

## **第 5 章 基本方針**



## 1. まちづくりの基本方針

### (1) 町の将来像

平成27(2015)年4月に策定された栄町都市計画マスタープランでは、栄町第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ます。

また、平成31(2019)年3月に策定された栄町第5次総合計画では、「誇りと愛着のもてる まち」を基本理念に、「**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**」の将来像を継承し、「子育てがしやすい元気なまち」「生活環境が整った元気なまち」「安全で安心できる元気なまち」「産業が活性化し賑わいのある元気なまち」など8つの基本目標のもと、「水と緑」に恵まれた本町を、みんなで力を合わせて、住み続けたいまち、住んでみたいまち、誇りと愛着のもてる「ふるさと さかえ」にすることを目指しています。

このことから、本計画においても「**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**」を町の将来像に掲げます。

#### <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**

## (2) まちづくりの目標と計画のテーマ

本町の市街化区域は町域の1割程度とコンパクトで、その多くが計画的に開発・整備された住宅団地で形成されていますが、開発から30年以上が経過するなか、住民の高齢化と子ども世代の流出に起因して、人口が減少しています。

今後も人口減少とさらなる高齢化の進行が予測される中であって、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」を実現するため、住宅団地を中心に、町域で多様な世代が快適に暮らせるまちづくりを進める視点から、「**多世代集住型コンパクトシティへの再構築**」をまちづくり目標のメインターゲットとし、「**高齢者が安心してずっと暮らせるまち**」、「**若者・子育て世代が移り住んで快適に暮らせるまち**」をまちづくり目標のサブターゲットに据えて、まちづくりを進めることとします。



|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>まちづくり目標</b><br><b>&lt;メインターゲット&gt;</b> | <b>多世代集住型コンパクトシティへの再構築</b> |
|---|----------------------------|

将来像の実現には、子ども、若者、子育て世代から高齢者に至るまで、多様な世代が居住できる都市の構造と環境が備えられている必要があります。

一方、本町の市街地はすでにコンパクトに形成されており、都市基盤も比較的整っていることから、この市街地を再構築し、多様な世代が快適に暮らせるまちとしていくこと（多世代集住型コンパクトシティへの再構築）を、まちづくり目標のメインターゲットとして設定します。



|  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>まちづくり目標 1</b><br><b>&lt;サブターゲット 1&gt;</b> | <b>高齢者が安心してずっと暮らせるまち</b> |
|--|--------------------------|

30%に達する高齢化率が示すように、住宅団地の開発期に移り住み、まちの発展に貢献してきた住民の多くは高齢期を迎え、リタイア後の「セカンドライフ」をスタートさせています。

「水と緑のふるさと さかえ」を将来像に掲げる本町は、こうした「セカンドライフ」の場として住民の暮らしを支え、また歳を重ねていく中であっても、安心して住み続けることのできるまち、すなわち、高齢者が安心してずっと暮らせるまちを、まちづくりの目標（サブターゲット）として設定します。

また、こうしたまちは、誰もが安心して暮らせるまちでもあることから、まちづくり目標の実現により、将来像に掲げた「ひとが元気」の実現にもつなげていきます。

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| <b>まちづくり目標 2</b><br><b>&lt;サブターゲット 2&gt;</b> | <b>若者・子育て世代が移り住んで快適に暮らせるまち</b> |
|--|--------------------------------|

住宅団地の開発期に移り住んだ住民の子ども世代は、進学や就職などを機に町外へ転出したことで、若者や子育て層が少ない人口構造に変化し、少子化も進行しています。

「まちが元気」を将来像に掲げる本町にあっては、こうした人口減少・少子化を念頭に、町の持続的な発展に向けて、若い世代の定住・移住を促していく必要があります。

こうしたことから、持続可能なまちを実現するため、高齢者が暮らしやすい環境形成と並行して、若者・子育て世代が移り住んで快適に暮らせるまちを、まちづくりの目標（サブターゲット）として設定します。

## 2. 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）

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、「まちづくりの目標」を踏まえながら、課題解決のための施策・誘導方針を以下に示します。

### メインターゲット：多世代集住型コンパクトシティへの再構築

日常の都市機能が集まる拠点と形成するとともに、こうした拠点と居住地が、利便性の高い公共交通で結ばれ、スムーズに移動できるネットワークを形成します。

#### 施策・誘導 方針 1

#### ニーズに対応した都市機能が集積する拠点を形成する

町役場周辺などの既に一定の都市機能が配置された区域や、公共交通によるアクセスが高い交通結節点、一定の人口密度があり機能配置による効果が高い区域において、暮らしの利便性と暮らしの場としての魅力を高めるため、日常的に利用する都市機能の集積を誘導します。

#### 施策・誘導 方針 2

#### 利用しやすい公共交通を確保する

学生や高齢者など、自家用車の利用が困難な年代のスムーズな移動を支えるため、鉄道駅などの交通結節点や町内に配置する拠点、町外における都市機能の集積地と居住地を結ぶ、利用しやすい公共交通を確保します。

また、通勤・通学の利便性を高めるため、駅周辺における乗り継ぎ利便性を高めます。

#### 施策・誘導 方針 3

#### 災害に対する暮らしの安全性を高める

誰もが安全で安心して暮らせるまちの実現に向けて、災害の予防や被害を低減させる「減災」に取り組みます。

主に台地上に展開する市街地は、地震による揺れや水害などのリスクが、低地部に比べて低いほか、計画的に整備された都市基盤施設によって、延焼や避難時の安全性が高いことから、都市機能や居住誘導に取り組みます。

## サブターゲット1：高齢者が安心してずっと暮らせるまち

高齢者が、自家用車に頼らず歩いて暮らしに必要な機能を利用でき、また「楽しみながら歩く」ことを通じて、健康増進に繋がる歩行空間を確保するとともに、高齢者世帯や単身世帯など世帯構成の変化や、体力の低下などに伴う生活スタイルにあわせた住み替えニーズに対応することで、住み慣れた町内での定住を支援します。

### 施策・誘導 方針1

#### 安全で歩きたくなる空間を確保する

都市機能の集積を誘導する拠点や交通結節点において、高齢者が安全に歩ける空間を確保するため、歩道の維持管理やバリアフリー化に取り組むとともに、休息にも利用できるオープンスペースの整備や四季の移り変わりを楽しめる街並みの形成など、楽しく歩ける、歩きたくなる空間の確保に取り組みます。

### 施策・誘導 方針2

#### 生活スタイルの変化に対応した住み替えを支援する

子どもの世帯分離や加齢に伴う身体能力の低下など、生活スタイルの変化に対応した住み替えを支援するため、町民を対象とした高齢者向け住宅など、ニーズに対応した住宅の誘致を検討します。

また、転居などによる空き家の発生を抑える観点から、民間活力を導入しながら不動産の流動化を促進する仕組みの構築に取り組みます。

## サブターゲット2：若者・子育て世代が移り住んで快適に暮らせるまち

良好な市街地環境を活かした快適な暮らしと、豊かな自然環境の中での子育てを実現できる場として、若者・子育て世代の移住促進に取り組むとともに、自家用車利用による広域的な生活行動のスタイルも踏まえた、道路ネットワークを構築します。

### 施策・誘導 方針1

#### 良質な都市基盤施設の整ったエリアへの居住を誘導する

多世代集住型コンパクトシティの再構築に向け、若者・子育て世代の転入促進と快適な居住環境の提供を実現するため、既に市街地内で生じている空き家の有効利用のほか、空き家のマッチング、若者・子育て世代のニーズにあった住宅への建替えが可能となる建築規制の見直しなどを通じ、良質な都市基盤施設の整った市街地への居住を誘導します。

### 施策・誘導 方針2

#### 広域的な機能分担を視野に入れた 道路ネットワークを構築する

通勤・通学だけでなく、買物などにおいても、日常的な生活圏は広域化しており、町内ですべての都市機能を確保することは困難です。

このため、日常的に必要な都市機能の利便性を高めつつ、それ以外の機能については広域的な利用を念頭に、町内居住地と周辺都市との連絡を強化する道路ネットワークを構築します。



### 3. 目指すべき都市の骨格構造

「多世代集住型コンパクトシティへの再構築」とともに、「高齢者が安心してずっと暮らせるまち」「若者・子育て世代が移り住んで快適に暮らせるまち」としていくため、都市計画マスタープランにおける「将来都市づくり構想図」の「現況土地利用ゾーン」「将来土地利用展開エリア」及び「軸」を踏まえ、各施策・誘導方針に沿って目指すべき都市の骨格構造を、以下のとおり示します。

表 施策・誘導方針と都市構造の対応

| 目標・テーマと<br>施策・誘導方針      |                              | 拠点                   | 軸                       | エリア              |
|-------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------|
| 多世代集住型コンパクトシティへの再構築     | ニーズに対応した都市機能が集積する拠点を形成する     | 駅周辺活性化エリア<br>商業誘導エリア | —                       | —                |
|                         | 利用しやすい公共交通を確保する              | 駅周辺活性化エリア            | 都市軸(鉄道)<br>路線バス<br>循環バス | —                |
|                         | 災害に対する暮らしの安全性を高める            | —                    | —                       | 居住ゾーン<br>住居誘導エリア |
| 高齢者が安心してずっと暮らせるまち       | 安全で歩きたくなる空間を確保する             | 駅周辺活性化エリア<br>商業誘導エリア | —                       | —                |
|                         | 生活スタイルの変化に対応した住み替えを支援する      | —                    | —                       | 居住ゾーン<br>住居誘導エリア |
| 若者・子育て世代が移り住んで快適に暮らせるまち | 良質な都市基盤施設の整ったエリアへの居住を誘導する    | —                    | —                       | 居住ゾーン<br>住居誘導エリア |
|                         | 広域的な機能分担を視野に入れた道路ネットワークを構築する | —                    | 都市軸<br>副都市軸             | —                |

表 都市構造の設定

| 分類  |           | 対象  | 位置づけ・役割  |
|-----|-----------|---|--|
| 拠点  | 駅周辺活性化エリア | 安食駅周辺地区   | ・鉄道を利用したスムーズで利便性の高い移動を支えるため、駅としての交通結節機能を高めます。  |
|     | 商業誘導エリア   | 町役場周辺地区<br>北総栄病院周辺地区  | ・都市機能や人口の集積、交通利便性などを活かし、周辺の居住誘導エリアでの暮らしの利便性向上に資する機能の維持・充実に努めます。                                |
| 軸   | 都市軸       | <道路><br>国道356号<br>国道356号バイパス<br>主要地方道成田安食線<br>主要地方道成田安食線バイパス<br>若草大橋<br>町道1091号線(布鎌大橋)<br>主要地方道鎌ヶ谷本埜線バイパス(事業中)<br><鉄道><br>J R 成田線 | ・都市機能集積拠点間を結び、さらに周辺都市との間を連絡することで、広域及び拠点間での人や物の活発な活動を支える軸と位置づけます。                               |
|     | 副都市軸      | 3. 4. 14 鷲町酒直線<br>3. 4. 15 閘門田中線<br>3. 5. 17 安食駅北線<br>主要地方道美浦栄線<br>町道1009号線   | ・拠点と居住誘導エリアを連絡し、町内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位置づけます。   |
|     | 都市軸(鉄道)   | J R 成田線   | ・拠点や居住誘導エリアと周辺都市を結ぶ、運行頻度が高いバス路線として利便性の維持・向上を図ります。  |
|     | 路線バス      | 町役場・安食駅～小林駅間<br>町役場・安食駅～印旛日本医大駅間<br>町役場・安食駅～竜角寺台～成田駅間   |  |
|     | 循環バス      | 安食循環ルート<br>布鎌循環ルート  |  |
| エリア | 居住ゾーン     | 市街化区域   | ・拠点に集積する都市機能が容易に利用できる利便性や、良質な都市基盤施設を活かした快適な暮らしが実現可能なエリアと位置づけ、定住や転入を促進することで、持続可能な人口の密度水準を維持します。 |
|     | 住居誘導ゾーン   | 前新田地区<br>南ヶ丘隣接地区  | ・鉄道駅に近接する利便性を活用する視点から、市街化調整区域に位置するものの、今後の人口動向などに応じて居住誘導を検討するエリアと位置づけます。                        |

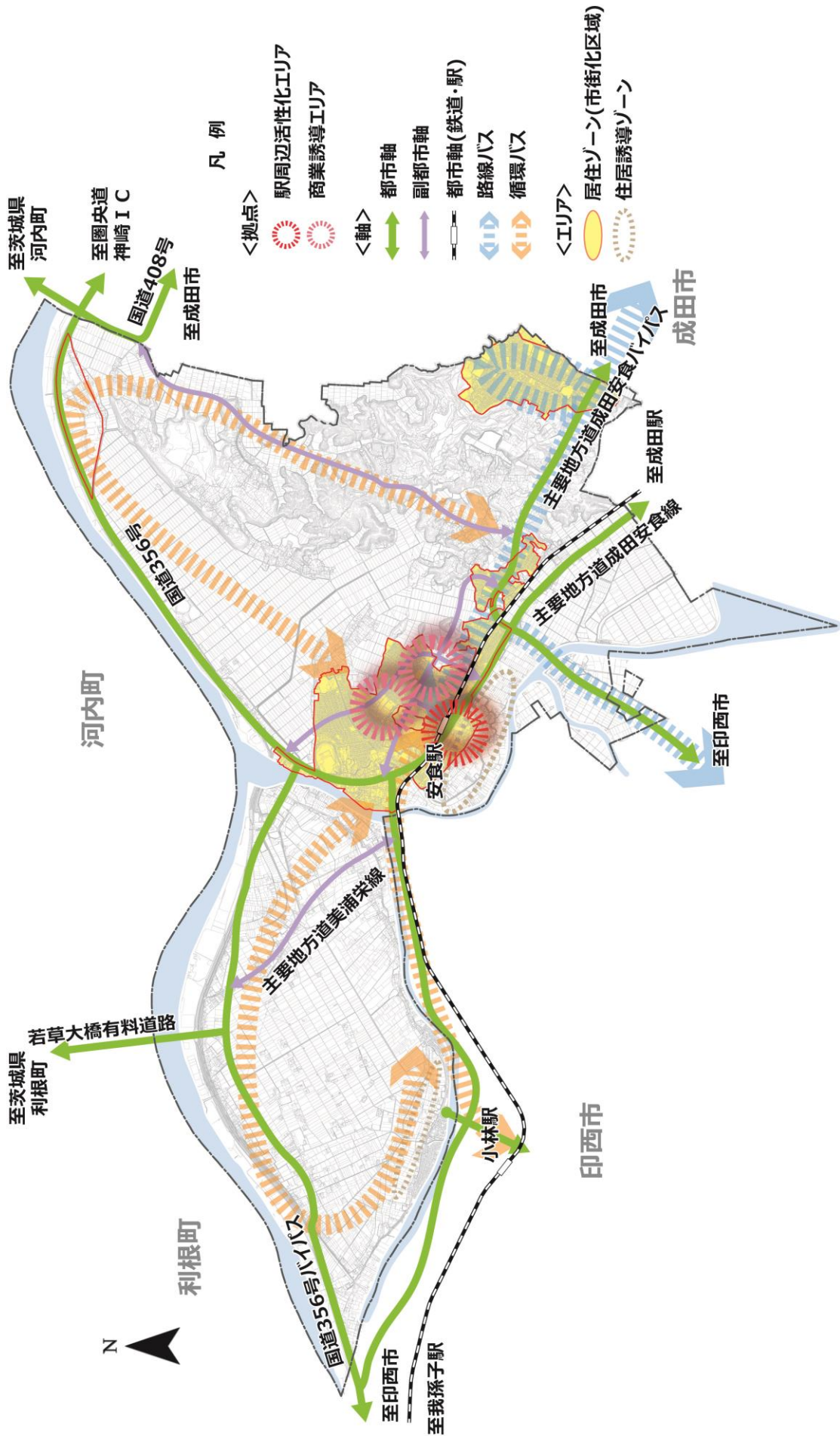


図 目指すべき都市の骨格構造

