

# 都市再生整備計画(第5回変更)

なりたしきよじゅうゆうどうちく  
成田市居住誘導地区

ちばけん なりたし  
千葉県 成田市

令和6年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	<input checked="" type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input type="checkbox"/>

目標及び計画期間

都道府県名	千葉県	市町村名	成田市	地区名	成田市居住誘導地区	面積	1083.8	ha
計画期間	令和 2 年度 ~ 令和 6 年度	交付期間	令和 2 年度 ~ 令和 6 年度					

<p><b>目標</b></p> <p>大目標:生活利便性の高い、快適で持続可能なまちづくり(～生涯を完結できるまち・NARITA～)</p> <p>小目標①:道路や公園の整備により、安全で快適な住環境の形成を図る。</p> <p>小目標②:市街地における都市機能の充実により、新たな居住を誘導する。</p> <p>小目標③:充実した公共交通網の維持・確保に向けた取り組みを推進する。</p>
<p><b>目標設定の根拠</b></p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)</p> <p>本市は、成田山新勝寺を中心とした門前町を中心に発展し、成田国際空港の建設に伴い、新住宅市街地開発事業や土地区画整理事業を中心とした市街地整備事業とともに都市化が進展してきた。近年では、新住宅市街地開発事業により整備された成田ニュータウンの人口が減少に転じる一方で、成田国際空港の機能拡充や、国家戦略特区の指定に伴う学術・医療集積拠点の形成により、更なる人口増加も期待されている。そのため、今後は地域の特性を活かしながら、新たな都市機能の充実を図り、将来を見据えた持続可能なまちづくりの実現が求められている。</p> <p>こうしたことから、学術・医療集積拠点の形成に向けた高次教育機能の誘導により、若年層の更なる流入促進を図るほか、地域特性に応じた都市機能を誘導し、地域の日常生活利便性を高め、また、市街地における良好な居住環境の形成に向け、道路・公園等の整備を推進することで、市街地の人口密度の維持を図る。加えて、地域公共交通計画の策定を行うことで、市街地の充実した公共交通網の維持を図るとともに、郊外部に住む高齢者等の生活利便性の確保に向けた市街地と郊外部の連携強化を図る。</p> <p>公的不動産の活用策として、本市では、将来的に事業用地としての活用が考えられる土地が公津の杜駅周辺や赤坂地区、成田湯川駅周辺等、本市の拠点となる地域において複数存在している。また、成田市公設地方卸売市場の機能が移転されたことから、今後跡地の活用に向けた取り組みが検討される。</p>
<p><b>まちづくりの経緯及び現況</b></p> <p>成田市は、千葉県の北部の東京都心から約50kmに位置しており、面積約214km<sup>2</sup>、人口約131,000人の都市である。本市は、かつては「観光と農業のまち」として、また、成田国際空港開港後は国際空港都市として発展を続けてきた。近年では、空港機能の拡充や成田スカイアクセス線・首都圏中央連絡自動車道・北千葉道路等の広域交通ネットワークの整備、国家戦略特区の指定に伴う学術・医療集積拠点の形成、成田山新勝寺等の日本遺産への認定等、新たなまちづくりに向けた取り組みが進められている。</p> <p>また、2016(平成28)年3月には本市の最上位計画である成田市総合計画「NARITAみらいプラン」、2017(平成29)年3月には都市計画の側面から都市の将来のあるべき姿を定める「成田市都市計画マスタープラン」、2018(平成30)年3月には都市計画マスタープランで位置付けた将来都市像や将来都市構造を共有し、それらの具体化を図るための計画である「成田市立地適正化計画」を策定している。これらの計画に基づき、本市の将来都市像「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」の実現に向けた、持続可能なまちづくりを推進している。</p>
<p><b>課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な住環境を形成するため、道路や公園の整備を行うなど、区内の安全性・快適性の向上に向けた取り組みが必要である。</li> <li>・新たな居住を誘導するため、地域特性に応じた都市機能の充実を図るなど、利便性の高い住環境の形成が必要である。</li> <li>・持続可能なまちづくりを推進するため、将来にわたり充実した公共交通網の維持・確保に向けた取り組みが必要である。</li> </ul>
<p><b>将来ビジョン(中長期)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■成田市総合計画「NARITAみらいプラン」において、土地利用の基本方向を以下のように定めている。             <ul style="list-style-type: none"> <li>・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する。</li> <li>・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る。なお、各地域で不足する公共公益施設などは、各施設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する。</li> </ul> </li> <li>■成田市都市計画マスタープランにおいて、まちづくりの目標を以下のように定めている。             <ul style="list-style-type: none"> <li>・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す。</li> <li>・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す。</li> <li>・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す。</li> <li>・成田空港周辺や圏央道、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す。</li> </ul> </li> <li>■成田市立地適正化計画において、都市づくりの方向性を以下のように定めている。             <ul style="list-style-type: none"> <li>・「成田らしい」魅力の向上に向け、複合交通・地域交流・観光交流機能等を有した高次都市機能の誘導により、交流人口の増加やにぎわいの創出につなげる。</li> <li>・地域特性に応じた都市機能を誘導し、効率的・効果的なまちづくりを進めることで日常生活利便性を高め、市街地の人口密度の維持を図る。</li> <li>・市街地の充実した公共交通網の維持を図ることで歩いて暮らせるまちづくりを推進する。</li> <li>・面整備がなされた良好な住宅地への積極的な居住誘導等によりストック効果の最大化を図る。</li> </ul> </li> </ul>

**都市構造再編集中支援事業の計画**

**都市機能配置の考え方**

本市の市街地は、成田駅を中心とした中心市街地と成田ニュータウン地区や公津の杜地区などの市街地整備事業により計画的に整備された地域によって構成されており、地域の約10%ほどの人口集中地区に約58%の人口が集中している。中心市街地は、JR線と京成本線が接続する成田駅周辺地区を中心的な拠点として、市街地再開発事業等により、駅やバスターミナルといった公共交通の結節機能の強化や、駅前地区の高度利用を促進するとともに、本市の歴史的資源であり、観光拠点である成田山新勝寺周辺の参道地区を含め、観光交流機能や新たな都市機能の充実を図る。成田ニュータウン地区や公津の杜地区などにおいても、新たな都市機能の充実を図り、若年層の定住化を推進することで、持続可能な地域社会の構築を目指す。郊外部では、成田国際空港を中心とした産業拠点の形成が図られ、鉄道駅周辺や一部幹線道路沿道に生活拠点が形成されている。今後は圏央道や北千葉道路の整備により、更なる空港立地を活用した土地利用の活性化が見込まれることから、広域的かつ空港機能を活用した拠点機能については、引き続き空港周辺地域への配置を行う。

**都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方**

JR成田駅西口の駅前に所在する市有地の有効活用及び市民の利便性向上を図るため、官民連携による土地の高度利用を推進し、にぎわいの創出や都市機能の充実など駅前にふさわしい施設を整備するとともに、鉄道駅周辺のバリアフリー化を推進する。なお、具体的な方向性については、令和元年度に基本調査を行い、その中で当該市有地に導入すべき都市機能等を整理し、官民連携の手法により民間事業者のノウハウと技術、資金を最大限に活用するための事業スキーム及び事業実施方針等を検討する。

**都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等**

**目標を定量化する指標**

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	目標値	
					基準年度	目標年度
学生の市内居住割合	%	国際医療福祉大学の学生の市内居住割合	快適な住環境の形成や、都市機能の充実、公共交通網の維持・確保のための取り組みにより、国際医療福祉大学の学生の市内居住割合が増加していることを確認する。	37	令和元年度	41 令和6年度
市民満足度	%	成田市市民満足度アンケートより、立地適正化計画に関連する以下の3項目の満足度の平均値 ・住みやすく快適な生活環境を整える ・地域特性を生かした土地利用と快適な市街地形成を図る ・道路ネットワークと交通環境を整える	快適な住環境の形成や、都市機能の充実、公共交通網の維持・確保のための取り組みにより、市民の生活に対する満足度が上昇していることを確認する。	36	令和元年度	59 令和6年度

整備方針等

様式(1)-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【道路や公園の整備により、安全で快適な住環境の形成を図る。】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>歩道及び車道における自転車通行帯の整備により、安全に安心して利用できる通行空間の整備を推進する。</li> <li>安全基準に適合した新たな遊具等の設置を行うことで、誰もが安全・安心に利用できる公園施設の充実を図る。</li> <li>表参道における歩道整備及び景観整備により、楽しく、安全に回遊できる空間を創出する。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <p>道路事業：自転車通行帯整備事業、市道並木町土屋線歩道整備事業</p> <p>公園事業：地区公園、近隣公園、街区公園</p> <p>【提案事業】</p> <p>地域創造支援事業：ファサード整備補助事業</p>
<p>【市街地における都市機能の充実により、新たな居住を誘導する。】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>JR成田駅西口の市有地の有効活用及び駅周辺の利便性向上を図るため、駅前にふさわしい都市機能の充実によりにぎわい創出及び駅周辺のバリアフリー化を推進する。</li> <li>都市機能誘導区域である成田駅周辺の拠点形成に向けた取り組みに関連し、駅前公衆便所の洋式化を行うことで、市民や観光客にとって快適な環境整備を図る。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <p>自転車駐車場（JR成田駅西口）</p> <p>【関連事業】</p> <p>JR成田駅西口市有地活用推進事業</p> <p>JR成田駅参道口駅前公衆便所洋式化事業</p>
<p>【充実した公共交通網の維持・確保に向けた取り組みを推進する。】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>歩道及び車道における自転車通行帯の整備により、安全に安心して利用できる通行空間の整備を推進する。</li> <li>地域公共交通計画に位置づけられた施策を実施し、歩いて暮らせる市街地の形成に向け、充実した公共交通網の維持・確保を図る。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <p>道路事業：自転車通行帯整備事業</p> <p>【関連事業】</p> <p>公共交通計画推進事業</p>
<p>その他</p>	
<p>【立地適正化計画における都市づくりの方針】</p> <p>○都市づくりの目標</p> <p>利便性の高い市街地とゆとりのある郊外地域が共存し、多様な居住スタイルを選択できる「生涯を完結できるまち」を実現</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>多様な都市機能を身近な範囲で利用できる、誰にとっても暮らしやすい市街地の形成</li> <li>日常生活に必要な機能が集積した拠点に容易にアクセス可能な相互補完型の都市の形成</li> </ul> <p>○都市づくりの方向性</p> <p>①魅力的な拠点形成に向けた高次都市機能の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「成田らしい」魅力の向上に向け、複合交通・地域交流・観光交流機能等を有した高次都市機能の誘導により、交流人口の増加やにぎわいの創出につなげます。</li> </ul> <p>②市街地における都市機能の充実と居住の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域特性に応じた都市機能を誘導し、効率的・効果的なまちづくりを進めることで日常生活利便性を高め、市街地の人口密度の維持を図ります。</li> </ul> <p>③生活利便性を確保する公共交通網の維持・確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地の充実した公共交通網の維持を図ることで歩いて暮らせるまちづくりを推進します。</li> </ul> <p>④都市基盤の有効活用と選択的投資の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>面整備がなされた良好な住宅地への積極的な居住誘導等によりストック効果の最大化を図ります。</li> </ul> <p>【立地適正化計画における都市づくりの方針の実現に向けた誘導施策】</p> <p>○歩行空間整備とバリアフリー化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地における良好な居住環境の整備に向け、都市再生整備計画の活用等により、成田駅等の主要駅周辺での歩行者・自転車通行帯の整備を推進するとともに、道路整備に伴う電線類の地中化や道路・公園等のバリアフリー化を推進します。</li> </ul>	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

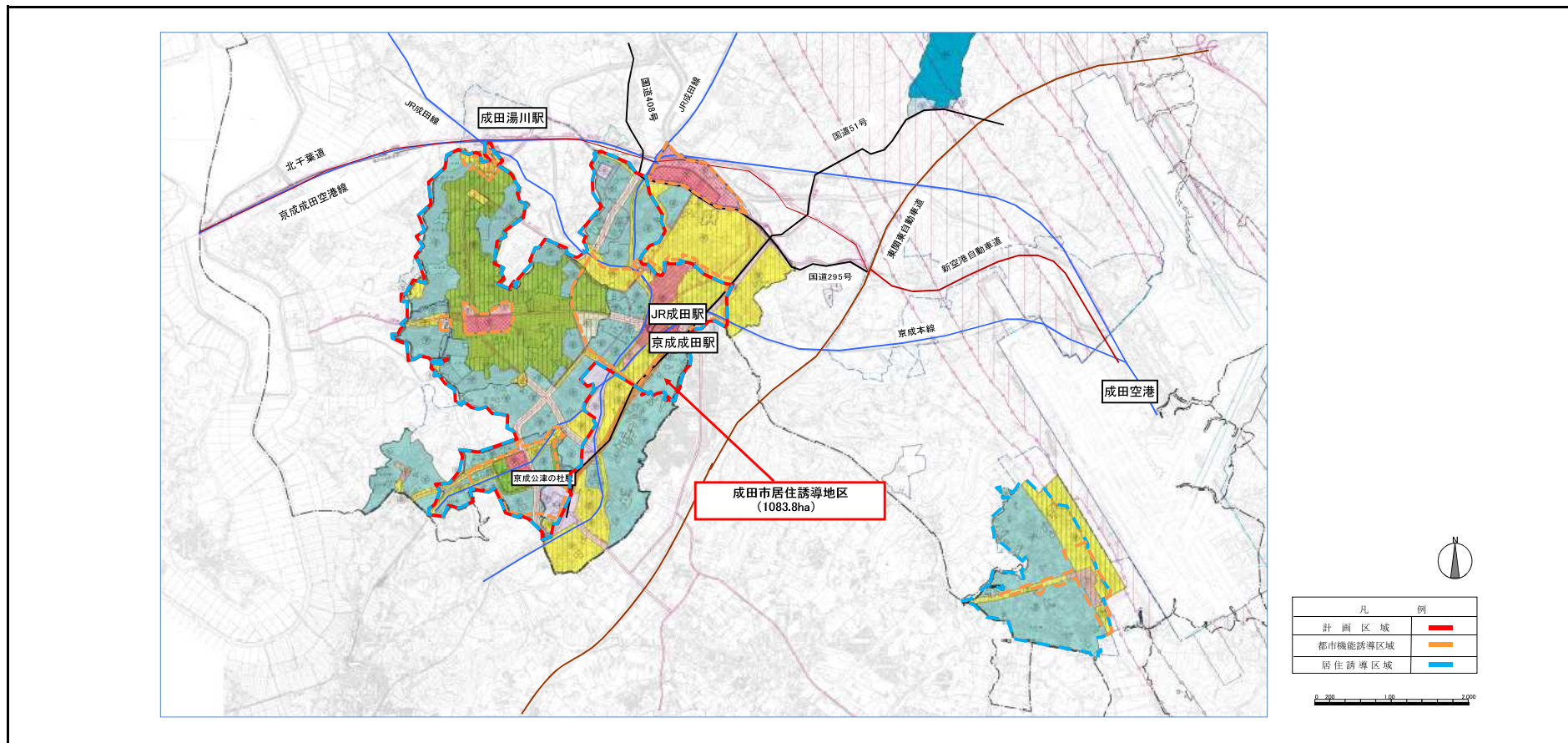
交付対象事業費	364.7	交付限度額	168.4	国費率	0.462
---------	-------	-------	-------	-----	-------

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費	費用便益比 B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分		
道路		JR成田駅西口線	成田市	直	L=3,160m	2	2	2	2	17.6	17.6	17.6	17.6	—
		ニュータウン中央線	成田市	直	L=8,850m	2	6	2	6	49.3	49.3	49.3	49.3	—
		郷部線	成田市	直	L=2,620m	3	3	3	3	14.7	14.7	14.7	14.7	—
		園護台線	成田市	直	L=1,900m	3	3	3	3	8.0	8.0	8.0	8.0	—
		中台線	成田市	直	L=2,640m	3	3	3	3	11.5	11.5	11.5	11.5	—
		加良部飯仲線	成田市	直	L=1,600m	5	5	5	5	9.7	9.7	9.7	9.7	—
		玉造線	成田市	直	L=1,260m	4	4	4	4	2.8	2.8	2.8	2.8	—
		赤坂台方線	成田市	直	L=1,120m	5	5	5	5	6.8	6.8	6.8	6.8	—
		並木町土屋線	成田市	直	L=10m	5	5	5	5	60.7	60.7	60.7	60.7	—
	公園		地区公園(外小代地区公園)	成田市	直	46936㎡	2	6	2	6	14.0	14.0	14.0	14.0
		近隣公園(引地近隣公園)	成田市	直	40507㎡	2	2	2	2	10.3	10.3	10.3	10.3	—
		街区公園(北園護台街区公園)	成田市	直	1499㎡	3	3	3	3	3.7	3.7	3.7	3.7	—
		街区公園(南台街区公園)	成田市	直	1997㎡	3	3	3	3	7.5	7.5	7.5	7.5	—
		街区公園(花崎町街区公園)	成田市	直	1958.43㎡	3	3	3	3	2.8	2.8	2.8	2.8	—
		近隣公園(公津の杜近隣公園)	成田市	直	38542㎡	4	4	4	4	43.5	43.5	43.5	43.5	—
		街区公園(武蔵街区公園)	成田市	直	7471.28㎡	5	5	5	5	7.6	7.6	7.6	7.6	—
		近隣公園(後谷津近隣公園)	成田市	直	35119㎡	5	5	5	5	33.6	33.6	33.6	33.6	—
		近隣公園(神宮寺近隣公園)	成田市	直	19929㎡	6	6	6	6	11.2	11.2	11.2	11.2	—
		近隣公園(松ノ下近隣公園)	成田市	直	26463㎡	6	6	6	6	4.6	4.6	4.6	4.6	—
		近隣公園(浅間近隣公園)	成田市	直	11622㎡	6	6	6	6	0.6	0.6	0.6	0.6	—
		街区公園(山王街区公園)	成田市	直	2250㎡	6	6	6	6	3.7	3.7	3.7	3.7	—
		街区公園(船塚台街区公園)	成田市	直	2840㎡	6	6	6	6	0.6	0.6	0.6	0.6	—
		街区公園(中園護台街区公園)	成田市	直	1425㎡	6	6	6	6	8.7	8.7	8.7	8.7	—
河川														
下水道														
駐車場有効利用システム														
地域生活基盤施設		自転車駐車場(JR成田駅西口)	成田市	直	延床2,136.92㎡	5	9	5	6	689.4	24.0	24.0	24.0	—
高質空間形成施設														
高次都市施設	地域交流センター													
	観光交流センター													
	まちおこしセンター													
	子育て世代活動支援センター													
	複合交通センター													
誘導施設	医療施設													
	社会福祉施設													
	教育文化施設													
	子育て支援施設													
既存建造物活用事業														
土地区画整理事業														
市街地再開発事業														
住宅街区整備事業														
バリアフリー環境整備事業														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地総合整備事業														
街なみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
合計										1,022.9	357.5	357.5	0.0	357.5



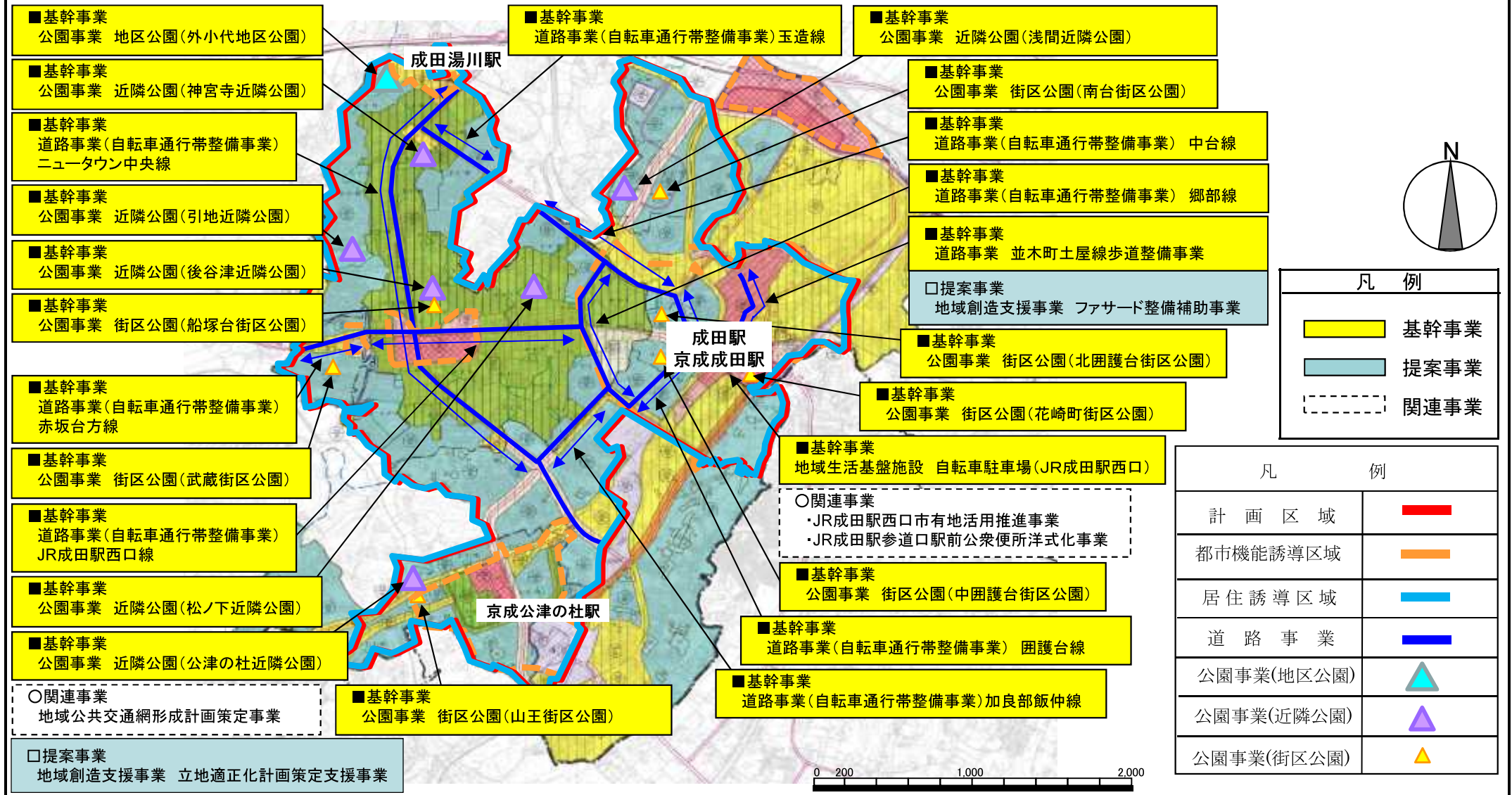
<p>成田市居住誘導地区(千葉県成田市)</p>	<p>面積</p>	<p>1083.8 ha</p>	<p>区域</p> <p>公津の杜1丁目、はなのき台2丁目、玉造2丁目、美郷台3丁目、玉造3丁目、玉造4丁目、玉造7丁目、中台1丁目、吾妻2丁目、本町、中台5丁目、上町、中台3丁目、新町、赤坂1丁目、団護台3丁目、中台3丁目、赤坂3丁目、馬橋、加良部1丁目、加良部3丁目、赤坂2丁目、団護台2丁目、団護台1丁目、加良部2丁目、加良部4丁目、加良部6丁目、橋賀台3丁目、加良部5丁目、公津の杜2丁目、公津の杜4丁目</p> <p>東和田、台方、押畑、畑ヶ田、八代、並木町、船形、宗吾2丁目、松崎、山口、成田、大袋、米野、不動ヶ岡、土屋、南平台、田町、飯仲、江弁須、幸町、郷部、公津の杜6丁目、公津の杜5丁目、仲町、公津の杜3丁目、団護台、公津の杜5丁目、吾妻1丁目、中台4丁目、東町、玉造5丁目、中台2丁目、はなのき台3丁目、玉造1丁目、飯田町、橋賀台1丁目、はなのき台1丁目、吾妻3丁目、玉造6丁目、橋賀台2丁目、美郷台1丁目、中台6丁目、美郷台2丁目、花崎町の一部の区域</p>
--------------------------	-----------	------------------	--





成田市居住誘導地区(千葉県成田市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標:生活利便性の高い、快適で持続可能なまちづくり (～生涯を完結できるまち・NARITA～) 小目標①:道路や公園の整備により、安全で快適な住環境の形成を図る。 小目標②:市街地における都市機能の充実により、新たな居住を誘導する。 小目標③:充実した公共交通網の維持・確保に向けた取り組みを推進する。	代表的な指標	学生の市内居住割合 ( % )	37 (令和元年度)	→	41 (令和6年度)
			市民満足度 ( % )	36 (令和元年度)	→	59 (令和6年度)



凡 例	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>	■ 基幹事業
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span>	□ 提案事業
<span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:1px dashed black;"></span>	○ 関連事業

凡 例	
計画区域	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:red; border:1px solid black;"></span>
都市機能誘導区域	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span>
居住誘導区域	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span>
道路事業	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span>
公園事業(地区公園)	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightblue; border:1px solid black; transform:translate(50%, 50%);"></span>
公園事業(近隣公園)	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:purple; border:1px solid black; transform:translate(50%, 50%);"></span>
公園事業(街区公園)	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black; transform:translate(50%, 50%);"></span>

0 200 1,000 2,000