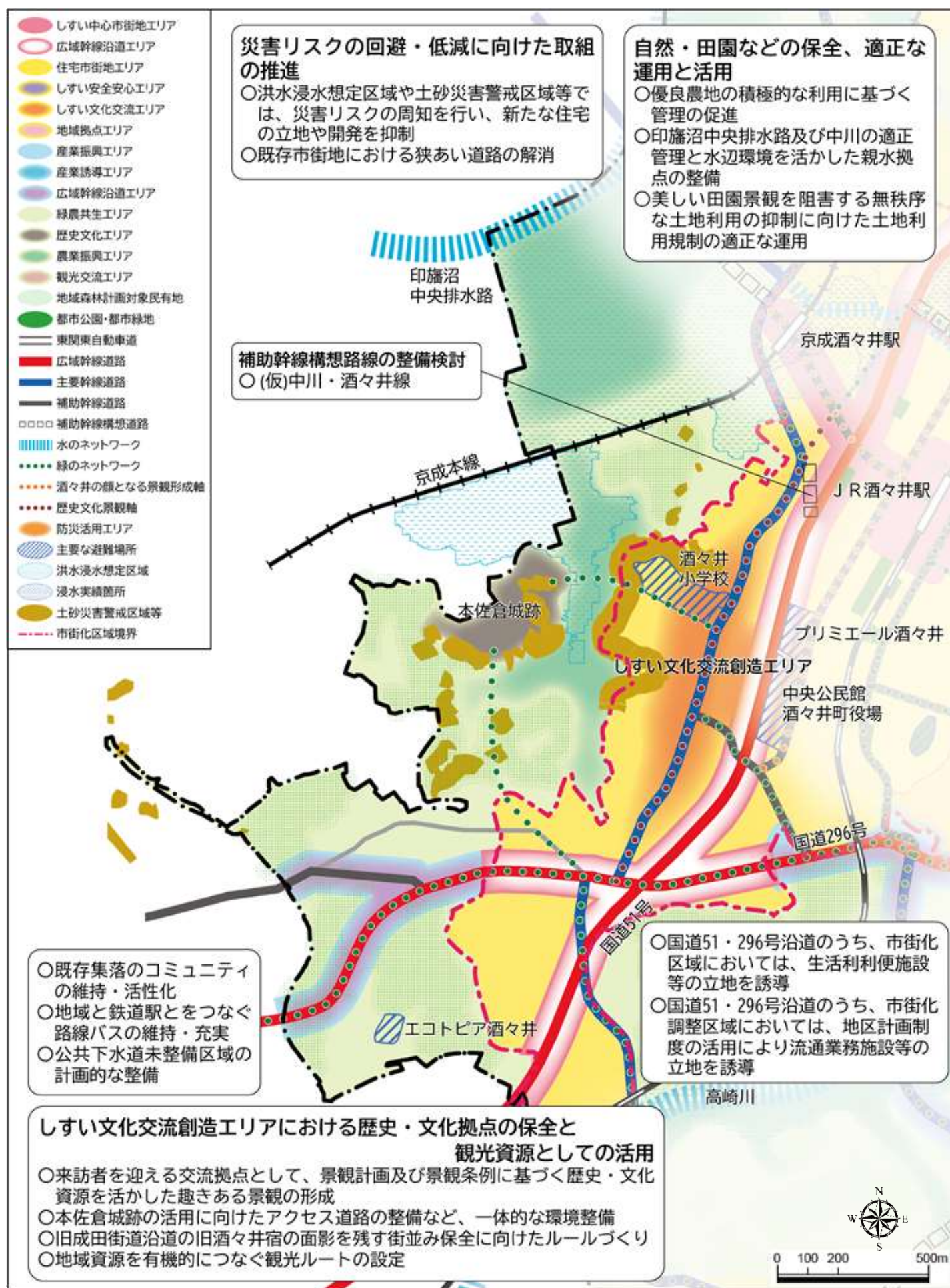


《中部（C）地域将来構想図》【対象大字：下台、酒々井、上本佐倉、上本佐一丁目、本佐倉】

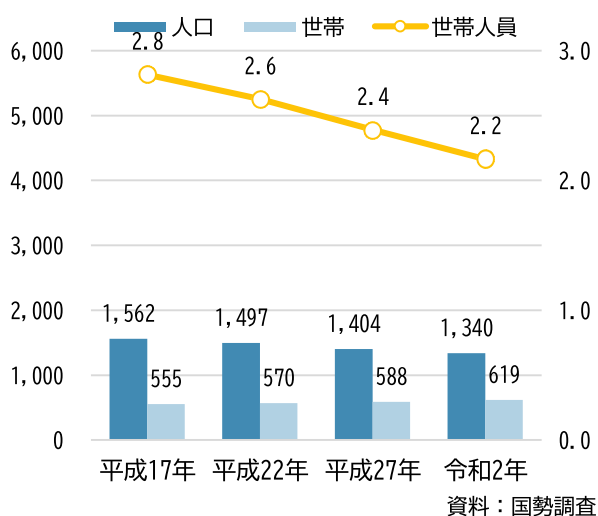


北部地域

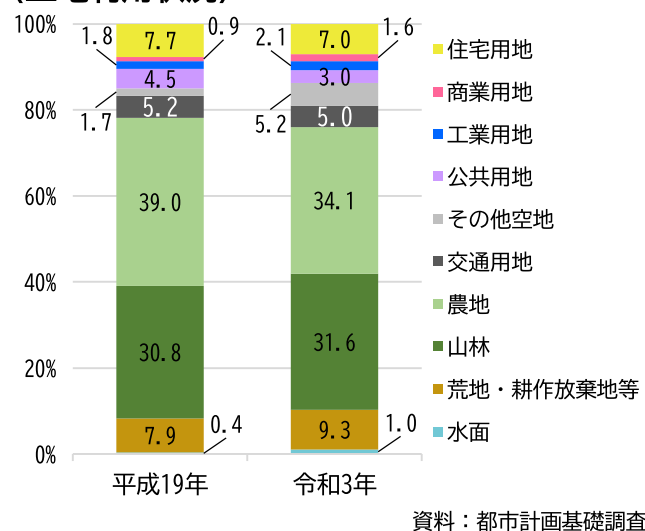
1. 地域の概況

- 本地域は、京成宗吾参道駅を有しており、地域内には国道 51 号が整備されています。
- 人口は減少傾向にある一方、世帯は増加傾向にあり、世帯人員は減少傾向にあります。
- 京成宗吾参道駅周辺が市街化区域に指定されており、用途地域は宗吾参道沿道が「第一種住居地域」、それ以外は「第一種低層住居専用地域」に指定されています。
- 印旛沼中央排水路周辺の優良農地や丘陵地帯を有する本地域では、農地（田・畑）が 34%、山林が 32%と主体を占め、約 7 割が自然的土地利用となっていますが減少傾向にあり、その他空地や荒地・耕作放棄地等の低未利用地が増加傾向にあります。

〈人口・世帯数の推移〉



〈土地利用状況〉



2. 地域のこれからのまちづくりの重点課題

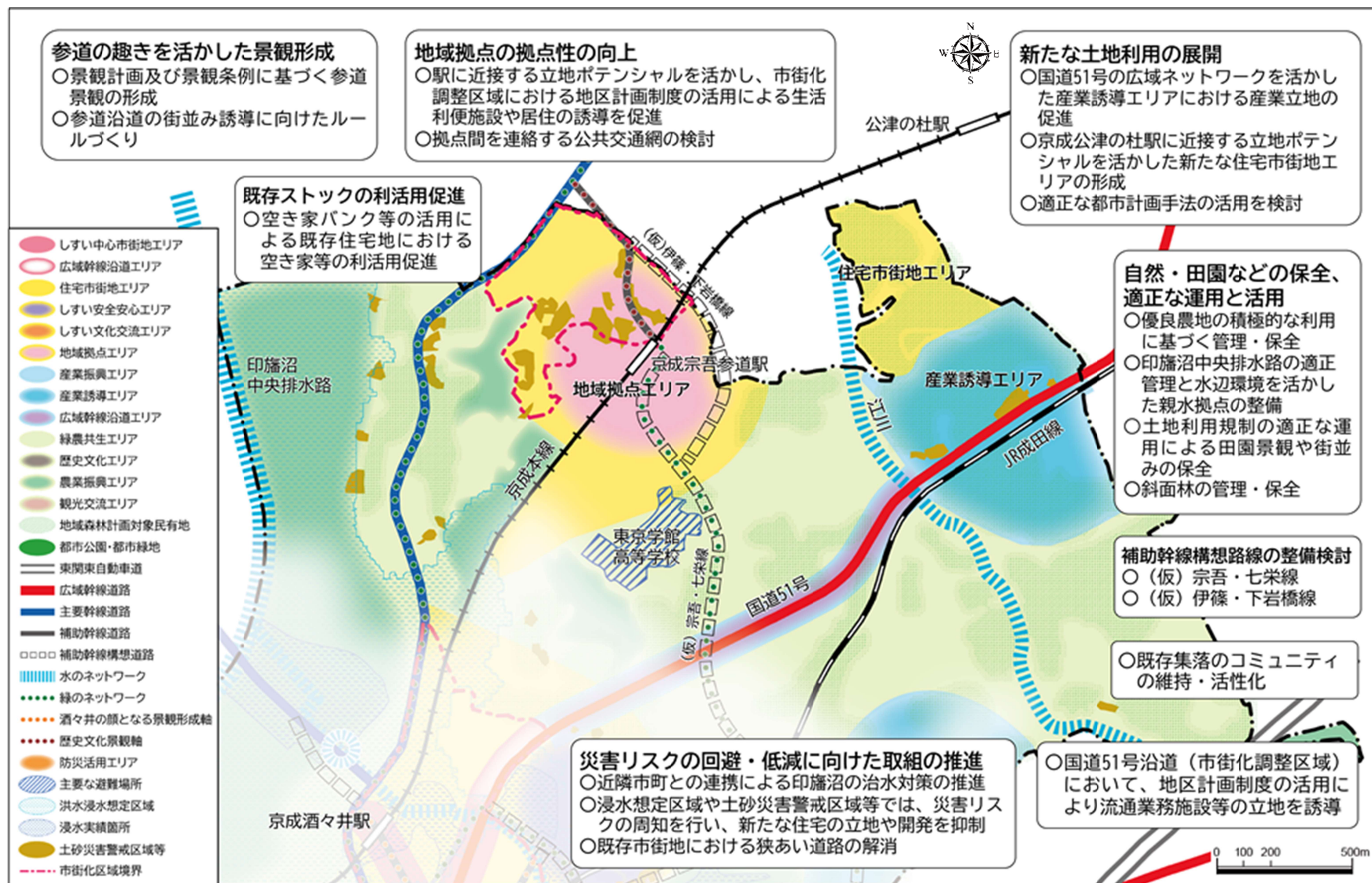
- 京成宗吾参道駅周辺は、都市的土地利用が進展していないため、駅に近接する立地ポテンシャルを活かした土地利用の推進が求められています。
- 成田市の京成公津の杜駅に隣接するエリアについては、周辺の土地利用との調和を図りつつ、総合計画に即した土地利用のあり方について継続して検討していくことが求められています。
- 印旛沼中央排水路やその周辺に広がる水田地帯については、その美しい田園景観の管理・保全が求められています。

3. 地域の将来像

**駅周辺の趣きと利便性 周辺環境
が調和した活力を育むまち**

京成宗吾参道駅周辺の昔ながらの趣きと周辺の豊かな自然環境との調和を図りながら、駅に近接する立地ポテンシャルを活かした新たな土地利用を促進するなど、多様な主体の協働により活力を育んでいくまちづくりを目指します。

《北部地域将来構想図》【対象大字：柏木、下岩橋、伊篠、伊篠新田、篠山新田、今倉新田】

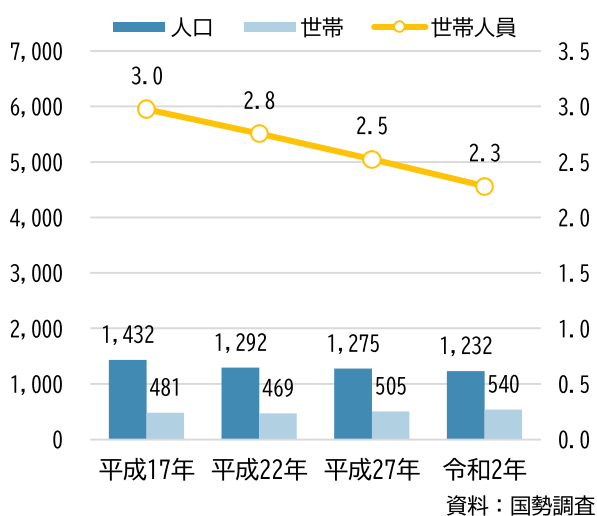


南部地域

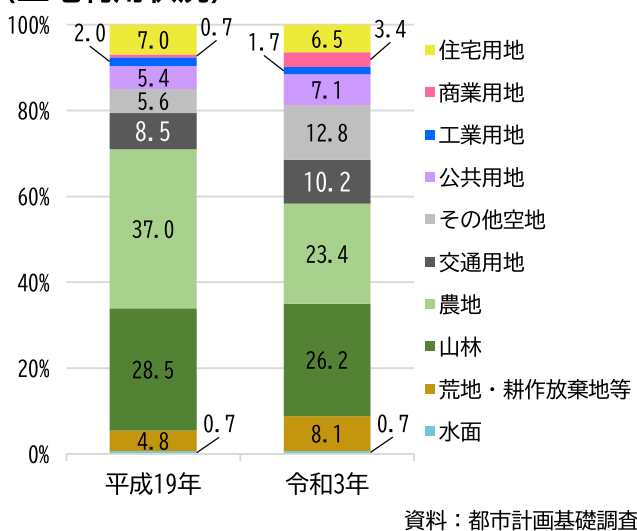
1. 地域の概況

- 本地域は、ＪＲ南酒々井駅を有し、また、酒々井インターチェンジや新産業団地内に大規模商業施設が立地しています。また、令和元年に国史跡に指定された旧石器時代の遺跡「墨古沢遺跡」が立地するなど、貴重な歴史資源も有しています。
- 人口は減少傾向にある一方、世帯は増加傾向にあり、世帯人員は減少傾向にあります。
- 酒々井南部地区新産業団地が市街化区域、用途地域は「準工業地域」に指定されています。
- 高崎川周辺の優良農地や点在する丘陵地を有する本地域では、農地（田・畑）が約 23%、山林が約 26%を占め、約 5 割が自然的土地利用となっていますが減少傾向にあり、産業団地等での開発に伴う商業用地や荒地・耕作放棄地等が増加傾向にあります。

〈人口・世帯数の推移〉



〈土地利用状況〉



2. 地域のこれからのまちづくりの重点課題

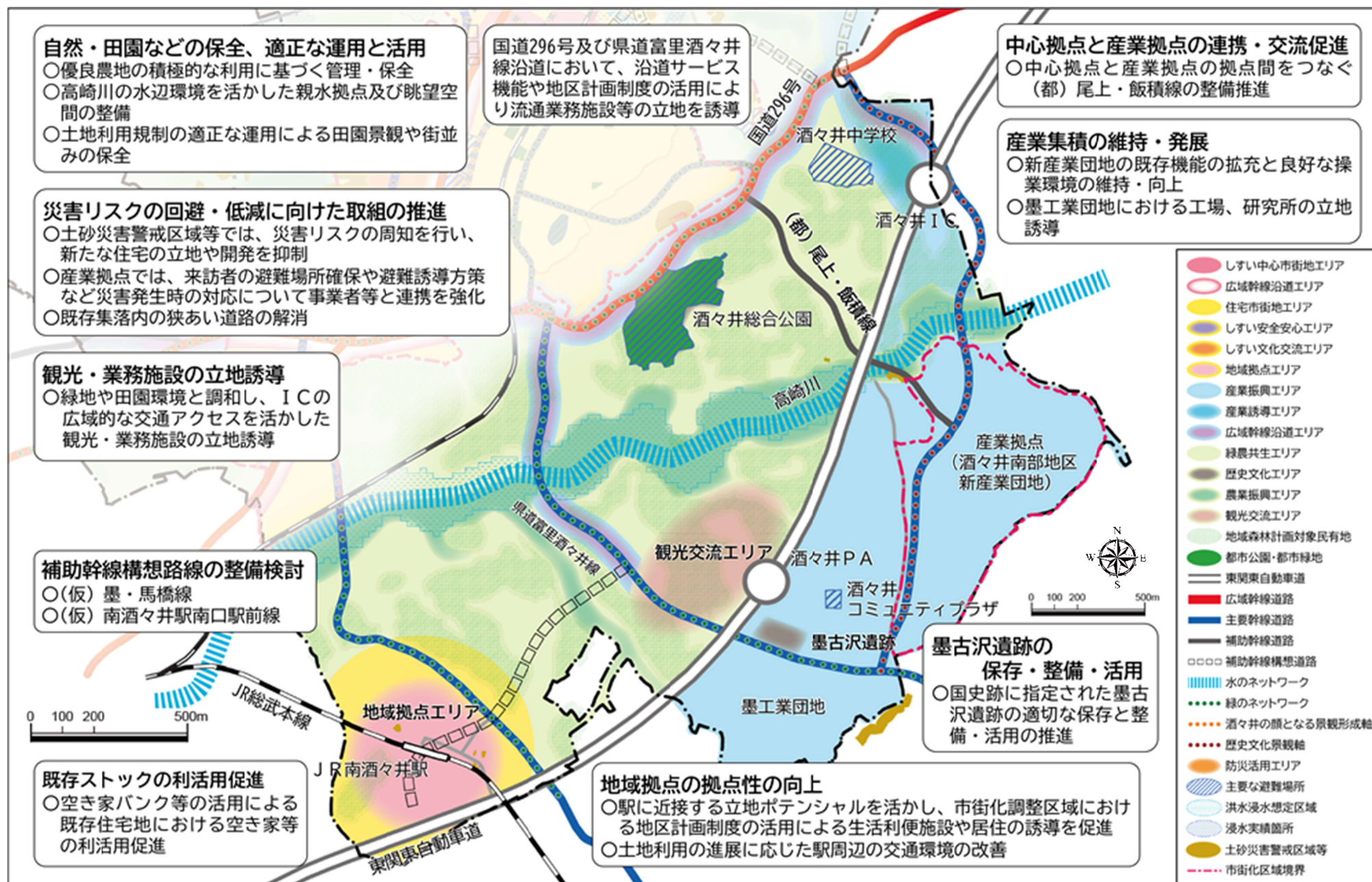
- 酒々井インターチェンジの交通利便性や産業拠点における大規模商業施設の集客力を活かし、墨工業団地や酒々井パーキングエリア周辺などでの新たな活力創出につながる土地利用を促進していくことが求められています。
- ＪＲ南酒々井駅周辺は、都市的土地利用が進展していないため、駅に近接するポテンシャルを活かした土地利用の推進が求められています。
- 墨古沢遺跡等の歴史資源の保存・整備に向けた取組が求められています。
- 既存住宅団地における空き家・空き地の適切な管理とその解消が求められています。
- 資材置場や金属スクラップヤード等の開発許可を要しない無秩序な土地利用の抑制が求められています。

3. 地域の将来像

**産業拠点と伝統・自然が調和した
活力を生み出す交流のまち**

郊外の伝統ある集落地や豊かな自然環境との調和を図りながら、産業拠点における複合型産業地の形成を契機とした交流人口の拡大、既存工業団地及び駅周辺における都市機能の集積を推進し、本町の活力を生み出す交流のまちづくりを目指します。

《南部地域将来構想図》【対象大字：馬橋、墨、尾上、飯積】



10 まちづくりの実現に向けて

① 連携・協働によるまちづくり

■町民・事業者・行政との連携・協働

- 今後は、本計画の方針に基づき、各種施策の事業化に向けた調査・検討を進め、個別計画・事業の具体化を図っていくことになります。
- これらの推進にあたって、町民・事業者・行政が一体となり、連携・協力していくことが不可欠であり、各々の役割を踏まえて、まちづくりに取り組むことが求められます。

① 町民の役割

- ・まちの一員としての意識の醸成
- ・まちづくりへの理解や知識を深めるための努力
- ・地域や行政によるまちづくり活動への参加

② 事業者の役割

- ・将来像の実現に向けたまちづくりへの貢献
- ・事業活動を通じた地域の活性化や魅力向上に係るまちづくりへの貢献
- ・地域や行政によるまちづくり活動への協力

③ 行政の役割

- ・将来像の実現に向けた都市計画の適切な運用・見直し、都市基盤整備の推進
- ・まちづくりに対する意識啓発と活動の支援やコーディネート

■立地適正化計画との連携

- 本計画に加えて、酒々井町立地適正化計画に定めた施策への取り組みを推進することにより、将来都市構造の実現を目指します。

■周辺自治体との連携

- 隣接市との連携を図り、都市整備の一貫性・一体性の確保や施設の共同利用等を検討しながら都市計画を進めます。

■国・県・関係機関等への要望

- 国道、県道、県管理河川など、本町の発展に不可欠な施策や事業等については、国・県・関係機関等に対して整備の推進を要望していきます。

② まちづくりの実現に向けた制度やルールを活用

■都市計画提案制度

- 住民や民間事業者が、県・町に都市計画の決定または変更することを提案できる制度です。詳細は、酒々井町ホームページにて確認できます。

■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

- 地区計画を定めることで、市街化調整区域において、都市的土地利用を一部許容し、計画的な土地利用を適切に誘導するための仕組みを整備したものです。
- 地区計画を定めるにあたっての詳細な要件や基準は、酒々井町ホームページにて確認できます。

③ 都市計画マスタープランの適切な進行管理と見直し

■計画的・段階的な進行管理

- 計画で位置づけた主要なまちづくり施策の進捗状況については、庁内でも定期的に把握・確認する場を設けるとともに、その状況を踏まえた施策の優先度や実施スケジュールの見直しなど、適切な進行管理を行っていくこととします。
- 進行管理にあたっては、上位計画である第6次酒々井町総合計画の中で位置づけられている評価指標や、町民意識調査における各施策に対する満足度などをベースとしながら、計画の進捗状況を管理していくこととします。

■都市計画マスタープランの柔軟な見直し

- 社会経済情勢の著しい変化や、関係法制度の改正や上位関連計画の変更・見直し等による社会の変化に対応できるよう、必要に応じて計画内容の見直しを図り、計画自体が硬直化しないよう、柔軟な対応による、よりよいまちづくりの推進に努めます。



酒々井町都市計画マスタープラン＜概要版＞ 令和6年3月

■担当課：酒々井町 まちづくり課
■住 所：〒285-8510 千葉県印旛郡酒々井町中央台4丁目11番地
■T E L：043-496-1171（代表）
■F A X：043-496-5765