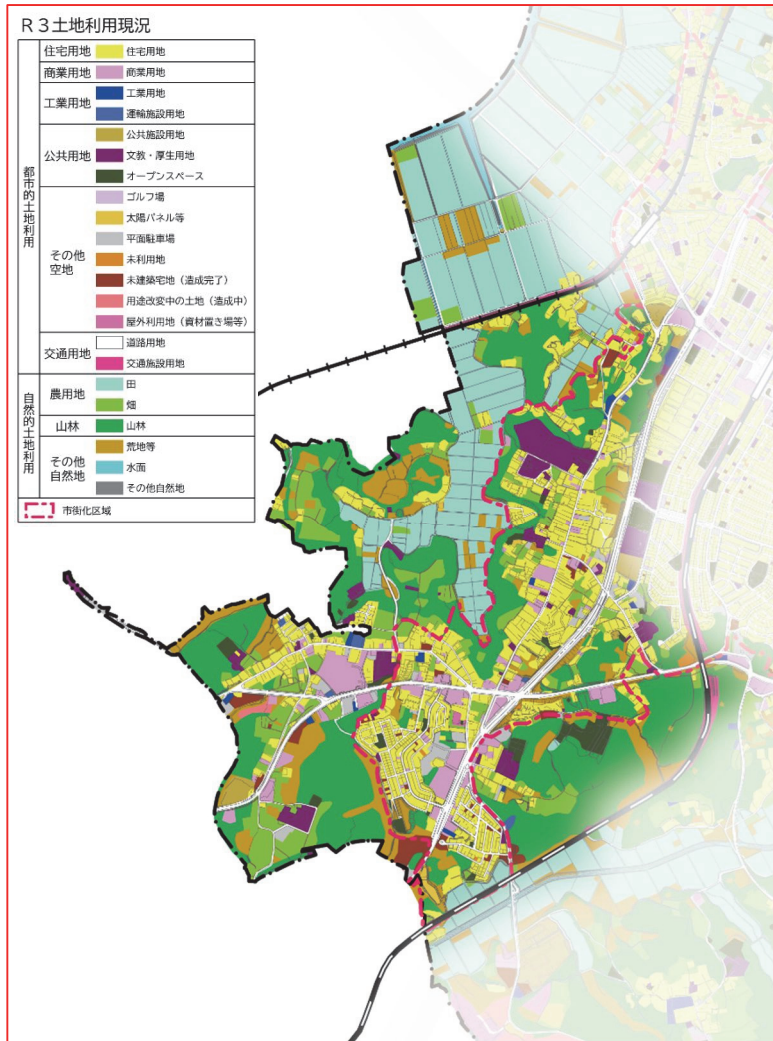


**中部(C)地域**【対象大字：下台、酒々井、上本佐倉、上本佐倉一丁目、本佐倉】

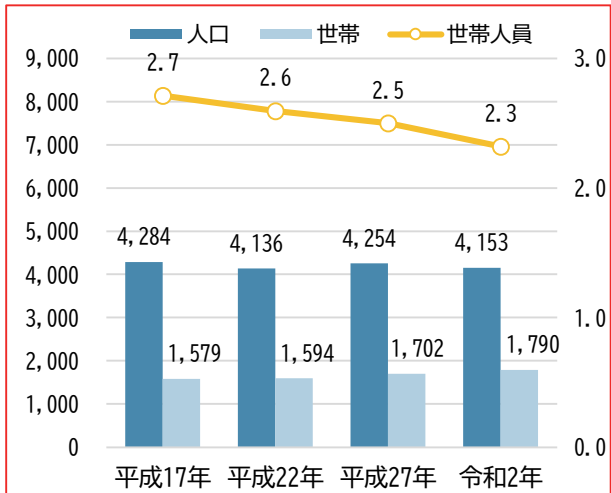
**(1) 地域の概況**

- 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。
- 人口は横ばい傾向にある一方、世帯数は増加傾向にあり、世帯人員は減少傾向にあります。
- 用途地域は、旧酒々井宿沿道に「近隣商業地域」、国道沿道に「準住居、一種住居地域」、それ以外は「第一種低層住居専用地域」が指定されています。
- 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 26%、山林が約 27%で、約 5 割が自然的土地利用となっていますが、荒地・耕作放棄地等が増加傾向にあります。

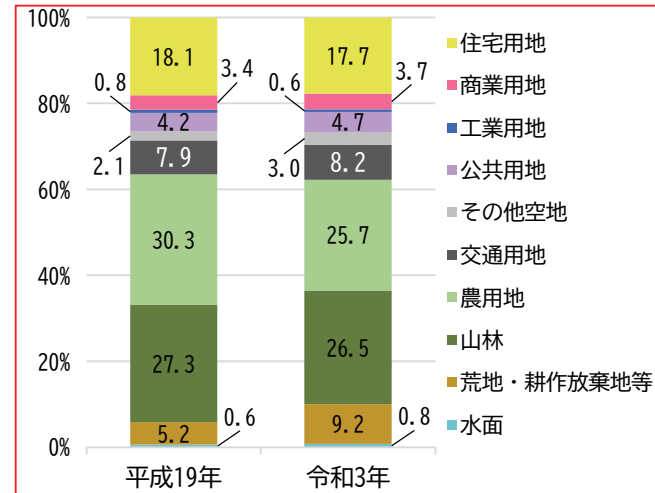
**〈土地利用現況図〉**



**〈人口・世帯数の推移〉**



**〈土地利用状況〉**



**(2) 地域のこれからのまちづくりの重点課題**

- 本佐倉城跡や旧酒々井宿の街並み、酒の井の碑など、本町特有の多くの歴史・文化資源を有する地域であり、これらの資源を積極的に保全・整備・活用することで街なかの交流人口拡大を図ることが求められています。
- 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ことが求められています。
- 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・充実が求められています。
- 公共下水道未整備区域では、引き続き計画的な整備を進めることが求められています。
- 従来からの市街地であるため、緊急車両等が円滑に通行できるよう、狭あい道路の改善・解消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】**

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の歴史・文化資源を保全・整備・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】**

しすい文化交流エリアにおける歴史・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形成の推進に取り組みます。
- 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の推進に取り組みます。
- 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及び景観条例に基づき、良好な景観形成の促進を図ります。
- 酒々井観光マップ等を活用し、点在する地域資源の観光情報を発信するとともに、ボランティアなどの多様な主体との連携により街なか周遊の促進に取り組みます。
- 美しい田園景観の保全を図るとともに、築山からの眺望空間の整備に取り組みます。

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・保全に取り組みます。
- 印旛沼中央低地排水路については、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めます。

#### 災害リスクの回避・低減に向けた取組の推進

- 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めます。
- 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めます。

#### 補助幹線構想路線の整備検討

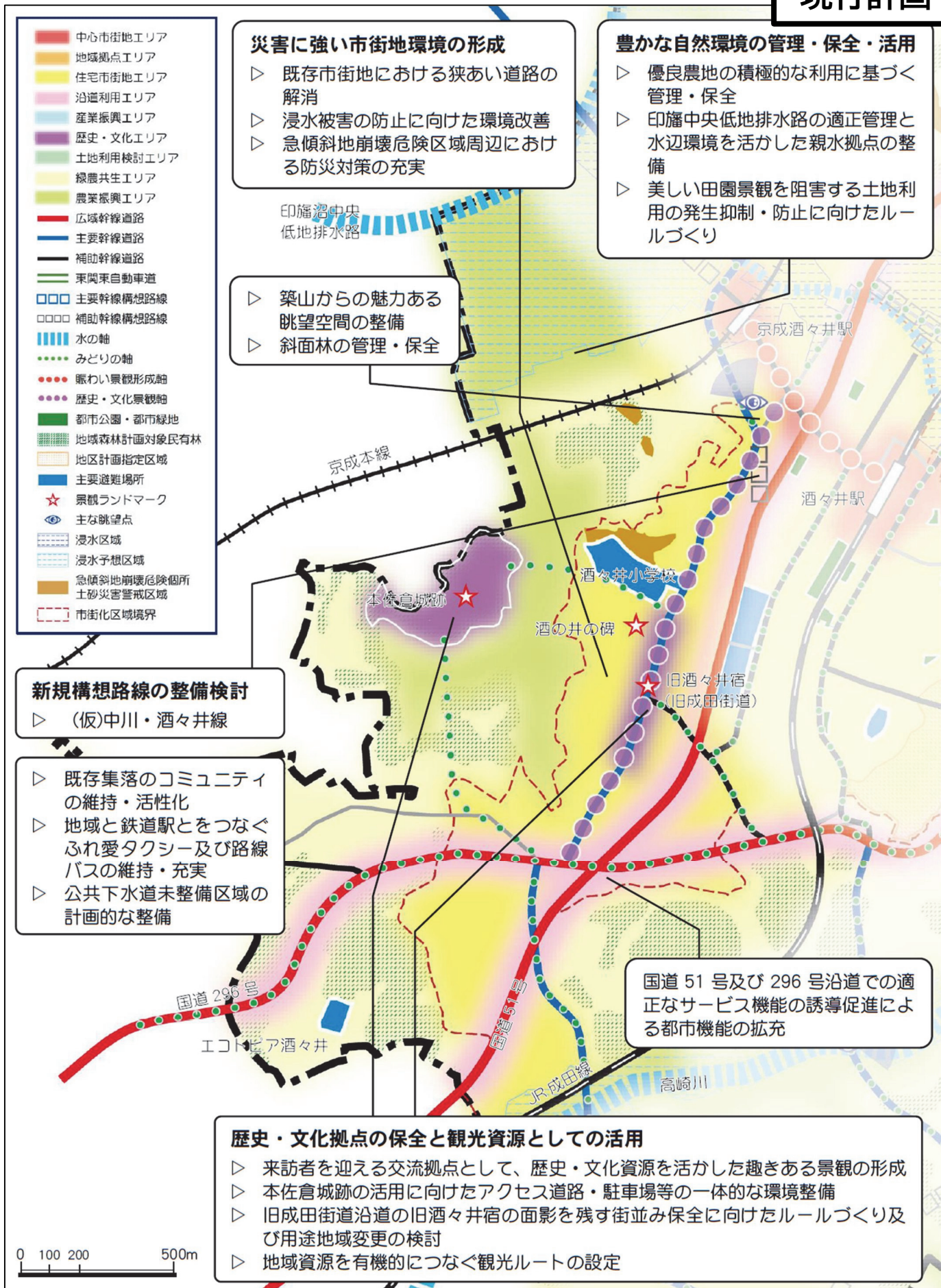
- 本地域においては、新規構想路線として(仮)中川・酒々井線の整備が位置づけられています。
- 本路線を整備し、県道宗吾・酒々井線と国道 51 号とのアクセスを確保することで、旧市街地を通過する大型車両等の流入を抑制し、地域内の安全性向上に寄与することが期待されることから、事業化に向けて取り組めます。

#### その他のまちづくり方針

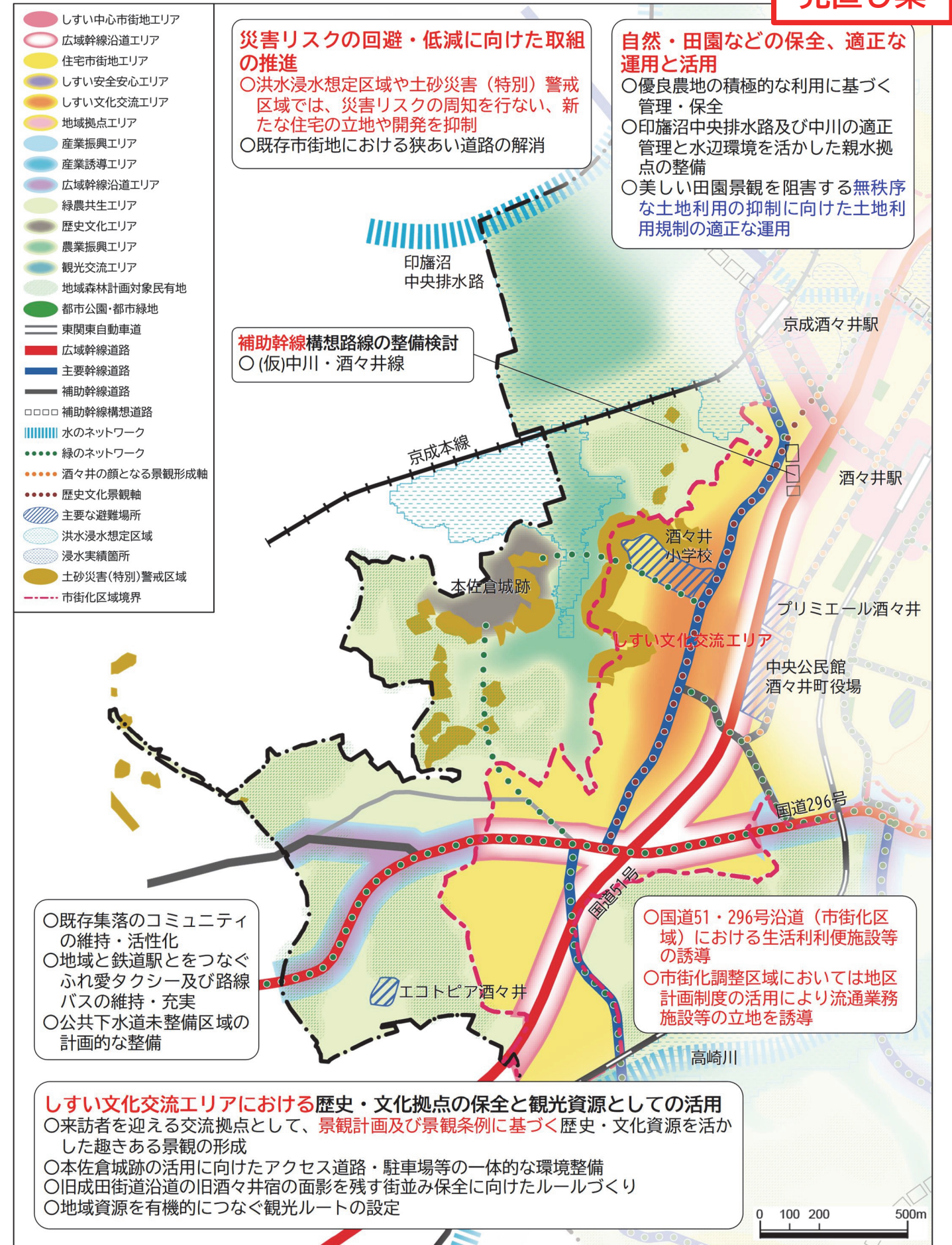
- 緑農共生エリアに分散する既存集落については、都市計画法に基づく適正な開発により、コミュニティの維持・活性化を図るとともに、集落内道路等の改善による生活環境の向上を図ります。
- 本地域は鉄道駅を有していないことから、今後の高齢化も見据えた地域住民の移動手段の確保に向けて、居住地と鉄道駅間をつなぐ路線バス等の維持・充実を図ります。
- 本地域に残されている公共下水道未整備区域については、引き続き計画的な整備の推進に取り組めます。
- 本町の骨格を成す国道 51 号及び 296 号の沿道（市街化区域）においては、生活利便施設等の誘導を図るとともに、市街化調整区域においては、市街化調整区域における地区計画制度の活用を基本として、流通業務施設等の立地誘導に取り組めます。

(4) 《中部(C)地域将来構想図》【対象大字：下台、酒々井、上本佐倉、上本佐一丁目、本佐倉】

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