

佐倉都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成28年 3月 4日

千葉県

佐倉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

目 次

1. 都市計画の目標	1
1) 都市づくりの基本理念	1
① 千葉県の基本理念	1
② 本区域の基本理念	2
2) 地域毎の市街地像	5
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	8
1) 区域区分の決定の有無	8
2) 区域区分の方針	8
① おおむねの人口	8
② 産業の規模	9
③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係	9
3. 主要な都市計画の決定の方針	10
1) 都市づくりの基本方針	10
① 集約型都市構造に関する方針	10
② 広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針	10
③ 都市の防災及び減災に関する方針	10
④ 低炭素型都市づくりに関する方針	10
2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	12
① 主要用途の配置の方針	12
② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針	13
③ 市街地における住宅建設の方針	14
④ 特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針	16
⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針	17
3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	19
① 交通施設の都市計画の決定の方針	19
② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針	23
③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針	27
4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	28
① 主要な市街地開発事業の決定の方針	28

5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	30
① 基本方針	30
② 主要な緑地の配置の方針	31
③ 実現のための具体の都市計画制度の方針	33
④ 主要な緑地の確保目標	35

1. 都市計画の目標

1) 都市づくりの基本理念

① 千葉県の基本理念

本県では、人口減少や少子高齢化の進展、首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）等の広域道路ネットワークの波及効果、防災性の向上、低炭素社会の構築、豊かな自然環境の保全等、都市を取り巻く社会経済情勢の変化や、それに伴う様々な課題に対応した都市計画の取組が必要となっている。

このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりには、「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」「人々が安心して住み、災害に強い街」「豊かな自然を継承し、持続可能な街」の4つの基本的な方向を目指して進めていく。

「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」

低未利用地や既存ストック等を活用しながら、公共公益施設等の生活に必要な施設を駅周辺や地域拠点に集積させ、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな集約型都市構造とし、地域コミュニティが活性化したまちづくりを目指す。

「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」

広域道路ネットワークの整備を進めるとともに、インターチェンジ周辺等にふさわしい物流等の新たな産業集積を図り、雇用や定住の促進により、地域の活性化を目指す。

「人々が安心して住み、災害に強い街」

延焼火災を防ぎ緊急輸送路ともなる幹線道路、様々な災害に対応するための避難路や公園等のオープンスペース等の整備・確保、河川や都市下水路等の治水対策、密集市街地の解消等を進め、安全性、防災力を向上させた都市の形成を目指す。

「豊かな自然を継承し、持続可能な街」

身近な自然環境を保全・創出し、景観に配慮した良好な居住環境の形成や低炭素社会に配慮した持続可能なまちづくりを目指す。

② 本区域の基本理念

本区域は、佐倉市及び酒々井町の2市町から構成されている。

【佐倉市】

佐倉市は千葉県北部の中央に位置し、東は酒々井町、西は四街道市・八千代市、南は千葉市・八街市、北は印旛沼を隔てて印西市に相對している。

地形は印旛沼に注ぐ小河川沿いの谷津を中心とした低湿地と海拔20～40mの丘陵性下総台地、両者の間の傾斜地の三部に区分され起伏に富んでいる。

中世の市内における当地の拠点には臼井や大佐倉であったが、慶長15年（1610）、徳川家重臣の土井利勝が佐倉の領主となり、翌年から鹿島山の築城に着手した。この佐倉城と城下町周辺一帯の地を佐倉というようになり幕末まで房総第一の城下町として栄えた。その後明治6年（1873）に旧城跡に歩兵第二連隊の営所がおかれて以来第二次世界大戦終了まで連隊の町として繁栄した。

明治22年（1889）、町村制実施により佐倉町となり、昭和12年（1937）に内郷村と合併し、昭和29年（1954）佐倉町、臼井町、志津村、根郷村、和田村、弥富村が合併し佐倉市として市制を施行した。

【酒々井町】

酒々井町は千葉県北部の中央に位置し、東は成田市、西は佐倉市、南は富里市・八街市、北は印旛沼を隔てて印西市に相對している。

地形は印旛沼に注ぐ小河川沿いの谷津を中心とした低湿地と海拔20～40mの丘陵性下総台地、両者の間の傾斜地の三部に区分され起伏に富んでいる。

戦国時代には、下総の国を統治した千葉氏の居城・本佐倉城の城下町として栄えた。その後、江戸時代には、庶民信仰のメッカとなった成田山や芝山仁王尊への街道の宿場町として発展した。

明治22年（1889）の町村制実施により酒々井町、中川村、墨村等16か村が合併し酒々井町となった。

本区域は首都圏整備法に基づく近郊整備地帯であり、首都圏のほぼ50km圏に位置し、しかも都心への通勤時間は1時間余りであることから印旛地区の中では、最も早い昭和40年代に年平均7%という人口急増期を迎えた。

人口の増加とともに、交通網等の都市基盤施設も整備され、次第に都市形態も整い活力ある都市として発展してきた。今後は、人口が減少傾向に転じ、高齢化が進展する中で、都市基盤施設の適切な管理・長寿命化に努めるとともに、ゆとりある居住環境の整備を図るなど、都市としての活力を維持していくことが必要である。

本区域は首都圏あるいは千葉県において以下の特性を有する。

①良好な宅地提供地

本区域は、住宅地に適した地形を持ち、上下水道、道路等の生活基盤施設が整備され、更に東京への通勤可能圏にあることから良質な住環境の期待される住宅地として位置づけられる。

②周辺の大規模プロジェクトの機能分担

本区域周辺には、首都圏の重要な機能を担う圏央道の整備や成田国際空港都市構想等のプロジェクトが具体化されつつあるが、本区域と周辺プロジェクトを含む広域的な生活圏の中で多様な都市的機能を実現し、相互に利用し合う形で、圏域全体として魅力のある都市圏を構成していく必要がある。

③近郊レクリエーション地区かつ残された緑地帯

本区域は、都心より30～50km圏に位置しており、首都圏の身近で貴重なレクリエーション地区として親しまれている。

また、既成市街地の外延部の緑地帯として機能しており、首都圏のグリーンベルトとして位置づけられる地帯である。

④歴史と文化のまち

本区域には、城下町や宿場が形成され、江戸時代後期には医学所や西洋式砲術学校が設置された。蘭学・洋学の奨励、種痘の実施等、文化の先進性を誇る歴史があり、新開発地や新興の住宅都市では得ることのできない歴史や伝統、それから作られる風土や文化といったものを持っている。

このような地域の特性を生かすことにより、古い歴史と豊かな自然環境を育み、住民一人ひとりが快適で豊かな生活を享受できるようなまちづくりをめざし、文化の香り高い都市を築くために「都市と農村が共生するまち」（佐倉市）及び「活力あふれる持続可能なコンパクトシティ」（酒々井町）を将来の都市像とし、都市づくりの、目標を以下のとおりとする。

ア. 市街地の整備にあたっては、道路、上下水道、公園等の根幹的な施設の充実を図り、街並み、景観及び都市防災等についても配慮しながら良好な居住環境を創出する。

イ. 文化教育施設、福利厚生施設等公益施設の充実を図り、住民の自発的な文化活動や福祉活動を支え、きめ細かで心豊かな地域社会を実現する。

ウ. 印旛沼をはじめ、森林や斜面緑地等の豊かな自然環境を極力保全するとともに、レクリエーション空間の整備を図り、都市を緑で包む豊かな水と緑を生かした歴史的、文化的な都市景観創造を図る。

エ. 稲作、園芸及び畜産等の高生産性農業の振興や需要に即応した生産体制の整備促進を図るため、農業生産基盤整備、生産技術の改良、農用地の利用増進・集積、

地力の増強対策等を積極的に推進し、都市近郊に位置する立地条件を生かした農業の安定的発展をめざす。

オ．首都圏と成田国際空港を結ぶ東関東自動車道水戸線が通過するという地理的条件を生かし、高付加価値・技術集約型産業を積極的に誘致する。

以上の基本理念及び施策を踏まえ、佐倉市及び酒々井町の全域を佐倉都市計画区域として整備、開発及び保全の方針を定める。

2) 地域毎の市街地像

本区域のうち佐倉市域においては、既存のコミュニティや地域特性等を考慮し、大きく4つの地域に区分する。

・志津地域

手繰川より西側に位置する志津地域については、京成ユーカリが丘駅周辺及び京成志津駅周辺を地区中心商業地として位置づけ、商業・業務機能等の更なる充実を図り、新しい人の流れが呼び込める交流と賑わいのあるまちづくりを推進する。また、都市周辺の緑を保全しながら、良好な居住環境の維持・増進に努め、世代間バランスのとれた、3世代が暮らせる活力に満ちたまちづくりを推進する。

・臼井・千代田地域

手繰川と鹿島川に挟まれた臼井・千代田地域については、京成臼井駅周辺を地区中心商業地として位置づけ、商業・業務機能等の更なる充実を図る。また、印旛沼をはじめとする豊かな自然環境の保全・活用と地域の文化を育むことで、人を呼び込み、市民の憩いの拠点となるよう、貴重な水辺環境と整備された街並みが共存するまちづくりを推進する。

・佐倉・根郷地域

鹿島川より東側に位置する佐倉・根郷地域については、京成佐倉駅周辺及び佐倉駅周辺を地区中心商業地として位置づけ、商業・業務機能の更なる充実を図る。また、京成佐倉駅南側に位置する旧成田街道沿いの商業地を中心に、両駅間に点在する歴史・文化資産のネットワーク化を促進することで、市内外からの来訪者の増加を図る。さらに、本地域南部に位置する工業団地（佐倉第一、佐倉第二、佐倉第三、熊野堂工業団地）においては、インターチェンジとの近接性を生かしながら、生産拠点としての充実を図る。

これらの取組を通じて、歴史・文化・産業の核として佐倉市の玄関口となるまちづくりを推進する。

・和田・弥富地域

佐倉市南部に位置する和田・弥富地域については、既存集落等の生活環境の改善を図るとともに、隣接する工業団地（佐倉第三工業団地）との連携を図りつつ、新たな研究開発地区（ちばりサーチパーク）の機能整備を推進する。本地域については、残された豊かな自然環境を保全・活用しながら、快適に暮らせる生活基盤づくり、自然環境と共生した快適な就業環境づくりを推進し、地区内外の移動手段的確保を図ることで、豊かな自然環境を活かし、人々の交流が広がるまちづくりを推進する。

また、酒々井町域においては、既存のコミュニティや都市基盤の整備状況により、5つの地域に区分する。

- ・中川、上岩橋地域

京成酒々井駅周辺及び地域西部の水田地帯からなる本地域については、酒々井町域の玄関口である京成酒々井駅を中心とした賑わいの創出を図るとともに、印旛沼中央低地排水路周辺に広がる田園環境の管理・保全を推進し、市街地と自然環境が調和した、活力と潤いのあるまちづくりを推進する。

- ・中央台、東酒々井、ふじき野地域

酒々井駅を中心とした中央台、東酒々井等からなる本地域については、酒々井町域の中心拠点にふさわしい都市機能の集積による賑わいと、誰もが安全・安心で安らぎを感じる住環境が共生する、魅力と活力があふれるまちづくりを推進する。

- ・下台、酒々井、上本佐倉、上本佐倉一丁目、本佐倉地域

国道 51 号以西の市街地及び国道 51 号と 296 号の交差点周辺の本地域については、旧酒々井宿の面影を残す旧成田街道沿いの街並みや本佐倉城跡等、本地域に残された歴史・文化資源を活用しつつ、幹線道路沿道を中心とした生活利便施設の適正な立地を促進し、周辺の豊かな田園・自然環境と調和した住みよいまちづくりを推進する。

- ・柏木、下岩橋、伊篠、伊篠新田、篠山新田、今倉新田地域

宗吾参道駅周辺や伊篠・伊篠新田地区等からなる本地域については、京成宗吾参道駅周辺の昔ながらの趣きと周辺の豊かな自然環境との調和を図りながら、既存の都市機能を活かした地域拠点にふさわしい商業・業務機能の誘導に向けたまちづくりを推進する。

- ・馬橋、墨、尾上、飯積地域

国道 296 号の南側を中心とする本地域については、郊外の伝統ある集落地や豊かな自然環境との調和を図りながら、新産業団地における新規拠点の形成を契機とした交流人口の拡大、既存工業団地及び駅周辺における都市機能の集積を推進し、酒々井町域の新たな活力を生み出す交流のまちづくりを推進する。

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 区域区分の決定の有無

本区域に区域区分を定める。なお、区域区分を定めるとした根拠は、以下の通りである。

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置しており、区域区分を定めることが法的に義務づけられている。昭和44年に現行の都市計画法が施行されたことに伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然環境との調和と保全を図るため、区域区分を定めてきた。この結果、その後の計画的な市街地整備の進展や良好な都市機能の形成に大きな効果をもたらしてきた。

本区域は、東京に近接し早くから鉄道網が整備される等の立地条件にあったことから、高度経済成長等の影響を受け、昭和40年代以降急激な人口増加の傾向にあった。

平成17年以降、人口動態は横ばい傾向にあるものの、世帯数の増加傾向は続いており、今後は鉄道駅を中心にまとまった都市構造の維持・強化を進める必要がある。更には、都市に残された貴重な自然環境と田園環境の整備又は保全に配慮する必要がある。

このような観点から、無秩序な市街化の防止と自然・田園環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。

2) 区域区分の方針

① おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次の通り想定する。

区 分	年 次	
	平成22年	平成37年
都市計画区域内人口	約193千人	おおむね 189千人
市街化区域内人口	約169千人	おおむね 165千人

なお、平成37年においては、上表の外に千葉県全体で保留人口が想定されている。

② 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次の通り想定する。

区 分		年 次	平成 2 2 年	平成 3 7 年
		生産規模	工業出荷額	約 2,512 億円
卸小売販売額	約 2,145 億円		おおむね 2,160 億円	
就業構造	第一次産業	約 1.4 千人 (1.7 %)	約 1.9 千人 (2.2 %)	
	第二次産業	約 16.7 千人 (19.8 %)	約 18.6 千人 (21.2 %)	
	第三次産業	約 66.3 千人 (78.5 %)	約 67.1 千人 (76.6 %)	

なお、平成 3 7 年においては、上表と合わせ千葉県全体で産業の規模が想定されている。

③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 3 7 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し、おおむね 1 0 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次の通り想定する。

年 次	平成 3 7 年
市街化区域面積	佐 倉 市 おおむね 2,424ha
	酒々井町 おおむね 367ha
	合 計 おおむね 2,791ha

(注) 市街化区域面積は、平成 3 7 年時点における保留人口フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

3. 主要な都市計画の決定の方針

1) 都市づくりの基本方針

① 集約型都市構造に関する方針

本区域では、京成佐倉駅等の鉄道駅周辺に市街地が形成されており、各駅とも駅徒歩圏に商業施設や集合住宅の立地が見られる。今後も公共公益施設等の生活利便施設の駅周辺への誘導・集積を図るとともに、地区の拠点間や拠点と郊外住宅地とを結ぶ公共交通の維持・利用促進を図ることにより、歩いて暮らせるまちづくりを推進する。

また、人口減少・少子高齢化に対応するため、道路や公共公益施設等の生活インフラのバリアフリー化や、公共交通の維持・利用促進に努めるとともに、地域における子育て支援施設の整備等、生活に必要な都市機能が集約されたコンパクトな市街地の形成を図る。

② 広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針

成田国際空港と県都千葉市とを結ぶ広域幹線道路である、東関東自動車道水戸線の佐倉インターチェンジ及び酒々井インターチェンジ周辺については、広域交通の拠点性を活かした産業振興につながる土地利用を促進する。また、それによる交流人口の増加が期待できることから、街なかや既存観光資源への誘導を図る。

③ 都市の防災及び減災に関する方針

地震発生時の都市機能を確保するため、都市基盤施設の耐震化を図るとともに、倒壊やそれに伴う緊急輸送道路の閉塞等を防止するため、建築物の耐震化を促進する。また、延焼拡大を抑制するため、防火地域・準防火地域等における防火規定に基づき、建築物の不燃化を促進する。さらに、都市火災発生時の延焼抑制機能を高めるため、道路・公園等の公共的な空間や樹林地、農地等のオープンスペースを確保し、災害時などにおける市街地の安全性の向上に努める。加えて、液状化の危険性が高い地区においては、液状化対策に努める。

都市型水害の発生を抑制するため、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の保全を図るとともに、雨水排水施設の整備を進める。また、土砂災害警戒区域の開発抑制など都市環境の安全性を高め、災害に強いまちづくりを推進する。

④ 低炭素型都市づくりに関する方針

本区域に残る田園や斜面緑地等の豊かな自然環境については、引き続き貴重な自然資源として維持・保全を図るとともに、開発行為等が行われる場合にあつては、必要な公園や緑地の確保を行う。また、交通渋滞や環境負荷を緩和するため、

集約型都市構造の形成、徒歩や自転車による街なか移動の促進、自動車から公共交通への利用転換を図ることにより、低炭素型の都市づくりに取り組む。

2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

本区域の市街地は、京成佐倉駅、佐倉駅、京成臼井駅、京成ユーカリが丘駅、京成志津駅、京成酒々井駅、酒々井駅及び京成宗吾参道駅の各駅周辺地域に配置している。それぞれの市街地が調和のとれた発展をめざすとともに、地域間及び地域内を交通網で結ぶことにより、全体としてまとまりのある市街地形成をめざす。

また、優良農地についてはその利用増進を図り、すぐれた樹林地は極力保全することにより、本区域全体として秩序ある土地利用を図ることを方針とする。

① 主要用途の配置の方針

a 商業・業務地

本区域の商業・業務地は、京成佐倉駅、佐倉駅、京成臼井駅、京成ユーカリが丘駅、京成志津駅、京成酒々井駅及び酒々井駅の各駅を中心に配置する。

この各駅周辺は、地域の拠点として位置付け、商業の集積に加え、公共公益施設等の生活利便施設の誘導を図る。また、高齢者等の生活様式に応じて街なか居住を選択することが出来るよう中高層住宅についても、周辺環境との調和に配慮しながら誘導を図る。

なお、京成宗吾参道駅及び南酒々井駅は、周辺住民の生活拠点として商業・業務機能の誘導を図る。

b 工業地

自然環境の保全及び農林業との調和に留意しつつ都市の自立性を高め、地元労働者の雇用拡大を図るため、高付加価値、技術集約型企業の誘致を促進することとし、佐倉インターチェンジ周辺の太田地区の第一・第二、熊野堂及び大作地区の第三工業団地は、今後とも工業地区として配置する。

また、新たに成田国際空港に近接する立地性と東関東自動車道酒々井インターチェンジを活かした生産、流通、研究開発、娯楽、文化創造等の複合的な機能の誘致を図る地区として、酒々井南部地区に配置する。

c 住宅地

既成市街地に存する住宅地については、今後とも市街地環境の整備・改善に努めるほか、寺崎地区、井野東地区及び井野南地区等の土地区画整理事業により整備された住宅地における定住促進を図る。また、その他の計画的に開発整備された住宅地については、良好な住宅地として地区計画等の導入を検討する中で居住環境の維持・増進を図ることとし、佐倉地区、根郷地区、臼井地区、千代田地区、志津地区、酒々井地区及び下岩橋地区に既成の住宅地を配置する。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

京成佐倉駅、佐倉駅、京成臼井駅、京成ユーカリが丘駅、京成志津駅、京成酒々井駅及び酒々井駅の各駅周辺地区については、本区域の中心的な拠点となる商業・業務地とし、高密度利用を図る。

b 住宅地

住宅地は、良好な居住環境の形成を図るため、低層住宅地に相応しい低密度の土地利用を基本とするが、京成佐倉駅、佐倉駅、京成臼井駅、京成ユーカリが丘駅、京成志津駅及び酒々井駅周辺の商業・業務地に近接する交通至便な一部の地区については、周辺環境との調和を図りながら中高層住宅地を配置する。

③ 市街地における住宅建設の方針

a 住宅建設の目標

本区域の住宅戸数は量的には一応確保されているものの、老朽住宅、狭小過密住宅等の不良住宅ストックは漸増の傾向にあり、住宅の質的向上と併せ住民の居住水準の向上を図る必要がある。

また、住民の生活水準の向上に伴い、半数以上の世帯が住宅の新築、建替え、増築、修理の改善計画を持っていることから、住宅対策は「量の充足」から「質と環境の充実」へと方向を転換し、居住水準の向上を図るための施策が必要となってきた。

本区域では、このような状況を踏まえ、居住水準の向上を図るため、全ての住民が、その家族構成、世帯成長の各段階、居住する地域の特性等に応じ、良好な住環境のもとに安定した生活を営むに足りる住宅を確保することができるよう、住宅建設の目標を次のとおりとする。

ア．引き続き、千葉県住生活基本計画に定める誘導居住面積水準の達成世帯数の一層の向上をめざす。

また、できるかぎり早期に、すべての世帯が最低居住面積水準を確保できるよう努める。

イ．災害に対する安全性の確保及び日照、通風、採光等衛生上支障のない水準の確保並びに騒音、大気汚染、悪臭等に関して支障のない水準の確保等、低水準の住環境の解消及び良好な住環境の確保に努めるものとする。

ウ．世帯の増加、住替え、建替え等による住宅需要を充足し、併せて最低居住水準未滿居住世帯の解消を図る等、住民の居住水準の向上を期するため、駅

周辺への共同住宅の誘導や緑豊かなゆとりある戸建て住宅地の形成等、需要に見合った住宅の供給を図るものとする。

エ. 今後増加が予測される空き家の発生抑制に向けて、住宅の流通環境の整備や他目的への転用促進、空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空き家の適正管理に向けたルール作り等の対策を進めるものとする。

b 住宅建設のための施策の概要

本区域では、住宅建設の目標を達成するため、次の施策を行うものとする。

ア. 良質な住宅ストックの形成に資するため、住宅の建設・取得について、効率的に資金上の援助等がなされるように努める。

イ. 公共賃貸住宅の供給が、援助を必要とする者に的確に行われるよう入居管理及び家賃の適正化を進め、その配分の合理化を図るものとするとともに必要に応じ新規の供給に努める。

ウ. 計画的な住宅建設を住環境整備の一環として位置づけ、その推進を図るとともに低水準の住環境を形成するおそれのある住宅建設についてはその抑制に努めるものとする。

エ. 住宅建設の円滑化を図るため新市街地においては、計画的な宅地開発を推進するとともに、素地所有者による宅地化を促進するものとする。

また、既成市街地における土地の有効利用を促進するものとする。

オ. 住宅建設及び宅地開発に関連して必要となる公共施設並びに公益的施設の整備を推進し、良好な住環境及び生活の利便を確保するものとする。

カ. 空き家バンクの創設による住宅の流通環境整備や住み替え支援等を通じて、街なか居住の促進を図る。

④ 特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア. 土地の高度利用に関する方針

鉄道各駅周辺は各地域の拠点であり、商業・業務、コミュニティ機能の集積と魅力ある都市空間の形成を推進するとともに、低未利用地等の効率的な土地利用や、持続可能な都市の形成を図るため、市街地開発事業等の導入について検討し、土地の高度利用を図る。

イ. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

都市づくりの基本理念、地域毎の市街地像を踏まえ、社会情勢等の変化や都市基盤整備等の進捗等に応じて用途地域の見直しの検討を適宜行うものとする。

ウ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

市街地においては良好でゆとりある居住環境の整備が課題であり、また今後の人口減少社会においては、空き家の増加も懸念される。

地域活動促進や空き家対策等を通じ、既成市街地全体の活性化を図るとともに、市街地内の住宅密集地については、生活道路、オープンスペース等の整備を図り、災害に強い安全な市街地の形成を推進する。

また、計画的に開発整備された住宅地については、地区計画等の活用により良好な居住環境の維持・増進を図る。

エ. 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

生産緑地、市街地の斜面地、社寺林等、市街化区域内の貴重な緑の保全を図る。更に、史跡、文化遺産等と一体となる緑地として佐倉城跡、臼井城跡、さくら庭園（旧堀田邸庭園）、麻賀多神社等についても保全を図る。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア. 優良な農地との健全な調和に関する方針

圃場・農道・用排水等の整備がなされている印旛沼沿岸及び小竹川、手繰川、鹿島川及び高崎川周辺の水田、また、飯野及び上岩橋北部地区等の畑は、優良な集団農地であり、長期にわたり農用地として保存すべき土地であるので、今後とも優良農地として整備保全を図る。

イ. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

飯野地区、和田地区、弥富地区、墨地区及び飯積地区に存する斜面樹林地等は今後とも保全に努める。

また、急傾斜地などの土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

ウ. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域においては、現況の良好な緑地環境の保全を図り、併せて文化性・歴史性を織り込んだまちづくりを推進するため、都市の骨格を形成する緑地として、印旛沼を中心に形成された周辺緑地及び鹿島川、高崎川、手繰川等の河川を中心にその両翼に開けた水田地帯等について保全するよう努める。

また、区域内の景観を特徴づける斜面緑地については、郷土のシンボルとして位置づけ、特に鉄道や幹線道路及び河川より眺望できる区域は極力保全するよう努める。

加えて、すぐれた自然の風景を有する土地として、印旛沼周辺の県立印旛手賀自然公園区域に公園等を整備し保全を図る。

エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

既存集落の人口及び活力の維持を目的として、適切な土地利用の誘導のもと、自己居住用住宅の整備による集落規模の維持に努める。

東関東自動車道のインターチェンジ周辺並びに既存工業団地隣接地区については、市街化調整区域における地区計画制度を適用し、産業インフラを活用した物流・製造業等の立地を計画的に誘導する。

鉄道各駅の周辺区域については、スプロール化を防止し、秩序ある土地利用を図るため、市街化調整区域における地区計画制度等を適用し、駅への近接性を生かした都市的土地利用を誘導する。

なお、千葉県全体で平成37年の人口フレームの一部が保留されている。については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区については、保留された人口フレームの範囲の中で、農林漁業等との必要な調整を図りつつ、市街化区域に編入する。

3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

① 交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

本区域は印旛地区の中央に位置し、鉄道交通として東日本旅客鉄道総武本線、成田線及び京成電鉄本線、道路交通として東関東自動車道水戸線、国道 51 号や国道 296 号等の主要幹線道路が東西に走り成田国際空港と東京・千葉方面とを結ぶ中間地帯の役割りを分担していると同時に千葉や東京への通勤・通学の交通を担っている。

本区域の交通をとりまく環境をみると、広域通過交通の増加とともに産業規模及び自動車保有台数の増加により発生する交通量の増加が見込まれる。従って現在の交通体系では、容量不足による交通環境の悪化を来し、健全な都市生活、円滑な都市活動を確保することが困難になっていくことが予想される。

このような交通問題を解決し、将来の交通需要に対処するため、本区域の交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

- ・ 幹線道路、生活道路の整備を着実に推進する。
- ・ 公共交通の再編による交通利便性の向上、市街地間の連携強化に努める。
- ・ バリアフリー化への対応に努める。

なお、長期末着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による代替機能の可能性を検証し、見直しを行う。

イ. 整備水準の目標

【道 路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 1.6 km/km²（平成 22 年度末現在）が整備済みであり、引き続き交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

【駐車場】

駐車場については、既存駐車施設の有効利用を図るとともに、駐車需要の高い商業・業務地において整備することを目標とし、公共と民間の適正な役割分担のもと、計画的な整備に努める。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

本区域内の道路網は、基本方針に基づき、上位計画による広域道路網を受け、それらと整合を図り、かつ有機的に結びついた地域道路網の整備をめざす。特に県都千葉市と成田国際空港とを結ぶ大動脈である国道51号の機能強化を図るとともに、都市間を広域的に連絡する道路や本区域内の各拠点を連絡する道路について整備を進める。

一方、地域道路網の整備については、各道路の役割や種別を明確にし、異種交通の分離、効率的な処理及び沿道環境対策等の実現に十分配慮してその整備に努める。

なお、道路網、公共交通網の有機的な結合を図るため、駅前広場の整備に努める。

イ. 鉄道

鉄道利用者の利便性の向上を図るため、鉄道の複線化や増便など、輸送力の増強について、鉄道事業者に要請していく。また、高齢者、障害者等の移動の利便性や安全性の向上を図るため、鉄道駅及び駅周辺のバリアフリー化を推進する。

ウ. 駐車場

・自動車駐車場

本区域では、従来、駐車需要に対して民間を中心に駐車場の整備が進められてきたが、車の利用頻度が高くなるにつれて、駐車施設の不足や運転者の交通マナーの問題も相まって、駅周辺では路上駐車の問題が発生している。このような課題に対処するため、駅周辺の商業・業務地等駐車需要の高い地区については、既存民間有料駐車場を主体に駐車場の整備を図る。

・自転車駐車場

歩行者空間を確保し、併せて都市景観を保全するため、自転車利用者の動向を勘案し、既設の自転車駐車場の整備充実に努める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次の通りとする。

主要な施設	名称等
道路	<ul style="list-style-type: none"> ・広域的連絡機能強化 都市計画道路3・4・5号井野酒々井線 都市計画道路3・4・18号上志津青菅線 ・市内各拠点の連絡強化 都市計画道路3・4・6号上座青菅線 都市計画道路3・4・8号寺崎萩山線 都市計画道路3・4・13号寺崎石川線 都市計画道路3・4・17号四街道井野線 都市計画道路3・4・26号中央台尾上線 都市計画道路3・5・27号尾上飯積線 都市計画道路3・3・28号墨七栄線 都市計画道路3・4・29号岩富寺崎線

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

本区域は、本区域及び周辺の市町村にとっても貴重な水源としての役割を果たしている印旛沼を有している。

今日、印旛沼は、周辺の宅地開発等により水質の汚濁が進んでおり、そのため水質の保全が重要な課題となっている。このため湖沼水質保全特別措置法に基づく湖沼水質保全計画が策定され、関係機関の協力により計画の推進が図られている。

このような背景から、本区域では古くから下水道施設の整備が積極的に推進され、普及率は高い水準に達している。しかし、古くに整備された下水道施設は、更新時期を迎えようとしている状況である。

今後は、印旛沼流域関連公共下水道事業計画として定められた区域の整備を継続していくとともに老朽化した施設の更新を積極的に推進していくことで、既成市街地の住環境の保全に努めていくものとする。

また、下水道雨水施設の整備を計画的に進めるとともに、関係機関と連携して流域の雨水流出抑制対策の推進を図り、都市生活の安全を確保していくものとする。

【河川】

本区域の河川は、一級河川の西印旛沼、鹿島川、高崎川、手繰川、小竹川、勝田川及び準用河川として南部川ほか4河川がある。各河川とも、本区域の雨水排水及び生態系等に重要な役割を果たしており、治水安全度の確保、生物の生息・生育・繁殖環境及び多様な河川環境の保全・創出する多自然川づくりを進めるとともに、流域のまちづくりと連携しながら、河川空間の適切かつ積極的な活用を推進する。

また、市街地の整備にあたっては、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じ基本方針とするとともに、樹林地や農地の保全等により、それらが持つ多様な機能を活かし、流域が本来有している保水・遊水機能の確保に努める。

更に、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水・遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の配置などの流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や平常時の河川の水量確保に努める。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

目標年次の平成37年には、市街化区域内の住宅地、及び市街化区域に隣接する既存集落のうち、連たん性の高い地域の処理が可能となる整備水準を目標とする。

また、その後は、施設の効率的な改築・更新や管理運営により、持続可能な汚水処理の運営を行う。

なお、汚水処理施設については、「千葉県全県域汚水適正処理構想」にもとづき、施設の整備を進める。

【河川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

本区域の下水道は分流式とし、印旛沼流域関連公共下水道として市街化区域に隣接する既存集落を重点的に整備するものとする。

また、雨水整備については、未整備の雨水幹線を重点的に整備するものとする。

イ. 河川

整備水準の目標を達成するために、一級河川の西印旛沼、鹿島川、高崎川の河川改修を進める。また、準用河川の上小竹川の整備に努める。

なお、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水・遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置などの流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

また、西印旛沼等において、流域の景観、歴史、文化及び観光といった資源等を活かし、まちづくりと連携した河川の整備・利用（かわまちづくり）を推進する。

- c 主要な施設の整備目標
 おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次の通りとする。

都市施設	名称等
下水道	<ul style="list-style-type: none"> ・ 印旛沼流域関連公共下水道 汚水管渠 市街化調整区域既存集落等 (小竹地区、神門地区、大篠塚地区、小篠塚地区、角来地区、飯野地区、下根地区、岩名地区、太田地区、臼井地区、江原地区、生谷地区、臼井田地区、上志津原地区、上座地区、井野地区) 墨第1-1・1-2 処理分区 (飯積地区) 南酒々井処理分区 (馬橋地区) 酒々井第2 処理分区 (尾上地区) 酒々井第3 処理分区 (本佐倉地区) 雨水管渠 印旛沼第1 排水区 (臼井田地区) 鹿島川第2排水区 (栄町、田町地区)
河川	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一級河川 西印旛沼 ・ 一級河川 鹿島川 ・ 一級河川 高崎川

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

本区域の都市の将来像を実現するため、既成市街地、市街化進行地域及び新市街地の人口動態に対応し、かつ、長期的展望に立ち、それぞれの施設について整備を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ア. ごみ処理場

ごみ処理については、資源の有限性と効率的処理の観点から、ごみの減量化及び再資源化を推進することにより、既設の処理施設の長寿命化を図る。

イ. 火葬場

火葬場については、既設の処理施設の整備充実を図る。

ウ. 汚物処理施設

汚物処理施設については、既設の処理施設の整備充実を図る。

4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

ア. 京成志津駅北口駅前地区

本地区は、佐倉市西部の京成志津駅の北側に位置し、都市再生整備計画に基づく都市基盤整備事業が進められている。

公共公益施設の集約化や、駅と周辺施設等を結ぶ歩車道の整備等を通じて、地区中心商業地として活気ある拠点の形成を促進する。

イ. 江原台第二地区

本地区は、京成臼井駅の北東部に位置する市街化区域内に残る山林であり、組合施行による土地区画整理事業が予定されている。道路、公園等の公共施設の整備を進め、周辺市街地との調和を図りつつ、良好な市街地形成を促進する。

ウ. ユーカリが丘駅北地区

本地区は、佐倉市西部の京成ユーカリが丘駅の北側に位置し、組合施行による土地区画整理事業が予定されている。

駅周辺で都市計画道路と国道の交差点部に接した交通利便性の高い地区であるが、大部分が駐車場などの低未利用地となっており、土地の十分な利活用が図られていない状況にある。このため、周辺の住環境に配慮しながら、区画道路等公共施設の拡充・再整備、敷地の再編を通じて、都市機能の増進と快適で賑わいのある都市空間の整備を促進する。

5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 基本方針

本区域は千葉県北部に位置し、下総台地の中央、印旛沼の南方に展開する台地と低地により形成されている。台地は海拔 20～40m の小丘陵であり、これを分割するように鹿島川、高崎川及び手繰川が印旛沼に注ぎ、河川の両翼に水田地帯が開けている。

佐倉市においては中近世から城下町として栄えた歴史を有することから、佐倉城跡を中心にさくら庭園（旧堀田邸庭園）や武家屋敷等、市内に残された歴史的な街並みを保全する。また、酒々井町においては、本佐倉城跡等の郷土的意義の高い史跡が数多く残っているため、併せて保全する。

本区域の緑地について解析すると、区域の外郭を形成する印旛沼、地区の外郭を形成する河川を中心とする水田地帯、そして市街地を適度に遮断しこれを囲む斜面緑地と、南部地区に広がる樹林地の 4 つに分けられ、これらを相互に結ぶと格子状型緑地帯となり、都市公共空地系統の骨格を形成している。

本区域においては、佐倉市では自然環境と人間活動のバランスのとれた「都市と農村が共生するまち」を、酒々井町では「活力あふれる持続可能なコンパクトシティ」をめざし、格子状型緑地帯を基本型として、本区域を特徴づける雑木林の台地と斜面緑地、印旛沼を含む水田地帯の風土景観を郷土のシンボルとして位置づけ、また、歴史的資源を有効に活用しながら調和のとれたまちづくりを行うため、超長期的な視点に立って本区域の実情と緑地の機能を十分把握し、環境保全、レクリエーション、防災及び景観の観点から系統的な緑地の配置計画を行うものとする。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (平成 47 年)	将来市街地に 対する割合	都市計画区域に 対する割合
	約 14% (約 385ha)	約 48% (約 5,880ha)

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年次	平成 22 年	平成 37 年	平成 47 年
都市計画区域内人口 一人当たり目標水準	21.8 m ² /人	25.6 m ² /人	31.8 m ² /人

② 主要な緑地の配置の方針

本区域においては、現況の良好な緑地環境の保全を図り併せて文化性、歴史性を織り込んだまちづくりを進めるため、以下の配置方針により緑とオープンスペースの保全、整備を行うものとする。

a 環境保全系統

- ア. 都市の骨格を形成する緑地として、印旛沼を中心に形成された周辺緑地及び鹿島川、高崎川、手繰川等の河川を中心にその両翼に開けた水田地帯を保全する。
- イ. 街区公園等の適正配置及び整備充実を図るとともに、史跡、文化遺産と一体となる緑地として佐倉城跡、臼井城跡、岩富城跡、本佐倉城跡、さくら庭園及び麻賀多神社等を保全する。
- ウ. 環境改善に資する緑地として市街化区域内の斜面緑地を保全するとともに、酒々井町では印西市に面した市街地西側の農用地地区並びに経胤寺周辺等の樹林地の保全を図る。
- エ. 工業団地については、斜面緑地を活用しながら緩衝緑地を配置する。
- オ. 東関東自動車道沿いの主要箇所については、修景を考慮した緩衝緑地帯を配置する。

b レクリエーション系統

- ア. 日常的なレクリエーションの場となる緑地として、街区公園、近隣公園、地区公園等の住区基幹公園の配置に努める。
- イ. 住民の健康の維持、増進及び文化活動のかん養等に資するため、既存の総合公園2か所（佐倉市1か所、酒々井町1か所）、運動公園1か所及び歴史公園2か所の他に、新たに佐倉市に1か所の大型公園、酒々井町に1か所の歴史公園の整備を図る。
- ウ. 県立印旛手賀自然公園に含まれる印旛沼及び印旛沼周辺は風致にすぐれ、更に飯野台地区には、草ぶえの丘及び野鳥の森等があり、住民のよき憩いの場となっている。このように自然豊かなみどりの拠点として、保全・活用を図るため、周辺レクリエーション施設の整備充実を図る。また、鹿島川、高崎川及び手繰川の河川沿いにレクリエーションエリアとしてサイクリングロード、ふるさとの道等の整備を行い市街地との有機的な連結を図る。

c 防災系統

- ア. 各住区に避難地として機能する近隣公園等を配置し整備を図る。
- イ. 水害及び土砂の崩壊や流出の防止に役立つ緑地として斜面緑地の保全に努める。
- ウ. 都市災害を最小限に抑えるため、市街地周辺の防火帯となる緑地を保全するとともに、避難地の適正配置と安全な避難路の連結を図り、都市防災の拠点づくりを進める。

d 景観構成系統

- ア. 県立印旛手賀自然公園の保全を図る。
- イ. 区域内の斜面緑地については、郷土のシンボルとして位置づけ、特に鉄道や幹線道路及び河川より眺望できる区域は極力保全する。
- ウ. 市街地の中心に位置する佐倉城跡は、景観的価値が高いため保全整備するとともに、本丸下の御三階堀周辺の区域については公園として整備を図る。
- エ. 郷土的意義の高い場所である本佐倉城跡、清光寺及び麻賀多神社等を始めとする社寺林等については、郷土景観を構成する緑地として保全を図る。

e その他

系統別配置計画の方針を受け、各系統間の相互関連を考慮し、総合的な緑地の配置計画を行う。一方、郷土色豊かな特色あるまちづくりを進めるために、将来の都市の緑地として格子状型緑地帯を想定し、現況緑地に望ましい骨格としての位置づけを図り、自然的環境と公共空地系統の整備を総合的、一体的に推進する。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

- ア. 街区公園は、街区内に居住する者が容易に利用することができるように均等な配置を目標とする。また、土地区画整理事業や開発行為等の機会に併せ、街区公園の整備を図る。
- イ. 近隣公園は、近隣に居住する者が容易に利用することができるように配置することを目標とする。
- ウ. 地区公園は、地域の緑の核となる公園の確保や既設の地区公園の整備を図る。
- エ. 総合公園については、上座総合公園及び酒々井総合公園の良好な維持・保全に努める。
- オ. 運動公園については、岩名運動公園の整備を図る。

- カ. 風致公園については、（仮称）佐倉西部自然公園の整備に努める。また、佐倉ふるさと広場、宿内公園の良好な維持・保全に努める。
- キ. 歴史公園については、佐倉城址公園、本佐倉城跡公園の整備を図る。また、臼井城址公園の良好な維持・保全に努める。
- ク. その他の公園緑地等は、高崎川、鹿島川の河川敷緑地を治水事業と調整を図りながら整備するとともに、佐倉第一、第二及び第三工業団地並びに東関東自動車道水戸線に沿った必要箇所に緩衝緑地の確保を図る。

b 地域制緑地

都市環境の維持向上に資する市街地内及び外縁部の樹林地、水辺地、河川等は、本地区の貴重な自然資源であるとともに、特徴的な景観要素としての役割も担っているため、今後とも現状を保全していくよう努める。そのうち緑地については、都市緑地法に基づく市民緑地制度の活用や借地等により積極的に保全を図っていくものとする。

④ 主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に整備を予定する公園等は、次の通りとする。

a 公園緑地等の施設緑地

種 別	名 称 等
歴史公園	佐倉城址公園 本佐倉城跡公園
運動公園	岩名運動公園

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。