佐倉里山自然公園整備基本構想

（案）

令和５年●月

佐倉市都市部公園緑地課

目　次

序章　基本構想の策定にあたり

1．これまでの取組み …… 1
2．基本構想策定の背景・目的 …… 2

第１章　現況概要

1．佐倉市の概要 …… 3
2．佐倉里山自然公園の概要 …… 4
3．地元団体・市民団体等との協議 …… 5
4．市民ワークショップ …… 5

第２章　基本理念

1．基本理念 …… 7
2．基本方針・基本施策 …… 8

第３章　基本理念の実現に向けた取組み

1．取組体系（個別施策） …… 9

第４章　ゾーニング

1．保全ゾーン・活用ゾーン …… 11
2．重点整備区域 …… 12

第５章　構想の実現に向けて

1．推進体制 …… 13

第６章　佐倉里山自然公園の整備に向けて

1．整備方針 …… 14
2．維持管理 …… 14
3．導線計画 …… 15
4．整備スケジュール …… 16

序章　整備基本構想の策定にあたり

１．これまでの取組み

（１）用地取得の背景

（仮称）佐倉西部自然公園予定区域は、株式会社大林組による土地区画整理事業計画が進められていました。しかし、本区画整理事業が断念したことにより、株式会社大林組の所有地を農業生産法人の設立を目指す者が取得し、谷津低地を埋め立て、牧草を生産しようとする計画が進められているとの情報を得ました。

市としては、当該区域が市街化の進む近隣地域では希少となった谷津田と斜面林が一体的に残され、周辺住民の憩いの場にもなっていることから、市民と協働により公園化を図ることで保全し、印旛沼流域の水環境保全、谷津及び里山の自然環境保全の観点から、市民の自然体験学習や環境活動実践の場として活用するため、平成１８年８月に株式会社大林組より(仮称)佐倉西部自然公園用地の一部として当該区域を取得しました。

（２）整備基本方針・整備基本計画の策定

「(仮称）佐倉西部自然公園整備基本方針（以下「整備基本方針」という。)」は、佐倉市役所の関係各課により研究会を設置し、平成１９年１０月１日に策定しました。

（仮称）佐倉西部自然公園は、「佐倉市公園総合整備計画」や「佐倉市都市マスタープラン」において、佐倉市の緑の骨格を強化する重要な拠点の一つとして、自然環境の保全と創出、風土の保全と復元を促進するとともに、多様なスポーツレクリエーションニーズに対応できる特徴的な公園として、位置づけられていました。そのため、公園内の地形や特性を活かして、谷津ゾーン、体験学習ゾーン、自由散策ゾーン等のゾーニングにより、異なるターゲットを対象としたエリア別の整備方針が定められました。

この整備基本方針をベースとして、「(仮称）佐倉西部自然公園整備基本計画（以下「整備基本計画」という。)」を策定するため、平成１９年１１月、「(仮称）佐倉西部自然公園整備検討会（以下「整備検討会」という。)」が設置されました。

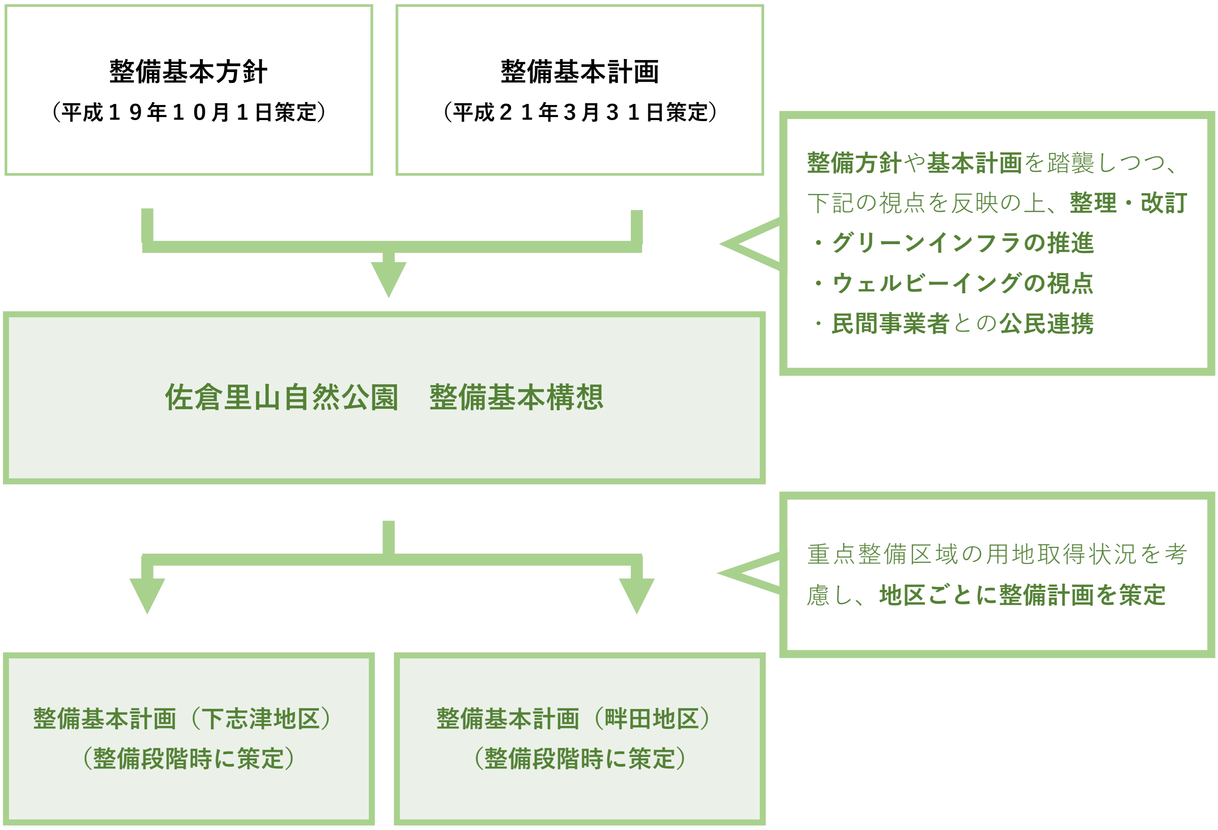
この整備検討会は、市民協働推進の観点から、学識経験者２名、地元地区代表２名、市民公募３名、関係団体２団体及び行政２名の１１名により構成され、市民や市民団体からの意見及び整備基本方針を考慮しながら、平成１９年１１月から平成２１年３月までの１年半の期間で、現地視察や近隣市視察等を含む計１４回の会議を重ね、整備基本計画を策定しました。

2．整備基本構想策定の背景・目的

これまで、（仮称）佐倉西部自然公園の整備にあたり、平成 19 年に「基本整備方針」、平成 21 年に「整備基本計画」を策定し、用地取得等の公園整備や市民協働による維持管理を進めてきました。しかし、整備方針及び基本計画策定から 10 年以上が経過し、都市を取り巻く社会経済状況や市民ニーズ等に変化が生じていると考えています。

そこで、これまでの整備方針や整備基本計画を整理・改訂し、新たに「整備基本構想」を策定しました。

また、これまで公園予定区域を「（仮称）佐倉西部自然公園」と呼称してきましたが、本整備基本構想の策定に伴い、「佐倉里山自然公園」とすることとします。



第１章　現況概要

１．佐倉市の概要

（1）位置・概況

佐倉市は、千葉県北部、下総台地の中央部に位置し、都心から約 40km、成田国際空港から約 15km、千葉市から約 15km の距離にあります。面積は約 104 ㎢で、印旛沼の南に広がる台地、傾斜地からなっており、その間を鹿島川や高崎川、手繰川などが流れ、北部の印旛沼に注いでいます。西部は首都圏のベッドタウン、東部・南部は農村地帯が広がる中に工業団地が立地し、緑豊かな自然と都市の利便性をともに享受できるまちです。

東は印旛郡酒々井町、東部及び南部は八街市、南西部は千葉市、西は四街道市、八千代市と接し、北は印旛沼を隔てて印西市に相対しています。

（2）沿革

古代から中世にかけて、現在の霞ケ浦から印旛沼、手賀沼に広がる“香取の海”と呼ばれる大きな内海があったため、列島各地と交流があり、特色ある文化を築き上げました。中世には臼井城、岩富城が築城され、戦国時代には本佐倉城を拠点とする千葉氏や原氏などが市域周辺を支配していました。近世は、江戸幕府の支配下に置かれ、その有力家臣である土井利勝が佐倉城を築城し、城下町としての機能が整備され、北総地域の政治・経済の重要拠点として位置づけられました。

幕末から明治にかけては、日米修好通商条約締結交渉の幕府側責任者である堀田正睦、佐倉順天堂を開設した蘭医の佐藤泰然、洋画家の浅井忠、農学者の津田仙、近代教育の先駆者である津田梅子や佐藤志津など、数多くの佐倉ゆかりの先覚者を輩出しました。

明治から第二次世界大戦終了までは、陸軍の兵営が佐倉城跡に置かれ、連隊のまちとして賑わいをみせました。戦後の復興期を経て、昭和 29（1954）年 3 月に、佐倉町、臼井町、志津村、根郷村、弥富村、和田村の 6 町村合併により、佐倉市が誕生しました。

（3）地形・水系

標高 30～35ｍの下総台地と印旛沼低地で構成されており、台地は北から南へ徐々に高くなっています。台地面は小河川や水路、降雨などの浸食によって削られた大小の谷津が形成され、複雑かつ特徴的な地形となっています。また、北部の印旛沼沿岸と鹿島川・高崎川流域には、谷津よりも広く平坦な氾濫低地が分布しています。

北部に位置する一級河川の印旛沼の西部調節池（西印旛沼）をはじめ、鹿島川・高崎川・手繰川・小竹川・勝田川、準用河川の上手繰川・上小竹川・佐倉川・南部川・井野川が流れ、その多くが印旛沼に注いでいます。

2．佐倉里山自然公園の概要

（1） 位置・概況

佐倉里山自然公園予定区域は、佐倉市の西方に位置し、志津・ユーカリが丘地域と臼井・千代田地域に囲まれ、その大きさは、約 73.8ha で、東京ドーム約 15 個分に相当します。

（2）地形及び現状

当公園予定区域は、東側に位置する上手繰川に流れこんでいる通称畔田沢を挟み、北側が下志津、南側が畔田となり、広大な谷津田を形成していますが、ほとんどが耕作放棄されています。その他に、小さな谷津が 3 箇所点在し、多様な生態系を形成していますが、やはり耕作放棄期間が長いため、生態系の変質がみられます。斜面林においても、農林業をとりまく環境の変化により、樹木や下草の繁茂が著しい状況です。

北側に幹線市道Ⅰ-9 号線が東西に延びており、東側にある王子台・染井野団地、西側にある中志津・南ユーカリが丘団地のほぼ中間に位置し、各々の団地から散歩やジョギングコースとして、多数の市民に利用されています。また、隣接して県立佐倉西高等学校、近隣に王子台小学校及び下志津小学校があり、自然観察学習の場としての効果が期待できます。さらに、東邦大学医療センター佐倉病院等が隣接していることから、入院患者等のリハビリテーションの場所としての活用も期待できると考えています。

（3）土地利用条件

① 都市計画法

当公園予定区域は、すべて市街化調整区域に位置しているため、建築物及び工作物の設置に関しては開発許可が必要となります。ただし、都市公園にすることにより、公園施設は都市計画法施行令第 21 条において、開発許可適用除外施設となるため、都市公園法第 4 条において、公園面積の 100 分の 2 以内の建築物及び工作物が設置可能となります。

② 農業振興地域の整備に関する法律

当公園予定区域に約 1.5ha、飛び地に約 0.6ha の農振農用地が存在します。農振農用地（農業振興地域の整備に関する法律に基づき、佐倉市が農用地区域として設定している農用地）は、農業の振興を目的としているため、土地利用が非常に制限されます。市民農園、体験農場等の農業を目的とした利用であれば可能ですが、それ以外の土地利用を図る場合は、農振農用地除外手続きが必要となります。

また、当公園区域の約 1.5ha は、土地改良事業区域内でもあることから、さらに土地利用に制限がかかるとともに、毎年、印旛沼土地改良区への賦課金が発生します。

③ 森林法

当公園区域の山林は、ほとんどが森林法に基づく地域森林計画対象民有林に指定されており、伐採・間伐等に森林法の手続きが必要となります。

④ 佐倉市谷津環境保全指針

佐倉市環境基本計画に基づき、佐倉市谷津環境保全指針が定められています。畔田谷津は、佐倉市自然環境調査（平成１２年３月）において植物、動物、地質の各部門の調査者及び市民から提案された自然環境の重要地域候補に挙げられ、この指針の中でも重要な位置を占めています。

３．地元団体・市民団体等との協議

新たな整備基本構想の策定にあたり、下記のとおり、地元団体等との協議を行いました。

日程	協議	協議内容
令和３年１１月 ～令和４年　１月	地元団体等との協議①	整備方針の見直しについて
令和４年　３月	地元団体等との協議②	整備基本構想（素案）について

４．市民ワークショップ

（１）市民ワークショップ開催の趣旨

整備方針や基本計画を整理・改訂し、新たに「整備基本構想」を策定するにあたり、市民の皆さまのご意見を伺うため、下記のとおり、ワークショップを開催しました。

（２）第１回市民ワークショップの開催概要

項目	内容
日時	令和４年９月２８日（水）９：００～１２：００
場所	（仮称）佐倉西部自然公園
内容	・散策（下志津地区、畔田地区） ・アンケート調査（基本構想について）
参加者	３０名（市：７名　、合同会議メンバー：１０名、市民：１３名）

（3）第２回市民ワークショップの開催概要

項目	内容
日時	令和４年１１月３日（木・祝）１３：３０～１５：００
場所	佐倉市役所社会福祉センター３階中会議室
内容	・グループワーク（個別施策案の検討） ・発表
参加者	３２名（市：８名　、合同会議メンバー：１０名、市民：１４名）

（4）市民の意向

整備基本構想全体について

過去の計画の理念を継承している点が良い。

２つのゾーン分けになってわかりやすくなった。

最低限の整備はしてほしいが、できる限り自然は残してほしい。

（仮称）を取ってほしい

理念を守らせるため、協議会の設置が必要

取組施策について

自然環境の重点保護区域を設定してほしい。

グリーンインフラとしての位置づけは重要。

自然だけではなく、歴史・文化的なアプローチをしてみてはどうか。

市民団体の活動を促進するエリアを設定してほしい。

公園管理者も資産活用を考える必要がある。

第２章　基本理念と基本方針

１．基本理念

「私たちがつくる２１世紀の里山自然公園」

１．里山・谷津の景観を保全・再生する
２．農林業によって育まれてきた多様な生き物を保全する
３．身近なふるさとの歴史と文化を次世代に伝える
４．私たちの身近なふるさとを市民とともにつくりあげる
５．自然と人々とのふれあいをとおして健全な身体を育む
６．地球環境を考え私たちのできることを学び実践する

平成 20 年 3 月 21 日

私たちは、２０世紀において、急激な経済的発展を成し遂げました。その一方で、本来豊かであるはずの生物多様性は失われてきました。経済的な発展の重要性に比べると、生物多様性の豊かさが暮らしの豊かさにつながるということは忘れられがちでした。私たちは、農業や林業及び漁業の長い歴史を通じて、多くの生き物や豊かな自然と共生した日本固有の文化を創り上げてきました。しかし、近年の西洋文明との融合や科学技術の発達の中で、急激な産業構造の変化が進み、私たちと自然の関係は薄れ、それぞれの地域の自然と文化が結びついた特有の風土が失われつつあります。

これまでの 100 年間の私たちの経済発展はめざましいものがありますが、その反面、自然環境に多大な負荷をかけてきました。次なる 100 年間は、経済的な発展と豊かな生物多様性のどちらかを選ぶのではなく、人と自然とのより良いバランスが確保され、人と自然が共生できるような暮らしを目指さなければならないと考え、平成２１年３月に策定した整備基本計画において、「私たちがつくる２１世紀の里山自然公園」を基本理念としました。

近年の気候変動や災害の激甚化・頻発化により、今、みどりの価値が見直され、自然の損失を止め、回復させる気運が高まりつつあります。また、生活様式の変化や価値観の多様化に伴い、公園機能に関する市民ニーズも多種多様になっており、従来型の都市公園では、これらのニーズに十分応えられない状況になってきています。私たちは、このような社会情勢の変化を考慮し、佐倉市の自然環境という資産を守りながら、この資産を地域課題や社会課題を解決するためのプラットフォームとして機能させることが必要だと考えています。

これまで長い年月をかけて受け継がれてきた里山環境という資産を守り、人とみどりが共生することにより新たな文化を紡いでいくためには、行政だけではなく、市民の意識改革、市民団体との協働、そして、民間事業者との連携が欠かせません。佐倉市の自然環境という資産を享受している現役世代の責任として、それらを次世代に継承し、発展させていくため、新たに整備基本構想を策定しました。

２．基本方針・基本施策

佐倉里山自然公園の基本理念の実現に向けて、「保全」、「活用」、「共創」の３つの観点から、基本方針及び基本施策を設定しました。

基本方針．みどりの保全

基本施策１．自然環境や景観の保全

里山・谷津の自然環境や景観を再生・保全します。

基本施策２．生物多様性の保全（ネイチャーポジティブの推進）

里山・谷津の多様な生き物や植物を再生・保全します。

基本施策３．自然環境や生物多様性の学び・実践の場の提供

里山・谷津を活かした自然環境について学び、実践する場にします。

基本方針．みどりの活用

基本施策１．グリーンインフラの推進

里山・谷津のグリーンインフラを推進する拠点とします。

基本施策２．健康（ウェルビーイング）の推進

里山・谷津の自然環境と触れ合いながら、健全な心と体を育みます。

基本施策３．歴史と文化の継承

里山・谷津の自然と共に育まれた歴史と文化を次世代に継承します。

基本方針．みどりの共創

基本施策１．市民協働の推進

里山・谷津の自然環境を市民と共に守り、活用します。

基本施策２．公民連携の推進

施設整備・管理運営に民間資金やノウハウを活用します。

第３章　基本理念の実現に向けた取組み

１．取組体系（個別施策）

佐倉里山自然公園の基本理念の実現に向けて、基本方針及び基本施策に基づいた個別施策を設定し、取組（施策）を実施します。

基本方針．みどりの保全

基本施策１．自然環境や景観の保全

〇適正な維持管理により自然環境や景観を保全します。

・適正な除草、間伐やナラ枯れ等の倒木処理

〇保護区等の認定により自然環境や景観を保全します。

・OECM の認定[※1]による 30by30[※2]の達成への貢献

基本施策２．生物多様性の保全（ネイチャーポジティブ[※3]の推進）

〇希少な生き物を保護します。

・希少な生き物（サシバ、ニホンアカガエルなど）の保護

〇希少な植物を保護します。

・希少な植物（カタクリ、クマガイソウなど）の保護

基本施策３．自然環境や生物多様性の学び・実践の場の提供

〇環境学習の場として活用します。

・近隣の幼稚園・保育園や小学校の校外学習の場としての活用

〇生物多様性への理解を深める活動を実施します。

・野鳥観察会や自然観察会の実施

（※１）OECM とは…？

・自然保護地域以外で**生物多様性保全に資する地域**

（※２）30by30 とは…？

・**2030 年**までに**陸地 30%**と**海域 30%**を保全・保護を目指す目標

（※３）ネイチャーポジティブとは…？

・**自然**や**生物多様性**の**損失**に**歯止め**をかけ、**反転**させる（**回復軌道**に乗せる）こと

基本方針．みどりの活用

基本施策１．グリーンインフラの推進

〇気候変動の緩和・適応策（カーボンニュートラル）に資する施策を推進します。

・近隣農家と連携したバイオ炭づくり、竹炭づくり等を実施します。

〇防災・減災に資する施策を推進します。

・風水害の被害軽減対策の実施、災害時の防災拠点として整備をします。

基本施策２．健康（ウェルビーイング）の推進

〇自然散策により心身の健康を増進します。

・散策路や案内マップの整備による自然散策の場の提供

〇子どもの自己肯定感を高め、健やかな成長を支援します。

・子どもの外遊び活動や野外体験活動の場の提供

基本施策３．歴史と文化の継承

〇農業文化を次世代に伝えます。

・近隣農家との連携による農業体験講座の実施、子ども食堂との連携

〇上峠台地の整備により歴史と文化を次世代に伝えます。

・上峠城跡の整備と歴史・文化を伝える活動の実施

基本方針．みどりの共創

基本施策１．市民協働の推進

〇市民協働による維持管理を推進します。

・市民団体整備促進エリア（畔田谷津ワークショップ等）の設定

・里山大学の開講と OB による維持管理の促進（人材育成）

〇市民協働による利活用促進を推進します。

・隣接する関係機関（東邦大学佐倉病院等）や高校（佐倉西高校等）・大学との連携

・市民団体による自然保育やプレーパーク活動の実施

基本施策２．公民連携の推進

〇民間事業者による維持管理を推進します。

・指定管理者制度等の導入による維持管理

〇民間事業者による利活用の促進を推進します。

・Park-PFI によるアウトドア施設の設置

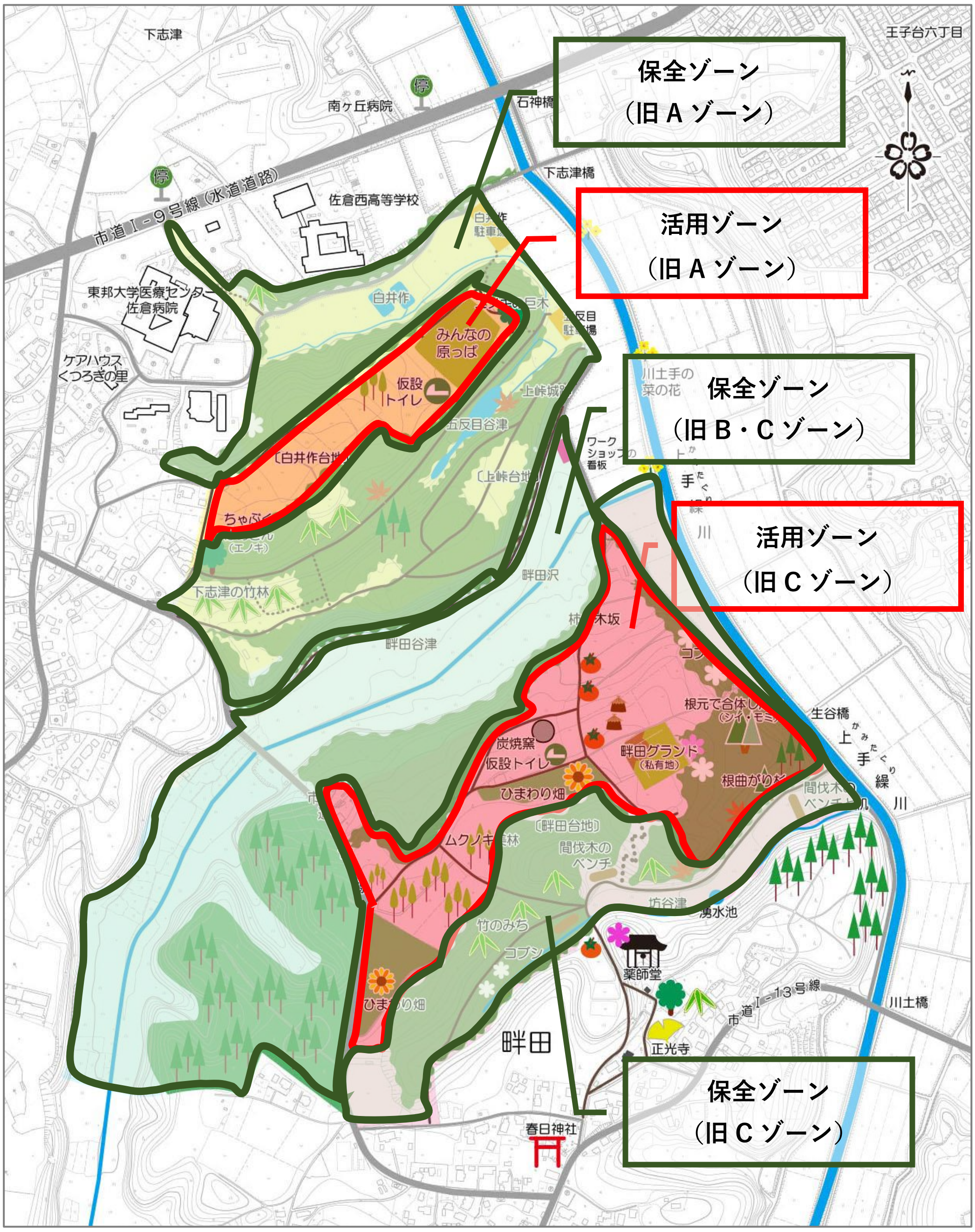
第４章　ゾーニング

１．保全ゾーン・活用ゾーン

これまでの計画では、地域の特性に応じてＡ・Ｂ・Ｃ・Ｄの４つのゾーンに分かれていましたが、保全・活用の２つのゾーンに整理・統合します。

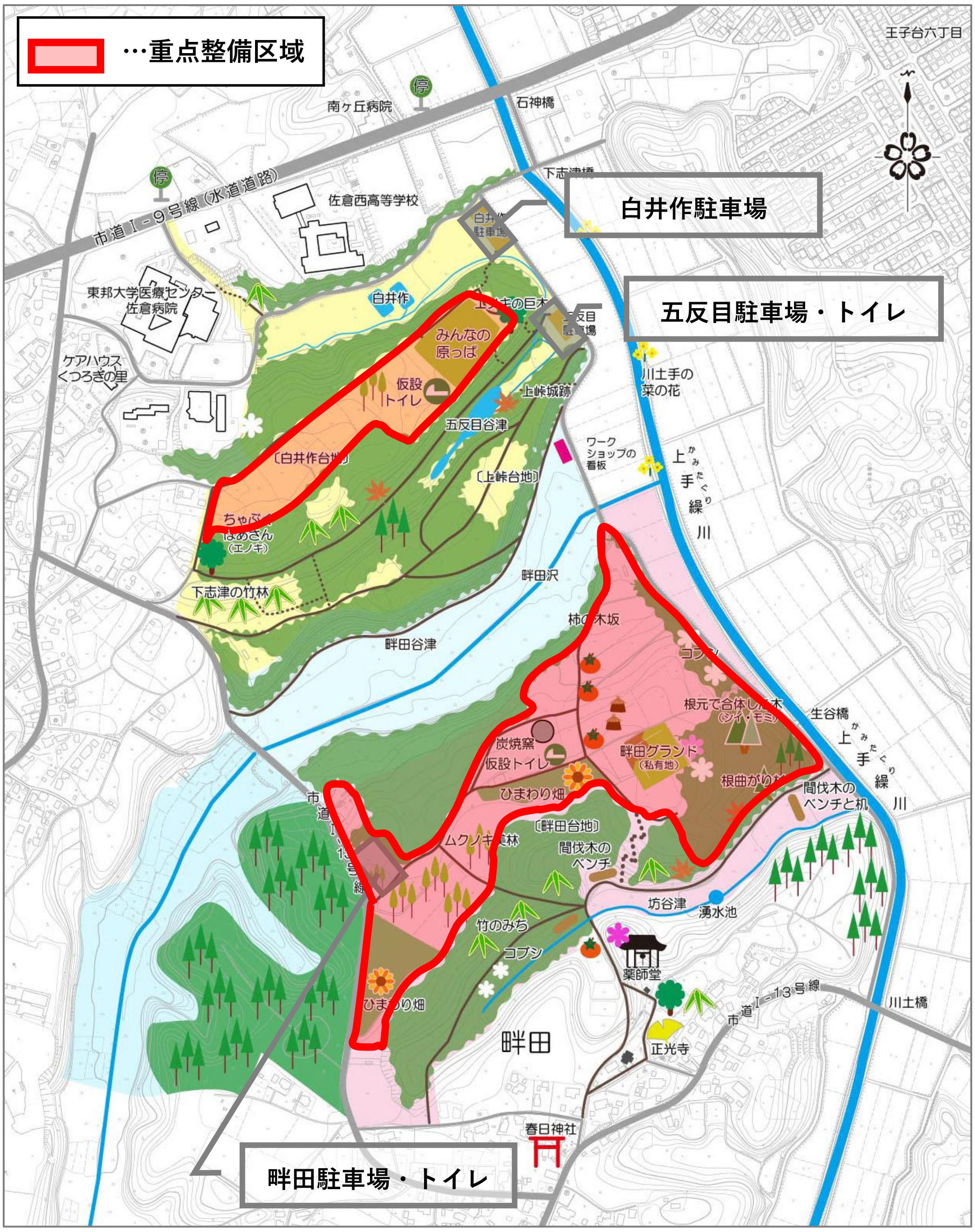
ゾーン	コンセプト
A	自然体験や学習の場
B	里山景観の再生・保全
C	歴史と文化の継承
D	昔からの生態系の保全

ゾーン	コンセプト
保全	里山・谷津の景観や生物多様性の保全
活用	グリーンインフラの場としての活用 市民協働・公民連携の推進



2．重点整備区域

活用ゾーンの一部エリアについては、「重点整備区域」に設定し、有償による計画的な用地取得を進めます。また、公園へのアクセス性の向上のため、下志津地区と畔田地区の各拠点において、駐車場やトイレ等を整備します。



駐車場やトイレ等の整備の留意事項

・駐車場とトイレの整備箇所については、本整備構想策定時点の内容です。

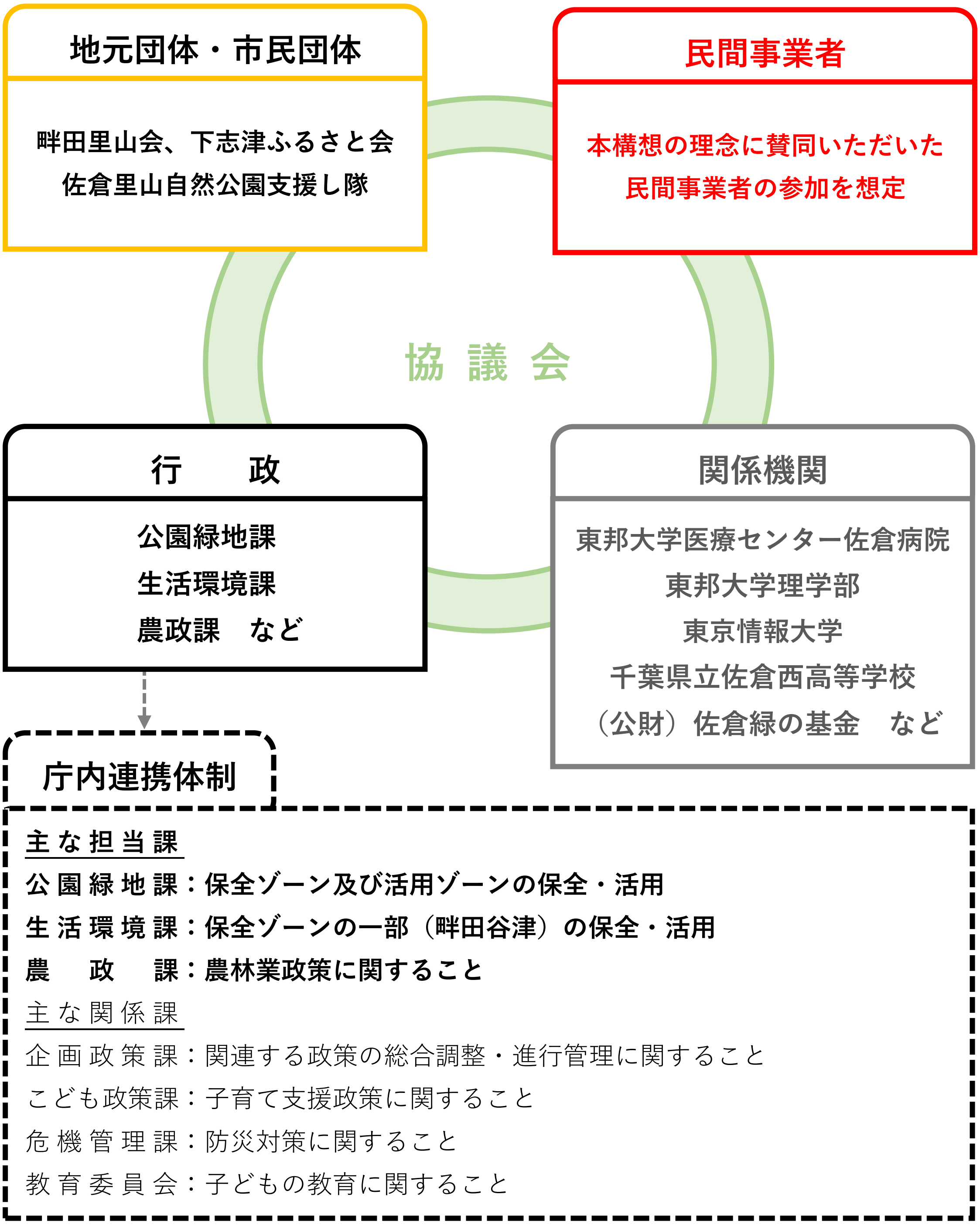
・用地取得の進捗状況や公園の利用状況を考慮しながら、整備計画を策定する予定です。

第５章　構想の実現に向けて

１．推進体制

これまで行政と近隣の関係機関や地元の市民団体との会議体であった「合同会議」を発展的に解消し、基本構想の基本理念を実現するための推進組織として、新たに「協議会」を設置します。

また、行政と近隣の関係機関や地元の市民団体だけではなく、民間事業者との連携も積極的に図ってまいります。



第６章　佐倉里山自然公園の整備に向けて

１．整備方針

（１）都市計画決定

一般的に、都市公園の設置については、都市計画法第 19 条に基づく都市計画決定の上、整備を行うことが通例となっています。しかしながら、佐倉里山自然公園予定区域は、約 73.8ha と広大な敷地であること、また、民有地が計画地の半分近くを占めていることから、当面の間、都市計画決定は行わず、地権者と協調しながら公園整備を進めていくことが最善と考えます。これは、行政主導ではなく、市民協働の観点から、地権者や地元住民及び市民の意見を十分に取り入れ、一緒に創り上げていくことが肝要と考えるからです。

（２）用地取得

用地取得対象地（民有地）について、地権者の意向を確認します。売却の意向が確認できた民有地については、順次、用地測量と不動産鑑定を行い、有償による計画的な用地取得を進めます。

（３）開設公告

用地取得が完了した区域については、都市公園法第２条の２に基づく、都市公園の開設公告を行い、供用を開始します。

（４）整備計画

都市公園として開設した区域については、整備基本計画を策定の上、当該区域内に必要な公園施設の整備を行います。

２．維持管理

維持管理については、原則、市が行います。維持管理の手法については、市の財政状況や社会情勢を考慮しながら、業務委託や指定管理者制度等の民間活力を導入するなど、適切な維持管理方法を検討していきます。

また、本整備構想の基本方針である「共創」の考えに基づき、市民団体や民間事業者の協力を得ながら維持管理を行い、基本理念である「私たちがつくる２１世紀の里山自然公園」を目指します。

維持管理の過程で発生する間伐された木や枝、竹及び篠竹についても大切な資源として扱います。グリーンインフラの推進やカーボンニュートラルの実現に向け、間伐材はベンチや野外卓及び標識に、枝は木工細工や木材チップに、竹や篠竹は竹炭や竹細工等にするだけではなく、バイオ炭にすることにより CO_2 排出量の削減や気候変動の緩和に貢献でき

ると考えます。このように、佐倉里山自然公園内で循環できるエコシステムの構築を検討します。

なお、畔田谷津については、佐倉市谷津環境保全指針に基づき、畔田谷津ワークショップなどの取組みを通じた谷津環境の保全に取組むエリアとします。

3．導線計画

（1）駐車場及び遊歩道

佐倉里山自然公園へのアクセス道路としては、東西に幹線市道Ⅰ-9 号線（通称：水道道路)、南北に幹線市道Ⅰ-13 号線が配置されています。

地形の現況（高低差）及び東邦大学医療センター佐倉病院の進入路等を考慮した場合、車両等によるアクセスは、市道Ⅰ-9 号線から石神橋及び下志津橋を経由するルートと市道Ⅰ-13 号線からのルートが中心になると想定されます。

ついては、「佐倉里山自然公園（下志津地区）」にアクセスするための駐車場を石神橋及び下志津橋の周辺、「佐倉里山自然公園（畔田地区）」にアクセスするための駐車場を市道Ⅰ-13 号線沿いに配置することを検討します。

また、公共交通機関で来園される方や東邦大学医療センター佐倉病院及びケアハウスくつろぎの里から来園される方については、市道Ⅰ-9 号線のバス停留所からのアクセスが考えられるため、市道Ⅰ-9 号線と白井作を結ぶ遊歩道の整備を検討します。

（2）散策路

佐倉里山自然公園区域内については、公図等の資料から、多くの赤道が東西に延びていることが確認できます。まずは、このような赤道（法定外道路）及び昔の人々が日常的に使っていた農道等を中心に、最低限の整備（当面は、人が通れるような状態）を優先しながら、東西に通じる散策路の整備を検討します。将来的には、来園者が自由に回遊できることが理想であることから、自然環境の保全等に配慮しながら、南北に通じる散策路の整備も検討します。

また、散策路の整備にあたっては、自然環境保全とのバランスを考慮しながら、都市公園法、都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン（令和 4 年 3 月改訂第 2 版）及び高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（令和 3 年 4 月施行改正バリアフリー法）に基づき、子どもから高齢者まで幅広い年齢層の利用者が、障害の有無やその他の事情に関わらず、安全・安心で快適に利用できるような整備を検討します。

なお、散策路の整備と併せて、自然環境との調和や周辺の景観に配慮しながら、散策路上の適正な位置に案内看板や誘導サインの設置を検討します。

4．整備スケジュール

佐倉里山自然公園の整備については、「重点整備区域」に設定した用地の有償取得を計画的に進めます。また、公園へのアクセス性の向上のため、下志津地区と畔田地区の各拠点において、駐車場やトイレ等を整備します。

項目	R04年度	R05年度	R06年度	R07年度	R08年度	R09年度
下志津地区（重点整備区域）	意向確認⇒用地測量・不動産鑑定⇒購入					
下志津地区（重点整備区域・その他）					意向確認・用地測量 不動産鑑定・購入	
下志津地区（駐車場・トイレ整備）		検討	設計	施工		
畔田地区（重点整備区域）	意向確認⇒用地測量・不動産鑑定⇒購入					
畔田地区（重点整備区域・その他）					意向確認・用地測量 不動産鑑定・購入	
畔田地区（駐車場・トイレ整備）		検討	設計	施工		

※上記スケジュールは本構想策定時点の内容であり、用地取得の意向確認状況やその他の事情により、変更になる可能性があります。

佐倉市

都市部公園緑地課