

第4節 遠山地域

1 地域の現況

(1) 地域の特徴と人口

本市の南部に位置し、富里市、芝山町と接する本地域には、日本の空の玄関口である成田国際空港があり、空港周辺には、ホテルや物流施設などの空港関連産業が多数立地していることに加え、さくらの山など空港を生かした観光資源があり多くの波及効果を与えています。

今後も空港や畑ヶ田地区に開院した国際医療福祉大学成田病院の立地による優位性を生かしたまちづくりを進めていく必要があります。

本地域は空港の機能拡充や医療関連産業の集積等により、今後も人口増加が見込まれることから各種サービス機能の誘導等による拠点性の向上や公共交通利用環境の改善、新たな公共交通ネットワークの整備により利便性の高い地域づくりを推進していくことが求められます。

また、本地域では空港を起終点とした人と物の移動が多いことから、成田国際空港へのアクセス性の向上と併せて、成田駅周辺市街地と市内各地域への連絡性を高めるための道路網の形成を図る必要があります。

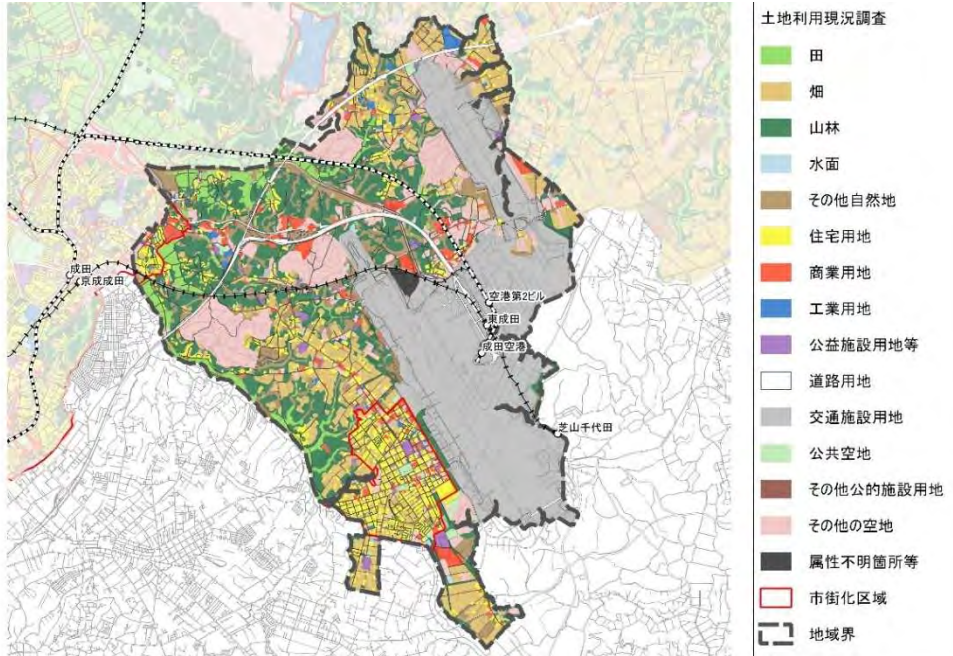
■表：遠山地域の人口の現況

		遠山地域	全市に対する 地域の割合	全 市
面積 (ha)		3,855.9	18.0%	21,384.0
人口 (人)	令和4(2022)年	19,429	14.9%	130,202
	平成28(2016)年	18,610	14.1%	131,901
増加率 (%)	平成28(2016)～令和4(2022)年	4.4	－	-1.3
人口密度 (人/ha)	令和4(2022)年	5.0	－	6.1
	平成28(2016)年	4.8	－	6.2
令和3(2021)年 年齢3階層別 人口割合 (%)	年少人口	12.7	－	12.8
	生産年齢人口	69.2	－	63.4
	老年人口	18.0	－	23.7
世帯数 (世帯)	令和4(2022)年	10,323	16.4%	62,792
	平成28(2016)年	9,442	15.9%	59,298

出典：住民基本台帳（各年3月末日）

(2) 土地利用

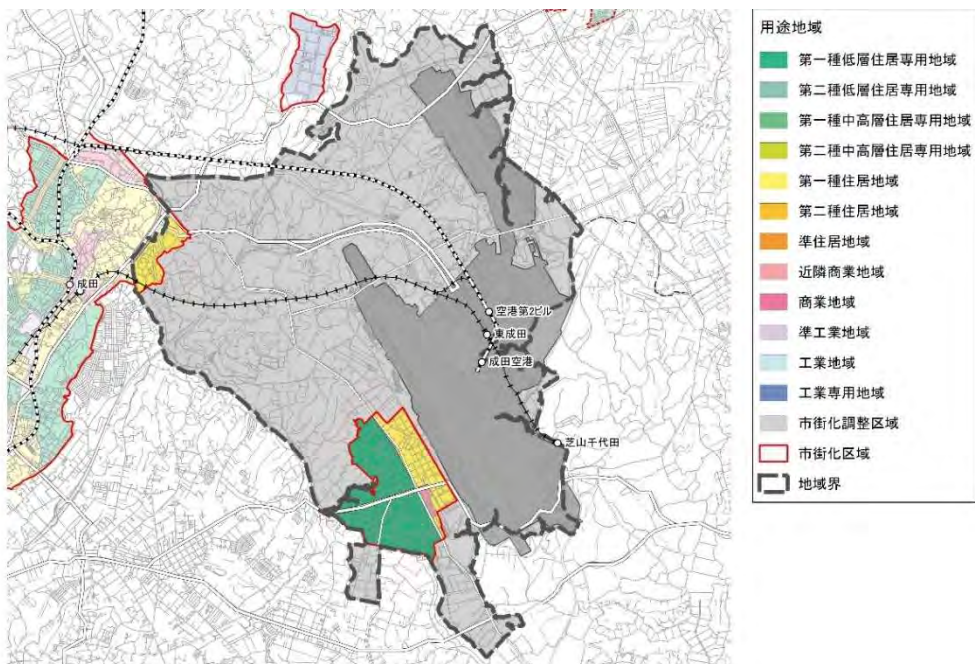
本地域東南部には、日本の空の玄関口となっている成田国際空港があり、地域面積の約 1/4 を占めています。市街化区域は主に住宅用地として利用されており、国道 295 号沿道では商業用地が点在していますが、地域の大部分は畑地や山林となっています。



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 343.3ha (8.9%) が市街化区域、3,511.6ha (91.1%) が市街化調整区域に指定されています。用途地域は第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域が指定されています。

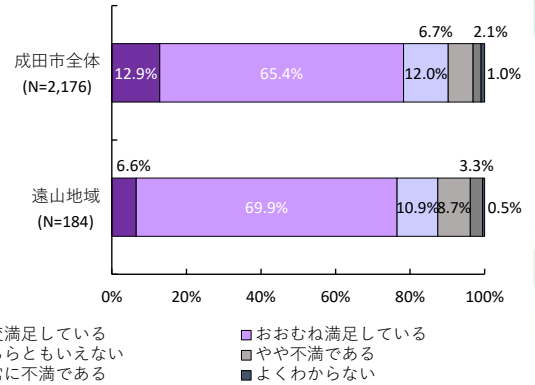


2 地域の意向

(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76.5%となっています

■図：住みごころ



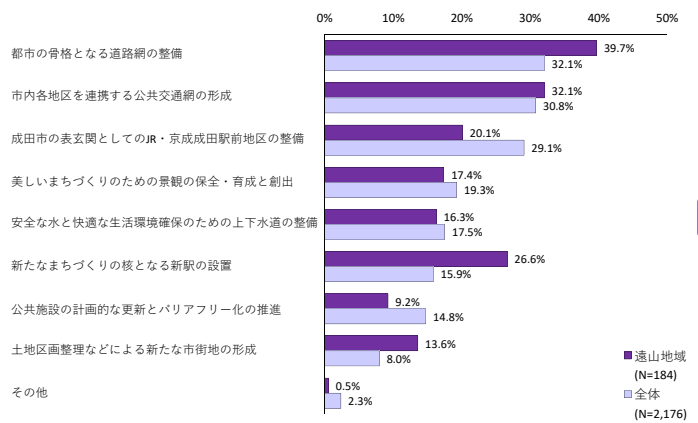
出典：成田市市民意識調査（平成31年）

(2) 改善してほしい点

本地域では「道路網の整備」が最も多く、次いで「公共交通網の形成」、「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。

「道路網の整備」、「公共交通網の形成」、「新駅の設置」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

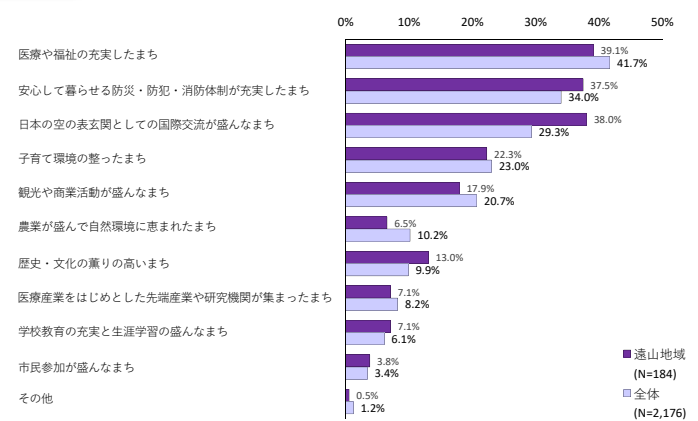


出典：成田市市民意識調査（平成31年）

(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「防災・防犯・消防体制が充実したまち」、「国際交流が盛んなまち」、「歴史・文化の薫りの高いまち」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

空港を核とした人々の交流により、 更なるにぎわいと活力が生まれるまち

空港周辺としての地域特性を生かし、市民・観光客・空港従業者等の交流を生み出し、更なるにぎわいづくりを目指します。

また、空港周辺に物流・空港関連産業や医療関連産業の集積を図ることで、本市の産業を支える活力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

三里塚地区では、既存の都市基盤を活用しつつ、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

成田国際空港は、本市と世界をつなぐ国際的な交流の拠点として、更なる機能強化を推進するとともに、さくらの山や三里塚さくらの丘などの空港の風景を生かした観光資源の活用を図り、観光客の来訪促進を目指します。

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

空港に近接する地区として、引き続き良好な住環境の形成を図るとともに、交通量の多い県道八日市場佐倉線や県道成田松尾線等の交通安全対策を進めます。また、航空機騒音地域では適切な航空機騒音障害防止対策を進めることで、良好な生活環境の保全を目指します。

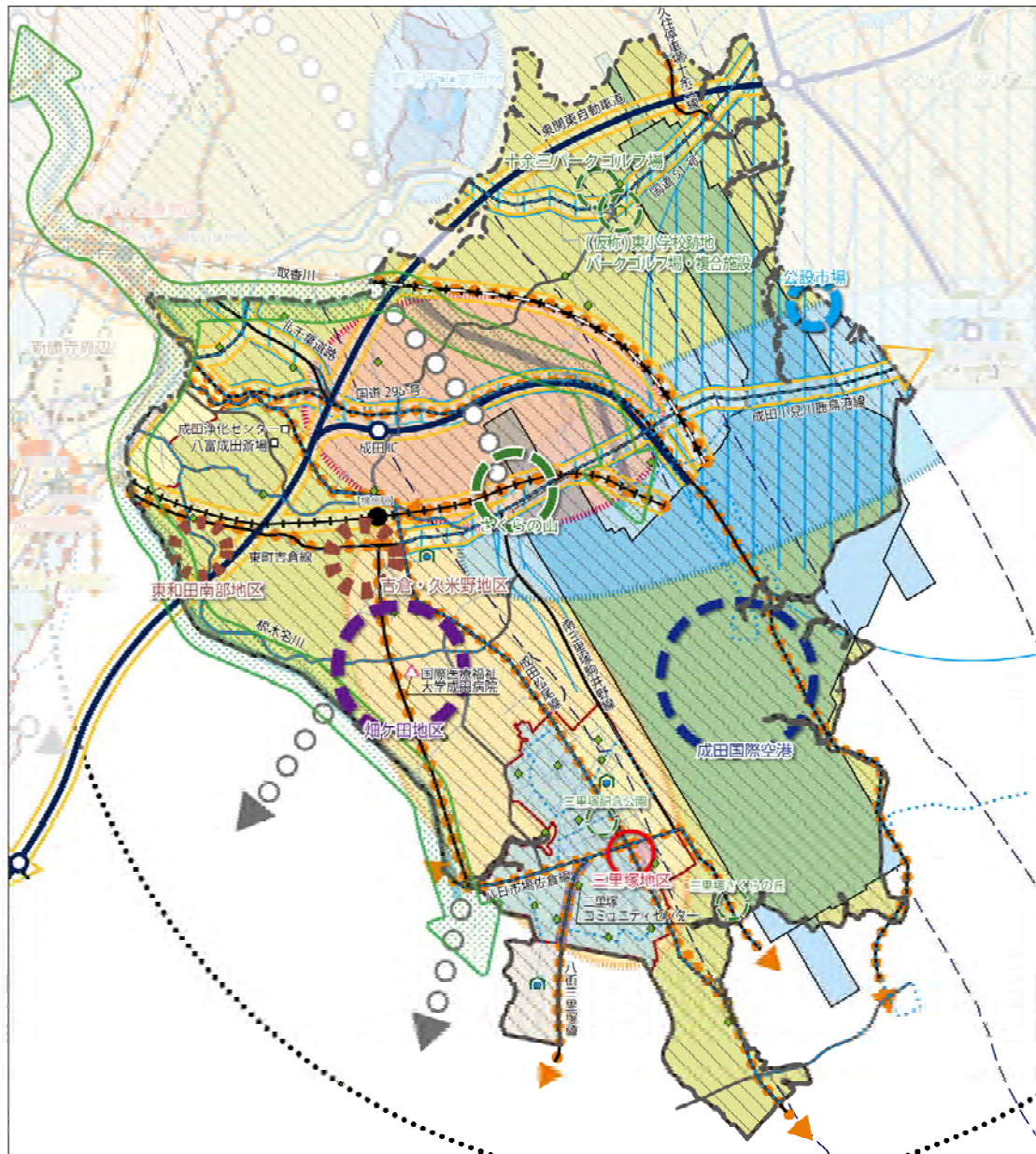
④ 「ポテンシャルを生かした成田らしいまちづくり」に向けて

吉倉・久米野地区においては、土地区画整理事業により、良好な環境を有した住宅地として整備を図ります。東和田南部地区においては、工業・物流・流通機能と合わせて、医療関連機能も視野に入れた土地利用の計画的な誘導、集積を図ります。

畑ヶ田地区において国際医療福祉大学成田病院を核とした医療関連産業の集積を促進するとともに、本市の中心拠点等へのアクセス性を高めることで国家戦略特区を活用した国際的な医療拠点の形成を目指します。

また、県道成田小見川鹿島港線周辺での空港関連産業の集積や国道295号周辺でのにぎわいや物流の拠点形成を図ることで、空港立地を生かしたまちづくりを進めます。

■図：遠山地域のまちづくり方針図



凡例			
○ 生活拠点	計画的な市街地を形成するエリア	○ 航空機騒音障害防止地区 路線バス・コミュニティバス
● 国際交流拠点	低層住宅地	--- 地域界	— 通学路
● 工業・物流・流通拠点	一般住宅地	■ 市街化区域	◆ 公民館、集会施設等
● 学術・医療集積拠点	空港と一体となった地域づくりを進めるエリア (成田国際空港周辺土地利用ビジョンで示すゾーン)	— 幹線道路	● 小学校
● レクリエーション拠点	変遷エリアゾーン	— 主要道路	○ 中学校
● 土地区画整理事業予定地	住環境・交流形成ゾーン	— 幹線道路(構想)	○ 遊離場所
⇄ 広域連携軸	物流・空港関連産業育成ゾーン	— 鉄道(JR)	△ 病院
⇄ 地域間交流軸	自然環境保全・景観形成ゾーン	— 鉄道(京成)	□ その他施設
⇄ 水と緑の軸	成田国際空港周辺土地利用ビジョンの対象地域	— 鉄道(京成)【構想駅】	
	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		
	自然環境と生活環境が調和するエリア		

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 まちづくりの進め方

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. 三里塚地区

- ・地域住民の日常生活の利便性を高める生活拠点として、既存の都市機能を活用した商業・業務機能、地域に対する公共サービス機能の維持・充実を図ります。
- ・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シビリティの向上に向け、現在の公共交通の機能維持・充実を図ります。

② 国際交流拠点（成田国際空港）

- ・成田国際空港は本市と世界をつなぐ交流拠点として、成田空港機能強化を促進するとともに、本市の情報提供拠点、交流拠点となる機能の形成を推進します。

③ 工業・物流・流通拠点

- ・成田市公設地方卸売市場は、農水産物の加工や海外への輸出に必要な手続きを市場内で完結させ、迅速に輸出を行う事を可能とする「ワンストップ輸出拠点機能」を備えた日本初の卸売市場として、令和4（2022）年1月に成田国際空港隣接地に開場し、今後は成田国際空港との連携や、東関東自動車道、圏央道などの交通ネットワークを活用することで、より広域的な流通機能の充実・強化を推進します。

④ 学術・医療集積拠点

- ・畑ヶ田地区周辺では、成田国際空港への近接性を生かし、国際医療福祉大学成田病院の整備や医療関連産業の集積による国際的な医療・業務機能の形成を推進します。
- また、地区計画等の活用により計画的な拠点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。

⑤ レクリエーション拠点

ア. さくらの山

- ・さくらの山は市民をはじめ来訪者にとっても空港周辺の眺望を楽しめるレクリエーション拠点であり、本市の観光拠点として活用していくために、「空の駅さくら館」などの施設の利用促進に努めます。また、三里塚記念公園や三里塚さくらの丘等への回遊を促進するため、市内及び地域内の観光情報等の提供を推進します。

イ. 三里塚記念公園

- ・地域の歴史的、文化的資源であり、市街地内の良好な自然環境資源、景観資源である三里塚記念公園の樹木の保全・活用に努めます。

ウ. (仮称) 東小学校跡地パークゴルフ場・複合施設

- ・(仮称) 東小学校跡地パークゴルフ場・複合施設を整備することにより、ふれあいの機会の創出、スポーツツーリズムを推進します。

エ. 十余三パークゴルフ場

- ・十余三パークゴルフ場は、施設の利用を促進し、地域振興を図ります。

⑥ 土地区画整理事業予定地

- ・吉倉・久米野地区では、土地区画整理事業により、良好な環境を有した住宅地として整備を図ります。
- ・東和田南部地区では、空港方面と中心市街地を連絡する市道東町吉倉線の整備や東関東自動車道のスマート IC 構想と合わせて、土地区画整理事業による都市基盤整備を推進することで、空港への近接性やインターチェンジの利便性を生かした工業・物流・流通機能の強化や医療関連機能も視野に入れた土地利用の計画的な誘導、集積を図ります。
- ・吉倉・久米野地区、東和田南部地区では、土地利用の計画的な誘導、集積を図るとともに、地区の熟度に応じて市街化区域への編入を検討します。

(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、国道 295 号、県道成田小見川鹿島港線、北千葉道路、東関東自動車道等の広域連絡機能の維持・充実を図ります。
- ・広域連絡機能の拡充のため、東和田南部地区の東関東自動車道において、市道東町吉倉線と連結するスマート IC の設置に向けた取組みを推進します。
- ・国道 51 号、県道成田小見川鹿島港線は、物流等の産業交通に対応した機能強化や安全な歩行空間の確保を促進します。
- ・国道 295 号、北千葉道路、東関東自動車道は、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

- ・県道成田松尾線、県道久住停車場十余三線、県道八街三里塚線、県道八日市場佐倉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。
- ・地域間の連携や、学術・医療集積拠点（畑ヶ田地区）へのアクセス性を強化し新たな交通拠点となる構想駅の具体化に向けた検討を進めます。

- ・空港方面と中心市街地を連絡し、吉倉・久米野地区及び東和田南部地区の新たなまちづくりの骨格となる市道東町吉倉線、市道吉倉川栗2号線の整備を推進します。
- ・国際医療福祉大学成田病院を有する、学術・医療集積拠点（畑ヶ田地区）への富里市方面とのアクセス性向上を図るため、市道川栗畑ヶ田線の整備を推進します。
- ・空港周辺や三里塚の市街化区域内の幹線道路の歩道などにおいて、公共施設や観光施設案内等の整備と情報の充実、多言語化、統一的でわかりやすいサイン計画の推進に努めます。

③ 水と緑の軸

- ・取香川や根木名川の周辺では、豊かな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。
- ・根木名川、取香川などにおける治水対策を図ります。

(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

- ・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。
- ・都市の成熟に応じた住宅地の更新や、都市のバリアフリー化などに努めます。

イ. 一般住宅地

- ・県道八街三里塚線沿道については、周辺の土地利用との整合を図るため用途地域の変更を検討し、県道成田松尾線、県道八日市場佐倉線の沿道とともに、生活利便施設、医療・福祉施設、公共公益施設、沿道サービス施設等の立地を許容し、居住環境と調和した住宅市街地の形成に努めます。
- ・東和田、御所の内の一般住宅地では、成田駅周辺と一体となった良好な住宅市街地の維持・形成を促進します。
- ・都市の成熟に応じた住宅地の更新や、バリアフリー化などに努めます。

ウ. 複合市街地

- ・三里塚地区の複合市街地では、住宅、生活利便施設、医療・福祉施設、公共公益施設、商業・業務施設等の複合的な立地を誘導し、地域の活力を支える機能の形成に努めます。

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、地域の活性化に資する産業施設やレクリエーション施設の整備など各種地域振

興施策を推進します。

- ・吉倉・久米野地区では、成田空港の更なる機能強化や国際医療福祉大学成田病院の開院、さらには、空港周辺地域への関連企業の立地等に伴う新たな人口増加に適切に対応していくため、土地区画整理事業により新たな都市機能や住環境の整備を図ります。
- ・国道295号周辺では、観光客、市民、空港従業者等の交流・にぎわいの場としての機能形成や空港との近接性を活かした医療関連産業や物流・流通機能の集積を推進します。
- ・県道成田小見川鹿島港線周辺では、物流や空港関連産業の誘致、育成を進めます。
- ・取香川沿いの谷津田や里山等では、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、国道295号、県道成田小見川鹿島港線、市道南三里塚駒井野線沿道では、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。
- ・(主) 成田小見川鹿島港線IC(仮称)周辺では、工場・物流等の産業機能、観光レクリエーション機能の形成に向けた計画的な土地利用の誘導を推進します。
- ・(主) 成田小見川鹿島港線IC(仮称)周辺の市街化調整区域において新たな土地利用を誘導する際には、生産基盤の維持・保全、周辺集落との調和に配慮し、地区計画制度を含めた有効な土地利用を推進します。

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

- ・ 県道成田松尾線の交通量が増加していることから、県道機能の補完と通学路整備を目的とした市道西三里塚大清水線の整備を推進します。
- ・ し尿・浄化槽汚泥を適正に処理するために、成田浄化センターの老朽設備の計画的な修繕による機能維持に努めるとともに、施設の建て替えを推進します。
- ・ 八富成田斎場は計画的な修繕による機能維持に努めるとともに、将来的な建て替えを検討するなど、効果的な施設の利用を図ります。

1 地域の現況

(1) 地域の特徴と人口

本市の北部に位置し、利根川を隔てて茨城県に接する本地域は、平成18(2006)年3月の合併以降も全域が区域区分を定めない非線引き都市計画区域となっており、滑河駅を中心とした県道成田滑河線沿道に用途地域が指定されています。本地域は、令和3(2021)年に大栄都市計画区域と統合し、下総大栄都市計画区域となりました。大栄地域と連携した相互補完型の一体的な都市づくりを進めるとともに、人口減少・高齢化の進展等が懸念されることから、生活拠点となる滑河駅周辺的生活利便性と住みやすさの底上げが求められています。地域東側には圏央道が整備され、平成27(2015)年6月の神崎IC-大栄JCT間の開通によって成田国際空港や首都圏各地とのアクセス性の向上が図られています。そのため、空港との近接性を生かした産業機能の誘導等を進めることで、圏央道整備の波及効果を地域の活性化につなげていく必要があります。

本地域には鉄道のほか、路線バスの代替交通としてコミュニティバスが運行しており、高齢化の進展に伴い、誰もが利用できる公共交通機関の需要の増加が見込まれ、公共交通の利用環境の改善や公共交通ネットワークの維持・充実等が求められます。

地域内には滑河観音、小御門神社等の歴史的資源や利根川、根木名川等の自然資源が存在していることから、多様な資源を活用した特色あるまちづくりを進めていく必要があります。

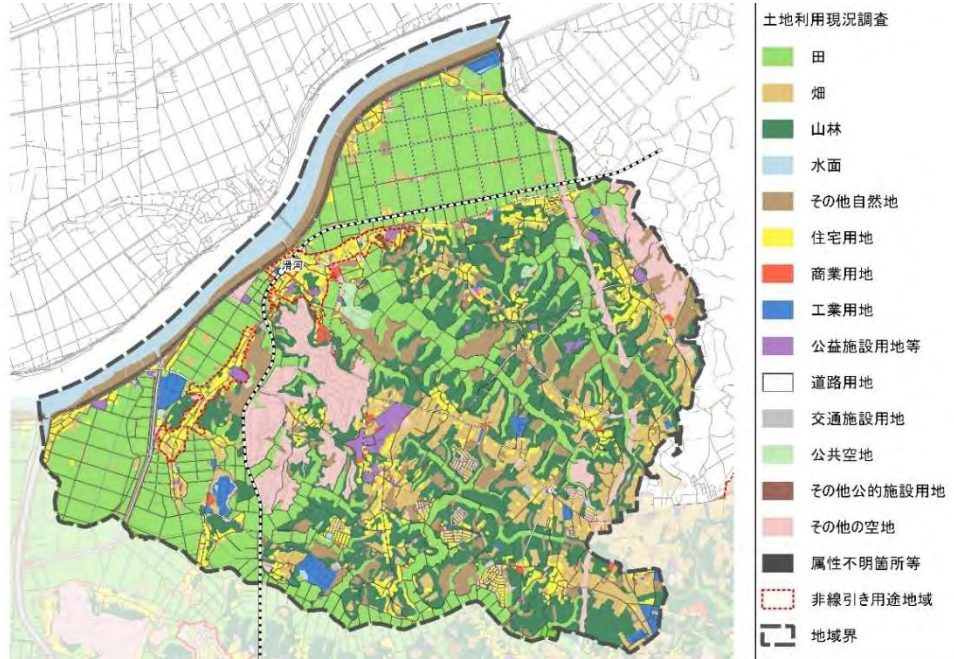
■表：下総地域の人口の現況

		下総地域	全市に対する 地域の割合	全 市
面積 (ha)		3,200.0	15.0%	21,384.0
人口 (人)	令和4(2022)年	6,324	4.9%	130,202
	平成28(2016)年	6,964	5.3%	131,901
増加率 (%)	平成28(2016)～令和4(2022)年	-9.2	-	-1.3
人口密度 (人/ha)	令和4(2022)年	2.0	-	6.1
	平成28(2016)年	2.2	-	6.2
令和3(2021)年 年齢3階層別 人口割合 (%)	年少人口	8.7	-	12.8
	生産年齢人口	52.9	-	63.4
	老年人口	38.4	-	23.7
世帯数 (世帯)	令和4(2022)年	2,821	4.5%	62,792
	平成28(2016)年	2,826	4.8%	59,298

出典：住民基本台帳（各年3月末日）

(2) 土地利用

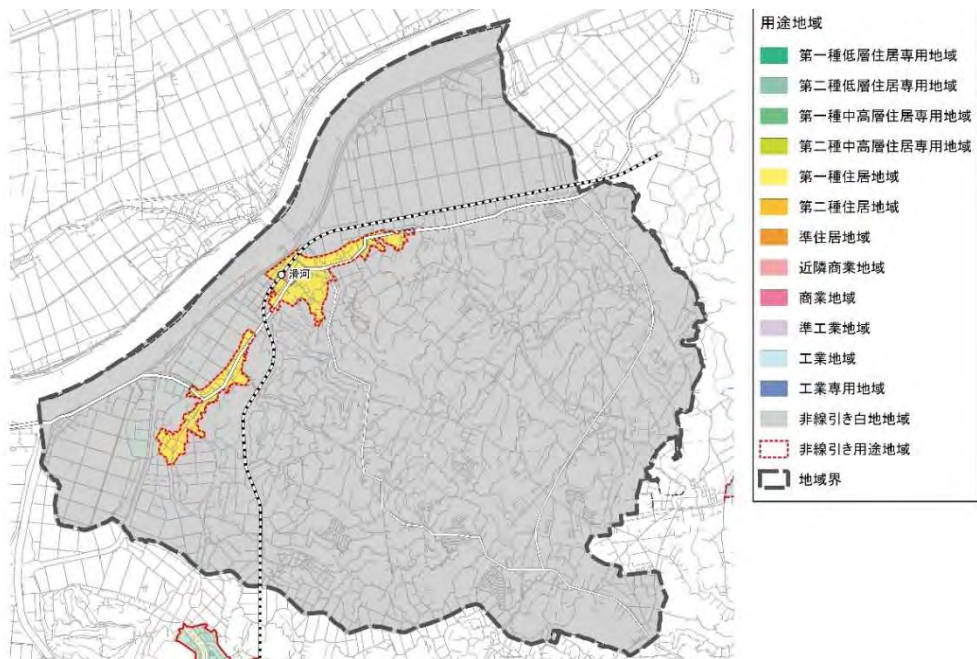
本地域西部には利根川が流れており、利根川周辺ではまとまった水田が形成されています。JR 成田線の南では水田、山林、畑地が広がり、住宅用地も点在しています。また、滑河駅周辺の非線引き用途地域は、主に住宅用地として利用されています。



出典：令和3年都市計画基礎調査

(3) 市街化区域・用途地域

本地域は全域非線引きの都市計画区域となっています。そのうち 82.6ha (2.6%) が用途地域となっており、第一種住居地域、近隣商業地域が指定されています。

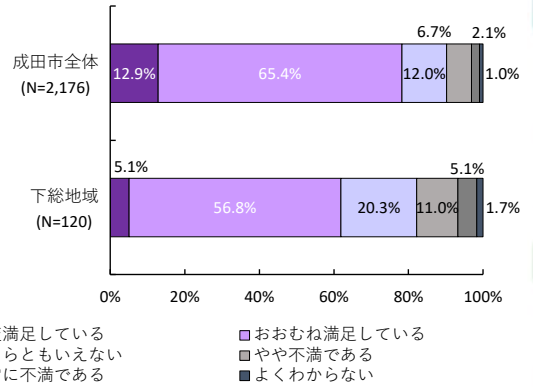


2 地域の意向

(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61.9%となっています。

■図：住みごころ



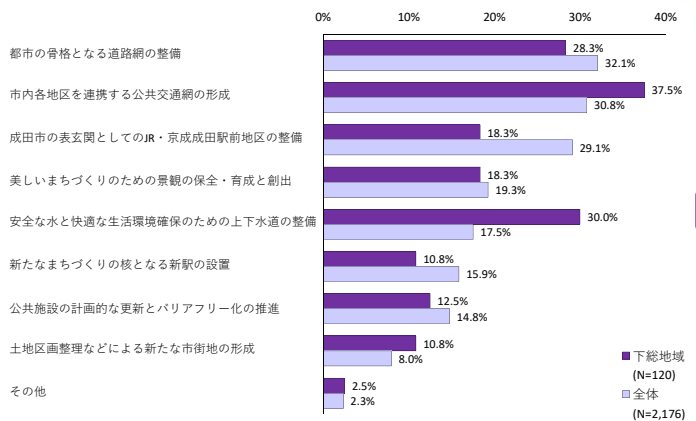
出典：成田市市民意識調査（平成31年）

(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「上下水道の整備」、「道路網の整備」となっており、公共交通網、上下水道や道路網の整備が求められています。

「公共交通網の形成」、「上下水道の整備」、「新たな市街地の形成」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

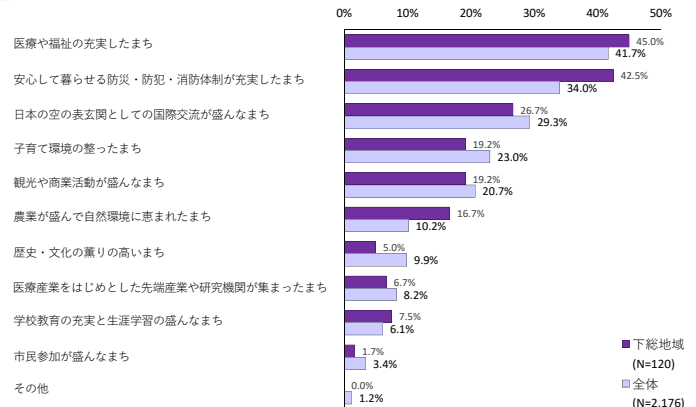


出典：成田市市民意識調査（平成31年）

(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」、「防災・防犯・消防体制が充実したまち」、「自然環境に恵まれたまち」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

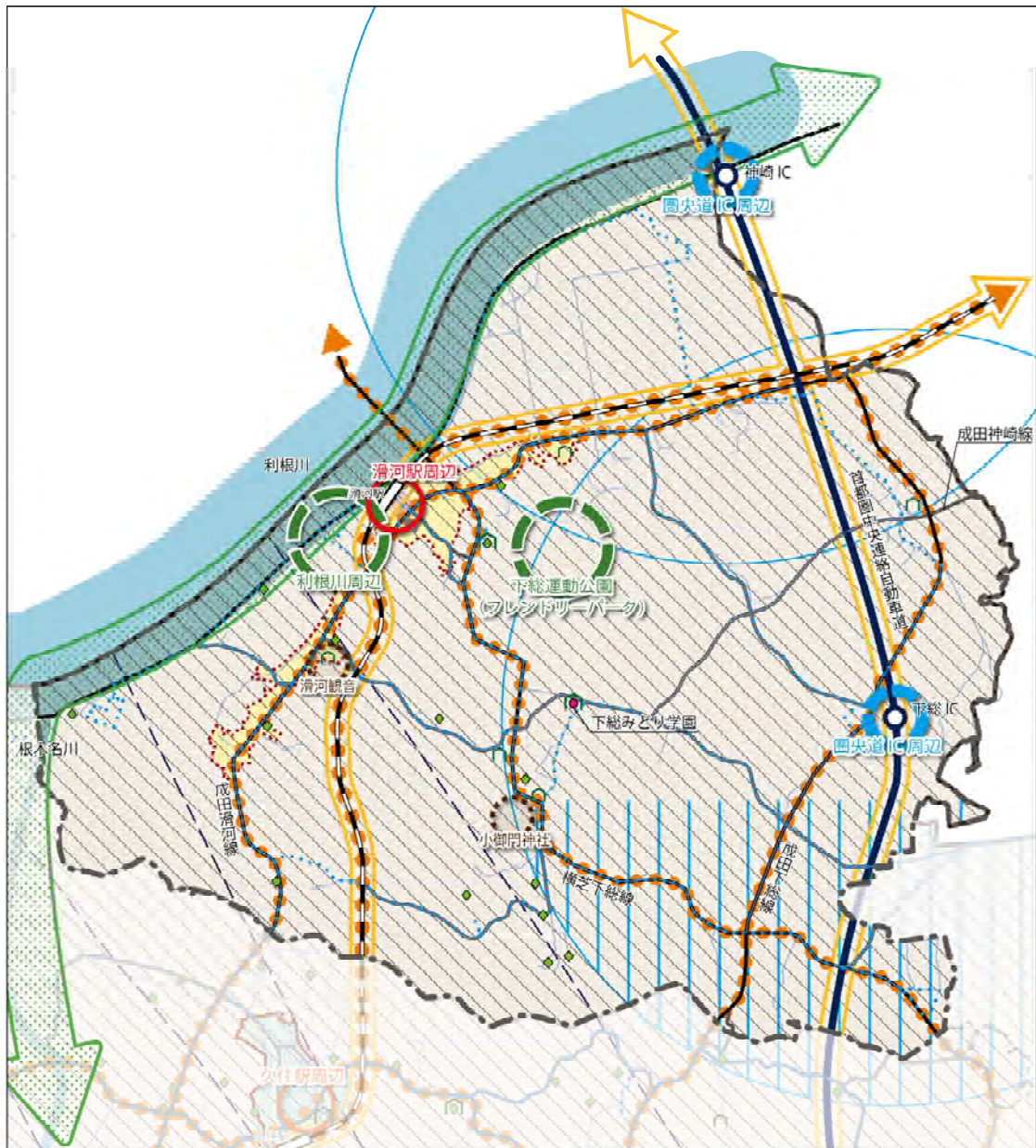
空港と共生し、 豊かな自然と歴史が調和する、活気あるまち

適切な騒音対策の実施により、良好な生活環境を維持・形成することで空港との共生を目指します。また、利根川や根木名川等の水辺や水田、里山等の自然資源や滑河観音、小御門神社などの歴史的資源と調和を図りつつ、圏央道の整備効果を生かした産業集積を進めることで新たな活力の創出による地域の活性化を目指します。

(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 _____
滑河駅周辺では、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、地域内の集落から滑河駅、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 _____
下総運動公園（フレンドリーパーク）では既存施設を有効活用し、スポーツ振興を図ります。また、滑河観音、小御門神社等の歴史的資源や利根川、根木名川等の自然資源を生かした地域住民や来訪者の憩いの場づくりを進めます。
- 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 _____
滑河駅周辺の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すとともに、圏央道下総 IC の開設により交通量の増加が見込まれる県道成田下総線等では交通安全対策を進めます。
また、航空機騒音地域での適切な航空機騒音障害防止対策や利根川周辺での減災対策の推進により良好な居住環境保全を目指します。
- 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 _____
圏央道の整備に伴う新たな土地利用需要の高まりを受け止めるため、神崎 IC、下総 IC 周辺への産業機能の誘導と適正な土地利用を推進します。
また、利根川や根木名川等の水辺や水田、里山等の自然環境、滑河観音、小御門神社などの歴史的資源を生かし、良好な景観形成を目指します。

■図：下総地域のまちづくり方針図



凡例	
	生活拠点
	工業・物流・流通拠点
	レクリエーション拠点
	歴史観光拠点
	広域連携軸
	地域間交流軸
	水と緑の軸
	計画的な市街地を形成するエリア 一般住宅地
	複合市街地
	空海と一体となった地域づくりを進めるエリア
	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
	自然環境と生活環境が調和するエリア
	航空機騒音障害防止地区
	地域界
	非線引き用途地域
	幹線道路
	主要道路
	鉄道 (JR)
	路線バス・コミュニティバス
	通学路
	支所
	公民館、集会施設等
	義務教育学校
	遊楽場所

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 まちづくりの推進方針

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. 滑河駅周辺

- ・地域住民の生活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。
- ・滑河駅周辺では、駅周辺のポテンシャルを生かし、駅周辺地域の土地利用の活性化に努めます。
- ・下総地域福祉センターや高齢者、障がい者が利用する施設及びその周辺においては、バリアフリー化に努めます。

② 工業・物流・流通拠点

ア. 圏央道 IC 周辺

- ・圏央道 IC 周辺では、高いポテンシャルを生かし、工業、物流機能等の計画的な誘導を図るとともに、適正な土地利用を目指します。

③ レクリエーション拠点

ア. 下総運動公園（フレンドリーパーク）

- ・既存設備・施設の良好な管理運営を行うとともに、地域のスポーツ振興の拠点として有効活用を図ります。
- ・高齢者や障がい者が利用できる設備の設置、公園内のバリアフリー化などを推進します。

イ. 利根川周辺

- ・利根川周辺の下総利根宝船公園では、地域住民や観光客等が水辺環境に親しめる場としてレクリエーション機能の維持に努めます。

④ 歴史観光拠点

ア. 滑河観音

- ・地域の歴史的資源である滑河観音は観光やレクリエーション活動の場としての活用に努めます。

イ. 小御門神社

- ・地域の歴史的資源である小御門神社では、千葉県「郷土環境保全地域」に指定されている自然林に近い樹林の保全に努めるとともに、観光やレクリエーション活動の場などとしての活用に努めます。

(2) 広域、地域をつなぐ軸に関する方針

1 広域連携軸

- ・鉄道、圏央道の広域連絡機能の維持・充実に努めます。
- ・東京方面及び首都圏主要都市等へのアクセスの利便性を高めるため、圏央道の整備や機能強化を促進します。

2 地域間交流軸

- ・県道横芝下総線、県道成田滑河線、県道成田下総線等の幹線道路や鉄道は地域間を連携する軸として整備、機能の維持・充実に努めます。
- ・圏央道下総 IC の開設により交通量の増加が見込まれる県道成田下総線等では、自動車交通量に応じた車線の確保及び歩車分離による安全な歩行空間の確保等の機能強化を促進します。

3 水と緑の軸

- ・利根川や根木名川の周辺では、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。
- ・利根川の治水対策を図り、洪水浸水想定区域や土砂災害危険箇所指定されている区域では、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. 一般住宅地

- ・県道成田滑河線沿道の一般住宅地では、居住環境の保全に努めつつ、生活利便施設、医療・福祉施設、公共公益施設、沿道サービス型の商業施設等の立地を許容する住宅市街地の形成に努めます。
- ・都市の成熟に応じた住宅地の更新、バリアフリー化などに努めます。

イ. 複合市街地

- ・滑河駅周辺の複合市街地では、住宅、生活利便施設、医療・福祉施設、公共公益施設、商業・業務施設等の複合的な立地を誘導し、地域の活力を支える機能の形成に努めます。

② 空港と一体となった地域づくりを進めるエリア

- ・空港の機能拡充と併せて航空機騒音地域においては、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、地域の活性化に資する施設整備など各種地域振興施策を推進します。

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

- ・圏央道 IC 周辺では、工場・物流等の産業機能、観光レクリエーション機能の形成に向けた計画的な土地利用の誘導を推進します。
- ・圏央道 IC 周辺において新たな土地利用を誘導する際には、生産基盤の維持・保全、周辺集落との調和に配慮し、地区計画制度を含めた有効な土地利用を推進します。

④ 自然環境と生活環境が調和するエリア

- ・無秩序な開発を抑制し、利根川、根木名川、尾羽根川周辺の農地や里山等の良好な自然環境の保全・活用、地域内の古墳、城址の保全に努めるとともに、既存集落などにおいて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。
- ・既存の小規模住宅団地においては、団地内道路の適切な維持管理の支援などによる住環境の改善に努めます。
- ・利根川、根木名川沿い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。
- ・用途地域周辺などにおいて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、以下の「非線引き都市計画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。
 - 滑河駅周辺：地区計画制度の活用などにより鉄道駅のポテンシャルを活用した住宅や生活利便施設の整備を誘導し、駅周辺の活性化を図ります。

(4) その他の方針

- ・圏央道下総 IC の設置効果を近隣市町広域で享受し、都市間の連携を強化するため、市道成田神崎線の整備を推進します。

1 地域の現況

(1) 地域の特徴と人口

本市の東部に位置し、香取市等と接している本地域は、平成18(2006)年3月の合併以降も全域が区域区分を定めない非線引き都市計画区域となっており、大栄支所を中心に国道51号沿道で用途地域が指定されています。本地域は、令和3(2021)年に下総都市計画区域と統合し、下総大栄都市計画区域となりました。下総地域と連携した相互補完型の一体的な都市づくりを進めていく必要があります。本地域では路線バスやコミュニティバスが運行していますが、今後は人口減少・高齢化の進展が懸念されることから支所周辺を生活拠点として、公共交通利用環境の改善、公共交通ネットワークの維持・充実等により利便性と住みやすさを底上げしていくことが求められます。

地域南側では圏央道の整備が進められており、(主)成田小見川鹿島港線IC(仮称)が設置予定となっています。そのため、IC周辺では空港との近接性を生かした産業機能の誘導や適切な土地利用を図り、圏央道整備の波及効果を地域の活性化につなげていく必要があります。

また、本地域は大須賀川や水田、里山等の優れた自然環境を有するほか、大慈恩寺等の歴史的資源、ナスパ・スタジアム等のレクリエーション資源を有していることから、それら資源を活用した特色あるまちづくりを進めていく必要があります。

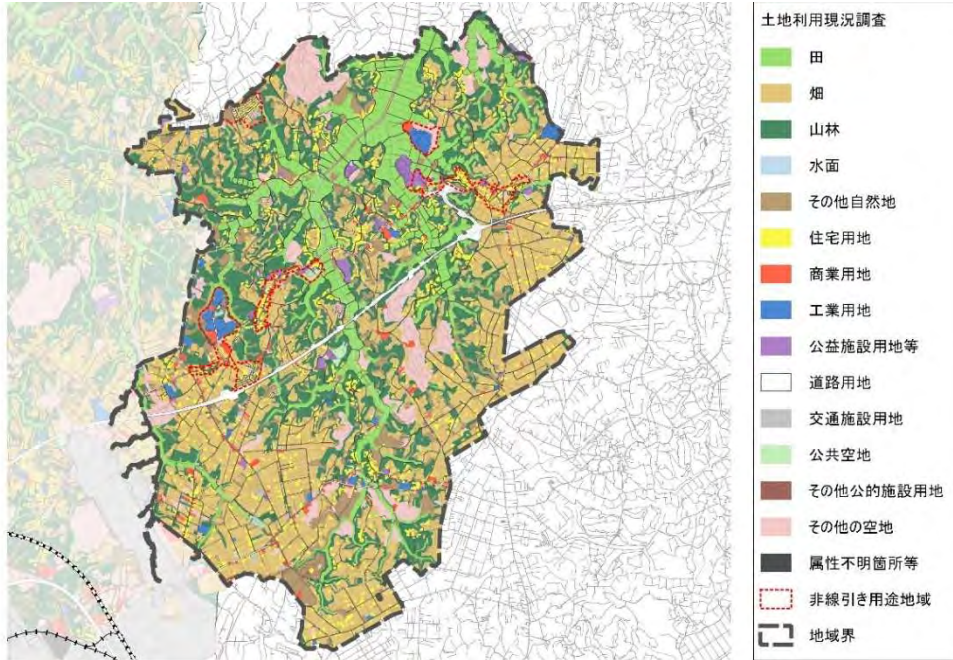
■表：大栄地域の人口の現況

		大栄地域	全市に対する 地域の割合	全 市
面積 (ha)		5,057.0	23.6%	21,384.0
人口 (人)	令和4(2022)年	10,303	7.9%	130,202
	平成28(2016)年	11,534	8.7%	131,901
増加率 (%)	平成28(2016)～令和4(2022)年	-10.7	—	-1.3
人口密度 (人/ha)	令和4(2022)年	2.0	—	6.1
	平成28(2016)年	2.3	—	6.2
令和3(2016)年 年齢3階層別 人口割合 (%)	年少人口	8.5	—	12.8
	生産年齢人口	57.5	—	63.4
	老年人口	34.1	—	23.7
世帯数 (世帯)	令和4(2022)年	4,574	7.3%	62,792
	平成28(2016)年	4,554	7.7%	59,298

出典：住民基本台帳（各年3月末日）

(2) 土地利用

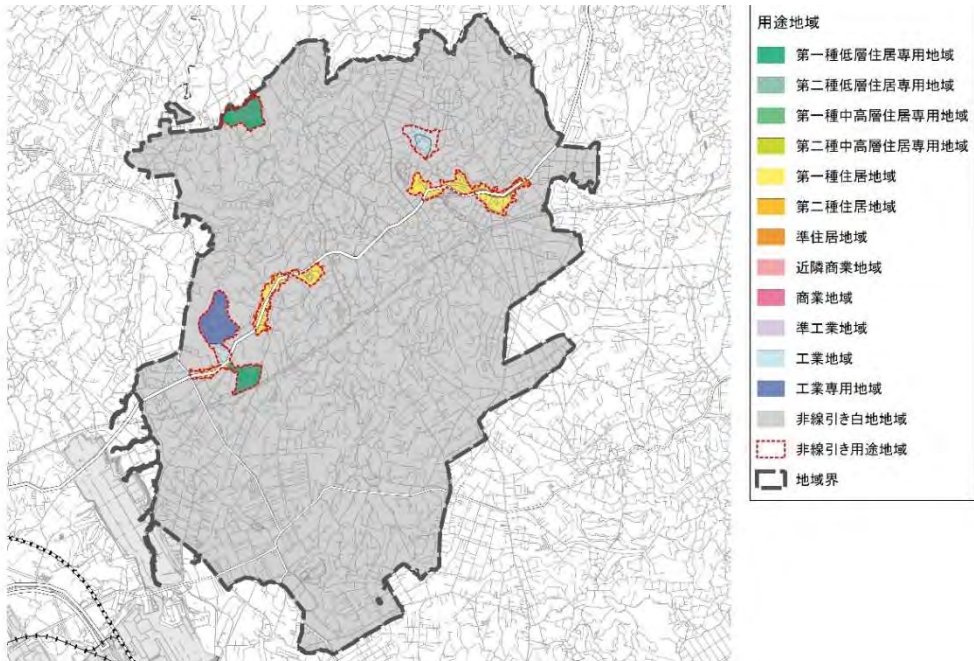
本地域では、南部に畑地、大須賀川周辺に水田がまとまって形成されており、国道51号沿道や市内各所に住宅用地が分散しています。また、非線引き用途地域では住宅用地や工業用地として利用されています。



出典：令和3年都市計画基礎調査

(3) 市街化区域・用途地域

本地域は全域非線引きの都市計画区域となっています。そのうち186.0ha(3.7%)が用途地域となっており、第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、準住居地域、工業地域、工業専用地域が指定されています。

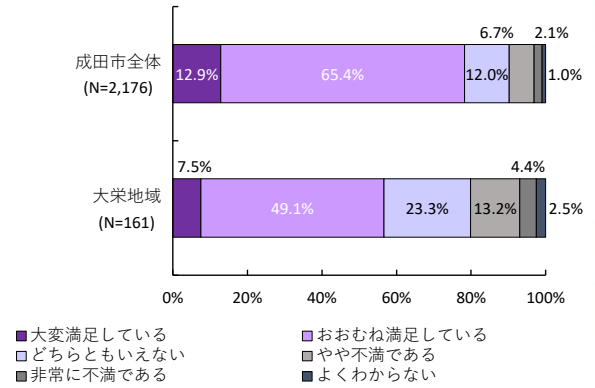


2 地域の意向

(1) 住みごこち

本地域の住みごこち満足度（大変満足、おおむね満足の合計）は、市全体よりも低く56.6%となっています。

■図：住みごこち



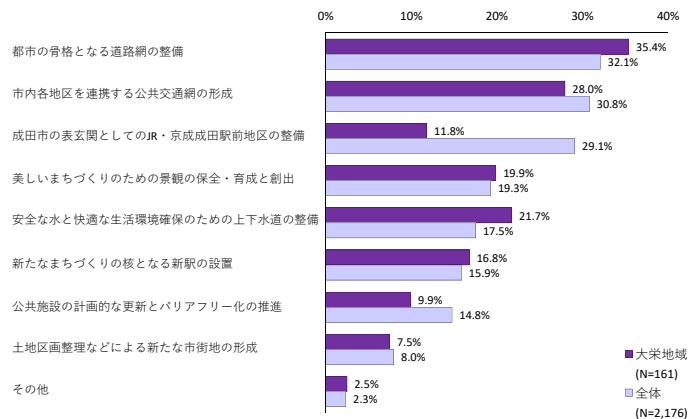
出典：成田市市民意識調査（平成31年）

(2) 改善してほしい点

本地域では、「道路網の整備」が最も多く、次いで「公共交通網の整備」、「上下水道の整備」となっており、道路網、公共交通網や上下水道の整備が求められています。

「道路網の整備」、「景観の保全・育成と創出」、「上下水道の整備」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

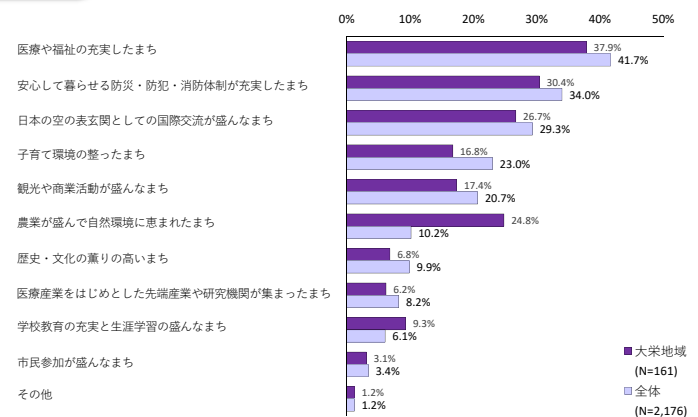


出典：成田市市民意識調査（平成31年）

(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「自然環境に恵まれたまち」、「学校教育の充実と生涯学習の盛んなまち」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

空港と広域交通網を生かし、 新たな活力と豊かな自然が調和するまち

空港との近接性や圏央道の延伸及び IC の設置を生かした産業集積を進めることで新たな活力の創出による地域の活性化を目指します。

また、適切な騒音対策の実施や、谷津や里山、台地上のまとまった農地等の良好な自然環境と調和を図ることで、適切な生活環境の維持・形成を図ります。

(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 _____
大栄支所周辺では、既存の都市基盤を活用しつつ、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、地域内の集落から大栄支所周辺、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、訪れたいくなるまちづくり」に向けて _____
ナスパ・スタジアム周辺では、地域のレクリエーション拠点としてスポーツ振興を図るとともに、大須賀川や水田、里山の自然資源等を生かした水と緑をつなぐ動線や拠点の整備により地域住民や来訪者の憩いの場づくりを目指します。
- 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 _____
大栄支所周辺等の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すとともに、圏央道の開通等によって産業交通の増加が想定される国道 51 号や県道成田小見川鹿島港線等では交通安全対策を進めます。
また、適切な航空機騒音障害防止対策や大須賀川周辺での減災対策の推進により良好な居住環境の保全を目指します。
- 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 _____
圏央道の整備を促進し、広域間のアクセス性の向上を目指すとともに、新たな土地利用需要の高まりを受け止めるため、(主)成田小見川鹿島港線 IC (仮称) 周辺への産業機能の誘導と適切な土地利用を進めます。また、大須賀川周辺の谷津と里山、台地上のまとまった農地などの風景と、大慈恩寺などの歴史的資源を生かし、良好な景観形成を目指します。

■ 図：大栄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
基本方針

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. 大栄支所周辺

- ・地域住民の生活利便性を高める生活拠点として、既存の都市機能を活用した商業・業務機能、地域に対する公共サービス機能の維持・充実を図ります。
- ・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。
- ・高齢者、障がい者が利用する施設及びその周辺においては、バリアフリー化に努めます。
- ・地域の中心地としての良好な景観形成に努めます。

② 工業・物流・流通拠点

ア. 大栄工業団地、成田新産業パーク

- ・大栄工業団地、成田新産業パークでは、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。

イ. 圏央道 IC 周辺

- ・圏央道（主）成田小見川鹿島港線 IC（仮称）周辺では、令和4年6月に成田国際空港の機能強化に向け閣議決定された「土地利用の最適化を促進するための施策」も踏まえながら、地域の高いポテンシャルを生かし、工業、物流機能等の計画的な誘導と適切な土地利用を推進します。

③ レクリエーション拠点

ア. ナスパ・スタジアム周辺

- ・ナスパ・スタジアムやB & G海洋センター、大栄運動場等では、既存設備・施設の良好な管理運営を行うとともに、地域のレクリエーション拠点として有効活用を図ります。また、高齢者や障がい者が利用できる設備や施設内のバリアフリー化などを推進します。

イ. 圏央道 IC 周辺

- ・グリーンウォーターパークでは、地域住民や観光客等が水辺環境に親しめる場としての機能強化を推進します。

4 歴史観光拠点

ア. 大慈恩寺

- ・地域の歴史的資源である大慈恩寺や千葉県「郷土環境保全地域」に指定されている自然林に近い樹木の保全に努めるとともに、観光やレクリエーション活動の場などとしての活用に努めます。

(2) 広域、地域をつなぐ軸に関する方針

1 広域連携軸

- ・国道51号、県道成田小見川鹿島港線、圏央道、東関東自動車道等の広域連絡機能の維持・充実を図ります。
- ・国道51号、県道成田小見川鹿島港線は、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。
- ・東京方面及び首都圏主要都市等へのアクセスの利便性を高めるため、圏央道の早期整備を促進します。

2 地域間交流軸

- ・県道横芝下総線、県道成田小見川鹿島港線等の地域間連携機能の維持・充実を図ります。
- ・圏央道（主）成田小見川鹿島港線IC（仮称）の開通に伴い、交通量の増加が見込まれる県道成田小見川鹿島港線は自動車交通量に応じた車線の確保及び歩車分離による安全な歩行空間の確保に努めます。
- ・大栄ICに隣接する高速バス停の利便性を高めるために、利用者駐車場及び駐輪場の維持管理に努めます。

3 水と緑の軸

- ・地域中央の大須賀川周辺では身近な親水空間を提供するため、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。
- ・大須賀川周辺の洪水浸水想定区域や土砂災害危険箇所指定されている区域では、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

- ・リパティヒル、吉岡第三地区では、今後も良好な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。

- ・都市の成熟に応じた住宅地の更新や、都市のバリアフリー化に努めます。

イ. 一般住宅地

- ・国道51号沿道の一般住宅地では、居住環境の保全に努めつつ、生活利便施設、医療・福祉施設、公共公益施設、沿道サービス型の商業施設等の立地を許容する住宅市街地の形成に努めます。
- ・都市の成熟に応じた住宅地の更新や、都市のバリアフリー化に努めます。

ウ. 複合市街地

- ・住宅、生活利便施設、医療・福祉施設、公共公益施設、商業・業務施設等の複合的な立地を誘導し、幹線道路沿道の利便性確保に努めます。

エ. 工業地

- ・計画的に整備された成田新産業パークや大栄工業団地では、工業地として流通業務環境や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

- ・成田空港の更なる機能強化と併せて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、地域の活性化に資する施設整備など各種地域振興施策を推進します。
- ・県道成田小見川鹿島港線の空港近接部では、物流や空港関連産業の誘致、育成を進めます。
- ・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、県道成田小見川鹿島港線沿道では、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。
- ・IC周辺では、工場・物流等の産業機能、観光レクリエーション機能の形成に向けた計画的な土地利用の誘導を推進します。
- ・IC周辺において新たな土地利用を誘導する際には、生産基盤の維持・保全、周辺集落との調和に配慮し、地区計画制度を含めた有効な土地利用を推進します。

④ 自然環境と生活環境が調和するエリア

- ・無秩序な開発を抑制し、大須賀川周辺の谷津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、既存集落などにおいて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。

- ・既存の小規模住宅団地においては、団地内道路の適切な維持管理の支援などによる住環境の改善に努めます。
- ・大須賀川沿いや台地上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。
- ・用途地域周辺などにおいて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、「非線引き都市計画区域における土地利用方針」に基づき地区計画制度の活用などにより、適切な開発誘導を行います。

(4) その他の方針

- ・地域の拠点へのアクセス強化による地域間交流軸の補完と歩行者の安全確保のため、市道吉岡前林線、市道伊能吉岡線、市道谷三倉羊舎前線、市道久井崎古原線の整備を推進します。

