

多古町住宅地整備事業可能性調査（抜粋）

多古町住宅地整備  
事業可能性調査業務委託  
報告書

令和 6 年 3 月

多古町

## 第3章 住宅地基盤整備方針 (案)の作成

1. はじめに～本方針の位置付けと  
対象区域等～
2. 住宅地基盤整備の必要性和効果の整理
3. 住宅地基盤整備の必要規模の算定
4. 住宅地基盤整備方針(案)の作成



# 1.はじめに ～本方針の位置付けと対象区域等～

全国で人口減少・少子高齢化が進行する中、本町においても、人口は、平成7(1995)年の18,201人をピークに減少傾向にあり、令和2(2020)年には、13,735人になるなど、25年で5千人弱減少している。年齢3区分を見ても、年少人口(0～14歳)は、平成2(1990)年以降一貫して減少しているのに対し、高齢人口(65歳以上)は一貫して増加しており、令和2(2020)年には、高齢化率が37%になるなど、少子高齢化が進んでいる。(3-3頁参照)

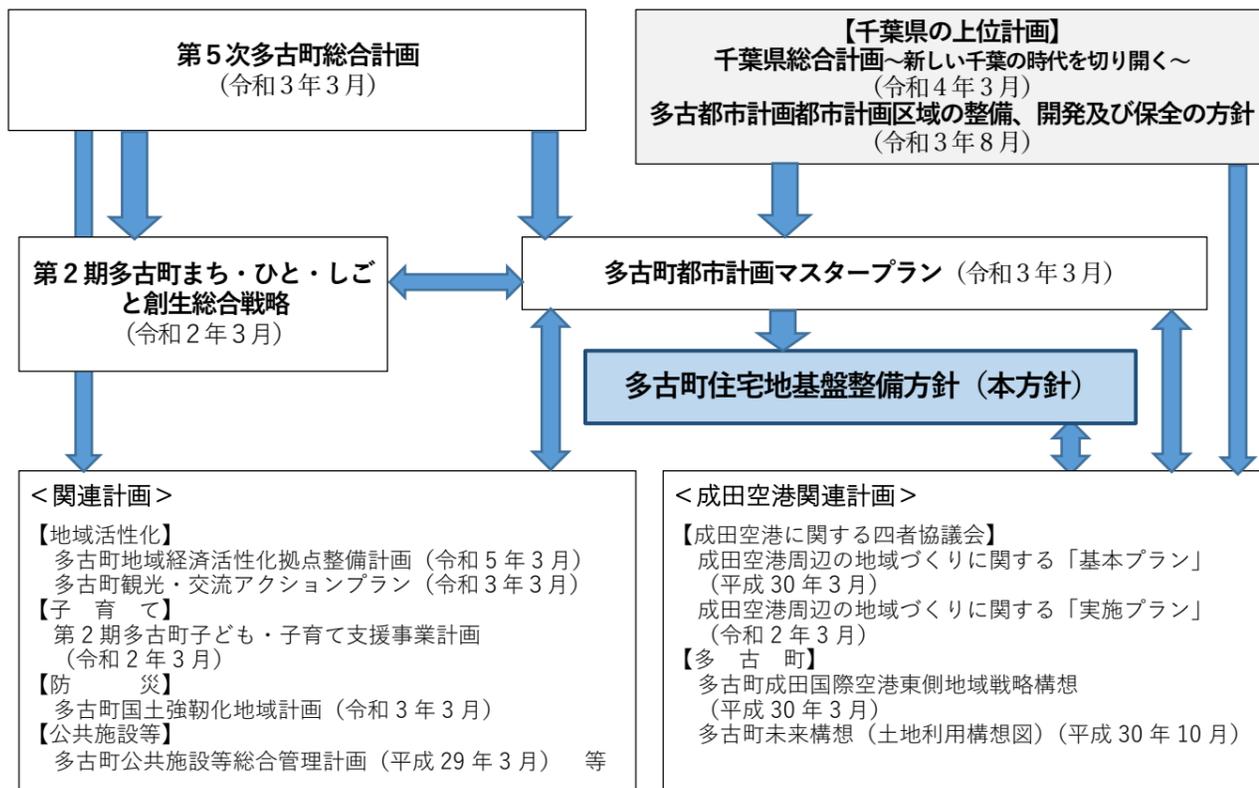
一方、本町周辺では、成田空港の更なる機能強化に向けての取組をはじめ、圏央道(首都圏中央連絡自動車道)の大栄・横芝間の開通時期の公表及び航空機による騒音区域の拡大に伴う都市計画決定が行なわれるなど、本町を取り巻く環境は大きく変化している。

本町では、これらを好機と捉え、空港拡張範囲内などの住民の移転や空港内従業者数の増加に対応した住宅地整備、圏央道ICや成田空港に隣接する地域性を生かした産業誘致等、新たなまちづくりが必要と考え、令和11年度を目標年次とした第5次多古町総合計画に示す「世代を超えて みんなで暮らしつづけたい 多古町」を将来像とし、その具現化に向け、「多古町都市計画マスタープラン」(令和3年3月改訂)を基にまちづくりに取り組んでいる。

このため、本方針では、町域全域を対象として、新たな人口創出の受け皿となる住宅地基盤整備計画の検討にあたって、与条件を整理し、住宅地基盤整備に係る基本的な考え方や方針を設定するものである。

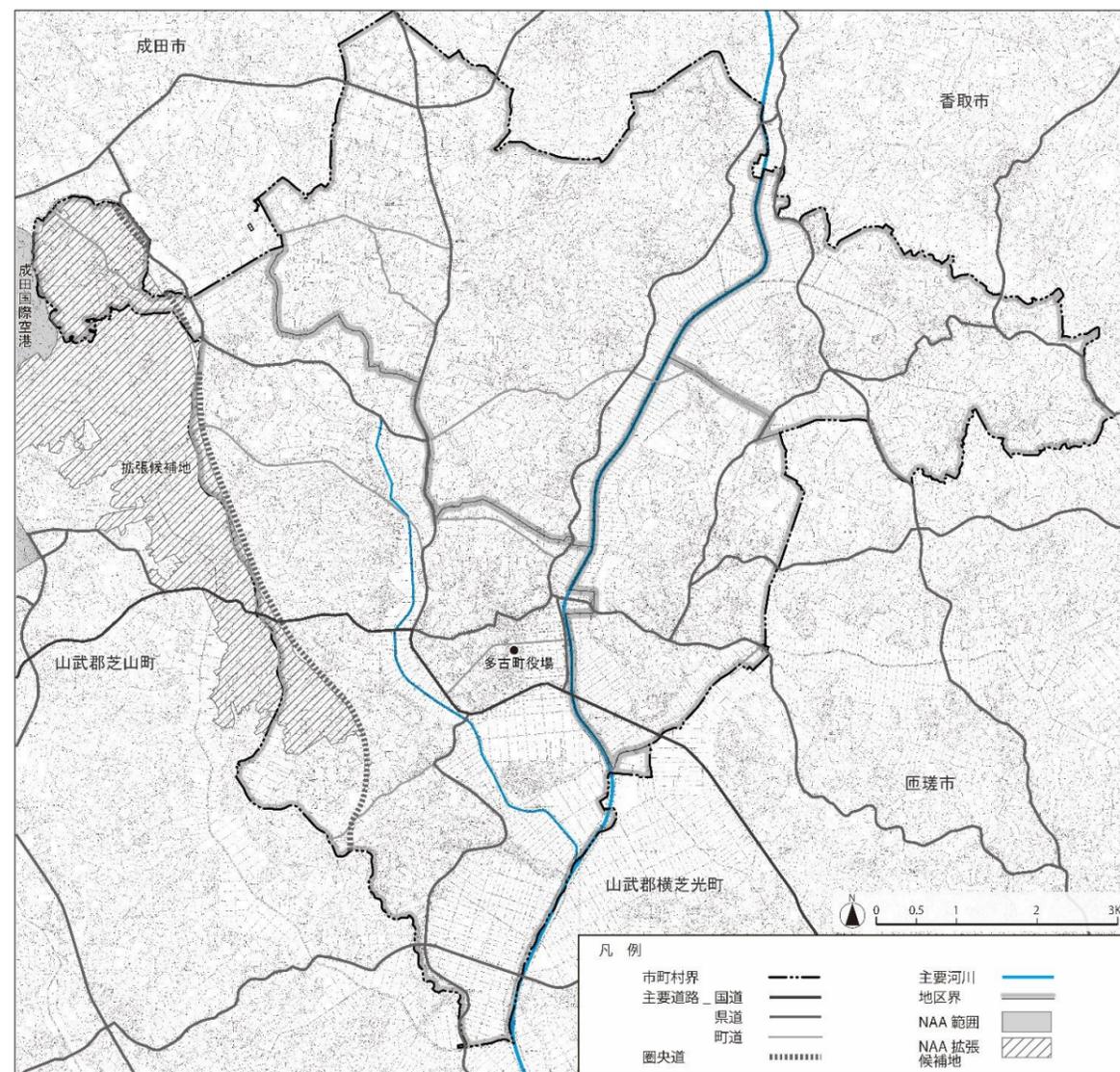
## ■本方針の位置付け

本方針は上位計画である第5次多古町総合計画や多古町都市計画マスタープラン、その他関連計画を踏まえて作成する。



## ■本方針の対象区域

本方針の対象区域は町域全域とする。



## 2.住宅地盤整備の必要性と効果の整理

### 2-1.住宅地盤整備に係る背景

#### (1) 多古町の人口動向

##### 本町においても、人口減少・少子高齢化が進行

- 平成7(1995)年の18,201人をピークに減少、令和2(2020)年は13,735人と、25年で5千人弱減
- 年少人口(0~14歳)は平成2(1990)年以降一貫して減少、一方、高齢人口(65歳以上)は一貫して増加、令和2(2020)年には、高齢化率が37%に
- 字別に見ると、過去10年(平成25年から令和5年)で人口増加ないし、3年以上人口増加または維持している字は、町中心部付近を中心とした8箇所のみで、大半が減少

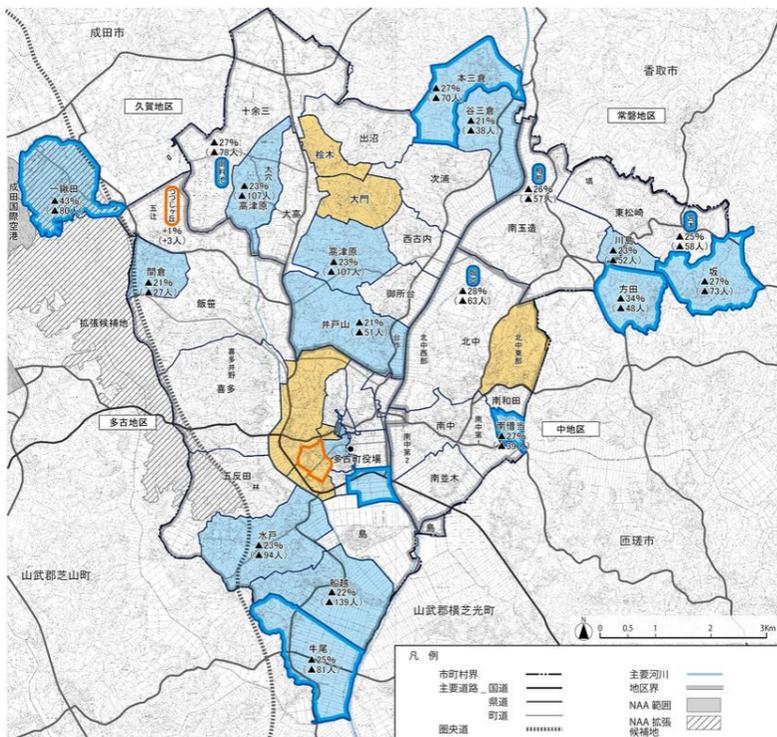
■多古町全体 人口・世帯数推移(国勢調査)(出典:総務省統計局「都道府県・市区町村別主要統計表」)



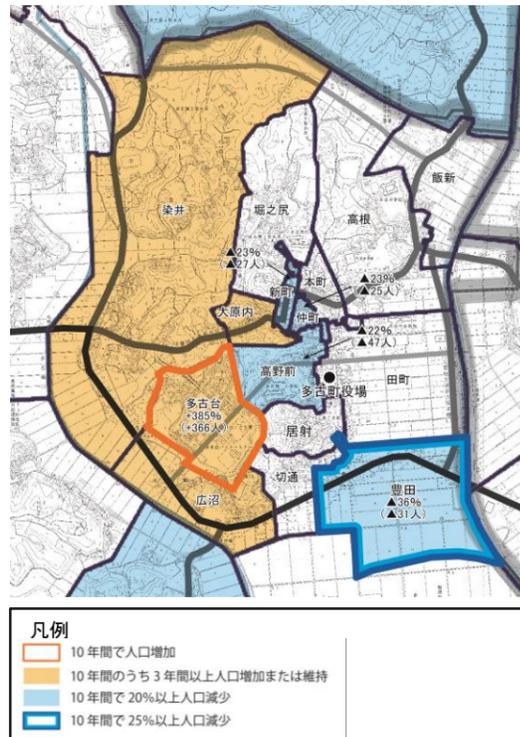
※世帯数、総人口、年齢3区分別人口には不詳分含む(年齢不詳人口を含まない)

■字ごとの人口増減(H25~R5)(住民基本台帳)

#### 多古町全体



#### 中心部拡大図

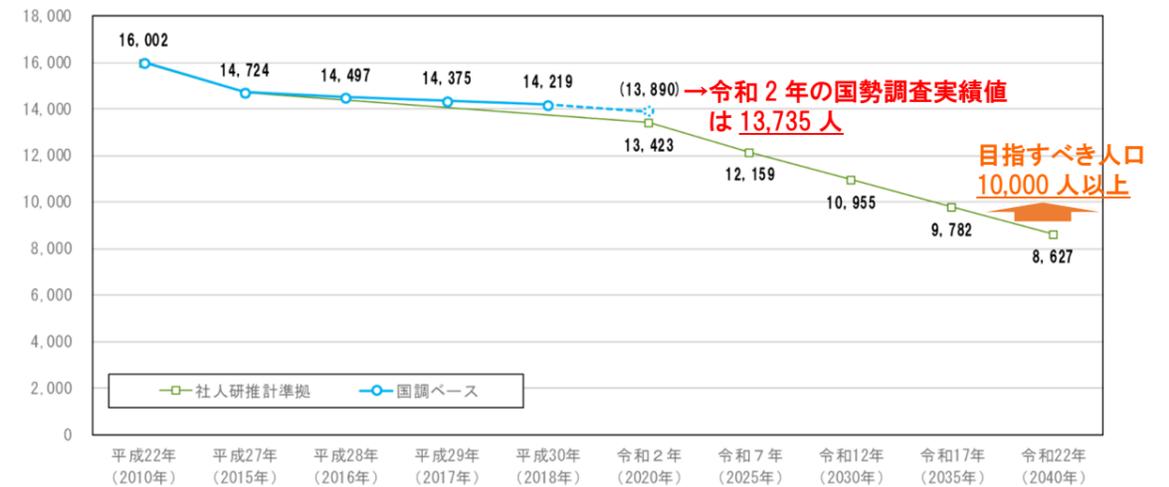


令和22(2040)年には9,000人弱まで減少と推計され、第2期総合戦略に掲げる施策により、令和22(2040)年で10,000人以上を目標に

- 国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」)の推計によれば、今後も人口減少が進行し、令和22(2040)年には、9,000人弱になると想定
- これを受け、第2期多古町まち・ひと・しごと総合戦略(以下「第2期総合戦略」)の人口ビジョンでは、第2期総合戦略最終年度(令和6(2024)年)時点での目指すべき人口を13,200人以上と設定し、多古町を目指すべき人口は、**令和22(2040)年で10,000人以上**としている
- 目指すべき人口の達成に向けて、第2期総合戦略を推進していくための基本目標として、以下の4つの柱が掲げられ、それぞれ重点施策を位置付け

■社人研による多古町の人口見通しと現状

(出典:多古町「第2期多古町まち・ひと・しごと総合戦略」(令和2年3月))



■第2期総合戦略の基本目標と重点施策

基本目標	重点施策
1. 多古町で安心して働ける雇用の場を創出し、これを支える人材を育成する	①基幹産業としての農業の強化 ②地元企業への支援強化 ③成田空港と圏央道に隣接した立地を生かせる業種・業態の誘致 ④地域や世界で幅広く活躍する人材の育成
2. 多古町への新たなヒトやものの流れを創出し、移住・定住・Uターンを促進する	①地域資源を活用した多古町の魅力発信 ②多古町の住みやすさ・暮らしやすさのPR ③ふるさと意識の醸成と特色ある教育の推進 ④多古町に関わる人材(関係人口)の創出 ⑤多古町への民間資金の還流
3. 若い世代が結婚・出産・子育てのしやすい環境をつくる	①通勤・通学圏の拡大 ②若い世代の転入を促す住環境の整備 ③希望する方への結婚応援事業の実施 ④出産・子育てをサポートする環境の充実
4. 誰もが健康でいきいきと活躍できる仕組みを整える	①全世代・全員活躍型「生涯活躍のまち」の推進 ②官民連携による活動の促進 ③子どもから高齢者まで多世代にわたる健康づくりの推進

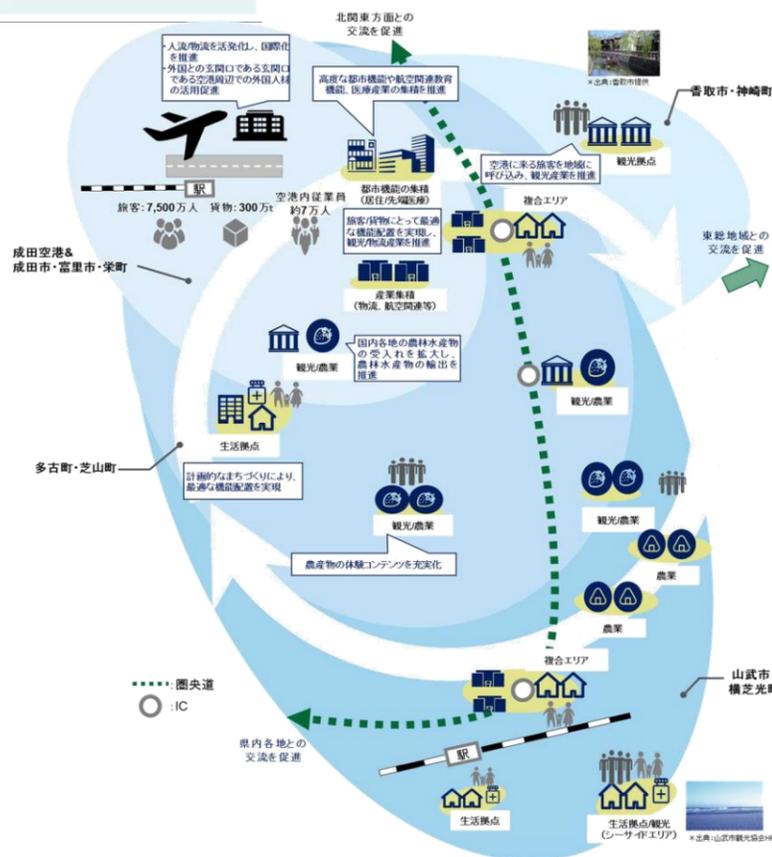
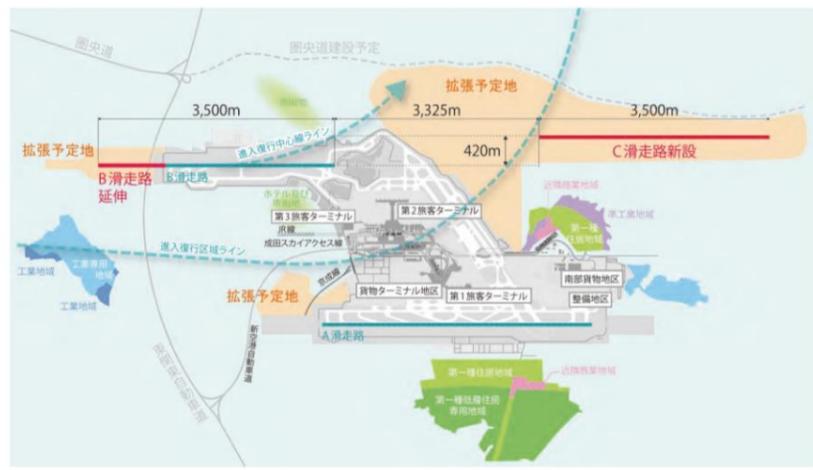
(2) 多古町を取り巻く社会動向

① 成田空港の更なる機能強化

年間発着容量の拡大により、成田空港周辺9市町の雇用増加(約3.8万人)と人口押し上げ効果(約9.2万人)が期待される

- ・年間発着容量を現状の30万回から50万回まで拡大することができるC滑走路の新設・B滑走路の延伸等を含む計画が2020年1月に認可、2029年3月の工事完了を目指して整備を推進
- ・成田空港周辺の地域づくりに関する「基本プラン」・「実施プラン」における成田空港周辺9市町の将来像(イメージ)の中で、多古町には「生活拠点」等が位置付けられ、生活拠点においては、「**計画的なまちづくりにより、最適な機能配置**」を実現とされている

■滑走路の具体的な位置と空港敷地について(出典:多古町「多古町都市計画マスタープラン」(令和3年3月))



■成田空港周辺9市町の将来(イメージ)

(出典:成田空港に関する四者協議会「成田空港周辺の地域づくりに関する「実施プラン」」)

・実施プランでは、機能強化により、成田空港周辺9市町で約1兆円増加する経済波及効果があり、この波及効果に相当する成田空港周辺9市町の雇用の増加数は、約6.4万人(空港内1.7~3.2万人、空港外3.2~4.7万人)と試算

・本プランにより、人材の確保を起点とする地域づくりを推進することで、空港内外での雇用増加数約6.4万人に占める9市町居住者の割合を60%に高め(現在は50%強)、**約3.8万人を地域から輩出すること**を目標とし、この約3.8万人の従業員が、家族とともに地域に住み続けることで、**約9.2万人の人口押し上げ効果につなげることを目指す**としている(従業員1人当たり1世帯とし、1世帯の人員を9市町平均2.4人として算定。小数点第1位で計算。)

・約9.2万人の人口押し上げ効果により、本プラン**計画期間の最終期(令和14(2032年)のエリア内推計人口約32.8万人を42万人**とすることを目標

② 圏央道(首都圏中央連絡自動車道)大栄JCT~松尾横芝ICの開通

圏央道大栄JCT~松尾横芝ICの開通(令和8年度予定)により、生産性の向上や交流の活性化が期待される

・国土交通省及びNEXCO東日本により整備が進められ、**開通見込みは令和8年度**とされるが、**大栄JCT~国道296号IC(仮称)間は、1年程度前倒しでの開通**を目指す、とされている

・圏央道の開通と併せた空港周辺の道路ネットワークの整備の進展により、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の形成が期待される

■圏央道(首都圏中央連絡自動車道)(大栄JCT~松尾横芝IC)の開通見込み

(出典:国土交通省関東地方整備局千葉国道事務所「首都圏中央連絡自動車道(大栄JCT~松尾横芝IC)連絡調整会議(第2回)説明資料」(令和5年10月))



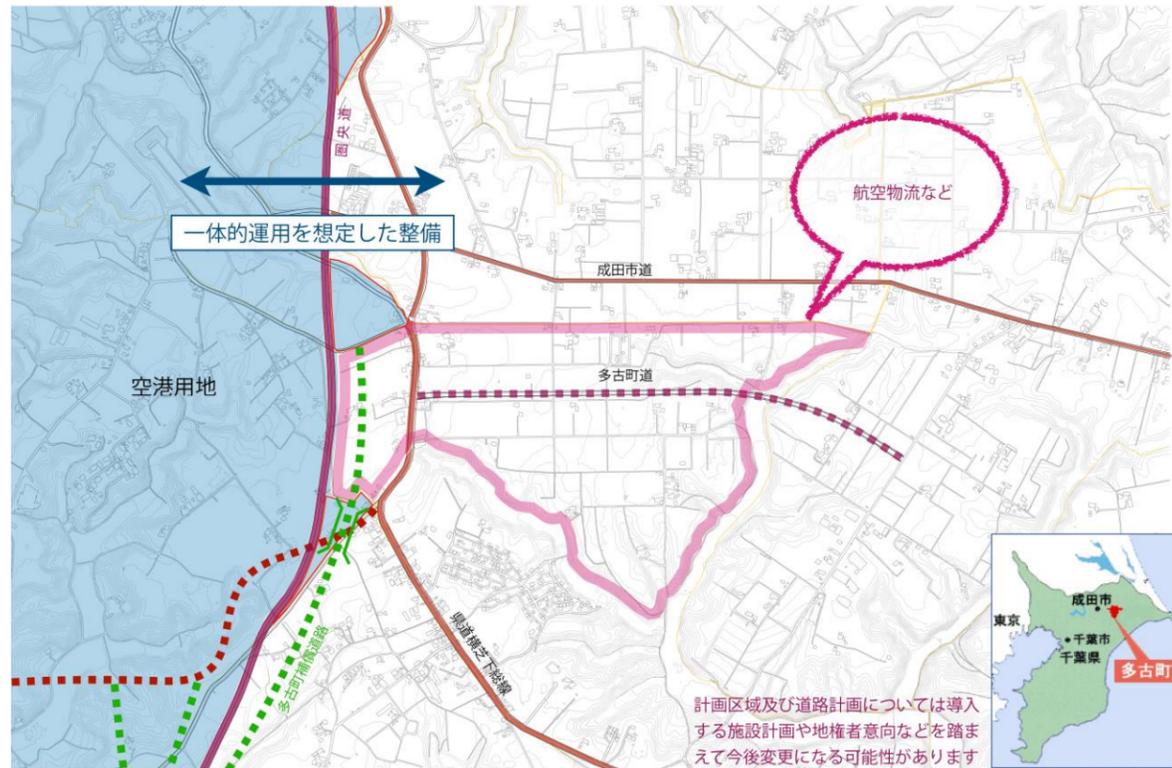
※大栄JCT~国道296号IC(仮称)間は、1年程度前倒しでの開通を目指す

### ③ グッドマングループの進出

## グッドマングループが、国際交流複合拠点において、国際航空物流拠点の開発（約71ha）を発表

- ・令和5年3月、グッドマングループが都市計画マスタープランの重点施策に位置付けた国際交流複合拠点（飯笹(鷹ノ巣)地区、約71ha）において、地域未来投資促進法の活用による世界最先端の国際航空物流拠点の開発を発表
- ・成田空港の新貨物地区と一体的に機能する物流施設・ターミナルとなることで、顧客となる荷主や地域社会のみならず、日本の国際物流業界の発展と経済成長に寄与することが期待される

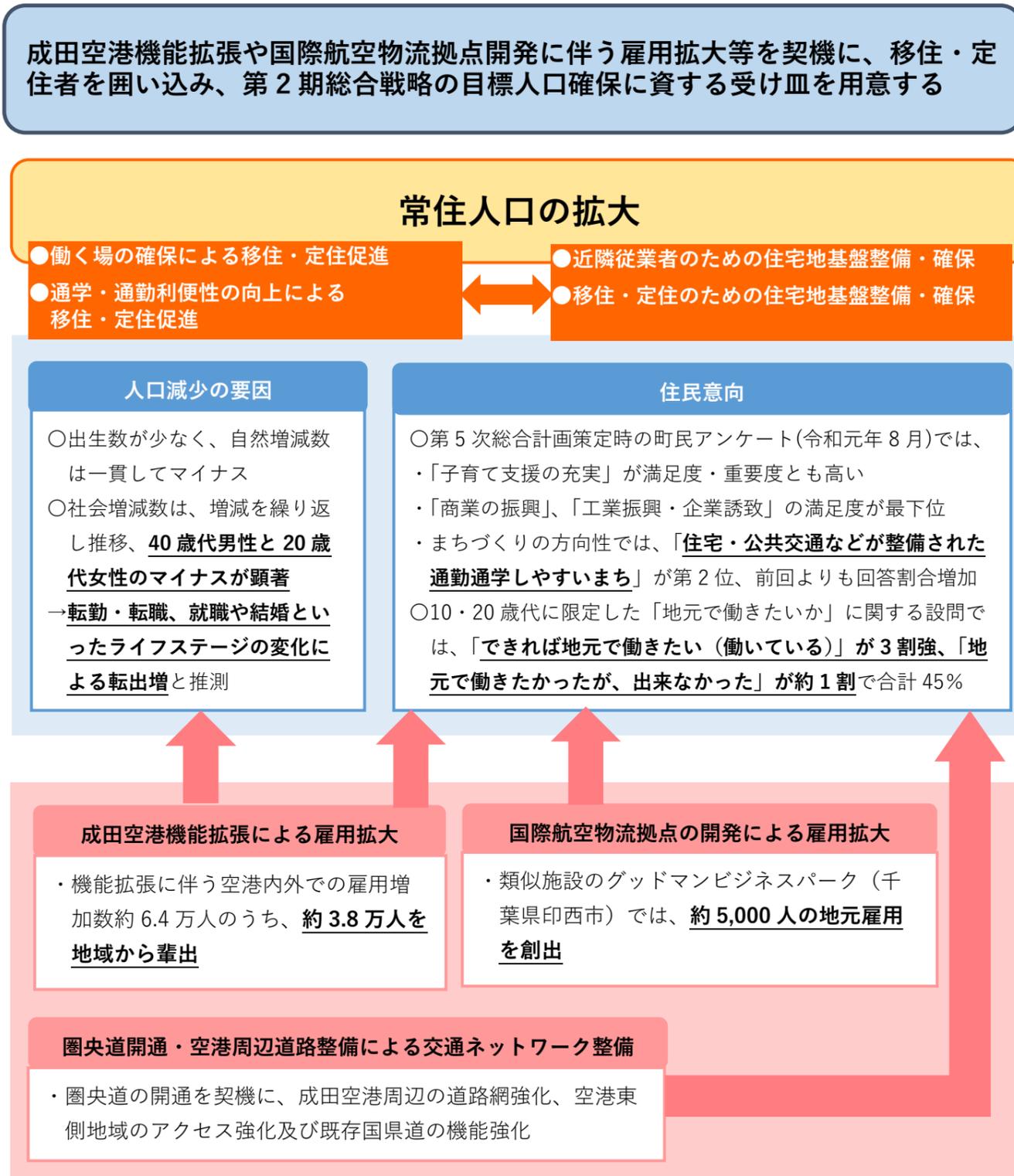
### ■国際航空物流拠点の開発予定地(約71ha) (出典:多古町資料)



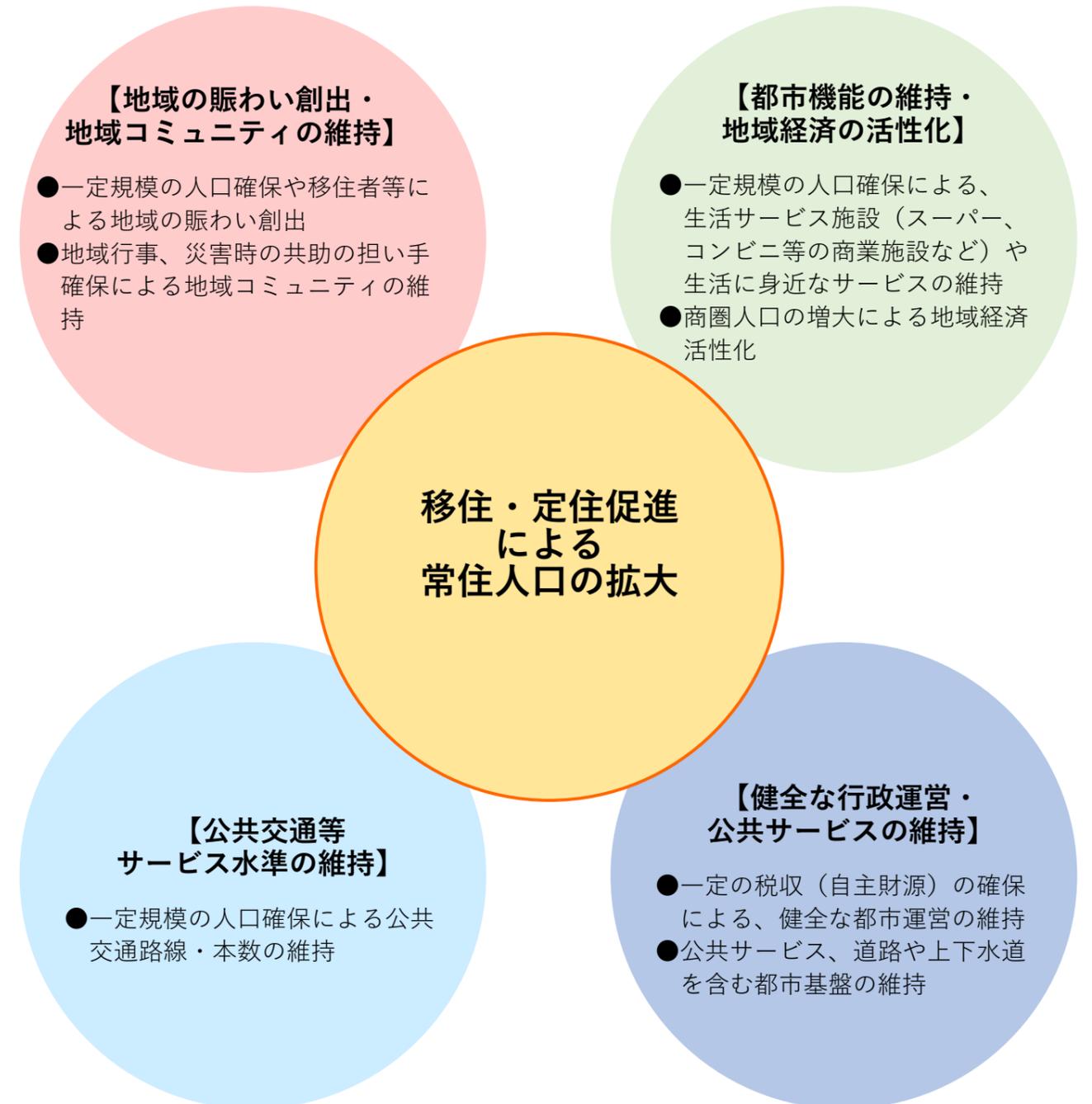
## 2-2.住宅地基盤整備の必要性と効果

前項の住宅地基盤整備に係る背景（多古町の人口動向及び多古町を取り巻く社会動向）を踏まえ、以下に住  
宅地基盤整備の必要性と効果を整理する。

### (1) 住宅地基盤整備の必要性



### (2) 住宅地基盤整備の効果



## 4.住宅地基盤整備方針（案）の作成

### 4-1.住宅地基盤整備方針

#### (1) 基本的な考え方

住宅地基盤整備方針を立案するにあたり、基本的な考え方を以下に整理する。

#### 【基本的な考え方1】多古町の将来像「世代を超えてみんなで暮らし続けたい多古町」を具現化するとともに、多古町らしさ\*を活かした住宅地基盤整備

- ・成田空港周辺地域づくりに関する「実施プラン」の地域の将来像実現に向けた取組の方向性において、「地域の人々にとって、将来も住み続けたいまち、そして、外国人を含め、今後新たに空港で働くことになる多くの人々から住まいとして選ばれるまちとしていくよう、**9 市町それぞれの地域特性を活かしながら多様な生活様式に対応した快適で安全・安心なまちづくりを進めます**」とある。
- ・このため、多古町のまちづくりの最上位計画である「第5次多古町総合計画」に掲げる**町の将来像「世代を超えてみんなで暮らし続けたい多古町」**をはじめ、総合計画や都市計画マスタープランの掲げる土地利用方針や各種施策に即しながら、多古町の強み（多古町らしさ）を活かした住宅地基盤整備を実現する。  
\*「多古町らしさ」は、次項4-2.多古町らしさの検討で整理

#### 【基本的な考え方2】成田空港機能拡張、圏央道の開通といった潮目を好機に、多様な生活様式に対応した、安全・安心な住宅地基盤整備

- ・成田空港の機能拡張、圏央道の開通といった潮目を好機ととらえ、多古町においても進展する人口減少・少子高齢化、空き家・空き地の増加、地域コミュニティ存続等の課題解決に資する住宅地基盤整備を実現する。
- ・新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした柔軟な働き方等、生活様式及び生活意識の変化にも対応可能な住宅地基盤整備を実現する。
- ・近年の頻発化・激甚化する災害を考慮し、災害リスクを排除または軽減し、安全・安心で持続可能な住宅地基盤整備を実現する。

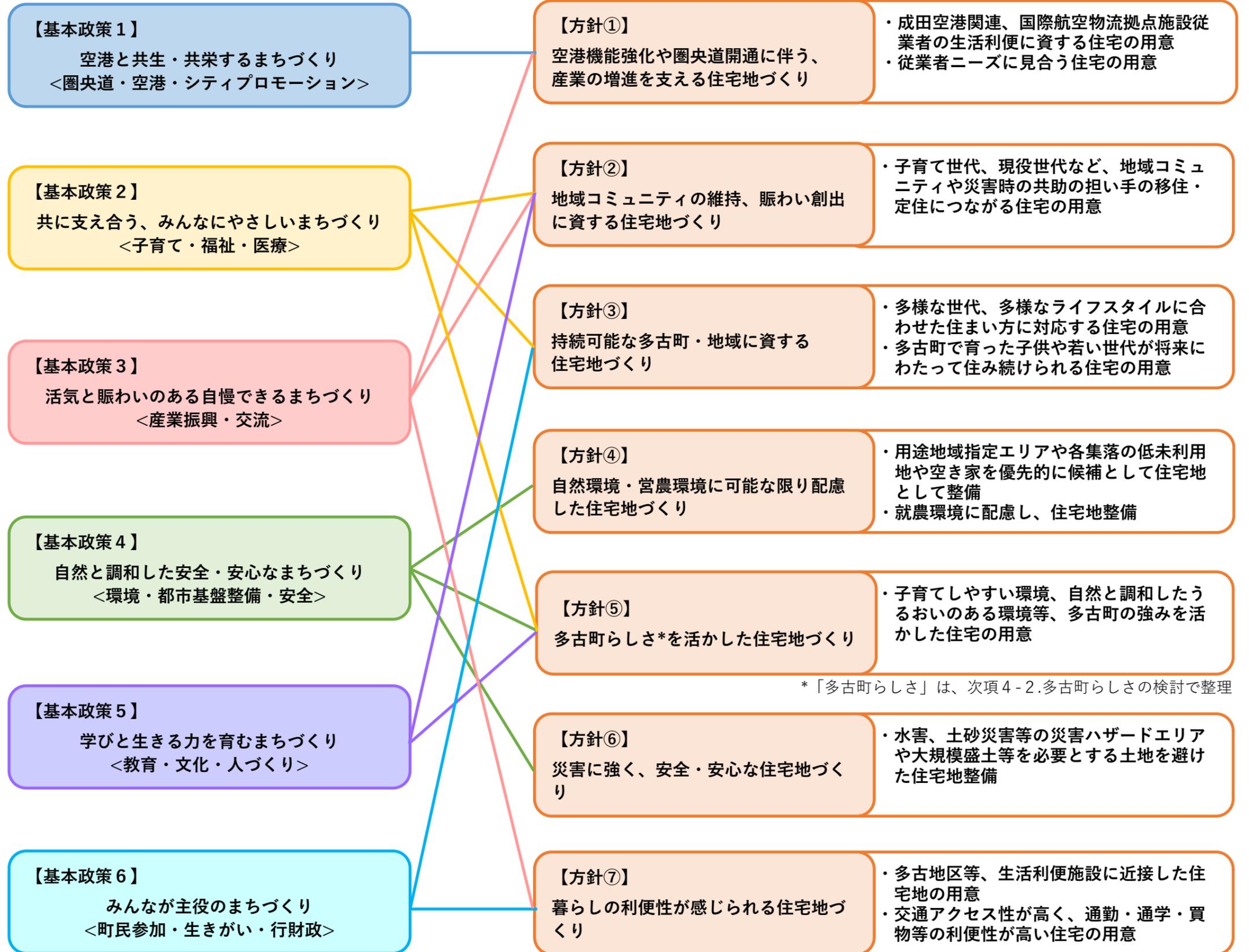
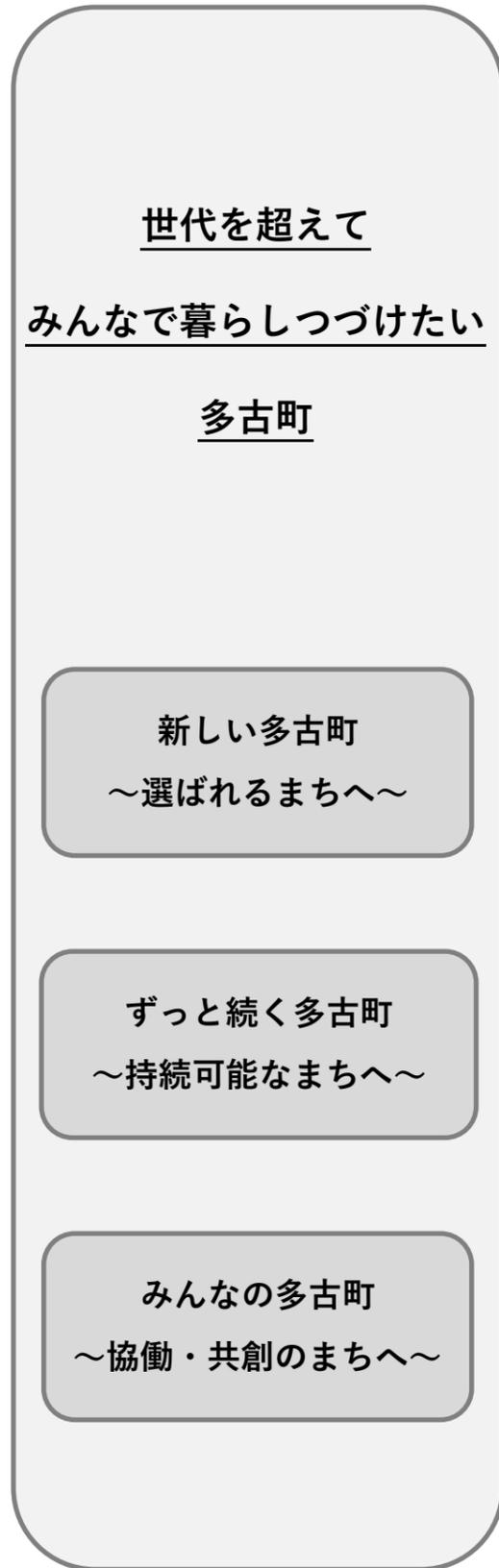
#### 【基本的な考え方3】官民連携による住宅地基盤整備

- ・住宅地適地の確保にあたっては、民有地の活用等、町と地権者の方々との相互協力により実現を目指すとともに、民間事業者による開発事業や土地区画整理事業等の市街地開発事業による住宅地基盤整備を想定する。

(2) 住宅地盤整備方針

前項の住宅地盤整備の基本的な考え方を踏まえて、以下に方針を整理する。

第5次総合計画における将来像、基本政策



\*「多古町らしさ」は、次項4-2.多古町らしさの検討で整理

住宅地基盤整備方針毎の想定される住宅の特徴や適したロケーション等

【方針①】

空港機能強化や圏央道開通に伴う、産業の増進を支える住宅地づくり

- ・成田空港関連、国際航空物流拠点及び喜多地区産業拠点従業者の生活利便に資する住宅の用意
- ・従業者ニーズに見合う住宅の用意

<住宅の特徴等>

- ・成田空港関連、国際航空物流拠点施設従業者の通勤・生活利便に配慮した、移住・定住に資する住宅（戸建住宅、分譲マンション等）
- ・これら施設の従業者の通勤・生活利便に配慮した社宅、賃貸住宅等（賃貸マンション、賃貸アパート等）

<ロケーション>

- ・施設近接地や施設への通勤利便性に優れた土地、多古地区等生活利便性が高いエリア

【方針②】

地域コミュニティの維持、賑わい創出に資する住宅地づくり

- ・子育て世代、現役世代など、地域コミュニティや災害時の共助の担い手の移住・定住につながる住宅の用意

<住宅の特徴等>

- ・各集落の低未利用地や空き家を活用（戸建住宅、分譲マンション等を中心に、借家、賃貸マンション、賃貸アパート等）

<ロケーション>

- ・各集落の低未利用地、空き家

【方針③】

持続可能な多古町・地域に資する住宅地づくり

- ・多様な世代、ライフスタイルに合わせた住まい方に対応する住宅の用意
- ・多古町で育った子供や若い世代が将来にわたって住み続けられる住宅の用意

<住宅の特徴等>

- ・戸建住宅を中心に、分譲マンション、借家、賃貸マンション、賃貸アパート等あらゆる形態の住宅

<ロケーション>

- ・町域全域の低未利用地、空き家

【方針④】

自然環境・営農環境に可能な限り配慮した住宅地づくり

- ・用途地域指定エリアや各集落の低未利用地や空き家を優先的に候補として住宅地として整備
- ・就農環境に配慮し、住宅地整備

<住宅の特徴等>

- ・用途地域内や既存集落の低未利用地や空き家を優先的に活用（戸建住宅、分譲マンション、借家、賃貸マンション、賃貸アパート等）
- ・遊休農地等を活用する場合は、緩衝帯の設置等、周囲の田畑への影響に配慮した住宅地とする

<ロケーション>

- ・用途地域内や既存集落周辺の低未利用地や空き家

※可能な限り、農用地の規制がかかっていない低未利用地を活用

【方針⑤】

多古町らしさを活かした住宅地づくり

- ・子育てしやすい環境、自然と調和したうるおいのある環境等、多古町の強みを活かした住宅の用意

<住宅の特徴等>

- ・子育て世代向け住宅、二拠点居住者向け住宅、ゆとりある住宅、田園居住型住宅等（戸建住宅、分譲マンション、借家、賃貸マンション、賃貸アパート等）

<ロケーション>

- ・多古地区等生活利便性が高いエリア、営農エリア内他、町域全域

【方針⑥】

災害に強く、安全・安心な住宅地づくり

- ・水害、土砂災害等の災害ハザードエリアや大規模盛土等を必要とする土地を避けた住宅地整備

<ロケーション>

- ・浸水想定区域（浸水深 50 c m以上）、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域や谷戸地、急傾斜地以外の災害リスクの少ないエリア

【方針⑦】

暮らしの利便性が感じられる住宅地づくり

- ・多古地区等、生活利便施設に近接した住宅地の用意
- ・交通アクセス性が高く、通勤・通学・買物等の利便性が高い住宅の用意

<住宅の特徴等>

- ・戸建住宅、分譲マンション、借家、賃貸マンション、賃貸アパート等あらゆる形態の住宅

<ロケーション>

- ・多古地区や幹線道路沿線等の生活利便施設に近接したエリア

## 4-2.多古町らしさの検討

### (1) 多古町の強みと課題

多古町の地勢や産業、実施中の施策等を踏まえて多古町の強みを整理するとともに、社会動向等を踏まえて、課題を整理する。

多古町の強み	多古町の課題
<p><b>【立地・社会動向】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●成田空港に近接</li> <li>○圏央道開通、IC 開設予定</li> <li>●成田空港へのシャトルバス、東京駅へ直行する高速バスあり</li> <li>●成田空港周辺地域に比べ地価が安い</li> </ul> <p><b>【インフラ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●町内全域に光通信施設を敷設</li> <li>●町立病院あり</li> </ul> <p><b>【地域資源】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●良質な地下水が豊富(地下水を原水とした上水道)</li> <li>●多古米、やまといも等のブランド化した農産物</li> <li>●あじさいや多古光湿原等の植物生育地</li> <li>●自然豊かで、里山、田園風景が広がる</li> <li>●日本寺をはじめ、歴史文化資源が豊富</li> </ul> <p><b>【施策】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●子育て支援策が充実（子育てにやさしい3つの「0」、祝金、公立病院の病児保育等）</li> <li>●こども園から高等学校まで一貫教育も可能</li> <li>●国際教育（海外への就学旅行、外国人ALTの派遣）</li> <li>●ゴルフ教育が盛ん</li> <li>●住宅取得を手厚く支援（住宅取得奨励金、住宅用省エネルギー設備設置補助金等）</li> </ul>	<p><b>【立地・社会動向】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●少子高齢化が進展、地域コミュニティの存続危機や健全な行政運営への影響懸念</li> <li>●空き家や空き地の増加</li> <li>●浸水想定区域、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域等ハザードエリアが散見</li> <li>●地形・地質上、市街地開発可能なエリアが少ない</li> </ul> <p><b>【インフラ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●インフラ等公共施設の老朽化</li> <li>○空港や東西方向の道路ネットワークが弱い</li> <li>●町内バス路線網が弱い</li> </ul> <p><b>【地域資源】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●第1次産業の従業者数の減少・高齢化、遊休農地の増加</li> <li>●若者世代の働く場、雇用機会の不足</li> <li>●町内事業所数、従事者数、売上減少</li> <li>●商業施設や生活利便施設が少ない</li> <li>●道の駅等町内観光施設の観光入込客数の減少</li> </ul>

凡例：●既存の要素 ○将来的に変動可能性がある要素

### 【多古町の強みのまとめ】

- ・成田空港に近接のロケーションは周辺9市町も同様であるが、圏央道の開通及びIC開通により、東京湾アクアライン方面や茨城県・埼玉県方面にダイレクトにアクセスできるなど、**交通ネットワークのポテンシャルは周辺9市町と差別化可能な強み**と考えられる。
- ・**周辺9市町に比べ地価が安い（神崎町を除く）**ことも強み（エンドユーザーにとって魅力）であり、子育て世代を含む若年層やリタイア層、ゆとりある住宅での生活を好む層の牽引が期待できる。
- ・**子育て支援策の充実や教育施策も、周辺9市町と差別化可能な強み**であり、子育て世代の移住・定住の牽引施策として継続実施が求められるところである。
- ・自然豊かな環境を活かした**農ある暮らしやゆとりある暮らし**に加え、良質な地下水や多古米など、**豊かで健やかな生活**を送れることも多古町らしさを発揮できる強みと考えられる。

### 【多古町の課題のまとめ】

- ・空き家や空き地の増加は周辺9市町共通の課題であるが、ストックが豊富ということでもあり、強みである**地価の安さを利用して、リーズナブルな商品提供**に繋げていくことも考えられる。
- ・若者世代の働く場、雇用機会の不足については、住民アンケートで、10・20歳代の「できれば地元で働きたい（働いている）」と「地元で働きたかったが、出来なかった」が半数近くを占めたことから、**成田空港の機能拡張や国際航空物流拠点等での働く場の確保や利便性の向上により、若者世代の定住促進につながることも期待**できる。

## **第4章 住宅地基盤整備候補地の抽出・比較評価**

1. 候補地（案）の抽出
2. 候補地（案）の比較評価基準の検討
3. 候補地（案）の比較評価結果

## 2-1.住宅地基盤整備候補地（案）評価基準の設定

「第2章 4-2.住宅地基盤整備候補地（案）立地条件等の評価」に基づき、下記のとおり、評価基準と評価点を設定した。また、住宅の都会的な利用のみではなく、農地等の自然環境と住宅地を合わせた利用も考えられることから、『「田舎暮らし」の実現性』の項目を参考として別途設けた。

No					
種別	評価項目	評価基準	評価	点数	
土地利用制限	林地	地域森林計画対象民有林である	-10		
		地域森林計画対象民有林ではない	0		
	農地	農用地区域内農地以外の農地で、耕作中	-10		
		農用地区域内農地以外の農地で、耕作していない	-5		
		農地ではない	0		
	埋蔵文化財	埋蔵文化財包蔵地である	-5		
埋蔵文化財包蔵地ではない		0			
立地条件等	用地取得の容易性	公的機関所有地で用地取得が容易	10		
		民有地で低未利用地かつ補償物件がなく、比較的取得が容易	5		
		民有地で補償物件等がある	0		
	住宅地整備の容易性	平坦な土地で、大規模改変（盛土・切土）の必要がない	10		
		傾斜地等で、多少の改変（盛土・切土）や擁壁設置の必要がある	5		
		大規模改変（盛土・切土）が必要	0		
	アクセス確保の容易性	アクセス道路の整備が不要	10		
		アクセス道路の拡幅整備が必要	5		
		アクセス道路の新設整備が必要	0		
	職場との近接性	成田空港（新貨物地区）、国際航空物流拠点または喜多地区産業拠点に10分以内	10		
		成田空港（新貨物地区）、国際航空物流拠点または喜多地区産業拠点に20分以内	5		
		成田空港（新貨物地区）、国際航空物流拠点または喜多地区産業拠点に20分以上	0		
	生活利便性	複数の生活利便施設（スーパーマーケット、コンビニ、郵便局）、子育て支援施設及び公共施設に近接（徒歩圏）	10		
		徒歩圏に生活利便施設（スーパーマーケット、コンビニ、郵便局）、子育て支援施設及び公共施設がある	5		
		生活利便施設（スーパーマーケット、コンビニ、郵便局）、子育て支援施設及び公共施設に近接していない（徒歩圏にない）	0		
	合計（点）				
	立地条件等	「田舎暮らし」の実現性	非線引き白地地域内で、農地や森林に隣接した立地または、広い敷地（300㎡以上）を確保できる	該当	
			用途地域内の土地、もしくは、非線引き白地地域内で、農地や森林に隣接していない、または、広い敷地（300㎡以上）を確保できない	該当なし	

### ■評価点（ウェイト制の設定）について

- 本調査は、現時点での土地利用制限状況や立地条件等の観点から、住宅地基盤整備の候補地（案）として適性があるか否かを評価し抽出することが目的であり、候補地（案）を絞り込むことは想定していないため、各評価項目について、2倍、3倍等のウェイトを設定しないこととした。

## 2-2.住宅地基盤整備候補地（案）のカルテの作成

※全カルテは別冊資料を参照

### (1) カルテと評価の記載内容

#### ■カルテの内容

No	ブロックごとの整理番号	所在	地区名と字名	面積	図上求積の面積(m <sup>2</sup> )
土地利用状況	農地や林地、荒地、宅地等の現況土地利用				
土地利用規制	林地	地域森林計画対象民有林の有無		都市計画	都市計画区域（非線引き）内の用途地域または白地地域
	農地	農振農用地区域農地以外の農地の有無、地目 ※「eMAFF 農地ナビ」農林水産省で地目を確認			
	埋文	埋蔵文化財包蔵地の有無			
立地条件	土地所有	公有地、民有地等の土地の所有状況			
	地形	平坦地、傾斜地、斜面地等の地形の状況			
	アクセス	土地に接続するアクセス道路の状況			
	距離	成田空港（新貨物地区）、国際航空物流拠点、喜多地区産業拠点からのそれぞれの距離と自動車での所用時間 ※Google Map で計測			
	利便施設	スーパーマーケットやコンビニ、郵便局、集会所等の生活利便施設の立地状況(徒歩圏 800m)			
	自然環境	周辺の農地や林地、河川等の状況			
生活環境	臭気	現地調査で確認した臭気の状況			
	騒音	現地調査で確認した騒音の状況			
	日照	現地調査で確認した日照の状況			
	その他				
備考	都市マスでの位置づけなど、上記のほか特筆すべき事項				
地形・空中写真	1/2500 地形図		空中写真（国土地理院）		
	抽出した候補地（案）の範囲については、1/2500 地形図や住宅地図、空中写真を利用し、地形地物等から判別して概ねの範囲を線引き				
現況写真	現地調査で撮影した写真または Google ストリートビュー		現地調査で撮影した写真または Google ストリートビュー		

#### ■評価基準にもとづく評価の内容

No	種別	評価項目	評価基準	評価	点数
土地利用制限	林地		地域森林計画対象民有林である	-10	評価基準に基づく評価点
			地域森林計画対象民有林ではない	0	
	農地		農用地区域内農地以外の農地で、耕作中	-10	
			農用地区域内農地以外の農地で、耕作していない	-5	
			農地ではない	0	
	埋蔵文化財		埋蔵文化財包蔵地である	-5	
埋蔵文化財包蔵地ではない			0		
立地条件等	用地取得の容易性		公的機関所有地で用地取得が容易	10	
			民有地で低未利用地かつ補償物件がなく、比較的取得が容易	5	
			民有地で補償物件等がある	0	
	住宅地整備の容易性		平坦な土地で、大規模改変（盛土・切土）の必要がない	10	
			傾斜地等で、多少の改変（盛土・切土）や擁壁設置の必要がある	5	
			大規模改変（盛土・切土）が必要	0	
	アクセス確保の容易性		アクセス道路の整備が不要	10	
			アクセス道路の拡幅整備が必要	5	
			アクセス道路の新設整備が必要	0	
	職場との近接性		成田空港（新貨物地区）、国際航空物流拠点または喜多地区産業拠点に10分以内	10	
			成田空港（新貨物地区）、国際航空物流拠点または喜多地区産業拠点に20分以内	5	
			成田空港（新貨物地区）、国際航空物流拠点または喜多地区産業拠点に20分以上	0	
生活利便性		複数の生活利便施設（スーパーマーケット、コンビニ、郵便局）、子育て支援施設及び公共施設に近接（徒歩圏）	10		
		徒歩圏に生活利便施設（スーパーマーケット、コンビニ、郵便局）、子育て支援施設及び公共施設がある	5		
		生活利便施設（スーパーマーケット、コンビニ、郵便局）、子育て支援施設及び公共施設に近接していない（徒歩圏にない）	0		
合計（点）					0

立地条件等	「田舎暮らし」の実現性	非線引き白地地域内で、農地や森林に隣接した立地または、広い敷地（300m <sup>2</sup> 以上）を確保できる	該当	該当するか否か
		用途地域内の土地、もしくは、非線引き白地地域内で、農地や森林に隣接していない、または、広い敷地（300m <sup>2</sup> 以上）を確保できない	該当なし	

カテゴリ	開発地の規模の程度（大・中・小規模等）	優先順位（ランク）
住宅種別	立地条件に照らして適していると考えられる、分譲の戸建・集合住宅、賃貸住宅、農地付住宅等の種別	
講評・メモ	住宅地としての立地条件や利便性の特徴や優位性、課題等	50点満点で A：35点以上 B：～30点 C：～20点 D：～10点

※本カルテは、各候補地（案）の土地利用規制、立地条件等を整理したものです。