

## 5 土地利用構想

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く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。

- ①にぎわいの創出に向けた都市づくり
- ②雇用の場の創出に向けた都市づくり
- ③居住地の受け皿づくり拡大に向けた都市づくり

上記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、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『将来土地利用展開エリア』、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。

## ■土地利用ゾーンの考え方

ゾーン名	ゾーンの考え方
居住ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆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。</li> <li>◆「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。</li> <li>◆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。</li> <li>◆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。</li> </ul>
工業ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆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。</li> <li>◆「矢口工業団地」に、工業地ゾーンを配置します。</li> <li>◆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。</li> </ul>
農地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆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。</li> <li>◆「市街化調整区域の農地」に、農地ゾーンを配置します。</li> <li>◆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。</li> </ul>
自然・レクリエーションゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆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」に位置づけます。</li> <li>◆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。</li> <li>◆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。</li> </ul>

## ■将来土地利用展開エリアの考え方

エリア名	エリア形成の考え方
駅周辺活性化エリア	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。
商業誘導エリア	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、にぎわいととも雇用創出に向けたエリア形成を目指します。
住居誘導エリア	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、居住地の受け皿とともになぎわいの創出に向けたエリア形成を目指します。
工業誘導エリア	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雇用創出に向けたエリア形成を目指します。
沿道ポテンシャル活用エリア	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。
観光活性化エリア	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、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。

## ■軸の考え方

軸名	軸の考え方
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
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。

