

4. 志津・ユーカリが丘地域

(1) 地域の特性

①地域の概況

本地域は、佐倉市の西端に位置し、西側は八千代市と千葉市に、南側は四街道市に接しています。

志津駅、ユーカリが丘駅が整備されており、早期に整備された住宅団地のほか、大規模な宅地開発事業などにより、市内で最も人口が集中している地域です。

特にユーカリが丘駅周辺は、佐倉市で唯一**高度利用地区**の指定がされており、大型店舗や高層マンションが立ち並んでいます。

<志津・ユーカリが丘地域の位置>



②人口・世帯数

本地域の人口は、佐倉市全体の約4割を占める76,368人です。(令和2(2020)年3月末現在)

過去10年間に2,249人増加しており、高齢化率は平成22(2010)年3月末の21.4%に対して、令和2(2020)年3月末現在では30.2%まで上昇しています。

令和12(2030)年3月の**佐倉市人口ビジョン**の推計値(基準ケースの場合)は、令和2(2020)年3月と比較して、約1,900人減少すると想定されます。

<人口動向及び将来予測(住民基本台帳、人口ビジョン(令和2年3月))>



※ 文字色が緑色の用語は参考資料に解説があります。

③土地利用の状況

■市街化区域

市街化区域面積は749ヘクタールで、区域面積の約40%を占め、その割合が最も高い地域です。

佐倉市の特徴の1つとして、各鉄道駅を中心として商業地、住宅地が形成されており、地域ごとに特色のある居住エリアが広がっています。

本地域においては、志津駅、ユーカリが丘駅周辺、井野の一部（隣接する勝田台駅周辺）に商業地域、近隣商業地域に指定されているエリアがあり、商業施設等が集積されています。

居住エリアは、鉄道駅や幹線道路沿道を中心に広がっており、それぞれ特徴のある居住環境が整備されています。

■市街化調整区域

本地域の市街化調整区域面積は、1,103ヘクタールです。

市街化調整区域の中には、地域の北部に位置する先崎、青菅、小竹や、南部に位置する下志津、上志津原など、農村集落等が残る地域も存在します。

農地や森林などの良好な自然環境が広がっていますが、一部地域では資材置き場やヤード、耕作放棄地の増加による自然環境や景観の悪化が懸念されています。

<市街化区域/市街化調整区域面積>

(単位：ha)

	市街化区域	市街化調整区域	合計
志津地区	749	1,103	1,852

④都市施設等の整備状況

■交通分野

【道路環境】

国道296号と都市計画道路3・4・15勝田台長熊線が京成電鉄本線の北側・南側それぞれに整備されており、地域の東西を結ぶ主要道路となっているほか、都市計画道路3・4・5井野酒々井線が国道296号を補完する路線として事業を進めています。

また、県道四街道上志津線が南北に伸びており、四街道市と佐倉市を結ぶ主要道路となっています。都市計画道路3・4・15勝田台長熊線の一部区間（志津霊園区間）が開通したことにより、八千代市と佐倉市を結ぶ主要道路となり、国道296号の渋滞緩和が促進されました。

＜主要な道路の整備状況＞



※ 文字色が緑色の用語は参考資料に解説があります。

【公共交通】

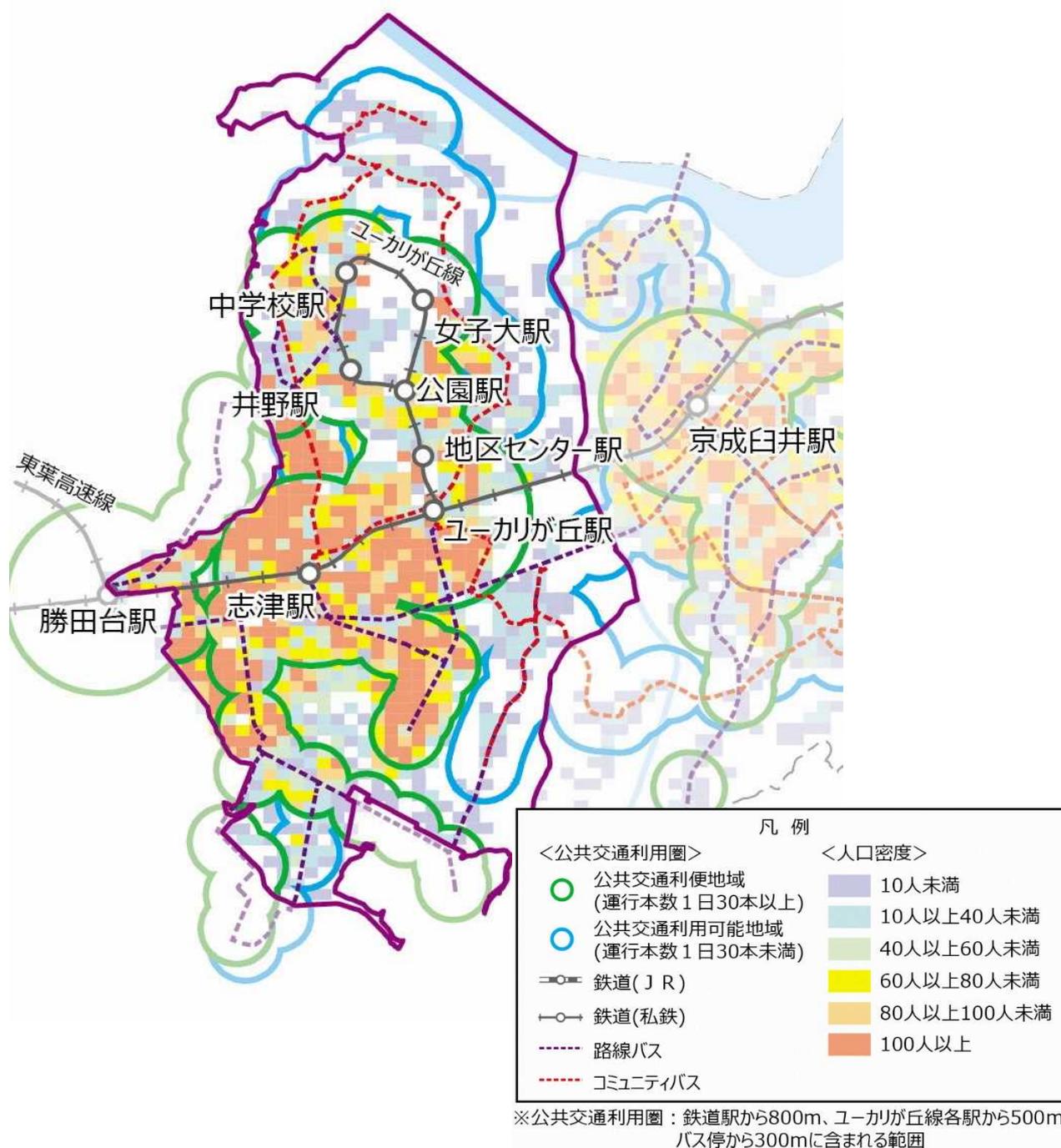
鉄道駅は、志津駅、ユーカリが丘駅の2駅が整備されています。

また、ユーカリが丘駅北口を起点として、ユーカリが丘を循環する「ユーカリが丘線」が運行されており、運行距離5.1kmの間に6つの駅が存在します。

バス路線は、志津駅南口、ユーカリが丘駅北口・南口を起点として、複数のバス路線が整備されていて、通勤・通学の時間帯には、染井野や京成臼井駅などを経由する東京駅への高速バスも運行しています。

佐倉市コミュニティバスの志津北側ルートはユーカリが丘駅を起点として、志津駅や志津地区の北側を循環し、畔田・下志津ルートは東邦大学医療センター佐倉病院などを経由し、京成臼井駅とユーカリが丘駅を結んでいます。

<公共交通利用圏の状況>



■主な地域資源

上座総合公園には、野球などができる多目的広場や、市民プール、さらには遊びながら交通ルールが学べる交通公園が併設されていて、大人から子供まで、幅広い年代の方々が訪れる総合公園となっています。

(仮称)佐倉西部自然公園には、市街地の隣接する地域でありながら、**圃場整備**されない谷津田と斜面林が残されていて、昔ながらの懐かしい景観を形成しています。この自然豊かな谷津・里山環境を保全し、自然とふれあえる拠点として活用するための整備に取り組んでいます。

地区東部には、総合病院である東邦大学医療センター佐倉病院があります。

中志津団地内には、健診、健康教育、健康相談などの事業を実施している佐倉市西部保健センターのほか、地域住民による福祉活動の推進を目的とした西部地域福祉センターがあります。

志津駅前には、志津地区の活動拠点の場として、公民館や図書館などの機能を備える複合施設の志津市民プラザがあります。

ユーカリが丘駅前には、多様な働き方の推進や、新事業の創出、起業家の育成及び支援を促進する施設である佐倉市スマートオフィスプレイス (CO-LABO SAKURA) があります。

青菅では、佐倉市指定文化財に指定された行事であるどんどやきが受け継がれています。

生涯を通じた学習活動を支援するため、志津公民館の主催事業でしづ市民大学を開設しています。

■地域資源（公共公益施設）の数（令和3年3月31日現在）

公園・緑地	127	幼稚園	3
医療施設	73	小学校	8
保育園 認定こども園 等	19	中学校	4
子育て支援センター	4	高等学校	1
学童保育所	17	公民館	1
地域包括支援センター	2	コミュニティセンター	2
高齢者福祉施設	17	文化施設	4
障害者福祉施設	33		

(2) 主要課題

志津・ユーカリが丘地域の特性を基に、前地域別構想での志津地域の主要課題とその後の取り組み状況、まちづくりの基本目標などを踏まえ、主要課題を再設定します。

①前地域別構想での主要課題と取り組み状況

前地域別構想では、主要課題として①商店街活性化、②住環境、③道路環境が抽出されています。

■「商店街活性化」に向けての取り組み

- 商店会等が行う活性化に係る事業に対し、「街中にぎわい推進事業補助金」による支援を実施しています。
- 「佐倉市商店街空き店舗等出店促進補助金」を創設し、特に商店街への出店を促進する支援を実施しています。

■「住環境の向上」に向けての取り組み

- 志津地区の活動拠点の場として、公民館、図書館分館、出張所、児童センター、地域包括支援センターの機能を集積した志津市民プラザを整備しました。
- 都市計画提案制度に基づき、ユーカリが丘駅北口周辺において、商業・業務機能等の集積、高度利用、生活利便性向上などのため、用途地域の変更、地区計画の決定・変更等を行いました。

■「道路環境の向上」に向けての取り組み

- 都市計画道路3・4・15勝田台長熊線の一部区間（志津霊園区間）が開通しました。
- 都市計画道路3・4・5井野酒々井線について、開通を目指して用地買収を進めています。
- 都市計画道路3・4・18上志津青菅線について、用地買収が完了しており、県が開通に向けて整備を進めています。

②志津・ユーカリが丘地域の主要課題

■駅前商業地の活性化

志津駅北口の駅前商業地は、国道296号に隣接しているなどの立地を活かした土地利用について検討する必要があります。

■空き家・空き地対策

早期に造成された区域の空き家・空き地の増加による地域コミュニティの衰退、住環境や景観の悪化が懸念されます。

■道路環境の向上

建築物が密集している地域において狭い道路が残されており、安全な歩行環境の整備を図る必要があります。また、慢性的な渋滞の発生や、歩道の確保が難しい道路への対応が必要です。

(3) 地域の将来像

本市の将来像の実現に向け、地域の特性や魅力を活かし、固有の課題の解消によって目指す地域の将来像を次のように設定します。

多様な生活様式を選択できるにぎわいと活力に満ちたまち

本地域は、教育、福祉、医療施設等が充実していることから、子どもから高齢者までが暮らしやすいまちであるとともに、都心部に近く通勤通学の便にも恵まれており、市内で最も都市の利便性が享受できるまちです。また、新たに整備された区画整理地と早期に開発された住宅団地など、ニーズや状況に応じて居住地を選択することが可能です。

これらの魅力を活かし、子育て世代の移住を促すことで、にぎわいと活力に満ちたまちを目指します。

①地域住民の多様なニーズに応える都市機能が集積する拠点づくり

<歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり（現状の都市構造の維持・強化）に向けて>

志津駅、ユーカリが丘駅を中心に、身近な場所で日常的な暮らしに関わるサービスを利用できるよう、出張所などの行政サービス機能や商業機能の維持・集積などに取り組むことで、生活の利便性の維持・向上を目指します。

②多様な世代でバランス良く人口が構成された市街地の形成

<地域の個性を活かしたまちづくり（居住環境の維持・向上）に向けて>

都市的な住宅地として、多様な住宅や商業・業務機能、医療・福祉機能を確保し、誰もが都市の利便性を享受できる居住環境の形成を目指します。

③水辺・農地などの豊かな自然環境の保全

<佐倉らしさを守り育てるまちづくり（歴史・自然・文化の保全と活用）に向けて>

都市の近くに形成されている豊かな自然をより魅力的なものとしていくため、(仮称)佐倉西部自然公園などの豊かな自然環境の保全に取り組むほか、自然とのふれあいの場として活用を図ります。

(4) 将来像実現に向けた取組方針

地域づくりの基本方針を踏まえ、本地域における主な取組の方針を分野別に設定します。

①土地利用に関する方針

■住宅系土地利用

○住宅地

- ・ 中志津や殖産団地などの早期に造成された区域において、住宅地内の生活利便性を高めるため、空き家などの既存ストックを活用した店舗、福祉施設等の充実について検討します。また、空き地のゆとりある生活空間としての活用や、自然的な土地利用を含めた最適な利活用方法、土地利用転換について検討します。

○農村集落

- ・ 先崎、青菅、小竹などの市街化調整区域の農村集落においては、自然環境との調和に配慮しつつ、建築規制の緩和制度の活用により、地域コミュニティの維持や活性化に取り組みます。

■商業系土地利用

○鉄道駅周辺の商業地

- ・ 志津駅周辺は、既存の生活利便施設を維持するとともに、商業・業務施設などの都市機能の立地集積を誘導します。また、志津駅北口周辺において、再開発などによる商業施設の維持・集積や駅前広場の設置などについて検討します。
- ・ ユーカリが丘駅周辺は、地域住民の暮らしを支える生活利便施設や商業・業務施設などの都市機能の立地集積を誘導することで、市民が歩いて楽しめる場としての拠点性を高めます。

②都市交通に関する方針

■道路

○都市計画道路

- ・ 八千代市とのアクセスを向上し、慢性的な渋滞の解消を図るため、都市計画道路3・4・5井野酒々井線の整備を進めます。
- ・ 国道296号のバイパスである都市計画道路3・4・18上志津青菅線の早期整備に向け、近隣自治体と連携し、事業主体である県に要望します。
- ・ 地域の幹線道路網の体系的な整備のため、都市計画道路3・4・18上志津青菅線の整備の進捗状況に合わせ、都市計画道路3・4・6上座青菅線の整備を進めます。

○市道

- ・ 市民の日常生活に利用される道路については、歩行者・自転車利用者の安全な環境を形成するための整備に取り組みます。

■公共交通

- ・ 鉄道事業者等と連携し、市民や来訪者のさらなる利便性の向上と利用促進に向けたサービスの充実に取り組みます。
- ・ バス事業者と連携して路線バスの維持に向けて取り組むほか、佐倉市コミュニティバスの運行を維持します。
- ・ ユーカリが丘周辺の移動を支えるユーカリが丘線などの交通機関について、事業者と連携してサービス水準の維持・向上に取り組みます。
- ・ 自転車駐車場やバス停留所などの駅周辺施設の機能向上と適切な維持管理、駅周辺の道路改良に取り組みます。
- ・ 鉄道事業者による駅舎のバリアフリー化など、より多くの人々が利用しやすい環境の整備を支援します。

③都市環境に関する方針

■自然環境

○(仮称)佐倉西部自然公園

- ・ 市民との協働や関係団体・民間企業等との連携により、畔田・下志津周辺の自然豊かな谷津・里山環境を保全し、自然とふれあえる拠点として活用するための整備を進めます。

■居住環境

- ・ 都市的な住宅地として、多様な住宅や商業・業務機能、医療・福祉機能を確保し、誰もが都市の利便性を享受できる居住環境の形成を図ります。
- ・ 中志津や殖産団地など、空き家が多く発生している区域を中心に、所有者等へ適切な維持管理を促すとともに、**空き家バンク**などを通じた空き家の流動化やリフォーム補助などを通じて、有効活用を支援します。
- ・ 日常生活に密着している生活道路については、市民や来訪者が歩いて楽しむことができる安全な歩行環境の整備に取り組みます。
- ・ 公園や緑地については、機能分担とネットワーク化を図ることで、利用者のニーズに対応した身近なオープンスペースとしての整備に取り組みます。

④都市防災に関する方針

■災害対策

- ・ **佐倉市雨水管理総合計画**に基づき、手繰川第1排水区における優先的・重点的な排水対策を実施します。
- ・ 上志津や小竹などで指定された**土砂災害警戒区域**においては、警戒避難体制の整備や建築物の構造規制などの対策に取り組みます。

■防災体制

- ・ 井野、上志津などの道路が狭く、緊急自動車の進入しづらい市街地においては、道路の拡幅や隅切りの確保などにより、狭あい道路の解消に取り組みます。

⑤都市の魅力向上に関する方針

○青菅分校

- ・ 地域に残る歴史文化資産として、施設の修復・整備と活用に取り組みます。

○井野長割遺跡

- ・ 地域魅力を高める歴史文化資産として保全・活用するため、周辺住民の理解を得ながら整備計画を策定するとともに、遺跡見学会などを通じて地域の歴史文化にふれられる場として活用します。

○上座総合公園

- ・ 地域を代表する憩いの場として、引き続き機能の維持・更新に取り組みます。



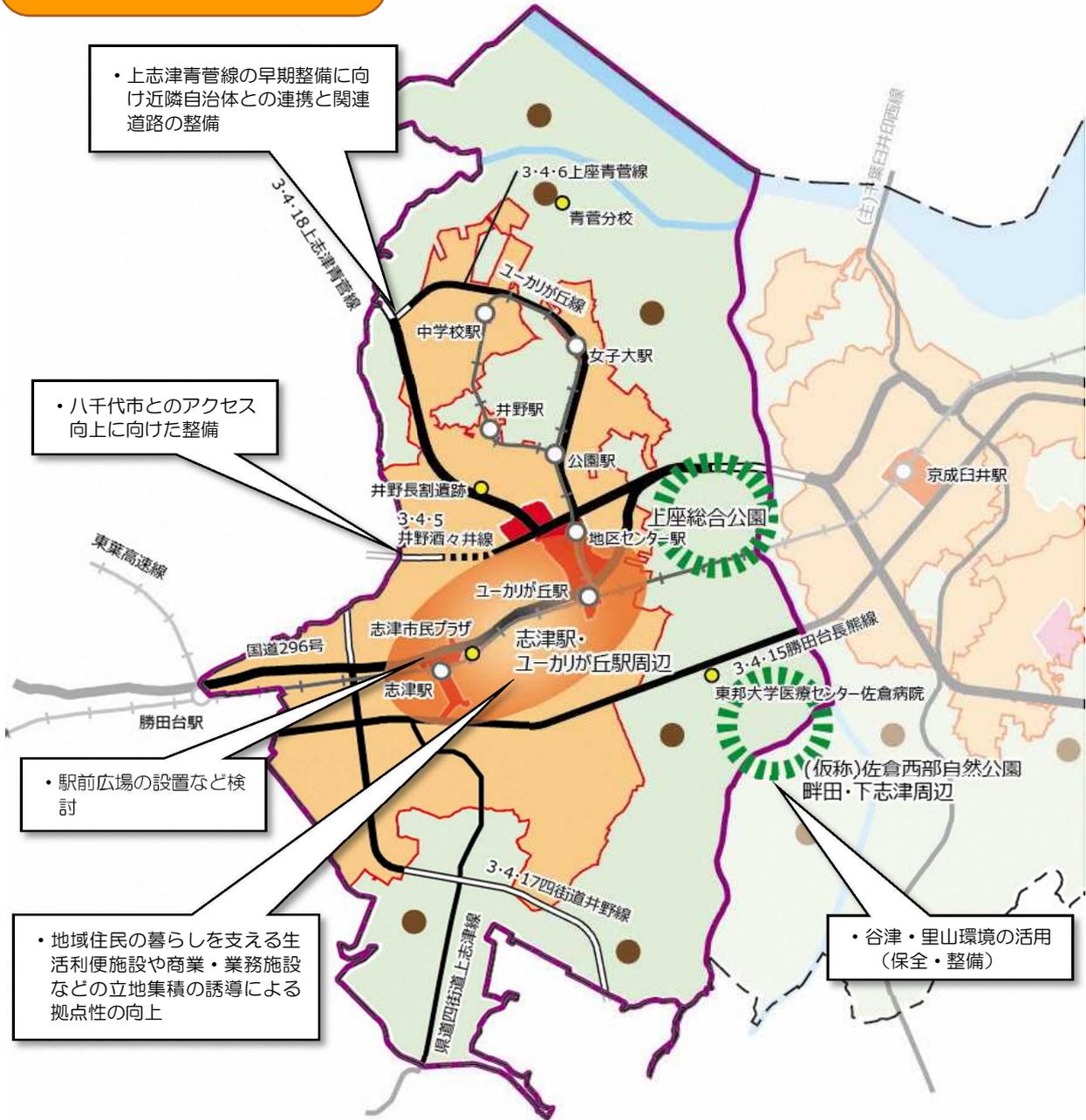
上座総合公園



青菅分校

<志津・ユーカリが丘地域のまちづくり方針図>

多様な生活様式を選択できる
にぎわいと活かに満ちたまち



凡 例		
<土地利用>	<都市交通>	<都市環境・都市の魅力向上>
住宅地	広域連携道路(整備済)	地域拠点
農村集落	広域連携道路(計画)	交流拠点
鉄道駅周辺の商業地	地域連携道路(整備済)	自然活用拠点
旧城下町地区の商業地	地域連携道路(事業中)	地域界
その他の商業地	地域連携道路(計画)	市街化区域
工業地・産業用地	その他の幹線道路(整備済)	河川・水面
既存工業団地の隣接地	その他の幹線道路(事業中)	主な施設
佐倉インターチェンジ周辺	鉄道(JR)	
農地、森林・谷津等	鉄道(私鉄)	

5. 和田・弥富地域

(1) 地域の特性

①地域の概況

本地域は、佐倉市の南部に位置し、北側は酒々井町に、東側は八街市に、南西側は千葉市と四街道市に接しています。

地域の大部分が南部丘陵地で覆われていて、その丘陵部に入り込んで河川と一体となった谷津田が形成され、多様な生物の宝庫となっているなど、自然環境を多く残している地域です。

<和田・弥富地域の位置>



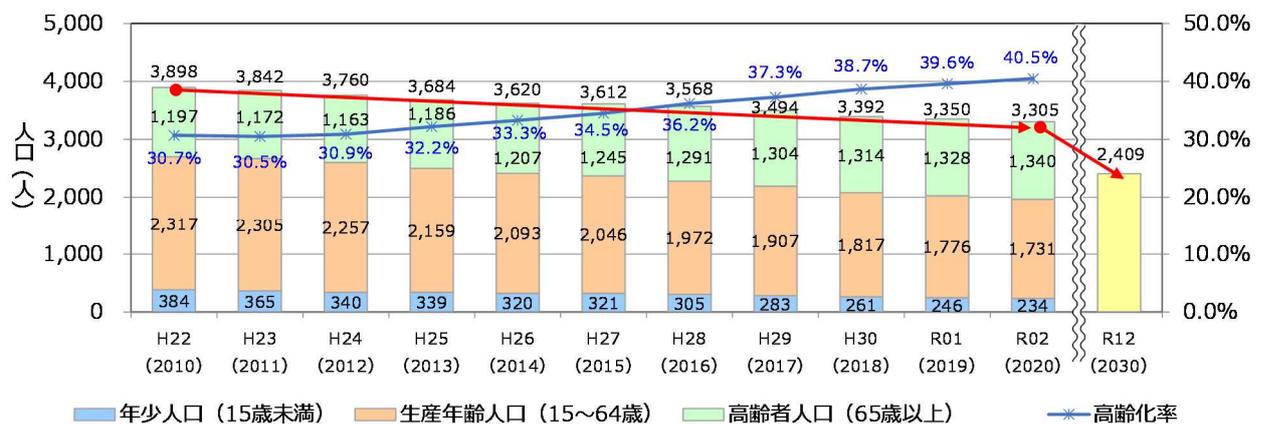
②人口・世帯数

本地域の人口は、3,305人です。(令和2(2020)年3月末現在)

過去10年間に593人減少しており、高齢化率は平成22(2010)年3月末の30.7%に対して、令和2(2020)年3月末現在では40.5%まで上昇しています。

令和12(2030)年3月の人口ビジョンの推計値(基準ケースの場合)は、令和2(2020)年3月と比較して、約900人減少すると想定されます。

<人口動向及び将来予測(住民基本台帳、人口ビジョン(令和2年3月))>



③土地利用の状況

■市街化区域

本地域の市街化区域面積は、第三工業団地の縁辺部にある2ヘクタールとなっています。

■市街化調整区域

本地域の市街化調整区域面積は、2,808ヘクタールで、地域面積のほぼ全域を占めています。

和田地区の北部（八木、直弥）、弥富地区の中央部（岩富町）において、公共施設等（公民館、小学校、郵便局など）が集積された地域があります。

岩富や直弥、上勝田などの谷津や里山においては、関係団体との連携や市民との協働による保全活動が行われ、良好な自然環境が広がっていますが、一部地域では資材置き場やヤード、耕作放棄地の増加による自然環境や景観の悪化が懸念されています。

地域の人口減少が進行しているため、集落維持対策の一環として、自己居住用の専用住宅の建築が可能となるよう、条例により開発許可基準が緩和されています。

本地域は第三工業団地と隣接している他、地域南部には企業の研究・研修施設や工場、物流施設等が集積するちばりサーチパークや、DIC川村記念美術館などの産業・観光拠点が存在します。また、佐倉インターチェンジ周辺の産業的な土地利用として、平成31年に高崎地区の地区計画を定め、整備を進めています。

<市街化区域/市街化調整区域面積>

(単位：ha)

	市街化区域	市街化調整区域	合計
和田地区	0	1,438	1,438
弥富地区	2	1,370	1,372
合計	2	2,808	2,810

④都市施設等の整備状況

■交通分野

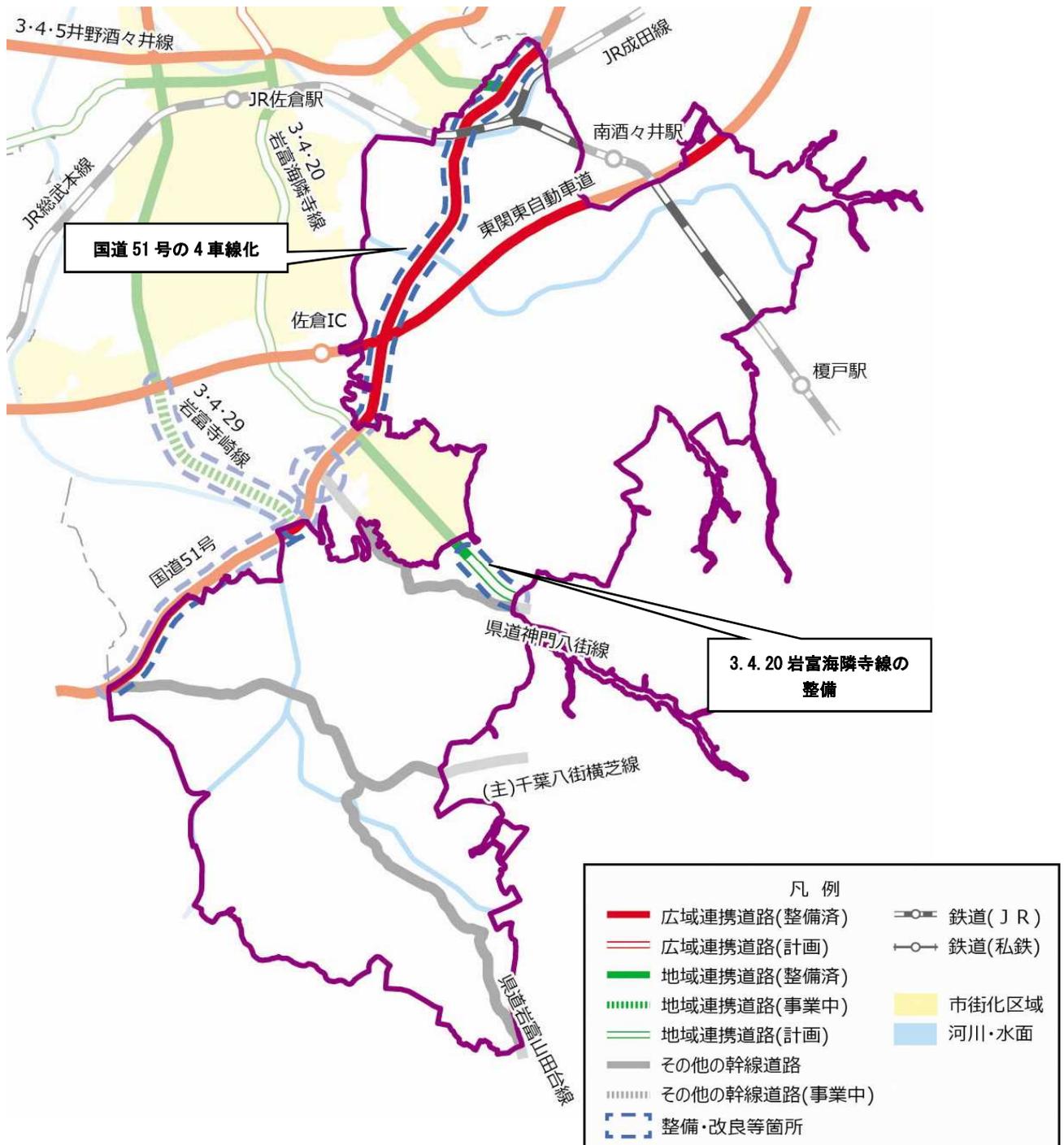
【道路環境】

本地域の北側には国道51号があり、本市と成田市、千葉市を結ぶ主要道路となっています。

また、主要地方道千葉八街横芝線が東西を結び、県道神門八街線、県道岩富山田台線が南北を結んでおり、地域内の主要道路となっています。

本地域に隣接する根郷地区の木野子には佐倉インターチェンジが整備されており、本地域と首都圏や成田国際空港方面との接続拠点となっています。

<主要な道路の整備状況>



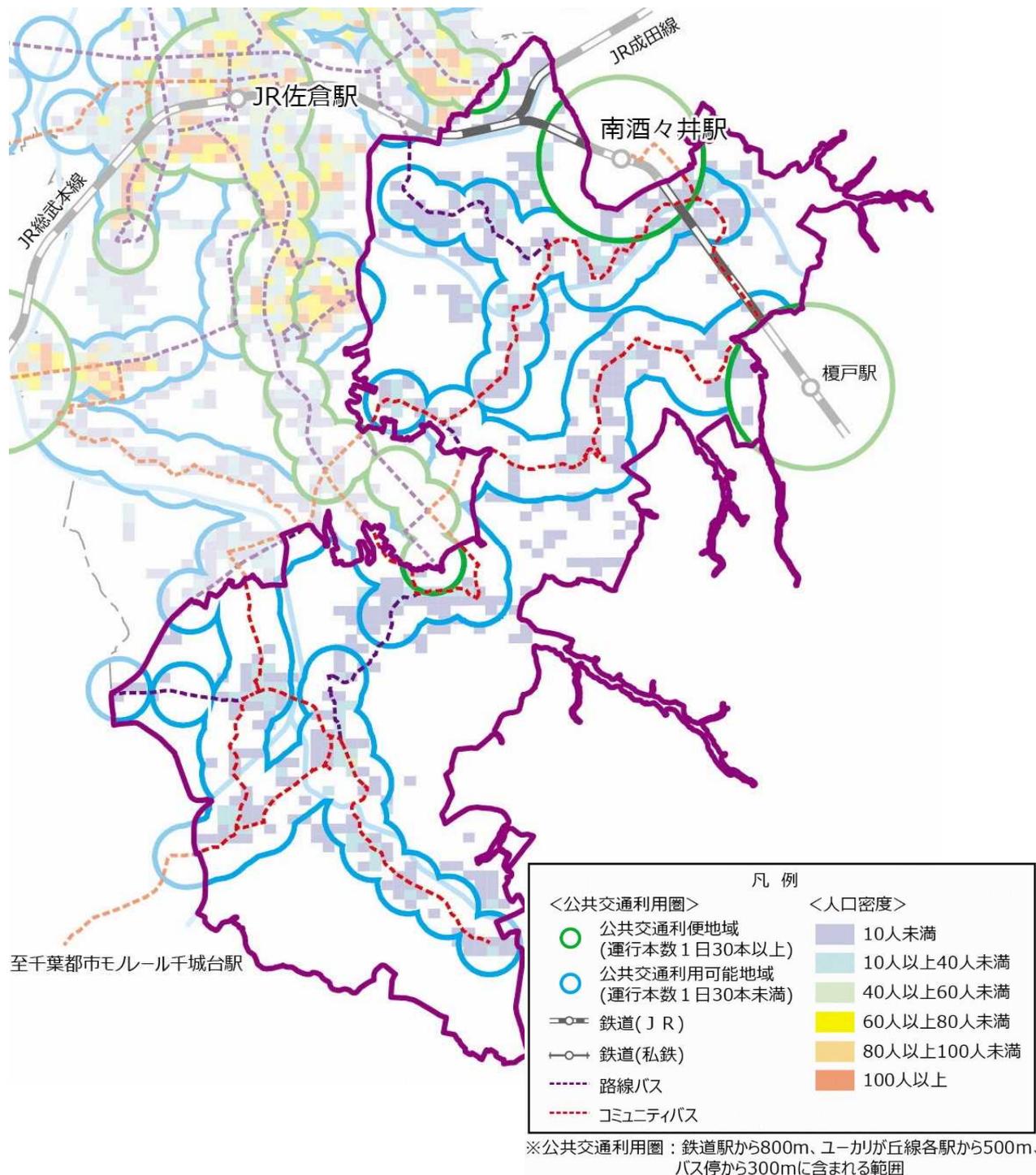
【公共交通】

本地域内には鉄道駅は存在せず、JR南酒々井駅、榎戸駅が比較的近い位置に整備されています。

バス路線は、JR佐倉駅、京成本線佐倉駅まで運行する路線がありますが、市の補助金を受けて路線の存続が図られています。

佐倉市コミュニティバスの南部地域ルートを運行し、和田・弥富地域とJR物井駅、南酒々井駅、千葉都市モノレール千城台駅などを結ぶほか、神門バス停を起点として民間路線バスとの接続を図っています。

<公共交通利用圏の状況>



■主な地域資源

和田地区には、テニスコートが整備され、敷地内の谷津田生態系保全区域で豊かな自然とふれあうことができる直弥公園があります。

弥富小学校と和田小学校は、「小規模特認校」として指定されていて、市内全域から児童を受け入れて、少人数によるきめ細かい指導や、地域と連携した教育活動を推進し、特色あるカリキュラムで学校を運営しています。

弥富公民館、和田ふるさと館には、農産加工施設が併設されており、味噌づくりなどの農産加工を通じた交流の場となっているほか、和田ふるさと館には歴史民俗資料室が整備されており、地域の伝統文化などを伝えています。

弥富地区では、岩富や坂戸、七曲、西御門の地域コミュニティによってどんどこやきが受け継がれています。

■地域資源（公共公益施設）の数（令和3年3月31日現在）

公園・緑地	2	幼稚園	2
医療施設	1	小学校	2
保育園 認定こども園 等	0	中学校	0
子育て支援センター	1	高等学校	0
学童保育所	2	公民館	2
地域包括支援センター	0	コミュニティセンター	1
高齢者福祉施設	1	文化施設	2
障害者福祉施設	0		

(2) 主要課題

和田・弥富地域の特性を基に、前地域別構想での和田・弥富地域の主要課題とその後の取り組み状況、まちづくりの基本目標などを踏まえ、主要課題を再設定します。

①前地域別構想での主要課題と取り組み状況

前地域別構想では、主要課題として①農業、②人口減少、③交通が抽出されています。

■「農業の活性化」に向けての取り組み

- 市内で新たに農業を始められる方の就農支援のため、佐倉市新規就農者支援事業を行っています。
- 農業所得の向上を目的に、農業者の6次産業化を支援しています。
- 農業を取り巻く厳しい環境の中で持続可能な農業を実現するため、「佐倉市人・農地プラン」を策定しました。

■「人口の増加」に向けての取り組み

- 既存集落内で一定の基準を満たす場合に自己居住用の住宅を建築できるようになりました。
- 既存の古民家等の建築物を観光振興に活用する場合に、宿泊施設や飲食店等への用途変更ができるようになりました。
- 建築から原則10年以上経過した農家住宅・分家住宅等を、第三者でも建替え可能とする用途変更ができるようになりました。
- 既存集落、規制緩和集落内の原則10年以上経過した自己用の住宅を、賃貸用の住宅に用途変更できるようになりました。
- 弥富小学校に続き、和田小学校が新たに「小規模特認校」として指定され、市内全域から児童を受け入れて、学校の活性化を図っています。

■「交通環境の向上」に向けての取り組み

- 市道6-263号線の整備事業が完了しました。
- 和田・弥富地域で運行していたデマンド交通について、利用者が減少していたことなどの理由により運行を終了し、佐倉市コミュニティバス（南部地域ルート）及び高崎線の運行開始により、和田・弥富地域の公共交通を整備しました。
- 市道I-35号線において継続的に改良工事を実施しています。
- 都市計画道路3・4・29岩富寺崎線については、用地買収を実施しています。

②和田・弥富地域の主要課題

■交通環境の向上

鉄道駅や商業地と離れている上、地域内には医療施設や日用品の買い物ができる場所が限られるため、引き続き鉄道駅や生活利便施設などへの移動手段の維持・確保に取り組む必要があります。

■農村集落の活性化

農業従事者の高齢化、後継者不足、空き家や耕作放棄地の増加などといった問題に対応するため、農村環境を維持し、地域コミュニティを活性化する必要があります。

(3) 地域の将来像

本市の将来像の実現に向け、地域の特性や魅力を活かし、固有の課題の解消によって目指す地域の将来像を次のように設定します。

豊かな自然を活かし、人々の交流が広がるまち

本地域に残る、谷津・里山、森林や農地といった自然環境を保全するための仕組みづくりを進め、将来にわたっても豊かな自然環境を残し、これを都市部との交流に活用して交流人口や関係人口の増加を図ります。

また、周辺の自然環境と調和したゆとりある居住環境を維持・向上し、都市部に近い自然豊かな環境に魅力を感じるニーズを積極的に取り込み、地域コミュニティの維持、活性化を図ります。

① 公共施設等の維持・確保及び交通環境の向上

<歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり（現状の都市構造の維持・強化）に向けて>

小学校や公民館などの公共施設等が集積している地域においては、身近な場所で日常的な暮らしに関わるサービスを利用できるよう、既存施設の維持と不足する機能の充足を促すことで、生活の利便性の維持・向上を目指します。

また、市街地と農村集落、農村集落同士を結ぶ公共交通の維持・充実によって、移動しやすい交通環境の形成を目指します。

② 豊かな自然との共存を魅力とした定住・転入の促進

<地域の個性を活かしたまちづくり（居住環境の維持・向上）に向けて>

周辺の自然環境と調和したゆとりある居住環境を維持・向上し、建築規制の緩和制度の活用などによって都市部に近い自然豊かな環境に魅力を感じるニーズを積極的に取り込むことで、新規就農や自然豊かな子育ての場として定住と転入を促し、地域コミュニティの維持と活性化を目指します。

③ 谷津・里山などの豊かな自然環境の保全

<佐倉らしさを守り育てるまちづくり（歴史・自然・文化の保全と活用）に向けて>

森林や農地、谷津・里山の維持管理と、自然とのふれあいの場としての活用を通じて、交流人口や関係人口を増加させるとともに、豊かな自然環境の保全に取り組みます。

④ 交通利便性を活かした産業機能の充実

<佐倉の資産を活かしたまちづくり（産業・観光の振興）に向けて>

東関東自動車道の佐倉インターチェンジを中心としたエリアにおいては、交通利便性を活かした新たな産業用地の確保と企業立地を促進します。

(4) 将来像実現に向けた取組方針

地域づくりの基本方針を踏まえ、本地域における主な取組の方針を分野別に設定します。

①土地利用に関する方針

■住宅系土地利用

- ・ 既存の地域コミュニティを維持・活性化するため、自然環境との調和に配慮するとともに、農業振興、交通利便性、地域活性化など、複合的な視点での土地利用を検討します。
- ・ 定住の促進などによる地域コミュニティの維持・活性化に向け、自己用住宅や営農の安定化・地域活性化に資する建物用途の建築を可能とした**開発許可基準**を適切に運用します。
- ・ 農村環境を維持するため、農業を支える共用設備（水路や農道など）の維持管理など、地域の共同活動を支援します。

■産業系土地利用

- ・ 第三工業団地の隣接地においては、周辺の自然環境に配慮しつつ、既存工業団地と連携した産業用地としての利活用を検討します。
- ・ ちばリサーチパークにおいては、**地区計画**に基づいて良好な事業環境の維持・充実に取り組みます。

■新たな産業用地

- ・ 佐倉インターチェンジ周辺においては、自動車交通の玄関口としてふさわしい新たな土地利用の可能性について検討します。
- ・ 国道51号の沿道においては、流通業務機能や沿道施設、観光振興施設などのほか、広域連携道路としてふさわしい土地利用について検討します。

■自然的土地利用

- ・ 河川沿いに広がる**農用地区域**の農地などは引き続き保全し、耕作放棄地や遊休化した農地は新規就農者などによる利用促進を図ります。
- ・ 森林や緑地、谷津等が持つ多面的な機能を維持するため、適切に保全します。

②都市交通に関する方針

■道路

○国道51号

- ・ 災害時の緊急車両の通行を確保し、慢性的な渋滞の解消を図るため、全線4車線化に向けて取り組みます。

○都市計画道路

- ・ 鉄道駅周辺の地域拠点をはじめとする各拠点とのアクセスを向上し、慢性的な渋滞の解消を図るため、都市計画道路3・4・29岩富寺崎線の整備を進めます。
- ・ 都市計画道路3・4・20岩富海隣寺線について、県道神門八街線のバイパス整備として八街市とのアクセスを向上するため、事業主体である県に早期整備を要望します。

○市道

- ・ 市民の日常生活に利用される道路については、歩行者・自転車利用者の安全な環境を形成するための整備に取り組みます。

■公共交通

- ・ バス事業者と連携して路線バスの維持に向けて取り組むほか、佐倉市コミュニティバスの運行を維持し、利用促進につながる環境の創出について検討します。
- ・ バス利用が困難な地域住民を考慮した、移動手段の確保について検討します。

③都市環境に関する方針

■自然環境

- ・ 市民との協働により、自然豊かな谷津・里山環境を保全するとともに、自然学習・自然体験の場として活用します。

■居住環境

- ・ 都市部に近い自然豊かな環境に魅力を感じるニーズを積極的に取り込むため、周辺の自然環境と調和したゆとりある居住環境を維持・向上します。
- ・ 空き家については、所有者等へ適切な維持管理を促すとともに、**空き家バンク**などを通じた空き家の流動化やリフォーム補助などを通じて、有効活用を支援します。

④都市防災に関する方針

■災害対策

- ・ 鹿島川、高崎川の沿岸域において河川氾濫による浸水が想定されるほか、上勝田などの区域には土砂災害警戒区域が指定されていることから、浸水被害や土砂崩れの被害の軽減に向けた対策に取り組めます。

■防災体制

- ・ 指定緊急避難場所である和田小学校・弥富小学校は、災害時の避難や救護など拠点として必要な機能の維持・充実に取り組めます。

⑤都市の魅力向上に関する方針

○直弥公園

- ・ 谷津田生態系保全区域として豊かな自然の保全・活用を図るとともに、直弥テニスコートの適切な管理により、地域の核となる公園機能の維持に取り組めます。

○古民家等の用途変更

- ・ 古民家等を活用した宿泊施設や直売所、農家レストランなど、安定した農業経営の確立や地域の活性化につながる施設が立地できるように、建築規制の緩和を進めていきます。

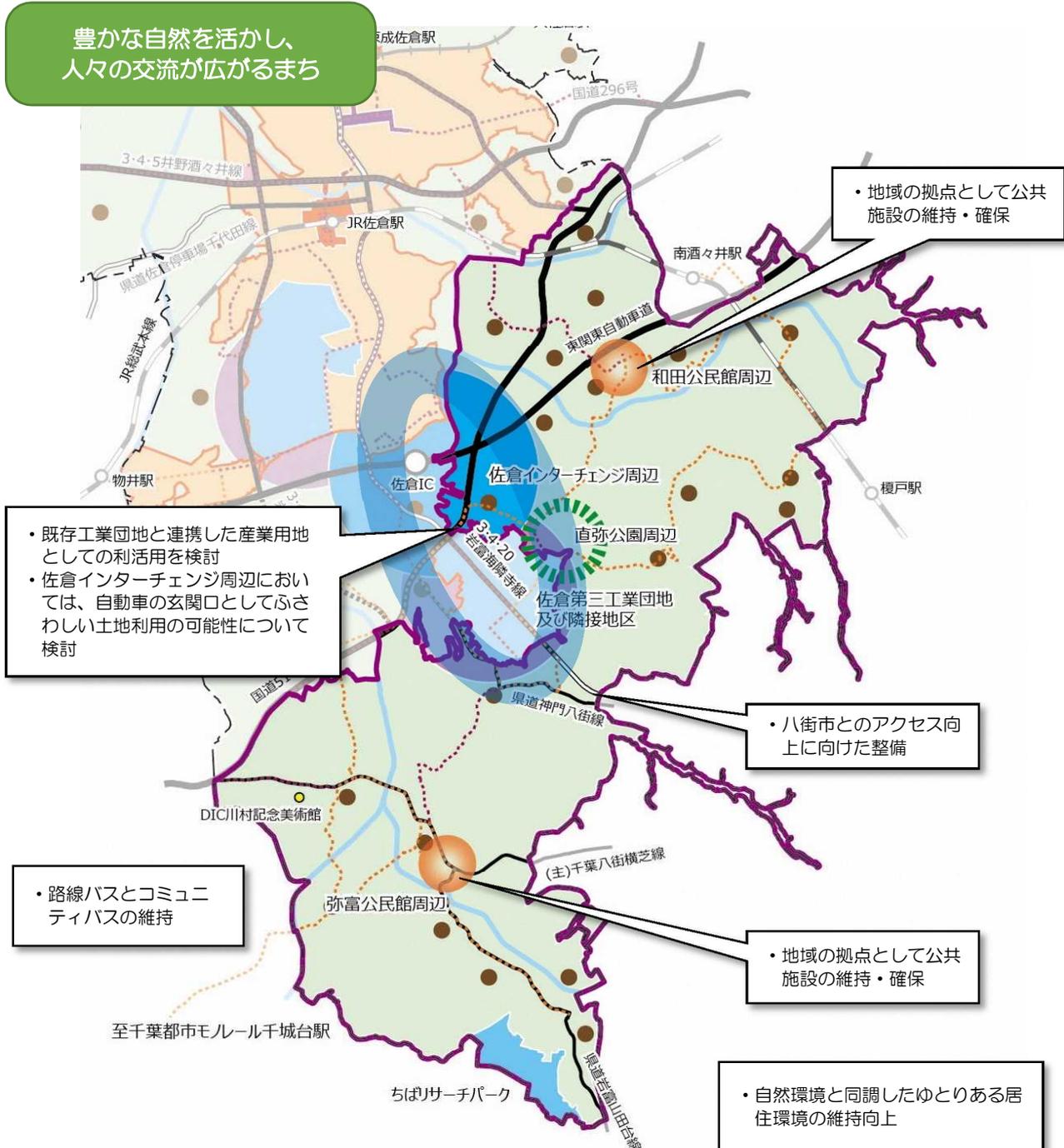


勝間田の池



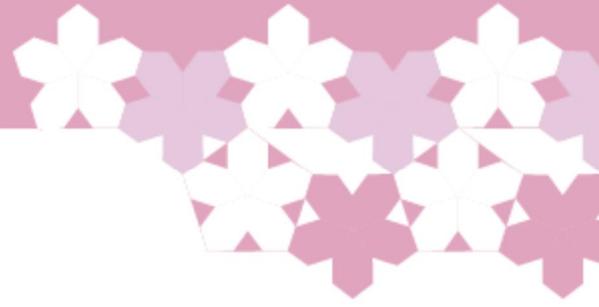
直弥公園

<和田・弥富地域のまちづくり方針図>



凡例		
<p><土地利用></p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅地 農村集落 鉄道駅周辺の商業地 旧城下町地区の商業地 その他の商業地 工業地・産業用地 既存工業団地の隣接地 佐倉インターチェンジ周辺 農地、森林・谷津等 	<p><都市交通></p> <ul style="list-style-type: none"> 広域連携道路(整備済) 広域連携道路(計画) 地域連携道路(整備済) 地域連携道路(事業中) 地域連携道路(計画) その他の幹線道路(整備済) その他の幹線道路(事業中) 鉄道(JR) 鉄道(私鉄) 路線バス コミュニティバス 	<p><都市環境・都市の魅力向上></p> <ul style="list-style-type: none"> 地域拠点 交流拠点 自然活用拠点 地域界 市街化区域 河川・水面 主な施設

※ 文字色が緑色の用語は参考資料に解説があります。



第5章 計画の実現に向けて

計画の実現に向けて

本計画では、都市と自然が調和・共存する「佐倉らしさ」を活かし、さらにその魅力を高めることで、市民の誰もが「都市の便利さ」と「農村の豊かな自然」を併せて享受できる持続的なまちとして「都市と農村が共生するまち 佐倉」を将来像に掲げています。

将来像の実現に向け、分野別方針（第3章）では、①都市と自然が調和・共存する都市構造の維持や地域の活性化に向けた「土地利用の方針」、②周辺都市や市内の拠点を相互に結ぶための「都市交通に関する方針」、③豊かな自然の活用や快適な居住環境の形成に向けた「都市環境に関する方針」、④暮らしを守るための「都市防災に関する方針」、⑤歴史文化資産を都市の魅力の向上につなげるまちづくりなどの「都市の魅力向上に関する方針」を示しています。

また、分野別方針を踏まえて定めた地域別方針（第4章）では、市内を4地域に区分し、それぞれの地域の特性を活かしながら、地域の将来像の実現に向けた取組方針を示しています。

これらの方針に取り組んでいくためには、計画の適切な進行管理のもと、行政のみならず、まちづくりに関わる様々な主体による、それぞれの強みを活かした役割分担と連携が求められます。

このため、本計画の実現に向け、次の方向性のもとで、第3章に掲げる分野別方針、第4章に掲げる地域別方針に基づく取組を進めます。

【取組の方向性】

- (1) まちづくりを担う民間の人材や担い手を育成し、協働によるまちづくりに取り組みます。
- (2) **佐倉市立地適正化計画**を推進するとともに、まちづくりの方針を個別計画へ展開します。
- (3) 民間活力や新技術の導入、補助制度の活用などにより、効率的・効果的なまちづくりを推進します。
- (4) 定期的なまちづくりの進行管理に取り組みます。

(1) まちづくりを担う民間の人材や担い手の育成、協働

本計画に掲げた将来像の実現に向けては、行政の取組だけでなく、市民一人ひとりや、住民組織、企業などによる主体的なまちづくりへの取組が重要です。

市民や住民組織がまちづくりの取組の主体となれるよう、人材育成や支援の方策について検討するとともに、行政と市民・住民組織・民間企業などとの適切な役割分担と協働のもとで、まちづくりに取り組む領域を広げていきます。

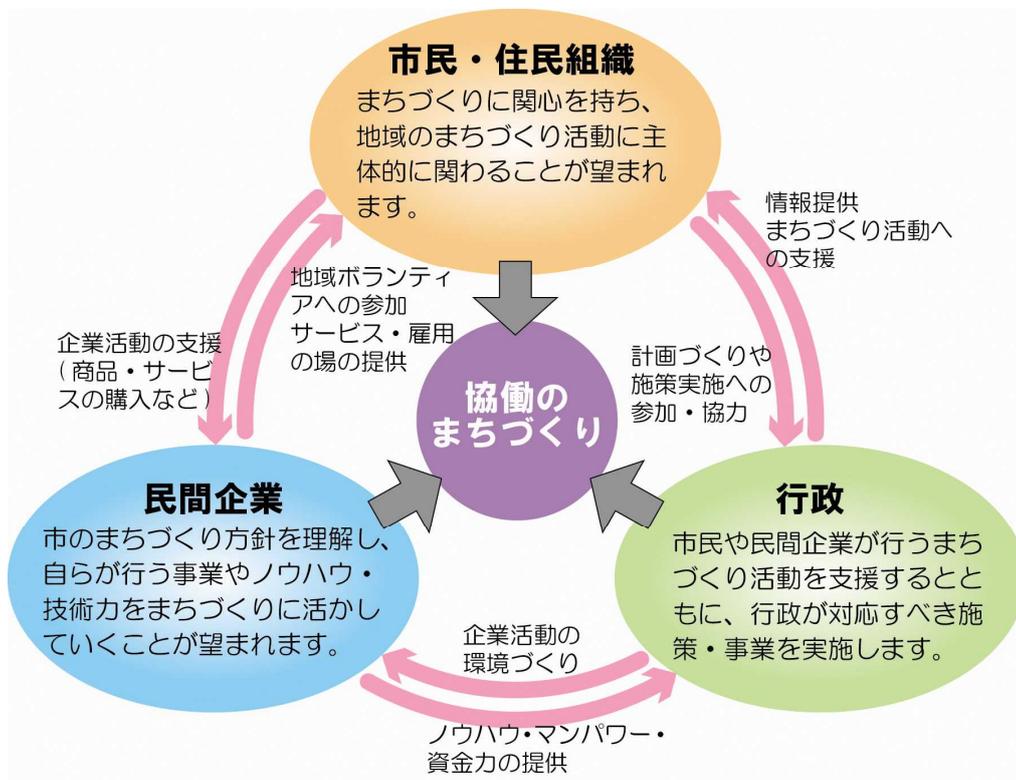
①市民が主体のまちづくりの推進

新しい佐倉の人づくり、地域づくりを目指して、市民カレッジ・コミュニティカレッジ事業などによる地域活動に活かすことができる内容の学習支援の充実や、地域社会における各種団体が行う活動などに対する支援など、市民がまちづくりに関わることができる様々な機会を設け、自ら主体的に行動する「地域活動の担い手」づくりに取り組み、担い手との連携を通じて、市民が主体のまちづくりを推進します。

②行政による情報提供の充実と市民意向の反映

まちづくりに対する市民の理解や関心を高めるため、事業や制度に関する情報提供の充実に努めます。都市計画の決定・変更に当たっては、内容、理由、スケジュールなどについて、市民にわかりやすく伝え、広く周知を図るとともに、市民意向の反映に努めます。

<協働のまちづくりのイメージ>



(2) 佐倉市立地適正化計画の推進、個別計画への展開

将来の少子高齢化の進展などに対応するためには、「コンパクト＋ネットワーク」の考え方によるまちづくりを進める必要があります。佐倉市立地適正化計画は、都市マスタープランの一部とみなされることから、本計画に定めるまちづくりの方針に加えて、佐倉市立地適正化計画に定められた施策への取組を通じ、本計画で定める将来像の実現を目指します。

また、本計画に沿ったまちづくりを推進するため、道路や交通に係る計画など、必要となる個別計画の策定や見直しを進めます。

(3) 効率的・効果的なまちづくりの推進

① 効率的・効果的な事業の実施

既存ストックの活用の可能性、事業の必要性や緊急性、波及効果などを検証し、限られた財源の中で効率的・効果的な事業を実施します。

道路や公園などの維持管理については、市民や事業者などの協力を促すとともに、主体的な活動を支援し、協働による維持管理を行います。

また、事業コストの削減や、より質の高い公共サービスの提供を図るため、公共施設の建設や維持管理、運営などにおいて、PPP（公民連携）・PFI（民間資金等の活用による公共施設等の整備等）などの民間企業との連携の手法を積極的に活用・導入することについて検討します。

② 新技術を取り入れたまちづくりについての研究

公共交通などの分野において、都市や地域の抱える課題に対するICTなどによる新技術を活用した持続可能なまちづくりについて研究します。

③ 補助制度の積極的な活用

都市基盤施設などの整備に際しては、より小さな財政負担でより大きな効果を発現させる視点から、国や県などの補助制度の積極的な活用に取り組みます。

(4) 都市マスタープランの進行管理

本計画に掲げた将来像の実現に向けては、定期的にまちづくりの進捗状況等を把握し、評価した上で、その結果をフィードバックしていくことが重要となります。そこで、計画の進行管理に当たっては、P D C Aサイクルにより、計画的かつ効果的にまちづくりを推進します。

①PLAN（計画の策定）

本計画に基づき、将来像の実現に向けて個別計画の立案や既存計画への反映を行います。計画の策定に当たっては、**社会実験**などの取組の実施についても検討します。

②DO（実施）

市民、市民団体、企業などとの連携のもと、本計画に基づく各種個別事業を推進します。

③CHECK（点検）

各種個別事業の進捗状況を定期的に点検し、その成果を評価します。この評価は、計画の見直しのための参考とします。

④ACT（見直し）

上位計画の見直しや社会経済情勢の変化などを踏まえ、概ね5年を目途に本計画の内容について検証し、必要に応じて計画の見直しを行います。

見直しの際には、各種個別事業の評価、市民アンケートやワークショップなどによる市民の意向の把握など、適切な方法により進めます。

<PDCAサイクルによる計画の進行管理>



	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
総合計画	基本構想 (R2~R13)										
	前期基本計画 (R2~)			中期基本計画				後期基本計画 (~R13)			
都市マスタープラン	P	改定					改定		目標年次		
	D	個別事業の推進					個別事業の推進				
	C	個別事業の進捗状況の点検									
	A					● 成果の評価		● 成果の評価			
立地適正化計画	見直し			検証(※)				次期計画策定に向けた検証・見直し			
関連調査	都市計画基礎調査				国勢調査	都市計画基礎調査				国勢調査	

※ 個別事業の成果の評価などを基に計画の内容について検証し、必要に応じて計画の見直しを行います。