

2014



酒々井町都市計画マスタープラン

活力あふれる
持続可能な
コンパクトシティ

歴史



自然



文化



はじめに



活力あふれる 持続可能な コンパクトシティ

「歴史と文化と自然のまち」酒々井町は、明治 22 年 4 月の町村制施行により近隣 16 か町村が合併し、「酒々井町」が誕生して以来、独立独歩の道を歩み続け、一度も合併することなく今年で 125 年目を迎え、全国で最も古い歴史ある町となりました。

しかし、今日の社会経済情勢を取り巻く環境は、成長社会から熟成社会への移行、災害に強い都市構造への対応など大きな転換期を迎えており、時代の流れは、拡大から持続・成熟の基調にあり、多様で質の高いまちづくりが求められます。

そのような中で、町の上位計画である「第 5 次酒々井町総合計画」を基本として高齢化の時代にあっても将来に希望がもてる環境基盤整備に努めるとともに住民の皆様の生活に身近で「小さな町だからこそできる」まちづくりに取り組み、子どもには夢を、青年には希望を、壮年には輝きを、高齢者には安全安心を届け、一歩ずつ着実に確かな明日を築いていける自立したまちづくりを実現するために『酒々井町都市計画マスタープラン』の見直しを実施しました。

今後は、マスタープランを基に活力あふれる持続可能なコンパクトシティづくりに努め、この先「100 年安心して住めるまちづくり」の基盤をつくり上げてまいりますので、今後とも皆様方のご指導、ご協力をお願い申し上げます。

おわりに、本マスタープラン見直しの策定にあたり、貴重なご意見をいただきました町民の皆様や、ご審議をいただいた各委員の方々をはじめとする関係各位に心から感謝を申し上げます。

平成 26 年 3 月

酒々井町長 小坂 泰久

目 次

序. 都市計画マスタープランの概要	1
I. 酒々井町の概況と課題	3
1. 町の概況	3
2. まちづくりの主要課題	9
II. 都市の将来像	12
1. 都市の将来像	12
2. まちづくりの基本方針	14
3. 将来人口フレーム	15
4. 将来都市構造	19
III. 全体構想	22
1. 土地利用に関する基本方針	22
2. 交通体系に関する基本方針	29
3. 公園・緑地整備に関する基本方針	34
4. 環境に関する基本方針	36
5. 景観形成に関する基本方針	37
6. 都市防災に関する基本方針	39
IV. 地域別構想	41
1. 各地域の現況・特徴	42
2. 中部（A）地域	44
3. 中部（B）地域	49
4. 中部（C）地域	55
5. 北部地域	60
6. 南部地域	65
V. まちづくりの実現に向けて	71
1. これからのまちづくりの進め方	71
2. 多様な主体との連携・協働によるまちづくりの推進	71
3. 都市計画マスタープランの適切な進行管理と見直し	73
参考資料	75

序－１．都市計画マスタープラン見直しの背景

本町では平成11年4月にまちづくりの基本方針として平成32年を目標年次とした「酒々井町都市マスタープラン」を策定し、計画に掲げた将来都市像の実現に向けて、まちづくりを進めてきました。

しかし、少子高齢化や人口減少など、予想を上回る社会経済情勢の変化とともに、酒々井インターチェンジや大規模商業施設の開設など、町内における新たな大規模プロジェクトの進捗を受けて、計画で掲げた内容と現状のまちづくりに乖離が見られるようになってきたことから、計画の見直しの必要性が高まってきました。

そこで、町の最上位計画である「第5次酒々井町総合計画」の策定と合わせて、20年後の望ましい町の姿を展望するため、都市計画マスタープランの見直しを実施しました。

序－２．計画の位置づけ

「都市計画マスタープラン」とは、都市計画法第18条の2に基づいて策定される計画であり、市町村自らが定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として位置づけられています。都市計画マスタープランは、次の2つの役割を担っています。

① まちづくりを進めるにあたり、住民や事業者、関係自治体に対して、まちづくりに対する市町村の基本的な考え方や姿勢、目指すべきまちの将来像を明らかにし、まちづくりに対する理解・協力を促す。

② 用途地域をはじめとする地域地区や地区計画、道路、公園、下水道等の都市施設、土地区画整理事業、市街地再開発事業など、市町村が定める都市計画を決定・変更する上での根拠・指針となる計画。

本町においても、県が定める「千葉県都市整備基本方針」や「佐倉都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」をはじめ、「第5次酒々井町総合計画」などの上位計画に即して、今後のまちづくりのあり方を示した指針書として「酒々井町都市計画マスタープラン」を策定しています。

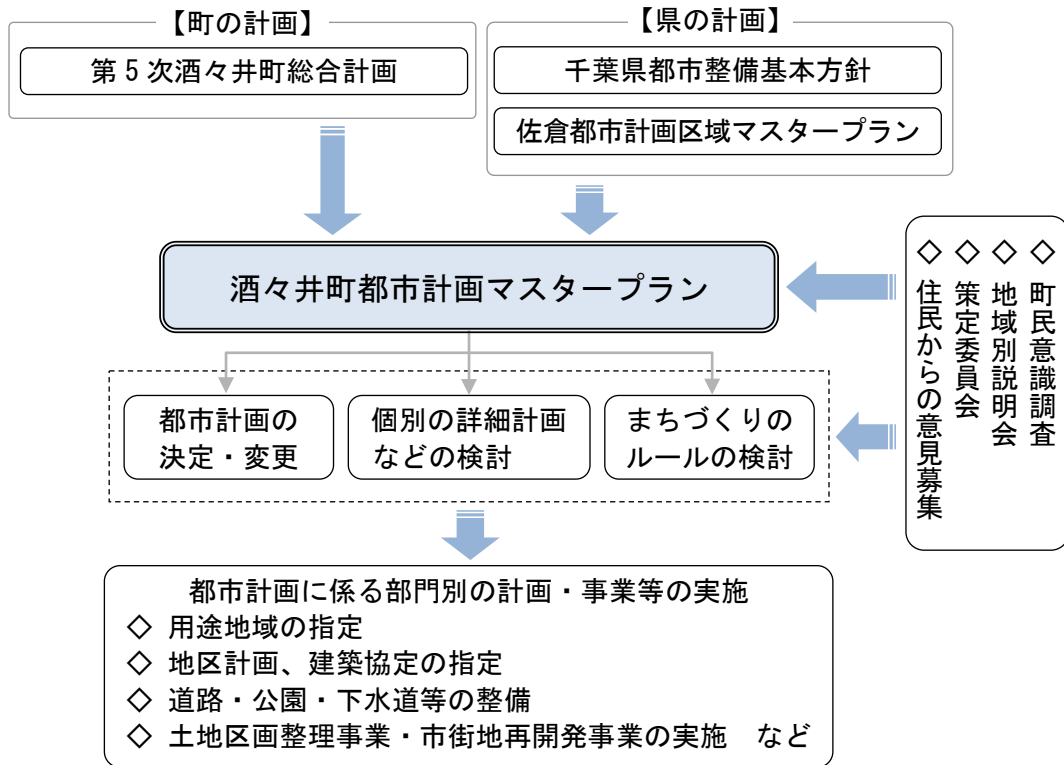
序－３．対象区域と目標年次

本計画の対象区域は、佐倉都市計画区域に指定されている酒々井町全域とします。

また、この低成長社会の中でまちづくりを進めていくためには、長期的な見通しを踏まえたビジョンとそれを実現していくための時間が不可欠となるため、本計画の目標年次は概ね20年後の平成42年（2030年）とします。

なお、社会情勢等に大きな変化があった場合は、必要に応じて適宜見直しを行います。

《都市計画マスタープランと各種計画との関係》



序－4. 計画の構成

本計画は大きく分けて次の4つの方針によって構成されています。

① 「都市の将来像」

本町のまちづくりの骨格となる、都市の将来像や将来人口フレーム、将来都市構造などを設定します。

② 「全体構想」

都市の将来像に基づいて、以下に示す6つの分野ごとに町全体の方針を示します。

- ・ 土地利用に関する基本方針
- ・ 交通体系に関する基本方針
- ・ 公園・緑地整備に関する基本方針
- ・ 環境に関する基本方針
- ・ 景観形成に関する基本方針
- ・ 都市防災に関する基本方針

③ 「地域別構想」

町域を5つの地域（中部(A)、中部(B)、中部(C)、北部、南部）に区分し、各地域の特性を踏まえた将来像と具体的なまちづくり方針を地域ごとに示します。

④ 「まちづくりの実現に向けて」

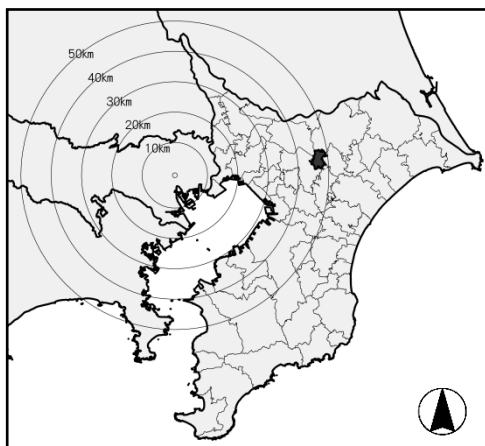
「都市の将来像」、「全体構想」、「地域別構想」に掲げたまちづくりを実現していくための基本的な方針等を示します。

1. 町の概況

(1) 位置・地勢

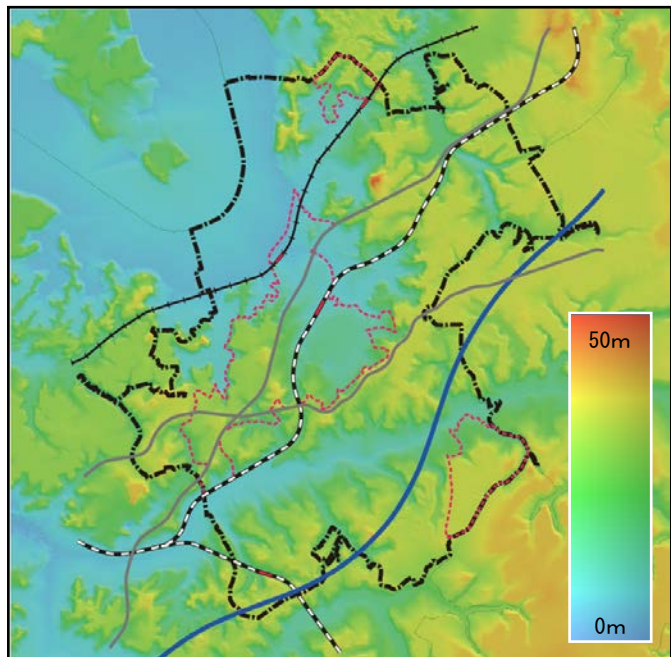
酒々井町は、千葉県北部に位置しており、町域面積は 1,902ha と県内で 2 番目に小さい都市です。町域の北西部が利根川低地、それ以外が北総台地によって構成されており、都心から 50 km 圏内にありながら、平地に広がる田園風景となだらかな丘陵地による豊かな緑地帯を有しています。

〈広域的位置図〉



※詳細広域図は 79 ページに掲載

〈詳細標高図〉



資料：国土地理院基盤地図情報数値標高モデルより作成

(2) 酒々井町の沿革

酒々井町では、旧石器時代の墨古沢南 I 遺跡から石器が発見されており、少なくとも今から約 3 万年前から人が住んでいたとされています。その後の奈良時代、平安時代、鎌倉時代、室町時代、江戸時代に至るまで、住みやすい土地として古くから人が暮らしており、古代には、古東海道が貫通し、中近世には、成田道(佐倉道)、小見川路、香取路、銚子路などの要衝の地として、人の往来が盛んな地域でした。

この長い歴史の中、中世戦国時代には下総の国を統治した千葉氏が本佐倉城を築城し、約 100 年にわたり、下総地方の政治・経済の中心地として栄えました。

天正 19 年(1591 年)、徳川家康により「酒々井町」の町立てが行われました。江戸時代には佐倉藩に属し、その後城下町として、また江戸幕府直轄の佐倉牧(野馬牧場)の野馬会所の地として、さらには成田山や芝山参詣客の宿場町として栄えました。

そして明治 22 年(1889 年)に町村制が施行され、近隣の 16 町村が合併して酒々井町が

誕生し、以来、独立独歩の町として着実な歩みを続けてきました。昭和 50 年代には大規模な住宅開発に伴う急激な人口増加により、それまでの農業中心の町から都市機能を備えた住宅都市へと変貌し、人口 2 万人を超える町へと発展し、現在に至っています。

(3) 人口・世帯

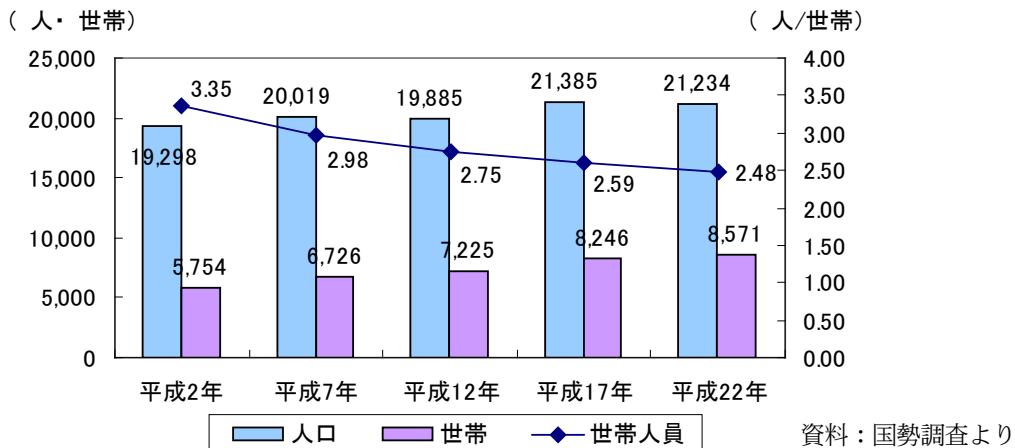
本町の人口は東京及び周辺都市のベッドタウンとして発展しながら、平成 7 年に人口 2 万人の大台を超えたのち、平成 12 年に一旦減少に転じましたが、ふじき野地区の住宅開発などにより平成 17 年に再び増加し、以降はほぼ停滞状態にあります。

年齢別人口割合を見ると、年少人口が 5 年前よりも微増しているものの、生産年齢人口が 6.6%の減少、老年人口が 6.1%の増加となっています。高齢化率については、JR 酒々井駅、京成酒々井駅両駅の周辺やふじき野地区で低い値を示していますが、町全体の高齢化率は 21.8%と年々上昇しています。

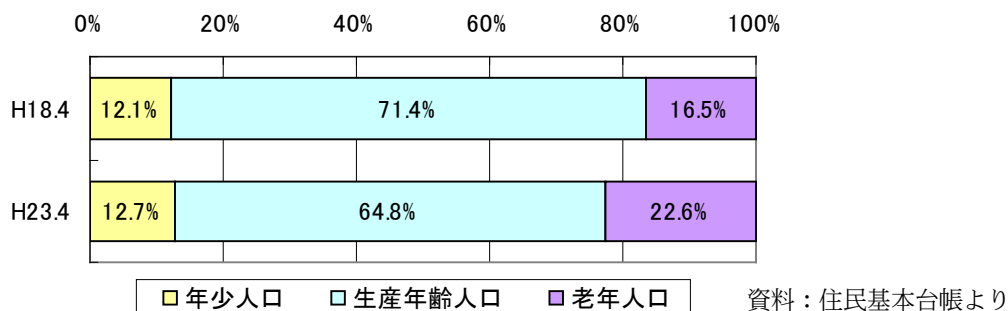
人口密度を見ると、市街化区域内においては土地区画整理事業地を中心に 60 人/ha 以上の高い密度を有しています。JR 酒々井駅、京成酒々井駅両駅の周辺やふじき野地区など、一部地域では人口の増加傾向が見られますが、それ以外は市街化区域内でも人口減少が進展しており、市街化調整区域ではほとんどの地域が減少傾向にあります。

世帯数については、核家族化による世帯分離や単身世帯の増加などにより、市街化区域、市街化調整区域ともに増加傾向を示す地域が多く、世帯人員は 2.48 人/世帯と年々減少しています。その一方で、古い住宅団地では世帯数の減少も始まっています。

〈人口・世帯・世帯人員の推移〉



〈年齢別人口割合〉

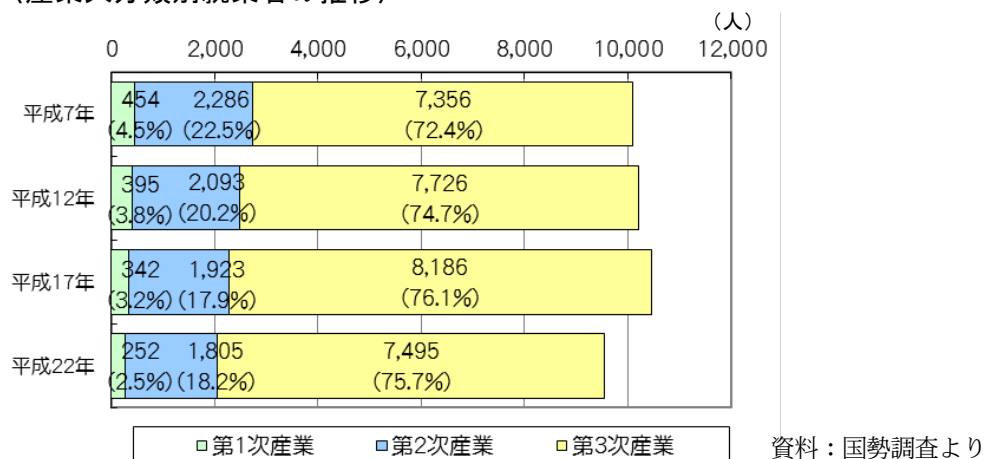


(4) 産業

人口が停滞する中で、本町全体の就業者数も減少傾向に転じています。

各産業ともに減少傾向にあります。その中でも第3次産業（流通・販売業）に従事する就業者が全体の3/4以上の割合を占めています。

〈産業大分類別就業者の推移〉



① 農業

本町の農業は、農家数、農家率ともに減少傾向にあり、それに伴って農業産出額、生産農業所得も年々減少しています。

本町の経営耕地面積は381haと小規模であり、農業就業者の平均年齢も65.4歳と高齢となっていることから（2010年世界農林業センサス）、将来にわたって持続可能な農業振興に向けた対応が求められます。

② 商業

本町の商業は、人口の停滞や中心市街地の衰退、幹線道路沿道への大規模店舗の出店などの影響から、商店数は減少傾向にあります。

従業者数や商品販売額、売場面積は、大規模店舗閉店の影響で平成16年に一度大幅に減少しましたが、その跡地に新たな大規模店舗が立地するなど再び増加傾向に転じています。

平成25年4月には町の南部地域に大規模商業施設が開設しており、本町の商業環境の更なる発展が期待されますが、その一方で、既存市街地の活性化に向けた対応も求められます。

③ 工業

本町の工業は、事業所数20前後、従業者数850～1,000人程度で推移しながら、製造品出荷額等を順調に増やしてきました。

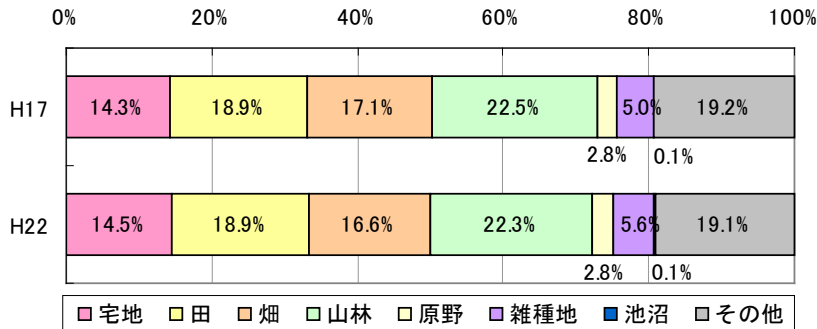
平成25年4月には東関東自動車道の酒々井インターチェンジが開設しており、既存の鉄道や主要道路網と合わせて更なる交通環境の向上が見込まれることから、この広域交通利便性を活かした工業振興の展開が求められます。

(5) 土地利用

本町の土地利用は、平成 22 年時点で「山林」が約 22%で最も広く、次いで道路用地や公園などの公共用地を含む「その他」及び「田」が約 19%、「畑」は約 17%、「宅地」が約 14%となっています。

「宅地」の増加を受けて「畑」が減少傾向にありますが、その一方で「田」は農振農用地の指定により適切に維持・保全されています。

〈土地利用の構成割合〉



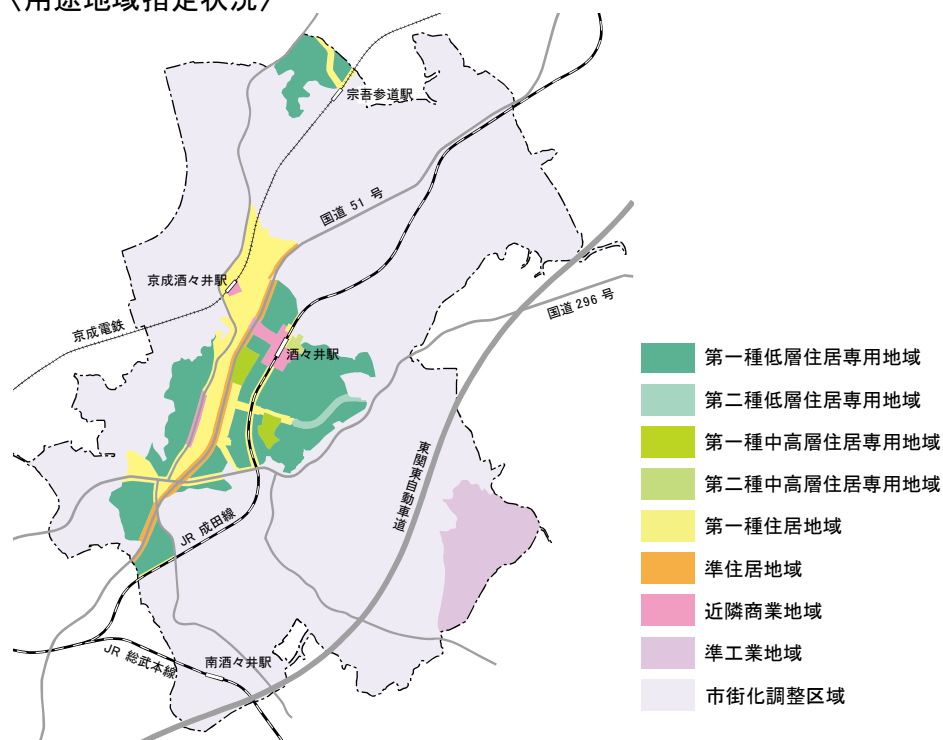
資料：固定資産税概要調書より

(6) 都市計画

本町は町域全域（約 1,902ha）が隣接する佐倉市とともに「佐倉都市計画区域」に指定されており、そのうち 19.3%（約 367ha）が優先的かつ計画的に市街化を進めるべき「市街化区域」に、80.7%（約 1,535ha）が市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に区分された線引き都市です。

市街化区域内では、良好な市街地の形成に向けて土地利用コントロールの基幹となる「用途地域」を定めており、本町では住居専用地域が約半数を占めています。

〈用途地域指定状況〉



(7) その他法規制状況

本町は町全域が「都市計画法」に基づく都市計画区域に指定されていますが、それ以外にも土地利用の根幹となる様々な法規制が定められています。

まず、印旛沼中央低地排水路周辺及び高崎川沿いの水田地帯は、「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農業振興地域の農用地区域に指定されています。

印旛沼中央低地排水路周辺については、農用地区域とともに「自然公園法」に基づく第3種特別地域^{*}にも指定されています。

また、市街化調整区域全体に点在する丘陵地は、「森林法」に基づく地域森林計画対象民有林に指定されています。

^{*} 特別地域の中では風致を維持する必要性が比較的低い地域であって、通常の農林漁業活動については規制のかからない地域。

(8) 建築動向

本町における近年の建築動向を用途別に見ると、平成13～22年の過去10年間に行われた建築確認の85%以上が「専用住宅」となっており、次いで「共同住宅」が4.3%、「店舗等」が2.4%となっています。全体の9割以上が住居系建築物であり、住宅都市としての特徴が顕著に現れています。

年度別にみると、平成12年の東酒々井第一土地区画整理事業地における入居開始により、ふじき野地区や東酒々井地区を中心とした住宅建築が活発に行われ、平成13～16年度の建築確認数は約200件にのぼります。ただし、平成14年以降は減少傾向となり、近年では年間60件程度に落ち着いています。

(9) 農地転用

本町における近年の農地転用の動向を見ると、年間約10～20件、平均して1ha程度の農地転用が行われています。

4条転用（農地所有者が自己の目的のために転用する場合）と5条転用（農地を転用する際に所有権等の権利の移転・設定が伴う場合）の別では、約9割が5条転用です。

地区別では、件数・面積ともに墨地区が最も多くなっており、次いで馬橋地区、伊篠地区などが多くなっています。

目的別では、件数・面積ともに資材置場が最も多くなっており、次いで駐車場や車両置場など、開発を伴わない用途への転用が目立っています（農地造成に伴う一時転用は除く）。

(10) 交通

本町の交通環境は、鉄道・道路ともに高い水準を誇っています。

鉄道はJR成田線「酒々井駅」、JR総武本線「南酒々井駅」、京成電鉄本線「京成酒々井駅」及び「宗吾参道駅」の3線4駅が整備されており、東京都心部や千葉市、成田国際

空港と結ばれています。

道路は国道 51 号、国道 296 号や主要地方道成東酒々井線、富里酒々井線、一般県道宗吾酒々井線などの広域幹線道路が整備されており、県東部や千葉市、東京方面と結ばれています。平成 25 年 4 月には、町の南部地域を通過している東関東自動車道に酒々井インターチェンジが開設されています。

公共交通は、ちばグリーンバス株式会社による路線バスと、社会福祉協議会による「ふれ愛タクシー（乗り合いタクシー形式）」が運行していますが、更なる利便性の向上に向けて、運行路線や本数などの見直しが求められています。

(11) 上下水道

町の上水道は、計画給水人口 22,700 人、一日最大給水量 9,100 m³の事業認可を受けて運営しています。昭和 43 年の水道事業創設以降、二度の拡張事業を実施しており、平成 24 年時点の給水普及率は 92.1%となっています。

下水道は、印旛沼流域関連公共下水道事業として昭和 47 年に事業着手し、全体計画区域 1,303ha のうち 544ha の事業認可を受けて実施しています。平成 24 年時点の普及率は 91.9%となっており、引き続き計画的な整備が求められます。

市街地の一部では、土地区画整理事業による急激な宅地化の弊害として、排水機能の低下が顕在化しており、中川流域では過去数度にわたり浸水被害が発生しています。

(12) 空き家・空室

本町に立地する住宅のうち、その 1 割以上が空き家もしくは空室となっており、近年も増加傾向にあります。

要因としては、人口減少に伴う空き家・空室の自然増とともに、市街地および郊外におけるアパート等の個別開発による宅数の過剰供給が挙げられます。

〈空き家の発生状況〉

	住宅総数		
	住宅総数	空き家・空室	空き家率
平成10年	7,010	800	11.4%
平成15年	8,130	930	11.4%
平成20年	9,750	1,410	14.5%

資料：住宅土地統計調査より

(13) 遊休農地

本町における遊休農地の発生状況を見ると、農業振興地域の農用地区域内では 5.8ha (2.7%)、農用地区域外になると水田を中心に 35.3ha (8.9%) もの遊休農地が発生しています。近年では発生が抑制されているものの、遊休農地の発生は本町が有する美しい田園景観を阻害する要因ともなるため、引き続き発生抑制に向けた取組が求められます。

なお、農振地域外の農地についてはほぼ遊休農地が見られていません。

2. まちづくりの主要課題

本町の概況を踏まえ、本町が抱えるまちづくりの主要課題（=これからのまちづくりにおいて対応すべき項目）を次のように整理します。

人口減少・少子高齢社会への移行

- ▶ 全国的に人口減少・少子高齢化が進行する中で、本町の人口もこれまでの増加傾向から停滞・減少傾向へと移行しています。高齢化率も年々上昇しており、過去に大規模な宅地開発によって人口を獲得してきた本町においては、今後急激に高齢化が進むことが懸念されます。
- ▶ 人口減少社会にあっては、新たな人口の獲得は行政としての大きな目標となりますが、安易な規制緩和策による無秩序な市街化を促進するのではなく、引き続き「生活環境の質」を確保した計画的な土地利用誘導を進めていく必要があります。
- ▶ 高齢社会の到来に備え、歩いて暮らせる「コンパクトなまちづくり」や道路・公共施設のバリアフリー化、医療・福祉機能の充実など、高齢者が暮らしやすいまちづくりを進めていく必要があります。

産業構造の変化

- ▶ 本町の産業構造は、第1次・第2次産業から第3次産業への移行が進んでいます。
- ▶ 産業構造の変化は全国的な課題ではありますが、本町においても優良農地の保全や遊休農地の発生抑制に向けた施策展開、商業地・工業地における計画的な土地利用誘導など、土地利用施策と関連付けた総合的な対応により、町全体としての活力を維持・増進させていくことが求められます。

深刻化する環境問題への配慮

- ▶ 近年、日常生活や経済活動等によって排出される二酸化炭素（以下、「CO₂」という。）などの温室効果ガスの増大等を要因とした地球温暖化への対応は、世界共通の喫緊の課題となっています。
- ▶ 田園や斜面林などの豊かな自然環境を有する本町においては、引き続き貴重な自然資源の維持・保全を図るとともに、「低炭素型まちづくり」に向けて、公共交通の利便性向上によるマイカー移動の抑制促進、渋滞緩和に向けた交通ネットワークの見直し、自然エネルギーの導入など、住民、事業者、行政が一体となった取組が求められます。

中心市街地の空洞化

- ▶ 町内及び周辺都市における大型店舗の立地と購買力の集中、自動車の普及による生活圏の広域化などを背景に、本町の中心市街地（JR酒々井駅から京成酒々井駅の周辺エリア）における活力の低下が大きな課題となっています。JR酒々井駅西口に中型店の進出はあるものの、既存商店街はその機能を果たせていない状況です。

- ▶ 中心市街地は日常生活の拠点としての役割だけでなく、本町の玄関口として来訪者が町の印象を形づくる場としての重要な役割も担っており、中心市街地にふさわしい賑わいの創出や良好な都市景観の形成に向けたエリアマネジメントが求められます。

若年層の定住促進に向けた環境づくり

- ▶ 本町では将来の酒々井を担う 20～30 歳代の若年層が他都市に流出しているという大きな課題を抱えています。
- ▶ 若年層の流出は、地域コミュニティの衰退や賑わいの喪失、人口の社会増の低下や税収の低下など、持続可能な都市の形成を阻害する要因となるため、若年層の定住促進に向けて、都市としての魅力づくりや地域内雇用の創出、住宅取得に向けた支援策の導入や地域プライドの醸成など、総合的な対応が求められます。

持続可能な都市の形成に向けた都市経営の効率化

- ▶ 人口減少や高齢化、低迷する社会経済情勢の中、将来にわたって持続可能な都市を実現していくためには、効率的な行財政運営が必要です。
- ▶ 生活の質を維持しつつ、道路や下水道、公共施設や公共交通など、都市機能の維持・更新にかかる都市経営コストを抑制していくためには、既存ストックの活用と新規投資の集中と選択が求められます。そのため、都市基盤が脆弱なエリアでの無秩序な市街地拡大を防止し、市街化区域を中心に都市的土地利用を集約させる「コンパクトなまちづくり」を進めていく必要があります。

安全・安心な生活環境づくり

- ▶ 東日本大震災を受けて、住民の安全・安心に対する意識は年々高まりをみせています。本町においても、引き続き建物の耐震化や不燃化の促進、狭あい道路の解消や避難所の充実等を図りながら、災害に強いまちづくりを進めていくことが求められます。
- ▶ 本町では、急激な市街地開発の弊害から台風・大雨等で冠水する地区が複数発生しており、治水対策を優先させながら現行市街地の健全化を図る必要があります。
- ▶ 人口減少・高齢社会へと移行する中で、居住者の転居・死去等やアパート等の過剰供給により、空き家・空き室や既存住宅地における虫食いの空き地など、管理の行き届かない土地の発生が顕在化しており、土地利用施策と絡めた適切な管理手法やその利活用手法についての検討が求められます。

交通利便性の増進に向けた交通ネットワークの改善

- ▶ 本町は既に広域幹線道路網や鉄道駅が整備されており、高い交通利便性を有しています。さらに、平成 25 年には新たに東関東自動車道酒々井インターチェンジも開設しており、広域交通体系はますます充足しています。
- ▶ 一方、酒々井インターチェンジと中心市街地を有機的につなぐ道路ネットワークや中心市街地周辺において鉄道を横断する道路が不足していることから、都市計画道路の見直

しも含め、交通拠点間のアクセス性の向上に向けた地域内ネットワークの改善が求められます。

- ▶ 本町では民間の路線バスとともにふれ愛タクシーを提供していますが、住民からは更なる利便性の向上を求める声も多くあがっています。将来の高齢化を見据え、高齢者が移動の不自由なく、安全・安心にいきいきとした生活を送れるように、公共交通サービスの充実と利便性向上に向けた検討が求められます。

大型プロジェクトによる都市的インパクトを活かした活力の創出

- ▶ 本町では、平成 25 年に酒々井インターチェンジ及びインターチェンジに近接する南部地区新産業団地内において大規模商業施設が開設し、周辺都市のみならず県内外からの交流人口の獲得が期待されています。
- ▶ 新たな拠点の形成によるインパクトを最大限に活かし、町の魅力向上や活力創出などの相乗効果を生み出すため、新たな交流人口を街なか等に誘導していくための仕組みづくりや基盤整備の推進が求められます。
- ▶ 中心市街地と新たな拠点との役割分担を明確にし、お互いが共存できるまちづくりを進めていく必要があります。

酒々井の風土を活かした都市の魅力づくり

- ▶ 本町は、都心から 50 km 圏内にありながら、水田や斜面林などの豊かな自然環境に囲まれています。また、酒々井特有の歴史・文化的資源や広域的なレクリエーション施設など多くの地域資源も有しており、今後もその維持・保全と継承が求められています。
- ▶ 近年では本佐倉城跡や酒の井の碑の整備など、地域資源の活用にも取り組んでいます。来訪者を迎えるためのアクセス道路や駐車場の整備、資源を有機的につなぐ観光ルートの開拓・周知などが課題となっています。
- ▶ 都市の魅力向上に向けて、酒々井の風土を活かした景観づくりを進めていく必要がありますが、旧酒々井宿の面影を残す旧成田街道沿道の貴重な街並みの保全や郊外の田園部における景観を阻害する資材置場等の発生など、多くの課題も有しています。
- ▶ 本町固有の自然環境や歴史・文化を観光資源として活用し、交流人口の拡大とともに地域の活力創出につながるように、来訪者の滞留や回遊の仕組みについて検討していく必要があります。

身の丈にあった実効性の高い計画づくり

- ▶ 現行計画は、策定時の時代背景もあり、市街地拡大型の右肩上がりの内容となっており、計画で掲げた施策の実現性や進捗管理についても不十分であったという反省すべき点があります。
- ▶ 本計画の策定にあたっては、本町を取り巻く社会経済情勢と将来動向をしっかりと見据えた上で、本町の規模や特性を踏まえ、身の丈にあった実効性の高い計画づくりを進めていく必要があります。

1. 都市の将来像

本町における都市の将来像については、本計画の上位計画となる「第5次酒々井町総合計画」に位置づけられているまちづくりの基本理念と将来都市像、「佐倉都市計画区域マスタープラン」に定められている都市計画の目標、前章のまちづくりの課題等を踏まえた上で、以下のように設定します。

活力あふれる 持続可能な コンパクトシティ

(第5次酒々井総合計画)

基本理念

みんなが主役、未来へつなぐまちづくり



将来都市像

人 自然 歴史が調和した活力あふれるまち 酒々井

町を構成する重要な要素である「人」と、先人との営みのなかで形成され、受け継がれてきた「自然」と「歴史」が調和したまちづくりを目指します。
また、住環境に恵まれた魅力あるコンパクトなまちを確立し、若者を中心とした定住者を増やしながら、これからの発展が期待される南部地域の産業を核とした活力があふれるまちづくりを目指します。

(佐倉都市計画区域マスタープラン)

都市計画の目標

活気と優しさにあふれた永住都市・酒々井

【酒々井町が目指すコンパクトシティ像】

本町では、人口減少・高齢社会の到来を見据え、市街化区域や鉄道駅周辺などの拠点地域に都市機能を集約する“コンパクトなまちづくり”を目指します。

まず、道路や上下水道、公共施設や交通拠点などの既存ストックを活用しながら、都市的土地利用を集約し、高密度の市街地を形成していくことで、都市機能の整備・維持・管理にかかる都市経営コストが抑制され、持続可能な都市の基盤となる“効率的・効果的な行財政運営”が期待できます。

また、市街地の無秩序な拡大を抑制していくことで、本町の貴重な資源である自然環境や田園景観の保全が図られ、町内に点在する歴史的・文化的資源と一体となった“酒々井の風土を活かしたまちづくり”が進められていきます。

コンパクトシティの形成にあたっては、住民生活の拠点でもある駅周辺に、商業施設や公共公益施設などの生活利便施設の誘導・集積を図ります。一定の範囲内に必要な施設が集約することにより、賑わいが創出されるとともに、周辺住民の生活環境の質が高まり、自動車移動に頼らない“歩いて暮らせるまち”が形成されていきます。

そして、これらの拠点市街地と本町の大きなインパクトとなっている南部地域の新規拠点とを結び付ける交通網の整備・確保により、それぞれの拠点が有機的に連携した多核集約型都市構造への再編が図られます。

このように、コンパクトなまちづくりによる効果を最大限に活かし、町全体の利便性や魅力の向上を図っていくことで、都心部へのアクセスが確保されている鉄道駅周辺の拠点市街地においては、新たに本町に定住する若年層の獲得も期待できます。

人口減少・高齢社会の進展が見込まれる中で、子どもから高齢者まで、誰もが安全・安心で快適に生活できるまちづくりを実現していくために、活力あふれる持続可能なコンパクトシティを目指します。



2. まちづくりの基本方針

都市の将来像「活力あふれる持続可能なコンパクトシティ」の実現に向けて、具体的なまちづくりを進めていく上での基本的な考え方として、次の4つの基本方針を設定します。

高齢社会に対応した誰もが快適に暮らせるまちづくり

高齢者が暮らしやすい都市は、子どもから障がい者まで、誰にとっても生活しやすい都市です。高齢社会に備え、道路や建築物、交通機関など生活インフラのバリアフリー化を進めるとともに、生活に必要な都市機能が集約された高密度の市街地を形成し、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを目指します。

酒々井の恵まれた自然・歴史・文化を活かしたまちづくり

豊かな自然環境や酒々井ならではの歴史・文化資源は、本町の貴重な観光資源でもあります。これらの資源を有機的に結び合わせ、交流人口の拡大による地域活力の創出を目指します。また、郊外に広がる美しい田園景観、旧成田街道沿いの街並みや本佐倉城跡の歴史的景観など、本町の風土を活かした景観づくりによる都市の魅力向上を目指します。

広域的立地条件や多彩な交通ネットワークを活かしたまちづくり

都心からの通勤圏にあり成田国際空港にも近接するなど立地条件に恵まれた本町においては、南部地区新産業団地内の大規模商業施設の開設によって多くの交流人口の獲得が期待できることから、道路・鉄道などの多彩な交通環境を活かしながら、街なかや既存観光資源への誘導を図ります。また、酒々井インターチェンジの開設を契機として、周辺地域での新たな産業振興につながる土地利用を促進し、町の魅力向上と活力創出を目指します。

安全・安心な災害に強いまちづくり

東日本大震災という未曾有の災害を受け、住民の安全・安心に対する意識は今まで以上に高まっています。地震や台風などの自然災害などから住民の生命や財産を守り、被害を最小限にとどめるため、建築物の耐震化や不燃化、避難所・避難路の整備、治水対策の徹底など都市環境の安全性を高め、災害に強いまちづくりを目指します。

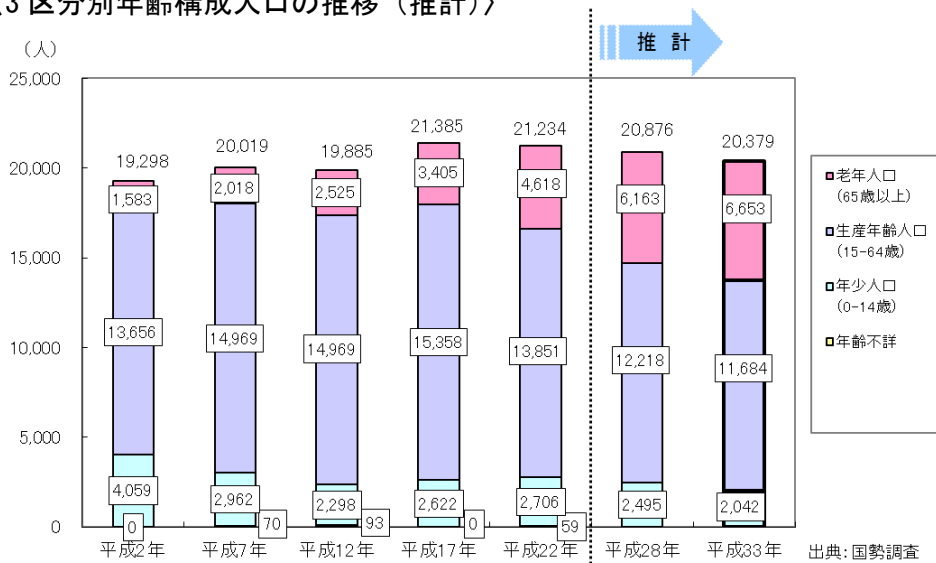
3. 将来人口フレーム

本計画における将来人口フレームについては、「第5次酒々井町総合計画・基本構想」の中で設定されている目標人口の考え方を踏襲します。

総合計画では、平成33年を目標年次として目標人口を設定しています。実際の人口動向から推計すると、本町においても少子高齢化の影響によって人口減少が進むと予測され、目標年次の平成33年度における推計人口は20,379人と、平成22年度時点の21,234人から855人の減少が見込まれています。

年代別に見ると、生産年齢人口（15～64歳）が15.6%減少し、老年人口（65歳以上）が44.1%と大幅に増加すると予測されています。

〈3区分別年齢構成人口の推移（推計）〉



資料：第5次酒々井町総合計画・基本構想より

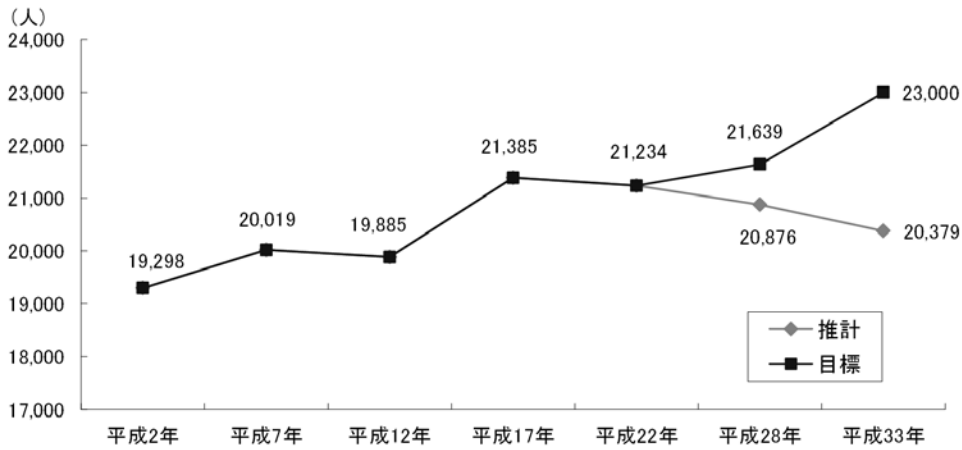
このように、推計結果からは今後さらに人口減少が進んでいくことが予測されますが、総合計画では目標人口の設定にあたり、「活気あふれるまちづくりを進めていくためには、税収の確保などの観点からも、最低でも現在の生産年齢人口を維持していくことが不可欠」との考えに基づき、目標年次の平成33年に平成22年時点の生産年齢人口水準13,800人を維持することを目標として、総人口の目標もそれに合わせて23,000人に設定しています。

総合計画では、生産年齢人口水準の維持に向けた具体的な考え方として、次のような方向性が示されています。

「子育てしやすい環境の整備、南部地域をはじめとする企業誘致による雇用の確保等を進めるとともに、市街化区域内未利用地の土地利用への誘導や既存住宅団地の建築を促進します。また、若い年齢層が入居しやすい住宅地の開発検討など、市街化区域の拡大や再開発等を考慮するとともに、子どもから高齢者まですべての人の笑顔があふれ生涯にわたって安心して生きがいをもって過ごすことができる社会を目指します。

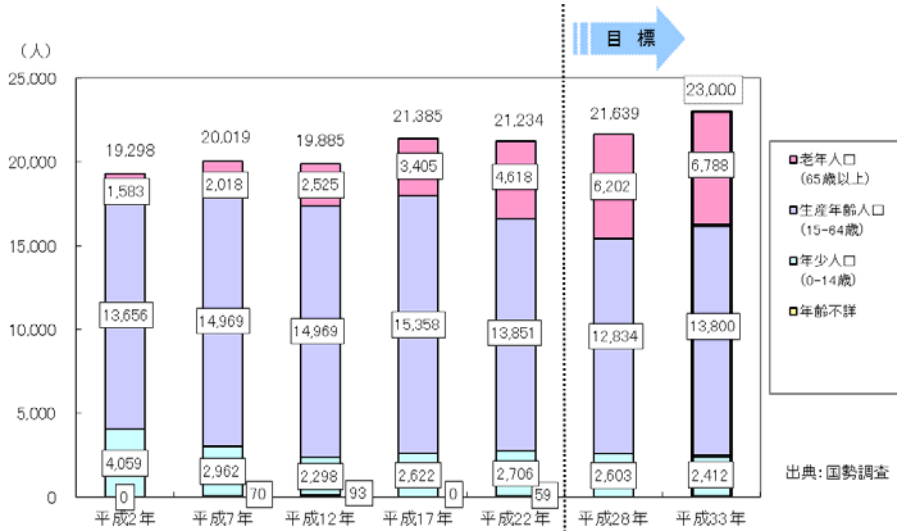
さらに、町のブランド力を高める魅力づくりに取り組み、住んでみたいと思えるまちづくりを進めていくことで、若者の定着と流入を図ります。」

〈総人口の推移（推計・目標）〉



資料：第5次酒々井町総合計画・基本構想より

〈3区分別年齢構成人口の推移（目標）〉



資料：第5次酒々井町総合計画・基本構想より

〈年齢3区分別人口及び構成比の推移〉

		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成28年	平成33年
総計	人口(人)	19,298	20,019	19,885	21,385	21,234	21,639	23,000
年少人口 (0~14歳)	人口(人)	4,059	2,962	2,298	2,622	2,706	2,603	2,412
	構成比	21.0%	14.8%	11.6%	12.3%	12.8%	12.0%	10.5%
生産年齢人口 (15~64歳)	人口(人)	13,656	14,969	14,969	15,358	13,851	12,834	13,800
	構成比	70.8%	75.0%	75.6%	71.8%	65.4%	59.3%	60.0%
老年人口 (65歳以上)	人口(人)	1,583	2,018	2,525	3,405	4,618	6,202	6,788
	構成比	8.2%	10.1%	12.8%	15.9%	21.8%	28.7%	29.5%

(注) 平成22年までは国勢調査による実績値。
平成28年以降は人口、構成比ともに目標値。

本計画の目標年次は平成 42 年と第 5 次酒々井町総合計画よりも長くなりますが、基本的には第 5 次酒々井町総合計画での目標人口設定の考え方を踏襲して将来人口フレームを設定します。ただし、平成 33 年の目標人口をベースにした推計では増加の幅が大きく、実現性の乏しい値になるため、以下の考え方に基づいて、平成 42 年における将来人口推計を実施します。

【本町における将来人口の考え方】

平成 17 年以降、日本全体の人口が減少する中、本町への流入が見込まれる千葉県及び東京都の将来人口推計（国立社会保障・人口問題研究所推計より）を見ると、平成 32～42 年までの 10 年間で、千葉県で 5.0%、東京都で 1.5%の人口減少が予測されています。

県内で平成 32 年以降も人口が増加すると推計されているのは、大型マンション群の開発によりファミリー世帯の獲得に成功した「八千代市」と「浦安市」の 2 市のみです。一方、この 2 市と同様につくばエクスプレスの開通に伴い大規模な宅地供給が行われた柏市や流山市、公津の杜などのニュータウン開発が行われた成田市では、平成 32～37 年の間に人口減少に転じると推計されています。こうした状況からも、新たな宅地開発が将来人口の獲得に直結する社会情勢ではなくなっていることは明らかです。

また、第 5 次酒々井町総合計画の土地利用構想において“コンパクトシティ”の実現を掲げているように、これからの人口減少・少子高齢社会において持続可能な都市であり続けるためには、住民が居住する市街地をできるだけコンパクトに保ちながら、集中的な公共投資による「効率的な行財政運営」と「適正な住民サービスの提供」を実現していくことが求められます。

新規開発による確実な定住人口の獲得が見込めなくなる平成 32 年以降は、新たな市街地創出を目指すのではなく、既存市街地内の空き家・空き室、都市基盤などの既存ストックの有効活用を図りながら、市街地の質的向上と高密度化を推進し、定住化の促進と都市経営コストの適正化を実現していくことが重要になります。

戸建住宅中心の田園住宅都市である本町においては、南部地区新産業団地の大規模開発やインターチェンジの開設、市街地周辺部での新市街地の形成によるポテンシャルを見込んで、総合計画での将来目標人口を平成 33 年時点で 23,000 人と設定していますが、前述したように、平成 32 年以降も人口増加を維持していくことは、総体的にみても非常に困難であると予測されます。

総合計画及び本計画のテーマである“コンパクトシティ”の実現、そして本計画の実効性を確保していくためにも、少なくとも総合計画の目標年次である平成 33 年以降は、人口の停滞さらには減少を見据えた推計を実施する必要があります。

※ 東日本大震災による液状化被害の影響で、現在では減少に転じています（住民基本台帳人口及び外国人登録数より）。

この考え方を踏まえ、本計画では第5次酒々井町総合計画で掲げた平成33年の目標人口を本町における人口のピークとして位置づけ、以降は平成32年時点の3区分人口構成が本町とほぼ同レベルとなる千葉県全体と同様のトレンドを用いて、緩やかな人口減少に移行するものとして推計を行います。

推計結果は以下の通りです。

〈平成32年推計3区分人口構成〉

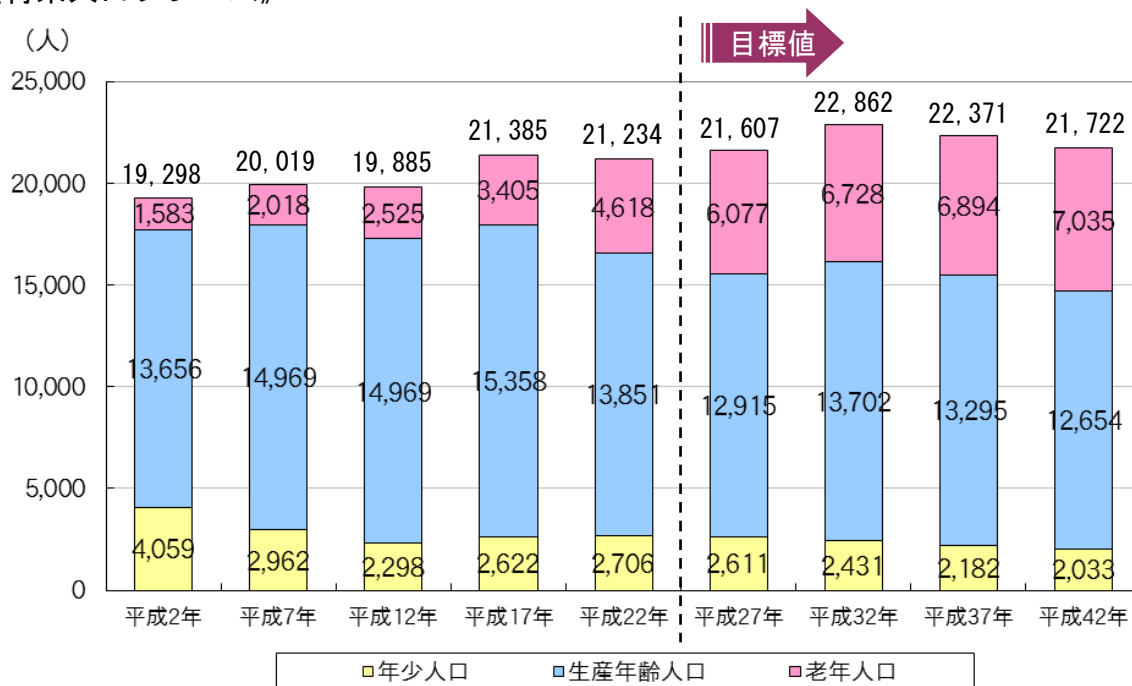
	千葉県	酒々井町
0～14歳	10.43%	10.64%
15～64歳	60.62%	59.93%
65歳以上	28.95%	29.43%
計	100.0%	100.0%

〈千葉県における推計人口増減率〉

	H32～H37 増減率	H37～H42 増減率
0～14歳	-10.24%	-6.85%
15～64歳	-2.97%	-4.82%
65歳以上	2.46%	2.04%
計	-2.16%	-2.93%

資料：人口問題研究所『日本の都道府県別将来推計人口』（平成19年5月推計）より

《将来人口フレーム》



〈年齢3区分別人口及び構成比の推移（目標）〉

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成28年	平成32年	平成33年	平成37年	平成42年
年少人口	4,059 21.0%	2,962 14.8%	2,298 11.6%	2,622 12.3%	2,706 12.7%	2,611 12.1%	2,603 12.0%	2,431 10.6%	2,412 10.5%	2,182 9.8%	2,033 9.4%
生産年齢人口	13,656 70.8%	14,969 74.8%	14,969 75.3%	15,358 71.8%	13,851 65.2%	12,915 59.8%	12,834 59.3%	13,702 59.9%	13,800 60.0%	13,295 59.4%	12,654 58.3%
老年人口	1,583 8.2%	2,018 10.1%	2,525 12.7%	3,405 15.9%	4,618 21.7%	6,077 28.1%	6,202 28.7%	6,728 29.4%	6,788 29.5%	6,894 30.8%	7,035 32.4%
総計	19,298 100.0%	20,019 100.0%	19,885 100.0%	21,385 100.0%	21,234 100.0%	21,607 100.0%	21,639 100.0%	22,862 100.0%	23,000 100.0%	22,371 100.0%	21,722 100.0%

※平成27年以降は構成比を含め目標値となります。また、平成28年及び平成33年は「第5次酒々井総合計画・基本構想」で示された目標人口の値です。

※年齢不詳が含まれるため、年齢3区分別人口の合計と総計が異なる場合があります。

4. 将来都市構造

都市の将来像「活力あふれる持続可能なコンパクトシティ」の実現に向けて、本町が目指す将来都市構造を設定します。

将来都市構造は、第5次酒々井町総合計画の土地利用構想図との整合性を図った上で、人々が集い、憩い、活動する場を示す「拠点」、人や物の主要な動線を示す「軸」、土地利用的に同類の性格を有し、面的に連続した広がりを持つ区域を示す「ゾーン」の3つの要素に分類して設定していきます。

【拠点の設定】

中心市街地

- 酒々井町の玄関口でもあるJR酒々井駅及び京成酒々井駅周辺を中心市街地として位置づけ、住民生活の中心として商業・業務機能の充実・誘導を図り、中心拠点到ふさわしい賑わいを創出します。

地域拠点

- 交通拠点でもある鉄道駅周辺を地域拠点として位置づけ、周辺住民の生活利便性の向上に資する都市機能や生活サービス施設を誘導します。

新産業拠点

- 南部地区新産業団地内に開設した大規模商業施設を新産業拠点として位置づけ、既存の地域資源と連携しながら、都市としての魅力向上や交流人口の獲得による地域活力の創出を図ります。

歴史・文化拠点

- 町内外の来訪者を受け入れる歴史・文化拠点として、本佐倉城跡と酒々井総合公園を位置づけ、酒々井ならではの歴史・文化資源を活かした観光・レクリエーション機能の充実と適切な保全を図ります。

【軸の設定】

広域都市軸

- 東関東自動車道、国道51号、国道296号、JR成田線、JR総武本線、京成本線を広域都市軸として位置づけ、本町と千葉・東京方面及び成田方面をつなぐ交通網として、その機能の維持・充実を図ります。

都市内連携軸

- 中心市街地と新産業拠点及び酒々井インターチェンジをつなぐ軸として都市内連携軸を位置づけ、地域活力の創出に向けて、新産業拠点の来訪者やインターチェンジ利用者を街なかへと誘導する交通体系を構築します。

環境軸

- 印旛沼中央低地排水路、中川及び高崎川など、本町の豊かな水環境やその周辺に広がる自然・生態系を環境軸として位置づけ、都市に潤いを与える貴重な資源として適切な管理・保全・活用を図ります。

【ゾーンの設定】

住宅系ゾーン

- 住宅を中心とする既存市街地を住宅系ゾーンとして位置づけ、下水道をはじめとする都市基盤の充実、狭あい道路や低未利用地の解消など、質の高い居住環境の形成を図ります。

自然・田園系ゾーン

- 本町の丘陵地をはじめとする緑地帯や郊外に広がる田園地帯を自然・田園系ゾーンとして位置づけ、貴重な地域資源として、また農業生産の場として保全を図るとともに、必要に応じて交流の場としても活用していきます。

商業系ゾーン

- 住民の生活利便性を支える中心的な地域として商業系ゾーンを位置づけ、コンパクトなまちづくりに向けて商業・業務機能の集約・充実を図ります。

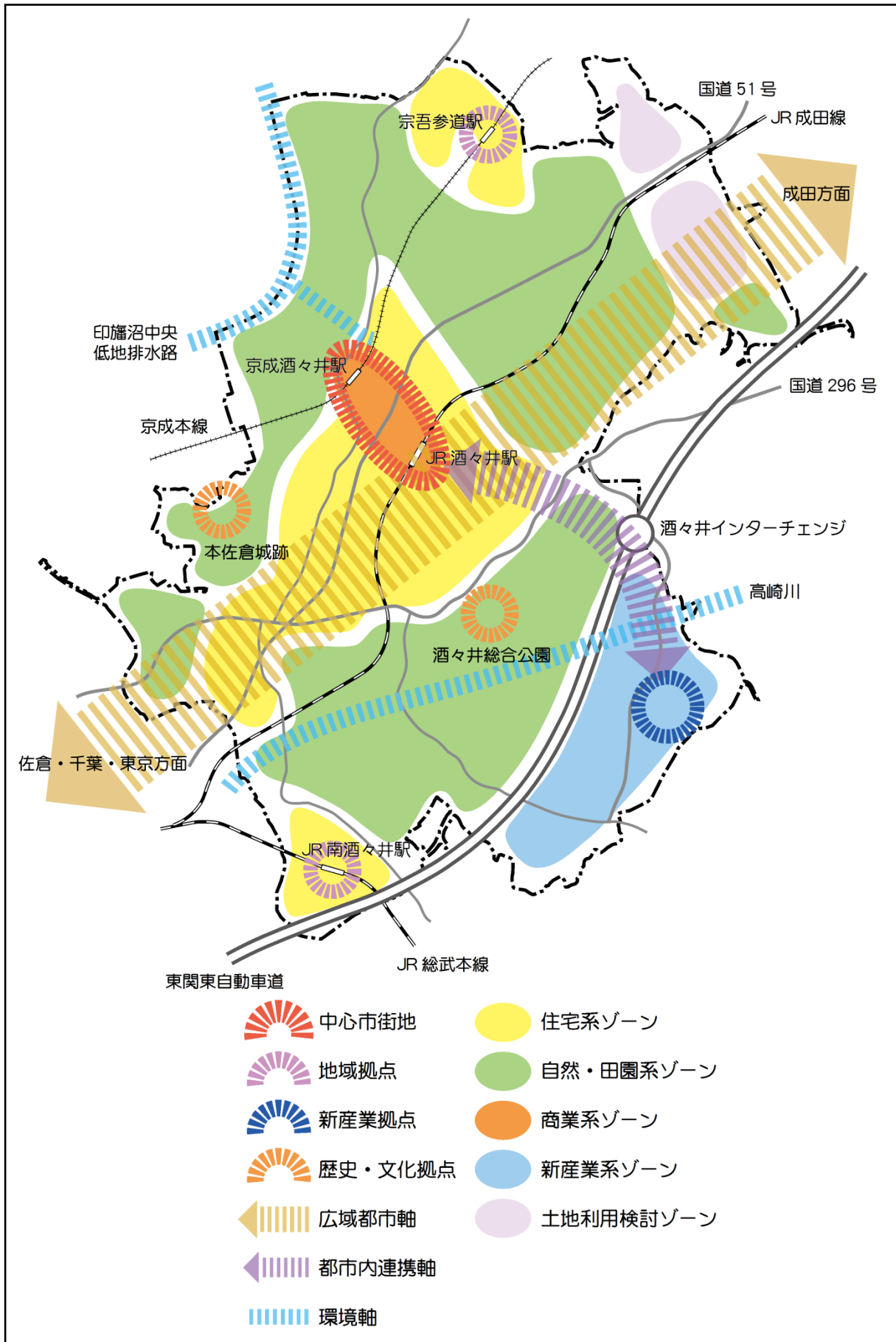
新産業系ゾーン

- 墨工業団地や南部地区新産業団地を中心として新産業系ゾーンを位置づけ、酒々井インターチェンジを活用し、低未利用地への企業誘致等を促進し、雇用の場の確保や地域活力の創出を図ります。

土地利用検討ゾーン

- 成田市の公津の杜に隣接する北部地域の一部区域を土地利用検討ゾーンとして位置づけ、周辺の土地利用と調和が図られるよう、将来的な都市的土地利用について検討を進めます。

《将来都市構造図》



全体構想は、本町の将来都市像の実現に向けて、まちづくりにおける各分野の方針を示すものです。分野は「土地利用」「交通体系」「公園・緑地」「環境」「景観形成」「都市防災」の6分野で構成します。

1. 土地利用に関する基本方針

(1) 土地利用の基本方針

計画的な土地利用誘導によるコンパクトな市街地の形成

- 持続可能なコンパクトシティの実現に向けて、将来都市構造図で示した各拠点を中心としたエリアに都市機能や都市的土地利用の集約を図り、メリハリのある計画的な土地利用の誘導を図ります。
- 本町の玄関口であり、住民の生活拠点でもある中心市街地については、郊外の大型店舗との役割分担を明確にし、既存商店街の再生や酒々井らしさを活かした魅力づくりを一体的に進めながら、商業・業務機能の充実と賑わいの創出を目指します。
- 整備済みの宅地・道路・下水道といった既存ストックを活用しながら、市街地の利便性向上に資する都市機能の充実を図り、高齢者でも歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを目指します。

質の高い居住環境の維持・創出

- 都心部や成田方面への近接性と良好な自然環境を併せ持つ住宅都市として、引き続き道路や公園などの充実を図り、ゆとりある居住環境の形成と質的向上を図ります。
- 人口減少・高齢社会の到来により、市街地内における空き家・空き室の増加が想定されることから、各種施策の充実によって、その発生の抑制・解消に取り組みます。
- また、既存ストックとのバランスに配慮しながら、多様なライフスタイルやニーズに対応した適正な住宅供給を図り、若年層の定住促進を目指します。
- 市街化調整区域における既存集落については、都市計画法に基づいた適正な開発により、コミュニティの活力維持と集落環境の改善を図ります。

都市の活力創出に資する土地利用の推進

- 本町の活力創出の場として期待される新産業系ゾーンについては、南部地区新産業団地への企業誘致を進めるとともに、周辺の土地利用との調和に配慮しながら、酒々井パーキングエリアや墨工業団地といった既存機能の拡充を見据えた計画的な土地利用を推進します。
- 市街化調整区域は、市街化を抑制し、自然環境の保全を基本的な土地利用の考え方としていますが、長期的な社会経済情勢を見据えた上で、本町の活力創出に効果的

かつ将来にわたって持続可能な土地利用だと判断できる場合は、将来、市街化区域への編入を原則とし、地区計画等を導入しながら、周辺環境と調和した計画的な土地利用を図ります。

豊かな自然環境の管理・保全

- 本町の特性でもある豊かな田園環境や緑環境を将来にわたって保全していくため、都市計画法や農業振興地域の整備に関する法律など、関連する土地利用規制の適正な運用を図ります。
- 自然環境については、その“量”を保つだけでなく、日常的な管理や適切な活用による“質”の維持・向上を目指します。

【本町における「中心市街地の空洞化」と「空き家・空き室の増加」の関係性について】

本町は、多くのまちづくりの課題を有していますが、その中でも、JR酒々井駅・京成酒々井駅周辺における「中心市街地の空洞化」と、中央台団地や東酒々井団地などの既存住宅地における「空き家・空き室の増加」の2つの課題については、中心市街地の空洞化が空き家・空き室の増加を助長したのか、もしくはその逆か、その相関関係について検討し、その要因を明らかにしておく必要があります。

まず、中心市街地の空洞化についてこれまでの経緯を見ると、そもそも東酒々井の既存商店街は、その主要客となる東酒々井団地の人口が増加傾向にあった時期から、既に思うような集客が得られず、経営が厳しくなり閉店したという経緯があります。

つまり、中心市街地の空洞化は、周辺居住者の減少に起因するものではなく、モータリゼーションの発達などを背景として、日常の買い物も少し離れた沿道や郊外のスーパー等で済ませるようになった“住民の生活スタイルの変化”が大きな要因であると考察できます。

同様に、空き家・空き室の増加についても、中心市街地の機能低下に起因するものではなく、中央台団地や東酒々井団地など昭和40年代から整備されてきた住宅地については、既に整備から40年以上が経過しており、建物の老朽化や居住者自身の高齢化に伴う転居や死去等によって空き家が増加しているものと認識しています。

よって、これからのまちづくり・土地利用を進めていく上では、本町における「中心市街地の空洞化」と「空き家・空き室の増加」という課題については、互いに異なる要因で発生している課題と捉え、それぞれに対応した施策を展開していく必要があると考えます。

(2) 土地利用エリア別の基本方針

持続可能なコンパクトシティの実現に向けて、将来都市構造で示したゾーニングを踏まえ、町域を9つの土地利用区分に細区分し、それぞれの基本方針を設定します。

1 中心市街地エリア

- ⇒ 中心市街地エリアは、J R酒々井駅及び京成酒々井駅の周辺と両駅をつなぐ道路の沿道で構成される区域で、本町の玄関口、また住民の日常生活の中心拠点としての役割を担っています。
- ⇒ 本エリアでは、人が集い賑わう「酒々井町の顔」として、その拠点性を高めるため、住民のニーズを捉えた日常生活に必要な商業・業務機能の誘導、鉄道・バス等の交通結節機能の強化、魅力創出に向けた景観づくりなど一体的な取組を進め、子どもから高齢者まで、誰もが歩いて回遊できるような街なか環境づくりを推進します。
- ⇒ 郊外や周辺都市の大型店舗等との役割分担として、本ゾーンには住民の日常生活の利便性向上に資する機能・施設の立地誘導を促進します。
- ⇒ 既存商店街については、南部地域の新産業拠点との連携による交流人口の獲得を見据え、商業機能の回復に取り組むとともに、空き店舗については、来訪者や高齢者の休憩場所や案内所として利用するなど、交流拠点としての活用も検討します。
- ⇒ 本町が有する観光ポテンシャルを最大限に活かすためにも、まちの顔である中心市街地の活性化が求められることから、土地活用や景観形成、交通環境の整備など、分野ごとの課題を一体的に改善しながら、魅力と賑わいの創出を目指します。
- ⇒ 交流人口の街なかへの誘導にあたっては、周辺住民の良好な居住環境の確保を前提としながら、駅周辺における駐車場の確保や公共交通との連携強化など、ハード・ソフト両面での環境整備を推進します。

2 地域拠点エリア

- ⇒ 地域拠点エリアは、京成宗吾参道駅及びJ R南酒々井駅周辺の区域で、鉄道駅周辺という高い交通利便性を活かした、周辺地域の拠点としての役割を担っています。
- ⇒ 本エリアの一部は市街化調整区域となっていますが、駅への近接性を活かし、周辺住民の生活拠点として最低限の商業・業務機能の誘導を促進するとともに、それぞれの趣きを活かした交流施設等の整備について検討します。
- ⇒ また、若年層をはじめとする新たな定住促進の受け皿として、周辺の既存ストックとのバランスにも配慮しながら、適切な住宅供給に向けて必要となる地区計画などの都市計画制度の導入を図ります。

3 住宅市街地エリア

- ⇒ 住宅市街地エリアは、旧来からの市街地や大規模な宅地開発等によって形成された住宅地を中心として構成される区域で、本町の住宅都市としての特性を支える、良

好きな居住地としての役割を担っています。

- ⇒ 公共施設など、住宅地以外の土地利用が複合的に展開されている区域については、住民サービスや生活利便性を確保するため、その機能の維持・充実を図ります。
- ⇒ 土地利用の混在により、良好な居住環境が阻害されている地域については、周辺環境と調和した適切な土地利用誘導を図るため、用途地域の見直しや地区計画の指定など、必要な都市計画制度の導入を検討します。
- ⇒ 良好な居住環境の保全・創出に向けて、住民との協働を基調としながら、狭あい道路や行き止まり道路の改善・解消に取り組むとともに、公園や道路、点在する空き地・空き家の適正な維持・管理、良好な街並み景観の形成など、住民が主体となったエリアマネジメントによる環境の質的向上を目指します。
- ⇒ 中央台団地や東酒々井団地をはじめとする既存住宅地については、住民の高齢化を見据え、道路や公園等のバリアフリー化を推進します。また、将来的な増加が予測される空き家・空き室の発生抑制に向けて、若年世帯の定住や郊外部からの住み替えなど、街なか居住の促進施策と連動した利活用のあり方について検討するとともに、空き家の適正管理に向けたルールづくりを進めます。
- ⇒ JR酒々井駅、南酒々井駅、京成酒々井駅及び宗吾参道駅の鉄道駅周辺については、その交通利便性を活かして、安全面に配慮しながら、周囲の田園地帯や斜面緑地などの自然環境と一体となった、緑豊かなゆとりある戸建住宅地の形成や文教施設（大学・高等学校等）の誘致を促進します。
- ⇒ 市街化調整区域内に位置づけられている区域については、当該区域での将来的な基盤整備の進捗を見据えながら、若年層の定住促進の受け皿として、多様なニーズに対応した適正な住宅供給を図ることとし、市街化調整区域における地区計画の指定など、必要となる都市計画制度の導入を図ります。なお、整備にあたっては既存ストックとのバランスに十分配慮・検討した上で進めるものとします。

4 沿道利用エリア

- ⇒ 沿道利用エリアは、本町の骨格である国道51号及び296号の沿道において、商業施設や沿道サービス施設が立地している、または将来的な立地が見込まれる区域で、住民や来訪者等に対するサービス機能を補完する役割を担っています。
- ⇒ 本エリアでは、引き続き都市計画法に基づいた適正なサービス機能の誘導を促進し、都市としての利便性の向上を目指します。
- ⇒ サービス機能の誘導にあたっては、後背の居住環境や田園環境への影響のみならず、中心市街地や地域拠点との機能分担にも十分配慮します。

5 産業振興エリア

- ⇒ 産業振興エリアは、南部地区新産業団地と酒々井パーキングエリア周辺及び墨工業団地周辺で構成される区域で、本町の産業活動を支え、新たな活力を創出する産業の中心拠点として、また住民の就業の場としての役割を担っています。

- ⇒ 本エリアでは、引き続き周辺環境と調和した良好な操業環境の維持・向上を図り、産業用地としての機能強化を進めるとともに、積極的な企業誘致による機能集積を促進するものとし、必要に応じて市街化調整区域における地区計画等の指定を図ります。
- ⇒ 南部地区新産業団地においては、大規模商業施設を核として、首都圏や成田国際空港との近接性や高い交通利便性を活かした生産・流通・研究開発、娯楽、文化創造機能等を集積させた複合型新産業地の形成を目指します。
- ⇒ 酒々井パーキングエリア周辺については、墨スポーツ広場やハーブガーデンなど、既存施設の連携も図りながら、活力の創出に向けた新たな土地利用について検討を進めます。

6 歴史・文化エリア

- ⇒ 歴史文化エリアは、本佐倉城跡と旧成田街道沿道（一部区間）の旧酒々井宿、中川の親水拠点などで構成される区域で、本町における歴史・文化の拠点であるとともに、来訪者を迎える交流拠点としての役割を担うことが求められています。
- ⇒ 本エリアは主要街道に面し、市街化区域と市街化調整区域、農地にまたがるため、周辺を含めた景観保全と歴史的遺産を保全するためのルールづくりを進めます。
- ⇒ 本佐倉城跡については、重要な歴史遺産として保全を推進するとともに、利活用のためのアクセス・便益施設の整備など周辺環境を含めて一体的な整備を推進します。
- ⇒ 旧成田街道沿道については、旧街道と旧酒々井宿の面影を残す町並みの保全に向けたルールづくりや整備を検討するとともに、必要に応じて用途地域の見直しについても検討します。
- ⇒ 中川の親水拠点については、印旛沼と酒々井町をつなぐ舟運の拠点であったことや水と緑に囲まれた優れた景観を保つ場所であることから、美しい水辺景観としての整備を検討します。

7 土地利用検討エリア

- ⇒ 土地利用検討エリアは、成田市の公津の杜に隣接する北部地域の一部区域で、将来的な土地利用について、都市的土地利用への転換も含めて検討していく区域として位置づけられています。
- ⇒ 市街化調整区域に位置する本エリアにおいては、引き続き周辺の土地利用との調和を前提に、将来的な土地利用のあり方について検討を進めることとします。都市的土地利用への転換にあたっては、長期的な社会経済情勢や既存ストックとのバランス、本エリアが果たす都市的機能の持続可能性について十分に考慮した上で、農業施策との整合を図りつつ適正な都市計画手法の活用について検討します。

8 緑農共生エリア

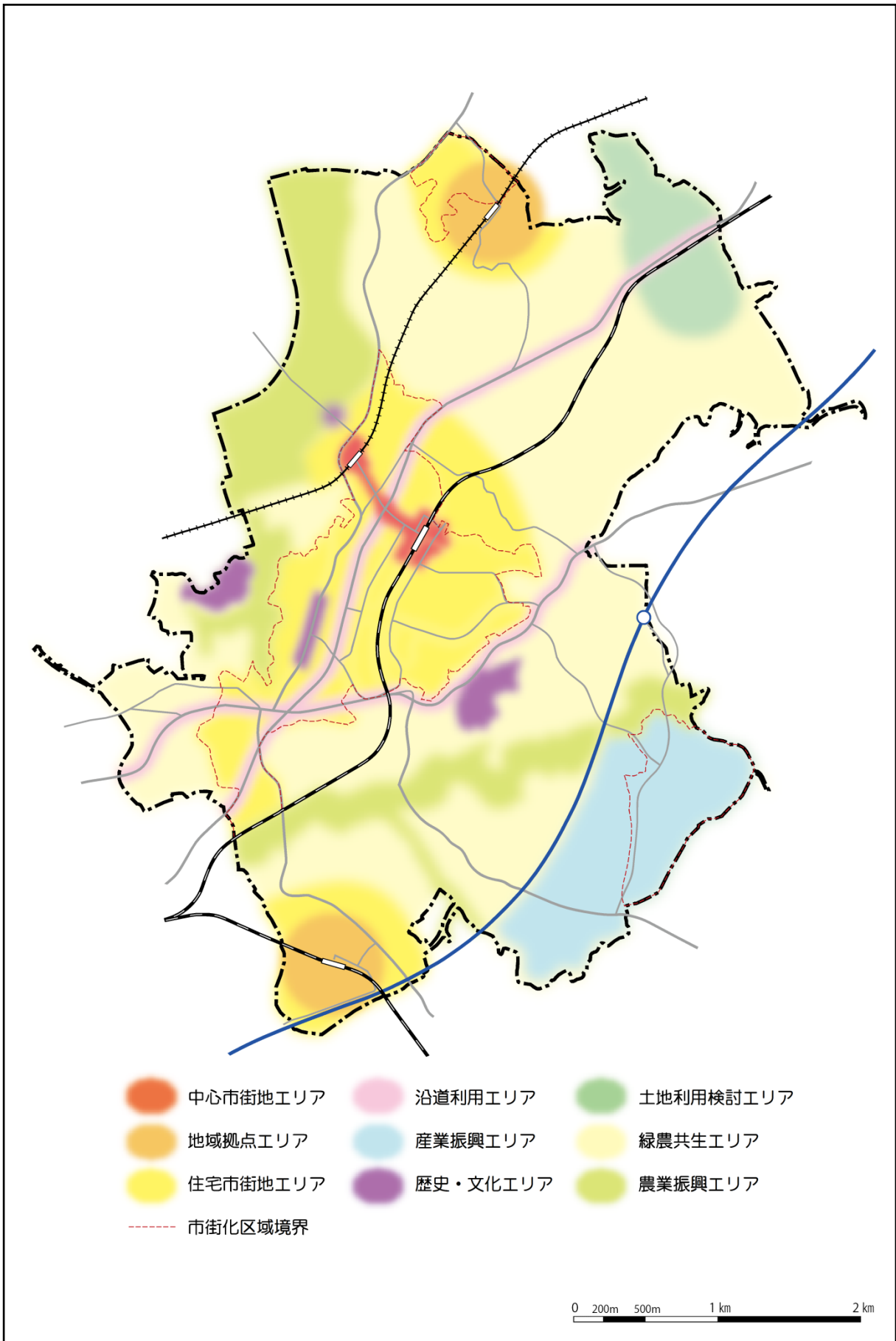
- ⇒ 緑農共生エリアは、郊外部（市街化調整区域）に広がる農地や斜面林、既存集落で構成される区域で、本町ならではの美しい田園景観を生み出すとともに、農業生産を支える郊外居住地としての役割を担っています。
- ⇒ 本エリアでは、関係法令（都市計画法、農地法、農振法、森林法）に基づいた開発防止を基本としながら、農地・森林の管理・保全を図ります。
- ⇒ 点在する既存集落については、周辺環境との調和を前提に、都市計画法に基づいた適正な開発により、コミュニティの維持・活性化に資する施設整備や生活道路の改善を図り、集落内の生活利便性の向上や生活環境の改善を目指します。
- ⇒ 資材置場や車両置場、産業廃棄物の中間処理施設など、周辺環境に与える影響が大きく、本エリアが有する美しい田園空間を阻害するような土地利用については、その発生抑制・防止に向けたルールづくりについて検討を進めます。

9 農業振興エリア

- ⇒ 農業振興エリアは、郊外部（市街化調整区域）に広がる優良な水田によって構成される区域で、本町の農業生産の中心地としての役割を担っています。
- ⇒ 本エリアでは、関係法令（都市計画法、農地法、農業振興地域の整備に関する法律）に基づいた開発防止を基本としながら、積極的な利用・管理による維持・保全を図るとともに、生産性の向上に資する生産基盤の整備を推進しながら、良好な営農環境の形成を目指します。
- ⇒ 農家の高齢化や後継者不足を背景とした耕作放棄地については、その発生抑制に向けて、多様な主体の参画・連携による農地の管理を徹底し、良好な生産環境の維持と田園景観の保全を図ります。



《将来土地利用方針図》



2. 交通体系に関する基本方針

(1) 交通体系の基本方針

都市間・拠点間をつなぐ効率的・効果的な道路網の整備

- 広域的な都市間の交流・連携が促進されるよう、近隣の道路網計画を踏まえ、必要に応じて町内の道路網計画の見直しを行います。また、町内における拠点間の連携や広域道路網へのアクセス性などに考慮しながら、円滑な自動車交通の実現に資する道路ネットワークの見直しを行います。
- 都市計画道路については、計画決定時から社会経済情勢やまちづくりの方向性が大きく変化したことを受けて、長期にわたって事業未着手のまま残されている路線・区間が多数存在するといった全国的な課題を抱えています。本町においても、今後の整備の必要性や実現可能性等を踏まえた上で、変更・廃止を含めた都市計画道路の見直しを行います。
- 酒々井インターチェンジや南部地区新産業団地における大型商業施設の開設に伴い、県内外からの交流人口の増加による活力・賑わいの増進が期待されます。この交流人口を既存市街地へと誘導し、中心市街地など街なかの活性化につなげるため、酒々井インターチェンジ及び南部地区新産業団地と街なかをつなぐアクセス道路の整備を推進します。

安全性・利便性向上に向けた生活道路の整備

- 日常生活の安全性や利便性を確保するため、生活道路や歩道の整備・拡充を図るとともに、高齢者をはじめとする全ての世代に対応した歩行空間のユニバーサルデザイン化を推進し、安全で利便性の高い都市空間の形成を目指します。
- 既存市街地における狭あい道路については、地域住民との協働のもとで、改善・解消を促進します。
- 美しく安全な道路空間を確保していくため、道路アダプト制度の活用など、多様な主体との連携・協働による持続可能な道路管理のあり方について検討を進めます。

公共交通サービスの充実と利用促進

- 高齢社会を踏まえ、町内の高齢者がマイカーに頼らなくとも、公共交通によって安全・安心な移動手段を確保できるように、ふれ愛タクシーや路線バスの充実を図るとともに、バスと鉄道との連携強化による利便性の向上を目指します。
- 公共交通の拠点となる鉄道駅周辺では、駅前空間の改善や駐車場の整備など、交通結節点としての機能を強化し、公共交通の利用促進に向けた環境整備を図ります。
- 新産業拠点や酒々井インターチェンジといった拠点を活かし、更なる交流人口の獲得とまちの活性化に向けて、新産業拠点と成田空港及び羽田空港や都心のターミナル駅をつなぐアクセス性の向上について検討します。

(2) 道路別の整備方針

1 自動車専用道路

- ⇒ 本町と都心部及び茨城方面との連絡機能を担う広域的な高速道路網として「東関東自動車道」を位置づけます。
- ⇒ 本町の新たな交通拠点として期待される酒々井インターチェンジについては、町内の各拠点とのアクセス性を考慮したネットワークの構築を推進します。

2 広域幹線道路

- ⇒ 本町の骨格を成し、近隣の主要都市との広域的な連絡を担う道路で、都市間交通や通過交通などの高い交通容量を処理する高水準の規格を備える「広域幹線道路」として、以下の2路線を位置づけます。

No	路線名	位置づけ（機能・役割）
①	国道 51 号	<ul style="list-style-type: none"> ・ 千葉方面～成田方面をつなぐ広域アクセス道路 ・ 県指定第 1 次緊急輸送路
②	国道 296 号	<ul style="list-style-type: none"> ・ 船橋・八千代・佐倉方面～九十九里地域をつなぐ広域アクセス道路 ・ 県指定第 1 次緊急輸送路

- ⇒ 本町の骨格道路として、また災害時等における緊急輸送道路として、円滑な交通処理が求められることから、線形不良や幅員不足により渋滞を引き起こしている箇所については、早急な対応が図られるよう関係機関との協議を進めながら、課題箇所の解消を促進します。

3 主要幹線道路

- ⇒ 広域幹線道路を補完し、主な都市内交通需要への対応や地域住民の交通利便性やアクセス性向上に資する「主要幹線道路」として、以下の5路線を位置づけます。

No	路線名	位置づけ（機能・役割）
③	(主)成東・酒々井線	<ul style="list-style-type: none"> ・ 八街・山武方面へのアクセス道路
④	(主)富里・酒々井線	<ul style="list-style-type: none"> ・ 八街・富里方面へのアクセス道路
⑤	(県)宗吾・酒々井線	<ul style="list-style-type: none"> ・ 成田方面へのアクセス道路 ・ 京成酒々井駅への連絡機能
⑥	(都)墨・七栄線	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東関東自動車道酒々井インターチェンジ及び新産業拠点へのアクセス道路
⑦	酒々井・印旛線	<ul style="list-style-type: none"> ・ 印西方面へのアクセス道路

- ⇒ 多くの交通容量の処理が求められるため、円滑な交通処理や歩行者の安全性の確保に向けて、必要に応じて拡幅や歩道整備を図るよう関係機関との調整を図ります。

4 補助幹線道路

- ⇒ 地域における道路網の中心となる道路で、広域幹線道路や主要幹線道路へのアクセス向上を担うとともに、住民の日常生活を支える生活道路としての機能も併せ持つ「補助幹線道路」として、以下の 16 路線を位置づけます。

No	路線名	位置づけ（機能・役割）
⑧	(都)国鉄酒々井駅前線	・ J R 酒々井駅前～京成酒々井駅をつなぐ中心市街地の都市活動軸
⑨	京成酒々井駅西口駅前線	・ 宗吾・酒々井線～京成酒々井駅西口間のアクセス道路
⑩	(仮)京成酒々井駅西口駅前線延伸区間	・ 京成酒々井駅～印西方面への連絡機能 ・ 酒々井・印旛線のバイパス的機能
⑪	(都)中央台・横町線	・ 既存市街地内の南北交通軸
⑫	旧国道 296 号線	・ 国道 296 号～国道 51 号～宗吾・酒々井線の連絡機能
⑬	(仮)中川・酒々井線	・ 旧市街地内における通過交通の排除
⑭	(都)佐倉・本佐倉線	・ 町南西部のサービス道路
⑮	(都)尾上・飯積線	・ 国道 296 号～南部新産業拠点間のアクセス道路 ・ 南部新産業拠点～既存市街地の連絡機能
⑯	(都)中央台・尾上線	・ 国道 296 号～既存市街地間のアクセス道路
⑰	(仮)東幹線 1 号線	・ 国道 296 号～中心市街地間のアクセス道路 ・ 南部地域～既存市街地の連絡機能
⑱	(仮)東幹線 1 号線延伸区間	・ 墨・七栄線延伸区間～中心市街地間のアクセス道路 ・ 南部地域～既存市街地～東部地域の連絡機能
⑲	(仮)上岩橋・尾上線	・ 国道 51 号～国道 296 号の連絡機能 ・ 新産業拠点～中心市街地の連絡機能 ・ J R 成田線による交通ネットワーク分断の改善
⑳	(仮)宗吾・七栄線	・ 酒々井インターチェンジ～国道 296 号～国道 51 号～京成宗吾参道駅をつなぐ新たな南北軸
㉑	(仮)伊篠・下岩橋線	・ 宗吾霊堂方面～国道 51 号方面の連絡機能 ・ 京成本線線による交通ネットワーク分断の改善
㉒	(仮)墨・馬橋線	・ J R 南酒々井駅北口へのアクセス道路 ・ 成東・酒々井線～富里・酒々井線の連絡機能
㉓	(仮)南酒々井駅南口駅前線	・ J R 南酒々井駅南口～既存住宅地間のアクセス道路
㉔	(仮)中央台・上岩橋線	・ 東酒々井～中央台間のアクセス道路（一部未整備）

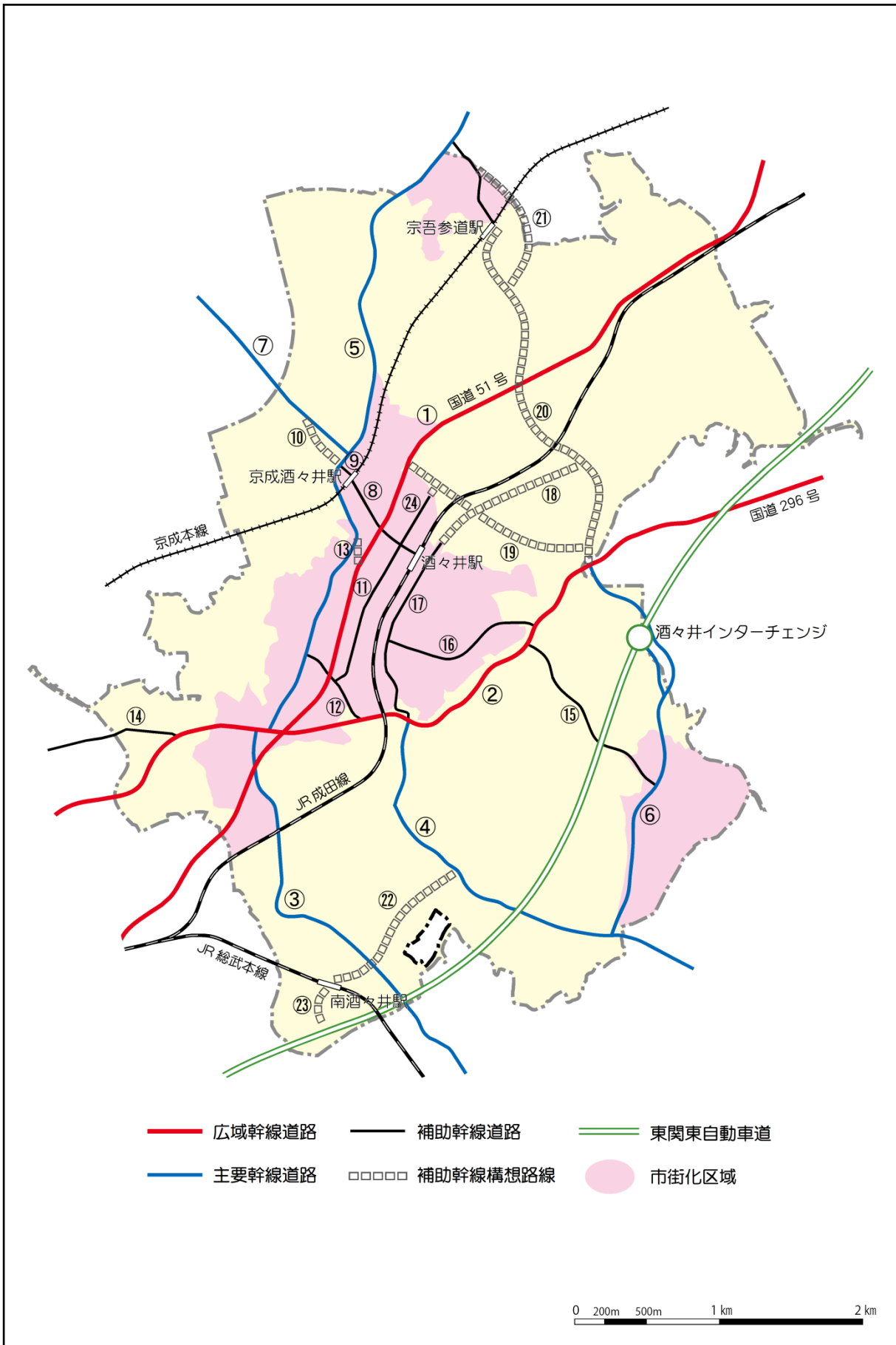
- ⇒ 地域住民の生活道路としての機能も有しているため、歩行者や自転車等が安全・安心に通行できる環境づくりを推進します。
- ⇒ 鉄道駅や新産業拠点へのアクセス性の向上やJR成田線によるネットワーク分断の改善、緊急車両の円滑な通行など、本町の道路ネットワークの更なる充実に資する構想路線については、多様な主体との連携を図りながら、実現に向けた積極的な取組を推進します。

5 生活道路

- ⇒ 人々が日常的に利用する生活道路については、市街地の特性や都市基盤の整備状況など、地域の実情に合わせた整備を図ります。
- ⇒ 特に、市街化区域内の旧来からの市街地や郊外の既存集落などで散見される、緊急車両が円滑に通行できないような狭あい道路については、建物の建て替えに伴うセットバック等による道路空間の確保を進め、住民との協働に基づく改善を図ります。
- ⇒ 生活道路の整備にあたっては、歩道空間の確保や段差の解消、点字ブロックの設置、ガードレールの設置や街路灯の整備など、子どもから高齢者まで、全ての人が安全・安心に利用できるユニバーサルデザイン化を推進します。



《将来道路網方針図》



3. 公園・緑地整備に関する基本方針

公園・緑地の適正な整備・管理・保全

- 住民の憩いの場や災害時の避難場所となる公園については、地域特性や利用実態を踏まえた機能の更新、改修による長寿命化を推進し、適正な維持・管理を行います。
- 高齢化が進む中央台や東酒々井団地の街区公園については、周辺住民の利用実態や地域の実情に即した公園施設や配置・規模等の見直しを検討します。
- 印旛沼中央低地排水路や台地を縁取る斜面林、里山などの緑地については、本町の貴重な緑資源としてその保全を図るとともに、防災上の観点からも適正な管理を行います。
- 公園・緑地の管理・保全にあたっては、既に取り組みされている里山の保全活動のように、住民との協働を基調とした取組を推進します。

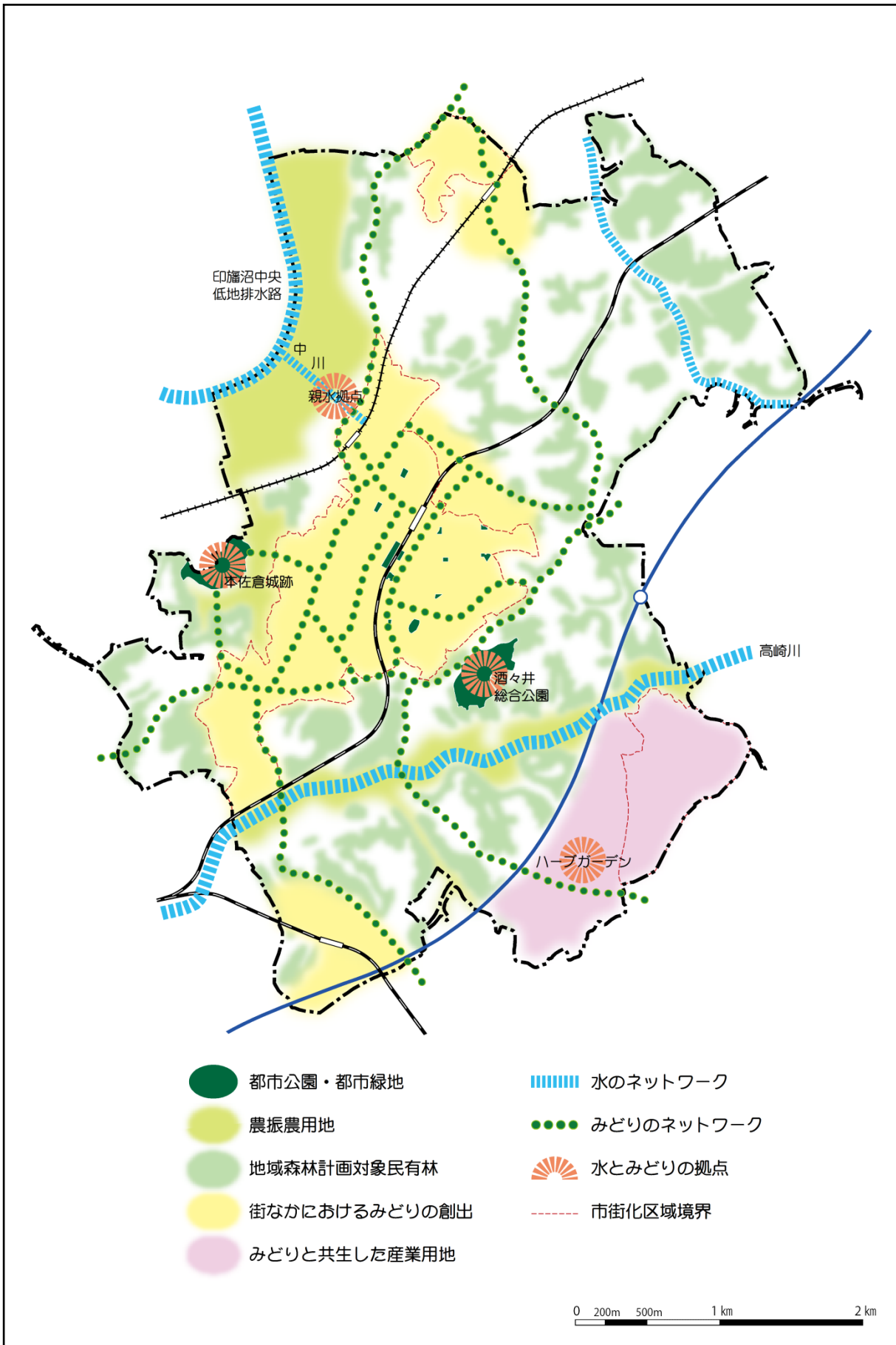
街なかにおけるみどりの創出

- 緑豊かなまちづくりを目指し、住民との協働による公共施設や沿道の緑化等を推進します。
- 地区計画や緑化協定といった制度の積極的な活用を促し、塀の生け垣化や敷地内緑化など、地域住民による街なかのみどりの創出を支援します。
- 南部地区の新産業拠点をはじめとする産業用地においても、緩衝帯となる緑地やオープンスペースを確保するなど、周辺のみどり環境と調和した環境づくりを促進します。

水とみどりのネットワークの形成

- 印旛沼中央低地排水路、中川及び高崎川などの豊かな水辺環境については、今後も適切な管理・保全を図るとともに、安全性を確保しながら、親水空間としての活用・充実を目指します。
- 酒々井総合公園や本佐倉城跡、中川の親水拠点などを活用した、みどりの拠点づくりを進めるとともに、町内に分散する自然資源を有機的に結びつけた「水とみどりのネットワーク」の形成を推進します。
- 公園・緑地や河川の連続性・一体性を高めることにより、その機能・効果を増進させ、住民や来訪者が身近に水やみどりを感じることのできる、潤いのある都市環境の形成を目指します。

《公園・緑地整備に関する方針図》



4. 環境に関する基本方針

環境共生型のまちづくりの推進

- 将来にわたって持続可能な都市であり続けるためには、地球温暖化をはじめとする環境問題にも配慮したまちづくりが求められます。本町においても、都市的土地利用と自然的土地利用が調和した環境共生型のまちづくりを進めます。
- 多様な動植物の生息地となる河川や農地、斜面林などの自然環境については、住民団体等の参加により機能の保全を図り、公園やレクリエーションの場など多面的な活用を図る際も、環境への負荷を低減させる工法・手法の導入を検討します。

低炭素社会への移行を見据えた環境づくり

- CO₂をはじめとする温室効果ガスの排出抑制に向けて、バス交通と鉄道との連携強化など公共交通機関の利用促進に向けた環境づくりを推進し、環境負荷の低減施策を進めます。
- 徒歩や自転車による街なか移動の促進に向けて、引き続き歩道や自転車歩行者道の整備を推進し、安全で快適な移動空間の確保を目指します。
- 本町は「千葉県ヒートアイランド対策ガイドライン（平成25年7月策定）」において、ヒートアイランド現象に対する優先対策地域に位置づけられています。本町が有する豊かな自然環境の適切な管理・保全や街なかにおけるみどり創出を通じて、ヒートアイランド現象の緩和に寄与する環境づくりを進めます。

都市施設の適切な整備・管理による環境の保全

- 上下水道やごみ処理施設などの都市施設については、効率的・効果的な都市経営に向けて、既存ストックの活用を基本とし、必要に応じた適切な整備・管理を推進します。
- 下水道施設は、生活環境や公衆衛生の向上、水質の保全や雨水排水対策など、安全で快適な生活の確保や環境保全のために必要不可欠な施設であることから、引き続き計画的な整備を進めるとともに、今後は既存施設の健全な管理に向けて、長寿命化や耐震化を推進します。
- 本町では、酒々井リサイクル文化センターをはじめ、周辺都市との広域連携によって都市施設が整備されています。今後も、引き続き自治体やNPO、民間企業など、多様な主体との連携による効率的な施設の整備・管理に向けた検討を進めます。
- 将来的な公共施設の更新・改修にあたっては、省エネルギー型システムや自然エネルギーの積極的な導入を図り、環境負荷の低減を目指します。

5. 景観形成に関する基本方針

“酒々井らしさ”を生み出す景観づくり

- 良好な田園環境や豊かな水環境、斜面林などで構成される自然景観については、引き続き適正な管理・保全による美しい景観づくりを目指します。
- 本佐倉城跡や旧酒々井宿(成田街道沿道)、酒の井の碑など、酒々井ならではの歴史・文化資源を有するエリアでは、これらの地域資源を街なかの観光拠点・景観シンボルとして位置づけ、積極的に整備・活用するとともに、適正な管理体制の構築を図ります。
- 街なかに分散する地域資源については、それらを有機的につなぐ観光ルートを設定するなど、街なかを回遊させる仕組みづくりを進め、酒々井らしい景観づくりに向けた積極的な取組を推進します。
- また、交流人口の受け入れに向けたアクセス道路や駐車場の整備、眺望点の確保や見晴らし場の整備、案内板などのサイン整備による統一感の創出など、周辺環境整備とあわせた一体的な景観づくりにより、地域資源を活かした特徴ある景観の創出を目指します。
- 本町では、これらの取組をより一体的に進めていくために景観行政団体へ移行しており、今後は景観法に基づく景観計画及び景観条例の策定を推進します。

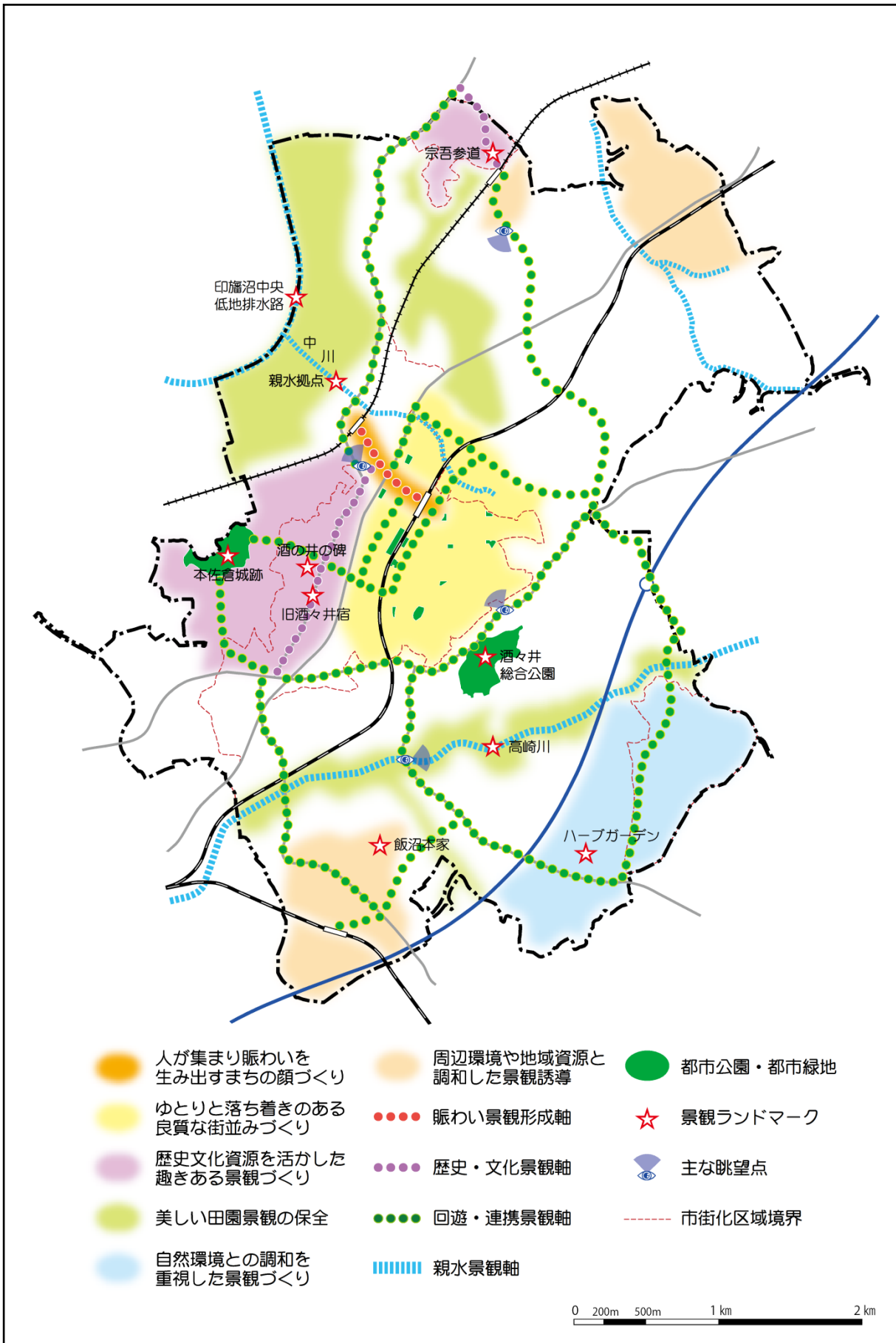
まちの顔となる拠点エリアでの景観形成

- 本町の玄関口となるJR酒々井駅及び京成酒々井駅の周辺エリアでは、賑わいの創出に向けた都市機能の充実・誘導とあわせて、建築物や屋外広告物の色彩や形態、高さなど、景観に関するルールづくりを進めることで、まちの顔にふさわしい賑わいのある環境づくりを目指します。
- 本町の新たな産業拠点となる南部地区新産業団地や酒々井インターチェンジ周辺では、周辺のみどり環境との調和を重視しつつ、町の新たな魅力創出に資する景観づくりを誘導します。

ゆとりと落ち着きのある良好な街並みづくり

- 既存市街地においては、地区計画や建築協定、緑化協定など景観に関するルールの導入を促進し、建築物の更新等にあわせた修復型の景観づくりを進め、ゆとりと落ち着きのある街並みづくりを目指します。
- 郊外の既存集落においては、周辺の田園・自然環境との調和に配慮し、緑豊かで潤いのある景観づくりを目指します。
- 既存市街地内のオープンスペースや道路・歩道においては、周辺住民や住民団体の協働による花いっぱい活動や植栽等による緑化を促進するとともに、適正かつ継続的な管理に向けた支援措置の導入についても検討します。

《景観形成に関する方針図》



6. 都市防災に関する基本方針

災害に強い環境づくり

- 近い将来の発生が予測される首都圏直下型地震は、本町にも大きな被害・影響をもたらすものと想定されます。そのため、大規模災害の発生を前提として、災害を未然に防ぐ「防災」に加えて、災害時に発生し得る被害を最小化するための「減災」の考えの下、「酒々井町地域防災計画」に基づいて、災害に強いまちづくりに総合的に取り組みます。
- 既存市街地においては、建築物の耐震化・不燃化を促進するとともに、「酒々井町開発指導要綱」に基づく適切な指導・誘導による狭小宅地の防止、建築物の更新に伴う狭あい道路の改善・解消など、ハード面から災害に強い環境づくりを進めます。
- また、各コミュニティにおける自主防災組織の設立・育成や災害・犯罪の温床になりやすい空き家・空き地の解消に向けた取組など、ソフト面の充実も図ります。

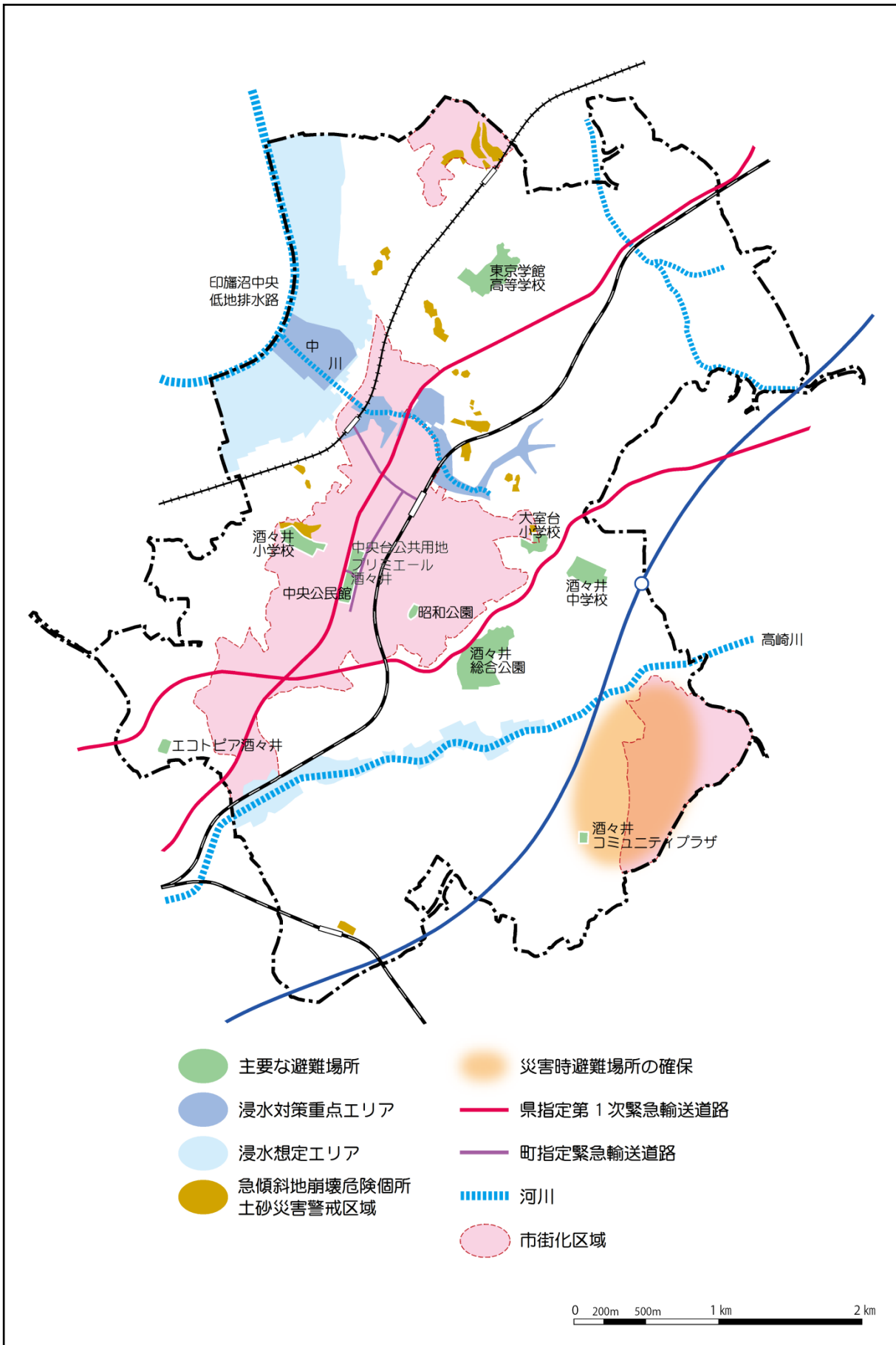
避難所・避難経路及び防災拠点の適正配置

- 緊急時の避難所となる公共公益施設や都市公園については、防災拠点としての機能充実を図ります。
- 広域的な緊急輸送路の安全性を確保するため、県指定第1次緊急輸送道路に指定されている東関東自動車道・国道51号・国道296号や町指定の緊急輸送道路など、防災上重要な路線の管理・補修の実施や沿道建築物の耐震化・不燃化を促進します。
- 道路ネットワークの見直しを含め、緊急車両が円滑に通行できる道路や市街地から避難場所までを安全に連絡する避難経路の確保を図ります。
- 新産業拠点においては、来訪者の避難場所確保や避難誘導方策など、災害発生時の対応に向けて、事業者等との連携強化を図ります。

災害危険個所の改善・解消

- 台風や洪水などによって、浸水被害が発生している中川沿川については、周辺環境整備と一体となった調節池の整備を推進するとともに、既存排水路等の適正管理・活用による内水対策を図り、水害の防止に向けた環境改善を図ります。
- 印旛沼中央低地排水路や高崎川の周辺部で台風・大雨等による浸水が想定されるエリアについては、洪水ハザードマップなどにより周辺住民への情報周知を徹底するとともに、適正な環境整備に向けて関係機関との協議・調整を図ります。
- 急傾斜地崩壊危険箇所及び土砂災害警戒区域の周辺では、被害の予防に向けた適切な開発指導を行うとともに、その解消に向けた検討を行います。
- 災害時における円滑な消防活動を確保するために、既存市街地内の狭あい道路の改善・解消を促進します。

《都市防災に関する方針図》

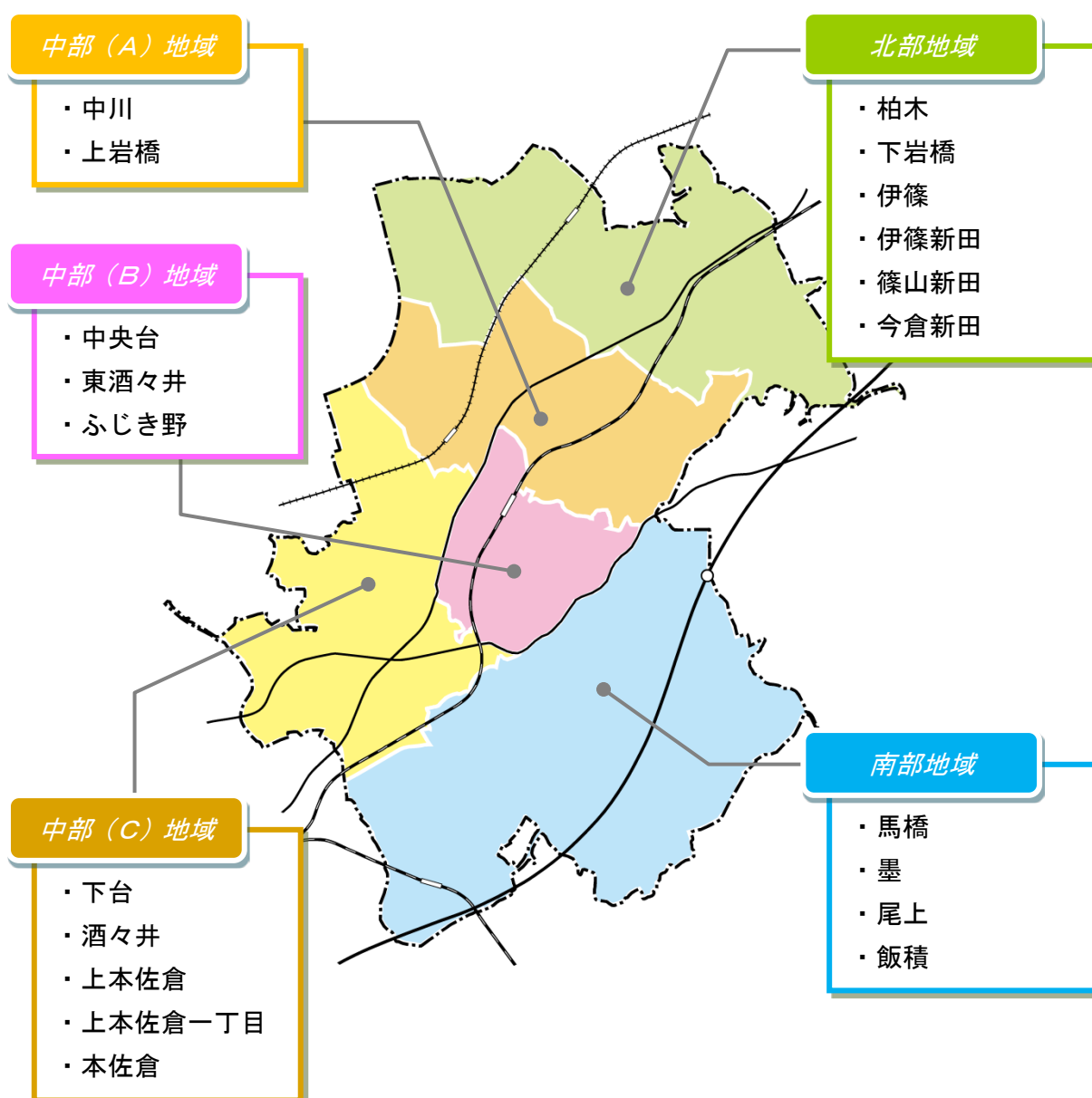


IV

地域別構想

地域別構想は、全体構想で示した町全体としてのまちづくり方針を踏まえ、より細やかな単位でのまちづくりについて、地域の実情や特徴に応じた地域ごとの将来像と基本方針を示すものです。

地域区分については、既存のコミュニティや土地利用状況、地域の特色や資源、幹線道路や鉄道等の分断要素などを踏まえた現行の都市計画マスタープランの考え方を踏襲し、町域を「中部(A)地域」「中部(B)地域」「中部(C)地域」「北部地域」「南部地域」の5つの地域に区分します。



1. 各地域の現況・特徴

(1) 面積・土地利用状況

各地域の面積は以下に示す通りです。

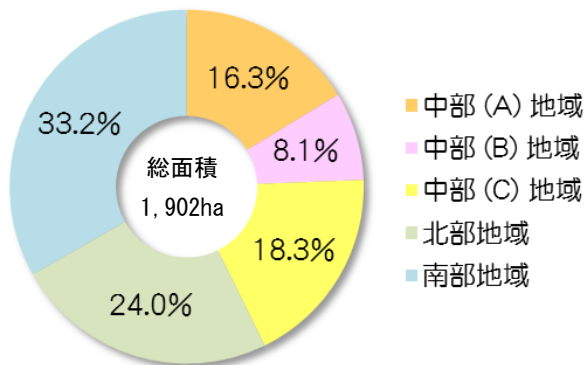
地域別の土地利用状況を比較すると、印旛沼中央低地排水路周辺の優良農地を有する中部(A)地域では、田・畑が約半数を占めており、山林も含めると約7割が自然的土地利用となっています。

大規模宅地開発等による住宅地が広がる中部(B)地域では、住宅用地と道路用地の割合が高く、また他地域と比較して公共・文教・厚生用地の割合が高くなっています。

中部(C)地域では、大型店舗や沿道サービス施設の立地により商業用地の割合が他地域よりも高くなっています。

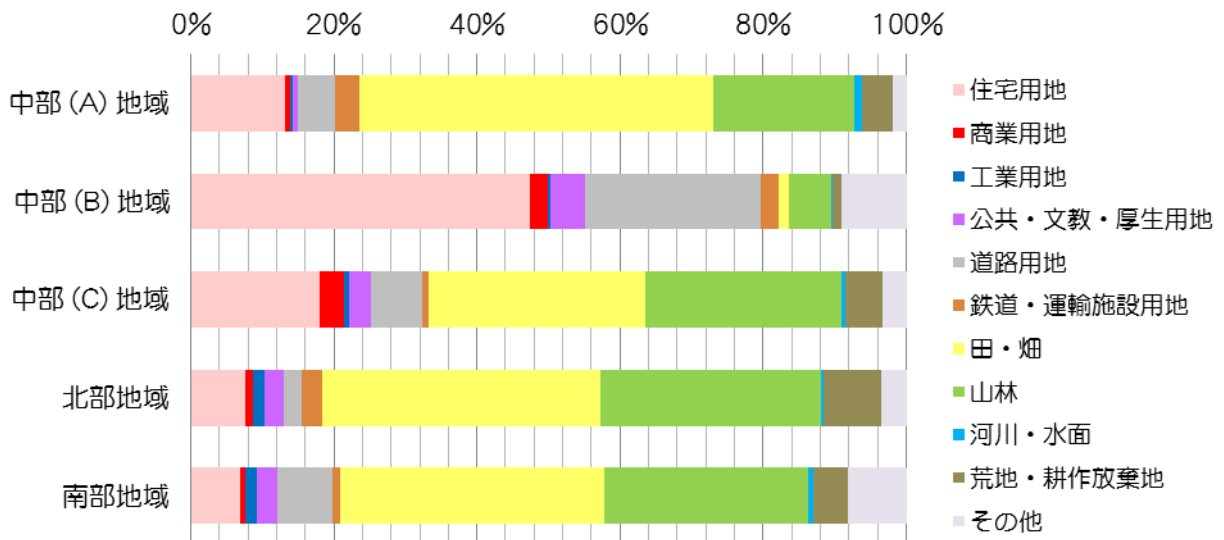
北部地域と南部地域は、比較的似通った土地利用構成になっており、住宅用地は1割に満たず、農地・山林などの自然的土地利用を中心とした土地利用となっています。

〈地域別面積割合〉



資料：平成19年都市計画基礎調査より計測

〈地域別土地利用状況〉



資料：平成19年都市計画基礎調査より計測

(2) 人口・世帯

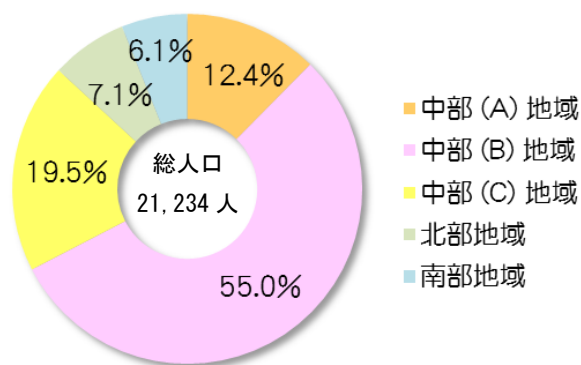
地域別の人口割合を見ると、中部(B)地域が町全体の 55.0%を占め、次いで中部(C)地域、中部(A)地域となっています。

世帯数割合も人口と同様の傾向を示しており、市街化区域を含む地域に人口・世帯が集約されています。

年齢別人口割合を見ると、年少人口割合が最も高いのは、ふじき野団地の開発により若年層のファミリー世帯が多く居住している中部(B)地域となっています。

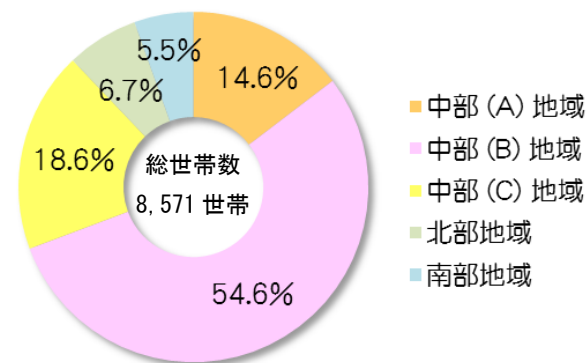
また、生産年齢人口割合が最も高いのは、既存市街地・住宅地を含む中部(A)地域となっており、郊外部の北部地域と南部地域では、老年人口割合が高くなっています。

〈地域別人口割合〉



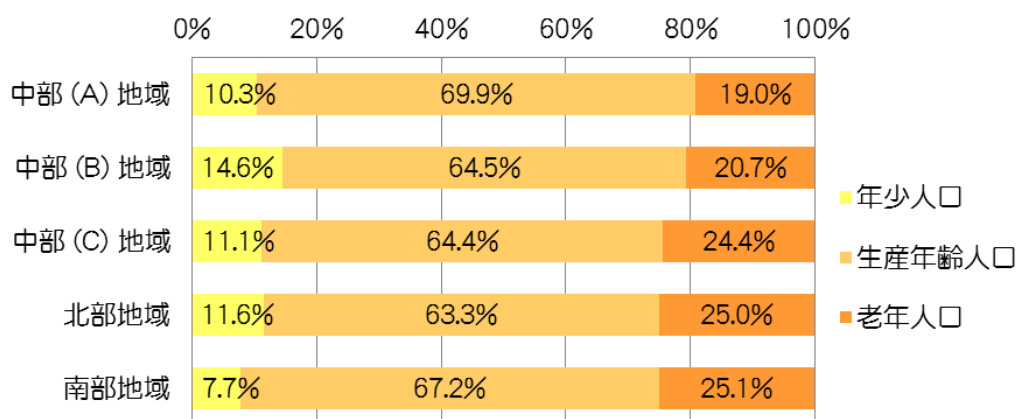
資料：平成 22 年国勢調査より

〈地域別世帯数割合〉



資料：平成 22 年国勢調査より

〈地域別年齢別人口割合〉



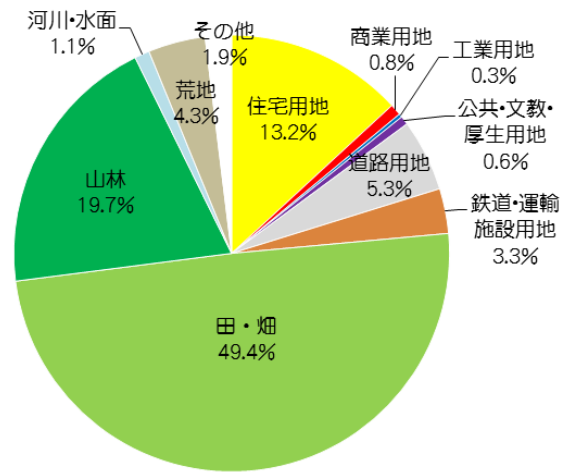
資料：平成 22 年国勢調査より

2. 中部 (A) 地域 【対象大字：中川、上岩橋】

(1) 地域の概況

- 本地域は、京成酒々井駅を有する地域で、地域内には国道 51 号や J R 成田線が整備されています。
- 用途地域を見ると、京成酒々井駅周辺は「近隣商業地域」、それ以外は「第一種住居地域」に指定されていますが、既存市街地のほとんどは住宅地としての土地利用が展開されています。
- 印旛沼中央低地排水路周辺の優良農地を有する本地域では、田・畑が約半数を占めており、山林も含めると約 7 割が自然的土地利用となっています。

〈中部 (A) 地域の土地利用状況〉

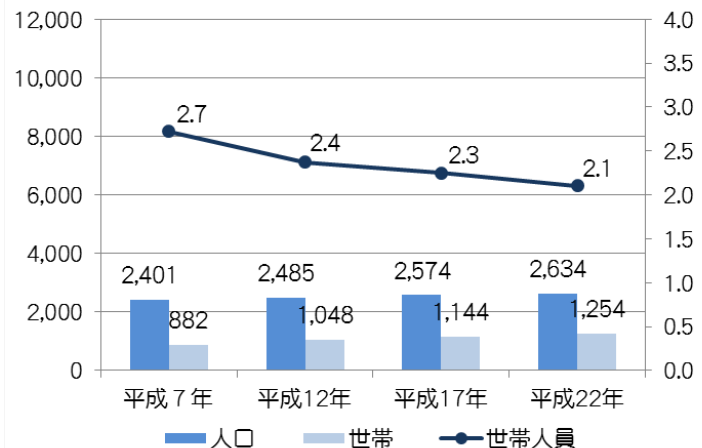


資料：都市計画基礎調査より

(2) 人口・世帯

- 当地区の人口は、平成 22 年時点で 2,634 人と、本町全体の 12.4% を占めています。
- 人口・世帯ともに微増傾向を維持しています。
- ただし、世帯人員が 2.1 人/世帯と低い水準にあり、地域内に単身世帯が多い状況が伺えます。

〈中部 (A) 地域の人口・世帯の推移〉



資料：国勢調査より

(3) 住民意向 (平成 22 年町民意識調査より)

- 地域への定住意向(「ずっと住みたい」「当分は住みたい」の合計)は 65.2% と、他地域よりも低い傾向にあります。
- 満足度の高い施策として「交通の便」「上水道」「自然環境」「日常の買物」が挙げられており、生活利便性の高い地域として評価されています。
- 満足度の低い施策として「河川整備」「産業振興」「産業・経済全般」が挙げられており、中川周辺の浸水被害への対応や鉄道駅を有する町の中心地域として産業機能への不満が見られます。
- 重要度の高い施策として「交通の便」「医療機関」が挙げられており、更なる充実が求められています。

- 今後充実してほしい施設としては「街路灯・防犯灯」が最も高く、次いで「スポーツ施設」「生活道路」となっています。

(4) 主な地域課題

- 本町の玄関口の一つである京成酒々井駅周辺の商業・業務機能の集積が進んでおらず、賑わいと魅力の創出に向けた一体的な環境づくりが求められます。
- 従来からの市街地であるため、住宅地に狭あい道路や行き止まりが多く残されており、緊急車両等が円滑に移動できるように、その改善・解消が求められます。
- 酒々井・印旛線での大型車両の通行や市街地内の狭あい道路や農道を抜け道として利用する車両の増加により、地域内の交通安全性低下が懸念されています。
- 台風などより中川周辺の農地や市街地で浸水被害が発生しており、水害防止に向けた環境改善が求められています。
- 印旛沼中央低地排水路や中川の親水性と周辺農地を活かした、潤いある環境づくりが求められます。
- JR酒々井駅に近接する上郷地区においては、その利便性を活かした新たな市街地整備の可能性や手法について、道路整備の進捗を踏まえた検討が求められます。

(5) 地域の将来像とまちづくり方針

【将来像】

**駅周辺の賑わいと 美しい田園環境が調和した
活力と潤いあるまち**

本町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目指します。

【まちづくり方針】

賑わい創出に向けた中心市街地活性化

- 京成酒々井駅周辺の市街地は、本地域のみならず、町全体の中心的な市街地としての整備が求められることから、駅という拠点性を活かした商業・業務機能の集積・誘導を促進し、住民の日常生活の利便性向上や賑わい創出に資する商業機能の回復を図ります。
- 京成酒々井駅については、多くの人が行き来する本町の玄関口となることから、鉄道・バスなどの交通結節機能の強化や環境整備を図り、公共交通による円滑な移動の確保を目指します。

- また、京成酒々井駅とJR酒々井駅をつなぐ中心市街地エリアにおいては、賑わいを感じさせる、魅力ある景観形成を進めていくため、景観計画などのルールづくりを推進します。
- 中心市街地の更なる活性化に向けては、南部地域の大型商業施設等への来訪者を街なかへと誘導し、回遊してもらうことも必要となります。そのため、周辺住民の安全・安心な居住環境の確保を前提としながら、来訪者の流入促進に向けた駅周辺での環境整備をソフト・ハード両面から推進します。

安全性の高い市街地環境の形成

- 本地域においては、大雨等により中川周辺での浸水被害が発生していることから、周辺的环境整備と一体となった調節池整備を進めるとともに、地域内に整備されている既存排水路の適正管理・活用を図りながら、浸水被害の防止に努めます。
- 京成酒々井駅周辺の既存市街地については、未だ多くの狭あい道路が残されていますが、土地区画整理事業による面的開発や用地買収による道路整備は困難な状況にあります。そのため、建築物の更新に伴うセットバックによる道路空間の確保を促進しながら、一定の道路用地が確保された段階で町道へ移管するなど、引き続き、狭あい道路解消に向けた支援・促進策について検討を進めます。
- 市街地周辺の一部の斜面等は急傾斜地崩壊危険箇所指定されていることから、町全体の中での優先度を考慮しながら、その解消に努めるとともに、周辺部における防災対策の充実を図ります。

新規構想路線の整備検討

- 本地域においては、新たに(仮)京成酒々井駅西口駅前線延伸区間、(仮)東幹線1号線延伸区間、(仮)上岩橋・尾上線、(仮)宗吾・七栄線、(仮)中央台・上岩橋線の5つの新規構想路線の整備が位置づけられています。
- 町全体の道路ネットワークの状況を踏まえ、より必要性・緊急性が高い路線について、優先的な整備を進めます。
- 特に、(仮)上岩橋・尾上線については、町の長年の課題となっているJR成田線を横断する道路の確保や、国道51号と国道296号を行き来する通過交通の市街地から排除に寄与する路線となる事から、早期の事業化に向けた取組を進めます。

周辺環境と調和した新たな土地利用の展開

- 本地域の市街化区域縁辺エリアについては、京成酒々井駅とJR酒々井駅の両駅に近接する拠点性の高いエリアです。本町においては、持続可能な都市の形成に向けて新たな若年世帯の定住促進が求められることから、その受け皿としての活用を見据え、周辺環境との調和やその規模に配慮しながら、鉄道駅への近接性を活かした新たな都市的土地利用の展開について検討を進めます。

豊かな自然環境の管理・保全・活用

- 本地域の市街地周辺に広がる優良農地については、農業生産の場として、今後も積極的な利用に基づく管理・保全を促進します。
- 本地域を流れる印旛中央低地排水路及び中川については、その適正管理を図るとともに、美しい水辺環境を活かした親水拠点の整備についても検討します。
- 美しい田園景観の保全に向けて、景観計画など諸制度を活用しながら、資材置場などの開発を伴わない土地利用の発生抑制に資するルールづくりを推進します。

その他のまちづくり方針

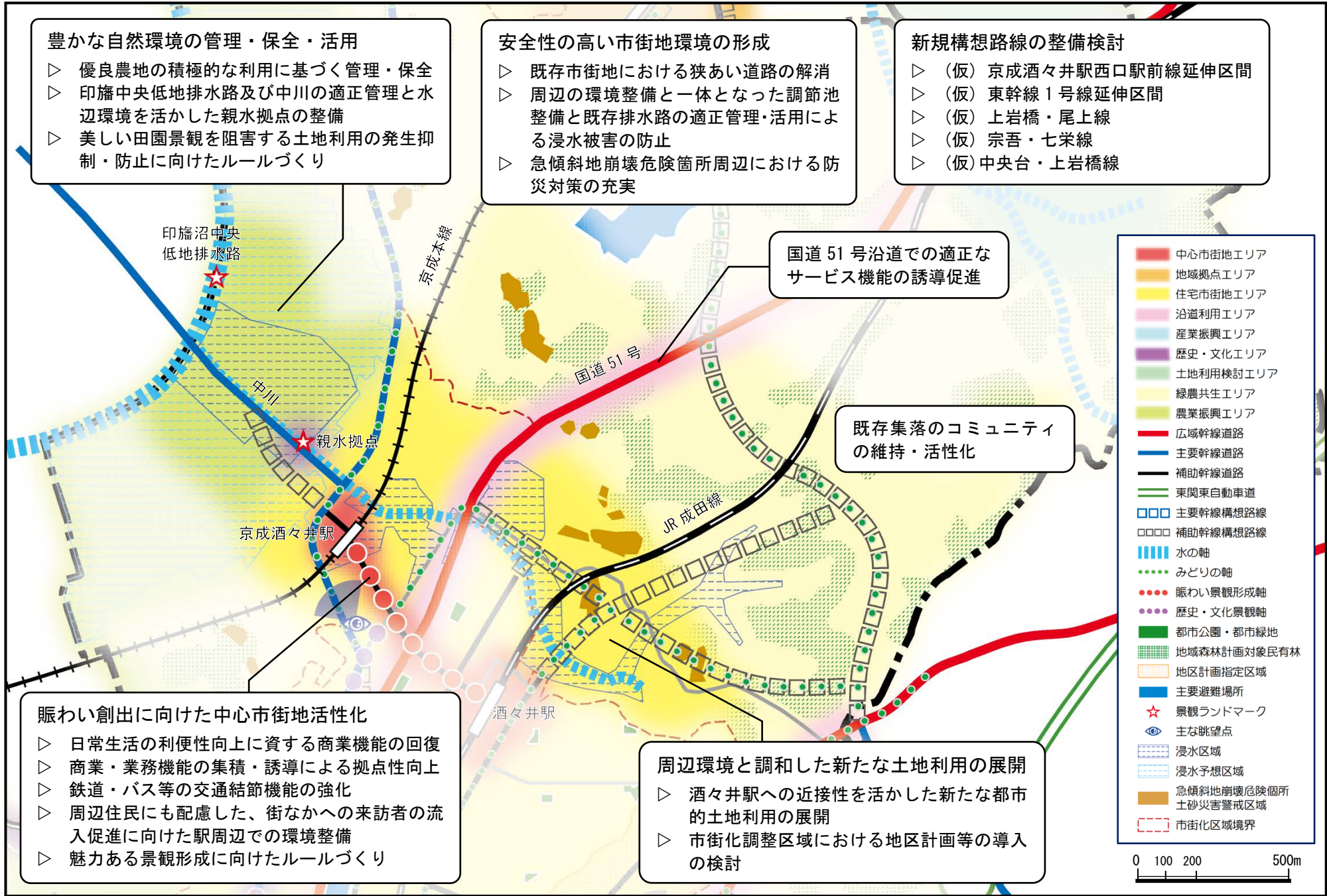
- 緑農共生エリアに分散する既存集落については、都市計画法に基づく適正な開発により、コミュニティの維持・活性化を図るとともに、集落内道路等の改善による生活環境の向上を促進します。
- 本町の骨格を成す国道 51 号沿道においては、適正なサービス機能の誘導促進により沿道都市機能の充実や周辺住民の生活利便性の向上を目指します。

(6) 将来像の実現に向けた具体方策

- ⇒ 上郷地区における新市街地の創出を見据えた「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」の策定
- ⇒ ガイドラインに基づいた、駅への近接性を活かした地区計画の検討・指定
- ⇒ 市街地整備と一体となった調節池の整備
- ⇒ 駅周辺における来訪者受け入れのための環境整備（駐車場など）と公共交通との連動性向上に向けた事業者との協議
- ⇒ (仮)中央台・上岩橋線の整備推進
- ⇒ 優先度を考慮した構想路線の整備検討
- ⇒ 中川における親水拠点の整備
- ⇒ 美しい田園景観を阻害する土地利用の発生抑制に資する、景観計画をはじめとするまちづくりルールの検討・導入



《中部 (A) 地域将来構想図》【対象大字：中川、上岩橋】



豊かな自然環境の管理・保全・活用

- ▷ 優良農地の積極的な利用に基づく管理・保全
- ▷ 印旛中央低地排水路及び中川の適正管理と水辺環境を活かした親水拠点の整備
- ▷ 美しい田園景観を阻害する土地利用の発生抑制・防止に向けたルールづくり

安全性の高い市街地環境の形成

- ▷ 既存市街地における狭あい道路の解消
- ▷ 周辺の環境整備と一体となった調節池整備と既存排水路の適正管理・活用による浸水被害の防止
- ▷ 急傾斜地崩壊危険箇所周辺における防災対策の充実

新規構想路線の整備検討

- ▷ (仮) 京成酒々井駅西口駅前線延伸区間
- ▷ (仮) 東幹線1号線延伸区間
- ▷ (仮) 上岩橋・尾上線
- ▷ (仮) 宗吾・七栄線
- ▷ (仮) 中央台・上岩橋線

国道51号沿道での適正なサービス機能の誘導促進

既存集落のコミュニティの維持・活性化

賑わい創出に向けた中心市街地活性化

- ▷ 日常生活の利便性向上に資する商業機能の回復
- ▷ 商業・業務機能の集積・誘導による拠点性向上
- ▷ 鉄道・バス等の交通結節機能の強化
- ▷ 周辺住民にも配慮した、街なかへの来訪者の流入促進に向けた駅周辺での環境整備
- ▷ 魅力ある景観形成に向けたルールづくり

周辺環境と調和した新たな土地利用の展開

- ▷ 酒々井駅への近接性を活かした新たな都市的土地利用の展開
- ▷ 市街化調整区域における地区計画等の導入の検討

中心市街地エリア	中心市街地エリア
地域拠点エリア	地域拠点エリア
住宅市街地エリア	住宅市街地エリア
沿道利用エリア	沿道利用エリア
産業振興エリア	産業振興エリア
歴史・文化エリア	歴史・文化エリア
土地利用検討エリア	土地利用検討エリア
緑農共生エリア	緑農共生エリア
農業振興エリア	農業振興エリア
広域幹線道路	広域幹線道路
主要幹線道路	主要幹線道路
補助幹線道路	補助幹線道路
東関東自動車道	東関東自動車道
主要幹線構想路線	主要幹線構想路線
補助幹線構想路線	補助幹線構想路線
水の軸	水の軸
みどりの軸	みどりの軸
賑わい景観形成軸	賑わい景観形成軸
歴史・文化景観軸	歴史・文化景観軸
都市公園・都市緑地	都市公園・都市緑地
地域森林計画対象民有林	地域森林計画対象民有林
地区計画指定区域	地区計画指定区域
主要避難場所	主要避難場所
景観ランドマーク	景観ランドマーク
主な眺望点	主な眺望点
浸水区域	浸水区域
浸水予想区域	浸水予想区域
急傾斜地崩壊危険箇所 土砂災害警戒区域	急傾斜地崩壊危険箇所 土砂災害警戒区域
市街化区域境界	市街化区域境界

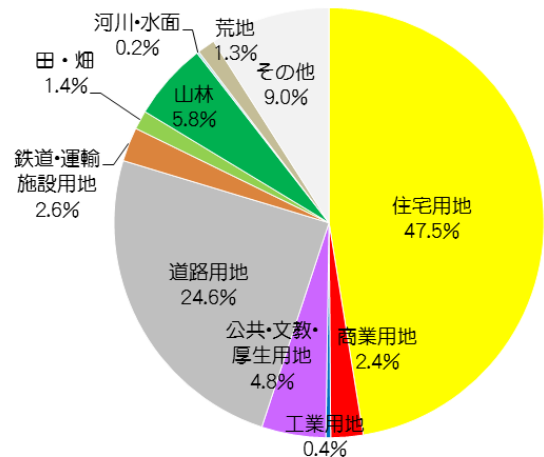
0 100 200 500m

3. 中部 (B) 地域 【対象大字：中央台、東酒々井、ふじき野】

(1) 地域の概況

- 本地域は、JR酒々井駅や町役場、中央公民館などの都市機能が集中しており、宅地開発事業によって整備された大規模な住宅地が広がる本町の中心となる市街地です。
- 用途地域を見ると、JR酒々井駅周辺は「近隣商業地域」、役場周辺や主要道路沿道には「第一・二種住居地域」、それ以外は住居専用地域が指定されており、東酒々井第一地区では、良好な住宅地を担保するために地区計画が指定されています。
- 本地域では、住宅用地が約半数の47.5%を占めており、また、宅地開発事業によって計画的な基盤整備が進められてきたことから、道路用地も24.6%と高い割合となっています。

〈中部 (B) 地域の土地利用状況〉

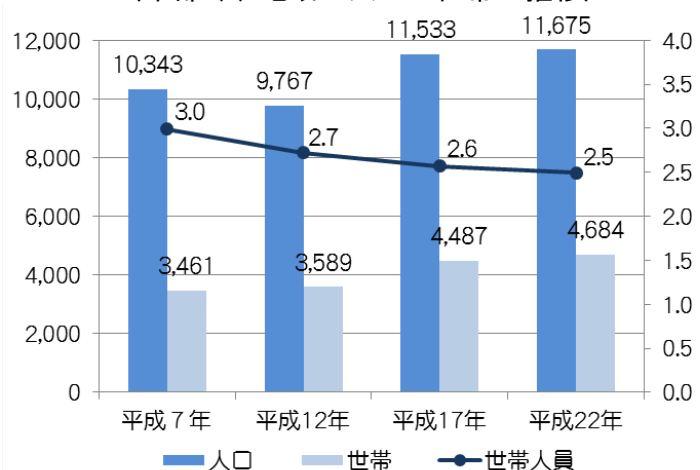


資料：都市計画基礎調査より

(2) 人口・世帯

- 当地区の人口は、平成22年時点で11,675人と、本町全体の半数以上となる55.0%を占めています。
- 人口・世帯ともに増加傾向を維持しています。
- 世帯人員は本町の平均と同等の2.5人/世帯となっています。

〈中部 (B) 地域の人口・世帯の推移〉



資料：国勢調査より

(3) 住民意向 (平成22年町民意識調査より)

- 地域への定住意向(「ずっと住みたい」「当分は住みたい」の合計)は76.6%と、他地域よりも高い傾向を示しています。
- 満足度の高い施策として「道路整備」「交通の便」「上水道」「下水道」「自然環境」などが挙げられており、生活基盤が充実した地域として評価されています。
- 満足度の低い施策として「産業振興」「産業・経済全般」が挙げられており、鉄道駅を有する町の中心地域として産業機能への不満が見られます。

- 重要度の高い施策として「交通の便」「日常の買物」「防犯・風紀」「医療機関」などが挙げられており、町の中心地域としてふさわしい機能の充実が求められています。
- 今後充実してほしい施設としては「病院・診療所」が最も高く、次いで「商店」「スポーツ施設」となっています。

(4) 主な地域課題

- 本町の主たる玄関口であるJR酒々井駅周辺の商業・業務機能の集積が進んでおらず、京成酒々井駅周辺と一体となった賑わいと魅力の創出に向けて、交通環境の向上や景観形成を含めた環境づくりが求められます。
- 既存商店街の機能が低下しており、活力づくりに向けて商業機能の回復に取り組む必要があります。
- JR成田線により市街地が東西に分断されており、自動車で横断可能な道路も限られています。
- 東酒々井団地などの古い住宅地では、住民の高齢化に伴う空き家・空き地の発生が顕在化しており、適切な管理・活用に向けた方策が求められます。
- 公園施設については、住民の高齢化を踏まえ、配置や規模、機能等の利用実態に即した見直しが求められます。
- 町役場やプリミエール酒々井など、主要な公共施設が集積しており、災害時の防災拠点として機能の充足が求められます。

(5) 地域の将来像とまちづくり方針

【将来像】

賑わいと安らぎが共生する 魅力と活力あふれるまち

本町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・安心に生活できる安らぎのあ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目指します。

【まちづくり方針】

賑わい創出に向けた中心市街地活性化

- JR酒々井駅周辺の市街地は、商業・業務機能や行政サービス機能、居住機能が高密度に集約された、町全体の中心拠点となります。これからのまちづくりにおいても、各都市機能の更なる集積・誘導を促進しながら、中心拠点としての機能拡充を図ります。

- JR酒々井駅についても、京成酒々井駅と同様に、多くの人が行き来する本町の玄関口となることから、鉄道・バスなどの交通結節機能の強化や環境整備を図り、公共交通による円滑な都市内移動の確保を目指します。
- また、京成酒々井駅とJR酒々井駅をつなぐ中心市街地エリアや既存商店街においては、まちの顔としてふさわしい賑わいを感じさせる魅力ある景観形成を進めていくため、景観計画などのルールづくりを推進します。
- 交流人口の受け入れに向けた交流拠点の創出（空き店舗等の活用）
- 中心市街地の更なる活性化に向けて、南部地域の大型商業施設等への来訪者を街なかへと誘導し、回遊してもらうことが必要となることから、周辺住民の安全・安心な居住環境の確保を前提としながら、来訪者の流入促進に向けた駅周辺での環境整備をソフト・ハード両面から推進します。

安全・安心な市街地環境の形成

- 本地域は、行政サービスの中心拠点としての役割を担っていることから、地域内を通る国道や町道が災害時の緊急輸送路に指定されています。これらの路線については、その機能を十分に果たすことができるように、沿道建築物の耐震化・不燃化を促進するとともに、日頃からの補修・点検など適正管理に努めます。
- また、中央公民館やプリミエール酒々井などの主要避難場所については、防災拠点としての機能拡充を図るとともに、居住地から避難場所までの避難経路の確保を推進します。
- 地域住民の高齢化を見据えて、地域内道路や公園等のバリアフリー化を推進し、誰もが安全・安心に利用できる市街地環境の整備を図ります。

良好な居住環境の維持・増進

- 本地域においては、一部住宅地に地区計画が指定されています。今後も地区計画の適正運用に基づく良好な居住環境の維持・保全を図ります。
- 地区計画を定めていない市街地についても、地区計画や建築協定・緑化協定の導入など、住民が主体となったエリアマネジメントによる住環境の質的向上を促進し、まちの価値を高めていくための支援を行います。
- 住宅地内を通る道路の沿道緑化活動や宅地における敷地内緑化への支援など、住民との協働による街なかのみどりの創出を促進します。

既存ストックの有効活用と適正管理

- 本地域は、町を代表する大規模な住宅地が整備されていますが、住民の高齢化等により、空き家・空き室等の発生が顕在化しています。今後は、空き家等の適正管理に向けて、所有者の管理責任を明確にしたルールづくりを進めながら、管理不全な状態の空き家等の発生抑制に努めます。

- また、既存住宅地内の空き家等については、本町が目指す若年世帯の定住促進施策と連動した活用方策についても検討を進めます。
- 地域内に整備されている公園スペースについては、利用者ニーズを踏まえた上で、公園施設の長寿命化や児童用遊具から健康遊具への移行など、公園機能の更新・見直しについて検討を進めます。

歩いて回遊できる街なか環境の形成

- 本地域は、町の中心拠点として高密度に様々な都市機能が集約しています。その特性を活かし、誰もが歩いて回遊できるように、生活道路及び歩行者空間の安全性確保を推進します。
- 中央台と東酒々井間をつなぐ上野作歩道橋（跨線橋）については、徒歩・自転車でのアクセス路として、住民の高齢化への対応も見据えながら、スロープの設置など更なる利便性向上に向けた取組を推進します。
- また、地域内に点在する公園・緑地空間の連続性・一体性の確保を図り、みどりのネットワークを形成することで、潤いと安らぎのある市街地環境の創出を目指します。

新規構想路線の整備検討

- 本地域においては、新規構想路線として(仮)中央台・上岩橋線の整備が位置づけられています。
- 本路線及び接続が予定されている(仮)上岩橋・尾上線の整備により、緊急車両がJR成田線の踏切を通過せずに各市街地にアクセスできるようになることから、両路線共に早期の事業化に向けた取組を進めます。

その他のまちづくり方針

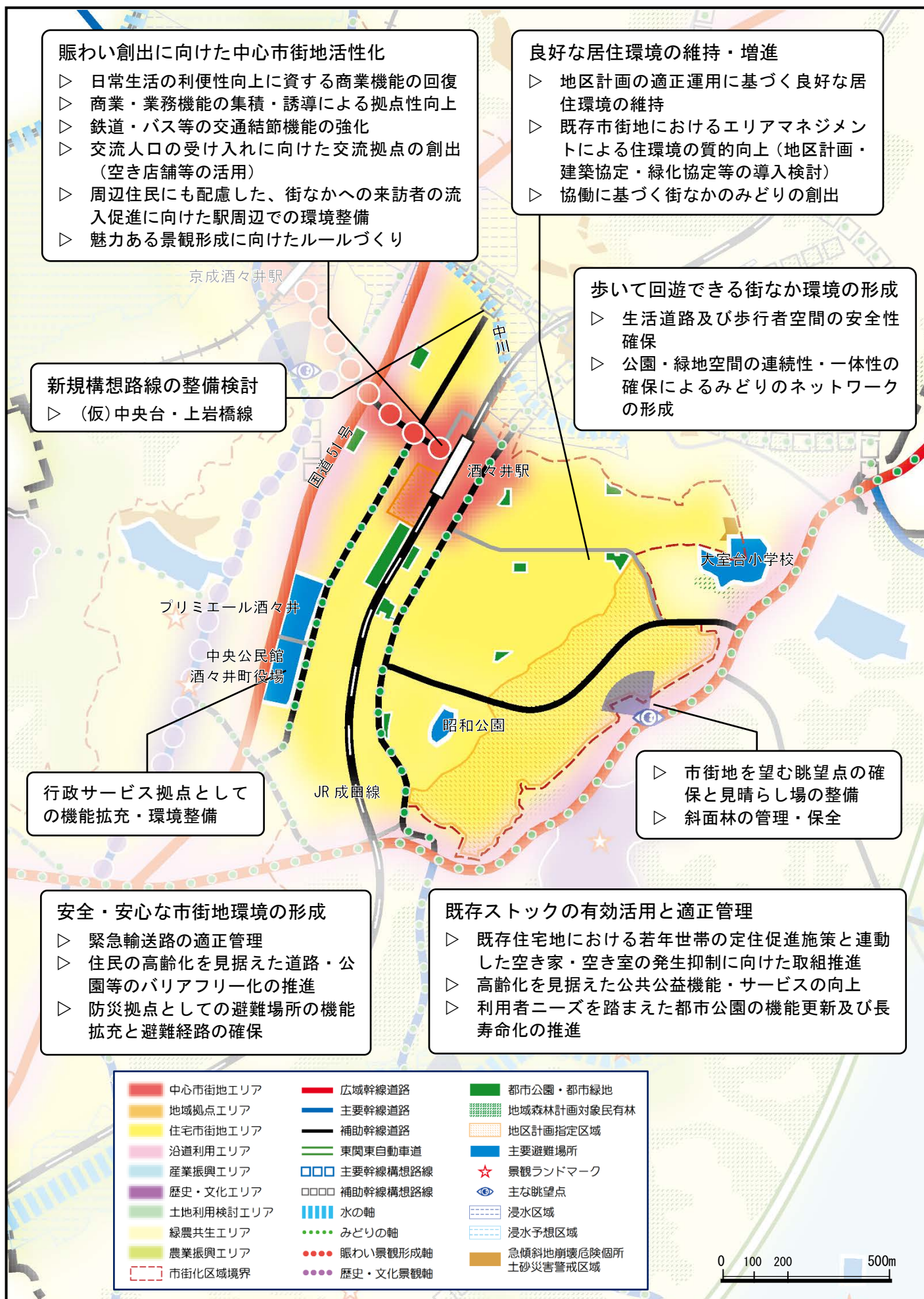
- 本地域の住宅地を取り囲む斜面林については、市街地に潤いを与える貴重な緑地空間として適切な管理・保全を図るとともに、高台から町の市街地全体を望むことができる貴重な眺望点として、眺望点の確保と見晴らし場の整備についても検討します。

(6) 将来像の実現に向けた具体方策

- ⇒ 市街地内の渋滞解消に向けた構想路線の整備検討
- ⇒ 駅周辺における来訪者受け入れのための環境整備（駐車場など）と公共交通との連動性向上に向けた事業者との協議
- ⇒ 町の顔にふさわしい魅力ある街なか景観の創出・形成に向けた景観計画の策定
- ⇒ 空き家・空き室を活用した若年世帯等の定住促進施策の検討
- ⇒ 空き家の適正管理に向けたルールづくりの推進

- ⇒ 空き店舗等を活用した来訪者や高齢者の交流拠点の整備検討
- ⇒ 高齢化を見据えた公共公益機能・サービスの向上に向けた取組
- ⇒ 利用実態を踏まえた公園機能の見直し
- ⇒ 上野作歩道橋（跨線橋）の利便性向上に向けた改修・整備の検討



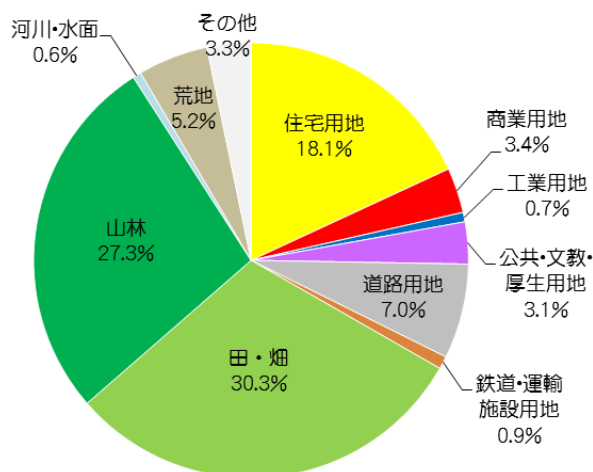


4. 中部（C）地域【対象大字：下台、酒々井、上本佐倉、上本佐倉一丁目、本佐倉】

（1）地域の概況

- 本地域は、国道 51 号や 296 号が整備されていますが、鉄道駅は有していません。本佐倉城跡や旧酒々井宿、酒の井の碑など、多くの歴史・文化資源を有した地域です。
- 用途地域を見ると、旧酒々井宿沿道に「近隣商業地域」、国道沿道の市街地には「第一・二種住居地域」、それ以外は住居専用地域が指定されています。
- 印旛沼中央低地排水路周辺の優良農地を有する本地域では、田・畑が 30.3%、山林が 27.3%で、約 6 割が自然的土地利用となっています。

〈中部（C）地域の土地利用状況〉

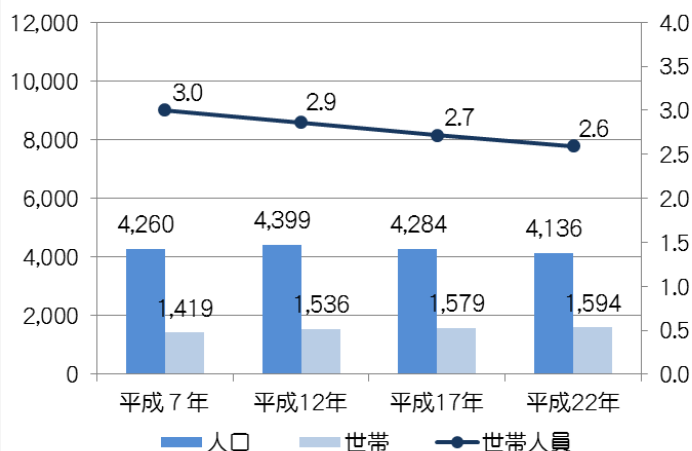


資料：都市計画基礎調査より

（2）人口・世帯

- 当地区の人口は、平成 22 年時点で 4,136 人と、本町全体の 19.5%を占めています。
- 人口は平成 12 年以降減少傾向にあり、世帯も停滞傾向にあります。
- 世帯人員は本町の平均を若干上回る 2.6 人/世帯となっています。

〈中部（C）地域の人口・世帯の推移〉



資料：国勢調査より

（3）住民意向（平成 22 年町民意識調査より）

- 地域への定住意向（「ずっと住みたい」「当分は住み続けたい」の合計）は 70.8%と、町全体の平均よりも若干低い傾向となっています。
- 満足度の高い施策として「上水道」「下水道」「自然環境」「集会施設」「幼稚園」「小中学校」が挙げられており教育・文化機能が充実した地域として評価されています。
- 満足度の低い施策として「交通の便」「医療機関」「産業・経済」などが挙げられており、地域として不足している機能が見られます。
- 重要度の高い施策として「交通の便」「下水道」「医療機関」などが挙げられており、満足度の低い不足機能の充実が求められています。また、「観光振興」が他地域に比

べて高い値を示しています。

- 今後充実してほしい施設としては「病院・診療所」が最も高く、次いで「スポーツ施設」「街路灯・防犯灯」となっています。

(4) 主な地域課題

- 本佐倉城跡や旧酒々井宿の街並み、酒の井の碑など、本町特有の多くの観光資源を有した地域であり、街なかでの交流人口の獲得に向けて、アクセス道の整備や景観形成に向けたルール検討など、周辺を含めた一体的な環境整備が求められます。
- 幹線道路沿道に商業施設や沿道サービス施設が立地しており、住民や来訪者の利便性を支えていることから、引き続き沿道機能の維持と適正化を図る必要があります。
- 鉄道駅を有していない地域であり、住民の高齢化を見据え、地域と鉄道駅をつなぐ公共交通機能の維持・充実による交通利便性の確保が求められます。
- 公共下水道未整備区域が残されており、引き続き計画的な整備が求められます。
- 従来からの市街地であるため、狭あい道路が多く残されており、緊急車両等が円滑に移動できるよう、その改善・解消が求められます。

(5) 地域の将来像とまちづくり方針

【将来像】

歴史・文化が息づく みどり豊かな 住みよいまち

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など、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目指します。

【まちづくり方針】

歴史・文化拠点の保全と観光資源としての活用

- 旧酒々井宿や本佐倉城跡、酒の井の碑など、多くの歴史・文化資源を有する本地域においては、町外からの来訪者を迎える交流拠点として、それぞれの趣きを活かした景観の形成を推進します。
- 本佐倉城跡については、アクセス道路や駐車場など、来訪者の受け入れに向けた一体的な環境整備を推進します。
- 旧成田街道沿道の旧酒々井宿の面影を残す街並みについては、その保全に向けて景観計画をはじめとするルールづくりを進めるとともに、用途地域の変更について検討していきます。

- 本地域に点在する地域資源については、ボランティアなどの多様な主体との連携を図りながら、それらを有機的につなぎ、歩いて回れる観光ルートを設定し、その効果的な情報発信を推進します。
- 本地域が有する美しい田園景観の保全を図るとともに、築山からの魅力ある眺望空間の整備を推進します。

豊かな自然環境の管理・保全・活用

- 本地域の市街地周辺に広がる優良農地については、農業生産の場として、今後も積極的な利用に基づく管理・保全を促進します。
- 本地域を流れる印旛中央低地排水路については、その適正管理を図るとともに、美しい水辺環境を活かした親水拠点の整備についても検討します。
- 美しい田園景観を保全に向けて、景観計画など諸制度を活用しながら、資材置場などの開発を伴わない土地利用の発生抑制に資するルールづくりを推進します。
- 本地域の市街地内の斜面林については、市街地に潤いを与える貴重な緑地空間として適切な管理・保全を図ります。

災害に強い市街地環境の形成

- 本地域の既存市街地については、未だ多くの狭あい道路が残されていますが、土地区画整理事業による面的開発や用地買収による道路整備は困難な状況にあります。そのため、建築物の更新に伴うセットバックによる道路空間の確保を促進しながら、一定の道路用地が確保された段階で町道へ移管するなど、引き続き、狭あい道路解消に向けた支援・促進策について検討を進めます。
- 市街地内の一部の斜面等は急傾斜地崩壊危険箇所に指定されていることから、町全体の中での優先度を考慮しながら、その解消に努めるとともに、周辺部における防災対策の充実を図ります。

新規構想路線の整備検討

- 本地域においては、新規構想路線として(仮)中川・酒々井線の整備が位置づけられています。
- 本路線を整備し、県道宗吾・酒々井線と国道51号とのアクセスを確保することで、旧市街地を通過する大型車両等の流入を抑制し、地域内の安全性向上に寄与することが期待されることから、事業化に向けた取組を進めます。

その他のまちづくり方針

- 緑農共生エリアに分散する既存集落については、都市計画法に基づく適正な開発により、コミュニティの維持・活性化を図るとともに、集落内道路等の改善による生活環境の向上を促進します。

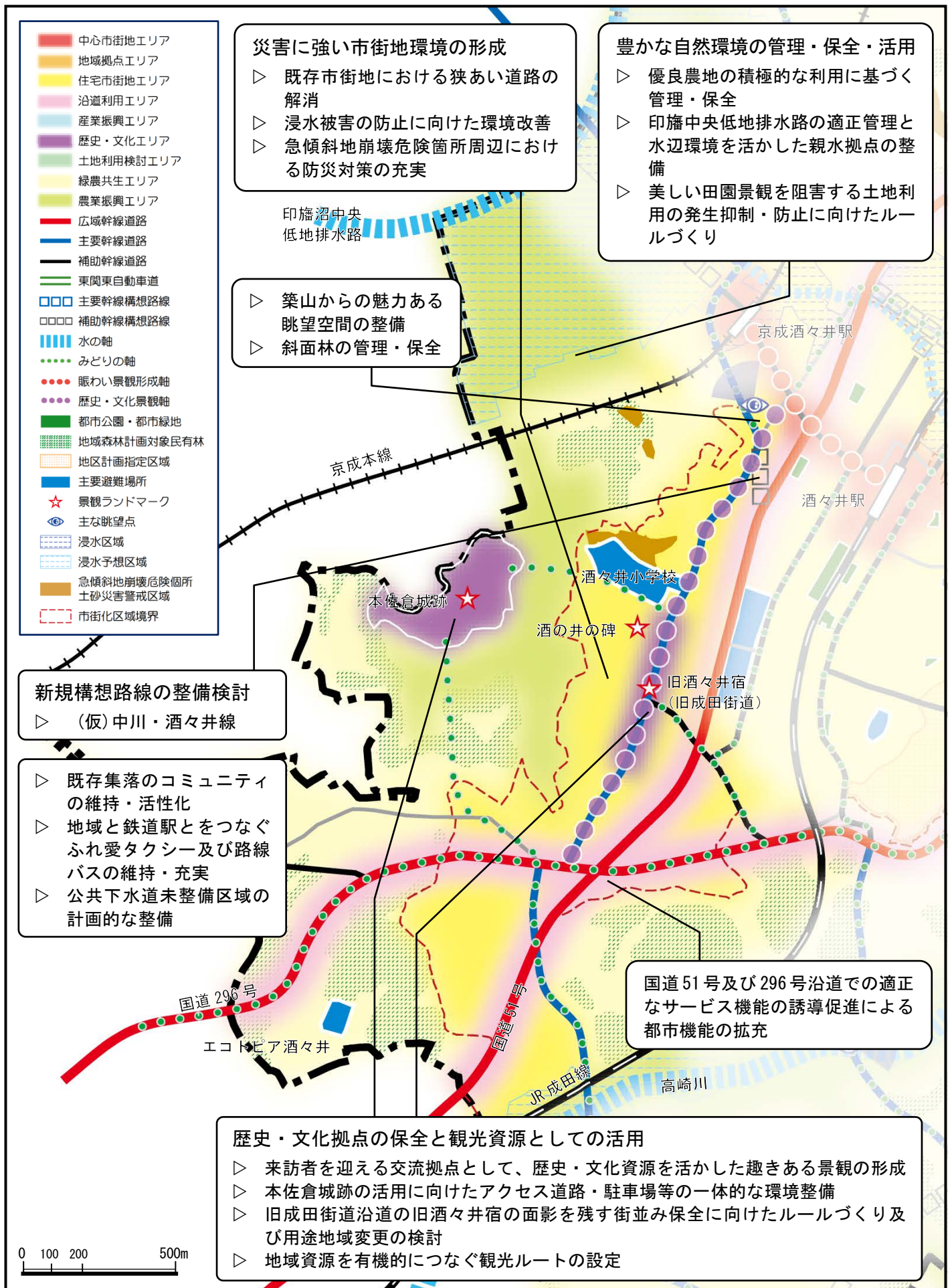
- 本地域は鉄道駅を有していないことから、今後の高齢化も見据えた地域住民の円滑な都市内移動の確保に向けて、居住地と鉄道駅間をつなぐふれ愛タクシーや路線バスの維持・充実を図ります。
- 本地域に残されている公共下水道未整備区域については、引き続き計画的な整備を推進します。
- 本町の骨格を成す国道 51 号及び 296 号の沿道においては、適正なサービス機能の誘導促進により沿道都市機能の充実や周辺住民の生活利便性の向上を目指します。

(6) 将来像の実現に向けた具体方策

- ⇒ 本佐倉城跡における来訪者受け入れのための環境整備
- ⇒ 交流人口の獲得に向けた、地域資源を活かした街なか回遊ルートの設定・周知
- ⇒ 地域と鉄道駅とをつなぐふれ愛タクシー及び路線バスの維持・充実に向けた事業者協議
- ⇒ 市街地内への通過交通の排除に向けた(仮)中川・酒々井線の整備検討
- ⇒ 旧成田街道沿いの街並みの保全に向けた景観計画の策定及び用途地域変更の検討
- ⇒ 美しい田園・自然景観を阻害する土地利用の発生抑制に資する、景観計画をはじめとするまちづくりルールの検討・導入



《中部（C）地域将来構想図》【対象大字：下台、酒々井、上本佐倉、上本佐倉一丁目、本佐倉】

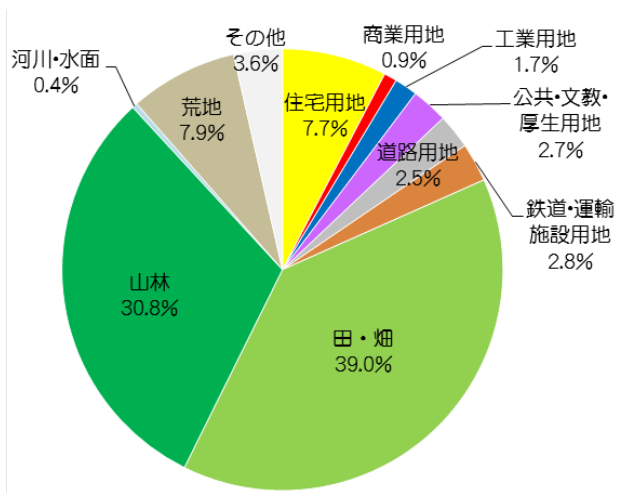


5. 北部地域【対象大字：柏木、下岩橋、伊篠、伊篠新田、篠山新田、今倉新田】

(1) 地域の概況

- 本地域は、京成宗吾参道駅を有しており、地域内には国道 51 号や JR 成田線が整備されています。
- 京成宗吾参道駅周辺が市街化区域に指定されており、用途地域を見ると、宗吾参道沿道が「第一種住居地域」、それ以外は「第一種低層住居専用地域」に指定されています。
- 地域東部の印旛沼中央低地排水路周辺の優良農地や西部の丘陵地帯を有する本地域では、田・畑が 39.0%、山林が 30.8%を占めており、約 7 割が自然的土地利用となっています。

〈北部地域の土地利用状況〉

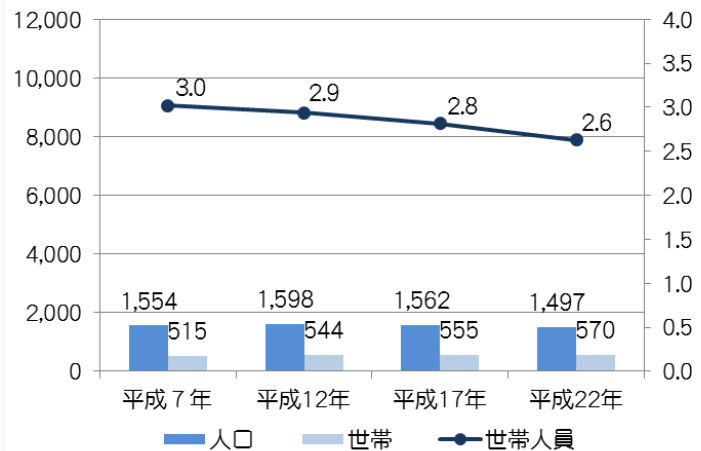


資料：都市計画基礎調査より

(2) 人口・世帯

- 当地区の人口は、平成 22 年時点で 1,497 人と、本町全体の 7.1%を占めています。
- 人口は平成 12 年以降減少傾向にあり、世帯も停滞傾向にあります。
- 世帯人員は本町の平均を若干上回る 2.6 人/世帯となっています。

〈北部地域の人口・世帯の推移〉



資料：国勢調査より

(3) 住民意向（平成 22 年町民意識調査より）

- 地域への定住意向（「ずっと住みたい」「当分は住みたい」の合計）は 72.5%と、町全体の平均と同レベルの傾向となっています。
- 満足度の高い施策として「道路整備」「上水道」「街並み・景観」「自然環境」「生活環境」が挙げられており、生活環境の良い地域として評価されています。
- 満足度の低い施策として「公園・広場」「日常の買物」「集会施設」「医療機関」などが挙げられており、地域として不足している機能が見られます。
- 重要度の高い施策として「上水道」「消防・救急」「交通安全」「防犯・風紀」「福祉サービス」などが挙げられており、他地域に比べてそれぞれ高い値を示しています。

- 今後充実してほしい施設としては「病院・診療所」が最も高く、次いで「商店」「街路灯・防犯灯」となっています。

(4) 主な地域課題

- 京成宗吾参道駅の周辺については、市街化区域に指定されているにもかかわらず、都市的土地利用の集積が進んでいないことから、周囲の田園地帯や斜面緑地などの自然環境と一体となった、駅周辺にふさわしい土地利用展開が必要です。
- また、駅周辺の市街化調整区域に指定されているエリアについては、駅の近接地にふさわしい効率的な土地利用手法についての検討が求められます。
- 成田市の公津の杜に隣接するエリアについては、周辺の土地利用との調和を図りつつ、将来的な土地利用のあり方について継続して検討していく必要があります。
- 印旛沼中央低地排水路やその周辺に広がる水田地帯については、その美しい田園景観の管理・保全が求められます。

(5) 地域の将来像とまちづくり方針

【将来像】

駅周辺の趣きと利便性 周辺環境が調和した
活力を育むまち

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新たな土地利用を促進するなど、多様な主体の協働により活力を育てていくまちづくりを目指します。

【まちづくり方針】

既存都市機能を活かした新たな土地利用の検討

- 京成宗吾参道駅周辺エリアについては、鉄道駅を有しているにもかかわらず、地形的制約や一部が市街化調整区域に指定されていることなどから、都市機能が十分に集積していない状況にあります。今後は、新たな活力の創出による地域活性化に向けて、既存都市機能を最大限に活かし、地域拠点にふさわしい商業・業務機能の誘導が図られるように、市街化調整区域における地区計画等の導入など、計画的な都市的土地利用の誘導に向けた取組を推進します。
- また、本エリアについては、京成宗吾参道駅や高校などの教育・文化施設への近接性を活かし、教育文化拠点としての新たな都市的土地利用の展開を検討することとします。

参道の趣きを活かした景観形成

- 本地域の歴史的資源でもある京成宗吾参道駅周辺の参道では、景観計画など諸制度の活用により参道沿道の街並み誘導に向けたルールづくりを進め、今後の交流人口の増加を見据えた“趣き”のある参道景観の形成と魅力向上を図ります。

災害に強い都市環境の形成

- 本地域の既存市街地に残されている狭あい道路については、建築物の更新に伴うセットバックによる道路空間の確保を促進しながら、引き続き、狭あい道路解消に向けた支援・促進策について検討を進めます。
- 京成酒々井駅北部の既存市街地内など、急傾斜地崩壊危険箇所に指定されている斜面等については、町全体の中での優先度を考慮しながら、その解消に努めるとともに、周辺部における防災対策の充実を図ります。
- 本地域における主要避難場所となる東京学館高等学校については、防災拠点としての機能拡充を図るとともに、居住地から避難場所までの避難経路の確保を推進します。

新規構想路線の整備検討

- 本地域においては、酒々井インターチェンジから国道296号、国道51号、京成宗吾参道駅をつなぐ新たな南北軸となる(仮)宗吾・七栄線、宗吾霊堂から国道51号方面へのアクセス機能を補完する(仮)伊籾・下岩橋線の2つの新規構想路線の整備が位置づけられています。
- これらの構想路線については、町全体の道路ネットワークの状況を踏まえ、より必要性・緊急性が高い路線について、優先的な整備を進めます。

豊かな自然環境の管理・保全・活用

- 本地域に広がる優良農地については、農業生産の場として、今後も積極的な利用に基づく管理・保全を促進します。
- 本地域を流れる印旛中央低地排水路については、その適正管理を図るとともに、美しい水辺環境を活かした親水拠点の整備についても検討します。
- 本地域の美しい田園や斜面林などの自然的景観の保全に向けて、景観計画など諸制度を活用しながら、資材置場などの開発を伴わない土地利用の発生抑制に資するルールづくりを推進します。

周辺と調和した新たな土地利用の検討

- 市街化調整区域に位置する土地利用検討エリアについては、周辺の土地利用との調和を前提に、将来的な土地利用のあり方について検討を進めることとします。

- 都市的土地利用への転換にあたっては、長期的な社会経済情勢や既存ストックとのバランス、本エリアが果たす都市的機能の持続可能性について十分に考慮し、農業施策との整合を図りつつ適正な都市計画手法の活用について検討します。

その他のまちづくり方針

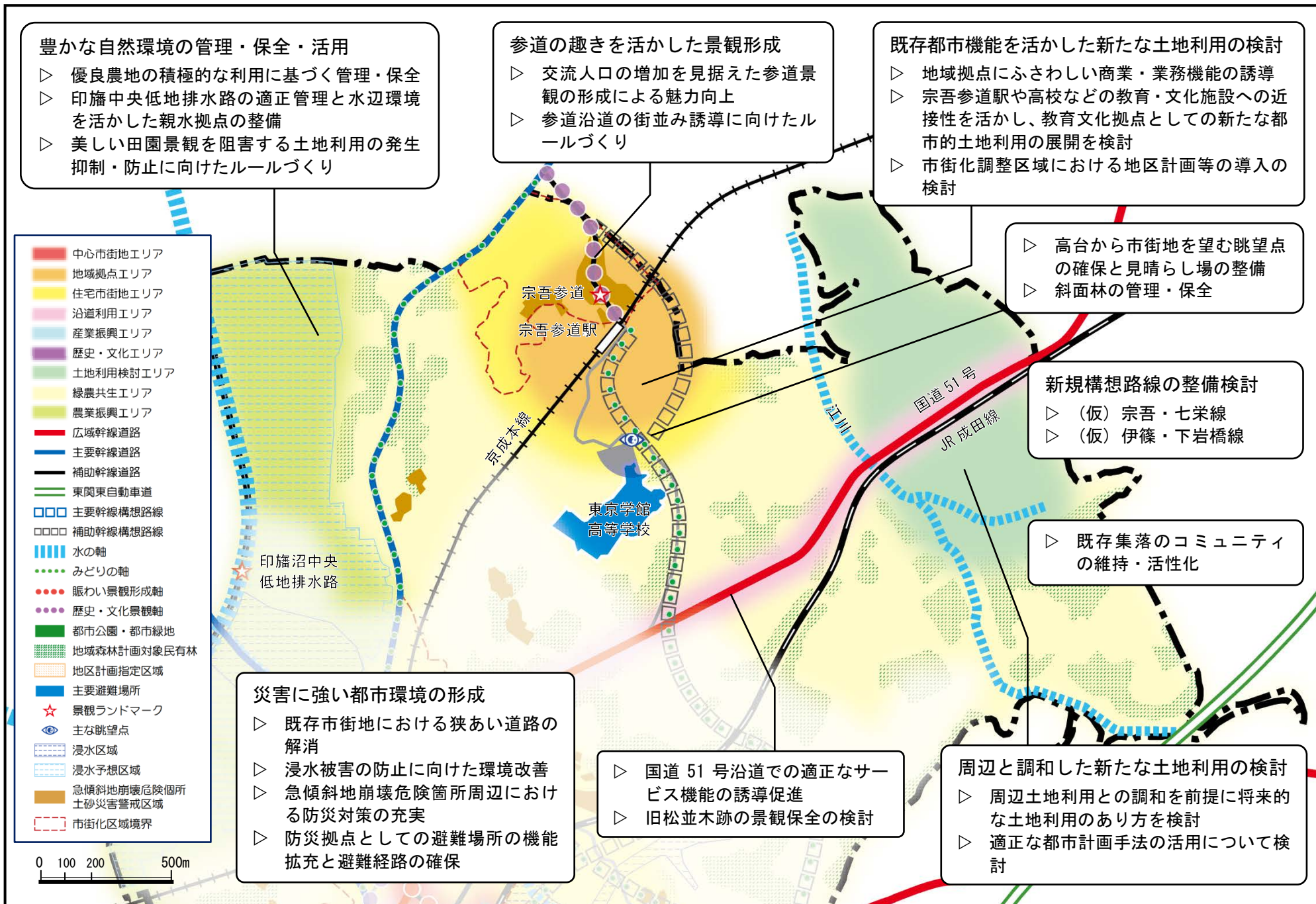
- 緑農共生エリアに分散する既存集落については、都市計画法に基づく適正な開発により、コミュニティの維持・活性化を図るとともに、集落内道路等の改善による生活環境の向上を促進します。
- 東京学館高等学校周辺の斜面林については、貴重な緑地空間として適切な管理・保全を図るとともに、高台から町の市街地全体を望むことができる貴重な眺望点として、眺望点の確保と見晴らし場の整備について検討します。
- 本町の骨格を成す国道 51 号の沿道においては、適正なサービス機能の誘導促進により沿道都市機能の充実や周辺住民の生活利便性の向上を目指します。
- また、国道 51 号沿いの旧松並木跡については、その貴重な歴史的・文化的景観について、将来にわたって管理・保全していくために必要な取組を図ります。

(6) 将来像の実現に向けた具体方策

- ⇒ 宗吾参道駅周辺における新市街地創出を見据えた、「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」の策定
- ⇒ ガイドラインに基づいた、駅及び教育・文化施設への近接性を活かした地区計画の検討・指定
- ⇒ 高校をはじめとする教育・文化施設への近接性を活かした教育文化拠点の創出
- ⇒ 土地利用検討エリアにおける、周辺状況と調和した土地利用のあり方の検討
- ⇒ 優先度を考慮した構想路線の整備検討
- ⇒ 参道沿道の街並み誘導や国道 51 号沿いの旧松並木跡の管理・保全に向けた景観計画の策定
- ⇒ 美しい田園景観を阻害する土地利用の発生抑制に資する、景観計画をはじめとするまちづくりルール of 検討・導入



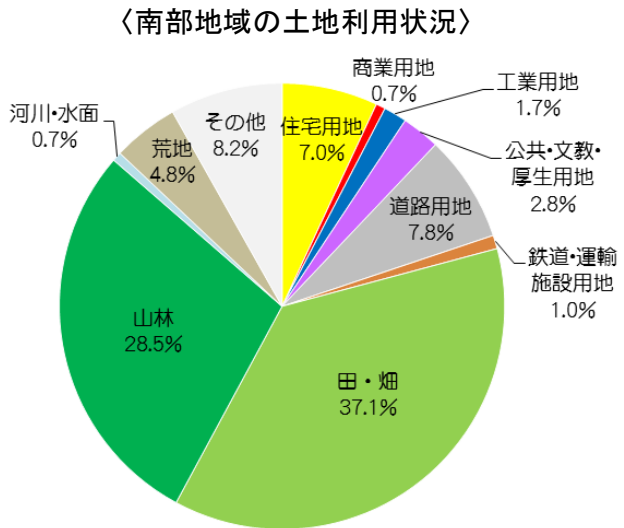
《北部地域将来構想図》【対象大字：柏木、下岩橋、伊篠、伊篠新田、篠山新田、今倉新田】



6. 南部地域【対象大字：馬橋、墨、尾上、飯積】

(1) 地域の概況

- 本地域は、JR南酒々井駅を有し、平成25年春に酒々井インターチェンジや大規模商業施設が開設するなど、本町の新たな活力創出の拠点として期待される地域です。
- 南部地区新産業団地が市街化区域に指定されており、用途地域は「工業地域」が指定されています。
- 高崎川周辺の優良農地や地域に点在する丘陵地を有する本地域では、田・畑が37.1%、山林が28.5%を占めていますが、今後は、産業団地等での開発による商業用地や工業用地等の都市的土地利用の増加が見込まれます。

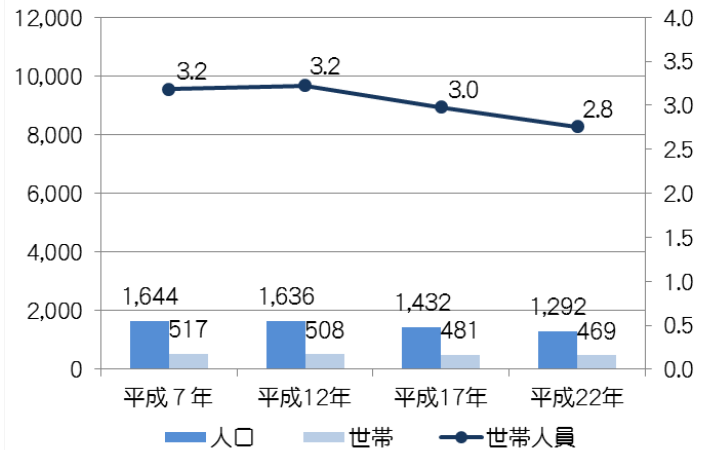


資料：都市計画基礎調査より

(2) 人口・世帯

- 当地区の人口は、平成22年時点で1,292人と、本町全体の6.1%を占めています。
- 人口・世帯ともに、平成7年以降減少傾向にあります。
- 世帯人員は本町の平均を若干上回る2.8人/世帯となっており、他地域に比べて多世代が同居する世帯が多い状況が伺えます。

〈南部地域の人口・世帯の推移〉



資料：国勢調査より

(3) 住民意向（平成22年町民意識調査より）

- 地域への定住意向（「ずっと住みたい」「当分は住みたい」の合計）は65.7%と、他地域よりも低い傾向にあります。
- 満足度の高い施策として「上水道」「自然環境」「史跡・伝統」などが挙げられており、自然豊かで伝統が息づく地域として評価されています。
- 満足度の低い施策として「交通の便」「下水道」「河川整備」「都市基盤」「日常の買物」などが挙げられており、生活利便性や都市基盤全般の不満が高くなっています。

- 重要度の高い施策として「交通の便」「下水道」「避難場所」「消防・救急」「防犯・風紀」などが挙げられており、生活基盤や防災・防犯への要望が高くなっています。
- 今後充実してほしい施設としては「商店」が最も高く、次いで「下水道」「病院・診療所」となっています。

(4) 主な地域課題

- 本地域では、平成 25 年に酒々井インターチェンジ及び南部地区新産業団地における大規模商業施設が開設しており、観光客の受け入れに向けた道路整備や景観形成などの一体的な環境整備が求められます。
- また、これらの都市的インパクトを活かして本町の活力向上を図るため、墨工業団地や酒々井パーキングエリアなど、周辺地域での新たな産業振興につながる土地利用を促進していくことが求められます。
- すいハーブガーデンや高崎川など、本町を代表する地域資源を有しており、引き続き適切な保全を図るとともに、その活用についても検討していく必要があります。
- 市街化調整区域に指定されている JR 南酒々井駅周辺については、駅の近接地にふさわしい効率的な土地利用手法についての検討が求められます。
- 既存住宅団地における空き家・空き地の適切な管理とその解消が求められます。
- 車両・資材置場などの開発を伴わない土地利用が増加しており、美しい田園景観を阻害しており、対策が必要となっています。

(5) 地域の将来像とまちづくり方針

【将来像】

**新たな拠点と伝統・自然が調和した
活力を生み出す交流のまち**

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、本町の新たな活力を生み出す交流のまちづくりを目指します。

【まちづくり方針】

複合型新産業地の形成と街なか・都心等へのアクセス確保

- 本地域が有する新産業拠点については、平成 25 年に開設した酒々井インターチェンジと大規模商業施設を核としながら、地区計画に基づいて、商業・業務・工業・レクリエーションなど、多様な機能が集積した複合型産業地の形成を目指します。

- 新産業拠点には、町内外から多くの来訪者が訪れることから、複合型産業地の形成にあたっては、周辺の自然環境との調和を重視した魅力ある景観づくりに向けて、景観計画をはじめとするルールづくりを推進します。
- また、この交流人口を中心市街地へと誘導し、街なかを歩いて回遊してもらうことで、中心市街地の活性化や歴史的・文化的資源を有する地域の活力創出が図られるよう、各地域と連携した環境整備を進めるとともに、新産業拠点と中心市街地をつなぐアクセス道路の整備・拡充を推進します。
- また、新産業拠点は広域的な交流人口の獲得も見込めることから、新産業拠点と都心などをつなぐ、広域的なアクセス網の確保についても検討を進めます。
- 既存工業施設が立地するエリアにおいては、引き続き、良好な既存操業環境の維持・向上に向けた取組を推進します。

地域拠点・産業集積地にふさわしい土地利用の展開

- JR南酒々井駅周辺エリアについては、市街化調整区域に位置していることから、鉄道駅を有しているにもかかわらず、都市機能が集積していない状況にあります。今後は、新たな活力の創出による地域活性化に向けて、鉄道駅への近接性や既存工業施設の集積を活かし、地域拠点にふさわしい都市機能の集約・誘導が図られるように、市街化調整区域における地区計画等の導入など、計画的な都市的土地利用の誘導に向けた取組を推進します。
- 地域拠点の形成にあたっては、周辺の自然環境や地域資源と調和した美しい景観づくりに十分に配慮することとし、景観計画をはじめとするルールづくりを推進します。

災害に強い都市環境の形成

- 高崎川周辺については、大雨等による浸水被害の防止に向けて、周辺と一体となった環境改善を推進します。
- 本地域の既存集落内に残されている狭あい道路については、建築物の更新に伴うセットバックによる道路空間の確保を促進しながら、引き続き、狭あい道路解消に向けた支援・促進策について検討を進めます。
- 新産業拠点においては、町内外からの多くの来訪者が見込まれることから、大人数の避難にも耐えられる防災拠点の整備について検討するとともに、来訪者の避難場所の確保や避難誘導方策など、災害発生時の対応に向けて、事業者等との連携強化を図ります。
- 本地域における主要避難場所となる酒々井中学校や酒々井コミュニティプラザについては、防災拠点としての機能拡充を図るとともに、居住地から避難場所までの避難経路の確保を推進します。

豊かな自然環境の管理・保全・活用

- 本地域に広がる優良農地については、農業生産の場として、今後も積極的な利用に基づく管理・保全を促進するとともに、耕作放棄地の発生抑制に向けた取組について検討します。
- 本地域を流れる高崎川については、その適正管理を図るとともに、美しい水辺環境を活かした親水拠点や眺望空間の整備について検討します。
- 本地域の美しい田園景観や自然環境を保全していくために、景観計画など諸制度を活用しながら、本地域での立地が顕在化している車両置場や資材置場など、開発を伴わない土地利用の発生抑制に資するルールづくりを推進します。

既存ストックの有効活用

- J R 南酒々井駅の周辺においては、既存住宅団地が整備されていますが、周辺における都市機能の不足などにより、空き家・空き室等が残されています。今後は、駅周辺における都市機能の誘導を図るとともに、地区計画や建築協定・緑化協定の導入など、住民が主体となったエリアマネジメントによる住環境の質的向上を促進し、まちの価値・魅力を高めていくための支援を行います。
- また、空き家・空き室の解消に向けて、空き家等の適正管理に資するルールづくりを進め、管理不全な状態の空き家等の発生抑制に努めるとともに、本町が目指す若年世帯の定住促進施策と連動した活用方策についても検討を進めます。

新規構想路線の整備検討

- 本地域においては、主要地方道成東・酒々井線及び富里・酒々井線と J R 南酒々井駅をつなぐアクセス機能を有する(仮) 墨・馬橋線、J R 南酒々井駅南口と既存住宅地間をつなぐ(仮) 南酒々井駅南口駅前線の 2 つの新規構想路線の整備が位置づけられています。
- これらの構想路線については、町全体の道路ネットワークの状況を踏まえ、より必要性・緊急性が高い路線について、優先的な整備を進めます。

その他のまちづくり方針

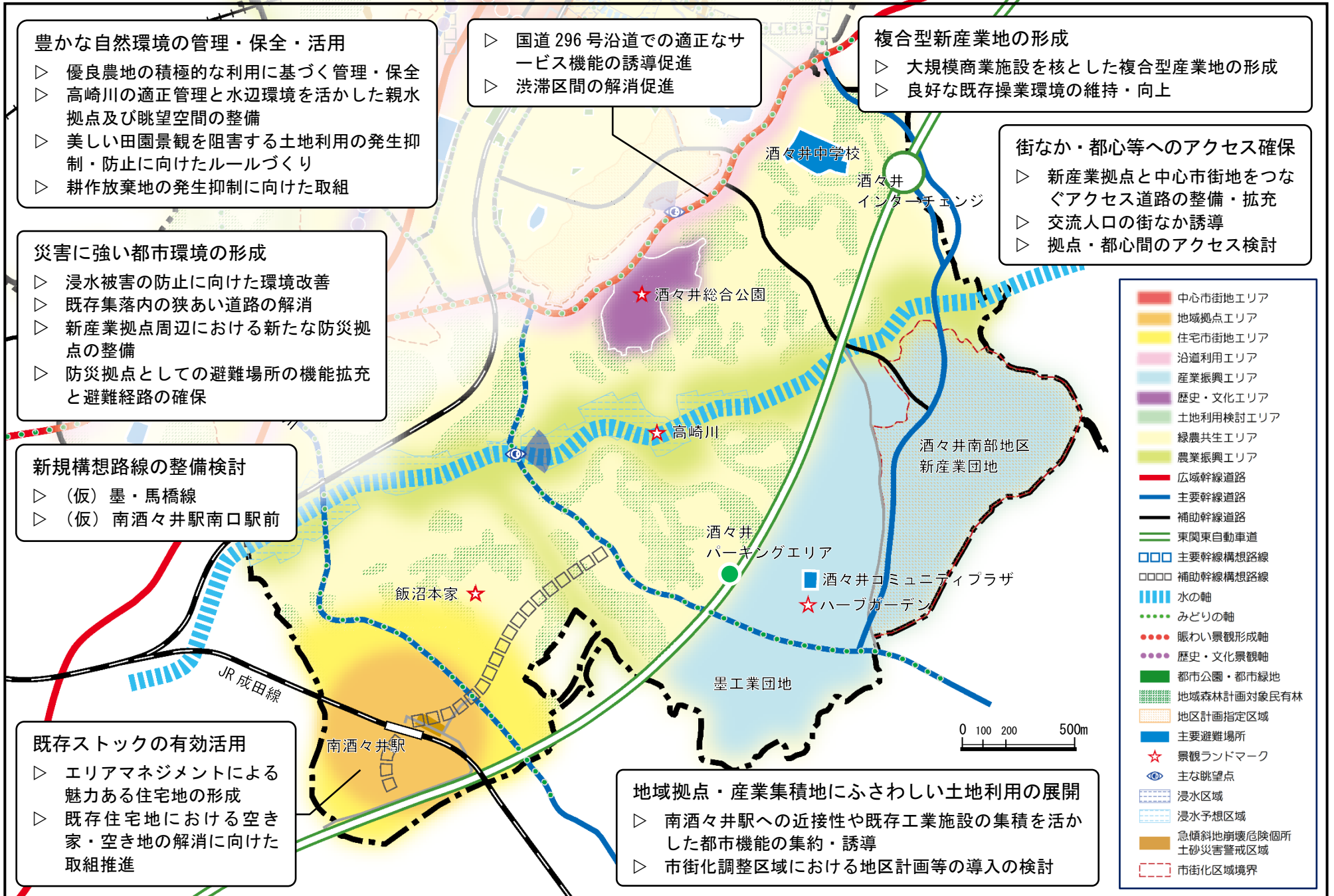
- 本町の骨格を成す国道 296 号の沿道においては、適正なサービス機能の誘導促進により沿道都市機能の充実や周辺住民の生活利便性の向上を目指します。
- 既存幹線道路の渋滞区間については、関係機関との協議・調整を図りながら、解消に向けた計画的な改修・整備を図ります。

(6) 将来像の実現に向けた具体方策

- ⇒ JR南酒々井駅及び墨工業団地周辺における新市街地及び工業地の創出を見据えた、「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」の策定
- ⇒ ガイドラインに基づいた、駅及び既存工業団地への近接性を活かした地区計画の検討・指定
- ⇒ 酒々井インターチェンジ及び新産業拠点周辺における、魅力ある沿道・拠点景観の形成に向けた景観計画の策定
- ⇒ 美しい田園・自然景観を阻害する土地利用の発生抑制に資する、景観計画をはじめとするまちづくりルール of 検討・導入
- ⇒ 空き家・空き室を活用した若年世帯等の定住促進施策の検討
- ⇒ 優先度を考慮した構想路線の整備検討



《南部地域将来構想図》【対象大字：馬橋、墨、尾上、飯積】



豊かな自然環境の管理・保全・活用

- ▷ 優良農地の積極的な利用に基づく管理・保全
- ▷ 高崎川の適正管理と水辺環境を活かした親水拠点及び眺望空間の整備
- ▷ 美しい田園景観を阻害する土地利用の発生抑制・防止に向けたルールづくり
- ▷ 耕作放棄地の発生抑制に向けた取組

- ▷ 国道 296 号沿道での適正なサービス機能の誘導促進
- ▷ 渋滞区間の解消促進

複合型新産業地の形成

- ▷ 大規模商業施設を核とした複合型産業地の形成
- ▷ 良好な既存操業環境の維持・向上

街なか・都心等へのアクセス確保

- ▷ 新産業拠点と中心市街地をつなぐアクセス道路の整備・拡充
- ▷ 交流人口の街なか誘導
- ▷ 拠点・都心間のアクセス検討

災害に強い都市環境の形成

- ▷ 浸水被害の防止に向けた環境改善
- ▷ 既存集落内の狭あい道路の解消
- ▷ 新産業拠点周辺における新たな防災拠点の整備
- ▷ 防災拠点としての避難場所の機能拡充と避難経路の確保

新規構想路線の整備検討

- ▷ (仮) 墨・馬橋線
- ▷ (仮) 南酒々井駅南口駅前

既存ストックの有効活用

- ▷ エリアマネジメントによる魅力ある住宅地の形成
- ▷ 既存住宅地における空き家・空き地の解消に向けた取組推進

地域拠点・産業集積地にふさわしい土地利用の展開

- ▷ 南酒々井駅への近接性や既存工業施設の集積を活かした都市機能の集約・誘導
- ▷ 市街化調整区域における地区計画等の導入の検討

- 中心市街地エリア
- 地域拠点エリア
- 住宅市街地エリア
- 沿道利用エリア
- 産業振興エリア
- 歴史・文化エリア
- 土地利用検討エリア
- 緑農共生エリア
- 農業振興エリア
- 広域幹線道路
- 主要幹線道路
- 補助幹線道路
- 東関東自動車道
- 主要幹線構想路線
- 補助幹線構想路線
- 水の軸
- みどりの軸
- 賑わい景観形成軸
- 歴史・文化景観軸
- 都市公園・都市緑地
- 地域森林計画対象民有林
- 地区計画指定区域
- 主要避難場所
- 景観ランドマーク
- 主な眺望点
- 浸水区域
- 浸水予想区域
- 急傾斜地崩壊危険箇所
土砂災害警戒区域
- 市街化区域境界

1. これからのまちづくりの進め方

本計画は、本町が目指すべき概ね 20 年後の都市の姿を見据えながら、それを実現していくために必要となる都市計画に係る基本的な方針を定めたものです。

今後は、本計画で位置づけた方針に基づいて、優先度・緊急性・実現可能性等を考慮しながら、地域の発展や課題解決に向けた各種施策の事業化に向けた詳細な調査・検討を進め、個別計画及び個別事業の立案・具現化を図っていくことになります。

また、少子高齢化や人口減少、拡大型から成熟型社会への移行、分権型社会への転換など、社会情勢が大きく変化する中で、まちづくりにおいても、従来型の「行政主導のまちづくり」から、地域住民や地域内事業者、NPOや住民団体等の各種活動団体など、「多様な主体との連携・協働によるまちづくり」へ転換が進められています。

本町においても、都市の将来像である『活力あふれる 持続可能な コンパクトシティ』の実現に向けて、住民・事業者・行政がお互いの役割を認識した上で、自分の立場でできることを一つずつ実践し、協働のまちづくりに積極的に取り組んでいくことが求められます。

2. 多様な主体との連携・協働によるまちづくりの推進

(1) 住民の役割

自らの生活の場であるまちを、より安全・安心で快適なものにしていくことは、まちづくりの主役である住民の権利であり、また責務でもあります。そのため、これからのまちづくりにおいては、住民のより主体的な取組が期待されます。

都市環境に大きな影響を与える開発・建築行為については、第 5 次酒々井町総合計画や本計画をはじめとする関連計画で掲げられている土地利用方針を順守するとともに、周辺環境や景観との調和や、道路や下水道、空き家・空き地などの既存ストックの活用にも配慮した建築活動が求められます。

また、既存市街地における狭あい道路の解消についても、建て替えなど建築物の更新に伴うセットバック等によって道路空間を確保していくことで、安全・安心な居住環境の形成を少しずつ進めていくことが重要となります。

その他にも、低炭素型まちづくりや地域内交通の確保に向けた公共交通の積極的な利用、本町ならではの美しい歴史的景観・田園景観の保全に向けた美化活動や地域内協定の提案・締結など、自分たちのまちは住民自らの手で守り育てていくという意識と責任を持ち、行政との連携・協働を図りながら、積極的にまちづくり活動へ参加していくことが求められます。

(2) 事業者の役割

町内事業者については、自らもまちづくりを担う一員であることを認識し、日頃の事業活動を通して、町や地域の維持・活性化に貢献するとともに、住民や行政が進めるまちづくり活動に積極的に参加・協力していくことが期待されます。

特に、事業所等の開発・建築行為にあたっては、住民同様、関連計画の順守や既存ストックの活用に努めるとともに、潤いある都市環境づくりに寄与する敷地内緑化の確保や、安全性・騒音対策等を考慮した緩衝帯の設置など、周辺環境へのより一層の配慮が求められます。

また、地域住民との積極的な交流によって信頼を深め、協力体制を築いていくことも重要となります。そのため、積極的なCSR活動（企業の社会的責任・貢献）の展開による里山・道路・河川などの管理・美化活動や、地域住民との交流の場の創出・提供、事業者の特徴・専門性を活かした独自のまちづくり活動の実施など、事業者ならではの新しい視点から、まちづくり活動に取り組んでいくことが求められます。

(3) 行政の役割

町は、本計画で掲げられた都市の将来像の実現に向けて、あらゆる主体に対して開かれた効率的・効果的なまちづくりを着実に展開していく責務があります。そのため、各主体への積極的な情報提供を図り、お互いの情報共有を進めるとともに、各主体からのまちづくりに対する様々な要望についても、調整を図りながら適宜対応していくことが求められます。

特に、行政が主体となって進める都市基盤施設の整備については、地域住民の理解・協力を得ながら、その必要性や緊急性にも配慮した上で、優先順位をつけながら計画的な事業の推進に努めます。

また、町が抱える都市的課題の解消や地域活力の創出を実現していくため、国・県が定める上位関連計画や周辺自治体・事業者との協議・調整、住民意向等を踏まえた上で、多様な制度・事業を活用しながら、計画的なまちづくりに寄与する規制・誘導の導入や関係機関等への積極的な働きかけを図ります。

町は、住民や各種団体、事業者など、多様な主体の連携・協働によるまちづくりを牽引する役割を担うことから、それぞれが主体的にまちづくり活動を展開していくことができるよう、各主体の育成・支援体制を充実させていく必要があります。

3. 都市計画マスタープランの適切な進行管理と見直し

(1) 計画的・段階的な進行管理

本町のまちづくりは、本計画で掲げられた方針に基づいて、様々な制度・事業等の活用を図りながら、その優先度や緊急性、地域住民との合意形成の進捗等を勘案した上で、計画的・段階的に進めていく必要があります。

計画で位置づけた主要なまちづくり施策の進捗状況については、庁内でも定期的に把握・確認する場を設けるとともに、その状況を踏まえた施策の優先度や実施スケジュールの見直しなど、適切な進行管理を行っていくこととします。

進行管理にあたっては、上位計画である第5次酒々井町総合計画の中で位置づけられている評価指標や、町民意識調査における各施策に対する満足度などをベースとしながら、計画の進捗状況を管理していくこととします。

(2) 都市計画マスタープランの柔軟な見直し

本計画は概ね20年後を見据えて策定された計画となりますが、その間、社会経済情勢の著しい変化や、関係法制度の改正や上位関連計画の変更・見直し等によって、本計画で位置づけた方向性と実際のまちづくりのあり方に乖離が生じることも想定されます。

本計画においては、こうした社会の変化に対応できるよう、より効率的・効果的な施策・事業等の導入や方針の見直しなど、今後の見通しとの整合性を図りながら、必要に応じて計画内容の見直しを図り、計画自体が硬直化しないよう、柔軟な対応による、よりよいまちづくりの推進に努めます。



参 考 资 料

1. 用語解説

【ア行】

アクセス道路	大規模な都市施設や観光地等に連絡する道路。あるいは、高速道路と一般道路を結ぶ道路。
アドプト制度	アドプトとは「養子縁組する」という意味で、地域の住民等が、河川、道路、公園などの公共施設の清掃、除草、花壇整備などを行い、行政がこれを支援する仕組み。
NPO	法人格を有し、公共サービスを行う民間非営利団体。医療・福祉や環境保全、災害復興、地域おこしなど、様々な分野で活動する団体が含まれる。Non-Profit-Organizationの略。
エリアマネジメント	地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者等による主体的な取組。

【カ行】

公共下水道	主として市街地における下水を排除・処理するために、市町村が事業主体となって管理する下水道。
-------	---

【サ行】

CSR	企業の社会的責任・貢献
市街化区域	都市計画法により指定された、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
市街化調整区域	都市計画法により指定された、市街化を抑制すべき区域。

【タ行】

地域森林計画対象民有林	森林・林業基本法第11条に基づく森林・林業基本計画に基づいて国が定める「全国森林計画」に即し、知事が5年毎に10年を一期として、対象とする民有林の森林の区域、森林の整備の目標などについて定める計画を「地域森林計画」といい、その計画対象となる民有林を指す。
地域防災計画	災害対策基本法に基づく、地域における災害対策の基本計画。一定の地域で、災害の発生または発生の恐れがある場合、各防災機関の任務を明確にして、災害の発生を防止し、応急的援助を行うなど被害の軽減に努めるよう、事前の対策をまとめたもの。
地区計画	住民の生活に身近な空間を対象とした地区を単位として、道路、公園等の配置や建築物に関する制限などについて、地区の状況に応じてきめ細かく定めるまちづくりの計画。
低炭素社会	地球温暖化の原因となる二酸化炭素の排出を、現状の産業構造やライフスタイルを変えることで低く抑えた社会。
都市経営コスト	公共施設や行政サービスのうち、保育所、幼稚園、小学校、中学校、公民館、道路橋梁（街路含む）、公園、下水道、上水道、ごみ収集、消防署、公共交通（バス）などの維持・実施に係る年間経常経費と更新費。

都市計画	都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設（道路・公園など）の整備、市街地開発事業に関する計画。
都市計画区域	市町村などの行政区域にとらわれず、都市として総合的に整備、開発及び保全が必要な区域であり、道路、公園、下水道などの整備や土地利用に関する都市計画を考える上で最も基本となる区域。酒々井町は佐倉市とともに佐倉都市計画区域となっている。
都市計画道路	都市計画法第 11 条の都市施設として、都市計画決定された道路。都市計画区域内で主要な道路をして位置付けられ、円滑な都市活動を支えるとともに、市街地の骨格を形成する根幹的な施設。
土地区画整理事業	土地の交換分合（換地）により、道路・公園などの公共施設の整備改善を行い、土地の区画形質を整え、健全な市街地の形成や良好な住宅宅地の供給などを行う事業。

【ハ行】

バリアフリー	高齢者や障がい者を持つ人が社会生活を営む上で、生活の支障となる物理的な障害や、精神的な障壁を取り除くための施策、若しくは具体的に障害を取り除いた事物および状態。
--------	--

【ヤ行】

ユニバーサルデザイン	改造または特殊化された設計の必要なしで、できるだけ多くの人々が利用可能であるように製品、建物、空間をデザインすること。
用途地域	都市計画法に基づく地域地区の一種で、都市地域の土地の合理的利用を図り、市街地の環境の整備、都市機能の向上を目的とした建物の建築を、用途や容積などにより規制する制度。目指すべき市街地像に応じて 12 種類の用途に分類される。

2. 策定の歩み

(1) 酒々井町都市計画マスタープランの主な策定経緯

年月日	経緯等	主な内容
平成23年11月18日(金)	第1回 庁内調整会議	○ マスタープランの概要について ○ 町の現況・都市づくりの課題について
平成23年11月28日(月)	第1回 策定委員会	
平成24年 3月16日(金)	第2回 庁内調整会議	○ 全体構想(骨子案)について
平成24年 3月22日(木)	第2回 策定委員会	
平成24年 5月10日(木)	都市計画審議会	○ 中間報告
平成25年 7月23日(火)	第3回 庁内調整会議	○ 全体構想について ○ 各地域の現況・問題点について
平成25年 7月30日(火)	第3回 策定委員会	
平成25年 8月26日(月)	中部(A)地域 地域別懇談会	○ 全体構想について ○ 各地域の現況・問題点について
平成25年 8月27日(火)	中部(B)地域 地域別懇談会	
平成25年 8月28日(水)	中部(C)地域 地域別懇談会	
平成25年 8月29日(木)	北部地域 地域別懇談会	
平成25年 9月 2日(月)	南部地域 地域別懇談会	
平成26年 1月18日(土)	中部(A)・北部地域 意見交換会	○ 全体構想について ○ 地域別構想について
平成26年 1月19日(日)	中部(B)地域 意見交換会	
〃	中部(C)・南部地域 意見交換会	
平成26年 1月28日(火)	第4回 庁内調整会議	○ 地域別懇談会・意見交換会の結果について ○ マスタープラン(案)について
平成26年 2月 4日(火)	第4回 策定委員会	
平成26年 2月14日(金)	都市計画審議会	○ 地域別懇談会・意見交換会の結果について ○ マスタープラン(案)について
平成26年2月24日(月)	案の縦覧・意見公募	—
平成26年3月10日(月)		
平成26年 3月24日(月)	都市計画審議会	○ マスタープランの策定について(諮問)

酒々井町都市計画マスタープラン

平成 26 年 3 月

発行・編集／酒々井町まちづくり課

〒285-8510 酒々井町中央台 4-11

TEL : 043 - 496 - 1171

FAX : 043 - 496 - 5765

URL : <http://www.town.shisui.chiba.jp/>



井戸っこ (しすいちゃん)



<発行・編集>

酒々井町 まちづくり課



勝っタネ!くん