

議案第1号

成田市都市計画マスタープランの見直しについて（諮問）

令和4年11月11日



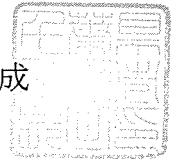
成都計第1042号

令和4年10月24日

成田市都市計画審議会

会長 田中 亨 様

成田市長 小泉 一成



成田市都市計画マスタープランの見直しについて（諮問）

このことについて、都市計画法第18条の2第1項の規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針である成田市都市計画マスタープランを見直すにあたり、貴審議会に諮問いたします。

成田市都市計画マスタープラン  
(見直し案)

※市長あいさつ



## 【 目 次 】

はじめに	1
1 都市計画マスタープランの役割と位置づけ	2
2 都市計画マスタープランの構成	3
3 目標年次	3
4 持続可能なまちづくり（SDGs）	4
5 中間見直しの視点	5
第1章 計画の前提	7
1 本市の現況と社会動向	8
2 市民意向の把握	24
3 まちづくりの課題	36
4 将来都市像	38
5 土地利用の基本方向	39
6 見直しに係る分析	40
第2章 まちづくりの理念と目標	41
1 基本理念とまちづくりの目標	42
2 将来人口	43
第3章 まちづくりの基本方針	45
1 土地利用の方針	46
2 道路・交通の方針	58
3 都市環境の方針	61
4 自然環境・景観の方針	68
第4章 地域別のまちづくり方針	77
第1節 成田・公津・ニュータウン地域	79
第2節 八生・豊住地域	90
第3節 中郷・久住地域	99
第4節 遠山地域	107
第5節 下総地域	117
第6節 大栄地域	125
第5章 まちづくりの推進方策	135
1 協働によるまちづくりの推進	136
2 都市計画マスタープランの実現に向けて	138
資料編	

はじめに

# 1 都市計画マスタープランの役割と位置づけ

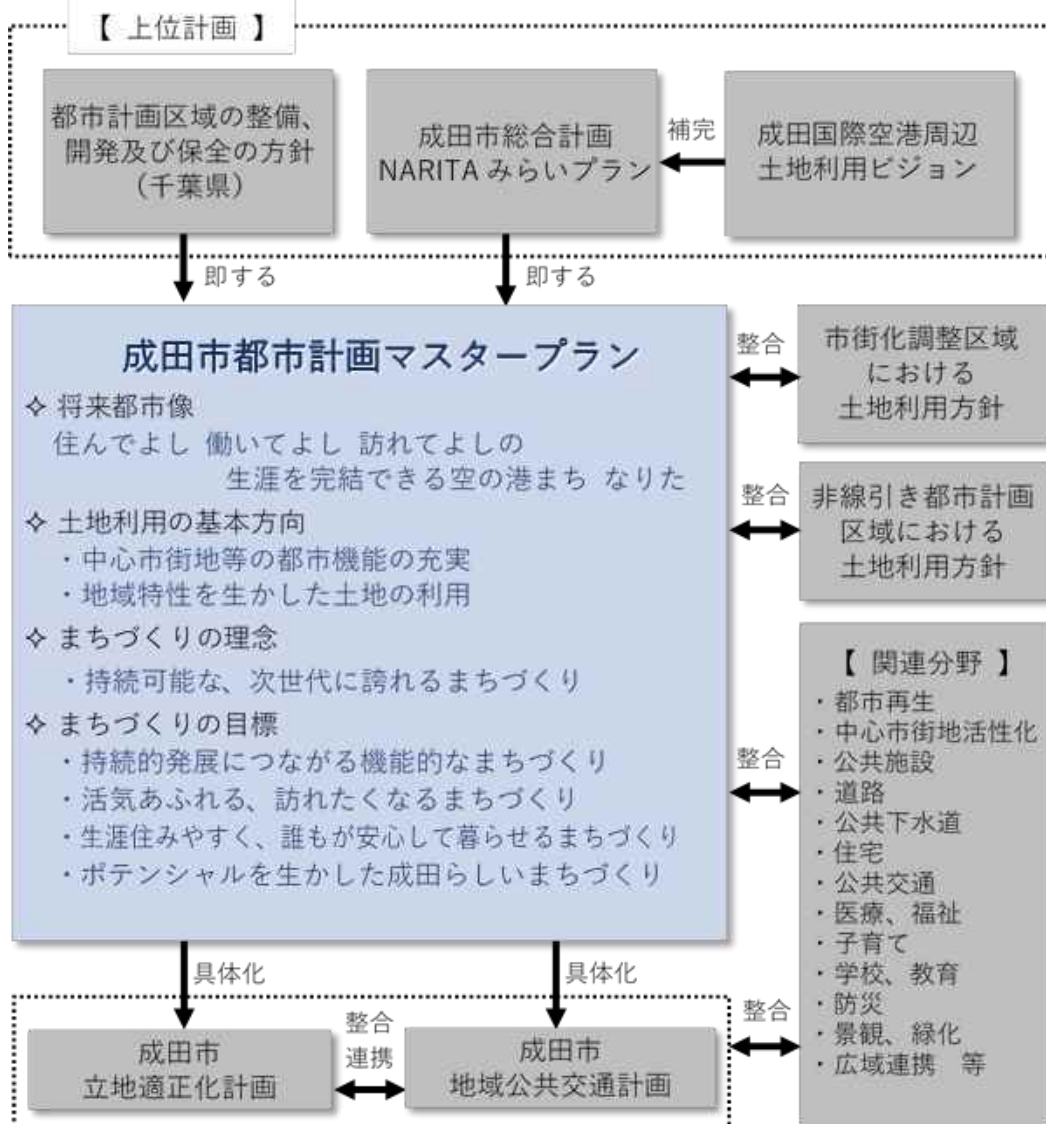
都市計画マスタープランは、都市計画法（第18条の2）に定められている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」にあたるもので、市町村がその創意工夫のもとに、市民の意見を反映して、都市の将来のあるべき姿や都市づくりの方向性を定めるものです。

本市では平成20（2008）年12月に策定した「成田市都市計画マスタープラン2008」の計画期間が満了したことに伴い、平成29（2017）年3月に「成田市都市計画マスタープラン2017」を策定し、道路や公園等の都市基盤の整備を進めています。

本計画は、千葉県定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即し、平成28（2016）年3月に策定された成田市総合計画「NARITA みらいプラン」に示される将来都市像「住んでよし 働いてよし 訪れてよしの生涯を完結できる空の港まち なりた」を具体化していくための都市計画の基本方針として位置づけられます。

この度、「成田市都市計画マスタープラン2017」策定後の社会情勢等の変化を踏まえて、現行計画を見直しました。

■図：都市計画マスタープランの位置づけ



# 2 都市計画マスタープランの構成

## 第1章 計画の前提

本市の現況と社会動向、まちづくりの課題、本市の最上位計画である総合計画における将来都市像等、本計画の前提となる事項を整理し、本計画の見直しに係る分析を行います。

- |              |             |
|--------------|-------------|
| 1 本市の現況と社会動向 | 4 将来都市像     |
| 2 市民意向の把握    | 5 土地利用の基本方向 |
| 3 まちづくりの課題   | 6 見直しに係る分析  |

## 第2章 まちづくりの理念と目標

将来都市像と土地利用の基本方向の実現に向け、「基本理念」と「まちづくりの目標」を定めます。

- |                 |        |
|-----------------|--------|
| 1 基本理念とまちづくりの目標 | 2 将来人口 |
|-----------------|--------|

## 第3章 まちづくりの基本方針

「土地利用」、「道路・交通」、「都市環境」、「自然環境・景観」の分野ごとの基本的な方針を定めます。

- |            |              |
|------------|--------------|
| 1 土地利用の方針  | 3 都市環境の方針    |
| 2 道路・交通の方針 | 4 自然環境・景観の方針 |

## 第4章 地域別のまちづくり方針

市域を6地域に分け、それぞれの地域特性に応じたまちづくりの目標とまちづくりの方針を定めます。

- |                    |          |
|--------------------|----------|
| 第1節 成田・公津・ニュータウン地域 | 第4節 遠山地域 |
| 第2節 八生・豊住地域        | 第5節 下総地域 |
| 第3節 中郷・久住地域        | 第6節 大栄地域 |

## 第5章 まちづくりの推進方策

まちづくりの推進に向けて、市民・企業・行政の各主体の役割や計画の実現に向けた進行管理の考え方を定めます。

- |                      |
|----------------------|
| 1 協働によるまちづくりの推進      |
| 2 都市計画マスタープランの実現に向けて |

# 3 目標年次

本計画は、平成29(2017)年3月に策定した「成田市都市計画マスタープラン」に即して、令和18(2036)年の都市像を展望し、令和9(2027)年に向けた方針を定めます。

# 4 持続可能なまちづくり (SDGs)

## (1) 持続可能な開発目標 (SDGs)

### SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



SDGs [エス・ディー・ジーズ] (Sustainable Development Goals、「持続可能な開発目標」) とは、平成 27 (2015) 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて掲げられた、平成 28 (2016) 年から令和 12 (2030) 年までの国際目標です。

持続可能な世界を実現するため、地球上の「誰一人取り残さない (leave no one behind)」をスローガンに、「貧困をなくそう」「すべての人に健康と福祉を」「気候変動に具体的な対策を」などの 17 のゴール (目標) と、その下に 169 のターゲット (取組み・手段)、232 の指標を掲げています。SDGs は発展途上国のみならず、先進国も含めた国際社会全体が取り組む普遍的なものであり、我が国においても積極的に取り組まれています。

## (2) SDGs をまちづくりに取り入れる意義

世界経済、気候変動、感染症などの地球規模の課題や、貧困、格差などの社会問題といった課題に対して、経済・社会・環境の三側面から統合的に取り組み、持続可能な世界の実現を目指す SDGs の推進は、現在のグローバル社会のもとで重要なものとなってきており、令和 2 (2020) 年から令和 12 (2030) 年までの目標達成に向けた「行動の 10 年」に入った現在、国をはじめ、地域、企業、個人が一体となって、積極的に取り組んでいくことが求められています。

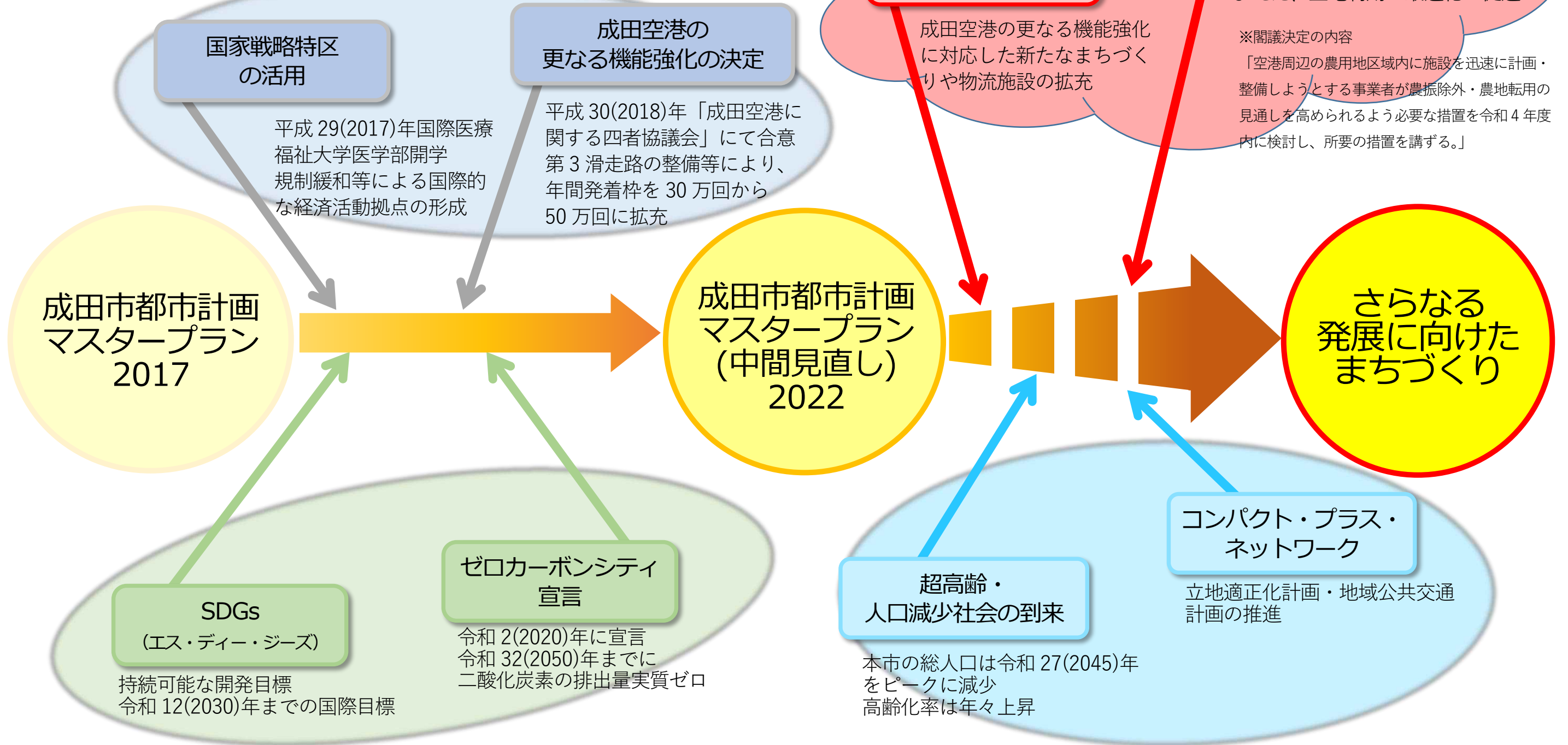
また、SDGs は市民生活や地域活動とも密接に関連しており、市民や地域に最も近い主体である地方自治体の果たすべき役割はますます大きくなっています。そのため、本計画においては、SDGs の理念を取り入れ、各種施策の展開を通じて、「誰一人取り残さない」社会の実現を目指し、地域課題の解決に取り組んでいきます。

# 5 中間見直しの視点

## —本市を取り巻く社会情勢とまちづくりの可能性—

本計画は、平成 29 (2017) 年 3 月に策定した「成田市都市計画マスタープラン」について、現行計画策定後 5 年間に於ける本市を取り巻く社会情勢、時代の潮流等の変化を踏まえ、中間見直しを行ったものです。

今後も、本市を取り巻く状況の変化に柔軟に対応し、さらなる発展につなげるにより、より良いまちづくりを推進します。





# 第1章 計画の前提



# 1 本市の現況と社会動向

## (1) 現況

### ① 地勢と沿革

本市は、千葉県の北部中央に位置し、東西 20.1km、南北 19.9km に広がり、面積は 213.84km<sup>2</sup> を有しています。北は利根川を隔てて茨城県と接し、西は県立自然公園に指定されている印旛沼、東は香取市と接しています。市の西側には根木名川、東側には大須賀川が流れ、それらを取り囲むように広大な水田地帯や肥沃な北総台地の畑地帯が広がっています。北部から東部にかけての丘陵地には工業団地やゴルフ場が点在し、南には日本の空の玄関口・成田国際空港があります。

本市では、約 3 万年前より人々が住んでいたとされ、10 世紀中ごろに成田山新勝寺が創建された後は各地からの参詣客で門前町として栄えるようになりました。

昭和 29 (1954) 年には町村合併促進法によって成田町、公津村、八生村、中郷村、久住村、豊住村、遠山村の 1 町 6 か村が合併して成田市(人口 4 万 5,075 人)が誕生し、観光と農業のまちとして発展を続けました。

昭和 41 (1966) 年には新東京国際空港(現 成田国際空港)の設置が決まり、昭和 53 (1978) 年の成田国際空港開港以降は都市化が進展し、世界に開く国際空港都市として重要な役割を担っています。

平成 18 (2006) 年には香取郡下総町、大栄町との合併により、人口約 12 万人の新生・成田市が誕生し、北総地域の中核都市としてさらなる飛躍を果たしています。

近年では空港機能の拡充や首都圏中央連絡自動車道(以下、圏央道)及び北千葉道路などの広域交通ネットワークの整備の促進により、成田国際空港を活用した地域振興施策の推進や、第 3 滑走路の整備をはじめとする、成田空港の更なる機能強化の具体化に向けた取り組みが進められています。

平成 25 (2013) 年には、国際医療学園都市構想とエアポート都市構想を提案し、平成 26 (2014) 年に東京都、神奈川県とともに、東京圏の一部として「国家戦略特別区域(以下、国家戦略特区)」に指定されました。平成 28 (2016) 年 4 月には国際医療福祉大学の成田看護学部と成田保健医療学部が、平成 29 (2017) 年 4 月には医学部が開学し、令和 2 (2020) 年 3 月には、国際医療福祉大学成田病院が開院しました。また、令和 4 (2022) 年 1 月には成田国際空港隣接地で成田市公設地方卸売市場が開場するなど新たなまちづくりに向けた取り組みが進んでいます。

こうしたことを背景に、かつての田園観光都市成田は、交通、経済、文化の様々な分野で北総地域の拠点となる国際交流都市として大きく変貌しています。

■図：本市の位置



## ② 人口、産業の状況

### ア. 人口、世帯数

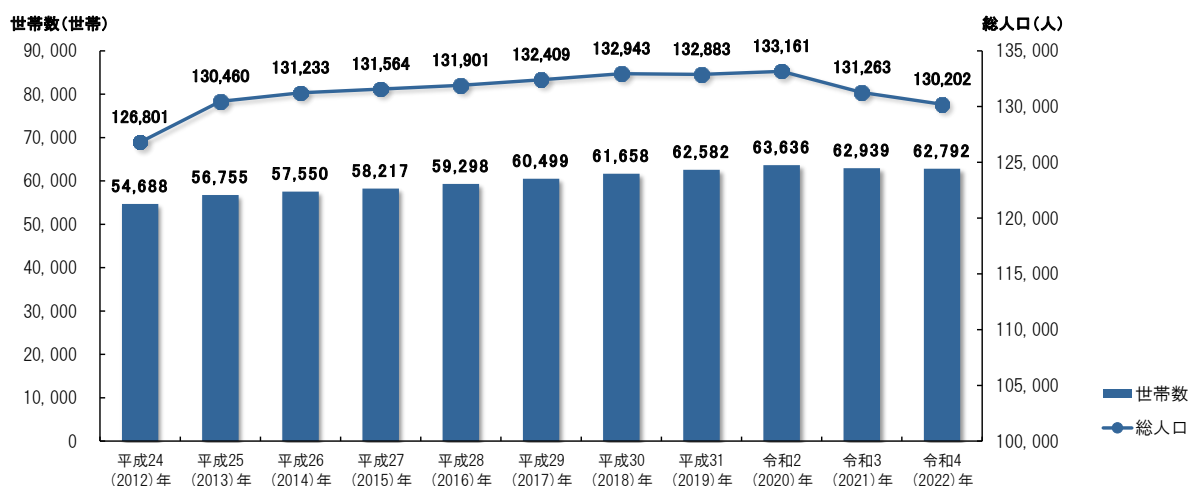
本市の総人口は、令和4（2022）年3月末現在13万202人、世帯数は6万2,792世帯で、人口・世帯数ともに減少傾向が見られます。年齢3区分別人口は、年少人口（0歳～14歳）12.6%、生産年齢人口（15歳～64歳）63.2%、老年人口（65歳以上）24.3%で、過去10年間の推移を見ると高齢化が進行しています。

高齢化率は郊外部で高くなっており、40%を超える地域も存在していますが、市街化区域では比較的低くなっています。

人口密度は市街化区域を中心に高くなっており、成田駅や公津の杜駅などの駅周辺で特に高くなっていますが、市街化区域内の一部エリアでは40人/haに満たない箇所も存在しています。

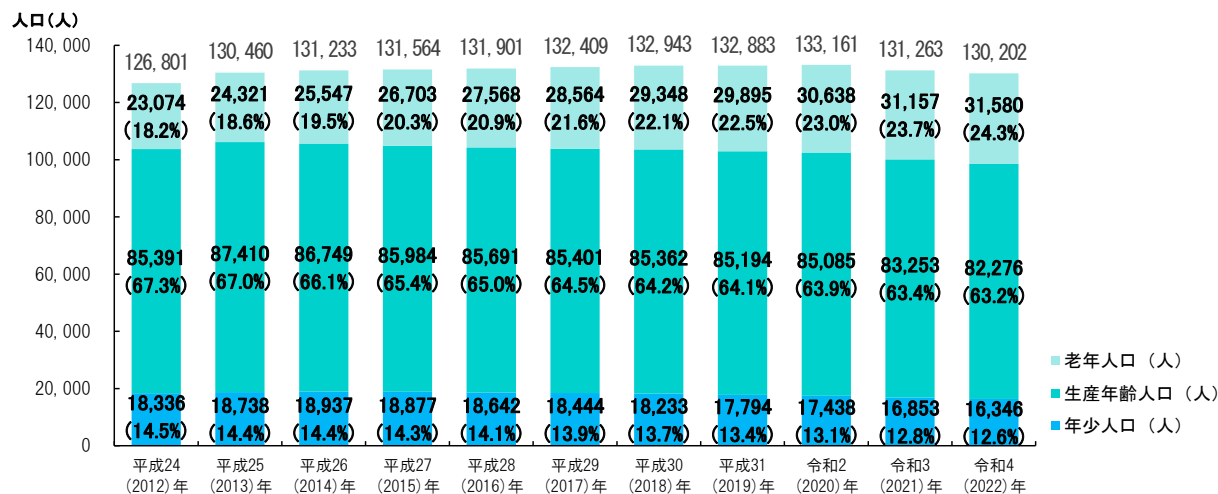
近年の人口は土地区画整理事業地では増加していますが、市街化区域内においても人口減少が進んでいる箇所が存在しています。

■図：総人口、世帯数の推移



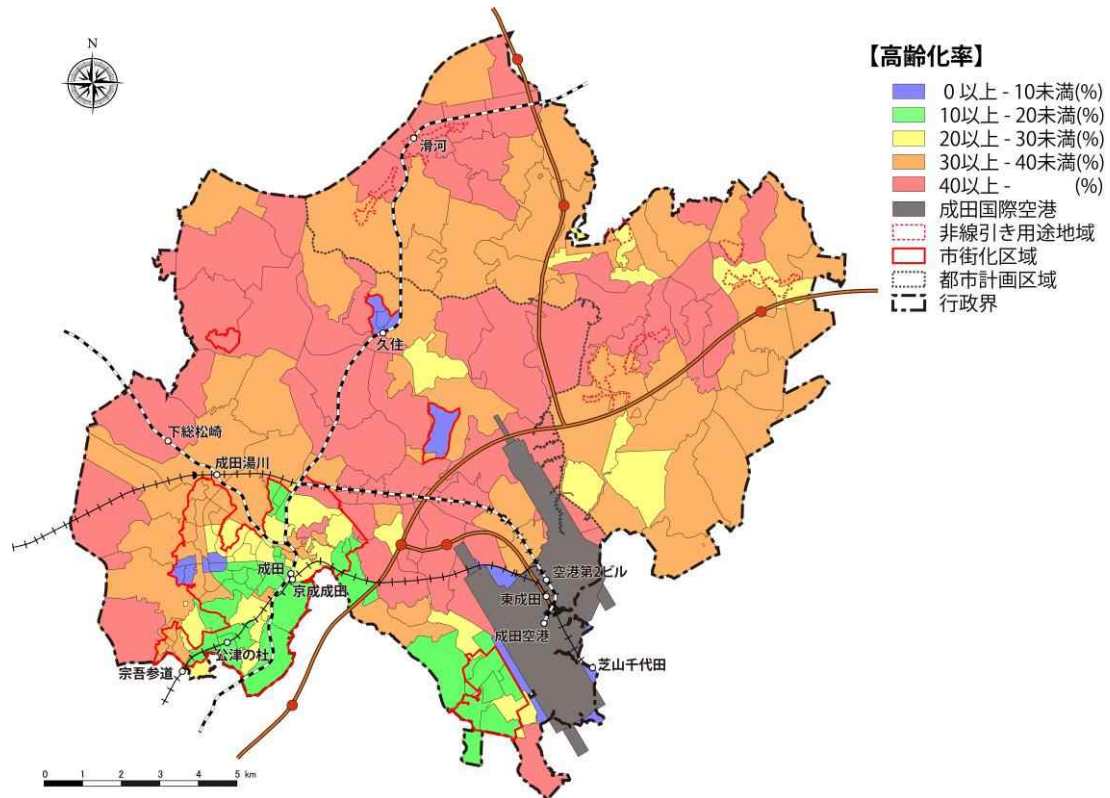
出典：住民基本台帳（各年3月末日）

■図：年齢3区分別人口の推移



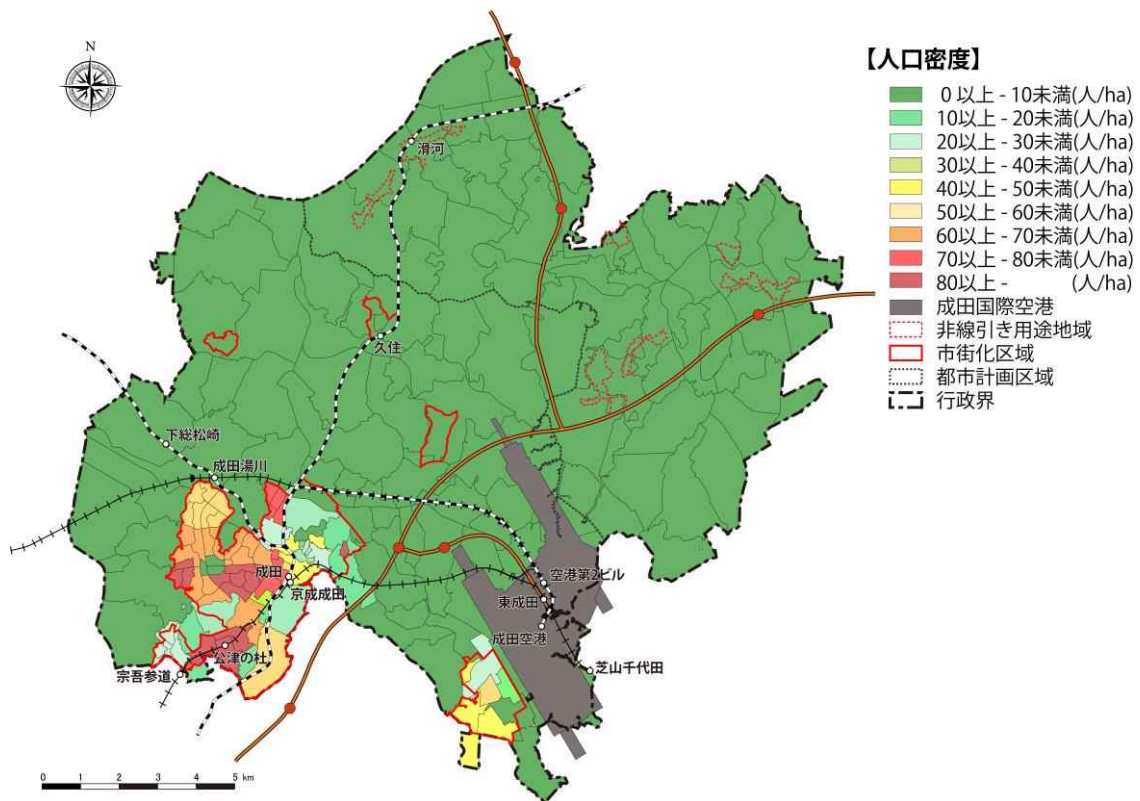
出典：住民基本台帳（各年3月末日）

■図：高齢化率の状況（令和4年）



出典：住民基本台帳（令和4年3月末日）

■図：人口密度の状況（令和4年）

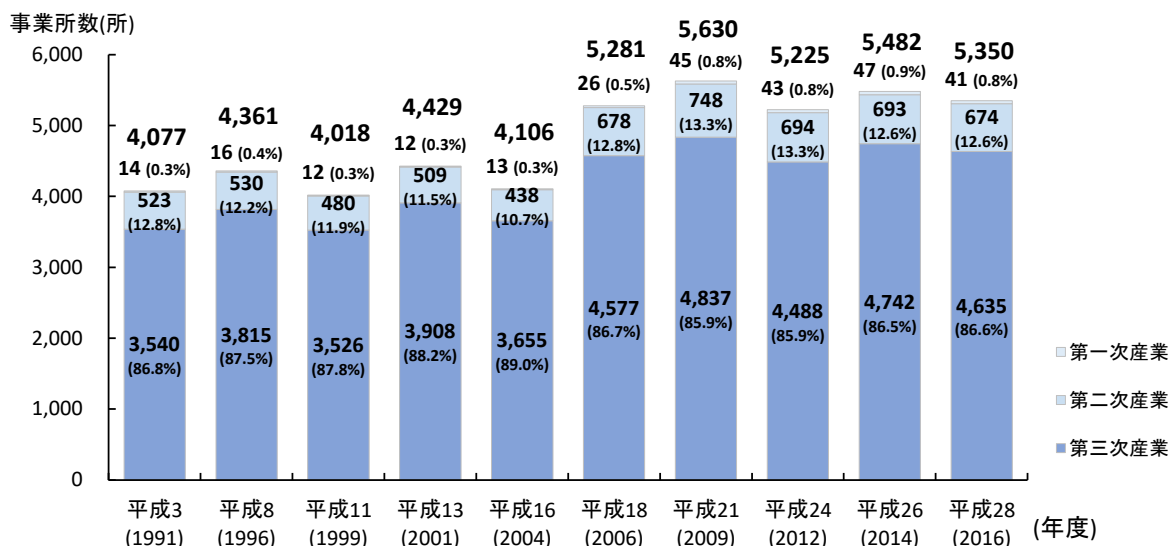


出典：住民基本台帳（令和4年3月末日）

## イ. 事業所数

平成 28（2016）年の事業所数は 5,350 事業所で、80%以上が第三次産業です。地域別の事業所数は、成田・公津・ニュータウン地域で 2,806 事業所、遠山地域（成田国際空港含む）で 1,404 事業所となっており、2 地域で全体の 78.7%を占めています。

■ 図：産業別事業所数の推移



出典：成田市統計書（令和 3 年版）

## ウ. 産業諸指標

農業は、令和 2（2020）年の農家戸数が 1,856 戸で、減少が続いています。特に、市街地の周辺や成田国際空港周辺地域等で減少傾向が強くなっています。

工業系の事業所数は、平成 20（2008）年及び平成 23（2011）年に近年で最も多くなっており、その後増減を繰り返しています。また、従業員数は平成 23（2011）年以降減少傾向となっていました。平成 26（2014）年は増加しています。製造品出荷額等は平成 26（2014）年以降増加していましたが、令和 2（2020）年にはわずかに減少しています。

商業は、年間販売額が印旛地域の中で最も高く、平成 24（2012）年に大きく減少したものの平成 28（2016）年には 3,800 億円に達しています。

観光業は、新型コロナウイルス感染症感染拡大の影響を受けているものの、令和 2（2020）年の観光入込客数が 1,074.7 万人で、その 8 割近くが成田山新勝寺への参詣客となっています。成田山新勝寺は県内の観光地の中で最も多い入込客数となっており、県内屈指の集客拠点となっています。

### ③ 土地利用及び市街化の状況

#### ア. 自然条件

本市の地形は、東部及び南部の台地と北部及び西部の低地に大別されます。

植生は、常緑広葉樹林帯（ヤブツバキクラス域）に含まれ、本来地域に生育していた自然植生（原生林など）、人為的影響を受けた代償植生（二次林など）及び川辺・湿原植生、植林地などで構成されています。

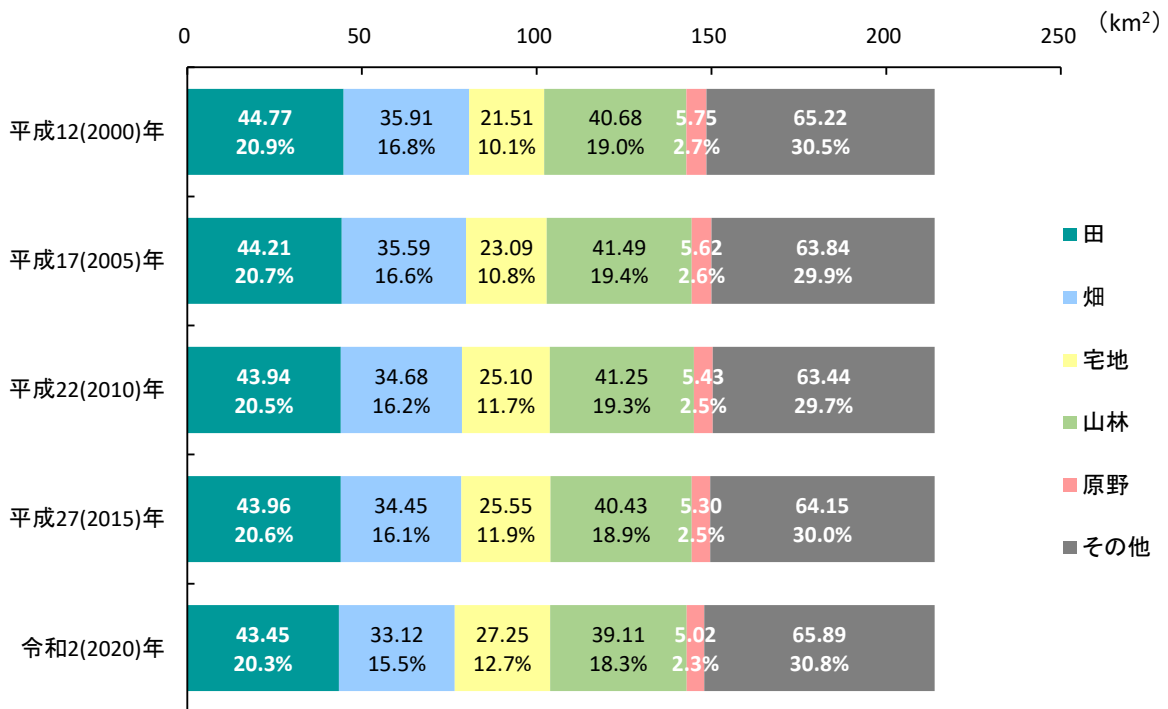
市内の植生は、代償植生が中心ですが、成田山新勝寺や麻賀多神社などに自然植生が点在しています。特に成田山新勝寺周辺には、市街化区域内でありながらも自然豊かな樹林が残存しています。

#### イ. 土地利用

令和2（2020）年の市内の地目別土地利用を田畑、山林、宅地でみると、田畑が76.57km<sup>2</sup>で最も多く、次いで山林が39.11km<sup>2</sup>、宅地が27.25km<sup>2</sup>となっています。

平成12（2000）年以降の土地利用面積の変化をみると、田畑が減少傾向、宅地が増加傾向にあります。

■ 図：地目別土地利用の推移



出典：成田市統計書（令和3年版）



## ウ. 市街化の状況

令和2（2020）年の人口集中地区（DID）は、面積24.06km<sup>2</sup>、人口8万7,148人で、市全体の面積の11.3%、人口の66.6%を占めています。引続き拡大傾向にあり、平成22（2010）年～令和2（2020）年では、公津の杜駅周辺、はなのき台等で拡大しています。

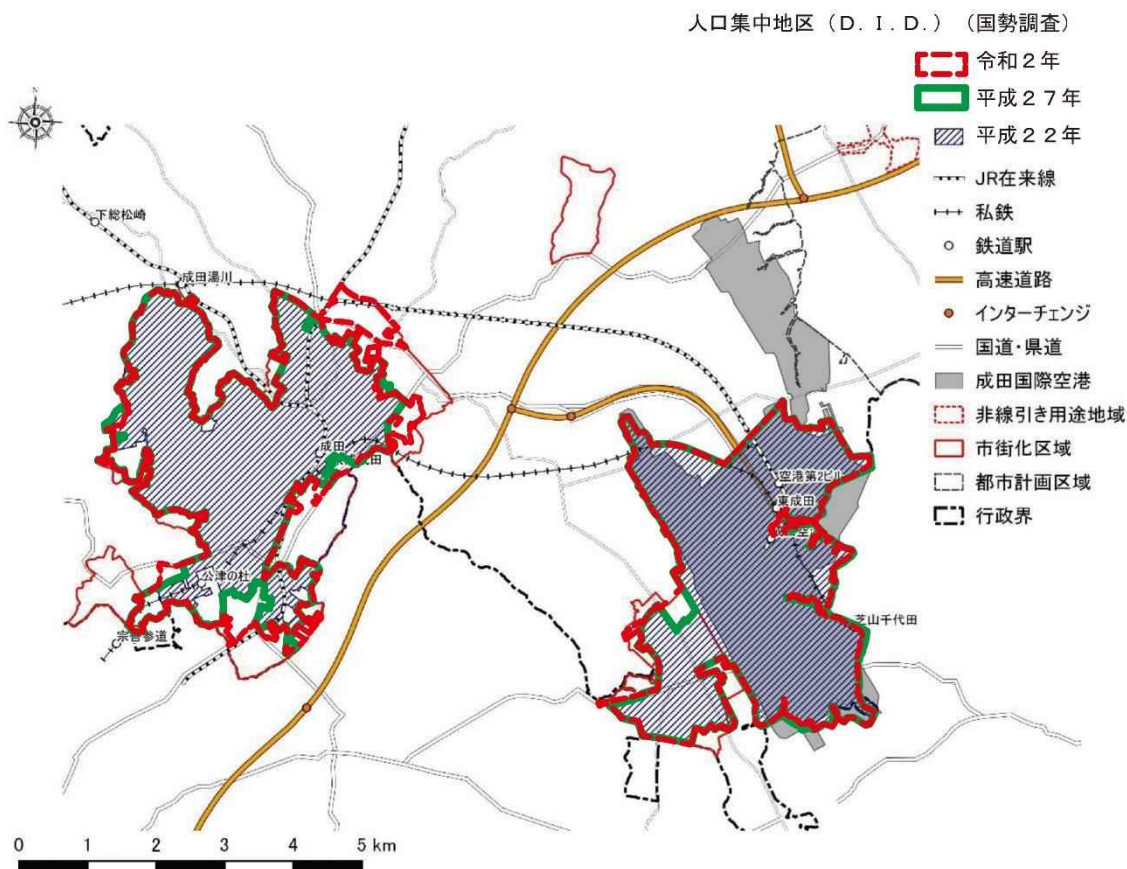
建築物の新築件数は、平成26（2014）年度～令和2（2020）年度において3,778件、増築・改築・移転・建替件数は、平成26（2014）年度～令和2（2020）年度において497件となっています。

■表：人口集中地区の変遷

	人口集中地区人口	人口集中地区面積	人口密度
平成12（2000）年	6万715人	20.21 km <sup>2</sup>	3,004 人/km <sup>2</sup>
平成17（2005）年	6万5,479人	21.07 km <sup>2</sup>	3,108 人/km <sup>2</sup>
平成22（2010）年	7万4,379人	21.78 km <sup>2</sup>	3,415 人/km <sup>2</sup>
平成27（2015）年	8万0,812人	22.62 km <sup>2</sup>	3,573 人/km <sup>2</sup>
令和2（2020）年	8万7,148人	24.06 km <sup>2</sup>	3,622 人/km <sup>2</sup>

出典：国勢調査

■図：人口集中地区の状況（令和2年）



出典：国土数値情報

## 4 都市基盤施設等の整備状況

### ア. 都市計画区域、用途地域

本市では全域が都市計画区域であり、成田都市計画区域（13,127ha）、下総大栄都市計画区域（8,257ha）に分かれています。このうち、成田都市計画区域は、区域区分（市街化区域・市街化調整区域）を定める線引き都市計画区域であり、下総大栄都市計画区域は区域区分を定めない非線引きの都市計画区域となっています。

用途地域は全都市計画区域 21,384ha のうち、2,326ha で指定されています。そのうち、第一種低層住居専用地域の面積が 917ha、第一種住居地域が 661ha、第一種中高層住居専用地域が 296ha となっており、住居系の用途地域が大半を占めています。

■表：用途地域の指定状況

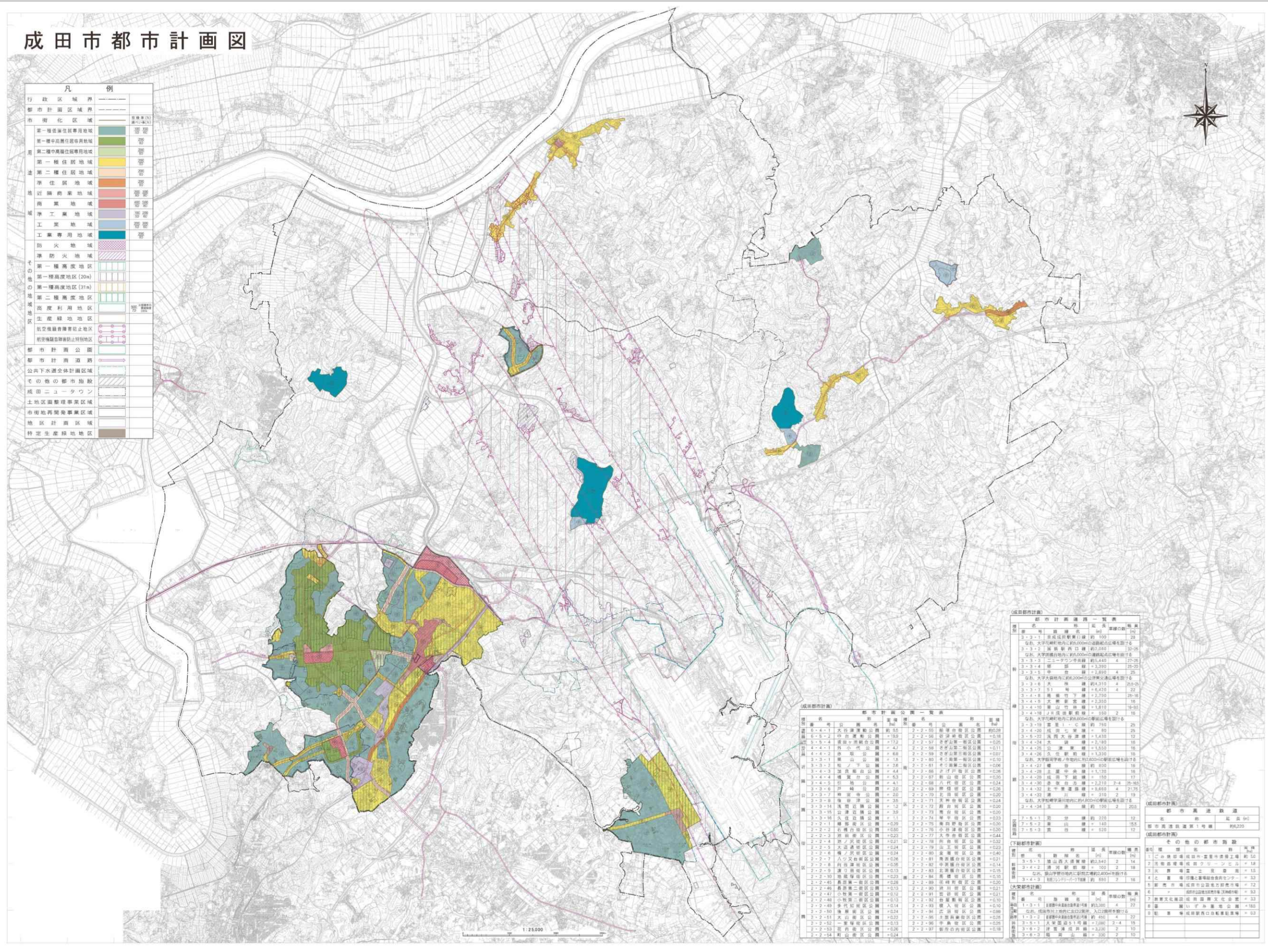
都市計画区域	用途地域	面積 (ha)
成田都市計画	第一種低層住居専用地域	875
	第二種低層住居専用地域	—
	第一種中高層住居専用地域	296
	第二種中高層住居専用地域	12
	第一種住居地域	507
	第二種住居地域	56
	準住居地域	19
	近隣商業地域	49
	商業地域	73
	準工業地域	58
	工業地域	6
	工業専用地域	106
下総大栄都市計画	第一種低層住居専用地域	42
	第一種住居地域	154
	準住居地域	9
	近隣商業地域	2
	工業地域	27
	工業専用地域	35

令和4年3月末日現在



# 成田市都市計画図

凡 例	
行政区域界	——
都市計画区域界	——
市街化区域	——
第一種低層住居専用地域	■
第一種中高層住居専用地域	■
第二種中高層住居専用地域	■
第一種住居地域	■
第二種住居地域	■
準住居地域	■
近隣商業地域	■
商業地域	■
準工業地域	■
工業地域	■
工業専用地域	■
防火地域	■
準防火地域	■
第一種高度地区	■
第一種高度地区(20m)	■
第一種高度地区(31m)	■
第二種高度地区	■
高度利用地区	■
生産緑地地区	■
航空機騒音規制禁止地区	■
航空機騒音規制特別地区	■
都市計画公園	■
都市計画道路	■
公共下水道全体計画区域	■
その他の都市施設	■
成田ニュータウン	■
土地区画整理事業区域	■
市街地再開発事業区域	■
地区計画区域	■
特定生産緑地地区	■



成田都市計画		成田都市計画	
種別	面積(㎡)	種別	面積(㎡)
第一種低層住居専用地域	1,234,567	第一種高度地区(20m)	123,456
第一種中高層住居専用地域	2,345,678	第一種高度地区(31m)	234,567
第二種中高層住居専用地域	3,456,789	第二種高度地区	345,678
第一種住居地域	4,567,890	高度利用地区	456,789
第二種住居地域	5,678,901	生産緑地地区	567,890
準住居地域	6,789,012	航空機騒音規制禁止地区	678,901
近隣商業地域	7,890,123	航空機騒音規制特別地区	789,012
商業地域	8,901,234	都市計画公園	890,123
準工業地域	9,012,345	都市計画道路	901,234
工業地域	10,123,456	公共下水道全体計画区域	1,012,345
工業専用地域	11,234,567	その他の都市施設	1,123,456
防火地域	12,345,678	成田ニュータウン	1,234,567
準防火地域	13,456,789	土地区画整理事業区域	1,345,678
第一種高度地区	14,567,890	市街地再開発事業区域	1,456,789
第一種高度地区(20m)	15,678,901	地区計画区域	1,567,890
第一種高度地区(31m)	16,789,012	特定生産緑地地区	1,678,901
第二種高度地区	17,890,123		
高度利用地区	18,901,234		
生産緑地地区	19,012,345		
航空機騒音規制禁止地区	20,123,456		
航空機騒音規制特別地区	21,234,567		
都市計画公園	22,345,678		
都市計画道路	23,456,789		
公共下水道全体計画区域	24,567,890		
その他の都市施設	25,678,901		
成田ニュータウン	26,789,012		
土地区画整理事業区域	27,890,123		
市街地再開発事業区域	28,901,234		
地区計画区域	29,012,345		
特定生産緑地地区	30,123,456		

成田都市計画		成田都市計画	
種別	面積(㎡)	種別	面積(㎡)
第一種低層住居専用地域	1,234,567	第一種高度地区(20m)	123,456
第一種中高層住居専用地域	2,345,678	第一種高度地区(31m)	234,567
第二種中高層住居専用地域	3,456,789	第二種高度地区	345,678
第一種住居地域	4,567,890	高度利用地区	456,789
第二種住居地域	5,678,901	生産緑地地区	567,890
準住居地域	6,789,012	航空機騒音規制禁止地区	678,901
近隣商業地域	7,890,123	航空機騒音規制特別地区	789,012
商業地域	8,901,234	都市計画公園	890,123
準工業地域	9,012,345	都市計画道路	901,234
工業地域	10,123,456	公共下水道全体計画区域	1,012,345
工業専用地域	11,234,567	その他の都市施設	1,123,456
防火地域	12,345,678	成田ニュータウン	1,234,567
準防火地域	13,456,789	土地区画整理事業区域	1,345,678
第一種高度地区	14,567,890	市街地再開発事業区域	1,456,789
第一種高度地区(20m)	15,678,901	地区計画区域	1,567,890
第一種高度地区(31m)	16,789,012	特定生産緑地地区	1,678,901
第二種高度地区	17,890,123		
高度利用地区	18,901,234		
生産緑地地区	19,012,345		
航空機騒音規制禁止地区	20,123,456		
航空機騒音規制特別地区	21,234,567		
都市計画公園	22,345,678		
都市計画道路	23,456,789		
公共下水道全体計画区域	24,567,890		
その他の都市施設	25,678,901		
成田ニュータウン	26,789,012		
土地区画整理事業区域	27,890,123		
市街地再開発事業区域	28,901,234		
地区計画区域	29,012,345		
特定生産緑地地区	30,123,456		





## イ. 都市計画道路

35 路線が計画決定され、計画総延長は 72,400m、整備済み延長は 42,148m で、整備率は 58.2%となっています。

■表：都市計画道路の計画決定、整備状況

種別	計画決定		整備の状況 (m)		
	街路数	延長 (m)	整備済	事業実施中	未整備
幹線街路	30	67,690	41,268	13,790	12,632
区画街路	3	880	880	—	—
自動車 専用道路	2	3,830	0	3,830	—
合計	35	72,400	42,148	17,620	12,632

令和4年3月末日現在

## ウ. 都市計画公園

71 箇所が計画決定され、計画総面積は 102.22ha、整備済み面積は、70 箇所で 101.97ha、整備率は 99.8%となっています。

■表：都市計画公園の計画決定、整備状況

種別	計画決定		整備の状況 (ha)		
	公園数	面積 (ha)	整備済	事業実施中	未整備
運動公園	2	29.40	29.40	—	—
総合公園	1	17.20	17.20	—	—
地区公園	2	11.50	11.50	—	—
近隣公園	11	31.60	31.60	—	—
街区公園	55	12.52	12.27	—	0.25
合計	71	102.22	101.97	—	0.25

令和4年3月末日現在

## エ. 市街地等の整備

本市では、新住宅市街地開発事業により成田ニュータウンが整備されたほか、土地区画整理事業や市街地再開発事業による市街地整備、工業団地造成事業等による工業団地整備が実施されています。



■表：新住宅市街地開発事業の状況

地区名	事業主体	計画人口 (人)	事業期間	面積 (ha)	備考
成田地区新住宅市街地開発事業	千葉県	60,000	昭和43年～昭和62年	482.8	完了

令和4年3月末日現在

■表：土地区画整理事業の状況

地区名	事業主体	計画人口 (人)	事業期間	面積 (ha)	備考
成田駅西口	成田市	2,350	昭和49年10月～平成2年3月	23.5	完了
京成成田駅東口	成田市	780	昭和55年8月～平成7年3月	6.5	完了
成田第一	組合	6,020	昭和55年9月～平成4年3月	60.2	完了
公津東	組合	11,740	昭和61年9月～平成11年3月	117.4	完了
久住駅前	組合	3,700	平成5年6月～平成22年3月	53.6	完了
公津西	組合	3,800	平成13年7月～平成23年1月	37.6	完了
土屋	組合	180	平成4年10月～平成17年3月	37.0	完了
東和田・寺台	組合	613	平成6年3月～平成11年10月	6.1	完了
土屋宮谷津	組合	216	平成10年6月～平成14年3月	2.7	完了
土屋房谷津	組合	344	平成12年7月～平成19年10月	3.4	完了

令和4年3月末日現在

■表：市街地再開発事業の状況

地区名	事業主体	事業期間	面積 (ha)	備考
J R 成田駅東口第二種市街地再開発事業	成田市	平成22年4月～平成28年3月	1.4	完了

令和4年3月末日現在

■表：工業団地造成事業等の状況

団地名	事業手法	事業主体	工事期間	面積 (ha)	備考
野毛平工業団地	工業団地造成事業	千葉県企業庁	昭和45年11月～昭和49年7月	74.3	完了
豊住工業団地	開発行為	千葉県企業庁	昭和47年11月～昭和50年3月	31.6	完了
大栄工業団地	開発行為	(財)千葉県都市公社	昭和59年11月～昭和62年3月	32.4	完了
大栄物流団地 (成田新産業パーク)	開発行為	(財)千葉県まちづくり公社	平成14年6月～平成16年11月	20.1	完了

令和4年3月末日現在

## 5 成田国際空港の現状

### ア. 運用状況

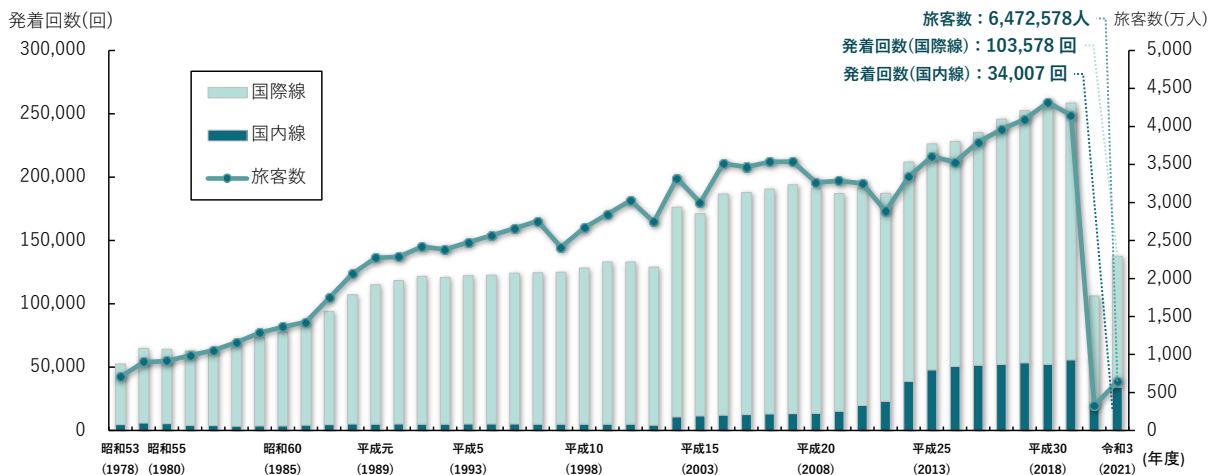
成田国際空港の令和3（2021）年度の航空機発着回数は約13.8万回（国際線 約10.4万回、国内線 約3.4万回）となりました。航空旅客数は約647万人（国際線 234.5万人、国内線 412.7万人）、国際航空貨物量は260.9万tとなっています。

また、乗り入れ都市は、令和4（2022）年3月時点で、海外79都市（29カ国2地域）、国内20都市となっています。

これまで第3旅客ターミナルを活用したLCC（Low Cost Carrier）ネットワークの充実、成田スカイアクセス線や圏央道の開通等の空港アクセスの充実などにより発着回数は年々増加してきました。さらに、第3滑走路の整備などにより年間発着枠を30万回から50万回とする成田空港の更なる機能強化の具体化に向けた取組みが進められてきました。

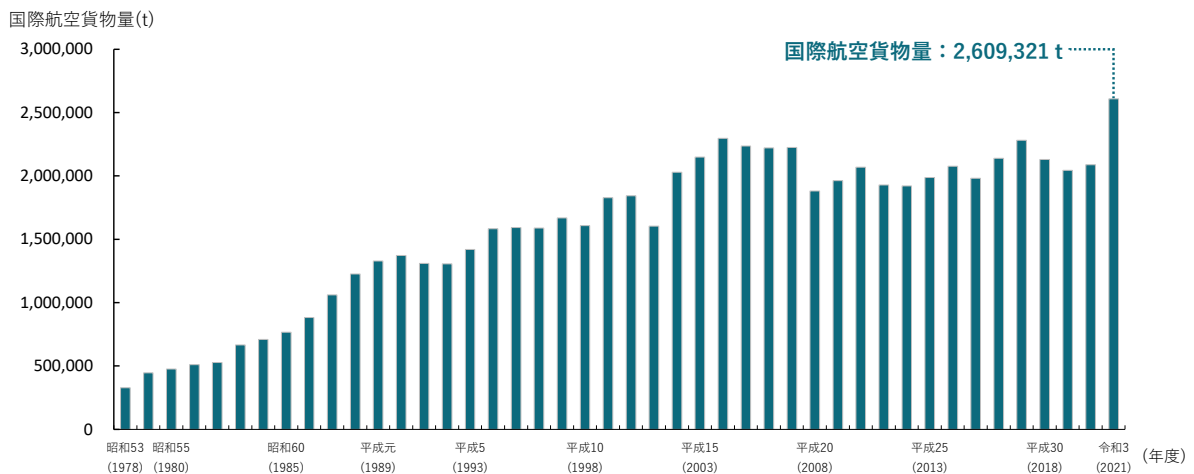
しかしながら、新型コロナウイルスの水際対策の最前線となり、旅客数はコロナ前のおよそ15%まで減少しています。開港以来、航空需要は右肩上がりでしたが、令和2（2020）年度から新型コロナウイルス感染症対策により、世界規模で人の移動が制限されています。

■図：成田国際空港の発着回数及び旅客数



出典：成田国際空港株式会社(令和4年)

■図：成田国際空港の国際航空貨物量



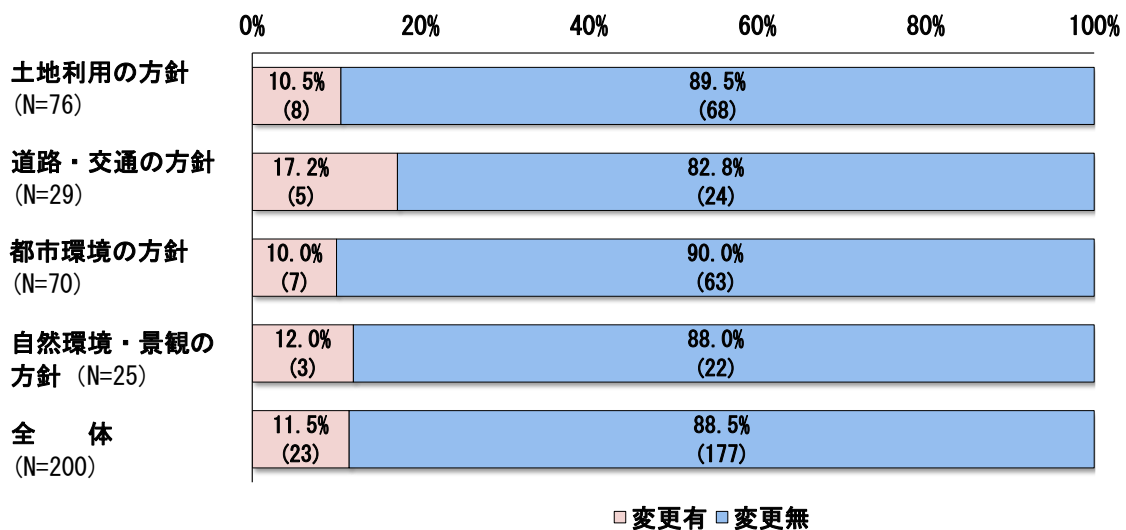
出典：成田国際空港株式会社(令和4年)

## (2) 「成田市都市計画マスタープラン 2017」の中間評価

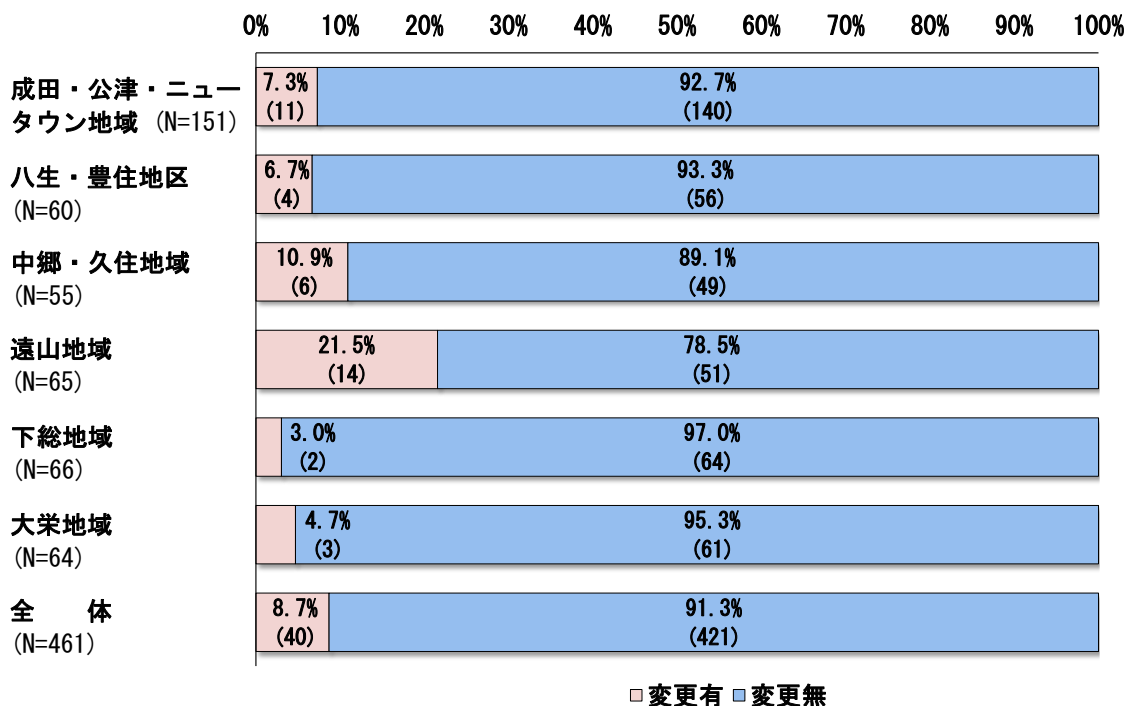
「成田市都市計画マスタープラン 2017」において、令和9（2027）年を目標年次として位置づけられた「まちづくりの基本方針」及び「地域別のまちづくり方針」について、これまで5年間の進捗状況、上位計画等の見直し及び社会情勢等の変化を踏まえ、分析を行い、各方針の変更の要否について評価を行いました。

その結果、「まちづくりの基本方針」、「地域別のまちづくり方針」とともに、方針変更の必要が無いものが大半を占めました。一部、事業の完了による方針の削除や、内容の変更、また新規に位置づけが必要な事業がありました。

■図：「まちづくりの基本方針」 方針変更の有無



■図：「地域別のまちづくり方針」 方針変更の有無



### (3) 計画見直しにあたり考慮すべき社会動向

#### 1 超高齢・人口減少時代の到来と地方創生

日本の人口は平成 22 (2010) 年の 1 億 2,806 万人をピークに減少に転じており、令和 32 (2050) 年では約 1 億 192 万人 (国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成 29 年推計)) に減少する推計となっています。また、65 歳以上の高齢化率は平成 27 (2015) 年の 26.6% から令和 32 (2050) 年の約 38% (国立社会保障・人口問題研究所 同推計値) に上昇すると推計されており、国全体で超高齢・人口減少時代の到来に対応した都市づくりが求められています。

こうした中、平成 26 (2014) 年に「まち・ひと・しごと創生法」が制定され、「人口減少と地域経済縮小の克服」、「まち・ひと・しごとの創生と好循環の確立」に向けた政策が進められています。本市においても、平成 27 (2015) 年 10 月に「成田市人口ビジョン」及び「成田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、令和 4 (2022) 年 3 月に第 1 期総合戦略の検証結果を踏まえつつ、これからの地方創生に取り組むべき施策を整理した「第 2 期成田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定しました。

本市の令和 4 (2022) 年 3 月末現在の総人口は 13 万 202 人であり、「第 2 期成田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、令和 27 (2045) 年の約 15 万人をピークとし、その後減少傾向となり、令和 32 (2050) 年には約 14 万 7 千人となる見通しとなっています。また、老年人口割合は 23.8% から令和 32 (2050) 年には 31.7% に上昇することが予想されており、すでに高齢化が進み人口減少が始まっている地域も存在しています。

今後は「第 2 期成田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づき、人口減少の抑制、将来にわたっての活力ある社会の維持の取組みを進めていくことが必要です。

#### まち・ひと・しごと創生に向けた成田市の基本目標

##### 基本目標①：魅力ある「しごと」で生き生きと働くことができるまち

成田国際空港を擁する本市の特性を活かし、空港関連産業を中心とした地域経済の活性化を図りつつ、新たな企業の誘致を促進することなどにより、多くの働く場・機会を創出するとともに、観光、農業、物流業など、地域の特色と強みを持つ魅力ある「しごと」により、多くの人を惹きつけ、市民が生き生きと働けるまちを目指します。

##### 基本目標②：住む人が誇れ、多くの人が行き交うまち

本市特有の魅力ある観光資源を最大限活用し、市民が誇れる・住み続けたいまちづくりを進めることで、移住・定住の促進、転出の抑制を図るとともに、新たな人の流れを創出・拡大し、国内外から本市を訪れる観光客等へのおもてなしを通じて、多くの人が行き交い、活力とにぎわいに満ちたまちを目指します。

##### 基本目標③：結婚、出産、子育ての希望や理想がかなうまち

結婚、出産、子育てまでの各ライフステージに応じた切れ目のない包括的な支援により、本市で子どもを産み育てたいと考える市民を後押しすることで、市民の結婚や出産、子育てに関する希望がかなうまちを目指します。

##### 基本目標④：誰もが安心して自分らしく暮らせるまち

誰もが共に支え合い、安心して生活できる地域共生社会の実現に向けて取り組むとともに、大規模災害や感染症等に備えた防災対策と犯罪の起こりにくいまちづくりを促進します。また、環境に配慮しつつ都市機能や公共交通ネットワークの充実を図るとともに、地域資源を活かしたまちづくりを推進し、誰もが安心して自分らしく住み続けられるまちを目指します。

出典：第 2 期成田市まち・ひと・しごと創生総合戦略 (令和 4 年 3 月)

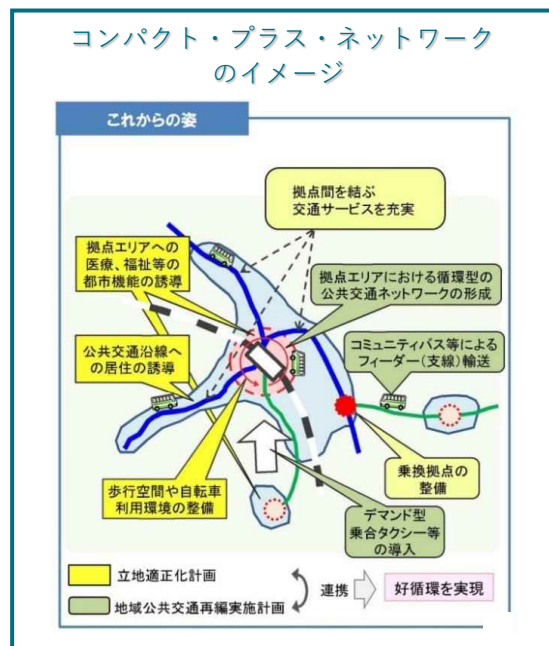
## ② コンパクト・プラス・ネットワーク

全国的に急速な人口減少が進んでおり、特に人口減少の著しい地方部では地域が維持できなくなることが懸念されています。

このような状況下において、将来にわたり質の高いサービスを効率的に継続して提供するためには、都市のコンパクト化を図るとともに地域間を公共交通等でつないでいくことが不可欠とされ、国土交通省では平成 26 (2014) 年に「国土のグランドデザイン 2050」を策定し、「コンパクト+ネットワーク」をキーワードに、国全体の「生産性」を高める国土構造の形成を進めています。

こうした背景を踏まえ、都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法が改正されており、都市全体の構造を見渡しながらか住宅及び医療・福祉・商業その他の居住に関連する施設の誘導と、それと連携した地域公共交通ネットワークの再編による「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現が求められています。

これを踏まえ、成田市総合計画「NARITA みらいプラン」に示されている「集約的なまちづくり」、「相互補完型のまちづくり」により、持続可能なまちづくりの実現を目指す「成田市立地適正化計画」を平成 30 (2018) 年 3 月に策定しました。さらに、本市における地域の望ましい公共交通のあり方や方向性を示す、持続可能な地域公共交通の構築を目指した「成田市地域公共交通計画」を令和 3 (2021) 年 12 月に策定しました。



出典：国土交通省HPより引用

## ③ 環境配慮型の都市構造への転換

排気ガス、生活排水、廃棄物などの身近なものから、大気汚染、地球温暖化に伴う気候変動等の世界規模のものまで環境問題が深刻化しています。

また、平成 23 (2011) 年の東日本大震災の発生を契機に、市民のエネルギー利用や地球環境問題に関する意識が高まっており、都市の脱炭素化や循環型社会の構築を図ることが重要な課題となっています。

そのため、まちづくりの分野においても自然環境の保全や都市緑化、資源循環の仕組みづくり、交通渋滞の発生しない道路整備等によって環境にやさしく、コンパクトで持続可能なまちづくりが求められています。

本市では、令和 2 (2020) 年 11 月に、持続可能で地球環境にやさしいまちづくりに取り組み、豊かで多様な自然環境を将来世代へつなげるため、令和 32 (2050) 年までに二酸化炭素の排出量実質ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ」を宣言したことから、環境に配慮し、脱炭素社会実現に向けたまちづくりを目指しています。



## 4 成田空港の更なる機能強化とアクセスの向上

成田国際空港は日本の空の玄関口、国際拠点空港として、日本で最大の国際線ネットワークを誇っています。航空機発着回数は開港以降、飛躍的に増加しており、令和元（2019）年度には過去最高の約25.8万回を記録していますが、国際空港間競争はますます激化し、空港を取り巻く環境も刻々と変化している中、今後も増え続ける首都圏の航空需要に対応するため、成田国際空港が利用しやすく、将来にわたって選ばれる空港となるための取組みが進められてきました。



このような中、令和元（2019）年12月からの新型コロナウイルス感染症感染拡大により、航空需要は一時的に落ち込んでいるものの、東京税関の令和4（2022）年上半期分貿易概況（速報）によると、1～6月の輸出入額は、3期連続で増加し、半期としては過去最大を記録し、貿易港と空港で全国首位となりました。今後はこうした背景を踏まえ、旺盛な航空需要に対応した土地利用を進め、地域の活性化や雇用の場の拡大など、地域経済の発展にこれまで以上に寄与するよう成田空港の更なる機能強化を支援していくことが求められています。

## 5 国家戦略特区を活用したまちづくり

本市は、平成26（2014）年に「国家戦略特区」の指定を受け、平成28（2016）年に国際医療福祉大学の成田看護学部、成田保健医療学部、平成29（2017）年に医学部が開学し、令和2（2020）年には国際医療福祉大学成田病院が開院しました。



今後は、国家戦略特区による規制緩和等を活用し、成田空港の更なる機能強化と合わせて、その効果を市全体に波及させるとともに、未来を見据えた新たなまちづくりが求められています。

また、千葉県による成田空港周辺地域における、国家戦略特区の提案については、令和4（2022）年6月に閣議決定された「規制改革実施計画」において、「土地利用の最適化を促進するための施策」として「我が国の国際的な拠点である成田空港の機能強化に向けて必要な物流施設の投資促進等のため、空港周辺の農用地区域内に施設を迅速に計画・整備しようとする事業者が農振除外・農地転用の見通しを高められるよう必要な措置を令和4年度内に検討し、所要の措置を講ずる。」こととされました。こうした規制改革が実現すれば、本市を取り巻く状況は大きく変わっていくため、これらの動きを柔軟に取込み、本市の発展につなげていく必要があります。



## 2 市民意向の把握

本市では市民意向をまちづくりに反映させるため、各種アンケート調査を実施しています。

また、「成田市都市計画マスタープラン」の見直しにあたり本市のまちづくりに対するご意見を頂く場として「NARITA まちづくり☆ワールド・カフェ」と題した意見交換会を開催しました。

### (1) 各種アンケート調査の結果概要

■表：調査の概要

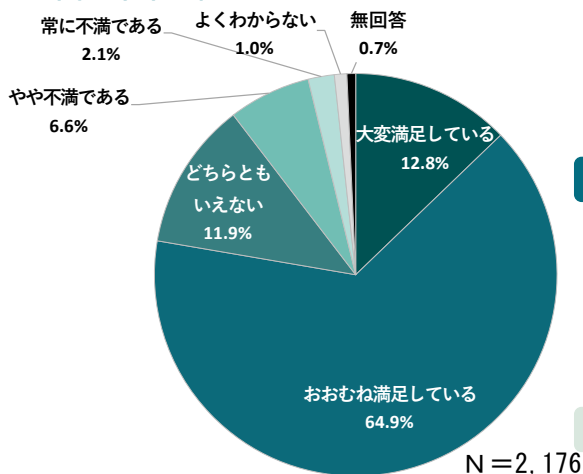
名 称	実施時期	実施方法	対象者と有効回収数
持続可能なまちづくり アンケート調査	平成 26 年 (2014 年) 1 月 17 日 ～1 月 31 日	郵送による 配布、回収	・成田市に居住する 20 歳以上の 市民 5,000 名を無作為抽出 ・回収数 2,360 件(回収率 47.2%)
成田市インターネット 市政モニター アンケート調査	平成 27 年 (2015 年) 6 月 5 日 ～6 月 15 日	インターネット を介した電 子メールによ る配布、回収	・「成田市インターネット市政モ ニター制度」への登録者(325 人)を対象に実施 ・回答者数 232 人(回答率 71.4%)
成田市市民意識調査	平成 31 年 (2019 年) 4 月 5 日 ～4 月 22 日	郵送による 配布、回収	・成田市に居住する 15 歳以上の 市民 5,000 名を無作為抽出 ・回収数 2,176 件(回収率 43.5%)

# 1 住みごちと定住意向

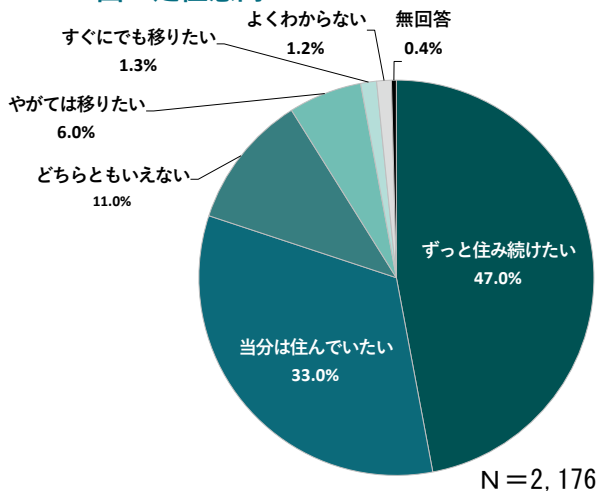
住みよいと感じている方は約 78%、継続的な居住を考えている方は約 80%で非常に多く、良好な居住環境が形成されていることが示されています。

一方で約 7%の方が、「やがては移りたい・すぐにも移りたい」と考えており、その理由は、「交通の便が悪い」、「買い物、レジャーなどが不便」、「将来は故郷に帰りたい」が主であり、質の高い居住環境の形成に向けては交通便利性の向上や商業・娯楽施設等の充実が求められています。

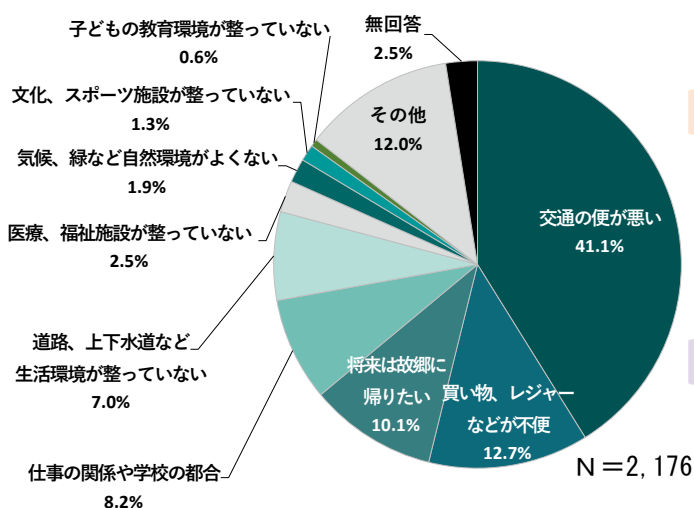
■図：本市の住みごち



■図：定住意向



■図：市外に移り住みたい理由



出典：成田市市民意識調査

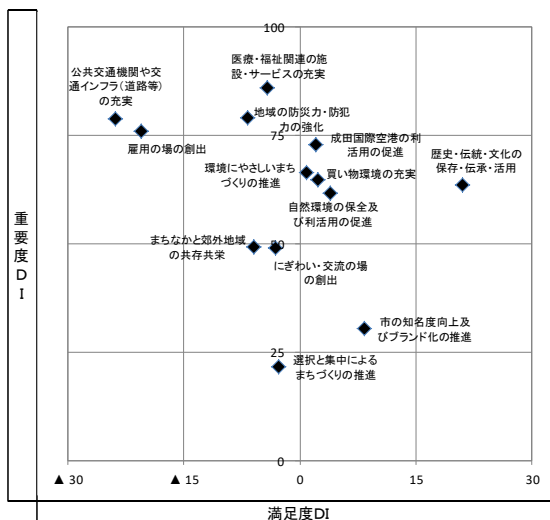
# 2 まちづくり施策に対する評価

今後優先して取り組む必要がある施策は、「公共交通機関や交通インフラ（道路等）の充実」、「雇用の場の創出」、「地域の防災力・防犯力の強化」、「医療・福祉関連の施設・サービスの充実」等となっています。

※DI：景気局面の判断や、予測と景気転換点（山・谷）の判定に利用される景気動向指数のひとつ。指標となる「思う計」の割合から、「思わない計」の割合を差し引いて算定しています。

出典：持続可能なまちづくりアンケート調査

■図：まちづくり施策に対する評価

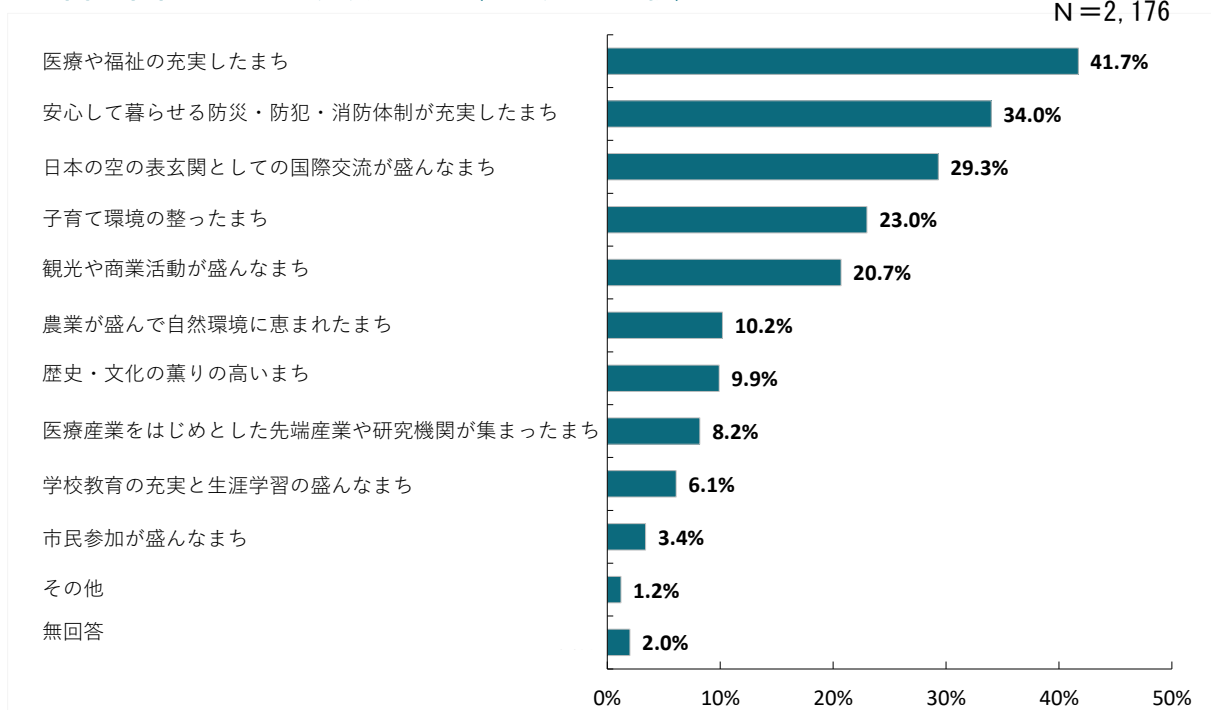


### ③ まちづくりの方向性

本市の発展方向としては、「医療や福祉の充実したまち」が最も多く、次いで「安心して暮らせる防災・防犯・消防体制が充実したまち」、「日本の空の表玄関として国際交流が盛んなまち」が挙げられており、成田らしいまちづくりを進める上では、これらの強みを活用していくことも重要です。

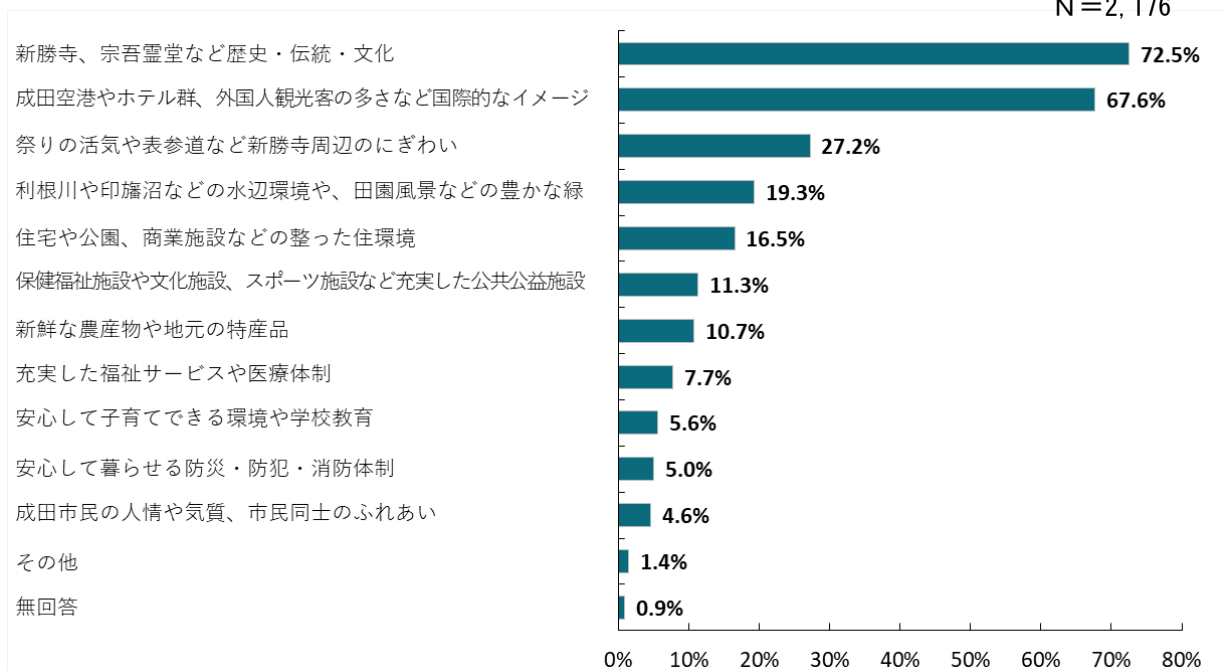
また、成田らしいもの、誇れるものは、新勝寺などの「歴史・伝統・文化」や成田国際空港などの「国際的イメージ」が多く、本市を特徴づけるものとなっています。

■ 図：本市の望ましい発展の方向（2つ以内で選択）



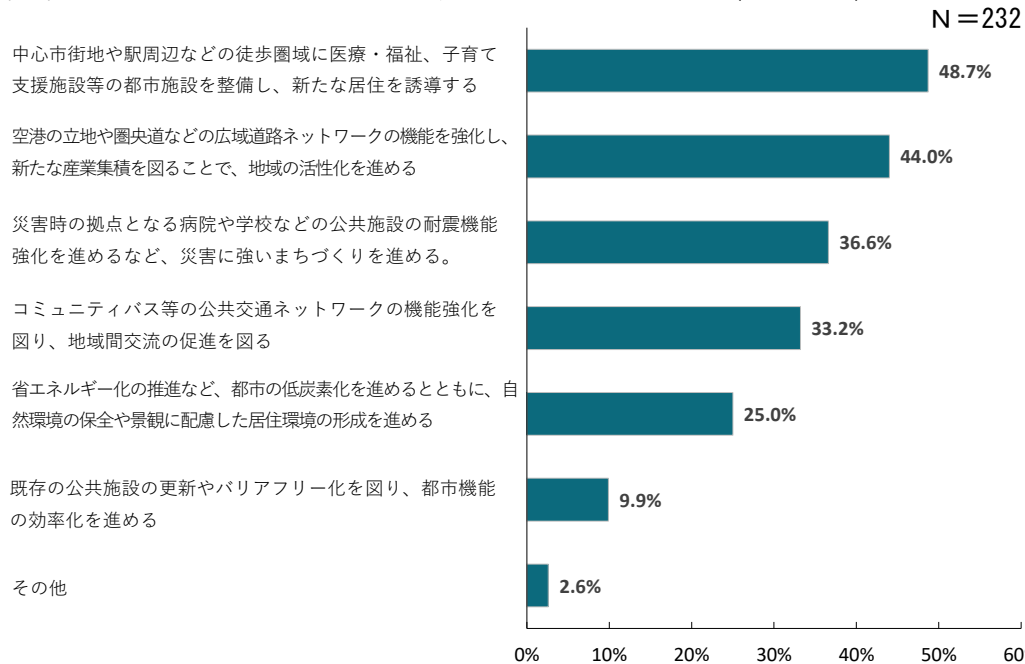
出典：成田市市民意識調査

■ 図：成田らしいもの、誇れるもの（3つ以内で選択）



出典：成田市市民意識調査

■ 図：将来のまちづくりを進める上で、重要と思われること（2つ選択）



出典：成田市インターネット市政モニターアンケート調査

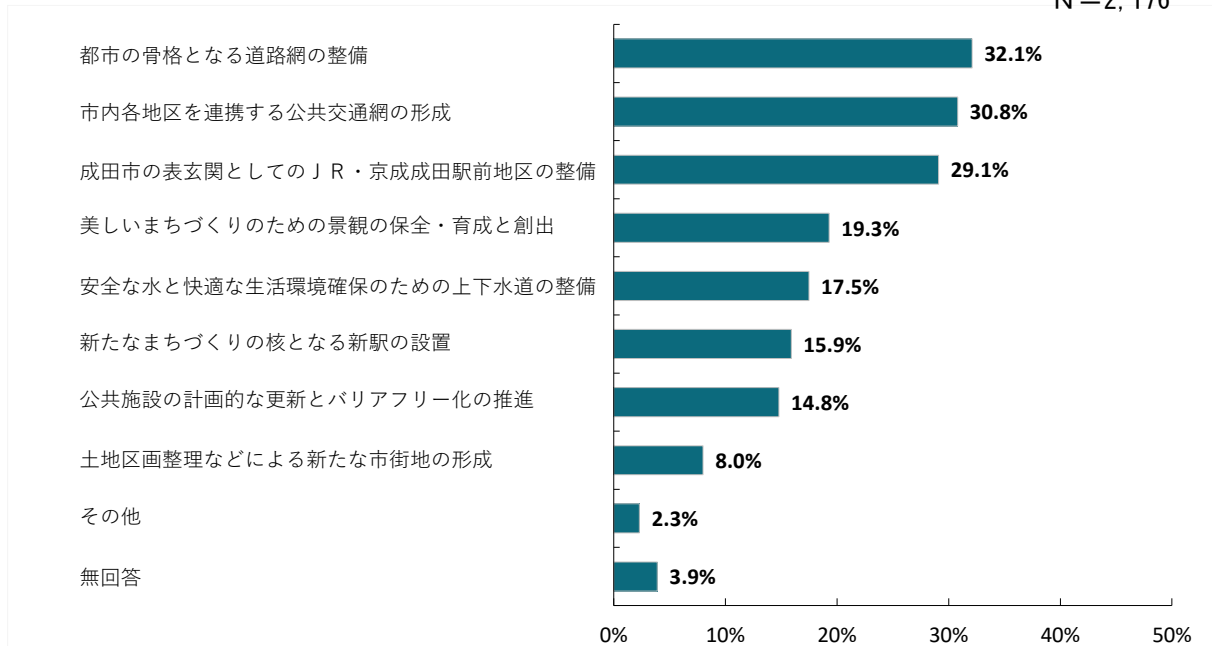
## 4 分野別の方向性

### ア. 都市基盤の充実にに向けた取組み

都市基盤を充実させるための取組みは、「都市の骨格となる道路網の整備」が最も多く、次いで「公共交通網の形成」、「JR・京成成田駅前地区の整備」といった交通インフラに関連する取組みが望まれています。

■図：都市基盤を充実させるための望ましい取組み（2つ以内で選択）

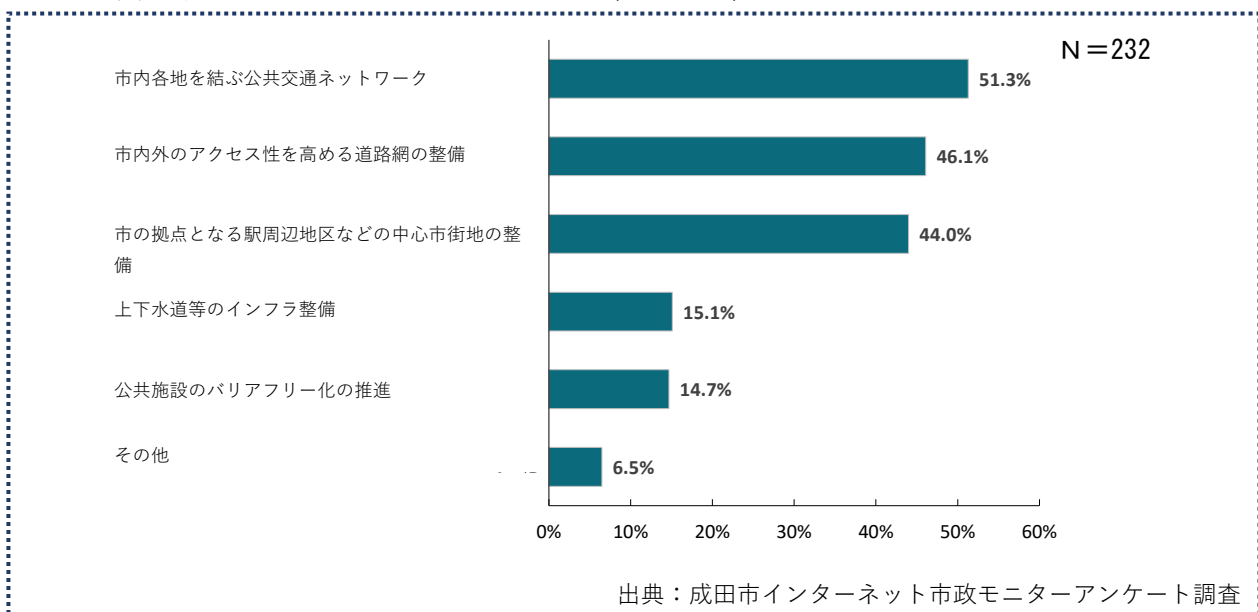
N = 2,176



出典：成田市市民意識調査

■図：今後重点を置くべき都市基盤整備（2つ選択）

N = 232

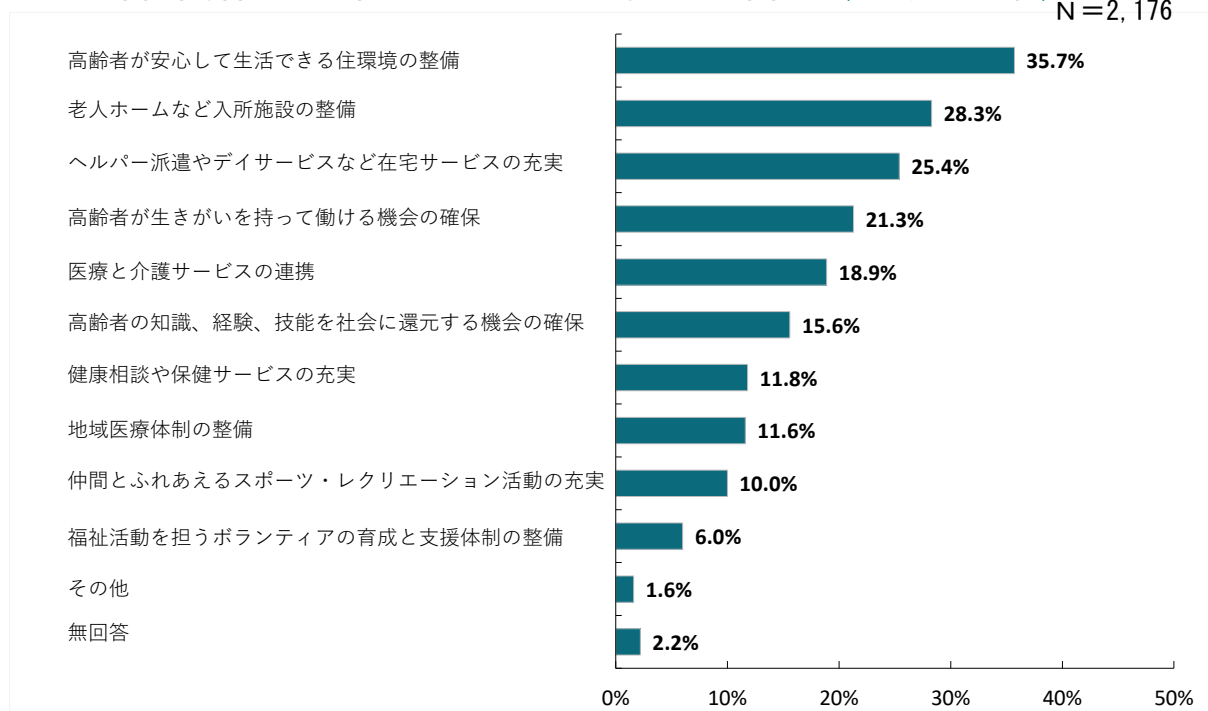


出典：成田市インターネット市政モニターアンケート調査

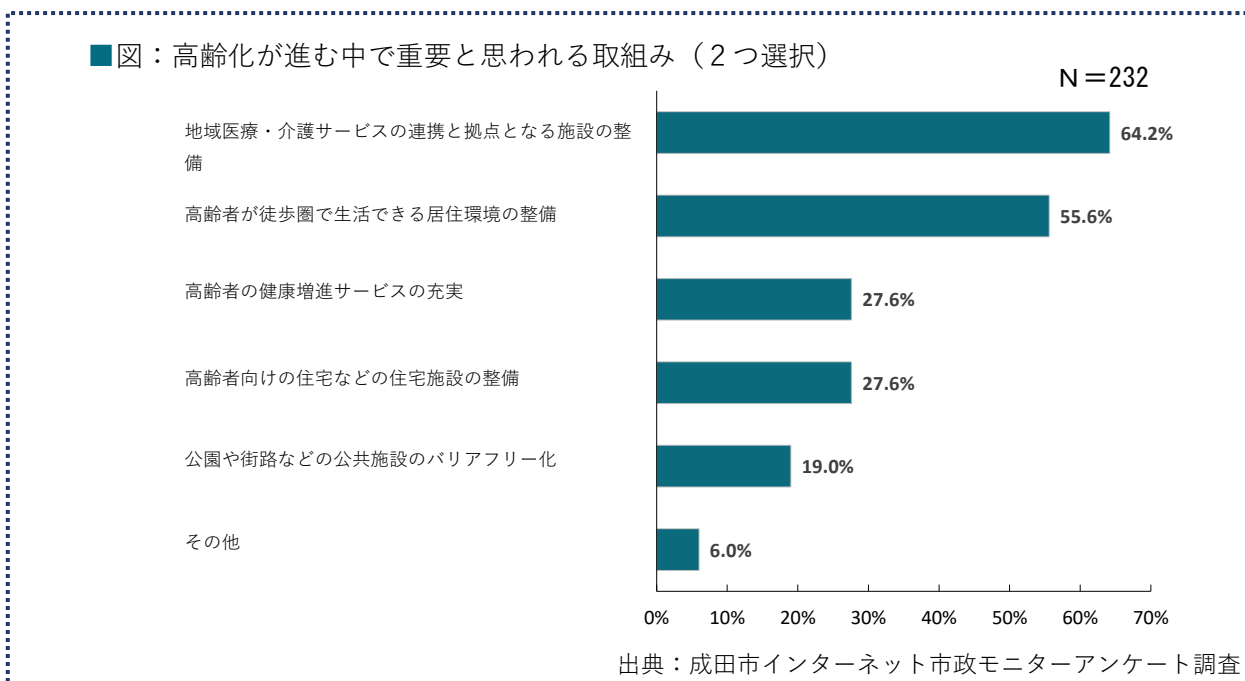
## イ. 高齢化が進む中で力を入れていく必要のある取組み

高齢者が安心して生活できる居住環境の整備、老人ホームなど入所施設の整備といった居住施設の充実が望まれており、高齢になっても安心して生活を継続できる環境整備を推進する必要があります。

■図：高齢化が進む中で力を入れていく必要のある取組み（2つ以内で選択）



■図：高齢化が進む中で重要と思われる取組み（2つ選択）

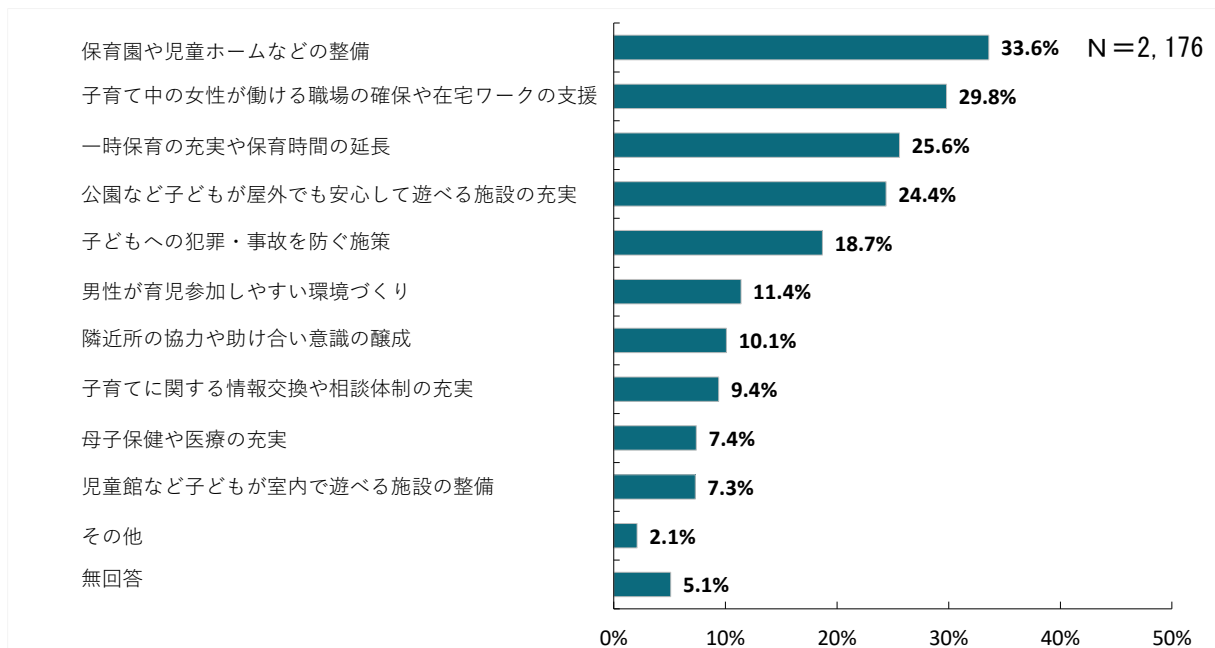


## ウ. 子どもを育てていく上で力を入れていく必要のある取組み

保育園や児童ホームの整備や、子育て中の女性が働ける職場の確保や在宅ワークの支援が望まれています。

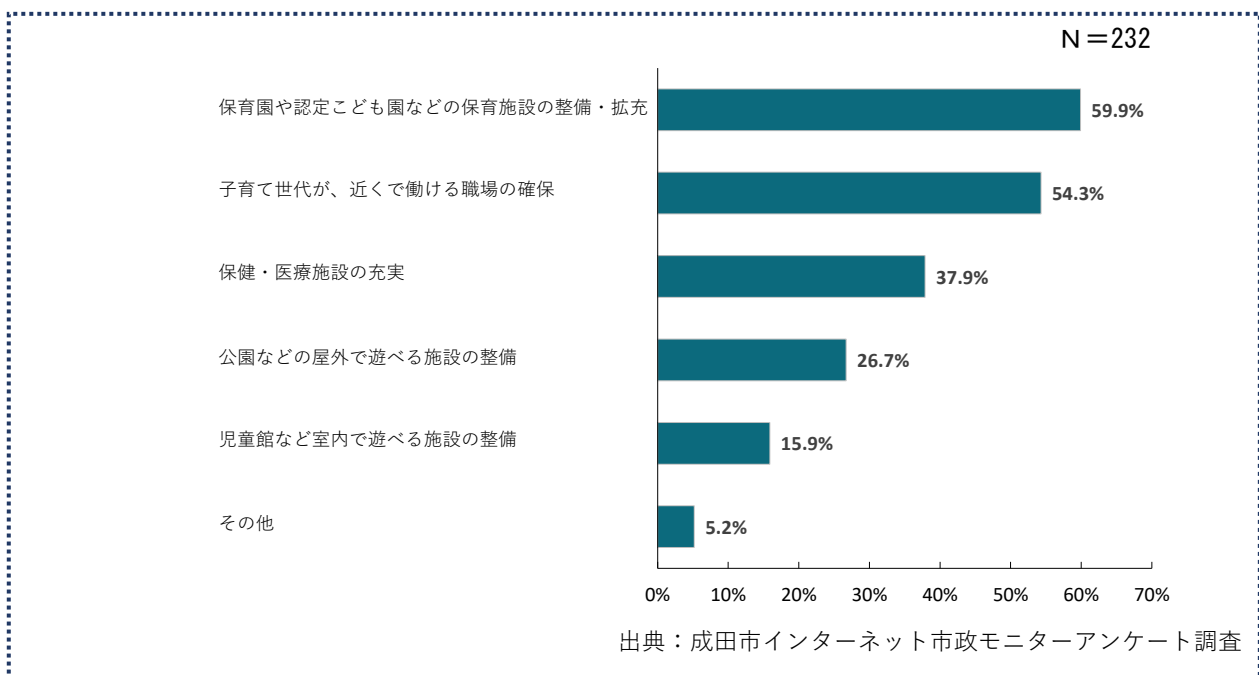
また、一時保育の充実や保育時間の延長、子どもが屋外でも遊べる施設の充実なども望まれており、仕事と子育てが両立できる環境づくりを進める必要があります。

■ 図：子どもを育てていく上で力を入れていく必要のある取組み（2つ以内で選択）



出典：成田市市民意識調査

■ 図：子育て世帯に魅力あるまちづくりとして重要な取組み（2つ選択）



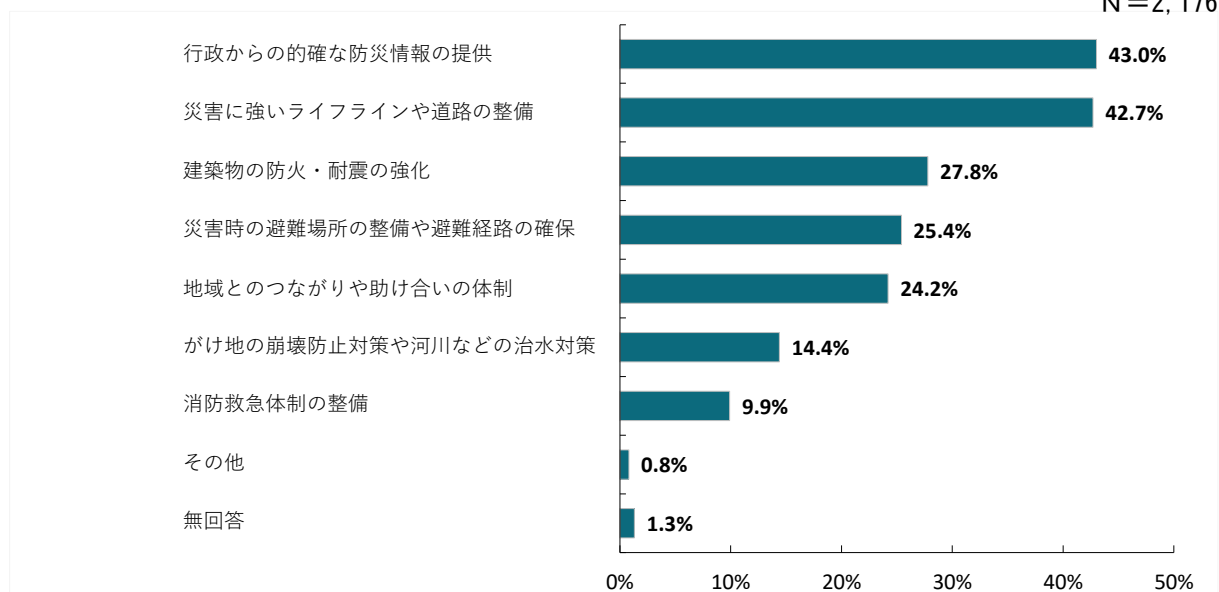
出典：成田市インターネット市政モニターアンケート調査

## エ. 災害・防犯対策

災害対策としては、行政からの的確な防災情報の提供などのソフト面の取組みが多く望まれている一方で、災害に強いライフラインや道路の整備、また避難場所や避難経路の確保などハード面の取組みも望まれています。

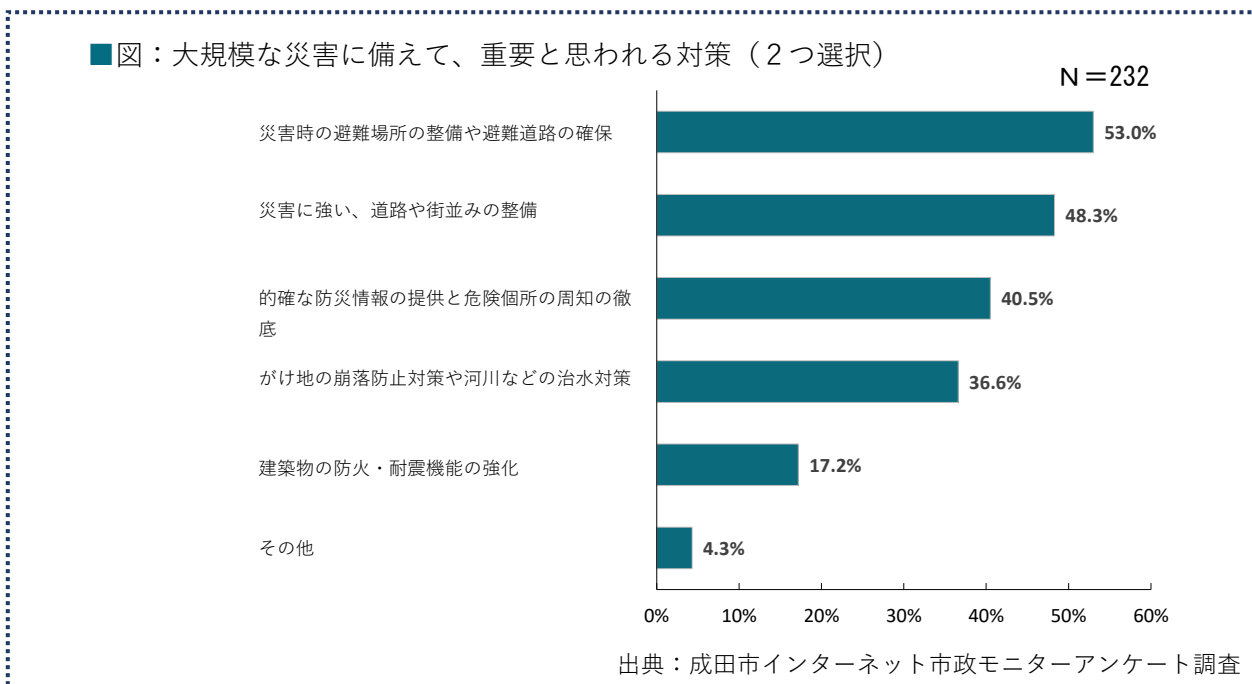
また、防犯対策としては、防犯カメラ等の防犯設備の充実による犯罪の監視と防止が求められています。

■図：大地震や風水害などの災害に備えて重要だと思うこと（2つ以内で選択）



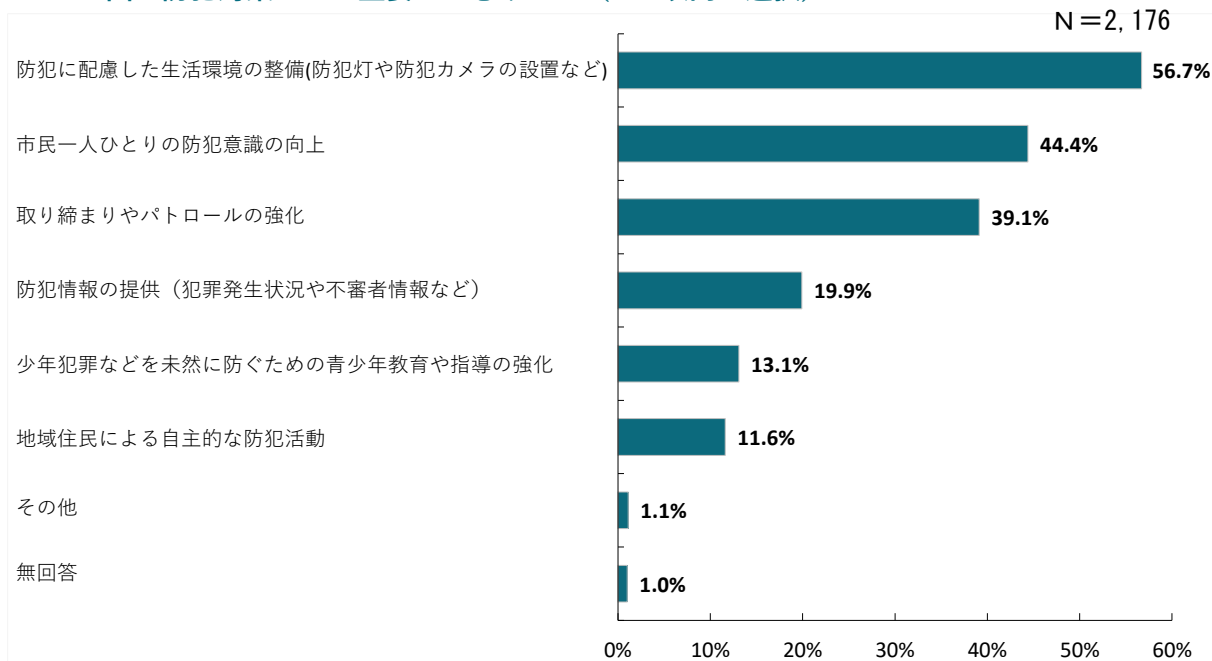
出典：成田市市民意識調査

■図：大規模な災害に備えて、重要と思われる対策（2つ選択）





■図：防犯対策として重要だと思うこと（2つ以内で選択）

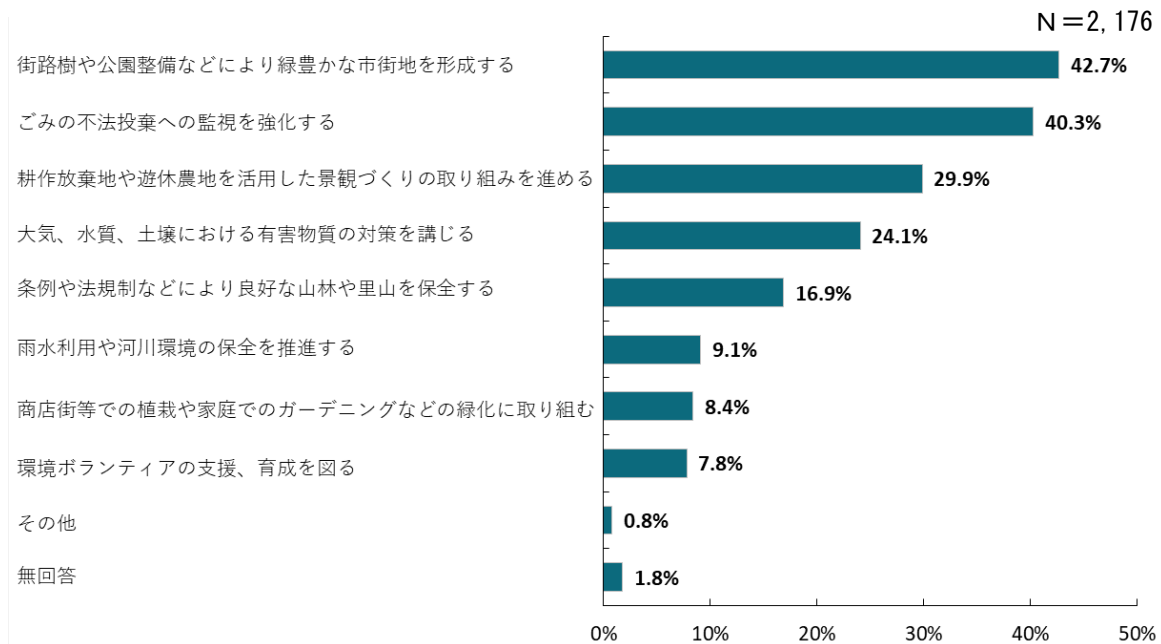


出典：成田市市民意識調査

### オ. 自然環境の保護、緑豊かなまちづくりに向けた取組み

自然環境の保護、緑豊かなまちづくりに向けた取組みとしては、都市緑化の推進やごみの不法投棄への監視強化、緑を活かした景観形成が求められています。

■図：自然環境の保護、緑豊かなまちをつくるために、市民と行政が取り組むべきこと

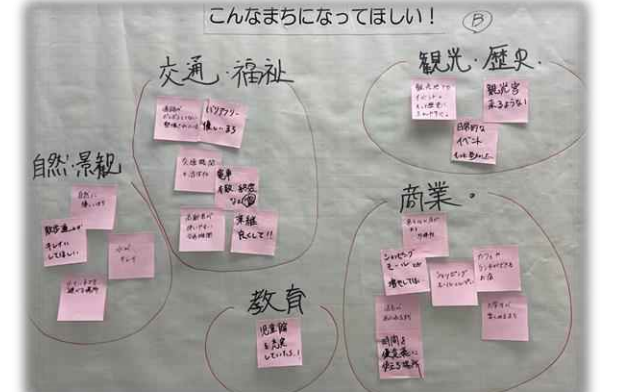


出典：成田市市民意識調査

## (2) NARITA まちづくり☆ワールド・カフェの結果概要

■表：開催概要

日時・場所	日時：令和4年7月2日（土） 場所：国際医療福祉大学 成田キャンパス
参加者の募集方法	国際医療福祉大学に通学する学生を対象に、学内での公募により参加者を募集
参加者数	15名
意見交換の方法	・カフェテーブルのような小テーブルに分け、席替えを行いながら意見交換を行う手法である「ワールド・カフェ形式」で意見交換を実施 ・意見交換のテーマは「①成田市のココが良い!」、「②成田市にコレが欲しい!」、「③こんなまちになってほしい」を設定



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

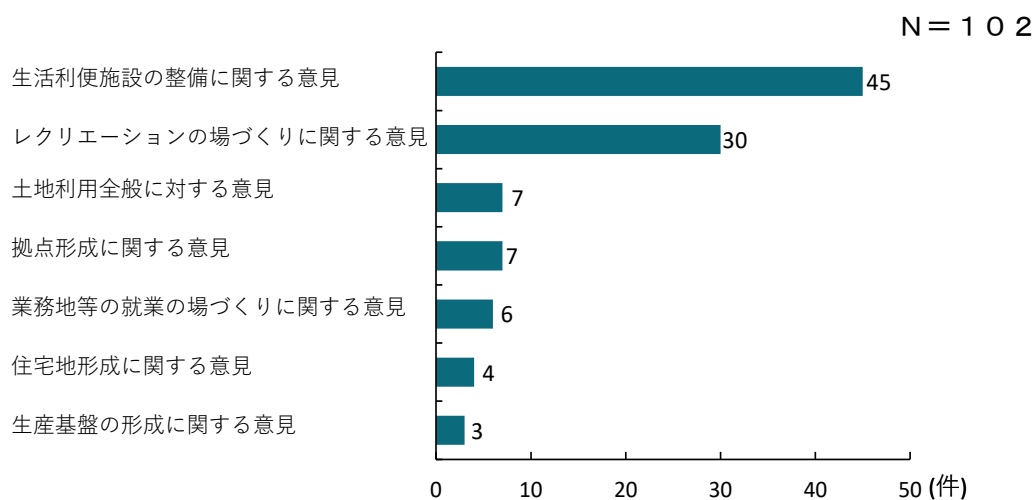
第5章

まちづくりの  
推進方策

## ① 土地利用に関する意見

市民生活に身近な商業施設や医療機関等の生活利便施設の整備に関する意見が最も多くなっています。具体的な意見としては、駅の近くにショッピングモールをつかってほしい、落ち着いた時間を過ごせるカフェや娯楽施設をつかってほしい、市内案内図を各所に設置してほしい等の意見が挙げられています。

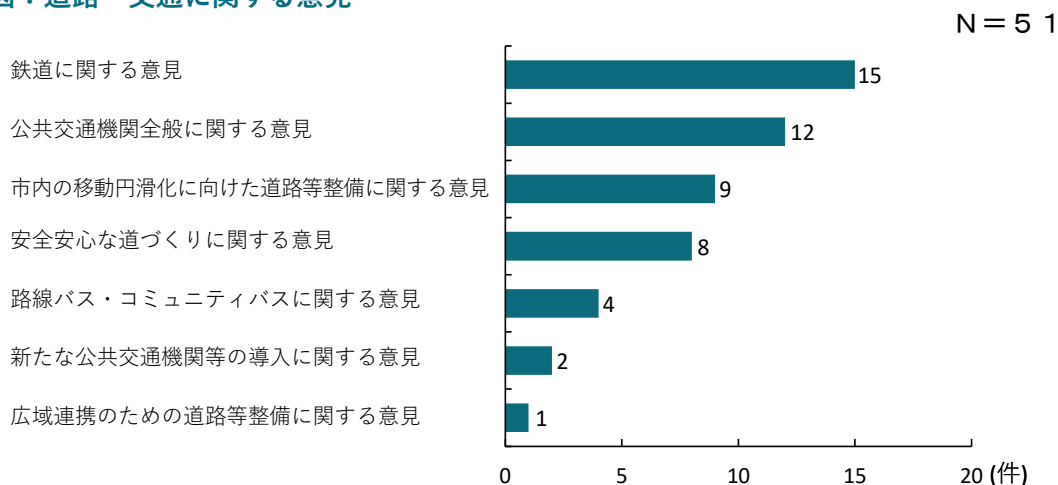
■図：土地利用に関する意見



## ② 道路・交通に関する意見

JR線や京成線の電車の増便や乗継ぎの改善といった鉄道に関する意見、成田国際空港を有するまちとしての特徴・都心へのアクセスを活かしたまちなど交通機関に関する意見、市内の移動円滑化に向けた道路等整備に関する意見が多く挙げられています。

■図：道路・交通に関する意見

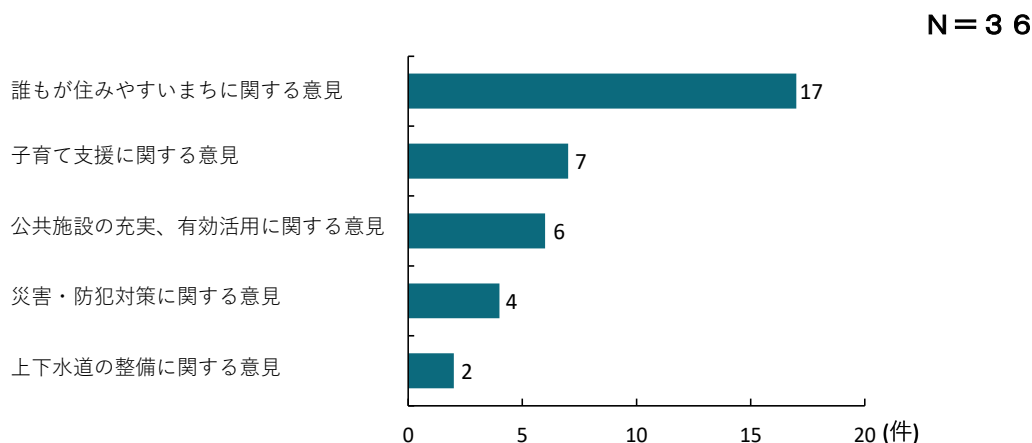


### ③ 都市環境に関する意見

小さい子が遊べる場所がほしい、国際性豊かなまちになってほしい、バリアフリーをもっと推進してほしいなど誰もが住みやすいまちに関する意見が最も多く挙げられています。

また、児童館などの施設や公園・広場を充実させ、一般の方と交流できるようにしてほしい等の公共施設の充実、有効活用に関する意見も多くなっています。

■図：都市環境に関する意見

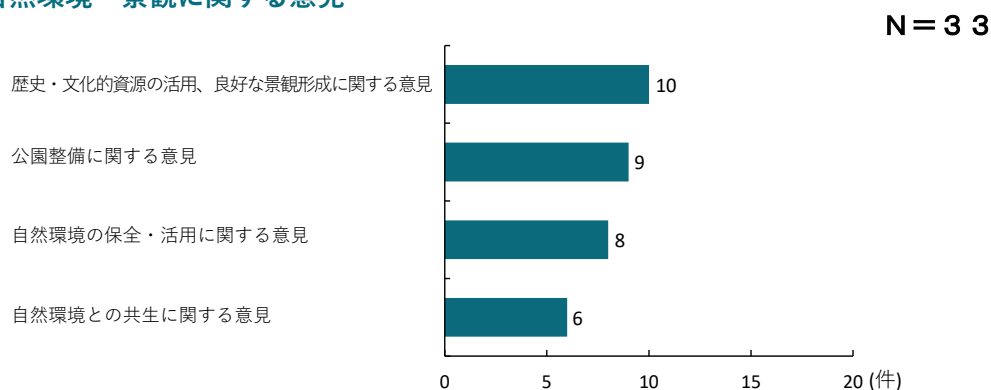


### ④ 自然環境・景観に関する意見

成田山新勝寺や成田山門前町の整備等の歴史・文化的資源の活用、良好な景観形成に関する意見が最も多く挙げられています。

また、里山などの自然を楽しむための公園整備や自然環境の保全・活用に関する意見も多くなっています。

■図：自然環境・景観に関する意見



# 3 まちづくりの課題

## (1) 成田国際空港の活用と波及効果の地域還元

本市には日本で最大の国際航空ネットワークの拠点である成田国際空港が立地しており、昭和 53 (1978) 年の開港以降、空港と共に発展を続けてきました。

成田国際空港を取り巻く環境は刻々と変化しており、近年では空港機能の拡充や圏央道及び北千葉道路などの広域交通ネットワークの整備の促進により、成田国際空港を活用した地域振興施策の推進や、成田空



港の更なる機能強化の具体化に向けた取組みが進められています。平成 25 (2013) 年には、国際医療学園都市構想とエアポート都市構想を提案し、平成 26 (2014) 年に東京都、神奈川県とともに、東京圏の一部として国家戦略特区の指定を受け、新たなまちづくりに向けた取組みが進んでいます。

今後のまちづくりの方向としては、「市の持続的発展」や「空港と地域の共生」といった観点から、成田空港の更なる機能強化と国家戦略特区における規制緩和を活用した事業の推進により、民間投資の活性化を促すなど地域のポテンシャルを最大限に引き出していくための適切な誘導や受け皿づくりが必要となります。

## (2) 少子高齢化への対応と計画的な人口定着による

### 市街地の人口密度の維持

本市においては、引き続き人口増加が見込まれていますが、少子高齢化の進展や人口減少社会の到来は、将来の大きな課題であり、継続的かつ長期的に取り組む必要があります。

今後の少子高齢化の進展を見据えると、自動車に過度に依存した「拡散型」の都市構造ではなく、高齢者や子育て世代等が暮らしやすい公共交通を軸とした「集約型」の都市構造への転換を進めることで、市街地の人口密度を維持し、市全体の生活サービス水準を持続させることが求められます。



また、国家戦略特区による医学部や国際医療福祉大学成田病院の設置、成田空港の更なる機能強化の具体化などによる新たな人口流入等に対応する市街地整備も求められていることから、既存の市街地の維持を図るとともに、適切な居住誘導を進めていく必要があります。

そのため、利便性の高い市街地への居住の誘導や良好な市街地環境の整備による新たな人口定着を図るとともに、他の地域で不足する機能を互いの地域で補完し合う「相互補完型の



まちづくり」により、誰もが暮らしやすい機能的で持続可能なまちの実現が求められます。

### (3) 災害に強く、安心して暮らせるまちの実現

本市では、市街化調整区域や非線引き都市計画区域において、土砂災害危険箇所や洪水浸水想定区域が指定されているほか、市街化区域内においても、内水氾濫などの災害リスクを有しています。

また、首都直下型の大規模地震の発生が懸念されるほか、台風、局所的な大雨による水害・土砂災害の発生など、これまでの自然災害からの教訓を踏まえ、被害を最小限にとどめるための災害に強く、安心して暮らせる都市の実現が求められます。

そのため、地域と行政が連携して、ハード面での対策とソフト面での対策を総合的に取り組むことで、防災力の向上を図る必要があります。

### (4) 「成田らしさ」の活用や新たな魅力の創造による

#### 都市間競争への対応

本市には日本の空の玄関口である成田国際空港の「国際性」、成田山新勝寺や宗吾霊堂等の「歴史性」、印旛沼や利根川、里山等の市民生活に身近な「恵まれた自然環境」など、「成田らしさ」が感じられる多様な資源があり、市民意向としても本市特有の資源を活用したまちの発展を望む意見が多くあります。

また、国家戦略特区により認められた医学部や国際医療福祉大学成田病院の設置、豊かな観光資源とスポーツを融合させたスポーツツーリズムの推進、成田山新勝寺周辺等の特色あるまちなみの日本遺産への認定など、市の発展に向けた様々な取り組みが進められています。

これらとともに、地方分権や規制緩和などにより都市間競争が激しさを増すなか、本市の継続的発展に向けた「成田らしさ」の活用や、国家戦略特区等による独自の取り組みの推進によって本市の魅力を向上させ、居住の場、観光の場、産業活動の場として多くの人々に選択してもらえるようなまちづくりを進めていく必要があります。





# 4 将来都市像

本計画では、成田市総合計画「NARITA みらいプラン」における将来都市像の実現を目指したまちづくりを推進します。

## 住んでよし 働いてよし 訪れてよしの 生涯を完結できる空の港まち なりた

「住んでよし」では、子どもからお年寄りまでが安心して住めるまちを、  
「働いてよし」では、快適に働くことのできる環境が整ったまちを、  
「訪れてよし」では、もてなす心あふれるまちを実現することとします。

また、生涯を通じて、笑顔でまちを楽しみ、暮らし、そして市民一人ひとりがまちの未来に輝かしい可能性を感じられるような「生涯を完結できる」まちを目指します。

「空の港まち」には、成田国際空港を擁している日本の空の表玄関としての特色を踏まえ、国内外の人・物・情報が行き交い、にぎわう港町というイメージを込めています。



# 5 土地利用の基本方向

本計画では、成田市総合計画「NARITA みらいプラン」における土地利用の基本方向に基づくまちづくりを推進します。

## 1. 中心市街地等の都市機能の充実

少子高齢化の進展により、都市機能の効率化が求められていることから、中心市街地など拠点となる地域では、公共施設、商業施設、医療施設などの都市機能の充実を図り、それら地域への居住を促進します。

## 2. 地域特性を生かした土地の利用

集約的なまちづくりを進めるとともに、それぞれの地域で核となる拠点施設を生かし、地域特性に応じた土地利用を進めます。

なお、各地域で不足する公共公益施設などは、各地域を結ぶ公共交通ネットワークの充実及び活用により、互いの地域が補完し合う相互補完型のまちづくりを推進します。





# 6 見直しに係る分析

## (1) 「成田市都市計画マスタープラン 2017」の中間評価

「まちづくりの基本方針」及び「地域別のまちづくり方針」について、上位計画等を踏まえ、中間評価を行った結果、方針変更の必要が無いものが大半を占めましたが、一部、事業完了により削除や、内容の変更、また新規事業化により位置づけが必要なものがありました。

## (2) 各種アンケート調査

住み心地と定住意向については、平成 26 (2014) 年の調査と比較すると、「本市の住みごこち」「定住意向」とともに満足度が減少していることから、本市に住み続けたいと思えるように、交通利便性の向上や商業施設の充実などを推進していく必要があります。まちづくりの方向性、分野別の方向性についても、市民が望む方向性を把握することができました。

## (3) NARITA まちづくり☆ワールド・カフェ

駅前に商業施設がほしいなどの生活利便施設の整備に関することや小さい子が遊べる場所がほしいなどの誰もが住みやすいまちに関すること、落ち着けるカフェがほしいなどのにぎわいの創出に係ることなど、若い世代が望む方向性を把握することができました。

## (4) まとめ

中間評価の結果、「成田市都市計画マスタープラン」に記載されている方針に大きな変更はありませんでした。また、アンケート結果や NARITA まちづくり☆ワールド・カフェで把握した、市民や若い世代の望む方向性は、「成田市都市計画マスタープラン」の方針と概ね整合することから、「成田市都市計画マスタープラン」の「基本理念」及び「まちづくりの目標」の変更は行いません。

また、「まちづくりの基本方針」及び「地域別のまちづくり方針」については、方針変更の必要が無いものが大半を占めることから、基本的には「成田市都市計画マスタープラン」を踏襲しつつ、廃止すべき方針や新たに位置づけるべき方針を反映させます。

さらに、にぎわいの創出に関係する「歩行者利便増進道路（ほこみち）制度」や「JR 成田駅西口市有地の有効活用」など、若い世代の意見も反映させるようなまちづくりを推進していきます。

## 第2章 まちづくりの理念と目標

# 1 基本理念とまちづくりの目標

第1章 3.「まちづくりの課題」で示した4つの課題に対応するとともに、総合計画で掲げる将来都市像と土地利用の基本方向の実現に向け、「持続可能な、次世代に誇れるまちづくり」を基本理念として、4つのまちづくりの目標を定めます。

## 持続的発展につながる機能的なまちづくり

市の顔となる中心市街地や商業・公共サービス機能が整っている利便性の高い地域を拠点として位置づけ、拠点地域に商業施設や公共施設などの都市機能の充実を図るとともに、それらの地域へ居住を誘導し、集約的なまちづくりを目指します。

また、各拠点間をつなぐ公共交通ネットワークの充実による相互補完型のまちづくりを目指します。



## 活気あふれる、訪れたいまちづくり

中心市街地の更なる活性化を図るとともに、地域資源を生かした、魅力あふれるまちを目指します。

また、次世代に魅力のあるまちづくりとして、大学を核とした交流・高次教育機能等の形成や豊かな観光資源とスポーツを融合させたスポーツツーリズムを推進し、活気あふれるまちを目指します。



## 生涯住みやすく、誰もが安心して暮らせるまちづくり

道路・公園などのインフラの充実や、都市にうるおいを与える緑地や豊かな自然環境の保全により、誰もが快適に暮らせるまちを目指します。

また、子育て世代に魅力的な公共施設を整備するとともに、高齢者や障がい者が住み慣れた地域で安心して暮らせるための医療や福祉環境を整えます。

都市の防災・減災機能、防犯機能の向上や空き家対策を進め、安心して住むことが出来るまちを目指します。



## ポテンシャルを生かした成田らしいまちづくり

成田国際空港周辺や圏央道、北千葉道路等の広域交通ネットワークの整備による地域のポテンシャルを生かすため、国家戦略特区を活用した新たな産業や医療拠点の形成を図りつつ、適正な住環境の整備を進め、空港と共に成長するまちを目指します。

また、新勝寺や宗吾霊堂などの歴史文化的資源や印旛沼などの自然景観資源を活用した観光振興を図り、成田らしい魅力あるまちを目指します。



# 2 将来人口

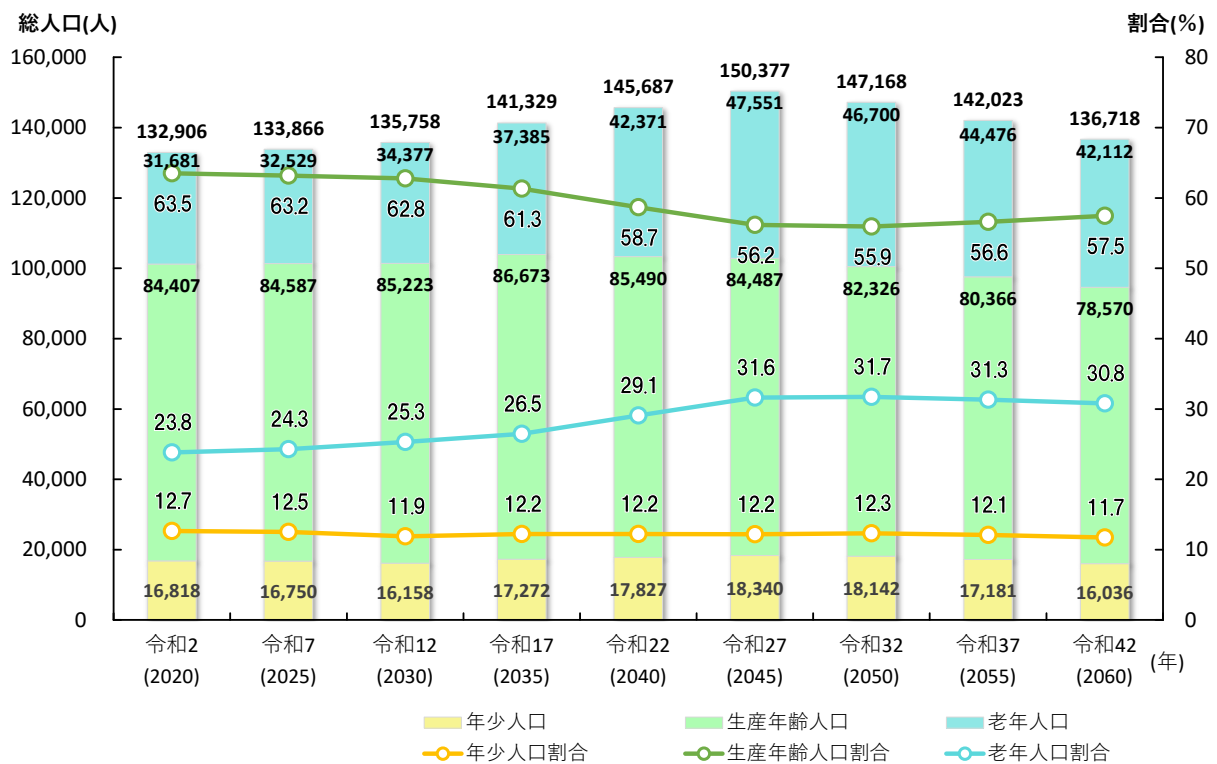
「第2期成田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」(令和4(2022)年3月)では、本市の人口は現在の13万202人から、令和27(2045)年の約15万人をピークとし、令和32(2050)年には約14万7千人となると見込んでいます。

年少人口(0~14歳)は今後約16~18千人で推移し、生産年齢人口(15~64歳)は令和17(2035)年をピークに減少局面に入ることが見込まれています。また、老年人口(65歳~)は令和27(2045)年まで増加の一途を辿っており、高齢化率は令和2(2020)年の23.8%から、令和32(2050)年には31.7%となると予測しています。

人口減少、少子高齢化は、生産年齢人口の減少による税収減、高齢者の増加による扶助費の増大など、自治体の財政面に大きな影響をもたらします。

そのため、持続可能なまちづくりに向けては、若者の流入を促す施策の展開や限られた資源を有効活用した効率的な行政運営の推進が求められています。

■図：本市の将来人口の推計



出典：第2期成田市まち・ひと・しごと創生総合戦略(令和4年3月)





## 第3章 まちづくりの基本方針

# 1 土地利用の方針

成田市都市計画マスタープランでは、都市の骨格として、「拠点」、「軸」、「エリア」を配置し将来都市構造を形成します。

土地利用の方針では、各拠点や軸、エリアの位置づけと配置、それぞれの考え方を示します。

## (1) まちを支える拠点

多くの人が集まる場所、産業活動の中心的な場所等である「拠点」では、市民の暮らしや来訪者の活動を支える多様な機能の集積を行います。

### 1 本市の持続的発展を支える拠点

#### ア. 中心拠点

**配置：**成田駅周辺

**機能：**商業・業務機能、公共・公益サービス機能、広域交通拠点機能、観光・交流機能 等

成田駅周辺は、行政機関や医療・福祉・商業・金融等の施設が集まる利便性の高い環境が形成されているほか、駅前のターミナル機能により、市内外をつなぐ広域的な交通結節点となっています。また、駅前から成田山新勝寺へと続く表参道では、門前町の特徴を活かした景観や歴史的なまちなみが形成されています。こうした多様な機能が集積した利便性の高い環境を活用し、市全体の活力向上に資する機能の維持・充実が求められています。

そこで、成田駅周辺を中心拠点に位置づけ、首都圏における業務核都市として、また本市全体の持続的発展を支える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。

拠点機能を広範に波及させるために、現在の公共交通の集積状況を活用しつつ、各地域の拠点や首都圏主要都市等とのアクセス性の向上に向け、交通結節点としての機能整備を推進します。

また、JR 成田駅西口駅前に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。

さらに、成田山新勝寺などの観光地のエントランスとして、各種情報提供機能や観光客に対する各種サービス機能の形成を推進します。

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、事業の進展に合わせ必要に応じて商業・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。



(注)

(注) 項目ごとに、SDGs の 17 の目標のうち、まちづくりの各方針と関係性が強い目標をロゴで示しています。

## イ. 都市拠点

**配置：**ウイング土屋地区、公津の杜地区、赤坂地区

**機能：**商業・業務機能、公共・公益サービス機能、交通拠点機能、観光・交流機能、高次教育機能 等

ウイング土屋地区、公津の杜地区、赤坂地区は、商業・業務施設等の集積が図られた中核的な商業地となっていることに加え、公共交通の利便性が高い地区となっています。また、公津の杜地区では、大学の開学により、新たなまちづくりが進んでいます。そのため、これらの地区では商業施設等の集積や公共交通が充実した利便性の高い環境の活用により、地域の発展を支える拠点としての機能の維持・充実が求められています。

そこで、ウイング土屋地区、公津の杜地区、赤坂地区を都市拠点として位置づけ、各種業務機能や、全市及び地域に対する各種サービス機能の充実を進めるとともに、公共交通利用環境の充実を図ります。

## ウ. 生活拠点

**配置：**三里塚地区、成田湯川駅周辺、久住中央地区、滑河駅周辺、下総松崎駅周辺、大栄支所周辺

**機能：**商業・業務機能、公共・公益サービス機能、交通拠点機能 等

鉄道駅周辺や支所機能のある旧町の中心地等では、鉄道駅のポテンシャルや整備された都市基盤等の活用が期待されており、地域住民の生活利便性の向上に資する機能の維持・充実が求められています。

そこで、三里塚地区、成田湯川駅周辺、久住中央地区、滑河駅周辺、下総松崎駅周辺、大栄支所周辺を生活拠点として位置づけ、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。

また、拠点間で各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。

## エ. 国際交流拠点（成田国際空港）

成田国際空港は、昭和 53（1978）年 5 月の開港以降空港機能の拡充等が進められ、名実ともに日本の空の玄関口へと成長しています。また、第 3 滑走路の整備や B 滑走路の延伸などにより、日本の玄関口としての更なる機能強化が進められています。今後とも成田国際空港を本市と世界をつなぐ交流拠点として活用していくために、空港及びその周辺において、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。

また、千葉県による成田空港周辺地域における、国家戦略特区の提案については、令和 4（2022）年 6 月に閣議決定された「規制改革実施計画」において、「土地利用の最適化を促進するための施策」として「我が国の国際的な拠点である成田空港の機能強化に向けて必要な物流施設の投資促進等のため、空港周辺の農用地区域内に施設を迅速に計画・整備しようとする事業者が農振除外・農地転用の見通しを高められるよう必要な措置を令和 4 年度内に検討し、所要の措置を講ずる。」こととされました。こうした規制改革が実現すれば、本市を取り巻く状況は大きく変わっていくため、これらの動きを柔軟に取込み、本市の発展につなげていきます。

## ② 工業・物流・流通拠点



**配置：**野毛平工業団地、豊住工業団地、大栄工業団地、成田新産業パーク、圏央道 IC 周辺、成田市公設地方卸売市場

**機能：**空港関連の物流機能、産業機能（主に製造業、空港関連サービス業など）、流通機能等

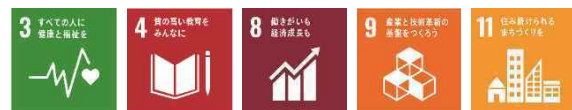
工業・物流機能は、成田空港の更なる機能強化や圏央道等の整備によるアクセス性の向上により、需要の増大が予想されます。

そこで、工業団地や圏央道 IC 周辺等を工業・物流・流通拠点と位置づけ、周辺環境との調和に配慮しつつ、良好な操業環境や物流・産業・流通機能等、各種機能の維持・形成に努めます。

また、広域交通結節点としてのポテンシャルが高い圏央道 IC 周辺では、工業・物流機能等の計画的な誘導を推進します。

成田市公設地方卸売市場については、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、広域的な流通機能と役割の充実・強化を推進します。

## ③ 学術・医療集積拠点



**配置：**公津の杜地区、畑ヶ田地区

**機能：**学術・医療・業務機能

本市では、医学部が開学し、国際医療福祉大学成田病院が開院したことに伴い医療産業の集積が期待されています。

そこで、公津の杜地区や畑ヶ田地区を学術・医療集積拠点として位置づけ、医学部や国際医療福祉大学成田病院をはじめ、成田国際空港を活用した医療関連産業の集積による国際的な医療機能の形成を推進します。



## 4 レクリエーション拠点



**配置：**印旛沼周辺、利根川・根木名川等の河川周辺、圏央道 IC 周辺（（主）成田小見川鹿島港線 IC（仮称）、坂田ヶ池総合公園、大谷津運動公園、中台運動公園、北羽鳥多目的広場、さくらの山、（仮称）東小学校跡地パークゴルフ場・複合施設、下総運動公園、ナスパ・スタジアム周辺 等

**機能：**自然環境・スポーツレクリエーション機能 等

本市には、印旛沼や利根川、根木名川等の水辺や里山といった自然資源や総合公園・運動公園が存在し、様々なレクリエーションの場が確保されています。

これらをレクリエーション拠点として位置づけ、公園や多目的広場等では、既存設備を活用し、多様化するスポーツニーズに対応した機能拡充に努めます。

湖沼や河川等では、本市の特徴的な自然資源を活用し、市民や観光客などが水辺環境に親しめる場としての環境整備や情報提供機能等の形成に努めます。成田国際空港周辺では空港立地を活用し、レクリエーションの場となっている既存施設の機能拡充を推進します。



## 5 歴史観光拠点



**配置：**新勝寺周辺、宗吾霊堂周辺

**機能：**観光拠点機能

成田山新勝寺や宗吾霊堂は県内でも有数の観光地であり、毎年多くの観光客が訪れています。

また、平成 28（2016）年 4 月には日本遺産に認定されたことから、成田山新勝寺や宗吾霊堂、門前町としてのまちなみ等の資源を一体的に活用することで、より一層地域の魅力を高めていくことが求められます。

そこで、歴史観光拠点として位置づけ、本市の特徴ある歴史的資源の保全・活用を図るとともに各種観光サービス機能、情報提供機能の拡充や歴史的まちなみを活用した良好な景観形成を推進します。





## ⑥ 土地区画整理事業予定地

吉倉・久米野地区においては、構想駅の具体化への取組みと合わせ、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、新たな都市機能や多様な住環境の整備を図るとともに、地区の熟度に応じて市街化区域への編入を推進します。

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、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、集積を図るとともに、地区の熟度に応じて市街化区域への編入を推進します。

## (2) 広域、地域をつなぐ軸

主要な道路・公共交通からなる「軸」は、広域都市間や市内の拠点間を結びつけ、人々の交流や円滑な移動を支える機能を形成するものであり、これにより、地域間で都市機能の相互補完が可能となり、機能的なまちづくりが推進されます。

また、河川等からなる「軸」は水と緑を形成し、地域にうるおいを与える自然環境を構成していることから、その保全と活用を行います。



### 1 広域連携軸

**配置：**JR 成田線、京成本線、成田スカイアクセス線、圏央道、東関東自動車道、国道 51 号、国道 295 号、北千葉道路、富里 IC 線、県道成田小見川鹿島港線

**機能：**広域連絡機能 等

市内には鉄道や高速道路、幹線道路が走っており広域都市間を連絡しています。

今後は成田国際空港と東京、首都圏主要都市等を接続する圏央道や北千葉道路等の整備によって交通ネットワークの更なる拡充が期待されています。

そこで JR 成田線、京成本線、成田スカイアクセス線、圏央道、東関東自動車道、国道 51 号、国道 295 号、北千葉道路、富里 IC 線、県道成田小見川鹿島港線を広域連携軸として位置づけ、広域連絡機能の維持・充実に努めます。

また、広域交通の円滑な処理や産業活動を支える道路として東京方面及び首都圏主要都市等へのアクセスの利便性や安全性を高めるために、物流等の産業交通に対応した車道幅員の確保を促進するとともに、案内板の設置や安全な歩行空間の確保を進め、良好な沿道景観の形成などに努めます。

国道沿道においては、商業・業務機能、公共・公益サービス機能、交通拠点機能（バスターミナル、駐車場など）の形成に努めます。



## ② 地域間交流軸



**配置：**JR 成田線、京成本線、成田スカイアクセス線、国道 295 号、国道 408 号、国道 464 号、県道成田小見川鹿島港線、県道横芝下総線、県道成田松尾線、市道郷部線、市道赤坂台方線、市道ニュータウン中央線、県道成田安食線、県道成田滑河線、県道久住停車場十倉三線、県道成田下総線、県道八街三里塚線、成田七栄線、県道八日市場佐倉線、市道東町吉倉線、市道吉倉川栗 2 号線、

**機能：**地域連絡機能、広域連絡機能 等

鉄道と道路の結節点となっている JR・京成成田駅や成田国際空港周辺を中心に、市内各地域を連絡する交通ネットワークが形成されています。

そこで、市内の拠点間や周辺都市等をつなぐ幹線道路・鉄道・バス路線を地域間交流軸として位置づけ、道路整備や機能維持・充実を図ることで、市民の移動利便性を高め、地域間の連携を強化します。

また、新たに形成する学術・医療集積拠点（畑ヶ田地区）とのアクセス性を強化する構想駅の具体化に向けた検討を進めるとともに、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。

整備にあたっては、適切な道路幅員の確保や市街地、集落内における歩車分離等の安全対策の充実に努めます。

地域間交流軸の沿道においては、商業・業務機能、公共・公益サービス機能、交通拠点機能（バスターミナル、駐車場など）の形成に努めます。

## ③ 水と緑の軸



**配置：**印旛沼、利根川、根木名川、取香川、大須賀川

**機能：**観光レクリエーション機能、自然環境の保全・活用

本市では湖沼や河川といった水環境に恵まれているほか、河川周辺には谷津と呼ばれる独特な地形が広がっています。これらの良好な自然環境は市民生活も含めた成田らしさの維持に密接につながっていることから、保全・活用の取組みが必要となっています。

そこで、印旛沼や本市を流れる代表的な河川を水と緑の軸として位置づけ、市民や観光客に憩いやうるおいを提供する一連のつながりを持った観光レクリエーション機能の形成に努めるとともに、自然環境の保全・活用に努めます。

### (3) 地域の特色あるエリア

市域を特色あるエリアに区分し、地域ごとの特徴を生かしたまちづくりを行うことにより、本市のポテンシャルを高めます。



#### 1 計画的な市街地を形成するエリア

用途地域指定に応じた計画的な住宅地形成を図るとともに、市街地開発事業などによる都市基盤整備を進め、快適で利便性の高い市街地形成を目指します。

また、地域の土地利用の現状や動向、公共施設の整備状況等を勘案し、用途地域の指定を見直すことで、適切な市街地の形成を図るとともに、用途地域を補完し、地区の特性にふさわしい土地利用の実現を図るために地区計画制度などの活用を検討します。

市内には、成立ちの異なる多様な住宅地が形成されていることから、地域の特徴にあったきめ細かなまちづくりを推進するために、建築物の用途、形態、意匠などの制限や敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限などを定める地区計画制度や建築協定の活用を促進します。

本市の自然や伝統を活用した個性ある住環境を形成するために、「成田市住生活基本計画」に基づく住環境の整備を推進します。

#### ア. 成田駅周辺における住宅地の形成

成田駅周辺などの既存市街地は、主に商業地域、第一種住居地域、第一種低層住居専用地域に指定されています。

駅周辺の商業地域では、土地の高度利用による新たな居住を誘導し、駅前にふさわしい良好な景観を備えた都市型住宅の立地を進めます。

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、建物の共同化や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。

#### イ. 成田ニュータウン・公津の杜・久住中央・はなのき台などにおける住宅地の形成

市街地開発事業によって計画的に整備された成田ニュータウンや公津の杜などの住宅地では、主に第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域が指定されています。

これらの住宅地では、良好な住環境を保つ観点から建築物の高さの最高限度を定めた高度地区の指定や地区計画が定められていることから、日照、通風及び採光に配慮した住環境の形成を促進するとともに、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。



## ウ. その他住居系用途地域内の住宅地の形成

住居系用途地域内に形成されている住宅地では、主に第一種低層住居専用地域、第一種住居地域が指定されています。これらの地域では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。

また、新規住民等の受け皿となる良好な住宅地を形成するため、地域の合意形成や周辺環境等に応じて、土地区画整理事業等による計画的な市街地整備を検討します。

## エ. 市街化区域内農地の有効活用の促進

本市の市街化区域内には、77 地区 25.42ha の生産緑地地区が指定されています。生産緑地地区に指定されている農地については、生産基盤として効率的な営農を促進するとともに、市民農園や観光農園などの多面的な利用を図ります。





## ② 空港と一体となった地域づくりを進めるエリア

空港立地の利点を活用した地域活力の向上に向け、成田国際空港を中心とした交流機能や空港関連機能の充実を図るとともに、空の玄関口としての雰囲気づくりを進め、にぎわいある地域づくりを目指します。また、空港と地域の共生を図るため、騒音対策や地域振興の取組みによる良好な生活環境の維持・創出を目指します。

### ア. 空港と共生する良好な生活環境の創出

航空機騒音による障害の防止に配慮した適切な土地利用を図るために、航空機騒音障害防止地区（約 3,603ha）及び航空機騒音障害防止特別地区（約 1,626ha）が定められています。

航空機騒音障害防止特別地区では、農業のための利用、騒音の緩衝緑地等の環境保全用地としての利用、工業及び流通業務用地としての利用、公園・レクリエーション用地などへの利用を促進します。

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。

また、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や各種地域振興施策を推進します。

### イ. 良好な自然環境の保全・活用

成田国際空港周辺には、貴重な自然環境が残されていることから、その保全と活用が求められています。そのため、貴重な樹林や里山などは無秩序な自然喪失の防止に努めるとともに、日本の空の玄関口にふさわしい景観形成を推進します。

また、未利用地等を有効に活用し、市民農園や環境学習、体験学習の場などの交流の場の提供に努めます。

### ウ. 空港のポテンシャルを活用した新たな産業機能の形成

成田国際空港の周辺地域や既存の工業団地周辺地域は、圏央道や北千葉道路などの広域交通ネットワークの形成に伴い、新たな開発需要に適切に対応することが求められており、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。

また、国家戦略特区の指定に伴い、医療関連産業の集積や輸出拠点の整備など、空港のポテンシャルを活用した産業形成が期待されることから、需要動向と周辺環境との調和などを勘案し、市街化区域への編入や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。





### 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

広域的な幹線道路の整備により沿道等での土地活用が期待されることから、周辺環境への影響を考慮しつつ、地域の可能性や特性を生かした適切な土地利用による産業機能形成を目指します。

#### ア. 幹線道路等沿道の機能形成

本市では北千葉道路の整備や国道 51 号の拡幅など広域的な幹線道路の整備が進められています。そのため、道路整備を契機とした交通利便性の向上により、国道等の幹線道路等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。

広域連携軸沿道で、新たな開発需要が見込まれる場合には、その需要動向と周辺環境との調和などを勘案し、市街化区域への編入や地区計画制度の活用などにより、計画的な地域整備を推進します。

#### イ. 圏央道 IC 周辺の機能形成

新たに整備される（主）成田小見川鹿島港線 IC（仮称）などの圏央道 IC 周辺は、地域ポテンシャルの高まりが見込まれることから、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。

市街化調整区域や非線引き都市計画区域では、貴重な自然環境が残されているとともに生産基盤が整えられていることから、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。

#### ウ. 多様なポテンシャルを生かした地域活力の向上

本市には、空港立地や首都圏へのアクセス性の高さ等の多様なポテンシャルが存在しています。企業立地促進法に基づき千葉県が定める「成田空港・圏央道沿線地域基本計画」や千葉県のポテンシャルを活用した広域的な地域経済の活性化計画である「地域再生計画」に基づき、企業誘致や企業立地環境の整備等による産業集積を推進します。

### ④ 自然環境と生活環境が調和するエリア



本市に広がる水辺や農地、里山等の自然環境を守り、生活環境との調和を図りながら地域の活性化につながる諸機能の形成を目指します。

#### ア. 良好な地域環境の創出

本市郊外部では、豊かな自然環境を残した地域が広がっています。そのため、水辺、里山等の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るとともに、住宅や生活利便施設の立地を誘導するルールを設け、地域コミュニティの維持及び生活利便性の向上を図ります。

既存集落の中心地においては、地域に必要な諸機能の確保に努めるとともに、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などの公共施設の活用を推進します。

また、市街化調整区域における空家等については、地域経済の活性化、地域における雇用機会の創出等地域の活力を再生する目的で利活用を図ります。

## イ. 良好な自然環境の保全・活用

本市には、社寺林などの歴史的な価値を持つ樹林地や、湖沼、河川、里山等の特徴的な景観を創出する自然環境が存在しています。

本市固有の自然環境や景観を保全するため、都市計画法や国土利用計画法、自然公園法、農業振興地域の整備に関する法律などの適正な運用に努めます。

自然林に近い樹林地等については、市民の森の指定等による保全を推進し、河川敷や里山は、市民の憩いの場や景観資源として保全と活用に努めます。

さらに、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。

## ウ. 適切な開発の誘導

新たな開発需要等が見込まれる市街化調整区域については、その需要動向と周辺環境との調和などを勘案し、市街化区域への編入や地区計画制度の活用などにより、以下の考えに基づいた適切な土地利用の誘導を図ります。

- ・市街化区域周辺部では、スプロール化を防止し、秩序ある街づくりを誘導します。
- ・空港周辺地域や幹線道路等の沿道、インターチェンジ周辺などでは、産業機能を計画的に誘導します。
- ・鉄道駅周辺では、そのポテンシャルを活かすため、住宅や生活利便施設の立地を誘導します。
- ・大規模既存集落では、地域コミュニティの維持や生活利便性の向上を図るため、住宅や生活利便施設の立地を誘導します。



# 2 道路・交通の方針

## (1) 空港と拠点、地域を結ぶ交通体系の整備

### ① 成田を広域的に繋ぐ広域連携軸の整備



#### ア. 広域幹線道路網等の整備

本市は東関東自動車道により、千葉・東京・茨城方面と広域的に連絡しています。また、平成 27 (2015) 年 6 月には圏央道 神崎 IC - 大栄 JCT 間が開通し、さらに圏央道 大栄 JCT - (主) 成田小見川鹿島港線 IC (仮称) 間や北千葉道路の整備が進捗していることから、これらの交通体系の整備による成田国際空港へのアクセス機能の強化を含めた広域道路ネットワークの更なる拡充が期待されています。

そこで、圏央道、北千葉道路の早期整備を引き続き促進するとともに、東関東自動車道については、圏央道との接続による相乗効果を高めるため、機能維持・強化を促進します。

また、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。

#### イ. 鉄道利便性の向上

成田国際空港や広域的な地域をつなぐ都市の根幹的な公共交通として、JR 成田線、京成本線、成田スカイアクセス線の 3 つの鉄道路線が走っています。

平成 22 (2010) 年に開通した成田スカイアクセス線については、新駅の設置に向け取り組むとともに、空港と都心とのアクセス性を高め、更なる利便性の向上を促進します。





## ② 地域を相互に連携する地域間交流軸の整備



### ア. 幹線道路網等の整備

市内の各地域間を結ぶ道路網は、公共交通網の効果的な運用等と併せて、中心拠点、都市拠点をはじめとする各拠点や空港間の相互連携を強化するための基盤となるものであり、成田空港の更なる機能強化や広域道路ネットワーク整備による様々な効果を各地域へ広めていくためにも、確実な整備が求められます。

そこで、自動車交通量に応じた車線の確保や歩車分離による安全な歩行空間の確保等に努めるとともに、成田国際空港と市内各地域を連絡する幹線道路などの整備を推進します。

市街地内においては、都市の延焼を遮断するための道路幅員の確保や市街地景観の構成要素である街路樹の植栽、段差の解消等によるバリアフリー化に努めるとともに、都市計画道路の整備を推進します。

### イ. 公共交通の利便性の向上

バスや鉄道は、相互補完型のまちづくりを進めるうえで必要となる基幹的な公共交通であることから、集約的なまちづくりを見据えた公共交通網の拡充が求められています。

そこで、市民の身近な交通手段としての利便性やサービスの向上、拠点間を結ぶ公共交通ネットワークとしての機能の強化ができるよう、バス・鉄道事業者との連携を図ります。

## (2) 交通結節点における交通機能等の強化

### ① 鉄道駅周辺の機能強化・移動円滑化



中心拠点や都市拠点などの主要な駅では、交通結節点としての利便性を高めるため、移動の円滑化、歩行者や自動車の動線の整序化、バスターミナルの機能強化、駅周辺における駐輪場の維持管理に努めます。

加えて、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観光案内板等の情報提供機能の拡充を推進します。

その他の市内各駅では、周辺地域からのアクセス性向上のために、駅周辺における駐輪場の適正な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 バス停等の機能維持



市内には、拠点間を相互に結ぶコミュニティバスや首都圏主要都市を結ぶ高速バスが運行しています。高速バスの停留所や交通結節点のバス停の機能を維持するため、利用者駐車場及び駐輪場の適正な管理に努めます。

### (3) 人や環境にやさしい交通対策の推進

#### ① 誰もが利用しやすい公共交通対策の推進



##### ア. 誰もが利用できるバス交通の形成

既存バス路線の利用促進に向けた対策が求められていることから、利用者ニーズに応じた運行ルートやダイヤの設定、市内路線バスへの低床バス導入などを促進するため、バス事業者との話し合いを行うなど、バス事業者との連携を図ります。

##### イ. 高齢者の外出を支援する移動手段の確保

高齢者の外出を支援するために平成 25 (2013) 年 4 月より市内全域で、乗合型タクシーによるデマンド型交通の実証実験を行っています。新しい公共交通手段の導入可能性や望ましい導入方法等を検討し、高齢者の移動手段を確保します。

#### ② 交通安全対策の推進



##### ア. 交通規制や交通安全施設の整備

信号機、横断歩道の整備や適切な交通規制を警察に要望し、歩行者や自転車利用者の安全確保を図ります。また、道路標識、道路反射鏡、防護柵、区画線などの交通安全施設の整備に努めます。

さらに、成田市通学路交通安全プログラムに基づき、通学路の安全性の向上を図ります。

##### イ. 地域の利便性、安全性を確保する生活道路の整備

生活道路では、地域の利便性だけでなく、歩行者や自転車利用者の安全性確保が求められています。そこで、生活道路の機能強化を進めるとともに、市街地内、居住地内における歩行空間の確保やバリアフリー化に努めます。

##### ウ. 放置自転車や違法駐車対策の推進

駅周辺に放置された自転車、原動機付自転車への警告及び撤去や、警察への駐車監視員活動の強化要請、注意看板やラバーポールの設置を行うなど、違法駐車対策により安全な歩行空間の確保に努めます。

#### ③ 環境にやさしい交通対策の推進



近年の地球環境に対する意識の高まりを受け、市街地内の交通渋滞の緩和対策や自動車の利用を抑制するまちづくりの推進が求められています。

そこで、主要観光地等への車利用による交通渋滞の緩和のために、適切な交通規制や取締りを要請し、違法駐車防止に努めます。

また、路線バスやコミュニティバス等の公共交通や自転車の利用を促進するとともに、通勤・通学時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。



# 3 都市環境の方針

## (1) 新たな市街地や都市基盤の整備

### 1 新たな市街地の計画的整備



#### ア. エントランス機能の形成

本市では、これまで土地区画整理事業や新住宅市街地開発事業により、市街地整備を実施してきました。本市の中心拠点となっている JR・京成成田駅周辺では、市街地再開発事業などにより、エントランスとしての効率的な機能形成に努めます。

#### イ. 計画的な新市街地の整備

市街化区域では良好な都市環境を形成するため、都市基盤整備が遅れている地区等において、土地区画整理事業などによる計画的な市街地形成に努めます。

鉄道駅周辺地域では交通結節点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促進します。

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。また、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。



## ② 都市インフラの整備・維持



### ア. 道路の整備

市内の道路整備状況は、令和3(2021)年3月現在で、総延長1,917,638m、舗装率87.3%となっています。今後、幹線道路については「幹線道路網整備計画」に基づき、適正な機能と配置を検討し、将来の需要動向を見据えた整備を行います。

生活道路は、市民の徒歩や自転車による活動を支えるため、機能強化と安全性の確保に努めます。

また、今後15年間で、建設後50年を経過する橋梁が大幅に増加することから橋梁の維持管理におけるコスト縮減が求められています。そこで、「橋梁長寿命化修繕計画」に基づき、橋梁の計画的な修繕工事を行うとともに、橋梁・トンネル等の重要構造物の定期的な法定点検を行います。

### イ. 公園の整備

本市では、総合公園1箇所、運動公園3箇所、地区公園3箇所、近隣公園14箇所、街区公園135箇所の都市公園が整備されています。市民の身近な公園や憩いの場を確保するために、都市計画公園・都市公園及びスポーツ広場・子どもの遊び場等の整備・拡充に努めるとともに、施設の長寿命化計画に基づく維持管理及び施設のバリアフリー化を推進します。

### ウ. 公共下水道、農業集落排水等の整備

汚水処理人口普及率は、令和2(2020)年度末で94.2%となっており、引き続き汚水処理施設の整備による公共用水域の水質確保に努める必要があります。

そこで、「成田市汚水適正処理構想」に基づき、未整備地区の整備促進及び既存施設の改築、更新などの維持管理を推進するとともに、農業集落排水事業が実施されている地区については、その加入促進に努めます。

### エ. 上水道、簡易水道等の整備

市内の水道事業は、成田・公津・八生・中郷・久住・豊住・遠山地区へ給水を行う市営水道、下総及び大栄地区の一部へ給水を行う市営簡易水道、成田ニュータウン地区へ給水を行う県営水道、下総地区の一部へ給水を行う神崎町水道から構成されています。また、成田国際空港は専用水道となっています。

市営水道では、水需要に応じた拡張工事と、配水場や管路の更新により耐震化を進めます。

市営簡易水道では、施設の維持管理と加入促進に努めます。

## (2) 災害に強く、安心して暮らせるまちづくり

### 1 市街地の防災機能の向上



#### ア. 都市の耐震・耐火機能の向上

市有建築物の耐震化率は令和4(2022)年4月現在、96.3%となっており、「成田市耐震改修促進計画」に基づき、既存建築物の耐震診断及び耐震化を進めています。今後も地震や風水害による自然災害からの被害を未然に防止・軽減するため、同計画に基づき、公共施設、避難場所、市街地等の耐震・耐火機能の向上に努めます。

市街地における火災の危険を防除するため、商業地域の全域及び近隣商業地域の一部で防火地域(69.6ha)及び準防火地域(27.0ha)を指定しています。都市の耐火機能を高めるために、防火地域・準防火地域などにおいて、建築物の不燃化を促進します。

#### イ. 避難施設等の機能強化

避難場所は令和3(2021)年6月現在、指定緊急避難場所を56箇所、指定避難所を52箇所指定しています。また、国道51号、408号、464号等は千葉県の実験緊急輸送道路として位置づけられています。

地震や風水害などの災害から市民を守るために、避難場所の機能強化を推進するとともに、緊急輸送道路の指定とネットワーク化を図ります。

また、狭あい道路の拡幅や道路、公園などのオープンスペースの確保により、災害時における市街地の安全性の向上に努めます。

#### ウ. 急傾斜地・崖地の崩壊の防止

市内には急傾斜地や崖地が多数存在しています。斜面の崩壊などによる災害から市民の生命を守るため、急傾斜地における崩壊防止の取組みを計画的に進めるとともに、崖地の整備を推進します。

#### エ. 災害リスクのある区域での開発抑制

本市では、利根川、根木名川、印旛沼周辺が洪水浸水想定区域に指定されているほか、市内各所に土砂災害危険箇所等が存在しています。

都市の防災・減災機能の向上に向けて、警戒体制の強化を図るとともに、土砂災害警戒区域等に指定された区域では、新たな住宅の立地抑制に努めます。

#### オ. 減災の視点に立った市民との連携

自主防災組織の育成や、市民の防災意識の向上と防災知識の普及を図るなど、市民による自助・共助の取組みを支援するほか、的確な防災情報の伝達体制を構築し、円滑な避難体制の整備を図り、ソフト面においても減災の視点に立った取組みを推進します。

## カ. 空き家対策の推進

全国的に増加傾向にある空き家については、災害時の倒壊や不審火による出火の恐れがあるほか、治安の悪化等にもつながる可能性があることから、適正管理・有効活用の取組みを推進します。

## キ. 無電柱化の取組み

災害の激甚化、頻発化に伴う防災性の向上、高齢者・障がい者の増加に対応した安全性、快適性の確保、訪日外国人をはじめとする観光需要の増加を見据えた良好な景観形成等の観点から、計画的な無電柱化を推進します。

## ② 犯罪を抑止するまちづくりの推進

### ア. 犯罪を抑止する都市基盤の整備

市内の刑法犯認知件数は 784 件（令和 2（2020）年）で、近年減少傾向にあるものの、窃盗犯については横ばいとなっているため、市街地内の主要道路や都市公園などで発生する各種犯罪を抑止するために、街路灯、防犯灯の整備促進や見通しの確保などに努めます。



### イ. 防犯まちづくりの推進

安全で安心して暮らせる地域社会を実現するため、「成田市防犯まちづくり推進条例」及び「成田市防犯まちづくり推進計画」に基づき、防犯情報の発信や自主防犯活動への支援、児童等の安全確保に向けたパトロールの実施等の取組みを進めます。

## ③ 治水対策等の推進

### ア. 河川等の治水対策

市域には 11 の一級河川、10 の準用河川が流れており、市西側には印旛沼が接しています。

市内を流れる河川や湖沼などにおける治水対策を図るとともに、準用河川の計画的な整備・改修と適切な管理に努めます。

### イ. 雨水排水施設の整備

近年の集中豪雨や台風等による風水害の発生により、地域における防災対策の重要性が一層高まってきています。そこで、市街地の浸水を防ぐために、公共下水道（雨水）事業等による雨水排水施設の整備を推進します。





## (3) 生涯住みやすい温かみのあるまちづくり

### 1 公共施設の有効活用等による地域の活動の場づくり



市民が主役のまちづくりの実現のため、誰もが地域で活動できる場として、コミュニティ施設の充実や適切な運営管理を行います。また、本市が保有する多くの公共施設は築30年を経過しており、今後老朽化対策が必要な施設が増加します。そのため、令和4(2022)年3月に改訂した「成田市公共施設等総合管理計画」の実施方針に基づいた取組みを行います。

さらに近年、少子化の進展等を背景に小中学校の統廃合が進められていることから、学校跡地等の既存ストックについては、行政需要や地域ニーズ、民間事業者等による活用を考慮し、将来を見通した検討を行います。

### 2 子育てしやすいまちづくり



#### ア. 子育てコミュニティの育成

本市では千葉県の平均や周辺自治体に比べて年少人口割合がやや高く、子育て世代が多く居住しています。近年では、子育て支援ニーズが多様化しており、子育てコミュニティの育成が求められています。

そこで、子育て支援センターなどの保護者相互のコミュニケーションスペースの機能を充実させ、子育て応援サイトの活用により利用促進に向けた周知や情報発信に努めます。

#### イ. 子育てバリアフリーの推進

安全・安心な子育て環境の実現のため、市内の公園や主要な公共施設などにおいて、安全な遊び場の確保、段差の解消、授乳室確保などによる子育てバリアフリー化を推進します。

#### ウ. 保育環境の充実

男女共同参画の推進により、子育てしやすい環境の充実と仕事と育児の両立に向けた支援が求められていることから、保育園等の施設整備を促進します。





### ③ 青少年の健全育成のためのまちづくり



#### ア. 児童の安全・安心な居場所の確保

就労等により保護者が昼間いない家庭の児童の健全な育成を図ることを目的として、児童ホームの設置を推進しています。定員超過や待機児童が発生している施設も存在していることから、小学校の空き教室等の活用や児童ホームの計画的な整備等を行います。

#### イ. 若者に魅力的なまちづくり

若者に魅力的なイベントや活動が行われる場所の確保により、地域の活性化やにぎわいの創出が求められています。

そこで、駅前広場や主要な都市計画公園などの公共スペースにおいて、イベント空間の確保などに努めます。また、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。

### ④ 高齢者、障がい者にやさしいまちづくり



#### ア. 都市のバリアフリー化の推進

誰もが住み慣れた地域で安心して暮らせるための地域福祉体制や高齢者や障がい者にやさしい、温かみのあるまちづくりが求められています。

そこで、駅周辺など歩行者の多い市街地の道路においては、歩道の整備・拡充などを進め、歩行空間のネットワーク化を推進します。

また、歩道の段差の解消など、誰もが安心して利用できる道づくりに努めます。

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。

ボランティアなどの地域活動拠点や高齢者、障がい者が利用する施設、大規模集客施設及びその周辺においては、段差の解消や各種案内設備の設置などを進め、都市のバリアフリー化に努めます。

公園や身近な広場、憩いの場などでは、高齢者や障がい者も利用できる設備や遊具の設置、公園内のバリアフリー化などを推進します。

#### イ. 観光客にやさしいまちづくりの推進

初めて訪れる人でも安心して移動できる、観光客にやさしいまちづくりのために、観光地や観光案内所などにおいて、段差の解消や各種案内設備の設置などによるバリアフリー化を推進します。

## (4) 国際都市としてのまちづくり



### 1 主要観光地や空港周辺におけるユニバーサルデザインのまちづくり

日本の空の玄関口となっている本市では、国内のみならず海外からの観光客が多数来訪しています。そのため、市民や来訪者の誰もが、安心して市内を移動できるまちづくりが求められています。

そこで、国内外からの観光客の利便性を高めるために、主要な観光地や交通結節点などにおいて、多言語による案内表示板の整備と情報の充実を図ります。また、市民や観光事業者などと行政の協働により、まち歩きパンフレットなどを作成し、迷わず歩けるまちづくり活動を推進します。

### 2 主要な道路における案内表示と駐車場の整備



広域交通ネットワークの整備に伴い、空港利用者や観光客などの多くの方が本市を訪れることが期待されます。

そこで、誰もが迷わずに円滑に移動することができるよう、理解しやすい交通表示の設置を推進するとともに、利用しやすい位置に駐車場の整備を検討します。

また、歩行者の利用の多い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を推進します。



# 4 自然環境・景観の方針

## (1) 良好な自然環境の保全と共生

### ① 旧来より継承されてきた緑の保全と活用



#### ア. 社寺林等の自然環境の保全

本市の植生は、本来地域に生育していた自然植生、伐採や植林などの影響によって置き換えられた代償植生、川辺・湿原植生、植林地などで構成されており、社寺林等では自然林に近い樹林地が残されています。

そこで、良好な自然環境を継承していくため、貴重な樹林地の保全に努めます。

#### イ. 里山や谷津、貴重な樹林等の自然環境の保全と活用

市内には里山や谷津、斜面林、農地周辺の樹林地などの緑が残っていることから、里山や谷津などに残される優良な樹林等を保全し、市民の森などレクリエーション資源としての活用に努めます。また、市民の手による身の回りの自然環境や里山、谷津などの保全を促進するために、里山ボランティアなどの活動支援に努めます。

#### ウ. 生産基盤としての農地の維持と多面的な活用

農地は食料生産の場となっているだけでなく、豊かな景観や緑地の提供、生物の生息地となっている等、多面的な機能を有していますが、近年では農業従事者の減少による農地の荒廃や里山の喪失が課題となっています。

そこで、農業経営の効率化、高度化に向け、農地の集積・集約化を促進します。また、市内の優良農地、まとまった農地の生産性を確保・維持していくために、無秩序な市街化の抑制に努めます。

遊休農地は景観形成作物等の作付けなどにより、魅力ある地域づくりと農地の有効活用を推進します。



## ② 河川や湖沼の保全

市内には、利根川、根木名川、大須賀川をはじめとする11の一級河川が流れ、印旛沼に接しているなど水環境に恵まれています。しかし、都市化の進行などに伴い水質の悪化が問題となっていることから、印旛沼、根木名川等の水質改善のために、公共下水道などの整備や合併処理浄化槽の普及を推進します。



## ③ 資源とエネルギーの有効活用による環境にやさしいまちづくり

資源を有効活用したまちづくりのために、「成田市環境基本計画」及び「成田市環境保全率先実行計画」に基づき、公共施設整備時の再生資源の活用等の各種取り組みや公共施設への太陽光発電設備等の整備を行い、再生可能エネルギーの活用を推進します。

また、本市では、令和2(2020)年11月に、二酸化炭素の排出量実質ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ」を宣言したことから、環境に配慮し、脱炭素社会実現に向けたまちづくりを推進します。



## (2) 緑うるおう都市づくり

### ① 緑や水辺の拠点などの整備とネットワークの形成

#### ア. 印旛沼周辺などにおける拠点整備

印旛沼や利根川などの水辺は、豊かな自然を感じられる空間であり、都市にうるおいを与えています。印旛沼の周辺などの良好な緑や水辺を活用するため、水辺と一体となった公園や遊歩道などの整備・拡充に努め、観光拠点として活用を図ります。

#### イ. 水と緑の動線の整備

都市の緑は生活にうるおいと安らぎをもたらすほか、二酸化炭素の吸収、郷土の景観形成、防災機能等、様々な役割を担っています。

そこで、市内の緑地資源を連携し、都市の水と緑の骨格を形成していくために、河川沿いの遊歩道や幹線道路の歩道の街路樹などを活用し、水と緑のつながりのある自然環境の整備に努めます。

また、市内の水と緑をつなぐ動線として、サイクリングコースの整備に努めます。



### ② 都市緑化の推進

「成田市緑の基本計画」に基づき、街路樹などの公共空間の緑の整備、公共施設や住宅内での緑化の推進等に努めます。また、まとまった規模の民間敷地において、「成田市緑化推進指導要綱」による敷地内の緑化を促進します。





### (3) 良好な景観形成

#### 1 歴史的、文化的資源の保全と活用



##### ア. 資源の保全と活用

市内には多くの文化財が存在し、成田山新勝寺、宗吾霊堂、滑河観音、大慈恩寺といった歴史的な文化遺産や伝統芸能などの地域文化が継承されています。

そこで、個性あるまちづくりの推進や地域への愛着と誇りをさらに高めていくため、歴史的、文化的資源の保全と活用に努めます。

##### イ. 参道商店街などにおける歴史的まちなみの演出

成田山新勝寺参道など、歴史的なまちなみが形成されている地区では、市固有の歴史性を活用したまちづくりのために、点在する歴史的建造物の保全及びその活用に努めるとともに、引き続き、建築物のセットバックを行い、快適な歩行空間の確保と特徴的なまちなみ整備を促進します。







## ② 都市の良好な景観形成

都市の良好な景観形成に向けては、電線類の地中化やセットバック事業、看板整序等の取組みを実施しています。本市の個性を活用した魅力あるまちづくりを推進するためには、新たに整備される北千葉道路、圏央道において、周辺の自然環境や市街地との調和に配慮した施設整備を促進するとともに、無秩序な看板等を抑制することで良好な沿道環境の維持に努めます。

また、都市の魅力を高めるため、駅周辺や幹線道路のライトアップ等の取組みに努めるとともに、中心市街地や計画的な新市街地などにおいて、電線類の地中化や看板の整序などを推進します。

学校や商店街及びその周辺などの人が集まる場所においては、市民の手によるおもてなしの景観づくり等の活動支援に努めます。

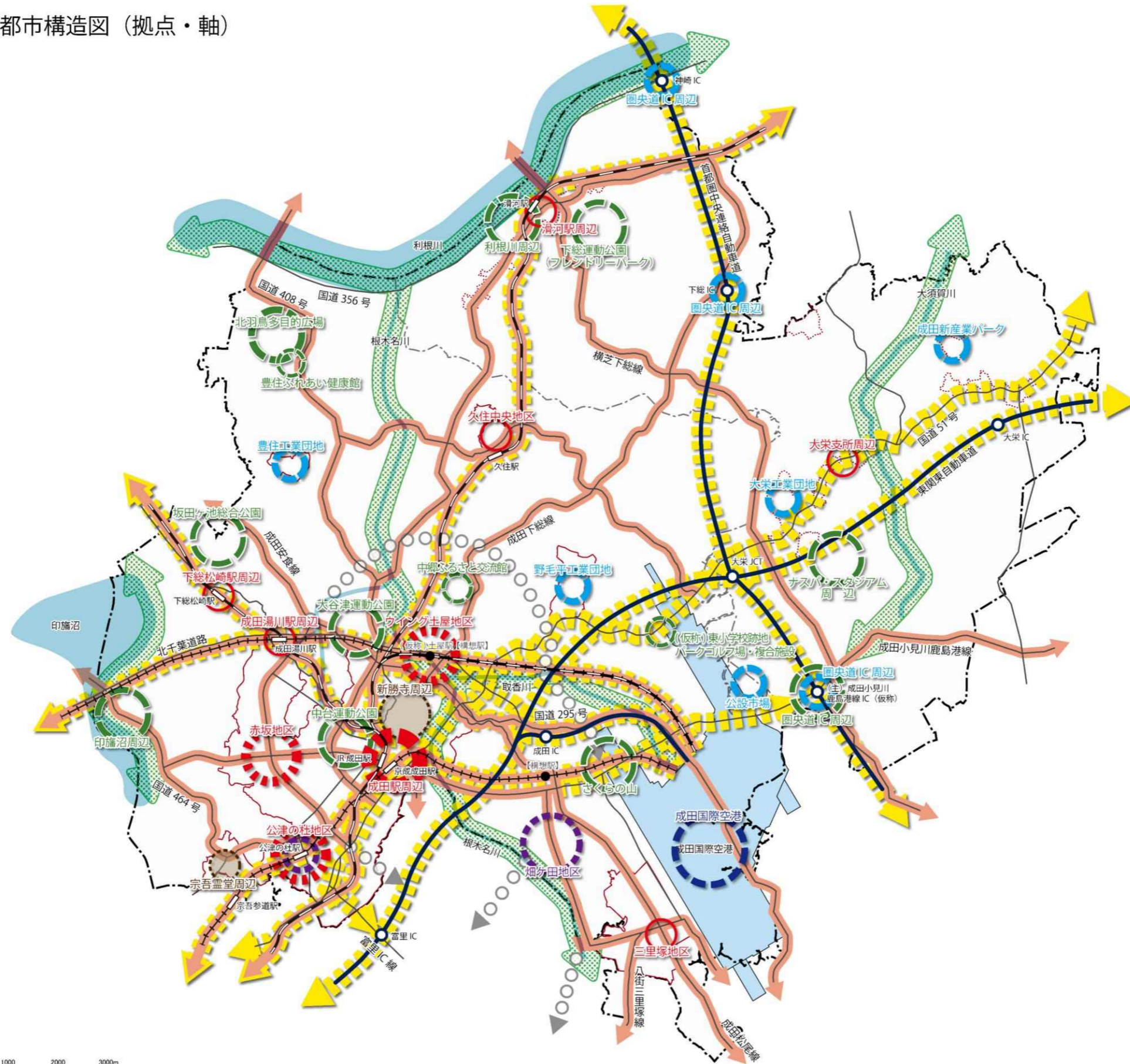
## ③ 良好な景観形成に向けたルールの運用

里山や水辺が織りなす自然景観、緑うるおうまちなみ景観等の多様な景観を活用したまちづくりを推進するため、地区計画制度の活用や「成田市景観条例」、「成田市景観計画」に基づく景観形成を推進します。

なお、成田山新勝寺への参道等の歴史的な景観を保全するため、成田山新勝寺表参道周辺地区について、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。



将来都市構造図（拠点・軸）



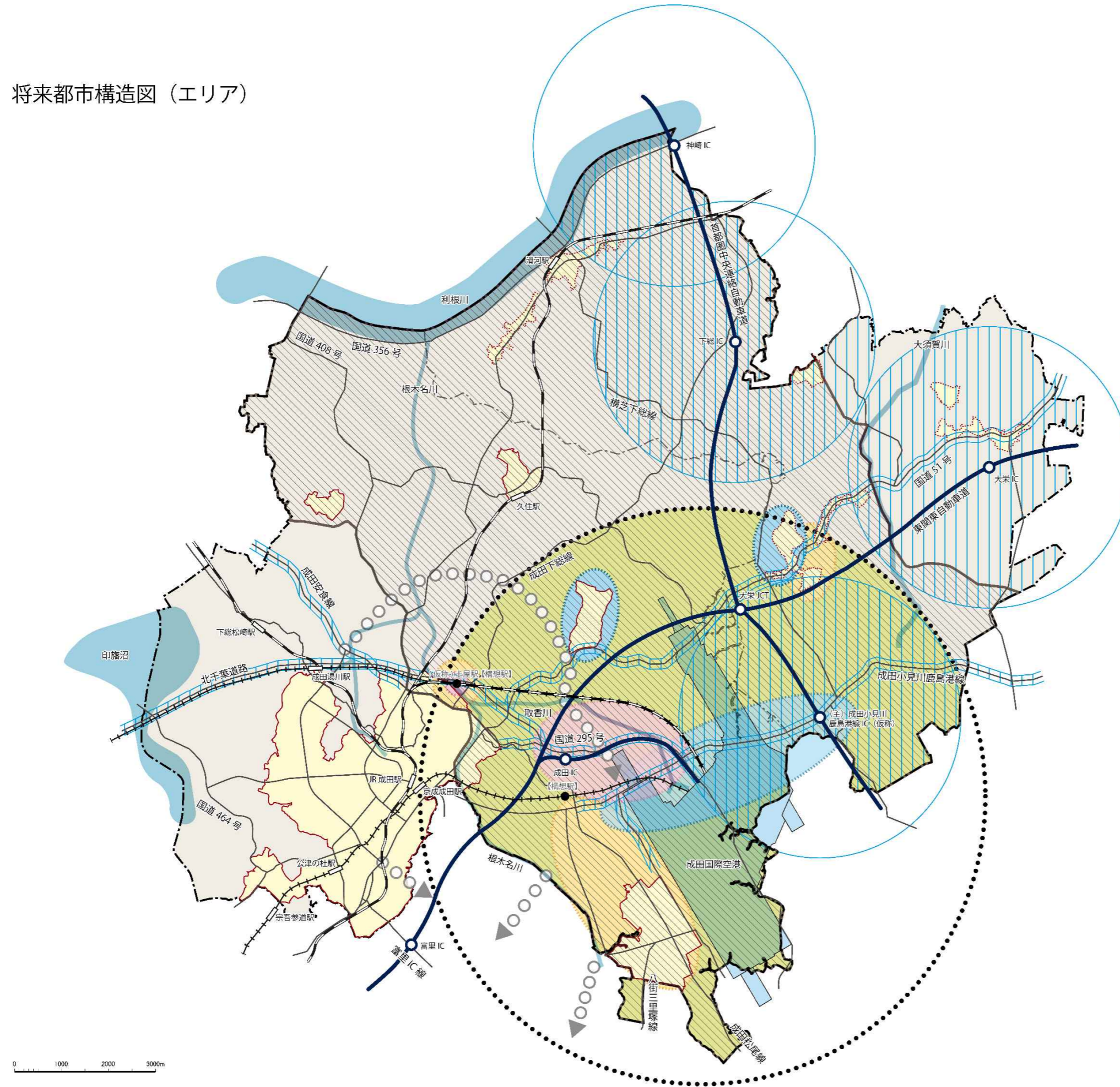
凡例	
	中心拠点
	都市拠点
	生活拠点
	国際交流拠点
	工業・物流・流通拠点
	学術・医療集積拠点
	レクリエーション拠点
	歴史観光拠点
	広域連携軸
	地域間交流軸
	水と緑の軸
	行政界
	都市計画区域界
	市街化区域
	非線引き用途地域
	成田国際空港
	高速道路・自動車専用道路
	幹線道路
	幹線道路【構想】
	鉄道（JR）
	鉄道（京成）
	鉄道（京成）【構想駅】







将来都市構造図（エリア）



凡例	
	計画的な市街地を形成するエリア
	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)	
	交流賑わいゾーン
	住環境・交流形成ゾーン
	物流・空港関連産業育成ゾーン
	自然環境保全・景観形成ゾーン
	成田国際空港周辺土地利用ビジョンの対象
	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
	行政界
	都市計画区域界
	市街化区域
	非線引き用途地域
	成田国際空港
	高速道路・自動車専用道路
	幹線道路
	幹線道路【構想】
	鉄道（JR）
	鉄道（京成）
	鉄道（京成）【構想駅】





## 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

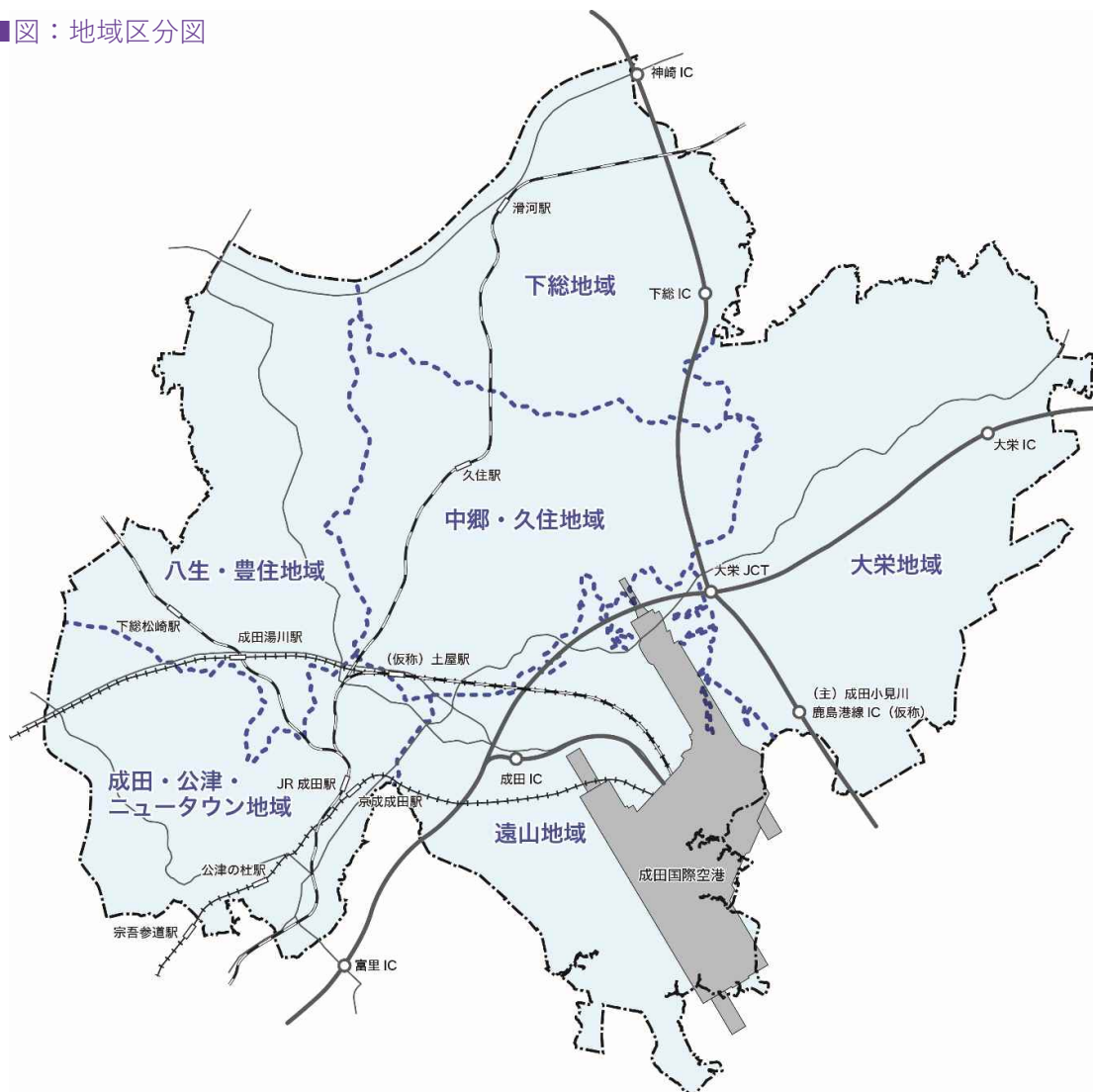
第4節 遠山地域

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。

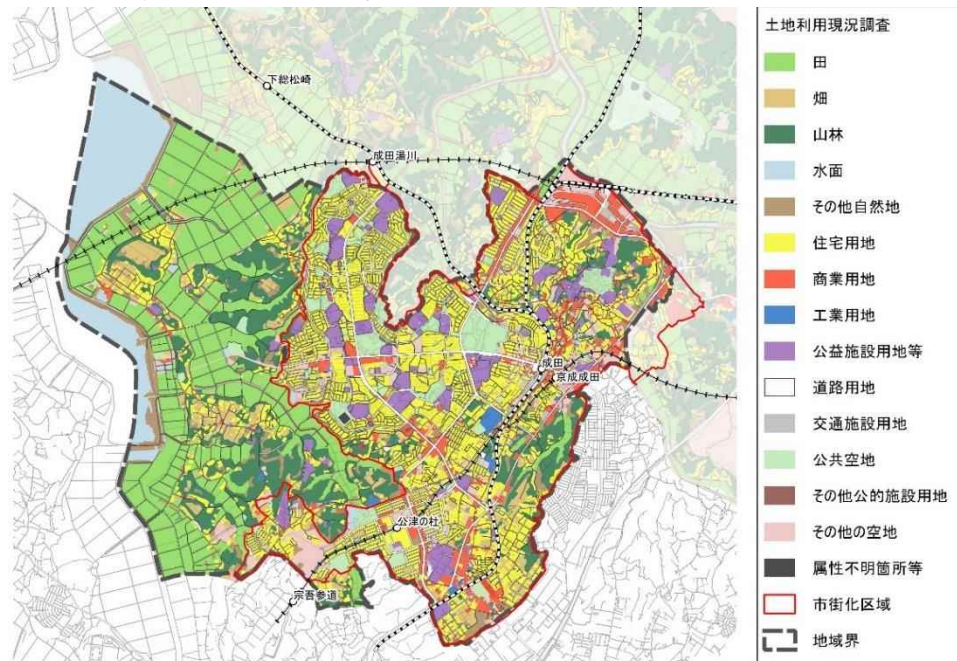
■表：成田・公津・ニュータウン地域の人口の現況

		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

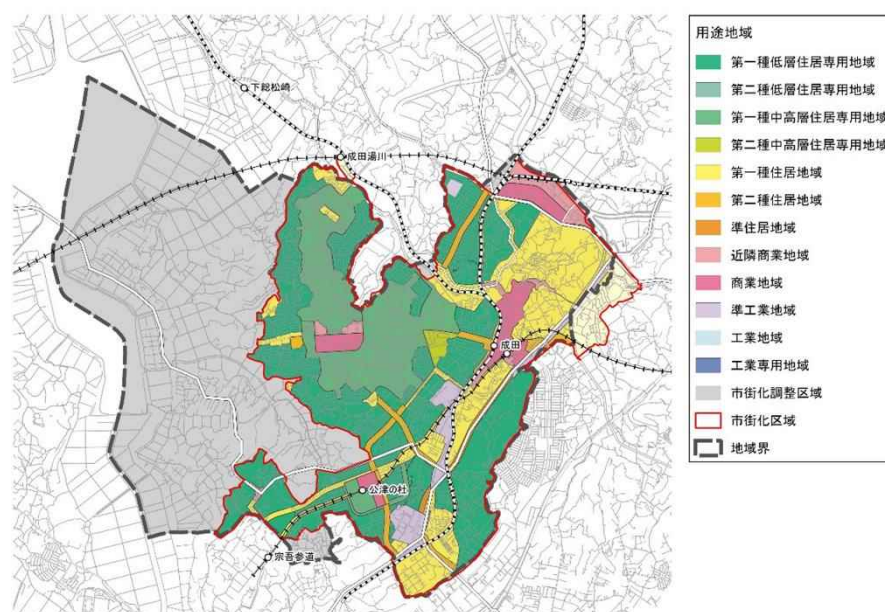
本地域西部には印旛沼があり、その周辺の市街化調整区域では、水田や山林が多くを占めています。中央部から東部にかけては市街化区域となっているため、住宅用地や公益施設用地、商業用地等が多くなっています。



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。



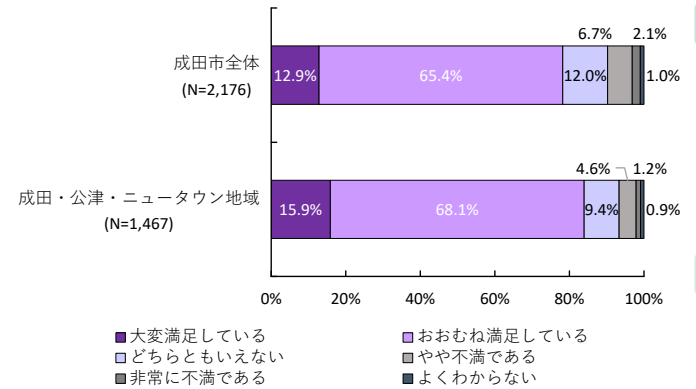


# 2 地域の意向

## (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



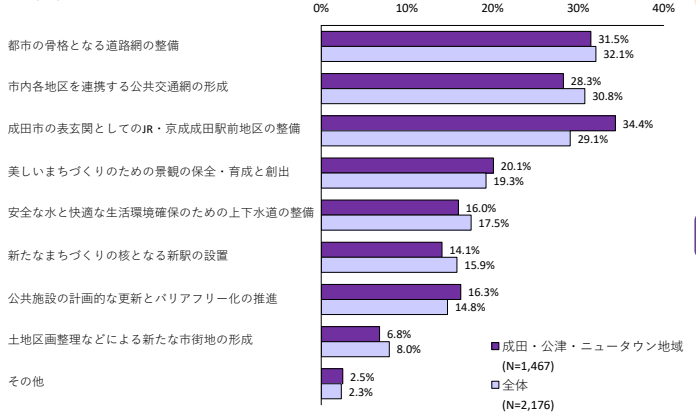
出典：成田市市民意識調査（平成 31 年）

## (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

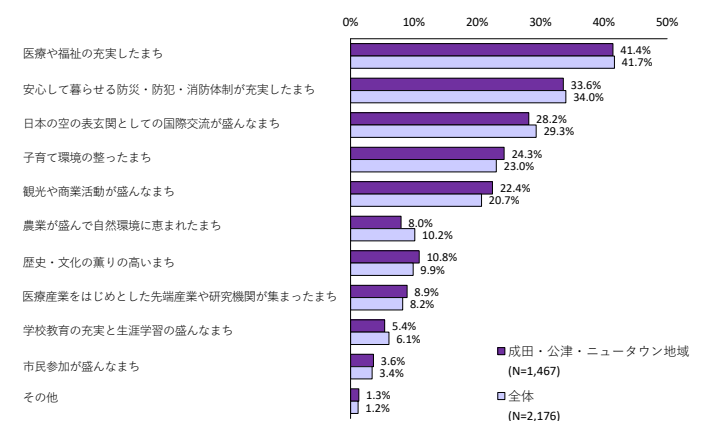


出典：成田市市民意識調査（平成 31 年）

## (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）

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

# 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

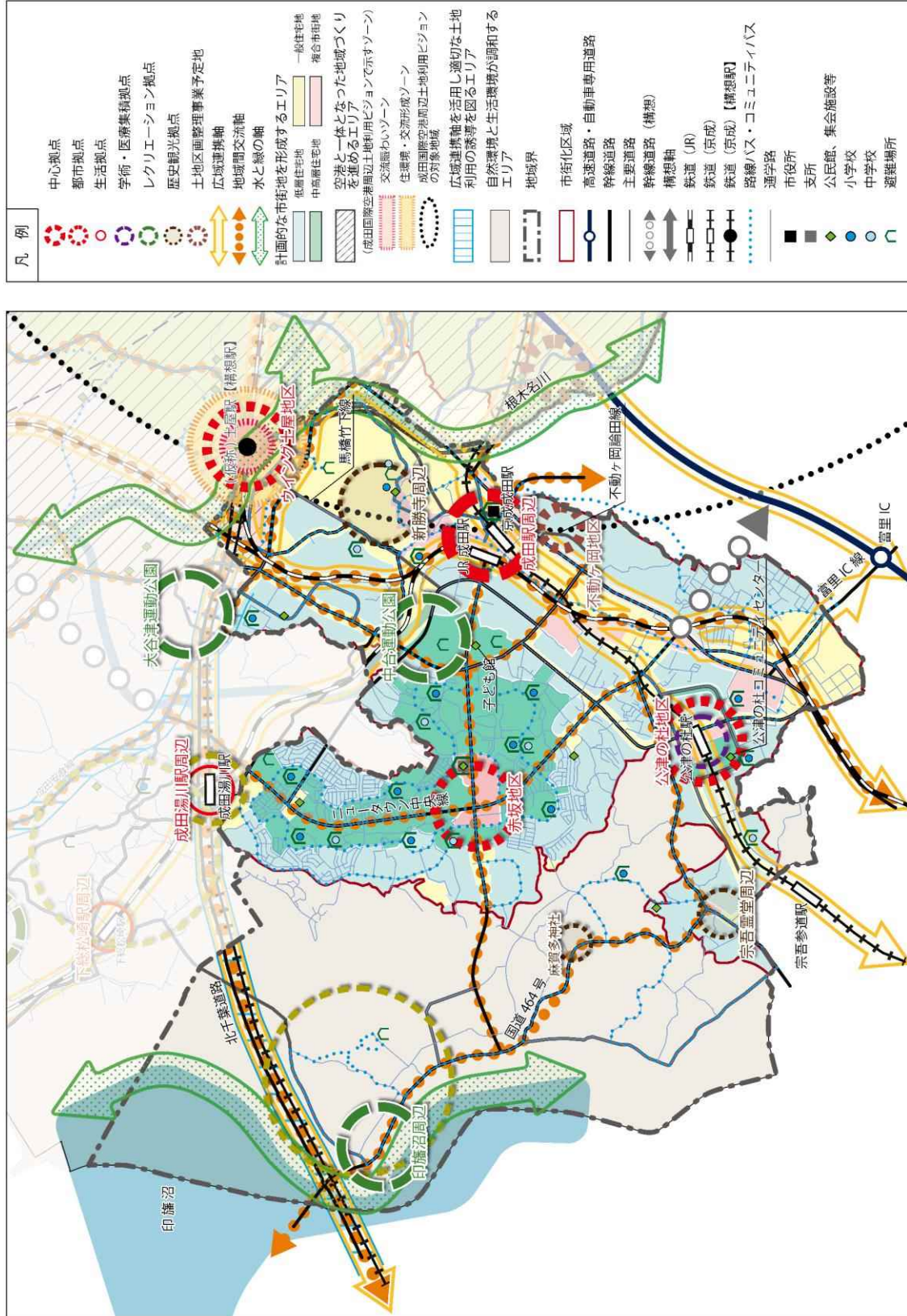
成田駅周辺や赤坂・公津の杜・ウイング土屋地区等に集積している商業・業務機能や、大学の交流・高次教育機能の活用によって、本市の更なる発展を支えます。

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な地域として、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、本市の中心的な市街地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。

■ 図：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 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ります。
- ・赤坂センター地区においては、老朽化が進む中央公民館、図書館の再整備も含め、子育てや生涯学習等を支援する多機能な複合施設の整備に向けて、事業の推進を図ります。
- ・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。
- ・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、駅前には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。

## 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、流通業務地を含め、跡地利用を検討します。

# 1 地域の現況

## (1) 地域の特徴と人口

市域の北西部に位置し、栄町と接している本地域では、豊住工業団地及び成田湯川駅前が市街化区域となっていますが、大部分は市街化調整区域であり、良好な自然環境の中に集落が形成されています。

地域南側には下総松崎駅、成田スカイアクセス線の成田湯川駅があり、成田スカイアクセス線と並行するように北千葉道路の整備が進められているため、広域連絡機能の向上が期待されています。今後は人口減少や高齢化の進展が懸念されることから持続的なまちづくりに向け、既存集落と鉄道駅をつなぐ公共交通ネットワークの維持・充実を図るとともに地域住民の生活利便性の向上に資する機能の維持・集積により、鉄道駅周辺の拠点性の向上を図る必要があります。また、地域内には大谷津運動公園、坂田ヶ池総合公園等の都市公園や印旛沼、根木名川、水田といった豊かな自然環境があるため、それら資源を生かした地域住民の憩いの場づくりが求められます。本地域では一部が航空機騒音障害防止地区に指定されているため、地域振興策の推進と併せた適切な航空機騒音障害防止対策を行う必要があるとともに、生活交通と通過交通の集中によって混雑している国道408号、県道成田安食線等での交通安全対策の推進等により、安全で住みやすい集落環境を形成していく必要があります。

■表：八生・豊住地域の人口の現況

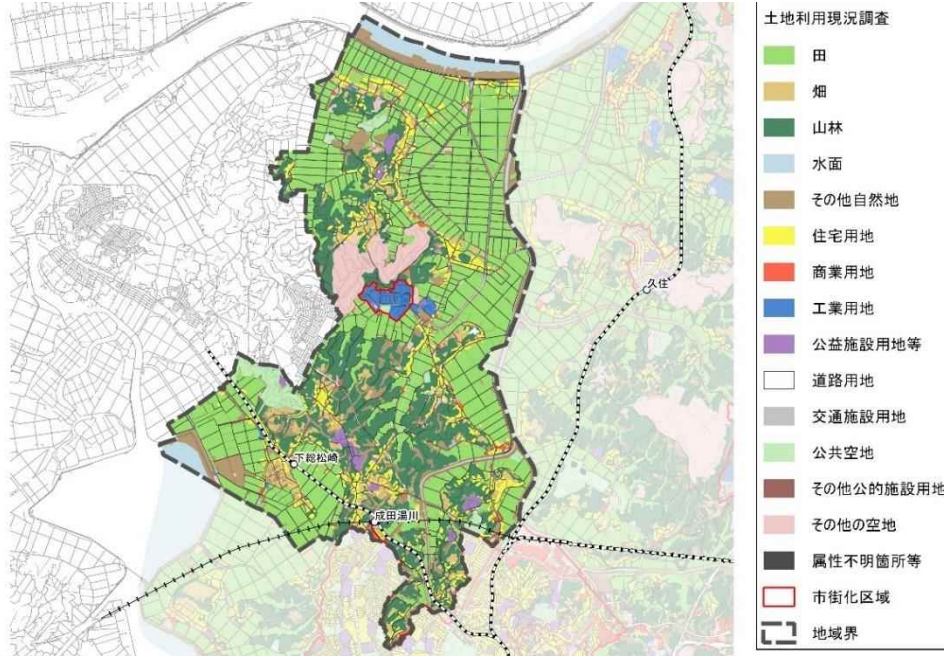
		八生・豊住地域	全市に対する 地域の割合	全 市
面積 (ha)		3,001.80	14.0%	21,384.0
人口 (人)	令和4(2022)年	4,895	3.8%	130,202
	平成28(2016)年	5,236	4.0%	131,901
増加率 (%)	平成28(2016)～令和4(2022)年	-6.5	—	-1.3
人口密度 (人/ha)	令和4(2022)年	1.6	—	6.1
	平成28(2016)年	1.7	—	6.2
令和3(2021)年 年齢3階層別 人口割合 (%)	年少人口	8.7	—	12.8
	生産年齢人口	51.6	—	63.4
	老年人口	39.7	—	23.7
世帯数 (世帯)	令和4(2022)年	2,161	3.4%	62,792
	平成28(2016)年	2,158	3.6%	59,298

出典：住民基本台帳（各年3月末日）



## (2) 土地利用

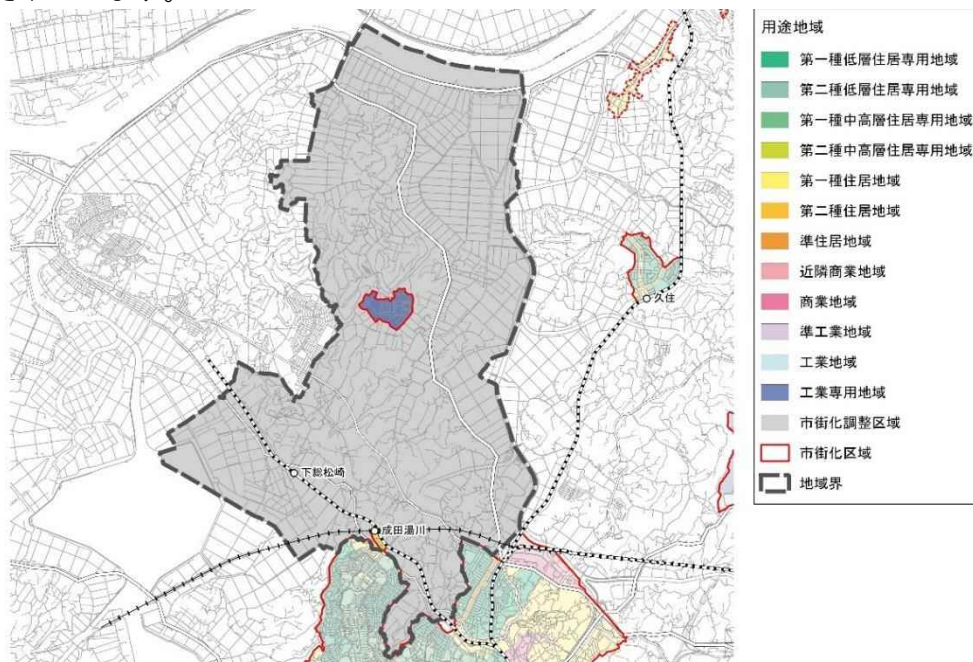
地域のほとんどが市街化調整区域であるため、水田や山林が大部分を占めていますが、国道408号、県道成田安食線等の沿道や市街化区域に隣接している成田湯川駅周辺等では住宅用地が多くなっています。また、中央部の市街化区域は工業用地となっています。



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35.0ha(1.2%)が市街化区域、2,966.8ha(98.8%)が市街化調整区域となっており、市街化区域では成田湯川駅前地区の第一種住居地域及び豊住工業団地の工業専用地域が指定されています。



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

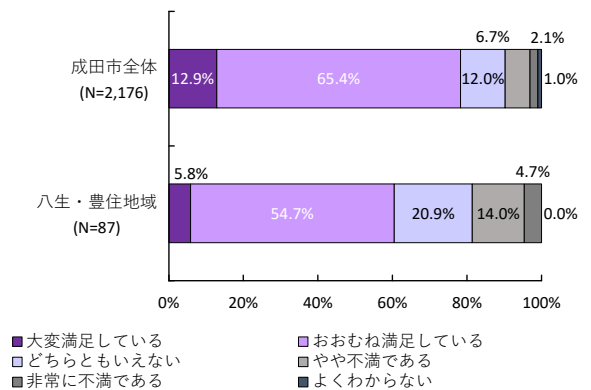
まちづくりの  
推進方策

# 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 60.5% となっています。

■ 図：住みごころ



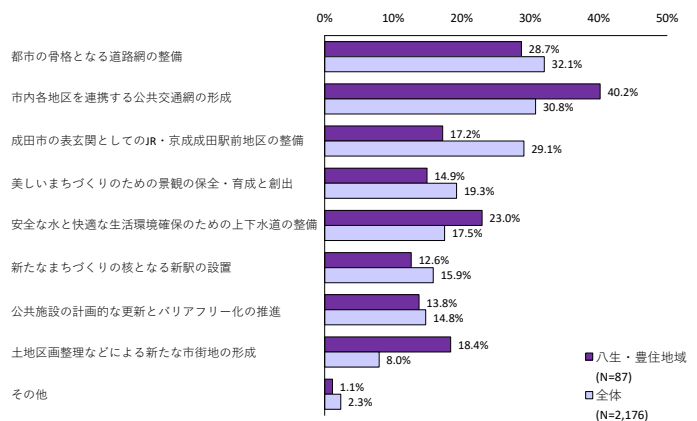
出典：成田市市民意識調査（平成 31 年）

## (2) 改善してほしい点

本地域では「公共交通網の形成」が最も多く、次いで「道路網の整備」となっており、ハード面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

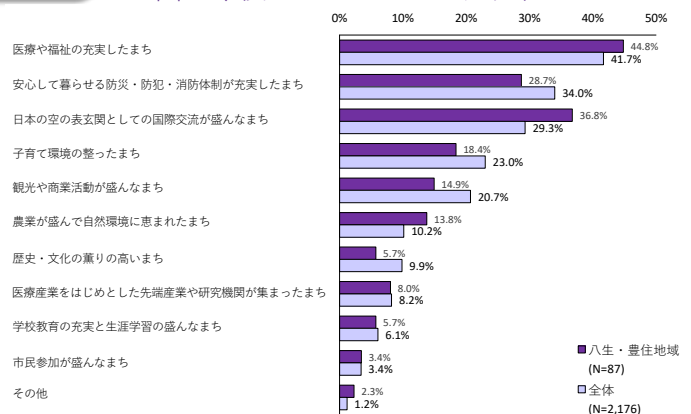


出典：成田市市民意識調査（平成 31 年）

## (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「国際交流が盛んなまち」、「自然環境に恵まれたまち」、「農業が盛んで自然環境に恵まれたまち」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

### 水と緑がうるおい、 広域交通網を生かした新たな交流を生むまち

利根川、根木名川、印旛沼等の水辺や水田、里山等の良好な自然環境を生かしたまちづくりを目指すとともに、拠点となる成田湯川駅や、北千葉道路の整備等によって強化される広域交通網を生かした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
 

下総松崎駅周辺及び成田湯川駅周辺では、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、地域内の集落から下総松崎駅や成田湯川駅、本市の中心地へのアクセス性を高めるため、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
 

多様化するスポーツニーズや健康志向の高まりに対応するため、大谷津運動公園などで新たな施設整備を図るなど、スポーツ振興による地域の活性化を推進します。

また、根木名川、利根川、長沼市民の森等での自然資源を生かし、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
 

既存集落では、生活利便施設の立地誘導等により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、交通量の多い国道408号や県道成田安食線の交通安全対策を進めます。

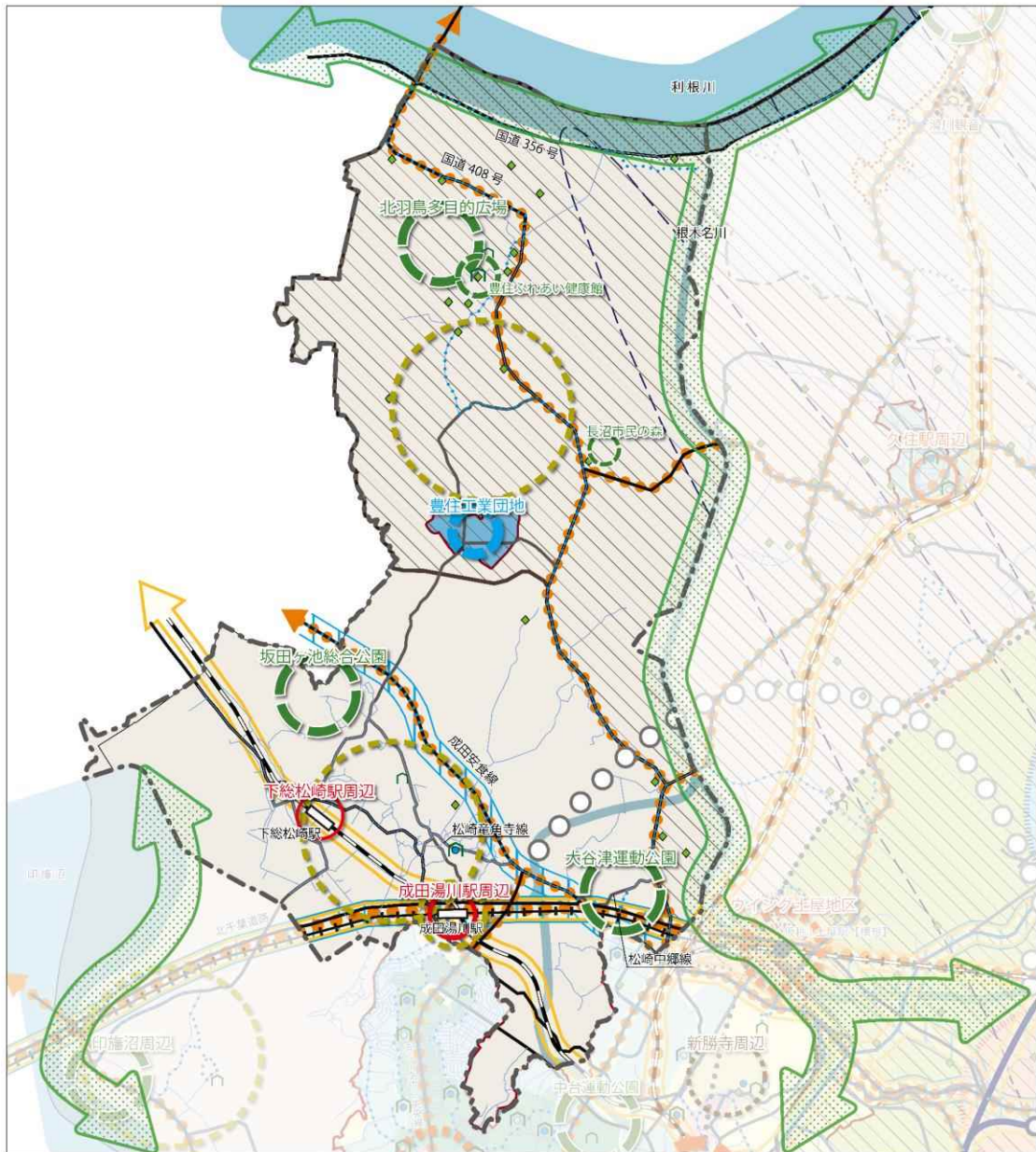
また、印旛沼や根木名川周辺では、浸水などの災害危険性を有していることから、被害を未然に防止・軽減するための取組みを推進します。
- ④ 「ポテンシャルを生かした成田らしいまちづくり」に向けて
 

広域間を連絡する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、地域の特徴である根木名川や利根川等の水辺や水田、里山等の自然環境を生かし、良好な景観形成を目指します。



■図：八生・豊住地域のまちづくり方針図



凡例							
	生活拠点		工業地		幹線道路		公民館、集会施設等
	工業・物流・流通拠点		一般住宅地		主要道路		小学校
	レクリエーション拠点		空港と一体となった地域づくりを進めるエリア		幹線道路(構想)		中学校
	住居系土地利用		広域連携を活用し適切な土地利用の誘導を図るエリア		鉄道(JR)		避難場所
	広域連携軸		自然環境と生活環境が調和するエリア		鉄道(京成)		路線バス・コミュニティバス
	地域間交流軸		航空機騒音障害防止地区		通学路		
	水と緑の軸		地域界				
			市街化区域				

# 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. 成田湯川駅周辺

- ・成田湯川駅周辺では、新たなエントランスにふさわしい景観形成を図るとともに、各種情報提供機能や市民交流機能等の形成、イベント空間の確保などに努めます。また、生活拠点として駅の利便性を生かした商業サービス機能や公共サービス機能などの形成に努めます。
- ・周辺地域からのアクセス性向上のために、成田湯川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。
- ・成田湯川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。

#### イ. 下総松崎駅周辺

- ・周辺地域からのアクセス性向上のために、下総松崎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。
- ・下総松崎駅周辺では、地区計画制度の活用などにより、住宅や生活利便施設の立地を誘導し、駅周辺の活性化に努めます。

### ② 工業・物流・流通拠点

#### ア. 豊住工業団地

- ・豊住工業団地では、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。

### ③ レクリエーション拠点

#### ア. 坂田ヶ池総合公園

- ・市のレクリエーション拠点として、既存施設の機能の拡充や高齢者・障がい者が利用できる設備・遊具の設置、公園内のバリアフリー化などを推進し利便性の向上に努めます。

#### イ. 大谷津運動公園

- ・レクリエーション機能の強化に向け、既存設備・施設の良好な管理運営を行うとともに、多様化するスポーツニーズに対応した施設整備を推進します。
- ・高齢者や障がい者が利用できる設備やバリアフリー化などを推進します。



### ウ. 北羽鳥多目的広場

- ・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。

### エ. 長沼市民の森

- ・城址などの歴史的資源の保全に努めるとともに、周辺の樹林地と併せてレクリエーション資源としての活用に努めます。

### オ. 豊住ふれあい健康館

- ・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、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

- ・国道408号、県道成田安食線、県道成田滑河線、県道久住停車場十余三線、市道ニュータウン中央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、機能維持・充実を図ります。
- ・県道成田安食線は、産業交通等に対応した車道幅員の確保や集落内における歩車分離等の安全対策に努めます。
- ・国道408号や県道成田安食線などの集落を支える交通量の多い幹線道路においては、信号機、横断歩道の整備や適切な交通規制を警察に要請し、歩行者や自転車利用者の安全の確保を図ります。

### ③ 水と緑の軸

- ・根木名川、利根川、印旛沼周辺では、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、根木名川親水公園の活用やサイクリングコース、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、根木名川、印旛沼の治水対策を図り、洪水浸水想定区域や土砂災害危険箇所に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

- ・成田湯川駅周辺の一般住宅地では、新たな住宅需要に応じて居住の誘導を進めるとともに居住環境の保全に努めつつ、駅周辺に生活利便施設、医療・福祉施設、公共公益施設等の立地を誘導します。

##### イ. 工業地

- ・計画的に整備された豊住工業団地では、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

- ・航空機騒音地域においては、住宅防音工事など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

- ・北千葉道路沿道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、計画的な地域整備を推進します。
- ・県道成田安食線沿道では、周辺環境への影響を考慮しつつ、地区計画制度の活用などにより、工場や物流施設、店舗等の生活利便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、地域内の古墳や遺跡、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。
  - ・利根川、印旛沼、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。
  - ・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

- ・ 成田湯川駅と地域の交通ネットワークの連携を強化するため、市道松崎埜下湯川線、市道松崎中郷線、市道松崎下福田線、市道松崎竜角寺線の整備を進めます。

## 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

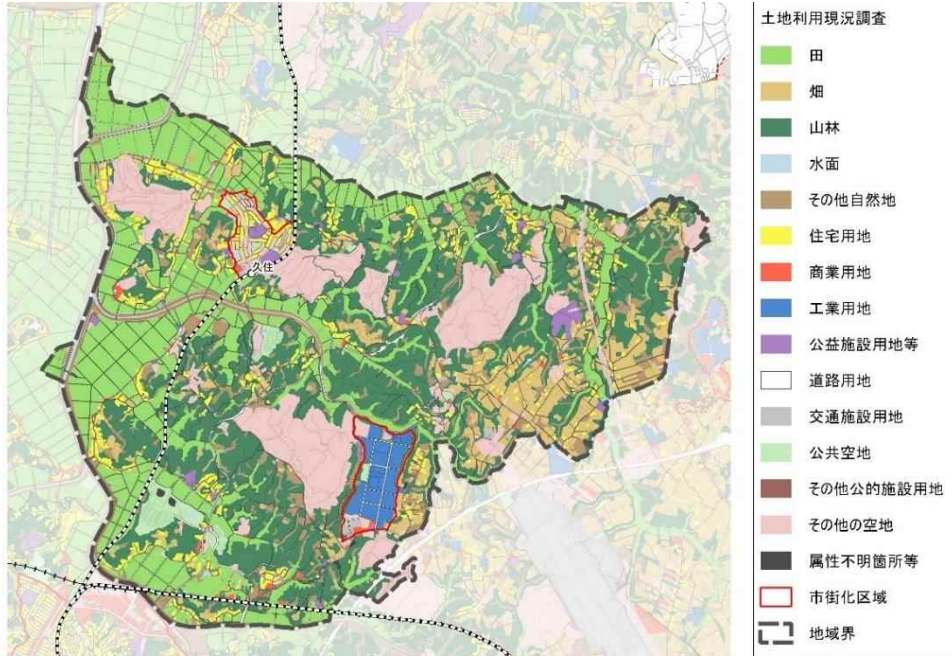
		中郷・久住地域	全市に対する 地域の割合	全 市
面積 (ha)		3,428.9	16.0%	21,384.0
人口 (人)	令和 4 (2022)年	6,135	4.7%	130,202
	平成 28(2016)年	5,776	4.4%	131,901
増加率 (%)	平成 28(2016)～令和 4 (2022)年	6.2	—	-1.3
人口密度 (人/ha)	令和 4 (2022)年	1.8	—	6.1
	平成 28(2016)年	1.7	—	6.2
令和 3 (2021)年 年齢 3 階層別 人口割合 (%)	年少人口	18.9	—	12.8
	生産年齢人口	56.0	—	63.4
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

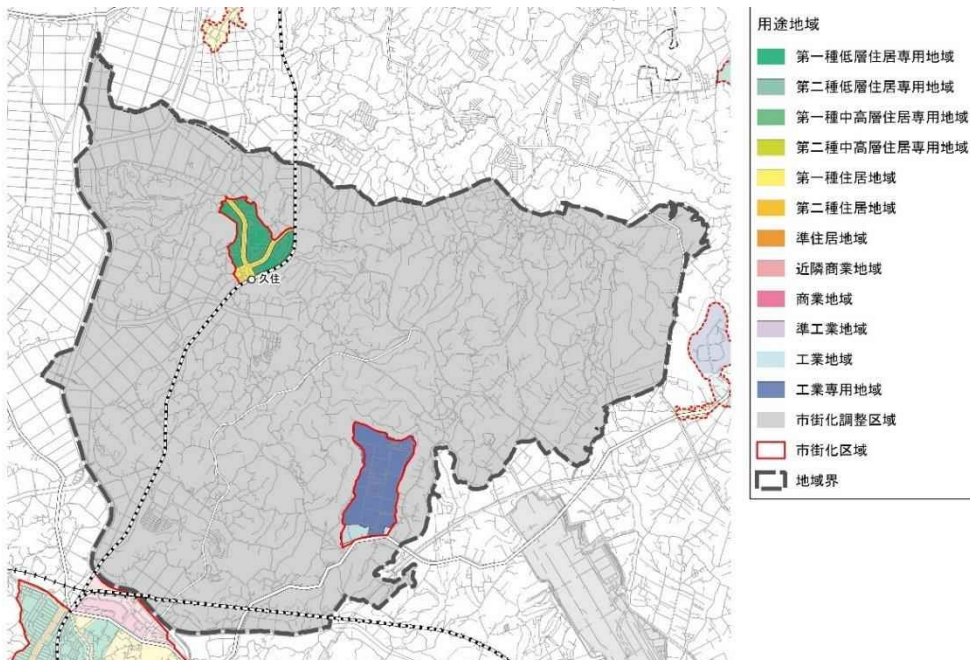
本地域では、西部に水田、中央部から東部にかけて山林及び畑地が広がっています。また、その他の空地（ゴルフ場）が各所に存在しており、自然的土地利用が大部分を占めています。地域内の市街化区域は、それぞれ住宅用地、工業用地として利用されています。



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。

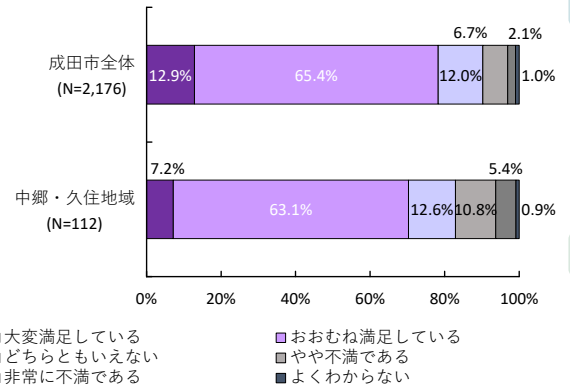


# 2 地域の意向

## (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



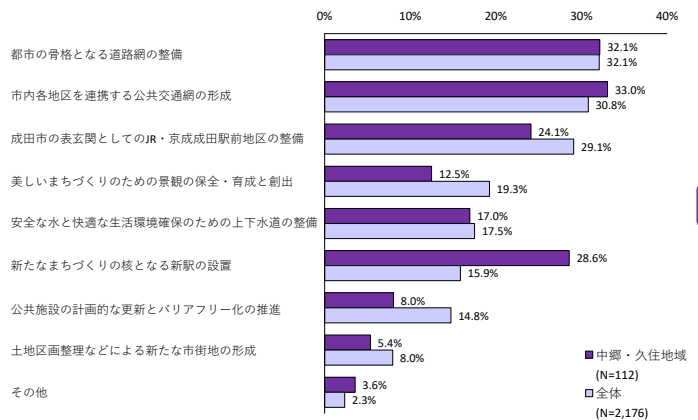
出典：成田市市民意識調査（平成 31 年）

## (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

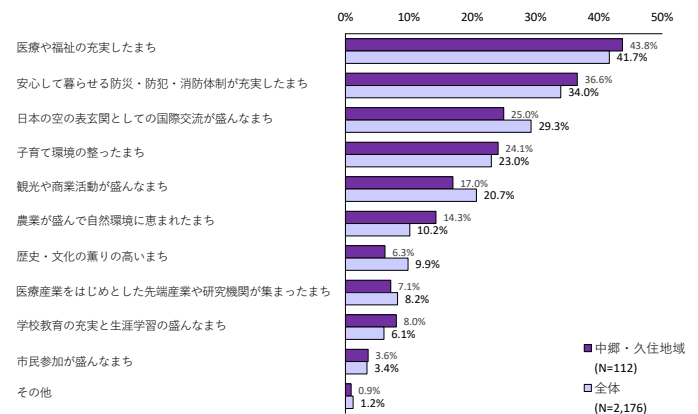


出典：成田市市民意識調査（平成 31 年）

## (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」、「観光や商業活動が盛んなまち」、「農業が盛んで自然環境に恵まれたまち」、「歴史・文化の薫りの高いまち」、「医療産業をはじめとした先端産業や研究機関が集まったまち」、「学校教育の充実と生涯学習の盛んなまち」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）

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の方針

第5章 まちづくりの推進方策

# 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。

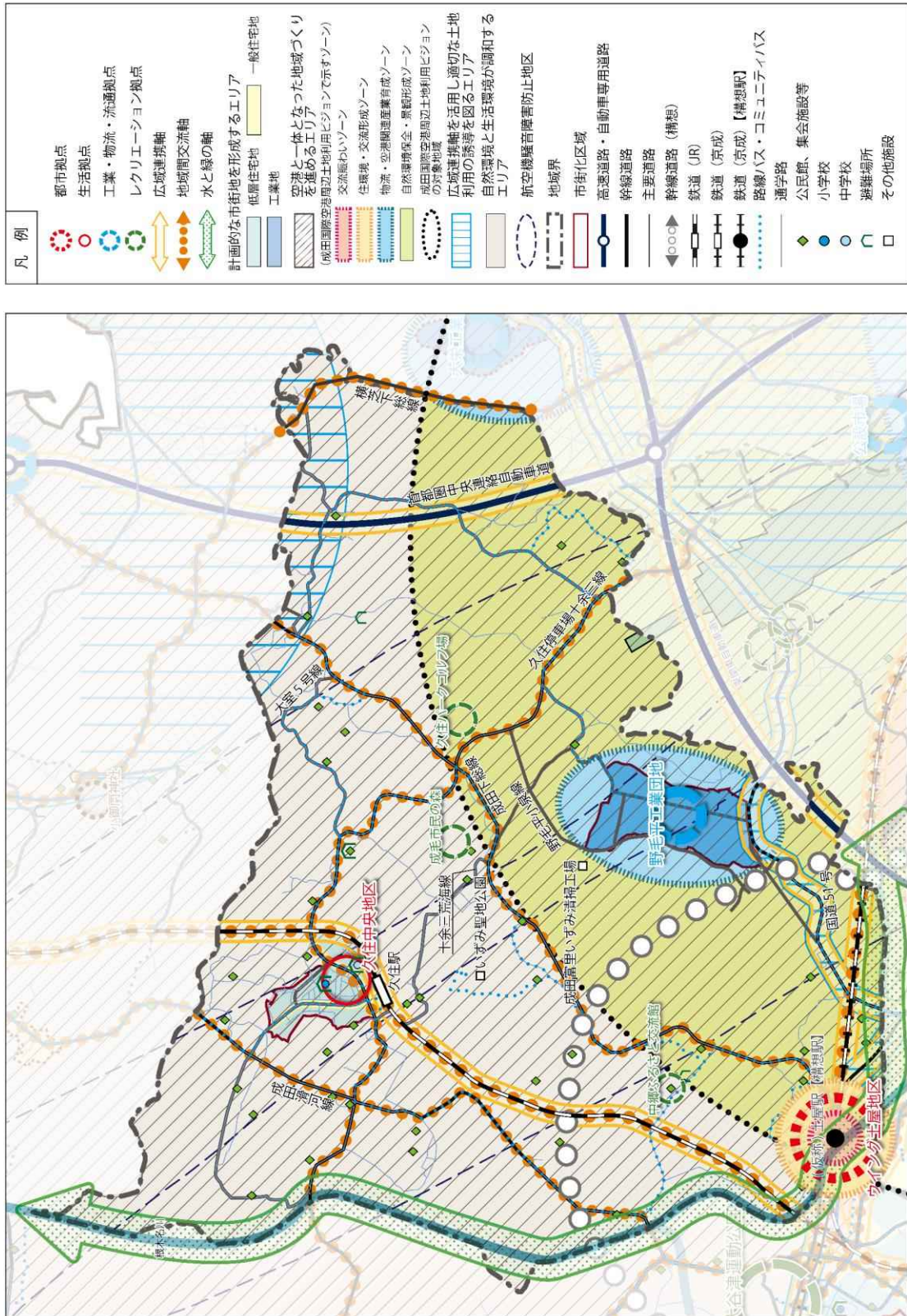
また、根木名川や取香川の水辺や水田、里山といった良好な自然環境の活用とウイング土屋地区周辺における新たな交流の創出を目指します。

## (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. 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。

# 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。

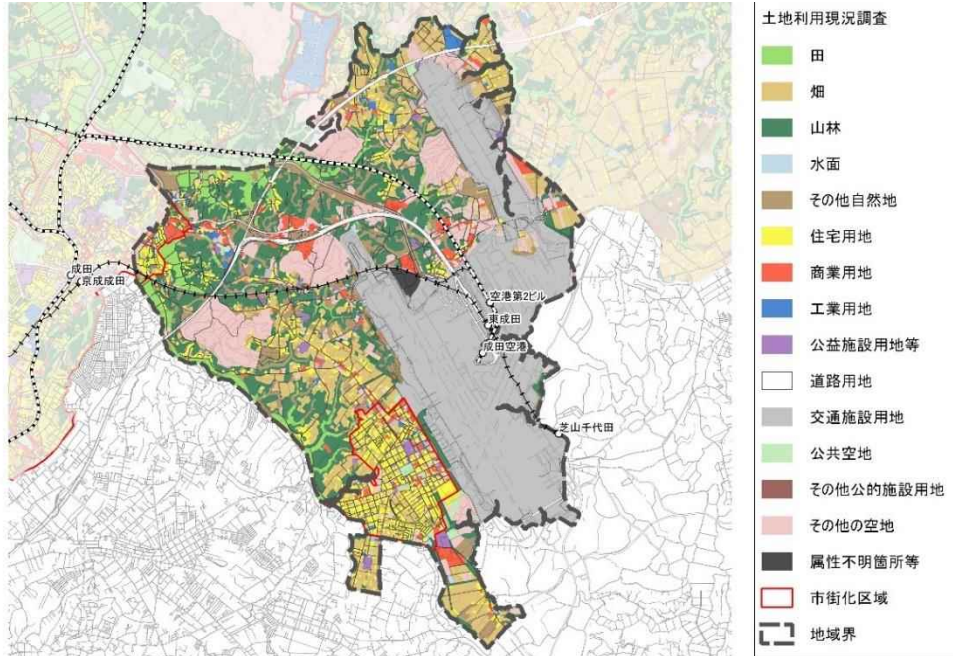
■表：遠山地域の人口の現況

		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

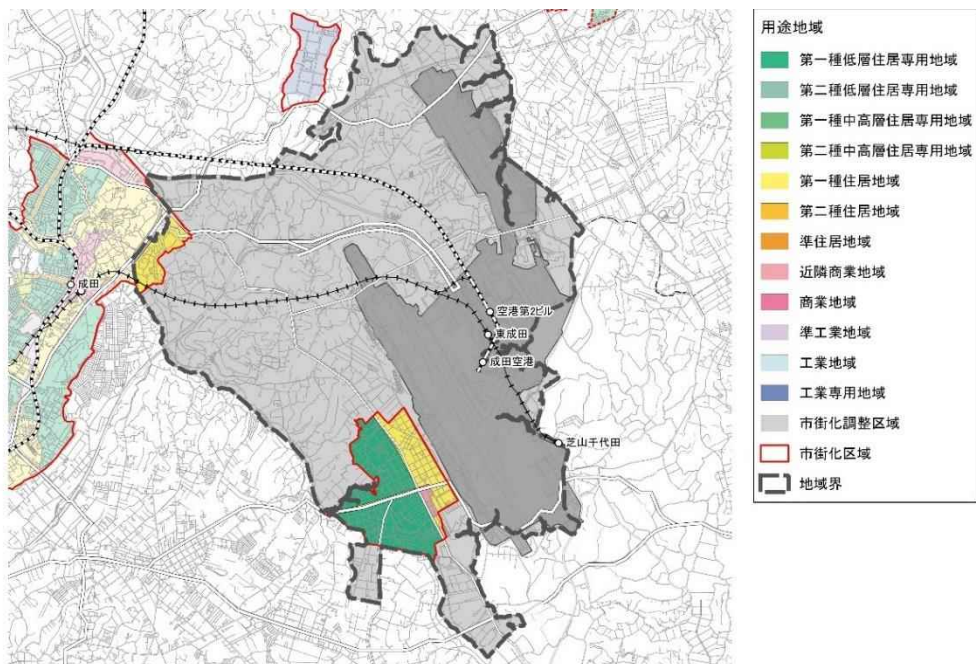
本地域東南部には、日本の空の玄関口となっている成田国際空港があり、地域面積の約 1/4 を占めています。市街化区域は主に住宅用地として利用されており、国道 295 号沿道では商業用地が点在していますが、地域の大部分は畑地や山林となっています。



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。



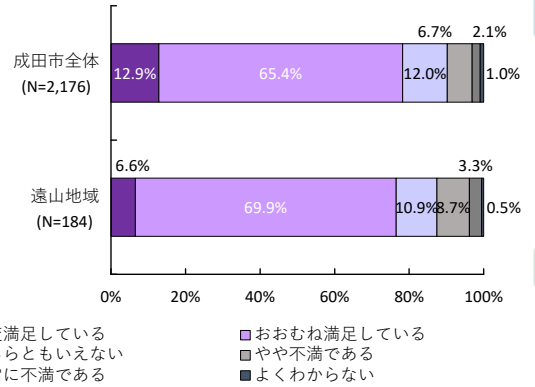


# 2 地域の意向

## (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



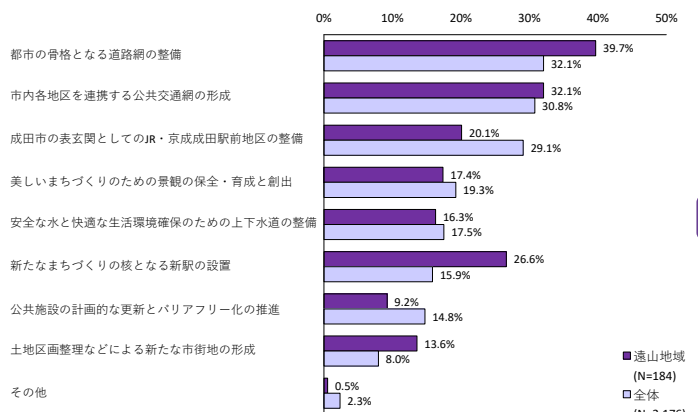
出典：成田市市民意識調査（平成31年）

## (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」、「新駅を設置」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」、「新駅を設置」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

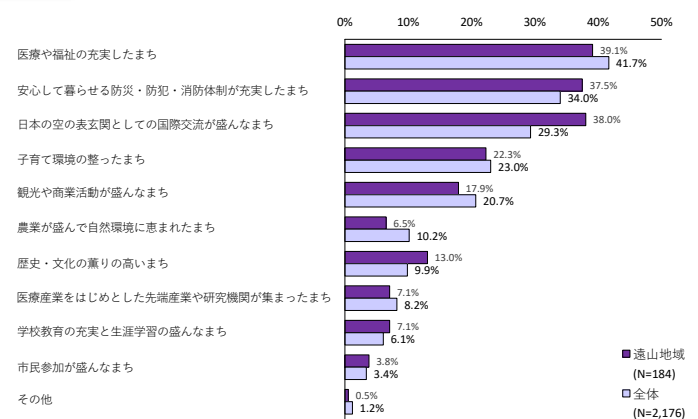


出典：成田市市民意識調査（平成31年）

## (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）

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の方針

第5章

まちづくりの推進方策

# 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。

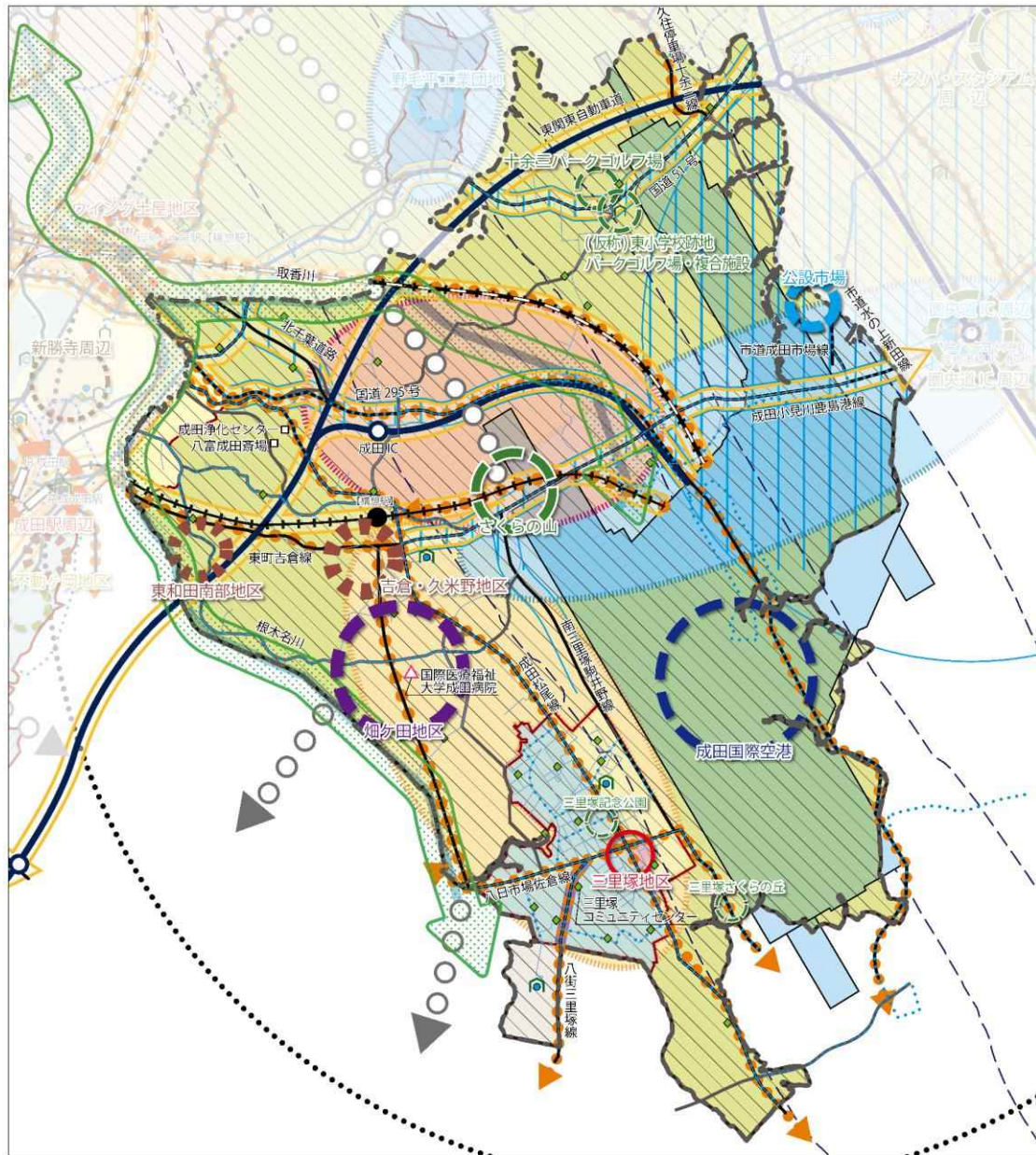
### ④ 「ポテンシャルを生かした成田らしいまちづくり」に向けて

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
● 国際交流拠点	低層住宅地 複合市街地
● 工業・物流・流通拠点	一般住宅地
● 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)
● レクリエーション拠点	交流賑わいゾーン
● 土地区画整理事業予定地	住環境・交流形成ゾーン
⇄ 広域連携軸	物流・空港関連産業育成ゾーン
⇄ 地域間交流軸	自然環境保全・景観形成ゾーン
⇄ 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
	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
	市街化区域
	幹線道路
	主要道路
	幹線道路(構想)
	鉄道(JR)
	鉄道(京成)
	鉄道(京成)【構想駅】
	路線バス・コミュニティバス
	通学路
	公民館、集会施設等
	小学校
	中学校
	避難場所
	病院
	その他施設

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. 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・久米野地区においては、構想駅の具体化への取組みと合わせ、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、新たな都市機能や多様な住環境の整備を図るとともに、地区の熟度に応じて市街化区域への編入を推進します。
- ・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、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、集積を図るとともに、地区の熟度に応じて市街化区域への編入を推進します。

## (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。

- ・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、市道成田市場線、市道水の上新田線沿道では、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。

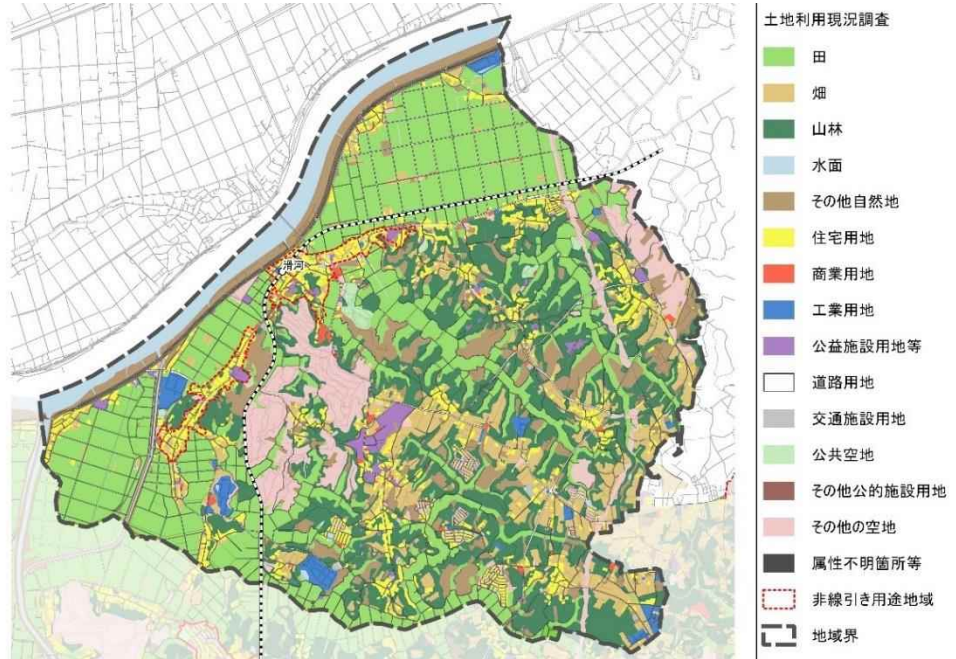
■表：下総地域の人口の現況

		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

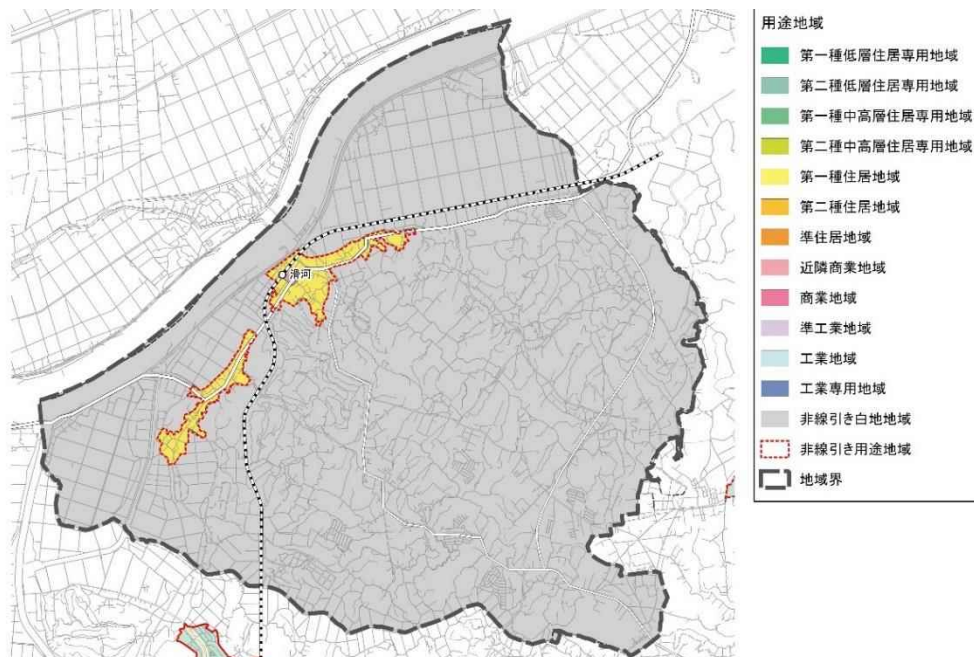
本地域西部には利根川が流れており、利根川周辺ではまとまった水田が形成されています。JR 成田線の南では水田、山林、畑地が広がり、住宅用地も点在しています。また、滑河駅周辺の非線引き用途地域は、主に住宅用地として利用されています。



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。

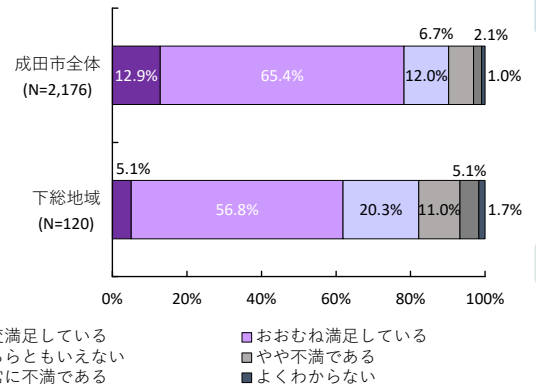


# 2 地域の意向

## (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



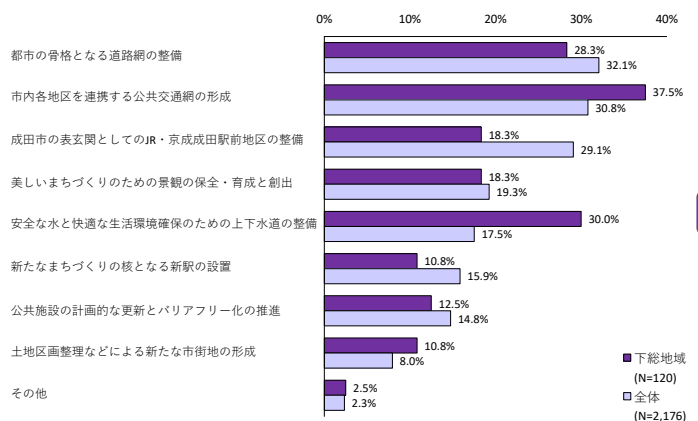
出典：成田市市民意識調査（平成31年）

## (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

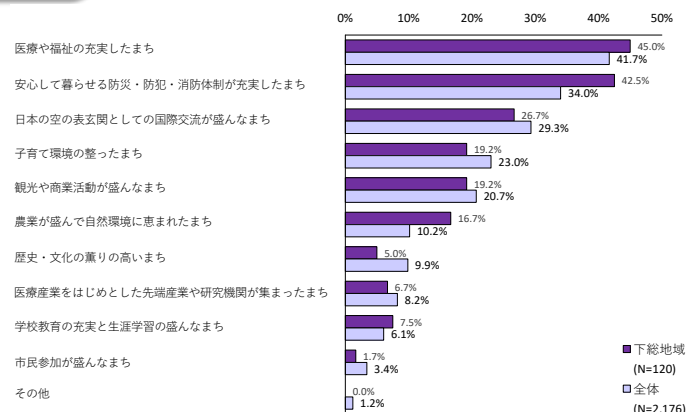


出典：成田市市民意識調査（平成31年）

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

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. 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に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。

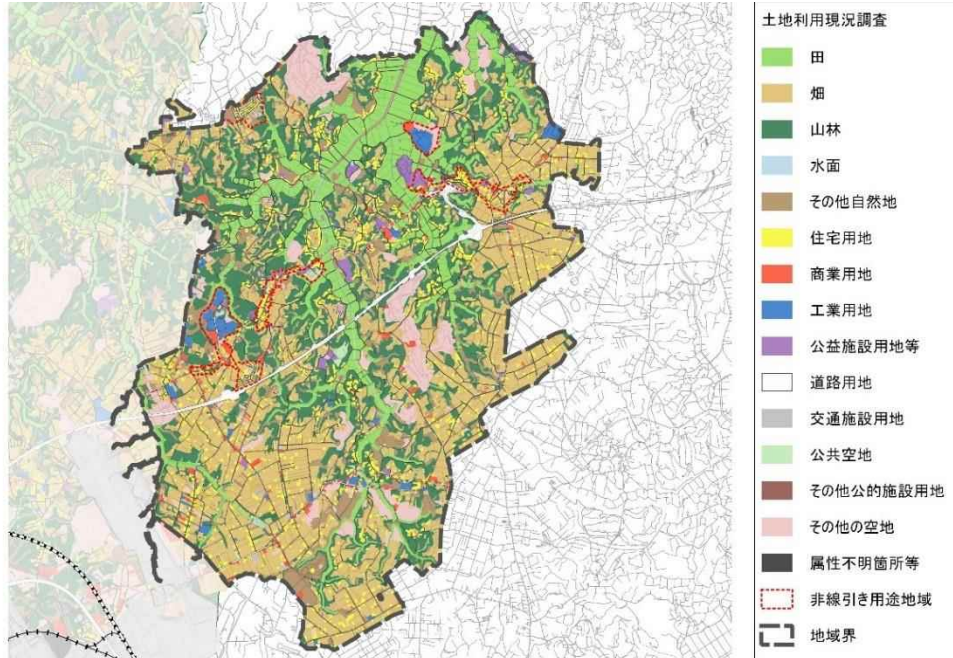
■表：大栄地域の人口の現況

		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

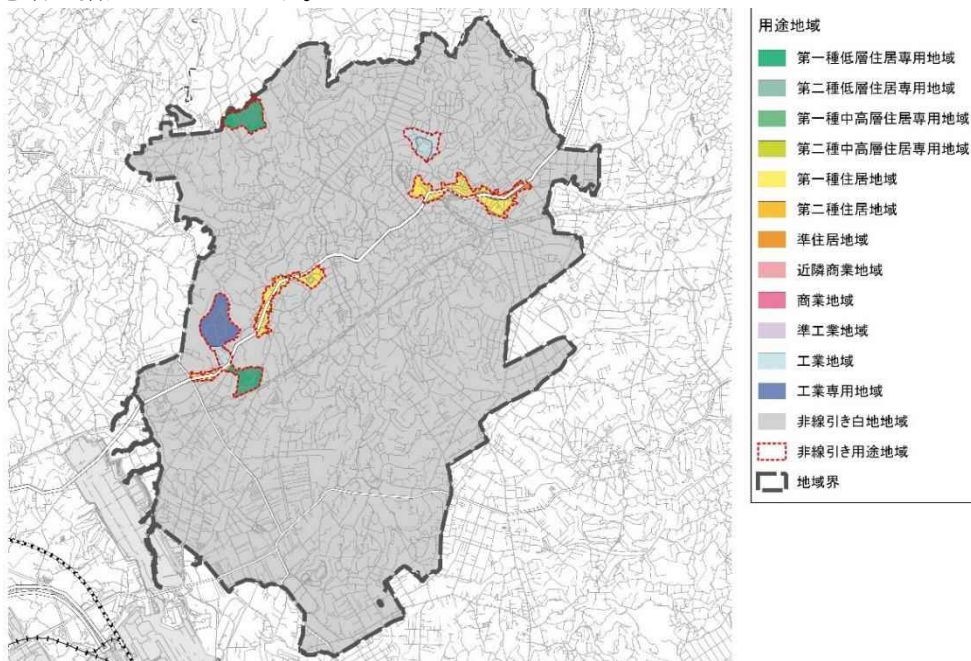
本地域では、南部に畑地、大須賀川周辺に水田がまとまって形成されており、国道 51 号沿道や市内各所に住宅用地が分散しています。また、非線引き用途地域では住宅用地や工業用地として利用されています。



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。

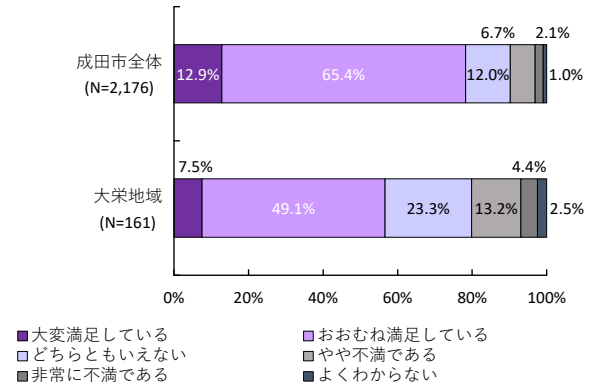


# 2 地域の意向

## (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



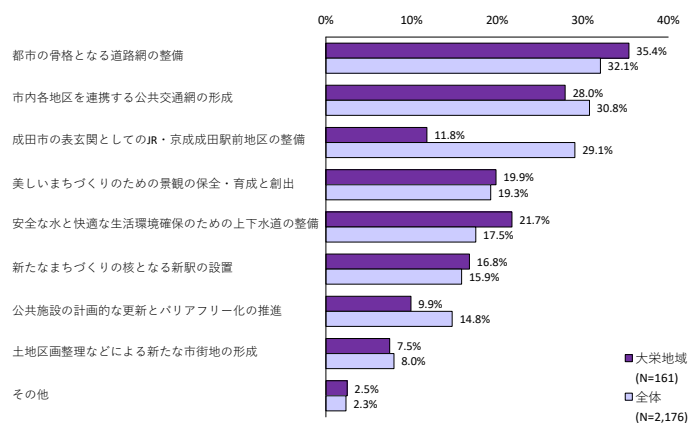
出典：成田市市民意識調査（平成31年）

## (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

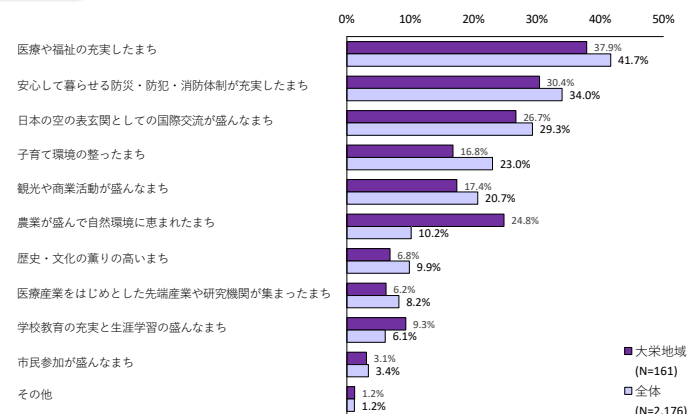


出典：成田市市民意識調査（平成31年）

## (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）

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の方針

第5章 まちづくりの推進方策

# 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。

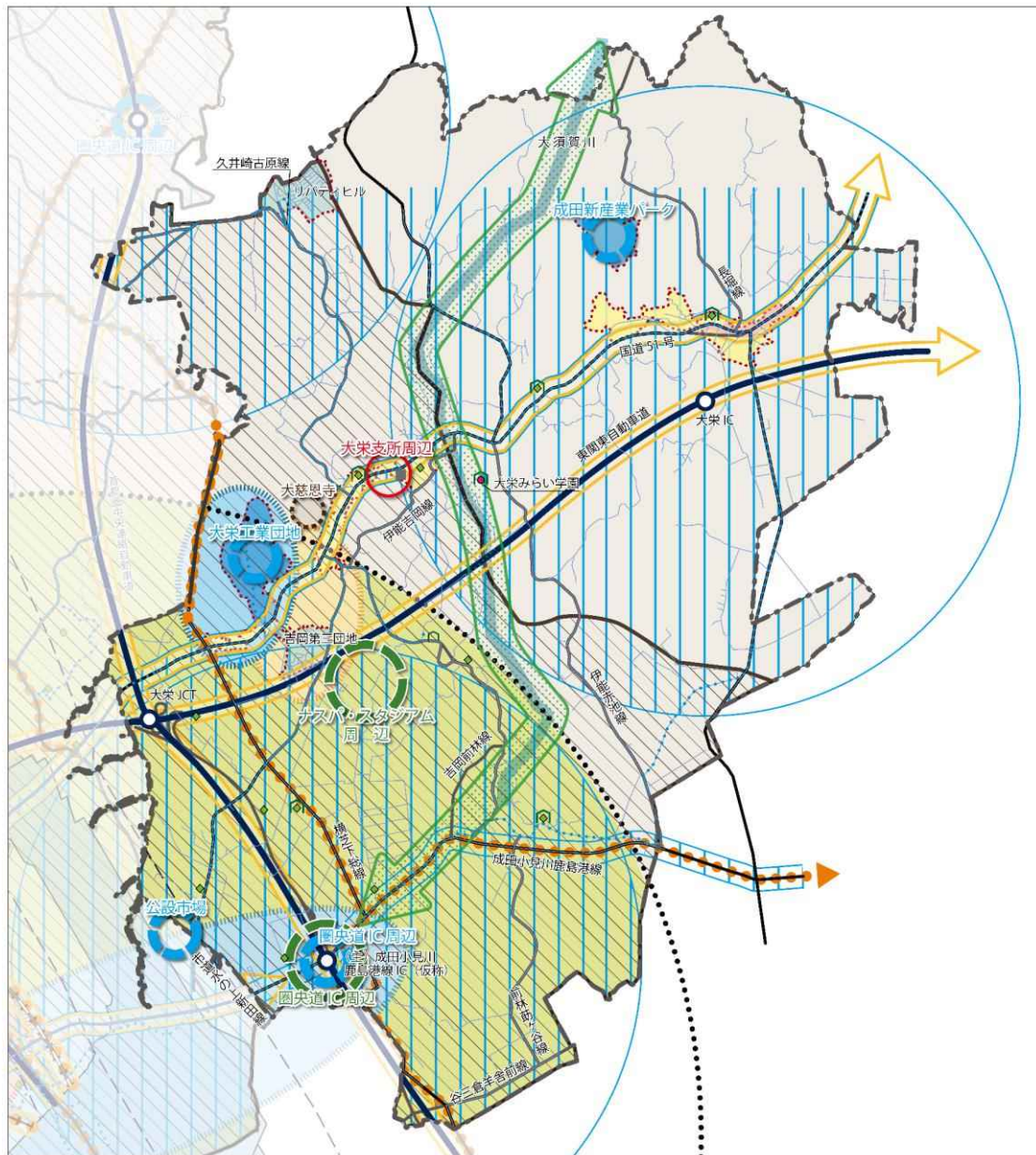
また、適切な騒音対策の実施や、谷津や里山、台地上のまとまった農地等の良好な自然環境と調和を図ることで、適切な生活環境の維持・形成を図ります。

## (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



凡例		
生活拠点	計画的な市街地を形成するエリア 低層住宅地	航空機騒音障害防止地区
工業・物流・流通拠点	複合市街地	地域界
レクリエーション拠点	一般住宅地	非線引き用途地域
歴史観光拠点	工業地	幹線道路
広域連携軸	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)	主要道路
地域間交流軸	住環境・交流形成ゾーン	路線バス・コミュニティバス
水と緑の軸	物流・空港関連産業育成ゾーン	通学路
	自然環境保全・景観形成ゾーン	
	成田国際空港周辺土地利用ビジョンの対象地域	
	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	
	支所	
	公民館・集会施設等	
	義務教育学校	
	避難場所	

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

- ・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、市道水の上新田線沿道では、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。



## 第5章 まちづくりの推進方策

# 1 協働によるまちづくりの推進

## (1) 協働によるまちづくりの考え方

地方分権の進展や市民ニーズの多様化等を背景に、本計画の目指す将来都市像の実現に向けて効率的・効果的にまちづくりを進めていくためには、市民や市民団体、学校、大学、企業などと行政が一体となって課題に取り組むことが不可欠となります。そこで、それぞれの役割を明確にした上で協働のまちづくりに向けた仕組みづくりを進めます。

## (2) それぞれの役割

### ① 市民・市民団体等の役割

- ・協働によるまちづくりに向けた第一歩として、一人ひとりがまちの構成員としての役割・責務を認識することが求められます。
- ・地域の現状やまちづくりの課題等の共通理解を持ち、まちづくりの担い手として、様々なまちづくりの場（まちづくりに関する各種イベント、行政が開催する説明会等）に積極的に参加し、活動していくことが望まれます。

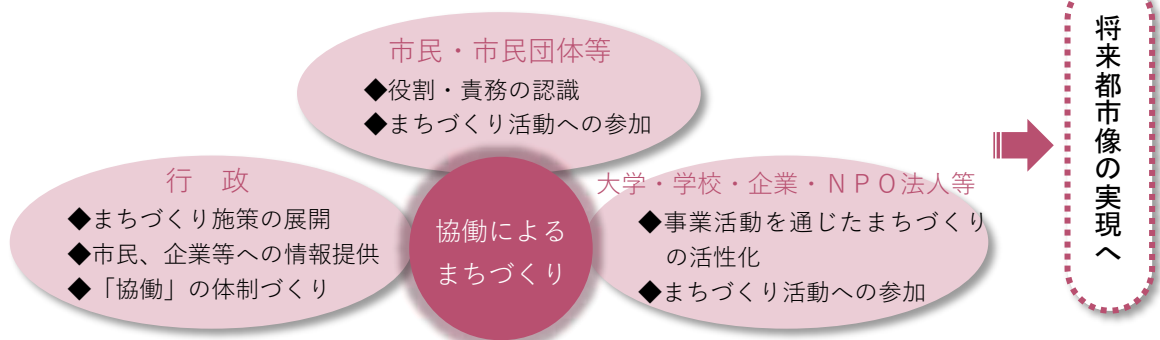
### ② 大学・学校・企業・NPO法人等の役割

- ・地域社会の構成員としての役割・責務を認識し、それぞれの活動を通じてまちづくりの活性化に貢献することが望まれます。
- ・協働によるまちづくりを担う主体の一員として、市民や行政と協力しながら地域のまちづくり活動などに積極的に参加し、活動していくことが望まれます。

### ③ 行政の役割

- ・公共事業の主体的な事業者であるとともに、まちづくりのまとめ役として、長期的かつ総合的な視点に立って必要な施策展開を図っていきます。
- ・地域の現状や課題、まちづくりの必要性、実施方法などについて積極的に情報提供し、市民との情報共有に努めます。
- ・協働のまちづくりの推進に向けた体制づくり、支援体制等の整備に努めます。

■図：協働のまちづくりのイメージ





## (3) 協働によるまちづくりの進め方

### ① まちづくりに関する情報の共有化

本計画見直しにあたり実施したワールド・カフェ等を活用し、まちづくりに関する地域の現状や行政施策、政策形成段階の情報などを積極的に市民に提供していきます。また、市民、市民団体、大学や企業などと行政の情報交換、意見交換の場の拡充に努めます。



### ② 協働のまちづくりに向けた体制づくり

協働によるまちづくりを推進していくために、「成田市協働推進の基本方針」に基づき、協働に関する意識の醸成を図ります。また、協働のまちづくりに向けた体制づくりに努め、市民等が市政へ参加・参画できる機会の拡充を図るとともに市民からの提案などを実現するための仕組みづくりを進めます。

### ③ まちづくり活動の支援

市民や市民団体等が行うまちづくり活動に必要な場所の提供や活動方法の指導等、各種支援施策の充実に努めます。また、地域課題の解決を目指す活動団体に対しては、アドバイザーの派遣や地域コミュニティを活性化するための若い世代の人材育成などを支援します。

# 2 都市計画マスタープランの実現に向けて

## (1) 実現に向けた取組みの考え方

都市計画マスタープランは、今後のまちづくりの理念や基本方針を示すものであることから、都市計画マスタープランで位置づけられた考え方に基づき、立地適正化計画や各部門別計画による事業を推進していくことで計画の実現を図っていきます。

また、定期的に計画の進捗状況を把握し、その結果をフィードバックしながら計画的かつ効果的なまちづくりを進めるとともに、社会経済情勢等の変化や上位計画に示される政策の変化等を勘案し本計画の見直しを行うものとします。

## (2) 計画の実現に向けた具体化方策

### 1 立地適正化計画の活用

本計画の基本理念「持続可能な、次世代に誇れるまちづくり」の実現に向けては、将来の少子高齢化の進展等を見据え、生活に必要な機能や居住を拠点に集約させ、拠点間を公共交通で結ぶ「コンパクト+ネットワーク」の考えで都市づくりを進めていくことが求められています。そこで、本市では都市機能や居住機能の誘導、公共交通網の形成等によりコンパクトなまちづくりの推進を目指す「成田市立地適正化計画」を平成30(2018)年3月に策定しました。

成田市立地適正化計画は成田市都市計画マスタープランにおける理念や目標を共有し、将来都市構造等を実現化する具体的な計画としての性格を有していることから、成田市都市計画マスタープランの実現に向けた具体化方策として活用を図っていきます。

### 【立地適正化計画の概要】

#### ◆計画制度の背景と目的

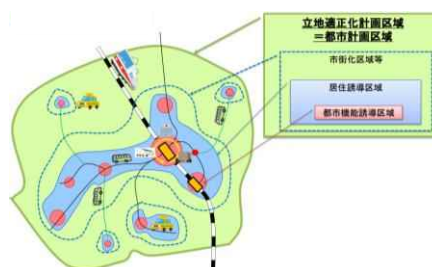
全国的に急激な人口減少と少子高齢化が進むなか、安心して快適な生活環境の実現、財政面等における持続可能な都市経営等を可能とするため、都市全体の構造の見直しが求められています。そこで、平成26(2014)年に都市再生特別措置法が改正され、「コンパクト+ネットワーク」の考えのもと、持続可能な都市の実現を目指す「成田市立地適正化計画制度」が創設されました。

#### ◆制度の概要

人口減少、超高齢化の社会情勢の中でも将来にわたり持続可能なまちづくりを実現するため、福祉・医療・商業等の都市機能や居住機能の誘導、公共交通網の形成等により、コンパクトなまちづくりの推進を目指す計画です。

生活に必要な機能を誘導する都市機能誘導区域、住宅を誘導する居住誘導区域を設定すると

■図：立地適正化計画のイメージ



ともに、立地を誘導すべき施設、都市機能及び居住誘導のための施策を定めます。また、居住誘導区域外・都市機能誘導区域外で一定規模以上の開発行為や建築等行為を行おうとする場合、事前に届出が義務づけられます。

#### ①居住誘導区域

人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域です。都市機能や居住が集積している都市の拠点となる区域等で設定することが想定されます。

#### ②都市機能誘導区域

福祉・医療・商業等の都市機能を中心拠点や生活拠点に誘導・集約し、サービスの効率的な提供を図る区域です。鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等の都市機能が一定程度充実している区域や都市の拠点となるべき区域等で設定することが想定されます。

#### ③誘導施設

地域の人口特性や必要な機能等を勘案し、都市機能誘導区域ごとに定める立地を誘導すべき都市機能増進施設（病院・診療所、デイサービスセンター、保育園、小中学校、大学、スーパーマーケット等）のことであります。都市機能誘導区域では必ず誘導施設を定める必要があります。

#### ④誘導施策

都市機能や居住機能の誘導を図るために財政上、金融上、税制上の支援措置等を位置づけることができます。計画策定によって様々な優遇が受けられることから、国の新たな制度の活用等も可能となります。

## ② 地域公共交通計画の活用

本市の公共交通は、鉄道、路線バス及びタクシーのほか、市民の生活交通手段を確保するため、コミュニティバスや高齢者の外出支援としてオンデマンド交通を運行していますが、本市では人口減少が見込まれる地域もあることから、地域の実情に応じた公共交通の維持確保が必要不可欠となっています。

このような状況を踏まえ、持続可能な地域公共交通の構築や地域旅客運送サービスの提供の確保などを目的として、本市の望ましい公共交通のあり方や方向性を示す「成田市地域公共交通計画」を令和3（2021）年12月に策定しました。

### 【地域公共交通計画の概要】

#### ◆背景と目的

本市では、今後人口減少が見込まれる地区と人口増加が見込まれる地区が存在し、「立地適正化計画」により都市機能誘導区域や居住誘導区域が位置づけられるなど、公共交通を取り巻く環境は大きく変化してきており、医療・福祉・商業などの都市機能を有するエリアと、郊外部の居住エリアを公共交通でつなぐことにより、まちづくりと連携した快適な市民生活を維持する必要があります。

「成田市地域公共交通計画」は、これらの課題を踏まえ、持続可能な公共交通の構築に加えて、地域旅客運送サービスの提供の確保や公共交通の効率性と利便性の向上を図るため、公共交通を地域全体で支える体制づくりやモビリティ・マネジメント等の利用促進策など、地域の望ましい公共交通のあり方や方向性を示すことを目的とします。

#### ◆計画の理念と基本方針

本計画では、基本理念を「市民の生活利便性を確保する持続可能な地域公共交通の構築」とし、将来都市像である「住んでよし 働いてよし 訪れてよし の生涯を完結できる空の港まち なりた」の実現のために、次の4つの基本方針を挙げています。

- ・まちづくりに対応した公共交通ネットワークの形成
- ・誰もが安心・安全・快適に利用できる公共交通サービスの提供
- ・公共交通の効率的な運行と連携の強化
- ・公共交通の利用の促進



### (3) 計画の進行管理

計画の実現に向けては、定期的にまちづくりの進捗状況等を把握・評価した上で、その結果をフィードバックしていくことが重要となります。そこで、計画の進行管理にあたってはPDCAサイクルにより、計画的かつ効果的にまちづくりを推進します。

#### ① PLAN (計画)

都市計画マスタープランに基づき、将来都市像の実現に向けて個別計画の立案や既存計画への反映等を行います。

#### ② DO (実施)

市民、市民団体、企業等との連携のもと、都市計画マスタープランに基づく各種個別事業を推進します。

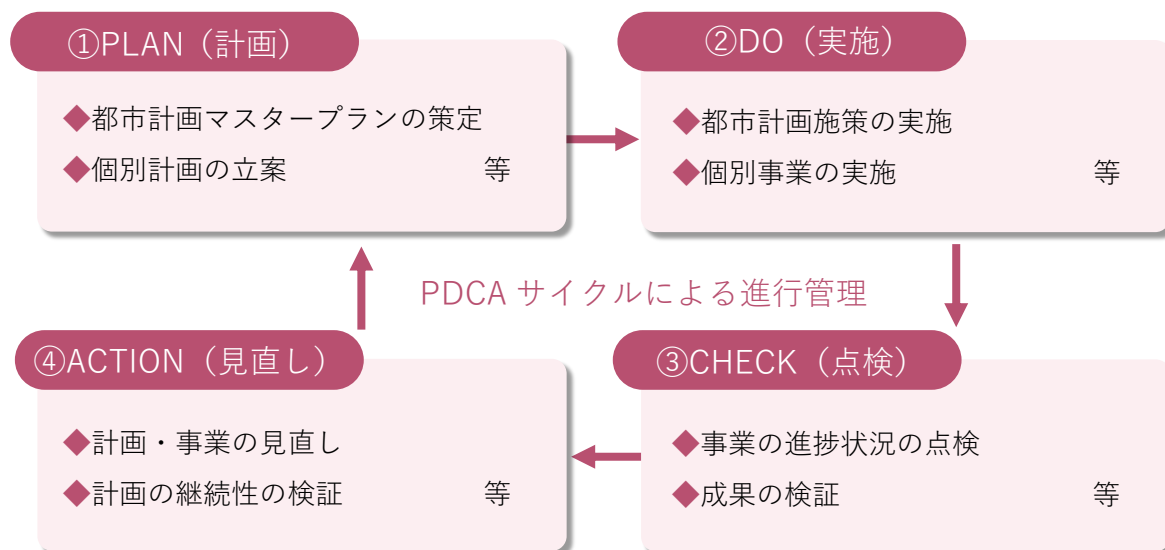
#### ③ CHECK (点検)

各種個別事業の進捗状況を定期的に点検し、その成果を評価します。この評価は計画の見直しのための参考とします。

#### ④ ACTION (見直し)

上位計画の見直しや将来都市像に影響する社会経済情勢の変化等に対応し、必要に応じて計画の見直しを行います。

■ 図：計画の進行管理のイメージ

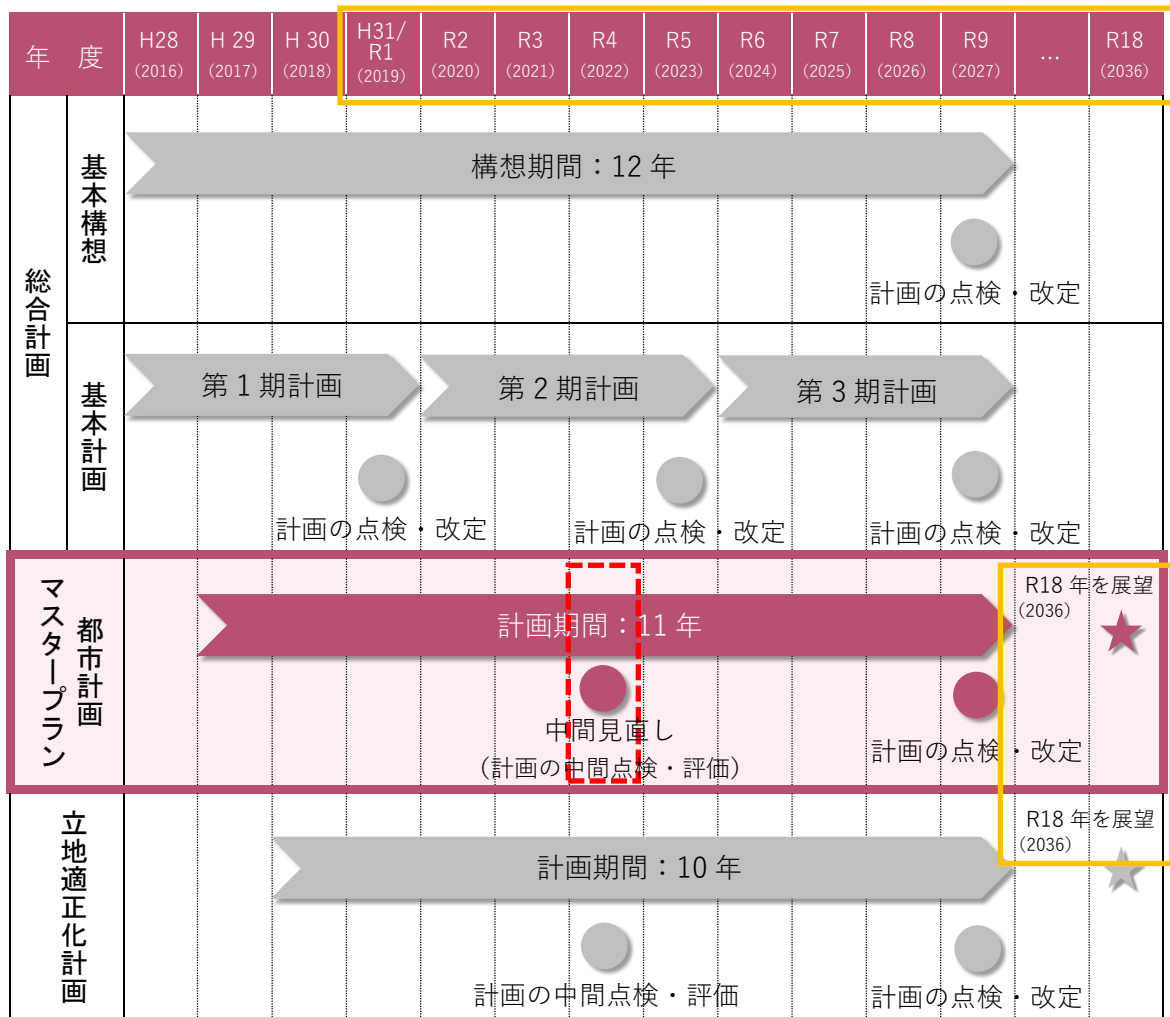


## (4) 計画の見直し

本計画は令和 18（2036）年の都市像を展望し、令和 9（2027）年に向けた方針を定めています。また、上位計画の見直しや社会経済情勢の変化等に対応するため、適時必要に応じて計画の見直しを行います。

本計画の具体化に向けて策定する立地適正化計画は概ね 5 年ごとにその進捗状況を把握・検証することが望ましいとされていることから、計画間の整合を図るため、本計画においても概ね 5 年ごとに計画の点検を行うこととしており、令和 4（2022）年度はその中間見直しにあたります。

■表：計画の点検・見直しの流れ



## パブリックコメントの結果公表

- ・政策等の名称

成田市都市計画マスタープラン（見直し素案）

- ・意見等の募集期間

令和4年9月15日 から 令和4年10月17日

- ・意見等の件数

7件 （2人）

- ・担当課

都市計画課 （電話：0476-20-1560）

成田市都市計画マスタープラン（見直し素案）について提出された意見と市の考え方

番号	提出された意見の概要	意見に対する市の考え方
1	<p>52 頁 イ 成田ニュータウン・公津の杜・久住中央・はなのき台などにおける住宅地の形成に関して</p> <p>この地域では、良好な住環境を保つ観点から建物の制限等がなされているが、現状は、戸建の宅地の後に2軒、3軒と建物を建てるミニ開発が行われており、良好な住環境が破壊されている。30坪程度の土地に建物が建てられ、隣家と密接し火災発生時には延焼をまねくなど防災面でも問題である。また、85頁(3)の方針とも矛盾している。</p> <p>したがって、建物の高さ制限だけではなく、建物を建てられる土地面積を規制すべきである。このままでは、成田ニュータウン内ではミニ開発が益々行われます。</p>	<p>成田ニュータウンの一部、公津の杜、久住中央、はなのき台では、良好な居住環境を維持・保全し、地域の特徴にあつたきめ細かなまちづくりを推進するために、地区ごとに建築物の用途、形態、意匠などの制限や敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限などを規定する地区計画を定め、すでに運用しております。今後、新たに他の地区からも申出があつた際には、地域の実情に応じて本制度を活用してまいります。</p>
2	<p>83 頁 ウ 赤坂地区に関して</p> <p>赤坂地区は、公共施設やボンベルタ等の商業施設があり、成田ニュータウンの中心街となっている。しかし、ボンベルタの客の減少などにより、ボンベルタが閉店した場合は、赤坂地区がさびれてしまう。</p> <p>赤坂地区のにぎわいを維持、活性化を図るためにも、センタービル跡地の有効利用が大切であり、1階商業施設、</p>	<p>本計画では、赤坂地区は、商業・業務施設等の集積が図られた中核的な商業地となっており、本地区を都市拠点として位置づけております。</p> <p>今後、同地区で、老朽化が進む中央公民館、図書館の再整備も含め、子育てや生涯学習等を支援する多機能な複合施設の整備に向けて、事業の推進を図ってまいります。</p>



番号	提出された意見の概要	意見に対する市の考え方
	2階公共施設（第2中央公民館等）、3階以上マンションとする建物を作ってはどうか。	
3	<p>93頁 ア 成田湯川駅周辺に関して</p> <p>同駅は、開業10年以上たつが、駅前、その周辺は何もない状態である。都内、空港に直結する路線であり、同駅周辺の山林、農地、耕作放棄の土地を造成して開発すれば、居住希望者は多いと思われ、同地域の発展につながる。今後10年間同じ状態では宝のもちぐされです。</p>	<p>本計画では、成田湯川駅周辺については、生活拠点として位置付けており、駅の利便性を生かした商業サービス機能や公共サービス機能などの形成に努めることとしております。</p> <p>なお、駅周辺の市街化調整区域については、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することとしております。</p>
4	<p>地球温暖化による災害多発で世界規模の穀物不足が起きており、円安が加速していて、国力が低下している現状を考えると、食物を輸入に依存しているのは食料安全保障上不安である。農林水産省がみどりの食料システム戦略の基本方針を策定し、今後成田市でも基本計画を策定すると思うが、空港周辺の農地を集約しオーガニックビレッジ宣言して欲しい。欧米だけでなくアジアでも有機農業は注目されており、集客も期待出来るし成田市のゼロカーボンシティ宣言やSDGsにも合致する。自給率の向上と地産地消に力を入れ、戸別所得補償も有機農業を広めるためには必要だ。</p>	<p>都市計画マスタープランは、都市の将来あるべき姿や都市づくりの方向性を定める計画です。</p> <p>本計画では、SDGsの理念を取り入れて各施策の展開を図り、環境に配慮した脱炭素社会の実現に向けたまちづくりを進めることとしております。</p>

番号	提出された意見の概要	意見に対する市の考え方
5	<p>成田市は大型の開発ばかりに目が向いていて、どの様にゼロカーボンシティを実現するのか道筋が見えない。空港周辺や公津地区でも森林伐採が行われていて、人口減社会と言いながら宅地開発やマンション開発が行われている。片やニュータウンでも空家が増えていると聞く。スクラップ&amp;ビルドばかりでは今までの開発と全く変わらない。環境配慮型の都市構造の転換と言いながら時代の流れと逆行している。</p>	<p>本計画では、ゼロカーボンシティに配慮し環境保全型の取り組みについても位置づけております。具体的な取り組みについては、それぞれの事業において環境に配慮し実施していくものと考えております。</p>
6	<p>最近、新聞でもよく取り上げられているのが、マンションの管理維持の問題。世帯数が多くなればなる程、修繕や管理費などで合意が得られにくくトラブルが発生したり、問題が多くあるようだ。デベロッパーは売ればそれで責任は無くなるが、最低60年は地域に存在し続ける。駅の西口開発も含め高層マンションの建築には強い環境配慮を義務化し、未来の世代に負の遺産を残すべきではない。成田市にこれ以上高層マンションは必要ない。</p> <p>新たなマンション建設より、空き家の有効活用の方が環境負荷が大きく下がる。</p>	<p>本市では、成田ニュータウンの中高層住居地域においては、良好な住環境を保つ観点から、建築物の最高高さ制限を定めた高度地区を指定しております。</p> <p>また、本計画では、空き家について、適正管理・有効活用の取り組みを推進することとしております。</p>
7	<p>コロナ禍で人と人との繋がりが希薄になり、孤立している人が増えています。</p>	<p>都市計画マスタープランは、都市の将来あるべき姿や都市づくりの方向性を定める計画です。</p>

番号	提出された意見の概要	意見に対する市の考え方
	<p>居場所づくりは児童ホームだけではありません。未就学児、不登校児、中高校生、大人、高齢者など多様なニーズがあります。特に格差が広がっている中で、塾や運動系部活に行っていない中高生の居場所が必要です(運動系の部活動も道具や練習試合に交通費がかかり、厳しい家庭では費用がかからない文化系の部活を選んでいます)</p>	<p>個別のご意見につきましては担当課へ周知してまいります。</p>