

1. 都市計画マスタープランとは？

- 都市において、暮らしやすい環境を守り、つくり、維持していくためには、土地の使い方や建物の建て方のルールを定めたり、道路や公園などのインフラを計画的に整備したり、つくり直していくことが必要です。
- このような都市の土台づくりに必要な内容を総合的に定めたものが都市計画です。
- そして、この都市計画の大きな方向性を示すものが、都市計画マスタープラン(以下、都市マス)であり、各市町村が作成します。そのため、正式には「市町村の都市計画に関する基本的な方針」と言われ、都市計画法という法律において作成することが義務づけられています。
- 都市マスは、これから20年先の都市の将来像やまちづくりの方向性を定め、下図に示される「土地利用」、「交通」、「公園・緑地」、「景観」、「都市防災」の各分野の取り組みの方向性を示す、今後20年間のまちづくりの指針となるものです。

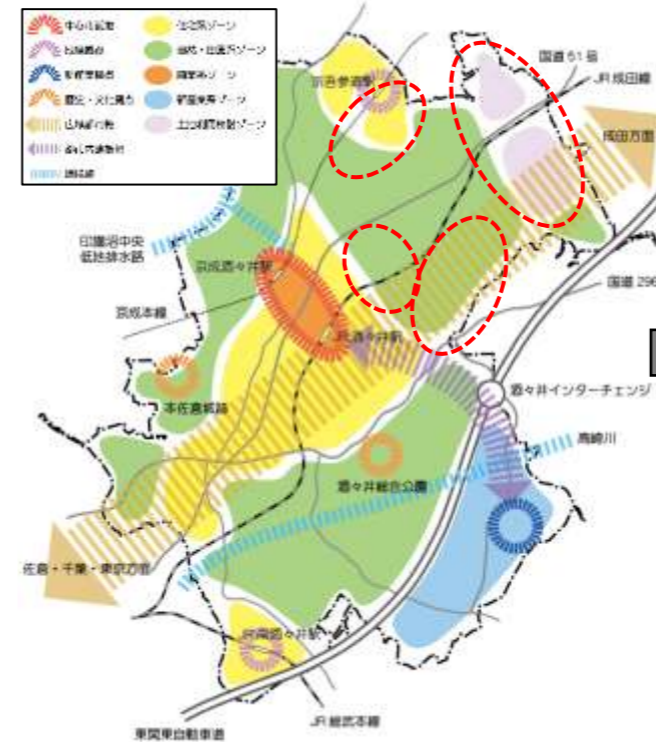
【都市マスで示すまちづくりの方向性の概要】



2. なぜ見直すのか？

- 現在の都市マスは、酒々井町の最上位計画である「第5次酒々井町総合計画」に基づくまちづくりの指針として、平成26(2014)年3月に策定しました。
- その後、「第6次酒々井町総合計画」が令和4(2022)年3月に策定され、新たな土地利用構想が示されたことから、これらの内容を反映することが必要となりました。(下図参照)
- また、現在の都市マスの策定から10年近くが経過しており、まちづくりに関する法律・制度や社会経済情勢が大きく変化しています。また、町内の土地利用や交通体系などについても変化が生じており、これらの変化に対応した見直しが必要となりました。

【現行都市マスの将来都市構造】



【第6次酒々井町総合計画の土地利用構想】



3. 都市計画マスタープランの構成

- 都市マスは、大きく分けて次の4つの内容によって構成されています。
- 本日、主に説明する部分は、下記の黄色塗りの③地域別構想になります。

①都市の将来像

本市の都市づくりにあたっての骨格となる、都市の将来像や将来都市構造などを設定します。

②全体構想

以下の分野ごとに市全体の方針を示します。
 【土地利用】 【交通体系】 【公園緑地】
 【環境】 【景観形成】 【都市防災】

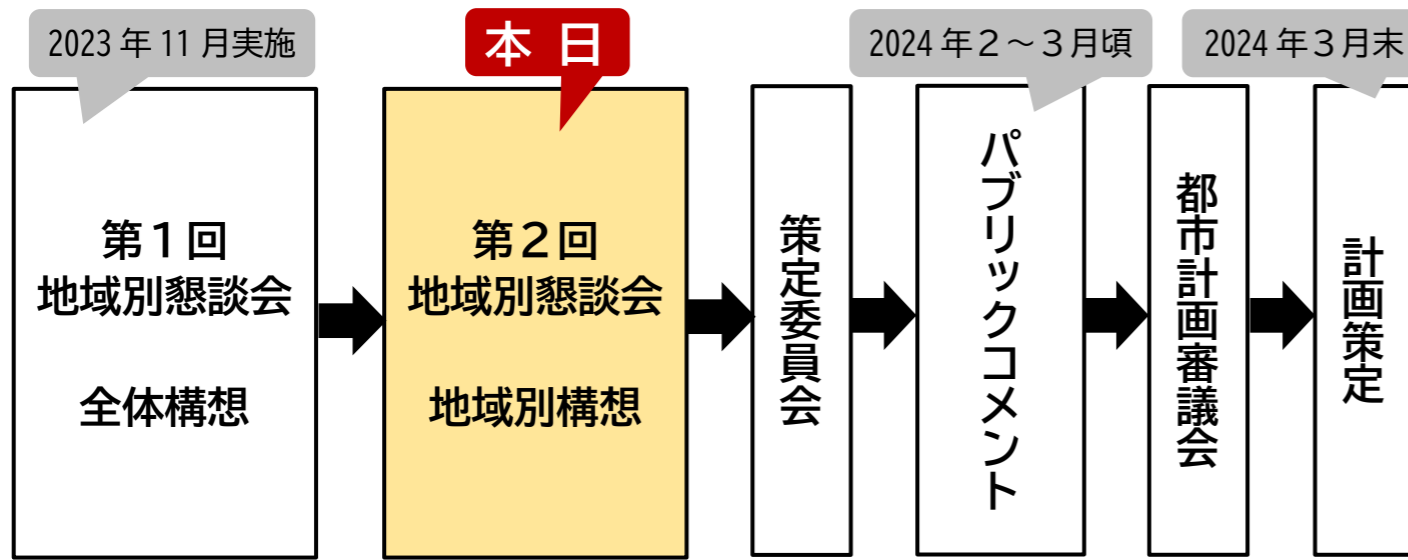
③地域別構想

町域を5地域に区分し、各地域の特性を踏まえた将来像と具体的なまちづくり方針を地域ごとに示します。

④計画の実現に向けて

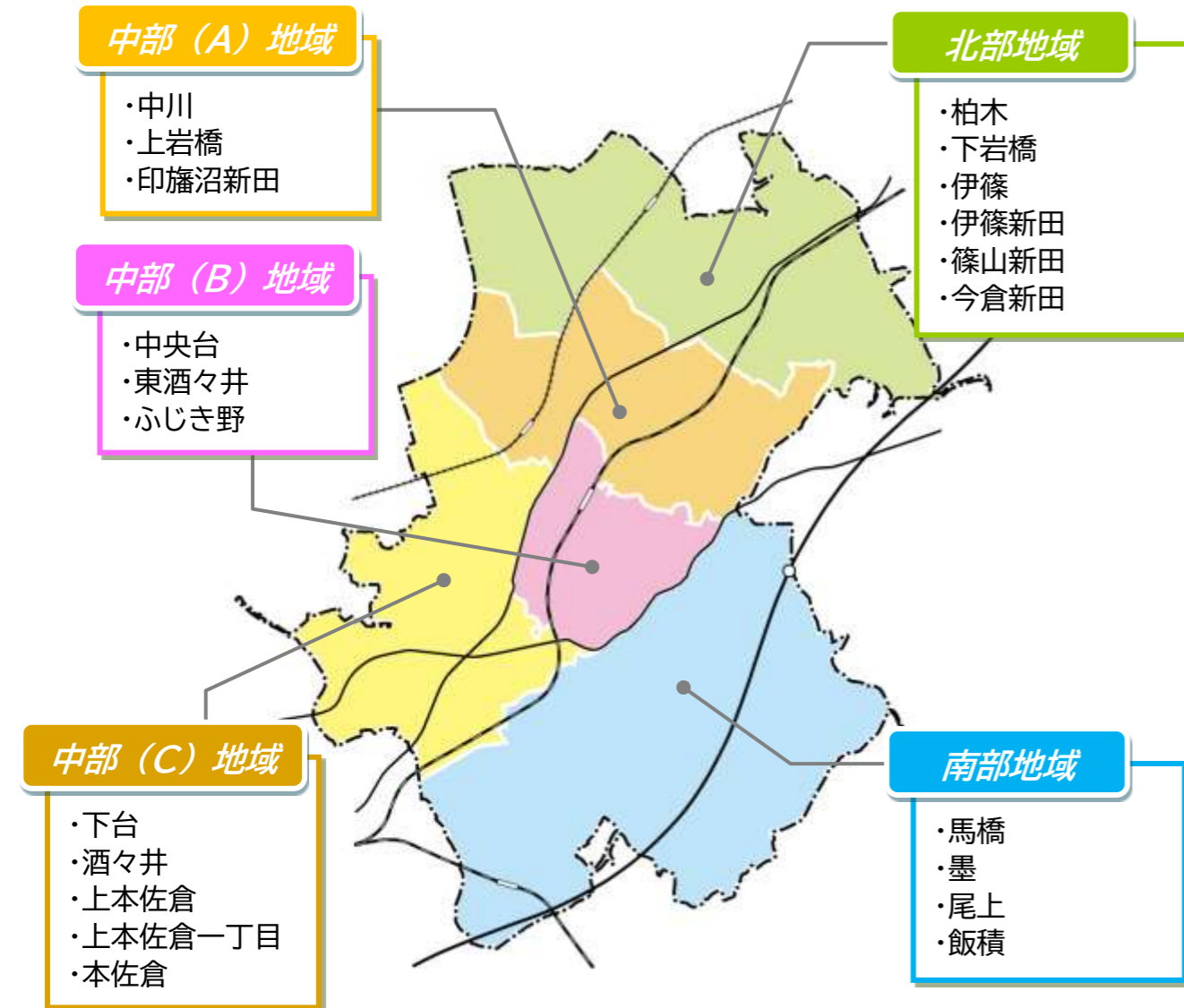
まちづくりを実現していくための基本的な方針などを示します。

4. 策定スケジュール



※スケジュールは現時点での予定であり、今後変更となる可能性もあります。

地域別構想の地域区分



1. 土地利用に関する基本方針

■質の高い居住環境を支える、歩いて暮らせるコンパクトな市街地の形成

- ・各拠点において都市機能や居住の誘導、計画的な都市的土地利用の促進を図ります。
- ・しずい中心市街地エリアにおいて、日常生活に必要な商業機能の誘導・充実を図ります。
- ・良好な都市基盤ストックを活かし、質の高い居住環境を持続的に維持・確保します。

■多様な産業の発展を支える、計画的な土地利用の推進

- ・墨工業団地などの既存機能の拡充を見据えた計画的な土地利用を推進します。
- ・酒々井 IC 周辺では、多様な産業の発展を支える計画的な土地利用を推進します。
- ・市街地調整区域における地区計画制度を活用し、民間活力を主体とした産業立地を促進します。

■歴史・自然・田園などの地域資源の保全、適正な運用と活用

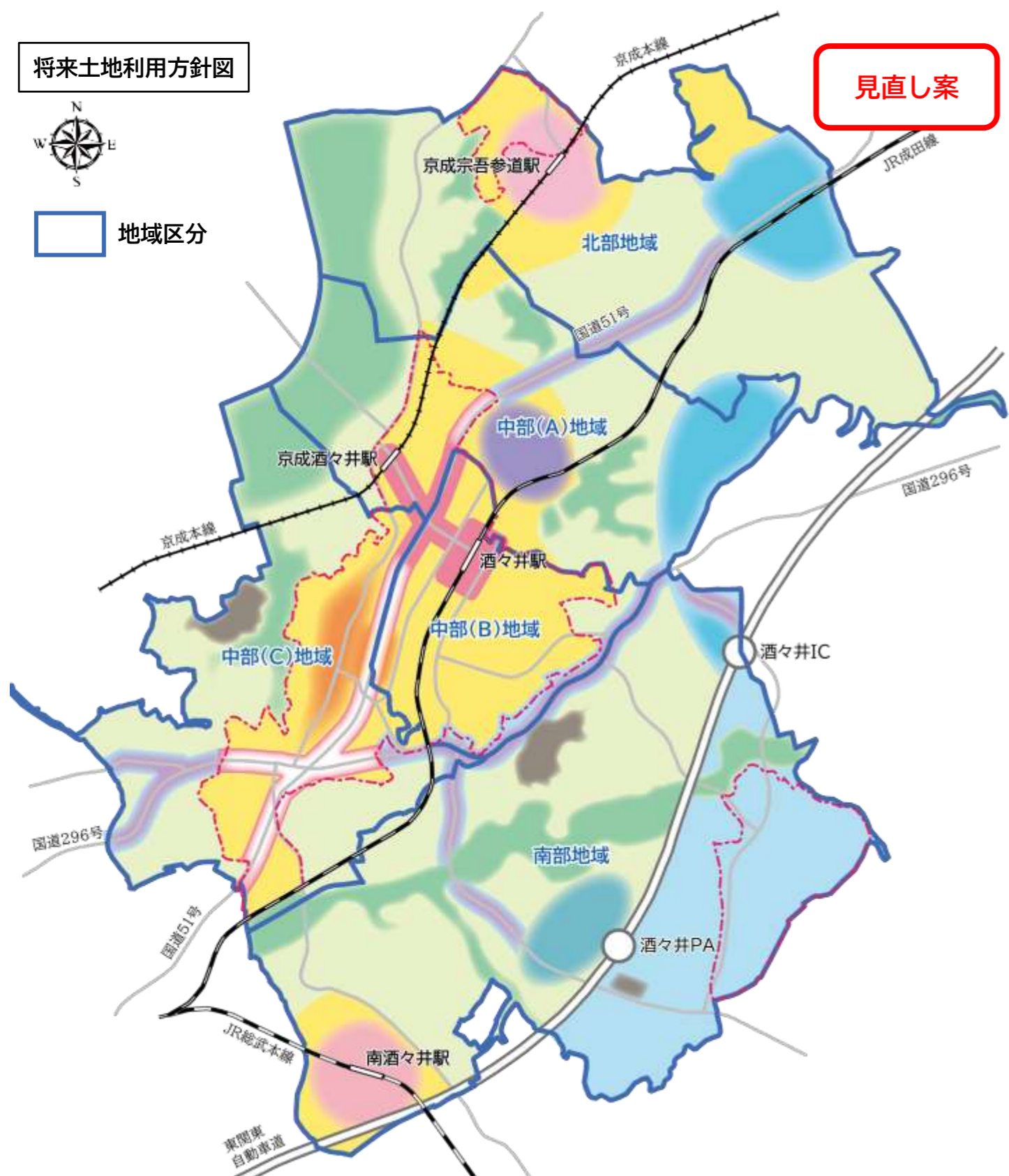
- ・歴史・自然・田園環境を将来にわたって保全していくため、土地利用規制の適正な運用を図ります。
- ・印旛沼新田や高崎川周辺の水田、北部地域の畑地などは優良な農地として保全していきます。

<土地利用エリア別の基本方針>

しずい中心市街地 エリア	○生活利便施設や居住機能の誘導、鉄道・バスなどの交通結節機能強化や景観づくりなどの取組の一体的な推進による拠点性の向上 ○南部地区の新産業拠点との連携による交流人口の創出
広域幹線沿道 エリア	○国道 51 号及び 296 号の沿道における生活利便施設などの立地誘導
しずい安全安心 エリア	○町民の安全安心な生活を包括的にサポートする拠点機能（子育て支援施設、医療施設や公共公益施設など）の維持・充実
しずい文化交流 エリア	○多様な地域資源（公共公益施設、旧成田街道沿道の歴史・文化資源など）の維持・充実 ○旧成田街道沿道における町並み保全に向けたルールづくりなどの検討
地域拠点 エリア	○宗吾参道駅周辺及び J R 南酒々井駅周辺における計画的な土地利用の推進による、生活利便施設や居住の誘導
住宅市街地 エリア	○地区計画などの活用による良好な住環境の保全・形成 ○公園や道路、点在する空き地・空き家の適正な維持・管理 ○狭あい道路や行き止まり道路の改善・解消 ○道路や公園などのユニバーサルデザイン化の推進 ○空き家バンクによる住宅ストック活用による住み替え促進
産業振興 エリア	○酒々井南部地区新産業団地：大規模商業施設を核とした複合型新産業地の形成 ○酒々井パーキングエリア周辺：活力創出に向けた新たな土地利用の検討を推進
産業誘導 エリア	○地区計画制度の活用による多様な産業を支える産業用地の形成
広域幹線沿道 エリア	○地区計画制度の活用による流通業務施設や小規模な工場などの立地誘導
緑農共生 エリア	○農地・森林の管理・保全 ○既存集落のコミュニティ維持・活性化に資する施設整備や生活道路の改善
歴史文化 エリア	○景観及び歴史的遺産の保全・活用 ○本佐倉城跡・墨古沢遺跡の保全及びび活用のためのアクセス・便益施設の整備推進
農業振興 エリア	○水田の維持・保全、生産基盤の整備推進 ○耕作放棄地の発生抑制、良好な生産環境の維持と田園景観の保全
観光交流 エリア	○成田国際空港へ近接している IC を活かした観光交流施設の立地誘導

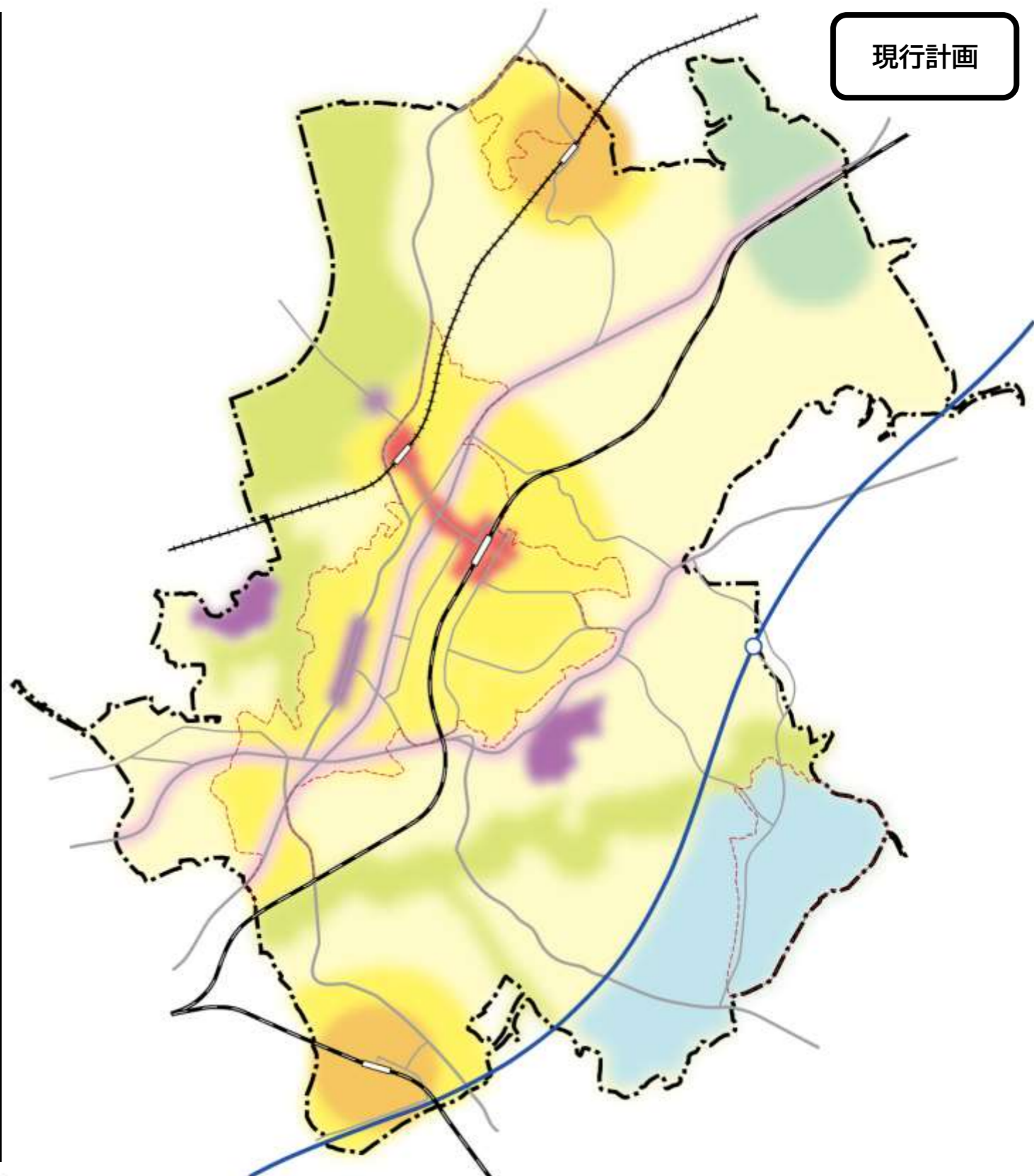
将来土地利用方針図

見直し案



- | 商業系ゾーン | 住宅系ゾーン | 産業系ゾーン | 歴史・自然・田園系ゾーン |
|---|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> しすい中心市街地エリア 広域幹線沿道エリア (市街化区域) 市街化区域 | <ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地エリア しすい安全安心エリア しすい文化交流エリア 地域拠点エリア | <ul style="list-style-type: none"> 産業振興エリア 産業誘導エリア 広域幹線沿道エリア (市街化調整区域) | <ul style="list-style-type: none"> 緑農共生エリア 歴史文化エリア 農業振興エリア 観光交流エリア |

現行計画



- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地エリア 地域拠点エリア 住宅市街地エリア 市街化区域境界 | <ul style="list-style-type: none"> 沿道利用エリア 産業振興エリア 歴史・文化エリア | <ul style="list-style-type: none"> 土地利用検討エリア 緑農共生エリア 農業振興エリア |
|--|--|---|

2. 交通体系に関する基本方針

■都市間・拠点間をつなぐ効率的・効果的な道路網の整備

- ・拠点間の連携や広域道路網へのアクセス向上に資する道路ネットワークの見直しを行います。
- ・構想路線などを対象として、新たな都市計画道路の必要性について検討を進めます。
- ・産業拠点と中心拠点をつなぐ拠点間連携軸の形成に向けた道路網整備を重点的に推進します。

■安全性・利便性向上に向けた生活インフラの整備と適切な維持・管理

- ・生活道路や歩道の整備・拡充、歩行空間のユニバーサルデザイン化を推進します。
- ・生活道路などの整備・補修や適切な維持管理を進めるとともに、狭あい道路の改善・解消を促進します。
- ・道路、橋梁、上下水道などのインフラの効率的な点検・維持管理と効果的な機能改善を図ります。

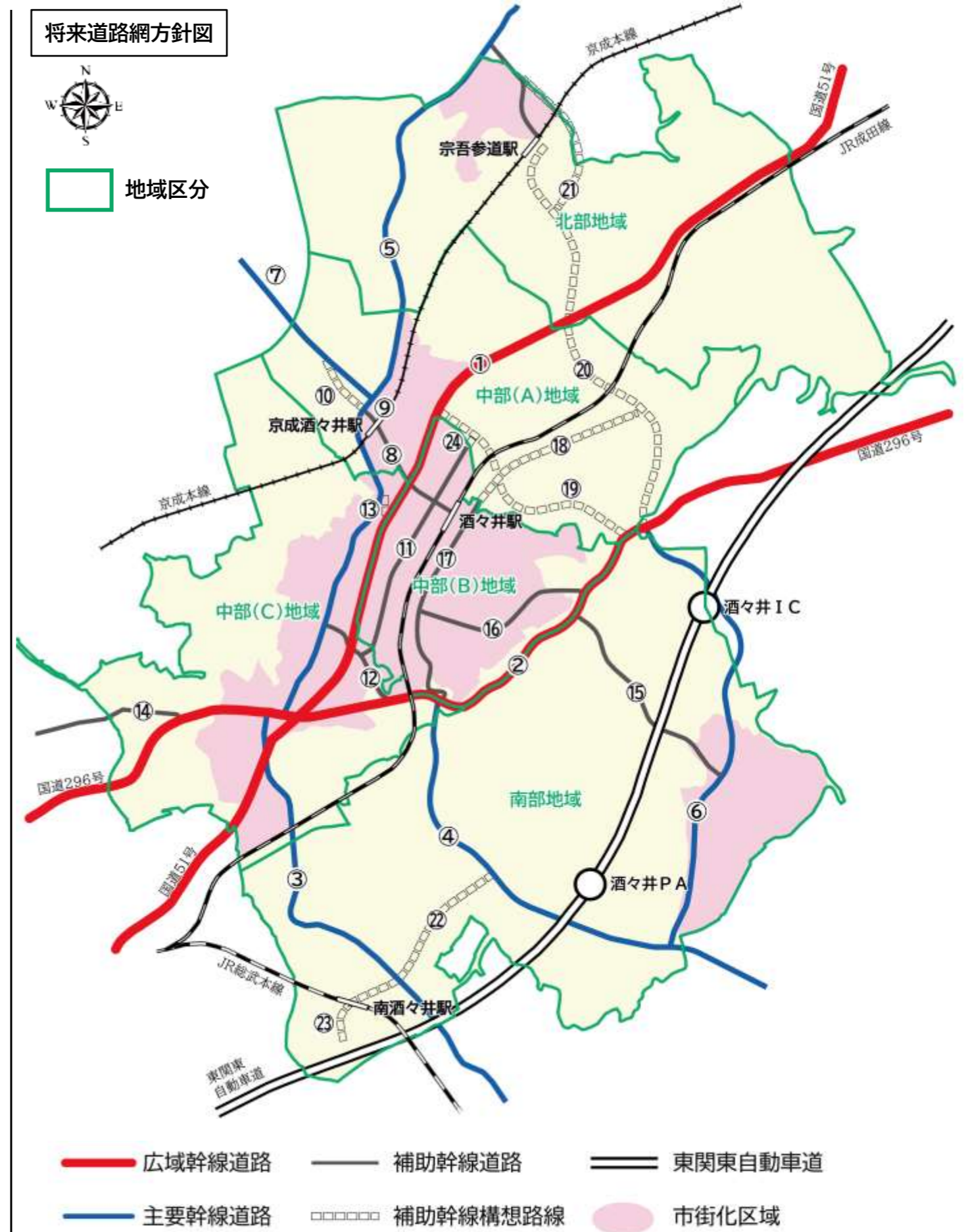
■公共交通サービスの充実と利用促進

- ・ふれ愛タクシーや路線バスの充実、バスと鉄道の連携強化を図ります。
- ・鉄道駅周辺では、交通結節点としての機能を強化し、公共交通の利用促進に向けた環境整備を図ります。
- ・酒々井 IC やアウトレットの集客性を活かした高速バスなどの公共交通機能の充実について検討します。

<幹線道路網の位置づけ>

道路区分	No	路線名	位置づけ(機能・役割)
自動車専用道路		東関東自動車道	・都心部及び茨城方面との連絡機能を担う高速道路網
広域幹線道路	①	国道 51 号	・千葉方面～成田方面をつなぐ広域アクセス道路
	②	国道 296 号	・船橋・佐倉～九十九里方面をつなぐ広域アクセス道路
主要幹線道路	③	(主)成東・酒々井線	・八街・山武方面へのアクセス道路
	④	(主)富里・酒々井線	・八街・富里方面へのアクセス道路
	⑤	(県)宗吾・酒々井線	・成田方面へのアクセス道路、京成酒々井駅への連絡機能
	⑥	(都)墨・七栄線	・酒々井 IC 及び南部地区新産業拠点へのアクセス道路
	⑦	酒々井・印旛線	・印西方面へのアクセス道路
	⑧	(都)国鉄酒々井駅前線	・酒々井駅～京成酒々井駅をつなぐ中心市街地の都市軸
	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
補助幹線道路	⑩	(仮)京成酒々井駅西口駅前線延伸区間	・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	・南部新産業拠点～中心市街地の連絡機能 ・J R 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 IC～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 ・京成本線による交通ネットワーク分断の改善
	㉒	(仮)墨・馬橋線	・J R 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	・J R 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)

将来道路網方針図



3. 公園・緑地整備に関する基本方針

■公園・緑地の適正な整備・管理・保全

- ・街区公園の機能更新、改修による長寿命化の推進、適正な維持・管理
- ・高齢化が進むエリアでの街区公園の施設配置や規模などの見直し
- ・印旛沼中央排水路、斜面林、里山などの緑地の保全と適正な管理
- ・住民協働による公園・緑地の保全・管理

■街なかにおけるみどりの創出

- ・住民協働による公共施設や沿道の緑化などの推進
- ・地区計画や緑化協定などの制度活用による街なかのみどりの創出支援
- ・産業用地における緩衝帯となる緑地やオープンスペースの確保

■水とみどりのネットワークの形成

- ・水辺環境の適切な管理・保全と安全性を確保した親水空間としての活用
- ・みどりの拠点づくりとそれをつなぐネットワークの形成
- ・公園・緑地や河川の連続性・一体性向上による潤いある都市環境の形成



4. 環境に関する基本方針

■環境共生型のまちづくりの推進

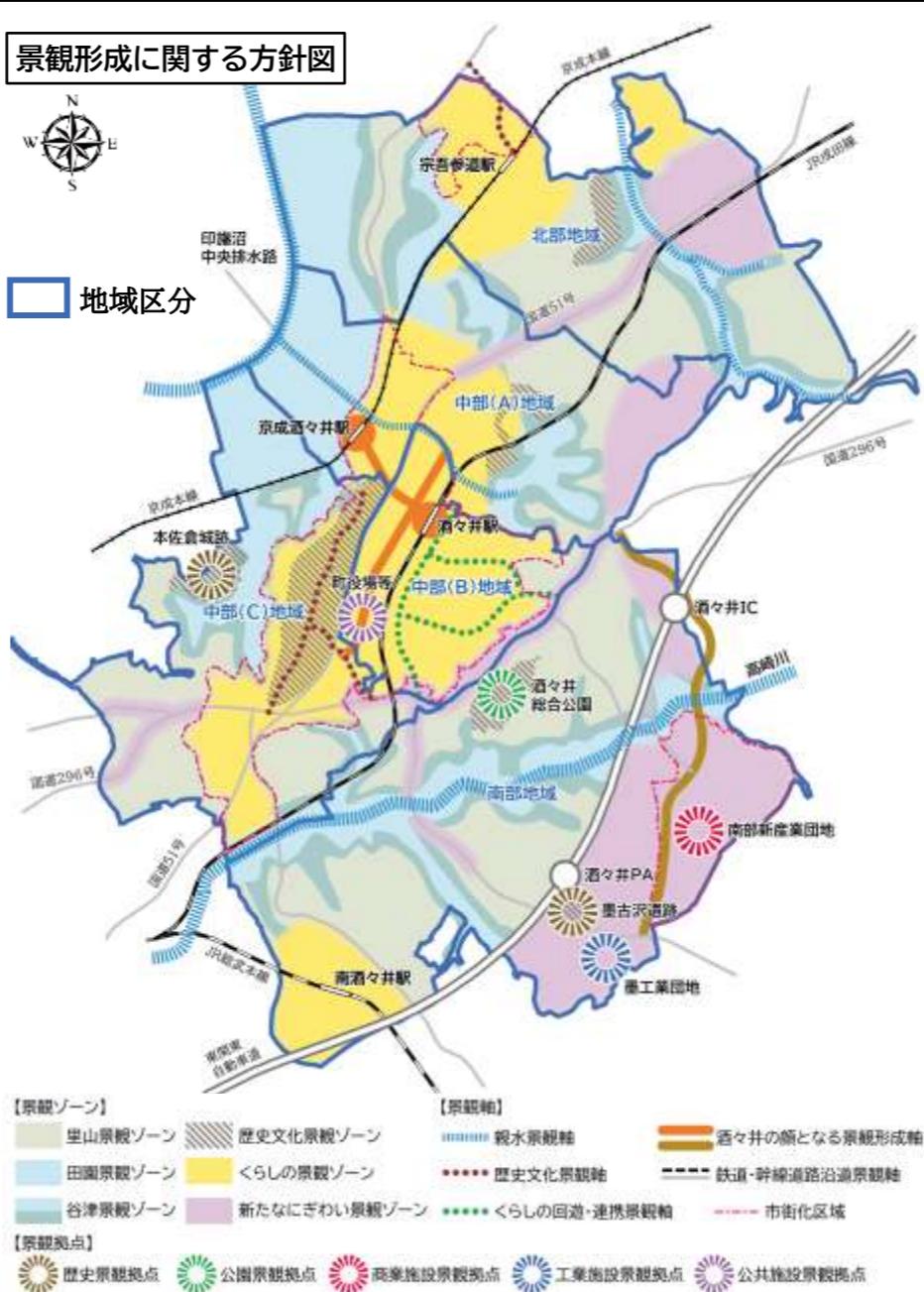
- ・都市的土地利用と自然的土地利用が調和した環境共生型のまちづくり
- ・住民団体などの協働による自然環境の機能保全
- ・環境への負荷を低減させる工法・手法の導入

■脱炭素に向けた環境づくり

- ・「酒々井町ゼロカーボン宣言」に基づく脱炭素への取組の強化
- ・公共施設における再生可能エネルギーの導入の促進
- ・公共交通、徒歩や自転車による街なか移動の促進

■都市施設の適切な整備・管理による環境の保全

- ・上下水道やごみ処理施設などの適切な整備・管理
- ・下水道施設の計画的な整備、既存施設の長寿命化や耐震化
- ・多様な主体との連携による効率的な施設の整備・管理



5. 景観形成に関する基本方針

■“酒々井らしさ”を生み出す景観づくり

- ・良好な田園環境や水環境、斜面林などの自然景観の適正な管理・保全
- ・観光拠点・景観シンボルとなる本佐倉城跡、旧酒々井宿、酒の井の碑、殿辺田城跡、長福寺、浄泉寺、墨古沢遺跡などの整備・活用
- ・街なか分散する地域資源を有機的につなぐ観光ルートの設定
- ・アクセス道路や駐車場の整備、眺望点や見晴らし場の整備・確保、案内板などのサイン整備など、周辺の環境整備による一体的な景観づくり
- ・景観計画及び景観条例に基づく良好な景観形成

■まちの顔となる拠点エリアでの景観形成

- ・建築物や屋外広告物の色彩・形態・高さなど、景観に関するルールづくり
- ・産業拠点における町の新たな魅力創出に資する景観づくりの誘導

■ゆとりと落ち着きのある良好な街並みづくり

- ・既存市街地での景観に関するルールの導入による建築物の更新などに合わせた修復型の景観づくり
- ・郊外集落地における歴史的景観や田園・自然環境と調和した景観づくり
- ・既存市街地における住民協働による緑化の促進

<景観ゾーン（面的な広がりを持つ景観要素）>

名称	景観形成指針
里山景観ゾーン	・里山・山林の自然環境の適切な管理・保全 ・郊外の既存集落における歴史的景観の保持 ・田園・自然環境と調和した景観づくり
田園景観ゾーン	・田園環境や豊かな水環境の適正な管理・保全
谷津景観ゾーン	・田園環境や豊かな水環境、斜面林の適正な管理・保全
歴史文化景観ゾーン	・本佐倉城跡や旧酒々井宿、酒の井の碑、殿辺田城跡と長福寺、浄泉寺、墨古沢遺跡などの整備・活用 ・眺望点や見晴らし場、サイン整備による統一感創出
くらしの景観ゾーン	・戸建て住宅地における落ち着きのあるまちなみ形成 ・商業施設などにおけるまちなみの連続性創出 ・工業地における住宅地・田園などと調和した景観形成 ・幹線道路沿いの建築物や広告物の景観コントロール
新たにぎわい景観ゾーン	・産業拠点や酒々井 IC 周辺における町の新たな魅力創出に資する景観づくり

<景観拠点（町のランドマークとなる景観要素）>

名称	景観形成指針
歴史景観拠点	・本佐倉城跡、墨古沢遺跡： 環境整備と合わせた一体的な景観づくり
公園景観拠点	・総合公園：同上
商業施設景観拠点	・酒々井プレミアム・アウトレット：同上
工業施設景観拠点	・墨工業団地：同上
公共施設景観拠点	・町役場周辺における魅力ある施設整備

<景観軸（線的な延長を持つ景観要素）>

名称	景観形成指針
親水景観軸	・河川や水辺の自然環境の適正な管理・保全
歴史文化景観軸	・旧成田街道沿いの安全に回遊できるまちなみづくり
くらしの回遊・連携景観軸	・まちなかの回遊性を高める酒々井らしい景観づくり
酒々井の顔となる景観形成軸	・幹線道路沿道のまちの顔にふさわしい環境づくり
鉄道・幹線道路沿道景観軸	・建築物や屋外広告物などの景観コントロール

6. 都市防災に関する基本方針

■災害に強い環境づくり

- ・頻発・激甚化する自然災害に対応した「防災」「減災」の視点に立った、災害に強いまちづくり
- ・既存市街地における建築物の耐震化・不燃化促進、狭小宅地の防止、狭あい道路の改善・解消
- ・自主防災組織の設立、空き家・空き地の解消

■避難所・避難経路及び防災拠点の適正配置

- ・公共公益施設や都市公園の防災拠点機能の充実
- ・緊急輸送道路の管理・補修と沿道建築物の耐震化・不燃化促進、無電柱化計画路線の無電柱化の推進

■災害リスクの回避・低減に向けた取組の推進

- ・浸水被害が発生している中川沿線における調節池整備などによる内水対策
- ・近隣市町との連携による印旛沼の治水対策の推進
- ・内水被害や土砂災害の回避・軽減に向けた開発指導

都市防災に関する方針図

