

芝山都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

令和3年8月31日

千葉県

芝山都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

目 次

1. 都市計画の目標	1
1) 都市づくりの基本理念	1
① 千葉県の基本理念	1
② 本区域の基本理念	1
2) 地域毎の市街地像	3
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	4
1) 区域区分の決定の有無	4
3. 主要な都市計画の決定の方針	5
1) 都市づくりの基本方針	5
① 集約型都市構造に関する方針	5
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	5
③ 都市の防災及び減災に関する方針	5
④ 低炭素型都市づくりに関する方針	5
2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	6
① 主要用途の配置の方針	6
② 特に配慮すべき問題を有する市街地の土地利用の方針	7
3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	9
① 交通施設の都市計画の決定の方針	9
② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針	12
4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	14
① 主要な市街地開発事業の決定の方針	14
5) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針	15
① 基本方針	15
② 主要な緑地の配置の方針	15
③ 実現のための具体の都市計画制度の方針	17

1. 都市計画の目標

1) 都市づくりの基本理念

① 千葉県の基本理念

本県では、人口減少や少子高齢化の進展、首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）等の広域道路ネットワークの波及効果、防災性の向上、低炭素社会の構築、豊かな自然環境の保全等、都市を取り巻く社会経済情勢の変化や、それに伴う様々な課題に対応した都市計画の取組が必要となっている。

このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりは、「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」「人々が安心して住み、災害に強い街」「豊かな自然を継承し、持続可能な街」の4つの基本的な方向を目指して進めていく。

「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」

低未利用地や既存ストック等を活用しながら、公共公益施設等の生活に必要な施設を駅周辺や地域拠点に集積させ、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな集約型都市構造とし、地域コミュニティが活性化したまちづくりを目指す。

「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」

広域道路ネットワークの整備を進めるとともに、インターチェンジ周辺等にふさわしい物流等の新たな産業集積を図り、雇用や定住の促進により、地域の活性化を目指す。

「人々が安心して住み、災害に強い街」

延焼火災を防ぎ緊急輸送路ともなる幹線道路、様々な災害に対応するための避難路や公園等のオープンスペース等の整備・確保、河川や都市下水路等の治水対策、密集市街地の解消等を進め、安全性、防災力を向上させた都市の形成を目指す。

「豊かな自然を継承し、持続可能な街」

身近な自然環境を保全・創出し、景観に配慮した良好な居住環境の形成や低炭素社会に配慮した持続可能なまちづくりを目指す。

② 本区域の基本理念

本区域は、県都である千葉市の北東約30km、成田国際空港の南側に隣接し、首都東京から約60km圏内に位置している。また、北は成田市、東は多古町、南は山武市、横芝光町、西は富里市にそれぞれ隣接し、東西8.4km、南北10.5km、総面積約4,347haの区域である。

本区域は、昭和28年に制定された市町村合併促進法により、昭和30年に山武郡千代田村、二川村が合併し芝山町が誕生し、昭和53年の新東京国際空港（現成田国際空港）の開港を経て、平成13年に町域全体が都市計画区域となっている。

本区域は、南北に流れる高谷川・木戸川に沿った水田地帯と丘陵樹林地及び台地の畑地によりなだらかな起伏をもつ。区域北部の一角は、成田国際空港の用地に供されており、今後、成田空港の更なる機能強化により、本区域の北東部の大部分が成田国際空港の拡張用地に供されることとなり、特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法に基づく航空機の著しい騒音が及ぶこととなる地域が、区域全体の約4割を占めている。

また、成田国際空港の隣接地としての都市的な地域と、豊かな自然環境をもった農業地域の接点に位置し、都市と自然・農業が交流する地域でもある。

これらを踏まえて、本区域の都市づくりの目標を次のとおり定める。

●交通体系の整備効果を活かしたまちづくり

・成田空港の更なる機能強化のほか、圏央道などの広域幹線道路整備、芝山鉄道や各種路線バス等の公共交通の維持・充実による交通体系の整備効果を生かした、新たな住宅拠点や産業拠点を形成し、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。

●農林業と都市が共存する秩序あるまちづくり

・成田空港の更なる機能強化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、都市空間と農林業・自然空間の調和、共存を図り、秩序あるまちづくりを進める。

●暮らしやすい環境を創るまちづくり

・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。

●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～

・はにわの時代から現代に続く「時」と、住民や国内外からの観光客である「人」の交流を通して、成田国際空港南側の玄関口となる「スカイゲートシティ」として、区域の利便性や魅力が高まり、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す。

2) 地域毎の市街地像

ア. 小池地区

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中心拠点として、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よる移転者や増加が見込まれる空港従業者の居住地の受け皿として住居系拠点を整備する。

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す。

イ. 千代田地区

成田空港への近接性や鉄道駅を有する特性を生かし、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・交流機能等を備えたスカイゲート拠点とし、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す。

また、成田空港の更なる機能強化や圏央道の開通などの波及効果を生かし、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住宅拠点を整備するなど、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す。

ウ. 川津場地区

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生かした“農”と共生する田園型居住地の形成を目指す。

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規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、うるおいのある田園型居住地の新しいモデルの創出を目指す。

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 区域区分の決定の有無

本都市計画区域には、区域区分を定めない。なお、区域区分を定めないとした根拠は以下のとおりである。

本区域は首都圏整備法による近郊整備地帯外に位置し、近年、人口は減少傾向に転じており、今後もその減少傾向が継続するものと予測され、本区域における急激かつ無秩序な市街化の進行は見込まれないと判断されるが、今後、成田空港の更なる機能強化による人口増加が期待されている。

また、本区域は、都市的な地域と豊かな自然環境をもった農業地域の接点に位置し、都市と農業が交流する地域である。

以上のことから、本区域においては区域区分を定めないものとする。

3. 主要な都市計画の決定の方針

1) 都市づくりの基本方針

① 集約型都市構造に関する方針

小池地区や千代田地区においては、本区域の中心拠点として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を図る。また、川津場地区は農住一体型の拠点とし、居住地の整備を進める。

また、幹線道路等の整備促進により交通利便性の向上を図るとともに、芝山鉄道、バス等の公共交通の維持・充実を図り、中心拠点と既存集落等の生活拠点の連携強化を図る。

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、(仮称)国道296号インターチェンジ周辺等において、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、集積を図る。

③ 都市の防災及び減災に関する方針

比較的自然災害の少ない地域となっているものの、近年の土地利用の変化からがけ崩れや局所的な浸水もみられ、被害が拡大しない対策が求められていることを踏まえ、土地利用の適正化を図り、土砂災害の発生のある恐れがある区域については、開発行為や建築物の立地等の抑制に努め、公共施設の耐震化の推進や建築物の所有者に対する耐震化・不燃化の重要性の啓発や支援、拠点となる防災施設や避難所等の施設整備による防災対策と併せ、ハザードマップ作成等のソフト対策による減災対策を図る。地震による液状化現象が想定される区域においては、液状化対策に努める。

また、市街地部においては、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とともに、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

低炭素型都市づくりの実現に向けて、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を図るとともに、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や省エネルギー化を促進する。

2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 商業地

1. 小池地区

ア. 主要地方道成田松尾線沿道及び主要地方道八日市場八街線等の沿道地区
従来の商店街の歴史を踏まえ、店舗併用住宅を中心とした商業地とする。

イ. 主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）沿道地区
交通利便性を生かした沿道型商業地とする。

2. 千代田地区

ア. 芝山千代田駅周辺地区

成田国際空港への近接性や鉄道駅を有する交通拠点としての特性を生かし、町北部における生活拠点として、更には国内外からの観光客を受け入れる交流拠点としての核となる商業地とする。

3. 川津場地区

ア. 主要地方道八街三里塚線・国道296号地区

交通利便性を生かした沿道型商業地を誘導する地区とする。

b 工業地・流通業務地

芝山工業団地、木崎工業団地、芝山第2工業団地、空港南部工業団地の4地区においては、操業環境の維持を図る。

また、成田国際空港や圏央道のインターチェンジに近接し、国道296号及び主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）の周辺地域において、交通利便性を生かし、新たな産業系土地利用の計画的な誘導を図る。

c 住宅地

1. 小池地区

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ための新たな居住地として、良好な住宅地として位置づけ、整備促進を図る。

また、既存市街地については、住民の生活の中心として、今後とも地区の活性化を図るとともに、空家等の発生抑制、活用、管理不全の解消に取り組み、良好な市街地環境の再編を図る。

役場等の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を図るとともに、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に努める。

2. はにわ台地区

空家等の発生抑制、活用、管理不全の解消に取り組み、既存の住環境を保全するとともに、中心拠点である小池地区とのアクセス性の向上等により利便性を高め、空港

関連従業者等のための新たな居住地としても活性化を促進し、良好な住宅地とする。

3. 千代田地区

成田国際空港への近接性や鉄道駅を有する交通拠点としての特性を生かし、生活利便性や居住環境の快適性の向上、スカイゲート拠点にふさわしい都市機能の集積を図る地区とする。

また、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従業者等のための新たな居住地として、整備促進を図る地区とする。

4. 川津場地区

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従業者等のための新たな居住地として、周辺の営農環境と調和のとれた田園型居住地としての土地利用を図る地区とする。

②特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア. 居住環境の改善又は維持に関する方針

小池地区・千代田地区の各既成市街地については、低未利用地が残されていることから、都市基盤や居住環境の整備、都市機能の集積を進め、歴史的環境と調和した魅力ある中心市街地の形成を図る。

また、良好な居住環境を保全するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく空家等の適正な管理を促進する。

耐震化されていない既存の住宅、建築物等については、芝山町耐震改修促進計画に基づき、耐震化を促進する。

イ. 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地内や集落地の良好な樹林地、屋敷林、境内林等は身近な自然環境と潤いのある生活環境の形成のための貴重な緑地であり、保全・育成を図る。

ウ. 優良な農地との健全な調和に関する方針

本区域の東部、高谷川沿いの水田地帯、南西部の近郊農業を中心とする畑作地帯、西側の木戸川沿いの水田地帯等の一団性をもつ農地は、本区域にとって貴重な農地であり、計画的な都市的土地利用と調和を図りながら、今後とも農用地として保全を図る。

エ. 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

急傾斜地など土砂災害の恐れがある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

オ. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域内の主要河川である高谷川及び木戸川の沿川には、水田地帯、丘陵樹林地が

広がり、良好な自然環境や田園風景が残っており、引き続き保全を図る。

また、丘陵地には畑作農地が広がっており、それぞれの特性に合わせた保全、活用を図る。

カ．成田国際空港周辺の土地利用に関する対応方針

成田国際空港周辺地域において、「航空機騒音対策基本方針」に基づき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を定めることによって、航空機による騒音障害の防止に配慮した適正かつ合理的な土地利用に努めるとともに、成田空港の更なる機能の強化や広域道路ネットワークの整備に伴う開発需要を適切に受け止め、計画的な産業機能の形成を図るなど、健全で調和のとれた地域振興を進める。

3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

1. 交通体系の整備の方針

ア. 広域連携軸の整備方針

- ・本区域と周辺都市を結ぶ広域的な道路網を形成する、圏央道や国道296号等の広域連携軸については、人と物の円滑な移動を支え、地域の発展に繋がる骨格を成す道路網であり、成田空港の更なる機能強化に伴い、区域内外からより多くの交通量の流入が見込まれ、円滑な交通処理が求められることから、引き続き、計画的な整備・管理を推進する。
- ・成田空港の更なる機能強化の効果を空港周辺地域全体に波及させていくためには、本区域内に留まらず空港南側地域との広域連携を図りながら、成田空港へのアクセス向上や地域の一体性・周遊性を高める（仮）滑走路横断道路等の新たな広域連携軸の整備について検討する。
- ・圏央道については、早期供用開始を促進するとともに、成田空港の更なる機能強化に伴い増加が見込まれる交通量に対応し、（仮）滑走路横断道路との交差部における新たなインターチェンジの検討や本線の早期完成整備を促進する。
- ・千代田地区を東西方向に横断する（仮）滑走路横断道路については、千代田地区の地域分断にならないような構造に配慮するとともに、千代田地区から圏央道や多古町方面への円滑かつ安全・安心に利用できるよう計画的な整備を促進する。
- ・国道296号及び主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）について、交通処理機能の強化に向けた取組みを促進する。

イ. 地域連携軸の整備方針

- ・広域連携軸を補完し、区域内の各拠点をつなぐ、県道大里小池線等の地域連携軸については、狭隘部の解消等、地域住民が安全・安心に利用できる環境の整備を促進する。
- ・C滑走路外周道路や、高谷川付近芝山町補償道路等の新たな地域連携軸については、成田空港の更なる機能強化に伴い、新たな広域連携軸の整備や拠点形成の進捗を踏まえ、計画的な整備を促進する。

ウ. 長期未着手の都市計画道路の方針

- ・長期未着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による機能代替の可能性を検証し、必要に応じて見直しを行う。

エ. 公共交通の整備方針

- ・本区域は鉄道網として成田・都心方面へ連絡する芝山鉄道の芝山千代田駅を有しており、バス網としても周辺都市へ繋がる路線バスをはじめ、高速バス、空港シャトルバス、町が運営するコミュニティバス、デマンド交通など、多様な形態で住民の移動を支えており、居住地が点在している本区域においては、区域内の各拠点や周

辺都市などの目的地に移動するための手段として、公共交通は大きな役割を果たしており、その必要性は今後ますます高まることから、引き続き、公共交通の維持・充実に向けた一体的な取組みを推進する。

- ・小池地区・千代田地区・川津場地区の各居住地拠点及び、航空科学博物館周辺や芝山公園周辺の各観光交流拠点との連携も重要となることから、住民や観光客が公共交通や自転車で簡単にアクセスできるよう、バス等と連動したパーク&ライドやサイクル&ライドなど、利用者の利便性向上のための駐車場・駐輪場の確保、交通結節機能の向上についても検討していく。
- ・芝山鉄道の延伸については、今後も引き続き検討を進める。

オ. 自転車利用環境の整備方針

- ・過度に自動車に頼った移動形態からの転換に向けて、温室効果ガスを排出しない、環境負荷の少ない移動手段である自転車利用環境の整備を促進する。

2. 整備水準の目標

【道路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約0.7km/km²（平成27年度末現在）が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

【主要幹線道路】

- ・都市計画道路1・3・1号首都圏中央連絡自動車道1号線及び都市計画道路1・3・2号首都圏中央連絡自動車道2号線
本区域と首都圏各都市とを結ぶ高規格道路の一部となることから、その整備を促進する。
- ・都市計画道路3・4・1号千代田菱田線
千代田地区において、市街地形成に資する骨格幹線道路であり、引き続き、適切な維持・管理を図るとともに、今後の成田空港の更なる機能強化に伴う（仮）滑走路横断道路、C滑走路外周道路の整備に合わせた計画の見直し、改良等の整備を促進する。
- ・都市計画道路3・5・3号小池橋田向線
中心拠点である小池地区の骨格を成す東西軸であり、主要地方道成田松尾線（芝山はにわ道）交差点部等のボトルネックの解消や歩行者の安全性確保を図るため、早期整備を促進する。

【幹線道路】

- ・都市計画道路3・4・2号駅前1号線
千代田地区の市街地を形成する骨格道路であり、引き続き適切な維持・管理を図るとともに、今後の成田空港の更なる機能強化に伴う（仮）滑走路横断道路の整備に合わせた改良等の整備を促進する。

・都市計画道路 3・5・4 号小池井戸作線

中心拠点である小池地区の南側に位置し、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連絡し、本区域の南部地域の東西軸の強化を担い、芝山公園・仁王尊等の観光交流拠点へのアクセス性向上に資する路線であることから、引き続き実現に向けた検討を進める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道 路	・都市計画道路 1・3・1 号首都圏中央連絡自動車道 1 号線 ・都市計画道路 1・3・2 号首都圏中央連絡自動車道 2 号線 ・都市計画道路 3・4・1 号千代田菱田線 ・都市計画道路 3・4・2 号駅前 1 号線

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

本区域がもつ特性として、都市地域と自然地域の接点として、都市的活力と自然がもつ潤いが共存共栄する点がある。

このことから、都市的土地利用を進めるにあたっては、自然環境と調和した健全な都市環境の形成を重視する。

このため、土地利用面では、都市的土地利用を積極的に推進する地区と、自然的環境を保全すべき地区を明確にする。また、周辺の自然環境になじむ市街地環境の形成に努める。また、都市施設面では、人口、産業が集中する市街地において下水道の整備を推進し、水質環境、衛生環境の改善に努める。

【下水道】

快適で衛生的な都市環境を形成するとともに、河川などの公共水域の環境保全に不可欠な下水道施設の整備を推進する。本区域の下水道整備は、区域内の地域特性に即した柔軟な施設体系とする。人口、産業が高密度に集積する市街地においては、公共下水道を原則とし施設整備を推進する。

また、水害防止のため、市街地整備とあわせて雨水処理を的確に行う。

1) 小池地区

本地区内の汚水処理は、公共下水道事業により処理を図る。これにより、市街地の衛生環境の整備を図る。

2) 千代田地区

本地区内の汚水処理は、地区の特性にあわせ公共下水道と個別処理施設により処理する。人口、産業が高密度に集積する市街地については、公共下水道により対応し、市街地内の衛生環境の整備を図る。

3) 川津場地区

本区域内の汚水処理は、地区の特性に応じて効率的・効果的な汚水処理施設の整備を進める。

【河川】

本区域を流れる河川は、高谷川と木戸川の2河川であり、成田用水事業により改修が進められ、治水対策上問題は少ないものの、高谷川沿いにおいては年に数回程度の浸水被害が発生している。このため、引き続き流域の雨水流出抑制を図るとともに、治水能力の維持・向上のため、河川流域の農地等の自然環境の保全による流域の保水能力維持のほか、河川の堆積土砂を除去する浚渫や堤防等施設の適切な管理など、多面的な取り組みを促進する。

また、河川空間は、良好な景観や親水・レクリエーション空間の保全・創出、動植物の生息・生育環境の場として、都市にうるおいを与える重要な役割を担っている。そのため、関係機関と協力・連携しながら、引き続き、水質や環境の保全、汚染防止に努め

るとともに、生物多様性に配慮した多自然川づくりを促進する。また、サイクルツーリズムやウォーキングのコースなどとしての活用を検討する。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

各地区の整備目標については次のとおりとする。なお、汚水処理施設については、「千葉県全区域汚水適正処理構想」に基づき、施設の整備を進める。

1) 小池地区

人口、産業が高密度に集積する市街地及び周辺については、令和10年度を目標として全体計画区域216haの整備を図る。

2) 千代田地区

人口、産業が高密度に集積する市街地及び市街地整備が行われる地区においては、適切な汚水処理施設により優先的に整備を進め、目標年次には処理が可能となるよう整備を図る。

3) 川津場地区

人口が集積する市街地及び市街地整備が行われる地区においては、適切な汚水処理整備手法により優先的に整備を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

1) 小池地区

本地区の公共下水道は、分流式とし、小池地区等を中心として整備を進め、芝山クリーンセンターで処理を行う。また、その他の地区については、面整備の進捗に合わせて段階的整備を図る。

2) 千代田地区

本地区の公共下水道は、分流式とし、公共下水道による整備を進める。また、本地区の公共下水道についても小池処理区とし、計画的に整備を図る。面整備の進捗に合わせて、適切な汚水処理施設により段階的整備を図る。

3) 川津場地区

本地区の下水道は、面整備の進捗に合わせて、適切な汚水処理施設により整備を図る。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名 称 等
下水道	・ 芝山町公共下水道 小池処理区及び千代田処理区

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要な市街地開発事業の決定の方針

ア. (仮称) 国道296号インターチェンジに近接する国道296号及び成田松尾線(芝山は
にわ道) 周辺地区

計画的な都市基盤整備の促進により、産業機能の誘導を図る。

イ. 小池地区・千代田地区・川津場地区

市街地整備事業により、計画的なまちづくりを進める。

5) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域がもつ特性として、都市地域と自然地域の接点として、都市的な活力と、自然がもつ潤いが共存共栄する点がある。

このことから、都市的土地利用を進めるにあたっては、自然環境と調和した、健全な都市環境の形成を重視する。

このため、土地利用面では、都市的土地利用を積極的に推進する区域と、自然的環境を保全すべき区域を明確にする。また、周辺の自然環境になじむ市街地環境の形成に努める。また都市施設面では、人口、産業が集中する市街地において下水道の整備を推進し、水質環境、衛生環境の改善に努める。

また、本区域における自然的資源としては、河川、それに沿った丘陵樹林地等それぞれの特性に合わせた保全、活用を図る。

- ・騒音区域内の緑地の適正管理
- ・本区域の土地利用の基本である農地（水田・畑地）の保全
- ・本区域の緑のシンボル空間や緑のネットワーク空間として川空間の再生
- ・水を地域資源として活かし、湧水の利用や水辺空間づくりなどによる地域活性化
- ・都市住民等との交流に資する農業レクリエーション施設の創出
- ・芝山公園の総合公園としての再整備と住民の生活に身近な公園・緑地の整備の推進
- ・緑がもたらす潤いで本区域を包んでいくために公共施設及び民有地の緑化の推進

○緑地の確保目標水準

身近な自然環境とふれあえる生活環境を実現するため、道路、河川、公園、緑地等の公的空間において、樹木を始めとする緑の維持保全に努める。

また、都市公園等は、歩いていける範囲に公園等の整備を推進するとともに植樹面積の増加に努め、概ね20年後に住民一人当たりの都市公園等面積を20平方メートル以上とする。

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

本区域の南側地域の東側は、丘陵樹林地に、また西側は木戸川に沿った優良水田地帯に接しており、これらはいずれも本区域の「水と緑の骨格軸」を形成する重要要素である。市街地形成にあたっては、市街化を推進すべき地区と保全すべき地区の区分を明確にすることにより、こうした隣接する自然、農業的環境への影響を抑えるよう配慮する。

また、市街地内に残存する平地林は、地域に潤いを与える要素であり、極力保全するとともに、営農の継続を希望する農地は、市街地内であってもこれを残し、農・住の共存を図る。

b レクリエーション系統

本区域の南側地域の内外には豊かな自然環境が存在するが、住民が日常的に利用できる公園施設は現時点では少ない。今後、面的な都市基盤整備等を進める過程で、緑と歴史の総合公園として芝山公園の再整備を進めるとともに、市街地内の小公園を整備し、幼児 連れの家族や高齢者の交流などに活用できる場づくりを進める。

また、北側地域の南西部において、既存の「水辺の里」はビオトープ（水辺空間を中心として自然環境を保全し、環境学習の場などとして活用する施設）の機能をもつ施設としてグリーンポート エコ・アグリパークとの連携を図り、「都市地域と自然・農業地域の接点」としての本区域のシンボリック施設としてこれを活用する。また、この地区の内外には、豊かな自然環境が存在するが、住民が日常的に利用できる公園施設はない。今後、面的な都市基盤整備を進める過程で、市街地内の小公園を整備し、幼児連れの家族や高齢者の交流などに活用できる場づくりを進める。なお、公園、雨水調整池の整備にあたっては、地域内の樹林地など既存の地形、植生を極力生かした整備に努める。

c 防災系統

防災拠点は、広域的な避難地であり、防災物資の備蓄・供給地、防災情報の受発信拠点等として位置付けられるものである。避難者一人あたりのスペースは、2㎡を標準とし、その確保を図る。

また、地域と防災拠点をつなぐ防災ネットワークは、本区域の骨格となる幹線道路を中心として道路の拡幅及び沿道の不燃化、避難標識の設置等により、避難道路の安全性の確保及び火災の焼け止まり線として整備を図る。

地域レベルの防災性の向上のためには、生活道路の整備やオープンスペースの確保、建築物の不燃化等を推進することが必要である。本区域では、密度が高い市街地はほとんどなく、密集に伴う様々な危険性は少ないといえるが、救助及び避難の骨格となる道路網は、幅員・ネットワークともに不十分と考えられることから、道路整備を図る。

また、防災拠点や避難ルートなどハード面での整備を進めるとともに、災害時の救援体制、情報伝達体制などソフト面でのルール確立を図る。

d 景観構成系統

ア. 地区全体

本区域の景観のベースとなる原風景は、都市的風景ではなく、緑の基本構造と丘陵地の裾野に点在する集落景観によって構成されている。将来、本区域が市街化し、都市的な景観を形成する場ができて、自然的な風景と生活のぬくもりを伝えるヒューマンスケールの集落景観は、本区域として個性を失わないためにも積極的に保全・創造していくことが必要とされる。

また、本区域の特徴として成田国際空港に隣接するため、飛行機から見られることも多く、例えば、緑の丘陵部はできるだけ保全するなどの空からの視点にも配慮した景観形成を行うことが望まれる。

- ・ 農地及び丘陵地の保全を図ることにより、それらの景観の保全・再生を図る。
特に、本区域の原風景でもある美しい田園景観は、日本の田舎の原風景として外国人観光客にとっても魅力的な景観資源となることから、これを将来にわたって保全し、次世代へと継承していくため、多様な主体との連携を図りながら、田園景観を構成する農地、河川、里山、既存集落の適切な保全・管理を図る。
- ・ 河川については、現況の素材を生かして更に快適で親しみやすく景観的に美しい場所になるよう川自体の親水空間化や川沿いの緑化などの推進を図る。

イ. 小池地区

本区域の中心市街地としてにぎわいを演出するような景観形成を図るとともに、公共施設が集中していることから、本区域全体の景観形成をリードするモデル地区として、周辺環境と調和した落ちついた街並を形成することを目的とした方針・指針の作成を図る。

芝山仁王尊や旧藪家住宅などの歴史的・文化的景観資源については、風土や誇りを育む地域の共有財産となることから、引き続き適正な管理を図るとともに、その魅力を周辺地域にも波及させる取組みを推進する。

ウ. 千代田地区

本区域の玄関口となる場所であり、本区域の「顔」として、個性を最大限アピールできるような景観形成を図る。また、緑の多い周辺環境と調和のとれた落ちついた街並を形成することを目的とした方針・指針の作成を図る。

エ. 幹線道路沿道地区

車で本区域へアクセスする人や本区域を通過する人々の目に最もふれる場であるが、全国どこでも同じような景観になりがちであり、「らしさ」というものを表現しにくい場所でもある。幹線道路ごとに「芝山はにわ道」のようなニックネームをつけて、イメージを定着させることや、沿道の建物や看板に一定の方針をつくることで、本区域ならではの沿道景観の創出を図る。

オ. 住宅団地地区

住宅団地においては、歩道部での植栽、生垣化の誘導等により、緑豊かな潤いのある住宅地景観の創出を図る。更に、コミュニティの個性を演出するために、地区計画や建築協定による街並のルールづくりを図る。

カ. 工業団地地区

空港南部工業団地においては、国道296号バイパスと成田松尾線バイパスの交点に位置し、本区域内外の人の目にふれやすいため、工場自体のデザイン化や敷地境界の緑化等により、工場特有の無機質なイメージにならないよう誘導を図る。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

本区域全体の緑の将来像を検討し、適正な公園、緑地の配置を図るため、市街地内の既存公園の配置等を踏まえた整備を図るとともに、集落の憩いの場となる小規模な広場・公園の配置を検討・整備する。

さらに、管理面等においては、住民の協力を仰ぎ、ワークショップ等の住民参画により、地区コミュニティの接点となるような空間の形成を図る。