

1. 業務の概要

(1) 業務委託の概要

1) 業務概要

業務名 横芝光町用途地域見直し等業務委託（その2）
 工期 令和4年6月15日～
 令和5年3月25日
 受託者 株式会社八州 千葉支社
 委託料 5,918千円(内消費税538千円)

2) 業務の目的

本業務は、横芝光町都市計画マスタープラン（令和4年3月策定）に位置付けられた横芝地区における「用途地域の指定による住環境整備」の実現に向けて、住宅開発のコンセプトと基本方針、開発基本構想等を作成し、地権者意向等を把握して事業化戦略を検討することを目的とする。

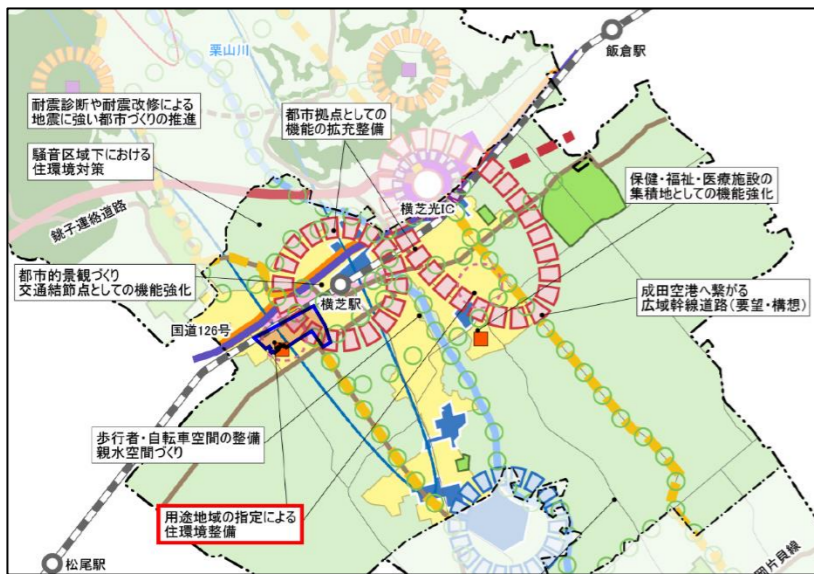
(2) 業務内容

表 業務内容

調査名	条件等、業務項目
排水対策業務	第2章 現地踏査
	第3章 実態調査
	第4章 整備課題等の整理
用途地域見直し等業務（その1）	第5章 権利調査
	第6章 意向調査
用途地域見直し等業務（その2）	第7章 開発基本構想の作成
	第8章 事業可能性の検討
	第9章 農林事前調整資料案の作成
	第10章 今後の課題の整理

(3) 調査地区

調査地区は、横芝光町都市計画マスタープランの中央地域の地域別構想において、「用途地域の指定による住環境整備を図る地区」として位置付けられています（下図参照）。



【調査地区：約 14.2ha】

現地調査、土地利用状況及び開発基本構想等の調査は、この範囲で行います。
 また、交通等の広域での実態把握が必要な調査は、周辺地域を含めて行います。

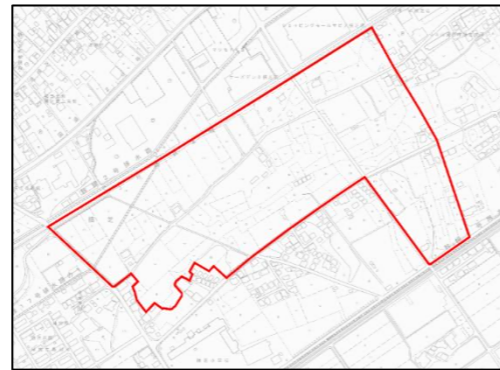


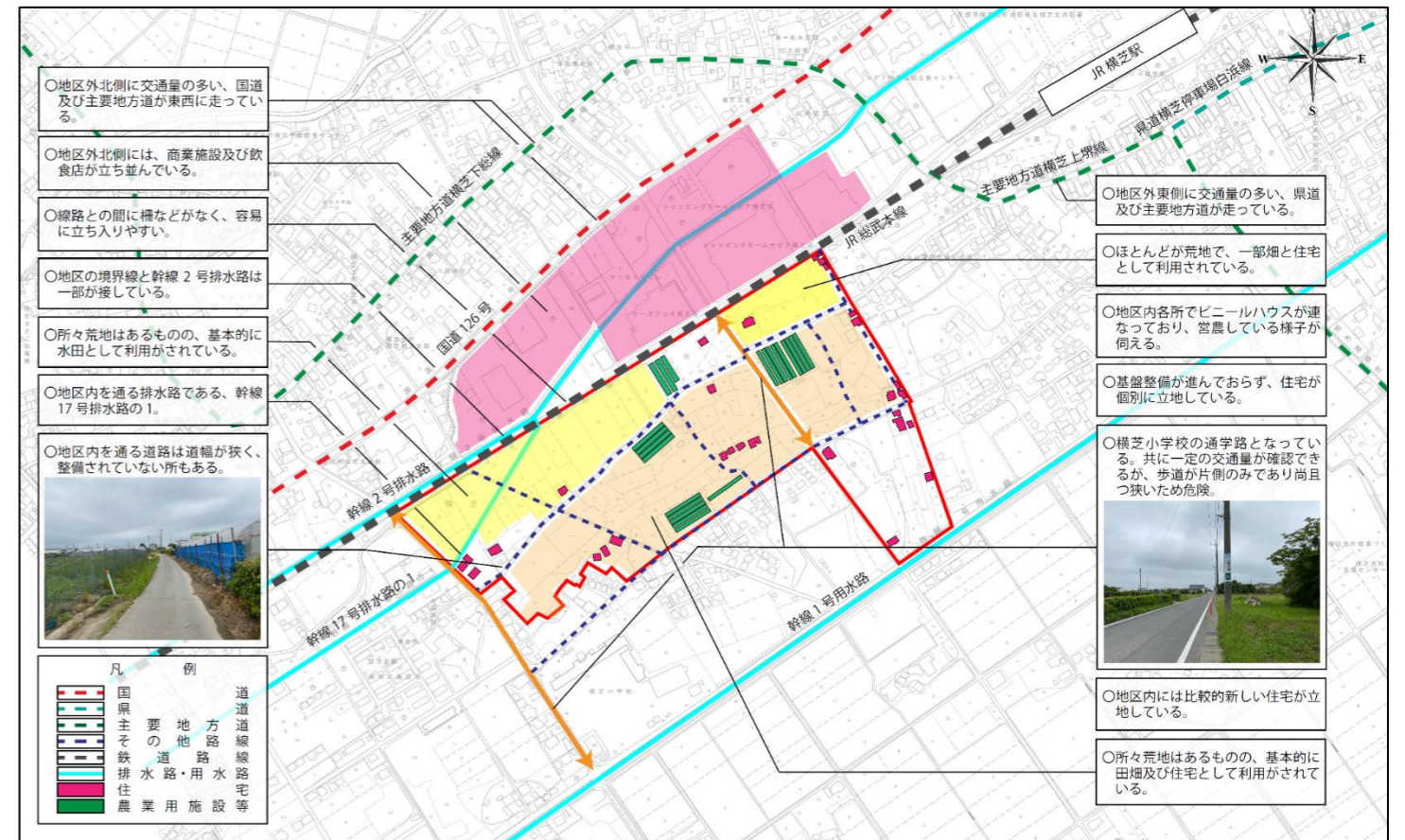
図 調査地区

凡例			
	都市拠点		商業・業務地
	産業拠点		沿道サービス地
	海浜交流拠点		複合拠点
	複合拠点		大規模公園・緑地
	生活交流拠点		一般住宅地
	小学校		海浜住宅地
	小学校(閉校)		産業地
	台地・斜面林		田園地域(田園・集落地)
	海浜地域		河川(栗山川)
	ゴルフ場		水と緑のネットワーク
	広域幹線道路		航空機騒音障害防止特別地区
	主な幹線道路		航空機騒音障害防止地区
	主な幹線道路(新設)		成田空港へ繋がる広域幹線道路(要望・構想)
	自動車専用道路		
	自動車専用道路・地域高規格道路(新設)		

2. 現地踏査

(1) 現地踏査

現状把握と問題点抽出のため現地踏査を実施しました。調査結果は下図の通りです。



3. 実態調査

(1) 実態調査の概要

資料調査により、社会条件、物的条件、上位・関連計画、法規制等を整理しました。

(2) 社会条件調査

社会条件調査の結果、計画上の留意点等を整理しました。

表 社会的条件の調査結果（計画上の留意点等）

計画上の留意点等
・小学校の近傍に位置し、通学路が指定されている。
・農業関連整備に関して、農道受益地と用水受益地になっている。
・固定資産税・標準宅地で宅地が11,300円/㎡、村落が8,900円/㎡程度。

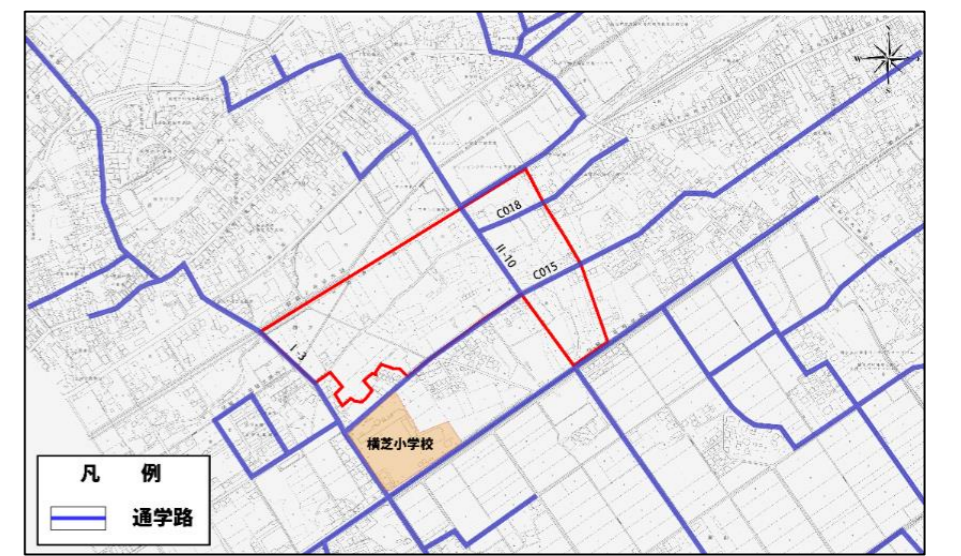


図 横芝小学校通学路
 (出典：横芝光町)

(3) 物的条件調査

物的条件調査の結果、計画上の留意点等を整理しました。

表 物的条件の調査結果（計画上の留意点等）

計画上の留意点等
<ul style="list-style-type: none"> 液状化しやすさマップでややしやすいの評価。 幹線排水路周囲で0.5~3.0m未満の浸水の想定。 土地利用は北側が田中心、南側が畑中心で、ともに荒地や耕作放棄地が散在。 建物は50戸程あり、住宅と農業用施設（ビニールハウス等）が中心。 区画道路はほとんど4m未満で配置間隔も広く、整備水準が低い。 都市計画道路3・5・2坂田北清水線が決定済みであるが未整備の状況。 通過交通や狭い踏切等、交通安全の問題がある。 駅1km圏内、バス停500m圏内にあり、公共交通の利便性が高い。 周辺地域を含めて住民の身近な遊び場や憩いの場となる街区公園がない。 幹線排水施設が地区の分断要素となっている。 雨水排水は一部で排水能力が不足している。 上水道は地区内に配水管φ250、φ100がある。

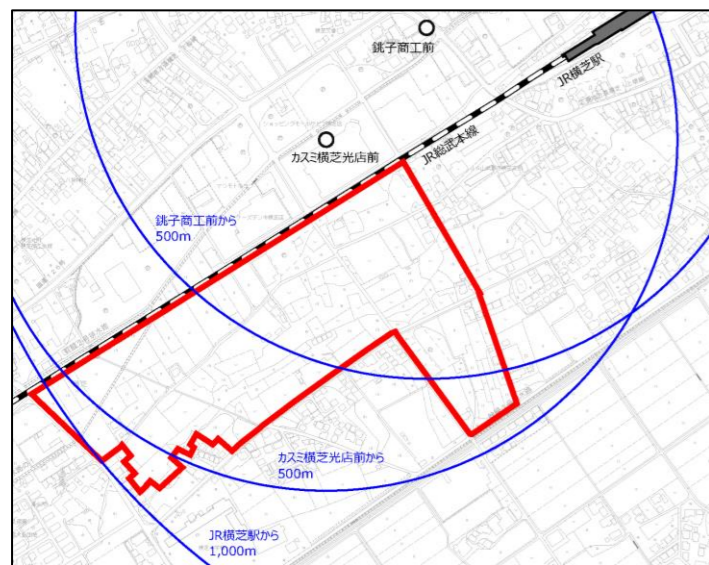
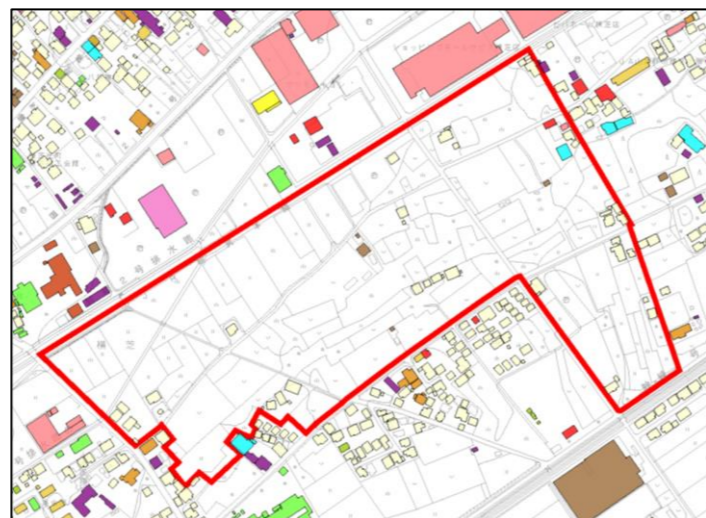


図 建物用途現況図 (出典：都市計画基礎調査：R3)

図 公共交通現況図

(4) 法規制

法規制を把握し、計画上の留意点等を整理しました。

表 法規制の調査結果（計画上の留意点等）

計画上の留意点等
<ul style="list-style-type: none"> 調査地区は穴抜けの白地地域。 周辺用途地域は、概ね西から南側が第一種中高層住居専用地域、南から東側が第一種住居地域、線路挟んで北側が近隣商業地域と第二種住居地域。 調査地区を含めて町内の用途地域指定済み区域を除く全体が農業振興地域。 地区の西側1/3程度が航空機騒音障害防止地区にかかっている。 航空機騒音障害防止地区においては、住居系専用地域の指定ができない。

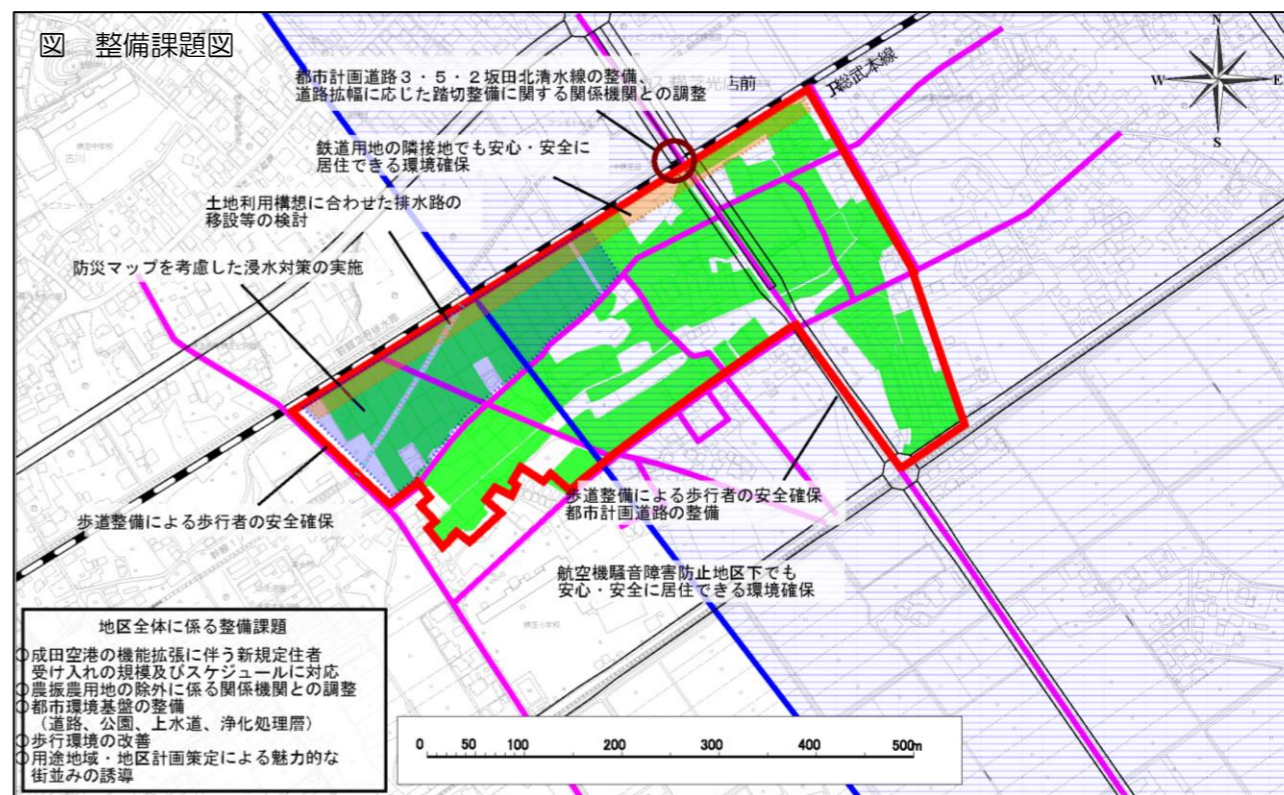


図 農業関係法規制図 (出典：横芝光町)

4. 整備課題の設定と前提条件の整理

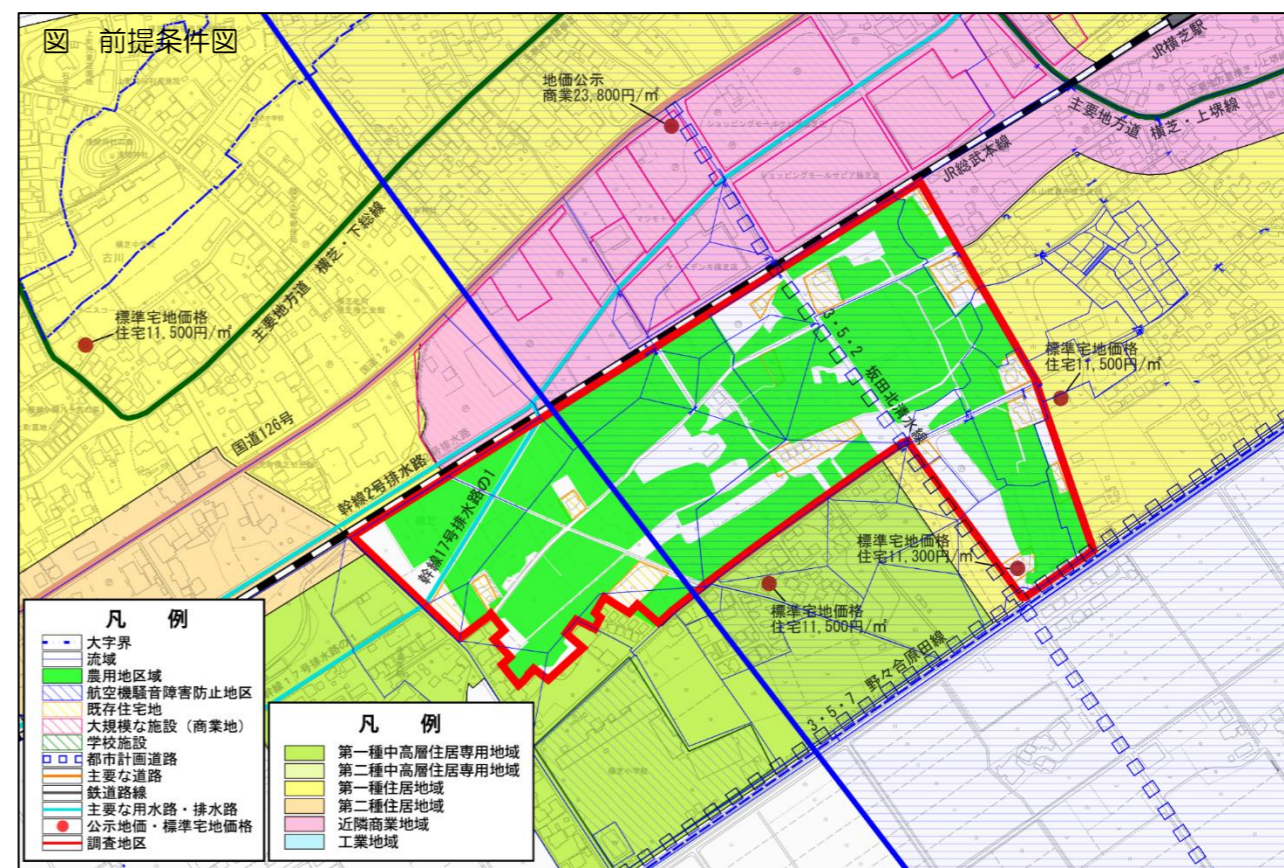
(1) 整備課題の整理

上位計画に基づき地区に要請される課題のうち基本構想において検討すべきものを整理しました。



(2) 前提条件の整理

現状把握分析の結果のうち、基本構想の作成に際して考慮すべき条件を整理しました。



5. 権利調査

(1) 権利調査の概要

土地権利者調査、公図連続図を作成しました。調査地区内は筆数●●筆、地権者数●●人でした。

6. 意向調査

(1) 地権者意向調査の概要

地権者意向調査の概要は、下表に示す通りです。

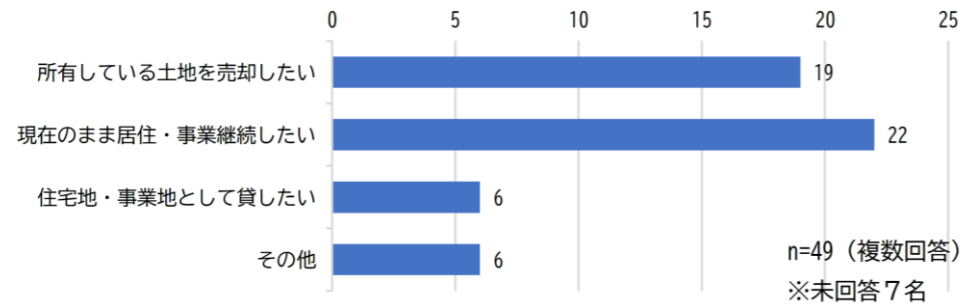
表 地権者意向調査の概要

項目	内容
調査目的	事業への賛否、土地売買意向（条件含む）、将来土地活用意向等を把握
調査期間	令和4年11月21日～令和4年12月16日
調査方法	郵送による配布
調査対象	調査地区内に土地を所有する権利者（共有者も含む）81名
回答（回答率）	56/81名（69.1%）
質問内容	属性、土地利用（土地利用現況、利用形態、土地活用意向）、売却意向（意向、条件、代替地）、農業（農業形態、地区内外農地面積、再建サポートの希望）、まちづくり（町づくり事業への賛否、疑問や不安）、自由意見

(2) 地権者意向調査の結果の概要

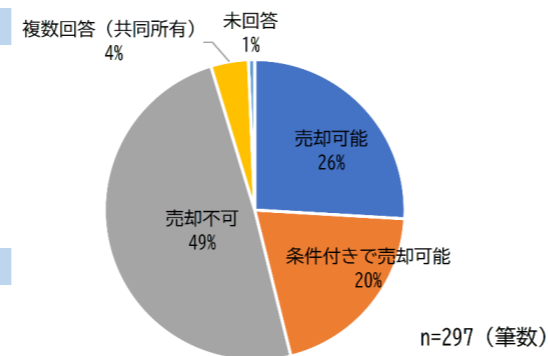
1) 土地利用意向

「現在のまま居住・事業継続したい」が22票と最も多く、次いで「所有している土地を売却したい」の19票でした。また、「住宅地・事業地として貸したい」も6票ありました。



2) 土地売却意向

調査地区内533筆の内297筆の売却意向を把握できました。「売却可能」は26%、「条件付きで売却可能」は20%、それらの合計は46%にとどまりました。一方で「売却不可」はおおよそ半数の49%でした。



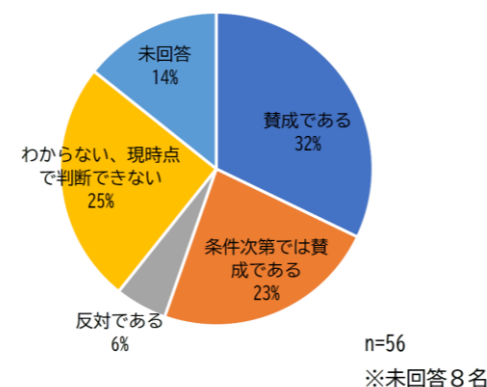
3) 土地売却の条件

「適正な補償」の15票（回答数19名の約8割）が最も多く、次いで「代替地の取得」の7票（回答数19名の約4割）の順となりました。

4) まちづくり事業への賛否

「賛成である」の32%が最も多く、次いで「条件次第では賛成である」の23%で、合計55%が前向きな回答という結果となりました。

一方で「反対である」は6%のとどまり、「わからない、現時点では判断できない」が25%となりました。



(3) まちづくりの方向性の分析

「土地の売却意向」及び「まちづくりへの意向」に係る回答を所有地で整理して、調査地区を道路等で9ブロックに分けてブロック単位で傾向を分析しました。

1) 開発行為の可能性

「売却不可」の割合が高いブロックが多く、「売却可能」又は「条件付きで売却可能」の割合が多いブロックは少なくなりました。

開発行為は全筆買収を前提であり、一部区域を対象に、農用地区域の除外手続きを進めることも難しいと思われることから、開発行為による事業化は難しいと想定されます。

2) まちづくり事業の賛否

調査地区の東側⑤～⑦は、「事業に賛成」と「条件付きで賛成」の割合が多くなりました。一方で①、④は半数以上が「反対」、⑧は「賛成」と「反対」が同程度となりました。区画整理は売却以外の自己利用や賃貸にも対応可能であり、100%同意できなくても事業化の可能性があるので、今回の意向から区画整理で進めることが想定されます。

3) 区画整理の可能性がある区域

現時点の意向を踏まえると、反対者が多い縁辺の①、⑨を除き事業区域を想定することができます（開発区域第2案）。

また、今後の説明会等を通じて、「賛成」が増えれば、調査地区全体での事業化も可能性があります（開発区域第1案）。

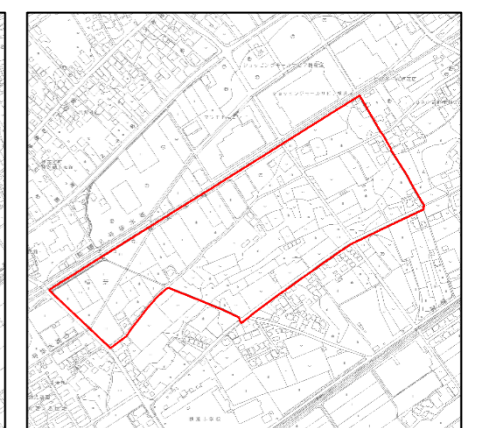
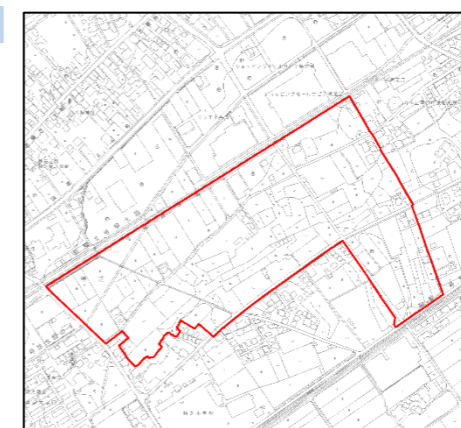
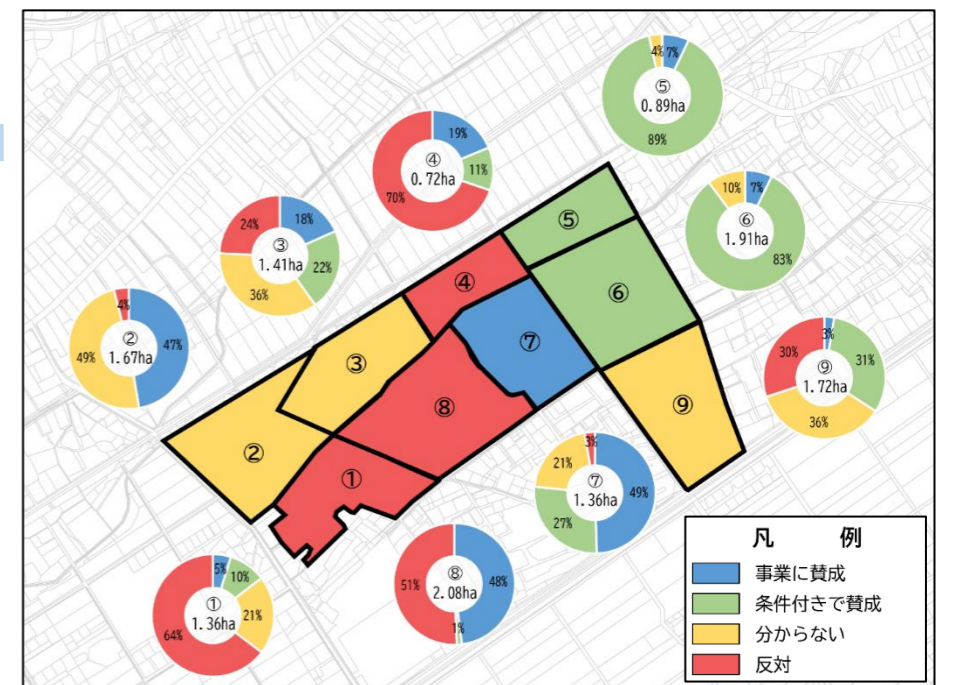
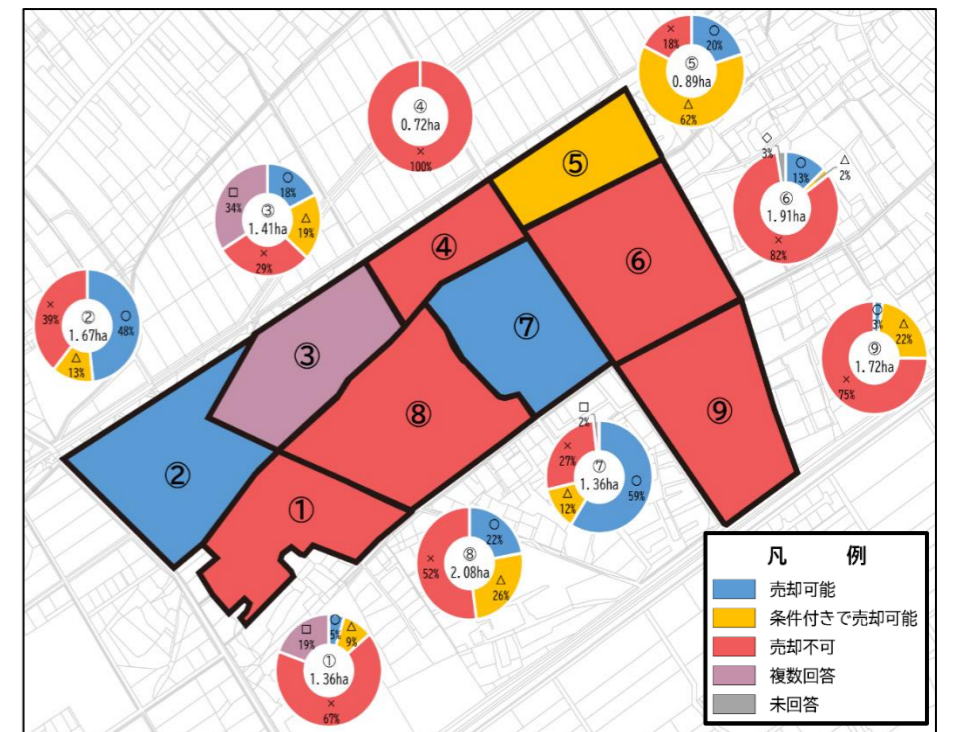


図 開発区域第1案

図 開発区域第2案

(3) 事業者意向調査の概要

事業者意向調査の概要は、下表に示す通りです。

意向調査の概要

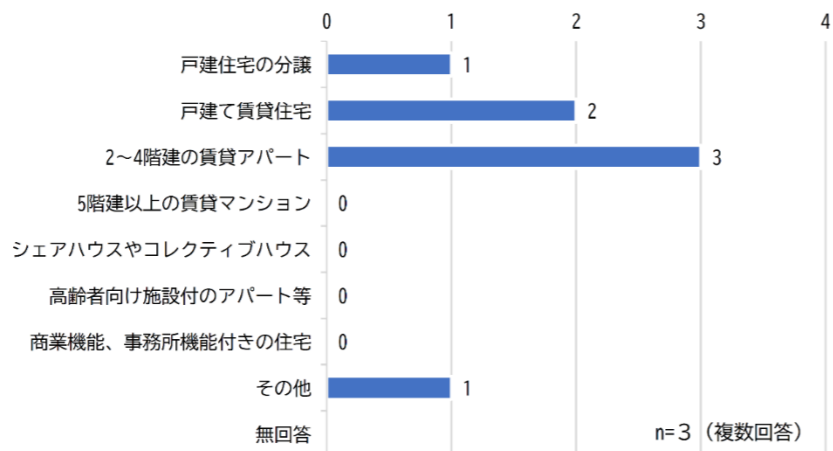
項目	内容
調査目的	地区への評価、参画意向等の把握
調査期間	令和4年11月21日～令和4年12月16日
調査方法	郵送による配布
調査対象	77社（A住宅系企業・ディベロッパー42、B商業系企業30、Cその他5）
回答（回収率）	6/77社（7.79%）（A5社、B1社）
質問内容	属性、立地環境の評価、進出可能性（進出の意向、土地利用の想定）、ターゲット、事業参加の条件（参加の形態、開発面積への評価）等

(4) 住宅系企業・ディベロッパーの調査結果

1) 進出の可能性・参加形態

「前向きに検討」はありませんでしたが、「条件が折り合えば可能性はある」が3社ありました。

それらの参加形態の希望は、「事業主体として参画」が2社、「その他」が1社でした。



(5) 商業系企業の調査結果

1) 進出の可能性

「前向きに検討したい」が1社ありました。

2) 想定される土地利用

進出の可能性のある企業（1社）の土地利用の想定は、「商業関連（スーパー、ショッピングセンター、ホームセンター、専門店等）」でした。

(6) 事業者ヒアリングの概要

事業者ヒアリングの概要は、下表に示す通りです。

表 事業者ヒアリングの概要

項目	概要
日程	令和5年2月～令和5年3月
対象	○アンケートで前向きな回答の企業（A：住宅ディベロッパー、B：建築設計、C：商業系） ○想定導入機能の実績・知見を持つ団体等（D：コレクティブハウス、E：コワーキング）
質問内容	立地環境の評価（交通アクセス、周辺環境等）、土地利用計画に対する意見（導入機能、ターゲット等）、まちづくりへの参画の可能性・タイミング

(7) 事業者ヒアリングの調査結果

表 導入機能やターゲットに関する意見

項目	企業からの意見	
導入機能	低層住宅	○100坪程度のゆとりある規模だけでなく、50～70坪の手ごろな規模も必要である。移転住宅も以前は300坪程度だったが、今回は50～70坪程度の一般的な規模を求めるものも多くなっている（A）。
	中層住宅	○成田国際空港に勤めており、空港周辺に居住したい単身者は一定数おり、集合住宅等の需要はあると考える（A）。
	移住促進に資する施設	○周辺環境とのギャップを生み出せる施設・機能を導入すると良いと思われる（B）。 ○住民も交えて企業の共感を呼べる、この地区ならではのコンセプトを練り上げて、一貫性のあるまちづくりを行うことが重要だと考える（B）。 ○小商いスペースのついた賃貸住宅が考えられる。地方都市での事例もある（B）。
	地域活性化に資する施設	○芝山町の空の駅にある農家レストランや海が近いので海鮮が楽しめるレストラン等、地域の色が楽しめる飲食店を導入できると面白い（A）。 ○商業施設配置は、都市計画道路沿道の角地が望ましい（C）。 ○商業施設は、需要が被らない用途なら併設でも良い（C）。 ○コミュニティ施設との併設等、人が集まる環境の方が望ましい（E）。 ○シェアキッチンのような施設が想定できる。（E）。
ターゲット	低層住宅	○計画であげているターゲットはいずれも可能性がある（A）。 ○類似地区でUターン移住者も多かった、ターゲットとなり得る（A）。 ○地域の住替え（エンブティネスター）もターゲットになり得る（A・B）。
	中層住宅	○増加が見込まれる空港内・外の空港関連の従業員で単身者又は若年層（A）。
	移住促進に資する施設	○定住の前段階として移住を希望する者は可能性があると考え（D）。 ○趣味に特化した住宅は、導入意図は理解できるが、特定の層でどの程度の需要が見込めるか不透明である。事業性が担保できなければ難しい（A）。
コレクティブハウス	○地方都市でも導入は可能である。 ○趣味や子育てといった単一のコンセプトのみではコレクティブハウスの実現は難しいと考える。多様かつ多世代の入居者がいた方が良い（D）。	
コワーキングスペース	○千葉県でも事例はある。利用者はホワイトカラーの方がメインなので、そういった人が住む住宅地なら問題ない（E）。 ○タワーマンションで入居者用の施設を設けている例がある。利用者数想定が参考になると思う（E）。	

表 事業や参画に関する意見

事業者	企業からの意見
A 住宅ディベロッパー	○調査地区は大きく・地権者数も多いため開発行為では難しい、区画整理が妥当。 ○行政も支援して事業性が見込める条件を確保しないと民間の参画は難しい。 ○住民の理解を得るため、町施行を進めることも選択肢だと思われる。 ○参画は、保留地処分価格が提示され、事業性を判断してからになる。
B 建築設計	○他地区では、コンセプトを決定する企画の段階から関わっている。 ○他地区では、プランニング、不動産管理業務、イベント等の支援を行っている。
C 商業系	○現状、横芝光町は新規出店が難しいエリアであるが、成田空港の更なる機能強化で交通量が増加すれば条件も変わる。その意味で時期は遅い方がよい。 ○既存店舗の移転する形であれば、比較的早期からの参画も考えられる。
D コレクティブハウス	○勉強会の参加、入居者の募集支援、設計のサポート、居住者組合の設立支援・運営支援等で参画が可能である。 ○また、こちらが直接関わってなくても、アドバイザーやコンサルタントとしての参画も可能である。
E コワーキングスペース	○千葉県でコワーキングスペースを展開している事業者等を紹介することは可能である。

7. 開発基本構想の作成

1. 町全体の将来像 ～第2次総合計画後期基本計画より

(1) 将来像

人・自然・文化が奏でる暮らし 夢広がる幸せ実感のまち 横芝光

(2) 第5章 5. 移住・定住

【現状と課題】

人口減少に対応するために、ライフステージに合わせて定住を支援するなど、誰もが住みやすいまちづくりの推進が必要

【施策：受け入れ体制の整備】

- ・移住者のコミュニティづくりの推進

【施策：若者の定住・定着の促進】

- ・ワーキングスペースの確保

(3) 第5章 6. 空港と共生するまちづくり

【現状と課題】

成田空港の更なる機能強化に伴い増加が見込まれる空港関連企業の従業員の移住・定住に対応する居住地整備が必要

【施策：成田国際空港を活かしたまちづくりの推進】

- ・成田空港の更なる機能強化を踏まえた居住地の整備

2. まちづくりの背景と方向性

(1) まちづくりの背景

【成田国際空港の更なる機能強化】

- ・2028年度末に新滑走路を供用
 - ・2030年代にターミナル等の施設整備の実施
- 空港関連従業員が6.4万人増加見込み（空港内2.7万人、外3.7万人）

【広域幹線道路の整備】

- ・首都圏中央連絡自動車道（圏央道）2024年度に全線開通予定
- ・銚子連絡道路延伸計画が進行中

(2) 上位計画

【横芝光町都市計画マスタープラン（令和3年度見直し）～中央地域】

まちの玄関口にふさわしい都市拠点とゆとり・潤いのある居住環境

【横芝光町土地利用ビジョン（平成30年度）】

- ・空港関連施設の就業者の為の居住地の整備（2地区）
- ・成田空港へ直結する幹線道路の整備促進
- ・横芝光IC周辺における複合拠点の形成 等

【第2期人口ビジョン（令和元年度）】

- ・成田空港の更なる機能強化に伴う新規定住者4032人獲得を見込む

(3) 空港機能強化を踏まえた新たな居住者鶴翼に向けた調査検討業務（令和3年度）

【ターゲット】

- ◆空港関連従業員 ◆COVID-19による都心からの移住者

【町がかかげるコンセプト】

海・川・星を感じながら、自分らしく過ごすまち

【当地区の計画の方向性】

- ◆利便性×地方での暮らしにニーズを有する単身者（老若男女）や子育て世帯をターゲットとした多世代共生型のまちづくりを目指す。

3. 企業立地ニーズ調査

事業者を対象にアンケート調査、及びヒアリング調査を実施。その結果を計画に反映する。

4. 調査地区、及び地区周辺におけるまちづくりの課題

現状把握分析

【保全環境要素】

- 地区内に点在している既存住宅
- 地区内に広がる田畑

【環境阻害要素】

- 航空機騒音障害防止地区の指定
- 地区を覆う軟弱な地盤
- 地区の一部に浸水の可能性
- 地区周辺での排水問題

【不足環境要素】

- 道路・公園・上下水道等、都市基盤の整備水準が低い
- 魅力に欠ける地区周辺の景観
- 公共交通の利便性が低い
- コミュニティ施設が不足

【周辺におけるまちづくり動向】

- 成田空港の更なる機能強化、及び圏央道の開通予定、住宅・施設の需要増
- 横芝IC複合拠点整備

まちづくりの課題

a 町の玄関口としての顔づくり

- 住宅以外の土地利用の推進
- 地域活性に資する施設の導入
- 魅力的な街なみの形成
- コミュニティ形成の場を創出
- 横芝駅までの連絡強化

b 魅力的な居住地の形成

- 災害に強い住環境の確保
- 周囲と調和した良好な住環境の形成
- 排水問題への対応
- 高質なインフラ整備の推進
- 通過交通の流入抑制
- 多彩な形態の住居の供給
- 適正な道路の拡幅と形成
- 地区内の歩行環境の改善

c 成田空港との共生

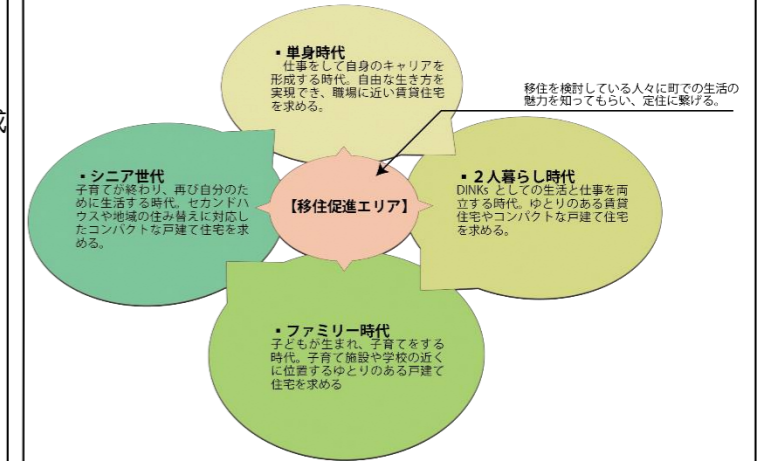
- 空港関連従業員受入れへの対応
- 航空機騒音障害防止地区への対応

5. 調査地区の基本方針（案）

(1) まちづくりのコンセプト（案）

セレクトブル・タウン・横芝とは？
自身の志向に応じて多様な暮らし方が選べるまち

ライフステージに合わせた多様な住宅と、移住希望者が横芝光町に定住する仕組みを作り出す拠点



(2) まちづくりの基本方針（案）

A ライフステージに対応した多様な形態の住宅供給

自身のライフステージや志向に合わせて選択することの出来る多様な形態の住宅供給を推進することで、空港関連従業員や都心からの移住者を取り込み、定住に結びつけます。

B 多世代コミュニティ空間の創出

パブリックスペースや趣味を通じて交流することのできる魅力的な空間を形成することで、世代を問わない多世代コミュニティの形成を行います。また、移住者が地域と繋がりを持てる機会を創出します。

C 選ばれる魅力的な住環境の創出

高質な基盤整備と景観の誘導等による総合的なまちづくりの展開により、選ばれる魅力的な住環境を創出します。また、趣味をコンセプトとした魅力のある空間を形成することで競合地区との差別化を図ります。

(3) 施策展開イメージ

A-1 多様な住宅供給に係る企業誘致

⇒様々な特色を持ったエリアを形成する誰もが住みやすい多様な形態の住宅供給を実施するにあたり、エリアの目的に適した企業の誘致を行います。

A-2 住宅建設等への支援

⇒横芝光町の住宅取得支援金について発信することで、本地区への人口流入を促進します。

A-3 新たなライフスタイルの発信

⇒趣味や交流を中心とした暮らしや、プレ移住や二拠点居住などの新しいライフスタイルを発信します。

A-4 住替え等の住相談の充実

⇒近隣での住み替えや移住・多拠点居住意向者希望者への住相談を充実させることで地域への人口流入を促進します。

B-1 多世代交流拠点の導入

⇒生活利便性が高く、あらゆる世代に需要が見込まれる本地区の魅力を増加させるために、本地区を世代などの属性の垣根を越えた交流ができる拠点とすることを促進します。

B-2 コミュニティエリアの創出

⇒パブリックスペースや趣味を活かせるテーマとした公共空間を創出することで、属性を超えた移住者が地域と繋がりを持てる場を形成します。コミュニティ環境を形成します。

B-3 移住・定住に繋がる場の創出

⇒パブリックスペースや公共空間にワーキングスペースを設けることで、移住・定住を促進します。

C-1 高質な基盤整備の実施

⇒道路・公園・上下水道等の基盤整備、魅力的な景観の誘導等により、安心・快適に暮らせる選ばれる住環境を形成します

C-2 都市計画道路の整備

⇒地区全体を連絡する緑豊かで誰もが安心して歩ける歩行空間ネットワークを形成します。

C-3 魅力的な街なみの誘導

⇒増加が見込まれる空港関連従業員や地区外の移住希望者が定住しなくなる様な魅力的な街並みを形成します。

C-4 エリアマネジメントの導入

⇒魅力的な交流拠点・住環境の保全・育成を促すために、エリアマネジメントの導入を図ります。更なる魅力向上につなげます。

(1) まちづくりのコンセプト

セレクトブル・タウン・よこしば

～自身のライフステージや価値観に応じて住宅や住まい方を選べるまち～

①自身の志向に合わせて暮らし方を選べるまち

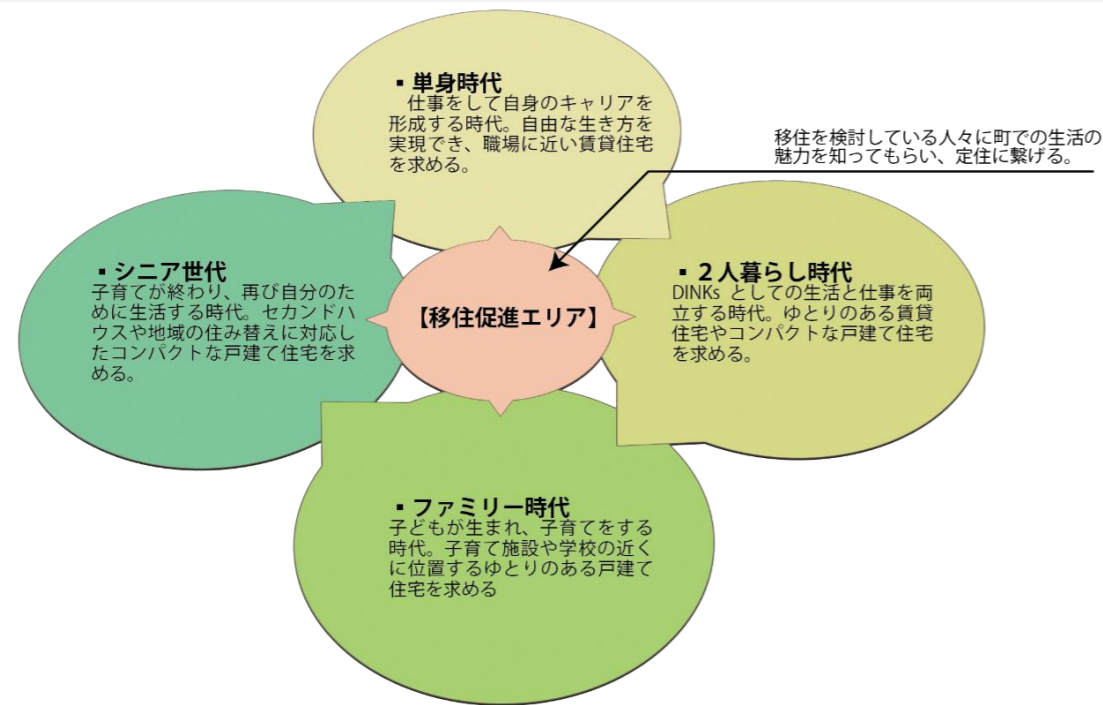
充実した生活環境に加えて、様々な趣味や志向、ライフステージに合わせた様々な形態の住空間を創出することで、町内外からの移住・住み替えを促進します。

②多世代コミュニティを創出するまち

パブリックスペースや公園を創出することで、趣味や志向を通じて多世代交流が実現できる環境を創出します。また、移住者が地域とつながりを持てるコミュニティ空間を形成します。

③新たなライフスタイルを発信・体験できるまち

趣味や交流を中心とした暮らし方や、プレ移住や二拠点居住といった新しい生活様式を発信・体験できる環境の整備を促進します。



(2) ターゲットの整理

「空港機能強化を踏まえた新たな居住者獲得に向けた調査検討業務(平成4年1月)」では、ターゲットを「空港関連従業員」と「COVID-19により地方への移住ニーズを有する都心居住者」に設定している。ヒアリング調査では、庁内の住替えやUターン移住者、将来移住希望者等もあげられた。それらを踏まえて、本地区におけるターゲットは、「空港関連従業員」、「都心からの移住希望者」、「町内の住替え希望者」と設定する。

表 想定されるターゲットと居住形態

	単身世帯	二人暮らし世帯 DINKs	ファミリー世帯 DEWKs	シニア世帯
空港関連従業員	社員寮 賃貸住宅	広めの 賃貸住宅	コンパクトな 戸建て住宅	ゆとりある 戸建て住宅
都心からの移住希望者	賃貸住宅	広めの 賃貸住宅	コンパクトな 戸建て住宅	ゆとりある 戸建て住宅
町内の住み替え希望者				コンパクトな 戸建て住宅

低層住宅
 中層住宅
 コンセプト賃貸住宅

(3) 土地利用方針

1) 導入機能

調査地区への導入機能イメージは、下表の通りです。

表 導入機能のイメージ

ゾーン	土地利用	計画意図	導入イメージ
低層住宅エリア	調査地区の生活利便性の高さや子育て施設の近接性を活かし、主に戸建住宅を供給する。	生活利便性の高さを活かし、子育て世代向けのゆとりある戸建住宅から二人暮らし世帯や地域の住み替え需要に対応したコンパクトな戸建住宅等を供給し、幅広い世代の人々が暮らすことの出来る環境を創出する。	<ul style="list-style-type: none"> 子育て世代に対応したゆとりのある戸建住宅 共働き世帯や横芝光町内からの住み替え需要に対応したコンパクトな戸建住宅 セカンドハウス需要に対応した戸建住宅  <p>(出典：群馬県企業局 HP)</p>
低層住宅エリア	成田空港の近くに位置していることや広域交通の利便性の高さから主に集合住宅を供給する。	成田空港の更なる機能強化に伴い空港内・外関連従業員の増加が見込まれており、その中でも単身者層や二人暮らし世帯を取り込むため5階以下程度の集合住宅を供給する。	<ul style="list-style-type: none"> 単身者向けの集合住宅 共働き世帯をはじめとした2人暮らし世帯向けの集合住宅 空港内・外関連従業員向けの社員寮  <p>(出典：JR東日本都市開発 HP)</p>
移住促進エリア (居住空間)	移住促進エリアでは、移住者獲得を目的に居住空間と交流空間の整備を行う。	町の豊富な自然環境に根付いているアクティビティ等の趣味を楽しめる空間を備えた住居空間やコモンスペースを創出し、趣味を満喫できる環境を求めている都心からの移住者や趣味をなりたいと考えている人々の需要に応え、移住を促進する。	<ul style="list-style-type: none"> 趣味コンセプトとしたコモンスペース付きの賃貸集合住宅やコレクティブハウス SOHO(事務所利用ができる住宅)として使用することの出来る賃貸集合住宅 短期間滞在のできる家具付きの賃貸住宅
移住促進エリア (交流空間)	同上	既存住民と新規定住者が趣味や興味のあることを通じて交流を図ることの出来る拠点を整備することで多世代交流を促す。また、趣味や興味のあることをなりたいにしたいと考えている人々を支える空間を形成することで世代や出身等の垣根を超えたコミュニティ形成を誘導する。	<ul style="list-style-type: none"> カフェやアトリエといった趣味を通じた交流や趣味を楽しむことの出来る空間 小商いスペースなどの趣味を発信できる空間 趣味で使う道具や機材等の手入れや、保管等に使用ができる共用ガレージ コワーキングスペースやバーチャルオフィスとしての機能を備えた空間
域活性エリア	地域の利便性の向上に資する中小規模の商業施設や地域の活性化に繋がる施設を供給する。	調査地区外の北側に集積している大型の商業施設とは別に中小規模の商業施設を導入することで、地区内外の利便性の向上を図る。	<ul style="list-style-type: none"> コンビニエンスストア等の小規模店舗 コインランドリー サービス関連(クリーニング、美容室等)

(4) 土地利用方針

低層住宅エリア

生活利便性の高さを活かし、子育て世代向けのゆとりある住宅から地域の住替え需要に対応したコンパクトな住宅まで幅広い戸建住宅を供給する。

【ターゲット】

- ・子育て世代や共働き世帯の空港内・外関連従業員、都心からの移住者
- ・都心在住のエンプレキスター
- ・近隣地域の住替え希望者

【導入機能】

- ・子育て世代向けのゆとりのある戸建住宅
- ・地域の住替えや二人暮らしに対応したコンパクトな戸建住宅
- ・セカンドハウスとして利用可能な戸建住宅



中層住宅エリア

成田空港の更なる機能強化に伴い増加が見込まれている空港内・外関連従業員をターゲットとして賃貸集合住宅や共同住宅を供給する。

【ターゲット】

- ・単身者や共働き世帯である、空港内・外関連従業員

【導入機能】

- ・単身者や共働き世帯向けの集合住宅・共同住宅
- ・空港内・外関連従業員向けの社員寮

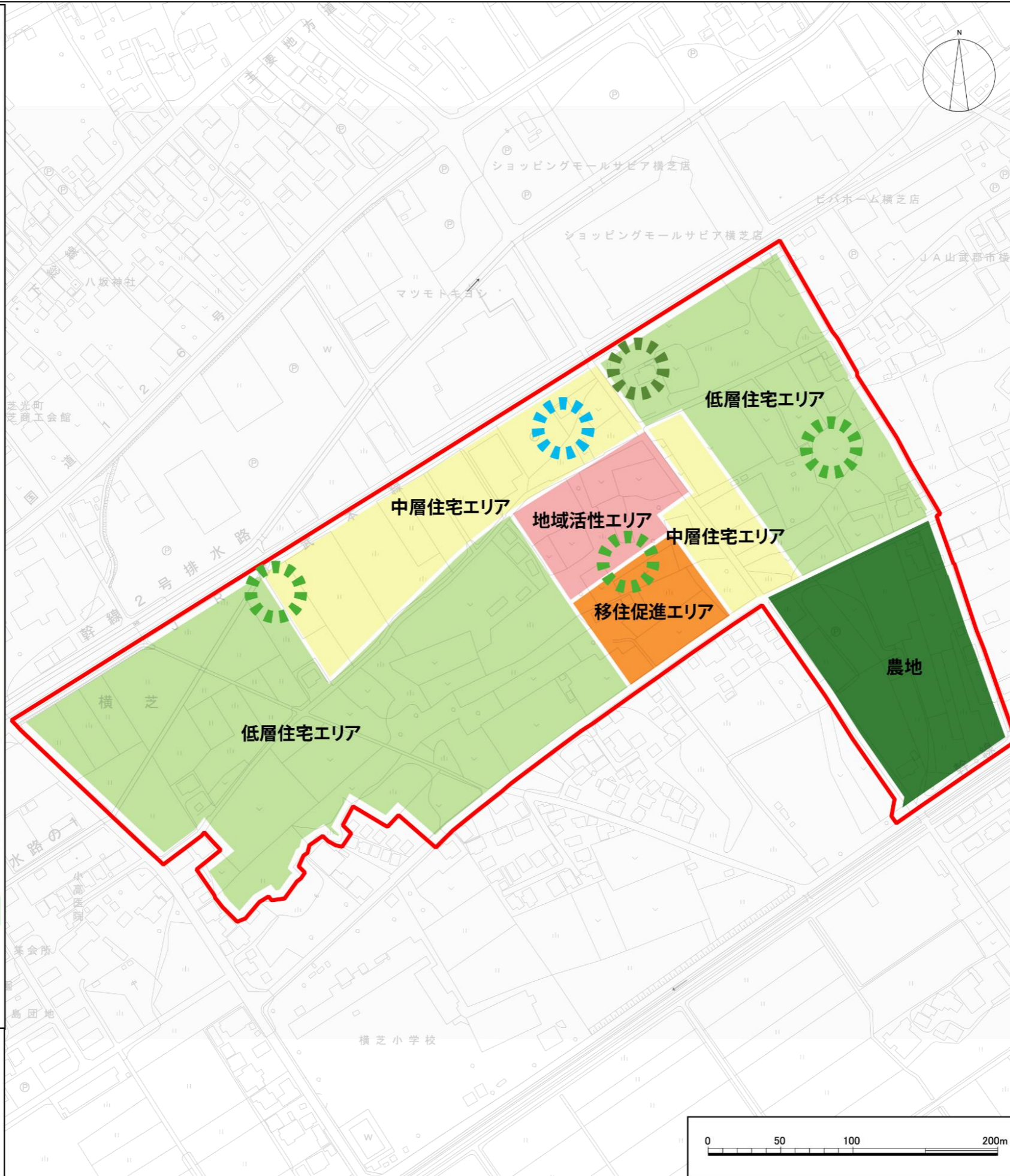


農地

地権者意向に配慮し、地区の一部を農地として集約する。集約する際には、営農環境と住環境の双方に配慮する。

また、配置に関しては地区外西側の既存農地の位置を勘案し右図の通りに定める。

凡 例	
	事業区
	公園
	調整池



移住促進エリア

町の豊富な自然環境に根付いているアクティビティや趣味といったコンセプトを持った居住空間や交流空間を創出することで、趣味を満喫出来る環境を求めている人々をターゲットに移住を促進する。

◆居住空間

【ターゲット】

- ・移住希望者、二拠点居住希望者
- ・趣味や興味のあることを楽しめる環境を求めている都心在住者
- ・プレ移住希望者

【導入機能】

- ・趣味をコンセプトとしたCOMMONスペース月の賃貸集合住宅やコレクティブハウス



◆交流空間

【導入機能】

- ・カフェやアトリエといった趣味を通じた交流が出来る空間
- ・小商いスペース等の趣味を発信出来る空間
- ・趣味で用いる道具等を管理できる共同ガレージ
- ・コワーキングスペースやバーチャルオフィス機能を備えた空間



地域活性エリア

地域の利便性を向上させる中小規模の商業施設や地域活性に資する農家レストラン等の施設を導入する。

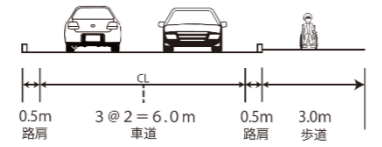
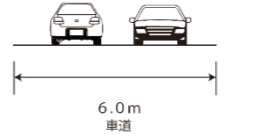
【導入機能】

- ・コンビニエンスストア等の小規模店舗
- ・農産物直売所や農家レストラン

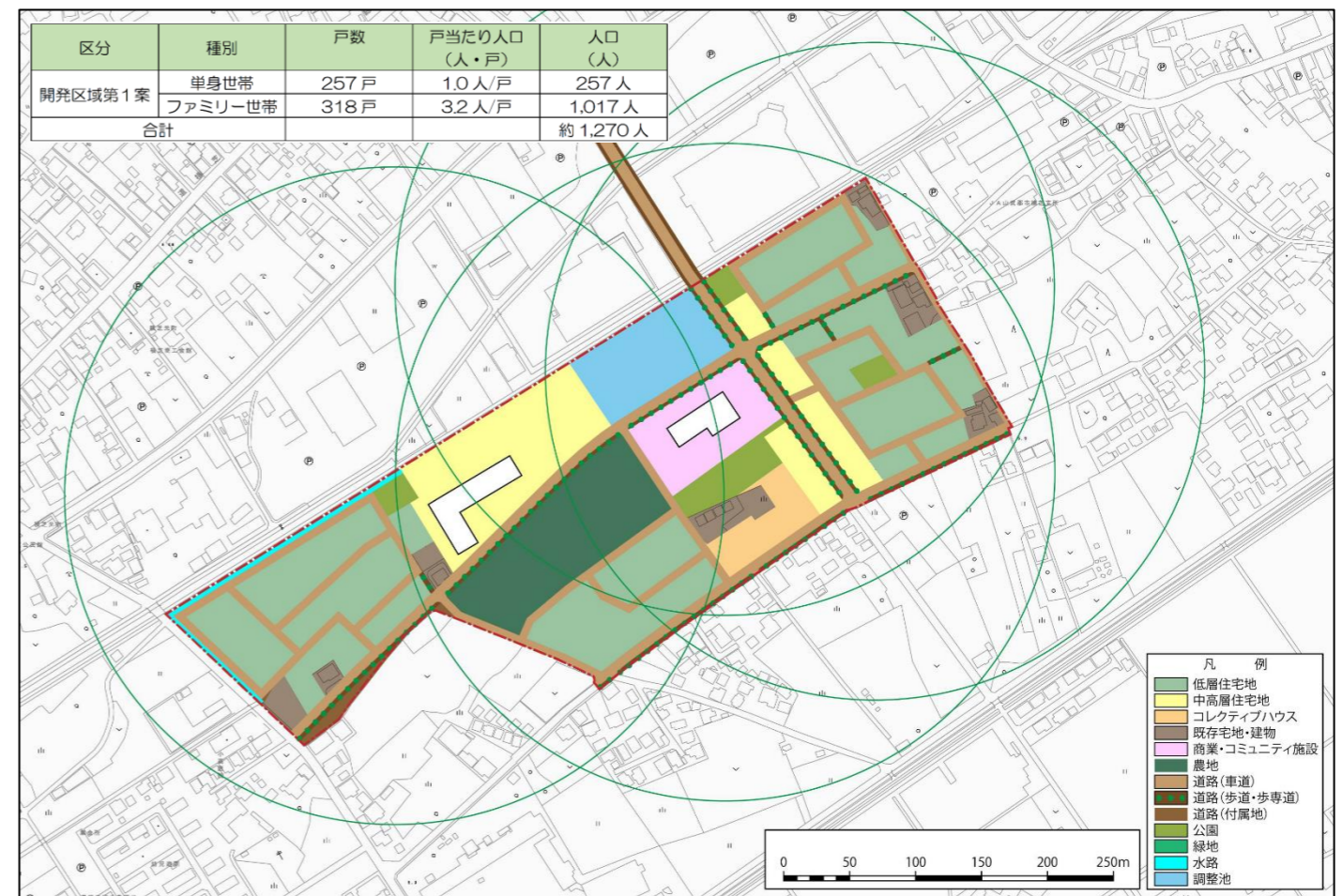
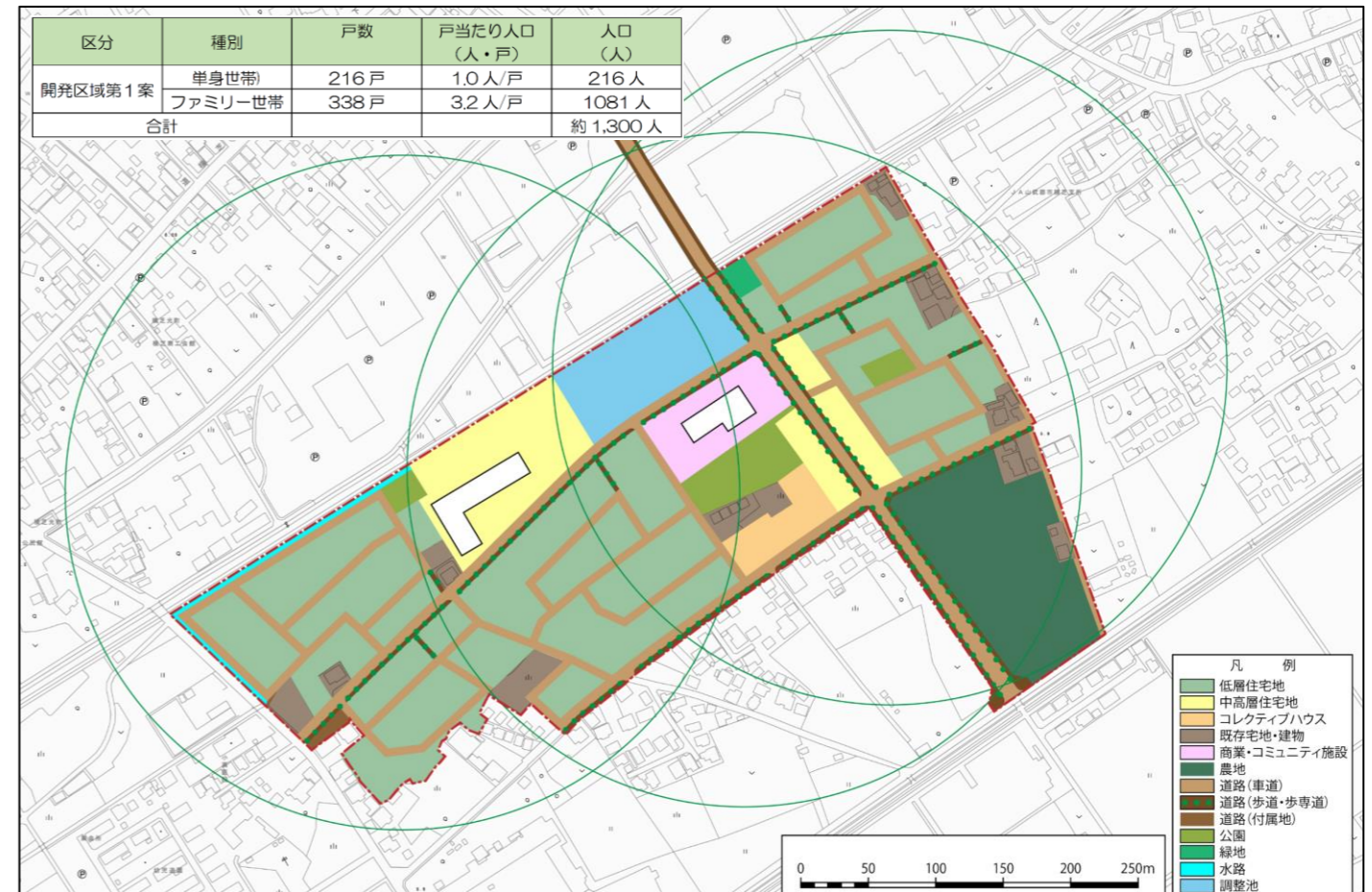


(5) 公共施設計画方針

表 公共施設計画方針

項目	小項目	計画方針
道路	都市幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> 第4種第2級、設計速度 40km/h。 幅員一般区間 14m、交差点区間 17m、両側歩道 3.0m×2。 都市計画道路 3・5・2 坂田北清水線（踏切幅で平面交差に計画変更の想定） 広域の通過交通の処理、沿道土地利用との整合性、歩行者通行の安全性、開発区域の骨格としての景観形成等に配慮した計画とする。 
	補助幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> 第4種第3級、設計速度 30km/h、幅員 10m、片側歩道 3.0m。 開発区域内の交通の集約、歩行者通行の安全性、景観形成等に配慮した計画とする。 
	区画道路	<ul style="list-style-type: none"> 第4種第4級、設計速度 30km/h、幅員 6m、歩道なし。 住宅地内へのアクセス、緊急車両の通行等を考慮した計画とする。 
	特殊道路	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地内の安心・安全な歩行空間ネットワークの形成、景観形成を考慮して、歩行者専用道路を適宜配置する。
公園緑地	街区公園	<ul style="list-style-type: none"> 1箇所につき 1,000㎡以上かつ開発区域面積の5%以上の公園を確保する。 移転促進エリアに中核的な街区公園、その他低層住宅エリアに配置する。 施設は、遊具、ベンチ、安全柵、水飲み場、照明灯、園名板、植栽等とする。 中核的な街区公園は、イベント対応、防災機能、トイレ等の導入も検討する。
	雨水排水	<ul style="list-style-type: none"> 溢水等による被害をおこさないような構造及び能力を備えた施設とする。 開発区域内の雨水排水は、L型街渠＋雨水排水管渠で調整池に集め、流出抑制して幹線2号排水路につながる既存雨水排水施設に放流する。 開発区域外から流入する雨水排水施設は、基本的に別系統で付け替える。
排水施設	雨水流出抑制	<ul style="list-style-type: none"> 県雨水排水貯留手引きに基づき、開発区域を対象に 1/50年確率降雨に対応した調整池を整備する。 掘込式調整池とし、ポンプより放流する。
	汚水排水	<ul style="list-style-type: none"> 町の基本的方針を踏まえ、個別処理（合併処理浄化槽）で対応する。
供給処理施設	上水道	<ul style="list-style-type: none"> 企業団から給水を受ける。都市幹線・補助幹線道路に幹線となる配水管を配置（新設、既存管の撤去・復旧）、区画道路に配水支管を網目状に配置する。
	消防水利	<ul style="list-style-type: none"> 消火栓のみにならないよう貯水槽と併用して配置する。 消防水利から 120m以内とする（準市街地、住居系、風速 2.3m/s）。
	電力・通信	<ul style="list-style-type: none"> 国の無電柱化の方針、調査地区の住宅開発はリーディングプロジェクトとしての役割を担うものであることを踏まえ、無電柱化に取り組む。 無電柱化まちづくり促進事業を活用して町施行で推進する。
	ガス	<ul style="list-style-type: none"> プロパンガスにより供給する。
	ごみ集積所	<ul style="list-style-type: none"> 低層住宅エリアは 25世帯に 1箇所、中層住宅エリアは 1棟 1箇所を配置する。

(6) 土地利用構想図



8. 事業可能性の検討

(1) 事業フレームの検討

1) 事業手法の選定

地権者意向調査における「土地の売却意向」、「まちづくりへの賛否」に係る回答の結果を踏まえると、全筆買収を前提とする開発行為による事業化は難しく、100%同意でなくても事業化が可能で、売却以外の自己活用や賃貸等の多様な土地活用意向に対応可能な土地区画整理事業であれば可能性があると思われる。

表 事業手法の比較

事業手法	土地区画整理事業	開発行為
基本的な仕組み	・【換地方式】地権者から土地を提供してもらい（減歩）、都市基盤、宅地の整備を行う	・【買収方式】地権者から土地を買取り、都市基盤の整備、宅地の造成を行うもの
法手続き	・土地区画整理法による認可（県知事）	・都市計画法による許可
同意条件	【個人】全員同意 【組合】2/3以上の同意	・全員同意
税制上の優遇制度	・換地による土地の交換分合等に対して非課税措置がある	・非課税等の優遇措置はない
事業期間	・合意形成や法的手続きのため、開発行為に比べて事業期間が長くなる	・買収可能であれば、土地区画整理事業に比べて事業期間が短くて済む
メリット	・売却以外の土地活用意向に対応可能 ・税制上優遇があり地権者の負担が軽い	・買収可能であれば短期間で宅地供給が可能
デメリット	・合意形成や法的手続きに時間と労力がかかる	・売却以外の土地活用の対応が難しい ・税制上優遇がなく地権者に負担がかかる

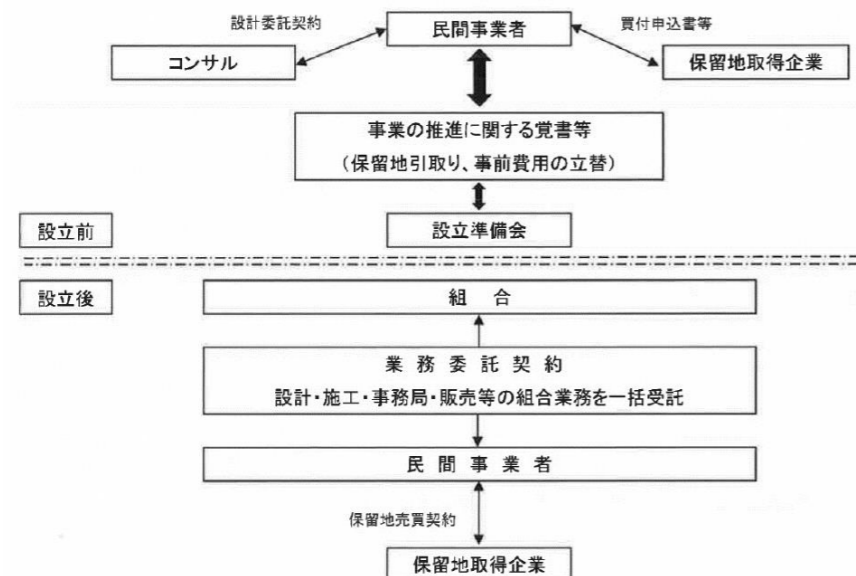
2) 事業主体の選定

事業主体としては、主に個人施行、組合施行、公共団体施行等がありますが、町が主体的に取り組む理由・必要性の説明が難しいこと、全員同意は困難であること等から組合施行が想定されます。

組合施行には、通常方式と業務代行方式がありますが、技術的・資金的なサポートの必要性、地権者負担、行政負担等から、業務代行方式が望ましいと思われる。

表 業務代行方式の主なメリット

項目	メリット
技術力	・専門的な知識・経験・ノウハウ等を有する民間事業者のサポートを受けられる
資金確保	・信頼性が高く、事業の成立性が高いと判断され資金調達が容易である
保留地処分	・民間事業者の情報・ネットワークで保留地処分先の確保が容易になる
地権者負担	・業務代行者のサポートがあるため、組合は決定することに専念できる
行政負担	・許認可等、行政でなければできないことに専念できる



3) 国庫補助制度の導入の検討

現状の都市計画の位置付けにおける国庫補助金だけでは、土地区画整理事業の収支が成立しません。事業収支を成立させ、町負担を低減するためには、都市基盤整備に対して町が積極的に支援することが期待され、そのために「立地適正化計画」に基づく「都市構造再編集中支援事業」を導入することが想定されます。

表 都市構造再編集中支援事業の事業メニューの想定

メニュー	内容
道路	・区画道路、歩行者専用道路（都計道は道路事業で想定、こちらでまとめることも可能） ※区画整理と連携した整備（区画整理で用地空け、都市機能再編集中支援事業で整備）
公園	・（都市公園～都市公園事業で想定、こちらでまとめることも可能） ※区画整理と連携した整備（区画整理で用地空け、都市機能再編集中支援事業で整備）
地域生活基盤施設	・防災性向上（耐震貯水槽、備蓄倉庫） ・（無電柱化～無電柱化まちづくり促進事業で想定、こちらでまとめることも可能）
高質空間形成施設	・地域交流センター（交流機能強化に資する床取得）

(2) 事業化戦略の

1) 事業化時期のスケジュールの検討

関連事業の整備スケジュールや事業推進上の課題を踏まえ、事業化時期のイメージを検討しました。

表 事業化時期のイメージ

区域	留意事項	フェーズ1 4年目以内	フェーズ2 5年目以降
開発区域の住宅開発事業	・合意形成・関係機関協議・法手続き等で認可まで最低4年は必要 ・踏切拡幅の実現が条件となる（調整は容易ではない）	・合意形成・事業化検討	・認可・施行 ※2028年度の住宅供給開始を目標に事業化を推進

地権者合意形成、都市計画・事業認可の手続き、埋蔵文化財調査等を考慮して、土地区画整理事業の概略スケジュールを検討しました。

表 土地区画整理事業のスケジュール（案）

項目	年度																					
	2022年度(R4)		2023年度(R5)		2024年度(R6)		2025年度(R7)		2026年度(R8)		2027年度(R9)		2028年度(R10)		2029年度(R11)		2030年度(R12)		2031年度(R13)		2032年度(R14)	
	前期	後期	前期	後期	前期	後期	前期	後期	前期	後期	前期	後期	前期	後期	前期	後期	前期	後期	前期	後期	前期	後期
1. 地権者合意形成			説明会等	仮同意・準備委員会設立★	準備委員会活動	本同意★			★組合設立	組合運営											清算	解散
2. 民間事業者の選定			事業者意向調査・ヒアリング				公募・選定★	候補者による支援			★基本契約	業務代行者による支援										
3. 事業計画作成	可能性調査		合意形成・構想作成		区画整理事業調査(事業計画案作成)			事業計画作成			★事業認可										事業計画見直し	
4. 測量・権利調査	権利概要調査		権利調査現況測量				地区界測量・権利調査補正				街区確定・路線測量・画地確定・補償調査				出来形確認測量・公共施設補償						区画整理登記	
5. 設計							基本設計				実施設計											
6. 換地							権利補正調整、仮換地設計準備				換地設計			★仮換地指定							換地計画・換地処分	
7. 工事													工事準備	工事・建物建築								
8. 庁内意思決定等			事業推進の意思決定		町負担予算措置				補助予算申請				予算執行	予算執行	予算執行	予算執行						
9. 農林調整協議	相談資料作成		事前相談		協議資料案作成		事前調整		事前協議				★農振除外									
10. 都市計画手続き			事前相談				事前調整		決定手続				★決定									
11. 国庫補助金導入			相談		立地適正化計画の策定				補助申請													都市機能再編集中支援事業等
凡例			町の取り組み				事業者の取り組み															

(3) 土地区画整理事業の概算事業費と事業可能性の評価

設計概要図を作成して概算事業費を計算し、事業収支と合意形成の視点で事業可能性を評価しました。

現状の都市計画の位置付けによる国庫補助金だけでは事業収支が成立しません。そのため、事業収支の成立、町負担の低減を考慮し、区画道路や調整池等を整備に対して、都市機能再編集中支援事業により町が整備する枠組みで検討しました。地権者に最大限の負担を求めると合算減歩率が7割弱になり合意が難しいと想定されます(ケース2)。さらに町負担を増やして合意が可能な水準まで合算減歩率を抑えた場合(ケース3)、大街区で住宅ディベロッパーに処分して区画整理の負担を減らした場合(ケース4)も検討しました。ケース4であれば、合算減歩率を合意可能な水準に抑えながら、町負担も抑えることが可能になります。ケース4の実現には住宅ディベロッパーとの調整が必要になります。

表 事業計画モデルスタディの比較(開発区域第1案)

	ケース1	ケース2	ケース3	ケース4		
基本的な考え方	・地権者には最大限の負担を求め、現状の都市計画の位置付けで導入可能な補助金により支援する	・地権者には最大限の負担を求め、居住誘導地域に位置付けて重点的に支援する	・合意形成可能な水準で地権者に負担を求め、居住誘導地域に位置付けてより重点的に支援する	・ケース3の条件に加え、大街区での処分によって、民間企業と連携して事業成立を目指す		
設計概要図		・同左 	・同左 			
土地利用面積表	項目	現況 (ha・%)	計画案 (ha・%)	項目	現況 (ha・%)	計画案 (ha・%)
	公共用地	1.9 ha 13%	4.6ha 33%	公共用地	1.9 ha 13%	3.3ha 23%
	宅地農地	10.6ha 74%	1.6ha 11%	宅地農地	10.6ha 74%	1.6ha 11%
	宅地他	1.7 ha 12%	4.2ha 29%	宅地他	1.7 ha 12%	4.0ha 28%
	保留地	0.0 ha 0%	3.9ha 27%	保留地	0.0 ha 0%	5.4ha 38%
	測量増減	0.1 ha 1%	0.0ha 0%	測量増減	0.1 ha 1%	0.0ha 0%
合計	14.3ha 100%	14.3ha 100%	合計	14.3ha 100%	14.3ha 100%	
地価と増進率	・整理前地価 13,100 円/㎡ ・整理前地価 28,900 円/㎡ ⇒増進率 2.20	・整理前地価 10,700 円/㎡ ・整理前地価 34,200 円/㎡ ⇒増進率 3.19	・整理前地価 10,700 円/㎡ ・整理前地価 34,200 円/㎡ ⇒増進率 3.19	・整理前地価 10,700 円/㎡ ・整理前地価 24,400 円/㎡ ⇒増進率 3.21		
減歩率	・他事例から合意形成が困難な水準である 公共減歩率 21.2% 保留地減歩率 33.5% ⇒合算減歩率 54.7%	・他事例から合意形成が困難な水準である 公共減歩率 21.2% 保留地減歩率 47.6% ⇒合算減歩率 68.7%	・他事例から合意形成可能な水準である 公共減歩率 21.2% 保留地減歩率 33.8% ⇒合算減歩率 55.0%	・他事例から合意形成可能な水準である 公共減歩率 10.1% 保留地減歩率 44.9% ⇒合算減歩率 55.0%		
事業収支	・都計道・都市公園・無電柱化の補助金が約 15.3 億円 ・町単独の助成で区画道路等の整備を支援すれば成立する	・ケース1と同様の補助金が約 15.2 億円 ・都市機能再編集中支援事業により約 11.5 億円、区画道路等の整備を支援すれば成立する	・ケース1と同様の補助金が約 11.6 億円 ・保留地処分金が小さいため、都市機能再編集中支援事業により約 16.7 億円、区画道路等の整備の支援が必要で、補助金が大きくなる	・ケース1と同様の補助金が約 8.9 億円 ・約 14.4 億円、区画道路等の整備の支援が必要であるが、民間企業との連携で減歩率を抑えつつ補助金も抑えることができる		
町負担	・約 27.0 億円	・約 12.7 億円	・約 14.9 億円	・約 11.4 億円※ ※民間企業による住宅開発の無電柱化を支援する場合は、区画整理分を含めて約 14.0 億円の負担となる(ケース3と同等)		
成立要件	・町単独の助成等による町負担について意思決定が必要である	・居住誘導区域の位置付け・補助導入の可能性の見極めが必要である ・補助金に対する町負担について意思決定が必要である	・同左	・補助金及び町負担についてはケース2・3と同様である ・処分価格の設定を検討し民間企業との連携の見極めが必要である		
総合評価	○減歩率は合意形成が可能なレベル △事業収支は町単独での助成が必要で、町の負担が大きい	△減歩率が高く合意形成が難しい水準 ○地権者負担が大きく、町負担はケース1・3に比べて抑えられている	○減歩率は合意形成が可能なレベル △地権者負担が小さいため、町負担はケース2に比べて大きい	○減歩率は合意形成が可能なレベル ○地権者負担を抑えながら、町負担はケース1・3に比べて抑えられている		

9. 農林事前調整資料案の作成

(1) 事前調整の資料

調査地区には、全域農業振興地域にあり、その大部分は農用区域に指定されていることから、農業振興地域からの除外手続き（以降、農振除外手続きと呼ぶ。）が必要になります。

ここでは「非線引き用途地域と農林漁業との調整手続」に係る事前調整の資料案を検討しました。事前調整に当たって必要な資料は、右表の通りです。

表 事前調整資料の一覧

1. 都市計画と農林漁業とお調整土地に基づく調整事項、2. 位置図、3. 農振農用地位置図、4. 航空写真、5. 公図集合図、6. 都市計画事前協議資料、7. 用途地域設定調書、8. 農業地利用計画の変更に係る説明資料、9. 農振法による農用区域の変更基準への適合に関する説明資料、10. 事業に係る関係機関協議資料、11. 事業計画書及び事業計画図、12. 上下水道や雨水排水等に係る計画図、13. 市の土地利用調整会議等の結果をまとめたもの、14. 受益地除外等の資料、15. 排水に係る関係機関協議資料、16. 農林漁業者の生活再建措置

(2) 農振除外5要件への適合の考え方（資料9の概要）

農振法による農用区域の変更基準への適合に関する説明資料の概要を以下に示します。

表 農振除外5要件への適合の考え方

1. 農地以外の用途に供することが必要かつ適当であり、他の土地で代えることができないこと。

【計画の背景】

- 本町は人口減少等に伴う負の連鎖により将来的に財政悪化等が懸念されている。
- その中で空港機能強化に伴い周辺で6.4万人の従業員の増加が見込まれている。

【上位計画の位置付け】

- 総合計画において「成田空港の更なる機能強化を踏まえた居住地整備」を位置付け、人口ビジョンにおいて4,032人の新規規定住者獲得を目標として掲げた。

【当該地区の位置付け】

- 土地利用ビジョンの方針を受けて、都市計画マスタープラン策定に際して、用途地域に隣接する6検討候補地から、「町の拠点となる役場や横芝駅などから近くて利便性が高いこと」、「将来にわたる効率的な都市経営を踏まえて既存市街地に隣接していること」、「10～15ha程度のまとまりのある土地であること」等を考慮して居住地としての適性を評価し、当該地区を含む2地区を選定した。

【当該地区の住宅開発の説明】

- 候補地選定を受けて、令和3年度に「居住者獲得調査」、令和4年度に「可能性調査」、令和5年度以降「計画の具体化と地権者の合意形成」を進めて来た。

【緊急性の説明】

- 当該地区の住宅開発は、空港関連従業員の獲得を図るため、2028年度（空港第三滑走路供用開始）を住宅供給時期の目標としており、農振除外・農地転用後、速やかに住宅建設・販売を進める想定です。

【規模妥当性の説明】

- 当該地区の計画人口は約1,300人と想定しており、新規規定住者の獲得目標4,032人の約3割となっており、過大な規模ではない。

2. 農用区域内農地の集団化、農作業の効率化及び農業上の効率的かつ総合的な利用に支障がないこと。（除外する農地ができるだけ周辺部にあり、残る農地の利用に影響がないこと）

- 当該地区は、用途地域に囲まれたエリアで農業地域の端にあり、地区全体を開発するため農地の分断や狭小な残農地を生じさせないことから、農地の集団化や一体的な農業振興の阻害するものではないと判断される。
- また、今回の住宅開発により、既存住宅地や道路に囲まれる範囲の全ての農地用区域が除外され、計画的な住宅地が形成されることから、土地利用のスプロール化や混在化を招く恐れはない。
- なお、当該地区は、第一種住居地域を指定し、地区計画で魅力的な住環境の誘導と周辺農地と調和した市街地形成を誘導する予定であるため、周辺農地への日照や通風への影響はない。

3. 担い手の農地利用集積に支障を及ぼすおそれがないこと

- 農振除外地の全ての土地を活用し、一体として住宅開発を行うものであり、営農者に対する農用地の利用の集積に支障を及ぼす恐れはない。
- 認定農業者の有無、営農継続の意向等を整理する。
- 農業者の農地面積に対する住宅開発による影響、代替地や再建支援の希望を把握し、その対応状況について説明する。

4. 農用区域内の土地改良施設の機能に支障がないこと

（用水施設、防風林、農道等土地改良施設の維持管理に支障がなく除外前と同様の機能が確保されること）

- 17号排水路の1については、住宅開発に伴い住宅地縁辺に付け替える予定である。同計画に関しては施設管理者である●●と協議して、問題ないことを確認済みである。
- 団体営土地改良総合整備事業（鳥喰沼）に係る用水路が整備されているが、土地改良組合との協議において問題ないことを確認済みである。

5. 農業生産基盤整備事業の工事が完了した年度の翌年度から起算して8年経過した土地であること。

- 地区内には団体営土地改良総合整備事業（鳥喰沼）による農道が整備されているが、工事が完了した年度の翌年度から起算して8年以上経過している。

(3) 都市計画の適用の考え方（資料6の概要）

都市計画（用途地域、地区計画）指定に関する考え方を以下に示します。

1) 用途地域

調査地区西側が航空機騒音障害防止地区になっていること、用途地域指定基準との整合性（面積基準）、土地利用ゾーニングとの関係を踏まえ、調査地区全体を第一種住居地域とします。

2) 地区計画

土地利用計画に合せてエリア毎の特徴を考慮したきめ細やかなルールを適用して、地区全体として調和のとれた魅力的な質の高い住環境の形成を図るため、用途地域の指定に併せて地区計画を定めます。

低層住宅地区は、閑静な低層住宅地としての住環境を誘導する規制、複合利用地区は、移転促進エリアや都市計画道路沿道における商業、事務所、公益サービス等の機能誘導を考慮した規制、農業地区は、営農環境の保全を考慮した規制といったイメージです。

