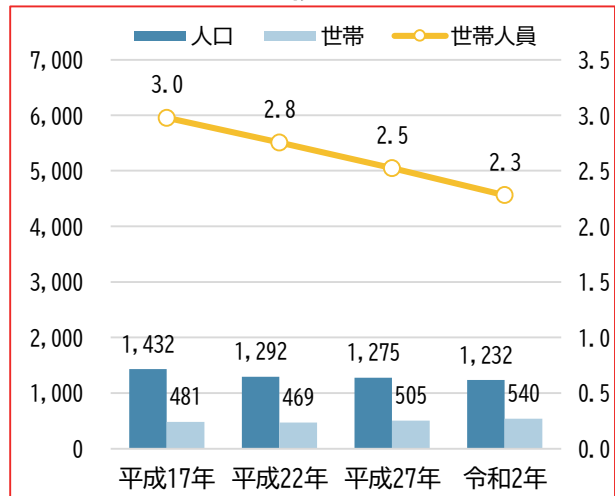


**南部地域**【対象大字：馬橋、墨、尾上、飯積】

**(1) 地域の概況**

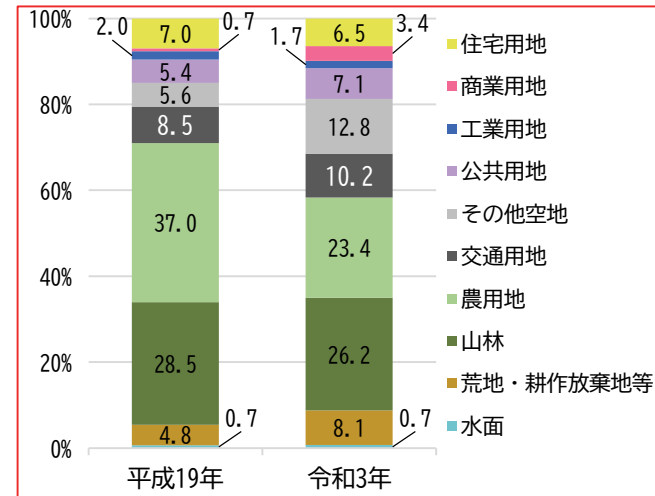
- 本地域は、JR南酒々井駅を有し、また、酒々井インターチェンジや新産業団地内に大規模商業施設が立地しています。また、令和元年に国史跡に指定された旧石器時代の遺跡「墨古沢遺跡」が立地するなど、貴重な歴史資源も有しています。
- 人口は減少傾向にある一方、世帯は増加傾向にあり、世帯人員は減少傾向にあります。
- 酒々井南部地区新産業団地が市街化区域、用途地域は「準工業地域」に指定されています。
- 高崎川周辺の優良農地や点在する丘陵地を有する本地域では、農用地（田・畑）が約23%、山林が約26%を占め、約5割が自然的土地利用となっていますが減少傾向にあり、産業団地等での開発に伴う商業用地や荒地・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

**〈人口・世帯数の推移〉**



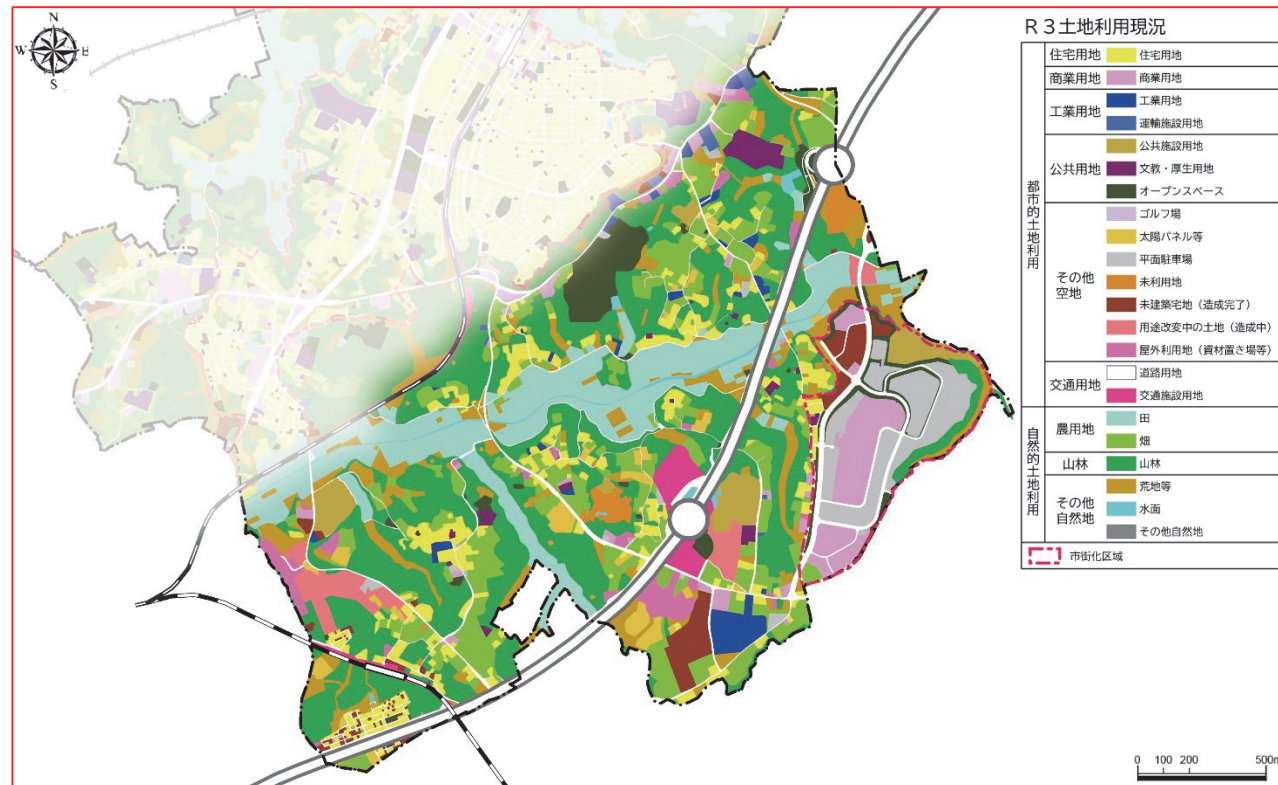
資料：国勢調査

**〈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**

- 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・活用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を伴わない無秩序な土地利用の抑制が求められています。

**(3) 地域の将来像とまちづくり方針**

**【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。

**【まちづくり方針】**

**産業集積の維持・発展**

- 産業拠点（酒々井南部地区新産業団地）については、平成25年に開設した酒々井インターチェンジと大規模商業施設を核として、商業・業務・工業・レクリエーションなど、多様な都市機能が集積した複合型産業地の形成を目指し、既存機能の拡充と良好な操業環境の維持・向上を図ります。
- 産業拠点の一部である墨工業団地については、工場や研究所等の立地誘致に取り組むとともに、良好な既存操業環境の維持・向上を図ります。

**中心拠点と産業拠点の連携・交流促進**

- 都市計画道路である尾上・飯積線は、中心拠点と産業拠点をつなぎ、拠点間連携と交流を促進する役割を担う重要な路線であるため、未整備区間の整備を推進します。

**観光交流施設の立地誘導**

- 産業拠点の一部である墨地区の東関東自動車道の西側の区域において、緑地や田園環境等と調和し、酒々井インターチェンジの広域的な交通アクセスの利便性を活かした観光交流施設の立地誘導を図ります。

## 地域拠点の拠点性の向上

- JR南酒々井駅周辺の地域拠点エリアについては、市街化調整区域に位置していることから、都市機能が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、地域拠点エリアの土地利用の進展に応じて、駅周辺の交通環境の改善に取り組みます。

## 墨古沢遺跡の保存・整備・活用

- 「史跡墨古沢遺跡整備基本計画書」に基づき、国史跡に指定された墨古沢遺跡の保存・整備を推進します。

## 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づけられており、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。

## 既存ストックの利活用促進

- JR南酒々井駅周辺の既存住宅団地では、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

- 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わない、新たな住宅の立地や開発の抑制に取り組みます。
- 産業拠点においては、大規模商業施設の来訪者の避難場所確保や避難誘導方策など、災害発生時の対応に向けて、事業者等との連携強化を図ります。
- 主要避難場所について防災拠点としての機能拡充を図ります。
- 既存集落内においては、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みます。

## 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・保全の促進に取り組みます。
- 高崎川については、美しい水辺環境を活かした親水拠点や眺望空間の整備について検討します。

- 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みます。

## その他のまちづくり方針

- 国道296号及び県道富里酒々井線の沿道においては、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みます。
- 既存幹線道路の渋滞区間については、関係機関との協議・調整を図りながら、解消に向けた計画的な改修・整備を図ります。
- 酒々井パーキングエリアは、国の中央防災会議において、大災害発生時の応急対策活動拠点としての複合的機能も位置付けされており、周辺道路等の環境整備について検討します。

