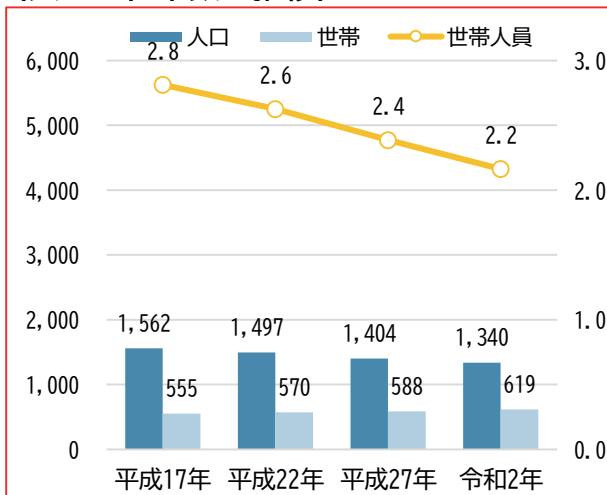


北部地域【対象大字：柏木、下岩橋、伊篠、伊篠新田、篠山新田、今倉新田】

(1) 地域の概況

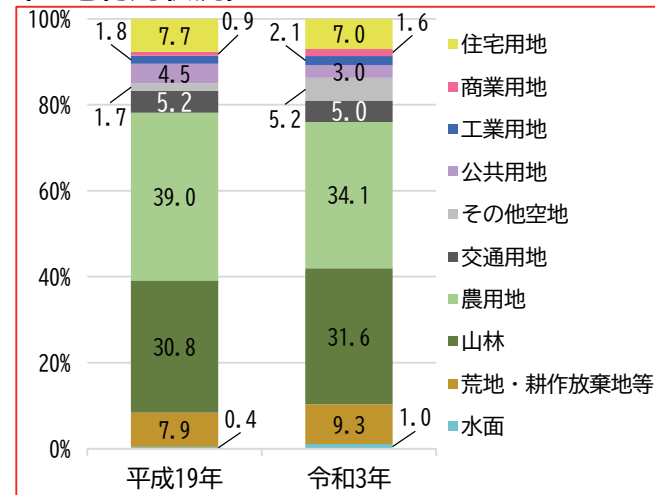
- 本地域は、京成宗吾参道駅を有しており、地域内には国道 51 号が整備されています。
- 人口は減少傾向にある一方、世帯は増加傾向にあり、世帯人員は減少傾向にあります。
- 京成宗吾参道駅周辺が市街化区域に指定されており、用途地域は宗吾参道沿道が「第一種住居地域」、それ以外は「第一種低層住居専用地域」に指定されています。
- 印旛沼中央排水路周辺の優良農地や丘陵地帯を有する本地域では、農用地（田・畑）が34%、山林が32%と主体を占め、約7割が自然的土地利用となっていますが減少傾向にあり、その他空地や荒地・耕作放棄地等の低未利用地が増加傾向にあります。

〈人口・世帯数の推移〉



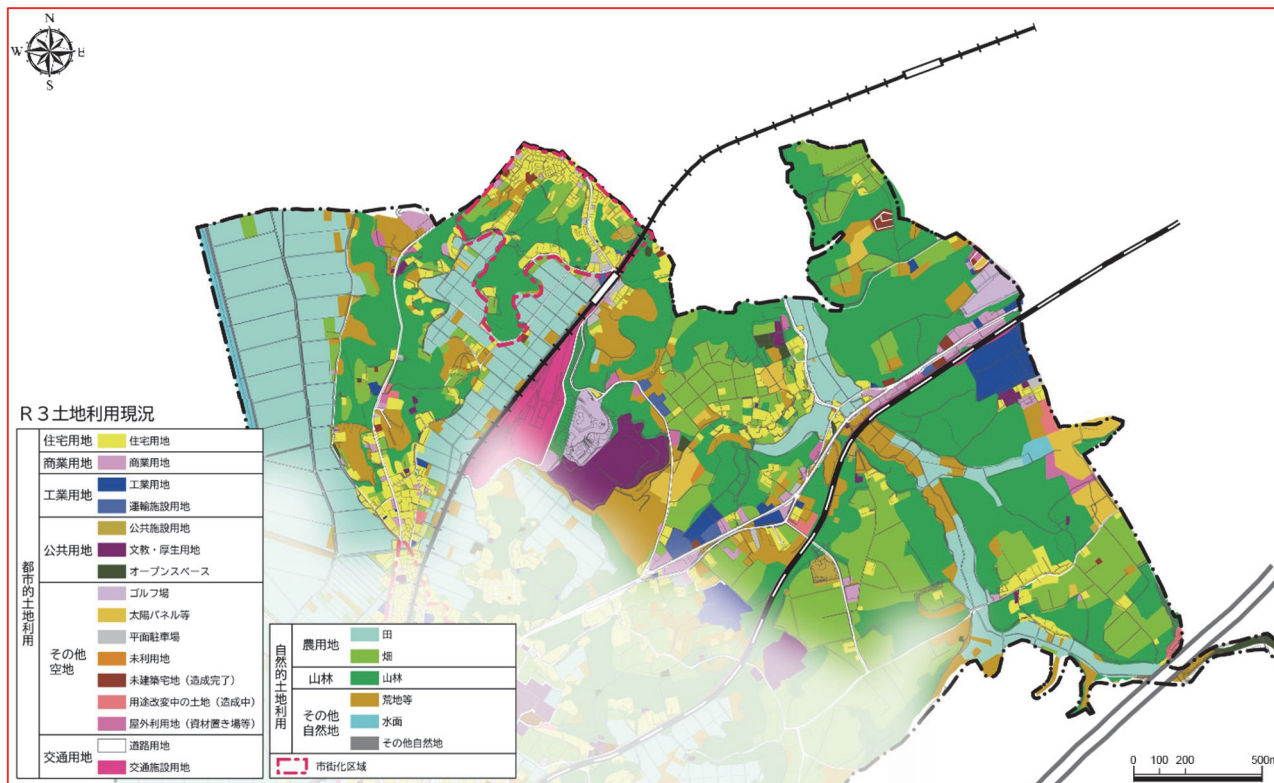
資料：国勢調査

〈土地利用状況〉



資料：都市計画基礎調査

〈土地利用現況図〉



資料：都市計画基礎調査

(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) 地域の将来像とまちづくり方針

【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。

【まちづくり方針】

地域拠点の拠点性の向上

- 京成宗吾参道駅周辺の地域拠点エリアについては、地形的制約や一部が市街化調整区域に指定されていることから、都市機能が十分に集積していない状況にあります。
- 町民の日常生活を支える地域拠点としての役割を踏まえ、今後は、必要な生活利便施設等の集積が図られるよう、市街化調整区域における地区計画制度の活用を基本として、計画的な都市的土地利用の誘導を図ります。
- また、地域拠点とその他の拠点間を連絡する公共交通網の検討に取り組みます。

参道の趣きを活かした景観形成

- 京成宗吾参道駅周辺の参道については、景観計画及び景観条例に基づき、街並み誘導に向けたルールづくりを進めるとともに、今後の交流人口の拡大に向けた“趣き”のある参道景観の形成と魅力向上を図ります。

既存ストックの利活用促進

- 本地域の住宅地は、住民の高齢化等により、空き家等の発生が顕在化しているため、「酒々井町空家等対策計画」に基づき、管理不全な状態の空き家等の発生を抑制するなど適正管理の促進を図ります。
- また、空き家や空き地は市場への流通を促進するとともに、空き家バンクを活用することで、若年世帯の定住や郊外部からの住み替えの促進を図ります。

災害リスクの回避・低減に向けた取組の推進

- 印旛沼の治水対策について、国・県、近隣市町との連携により取り組めます。
- 洪水浸水想定区域、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が指定された区域では、災害リスクの周知を行ない、新たな住宅の立地や開発の抑制に取り組めます。
- 主要避難場所については、防災拠点としての機能拡充を図ります。
- 従来からの市街地においては、建築物更新に伴うセットバックによる道路空間の確保を促進しながら、狭あい道路の解消に取り組めます。

補助幹線構想路線の整備検討

- 本地域においては、2つの補助幹線構想路線が位置付けられており、必要性・緊急性が高い路線について、優先的な整備を進めます。

自然・田園などの保全、適正な運用と活用

- 優良農地については、積極的な利用に基づく管理・保全を促進に取り組めます。
- 印旛沼中央排水路については、適正管理を図るとともに、美しい水辺環境を活かした親水拠点の整備の検討に取り組めます。
- 美しい田園景観の保全に向けて、景観計画など諸制度を活用しながら、資材置場や金属スクラップヤード等の無秩序な土地利用の抑制に向けた土地利用規制の適正な運用に取り組めます。

新たな土地利用の展開

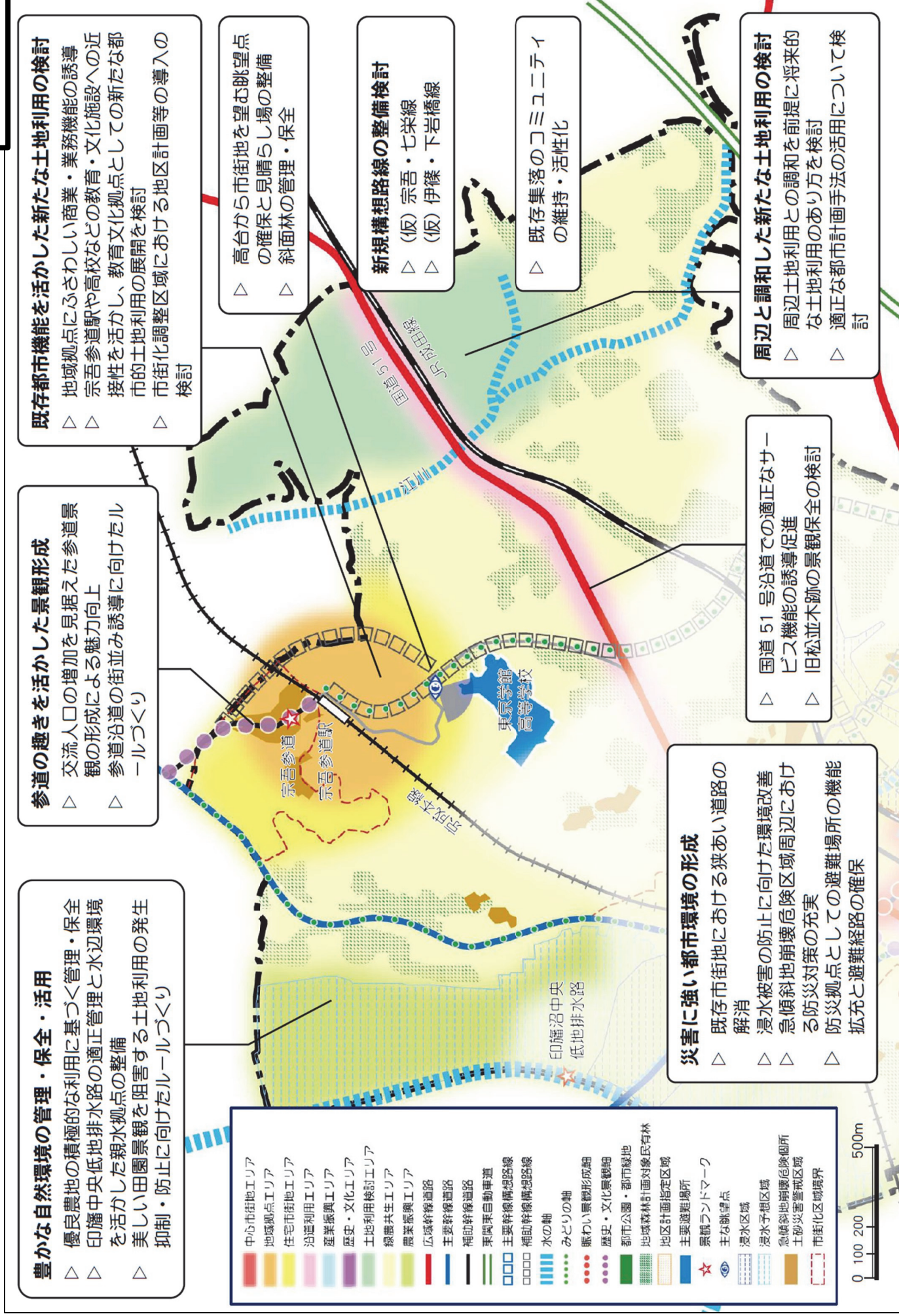
- 市街化調整区域に位置する国道 51 号沿道の産業誘導エリア及び公津の杜駅に近接する住宅市街地エリアについては、民間活力を主体とした事業化促進に取り組めます。
- 都市的土地利用への転換にあたっては、農業施策との整合を図りつつ、適正な都市計画手法の活用について検討します。

その他のまちづくり方針

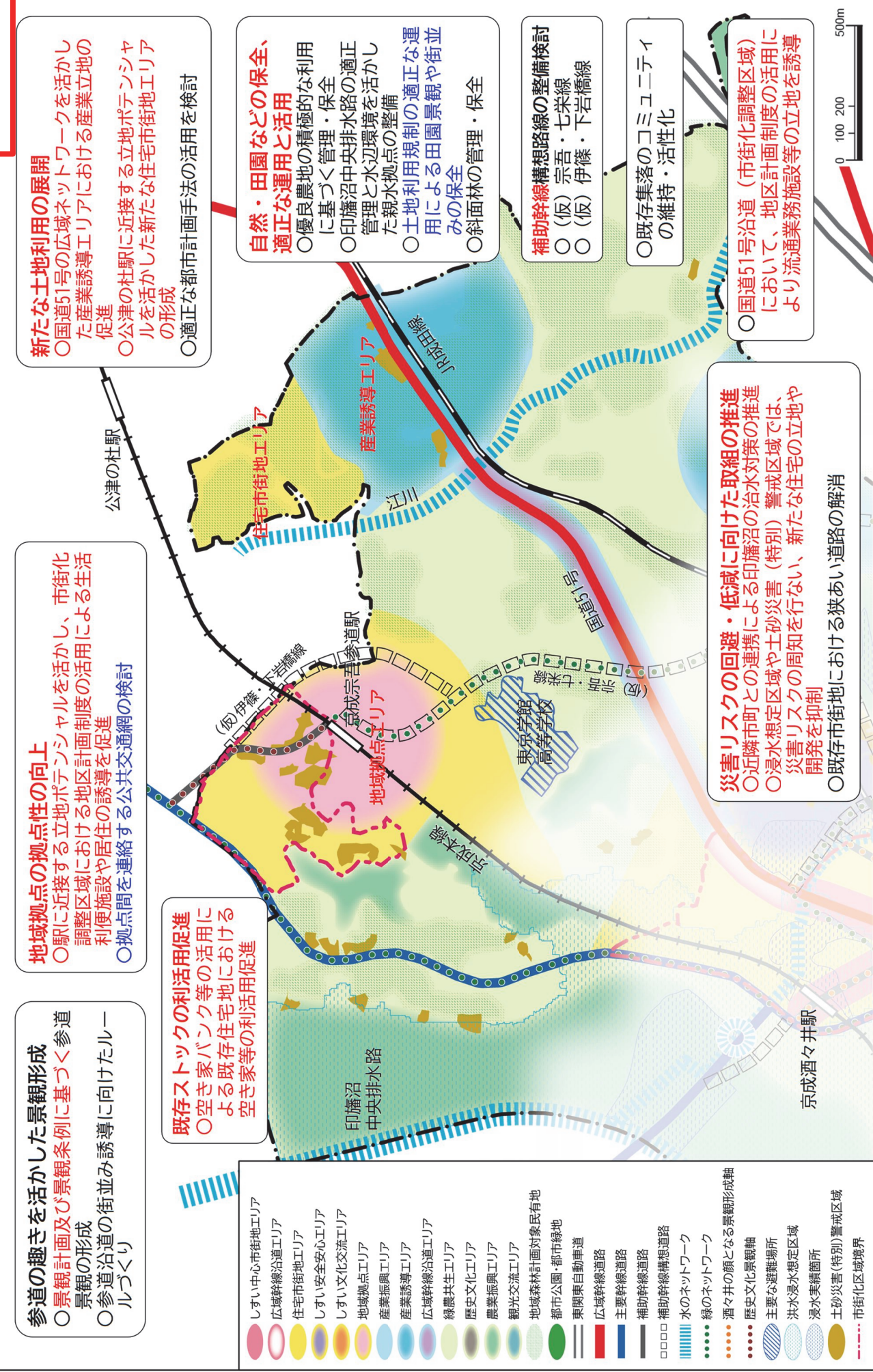
- 緑農共生エリアに分散する既存集落については、都市計画法に基づく適正な開発により、コミュニティの維持・活性化を図るとともに、集落内道路等の改善による生活環境の向上を図ります。
- 国道 51 号沿道においては、市街化調整区域における地区計画制度の活用を基本として、流通業務施設等の立地誘導に取り組めます。
- 東京学館高等学校周辺の斜面林については、貴重な緑地空間として、適切な管理・保全を図ります。

(4) 《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】

現行計画



見直し案



※青字は第1回地域別懇談会における意見の反映