

## 第3章 将来の見通しについて





### 第3章. 将来の見通しについて

#### 3-1. 将来人口の推移

○ 令和2年3月に策定された「佐倉市人口ビジョン」では、今後の人口減少傾向をできるだけ緩やかなものとするために、20～30代の転入促進・転出抑制の取り組み、出生率好転の取り組み、将来にわたって住み続けたいと思えるまちづくりの取り組み等により、令和22年に約15万4千人、令和42年に約12万8千人の人口を維持することを目標としています。

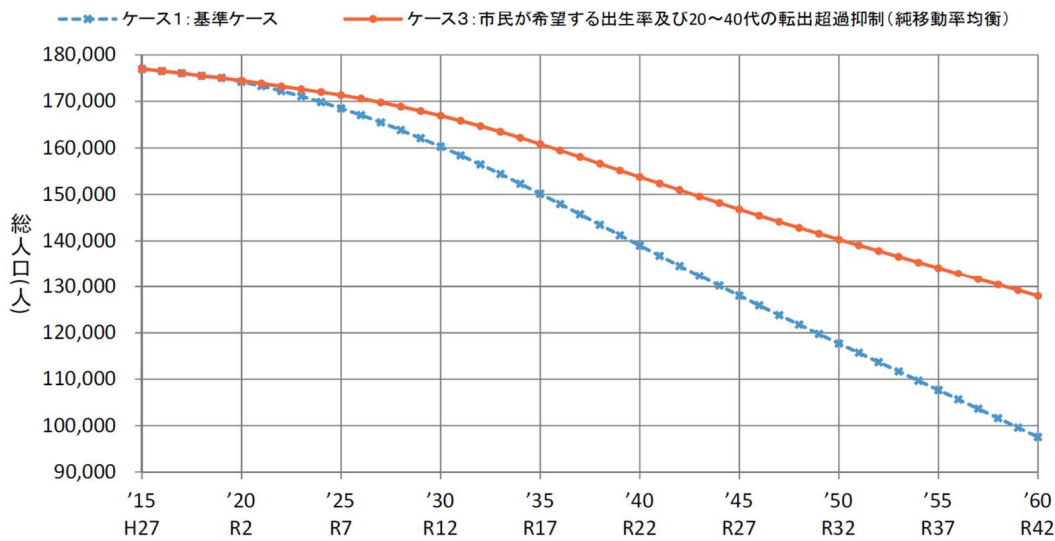


図 本市の将来人口（推計）

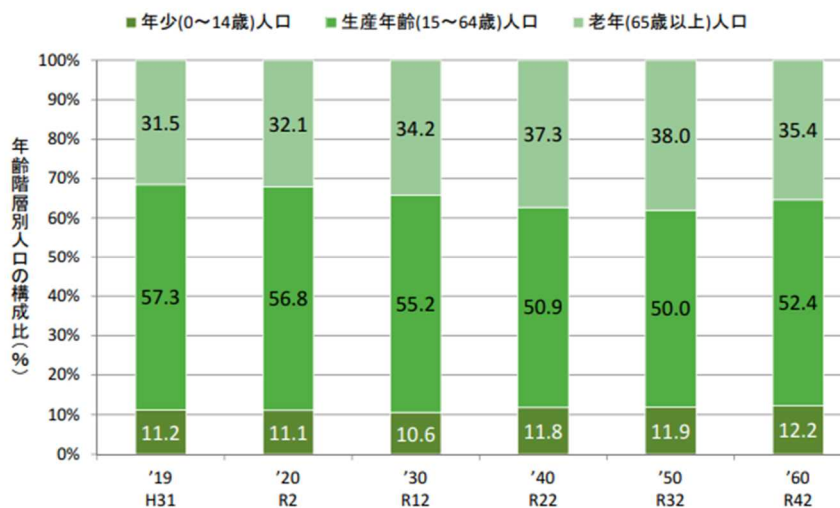


図 本市の年齢3区分別将来人口（推計）

（資料：佐倉市人口ビジョン（令和2年3月））

### 3-2. 将来の人口分布に関する分析

- 市街化区域内には、現在・将来ともに 40 人/ha を上回るメッシュが広く分布していますが、将来的に 40 人/ha を維持できないと見込まれる 100m メッシュが市街化区域内に虫食い状に発生することが懸念されます。（下図水色着色部）
- 将来（令和 22 年）の高齢化率 30%以上のメッシュは市全体に広く分布し、市街化区域内は高齢者が密集して暮らす区域となると見込まれます。

|    |            | R22                                 |                            |  |
|----|------------|-------------------------------------|----------------------------|--|
|    |            | 40 人/ha 未満                          | 40 人/ha 以上 80/人 ha 未満      | 80 人/ha 以上                               |
| R2 | 40 人/ha 未満 |                                     | 既成市街地の人口密度以上になると将来見込まれるエリア |  |
|    | 40 人/ha 以上 | 既成市街地の基準となる人口密度が将来的に維持できないと見込まれるエリア | 既成市街地の基準以上の人口              | 住宅用地の目標水準以上の人口密度（80 人/ha）が将来において見込まれるエリア |
|    | 80/人 ha 未満 |                                     | 密度（40 人/ha）が将来において見込まれるエリア |  |
|    | 80 人/ha 以上 |                                     |                            |  |

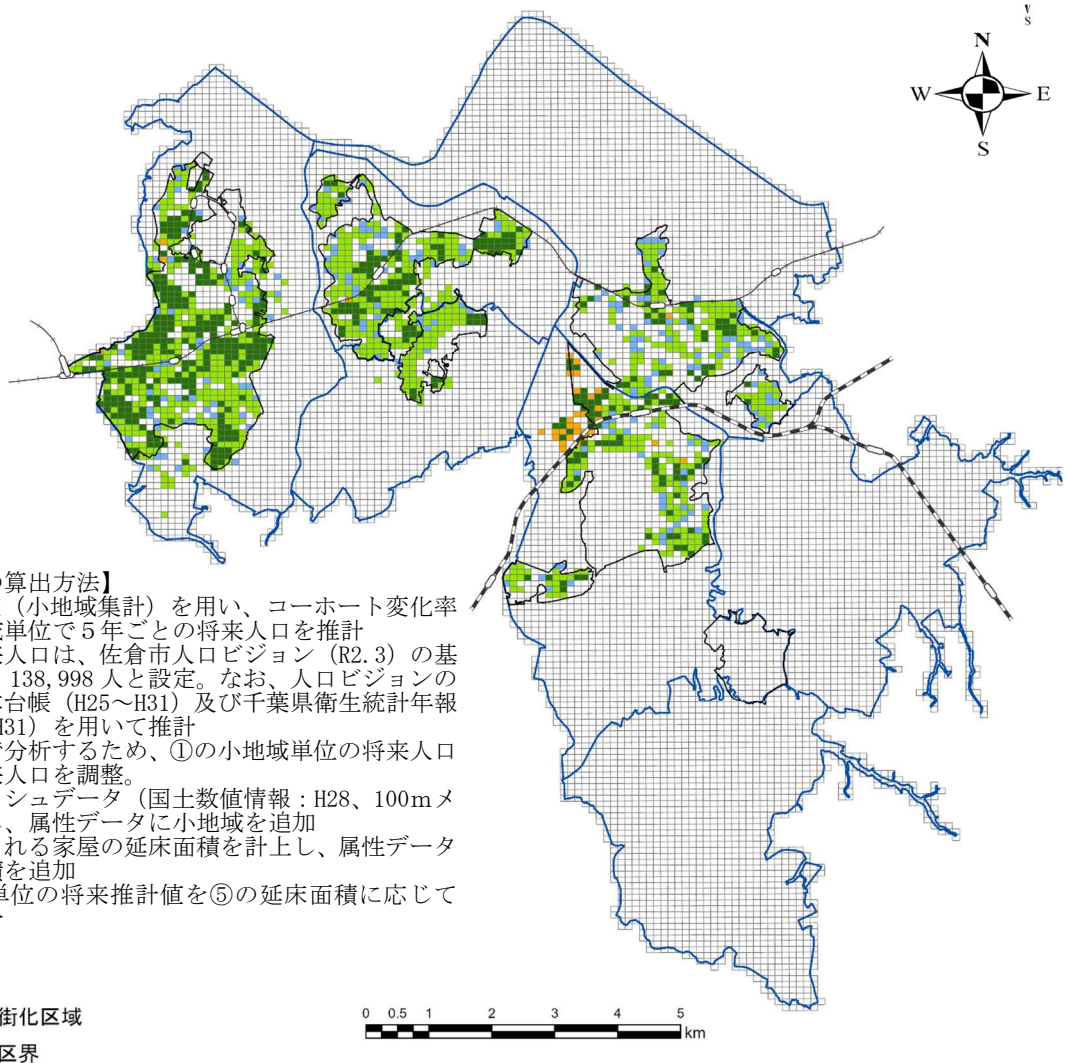
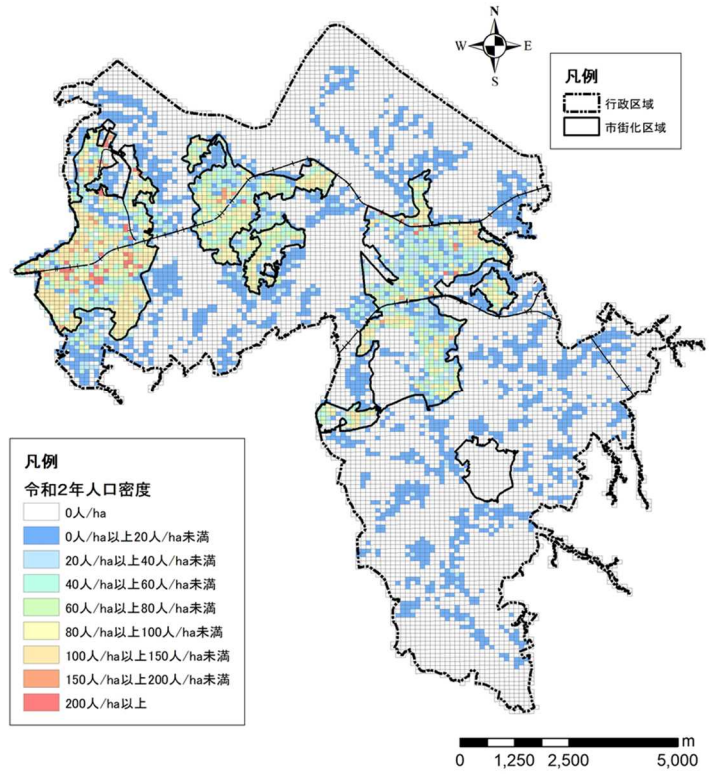
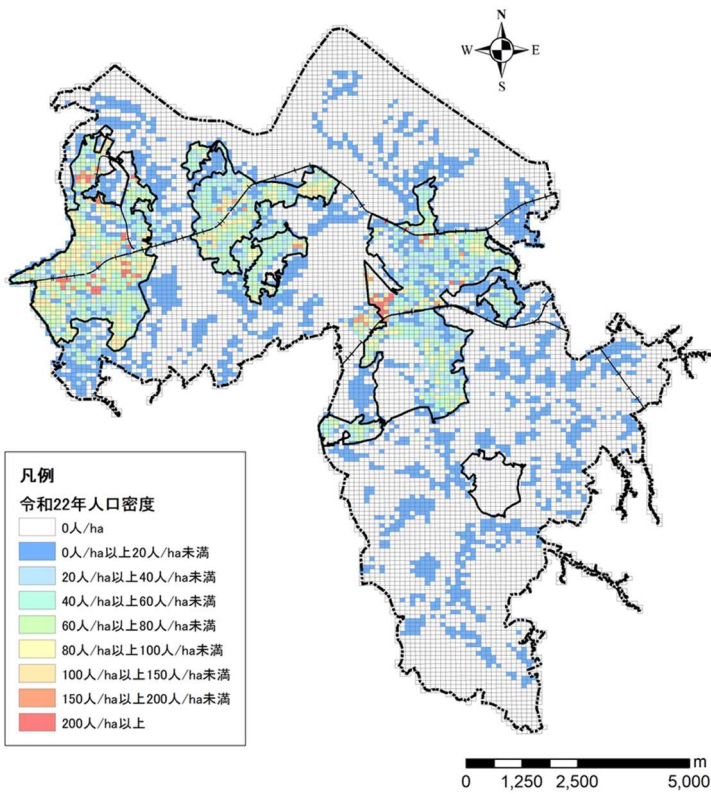


図 将来（R22）の 100m あたりの人口密度（令和 2 年から令和 22 年の変化傾向）

令和2年 人口密度



令和22年 人口密度



【将来の人口分布の算出方法】

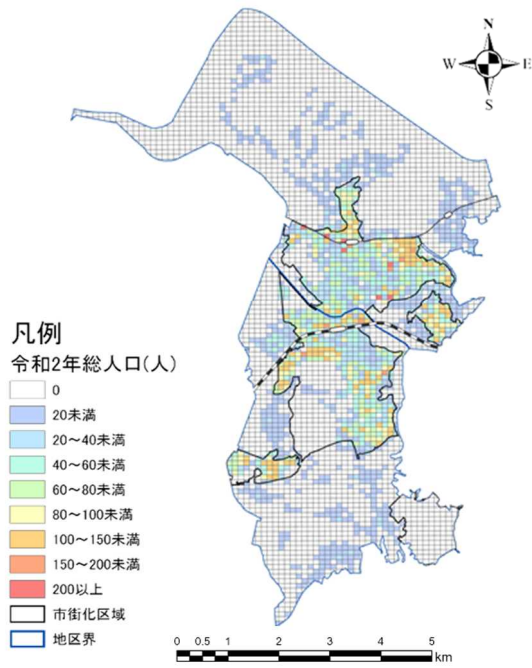
- ① H27、R2 国勢調査（小地域集計）を用い、コーホート変化率法により、小地域単位で5年ごとの将来人口を推計
- ② 佐倉市のR22 将来人口は、佐倉市人口ビジョン（R2.3）の基準ケースにおける138,998人と設定。なお、人口ビジョンの推計は、住民基本台帳（H25～H31）及び千葉県衛生統計年報の出生率（H25～H31）を用いて推計
- ③ ②を小地域単位で分析するため、①の小地域単位の将来人口推計値で②の将来人口を調整。
- ④ 土地利用細分メッシュデータ（国土数値情報：H28、100mメッシュ）を活用し、属性データに小地域を追加
- ⑤ 各メッシュに含まれる家屋の延床面積を計上し、属性データに家屋の延床面積を追加
- ⑥ 設定した小地域単位の将来推計値を⑤の延床面積に応じて各メッシュに配分

図 100mメッシュでみた現状及び将来の人口分布

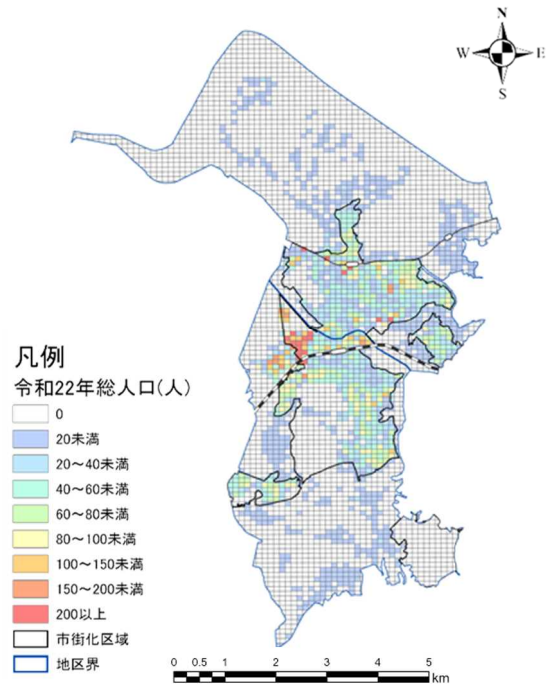


■ 佐倉・根郷地域

100mメッシュ内の人口（令和2年）

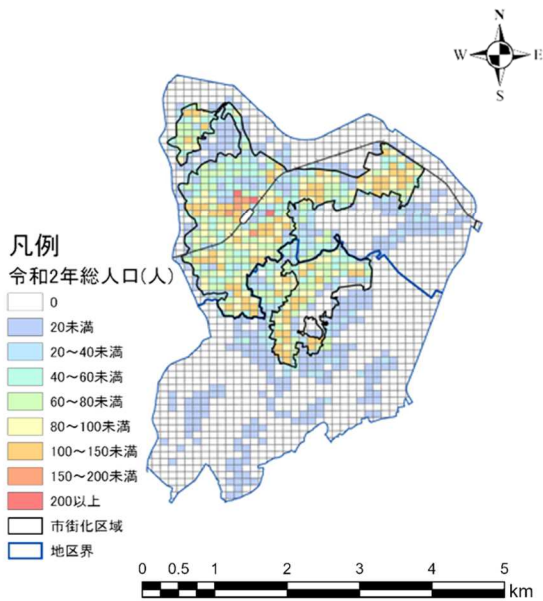


100mメッシュ内の人口（令和22年）

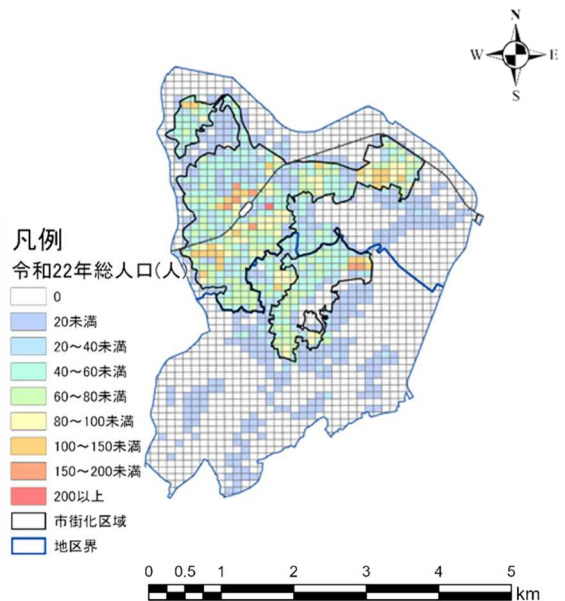


■ 臼井・千代田地域

100mメッシュ内の人口（令和2年）

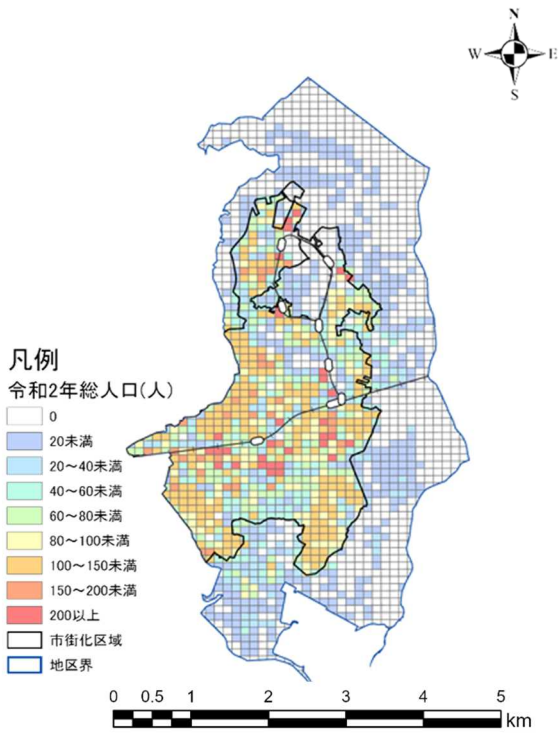


100mメッシュ内の人口（令和22年）

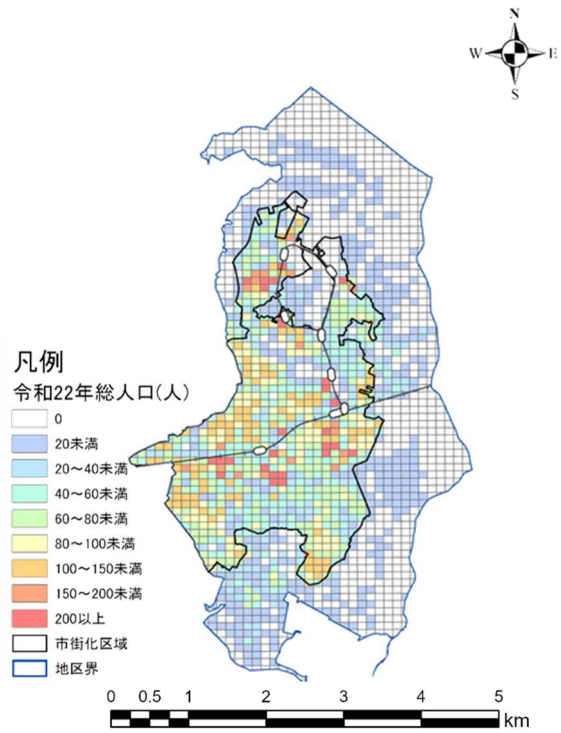


■ 志津・ユーカリが丘地域

100mメッシュ内の人口（令和2年）

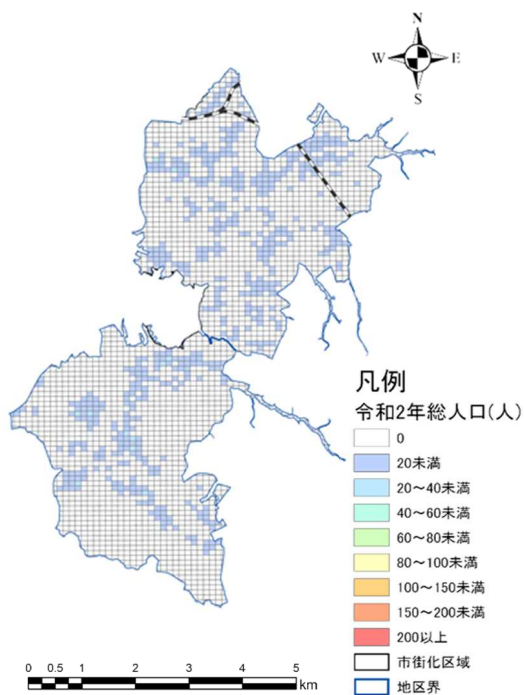


100mメッシュ内の人口（令和22年）

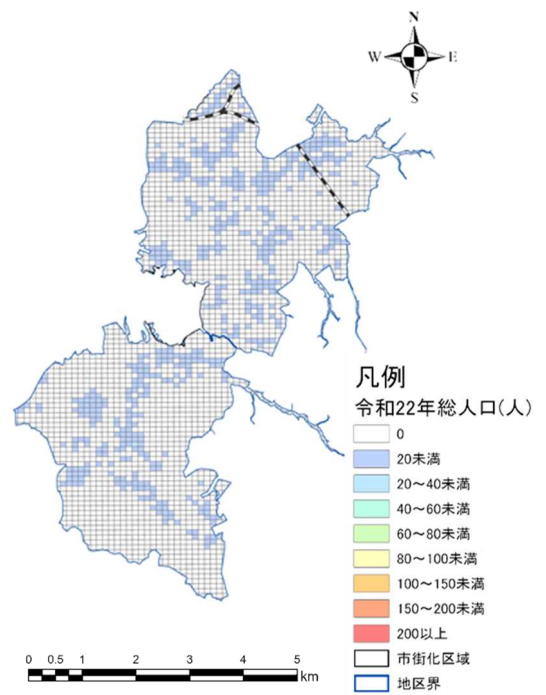


■ 和田・弥富地域

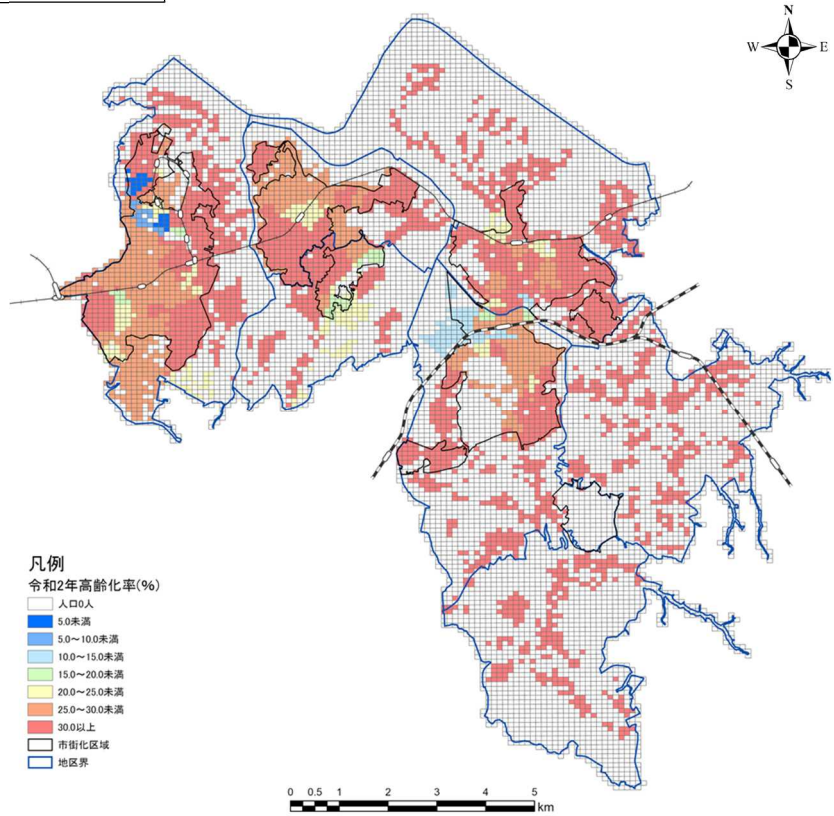
100mメッシュ内の人口（令和2年）



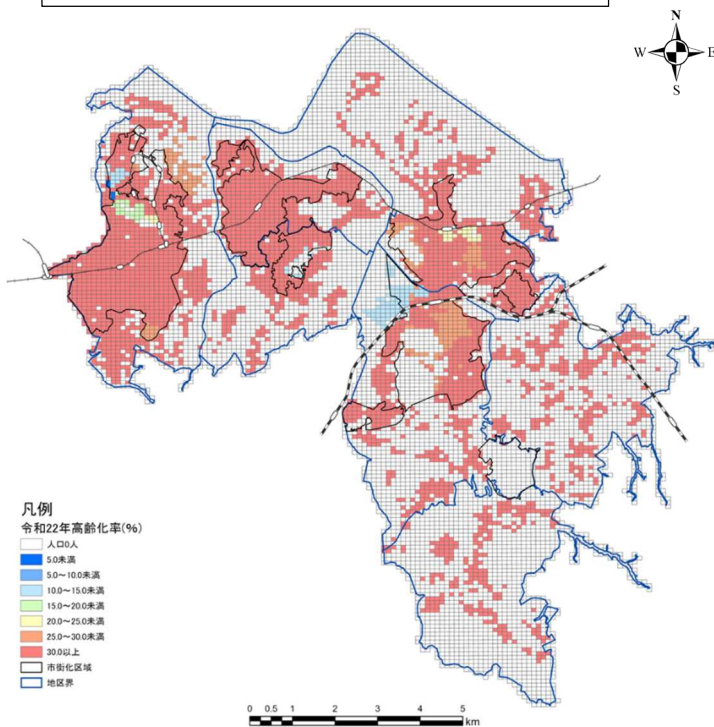
100mメッシュ内の人口（令和22年）



## 令和2年 高齢化率



## 令和22年 高齢化率



### 【将来の人口分布の算出方法】

- ① H27、R2 国勢調査（小地域集計）を用い、コーホート変化率法により、小地域単位で5年ごとの将来人口を推計
- ② 佐倉市の R22 将来人口は、佐倉市人口ビジョン（R2.3）の基準ケースにおける138,998人と設定。なお、人口ビジョンの推計は、住民基本台帳（H25～H31）及び千葉県衛生統計年報の出生率（H25～H31）を用いて推計
- ③ ②を小地域単位で分析するため、①の小地域単位の将来人口推計値で②の将来人口を調整。
- ④ 土地利用細分メッシュデータ（国土数値情報：H28、100mメッシュ）を活用し、属性データに小地域を追加
- ⑤ 各メッシュに含まれる家屋の延床面積を計上し、属性データに家屋の延床面積を追加
- ⑥ 設定した小地域単位の将来推計値を⑤の延床面積に応じて各メッシュに配分

図 100mメッシュでみた現状及び将来の高齢化率



## 第4章 課題の整理



## 第4章. 課題の整理

本市の現状、都市構造に関する将来の見通し等を踏まえ、今後のまちづくりを進める上での課題を整理します。

### (1) 都市構造の視点:コンパクトな都市構造の維持

- 本市においては、人口減少や少子高齢化が今後も進行していくことが予測されています。
- 本市はすでにコンパクトな市街地を形成していますが、今後もコンパクトな都市構造を維持しつつ、既存の人口集積、都市基盤及び公共交通を最大限に活かしながら、都市の利便性や活力を維持していくことが必要です。

### (2) まちづくり、活力やにぎわい等の視点:地区の特性・役割に応じた都市機能の維持・誘導

- 都市マスタープランでは、「身近な地域において、暮らしに必要な都市機能を集積する拠点」として「地域拠点」が設定され、「駅周辺において商業施設や公共施設等の多様な都市機能を集積する拠点」として、京成佐倉駅・JR佐倉駅周辺、京成臼井駅周辺、志津駅・ユーカリが丘駅周辺が位置付けられています。
- 地域拠点は市民生活を支える都市機能が集積する地区であることから、地区の特性や役割等を踏まえつつ、地区の活力やにぎわい、交流等を生み出す都市機能を維持・誘導していくことが必要です。

### (3) 公共交通ネットワークの視点:利便性の高い公共サービスの維持・提供

- 都市の拡散化には一定の歯止めがかかっていますが、順調に利用者数を伸ばしていた利用者数は、新型コロナウイルス感染症の影響により大きく減少しました。
- 公共交通は、まちの骨格であることから、各拠点と居住地を結ぶ公共交通ネットワークの利便性を高めるため、公共交通の利用促進による公共交通ネットワークの維持・向上を図るとともに、公共交通沿線の居住人口の維持や増加を図ることが必要です。

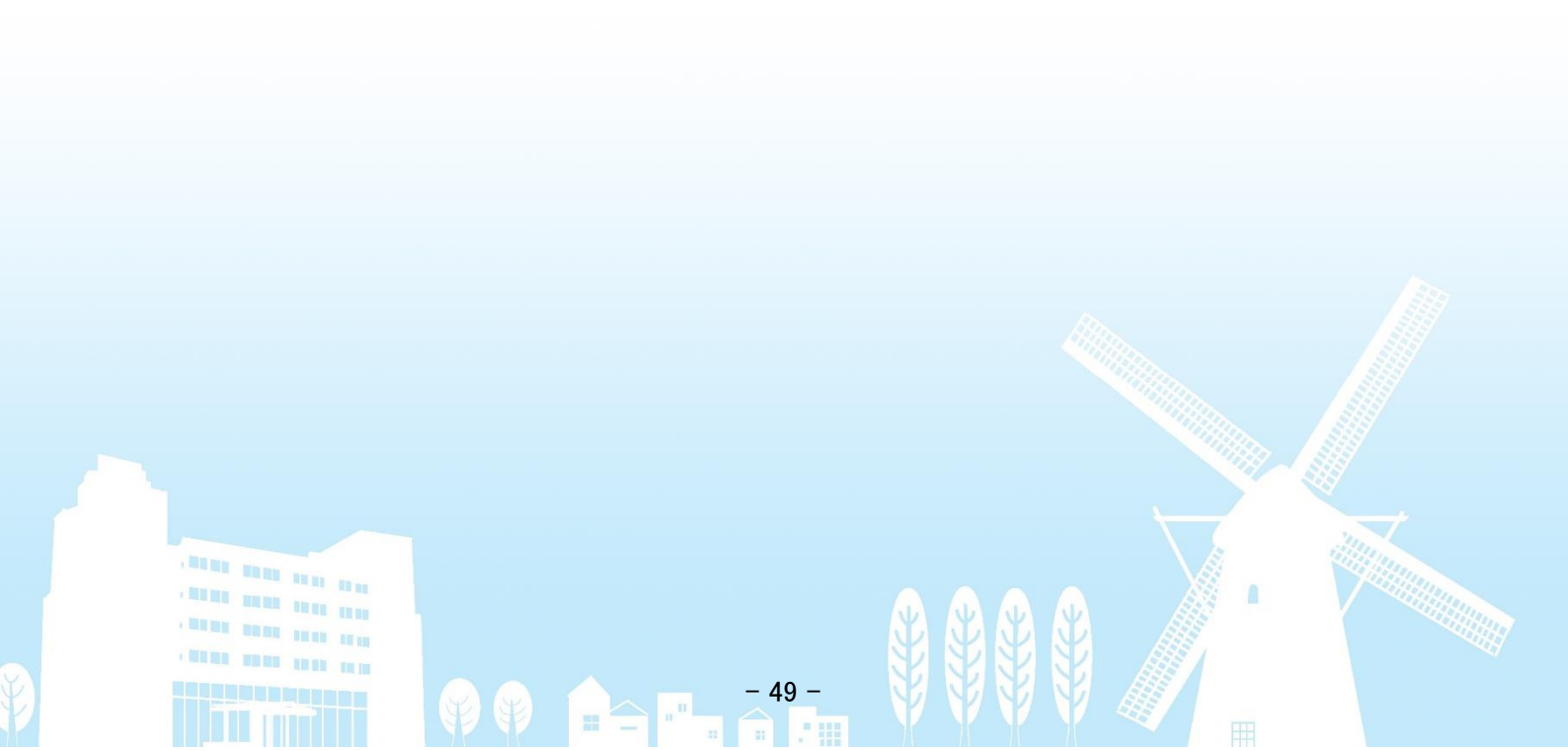
### (4) 防災指針の視点:災害リスクに対する安全・安心な住環境の確保

- 本市は、様々な災害リスクが市内に点在しており、居住誘導区域内にも災害リスクが高い地域が存在しています。
- 法改正を踏まえた居住誘導区域の見直しや、これまでも進めてきた減災対策の推進、ハード・ソフトの組み合わせによる防災・減災対策の推進により、市民が安全で安心できる住環境の確保が必要です。





## 第5章 立地の適性化に関する基本的な方針





## 第5章. 立地の適正化に関する基本的な方針

### 5-1. まちづくりの将来像

立地適正化計画は、都市マスタープランの一部として、継続的なまちづくりを行っていくため、基本目標・将来像を継承することとします。

都市マスタープランでは、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「持続可能なまち」の姿として、将来像を次のように定めています。

将来像：都市と農村が共生するまち 佐倉

・将来像を実現するためのまちづくりの基本目標は、次の5つが定められています。

|       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| 基本目標1 | 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） |
| 基本目標2 | 安全・安心なまちづくり（災害等への備えとライフラインの維持管理）   |
| 基本目標3 | 地域の個性を活かしたまちづくり（居住環境の維持・向上）        |
| 基本目標4 | 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）   |
| 基本目標5 | 佐倉の資産を活かしたまちづくり（産業・観光の振興）          |

## 5-2. 立地の適正化に関する基本的な方針

まちづくりにおける課題や都市マスタープランの方針を継承しつつ、人口減少や少子高齢化の中でも持続可能なまちを目指し、高齢者でも出歩きやすい快適な生活環境の実現や、子育てがしやすい魅力的なまちの実現、さらに激甚化する災害に備えた安全・安心なまちづくりを推進するため、立地の適正化に関する基本的な方針を以下に整理します。

### (1) 人口減少や少子高齢化の中でも持続可能なまちの実現

- 鉄道駅を中心とした拠点の形成や、公共交通網形成計画と連携した駅と居住地を結ぶ公共交通網の維持・拡充等により、これまでのコンパクトな都市構造を維持し、既存の人口集積や都市基盤を活かして、人口減少や少子高齢化が進む中でも、持続可能なまちの実現を目指します。

### (2) 地区の特性・役割に応じた活力やにぎわいの拠点の形成

- 地域拠点においては、公共施設等総合管理計画等の他計画との整合を図りつつ、地区の特性や役割等を踏まえた施設の誘導による都市機能を維持・誘導し、地区の活力やにぎわい、交流を生み出す都市機能の維持・誘導を図ります。

### (3) 公共交通網形成計画と連携した、公共交通ネットワークの維持

- 拠点と居住地を結ぶ公共交通は、まちの骨格を形成するとともに、市民のみならず、来訪者の移動手段として利用されています。
- 公共交通網形成計画と連携し、公共交通ネットワークの維持・向上を図るとともに、公共交通沿線の既存宅地の建替促進や、空き家・空き店舗の利活用等により、公共交通沿線の居住人口の増加や良好な住環境の確保を図ります。

### (4) 災害リスクの高い地域を居住誘導区域から除外し、安全・安心な住環境の確保

- 市民の生命や財産への被害を最小限に抑え、市民の安全を確保することが必要であることから、自然災害による被害発生の防止に取り組みます。また、国土強靱化地域計画や地域防災計画との整合を図りつつ、基盤整備のみならず、市民や事業者等と連携して、災害に備えたまちづくりを推進します。



## 第6章 立地適正化計画の区域 及び目標年次



## 第6章. 立地適正化計画の区域及び目標年次

### 6-1. 立地適正化計画の区域

本計画の区域は、佐倉都市計画区域（本市、酒々井町で構成）のうち、本市全域とします。

### 6-2. 目標年次

本計画の目標年次は、令和12年度とします。（都市マスタープランと一致）

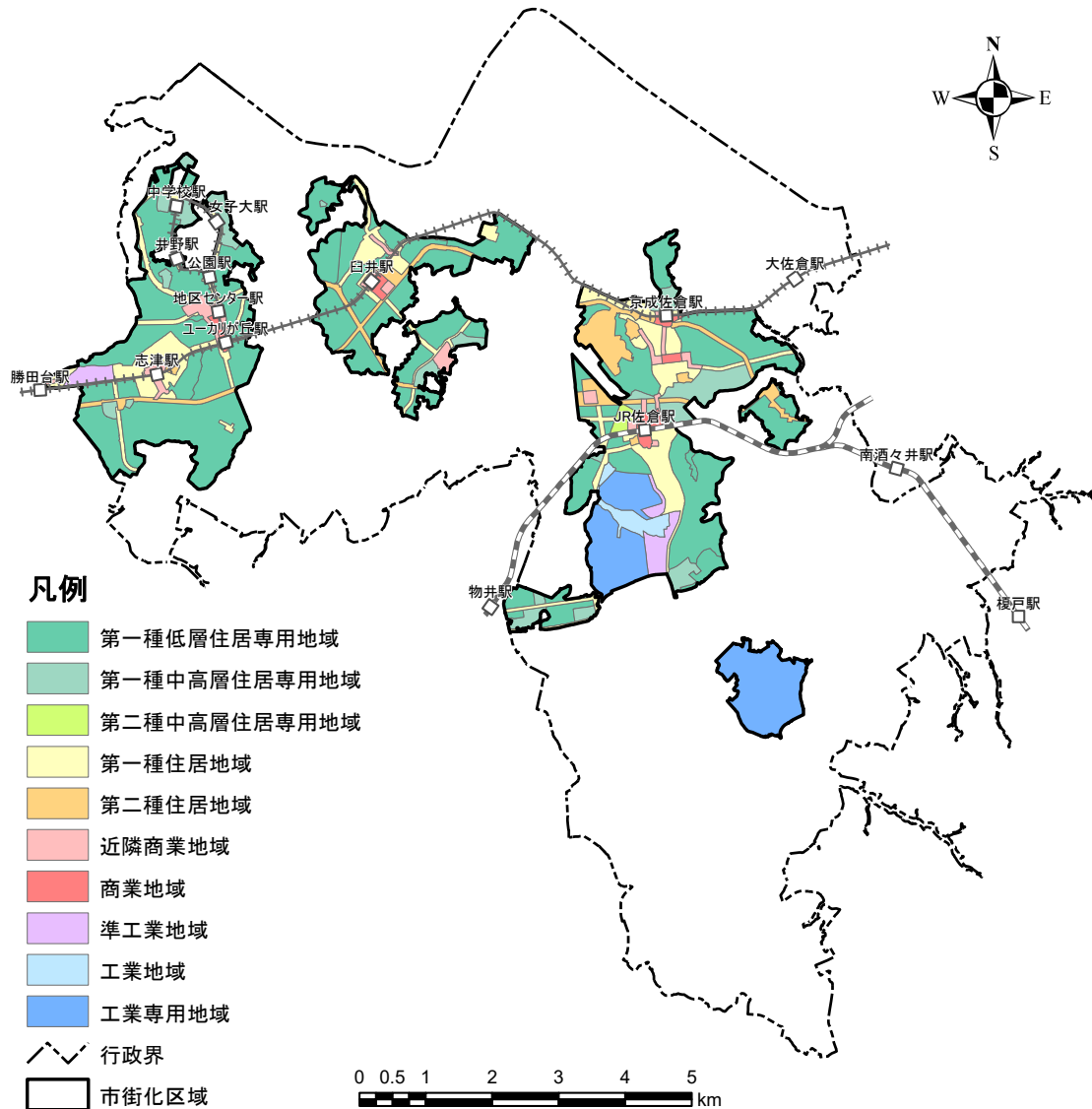


図 立地適正化計画区域（本市全域）

