

第5章

地域別構想（拠点別方針）

1. 小池地区（中心拠点）
2. 千代田地区（スカイゲート拠点）
3. 川津場地区（田園型居住地創出拠点）

第5章 地域別構想（拠点別方針）

1 小池地区（中心拠点）

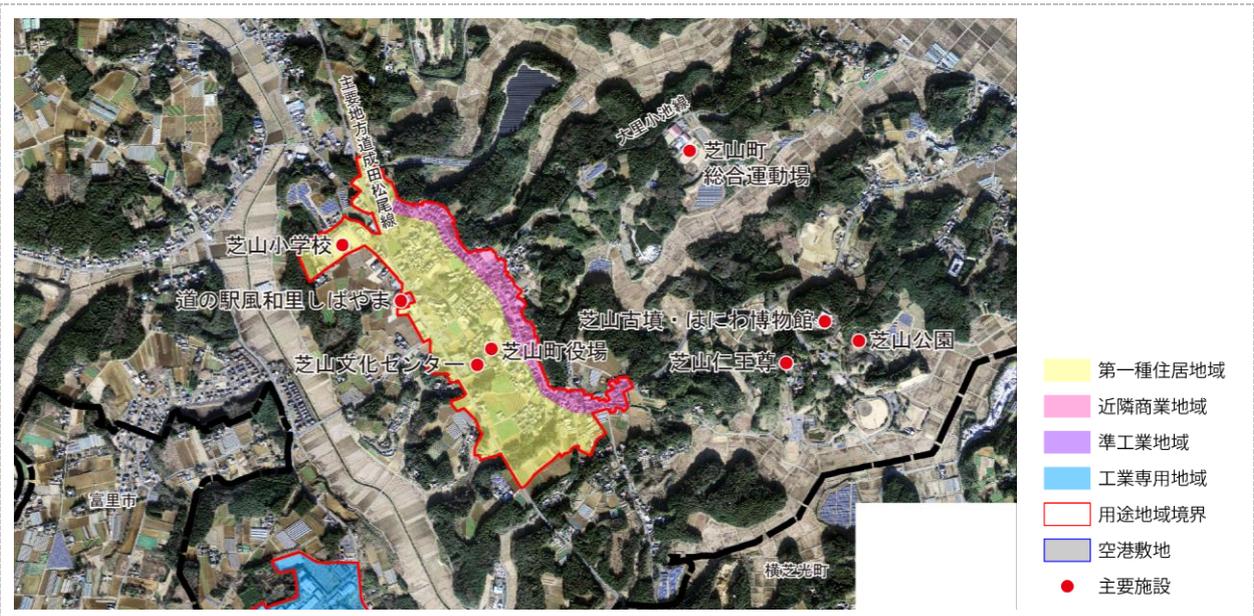
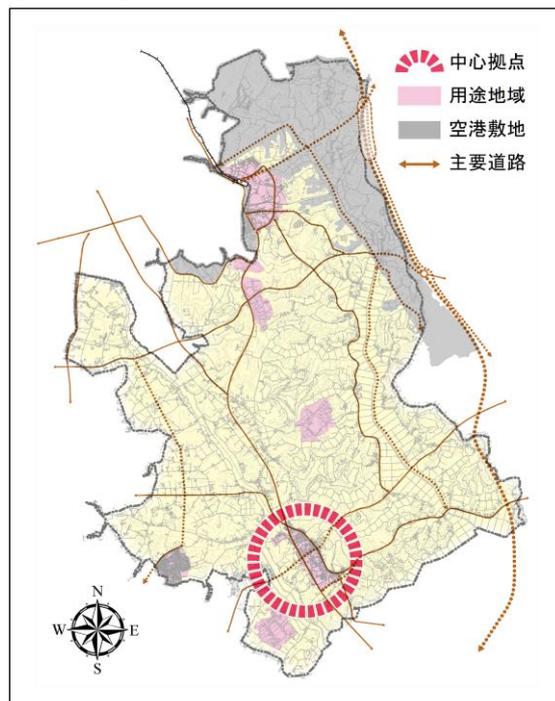
（1）地区の概要

本町の中心拠点となる小池地区の既存市街地は、多様な都市機能が集積した複合的な居住地が形成されています。芝山町役場をはじめ、芝山文化センター、中央公民館、芝山小学校、第一保育所などの公共施設が集積しており、本町の行政機能の中心となっています。周辺にも、はにわ台住宅団地やバルールド成田団地など大規模な住宅団地が整備されており、多くの町民が居住しています。

また、地区の骨格軸となる主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）には、道の駅「風和里しばやま」や沿道型店舗等のサービス施設等が立地し、成田空港や周辺都市、都心部を繋ぐ路線バス・高速バスや町内をカバーするコミュニティバスの発着場となるなど、商業機能や公共交通の結節機能を有する生活利便性の高い市街地として、住民の日常生活を支える拠点の役割を果たしています。

芝山公園や芝山古墳・はにわ博物館、芝山仁王尊などが集積する観光交流拠点にも近接しており、本町の歴史・文化を感じられる拠点市街地として、更なる機能の充実と人口の確保が求められます。

【位置図】



(2) 拠点づくりの目標

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～

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。



※このイメージパースは、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留意ください。

小池地区の将来イメージパース

(3) 拠点づくりの基本方針

① 都市の持続的な成長を支える密度の高い市街地づくり

i. 既存市街地に近接した新規住宅団地の創出

- 成田空港の更なる機能強化に伴う移転対象者の居住地の確保や、増加が見込まれる空港関連就業者等の新规定住先の受け皿として、関係機関と協力・連携して、新たな住宅団地の整備を促進します。
- 整備候補地については、新たな道路や下水道、公共施設等の都市基盤整備に係る unnecessary 公共投資の発生を抑制するため、既に都市基盤等が整備され、一定以上の生活利便性が確保されている既存市街地に隣接したエリアを「新規居住地検討エリア」として位置づけ、関係機関との協議・検討を進めます。
- 住宅団地は、主に子育て世代や多世代同居世帯の居住ニーズに対応した低層戸建て住宅を中心とした構成を基本に、居住者や既存市街地内の周辺住民の生活利便性の確保に寄与するような、店舗等のサービス施設の配置・誘導も合わせて検討します。
- 計画的な土地利用誘導を図るために、用途地域の拡大を行うとともに、将来にわたって良好な住環境が保たれるよう、地区計画や建築協定などのエリアマネジメントの導入についても検討します。
- 事業の実施にあたっては、農地から都市的土地利用への転換が生じることから、関係機関との協議・調整を図りながら、周辺環境への影響に十分配慮した整備に努めます。



※このイメージパースは、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留意ください。

小池地区新規住宅団地周辺の将来イメージパース

ii. 既存市街地内における新たな居住地の整備促進

- 用途地域が指定されている既存市街地内にも、農地や低未利用地など新たな居住地として利用可能な土地が残されていることから、地権者など関係者との調整を図りながら、成田空港の更なる機能強化に伴う移転対象者や空港関連就業者等の居住地の確保を推進します。
- 一定規模以上のまとまった住宅地として整備する場合は、必要に応じて、質の高い居住環境の形成に資する用途地域の見直しや地区計画の導入などについて検討します。
- 小規模な宅地整備を行う場合は、周辺環境から突出した色彩・形態等の建築物が立地しないよう、周辺の市街地環境と調和した景観ガイドラインの作成なども求められることから、景観行政団体への移行及び景観計画の策定、景観条例制定の必要性について検討しながら、住民や事業者等の景観意識醸成に向けた取組みを推進します。

iii. 既存市街地及び郊外住宅団地の居住環境の改善

- 都市が持続的に成長していくためには、居住地を創出し、新たな定住人口を確保するだけでなく、既存の住民も、将来にわたって住み続けることができるような居住環境を形成していくことが必要です。主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）の旧道沿いに形成されている既存市街地や、郊外に整備されているはにわ台住宅団地やバルールド成田団地などの住宅団地においては、道路や公園などの適切な維持・管理や日常生活を支える生活利便施設の誘導など、居住環境の質を高める一体的な取組みを推進します。
- 今後は、住民の高齢化等に伴って、既存市街地内や郊外住宅団地等でも空き家・空き地の増加が予想されることから、「芝山町空家等対策計画」に基づいて、空き家等の発生抑制・予防、活用・市場流通の促進、管理不全の解消を図るとともに、移転対象者や空港関連就業者等の居住地として、また、地域のコミュニティ活動の場としての活用を促進するなど、多様な視点から積極的な対策に取り組めます。

iv. 町有地の積極的な活用

- 本拠点は、芝山町役場をはじめ、芝山文化センターや芝山小学校、第一保育所など、多様な公共施設を有しています。本町では平成 29 年 3 月に「芝山町公共施設等総合管理計画」を策定し、安全・安心な公共施設の管理と健全で安定的な行財政運営に向けて、施設の劣化状況を踏まえた計画的な更新や長寿命化を推進するとともに、利用状況等を考慮した施設の複合化や集約化、廃止等を含めた再編に取り組むこととしています。
- 公共施設の再編に伴って公共施設跡地が発生した場合、新たな都市機能の誘導や居住地の創出のための場としての活用が見込まれることから、周辺環境との調和や当該地のポテンシャル等を考慮したうえで、本町の活力創出に資する新たな土地利用の転換について検討します。

② 魅力と利便性を高める都市機能の誘導

i. 主要幹線道路成田松尾線（芝山はにわ道）沿道の利用促進

- 平成30年度に実施した住民アンケートをみると、小池地区の市街地で生活利便性を高めるために必要だと思う都市機能として、50%以上が「商業機能」と回答しています。本地区の骨格軸となる主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）の沿道には、既に道の駅「風和里しばやま」や沿道型店舗がある程度集積しており、住民の日常生活を支える商業地としての役割を果たしています。今後は、成田空港の更なる機能強化や圏央道の開通に伴って、町内外からより多くの利用者が見込まれることから、沿道型サービス施設等の立地を促進し、道路利用者のサービス機能を確保するとともに、周辺住民の生活利便性の向上を図ります。
- 主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）の沿道は、道路東側の市街地は用途地域に指定されているものの、西側については用途地域の指定がされていないエリアが多いことから、計画的な土地利用誘導に向けた用途地域の拡大・見直しについて検討します。

ii. 交通利便性を高める交通結節点の創出

- 町南部の交通結節拠点として、道の駅「風和里しばやま」に併設する形で、成田空港や周辺都市、都心部を繋ぐ路線バス・高速バスや町内をカバーするコミュニティバスの発着場、パーク&ライドやサイクル&ライド機能等を有した、公共交通の結節拠点の創出を検討します。

iii. 歴史・文化を活かした観光交流拠点の魅力づくり

- 本拠点に近接する、芝山公園や芝山仁王尊、芝山古墳・はにわ博物館など、本町の歴史・文化を感じることができる地域資源が集積しているエリアについては、それぞれを周遊できる散策路の設定やイベントの実施、観光交流に資する新たな機能の整備など、エリア全体での一体的な機能・魅力の強化に向けた取組みを検討します。
- 本町の拠点的な公園となる芝山公園については、適正な維持・管理活動を行っているものの、利用者数の停滞や維持・管理に係るコストなどが課題となっていることから、公園の再整備による魅力向上と維持・管理費の縮減に向けた取組みを推進します。

iv. 特色ある子育て・教育環境の形成

- 都市の持続的な成長を支える子育て世代の流入を促進するためには、町内の子育て・教育環境の充実が重要なポイントとなります。成田空港の更なる機能強化に伴って増加が見込まれる空港関連就業者等に、新たな定住先として選んでもらうため、子育て支援に係る機能を担っている保健センターの長寿命化改修と合わせた機能の拡充、老朽化が進んでいる芝山小学校の現地周辺での移転建替えの早期検討など、子育て関連施設のハード整備を推進するとともに、幅広い子育て支援や特色ある教育環境など、ソフト施策の充実を検討します。

③ 安全・安心・快適な交通ネットワークづくり

i. 主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）の機能強化の促進

- 主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）は、成田市～成田空港～九十九里海岸を繋ぐ広域的交通軸であり、本町の中心拠点とスカイゲート拠点を繋ぐ、南北軸の骨格的道路です。国道 296 号交差点以北は 4 車線化されていますが、以南は 2 車線で供用されています。当該路線については、成田空港の更なる機能強化に伴い交通量の増加が予想されることから、県等の関係機関と協力・連携しながら、国道 296 号交差点以南の 4 車線化など、必要な交通処理機能の強化を促進します。

ii. 交通渋滞解消に資する東西軸の機能強化の促進

- 本町の中心拠点としての特性上、拠点内の道路には多くの交通が流入し、朝夕のラッシュ時には、主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）交差点や小池 T 字路において交通渋滞の発生が慢性化していることから、その解消に向けた道路環境の改善が求められます。
- 本拠点の中央部を東西方向に貫く都市計画道路 3・5・3 号線（小池橋田向線、平成 13 年度県決定）は、主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）交差点や小池 T 字路交差点のボトルネック解消による渋滞解消や歩行者の安全性確保が期待されることから、県等の関係機関と協力・連携しながら、早期の整備実現に向けた取組みを促進します。
- 本拠点の南部を東西方向に主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）と主要地方道八日市場八街線を繋ぐ都市計画道路 3・5・4 号線（小池井戸作線、平成 13 年度町決定）は、東西方向の広域連携軸を形成するとともに、中心拠点市街地形成や土地利用促進、観光交流拠点へのアクセス性向上に資する道路であることから、整備実現に向けた取組みを推進します。

iii. 既存市街地と郊外住宅団地との連携強化

- 多くの住民が居住するはにわ台住宅団地やバルールド成田団地などの郊外住宅団地の生活利便性の充実を図るため、本町の中心拠点として、行政機能や商業機能などの多様な機能が集積する小池地区の既存市街地とのアクセス性の向上に向けて、住民や交通事業者、NPO 等の各種団体や行政等の多様な主体との連携による、一体的な取組みを推進し、新たな交通網の創出に向けた検討を進めます。

iv. 観光交流拠点とのアクセス性の向上

- 本拠点に近接する観光交流拠点については、国内外からの交流人口の獲得につなげていくため、各資源を有機的に繋ぐ道路網や公共交通網の整備・充実によるネットワークの構築を図ります。

v. 歩いて暮らせる市街地環境づくり

- 子どもから高齢者、障がい者の方まで、誰もが安全・安心・快適に、徒歩や自転車、路線バスなど、自動車に頼らなくても生活を送ることができるよう、安全な歩行空間の確保や街路灯の設置などの交通安全対策、施設のバリアフリー化や主要バス停の待合い環境の改善など、ハード・ソフト両面から市街地環境の改善を図ります。
- 持続的な成長に資するコンパクトなまちづくりの観点から、拠点内への都市機能の集積を誘導しながら、様々なサービスをコンパクトな範囲で享受できる市街地環境の形成を目指します。



小池地区の既存市街地



はにわ台住宅団地

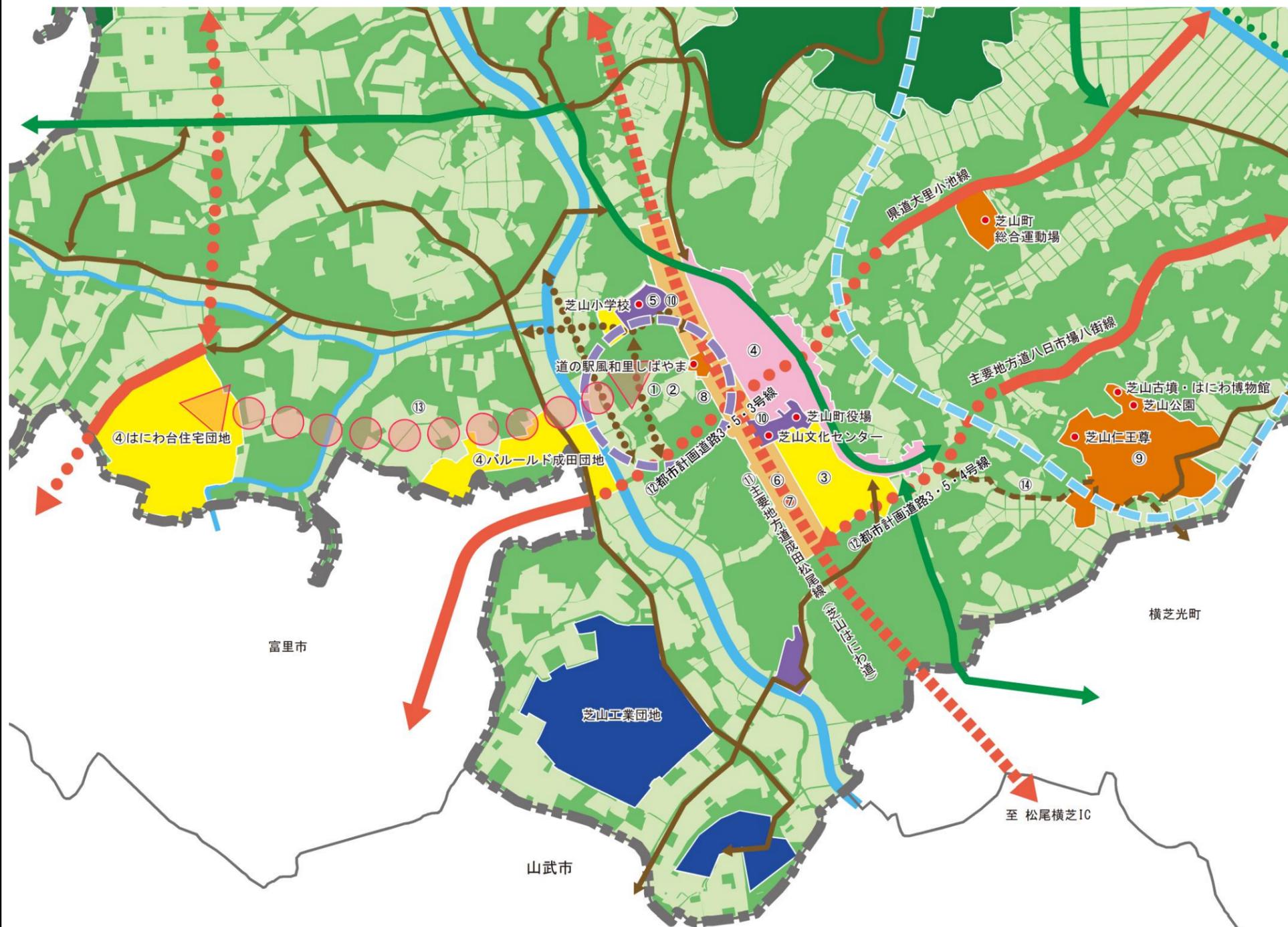


バルールド成田団地



芝山仁王尊

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～はにわ台住宅団地・バルールド成田団地間のアクセス性の向上に向けた取り組み検討（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	健康福祉エリア	新たな交通網	構想道路（位置未定）	構想道路（位置未定）	構想道路（位置未定）
					※一部都市計画決定		

2

千代田地区（スカイゲート拠点）

（1）地区の概要

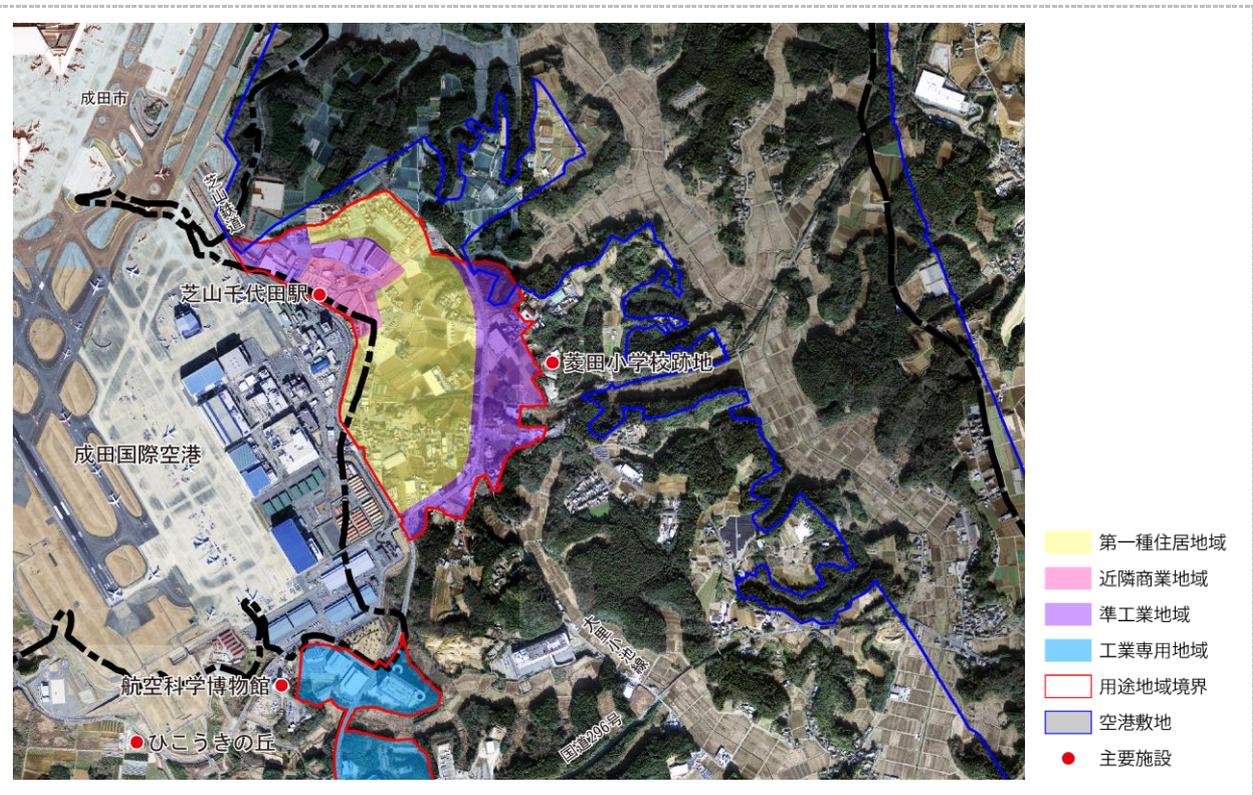
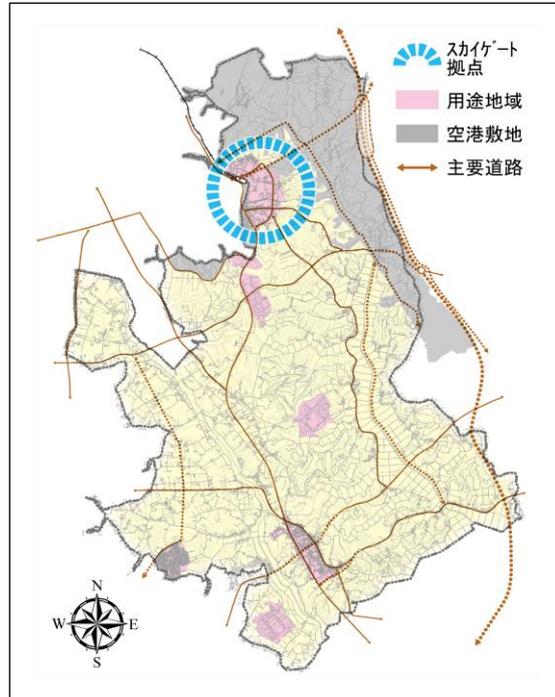
本町のスカイゲート拠点となる千代田地区の市街地は、成田空港に近接し芝山鉄道の芝山千代田駅を有するなど、本町における成田空港南側の玄関口としての役割を担っています。

駅周辺に広がる市街地には住宅や業務系施設などが立地していますが、低未利用地が多く残されるなど、密度の高い市街地が形成されていない状況です。

地区の骨格軸として、南北を主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道路）が、東西を国道296号が整備されており、その沿道には物流系施設の立地が進んでいます。今後、成田空港の更なる機能強化に伴って、第三滑走路横断道路の整備が地区内で計画されており、広域交通利便性の飛躍的な向上が見込まれています。

地区の立地特性と新たな都市基盤整備によるインパクトを適切に受け止め、町の活力創出に波及させていくための魅力ある拠点づくりが求められます。

【位置図】



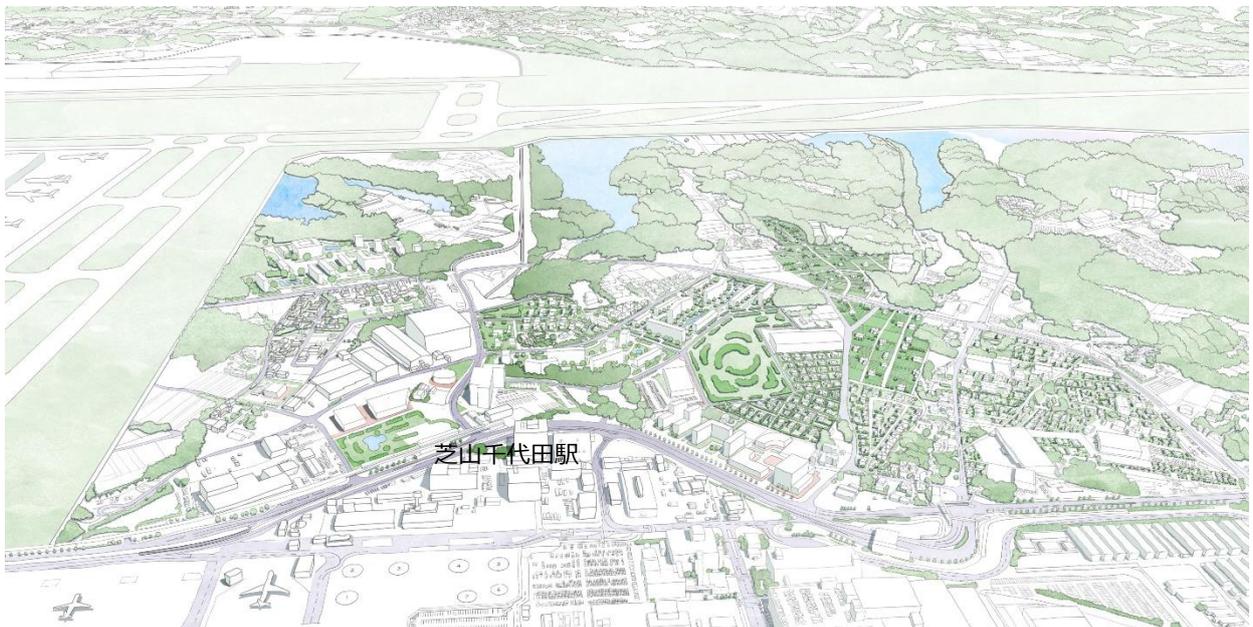
(2) 拠点づくりの目標

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、第三滑走路横断道路の整備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。



千代田地区の将来イメージパース

※このイメージパースは、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留意ください。

(3) 拠点づくりの基本方針

① 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

i. 第三滑走路横断道路の整備促進

- 本拠点では、成田空港の更なる機能強化に伴って、第三滑走路横断道路の整備が予定されています。
- 本路線は、成田空港と圏央道を直接結び、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路線となることから、引き続き、県やNAAなどの関係機関との協議・調整を図りながら、計画的な整備を促進します。
- なお、既存用途地域内を東西方向に通過する区間については、地域コミュニティの分断とならないよう、道路の位置や構造などに十分配慮するよう、県やNAAなどの関係機関と協議・調整を図り、地域住民の理解・協力を得ながら、計画的な整備を促進します。

ii. 圏央道の早期整備と機能拡充の促進

- 本町の東側を通過する圏央道は、東京湾アクアラインと合わせ県内道路網の大動脈です。本町にとっても、広域交通網の利便性向上だけでなく、成田空港と都心部や周辺都市を往来する通過交通の減少により、町内の交通混雑改善や交通安全性向上に寄与することが期待されることから、国や県など関係機関と連携・協力しながら、早期供用開始を促進します。
- また、成田空港の更なる機能強化に伴う交通量増加に対応し、成田空港と都心部や周辺都市を往来する長距離交通を処理するため、第三滑走路横断道路とともに、新たなIC（国道296号IC（仮称）～主要地方道成田小見川鹿島港線IC（仮称）の中間地点）設置や4車線化について、関係機関と協力・連携や積極的な要望活動など、実現に向けた取組みを促進します。

iii. 国道296号の機能強化に向けた取組み促進

- 本地区の東西方向の骨格道路となる国道296号について、圏央道国道296号IC（仮称）から主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）交差点間は、成田空港の更なる機能強化に伴う交通量増加が予想されることから、県等の関係機関との協力・連携を図りながら、4車線化など交通処理機能の強化に向けた優先的な取組みを促進します。
- 主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）交差点以西の区間についても、同様に交通量増加が予想されることから、県等の関係機関と協力・連携を図りながら、4車線化など交通処理機能の強化に向けた取組みを促進します。

iv. 主要地方道成田松尾線延伸部の整備検討

- 拠点内には、主要地方道成田松尾線として計画され、これまでに一部整備が進んでいたものの、成田空港の更なる機能強化に伴って事業休止となっている路線があります。
- 当該路線については、未整備のまま中途半端に放置するのではなく、町の拠点となるスカイゲート拠点の交通利便性を高めるため、都市計画道路3・4・1号、都市計画道路3・4・2号及び第三滑走路外周道路を繋ぐ道路として、県・NAA等の関係機関との協議・調整を図りながら、地域住民が安全・安心に利用できるように計画的な整備を検討します。

v. 周辺市町や他拠点を繋ぐ交通システムの構築

- 成田空港南側の玄関口となる芝山千代田駅は、周辺住民や観光客などが、鉄道やバスなど多様な移動手段で周辺市町や町内の各拠点到達できる交通結節点としての役割を担っていることから、駐車場・駐輪場の整備やバス交通との相互乗り継ぎの円滑化、周辺市町との広域連携による新たな交通体系の構築など、交通結節機能の維持・充実を促進します。
- 今後は、ICT・IoTの技術進歩によって、バスなどの自動運転化の導入も想定されることから、関係機関や周辺市町との連携・協働を図りながら、自動運転交通システムも含めた多様な移動手段の確保に向けた検討を進めます。



芝山千代田駅周辺の将来イメージパース

※このイメージパースは、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留意ください。

② インパクトを活かした魅力的な都市機能の誘導

i. 拠点の魅力を高める都市機能の集積

- 芝山千代田駅周辺の市街地は、第三滑走路横断道路の整備により、成田空港南側の玄関口となる「スカイゲート拠点」として、町北部の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の役割も担うこととなります。
- 住民の生活利便性やアメニティの向上、観光客との交流促進などに資する、拠点にふさわしい高次元の都市機能の集積を図るため、商業・業務系施設や宿泊施設、多様な機能を有する複合型施設など、新たなにぎわい・交流・雇用の場を創出する施設立地に向けた土地利用誘導を図ります。
- 新たな都市機能の誘導にあたっては、第三滑走路横断道路の整備と合わせた一体的な市街地再編の中で、住民の安全性や主要幹線道路からのアクセス性を考慮した、適切なエリアへの誘導を目指します。

ii. 歩いて楽しめる拠点環境づくり

- 多様な都市機能が集積する特性を活かし、拠点内の回遊性や周辺住民の生活利便性の向上を図るため、一体的な市街地再編と合わせて、子どもから高齢者、障がい者の方まで、誰もが安全・安心に移動できる歩行空間の確保を推進します。

iii. 多様なニーズに対応した居住地の創出

- 旧菱田小学校の周辺地域は、既に道路などの都市基盤等が整備され、一定以上の生活利便性が確保されている既存用途地域に隣接したエリアとなることから、「新規居住地検討エリア」として位置づけ、成田空港の更なる機能強化に伴う移転対象者のための新たな居住地として優先的に整備します。
- 第三滑走路横断道路北側の既存用途地域に隣接する一体のエリアについても、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して、新たな居住地の創出を促進します。
- 既存用途地域内にも、まとまった農地や低未利用地など、新たな居住地として利用可能な土地が残されていることから、地権者など関係者との調整を図りながら、単身者や子育て世代や高齢者など、幅広い年齢層の居住ニーズに対応できるよう、戸建て住宅から中高層の集合住宅まで、多様な住まい方が可能な市街地整備促進のあり方等を検討し、成田空港の更なる機能強化に伴う移転対象者や空港関連就業者等の居住地の確保を推進します。
- 質の高い居住環境を提供するために、用途地域の見直し及び拡大を行うとともに、将来にわたって良好な住環境が保たれるよう、地区計画や建築協定などのエリアマネジメントの導入についても検討します。

iv. 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

- 第三滑走路横断道路の整備や圏央道 IC の設置により、本地区の広域交通利便性は飛躍的に向上することから、国道 296 号及び主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）沿道については、成田空港への近接性と広域交通利便性を活かした新たな産業誘致に積極的に取り組みます。
- 産業誘致にあたっては、周辺の営農環境や居住環境への影響に十分配慮しながら、用途地域の見直しや新規指定、主要幹線道路からのアクセス性の確保など、企業の進出を促進する環境づくりを推進し、県や NAA、その他民間事業者との協働・連携を図りながら、効果的かつ円滑な産業用地の創出と進出企業の確保に取り組みます。

v. 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

- 国道 296 号や主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）沿道の用途白地地域において、本町の活力創出や利便性向上に資する新たな土地利用を計画的に進めていくためには、土地利用をコントロールするための施策が必要となることから、地域の特性に応じて特定の建物用途の立地を制限する「特定用途制限地域」の導入を検討します。

③ 市街地再編と合わせた都市基盤の充実

i. 新たな土地利用と一体となった都市基盤の整備検討

- スカイゲート拠点の整備にあたっては、成田空港の更なる機能強化に伴う第三滑走路横断道路の整備によるまちづくりへの影響を適切に受け止めるとともに、それを契機とした既存用途地域内の区画道路や上下水道、雨水排水処理施設などの生活環境改善に資する整備を一体的に推進し、千代田市街地全体の再編と拠点機能の強化に取り組みます。

ii. 公共下水道施設の整備推進

- 本町の南部では、公共下水道事業が進められ、順次供用が開始されていますが、本地区をはじめとする町北部においては、公共下水道が未整備のままとなっています。
- 成田空港の更なる機能強化に伴う調整池などの関連工事や、スカイゲート拠点の創出に伴う市街地再編に合わせて、他の都市基盤整備と一体となった公共下水道施設の整備を目指し、関係機関と連携しながら、下水道事業化に向けた取り組みを推進します。

iii. 既存住宅団地の質の維持・保全

- 本拠点の北部に整備されている既存の低層住宅団地については、既に質の高い良好な居住環境が形成されていることから、住民との連携・協働の下、将来にわたって良好な住環境が保たれるよう、地区計画や建築協定などのエリアマネジメントの導入について検討します。

iv. 調整池を活かしたうるおいある空間づくり

- 成田空港の更なる機能強化に伴って整備される調整池周辺においては、拠点にうるおいを与える貴重な空間としての活用が期待できることから、機能を活かした新たな親水空間の創出に向けた検討を進めます。
- 親水空間の整備にあたっては、利用者の安全・安心の確保や周辺環境との調和、生物多様性の確保に配慮した親水空間の形成を目指します。

v. まちの顔にふさわしい魅力的な都市景観の創出

- 成田空港南側の玄関口となる本拠点は、国内外から観光客をはじめとする多くの人々が訪れる場所となることから、景観行政団体への移行及び景観計画の策定、景観条例制定の必要性について検討しながら、将来的な地域共通のサイン整備や景観ガイドラインの作成など、まちの顔にふさわしい魅力的な都市景観の創出に向けた一体的な取組みを推進します。
- 鉄道やバス等の交通結節点となる芝山千代田駅周辺については、関係機関との連携・協働を図りながら、本町の歴史・文化や活力・にぎわいが感じられるような、魅力ある駅前景観の育成・整備を目指します。



芝山千代田駅前ロータリー

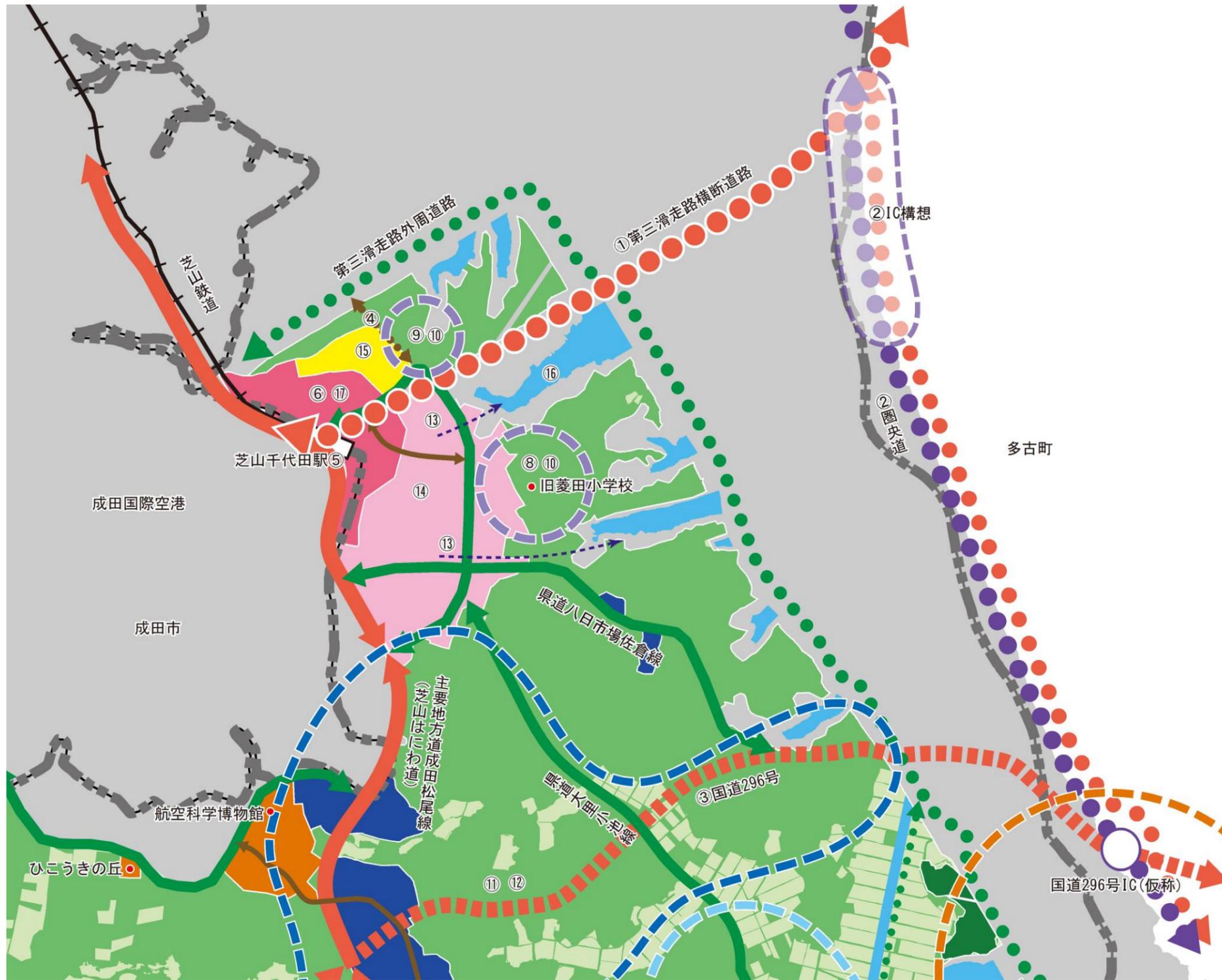


成田空港第6ゲート周辺



辺田の集団移転地

千代田地区（スカイゲート拠点）拠点づくり構想図



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

インパクト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 整備・供用済区間	地域連携道路 整備・供用済区間	その他主要道路 整備・供用済区間
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	広域連携道路 拡幅・改良等を要する区間	地域連携道路 拡幅・改良等を要する区間	その他主要道路 拡幅・改良等を要する区間
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	広域連携道路 構想道路（位置未定）	地域連携道路 構想道路（位置未定）	その他主要道路 構想道路（位置未定）
産業振興エリア	農業振興エリア		健康福祉エリア	圏央道			

3

川津場地区（田園型居住地創出拠点）

（1）地区の概要

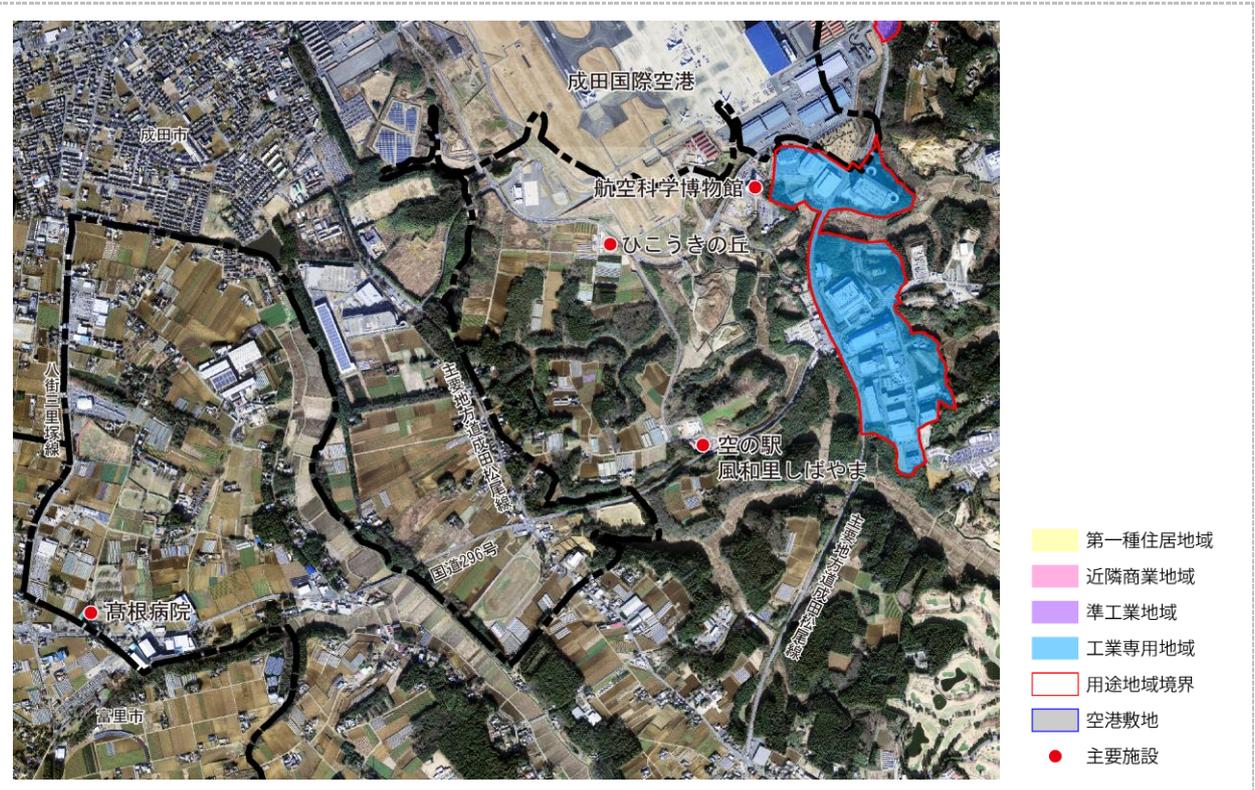
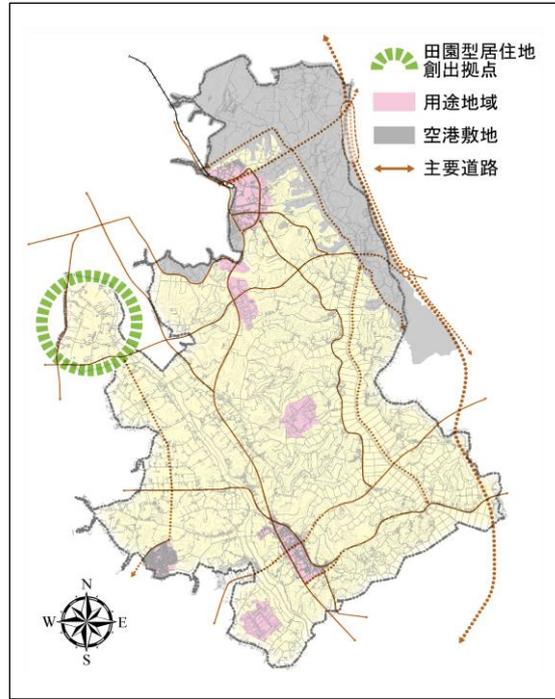
現在、優良農地が広がる川津場地区は、用途地域の指定はなく、まとまった市街地は形成されていません。良好な営農環境が広がっており、その中に営農を支える農家集落が点在しています。

成田市の市街地に隣接しており、主要地方道八街三里塚線の沿道には沿道型サービス施設が集積しています。本町の拠点的な病院も立地するなど、町内でも生活利便性の高いエリアとなっています。

そのため、主要地方道八街三里塚線の沿道など、農振農用地が指定されていない土地では、住宅や沿道型サービス施設など、都市的土地利用への転換が進められています。

地区内には農業関連企業の進出も予定されるなど、本町の重要な農業生産拠点としての役割を担っていることから、良好な営農環境の保全を図りながら、生活利便性を活かした新しい居住地の拠点づくりが求められます。

【位置図】



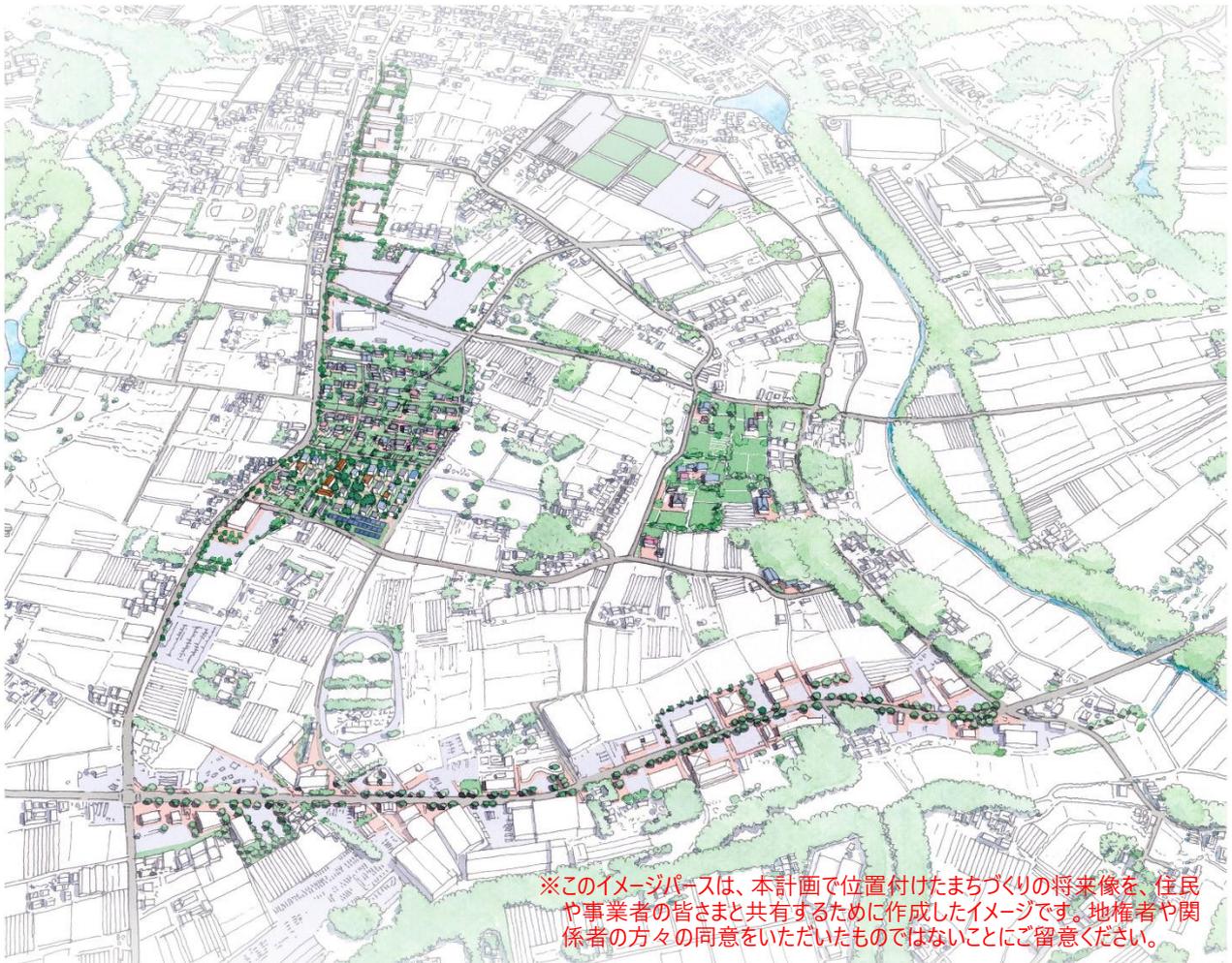
(2) 拠点づくりの目標

“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规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。



川津場地区の将来イメージパース

(3) 拠点づくりの基本方針

① “農”と暮らす居住地の確保

i. 高い生活利便性を活かした新たな居住地の創出

- 本地区は、地区西部を南北に通過する主要地方道八街三里塚線沿道に、沿道型サービス施設が立地しており、地区南部を東西に通過する国道 296 号沿道には、本町の拠点的な病院を有しています。また、路線バスが運行する成田市の市街地にも隣接しており、町内でも高い生活利便性が確保されています。主要地方道八街三里塚線の沿道には、まとまった非農地の低未利用地も残されていることから、周辺の営農環境との調和に配慮しながら、NAA 等との協働による、成田空港の更なる機能強化に伴う移転対象者や、増加が見込まれる空港関連就業者等の定住の受け皿となる、新たな居住地の創出を促進します。
- 新たな居住地の整備にあたっては、良好な居住環境の形成に向けて、必要に応じて用途地域や地区計画などの導入についても検討することとします。

ii. 営農希望者のための居住地の確保

- 優良農地が広がる本地区においては、成田空港の更なる機能強化に伴う移転対象者の方々のうち、引き続き営農を希望される方々の移転候補地としての役割も担うことが考えられます。
- 農地や宅地の規模など移転者のニーズを踏まえながら、周辺住民や地権者等との調整を図り、既存集落周辺での農地及び居住地の確保を推進します。



川津場地区新規居住地の将来イメージパース

※このイメージパースは、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留意ください。

iii. 新たな都市基盤整備による生活環境の改善

- 良好な営農環境と一体となった質の高い居住環境の形成を図るため、周辺住民や関係機関との協議・調整を図りながら、拠点機能の強化に資する地区内生活道路網の改善に取り組めます。
- 幹線道路沿道を中心に、住宅や沿道型サービス施設等の立地が見込まれるため、営農環境と居住環境の改善の観点から、上水道、汚水処理施設及び雨水排水施設の整備について検討します。

② 持続的な成長を支える利便性の確保

i. 幹線道路沿道におけるサービス施設の適正な立地誘導

- 本地区の骨格軸となる主要地方道八街三里塚線、国道 296 号の沿道には、沿道型サービス施設や医療施設などがある程度集積しており、周辺住民の日常生活を支える商業地としての役割を果たしています。今後は、成田空港の更なる機能強化や圏央道の開通に伴って、より多くの利用者が見込まれることから、都市全体の利便性の向上に資する沿道型サービス施設の立地誘導を図ります。
- 主要地方道八街三里塚線及び国道 296 号の沿道には、土地利用をコントロールするための施策が導入されていないことから、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を検討します。

ii. 国道 296 号の機能強化に向けた取組み促進

- 本地区の東西方向の骨格道路となる国道 296 号については、今後、圏央道の全線供用開始や成田空港の更なる機能強化に伴って交通量増加が予想されることから、県等の関係機関と協力・連携を図りながら、4 車線化など交通処理機能の強化に向けた取組みを促進します。

iii. 隣接市街地と連携した歩いて暮らせる住宅拠点づくり

- 本地区に隣接する成田市の市街地は、医療機関や健康福祉施設、都市公園などが立地し、路線バスも運行しています。こうした立地特性を活かし、本地区が有する沿道型サービス施設や病院等の既存都市機能の維持・充実を図るとともに、隣接する市街地が有する都市機能についても積極的に活用し、様々なサービスをコンパクトな範囲で享受できる住宅拠点づくりを推進します。

iv. 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

- 良好な営農環境を有する本地区においては、農業と調和した居住地形成と多様な農業振興の展開により、将来にわたって持続的に成長できる農業環境の形成を拠点づくりの大前提とします。一方で、成田空港の更なる機能強化に伴うインパクトを受けて、本町の農業や居住需要などに大きな変化が見込まれる場合は、国・県等の関係機関との協議・調整を図りながら、本地区における面的な市街地整備の可能性についても検討するものとします。

③ 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

i. 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

- 良好な営農環境を有する本地区においては、引き続き、都市計画法をはじめ、農業振興地域の整備に関する法律や農地法など、関連法令の適正運用に基づくメリハリのある土地利用を展開し、農地の適正な保全・管理を推進します。
- 次世代の就農者へ質の高い営農環境を継承していくため、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を要望し、町の基幹産業として更なる農業振興を図ります。
- 成田空港の更なる機能強化に伴う移転対象者の居住地の創出など、農地から都市的土地利用への転換が生じる場合には、関係機関との協議・調整を図りながら、周辺環境への影響に十分配慮した慎重な運用を図ります。



国道 296 号沿道の優良農地



主要地方道八街三里塚線沿道の大規模店舗

ii. 次世代型農業の展開

- 本地区では、新たな農業関連企業の進出が計画されています。これを契機に、本地区を次世代型農業の積極的な展開を促進する新たな農業拠点として位置づけ、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など、多様な取組みを支援します。
- 本町においては、高齢化や担い手不足により、農業労働力の低下が懸念されることから、ICT・IoT 技術を活用した、新しい農業の展開についても検討していく必要があります。GPS 自動走行システムを搭載した農業機器やドローンを活用した農薬散布など、新しい技術の積極的な導入を促進し、農作業の作業効率の向上による担い手不足の改善や、生産物の品質向上によるブランド化など、将来にわたって持続的に成長できる農業のあり方を、営農者や行政、民間企業など多様な主体との連携・協働の下で検討します。

iii. 農業を支える担い手の確保

- 本町においては、営農者の高齢化に伴う農業の担い手不足が課題となっており、居住地の周辺で管理の行き届かない耕作放棄地の発生もみられることから、優良農地の適正な保全・管理に向けて、U・J・Iターンによる後継者の確保や新規就農支援、集落営農の推進や法人経営体の育成、企業の農業参入、新たな生産団体の設立、市民農園としての活用可能性の検討など、農業の担い手確保に資する多様な取組みを推進します。

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 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

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 整備・供用済区間	地域連携道路 整備・供用済区間	その他主要道路 整備・供用済区間
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	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
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	構想道路（位置未定）	構想道路（位置未定）	構想道路（位置未定）
産業振興エリア	農業振興エリア		健康福祉エリア	圏央道			

第6章

まちづくりの実現に向けて

1. これからのまちづくりの基本的な考え方
2. 多様な主体との協働・連携によるまちづくりの推進
3. 将来像を実現するための適切な都市計画の選択
4. 計画のマネジメントによる実効性の確保

第6章 まちづくりの実現に向けて

1 これからのまちづくりの基本的な考え方

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となります。

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。

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。



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。

2

多様な主体との協働・連携によるまちづくりの推進

(1) 各主体が果たすべき役割

本計画では、『協働・連携』によるまちづくりを見据え、全体構想の中で各方針を実施する際の『連携主体』を具体的に位置付けています。本計画で掲げる将来像を実現していくためには、それぞれの主体がまちづくりの担い手であるという意識を持ち、本町の将来像を共有しながら、それぞれの立場で積極的かつ主体的な取組みを実践していくことが重要となります。

① 住民の役割

- 自らの暮らしの場である都市を、より安全・安心で快適な環境にしていくことは、まちづくりの主役である住民の権利であり、責務でもあります。
- 本町は成田空港の更なる機能強化と圏央道の開通という、都市の新たな活力創出に資する大きなポテンシャルを有しており、まちづくりの進捗により町内の土地利用や交通体系などに大きな変化が見込まれることから、住民自らがまちづくりに積極的に関わり、誰もが暮らしやすい、魅力的なまちづくりを進めていくことが期待されます。
- NPO や住民団体等へ積極的に参加することで、事業者や行政が継続的に取り組むことが困難な分野において、より専門的な立場から、住民による都市づくり活動をけん引していくことも期待されます。

【具体的に想定される取組み】

- ☑ まちづくり活動等への積極的・継続的な参加
- ☑ 関係法令の遵守
- ☑ まちづくり方針を踏まえた建築・開発活動
- ☑ ボランティア活動を軸とした地域振興活動
- ☑ 周辺環境や地域貢献等への配慮
- ☑ 団体同士のネットワーク化
- ☑ 継続的にまちづくりの進捗管理を行う組織への参加・運営 など

② 事業者の役割

- 町内企業やNAA、鉄道・バス事業者などの事業者は、自らが都市の受益者であるとともに、都市づくりを担う一員であることを認識し、日常の事業活動を通じて、町や周辺地域の活性化に貢献するとともに、町が目指す将来像を理解した上で、住民や行政が進める都市づくり活動への積極的な参加・協力が期待されます。
- 事業所等の開発・建築行為にあたっては、本計画に位置付けた方針に基づいて、関連法令の遵守や既存ストックの有効活用に努めるとともに、周辺の居住環境や自然環境の保全、町全体の活力創出への寄与に向けた、より一層の配慮が求められます。

- NAA については、本計画の基本理念の根幹でもある『空港との共生・共栄』を実現していくための大切なパートナーとなることから、住民・行政との協働・連携のもと、計画的なまちづくりに主体的に取り組んでいくことが期待されます。

【具体的に想定される取組み】

- ☑ 専門性を活かした都市づくり活動への積極的な参加・協力
- ☑ 成田空港の更なる機能強化に伴う都市基盤整備の実施
- ☑ 関係法令の遵守
- ☑ まちづくり方針を踏まえた建築・開発活動
- ☑ 周辺環境や地域貢献等への配慮
- ☑ CSR 活動の展開
- ☑ 無料送迎等の実施
- ☑ 継続的にまちづくりの進捗管理を行う組織への参加・運営 など

③ 行政の役割

- 行政は、本計画で掲げた将来像の実現に向けて、効果的・効率的な都市づくりを着実に進めていく責務があります。
- 日常生活に必要な道路や上下水道、公園等の都市基盤については、関係機関との協議・調整や住民の理解・協力を得ながら、その必要性や緊急性に配慮した計画的な事業の推進に努めます。
- 町が抱える都市的課題の解消に向けて、上位関連計画や住民意向等を踏まえながら、関係法令の適切な運用による土地利用の管理・保全・誘導を図るとともに、最適な制度や事業の導入・活用に向けた積極的な取組みに努めます。
- 行政は『協働・連携』によるまちづくりのけん引役を担うから、各主体の自発的な取組みが促進されるように、積極的な情報発信によるまちづくり意識の醸成を図りながら、育成・支援体制の充実に努めます。

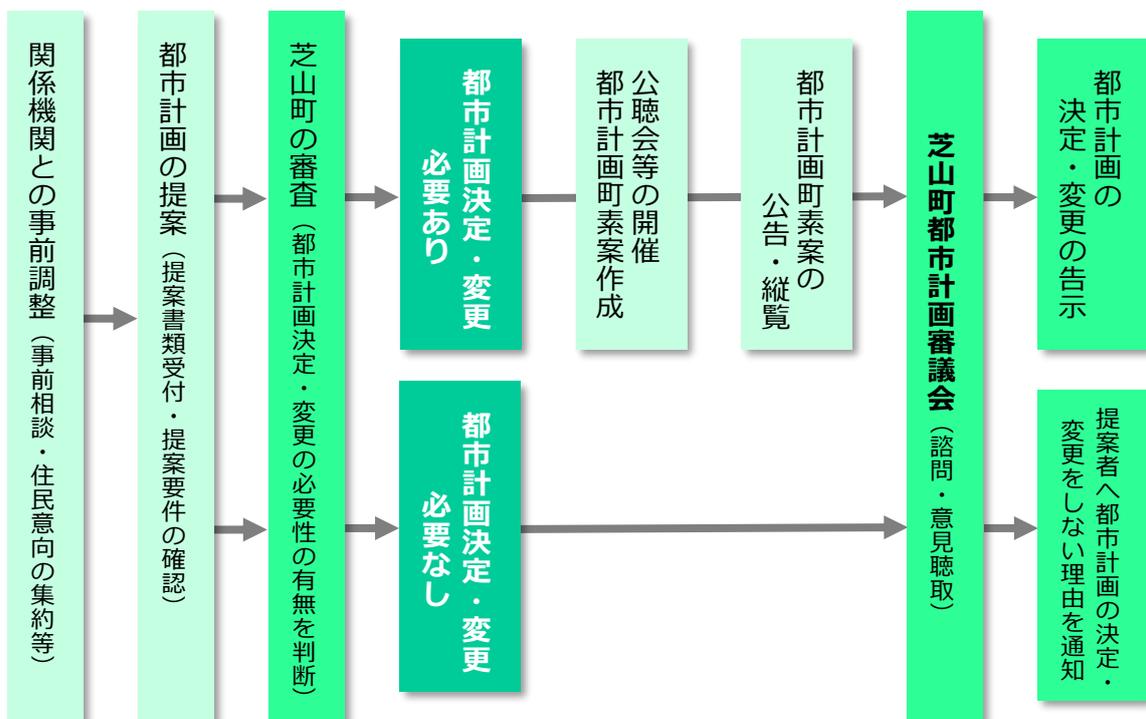
【具体的に想定される取組み】

- ☑ 道路・上下水道等の都市基盤の整備・管理
- ☑ 課題解決・将来像の実現に向けた適切な制度・事業の導入
- ☑ 都市づくり活動への支援、意識醸成
- ☑ 積極的なまちづくり情報・補助制度等の発信
- ☑ 国・県、周辺自治体との連携・調整
- ☑ NAA 等、まちづくりに係る事業者との協力・連携
- ☑ プロジェクトの実現に向けた庁内体制の構築
- ☑ 各施策の実現に向けた適正な予算管理
- ☑ 継続的にまちづくりの進捗管理を行う組織の設立支援、参加 など

(2) 都市計画の提案制度の活用

- 都市計画の提案制度は、住民やまちづくり組織等が主体的にまちづくりに参加できるよう、土地所有者やまちづくりNPO、民間事業者等が、一定規模以上の一団の土地について、土地所有者などの3分の2以上の同意など一定の条件を満たした場合に、都市計画の決定や変更を提案することができる制度です。
- 本町においては、成田空港の更なる機能強化と圏央道の開通という、都市の新たな活力創出に資する大きなポテンシャルを有しており、本計画の中でも各拠点や主要幹線道路の沿道を中心に、新たな都市機能の創出を位置付けています。本計画に基づいて、住民や民間事業者等が主体となり、ポテンシャルを活かした魅力あるまちづくりが進んでいくように、都市計画提案制度の積極的な周知と適切な運用を図ります。

■ 都市計画提案制度のフロー



(3) 拠点整備事業の実現に向けた“(仮称)まちづくり協議会”の設立

- 本計画では、中心拠点となる小池地区、スカイゲート拠点となる千代田地区、田園型居住地創出拠点となる川津場地区など、各地区で新たな土地利用の創出や都市基盤整備を含む拠点整備の方針を位置付けています。
- これらの拠点整備事業を具体的に進めていくためには、本計画を踏まえて、地権者等への意向調査をはじめ、基本構想や事業スキームの検討、関係機関との協議や事業者の選定など、多岐にわたる調査・検討に基づいた計画の策定が必要となり、更には、そこに居住する住民や地権者、民間事業者等との合意形成を図っていく必要があります。
- 各拠点整備を実現していくために、住民や事業者、行政などの各主体との協議・調整・合意形成を図る場として、各地区で『(仮称)まちづくり協議会』の設立を目指します。
- (仮称)まちづくり協議会の構成メンバーは、住民、地権者、行政職員、事業者(NAA、開発業者等)、学識者(大学研究室等)などが想定されます。協議会では、具体化に向けた事業計画を踏まえ、拠点整備の具体的なプランや手法等について関連主体同士で話し合いながら、実際の整備や事業実施に向けた合意形成を図る組織として位置づけ、継続的に運営していくことが考えられます。

3

将来像を実現するための適切な都市計画の選択

(1) 用途地域の見直し

- 本町で指定している用途地域については、制限に基づいた土地利用の整序を促進するとともに、都市基盤整備の進捗や周辺環境の変化も踏まえながら、必要に応じて見直しを行います。
- 本町においては、成田空港の更なる機能強化や圏央道の開通に伴って、小池地区、千代田地区、川津場地区の拠点エリアや主要幹線道路沿道において、新規宅地や産業用地等の需要が高まることが予想されます。本計画で位置付けた計画的な土地利用を誘導していくためにも、関連事業の進捗と連携を図りながら、良好な住環境とにぎわいと魅力の創出に資する施設立地に向けて、用途地域の変更や新規指定について検討します。

(2) 特定用途制限地域の導入

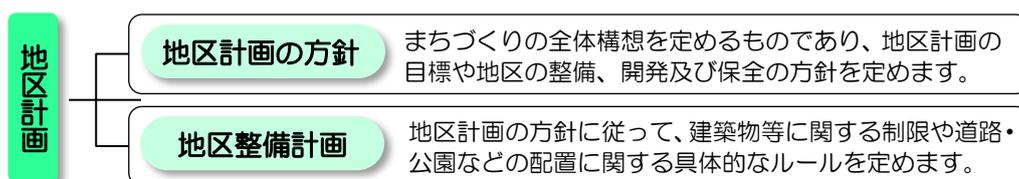
- 本町は、比較的規制の緩やかな非線引き都市計画区域であり、用途地域や騒特法に基づく区域が指定されていない土地では、農地法や森林法などの他法令に基づく制限をクリアすれば、比較的自由的な建築・開発活動が可能な状況にあります。この土地利用規制の緩い“非線引き都市計画区域内の用途白地地域”において、本計画で掲げた将来像に基づいた土地利用誘導を図り、良好な環境を保全・形成していくためには、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、地域の環境に適さない用途の施設の立地を制限する『特定用途制限地域』を指定することが考えられます。
- 特定用途制限地域では、地域特性に応じて指定エリアを複数の地区に区分し、地区ごとに異なる制限内容を定めることが可能です。本制度は、制限内容等を市町村が条例化する必要がありますが、市町村独自の規制内容を定めることができるため、地域特性に応じた柔軟な運用が可能です。
- 本町においては、成田空港の更なる機能強化や圏央道の開通に伴って、国道 296 号や主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）などの主要幹線道路沿道を中心に、産業系施設や沿道型サービス施設等の開発需要の高まりが予想されます。これらの開発需要を、本計画の土地利用の基本方針等で位置付けた「新規産業創出エリア」や「沿道利用促進エリア」への適切に誘導するため、特定用途制限地域の導入について検討するものとします。

(3) 地区計画の活用

- 地区計画制度は、地区の特性や実情に応じて、建築物の建築形態や、道路・公園の配置等きめ細やかな計画を定め、地区内の生活環境を保全・整備していくための計画です。地区計画を定め、その内容を建築条例に位置づけることにより、従来のルールである建築基準法等の制限の一部が地区計画の内容に置き換えられ、建築行為や開発行為を行う際に守らなくてはならない地区独自のルールが決定されることとなります。
- 本町では、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のための新たな居住地の創出が計画されていることから、安全・安心で快適な居住環境の整備に向けて、地域の特性や目的に応じた地区計画の導入について検討し、質の高い市街地環境の形成を目指します。

■ 地区計画制度の概要

地区計画の構成



地区整備計画で定められる内容

地区整備計画で定める内容は、地区の状況に応じて、以下の項目から選択して定めることができます。

I. 地区施設の配置・規模

皆さんが利用する道路・公園等を地区施設として定めることができます。

II. 建築物やその敷地などの制限に関すること

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| ① 建築物等の用途の制限 | ⑦ 壁面後退区域における工作物の設置の制限 |
| ② 容積率の最高限度・最低限度 | ⑧ 建築物等の高さの最高限度・最低限度 |
| ③ 建ぺい率の最高限度 | ⑨ 建築物の緑化率の最低限度 |
| ④ 建築物の敷地面積の最低限度 | ⑩ 建築物の形態・意匠の制限 |
| ⑤ 建築面積の最低限度 | ⑪ かき・さくの構造の制限 |
| ⑥ 壁面の位置の制限 | |

III. その他、土地利用の制限

現存する樹林地、草地等の良好な環境を守り、壊さないように制限することができます。

(4) 立地適正化計画との連携

- 都市計画マスタープランの高度化版として位置づけられる「立地適正化計画」は、居住機能及び都市機能の誘導、公共交通網の形成等により、コンパクト・プラス・ネットワークによるまちづくりを推進するための実行計画として位置づけられます。
- 立地適正化計画で設定する「都市機能誘導区域」に商業、医療・福祉などの都市機能を誘導し、「居住誘導区域」にそれらの都市機能を支えるための人口密度を確保するための居住誘導を図ることで、利便性の高い拠点地域と質の高い居住地の形成、都市基盤整備や住民サービスの提供などに係る都市経営コストの適正化による行財政運営の効率化を実現するものです。
- 立地適正化計画を策定し、都市機能誘導区域と誘導施設を設定することで、公共施設や民間施設の整備に対して、補助制度や税制優遇などの支援方策が活用できるようになり、各拠点に求められる都市機能の立地促進が期待できることから、本町においても、策定の必要性について検討するものとします。

■ 立地適正化計画による誘導区域の指定イメージ



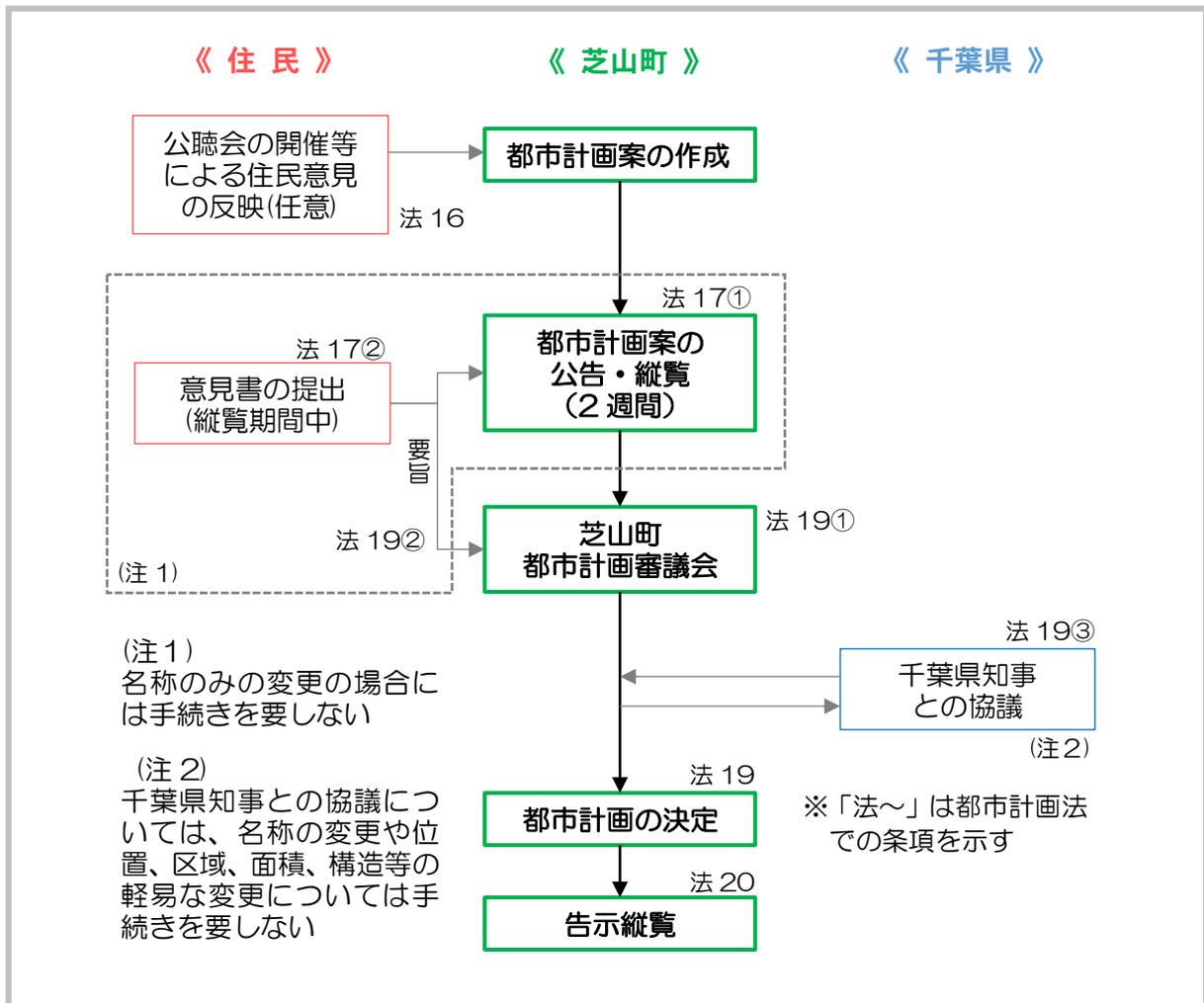
(4) 最適な都市計画事業の選択と推進

- 本計画で掲げた将来像を実現していくために、その具体化に向けて最適な都市計画事業を選択し、その計画的な実施を推進します。
- 新たな居住地や産業用地の創出・整備にあたっては、市街地開発事業（土地区画整理事業・市街地再開発事業）や民間開発事業による、道路等の都市基盤も含めた一体的な市街地整備が求められることから、(仮称)まちづくり協議会等で詳細な検討を行ったうえで、各地区の特性や状況に応じたふさわしい事業手法を選択し、その実現を目指します。
- 都市計画道路事業については、引き続き、既に都市計画決定されている都市計画道路 3・5・3号（小池橋田向線）及び 3・5・4号（小池井戸作線）の2路線整備実現に向けた取組みを進めるとともに、各拠点内で位置付けた構想路線については、事業手法等を勘案しながら、必要に応じて将来的な都市計画道路への指定についても検討します。
- 公共下水道事業については、既に整備されている公共下水道（小池処理区）の適切な維持・管理に努めるとともに、拠点整備等と合わせた計画区域の拡大など、計画的な整備に向けた事業の見直しを行います。

(6) 住民意向を踏まえた都市計画決定手続き

- 用途地域などの地域地区や地区計画などの、都市計画制度の変更・導入にあたっては、県が定める都市計画決定フローに基づいて、各段階に応じた住民意向の反映措置を実施したうえで、都市計画決定手続きを行います。

■ 芝山町が都市計画決定をする場合の手続きフロー



(1) 都市計画マスタープランに基づく施策の戦略的展開

- 成田空港の更なる機能強化や圏央道の開通など、他都市にはない大きなインパクトを適切に受け止めながら、町の活力創出に波及する魅力的なまちづくりを着実に進め、本計画の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~』と『目標人口 7,500 人 (2038 年)』を実現していくために、本計画で掲げる施策の戦略的展開が求められます。
- ここでは、『町全体の都市構造形成』に係る施策のほか、本町の拠点となる『中心拠点 (小池地区)』、『スカイゲート拠点 (千代田地区)』、『田園型居住地創出拠点 (川津場地区)』の拠点形成に係る施策の視点から、都市計画分野や他分野が一体となって対応・検討すべきまちづくりの主要施策について、全体構想で位置付けた各方針の時間軸と連携主体を踏まえ、『短期 (概ね 5 年以内)』、『中期 (概ね 10 年以内)』、『長期 (更なる 10 年)』の時間軸の中で、具体的にどういった取組みを進めていくのかを、戦略的展開に向けた『推進プログラム』としてより詳細に明示します。
- 推進プログラムとして示した各施策のスケジュールは、関連事業の進捗状況や町全体の財政状況、住民など関係者との合意形成等の状況によって変更となる場合もあるため、定期的な点検・見直しが必要となりますが、まずはここで示す推進プログラムを (仮称) まちづくり協議会のような場を通じて、連携主体同士でしっかりと共有しながら、将来像の実現に向けた連携・協働による戦略的な施策展開を目指します。

① “町全体の都市構造形成”に係る主要施策

【施策レベル】 ◎：最優先施策 □：継続的施策 ☆：他機関事業

	具体施策	連携主体	過年度	短期（概ね5年以内）	中期（概ね10年以内）	長期（更なる10年）	関連②	
居住環境	◎上水道の整備 （簡易水道）	町 国 県 住	構想策定	基本計画 → 水源調査 → 事業認可	（簡易水道）実施設計～工事	一部供用開始～施設の適正管理	62②	
	◎公共下水道の整備 （千代田地区）	町 国 住 民	構想策定	基本計画（全体計画改訂） → 都市計画決定・変更	実施設計～工事	一部供用開始～施設の適正管理	39② 61②	
	□既存の公共下水道施設の 適正管理（小池処理区）	町 国 住 民	点検調査	計画改訂	実施設計～工事			61②
	□既存の農業集落排水施設の 適正管理	町 国 住 民	調査・計画策定		予備設計 → 実施設計	施設改修工事		61②
	□空家等対策（H30計画） の施策展開	町 国 住 民	リフォーム補助、空家バンク、特定空家等に対する措置など各種施策推進			次期計画に基づく各種事業推進		41② 78②
	□地籍調査	町 国 住 民	継続的実施					40② 43②
	☆ごみ処理場の改築 （山武郡市環境衛生組合）	町 国 住 周	用地交渉	基本計画 → 基本設計 → 環境アセス → 造成工事	建設工事	施設の適正管理		62②
交通環境	◎☆圏央道・国道296号 の機能強化	町 国 住 周	周辺自治体と連携した国・県への要望			圏央道暫定供用開始		49② 50②
	◎☆第三滑走路横断道路・ 外周道路整備	町 国 空 住 周	NAA、関係者で連携した計画的な促進					50② 52②
	☆主要地方道成田松尾線 （はにわ道）の機能強化	町 国 住 周	周辺自治体と連携した県への要望					50②

※ 「町」：町 「県」：県 「国」：国 「空」：NAA 「住」：住民 「周」：周辺自治体 「民」：民間事業者

	具体施策	連携主体	過年度	短期（概ね5年以内）	中期（概ね10年以内）	長期（更なる10年）	関連
交通環境	◎はにわ台～国道296号（川津場地区）間道路整備	町 県 住 周		概略設計 県等の関係機関と協議・調整			51
	◎高谷川沿い道路の整備	町 県 空 住		県等の関係機関と協議・調整			52
	自転車利用環境の整備（DMO サイクルツーリズムと連携）	町 県 空 周 民		庁内検討 計画作成	設計～整備	施設の適正管理	56
産業振興	◎新規産業拠点の創出	町 県 空 住 民		庁内検討（各種調査・適地選定等） 事業者選定 用地交渉～工事	操業開始～操業環境の保全		40
	特定用途制限地域の導入	町 県 住 民		現況調査・見直し案検討 都市計画決定手続き 企業意向把握等	制度の運用／社会経済情勢を踏まえた制限内容の見直し		41
農業環境	担い手・次世代就農者のためのほ場整備	町 県 空 住		農地中間管理機構関連事業の推進（モデル地区を中心とした地元協議・担い手発掘） 事業化の方向性・方針決定	方針に基づく事業の推進		45
	☆成田用水関連事業	町 県 空 住		事業地区選定（地元調整/現地調査） 事業計画策定（地区別に推進） 費用負担協議・県計画審査会 計画作成・事業要望	事業実施	施設の適正管理	45
	☆成田用水改築事業	町 国 県 住		事業実施	施設の適正管理		45
観光・景観	□トランジット&ステイプログラム運用	町 県 空 住 周 民		ボランティアガイドツアー提供/有償ツアーの検討 ビジットジャパン 地方連携事業の活用			71

※「町」：町 「県」：県 「国」：国 「空」：NAA 「住」：住民 「周」：周辺自治体 「民」：民間事業者

	具体施策	連携主体	過年度	短期（概ね5年以内）	中期（概ね10年以内）	長期（更なる10年）	関連
観光・景観	□地域資源活用型 体験プログラム創出	町 県 国 住 民		地方創生 推進交付金 → 地方創生推進交付金 DMO 独自事業化の検討			71
	景観の創出・保全・育成	町 県 空 住 民		庁内検討 → 計画策定・条例制定等	計画に基づく各種事業推進		72 73
安全・安心	常備消防力の充実・強化	町 県 周		広域的な協議 → 構想作成～整備計画	整備実施		79
	□高谷川流域の浸水被害防止 に向けた一体的な取り組み	町 県 空 住		雨水流出抑制の促進、農地等自然環境の保全、河川浚渫や施設の適正管理など			76
子育て環境	◎学校教育施設等整備 (小学校、中学校、給食センター)	町 県 国 空 住		施設のあり方検討 中学校 → 調査・設計～大規模修繕工事 給食C 小学校 → 基本設計 → 用地取得・実施設計	工事	施設の適正管理 跡地利用	60
	◎子育て関連施設整備 (保育所、保健センター、 子育て世代包括支援センター、 子育て支援センター)	町 県 空 住		施設のあり方検討 保健C・子育て支援C 子育て世代包括支援C → 基本設計 保育所 → 調査・設計 → 工事	用地選定・実施設計 → 工事	施設の適正管理	60

※ 「町」：町 「県」：県 「国」：国 「空」：NAA 「住」：住民 「周」：周辺自治体 「民」：民間事業者

② “中心拠点（小池地区）”における主要施策

【施策レベル】 ◎：最優先施策 □：継続的施策 ☆：他機関事業

	具体施策	連携主体	過年度	短期（概ね5年以内）	中期（概ね10年以内）	長期（更なる10年）	関連
拠点機能・居住環境	◎小池地区市街地整備 （新規住宅団地の創出）	町 県 空 住 民	庁内 検討	基本構想・事業計画等の検討 事業者選定 各種調査・協議	各事業者による 各種設計・用地取得・工事等		42 86
	◎用途地域見直し （変更及び新規指定）	町 県 住 民		現況調査・見直し案検討 都市計画決定手続き 住民意向把握、個別計画との調整	制度の運用／地区計画や建築協定等の導入検討		42 86
	既存市街地内の一団の 低未利用地活用による 住宅地整備	町 県 住 民		庁内検討	基本構想・事業計画等の検討 事業者選定 地権者・地域住民合意形成	各事業者による各種設計・用地取得・工事等	87
	◎上水道の整備	町 県 国 住 民		構想策定 基本計画 水源調査 事業認可	（簡易水道）実施設計～工事	一部供用開始～施設の適正管理	62
	□公共下水道の維持管理 （長寿命化）	町 県 国 住 民		点検調査 計画改訂	実施設計～工事		61
	公共下水道の整備	町 県 国 住 民			計画改訂 実施設計～工事		61
交通環境	◎芝山小学校前道路の整備	町 県 国 住 民		調査・設計 用地買収・工事			53
	◎交通結節点の整備 （バスターミナル）	町 周 民		庁内検討 基本計画・事業手法検討 各種調査、関係機関協議等 用地取得・工事			55 88

※ 「町」：町 「県」：県 「国」：国 「空」：NAA 「住」：住民 「周」：周辺自治体 「民」：民間事業者

	具体施策	連携主体	過年度	短期（概ね5年以内）	中期（概ね10年以内）	長期（更なる10年）	関連	
交通環境	小池市街地～はにわ台 住宅団地間アクセス向上	町 住 民		庁内検討 地権者・地域住民合意形成			89	
	都市計画道路整備（小池橋 田向線、小池井戸作線）	町 県 国 住	（都）小池橋田向線	地域意向の把握、県等の関係機関と協議・調整			50 51 89	
	（都）小池井戸作線			地域意向の把握、庁内検討等				
機能拡充	☆県道改良（大里小池線、 八日市場八街線）	町 県 国 住	事業中区間	県と協力・連携し整備促進			50 51	
			未事業化区間	地域意向の把握、県等の関係機関と協議・調整				
	◎学校教育施設等整備 （小学校、給食センター）	町 県 国 空 住	施設のあり方 検討	学校・PTA との 検討会	基本設計	用地取得・ 実施設計	工事	施設の適正管理 跡地利用
◎子育て関連施設整備 （保育所、保健センター、 子育て世代包括支援センター、 子育て支援センター）	町 県 空 住	施設のあり方 検討	保健C・子育て支援C 子育て世代包括支援C	保育所 基本設計	用地選定・ 実施設計	工事	施設の適正管理	60 88

※ 「町」：町 「県」：県 「国」：国 「空」：NAA 「住」：住民 「周」：周辺自治体 「民」：民間事業者

③ “スカイゲート拠点（千代田地区）”における主要施策

【施策レベル】 ◎：最優先施策 □：継続的施策 ☆：他機関事業

	具体施策	連携主体	過年度	短期（概ね5年以内）	中期（概ね10年以内）	長期（更なる10年）	関連	
拠点機能・居住環境	◎千代田地区市街地再編	町 県 空 住 民	庁内 検討	基本構想 ・事業計画 等の検討 各種調査・協議	事業者選定	各事業者による 各種設計・用地取得・工事等	39 42 97	
	◎市街地再編に合わせた 用途地域の見直し (変更及び新規指定)	町 県 空 住 民		現況調査・ 見直し案検討 住民意向把握、個別計画との調整	都市計画 決定手続き	制度の運用/地区計画や建築協定等の導入検討 ※必要に応じた手続きの早期実施	39 42 97	
	◎上水道の整備 (千代田地区)	町 県 国 住	構想 策定	(専用水道) 実施設計～工事 (簡易水道) 基本計画	一部供用開始～ 施設の適正管理 水源調査	事業 認可 (簡易水道) 実施設計～工事	一部供用開始～ 施設の適正管理	62 98
	◎公共下水道の整備 (千代田地区)	町 県 国 住 民	構想 策定	基本計画 (全体計画改訂)	都市計 画決定 ・変更	実施設計～工事	一部供用開始～施設の適正管理	61 98
	◎☆空港機能強化に伴う 移転代替地の整備	町 県 国 空 住	検討 調査	用地取得 (移転者・地権者 意向確認含む)・ 各種調査設計	工事 ・移転	公共施設の適正管理	42 97	
交通環境	□新交通システムの導入	町 県 国 空 住 周		関係機関と連携した可能性の検討			96	
	◎☆第三滑走路横断道路 ・外周道路の整備	町 県 空 国 住 周		NAA、関係者で連携した計画的な促進			50 52 95	

※ 「町」：町 「県」：県 「国」：国 「空」：NAA 「住」：住民 「周」：周辺自治体 「民」：民間事業者

	具体施策	連携主体	過年度	短期（概ね5年以内）	中期（概ね10年以内）	長期（更なる10年）	関連
交通環境	☆第三滑走路周辺の機能補償道路の整備	町 県 空 住 周	計画協議	基本計画～ 施工協議	予備設計～用地買収～実施設計～工事等 ※必要に応じて設計～施工協議の見直し		95 96
	☆国道296号の機能強化（芝山はにわ道交差点以東）	町 県 周		周辺自治体と連携した県への要望			50 95

※ 「町」：町 「県」：県 「国」：国 「空」：NAA 「住」：住民 「周」：周辺自治体 「民」：民間事業者

④ “田園型居住地創出拠点（川津場地区）”における主要施策

【施策レベル】 ◎：最優先施策 □：継続的施策 ☆：他機関事業

	具体施策	連携主体	過年度	短期（概ね5年以内）	中期（概ね10年以内）	長期（更なる10年）	関連
拠点機能・居住環境	◎川津場地区住宅地整備事業 ☆（空港機能強化に伴う移転代替地整備含む）	町 県 空 住 民	検討調査	用地取得（移転者・地権者意向確認含む）・各種調査設計 工事・移転	公共施設の適正管理		42 43 105
	◎住宅地整備に合わせた用途地域の新規指定	町 県 空 住 民	関係機関協議・計画案の検討	都市計画決定手続き	制度の運用/地区計画や建築協定等の導入検討		105
	◎上水道の整備（川津場地区）	町 県 国 住 民	構想策定	（専用水道）実施設計～工事 （簡易水道）基本計画 水源調査 事業認可	一部供用開始～施設の適正管理	（簡易水道）実施設計～工事 一部供用開始～施設の適正管理	62 106
	◎汚水処理検討	町 県 国 住 民	調査検討・協議	設計・工事	施設の適正管理		61 106
交通環境	☆国道296号の機能強化（芝山はにわ道交差点以西）	町 県 周	周辺自治体と連携した県への要望				50 106

※ 「町」：町 「県」：県 「国」：国 「空」：NAA 「住」：住民 「周」：周辺自治体 「民」：民間事業者

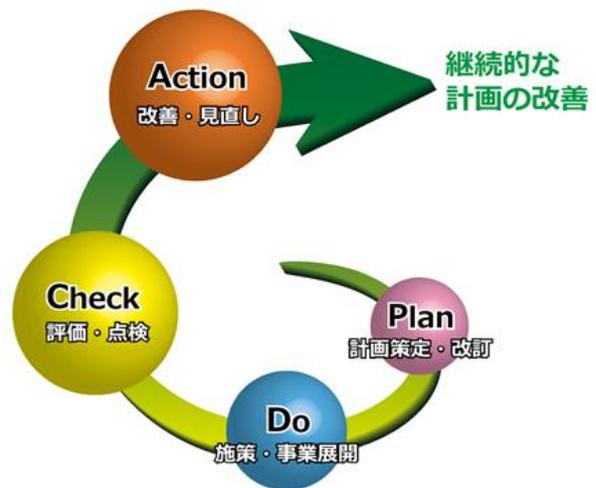
(2) 都市計画マスタープランの進行管理

本町のまちづくりは、本計画で掲げた各種方針に基づいて、様々な制度・事業等を活用しながら進めていくことになるため、本計画の適正な進行管理を図り、実効性を高めていくことが重要となります。

そのため、本計画を所管する企画空港政策課が中心となって、計画（Plan）を、実行に移し（Do）、その効果を評価・点検し（Check）、必要に応じて改善し（Action）、さらに次の計画（Plan）へとつなげていく「PDCA サイクル」によって、計画の進行管理と質的向上を図ります。

効果・成果の点検・評価は、前項で示した推進プログラムの進行管理を基本に定期的実施するものとし、その結果については、「芝山町都市計画審議会」へ適宜報告するとともに、町ホームページ等を通じて住民・事業者等に公表します。

■ PDCA サイクルのイメージ



(3) 都市計画マスタープランの見直し

本計画は、計画策定から20年後となる2038年度を目標とした計画となりますが、PDCA サイクルに基づく定期的な計画管理に基づく見直し以外にも、計画期間内に、成田空港の更なる機能強化や圏央道の開通に伴う事業進捗動向、総合計画などの上位計画の変更、都市計画法をはじめとする関係法令の見直しなど、社会経済情勢に大きな変化が生じた場合には、状況に応じた柔軟な見直しを行います。

また、社会経済情勢に大きな変化が見られなかった場合においても、本計画の中間年となる2028年度を目安に、計画の方向性や進捗状況等の検証を行い、必要に応じて計画内容の充実を図ります。