人　自然　歴史　が調和し、
活力あふれる、持続可能な酒々井づくり

2018

酒々井町立地適正化計画

（概要版）

平成30年４月

酒々井町

酒々井町立地適正化計画
＜概要版＞

平成３０年４月

目次

１．立地適正化計画の概要 1
　１）背景と目的 1
　２）立地適正化計画で定める事項 2
　３）都市再生特別措置法に基づく届出制度 2
２．目標年次と計画区域 3
３．まちづくりの方針 3
４．目指すべき都市の骨格構造 4
　１）目指す将来都市構造 4
　２）拠点の整備方針 4
　３）公共交通体系の整備方針 5
　４）将来都市構造と公共交通体系の連携に関する基本方針 6
５．課題解決のための施策・誘導方針 6
６．都市機能誘導区域の設定 7
　１）都市機能誘導区域の設定方針 7
　２）都市機能増進施設（誘導施設）の設定 8
７．居住誘導区域の設定 9
　１）居住誘導区域の設定方針 9
８．居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定 10
９．誘導施策の検討 11
１０．町域全体を対象とした取組方針 11
１１．目標値等の設定 12
１２．今後の進め方 13
　１）本計画の進行管理 13
　２）本計画で設定した各種区域・誘導施設等の見直し 13

１．立地適正化計画の概要

１）背景と目的

立地適正化計画は、人口の急激な減少と高齢化を背景として、都市全体の構造を見直すことで、生活利便施設や住居がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が徒歩や公共交通の利用により、これらの施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要な施設が身近に存在する『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを推進するものです。

本町においても、人口は平成 17 年をピークに緩やかな減少傾向となっており、今後も更なる人口減少と少子高齢化の進展が予想されることから、持続可能な都市の実現に向け、立地適正化計画を策定するものです。

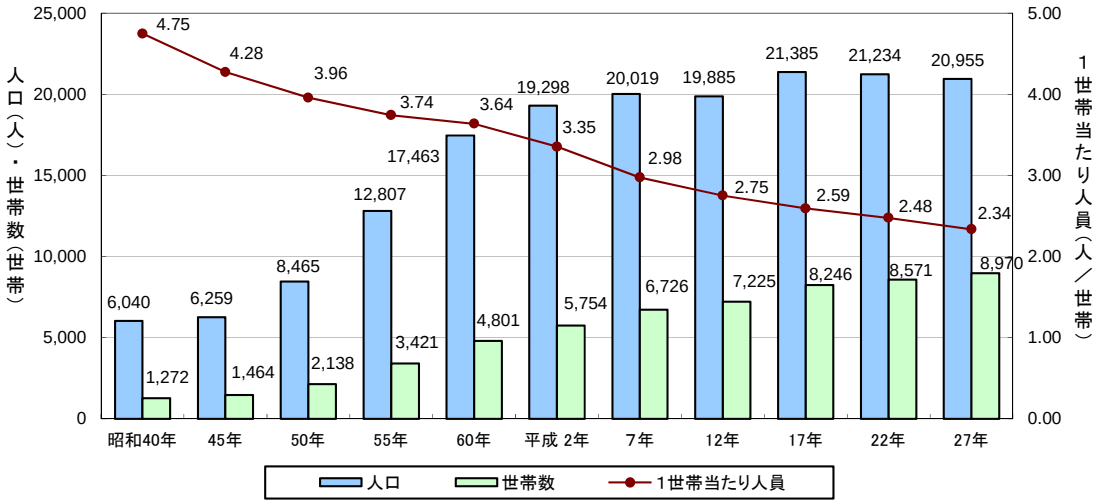


図　人口・世帯数の推移（資料：国勢調査）

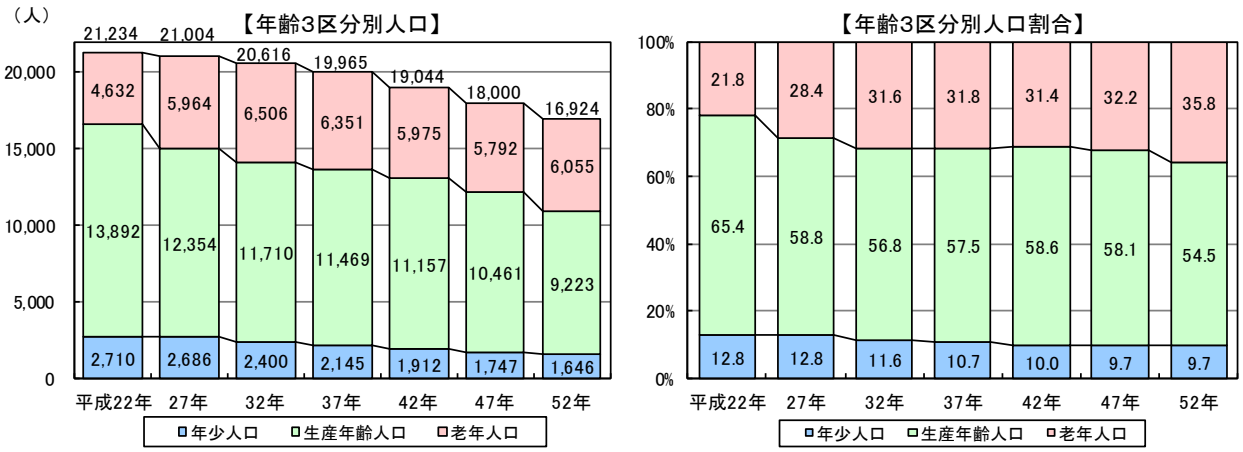


図　年齢３区分別人口の予測（資料：国立社会保障・人口問題研究所）

（平成 22 年の年齢不詳人口は年齢別構成比により配分、平成 27 年以降は予測値）

２）立地適正化計画で定める事項

立地適正化計画では、計画の区域、基本的な方針を定めたうえで、市街化区域内において、都市機能誘導区域、都市機能増進施設（以下、誘導施設）、居住誘導区域を定めます。

■市街化区域

■居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

■都市機能誘導区域　※原則として、居住誘導区域内において設定

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な誘導を図る区域

■都市機能増進施設（以下、誘導施設）

居住者の共同の福祉や利便の向上を図る観点から、都市機能誘導区域に立地を誘導すべき施設

図　立地適正化計画で定める事項（資料：国土交通省資料を基に作成）

３）都市再生特別措置法に基づく届出制度

都市再生特別措置法に基づき、以下の行為を行おうとする場合には、町への届出が義務づけられます。

（１）居住誘導区域外における開発行為等の届出

□　居住誘導区域外において、以下の行為を行おうとする場合には、町への届出が必要となります。

■開発行為
①３戸以上の住宅の建築目的の開発行為
②１戸又は２戸の住宅の建築目的の開発行為で、その敷地の規模が 1,000 ㎡以上のもの

■建築行為
①３戸以上の住宅を新築しようとする場合
②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して３戸以上の住宅とする場合

（２）都市機能誘導区域外における開発行為等の届出

□　都市機能誘導区域外で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、町への届出が必要となります。

■開発行為
〇誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

■建築行為
①誘導施設を新築する場合
②建築物を増改築又は用途変更して、誘導施設とする場合

２．目標年次と計画区域

目標年次と計画区域は、以下のとおりを設定します。

■目標年次　：　2030 年（平成 42 年）　　■計画区域　：　酒々井町全域

３．まちづくりの方針

まちづくりの課題を踏まえ、本計画におけるまちづくりの方針を設定します。

まちづくりの課題

(1)更なる人口減少・少子高齢化のへの対応
- 定住人口の維持・確保
- 高齢者の健康寿命延伸、積極的な社会参加

⇒ *人*　*活力*

(2)多様性とまとまりを併せ持つ土地利用の維持
- コンパクトな市街地の維持
- 歴史・文化、農村生活等を身近に感じられる市街地空間の維持
- 豊かな田園・自然環境と調和した市街地の維持

⇒*人*　*自然*　*歴史*　*調和*　*酒々井らしさ*

(3)ベッドタウンとしての魅力の維持・向上
- 都市機能が集積するエリアでの人口集積の維持
- 多様な都市機能の維持及び更なる利便性向上

⇒　*酒々井らしさ*　*持続性*

(4)若い世代の希望をかなえるまちづくりの推進
- 新たな定住人口の創出、出生率向上に向け、子育て世代が安心して産み育てることのできる環境づくり

⇒　*人*　*活力*

(5)身近な商業環境の維持・充実
- 日常生活に欠くことができない、町民にとって身近な商業環境の維持・充実

⇒　*活力*　*持続性*

(6)災害リスクを勘案した居住の誘導
- 防災・減災対策の取組状況を勘案した適切な居住の誘導

⇒　*自然*　*調和*

(7)公共施設の整備計画と連動したまちづくりの推進
- 既存の公共施設の配置を踏まえた人口集積の維持・向上

⇒　*活力*　*持続性*

まちづくりの方針

人　自然　歴史　が調和し、活力あふれる、持続可能な酒々井づくり

■　町の活力の源となる「人」と、町の特色である多様な暮らし方の源であり、先人との営みのなかで形成され、これまで大切に受け継がれてきた町の「自然」と「歴史」が調和したまちづくりを目指します。

■　多様な住環境や公共施設などを有効活用しながら、全ての町民が安全・安心で健康的に暮らせる町を確立し、子育て世代を中心に新たな定住人口を増やしながら、持続可能なまちづくりを目指します。

４．目指すべき都市の骨格構造

１）目指す将来都市構造

本計画で目指す将来都市構造は、都市計画マスタープランに定める将来都市構造との整合を図ります。

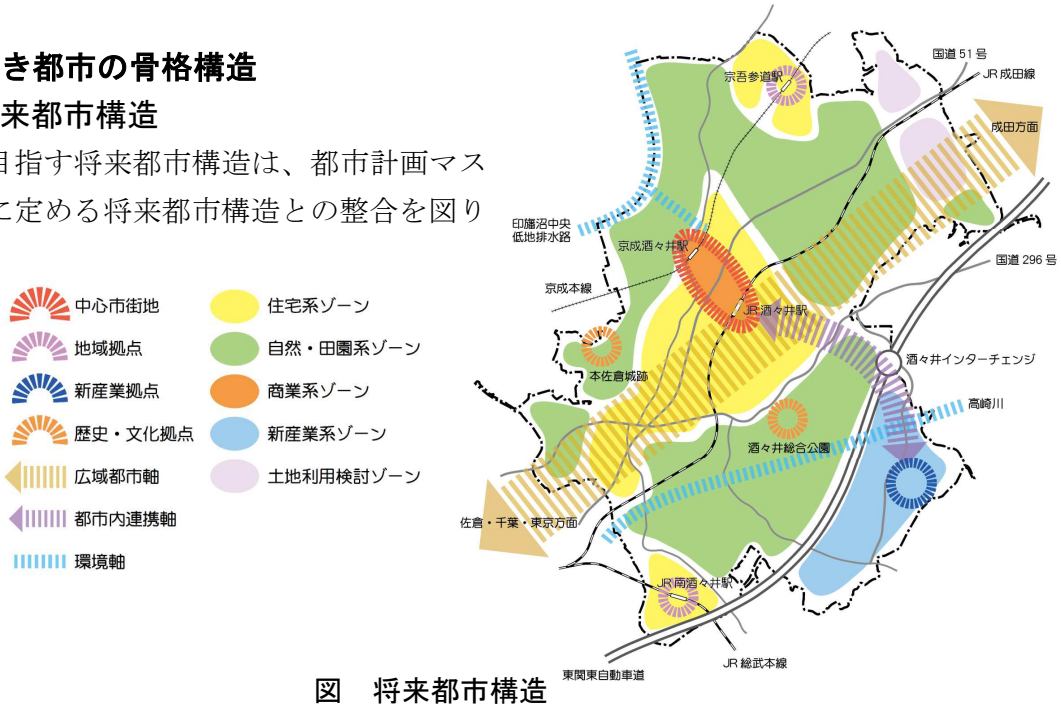


図　将来都市構造

２）拠点の整備方針

将来都市構造に位置付けられている拠点のうち、町民の日常生活と密接に関係する拠点を対象に整備方針を位置付けます。

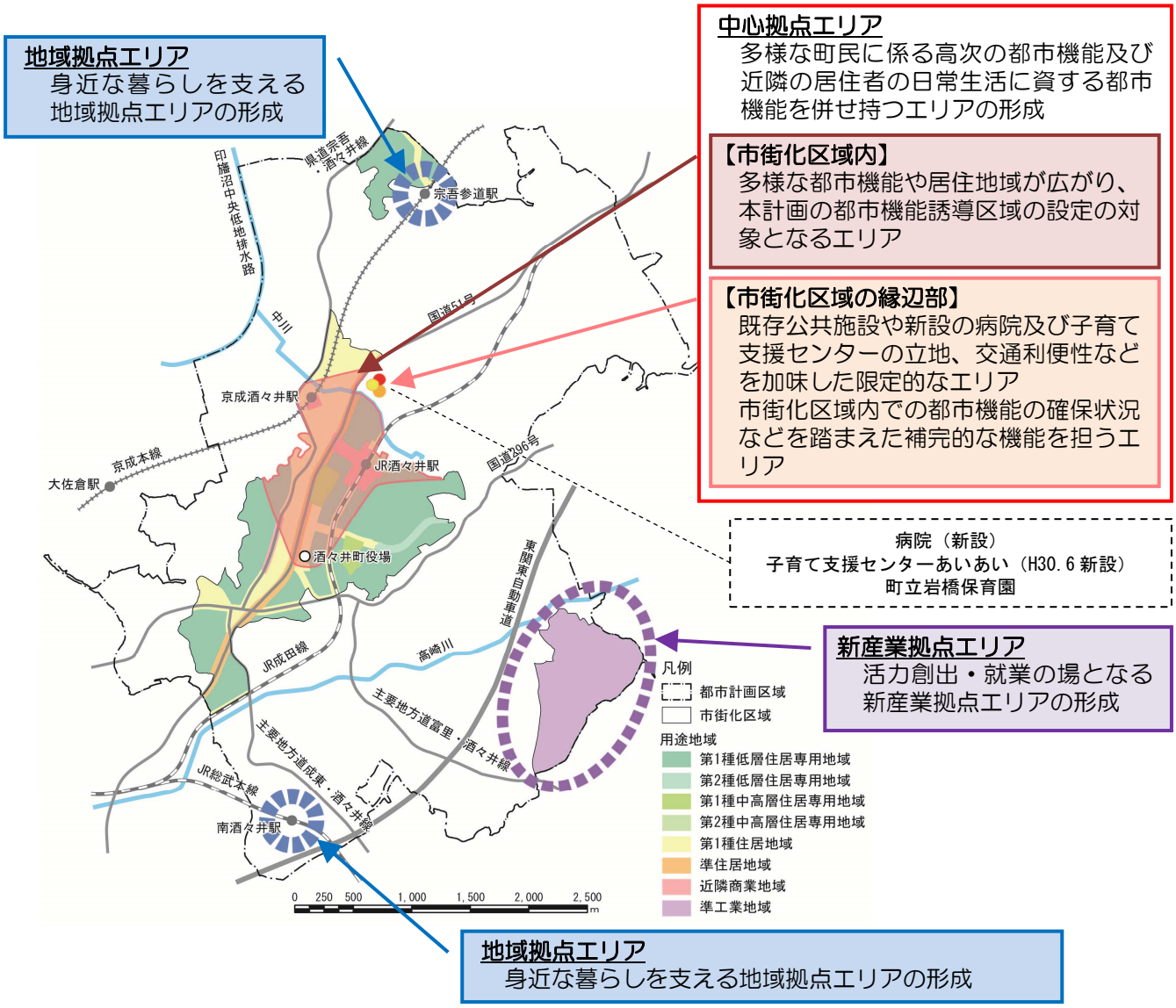


図　拠点の整備方針

３）公共交通体系の整備方針

本計画で目指す公共交通体系の整備方針を示します。

（１）広域交通軸の形成

□　本町と成田市方面及び千葉市・東京方面を連絡する広域交通軸として、京成電鉄本線、ＪＲ成田線、ＪＲ総武本線を位置付け、利便性の維持・確保を促進します。

（２）幹線バス軸の形成

□　広域交通軸を補完する幹線バス軸として、主要な路線バスを位置付け、町内における居住地と中心拠点エリアの往来や、町外からの来訪者の中心拠点エリアへの誘引を支える交通軸として維持・確保を促進します。

（３）生活交通の確保

□　幹線バス軸でカバーしきれないエリアを含む町内全域を生活交通確保エリアとして位置付け、デマンド交通による移動性の確保に取り組みます。

□　酒々井小学校の児童の長距離通学を支えるため、町内の公共交通資源を有効に活用しつつ、安全性と効率性を兼ね備えたスクールバスの運行の維持に取り組みます。

（４）公共交通結節点の充実

□　広域交通軸と幹線バス軸が接続するＪＲ酒々井駅及び京成酒々井駅は、公共交通結節点として位置付け、駅周辺のバリアフリー化、自転車駐輪場やバス停の機能向上、案内情報の充実等に取り組みます。

図　公共交通体系の方向性

４）将来都市構造と公共交通体系の連携に関する基本方針

「活力あふれる持続可能なコンパクトシティ」の実現に向けて、「都市構造の構築」と「公共交通体系の整備」の連携を図ります。

これにより、都市構造の構築と公共交通体系の整備のスパイラルアップ（好循環）を図り、町民が自動車に頼らずに徒歩や公共交通を利用して不自由なく生活でき、また、公共交通や生活サービス施設の持続性の高い、持続可能なコンパクトシティの構築を目指します。

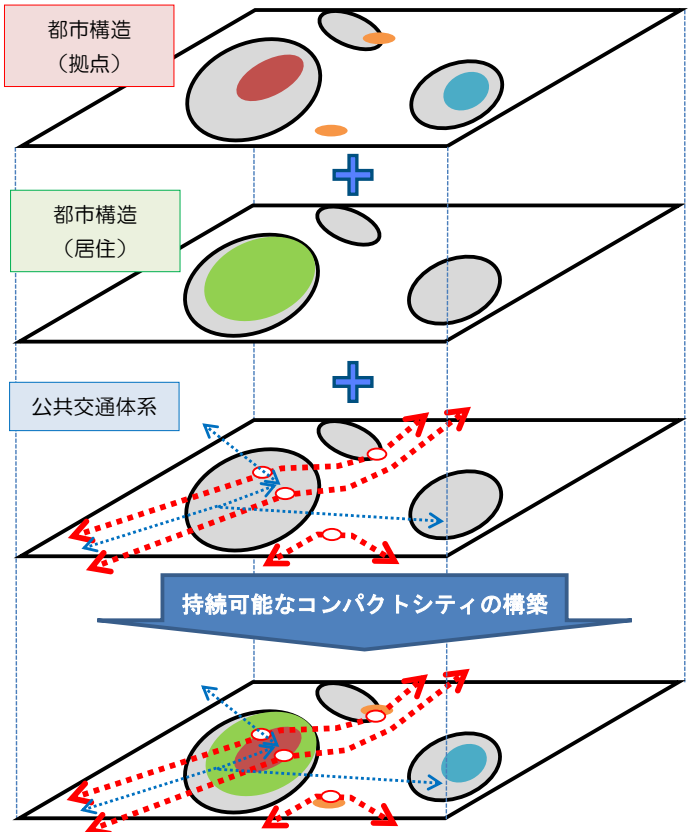


図　持続可能なコンパクトシティの構築（イメージ）

５．課題解決のための施策・誘導方針

まちづくりの課題及びまちづくりの方針、目指すべき都市の骨格構造の実現に向けて、本町における課題解決のための施策・誘導方針を以下に示します。

誘導方針	内容
１）多様な住まい方ができる特色を活かした「酒々井版・歩いて暮らせるまちづくり」	・既存の都市機能の集約の維持と、都市機能が集積するエリア周辺の人口密度の維持 ・多様な居住環境及び優良な住宅ストックの維持・活用
２）少子高齢化社会に対応した、安全・安心、健康的な暮らしを支える都市機能の充実	・子育て世代が安心して産み育てることのできる環境づくりの核となる「子育て支援拠点」の形成に資する都市機能の確保 ・医療サービスの充実、高齢者の外出や社会参加、健康維持の活動機会に富んだ地域づくり等に資する都市機能の確保
３）郊外部における持続性のある地域づくり及び都市部との交流促進	・住環境の維持・形成、空家等対策の検討、生活サービス施設の確保 ・鉄道及び路線バスの維持及び利用促進を図るとともに、交通空白地域を広くカバーするための少量需要に対応したデマンド交通サービスの維持

６．都市機能誘導区域の設定

１）都市機能誘導区域の設定方針

拠点の整備方針及び課題解決のための施策・誘導方針を踏まえ、本町における都市機能誘導区域は、中心拠点エリアのうち市街化区域内に含まれる以下のエリアにおいて設定します。

a) ＪＲ酒々井駅及び京成酒々井駅の周辺と両駅をつなぐ道路の沿道で構成される区域
b) 町役場、プリミエール酒々井等の公共施設が集積する路線バス軸沿線
c) 都市基盤整備が進められている都市再生整備計画区域

図　都市機能誘導区域の設定方針

２）都市機能増進施設（誘導施設）の設定

日常の生活利便を確保するため、また、高齢者や子育て世代を中心に、安全・安心な生活環境を確保して本町での定住・転入促進を図るため、以下の施設を誘導施設に設定します。

表　誘導施設の設定

施設類型	誘導施設	
医療施設	診療所（内科）	（維持）
	診療所（外科）※含む整形外科	（維持）
	診療所（小児科）	（維持）
	分娩を取り扱う産科・産婦人科	【誘導】
高齢化の高まる中で必要性の高まる施設	地域包括支援センター	（維持）
	健康増進施設 （厚生労働省が認定する、健康増進のための温泉利用及び運動を安全かつ適切に行うことのできる施設であって適切な生活指導を提供する場を有するもの）	【誘導】
子育て支援施設	認定こども園・保育園	（維持）
文化施設	図書館	（維持）
	町体育館	【誘導】
集会施設	地域交流センター （町を代表する集会施設：中央公民館、プリミエール酒々井等）	（維持）
商業施設	スーパーマーケット （生鮮食料品を扱う 1000 ㎡以上の小売店）	（維持）
	郵便局、簡易郵便局、銀行等	（維持）
行政施設	窓口機能を有する庁舎（町役場）	（維持）
	窓口機能を有する庁舎（保健センター）	（維持）

※誘導施設の凡例：（維持）施設が現存し、今後も区域内での立地の維持を目指す施設
【誘導】施設が現時点でなく、今後、区域内での立地の誘導を目指す施設

７．居住誘導区域の設定

１）居住誘導区域の設定方針

都市機能が集積するエリア周辺の人口密度の維持を図るため、また、多様な居住環境及び優良な住宅ストックの維持・活用を図るため、以下の考え方に基づき居住誘導区域を設定します。

（１）居住誘導区域に含む区域

□　本町では、都市機能誘導区域の外縁部に広がる市街化区域一帯を居住誘導区域に設定することを基本とします。

□　なお、都市機能や人口が集積するエリアの一部に浸水想定区域が含まれますが、事前の避難等による減災が可能であること、また、地域防災計画に基づいて浸水被害の防止・軽減に向けたハード対策や、警戒避難体制の整備等に取り組んでいることを勘案して、居住誘導区域に含めることとします。

（２）居住誘導区域に含めない区域

□　宗吾参道駅北側一帯に広がる市街化区域は現在の人口密度が 40 人/ha を下回っていること、土砂災害警戒区域等が既存集落の周辺を中心に分布していること、市街化区域内に農地や山林等の未利用地がまとまって残っており、市街化を進めるために新たにまとまった公共投資（造成、道路、上下水道等の整備）を要すること等を踏まえ、居住誘導区域に含めません。

□　本町南東側に位置する準工業地域は、都市計画マスタープランにおいて新産業系ゾーンに位置付けられていること、酒々井南部地区地区計画により準工業地域の約 98%で住宅の建築が制限されていること、本町の中心拠点エリアから空間的に離れていること等を踏まえ、居住誘導区域に含めません。

□　都市機能誘導区域の外縁部に広がる市街化区域一帯の中でも、まとまった山林等の自然的土地を有し、高低差のある地形や幹線道路で分断され、かつ人口密度が低い街区（下台、本佐倉の一部）は、居住誘導区域に含めません。

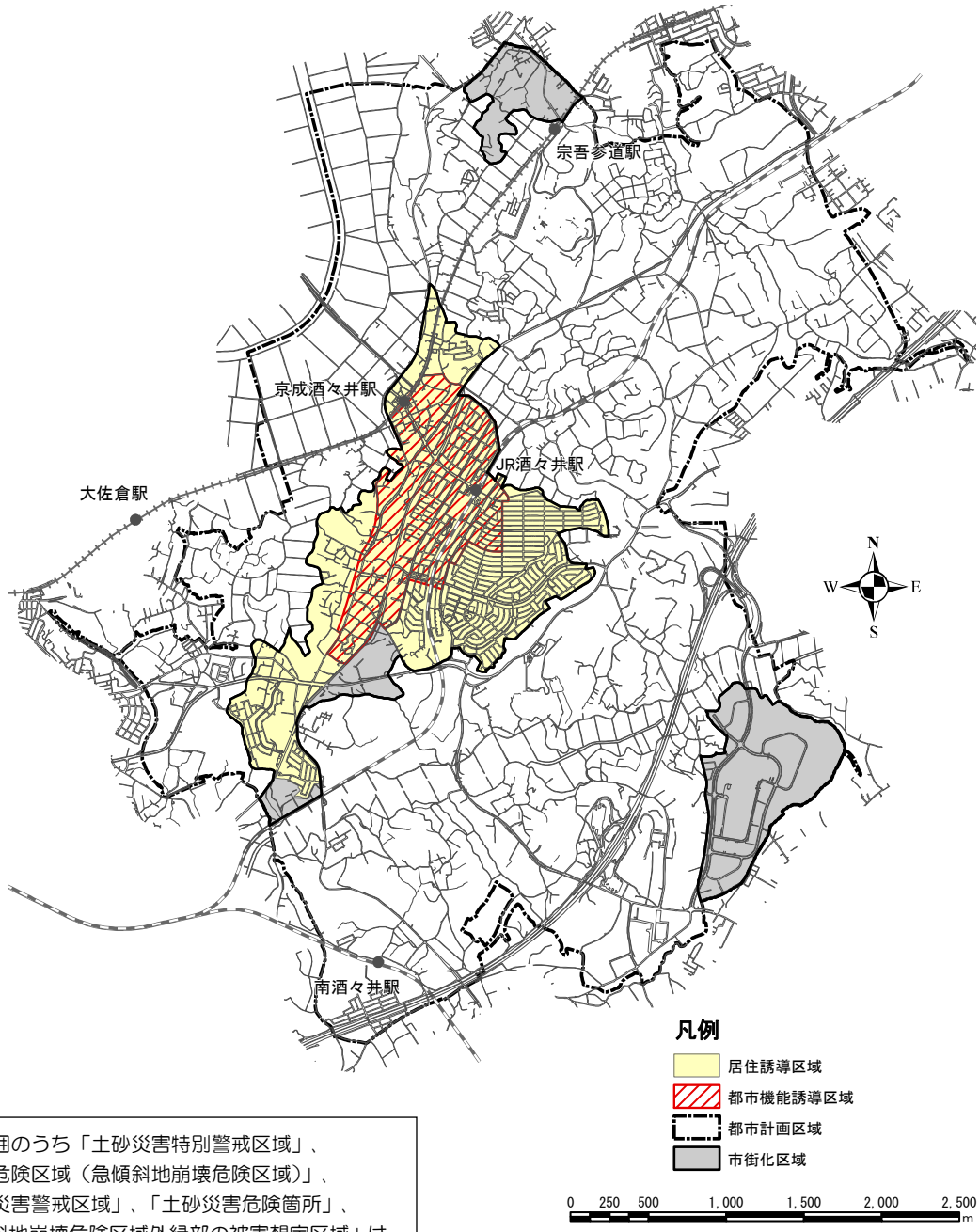
□　防災上の観点や良好な居住環境の形成等のため、居住誘導区域内であっても、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、土砂災害危険箇所は居住誘導区域に含めません。

８．居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定

居住誘導区域と都市機能誘導区域の範囲、含まれる面積や人口は以下のとおりです。

表　居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定

区域	面積（ha）	都市計画区域面積に対する割合	市街化区域面積に対する割合	2010年（平成22年） 人口（人）	人口構成比	人口密度（人/ha）	老年人口（人）	将来：2030年（平成42年） 人口（人）	構成比	人口密度（人/ha）	老年人口（人）
都市計画区域	1,901	100.0%	―	21,234	100.0%	11.2	4,618	19,044	100.0%	10.0	5,975
市街化区域	367	19.3%	100.0%	17,181	80.9%	46.8	3,667	16,331	85.8%	44.5	4,876
居住誘導区域	267	14.0%	72.7%	16,336	76.9%	61.2	3,472	15,776	82.8%	59.1	4,599
都市機能誘導区域	101	5.3%	27.5%	5,771	27.2%	57.1	1,198	6,173	32.4%	61.1	1,626
市街化調整区域	1,534	80.7%	―	4,053	19.1%	2.6	951	2,713	14.2%	1.8	1,099



※上記範囲のうち「土砂災害特別警戒区域」、「災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域）」、「土砂災害警戒区域」、「土砂災害危険箇所」、「急傾斜地崩壊危険区域外縁部の被害想定区域」は、居住誘導区域に含めない。

図　居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定

９．誘導施策の検討

居住誘導区域内の居住環境の向上、都市機能誘導区域内での都市機能の維持・誘導等を図るため、本町が取り組む誘導施策を示します。

対象	誘導施策の方向性	誘導施策
居住誘導区域	１）良好な住環境の維持・向上	・既存の都市基盤の適切な維持・更新 ・地域コミュニティと連携した地区計画や緑地協定等の検討・活用 ・旧酒々井宿における歴史的風致の保全 ・県営住宅の維持・高質化に向けた県への働きかけ
	２）定住人口の維持・確保	・同居・近居、町内での住み替えの促進に向けた施策の検討 ・地域コミュニティの活性化に向けた支援の強化
都市機能誘導区域	３）都市機能・居住機能の維持・強化	・都市機能の集約・強化 ・社会情勢の変化に対応した市街地の再構築の促進 ・地域交流や健康増進の核となる施設の確保（休館中の町体育館の整備のあり方の検討）
	４）安全・快適な歩行環境の形成	・都市機能へのアクセス性を考慮した歩行者ネットワークの充実 ・町民等との連携による都市景観の向上
共通事項	５）公共交通体系の維持・確保	・交通事業者との連携による交通利便性の維持・向上 ・利用増進方策の検討・実施
	６）災害に対する安全性の向上	・土砂災害警戒区域等の見直しを考慮した各種区域の適宜見直し ・浸水被害の予防・軽減に向けた対策の推進

１０．町域全体を対象とした取組方針

目指すべき都市の骨格構造の実現や、産業誘致による雇用創出や地域振興、観光交流促進による町の活力及び持続性の向上などを図るため、都市機能誘導区域における都市機能の維持・確保、及び居住誘導区域への居住誘導とともに、町域全体で取り組む事項を示します。

取組方針	内容
１）中心拠点（市街化区域の縁辺部）エリアでの都市機能及び居住機能の適切な整備	・町立岩橋保育園を核とした子育て支援拠点の形成、病院の新設及び町民の健康増進に資する機能確保などによる高齢者生活支援拠点の形成、幹線道路整備と一体となった沿道の利活用
２）地域拠点における日常生活サービス及び居住環境の維持・確保	・京成宗吾参道駅及びＪＲ南酒々井駅を中心に、周辺住民の生活拠点としての商業・業務機能を有する地域拠点の形成
３）空家等対策の推進（住宅団地、農村集落等の特性に応じた取組）	・空家等の発生の予防、早期発見、早期対応、空家等の継続利用 ・再構築の推進、町外からの転入促進及び町内での住み替えの促進、危険な空家等の解消などの総合的な空家等対策 ・市街地に位置する住宅団地内の空家等や、農村集落内の空家等、本町の特色である多様な住環境に応じた空家等対策
４）市街化調整区域における適切な土地利用	・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に基づく開発抑制と適切なコントロール ・さらなる活性化を目指した酒々井インターチェンジ機能をフル活用

１１．目標値等の設定

本町において立地適正化計画を推進することにより「達成を目指す目標」及び「期待される効果」を設定します。

今後は、本計画の進捗状況を管理する際の評価指標として目標達成の状況を適宜検証します。

表　達成を目指す目標及び期待される効果

課題解決のための施策・誘導方針	目標	期待される効果
１）多様な住まい方ができる特色を活かした「酒々井版・歩いて暮らせるまちづくり」 ・都市機能が充実する中心拠点及びその周辺の人口密度の維持、都市機能の充実 ・住宅ストックの維持・活用	**①居住誘導区域内における人口密度の維持**　※国勢調査 現状 2010(H22)年：61.2 人/ha 将来 2030(H42)年：維持	**■子育て世代の定住促進や高齢者の健康増進等による総人口・年少人口の減少抑制（維持・確保）** ・総人口 1.95 万人以上（目標①達成時の試算値）の維持・確保が期待される。 **■介護給付費の削減** ・誘導施設の充実、「歩いて暮らせるまちづくり」の推進等により、要介護者認定率が１％減少（＝2011(H23)年度とほぼ同水準となる 10.6％相当）と仮定した場合、介護給付費の年間約 0.6 億円相当の削減が期待される。 **■路線バスの減収抑制** ・市街化区域の人口減少率と同程度の割合で路線バスの利用者減少が進むと仮定した場合、居住誘導による市街化区域の人口減少の緩和により、路線バスの減収抑制（年間約 2 百万円）が期待される。 **■訪問介護サービス事業者の移動効率性の向上** ・居住誘導区域内における高齢者人口密度の上昇により、ホームヘルパーの 1 日当たり訪問回数の約２割増加が期待される。
	②空家バンク成立件数の増加 現状 2016(H28)年度：0 件 将来 2019(H31)年度：8 件　※１ 将来 2020(H32)年度以降　：年間２件以上増加	
	③町民の「住みごこち」の評価向上 現状 2015(H27)年度：「とても住みよい」＋「どちらかといえば住みよい」の計 60.5%　※２ 将来 2030(H42)年度：増加	
２）少子高齢化社会に対応した、安全・安心、健康的な暮らしを支える都市機能の充実 ・子育て支援 ・高齢者の社会参加・活動機会に富んだ地域づくり	**④都市機能の充足** (誘導施設の充足率) 現状 2017(H29)年度：約 79% (11 施設／14 施設) 将来 2030(H42)年度：100%	
	⑤酒々井町版ネウボラ支援拠点利用者数の維持・増加　※３ 現状 2017(H29)年度：0 人／年 将来 2019(H31)年度：18 百人／年　※１ 将来 2020(H32)年度以降：維持・増加	
３）郊外部における持続性のある地域づくり及び都市部との交流促進 ・公共交通の維持	**⑥路線バスの年間利用者数の維持・増加** 現状 2014(H26)年：12 百人／1 日平均 将来 2030(H42)年：維持	
	⑦ふれ愛タクシーの年間利用者数の維持・増加 現状 2016(H28)年：176 百人／年 将来 2030(H42)年：維持・増加	

※１：まち・ひと・しごと総合戦略の重要業績評価指標(KPI)を引用

※２：酒々井町町民意識調査報告書（平成 28 年１月）より引用

※３：「ネウボラ」とは、フィンランド語で直訳すると“アドバイスをする場所”。フィンランドには各自治体に子育て支援を行う施設があり“ネウボラ”と呼ばれている。妊娠、出産、子育て（基本的には６歳まで）について、切れ目なくサポートを提供する総合的な支援サービスが提供される。

１２．今後の進め方

１）本計画の進行管理

本計画で示したまちづくり方針、都市の骨格構造の実現に向けた取組の進捗状況を定期的に検証するため、概ね５年毎を目安として本計画の進行管理を行います。

進行管理にあたっては、人口推移や施設立地の状況、目標指標の達成状況等を分析・評価し、必要に応じて本計画の見直しを行います。

本計画の見直しを行う際には、町民説明会や意見募集、都市計画審議会での討議等、町民の意見を聴取・反映する機会を確保します。

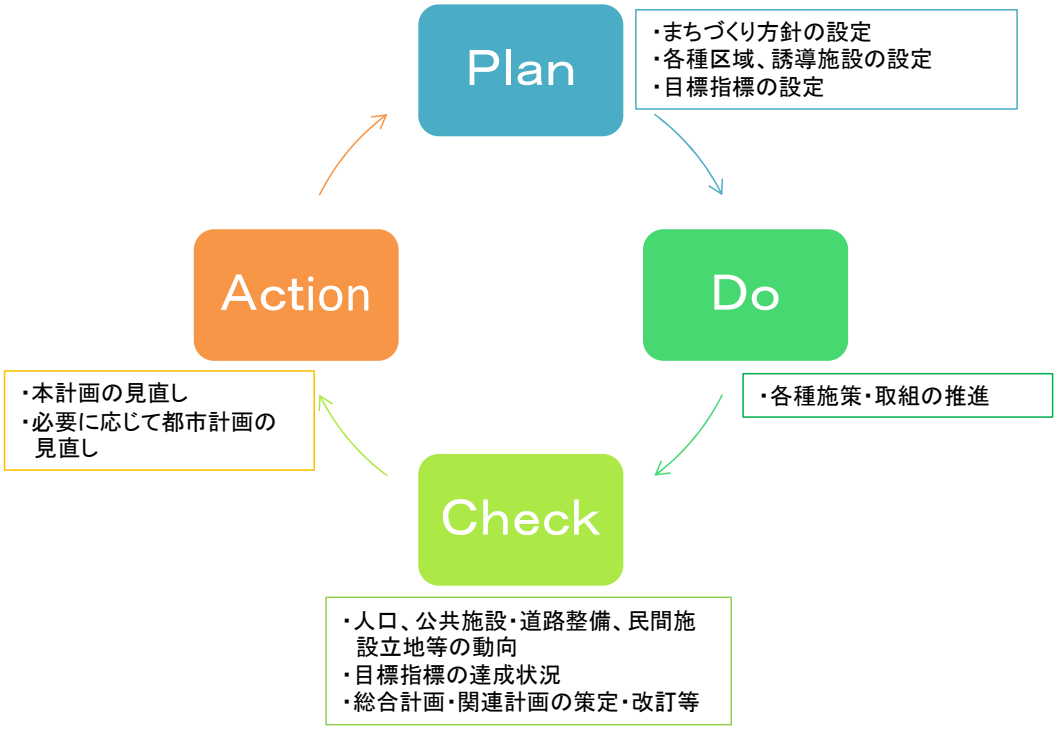


図　本計画の進行管理の進め方

２）本計画で設定した各種区域・誘導施設等の見直し

計画策定後の社会情勢、人口動向、公共施設の整備・再編動向、道路整備の進展状況、民間施設の立地動向や、本計画の目標指標の達成状況、総合計画・関連計画の策定・改訂内容等に応じて、本計画で設定した居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設の見直しを検討するとともに、必要に応じて用途地域や地区計画等の都市計画の見直し等も併せて検討します。

酒々井町立地適正化計画《概要版》

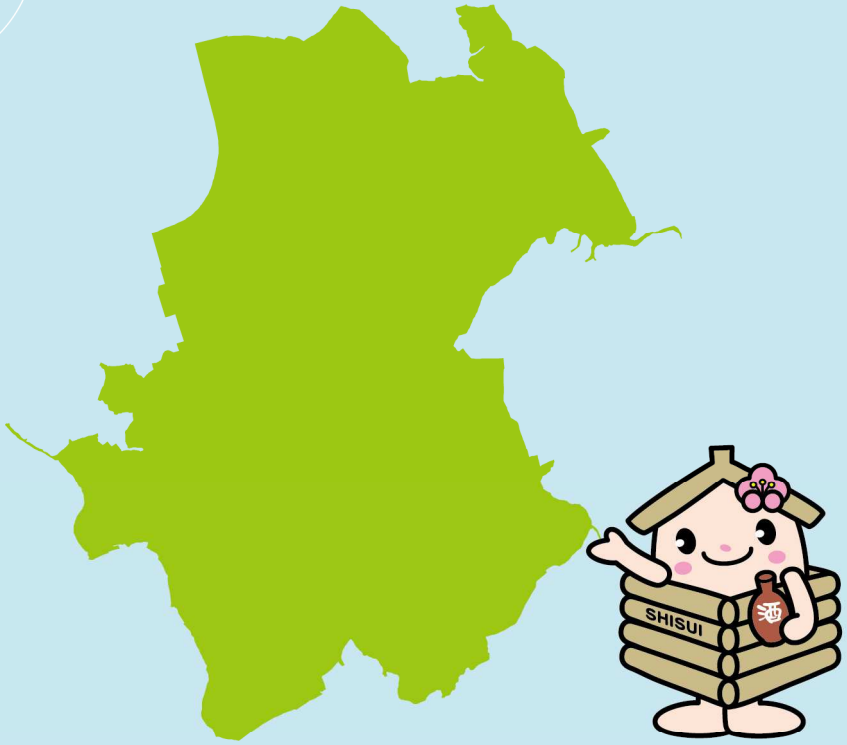
（平成３０年４月）

■発行・編集：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

■ＴＥＬ／ＦＡＸ：043-496-1171（代表）／043-496-5765

■ホームページ：https://www.town.shisui.chiba.jp/



酒々井町マスコットキャラクター
井戸っこ(しすいちゃん)

酒々井町