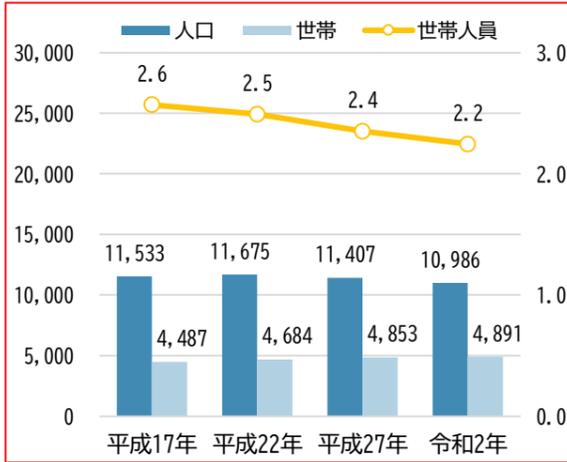


中部(B)地域【対象大字：中央台、東酒々井、ふじき野】

(1) 地域の概況

- 本地域は、JR酒々井駅を有し、駅周辺には商業施設が立地するほか、町役場、中央公民館などの公共施設が集積しています。また、宅地開発事業によって整備された大規模な住宅地が広がっており、本町で最も人口が多い地域です。
- 人口は減少傾向にある一方、世帯数は増加傾向にあり、世帯人員は減少傾向にあります。
- 用途地域を見ると、JR酒々井駅周辺は「近隣商業地域」、役場周辺や主要道路沿道には「第一種・準住居地域」、それ以外は「第一種低層住居専用地域」が指定されており、ふじき野地区では、良好な住宅地を担保するために地区計画が指定されています。
- 本地域では、宅地開発事業によって計画的に住宅地及び道路等の都市基盤が整備されてきたことから、住宅用地が約半数を占めており、また、交通用地（道路用地等）も約26%と高い割合を占めています。

〈人口・世帯数の推移〉



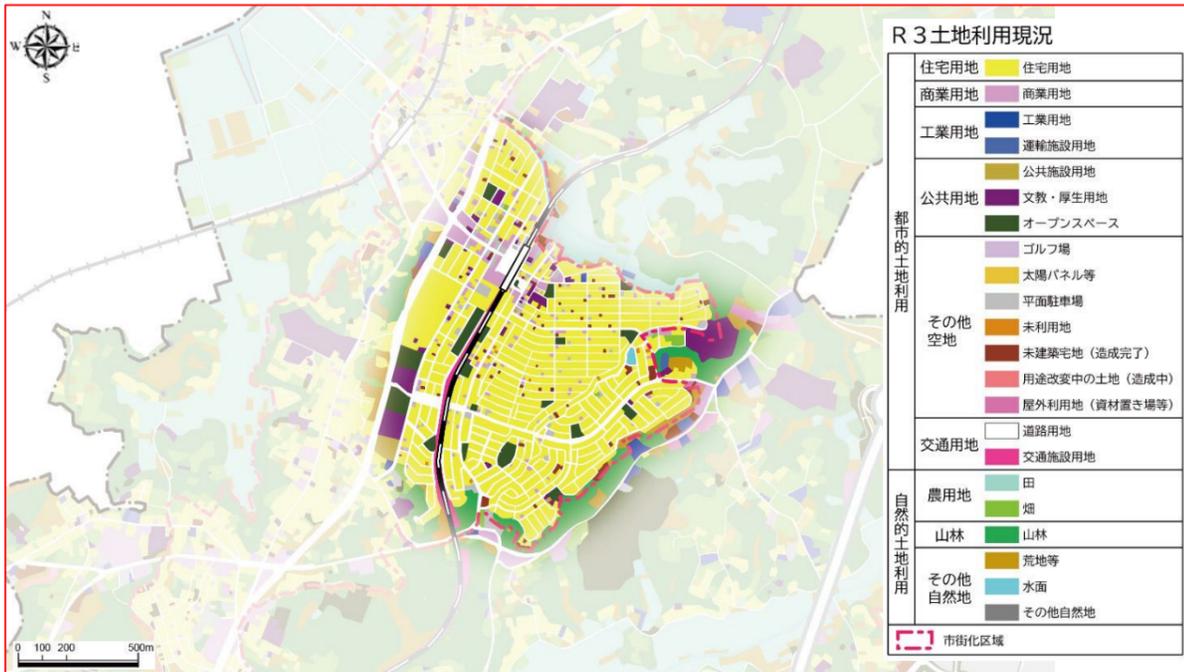
資料：国勢調査

〈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

- 本町の玄関口の一つであるJR酒々井駅周辺の商業・業務機能の集積が進んでおらず、また、既存商店街の機能が低下しており、都市機能の強化が求められています。
- JR成田線により市街地が東西に分断されており、道路交通の円滑化、緊急車両の円滑な通行や東西市街地の回遊性向上に向けた対策が求められています。
- 高経年の住宅地では、住民の高齢化に伴う空き家・空き地の発生が顕在化しており、適切な管理・活用が求められています。
- 公園施設は、老朽化の状況や住民の高齢化を踏まえ、配置や規模、機能等の利用実態に即した見直しが求められています。
- 町役場やプリミエール酒々井など、本町の防災拠点としての役割を担う主要な公共施設が集積していることから、これら施設の防災機能の強化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】

賑わいと安らぎが共生する 魅力と活力あふれるまち

本町の中心拠点にふさわしい都市機能の集積による賑わいと、誰もが安全・安心に生活できる安らぎのある住環境が共生する、魅力と活力があふれるまちづくりを目指します。

【まちづくり方針】

しすい中心市街地エリアの拠点性の向上

- 京成酒々井駅とJR酒々井駅をつなぐしすい中心市街地エリアにおいては、「酒々井町の玄関口」となる魅力ある景観形成に向けたルールづくりに取り組みます。
- 中心市街地の更なる活性化に向けては、南部地域の大型商業施設等の来訪者の流入促進に向けた駅周辺での環境整備をソフト・ハード両面から取り組みます。
- 空き店舗の利活用を促進するなど、既存商店街の活性化に取り組みます。

安全・安心な市街地環境の形成

- 本地域は、行政サービスの中心拠点としての役割を担っていることから、地域内を通る国道や町道が災害時の緊急輸送道路に指定されています。緊急輸送道路の機能を十分に果たすことができるように、沿道建築物の耐震化・不燃化を促進するとともに、町指定の緊急輸送道路については、「酒々井町無電柱化推進計画」に基づき、無電柱化計画路線として無電柱化の実施に取り組みます。
- 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。
- 地域住民の高齢化を見据えて、地域内道路や公園等のユニバーサルデザイン化を推進し、誰もが安全・安心に利用できる市街地環境の整備を図ります。

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ない、新たな住宅の立地や開発の抑制に取り組みます。

良好な居住環境の維持・増進

- 地区計画が指定されているふじき野では、今後も地区計画の適正な運用により良好な居住環境の維持・保全を図ります。
- 地区計画を定めていない市街地については、住民が主体となったエリアマネジメントによる住環境の質的向上など、まちの価値を高めていくための支援を行ないます。
- 住宅地内を通る道路の沿道緑化活動や宅地における敷地内緑化への支援など、住民との協働による街なかのみどりの創出を促進します。

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、空き家等が増加傾向にあるため、「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。
- 地域内に整備されている都市公園については、利用実態や設備の老朽化の状況を踏まえた機能の更新・見直しを進めるとともに、改修による長寿命化に取り組みます。

歩いて回遊できる街なか環境の形成

- 様々な都市機能が集約している本地域の特性を活かし、誰もが歩いて回遊できるように、生活道路等における交通安全対策に取り組みます。
- 中央台地区と東酒々井地区間をつなぐ上野作人道歩道橋（跨線橋）については、住民の高齢化への対応も見据えながら、スロープ設置などのバリアフリー化に取り組みます。
- また、地域内に点在する公園・緑地を連絡する歩行者ネットワークを充実することにより、身近な健康増進の機会や潤いと安らぎのある市街地環境の創出を目指します。

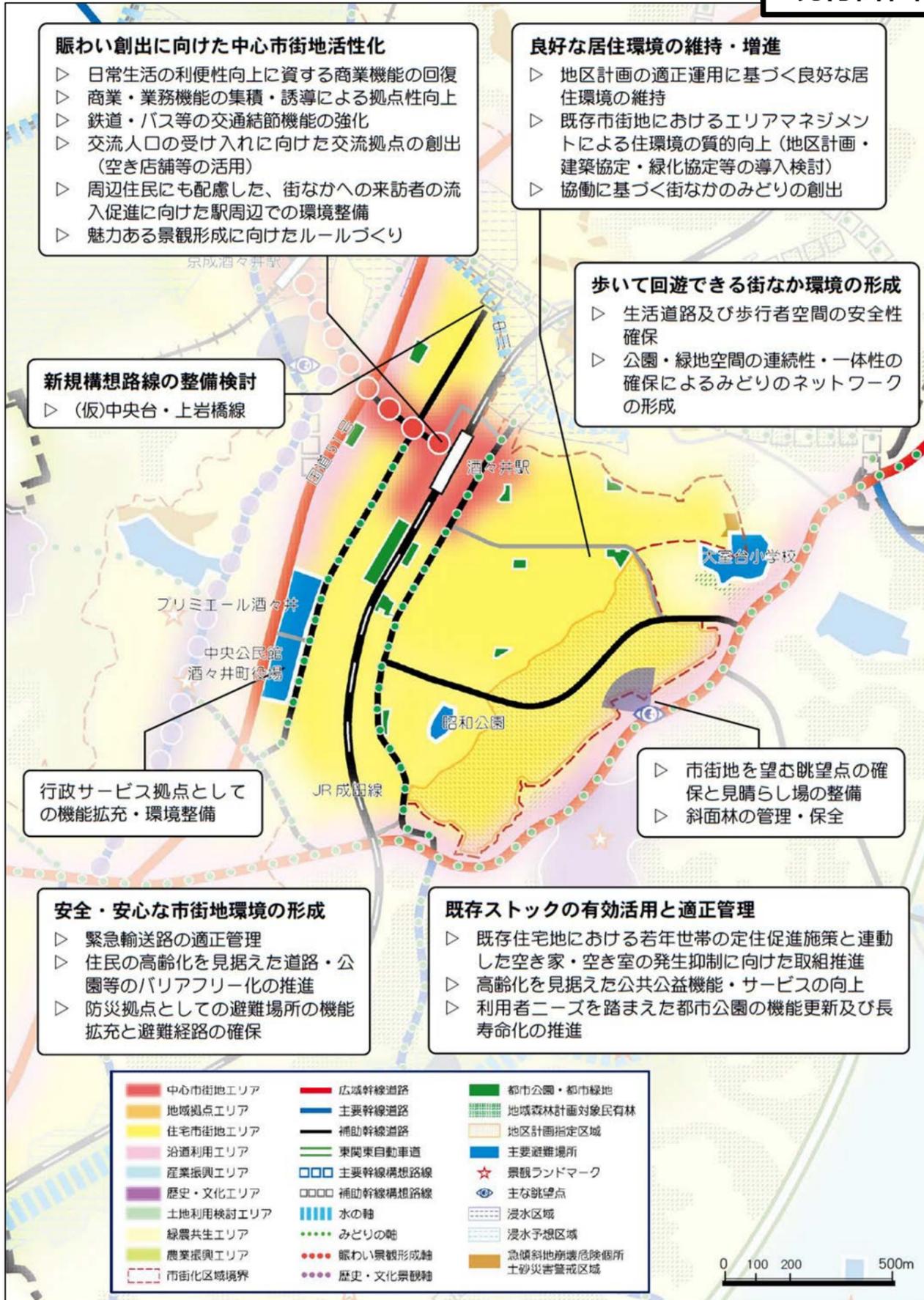
補助幹線構想路線の整備検討

- 本地域においては、補助幹線構想路線として(仮)中央台・上岩橋線の整備が位置づけられています。
- 本路線及び接続する(仮)上岩橋・尾上線の整備により、緊急車両がJR成田線の踏切を通過せずに東西の市街地を円滑に連絡できるようになることから、両路線共に早期の事業化に向けて取り組みます。

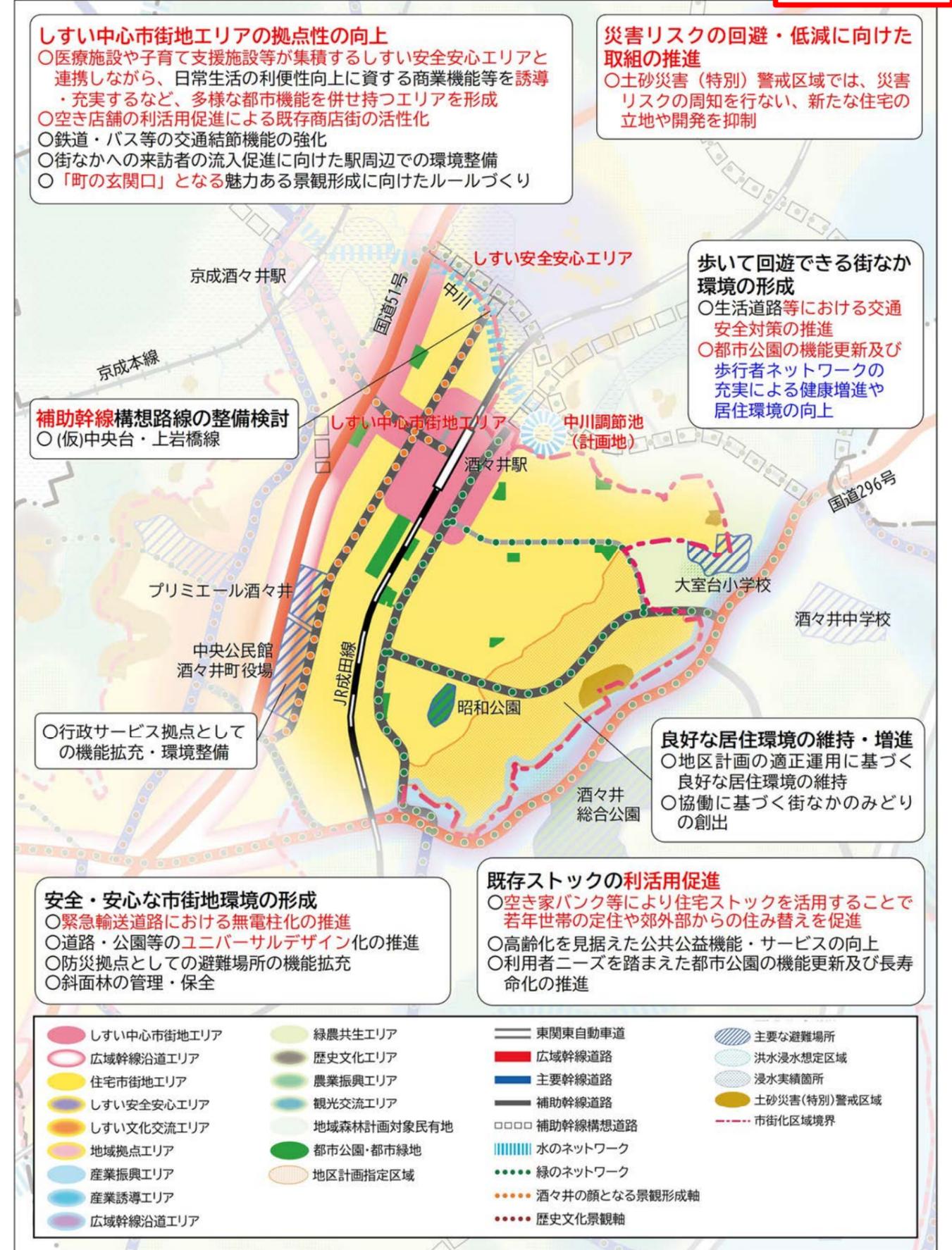
その他のまちづくり方針

- 本地域の住宅地を取り囲む斜面林については、市街地に潤いを与える貴重な緑地空間として適切な管理・保全を図ります。

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