

第1章

都市計画マスタープランの概要

1. 都市計画マスタープランとは
2. 都市計画マスタープラン見直しの背景
3. 見直しにあたっての基本理念
4. 都市計画マスタープランの構成

第1章 都市計画マスタープランの概要

1 都市計画マスタープランとは

(1) 計画の役割

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2の規定に基づいて策定する計画です。「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として位置づけられており、長期的な視点に立ったまちづくり方針を示す計画となります。

都市計画マスタープランは、主に以下のような役割を担っています。

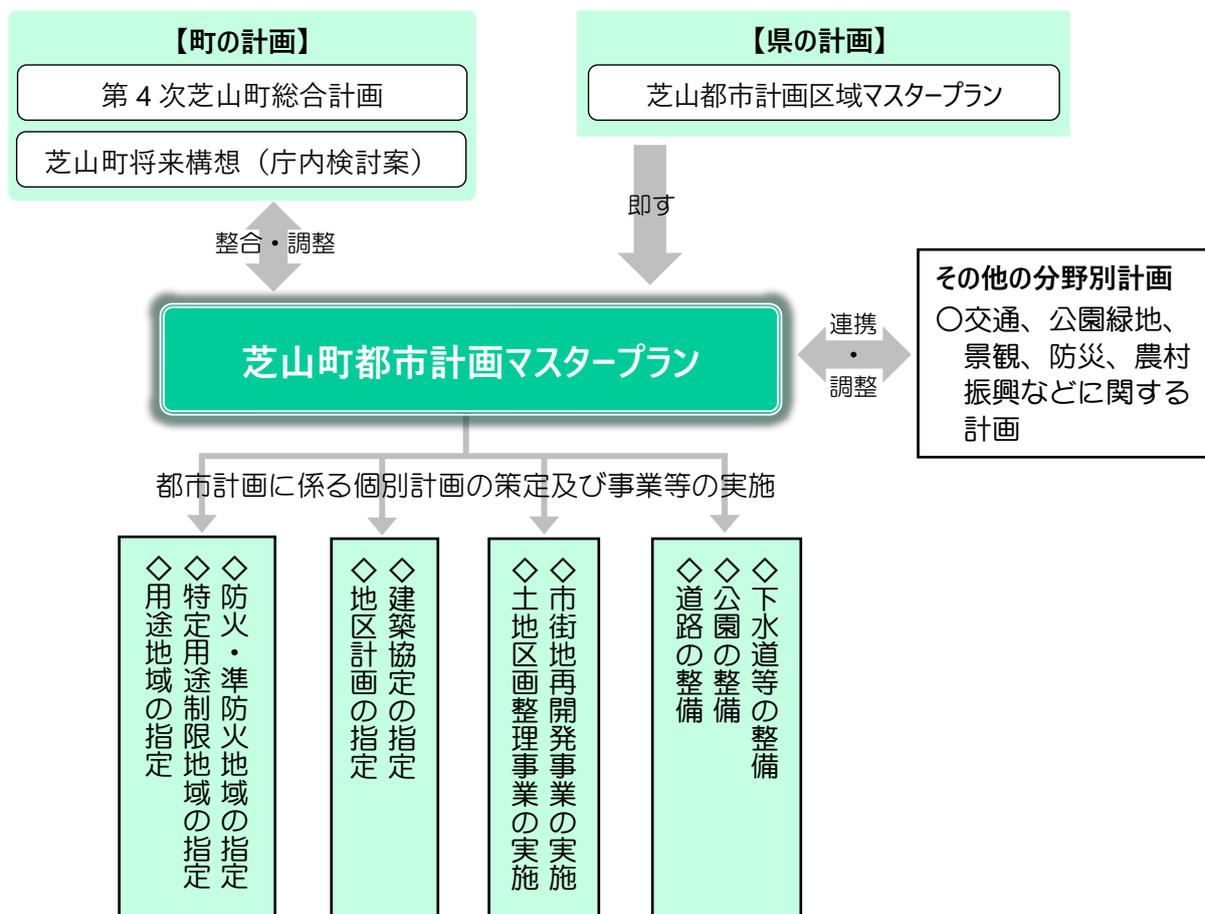
1. 都市の将来像とその実現に向けた基本的な方針の明示
2. 具体的な都市計画や事業計画の決定・変更の指針
3. まちづくりに係る各種計画との整合性の確保
4. 都市計画やまちづくりに対する住民・事業者の理解と主体的な取組みの促進

(2) 計画の位置づけ

本計画は、町の最上位計画となる「芝山町総合計画」をはじめとする庁内計画、千葉県が定める「芝山都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「芝山都市計画区域マスタープラン」という。）」などの上位関連計画の内容との整合・調整を図りながら、将来像や都市計画に係る施策・方針等を示します。

用途地域などの地域地区の指定や、都市計画道路の整備などの個別の都市計画は、本計画で定められた方針に基づいて検討され、実施・運用に向けた都市計画決定が行われることとなります。

■ 都市計画マスタープランと上位関連計画との関係



(3) 対象区域

本計画の対象区域は、芝山都市計画区域（芝山町全域）とします。

2

都市計画マスタープラン見直しの背景

(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 割が航空機騒音障害防止地区及び航空機騒音障害防止特別地区（以下、「騒特法に基づく区域」という。）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、芝山公園の整備、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ました。

本町においては、今後予定されている首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）の供用開始や成田空港の更なる機能強化による効果を適切に受け止められるよう、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

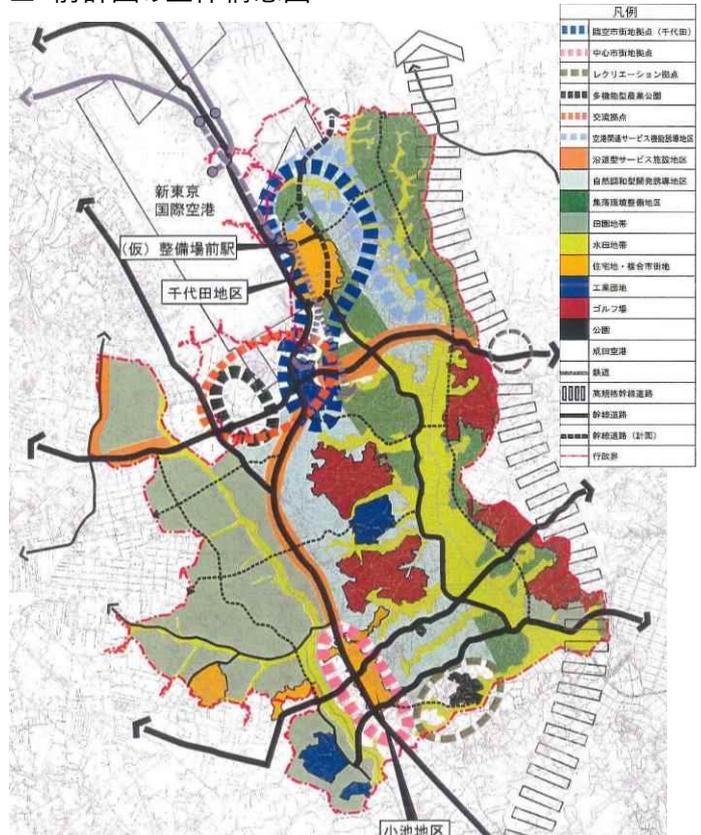
本町では、前計画を平成 13 年 5 月に策定し、秩序ある土地利用を図るための都市計画の方針を定めています。

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す。

前計画の全体構想図



(3) 計画見直しの背景

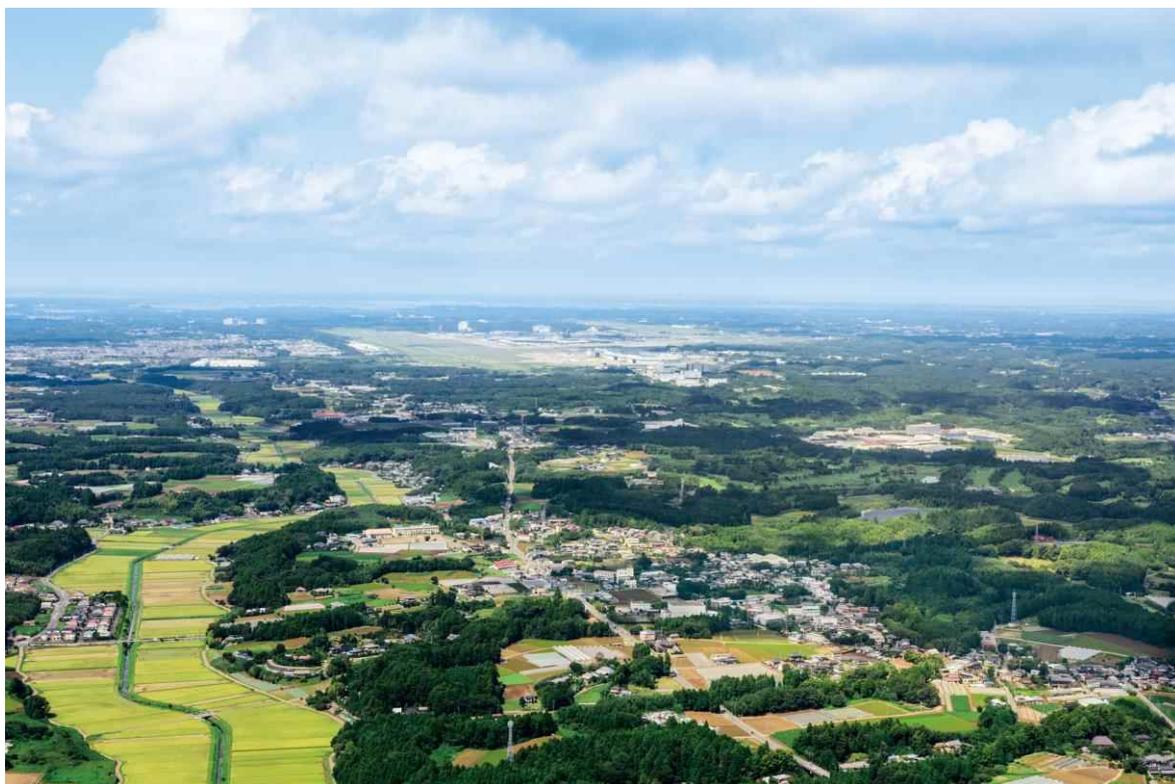
計画策定以降、日本全体が人口減少・少子高齢社会に移行し、国が示すまちづくりの方向性は、これまでの「成長・拡大」から「成熟・集約」による“コンパクト・プラス・ネットワーク”の実現へと転換が図られています。

計画策定から17年が経過した本町においても、関係法令の改正や県・町の上位計画の改定、圏央道等の都市基盤整備の進展など、町の都市計画を取り巻く環境は大きく変化しており、これらに対応した新たな都市計画マスタープランへの見直しが求められています。

特に、町の北部では成田空港の拡張が予定されており、本町の都市構造に大きな影響が及ぶことが予想されることから、拡張に伴う移転対象者の新規宅地の整備や、町の発展に資する新たな拠点・道路網の整備などに係る方針を、住民や関係機関などから、多様なご意見を伺いながら、新たに都市計画マスタープランに位置づけていく必要があります。

こうした背景を受けて、本町における都市計画マスタープランの見直しを行いました。

なお、本計画は、今後、国、県、成田国際空港株式会社（以下、「NAA」という。）等の関係機関とまちづくりに係る調整等を行う際に、芝山町が目指すまちづくりの方針として、その将来像を明示する役割を担います。



芝山町全景

3 見直しにあたっての基本理念

(1) 上位関連計画での位置づけ

芝山町の都市計画マスタープランの見直しにあたり、密接に関連する上位関連計画として、町の「第4次芝山町総合計画（基本構想及び後期基本計画）」、「芝山町将来構想（庁内検討案）」、及び県の「芝山都市計画区域マスタープラン」の3計画で掲げられているまちづくりの方向性を整理します。

① 第4次芝山町総合計画基本構想（平成23年3月）

理念 将来像	"自立と連携" 活力ある 緑の大地と空がふれあうまち・芝山
目標	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 一体となり連携を重視したまちづくり ❖ 子育てを応援し豊かに生活でき高齢者が元気なまちづくり ❖ 農業を起点とした食のまちづくり
政策の柱 と政策	<p>臨空のまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 魅力あるまちづくり ○ 空港関連産業の振興 ○ 活気ある商工業の振興 ○ 立地を活かした農林業の振興 ○ 地域資源を活用した体験交流型観光の展開 ○ 交流連携を支える交通・通信ネットワーク <p>快適で安全なまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 緑豊かなまちづくり ○ 良好な地域環境の保全 ○ 快適な生活環境の整備 ○ 安全を支える体制づくり ○ 安心な地域づくり <p>共に支えあうまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 子どもを生き育てやすい環境づくり ○ 高齢者の笑顔と生きがいづくり ○ 地域ぐるみの福祉と障がい者の自立支援 ○ 生涯を通じた健康づくり ○ 経済的な安心の確保 <p>人材を育てるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 子どもたちの教育環境の向上 ○ 生涯を通じた学習活動の推進 ○ 文化・スポーツ活動の推進 ○ 共生社会の推進

〈ゾーン〉

◆空港南部複合ゾーン

- 空港周辺に求められる都市機能や産業機能の導入に向け、必要な都市施設利用を確保するとともに、農業を核とした交流機能の導入や、空港に隣接した立地を活かすなど複合的な地域づくりを推進します。

◆沿道型サービス施設誘導ゾーン

- 広域幹線沿道への市街化の圧力を計画的に誘導し、サービス施設の集積に努めます。

◆自然調和型開発誘導ゾーン

- 騒音緩衝機能および景観機能を担う丘陵地の樹林地を保全するとともに、これらの自然環境と調和した開発の誘導に努めます。

◆集落環境整備・保全ゾーン

- 騒音緩衝機能および景観機能を担う丘陵地の自然的土地利用の重視と集落環境の整備・保全、また、新たな宅地需要の計画的な受け入れを図ります。

◆田園環境保全ゾーン

- 優良農地を保全し、田園的な環境の維持・創出とともに、農村の自然に親しむグリーンツーリズムなど新しいニーズに取り組みます。

〈拠点〉

◆臨空市街地拠点（千代田市街地）

- 空港南隣接地域で、空港や鉄道に近接し、また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ります。

◆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ります。

◆中心市街地拠点
（小池市街地）

- 町民の暮らしに配慮しながら、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ります。

◆市街地発展軸

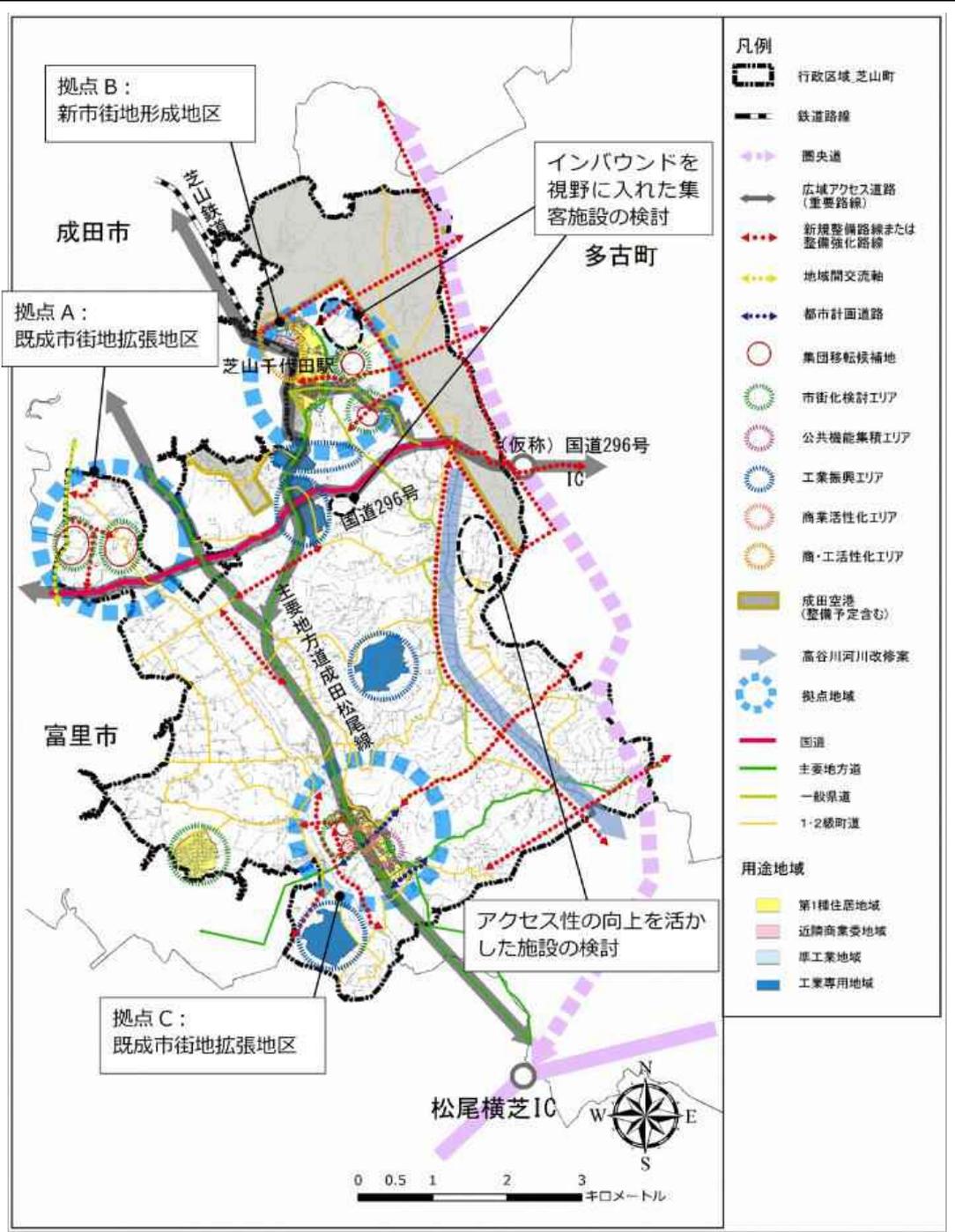
- 幹線道路の整備などにより、両市街地の連携を強め一体的なまちづくりを進めます。



② 芝山町将来構想（庁内検討案）（平成 30 年 3 月）

<p>理念 将来像</p>	<p>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</p>
<p>基本戦略</p>	<p>1. 機能強化に対応した地域共生と課題対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 移転対策・騒音対策 ○ 補償道路の整備 ○ 防火・防災力の強化 ○ 成田空港との共生 <p>2. 次世代育成とグローバルな人・まちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 出産・子育て支援の充実 ○ 暮らし・医療の向上 ○ 新しい教育・文化の推進 ○ 民間活力育成とツーリズムの振興 ○ 新たな集客施設・スポットの整備 <p>3. 町の飛躍を支える都市基盤の再編</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 圏央道との接続 ○ 空港へのアクセス向上 ○ 成田空港との共栄 ○ 町内への新たなインフラ整備 ○ 高谷川の整備要望 <p>4. 新たな流れを創出する魅力ある拠点の形成</p> <p>① 物流分野</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 空港周辺部に工業団地や物流ゾーンの整備 ○ 工業団地を道路網の接続により物流機能のネットワーク化及び強化 <p>② 空港連携</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 空港連携施設としてのビジネスセンター、ショッピングセンター、ホテル等の産業の誘致 <p>③ 農業振興</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 生産基盤の整備や担い手の育成 ○ 先端技術や新品種の導入等による高付加価値農業の育成と拠点形成 ○ 市民農園や体験農業などによる都市と農村の交流促進と地域活性化 <p>④ 商業</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 芝山千代田駅を拠点とした商業機能集積の高い地区における土地利用の高度化 ○ 小池地区への新たな商業機能の育成・整備 <p>⑤ 住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ コンパクトシティ+ネットワークをコンセプトとして千代田地区、小池地区に下水や道路のインフラ整備に合わせた新市街地の整備 ○ 川津場地区を中心に町西側への住宅地形成 ○ 空港勤務者への特化した住民の誘導とソフト整備

整備方針図

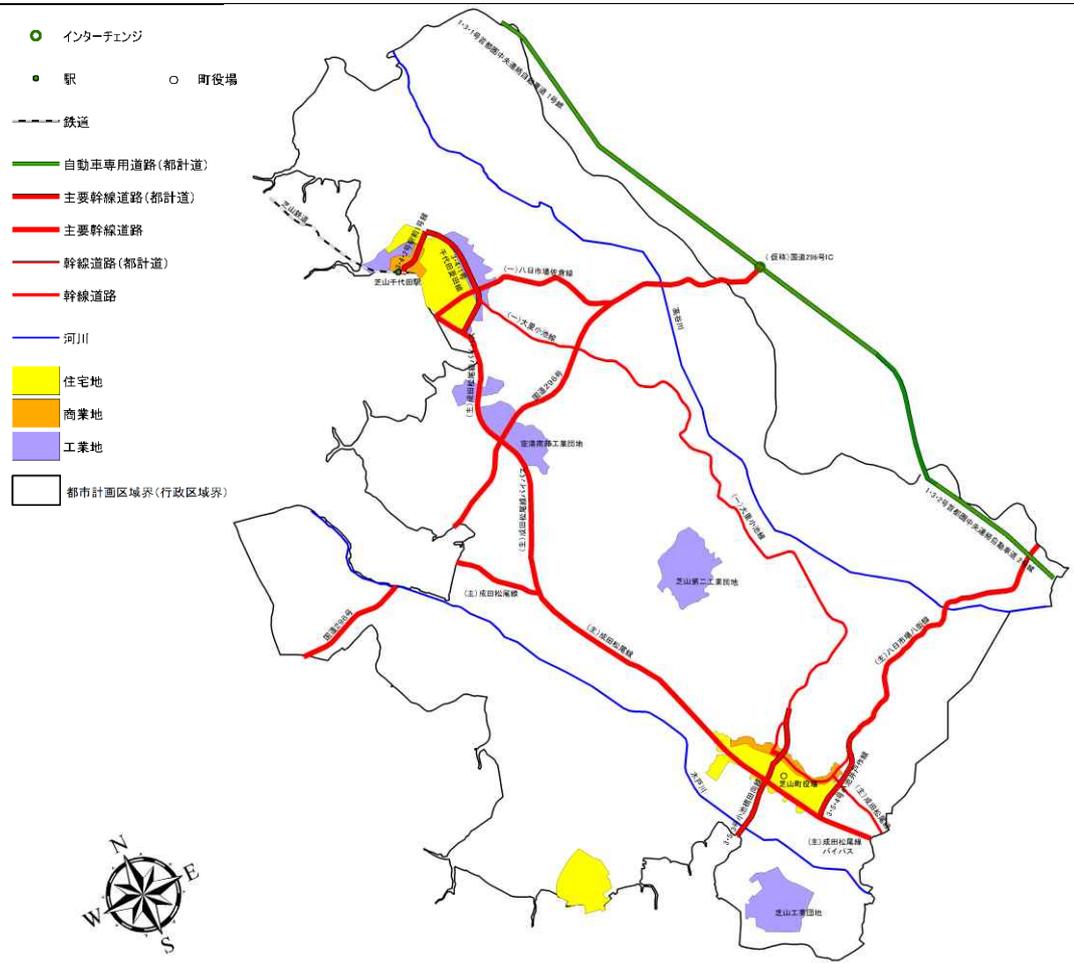


③ 芝山都市計画区域マスタープラン（平成 28 年 5 月）

<p>都市づくりの目標</p>	<p>交通体系の整備効果を活かしたまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 成田国際空港の機能拡充のほか、圏央道などの道路整備、芝山鉄道等の交通体系の整備による効果を適切に受け止め、交通の利便を生かし新しい産業立地を図ること、また国際空港都市の一角として幅広い文化交流を図るなど、区域内の活力を高める。 <p>農林業と都市が共存する秩序あるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 交通の利便性が向上する一方、国際空港立地や主要幹線道路の整備に伴い、無秩序な市街化が進みつつあり、放置すれば農業環境、自然環境の荒廃をきたす恐れもある。従って、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、市街地外における土地利用を開発指導要綱等により適切に誘導し、都市空間と農業・自然空間の調和、共存を図っていき、都市の活力を高めていくために、都市と農業・自然の交流を積極的に生かしていく。 <p>暮らしやすい環境を創るまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 本区域の特性のひとつとして、航空機騒音の影響を強く受けざるを得ない状況のもとで、住民の生活環境を改善していくことが急務である。また、高齢化社会の到来を迎えるにあたり、高齢者が安心して暮らせるだけでなく、若い世代を受け入れていくことが必要であり、住みやすい住宅地づくり、生活に密着した商業地づくり、住民の憩いや交流の場となる公園づくり、衛生的な生活を支え、河川の環境を守る下水道づくり、災害に強いまちづくりなど、区域内の基盤の質を高める。
<p>地域毎の市街地像</p>	<p>小池地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 本区域の中心市街地として、近隣商業機能、行政サービス機能、福祉医療機能等生活の利便性向上等に資する機能の充実 ○ 居住環境の整備 ○ 歴史的文化資源を生かした交流機能の充実 ○ 既存の文化センター、保健センター施設のより一層の活用と、近接する芝山公園、町立「芝山古墳・はにわ博物館」、芝山仁王尊観音教寺などの既存歴史的な文化資源との交通ネットワークの強化 ○ 芝山鉄道の小池地区までの延伸時における、交通結節機能の強化 <p>千代田地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 本区域の中心市街地として、市街地の整備手法を検討しながら、近隣商業機能、行政サービス機能等の利便性向上に資する機能の充実 ○ 成田国際空港に近接した立地条件と広域交通体系整備によるポテンシャルの向上を的確に捉えた土地利用誘導 ○ 空港の敷地に接する部分での、空港関連の業務、サービス機能を主体とした有効活用 ○ 騒音区域からはずれる区域は、居住機能の整備を図る。
<p>都市づくりの基本方針</p>	<p>① 集約型都市構造に関する方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 小池地区や千代田地区における教育施設等の公共公益施設や商業施設等の都市機能や住宅等の居住機能の集約 ○ 幹線道路等の整備促進による交通利便性の向上 ○ 芝山鉄道、バス等の公共交通の維持・充実 ○ 中心拠点と既存集落等の生活拠点の連携強化

- 公共公益施設の集積している市街地において、保育所の統合 整備と併せた子育て支援施設の充実
 - 高齢者等に配慮し、公共公益施設のバリアフリー化の推進、ユニバーサルデザインの普及
- ② 広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針
- 成田国際空港及び圏央道の広域ネットワークを生かし、国道 296 号インターチェンジ（仮称）周辺等において、周辺の自然環境等に配慮しつつ、地域の活性化に資する物流・業務機能等の計画的な誘導、集積
- ③ 都市の防災及び減災に関する方針
- 土砂災害の発生の恐れがある区域での開発行為や建築物の立地等の抑制
 - 公共施設の耐震化の推進及び防災施設、避難所等のハード整備
 - ハザードマップ作成等のソフト対策による減災対策
 - 地震による液状化現象が想定される区域での液状化対策
 - 市街地部での都市型水害の発生を抑制するため、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の保全を図る。
 - 公共下水道の整備に努める。
- ④ 低炭素型都市づくりに関する方針
- コンパクトな集約型都市構造の形成と公共交通の充実及び利用促進
 - 緑豊かな環境の保全と緑の創出
 - 地球温暖化防止の意識向上と省エネルギー化の促進

方針附图



(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就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。

■ 本計画の基本理念



(1) 計画の構成

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の役割や位置づけ、今回の見直しの背景を明らかにするとともに、上位関連計画を踏まえた見直しにあたっての基本理念を設定します。

第2章 芝山町の現況と課題

- ☑ 本町を取り巻く現況や、住民意向調査におけるまちづくりに係る意向から、本町が抱えるまちづくりの主要課題とその対応方向について整理します。

第3章 都市の将来像

- ☑ これからまちづくりの目標、目標年次及び目標人口、それらの実現に向けて本町が目指すべき将来都市構造を設定します。

第4章 全体構想（分野別方針）

- ☑ 町全域を対象とした分野ごとのまちづくり方針を定めます。
 - ❖ 土地利用の基本方針
 - ❖ 交通体系の基本方針
 - ❖ 都市施設の基本方針
 - ❖ 水と緑の基本方針
 - ❖ 観光・景観の基本方針
 - ❖ 都市防災の基本方針

第5章 地域別構想（拠点別方針）

- ☑ 本町の中心的な拠点市街地となる「小池地区」及び「千代田地区」の市街地周辺、及び本町における先進農業の拠点となる「川津場地区」を対象とした、各分野を包括した総合的な拠点別方針を定めます。
 - ❖ 小池地区（中心拠点）
 - ❖ 千代田地区（カゲト拠点）
 - ❖ 川津場地区（田園型居住地創出拠点）

第6章 まちづくりの実現に向けて

- ☑ まちづくりの実現に向けて、多様な主体との協働・連携によるまちづくりの進め方、適切な都市計画の選択に向けた考え方、計画の実効性の確保に向けたマネジメントの考え方を位置付けます。