

第3節 中郷・久住地域

1 地域の現況

(1) 地域の特徴と人口

本市のほぼ中央部に位置する本地域は、農地や山林が多く、農業基盤整備が進んでおり、集落が丘陵地に沿って点在しています。

大部分が市街化調整区域となっていますが、久住駅前の市街化区域では土地区画整理事業によって良好な住宅地が整備されています。そのため、駅周辺の拠点性向上、公共交通ネットワークの維持・充実等による住みやすい生活環境を整備することで、市街化区域内への人口定着を促進していくことが求められます。

また、本地域の大部分は航空機騒音地域に指定されており、適切な航空機騒音障害防止対策及び騒音地域における地域振興に向けた取組みを行うことで良好な生活環境を維持し、地域の活性化につなげていく必要があります。

本地域南側には野毛平工業団地が整備されており、空港までのアクセスも良いことから空港との近接性を生かした空港関連産業の充実が期待されます。

また、ウイング土屋地区周辺では新駅整備が検討されているため、空港との近接性を生かし、交流とにぎわいを生む新たな機能の形成が期待されます。

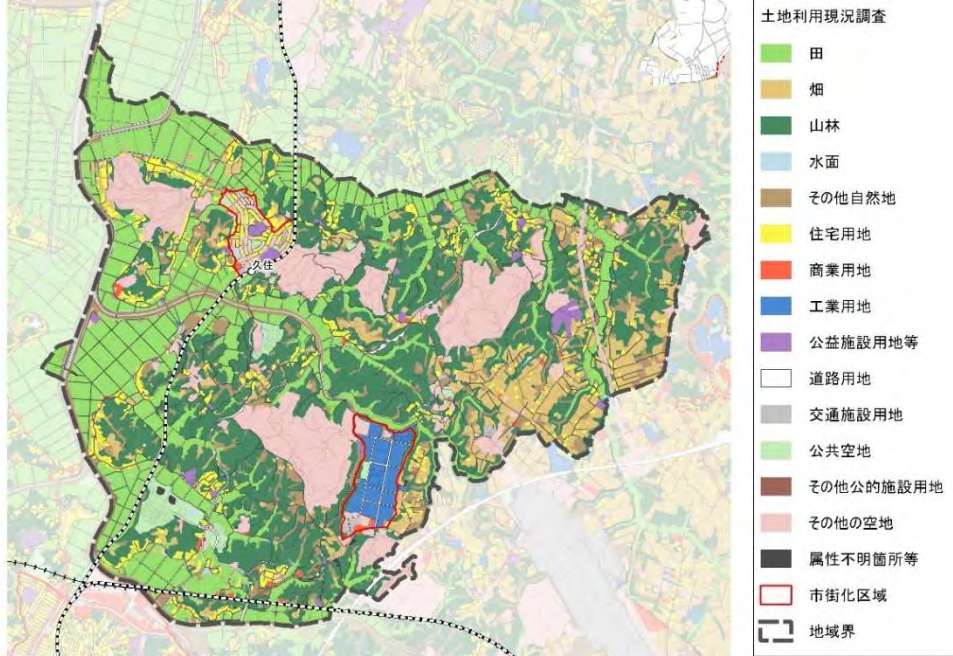
■表：中郷・久住地域の人口の現況

		中郷・久住地域	全市に対する 地域の割合	全 市
面積 (ha)		3,428.9	16.0%	21,384.0
人口 (人)	令和 4 (2022)年	6,135	4.7%	130,202
	平成 28(2016)年	5,776	4.4%	131,901
増加率 (%)	平成 28(2016)～令和 4 (2022)年	6.2	—	-1.3
人口密度 (人/ha)	令和 4 (2022)年	1.8	—	6.1
	平成 28(2016)年	1.7	—	6.2
令和 3 (2021)年 年齢 3 階層別 人口割合 (%)	年少人口	18.9	—	12.8
	生産年齢人口	56.0	—	63.4
	老年人口	25.1	—	23.7
世帯数 (世帯)	令和 4 (2022)年	2,409	3.8%	62,792
	平成 28(2016)年	2,150	3.6%	59,298

出典：住民基本台帳（各年 3 月末日）

(2) 土地利用

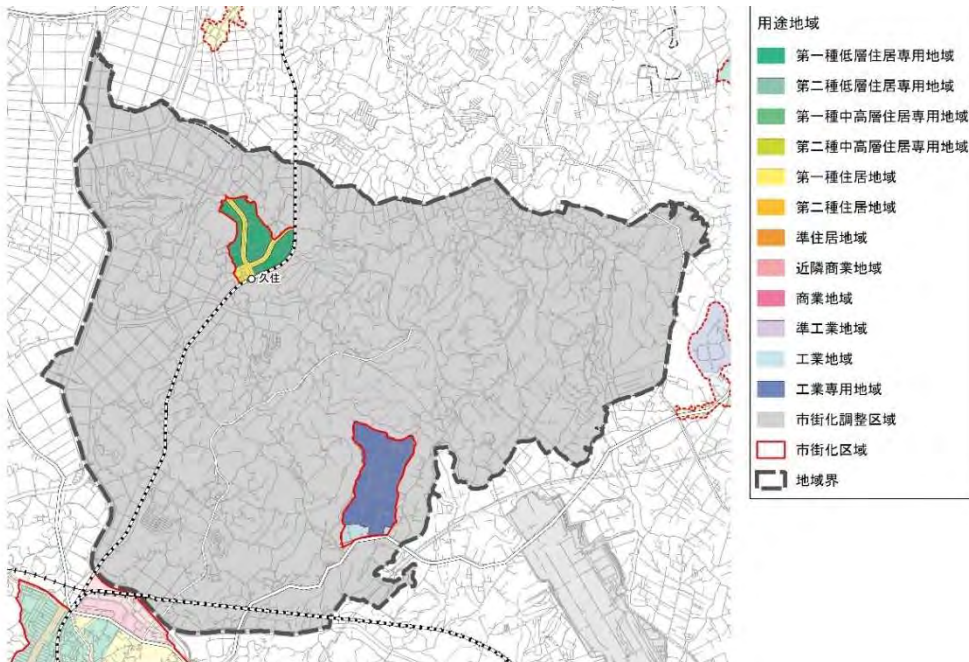
本地域では、西部に水田、中央部から東部にかけて山林及び畑地が広がっています。また、その他の空地（ゴルフ場）が各所に存在しており、自然的土地利用が大部分を占めています。地域内の市街化区域は、それぞれ住宅用地、工業用地として利用されています。



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134.0ha（3.9%）が市街化区域、3,294.9ha（96.1%）が市街化調整区域に指定されています。用途地域は久住駅前地区に第一種低層住居専用地域と第一種住居地域、野毛平工業団地に工業地域と工業専用地域が指定されています。

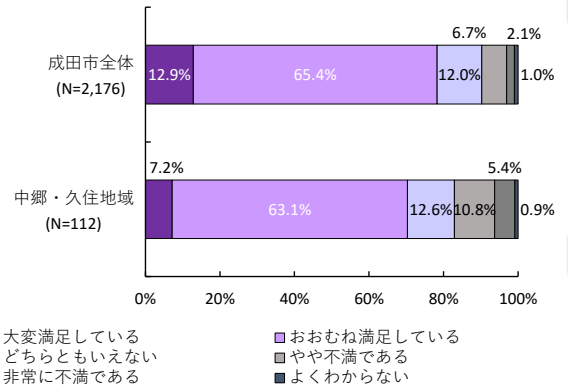


2 地域の意向

(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、市全体よりも低く 70.3% となっています。

■ 図：住みごころ



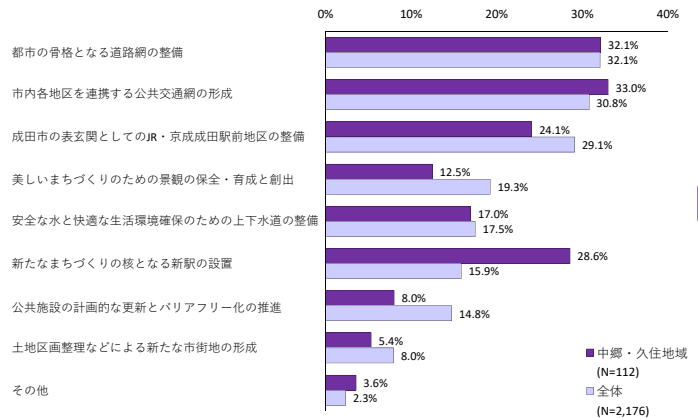
出典：成田市市民意識調査（平成 31 年）

(2) 改善してほしい点

本地域では「公共交通網の形成」が最も多く、次いで「道路網の整備」、「新駅の設置」となっており、道路網や公共交通網の整備が求められています。

「公共交通網の形成」、「新駅の設置」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

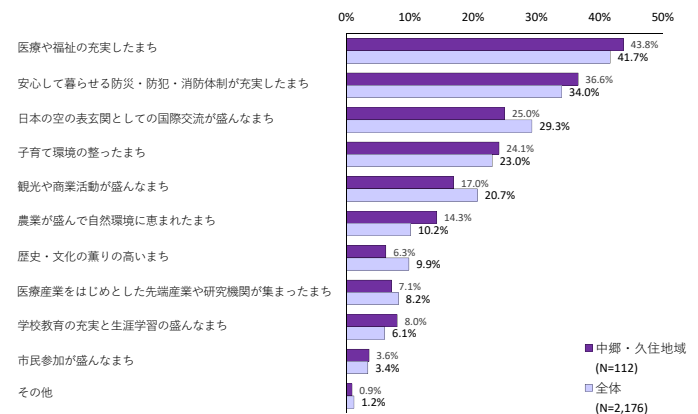


出典：成田市市民意識調査（平成 31 年）

(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「医療や福祉の充実したまち」、「安心して暮らせる防災・防犯・消防体制が充実したまち」、「子育て環境の整ったまち」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

空港と共生し、 多様な交流と活力を生む、緑豊かなまち

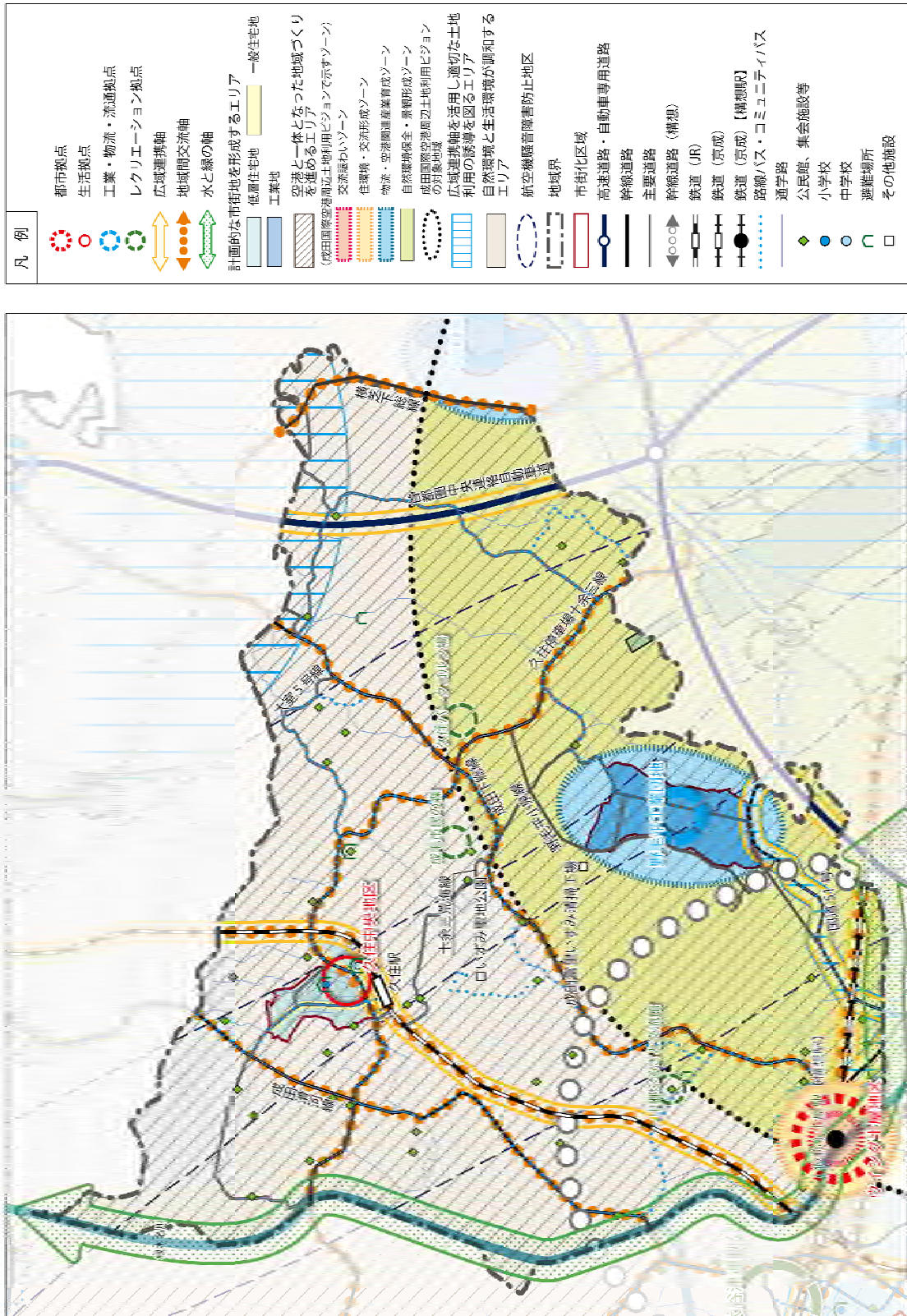
適切な騒音対策と併せて、地域の活性化に資する土地利用の誘導や空港を生かした景観づくり等の騒音地域における地域振興を進めることで、空港との共生による発展を目指します。

また、根木名川や取香川の水辺や水田、里山といった良好な自然環境の活用とウイング土屋地区周辺における新たな交流の創出を目指します。

(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 _____
久住中央地区では、鉄道駅周辺のポテンシャルを生かし、地域住民の生活利便性の向上に資する機能の維持・集積を目指します。
また、地域内の集落から久住駅、本市の中心地への移動利便性を高めるため、公共交通ネットワークの維持・充実を目指します。
- ②「活気あふれる、訪れたいまちづくり」に向けて _____
騒音地域における地域振興施策を進め、空港と一体となった地域づくりを目指すとともに、成田富里いずみ清掃工場の余熱を利用した諸機能の形成により、他地域住民を含めた新たな交流の創出を目指します。
- 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 _____
久住中央地区では、整備された都市基盤を活用した良好な住宅地形成を進め、人口定着を目指します。航空機騒音地域での適切な航空機騒音障害防止対策や根木名川周辺での減災対策の推進により良好な居住環境形成を目指します。
- 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 _____
空港との近接性を生かし、野毛平工業団地における空港関連機能の充実や更なる機能強化を図るとともに、ウイング土屋地区周辺における新たな交流を創出する土地利用について検討します。
また、魅力的な景観を有する取香川の花の回廊や、谷津田や里山等の自然環境を生かしつつ、日本の空の玄関口にふさわしい景観形成を目指します。

■ 図：中郷・久住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 生活拠点

ア. 久住中央地区

- ・地域住民の日常生活の利便性を高める生活拠点として、鉄道駅のポテンシャルを生かし、地域の利便性を高める商業サービス機能や地域に対する公共サービス機能などの形成に努めます。
- ・拠点間で各種機能の相互補完を可能とするため、中心拠点や各地域の拠点等とのアクセス性の向上に向け、現在の公共交通の機能維持・充実を図ります。
- ・周辺地域からのアクセス性向上のために、久住駅周辺における駐輪場の維持管理に努めるとともに、駅及びその周辺の移動円滑化に努めます。

② 工業・物流・流通拠点

ア. 野毛平工業団地

- ・野毛平工業団地では、空港との近接性を生かし、空港関連機能の充実や更なる機能強化に努めます。
- ・周辺環境との調和に配慮しつつ、良好な生産環境の維持・形成に努めます。

③ レクリエーション拠点

ア. 成毛市民の森

- ・成毛市民の森は城址などの歴史的資源の保全に努めるとともに、地域のレクリエーション活動の場等として活用します。

イ. 久住パークゴルフ場

- ・久住パークゴルフ場は、施設の利用を促進し、地域振興を図ります。

ウ. 中郷ふるさと交流館

- ・既存設備・施設の良好な管理運営を行うとともに、施設の利用促進に努めます。

(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、北千葉道路の広域連絡機能の維持・充実を図ります。
- ・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。

2 地域間交流軸

- ・県道成田滑河線、県道久住停車場十余三線、県道成田下総線、県道横芝下総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・充実を図ります。

3 水と緑の軸

- ・根木名川や取香川周辺では、取香川の花の回廊をはじめ、水辺や水田、里山等の自然環境を生かした良好な景観形成を図るとともに、サイクリングコースや遊歩道などの水と緑をつなぐ動線の整備に努めます。
- ・雨水排水機能の強化を図るため根木名川の河川改修を促進します。

(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

- ・土地区画整理事業によって整備された久住中央地区では、地区計画の活用などにより、低層の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形成に努めます。

イ. 一般住宅地

- ・幹線道路沿道の一般住宅地では、沿道サービス施設や生活利便施設等の秩序ある立地を誘導し、良好な住環境の形成を図ります。

ウ. 工業地

- ・計画的に整備された野毛平工業団地では、工業地として生産環境の拡充を図ります。

2 空港と一体となった地域づくりを進めるエリア

- ・航空機騒音地域では、住宅防音工事などの航空機騒音障害防止対策を適切に実施し、生活環境の保全に努めます。
- ・空港と地域の共生を図るため、共同利用施設、防音集会所などの適切な維持管理に努めるとともに、地域振興施策として成田富里いずみ清掃工場の余熱を利用した施設の整備を図

ります。

- ・(仮称)土屋駅周辺では、空港との近接性を生かした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。
- ・取香川沿いの里山等では、環境学習、体験学習の場などの交流の場の提供に努めます。
- ・成田国際空港周辺に残る北総台地特有の自然環境を生かし、日本の空の玄関口にふさわしい景観形成を推進します。

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

- ・国道51号沿道では、周辺環境への影響を考慮しつつ、工場や物流施設などの立地誘導による産業機能の形成を促進します。

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って農地や里山等の良好な自然環境の保全・活用、地域内の貝塚や城址の保全に努めるとともに、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等の公共施設の活用を推進します。
- ・根木名川、尾羽根川沿いや台地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。

(4) その他の方針

- ・地域振興施策として成田富里いずみ清掃工場の余熱を利用した施設の整備を図ります。
- ・成田富里いずみ清掃工場へのアクセス機能や余熱利用施設の利便性を高めるため、市道野毛平小泉線、市道十余三荒海線の整備を進めます。
- ・いずみ聖地公園は市民ニーズに対応した墓地の整備を進めます。