

# 【概要版】芝山町都市計画マスタープラン

## 第1章 都市計画マスタープランの概要

### 都市計画マスタープランとは

### 都市計画マスタープラン見直し体制・スケジュール

都市計画とは、**まちづくりのための計画**です。

- 芝山町に住んでいる人、働いている人、訪れる人、誰にとっても、**安全・安心・快適な場所となるように、ルールや計画を定めて、実現していくことを「都市計画」といいます。**
- 芝山町で生活する人達が協力しながら、都市計画で定めたルールや整備計画に基づいてまちづくりを進めていくことで、町が目指すまちづくりの実現に近づいていきます。



都市計画マスタープランとは、**おおむね 20 年後のまちの将来像や、それを実現するためのまちづくりの方針などを定めた計画**です。

- 都市計画マスタープランは、「都市計画法」に基づいて、町が定めることとされている計画です。
- 都市計画マスタープランで定めたまちづくりの方針に基づいて、土地利用のルールの見直しや道路等の都市施設の整備などについて、国・県と協議しながら、都市計画を決定・変更していくこととなります。

### 都市計画マスタープランにおける方向性の位置づけ

#### 地域地区

- ・用途地域
- ・航空機騒音障害防止特別地区
- ・航空機騒音障害防止地区 など

計画的な土地利用による良好な住環境の形成



#### 都市施設

- ・道路
- ・公園
- ・上下水道 など

計画的な道路や公共施設の整備



#### 開発事業

- ・土地区画整理事業
- ・工業団地造成事業 など

市街地の活性化と住環境の整備



- 芝山町では、平成 13 年 5 月に「芝山町都市計画マスタープラン」を策定し、用途地域等の指定による土地利用の誘導や、道路・下水道の計画的な整備など、町の発展に向けたまちづくり施策を展開してきましたが、**計画策定から 17 年が経過しており、本町を取り巻く社会経済情勢の変化に対応した計画の見直しが求められています。**

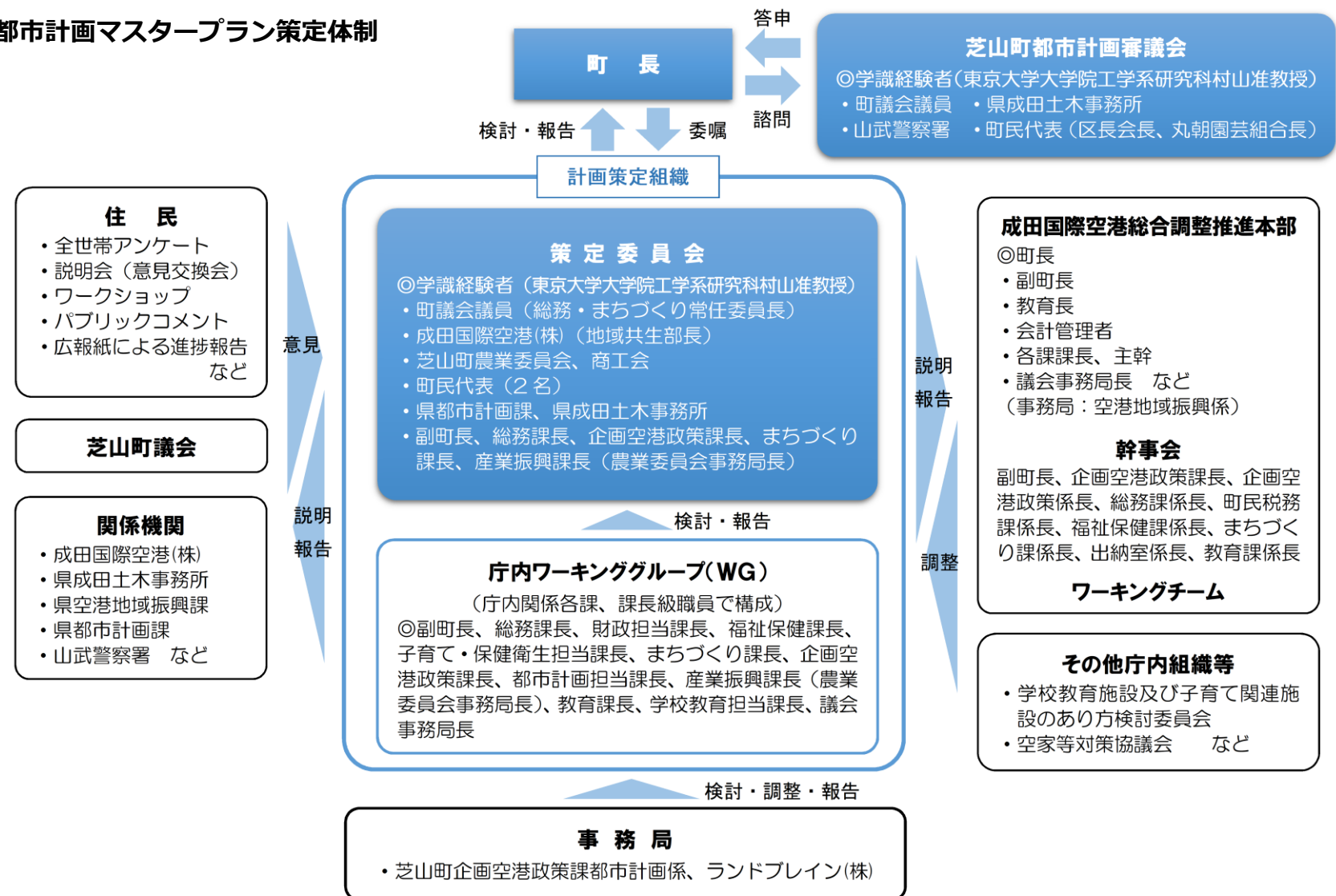
計画の見直しにあたっては、「**協働**」による**まちづくり**を推進します。

- 見直しにあたっては、策定委員会やワーキンググループ、住民アンケート調査の実施や住民説明会・ワークショップの開催など、**多様な関係者の方々や町民の皆様のご意見を取り入れながら、検討を進めます。**
- 町民の皆様や企業（事業者）、各種団体など**多様な主体との協力・連携による「協働型」のまちづくりにより、計画を実現**します。

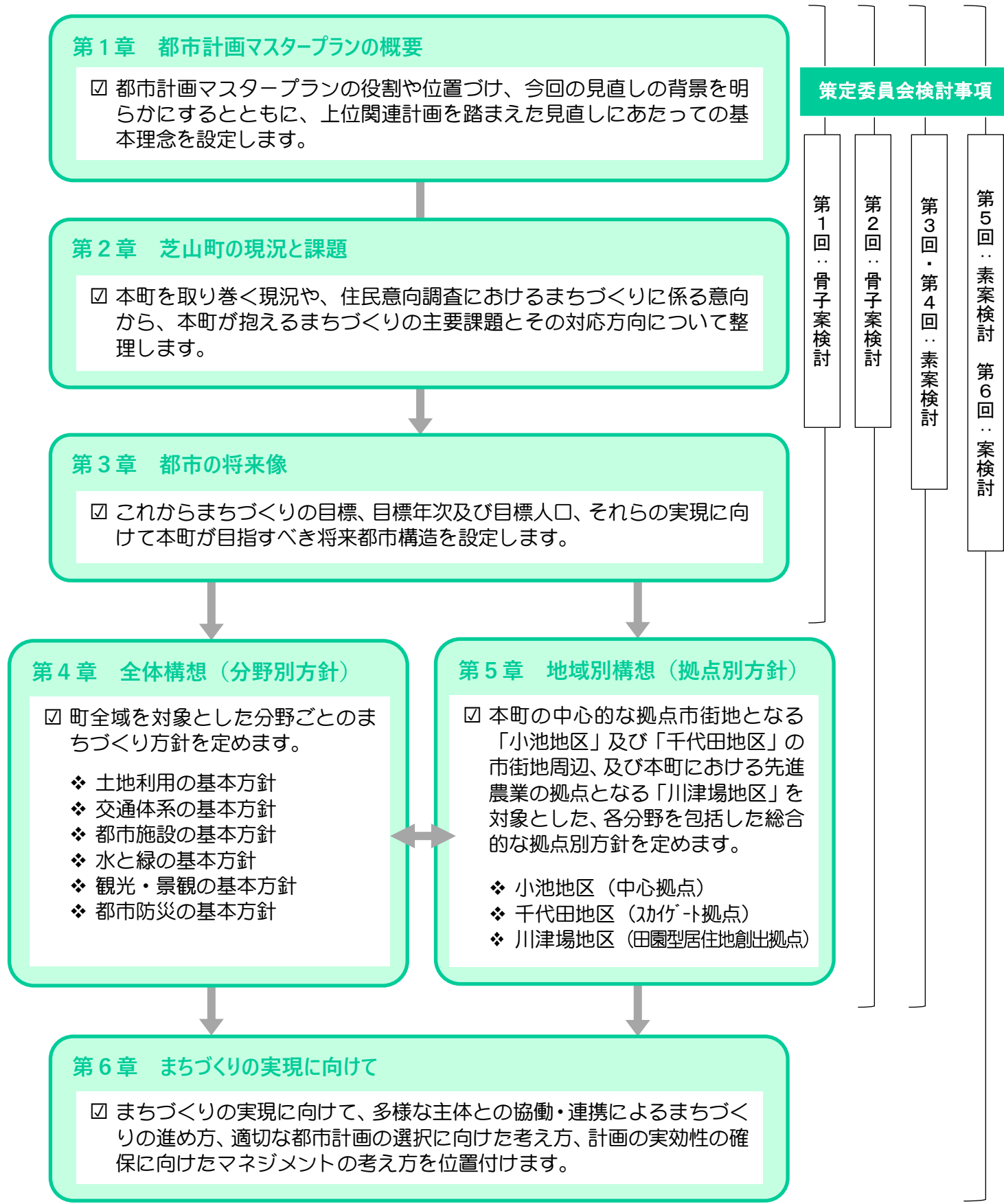
### ■策定スケジュール

	平成 30 年度			平成 31 年度			
	10月	1月	3月	6月	9月	11月	3月
各種検討	現状・課題の整理			全体構想の検討		地域別構想の検討	
策定委員会	○	○	○	○	○	○	
都市計画審議会	○						○
アンケート調査	→						
住民説明会(ワークショップ)			○	○	○	○	
パブリックコメント						→	
計画とりまとめ							→
計画公表							○

### ■都市計画マスタープラン策定体制







(1) 芝山町の成り立ち

芝山町は古くから農業を基幹産業として発展してきましたが、昭和53年の成田国際空港（以下、「成田空港」という。）開港により、町域の約7割が騒特法に基づく区域に指定され、地域によっては移転を余儀なくされた人々も多くいます。

また、工業団地や住宅団地、芝山公園整備、ゴルフ場等の開発などにより、地域の様相は大きく変化してきました。

そうした中、本町においては、芝山文化センターや道の駅「風和里しばやま」などの公共施設や道路・下水道等の都市基盤の整備を進めながら、住民の生活利便性の維持・向上に努めてきました。

平成14年には芝山鉄道が開業し、平成19年には成田空港と九十九里地域を結ぶ主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）が全線開通するなど、まちの発展に向けた基盤も着実に形成されています。

本町においては、今後予定されている圏央道の供用開始や成田空港の更なる機能強化に伴う影響が予想されることから、新たな変化に対応したまちづくりが求められています。

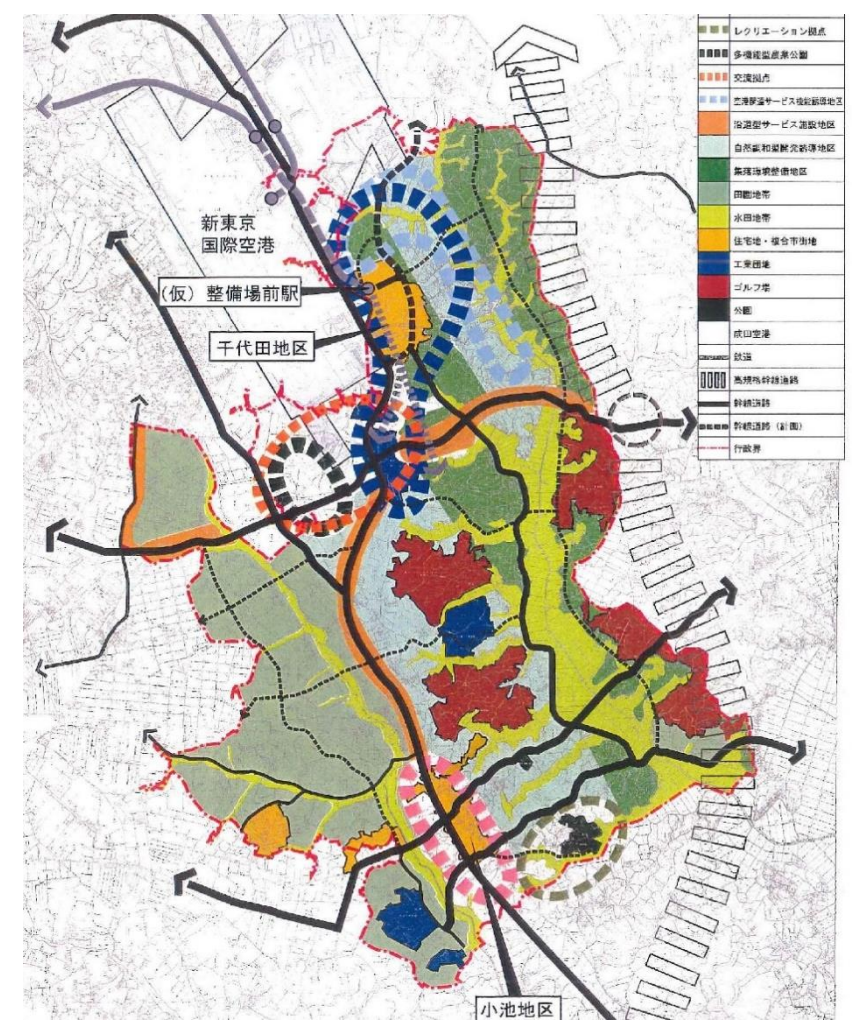
(2) 前計画の成果

本町では、前計画を平成13年5月に策定し、秩序ある土地利用を図るための都市計画の方針を定めています。

計画策定以降、計画に位置づけた方針に基づいて、用途地域等の指定や道路・下水道の計画的な整備など、計画に描かれた都市づくりの骨格を、時間をかけながらも着実に進めてきました。

一方で、財政上の問題や実現方策の欠如などを背景に、事業が停滞・未着手のものもあり、計画の実効性を確保するための進捗管理は改善すべき点となっています。

今回の計画策定にあたっては、前計画での成果と反省を踏まえ、まちづくりの方針とともに、方針を担保する具体施策・事業等を計画に位置付け、進捗管理可能なものとしします。



今回の計画策定にあたっては、現行計画での成果と反省を踏まえ、まちづくりの方針とともに、方針を担保する具体施策・事業等を計画に位置付け、進捗管理可能なものとしします。



(1) 上位関連計画での位置づけ

第4次芝山町総合計画  
(平成23年3月策定)

[計画期間]  
2011~2020

■将来像 (基本構想)

活力ある 緑の大地と空がふれあうまち・芝山

■策定の基本方針 (後期基本計画)

●人口減少への取り組み

町内に居住環境を整備することで、町外からの通勤者を中心に定住への働きかけを強める。

●地域資源、立地特性活用への取り組み

「スカイパークしばやま」における集客力向上、「芝山仁王尊」を中心として観光の振興に資する形での地域づくりを図る。

●成田空港の機能強化への対応

空港周辺地域の環境対策、地域共生策とともに、国際物流複合基地の整備を推進する。

■将来像

子育て・暮らし・仕事  
充実と希望が生まれる国際空港町(タウン)・芝山

■実現に向けた基本戦略

●機能強化に対応した地域共生と課題対策  
移転対策・騒音対策補償道路の整備等を図る。

●次世代育成とグローバルな人・まちづくり

出産・子育て支援の充実、新たな集客施設・スポットの整備等を図る。

●町の飛躍を支える都市基盤の再編

圏央道との接続、町内への新たなインフラ整備等を図る。

●新たな流れを創出する魅力ある拠点の形成

空港周辺部に工業団地や物流ゾーンの整備、千代田、小池地区における住宅整備等を図る。

■都市づくりの目標

●交通体系の整備効果を活かしたまちづくり

成田空港の機能強化、圏央道整備効果を活かした産業立地、国際空港都市の一角として文化交流を図る。

●農林業と都市が共存する秩序あるまちづくり

市街地の集約化を目指した都市的な土地利用の推進と同時に、都市空間と農業・自然空間の調和、共存を図る。

●暮らしやすい環境を創るまちづくり

住みやすい住宅地づくり、商業地づくり、公園づくり、下水道づくり、災害に強いまちづくりなど、区域内の基盤の質を高める。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
(平成28年5月千葉県策定)

[計画期間]  
2016~2025

■土地利用構想 (基本構想)

●臨空市街地拠点 (千代田市街地)  
物流施設の立地が進む空港南部 工業団地と連携を図りながら地域の特性をいかした市街地の形成を図る。

●空港関連サービス拠点

空港関連の業務サービスや空港関連のサービス施設の集約を図る。

●中心市街地拠点 (小池市街地)

拠点性を高め、周辺の住宅、芝山公園、各種施設等と一体となった市街地整備を図る。

■拠点別整備方針

【小池地区】

行政サービス・生活サービス  
施設が集積した、  
生活利便性が高いまち

【千代田地区】

立地特性を活かした、  
住・商・工共存のまち

【川津場地区】

隣接市へのアクセスを  
活かした、生活利便性  
の高いまち

■地域ごとの市街地像

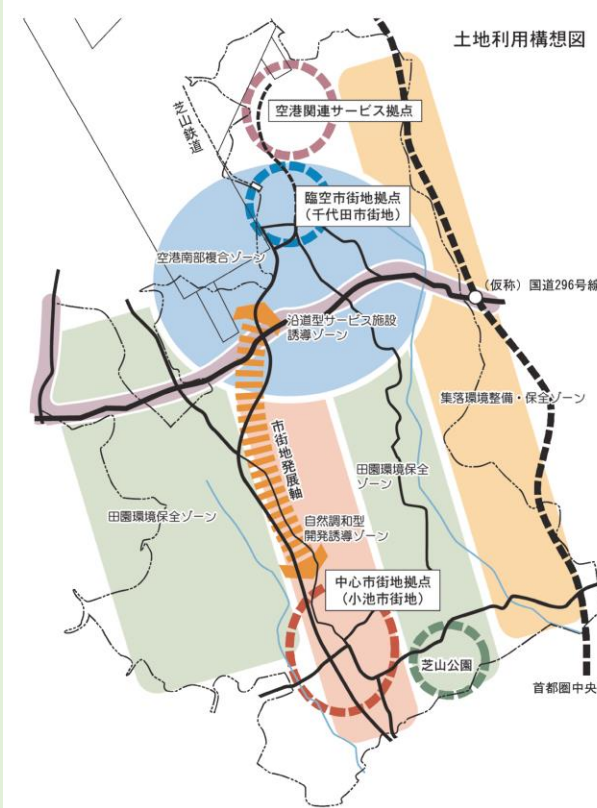
●小池地区

町の中心市街地として、生活の利便性向上等に資する機能の充実を図るとともに、居住環境の整備を図る。

●千代田地区

利便性向上に資する機能の充実を図るとともに、成田空港への近接性を活かした土地利用誘導を図る。

■総合計画土地利用構想



■将来構想整備方針図



(2) 見直しにあたっての基本理念

都市計画マスタープランの役割・位置づけ、上位関連計画におけるまちづくりに係る方向性を踏まえ、新たな都市計画マスタープランへの見直しにあたっての基本理念を設定します。

都市計画法では、都市計画の基本理念として「都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。」と規定されています。ここで設定する基本理念は、都市計画法における基本理念を踏まえた、芝山町の都市計画マスタープランの基本的な「考え方」や「価値観」、「思い」を示すものです。

人口減少・高齢者の増加という人口動態の変化に加え、社会資本の老朽化が急速に進展しており、厳しい財政制約の下で老朽化への対応が必要となる中で、財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能とすることが求められています。本町が将来にわたって持続可能な都市として成長・発展していくためには、成田空港の更なる機能強化によるまちづくりへの波及効果を適切に受け止め、それに伴う変化を積極的に活用していくことが必要です。

そのため、『持続可能性』を基本理念に位置付け、『空港との共生・共栄』を根幹として、まちの持続可能な成長を構成する『経済』、『社会』、『環境』の各要素に対応した理念として『にぎわい』、『コミュニティ』、『環境』を設定しました。

この基本理念に基づき、約20年後の2038年を目標年次としつつ、成田空港の更なる機能強化による移転や空港関連事業者等の受入れなど、緊急的な対応が必要な事業や、中長期的スパンで準備すべき事業等を適切に判断しながら、時間軸をもった計画推進と進行管理を行います。

これらの基本理念を踏まえながら、次章以降の「都市の将来像」、「全体構想(分野別方針)」、「地域別構想(拠点別方針)」において、本町で必要となる方針や具体方策等を位置づけます。





芝山町の現況

**空港強化**

- 国交省、千葉県、空港周辺9市町及び成田国際空港株式会社による協議の結果、滑走路（第三滑走路=C滑走路）の増設（芝山町北東部へ新滑走路整備）などを含めた成田空港の更なる機能強化について、実施することを四者で合意。

**人口**

- 本町の総人口は減少傾向にあるが、出生率の向上、住民の町外への流出抑制に向けた取組などにより、**2040年時点での人口6,000人規模の維持を目標**としている。
- 成田空港の更なる機能強化に伴い、**就業者等の新規定住者の獲得が期待**できる（成田空港就業者は2.7万人増加予定）。

**土地利用**

- 小池地区、千代田地区、はにわ台に住居系用途地域が指定されている。また、国道296号や主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）沿道の工業団地に工業系の用途地域が指定されており、工業系・物流系施設が立地している。
- 小池地区には役場等の公共施設が、千代田地区には鉄道駅が整備されるなど、**特徴を持ったまちの拠点形成**されている。
- 大型小売店舗（店舗面積3,000㎡以上）は町内には数店舗のみだが、隣接市の幹線道路沿道等に集積しており、自動車による生活圏の中では、町民の生活利便性は一定程度確保されている。
- 用途地域外のほとんどを農業振興地域に指定しているが、農家の高齢化や後継者不足により、耕作放棄地が増加するなど、営農環境が悪化している。
- 新滑走路整備に伴い、**移転対象者のための居住地の確保が急務**である。

**交通体系**

- 国道296号や主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）により、**周辺市町村と繋がる骨格的道路網が形成**されている。
- 圏央道開通**、千代田地区での**第三滑走路横断道路の整備により、広域交通網の飛躍的発展が期待**できる。
- 公共交通網は、芝山鉄道のほか、「空港シャトルバス」や「ふれあいバス」など、多様な体系を有している。今後高齢化等により**公共交通の需要の高まり**が想定されるが、現在の町内住民の公共交通の利用率は非常に低い状況。

**都市施設**

- 本町の上水道は個別戸による給水を行っている状況であり、現在、上水道の導入に向けた検討を進めている。
- 本町南部では公共下水事業が推進され、順次供用が開始されているが、千代田地区周辺など北部では未整備となっている。
- 公共施設は築後30年以上の公共建築物が39.4%**を占め、老朽化が進んでいる。今後20年間は公共建築物の大規模改修等の発生が予想される（芝山町公共施設等総合管理計画より）。

**防災・防犯**

- 比較的自然災害は少ないが、高谷川沿いにおいて年数回程度の浸水被害が見られる。台風による家屋損壊や停電も発生。
- 人口減少や住民の高齢化などを背景に、**既存市街地や住宅団地において多くの空き家・未利用地が発生**している。

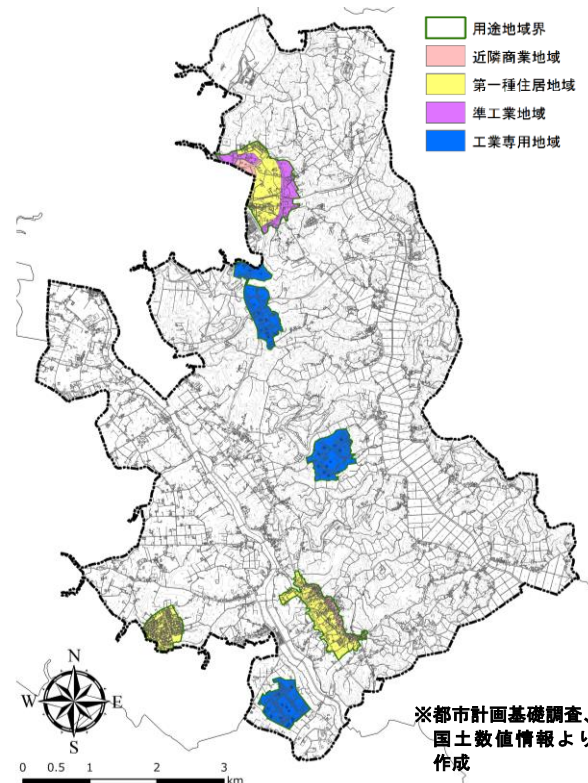
**財政**

- 歳入・歳出ともに50億円前後で増減して推移。各年度とも歳入が歳出を上回っており、**健全な財政運営が展開**されている。
- 成田空港の更なる機能強化に伴い、固定資産税をはじめとする税収の大幅な増加が見込まれている**ことから、町の財政状況は更に健全化していくものと期待される。

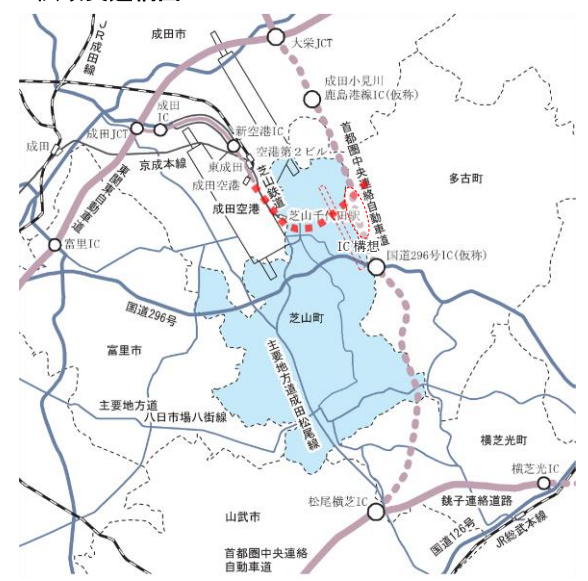
**歴史・文化・観光**

- 埋蔵文化財包蔵地が町全域に広く分布**しており、小池地区などの市街地周辺も包蔵地となっています。
- 本町北部の国道296号線沿いの「スカイパークしばやま」、南部の「芝山仁王尊」、「芝山公園」など、地域資源がまとまって立地している。

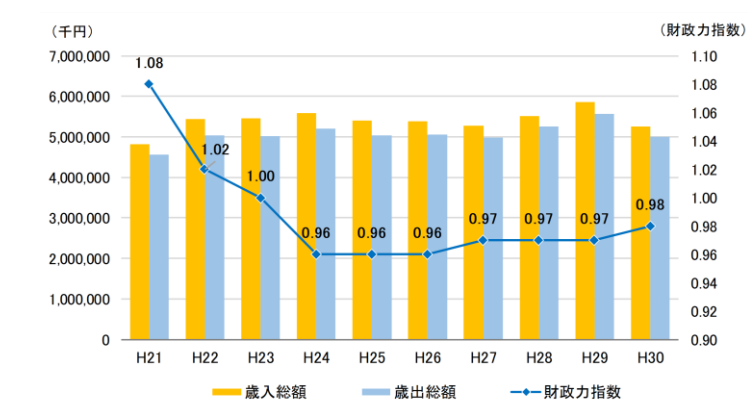
■用途地域の指定状況



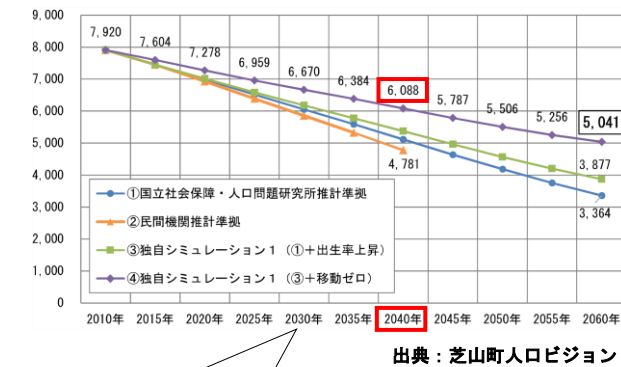
■広域交通網図



■歳入・歳出と財政力指数の推移

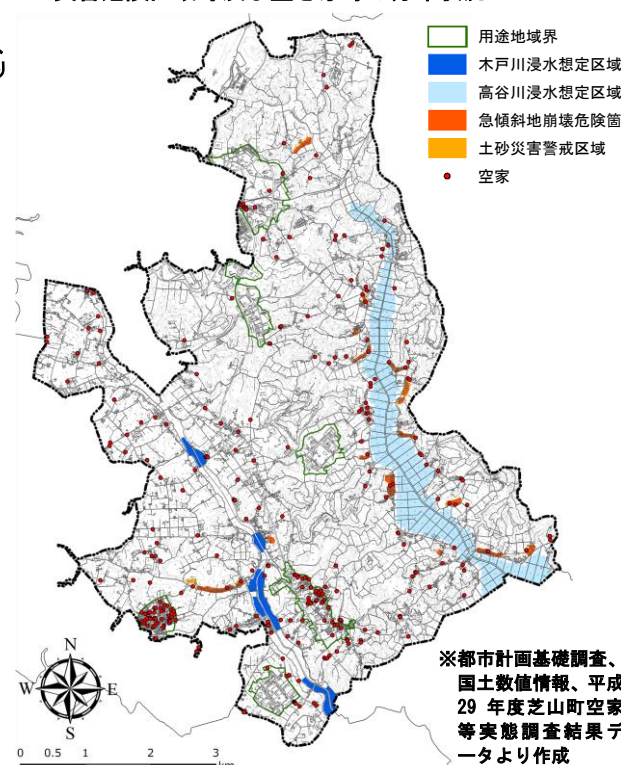


■人口ビジョンによる人口の将来展望



ただし、成田空港の更なる機能強化に伴う就業者増の影響により、町内への新規定住者の獲得が期待できる。

■災害危険区域等及び空き家等の分布状況



■芝山町全景写真



まちづくりの主要課題と対応方向

成田空港の更なる機能強化と圏央道整備に伴うメリットの最大限の活用

成田空港の更なる機能強化と圏央道の開通により、本町では第三滑走路横断道路や国道296号IC（仮称）など、都市の機能や利便性の向上に資する新たな都市基盤整備が計画されています。**新たな都市基盤の整備に伴う環境変化を町の発展の大きなチャンスと捉え、そのメリットを最大限に活用していくための土地利用方策や拠点等を有機的に繋ぐネットワークのあり方等を検討**します。

成田空港の更なる機能強化に伴う移転対象者のための居住地の確保

成田空港の更なる機能強化に伴い、町内では約400世帯が移転対象となることから、移転対象者が引き続き町内で安全・安心・快適に暮らすことができるよう、ニーズに応じつつ、**利便性の高い地域を中心とした新たな居住地の確保・創出**を検討します。

メリハリのある土地利用による既存市街地の密度確保

小池地区やはにわ台など、既存市街地の低密度化は、賑わい低下や生活利便施設の撤退など、町全体の魅力低下に繋がる恐れがあることから、既存ストックや低未利用地の活用など、**既存市街地内の居住人口や都市機能の確保に資する一体的な取組みを展開し、生活利便性の高い魅力ある市街地の形成**を検討します。

行財政運営の効率化に資するまちづくり

本町においては、成田空港の更なる機能強化に伴い、税収の増加が見込まれていますが、将来にわたって町民サービスの維持・向上を図っていくためには、引き続き行財政運営の効率化が重要となることから、**都市の拠点となるエリアに居住や都市機能を集約し、既存のインフラを賢く使いながら、都市の“質”を高める「成熟・集約型」のまちづくり**が求められます。

既存資源の活用による観光まちづくり

町内に多様な観光資源を有している特性を活かし、既存資源を有機的に繋ぐネットワークの形成や成田空港の更なる機能強化に伴う新たな観光交流機能の創出など、**国内だけでなく海外からの観光客も見据えた観光交流促進に資する取組み**が求められます。

"農"を活かしたまちづくり

町の基幹産業である農業は、多面的な役割を有しているものの、農業を取り巻く環境は厳しさを増していることから、**新たな技術の導入も含めた営農環境の保全・管理に向けた一体的な取組みとともに、貴重な観光資源としての活用**を検討します。

誰もが安全・安心して住み続けられるまちづくり

本町は比較的自然災害が少ないものの、近年は全国で大雨や地震等による甚大な被害が発生していることから、**防災・減災に向けたハード・ソフト両面からの一体的な取組み**を検討します。また、自然災害以外にも、少子高齢化に伴って増加する空き家の管理・活用や不適切な残土等の埋立て防止による生活環境の保全など、**住民が将来にわたって安全・安心に住み続けられる環境づくり**が求められます。



時と人が交わるスカイゲートシティ  
誰もが暮らしやすい 持続的に成長する都市

【目標年次】

2038年

※まちづくりの進捗や社会経済情勢等を踏まえ適宜計画の見直しを図る

【目標人口】

2038年：7,500人

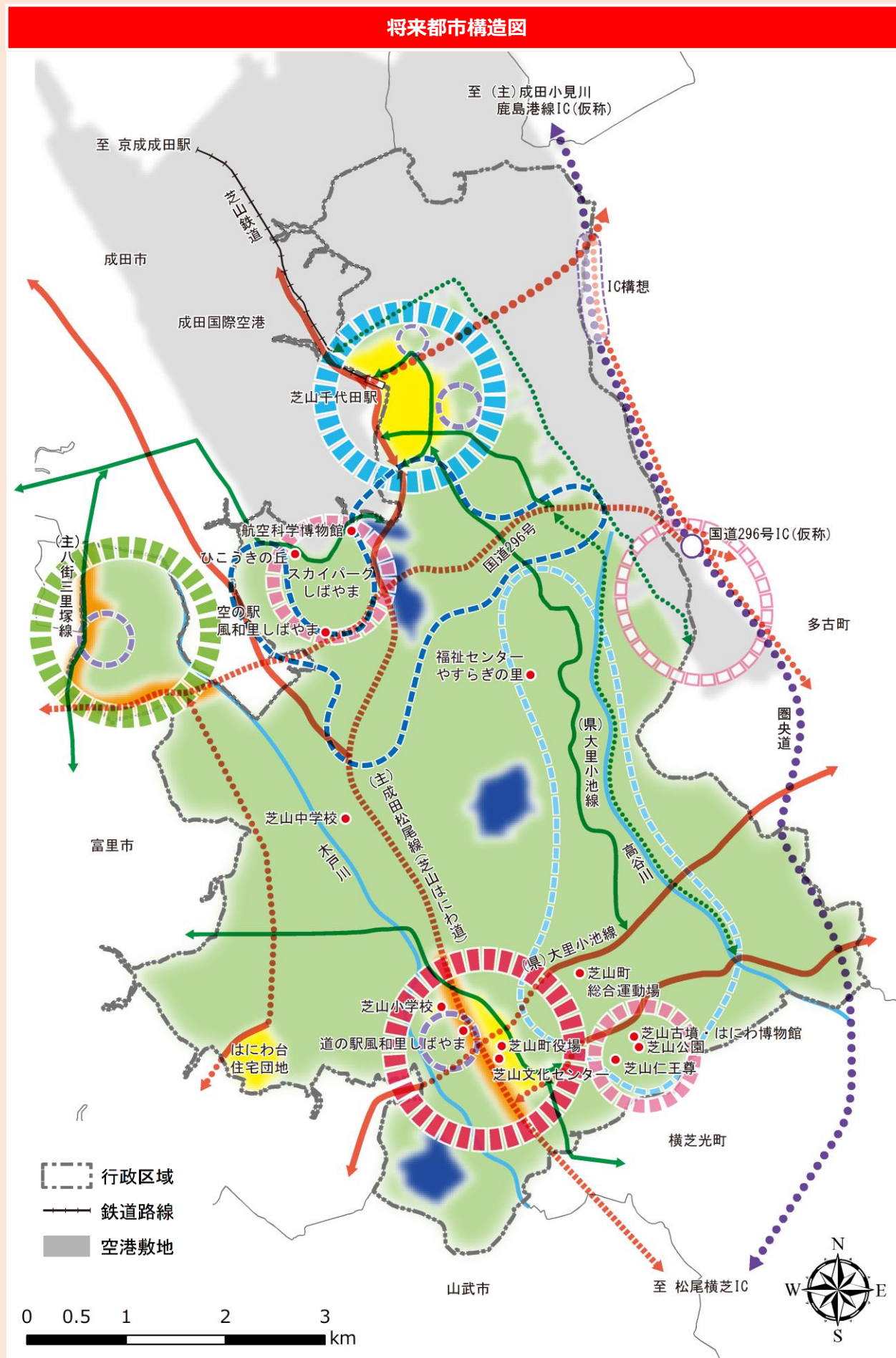
【参考】まちづくりアンケート結果

今後のまちづくりで重点的に取り組むべきこと

- ①生活利便性の向上に資する拠点の形成 (40.0%)
- ②路線バスの利便性向上 (35.6%)
- ③鉄道の利便性向上 (28.1%)

町に期待するこれからのまちのイメージ

- ①良好な居住環境が整ったまち (31.2%)
- ②空港と共生するまち (30.0%)
- ③医療・福祉が充実したまち (26.4%)



拠点	中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 芝山町の居住・文化・交流・行政・業務の中心となる市街地です。</li> <li>○ 住民の生活利便性の向上に資する都市機能の誘導を図るとともに、移転対象者や新規住者のための居住地整備等を推進し、密度の高い市街地形成を目指します。</li> </ul>
	スカイゲート拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 成田空港への近接性や鉄道駅を有する特性を活かし、成田空港南側の玄関口にふさわしい高次元の都市機能の誘導を図る市街地です。</li> <li>○ 新たなにぎわいの創出や、雇用の場の確保に資する土地利用誘導を目指します。</li> </ul>
	田園型居住地創出拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 良好な営農環境を有するとともに、成田市の市街地に隣接し、比較的高い生活利便性を有するエリアです。</li> <li>○ 優良農地を保全しながら、「農ある暮らし」を実現する田園型居住地の新しいモデルを創出します。</li> </ul>
	観光交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ スカイパークしばやま、芝山仁王尊、芝山公園をはじめとする既存の地域資源の活用や、圏央道 IC 周辺での新たな地域振興施設の創出など、町内外からの利用を見据えた広域的な拠点として、観光交流機能の充実を図ります。</li> </ul>
都市軸	広域連携軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 本町と周辺都市を結ぶ道路網で、人とモノの移動を支え、町の発展に繋がる広域的な道路網です。</li> </ul>
	地域連携軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 広域連携軸を補完するとともに、町内の各拠点を結ぶ道路網です。</li> </ul>
ゾーン	市街地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 居住と生活サービスが混在する、複合的な市街地です。</li> <li>○ 既存機能の維持・充実を図るとともに、新規居住地の整備や空き家等の活用、にぎわい創出に資する新たな土地利用の誘導など、市街地の“質”と“密度”の向上に向けた取組みを図ります。</li> </ul>
	産業振興ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 成田空港への近接性を活かした工業・物流企業等が立地する産業系市街地です。</li> <li>○ 操業環境の維持と更なる充実を図ります。</li> </ul>
	沿道利用促進ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 広域連携軸となる国道 296 号、主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）の沿道を中心に、住民や道路利用者の利便性を支える、沿道型サービス施設等の立地誘導を促進します。</li> </ul>
	みどりのゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 本町の農業を支える農地や河川・丘陵地などの自然環境、郊外に点在する既存集落や住宅地によって構成されたゾーンです。</li> <li>○ 既存集落等の維持・活性化と営農・自然環境の保全・活用を図りながら、人と環境の共生を図ります。</li> </ul>
	新規居住地新検討ゾーン (4箇所)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 周辺環境や既存ストックに配慮しながら、空港拡張に伴う移転対象者のための居住地や、増加が見込まれる空港従業者の定住の受け皿となる居住地など、人口の確保に資する新規居住地の創出を検討・推進します。</li> </ul>
	新規産業新創出ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 広域連携軸となる国道 296 号、主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）の沿道を中心に、成田空港と圏央道 IC への近接性を活かした、新たな産業系土地利用の計画的な誘導を図ります。</li> </ul>
	健康福祉ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 福祉センターをはじめ、デイサービスや特別養護老人ホームなどの高齢者用福祉施設や、芝山公園や総合運動場などの健康促進施設が立地したゾーンです。</li> <li>○ 既存施設の維持・充実や更なる健康増進に資する場の整備を推進し、高谷川周辺の美しい田園環境と一体となった健康福祉機能の強化を図ります。</li> </ul>



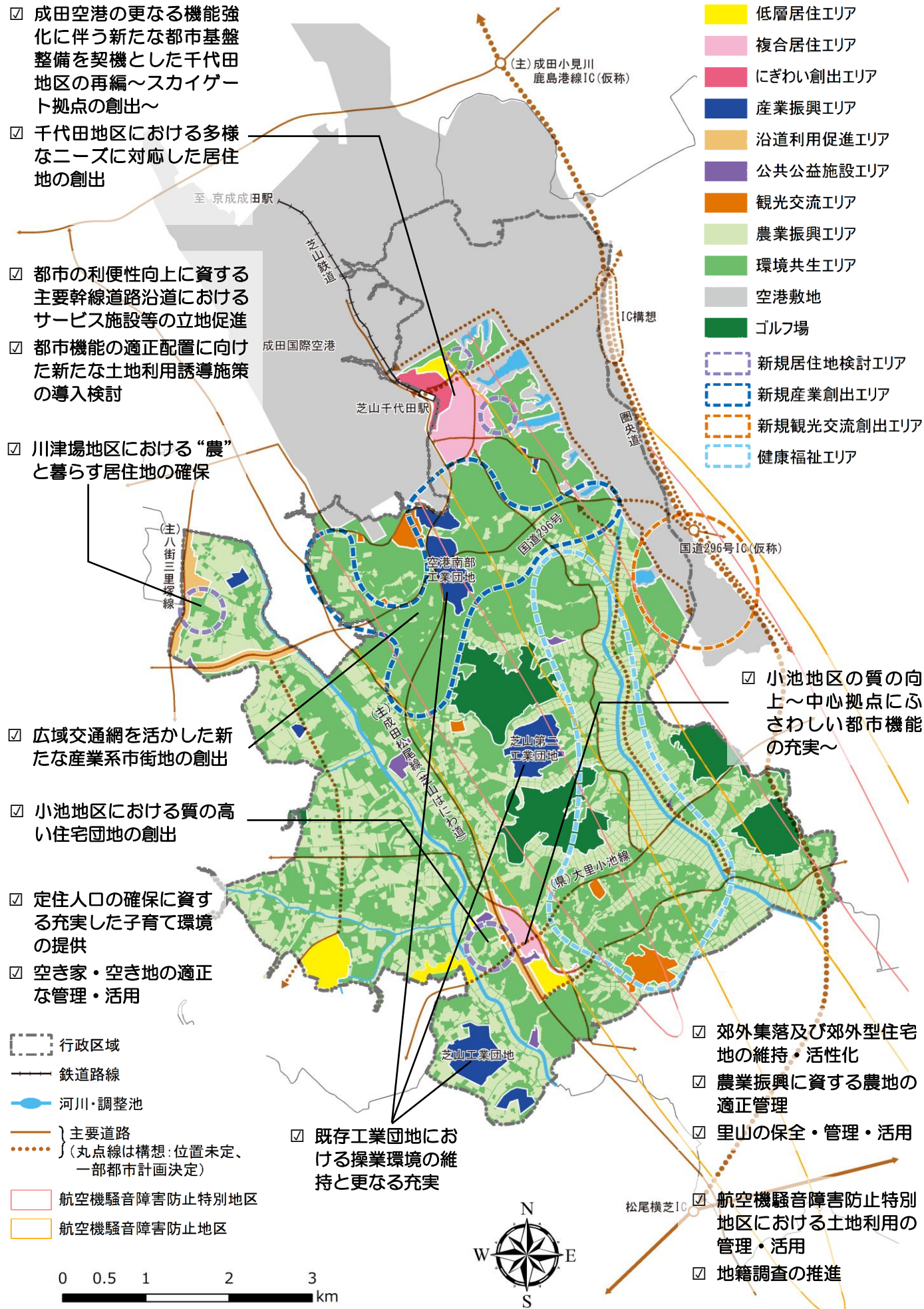
第4章 全体構想（分野別方針）

分野	大方針	中方針	小項目	時間軸	連携主体							
1. 土地利用の基本方針	(1) 町のポテンシャルを活かした地域活性化に資する土地利用の推進	①都市の魅力をも高める拠点市街地の形成	i. 小池地区の質の向上 ～中心拠点にふさわしい都市機能の維持・充実～	短	中	長	町	県	空	住	民	
			ii. 成田空港の更なる機能強化に伴う新たな都市基盤整備を契機とした千代田地区の再編 ～スカイゲート拠点の創出～	短	中	長	町	県	空	住	民	
		②都市の活力をも高める産業系土地利用の誘導	i. 既存工業団地における操業環境の維持と更なる充実	短	中	長	町	県	空	住	民	
			ii. 広域交通網を活かした新たな産業系市街地の創出	短	中		町	県	空	住	民	
			iii. 都市の利便性向上に資する主要幹線道路沿道におけるサービス施設等の立地促進	短	中		町	県	空	住	民	
	(2) 質の高い居住地の提供	①既存市街地における居住環境の改善	i. 人口密度の確保に資する居住環境の質の向上	短	中		町	県	空	住	民	
			ii. 空き家・空き地の適正な管理・活用	短	中	長	町	県	空	住	民	
		②新規居住地の創出	i. 小池地区における質の高い住宅団地の創出	短	中	長	町	県	空	住	民	
			ii. 千代田地区における多様なニーズに対応した居住地の創出	短	中	長	町	県	空	住	民	
			iii. 川津場地区における“農”と暮らす居住地の確保	短	中	長	町	県	空	住	民	
	(3) 自然的土地利用の適切な保全・管理・活用	③郊外集落及び郊外型住宅地の維持・活性化	iv. 定住人口の確保に資する充実した子育て環境の提供	短	中	長	町	県	空	住	民	
			i. 農業生産を支える郊外集落の生活環境の改善	短	中	長	町	県	空	住	民	
		④成田空港と共生した良好な居住環境の保全	ii. 郊外型住宅地の質の確保	短	中	長	町	県	空	住	民	
			i. 農業生産を支える農地の保全・管理	短	中	長	町	県	空	住	民	
		ii. 更なる農業振興に向けた生産基盤の整備	短	中	長	町	県	空	住	民		
②里山の保全・管理・活用	短	中	長	町	県	空	住	民				
(4) 航空機騒音障害防止特別地区における土地利用の管理・活用	短	中	長	町	県	空	住	民				
(5) 地籍調査の推進	短	中	長	町	県	空	住	民				
2. の交通基本方針	(1) 都市活動の質を高める道路網の構築	①町の活力創出に繋がる広域連携軸の強化	短	中	長	町	県	国	空	住	周	民
		②拠点や周辺都市を繋ぐ地域連携軸の強化	短	中	長	町	県	国	空	住	周	民
		③安全・安心な生活道路の整備・充実	短	中	長	町	県	国	空	住	周	民
(2) 利便性の高い公共交通網の構築	①公共交通の充実と利用促進に向けた取組み	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
	②交通結節拠点の創出	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
	③芝山鉄道の延伸を含めた新たな公共交通システムの検討	短	中	長	町	県	国	空	住	周	民	
(3) 自転車利用環境の改善	①自転車ネットワークの形成	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
	②安全・安心な自転車利用環境の確保	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
	③安全・安心な自転車利用環境の確保	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
3. 都市施設の基本方針	(1) 公共施設の適正配置と管理	①公共施設の適切な管理	短	中	長	町	県	国	空	住	民	
		②子育て・教育関連施設の再編	短	中	長	町	県	国	空	住	民	
		③公共施設跡地の活用	短	中	長	町	県	国	空	住	民	
	(2) 汚水処理施設の管理・充実	①公共下水道施設の充実と適正な維持・管理	短	中	長	町	県	国	空	住	民	
		②千代田地区の市街地再編と合わせた公共下水道事業化に向けた取組みの推進	短	中	長	町	県	国	空	住	民	
(3) 上水道施設の導入検討	③川津場地区の汚水処理整備手法の検討	短	中	長	町	県	国	空	住	民		
(4) 広域連携の推進	④農業集落排水事業の適切な維持・管理及び合併処理浄化槽設置の推進	短	中	長	町	県	国	空	住	民		
	①最適な上水道事業の導入検討	短	中	長	町	県	国	空	住	民		
(5) 人と環境にやさしい都市の実現	①周辺自治体との広域連携の推進による持続的な住民サービスの提供	短	中	長	町	県	国	空	住	周	民	
	②健康福祉の増進に向けた取組みの推進	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
	③安全・安心につながる都市のユニバーサルデザイン化	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
4. 基本水と緑の方針	(1) 緑の保全・管理	①健康福祉の増進に向けた取組みの推進	短	中	長	町	県	空	住	周	民	
		②安全・安心につながる都市のユニバーサルデザイン化	短	中	長	町	県	空	住	周	民	
	③低炭素まちづくりの推進	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
(2) 公園の適正管理と活用	①町の緑を支える田園環境の適正管理	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
	②市街地の緑空間の確保	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
	③公園の質の向上	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
(3) 河川空間の改善・活用	②芝山公園の魅力向上と活性化に向けた取組み推進	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
	①魅力ある河川空間の形成	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
	②生物多様性の確保に配慮した河川環境の形成	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
5. の観光基本・景観	(1) 地域資源を活用した観光振興	①観光資源を有機的に繋ぐネットワークの構築	短	中	長	町	県	空	住	周	民	
		②地域資源の保全・充実	短	中	長	町	県	空	住	周	民	
	(2) 新たな観光拠点の整備	①圏央道を活用した地域振興施設の創出	短	中	長	町	県	国	空	住	周	民
		②多様な宿泊機能の提供	短	中	長	町	県	空	住	周	民	
(3) 魅力をも高める都市景観の形成	①まちの顔となる都市景観の創出	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
	②価値をも高める住宅景観の形成	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
(4) 町の原風景の保全	①田園景観の保全・管理	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
	②歴史的・文化的景観の保全・育成	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
6. の都市防災基本方針	(1) 自然災害に強いまちづくり	①水害対策に向けた一体的な取組みの推進	短	中	長	町	県	空	住	周	民	
		②地震対策の推進	短	中	長	町	県	空	住	周	民	
		③土砂災害対策の推進	短	中	長	町	県	空	住	周	民	
(2) 防災・減災に向けた環境づくり	①防災拠点施設の適正配置と機能強化	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
	②安全・安心な移動を支える道路・橋梁等の適正な維持・管理	短	中	長	町	県	国	空	住	周	民	
	③空き家・空き地の適正管理と利活用の促進	短	中	長	町	県	国	空	住	周	民	
	④ハザード情報の整備・提供	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
(3) 自助・共助・公助による地域防災力・防犯力の向上	①自助・共助・公助の推進	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
	②広域連携による地域防災力の強化	短	中	長	町	県	空	住	周	民		
	③犯罪の防止に配慮した取組み	短	中	長	町	県	空	住	周	民		

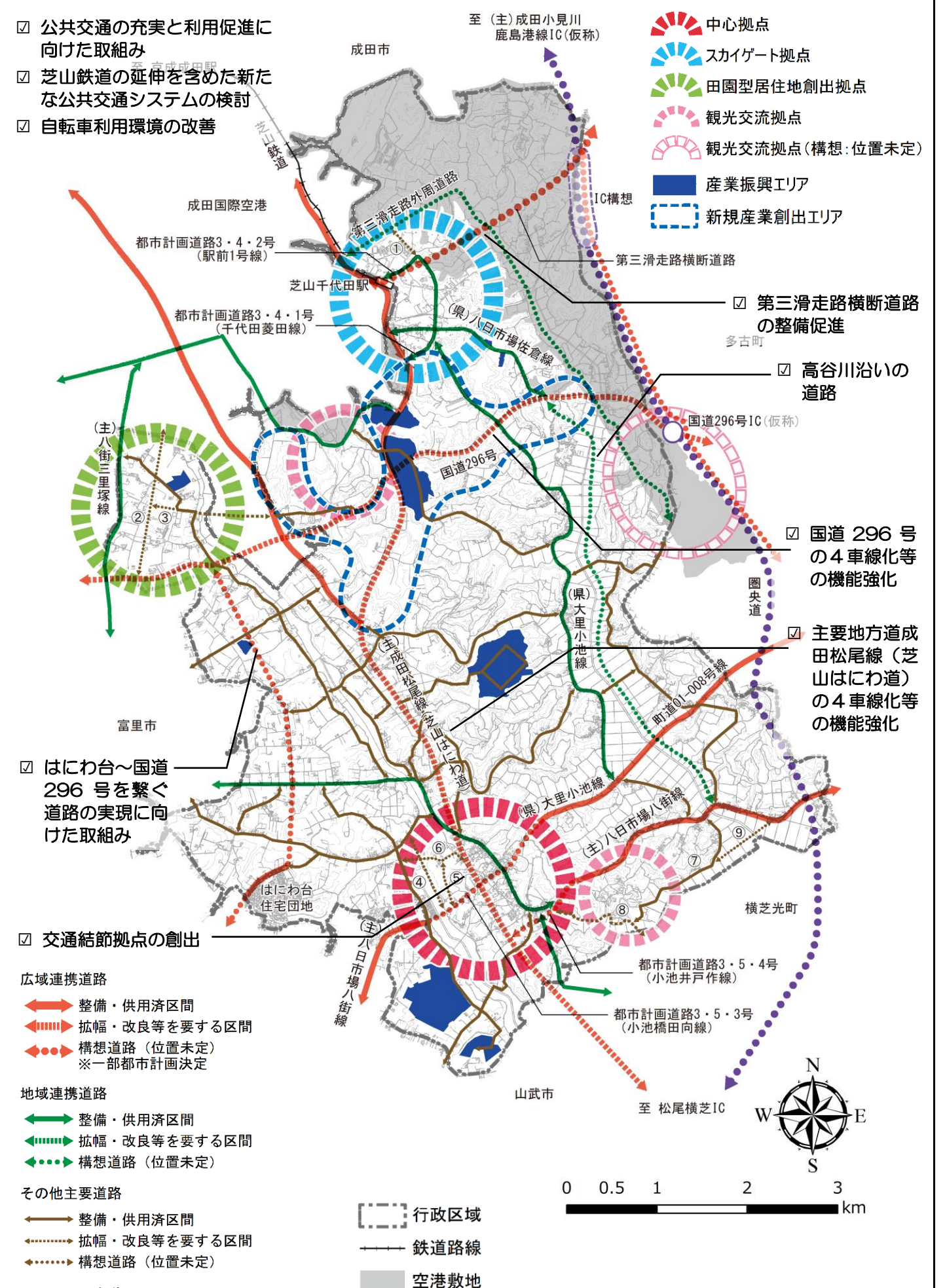
※「短」：短期（概ね5年以内） 「中」：中期（概ね10年以内） 「長」：長期（更なる10年） 「町」：町 「県」：県 「国」：国 「空」：NAA 「住」：住民 「周」：周辺自治体 「民」：民間事業者



土地利用の基本方針図



道路網の基本方針図





都市施設の基本方針図

- ☑ 公共施設の適切な管理
- ☑ 子育て・教育関連施設の再編
- ☑ 公共施設跡地の活用

- ☑ 千代田地区の市街地再編と合わせた公共下水道事業化に向けた取組みの推進

- ☑ 川津場地区の汚水処理整備手法の検討

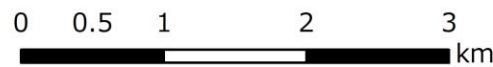
- 下水道認可区域
- 農業集落排水事業計画区域
- 市街地再編と合わせた公共下水道事業化の推進
- 最適な上水道事業の導入検討
- 健康福祉エリア
- 主な公共施設

- ☑ 農業集落排水施設の適切な維持・管理及び合併処理浄化槽設置の推進

- ☑ 健康福祉の増進に向けた取組みの推進

- ☑ 公共下水道施設の充実と適正な維持・管理

- ☑ 最適な上水道事業の導入検討
- ☑ 周辺自治体との広域連携の推進による持続的な住民サービスの提供
- ☑ 安全・安心につながる都市のユニバーサルデザイン化
- ☑ 低炭素まちづくりの推進



- 行政区域
- 鉄道路線
- 空港敷地
- 用途地域
- } 主要道路
- (丸点線は構想:位置未定、一部都市計画決定)

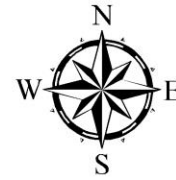
水と緑の基本方針図

- ☑ 町の緑を支える田園環境の適正管理
- ☑ 市街地の緑空間の確保
- ☑ 公園の質の向上

- ☑ 魅力ある河川空間の形成
- ☑ 生物多様性の確保に配慮した河川環境の形成

- 優良農地の保全・管理を図るエリア
- 里山・平地林の保全・管理を図るエリア
- 水と緑のネットワーク軸
- 公園(スポーツ施設含む)
- ゴルフ場

- ☑ 芝山公園の魅力向上と活性化に向けた取組み推進



- 行政区域
- 鉄道路線
- 空港敷地
- 用途地域
- } 主要道路
- (丸点線は構想:位置未定、一部都市計画決定)



観光・景観の基本方針図

- 観光資源を有機的に繋ぐネットワークの構築
- 地域資源の保全・充実
- 多様な宿泊機能の提供
- 田園景観の保全・管理

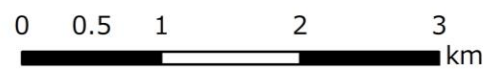
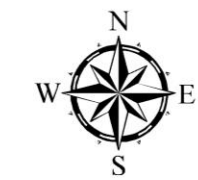
- まちの顔となる都市景観の創出

- 価値を高める住宅景観の形成

- 観光交流拠点
- 観光交流拠点(構想:位置未定)
- 観光交流エリア
- ゴルフ場
- 主な観光交流施設
- まちの顔となる都市景観の形成
- 価値を高める住宅景観の形成
- 新規居住地における街並み形成
- 田園景観の保全・管理
- 歴史的・文化的景観の保全・育成
- サイクリングロード(構想)
- 水と緑のネットワーク軸

- 圏央道を活用した地域振興施設の創出

- 歴史的・文化的景観の保全・育成



- 行政区域
- 鉄道路線
- 空港敷地
- 用途地域
- 主要道路
- (丸点線は構想:位置未定、一部都市計画決定)

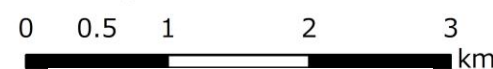
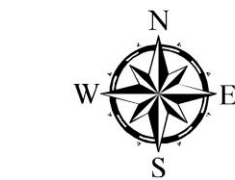
都市防災の基本方針図

- 地震対策の推進
- 土砂災害対策の推進
- 防災拠点施設の適正配置と機能強化
- 安全・安心な移動を支える道路・橋梁等の適正な維持・管理
- ハザード情報の整備・提供

- 水害対策に向けた一体的な取組みの推進

- 自助・共助・公助の推進
- 広域連携による地域防災力の強化
- 犯罪の防止に配慮した取組み

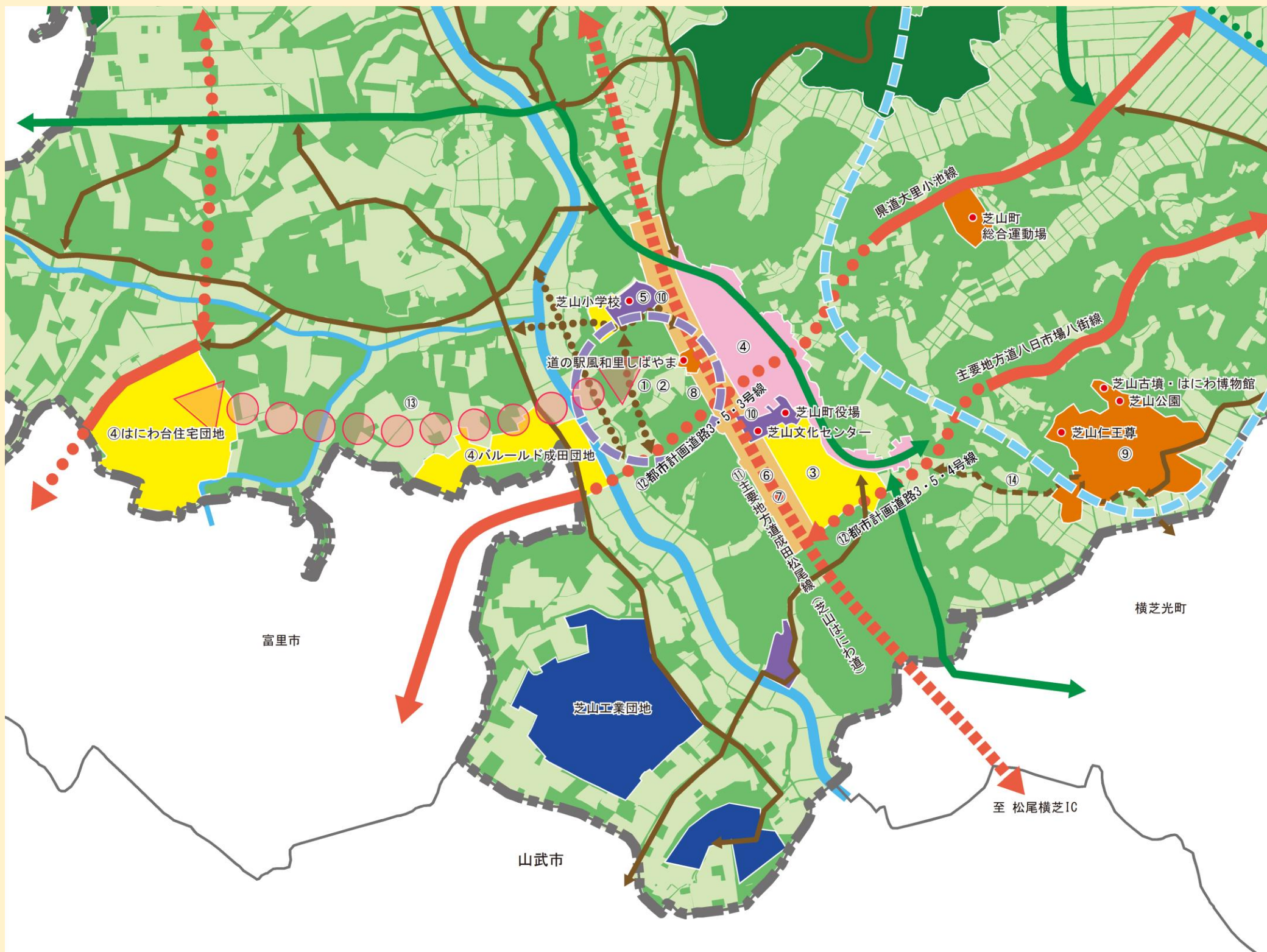
- 浸水想定区域
- 河川
- 急傾斜地崩壊危険箇所
- 土砂災害警戒区域
- 緊急輸送道路
- 指定避難所
- 指定緊急避難場所
- その他防災拠点



- 行政区域
- 鉄道路線
- 空港敷地
- 用途地域
- 主要道路
- (丸点線は構想:位置未定、一部都市計画決定)



まちの暮らしの中心地 ～多様なサービスを楽しむ 質の高い拠点づくり～



都市の持続的な成長を支える密度の高い市街地づくり

- ① 移転対象者及び新規定住者の受け皿となる新たな住宅地の創出
- ② 計画的な土地利用誘導に向けた用途地域の拡大や地区計画等の導入検討
- ③ 用途地域が指定されている既存市街地内の農地や低未利用地を活用した、新たな住宅地の創出
- ④ 既存市街地や郊外住宅団地における空き家・空き地の適正管理と活用促進に向けた一体的な取組み（芝山町空家等対策計画に基づく施策展開）
- ⑤ 本町における公共施設の再編方針を踏まえた、町有地の有効活用

魅力と利便性を高める都市機能の誘導

- ⑥ 主要幹線道路成田松尾線（芝山はにわ道）沿道における沿道型サービス施設等の立地促進
- ⑦ 沿道利用促進に向けた用途地域の見直し・拡大
- ⑧ 道の駅周辺における、バスの発着場、パーク＆ライド機能等を有する公共交通の結節拠点の創出
- ⑨ 観光交流拠点となる芝山仁王尊・芝山公園周辺におけるエリア全体での一体的な機能・魅力の強化
- ⑩ 子育て世代の流入促進に向けた、子育て関連施設のハード整備の推進と、幅広い子育て支援や特色ある教育環境などソフト施策の充実

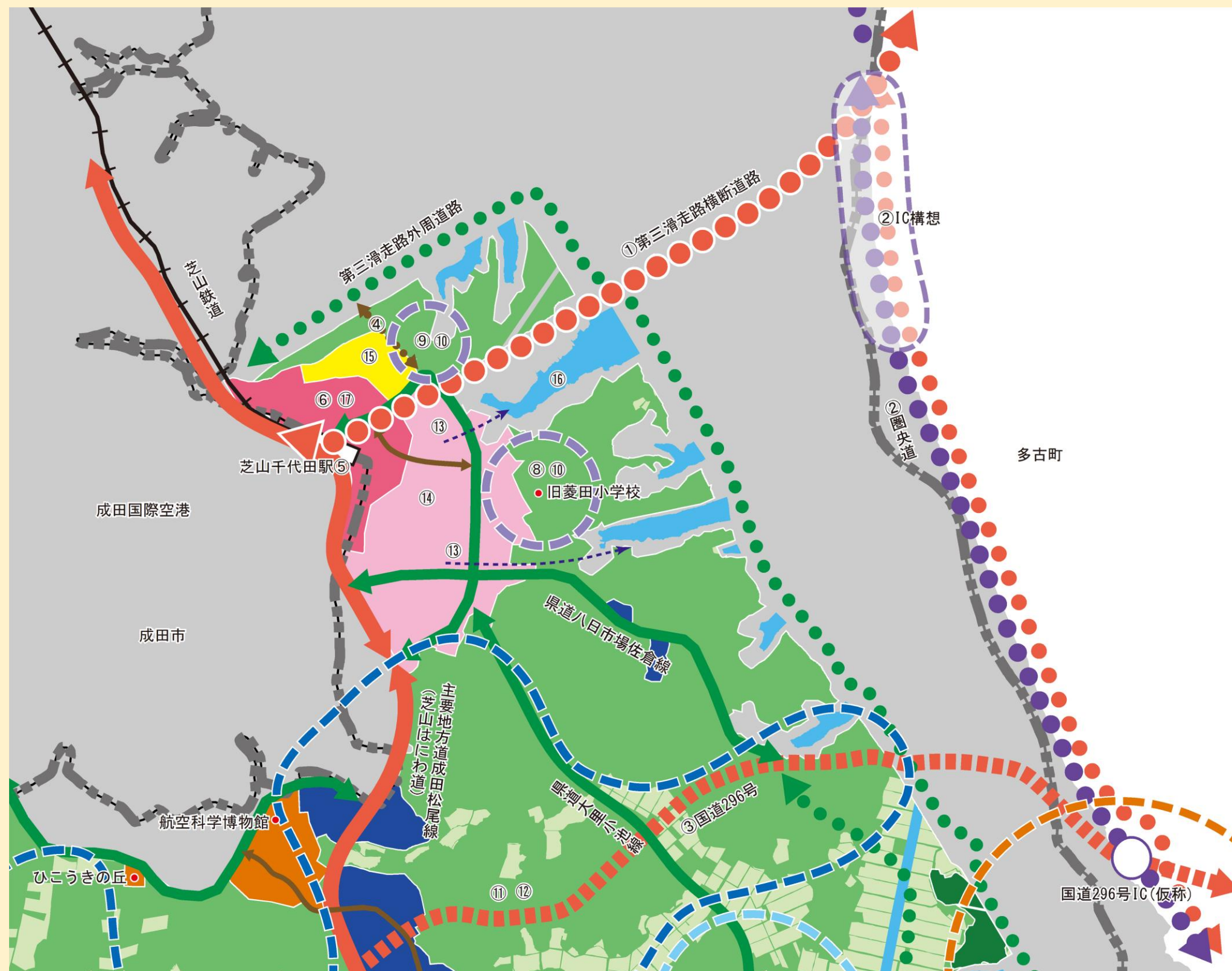
安全・安心・快適な交通ネットワークづくり

- ⑪ 主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）の機能強化の促進
- ⑫ 交通渋滞解消に資する東西軸の機能強化（都計道3・5・3号及び3・5・4号の整備の促進・推進）
- ⑬ 小池市街地～はにわ住宅団地・バルールド成田団地間のアクセス性の向上に向けた取組み検討（多様な主体との連携による交通網の確保）
- ⑭ 観光交流拠点とのアクセス性の向上
- ⑮ 歩いて暮らせる市街地環境の形成（安心・安全な移動環境の確保、都市機能の集約など）

低層居住エリア	沿道利用促進エリア	環境共生エリア	新規居住地検討エリア	行政区域	広域連携道路	地域連携道路	その他主要道路
複合居住エリア	公共公益施設エリア	空港敷地	新規産業創出エリア	鉄道路線	整備・供用済区間	整備・供用済区間	整備・供用済区間
にぎわい創出エリア	観光交流エリア	ゴルフ場	新規観光交流創出エリア	河川・調整池	拡幅・改良等を要する区間	拡幅・改良等を要する区間	拡幅・改良等を要する区間
産業振興エリア	農業振興エリア		健康福祉エリア	新たな交通網	構想道路（位置未定）※一部都市計画決定	構想道路（位置未定）	構想道路（位置未定）



成田空港南側の玄関口 ～まちの新たな顔にふさわしい 魅力的な拠点づくり～



成田空港の更なる機能強化に伴う  
新たな交通ネットワークの構築

- ① 成田空港から周辺都市間のアクセス性を飛躍的に向上させる第三滑走路横断道路の整備促進
- ② 圏央道の早期整備と機能拡充の促進(新たなIC設置、4車線化など)
- ③ 圏央道 IC 及び成田空港へのアクセス向上に資する、国道 296 号の機能強化に向けた取組み促進
- ④ 主要地方道成田松尾線延伸部の整備検討
- ⑤ 周辺市町や他拠点を繋ぐ交通システムの構築

成田空港・圏央道との近接性を活かした  
魅力的な都市機能の誘導

- ⑥ 拠点の魅力を高める都市機能の集積
- ⑦ 拠点内の回遊性や周辺住民の生活利便性の向上に資する安全・安心に移動できる歩行空間の確保
- ⑧ 旧菱田小学校周辺における移転対象者の居住の受け皿となる新たな住宅地の創出
- ⑨ 将来的に増加が見込まれる空港関連就業者等の定住の場となる新たな居住地の創出
- ⑩ 質の高い居住環境の提供に向けた用途地域の見直し・拡大や地区計画等の導入検討
- ⑪ 成田空港・圏央道との近接性を活かした産業系市街地の創出
- ⑫ 計画的な土地利用誘導に資する特定用途制限地域の導入検討

市街地再編と合わせた都市基盤の充実

- ⑬ 新たな土地利用と一体となった、生活環境改善に資する都市基盤等の整備検討(道路、上下水道、雨水排水処理施設など)
- ⑭ 市街地再編に合わせた公共下水道施設の整備推進
- ⑮ 既存低層住宅地の居住環境の保全に向けた地区計画等の導入検討
- ⑯ 調整池を活かしたうるおいある空間づくり
- ⑰ まちの顔にふさわしい魅力的な都市景観の創出

低層居住エリア	沿道利用促進エリア	環境共生エリア	新規居住地検討エリア	行政区域	広域連携道路	地域連携道路	その他主要道路
複合居住エリア	公共公益施設エリア	空港敷地	新規産業創出エリア	鉄道路線	整備・供用済区間	整備・供用済区間	整備・供用済区間
にぎわい創出エリア	観光交流エリア	ゴルフ場	新規観光交流創出エリア	河川・調整池	拡幅・改良等を要する区間	拡幅・改良等を要する区間	拡幅・改良等を要する区間
産業振興エリア	農業振興エリア		健康福祉エリア	圏央道	構想道路(位置未定)	構想道路(位置未定)	構想道路(位置未定)



“農”と“都市”の共生 ～農業を活かした居住地拠点づくり～



“農”と暮らす居住地の確保

- ① 高い生活利便性を活かした、主要地方道八街三里塚線沿道における移転対象者及び新規定住者の受け皿となる新たな住宅地の創出
- ② 良好な居住環境の形成に向けた用途地域や地区計画などの導入検討
- ③ 引き続き営農を希望する移転対象者に対する既存集落周辺における農地及び居住地の確保
- ④ 質の高い居住環境の形成に向けた新たな都市基盤整備（地区内生活道路網の改善、上水道、汚水処理施設及び雨水排水施設など）

持続的な成長を支える利便性の確保

- ⑤ 主要地方道八街三里塚線及び国道 296 号沿道におけるサービス施設の適正な立地誘導
- ⑥ 計画的な土地利用誘導に資する用途地域や特定用途制限地域の導入検討
- ⑦ 圏央道に及び成田空港へのアクセス向上に資する、国道 296 号の機能強化に向けた取組み促進
- ⑧ 隣接市街地と連携した、様々なサービスをコンパクトな範囲で享受できる、歩いて暮らせる住宅拠点づくり
- ⑨ 社会経済情勢を踏まえた将来的な市街地整備の可能性の検討

良好な営農環境の保全・活用に資する  
多様な農業振興の展開

- ⑩ メリハリのある土地利用に基づく良好な営農環境の保全・管理
- ⑪ 農業用水の安定的な確保と更なる地域農業の振興につながる成田用水改築事業の推進
- ⑫ 新たな農業関連企業の進出を契機とした、将来にわたって持続的に成長できる次世代型農業の展開
- ⑬ 農業を支える担い手確保に資する多様な取組みの推進

多様な主体との協働・連携による  
まちづくりの推進

- 少子高齢化や行財政運営の安定化といった、まちづくり課題への対応とともに、成田空港の更なる機能強化や圏央道の開通といった、本町のポテンシャルを活かした魅力あるまちづくりを進めていくために、**まちづくりの担い手として、住民、事業者、行政などの多様な主体が連携・協力し合う、『協働・連携』に基づいた取組みを推進**します。

- 各主体が果たすべき役割
- 都市計画提案制度の活用
- “(仮称)まちづくり協議会” の設立

将来像を実現するための  
適切な都市計画の選択

- 将来にわたって質の高い生活環境を維持・確保することができるよう、**地域の将来像の実現や課題解消に資する、各制度の役割や特性を踏まえた適切な都市計画制度を選択・活用**しながら、土地利用の誘導や都市施設等の整備に取り組みます。

- 用途地域の見直し
- 特定用途制限地域の導入
- 地区計画の活用
- 立地適正化計画との連携
- 最適な都市計画事業の選択と推進

計画のマネジメントによる  
実効性の確保

- 本計画で位置付けた各種施策・事業の中から、**これからのまちづくりの柱となる主要施策を設定し、それらの進行管理を基本とした計画の継続的なマネジメント**を行いながら、計画の実効性の確保に取り組みます。

- 都市計画マスタープランに基づく施策の戦略的展開（推進プログラム）
- 計画の進行管理（PDCA サイクル）
- 計画の見直し

