

小池地区の都市計画に関する 住民説明会

令和6年8月25日（日）

芝山町役場

企画空港政策課 市街地整備係

－本日の説明内容－

1. 芝山町の現状・小池地区の将来像について
 - (1)現状
 - (2)将来像
2. 都市計画について
 - (1)小池地区の概要
 - (2)用途地域の変更案
 - (3)土地区画整理事業の決定案
3. 今後のスケジュールについて
4. 本日のまとめ

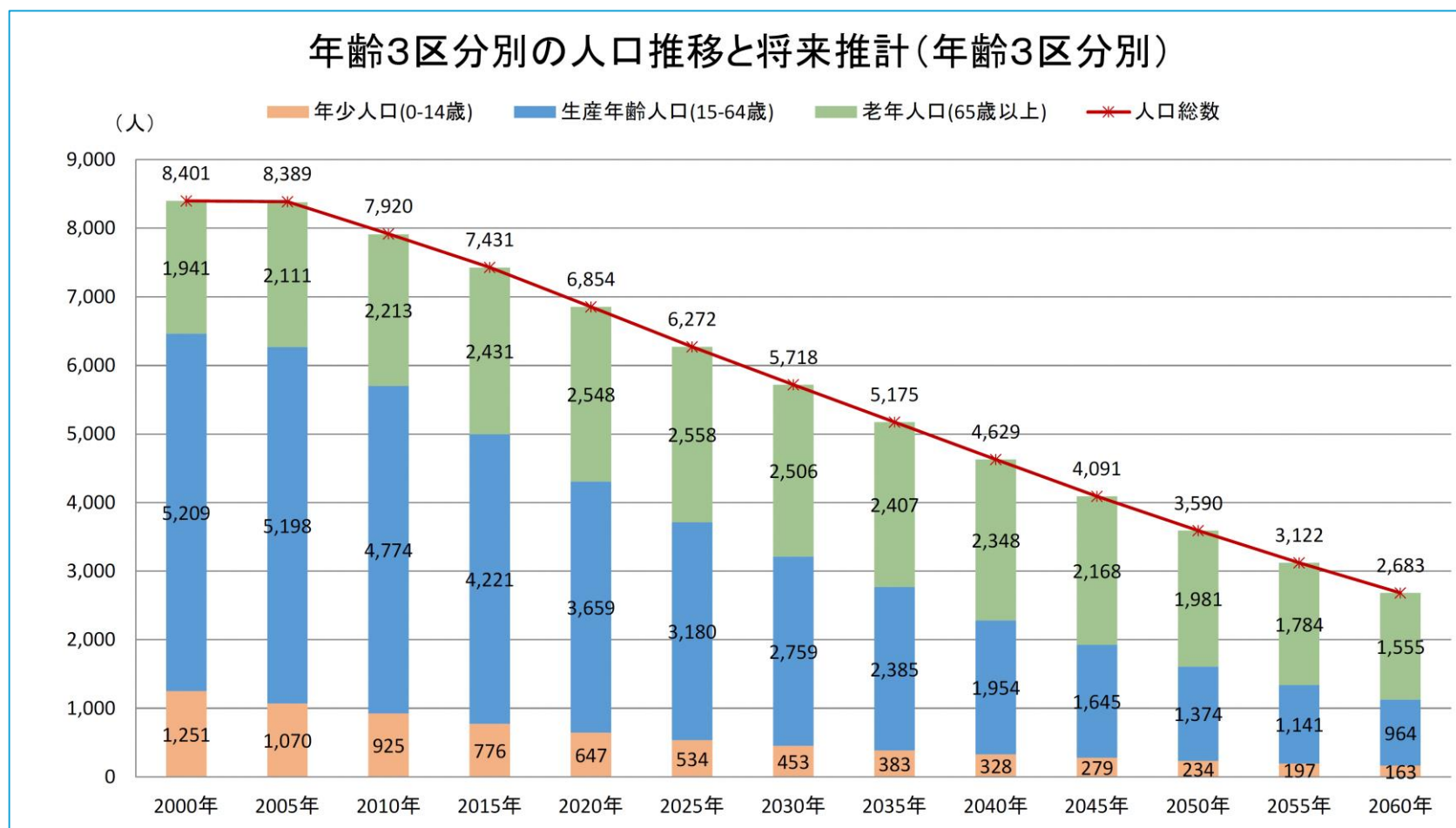
1. 芝山町の現状・小池地区の将来像について

1. 芝山町の現状・小池地区の将来像について

(1) 現状

① 芝山町の人口動向（少子高齢化・人口減少社会の進展）

○本町の人口は減少傾向にあり、このまま進むと、地域経済の縮小や社会保障の負担増等多くの弊害が発生する可能性があります。



【出典：芝山町人口ビジョン改訂版】

1. 芝山町の現状・小池地区の将来像について

(1)現状

②芝山町周辺における国家プロジェクトの進展

- 本町周辺では、**成田空港の更なる機能強化**が進められており、新滑走路整備に伴い多くの移転対象者の発生や空港関連就業者の増加が想定され、**移転対象者及び空港関連就業者の居住地の確保**が急務となっています。
- また、本町の東側では**首都圏中央連絡自動車道（圏央道）**の整備が進められており、**国道296号IC(仮称)**による交通アクセスの強化等が期待されています。

①成田空港の更なる機能強化

C滑走路新設、B滑走路延伸等
⇒空港内従業員の増加（約4万人→約7万人）

首都圏空港の発着回数は年間100万回となり、世界トップレベルへ
(成田50万回・羽田50万回)



【出典：成田国際空港(株)HP】の需要動向や社会情勢等を踏まえながら今後検討。

②圏央道の整備（R8年度開通見込み※）

大栄JCT～松尾横芝IC（延長約18.5km）

⇒国道296号IC（仮称）により交通アクセスが強化

※大栄JCT～国道296号IC(仮称)区間は、1年程度前倒しでの開通を目指す



【出典：千葉国道事務所HP】

1. 芝山町の現状・小池地区の将来像について

(2) 将来像

① 芝山町都市計画マスタープランによる位置づけ

○令和元年12月に策定された「芝山町都市計画マスタープラン」では、将来、町が目指すべき姿（将来都市構造）として、

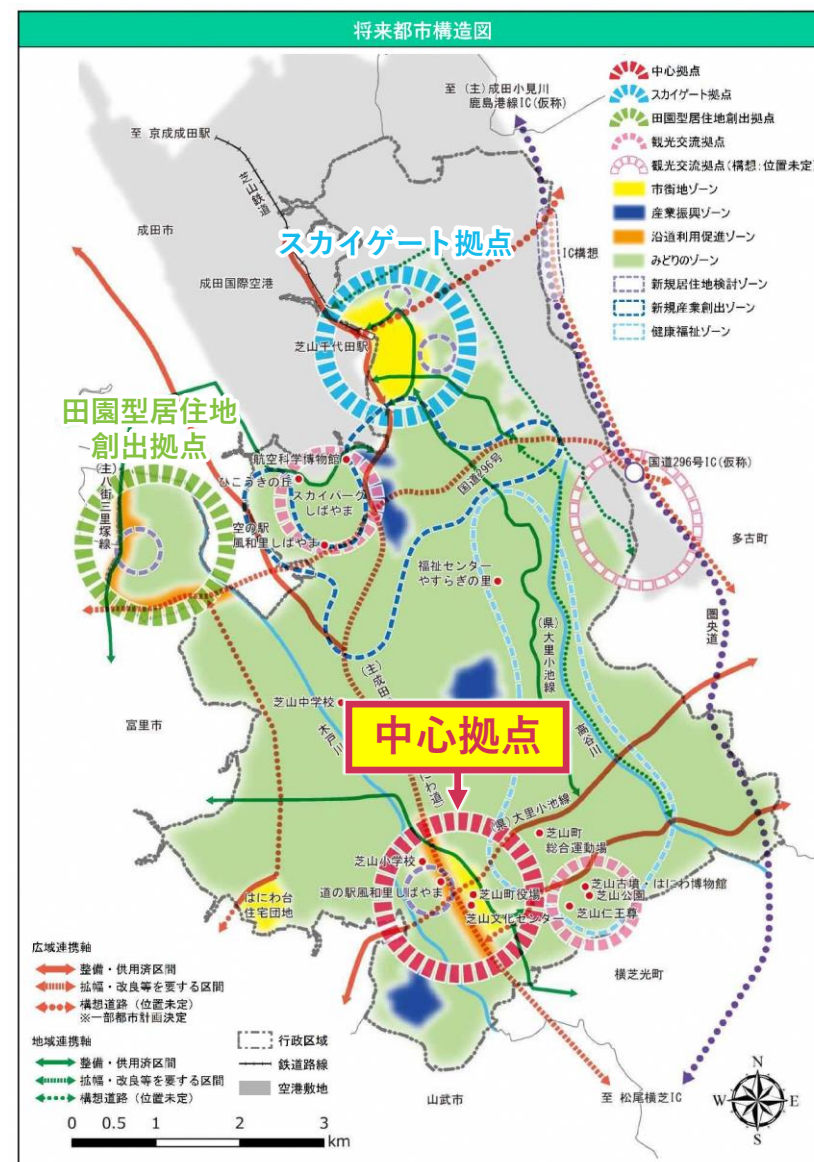
「スカイゲート拠点（千代田地区）」

「田園型居住地創出拠点（川津場地区）」

「中心拠点（小池地区）」

の3つの住宅系拠点を位置付けています。

○このうち、小池地区が位置する「中心拠点」では、多様なサービスを楽しむ質の高い拠点づくりを進めることとしています。



<芝山町都市計画マスタープラン 将来都市構造図>

2. 都市計画について

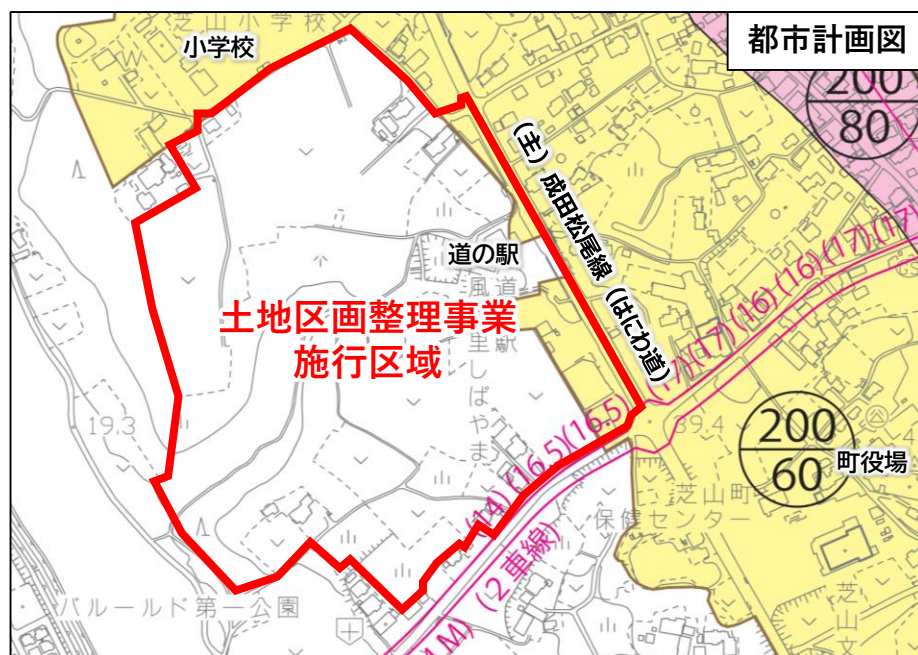
2. 都市計画について

(1) 小池地区の概要

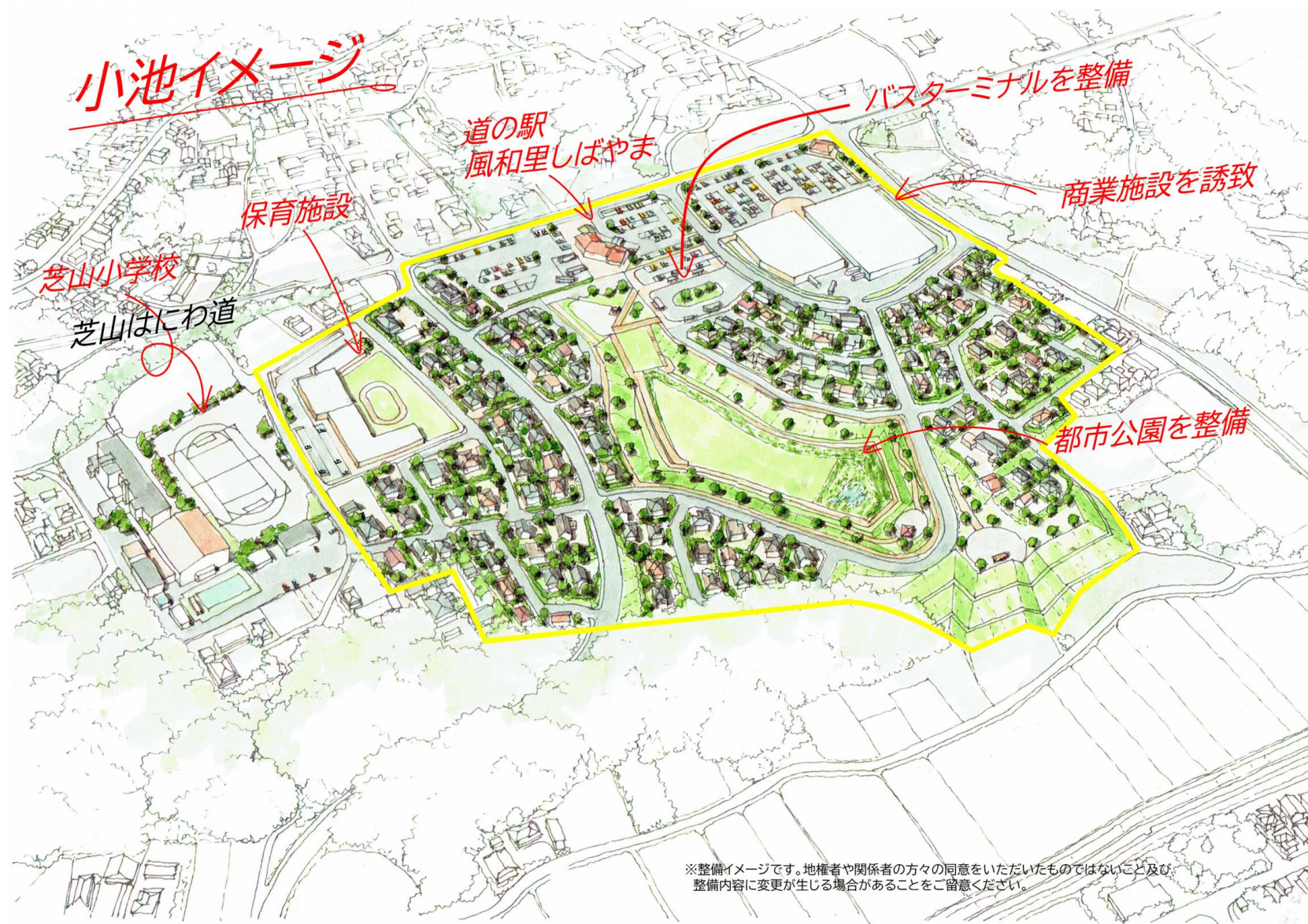
○小池地区は、「芝山町都市計画マスタープラン」の地域別構想において「中心拠点」として位置づけられ、成田空港の更なる機能強化に伴う移転対象者や新規定住者を受け入れる**新たな住宅地を創出**するなど、**良好な住環境の創出が必要**とされています。

○小池地区においては、宅地や道路等の公共施設を一体的に整備する必要があることから、**町が土地区画整理事業として整備するよう計画**しています。

⇒その実現に向けては、都市計画として、**用途地域の変更と土地区画整理事業の決定が必要**となります。



(1) 小池地区の概要

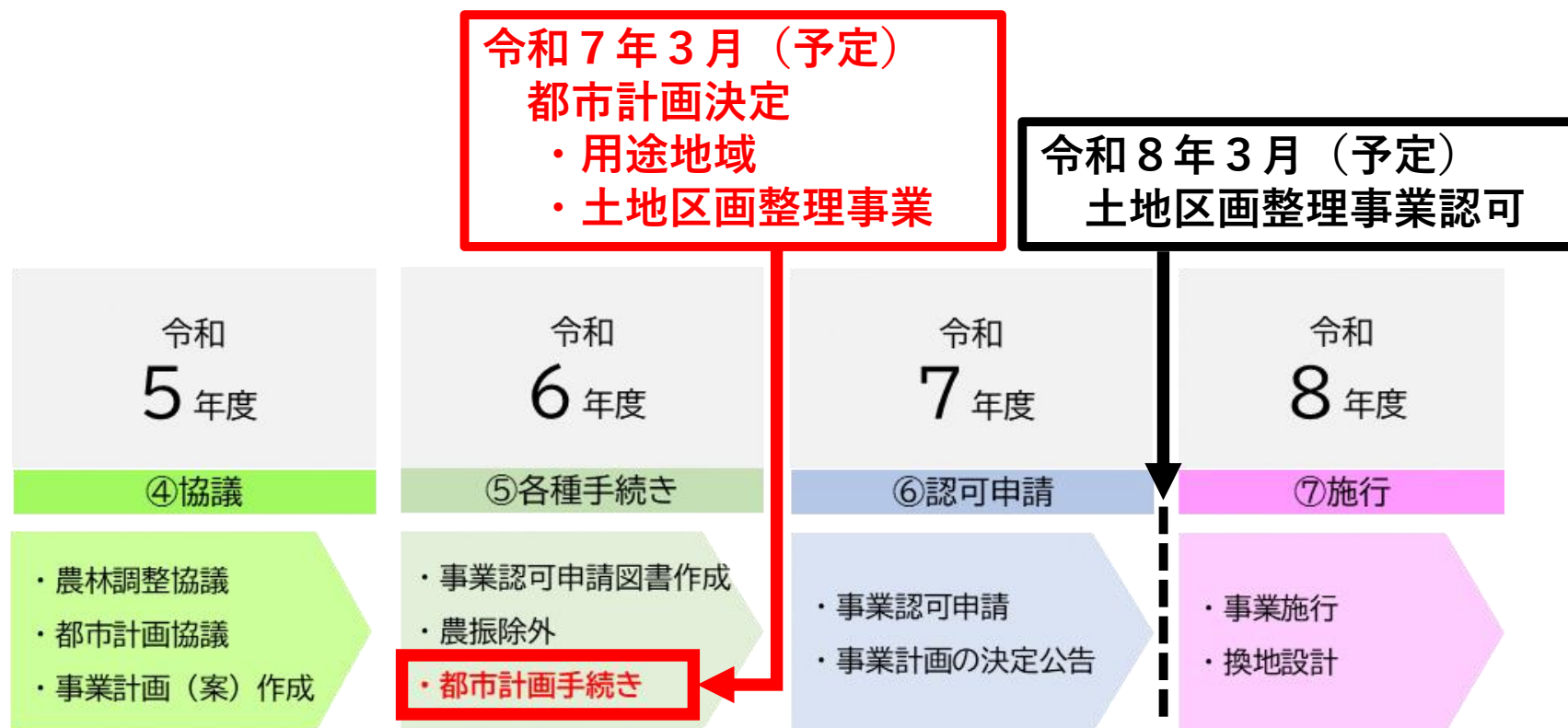


< 中心拠点の整備イメージ >

2. 都市計画について

(1) 小池地区の概要

- 小池地区土地区画整理事業については、**今年度末（令和7年3月）の都市計画決定（用途地域・土地区画整理事業）**を目途に法律に従った手続きを進めてまいります。
- また、**来年度末（令和8年3月）には、千葉県から土地区画整理事業の認可**を得られるよう調整を進めてまいります。
- 土地区画整理事業の施行については、事業認可後の令和8年4月から**を予定しています。



2. 都市計画について

(2) 用途地域の変更案

○用途地域とは、地域における良好な住環境の保全または業務の利便の増進を図るため、住居、商業、工業など市街地の大まかな土地利用を定めるもので、13種類あります。

○用途地域の指定により、**建てられる建築物の種類（住居・商業・工業など）**や**建築面積等（建ぺい率や容積率）の最高限度が設定**されます。

○芝山町では、全域ではありませんが、現在、第一種住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業専用地域が定められています。**（例）役場周辺：第一種住居地域、工業団地：工業専用地域**

<用途地域の違いによる建築物立地のイメージ>

住居

第一種低層住居専用地域



第二種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域



第二種中高層住居専用地域



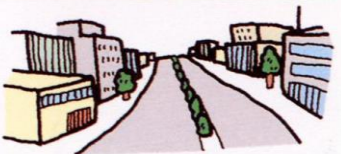
第一種住居地域



第二種住居地域



準住居地域



田園住居地域



商業

近隣商業地域



商業地域



工業

準工業地域



工業地域



工業専用地域



本町で定めている用途地域

2. 都市計画について

(2) 用途地域の変更案

< 用途地域による制限のイメージ（建築用途・建ぺい率・容積率） >

① 建築用途（種類）・・・用途地域によって、建てられる建築物の用途を制限します。

→ 住居専用地域に工場を建ててはいけない、など

② 建ぺい率・・・敷地面積に対する建築面積の割合です。

→ 建物を真上から見たときの面積（＝水平投影面積）

③ 容 積 率・・・敷地面積に対する延べ床面積の割合です。

→ 建物の各階の床面積を合計したもの（1階+2階…）

建ぺい率

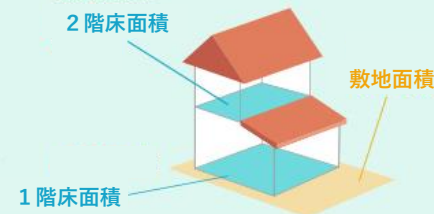
敷地面積に対する
建築面積の割合



$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

容積率

敷地面積に対する
延べ床面積の割合



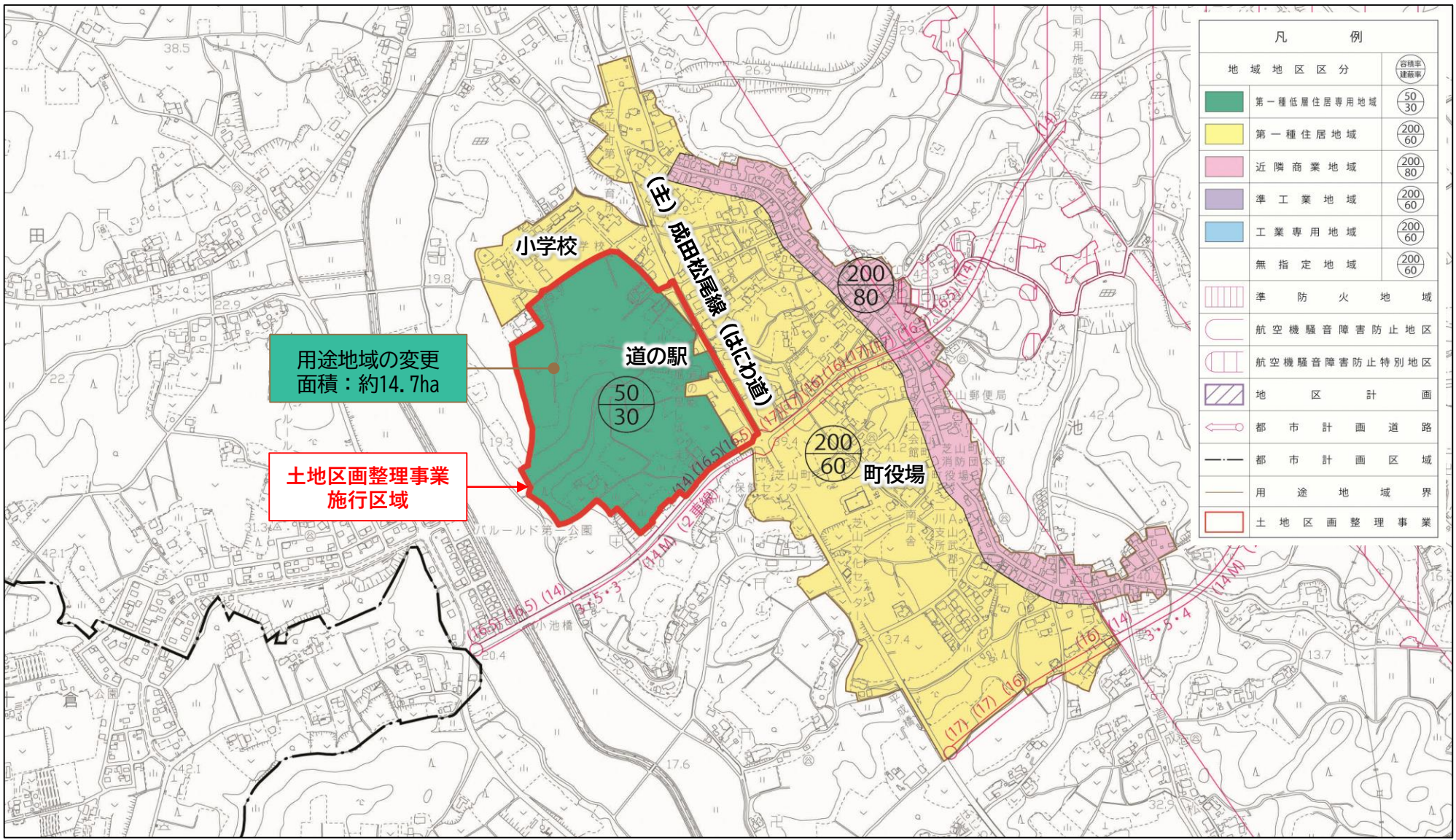
$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

✓ 敷地面積が1,000㎡の土地について、建ぺい率が60%と定められた場合、建築ができる面積は600㎡（1,000㎡×60%）となります。

✓ 敷地面積が1,000㎡の土地について、容積率が200%と定められた場合、延べ床面積の限度は2,000㎡（1,000㎡×200%）となります。

(2)用途地域の変更案

①総括図

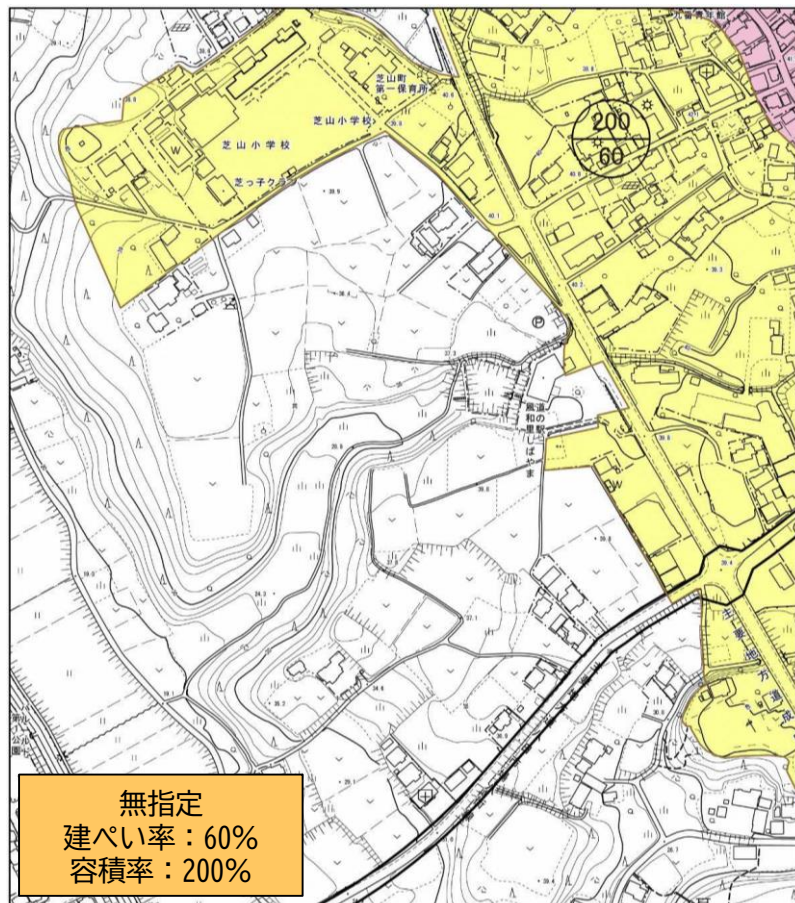


2. 都市計画について

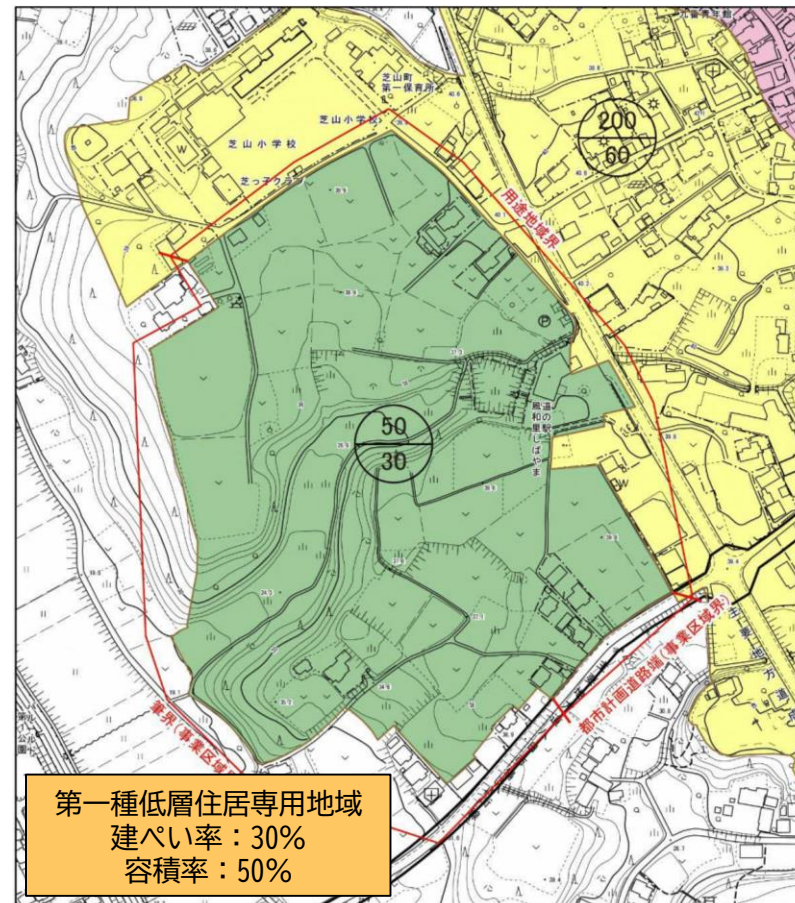
(2) 用途地域の変更案

② 計画図（新旧対照図）

<変更前>



<変更後>



変更の考え方

- 今回の変更は、土地区画整理事業の**仮換地指定※**までの暫定措置とし、その後、工事等の進捗に合わせて、内容等の見直し（第1種住居地域等）を行います。
- 変更対象区域（緑色）は、土地区画整理事業区域内で現在無指定の白地地域とします。

2. 都市計画について

(2) 用途地域の変更案

③ 暫定用途地域と本用途地域

<現在：令和6年8月>

無指定（白地地域）

- ・ 建ぺい率：60%
- ・ 容積率：200%

<今回変更：令和7年3月>

第一種低層住居 専用地域

【暫定用途地域】

- ・ 建ぺい率：30%
- ・ 容積率：50%
- ・ 高さ制限：10m

<次回変更：仮換地指定※時>

第一種住居地域（仮）ほか

【本用途地域】

- ・ 建ぺい率：60%
- ・ 容積率：200%

※詳細は今後検討

○今回の用途地域の変更は、**土地
区画整理事業**の円滑な実施を妨げる無秩序な開発や建築を防止するために行う暫定的な措置です。

○そのため、**用途地域変更後、一時的に建築規制（建築用途、建ぺい率、容積率、高さ制限）は強化**されます。

○土地区画整理事業の**仮換地指定時には、将来の土地利用計画に合わせた用途地域への変更を予定**しています。

○それ以降は、新たな用途地域のルール範囲内で新築や建て替えを行うことができます。

※**仮換地指定**とは…

- 現在の土地に代わって、新たに配置された土地のことを「換地」といいます。
- 「仮換地」指定とは、道路などの工事を行うため仮に換地を指定することをいい、基本的に仮換地に指定された土地が事業完了時に「換地」されます。

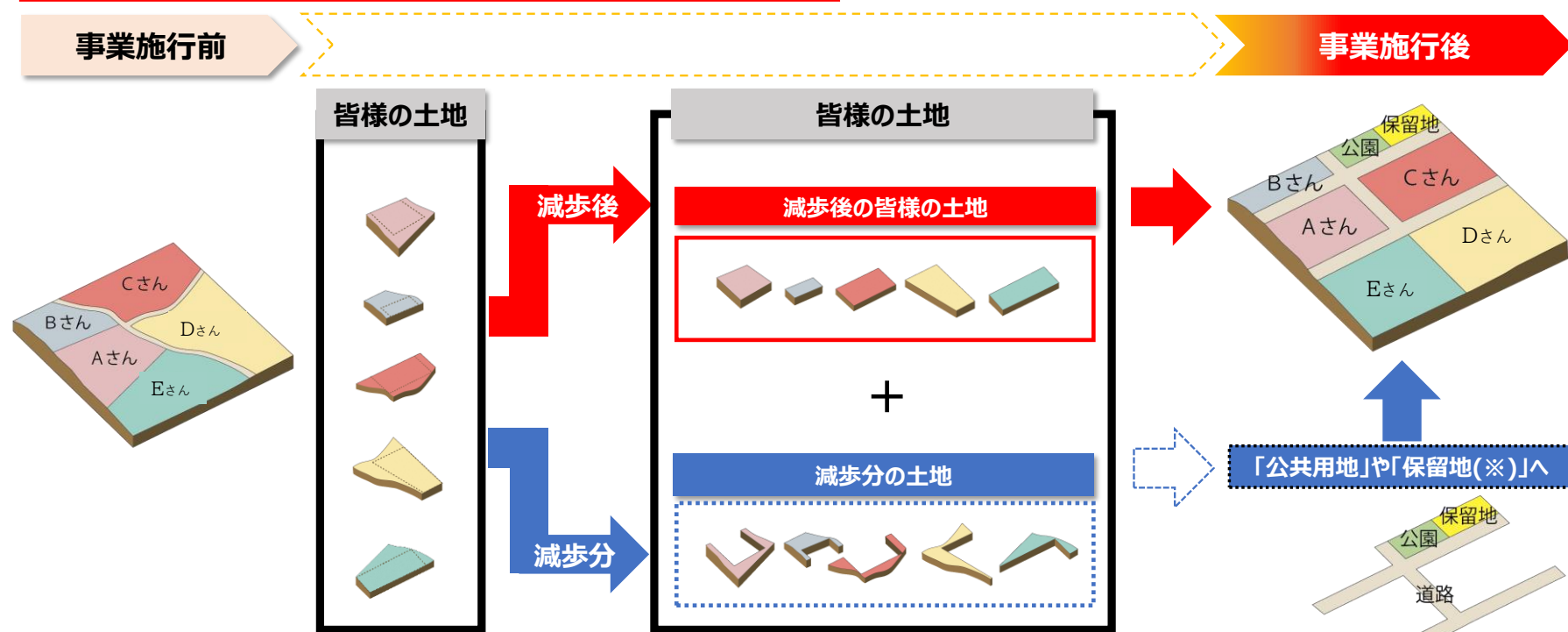
2. 都市計画について

(3) 土地区画整理事業の決定案

○土地区画整理事業では、**土地所有者等から提供を受けた土地の一部を活用（減歩）**して、新たな道路や公園等を整備するとともに、**宅地を整形化して配置（換地）**することにより、住環境の向上と土地の利用増進を図ります。

○芝山町では、今回初めて土地区画整理事業を施行します。

- ・土地所有者等が土地を出し合うこと→**減歩**
- ・土地所有者等の土地を公平に再配置すること→**換地**

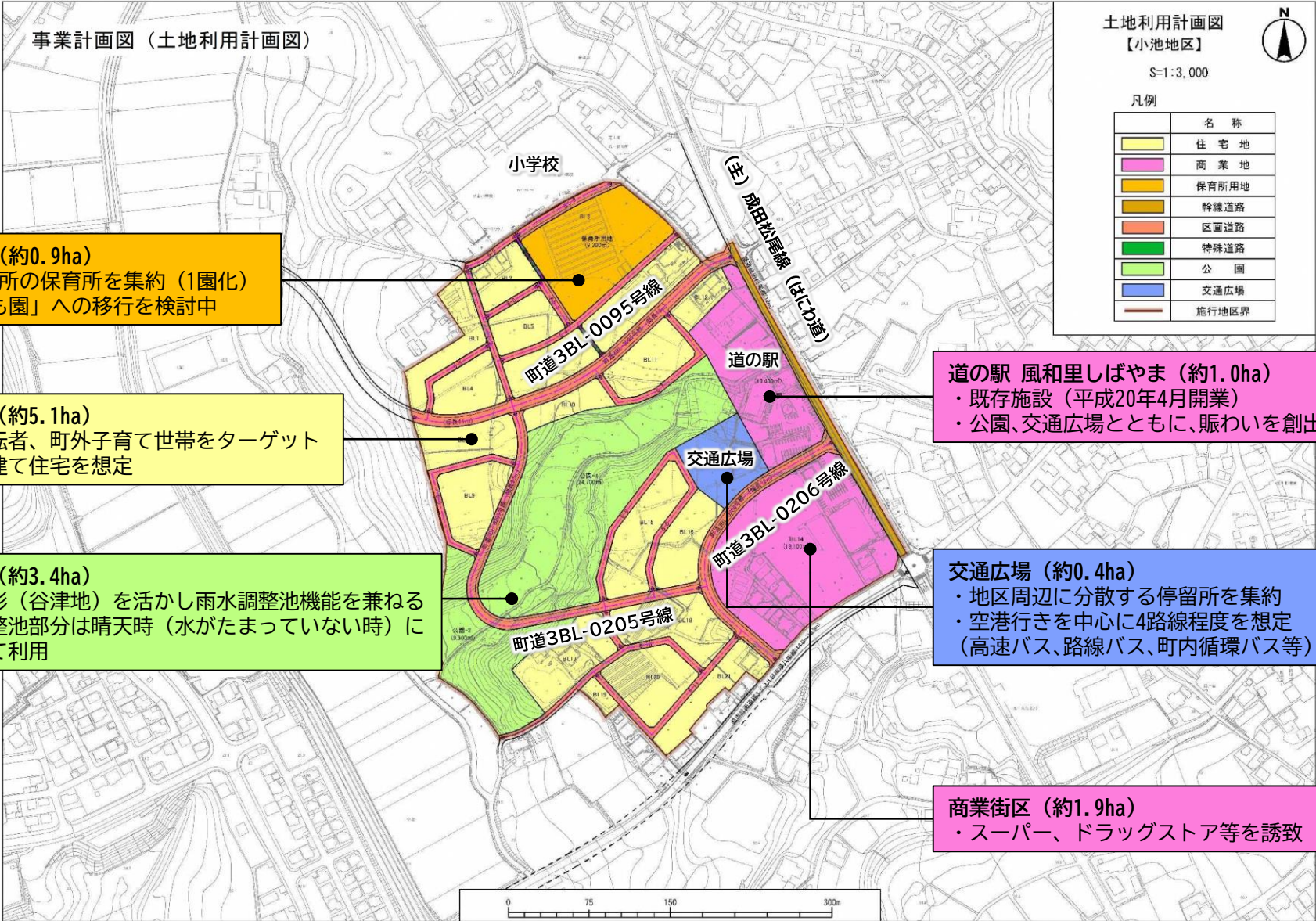


<土地区画整理事業の仕組み>

※保留地：減歩として提供された土地の一部であり、施行者（町）は民間等に売却し、道路や公園等の整備費用に充てます。

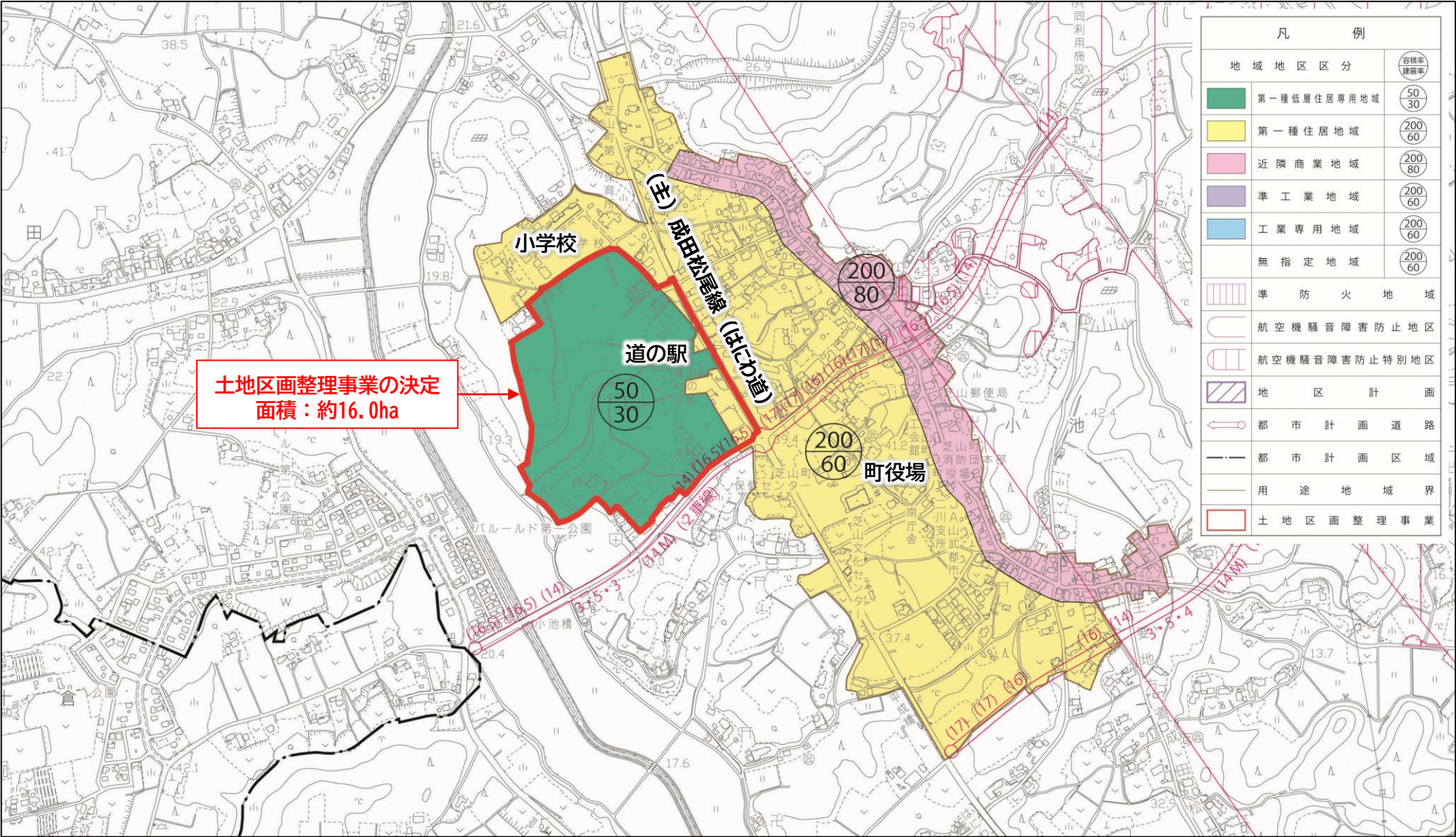
(3)土地区画整理事業の決定案

①土地利用計画図



(3)土地区画整理事業の決定案

②総括図



(3)土地区画整理事業の決定案

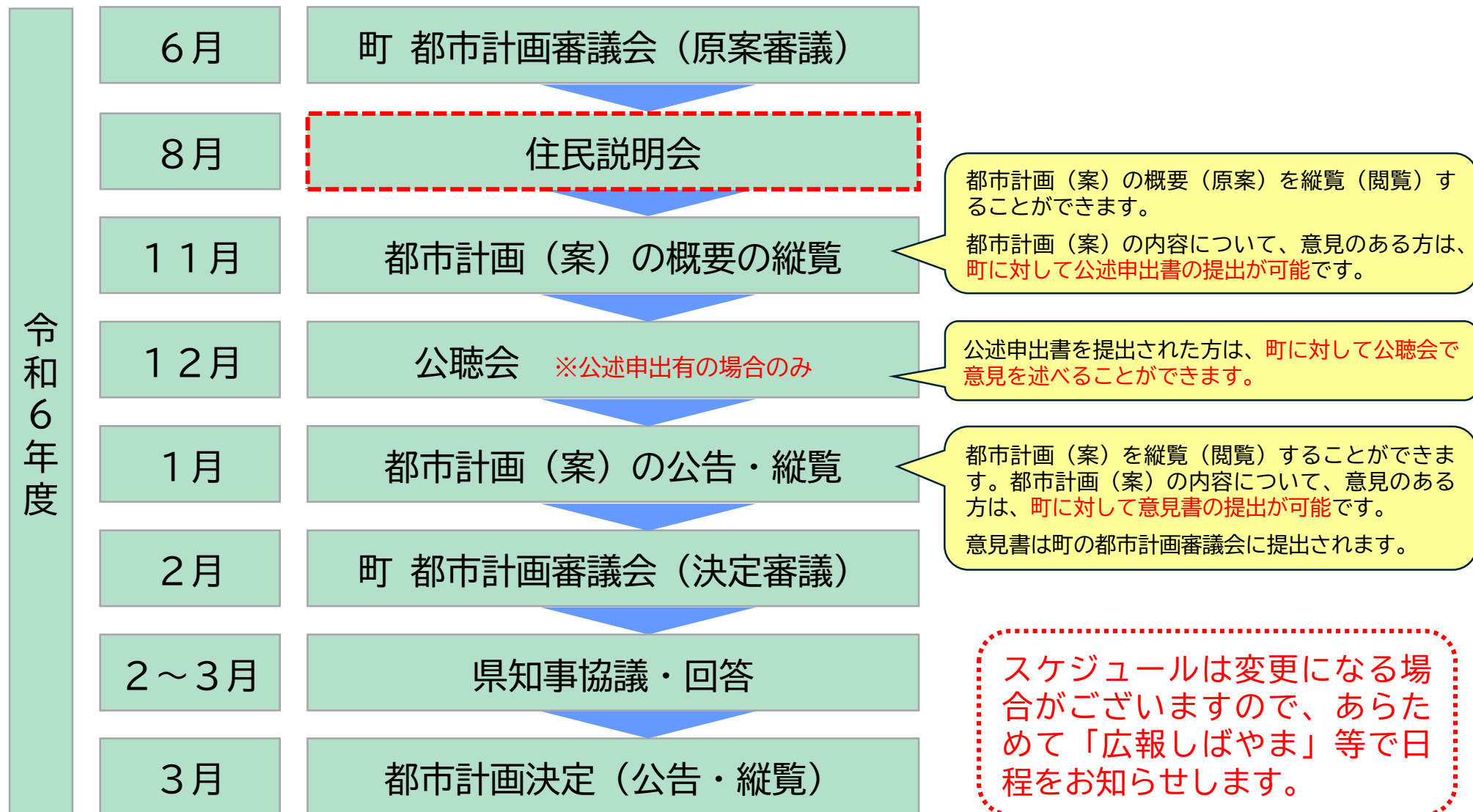
⑤計画書

名称		小池地区土地区画整理事業				
面積		約15.8ha				
公共施設の配置	道路	種別	名称	幅員（m）	延長（m）	備考
		幹線道路	主要地方道成田松尾線	11.5	約330	
		補助幹線道路	町道3BL-0095号線	11.0～13.0	約350	
		補助幹線道路	町道3BL-0206号線	12.0	約290	
		補助幹線道路	町道3BL-0205号線	9.5	約410	
		交通広場			約4,270㎡	
		道路は、 幹線道路として主要地方道成田松尾線、補助幹線道路として町道3BL-0095号線、町道3BL-0205号線、町道3BL-0206号線を位置づける。 また、 バスターミナルの機能を有する交通広場を計画 する。 これらの幹線道路及び補助幹線道路を骨格として、幅員6.0～8.5mの区画道路を適切に配置し、通過交通が住宅地に入り込まないよう配慮する。 また、 保育施設、芝山小学校周辺に幅員3mの歩行者専用の通路を配置 し、幅員2.5mの歩道付区画道路（幅員8.5m）との連続性を持たせることで 歩行者ネットワークを確保 する。				
	公園及び緑地	公園は、地区面積の3％以上かつ計画人口1人当たり3㎡以上となるよう確保し、 現況の地形や自然の活用と、道の駅との一体利用を図るため、谷津地の斜面林も含めて地区中央に1箇所配置し、本地区周辺の居住者も広く利用する地区公園として位置づける。				
	その他の公共施設	排水は、道路側溝および道路下に埋設する雨水排水路を経て、新たに整備する地区公園内に1箇所計画する調整池にて集水・貯留後、既設の排水ルートを活用して木戸川へ放流するものとする。 なお、本事業と併せて 道の駅の西隣にある既存調整池を廃止し、地区公園内の調整池に機能を集約 する。				
宅地の整備		本地区は、 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受け皿として新たな居住地の創出を図るため、住宅地としての土地利用を基本として計画 する。 また、主要地方道成田松尾線沿道は、住民の生活利便性を確保するため、 既存の道の駅に加えて新たな商業地を計画 する。このほか、本町に3園立地する保育所の老朽化に対応するため、 地区内に保育施設用地を計画し、保育所の1園化を図る。				

3. 今後のスケジュールについて

3. 今後のスケジュールについて

(1) 今後のスケジュール



4. 本日のまとめ

4. 本日のまとめ

(1) 本日のまとめ

1. 芝山町の現状・小池地区の将来像について

- ⇒ 本町の人口は減少傾向、このままでは地域経済の縮小や社会保障の負担増が懸念
- ⇒ 本町周辺では国家プロジェクトが進展中（**成田空港の更なる機能強化・首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の整備**）
- ⇒ 「芝山町都市計画マスタープラン」において**小池地区は「中心拠点」**に位置付け**多様なサービスを楽しむことができる質の高い拠点づくり**を推進

2. 都市計画について

- ⇒ 小池地区においては、移転対象者や新規定住者のための**良好な住環境を新たに創出する拠点整備**が必要
- ⇒ 拠点整備を推進するため、都市計画として「**用途地域の変更**」と「**土地区画整理事業の決定**」が必要
- ⇒ 用途地域は、土地区画整理事業の仮換地指定までの**暫定措置として「第一種低層住居専用地域」**に変更 ※仮換地指定後は「第一種住居地域」等への見直しを予定

3. 今後のスケジュールについて

- ⇒ **令和6年度末の都市計画変更・決定**に向け、今後「公聴会」「都市計画（案）の公告・縦覧」「都市計画審議会」を順次実施予定