

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。

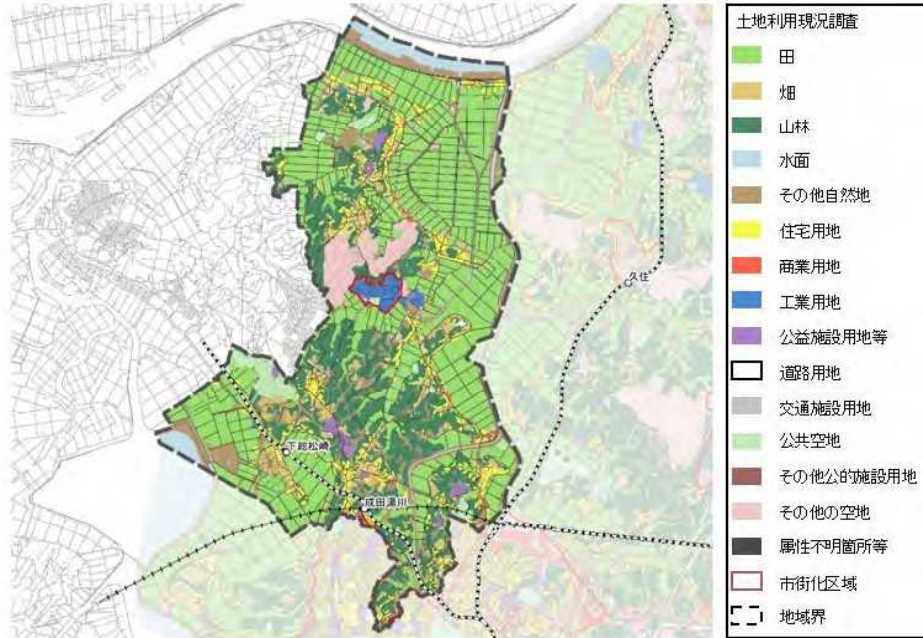
■表：八生・豊住地域の人口の現況

		八生・豊住地域	全市に対する 地域の割合	全 市
面積 (ha)		3,001.8	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

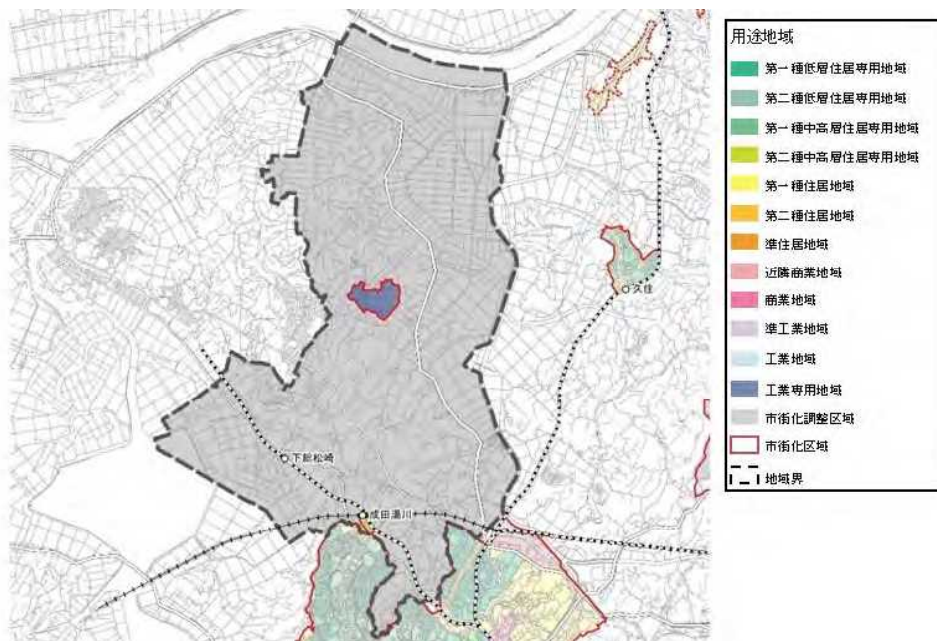
地域のほとんどが市街化調整区域であるため、水田や山林が大部分を占めていますが、国道408号、県道成田安食線等の沿道や市街化区域に隣接している成田湯川駅周辺等では住宅用地が多くなっています。また、中央部の市街化区域は工業用地となっています。



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。

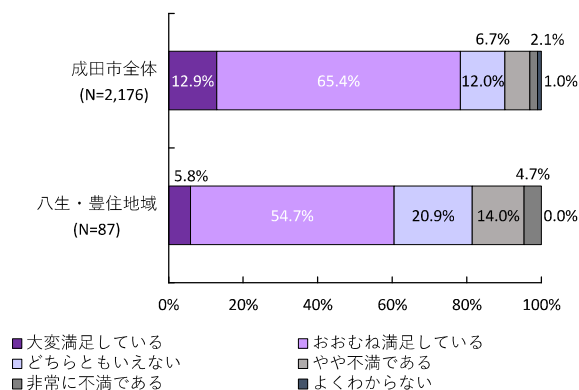


2 地域の意向

(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



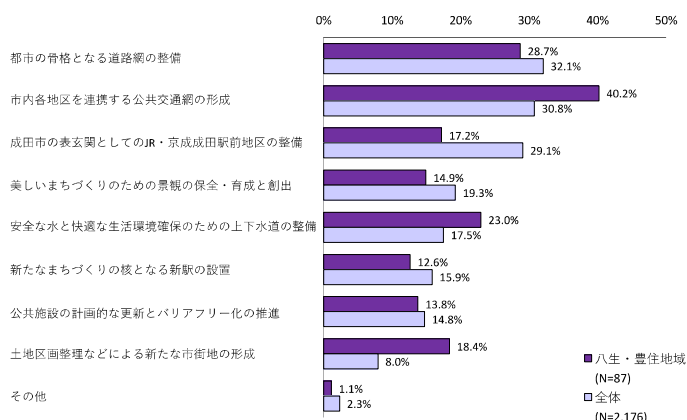
出典：成田市市民意識調査（平成 31 年）

(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

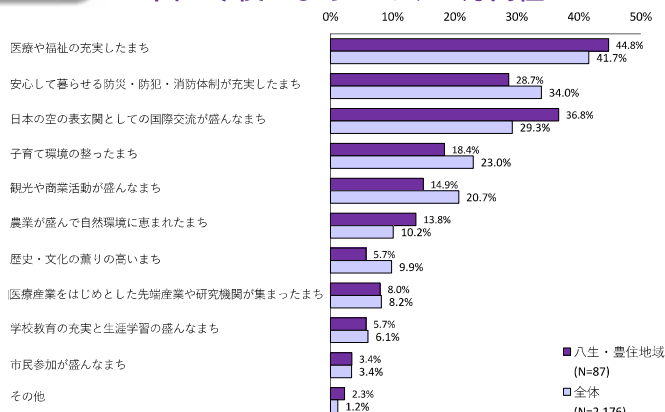


出典：成田市市民意識調査（平成 31 年）

(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。

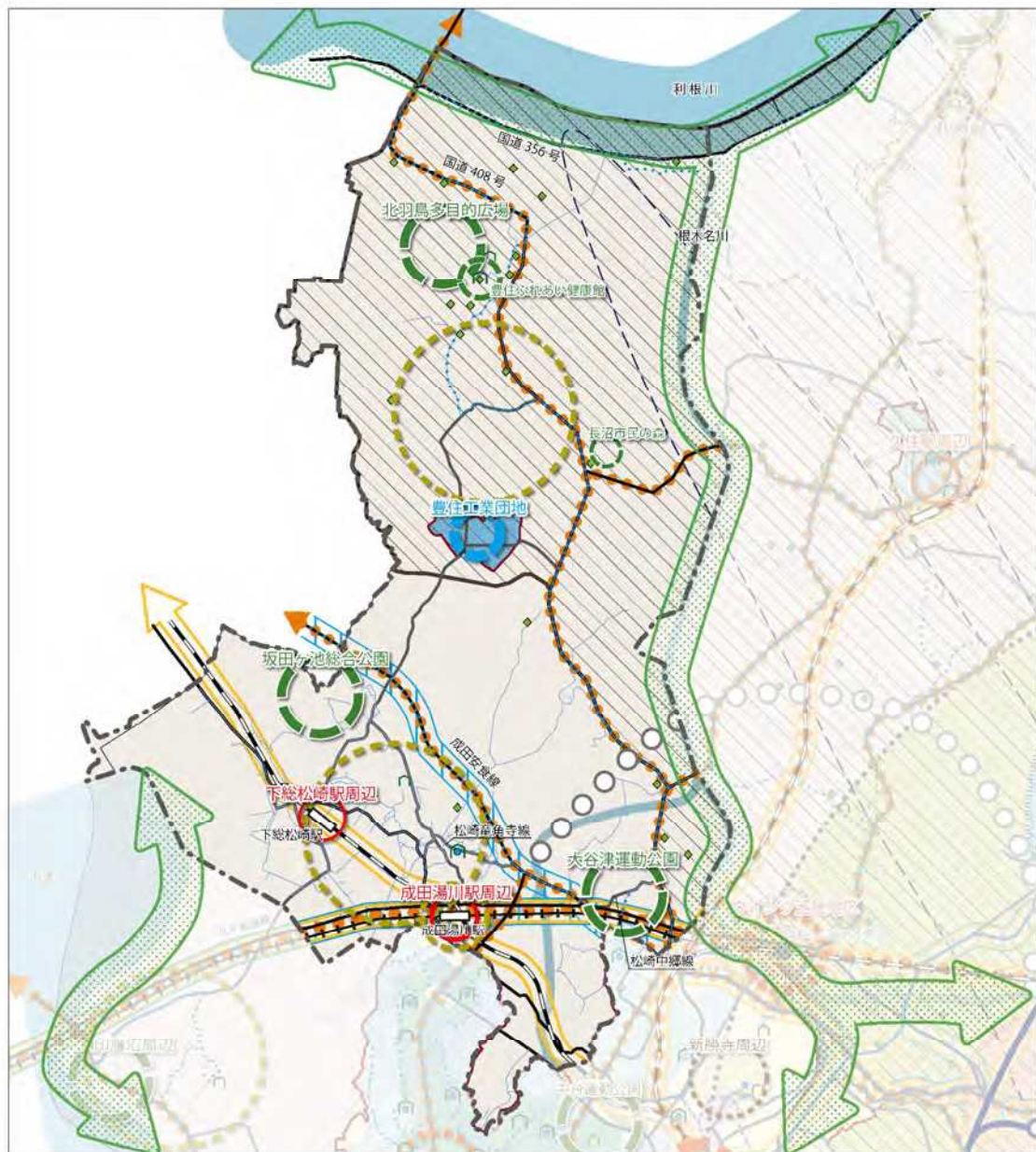
また、印旛沼や根木名川周辺では、浸水などの災害危険性を有していることから、被害を未然に防止・軽減するための取組みを推進します。

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	計画的な市街地を形成するエリア	— 幹線道路	◆ 公民館、集会施設等
⊗ 工業・物流・流通拠点	工業地 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	広域連携軸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）	
⇄ 地域間交流軸	航空機騒音障害防止地区	— 路線バス・コミュニティバス	
⇄ 水と緑の軸	— 地域界	— 通学路	
	— 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。

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・充実に努めます。
- ・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、市道松崎塙下湯川線、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。