

2018

酒々井町立地適正化計画

平成30年4月

人 自然 歴史 が調和し、
活力あふれる、持続可能な酒々井づくり



酒々井町

酒々井町立地適正化計画

平成 30 年 4 月

はじめに

人 自然 歴史 が調和し、 活力あふれる、持続可能な酒々井づくり



近年、国内では人口減少問題の深刻さがクローズアップされ、それまでの人口増加を前提としたまちづくりから、人口減少時代と少子高齢化社会を見据え、基礎自治体としての持続可能性を堅持しつつ、いかに魅力ある地域づくり・都市環境づくりができるかといった課題に直面しています。

酒々井町においては、地域福祉の向上や環境負荷の低減、交通体系や良好な景観の保全と形成など、様々な地域課題と特色を踏まえ、社会経済情勢の変化にも対応したコンパクトシティ・プラス・ネットワーク、つまり、都市機能が相互に連携したコンパクトなまちづくりの推進に向けた取り組みが必要と考えています。

このようなことから、平成26年3月に改訂した「酒々井町都市計画マスタープラン」の取り組み方針に加え、居住機能や都市機能などの誘導を図ることにより、この町に暮らす人々が充実した生活を味わい、将来に希望が持てる持続可能なまちづくりを一步ずつ着実に進め、高品質でお洒落なコンパクトシティ「酒々井」の実現を確かなものとするため、『酒々井町立地適正化計画』を策定しました。

今後は、定住人口の維持・確保や高齢者の健康増進等を図り、更には、少子高齢化社会においても町の活力を持続させるため、本町の特色である多様な住まい方を活かしながら、「歩いて暮らせるまちづくり」に取り組んでまいりますので、魅力ある都市基盤づくりに一層のご理解とご協力をお願いします。

結びに、この計画の策定にあたり多大なご尽力をいただきました酒々井町立地適正化計画策定懇談会への参加者をはじめ、貴重なご意見をご提言いただきました町民の皆様に対して、心からお礼申し上げます。

平成30年4月

酒々井町長

小坂泰久

目次

1. 立地適正化計画の概要	1
1) 背景と目的	1
2) 立地適正化計画の位置づけ	2
3) 立地適正化計画で定める事項	3
4) 都市再生特別措置法に基づく届出制度	4
2. 酒々井町の沿革・自然・地勢等	5
1) 沿革	5
2) 自然と地勢	6
3) 交通	6
3. 酒々井町の現状とまちづくりの課題	6
1) 人口（更なる人口減少・少子高齢化の進行）	7
2) 土地利用（多様性とまとまりを併せ持つ土地利用の維持）	9
3) 居住環境（ベッドタウンとしての魅力の維持・向上）	10
4) 生活環境（若い世代の希望をかなえるまちづくりの推進）	11
5) 経済状況（身近な商業環境の維持・充実）	12
6) 災害（災害リスクを勘案した居住の誘導）	13
7) 財政（公共施設の整備計画と連動したまちづくりの推進）	14
4. まちづくりの方針	15
1) 目標年次と計画区域	15
2) まちづくりの方針	15
5. 目指すべき都市の骨格構造	16
1) 目指す将来都市構造	16
2) 拠点の整備方針	17
3) 公共交通体系の整備方針	20
4) 将来都市構造と公共交通体系の連携に関する基本方針	22
6. 課題解決のための施策・誘導方針	23
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」	23
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	23
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	23
7. 都市機能誘導区域の設定	24
1) 都市機能誘導区域の設定方針	24
2) 都市機能誘導区域の設定	25
3) 都市機能増進施設の設定	27
8. 居住誘導区域の設定	32
1) 居住誘導区域の設定方針	32
2) 居住誘導区域の設定	36

9. 誘導施策の検討	38
1) 良好な住環境の維持・向上	39
2) 定住人口の維持・確保	39
3) 都市機能・居住機能の維持・強化	40
4) 安全・快適な歩行環境の形成	40
5) 公共交通体系の維持・確保	41
6) 災害に対する安全性の向上	41
10. 町域全体を対象とした取組方針	42
1) 中心拠点（市街化区域の縁辺部）エリアでの都市機能及び居住機能の適切な整備	42
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	42
3) 空家等対策の推進（住宅団地、農村集落等の特性に応じた取組）	42
4) 市街化調整区域における適切な土地利用	43
11. 目標値等の設定	44
12. 今後の進め方	45
1) 本計画の進行管理	45
2) 本計画で設定した各種区域・誘導施設等の見直し	45
<参考資料>	47
参考1. 酒々井町の現況	48
1) 人口	48
2) 経済	73
3) 土地利用	85
4) 都市施設の状況	95
5) 都市機能の立地状況	100
6) 都市交通	114
7) 災害・防災	118
参考2. 上位計画の整理（要旨）	122
1) 都市構造に関する計画（都市計画マスタープラン）	122
2) 人口減少下に対応したまちづくり計画（まち・ひと・しごと創生総合戦略）	125
3) 公共施設配置に関する計画（公共施設等総合管理計画）	127
4) 都市基盤整備に関する計画（都市再生整備計画（JR酒々井駅周辺地区））	129
酒々井町立地適正化計画策定経緯等	129
1) 策定の経緯	130
2) 検討の体制	131

1. 立地適正化計画の概要

1) 背景と目的

今後のまちづくりにおいては、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者から子育て世代まで、誰もが安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。

このような中、行政と住民や民間事業者が一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組むための施策として、平成 26 年 8 月に「都市再生特別措置法」が改正され、「立地適正化計画」が制度化されました。

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。

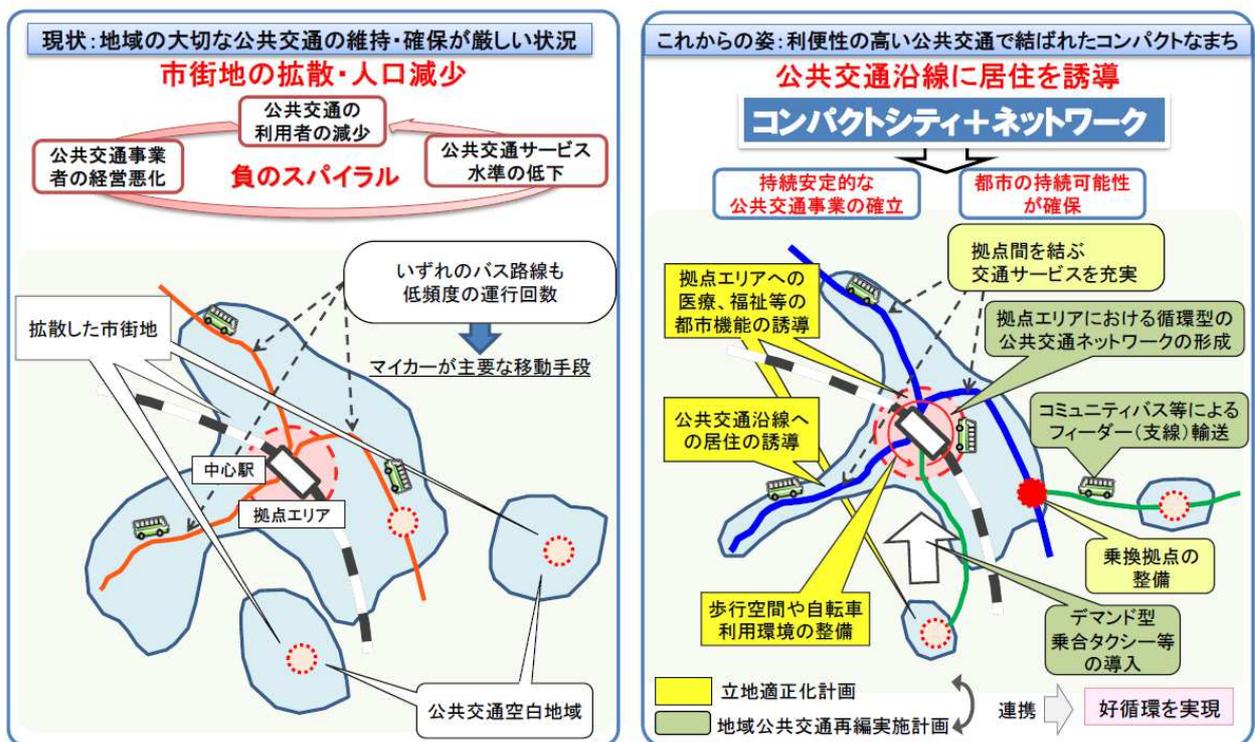


図 コンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくりが目指す姿
(資料：国土交通省資料)

2) 立地適正化計画の位置づけ

立地適正化計画は、都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランであり、酒々井町都市計画マスタープランの一部とみなされます。

そのため、立地適正化計画は、第5次酒々井町総合計画などの上位計画に即すとともに、関連するその他の部門別行政計画と連携を図ります。

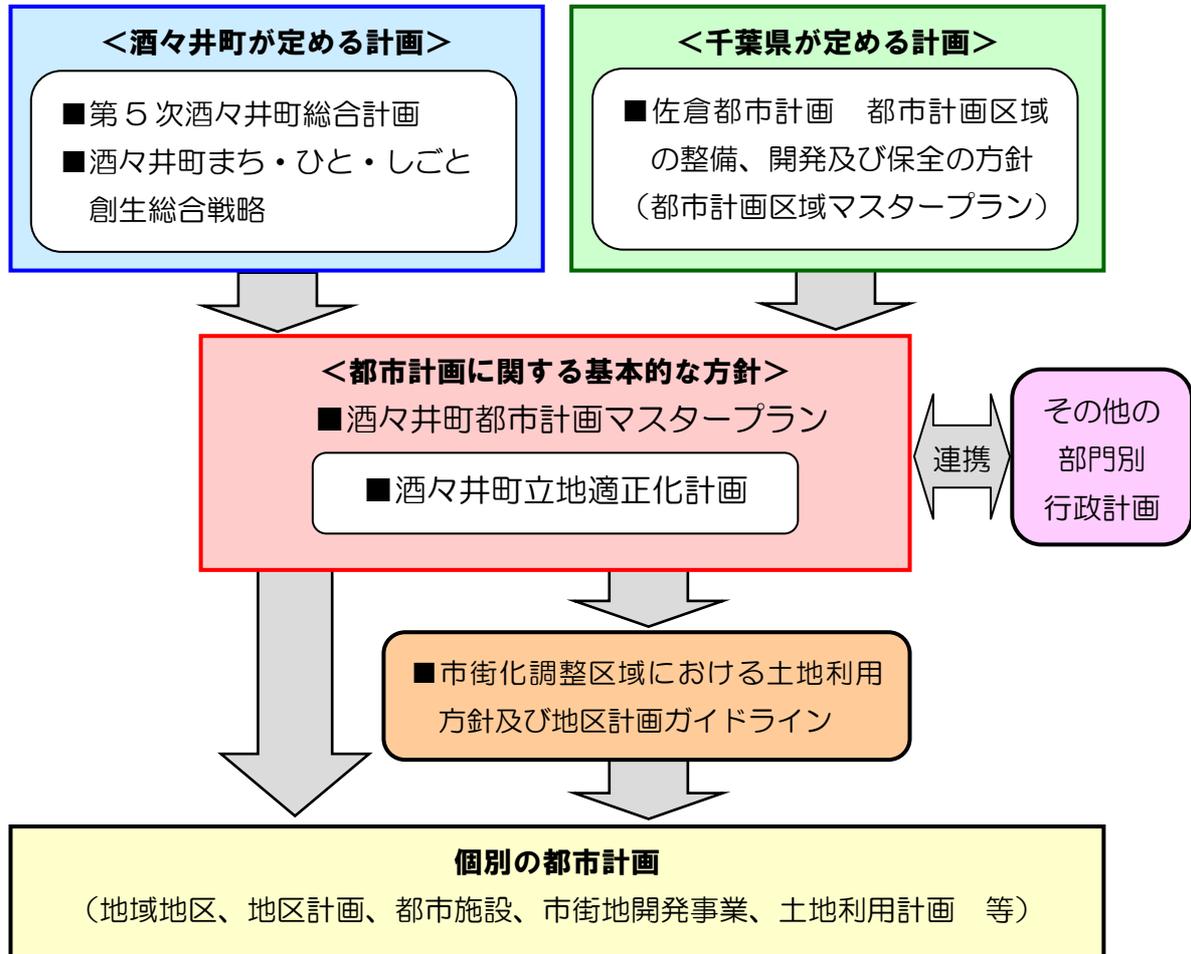
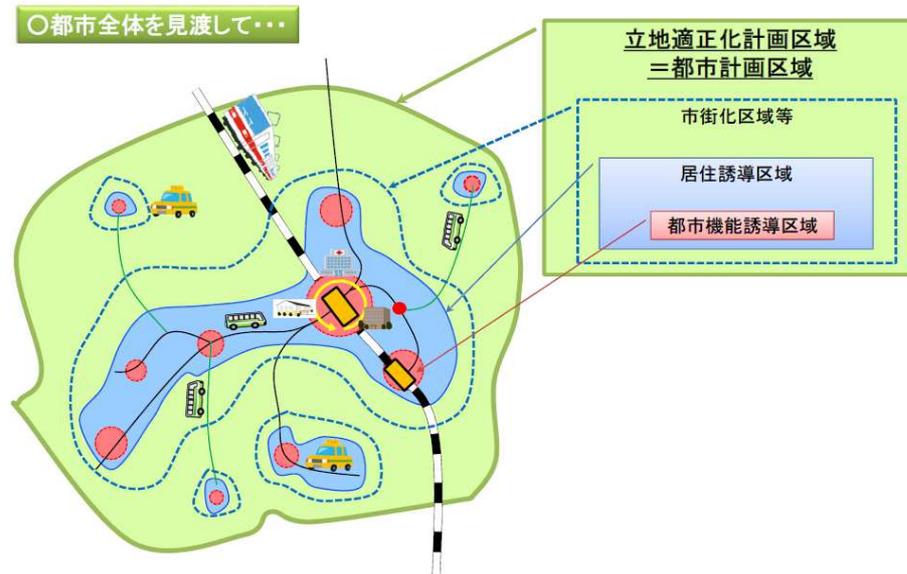


図 部門別関係施策との連携イメージ
(資料：国土交通省資料を基に作成)

3) 立地適正化計画で定める事項

立地適正化計画では、立地適正化計画の区域、基本的な方針を定め、市街化区域内において、都市機能誘導区域、都市機能増進施設（以下、誘導施設）、居住誘導区域を定めます。



■市街化区域

■居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

【居住誘導区域 設定例】

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通による比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

■都市機能誘導区域 ※原則として、居住誘導区域内において設定

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な誘導を図る区域

■都市機能増進施設（以下、誘導施設）

居住者の共同の福祉や利便の向上を図る観点から、都市機能誘導区域に立地を誘導すべき施設

【誘導施設 設定例】

- 高齢化の中で必要性の高まる施設
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- 集客力がありまちのにぎわいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- 行政サービスの窓口機能を有する町役場（分庁舎）などの行政施設

図 立地適正化計画で定める事項
（資料：国土交通省資料を基に作成）

4) 都市再生特別措置法に基づく届出制度

立地適正化計画で定めた居住誘導区域外における住宅の開発行為等や、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するとともに、誘導措置の周知、誘導機会の確保を図るため、都市再生特別措置法に基づき、以下の行為を行おうとする場合には、町への届出が義務づけられます。

(1) 居住誘導区域外における開発行為等の届出

□ 居住誘導区域外において、以下の行為を行おうとする場合には、町への届出が必要となります。

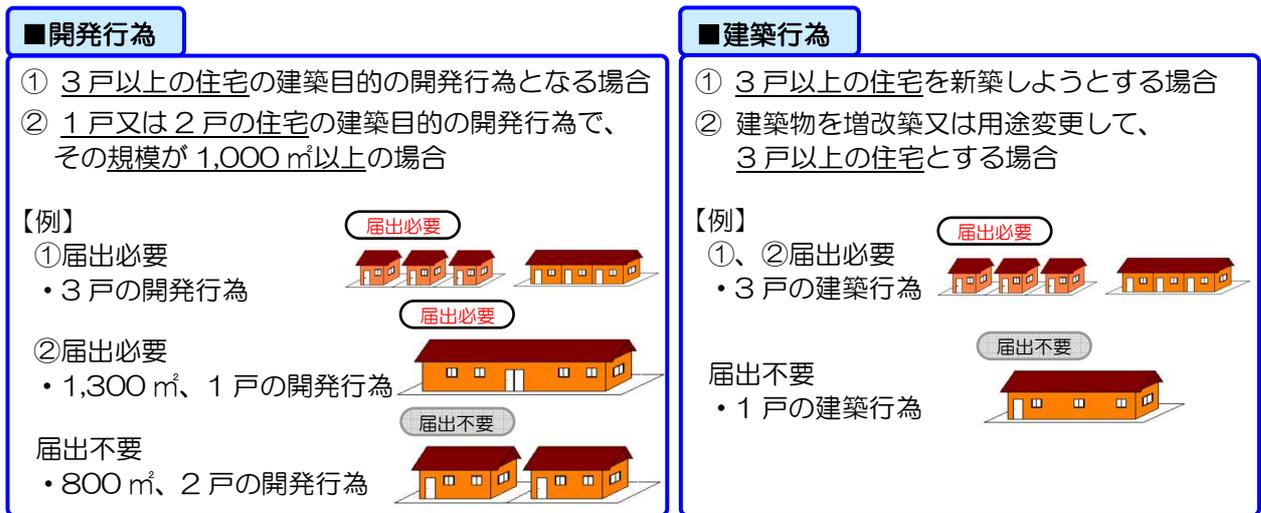


図 届出対象となる開発行為等（資料：国土交通省資料を基に作成）

(2) 都市機能誘導区域外における開発行為等の届出

□ 都市機能誘導区域外で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、町への届出が必要となります。

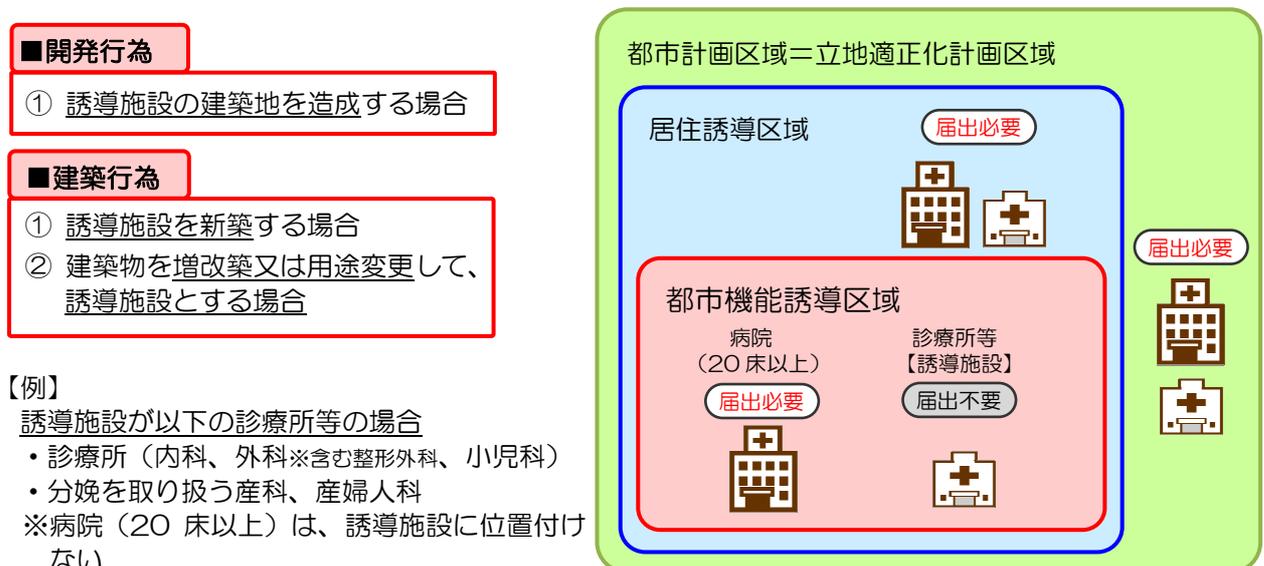


図 届出対象となる開発行為等（資料：国土交通省資料を基に作成）

2. 酒々井町の沿革・自然・地勢等

1) 沿革

酒々井町は、自然と清らかな水に恵まれ暮らしやすい土地柄（郷土）であり、水運と陸路が交差する立地を背景に悠久の営みが育まれてきた町です。

約三万年前の旧石器時代の遺跡、奈良時代の二彩碗〔にさいわん〕など全国でも重要な遺跡や遺物をはじめ太古から近代に至るまでの貴重な歴史文化遺産が多数存在しています。

房総最大の武士団上総氏の故地である印東庄の景観と平安の仏像、戦国時代の下総の首府である千葉氏の本佐倉城と城下の遺跡、近世に徳川家康により整備された佐倉藩城下の問屋場や幕府の野馬会所跡など、平安時代中期に発生し約千年間の長きにわたり日本の歴史に大きな影響を与えた武士団の足跡が酒々井町の各所に見られます。

江戸時代の水路や陸路による交流は馬市や競い馬の祭礼を通じ近隣からも人々を集め、成田山や芝山観音への参詣客をもてなすための宿屋や茶屋などは旧酒々井宿にその面影を残します。

明治 22 年の町村制施行により成立した酒々井町は、以来合併をせずに独立独歩の道を歩みつづけてきた「日本で一番古い歴史のある町」でもあります。

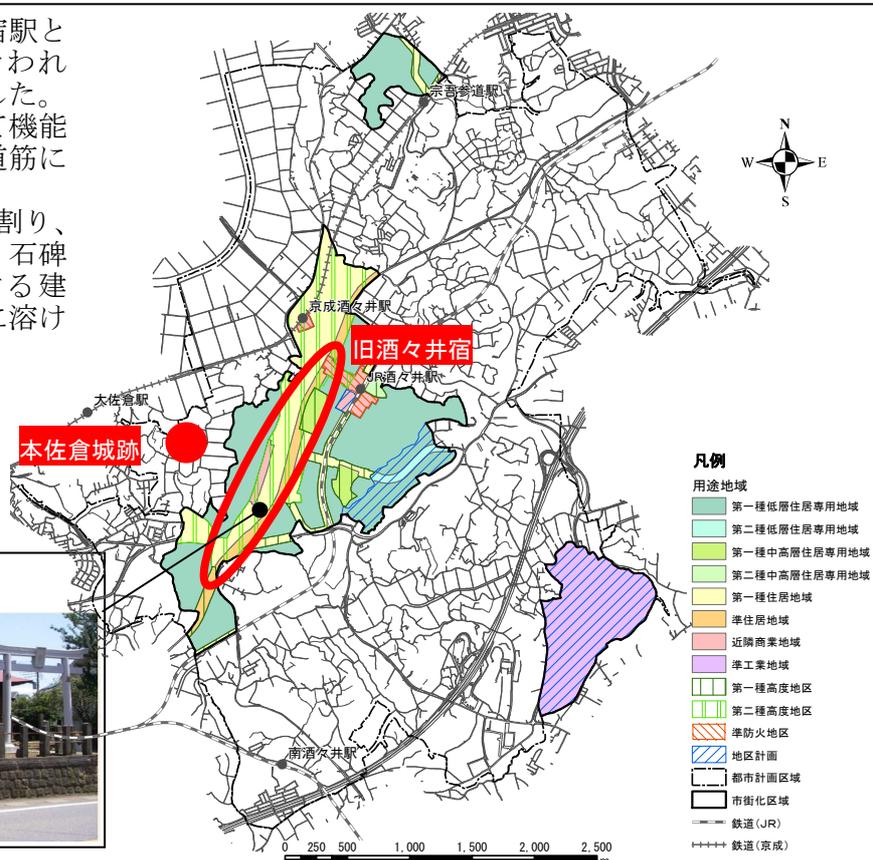
昭和 40 年代後半、首都圏にある立地と交通の利便性から住宅地が整備され、計画的な都市化が進展をみました。

近年、南部地区新産業団地の街開き、酒々井インターチェンジの開通、酒々井プレミアム・アウトレットの開業等の着実な施策を実施し、新規雇用の創出、交流人口の飛躍的な増大を実現させています。現在、酒々井町の歴史文化と新たな資源を活用した、高品質でおしゃれなコンパクトシティの実現に努めています。

<参考>旧酒々井宿の概要

- 江戸時代に佐倉藩の宿駅としてまちづくりが行われ酒々井宿として成立した。
- 佐倉城の城下町として機能し、江戸中期には街道筋に現在の町割が整った。
- 現在、区画整理跡、町割り、寺社、屋敷・屋敷林、石碑などの地域を象徴する建物・建造物が街並みに溶け込んでいる。

八坂神社



出典：酒々井町の顔づくり(歴史的風致の保全)事業(酒々井町)

- ・町では、地域の宝物を町民とともに積極的に保存し、町民の住環境の向上を図るための取り組みを旧酒々井宿で実施している。
- ・島田本家・分家の修景として、看板の撤去や説明看板と歩行者空間の確保等を実施している。



出典：酒々井町の顔づくり(歴史的風致の保全)事業(酒々井町)

2) 自然と地勢

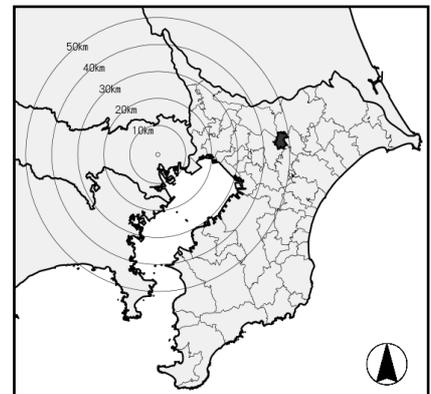
酒々井町は、千葉県の北部、北総台地に位置し、面積 19.01k m²を有する町です。そして、都心から 50km 圏内にあり、北東は「成田市」に、南西は「佐倉市」に接しています。また、緑豊かで温暖な気候は快適であり、起伏の多い斜面緑地は、住宅地の格好のアクセントになっています。

3) 交通

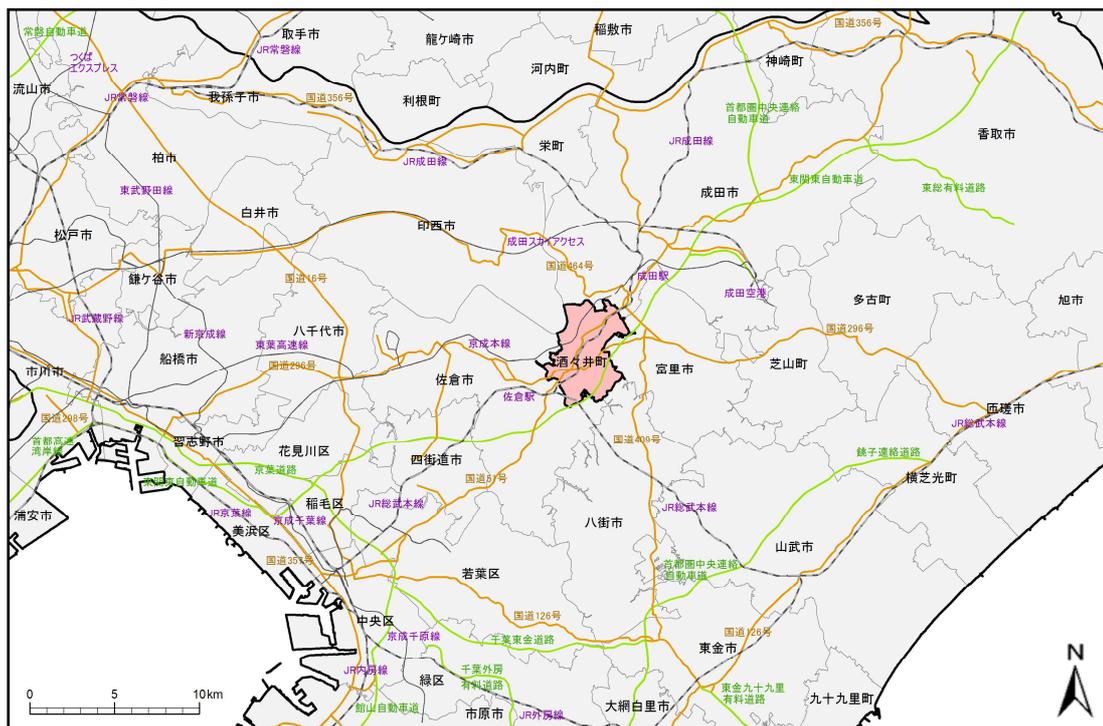
鉄道は、J R 成田線酒々井駅、J R 総武本線南酒々井駅、京成電鉄成田線酒々井駅・宗吾参道駅の 3 線 4 駅及び隣接に京成大佐倉駅もあり、都心や県都千葉市、成田国際空港と結ばれています。

道路は、国道 51 号・296 号、県道成東酒々井線・富里酒々井線・宗吾酒々井線があり、県東部と千葉市や東京方面を結ぶ交通の要衝となっています。また、町を横断する東関東自動車道では、酒々井インターチェンジが平成 25 年 4 月に開通しています。

<参考> 広域図



<参考> 詳細広域図



3. 酒々井町の現状とまちづくりの課題

本町の現状及び将来人口の見通し、上位計画等を踏まえ、まちづくりの課題を示します。

1) 人口（更なる人口減少・少子高齢化の進行）

＜現状＞

□ 本町の人口は、これまで段階的な住宅団地の開発により増加基調で推移してきましたが、平成 17 年頃をピークに、以降は緩やかな減少傾向に転じています。

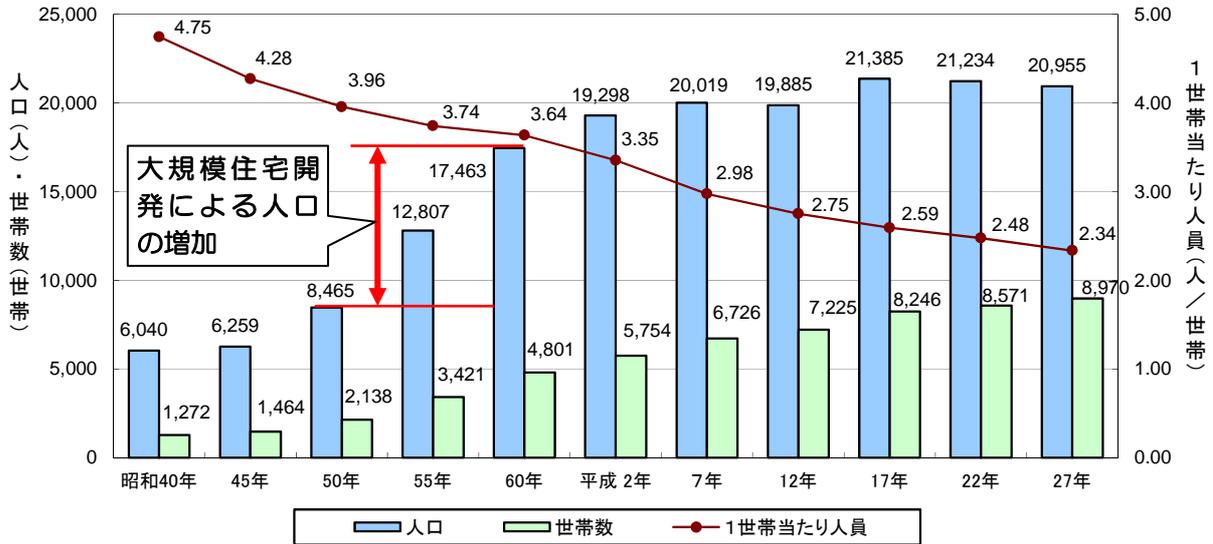


図 人口・世帯数の推移（資料：国勢調査）

□ 平成 22 年国勢調査に基づく国立社会保障・人口問題研究所が推計した 2040 年（平成 52 年）時点の将来人口は 16,924 人と見込まれています。また、酒々井町まち・ひと・しごと創生総合戦略では、2060 年（平成 72 年）時点の将来目標人口を 17,000 人としています。いずれにしても、将来的・長期的には平成 27 年 10 月 1 日現在の人口である 20,955 人から 20%弱の減少を見込んでいます。

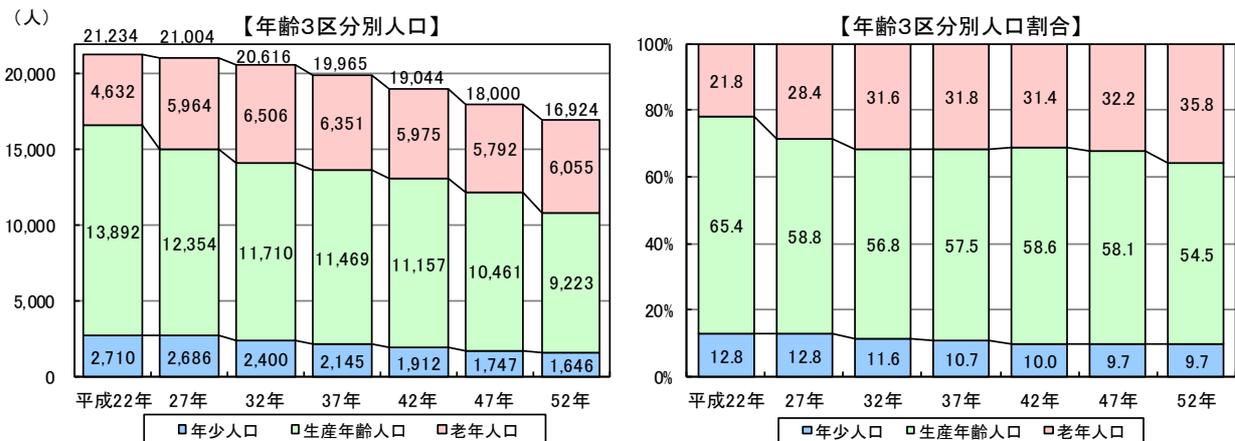


図 年齢3区分別人口の予測（資料：国立社会保障・人口問題研究所）

（平成 22 年の年齢不詳人口は年齢別構成比により配分、平成 27 年以降は予測値）

- 本町の高齢化率は平成27年時点で28.7%、平成30年1月1日現在では30.7%に達しており、今後も上昇することが見込まれています。

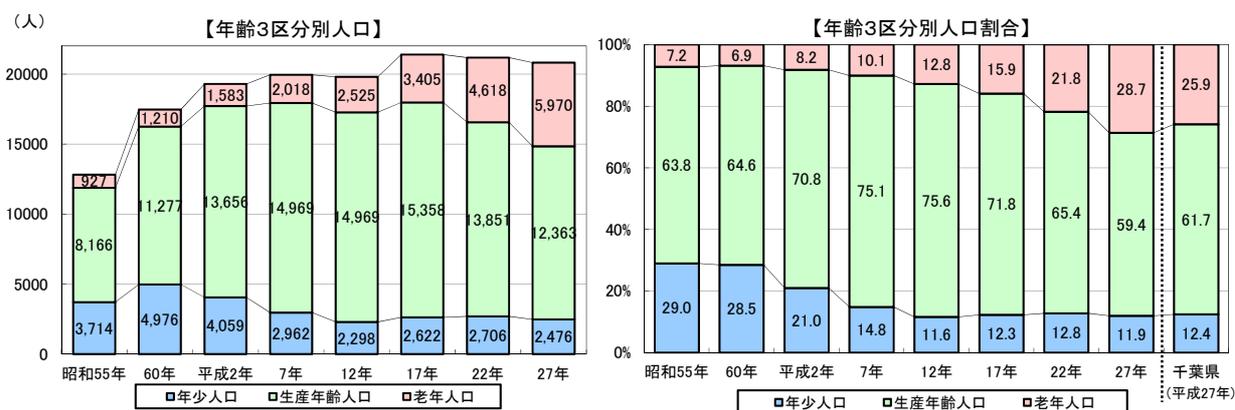


図 年齢3区分別人口（年齢不詳を含めない）の推移（資料：国勢調査）

- 本町の財政において、歳出合計はほぼ横ばいであるものの、扶助費は過去10年間で約3倍と大幅に増加しています。また、要介護認定者数・認定率及び介護給付費も平成21年以降増加しています。このため、将来、高齢化率の上昇に合わせて扶助費等の増加が進行し、本町の財政負担が増すことが懸念されます。

<課題>

- 人口減少を抑制するための定住人口の維持・確保に向けた取り組みとともに、高齢者の健康寿命の延伸及び地域活力の維持・向上に向け、高齢者が積極的に社会参加できるまちづくりを推進することが必要です。

2) 土地利用（多様性とまとまりを併せ持つ土地利用の維持）

<現状>

- 本町の人口集中地区は、市街化区域の中でも、JR酒々井駅及び京成酒々井駅付近を中心に、周辺の住宅団地、町役場やプリミエール酒々井等の公共公益施設を含め、多様な都市機能が集積するエリアを形成しています。また、人口集中地区の約8割がJR酒々井駅及び京成酒々井駅の徒歩圏（駅中心から半径800m圏内）に含まれていることから、本町では、都市的な暮らしを提供する土地利用がコンパクトにまとまって形成されています。
- 市街化区域の中でも、JR酒々井駅及び京成酒々井駅の徒歩圏の近傍で、町役場等の公共施設が集積するエリアに隣接する県道宗吾酒々井線沿線エリアは、都市的な生活を支える基盤が整うだけでなく、旧酒々井宿や酒の井の碑など多くの歴史・文化資源を有し、本町の歴史・文化や農村生活を身近に感じられるような、本町独特の市街地空間を形成しています。
- 一方、飛び地の市街地となる宗吾参道駅北側は、山林や農地が身近にある豊かな田園・自然環境と調和した市街地を形成しており、都市的な土地利用はあまり進んでいないエリアとなっています。

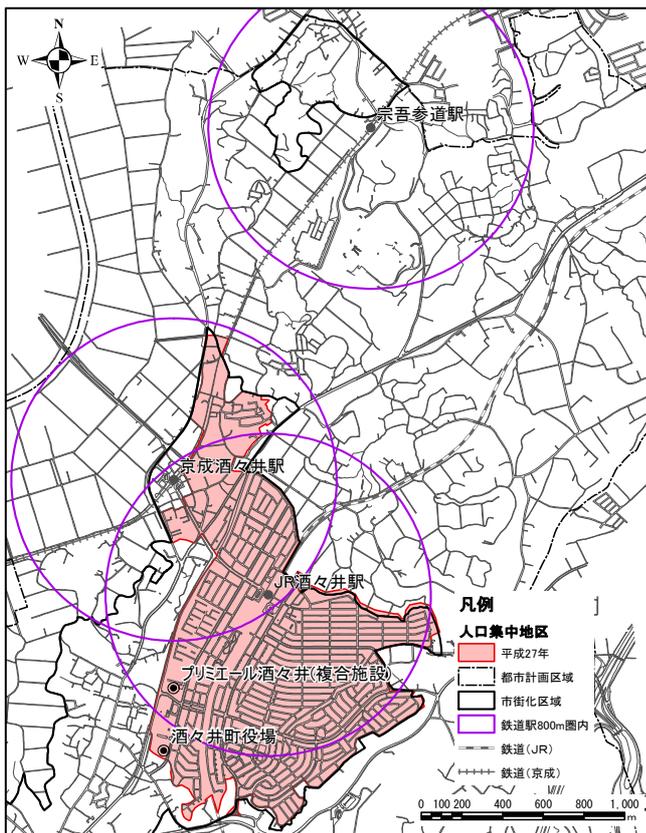


図 人口集中地区（資料：国勢調査）

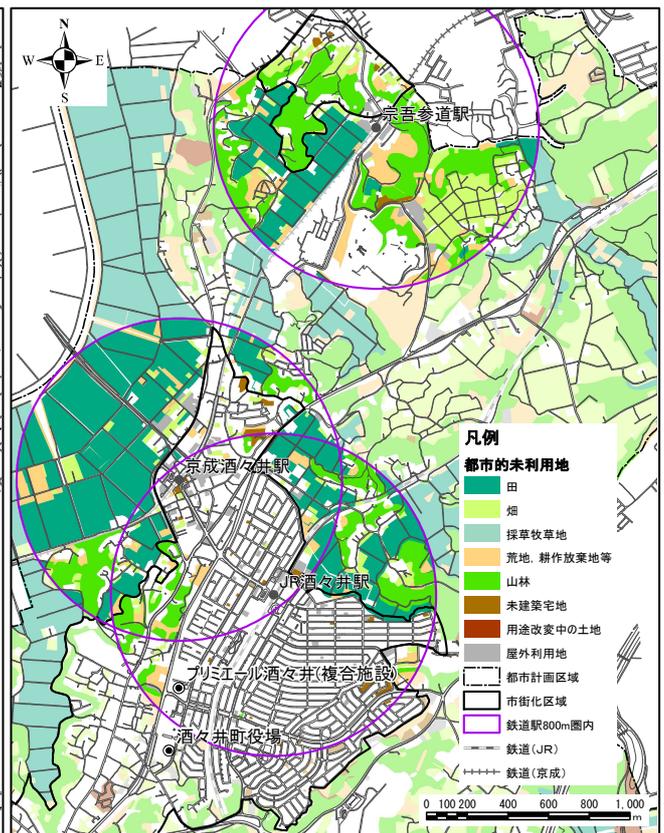


図 未利用地の状況
（資料：都市計画基礎調査）

<課題>

- 各地域が有する市街地の特色を活かし、既存ストックを活用しつつ、本町を取り巻く社会情勢の変化に適したメリハリある土地利用を図ることが必要です。

4) 生活環境（若い世代の希望をかなえるまちづくりの推進）

- 全国的に人口減少が進む中で本町の将来目標人口【17,000人：2060年（平成72年）】の確保を達成するためには、子育て世代を中心とする新たな定住人口の創出と、出生率向上を図ることが重要です。

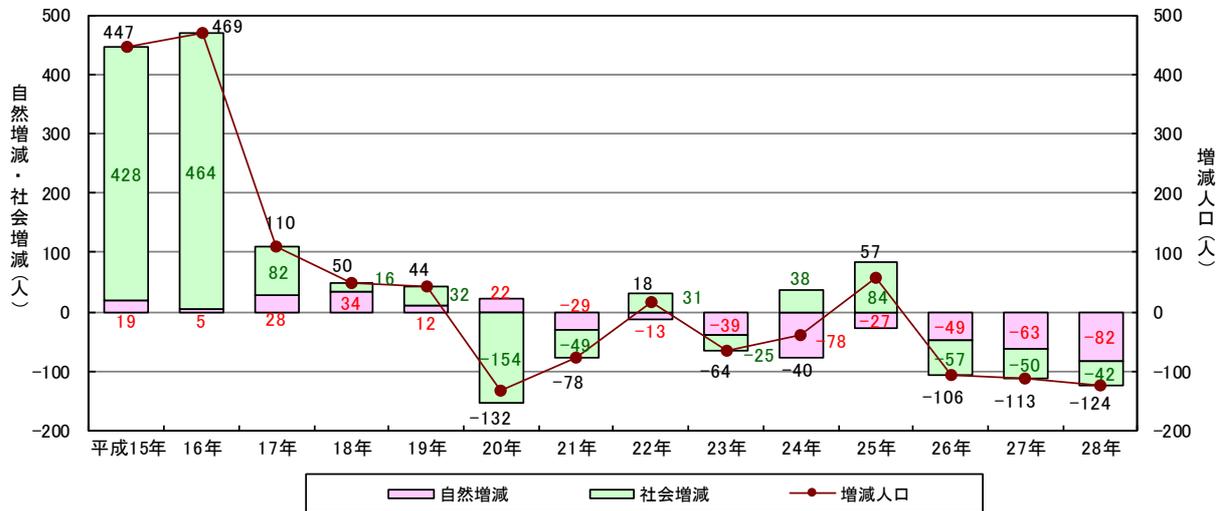


図 人口動態の推移（資料：住民基本台帳）

<課題>

- 子育て世代が安心して産み育てることのできる環境づくりを進める必要があり、まちづくりの観点からは、町立岩橋保育園及び子育て支援センターあいあい（平成30年6月新設）を核とした子育て支援拠点の形成とともに、周辺での日常生活サービスの維持・確保により、子育てと暮らしに関わる都市機能が集積する利便性の高い生活環境の形成が必要です。

5) 経済状況（身近な商業環境の維持・充実）

□ 本町の商業施設は、広域の商圈を有する酒々井プレミアム・アウトレットや、大規模小売店舗、酒々井町商工会に属する店舗等、大小様々な店舗が立地しており、町民の日常的な買物の場が充実していることが、本町のベッドタウンの魅力を構成する一要素となっています。



図 商業施設の立地状況

<課題>

□ 定住人口の維持・確保を図る上では、日常生活に欠くことができない、町民にとって身近な商業環境の維持・充実が必要です。

6) 災害（災害リスクを勘案した居住の誘導）

- 本町の市街化区域内では、山林が広がる箇所や土砂災害の懸念される箇所や、京成酒々井駅付近で利根川の氾濫を想定した場合に浸水災害の懸念される箇所があります。

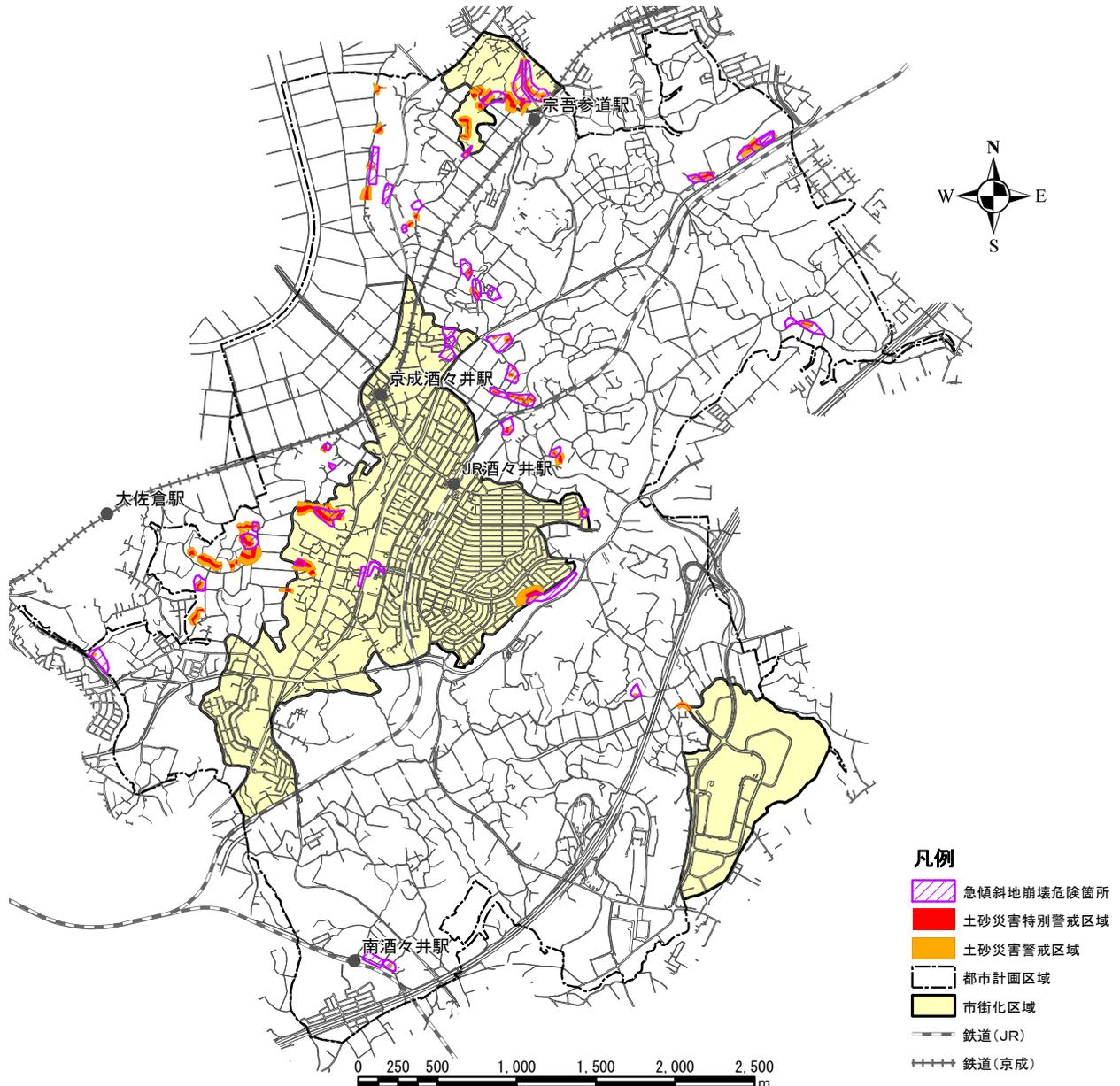


図 土砂災害関連の法指定状況（資料：国土数値情報）

<課題>

- 安全・安心な居住環境を確保していくため、本町における防災・減災対策の取組状況を勘案しつつ、居住を適切に誘導することが必要です。

7) 財政（公共施設の整備計画と連動したまちづくりの推進）

- 財政面では、今後、生産年齢人口の減少による税収の減少、高齢者の増加による扶助費の増大、老朽化した施設の維持費の増大等が予測されることから、今後、厳しい財政状況となることが見込まれます。
- その中で、本町における公共施設の整備については、主要な既存施設はそれを維持・活用するとともに、長寿命化等によるトータルコストの縮減・平準化等に取り組む方向で公共施設等総合管理計画が策定され、今後取り組みが進められます。

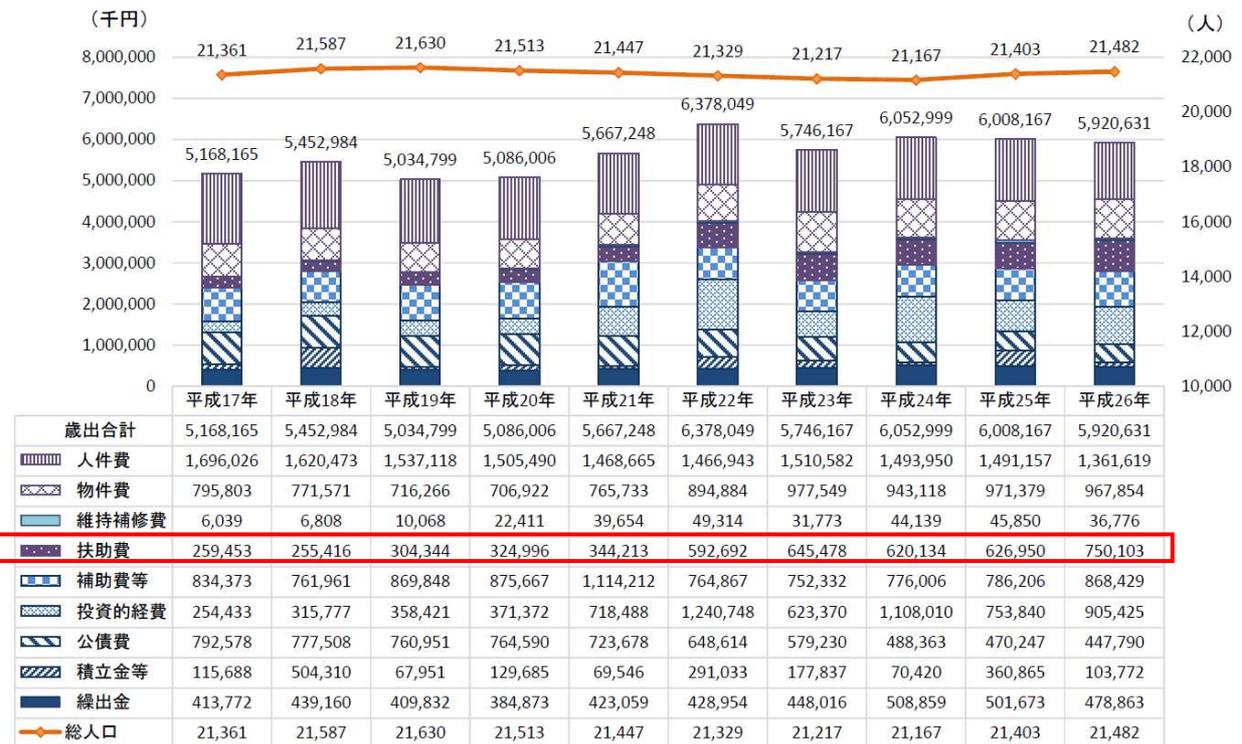


図 内訳別歳出額の推移（資料：酒々井町公共施設等総合管理計画）

<課題>

- 既存の公共施設の配置を踏まえた公的不動産の有効活用を図りつつ、その周辺での人口集積の維持・向上を図り、利便性に優れたコンパクトな都市を目指す必要があります。

4. まちづくりの方針

1) 目標年次と計画区域

- 本計画の目標年次は、都市計画マスタープランに定める将来都市像との整合を図るため、また、長期的な見通しを踏まえたビジョンとそれを実現するための時間が不可欠となるため、本計画の目標年次は概ね20年後の2030年（平成42年）とします。
- 本計画の計画区域は、佐倉都市計画区域に指定されている酒々井町全域とします。

目標年次 : 2030年（平成42年）

計画区域 : 酒々井町全域

2) まちづくりの方針

- 町の活力の源となる「人」と、町の特色である多様な暮らし方の源であり、先人との営みのなかで形成され、これまで大切に受け継がれてきた町の「自然」と「歴史」が調和したまちづくりを目指します。
- また、多様な住環境や公共施設などを有効活用しながら、全ての町民が安全・安心で健康的に暮らせる町を確立し、子育て世代を中心に新たな定住人口を増やししながら、持続可能なまちづくりを目指します。

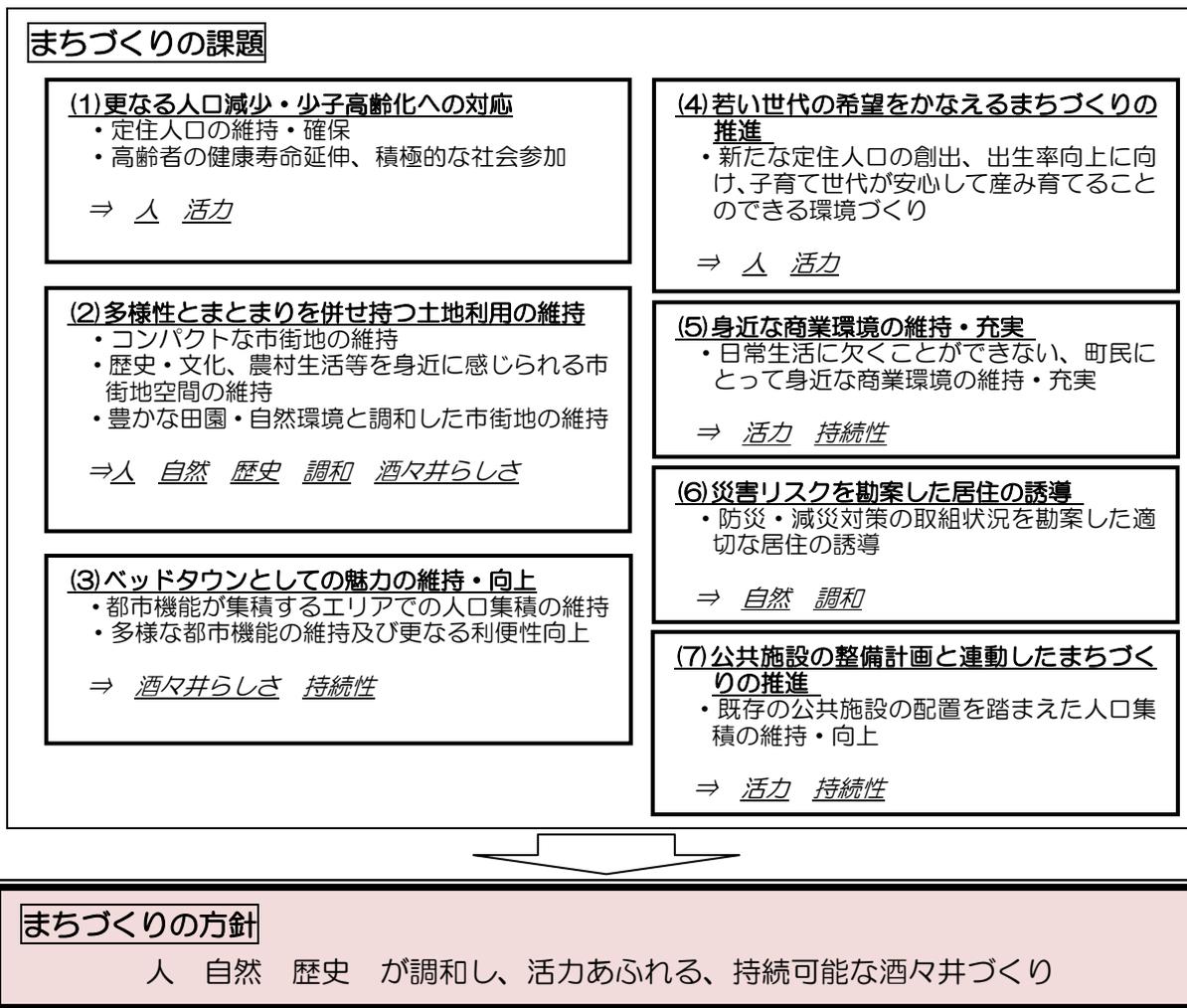


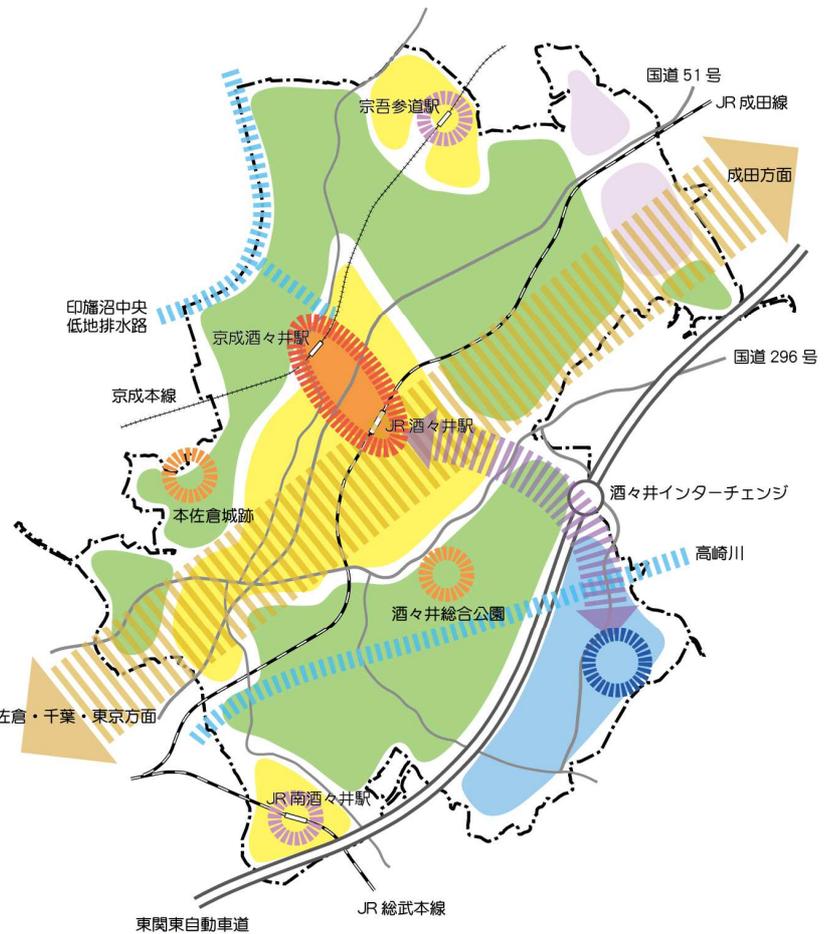
図 本計画におけるまちづくりの方針

5. 目指すべき都市の骨格構造

1) 目指す将来都市構造

□ 本計画で目指す将来都市構造は、都市計画マスタープランに定める将来都市構造との整合を図ります。

- | | | | |
|---|---------|--|-----------|
|  | 中心市街地 |  | 住宅系ゾーン |
|  | 地域拠点 |  | 自然・田園系ゾーン |
|  | 新産業拠点 |  | 商業系ゾーン |
|  | 歴史・文化拠点 |  | 新産業系ゾーン |
|  | 広域都市軸 |  | 土地利用検討ゾーン |
|  | 都市内連携軸 | | |
|  | 環境軸 | | |



□ 拠点の形成にあたっては、まち・ひと・しごと創生総合戦略で重点推進エリアに位置づけられている地域安心子育て拠点、地域安心高齢者サポート拠点、歴史と自然の創造拠点、安心しごと創出拠点の実現を目指します。



2) 拠点の整備方針

- 将来都市構造に位置付けられている拠点のうち、町民の日常生活と密接に関係する中心市街地及び地域拠点、新産業拠点を対象に、「都市計画マスタープラン」、「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」、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」などを踏まえ、拠点の位置付け・役割及び概ねの範囲等の整備方針を以下のとおりに位置付けます。

(1) 中心拠点エリア

- 町全体の中心として、多様な町民に係る高次の都市機能及び近隣の居住者の日常生活に資する都市機能を併せ持つエリアの形成を目指します。
- 将来に渡って活用する計画となっている既存公共施設や新設の病院及び子育て支援センターが立地するエリア、鉄道駅からの徒歩圏内かつ幹線道路整備も進む交通利便性の高いエリアのそれぞれの特性を活かし、効率的かつ効果的に都市機能の確保を図るため、中心拠点エリアを以下の2つのエリアに区分します。
- 立地適正化計画において設定する都市機能誘導区域は、中心拠点（市街化区域内）エリアを念頭に置いて設定します。
(中心拠点（市街化区域の縁辺部）エリアについては、後述する「町域全体を対象とした取組方針」にて施策の方向性を示します。)

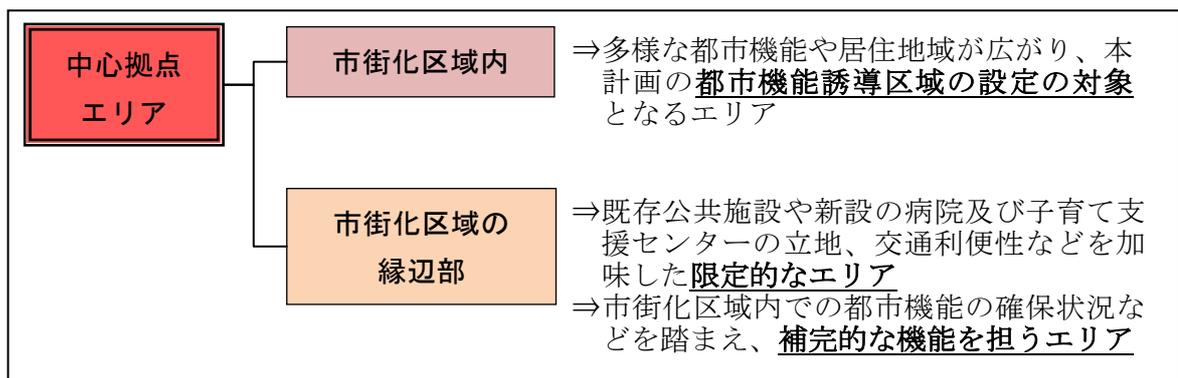


図 中心拠点エリアの区分

(2) 地域拠点エリア

- 周辺に暮らす町民の日常生活を支えるため、商業・業務機能の確保に取り組むことにより、郊外部における身近な暮らしを支える地域拠点エリアの形成を図ります。

(3) 新産業拠点エリア

- 県内外からの交流人口の増加による活力・賑わいの増進や、町民の就業の場の確保を図るため、大規模商業施設を核として、生産・流通・研究開発・娯楽・文化創造等の複合的な機能の確保に取り組むことにより、活力創出・就業の場となる新産業拠点エリアの形成を図ります。

表 拠点の整備方針

拠点エリア	中心拠点エリア		地域拠点エリア	新産業拠点エリア
位置付け・役割	a) 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 b) 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 c) 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		<ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄道駅周辺という高い交通利便性を活かした、周辺地域の拠点 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南部地区新産業団地内に開設した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
確保する都市機能	a) 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） b) 町民の日常生活サービス機能（商業、医療）		<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺住民の生活拠点としての商業・業務機能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 核となる大規模商業施設 ・ 生産・流通・研究開発・娯楽・文化創造等の複合的な機能
概ねの範囲	市街化区域内	市街化区域の縁辺部	a) 京成宗吾参道駅を中心に概ね半径 500m の範囲の区域 b) J R 南酒々井駅を中心に概ね半径 500m の範囲の区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南部地区新産業団地及びその周辺区域
	a) J R 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 b) 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 c) 都市基盤整備が進められている都市再生整備計画区域	d) 市街化区域に隣接し、J R 酒々井駅及び京成酒々井駅の周辺や幹線道路（構想路線を含む）の沿線など、交通利便性の高い市街化調整区域		

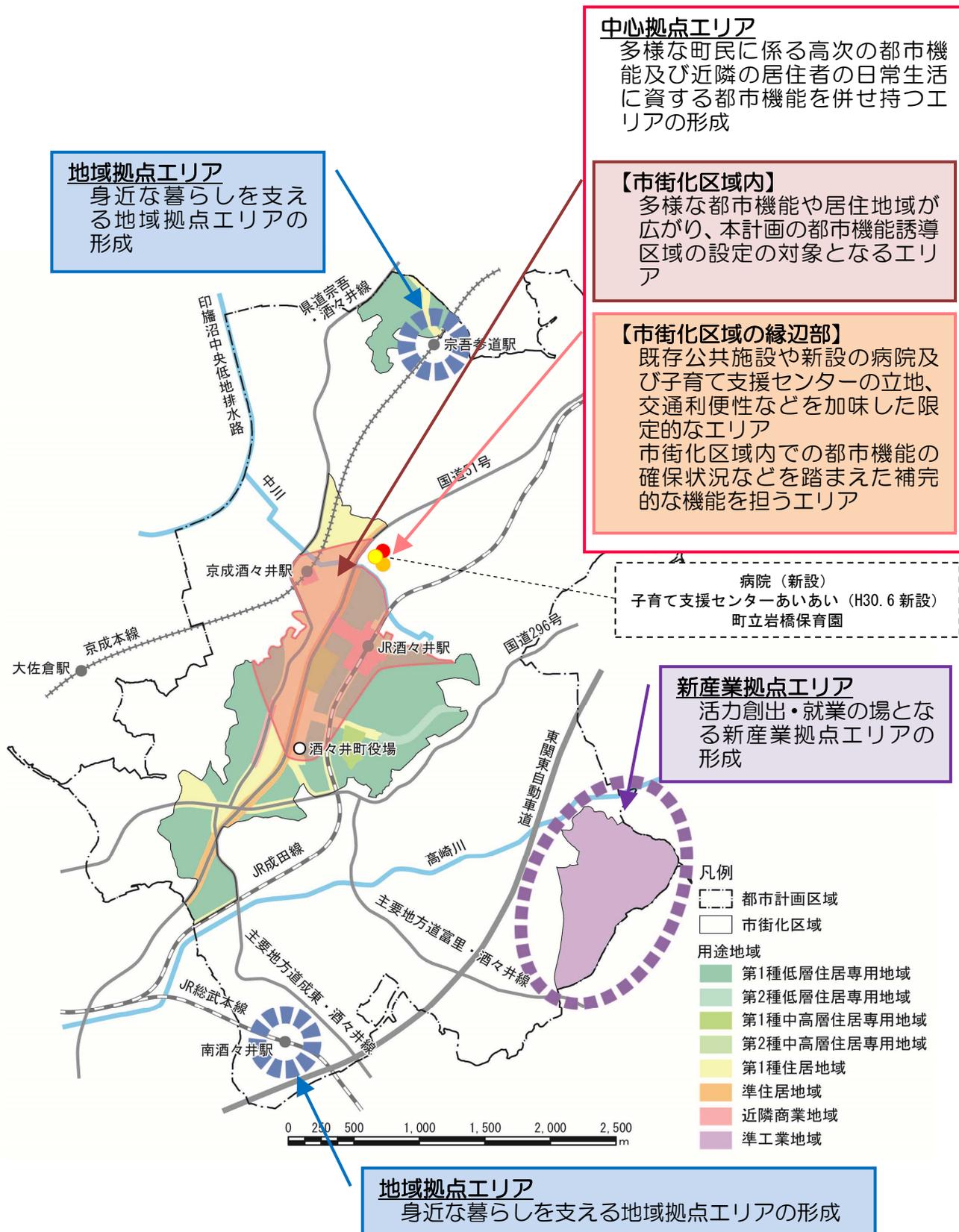


図 拠点の整備方針

3) 公共交通体系の整備方針

(1) 広域交通軸の形成

- 本町と成田市方面及び千葉市・東京方面を連絡する広域交通軸として、京成電鉄本線、J R 成田線、J R 総武本線を位置付け、利便性の維持・確保を促進します。

(2) 幹線バス軸の形成

- 広域交通軸を補完する幹線バス軸として、本町の住宅系ゾーンを経由して本町と佐倉市方面を連絡する路線バス(本佐倉線)、本町と印西市の間を往来する路線バス(順大線、印旛学園線)、本町の中心拠点エリア及び住宅系ゾーンと新産業拠点を連絡する路線バス(酒々井プレミアムアウトレット線)を位置付け、町内における居住地と中心拠点エリアの往来や、町外からの来訪者の中心拠点エリアへの誘引を支える交通軸として維持・確保を促進します。

(3) 生活交通の確保

- 幹線バス軸でカバーしきれないエリアを含む町内全域を生活交通確保エリアとして位置付け、デマンド交通による移動性の確保に取り組みます。
- 酒々井小学校の児童の長距離通学を支えるため、町内の公共交通資源を有効に活用しつつ、安全性と効率性を兼ね備えたスクールバスの運行の維持に取り組みます。

(4) 公共交通結節点の充実

- 広域交通軸と幹線バス軸が接続するJ R 酒々井駅及び京成酒々井駅は、公共交通結節点として位置付け、駅周辺のバリアフリー化、自転車駐輪場やバス停の機能向上、案内情報の充実等に取り組みます。



図 公共交通体系の方向性

4) 将来都市構造と公共交通体系の連携に関する基本方針

- 「活力あふれる持続可能なコンパクトシティ」の実現に向けて、「都市構造の構築」と「公共交通体系の整備」の連携を図ります。
- 具体的には、町民による公共交通の利用促進及び公共交通の持続性の向上のため、立地適正化計画の策定・推進により、鉄道駅周辺や幹線バス軸沿線の人口集積の維持を目指すとともに、JR酒々井駅及び京成酒々井駅を含む中心拠点エリアにおける都市機能の維持・確保を目指します。
- 並行して、町内各地から中心拠点エリアに集積する都市機能の利便性・アクセス性を確保するとともに、中心拠点エリアの施設立地上の優位性を高めるため、行政・交通事業者・地域住民が連携して公共交通体系の維持・確保に取り組みます。
- これにより、都市構造の構築と公共交通体系の整備のスパイラルアップ（好循環）を図り、町民が自動車に頼らずに徒歩や公共交通を利用して不自由なく生活でき、また、公共交通や生活サービス施設の持続性の高い、持続可能なコンパクトシティの構築を目指します。

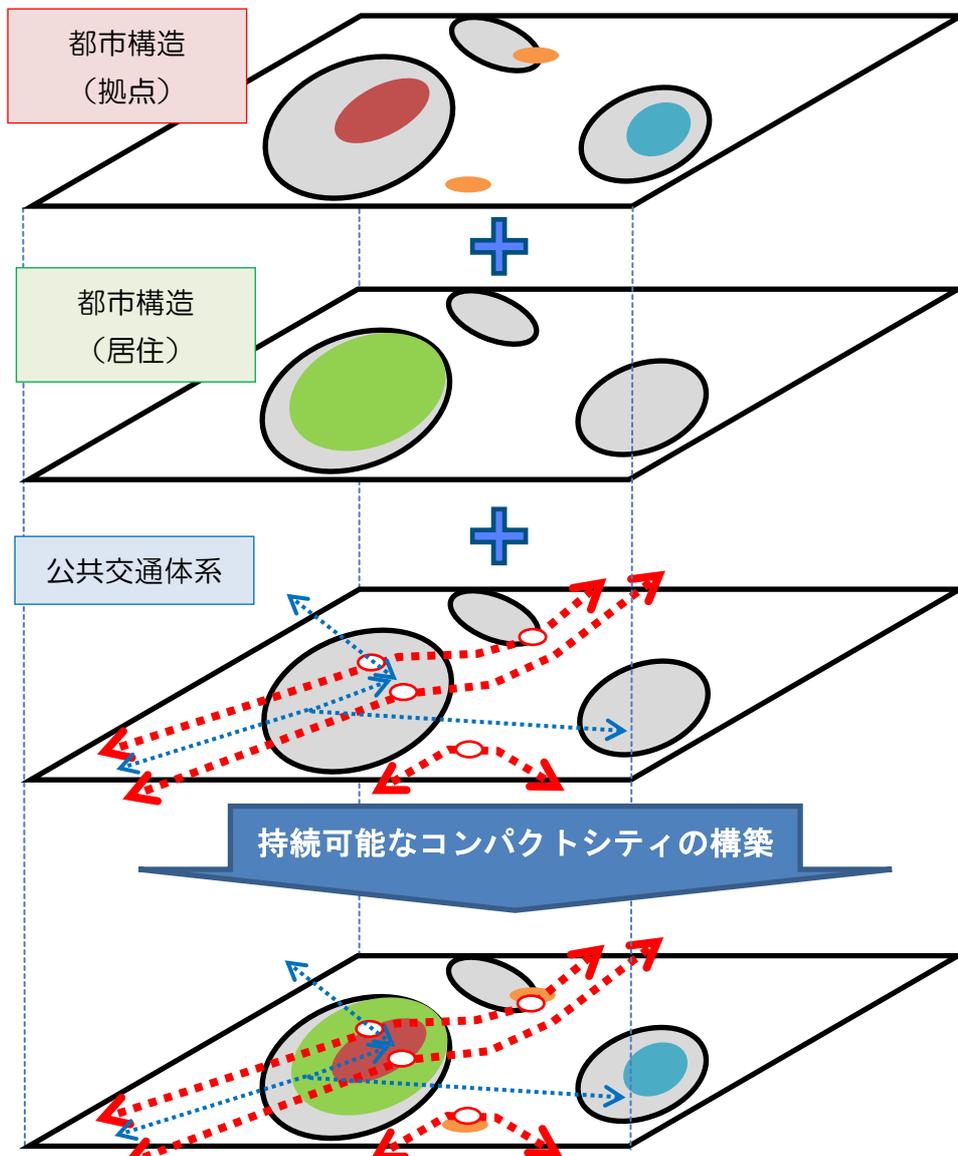


図 持続可能なコンパクトシティの構築（イメージ）

6. 課題解決のための施策・誘導方針

- まちづくりの課題及びまちづくりの方針、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・誘導方針を以下に示します。

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」

- 定住人口の維持・確保や高齢者の健康増進等を図り、また、少子高齢化社会においても町の活力を持続させるため、本町の特色である「多様な住まい方」を活かしながら、「歩いて暮らせるまちづくり」に取り組みます。
- JR酒々井駅及び京成酒々井駅周辺に立地する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することを目指します。また、都市機能の利活用の促進、持続性の高い商業環境の維持・確保等を図るため、都市機能が集積するエリア周辺の人口密度の維持を目指します。
- 同居・近居やライフステージに応じた町内での住み替え等を促進するため、本町の特徴のひとつである、多様な居住環境及び優良な住宅ストックの維持・活用に取り組みます。
- 歩いて暮らしやすいまちづくりを支える都市基盤の形成を図るため、回遊性及び安全性を考慮した歩行環境の形成に取り組みます。

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

- 新たな定住人口の創出及び出生率の向上に向け、子育て世代が安心して産み育てることのできる環境づくりの核となる「子育て支援拠点」の形成に資する都市機能の確保に、既存の公共施設の立地を考慮しながら取り組みます。
- 高齢者の健康増進及び都市の活力の維持・向上を図るため、医療サービスの充実、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の確保に取り組みます。

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、郊外に立地する住宅団地、農村集落等における生活環境の維持に向けて、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などに取り組みます。
- 町民の日常生活の中での移動性確保、酒々井プレミアム・アウトレット来訪者の中心拠点エリアへの誘引による交流促進等に向けて、郊外部と都市部の移動性・回遊性を確保するため、鉄道及び路線バスの維持及び利用促進を図るとともに、交通空白地域を広くカバーするための少量需要に対応したデマンド交通サービスの維持に取り組みます。

7. 都市機能誘導区域の設定

1) 都市機能誘導区域の設定方針

- 拠点の整備方針及び題解決のための施策・誘導方針を踏まえ、本町における都市機能誘導区域は、中心拠点エリアのうち市街化区域内に含まれるエリアにおいて設定します。
- 具体的には、市街化区域内で、概ね下記 a)～c)に含まれる区域を、都市機能誘導区域に位置づけます。
 - a) 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
 - b) 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
 - c) 都市基盤整備が進められている都市再生整備計画区域

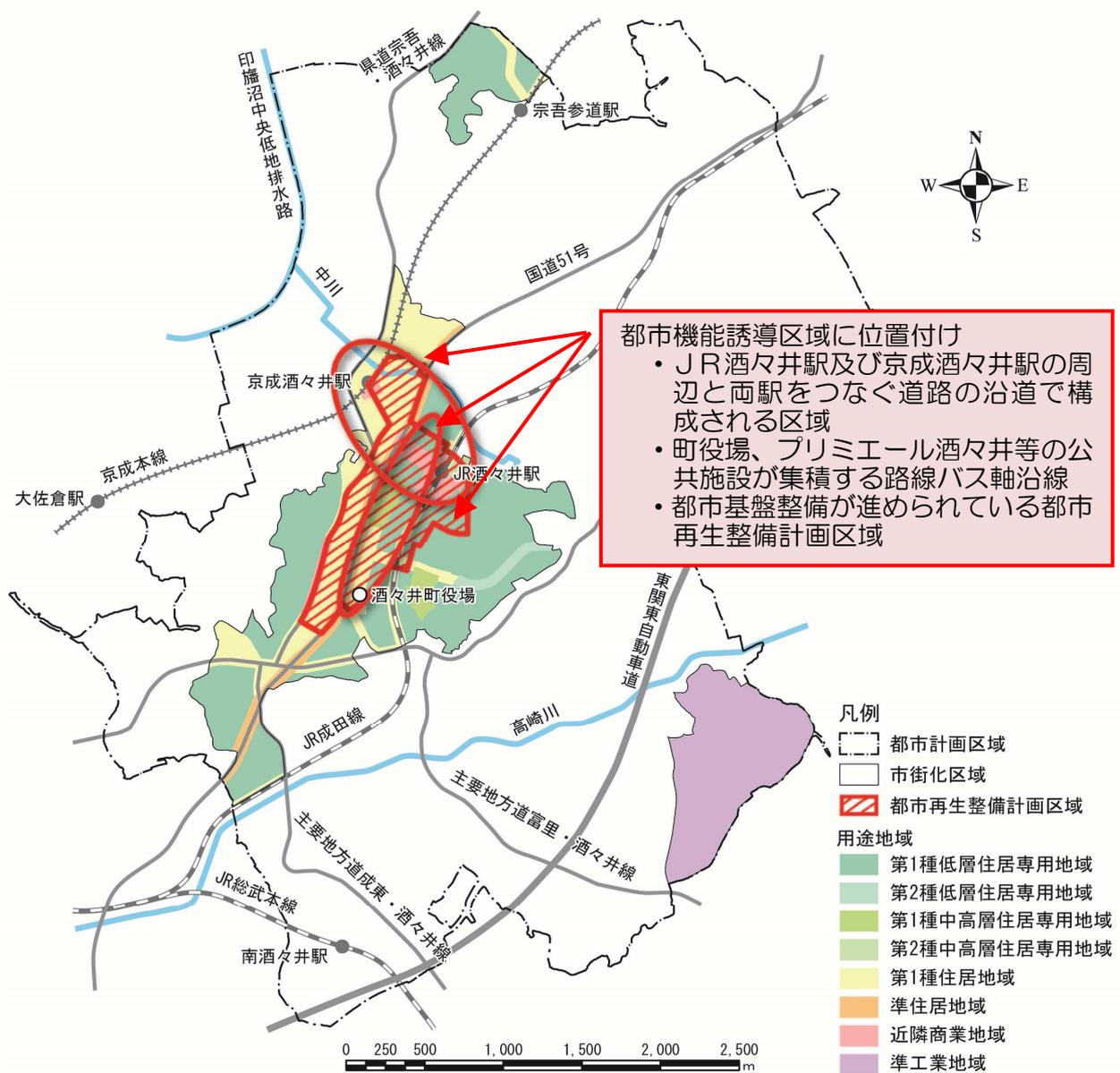


図 都市機能誘導区域の設定方針

2) 都市機能誘導区域の設定

- 都市機能誘導区域は、市街化区域のうち、町の中心部を含む区域（約 101ha）とし、区域境界については、以下の点を考慮して設定します。
 - ・ J R酒々井駅及び京成酒々井駅からの徒歩圏を考慮します。徒歩圏は、どちらの駅からでも歩いて施設を利用できるよう、概ね半径 800m圏内を目安とし、両駅の徒歩圏が重なる範囲（どちらの駅からでも歩いて行ける範囲）を基本とします。
 - ・ 町役場や大規模小売店舗等の生活サービス施設が既に立地しており、また、中心市街地における定住、回遊の促進に向けた事業が現在進められていること等を勘案して、都市再生整備計画の計画区域を都市機能誘導区域に含めます。
 - ・ 区域境界の検討にあたっては、区域内外の区分を明確かつ明瞭とするため、道路・鉄道等の地形地物及び用途地域境界を用いることを原則とします。
 - ・ 京成酒々井駅東側の市街化区域は、駅に近接し商業施設も立地する等、利便性に優れたエリアであることを勘案して、都市機能誘導区域に含めます。なお、このエリアは浸水想定区域が分布することから、地域防災計画に基づく浸水被害の防止・軽減に向けたハード対策や警戒避難体制の整備等、安全・安心を高める取り組みも併せて進めることとします。

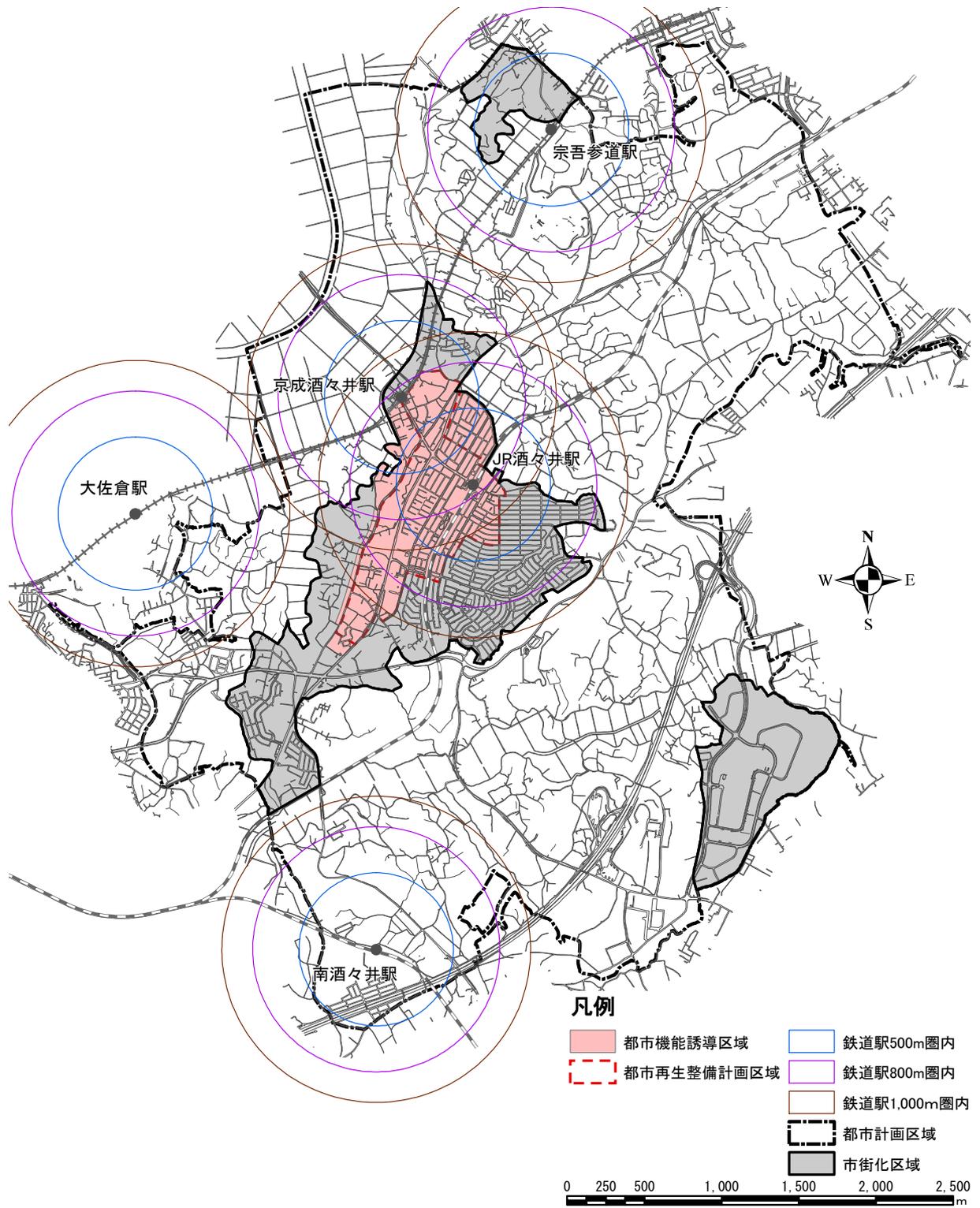


図 都市機能誘導区域の設定

3) 都市機能増進施設の設定

(1) 都市機能増進施設とは

□ 都市機能誘導区域へ立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下、誘導施設）は、都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設という観点から、

- ・病院・診療所の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や集会施設、スーパーマーケット等の店舗や銀行等のサービス業を営む商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する町役場等の行政施設

等の施設が想定されます。

(2) 誘導施設等の設定

□ 拠点の整備方針で示した「確保する都市機能」を中心拠点エリアにて確保することを基本とします。

【中心拠点エリアで確保する機能】

- a) 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)
- b) 町民の日常生活サービス機能 (商業・業務)

□ その中でも、中心拠点（市街化区域内）エリアにおいて確保すべき施設を、本計画（法定計画）上の「誘導施設」に位置付けます。

□ なお、中心拠点（市街化区域の縁辺部）エリア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、当該エリアでの病院の新設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。

表 誘導施設の設定

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）	(維持)
	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

表 誘導施設の抽出（一覧表左）

候補となる都市機能		中心拠点エリアでの現在の立地状況 ※1	中心拠点エリアで確保する機能との関連性	
			a) 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）	b) 町民の日常生活サービス機能（商業、医療）
医療施設	病院（20床以上）	× (新設)	●	
	診療所（内科）	○		●
	診療所（外科）※含む整形外科	○		●
	診療所（小児科）	○		●
	分娩を取り扱う産科・産婦人科	×	●	
社会福祉施設	通所型高齢福祉施設	○		
	障害者就労施設	△		
高齢化の中で必要性の高まる施設	地域包括支援センター	○	●	
	健康増進施設	×	●	
子育て支援施設	認定こども園・保育園	○	●	
	子育て支援センター	× (H30.6新設)	●	
	児童クラブ	○		
教育施設	高等教育機関	×	●	
	高等学校	△		
	中学校	△		
	小学校	△		
	幼稚園	○		
文化施設	図書館	○	●	
	博物館・美術館	×		
	町体育館	△ (休館)	●	
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）	○	●	
	特徴ある集会施設（生涯生活センター、酒々井コミュニティプラザ）	△		
	各地域の集会施設（青年館、集会所、井戸端、自治会館、駅前交流センター等）	○		
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）	○	●	●
	郵便局、簡易郵便局、銀行等	○		●
	上記以外の小売店舗	○		
行政施設	窓口機能を有する庁舎（町役場）	○	●	
	窓口機能を有する庁舎（保健センター）	○	●	

※1 立地状況の凡例：×町内にない／△町内にあるが中心拠点エリアにない／○中心拠点エリアにある

※2 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

表 誘導施設の抽出（一覧表右）

中心拠点エリアで 確保する機能との関連性	都市機能誘導区域 (中心拠点(市街 化区域内)エリア) に位置付ける誘導 施設 ※2	備考
c)その他 ・居住地の近隣に配置する等 のため、町内で分散配置す ることが望ましい機能 ・施設特性や既存位置等を踏 まえて配置する機能		備考
	—	中心拠点(市街化区域の縁辺部)エリアでの病院の新設を考 慮して、設定しない
●	○誘導施設(維持)	
●	○誘導施設(維持)	市街化区域の縁辺部も含めて、中心拠点エリア内での維持を 検討
●	○誘導施設(維持)	
	●誘導施設【誘導】	市街化区域の縁辺部も含めて、中心拠点エリア内での誘導を 検討
●	—	
●	—	
	○誘導施設(維持)	市街化区域の縁辺部も含めて、中心拠点エリア内での維持・ 誘導を検討
	●誘導施設【誘導】	
●	○誘導施設(維持)	市街化区域の縁辺部も含めて、中心拠点エリア内での誘導を 検討
	—	中心拠点(市街化区域の縁辺部)エリアで、町立岩橋保育園 を核とする子育て支援拠点への新設を考慮して、誘導施設に 設定しない
●	—	
	—	
●	—	
●	—	
●	—	
●	—	
	○誘導施設(維持)	
●	—	
	●誘導施設【誘導】	地域交流・健康増進の核となる施設、災害時の防災拠点等の 役割等を勘案して、今後、整備のあり方を検討
	○誘導施設(維持)	
●	—	
●	—	
	○誘導施設(維持)	
	○誘導施設(維持)	
●	—	
	○誘導施設(維持)	
	○誘導施設(維持)	

▲ a),b)に該当する施設(●)は、
原則として、誘導施設に設定

表 誘導施設の抽出の考え方

候補となる誘導施設		誘導施設 の設定 都市機能誘導区域 (中心拠点(市街化 区域内)エリア)内	設定の考え方
医療施設	病院 (20床以上)	—	(中心拠点(市街化区域の縁辺部)エリアでの病院の新設を考慮して、誘導施設に設定しない。)
	診療所 (内科)	○誘導施設 (維持)	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者や子育て世代を中心に、安全・安心な生活環境を確保して本町での定住・転入促進を図るため、新たに立地誘導又は維持を目指す。 ・市街化区域の縁辺部も含めて、中心拠点エリア内での維持・誘導を検討する。
	診療所 (外科)	○誘導施設 (維持)	
	診療所 (小児科)	○誘導施設 (維持)	
	分娩を取り扱う産科・産婦人科	●誘導施設 【誘導】	
社会福祉施設	通所型高齢福祉施設	—	(居住地の近隣に配置するため、町内で分散配置することが望ましい。)
	障害者就労施設	—	(施設利用者が従事する作業内容、それに応じた必要な施設規模、送迎サービスの有無等を勘案しながら配置を検討することが望ましい。)
高齢化の中で必要性の高まる施設	地域包括支援センター	○誘導施設 (維持)	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者生活の支援拠点が担う機能のひとつとして、市街化区域の縁辺部も含めて、中心拠点エリア内での立地を維持する。
	健康増進施設	●誘導施設 【誘導】	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の健康増進に寄与する施設のひとつとして、市街化区域の縁辺部も含めて、中心拠点エリア内で新たに立地誘導を目指す。
子育て支援施設	認定こども園・保育園	○誘導施設 (維持)	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て環境の維持・向上を図るため、都市機能誘導区域内での立地を維持する。
	子育て支援センター	—	(中心拠点(市街化区域の縁辺部)エリアで、町立岩橋保育園を核とする子育て支援拠点への新設を考慮し、誘導施設に設定しない。)
	児童クラブ	—	(居住地の近隣に配置するため、町内で分散配置することが望ましい。)
教育施設	高等教育機関	—	(高等教育機関に該当する施設は町内に現存しない。また、中心拠点エリア内でまとまった用地確保が困難である。)
	高等学校	—	(現存する高等学校は市街化調整区域に立地している。また、中心拠点エリア内で現在の敷地と同程度のまとまった用地確保が困難である。)
	中学校	—	(現存する中学校は、公共施設等総合管理計画において「既存施設の維持」が方針として打ち出されている。)
	小学校	—	(居住地の近隣性や、通学手段の確保、広い用地の確保等に配慮して配置するため、町内で分散配置することが望ましい。)
	幼稚園	—	
文化施設	図書館	○誘導施設 (維持)	<ul style="list-style-type: none"> ・町を代表する施設であるため、行政機能・文化機能が集積する都市機能誘導区域での維持を目指す。
	博物館・美術館	—	(博物館法上の登録博物館、博物館相当施設は現存しない。)
	町体育館	●誘導施設 【誘導】	<ul style="list-style-type: none"> ・町を代表する施設で、多様な町民(又は町外の住民)が利用することから、行政機能・文化機能が集積する都市機能誘導区域への立地誘導を目指す。 ・なお、現存する町体育館は安全性の面から休館となっていることから、平常時における地域交流・町民の健康増進の核となる施設としての役割、災害時における防災拠点としての役割等を勘案して、今後、都市機能誘導区域内における整備のあり方を検討する。

表 誘導施設の抽出の考え方

候補となる誘導施設		誘導施設 の設定 都市機能誘導区域 (中心拠点(市街化 区域内)エリア)内	設定の考え方
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)	○誘導施設 (維持)	・プリミエール酒々井及び中央公民館は、町を代表する施設で、多様な町民(又は町外の住民)が利用することから、行政機能・文化機能が集積する都市機能誘導区域での維持を目指す。
	特徴ある集会施設(生涯生活センター、 酒々井コミュニティプラザ)	—	(生涯生活センターは、公共施設等総合管理計画において「既存施設の維持」が方針として打ち出されているため現時点では誘導施設の設定を見送る。) (酒々井コミュニティプラザは、リサイクル文化センターの余熱利用を行うこと、一定の敷地面積を確保する必要があること等のため、都市機能誘導区域での立地が困難であることから誘導施設の設定を見送る。)
	各地域の集会施設(青年館、 集会所、井戸端、自治会館、 駅前交流センター等)	—	(居住地の近隣に配置するため、町内で分散配置することが望ましい。)
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)	○誘導施設 (維持)	・居住誘導区域に暮らす町民の日常の生活利便を確保するため、一定の規模を有し、かつ生鮮食料品等の日用品を取扱うスーパーマーケットや、窓口を有する金融施設の都市機能誘導区域内での維持を目指す。
	郵便局、簡易郵便局、銀行等	○誘導施設 (維持)	
	上記以外の小売店舗	—	(上記以外の小売店舗としては、小規模な飲食料品店、日用品を扱う商店、ホームセンター、観光客向けの土産物店等の業種・業態・規模等様々な店舗が考えられる。) (これらの立地は、地域拠点における商業・業務機能の確保、市街化調整区域における土地利用方針等も考慮しつつ、全町的な視点で誘導に取り組む必要がある施設であるため、都市機能誘導区域での誘導施設の設定を見送る。)
行政施設	窓口機能を有する庁舎 (町役場)	○誘導施設 (維持)	・町を代表する業務機能として、将来においても、町を代表する行政機能・文化機能が集積する都市機能誘導区域内での維持を目指す。
	窓口機能を有する庁舎 (保健センター)	○誘導施設 (維持)	・町を代表する業務機能として、将来においても、町を代表する行政機能・文化機能が集積する都市機能誘導区域内での維持を目指す。

8. 居住誘導区域の設定

1) 居住誘導区域の設定方針

(1) 居住誘導区域に含む区域

- 本町では、以下の点を踏まえ、都市機能誘導区域の外縁部に広がる市街化区域一帯を居住誘導区域に設定します。

- ・都市機能誘導区域の外縁部に広がる市街化区域では、一戸建てを中心とする住居形態で市街地が形成されている中で、現在の人口密度が40人/haを超えており、将来においても40人/haを上回る人口密度が期待されるため、居住誘導区域に位置付ける。
- ・都市機能誘導区域の外縁部に広がる市街化区域の東側及び南側において一団の住宅団地（東酒々井団地、中央台団地、成城台団地、防衛庁団地）が整備されており、既存の住宅ストックを活かした定住促進を図るとともに、魅力的な市街地の一体性を今後も維持するため、居住誘導区域に位置付ける。
- ・都市機能誘導区域の外縁部に広がる市街化区域の北側一帯がJR酒々井駅及び京成酒々井駅の徒歩圏に含まれ、公共交通の利便性の高いエリアが広がっていることから、居住誘導区域に位置付ける。
- ・宿場町として古くから栄えた県道宗吾酒々井線沿線及びその一帯は、歴史的な街並みを残すとともに、山林や農地が身近にある豊かな田園・自然環境と調和した市街地を形成している。今後も、都市機能誘導区域に近接する特性を活かした「都市・歴史・自然を身近に感じられる特徴的な居住エリア」を形成することで定住人口の維持・確保を図るため、居住誘導区域に位置付ける。

- 市街化区域内においては、浸水想定区域が主に京成酒々井駅周辺の都市機能や人口が集積するエリアに分布しています。水害は土砂災害に比べると気象予報や河川水位の観測データ等からある程度予測が可能であり、事前の避難等による減災が可能です。また、本町では地域防災計画に基づいて浸水被害の防止・軽減に向けたハード対策や、警戒避難体制の整備等に取り組んでいます。

以上を勘案して、浸水想定区域は居住誘導区域に含めることとします。

(2) 居住誘導区域に含めない区域

- 宗吾参道駅北側一帯に広がる市街化区域は、都市計画マスタープランにおいて地域拠点及びその周辺が住居系ゾーンに位置付けられていますが、現在の人口密度が40人/haを下回っていること、土砂災害警戒区域等が既存集落の周辺を中心に分布していること、市街化区域内に農地や山林等の未利用地がまとまって残っており、市街化を進めるために新たにまとまった公共投資（造成、道路、上下水道等の整備）を要すること等を踏まえ、居住誘導区域に含めません。
- 本町南東側に位置する準工業地域は、都市計画マスタープランにおいて新産業系ゾーンに位置付けられていること、酒々井南部地区地区計画により準工業地域の約98%で住宅の建築が制限されていること、本町の中心拠点エリアから空間的に離れていること等を踏まえ、居住誘導区域に含めません。
- 都市機能誘導区域の外縁部に広がる市街化区域一帯の中でも、まとまった山林等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（下台、本佐倉の一部）は、居住誘導区域に含めません。
- 防災上の観点や良好な居住環境の形成等のため、居住誘導区域内であっても、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ません。

表 居住誘導区域に含めない区域の考え方（左）

都市計画運用指針での記載	区域	分布の状況	土地利用の状況
1 含まない区域	市街化調整区域	町域の約8割が市街化調整区域	—
	災害危険区域 (条例により住宅の建築が禁止されている区域)建築基準法	該当なし	—
	農用地区域 農振法	市街化区域内には、該当なし	—
	農地若しくは採草放牧地 農地法	市街化区域内には、該当なし	—
	特別地域 自然公園法	市街化区域内には、該当なし	—
	保安林 森林法	該当なし	—
	保安林予定森林 森林法	該当なし	—
	保安施設地区 森林法	該当なし	—
	原生自然環境保全地域 自然環境保全法 特別地区 自然環境保全法	該当なし 該当なし	— —
2 含まないこととすべき区域	土砂災害特別警戒区域 (土砂災害警戒区域の中で、建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じる恐れがある区域)	千葉県が指定する土砂災害特別警戒区域は、町内に43か所存在し、その一部が市街化区域内に位置する	市街化区域内にある土砂災害特別警戒区域の土地利用は山林等が中心となるが、土砂災害特別区域の一部が住宅等の建物用地にかかる箇所がある
	災害危険区域(上記1に該当する区域を除く)建築基準法	該当なし (千葉県の条例では、急傾斜地崩壊危険区域が災害危険区域に指定されているが、町内には急傾斜地崩壊危険区域がない)	—
	地すべり防止区域 地すべり等防止法	該当なし	—
3 それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案して検討	土砂災害警戒区域 (かけ崩れ(急傾斜地の崩壊)、土石流、地すべりの土砂災害の恐れがある区域)	千葉県が指定する土砂災害特別警戒区域は、町内に43か所存在し、その一部が市街化区域内に位置する	市街化区域内にある土砂災害警戒区域内は、主に住宅等の建物用地として利用されている
	土砂災害危険箇所 (土砂災害防止法の対象となる箇所を地形図を基に机上で抽出した調査結果で、今後は、土砂災害防止法に関わる土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域の指定対象区域となるもの)	千葉県が指定する土砂災害危険箇所は、町内の山林及びその周辺を中心に複数存在し、その一部が市街化区域内に位置する	市街化区域内にある土砂災害危険箇所内は、主に山林及び住宅等の建物用地として利用されている
	急傾斜地崩壊危険区域外縁部の被害想定区域 (被害想定区域は、急傾斜地の崩壊により被害を受けるおそれのある範囲で、がけ下で急傾斜地から概ね50mを限度に、誘発助長区域の2倍程度の延長で設定されるもの)	該当なし (町内には急傾斜地崩壊危険区域がない)	—
	浸水想定区域 利根川 高崎川・印旛沼・中川	市街化区域内では、印旛沼中央低地排水路の東側に位置する京成酒々井駅周辺において浸水想定エリアが分布している 京成酒々井駅西側の想定浸水深は2m以上が見込まれる	市街化区域内となる京成酒々井駅西側の鉄道路線沿いには商業施設等が立地するが、市街化調整区域内には主に農地が広がっている
	都市浸水想定区域 特定都市河川浸水被害対策法	該当なし	—
4 居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行って検討	用途地域のうち、工業専用地域	該当なし	—
	工業系用途地域 (工業地域、準工業地域)が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと町が判断する区域	工業地域 町南東部、酒々井インターチェンジ南側に位置する	該当なし 主に商業用地が立地している
	地区計画のうち、住宅の建築が制限されている区域	JR酒々井駅西口駅前地区地区計画 A地区(0.4ha)	対象の地区計画区域内には、地区整備計画に則した土地利用が誘導されている
5 その他、市街地内のまとまったみどり空間の維持・保全を考慮して検討	生産緑地地区	該当なし	—
	緑地保全地域、特別緑地保全地区	該当なし	—

表 居住誘導区域に含めない区域の考え方（右）

まちづくり上の取組・対策の状況	居住誘導区域の設定方針	町の考え方
—	—	—
—	—	—
—	—	—
—	—	—
—	—	—
—	—	—
—	—	—
—	—	—
—	—	—
—	—	—
<p>土砂災害防止法に基づき、県により以下の措置が講じられている</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建売分譲、宅地分譲、社会福祉施設等の開発行為に対する許可 ・建築基準法に基づく建築物の構造規制 ・土砂災害時に著しい損壊が生じる建築物に対する移転等の勧告 ・勧告による移転者への融資及び資金の確保 	居住誘導区域に含めない	都市再生法に即して、居住誘導区域には含めない
—	—	—
—	—	—
<p>地域防災計画に基づき、警戒避難体制の整備、千葉県土砂災害警戒情報システムを活用した避難情報等の住民への周知、土砂災害に係る避難訓練の実施等に取り組んでいる</p>	居住誘導区域に含めない	土砂災害の恐れがある法定区域であることから、積極的に居住を誘導することは望ましくない
<p>県は、土砂災害が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれのある土地、当該土地の内建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある土地について、その土地の利用状況、人家、公共施設等の状況、過去の災害実態等について調査する、公表を行う</p> <p>町は、上記結果を対象地域の住民等に対し、周知することにより、住民等の防災意識の向上を図る</p>	居住誘導区域に含めない	今後調査を進めることにより、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域、急傾斜地法の指定対象区域となることが想定されていることから、積極的に居住を誘導することは望ましくない
—	—	—
—	—	—
<p>地域防災計画に基づき、水害等の予防対策として下記の対策に取り組んでいる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・河川改修等の整備（中川流域における河道改修及び調節池の整備、雨水貯留浸透施設の整備等を併せ持つ総合的な治水対策） ・開発計画時における調節池の設置指導、住宅建設時の浸透枳等の設置指導の強化 ・公共下水道事業について、既存市街地での整備、雨水幹線の維持管理 ・浸水危険地区の周知 	居住誘導区域に含める	<p>京成酒々井駅周辺は、特に洪水による浸水が懸念されるエリアであるが、以下の理由から居住誘導区域に含める</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水害は土砂災害に比べると気象予報や河川水位の観測データ等からある程度予測が可能であることため事前の避難による減災が可能である ・京成酒々井駅周辺の浸水被害の防止・軽減に向けたハード対策や、警戒避難体制の整備等の取組が鋭意進められている ・公共交通の利便性に優れ、商業施設や住宅などの各種施設が既に集積している ・京成酒々井駅周辺を含む一帯が都市マスタープラン上の中心市街地に位置付けられている <p>ただし、居住地としての安全・安心の確保の観点から、水害予防対策や治水対策を更に推進することを、立地適正化計画において「町が講ずる対策」のひとつに位置付ける</p>
—	—	—
—	—	—
—	—	—
—	—	—
<p>酒々井南部地区地区整備計画区域に指定され、条例に基づき、建築物の制限（用途、最低敷地面積等）を行っている</p> <p>その中で、当該地域の大部分を占めるA地区及びB地区では、住宅の建築を制限している</p>	居住誘導区域に含めない	当該地域では、住宅を制限し、主に商業施設が集積するエリアとして地区計画に基づき整備が進められており、積極的に居住を誘導することは望ましくない
<p>引き続き地区計画の方針に則した土地利用を誘導する</p>	居住誘導区域に含める	<p>市街化区域内のJR酒々井駅西口駅前地区地区計画は、JR酒々井駅西口に隣接しており、商業業務施設、都市型集合住宅、文化施設等を誘導することを目指している約1.4haの地区計画であり、A地区（約0.4ha）戸建専用住宅・兼用又は併用住宅・共同住宅・寄宿舍又は下宿を建築してはならない</p> <p>本計画においては、建築できない街区がA地区のみで面積が小さいこと、地域の暮らしを支える商業集積地として周辺の住宅地と密接な関係性があることから居住誘導区域に含める</p> <p>ただし、A地区の建築物等の用途制限は従前のまま運用を継続する</p>
—	—	—
—	—	—

2) 居住誘導区域の設定

- 居住誘導区域は、市街化区域のうち、町の中心部を含む区域（約 267ha）とし、区域区分境界をもとに設定します。

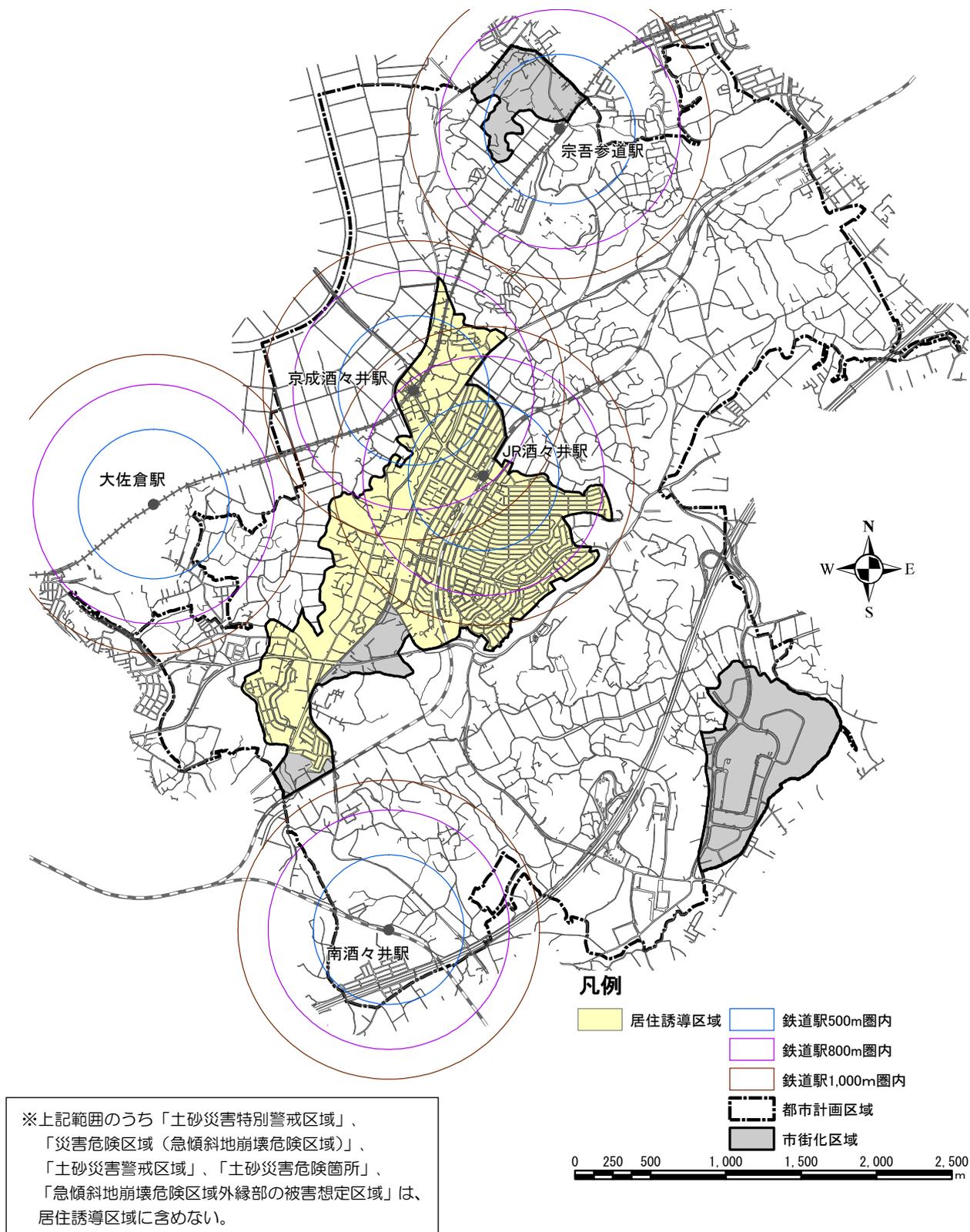


図 居住誘導区域の設定

表 居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定

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	2010年(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)
都市計画区域	1,901	100.0%	—	21,234	100.0%	11.2	4,618	19,044	100.0%	10.0	5,975
市街化区域	367	19.3%	100.0%	17,181	80.9%	46.8	3,667	16,331	85.8%	44.5	4,876
居住誘導区域	267	14.0%	72.7%	16,336	76.9%	61.2	3,472	15,776	82.8%	59.1	4,599
都市機能 誘導区域	101	5.3%	27.5%	5,771	27.2%	57.1	1,198	6,173	32.4%	61.1	1,626
市街化調整区域	1,534	80.7%	—	4,053	19.1%	2.6	951	2,713	14.2%	1.8	1,099



※上記範囲のうち「土砂災害特別警戒区域」、
「災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域)」、
「土砂災害警戒区域」、「土砂災害危険箇所」、
「急傾斜地崩壊危険区域外縁部の被害想定区域」は、
居住誘導区域に含めない。

図 居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定

9. 誘導施策の検討

- 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を示します。

表 誘導施策の方向性

対象	誘導施策の方向性	誘導施策
居住誘導区域	1) 良好な住環境の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・旧酒々井宿における歴史的風致の保全 ・県営住宅の維持・高質化に向けた県への働きかけ
	2) 定住人口の維持・確保	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・地域交流や健康増進の核となる施設の確保（休館中の町体育館の整備のあり方の検討）
	4) 安全・快適な歩行環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・町民等との連携による都市景観の向上
共通事項	5) 公共交通体系の維持・確保	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・浸水被害の予防・軽減に向けた対策の推進

1) 良好な住環境の維持・向上

(1) 既存の都市基盤の適切な維持・更新

- 良好な居住環境を守るとともに、新たな居住者が定住しやすい、住んでみたいと感じるような居住環境づくりを推進するため、道路、上下水道等の既存の都市基盤の適切な維持・更新に取り組みます。

(2) 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

- 本町の多様な居住環境を維持するとともに、地域特性の保全及び時代の要請に対応した質の向上を図るため、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・活用に取り組みます。

(3) 旧酒々井宿における歴史的風致の保全

- 本町の顔となる旧酒々井宿を積極的に保全するとともに、周辺町民の住環境の向上及び定住促進を図るため、地域コミュニティと連携しながら、歴史的風致の保全に引き続き取り組みます。

(4) 県営住宅の維持・高質化に向けた県への働きかけ

- 中央台県営住宅は、鉄道駅から 800m以内で、町役場や商業施設にも近接し、幹線バス軸上に位置する住宅団地で、都市機能誘導区域内に位置しており、本町が目指す「歩いて暮らせるまちづくり」を支える重要な住宅ストックとなっています。
- そのため、中央台県営住宅を「歩いて暮らせるまちづくりを体現するモデル団地」としてとらえ、将来に渡って現位置で住宅団地が維持されるとともに、子育て世代や高齢者への対応、環境負荷軽減等の時代の要請に対応するための住宅団地の高質化の検討等について、町から県に対して働きかけます。

2) 定住人口の維持・確保

(1) 同居・近居、町内での住み替えの促進に向けた施策の検討

- 本町で育った子育て世代の流出抑制、本町出身者の再転入の促進、町民のライフステージの変化に伴う流出の抑制等を図り、町民が住み続けられる住環境の確保のための取り組みを検討します。
- 本町では、計画的に整備された戸建を中心とする住宅団地、地区計画に則し整備されたマンション、旧酒々井宿の歴史を身近に感じられる住宅地等、多様な住まい方が可能な住宅ストックを有しているものの、高齢化に伴う住宅ニーズの変化や、同居に適さない敷地規模の住居形態、進学・就職を契機とした子ども世代の流出等により、空家の増加が進行しつつあります。
- そのため、空家の利活用や空家・空き地の流動促進及び敷地規模の拡大、空家バンクによる情報提供等、空家等対策と連携した住宅施策の検討に取り組みます。

(2) 地域コミュニティの活性化に向けた支援の強化

- 地域コミュニティの活性化に向けて、日常的な住民活動や趣味活動、防犯ボランティア活動、消防団の活動等、地域住民が主体となる各種活動への支援強化（活動場所の提供、発表機会の提供、団体間の連携支援等）に取り組みます。

3) 都市機能・居住機能の維持・強化

(1) 都市機能の集約・強化

- 日常生活の利便性に優れ、賑わいや交流のある都市空間の創出に向けた誘導施設の維持・確保を図るため、地域ニーズや開発機運等に応じた地区計画の策定や用途地域の見直し等の都市計画の変更を必要に応じて検討するとともに、国の財政・金融・税制上の支援制度の活用、公共施設等総合管理計画と連携した公共施設のあり方、都市基盤の整備及び適切な維持・管理等を検討します。

(2) 社会情勢の変化に対応した市街地の再構築の促進

- JR酒々井駅に近接し、都市機能誘導区域に一部が含まれる東酒々井団地は、昭和40～50年代にかけて開発された住宅団地であり、既に40年以上が経過しています。
- 東酒々井団地は、都市機能が集積する中心拠点エリアに一部が含まれ、交通利便性も高く、計画的に整備された良好な住宅団地であるものの、居住者・店舗経営者の高齢化やライフスタイル・買物行動の変化等に伴い、空家や空き店舗の発生・増加が課題となっています。
- 今後は、「歩いて暮らせるまちづくり」に適した立地特性を活かすとともに、時代の要請に合った市街地形成を図るため、地域住民との連携・協働による市街地の再構築の促進に取り組みます。

(3) 地域交流や健康増進の核となる施設の確保（休館中の町体育館の整備のあり方の検討）

- 集客力を活かした町の賑わい創出とともに、町民の健康増進を図るための中核的な施設の確保に向けて、現在休館中の町体育館の整備のあり方に関する検討に取り組みます。
- 検討にあたっては、現位置での再整備や総合公園付近での整備等が想定されますが、「歩いて暮らせるまちづくり」の推進の観点から、住宅地や鉄道駅、既存の公共施設等との近接性、災害時の防災拠点としての活用等を勘案し、都市機能誘導区域内での確保を新たな選択肢に加えて検討します。

4) 安全・快適な歩行環境の形成

(1) 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

- 「歩いて暮らせるまちづくり」を支える都市基盤として、住宅地から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を図るため、安全性・防犯性やバリアフリー性が確保された歩行空間の整備、公共施設へのアクセス性を高める町道の整備、地域の分断要素となっている鉄道を横断するための歩行動線の整備、わかりやすい案内表示の整備等に引き続き取り組みます。

(2) 町民等との連携による都市景観の向上

- 良好な都市景観の保全・形成を進めていくため、町民・団体、事業者、行政等の多様な参加・協働により景観まちづくりを推進します。
- 本町は、公共施設管理者として、施設整備や維持に努めるとともに、町民・団体などによる身近な生活空間の緑の維持増進や美化活動等の景観まちづくりが円滑に進められるよう、活動の支援を行います。

5) 公共交通体系の維持・確保

(1) 交通事業者との連携による交通利便性の維持・向上

- 本町が有する広域交通軸（京成電鉄本線、J R成田線、J R総武本線）、幹線バス軸、町内全域をカバーするデマンド交通により構築されている階層的な公共交通体系を支える交通事業者と連携しながら、町内における交通利便性の維持・向上に取り組みます。

(2) 利用増進方策の検討・実施

- 公共交通体系の維持・確保に向けては、「町民みんなで使って残す」ことが有効であることから、公共交通の利用増進に向けた方策の検討・実施に、関係機関と連携しながら取り組みます。
- 利用環境の向上の観点では、交通結節点の機能強化、駅やバス停の環境改善、案内情報の維持・更新・充実等に取り組みます。また、利用促進の観点では、町ホームページ、広報ニューしすい、町勢便覧・くらしの便利帳等を通じた町民への案内情報・利用啓発の継続的な実施等に取り組みます。

6) 災害に対する安全性の向上

(1) 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

- 県による土砂災害警戒区域等の見直しの動向について庁内関係部署との情報共有を密に進め、必要に応じて土砂災害警戒区域等の見直し内容を踏まえた居住誘導区域、都市機能誘導区域の適宜見直しを行います。

(2) 浸水被害の予防・軽減に向けた対策の推進

- 都市機能誘導区域及び居住誘導区域の一部に、浸水想定区域が分布していることから、関係機関や庁内関係部署と連携しながら、地域防災計画に基づいて浸水被害の防止・軽減に向けたハード対策や、警戒避難体制の整備等に取り組みます。

10. 町域全体を対象とした取組方針

- 目指すべき都市の骨格構造の実現や、産業誘致による雇用創出や地域振興、観光交流促進による町の活力及び持続性の向上などを図るため、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）エリアでの都市機能及び居住機能の適切な整備

- 公共交通利用、自動車利用の両面で交通利便性が高く、また、既存の公共施設の立地、病院の新設、幹線道路の整備（予定）が含まれる「市街化区域の縁辺部」では、中心拠点エリアの一部として中心拠点（市街化区域内）エリアを補完する役割を担うものとします。
- 具体的には、既存の町立岩橋保育園を核とした子育て支援拠点の形成、病院の新設及び町民の健康増進に資する機能確保などによる高齢者生活支援拠点の形成、幹線道路整備と一体となった沿道の利活用などに取り組みます。

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

- 鉄道駅周辺という高い交通利便性を活かし、京成宗吾参道駅及びJ R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に取り組みます。
- 宗吾参道駅周辺では、周辺住民の生活拠点への「小売店舗や診療所」の誘導や地域活性化に向けて、都市計画マスタープランに基づく参道景観の形成と連携した参道沿道の街並み誘導、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、地域の趣きを活かした交流施設等の整備検討に、庁内関係機関や関係団体、周辺住民と協働等を通じて取り組みます。
- J R南酒々井駅周辺では、周辺住民の生活拠点への「小売店舗や診療所」の誘導や地域活性化に向けて、都市計画マスタープランに基づく道路等都市基盤の整備の推進、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に、庁内関係機関や関係団体、周辺住民と協働等を通じて取り組みます。

3) 空家等対策の推進（住宅団地、農村集落等の特性に応じた取組）

- 人口減少などに伴い空家等の増加が懸念されます。特に、適切な管理がなされていない空家等は、生活環境や景観の悪化につながるとともに、火災の危険性や倒壊の恐れなどの安全性の低下、農村集落の活力低下などの問題が深刻化することが懸念されます。
- そのため、住環境の保全、安全・安心なまちづくりの推進などを図るため、空家等の発生の予防、早期発見、早期対応、空家等の継続利用・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、危険な空家等の解消など、空家等対策に総合的に取り組みます。
- その際には、市街地に位置する住宅団地内の空家等や、農村集落内の空家等、本町の特色である多様な住環境に応じた空家等対策を検討します。

4) 市街化調整区域における適切な土地利用

(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開発抑制と適切なコントロール)

- 活力あるコンパクトシティの実現を目指すとともに、将来にわたって持続可能なまちづくりを適切に進めるため、市街化調整区域においては、周辺環境と調和した計画的な土地利用を推進します。
- 具体的には、市街化調整区域の土地利用の方針などを定めた「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、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、地域拠点の形成などに取り組みます。
- 中心拠点エリア（市街化区域の縁辺部）における病院の新設等に際しては、周辺環境との調和及び無秩序な住宅開発の抑制等を図るため、「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、また、必要に応じて地区計画の策定等も視野に入れながら、適切な土地利用を計画的に推進します。

(さらなる活性化を目指し酒々井インターチェンジ機能のフル活用)

- 八街市・富里市・酒々井町の2市1町では、酒々井インターチェンジを活用した地域経済の発展に資するため、「酒々井インターチェンジ周辺活性化協議会」を発足（平成28年4月）し、広域交通結節点としてのポテンシャルを活用したまちづくりにそれぞれが取り組みます。

1.1. 目標値等の設定

- 本町において立地適正化計画を推進することにより「達成を目指す目標」及び「期待される効果」を設定します。
- 今後は、本計画の進捗状況を管理する際の評価指標として目標達成の状況を適宜検証します。

表 達成を目指す目標及び期待される効果

課題解決のための施策・誘導方針	目標	期待される効果
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」 ・都市機能が充実する中心拠点及びその周辺の人口密度の維持、都市機能の充実 ・住宅ストックの維持・活用	①居住誘導区域内における人口密度の維持 ※国勢調査 現状 2010 (H22)年：61.2 人/ha 将来 2030 (H42)年：維持	■子育て世代の定住促進や高齢者の健康増進等による総人口・年少人口の減少抑制（維持・確保） ・ <u>総人口 1.95 万人以上（目標①達成時の試算値）の維持・確保</u> が期待される。 ■介護給付費の削減 ・誘導施設の充実、「歩いて暮らせるまちづくり」の推進等により、要介護者認定率が1%減少（=2011 (H23)年度とほぼ同水準となる10.6%相当）と仮定した場合、 <u>介護給付費の年間約 0.6 億円相当の削減が期待</u> される。 ■路線バスの減収抑制 ・市街化区域の人口減少率と同程度の割合で路線バスの利用者減少が進むと仮定した場合、居住誘導による市街化区域の人口減少の緩和により、 <u>路線バスの減収抑制（年間約 2 百万円）が期待</u> される。 ■訪問介護サービス事業者の移動効率性の向上 ・居住誘導区域内における高齢者人口密度の上昇により、 <u>ホームヘルパーの 1 日当たり訪問回数の約 2 割増加が期待</u> される。
	②空家バンク成立件数の増加 現状 2016 (H28)年度：0 件 将来 2019 (H31)年度：8 件 ※1 将来 2020 (H32)年度以降：年間 2 件以上増加	
	③町民の「住みごこち」の評価向上 現状 2015 (H27)年度：「とても住みよい」＋「どちらかといえど住みよい」の計 60.5% ※2 将来 2030 (H42)年度：増加	
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 ・子育て支援 ・高齢者の社会参加・活動機会に富んだ地域づくり	④都市機能の充足 (誘導施設の充足率) 現状 2017 (H29)年度：約 79% (11 施設/14 施設) 将来 2030 (H42)年度：100%	・市街化区域の人口減少率と同程度の割合で路線バスの利用者減少が進むと仮定した場合、居住誘導による市街化区域の人口減少の緩和により、 <u>路線バスの減収抑制（年間約 2 百万円）が期待</u> される。
	⑤酒々井町版ネウボラ支援拠点利用者数の維持・増加 ※3 現状 2017 (H29)年度：0 人/年 将来 2019 (H31)年度：18 百人/年 ※1 将来 2020 (H32)年度以降：維持・増加	
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 ・公共交通の維持	⑥路線バスの年間利用者数の維持・増加 現状 2014 (H26)年：12 百人/1 日平均 将来 2030 (H42)年：維持	・訪問介護サービス事業者の移動効率性の向上
	⑦ふれ愛タクシーの年間利用者数の維持・増加 現状 2016 (H28)年：176 百人/年 将来 2030 (H42)年：維持・増加	

※1：まち・ひと・しごと総合戦略の重要業績評価指標(KPI)を引用

※2：酒々井町町民意識調査報告書（平成 28 年 1 月）より引用

※3：「ネウボラ」とは、フィンランド語で直訳すると“アドバイスをする場所”。フィンランドには各自治体に子育て支援を行う施設があり“ネウボラ”と呼ばれている。妊娠、出産、子育て（基本的には6歳まで）について、切れ目なくサポートを提供する総合的な支援サービスが提供される。

12. 今後の進め方

1) 本計画の進行管理

- 本計画で示したまちづくり方針、都市の骨格構造の実現に向けた取り組みの進捗状況を定期的に検証するため、概ね5年毎を目安として本計画の進行管理を行います。
- 進行管理にあたっては、人口推移や施設立地の状況、目標指標の達成状況等を分析・評価し、必要に応じて本計画の見直しを行います。
- 本計画の見直しを行う際には、町民説明会や意見募集、都市計画審議会での討議等、町民の意見を聴取・反映する機会を確保します。



図 本計画の進行管理の進め方

2) 本計画で設定した各種区域・誘導施設等の見直し

- 計画策定後の社会情勢、人口動向、公共施設の整備・再編動向、道路整備の進展状況、民間施設の立地動向や、本計画の目標指標の達成状況、総合計画・関連計画の策定・改訂内容等に応じて、本計画で設定した居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設の見直しを検討するとともに、必要に応じて用途地域や地区計画等の都市計画の見直し等も併せて検討します。

< 参考資料 >

参考 1. 酒々井町の現況

1) 人口

(1) 人口の現況

① 総人口・世帯数の推移

a) 町全体の人口・世帯数の推移

- 平成 27 年国勢調査における人口は 20,955 人、世帯数は 8,970 世帯となっています。
- 昭和 40 年以降の人口の推移をみると、大規模な住宅開発により、昭和 50～60 年の 10 年間で人口が倍増し、その後も増加傾向を示していましたが、平成 17 年をピークに減少に転じています。
- 昭和 40 年以降の世帯数の推移をみると、一貫した増加傾向を示す一方で、世帯規模は縮小を続けており、昭和 40 年 4.75 人／世帯が、平成 27 年では半分以下の 2.34 人／世帯となっています。

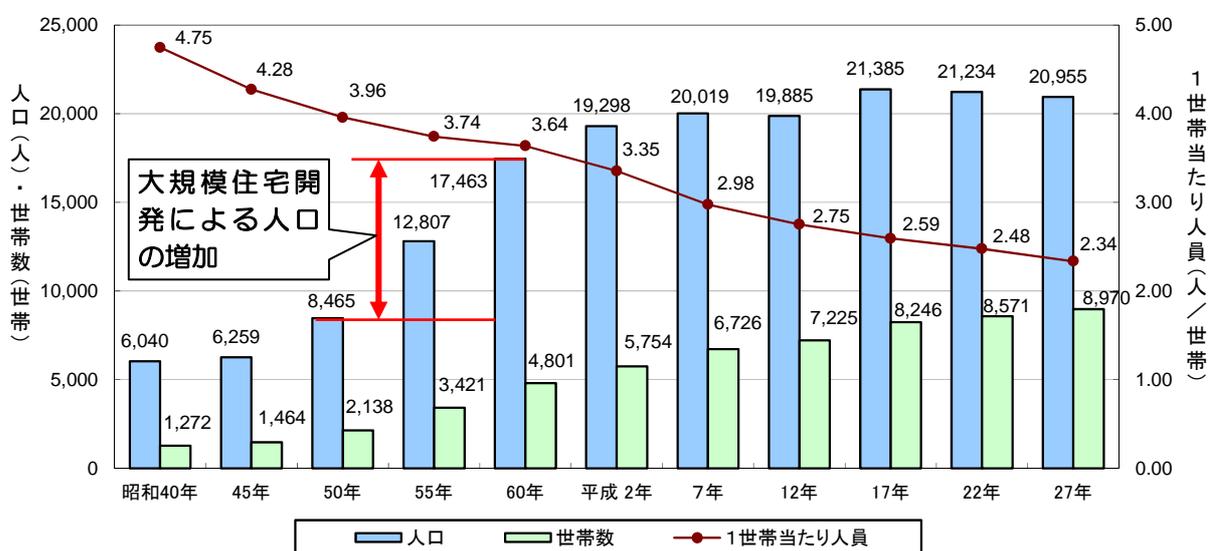


図 人口・世帯数の推移 (資料：国勢調査)

b) 年齢3区分別人口の推移

- 平成 27 年国勢調査における年齢3区分別人口の割合は、年少人口が 11.9%、老年人口が 28.7%となっており、県全体と比較し、少子高齢化が進んでいる状況にあります。

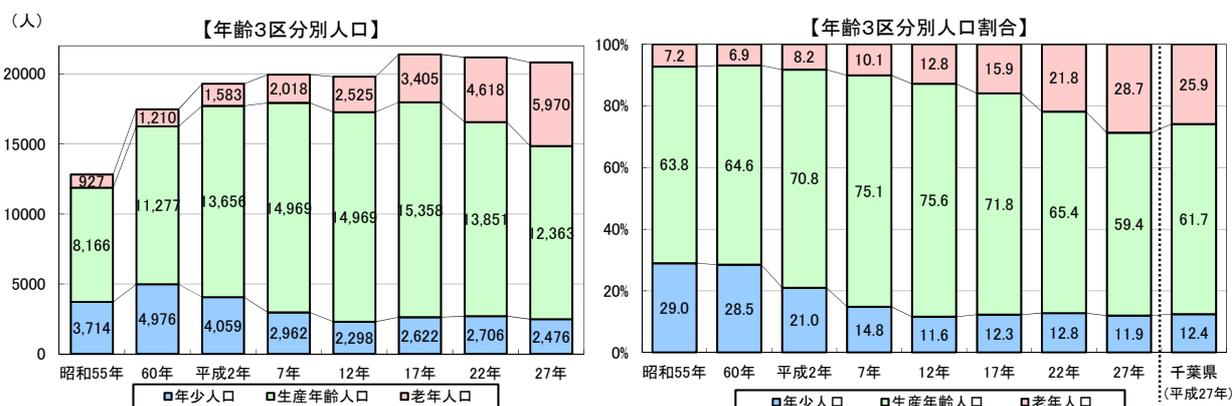


図 年齢3区分別人口 (年齢不詳を含めない) の推移 (資料：国勢調査)

②地域別人口・世帯数の推移

a) 都市計画マスタープラン5地域別の人口・世帯数の推移

- 平成12年以降、中部A地域と中部B地域の人口は増加傾向、その他の地域は、減少傾向となっています。
- 世帯数は、南部地域のみ減少傾向となっており、世帯規模は、全地域で縮小傾向となっています。
- 老年人口は、全地域で増加傾向にあり、年少人口は、中部B地域で唯一増加傾向となっています。

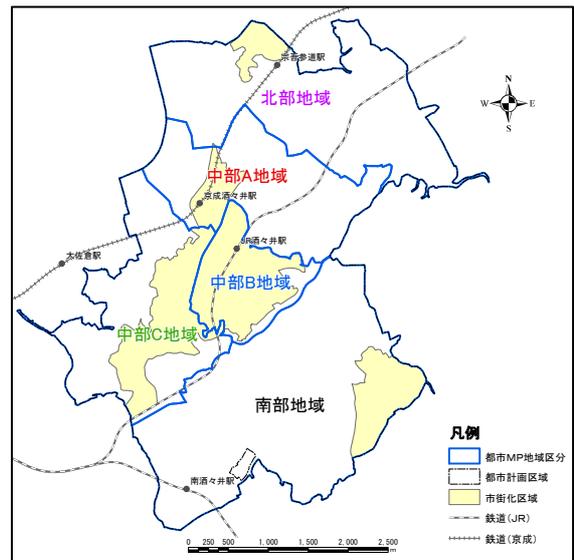


図 都市計画マスタープラン地域区分

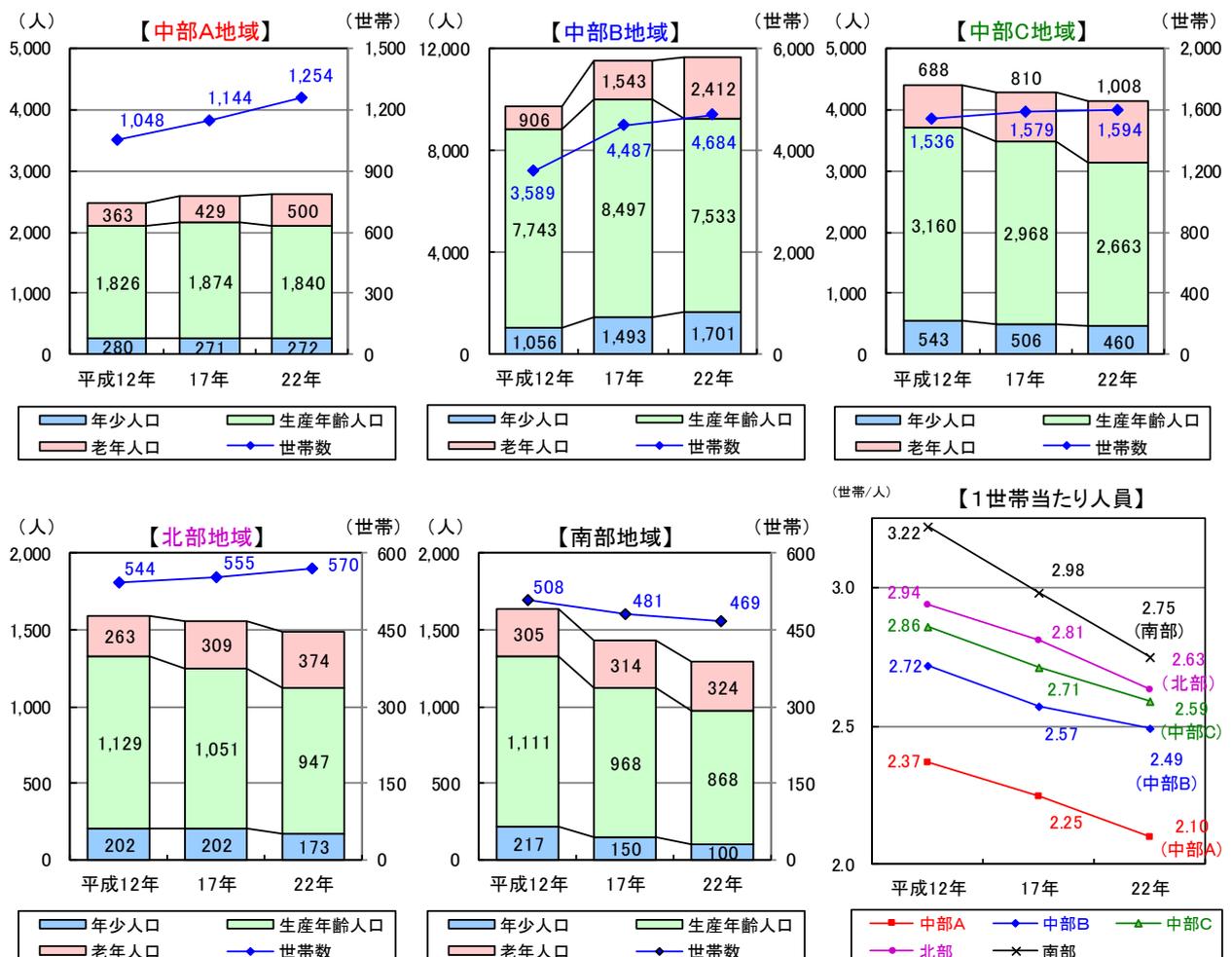


図 都市計画マスタープラン地域区分と地域別の人口・世帯数の推移（資料：国勢調査）

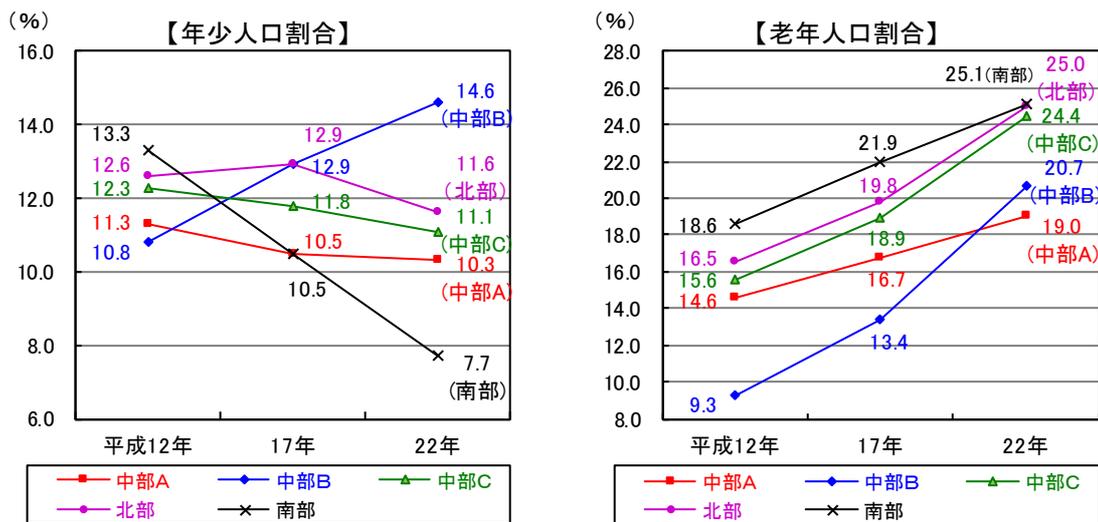


図 都市計画マスタープラン地域別の年少人口・老年人口割合の推移（資料：国勢調査）

b) 大字別人口の推移

- 大字（国勢調査小地域）別の人口分布をみると、JR酒々井駅及び京成酒々井駅周辺の市街化区域に含まれる地区で人口密度が高くなっています。
- 平成17～22年の人口増減をみると、JR酒々井駅及び京成酒々井駅周辺で増加がみられ、特に中央台団地と東酒々井第一土地区画整理事業区域内において人口の増加が顕著になっています。また、成田市に接する町北部の市街化調整区域の一部においても、人口の増加がみられます。
- 同様に世帯数の増減をみると、JR酒々井駅南側の東酒々井3丁目において100世帯以上が減少しています。（社員寮の閉鎖に伴う一時的な減少であると考えられます。）
- 高齢者人口については、大部分の地区で総数、率ともに増加する傾向にあり、特に人口の集中がみられるJR酒々井駅及び京成酒々井駅周辺において、その傾向が顕著になっています。

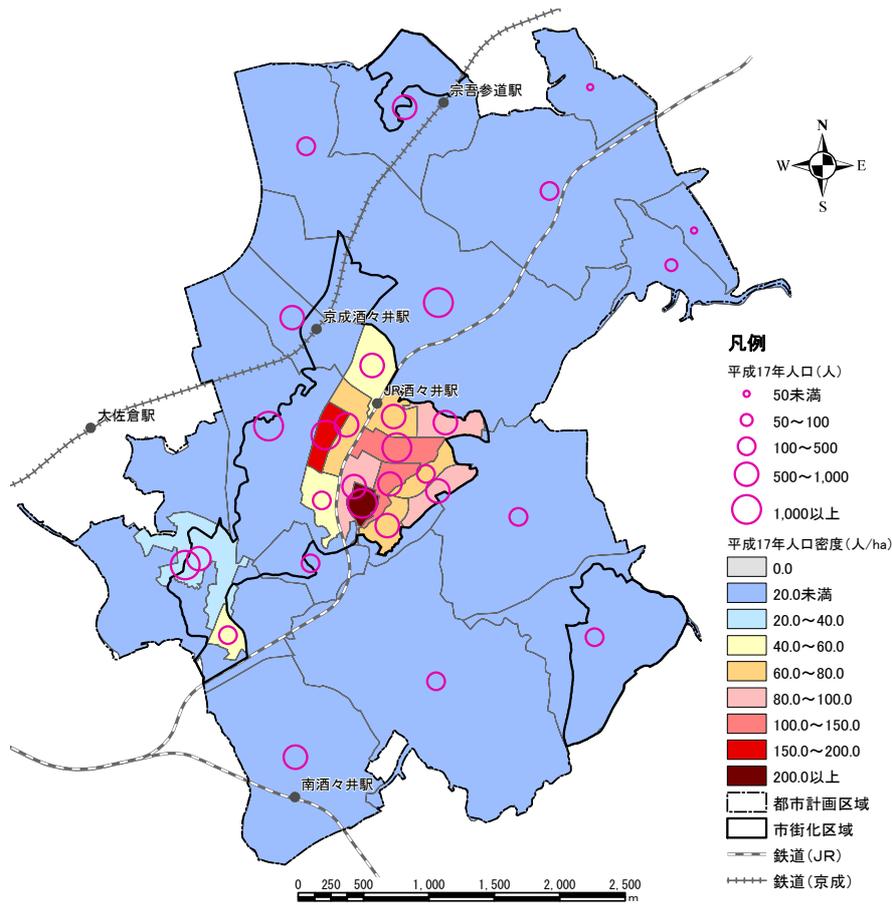


図 平成17年大字別人口 (資料: 国勢調査)

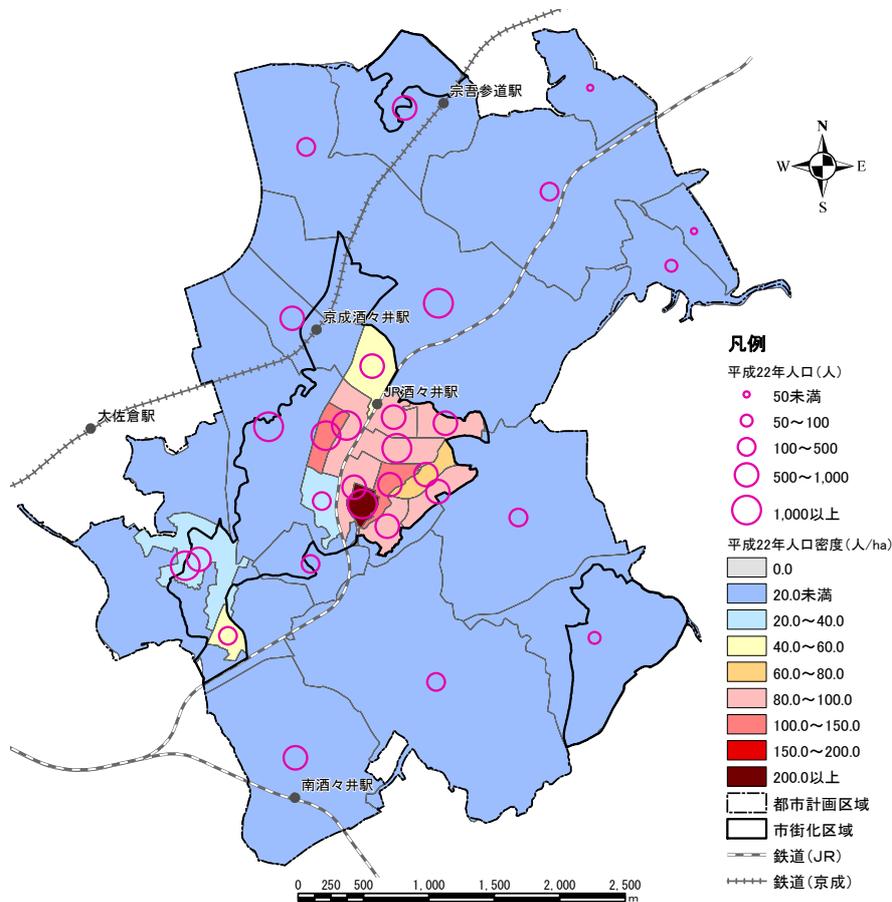


図 平成22年大字別人口 (資料: 国勢調査)

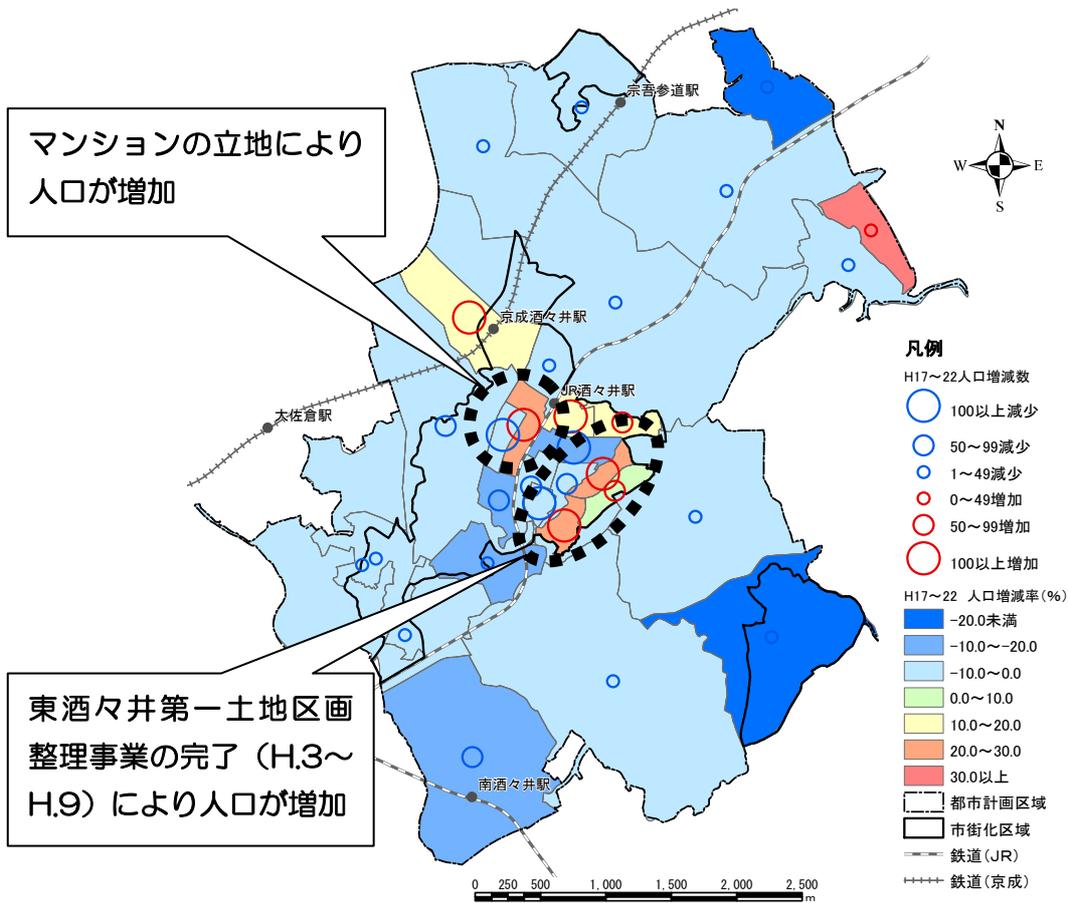


図 大字別人口増減率 (H17~22) (資料: 国勢調査)

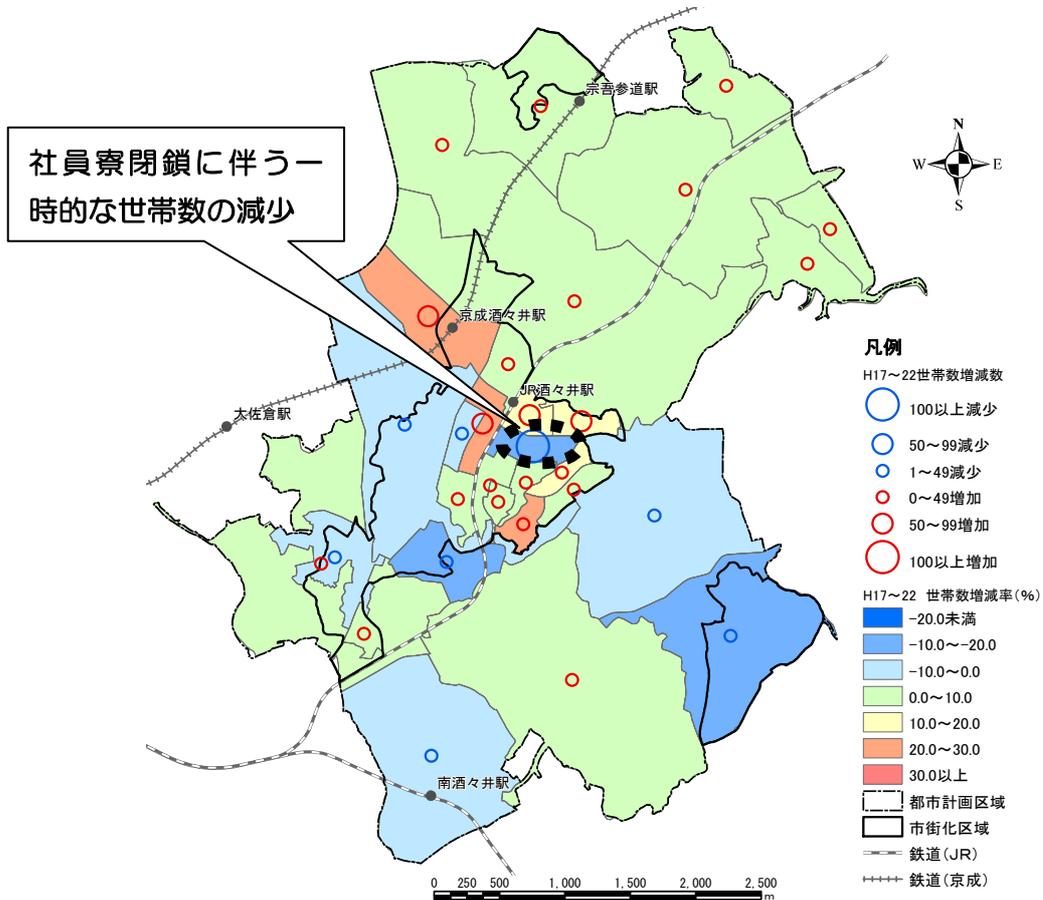


図 大字別世帯数増減率 (H17~22) (資料: 国勢調査)

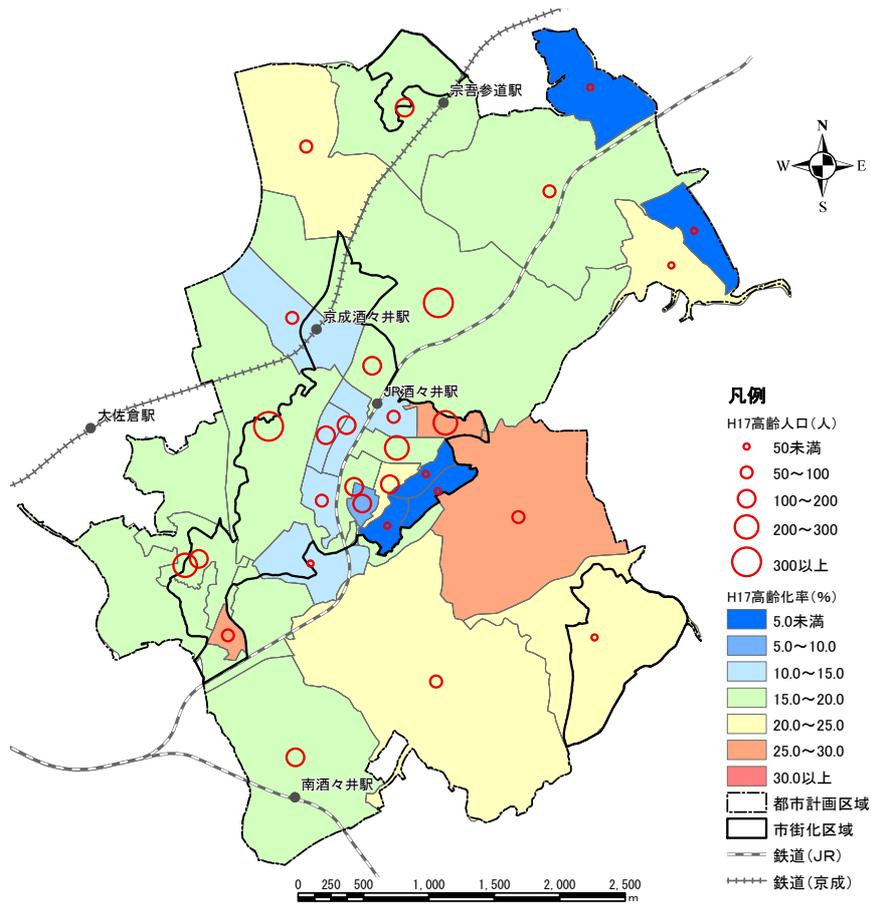


図 平成17年大字別高齢化率 (資料：国勢調査)

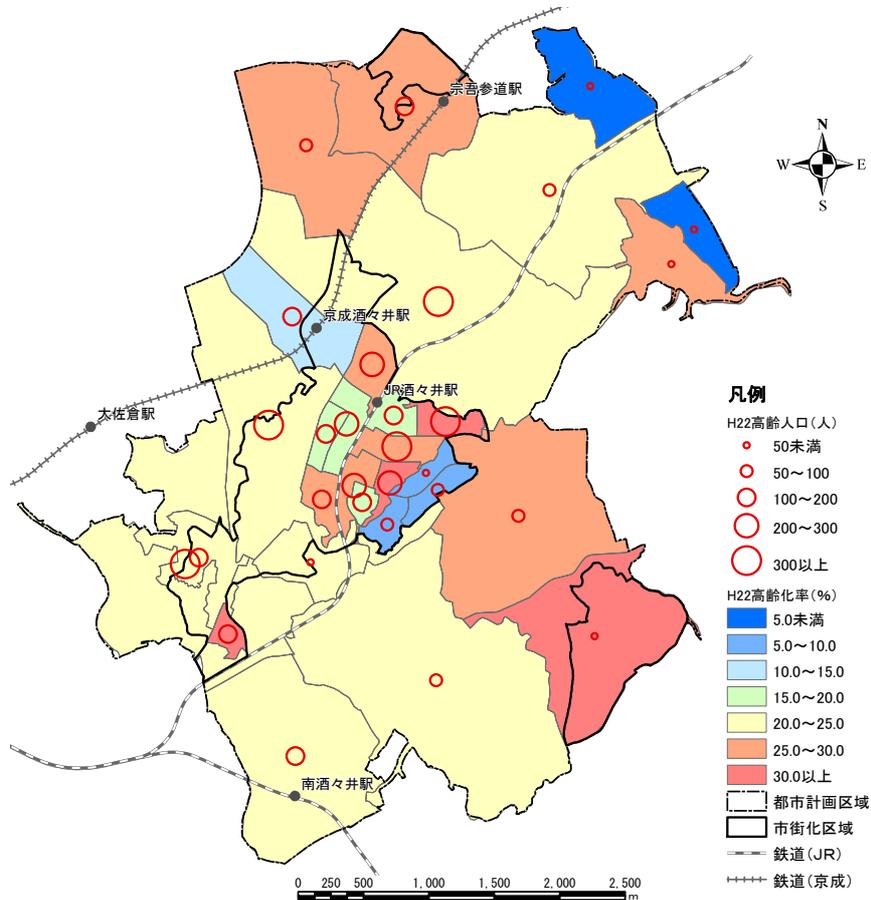


図 平成22年大字別高齢化率 (資料：国勢調査)

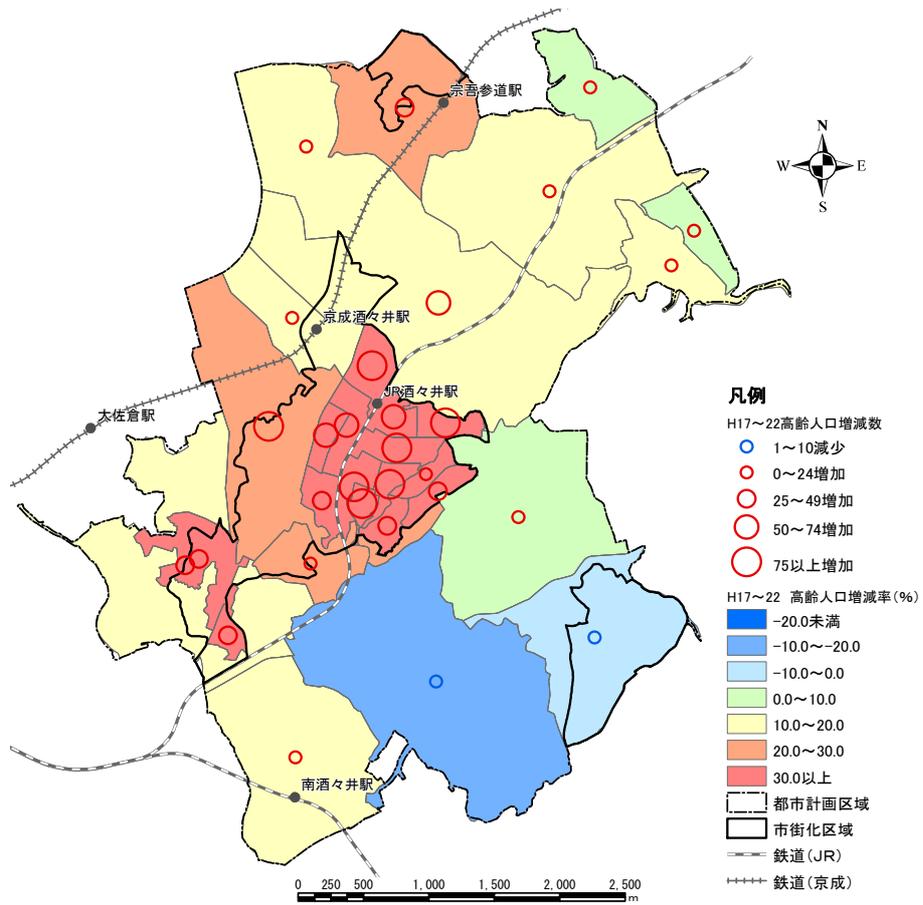


図 大字別高齢者増減率 (H17~22) (資料：国勢調査)

c) 区域区分人口

- 平成 22 年国勢調査の人口を家屋課税データにおける住宅所有者数で、区域区別に配分すると、市街化区域（約 367ha）の人口は約 8 割（17,181 人）を占め、人口密度は 46.8 人/ha となっています。また、市街化区域において、地区計画で住宅の建築を制限する区域を除いた場合の人口密度は、58.0 人/ha となります。
- 市街化区域内では、100 人/ha 以上の人口密度の高い地区がみられる一方で、宗吾参道駅周辺や酒々井小学校周辺では 40 人/ha 未満の人口密度の低い地区がみられます。

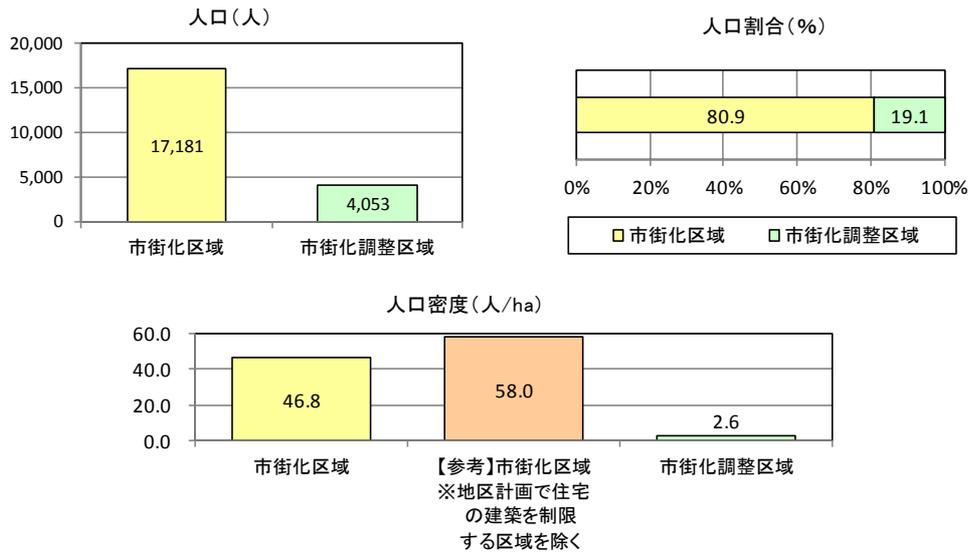


図 平成 22 年区域区分別人口（資料：国勢調査、家屋課税データ）

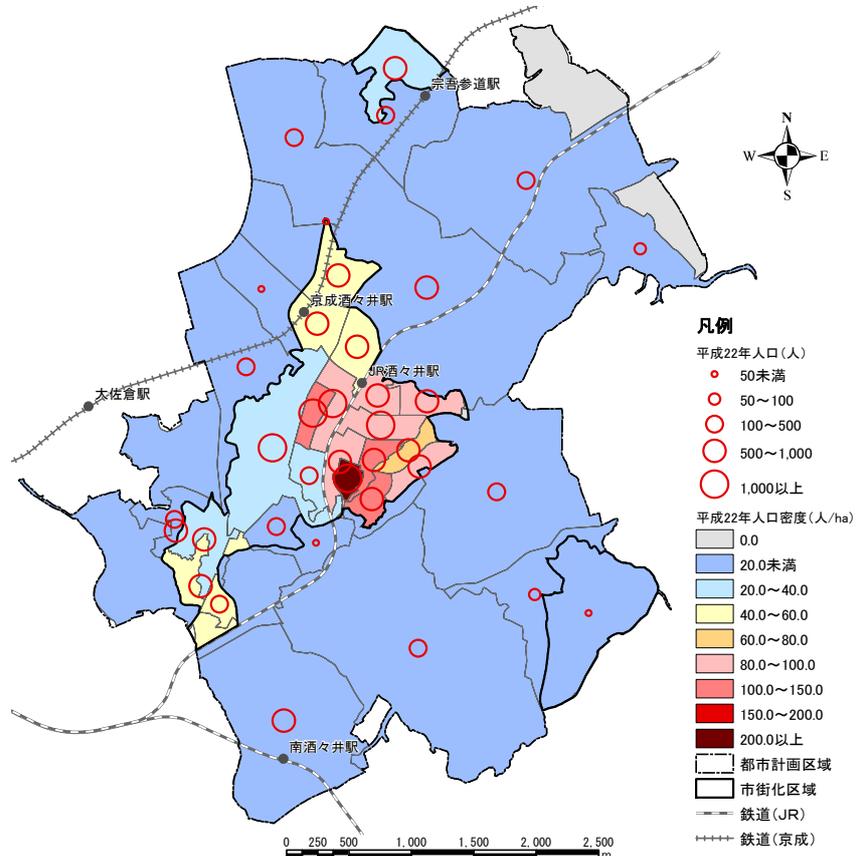


図 平成 22 年区域区分大字別人口（資料：国勢調査、家屋課税データ）

d) 500mメッシュ人口の推移

□ 北部の市街化調整区域では、成田市側の影響を受け 100 人以上の増加となっているメッシュがみられます。

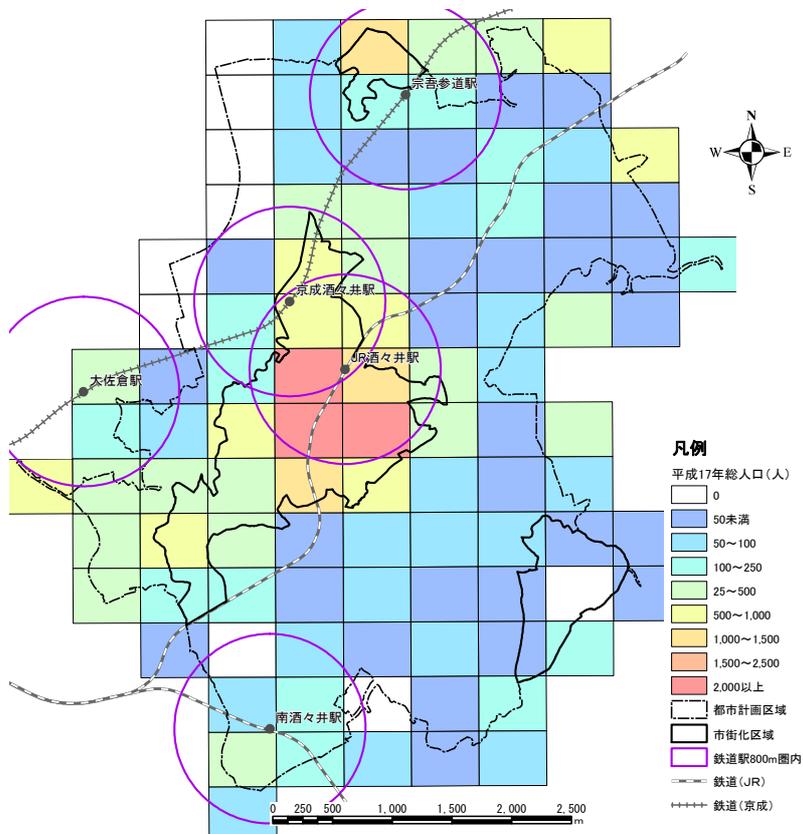


図 平成 17 年 500mメッシュ人口 (資料 : 国勢調査)

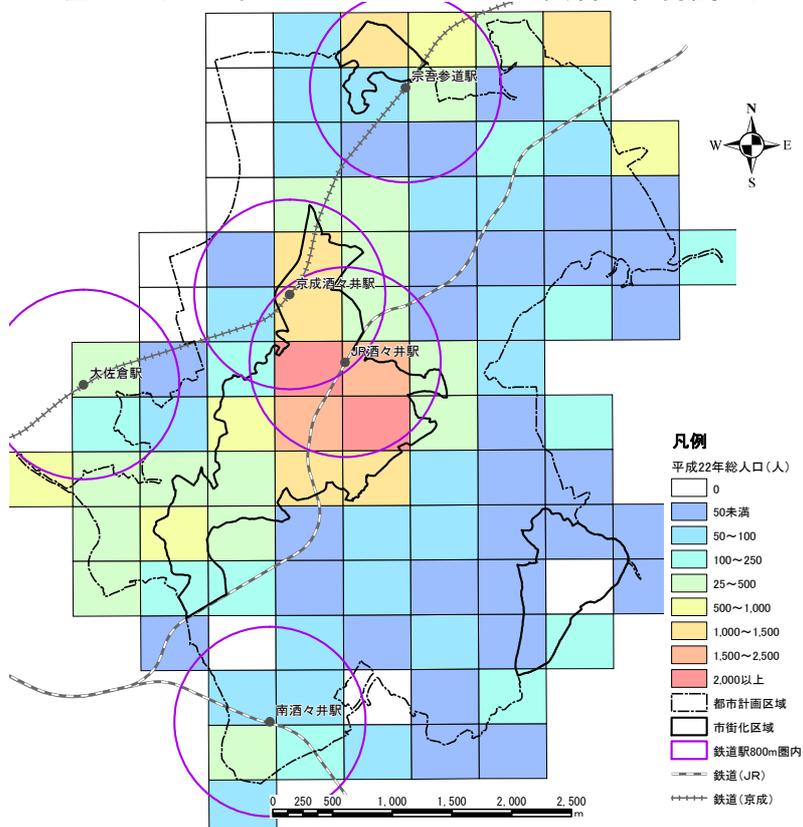


図 平成 22 年 500mメッシュ人口 (資料 : 国勢調査)

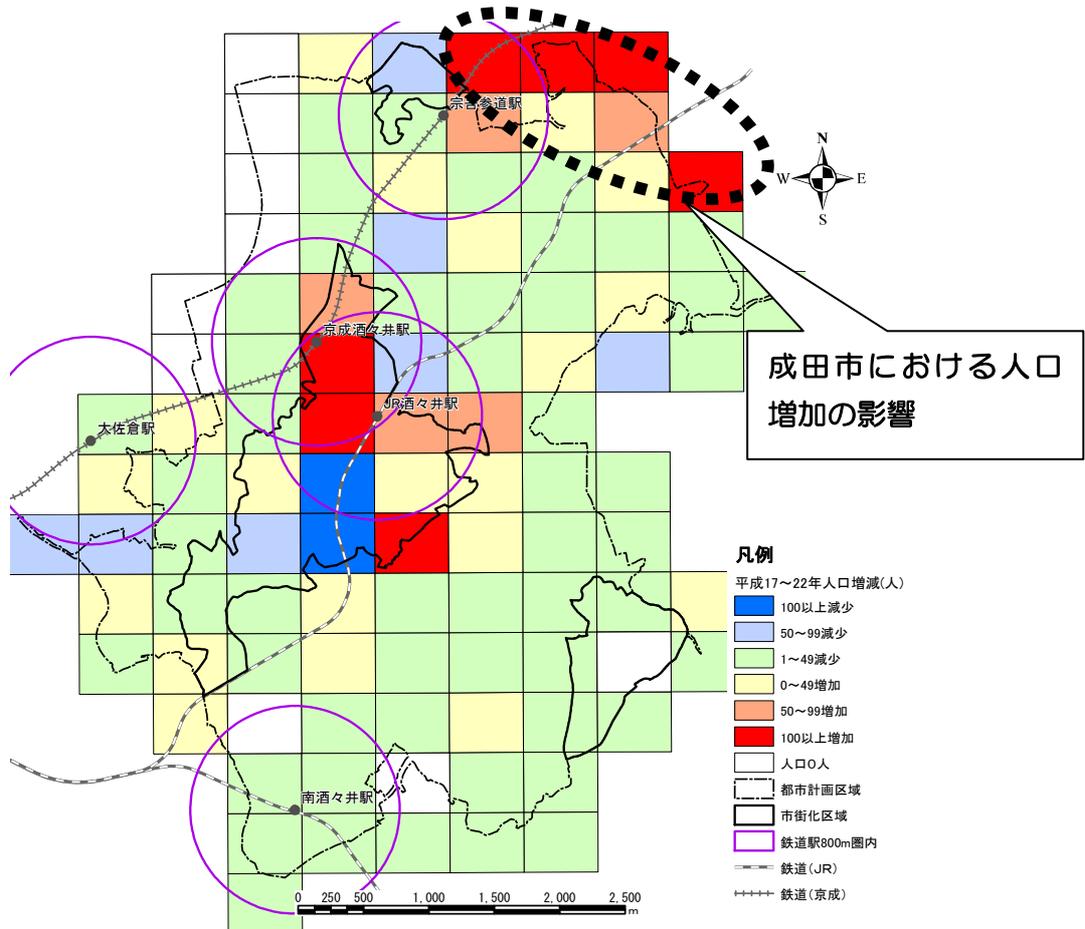


図 500mメッシュ人口増減 (H17～22) (資料：国勢調査)

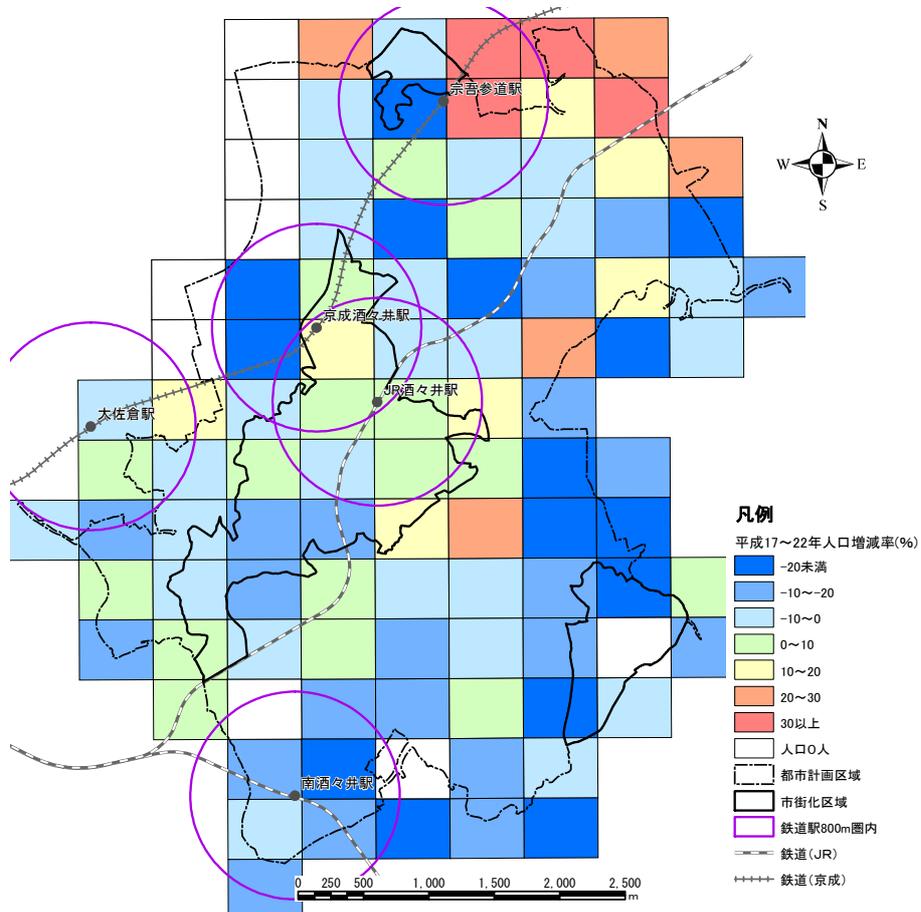


図 500mメッシュ人口増減率 (H17～22) (資料：国勢調査)

③人口動態の推移

- 平成 15 年以降の住民基本台帳による人口動態の推移をみると、平成 19 年までは一貫して人口増となっていました、それ以降は概ね人口減となっています。
- 自然動態については、平成 21 年以降、一貫して自然減となっています。
- 社会動態については、平成 16 年までは 400 人以上の社会増となっていました、その後は増減を繰り返しています。

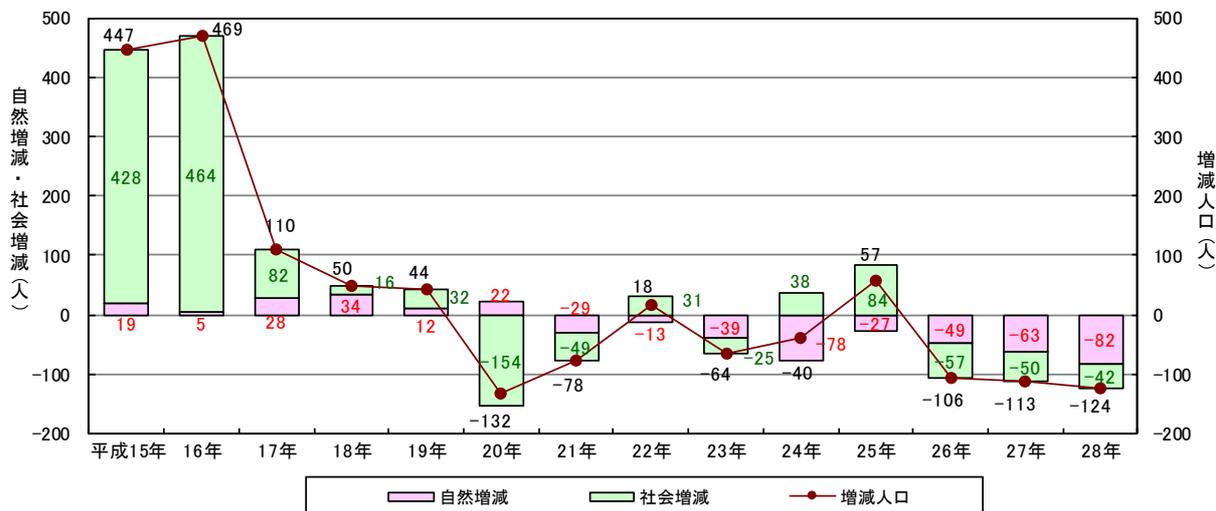


図 人口動態の推移 (資料：住民基本台帳)

④昼夜間人口の推移

- 昭和 55 年以降の国勢調査における昼夜間人口の推移をみると、夜間人口は平成 17 年をピークに減少に転じていますが、昼間人口については、概ね増加傾向にあります。
- 昼夜間人口比率 (昼間人口÷夜間人口×100 (%)) については、概ね 70~80%で推移しており流出超過となっています。

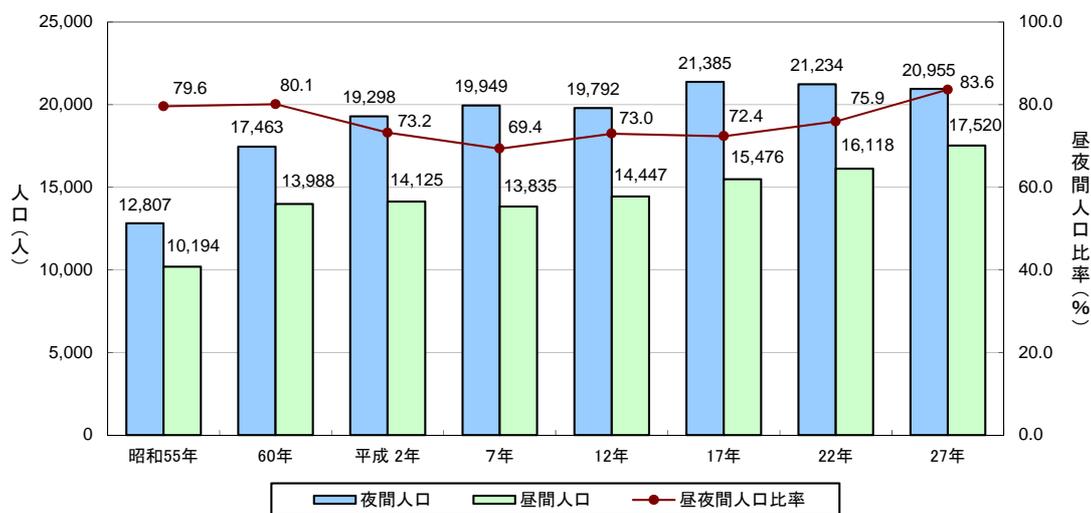


図 昼夜間人口の推移 (資料：国勢調査)

⑤通勤・通学流動の推移

a) 通勤・通学先の構成

- 平成2年以降の国勢調査における通勤・通学先の推移をみると、「町内で従業・通学」する町民は、減少傾向となっている一方で、「県内他市で従業・通学」（主に成田市、佐倉市、千葉市、印西市）、と「他県で従業・通学」（大部分が東京都）する町民は、概ね8,000～9,500人で推移しています。
- また、「従業も通学もしていない」町民は増加傾向にあり、平成22年では概ね40%を占めています。

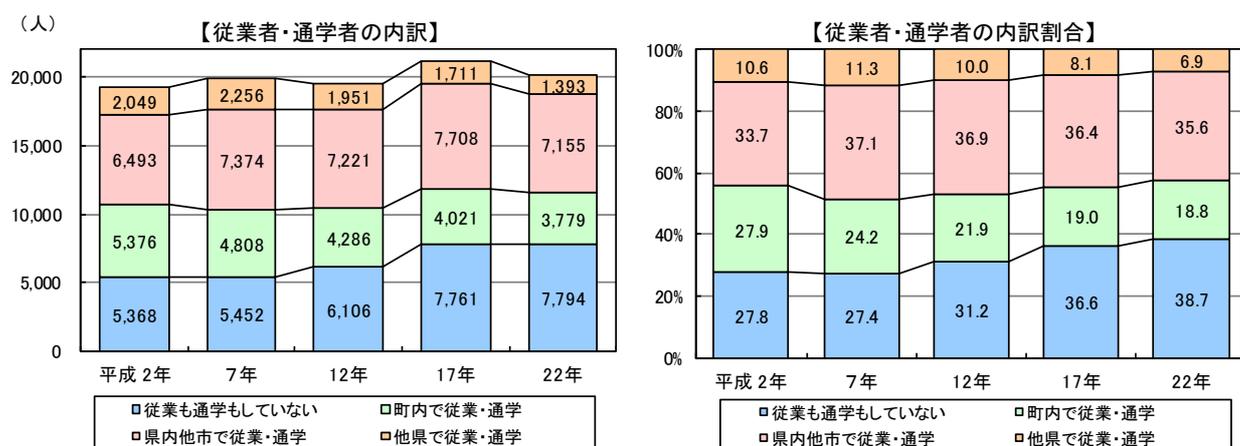


図 通勤通学流動（資料：国勢調査）

b) 町外に通勤・通学する人口の分布

- 町北部の一部を除く大部分で、町外へ通勤・通学する人口の占める割合が50%以上となっており、70~90%が全体の過半を占めています。
- 町外の通勤・通学先としては、成田市が2,000人超で最も多く、以下、佐倉市、東京都、千葉市、印西市が多くなっています。

表 通勤・通学の流出先の状況（資料：国勢調査）

平成17年			平成22年			平成27年		
順位	流出先	流出数(人)	順位	流出先	流出数(人)	順位	流出先	流出数(人)
1	成田市	2,391	1	成田市	2,196	1	成田市	2,125
2	東京都	1,554	2	東京都	1,257	2	佐倉市	1,100
3	佐倉市	1,132	3	佐倉市	1,193	3	東京都	1,028
4	千葉市	1,079	4	千葉市	992	4	千葉市	885
5	印旛村	456	5	印西市	492	5	印西市	446

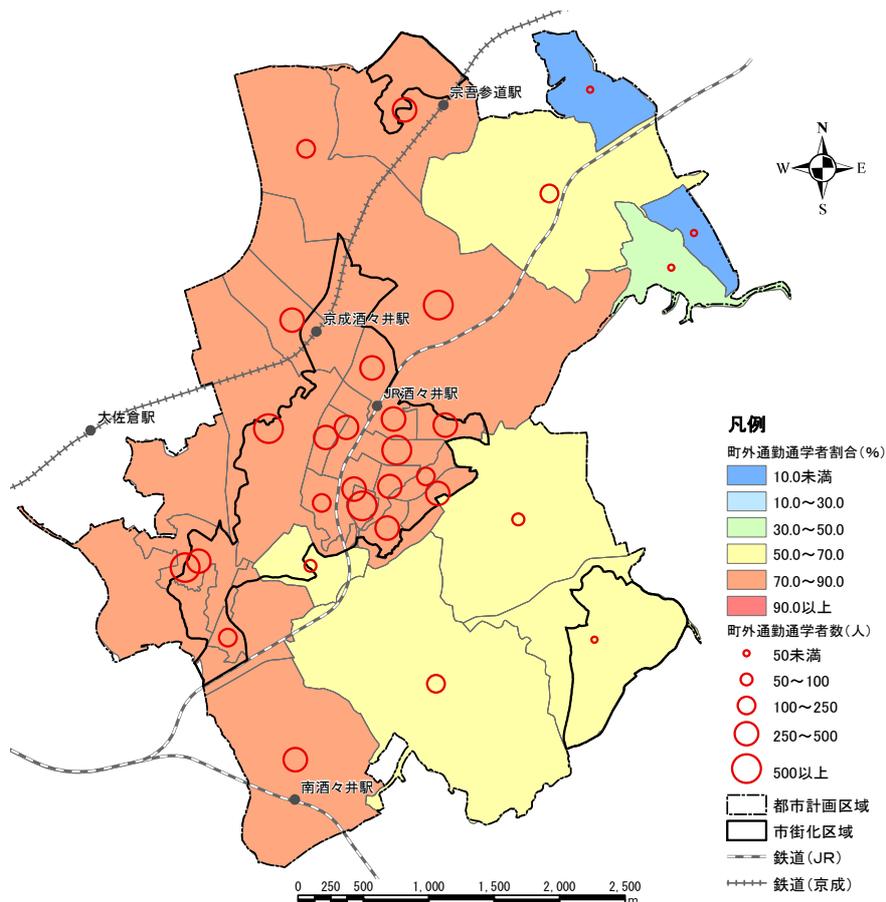


図 平成22年町外に通勤・通学する人口の大字別分布（資料：国勢調査）

c) 通勤・通学に鉄道を利用する人口の分布

□ JR酒々井駅及び京成酒々井駅周辺の市街化区域の一部で、通勤・通学に鉄道を利用する割合が40～50%となっている地区があるものの、その他の駅周辺では40%未満となっています。

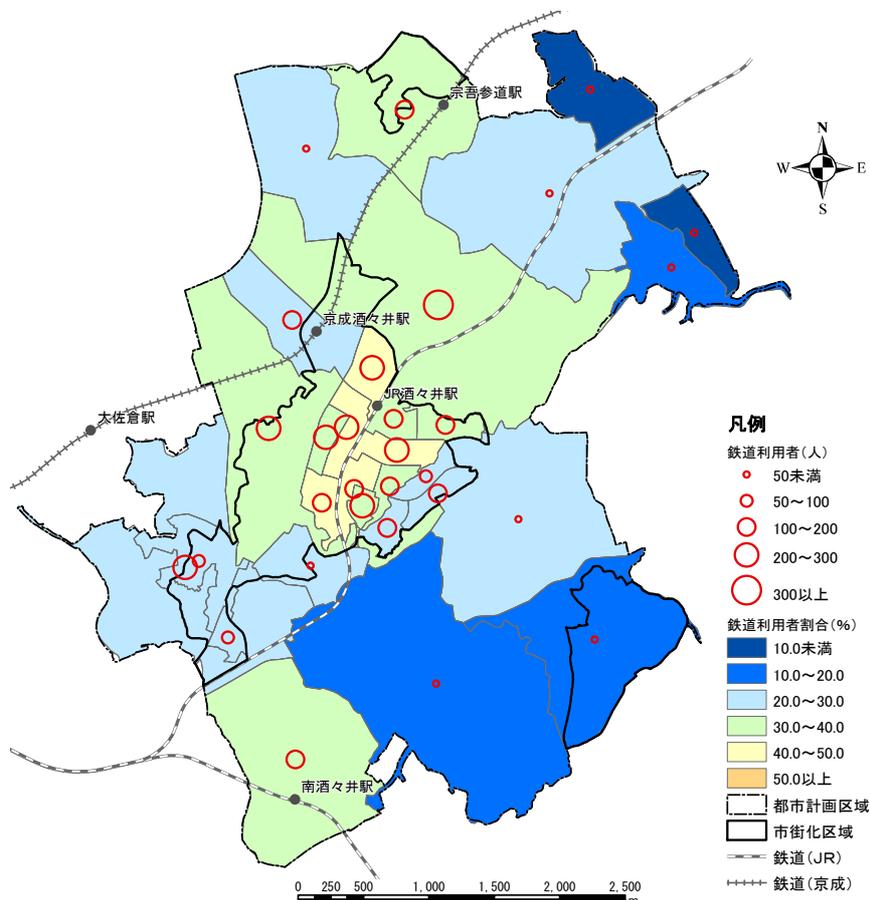


図 平成22年通勤・通学に鉄道を利用する人口の大字別分布（資料：国勢調査）

⑥人口集中地区（D I D）の推移

- 昭和60年以降の人口集中地区の推移をみると、平成22年までは人口、面積とも一貫して増加していましたが、平成27年では人口が減少しています。
- また、人口密度は、平成7年まで90人/ha前後で推移していたものが、平成12年以降低下し、85人/ha前後で推移しています。

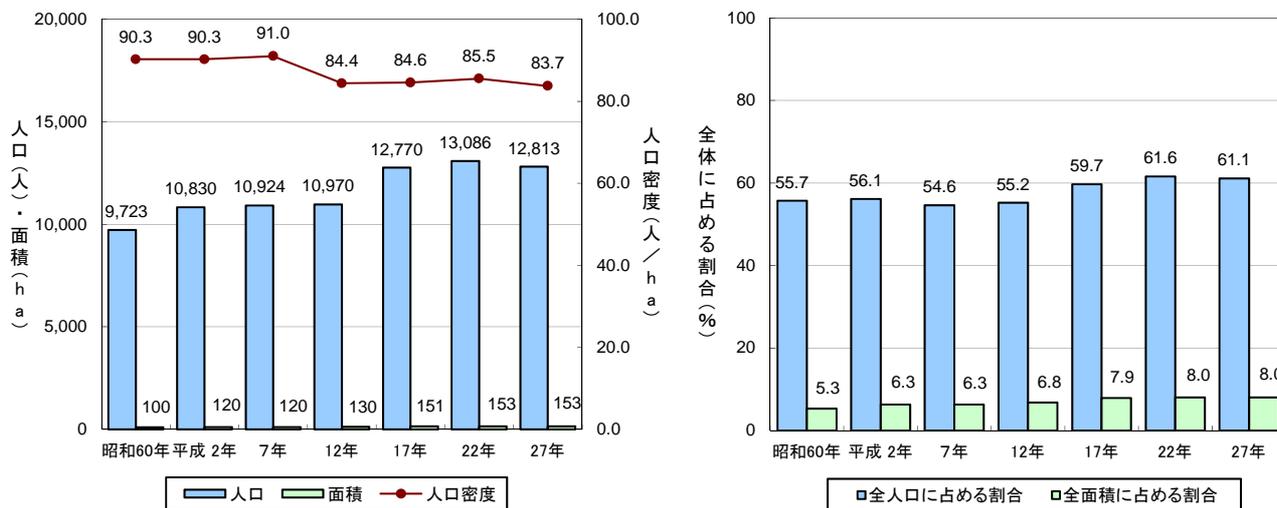


図 人口集中地区の推移

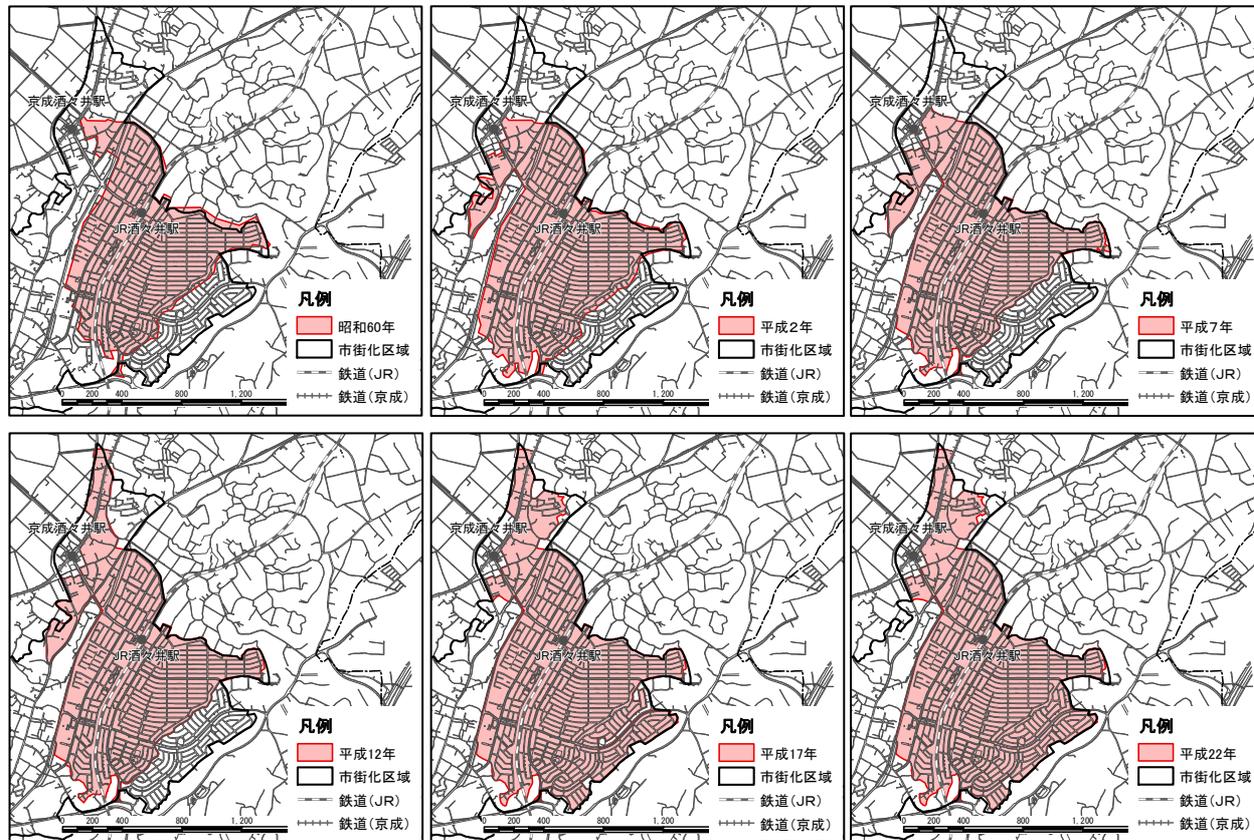


図 人口集中地区の推移 (資料：国勢調査)



図 平成 27 年人口集中地区 (資料：国勢調査)

(2) 人口の将来予測

① 国立社会保障・人口問題研究所の予測

- 平成 22 年国勢調査の結果を基に国立社会保障・人口問題研究所が推計した人口は、平成 27 年以降緩やかに減少しながら、2030 年（平成 42 年）では 19,044 人、2040 年（平成 52 年）では 16,924 人まで減少することが予測されています。
- 推計結果を年代別にみると、年少人口と生産年齢人口は一貫して減少する一方で、老年人口は概ね 6,000～6,500 人で推移し、高齢化率は 2020 年（平成 32 年）で 30%を超え、平成 52 年では 35.8%まで上昇することが予測されています。

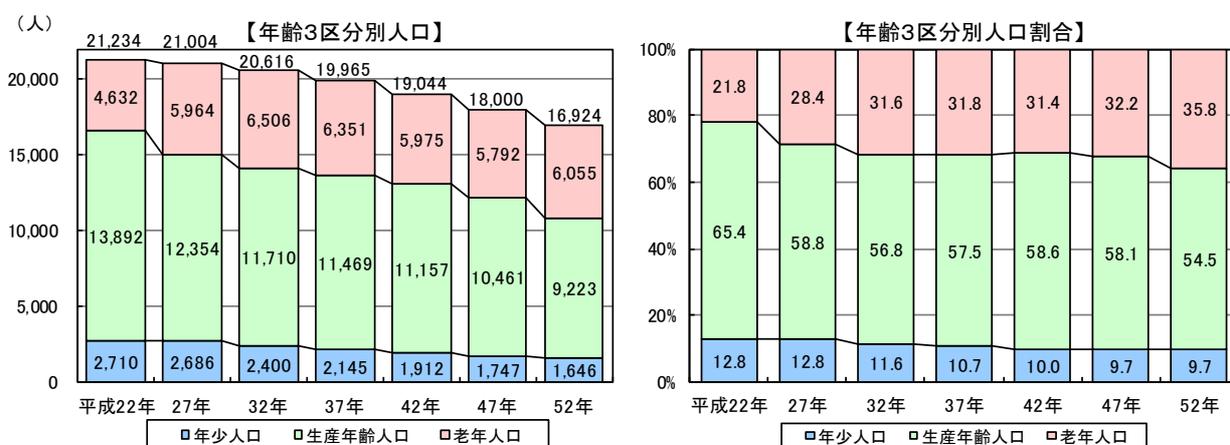
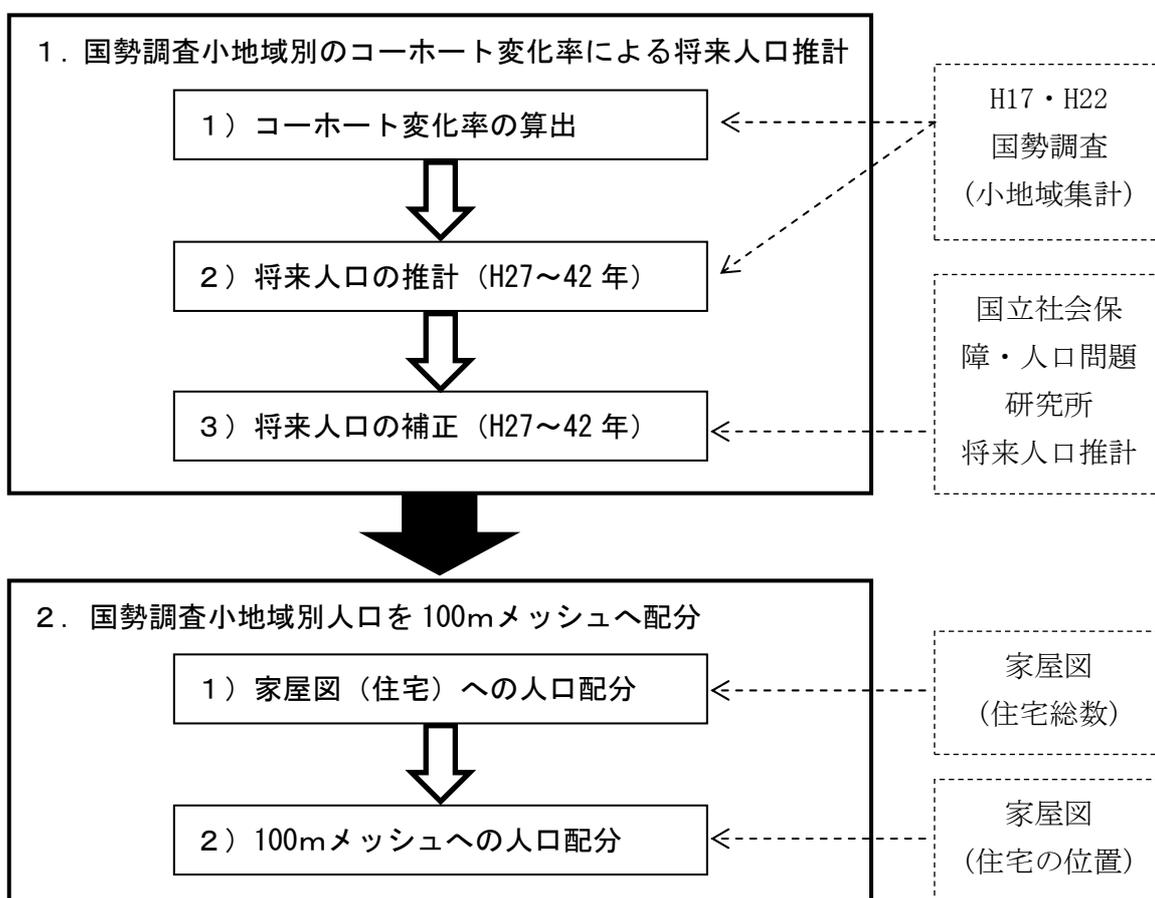


図 年齢3区分別人口の予測（資料：国立社会保障・人口問題研究所）
 （平成 22 年の年齢不詳人口は年齢別構成比により配分、平成 27 年以降は予測値）

②100mメッシュ単位での将来人口予測

- 平成 17 年、平成 22 年の国勢調査（小地域集計）や国立社会保障・人口問題研究所による人口推計、家屋図（住宅）データなどを活用し、以下の手順で将来人口予測を行います。
- 国勢調査（小地域集計）を基に、男女別 5 歳階級別の 5 年間での変化率に基づく「コーホート変化率法」により、小地域単位で 5 年毎の将来人口を試算します。
- 小地域に含まれる将来人口を家屋図（平成 28 年 1 月 1 日時点）に示されている住宅へ配分します。
 (【住宅 1 棟当たりの人口】 = 【小地域に含まれる人口】 ÷ 【小地域に含まれる住宅総数])
- 現況を平成 22 年とし、5 年毎に試算を進め、平成 42 年の将来人口を試算します。
- 町全体の将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所が公表している推計値と、100mメッシュ毎の将来人口の合計値が一致するように、100mメッシュへの将来人口の割り振り結果を調整します。



※コーホート変化率法：過去における実績からコーホート（同じ期間内に生れた人の集団）の一定期間における人口の変化率を求め、その変化率が将来にわたって維持されるものと仮定して将来人口を算出する方法

※人口密度の目安（資料：都市計画運用指針）

- 40 人/ha ⇒都市計画法施行規則に定める既成市街地の人口密度の基準
- 60 人/ha ⇒市街化区域の住宅用地の最低目標値
- 80 人/ha ⇒市街化区域の住宅用地の目標値
- 100 人/ha ⇒市街化区域の住宅用地で土地の高度利用を図る区域の目標値

a) 人口分布

- JR酒々井駅と京成酒々井駅を中心として、大規模な宅地開発や土地区画整理事業が実施された区域では、40人以上のメッシュが分布していますが、その他の市街化区域では、40人未満のメッシュが多くなっています。

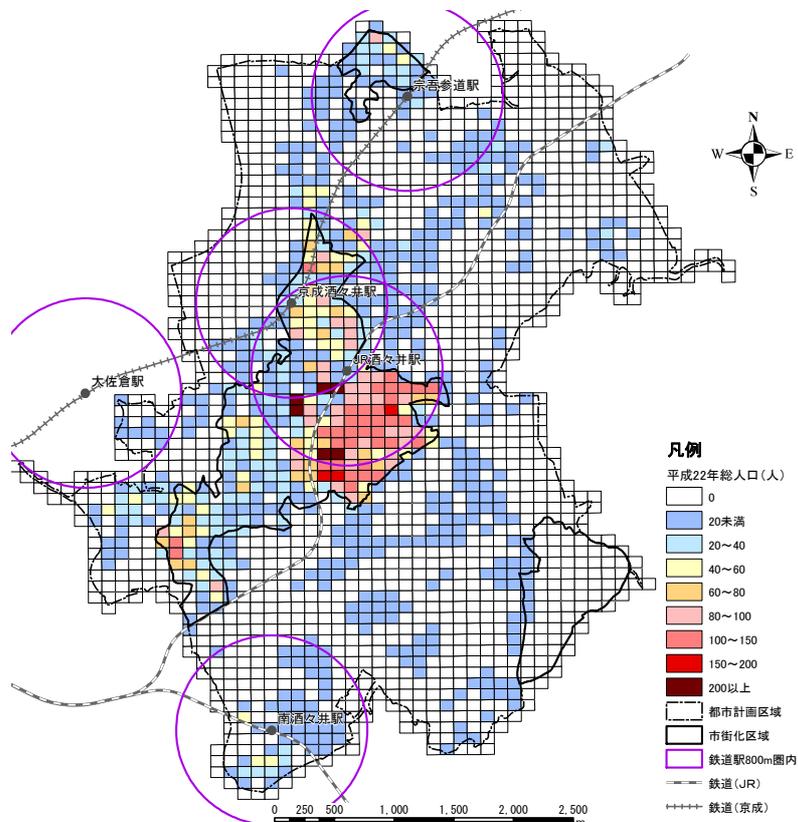


図 平成 22 年 100mメッシュ人口

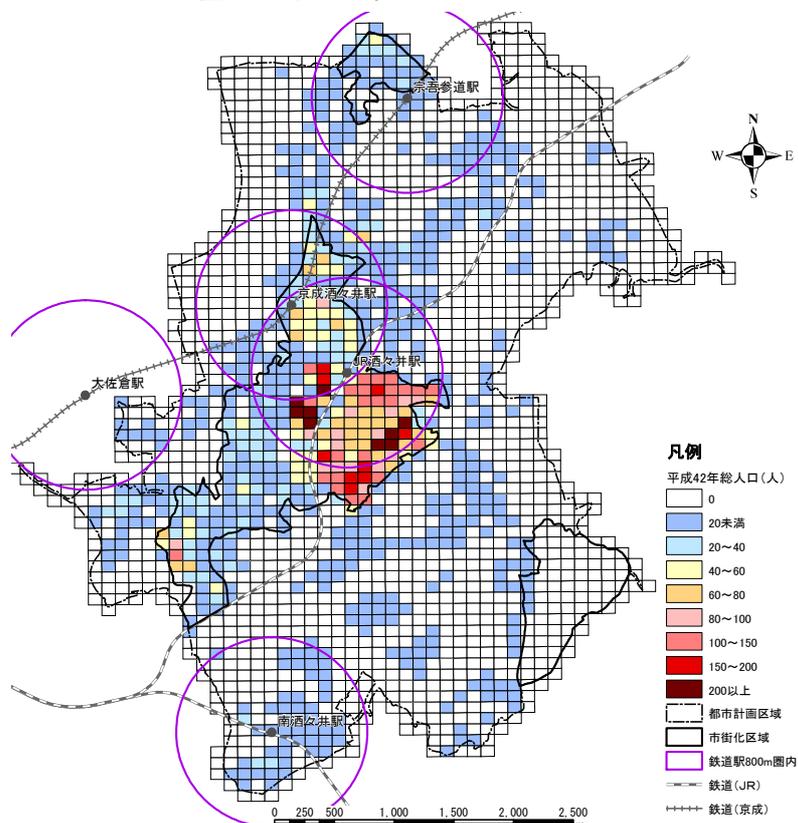


図 平成 42 年 100mメッシュ人口

b) 人口増減

- 平成 17～22 年の変化率による推計方法を用いていることから、近年、宅地開発が完了し、社会増となった区域で人口の増加が予測されます。

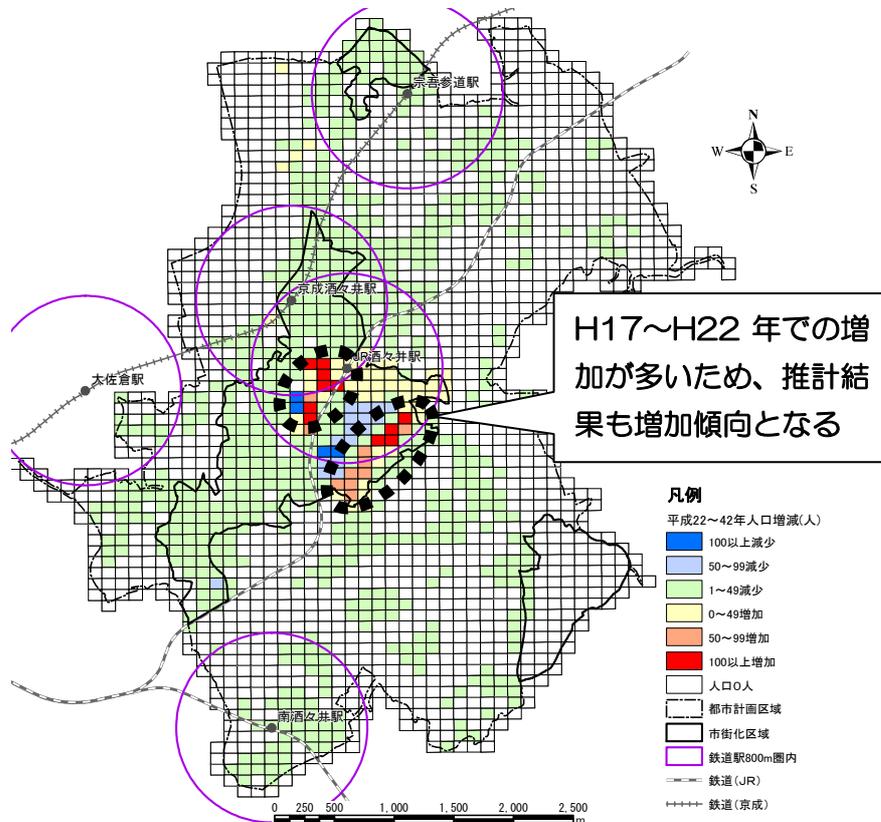


図 100mメッシュ人口増減 (H22~42)

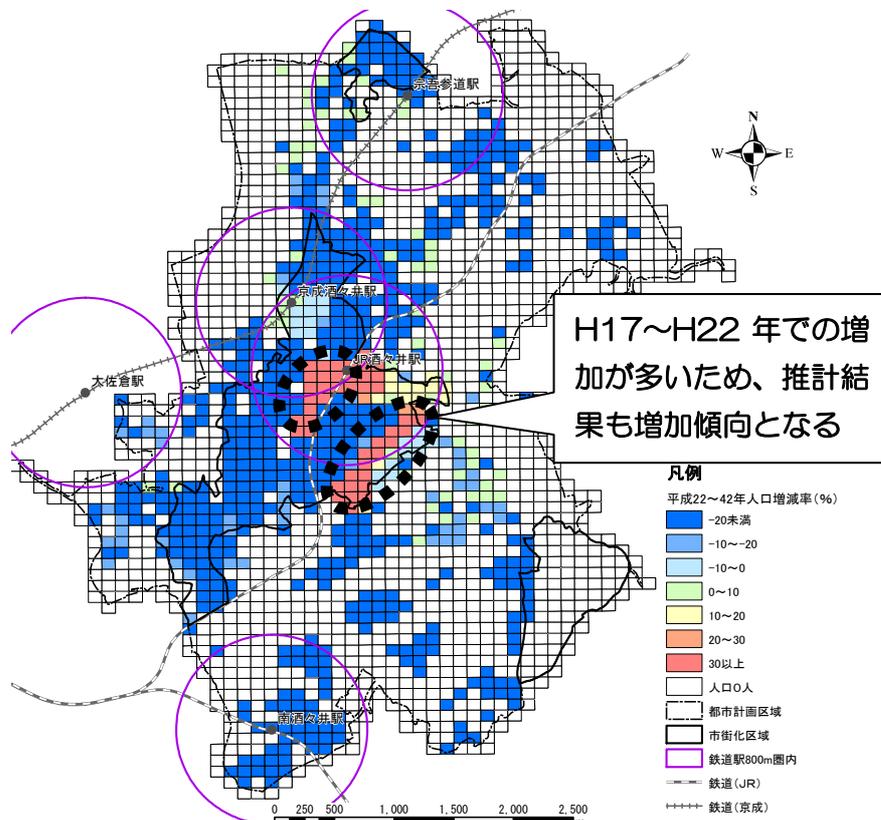


図 100mメッシュ人口増減率 (H22~42)

c) 高齢者数

□ 人口が集中しているJR酒々井駅及び京成酒々井駅周辺で高齢者の多いメッシュが目立ちますが、近年、宅地開発実施された区域については、周辺と比較し高齢者数が少なくなっています。

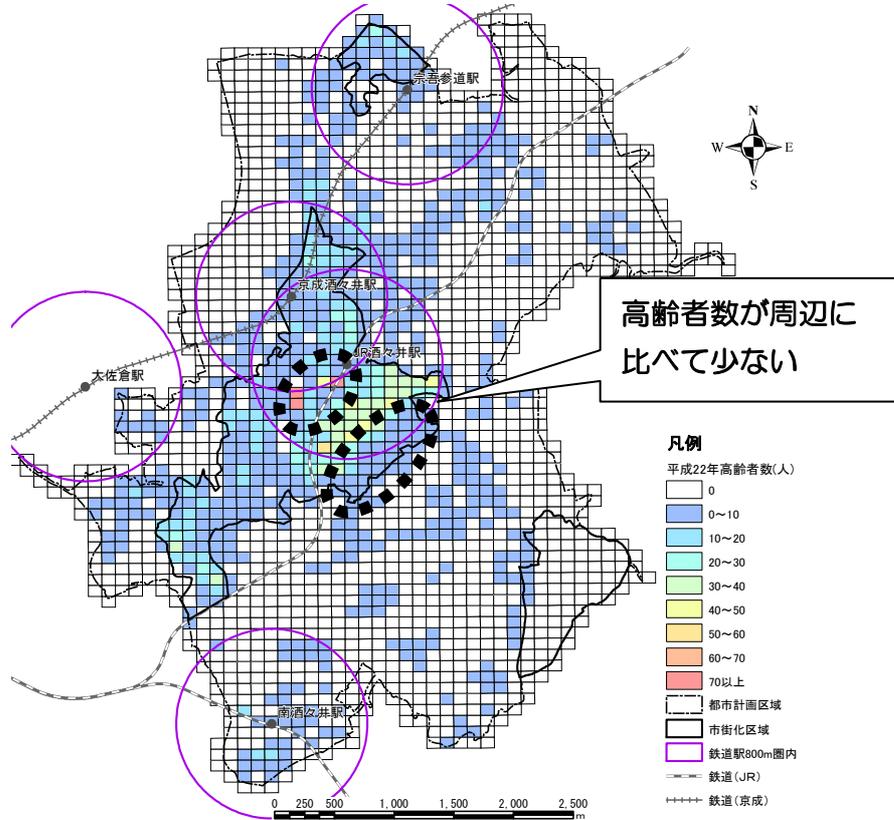


図 平成22年100mメッシュ高齢者数

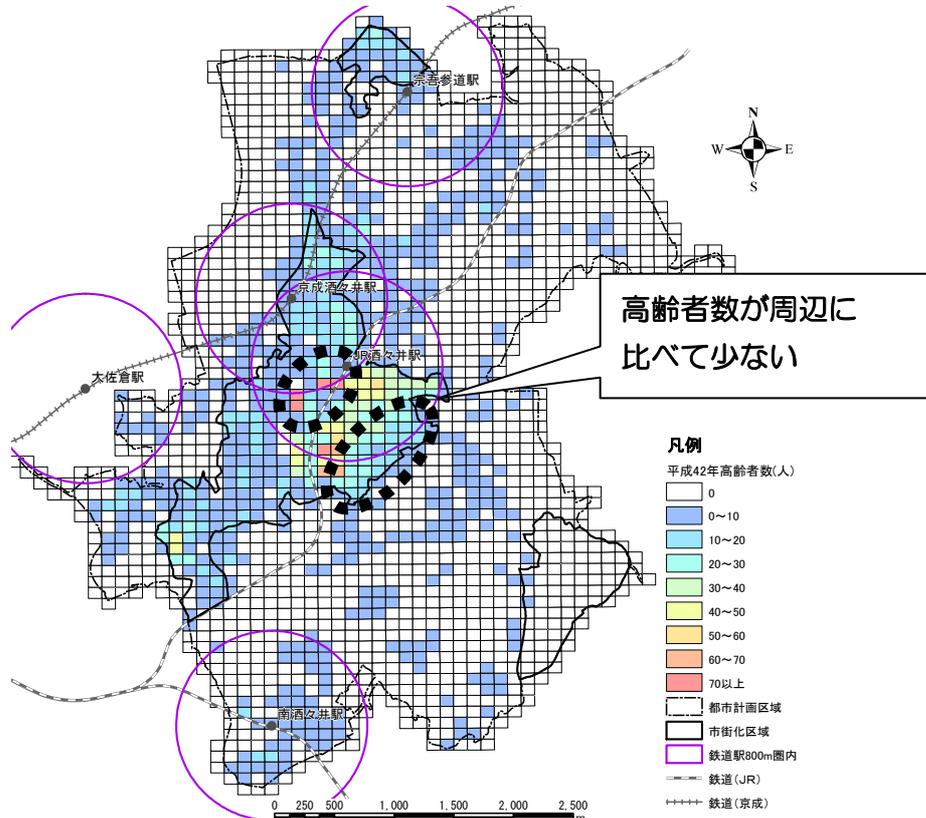


図 平成42年100mメッシュ高齢者数

d) 高齢化率

- 全体的に高齢化率は高くなることが予測されますが、近年、宅地開発実施された区域については、周辺と比較し高齢化率が少なくなっています。

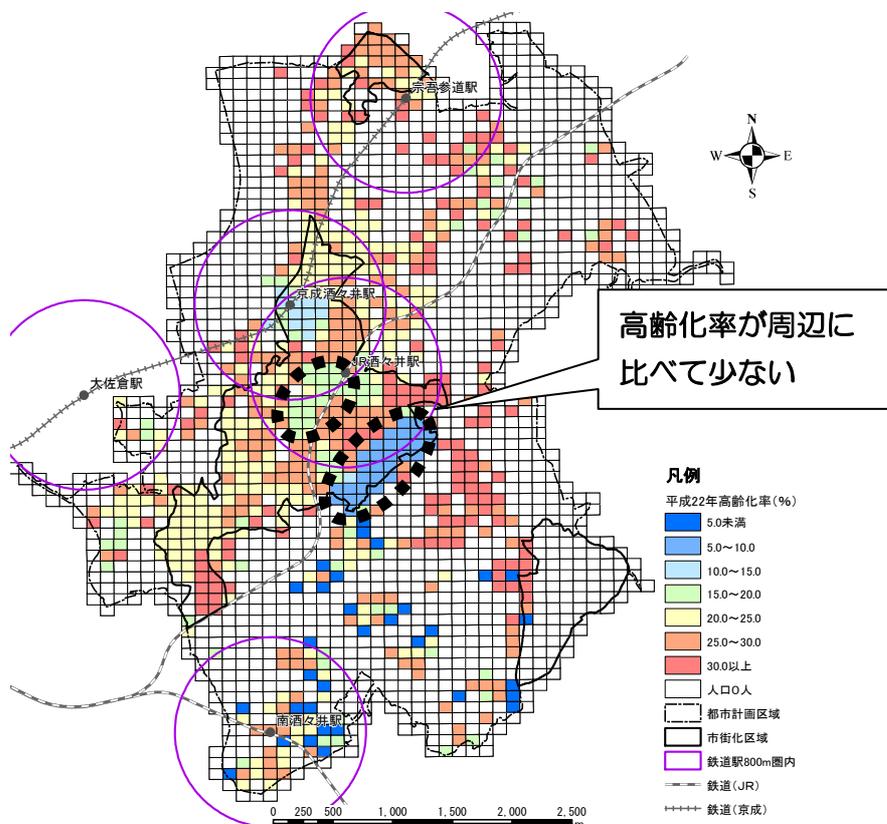


図 平成 22 年 100mメッシュ高齡化率

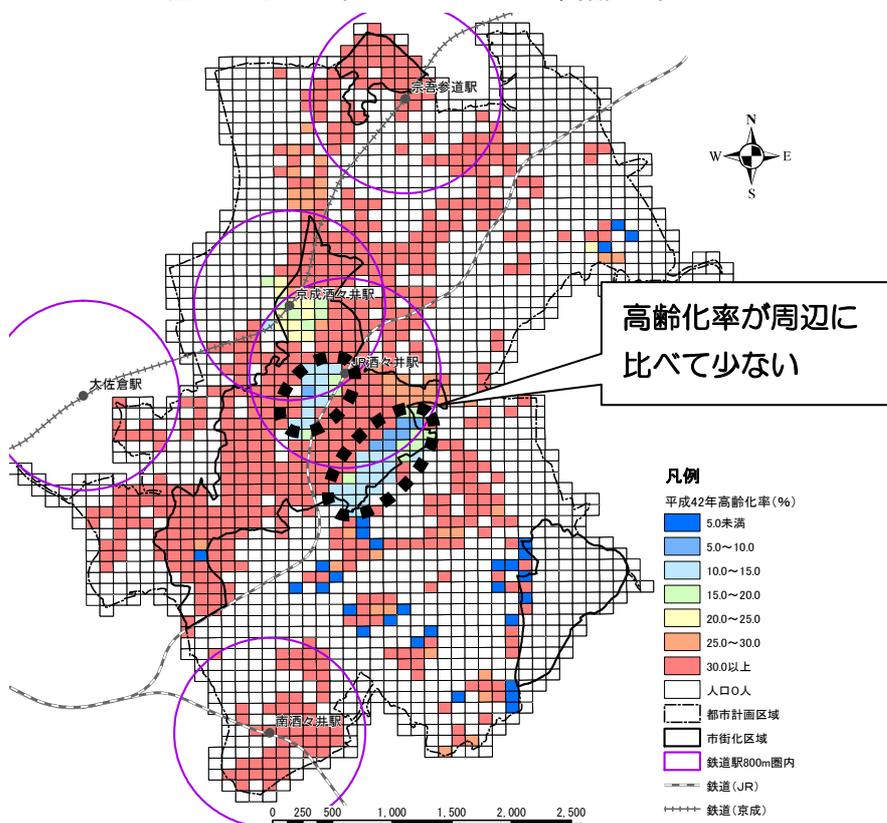


図 平成 42 年 100mメッシュ高齡化率

e) 高齢者増減

- 全体的に高齢者は増加することが予測されますが、現時点で高齢化率が高く、今後人口の減少が予測される一部の区域では、高齢者も減少することが予測されます。

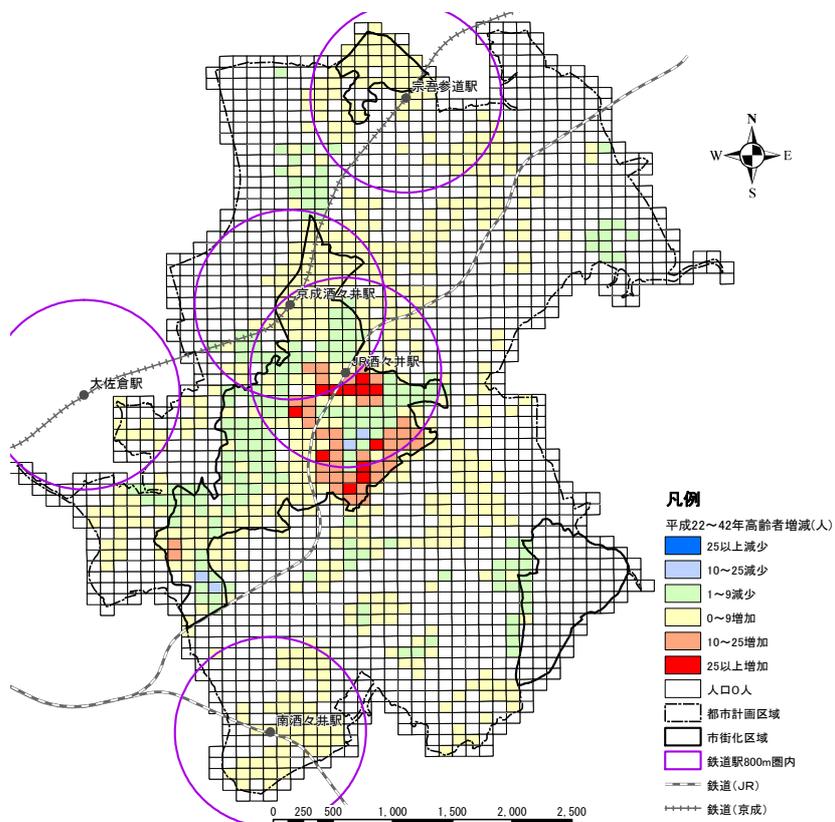


図 100mメッシュ高齢者増減 (H22～42)

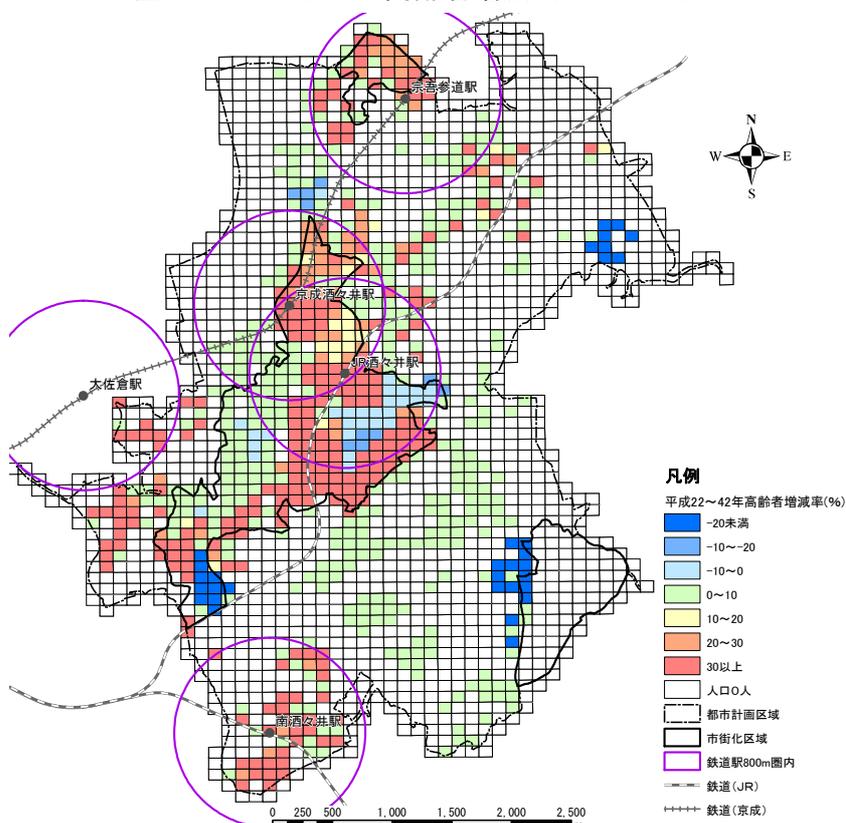


図 100mメッシュ高齢者増減率 (H22～42)

f) 区域区分別将来人口

- 区域区分別の将来人口をみると、市街化区域、市街化調整区域ともに人口の減少が予測されます。
- 特に市街化調整区域では、平成22年時点の人口の1/3に相当する1,300人の減少が見込まれており、その結果、市街化区域内の人口が全体の約86%（16,331人）を占めることが予測されます。
- 市街化区域の人口密度は、全体で44.5人/ha、地区計画で住宅の建築を制限する区域を除いた場合で55.1人/haとなることが予測されます。

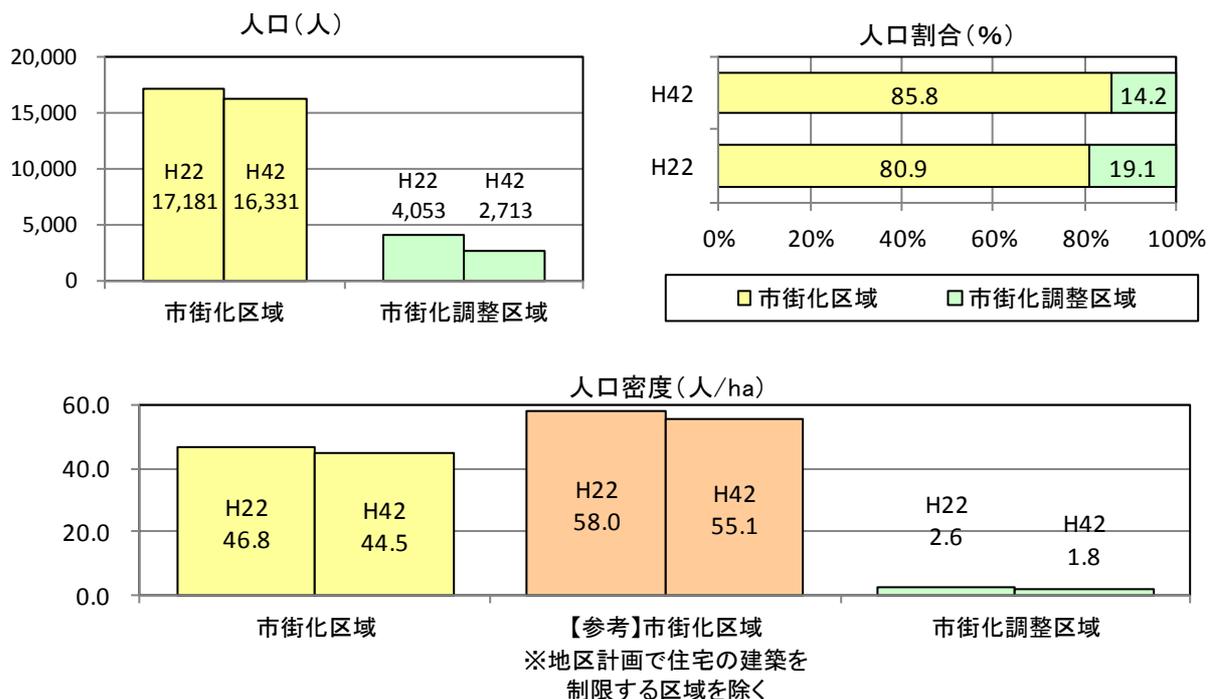


図 区域区分別将来人口

g) 駅周辺の将来人口

- 各駅からの徒歩圏（駅中心から 800m圏内）における将来人口をみると、JR酒々井駅及び京成酒々井駅周辺の市街化区域で増加が見込まれるものの、その他の区域では減少が予測されます。
- JR酒々井駅及び京成酒々井駅の両駅の徒歩圏に含まれる市街化区域については、特に人口の増加が見込まれます。

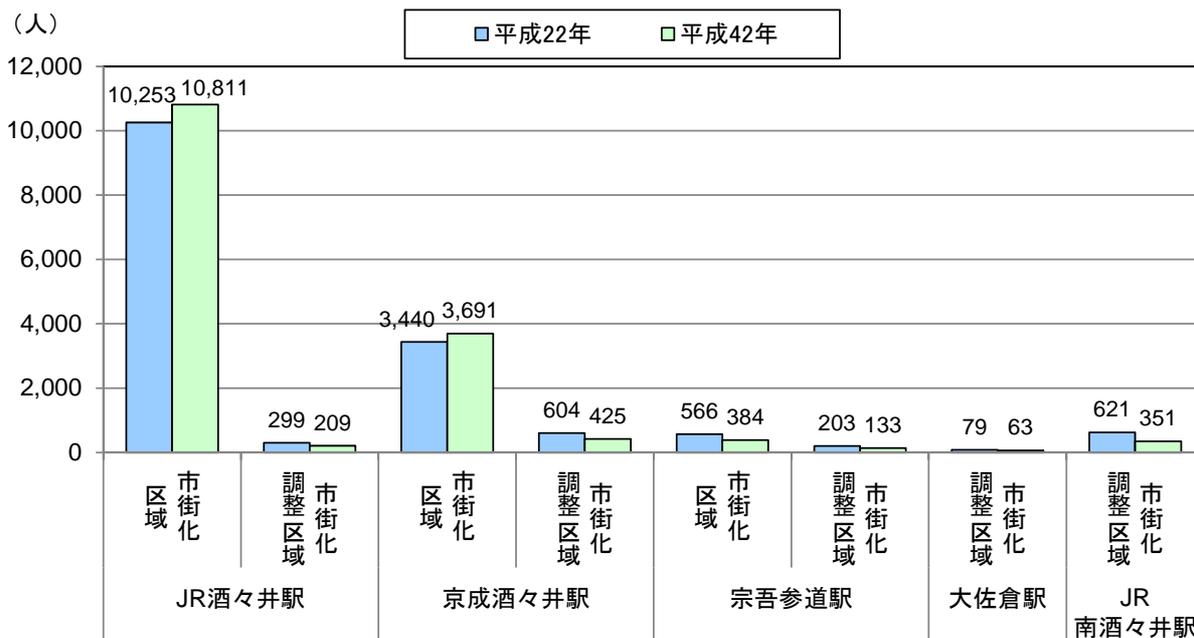


図 駅周辺の将来人口予測

※JR酒々井駅と京成酒々井駅との両駅の徒歩圏に含まれる人口はそれぞれで集計

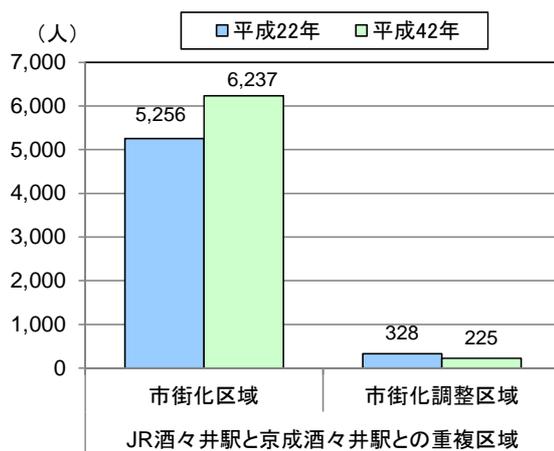


図 JR酒々井駅と京成酒々井駅との両駅の徒歩圏に含まれる区域の将来人口予測

2) 経済

(1) 産業大分類別就業者数の推移

- 平成12年以降の国勢調査における産業大分類別就業者数の推移をみると、就業者数は10,000人前後で推移しており、第1次産業と第2次産業の就業者数は、ともに減少傾向となっています。
- 第3次産業は、全就業者数の70%以上を占めており、概ね7,000～8,000人で推移しています。
- 大字別の就業者の分布状況を見ると、JR酒々井駅及び京成酒々井駅周辺の市街化区域の一部で第1次産業の就業者数が増加しています。

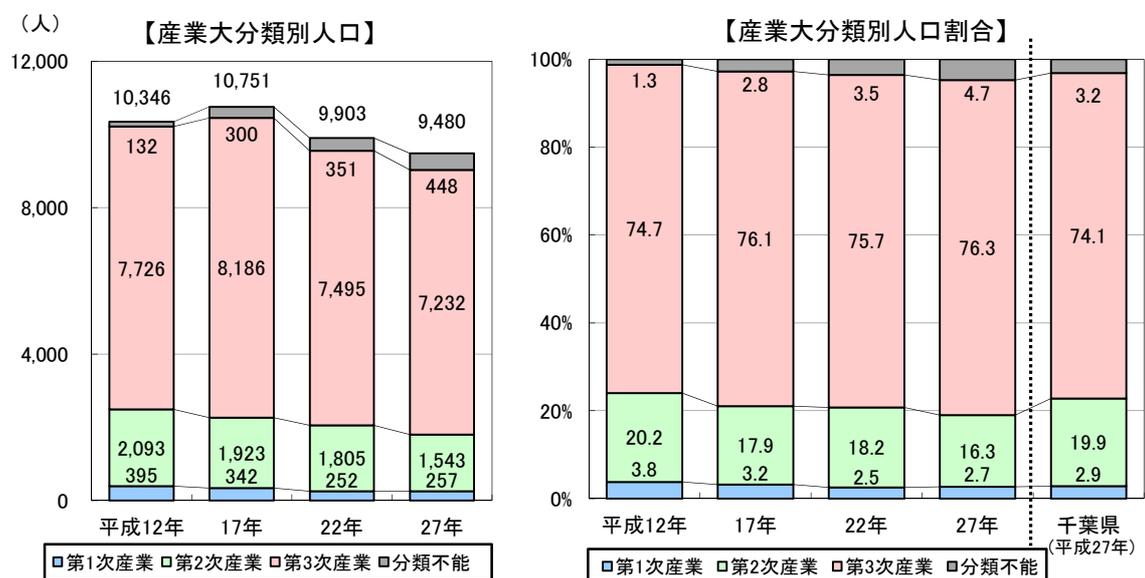


図 産業大分類別人口の推移 (資料：国勢調査)

※産業分類 (資料：国勢調査)

- 第1次産業 ⇒ 農業、林業・狩猟業、漁業・水産養殖業
- 第2次産業 ⇒ 鉱業、建設業、製造業
- 第3次産業 ⇒ 電気・ガス・水道・熱供給業、情報通信業、運輸業、卸売・小売業、金融・保険業、不動産業、飲食店、宿泊業、医療、福祉、教育、学習支援業、複合サービス事業、学術研究、技術サービス、生活関連サービス、娯楽業、サービス業 (他に分類されないもの)、公務

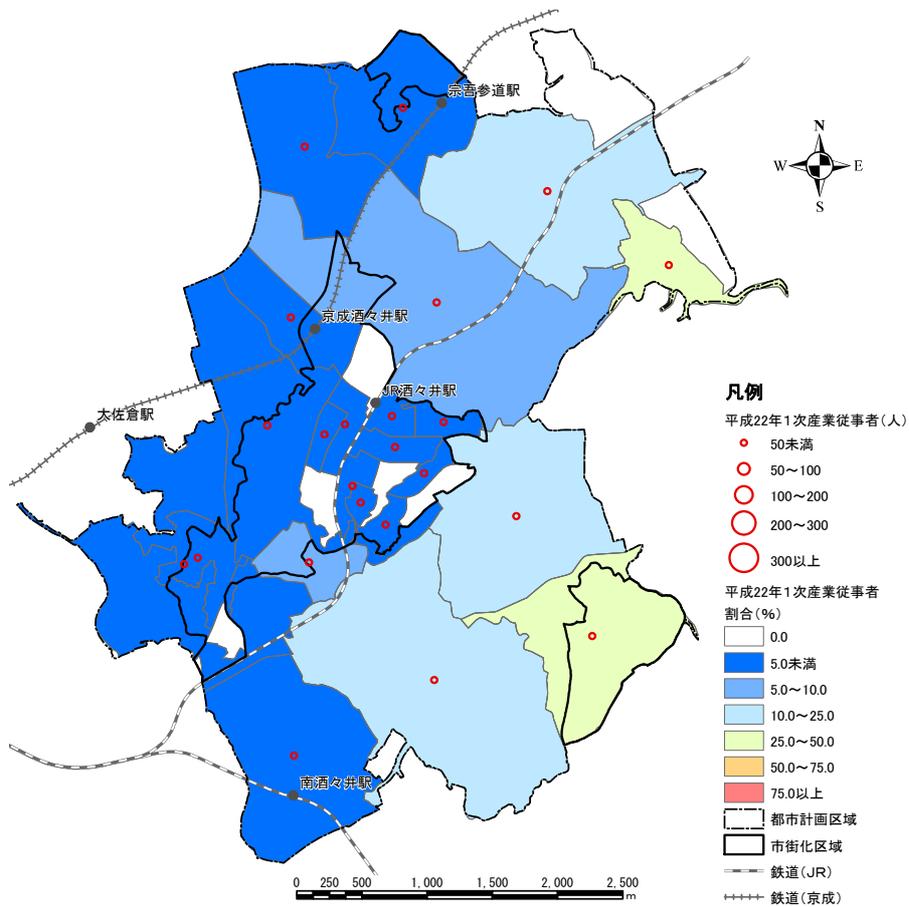


図 平成22年字別第1次産業従事者 (資料：国勢調査)

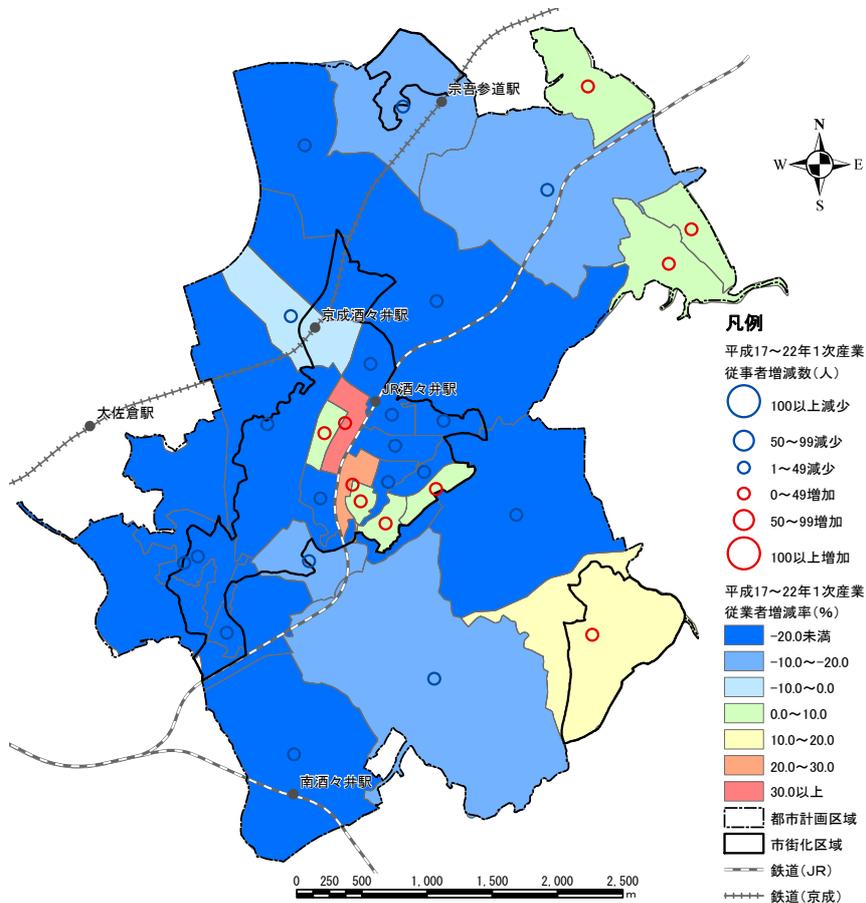


図 平成17~22年字別第1次産業従事者の増減 (資料：国勢調査)

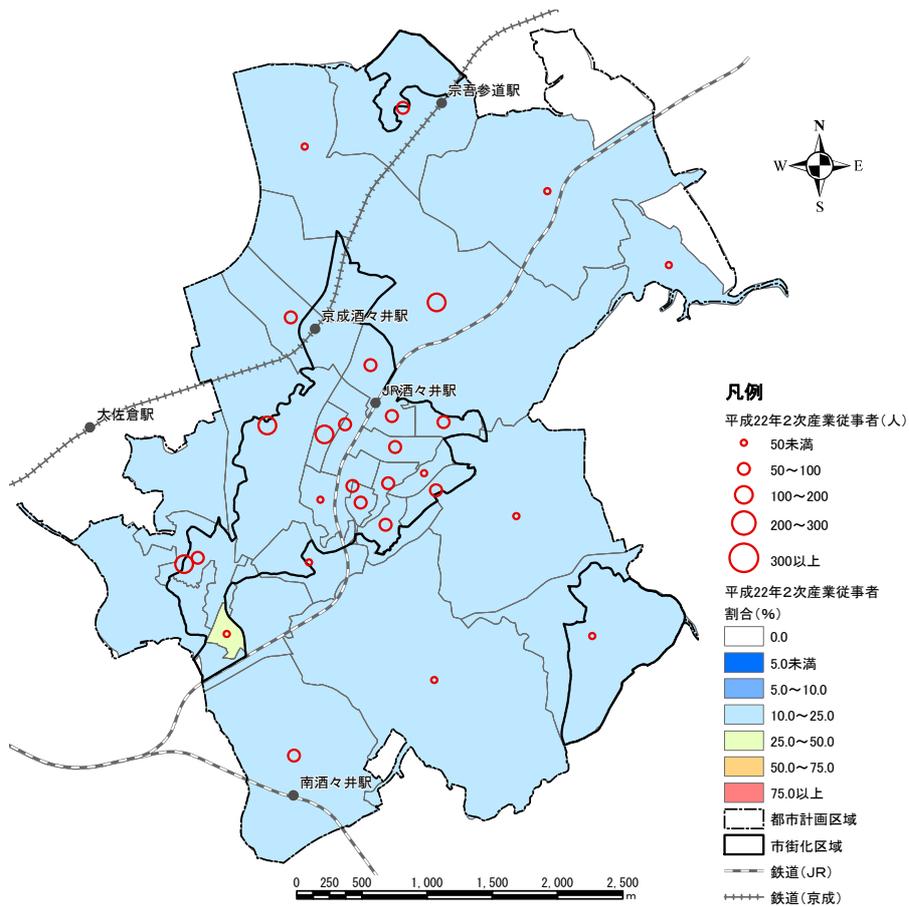


図 平成22年字別第2次産業従事者(資料:国勢調査)

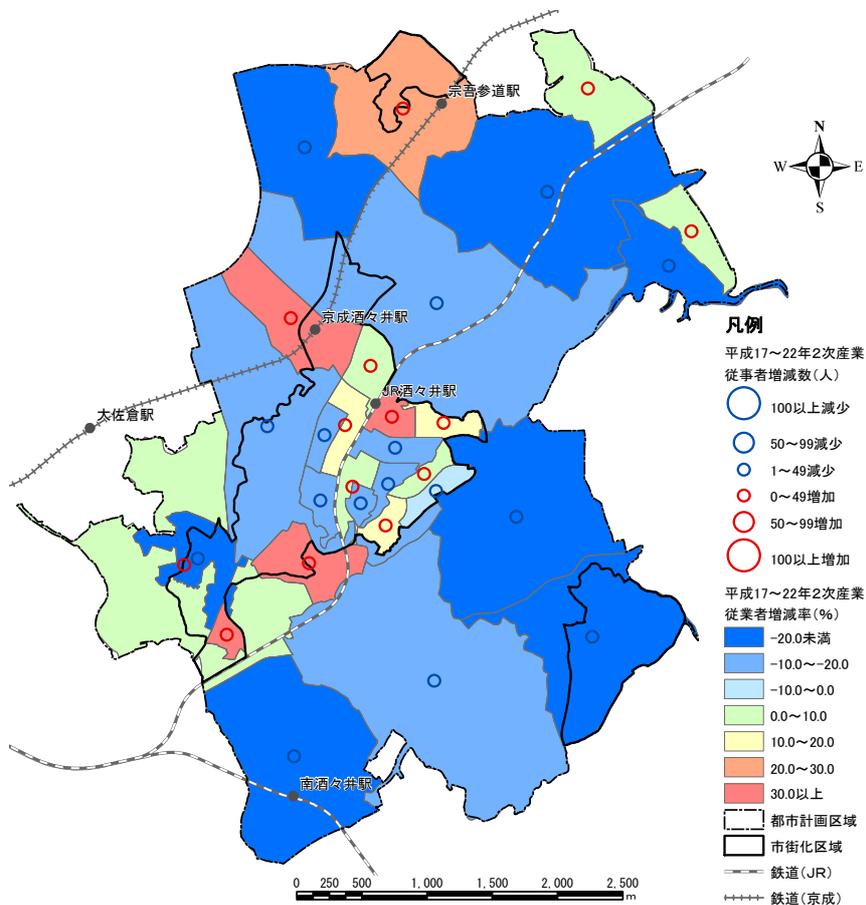


図 平成17~22年字別第2次産業従事者の増減(資料:国勢調査)

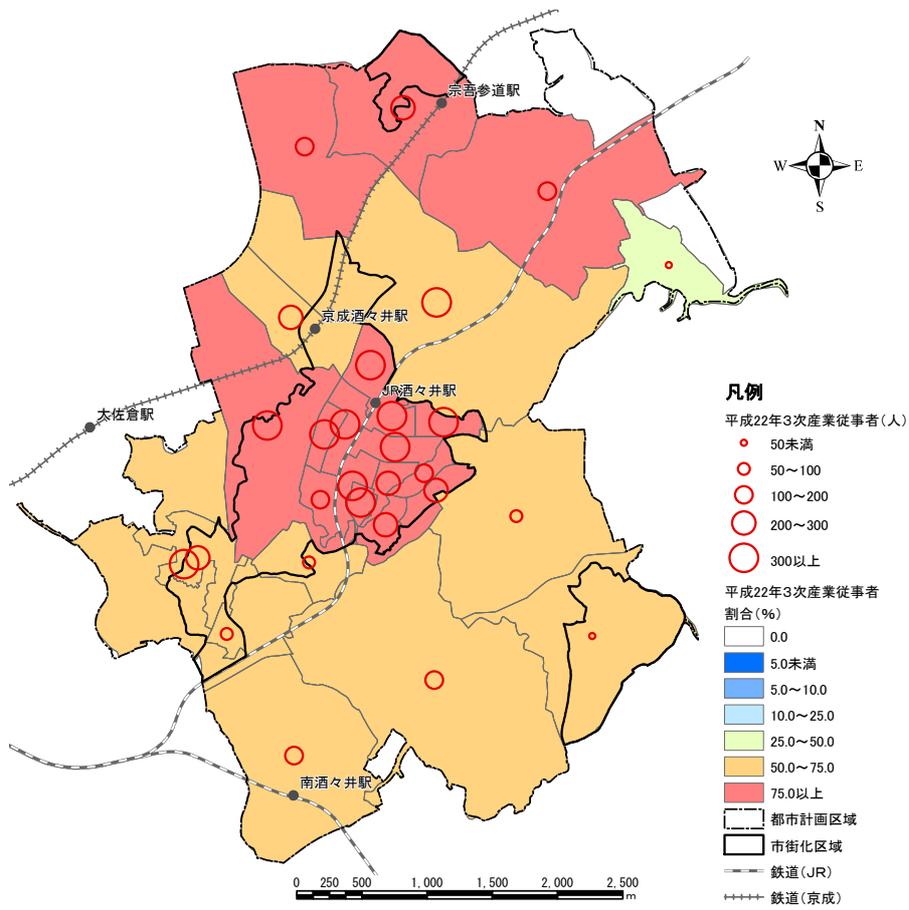


図 平成22年字別第3次産業従事者(資料:国勢調査)

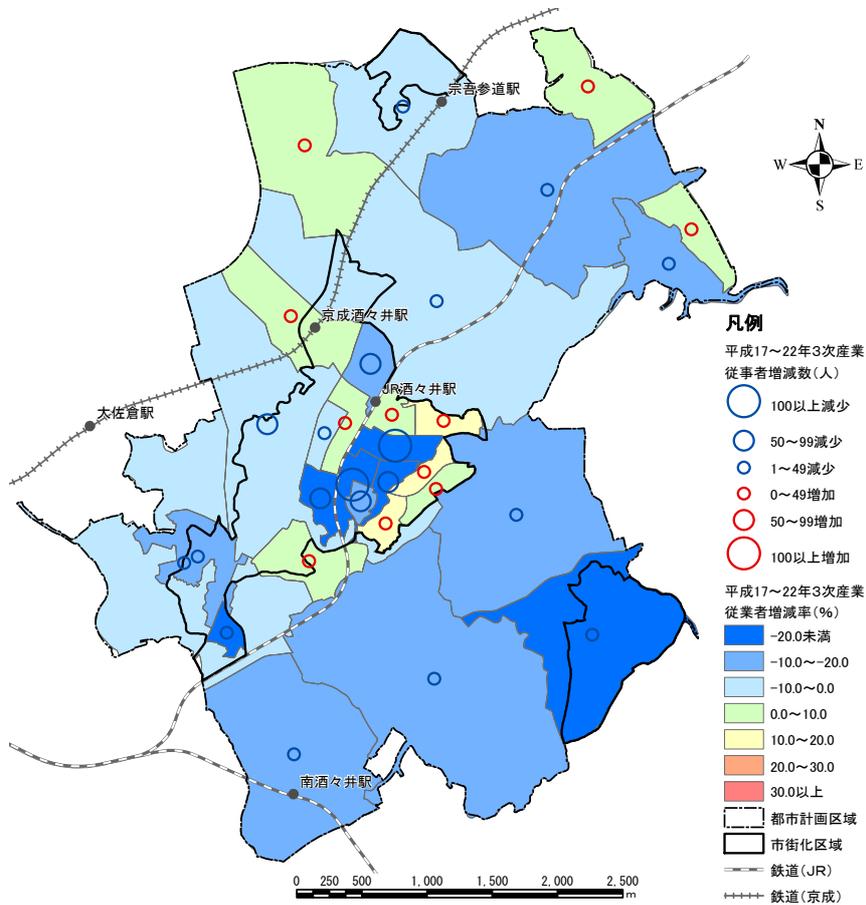


図 平成17~22年字別第3次産業従事者の増減(資料:国勢調査)

(2) 全産業の事業所数及び従業者数の推移

- 平成8年以降の町内の産業の推移をみると、事業所数は概ね 550～700 事業所、従業者数は概ね 4,200～6,600 人で推移しています。
- 平成26年の経済センサスにおける産業分類別の従業者数をみると、サービス業と卸売業・小売業がそれぞれ約 33%、製造業が約 16%、建設業と運輸業・郵便業がそれぞれ約 5%となっています。

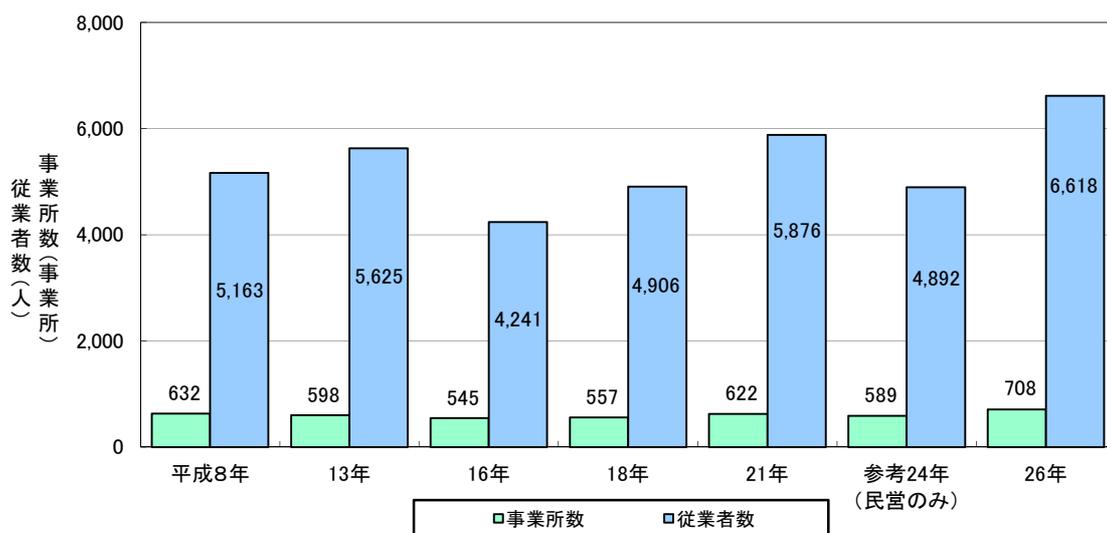


図 事業所数・従業者数の推移 (資料：事業所統計調査、経済センサス基礎調査)

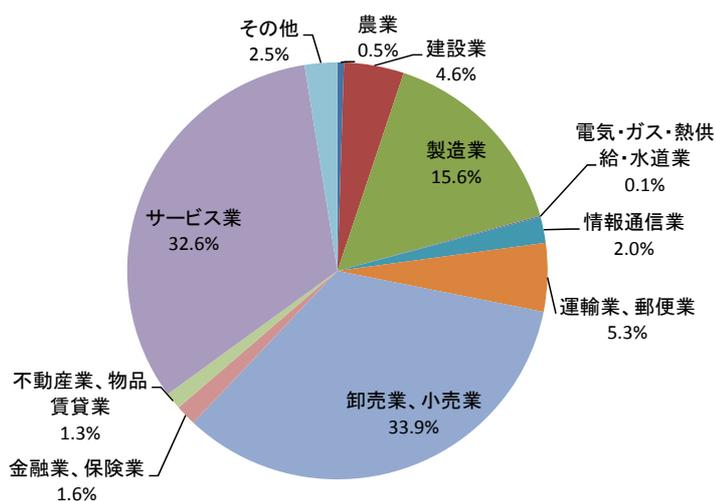


図 産業分類別従業者数の割合 (資料：平成26年経済センサス)

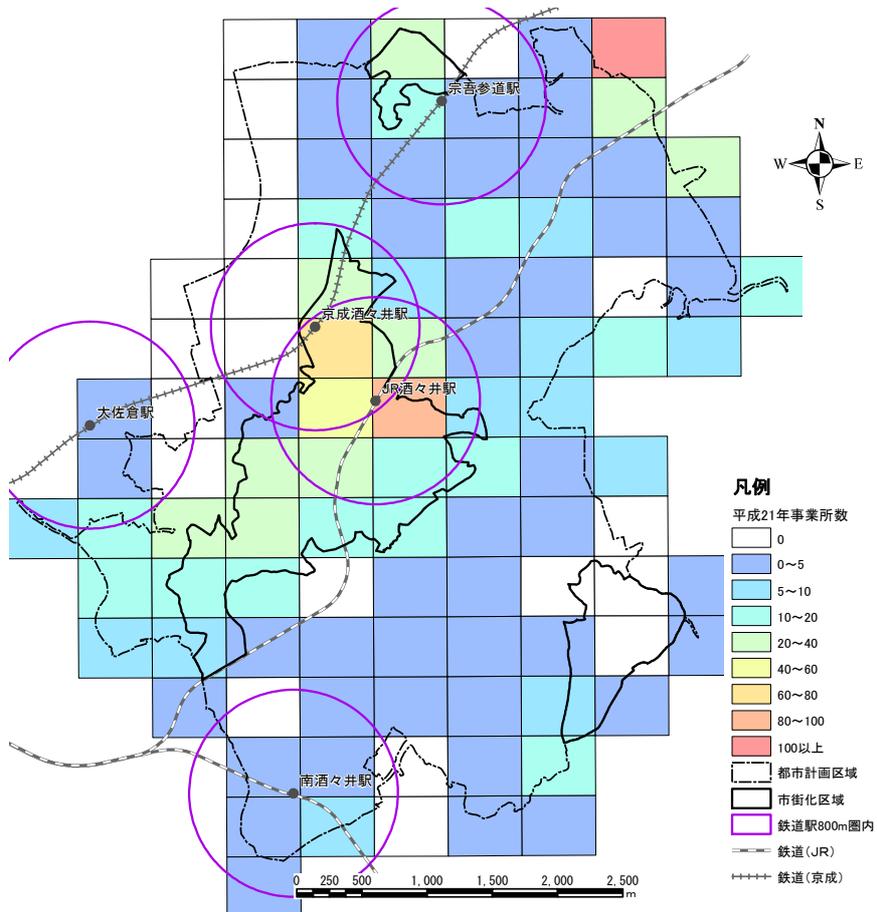


図 500mメッシュ事業所数（資料：平成21年経済センサス）

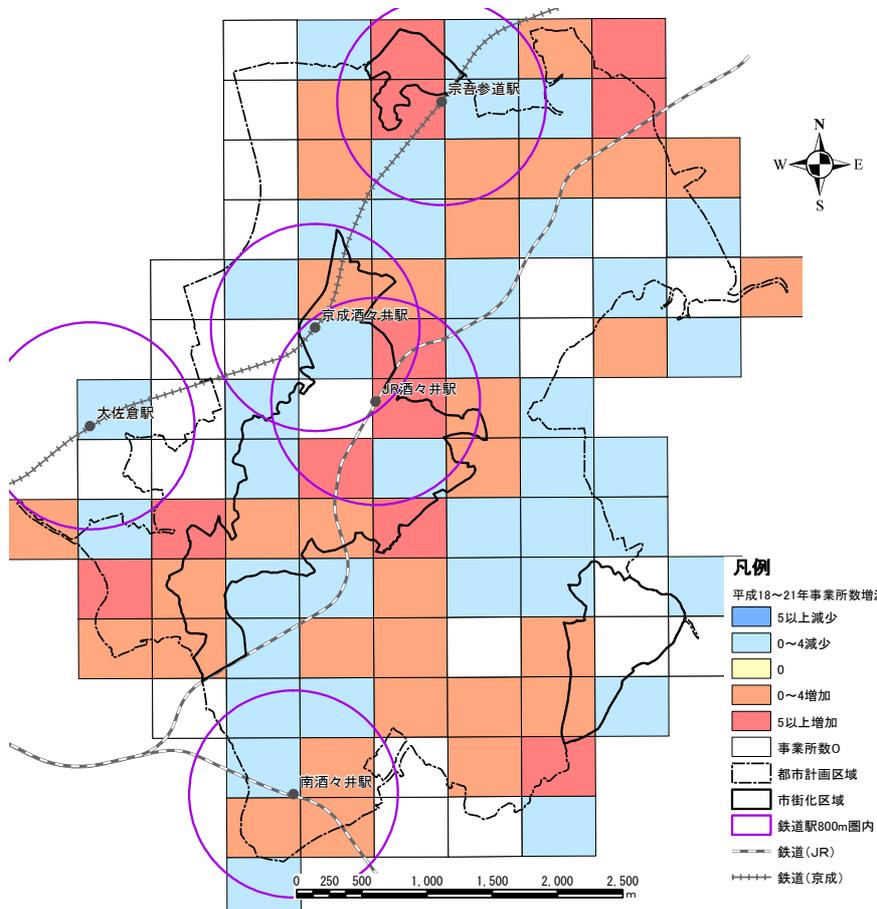


図 500mメッシュ事業所数の増減（資料：平成18事業所統計/21年経済センサス）

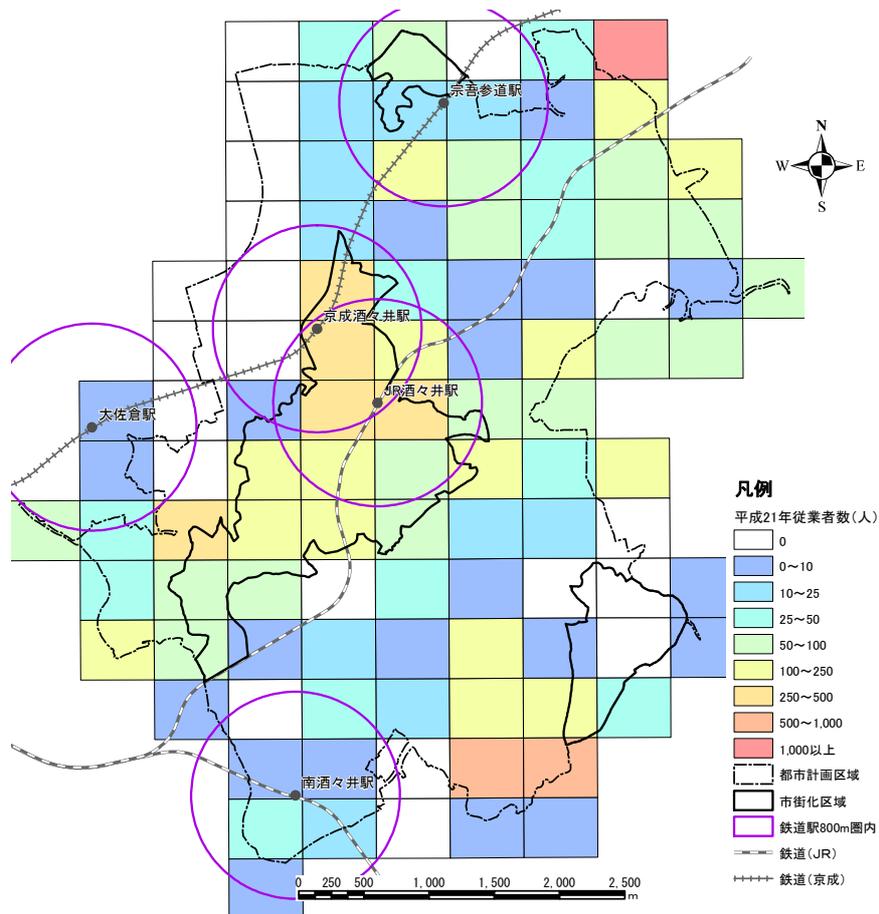


図 500mメッシュ従業者数 (資料：平成21年経済センサス)

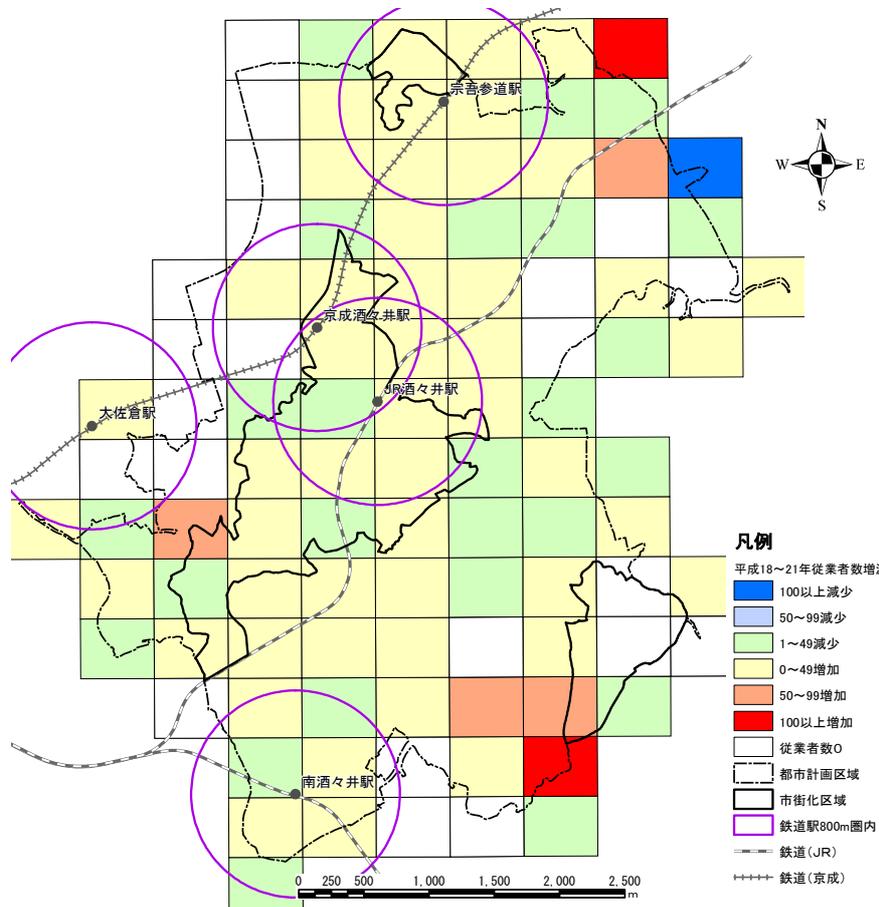
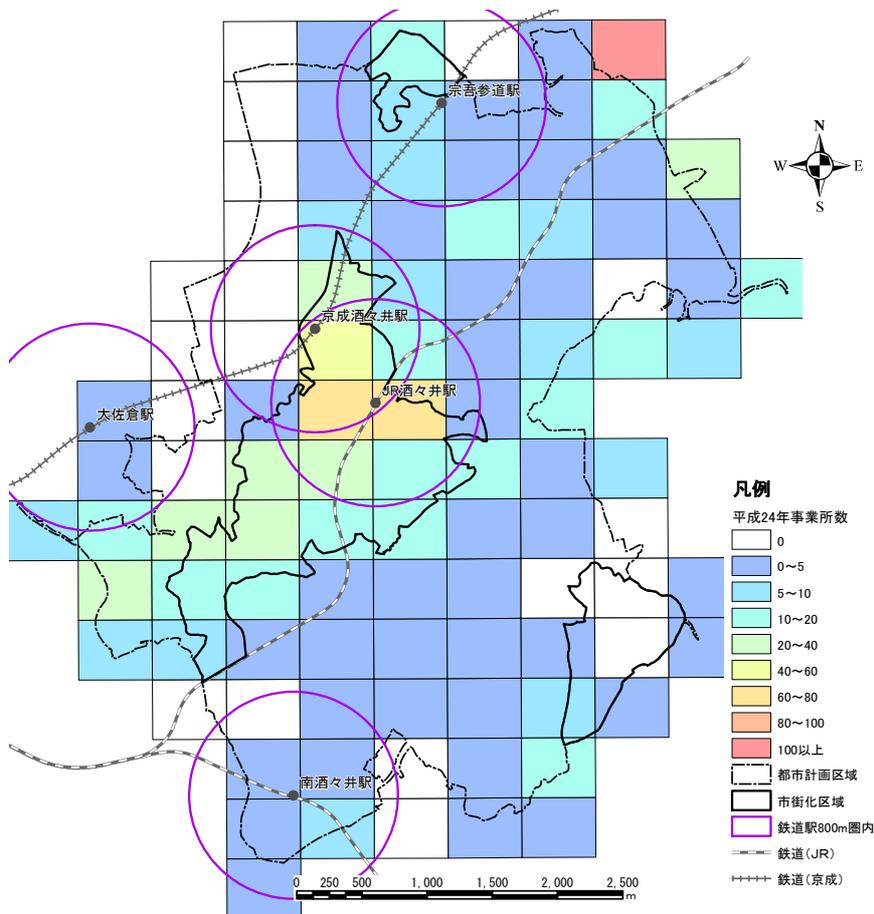
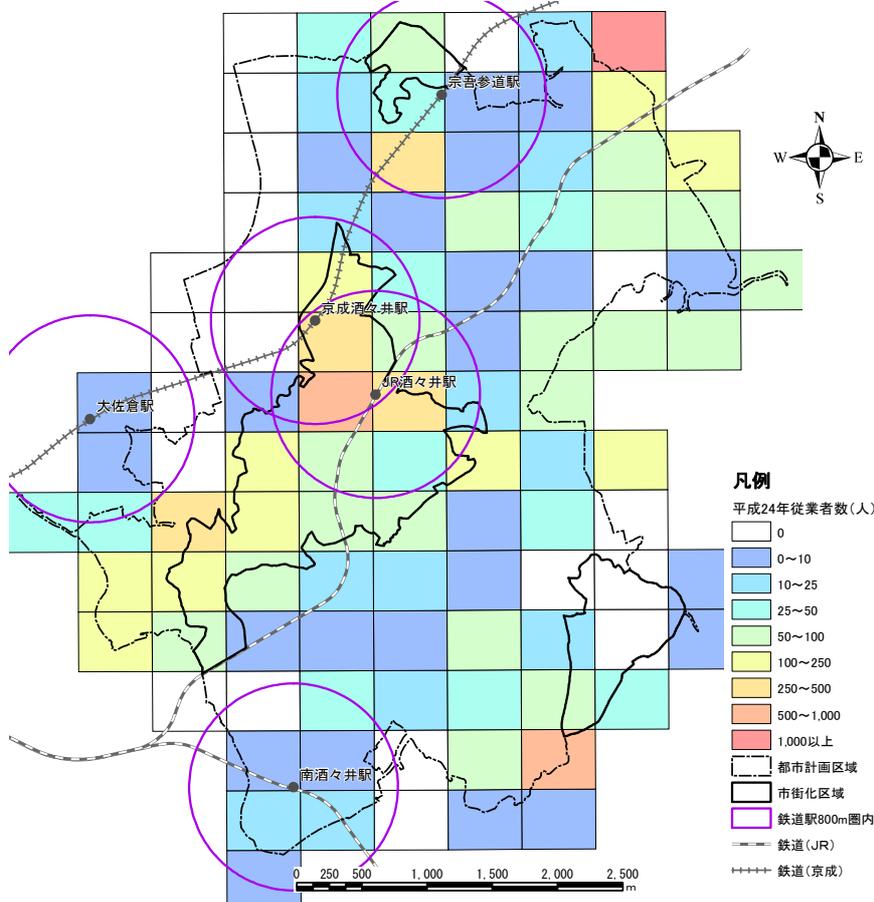


図 500mメッシュ従業者数の増減 (資料：平成18事業所統計/21年経済センサス)



参考図 500mメッシュ事業所数の状況（資料：平成24年経済センサス（民営のみ））



参考図 500mメッシュ従業者数の状況（資料：平成24年経済センサス（民営のみ））

(3) 工業の推移

- 平成17年以降の工業統計調査における工業の推移をみると、事業所数は概ね20事業所前後、従業者数は概ね1,000人前後で推移しています。
- 製造品出荷額は、平成22年(162億円)まで増加傾向を示していましたが、平成23年以降は増減を繰り返し、平成26年では139億円(ピーク時の約85%相当)となっています。

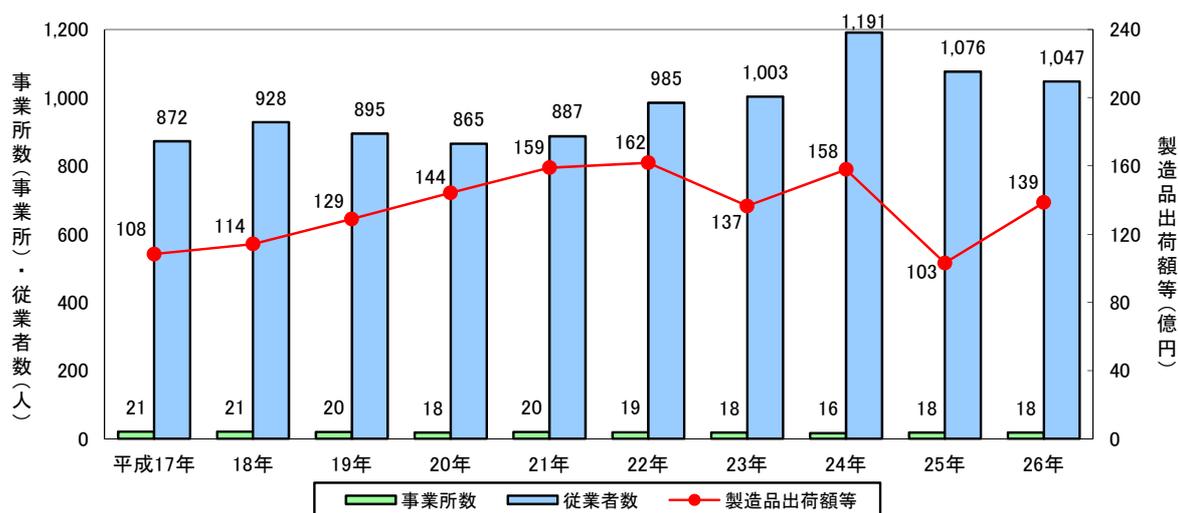


図 工業の推移 (資料: 工業統計調査)

(4) 商業の推移

- 平成9年以降の商業統計調査における商業の推移をみると、商店数は概ね150店前後、従業者数は概ね1,200~1,700人で推移しています。
- 年間販売額は、平成11年の377億円をピークに減少に転じ、平成26年では265億円(ピーク時の約70%相当)となっています。

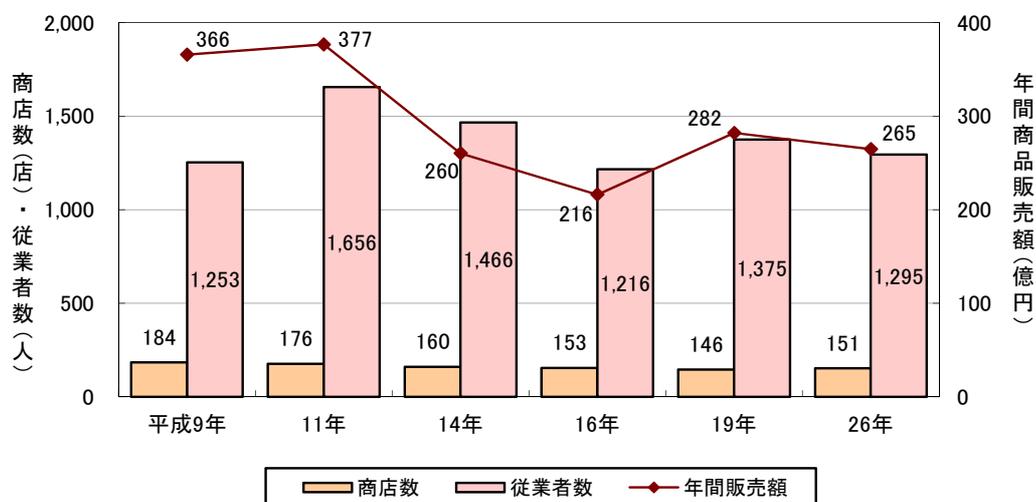


図 商業の推移

(5) 財政

- 平成 27 年度の経常収支比率は 87.1%、平成 27 年度の財政力指数は 0.73 となっており、県内市町村平均よりも若干良い傾向にあります。
- 平成 25 年度以降は改善傾向にあります、依然として厳しい財政状況となっています。

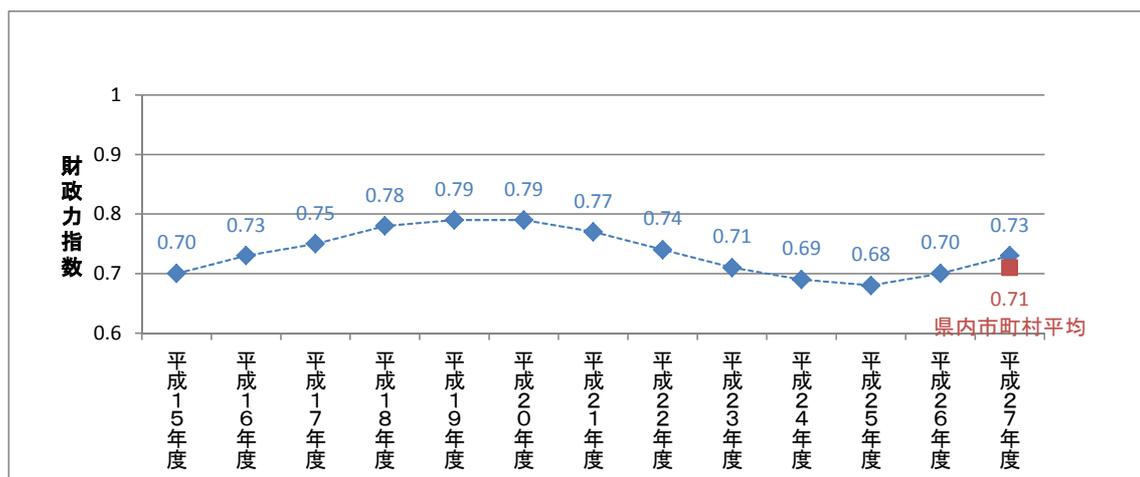
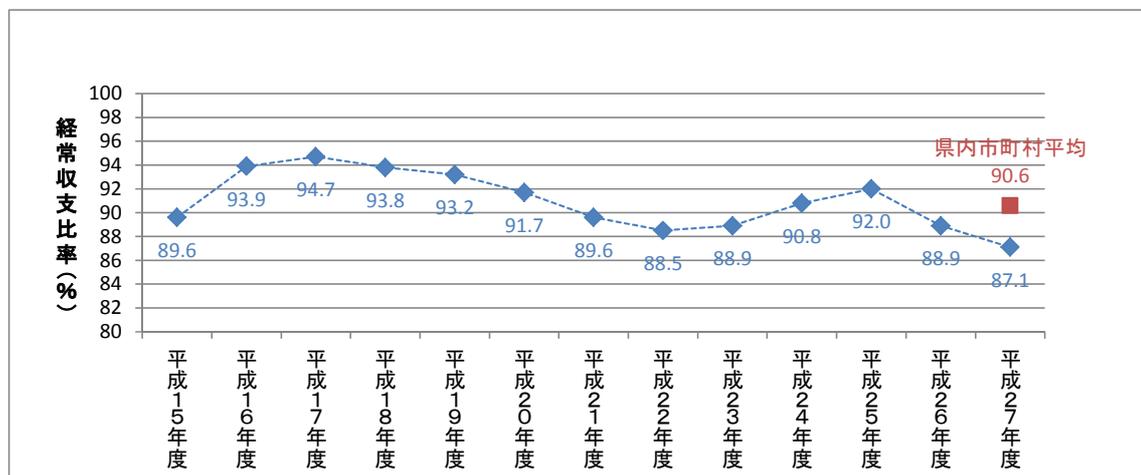


図 経常収支比率、財政力指数の推移

(資料：総務省 地方公共団体の主要財政指標一覧)

※経常収支比率：毎年度経常的に収入される一般財源のうち、人件費、扶助費、公債費のように毎年経常的に支出される経費に充当されたものが占める割合。

※財政力指数：基準財政収入額を基準財政需要額で除した数値の過去 3 年間の平均値。高いほど財源に余裕があるといえる。

(6) 財政（扶助費）

- 歳出合計の推移は、過去10年間の間に1.15倍とほぼ横ばいで推移しています。一方、扶助費は過去10年間の間で2.89倍と大幅に増加しています。
- 要介護認定者数・認定率ともに近年増加傾向にあり、それに伴い介護給付費も増加傾向にあります。
- 今後、高齢化が進行する中で、要介護認定者数や介護給付費の更なる増加が見込まれ、扶助費の増加に伴う財政への影響が懸念されます。

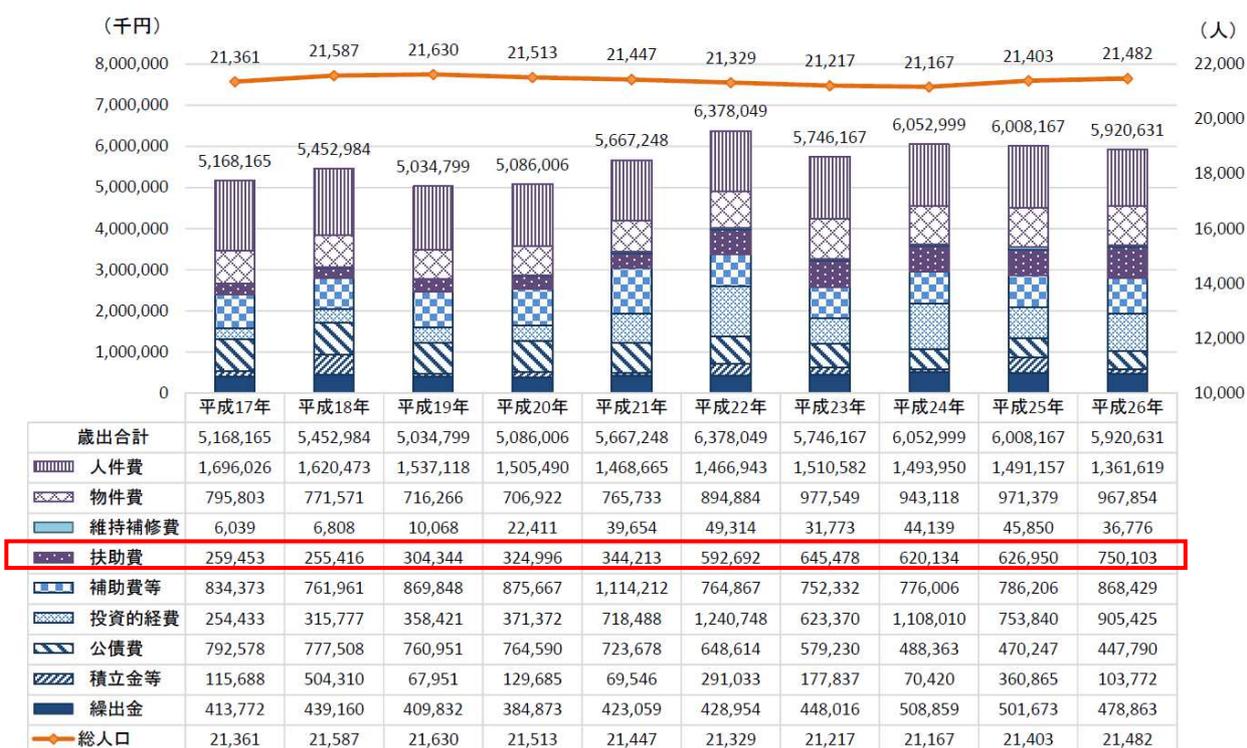


図 内訳別歳出額の推移（資料：酒々井町公共施設等総合管理計画）



図 要介護認定者数・認定率の推移（各年9月末日現在）

（資料：酒々井町高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画（平成27年4月～平成30年3月））

表 介護給付費の推移（各年度決算額、H26は推計）

（資料：酒々井町高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画（平成27年4月～平成30年3月））

		H21	H22	H23	H24	H25	H26
在宅サービス	給付費(千円)	326,432	358,457	401,745	415,599	418,227	432,833
	構成比(%)	49.1	49.7	51.5	51.1	48.1	43.1
居住系サービス	給付費(千円)	52,948	55,716	47,806	41,902	44,252	36,252
	構成比(%)	8.0	7.7	6.1	5.2	5.1	3.6
施設サービス	給付費(千円)	285,130	306,362	330,665	355,022	407,682	535,088
	構成比(%)	42.9	42.5	42.4	43.7	46.9	53.3
合計		664,510	720,535	780,215	812,523	870,161	1,004,173

3) 土地利用

(1) 土地利用の状況

①地域地区の指定状況【平成29年度末時点】

- 全町域（約1,901ha）の約20%（約367ha）が市街化区域となっており、用途地域が指定されています。
- 用途地域の内訳をみると、住居系用途地域が約80%を占め、第一種低層住居専用地域が約171ha（46.6%）で最も広く、以下、第一種住居地域が約81ha（22.1%）、準住居地域約18ha（4.9%）の順となっています。その他、近隣商業地域が約9.7ha（2.6%）、準工業地域が約71.7ha（19.5%）指定されています。
- その他、高度地区が約114ha、準防火地域が約7.6haで指定され、地区計画が3箇所（合計約98.5ha）で策定されています。なお、JR酒々井駅西口駅前地区地区計画区域と酒々井南部地区地区計画区域の一部では、住宅の建築を規制する地区整備計画が定められています。

表 地域地区の指定状況

用途地域	面積	割合(%)	容積率(%)	建ぺい率(%)
第一種低層住居専用地域	約171ha	46.6	100・150	50・60
第二種低層住居専用地域	約4.4ha	1.2	100	50
第一種中高層住居専用地域	約9.2ha	2.5	200	60
第二種中高層住居専用地域	約1.8ha	0.5	200	60
第一種住居地域	約81ha	22.1	200	60
準住居地域	約18ha	4.9	200	60
近隣商業地域	約9.7ha	2.6	200	80
準工業地域	約72ha	19.5	200	60
合計	約367ha	100.0	—	—

高度地区	面積
第一種高度地区	約30ha
第二種高度地区	約84ha
合計	約114ha

防火地域及び準防火地域	面積(ha)
準防火地域	約7.6ha
防火地域	—
合計	約7.6ha

地区計画	面積
東酒々井第一地区地区計画区域	約25.4ha
JR酒々井駅西口駅前地区地区計画区域	約1.4ha
酒々井南部地区地区計画区域	約71.7ha
合計	約98.5ha

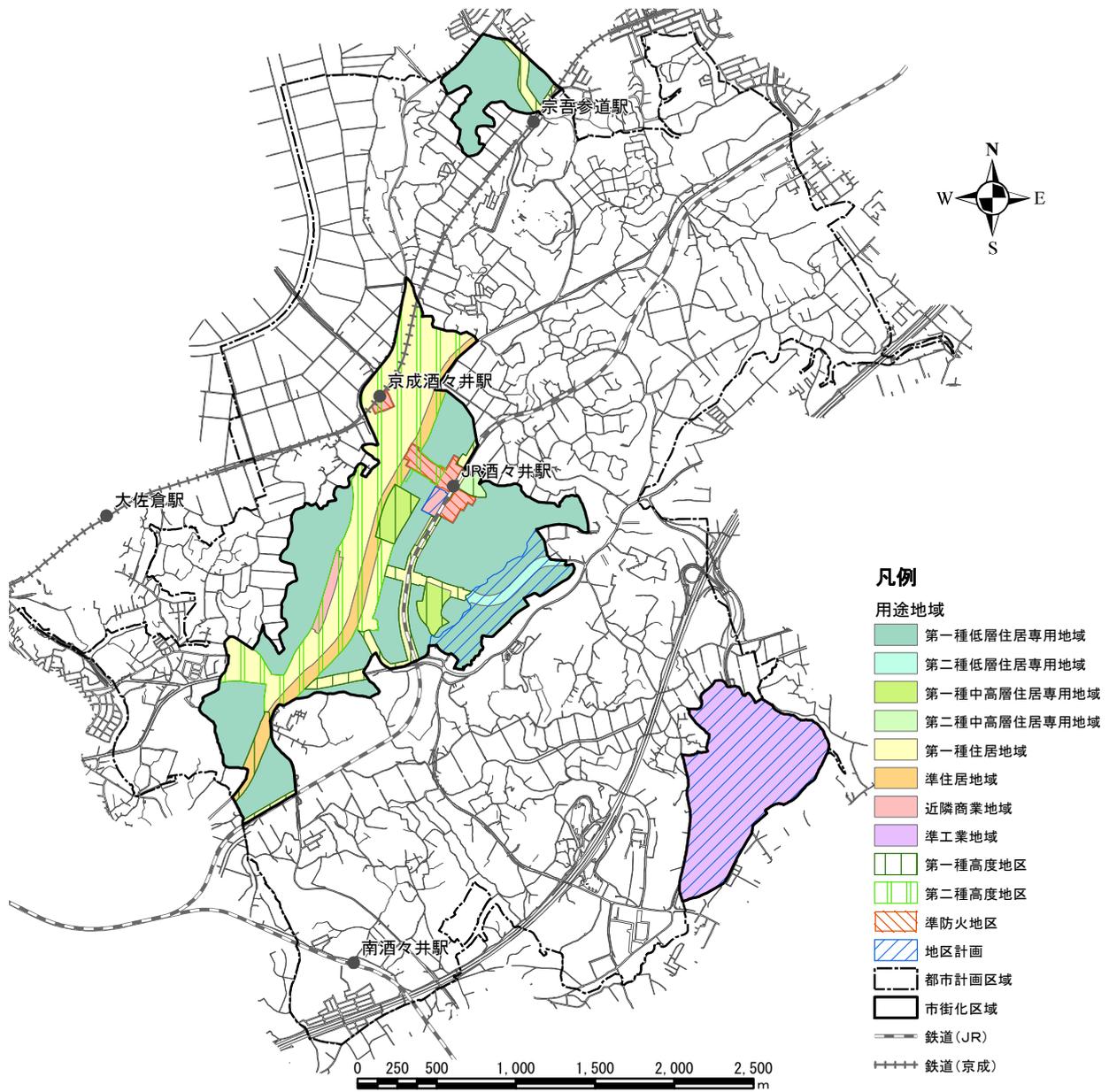


図 地域地区の指定状況（資料：都市計画決定データ）

②土地利用の現況・推移

- 平成18年と平成23年における土地利用現況別の面積を比較すると、酒々井南部土地
区画整理事業や酒々井インターチェンジの整備事業に伴い、農地や山林が減少し、空地
が増加しています。

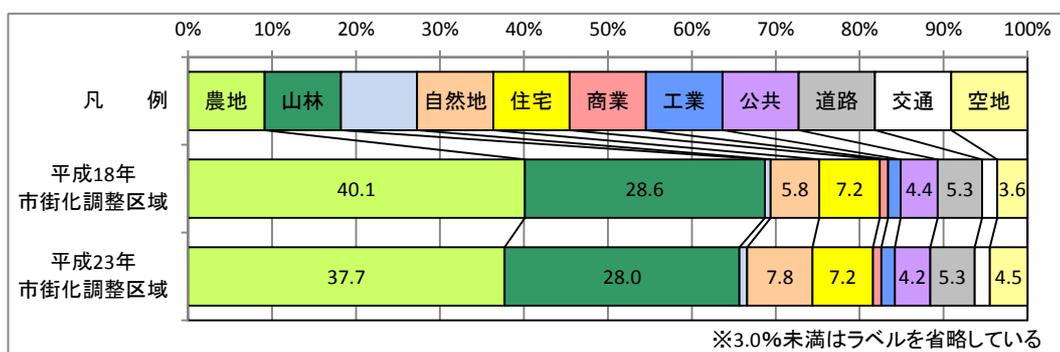
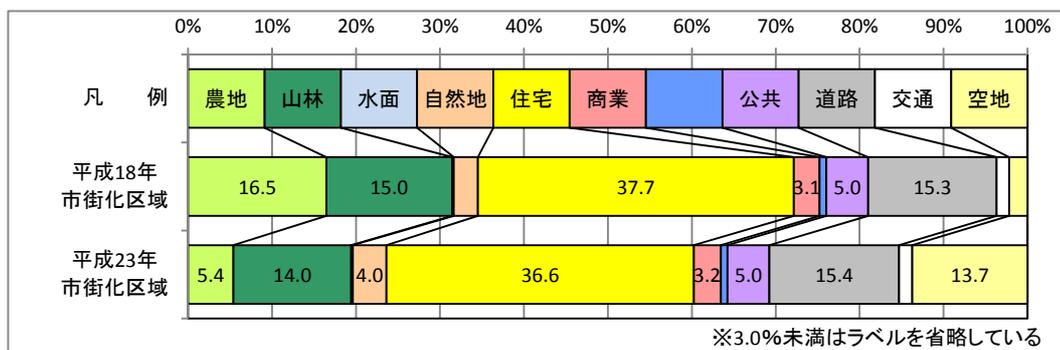
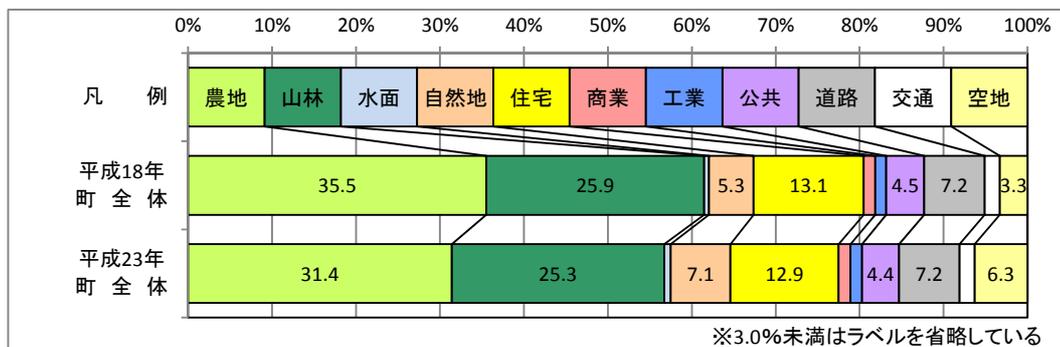


図 区域区分別の土地利用面積比率の推移（資料：都市計画基礎調査）

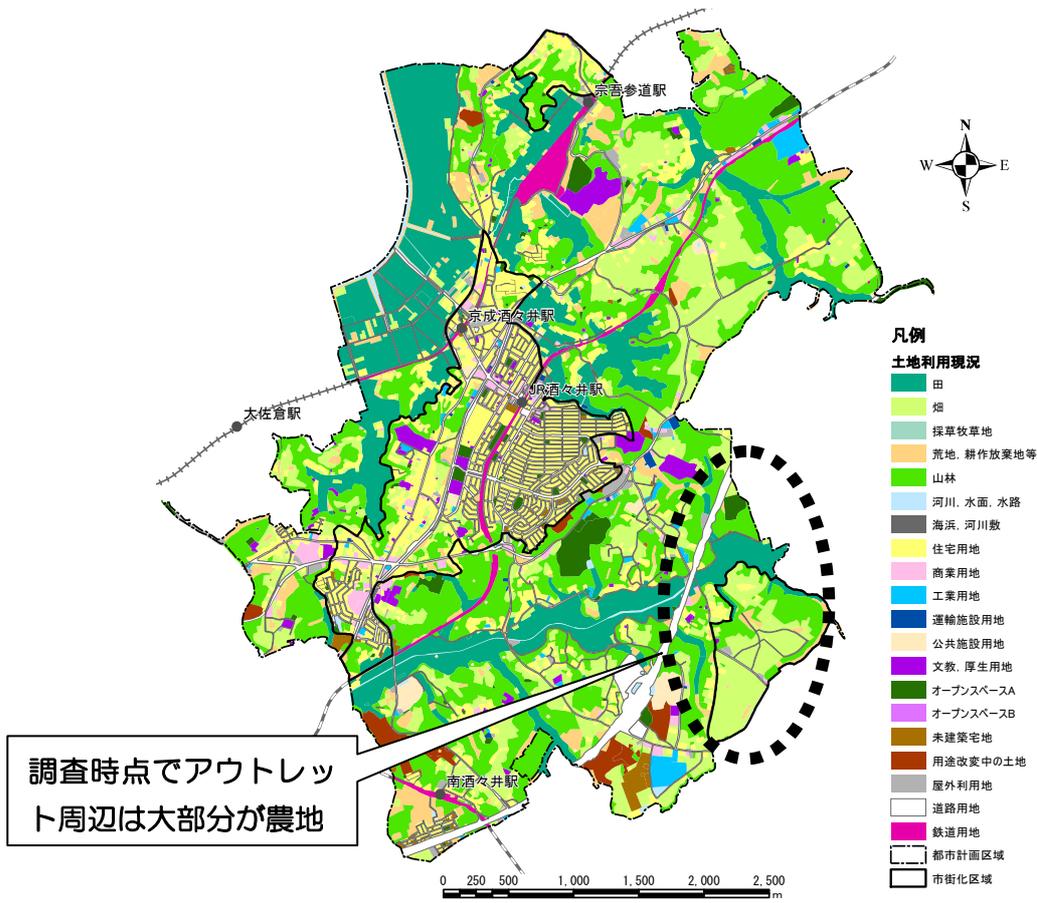


図 平成 18 年土地利用現況（資料：都市計画基礎調査）

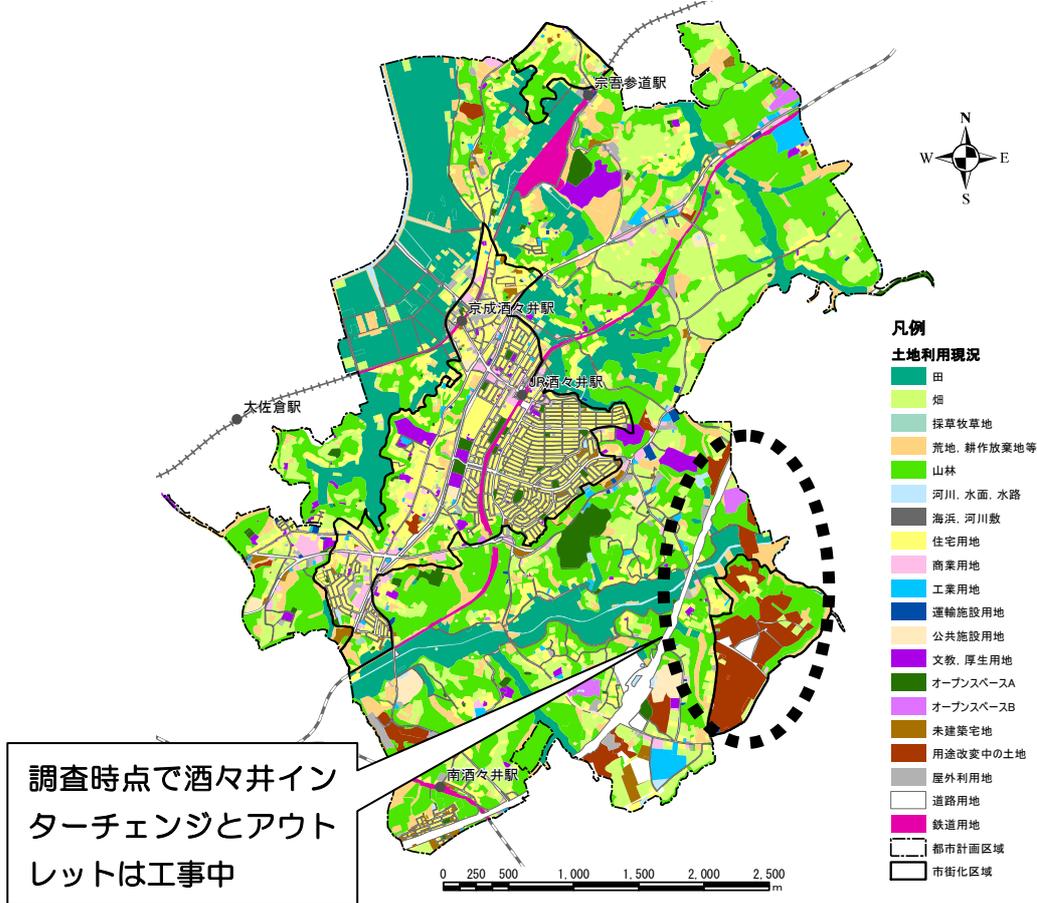


図 平成 23 年土地利用現況（資料：都市計画基礎調査）

③市街化区域内の土地利用状況

a) 都市的未利用地の状況

□ 市街化区域内の都市的未利用は、調査時点で事業中となっている酒々井南部土地区画整理事業区域周辺と、宗吾参道駅周辺にまとまっています。

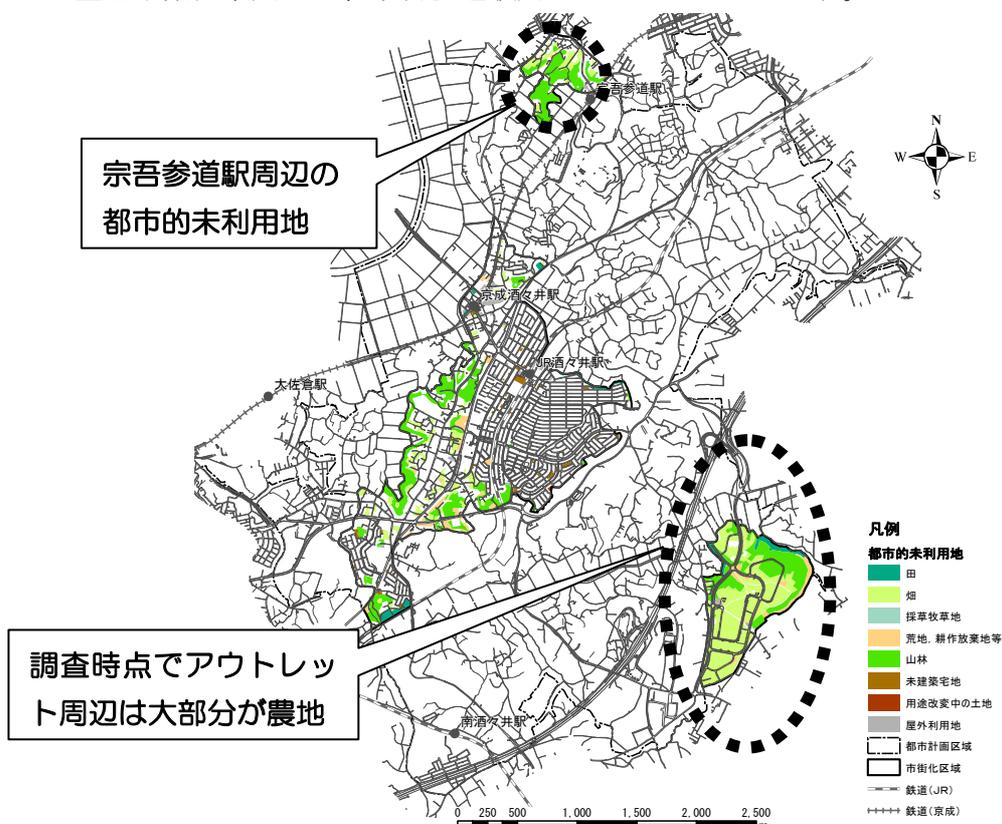


図 平成 18 年都市的未利用地の状況（資料：都市計画基礎調査）※面積要件によらず抽出

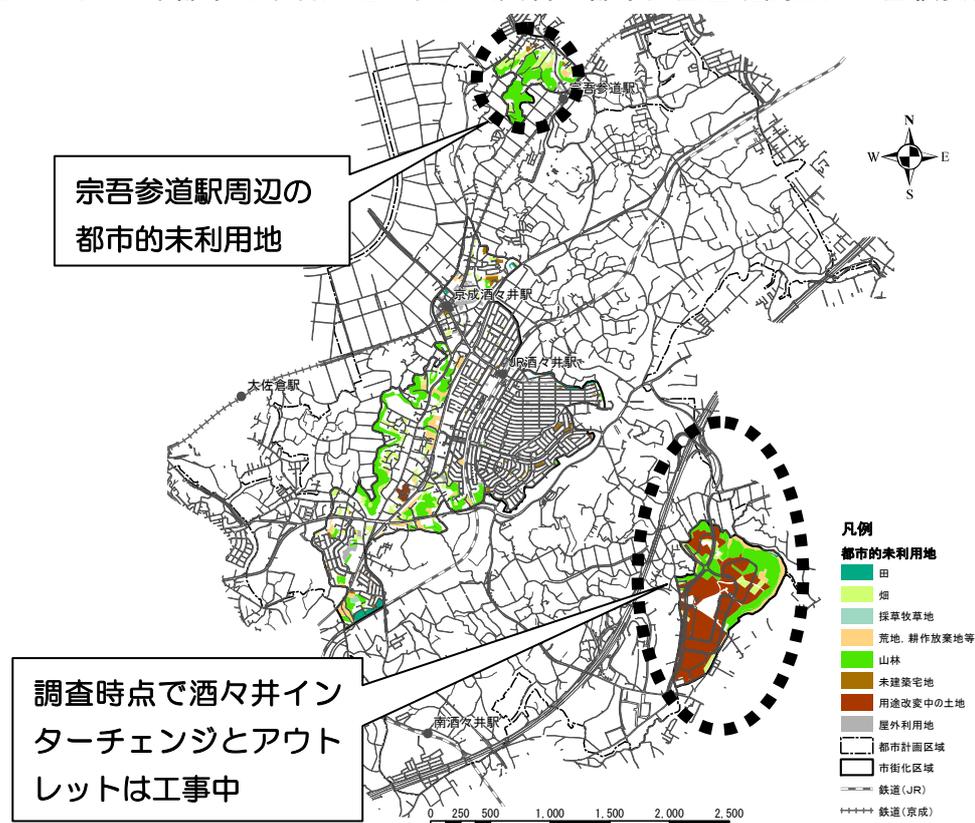


図 平成 23 年都市的未利用地の状況（資料：都市計画基礎調査）※面積要件によらず抽出

b) 非可住地の状況

- 市街化区域内の主な非可住地として、役場等の公共施設用地、学校や公民館等の文教・厚生施設用地があげられます。

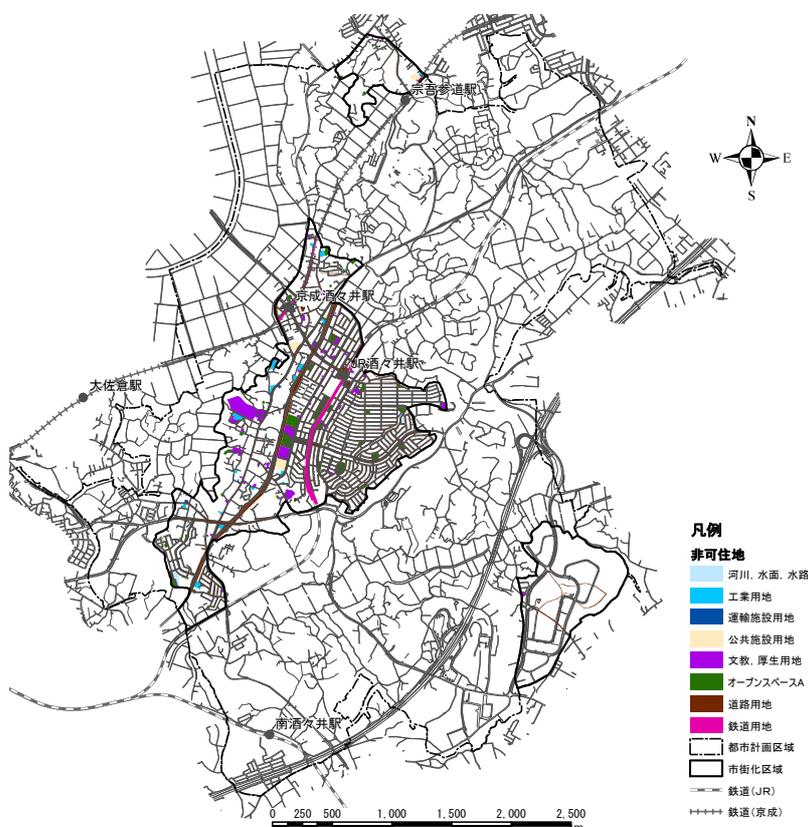


図 平成 18 年非可住地の状況 (資料：都市計画基礎調査) ※面積要件によらず抽出

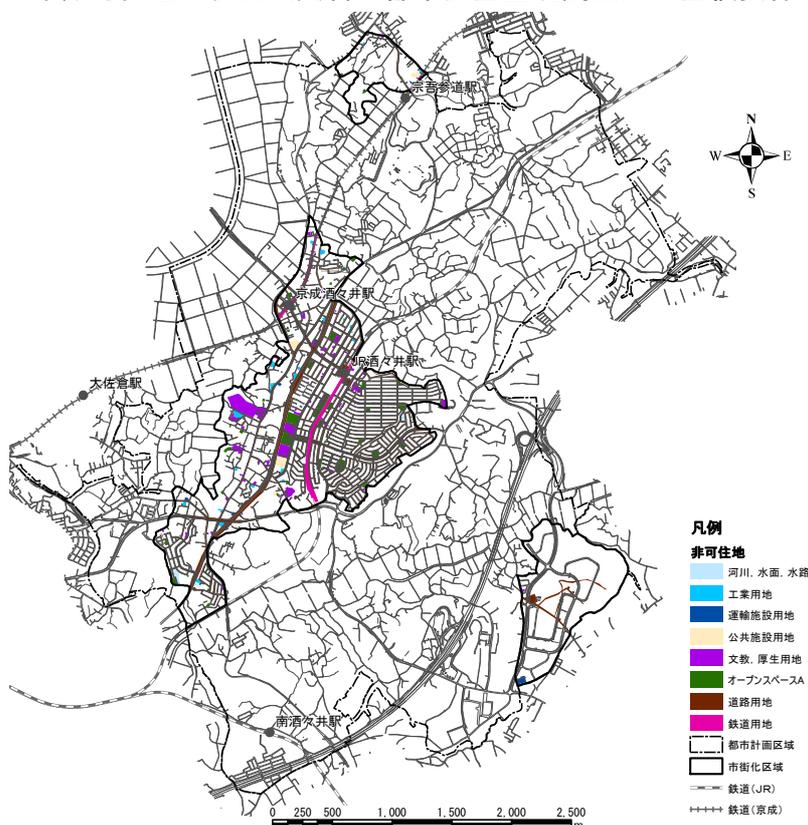


図 平成 23 年非可住地の状況 (資料：都市計画基礎調査) ※面積要件によらず抽出

c) 指定用途地域別の土地利用現況

- 指定用途地域別の土地利用現況をみると、第1種低層住居専用地域の「建ぺい率：50%/容積率：100%」の地域では、住宅用地が約60%を占めている一方で、「建ぺい率：60%/容積率：150%」の地域では、住宅用地は約30%に留まっており、農地・山林等の都市的未利用地が過半を占めています。
- また、調査時点で酒々井南部土地区画整理が事業中となっている準工業地域では、農地、山林、空地等の都市的未利用地が約90%を占めています。
- 近隣商業地域では、住宅用地が約30%を占めており、商業用地は約20%に留まっています。

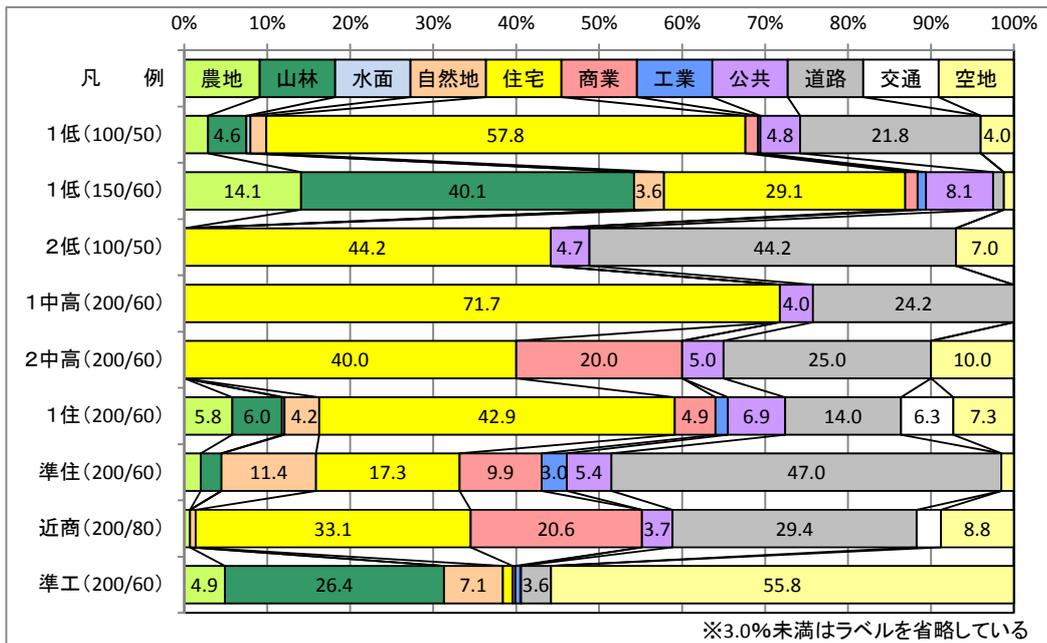


図 指定用途地域別の土地利用面積比率

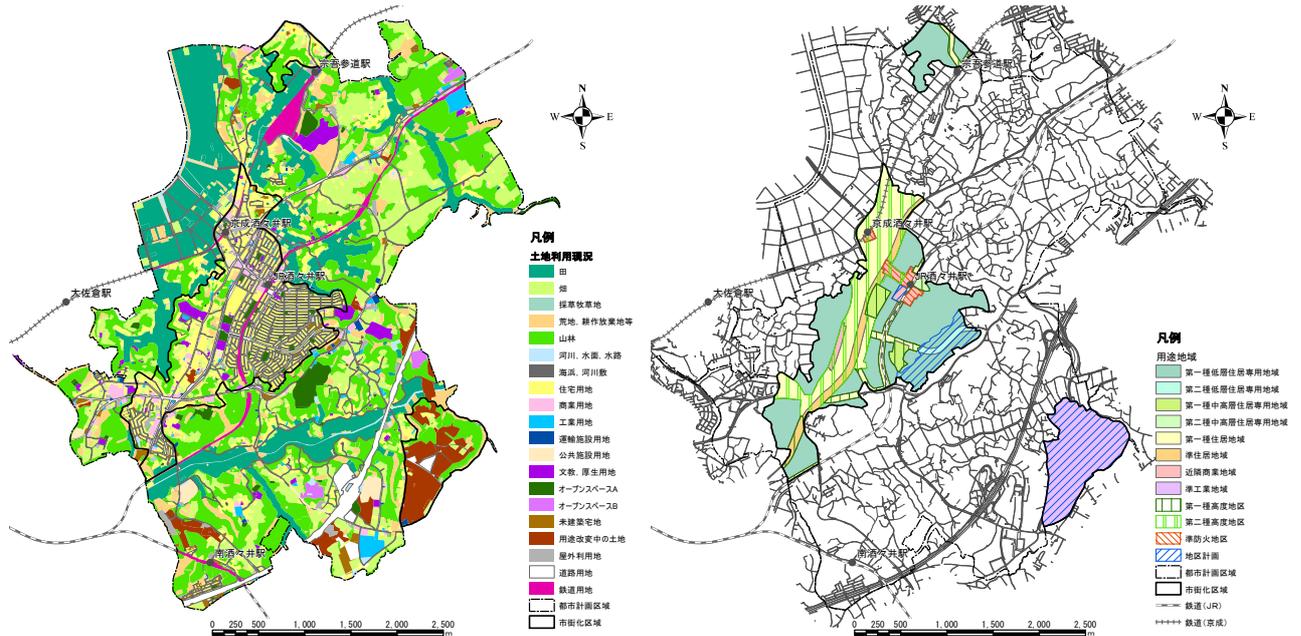


図 土地利用現況図と用途地域指定状況図（再掲）

d) 駅周辺の土地利用現況

- 市街化区域に位置する駅からの徒歩圏（駅中心から 800m圏内）における市街化区域内の土地利用現況をみると、宗吾参道駅周辺では、9 ha を超えるまとまった山林があるなど、区域の 6 割以上が都市的未利用地となっています。
- 一方、J R 酒々井駅及び京成酒々井駅周辺では、規模の大きな都市的未利用地は少なくなっており、J R 酒々井駅では区域の約 1 割、京成酒々井駅周辺では区域の約 2 割が都市的未利用地となっています。（重複部分は、それぞれの区域に算入し計算）

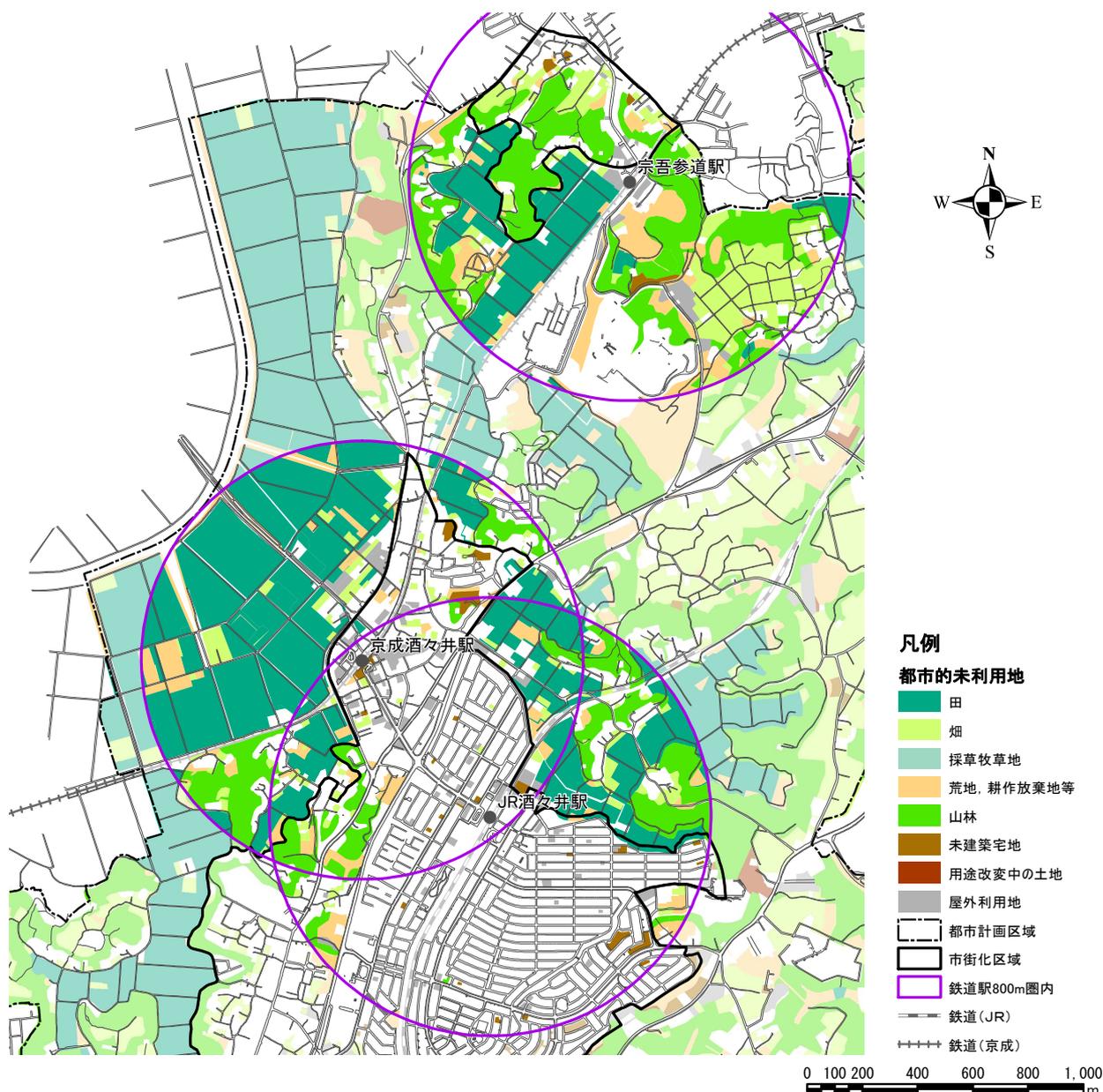


図 駅周辺の未利用地の状況（資料：都市計画基礎調査）

④宅地開発の動向

- 昭和45年以降、土地区画整理事業が2件(97.1ha)、大規模な宅地開発が5件(123.9ha)実施され、市街化区域の約60%を占めています。
- 中でも、昭和45年当初から市街化区域となっている中央の区域(約270ha)では、約5割が宅地開発により整備された市街地であり、良好な住宅地を形成しています。

表 宅地開発の状況(資料:都市計画基礎調査)

地区名	事業種別	事業主体	施工面積(ha)	施行期間	整備状況	都市計画決定年月日	許認可等年月日	計画人口(人)	計画戸数(戸)	備考
中央台地	宅地開発事業	県土地開発公社	47.8		完了	—		5,200	1,300	
東酒々井団地	宅地開発事業	民間	55.9	S.45~S.52	完了	—	昭和45年7月28日	9,080	2,270	
防衛庁団地	宅地開発事業	防衛庁共済組合	5.2	S.45~S.52	完了	—	昭和45年7月11日	668	167	
大有団地 (南酒々井ネオポリス)	宅地開発事業	民間	6.4	S.45~S.60	完了	—	昭和45年7月28日	1,008	252	市街化調整区域
成城台団地	宅地開発事業	民間	8.6	S.58~S.60	完了	—	昭和58年6月8日	1,172	293	
東酒々井第一	土地区画整理事業	土地区画整理組合	25.4	H.3~H.9	完了	平成3年3月26日	平成3年12月3日	2,300	722	
酒々井南部	土地区画整理事業	都市再生機構	71.7	H.20~H.31	事業中	平成11年3月30日	平成20年12月15日	50		

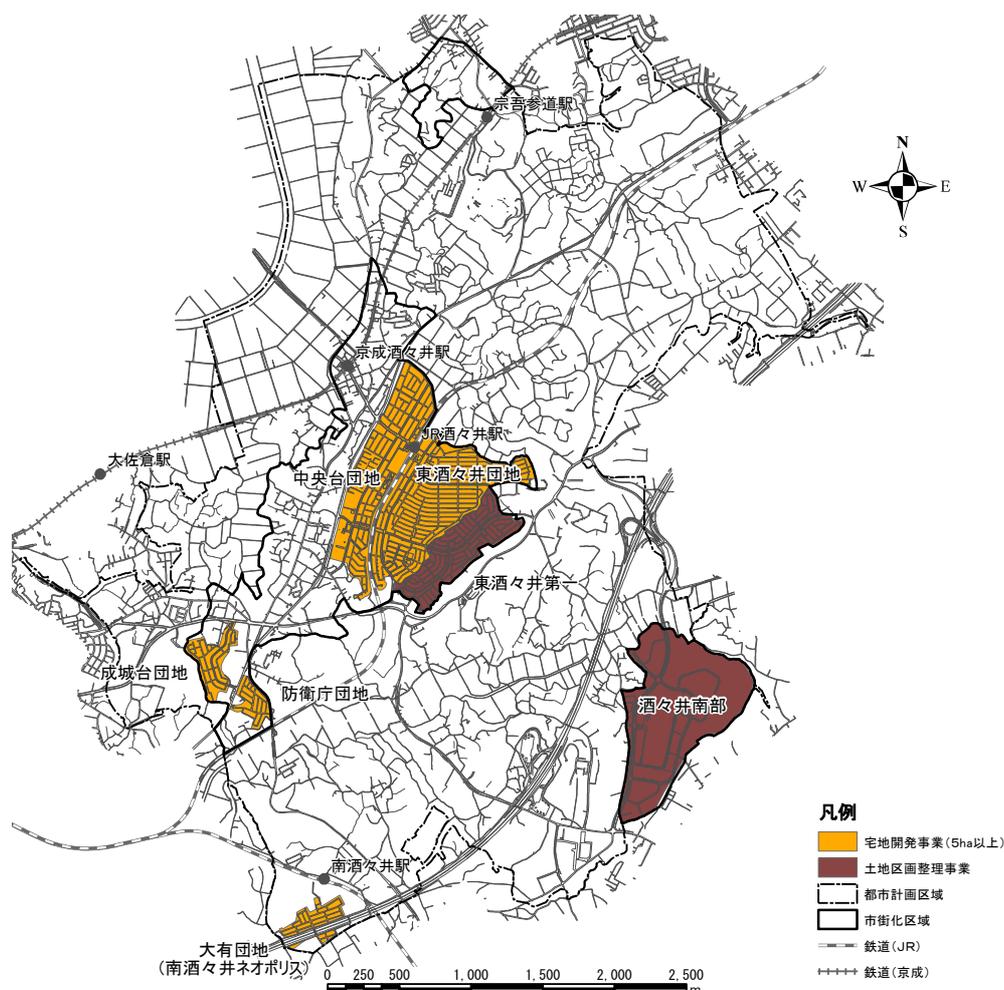


図 宅地開発の状況(資料:都市計画基礎調査)

⑤空家の状況

- 平成28年度に実施した空家等実態調査の結果をみると、77件が空家となっています。
- 大字別にみると、酒々井と上岩橋で10件以上、馬橋と下岩橋で5～10件の空家が発生しています。

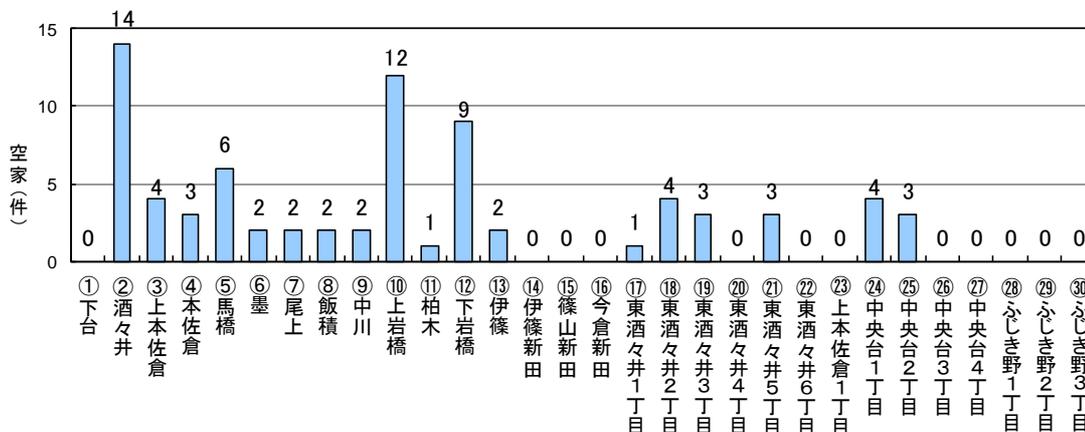


図 大字別空家の状況

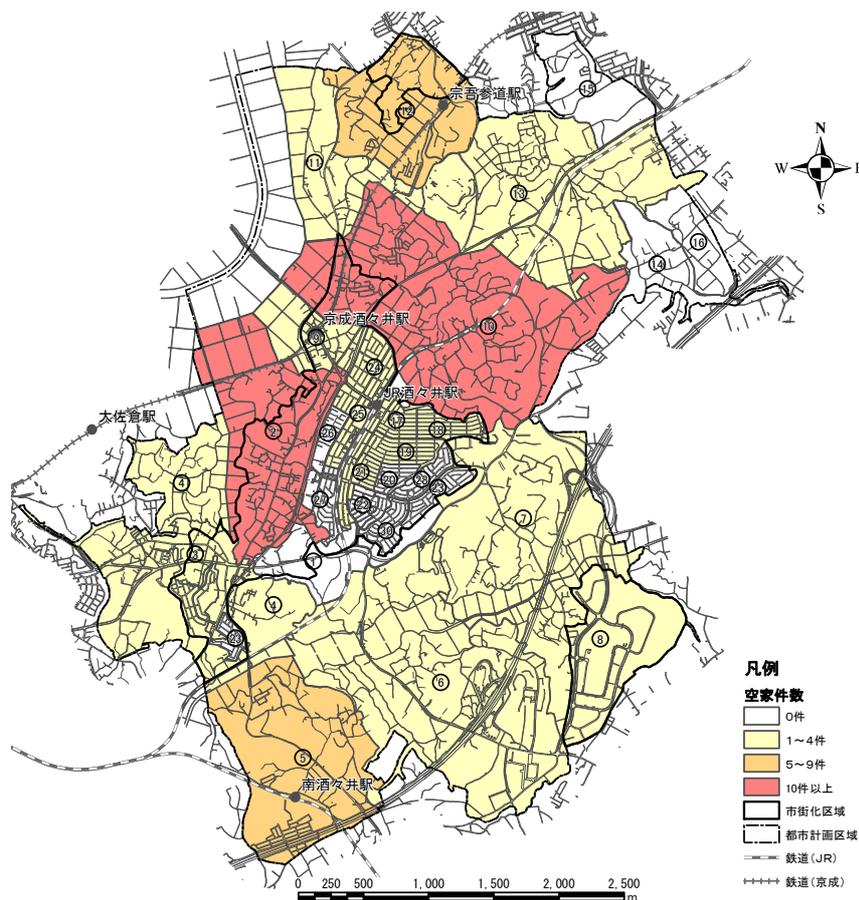


図 大字別空家の状況

※調査における空家の定義：建築物又はこれに附属する工作物であって、概ね1年以上、居住その他の使用がなされていないもの及びその敷地をいう。

※調査の概要：マンション・アパート等の共同住宅、賃貸用、売却用の住宅を除いたものを調査対象とし、上水道閉栓情報、住民基本台帳、家屋課税台帳と照合したリストから現地調査及び判定を行った。

4) 都市施設の状況

(1) 都市計画道路【平成 29 年度末時点】

□ 都市計画道路は、8 路線 (13.01 k m) が都市計画決定されており、この内、11.01 k m が整備済 (整備率 : 84.6%) となっています。

表 都市計画道路の整備状況 (資料 : まちづくり課資料)

名称	計画延長(m)	代表幅員(m)	整備済延長(m)	整備率(%)
3.3.2 酒々井51号線	2,740	22.0	2,700	98.5
3.4.5 井野・酒々井線	2,250	18.0	2,250	100.0
3.4.9 国鉄酒々井駅前線	650	18.0	650	100.0
3.4.19 佐倉・本佐倉線	380	16.0	380	100.0
3.5.23 中央台・横町線	1,090	12.0	1,090	100.0
3.4.26 中央台・尾上線	1,510	18.0	670	44.4
3.5.27 尾上・飯積線	1,390	15.0	265	19.1
3.3.28 墨・七栄線	3,000	26.5	3,000	100.0
合計	13,010	—	11,005	84.6

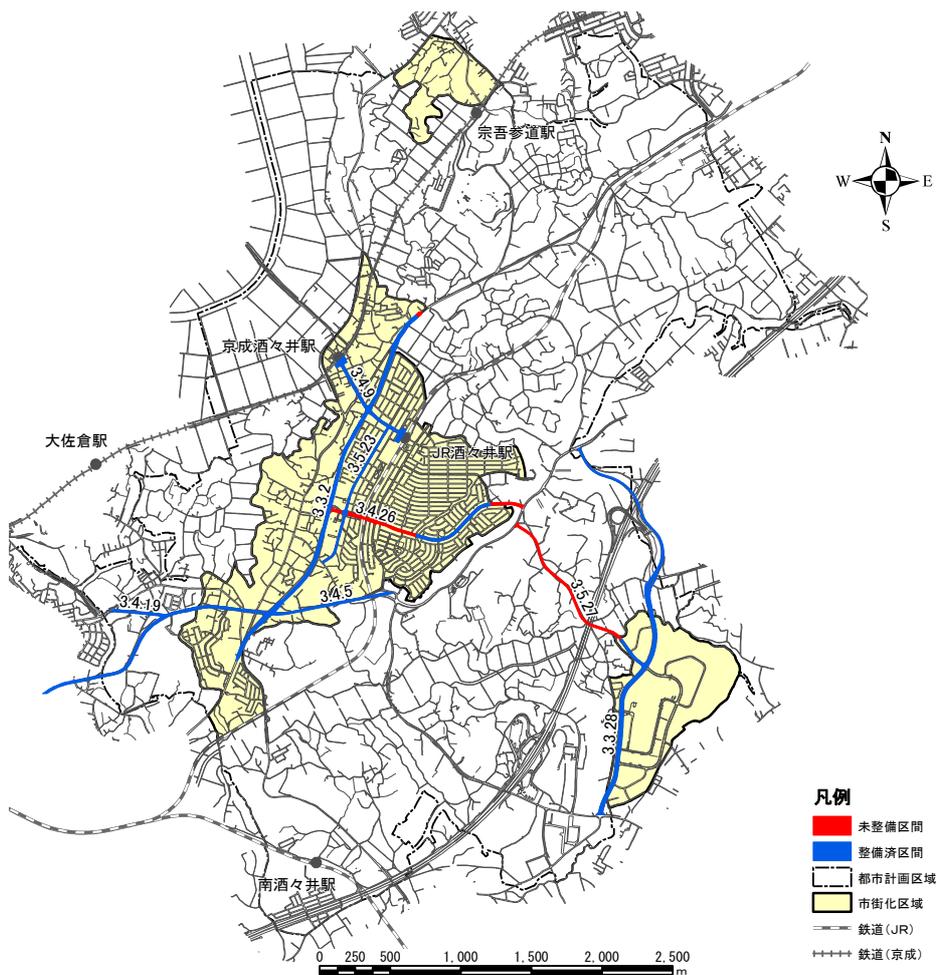


図 都市計画道路の整備状況 (資料 : まちづくり課資料)

(2) その他の道路事業

- 都市計画道路の整備に加えて、広域幹線道路や主要幹線道路、住民の日常生活を支える生活道路となる補助幹線道路等の整備を、都市計画マスタープランの将来道路網方針に基づき進めています。

表 補助幹線道路（資料：都市計画マスタープラン）

No	路線名	位置づけ（機能・役割）
⑧	(都) 国鉄酒々井駅前線	・ JR酒々井駅前～京成酒々井駅をつなぐ中心市街地の都市活動軸
⑨	京成酒々井駅西口駅前線	・ 宗吾・酒々井線～京成酒々井駅西口間のアクセス道路
⑩	(仮) 京成酒々井駅西口駅前線延伸区間	・ 京成酒々井駅～印西方面への連絡機能 ・ 酒々井・印旛線のバイパス的機能
⑪	(都) 中央台・横町線	・ 既存市街地内の南北交通軸
⑫	旧国道 296 号線	・ 国道 296 号～国道 51 号～宗吾・酒々井線の連絡機能
⑬	(仮) 中川・酒々井線	・ 旧市街地内における通過交通の排除
⑭	(都) 佐倉・本佐倉線	・ 町南西部のサービス道路
⑮	(都) 尾上・飯積線	・ 国道 296 号～南部新産業拠点間のアクセス道路 ・ 南部新産業拠点～既存市街地の連絡機能
⑯	(都) 中央台・尾上線	・ 国道 296 号～既存市街地間のアクセス道路
⑰	(仮) 東幹線 1 号線	・ 国道 296 号～中心市街地間のアクセス道路 ・ 南部地域～既存市街地の連絡機能
⑱	(仮) 東幹線 1 号線延伸区間	・ 墨・七栄線延伸区間～中心市街地間のアクセス道路 ・ 南部地域～既存市街地～東部地域の連絡機能
⑲	(仮) 上岩橋・尾上線	・ 国道 51 号～国道 296 号の連絡機能 ・ 新産業拠点～中心市街地の連絡機能 ・ JR成田線による交通ネットワーク分断の改善
⑳	(仮) 宗吾・七栄線	・ 酒々井インターチェンジ～国道 296 号～国道 51 号～京成宗吾参道駅をつなぐ新たな南北軸
㉑	(仮) 伊篠・下岩橋線	・ 宗吾霊堂方面～国道 51 号方面の連絡機能 ・ 京成本線線による交通ネットワーク分断の改善
㉒	(仮) 墨・馬橋線	・ JR南酒々井駅北口へのアクセス道路 ・ 成東・酒々井線～富里・酒々井線の連絡機能
㉓	(仮) 南酒々井駅南口駅前線	・ JR南酒々井駅南口～既存住宅地間のアクセス道路
㉔	(仮) 中央台・上岩橋線	・ 東酒々井～中央台間のアクセス道路（一部未整備）

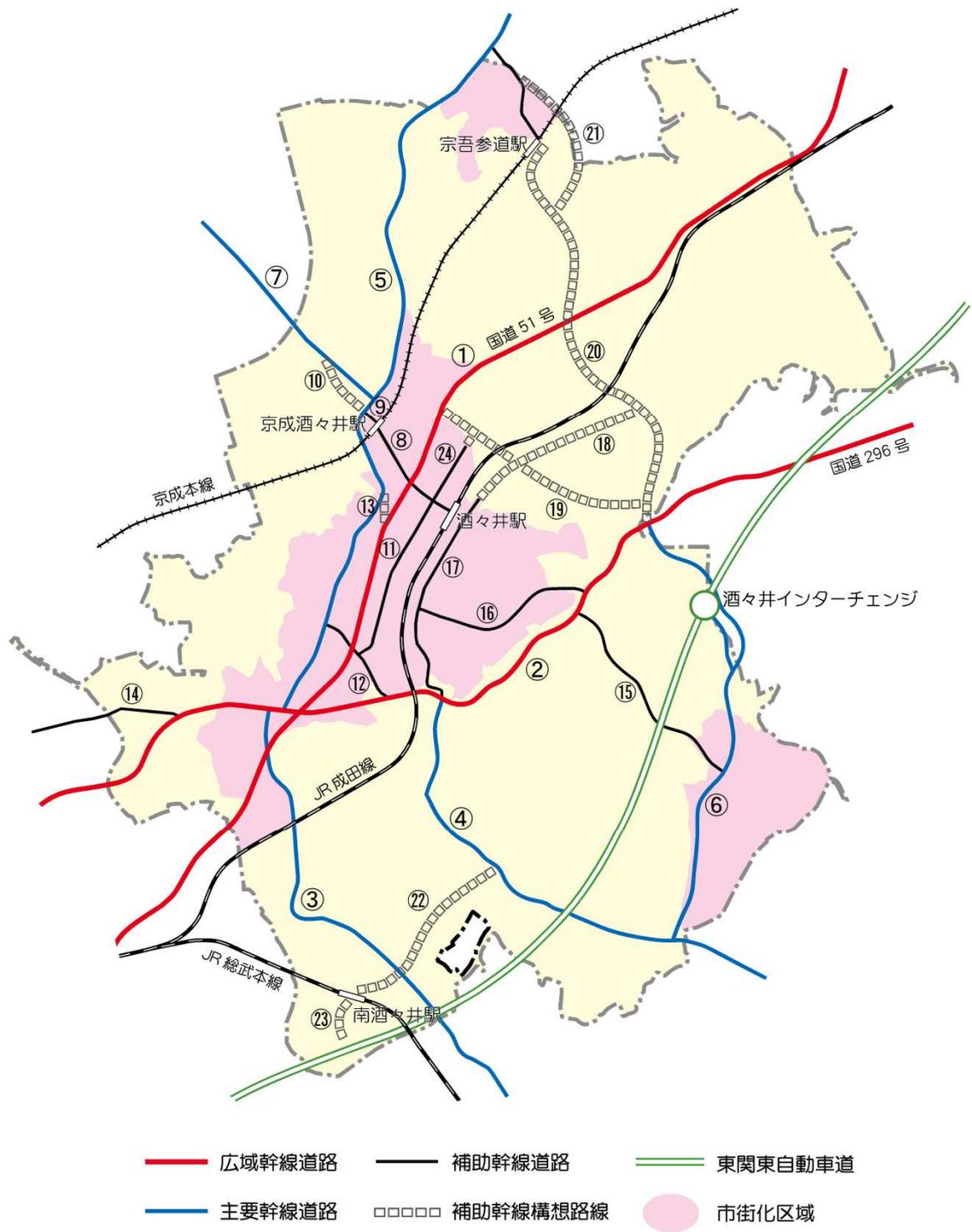


図 将来道路網方針図（資料：都市計画マスタープラン）

(3) 都市計画公園【平成 29 年度末時点】

□ 都市計画公園は、総合公園 1 箇所 (12.40ha)、街区公園 11 箇所 (2.55ha) が都市計画決定されており、全て整備済 (整備率: 100%) となっています。

表 都市公園の整備状況 (資料: まちづくり課資料)

名称	種別	面積 (ha)	整備済面積 (ha)	整備率 (%)
5.5.2 酒々井総合公園	総合	12.40	12.40	100.0
2.2.501 梅の木公園	街区	0.17	0.17	100.0
2.2.502 どうぶつ公園	街区	0.16	0.16	100.0
2.2.503 大森公園	街区	0.25	0.25	100.0
2.2.504 記念公園	街区	0.11	0.11	100.0
2.2.505 夾竹桃公園	街区	0.20	0.20	100.0
2.2.506 SL公園	街区	0.11	0.11	100.0
2.2.507 くじら公園	街区	0.27	0.27	100.0
2.2.508 昭和公園	街区	0.60	0.60	100.0
2.2.509 柿の木公園	街区	0.17	0.17	100.0
2.2.510 ひまわり公園	街区	0.26	0.26	100.0
2.2.511 小鹿公園	街区	0.25	0.25	100.0
合計	—	14.95	14.95	100.0

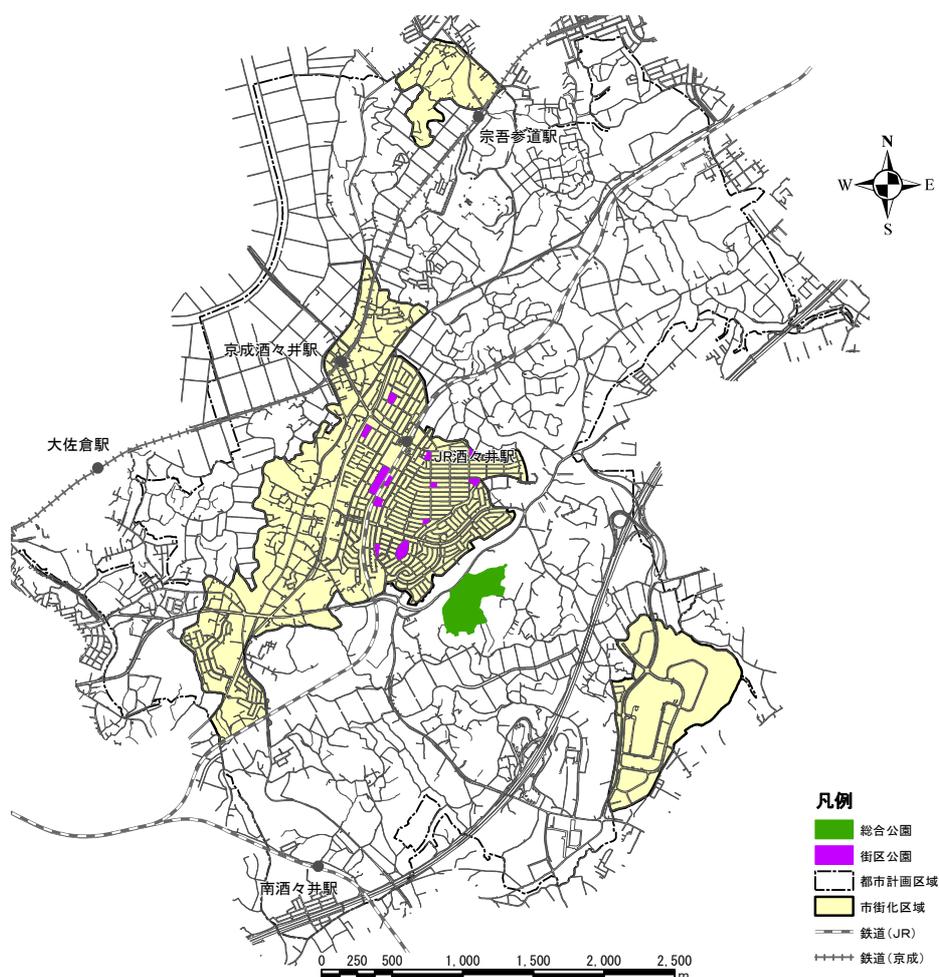


図 都市計画公園の整備状況 (資料: まちづくり課資料)

(4) 下水道【平成 28 年度末時点】

- 下水道は、1,303ha 計画されており、その内、認可計画区域が 568ha、整備済区域が 474ha となっています。
- 全体計画区域に対する整備率は 36.4%、認可計画区域に対する整備率は 83.5% となっており、行政人口に対する普及率は 93.3% となっています。

表 下水道の整備状況（資料：上下水道課資料）

年度	①全体計画区域 (ha)	②認可計画区域 (ha)	③整備済区域 (ha)	整備率(%) ③/①	整備率(%) ③/②	処理区域内人口(人)	普及率(%)
平成18年	1,320	451	373	28.3	82.7	19,734	90.3
平成19年	1,320	451	376	28.5	83.4	19,658	90.3
平成20年	1,320	451	380	28.8	84.3	19,662	90.5
平成21年	1,320	451	382	28.9	84.7	19,613	90.8
平成22年	1,303	451	384	29.5	85.1	19,522	90.9
平成23年	1,303	451	388	29.8	86.0	19,511	91.0
平成24年	1,303	544	428	32.8	78.7	19,670	91.9
平成25年	1,303	544	459	35.2	84.4	19,767	92.0
平成26年	1,303	544	462	35.5	84.9	19,652	92.2
平成27年	1,303	544	474	36.4	87.1	19,734	93.1
平成28年	1,303	568	474	36.4	83.5	19,656	93.3

※普及率は、行政人口に対する割合。

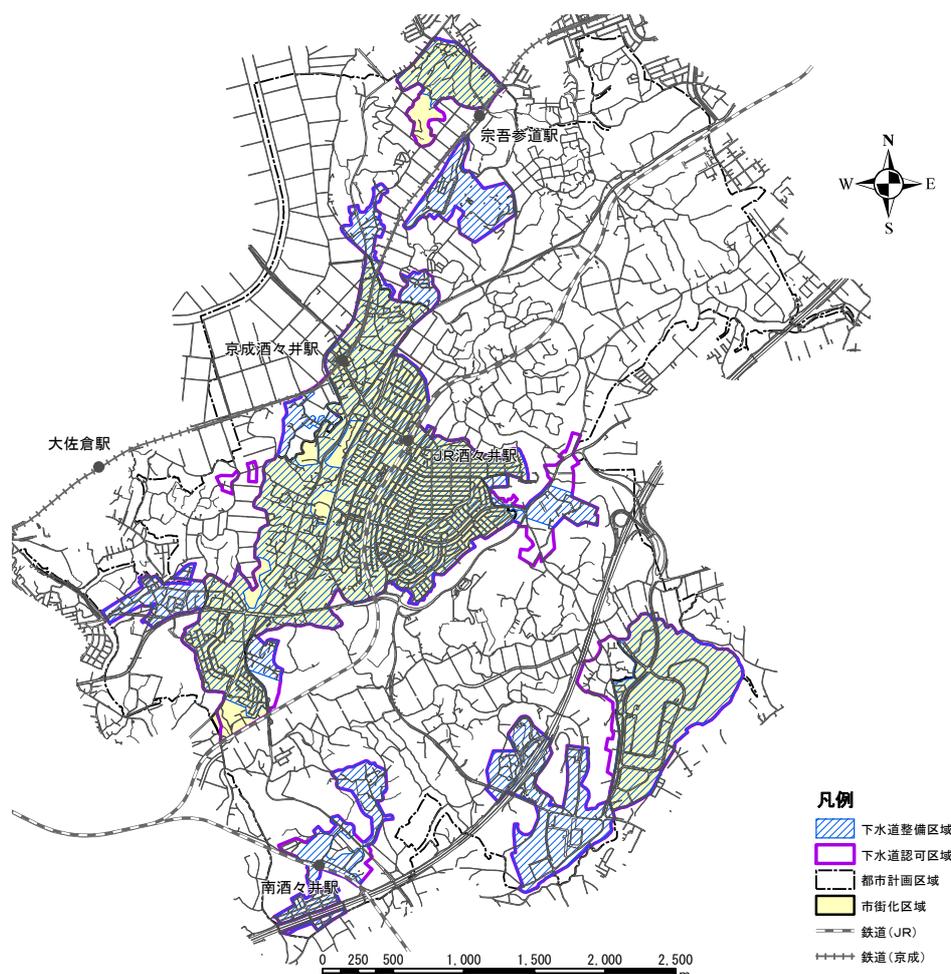


図 下水道の整備状況（資料：上下水道課資料）

5) 都市機能の立地状況

(1) 対象施設

- 現状の都市機能の立地状況から、地域毎の都市機能の分布特性を把握し、都市機能誘導区域・誘導施設を設定する際の基礎資料とするため、以下の施設を対象に立地状況を整理します。

表 対象施設一覧

種類	該当施設	出典	
1	行政窓口	都市計画基礎調査、 くらしの便利帳 等	
2	社会福祉施設		役場、保健センター
	社会福祉協議会		
	障害者就労施設		
3	介護福祉施設		隣保館
	地域包括支援センター		
4	子育て支援施設		通所介護施設、隣保館
	保育園		
	児童クラブ		
	児童養護施設		
5	教育施設		子育て支援センター（平成30年6月新設）
	幼稚園		
	小学校		
	中学校		
6	文化施設	高等学校	
7	スポーツ施設	図書館（プリミエール酒々井）	
8	集会施設	体育館、総合公園、 プール（ちびっこ天国）	
9	医療施設	公民館、コミュニティセンター、 コミュニティプラザ、集会所、自治会館、 青年館 等	
	病院（20床以上） ※該当無し		
	診療所（内科・外科） ※含む整形外科		
	診療所（小児科）		
	診療所（産科・産婦人科・婦人科） ※産科・産婦人科は該当無し		
10	金融施設	診療所 （眼科、耳鼻科咽喉科、皮膚科、歯科）	
11	小売施設	金融窓口、ATM	
		日本全国銀行・ATMマップ 等	
		コンビニエンスストア、 スーパーマーケット等	
		市町村別大規模小売店舗名簿、 iタウンページ 等	

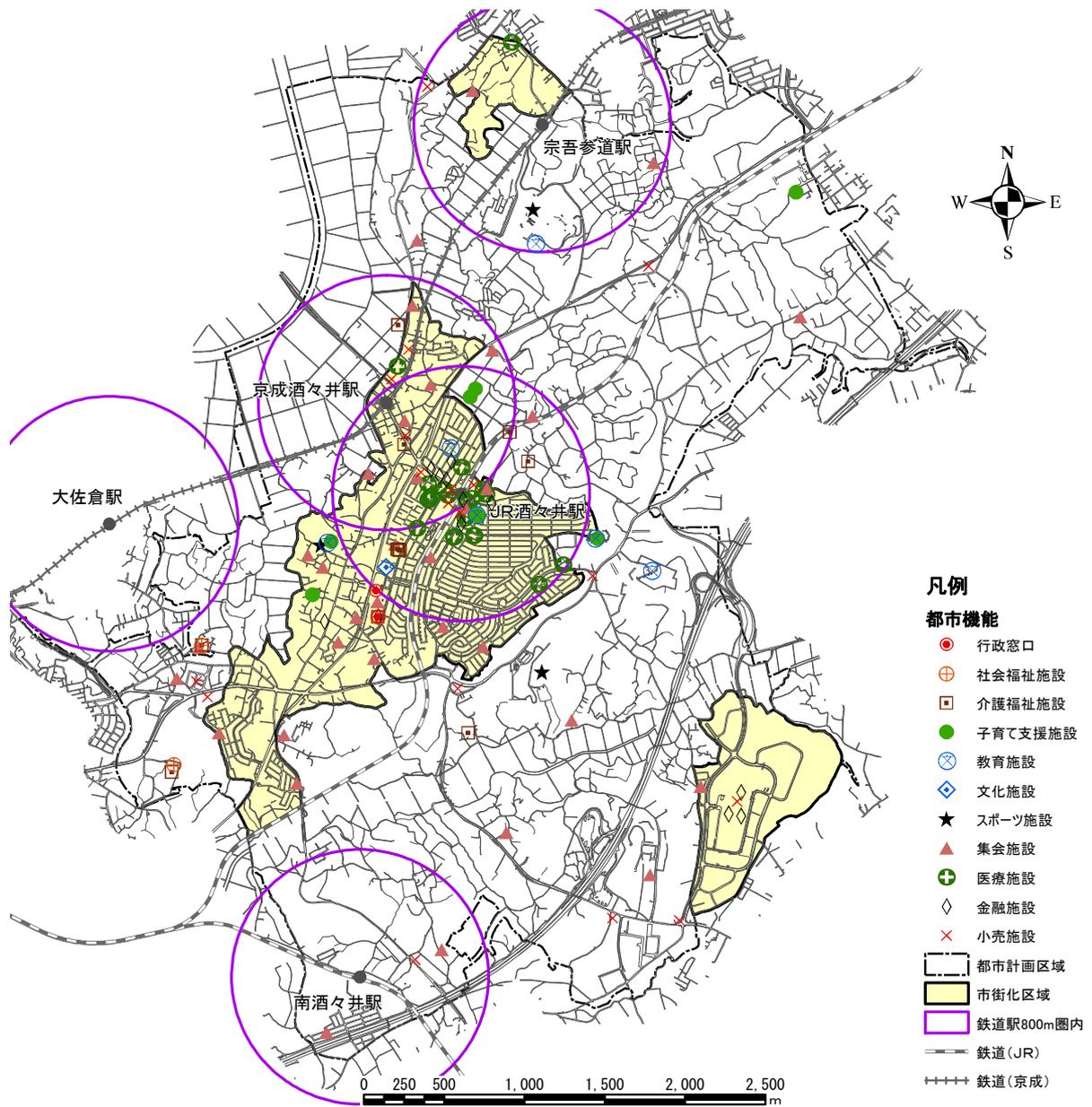


図 都市機能の立地状況

(2) 施設類型毎の立地状況

①行政窓口

□ 行政窓口はJR酒々井駅を最寄り駅として、町役場と保健センターが立地していますが、800m圏域外となっています。

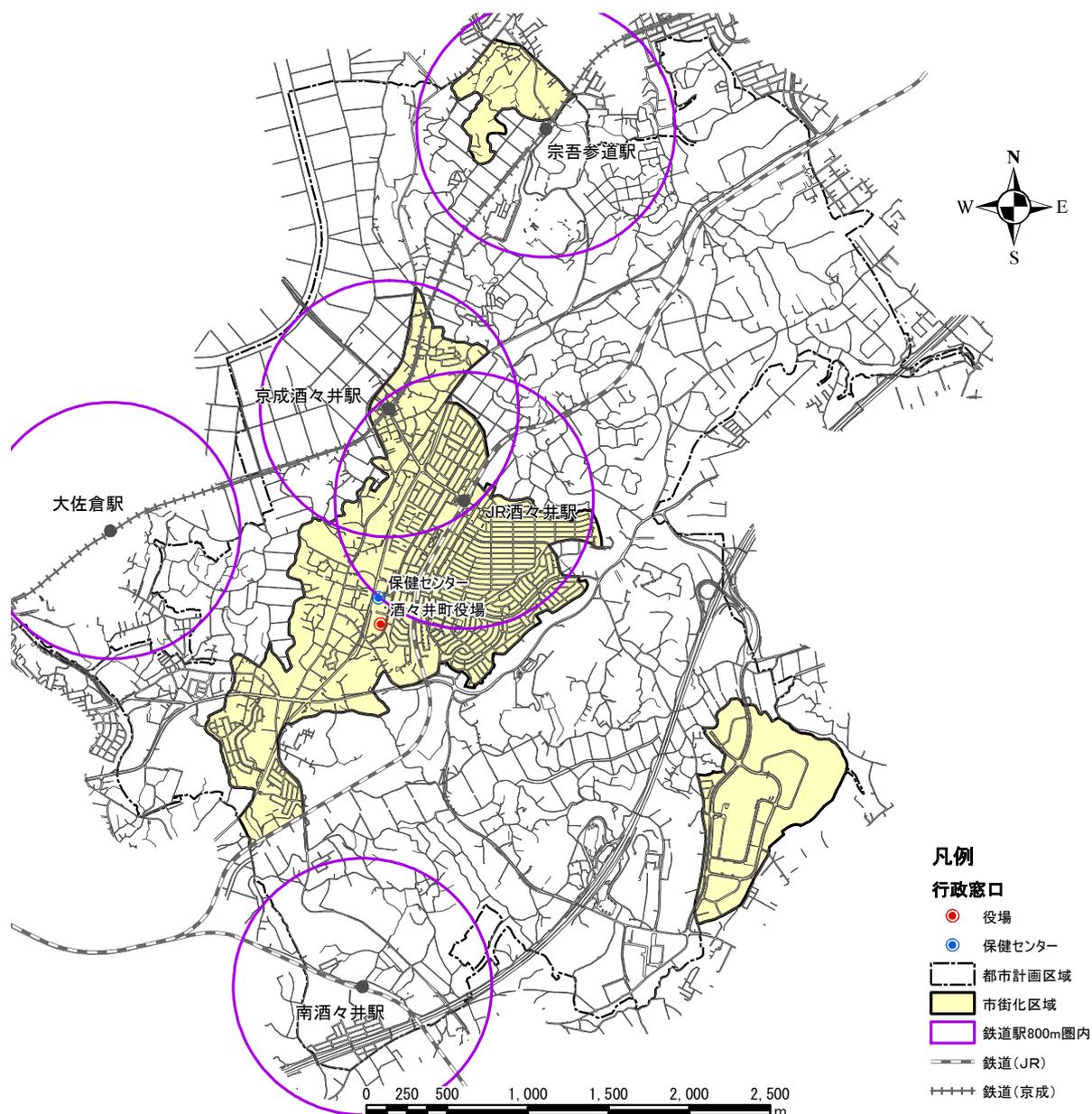


図 行政窓口の立地状況

②社会福祉施設

- 社会福祉協議会は、町役場（西庁舎）内に立地していますが、J R酒々井駅と京成酒々井駅から800m圏域外となっています。
- その他、市街化調整区域に障がい福祉サービス事業所ワーク・かなえと、隣保館が立地しています。

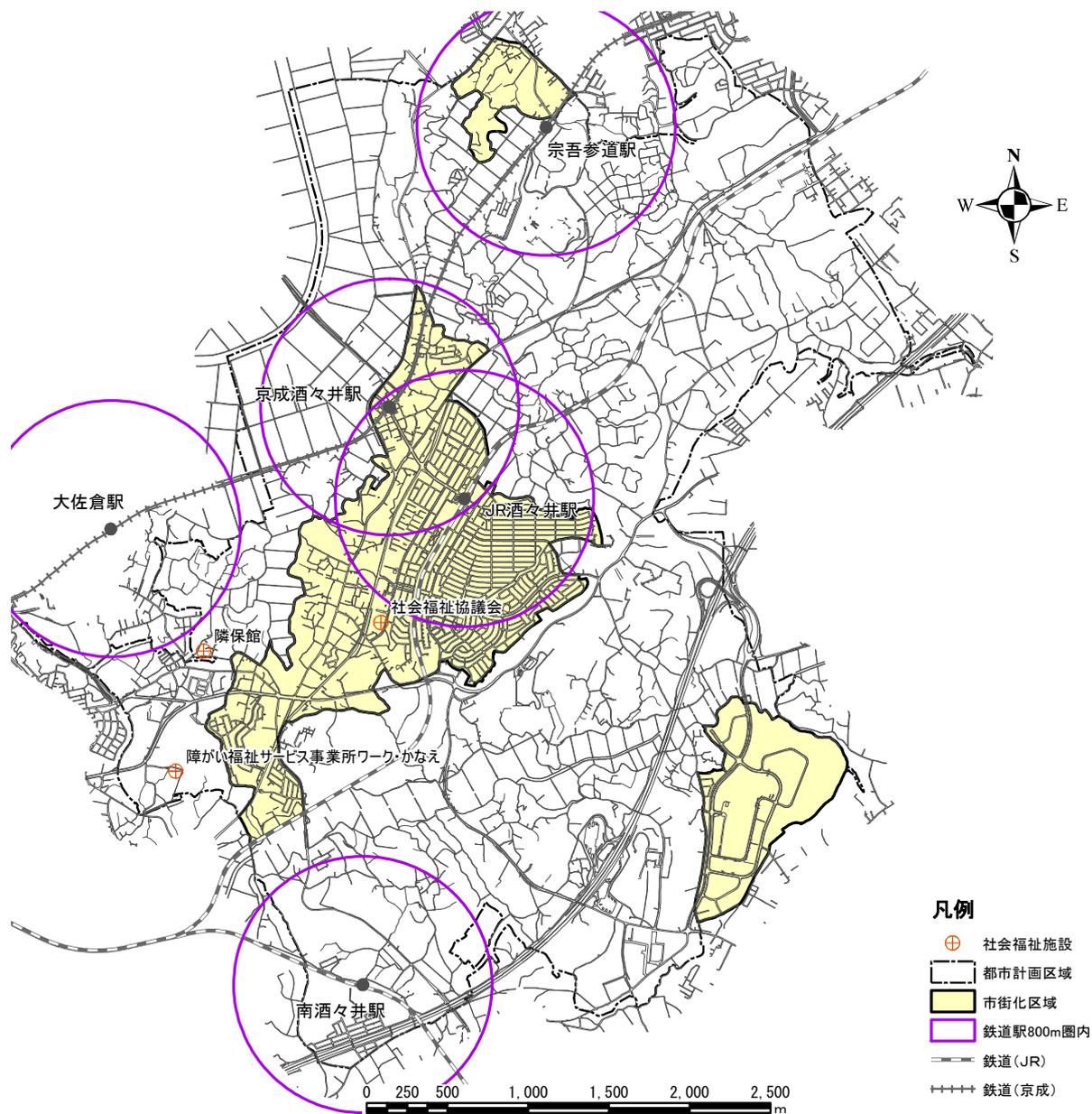


図 社会福祉施設の立地状況

③介護福祉施設

- 地域包括支援センターは、町役場（西庁舎）内に立地していますが、JR酒々井駅と京成酒々井駅から800m圏域外となっています。
- 通所型介護福祉施設は、10件中7件がJR酒々井駅又は京成酒々井駅の800m圏域内に立地しており、その内4件が市街化区域となっています。



図 介護福祉施設の立地状況

④子育て支援施設

- 保育園は、3件中2件がJR酒々井駅又は京成酒々井駅の800m圏域内に立地しており、その内1件が市街化区域となっています。
- 学童クラブは、3件全てが市街化区域に立地し、その内1件がJR酒々井駅の800m圏域内となっています。
- 町立岩橋保育園の隣接地に子育て支援センター「あいあい」が新たに立地する計画（平成30年6月予定）となっています。



図 子育て支援施設の立地状況

⑤教育施設

- 幼稚園2件は、JR酒々井駅又は京成酒々井駅の800m圏内の市街化区域内に立地しています。
- 酒々井小学校は中央の市街化区域内の西寄り、大室台小学校は中央の市街化区域内の東端、酒々井中学校は大室台小学校の東側の市街化調整区域に立地しています。
- 東京学館高等学校は、宗吾参道駅の800m圏内の市街化調整区域に立地しています。

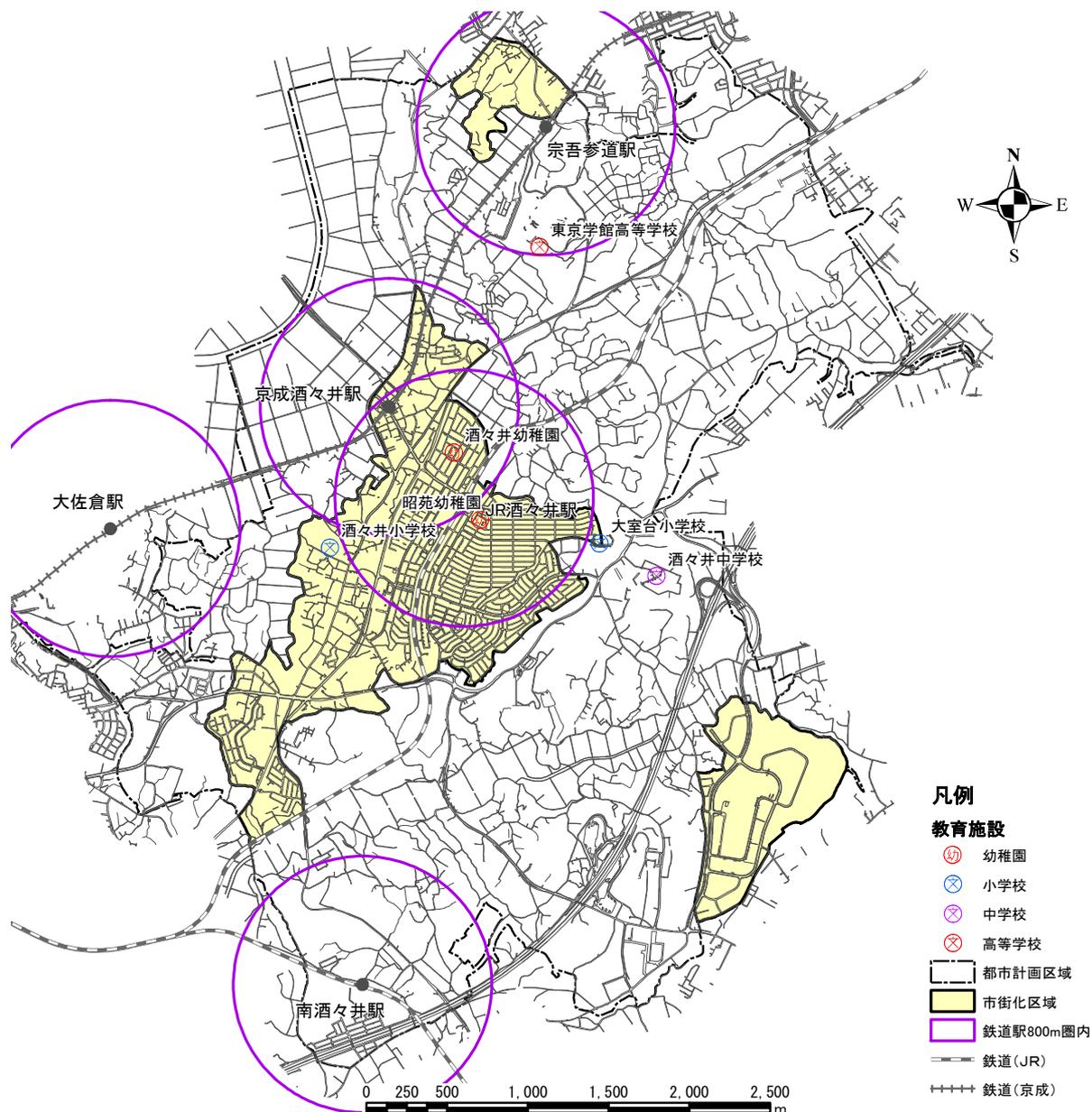


図 教育施設の立地状況

⑥文化施設

□ 図書館と文化ホールを併せ持つプレミアム酒々井は、JR酒々井駅の800m圏内の市街化区域に立地しています。

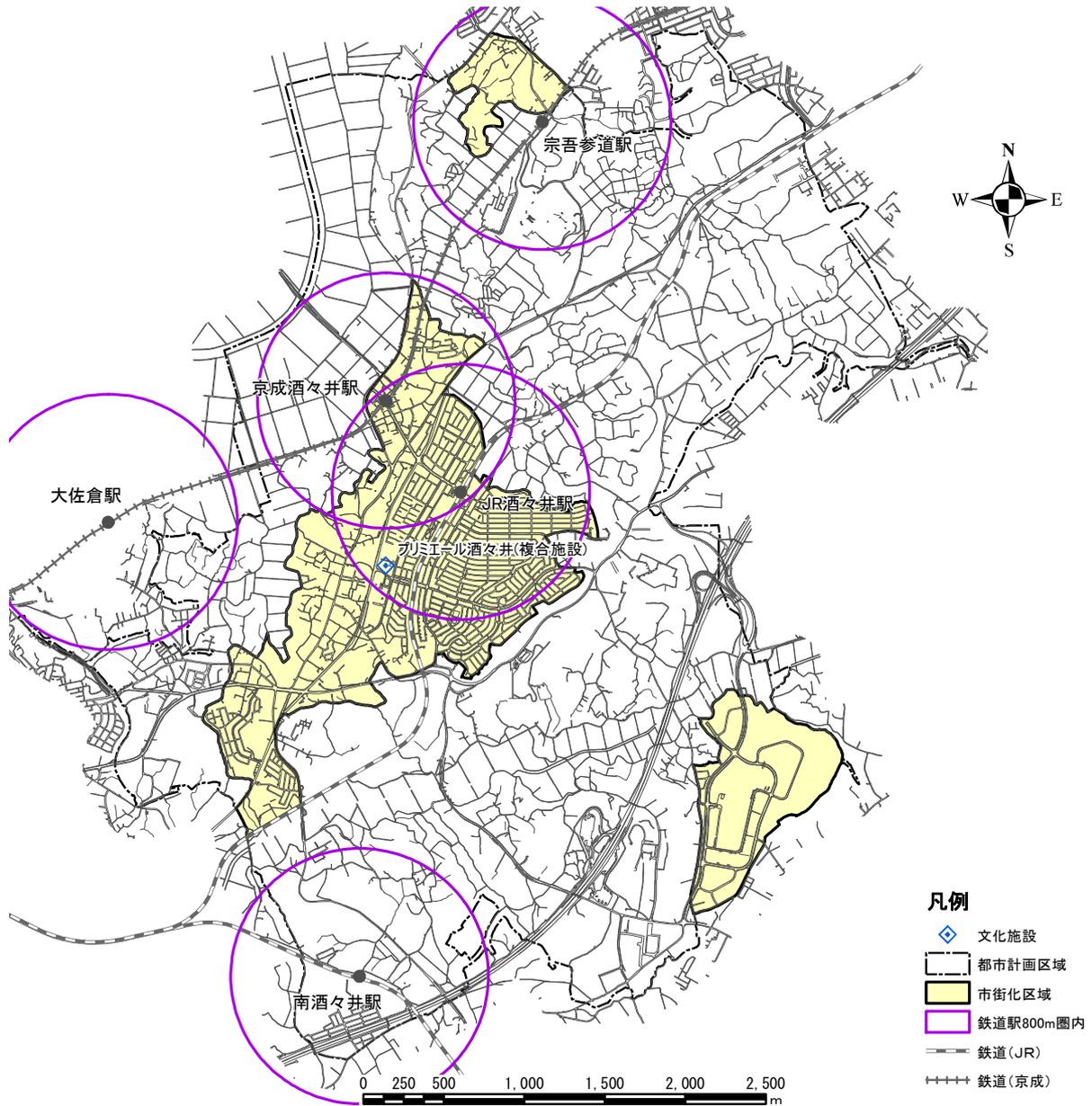


図 文化施設の立地状況

⑦スポーツ施設

□ 酒々井ちびっこ天国（プール）は、宗吾参道駅の 800m圏内の市街化調整区域に、酒々井町体育館（休館中）は市街化区域に、酒々井総合公園は市街化調整区域に立地しています。

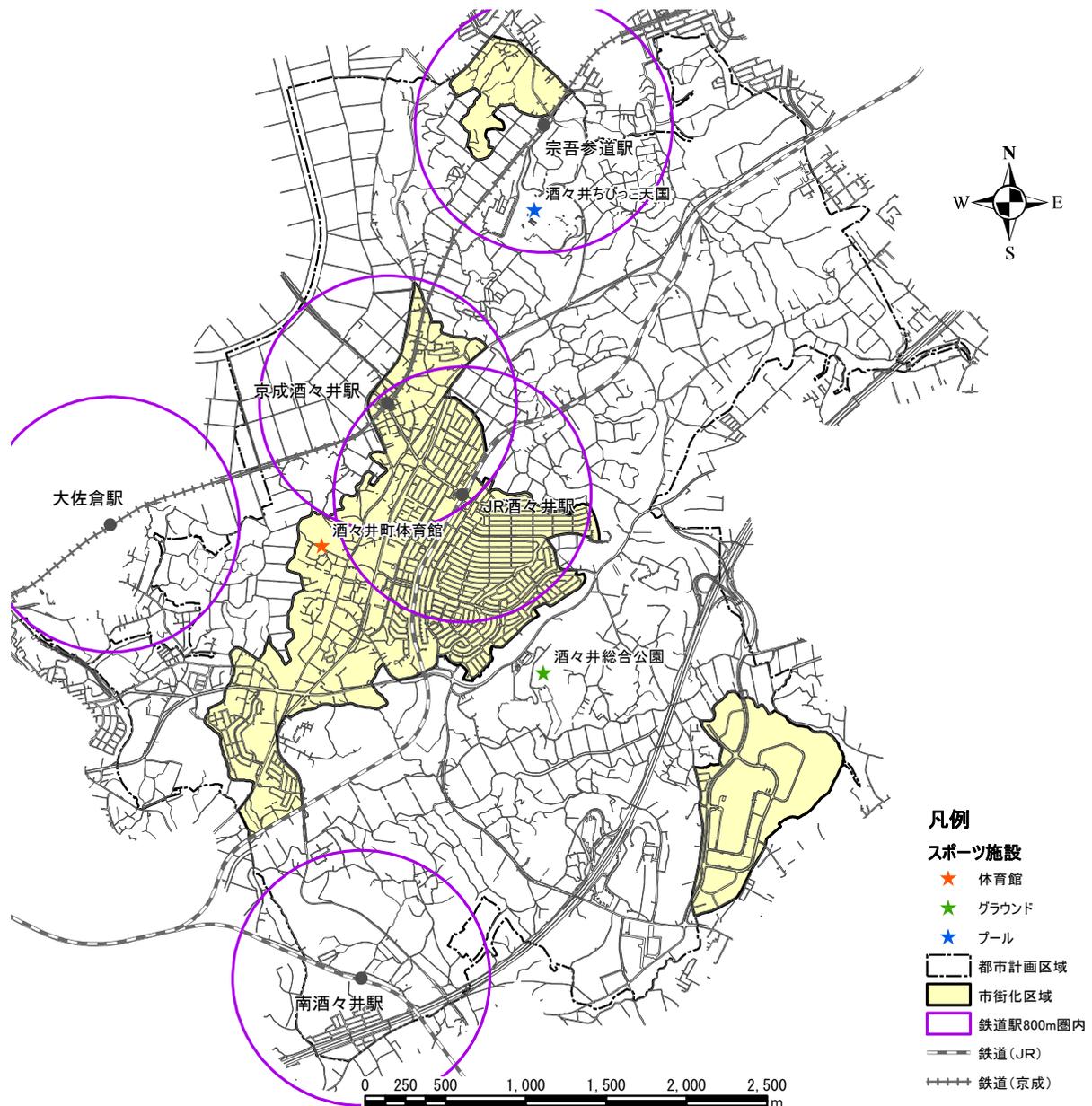


図 スポーツ施設の立地状況

⑧集会施設

□ コミュニティセンター、自治会館や青年館等の集会施設は、市街化区域内にまんべんなく配置されています。

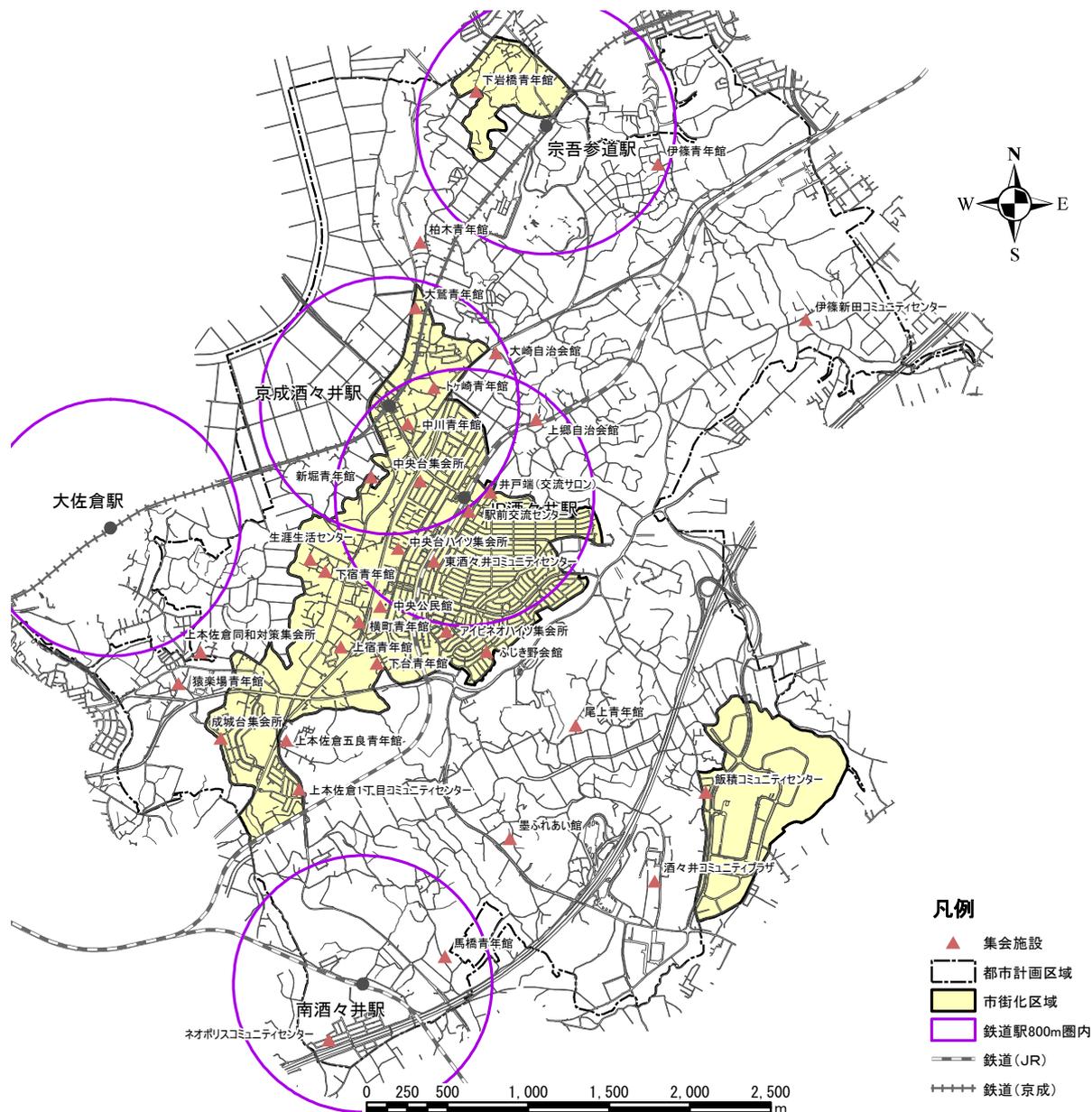


図 集会施設の立地状況

⑨医療施設

□ 医療施設（内科・外科（整形外科を含む）、小児科、婦人科）については、全ての施設がJR酒々井駅又は京成酒々井駅の800m圏内の市街化区域に立地しています。

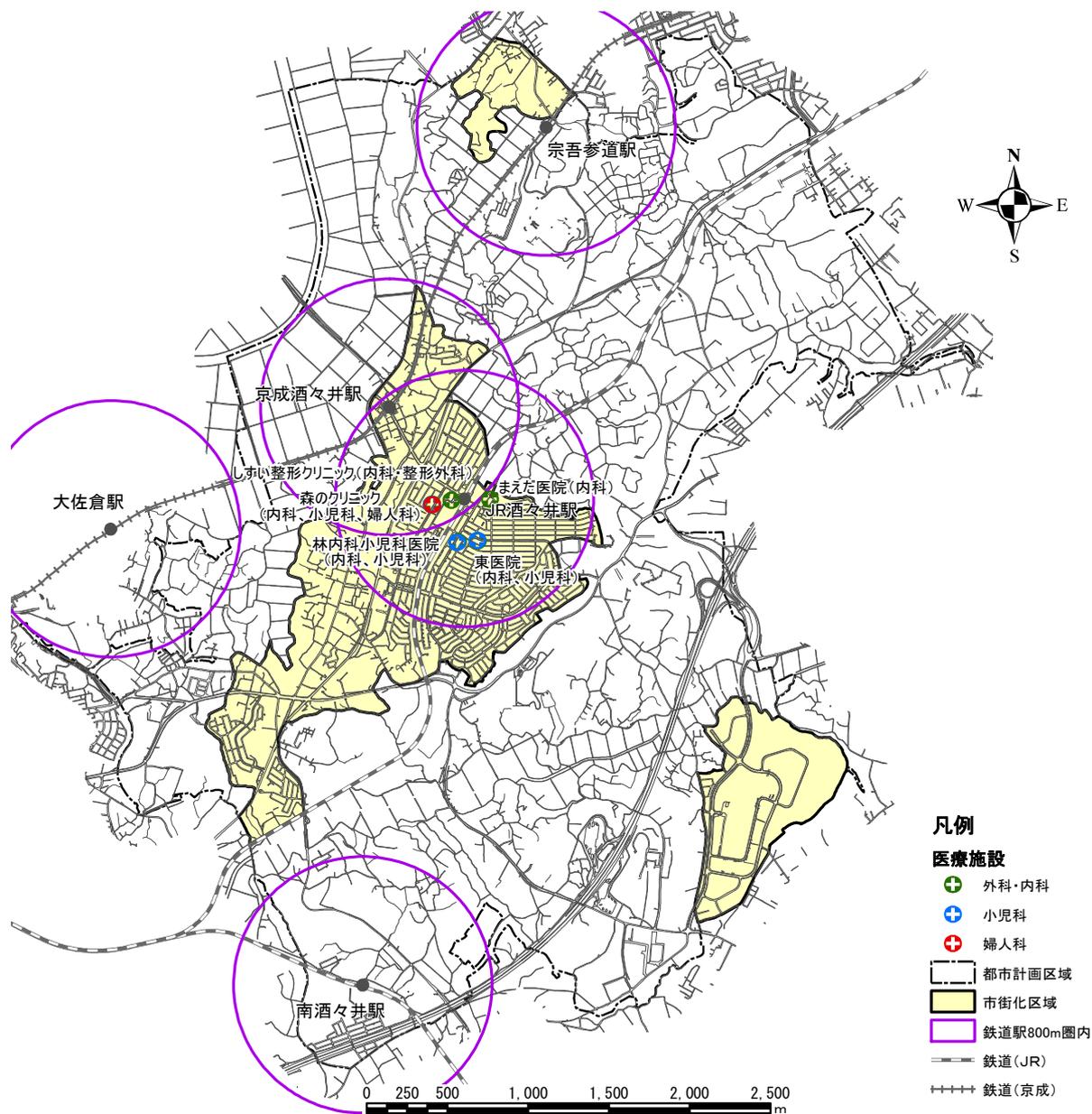


図 医療施設（外科・内科、小児科、婦人科）の立地状況

□ 医療施設（眼科、耳鼻科咽喉科、皮膚科、歯科）については、全ての施設がJR酒々井駅、京成酒々井駅又は宗吾参道駅の800m圏内の市街化区域に立地しています。

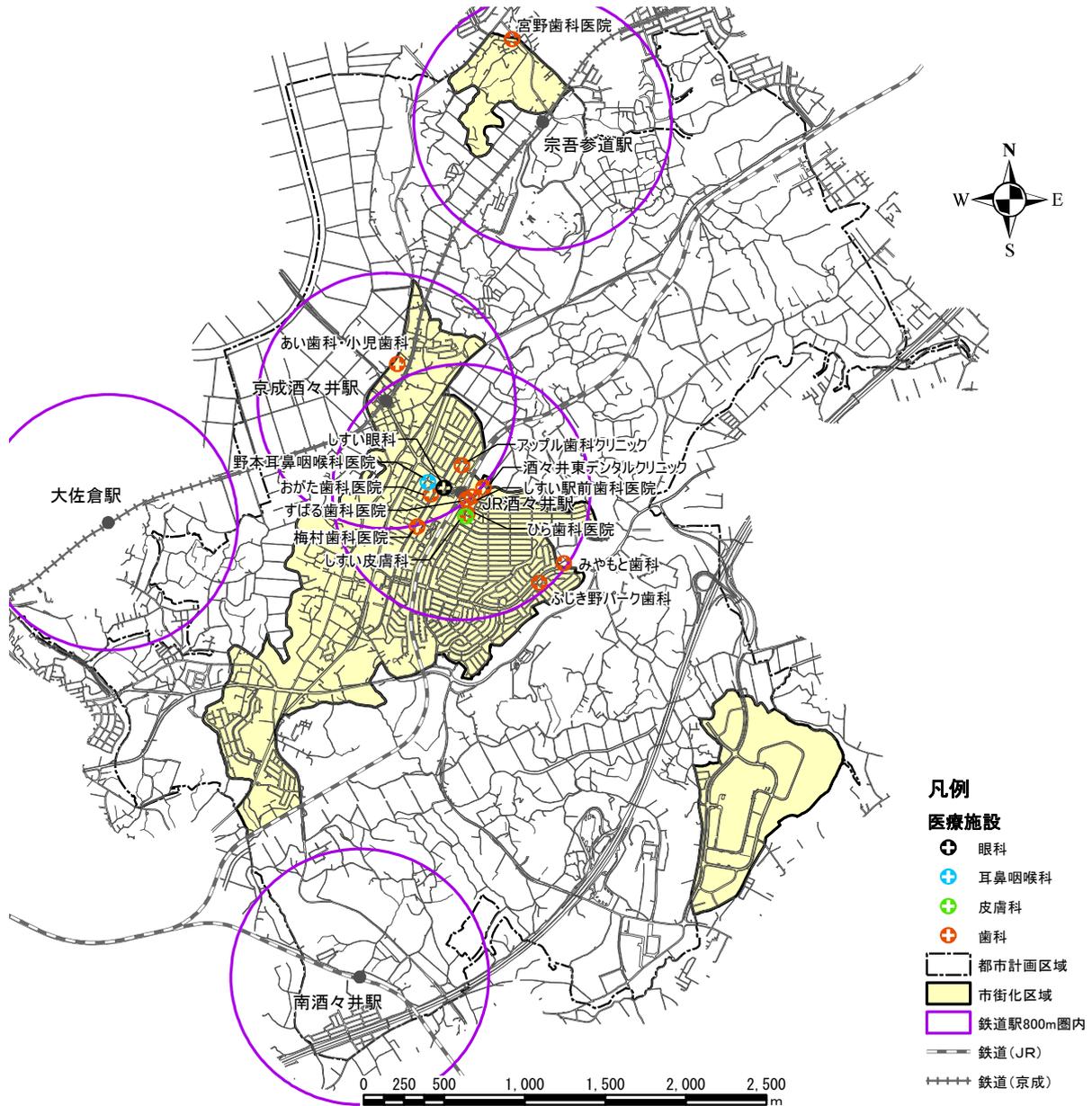


図 医療施設（眼科、耳鼻科咽喉科、皮膚科、歯科）の立地状況

⑩金融施設

- 金融機関窓口とATMコーナーは、全て市街化区域に立地しています。
- 金融機関窓口は、銀行と郵便局の3件がJR酒々井駅又は京成酒々井駅の800m圏域内に立地しています。
- また、酒々井プレミアム・アウトレット以外のATMコーナーは、JR酒々井駅又は京成酒々井駅の800m圏域内に立地しています。



図 金融施設の立地状況

6) 都市交通

(1) 公共交通の状況

① 鉄道の状況

- 平成19年以降の各鉄道駅における1日平均乗客数の推移をみると、JR酒々井駅及び京成酒々井駅は3,000～3,700人、京成宗吾参道駅は1,200～1,900人で推移しており、直近の平成27年が最も多くなっています。

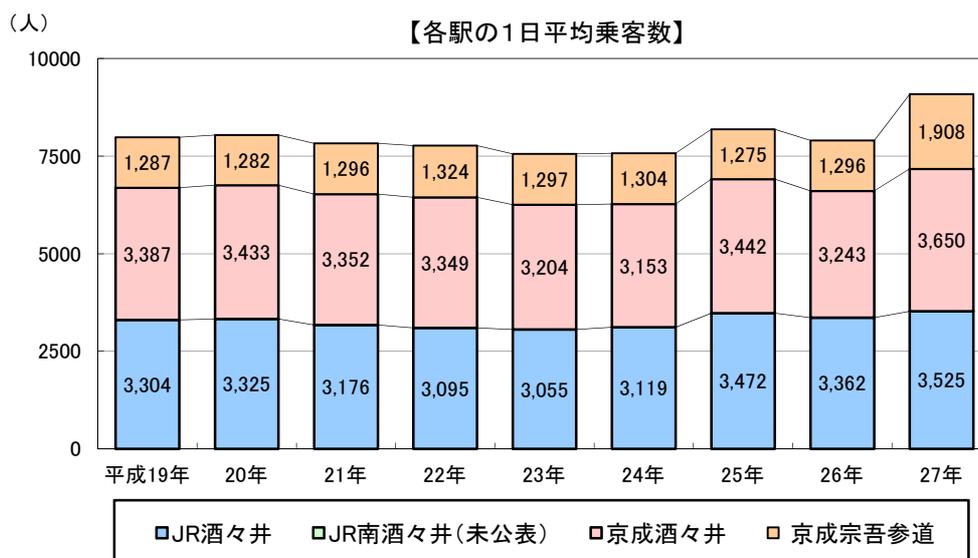


図 市内主要鉄道駅の一日平均乗車人員の推移 (資料：千葉県統計年鑑)

②バス交通の状況

- 町内を運行する公共交通資源としては、ちばグリーンバスが運行する「路線バス」の他に、酒々井小学校の通学に対応する「スクールバス」、デマンド型交通の「しすいふれ愛タクシー」を有します。
- 路線バスの平成17年以降の1日平均乗車人員の推移をみると、各路線を積み上げた合計の1日平均乗車人員は1,000人前後で推移しています。平成25年5月からは、酒々井プレミアムアウトレット線（酒々井PO線）が運行を開始し、乗車人員が大幅に増加しています。
- 酒々井小学校の通学に対応するスクールバスは、伊篠・伊篠新田方面、墨方面、馬橋方面と酒々井小学校を連絡する系統が登校時及び下校時に運行されています。

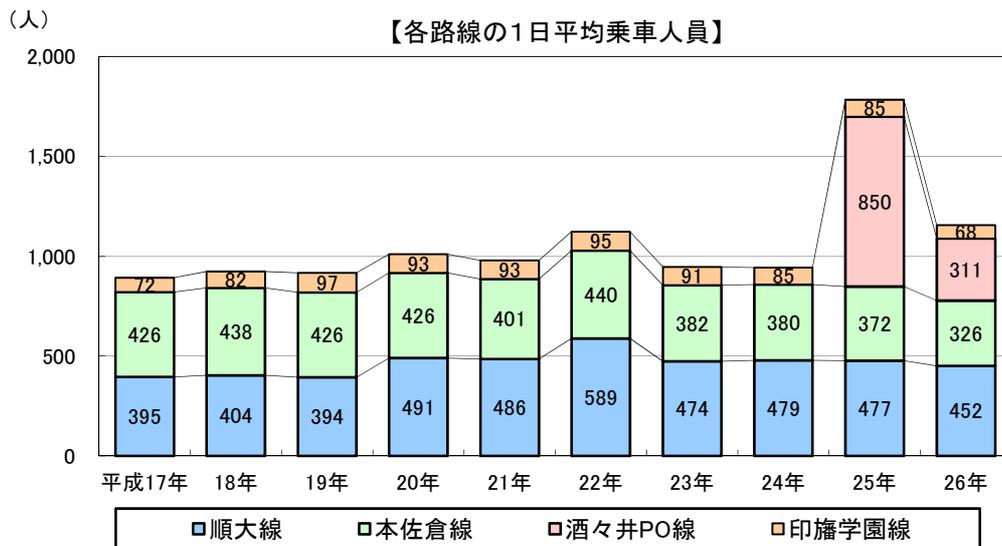


図 路線バスの1日平均乗車人員（資料：ちばグリーンバス）

- しすいふれ愛タクシーの平成18年以降の利用者数の推移をみると、1日平均利用者数は概ね60人前後、年間利用者数は15,000人前後で推移し、平成22年以降増加傾向となっています。

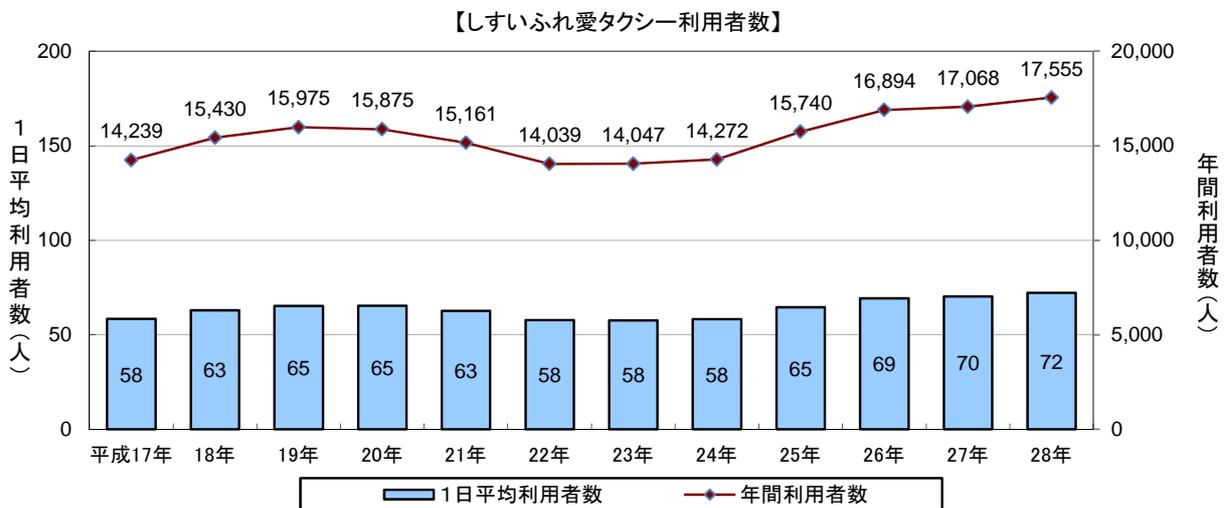


図 しすいふれ愛タクシー利用者数（資料：酒々井町社会福祉協議会）

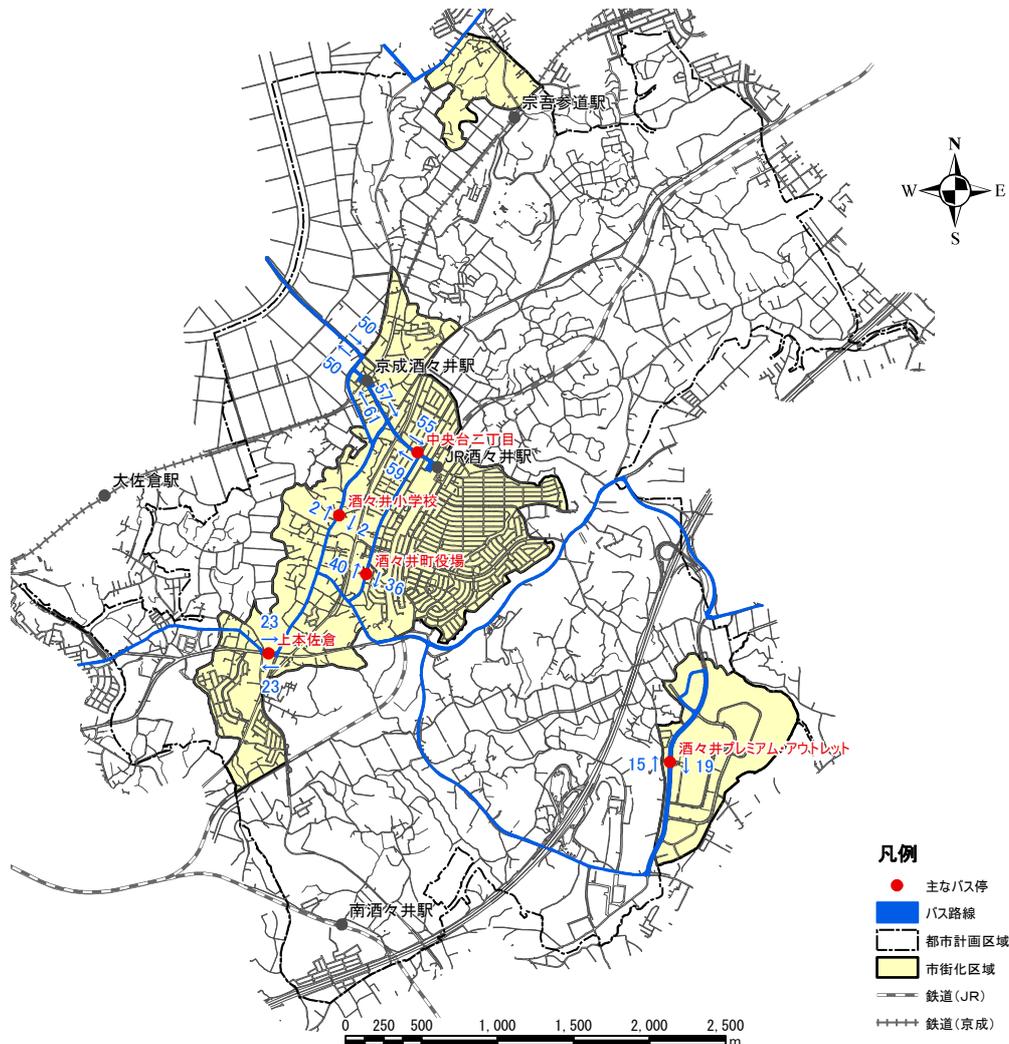


図 バス路線（青数字：一日運行本数）

（出典：千葉県内乗合バス・ルートあんない（一般社団法人千葉県バス協会）、ちばグリーンバス HP 時刻表）

<しすいふれ愛タクシーの概要>

- 利用日 平日（土日祝日を除く）
- 運行時間 8時～17時
※最終乗車 16:30
- 料金
町内 300円／1回
町外<成田日赤病院・日医大北総病院>
500円／1回

※乗合いタクシーのためお迎えに行く時間、目的地への到着時間に遅れが生じる場合がある
※時間内でも児童のスクール送迎等によりすぐにお迎えにいけない場合がある

出かけるとき	①利用者 1. 利用登録 2. 利用券購入 3. 電話で予約 TEL 043(481)6000 今日の10時に自宅から〇〇商店まで予約します。	②情報センター 予約受付 〇〇さんです。今日の10時に予約受付しました。自宅まで帰ってください。 オペレーターが予約をお受けします。	③利用者宅へ ご自宅の玄関前までお迎えにいきます。	④目的地へ 目的地までお送りします。 商店街へ 病院へ
	片道料金（利用券での支払いとなります） ●町内 1回のご利用ごとに300円（利用券） ●町外 <成田日赤病院・日医大北総病院> 1回のご利用ごとに500円（利用券） ※利用券は1,000円／1冊（100円券が10枚入り）で販売しています。			
帰るとき	①利用者 商店街や病院から電話で予約 TEL 043(481)6000 今日の〇時に〇〇商店から自宅まで予約します。	②情報センター 予約受付 〇〇さんです。今日の午後〇時に予約受付しました。〇〇で帰ってください。 オペレーターが予約をお受けします。	③商店街・病院から 乗車場までお迎えに行きます。	④利用者宅へ ご自宅までお送りします。

図 しすいふれ愛タクシーの概要

(2) 利用交通手段の分担率

①代表交通手段分担率

□ 平成 20 年の代表交通手段分担率をみると、自動車の分担率が 63.0%と最も高くなっています。公共交通を利用した町外への通勤通学者が多く含まれるため、鉄道の分担率が 19%と 2 番目に高くなっています。

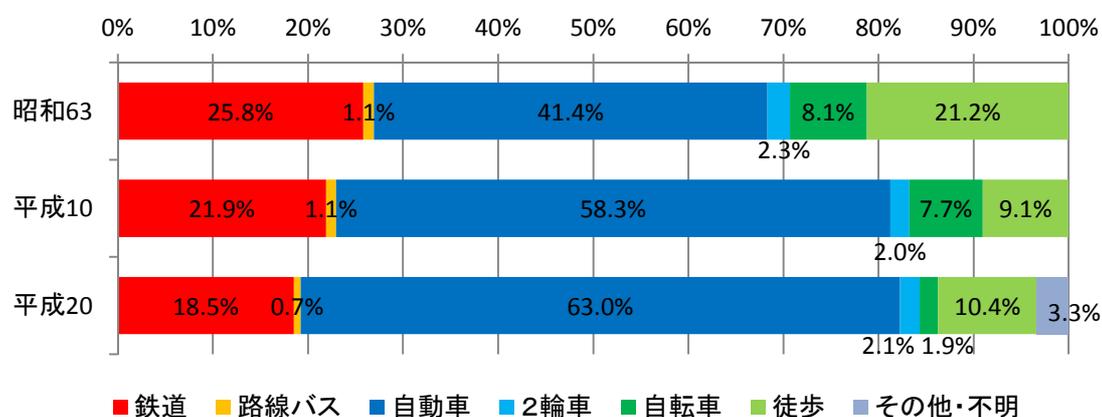


図 酒々井町に係る全トリップの代表交通手段分担率
(資料：東京都市圏パーソントリップ調査)

②町内移動のみを対象とした代表交通手段分担率

□ 平成 20 年の代表交通手段分担率をみると、自動車の分担率が 48.5%と最も高くなり、次いで徒歩が 35.0%となっています。

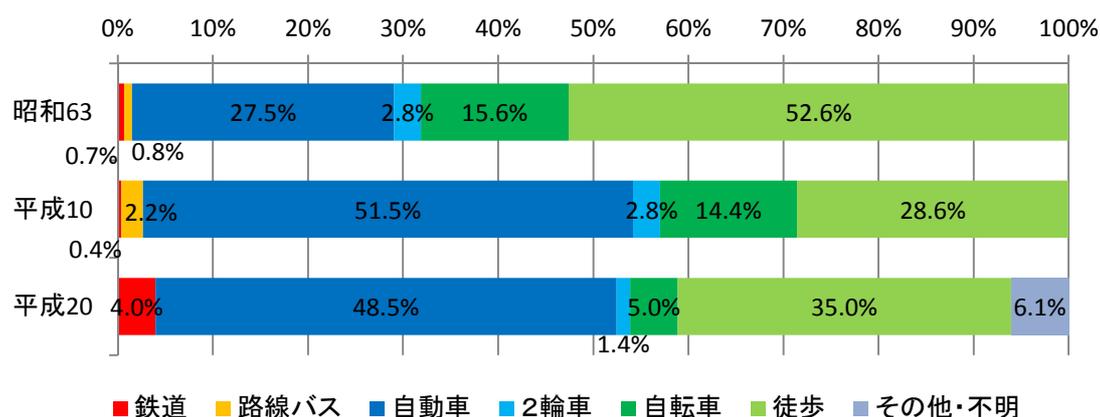


図 町内移動のみを対象としたトリップの代表交通手段分担率
(資料：東京都市圏パーソントリップ調査)

7) 災害・防災

(1) 避難所・避難場所の指定状況

□ 避難所・避難場所は、各地区の集会所や公園・緑地をはじめ、学校、公民館や役場に指定されています。

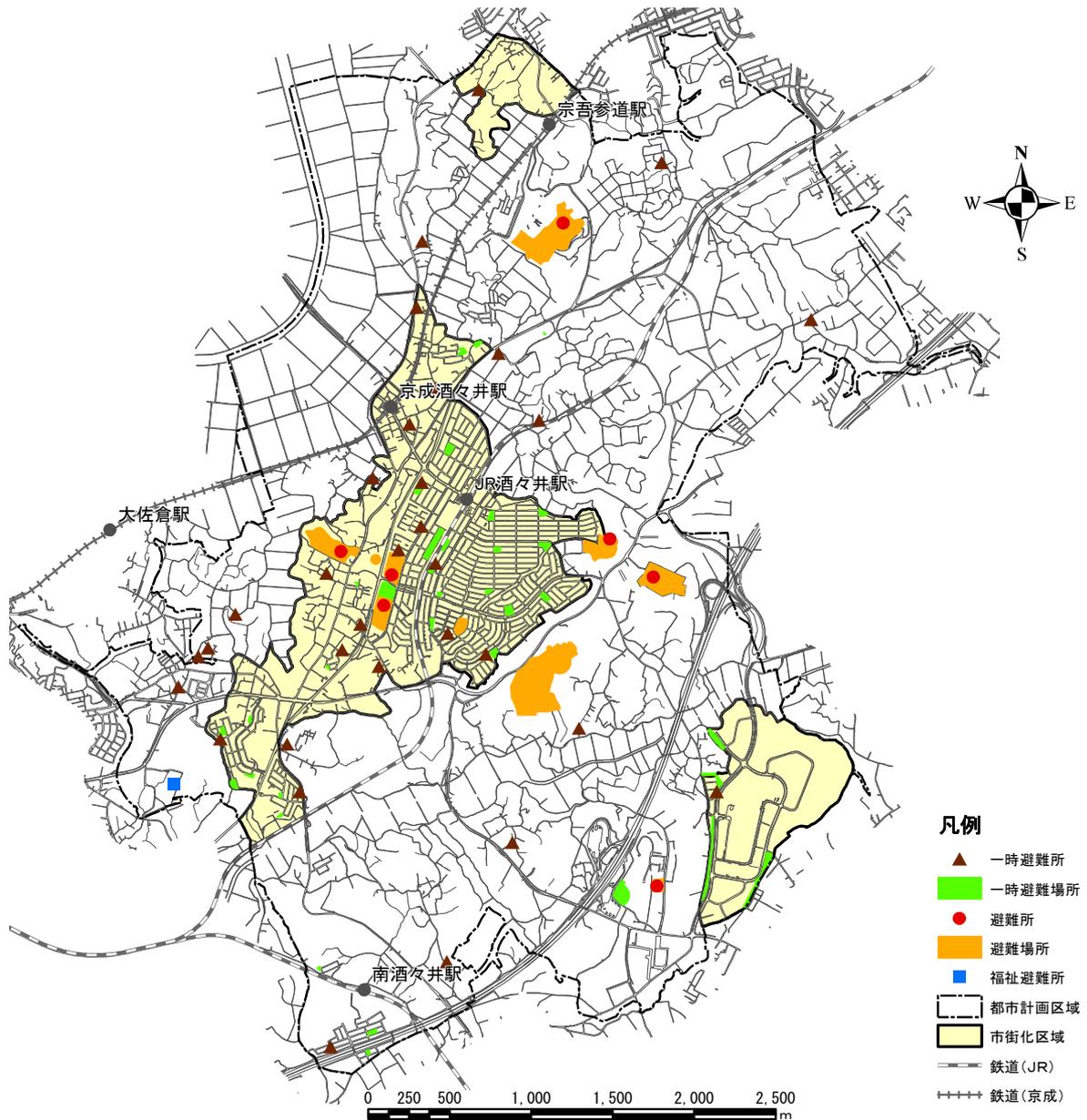


図 避難所・避難場所の指定状況 (資料: H27 土砂災害ハザードマップ)

(2) 土砂災害

- 急傾斜地崩壊危険箇所、土砂災害危険箇所や土砂災害警戒区域が点在しています。
- 市街化区域では、宗吾参道駅周辺にまとまった指定区域がみられます。

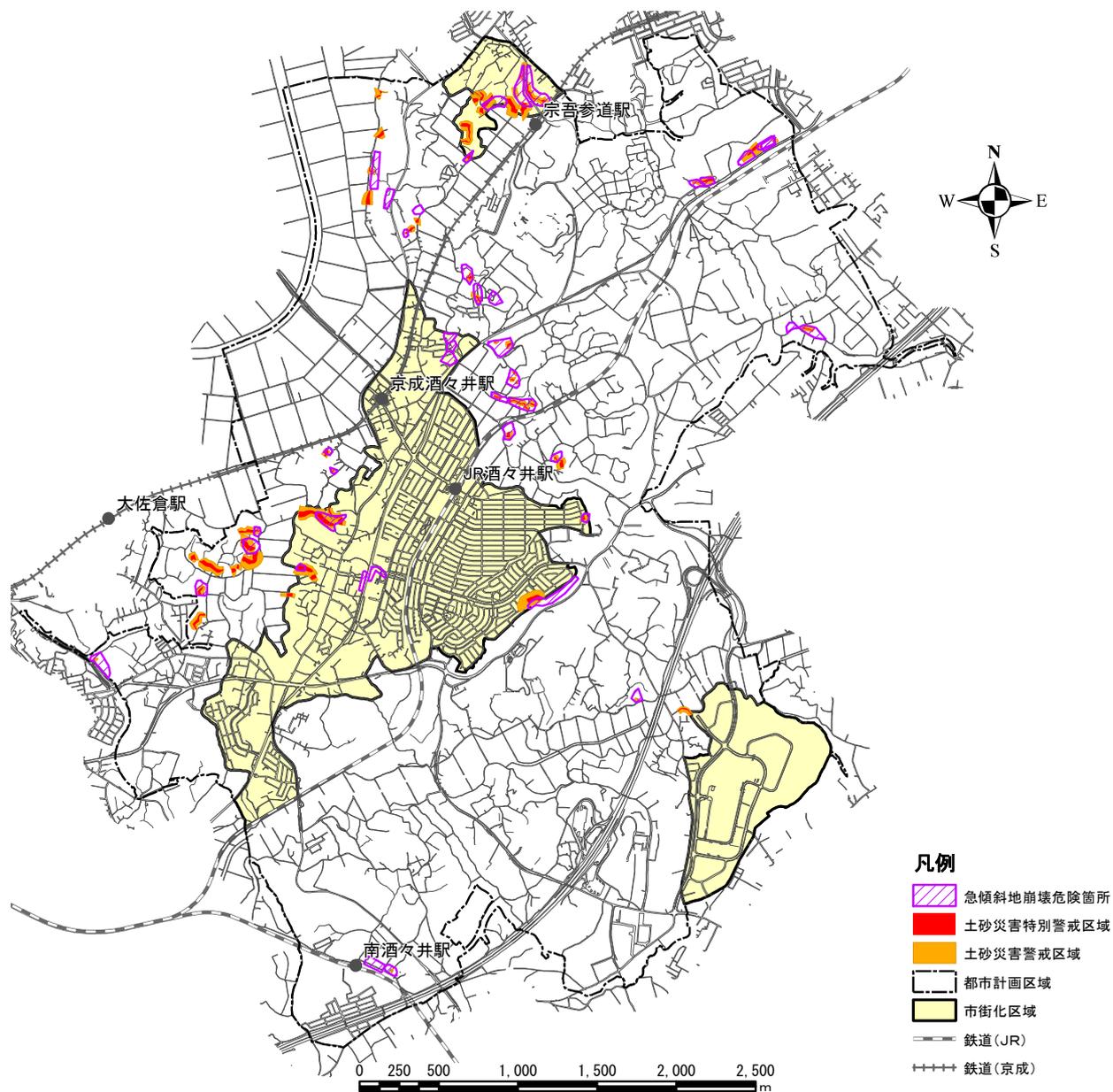


図 土砂災害関連の法指定状況 (資料: 国土数値情報)

(3) 浸水想定区域

- 国土交通省が想定する浸水区域は、印旛沼中央低地排水路周辺の市街化調整区域を中心に、京成酒々井駅周辺の市街化区域まで広がっています。
- 京成酒々井駅周辺の市街化区域では、京成電鉄成田線沿線で 5.0m未満の浸水が想定されています。

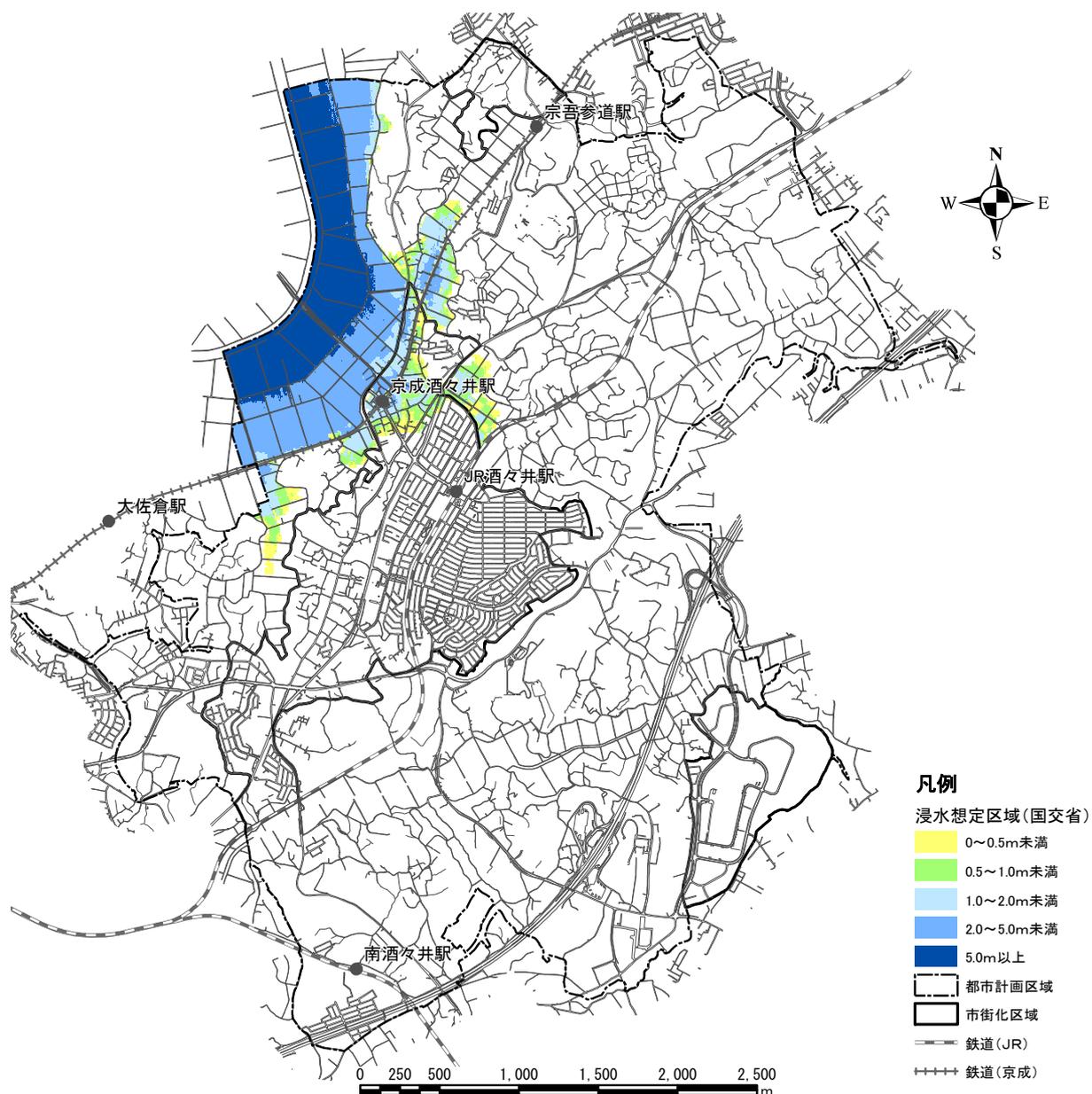


図 浸水想定区域の状況【国交省想定】(資料：平成 29 年度国土交通省資料)

※利根川水系利根川の洪水予報区間について、水防法の規定により定められた想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域、浸水した場合に想定される水深を表示した図面です。

- 千葉県が想定する浸水区域は、印旛沼中央低地排水路周辺と高崎川周辺の市街化調整区域を中心に広がっています。
- 高崎川とJR成田線が並行する北側の市街化区域では、0.5m未満の浸水が想定されています。

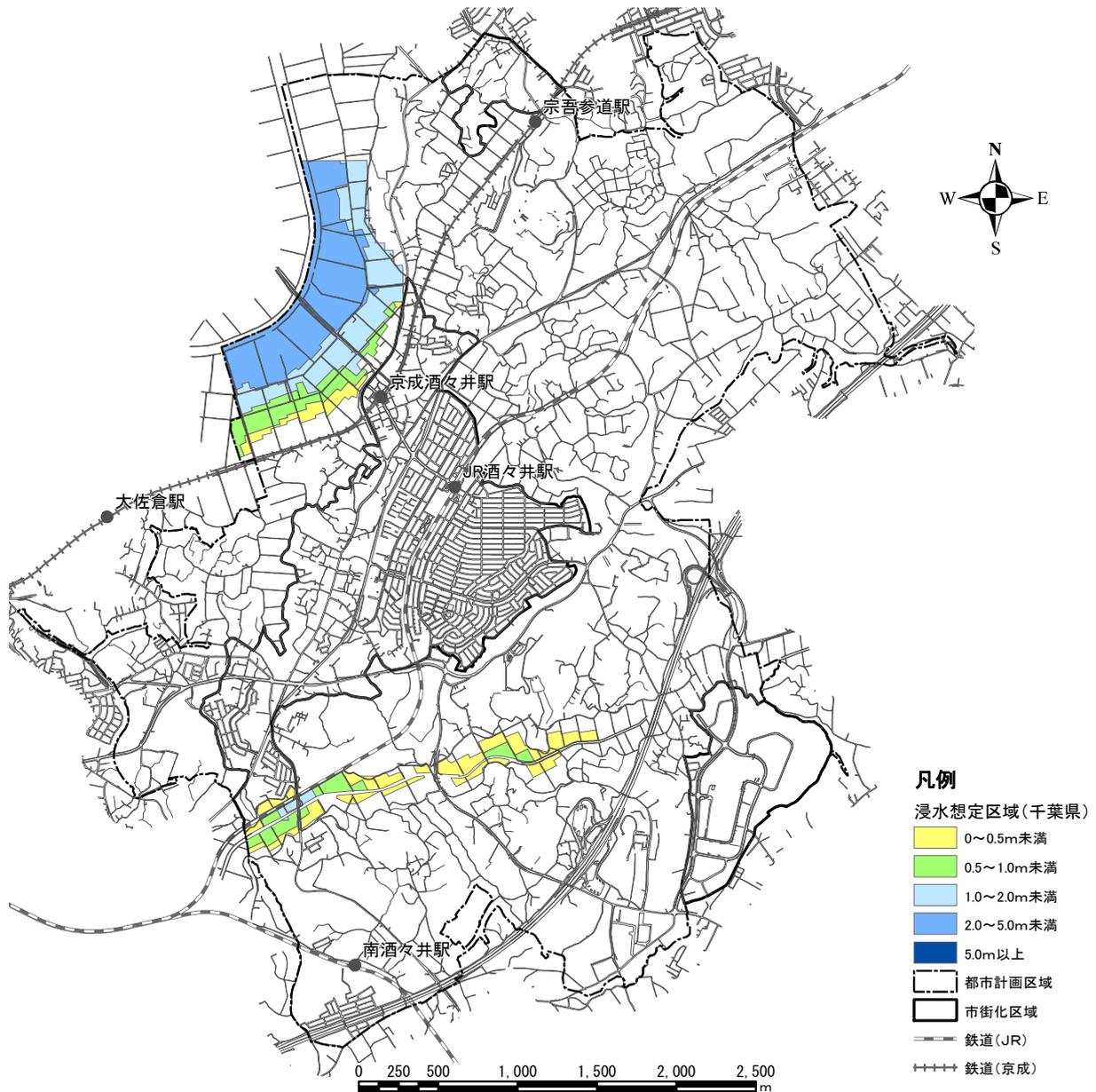


図 浸水想定区域の状況【千葉県想定】(資料：国土数値情報)

※千葉県が管理する印旛沼及び高崎川が、概ね50年に一度(1日で206mm)程度の大雨によって増水し、はん濫した場合の浸水区域を想定しています。

参考2. 上位計画の整理（要旨）

1) 都市構造に関する計画（都市計画マスタープラン）

策定主体・策定年度	酒々井町・平成26年3月
計画期間	目標年次 概ね20年後の平成42年

（1）将来都市像・基本目標等

- 都市の将来像

活力あふれる 持続可能な コンパクトシティ

- 基本方針

高齢社会に対応した誰もが快適に暮らせるまちづくり

高齢者が暮らしやすい都市は、子どもから障がい者まで、誰にとっても生活しやすい都市です。高齢社会に備え、道路や建築物、交通機関など生活インフラのバリアフリー化を進めるとともに、生活に必要な都市機能が集約された高密度の市街地を形成し、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを目指します。

酒々井の恵まれた自然・歴史・文化を活かしたまちづくり

豊かな自然環境や酒々井ならではの歴史・文化資源は、本町の貴重な観光資源でもあります。これらの資源を有機的に繋ぎ合わせ、交流人口の拡大による地域活力の創出を目指します。また、郊外に広がる美しい田園景観、旧成田街道沿いの街並みや本佐倉城跡の歴史的景観など、本町の風土を活かした景観づくりによる都市の魅力向上を目指します。

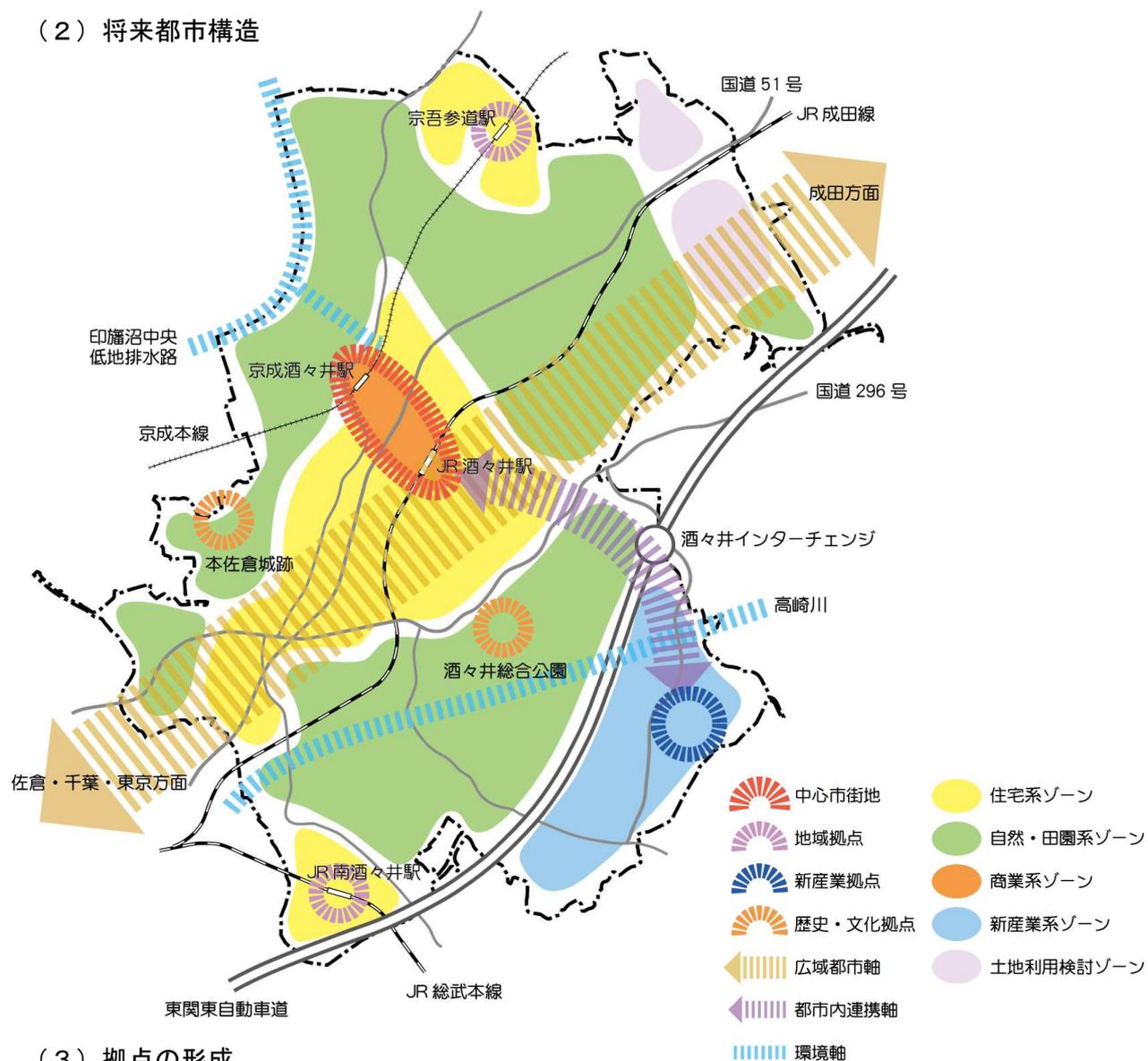
広域的立地条件や多彩な交通ネットワークを活かしたまちづくり

都心からの通勤圏にあり成田国際空港にも近接するなど立地条件に恵まれた本町においては、南部地区新産業団地内の大規模商業施設の開設によって多くの交流人口の獲得が期待できることから、道路・鉄道などの多彩な交通環境を活かしながら、街なかや既存観光資源への誘導を図ります。また、酒々井インターチェンジの開設を契機として、周辺地域での新たな産業振興につながる土地利用を促進し、町の魅力向上と活力創出を目指します。

安全・安心な災害に強いまちづくり

東日本大震災という未曾有の災害を受け、住民の安全・安心に対する意識は今まで以上に高まっています。地震や台風などの自然災害などから住民の生命や財産を守り、被害を最小限にとどめるため、建築物の耐震化や不燃化、避難所・避難路の整備、治水対策の徹底など都市環境の安全性を高め、災害に強いまちづくりを目指します。

(2) 将来都市構造



(3) 拠点の形成

拠点	区域の範囲	基本方針
中心市街地 エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・ J R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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 拠点性を高めるため、日常生活に必要な商業・業務機能の誘導、交通結節機能の強化、魅力創出に向けた景観づくりなど一体的に取り組む ・ 誰もが歩いて回遊できるような街なか環境づくり ・ 商業機能の回復 ・ 交流人口の受け入れに向けた交流拠点の創出（空き店舗等の活用）
地域拠点 エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・ 京成宗吾参道駅周辺の区域 ・ J R南酒々井駅周辺の区域 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄道駅周辺という高い交通利便性を活かした、周辺地域の拠点としての役割を担う ・ 本エリアの一部は市街化調整区域となっていますが、駅への近接性を活かし、周辺住民の生活拠点として商業・業務機能の誘導を促進 ・ それぞれの趣を活かした交流施設等の整備を検討

(4) 将来道路網

- 都市間・拠点間の交流・連携の促進に向けて、幹線道路網を形成します。
- 酒々井インターチェンジや南部地区新産業団地における大型商業施設の開設に伴い、県内外からの交流人口を既存市街地へと誘導し、中心市街地など街なかの活性化につなげるため、酒々井インターチェンジ及び南部地区新産業団地と街なかをつなぐアクセス道路の整備を推進します。

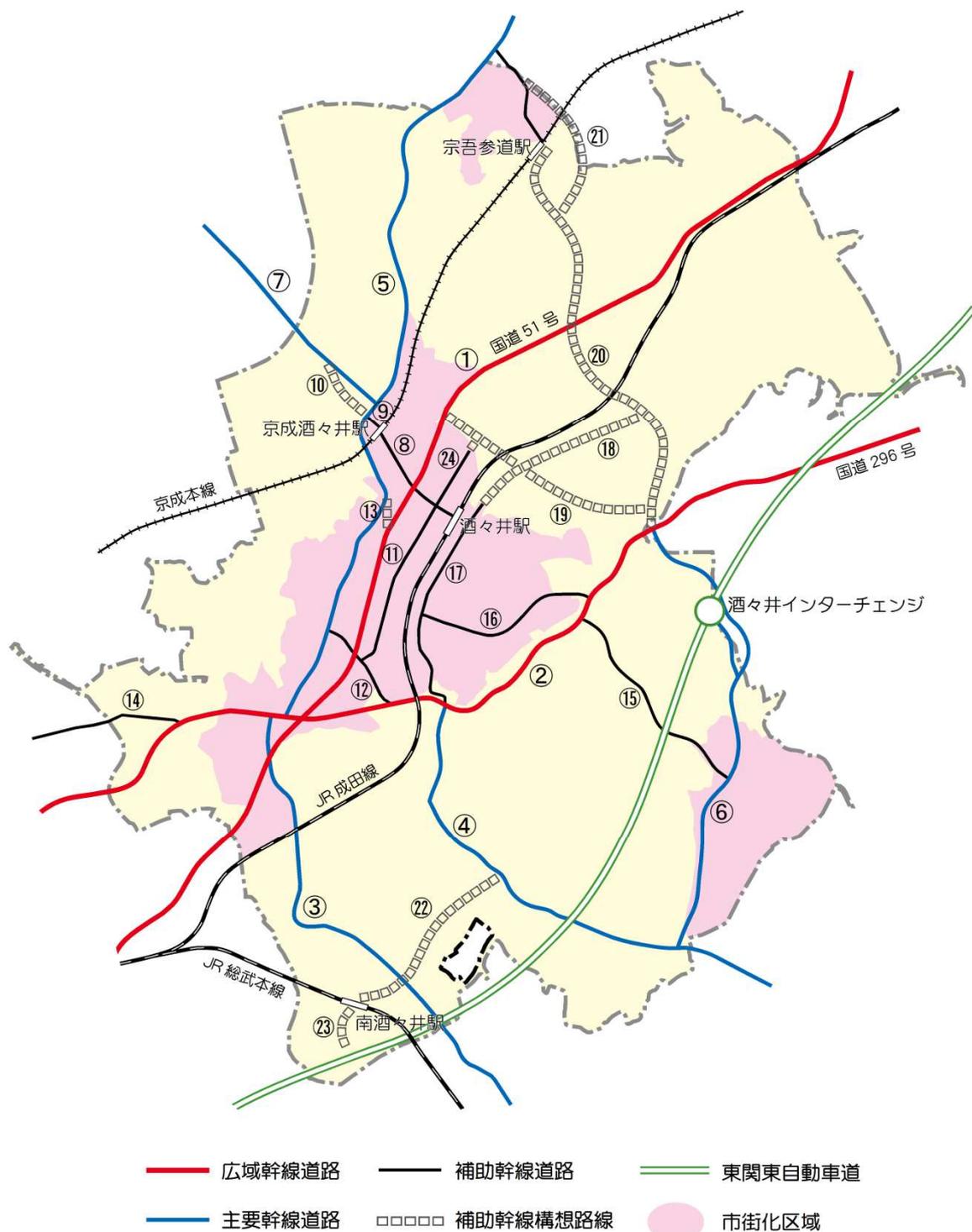


図 将来道路網

2) 人口減少下に対応したまちづくり計画（まち・ひと・しごと創生総合戦略）

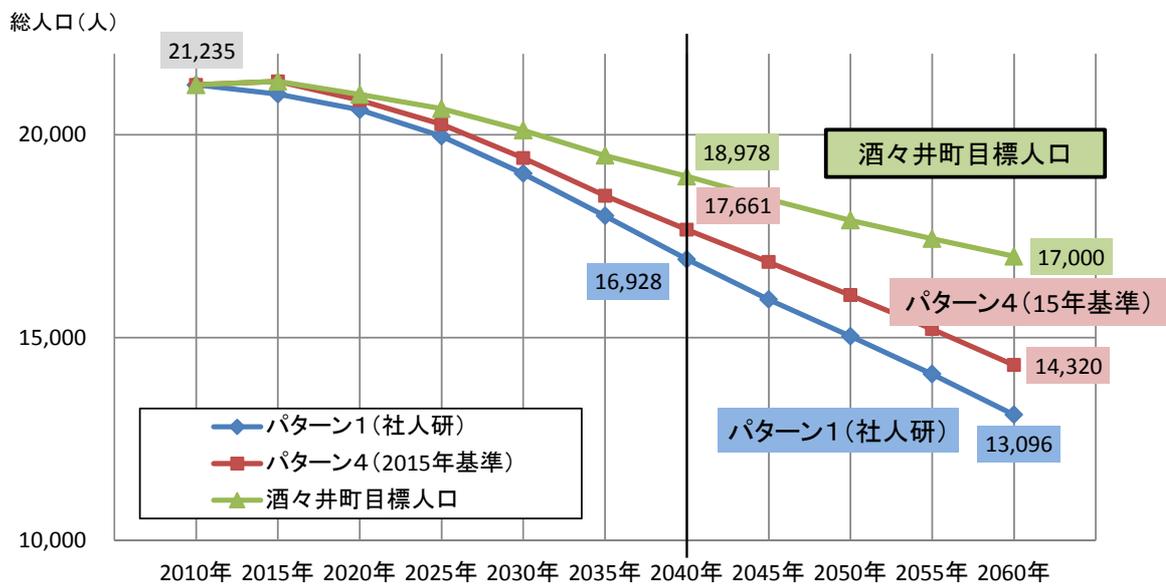
策定主体・策定年度	酒々井町・平成 27 年 10 月
計画期間	平成 27 年度から平成 31 年度までの 5 か年

(1) 将来目標人口

酒々井町目標人口（2060年）：17,000人

- これは、2060年の社人研推計（パターン1：13,096人）と比較し、約3,900人の施策効果を目指す目標人口となる。このうち、少子化対策による人口増が約2,200人、社会増による人口増が約1,700人となる。

〈図表 1〉 酒々井町の人口目標



(注1) パターン1は、2010年を基準に、社人研設定の出生・死亡・移動等の傾向が2060年まで続くとして推計。

(注2) パターン4は、2015年を基準に、パターン1と出生・死亡は同傾向、移動率は2005～2015の平均で推移すると仮定して推計。

(注3) 酒々井町目標人口は、パターン4を基準に、出生率は1.80に、移動率は毎年10～20人増加で推計。

(2) まちづくり方針

基本目標	具体的な施策	まちづくりに関連する 主な記載事項を抜粋
基本目標 1 地方における安定した雇用を創出する酒々井づくり	①町南東部を中心とした魅力ある雇用の場づくりの推進	
	②高品質なコンパクトシティを活かしたまちづくりの推進	・コンパクトシティの考え方に則り、各駅周辺や市街化区域に隣接している市街化調整区域での開発も検討
	③成田国際空港を活かしたまちづくりの推進	
基本目標 2 地方への新しい人の流れをつくる酒々井づくり	①酒の井をシンボルとした酒々井の歴史・里山・里沼を活かした交流支援の拠点づくりの推進	
	②世界中から人々が集う酒々井づくりの推進	
	③子どもから高齢者まで「いつでも」「どこでも」「誰でも」学び育てるひと・まちづくりの推進	
基本目標 3 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる酒々井づくり	①岩橋保育園を中心とした一貫した子育て支援の拠点づくりの推進	・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を整備
	②安心して産み育てることのできる酒々井づくりの推進	
	③“ふるさと酒々井”郷土愛の醸成づくりの推進	
基本目標 4 時代に合った地域をつくり、安心なくらしを守るとともに、地域と地域を連携する酒々井づくり	①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づくりの推進	・病院や日本版CCRC※を含めた高齢者向け居住系施設と子育て支援施設などを町の中心市街地に近接して整備
	②子どもから高齢者まで誰もが健康で生きがいをもてるまちづくりの推進	・子どもから高齢者まで、誰もが健康で安全・安心して暮らすことができる拠点として、医療施設の立地を促進 ・医療機関と協力して生活習慣病を予防するなどして健康寿命を延ばし、町民の誰もが、生涯、健康で生きがいのある生活が送れる環境を提供
	③子どもから高齢者まで誰もが安全・安心にくらせるまちづくりの推進	・病院、福祉施設、駅、商店や学校などを巡る町民生活の足の確保

※CCRC：高齢者が移り住み、健康時から介護・医療が必要となる時期まで継続的なケアや生活支援サービス等を受けながら、生涯学習や社会活動等に参加するような共同体（Continuing Care Retirement Community）

③ 地域安心子育て拠点

若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる酒々井づくり子どもを安心して産み育てる環境を整備するため、中心市街地に近接した利便性の高い町立の若縁保育園を中心とした子育て支援拠点を整備することにも、酒々井町独自の地域性を加味した特色ある子育て支援の制度づくり等を推進し、結婚から妊娠・出産・子育てまで切れ目のない一貫した子育て支援を進めます。

また、生まれ育つ子どもたちには、「ふるさと酒々井」に対して郷土愛の醸成を図っていきます。



② 歴史と自然の創造拠点

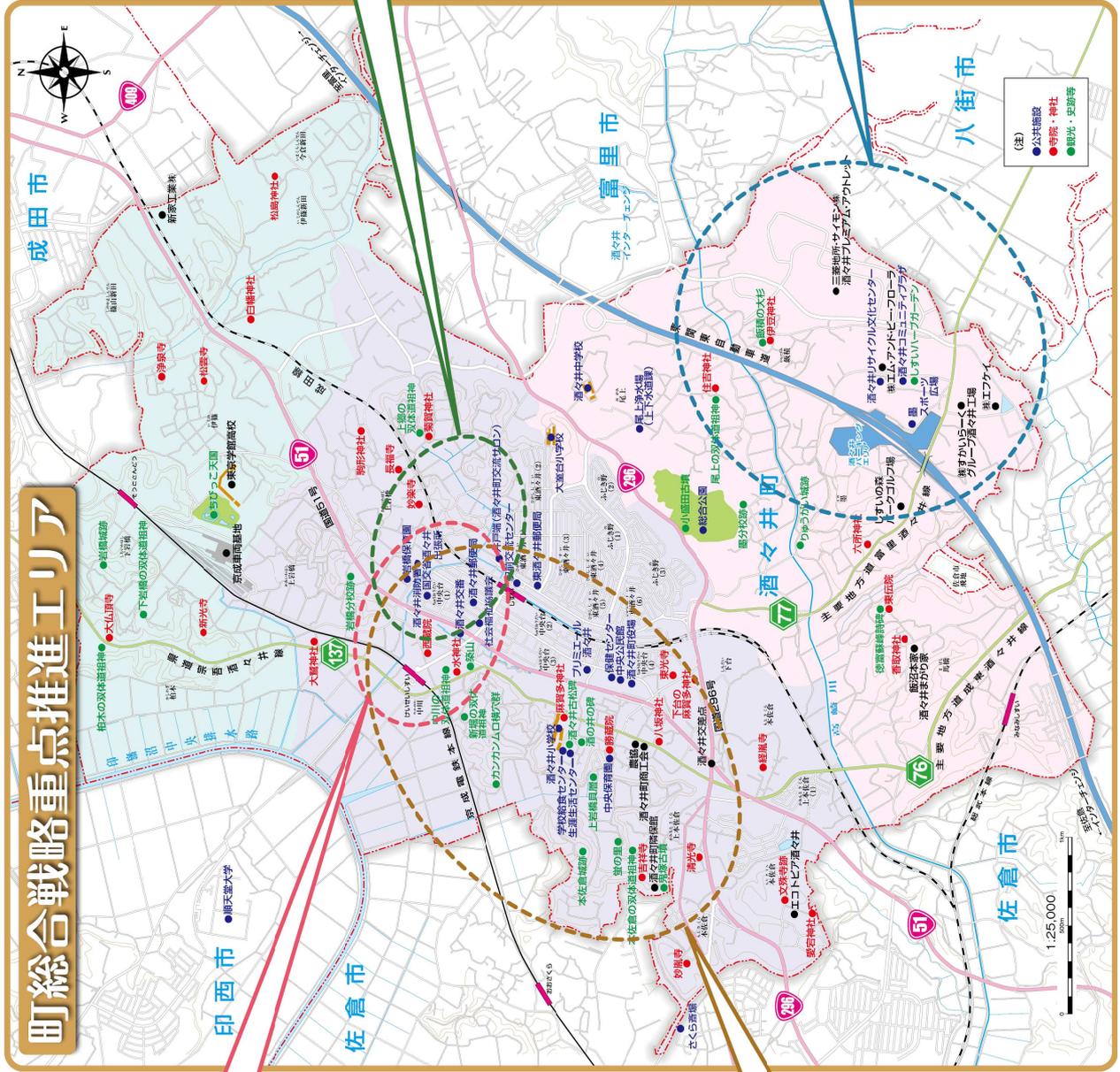
地方への新しい人の流れをつくる酒々井づくり

酒の井をシンボルとした酒々井の歴史・里山・里沼を活かした交流支援の拠点づくりを進め、インバウンド（訪日外国人旅行者）や国内観光客向けのシニアプログラムにより、世界中から人々が集う観光振興施策を推進していきます。

また、町民誰もが、ふるさと酒々井に愛着と誇りを持ち、育てて良かった、住んで良かったと感じる、日本で一番古い町としての歴史を活かした文化創造のまちづくりを進めていきます。



町総合戦略重点推進エリア



④ 地域安心高齢者サポート拠点

時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する酒々井づくり

高品質なコンパクトシティとしてのまちづくりを進めるなかで、病院や日本版 CORC を含めた高断層向け居住施設と子育て支援施設などを町の中心市街地に近接して整備することにより、安心・安心な暮らしの拠点とするとともに、町民の健康寿命を延ばし、生涯健康で生きがいのある生活が送れる環境を提供していきます。

また、防災・防犯・交通安全対策などを関係機関と協力しながら進め、誰もが、安全に生活を送れるまちづくりを進めていきます。



① 安心しごと創出拠点

地方における安定した雇用を創出する酒々井づくり

高品質なコンパクトシティをまちづくりのコンセプトとして継承し、市街地及びその隣接地での開発を促進します。

また、町南東部の産業団地・工業団地を中心に成田国際空港などを活かした企業誘致により魅力ある雇用の場づくりを進め、町外住の成田空港就業者や勤務者も含まれた住者確保に繋げていきます。



3) 公共施設配置に関する計画（公共施設等総合管理計画）

策定主体・策定年度	酒々井町・平成 28 年 3 月
計画期間	平成 28 年度から平成 57 年度までの 30 年間

(1) 基本方針

- 1 多目的化・複合化により施設等の総量縮減を目指す
- 2 選択と集中により住民の福祉と利便性の維持・向上を目指す
- 3 長寿命化等によりトータルコストの縮減・平準化を目指す
- 4 付加価値のあるインフラ整備を目指す
- 5 少子高齢化・人口減少時代に応じた施設整備を目指す
- 6 防災・減災対策と連携した公共施設等の整備を目指す

(2) 施設類型毎の方針

1 学校教育系施設	<ul style="list-style-type: none"> ・計画期間中は、原則的に現在の小学校 2 校、中学校 1 校の体制を維持することとします。 ・しかしながら、実際の児童生徒数の推移や、社会情勢のあり方に応じて、学校の統廃合又は減築等について、必要に応じ検討します。また、児童生徒数が減少していく場合、関係各所と調整しながら施設の複合化などを行い、学校施設の有効活用を図ります。
2 公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として現状を維持し、予防保全的補修を実施することで長寿命化を図り、住民の福祉水準の維持に努めます。
3 町民文化系施設・社会教育系施設	<ul style="list-style-type: none"> ・中央公民館は、耐震改修工事を実施する予定であり、今後も現状の施設維持に努めます。 ・プリミエール酒々井は、増築を含めた改修を検討しており、利用者の利便性向上に努めます。 ・コミュニティプラザについては、改築を検討しており、住民サービスの向上を図ります。 ・この他の施設については、現状の施設規模を維持しつつ、長寿命化を図ります。
4 スポーツ・レクリエーション系施設	<ul style="list-style-type: none"> ・酒々井町体育館については、耐震診断の結果耐震性がないことから現在の施設については、当面は倉庫として使用していきます。
5 子育て支援施設	<ul style="list-style-type: none"> ・保育室の確保にあたっては、入園希望者が多い岩橋保育園を増強するとともに、中央保育園については、老朽化への対応等について検討します。 ・子育ての切れ目のない支援を実施するために、保護者の交流や相談、情報提供を行う施設を新規に整備する予定です。 ・人口の変化や社会情勢の変化によっては、今後とも施設の整備を行いながら、計画的な保全に努め、現有施設の長寿命化を図ることとし、乳幼児数が減少する場合は、統廃合も含め施設のあり方について検討します。
6 保健・福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> ・保健センターと隣保館については、今後は予防保全的補修を実施することで整備費を抑制しつつ現状の施設規模を維持し、住民の福祉サービスの維持・向上に努めます。
7 行政系施設	<ul style="list-style-type: none"> ・中央庁舎については、使用年数 80 年を目指し、耐震改修等の大規模改修を実施していきます。また、公共施設等に要するトータルコストを縮減するため、庁舎全体の面積を減らしていくことを目指し、老朽化した東庁舎を解体するとともに、経年劣化が進む西庁舎については、減築も含め保全計画を検討します。 ・分庁舎については、発災時における災害対応の拠点として活用を図るため、計画的保全を行います。

4) 都市基盤整備に関する計画（都市再生整備計画（JR酒々井駅周辺地区））

策定主体・策定年度	酒々井町・平成28年3月
計画期間	平成28年度～平成32年度

(1) 将来都市像・基本目標等

大目標

- 中心市街地である駅周辺の利便性向上を図り、町の玄関口としての景観と防災機能向上も図り、町民や来訪者が安心して定住、回遊ができるまちづくりを目指す。

小目標①

- 町の中心市街地である駅周辺の機能を改善し、町民や来街者の利便性と景観の向上を図る。

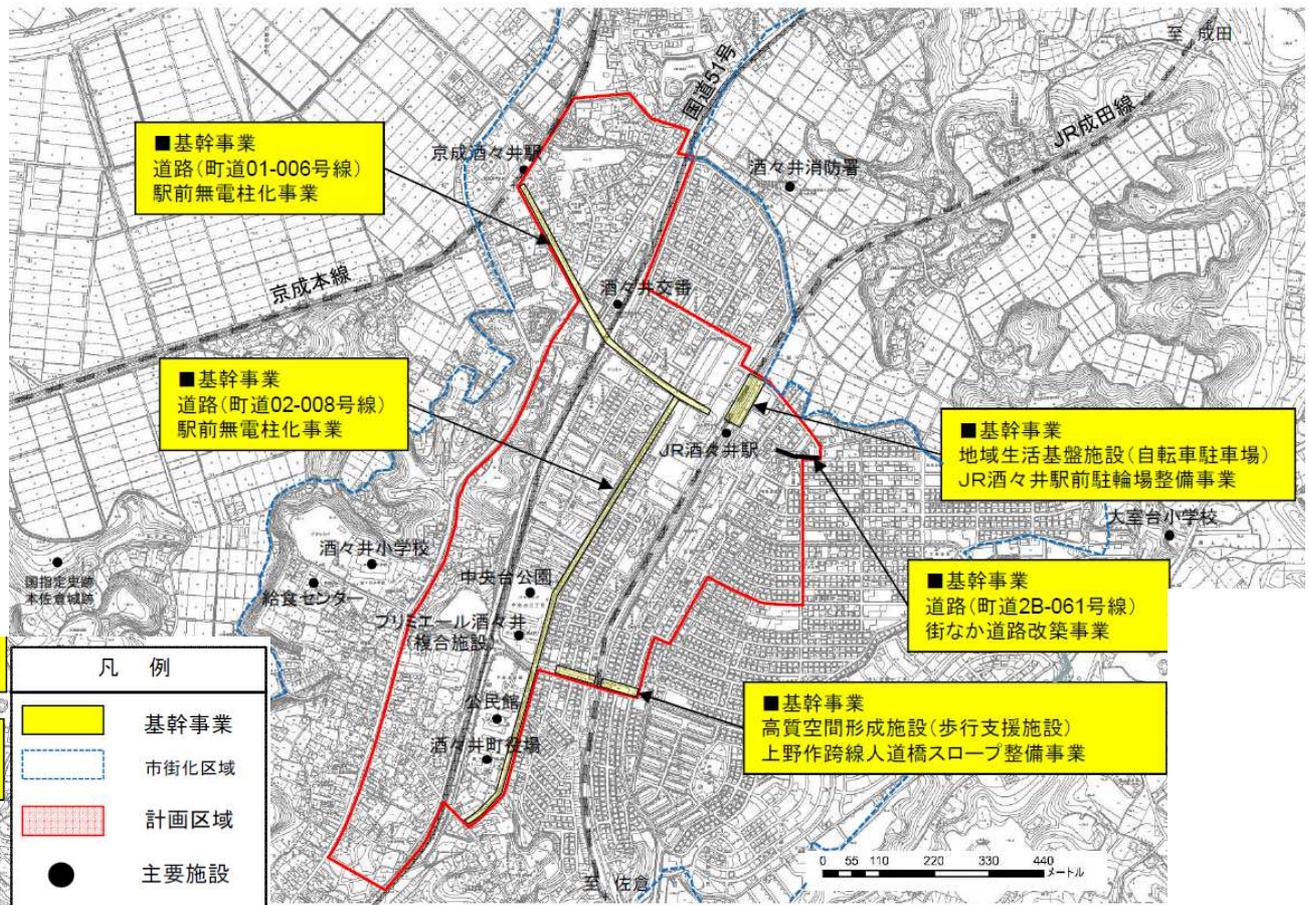
小目標②

- 未利用地を利用し、若年世帯の定住促進を図る。

将来ビジョン（中長期）

- 子どもから高齢者まですべての人たちが快適に暮らせるクオリティの高いまち「コンパクトシティ酒々井」を目指すとともに、生活機能の整った、歩いて暮らせるまちづくり

(2) 計画区域及び実施事業



酒々井町立地適正化計画策定経緯等

1) 策定の経緯

日程	開催内容	議題
平成 28 年 12 月 20 日	第 1 回 庁内調整委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 検討の目的と進め方について ・ 立地適正化計画について ・ 町の現状及び課題の整理について
平成 29 年 7 月 28 日	第 2 回 庁内調整委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今年度の進め方について ・ 町の現状及び課題の整理について ・ 立地適正化計画の方向性について
平成 29 年 8 月 30 日	第 1 回 策定懇談会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 策定スケジュールについて ・ 立地適正化計画について ・ 町の現状及び課題の整理について
平成 29 年 9 月 27 日	第 3 回 庁内調整委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 課題解決のための施策・誘導方針について ・ 都市機能誘導区域及び誘導施設の検討について ・ 居住誘導区域の検討について
平成 29 年 10 月 25 日	第 2 回 策定懇談会	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくりの方針等について ・ 都市機能誘導区域及び誘導施設の検討について ・ 居住誘導区域の検討について
平成 29 年 11 月 29 日	第 4 回 庁内調整委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 誘導施策等の検討について ・ 目標値等の設定について ・ 今後の進め方について
平成 29 年 12 月 22 日	第 3 回 策定懇談会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 誘導施策等の検討について ・ 目標値等の設定について ・ 今後の進め方について
平成 30 年 1 月 21 日	町民説明会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地適正化計画（案）について
平成 30 年 2 月 1 日 ↳ 平成 30 年 2 月 14 日	意見募集	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地適正化計画（案）について
平成 30 年 3 月 9 日	第 4 回 策定懇談会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町民説明会及び意見募集の結果について ・ 立地適正化計画（案）について
平成 30 年 3 月 23 日	都市計画審議会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地適正化計画（案）について【諮問】

2) 検討の体制

学識経験者、関係団体等からの参加を求め「酒々井町立地適正化計画策定懇談会」を開催し、各分野の専門的立場からのご意見などを反映して策定しました。

酒々井町立地適正化計画策定懇談会の参加者名簿

(敬称略・順不同)

氏名	組織・所属等	各界区分
増田 登	酒々井町都市計画審議会 会長	学識
鈴木 良雄	酒々井町都市計画マスタープラン策定委員会 委員	学識
小坂 公江	株式会社 小坂建設工業	商工業
重定 賢治	FP オフィス「海援隊」	商工業
原田 利洋	佐倉交通安全協会酒々井支部 支部長	生活環境
木内 義治	酒々井防犯パトロール「ブルドックス」 会長	生活環境
吉田 和子	酒々井町社会教育委員会 委員長	教育文化
大西 眞典	酒々井町民生委員・児童委員協議会 会長	保健福祉医療
山近 勉	社会福祉法人 鼎 エコトピア酒々井 施設長	保健福祉医療
京増 恒	水仙クラブ連合会 会長	地域活動

庁内に「酒々井町立地適正化計画庁内調整委員会」を設置し、町独自の立地適正化計画の策定を目的とした検討を進めました。

酒々井町立地適正化計画庁内調整委員会の構成委員

(順不同)

庁内関係課	構成	
総務課	総務課長が推薦する者	委員
企画財政課	企画財政課長が推薦する者	委員
税務住民課	税務住民課長が推薦する者	委員
住民協働課	住民協働課長が推薦する者	委員
健康福祉課	健康福祉課長が推薦する者	委員
経済環境課	経済環境課長が推薦する者	委員
上下水道課	上下水道課長が推薦する者	委員
こども課	こども課長が推薦する者	委員
学校教育課	学校教育課長が推薦する者	委員
生涯学習課	生涯学習課長が推薦する者	委員
まちづくり課	まちづくり課長	委員長

酒々井町立地適正化計画《本編》

(平成30年4月)

■発行・編集：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／FAX：043-496-1171（代表）／043-496-5765

■ホームページ：<https://www.town.shisui.chiba.jp/>



酒々井町マスコットキャラクター
井戸っこ(しすいちゃん)



酒々井町

