



## 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、商業等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等、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。

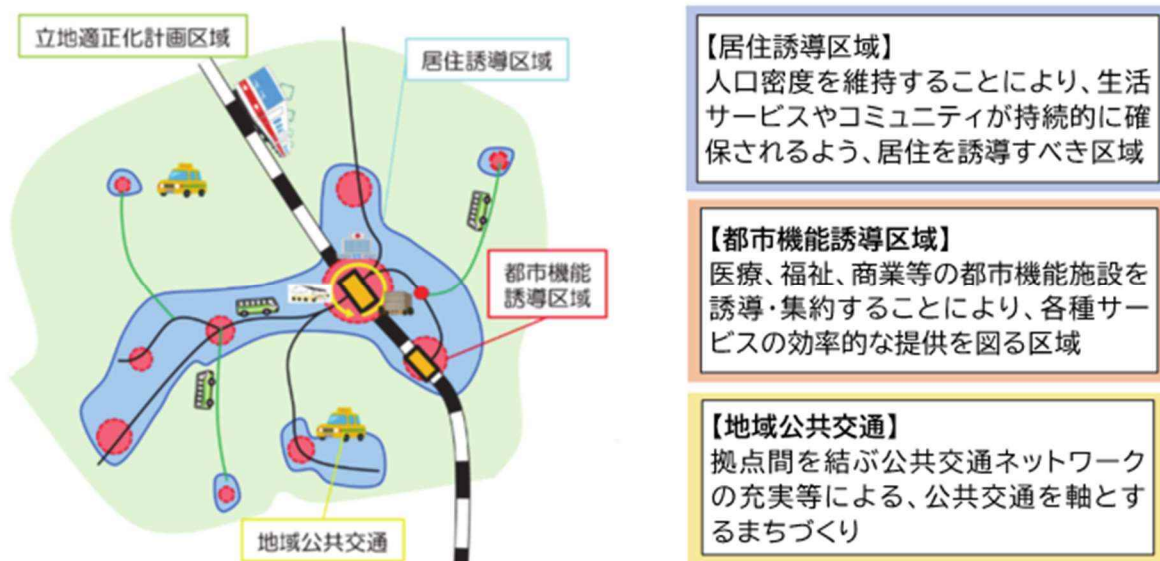


図 立地適正化計画のイメージ

## 2. 見直しの背景

- 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、同時見直し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、立地適正化計画を見直します。

## 3. まちづくりの方針

○本計画の目標年次と計画区域は、以下のとおりです。

目標年次	： 2045年（令和27年）	計画区域	： 酒々井町全域
------	----------------	------	----------

○本計画におけるまちづくりの方針を以下のとおり定めました。

### まちづくりの方針

人 自然 歴史 文化 が調和し、活力あふれる、持続可能な酒々井づくり

### 3. 目指すべき都市の骨格構造

○都市計画マスタープランで将来都市構造に位置づけられている拠点との整合を図り、本計画における拠点を以下のとおり設定しました。

本計画での位置づけ	拠点の役割	確保する都市機能
中心拠点 JR 酒々井駅・ 京成酒々井駅 周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・町内の中心市街地により近く、利便性の高い岩橋保育園を中心とした子育て支援拠点</li> <li>・中心市街地と連携した一体型医療・高齢者生活支援の拠点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民生活に係る町を代表する高次の都市機能(商業・業務・文化機能、子育てや高齢者生活等の支援拠点)</li> <li>・町民の日常生活サービス機能(商業・医療機能)</li> </ul>
地域拠点 京成宗吾参道 駅周辺 JR 南酒々井駅 周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道駅周辺という高い交通利便性を活かした、周辺地域の生活拠点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺住民の生活拠点としての商業・業務機能</li> </ul>
産業拠点 酒々井南部地 区新産業団地 周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南部地区新産業団地内の大規模商業施設を拠点として、既存の地域資源と連携しながら、都市の魅力向上や地域活力、雇用の場等を創出する産業の中心拠点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・核となる大規模商業施設</li> <li>・生産・流通・研究開発・娯楽・文化創造等の複合的な機能</li> </ul>

○上表で設定した拠点間を結ぶ公共交通体系の形成方針として、「広域交通軸の形成」「幹線バス軸の形成」「生活交通の確保」を定めます。

### 4. 課題解決のための施策・誘導方針

○右図の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・誘導方針を以下のとおり定めます。

#### 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」

- ・本町の特色である「多様な住まい方」を活かした、「歩いて暮らせるまちづくり」の実現
- ・生活サービス施設や町役場等、既存の都市機能の集約を維持
- ・多様な居住環境及び優良な住宅ストックの維持・活用
- ・回遊性及び安全性を考慮した歩行環境の形成

#### 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

- ・定住人口の創出及び出生率の向上に向け、「子育て支援拠点」の形成に資する都市機能を確保
- ・高齢者の外出や社会参加、健康維持の活動機会に富んだ地域づくり等に資する都市機能を確保

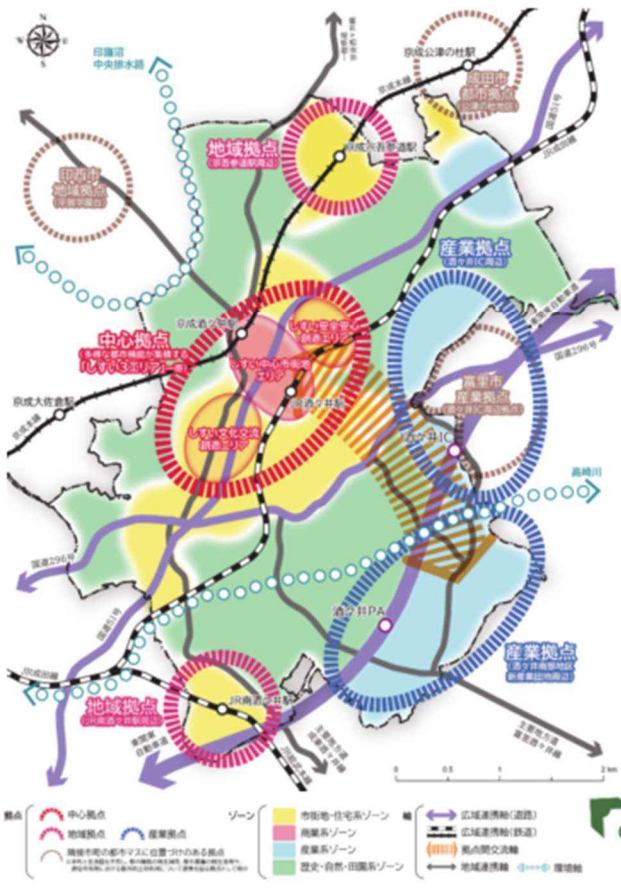
#### 3 郊外部における持続性のある地域づくり及び都市部との交流促進

- ・飛び地の市街化区域や郊外の団地・集落における住環境の維持・形成、空家等対策の検討、生活サービス施設の確保
- ・鉄道、路線バスの維持及び、少量需要に対応したデマンド交通サービスの維持

#### 4 災害リスクの回避・低減による安全性の向上

- ・届出制度の活用による災害リスクの高いエリアでの住宅の立地抑制
- ・調節池の整備や河道改修等のハード整備、気象情報等の活用による早期避難の促進
- ・効果的な防災情報の提供、町民主体での防災体制の確立や防災意識の向上





本計画では、都市計画マスタープランにおける将来都市構造のうち、町民の日常生活と密接に関係する拠点での機能の集積・強化を図るとともに、拠点間を公共交通体系で結ぶことで、以下のような都市の骨格構造を目指します。

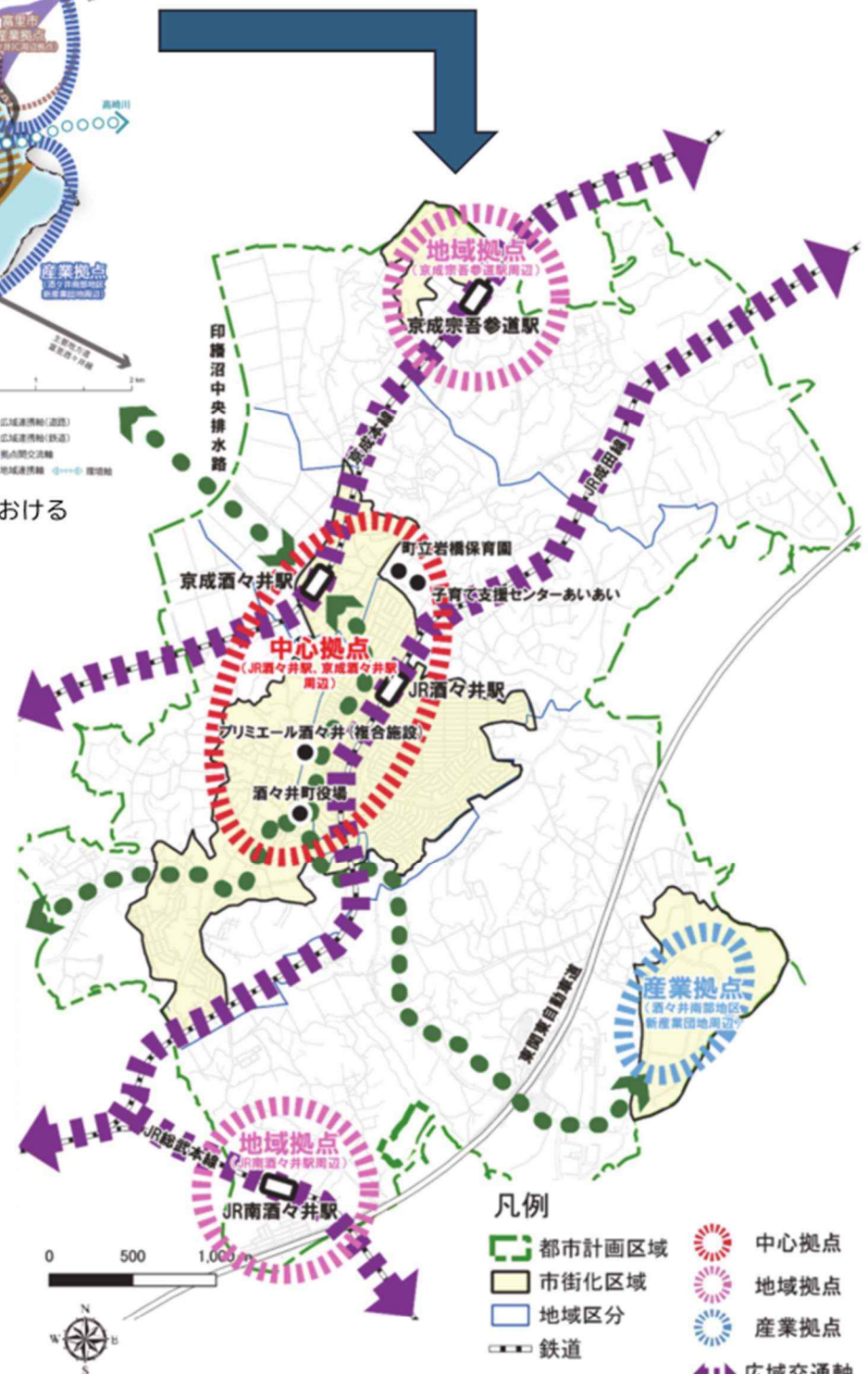


図 都市計画マスタープランにおける将来都市構造

図 都市の骨格構造

- 凡例
- 都市計画区域
  - 市街化区域
  - 地域区分
  - 鉄道
  - 中心拠点
  - 地域拠点
  - 産業拠点
  - 広域交通軸
  - 幹線バス軸



## 5. 都市機能誘導区域・居住誘導区域・都市機能増進施設の設定

### 都市機能誘導区域の設定

○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に含まれるエリアにおいて、以下に含まれる区域を、都市機能誘導区域に位置づけます。

- ・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、プリミール酒々井等の公共施設が集積する路線バス軸沿線
- ・日常生活サービス機能の持続的な確保が可能で人口密度が維持できる区域

区域	面積 (ha)	都市計画区域面積に対する割合	市街化区域面積に対する割合
都市計画区域	1,901	100.0%	-
市街化区域	367	19.3%	100.0%
居住誘導区域	261	13.7%	71.1%
都市機能誘導区域	101	5.3%	27.5%
市街化調整区域	1,534	80.7%	-

2010(平成22年)				将来:2030年(平成42年)			
人口 (人)	人口構成比	人口密度 (人/ha)	老年人口 (人)	人口 (人)	構成比	人口密度 (人/ha)	老年人口 (人)
21,234	100.0%	11.2	4,618	19,044	100.0%	10.0	5,975
17,181	80.9%	46.8	3,667	16,331	85.8%	44.5	4,876
15,969	75.2%	61.2	3,394	15,421	81.0%	59.1	4,496
5,771	27.2%	57.1	1,198	6,173	32.4%	61.1	1,626
4,053	19.1%	2.6	951	2,713	14.2%	1.8	1,099

### 居住誘導区域の設定

○本町における居住誘導区域は以下の①、②の手順で設定します。

#### ①居住誘導区域に含める区域

- ・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

#### ②居住誘導区域から除外する区域

- ・京成宗吾参道駅北側一帯の農地や山林等の未利用地がまとまり、土砂災害警戒区域等が分布している区域
- ・本町南東側に位置する準工業地域に設定されている区域
- ・下台、本佐倉の一部の自然的土地を有し、高低差のある地形や幹線道路で分断され、かつ人口密度が低い街区
- ・土砂災害警戒区域等に該当する区域

#### ①居住誘導区域に含める区域

該当する

該当しない

#### ②居住誘導区域から除外する区域

該当する

該当しない

居住誘導区域に含めない

居住誘導区域に含める

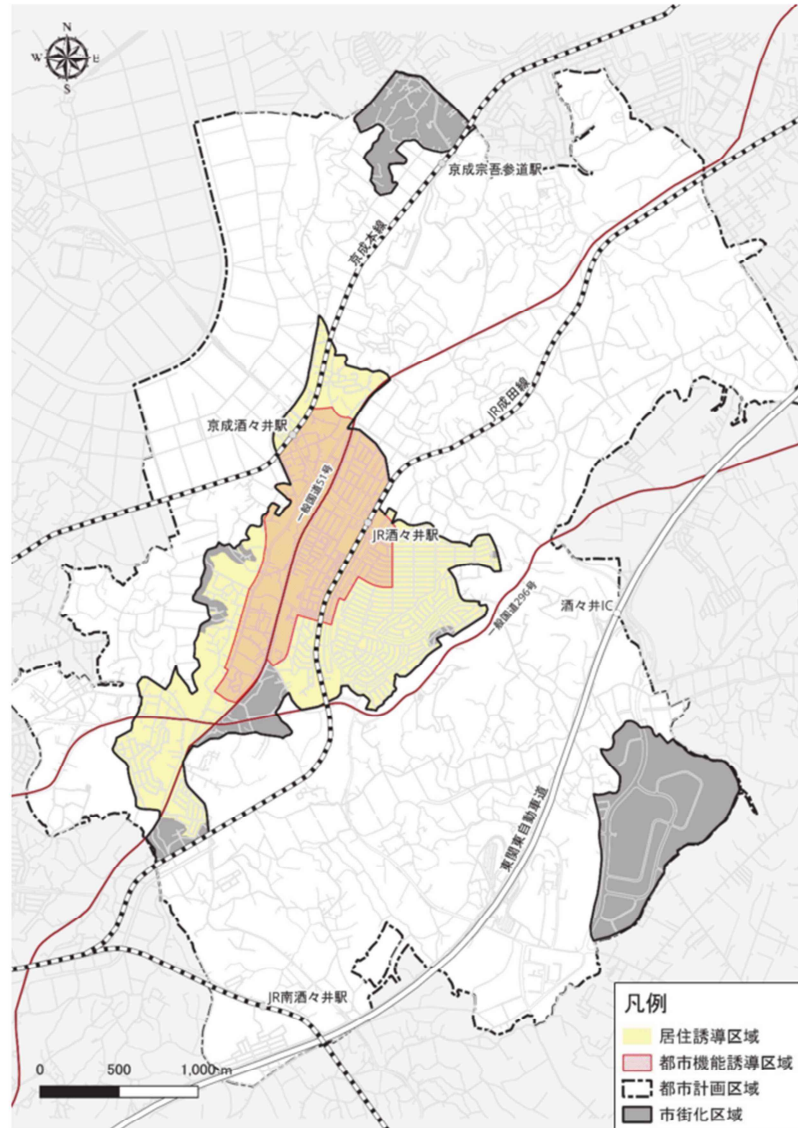


図 都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定

### 都市機能増進施設の設定

○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若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。

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】
高齢化の高まる中で必要の高まる施設	分娩を取り扱う産科・産婦人科	【誘導】
	地域包括支援センター	(維持)
子育て支援施設	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】
文化施設	認定こども園・保育園	(維持)
集会施設	図書館	(維持)
	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

※「土砂災害警戒区域等」は、居住誘導区域に含めない。(図はR5.12時点の指定状況を反映)



## 6. 防災指針

- 防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図る指針であり、防災指針に基づく具体的な取組と合わせて立地適正化計画に位置づけます。
- 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、取り扱うハザード情報は以下のとおりです。

種別	災害ハザード情報
水害 (洪水)	○想定最大規模降雨【洪水浸水想定区域・浸水継続時間】
	○計画規模降雨【洪水浸水想定区域】
土砂災害	○土砂災害特別警戒区域
	○土砂災害警戒区域

※「想定最大規模降雨」は1,000年に1度程度想定される降雨  
 「計画規模降雨」は30～200年に1度程度想定される降雨

- 上記のハザード情報における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、局所的な土砂災害が想定されています。

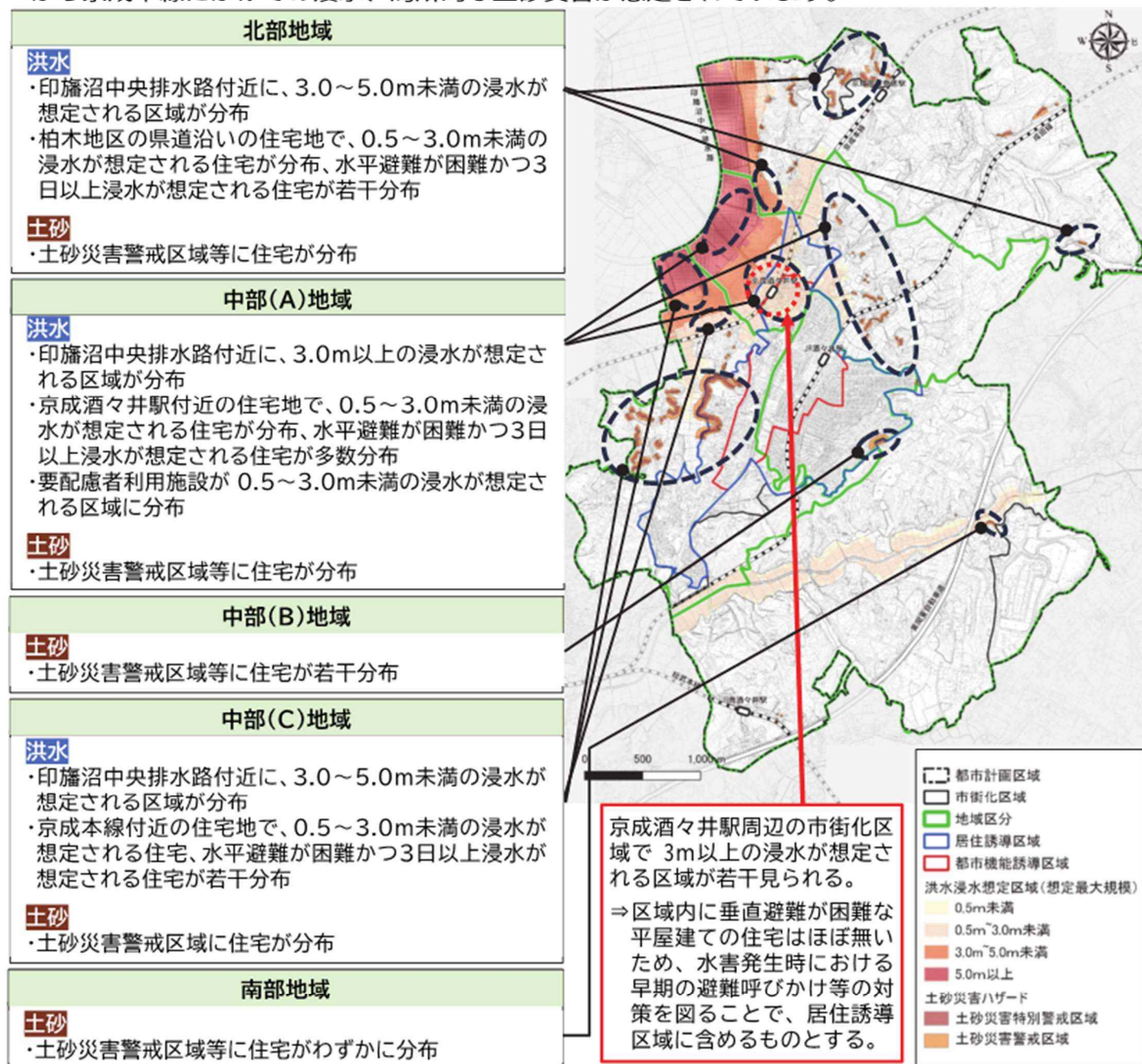


図 本町の災害に関する課題



○左記の課題を踏まえ、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
	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
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
	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
	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

○各方針における具体的な施策の内容は以下のとおりです。

方針	施策	実施地域	主体	
災害リスクの回避	①届出制度活用による災害リスクの周知と、災害リスクの高いエリアでの住宅の立地抑制	居住誘導区域外	町	
	②災害ハザードエリアでの開発許可の厳格化	市街化調整区域	町	
災害リスクの低減	③災害時の応急対策や避難の円滑化に向けた道路の整備	町内全域	町	
	④避難場所としての多目的な機能拡充に向けた公園の整備	町内全域	町	
	⑤下水道の整備	町内全域	町	
	⑥中川流域での調節池の整備・河道改修	中部(A)地域	町	
	⑦準用河川馬橋川の流域対策・河道改修	南部地域	町	
	⑧国営印旛沼二期土地改良事業及び関連事業の推進	北部地域、中部(A)地域、中部(C)地域	国	
	⑨防災活用エリアの災害発生時における利活用	中部(A)地域	町	
	⑩建築物の耐震化や土砂災害・宅地防災対策の推進	町内全域	町	
	⑪面的な宅地開発における調整池設置の指導、開発によらない住宅建設時の浸透施設設置の指導強化	町内全域	町	
	避難・防災体制充実	⑫気象予報等を活用した水害時の早期避難呼びかけ	居住誘導区域	町、町民
		⑬避難所等に利用される学校施設の、防災機能を考慮した整備・改修	町内全域	町
		⑭避難行動要支援者名簿の登録・避難行動計画の作成	町内全域	町、町民
		⑮要配慮者利用施設の避難確保計画の作成や避難訓練の実施	町内全域	町、事業者
		⑯要配慮者のための福祉避難所の拡充・確保	町内全域	町、事業者
		⑰地域住民との連携による防災訓練の実施や啓発活動	町内全域	町、町民
		⑱地域防災リーダーの育成や自主防災組織の設置	町内全域	町民
	情報提供	⑲ハザードマップの更新と住民への周知	町内全域	町
		⑳事業者説明会等による災害リスクに係る情報提供	町内全域	町
㉑災害情報の多様な伝達手段の充実		町内全域	町	

## 7. 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の都市基盤の適切な維持・更新</li> <li>・老朽化した都市計画施設の計画的改修</li> <li>・地域コミュニティと連携した地区計画や建築協定等の検討・活用</li> <li>・旧酒々井宿における歴史的風致の保全</li> <li>・県営住宅の維持・高質化に向けた県への働きかけ</li> </ul>
	2) 定住人口の維持・確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同居・近居、町内での住み替えの促進に向けた施策の検討</li> <li>・地域コミュニティの活性化に向けた支援の強化</li> </ul>
都市機能誘導区域	3) 都市機能・居住機能の維持・強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能の集約・強化</li> <li>・社会情勢の変化に対応した市街地の再構築の促進</li> </ul>
	4) 安全・快適な歩行環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・町民等との連携による都市景観の向上</li> </ul>
共通事項	5) 公共交通体系の維持・確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通事業者との連携による交通利便性の維持・向上</li> <li>・利用増進方策の検討・実施</li> </ul>
	6) 災害に対する安全性の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害警戒区域等の見直しを考慮した各種区域の適宜見直し</li> <li>・浸水被害の予防・軽減に向けた対策の推進</li> </ul>

## 8. 町域全体を対象とした取組方針

○町の活力及び持続性の向上等を図るため、都市機能誘導区域における都市機能の維持・確保、及び居住誘導区域への居住誘導とともに、町域全体で取り組む事項を以下に示します。

### 1 中心拠点（市街化区域の縁辺部）での都市機能及び居住機能の適切な整備

- ・町立岩橋保育園を核とした子育て支援拠点の形成、高齢者生活支援拠点の形成

### 2 地域拠点における日常生活サービス及び居住環境の維持・確保

- ・京成宗吾参道駅及びJR南酒々井駅を中心に、周辺住民の生活拠点としての商業・業務機能を有する地域拠点の形成
- ・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く土地利用の推進

### 3 空き家等対策の推進（住宅団地、農村集落等の特性に応じた取組）

- ・空き家等の発生の予防、早期発見、早期対応、空き家等の継続利用・再構築の推進
- ・町外からの転入促進及び町内での住み替えの促進、危険な空き家等の解消

### 4 市街化調整区域における適切な土地利用

- ・開発抑制と適切なコントロールの中で、産業の立地誘導及び雇用創出、地域交流の促進、地域の生活拠点の形成
- ・酒々井インターチェンジ等の広域交通結節点としてのポテンシャルの活用



酒々井町立地適正化計画<概要版>  
令和6年3月

- 担当課：酒々井町 まちづくり課
- 住所：〒285-8510 千葉県印旛郡酒々井町中央台4丁目11番地
- TEL：043-496-1171（代表）
- FAX：043-496-5765