

【概要版】芝山町立地適正化計画（令和7年8月）

1 計画策定の背景

- 人口減少・少子高齢化が進む中で、無秩序な市街地拡大の抑制と都市機能の集約、いわゆるコンパクトシティによる“持続可能な都市づくり”が求められています。国では、コンパクトシティの実現に向けてより具体的な施策を推進するため、2014年に都市再生特別措置法を一部改正し、「立地適正化計画制度」を創設しています。
- 芝山町においても、成田空港の更なる機能強化に伴う波及効果を見据えながら、住民が安心して暮らし続けることのできる都市づくりに向けて、令和5・6年度の2か年をかけて、公共交通と連携したコンパクトな都市づくり計画となる『芝山町立地適正化計画』を検討してきました。

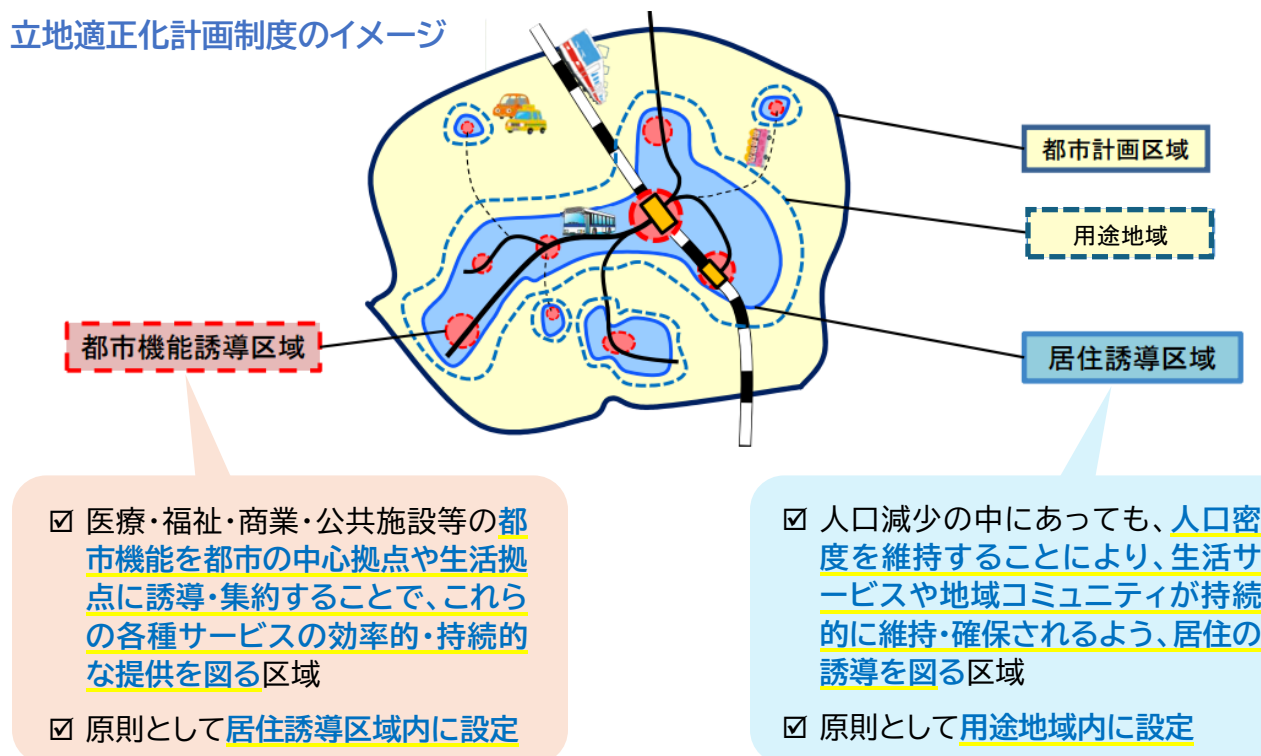
2 立地適正化計画とは

- 立地適正化計画は、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進するものです。
- 都市再生特別措置法第81条第2項に規定により、立地適正化の基本的方針を定め、居住機能や都市機能を誘導する区域(居住誘導区域・都市機能誘導区域)や誘導するための施策・事業、防災指針等を定めています。

策定	◆ 安全・安心な居住環境の形成・誘導による人口規模・地域コミュニティの維持
効果	◆ 成田空港の更なる機能強化に伴う新たな拠点整備の促進及び地域経済の活性化と魅力創出

- 本計画で定めた居住誘導区域及び都市機能誘導区域以外の土地において、一定規模以上の行為等を行う場合、都市再生特別措置法に基づいて、町への届出が必要となります。

■ 立地適正化計画制度のイメージ

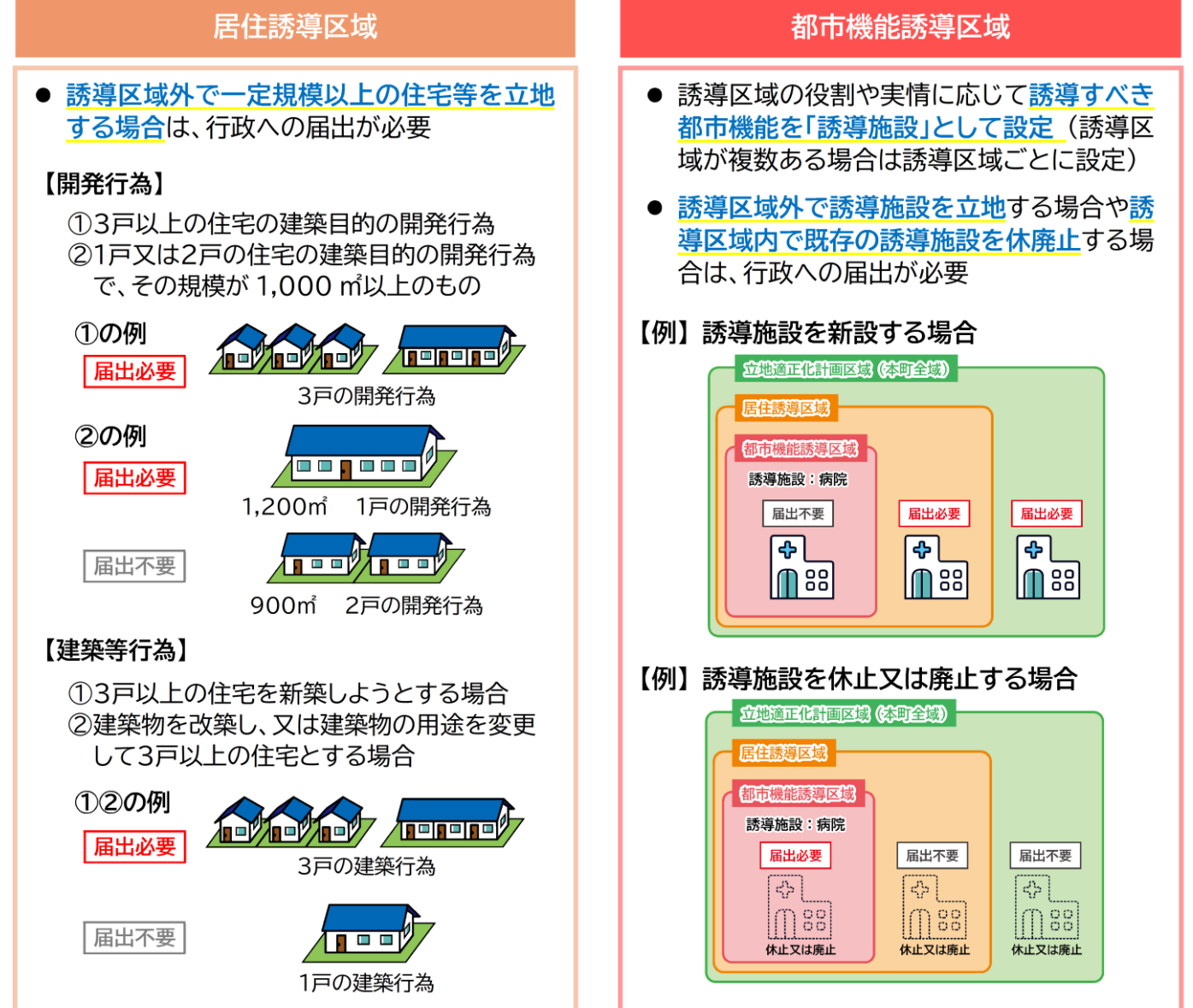


出典：国土交通省「立地適正化計画策定の手引き」より一部加工

3 届出制度の運用

- 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用により、居住誘導区域内への居住誘導や都市機能誘導区域内への誘導施設の適切な誘導を促進します。
- 届出制度では、居住誘導区域外で一定規模以上の住宅等を建築する場合、都市機能誘導区域外で誘導施設を立地する場合、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止・廃止する場合は、当該行為を行う30日前までに町への届出が必要となります。
- 居住誘導区域外での開発が居住誘導区域内の住宅等の立地誘導を図る上で支障があると認められる場合、また、都市機能誘導区域外での開発が都市機能誘導区域内の誘導施設の立地誘導を図る上で支障があると認められる場合は、協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行うことが可能です(都市再生特別措置法第88条)。

■ 届出制度の概要



4 まちづくり方針

■ 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）

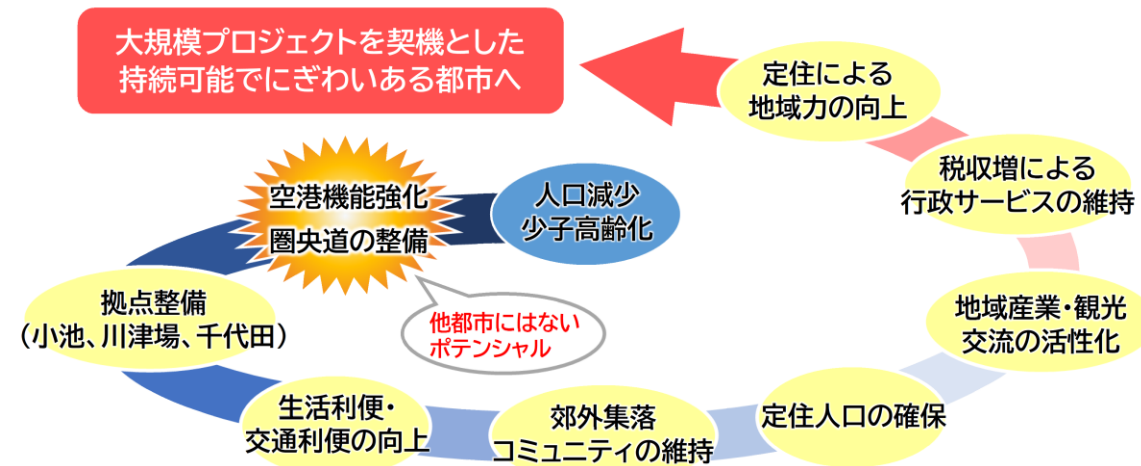
時と人が交わるスカイゲートシティ ～誰もが暮らしやすい 持続的に成長する都市～

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。

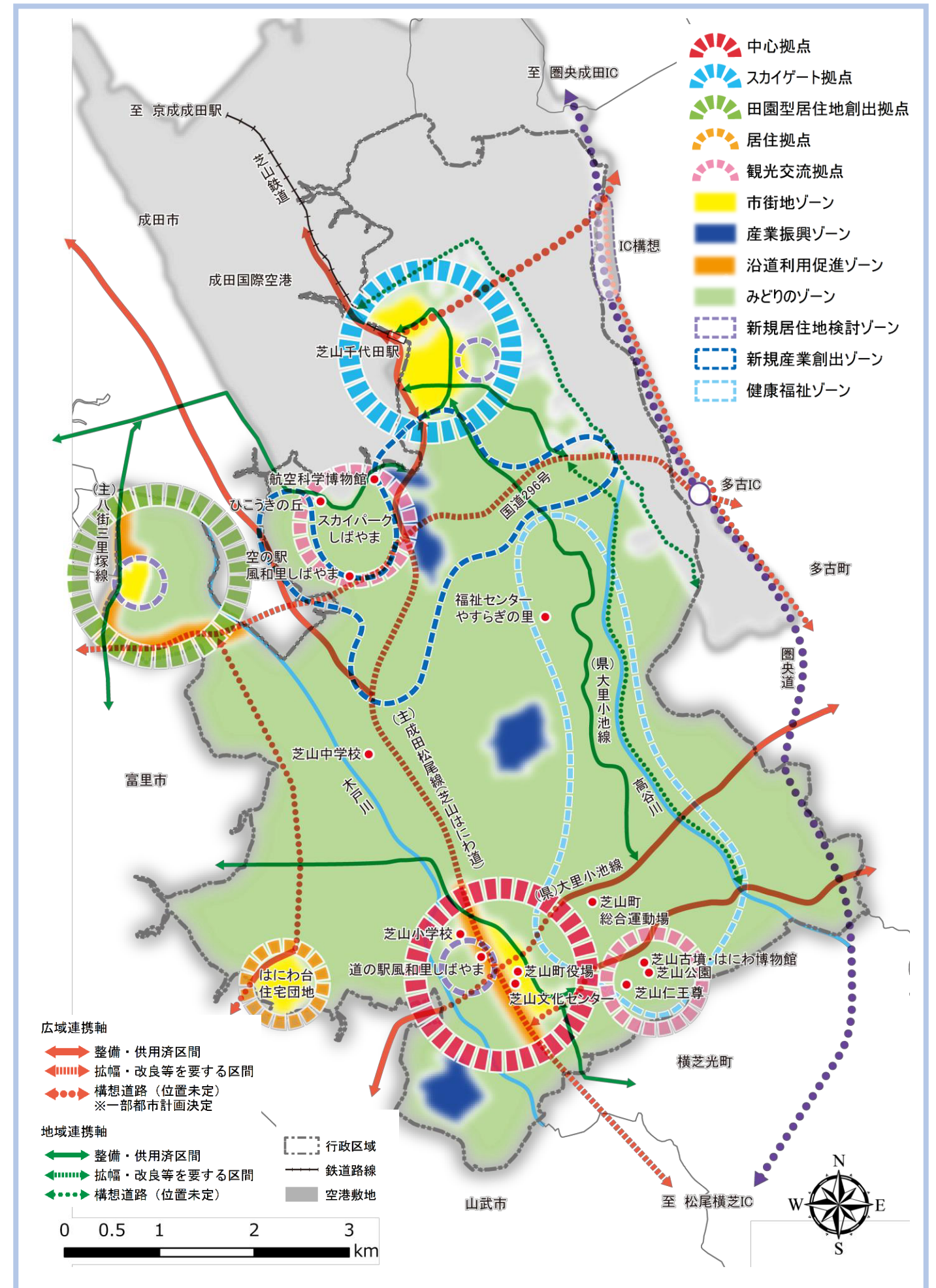
■ 立地適正化計画におけるまちづくりの方針

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

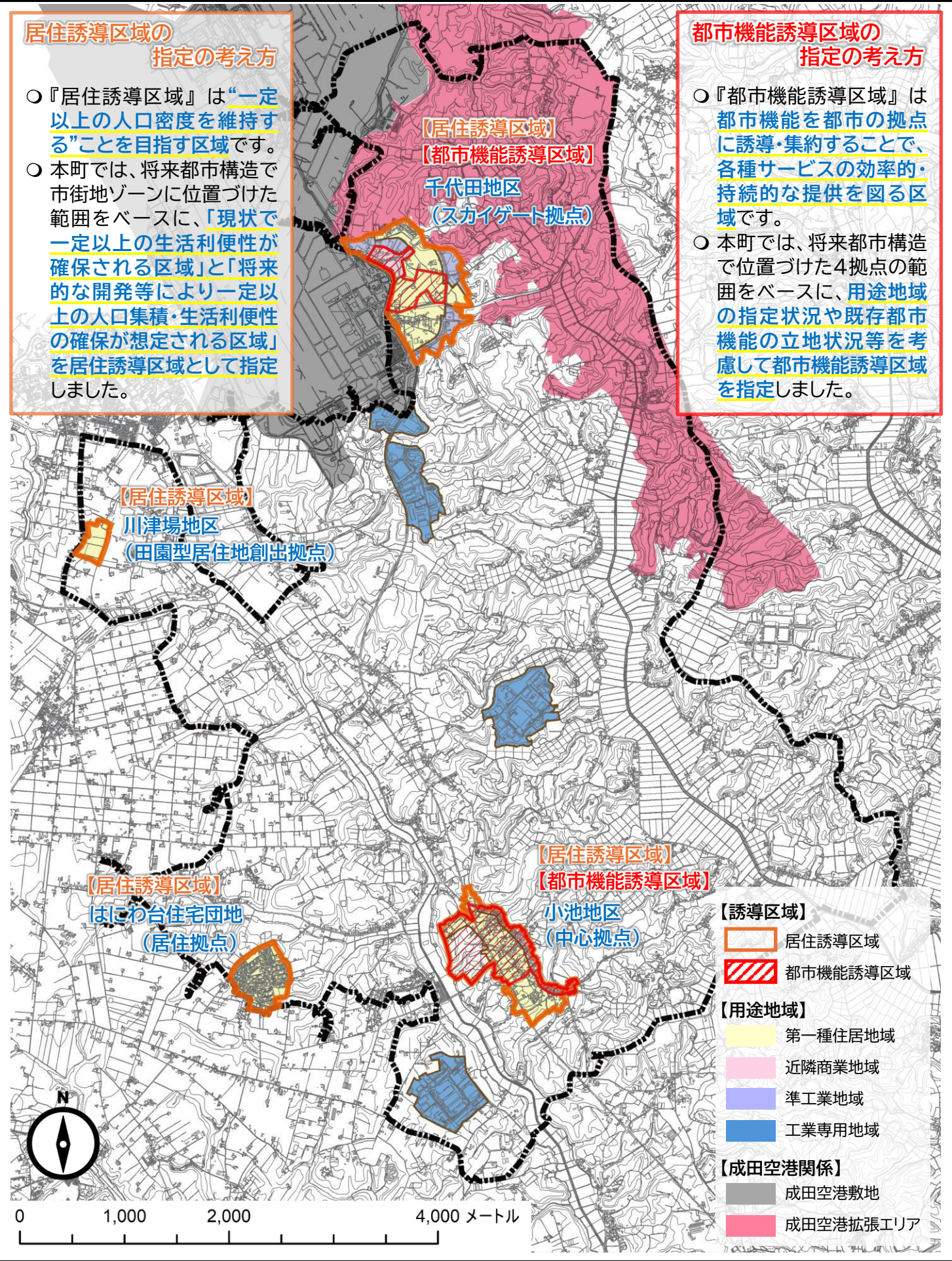
- 本町では『成田空港の更なる機能強化』と『圏央道の整備』という大規模プロジェクトが展開されており、それに伴う新たな都市基盤や居住地の整備など、都市機能の拡充に資する各種取組みが進められています。その波及効果をまちづくりに最大限に取り込んでいくことが重要です。
- 大規模プロジェクトの進展を契機として、誰もが暮らしやすい、安全・安心で快適な居住地を形成するとともに、それを支える充実した都市機能の整備・誘導を進めることで、人口減少・少子高齢化に起因する都市の衰退に係る“負の連鎖”を断ち切り、持続可能でにぎわいのある都市づくりの実現を目指します。



■ 芝山町が目指す将来都市構造



5 誘導区域及び誘導施設



■ 都市機能誘導区域における誘導施設

○:誘導施設(新規立地を目指す) / ●:誘導施設(既存施設の維持及び更なる充実を目指す) / -:設定しない			
	誘導施設 ※下段は施設の定義	小池地区 (中心拠点)	千代田地区 (スカイゲート拠点)
行政	町役場 ▪ 地方自治法第4条第1項に規定する事務所	●	-
	行政窓口 ▪ 地方自治法第155条第1項に規定する出張所	-	○
福祉	地域包括支援センター ▪ 介護保険法第115条の46第1項に規定する施設と同等の機能を有する施設	●	-
医療	病院 ▪ 医療法第1条の5第1項に規定する病院	○	○
	診療所 ▪ 医療法第1条の5第2項に規定する診療所(歯科を除く)	●	○
子育て	幼稚園 ▪ 学校教育法第1条、第77条に規定する幼稚園	-	○
	保育所 ▪ 児童福祉法第39条第1項に規定する保育所	●	-
	認定こども園 ▪ 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園	○	○
	子育て支援センター ▪ 児童福祉法第6条の3第6項に規定する事業を実施する施設と同等の機能を有する施設	●	-
教育	小学校 ▪ 学校教育法第17条に規定する小学校	●	-
商業	店舗面積 1,000 m ² 未満の小売店舗 ▪ 食品衛生法に規定する許可施設	●	○
	店舗面積 1,000 m ² 以上の大規模小売店舗 ▪ 大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する大規模小売店舗	○	○
金融	銀行 ▪ 銀行法第2条第1項に規定する銀行	○	○
	信用金庫 ▪ 信用金庫法第2条に規定する信用金庫	●	○
	郵便局 ▪ 日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する郵便局	●	○
文化	文化センター ▪ 芝山文化センターの設置及び管理に関する条例に規定する文化センター	●	-
	公民館 ▪ 芝山町立公民館の設置及び管理に関する条例に規定する公民館	●	○
	図書館・図書コーナー ▪ 図書館法第2条に規定する図書館及び社会教育法第20条に規定する公民館その他一般住民が利用できる図書室を有する施設	●	○

6 防災指針

- 防災指針とは、本計画で定めた目標の達成に向けて、災害リスクの回避や低減を図るための指針です。本町では、**各種災害に対する総合的な防災・減災対策と、町民の安全な暮らしを実現する都市構造の形成**を図ります。

■ 防災まちづくりに向けた基本的な方針

市街地や郊外居住地における 安全性の確保・向上により 安心して暮らし続けられる防災まちづくり

■ 防災指針における具体的な対応方策の一覧

[施策種別] 既:既存施策 新:新規施策 [災害種別] 地震 風水害 土砂災害 全般

取組内容	取組方針	関係主体	取組スケジュール		
			短期	中期	長期

◆ 成田空港の更なる機能強化に関連した取組

① 空港関係機関との連携体制の構築 既	低減(ソフト)	町・NAA	●		
② 物資供給体制の構築 既	低減(ソフト)	町・NAA	●		
③ 宿泊機能等の強化 既	低減(ハード)	町・NAA	●	●	
④ 来町者への情報提供方法の検討 既	低減(ソフト)	町・NAA	●	●	
⑤ 雨水流出の抑制と洪水被害の低減 新	低減(ハード)	町・開発事業者	●	●	

◆ 災害リスクが比較的低いエリア(主に居住誘導区域)における取組

① 住宅等の耐震診断及び改修の促進 既	低減(ハード)	町	●	●	●
② 居住誘導区域における不燃化の促進 既	低減(ハード)	町	●	●	
③ 災害時の活用を見据えた公園の適正管理と整備 既	低減(ハード)	町	●	●	
④ 居住誘導区域における要支援者等への対応 既	低減(ソフト)	町	●	●	

◆ 災害リスクが比較的高いエリア(主に誘導区域外)における取組

① 郊外集落における住宅等の耐震診断及び改修の促進 既	低減(ハード)	町	●	●	●
② 郊外集落における不燃化の促進 既	低減(ハード)	町	●	●	
③ 大規模盛土造成地における宅地耐震化の推進 既	低減(ハード)	県・町	●	●	
④ 郊外集落における排水能力の向上 既	低減(ハード)	町	●	●	
⑤ 木戸川及び高谷川の治水安全性の確保 既	低減(ハード)	県・町・NAA	●	●	●
⑥ 土砂災害の発生予防 既	低減(ハード)	国・県・町	●	●	
⑦ 土砂災害警戒区域等における「移転等の勧告」の活用 新	回避	町	●	●	●
⑧ 避難施設までの安全な避難路の確保 新	低減(ソフト・ハード)	町	●	●	
⑨ 郊外集落における避難体制の強化 既	低減(ソフト)	町・企業・自主防災組織	●	●	
⑩ 災害リスク情報の周知・啓発による安全性の高いエリアへの居住誘導 新	回避	町	●	●	●
⑪ 地域防災力の強化 既	低減(ソフト)	町・企業・自主防災組織	●	●	
⑫ 災害時の活用を見据えた公園の適正管理 既	低減(ハード)	町	●	●	
⑬ 郊外集落における要支援者等への対応 既	低減(ソフト)	町	●	●	

7 誘導施策

- 誘導施策とは、本計画で定めた目標の達成に向けて、「**居住誘導区域への居住の誘導**」、「**都市機能誘導区域への誘導施設の誘導**」、「**公共交通ネットワークの形成**」を実現していくために**行う具体的な施策として設定**するものです。

- 本町では、誘導区域に設定する既存市街地エリアだけではなく、郊外地域の既存集落等も含めて、誰もが持続可能に暮らし続けられる都市づくりを目指していることから、上記の3つの視点に加え、「**郊外地域の振興**」に係る**具体的な施策についても合わせて位置づけ**ます。

■ 誘導施策一覧

凡例	 :居住誘導区域への居住の誘導に係る施策	 :都市機能誘導区域への誘導施設の誘導に係る施策
	 :公共交通ネットワークの形成に係る施策	 :郊外地域の振興に係る施策

対応すべき主要課題	誘導施策	目 的			
大規模プロジェクトに伴う波及効果の適正な取り込み	小池地区における新たな市街地整備				
	川津場地区における新たな住宅地整備				
	千代田地区における市街地再編				
	公共下水道の整備拡充				
	簡易水道の整備				
	成田空港の更なる機能強化に伴う道路整備				
生活利便性の確保・向上に資する拠点機能の充実とネットワークの確保	子育て支援・学校教育施設等の整備・改修				
	都市公園の整備				
	バスターミナルの整備				
	公共交通網の維持・拡充				
	新たな交通網の創出				
誰もが安全・安心して暮らし続けられる都市づくり	既存住宅のストック活用に向けた補助制度の展開				
	空き家・空き地の活用促進支援				
	災害リスクの高いエリアからの移転促進				
	特定用途制限地域の導入				
	郊外住宅地における用途地域の新規指定				