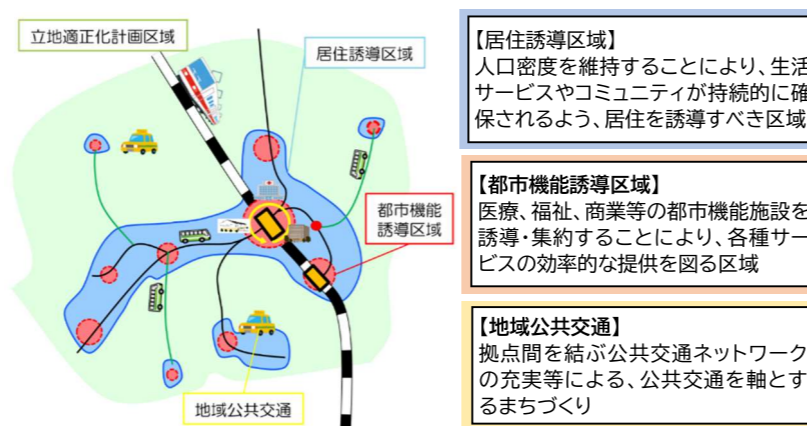


酒々井町立地適正化計画の概要

1. 立地適正化計画とは

○立地適正化計画は、都市全体の構造を見直し、医療、福祉、商業などの生活利便施設や住居がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が徒歩や公共交通の利用により、これらの施設等にアクセスできるなど、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ものです。



2. 改訂の背景

○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等の除外や、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、居住誘導区域等における浸水対策を中心とした防災指針の策定とともに、同時改定中の都市計画マスタープランとの内容の整合、現行計画以降の各種データの経年更新のため、立地適正化計画を改定します。

3. 目指すべき都市の骨格構造と、課題解決のための施策・誘導方針

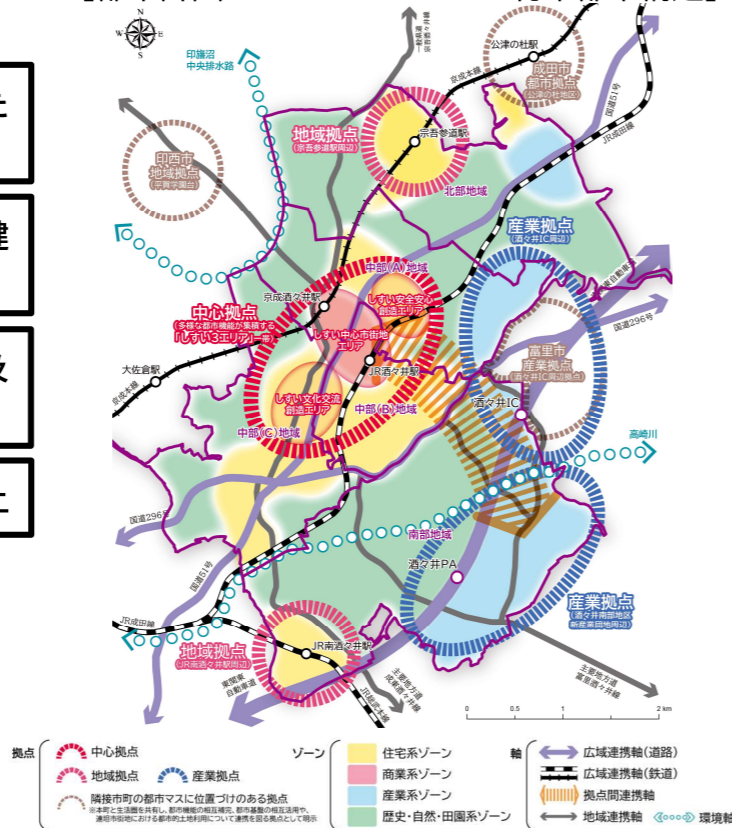
○目指すべき都市の骨格構造は、都市計画マスタープランに定める将来都市構造と整合を図りつつ、市街化区域に位置し、町全体の中心として高次の都市機能や居住地域が広がる中心拠点については、更なる都市機能の維持・充実を図る点から、都市機能誘導区域を設定します。

○目指すべき都市の骨格構造の実現に向けて、本町における課題解決のための施策・誘導方針及び将来都市構造を以下に示します。

【課題解決のための施策・誘導方針】

- 1 多様な住まい方ができる特色を活かした「酒々井版・歩いて暮らせるまちづくり」
- 2 少子高齢化社会に対応した、安全・安心、健康的な暮らしを支える都市機能の充実
- 3 郊外部における持続性のある地域づくり及び都市部との交流促進
- 4 災害リスクの回避・低減による安全性の向上

【都市計画マスタープランでの将来都市構造】



4. 都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定

都市機能誘導区域の考え方

○目指すべき都市の骨格構想や課題解決のための施策・誘導方針をふまえ、本町における都市機能誘導区域は、中心拠点のうち、市街化区域内の以下の区域を位置づけます。

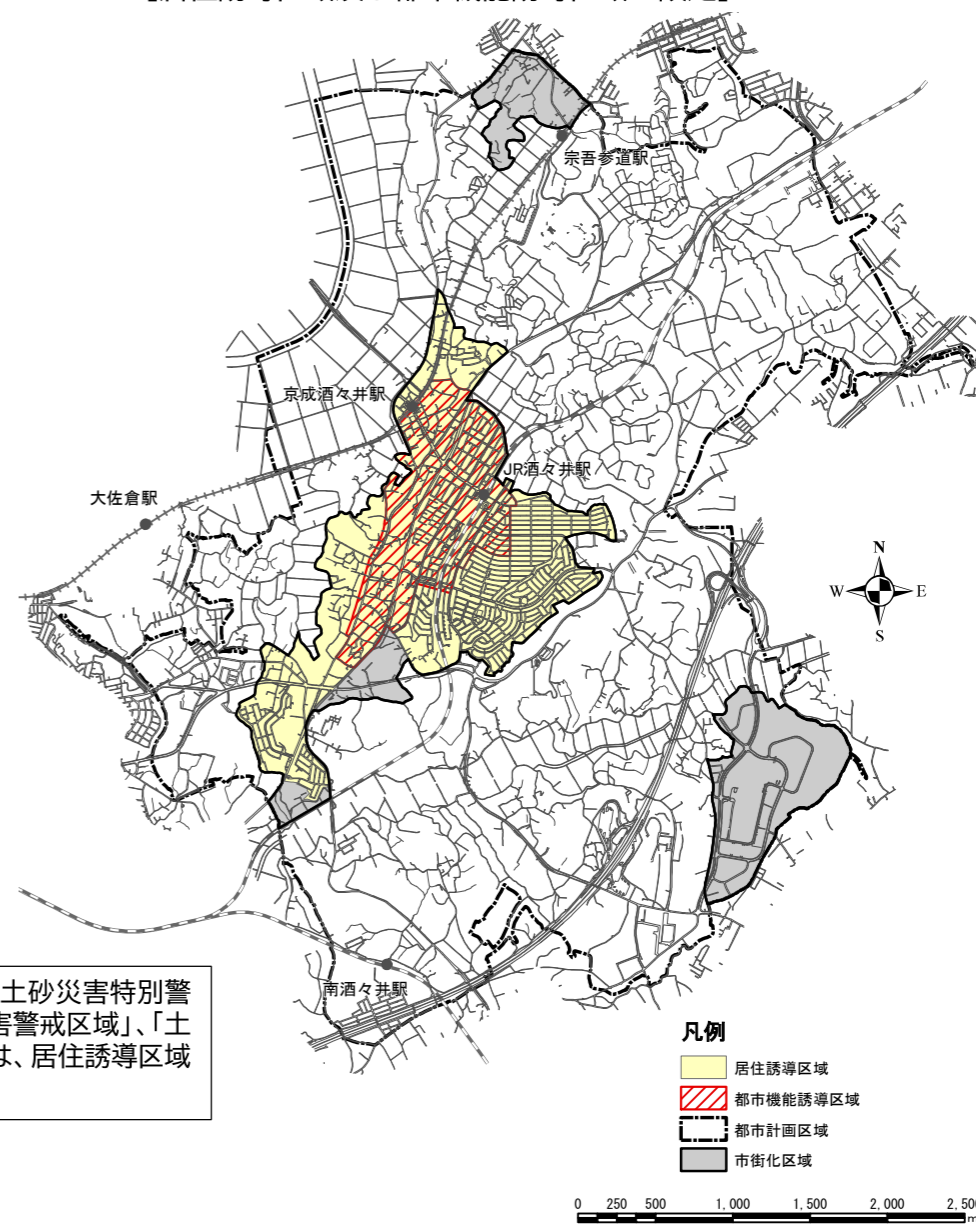
- ・ JR酒々井駅及び京成酒々井駅の周辺と両駅をつなぐ道路の沿道で構成される区域
- ・ 町役場、プリミエール酒々井等の公共施設が集積する路線バス軸沿線
- ・ 都市基盤整備が進められている都市再生整備計画区域

居住誘導区域の考え方

○本町における居住誘導区域は、都市機能誘導区域の外縁部に広がる、以下の市街化区域一帯の区域を位置づけます。

- ・ 人口密度が40人/haを超えている都市機能誘導区域の外縁部に広がる市街化区域
- ・ 既存の住宅ストックの活用が可能な都市機能誘導区域の外縁部に広がる住宅団地
- ・ 公共交通の利便性の高いJR酒々井駅及び京成酒々井駅の徒歩圏の区域
- ・ 「都市・歴史・自然を身近に感じられる特徴的な居住エリア」の形成を図る県道宗吾酒々井線沿線及びその一帯

【居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定】



※上記範囲のうち「土砂災害特別警戒区域」、「土砂災害警戒区域」、「土砂災害危険箇所」は、居住誘導区域に含めない。

5. 都市機能増進施設

○都市機能増進施設（以下、誘導施設）とは、都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な機能という観点から都市機能誘導区域へ立地を誘導すべき施設です。本町で都市機能誘導区域への誘導を図る機能は以下のとおりです。

- ・住民生活に係る町を代表する高次の都市機能（商業機能、業務機能、文化機能、子育てや高齢者生活等の支援拠点）
 - ・町民の日常生活サービス機能（商業・業務）
- ※なお、都市機能誘導区域に現存し今後も存続する町立岩橋保育園を核とする子育て支援拠点の形成や、当該区域での病院を核とする高齢者生活拠点の形成を考慮して整理します。

上記をふまえ、誘導施設を以下のとおり設定します。

施設類型	誘導施設 ※	
医療施設	診療所(内科)	(維持)
	診療所(外科)※含む整形外科	(維持)
	診療所(小児科)	【誘導】
	分娩を取り扱う産科・産婦人科	【誘導】
高齢化の高まる中で必要性の高まる施設	地域包括支援センター	(維持)
	健康増進施設(厚生労働省が認定する、健康増進のための温泉利用及び運動を安全かつ適切に行うことのできる施設であって適切な生活指導を提供する場を有するもの)	【誘導】
子育て支援施設	認定こども園・保育園	(維持)
文化施設	図書館	(維持)
	町体育館	【誘導】
集会施設	地域交流センター (町を代表する集会施設:中央公民館、プリミエール酒々井等)	(維持)
商業施設	スーパーマーケット(生鮮食料品を扱う1000㎡以上の小売店)	(維持)
	郵便局、簡易郵便局、銀行等	(維持)
行政施設	窓口機能を有する庁舎(町役場)	(維持)
	窓口機能を有する庁舎(保健センター)	(維持)

※誘導施設の凡例:(維持)施設が現存し、今後も区域内での立地の維持を目指す施設
【誘導】施設が現時点でなく、今後、区域内での立地の誘導を目指す施設

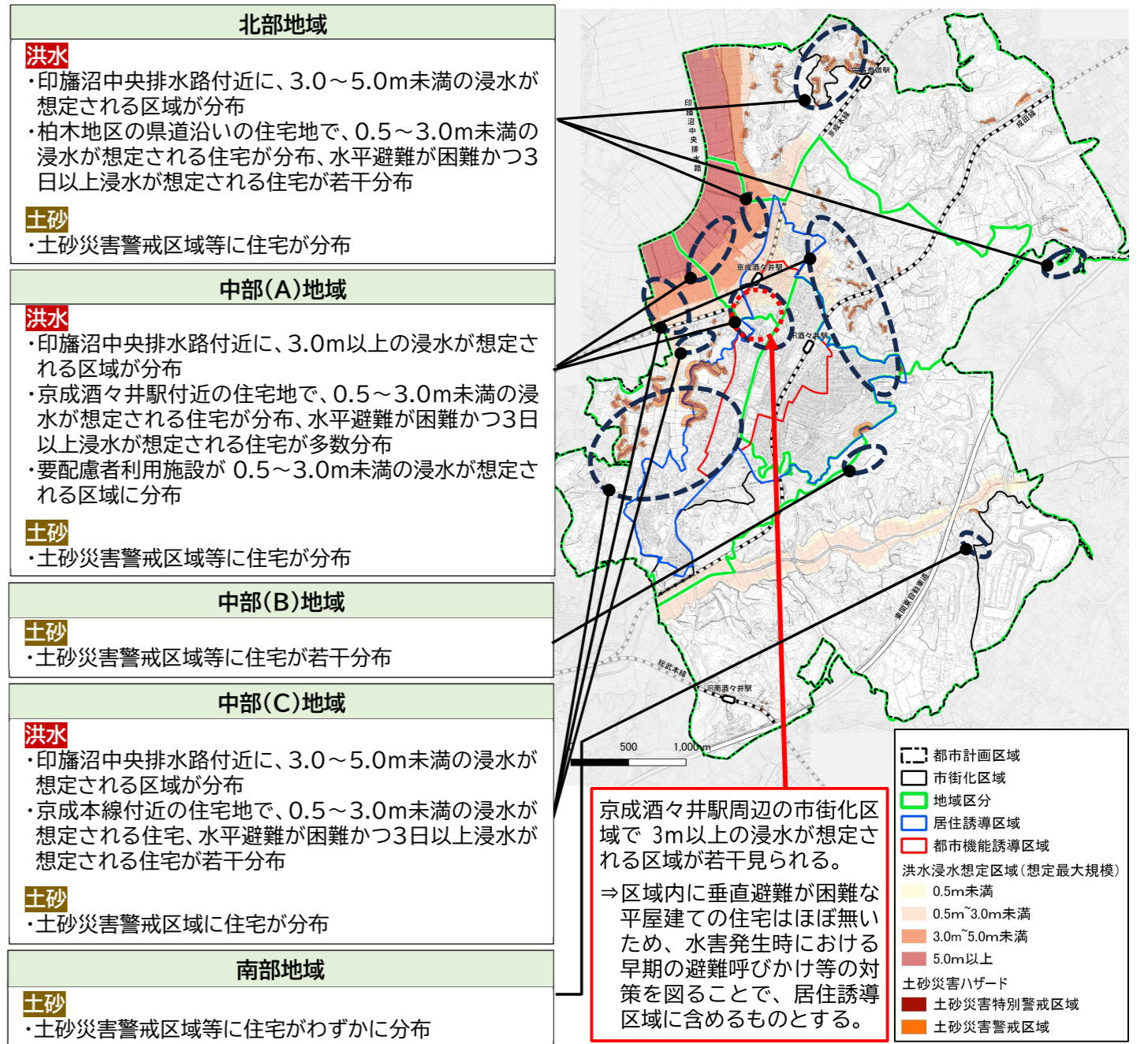
6. 誘導施策

○居住誘導区域内の居住環境の向上、都市機能誘導区域内での都市機能の維持・誘導等を図るため、本町が取り組む誘導施策は、以下のとおりです。

対象	誘導施策の方向性	主な誘導施策
居住誘導区域	1)良好な居住環境の維持・向上	・既存の都市基盤の適切な維持・更新 ・地域コミュニティと連携した地区計画や緑地協定等の検討・活用 ・老朽化した都市計画施設の計画的改修 等
	2)定住人口の維持・確保	・同居・近居、町内での住み替えの促進に向けた施策の検討 ・地域コミュニティの活性化に向けた支援の強化
都市機能誘導区域	3)都市機能・居住機能の維持・強化	・都市機能の集約・強化 ・社会情勢の変化に対応した市街地の再構築の促進 等
	4)安全・快適な歩行環境の形成	・都市機能へのアクセス性を考慮した歩行者ネットワークの充実 等
共通事項	5)公共交通体系の維持・確保	・交通事業者との連携による交通利便性の維持・向上 ・利用増進方策の検討・実施
	6)災害に対する安全性の向上	・土砂災害警戒区域等の見直しを考慮した各種区域の設定 ・浸水被害の予防・軽減に向けた対策の推進

7. 防災指針

○居住地の安全確保に向けて居住誘導区域から除外する区域を検討するため、防災指針で扱う災害リスクは、洪水と土砂災害を対象とします。この場合の本町の災害に関する課題は以下のとおりで、主に印旛沼中央排水路から京成本線にかけての浸水と、局所的な土砂災害が想定されています。



○上記の課題をふまえ、災害リスクの回避・低減の視点から、防災まちづくりの取組方針は以下のとおりです。

方針	施策の考え方	
災害リスクの回避	危険回避	・災害リスクの高い区域を居住誘導区域から除外する等、災害時の被害を発生させない(回避する)ための取組み
	ハード整備	・浸水対策のための調節池の整備や河道改修、道路整備等のハード整備により、災害時の被害を低減する取組み
災害リスクの低減	規制誘導	・宅地開発時の雨水対策等、宅地開発や住宅等の建築にあたっての減災に資する規制誘導方策により、災害時の被害を低減する取組み
	避難・防災体制充実	・災害発生時の人的被害軽減に向けた活動やそれに必要な制度や体制の充実により、災害時の被害を低減する取組み
	情報提供	・災害に関わる情報を効果的に提供することで、災害等の被害を低減する取組み