

酒々井町 都市計画

MASTER PLAN

< 概要版 >



2024.3月
酒々井町

1 都市計画マスタープラン見直しの背景

本町では、まちづくりの方針として平成26（2014）年3月に「酒々井町都市計画マスタープラン」を策定し、計画に掲げた将来都市像の実現に向けて、まちづくりを進めてきました。

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ました。また、前計画の策定から10年近くが経過しており、人口減少・少子高齢化が進展しているほか、本町を取り巻く社会経済情勢が大きく変化しています。

このようなまちづくりの転換期にあって、酒々井町が将来にわたって持続可能なまちであり続けるため、都市計画マスタープランの見直しを実施しました。

2 都市計画マスタープランの役割

『都市計画マスタープラン』とは、町の総合計画や県の都市計画区域マスタープランに即して、概ね20年後を目標としたまちづくりの基本的な方針を示すもので、都市づくりに関係する土地利用や交通体系等の方針を定めます。

都市計画マスタープランは、次の2つの役割を担っています。

①町民・事業者・町がまちづくりを進めるうえでの共通の指針となるよう、長期的な都市計画の視点から町の将来像や、その実現に向けた土地利用の方針等を示す計画

②市町村が定める様々な都市計画（用途地域、地区計画、道路・公園・下水道等の都市施設など）を決定・変更するうえでの根拠・指針となる計画

3 対象区域と目標年次

本計画の対象区域は、佐倉都市計画区域に指定されている酒々井町全域となります。

本計画の計画期間は、概ね20年とし、目標年次を令和27（2045）年とします。これは、都市計画がその実現に時間を要するものであり、中長期的な見通しを持って定められるものであるためです。ただし、社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて内容の見直しを行なっていくこととします。

4 都市計画マスタープランの構成

都市計画マスタープランは、大きく分けて次の4つの方針によって構成されています。

① 都市の将来像

本町のまちづくりの骨格となる、都市の将来像や目標人口、将来都市構造などを設定します。

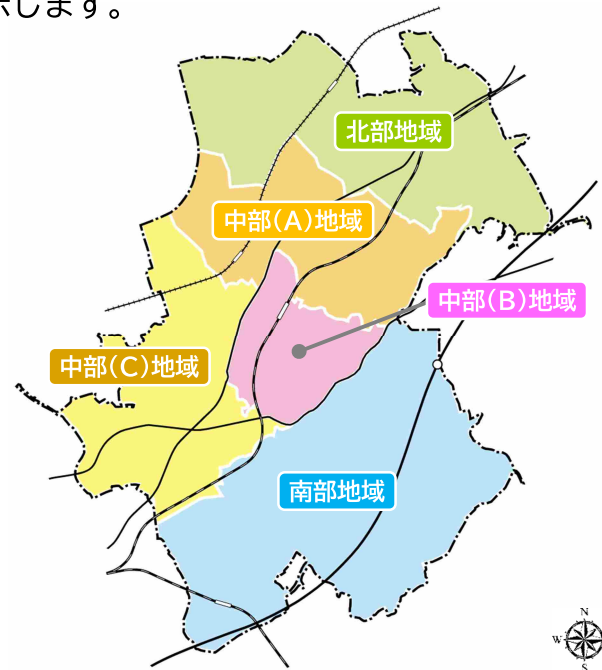
② 全体構想

都市の将来像に基づいて、以下に示す6つの分野ごとに町全体の方針を示します。

- 土地利用に関する基本方針
- 交通体系に関する基本方針
- 公園・緑地整備に関する基本方針
- 環境に関する基本方針
- 景観形成に関する基本方針
- 都市防災に関する基本方針

③ 地域別構想

町域を5つの地域に区分し、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示します。



④ まちづくりの実現に向けて

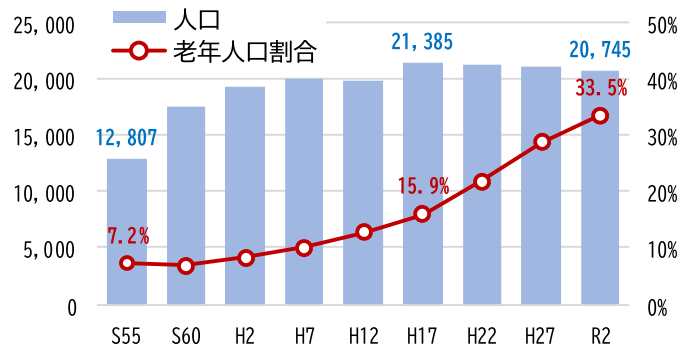
「都市の将来像」、「全体構想」、「地域別構想」に掲げたまちづくりを実現していくための基本的な方針等を示します。

5 酒々井町の概況

■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。
- 65歳以上の老年人口の割合は増加傾向にあり、令和2年時点で約33%に達しており、人口減少と高齢化が進展しています。

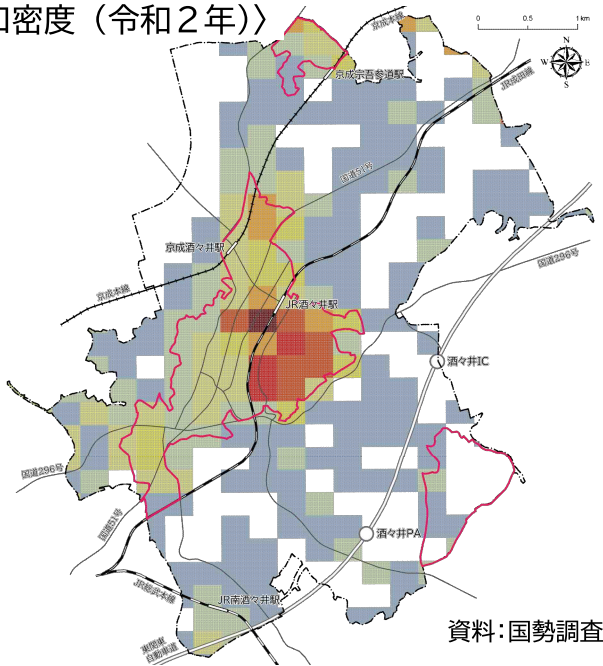
〈人口及び老年人口割合の推移〉 資料:国勢調査



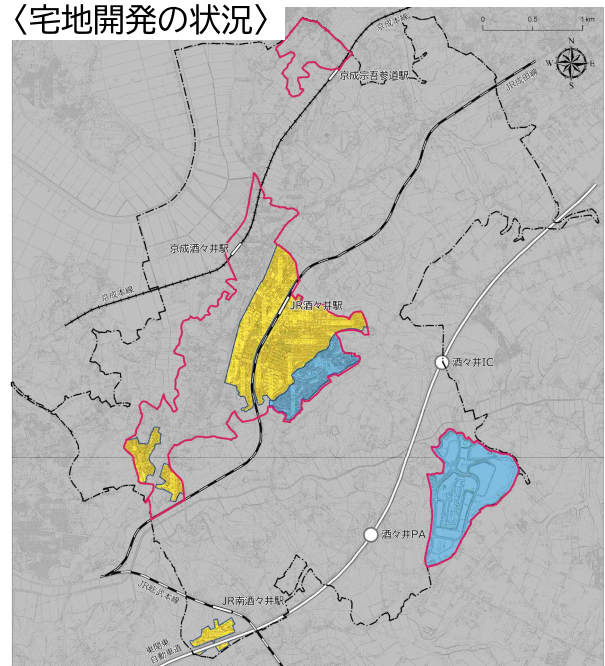
■コンパクトな市街地を形成

- 本町では、宅地開発事業や土地区画整理事業により計画的に市街地整備を進めてきました。宅地開発された住宅団地を中心に高い人口集積がみられ、コンパクトな市街地が形成されています。

〈人口密度（令和2年）〉



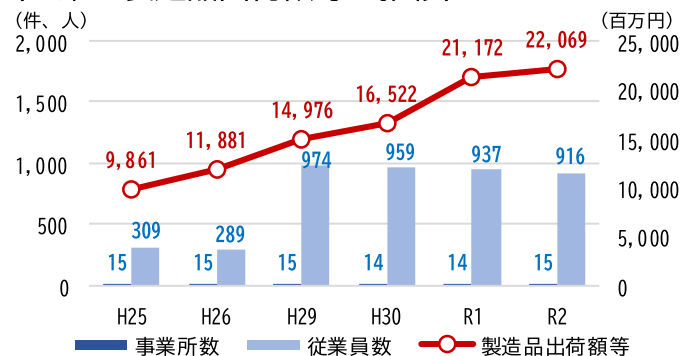
〈宅地開発の状況〉



■産業立地が進展し、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、製造品出荷額は平成25年度から令和2年度にかけて倍増しています。
- 成田空港の更なる機能強化などを背景に、県ではインターチェンジを活用した産業の受け皿づくりを推進しており、本町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。

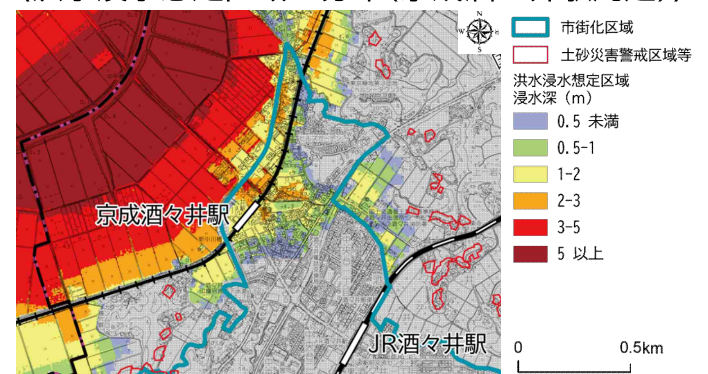
〈工業の製造品出荷額等の推移〉 資料:工業統計調査



■頻発・激甚化する自然災害

- 水害リスクの高い洪水浸水想定区域が印旛沼中央排水路から京成酒々井駅付近にかけて広く分布しています。
- 市街化区域内では、京成酒々井駅付近において浸水深0.5m~3.0m未満の想定区域が分布しており、近年の大型台風による浸水被害も発生しています。

〈洪水浸水想定区域の分布(京成酒々井駅周辺)〉



6 まちづくりの主要課題

本町の概況を踏まえ、本町が抱えるまちづくりの主要課題（=これからのまちづくりにおいて対応すべき項目）を次のように整理します。

課題1 人口減少・少子高齢化に対応したまちづくり

本町は、平成17年をピークに人口が減少し、少子高齢化も進展しています。一方で、駅周辺を中心としてコンパクトな市街地が形成されており、身近な生活利便施設が徒歩圏で利用しやすい環境が整備されています。

このような本町の特徴を踏まえ、引き続き、日常生活に必要な都市機能を駅周辺の中心市街地に維持・確保していくことが求められます。

課題2 良好な都市基盤や住宅ストックを活かしたまちづくり

本町は、宅地開発事業や土地区画整理事業等により計画的な市街地整備を進めてきた結果、良好な都市基盤が整う住宅地等が市街化区域の約6割を占めており、これらの住宅地において良好な住宅ストックを有しています。

建築動向をみても住宅の建替え更新が活発であることから、引き続き、これらの住宅ストックを有効活用しながら、まちの新陳代謝を高めていくことが求められます。

課題3 広域的な立地ポテンシャルを活かしたまちづくり

本町は、広域的な往来を行うための道路環境が整い、成田空港及び都心へのアクセスに優れており、これらを背景とした産業立地の進展により、製造品出荷額等も増加傾向にあります。

成田空港の更なる機能強化を見据えながら、本町の広域的な立地ポテンシャルを活かした新たな産業の受け皿づくりを進めていくことが求められます。

課題4 歴史・自然などの地域資源を活かしたまちづくり

本町は、自然的土地利用が約6割を占め、豊かな自然環境に恵まれています。また、旧石器時代から人が暮らしており、様々な歴史資源が蓄積されています。

これらの地域資源の有効活用に向けたソフト・ハード両面のまちづくりを進め、本町独自の魅力づくりを進め、定住だけではなく交流人口の拡大を図ることが求められます。

課題5 激甚化・頻発化する自然災害に対応したまちづくり

本町では、近年の大型台風や豪雨により浸水被害が発生しており、また、気候変動に伴う自然災害の激甚化・頻発化により災害リスクは年々高まっています。

今後のまちづくりにおいては、これらの災害リスクの高まりを踏まえて、酒々井町国土強靱化地域計画や酒々井町立地適正化計画（防災指針）等と連携を図りながら、必要な防災・減災対策に取り組むことが求められます。

7 都市の将来像

① 都市の将来像

○都市の将来像は、「第6次酒々井町総合計画」に掲げる将来都市像を継承するとともに、まちづくりの課題等を踏まえたうえで、次のように設定します。

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、町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」が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

○都市の将来像を実現するため、次の5つのまちづくりの基本方針を掲げます。

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

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

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

- (主な取組の方向性)
- 成田空港の近接性やインターチェンジ周辺の開発ポテンシャルを活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
 - 中心市街地等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 地域資源を最大限活かしたまちづくり

- (主な取組の方向性)
- 地域資源の活用と交通ネットワークの充実による交流人口の拡大
 - 景観まちづくりの推進によるまちの魅力向上




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

- (主な取組の方向性)
- 災害リスクの回避・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づくり

③ 将来都市構造

○将来都市構造は、第6次酒々井町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」、「軸」、「ゾーン」に分類して設定します。

【拠点】 人々が集い、活動する場

 <p>中心拠点</p>	○商業、業務、文化、交流、行政、子育てや高齢者生活の支援拠点等の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、本町の活力をけん引する以下の機能を有する「しすい3エリア」を中心拠点到位置づけます。	
	しすい中心市街地 ^{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
	しすい安全安心創造 ^{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、子育て支援機能等
	しすい文化交流創造 ^{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
 <p>地域拠点</p>	○本町の北部・南部地域の町民の日常生活を支える拠点 ○歩いて暮らせる鉄道駅徒歩圏を中心として計画的な都市的土地利用を促進	
 <p>産業拠点</p>	○多様な産業の受け皿づくりを進める拠点 ○既存工業団地における産業集積の維持・発展を図るとともに、酒々井インターチェンジ周辺における新たな産業拠点の形成を図る	

【軸】 人や物の主要な動線

広域連携軸	○本町と千葉・東京方面及び成田方面をつなぐ広域的な交通軸
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やその周辺に広がる自然・生態系

【ゾーン】 土地利用的に同類の性格を有し、面的な広がりを持つ区域

市街地・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	○鉄道駅の交通利便性を活かし、商業施設等の生活利便施設の立地誘導を図るとともに、「酒々井町の玄関口」として交通結節点機能の強化を図るゾーン
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地域資源を将来に渡って保全・活用するゾーン