

第4章

地域別のまちづくり方針

地域区分

地域別のまちづくり方針の区分は、都市計画区域の区分や市内の行政区区分、市街地形成の状況などを考慮し、以下の6区分とします。

地域区分

第1節 成田・公津・ニュータウン地域

第2節 八生・豊住地域

第3節 中郷・久住地域

第4節 遠山地域

第5節 下総地域

第6節 大栄地域

地域別のまちづくり方針では、第3章のまちづくりの基本方針で示した「**まちを支える拠点**」・「**広域、地域をつなぐ軸**」・「**地域の特色あるエリア**」について、6つの地域ごとに**まちづくりの方針**を定めます。

■図：地域区分図



第1節 成田・公津・ニュータウン地域

1 地域の現況

(1) 地域の特徴と人口

市域の南西部に位置する本地域は、行政機関や医療・福祉・商業・金融等の各種都市施設が集積しており、本市の中心的都市機能が形成されています。

また、市内を走るバス路線の起点である JR 成田駅・京成成田駅は、広域及び市内間をつなぐ交通の結節点となっており、相互補完型のまちづくりの推進に向けて駅周辺の拠点性の向上や拠点と各地域を結ぶ公共交通ネットワークの充実が求められています。

本地域には、成田山新勝寺周辺の旧来からの市街地に加えて、成田ニュータウンや公津の杜、ウイング土屋といった新市街地が形成されており、市人口の約 60%以上が集積しています。

本地域では、成田空港の更なる機能強化や国際医療福祉大学の開学に伴い、今後も人口増加が見込まれていることから、着実な人口定着に向け、都市基盤や都市機能の維持・充実に図るとともに子育て世代や高齢者にやさしいまちづくりを推進していくことが求められます。

また、地域内には成田山新勝寺や宗吾霊堂といった歴史的資源や印旛沼等の自然資源があり、「成田らしい」魅力として多くの市民や来訪者から親しまれていることから、これらを生かした魅力あるまちづくりを進めていく必要があります。

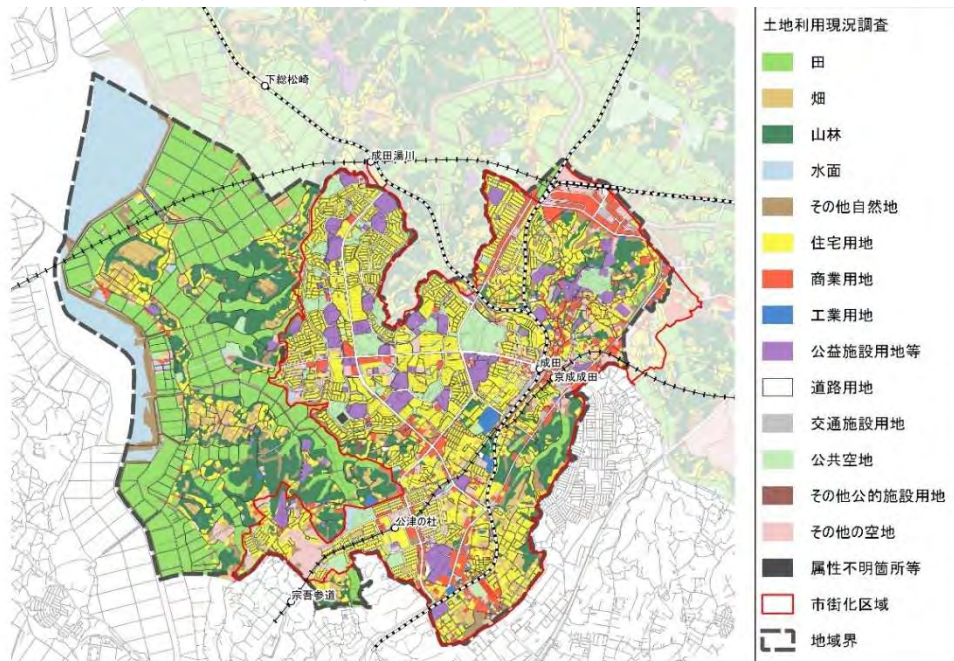
■表：成田・公津・ニュータウン地域の人口の現況

		成田・公津・ ニュータウン地域	全市に対する 地域の割合	全 市
面積 (ha)		2,840.4	13.3%	21,384.0
人口 (人)	令和 4 (2022)年	83,116	63.8	130,202
	平成 28(2016)年	83,781	63.5%	131,901
増加率 (%)	平成 28(2016)～令和 4 (2022)年	-0.8	—	-1.3
人口密度 (人/ha)	令和 4 (2022)年	29.3	—	6.1
	平成 28(2016)年	29.5	—	6.2
令和 3 (2021)年 年齢 3 階層別 人口割合 (%)	年少人口	13.5	—	12.8
	生産年齢人口	64.9	—	63.4
	老年人口	21.6	—	23.7
世帯数 (世帯)	令和 4 (2022)年	40,504	64.5%	62,792
	平成 28(2016)年	38,168	64.4%	59,298

出典：住民基本台帳（各年 3 月末日）

(2) 土地利用

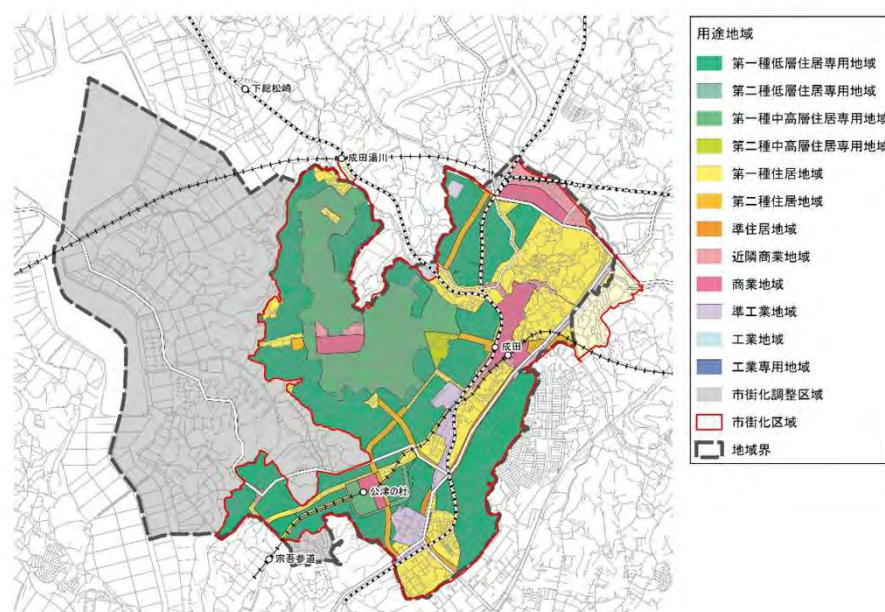
本地域西部には印旛沼があり、その周辺の市街化調整区域では、水田や山林が多くを占めています。中央部から東部にかけては市街化区域となっているため、住宅用地や公益施設用地、商業用地等が多くなっています。



出典：令和3年都市計画基礎調査

(3) 市街化区域・用途地域

本地域は1,570.0ha（55.3%）が市街化区域、1,270.4ha（44.7%）が市街化調整区域に指定されています。用途地域のなかでは、第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域が多くなっています。

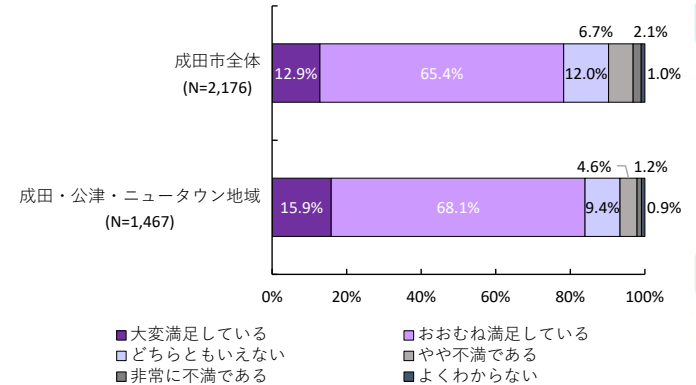


2 地域の意向

(1) 住みごころ

本地域の住みごころ満足度（大変満足、おおむね満足の合計）は、市全体よりも高く 84.0%となっています。

■ 図：住みごころ



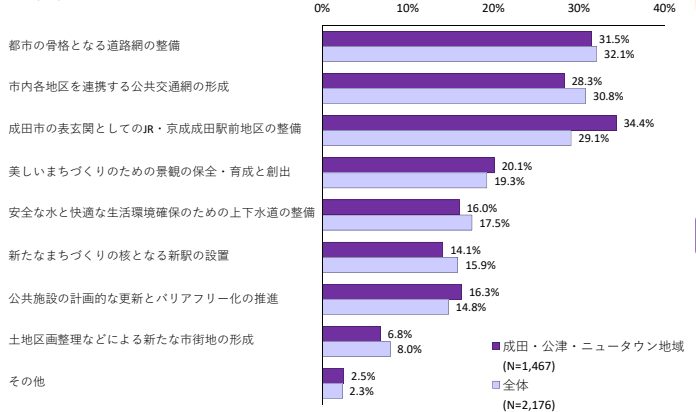
出典：成田市市民意識調査（平成 31 年）

(2) 改善してほしい点

本地域では「JR・京成成田駅前地区の整備」が最も多く、次いで「道路網の整備」となっており、ハード的な整備が求められています。

「JR・京成成田駅前地区の整備」、「景観の保全・育成と創出」、「バリアフリー化の推進」などが成田市全体よりも高い比率となっており、改善が求められています。

■ 図：居住地域の改善してほしい点

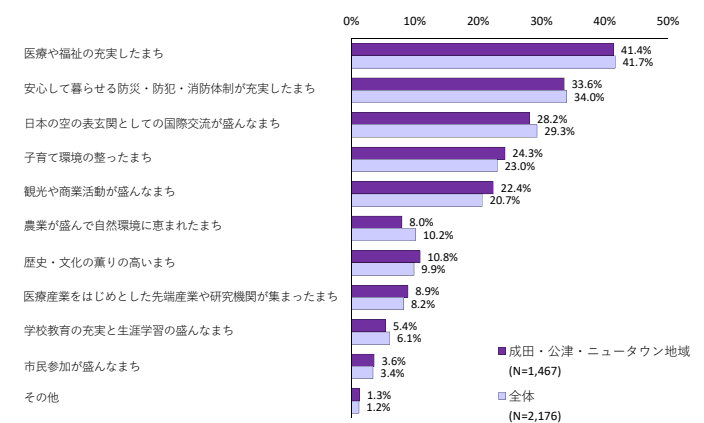


出典：成田市市民意識調査（平成 31 年）

(3) 今後のまちづくりの方向性

今後のまちづくりの方向性としては、「医療や福祉の充実したまち」を望む人が最も多くなっています。また、本地域では「子育て環境の整ったまち」、「観光や商業活動が盛んなまち」などが成田市全体よりも高い比率となっています。

■ 図：今後のまちづくりの方向性



出典：成田市市民意識調査（平成 31 年）

3 地域のまちづくりの理念と目標

(1) まちづくりの理念

成田の更なる発展を支え、 自然・歴史・文化が織りなす風格あるまち

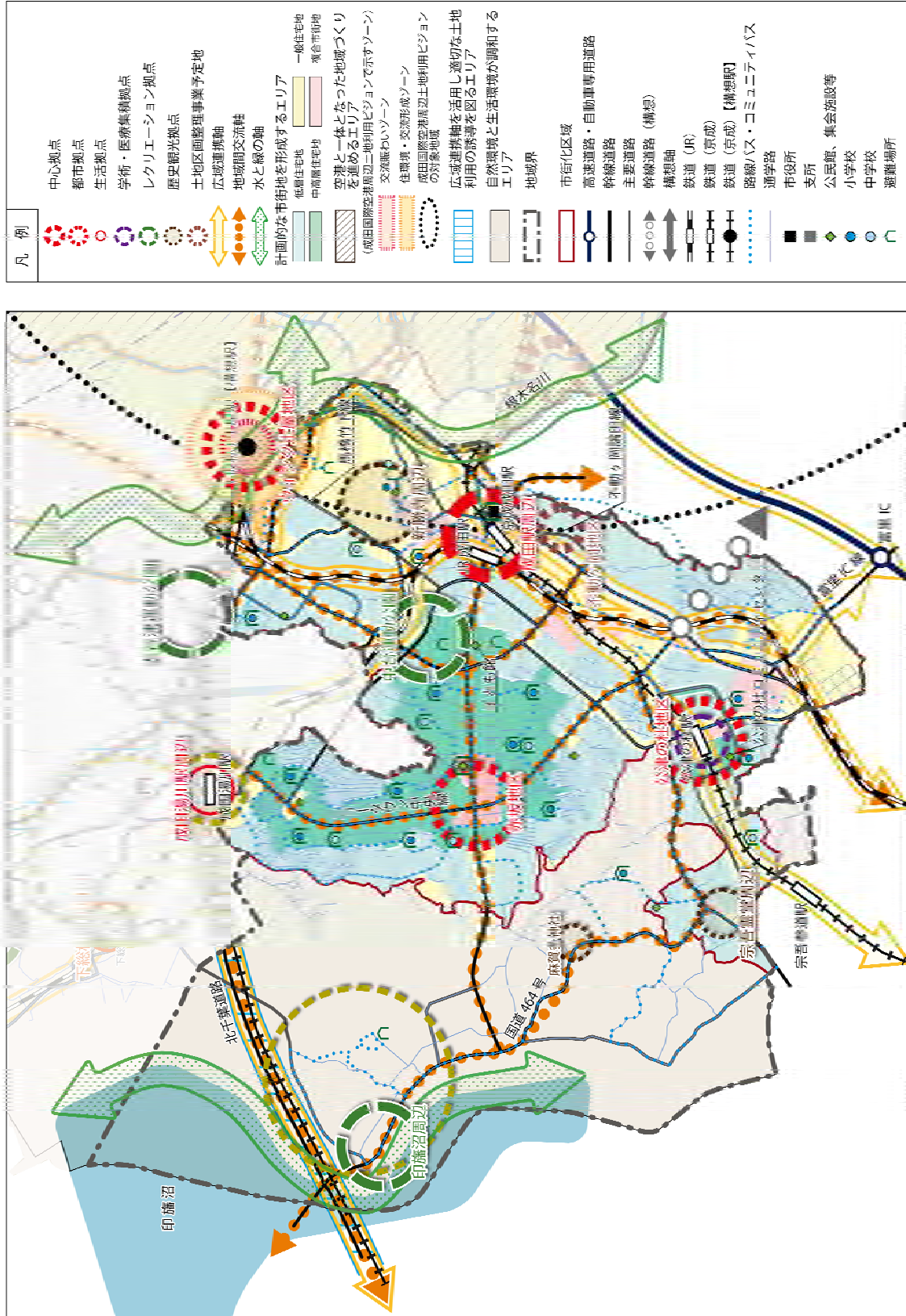
成田駅周辺や赤坂・公津の杜・ウイング土屋地区等に集積している商業・業務機能や、大学の交流・高次教育機能の活用によって、本市の更なる発展を支えます。

また、都市としての利便性だけでなく、市街化調整区域に広がる水田や印旛沼、根木名川等の自然環境や成田山新勝寺、宗吾霊堂の歴史的な趣の融合によって品格や味わいのあるまちを目指します。

(2) まちづくりの目標

- ①「持続的発展につながる機能的なまちづくり」に向けて
本市の活力を支える中心的地域として、各拠点における全市及び地域に対する各種都市機能の集積・充実を目指すとともに、集積した都市機能を市全体へ波及させるため、公共交通ネットワークの維持・充実による各地域の拠点とのアクセス性の向上を目指します。
- ②「活気あふれる、訪れたいまちづくり」に向けて
成田駅周辺や赤坂地区、ウイング土屋地区、公津の杜地区において、本市の中心的地域として更なる活性化を目指します。
また、公津の杜駅周辺では、大学を核とした交流・高次教育機能形成を推進し、次世代に魅力的なまちづくりを進めます。
- ③「生涯住みやすく、誰もが安心して暮らせるまちづくり」に向けて
既存ストックを効率的に活用し、子育てがしやすく、高齢者や障がい者が安心して生活できる、住民にやさしいまちづくりを進めます。
また、既存集落では地域コミュニティの維持や集落の活性化を目指します。
- ④「ポテンシャルを生かした成田らしいまちづくり」に向けて
北千葉道路の整備を促進し、空港や東京方面、首都圏主要都市等へのアクセス性の向上を目指します。
また、印旛沼や根木名川等の自然資源、成田山新勝寺や宗吾霊堂等の歴史的資源の活用によって魅力的な観光地づくりを目指します。

■ 成田・公津・ニュータウン地域のまちづくり方針図



はじめに

第1章 計画の前提

第2章 まちづくりの理念と目標

第3章 まちづくりの方針

第4章 地域別のまちづくり方針

第5章 まちづくりの推進方策

4 地域のまちづくりの方針

(1) まちを支える拠点に関する方針

① 中心拠点

ア. 成田駅周辺

- ・首都圏における業務核都市、本市の中心的な拠点として、商業・業務機能、全市及び地域に対する公共・公益サービス機能等の都市機能の充実を図ります。
- ・本市の中心的な交通結節点として、市街地再開発事業等の活用による移動の円滑化や歩行者・自動車動線の整序化、バスターミナルの機能強化を進めるとともに、歩道及び自転車通行帯の整備やバリアフリー化、放置自転車や違法駐車対策の推進により駅利用者の利便性向上を図ります。
- ・JR 成田駅西口駅前には所在する市有地の有効活用と市民の利便性向上を目指し、官民連携による土地の高度利用等を図り、駅前にふさわしい、にぎわいの創出と魅力ある施設を新たに整備するとともに、駅周辺のバリアフリー化を推進します。
- ・駅前広場では市内を訪れる観光客の利便性や回遊性を高めるために、観光案内所の機能強化や多言語による観光案内板等の情報提供機能の拡充等、観光客に対する各種サービス機能の形成を推進します。
- ・日本遺産を構成する門前町の良好な景観形成を進めるため、セットバック事業に伴うファサード整備や、観光案内板の統一化と整序に努めます。
- ・成田山新勝寺表参道周辺地区は、平成 30（2018）年 3 月に指定した景観形成重点地区における景観形成方針及び景観形成基準を活用し、門前町の街並みにふさわしい良好な景観を保全・創出します。
- ・不動ヶ岡地区では、土地区画整理事業により計画的な市街地整備を進め、住居系の土地利用に加え、商業・業務系の土地利用も可能な用途地域への変更を検討します。
- ・若者に魅力的なまちづくりを進めるため、イベント空間の確保等に努めます。
- ・歩行者利便増進道路（ほこみち）制度などを活用し、道路等の公共空間の積極的かつ新たな利用を促すことで、まちの活性化やにぎわいの創出を図ります。
- ・成田市文化芸術センターは、交流拠点や市民活動の拠点として更なる活用を目指します。

② 都市拠点

ア. ウイング土屋地区

- ・本市の商業機能を担う中核的な拠点として、商業・業務機能、全市及び地域に対する公共・公益サービス機能等の都市機能の充実を図ります。
- ・ウイング土屋地区では、鉄道事業者との連携により（仮称）土屋駅の設置を検討するとともに、空港と地域を結ぶ拠点として交流機能の形成と周辺の土地利用の活性化に努めます。

イ. 公津の杜地区

- ・公津の杜駅を中心とする拠点として、商業・業務機能、全市及び地域に対する公共・公益サービス機能等の都市機能の充実を図ります。
- ・駅及びその周辺の移動円滑化や駐輪場の維持管理、歩道及び自転車通行帯の整備、バリアフリー化、放置自転車や違法駐車対策の推進により駅利用者の利便性向上を図ります。
- ・地域活動や交流の場づくりに向け、公津の杜コミュニティセンターや併設の子育て支援センター（公津の杜なかよしひろば）の利用促進に努めます。
- ・若者に魅力的なまちづくりを進めるため、イベント空間の確保等に努めます。
- ・歩行者利便増進道路（ほこみち）制度などを活用し、道路等の公共空間の積極的かつ新たな利用を促すことで、まちの活性化やにぎわいの創出を図ります。
- ・国際医療福祉大学の開学に伴い、学生等の若年層を対象とした住宅需要の高まりが見込まれるため、合理的かつ効果的な住居系の土地利用を検討します。
- ・公津の杜駅周辺の市街化調整区域では、駅周辺としてのポテンシャルを生かし、地区計画制度の活用などにより、計画的な市街地形成を図るとともに、地区の熟度に応じて市街化区域への編入を検討します。

ウ. 赤坂地区

- ・本市の商業機能を担う中核的な拠点として、商業・業務機能、全市及び地域に対する公共・公益サービス機能等の都市機能の充実を図るとともに、生涯学習や子育て等を支援する多機能複合施設の整備に向けた検討を進めます。
- ・高齢者の活動拠点となっている赤坂ふれあいセンターや、男女共同参画社会の形成を推進するための活動拠点となっている男女共同参画センターの更なる活用に向けた利用促進に努めます。

③ 学術・医療集積拠点

- ・公津の杜駅周辺では、国際医療福祉大学と連携し、学術・医療機能の形成を推進します。

④ レクリエーション拠点

ア. 中台運動公園

- ・高齢者や障がい者が利用できる設備や公園内のバリアフリー化、既存設備の有効活用等によって地域住民の身近な憩いの場を確保し、多様化するスポーツニーズに対応するため、用途地域の変更を検討するとともに、施設の機能拡充に努めます。
- ・災害時避難場所としての機能強化を推進します。

イ. 印旛沼周辺

- ・自然の生態を有し、水産業の営みの場となる印旛沼周辺では、無秩序な開発を抑制し、市民の憩いの場や景観資源として保全・活用に努めます。
- ・市民や観光客などが水辺環境に親しめる場として、環境の整備や自然を活用した公園の整備・拡充などにより、レクリエーション拠点としての機能形成を目指します。

⑤ 歴史観光拠点

ア. 新勝寺周辺

- ・日本遺産への登録を受けて、歴史的、文化的資源の保全及び地域のレクリエーション活動の場としての活用に努めます。
- ・成田山新勝寺表参道周辺地区は、平成30(2018)年3月に指定した景観形成重点地区における景観形成方針及び景観形成基準を活用し、門前町の街並みにふさわしい良好な景観を保全・創出します。
- ・参道商店街では、歴史的風情を生かした良好な町並みを形成するために、歴史的建造物の保全・活用やセットバック、電線類の地中化、看板整序等による環境整備や、駐車場の拡充、空き店舗活用の推進等により、地域のブランドイメージの定着化を目指します。
- ・観光客にやさしいまちづくりに向け、多言語による観光案内板整備等による各種観光サービス機能、情報提供機能の拡充やバリアフリー化を推進します。
- ・参詣客等の車利用による交通渋滞を緩和するために、適切な交通規制を要請するとともに、周辺駐車場の利用促進に努めます。
- ・市街地内の貴重な樹林を確保するために新勝寺周辺の樹林地の保全に努めます。

イ. 宗吾霊堂周辺

- ・日本遺産への登録を受けて、歴史的、文化的資源の保全及び地域のレクリエーション活動の場としての活用に努めます。
- ・宗吾霊堂周辺の樹林地では無秩序な開発を抑制し、市民の憩いの場や景観資源として保全・活用に努めます。

ウ. 麻賀多神社

- ・千葉県「郷土環境保全地域」に指定されている麻賀多神社周辺の樹林地では、無秩序な開発を抑制し、市民の憩いの場や景観資源として保全・活用に努めます。

(2) 広域、地域をつなぐ軸に関する方針

① 広域連携軸

- ・鉄道、国道51号、北千葉道路、富里IC線の広域連絡機能の維持・充実に努めます。
- ・北千葉道路は、東京方面及び首都圏主要都市等へのアクセス性や安全性向上に向け、早期整備を促進するとともに、適切な道路標識の設置や無秩序な屋外広告物の抑制により、良好な沿道景観の形成等に努めます。
- ・富里IC線は、物流等の産業交通に対応した車道幅員や安全な歩行空間の確保を促進します。

② 地域間交流軸

- ・国道464号、市道郷部線、市道ニュータウン中央線、成田七栄線等の幹線道路や鉄道は地域間を連絡する軸として整備、機能の維持・充実に努めます。

- ・本市の中心地である JR 成田駅・京成成田駅と各地域を連絡する路線バス及びコミュニティバスについては、利用者ニーズに即した運行形態の形成や機能拡充が図られるよう、事業者との連携に努めます。
- ・成田駅周辺とウイング土屋地区を結ぶ新たな地域間交流軸としての機能が期待される馬橋竹下線については、事業化に向けた検討を進めます。

③ 水と緑の軸

- ・印旛沼周辺では、良好な自然環境を生かした観光レクリエーション機能の形成や、サイクリングコース、遊歩道等の水と緑をつなぐ動線の整備に努めます。
- ・根木名川周辺では、川沿いに整備された遊歩道や根木名川親水公園等を生かし、うるおいある水辺空間としての親水機能形成に努めます。
- ・印旛沼、根木名川の治水対策を図り、洪水浸水想定区域に指定された区域では、防災体制の強化を図ります。

(3) 地域の特色あるエリアに関する方針

① 計画的な市街地を形成するエリア

ア. 低層住宅地

- ・成田ニュータウンや土地区画整理事業によって整備された、はなのき台地区、公津の杜地区等の低層住宅地では、地区計画の活用などにより、戸建て住宅を中心とした落ち着いたある良好な住宅市街地の維持・保全に努めます。
- ・その他の低層住宅地では今後も良好な居住環境を維持するため、戸建て住宅を中心とした低層低密な住宅市街地の形成に努めます。

イ. 中高層住宅地

- ・成田ニュータウンや公津の杜地区の中高層住宅地では、中高層の集合住宅を中心に、戸建て住宅も共存する住宅市街地の維持・形成に努めます。
- ・地区計画の活用などにより、目指すべき土地利用の誘導を図るとともに、日照、通風及び採光に配慮した住環境の形成を促進します。

ウ. 一般住宅地

- ・一般住宅地では、居住環境の保全とともに、生活利便施設、医療・福祉施設、公共公益施設等の立地を許容する住宅市街地の形成に努めます。
- ・幹線道路沿道においては沿道サービス施設を、また鉄道駅周辺においては駅周辺の利便性を生かした適切な土地利用を図ります。

エ. 複合市街地

- ・成田駅、公津の杜駅周辺の複合市街地では、土地の高度利用により新たな居住や都市機能を誘導し、駅前にふさわしい良好な市街地形成を進めます。

- ・ウイング土屋地区、赤坂地区の複合市街地では、土地の高度利用による商業・業務施設の誘導を図り、にぎわいの形成に努めます。
- ・新勝寺や宗吾霊堂周辺の複合市街地では、周辺の住宅への影響を配慮しつつ、観光振興に資する商業施設等の誘導を図り、にぎわいの創出に努めます。
- ・その他の複合市街地では、居住環境の保全に努めつつ、沿道サービス施設の誘導や既存の業務施設と住宅が共存できる環境づくりに努めます。
- ・密集市街地については、防火地域・準防火地域の指定に応じた市街地の不燃化を促進するとともに、建て替えに伴うオープンスペースの確保、狭あい道路の拡幅などによる住環境の改善に努めます。
- ・不動ヶ岡地区では、土地区画整理事業により計画的な市街地整備を進め、住居系の土地利用に加え、商業・業務系の土地利用も可能な用途地域への変更を検討します。

② 空港と一体となった地域づくりを進めるエリア

- ・(仮称)土屋駅周辺では、空港と地域を結ぶ交流・にぎわいの場として、新駅整備に向けた取組みの進捗に応じて居住環境の整備や新たな機能の形成を検討します。

③ 広域連携軸を活用し適切な土地利用の誘導を図るエリア

- ・北千葉道路沿道や鉄道駅周辺の新たな開発需要が見込まれる地域では、その需要動向と周辺環境との調和などを勘案し、地区計画制度の活用や市街化区域への編入などにより、適切な土地利用の誘導を図ります。
- ・土地利用の現状や今後の動向を踏まえ、幹線道路沿道の用途地域の見直しを図ります。

④ 自然環境と生活環境が調和するエリア

- ・無秩序な開発の抑制により農地や里山等の良好な自然環境の保全・活用を図るとともに、既存集落等では自然環境や生産基盤と調和した良好な住環境の維持に努めます。
- ・地域コミュニティの中核を担う地域の拠点として公民館や学校施設などの公共施設の活用を推進します。
- ・印旛沼周辺などに広がる優良農地では、農地の生産性の向上を図るため、農業経営の効率化、高度化に向けた農地の集積・集約化を促進します。
- ・農地等の利用の最適化を推進し、遊休農地の発生防止・解消に努めます。
- ・市民農園、観光農園等の活用を促進し、農地の保全と地域振興を図ります。
- ・地域コミュニティの維持及び生活利便性の向上に向けて、以下の「市街化調整区域における土地利用方針」に基づく適切な土地利用の誘導を図ります。
 - 市街化区域周辺：スプロール化を防止し、開発需要が発生した場合にはその需要動向と周辺環境との調和などを勘案し、地区計画制度の活用や市街化区域への編入などにより、適切な開発誘導を行います。
 - 鉄道駅周辺：駅周辺では、駅徒歩圏での公共公益施設、商業施設等の立地や新たな住宅地の形成を図るなど、良好な住環境の整備を誘導します。

- ▶ 大規模既存集落指定区域：地域コミュニティの維持等を図るため、住宅や生活利便性の向上に資する施設、自然資源を活用した地域振興に寄与する施設を誘導します。

(4) その他の方針

- ・長期未着手の都市計画道路である栗山竹林線については、廃止を含めた都市計画の変更を検討します。
- ・4車線国道沿道については、沿道環境への影響を考慮し、用途地域の変更を検討します。
- ・中心市街地等における連続した歩行空間の確保や、計画的なバリアフリー化を推進します。
- ・通勤・通学・買物等における自転車利用を促すため、自転車通行帯の整備を推進します。
- ・既存の都市基盤を活用し、良好な住宅環境を保つため、空き家の適正管理・有効活用の取り組みを推進します。
- ・住居系の用途地域における学校給食共同調理場などの公益性の高い施設の整備や更新にあたっては、地区計画制度の活用を検討し、周辺住民の理解を得られた段階で適切な配置計画に基づいた施設の誘導を図ります。
- ・移転した後の旧成田市公設地方卸売市場の市場用地については、引続き流通業務地とします。