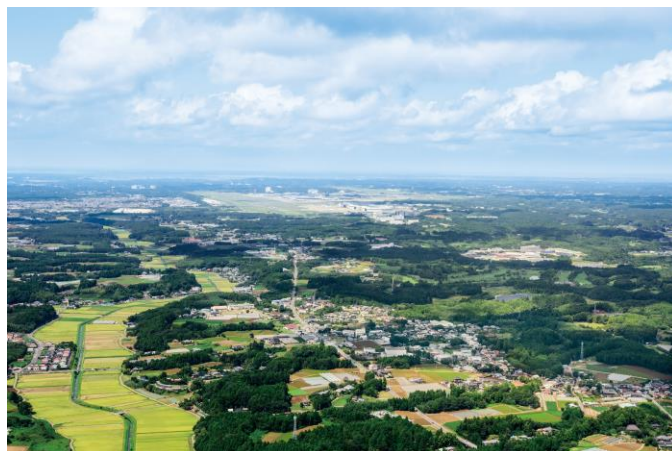


1. 都市計画マスタープランの概要

(1) 都市計画とは

- 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。



芝山町全景

(2) 計画の役割と位置づけ

- 都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2の規定に基づいて町が定めることとされている計画で、**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ます。**
- 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・変更していくことになります。

(3) 見直しにあたっての基本理念

■本計画の基本理念

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』を設定します。



2. 芝山町の将来像

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～

拠点	中心拠点 	○ 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。 ○ 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。
	スカイゲート拠点 	○ 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。 ○ 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。
	田園型居住地創出拠点 	○ 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。 ○ 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。
	観光交流拠点  (既存)  (構想)	○ 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。
都市軸	広域連携軸  整備・供用済区間  拡幅・改良等を要する区間  構想道路（位置未定） ※一部都市計画決定	○ 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。
	地域連携軸  整備・供用済区間  拡幅・改良等を要する区間  構想道路（位置未定）	○ 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。
ゾーン	市街地ゾーン 	○ 居住と生活サービスが混在する、複合的な市街地です。 ○ 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。
	産業振興ゾーン 	○ 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。 ○ 操業環境の維持と更なる充実を図ります。
	沿道利用促進ゾーン 	○ 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。
	みどりのゾーン 	○ 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。 ○ 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。
	新規居住地検討ゾーン  (4 箇所)	○ 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。
	新規産業創出ゾーン 	○ 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。
	健康福祉ゾーン 	○ 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。 ○ 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。

3. 全体構想（分野別方針）

（1）土地利用の基本方針

将来都市構造を踏まえ、拠点となる市街地や産業用地、郊外集落などの都市的土地利用の維持・充実や新規誘導に係る方針とともに、農地や里山などの自然的土地利用の保全・活用の方針を位置付けます。

I. 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 都市の魅力を高める拠点市街地の形成

- 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～
- 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～

② 都市の活力を高める産業系土地利用の誘導

- 既存工業団地における操業環境の維持と更なる充実
- 広域交通網を活かした新たな産業系市街地の創出
- 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
- 都市機能の適正配置に向けた新たな土地利用誘導施策の導入検討

II. 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

- 人口密度の確保に資する居住環境の質の向上
- 空き家・空き地の適正な管理・活用

② 新規居住地の創出

- 小池地区における質の高い住宅団地の創出
- 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
- 川津場地区における“農”と暮らす居住地の確保
- 定住人口の確保に資する充実した子育て環境の提供

③ 郊外集落及び郊外型住宅地の維持・活性化

- 農業生産を支える郊外集落の生活環境の改善
- 郊外型住宅地の質の確保

④ 成田空港と共生した良好な居住環境の保全



芝山町役場（小池地区）



空港南部工業団地

III. 自然的土地利用の適切な保全・管理・活用

① 農業振興に資する農地の適正管理

- 農業生産を支える農地の保全・管理
- 更なる農業振興に向けた生産基盤の整備

② 里山の保全・管理・活用



美しい里山環境

IV. 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

V. 地籍調査の推進

土地利用の基本方針図

- 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～
- 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

- 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
- 都市機能の適正配置に向けた新たな土地利用誘導施策の導入検討

- 川津場地区における“農”と暮らす居住地の確保

- 広域交通網を活かした新たな産業系市街地の創出

- 小池地区における質の高い住宅団地の創出

- 定住人口の確保に資する充実した子育て環境の提供
- 空き家・空き地の適正な管理・活用

- 行政区域
- 鉄道路線
- 河川・調整池
- 主要道路
- (丸点線は構想・位置未定、一部都市計画決定)
- 航空機騒音障害防止特別地区
- 航空機騒音障害防止地区

0 0.5 1 2 3 km

- 既存工業団地における操業環境の維持と更なる充実



- 低層居住エリア
- 複合居住エリア
- にぎわい創出エリア
- 産業振興エリア
- 沿道利用促進エリア
- 公共公益施設エリア
- 観光交流エリア
- 農業振興エリア
- 環境共生エリア
- 空港敷地
- ゴルフ場
- 新規居住地検討エリア
- 新規産業創出エリア
- 新規観光交流創出エリア
- 健康福祉エリア

- 小池地区の質の向上～中心拠点にふさわしい都市機能の充実～

- 郊外集落及び郊外型住宅地の維持・活性化
- 農業振興に資する農地の適正管理
- 里山の保全・管理・活用

- 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
- 地籍調査の推進

(2) 交通体系の基本方針

将来都市構造を踏まえ、より利便性の高い交通環境の形成に必要な道路網の整備方針とともに、住民等の円滑な移動を支える公共交通網の構築に係る方針について位置付けます。

① 都市活動の質を高める道路網の構築

- 町の活力創出に繋がる広域連携軸の強化
- 拠点や周辺都市を結ぶ地域連携軸の強化
- 安全・安心な生活道路の整備・充実

《広域連携軸 - 対象路線名》

- 圏央道
- 第三滑走路横断道路
- 国道 296 号
- 主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）
- 主要地方道八日市場八街線
- 都市計画道路 3・5・3 号（小池橋田向線）
- 都市計画道路 3・5・4 号（小池井戸作線）
- はにわ台～国道 296 号（川津場地区）を繋ぐ道路

《地域連携軸 - 対象路線名》

- 県道大里小池線
- 第三滑走路外周道路
- 高谷川沿いの道路
- 県道八日市場佐倉線
- 主要地方道八街三里塚線
- 町道 01-008 号線
- 都市計画道路 3・4・1 号（千代田菱田線）
- 都市計画道路 3・4・2 号（駅前 1 号線）

《その他主要道路 - 対象路線名》

- 主要地方道成田松尾線（未整備区間）（図中①）
- 町道（図中②）
- 町道（図中③）
- 町道（図中④）
- 町道（図中⑤）
- 町道（芝山小学校前道路）（図中⑥）
- 町道（図中⑦）
- 芝山公園アクセス向上道路（図中⑧）
- 町道（図中⑨）
- その他供用中の町道



主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）



県道大里小池線



ふれあいバス



芝山鉄道

② 利便性の高い公共交通網の構築

- 公共交通の充実と利用促進に向けた取組み
- 交通結節拠点の創出
- 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

③ 自転車利用環境の改善

- 自転車ネットワークの形成
- 安全・安心な自転車利用環境の確保

道路網の基本方針図

☑ 公共交通の充実と利用促進に向けた取り組み

☑ 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

☑ 自転車利用環境の改善

- 中心拠点
- スカイゲート拠点
- 田園型居住地創出拠点
- 観光交流拠点
- 観光交流拠点(構想:位置未定)
- 産業振興エリア
- 新規産業創出エリア

☑ 第三滑走路横断道路の整備促進

☑ 高谷川沿いの道路の新設

☑ 国道296号の4車線化等の機能強化

☑ はにわ台～国道296号(川津場地区)を繋ぐ道路の新設検討

☑ 主要地方道成田松尾線(芝山はにわ道)の4車線化等の機能強化

広域連携道路

- 整備・供用済区間
- 拡幅・改良等を要する区間
- 構想道路(位置未定)
- ※一部都市計画決定

地域連携道路

- 整備・供用済区間
- 拡幅・改良等を要する区間
- 構想道路(位置未定)

その他主要道路

- 整備・供用済区間
- 拡幅・改良等を要する区間
- 構想道路(位置未定)
- 圏央道

☑ 交通結節拠点の創出

- 行政区域
- 鉄道路線
- 空港敷地

0 0.5 1 2 3 km



(3) 都市施設の基本方針

公共施設や上下水道の維持・管理・整備に係る方針とともに、住民サービスの広域連携や健康福祉機能の充実、低炭素まちづくりの推進など、誰もが暮らしやすい生活環境の形成に係る方針を位置付けます。

① 公共施設の適正配置と管理

- 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

② 污水处理施設の管理・充実

- 公共下水道施設の充実と適正な維持・管理
- 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
- 川津場地区の污水处理整備手法の検討
- 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

③ 上水道施設の導入検討

- 最適な上水道事業の導入検討

④ 広域連携の推進

- 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

⑤ 人と環境にやさしい都市の実現

- 健康福祉の増進に向けた取組みの推進
- 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

(4) 水と緑の基本方針

本町が有する田園や緑地空間、河川などの自然環境の保全・活用に係る方針とともに、都市生活にうるおいを与える公園の整備・管理に係る方針を位置付けます。

① 緑の保全・管理

- 町の緑を支える田園環境の保全・管理
- 市街地の緑空間の確保

② 公園の適正管理と活用

- 公園の質の向上
- 芝山公園の魅力向上と活性化に向けた取組み推進

③ 河川空間の改善・活用

- 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



芝山小学校



良好な田園環境



芝山公園



高谷川

(5) 観光・景観の基本方針

本町の魅力とにぎわいの創出に向けて、本町の特徴を活かした観光まちづくりや美しい景観づくりに係る方針を位置付けます。

① 地域資源を活用した観光振興

- 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

② 新たな観光拠点の整備

- 圏央道を活用した地域振興施設の創出
- 多様な宿泊機能の提供

③ 魅力を高める都市景観の形成

- 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

④ 町原風景の保全

- 田園景観の保全・管理
- 歴史的・文化的景観の保全・育成



航空科学博物館



道の駅「風和里しばやま」

(6) 都市防災の基本方針

安全・安心なまちづくりに向けて、自然災害への対応や防災・減災に向けた環境づくり、多様な主体との協働による地域防災力の強化に係る方針を位置付けます。

① 自然災害に強いまちづくり

- 水害対策に向けた一体的な取組みの推進
- 地震対策の推進
- 土砂災害対策の推進

② 防災・減災に向けた環境づくり

- 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
- 空き家・空き地の適正管理と利活用の促進
- ハザード情報の整備・提供

③ 自助・共助・公助による地域防災力・防犯力の向上

- 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



芝山仁王尊



旧藪家住宅

4. 地域別構想（拠点別方針）

※地域別構想で掲載しているイメージパースは、本計画で位置付けたまちづくりの将来像を、住民や事業者の皆さまと共有するために作成したイメージです。地権者や関係者の方々の同意をいただいたものではないことにご注意ください。

〔 小池地区（中心拠点） 〕

まちの暮らしの中心地 ～多様なサービスを享受できる 質の高い拠点づくり～

居住・交流・行政・教育・子育て・商業業務など、多様な都市機能が集積する本町の中心となる拠点市街地として、引き続き、住民や就業者等の生活利便性を支える都市機能の維持・充実を図るとともに、成田空港の更なる機能強化に伴う移転対象者や新規定住者を受け入れる新たな居住地の創出により、密度の高い市街地形成を目指します。

また、近接する芝山公園や芝山仁王尊などの観光交流拠点の更なる魅力向上を図るとともに、拠点間のアクセス性・連携強化を推進し、国内外からの観光客との交流による、新たなにぎわいの創出を目指します。

都市の持続的な成長を支える密度の高い市街地づくり

- 既存市街地に近接した新規住宅団地の創出
- 既存市街地内における新たな居住地の整備促進
- 既存市街地及び郊外住宅団地の居住環境の改善
- 町有地の積極的な活用

魅力と利便性を高める都市機能の誘導

- 主要幹線道路成田松尾線（芝山はにわ道）沿道の利用促進
- 交通利便性を高める交通結節点の創出
- 歴史・文化を活かした観光交流拠点の魅力づくり
- 特色ある子育て・教育環境の形成

安全・安心・快適な交通ネットワークづくり

- 主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）の機能強化の促進
- 既存市街地と郊外住宅団地との連携強化
- 観光交流拠点とのアクセス性の向上
- 歩いて暮らせる市街地環境づくり



小池地区の既存市街地



はにわ台住宅団地

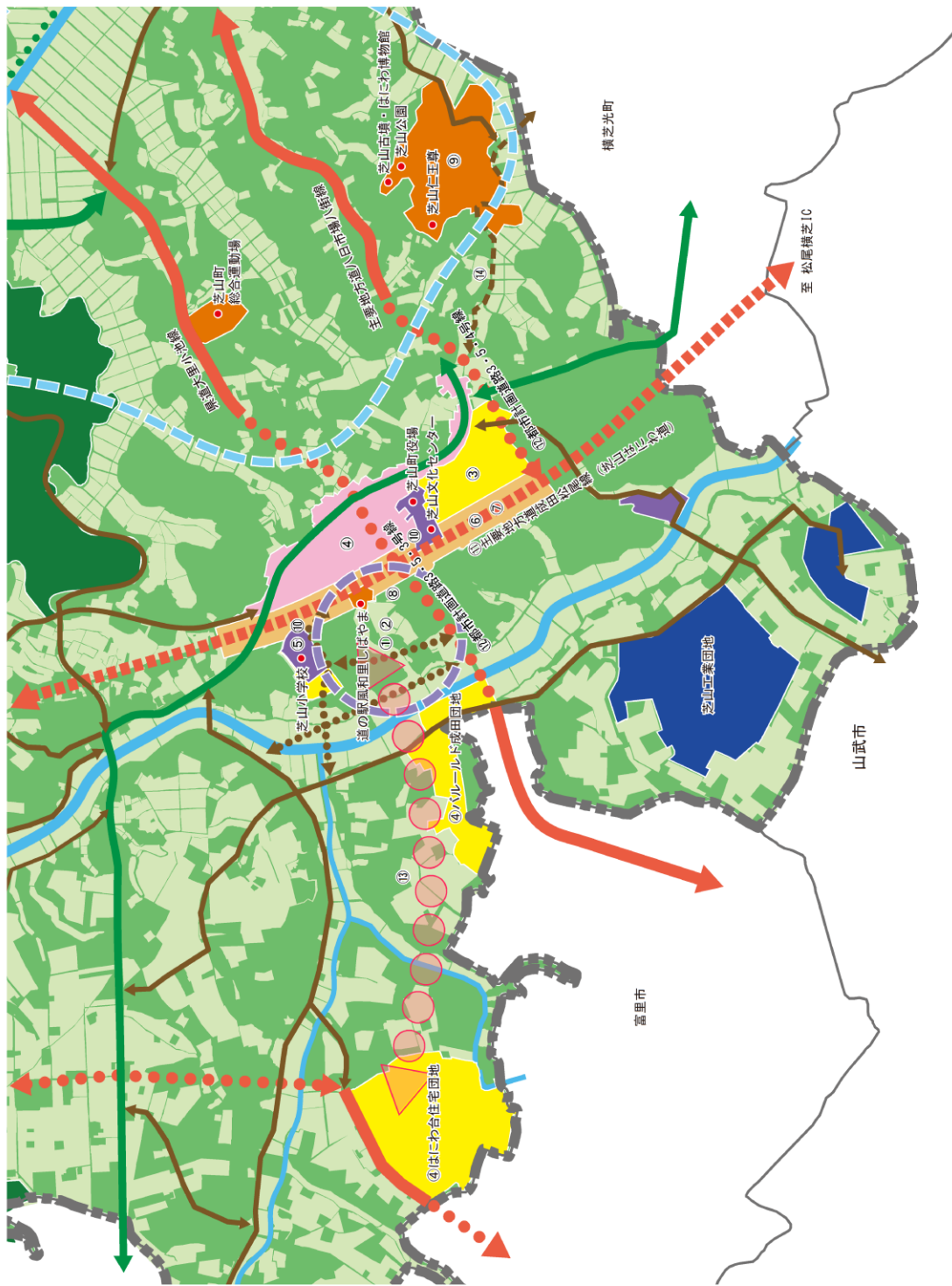


小池地区の将来イメージパース



小池地区新規住宅団地周辺の将来イメージパース

小池地区（中心拠点）拠点づくり構想図



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り組み（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に王尊・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・バレーロー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	複合居住エリア	にぎわい創出エリア	産業振興エリア	環境共生エリア	沿道利用促進エリア	公共公益施設エリア	観光交流エリア	農業振興エリア	新規模居住地検討エリア	新規模産業創出エリア	新規模観光交流創出エリア	健康福祉エリア	新たな交通網	行政区	鉄道路線	河川・調整池	広域連携道路	地域連携道路	その他主要道路
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

整備・供用済区域	拡幅・改良等を要する区域	構想道路（位置未定）	※一部都市計画決定
■	■	■	■

整備・供用済区域	拡幅・改良等を要する区域	構想道路（位置未定）	※一部都市計画決定
■	■	■	■

[千代田地区（スカイゲート拠点）]

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～

成田空港への近接性や鉄道駅を有する特性を活かし、町北部における生活拠点としてだけでなく、国内外からの観光客を受け入れる交流拠点として、居住機能や商業・業務機能、観光・交流機能など、成田空港南側の玄関口にふさわしい魅力的な都市機能の誘導を目指します。

また、成田空港の更なる機能強化や圏央道の開通など大型プロジェクトによるインパクトを積極的に活用し、新たなにぎわいの創出や雇用の場の確保、移転対象者や新規定住者を受け入れる新たな居住地の創出など、市街地の再編を進めながら、町の活力創出と持続的な成長を支える密度の高い市街地形成を目指します。

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

- 第三滑走路横断道路の整備促進
- 主要地方道成田松尾線延伸部の整備検討
- 圏央道の早期整備と機能拡充の促進
- 周辺市町や他拠点を繋ぐ交通システムの構築
- 国道 296 号の機能強化に向けた取組み促進

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

- 拠点の魅力を高める都市機能の集積
- 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
- 歩いて楽しめる拠点環境づくり
- 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
- 多様なニーズに対応した居住地の創出

市街地再編と合わせた都市基盤の充実

- 新たな土地利用と一体となった都市基盤の整備検討
- 調整池を活かしたうまいある空間づくり
- 公共下水道施設の整備推進
- まちの顔にふさわしい魅力的な都市景観の創出
- 既存住宅団地の質の維持・保全



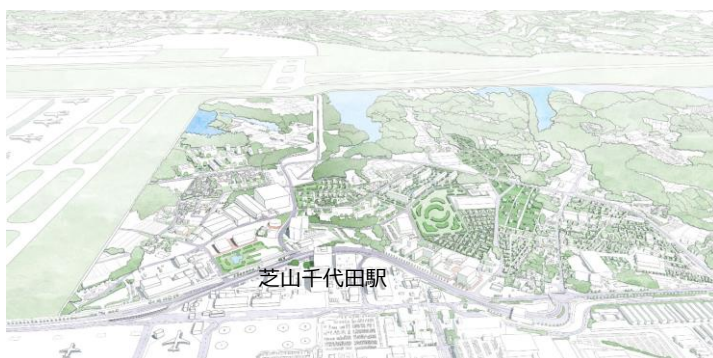
芝山千代田駅



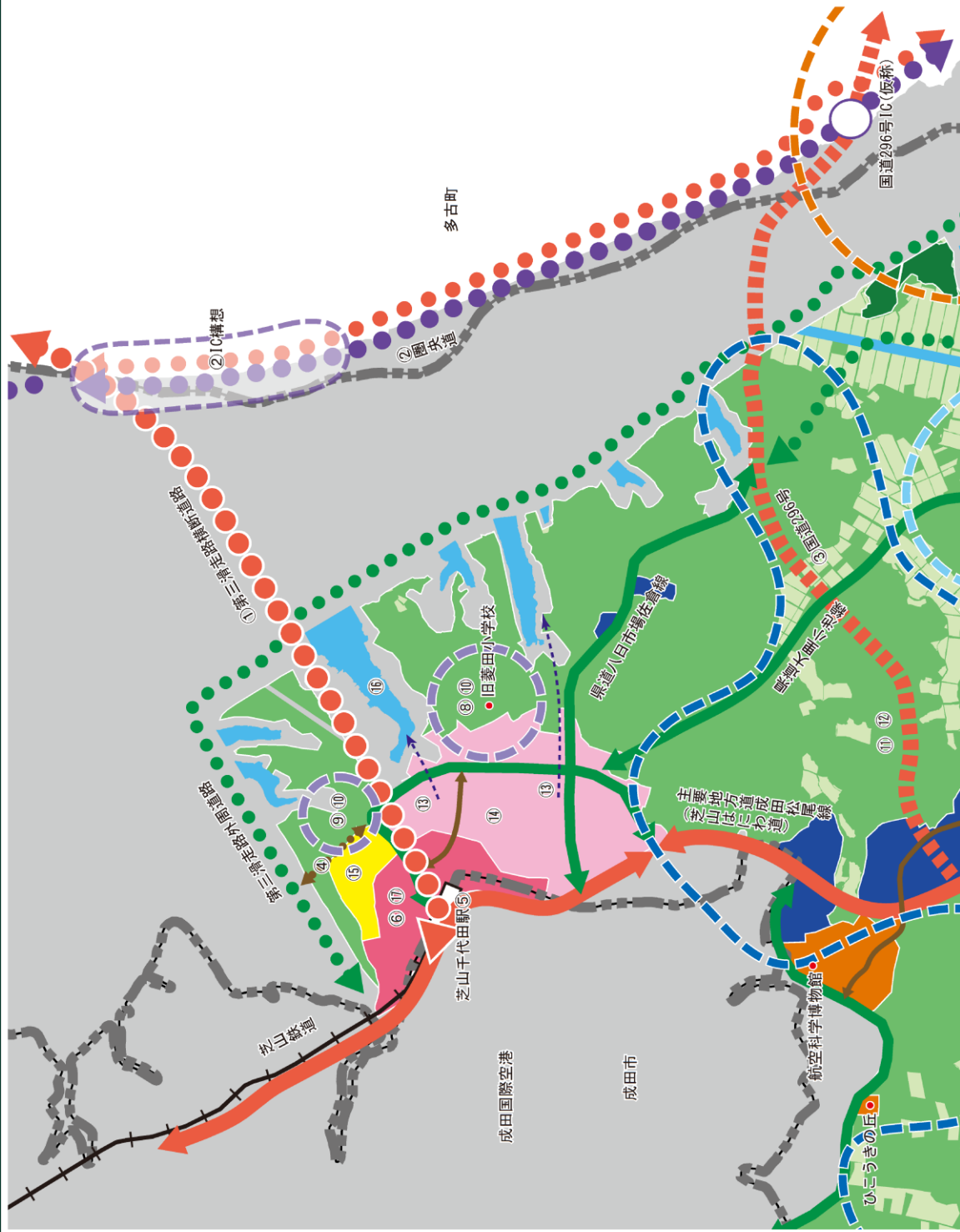
芝山千代田駅周辺の将来イメージパース



成田空港第 6 ゲート周辺



千代田地区の将来イメージパース



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事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 | 新規居住地域検討エリア | 行政区画 | 広域連絡道路 | 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 |
| 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 |
| 産業振興エリア | 農業振興エリア | 健康福祉エリア | 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） |

[川津場地区（田園型居住地創出拠点）]

“農”と“都市”の共生 ～農業を活かした 居住地拠点づくり～

本町の農業生産を支える農業拠点として、また、恵まれた生活利便性を活かした“農”と共生する田園型居住地の形成を目指します。

将来にわたって良好な営農環境を保全・活用していくために、農業基盤の整備や担い手の確保、新たな技術の導入など、積極的な農業振興施策を図るとともに、成田空港の更なる機能強化に伴う移転対象者や新規定住者を受け入れる新たな居住地の創出など、“農”と一体となった、うるおいある田園型居住地の新しいモデルの創出を目指します。

“農”と暮らす居住地の確保

- 高い生活利便性を活かした新たな居住地の創出
- 営農希望者のための居住地の確保
- 新たな都市基盤整備による生活環境の改善

持続的な成長を支える利便性の確保

- 幹線道路沿道におけるサービス施設の適正な立地誘導
- 国道 296 号の機能強化に向けた取組み促進
- 隣接市街地と連携した歩いて暮らせる住宅拠点づくり
- 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

- 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
- 次世代型農業の展開
- 農業を支える担い手の確保



拠点内の優良農地



主要地方道八街三里塚線沿道の大規模店舗

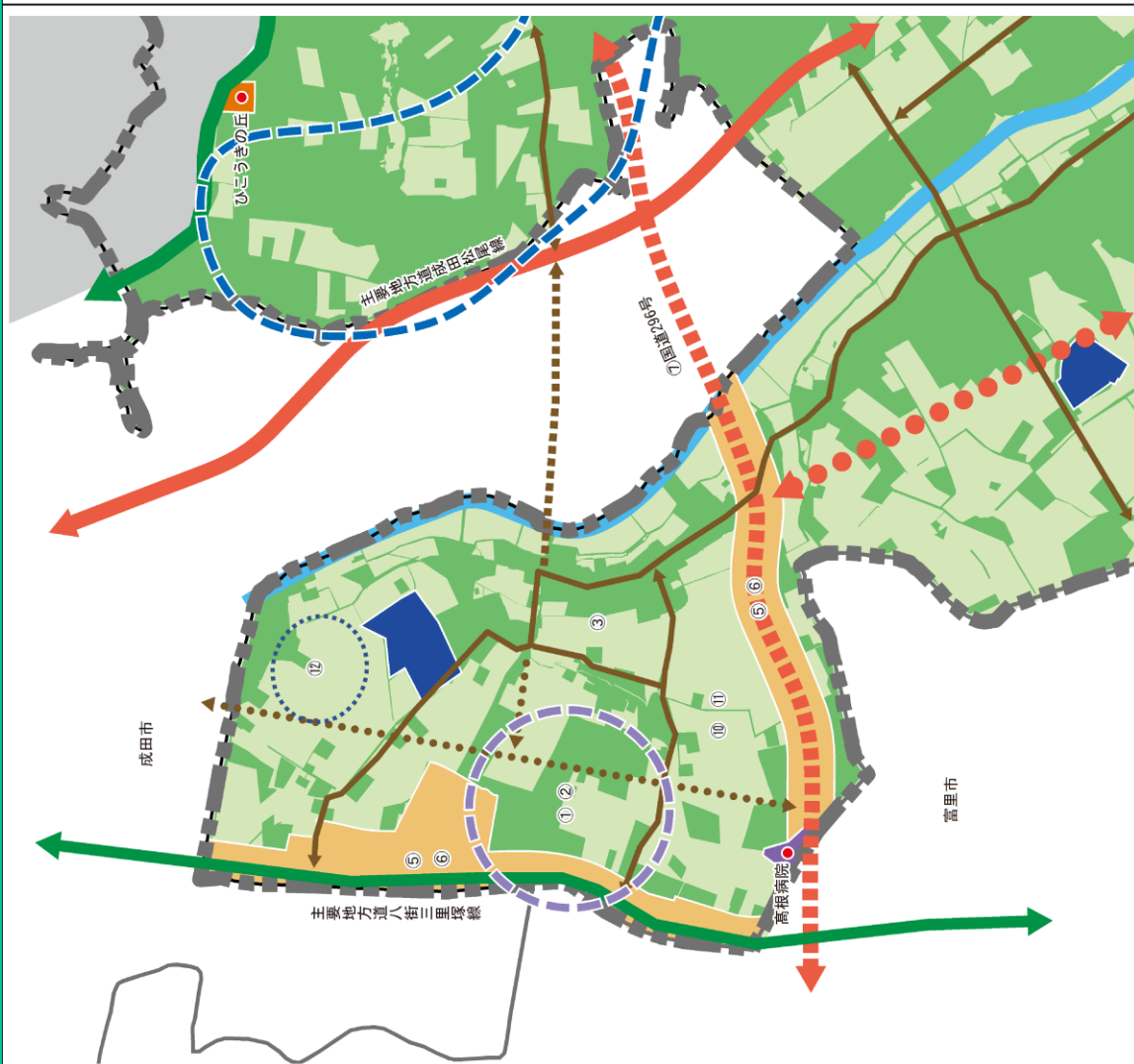


川津場地区の将来イメージパース



川津場地区新規居住地の将来イメージパース

川津場地区（田園型居住地創出拠点）拠点づくり構想図



“農”と暮らす居住地の確保

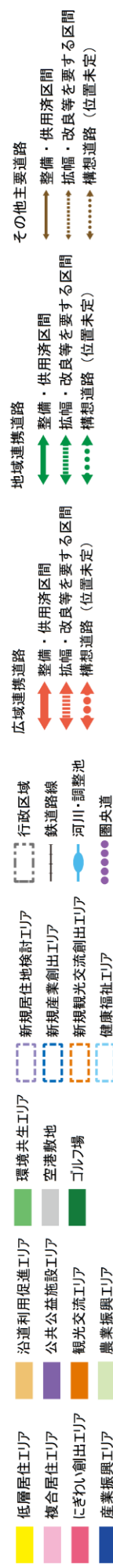
- ① 高い生活利便性を活かした、主要地方道八街三里線沿道における移転対象者及び新規転住者の受け皿となる新たな住宅地の創出
- ② 良好な居住環境の形成に向けた用途地域や地区計画などの導入検討
- ③ 引き続き営農を希望する移転対象者に対する既存集落周辺における農地及び居住地の確保
- ④ 質の高い居住環境の形成に向けた新たな都市基盤整備（地区内生活道路網の改善、上水道、汚水処理施設及び雨水排水施設など）

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 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
- 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



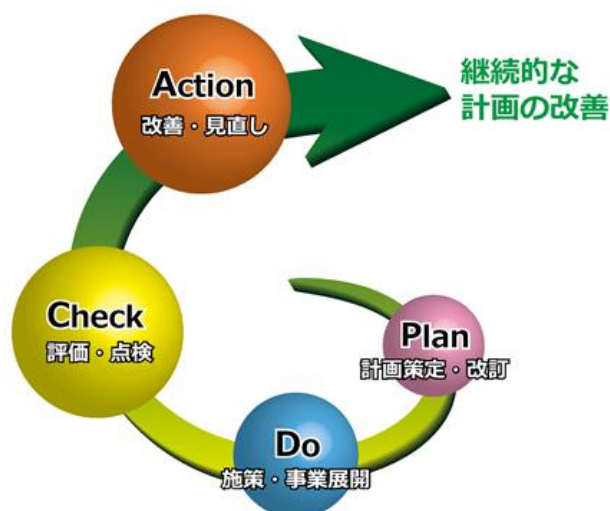
5. まちづくりの実現に向けて

本町のこれからのまちづくりは、都市計画だけではなく、産業、教育、医療・福祉など、まちづくりに係る様々な分野が相互に連携を図り、多様な施策・事業を展開しながら進められていくことになります。

本章では、まちづくりの目標である『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～』の実現に向けて、本計画で掲げた各種施策・事業を具体的に進めていくために、都市計画として求められる取り組みや方向性について整理します。

なお、施策・事業の展開にあたっては、「時間」、「品質」、「予算」、「人事」などの多様な視点に立った「全体管理」が必要不可欠となることから、それらの視点を踏まえた次の3つの基本的な考え方に基づいて、まちづくりの実現を目指します。

■ PDCA サイクルのイメージ



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』に基づいた取り組みを推進します。



将来像を実現するための適切な都市計画の選択

- ❖ 本町が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。



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。



発行：芝山町 企画空港政策課 都市計画係

〒289-1692 千葉県山武郡芝山町小池 992 番地

☎ 0479-77-3909 / FAX 0479-77-0871

URL： <https://www.town.shibayama.lg.jp/0000003121.html>

