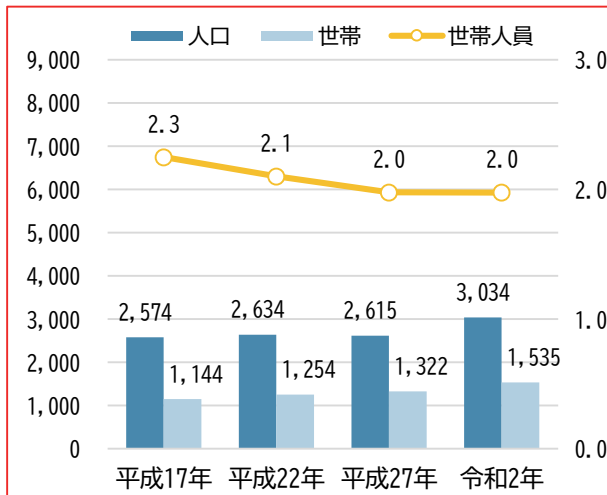


中部(A)地域【対象大字：中川、上岩橋】

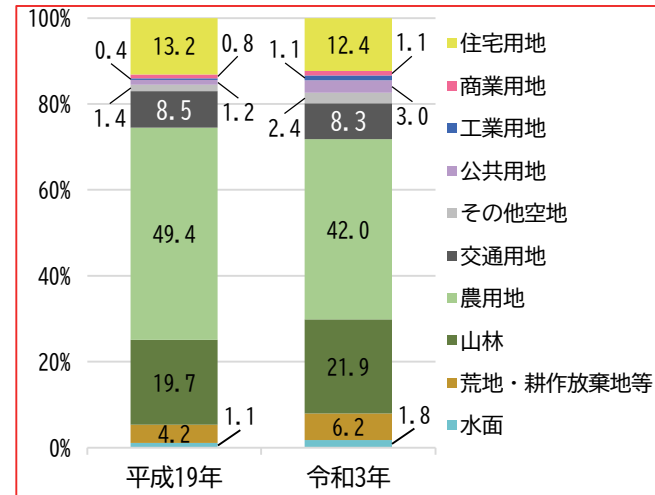
(1) 地域の概況

- 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JR成田線が整備されています。また、上岩橋では子育て支援センターあいあいが平成 30 年に開所、千葉しすい病院が令和元年に開業するなど、都市機能の立地が進んでいます。
- 人口は増加傾向にあり、京成酒々井駅周辺を中心に順天堂大学の単身学生の入居が進展していることが推察されるため、世帯人員は低い水準で推移しています。
- 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、既存市街地は住宅地としての土地利用が主体となっています。
- 印旛沼中央排水路周辺の優良農地を有する本地域では、農用地（田・畑）が約4割を占めていますが減少傾向にあり、荒地・耕作放棄地等が増加傾向にあります。

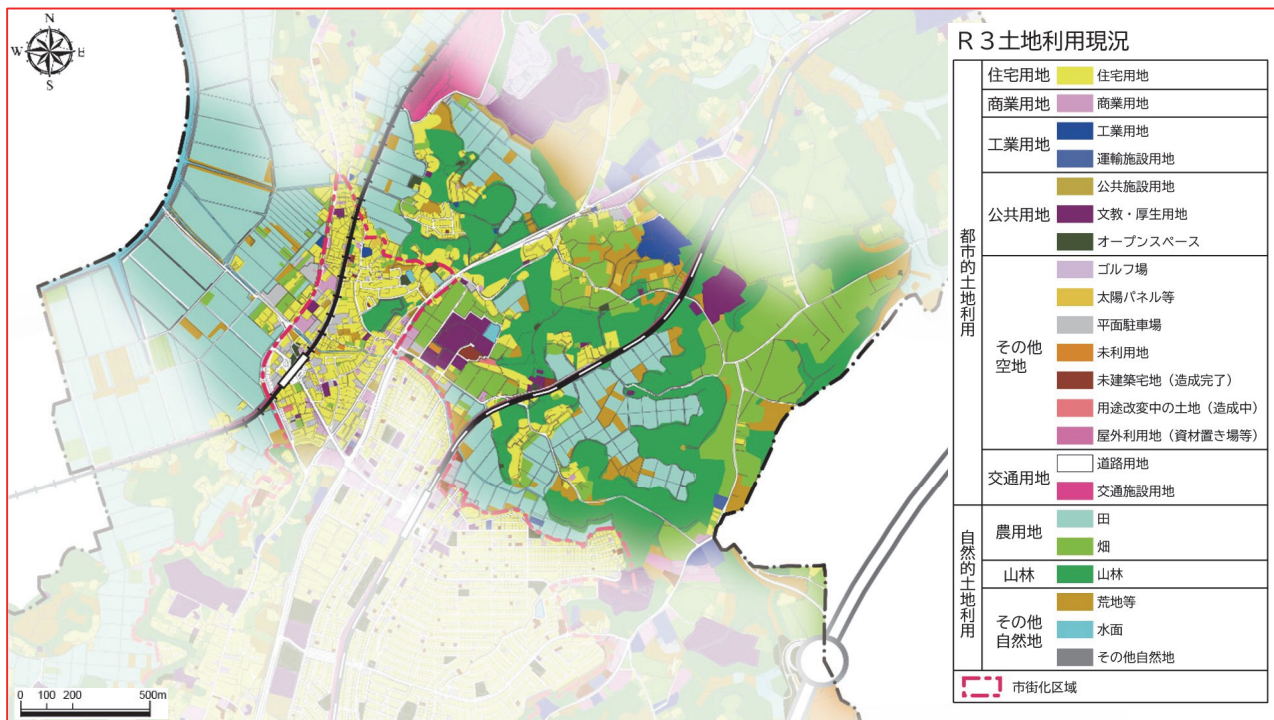
〈人口・世帯数の推移〉



〈土地利用状況〉



〈土地利用現況図〉



(2) 地域のこれからのまちづくりの重点課題

- 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、都市機能の強化が求められています。
- 台風などに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、水害防止に向けた対策が求められています。
- 従来からの市街地においては、住宅地に狭い道路や行き止まり道路が多く残されており、緊急車両等が円滑に通行できるよう、その改善・解消が求められています。
- 印旛沼中央排水路や中川の親水性を活かした潤いある環境づくりが求められています。
- JR酒々井駅に近接する市街化調整区域においては、市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画ガイドラインに基づき、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ています。

(3) 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】

しすい中心市街地エリアの拠点性の向上

- 京成酒々井駅周辺の市街地においては、鉄道駅の交通利便性を活かし、日常生活の利便性向上に資する商業・業務機能の誘導・充実を図ります。
- 京成酒々井駅においては、鉄道・バス等の交通結節機能の強化に取り組めます。
- 京成酒々井駅とJR酒々井駅をつなぐしすい中心市街地エリアにおいては、「酒々井町の玄関口」となる魅力ある景観形成に向けたルールづくりに取り組めます。
- 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の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・ハード両面から取り組めます。

しすい安全安心エリアの形成

- 医療施設や子育て支援施設、消防署などの公共公益施設等が集積する町民の安全安心をサポートするエリアとして、しすい中心市街地エリアと連携しながら、日常生活の利便性向上に資する都市機能の持続的な維持・確保を図ります。

新たな産業拠点の形成

- 酒々井インターチェンジ周辺（上岩橋）では、県や隣接市等と連携を図りながら、新たな産業拠点の形成に向けた効果的な都市基盤整備の検討に取り組みます。
- 市街化調整区域における地区計画制度の活用を基本として、民間活力を主体とした事業化促進に取り組みます。
- 国道 51 号沿道においては、同様の地区計画制度などを活用して、流通業務施設等の立地誘導に取り組みます。

補助幹線構想路線の整備検討

- 本地域においては、5つの補助幹線構想路線が位置づけられており、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、中川調節池の環境整備と一体的に推進することが求められることから、早期の事業化に向けて取り組みます。

災害リスクの回避・低減に向けた取組の推進

- 中川調節池の整備などによる中川沿川の治水対策に重点的に取り組みます。
- 中川調節池の整備にあたっては、道路等の周辺環境整備を一体的に推進するとともに、調節池を含めた周辺土地利用の検討に取り組みます。
- 印旛沼の治水対策についても、国・県、近隣市町との連携により取り組みます。
- 洪水浸水想定区域、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が指定された区域では、災害リスクの周知を行ない、新たな住宅の立地や開発の抑制に取り組みます。
- 京成酒々井駅周辺の従来からの市街地においては、建築物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、狭あい道路の解消に取り組みます。

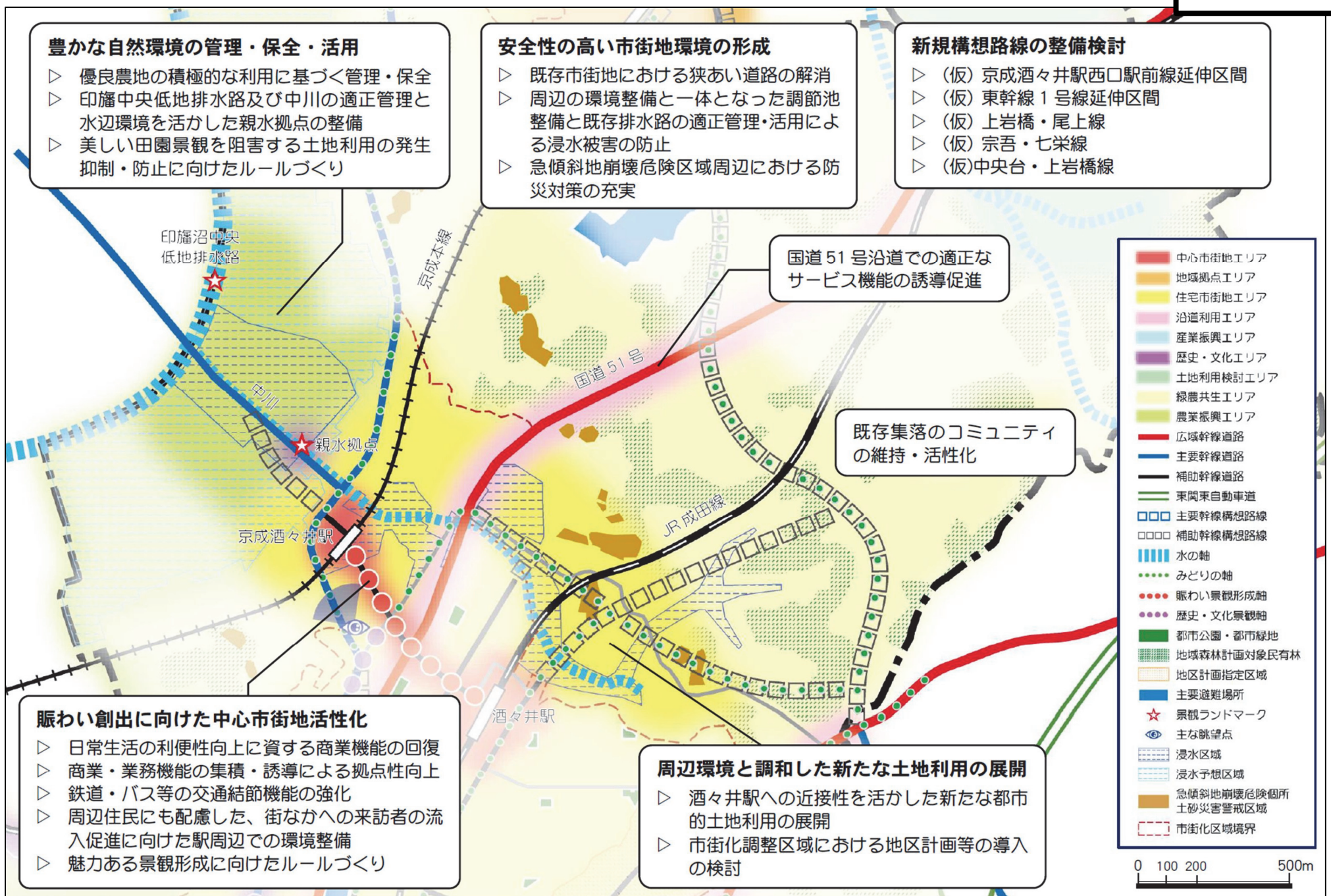
自然・田園などの保全、適正な運用と活用

- 優良農地については、積極的な利用に基づく管理・保全の促進に取り組みます。
- 印旛沼中央排水路及び中川については、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の検討に取り組みます。
- 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、資材置場や金属スクラップヤード等の無秩序な土地利用の抑制に向けた土地利用規制の適正な運用に取り組みます。

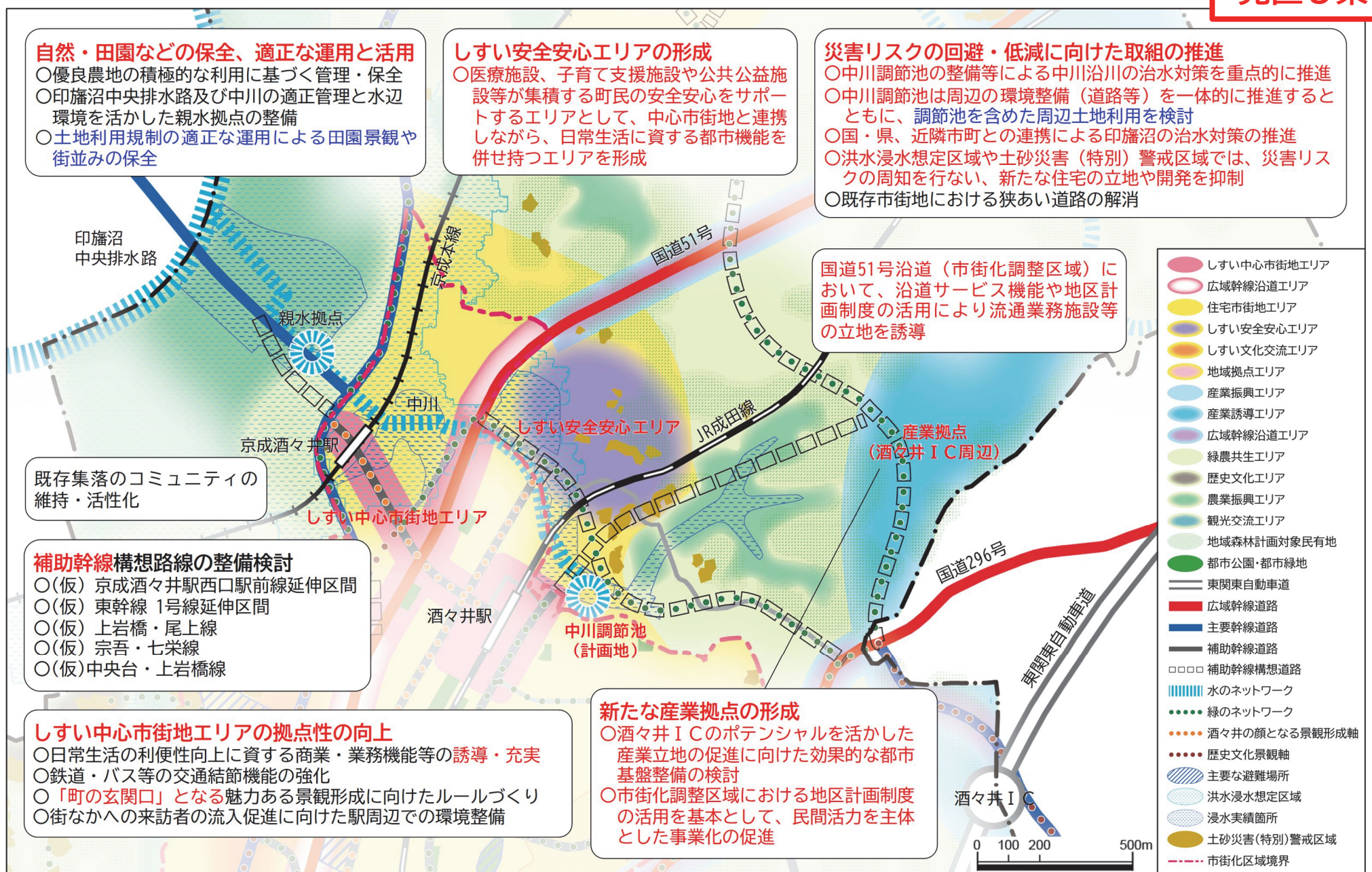
その他のまちづくり方針

- 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図ります。

現行計画



見直し案



※青字は第1回地域別懇談会における意見の反映