

3

まちづくり方針

(1) 本計画の目標年次と都市づくりの基本的な考え方

- 本町の都市づくりは、令和元年12月に策定した『芝山町都市計画マスタープラン』(目標年次2038年)で掲げる「まちづくりの目標」に即して進められていくものです。
- 本計画も都市計画マスタープランと同じく概ね20年後の長期的な都市づくりを見据えた計画として位置づけられることから、都市計画マスタープランの目標年次2038年と本町の都市づくりに大きな影響を与える大規模プロジェクトの完了時期を踏まえて、目標年次を『2040年』に設定するとともに、都市計画マスタープランで掲げるまちづくりの目標を「目指すべき将来像」として継承し、その実現に向けて町全体で一貫性のある都市づくりを目指します。

■ 芝山町立地適正化計画の対象範囲

本町全域 (芝山都市計画区域)

■ 目標年次

2040年 (策定から5年後の2030年を
中間年次として設定)

■ 目指すべき将来像 (芝山町都市計画マスタープランで掲げるまちづくりの目標)

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～

本町の歴史・文化や圏央道・空港機能強化に伴う新たなまちづくりなど、古いものと新しいものが共存し、住民や就業者、観光客など、多様な人々が行き来する成田空港南側の玄関口となる「スカイゲートシティ」として、町の利便性や魅力を高め、誰もが安全・安心、快適に暮らすことができる、持続的に成長する都市の実現を目指します。

(2) 立地適正化計画における目標(まちづくりの方針=ターゲット)の設定

- 本計画では、町全体としてのまちづくりの目標の実現に加え、計画本来の目的であるコンパクト・プラス・ネットワークによる持続可能な都市づくりを実現していくために、『まちづくりの方針』を次のように設定します。

■ 立地適正化計画におけるまちづくりの方針

成田空港の更なる機能強化を活かした 魅力創出による 持続可能でにぎわいある都市づくり

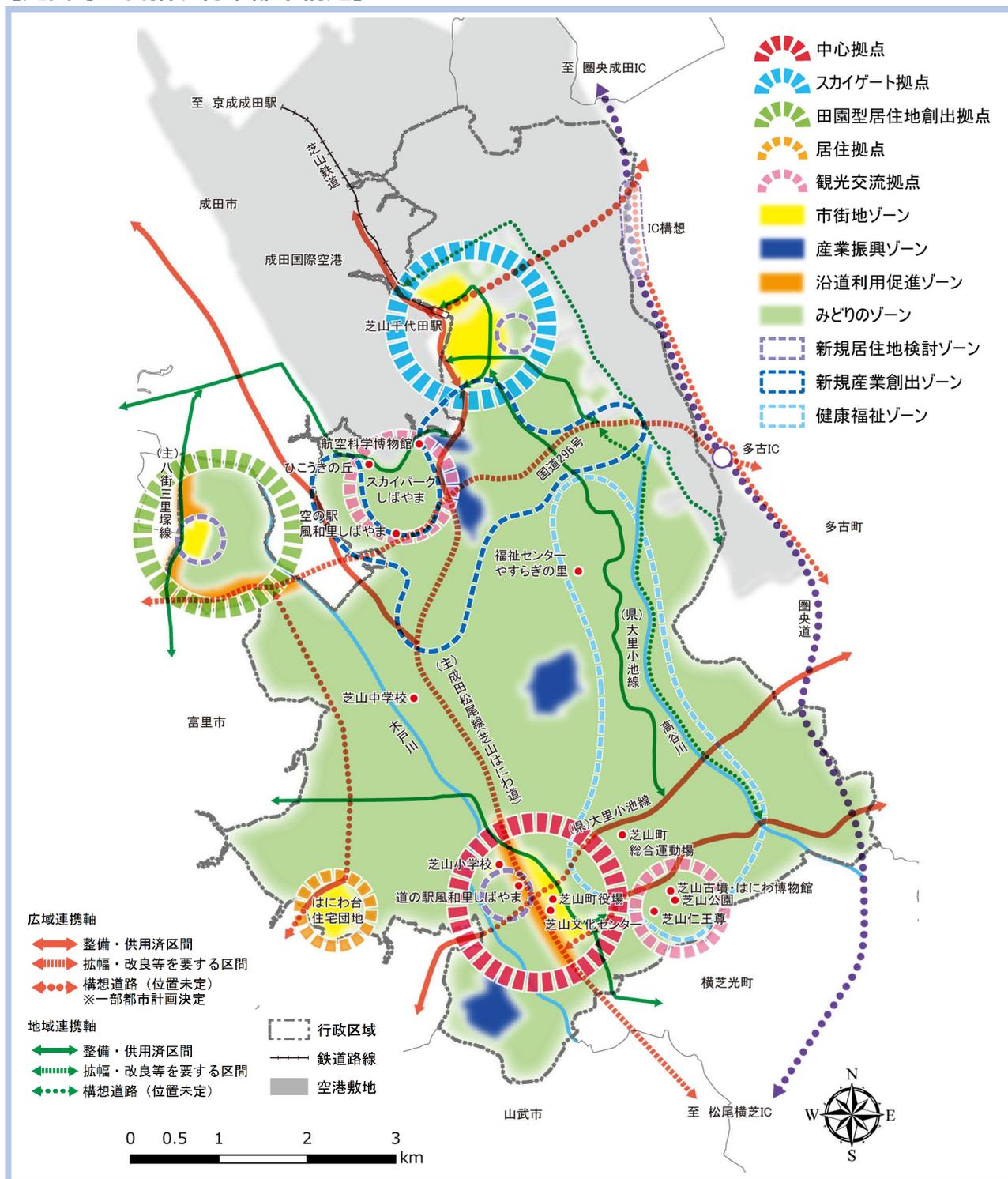
- 本町では『成田空港の更なる機能強化』と『圏央道の整備』という大規模プロジェクトが展開されており、それに伴う新たな都市基盤や居住地の整備など、都市機能の拡充に資する各種取組みが進められています。その波及効果をまちづくりに最大限に取り込んでいくことが重要です。
- 大規模プロジェクトの進展を契機として、誰もが暮らしやすい、安全・安心で快適な居住地を形成するとともに、それを支える充実した都市機能の整備・誘導を進めることで、人口減少・少子高齢化に起因する都市の衰退に係る“負の連鎖”を断ち切り、持続可能でにぎわいのある都市づくりの実現を目指します。



(3) 将来都市構造の設定

- まちづくりの方針を実現していくために、本町が目指すべき将来都市構造については、『芝山町都市計画マスタープラン』で位置づけた将来都市構造を継承します。
- また、本計画においては、都市計画マスタープランの将来都市構造に加えて、新たに、本町の主要居住地の一つである「はにわ台住宅団地」を『居住拠点』として位置づけます。

【芝山町が目指す将来都市構造】



(4) 主要課題の解決に向けて必要となる施策・誘導方針(ストーリー)

- 主要課題の解決に向けて、本町の将来都市構造で示したそれぞれの「居住地」や「拠点」において目指すべき方向性と、その実現に必要な施策・誘導方針(ストーリー)を整理します。

① 居住地における施策・誘導方針

ゾーン名	目指すべき方向性	施策・誘導方針(ストーリー)
<p>市街地ゾーン</p>  <p>※「新規居住地検討ゾーン」も含む</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 居住と生活サービスが混在する、複合的な市街地。 ○ 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る。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>既存住民をはじめ、成田空港の更なる機能強化に伴う移転対象者や空港就業者等の新規定住者の受け皿となる居住機能の維持・充実</u> ○ 新規居住地検討ゾーンにおける、民間の開発事業や土地区画整理事業など、<u>各種事業による新規居住地整備の加速化</u>
<p>沿道利用促進ゾーン</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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の立地誘導を促進する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 小池地区や川津場地区の<u>拠点整備と連携した生活利便施設の確保・充実</u>
<p>みどりのゾーン</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 本町の農業を支える農地や自然環境、郊外に点在する既存集落や住宅地によって構成されるゾーン。 ○ 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る。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 農業生産を支える田園居住の場として、<u>既存住民の生活環境の維持・改善</u> ○ 浸水被害や土砂災害などの<u>自然災害に対する安全性の確保</u> ○ 近接する各拠点との<u>円滑な交通ネットワークの維持・確保</u>

② 拠点における施策・誘導方針

拠点名	目指すべき方向性	施策・誘導方針(ストーリー)
中心拠点 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 本町の居住・文化・交流・行政・業務の中心となる市街地。 ○ 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、移転対象者や新規定住者のための居住地整備等を推進し、高密度の市街地形成を目指す。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「小池地区土地区画整理事業」による 新たな居住地及び都市機能の整備・創出 ○ 公共施設の一体的な再編による拠点機能の拡充
スカイゲート拠点 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 成田空港への近接性や鉄道駅を有する特性を活かし、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。 ○ 新たにぎわいの創出や、雇用の場の確保に資する土地利用誘導を目指す。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 土地区画整理事業を含む市街地再編に向けた手法の検討と、早期事業化による 新たな居住地及び都市機能の整備・創出
田園型居住地創出拠点 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 ○ 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創出を目指す。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 民間事業者による 新たな居住地の整備促進 ○ 幹線道路沿道に立地している 沿道型サービス施設及び医療施設の維持
居住拠点 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 主要居住地であるはにわ台住宅団地。 ○ 多くの住民が暮らす大規模住宅地として、日常生活を支える機能の誘導など、居住環境の質を高める一体的な取り組みを目指す。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 公有地等を活用した 新たな都市機能の導入検討 ○ 周辺拠点までの 新たな移動手段の創出検討

※「観光交流拠点」は居住環境や生活利便性の向上に資する役割とは異なるため除外しています。

【参考】芝山町の将来推計人口

- 本計画で誘導区域及び誘導施設を検討していくために、その前提として将来の人口分布状況について推計を行います。
- 人口推計は、『国勢調査』及び国立社会保障・人口問題研究所が公表している『日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)』の数値を元に、本計画の目標年次となる2040年時点の将来人口を250mメッシュで推計します。
- また、本町においては、成田空港の更なる機能強化に伴う移転用地や、それに付随する新規転入者用居住地を確保するため、町や NAA 等が以下の宅地開発プロジェクトを進めています。

- ① **川津場地区** 空港拡張移転対象者用／新規転入者用
- ② **小池地区** 騒音移転対象者用／新規転入者用
- ③ **菱田地区** 空港拡張移転対象者用
- ④ **千代田地区** 騒音移転対象者用／新規転入者用

- 本計画の目標年次となる2040年時点には、上記事業については完了見込みとなっていることから、その分の町内移転者及び新規転入者の定住が完了したと想定した場合の、250mメッシュ将来推計人口の分布を設定しています。この人口分布をベースとしながら、持続可能な都市づくりに資する誘導区域及び誘導施設を検討します。

[宅地開発プロジェクトによる人口移動を反映した将来推計人口分布(2040年)]

