

酒々井町都市計画マスタープラン地域別懇談会

日時：令和5年11月13日～17日

午後7時～

場所：酒々井役場分庁舎2階第2多目的室

次 第

1 開 会

2 まちづくり課長挨拶

3 説 明

酒々井町都市計画マスタープランについて

4 質 疑

5 閉 会

都市計画マスタープランの概要

1. 都市計画マスタープランとは？

- 都市において、暮らしやすい環境を守り、つくり、維持していくためには、土地の使い方や建物の建て方のルールを定めたり、道路や公園などのインフラを計画的に整備したり、つくり直していくことが必要です。
- このような都市の土台づくりに必要な内容を総合的に定めたものが都市計画です。
- そして、この都市計画の大きな方向性を示すものが、都市計画マスタープラン（以下、都市マス）であり、各市町村が作成します。そのため、正式には「市町村の都市計画に関する基本的な方針」と言われ、都市計画法という法律において作成することが義務づけられています。
- 都市マスは、これから20年先の都市の将来像やまちづくりの方向性を定め、下図に示される「土地利用」、「交通」、「公園・緑地」、「景観」、「都市防災」の各分野の取り組みの方向性を示す、今後20年間のまちづくりの指針となるものです。

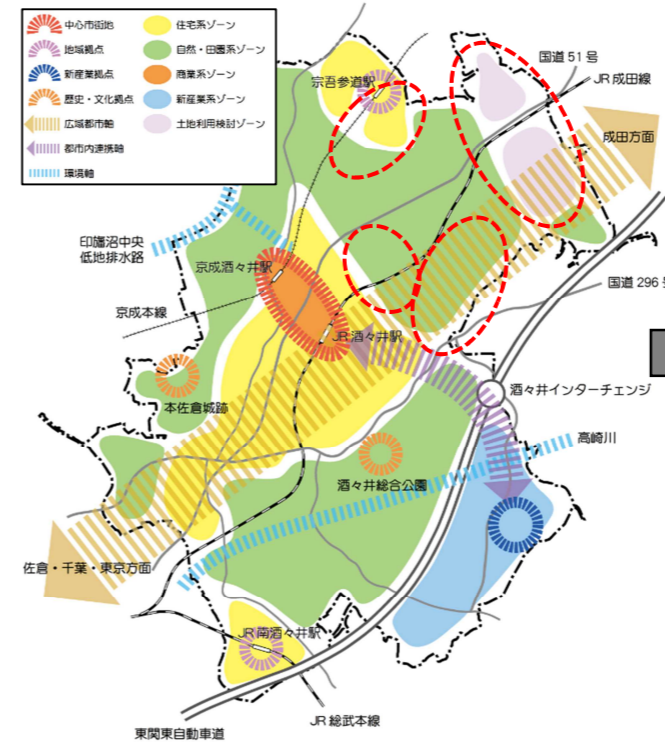
【都市マスで示すまちづくりの方向性の概要】



2. なぜ見直すのか？

- 現在の都市マスは、酒々井町の最上位計画である「第5次酒々井町総合計画」に基づくまちづくりの指針として、平成26（2014）年3月に策定しました。
- その後、「第6次酒々井町総合計画」が令和4（2022）年3月に策定され、新たな土地利用構想が示されたことから、これらの内容を反映することが必要となりました。（下図参照）
- また、現在の都市マスの策定から10年近くが経過しており、まちづくりに関する法律・制度や社会経済情勢が大きく変化しています。また、町内の土地利用や交通体系などについても変化が生じており、これらの変化に対応した見直しが必要となりました。

【現行都市マスの将来都市構造】



【第6次酒々井町総合計画の土地利用構想】



3. 都市計画マスタープランの構成

- 都市マスは、大きく分けて次の4つの内容によって構成されています。
- 本日、主に説明する部分は、下記の黄色塗りの①都市の将来像と②全体構想になります。

①都市の将来像

本町の都市づくりにあたっての骨格となる、都市の将来像や将来都市構造などを設定します。

②全体構想

以下の分野ごとに町全体の方針を示します。
【土地利用】 【交通体系】 【公園緑地】
【環境】 【景観形成】 【都市防災】

③地域別構想

町域を5地域に区分し、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計画の実現に向けて

まちづくりを実現していくための基本的な方針などを示します。

都市の将来像・将来都市構造などについて

1. 都市の将来像

- 都市の将来像は、おおむね20年後にあるべき都市の姿を定めるものです。
- 第6次酒々井町総合計画（以下、総合計画）で定める将来都市像を踏襲します。

都市の将来像

人 自然 歴史 文化が調和した 活力あふれるまち 酒々井
 ～ 町民一人ひとりが幸せを感じ 地域が潤う 持続可能なまち ～

一人ひとりの町民が自分らしく活躍し、成長していくことが、まちの成長をもたらします。その成長していく「人」と、本町の強みである、豊かな「自然」、先人から受け継がれてきた「歴史」と「文化」を有機的につながることで、新たな活力を生み出します。

都市機能などを充実・集中させたコンパクトなまちづくりにより、日常生活の利便性向上を図ることで、町民一人ひとりが「酒々井町に住んで幸せを感じられるまちづくり」を進めます。

町内の潜在的なポテンシャルが高い土地を有効活用することにより、人が活動する「場」を増やし、経済面で「地域が潤うまちづくり」を進めます。

これらのまちづくりにより、活力あふれる持続可能なまちを目指します。

2. 都市づくりの基本方針

- 都市の将来像の実現に向けた都市づくりの基本方針を以下のとおり設定します。

方針1 質の高い居住環境を支える 歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり

- （取組の方向性）
- 鉄道駅周辺などにおける計画的な土地利用の促進
 - 既存住宅団地などにおける住宅ストックの利活用
 - 安全・安心に暮らせる居住環境の形成
 - 良好な都市基盤の適正な維持管理

方針2 多様な産業の発展を支える 地域経済の好循環を創出するまちづくり

- （取組の方向性）
- 成田空港の近接性やIC周辺の開発ポテンシャルを生かした産業の受け皿づくり
 - 交通ネットワークの充実・強化
 - 中心市街地などにおける商業機能の充実
 - 農地の保全・活用と農業の担い手の確保・育成

方針3 まちの活力と魅力を高める 地域資源を最大限生かしたまちづくり

- （取組の方向性）
- 地域資源などを活用した交流人口・関係人口の促進
 - 景観まちづくりの推進による都市の魅力向上
 - 多世代交流による地域コミュニティの活性化

方針4 安全・安心な暮らしを守る 環境にやさしく災害に強いまちづくり

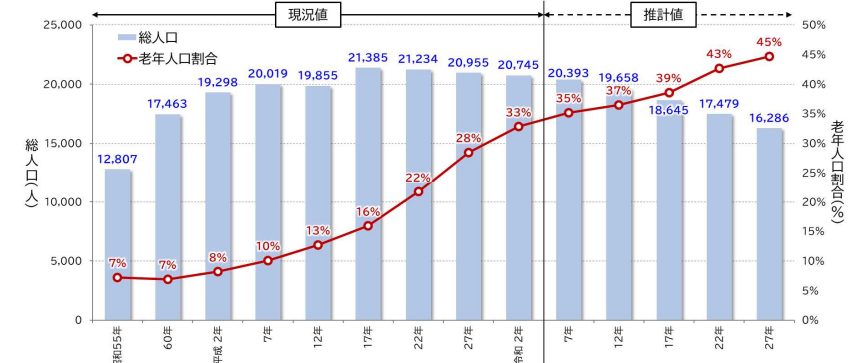
- （取組の方向性）
- 災害リスクの低減に向けた防災・減災対策の推進
 - 2050年脱炭素実現に向けた環境負荷の低減

参考 酒々井町の現況動向

■人口減少と高齢化が進展

- 総人口は平成17年の21,385人をピークに減少に転じ、令和2年時点で20,745人となっています。
- また、65歳以上の老年人口割合は増加傾向にあり、令和2年時点で33%に達しています。
- このまま推移した場合、20年後（令和22年）の総人口は16,286人（令和2年比約8割）まで減少、また、老年人口割合は45%まで増加する予測であり、人口減少と高齢化が進展する見込みです。

【総人口及び老年人口割合の推移と将来見通し】 出典：国勢調査（現況値）、酒々井町人口ビジョン・基本推計（推計値）

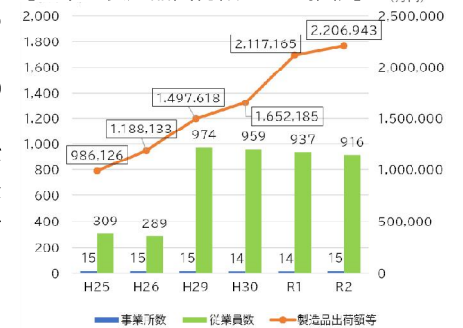


出典：工業統計調査

■産業立地が進展・IC周辺のポテンシャルが向上

- 酒々井南部地区新産業団地における産業立地の進展などにより製造品出荷額は増加傾向にあり、令和2年度には約221億と平成25年度の約99億から倍増しています。
- 成田空港にて滑走路整備など更なる機能強化が進められていることなどを背景に、県では、ICなどを活用した産業の受け皿づくりを支援しており、酒々井IC周辺においても産業立地のポテンシャルが高まることが期待されます。

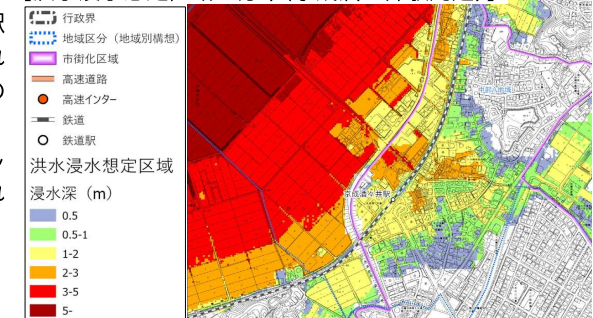
【工業の製造品出荷額などの推移】



■頻発・激甚化する自然災害

- 洪水浸水想定区域が京成酒々井駅周辺の市街地に分布しており、これらのエリアでは、過去に床上浸水の履歴がある箇所も存在しています。
- 頻発・激甚化する自然災害に対応した防災・減災対策の推進が求められています。




【洪水浸水想定区域の分布(京成酒々井駅周辺)】



3. 将来都市構造

○総合計画の土地利用構想図との整合を図ったうえで、「拠点」、「ゾーン」、「軸」の3つの要素で構成されるた将来都市構造図を設定します。

【拠点】人々が集い、活動する場

中心拠点 	○日常生活に不可欠な多様な都市機能がコンパクトに集積し、町の活力をけん引する拠点					
	○周辺地域から公共交通などのアクセス性が高い中心拠点において多様な都市機能の持続的な維持・確保、更なる充実により、将来にわたり住民の生活利便性の確保を図る					
	○中心拠点は以下の「しずい3エリア」を包含する範囲					
	<table border="1"> <tr> <td>しずい中心市街地エリア</td> <td>町民生活の中心となる商業・業務機能、来街者の玄関口機能</td> </tr> <tr> <td>しずい安全安心創造エリア</td> <td>町民の安全安心な生活を包括的にサポートする医療福祉機能</td> </tr> <tr> <td>しずい文化交流創造エリア</td> <td>町民の公共公益サービスや交流の場となるコミュニティ機能</td> </tr> </table>	しずい中心市街地エリア	町民生活の中心となる商業・業務機能、来街者の玄関口機能	しずい安全安心創造エリア	町民の安全安心な生活を包括的にサポートする医療福祉機能	しずい文化交流創造エリア
しずい中心市街地エリア	町民生活の中心となる商業・業務機能、来街者の玄関口機能					
しずい安全安心創造エリア	町民の安全安心な生活を包括的にサポートする医療福祉機能					
しずい文化交流創造エリア	町民の公共公益サービスや交流の場となるコミュニティ機能					
地域拠点 	○JR南酒々井駅及び宗吾参道駅周辺の町民の日常生活を支える拠点 ○歩いて暮らせる駅徒歩圏を中心に計画的な都市的土地利用を図り、拠点性を向上					
産業拠点 	○多様な産業の受け皿づくりを進める拠点 ○酒々井IC周辺では、ICや成田空港などの広域的な交通アクセス機能を活かし、多様な産業の受け皿づくりに向けた新たな産業拠点の形成を県や隣接自治体と連携して促進 ○酒々井南部地区新産業団地周辺では、既存のアウトレットモールの集客性を活かし、交流・レクリエーションの創出や地域産業の活性化を図る					

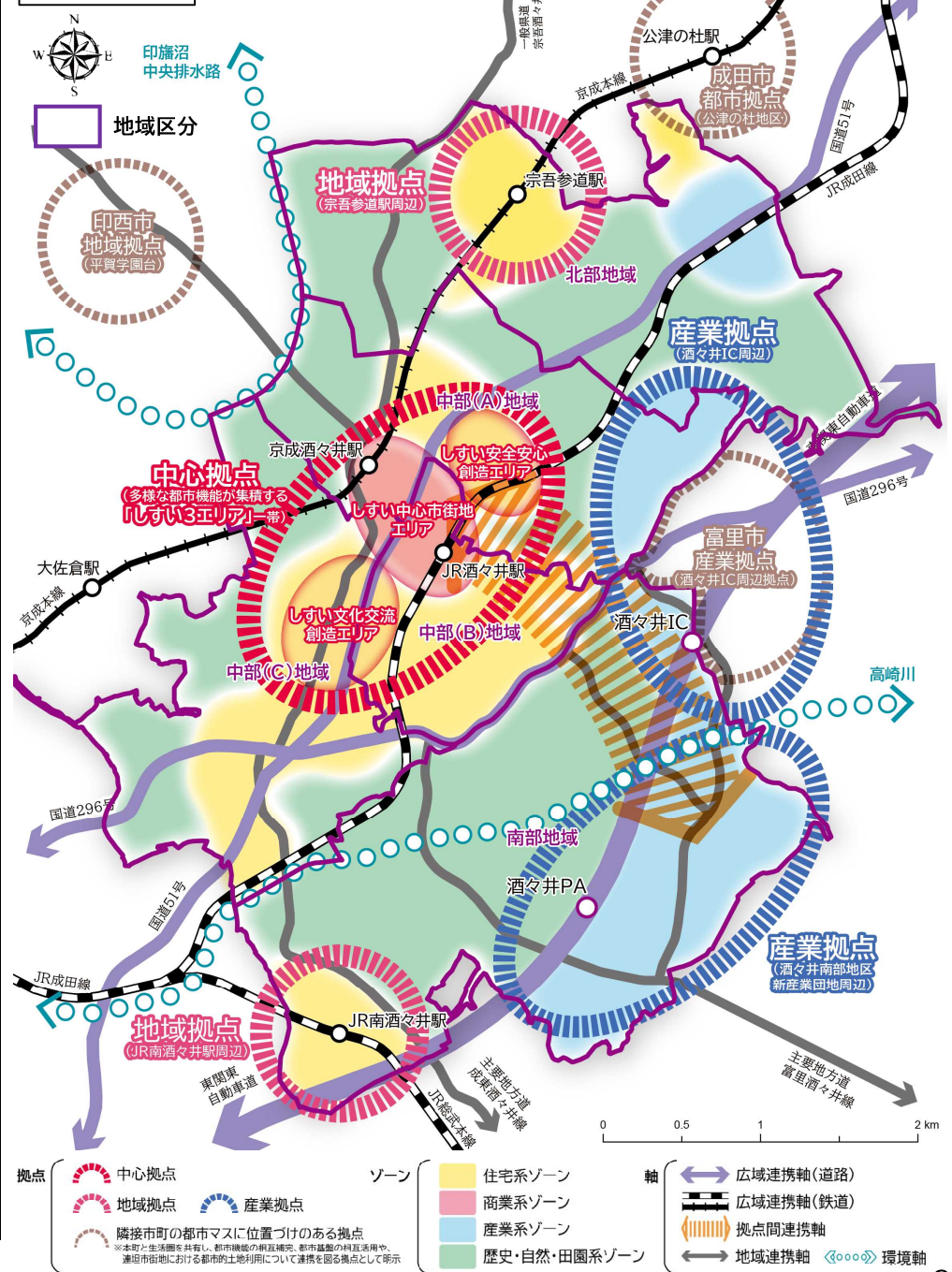
【ゾーン】土地利用として同じ性格を有し、面的に連続した広がりを持つ区域

住宅系ゾーン	○駅徒歩圏を中心に歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを推進するゾーン
商業系ゾーン	○中心市街地エリア内の商業機能の充実を図るゾーン
産業系ゾーン	○多様な産業の受け皿づくりを推進するゾーン
歴史・自然・田園系ゾーン	○歴史・自然・田園など、本町を特徴づける環境・景観を将来に渡って保全・活用するゾーン

【軸】人や物の主要な動線

広域連携軸	○広域的な連携や交流に資する幹線軸
拠点間連携軸	○中心拠点と産業拠点をつなぎ、拠点間交流を促進する軸
地域連携軸	○本町と近隣自治体、町内の拠点間を連絡する交通軸
環境軸	○本町の豊かな水環境とその周辺に広がる自然・生態系

将来都市構造図



全体構想（分野別方針）について

1. 土地利用に関する基本方針

■質の高い居住環境を支える、歩いて暮らせるコンパクトな市街地の形成

- ・各拠点において都市機能や居住の誘導、計画的な都市土地利用の促進を図ります。
- ・しやすい中心市街地エリアにおいて、日常生活に必要な商業機能の誘導・充実を図ります。
- ・良好な都市基盤ストックを活かし、質の高い居住環境を持続的に維持・確保します。

■多様な産業の発展を支える、計画的な土地利用の推進

- ・墨工業団地などの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。
- ・酒々井IC周辺では、多様な産業の発展を支える計画的な土地利用を推進します。
- ・市街化調整区域における地区計画制度を活用し、民間活力を主体とした産業立地を促進します。

■歴史・自然・田園などの地域資源の保全、適正な運用と活用

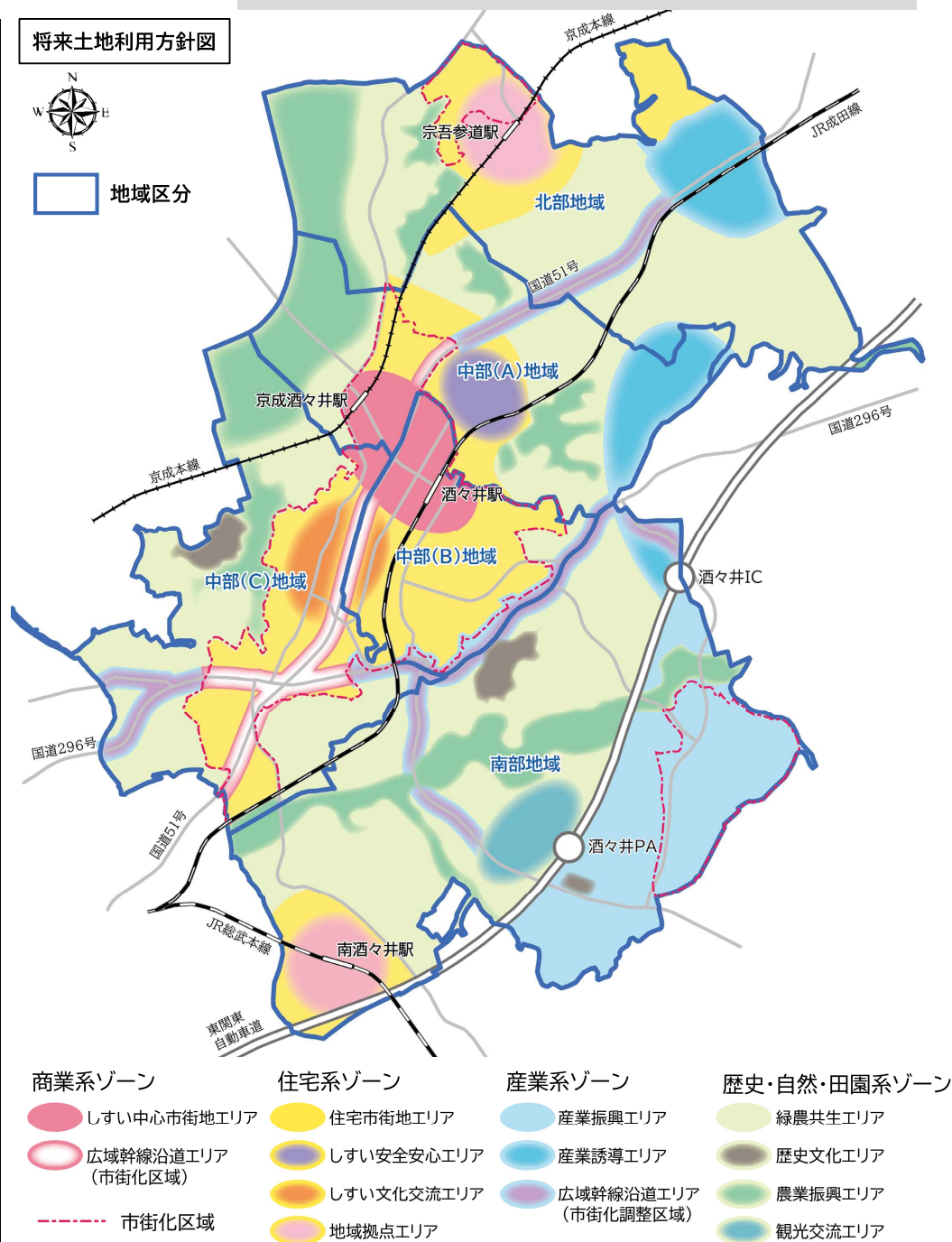
- ・歴史・自然・田園環境を将来にわたって保全していくため、土地利用規制の適正な運用を図ります。
- ・印旛沼新田や高崎川周辺の水田、北部地域の畑地などは優良な農地として保全していきます。

<土地利用エリア別の基本方針>

しやすい中心市街地エリア	○生活利便施設や居住機能の誘導、鉄道・バスなどの交通結節機能強化や景観づくりなどの取組の一体的な推進による拠点性の向上 ○南部地区の新産業拠点との連携による交流人口の創出
広域幹線沿道エリア	○国道51号及び296号の沿道における生活利便施設などの立地誘導
しやすい安全安心エリア	○町民の安全安心な生活を包括的にサポートする拠点機能（子育て支援施設、医療施設や公共施設など）の維持・充実
しやすい文化交流エリア	○多様な地域資源（公共施設、旧成田街道沿道の歴史・文化資源など）の維持・充実 ○旧成田街道沿道における町並み保全に向けたルールづくりなどの検討
地域拠点エリア	○宗吾参道駅周辺及びJ R南酒々井駅周辺における計画的な土地利用の推進による、生活利便施設や居住の誘導
住宅市街地エリア	○地区計画などの活用による良好な住環境の保全・形成 ○公園や道路、点在する空き地・空き家の適正な維持・管理 ○狭あい道路や行き止まり道路の改善・解消 ○道路や公園などのユニバーサルデザイン化の推進 ○空き家バンクによる住宅ストック活用による住み替え促進
産業振興エリア	○酒々井南部地区新産業団地：大規模商業施設を核とした複合型新産業地の形成 ○酒々井パーキングエリア周辺：活力創出に向けた新たな土地利用の検討を推進
産業誘導エリア	○地区計画制度の活用による多様な産業を支える産業用地の形成
広域幹線沿道エリア	○地区計画制度の活用による流通業務施設や小規模な工場などの立地誘導
緑農共生エリア	○農地・森林の管理・保全 ○既存集落のコミュニティ維持・活性化に資する施設整備や生活道路の改善
歴史文化エリア	○景観及び歴史的遺産の保全・活用 ○本佐倉城跡の保全及び利活用のためのアクセス・便設施設の整備推進
農業振興エリア	○水田の維持・保全、生産基盤の整備推進 ○耕作放棄地の発生抑制、良好な生産環境の維持と田園景観の保全
観光交流エリア	○成田国際空港へ近接しているICを活かした観光交流施設の立地誘導

酒々井町都市計画マスタープランの見直しに関する第1回地域別懇談会

将来土地利用方針図



2. 交通体系に関する基本方針

■都市間・拠点間をつなぐ効率的・効果的な道路網の整備

- ・拠点間の連携や広域道路網へのアクセス向上に資する道路ネットワークの見直しを行います。
- ・構想路線などを対象として、新たな都市計画道路の必要性について検討を進めます。
- ・産業拠点と中心拠点をつなぐ拠点間連携軸の形成に向けた道路網整備を重点的に推進します。

■安全性・利便性向上に向けた生活インフラの整備と適切な維持・管理

- ・生活道路や歩道の整備・拡充、歩行空間のユニバーサルデザイン化を推進します。
- ・生活道路などの整備・補修や適切な維持管理を進めるとともに、狭あい道路の改善・解消を促進します。
- ・道路、橋梁、上下水道などのインフラの効率的な点検・維持管理と効果的な機能改善を図ります。

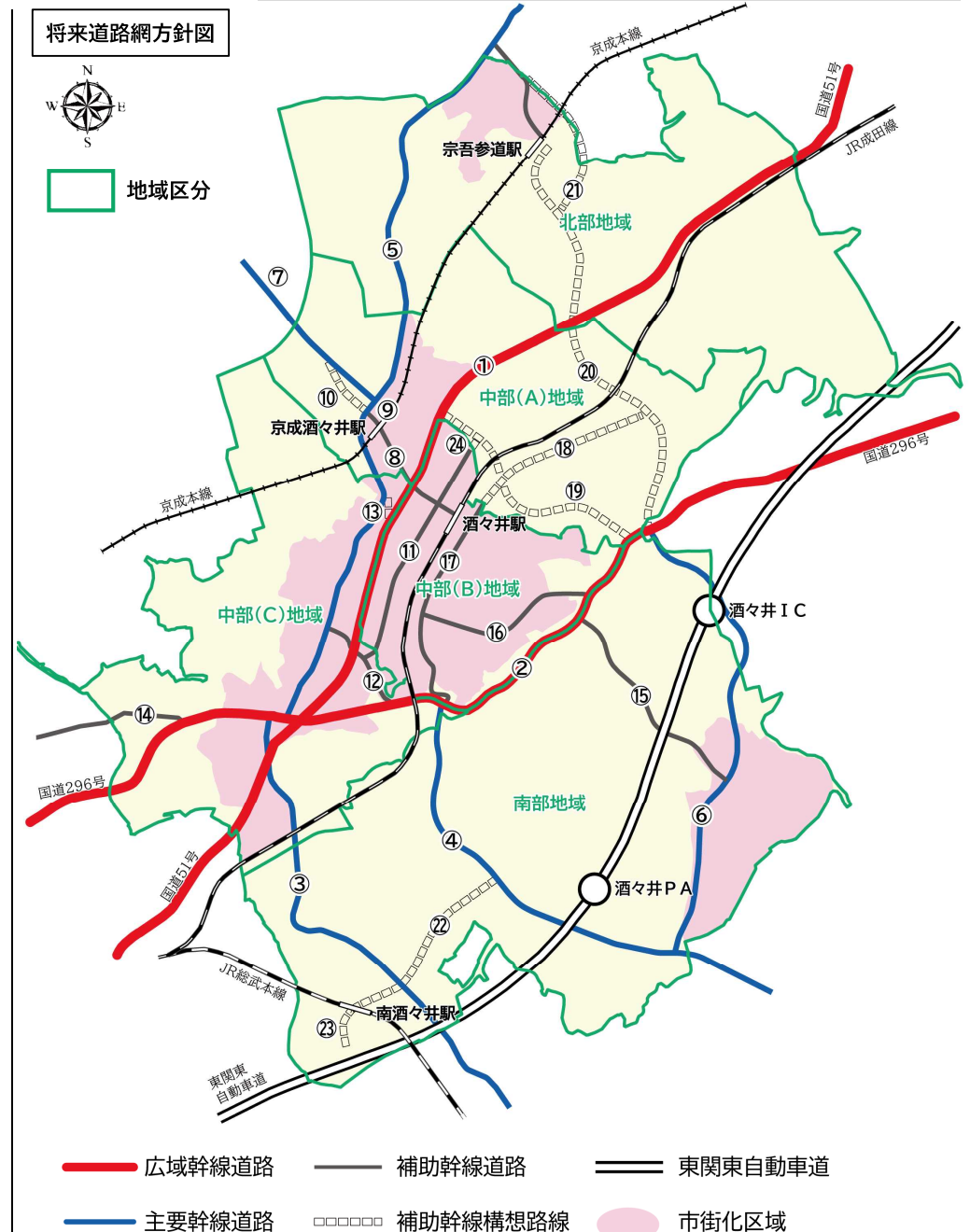
■公共交通サービスの充実と利用促進

- ・ふれ愛タクシーや路線バスの充実、バスと鉄道の連携強化を図ります。
- ・鉄道駅周辺では、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。
- ・酒々井ICやアウトレットの集客性を活かした高速バスなどの公共交通機能の充実について検討します。

<幹線道路網の位置づけ>

道路区分	No	路線名	位置づけ(機能・役割)	
自動車専用道路		東関東自動車道	・都心部及び茨城方面との連絡機能を担う高速道路網	
広域幹線道路	①	国道51号	・千葉方面～成田方面をつなぐ広域アクセス道路	
	②	国道296号	・船橋・佐倉～九十九里方面をつなぐ広域アクセス道路	
主要幹線道路	③	(主)成東・酒々井線	・八街・山武方面へのアクセス道路	
	④	(主)富里・酒々井線	・八街・富里方面へのアクセス道路	
	⑤	(県)宗吾・酒々井線	・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	・酒々井IC及び南部地区新産業拠点へのアクセス道路	
	⑦	酒々井・印旛線	・印西方面へのアクセス道路	
	補助幹線道路	⑧	(都)国鉄酒々井駅前線	・酒々井駅～京成酒々井駅をつなぐ中心市街地の都市軸
		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	・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	・南部新産業拠点～中心市街地の連絡機能 ・JR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IC～京成宗吾参道駅をつなぐ新たな南北軸 ・宗吾霊堂方面～国道51号方面の連絡機能 ・京成本線による交通ネットワーク分断の改善	
㉑		(仮)伊篠・下岩橋線	・JR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	
㉒		(仮)墨・馬橋線	・JR南酒々井駅南口～既存住宅地間のアクセス道路 ・東酒々井～中央台間のアクセス道路(一部未整備)	
㉓		(仮)南酒々井駅南口駅前線		
㉔		(仮)中央台・上岩橋線		

将来道路網方針図



6. 都市防災に関する基本方針

■災害に強い環境づくり

- ・頻発・激甚化する自然災害に対応した「防災」「減災」の視点に立った、災害に強いまちづくり
- ・既存市街地における建築物の耐震化・不燃化促進、狭小宅地の防止、狭あい道路の改善・解消
- ・自主防災組織の設立、空き家・空き地の解消

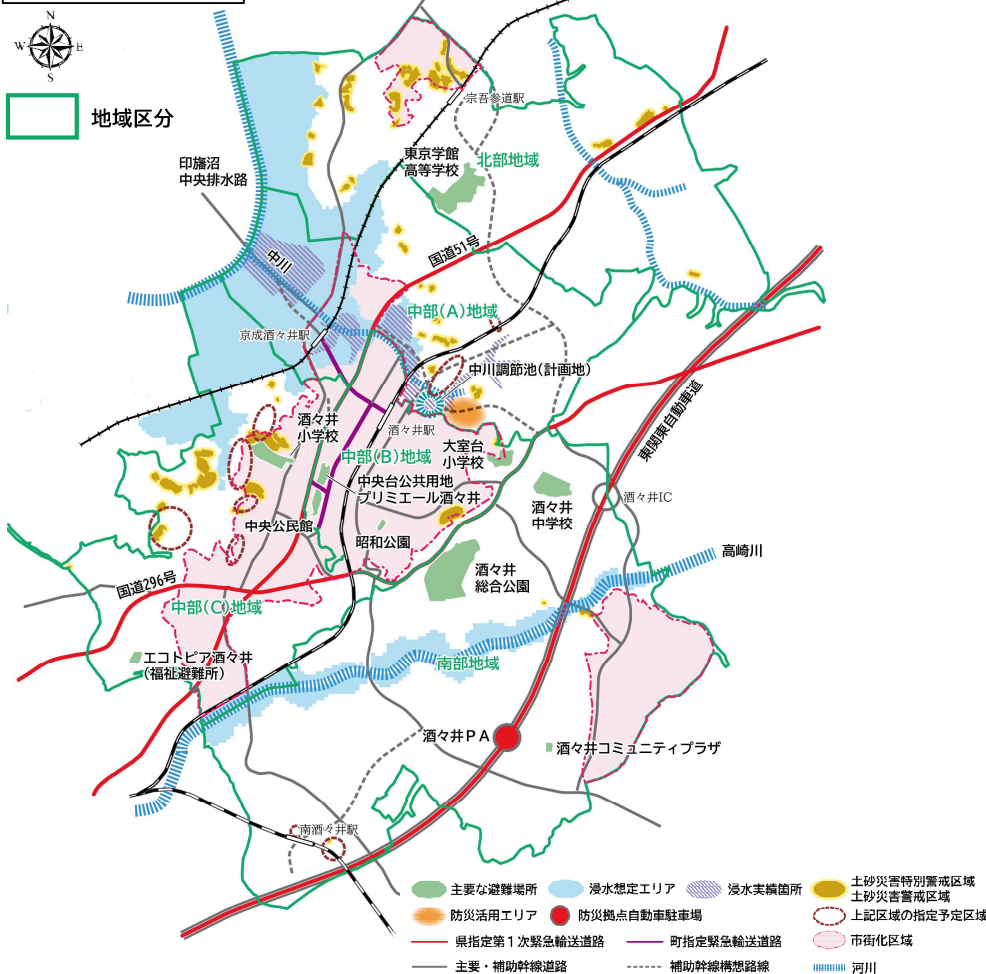
■避難所・避難経路及び防災拠点の適正配置

- ・公共公益施設や都市公園の防災拠点機能の充実
- ・緊急輸送道路の管理・補修と沿道建築物の耐震化・不燃化促進、無電柱化計画路線の無電柱化の推進

■災害リスクの回避・低減に向けた取組の推進

- ・浸水被害が発生している中川沿線における調節池整備などによる内水対策
- ・近隣市町との連携による印旛沼の治水対策の推進
- ・内水被害や土砂災害の回避・軽減に向けた開発指導

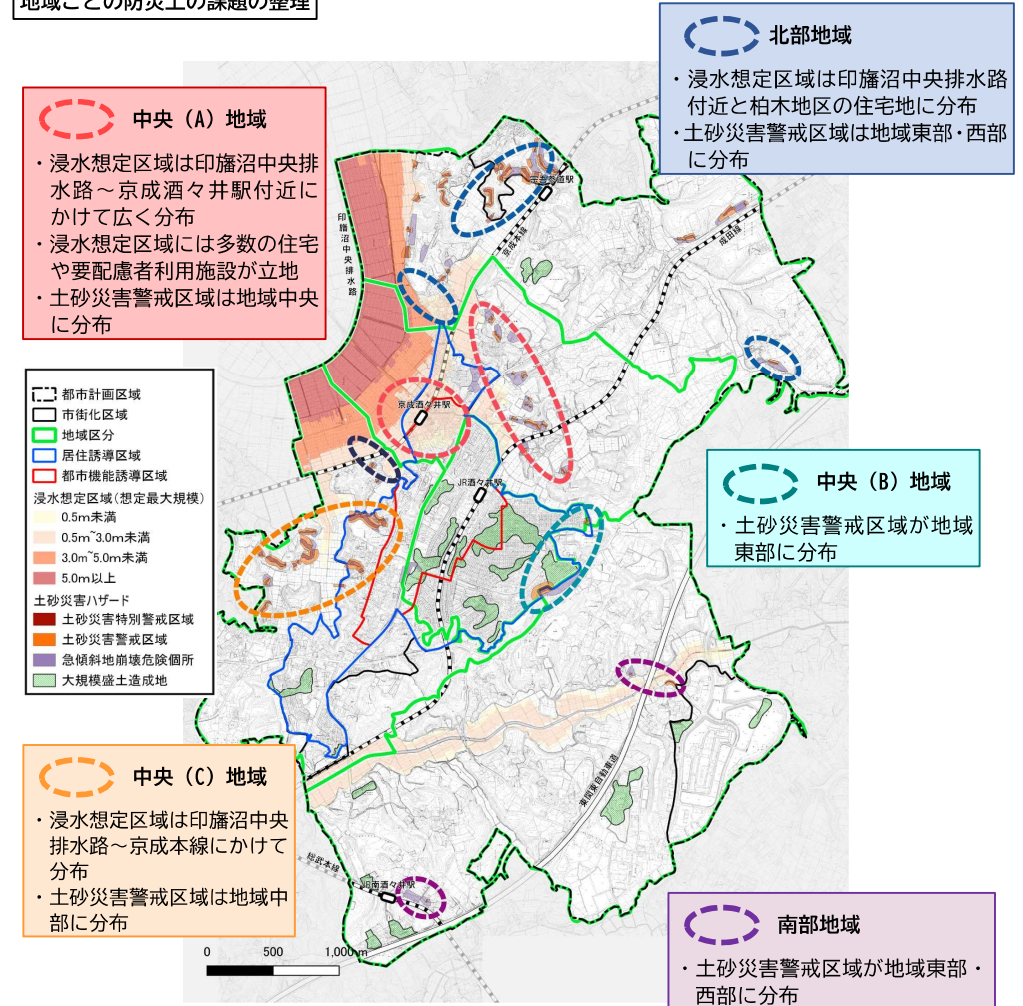
都市防災に関する方針図



参考 酒々井町立地適正化計画の改定／防災指針について

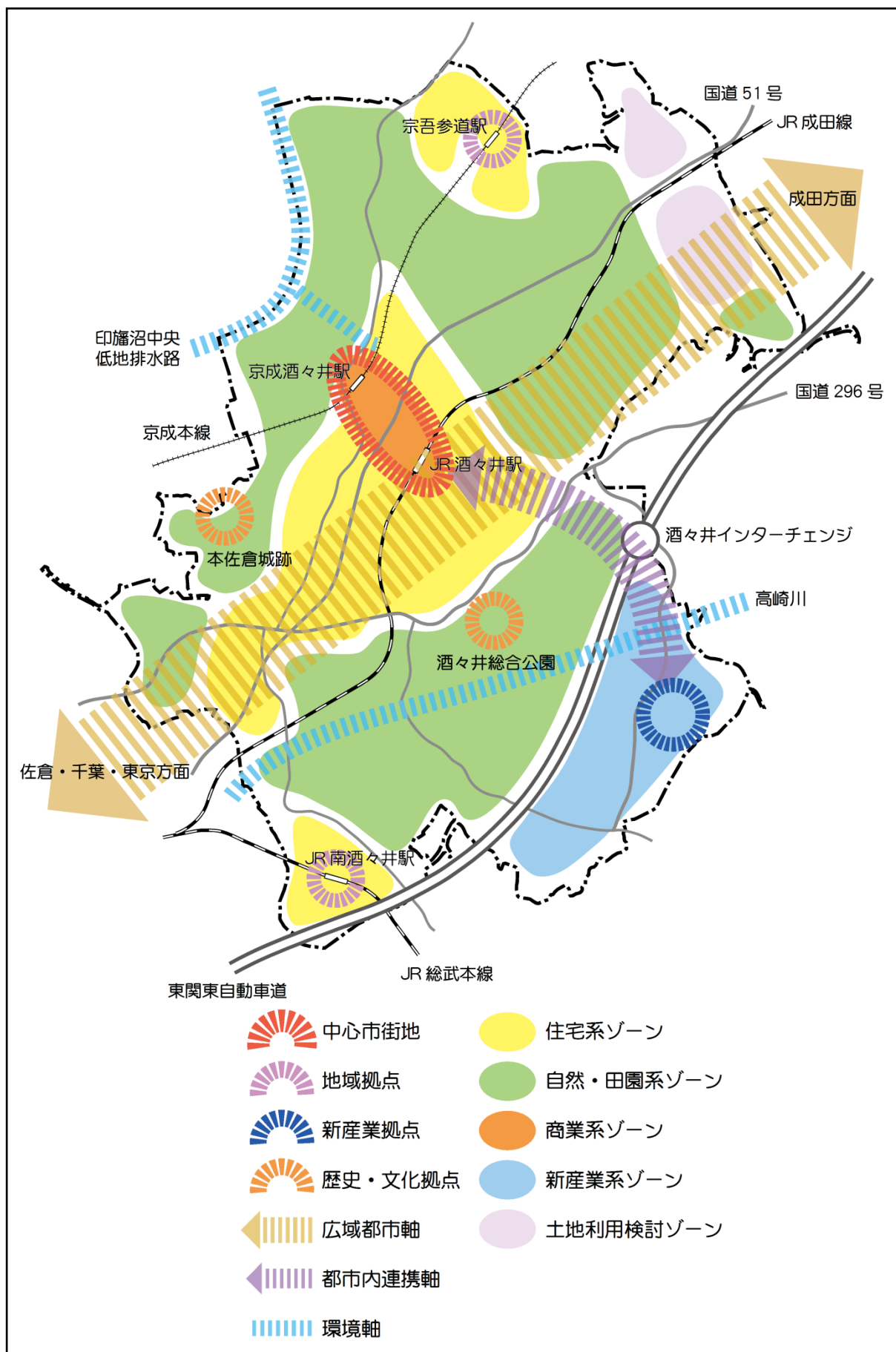
- ・酒々井町立地適正化計画は、日常生活に必要な施設が身近に存在する『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを推進するため、平成30年4月に策定されました。
- ・その後、近年の自然災害の激甚化を受けたまちとしての総合的な対策のため、国は令和2年6月に都市再生特別措置法を改正し、立地適正化計画において、居住誘導区域からの土砂災害特別警戒区域などの除外や、防災まちづくりの方針と取組みを定める「防災指針」の作成を位置づけました。
- ・上記の法改正に伴い、本町では、居住誘導区域などにおける浸水対策を中心とした防災指針を策定します。
- ・そのため、都市計画マスタープランの改定にあたっては、防災指針の内容を踏まえ、「都市防災に関する基本方針」の見直しを行うものとします。
- ・現時点においては、地域ごとの防災上の課題の整理を行っており、その結果を下記に示します。

地域ごとの防災上の課題の整理

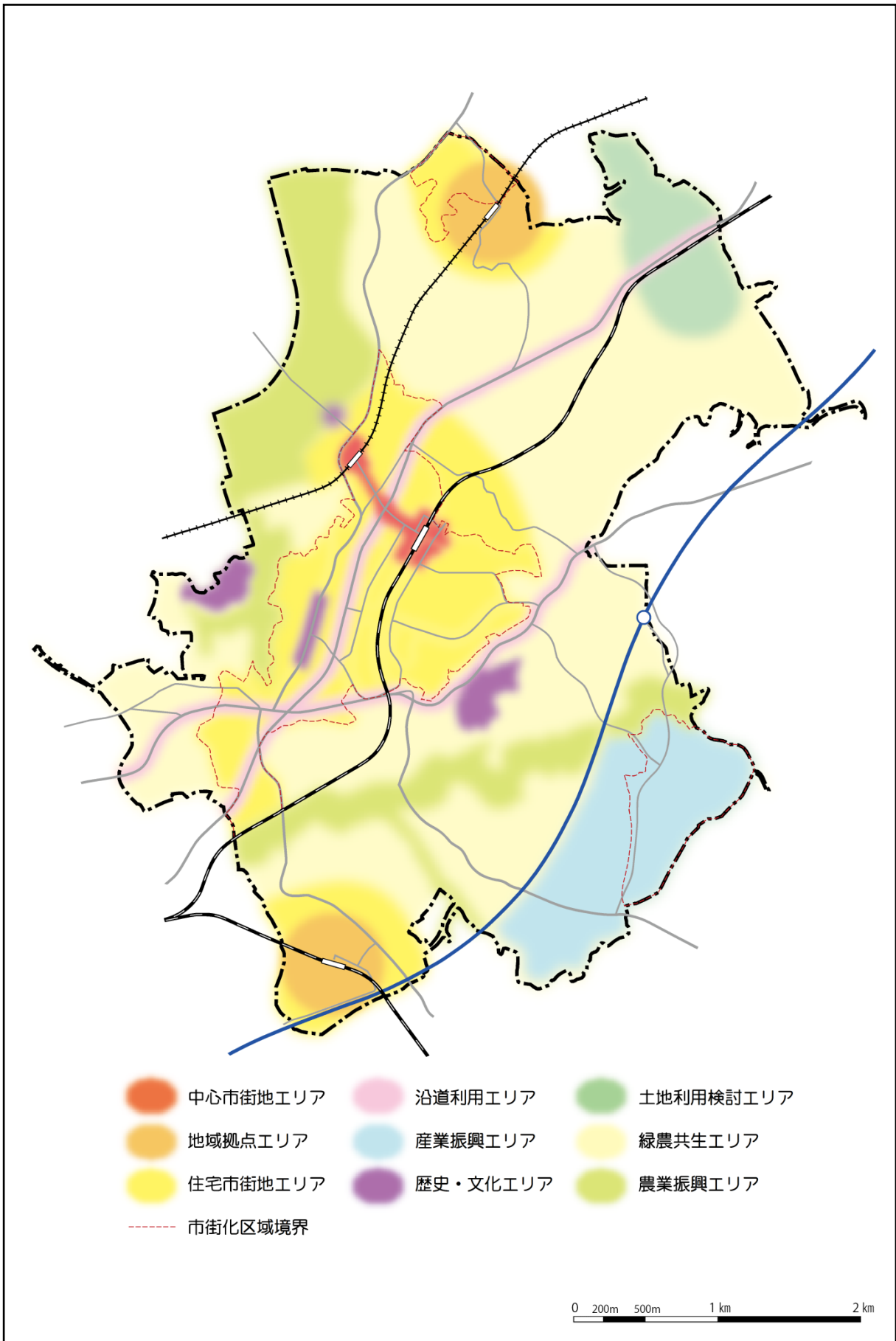


現在の酒々井町都市マスタープラン

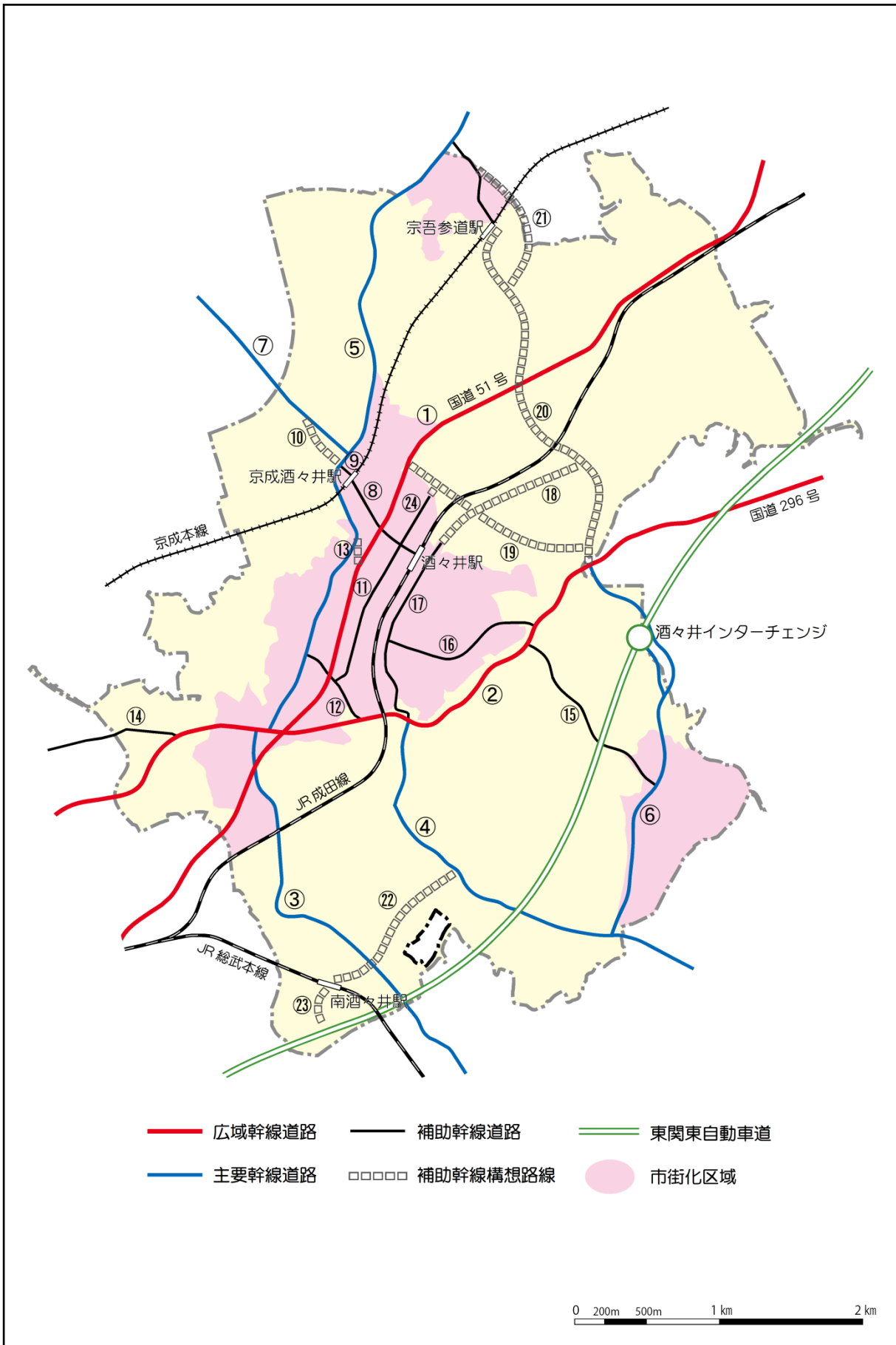
《将来都市構造図》



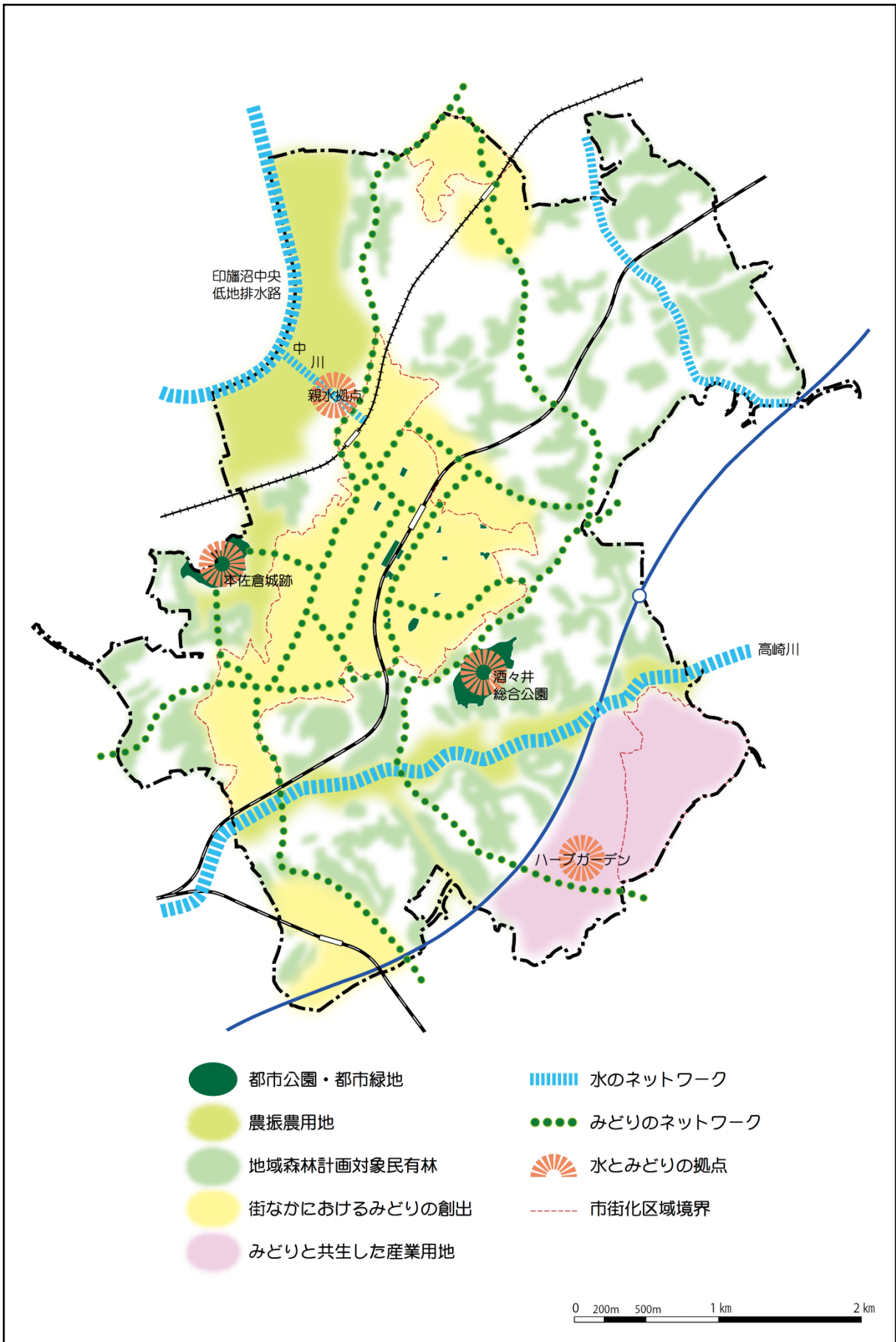
《将来土地利用方針図》



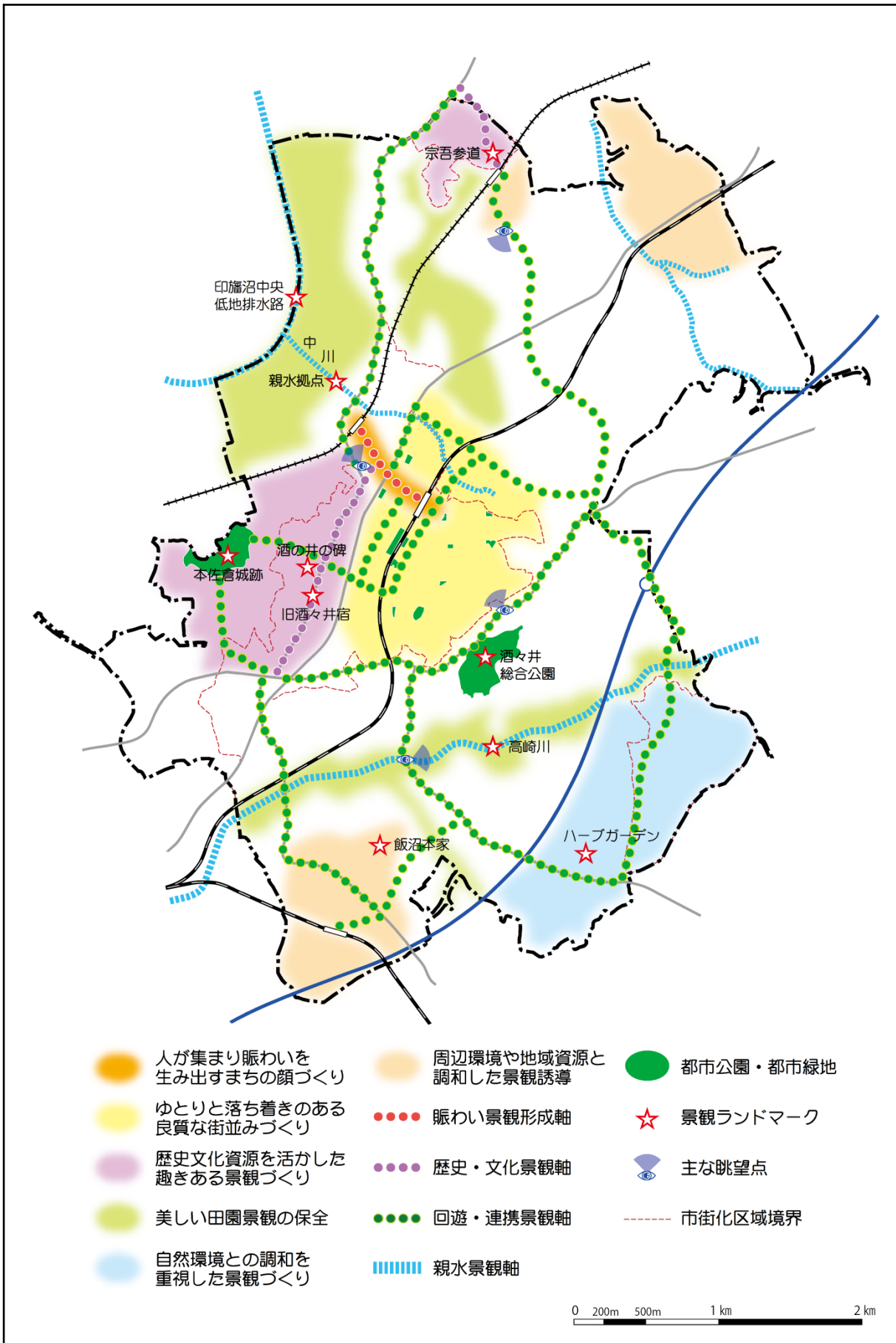
《将来道路網方針図》



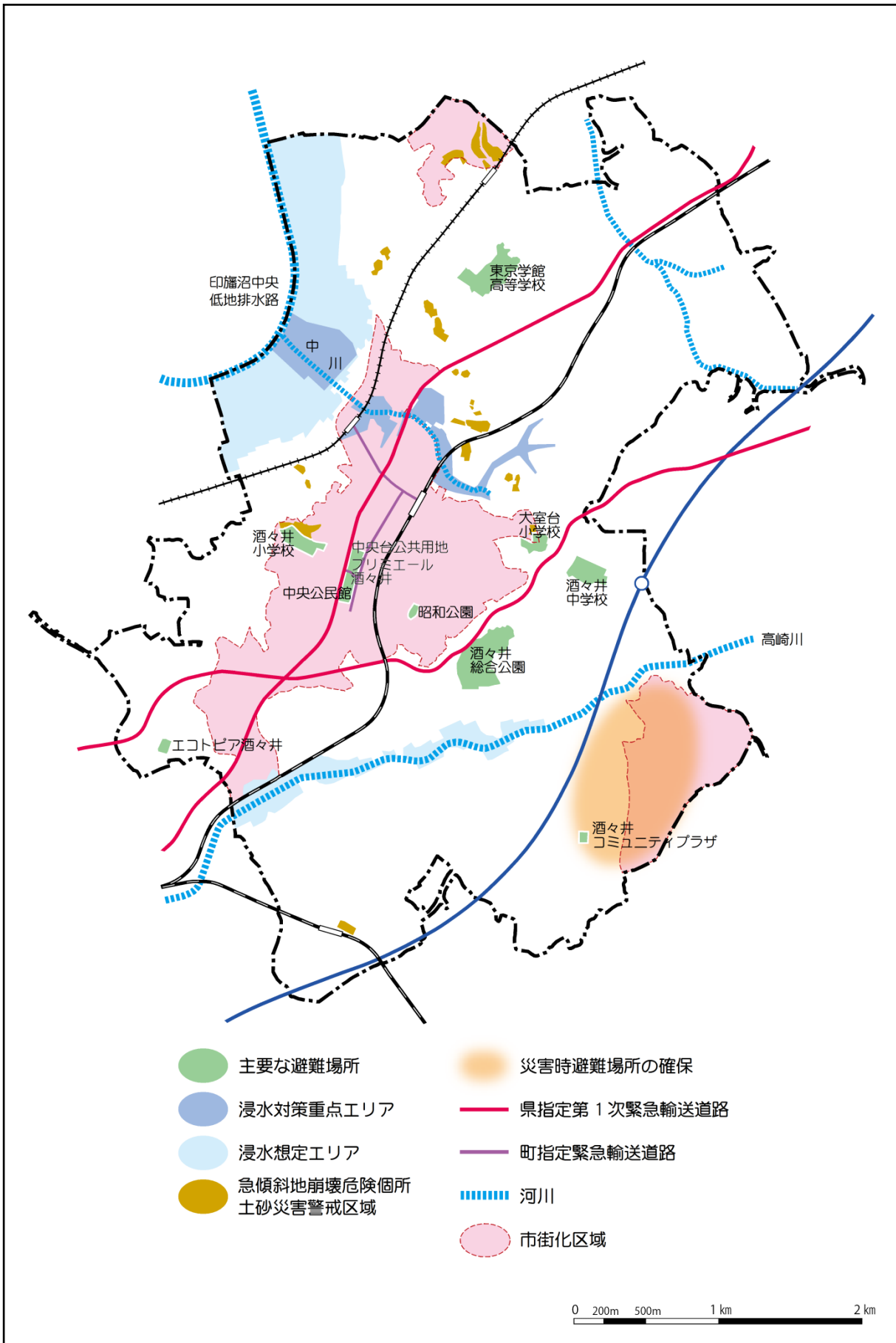
《公園・緑地整備に関する方針図》



《景観形成に関する方針図》



《都市防災に関する方針図》



3. 土地利用構想

土地は、町民の生活や産業活動を将来にわたって支える、かけがえのない地域資源です。本町は、主要な機能がコンパクトに集約された市街地地域、豊かな自然環境が広がる地域、ポテンシャルが高い産業系地域など、さまざまな顔を持っており、こうしたゾーンごとの特色を踏まえて、総合的かつ計画的な土地利用を推進していきます。

市街地・住宅系ゾーンでは、計画的な土地利用誘導により、質の高い居住環境を含めたコンパクトな市街地の形成を図っていきます。JR酒々井駅、京成酒々井駅周辺と両駅を結ぶエリアは、商業系ゾーンとして日常生活に必要な商業機能の誘導を促進します。

本町の特徴である歴史・自然・田園系ゾーンにおいては、その環境を将来にわたって保全していくために、関連する土地利用規制の適正な運用を図っていきます。

活力創出の場として期待される産業系ゾーンでは、周辺の土地利用との調和に配慮しながら、酒々井インターチェンジ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。

なお、町立保育園、子育て支援施設、大型医療施設、消防署等が集中的に立地している上岩橋地区の一部を「しずい安全安心創造ゾーン」とし、各施設機能が相互に連携することで、安全安心な暮らしに町民を導くための「町の核」となるエリアと位置付けます。

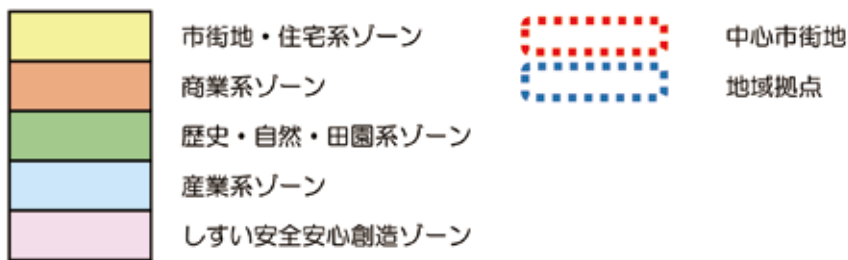
■用途別土地利用の方針

市街地・住宅系ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・既成市街地における未利用地の解消を進めるとともに、北部地域、中央地域、南部地域それぞれにおいて、駅から徒歩圏の地域を中心に効率的な都市的土地利用を図ります。 ・本町の中心と位置付けられるJR酒々井駅、京成酒々井駅周辺と両駅を結ぶエリアは、その拠点性を高めるために、日常生活に必要な商業機能の誘導を促進します。
商業系ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・「市街地・住宅系ゾーン」内の、JR酒々井駅と京成酒々井駅を結ぶ中心市街地にある「商業系ゾーン」では、特にJR酒々井駅周辺において町の顔づくりを進めるなど、さらなる商業機能の充実を図っていきます。
歴史・自然・田園系ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・印旛沼新田や高崎川周辺の水田、北部地域の畑地などは施策を講じて優良な農地として保全していきます。また、町の歴史・文化資源を活かすとともに、入り組んだ谷津と里山の緑は、町民の憩いの場として活用するほか、動植物の貴重な生息場所として自然保護の観点からも保存していきます。
産業系ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・南部地域に新産業など新たな都市機能の導入をさらに進め、活力あふれる土地利用の促進を図ります。酒々井インターチェンジ等の周辺地域について、周辺環境の調和を図りながら、広域交通結節点としてのポテンシャルを活かしたまちづくりを促進し、新たな企業の立地により、雇用の場を確保し地域の活性化を図っていきます。
しずい安全安心創造ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・「子育て支援センター あいあい」、町の中心的医療拠点となる「千葉しずい病院」、消防署などの施設が集中的に立地している上岩橋地区の一部を、将来にわたり町民の安全安心な生活を包括的にサポートする施設機能を集約したエリアとして、「しずい安全安心創造ゾーン」と位置付けます。

【土地利用構想図】

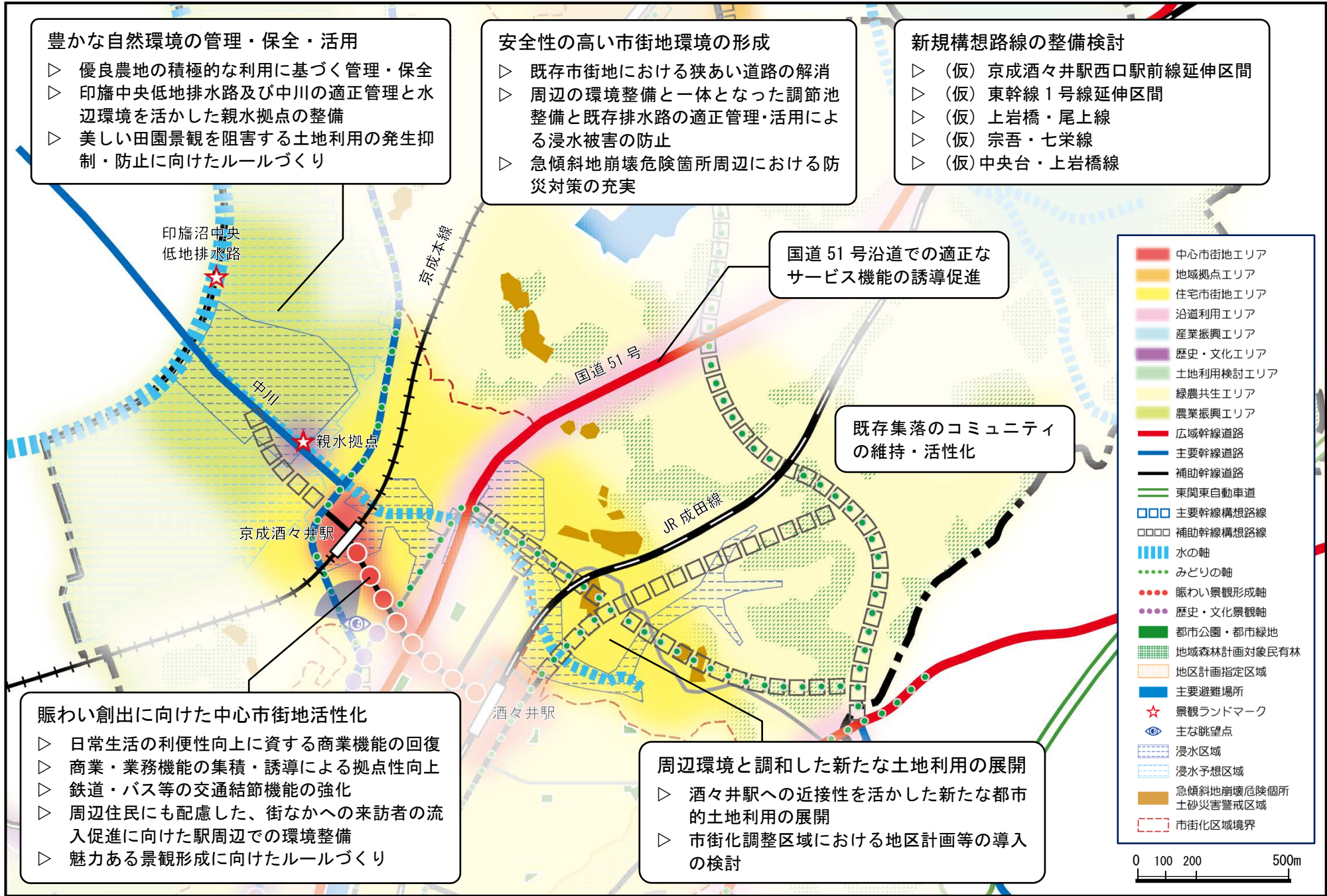


【凡例】



参考資料 現在の都市計画マスタープランにおける地域将来構想図

《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

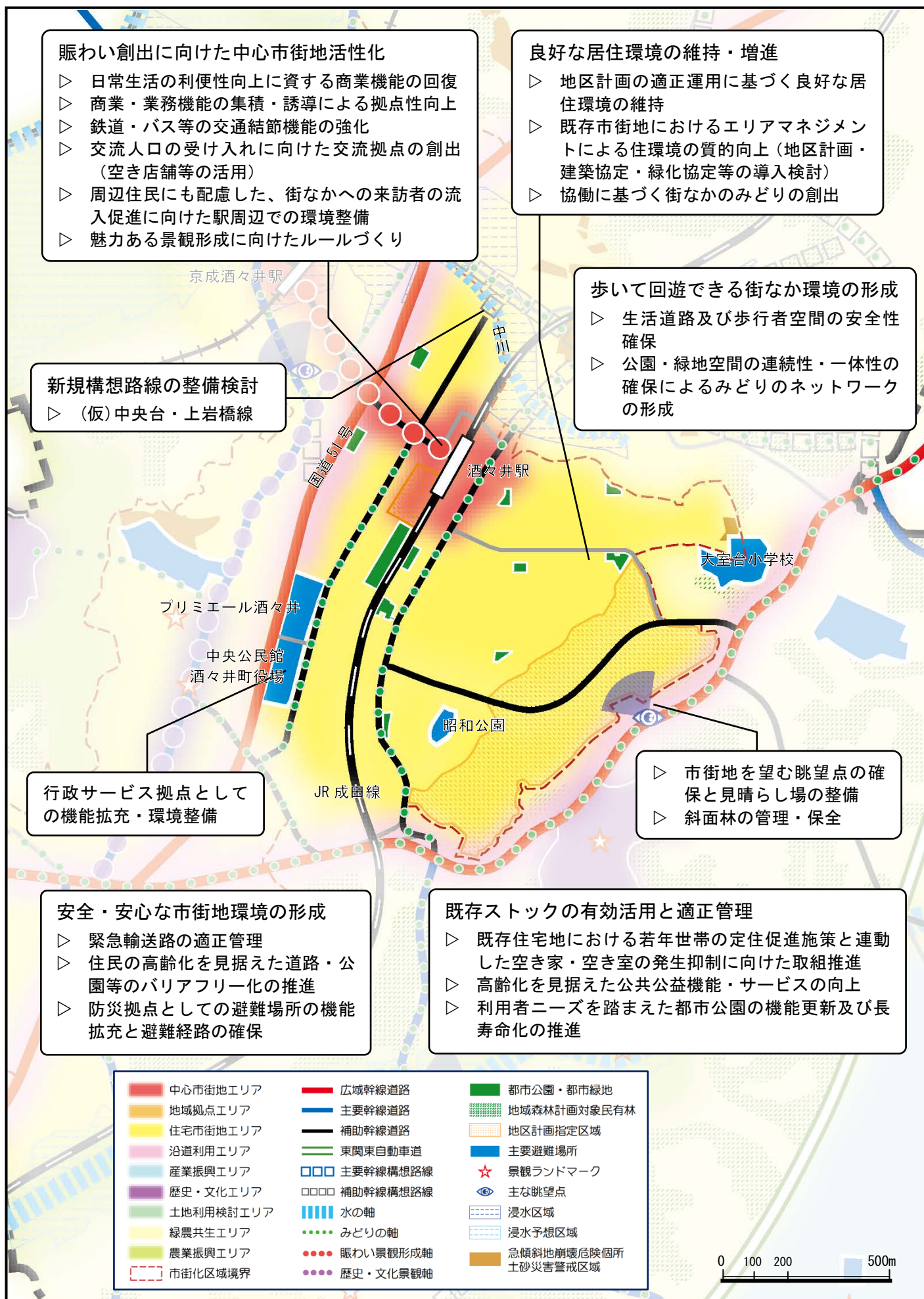
- ▷ 日常生活の利便性向上に資する商業機能の回復
- ▷ 商業・業務機能の集積・誘導による拠点性向上
- ▷ 鉄道・バス等の交通結節機能の強化
- ▷ 周辺住民にも配慮した、街なかへの来訪者の流入促進に向けた駅周辺での環境整備
- ▷ 魅力ある景観形成に向けたルールづくり

周辺環境と調和した新たな土地利用の展開

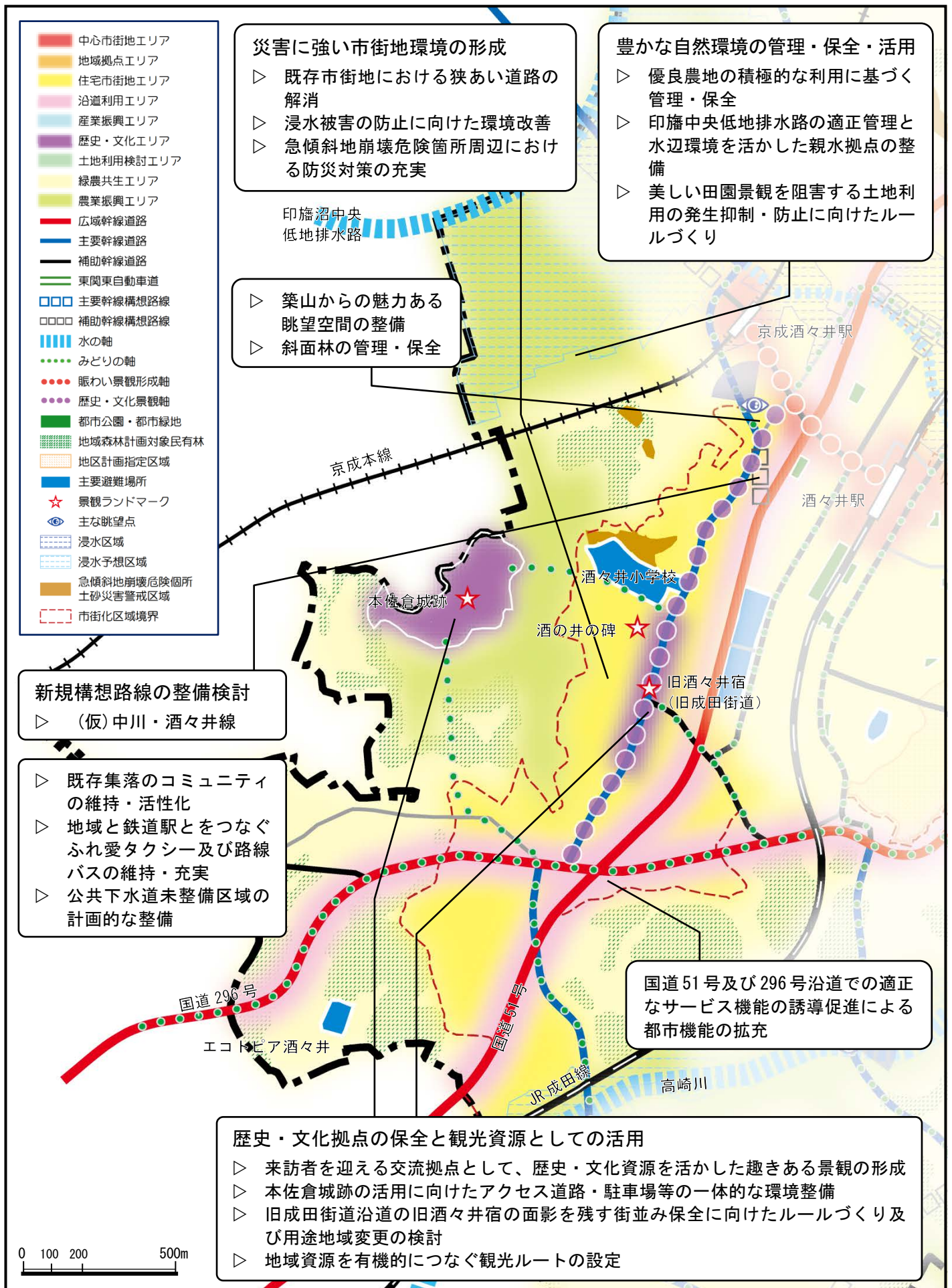
- ▷ 酒々井駅への近接性を活かした新たな都市的土地利用の展開
- ▷ 市街化調整区域における地区計画等の導入の検討

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

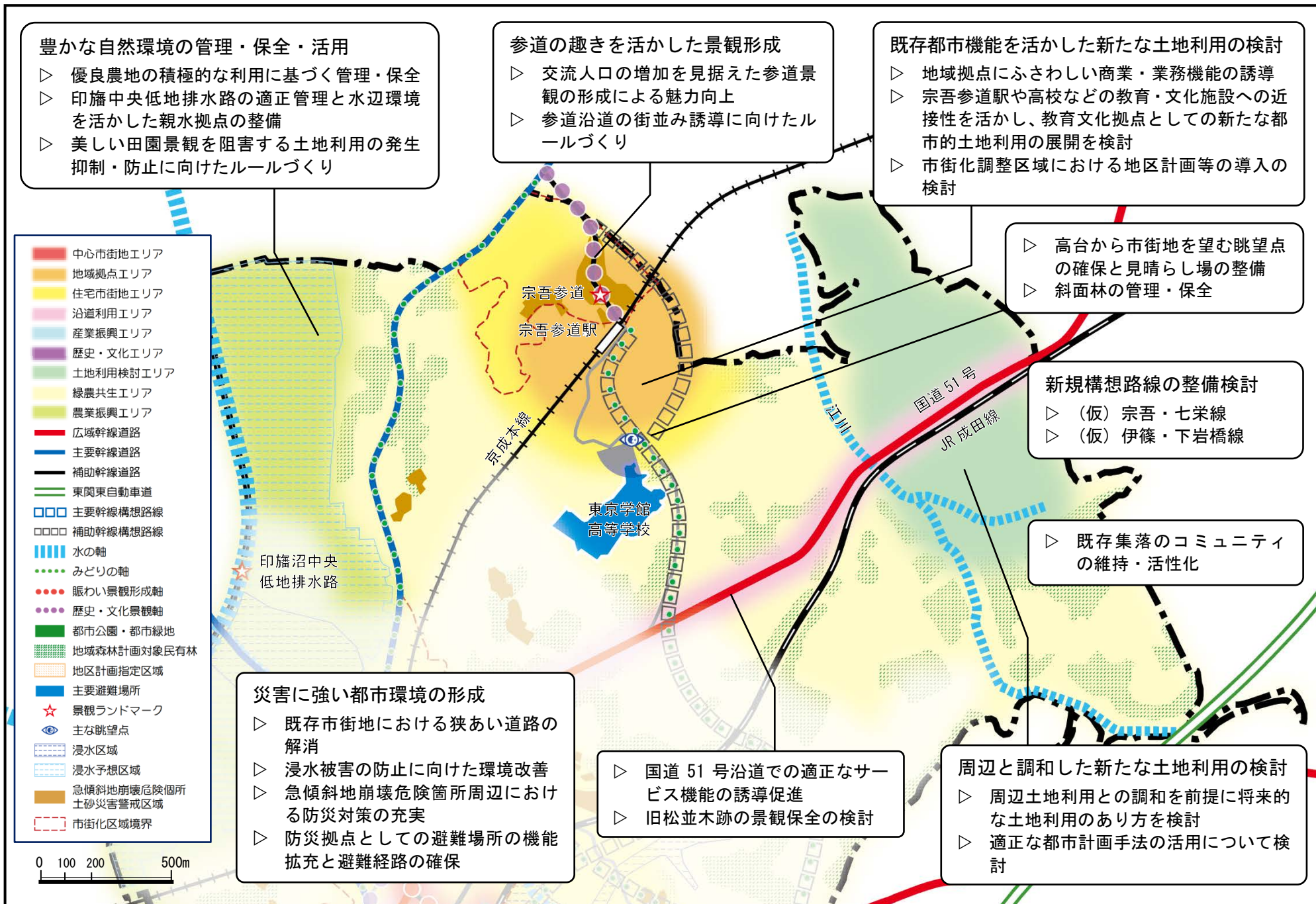
0 100 200 500m



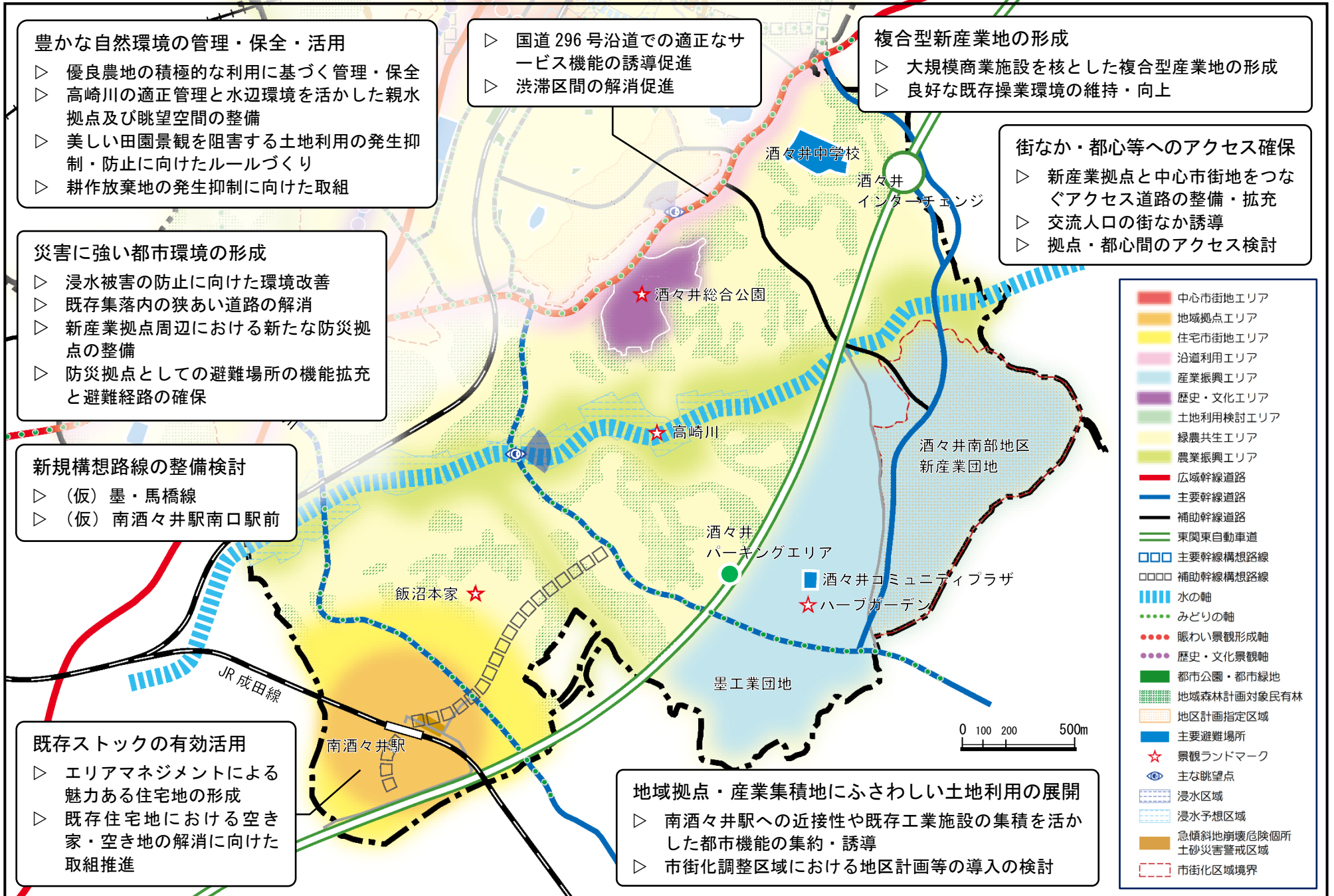
《中部（C）地域将来構想図》【対象大字：下台、酒々井、上本佐倉、上本佐倉一丁目、本佐倉】



《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】



《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

