

多古町都市計画マスタープラン

～ みんなでつくるこれからの多古町 ～



【多古町都市計画マスタープラン】

発行：令和3年3月 多古町都市計画課
〒289-2292 千葉県香取郡多古町多古 584 番地
TEL：0479-76-5408 / FAX：0479-76-7144



はじめに

「令和」という新たな元号を迎えてから、2年が経とうとしています。この2年の間に、成田空港の更なる機能強化に向けての取組をはじめ、首都圏中央連絡自動車道（大栄・横芝間）の開通時期の公表及び航空機による騒音区域の拡大に伴う都市計画決定が行われるなど、本町を取り巻く環境は大きく変化しようとしております。



これらを好機と捉え、本町を活性化していくためには、周辺都市や首都圏全体との都市間連携に加え、海外も視野に入れた、新たなまちづくりが必要です。

一方、令和元年に千葉県を襲った「令和元年房総半島台風（台風15号）」は、暴風により、町民皆様の生活に多大な影響を及ぼすとともに、家屋等にも甚大な被害を与えました。このような近年多発している風水害や大震災といった自然災害への備えのほか、長引く経済不況や少子高齢社会の進展への対応など、町民の皆様が安全で安心して暮らせるまちづくりの視点についても対応していく必要があります。

このような状況を踏まえ、本町が更に発展していくため、令和11年度を目標年次とした第5次多古町総合計画では、「世代を超えて みんなで暮らしつづけたい 多古町」を町の将来像とし、これを具現化していくために本町の地域資源を最大限活用しつつ、将来にわたってのまちづくりの道標となる、新たな「多古町都市計画マスタープラン」を約10年ぶりに改訂いたしました。

今後は、本マスタープランに基づきながら、町民・NPO等のまちづくり団体・事業者・行政がそれぞれの役割と責務を共有し、連携・協働によるまちづくりを進めていくことで、本町の魅力と活力を高め、人口減少が地域の衰退につながらないように、「多古町に住みたい、住み続けたい」と実感いただけるまちづくりに取り組んでまいります。

結びに、この度のマスタープランの策定にあたり、貴重なご意見やご提言をいただきました町民の皆様をはじめ、検討委員会の委員の皆様や多くの関係者の皆様に対し、心から感謝を申し上げますとともに、今後のより一層のご理解とご協力をお願いする次第です。

令和3年3月

多古町長

新 一 重

【目 次】

第1章 都市計画マスタープランの概要

1-1. 都市計画マスタープランとは	2
1-2. 改訂の背景	2
1-3. 計画の位置づけ	4
1-4. 目標年次	5
1-5. 計画対象区域	5
1-6. 計画の構成	6

第2章 多古町の現況と課題

2-1. 多古町の現況と課題	8
(1) 位置、地勢及び沿革	8
(2) 人口動向	9
(3) 土地利用	11
(4) 産業構造	12
(5) 道路交通	14
(6) 都市施設・都市基盤	16
(7) 防災	18
(8) 自然環境・歴史・文化	20
(9) 行政運営	21
2-2. 考慮すべき社会潮流	22
2-3. 町民意向	24
(1) 町民アンケート調査	24
(2) 中学生アンケート調査	28
(3) オープンハウスアンケート調査	31
(4) まちづくりアンケート調査	32
(5) 各種アンケート調査から見えてくる課題	36
2-4. 今後のまちづくりにおける主要な視点の整理	38

第3章 全体構想

3-1. まちの将来像	42
3-2. まちづくりの目標	43
3-3. 将来都市構造	45
(1) 将来都市構造とは	45
(2) 将来都市構造構築の視点	45
(3) 本町が目指す将来都市構造	46
3-4. 分野別基本方針	53
(1) 土地利用の方針	54
(2) 道路・交通体系の方針	58

(3) 公園緑地整備の方針	62
(4) 景観形成の方針	65
(5) 観光交流促進の方針	68
(6) 町の安全確保の方針	71

第4章 地区別構想

4-1. 地区別構想とは	76
(1) 地区区分の考え方	76
4-2. 多古地区	77
(1) 地区概要	77
(2) まちづくりの方針	80
4-3. 久賀地区	84
(1) 地区概要	84
(2) まちづくりの方針	87
4-4. 中地区	90
(1) 地区概要	90
(2) まちづくりの方針	93
4-5. 常磐地区	96
(1) 地区概要	96
(2) まちづくりの方針	99

第5章 まちづくりの実現に向けて

5-1. まちづくりの実現に向けた基本的な考え方	104
5-2. 協働によるまちづくりの推進	105
(1) 基本的な考え方	105
(2) 協働のための役割分担	105
(3) 協働体制づくり	107
5-3. まちづくりを先導する重点的な取組	109
(1) 重点的な取組の意義	109
(2) 重点的な取組方針	109
5-4. 都市計画マスタープランの適切な運用	111
(1) 市内体制の強化	111
(2) 広域的な調整と連携	111
(3) 計画的かつ効果的な事業実施	111
(4) 都市計画マスタープランの適切な進行管理と見直し	112

参考資料

参考-1. 策定経過	114
(1) 検討体制	114
(2) 策定までの経過	117



第Ⅰ章 都市計画マスタープランの概要

本計画の改訂の背景や計画の位置づけ、計画期間、計画書の構成等を示しています。

島地区の水田風景

- Ⅰ-Ⅰ．都市計画マスタープランとは
- Ⅰ-Ⅱ．改訂の背景
- Ⅰ-Ⅲ．計画の位置づけ
- Ⅰ-Ⅳ．目標年次
- Ⅰ-Ⅴ．計画対象区域
- Ⅰ-Ⅵ．計画の構成



1-1. 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に基づいて定める計画で、正式には「市町村の都市計画に関する基本的な方針」と言います。

都市計画マスタープランは、住民に最も身近な立場である市町村が、その創意工夫のもとに、住民の意見を反映するとともに、具体性のあるまちづくりの将来ビジョンを確立し、本町の将来あるべき「まちの姿」を定めるものです。

都市計画に関連する具体的な計画の策定や事業の実施については、このマスタープランに即して進められていきます。

1-2. 改訂の背景

多古町都市計画マスタープランは、平成13（2001）年5月に策定され、その後、平成24（2012）年3月に見直しを行い、これに基づきまちづくりを進めてきました。

令和元（2019）年度には、成田空港の更なる機能強化への取組や首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という）（大栄・横芝間）の開通時期が公表されるなど、多古町を取り巻く環境は大きく変化してきています。

これらの状況を鑑み、第5次多古町総合計画に掲げているまちの将来像を具現化していく指針として、実行性のある都市計画マスタープランとするため、見直しを行うものです。



あじさい公園

【成田空港の更なる機能強化について】

平成 27（2015）年 9 月に開催された国、県、成田空港周辺 9 市町及び成田国際空港株式会社（以下「空港会社」という）の四者で構成する「成田空港に関する四者協議会」（以下「四者協議会」という。）において、国から、「成田空港の更なる機能強化が必要不可欠である」との認識が示されたことを受け、四者協議会で検討を開始しました。

これ以降、四者での協議や住民説明会を重ねた結果、C滑走路の新設やB滑走路の北側への延伸、夜間飛行制限の変更により、年間発着容量を 50 万回とすることについて、平成 30（2018）年 3 月 13 日の四者協議会において、正式合意に至りました。

また、年間発着容量 50 万回時に必要となる空港敷地及び施設については、約 1,000 ヘクタールの拡張範囲を基本として、変更許可申請に向けて具体化していくこととし、その結果、令和元（2019）年 11 月 7 日に空港会社が空港等変更許可申請を行い、令和 2（2020）年 1 月 31 日に国から許可を受けました。

これにより、令和 10（2028）年度末までに整備することを目指しています。

滑走路の具体的な位置及び空港敷地について



出典：成田国際空港株式会社

1-3. 計画の位置づけ

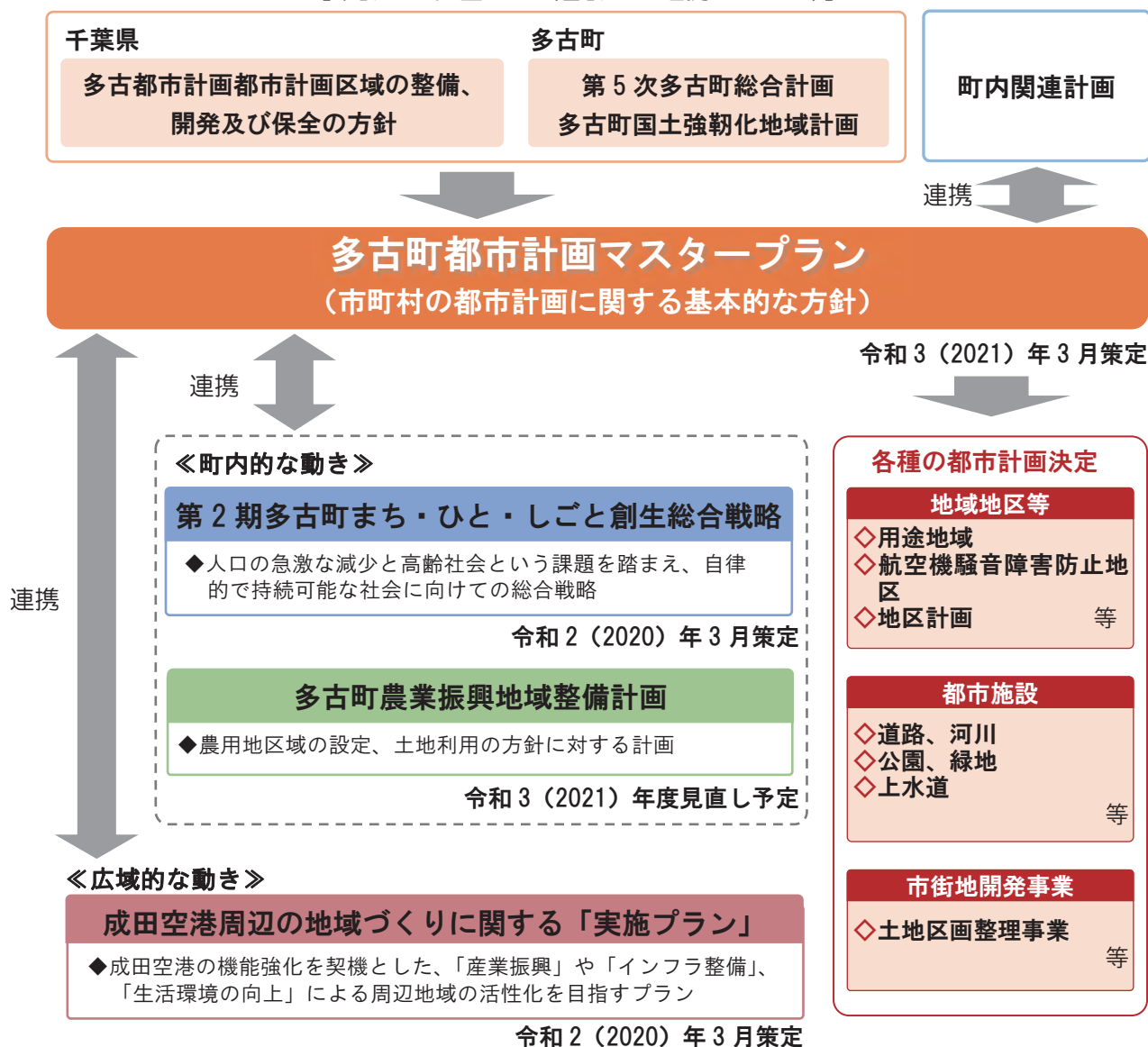
本計画は、多古都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（千葉県）や第5次多古町総合計画に即して定めます。

また、第5次多古町総合計画に加えて、第2期多古町まち・ひと・しごと創生総合戦略等とも、十分に連携を図り、人口減少や高齢社会が進む将来においても、持続可能なまちづくりを目指していきます。

更に、本町は成田空港の東側に隣接していることから、成田空港の更なる機能強化に合わせたさまざまな地域振興策の位置付けがなされている「成田空港周辺の地域づくりに関する実施プラン」や各種関連計画とも十分な連携を図っていきます。

なお、各種都市計画決定は、本マスタープランに即して定めることになります。

【本計画の位置づけ（各計画の連携イメージ）】



1-4. 目標年次

本計画は、長期的な視点に立って、本町にふさわしいまちづくりの将来像や土地利用・道路等の都市施設の整備方針を明らかにするものです。

また、計画は概ね20年後の都市の姿を展望した上で、都市計画に関する基本的な方針を定めるとされていることから、令和22(2040)年を目標年次(20年間)とします。

ただし、社会・経済情勢の変化への柔軟な対応、都市計画に関する新たな制度手法の創設への対応など、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

1-5. 計画対象区域

計画対象区域は、多古町全域(72.80k㎡)とします。



多古町の全域



I-6. 計画の構成

本計画は、まちの将来像、将来都市構造及び分野別基本方針を定める「全体構想」、全体構想を踏まえ地区ごとの特性に応じたまちづくりの方針を定める「地区別構想」、まちの将来像の実現に向けた考え方を定める「まちづくりの実現に向けて」の3つの柱を軸に構成しています。

【計画の構成】

第1章 都市計画マスタープランの概要

○本計画の改訂の背景や計画の位置づけ、計画期間、計画書の構成等を示しています。

第2章 多古町の現況と課題

○町の現況や町民意向等を踏まえ、まちづくりの主要な課題を整理しています。

第3章 全体構想

- まちの将来像や目標を定めた上で、その実現に向けた将来都市構造を示しています。
- また、目標の具体化に向けた都市計画に関連する6つの分野別の基本方針を整理しています。

第4章 地区別構想

- 町内を4地区に分け、全体構想を基に地区の特性に応じたまちづくりの方針を示しています。

第5章 まちづくりの実現に向けて

- まちづくりの具現化に向けた基本的な考え方を示しています。



第2章 多古町の現況と課題

町の現況や町民意向等を踏まえ、まちづくりの主要な課題を整理しています。

多古台地区の風景

2-1. 多古町の現況と課題

2-2. 考慮すべき社会潮流

2-3. 町民意向

2-4. 今後のまちづくりにおける主要な視点の整理



2-1. 多古町の現況と課題

(1) 位置、地勢及び沿革

1) 位置・地勢

本町は、千葉県の北東部を占める香取郡の南端に位置し、町の総面積は 72.80 k m² で県内町村の中で 2 番目の広さとなっており、その範囲は東西 13.6 k m、南北 12.9 k m に及んでいます。

北は成田市、香取市、東は匝瑳市、南は山武郡横芝光町、西は山武郡芝山町と昭和 53 (1978) 年に開港した成田空港に隣接しています。

地形は、低く概ね平坦な水田地帯と北総台地の畑地帯に分けられ、その台地と水田との間に山林が続いています。海拔は 5~43 m で比較的高低差も少ないことが特徴です。

町中央部を南北に流れる栗山川の流域は、低地で水田地帯が広がり多古米の産地となっています。

地質は全域が成田層群と呼ばれる洪積層で、その上部は関東ローム層で形成されており良質の砂を採取することができる反面、支持力が弱く豪雨及び地震等が発生した場合、土砂崩落や液状化現象による被害の発生が予想されます。



2) 沿革

旧多古町は、昭和 26 (1951) 年 4 月に香取郡東條村と合併し多古町となり、昭和 29 (1954) 年 3 月には香取郡久賀村、常磐村、中村と合併し、現在の多古町となりました。

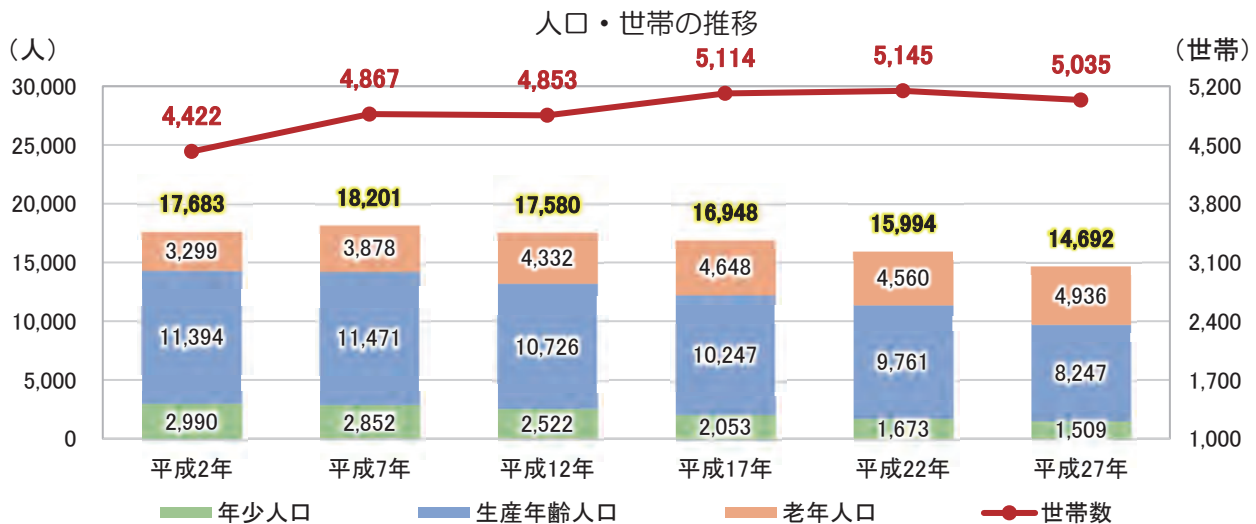
地名の由来の一説として、かつて海底が隆起して陸地となり、多くの湖ができたことから「多湖 (多古)」という地名になったともいわれている本町は、栗山川の豊かな水と田園風景、丘陵地帯の色とりどりの緑によって、自然あふれる風光明媚な町となっています。

町を取り巻く広域的な社会インフラは、成田空港、東関東自動車道があり、現在では成田空港の更なる拡張、圏央道 (大栄・横芝間) の整備が進められています。

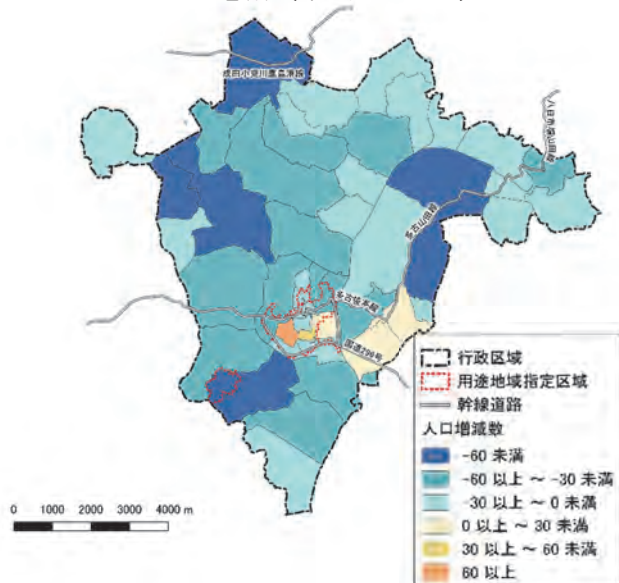
(2) 人口動向

本町の総人口は、平成7（1995）年の18,201人をピークに減少傾向で推移しており、平成27（2015）年には1.5万人を下回っています。また、年齢3区分別人口をみると、平成7（1995）年以降から年少人口（15歳未満）及び生産年齢人口（15～64歳）は減少傾向で推移している一方、老年人口（65歳以上）は増加傾向で推移し、平成27（2015）年には約5千人となっており、高齢化率は3割を超え、少子高齢社会を迎えています。

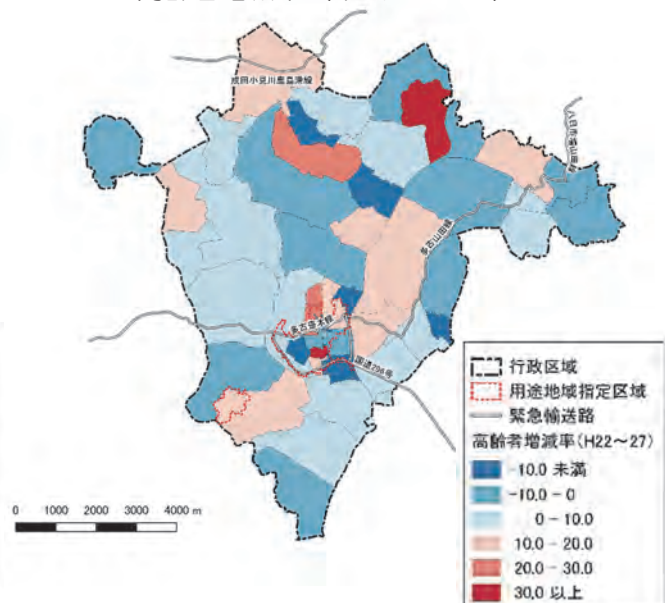
平成22（2010）年から平成27（2015）年における人口増減をみると、多古地区では多古台における住宅地開発により人口・世帯ともに増加がみられる一方で、ほとんどの地域で人口減少が顕著となっています。また、平成22（2010）年から平成27（2015）年における高齢者数の増減率では、多古地区、久賀地区で30%以上の増加がみられる区域があります。人口減少の一方で、世帯数は増加傾向にありましたが、平成27（2015）年には減少に転じています。



人口増減（平成22～27）



高齢者増減率（平成22～27）

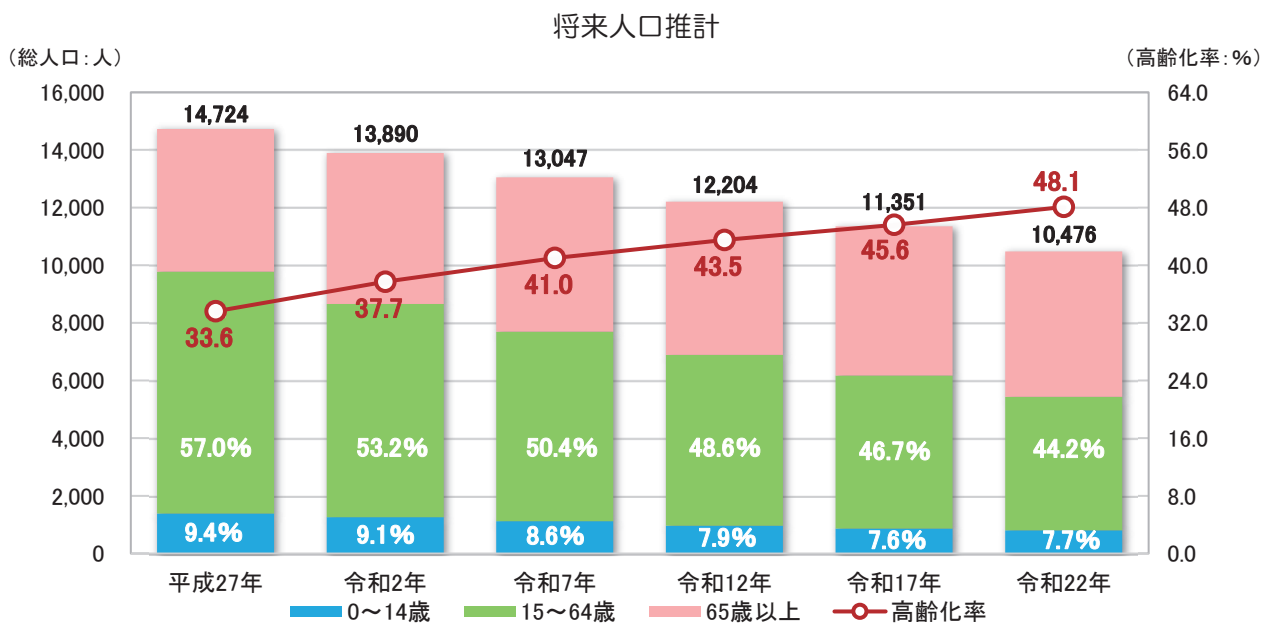


出典：国勢調査



人口減少、少子高齢社会が進んでいる中、第2期多古町まち・ひと・しごと創生総合戦略では、雇用の場の創出や移住・定住の促進、子育てしやすい環境整備、健康で活躍できる仕組みづくり等の取組を行うことによる合計特殊出生率と定住率の上昇を見込み、本計画の目標年次である令和22（2040）年の総人口を10,476人とし、目指すべき人口を定めています。

人口減少・少子高齢社会の波は今後も続いていくものと想定され、令和22（2040）年時点と平成27（2015）年時点を比較すると、約4,000人の人口減少と高齢者の割合が約15%上昇することが見込まれています。



出典：第2期多古町まち・ひと・しごと創生総合戦略

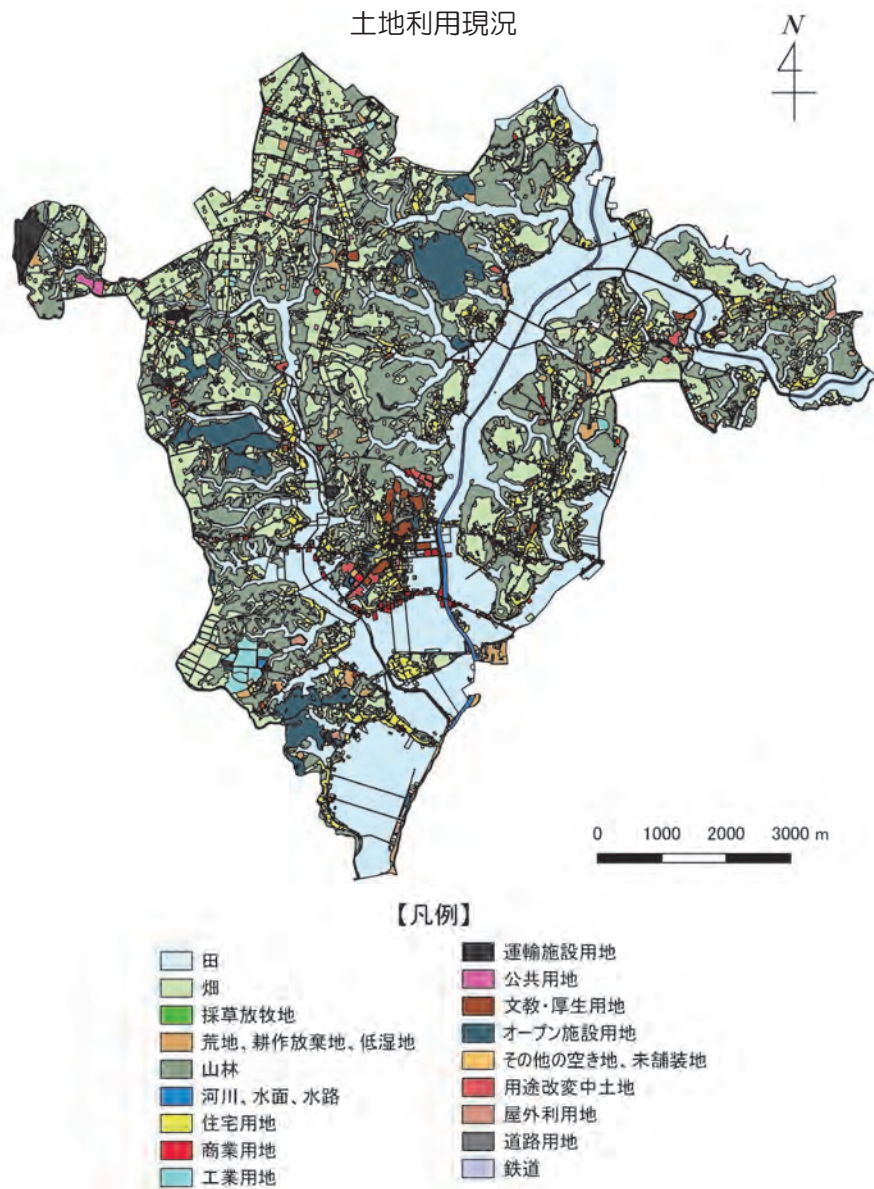
課題①：増加する高齢者への対応と人口増加に向けた定住促進と世代更新

- ・ 高齢者数が継続的に増加する状況において、高齢者の方々がまちづくりにおいて一層活躍できるよう、日常生活の利便性を確保して外出しやすい環境を形成することが必要です。
- ・ 全国的な人口減少の進展とともに、本町の人口も将来的にも更に減少することが見込まれています。また、中心部の用途地域内においても人口減少している地域があるため、コンパクトな市街地であるメリットを生かし、定住・世代更新等を促進する新たなまちづくりへの取組が必要です。

(3) 土地利用

田や畑、山林等の自然的土地利用が町域の約7割を占めています。近年では、都市的土地利用である宅地が増加し、自然的土地利用は減少傾向で推移しています。

町全域が都市計画区域に指定されています。また、用途地域は約237haを指定しており、その内訳は住居系が約172ha(約73%)、商業系が約17ha(約7.0%)、工業系が約48ha(約20%)となっています。



出典：平成28年都市計画基礎調査

課題②：地区ごとのメリハリある土地利用の形成

- ・ 自然豊かな土地利用を維持・継承しながらも、成田空港に隣接する優位性が発揮できるよう未利用地の有効活用等を推進し、町の発展に寄与するとともに、地域の居住環境やコミュニティの維持・向上に資するメリハリのある土地利用を図ることが必要です。

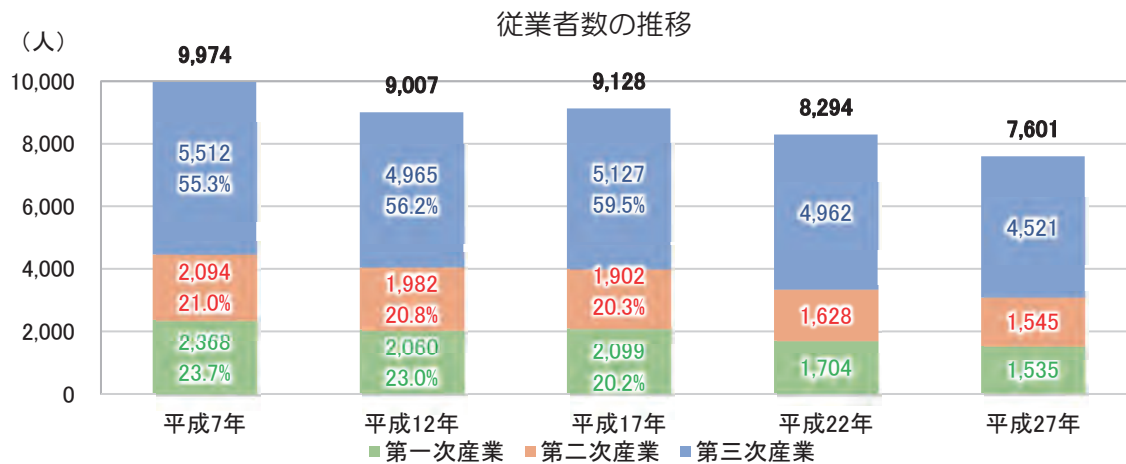


(4) 産業構造

1) 従業者数

本町の従業者数は減少傾向で推移しており、平成 27 (2015) 年の従業者数は 8,000 人を下回り、7,601 人となっています。

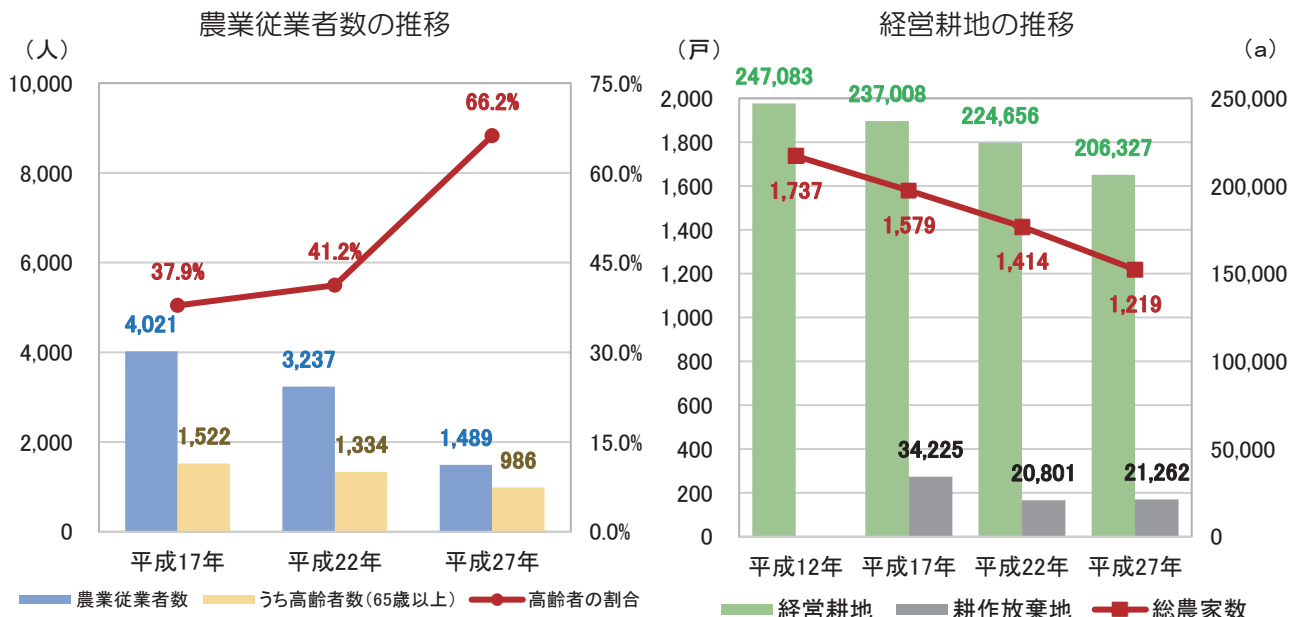
平成 27 (2015) 年における産業別の従業者をみると、第一次産業が 1,535 人 (20.2%)、第二次産業が 1,545 人 (20.3%) と同程度となっている一方で、小売業・飲食サービス業等の第三次産業が 4,521 人 (59.5%) と全体の約 6 割を占めています。



2) 農業

本町の農業従業者数は一貫して減少傾向で推移しており、平成 27 (2015) 年の従業者数は 1,500 人を下回り、1,489 人となっています。また、農業従業者のうち 65 歳以上の高齢者が占める割合は増加傾向で推移しており、平成 27 (2015) 年では約 7 割となっています。

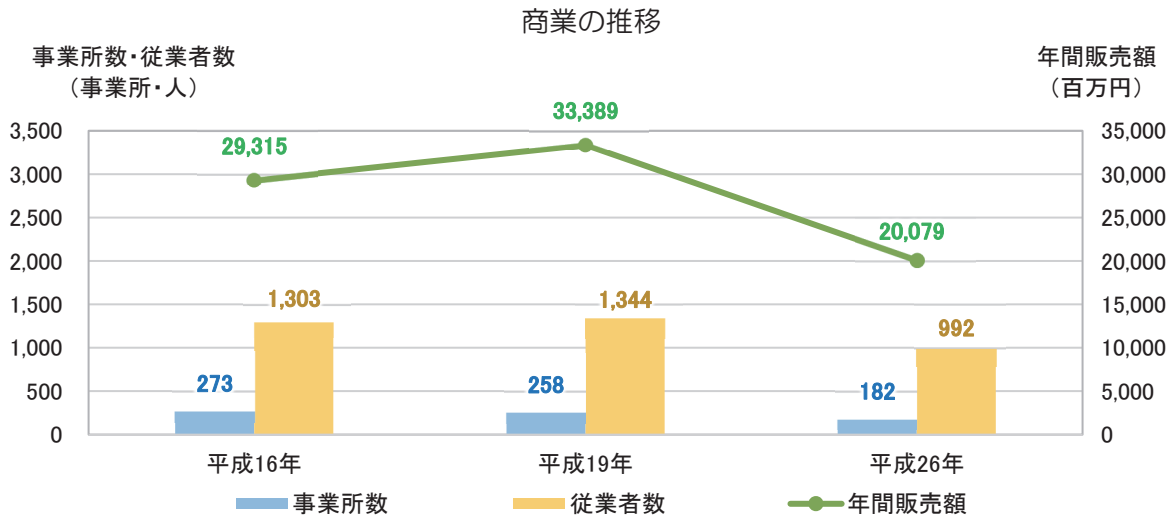
近年の都市化の進行や後継者不足を背景として、農家数・経営耕地面積ともに減少傾向にあります。



出典：農林業センサス

3) 商業

本町の商業の状況をみると、全国的な人口減少に伴う商業需要の低下等を背景として、事業所数、従業者数及び年間販売額ともに減少傾向にあります。



4) 工業

本町における工業の状況をみると、平成24（2012）年以降から平成29（2017）年まで事業所数・従業者数・製造品出荷額はともに増加傾向で推移していましたが、平成30（2018）年には事業所数及び製造品出荷額が減少に転じています。



課題③：成田空港に隣接する恵まれた特性を生かした産業の誘致

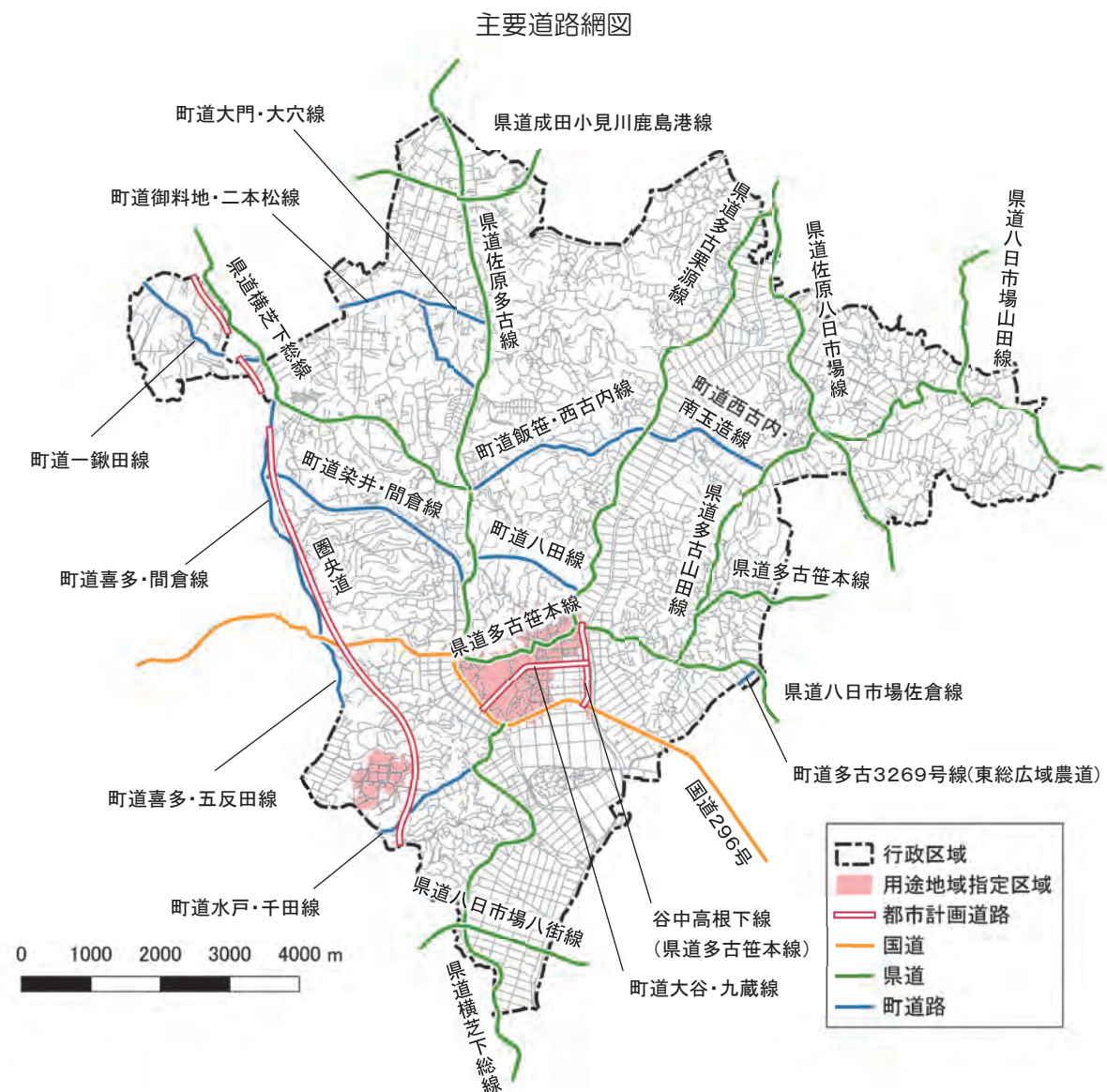
- 人口減少に伴い、工業を除く町内従業者数は減少傾向となっています。町内の産業活性化に向け、成田空港に隣接する優位性を発揮し、身近な雇用の場の確保や企業誘致が推進できるよう、適切な土地利用が必要です。一方で、地域資源であり、雇用の場でもある農地の保全や農業振興に向けた取組も必要です。



(5) 道路交通

本町の主要な道路網は、中心部を国道 296 号が横断しており、県道は東西南北を走るように整備されています。

都市計画道路は、自動車専用道路（圏央道）、幹線街路（谷中高根下線（県道多古笹本線）、町道大谷・九蔵線）の 3 路線となっており、整備状況は、路線延長 10.9 km に対し、改良済み区間が 2.93 km、改良率は約 27% となっています。



出典：平成 28 年都市計画基礎調査、多古都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、国土地理院

本町内を運行する公共交通は路線バスのほか、東京駅等を結ぶ高速バス、本町が運行している循環バス3路線、道の駅多古と成田空港を結ぶシャトルバス、デマンドタクシー、通学・通園バスが運行しています。各公共交通の利用状況をみると、成田空港シャトルバスとデマンドタクシーは利用者数が増加傾向で推移している一方で、路線バスと循環バスは減少傾向で推移しています。特に路線バスでは、利用者が少なく事業継続が困難なため、各種補助金の交付によって運行維持を図っています。

町内を運行する公共交通の概要

(令和3(2021)年1月1日現在)

路線名			区間	運行本数	運行日	運行主体	運賃
① 路線バス	JRバス関東	多古～栗源仲町～佐原駅線	多古台 BT～栗源仲町～佐原駅	平日：各 6 便 休日：各 4 便	毎日	JR バス 関東	160 円～
		八日市場～多古～三里塚～JR 成田駅線	八日市場駅～多古台 BT～成田空港～JR 成田駅	平日：八日市場方面 9 便 成田方面 9 便 休日：八日市場方面 7 便 成田方面 7 便			
	千葉交通	ジェイフィルム線	ジェイフィルム～赤池～成田空港第 2PTB	各 5 便		千葉交通	
		桜田線	多古車庫～桜田～大栄支所	各 5 便			
		水戸線	多古車庫～水戸～横芝駅	各 4 便			
	② 循環バス	多古ルート		道の駅～中央病院～五辻～林～工業団地～牛尾～道の駅	5 便（左循環 3 便、右循環 2 便）	平日	
久賀ルート		多古南～高津原～十余三～次浦～西古内～多古南	5 便（左循環 2 便、右循環 3 便）				
常磐・中ルート		多古南～内野～宮本～方田～小玉～多古南	5 便（左循環 3 便、右循環 2 便）				
③成田空港シャトルバス		道の駅多古あじさい館～成田空港第 2 ターミナルビル	各 20 便	毎日		300 円	
④デマンドタクシー		町内全域（自宅と主な公共の施設）	（予約に応じて運行）	月・水・金・土 8～16 時台			500 円※ ²
⑤ スクールバス	第一小	旧第二小ルート：飯笹～第一小	朝 1 便（登校） 午後 1～2 便（下校）	平日 （春・夏・冬の 長期休暇は 運休）	多古町	無料	
		旧第二小ルート（ワゴン）： 五辻駐在所～第一小	朝 1 便（登校） 午後 1～2 便（下校）				
		旧第三小ルート：牛尾～第一小	朝 1 便（登校） 午後 1～2 便（下校）				
		旧常盤小ルート A： 南玉造青年館～第一小	朝 1 便（登校） 午後 1～2 便（下校）				
		旧常盤小ルート B：宮本～第一小	朝 1 便（登校） 午後 1～2 便（下校）				
		旧常盤小ルート C：方田～第一小	朝 1 便（登校） 午後 1～2 便（下校）				
	久賀小	1 号車：井戸山～久賀小	朝 1 便（登校） 午後 1～2 便（下校）				
		2 号車：十余三団地～久賀小	朝 1 便（登校） 午後 1～2 便（下校）				
⑥通園バス （多古こども園）		①常磐 ②久賀（赤池・大門） ③久賀（出沼・井戸山） ④中村 ⑤多古（飯笹、五辻） ⑥多古（島・牛尾）	各ルート 1 日朝 1 便（登園） 午後 1 便（降園）				
⑦高速バス		東京～匝瑳・富里線	各 15 便	毎日	JR バス関東・ 千葉交通	東京駅～町内： 2000 円 （ I C：1880 円）	

※1：中学生以下無料

出典：多古町資料・交通機関HP

※2：車内で販売している回数券は2,000円（5枚綴り）

課題④：交通ネットワークの強化による計画的な道路整備と公共交通の利便性確保

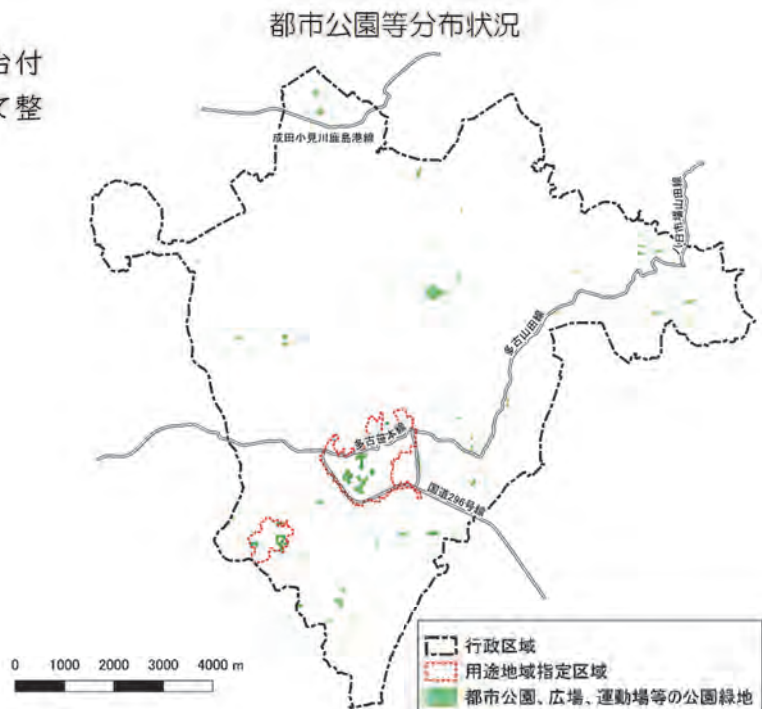
- ・ 圏央道など広域交通網が計画されていますが、町内中心部とを結ぶ連続性の強化が必要です。
- ・ 町内移動を円滑にできるよう道路整備等を進め、歩いて暮らせるネットワークの形成により、車への過度な依存から公共交通の利用促進を図ることでサービス水準を維持し、更なる高齢者の増加等にも対応できるよう、公共交通の利便性を確保・維持することが必要です。



(6) 都市施設・都市基盤

1) 公園

本町の中心部である多古台付近に都市公園等がまとまって整備されています。

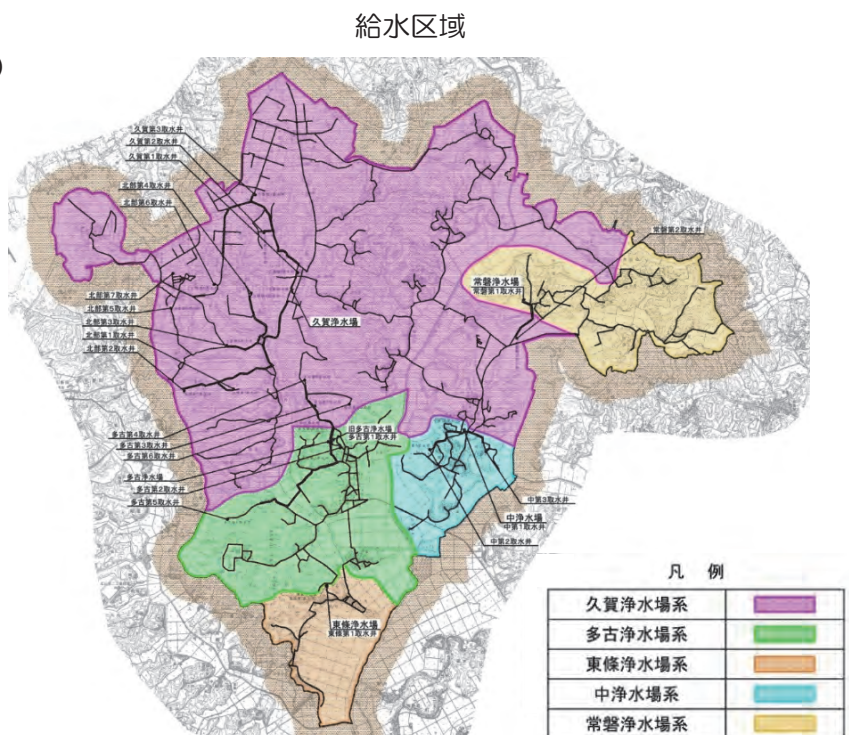


出典：平成 28 年都市計画基礎調査

2) 上下水道

上水道は、地下水（深井戸）を水源とする多古町水道事業を行っており、5ヶ所の浄水場から給水をしています。給水普及率は、令和元（2019）年度時点で93.6%となっています。

下水道は、農業集落排水事業と合併処理浄化槽による污水处理を行っており、農業集落排水事業は平成 6（1994）年度から事業認定を受け 4 地区の整備を行ってきました。公共下水道事業については、未実施となっています。

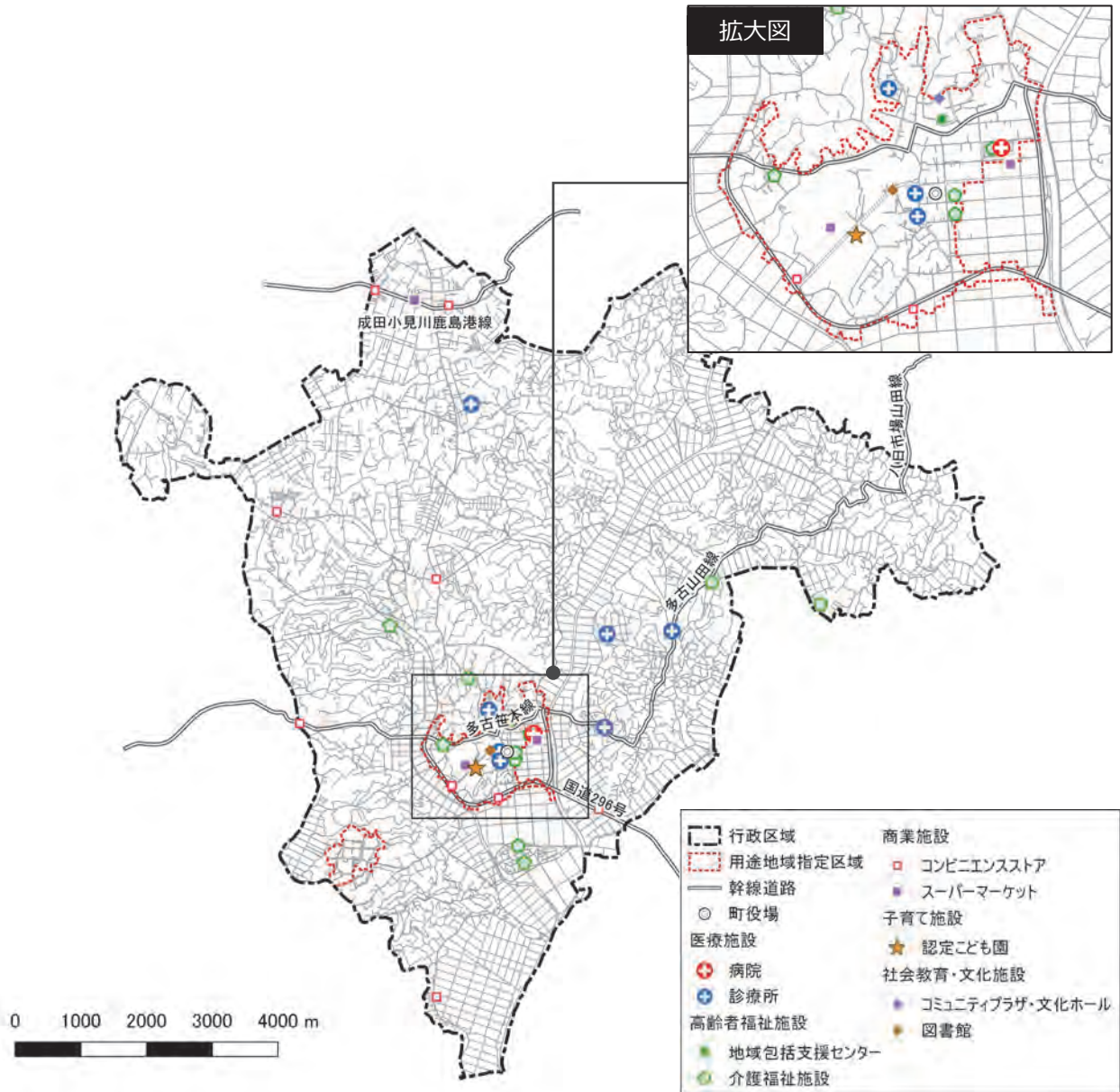


出典：多古町水道ビジョン（平成 31 年 3 月）

3) 公共公益施設等

公共施設や福祉、医療施設等の生活に身近な主要施設は、本町の中心に集中して立地しています。

施設分布状況



出典：多古町 HP、千葉県医療情報提供システム ちば医療ナビ（2019年10月8日時点）、厚生労働省 介護サービス情報公表システム（2019年10月3日時点）、全国スーパーマーケットマップ（2019年10月3時点）、NAVITIME（2019年10月3時点）

課題⑤ 中心部に集積する公共公益施設等の既存ストックの有効活用とバリアフリーの推進

- ・ 町内の中心部に集積する公共施設や医療・福祉・商業施設等の既存ストックの有効活用や計画的な維持管理とともに、バリアフリーの推進などにより高齢者等に配慮した整備・更新が必要です。



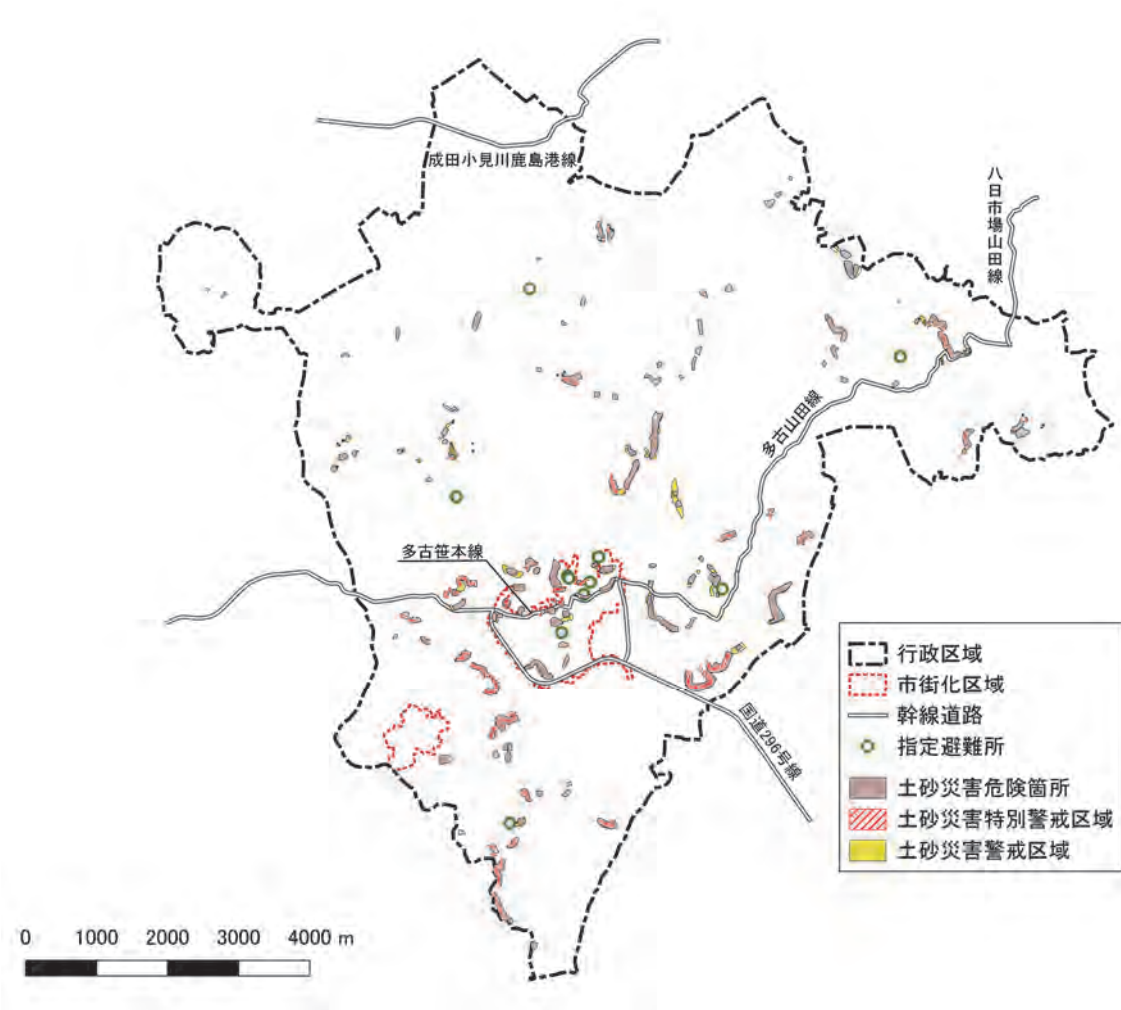
(7) 防災

本町の中心部である多古地区などに、土砂災害警戒区域等が指定されています。また、急傾斜地崩壊危険区域は、17箇所指定されています。

栗山川水系栗山川、多古橋川、借当川が氾濫した場合、栗山川や多古橋川沿岸の地域では深いところで5.0m～10.0mの浸水が予想されています。

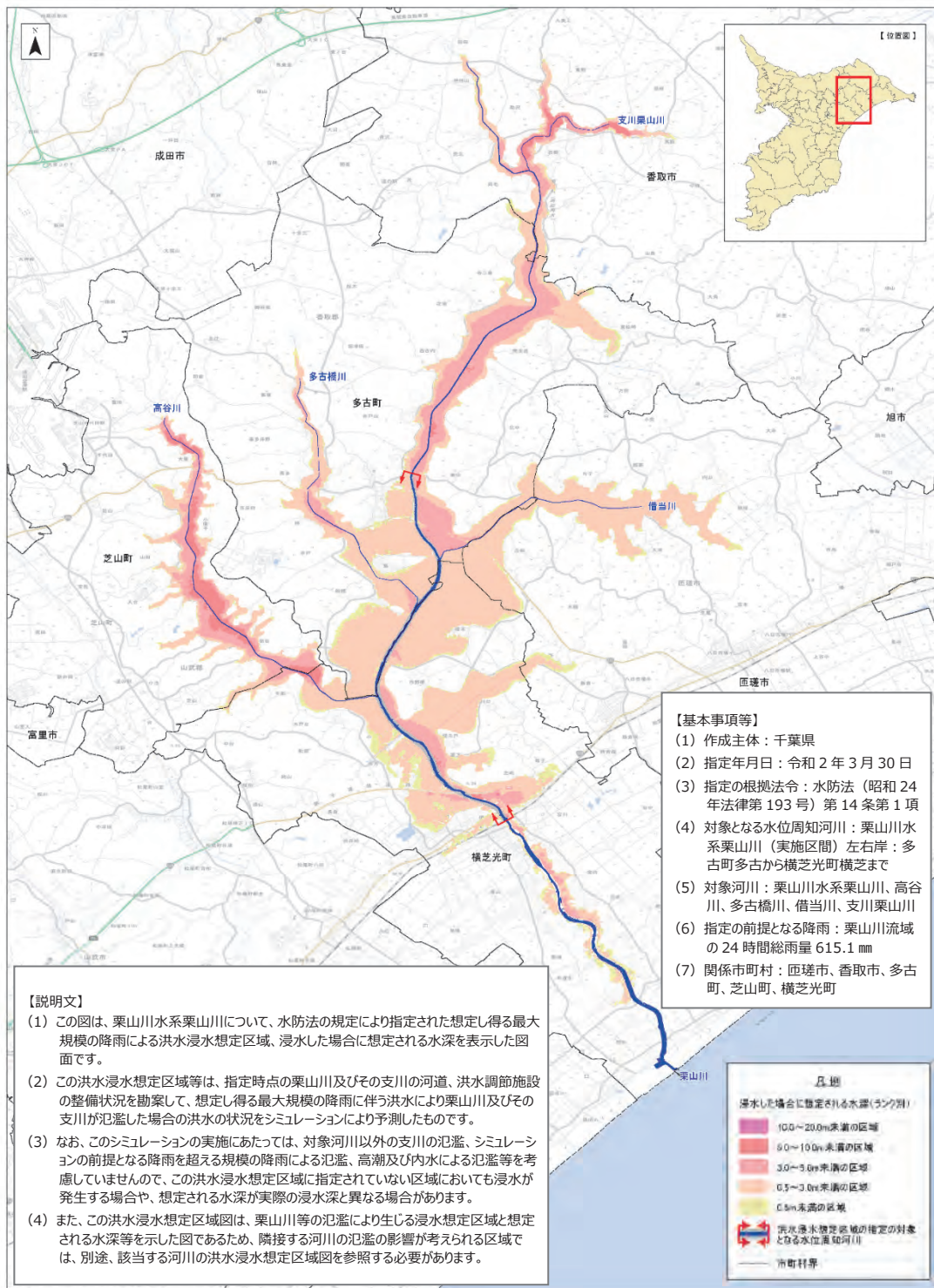
本町における緊急輸送道路は、1次道路が1路線（国道296号）、2次道路が4路線（県道多古笹本線、県道多古山田線、県道八日市場山田線、県道成田小見川鹿島港線）指定されています。

土砂災害警戒区域



出典：平成28年都市計画基礎調査、国土数値情報「土砂災害警戒区域（令和元年）」

栗山川水系栗山川 洪水浸水想定区域図（想定最大規模）



出典：千葉県 HP

課題⑥：災害リスクに対応したまちの防災性の向上

- 令和元年房総半島台風（台風15号）では、強風の影響により、建物被害・停電の長期化や断水など、町民生活や産業活動の多方面に大きな被害が生じました。
- このように、近年の異常気象による想定以上の風水害等に対応した河川・道路等、社会インフラにおける防災能力の向上が必要です。併せて、地震被害等も想定した中で、地域住民の自主的な防災活動の促進等、ソフト面についても充実を図ることが必要です。



(8) 自然環境・歴史・文化

本町は豊かな自然環境を有しており、栗山川や多古橋川沿岸の平地では広大な水田が広がり、河川と斜面の緑地と一体となった特徴ある美しい景観を形成しています。また丘陵上部では自然・歴史に包まれた集落や畑、森林が分布し、生活と生産の場として活用され、平地から続く斜面の緑地とともに美しい景観を形成しています。

更に、日本寺や古墳等の多様な文化財（県指定・国登録）に加え、桜宮自然公園の里地里山や多古光湿原の貴重な植物など、豊かな生態系が形成されています。



島地区の水田



あじさい遊歩道とあじさい公園



妙光寺

課題⑦：特徴ある景観の保全と多様な歴史・文化特性を生かしたまちづくりの推進

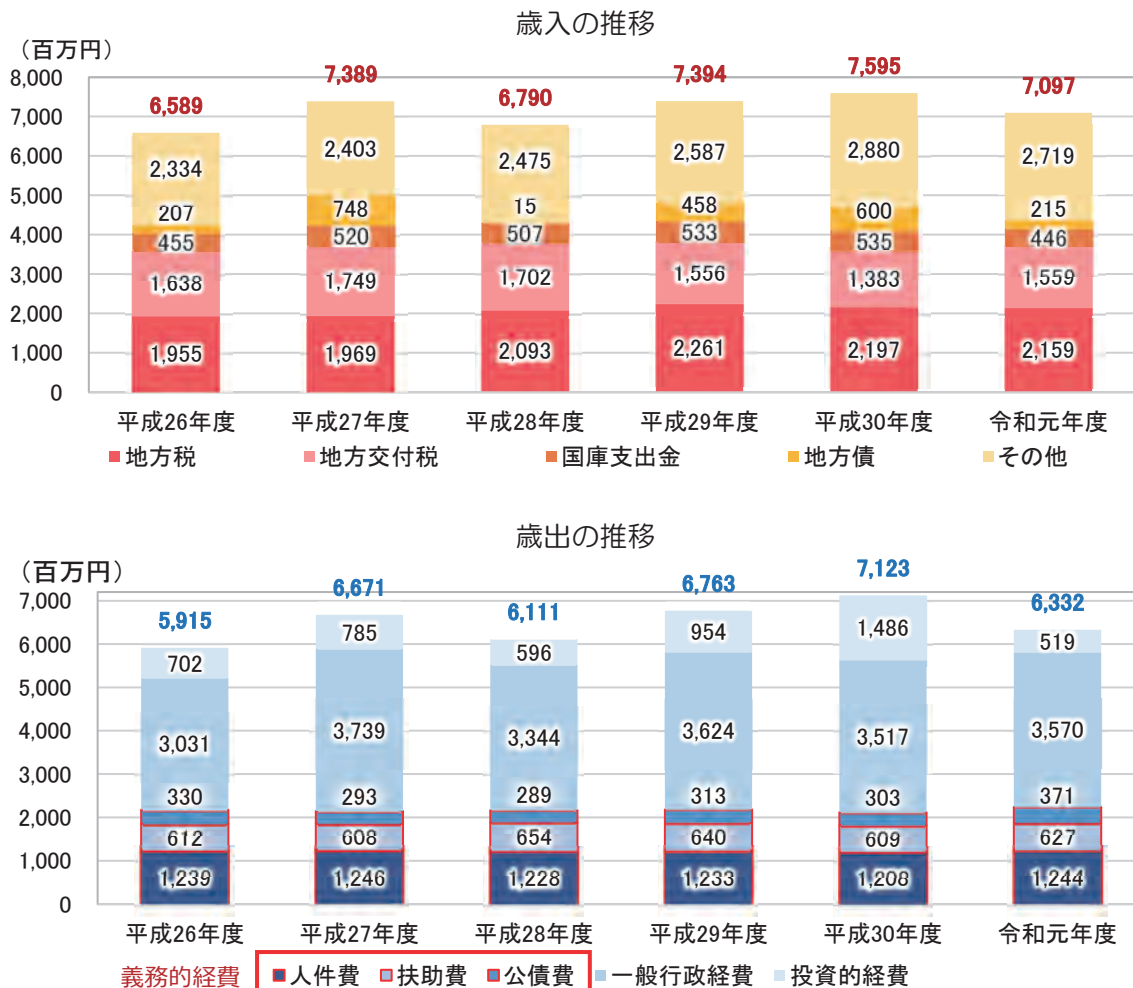
- ・ 本町が有するのどかで美しい田園が広がる里地里山の風景や史跡等の歴史的財産を保全・活用しながら、まちづくりに十分に生かせるよう、特徴ある街並みと景観の維持・形成を図ることが必要です。

(9) 行政運営

本町の歳入の推移をみると、増減を繰り返しながら推移しており、令和元（2019）年度の決算額は約71億円となっています。

本町の歳出の推移をみると、令和元（2019）年度の決算額は約63億円となっており、義務的経費のうち、社会保障費や児童福祉費、生活保護費である扶助費は高齢社会等を背景に増加に転じています。

多古町公共施設等総合管理計画によると、1970年～1990年代中頃に建設された公共施設が多く、今後30年間に大規模改修や更新時期を迎えることとなります。その多額の更新費用が必要になるほか、少子高齢社会による社会保障費の増大など歳出の増加要因があるとともに、人口減少に伴う税収入の逡減も想定されることから、健全な財政の維持が求められます。



出典：多古町資料

課題⑧：良好な町を持続するための適正かつ効果的な財政運営

- 今後の高齢者数の増加に伴う義務的経費や、公共施設の維持管理・修繕等の費用が増大する状況においても良好な町政運営を持続できるように、今後の歳入・歳出の見通しを見据える中でインフラ資産等について、効率的・能率的に事業を行うことにより、効果的な維持・更新を図ることが必要です。



2-2. 考慮すべき社会潮流

まちづくりに関する社会潮流として、主に以下に示す内容が挙げられ、これらを考慮したまちづくりも考えていく必要があります。

全国的な少子高齢社会・人口減少の進展

- ・少子高齢社会の進展により、日本の総人口は平成 20(2008) 年をピークに減少に転じており、生産年齢人口(15~64 歳)も平成 7(1995) 年をピークに減少に転じています。
- ・国立社会保障・人口問題研究所の将来推計によると、令和 47(2065) 年には総人口は約 8,808 万人にまで減少する見込みとなっています。

訪日外国人旅行者の増加

- ・日本への外国人旅行者数は年々急激に増加しており、平成 30(2018) 年には初めて年間 3,000 万人を突破し、令和元(2019) 年度には約 3,200 万人となり、7 年連続で過去最高を記録しました。

地域や民間が主体となる取組の推進 (道路・公園等の利活用)

- ・地域が主体となって地域の価値を向上させるため、エリアマネジメント※やコミュニティデザイン※などが積極的に展開され始めています。
- ・民間の資金・ノウハウ等を活用するPPP※やPFI※手法等が積極的に導入されています。

自然災害の深刻化による防災意識の高まり

- ・平成 23(2011) 年の東日本大震災などの大規模地震や記憶に新しい令和元年房総半島台風(台風 15 号)による風水害、異常気象に伴う災害等、甚大な被害をもたらす災害が発生しており、防災に対する意識が高まっています。

空き家・空き地の増加の顕在化

- ・全国的な人口減少が進展するなか、空き家・空き地の増加が近年顕在化しています。
- ・平成 10(1998) 年からの 20 年間で空き家数は 1.5 倍となり、平成 30(2018) 年における全国の空き家数はおよそ 850 万戸(前年比 +3.6%)となっています。また、平成 30(2018) 年における全国の空き地面積はおよそ 1,554km²であり、平成 20(2008) 年と比較すると約 28%増加しています。

社会資本の老朽化と維持管理

- ・日本の社会資本(インフラ)ストックは高度成長期以降に集中的に整備されたものが多く、今後、建設から 50 年以上が経過するインフラは急増する見込みとなっています。

※エリアマネジメント

- 特定のエリアを単位に、民間が主体となって、まちづくりや地域経営(マネジメント)を積極的に行おうという取組のこと

※コミュニティデザイン

- 地域社会が抱える複雑な課題の解決に多様な主体と共に取り組む共創活動のこと

※ P P P

- Public Private Partnership の略。公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを活用し、効率化や公共サービスの向上を目指すもの

※ P F I

- Private Finance Initiative の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービスの向上を図る公共事業の手法(PFI法に基づく事業)のこと

成田空港の機能強化と圏央道の開通による波及効果への期待

- ・本町の西側に隣接する成田空港では、現在進められている成田空港の更なる機能強化により、空港発着容量が現在の30万回から50万回に拡大されると、取り扱い可能な旅客数は約5,000万人から約7,500万人に、貨物量は約235万トンから約300万トンになり、また、空港内従業者数も約4.3万人から約7万人に増加すると見込まれています。
 - ・圏央道は、都心から約40～60キロメートルを環状に連絡する全長約300キロメートルの高規格幹線道路※で、本町を通る区間は令和6(2024)年度末に開通予定となっており、併せて空港周辺の道路ネットワークの整備が進展することによって、東京湾アクアライン等と一体となって、成田・羽田両空港、更には、東日本と西日本や、空港と首都圏とを結ぶ新たなルートが形成されます。
- ⇒成田空港周辺地域のポテンシャルが飛躍的に向上し、地域活性化や雇用の場の拡大など、周辺地域の経済発展にも大きな効果が期待されます。

ライフスタイルの多様化

- ・平均寿命が長くなっており、人生100年時代と言われるなか、生活の質が問われるようになってきています。
- ・国により平成29(2017)年に「働き方改革実行計画」が取りまとめられ、雇用のあり方に大きな見直しが迫られています。
- ・新型コロナウイルス感染症への対応として、テレワークなどの柔軟で多様な働き方の拡大が増々進み、サテライトオフィス・シェアオフィスなどのオフィスや自宅以外の第三の働く場の増加など、場所にとらわれずに働くことの有用性が認識され始めています。

持続可能な開発目標(SDGs)の推進

- ・平成27(2015)年9月の国連サミットにて、令和12(2030)年までの持続可能な開発目標(SDGs)が採択され、持続可能な世界の実現に向けた取組が求められています。
- ・SDGsは、持続可能な世界を実現するため、貧困や飢餓から経済成長や気候変動に至るまで、世界が抱えるさまざまな課題を包括的に掲げた17のゴール・169のターゲットから構成されています。

超スマート社会^{ソサエティ}(Society 5.0)への変革

- ・平成の時代を通じて情報通信技術(ICT)等が社会に浸透し、更には未来に繋がる技術として、IoT※、ビッグデータ、人工知能(AI)等が大きく発展し、現在も進歩を続けています。
- ・これらの新技術等がもたらす未来の社会像として、超スマート社会(Society 5.0)という概念が提唱されています。Society 5.0では、IoTで全ての人とモノがつながることによる知識・情報の共有、AIによる必要な情報の必要なタイミングでの提供、ロボットやドローンによるさまざまなニーズへの対応等が可能と考えられています。

新たなモビリティサービスの推進

- ・都市部における道路の混雑や地方部における交通手段の維持・確保等、国内の交通に関連するさまざまな課題の解決が期待されているMaas※等の新たなモビリティサービスは、自動運転技術の進展とともに、地域社会・経済や新たな都市の装置として都市のあり方やインフラ整備にもインパクトをもたらす可能性があるものと考えられています。
- ・国土交通省では「都市と地方の新たなモビリティサービス懇談会」を開催して、平成31(2019)年3月には中間とりまとめを行い、交通結節点の整備等のまちづくりとの連携を特徴とする「日本版Maas」の実現に向けて取り組むべき方向性が整理されています。

※高規格幹線道路

- 「高速自動車国道」、「高速自動車国道に並行する一般国道自動車専用道路」及び「一般国道の自動車専用道路」のこと

※Maas

- 出発地～目的地までの移動に係る検索・予約・決済などをオンライン上で一括して提供するサービスのこと

※IoT

- "Internet of Things"の略で、従来インターネットに接続されていなかった様々なモノ(センサー機器、、住宅・建物、車、家電製品など)が、ネットワークを通じてサーバーやクラウドサービスに接続され、相互に情報交換をする仕組みのこと



2-3. 町民意向

(1) 町民アンケート調査

本計画の改訂にあたり、令和元（2019）年度に実施した町民アンケート調査から、町民ニーズの把握や現行の多古町都市計画マスタープラン（平成24（2012）年3月）策定当時の町民意向との比較を行うため、「定住意向」、「多古町の将来像」、「生活環境の満足度」について調査を実施しました。

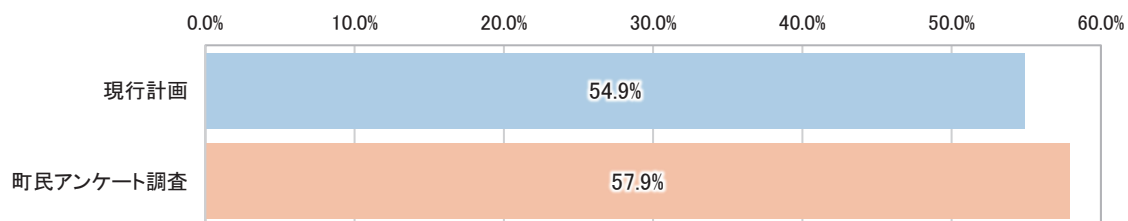
調査概要

調査対象	多古町にお住まいの16歳以上の方から2,000人を無作為抽出	配布数	2,000票
調査期間	令和元（2019）年8月下旬～10月中旬	回収数	796票
調査方法	郵送での調査票の配布及び回収	回収率	39.8%

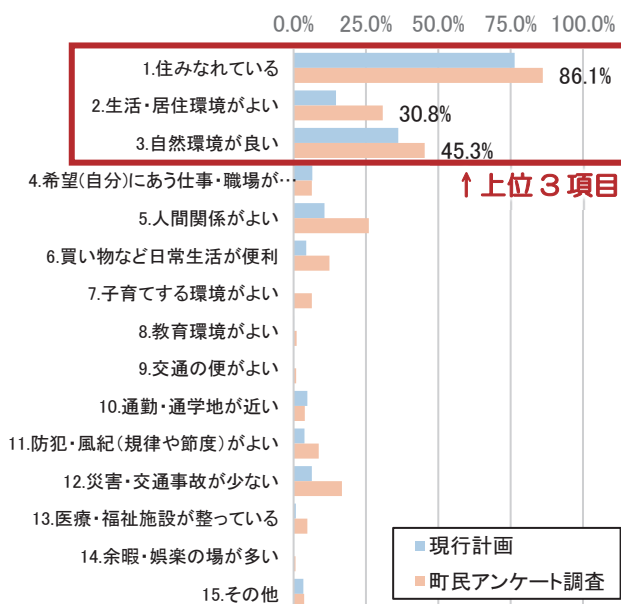
1) 多古町での定住意向

- 「ずっと住みたい」が57.9%となっており、**現行計画策定時の54.9%に比べて微増**
- 住みたい理由の上位3項目は、現行計画策定時と同様に「**住みなれている**」「**自然環境が良い**」「**生活・居住環境が良い**」が挙がっており、**割合はそれぞれ増加**
- 一方、移り住みたい理由として、町民アンケート調査では、「**交通の便が悪い**」「**買い物など日常生活が不便**」「**生活・居住環境が悪い**」が多くなっています

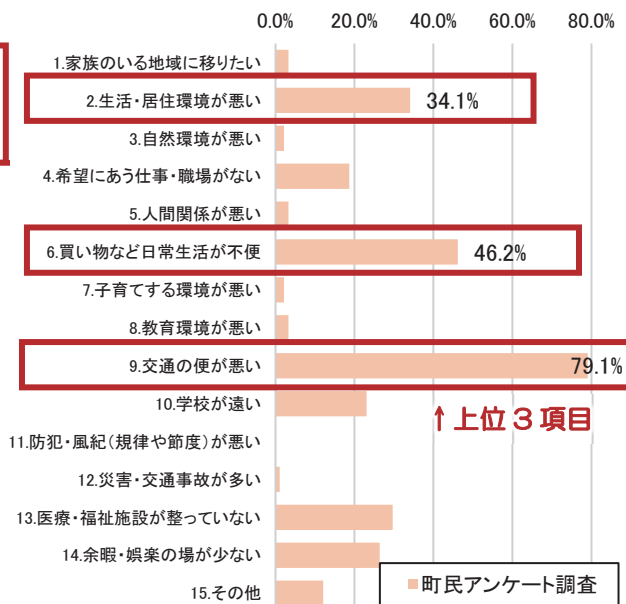
【「ずっと住みたい」と回答した人の割合】



【住みたい理由】

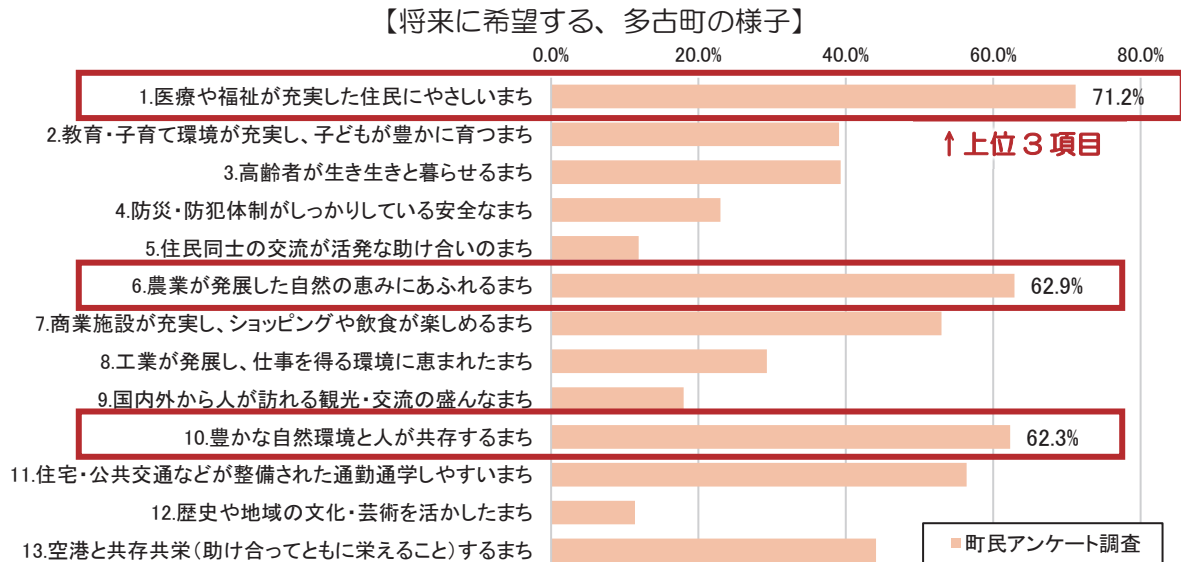


【移り住みたい理由】

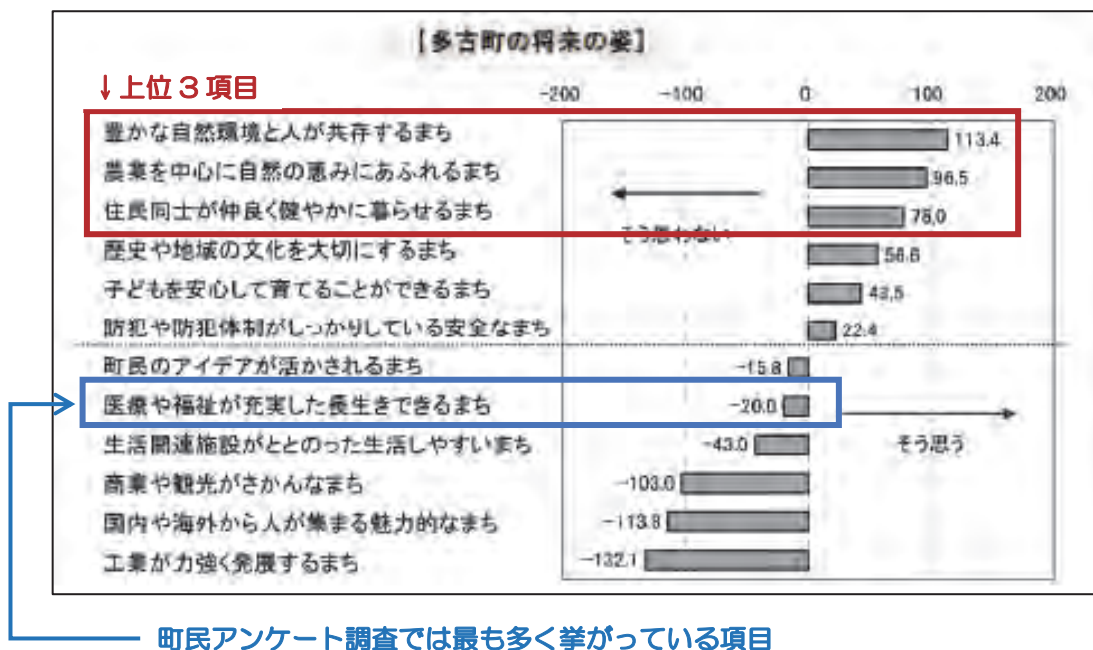


2) 将来に希望する、多古町の様子

- 町民アンケート調査では、現行計画策定時にまちの将来像として望む方が少なかった「**医療や福祉が充実した住民にやさしいまち**」が最も多くなっています
- また、次に多く挙がっている「**農業が発展した自然の恵みにあふれるまち**」や「**豊かな自然環境と人が共存するまち**」は、現行計画策定時から引き続き多く挙がっており、町の**農業や自然を将来に残していきたいという意向は変わらずに高いことが伺えます**



【現行計画の結果（項目の回答割合で指数化）】



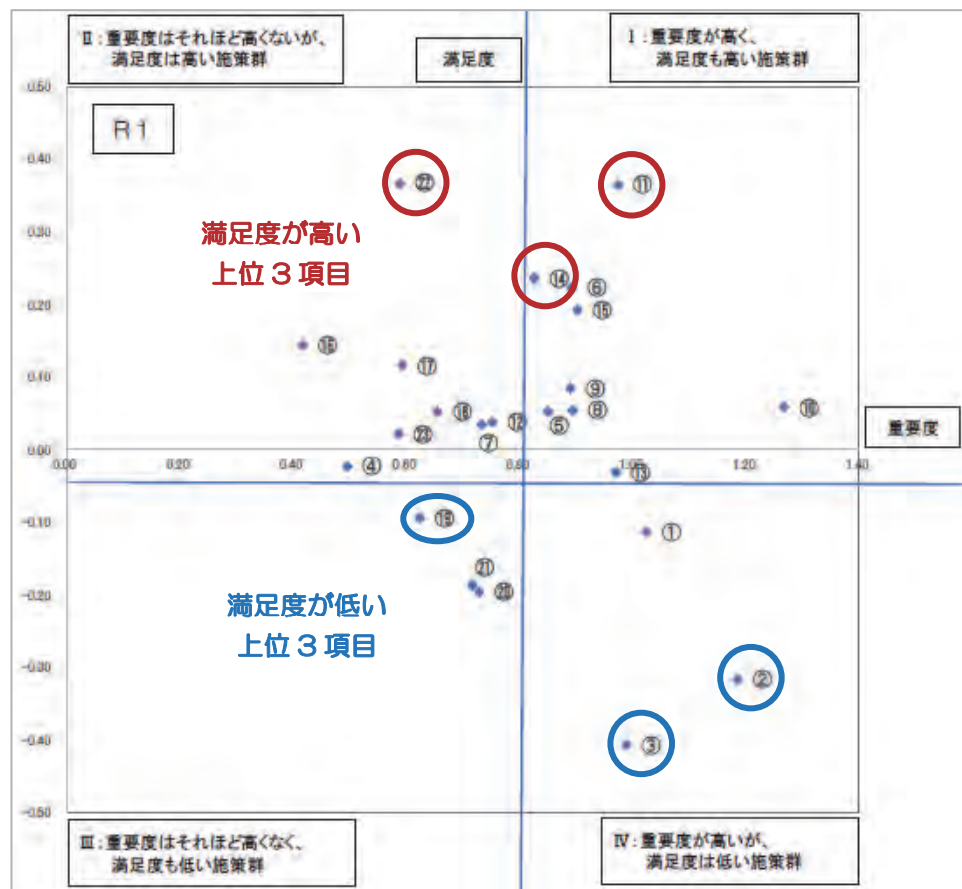
出典：多古町都市計画マスタープラン（平成24（2012）年3月）



3) まちづくりの「満足度」・「重要度」

- 町民アンケート調査の結果では、「子育て支援の充実」、「交流拠点整備」、「幼児教育の推進」の満足度が高く、特に子育て支援については、現行計画策定時には満足度が低い項目となっていたが、改善がみられた結果と考えられます
- また、「歩道の整備」、「バス交通などの公共交通機能の強化」、「商業の振興」は、満足度が低い状況です
- 特に歩道整備や公共交通など「道路・交通」に関する項目は満足度が低い一方で重要度は高くなっており、更にこれらは現行計画策定時においても満足度が低い項目として挙げられます

【まちづくりの「満足度」・「重要度」】



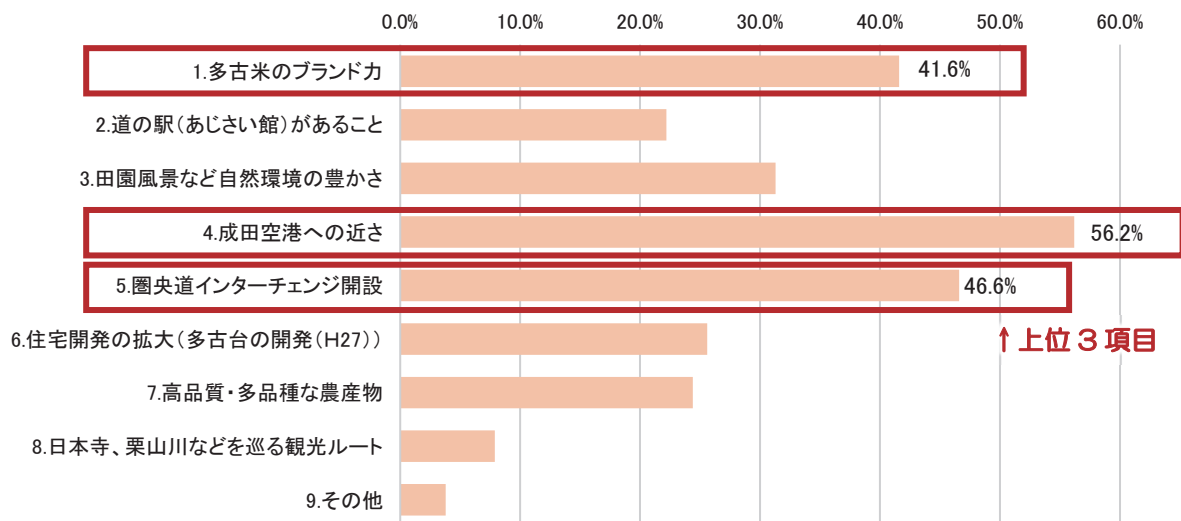
①	国道、県道、町道の整備
②	バス交通などの公共交通機能の強化
③	歩道の整備
④	公園や水辺の整備・保全
⑤	上水道の整備・下水処理の推進
⑥	防災・消防対策の推進
⑦	公害・環境対策の推進
⑧	防犯対策の推進
⑨	交通安全対策の推進
⑩	保健・医療の充実
⑪	子育て支援の充実
⑫	身体障害者(児)及び精神障害者福祉の充実

⑬	高齢者福祉の充実
⑭	幼児教育の推進
⑮	小・中学校教育の充実
⑯	生涯学習の拡充
⑰	青少年の健全育成
⑱	高齢者の生きがいづくり
⑲	農林業の振興
⑳	商業の振興
㉑	工業振興・企業誘致
㉒	交流拠点整備
㉓	町政への町民参加の推進

4) 多古町が生かしていくべき強み

- 多古町が生かしていくべき強みの上位3項目は、「成田空港への近さ」が最も多く、次いで「圏央道インターチェンジ開設」「多古米のブランド力」となっています。
- 特に3)の満足度の設問では、「バス交通などの公共交通機能の強化」「国道、県道、町道の整備」は満足度が低いこともあり、道路・交通の便に関しては強みを生かした取組について検討すべき分野であると考えられます

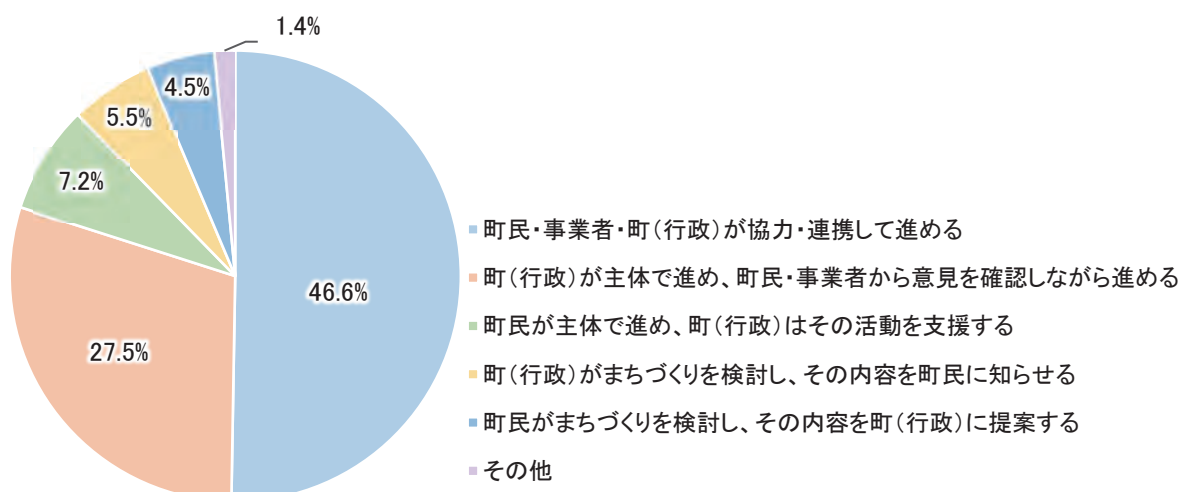
【多古町が生かしていくべき強み】



5) 今後のまちづくりの主体

- 今後のまちづくりにおいては、「町民・事業者・町(行政)が協力・連携して進める」べきと考える方が約半数と最も多くなっています

【今後のまちづくりの主体】





(2) 中学生アンケート調査

町民アンケート調査の実施に合わせて、これからの多古町を担う若い世代のニーズについても把握するため、中学生アンケート調査を実施しました。

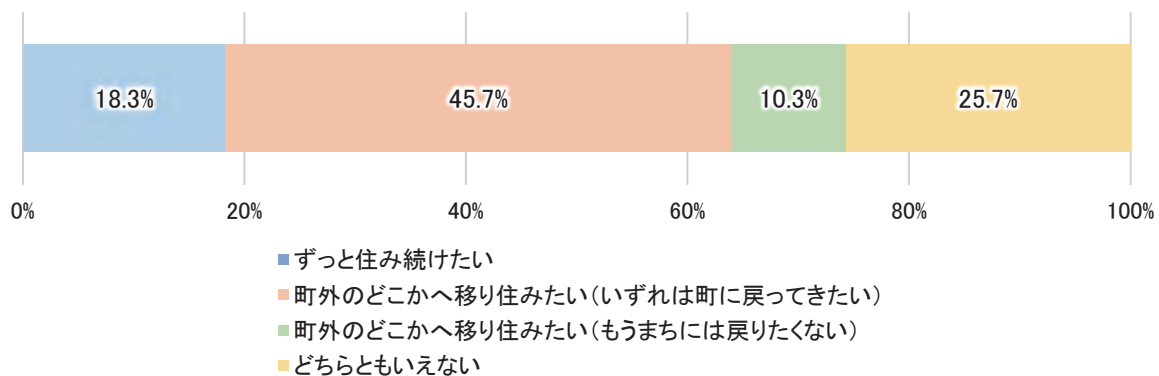
調査概要

調査対象	多古町中学校の中学2年生、3年生	配布数	187票
調査期間	令和元（2019）年8月26日（月）	回収数	175票
調査方法	ホームルームの時間において、調査票の配布、回答及び回収	回収率	93.6%

1) 多古町での定住意向

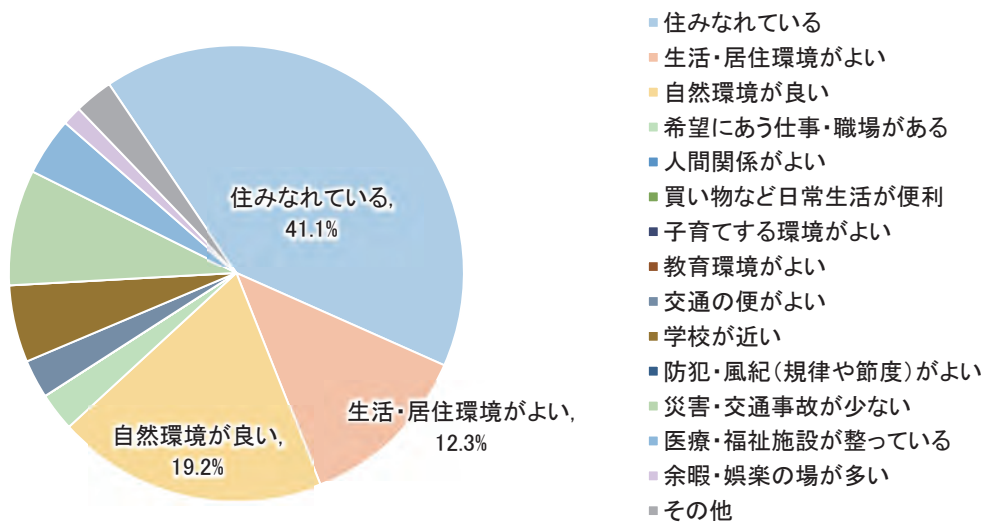
- 「ずっと住みたい」が **18.3%**と町外への転出意向が高い結果となっています
- 住みたい理由の上位3項目は、町民アンケート調査と同様に、「住み慣れている」「自然環境が良い」「生活・居住環境が良い」が挙がっています
- 一方、移り住みたい理由として、「**希望にあう仕事・職場がない**」「**交通の便が悪い**」、「**買い物など日常生活が不便**」が多くなっており、日常の利便性を理由に挙げる人が多くなっています。

【多古町での定住意向】

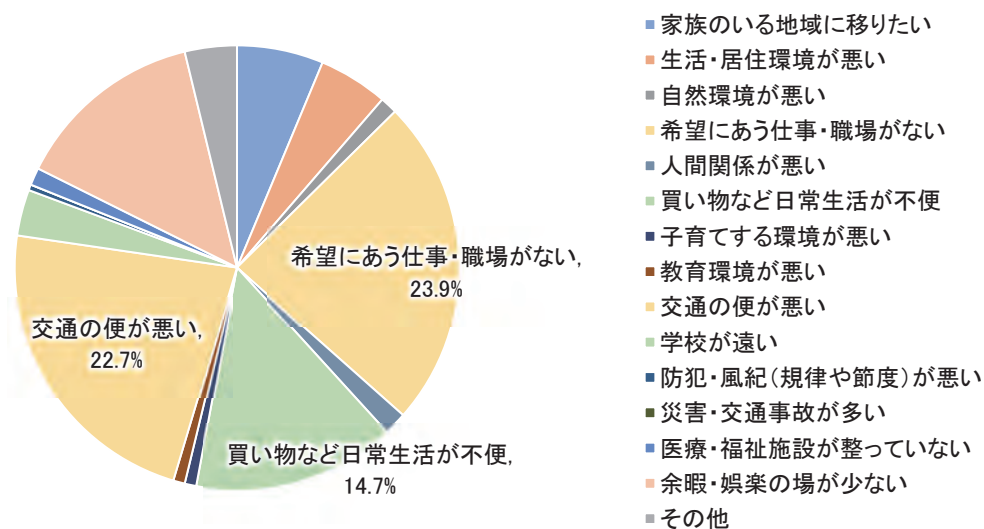


栗山川沿いのあじさい

【住み続けたい理由】



【移り住みたい理由】

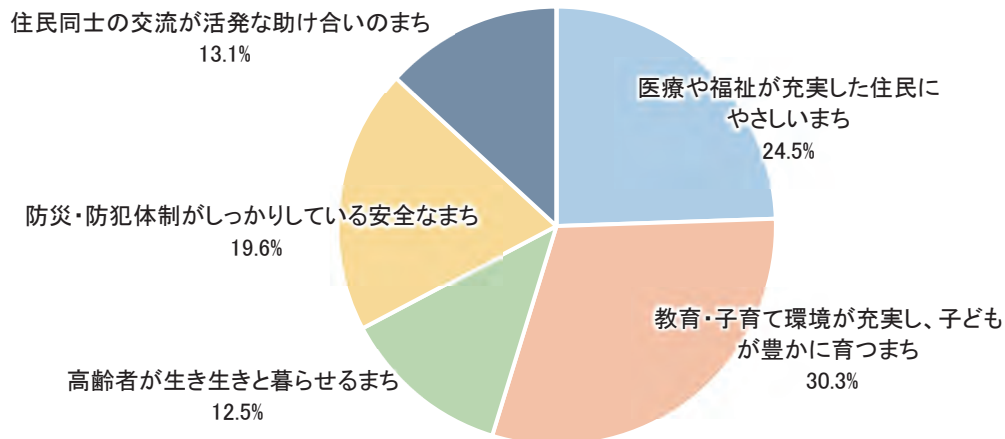




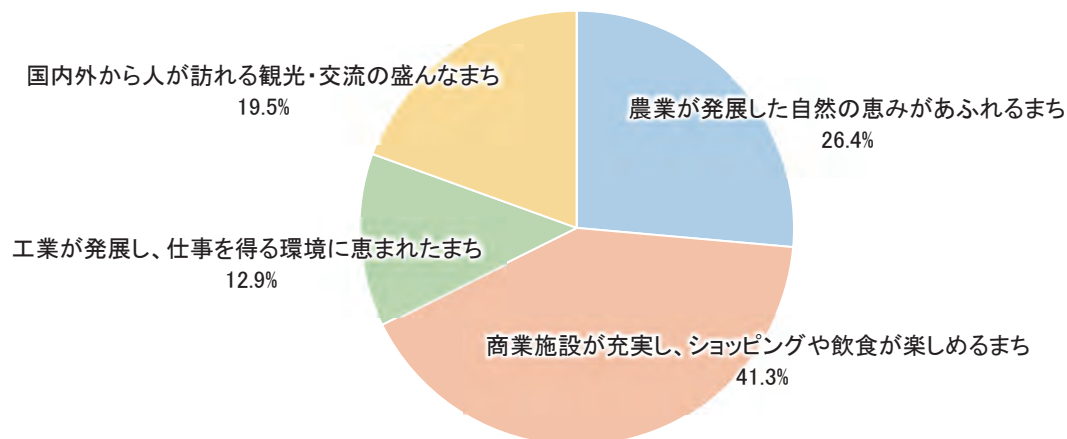
2) 将来に希望する、多古町の様子

○「商業施設が充実し、ショッピングや飲食が楽しめるまち」や「住宅・公共交通などが整備された通勤通学しやすいまち」、「教育・子育て環境が充実し、子どもが豊かに育つまち」の順で多く、日常の利便性を理由に挙げる人が多くなっています

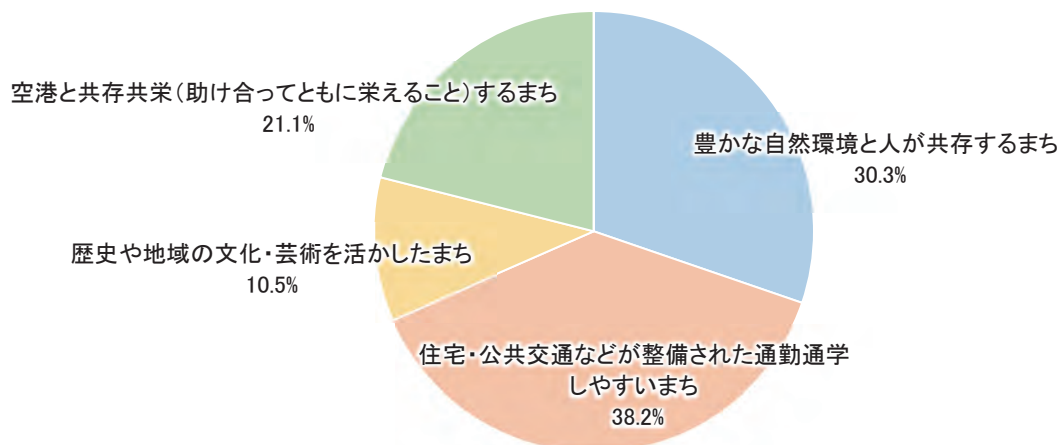
【生活環境について】



【産業について】



【まちづくりの方向性について】



(3) オープンハウスアンケート調査

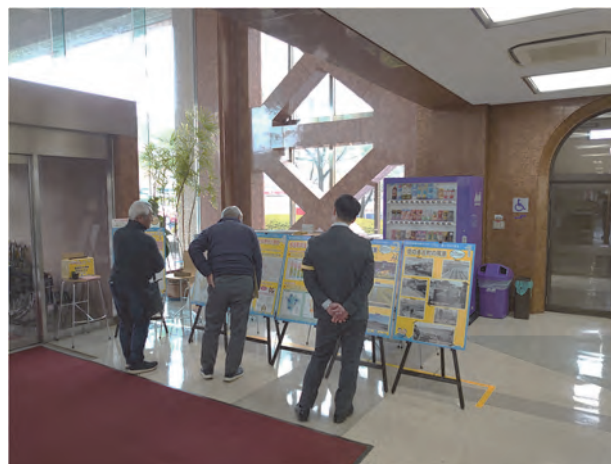
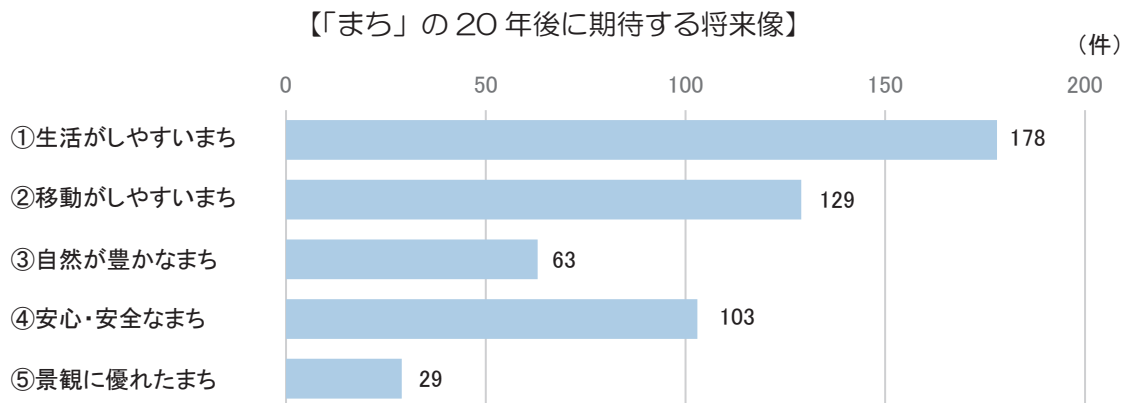
都市計画マスタープランの存在や性格、まちの現況について町民のみなさんにPRするとともに、まちの将来像に関するアンケート調査を行うことを目的として、オープンハウスを実施しました。

開催概要

開催時期・時間	開催期間：令和2（2020）年3月2日（月）～25日（水）（土日祝日除く17日間） 開催時間：8：30～17：15
開催場所	多古町役場（玄関エントランス）
開催方法	オープンハウス型（説明パネルの展示とシールの貼り付けによる簡易アンケート）
参加者募集方法	町ホームページや広報誌、SNSにて開催内容・日時・場所等を明記して住民に周知等

1) 「まち」の20年後に期待する将来像について

○オープンハウスでのアンケート調査の結果では、「①生活がしやすいまち」が178件（35.5%）で最も多く、次いで「②移動がしやすいまち」の129件（25.7%）、「④安心・安全なまち」の103件（20.5%）となっています。



オープンハウスの様子



(4) まちづくりアンケート調査

地区別構想の検討にあたり、地区住民が抱える地区の課題等を把握することを目的として、地域福祉座談会の参加者及び多古こども園に通う園児の保護者を対象に、調査を実施しました。

1) 地域福祉座談会まちづくりアンケート調査

調査概要

調査対象	地域福祉座談会の参加者
調査日	令和2（2020）年9月25日（火）
調査方法	地域福祉座談会開催中に、調査票の配布・回答及び回収
回答者数	多古地区：23名、久賀地区：5名、中地区：9名、常磐地区：10名

① 普段よく行く場所、移動手段

○日常の移動手段は、自ら自動車を運転し、各目的地へ移動しています。また、普段よく行く場所は以下のとおりとなっています。

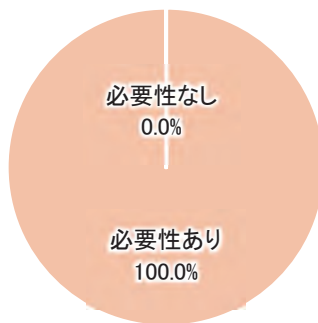
- 通 勤：多くが町内
- 買い物：週2～3回程度、町内での買い物が多い
- 通 院：月1回程度、町内外に通院しているが、町内では多古中央病院が多い
- その他：コミュニティプラザではサークル活動等の利用が多い

② 生活拠点について（多古地区以外）

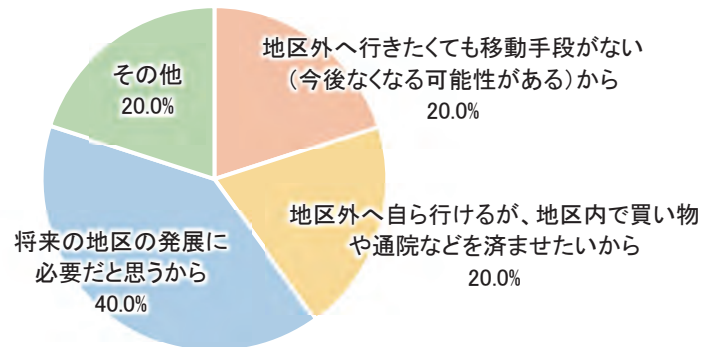
○日常生活の利便性向上や地域コミュニティの維持・向上に必要な基盤整備（身近な商業や医療・福祉、公共施設など）を推進する「生活拠点」について、3地区ともに必要性があるとの回答が多い結果となっています。

【久賀地区】

《必要性について》

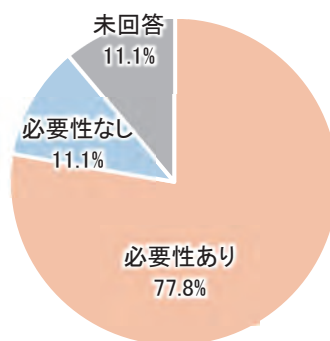


《その理由》

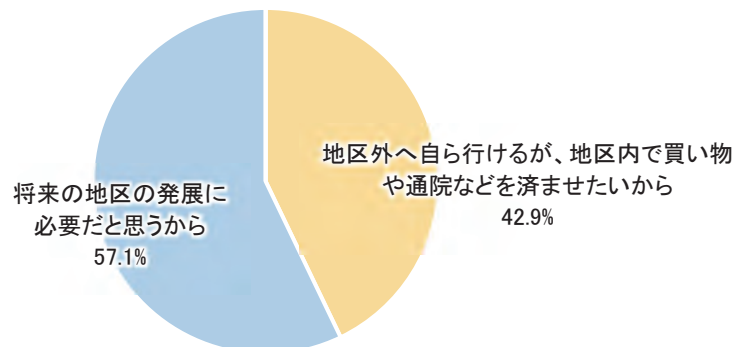


【中地区】

《必要性について》

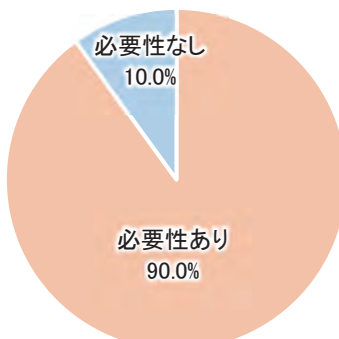


《その理由》

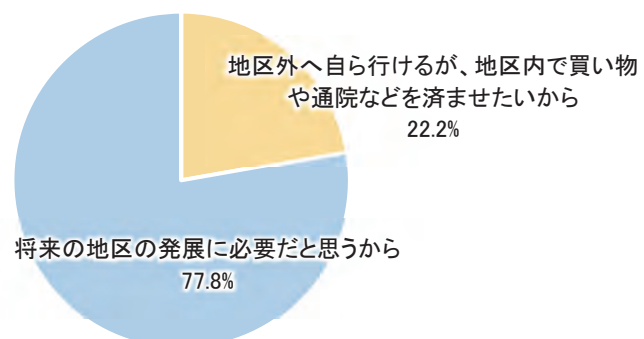


【常磐地区】

《必要性について》



《その理由》





③まちづくり目標について(主なキーワード)

多古地区：安全・安心、交通手段の充実、若者が暮らしやすく、賑わう地区、高齢者が安心して暮らせる地区、子どもが安心して暮らせる地区、コミュニティ、成田空港の活用

久賀地区：安全・安心、歴史・遺産

中地区：歴史文化、住みやすい地区、生活のすべてがそろった地区、緑豊かな

常磐地区：人と人の繋がり、安全・安心、すばらしい環境

2) 多古こども園まちづくりアンケート調査

調査概要

調査対象	多古こども園に通う園児の保護者
調査期間	令和2(2020)年10月14日(水)～21日(水)
調査方法	園児の退園時に配布、登園時に回収
回答者数	多古地区：146名、久賀地区：43名、中地区：32名、常磐地区：24名、不明4名

①普段よく行く場所、移動手段

○日常の移動手段は、ほとんどの方が自ら自動車を運転し、目的地へ移動しています。また、普段よく行く場所は以下のとおりとなっています。

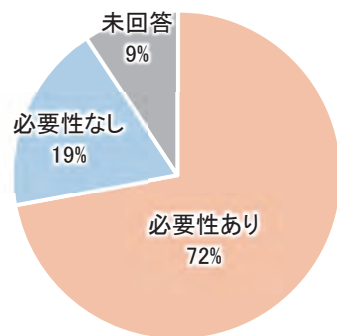
- 通 勤：多くが町内
- 買い物：週3回以上の頻度で町内での買い物が多い
- 通 院：年数回程度、町内外に通院しているが、町内では多古中央病院が多い
- その他：町内では保育施設や小学校等の送迎、町外では習い事が多い

②生活拠点について(多古地区以外)

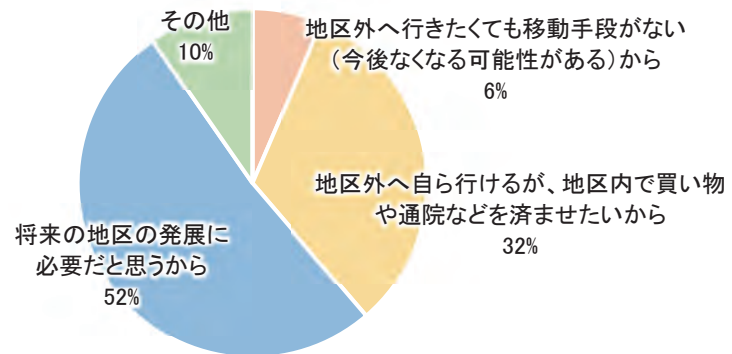
○日常生活の利便性向上や地域コミュニティの維持・向上に必要な基盤整備(身近な商業や医療・福祉、公共施設など)を推進する「生活拠点」について、3地区ともに必要性があるとの回答が多い結果となっています。

【久賀地区】

《必要性について》

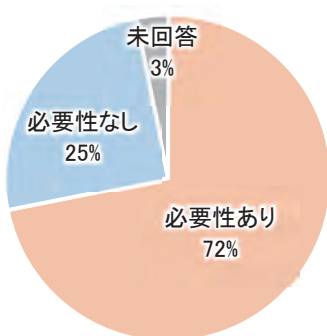


《その理由》

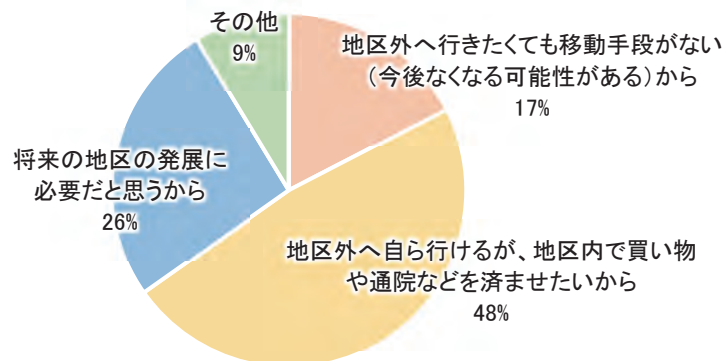


【中地区】

《必要性について》

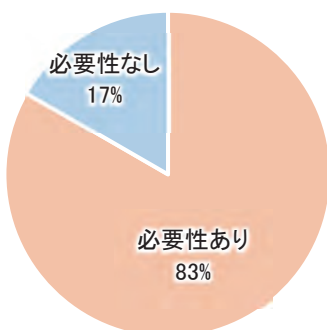


《その理由》

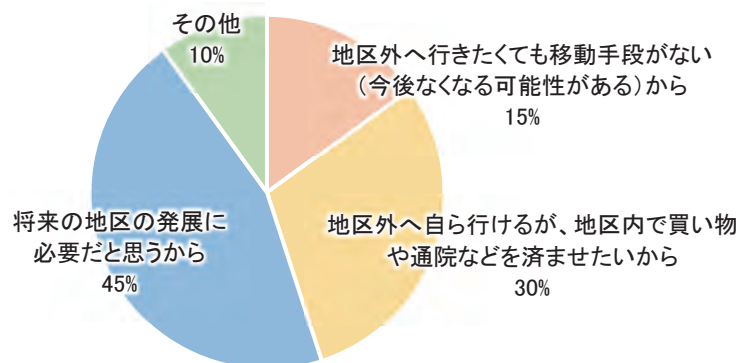


【常磐地区】

《必要性について》



《その理由》





③まちづくり目標について(主なキーワード)

多古地区：交通の利便性向上、教育の向上、住環境の向上、にぎわいの創出、快適なまち、安全・安心

久賀地区：安全・安心、活気の創出、生活利便性の向上、道路交通網の整備

中地区：徒歩でも暮らせるまち、安全・安心、住環境の向上

常磐地区：循環バスの維持、高齢者と子供の交流のあるまち、交通の利便性向上

(5) 各種アンケート調査から見えてくる課題

【定住人口の維持・確保に向けた人口の流出抑制策の検討】

○町民アンケート調査の結果では、現行計画策定時と比べて、定住意向は高まっています。一方で、中学生アンケート調査の結果では2割以下と低い傾向にあります。

⇒町に住み続けたい理由の「生活・居住環境」や「自然環境」の維持・向上とともに、町外へ移り住みたい理由となっている「希望にあう仕事・職場がない」「交通の便が悪い」「買い物などの日常生活が不便」といった日常の生活や暮らしに関する改善を行い、人口流出の抑制を図ることが必要です。

【将来像のキーワード「医療・福祉・商業・公共交通の充実」、「農や自然環境の保全」】

○町民アンケート調査の結果では、現行計画策定時にはまちの将来像として望む方が少なかった「医療や福祉が充実した住民にやさしいまち」が最も多く、次いで農業や自然環境に関する項目が挙がっています。

○中学生アンケート調査の結果では、「商業施設が充実し、ショッピングや飲食が楽しめるまち」や「住宅・公共交通などが整備された通勤通学しやすいまち」が多く挙がっています。

○オープンハウスでのアンケート調査の結果では、「生活がしやすいまち」、「移動がしやすいまち」、「安心・安全なまち」が多く挙がり、町民アンケート調査や中学生アンケート調査の結果と同様の傾向がみられます。

○まちづくりアンケート調査の結果では、全地区的に「安全・安心」が多く挙げられているほか、多古地区では「交通の利便性向上」や「にぎわいの創出」、久賀地区では「道路交通網の整備」「歴史・遺産」、中地区では「住環境の向上」や「緑豊か」、常磐地区では「高齢者と子供の交流のあるまち」や「交通の利便性向上」等が挙げられています。

⇒多古町の将来像としては、「医療・福祉・商業機能の充実」や「住宅・公共交通の整備」といった日常生活の利便性のほか、「農や自然環境の保全」が望まれています。また、地区別のまちづくり目標の設定にあたっては、まちづくりアンケート調査の結果による市民意向も踏まえて設定するものとします。

【満足度が低く、重要度が高い「道路・交通」、「商工業」の改善】

○「歩道の整備」「バス交通などの公共交通機能の強化」「商業の振興」「工業振興・企業誘致」「国・県・町道の整備」については、満足度が低く、特に「道路・交通」に関する項目は満足度が低い一方で重要度は高くなっています。また、これらの多くは現行計画策定時においても満足度が低い項目として挙げられています。

⇒「道路・交通」に関する項目は、満足度が低い一方で重要度が高くなっているため、優先的に対応すべき項目と考えられます。また、「多古町が生かしていくべき強み」で挙げられている「成田空港への近さ」や「圏央道インターチェンジ開設」は、今後の成田空港の更なる機能強化や圏央道の開通による期待の現れと考えることができ、これらの好機を生かせるような取組が必要です。

【生活拠点の必要性】

○まちづくりアンケート調査では、久賀地区、中地区及び常磐地区ともに、日常生活の利便性向上や地域コミュニティの維持・向上に必要な基盤整備を推進する「生活拠点」が望まれています。

⇒これらの結果を踏まえて、各地区における「生活拠点」の在り方について検討する必要があります。

【町と地域住民等との連携強化】

○今後のまちづくりの主体として、「町民・事業者・町（行政）が協力・連携して進める」が約半数となっています。

⇒まちづくりは、行政や町民などが単独で実施するものではなく、多種多様な個人や団体の協力・連携で進めることが求められています。



2-4. 今後のまちづくりにおける主要な視点の整理

「本町の現況と課題」や「考慮すべき社会潮流」、「町民意向」を踏まえ、今後のまちづくりにおける主要な視点として、以下の5つを整理します。

視点1 “まちの構造”

本町の人口は、全国的な傾向と同様に人口減少・少子高齢社会が進んでおり、将来的にもこの傾向が続くものと見込まれています。これに伴い、町全体の活力が低下することが懸念されます。

一方、本町周辺では成田空港の更なる機能強化や圏央道の開通に向けた整備が具体化しており、今後は近隣都市だけでなく国内外から数多くの人たちが来訪する機会や物流をはじめとした多様な産業の集積といった波及効果が期待されています。

これらのインパクトを最大限受け止め、定住人口※・交流人口※を拡大させ、町の活力の維持・向上を図るためにも、まちなかの拠点性を高め、町内の道路ネットワークを構築するとともに、人口動向に基づく戦略的な土地利用のもと、住・農・商・工の多様な土地利用がそれぞれに適切な規模を持つことにより、まちづくりの構造的な面から町内全体の活力創出に繋げ、持続可能性を高める取組が求められます。

郊外部においても、地域毎のコミュニティの持続可能性を確保するため、日常生活やコミュニティを支える拠点や効率的な道路ネットワークの形成が求められます。

○成田空港の更なる機能強化や圏央道の開通を契機とした町の活力の向上

（中心的な拠点、多様な交流促進に資する拠点の形成及び地区の持続性向上に寄与する郊外部における拠点の形成）

○メリハリのある土地利用による産業振興と身近な雇用の場の創出

○拠点間や町内を効果的に結ぶ道路網の形成

【関連する主な社会潮流】

- 全国的な少子高齢社会・人口減少の進展
- 訪日外国人旅行者の増加
- 成田空港の機能強化と圏央道の開通による波及効果への期待
- 持続可能な開発目標(SDGs)の推進

※定住人口

- その地域に住んでいる人々のこと

※交流人口

- 居住者等などの定住人口に対して、観光客など他地域から訪れて地域の活性化に結びつけていく人々のこと

視点2 “まちの生活”

多古地区や中地区の一部では人口増加がみられ、特に近年、住宅地開発が進んだ多古台では、子育て世代を始めとする世帯がまとまって転入してきており、全町的な傾向よりも高齢化率が低くなっています。その一方で、久賀地区や常磐地区等の既存集落地では、人口減少や高齢社会が到来しているため、人口動向や土地利用など、今後のまちづくりにおいては、より細かなエリア毎に将来起こり得る課題を把握して、地区特性に応じた住環境の確保や居住誘導等の施策が求められます。

また、郊外部の既存集落地において地域社会の活性化に向け、住環境の確保とともに、誰もが快適に日常生活を過ごすことのできる土地利用や公共交通ネットワークの形成が求められます。

- 公共交通ネットワークの形成
- 地区特性や人口動向に応じた住環境の確保
- 日常サービス施設の確保

【関連する主な社会潮流】

- 空き家・空き地の増加の顕在化
- ライフスタイルの多様化
- 新たなモビリティサービスの推進
- 超スマート社会(Society5.0)への変革

視点3 “まちの安全・安心”

近年の全国的な自然災害の頻発化・深刻化による懸念は本町も例外ではなく、令和元（2019）年度に千葉県を直撃した令和元年房総半島台風（台風15号）など特に台風や大雨、河川氾濫等に伴う災害への不安感に対応できる強靱なまちを目指すため、町の防災性・減災性を向上することが求められます。

また、多世代が安心して暮らせるよう、バリアフリーの推進、地域コミュニティと連携した防犯力の向上、交通事故の未然防止に向けた道路環境の改善等が求められます。

- 自然災害に対応した防災性・減災性の向上
- 町内の防犯力の向上、交通安全に資する環境改善

【関連する社会潮流】

- 社会資本の老朽化と維持管理
- 持続可能な開発目標(SDGs)の推進
- 自然災害の深刻化による防災意識の高まり
- 超スマート社会(Society5.0)への変革



視点4 “まちの自然・歴史”

本町は、栗山川の豊かな水から恩恵を受ける広大な水田をはじめ、畑や丘陵地の緑に囲まれた集落による美しい里山風景など、豊かな自然環境に恵まれた地域です。また、町民の愛着と誇りをもって受け継がれてきた日本寺や古墳等の多様な歴史的文化財に加え、桜宮自然公園の里地里山や多古光湿原の貴重な植物など、豊かな生態系が形成されています。

このように豊かな地域資源のもとで、お互いに助け合いながら、良好なコミュニティを形成するとともに、独自の歴史や文化を育んできました。

今後のまちづくりでは、これらの地域資源の適切な保全を図るとともに、有効に活用していくことが求められます。更に多古地区を中心とした拠点形成の過程においては、官民のパブリック空間（街路、公園・広場、民間空地※等）を有効に活用しながら、町が誇る自然や歴史を感じさせるような居心地の良い空間としての質の向上が求められます。

○自然的・歴史的な景観資源を守り育む取組

○拠点形成における地域資源を生かした居心地の良い空間としての質の向上

【関連する社会潮流】

- 持続可能な開発目標(SDGs)の推進
- 訪日外国人旅行者の増加

視点5 “まちの運営”

町民アンケート調査では、今後のまちづくりの主体として「町民・事業者・町が協力、連携して進める」という声が多くなっています。本町のまちとしての持続性を高めていくためには、これまで町民やNPO等まちづくり団体、企業・事業者等との協働によりつくり上げ蓄積してきた良好な都市環境について、今後はより一層、これらの主体が協力・連携し、自ら運営する視点を持ってまちづくりに取り組むことが求められます。

○まちづくりの主体となる町民・事業者・町が協力・連携できるまちづくりの推進

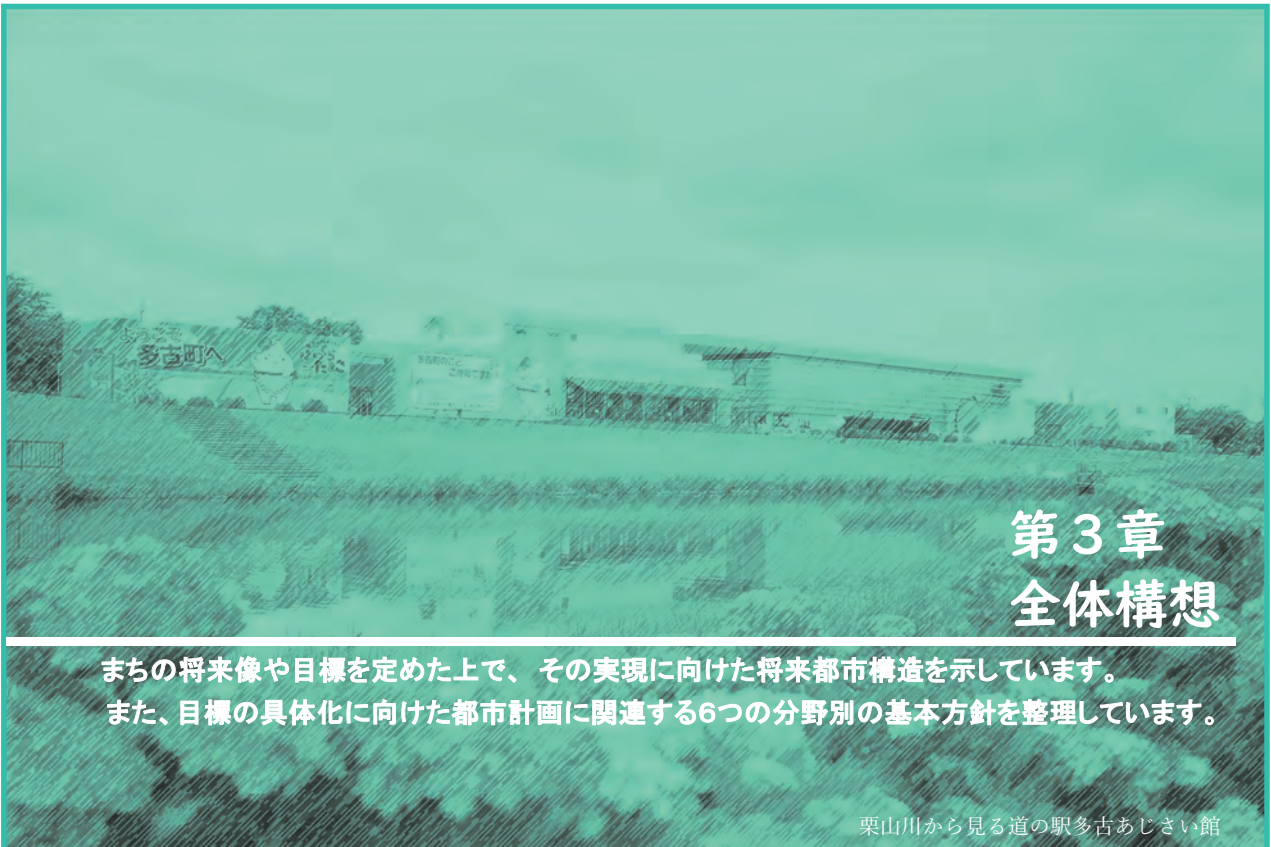
○町民・事業者自らが公共空間を積極的に利活用できる仕組みの構築

【関連する社会潮流】

- 地域や民間が主体となる取組の推進（道路・公園等の利活用）
- 社会資本の老朽化と維持管理

※民間空地

- 民間が所有する空地のこと



第3章 全体構想

まちの将来像や目標を定めた上で、その実現に向けた将来都市構造を示しています。
また、目標の具体化に向けた都市計画に関連する6つの分野別の基本方針を整理しています。

栗山川から見る道の駅多古あじさい館

3-1. まちの将来像

3-2. まちづくりの目標

3-3. 将来都市構造

3-4. 分野別基本方針



3-1. まちの将来像

第5次多古町総合計画では、子どもからお年寄りまで、すべての世代の町民が、安心して暮らしやすい、そして多古町に自信と誇りと愛着を持ち、「家族みんなで、ずっと多古町で暮らしつづけたい」と思えるまちづくりを目指し、「世代を超えて みんなで暮らしつづけたい 多古町」をまちの将来像としています。

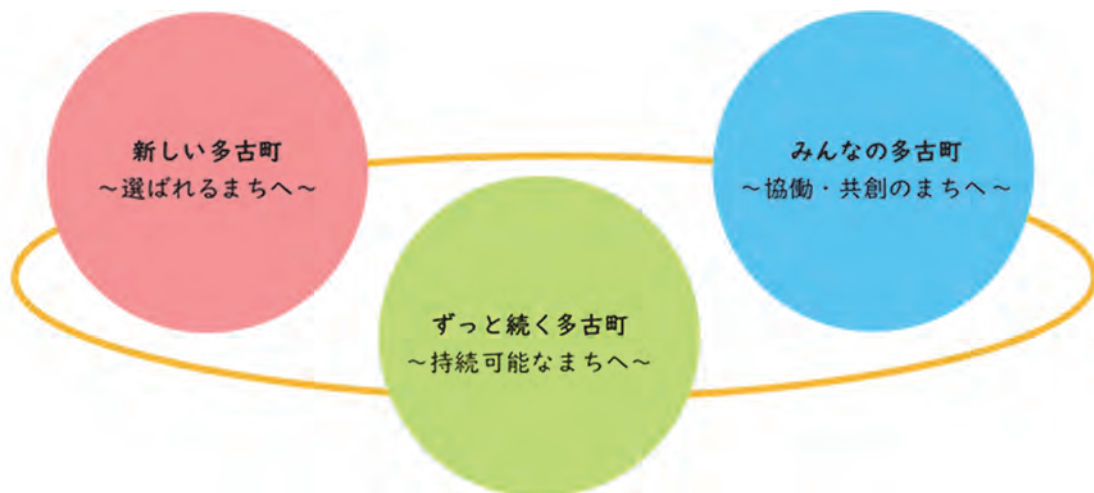
本計画においても第5次多古町総合計画との整合を図る観点から、「世代を超えて みんなで暮らしつづけたい 多古町」をまちの将来像として設定します。

【第5次多古町総合計画 まちの将来像・基本的視点】

まちの将来像

世代を超えて
みんなで暮らしつづけたい 多古町

基本的視点



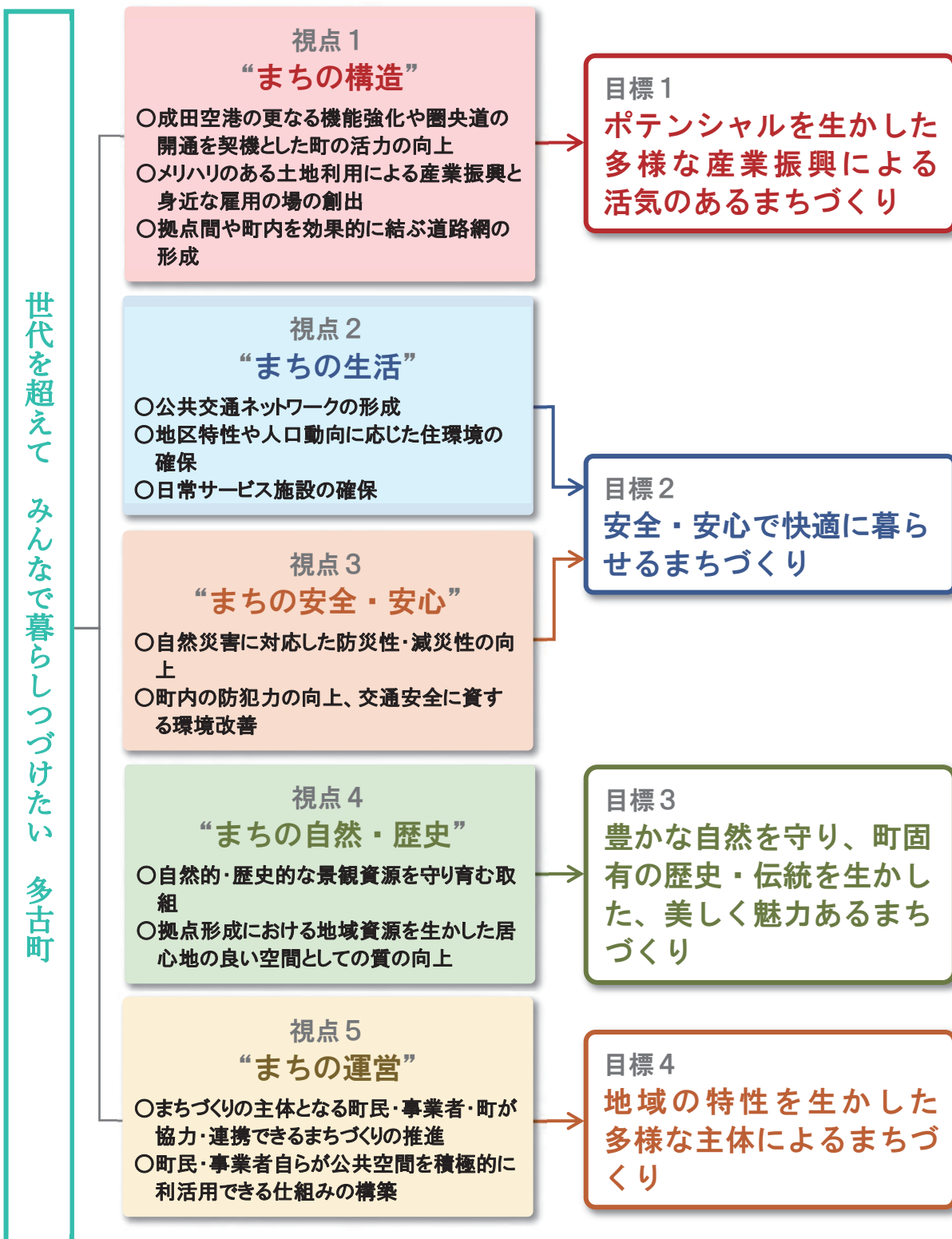
3-2. まちづくりの目標

「まちづくりの目標」は、まちの将来像の実現に向け、「今後のまちづくりにおける主要な視点の整理」を踏まえ、概ね20年後の長期的展望に立って、以下の4つを設定します。

【まちの将来像】

主要な視点

まちづくりの目標





目標1 ポテンシャルを生かした多様な産業振興による活気のあるまちづくり

～ 多様な働き方と交流で活気をつくろう ～

- ヒト・モノを運ぶ空の広域的拠点である成田空港の更なる機能強化や首都圏を広域的につなぐ圏央道の開通により、近隣都市間だけでなく国内外からも数多くの人たちが来訪する機会が訪れます。
- 人口減少・少子高齢社会が進む中においても、町の活力を維持していくことが必要となるため、空と陸の広域的な拠点整備を契機として、バランスの取れた土地利用による多様な職場の創出や住環境の維持・向上を図るとともに、多様な交流を促す都市機能等の集積をはじめ、拠点間や町内を効果的に結ぶ道路ネットワークの形成を推進することで、定住人口・交流人口の増加を図り、活気とにぎわいのあるまちづくりを目指します。

目標2 安全・安心で快適に暮らせるまちづくり

～ 安全・安心な多古町で快適に暮らそう ～

- 増加する高齢者への対応とともに、子育て世代を積極的に受け入れている本町では、居住環境の維持・向上に向け、公共交通ネットワークや日常生活サービス施設の維持・充実により、日常生活の利便性を確保するとともに、誰もが快適に暮らしやすい環境を形成することを目指します。
- 近年の異常気象による想定以上の降雨による出水等の風水害や巨大地震に対応できる、まちの防災力の向上が必要です。更に町民が安心して暮らすことができ、町内企業も安全に操業できる環境づくりに向け、効果的な都市基盤の整備や土地利用の適正な誘導を図り、安全で安心して暮らせるまちづくりを目指します。

目標3 豊かな自然を守り、町固有の歴史・伝統を生かした、美しく魅力あるまちづくり

～ 歴史・伝統をつなぎ、美しいまちをつくろう ～

- 本町の基幹産業である農業を支える栗山川、水田及び畑といった自然環境等をはじめ、歴史的文化資源やこれらを背景とした美しい景観は、将来にわたって継承すべき本町固有の地域資源です。
- 豊かな自然環境や歴史・文化を伝統として守り育て、交流の基盤としてまちづくりに生かすことにより、大都市にはない魅力あふれる、美しいまちづくりを目指します。

目標4 地域の特性を生かした多様な主体によるまちづくり

～ 地域に愛着を持ち、一人二役一貢献できる主体的な地域をつくろう ～

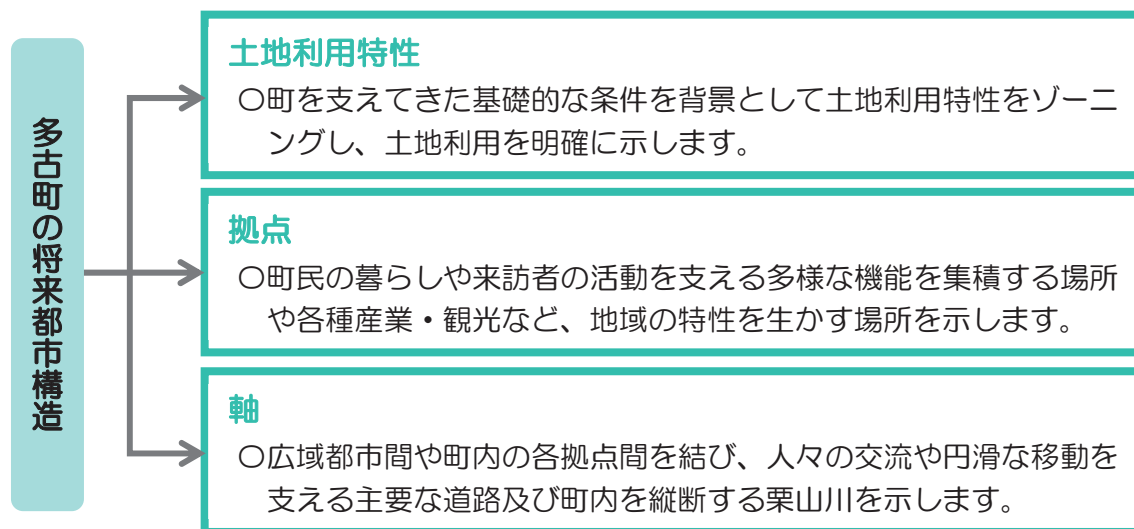
- 人口減少や少子高齢社会を背景に、本町を取り巻く社会情勢は、大きく急速に変化しています。また、地域における課題やニーズにおいても多様化・複雑化してきています。そのため、地域の多様な課題・ニーズに対応していくため、一人一人がまちづくりの主役となって、地域に貢献できる仕組みづくりが必要です。
- 町民自らをはじめ、NPO等まちづくり団体や企業・事業者、行政がそれぞれの役割と責務を共有しながら、連携・協働による主体的なまちづくりを目指します。

3-3. 将来都市構造

(1) 将来都市構造とは

将来都市構造とは、これまでのまちの成り立ちや将来の人口見通し等を踏まえて、将来の都市の骨格構造を示すもので、「土地利用特性」、「拠点」、「軸」の3つの要素により構成します。

【将来都市構造の構成】



(2) 将来都市構造構築の視点

将来都市構造を考える上では、大きく以下の2つの視点が必要となります。

1) 広域的な拠点、道路交通網整備を契機としたまちの活力を高める視点

成田空港の更なる機能強化や圏央道の開通といった多古町を取り巻く広域的な拠点や道路交通網の整備を好機と捉え、多様な交流を促す都市機能等の集積を推進することで、定住人口※・交流人口※の増加を図り、活気とにぎわいのあるまちを形成します。

2) 町民の持続可能な暮らしを実現する視点

人口減少・少子高齢社会への対応が求められる今、関係人口※や定住人口を増やす取組や地域コミュニティの維持・向上等を図り、地域住民の生活利便性を高めるとともに、それらを公共交通で結ぶことでまとまりのある市街地を形成し、将来にわたって持続可能な暮らしを実現していきます。

※定住人口

- その地域に住んでいる人々のこと

※交流人口

- 居住者等などの定住人口に対して、観光客など他地域から訪れて地域の活性化に結びつけていく人々のこと

※関係人口

- 「定住人口」でもなく、観光に来た「交流人口」でもない、地域や地域の人々と多様に関わる人々のことで、地域外の人材が地域づくりの担い手となることが期待されている



(3) 本町が目指す将来都市構造

1) 土地利用特性

本町の地形条件は、栗山川、多古橋川流域の平地及び分節された3つの丘陵地に分けられます。

平地は水田を中心とする土地利用が中心となっており、丘陵地は一部のエリアが成田空港の更なる機能強化に伴う整備用地として土地利用されるものの、集落や畑、樹林地を中心とする土地利用となっています。また、この平地と丘陵地が会う多古地区が町の中心的な機能を有する市街地となっています。

このような地形と土地利用は、これまでの本町を支えてきた基礎的な条件であり、今後ともこの条件を生かし守っていく必要があります。

そのため、町の地形的な条件から形成されている現在の土地利用特性を基本として、以下の方針設定を行います。

①河川に沿った平地

- ・河川に沿った平地は広大な一団の水田であり、本町の稲作の基盤であるほか、河川、斜面の緑地と一体となって、特徴ある美しい景観を形成しています。このため稲作の基盤としてだけでなく、大切な景観と環境を維持していくためにも、水田と河川環境の保全・活用に努めます。

②丘陵地

- ・丘陵上部は自然・歴史に包まれた集落や一団の畑、森林が分布し、生活と生産の場として活用され、平地から続く斜面の緑地は美しい景観を形成していることから、今後もその環境の保全に努めていきます。
- ・生活と生産の場の一部は、新たな町の活力を生み出すため、豊かな自然環境と調和した新しいまちづくりに取り組んでいきます。

◇成田空港拡張エリア

- ・町西側の一部地域は、成田空港の更なる機能強化に伴う滑走路関連施設等の整備用地となるため、「成田空港拡張エリア」として位置づけます。

③町の中心地

- ・平地と丘陵地の結節部にある多古地区は、さまざまな都市機能が集積する本町の中心となっていることから、居住と交流の中心として位置づけ、中心市街地の活性化を促進していきます。
- ・道の駅多古やあじさい遊歩道は、交流機能の中心拠点とし、栗山川周辺の散策路などと歴史文化資源とを結びつけることにより、広域的な魅力を高めます。

2) 拠点

成田空港の更なる機能強化、圏央道の開通、町内における自然・歴史、集落の状況、公共施設、商業・産業の集積状況等、各種機能を誘導する地区を「拠点」として位置づけ、地域の特性に合わせた配置を行い、活力と魅力を高めるものとします。

①中心拠点

- ・中心市街地の歴史的環境の保全と環境改善、広域交流機能や情報発信機能等による都市機能の強化及び丘陵の緑地環境と調和した住宅を主とする複合的な土地利用を図る地区

②生活拠点

- ・生活圏のまとまりに対応して、メリハリのある土地利用を誘導し、既存ストックの活用等による地域コミュニティの維持・向上など地域での生活利便性を支える地区

③産業拠点

- ・成田空港の更なる機能強化や圏央道及びインターチェンジの整備にあわせて、広域交通の利便性を生かした流通、製造等の産業機能を推進する地区

④国際交流複合拠点

- ・成田空港の更なる機能強化に伴い、空港の東側の玄関口となる地区に対して、商業施設や物流施設等の立地誘導、住宅の整備を推進する地区

⑤観光交流拠点

- ・多古町の魅力を発信し、訪日外国人旅行者や町内外の人々の交流の場となる地区

⑥文化・レクリエーション拠点

- ・町民の文化活動やスポーツ等のレクリエーションの中心となる施設等が立地する地区

⑦自然・歴史地区

- ・豊かな自然や歴史など、本町固有の資源や観光資源等を生かし、町民相互、町民と都市住民及び国外からの来訪者との交流を図る地区



①中心拠点

【方 針】：中心市街地の歴史的環境の保全と環境改善、広域交流機能や情報発信機能等による都市機能の強化及び丘陵の緑地環境と調和した住宅を主とする複合的な土地利用を図る拠点を「中心拠点」とする。

●多古地区中心拠点

・町の中心市街地として、町民の多様なニーズに応えるため、商業機能、いにしえの時代から重なりのある歴史・文化機能、観光機能、公園などの集積を推進するとともに、多古台等の安全で快適な利便性の高い良好な居住環境の整備・維持・向上を図り、本町の魅力とにぎわいをけん引する地区とする。

②生活拠点

【方 針】：生活圏のまとまりに対応して、メリハリのある土地利用を誘導し、地域コミュニティの維持・向上に向けた施設等の検討を行い、地域での生活利便性の向上を推進する。

●久賀地区生活拠点

・町の北部に位置し、都市機能が集積している十余三郵便局周辺を「久賀地区生活拠点」として位置づける。

●常磐地区生活拠点

・町の北東部に位置し、公共施設等が立地する川島地区の県道多古山田線沿道を「常磐地区生活拠点」として位置づける。

●中地区生活拠点

・町の中央東部に位置し、歴史・文化施設等が集積している中郵便局周辺を「中地区生活拠点」として位置づける。

③産業拠点

【方 針】：圏央道及びインターチェンジの整備にあわせて、広域交通の利便性を生かした流通、製造等の産業機能を推進する地区を「産業拠点」として位置づけ、面整備や道路整備等を進め、多古町の活力をけん引するとともに、就業者の増加と町内居住につながる企業立地の誘導を図る。

●多古工業団地

・成田空港に近接する優位性を生かし、操業環境の維持・向上を図る。

●喜多地区

・圏央道（仮称）296 号インターチェンジに近接する優位性を生かし、自然環境に配慮しながら新たな面整備等を行い、企業立地を推進する。

●南玉造地区

・構想段階である圏央道成田空港インターチェンジへのアクセス性を確保し、地域活性化につながるよう、新たな面整備等を行い、企業立地を推進する。

④国際交流複合拠点

【方 針】：成田空港の更なる機能強化に伴い、空港の東側の玄関口となる地区を「国際交流複合拠点」として位置づけ、商業施設や物流施設等の立地誘導、住宅の整備を推進する。

●飯笹（鷹ノ巣）地区

・成田空港の東側に位置する空港周辺地区としてふさわしい活気とにぎわいを創出するための商業施設や予想される取り扱い貨物量の増加に対応する物流施設など産業施設の立地誘導、更には、空港用地内等の移転者や空港関連従事者、開発整備による就業者等の町内居住への受け皿となる周辺環境と調和した良好な住宅地の整備を推進する。

⑤観光交流拠点

【方 針】：多古町の魅力を発信し、町内外の人々の交流の場となる地区を「観光交流拠点」として位置づけ、町における観光の中心的な役割を担う。

●道の駅 多古

・もてなしの場や交流の場として、多古町の歴史や文化に触れ、楽しめるよう来訪者のニーズへの対応を図るなど、道の駅多古の機能充実を図る。

⑥文化・レクリエーション拠点

【方 針】：町民の文化活動やスポーツ等のレクリエーションの中心となる施設等が立地する地区を「文化・レクリエーション拠点」として位置づけ、町民の各種活動の中心的な役割を担う。

●多古町コミュニティプラザ周辺地区

・コミュニティプラザ、コミュニティプラザ文化ホール、多古町民体育館、保健福祉センター等の集積を生かして、町民の各種活動の中心的な地区とする。

●西古内グラウンド

・町民の屋外におけるレクリエーション活動の中心施設として、機能充実を図るとともに、その他の施設についても順次整備し、大会誘致などにより町内だけではなく町外からの利用促進を図る。

●その他

・訪日外国人旅行者等の取り込みを見込んだ空港を見下ろす公園、見晴らしの丘公園並びにスポーツ野外レクリエーション施設等の多目的施設の整備を促進する。



⑦自然・歴史地区

【方針】：豊かな自然や歴史などの本町固有の資源や観光資源等を生かし、町民相互、町民と都市住民及び国外からの来訪者との交流を図る地区を「自然・歴史エリア」とし、歴史・伝統などの文化や観光を周遊体験できる施設の整備、レクリエーション施設の整備等を推進する。

●島地区

・特徴ある町並みや路地を生かして、まち歩きなどの散策ルート等の整備を行い、歴史的資源を生かした観光を推進する。

●十余三地区

・農地と都市的土地利用の調整を図りつつ、観光果樹園など、農業体験等による観光の振興を推進し、町民と来訪者との交流を図る拠点とする。

●中地区

・日本寺をはじめとする歴史的資源が集積し、いにしへの面影を残す南中地区周辺を歴史的集落地区として位置づけ、町並みの保全と生活環境の改善に努める。

3) 軸

各拠点は、それぞれの機能が関係し、補完しあって、町の利便性や快適性につなげていくことが必要であることから、各拠点を結ぶ道路を中心に交通の利便性と安全性の向上を図り、町内外の交流を支える次の6つの「軸」を形成し、活力と魅力を町全体に広げていくものとして、以下の方針設定を行います。

①広域連携軸

・圏央道を広域連携軸として位置づけ、(仮称)国道296号インターチェンジの整備促進、(構想)成田空港インターチェンジの実現に向けた取組を推進し、県内はもとより首都圏の各都市との連携を強化し、広域交通の利便性を強化する。

②都市連携軸

・本町と周辺の主要な都市及び圏央道インターチェンジを連絡する東西方向の国道296号等を都市間連携軸として位置づけ、拡幅整備等を促進し、圏央道とのアクセスの強化、周辺都市との連携強化により、交通の利便性と産業機能の誘導を図る。

③町内連携軸

- ・都市連携軸を補完し、都市の骨格を形成する県道多古栗源線や町道八田線等を町内連携軸として位置づけ、拡幅整備等を促進し、各拠点の連携、機能補完を図る。

④まちなか連携軸

- ・中心拠点内における各施設へのアクセスの確保、通過交通との役割分担を図る道路をまちなか連携軸として、県道多古笹本線や町道大谷・九蔵線等を位置づけ、中心拠点内の交通の利便性、快適性を確保する。

⑤新たな交通軸

- ・空港各ターミナルから新たな空港用地を経由し、国際交流複合拠点から中心拠点を結び、匝瑳市方面に至る道路を「新たな交通軸」として位置づけ、成田空港をはじめとする町外並びに町内における新しい交通手段を確保し、町内での交流や町内への移住等を促進する。

⑥景観軸

- ・栗山川沿岸を景観軸として位置づけ、河川沿いの緑化、建物や屋外広告物の適切な誘導等の環境整備を推進し、町の魅力の維持・向上を図る。



あじさい遊歩道のライトアップ



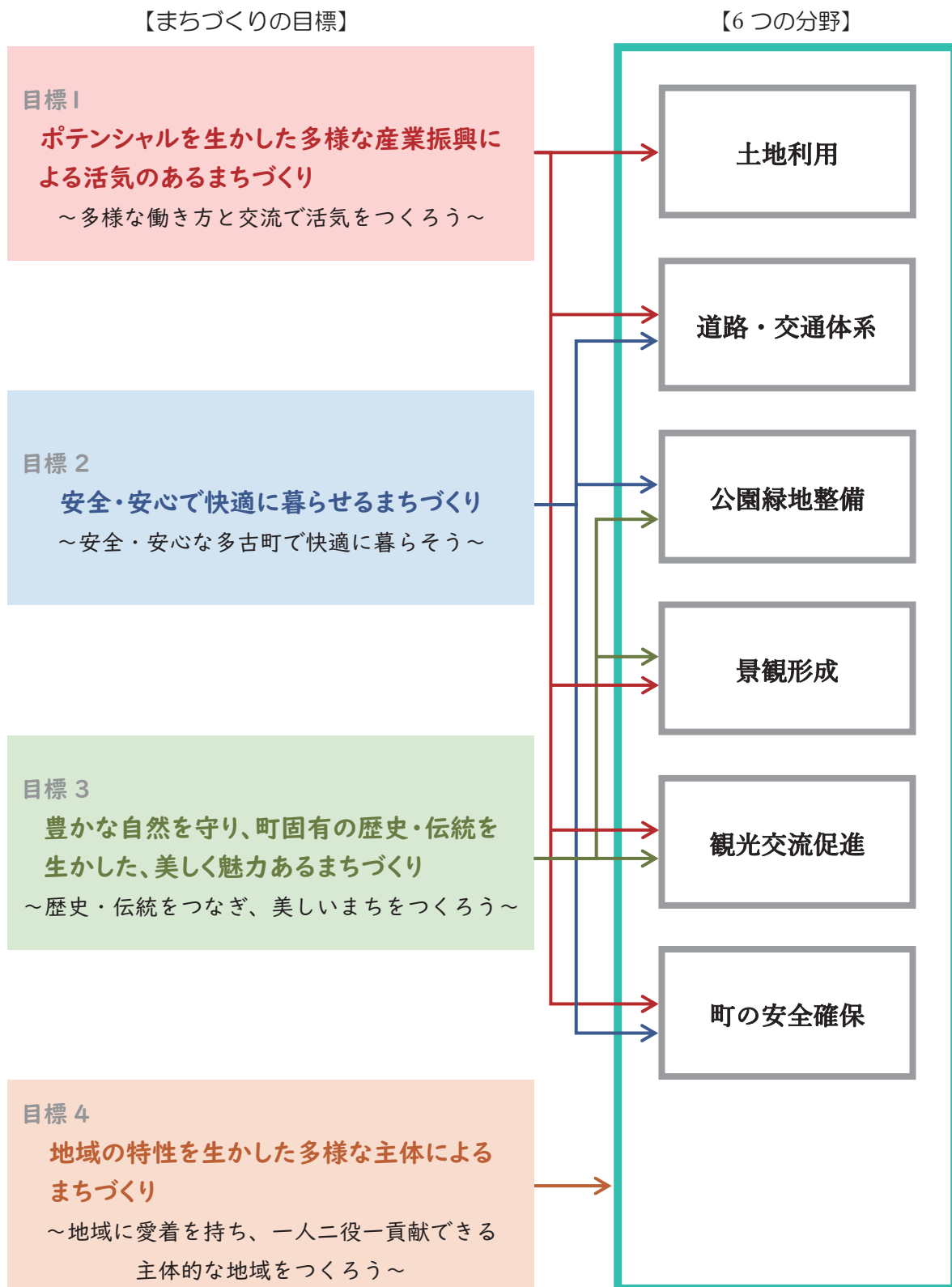
【将来都市構造図】



【凡 例】			
(土地利用特性)	(拠点)	(軸)	
河川に沿った平地	中心拠点	広域連携軸	
丘陵地	生活拠点	都市連携軸	
町の中心地	産業拠点	町内連携軸	
成田空港拡張エリア	国際交流複合拠点	まちなか連携軸	
		新たな交通軸	
		景観軸	
		観光交流拠点	
		文化・レクリエーション拠点	
		自然・歴史地区	

3-4. 分野別基本方針

まちの将来像、まちづくりの目標及び将来都市構造の実現に向け、都市計画に関連する6つの分野別の基本方針を示します。





(1) 土地利用の方針

【基本的な考え方】

- 河川環境と水田の保全、丘陵の斜面緑地の保全、畑の保全と活用、生活環境の改善等により、自然や歴史環境を維持・保全し、これらと調和した農村集落環境の保全と改善を進めます。
- 圏央道の整備による広域交通の利便性向上に対応して、自然環境と調和した新たな交流・産業機能を持つ土地利用を適切に配置します。
- 町の中心拠点である多古地区周辺において、都市基盤や生活環境の改善を図るとともに、民間活力の活用など、柔軟な手法により住宅地等の土地開発を推進し、更に魅力ある中心市街地の形成を図ります。
- 成田空港の更なる機能強化による効果や圏央道インターチェンジ整備による広域交通の利便性を生かした産業・交流拠点及び空港用地内等の移転者や企業立地とあわせた就業者等の町内居住への受け皿となる住宅市街地等の形成を目指し、成田空港周辺地域にふさわしい都市基盤の整備を図ります。
- 新型コロナウイルスの感染拡大や働き方改革の推進を背景にテレワークなど柔軟で多様な働き方がより一層進んでいることを踏まえ、空き家や空き地の利活用など、勤務先や仕事は変えずに、本町で暮らし生活するライフスタイルを促進します。

本町の土地利用特性や拠点の配置状況を踏まえ、それぞれの特徴に応じた今後の土地利用として、ゾーンを以下の通り、設定します。

①市街地

(ア) 生活・交流ゾーン

- 古くからの町並みを残し、商店等が集積する県道多古笹本線沿道の商業地から町役場までの地区については、歴史的な市街地環境の保全、建築物の適正な建替誘導、都市基盤の整備を進め、生活拠点機能、町を訪れる人々との交流の場として、にぎわいを高めます。

(イ) 文教ゾーン

- コミュニティプラザ、文化ホール、多古高等学校、多古中学校一帯は、周辺緑地の保全や歩行者空間の整備など、文教ゾーンとしてふさわしい環境を保全するとともに、これらの施設の有効活用を進めます。

(ウ) 多古台周辺住宅地ゾーン

- 住居機能をはじめ、商業や公共施設、バスターミナル等が整備された多古台地区は、引き続き生活利便性の向上を図ります。
- 多古台周辺については、民間活力の活用など、柔軟な手法により住宅地等の土地開発を推進し、周辺環境と調和した多様な都市機能の誘導を図ります。

(エ) 既存住宅地ゾーン

- 平地部の既存住宅地を中心とする地区は、建築物の適正な建替誘導や都市基盤の整備と施設立地を誘導します。

(オ) 幹線道路沿道土地利用ゾーン

- 国道 296 号沿道は、幹線道路沿道の利便性を生かした土地利用を適正かつ計画的に誘導するとともに、幹線道路沿道にふさわしい景観の誘導を図ります。

(カ) 産業ゾーン

- 多古工業団地は、現状の操業環境の維持・保全、及び生産機能の強化に努めます。
- (仮称) 国道 296 号インターチェンジ周辺は、成田空港の更なる機能強化や圏央道の整備に伴って、新たな流通、製造、物流等の企業進出が期待されることから、自然環境との調和に配慮しながら、その受け皿となる産業用地の確保を推進します。
- 常磐地区の町道西古内・南玉造線沿線周辺は、圏央道整備とそれに伴う(構想) 成田空港インターチェンジへのアクセス性を見据え、地域活性化につながるよう新たな面整備等を行い、企業立地を推進します。

(キ) 国際交流ゾーン

- 国際交流複合拠点周辺は、国際交流ゾーンとして位置づけ、国際交流複合拠点の拠点性と(構想) 成田空港インターチェンジ整備による交通利便性を生かし、バスターミナルなどの新たな交通機能整備等を推進しながら、国内外との交流促進と地域の活性化に結び付く土地利用を推進します。



②農業・集落地

(ア) 集落・農地調和ゾーン

- 集落環境の改善を進めるとともに、古くから盛んな農業が今後も継続・発展できるよう畑の生産環境を維持向上させるほか、沿道地域の農地と新たな都市的土地利用の調整を図りつつ、観光農園等、都市住民との交流機能の育成に努めます。
- 丘陵地を縁取るように連なる集落と丘陵上部の集落は、自然や歴史が生活にとけ込んだ独自の環境を今後も維持していくため、住環境の保全を進めるとともに、必要な基盤施設の整備等を推進します。
- 空き家や空き地を活用し、多様な居住ニーズに応えることのできる住環境の整備推進とともに、地域に根差した子育て・高齢者支援施設等の公共的な利活用への転換を推進します。
- 都市的な土地利用が進みつつある久賀地区や古くから地域の人たちの生活の中心となっている常磐地区及び中地区の集落は、地域コミュニティの維持・向上に向けた施設等の検討を行い、生活の利便性向上を推進します。
- 迷路のような町並みを残す島地区及び日本寺をはじめとする歴史的資源が集積し、いにしへの面影を残す中地区周辺は、集落内通路など歴史を背景としてできあがった町並みの保全を検討し、生活環境の改善を推進します。
- 農業集落排水事業及び合併処理浄化槽設置整備事業等により、生活環境の整備を推進します。

(イ) 水田ゾーン

- 河川沿いの大規模な一団の水田は、農業生産空間として今後も継続・発展できるよう、農業用揚排水施設、農道等の農業基盤の整備を進め、その機能・景観を維持します。また、農地の多目的な活用に努めます。

③主な公園・緑地等

- 丘陵部の一団の緑地は、施設緑地※、地域制緑地※の指定等により、環境と景観の観点から、その保全と活用を図るとともに、町民協働による維持管理を推進します。また、栗山川沿いのあじさい公園をはじめとした公園は、町を訪れる人や町民の憩いの場として、その機能の維持・向上を図るとともに、多古台の斜面緑地の保全・活用や国際交流ゾーン等に新たな公園の整備を検討し、交流機能の強化を図ります。

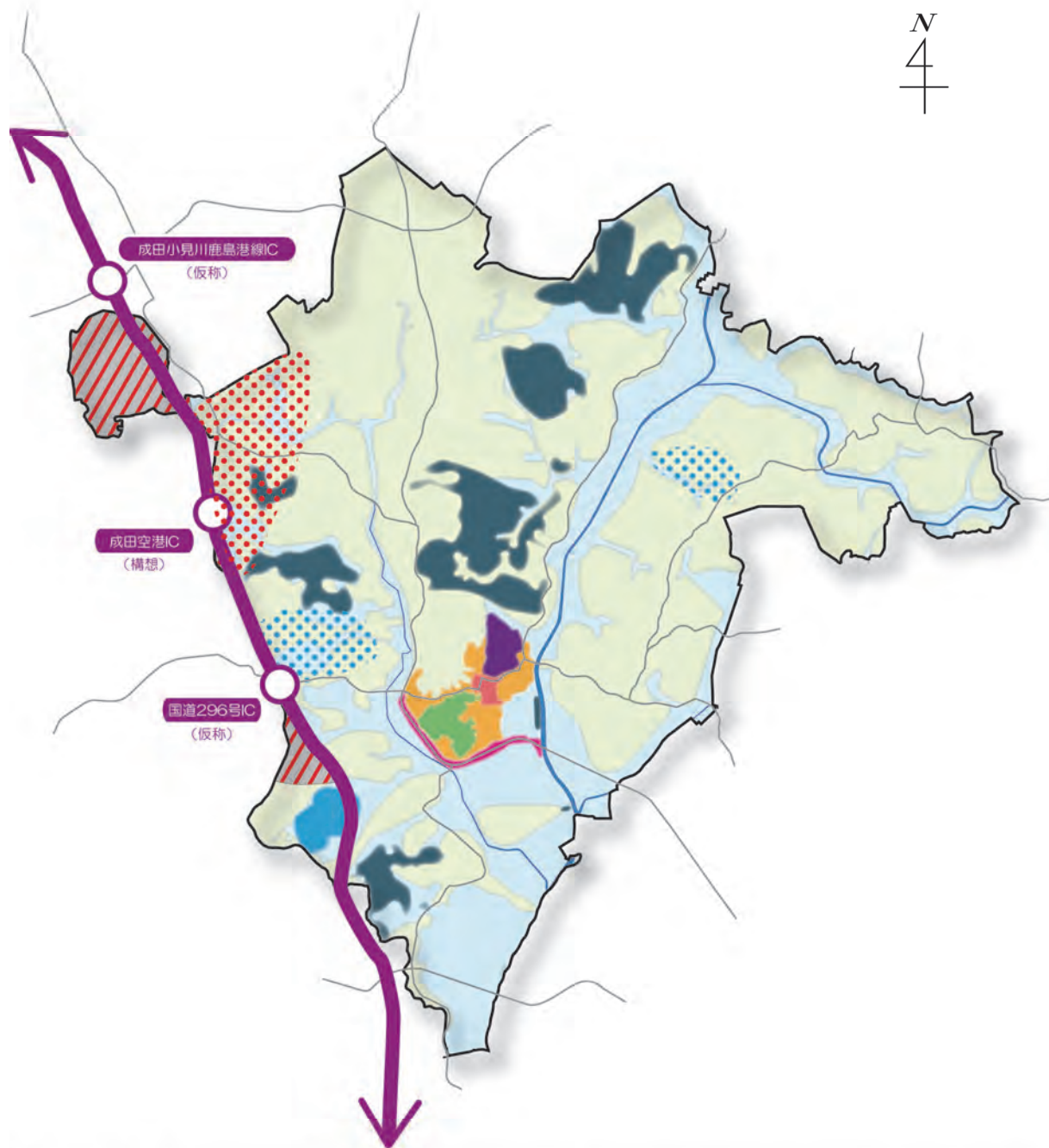
※施設緑地

- 都市公園や児童遊園など、公有化して管理することを目的として指定する緑地のこと

※地域制緑地

- 一定の土地の区域に対して、法律等でその土地利用を規制することで良好な自然的環境等の保全を図ることを目的として指定する緑地のこと

【土地利用の方針図】



【凡 例】

生活・交流ゾーン

文教ゾーン

多古台周辺住宅地ゾーン

既存住宅地ゾーン

幹線道路沿道土地利用ゾーン

産業ゾーン (既存)

産業ゾーン (構想)

国際交流ゾーン

集落・農地調和ゾーン

水田ゾーン

主な公園・緑地等

成田空港拡張エリア

首都圏中央連絡自動車道

幹線道路

河川



(2) 道路・交通体系の方針

【基本的な考え方】

- 道路網整備については、市町村単位で整備するのではなく、広域的な機能分担と連携を基本として進める必要があります。また、圏央道とインターチェンジの整備により、高まりを見せる広域的なポテンシャルを適切に受け止め、まちづくりに生かしていくことも必要です。そのため、周辺都市、更には首都圏全体との都市間連携を視野に入れた道路整備を促進します。
- 本町の都市構造は、町中央部の市街地を中心として、放射状に展開する形となっています。この都市構造となる中心市街地の環状軸と東西方向の都市内連携軸となる道路を整備します。また、多古台地区を中心とした市街地は、地区幹線道路やこれと一体となって市街地を支える主要生活道路を体系的に配置し、整備を進めます。
- 高齢社会においても、誰もが自由で快適な移動を行えるように、公共交通の利便性の向上や地域の生活交通の利便性・安全性の向上を図ります。
- 栗山川の豊かな水、丘陵部における緑などの豊かな自然及び由緒ある寺社等の歴史資源を生かし、町民と町外から訪れる人の交流を図るため、散策路等の歩行者専用路、自転車道等で本町固有の自然や歴史資源を結ぶネットワークの形成を図ります。

①道路整備の方針

(ア) 自動車専用道路

- 広域交通を担う圏央道及び（仮称）国道 296 号インターチェンジ等の整備を促進し、広域交通の利便性を高め、首都圏各都市との連携を強めます。

(イ) 都市幹線道路

- 周辺都市との連絡を強化し交通の利便性を高めるため、国道 296 号、県道（横芝下総線、成田小見川鹿島港線、佐原多古線、佐原八日市場線、八日市場山田線、八日市場八街線）、町道（染井・間倉線、飯笹・西古内線、西古内・南玉造線、南玉造線）並びに東総広域農道を都市幹線道路として位置づけ、交通の利便性、快適性を確保します。

【主要事業】

- ✓国道 296 号道路改良事業
- ✓町道南玉造線道路改良事業
- ✓町道染井・間倉線道路改良事業

(ウ) 町内幹線道路

○都市幹線道路と連携して町の骨格を形成する町内幹線道路として、県道（多古栗源線、多古山田線、多古笹本線、八日市場佐倉線）及び町道（八田線、御料地・二本松線、赤池・谷三倉線、鷹ノ巣・二本松線）を位置づけ、交通の利便性、快適性を確保します。

【主要事業】

- ✓県道多古栗源線バイパス道路整備事業
- ✓町道鷹ノ巣・二本松線道路改良事業

(エ) 地区幹線道路

○中心拠点内における各施設へのアクセスの確保、通過交通との役割分担を図る道路を地区幹線道路として、県道多古笹本線、町道（大谷・九蔵線、新町・本町線、広沼仲町線、新町染井線）を位置づけ、中心拠点内の交通の利便性、快適性を確保します。

②公共交通（バス交通）の整備方針

- 公共交通の利便性向上に向けて、バス交通等の公共交通路線網の再編や改善により、町内及び広域圏とのバス利用の利便性向上など、きめ細かなサービスを推進します。
- 近隣の鉄道駅や自動車専用道路を利用した広域圏を連絡するバスと自家用車との乗継ぎが可能なパーク＆バスライド※を配置し、魅力的な機能を有する乗換拠点の整備を推進します。

③その他の交通施設（駐車場、駐輪場等）の整備方針

- 市街地における生活・交流ゾーンの商業機能の利便性を高め、歩いて買い物ができる商業空間の形成を目指し、商店街への街路灯整備や防犯カメラの設置促進、地区幹線道路に沿った共同駐車場、自転車駐輪場の整備を誘導します。

④新たな交通手段の整備方針

- 成田空港のターミナルから新たな空港用地を経由し、国際交流ゾーンから町内を通過する「新たな交通軸」については、空港会社等との調整を図りながら検討を進め、公共交通ネットワーク（BRT※や自動運転等）の整備を促進することで、成田空港とのアクセス強化を図るとともに、町内での交流や町内への移住等につなげていきます。

※パーク＆バスライド

- 自宅からマイカーで最寄のバス停まで行き、バス停備え付けの駐車場に駐車、そこからバスを利用して目的地に向かう乗換えシステムのこと

※BRT

- Bus Rapid Transit の略。連節バスやP T P S（公共車両優先システム）、バス専用道、バスレーン等を組み合わせることで、速達性・定時性の確保や輸送能力の増大が可能となる高次の機能を備えたバスシステムのこと



⑤歩行者ネットワークの整備方針

○道路の新設・改良時においては、安全で快適に町内移動ができ、また観光振興にも寄与する歩行者ネットワークの形成を推進します。

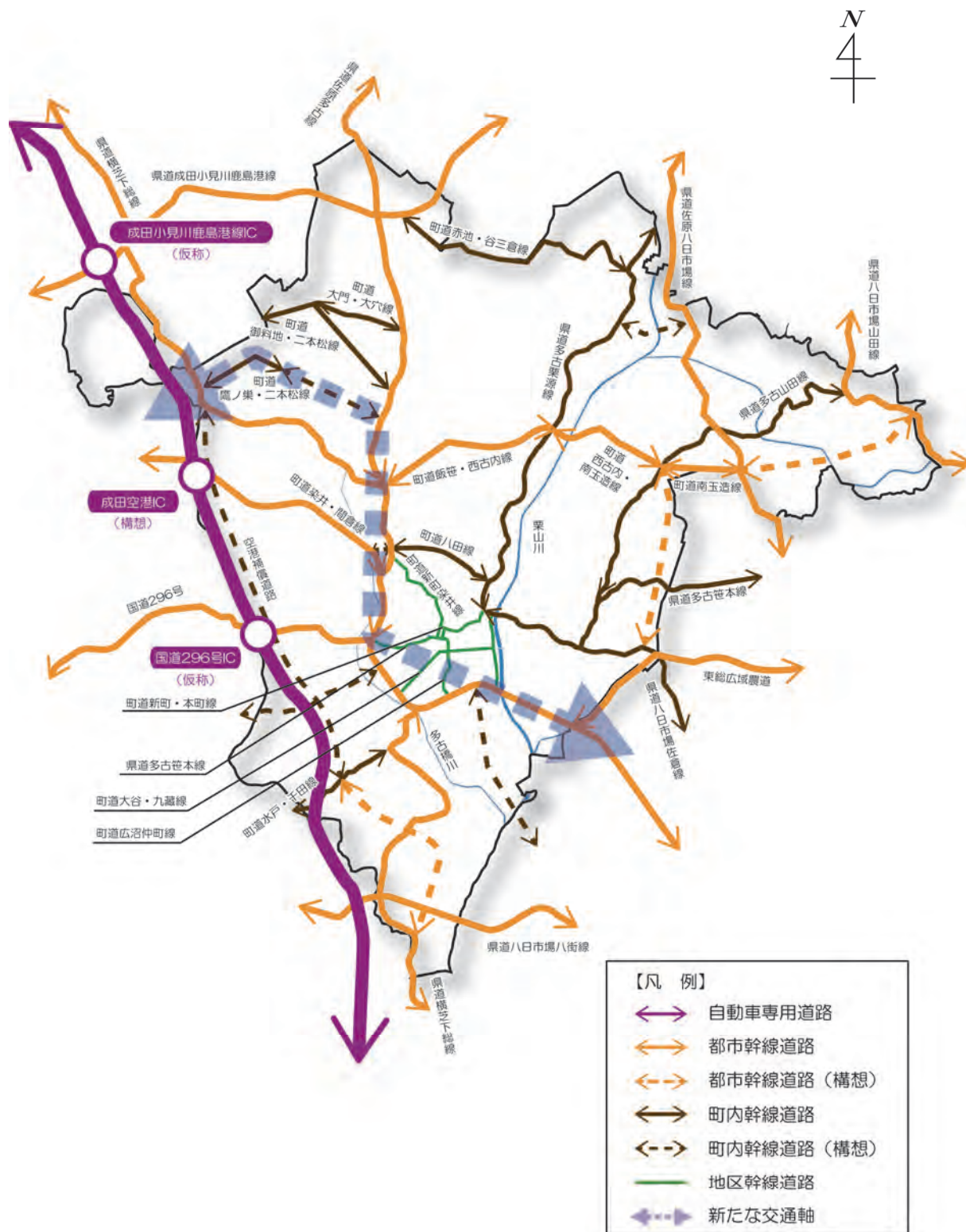
【主要事業】

- ✓ 県道成田小見川鹿島港線歩道整備事業
- ✓ 県道多古笹本線歩道整備事業
- ✓ 県道多古山田線歩道整備事業



多古台ターミナルから出発する高速バス

【道路・交通体系の方針図】





(3) 公園緑地整備の方針

【基本的な考え方】

- 本町の豊かな自然環境をできる限り保全・活用し、町の中心となる公園、身近な公園の整備を推進します。
- 栗山川の水辺や豊かな緑、町内の公園、歴史資源をネットワーク化することにより、町の財産である自然と歴史を感じ、誇りと愛着が持てる町を形成します。

①特徴ある公園の整備

- あじさい公園や島地区親水公園をはじめ、栗山川に沿って河川と調和した公園を整備します。
- 訪日外国人旅行者等の来訪を見込み、空港などへの眺望を生かした多様なレクリエーション等を提供する公園整備を推進します。

②身近な公園等の整備

- 集落部において、農村公園等集落地環境や眺望を生かした公園の配置・整備を推進します。また、高齢者や子ども達のふれあいの場を確保するため、地域の協力を得ながら、身近な広場の整備及び維持管理を推進します。

③寺社境内地の保全と活用

- 生活の拠り所・シンボルとなっている寺社の境内地及び周辺の歴史的環境を保全するとともに、周辺住民の憩いと語らいの場として活用を図ります。

④中心市街地の緑化促進

- 多古台周辺住宅地ゾーンや既存住宅地ゾーンをはじめとした本町の中心市街地は、暮らしに身近な潤いのある住宅地の形成に向け、緑化を促進します。

⑤田園景観を形成する緑地保全

- 水田に面する斜面や集落の樹林地、屋敷林や生け垣、谷津田と丘陵地の里山は、本町の田園景観・環境を特徴づける重要な要素であることから、保存樹木や特別緑地保全地区※の指定等により積極的に保全を図ります。
- 市街地北側の一団の緑地に遊歩道等の整備を推進します。

⑥緑豊かな町並みの育成

- 緑豊かな町並みを形成するため、広域幹線道路、都市幹線道路及び地区幹線道路の沿道敷地、公共公益施設の緑化を促進します。

※特別緑地保全地区

- 都市における良好な自然的環境となる緑地において、建築行為など一定の行為の制限などにより現状凍結的に保全する制度のこと

⑦産業ゾーンの緑化促進

○既存の工業団地をはじめとした産業ゾーンは、敷地内緑化の促進や緩衝緑地の充実等を促進し、周辺環境との調和に配慮した産業地の形成を図ります。

⑧水と緑のネットワークの形成

○栗山川等の河川については、水質の浄化や河川環境の美化、沿川の歩行者・自転車空間や親水公園の整備等、水と親しむことのできる環境の形成により、観光資源、歴史資源を結ぶ水と緑のネットワークを形成し、テーマ性のある散策路を整備し、緑と歴史の中で人々の交流を促進します。

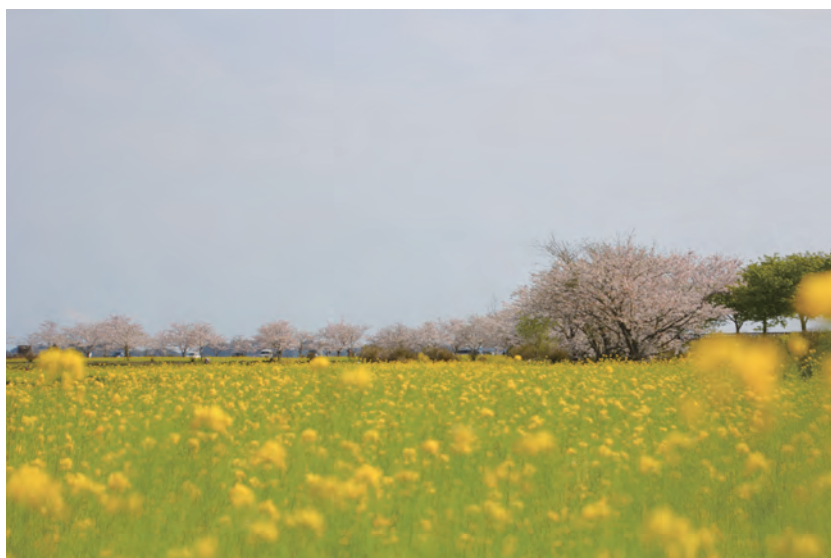
○栗山川は親水機能や自然生態系の保全に配慮した河川改修を促進するとともに、適正な排水能力を有する河川として、栗山川改修事業の進捗に併せて、支流の多古橋川やその他の排水施設について、河川管理者へ要請を行い整備・改修を促進します。

⑨多古光湿原の保全の検討

○多古町と横芝光町との境にある多古光湿原には、世界唯一の植物（ムジナクグ）をはじめ、レッドデータブックに掲載されている多くの貴重な植物や多種類の動物が確認されているため、地権者意向に配慮しながら、湿原の保全を検討します。

⑩協働による維持管理の推進

○公共空間を自発的に清掃美化するアダプト制度[※]等による町民参加による雑木林の手入れ、川辺や公園の清掃活動等を促進するとともに、今後整備する公園については、町民との協働により計画づくりを推進します。



菜の花

※アダプト制度

- 英語で「養子縁組をする」という意味で、行政と市民が協定を結び、行政が整備した公共施設を市民がボランティアで管理すること



【公園緑地整備の方針図】



【凡 例】		
主要な公園（既存）	産業ゾーンの緑化促進（既存）	成田空港拡張エリア
主要な公園（計画）	産業ゾーンの緑化促進（構想）	首都圏中央連絡自動車道
主な寺神社	集落・農地	幹線道路
主な公共施	水田	幹線道路（構想）
中心市街地の緑化促進	湿原の保全・活用	河川
	水と緑のネットワーク	

(4) 景観形成の方針

【基本的な考え方】

○本町には栗山川をはじめとする豊かな自然、日本寺等の由緒ある歴史資源、これらと調和した集落があり、本町を特徴づける景観を生みだしています。これらの景観を今後とも保全・活用していくとともに、市街地における新たな都市景観づくりに取組、誇りと愛着の持てる本町らしい景観形成を図ります。

①栗山川景観軸の形成

○町内を南北に流れる栗山川の沿川は、水面と川に沿って広がる水田、水田の両側に展開する丘陵の斜面緑地とが一体となって、本町をイメージする景観が形成されています。この良好な景観を保全するとともに、沿川における建物の建て方や屋外広告物に関するルール化の検討に加え、桜の植樹やライトアップなど景観軸にふさわしい景観の誘導を図ります。

②歴史景観の形成

○本町には、日本寺等の古い歴史を持つ寺社や信仰を背景とした町並みを残す島地区等、特徴ある景観が先人たちによって築かれてきました。こうした景観を町の資源として大切にし、後世に引き継いでいくため、地域制緑地※の指定による周辺樹林地の保全等により、今後とも維持・保全及び活用を図ります。

③中心市街地の都市景観の形成

○生活・交流ゾーンをはじめとした中心市街地では、地域の人たちとともに、本町の中心市街地にふさわしい景観について検討し、地区計画※、建築協定※等の手法により、景観まちづくりに取り組みます。

④多古町の顔となる景観軸の形成

○（仮称）国道296号インターチェンジ周辺は、本町の玄関口にふさわしい景観づくりを進めるとともに、（仮称）国道296号インターチェンジから中心市街地までの国道296号は、沿道における屋外広告物の規制等により、幹線道路沿道にふさわしい景観を誘導します。

※地域制緑地

- 一定の土地の区域に対して、法律等でその土地利用を規制することで良好な自然的環境等の保全を図ることを目的として指定する緑地のこと

※地区計画

- 一定の地区を対象に、その地区が安全で快適な美しい魅力あるまちづくりを推進するための制度のこと。地区の基本的な方向を明らかにするとともに、道路・公園等の公共施設の配置や建築物の形態等を総合的に計画し、建築行為や開発行為を適正に規制・誘導するもの

※建築協定

- 住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進することなどを目的として、土地所有者等の全員が合意することにより、「建築物の用途」や「建築物の階数」、「建築物の色彩や意匠」など、きめ細かく規制・統一することができる制度のこと



⑤集落、水田、畑地景観の保全

○台地上の樹林地や生け垣に囲まれた集落地及び水田や畑地等の景観は、本町の典型的な景観であり、今後ともこの良好な景観の保全を図ります。

⑥丘の上の景観形成

○丘陵地における多古台周辺住宅地ゾーンや産業ゾーン等における整備・開発にあたっては、斜面緑地の保全、敷地内緑化を行い、周辺の自然と調和した丘の上にふさわしい良好な景観を誘導します。

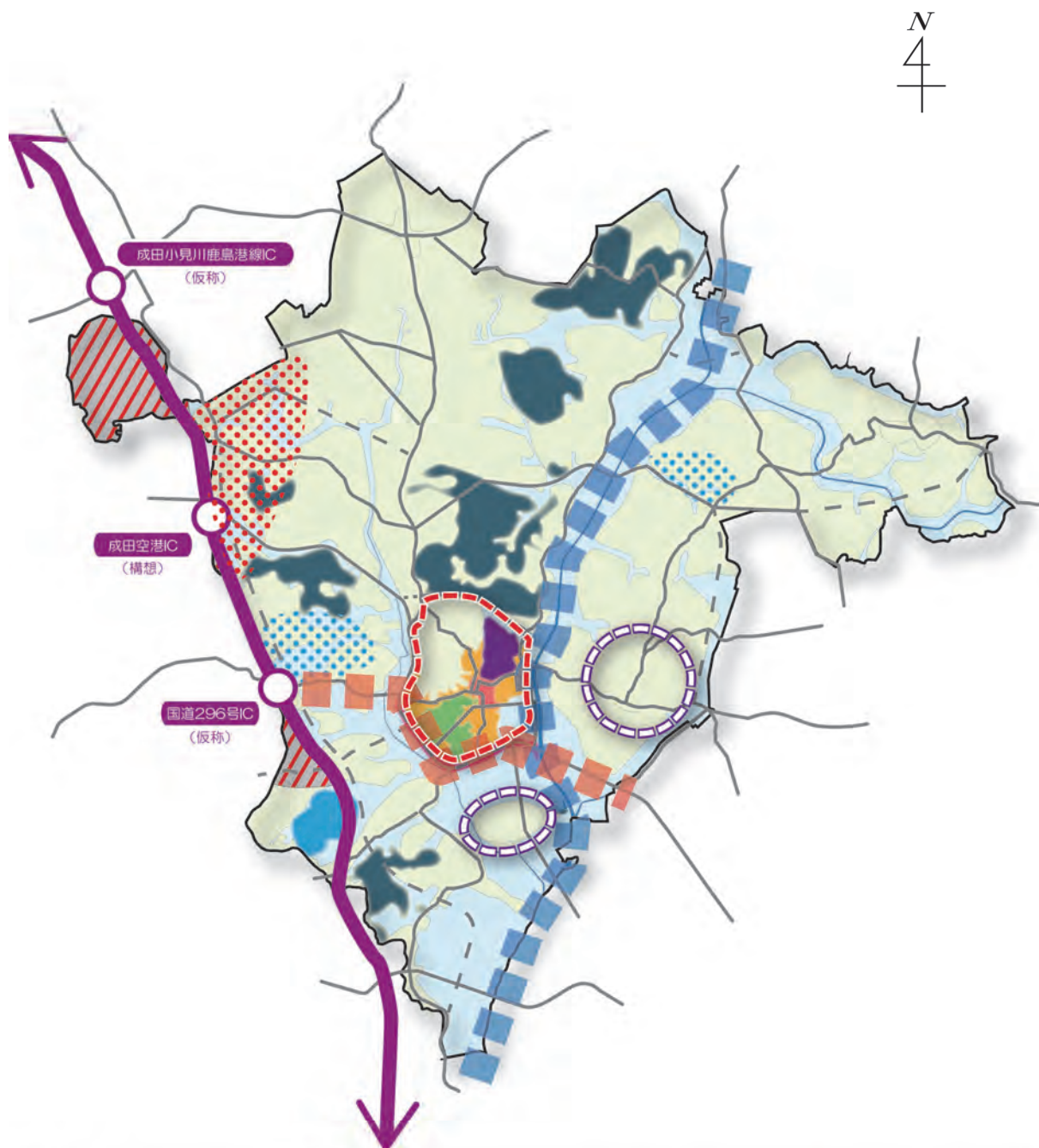
⑦国際交流ゾーンの景観形成

○国際交流ゾーンの形成にあたっては、国内外から多くの観光客等が来訪することが想定されるため、官民のパブリック空間（街路、公園・広場、民間空地等）を有効活用し、町が誇る自然や歴史を感じさせるような都市景観づくりと、居心地の良い空間としての質の向上を検討します。



田園景観

【景観形成の方針図】



【凡 例】

- | | | | |
|---------------|---------------|------------|-------------|
| 栗山川景観軸の形成 | 生活・交流ゾーン | 産業ゾーン (構想) | 首都圏中央連絡自動車道 |
| 歴史景観の形成 | 文教ゾーン | 国際交流ゾーン | 幹線道路 |
| 中心市街地の都市景観の形成 | 多古台周辺住宅地ゾーン | 集落・農地調和ゾーン | 幹線道路 (構想) |
| 町の顔となる景観軸の形成 | 既存住宅地ゾーン | 水田ゾーン | 河川 |
| | 幹線道路沿道土地利用ゾーン | 主な公園・緑地等 | |
| | 産業ゾーン (既存) | 成田空港拡張エリア | |



(5) 観光交流促進の方針

【基本的な考え方】

- 本町の豊かな自然や古い歴史は、町固有の資源であり、多古米・やまといもは、町民が誇る町の特産品となっています。こうした本町の資源を生かしながら、成田空港の更なる機能強化や圏央道の整備を契機とした国内外からの来訪者の誘致を積極的に行い、来訪者の増加を図るとともに、町民相互、町民と来訪者との交流を促し、町の活力を高めていきます。
- 観光計画の策定や中核的推進組織を組成し、観光客の集客や移住・定住・二地域居住を促進します。

①来訪者のニーズに併せた道の駅多古の充実

- 道の駅多古は、町の観光の拠点として多くの人が訪れており、地場産品の品揃え、地場の食材を利用した飲食の提供をはじめ、栗山川での遊覧船やサッパ舟の運航、カヌー体験やレンタサイクルの利用促進及び駐車場の拡充など、今後とも来訪者のニーズを的確に捉え、その対応を図り、観光拠点としての観光サービス機能の充実を図ります。

②自然・歴史を活用した観光ルートの整備

- 交通の要衝として栄えた時代の町並みが残る多古地区、日本寺や島地区の歴史的な町並み、中心市街地に隣接する里山、栗山川とその川沿いのあじさい遊歩道、貴重な植物種が生息する多古光湿原など、町の自然や歴史の価値を再認識し、道の駅多古や国際交流複合拠点等を起点として、本町の魅力ある地域資源をネットワーク化する散策路や自転車道の整備を行い、観光ルートとして育成・強化し、町民と来訪者との交流を図ります。
- 散策路は、自然に配慮した歩きやすい舗装にするなど、快適な歩行空間とし、デザイン性のあるわかりやすいサインの設置により、案内や周辺の情報等を発信し、来訪者の利便性を高めます。

③国際交流ゾーンの整備推進

- 国際交流ゾーンでは、成田空港の更なる機能強化に伴う国内外からの旅行者数の増加が見込めることから、その効果を最大限享受するため、国際交流複合拠点の整備とともに、圏央道の（構想）成田空港インターチェンジ周辺の地区では、本町西側の玄関口として、バスターミナル等の交通機能や商業・飲食施設の整備に加え、空港への眺望を生かした公園等を整備し、本町における魅力を発信し、観光の目的地として選ばれ、国内外との交流促進に資する拠点形成を推進します。

④滞在型観光の推進

○来訪者が町民や町での生活にふれ、本町の良さを知ってもらい、都市と農村との活発な交流を促進することを目指し、体験型の観光農園等の拡大をはじめ、空き家・空き地・古民家等を活用した農泊の推進や休暇を楽しみながらテレワークができる多様な働き方への対応、町内を巡る公共交通の充実などによる滞在型観光を推進します。

⑤タウンセールス※の推進

○訪日外国人や国内観光客との多様な交流を促進するため、SNS 等を活用して、本町の良さやアイデンティティを世界・全国に向けて積極的に情報発信するとともに、情報を収集できるようなタウンセールスを展開します。



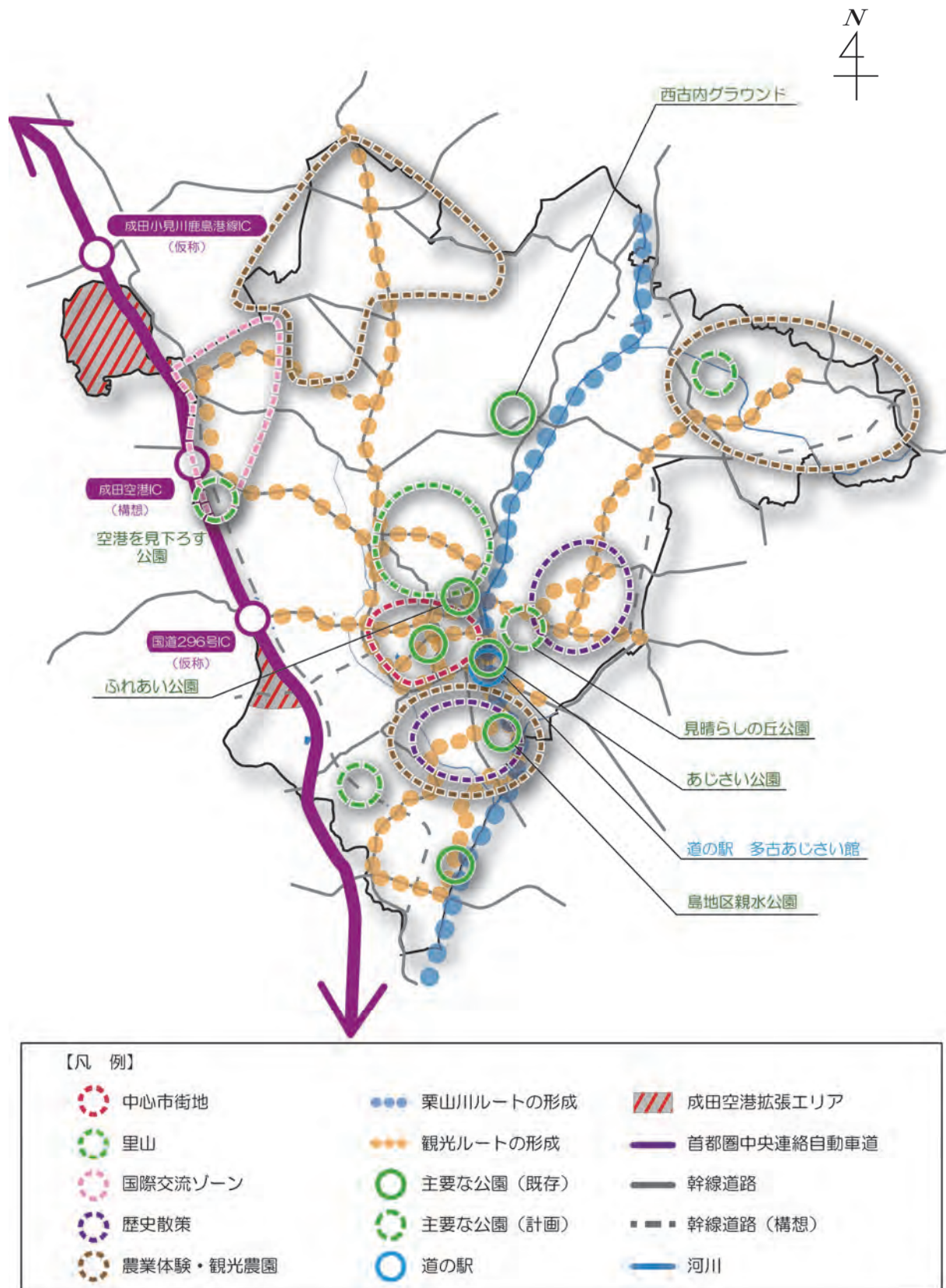
栗山川でのカヌー体験

※タウンセールス

- 町の魅力などを広く PR すること



【観光交流促進の方針図】



(6) 町の安全確保の方針

【基本的な考え方】

- 近年、地球規模による環境の変化に起因するといわれる集中豪雨による水災害や「東日本大震災」をはじめとする地震の発生など、頻発化・激甚化する自然災害への適切な対応が求められています。そのため、本町では事前に防災及び減災に係る施策の推進（多古町国土強靱化地域計画）や防災体制の強化（多古町地域防災計画）を図るとともに、都市基盤の整備・機能充実や建築物の不燃化・耐震化を促進するなど、災害対策が進められた強靱なまちを目指します。
- 交通の安全の確保や犯罪防止の取組により町の安全性を高めます。

①町の防災力の向上

(ア) 自然災害への対応

- 河川改修、排水路整備等の雨水排水路の系統的な整備を進めるとともに、特に都市的土地利用への転換に際しては、雨水貯留、雨水の地下浸透等により、雨水流出量を抑制し、水害の防止を図ります。また、土砂災害を未然に防ぐため、急傾斜地崩壊対策事業や治山事業を活用するとともに、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域の指定・公表による土砂災害の被害を最小限に抑える取組を促進し、自然災害への対応を図ります。
- 防災・減災を促進するため、洪水・地震・土砂災害の各種ハザードマップを適宜更新しながら、ホームページやパンフレットなどを通して、町民や事業者等に対して地域の災害リスクを広く積極的に情報提供します。

(イ) 防災基盤の整備

- 災害時に避難・救援活動の拠点となる広域避難場所・避難所における緊急物資の備蓄や十分な空閑地を確保するとともに、避難・救援活動が円滑に行えるよう、緊急輸送道路沿道における建物の耐火・耐震化を促進します。
- 台風等の災害時において、道路沿道の倒木は歩行者や車両の通行の支障になるだけでなく、電線の切断による停電を引き起こすため、道路閉塞の防止やライフライン確保の観点から、道路沿道の所有者に対する樹木の管理徹底を促進します。
- 「道の駅 多古」について、国道296号に沿って立地していることを考慮し、道路災害等により移動が困難となった帰宅困難者等の一時滞在施設としての利用を想定した無停電施設や防災倉庫・トイレの整備など、防災性の向上について検討します。また、一時滞在施設の周知を図るとともに、施設における情報提供や物資の備蓄のあり方についても検討します。



(ウ) 公共施設等の計画的な維持管理の推進

○公共施設や道路、橋梁等は、大規模災害時の救援や、災害復旧活動等においても重要な基盤となるものの、その多くが耐用年数を迎えつつあります。そのため、「多古町公共施設等総合管理計画」に基づき、公共施設等の総量の適正化を図るとともに、各施設の老朽化や維持管理費等の状況を踏まえた計画的な更新や長寿命化を推進することに加えて、利用状況等を考慮した多機能化や複合化、廃止等を含めた再編について検討します。

②交通の安全性の確保

○歩行者、自転車の安全性の向上を図るため、歩道等の設置による歩行者空間の確保や交通規制等を実施するとともに、交通安全施設等を整備します。また、小学校周辺や町の中心地では、スクールゾーンの指定等により、児童の登下校時における安全を確保します。

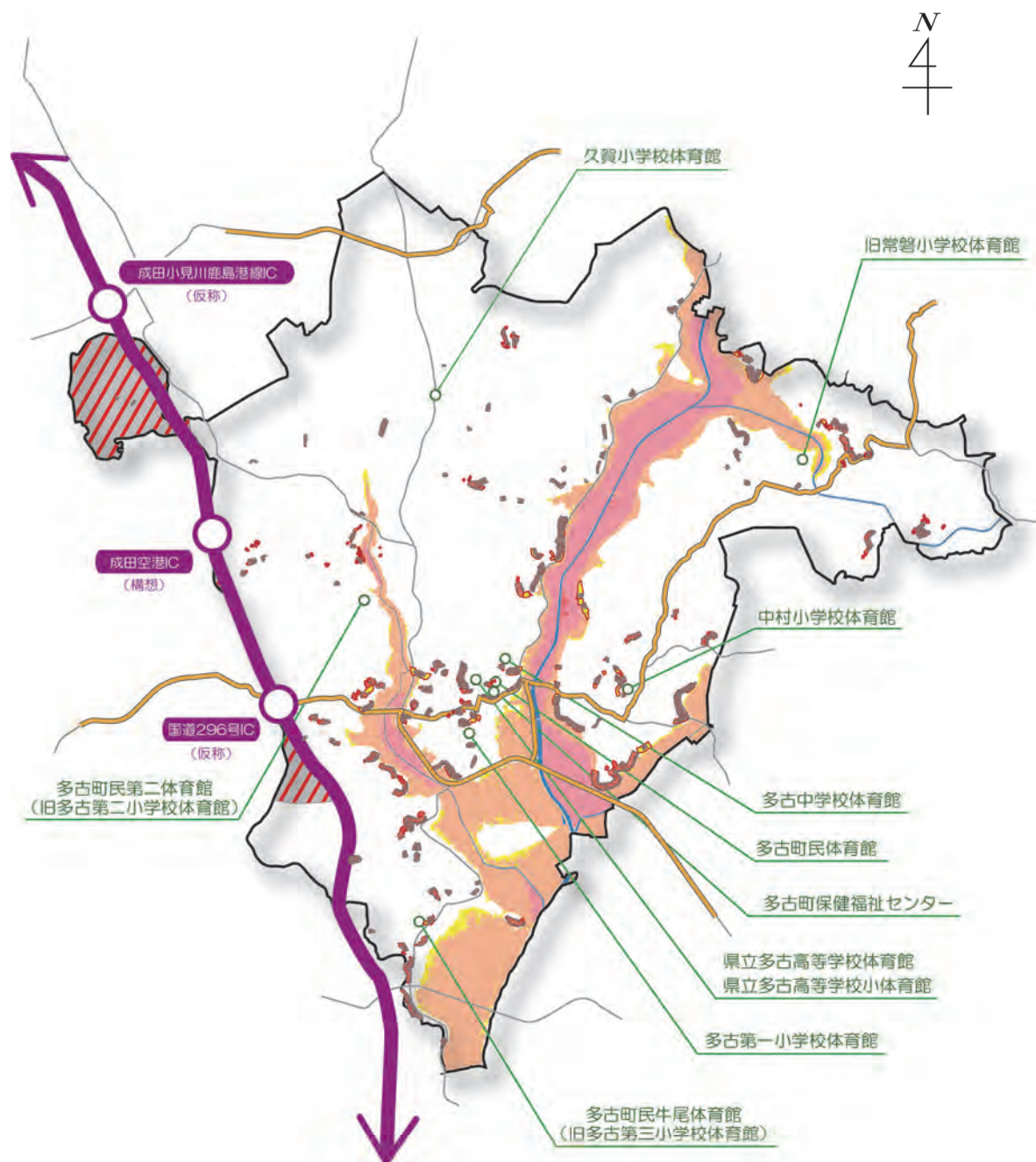
③犯罪の防止

○犯罪のない町を目指し、公園等の整備にあたっては、外部からの視野を遮らない工夫や町中に死角を作らない工夫等を行い、安心して暮らせる町の実現を図ります。また、周辺環境に配慮した防犯灯の計画的な整備により、夜間における歩行空間の適正な照度を確保します。



町民参加による防災訓練

【町の安全確保の方針図】



【凡 例】

○ 指定避難所

■ 土砂災害危険箇所

▨ 土砂災害特別警戒区域

▨ 土砂災害警戒区域

浸水想定区域

■ 5.0~10.0m未満

■ 3.0~5.0m未満

■ 0.5~3.0m未満

■ 0~0.5m未満

▨ 成田空港拡張エリア

— 首都圏中央連絡自動車

— 緊急輸送道路

— 幹線道路

— 河川



第4章 地区別構想

町内を4地区に分け、全体構想を基に地区の特性に応じたまちづくりの方針を示しています。

多古祇園祭

4-1. 地区別構想とは

4-2. 多古地区

4-3. 久賀地区

4-4. 中地区

4-5. 常磐地区



4-1. 地区別構想とは

地区別構想とは、本町が目指すまちの将来像やまちづくりの目標、都市計画に関連する6つの分野別基本方針を示す「全体構想」をもとに、町内の地区ごとの特性に応じたまちづくりの方針を示すものです。

(1) 地区区分の考え方

地区の区分については、今後のまちづくりを効果的かつ効率的に進めるため、以下に示す考え方に基づき、小学校区を基にした4つの地区を基本単位とします。

1) 地区区分の考え方

- ◆ 一定の基礎的なサービスを提供する単位
- ◆ 社会条件や都市基盤の状況を把握できる単位
- ◆ 住民の参加や合意が得られやすい単位
- ◆ 地区整備の課題に対応した単位

2) 地区区分の基本単位

学校名	通学区域	地区区分
多古第一小学校	大字多古・島・水戸・林・五反田・喜多・染井・船越・牛尾・南中（字飯土井及び寺ノ下）・喜多大原・喜多井野・飯笹・間倉・一畝田	多古地区
久賀小学校	大字次浦・本三倉・谷三倉・大高・大門・西古内・高津原・寺作・御所台・井戸山・檜木・出沼・十余三	久賀地区
中村小学校	大字南中（字飯土井及び寺ノ下を除く）・北中・南借当・東輝・東部・南並木・中村新田・南和田・南玉造（字坂並、上谷台及び中芝 1801-1～1822-1）	中地区
旧常磐小学校	大字川島・東松崎・坂・方田・南玉造（字坂並、上谷台及び中芝 1801-1～1822-1 を除く）	常磐地区



4-2. 多古地区

(1) 地区概要

1) 地区の沿革

本地区は、成田市、芝山町、匝瑳市、横芝光町と接しており、多古を中心とした市街地と栗山川や多古橋川沿川等の集落から形成されています。

江戸初期には、多古周辺を結節点とした各方面への旧道が開通し、宿場町が形成されました。また、明治後期には、成田・多古間に軽便鉄道が開通し、五辻や飯笹、染井に駅ができるなど、古くから交通の要衝として発展し、にぎわいを見せてきた地区です。現在においても、町の中心としてさまざまな機能が集積しています。

近年では、多古台に住宅をはじめ、公共施設や店舗、多古バスターミナル等が複合した良好な町並みが形成されています。

栗山川、多古橋川の両河川沿いには、広大な水田地帯が広がっているほか、日蓮宗不受不施派の正覚寺を中心とする島集落が独自の景観を残しています。

現在、成田空港の更なる機能強化や圏央道及びインターチェンジの整備が具体化されており、これを契機とした活気とにぎわいを享受できる都市的な土地利用への変化が期待されます。



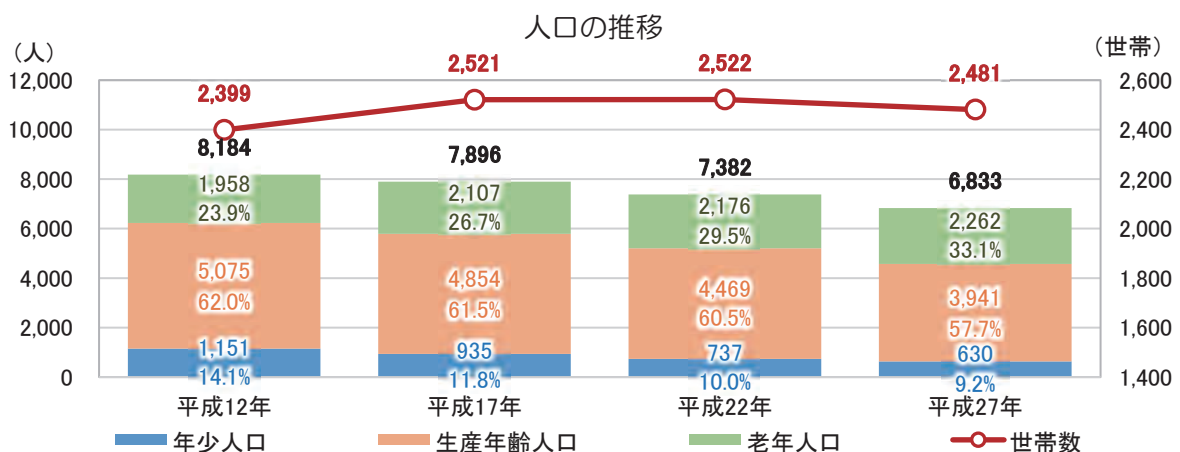
多古バスターミナル

2) 人口動向

本地区の人口推移をみると、平成12（2000）年以降は一貫して減少傾向で推移しており、平成27（2015）年では6,833人となっています。また、人口規模では、4地区の中で最も大きい地区となっています。

年齢3区分別人口では、少子高齢社会が進んでおり、平成27（2015）年の高齢化率は33.1%と人口の3割以上が高齢者となっています。

世帯数をみると、平成22（2010）年まで増加傾向にありましたが、平成27（2015）年に減少に転じ、2,481世帯となっています。

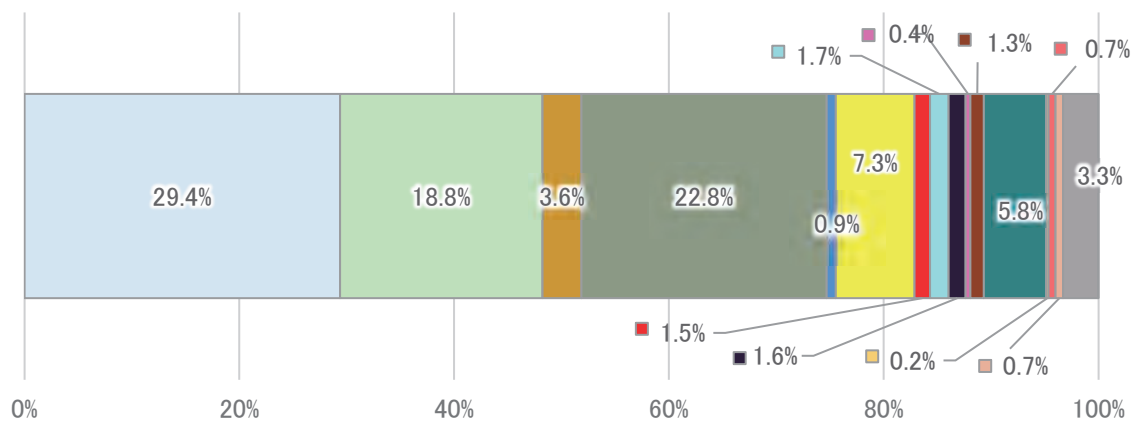
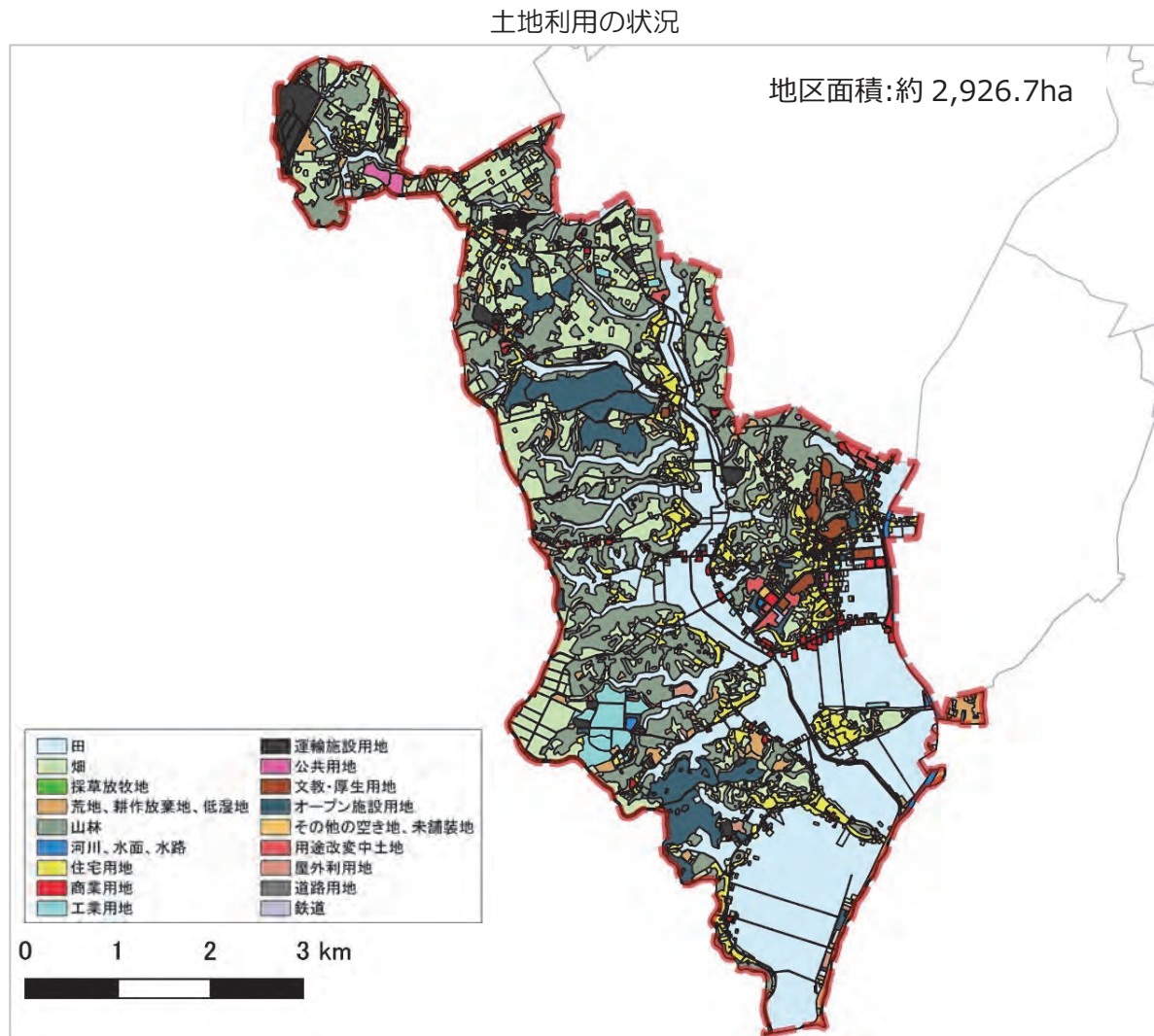




3) 土地利用状況

本地区東南部は、栗山川と多古橋川沿いに水田地帯が形成されており、地区面積の約3分の1を占めています。

丘陵地は、主に地区中央に位置する多古台周辺の市街地、集落地、畑、山林で構成されています。



出典：平成 28（2016）年 都市計画基礎調査

4) 地区特性

- ・多古台等の中心部を除き、多くの地区で人口減少、少子高齢社会が進展
- ・本町の中心地として、行政機能をはじめ、商業・医療・福祉機能等のさまざまな都市機能が集積
- ・栗山川、多古橋川沿川の水田や谷津田といった美しい田園風景
- ・妙光寺や正覚寺といった社寺や遺跡等の歴史文化資源が点在
- ・成田空港や圏央道とそれに伴うインターチェンジと隣接し、本町の玄関口を担っている
- ・成田空港の更なる機能強化や圏央道及びインターチェンジの整備が計画されており、これを契機とした活気とにぎわいを楽しむことができる都市的な土地利用への変化が期待される



栗山川とあじさい公園



道の駅 多古

5) 地区の課題

①人口減少・少子高齢社会への対応

- ・成田空港の更なる機能強化や圏央道、(仮称)国道 296 号インターチェンジ及び(構想)成田空港インターチェンジの整備に伴う、新たな拠点整備による観光交流や雇用創出、定住促進等による活気の創出
- ・魅力ある中心市街地の形成による定住促進

②骨格道路の整備・充実

- ・地区内から圏央道のインターチェンジや成田空港へのアクセス向上に向けての都市幹線道路の整備
- ・成田空港や周辺市町と町内へのアクセス性向上に向け、骨格となる道路の整備や新たな交通手段の確保

③身近な生活環境の充実

- ・だれにとっても日常生活に不便がなく、外出しやすい環境の形成
- ・中心市街地と集落、集落間相互を連携する安全で快適な道路環境の充実
- ・成田空港の更なる機能強化に伴い、移転が生じる方等に向けた新たな居住地の確保

④地域資源の活用・保全及び開発・整備との調整

- ・豊かな自然資源や妙光寺や正覚寺などの魅力ある歴史文化資源を活用した観光交流の拡大
- ・地域資源やさまざまな拠点を連絡する回遊ネットワークの創出
- ・新たな拠点形成等に向けた開発・整備と地域資源の保全との調和



(2) まちづくりの方針

1) 地区のまちづくり目標

多古地区のまちづくりの目標を以下のように設定します。

本町の中心として「人・物・情報」など 多様な交流を通じて、にぎわいと活力を創出する地区

多古地区は、本町の中心として、隣接している成田空港や圏央道を有効活用する新たな拠点整備や中心市街地の魅力の向上により、本町全体のにぎわいと活力をけん引できるよう、町内外の多様な交流を活発化させ、移住・定住・二地域居住の促進や雇用創出を展開します。

また、これらの開発・整備にあたっては、地区が有する自然や歴史文化資源の保全との調和を図りつつ、計画的なメリハリのある土地利用を展開します。

2) 地区のまちづくり方針

まちづくり目標の実現に向け、地区のまちづくり方針を以下のように設定します。

中心拠点

- ・県道多古笹本線沿道から町役場までの商業集積地は、建築物の適正な建替誘導や都市基盤の整備と施設立地を誘導します。
- ・多古台周辺は、民間活力の活用など柔軟な手法により住宅地等の土地開発を推進し、多様な都市機能を誘導します。
- ・国道 296 号沿道（多古大橋～染井交差点）は、自動車交通の利便性を生かした沿道型土地利用と幹線道路にふさわしい沿道景観を誘導します。

産業拠点

- ・多古工業団地は、現状の操業環境の維持・保全及び生産機能の強化に努めます。
- ・（仮称）国道 296 号インターチェンジ周辺は、交通利便性の向上に伴い、新たな進出企業が期待されることから、自然環境との調和に配慮しながら、その受け皿となる産業用地を確保します。

国際交流複合拠点

- ・成田空港東側に接する飯笹（鷹ノ巣）地区は、成田空港の更なる機能強化に伴い、空港周辺地区としてふさわしい活気とにぎわいの創出などを図る商業施設や産業施設の誘致を進めるとともに、空港用地内等の移転者や企業立地と併せた就業者等の町内居住への受け皿となる良好な住宅地を整備するなど、複合的な土地利用を推進します。
- ・多くの観光客等が来訪するため、本町が誇る自然や歴史を感じさせるような景観づくりと、人中心の空間として質の向上を図ります。
- ・都市的土地利用への転換の際は、雨水流出量を抑制し、水害の防止を図ります。
- ・国際交流複合拠点の周辺に位置付けている国際交流ゾーンにおいては、本町西側の玄関口として、バスターミナル等の交通機能や商業・飲食施設の整備に加え、空港が見下ろせる眺望を生かした公園等の整備により、本町における魅力を発信し、観光の目的地として選ばれ、国内外との交流促進に資する拠点形成を推進します。

観光交流拠点

- ・道の駅多古は、来訪者のニーズを的確に捉えた観光拠点としての観光サービス機能の充実に加えて、観光サービス機能の更なる向上に向け、周辺地域の適正な土地利用を誘導します。

また、道の駅多古は、国道296号に沿って立地していることを考慮し、道路災害等により移動が困難となった帰宅困難者等の一時滞在施設としての利用を想定した無停電施設や防災倉庫・トイレの整備など、防災性の向上について検討し、一時滞在施設の周知を図るとともに、施設における情報提供や物資の備蓄のあり方についても検討します。

文化・レクリエーション拠点

- ・国際交流複合拠点に近接する地区では、訪日外国人旅行者等の来訪を見込み、空港への眺望を生かした施設整備や多様なレクリエーションを提供する公園等の整備を促進します。
- ・コミュニティプラザ、文化ホール等が集積する地区は、周辺緑地の保全を図りつつ、これら文教施設等の維持・充実・利活用を推進します。

自然・歴史地区

- ・昔ながらの町並みを残す島地区は、景観資源として後世に引き継いでいくため、地域制緑地※の指定による周辺樹林地の保全等により維持・保全及び活用を図ることに加えて、生活環境の改善を推進します。

※地域制緑地

- 一定の土地の区域に対して、法律等でその土地利用を規制することで良好な自然的環境等の保全を図ることを目的として指定する緑地のこと



道路・交通

- ・圏央道及び(構想)成田空港インターチェンジ、(仮称)国道 296 号インターチェンジの整備を促進します。
- ・都市幹線道路として、周辺都市との広域交通を担う国道 296 号や県道横芝下総線、町道染井・間倉線等は交通の利便性、快適性を確保します。
- ・町内幹線道路として、都市幹線道路を補完する町道喜多・間倉線、喜多・五反田線等は空港用地となることから補償道路として整備します。
- ・地区幹線道路として、中心拠点内における各施設へのアクセスの確保、通過交通との役割分担を図るため、県道(多古笹本線)、町道(大谷・九蔵線、新町・本町線、広沼仲町線、新町染井線)を位置づけ、中心拠点内の交通の利便性、快適性を確保します。
- ・新たな交通手段として、町内の交流や定住等を促進させるため、成田空港のターミナルから新たな空港用地と国際交流ゾーンに今後整備される町道鷹ノ巣・二本松線等を経由し、中心市街地を通過する新たな公共交通軸を空港会社等と調整を図りながら整備を検討します。

公園・緑地

- ・あじさい公園や島地区親水公園など、河川と調和した公園整備を推進します。
- ・空港などへの眺望を生かした公園をはじめとする、多様なレクリエーションを提供する公園整備を推進します。
- ・本町の中心市街地は、暮らしに身近な潤いのある住宅地の形成に向け、緑化を促進します。
- ・市街地北側の一団の緑地は、森林公園と位置づけ、遊歩道等の整備を推進します。
- ・多古光湿原は、貴重な植物等の生息が確認されているため、地権者意向に配慮しながら、保全を検討します。
- ・多古工業団地をはじめとした産業ゾーンは、敷地内緑化の促進や緩衝緑地の充実等を促進し、周辺環境との調和に配慮した産業地の形成を図ります。

景観

- ・生活・交流ゾーンは、地区計画等の手法により中心市街地にふさわしい景観を検討します。
- ・(仮称)国道 296 号インターチェンジ周辺は本町の玄関口としてふさわしい景観づくりを推進するとともに、屋外広告物の規制等により、自然と歴史を感じることのできる沿道景観を誘導します。
- ・多古台住宅地ゾーンや産業ゾーンにおける整備・開発では、斜面緑地の保全や敷地内緑化により、周囲の自然と調和した景観を誘導します。

まちづくり方針図



【凡 例】			
首都圏中央連絡自動車道	中心拠点	生活・交流ゾーン	国際交流ゾーン
都市連携軸	産業拠点	文教ゾーン	集落・農地調和ゾーン
都市連携軸 (構想)	国際交流複合拠点	多古台周辺住宅地ゾーン	水田ゾーン
町内連携軸	観光交流拠点	既存住宅地ゾーン	主な公園・緑地等
町内連携軸 (構想)	文化・レクリエーション拠点	幹線道路沿道土地利用ゾーン	成田空港拡張予定地
まちなか連携軸	自然・歴史エリア	産業ゾーン (既存)	河川
新たな交通軸		産業ゾーン (構想)	



4-3. 久賀地区



(1) 地区概要

1) 地区の沿革

本地区は、成田市、香取市に接しています。

古くは天皇家の馬牧用の土地であったと伝えられ、江戸時代には、十余三周辺が幕府直轄の馬牧や御鷹場とされていましたが、明治維新により、これらの土地が政府から払い下げられ、同時に開墾会社が設立されて、畑地に開墾されました。現在の畑地帯に農家住宅が点在する土地利用は、この頃から形成されたものと考えられます。



土橋山東禅寺

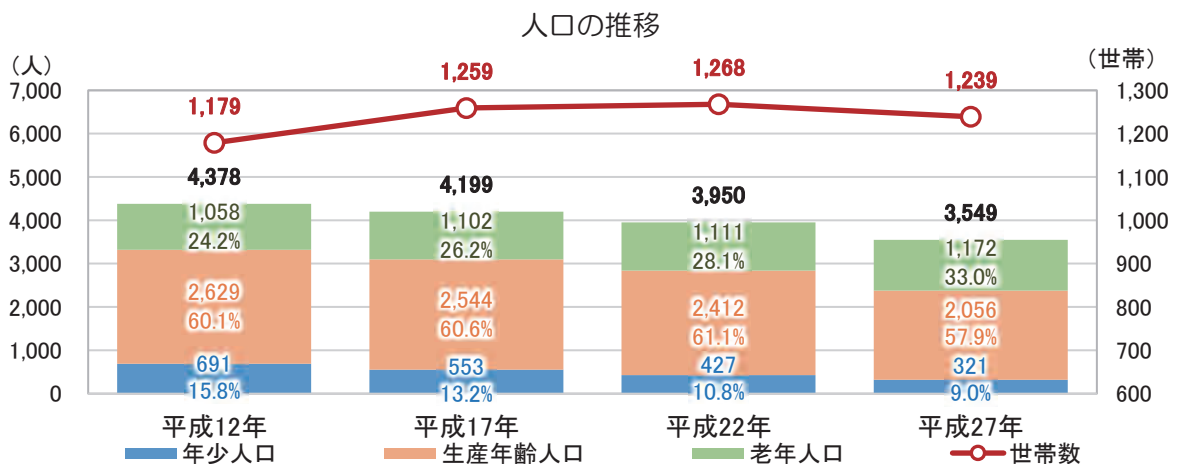
近年は、県道成田小見川鹿島港線や県道佐原多古線沿いに沿道型土地利用が進行するとともに、広大な一団の畑に介在して、宅地が形成されています。また、ゴルフ場や観光農園等が広域的な観光や交流を促進しています。

2) 人口動向

本地区の人口推移をみると、平成12（2000）年以降は一貫して減少傾向で推移しており、平成27（2015）年では3,549人となっています。

年齢3区分別人口では、少子高齢社会が進んでおり、平成27（2015）年の高齢化率は33.0%と人口の3割以上が高齢者となっています。

世帯数をみると、平成22（2010）年まで増加傾向にありましたが、平成27（2015）年に減少に転じ、1,239世帯となっています。

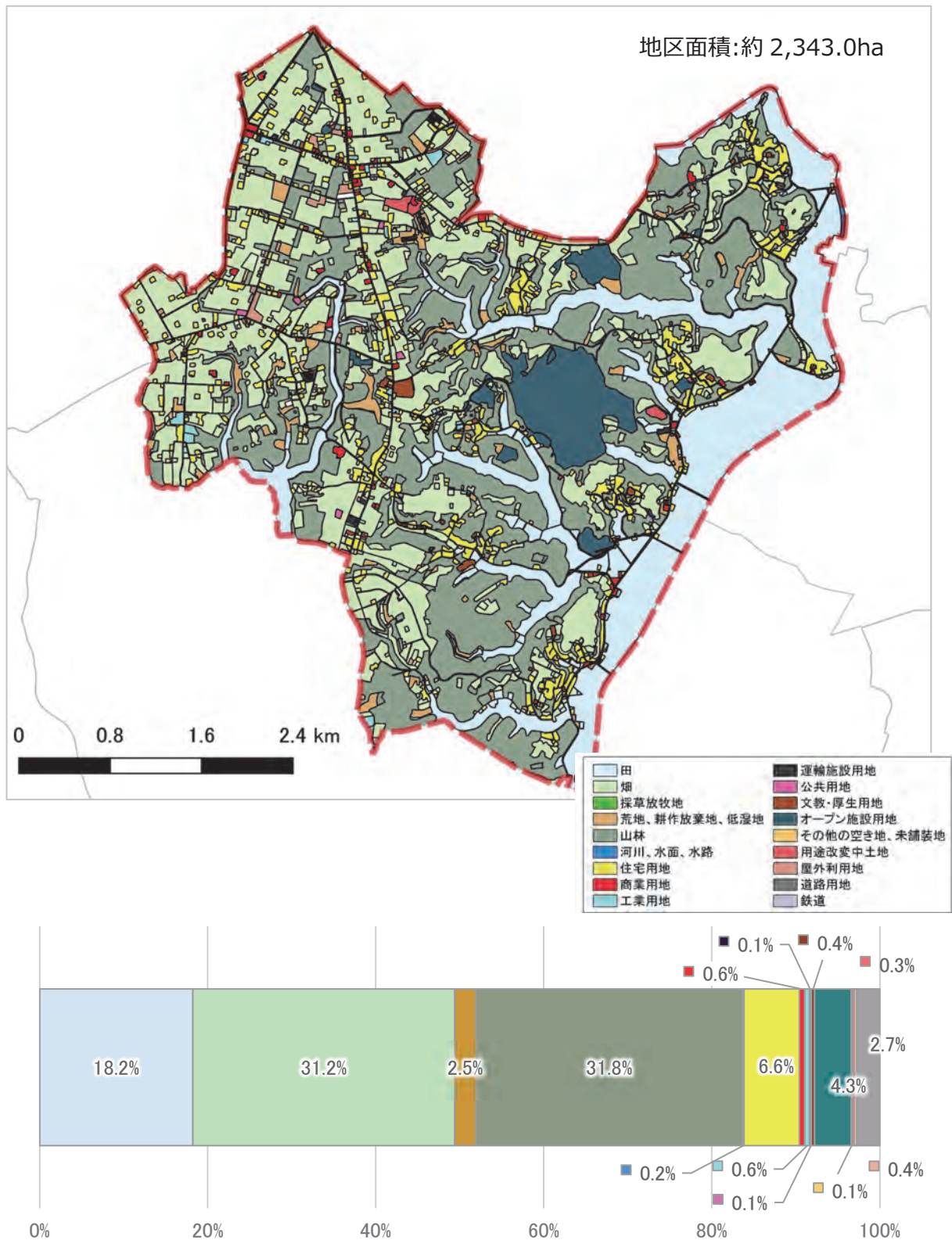


3) 土地利用状況

本地区は、ほぼ地区全体が台地上に位置しているため、畑や山林の割合が高く、水田は栗山川沿川と谷津田が台地に入り組んでいる形状であるため、割合は少なくなっています。

集落は、これらの間に分散して形成しています。

土地利用の状況



出典：平成 28（2016）年 都市計画基礎調査



4) 地区特性

- ・全地区的に人口減少が進んでおり、高齢化率が40%以上の地域も顕在化
- ・広大な畑地と栗山川沿川の水田や谷津田といった美しい田園風景
- ・東禅寺等の社寺や遺跡等の歴史文化資源が点在
- ・県道成田小見川鹿島港線や県道佐原多古線の沿道に公共公益施設や商業施設等が点在
- ・十余三地域の一部では、成田空港の更なる機能強化や圏央道及びインターチェンジの整備を契機とした、活気とにぎわいを楽しめる都市的な土地利用への変化が期待される



東禅寺 千葉胤直の墓



西古内グラウンド

5) 地区の課題

①人口減少・少子高齢社会への対応

- ・成田空港の更なる機能強化や圏央道整備に伴う新たな拠点整備、観光果樹園等の振興による観光交流や雇用創出、定住促進等による活気の創出

②地区固有の伝統・文化の継承

- ・東禅寺など、地区に複数点在する社寺や古墳等の歴史文化資源の保全と継承

③身近な生活環境の充実

- ・だれにとっても日常生活に不便がなく、外出しやすい環境の形成
- ・中心市街地と集落、集落間相互を連携する安全で快適な道路・交通環境の充実
- ・地区住民の日常生活の利便性向上やコミュニティの維持に向けた拠点の形成

④豊かな自然と農業環境の維持・保全

- ・栗山川沿川の水田や谷津田、台地上の斜面林と畑地が織り成す特徴的な景観の維持・保全
- ・観光果樹園等を生かした農業体験の振興による都市と農村との交流促進
- ・遊休農地の増加に対応した維持管理や新たな活用方策の推進

(2) まちづくりの方針

1) 地区のまちづくり目標

久賀地区のまちづくりの目標を以下のように設定します。

だれもが快適に暮らせ、 農業を中心とした都市との交流を創出する地区

久賀地区は、台地に広がる広大な畑地と栗山川沿川の水田を中心とした本町を代表する農業地帯あり、農業を中心とした豊かな自然環境の中には、これまでに伝承されてきた歴史や伝統、文化を感じさせる史跡等が点在し、重要な地域資源の一つとなっています。今後は、農業生産環境の維持・向上を図るとともに、本地区の活性化に向けて、これらの地域資源を活用した都市と農村の交流を展開します。

更に、人口減少・少子高齢社会が進む中においても、持続可能な地域社会の実現に向け、日常生活の利便性向上や地域コミュニティの維持・向上を目指します。

2) 地区のまちづくり方針

まちづくり目標の実現に向け、地区のまちづくり方針を以下のように設定します。

生活拠点

- ・さまざまな都市機能の集積がみられる十余三郵便局周辺では、地域コミュニティの維持・向上に向けた施設等の検討を行い、生活の利便性向上を推進します。

国際交流複合拠点

- ・十余三地区の一部は、本町の魅力を発信し、観光の目的地として選ばれる拠点として、国内外の人の交流を促す商業・物流施設等の誘導及び成田空港の更なる機能強化に伴う従業者や空港用地内等の移転者の受け皿となる良好な住宅地を整備するなど、複合的な土地利用を推進します。
- ・多くの観光客等が来訪するため、本町が誇る自然や歴史を感じさせるような景観づくりと、人中心の空間として質の向上を図ります。
- ・都市的土地利用への転換の際は、雨水流出量を抑制し、水害の防止を図ります。

文化・レクリエーション拠点

- ・西古内グラウンドは、町民の屋外レクリエーション活動の中心施設として機能充実を図るとともに、その他の施設についても順次整備し、大会誘致などにより町内だけでなく町外からの利用を促進します。



自然・歴史地区

- ・古くから盛んな農業が今後も継続・発展できるよう、畑の生産力の向上とともに、都市的土地利用との調整を図りつつ、観光農園等の交流機能の充実を促進します。

道路・交通

- ・都市幹線道路として、周辺都市との広域交通を担う県道成田小見川鹿島港線、町道飯笹・西古内線等は交通の利便性、快適性を確保します。
- ・町内幹線道路として、都市幹線道路を補完する町道御料地・二本松線、赤池・谷三倉線等は交通の利便性、快適性を確保します。
- ・新たな交通手段として、町内の交流や定住等を促進させるため、成田空港のターミナルから新たな空港用地と国際交流ゾーンに今後整備される町道鷹ノ巣・二本松線等を経由し、中心市街地を通過する新たな公共交通軸を空港会社等と調整を図りながら整備を検討します。

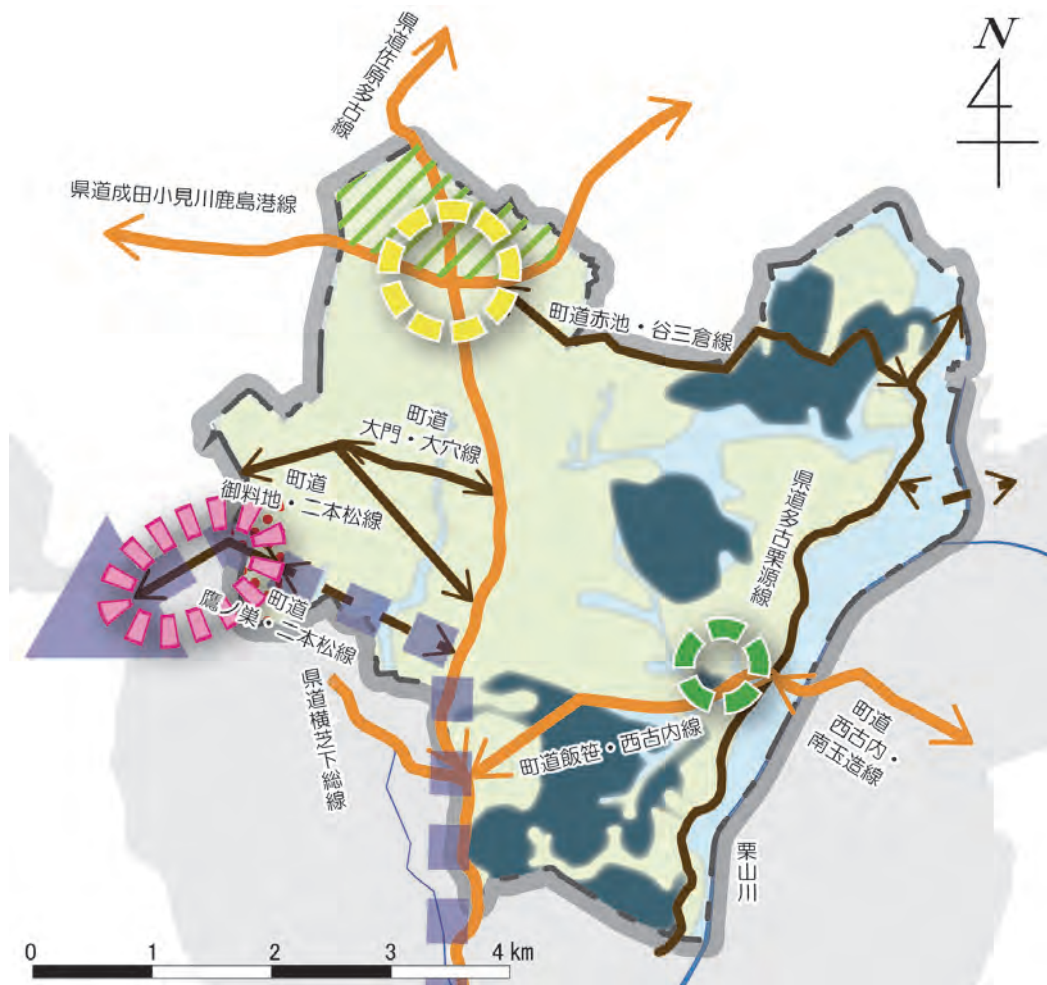
観光交流

- ・観光農園や東禅寺等の歴史文化資源等の地域資源を積極的に活用し、都市と農村の交流を促進します。
- ・本地区の地域資源と各拠点を散策路や自転車道等の整備によりネットワーク化し、町民と来訪者の交流を図ります。



旧興新小学校

まちづくり方針図



【凡 例】		
↔ 都市連携軸	生活拠点	集落・農地調和ゾーン
↔ 都市連携軸（構想）	国際交流複合拠点	水田ゾーン
↔ 町内連携軸	文化・レクリエーション拠点	主な公園・緑地等
↔ 町内連携軸（構想）	自然・歴史エリア	河川
↔ まちなか連携軸		
↔ 新たな交通軸		



4-4. 中地区



(1) 地区概要

1) 地区の沿革

本地区は、匝瑳市に接しています。

本地区を囲うように流れる栗山川と借当川沿いの平地には一団の水田が広がっており、本地区の特徴的な農業景観を形成しています。また、栗山川と借当川の合流点付近には、江戸時代に低湿地を開拓して形成された集落（中村新田）があります。

台地部には古くから集落が形成され、特に南中には仏教史上有名な日蓮宗修学の間「中村檀林」（現日本寺）があり、各地から学僧が集まったとされ、本地区の中心的機能を有していました。



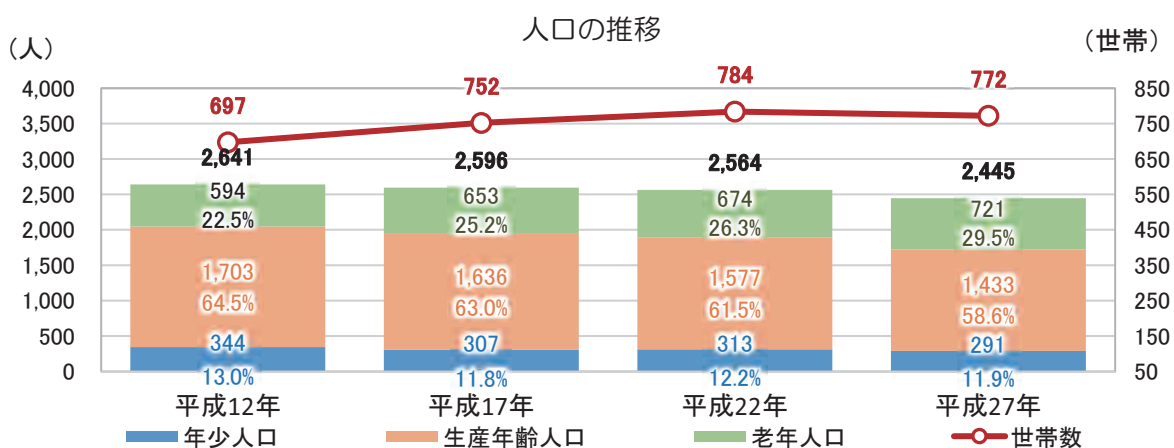
澁谷嘉助旧宅正門

2) 人口動向

本地区の人口推移をみると、平成 12（2000）年以降は一貫して減少傾向で推移しており、平成 27（2015）年では 2,445 人となっています。

年齢 3 区分別人口では、少子高齢社会が進んでおり、平成 27（2015）年の高齢化率は 29.5%と人口の約 3 割が高齢者となっているものの、4 地区で最も割合が低い地区となっています。

世帯数をみると、平成 22（2010）年まで増加傾向にありましたが、平成 27（2015）年に減少に転じ、772 世帯となっています。



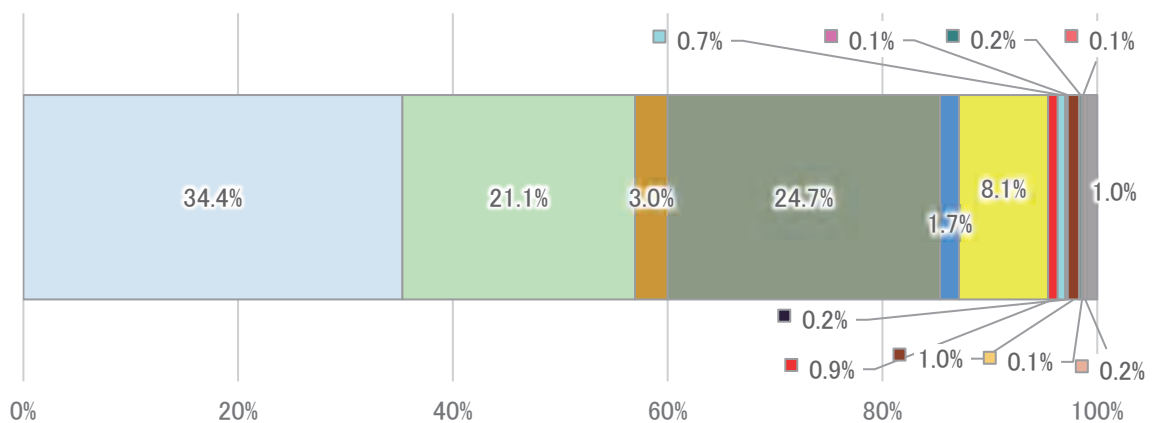
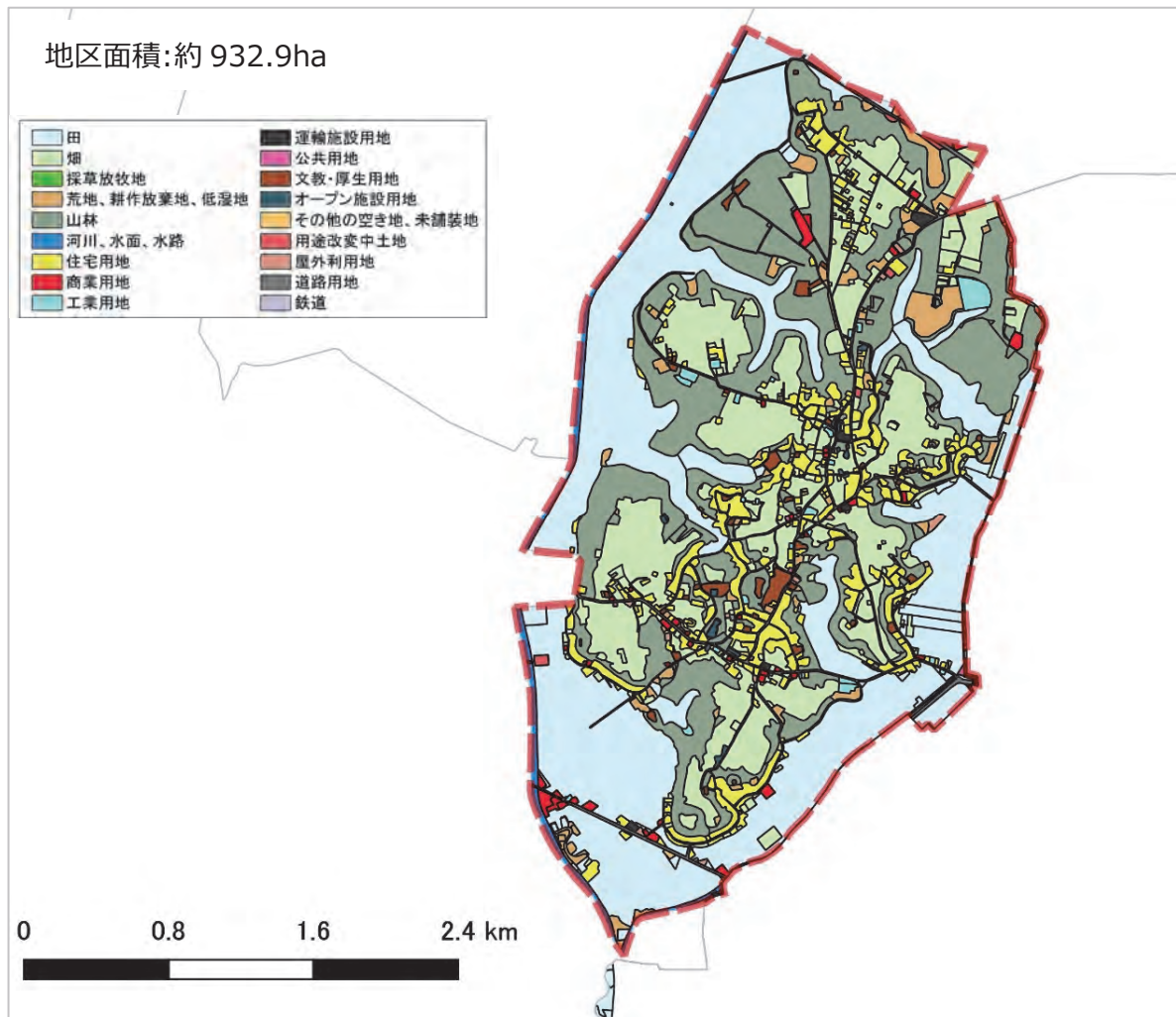
出典：国勢調査

3) 土地利用状況

本地区は、概ね水田地帯に囲まれており、北部から突き出した台地が中央部に形成されています。

台地上は、畑や山林が多くを占め、これらの間に集落が分散して形成しています。

土地利用の状況



出典：平成 28 年 都市計画基礎調査



4) 地区特性

- ・本地区においても人口減少・少子高齢社会が進んでいるものの、町内他地区と比べて比較的若い人口構成
- ・本町の中心である多古地区と隣接
- ・広大な畑地と栗山川沿川の水田による美しい田園風景
- ・歴史上有名な日本寺や多古町最古の寺である浄妙寺をはじめとした社寺や史跡等の歴史文化資源が点在
- ・地区内には商業施設がないため、日用品等の買い物は地区外に頼る状況



日本寺

5) 地区の課題

①地区固有の伝統・文化の継承

- ・歴史上有名な日本寺や多古町最古の寺である浄妙寺など、地区内に点在する歴史文化資源の保全・活用・継承

②身近な生活環境の充実

- ・だれにとっても日常生活に不便がなく、外出しやすい環境の形成
- ・中心市街地と集落、集落間相互を連携する安全で快適な道路・交通環境の充実
- ・地区住民の日常生活の利便性向上やコミュニティの維持に向けた拠点の形成

③豊かな自然と農業環境の維持・保全

- ・栗山川沿川の水田や谷津田、台地上の斜面林と畑地が織り成す特徴的な景観の維持・保全
- ・農業体験等の親交による都市と農村との交流促進
- ・荒廃する樹林地や遊休農地の増加に対応した、維持管理や新たな活用方策の推進

(2) まちづくりの方針

1) 地区のまちづくり目標

中地区のまちづくり目標を以下のように設定します。

自然や歴史文化を守り、育みながら 暮らしと共生する地区

中地区は、台地の畑地と栗山川沿川の水田を中心とした農業地帯であるとともに、歴史上有名な日本寺や多古町最古の寺である浄妙寺をはじめ、古くから伝承されてきた史跡等が点在し、重要な地域資源の一つとなっています。

本地区においても人口減少・少子高齢社会が進んでいるものの、町内では比較的若い人口構成となっていることから、農業や自然と共生できる身近な働く場として農業生産環境の維持・向上を推進するとともに、中心拠点と近接している立地の優位性を生かし、本地区の活性化に向けて、これらの地域資源を活用した都市と農村の交流を展開します。

また、持続可能な地域社会の実現に向け、日常生活の利便性向上や地域コミュニティの維持・向上を目指します。

2) 地区のまちづくり方針

まちづくり目標の実現に向け、地区のまちづくり方針を以下のように設定します。

生活拠点

- ・古くから地域生活の中心となっている中郵便局周辺では、地域コミュニティの維持・向上に向けた施設等の検討を行い、生活利便性の向上を推進します。

文化・レクリエーション拠点

- ・集落地環境や栗山川沿いの田園風景、中心市街地及び航空機等の眺望を生かし、町民等のレクリエーション拠点となる農村公園等の配置・整備を推進します。

自然・歴史地区

- ・古くから盛んな農業が今後も継続・発展できるよう、畑の生産力の向上とともに、観光農園等の展開や歴史文化資源の積極的な活用により、都市と農村の交流を促進します。
- ・歴史上有名な日本寺や多古町最古の寺である浄妙寺などの歴史文化資源が点在している本地区の周辺は、街並み保全と生活環境の改善を推進します。



道路・交通

- ・都市幹線道路として、周辺都市との広域交通を担う国道 296 号や東総広域農道、町道西古内・南玉造線等は、交通の利便性、快適性を確保します。
- ・町内幹線道路として、都市幹線道路を補完する県道八日市場佐倉線や県道多古山田線等は交通の利便性及び快適性を確保します。

景観

- ・集落地や水田、畑地等は、本地区の典型的な景観であるため、この良好な景観を保全します。

観光交流

- ・毎年多くの人でにぎわうあじさい祭りの集客力を波及させるため、境内のあじさい庭園で有名な日本寺と花をキーワードとした観光の連携検討など、観光農園や歴史文化資源等の地域資源を積極的に活用した都市と農村の交流を促進します。
- ・本地区の地域資源と各拠点を散策路や自転車道等の整備によりネットワーク化し、町民と来訪者の交流を図ります。



緑の田んぼと青空

まちづくり方針図



【凡 例】		
都市連携軸	生活拠点	集落・農地調和ゾーン
都市連携軸（構想）	文化・レクリエーション拠点	水田ゾーン
町内連携軸	自然・歴史エリア	河川
新たな交通軸		



4-5. 常磐地区



(1) 地区概要

1) 地区の沿革

本地区は、匝瑳市、香取市に接しています。

地区内の玉造という地名は古代、勾玉等の加工が行われた地域を示すものとされ、これを裏付けるように、多くの古墳が点在し、神社も多数建立されていることから、古くから形成されている地区であることが推測されます。

特別養護老人ホームやケアハウス等の高齢者福祉施設が立地し、県道多古山田線沿いには既存商店が分布しています。

常磐小学校が令和元年度に閉校となったため、地区の活性化につながる跡地利用が期待されます。



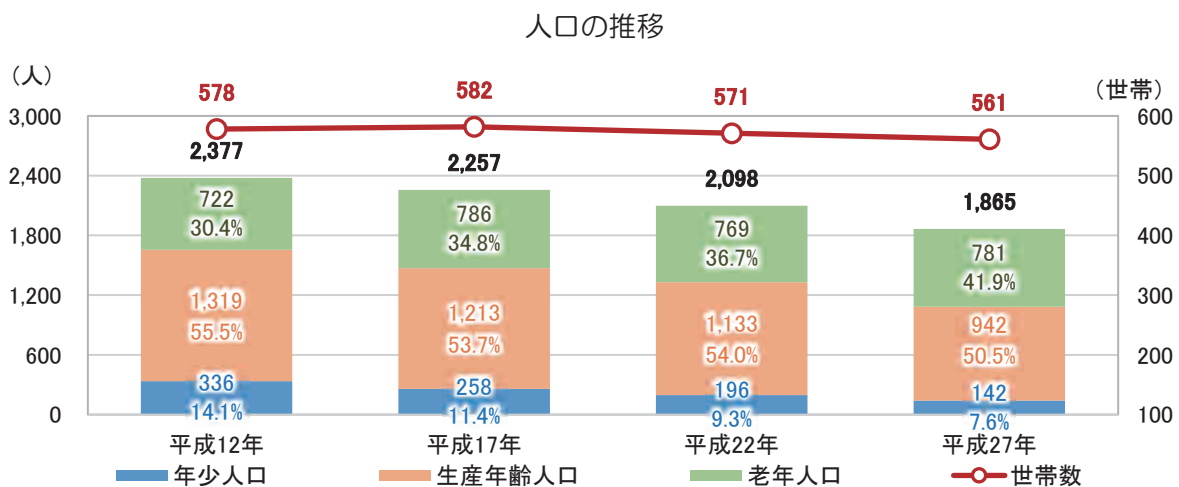
松崎神社

2) 人口動向

本地区の人口推移をみると、平成12（2000）年以降は一貫して減少傾向で推移しており、平成27（2015）年では1,865人となっています。また、人口規模では、4地区の中で最も小さい地区となっています。

年齢3区分別人口では、少子高齢社会が進んでおり、平成27（2015）年の高齢化率は41.9%と人口の4割以上が高齢者となっており、4地区の中で最も高い割合となっています。

世帯数をみると、平成17（2005）年以降から減少に転じ、平成27（2000）年で561世帯となっています。



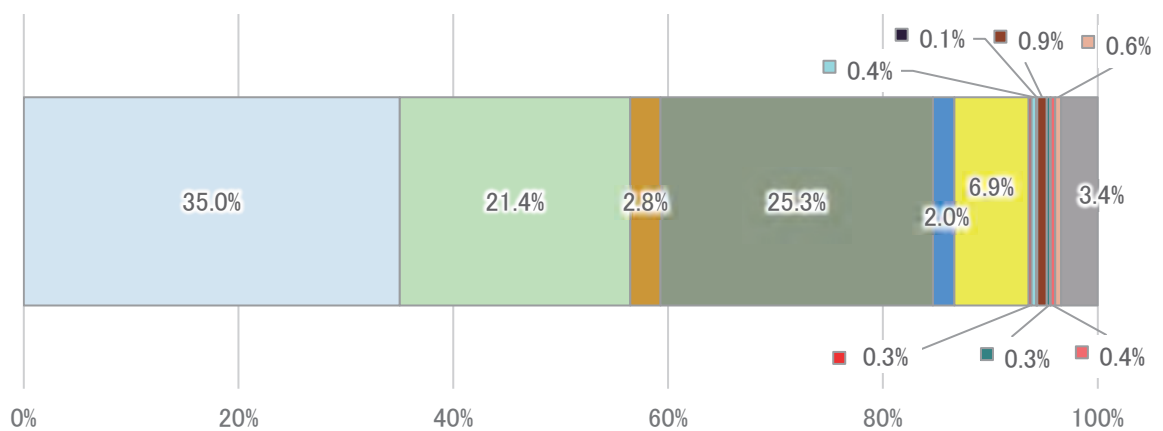
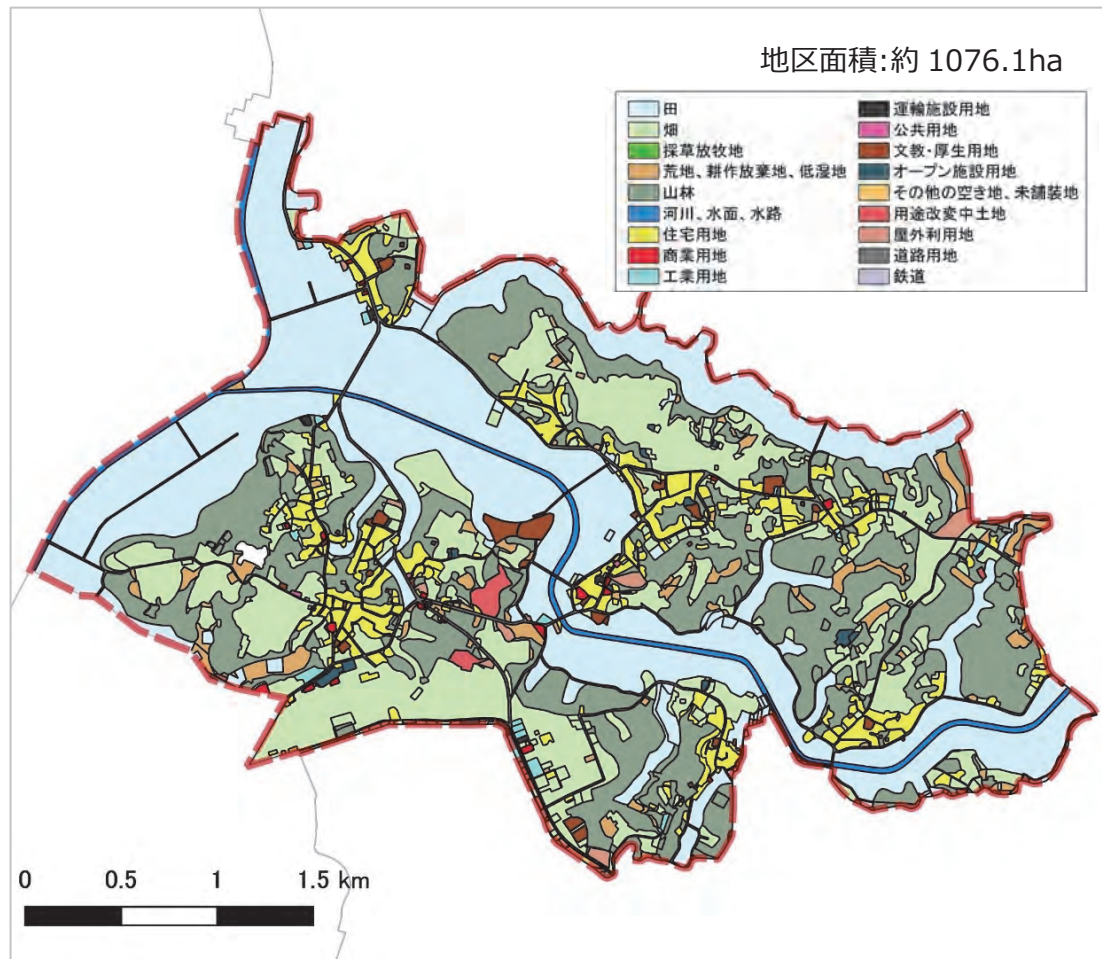
出典：国勢調査

3) 土地利用状況

本地区は、栗山川の支川沿いの平坦地、及びそれらにより南北に分けられた丘陵地により形成されています。

平坦地は水田地帯となっており、丘陵地は畑と山林が多くを占めており、その間に集落が分散して形成しています。

土地利用の状況



出典：平成 28 年 都市計画基礎調査



4) 地区特性

- ・全地区的に人口減少・少子高齢社会が進み、高齢化率は41.9%となっており、人口規模は4地区の中で最も小さいものの、高齢化率は4地区の中で最も高い
- ・栗山川と支流沿川の一団の水田と丘陵部の畑地による美しい田園風景
- ・県指定史跡の北条塚古墳や町指定文化財である能満寺の山門をはじめ、社寺や史跡等の歴史文化資源が点在
- ・地区内には商業施設が少ないため、日用品等の買い物は地区外に頼る状況



能満寺の山門

5) 地区の課題

①人口減少・少子高齢社会への対応

- ・企業誘致による雇用の創出と移住・定住人口の確保

②地区固有の伝統・文化の継承

- ・県指定史跡の北条塚古墳や町指定文化財である能満寺の山門など、地区内に点在する歴史文化資源の保全・継承

③身近な生活環境の充実

- ・だれにとっても日常生活に不便がなく、外出しやすい環境の形成
- ・中心市街地と集落、集落間相互を連携する安全で快適な道路・交通環境の充実
- ・地区住民の日常生活の利便性向上やコミュニティの維持に向けた拠点の形成

④豊かな自然と農業環境の維持・保全

- ・栗山川沿川の水田や谷津田、台地上の斜面林と畑地が織り成す特徴的な景観の維持・保全
- ・農業体験等の振興による都市と農村との交流促進
- ・荒廃する樹林地や遊休農地の増加に対応した、維持管理や新たな活用方策の推進

(2) まちづくりの方針

1) 地区のまちづくり目標

常磐地区のまちづくり目標を以下のように設定します。

常磐ならではの農風景や歴史文化を生かし、コミュニティの絆 による多様な世代が暮らし続けることのできる地区

常磐地区は、台地の畑地と栗山川とその支流である常磐川沿川の水田を中心とした農業地帯です。

近年では、人口減少と高齢社会の進展に歯止めが利かない状況が続いていることから、世代間人口バランスの確保に向け、若い世代が本地区への移住・定住・二地域居住に魅力を感じてもらえるよう、新たな働く場の創出とともに、日常生活における利便性の向上や都市と農村の交流促進等の取組を先導的に展開します。

また、県及び町指定の史跡等が点在し、重要な地域資源の一つとなっていることから、これらの保全・継承・活用を図るとともに、地域に息づく伝統・文化に培われてきた人情味あふれる地域社会の形成と豊かな生活環境の形成を目指します

2) 地区のまちづくり方針

まちづくり目標の実現に向け、地区のまちづくり方針を以下のように設定します。

生活拠点

- ・古くから地域の生活の中心となっている埜ふれあい館や常磐郵便局周辺では、地域コミュニティの維持・向上に向けた施設等の検討を行い、生活の利便性向上を推進します。
- ・令和元年度に閉校となった常磐小学校跡地は、地区の活性化に寄与する利活用を検討します。

産業拠点

- ・圏央道整備とそれに伴う（構想）成田空港インターチェンジへのアクセス性を見据え、地域活性化につながるよう新たな面整備等を行い、企業立地を推進します。

文化・レクリエーション拠点

- ・集落地環境や地区固有の史跡等を生かし、多様なレクリエーションを提供する農村公園などの配置・整備を推進します。



道路・交通

- ・都市幹線道路として、周辺都市との広域交通を担う県道佐原八日市場線、八日市場山田線、町道西古内・南玉造線等は交通の利便性、快適性を確保します。
- ・町道南玉造線を整備し、町内外のアクセス向上を図ります。
- ・町内幹線道路として、都市幹線道路を補完する県道多古山田線等は交通の利便性及び快適性を確保します。

景観

- ・集落地や水田、畑地等は、本地区の典型的な景観であるため、この良好な景観を保全します。

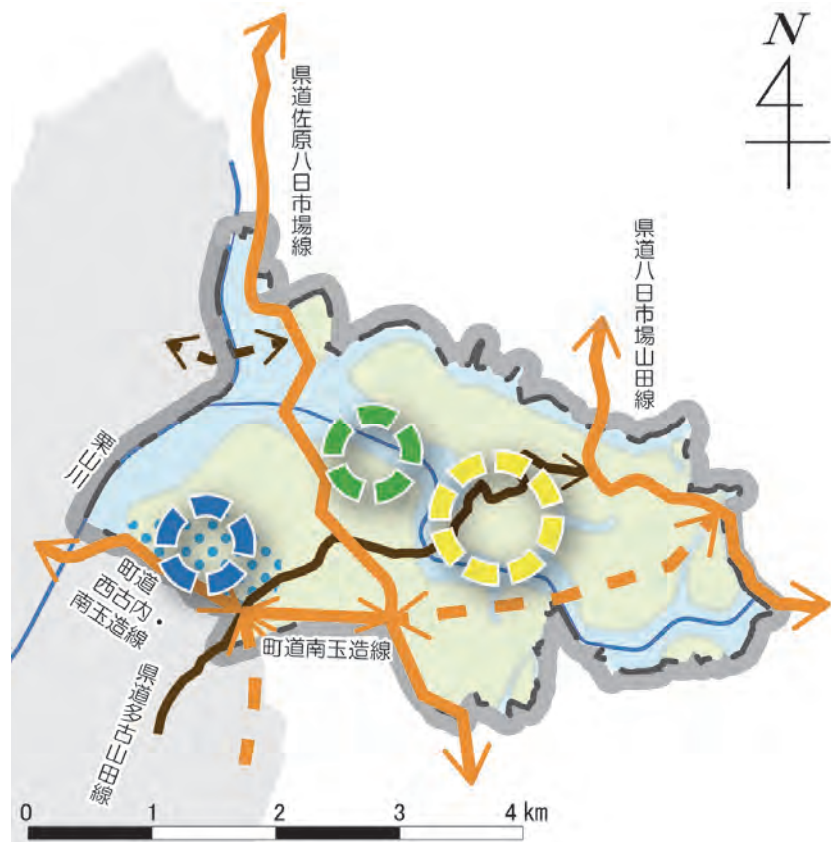
観光交流

- ・県指定史跡の北条塚古墳や町指定文化財である能満寺の山門などの歴史文化資源をはじめ、観光農園等の展開による地域資源の積極的な活用により、都市と農村の交流を促進します。
- ・本地区の地域資源と各拠点を散策路や自転車道等の整備によりネットワーク化し、町民と来訪者の交流を図ります。



旧常磐小学校

まちづくり方針図



【凡 例】			
	都市連携軸	 産業拠点	 産業ゾーン（構想）
	都市連携軸（構想）	 生活拠点	 集落・農地調和ゾーン
	町内連携軸	 文化・レクリエーション拠点	 水田ゾーン
	町内連携軸（構想）		 河川



第5章 まちづくりの実現に向けて

まちづくりの具現化に向けた基本的な考え方を示しています。

たこらぼえんいち（まちづくり志民活動助成事業）

- 5-1. まちづくりの実現に向けた基本的な考え方
- 5-2. 協働によるまちづくりの推進
- 5-3. まちづくりを先導する重点的な取組
- 5-4. 都市計画マスタープランの適切な運用



5-1. まちづくりの実現に向けた基本的な考え方

本章では、「まちの将来像」や「まちづくりの目標」及び「将来都市構造」の実現に向けた、町民や関係団体、企業・事業者、行政の協働によるまちづくりの基本的な考え方を示します。

●独自性や地域性に配慮したまちづくりの推進

今後のまちづくりにあたっては、本町特有の地形的な条件から形成されている土地利用特性、豊かな自然、歴史・伝統及び町民の意向等に沿って推進することを前提とします。

●町民主体・協働によるまちづくりの推進

本町で暮らし、活動する一人一人がまちづくりの主役であることを念頭に、本計画に基づきながら、町民、NPO等のまちづくり団体、企業・事業者、行政がそれぞれの役割と責務を共有し、連携、協働によるまちづくりの推進を図るものとします。

●まちづくりを先導する重点的な取組の推進

少子高齢社会や人口減少等の全国的な社会潮流に向き合い、時代の要請を適切に受け止めながら、将来にわたってゆとりと豊かさが実感でき、本町で暮らし続けることのできる取組の推進を図るものとします。

●都市計画マスタープランの適切な運用

都市計画マスタープランは、今後の本町の都市計画の基本方針を示すものですが、内容は広範囲にわたっており、計画の実現を目指すためには、人口減少や厳しい経済情勢が予想される中で、事業効果や効率性を重視した計画的な施策を推進することが求められます。

そのため、各所管部局を超えた推進体制の確立を図るなど、柔軟かつ効率的な都市計画行政の取組を推進するものとします。

5-2. 協働によるまちづくりの推進

(1) 基本的な考え方

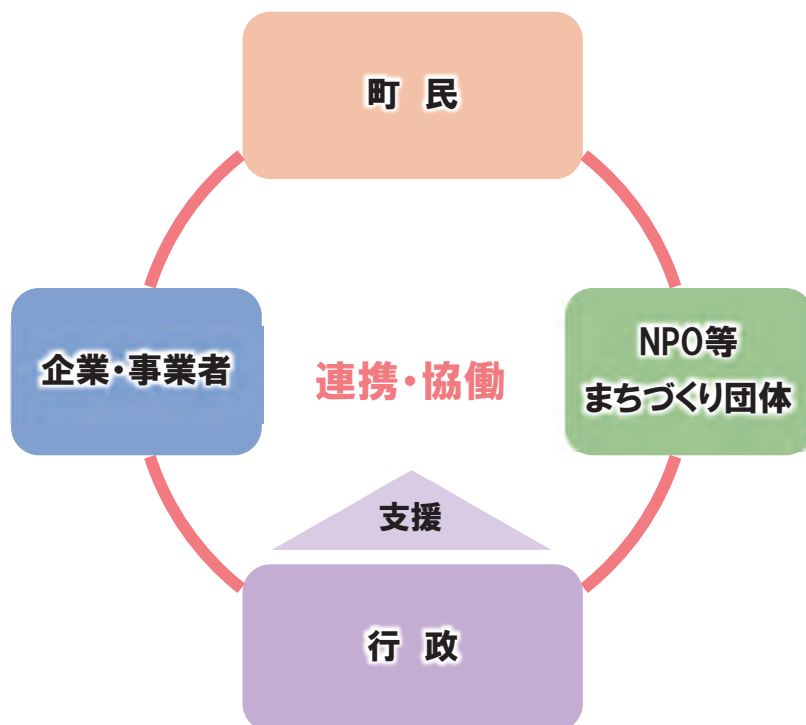
本計画の実現化を着実に推進するには、町民をはじめ、NPO等まちづくり団体や企業・事業者等と行政が本計画で定めた「まちの将来像」や「まちづくりの目標」について共通認識を図ったうえで、相互連携による協働型のまちづくりに取り組むことが重要です。

このため、今後のまちづくりの推進にあたっては、以下に示す町民、NPO等まちづくり団体や企業・事業者等の主体的な取組と理解・協力を得ることを基本とします。

- 自らがまちづくりの主役であるという意識の向上
- 自発的な創意・工夫によるまちづくりへの参加
- 地域の再認識と身近なまちづくりからの実践
- 当事者間の相互理解と合意形成に基づく、協働型まちづくりへの関心の向上
- 本計画に即したまちづくりへの理解と協力

(2) 協働のための役割分担

協働によるまちづくりを効率的・効果的に推進するため、町民をはじめ、NPO等まちづくり団体や企業・事業者等と行政がそれぞれの果たすべき役割を認識し、行動していく必要があります。





1) 町民

町民一人一人がまちづくりの主役であるということを強く認識したうえで、その協力者である行政の支援を積極的に活用しながら、当事者間の相互理解と合意形成に基づく主体的なまちづくり活動を展開する。

- 自らがまちづくりの主役であるという意識の向上
- 地域の再認識と身近なまちづくりからの実践
- 相互理解と合意形成に基づく、協働型まちづくりへの関心の向上
- 地域社会や公共への貢献の精神に基づく、まちづくりへの主体的な参加と協力

2) NPO等まちづくり団体

NPO等まちづくり団体は、それぞれが有する専門性を生かし、行政と協働のもとに都市計画マスタープランに即した活動を展開し、町民のまちづくり活動の支援や他団体等とのネットワークの形成に努める。

- 都市計画マスタープランに即したまちづくりへの理解と協力
- 地域社会や公共への貢献の精神に基づく、まちづくりへの主体的な参加と協力

3) 企業・事業者

企業・事業者などは、都市計画マスタープランに即した適正な企業活動・事業実施に努めるとともに、地域住民など関係者の合意形成を得るために積極的な情報公開などに努めるなど、まちづくりに対する理解と協力を推し進める。また、より効率的で実効性の高いまちづくりへの展開を図るため、自発的な創意・工夫によるまちづくりへの参加を図るものとする。

- 都市計画マスタープランに即したまちづくりへの理解と協力
- 利害関係者の合意形成を得るための積極的な情報公開
- 自発的な創意・工夫によるまちづくりへの参加

4) 行政

行政は、都市計画マスタープランに即した拠点形成や適正な位置への企業誘致等を図り、町の活性化に努めるとともに、町民、NPO等まちづくり団体や企業・事業者等へ都市計画マスタープランの有意性を積極的にPRしていく。また、まちづくりに対し、多くの人々が参加できる機会の拡大などに努める。更に、道路整備や公園整備など行政が主体となって実施する各種事業や土地利用規制に対する理解と協力を得て、計画的かつ秩序だったまちづくりを推進する。

- 都市計画マスタープランの有意性の積極的なPR
- 多古町メールやSNSなどの情報発信ツール等を活用した若い世代や子育て世代など幅広い人々の意見収集やまちづくり意識の醸成
- 事業・規制に対する町民、NPO等まちづくり団体及び企業・事業者などの理解と協力の要請
- 計画的かつ秩序だったまちづくりの推進
- 本計画に即した拠点形成や企業誘致の促進

(3) 協働体制づくり

町民をはじめ、NPO等まちづくり団体や企業・事業者など、さまざまな主体による自主的なまちづくり活動を喚起し、積極的な参加を促すため、さまざまな支援制度の充実や働きかけを行います。

1) 既存の町民活動をまちづくりに生かす取組

現在、本町内では、さまざまな地域住民主体・協働によるまちづくり活動が行われており、これらの活動の内容を広く町民に周知するとともに、その活動基盤や組織を更に活性化し発展させていくことにより、地域の歴史や資源・人材等を生かした個性あるまちづくりを進めていくものとします。

- 農業を軸とした農村体験等の都市と農村の交流事業の取組をモデルに、他地区での新たな交流事業の展開
- 桜のオーナー制度をモデルに、斜面林の保全・育成による自然環境の保全活動への発展
- 地域の環境保全活動や清掃活動等の取組を発展させ、道路・公園・河川等の公共空間を自発的に清掃・美化する地域による維持管理活動への発展

2) 町民の新たなまちづくり活動を促す取組

町民がまちづくりに参加しやすい環境を整えることにより、新たなまちづくり活動を促していきます。その際、まちづくりへ女性や若者の参加を促し、それぞれの視点からの暮らしに密着したまちづくり活動を進めていきます。

また、東日本大震災や令和元年房総半島台風（台風15号）等による災害の教訓を生かすために、町民等の安全・安心なまちづくりに対する新たな取組を喚起し、支援する環境を整えるものとします。

- 地域での暮らしの改善を図り、生きがいと充実感をもって生活することができる潤いある地域社会の実現に向けた「多古町まちづくり志民活動助成事業」をはじめ、協働に向けた提案事業等に関するまちづくり条例など、本町独自の制度の強化・制定を行うことにより、地域住民が新たにまちづくり活動を起こしやすい環境の整備
- 町民、NPO等まちづくり団体や企業・事業者などのまちづくり活動に対し、活動資金や計画の立案・調整、アドバイザーの派遣、まちづくりを考える場のセッティング、社会実験の実施等、各種支援制度の整備
- 災害に対する町民の自発的な活動や意識を喚起するため、防災訓練への積極的な参加を促すとともに、防災に関する情報提供等の自助（個人の取組）、共助（町民等の相互の取組）、公助（公共の手助による取組）の視点によるさまざまな取組の実施



3) 町民、NPO等まちづくり団体や企業・事業者と行政の双方向の情報発信を活性化する取組

町民、NPO等まちづくり団体や企業・事業者などがまちづくりへの関心を高め、自主的な参加意欲を高めるさまざまなまちづくりに関する情報を発信するとともに、さまざまな活動に関する情報や意見等を行政が受け止めるシステムの確立に努めるものとしします。

- 町民主体のまちづくりを円滑に進めるため、シンポジウムや勉強会などの開催による、まちづくりに関する知識の普及
- 町民、NPO等まちづくり団体や企業・事業者などに、国が推進するエリアマネジメント※等の活動をはじめとする、まちづくりに関するさまざまな制度や支援に関する情報の提供
- 町のホームページや広報に加え、多古町メールやSNSなどの情報発信ツール等の活用により、地域の住民やNPO等まちづくり団体、企業・事業者等のまちづくり活動の紹介及び周知を図り、相互の交流機会の促進
- インターネットを活用したパブリックコメントや「多古町まちづくり目安箱」の設置等により、計画段階から事業実施段階に至るまで、より多くの町民やNPO等まちづくり団体、企業・事業者等の意見を反映する体制づくり



ドライブインシアター
(まちづくり志民活動助成事業)

※エリアマネジメント

- 特定のエリアを単位に、民間が主体となって、まちづくりや地域経営（マネジメント）を積極的に行おうという取組のこと

5-3. まちづくりを先導する重点的な取組

(1) 重点的な取組の意義

本町では、これまで新規産業の導入や各種都市施設の整備をはじめとした施策を推進してきましたが、人口減少・少子高齢社会の進展、中心市街地の活力低下、頻発化・激甚化する自然災害など多岐にわたる多くの課題を抱えています。

これらの課題を踏まえ、まちの将来像である『世代を超えて みんなで暮らしつづきたい 多古町』の実現にあたっては、町民をはじめとする多様な主体との協働によるまちづくりを推進していくことが重要となりますが、課題解決への取組は広範囲で多種多様なものとなるため、限られた財源や人的資源の中、着実な成果を上げつつ、取組の成果を効率的かつ効果的に他に波及できるような選択的な取組が重要となります。

このために、本町において検討されているさまざまな計画の中で特に重要と考えられる「成田空港の更なる機能強化及び圏央道整備によるインパクトを受け止める拠点づくり」及び「働き方・ライフスタイルの多様化に対応した移住・定住・交流の促進」が期待できる次のプロジェクトについては、優先的に推進していくものとします。

- 圏央道インターチェンジ周辺における国際交流複合拠点の形成
- 自然や歴史等を生かした交流拠点づくり
- 企業立地の誘導による雇用創出の推進
- 多古台周辺の良い住宅地の形成
- 働き方・ライフスタイルの多様化に対応した移住・定住・交流の促進

(2) 重点的な取組方針

1) 圏央道インターチェンジ周辺における国際交流複合拠点の形成

成田空港の更なる機能強化や圏央道の開通等のインパクトを最大限享受するため、国内外からの多様な交流を促す新たな産業の誘導とともに、空港用地内等の移転者や産業誘導に伴う就業者等の町内居住への受け皿となる住宅地整備を推進するなど、国際交流複合拠点の形成を目指します。



2) 自然や歴史等を生かした交流拠点づくり

本町の自然や歴史を活用した集客交流の促進を積極的に進め、定住人口の減少を補う関係人口※の増加を図り、町の活力を高めていくものとします。

広大な農地を活用した観光農園や本町の歴史的資産を活用した交流拠点づくりを積極的に進めていきます。また、多くの町内外の人々が訪れる栗山川の自然及び道の駅多古を活用した交流拠点の更なる充実と各資源をつなぐネットワーク整備を積極的に取り組みます。

3) 企業立地の誘導による雇用創出の推進

成田空港の更なる機能強化や圏央道によって、より一層町外へのアクセス性が高まり、新たな流通、製造、物流等の企業進出が期待されるため、その受け皿となる産業用地の確保とともに、雇用の創出についても積極的に取り組みます。

4) 多古台周辺の良い住宅地の形成

多古台では、これまで住宅や商業等の都市基盤整備が進められ、良い住宅地が形成されています。1) で述べたように、今後は成田空港の更なる機能強化や圏央道の開通によって、更ににぎわいと利便性が向上することが期待できるため、民間活力の活用など、柔軟な手法により住宅地等の土地開発を推進し、多様な都市機能の誘導などに積極的に取り組みます。

5) 働き方・ライフスタイルの多様化に対応した移住・定住・交流の促進

新型コロナウイルスの感染拡大や働き方改革の推進を背景として、全国的なテレワークの推進をはじめとした柔軟で多様な働き方や余暇の過ごし方など、ライフスタイルの多様化がより一層進んでいます。

これを好機と捉え、空き家や空き地を利活用するなど、新たな価値観をもった都市居住者等に対し、本町で暮らし生活するライフスタイルの提供に向けた移住・定住・二地域居住の促進とともに、本町の美しい景観や豊かな自然環境、歴史、文化の中で余暇を楽しみながらテレワークができる多様な働き方への対応など、交流人口の拡大に向けた展開についても積極的に取り組みます。

空き家や空き地の利活用にあたっては、データベース化や利活用を希望する方とのマッチング等を推進していきます。

※関係人口

- 「定住人口」でもなく、観光にきた「交流人口」でもない、地域や地域の人々と多様に関わる人々のことで、地域外の人材が地域づくりの担い手となることが期待されている

5-4. 都市計画マスタープランの適切な運用

(1) 庁内体制の強化

都市計画マスタープランはまちづくりに関する総合的な方針であり、道路、公園、住宅等、個別分野の整備を一体的に進めていくための指針となるものです。

このことから都市計画分野だけではなく、幅広い分野との連携を図りながら総合的かつ計画的に展開していく必要があります。

そのため、庁内における体制を整えるとともに、各関係部局相互の連携を強化し、本計画の円滑な実現を図るものとします。

(2) 広域的な調整と連携

骨格的な道路整備や拠点整備などにおいては、国や県、周辺市町をはじめとする関係機関との調整を図り、必要な事項について協力を要請する等、適切な連携のもとに施策の推進に努めます。

(3) 計画的かつ効果的な事業実施

まちづくりは、長い時間と労力、多大な費用が必要となり、持続的にまちづくりを進めるためには安定した財源の確保が欠かせません。しかしその一方では、限られた予算の範囲で最大限の効果を得ることが必要となっており、財政面と整合した次のような施策を推進するものとします。

1) 既存ストックの活用

新規開発型への公共投資を進めるばかりではなく、空き家や空き地、古民家等の都市既存ストックの活用や中心市街地の再整備など効果の高い地域への重点的な投資を進めるとともに、これまで整備されてきた公共施設や都市基盤等のストックを維持・活用し、整備の必要性や緊急性、合意形成、事業効果等、あらゆる角度から検討し、計画的に進めることとします。

2) 実行計画(アクションプラン)に基づく事業の実施

長期計画としてのマスタープランに基づき、優先順位をもとに、何にどのような手順で手を着けるのかという道筋を設定した中期計画と、それに基づく具体的なアクションを明示した短期計画を持ち、着実な事業推進を目指すものとします。



3) 幅広い財源確保と経費の節減

国や県等の各種補助制度を活用するなど、効率的な整備や幅広い財源確保を検討しながら、計画的かつ効果的なまちづくりを推進します。

(4) 都市計画マスタープランの適切な進行管理と見直し

都市計画マスタープランは概ね 20 年後を見通した計画ですが、計画に掲げたまちづくり施策の進捗状況を点検・評価しながら時代の変化に対応していく必要があります。

そのため、都市計画マスタープランの進行管理のシステムづくりとして、次のような事柄を検討します。

- 目標達成を評価する指標の作成
- 進行管理の組織やシステムづくり 等

また、上位計画である総合計画の変更や地域のさまざまな動向、社会情勢の変化等に対応し、町民参加・協働のもと、定期的にまちづくりを点検・評価し、柔軟に計画の見直しを行っていくものとします。

そのため、総合計画の進行管理と合わせ行政、町民が協働で進行管理を行う場を設けることや既存の「多古町都市計画審議会」等における行政評価の一環として、都市計画マスタープランで掲げた方針が各種の施策や事業に反映され、実現しているかを点検したりするなど、必要に応じて改善を図っていくこととします。



参考資料



栗山川沿いのあじさい

参考-1. 策定経過

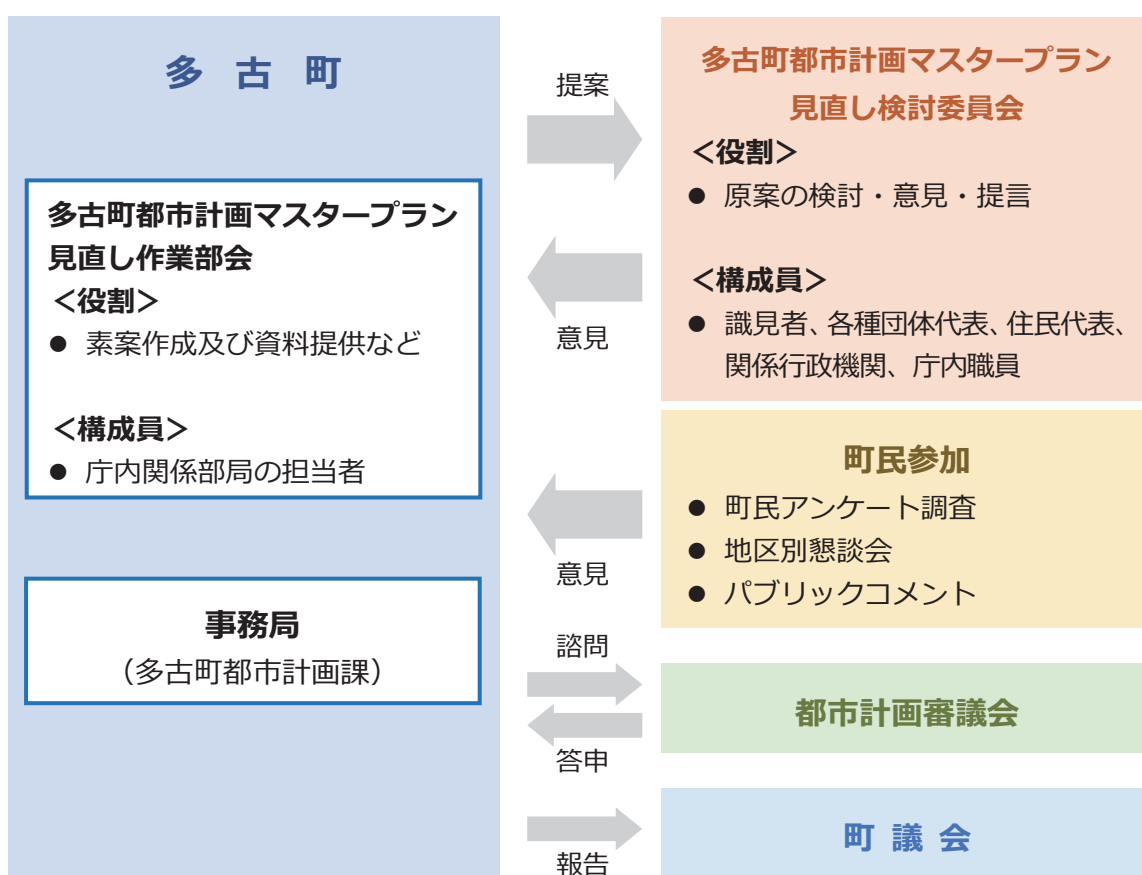


参考-1. 策定経過

(1) 検討体制

多古町都市計画マスタープランの改訂にあたっては、識見を有する者、各種団体、関係行政機関、住民代表及び庁内関係課管理職により構成された「多古町都市計画マスタープラン見直し検討委員会」を設置し、各専門の立場及び町民としての立場などの多角的な視点からご意見を伺いました。

また、庁内関係各課の担当者により構成された「多古町都市計画マスタープラン見直し作業部会」を設置し、他の関連計画等との整合を図りました。



多古町都市計画マスタープラン見直し検討委員会名簿（令和元年度）

役 職	氏 名	備 考
識見を有する者	大 下 茂	帝京大学経済学部観光経営学科教授 博士（工学）・技術士（都市及び地方計画）
住民代表	佐 藤 道子	
	鈴 木 美 沙	
多古町農業委員会会長	大 木 茂 秀	
多古町商工会会長	山 崎 吉 高	
多古町農業協同組合代表理事組合長	飯 田 正 一	
千葉県県土整備部都市整備局都市計画課長	小 川 剛 志	
千葉県成田土木事務所長	角 田 秀 樹	
副町長	青 柳 徹	
教育長	岩 立 元 夫	
総務課長	佐 藤 正 樹	
財政課長	白 石 博 之	
企画空港政策課長	鈴 木 利 夫	
地方創生課長	木 内 雅 巳	
生活環境課長	佐 藤 裕 輝	
産業経済課長	小野田 正之	
都市整備課長	高 橋 正	
都市計画課長	香 取 俊 勝	



多古町都市計画マスタープラン見直し検討委員会名簿（令和２年度）

役 職	氏 名	備 考
識見を有する者	大 下 茂	帝京大学経済学部観光経営学科教授 博士（工学）・技術士（都市及び地方計画）
住民代表	佐 藤 道子	
	鈴 木 美 沙	
多古町農業委員会会長	大 木 茂 秀	
多古町商工会会長	山 崎 吉 高	
かとり農業協同組合多古地区担当常務理事	飯 田 正 一	
千葉県県土整備部都市整備局都市計画課長	横須賀 努	
千葉県成田土木事務所長	大 出 正 弘	
副町長	青 柳 徹	
教育長	岩 立 元 夫	
総務課長	高 橋 正	
財政課長	飯 田 和 良	
企画空港政策課長	鈴 木 利 夫	
地方創生課長	木 内 雅 巳	
生活環境課長	越 川 勝 宏	
産業経済課長	小野田 正之	
都市整備課長	川 島 良 一	
都市計画課長	香 取 俊 勝	

(2) 策定までの経過

	年月日	会議等	主な議題等
令和元年度	令和元年8月下旬～10月中旬	町民アンケート調査	
	令和元年8月26日（月）	中学生アンケート調査	
	令和元年10月16日（水）	第1回庁内作業部会	● 改訂の進め方について ● 社会情勢、町の特性について
	令和元年10月28日（月）	第1回検討委員会	
	令和2年1月17日（金）	第2回庁内作業部会	● 現行計画の検証について ● 将来像等について
	令和2年1月28日（火）	第2回検討委員会	
	令和2年3月2日（月） ～25日（水）	オープンハウス	
令和2年度	令和2年6月30日（火）	第3回庁内作業部会	● まちづくりの主要な視点・目標について ● 将来都市構造について ● 分野別基本方針について
	令和2年7月20日（月）	第3回検討委員会	
	令和2年9月15日（火）	地域福祉座談会	
	令和2年10月8日（木）	第4回庁内作業部会	● 地区別構想について ● まちづくりの実現に向けて
	令和2年10月14日（水） ～21日（水）	多古こども園まちづくり アンケート調査	
	令和2年10月16日（金）	第4回検討委員会	● 地区別構想について ● まちづくりの実現に向けて
	令和2年11月5日（木）	多古町都市計画審議会	● 都市計画マスタープラン素案について
	令和2年12月16日（水） ～令和3年1月21日（木）	パブリックコメント	
	令和3年2月5日（金）	第5回庁内作業部会	● パブリックコメントの実施結果報告について ● 計画案の検討について
	令和3年2月19日（金）	第5回検討委員会	
	令和3年3月4日（木）	多古町都市計画審議会	● 都市計画マスタープラン案について

