

# 栄町都市計画マスタープラン

---

栄町の都市計画に関する基本的な方針

平成27年4月

千葉県栄町



## はじめに



当町は、利根川、長門川、印旛沼などの恵まれた水辺環境や広がる田園、里山などの自然環境が豊かで、先人たちが築いてきた歴史や文化・伝統が生活に息づく地域資源に恵まれた町です。

この町に魅力を感じ、愛着を持って住み続けたい、住んでみたいと思えるまちづくりを行い、次代に引き継ぐことが私たちの使命であると考えています。

当町は、昭和 52 年に都市計画を定め、その後大規模住宅団地や矢口工業団地などの開発に伴い、人口は大幅に増加し、産業も発展して町の活性化が図られてきたところです。

しかし、現在の当町を取り巻く環境は、少子高齢化、産業の縮小傾向等社会情勢の変化などの影響から様々な課題を抱えており、とりわけ人口減少を克服することが喫緊の課題と考えています。

そのような中、にぎわいと活力にあふれた元気な町を構築するとともに、適正な土地利用を誘導するため、都市づくりの観点から町の将来ビジョンを示す「栄町都市計画マスタープラン」を策定しました。

今後は、本都市計画マスタープランの目標として掲げた『にぎわいや雇用の場の創出、居住地の受け皿づくり』の実現に向けて、全力で取り組んでまいりますので、皆様方のより一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

最後に、本都市計画マスタープランの策定にあたり、貴重なご意見をいただきました町民の皆様やご審議をいただきました栄町都市計画審議会委員の方々をはじめとする関係各位に心から感謝を申し上げます。

平成 27 年 3 月

栄町長      岡田   正市

## <目 次>

|                        |    |
|------------------------|----|
| 序－１．計画策定の背景            | １  |
| 序－２．都市計画マスタープランとは      | １  |
| 序－３．計画の構成              | ２  |
| １．栄町を取り巻く主要課題          | ３  |
| １－１ 定住・移住の促進に向けた取り組み   | ３  |
| １－２ 身近なにぎわいづくりに向けた取り組み | ５  |
| １－３ 産業を元気にする取り組み       | ７  |
| １－４ 新たな市街地の形成に向けた取り組み  | ９  |
| ２．都市づくりの目標             | １２ |
| ２－１ 将来像                | １２ |
| １－２ 計画の目標年度            | １２ |
| ２－３ 都市づくり目標            | １３ |
| ２－４ 将来フレーム             | １４ |
| ３．全体構想                 | １５ |
| ３－１ 現況土地利用ゾーン          | １５ |
| ３－２ 将来土地利用展開エリア        | １７ |
| ３－３ 軸                  | ２０ |
| ■将来都市づくり構造図            | ２１ |
| ４．実現化方策                | ２２ |
| ４－１ 都市計画制度の活用          | ２２ |
| ４－２ 広域交通ネットワークの構築      | ２２ |
| ４－３ 協働による都市づくりの展開      | ２３ |
| 都市計画マスタープランの策定の主な経緯    | ２４ |

---

## 序－1. 計画策定の背景

---

- 栄町の活性化、定住・移住の促進に向け、都市づくりの柱とする「都市計画マスタープラン」を策定します。

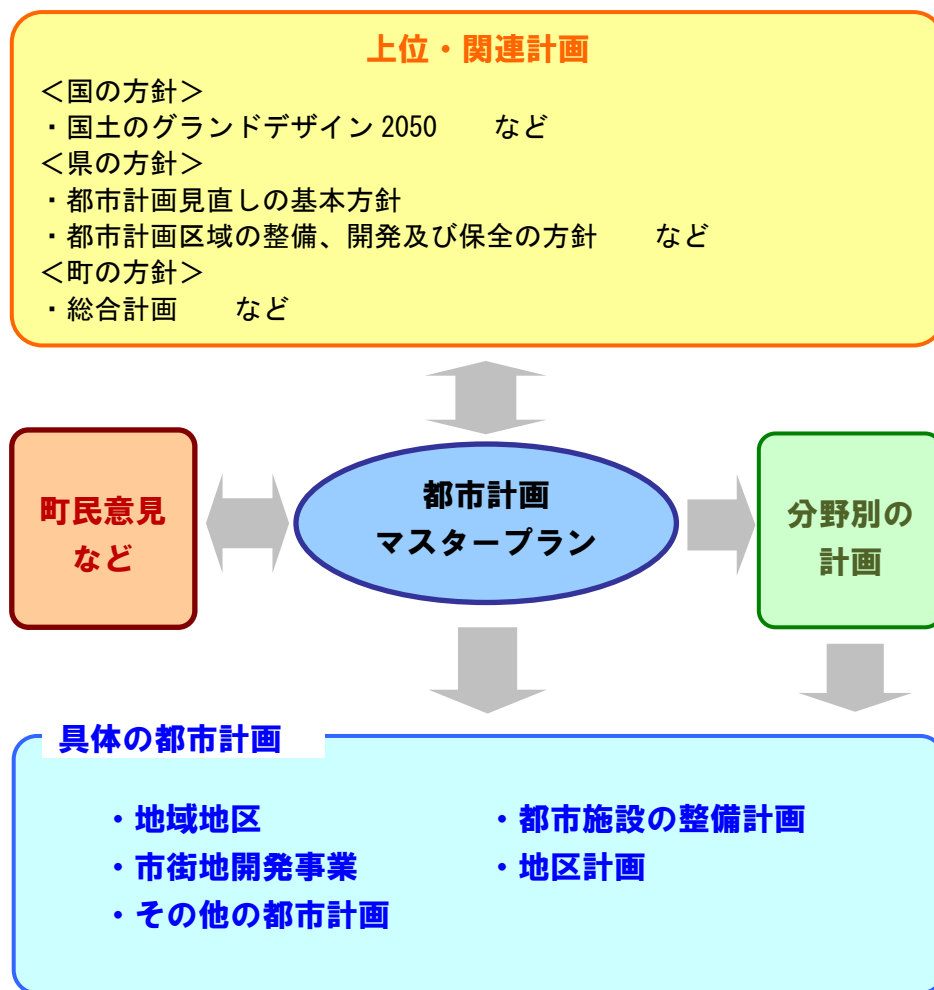
---

## 序－2. 都市計画マスタープランとは

---

- 「都市計画マスタープラン」とは、都市計画法第 18 条の 2「市町村の都市計画に関する基本的な方針」に基づき、町の都市づくりの方向性を示す総合的な計画であり、町民・事業者と行政の「共通の都市づくりの指針」としての役割を果たします。今後の土地利用の規制・誘導、道路・公園などの整備、自然環境の保全、安全性の向上など、町の都市づくりはこの計画に基づいて進められることとなります。
- 都市計画マスタープランの策定にあたっては、「栄町第 4 次総合計画」や「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」などの上位計画をはじめ、都市づくりに関連する計画と整合を図るとともに、町民の都市計画に対する理解を深め、また町民の意見を反映させたものであることが求められています。
- また、国の最上位計画である「国土のグランドデザイン 2050」では、「コンパクト＋ネットワーク」をキーワードに、「多様性と連携による国土・地域づくり」などを理念とした国土づくりの考え方を示しており、また、千葉県「都市計画の見直しの基本方針」（平成 26 年 7 月）では、「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」「首都圏中央連絡自動車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」などを都市づくりの基本理念に掲げていることから、栄町の都市計画マスタープランも、これら国・県の方針を踏まえて策定するものとします。

## 都市計画マスタープランとは



### 序－3. 計画の構成

○本計画は、大きく分けて、次の4つの章によって構成されています。

1. 栄町を取り巻く主要課題

人口、産業、土地利用などについて本町を取り巻く主要課題を示します。

2. 都市づくりの目標

本町の都市づくりの骨格となる、都市の将来像、都市の目標などについて示します。

3. 全体構想

都市の将来像、都市の目標を踏まえ、都市のベースとなる土地利用を構成するゾーン、新たな土地利用を展開するエリア、都市の活動を支える軸を全体構想として示します。

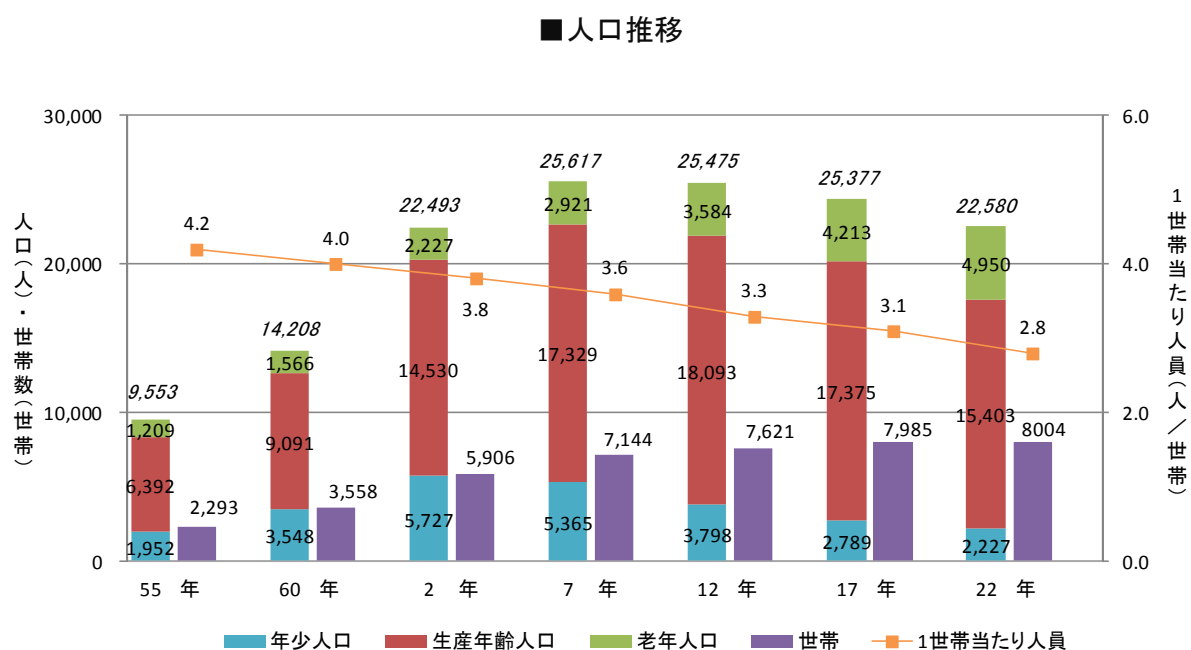
4. 実現化方策

全体構想に掲げた都市づくりを実現するための取組方針などを示します。

## 1. 栄町を取り巻く主要課題

### 1-1 定住・移住の促進に向けた取り組み

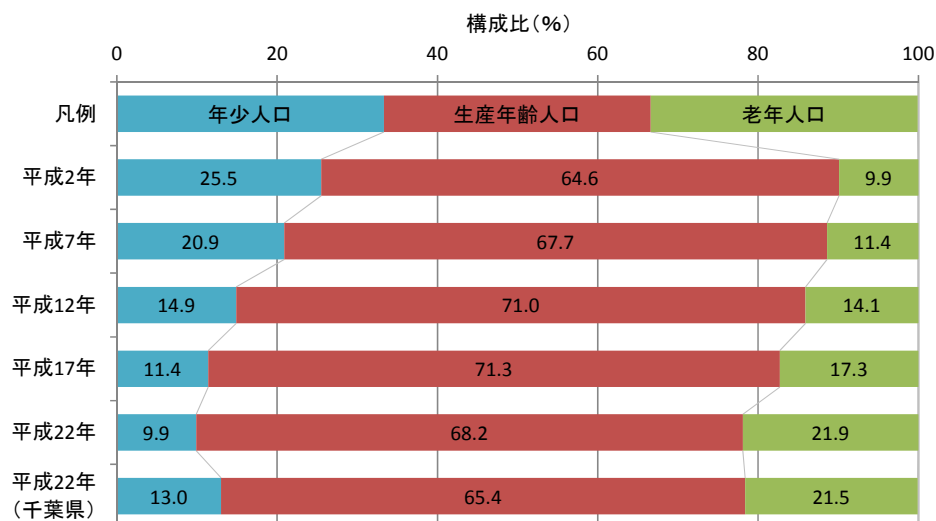
- 本町の人口は、平成7年の25,617人をピークに、平成22年には22,580人に減少しており、集落のみならず宅地開発事業が行われた住宅地でも減少数が目立つ状況にあります。
- これらの宅地開発事業は、昭和50年代から60年代にかけて施行され、完成後30年前後が経過したことから、将来にわたる定住者の確保に向けては、これら住宅地などの居住環境の維持・向上の取り組みとともに、新たな移住者が居住地として選択できる環境を整えることで、居住者の減少に歯止めをかけていく必要があります。



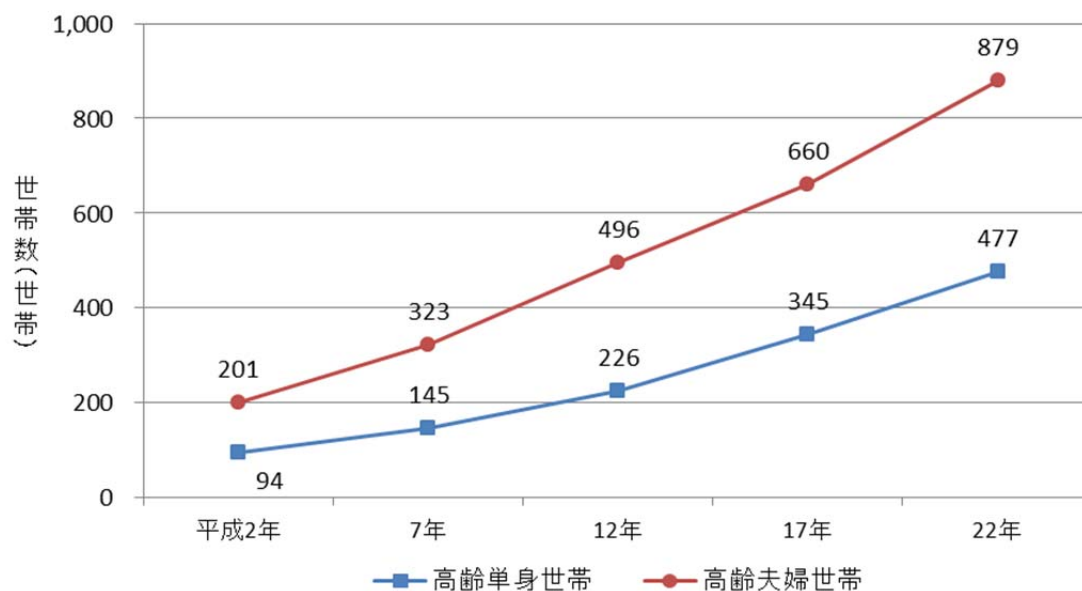
出典：国勢調査

- 本町は、平成2年から22年にかけて、年少人口は3,500人の減少となる一方、老年人口は2,723人の増加となっています。さらに、現在50～60歳代の年齢層が全体の36.8%を占め、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯も増加するなど、今後の更なる高齢化が予測されることから、都市づくりにおいても高齢化への対応とともに、若年層の定住・移住を促す取り組みが急務となっています。

### ■ 3階級別人口推移



### ■ 高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯数の推移



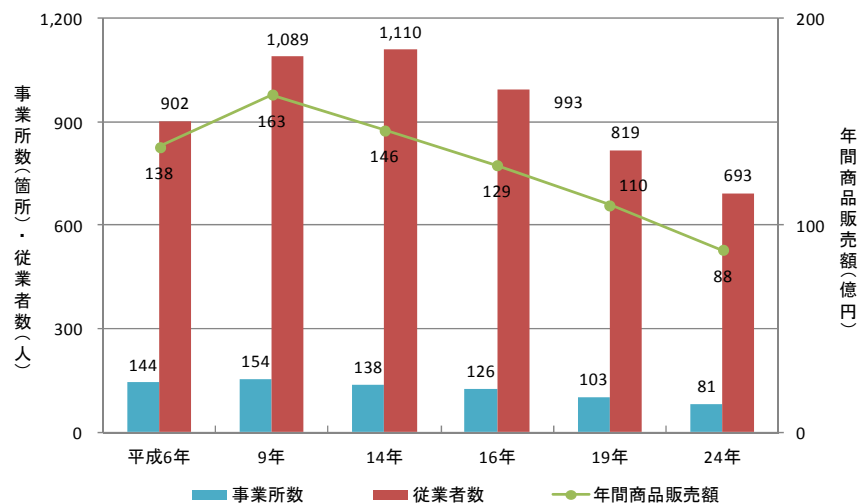
資料：国勢調査



## 1-2 身近なにぎわいづくりに向けた取り組み

- 本町は、周辺市町での大型ショッピングセンターが進出した影響などもあり、小売業の事業所数・従業者数、年間商品販売額はいずれも減少しており、日常の買回品や食料品の地元購買率も低下しています。
- このことから、歩いて暮らせるまちづくりの視点や定住・移住の促進を視点を、日常生活圏を考慮した店舗立地の誘導など地元購買率を高める取り組みにより、市街地の利便性を高めていく必要があります。

### ■小売業の推移



資料：商業統計調査(平成19年まで)/経済センサス(平成24年)

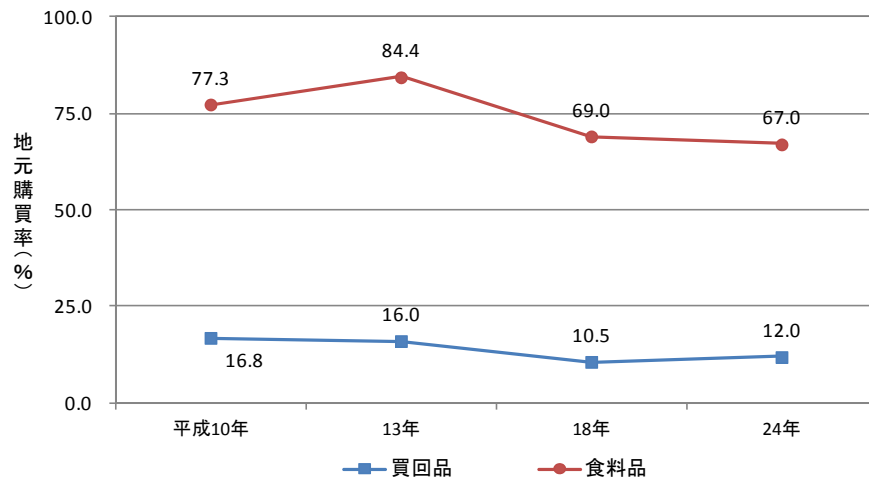
### ■隣接2市の大型商業施設（店舗面積 10,000 m<sup>2</sup>超の施設）

| 市町名 | 店舗名称            | 届出面積 (m <sup>2</sup> ) |
|-----|-----------------|------------------------|
| 成田市 | イオンモール成田        | 57,024                 |
|     | 成田パークショッピングセンター | 33,623                 |
|     | 公津の杜ショッピングセンター  | 28,620                 |

| 市町名 | 店舗名称                                           | 届出面積 (m <sup>2</sup> ) |
|-----|------------------------------------------------|------------------------|
| 印西市 | イオンモール千葉ニュータウン                                 | 54,206                 |
|     | ジョイフル本田千葉ニュータウン店                               | 46,723                 |
|     | BIG HOPガーデンモール印西                               | 36,885                 |
|     | カインズモール千葉ニュータウン                                | 23,135                 |
|     | 牧の原モア                                          | 18,614                 |
|     | スポーツデポ・ゴルフ5千葉ニュータウン店<br>カワチ薬局牧の原店・サンキ千葉ニュータウン店 | 11,721                 |

資料：県経営支援課「市町村別大規模小売店舗名簿(H25.12末現在)」

## ■地元購買率の推移



## ■地元購買率（他市町村との比較）

単位 %

| 県市町村    | 衣料品  | 食料品  | 飲食   | 市町村   | 衣料品  | 食料品  | 飲食   |
|---------|------|------|------|-------|------|------|------|
| 千葉県(平均) | 50.7 | 78.3 | 55.6 |       |      |      |      |
| 千葉市     | 83.7 | 93.3 | 91.3 | 印旛郡   |      |      |      |
| 銚子市     | 75.5 | 89.3 | 81.1 | 酒々井町  | 20.3 | 70.2 | 20.5 |
| 市川市     | 56.3 | 84.9 | 74.6 | 栄町    | 17.0 | 67.0 | 2.0  |
| 船橋市     | 82.8 | 93.2 | 88.7 | 香取郡   |      |      |      |
| 館山市     | 81.9 | 97.8 | 92.6 | 神崎町   | 0.0  | 18.5 | 4.6  |
| 木更津市    | 78.4 | 90.2 | 85.8 | 多古町   | 8.8  | 75.3 | 9.8  |
| 松戸市     | 73.7 | 95.2 | 85.4 | 東庄町   | 2.6  | 64.9 | 2.1  |
| 野田市     | 76.1 | 92.1 | 80.5 | 山武郡   |      |      |      |
| 茂原市     | 73.0 | 92.8 | 91.7 | 大網白里町 | 51.1 | 82.4 | 37.7 |
| 成田市     | 88.1 | 90.5 | 95.2 | 九十九里町 | 2.8  | 53.3 | 2.5  |
| 佐倉市     | 48.7 | 85.9 | 73.3 | 芝山町   | 2.8  | 44.8 | 1.2  |
| 東金市     | 77.5 | 95.7 | 90.8 | 横芝光町  | 21.4 | 81.4 | 28.1 |
| 旭市      | 63.0 | 90.0 | 87.7 | 長生郡   |      |      |      |
| 習志野市    | 59.6 | 82.1 | 56.3 | 一宮町   | 18.5 | 65.1 | 7.9  |
| 柏市      | 86.9 | 92.4 | 93.6 | 睦沢町   | 1.0  | 28.3 | 2.0  |
| 勝浦市     | 28.1 | 53.4 | 31.3 | 長生村   | 11.7 | 25.9 | 1.5  |
| 市原市     | 72.8 | 90.8 | 80.4 | 白子町   | 0.0  | 29.4 | 0.9  |
| 流山市     | 57.5 | 90.9 | 65.8 | 長柄町   | 0.0  | 0.0  | 0.0  |
| 八千代市    | 83.8 | 89.7 | 85.0 | 長南町   | 0.0  | 1.8  | 0.0  |
| 我孫子市    | 48.2 | 79.3 | 55.0 | 夷隅郡   |      |      |      |
| 鴨川市     | 50.2 | 93.8 | 75.6 | 大多喜町  | 31.7 | 71.2 | 12.6 |
| 鎌ヶ谷市    | 61.6 | 83.0 | 71.5 | 御宿町   | 2.3  | 41.1 | 6.7  |
| 君津市     | 40.4 | 70.2 | 47.8 | 安房郡   |      |      |      |
| 富津市     | 44.1 | 67.4 | 14.2 | 鋸南町   | 2.6  | 69.9 | 10.5 |
| 浦安市     | 70.2 | 93.3 | 84.0 |       |      |      |      |
| 四街道市    | 68.5 | 89.8 | 51.8 |       |      |      |      |
| 袖ヶ浦市    | 21.5 | 74.3 | 32.6 |       |      |      |      |
| 八街市     | 53.0 | 85.5 | 47.0 |       |      |      |      |
| 印西市     | 78.5 | 84.1 | 78.7 |       |      |      |      |
| 白井市     | 18.7 | 74.3 | 43.9 |       |      |      |      |
| 富里市     | 28.9 | 73.5 | 34.4 |       |      |      |      |
| 南房総市    | 2.7  | 34.2 | 5.1  |       |      |      |      |
| 匝瑳市     | 44.6 | 74.2 | 50.7 |       |      |      |      |
| 香取市     | 51.4 | 91.2 | 54.2 |       |      |      |      |
| 山武市     | 21.3 | 60.5 | 25.3 |       |      |      |      |
| いすみ市    | 34.0 | 81.1 | 36.1 |       |      |      |      |

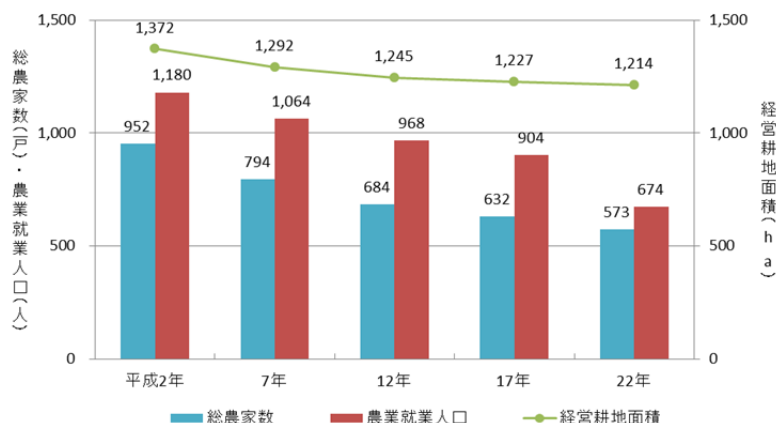
注) 地元購買率＝居住地で購買する消費者÷有回答者数×100%

資料：「千葉県の商圏（平成24年度消費者購買動向調査報告書）」

### 1-3 産業を元気にする取り組み

- 本町の産業は、農業や商業が縮小傾向、工業が横ばいの傾向にあり、就業者数は減少傾向にあります。また、本町は町外への通勤・通学者が多く、周辺都市への流出が流入を上回っています。
- これら産業は、住民の雇用の場として、さらには本町の財政を支えていく基盤として非常に重要であることから、成田国際空港や千葉ニュータウンに近接する立地条件などを活かしながら、産業基盤を強化・充実していく必要があります。

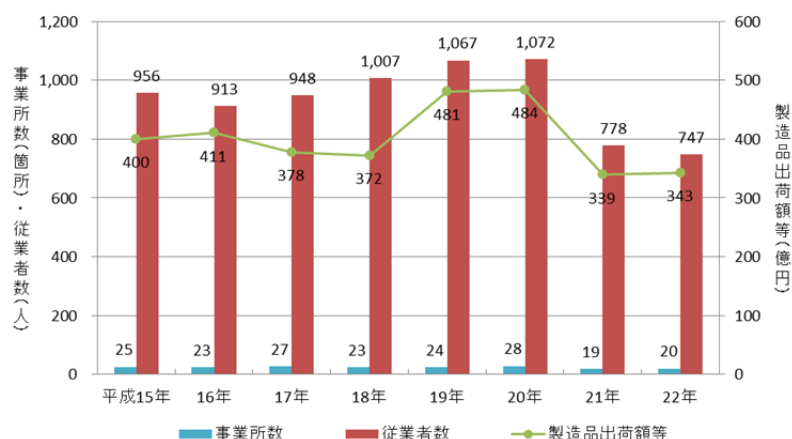
■農業の推移



資料：

農林業センサス

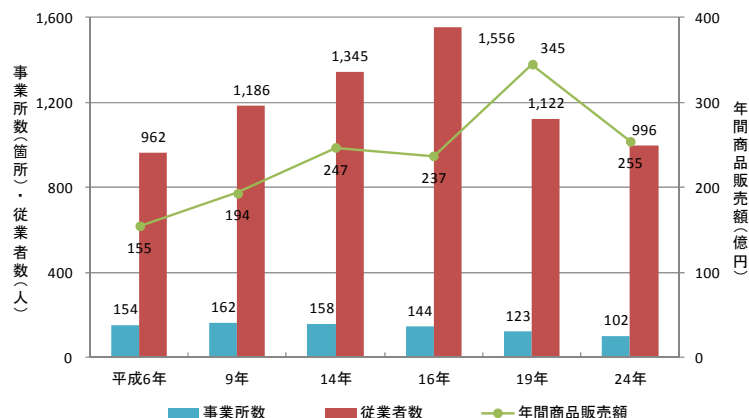
■工業の推移



資料：

工業統計調査

■商業の推移



資料：

商業統計調査

(平成19年まで)

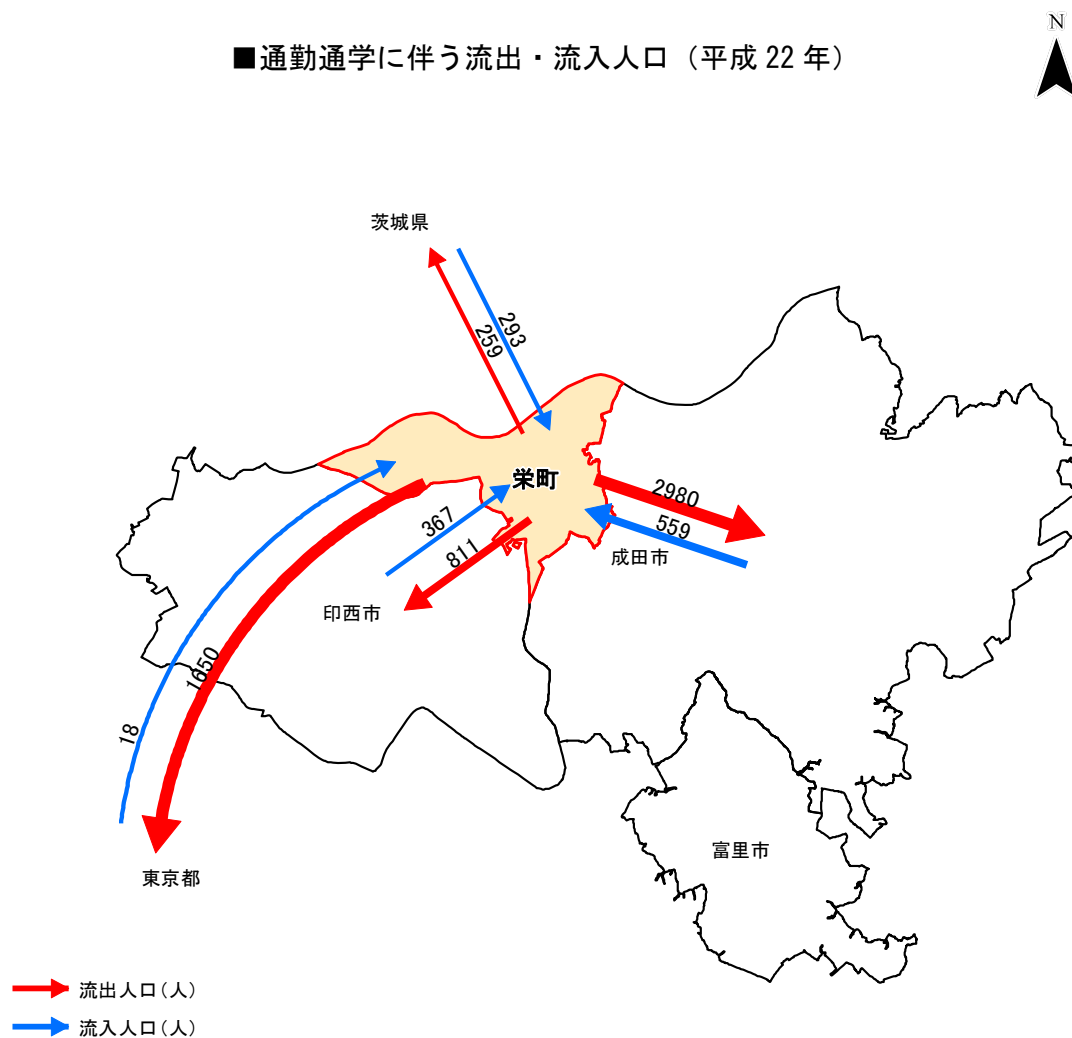
経済センサス

(平成24年)

<商業：小売業・卸売業の総数>

- また、昼間人口と夜間人口を比較すると、昼間人口が夜間人口の 69.2%と大幅な流出超過となっており、昼間人口の流出率は全国でも 3 番目の高さとなっています。これは町内での就業の場の少なさと関連しており、若者が町外へ流出する要因の 1 つと考えられます。

■通勤通学に伴う流出・流入人口（平成 22 年）



■昼夜間人口比率（全国 下位 10 位）

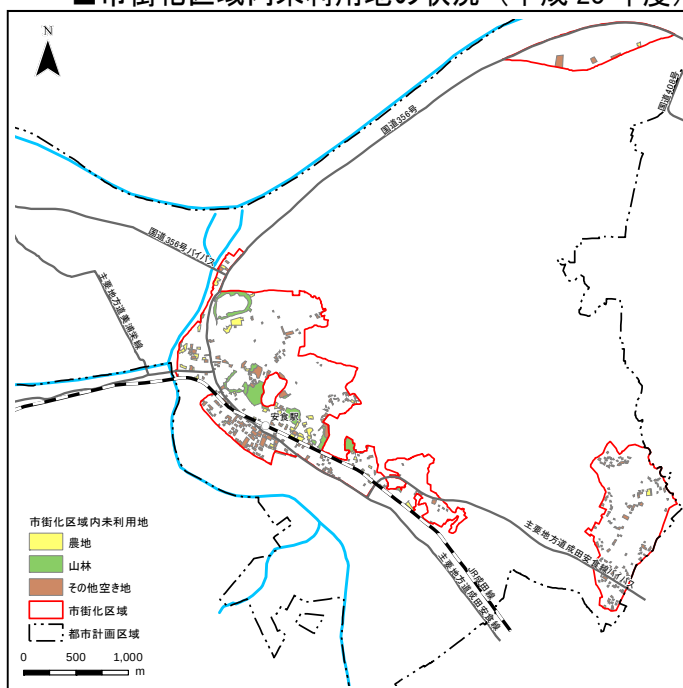
| 市町村      | 昼間人口   | 夜間人口    | 昼夜間人口比率 | 順位(下位) |
|----------|--------|---------|---------|--------|
| 神奈川県 真鶴町 | 6,008  | 8,212   | 73.2    | 10     |
| 青森県 階上町  | 10,749 | 14,699  | 73.1    | 9      |
| 山梨県 西桂町  | 3,295  | 4,541   | 72.6    | 8      |
| 埼玉県 富士見市 | 77,311 | 106,736 | 72.4    | 7      |
| 奈良県 平群町  | 14,287 | 19,727  | 72.4    | 6      |
| 山形県 中山町  | 8,689  | 12,015  | 72.3    | 5      |
| 茨城県 利根町  | 12,238 | 17,473  | 70.0    | 4      |
| 千葉県 栄町   | 15,632 | 22,580  | 69.2    | 3      |
| 大阪府 豊能町  | 14,471 | 21,989  | 65.8    | 2      |
| 宮城県 七ヶ浜町 | 13,278 | 20,416  | 65.0    | 1      |

資料：国勢調査

## 1-4 新たな市街地の形成に向けた取り組み

- 本町の市街化区域は町域面積の約1割であり、その9割以上が宅地などの都市的土地利用が図られていることから、市街化区域内で利用できる土地は、現状でほとんど残されていない状況にあります。
- このことから、今後の土地利用に向けては、市街化区域の縁辺部や幹線道路の沿道などにおいて宅地利用を誘導するなど、新たな市街地を形成していくことにより、町の活力を将来にわたり支えていく枠組みを示していく必要があります。

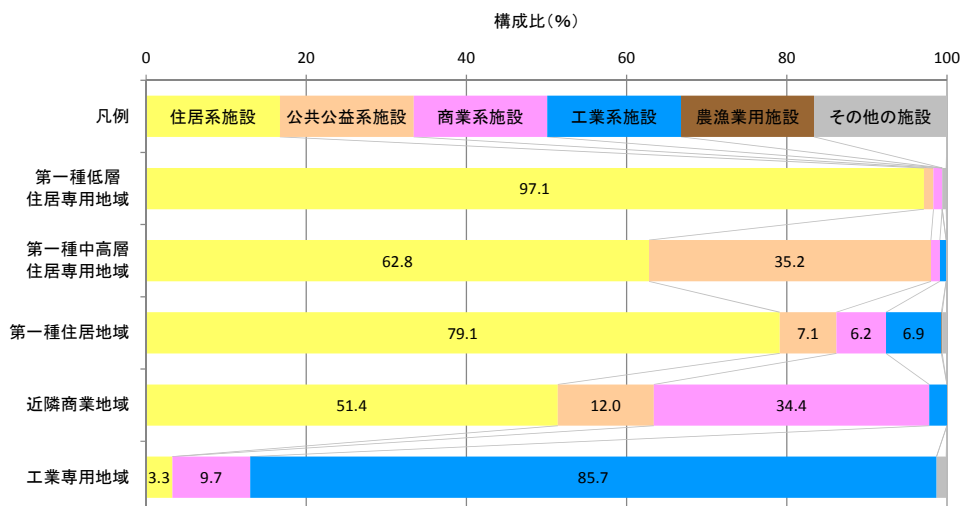
■市街化区域内未利用地の状況（平成23年度）



資料：都市計画基礎調査

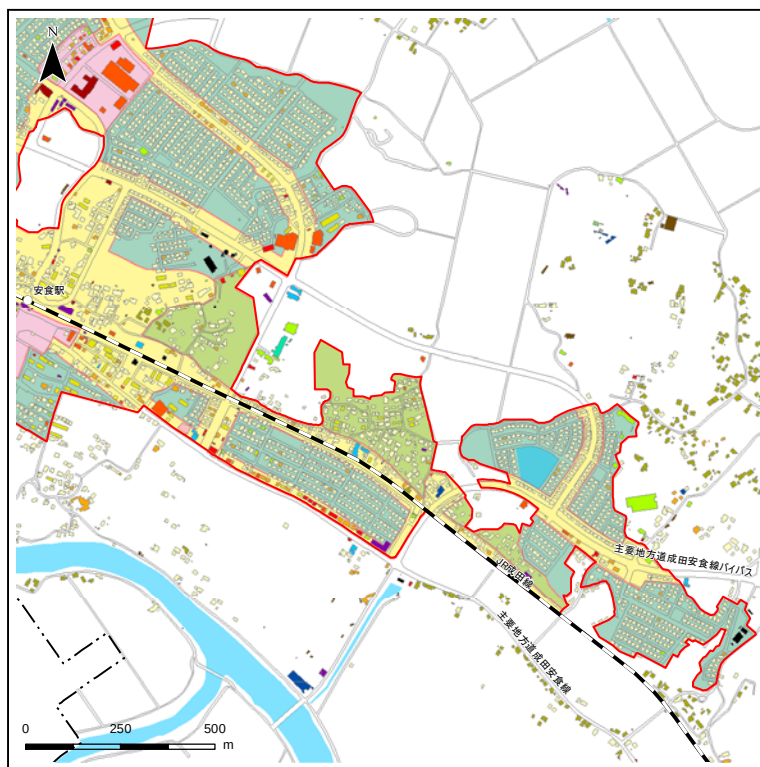
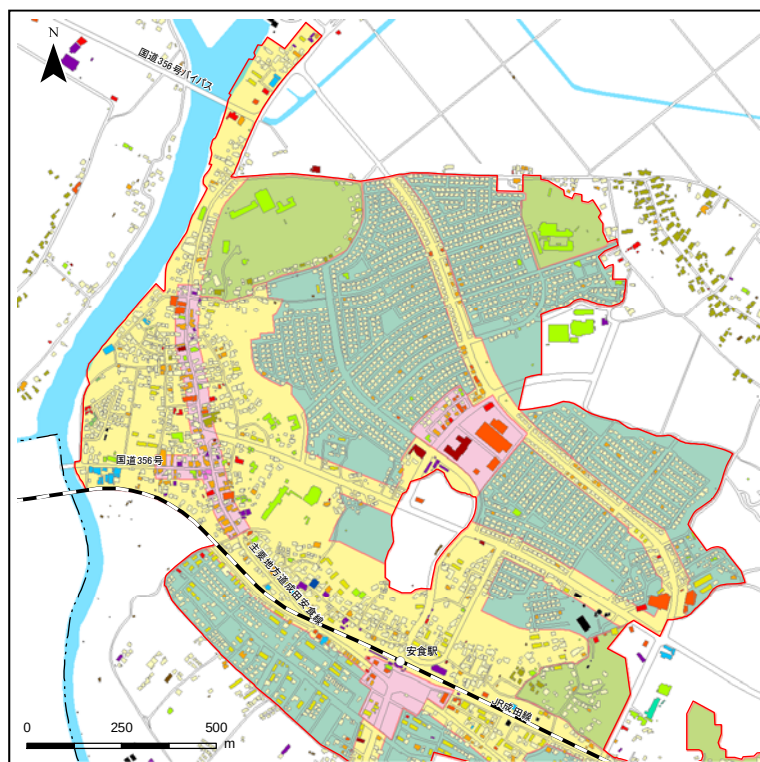
- 本町には、商業地として「近隣商業地域」が指定されるものの、安食駅周辺や安食交差点付近は、商業集積の度合いが低いことを踏まえ、住民の日常を支える商業機能の向上に向けて、商業の新たな集積を目指した拠点形成を進めていく必要があります。

■用途地域別の建物用途別建築面積比率（平成23年度）



資料：  
都市計画基礎調査

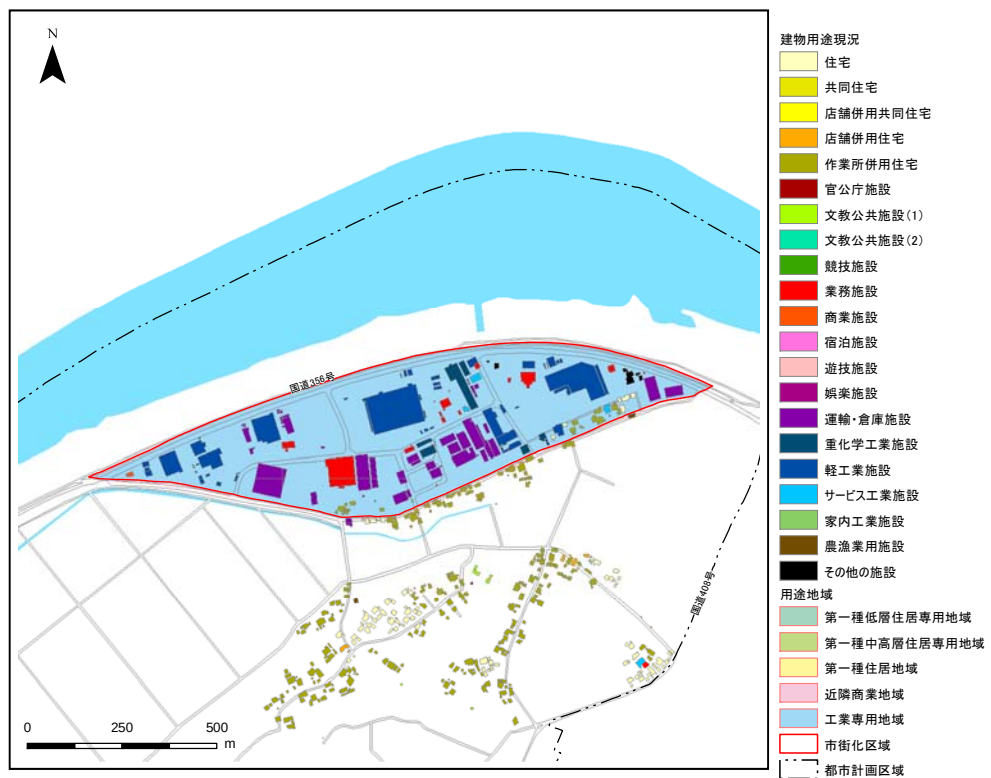
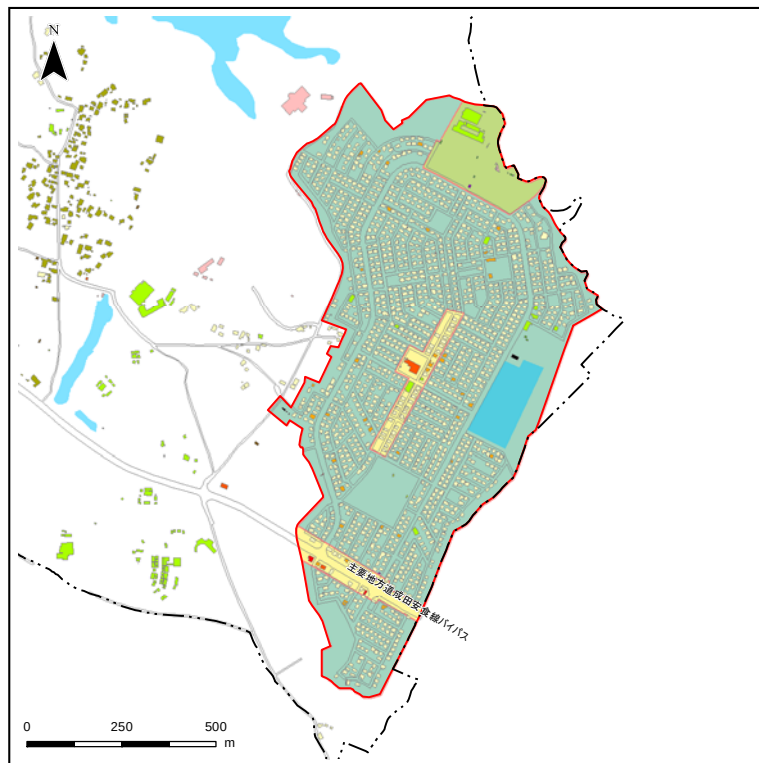
■用途地域別建物用途現況（平成 23 年度）



- 建物用途現況
- 住宅
  - 共同住宅
  - 店舗併用共同住宅
  - 店舗併用住宅
  - 作業所併用住宅
  - 官公庁施設
  - 文教公共施設 (1)
  - 文教公共施設 (2)
  - 競技施設
  - 業務施設
  - 商業施設
  - 宿泊施設
  - 遊技施設
  - 娯楽施設
  - 運輸・倉庫施設
  - 重化学工業施設
  - 軽工業施設
  - サービス工業施設
  - 家内工業施設
  - 農漁業用施設
  - その他の施設
- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
  - 第一種中高層住居専用地域
  - 第一種住居地域
  - 近隣商業地域
  - 工業専用地域
  - 市街化区域
  - 都市計画区域

資料：都市計画基礎調査

■用途地域別建物用途現況（平成 23 年度）



資料：都市計画基礎調査



---

## 2. 都市づくりの目標

---

### 2-1 将来像

ひとが元気 まちが元気  
みんなでつくる水と緑のふるさと さかえ

第4次総合計画では、水と緑に恵まれた本町を、みんなで力を合わせ、住み続けたいまち、住んでみたいまち、誇りと愛着が保てる「ふるさと さかえ」にすることを目指し、「ひとが元気 まちが元気 みんなでつくる水と緑のふるさと さかえ」を将来像に掲げています。

栄町都市計画マスタープランにおいても、第4次総合計画の将来像である「ひとが元気 まちが元気 みんなでつくる水と緑のふるさと さかえ」を目指す計画のひとつとして、町の活性化や定住・移住の促進を都市づくりの面から支えるため、暮らしやすさが実感できる良好な居住環境の形成や地域産業の活性化を促す土地利用の展開、水と緑など自然の豊かさが身近にある環境づくりなど、将来にわたり快適で魅力ある都市づくりを進めていくことで持続可能な都市を目指していくこととします。

### 2-2 計画の目標年度

本計画の計画期間は、2015 年（平成 27 年度）をスタートに、「概ね 20 年後の 2034 年（平成 46 年度）」を目標年度とします。

なお、今後本格的な人口減少や少子化の到来と、これに伴う社会構造の変化が見込まれることや、国・県の施策も社会を取り巻く情勢の変化に応じて適宜見直されることが考えられます。

このため、本計画についても各種構想の見直しや土地利用展開の進展など社会状況の変化を的確に捉え、総合計画基本計画の策定期間などを念頭に、必要に応じて計画内容の見直しを行うこととします。



## 2-3 都市づくり目標

栄町の将来像である「ひとが元気 まちが元気 みんなでつくる水と緑のふるさと さかえ」に向けて、誰もが元気で快適に暮らせること、誰もが暮らしてみたいとなる都市としていくための方向性として、以下の「**3つの都市づくり目標**」を展開していくことにより、将来にわたり快適で魅力ある持続可能な都市をつくります。

### 目標1 にぎわいの創出に向けた都市づくり

少子・高齢化が進むなか、多様な世代が快適に暮らせるよう、良好な居住環境を守りつつ、身近な範囲に日常生活に必要な都市機能が確保されていることが、暮らしやすく、にぎわいのある都市づくりにつながると考えます。

このことから、新たな商業施設の誘導や既存の商業施設の拡充などにより「身近な拠点」を形成し、市街地や市街地の隣接地に適切に配置し生活圏の利便を高めていくとともに、幹線道路沿道への商業施設の誘致や、既存の観光、農産資源などの有効活用を進めていくことにより、暮らしやすく、にぎわいのある都市を実現します。

### 目標2 雇用の場の創出に向けた都市づくり

都市を将来にわたり支えていくには、地域の産業が盛んであることと、雇用の場が確保されていることが重要であると考えます。

このことから、本町の主要な産業である農業の活性化とともに、工業団地の拡張や幹線道路沿道への流通業務施設などの誘致、新たな商業施設の誘導を進めるなど、企業立地を誘導し、雇用の場を創出していくことで、地域の産業が元気で職住が近接した都市を実現します。

### 目標3 居住地の受け皿づくり拡大に向けた都市づくり

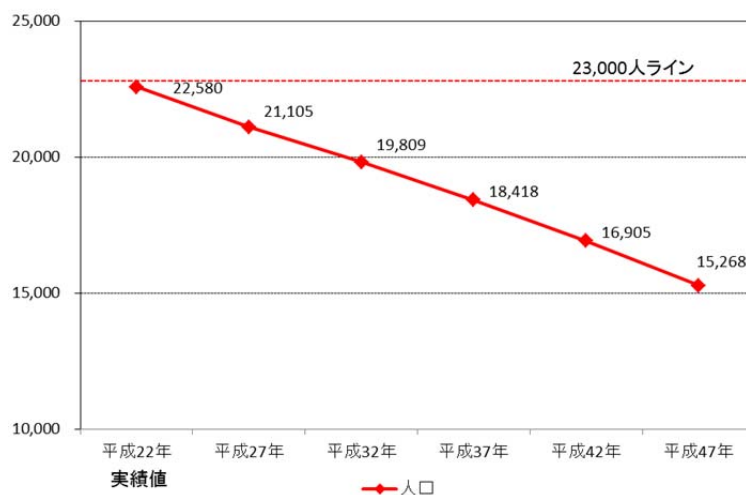
少子・高齢化が進むなか、次の時代を担う新たな定住者を増やしていくことが持続可能な都市を支えていく上で重要であると考えます。

このことから、計画的に開発された低層戸建住宅地や農地や丘陵地に点在する集落地など、本町の特徴ある居住環境と水と緑に恵まれた地域固有の自然を守りつつ、駅周辺において新たな居住環境の誘導を図るなど、時代の変化や少子・高齢化を踏まえた居住地づくりを進めていくことで、新たな定住を促す都市を実現します。

## 2-4 将来フレーム

第4次総合計画では、計画期間である2018年（平成30年）の目標人口を「23,000人」と定めています。

本町の人口推移を国勢調査でみると、平成7年の25,617人をピークに減少に転じ、平成22年時点で22,580人となっています。さらに、国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計では、下図のとおり今後も栄町の人口は一貫して減少すると予測されています。



※国立社会保障・人口問題研究所（平成25年3月推計）の推計による栄町の将来人口予測

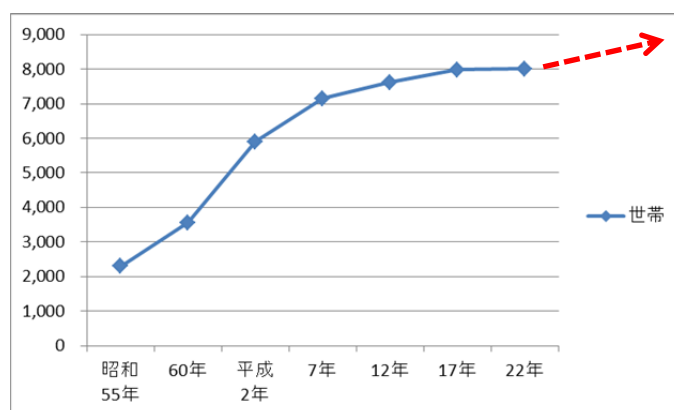
しかし、今後は定住・移住の促進や地域産業の活性化に向けた都市づくり施策などを展開していくことで、第4次総合計画の目標人口である23,000人を、本計画の計画期間である2034年（平成46年）においても維持していくこととします。

なお、本計画に掲げる施策を展開するためには、相応する人口規模が必要となることから推計値でなく、敢えて高い目標値を設定したものです。

**目標人口：23,000人（平成46年）**

### <参考>

なお、世帯数は増加傾向にあることから、23,000人の人口規模を維持していくためには、居住の流動化とあわせ、居住地の受け皿を増やしていく必要があります。



### 3. 全体構想

本町の将来像（ひとが元気 まちが元気 みんなでつくる水と緑のふるさと さかえ）の実現に向けて展開する「3つの都市づくり目標」を支え、暮らしやすい都市を形成していくための方針として、「**全体構想**」を示します。

全体構想では、都市のベースとなる土地利用を構成する『**土地利用ゾーン**』、新たな土地利用を展開する『**エリア**』、都市の活動を支える『**軸**』から、都市の骨格となる方針を示すものとします。

#### 3-1 現況土地利用ゾーン

本町全域の土地利用構成をあらわすものとして、現況の役割に応じて以下の土地利用のゾーニングを示します。

なお、都市づくりの目標に向けたエリア形成の実現に応じて、ゾーニングの変更も考えていきます。

##### （１）居住ゾーン

- 住宅地や集落地など、主に良好な居住機能の維持・向上を図る区域を、「居住ゾーン」に位置づけます。
- 「市街化区域及び市街化調整区域の集落地」に、居住ゾーンを配置します。
- 居住ゾーンでは、良好な居住環境の維持、向上に向けた生活基盤の改善と、定住人口の確保などを目指します。
- 集落地については、居住人口の減少や高齢化が進んでいることを踏まえ、地域コミュニティの維持などを目的に、新たな居住者の定着を可能とする土地利用の見直しについても検討します。

・住宅地（主に市街化区域）

・集落地（主に市街化調整区域）

##### （２）工業ゾーン

- 工業地としての土地利用を誘導するとともに、工業立地に係る機能の維持・改善を図る区域を、「工業ゾーン」に位置づけます。
- 「矢口工業団地」に、工業地ゾーンを配置します。
- 工業ゾーンでは、工場の立地環境の維持、向上に向けた都市基盤の改善と、まとまりある機能的な工業地の形成を目指します。

・矢口工業団地

### （３）農地ゾーン

- 優良な農地など、農業環境の維持・改善を図る区域を、「農地ゾーン」に位置づけます。
- 「市街化調整区域の農地」に、農地ゾーンを配置します。
- 農地ゾーンでは、農業地としての環境保全や、農業の６次産業化など都市近郊農業としての新たな付加価値の創出を目指します。

・ 農地

### （４）自然・レクリエーションゾーン

- 利根川や長門川、将監川などの水辺空間、町東部の丘陵地に広がる樹林地など、豊かな自然環境が魅力であることから、これら地域資源を保全し、また活用を図る区域を、「自然・レクリエーションゾーン」に位置付けます。
- 河川の水辺や樹林地においては、気象緩和や保水といった自然の多面的な機能を踏まえ、緑地空間の継続的な保全を図るとともに、親水空間を活用した憩いの場や交流拠点の形成を誘導していきます。
- 自然を活かした大規模な公共空間である「房総のむら」や「水と緑の運動広場」などは、人々の健康増進や安らぎの空間として広く親しまれていることから、将来にわたり利用しやすい環境の維持に努めていきます。

・ 樹林地                      ・ 水辺（利根川、長門川、将監川、印旛沼）  
・ 房総のむら              ・ 水と緑の運動広場    など

## 3-2 将来土地利用展開エリア

3つの都市づくりの目標を実現し、本町の持続的な発展を支えていくための市街地の核として、新たな土地利用の展開に向けた「将来土地利用展開エリア」を、以下のとおり設定します。

### (1) 駅周辺活性化エリア

#### ＜エリア形成の考え方＞

- 都市機能をコンパクトに集約するまちづくりを進める観点から、公共交通の結節点として、多くの住民が日常的に利用する駅周辺に「駅周辺活性化エリア」を配置し、観光客や住民の暮らしを支える店舗の集積を図るなど、にぎわいの創出に向けたエリア形成を目指します。

#### ＜将来土地利用展開＞

- 安食駅周辺地区では、本町の生活を支える公共交通の結節点としての機能の向上と、店舗・事務所などの立地、集積を図ります。

・ 安食駅周辺地区

### (2) 商業誘導エリア

#### ＜エリア形成の考え方＞

- 現況の集客施設の立地状況や既存の交通のネットワークなどを踏まえ、「商業誘導エリア」を配置し、暮らしを支える店舗の集積や広域的な需要を満たす集積型商業施設の誘導を図るなど、にぎわいとともな雇用創出に向けたエリア形成を目指します。

#### ＜将来土地利用展開＞

- 町役場周辺地区では、役場をはじめとする郵便局・銀行などの公共サービス機能やスーパーなどが集積していることから、その維持向上を図るとともに、住民の暮らしを支える店舗・事業所などの更なる集積を図ります。なお、エリアに含まれる市街化調整区域についても、現行の土地利用と一体的な活用を図られるよう土地利用の見直しを検討します。
- 北総栄病院周辺地区では、医療・福祉施設やスーパーなどが集積していることから、その維持向上を図るとともに、住民の暮らしを支える店舗・事業所など更なる集積を図ります。なお、エリアに含まれる市街化調整区域についても、現行の土地利用と一体的な活用を図られるよう土地利用の見直しを検討します。
- 下埜地区は、市街化調整区域ではありますが、住宅団地に隣接し、かつ、町内外からの道路アクセスが優れている地区であることから、住民の暮らしを支えるとともに、広域圏を視野に入れた新たな商業集積が図られるよう土地利用の見直しを検討します。

・ 町役場周辺地区  
・ 北総栄病院周辺地区  
・ 下埜地区

### （３）住居誘導エリア

#### ＜エリア形成の考え方＞

- 人口減少時代に見合ったコンパクトな集約型都市づくりを進める観点から、利便性が高く、居住環境として魅力のある駅を中心とした生活圏域を踏まえ、「住居誘導エリア」を配置し、居住地の受け皿ともににぎわいの創出に向けたエリア形成を目指します。

#### ＜将来土地利用展開＞

- 前新田地区及び南ヶ丘隣接地区は、市街化調整区域ではありますが、ＪＲ安食駅又はＪＲ小林駅の生活圏域として、住宅団地に隣接した地区であることから、居住地として一体的な活用が図られるよう土地利用の見直しを検討します。

- ・ 前新田地区
- ・ 南ヶ丘隣接地区

### （４）工業誘導エリア

#### ＜エリア形成の考え方＞

- 本町の主要な産業地として食品加工を中心とした工場等が集積している矢口工業団地の周辺区域に「工業誘導エリア」を配置し、産業基盤の強化を図るとともに雇用の創出に向けたエリア形成を目指します。

#### ＜将来土地利用展開＞

- 矢口工業団地は、既に土地利用がほぼ図られており、事業拡大の余地が制限されている状況であります。ついては、団地周辺地区において産業の集積や広域的な交通利便性を活かし、既存団地の拡張が図られるよう土地利用の見直しを検討します。

- ・ 矢口工業団地周辺地区

### （５）沿道ポテンシャル活用エリア

#### ＜エリア形成の考え方＞

- 順次開通が見込まれる首都圏中央連絡自動車道による広域ネットワーク網並びに成田国際空港からの距離的優位性や発着容量増に伴う貨物取扱量の更なる拡大を活かし、広域交通や物流の要となっている主要な幹線道路の沿道に「沿道ポテンシャル活用エリア」を配置し、流通業務施設の誘導を図るなど、雇用の創出に向けたエリア形成を目指します。

#### ＜将来土地利用展開＞

- 国道356号バイパス沿道は、市街化調整区域ではありますが、首都圏中央連絡自動車道に接続するなど、広域交通や物流の要となる路線であることから、沿道ポテンシャルを活用し、地域経済の活性化に寄与する流通業務施設や集客施設などの立地が図られるよう土地利用の見直しを検討します。

- 主要地方道鎌ヶ谷本埜線バイパス（事業中）及び主要地方道成田安食線沿道は、市街化調整区域であります。成田国際空港や現在事業が進められている北千葉道路への良好なアクセスなど、広域交通や物流の要となる路線であることから、沿道ポテンシャルを活用し、地域経済の活性化に寄与する流通業務施設や集客施設などの立地が図られるよう土地利用の見直しを検討します。

- ・ 国道 356 号バイパス
- ・ 主要地方道成田安食線
- ・ 主要地方道鎌ヶ谷本埜線バイパス（事業中）

## （６）観光活性化エリア

### ＜エリア形成の考え方＞

- 町内外の交流の核である房総のむらの周辺区域に「観光活性化エリア」を配置し、観光需要を高めるとともに、本町を訪れる交流人口の拡大を図るなど、にぎわいの創出に向けたエリア形成を目指します。

### ＜将来土地利用展開＞

- 房総のむら周辺地区では、既存の施設を活かしつつ、様々な交流を支える施設の立地、集積により、更なる機能強化を図ります。

- ・ 房総のむら周辺地区

### 3-3 軸

本町における人々の活動や産業活動、さらには、自然環境のつながりを支えていくため、役割に応じて以下の「軸」を設定します。

#### (1) 都市軸

- 本町の周辺都市を結び、広域での人や物の活発な活動を支える広域的な軸として、幹線道路及び鉄道を「都市軸」として位置づけます。
- 都市軸として、以下の路線を配置します。

##### <都市軸>

- |              |                    |
|--------------|--------------------|
| ・ 国道 356 号   | ・ 国道 356 号バイパス     |
| ・ 主要地方道成田安食線 | ・ 主要地方道成田安食線バイパス   |
| ・ 若草大橋       | ・ 町道 1091 号線（布鎌大橋） |

##### <都市軸（構想）>

- ・ 主要地方道鎌ヶ谷本埜線バイパス（事業中）
- ・ 若草大橋先線（構想）

##### <都市軸（鉄道）>

- ・ J R 成田線

#### (2) 副都市軸

- 町内の各エリアを連絡し、町内の住民の暮らしに関わる活動や産業活動を支える身近な幹線道路を、「副都市軸」として位置づけます。
- 副都市軸として、以下の路線を配置します。

##### <副都市軸>

- |                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| ・ 3.4.14 鷺町・酒直線 | ・ 3.4.15 閘門・田中線 |
| ・ 3.5.17 安食駅北線  | ・ 主要地方道美浦栄線     |
| ・ 町道 1009 号線    |                 |





---

## 4. 実現化方策

---

将来像や目標の実現に向かっては、「都市計画制度の活用」・「広域交通ネットワークの構築」・「協働による都市づくりの展開」の取組が必要と考えます。

### 4-1 都市計画制度の活用

全体構想で示したエリア形成に向けては、次に示す制度の活用などが考えられます。

#### （１）地区計画＜既存の開発団地＞

- 既存の開発団地については、完成後 30 年前後が経過し、居住する世帯構成などが大きく変化しています。ついては、居住環境の維持・向上を図るために時代のニーズを的確に捉え、現行地区計画の規制・誘導の在り方を見直すことも必要と考えています。

#### （２）開発許可制度の活用

- 市街化調整区域における開発許可の要件として、地区計画に定められた内容に適合した事業の場合は、許可が受けられる制度があります。

にぎわいや雇用の場の創出を図り、まちを活性化するため、それぞれのエリア形成にあたっては、本制度の活用が有効な手段であると考えられます。

なお、本制度の活用が図られるようそれぞれのエリアの規制と誘導の考え方を示した運用基準の作成に取り組んでいきます。

- 市街化調整区域における開発許可の要件として、市街化区域に近接し、一体的な日常生活圏を構成している区域内では、住宅などの建築が可能となる制度、いわゆる連たん制度があります。

新たな定住人口の受け皿を確保していくため、住居誘導エリア形成にあたっては、本制度の活用が有効な手段であると考えられます。

### 4-2 広域交通ネットワークの構築

- それぞれのエリア形成を図っていくためには、都市間アクセスの向上により、物流機能や産業機能の立地適正を高めるとともに、居住地としての魅力を高めることが重要と考えます。
- 「若草大橋先線」の構想路線については、広域間・地域間を結ぶ新規の主要幹線道路として計画の具体化を図るため、関係機関への働きかけなどに取り組みます。
- 現在事業中の主要地方道鎌ヶ谷本埜線バイパスについては、早期整備に向け、関係機関への働きかけなどに取り組みます。

### 4－3 協働による都市づくりの展開

- 将来にわたり持続可能な都市としていくためには、行政のみならず地域住民や地域の事業者などが参画し、住民と行政がそれぞれの役割を認識し、互いに連携協力しながら都市づくりを進めていくことが重要と考えます。

このことから、将来像や目標の実現に向かっては、住民や事業者の協力が必要と考えます。

## 栄町都市計画マスタープランの策定の主な経緯

| 年月日                                      | 経緯等                       | 主な内容                          |
|------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 平成 26 年 10 月 25 日                        | 町民懇談会<br>(南ヶ丘集会所)         | ・都市計画マスタープランの方向性について町民と懇談会を開催 |
| 平成 26 年 10 月 25 日                        | 町民懇談会<br>(竜角寺台コミュニティセンター) |                               |
| 平成 26 年 10 月 26 日                        | 町民懇談会<br>(ふれあいプラザさかえ)     |                               |
| 平成 26 年 11 月 25 日                        | 町議会(全員協議会)                | ・全体構想(案)について報告                |
| 平成 26 年 12 月 18 日                        | 都市計画審議会                   | ・全体構想(案)について報告                |
| 平成 27 年 1 月 6 日<br>～<br>平成 27 年 1 月 20 日 | 町民意見募集                    | ・都市計画マスタープラン(素案)についての意見募集     |
| 平成 27 年 2 月 17 日                         | 都市計画審議会                   | ・都市計画マスタープラン(案)の諮問、答申         |
| 平成 27 年 2 月 25 日                         | 町議会(全員協議会)                | ・都市計画マスタープラン(案)の報告            |
| 平成 27 年 4 月                              | 策定、公表                     | ・都市計画マスタープランの策定、公表            |







#### ■イメージキャラクター（ドラム）

ドラムの名前には、龍（ドラゴン）の「ドラ」と夢の「ム」から名付けられ、『町民に夢や未来を与える』という意味がこめられている。

## 栄町都市計画マスタープラン

平成27年4月

編集・発行：栄町まちづくり課

〒270-1592

千葉県印旛郡栄町安食台一丁目2番

TEL 0476-33-7719（直通）

E-mail: machidukuri@town.sakae.chiba.jp