

第 11 章 誘導施策



第11章 誘導施策

11-1. 誘導施策等の検討の視点

将来に向けて人口減少と高齢化の進行が見込まれる中、将来にわたり誰もが快適に安心して暮らせる生活環境を確保していくことを目的に、今後の財政状況や、公共交通、住宅、医療・福祉、子育て、公共施設、防災等のまちづくりに関わる多様な分野との連携を加味しつつ、各々の区域において、以下の「視点」に基づき、居住人口・居住環境の維持や、生活サービスの維持、集約と更新等を促す施策展開を図ることとします。

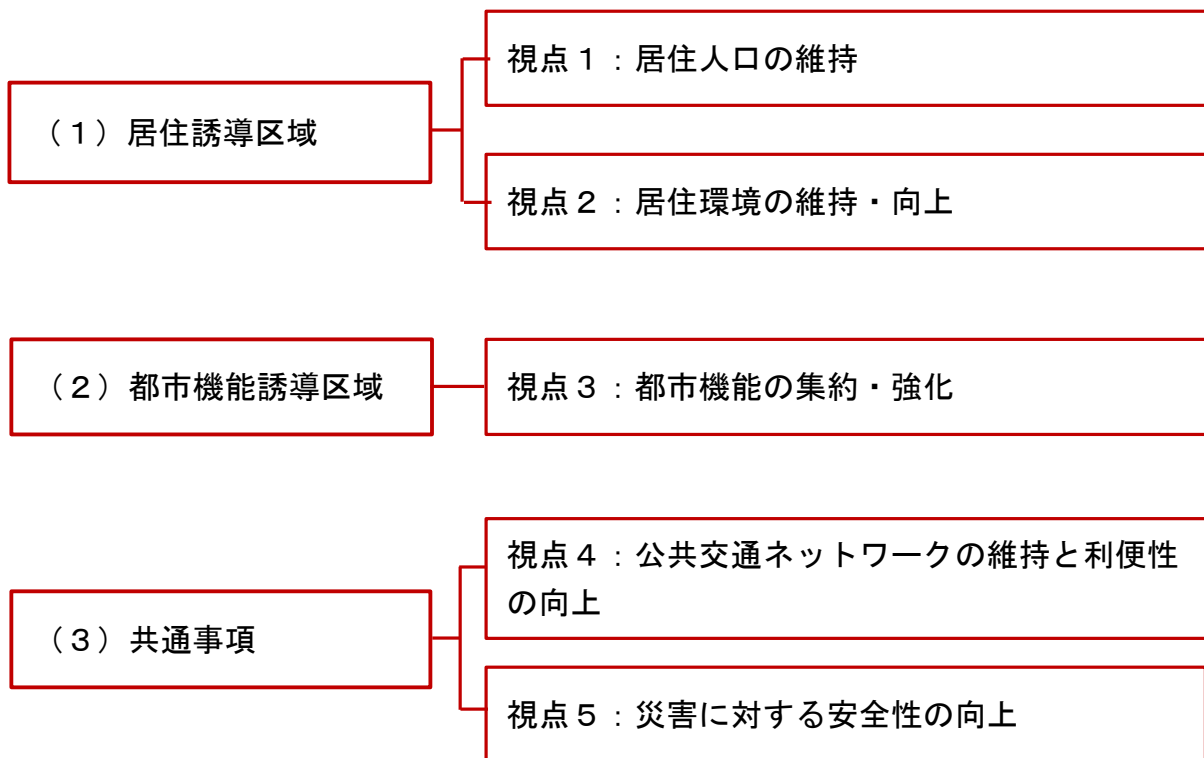


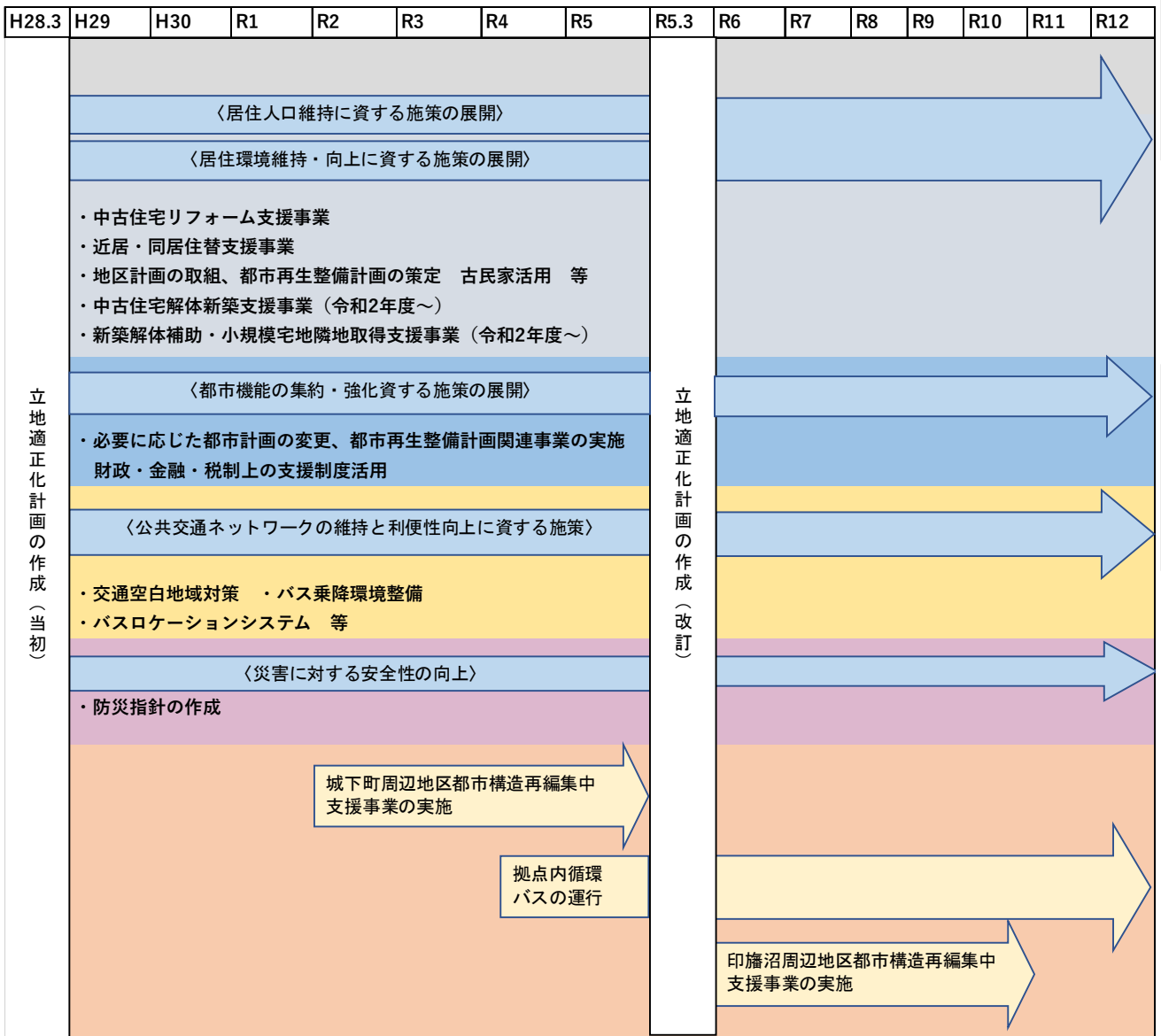
図 誘導施策等の検討の視点

1 1 - 2. 視点ごとの誘導施策の方向性

計画における施策方針		施策検討の方向性
視点1 (居住人口の維持)	○良好な居住環境を守りつつ、将来に向けて公共交通沿線の居住人口を確保していくため、新たな居住者が定住しやすい環境づくりに取り組みます。	・転入促進や転出抑制につながる住宅施策（例：空き家等を活用した移住者支援）
視点2 (居住環境の維持・向上)	○良好な居住環境を将来にわたり確保するため、既存の都市基盤等の適切な維持、更新に取り組みます。 ○高齢化等の進展や子育て世代の定住促進等に対応するため、誰もが生活しやすい居住環境の形成に取り組みます。 ○地域住民の生活環境の保全を図り、あわせて建物の有効活用や土地の流動化を促すため、空き家・空き店舗対策等について重点的に取り組みます。 ○地域コミュニティの活性化に向け、地域住民が主体となる各種活動への支援強化に取り組みます。 ○拠点と居住地を公共交通ネットワークでつなぎ、拠点については生活サービス施設の充実に取り組みます。	・住まいとまちの価値を維持向上していくための施策（例：地区計画や景観形成の取り組み、都市再生整備計画の策定、古民家活用） ・若い世代の結婚・出産・子育ての希望を叶える取り組み（例：保育定員の拡大） ・将来にわたって住み続けたいと思えるまちづくり（例：地域包括ケアシステムの取り組み）
視点3 (都市機能の集約・強化)	○公共施設等総合管理計画や（仮称）佐倉市公共施設再配置基本方針と連携し、既存施設の維持や機能向上、不足する機能を誘導し、生活サービス施設の維持・更新と集約・集積を図ることで、拠点性の強化及び生活利便性の維持・向上に効率的・効果的に取り組むとともに、にぎわいや交流のある都市空間の創出に取り組みます。 ○各拠点の玄関口にふさわしい、様々な機能が集積する魅力ある区域としていくため、都市再生整備計画等の都市計画制度や国の支援制度等の活用も視野に入れながら、これを支える都市基盤の整備と、維持・改善に取り組みます。 ○地形や施設の分散的な立地等の地理的制約を解消するため、機能の集約のみならず、施設間の回遊性や移動利便性の向上に向けた拠点内循環バスの運行や歩道等の交通ネットワークの確保に取り組みます。	・必要に応じて、用途地域や容積率等の都市計画の変更（例：誘導容積型地区計画の策定等） ・歩きたくなるまちづくりに向けた取り組み（例：歩行環境の整備、拠点内循環バスの運行） ・公共施設等総合管理計画と連携した、持続可能な公共施設等の管理・活用 ・国からの財政・金融・税制上の支援制度の活用
視点4 (公共交通ネットワークの維持と利便性の向上)	○鉄道、バス等の公共交通機関において、関係事業者と連携しながら、利便性の維持、向上に取り組みます。 ○利用環境の向上に向け、関係事業者と連携しながら、駅やバス停の環境改善に取り組みます。	・交通空白地域の解消 ・各交通手段の連携と維持・向上（例：民間路線バスへの助成による路線の維持） ・公共交通を利用したくなる環境の創出（例：待合環境の整備）
視点5 (災害に対する安全性の向上)	施策方針・施策検討の方向性については防災指針にて記載	

11-3. 誘導施策等の実施スケジュール

誘導施策等の実施スケジュールは、以下のとおりとします。



第8章
第9章
第10章
第11章
第12章
第13章
第14章

図 誘導施策等の実施スケジュール

11-4. 本市の誘導施策

(1) 佐倉・根郷地域での取り組み

佐倉・根郷地域で抱えていた課題に対する施策として、城下町周辺地区都市構造再編集中支援事業を実施しました。

都市構造再編集中支援事業終了後においても、誘導区域内の環境の維持・向上や都市機能の集約・強化に資する施策を検討していきます。

また、城下町周辺地区におけるネットワーク形成を図る循環バスについて、拠点内循環バス運行社会実験の結果を踏まえて、継続に向けた検討をしていきます。

課題 1

市の玄関口に位置付けられている佐倉・根郷地域の市街化区域内人口密度は、3地域で最も低い状況であり、早急な対策が必要

課題 2

地域内にある築60年が経過した佐倉図書館は、老朽化の進行による建替えの検討がされており、建替えにあたっては、社会教育環境の拡充はもとより、新町等旧佐倉地区の活性化に資する拠点施設としての整備が必要

課題 3

公共施設や商業施設等が分散して立地している状況にあり、これら施設の複合化は現実的に困難であるため、拠点内循環バスの導入による、高齢者や子育て世代等の日常生活における移動手段の強化が必要

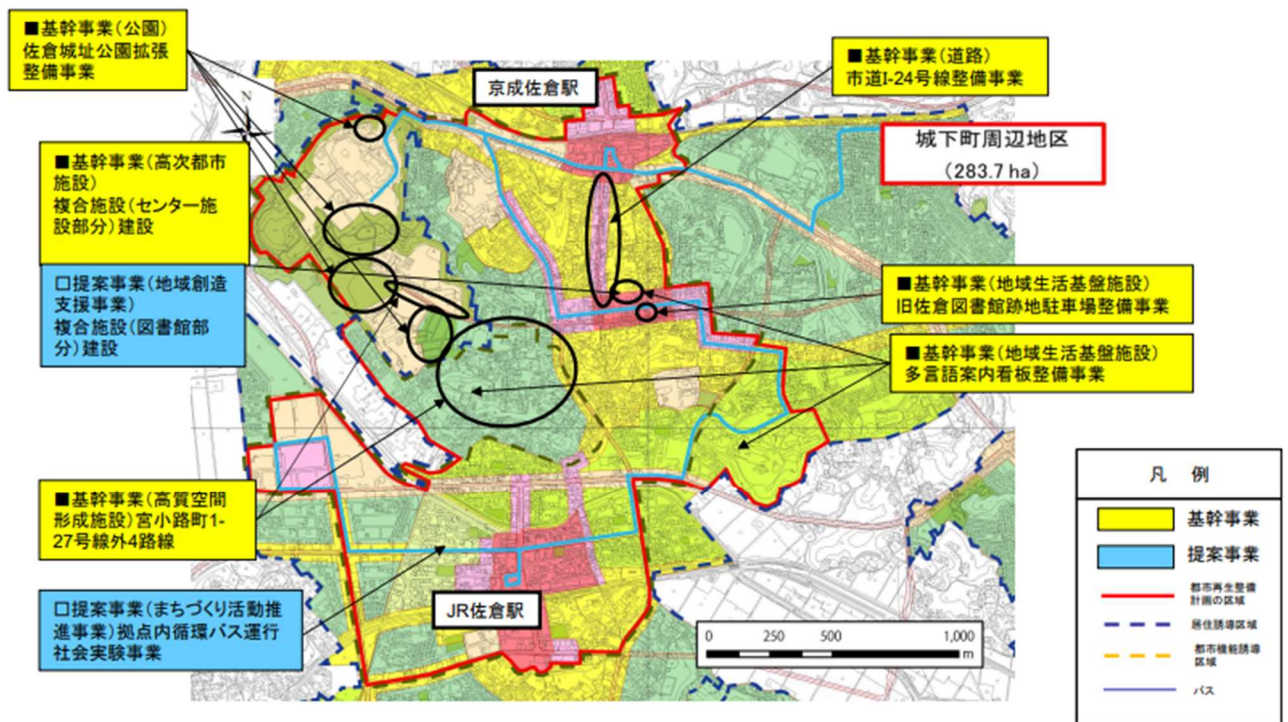


図 城下町周辺地区都市構造再編集中事業

都市マスタープランに掲げる「歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり」の実現のため、平成28年4月に日本遺産に登録された城下町を感じさせる観光資源等のネットワーク化や空き家、古民家の有効活用を行い、魅力的なまちの形成を図り、交流人口の増加を目指します。



図 古民家の有効活用（資料：佐倉市観光ランドデザイン）

（2）臼井・千代田地域での取り組み

都市マスタープランに掲げる臼井・千代田地域の将来像「貴重な水辺環境と整備されたまちなみが共存するまち」の実現のため、水辺周辺環境の整備や回遊性向上等の施策により、住まいと自然環境の近接化を図り、臼井エリアの活性化を目指します。

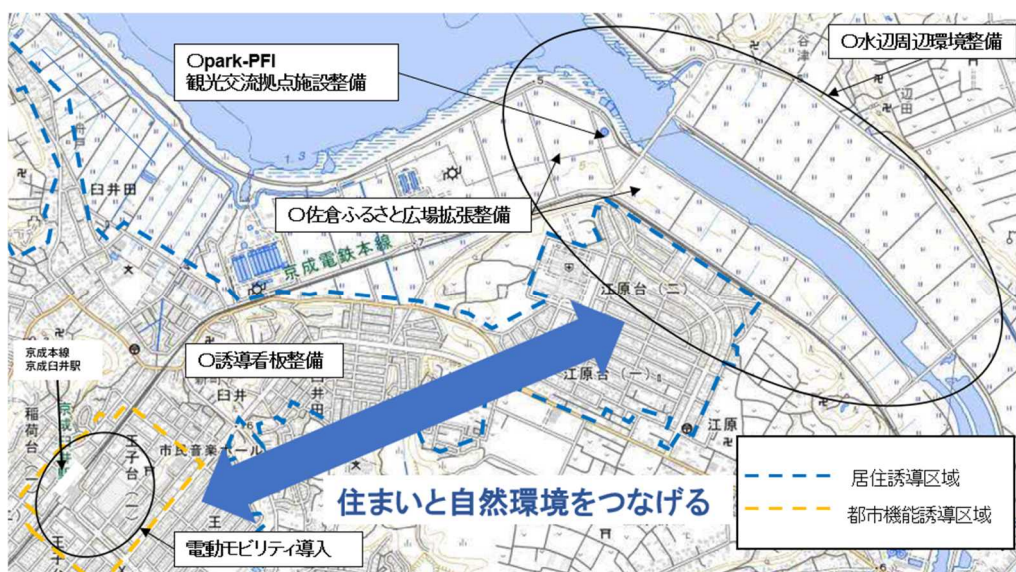


図 臼井・千代田地域の誘導施策

(3) 志津・ユーカリが丘地域での取り組み

志津・ユーカリが丘地域は、人口集積が多く、教育、福祉、医療施設等が充実している地域です。都市マスタープランに掲げる志津・ユーカリが丘地域の将来像「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」の実現のため、ユーカリが丘駅周辺では、民間事業者による都市計画提案を受けて「ユーカリが丘駅北地区地区計画」を決定し、用途地域等の都市計画の変更をしました。

ユーカリが丘駅周辺においては、商業・業務、居住、生活サービス、文化・交流の機能を備えた施設を集積させ、隣接する駅周辺と一体となって、「職住近接したコンパクトなまち」「国際色豊かで多彩な都市的機能の享受機会に恵まれた駅前拠点」として再構築し、生活の利便性の維持・向上を目指します。

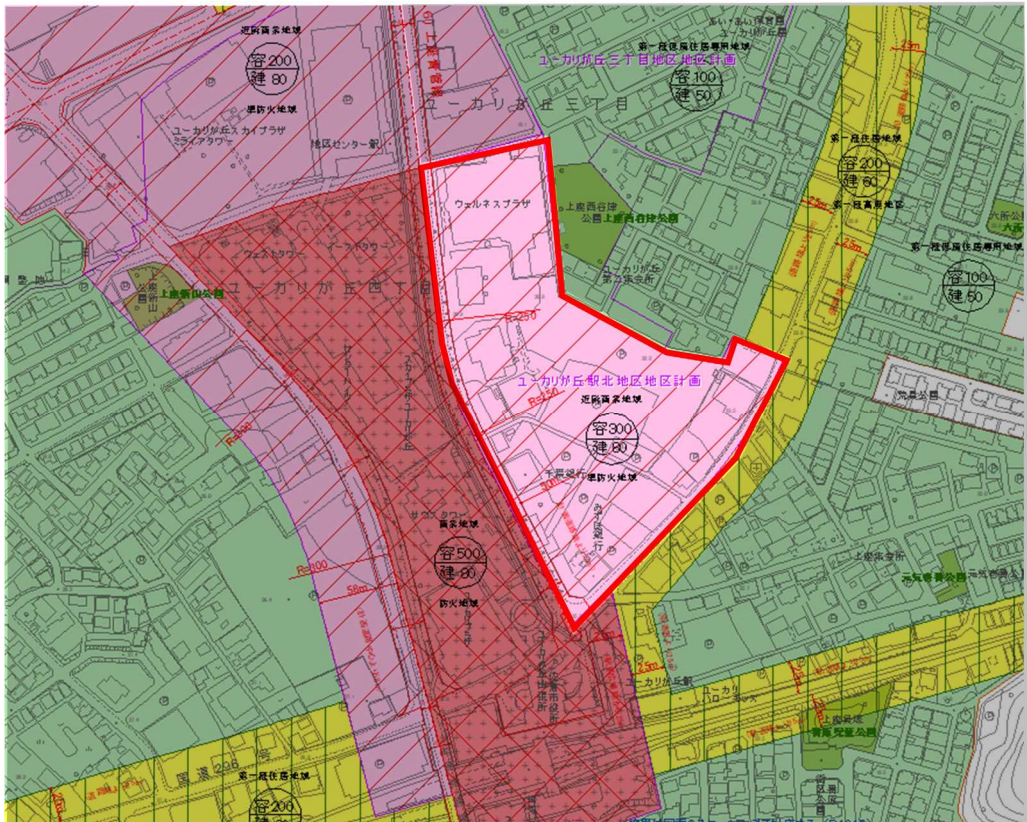


図 志津・ユーカリが丘地域の誘導施策

11-5. 都市再生特別措置法に基づく届出制度

(1) 届出制度の概要

居住誘導区域外における住宅の開発行為等や、都市機能誘導区域内外における誘導施設の整備・廃止の動きを把握するとともに、誘導措置の周知、誘導機会の確保等のため、都市再生特別措置法に基づき、以下の行為を行おうとする場合には市への届出が義務づけられます。

(2) 居住誘導区域外における開発行為等の届出

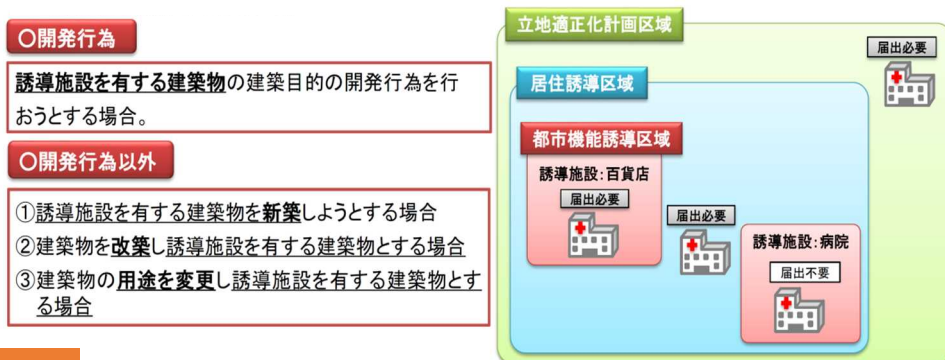
居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、市への届出が必要となります。



図 届出対象となる開発行為等 (資料：国土交通省)

(3) 都市機能誘導区域外における開発行為等の届出

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、市への届出が必要となります。



○本市の誘導施設

診療所 (内科、外科、小児科、歯科、眼科、耳鼻咽喉科、産婦人科) / 高齢化の中で必要性の高まる施設 (地域包括支援センター) / 子育て支援施設 (認定こども園、保育園、子育て支援センター等) / 教育施設 (高等学校、高等教育機関) / 文化施設 (図書館、博物館・美術館) / 集会施設 (地域交流センター) / 商業施設 (大型小売店舗、銀行等、郵便局、簡易郵便局) / 行政施設 (出張所、市民サービスセンター、派出所、市庁舎、国・県の出先機関)

図 届出対象となる開発行為等 (資料：国土交通省)

(4) 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の届出・勧告制度

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、市への届出が必要となります。

■届出の対象となる行為(§108の2①)

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市町村長への届出が義務付けられている。

○届出義務が生じる誘導施設であることを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が〇〇㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細(規模、種類等)についても定めることが望ましい。

■届出の時期(§108の2①)

誘導施設を休止又は廃止しようとする日の30日前までに、届出を行うこととされている。

○誘導施設を休止する場合の届出をする際に、その後、当該誘導施設を廃止する可能性がある場合には、その旨を休止の届出と併せて市町村長に届け出ることができます。

都市機能誘導区域

誘導施設:病院



届出
必要

■届出に対する対応

新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認める場合

必要に応じて

○届出をした者に対して、建築物の存置 等

助言・勧告(都市再生法 §108の2②)

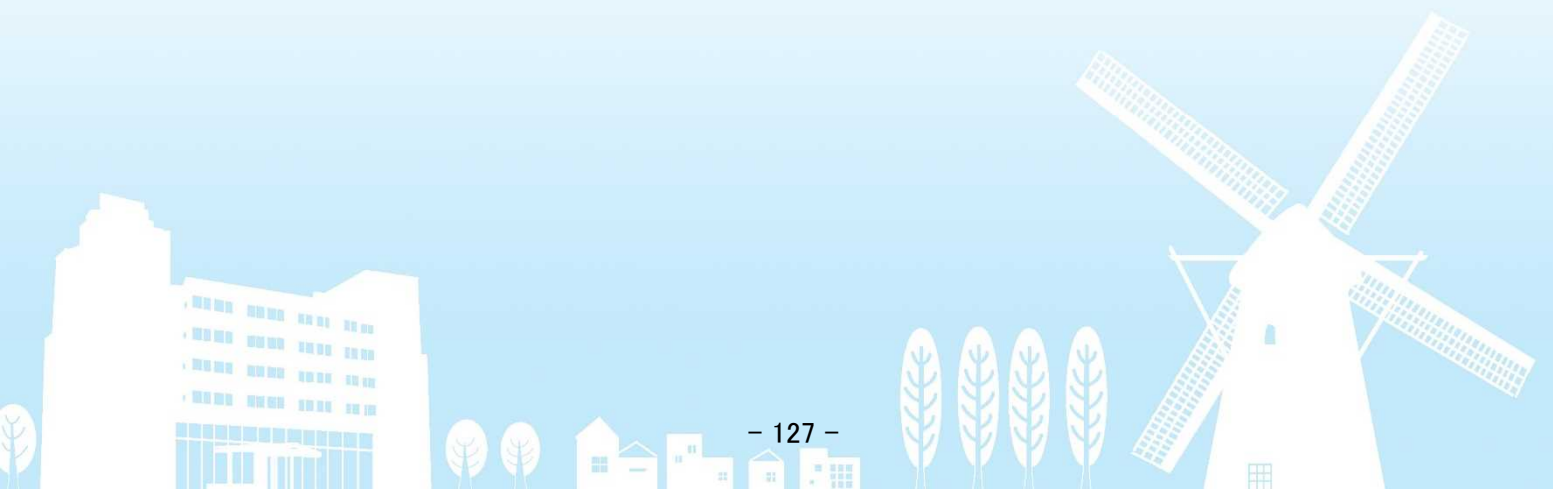
<助言の例> 休止又は廃止しようとする施設への入居候補者の紹介

<勧告の例> 新たな誘導施設の入居先として活用するため、建築物の取り壊しの中止を要請

市町村が誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者の誘致を始める等の取組が可能に

図 届出対象となる行為・届出に対する対応 (資料: 国土交通省)

第 12 章 佐倉市独自の区域設定



第12章. 佐倉市独自の区域設定

12-1. 基本的な考え方

本市が目指す「都市と農村が共生するまち 佐倉」を実現するためには、農村地域における地域活力の維持・向上や地域資源の活用が必要です。

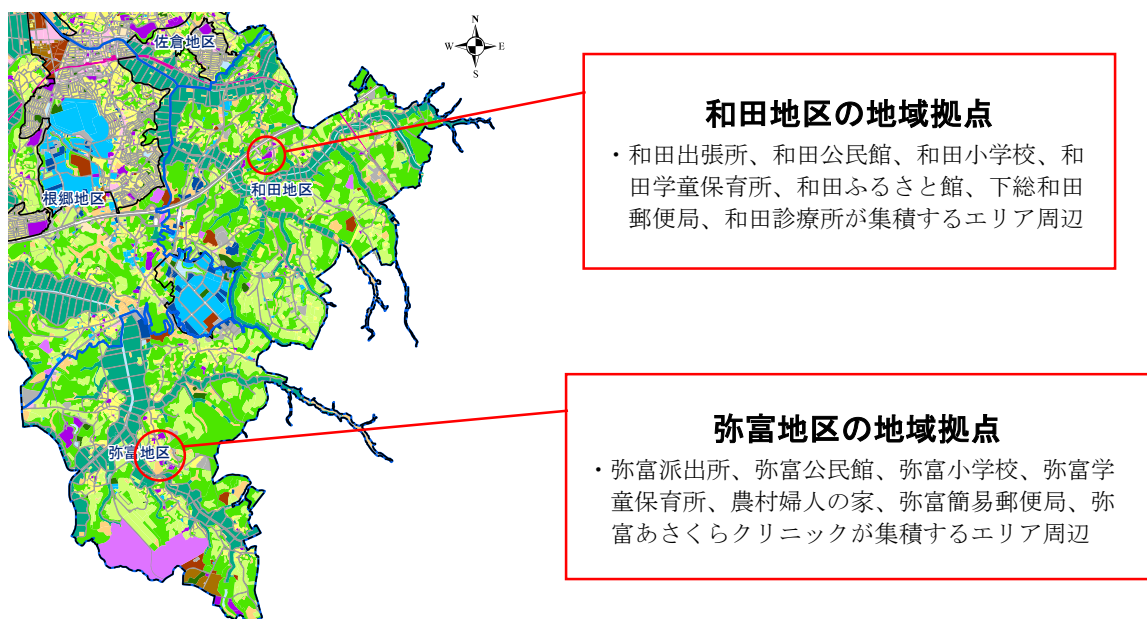
そのため、農村地域における地域活力の維持・向上に向けた「拠点」、「居住」、「交通ネットワーク」の取り組みの方向性を示します。

12-2. 市街化調整区域における取り組みの方向性

(1) 公共施設の集積拠点の維持（和田・弥富地域等の公共施設等を有する区域の設定）

市南部の和田・弥富地域においては、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（小学校、公民館、郵便局等）が集積しています。農村部における地域活動の場の確保を図るため、和田地区、弥富地区の公共施設等の集積地周辺を「公共施設等集積区域」と位置付け、公共施設等総合管理計画の方針に基づいて地域拠点内の公共公益サービスの維持・確保に取り組みます。

また、豊かな自然・農産品等の強みを活かし、市内外との交流促進及び地場産業の維持・育成等を図るため、観光振興施設等の立地の可能性についても検討します。



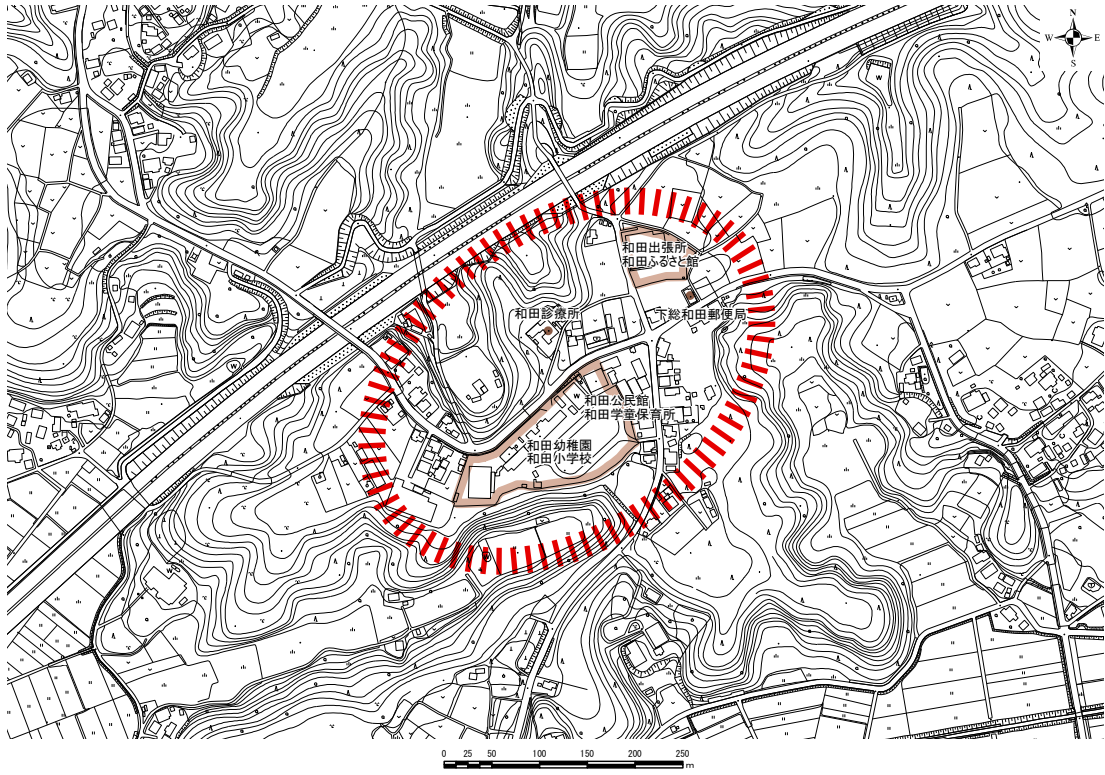


図 公共施設等集積区域【和田地区】

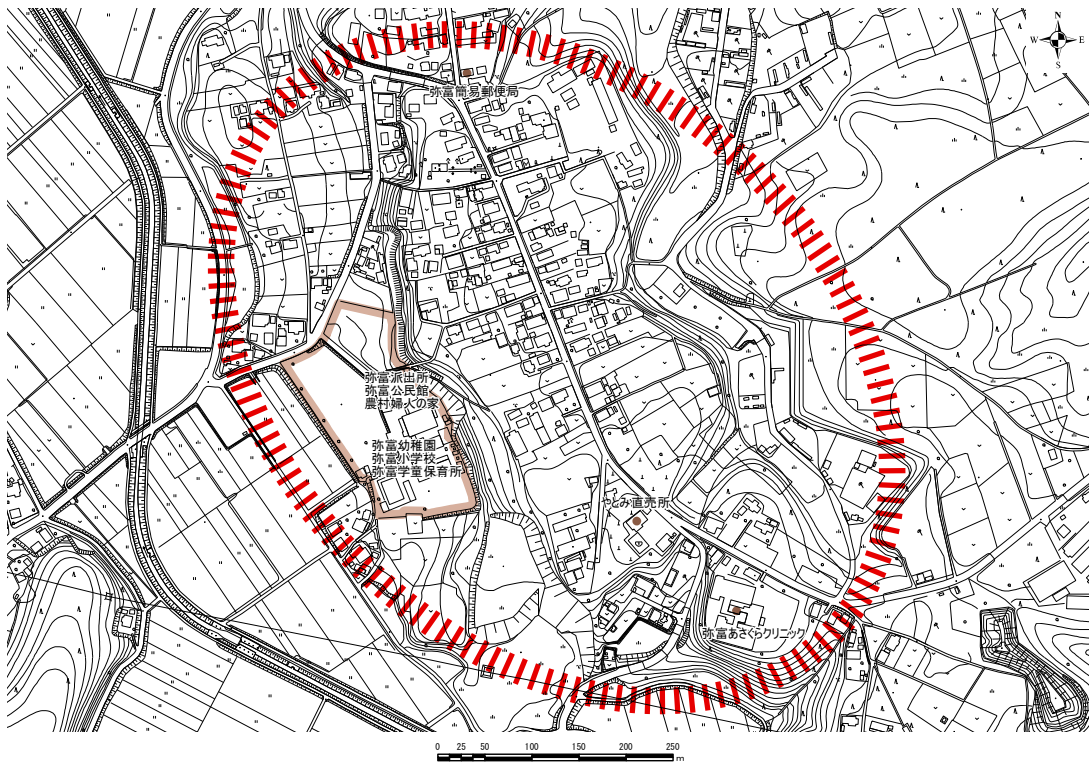


図 公共施設等集積区域【弥富地区】

(2) 印旛沼周辺の交流拠点としての機能強化

- 印旛沼周辺は、日本遺産に認定されている城下町地区とともに本市の観光資源となっており、特に、佐倉ふるさと広場は市内外から観光客が訪れる地域拠点となっています。更なる拠点機能の強化に向けて京成臼井駅周辺からのアクセス向上、年間を通じた集客、消費行動の促進が課題となっています。
- 住まいと良好な水辺環境が近接した魅力あふれる地域の実現のため、印旛沼周辺を交流拠点として定め、気軽に繰り返し訪れて楽しめる水辺空間の整備や電動モビリティ導入、周辺道路の整備等による回遊性の向上、にぎわいの創出を図ります。

(3) 公共交通ネットワークの形成

- 公共交通は、市民の身近な移動手段であるほか、自家用車からの転換による交通事故の防止効果や環境負荷の低減、観光振興等に資する重要な役割を果たしています。
- 交通空白地域への対策については、事業者と連携して農村集落や各拠点間の円滑な移動に寄与するネットワークを強化して「一団のまとまりのある交通空白地域」の解消に取り組んでいます。今後も「点在する交通空白地域」から拠点へのアクセス向上について地域住民や交通事業者とともに協働し、地域特性に応じて検討します。

(4) 農村集落の維持

- 市街化調整区域には、本市の特徴である豊かな自然・田園を支える農村集落が広く分布しています。
- 人口減少や高齢化が進む農村集落のコミュニティの維持等を図るため、今後も都市部に近い自然豊かな環境を活かしながら、農村集落への定住促進に取り組みます。

(1) 公共施設等の集積拠点の維持

- ・和田地区の北部（八木、直弥）、弥富地区の中央（岩富町）の公共施設等（小学校、公民館、郵便局等）の集積地を公共施設等集積区域と位置付け
- ・自然・農業等を活かした観光振興施設の立地の可能性について検討

(2) 印旛沼周辺の機能強化

- ・印旛沼周辺を交流拠点として定め、気軽に繰り返し訪れて楽しめる水辺空間の整備、電動モビリティ導入等を実施し、回遊性の向上、にぎわいの創出を図る

(3) 公共交通ネットワークの形成

- ・農村集落と市街地を連絡する公共交通ネットワークの形成

(4) 農村集落の維持

- ・今後も豊かな緑に囲まれた、ゆとりある居住環境や既存資源等を活かしながら、農村集落への定住促進の取り組み

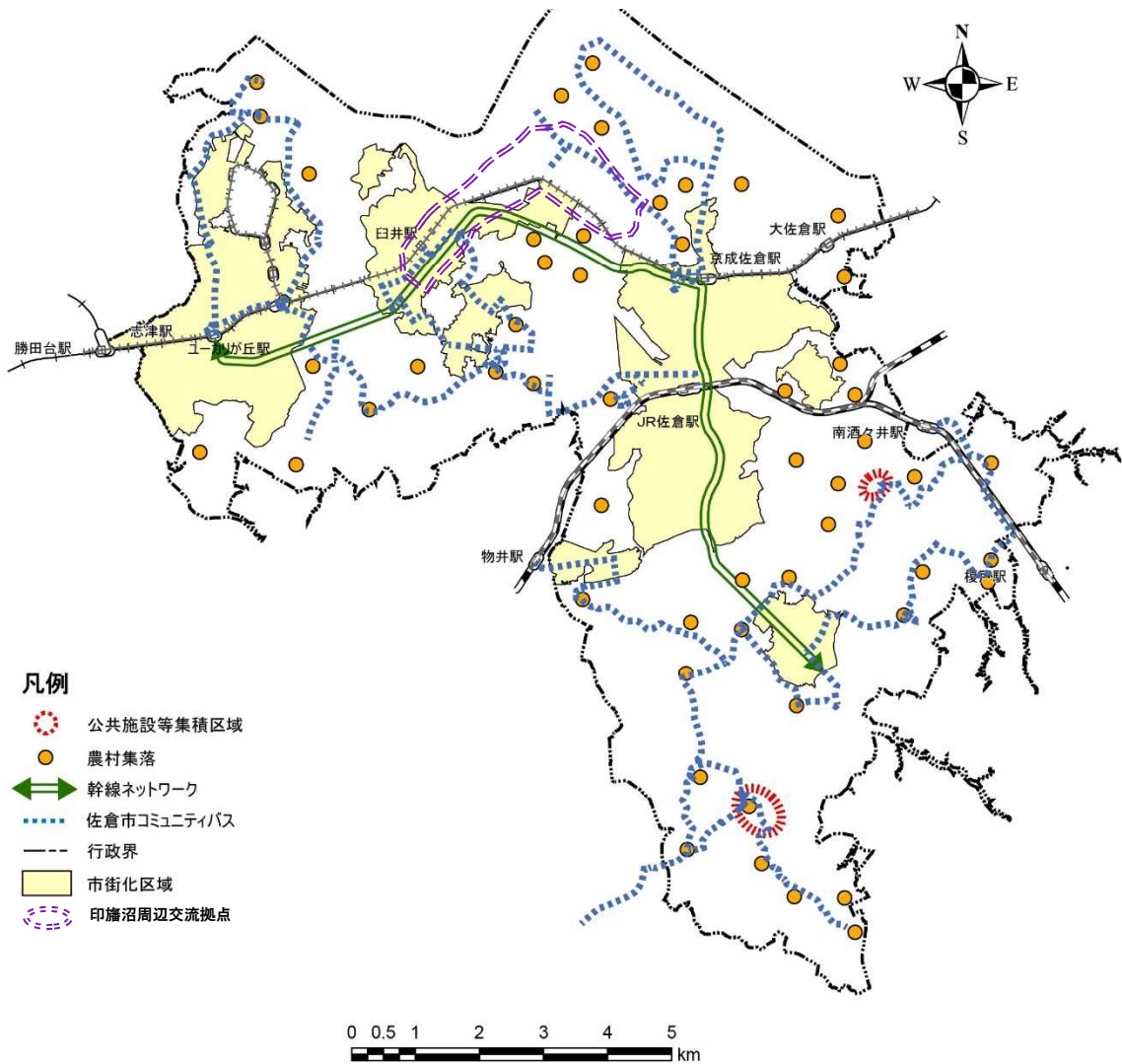
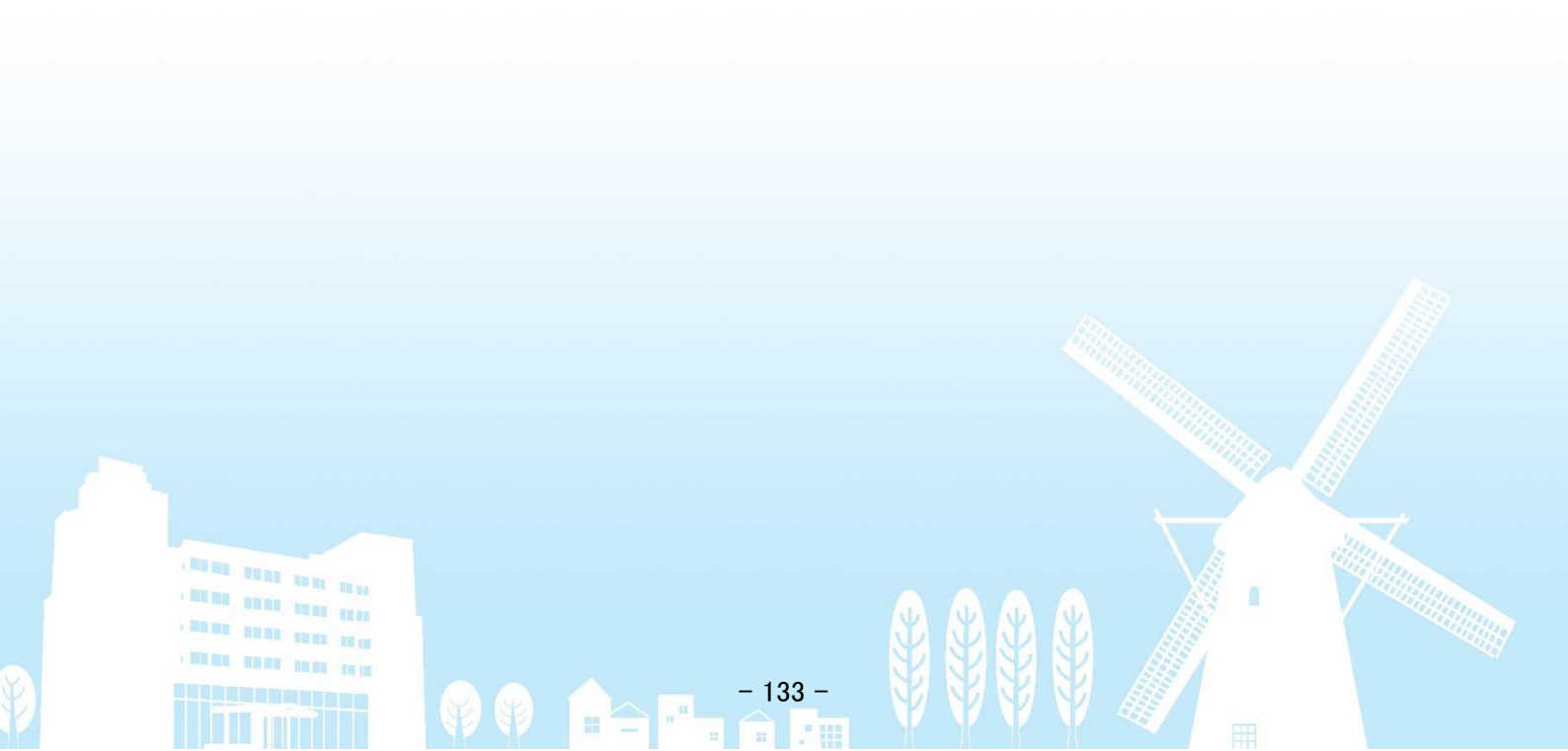


図 市街化調整区域における取り組みの方向性

第13章 本計画の目指す姿



第13章. 本計画で目指す姿

本計画において設定する居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設、市街化調整区域における取り組みの方向性を総括し、本市が目指す多極ネットワーク型コンパクトシティの姿を示します。

実現に向けては、本計画と地域公共交通網形成計画（地域公共交通計画）に係る施策展開とともに、他分野計画に基づく取り組みの促進と連携をとおして、高齢者も歩きやすい快適な生活環境や、若年者にも魅力的なまちの実現を推進します。

都市機能誘導区域内における生活サービス施設※の維持・確保

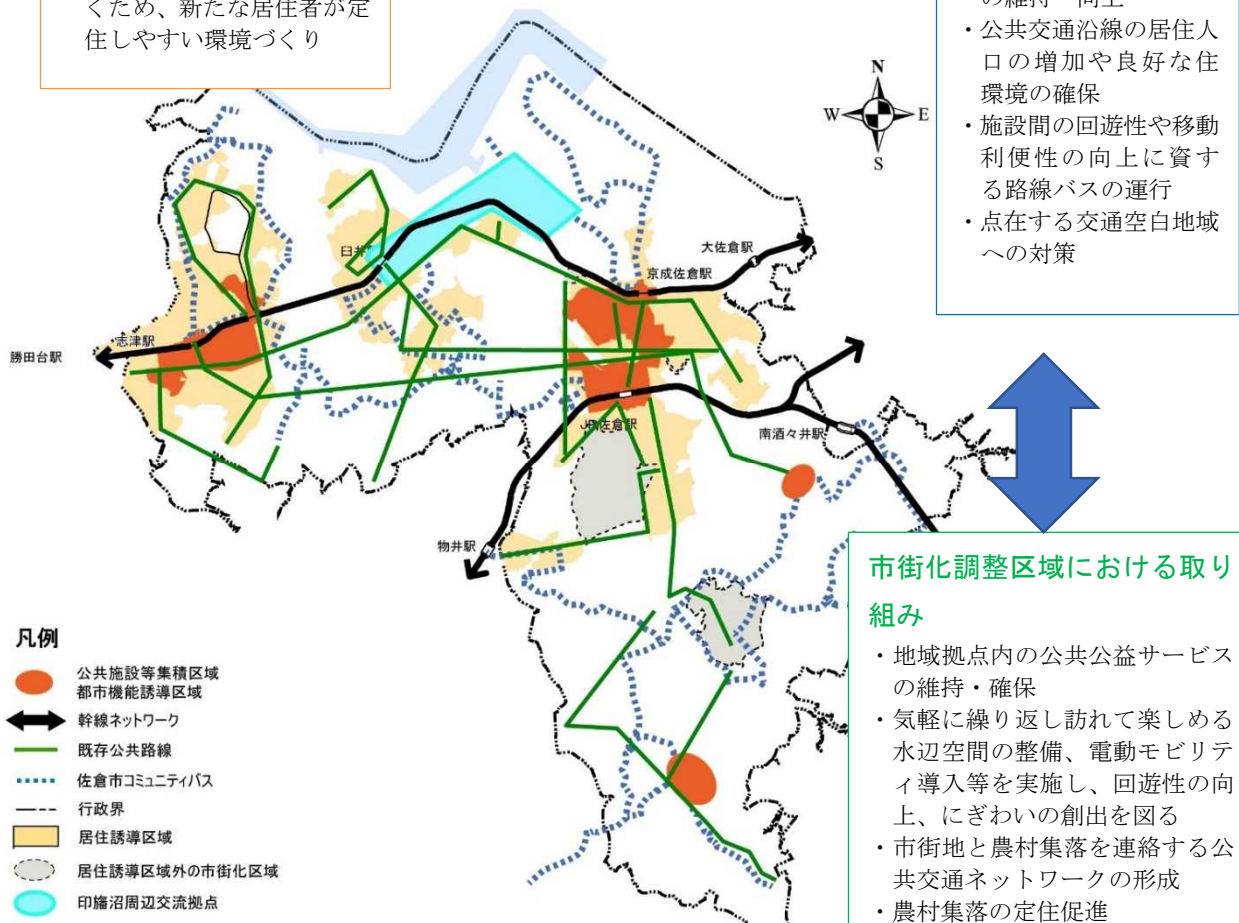
- ・住民がそれぞれの区域内で日常的なサービスの提供が受けられるよう、日常生活に必要な施設の維持・確保
 - ・地域の活性化には地域交流・多世代の交流が必要と考えることから地域交流センターを誘導施設として設定
 - ・京成佐倉駅・JR佐倉駅周辺は、市の中心地・玄関口として位置付けられている。市の歴史・文化資産や行政施設が集積している地域特性を活かして、居住者の教養・文化活動の向上や活性化を図り、併せて市内外からの来訪者の維持・増加や回遊の促進等を図る。
- ※診療所（内科、外科、小児科、歯科、眼科、耳鼻咽喉科、産婦人科）／高齢化の中で必要性の高まる施設（地域包括支援センター）／子育て支援施設（認定こども園、保育園、子育て支援センター等）／教育施設（高等学校、高等教育機関）／文化施設（図書館、博物館・美術館）／集会施設（地域交流センター）／商業施設（大型小売店舗、銀行等、郵便局、簡易郵便局）／行政施設（出張所、市民サービスセンター、派出所、市庁舎、国・県の出先機関）

居住環境の維持・向上

- ・良好な居住環境を守りつつ、将来に向けて一定程度の居住人口を確保していくため、新たな居住者が定住しやすい環境づくり

持続性のある公共交通網の形成

- ・公共交通ネットワークの維持・向上
- ・公共交通沿線の居住人口の増加や良好な住環境の確保
- ・施設間の回遊性や移動利便性の向上に資する路線バスの運行
- ・点在する交通空白地域への対策



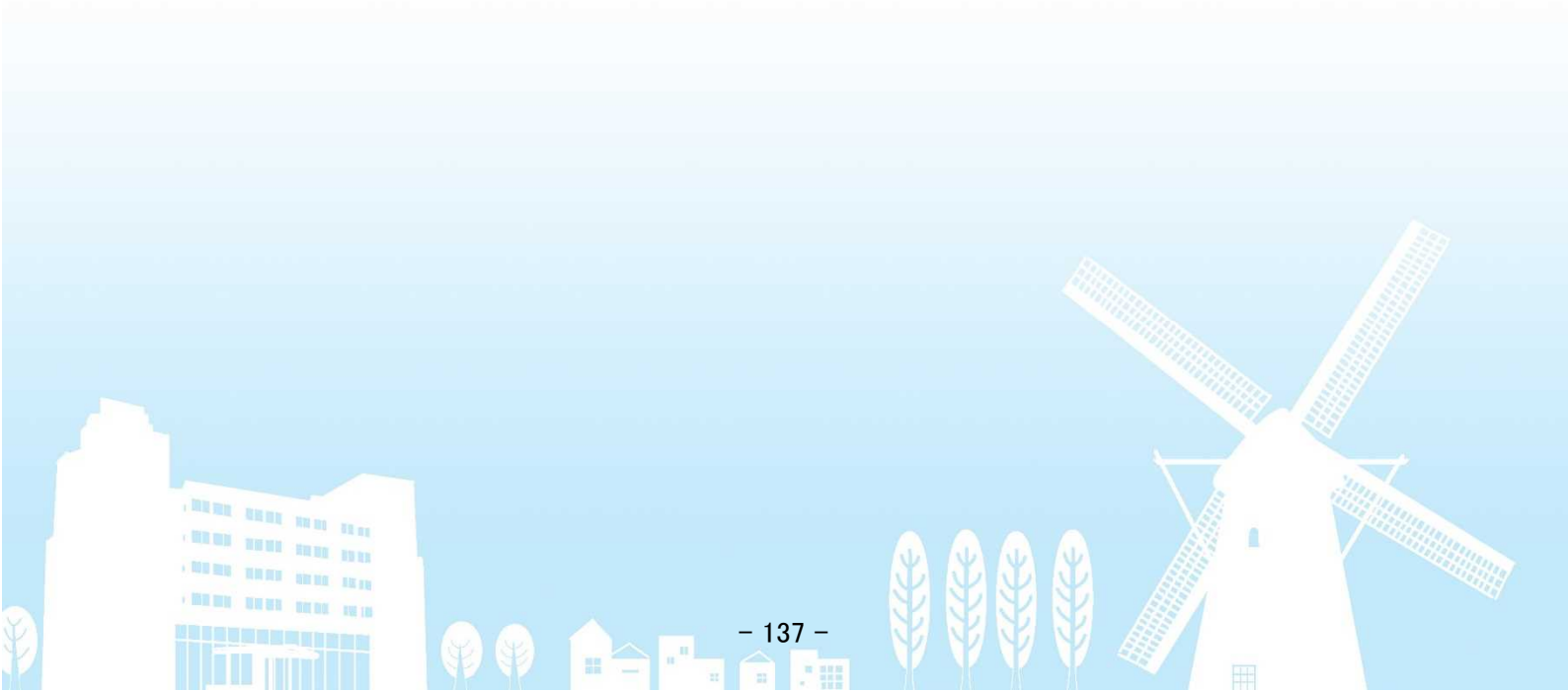
市街化調整区域における取り組み

- ・地域拠点内の公共サービス施設の維持・確保
- ・気軽に繰り返し訪れて楽しめる水辺空間の整備、電動モビリティ導入等を実施し、回遊性の向上、にぎわいの創出を図る
- ・市街地と農村集落を連絡する公共交通ネットワークの形成
- ・農村集落の定住促進

図 多極ネットワーク型コンパクトシティの姿

第8章
第9章
第10章
第11章
第12章
第13章
第14章

第 14 章 今後の計画の進め方



第14章. 今後の計画の進め方

14-1. 目標指標の設定

本計画の進捗状況を検証するため、基本的な方針と整合した目標指標を、以下のとおり設定します。併せて、本計画における目標指標の達成のみならず、第5次佐倉市総合計画や他分野での取り組み等とも連携することで期待される効果についても、定量的な数値を設定します。

表 目標指標の設定

基本的な方向性	キーワード	目標指標	指標の算出方法 基準値及び将来目標値		目標値を達成することで期待される効果	
			基準値 (H27)	将来目標値 (R12年度)		
①歩いて暮らせるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 様々な機能の集積 ・ 地域の個性を活かした拠点 	都市機能誘導区域内での誘導施設の充足	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3地区の誘導区域ごとの誘導施設の有無から充足率^{*1}を算出 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 定住人口の維持 (佐倉市人口ビジョン) (12.31時点) 171,460人 (R4) ↓ 160,033人 (R12) ■ 住みやすいと感じる市民の割合 (市民意識調査) 70.1% (R4) ↓ 上昇(毎年モータリング) 	
			京成佐倉・JR佐倉駅周辺 90% <18施設/20施設> (H27年度)	将来目標値 100% (R12年度)		
			京成臼井駅周辺 88% <14施設/16施設> (H27年度)			
			志津・ユーカリが丘駅周辺 88% <15施設/17施設> (H27年度)			
②安心して、住み続けられるまちの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な居住環境の維持・向上 ・ 人口密度の維持 ・ 子育て世代を中心とする新たな定住人口の誘引 	各地域の居住誘導区域内の人口密度の維持	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国勢調査等を活用して、各地域における居住誘導区域内の人口密度を算出 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 住み続けたいと思う18～39歳の市民割合 (市民意識調査) 85.6% (R4) ↓ 上昇(毎年モータリング) 	
			基準値 (R2年度)			将来目標値 維持 (R12年度)
			佐倉・根郷地域 54.4人/ha (R2年度)			
			臼井・千代田地域 70.0人/ha (R2年度)			
志津・ユーカリが丘地域 92.8人/ha (R2年度)						

第8章

第9章

第10章

第11章

第12章

第13章

第14章

③公共交通を中心とした移動利便性の確保	・持続性のある公共交通網の形成 ・移動利便性の確保	路線バス等※2の利用者数	・佐倉市統計書により、居住地と鉄道駅を結ぶ路線バス等の利用者数を集計	基準値 470万人 (H29年度)	将来目標値維持 (毎年モタリング)	<p>■積極的に外出する高齢者割合 (健康意識調査) 60歳以上 67.8% (R4) ↓ 上昇 (調査時にモタリング)</p> <p>■20～39歳の転出超過抑制 (国勢調査時点比較) 2,096人 (H27→R2) (15～34歳 →20～39歳) ↓ 0人 (R2→R7) (15～34歳 →20～39歳)</p>
			・土砂災害警戒区域区域等の指定の告示に係る図書の家屋外形図から概算値を算出			
土砂災害(特別)警戒区域内の世帯数	基準値	将来目標値減少 (R12年度)				
	2,328世帯 (概算) (R4年度)					
④災害リスクに対する安全安心な住環境の確保	・災害危険危険性からの回避 ・災害被害発生防止(ハード対策)	下水道管点検・調査率	・下水道管点検・調査の実績値を集計	基準値	将来目標値進捗率33% (R12年度)	
			進捗率11.9% (R4年度)			
		都市計画道路・幹線道路の用地取得	・都市計画道路・幹線道路に係る用地取得面積実績値を集計	基準値	将来目標値 23,960㎡ (R6～R9年度期間累計)	
2,444㎡ (R4年度)						
・市民や事業者等と連携した防災力の向上(ソフト対策)	災害に対して備えのある市民の割合	・市民意識調査の結果から算出	基準値	将来目標値 92.4% (R9年度)		
		87.8% (R4年度)				

		要配慮者利用施設における避難確保計画の策定件数	・市への実施完了報告から算出	
			基準値	将来目標値 100% (R12年度)
			41.2% (R4年度)	

- ※1 誘導施設の充足率 = (誘導(維持) + 誘導(補完)) ÷ (誘導(維持) + 誘導(確保) + 誘導(補完))
- ※2 路線バス等：路線バス^{※3}、コミュニティバス、山万ユーカリが丘線
- ※3 H29年度の路線バスの利用者数については、佐倉市統計書の「定期路線バスの運行状況及び利用状況」から主に市外を運行している深夜急行バス、マイタウンダイレクト高速バス、み春野線、四勝線、六合路線、宗像路線（鎌苅古谷廻り）、宗像路線（造谷廻り）を引いた数値とする。

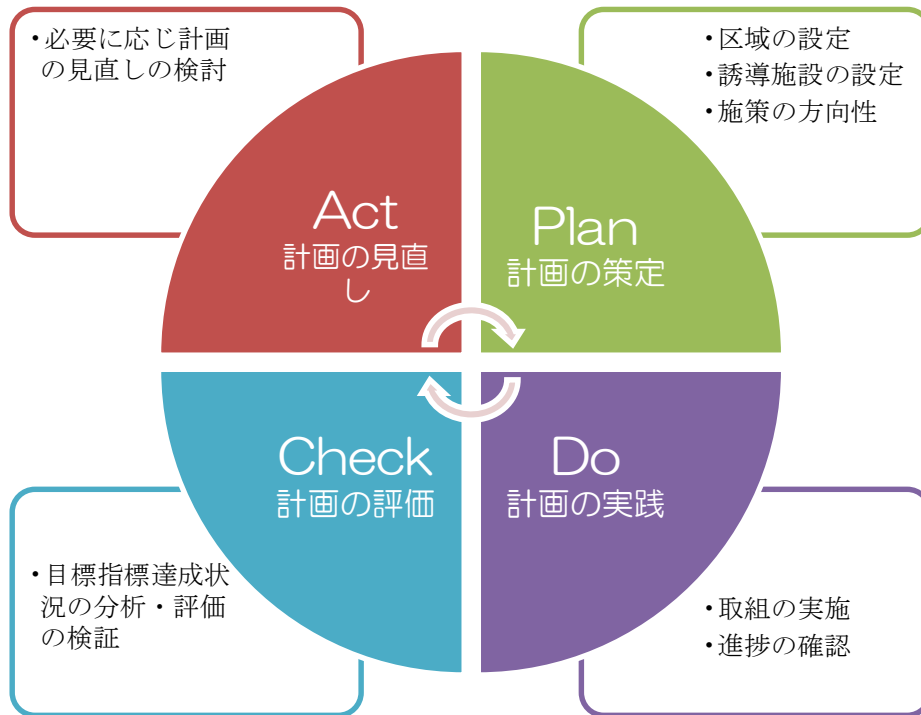
14-2. 今後の計画の進め方

本計画は長期的な視点にたった計画ですが、計画策定後の社会情勢、人口動態、市内における民間施設の立地動向等の状況変化等に伴う様々な課題に対応するため、必要に応じて計画の見直しを行うことが求められています。

そのため、国勢調査等の最新の統計資料の公表時期や総合計画、都市マスタープランの改定時期等を勘案しつつ、概ね5年ごとに本計画の進行管理を行います。

また、進行管理に当たっては、人口動態、施設立地状況、本計画の目標値の達成状況等を客観的かつ定量的に分析・評価した上で、必要に応じて計画の見直しを行います。

そして、計画の見直しを要する場合は、住民説明会、パブリックコメントや都市計画審議会の議を経る等、広く市民の意見を聴取・反映する機会を確保しながら検討を進めます。



	R6.3	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
総合計画	立地適正化計画の作成・公表（改訂）	第5次総合計画				後期基本計画（～R13）				目標年次
佐倉市都市マスタープラン		検証		都市マスタープラン・立地適正化計画一体化に向けた検証・見直し						
立地適正化計画		立地適正化計画に基づく施策の実施								
		都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用 等								
関連調査			国勢調査	都市計画基礎調査						

図 今後の計画の進め方