

第 6 章

地域別住宅施策の方向

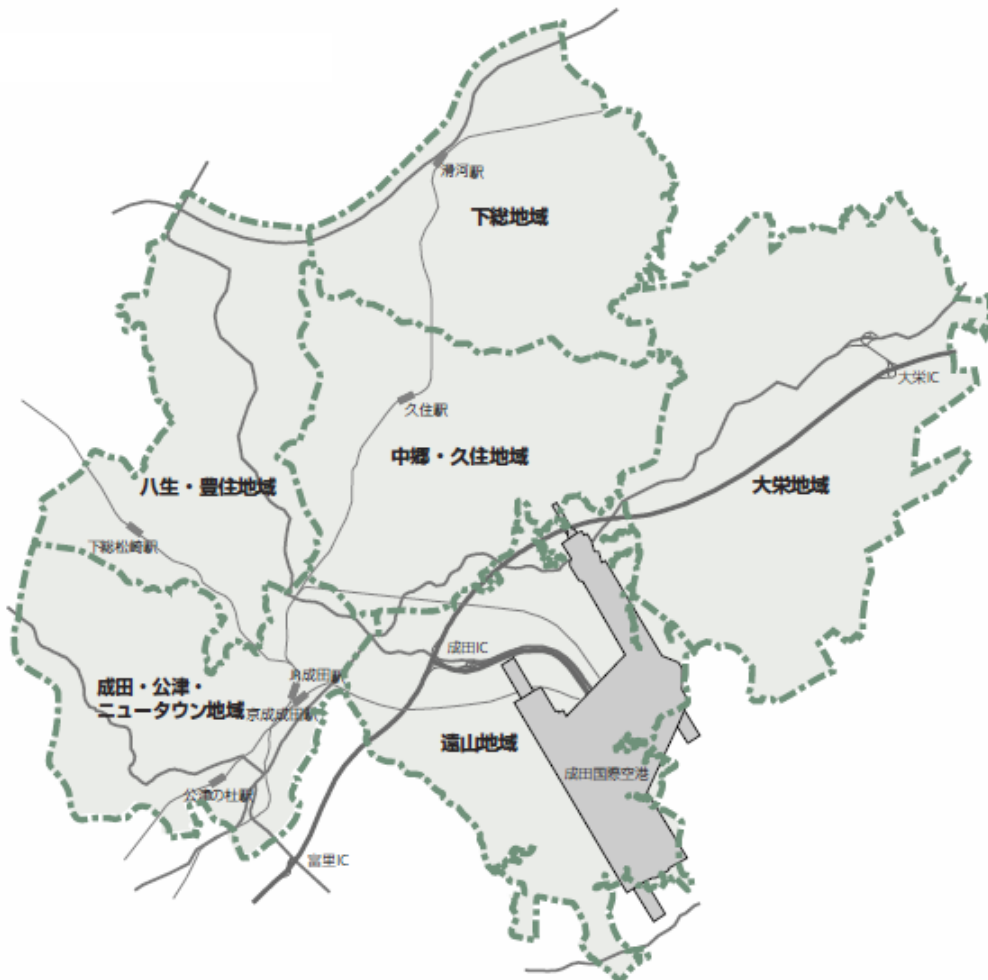
1. 地域区分
2. 地域別住宅施策の方向

平成 20 年 12 月に策定された「成田市都市計画マスタープラン」との整合をはかるために、都市計画マスタープランで採用されている地域区分に沿って、住宅施策の方向を整理する。

地域区分は、市内の 3 都市計画区域の区分や市内の行政地区区分、市街地形成の状況などを考慮し、以下の 6 区分とする。

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

図 地域区分図



1. 成田・公津・ニュータウン地域

1) 地域の現況

- ・成田・公津・ニュータウン地域は、成田山新勝寺を中心とする門町を中心に、商業・観光機能が混在した旧来からの市街地と空港開港にあわせて整備された市街地、及び公津の杜、囲護台、美郷台、土屋といった新市街地で形成されている。
- ・本地域は、多くの公共施設や新勝寺参道の商店街、大型商業店舗、沿道型の商業サービス施設などが集まり、本市の中心的都市機能が形成され、市人口の約6割が居住している。
- ・本地域の人口は、平成20年で77,315人であり、平成10年以降の10年間で15.9%増加している。人口密度は27.2人/haで、市内で最も人口密度の高い地域になっている。
- ・年齢3階層別人口比は、0～14歳が15.6%、65歳以上が13.3%で、市内で最も年少人口の割合が多く、老年人口の割合が少なくなっている。
- ・世帯数は、平成20年で33,815世帯であり、平均世帯人員は2.29人/世帯で全市平均(2.37人/世帯)をやや下回っている。

		成田・公津・ニュータウン地域	全市に対する地域のシェア	全 市
面積(ha)		2,841.4	13.3%	21,384.0
人口(人)	平成20年	77,315	62.0%	124,642
	平成15年	70,942	59.7%	118,827
	平成10年	66,723	58.4%	114,161
増加率(%)	平成10年～20年	15.9	—	9.2
人口密度(人/ha)	平成20年	27.2	—	5.8
	平成15年	25.0	—	5.6
	平成10年	23.5	—	5.3
平成20年 年齢3階層別 人口割合(%)	年少人口(0歳～14歳)	15.6	—	14.3
	生産年齢人口(15歳～64歳)	71.1	—	69.3
	老年人口(65歳以上)	13.3	—	16.4
世帯数(世帯)	平成20年	33,815	64.4%	52,508
	平成15年	29,525	62.7%	47,072
	平成10年	26,169	61.8%	42,365

資料:住民基本台帳(各年9月末現在) ※年齢3階層別人口は平成20年3月末現在

2) 住宅市街地整備の方向

①住宅市街地整備の課題

- ・本地域は、成田山新勝寺や宗吾霊堂が所在する本市の中心地で、観光入込みと合わせて、空港従業者の転入などに伴う人口増加傾向が続いている。こうした空港従業者の転入や観光客の来訪は、空港機能の拡張などに伴い、今後も続くものとみられ、これらの波及効果を持続的かつ計画的に受けとめることが課題になっている。
- ・表参道周辺での伝統的街並みの整備と連携した住宅の供給、J R・京成成田駅周辺での商業機能と調和した都市型住宅の誘導も課題になっている。
- ・一方、地域内のニュータウン地区や成田駅、公津の杜駅周辺などで計画的な都市基盤が完成し、今後は、既存の優れた居住環境を維持・保全することが課題になっている。

- ・さらに、居住者のニーズに合わせて、子育て世代や高齢者の居住継続を支援することも課題になっている。

②住宅施策の展開

○地域特性に応じた優良な住宅の供給促進

- ・新勝寺などの歴史的な資産に相応しい街並み整備に資する住宅供給を促進する。
- ・駅を中心とした既成市街地では、再開発事業等と連携して、国際文化都市にふさわしい都市型住宅や街なか住宅の供給を促進する。
- ・郊外部からの転居希望に対応するための良質な賃貸住宅の供給を支援する。
- ・中心地区活性化に資するよう、空き店舗等を活用して住情報の提供、コミュニティビジネスの設置・運営・展開を支援する。
- ・不動ヶ岡地区については、今後の事業進展に合わせ、計画的な住宅・宅地の供給を誘導する。その際、地域住宅計画（H O P E 計画）が提案している良好な居住環境・高水準の住宅供給を支援する。

○成田ニュータウン、公津の杜などの計画的住宅地

- ・地区計画制度や建築協定などを活用して、既存の良好な居住環境を維持・保全する。
- ・地域住宅計画（H O P E 計画）に基づく居住環境の整備を推進する。
- ・居住者の特性に応じて、子育て世代、高齢者世代等が暮らしを継続できるよう、住まいのバリアフリー化など暮らしを支援する情報提供、施設整備等に取り組む。

2. 八生・豊住地域

1) 地域の現況

- ・八生・豊住地域は、印旛沼、利根川、根木名川周辺に広がる低地部と、その他丘陵地かさなり、良好な自然環境のなかに集落が形成されている。
- ・将来、成田高速鉄道（成田湯川駅）と北千葉道路が整備予定で、この整備により、地域と東京方面とのアクセス利便性が向上するほか、駅周辺への各種サービス機能などの形成が期待されている。
- ・本地域の人口は、平成20年で5,814人であり、平成10年以降の10年間で11.8%減少し人口減少傾向にある。人口密度は1.9人/haになっている。
- ・年齢3階層別人口は、0歳～14歳が9.1%、65歳以上が29.7%で、全市に比べ少子・高齢化の傾向にある。また、全市の中でも65歳以上が一番多くなっている。
- ・世帯数は、平成20年2,077世帯で、平均世帯人員は2.80人/世帯で、全市（2.37人/世帯）をやや上回っている。

		八生・豊住地域	全市に対する地域のシェア	全 市
面積 (ha)		3,001.8	14.0%	21,384.0
人口 (人)	平成20年	5,814	4.7%	124,642
	平成15年	6,222	5.2%	118,827
	平成10年	6,595	5.8%	114,161
増加率 (%)	平成10年～20年	-11.8	—	9.2
人口密度 (人/ha)	平成20年	1.9	—	5.8
	平成15年	2.1	—	5.6
	平成10年	2.2	—	5.3
平成20年	年少人口 (0歳～14歳)	9.1	—	14.3
年齢3階層別	生産年齢人口 (15歳～64歳)	61.2	—	69.3
	老年人口 (65歳以上)	29.7	—	16.4
世帯数 (世帯)	平成20年	2,077	4.0%	52,508
	平成15年	2,074	4.4%	47,072
	平成10年	2,075	4.9%	42,365

資料：住民基本台帳（各年9月末現在） ※年齢3階層別人口は平成20年3月末現在

2) 住宅市街地整備の方向

①住宅市街地整備の課題

- ・ 八生・豊住地域の豊かな自然環境を維持、保全し、新たな都市基盤整備と連携したまちづくりが課題になっている。
- ・ 少子、高齢化が進行しており、住まいのバリアフリー化の促進や子育て世帯への支援等、居住者の定住支援が課題になっている。

②住宅施策の展開

○新市街地での優良な住宅の供給支援

- ・ 成田高速鉄道(成田湯川駅)や北千葉道路整備によって想定される新市街地形成に際しては、地域住宅計画(HOPE計画)による高水準の居住環境の形成や良質な住宅供給を誘導する。

○地域での子育て支援

- ・ 地域で子育てしやすい環境をつくりだすため、坂田ヶ池総合公園や北羽鳥多目的広場、公民館、共同利用施設など地域内の主要な公共施設において、子どもの安全な遊び場の確保、段差の解消などの取組みを推進する。
- ・ 住宅ミスマッチを解消するため、空き家等を活用して、子育て世帯への賃貸住宅供給を促進する。
- ・ 必要に応じて、空き家等を活用して、子育て相談、子育て支援等に関する情報の提供を図る。

○高齢者の居住継続支援

- ・ より利便性の高い地区の住宅への転居を希望する高齢者の転居を支援する。
- ・ 従前居住地の住宅の管理、賃貸化を支援する。(NPO等による活動の支援)
- ・ 定住するためのリフォームやバリアフリー化を促進する。

3. 中郷・久住地域

1) 地域の現況

- ・ 中郷・久住地域は、本市のほぼ中央部に位置し、入組んだ谷津と里山を有した良好な自然環境を持っている丘陵地に集落が点在し、周辺を農地と山林が取り囲んでいる。
- ・ JR久住駅周辺では土地区画整理事業が完了している。また、野毛平工業団地が立地している。
- ・ 本地域の人口は、平成20年で4,976人であり、平成10年以降の10年間で4.3%減少し人口減少傾向にある。人口密度は1.5人/haとなっており、全市の中で最も低くなっている。
- ・ 年齢3階層別人口は、0歳～14歳が12.3%、65歳以上が26.1%で、全市に比べ少子・高齢化の傾向にある。
- ・ 世帯数は、平成20年1,664世帯で、平均世帯人員は2.99人/世帯で、全市(2.37人/世帯)をやや上回っている。

		中郷・久住地域	全市に対する地域のシェア	全 市
面積 (ha)		3,428.9	16.0%	21,384.0
人口(人)	平成20年	4,976	4.0%	124,642
	平成15年	5,058	4.3%	118,827
	平成10年	5,200	4.6%	114,161
増加率(%)	平成10年～20年	-4.3	—	9.2
人口密度(人/ha)	平成20年	1.5	—	5.8
	平成15年	1.5	—	5.6
	平成10年	1.5	—	5.3
平成20年 年齢3階層別 人口割合(%)	年少人口(0歳～14歳)	12.3	—	14.3
	生産年齢人口(15歳～64歳)	61.6	—	69.3
	老年人口(65歳以上)	26.1	—	16.4
世帯数(世帯)	平成20年	1,664	3.2%	52,508
	平成15年	1,567	3.3%	47,072
	平成10年	1,470	3.5%	42,365

資料:住民基本台帳(各年9月末現在) ※年齢3階層別人口は平成20年3月末現在

2) 住宅市街地整備の方向

①住宅市街地整備の課題

- ・地域の中心地は、JR久住駅前の市街化区域で土地区画整理事業が既に完了し、今後の土地利用促進による市街地形成が課題になっている。
- ・このような計画的都市基盤を有効に活用し、人口定着を促進し活力あるまちづくりを進めることが課題になっている。
- ・一方、地域は、その多くが航空機騒音地域に含まれており、適切な航空機騒音障害防止対策及び地域振興施策の推進が求められている。その地域振興施策の一環で、新たなレクリエーション施設の整備が見込まれている。
- ・適切な航空機騒音障害防止対策や各種地域振興施策の推進により、空港と共生し住みやすいまちづくりを推進することが課題になっている。

②住宅施策の展開

○新市街地での優良な住宅の供給支援

- ・JR久住駅前地区などの新市街地形成に際しては、地域住宅計画(HOPE計画)による高水準の居住環境の形成や良質な住宅供給を誘導する。

○地域での子育て支援

- ・地域で子育てしやすい環境をつくりだすため、久住近隣公園やスポーツ広場、公民館、共同利用施設など地域内の主要な公共施設において、子どもの安全な遊び場の確保、段差の解消などの取組みを推進する。
- ・住宅ミスマッチを解消するため、空き家等を活用して、子育て世帯への賃貸住宅供給を促進する。
- ・必要に応じて、空き家等を活用して、子育て相談、子育て支援等に関する情報の提供を図る。

○高齢者の居住継続支援

- ・より利便性の高い地区の住宅への転居を希望する高齢者の転居を支援する。
- ・従前居住地の住宅の管理、賃貸化を支援する。(NPO等による活動の支援)
- ・定住するためのリフォームやバリアフリー化を促進する。

4. 遠山地域

1) 地域の現況

- ・遠山地域には、地域面積のおよそ 1/4 を占める成田国際空港が位置しており、空港へのアクセス交通として、東関東自動車道、新空港自動車道の自動車専用道路及び J R・京成線が通っている。この成田国際空港の立地が大きな特徴で、人口面、産業面でその波及効果を受けている。
- ・地域は、成田・公津・ニュータウン地域に次ぐ人口を有し、人口増加傾向が続き、空港周辺には、物流施設やホテル、関連産業事業所が多数立地し、新規立地が続いている。さらに、さくらの山など空港を活かした観光資源が立地している。
- ・本地域の人口は、平成 20 年で 16,666 人であり、平成 10 年以降の 10 年間で 14.3%増加し、市内では成田・公津・ニュータウン地域に次ぎ、高い人口増加傾向にある。人口密度は 4.3 人/ha となっている。
- ・年齢 3 階層別人口は、0 歳～14 歳が 14.3%、65 歳以上が 13.3%で、全市では成田・公津・ニュータウン地域に次いで年少人口の割合が多く、老年人口の割合が少なくなっている。
- ・世帯数は、平成 20 年 8,123 世帯で、平均世帯人員は 2.05 人/世帯で、全市 (2.37 人/世帯) をやや下回っている。

		遠山地域	全市に対する地域のシェア	全 市
面積 (ha)		3,854.9	18.0%	21,384.0
人口 (人)	平成 20 年	16,666	13.4%	124,642
	平成 15 年	15,885	13.4%	118,827
	平成 10 年	14,582	12.8%	114,161
増加率 (%)	平成 10 年～20 年	14.3	—	9.2
人口密度 (人/ha)	平成 20 年	4.3	—	5.8
	平成 15 年	4.1	—	5.6
	平成 10 年	3.8	—	5.3
平成 20 年	年少人口 (0 歳～14 歳)	14.3	—	14.3
年齢 3 階層別人口割合 (%)	生産年齢人口 (15 歳～64 歳)	72.4	—	69.3
	老年人口 (65 歳以上)	13.3	—	16.4
世帯数 (世帯)	平成 20 年	8,123	15.5%	52,508
	平成 15 年	7,268	15.4%	47,072
	平成 10 年	6,413	15.1%	42,365

資料：住民基本台帳 (各年 9 月末現在) ※年齢 3 階層別人口は平成 20 年 3 月末現在

2) 住宅市街地整備の方向

①住宅市街地整備の課題

- ・ますます拡大している国際航空需要に対応した都市機能の集積が要請されており、こうした動向に対応して、高次都市機能と連携した良好な環境の居住地を形成することが課題になっている。
- ・地域内の国道 295 号、県道成田松尾線等の幹線道路の混雑緩和や集落内交通の安全性の確保など交通問題を解消することが環境上の課題になっている。
- ・成田国際空港と連携しながら、計画的な都市基盤を活用した、安全で住みやすいまちづくりを推進することや、地域の特徴である自然環境を活かした日本の表玄関に相応しい地域づくりを推進することが課題になっている。

②住宅施策の展開

○地域特性に応じた優良な住宅の供給支援

- ・既存市街地では、物流、生産活動と調和するよう居住環境の改善を支援する。
- ・三里塚地区での新市街地形成に際しては、地域住宅計画（HOPE計画）による高水準の居住環境の形成や良質な住宅供給を誘導する。

○地域での子育て支援

- ・地域で子育てしやすい環境をつくりだすため、三里塚コミュニティセンターや遠山公民館、三里塚記念公園、スポーツ広場などの主要な公共施設において、子どもの安全な遊び場の確保、段差の解消などの取組みを推進する。
- ・住宅ミスマッチを解消するため、空き家等を活用して、子育て世帯への賃貸住宅供給を促進する。
- ・必要に応じて、空き家等を活用して、子育て相談、子育て支援等に関する情報の提供を図る。

○高齢者の居住継続支援

- ・定住するためのリフォームやバリアフリー化を促進する。

5. 下総地域

1) 地域の現況

- ・下総地域は、ナウマン像化石出土地、滑河観音、小御門神社などの歴史的資源が豊富なことが特徴で、良好な自然環境の中に国道 356 号や主要県道などの幹線道路沿いに市街地が形成されている。
- ・地域には、圏央道（(仮称) 下総 I C）が整備予定されており、この整備により、地域と首都圏各地とのアクセス利便性が向上するほか、空港に隣接した I C として、物流などの産業機能の形成が期待されている。
- ・本地域の人口は、平成 20 年で 7,733 人であり、平成 10 年以降の 10 年間で 6.5%減少し、人口減少傾向にあります。人口密度は 2.4 人/ha となっている。
- ・年齢 3 階層別人口は、0 歳～14 歳が 10.4%、65 歳以上が 25.9%で、全市に比べ少子・高齢化の傾向にある。
- ・世帯数は、平成 20 年 2,722 世帯で、平均世帯人員は 2.84 人/世帯で、全市（2.37 人/世帯）をやや上回っている。

		下総地域	全市に対する地域のシェア	全市
面積 (ha)		3,200.0	15.0%	21,384.0
人口 (人)	平成20年	7,733	6.2%	124,642
	平成15年	8,033	6.8%	118,827
	平成10年	8,269	7.2%	114,161
増加率 (%)	平成10年～20年	-6.5	—	9.2
人口密度 (人/ha)	平成20年	2.4	—	5.8
	平成15年	2.5	—	5.6
	平成10年	2.6	—	5.3
平成20年 年齢 3 階層別 人口割合 (%)	年少人口 (0 歳～14歳)	10.4	—	14.3
	生産年齢人口 (15歳～64歳)	63.7	—	69.3
	老年人口 (65歳以上)	25.9	—	16.4
世帯数 (世帯)	平成20年	2,722	5.2%	52,508
	平成15年	2,650	5.6%	47,072
	平成10年	2,516	5.9%	42,365

資料：住民基本台帳（各年9月末現在） ※年齢3階層別人口は平成20年3月末現在

2) 住宅市街地整備の方向

①住宅市街地整備の課題

- ・地域は、JR滑河駅周辺や小御門地区に、地域の生活利便施設や公共公益施設がコンパクトに集まっており、比較的な良好な居住環境を形成しており、この地域の特性を活かして、まちの構造を大きく変えることなく、その利便性と住みやすさを底上げしていくことが課題になっている。

②住宅施策の展開

○まちの伝統や文化を尊重した居住環境や住宅の整備

- ・成田滑河線や成田下総線沿道に展開する市街地での街並み形成のための居住環境整備を支援する。
- ・産業機能の立地に関連する住宅地・住宅整備を支援する。
- ・住情報の提供等を通じて、地域の良好な自然環境を活かした二地域居住、田園居住の促進を支援する。
- ・定住を支援するため、住宅のバリアフリー化等のリフォームを支援する。

○地域での子育て支援

- ・地域で子育てしやすい環境をつくりだすため、下総運動公園など主要な公共施設において、子どもの安全な遊び場の確保、段差の解消などの取組みを推進する。
- ・住宅ミスマッチを解消するため、空き家等を活用して、子育て世帯への賃貸住宅供給を促進する。
- ・必要に応じて、空き家等を活用して、子育て相談、子育て支援等に関する情報の提供を図る。

○高齢者の居住継続支援

- ・定住するためのリフォームやバリアフリー化を促進する。

6. 大栄地域

1) 地域の現況

- ・大栄地域は、大須賀川周辺に形成されている入組んだ谷津と里山、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が特徴で、国道 51 号沿道に市街地が形成されている。
- ・圏央道（(仮称)成田小見川鹿島港線 I C）が整備予定で、この整備により、地域と首都圏各地とのアクセス利便性が向上するほか、空港に隣接した I C として、物流などの産業機能の形成が期待されている。また、遠山地域などの他の空港隣接地にみられるような空港関連の産業施設などの立地が期待されている。
- ・本地域の人口は、平成 20 年で 12,138 人であり、平成 10 年以降の 10 年間で 5.1%減少し、人口減少傾向にあります。人口密度は 2.4 人/ha となっている。
- ・年齢 3 階層別人口は、0 歳～14 歳が 12.3%、65 歳以上が 23.3%で、全市に比べ少子高齢化の傾向にある。
- ・世帯数は、平成 20 年 4,107 世帯で、平均世帯人員は 2.96 人/世帯で、全市（2.37 人/世帯）をやや上回っている。

		大栄地域	全市に対する地域のシェア	全 市
面積(ha)		5,057.0	23.6%	21,384.0
人口(人)	平成20年	12,138	9.7%	124,642
	平成15年	12,687	10.7%	118,827
	平成10年	12,792	11.2%	114,161
増加率(%)	平成10年～20年	-5.1	—	9.2
人口密度(人/ha)	平成20年	2.4	—	5.8
	平成15年	2.5	—	5.6
	平成10年	2.5	—	5.3
平成20年 年齢 3 階層別 人口割合(%)	年少人口(0歳～14歳)	12.3	—	14.3
	生産年齢人口(15歳～64歳)	64.4	—	69.3
	老年人口(65歳以上)	23.3	—	16.4
世帯数(世帯)	平成20年	4,107	7.8%	52,508
	平成15年	3,988	8.5%	47,072
	平成10年	3,722	8.8%	42,365

資料:住民基本台帳(各年9月末現在) ※年齢3階層別人口は平成20年3月末現在

2) 住宅市街地整備の方向

①住宅市街地整備の課題

- ・本地域は、国道 51 号や新たに整備される、圏央道 I C を活用した産業誘致を図りながら幹線道路沿いの市街地環境の維持・向上や点在する農家集落の暮らしを支えるための居住環境を維持・向上することが課題になっている。
- ・鉄道駅が立地していない特性を配慮し、日常の暮らしを支えるためのバスなどの公共交通機関の拡充が課題になっている。

②住宅施策の展開

○地域の特性を活かした居住環境や住宅の整備

- ・国道 51 号沿道の市街地環境を整備し、リバティヒル等の計画住宅地での定住促進を支援する。
- ・産業機能の立地に関連する住宅地・住宅整備を支援する。
- ・住情報の提供等を通じて、地域の良好な自然環境を活かした二地域居住、田園居住の促進を支援する。
- ・農家集落等では、定住を支援するため、住宅のバリアフリー化等のリフォームを支援する。

○地域での子育て支援

- ・地域で子育てしやすい環境をつくりだすため、グリーンウォーターパーク、ふれあいの丘公園、大栄運動場や大栄支所、大栄公民館など地域内の主要な公共施設において、子どもの安全な遊び場の確保、段差の解消などの取組みを推進する。
- ・住宅ミスマッチを解消するため、空き家等を活用して、子育て世帯への賃貸住宅供給を促進する。
- ・必要に応じて、空き家等を活用して、子育て相談、子育て支援等に関する情報の提供を図る。

○高齢者の居住継続支援

- ・定住するためのリフォームやバリアフリー化を促進する。

