

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。

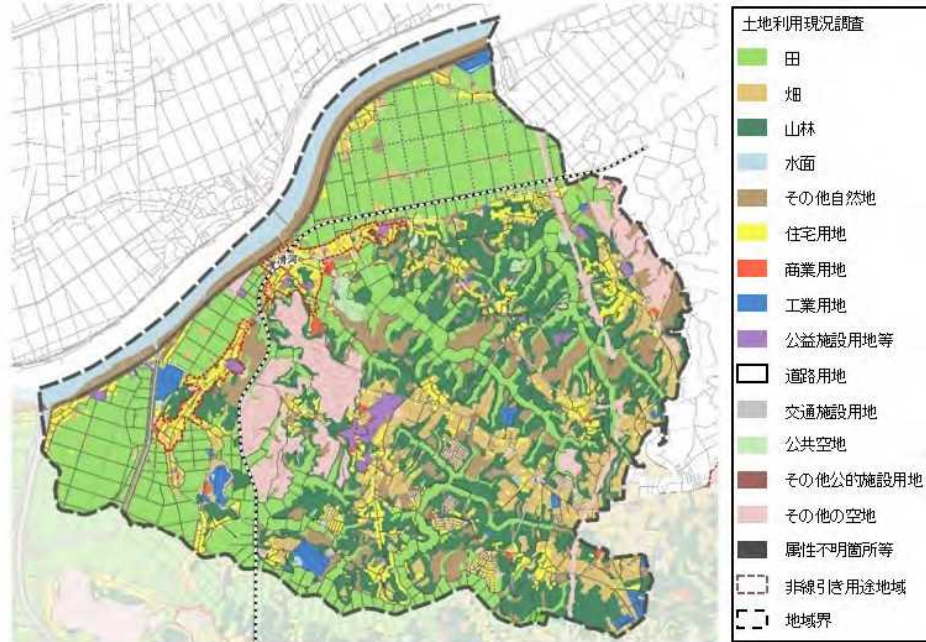
■表：下総地域の人口の現況

		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

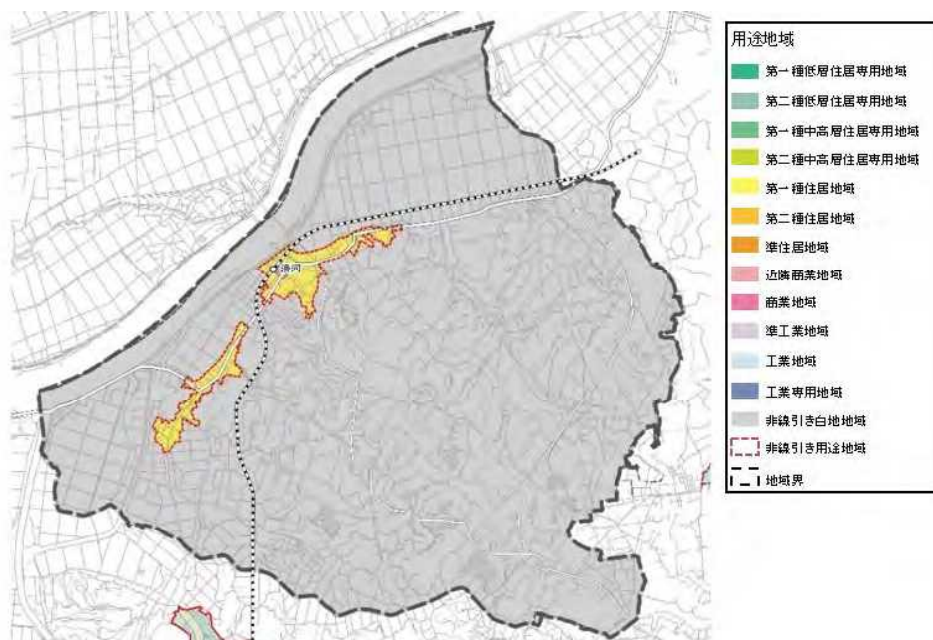
本地域西部には利根川が流れており、利根川周辺ではまとまった水田が形成されています。JR 成田線の南では水田、山林、畑地が広がり、住宅用地も点在しています。また、滑河駅周辺の非線引き用途地域は、主に住宅用地として利用されています。



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。

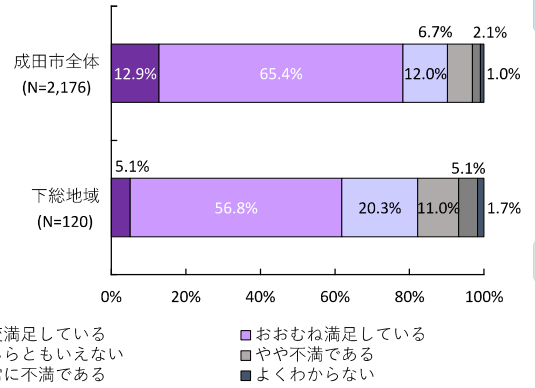


2 地域の意向

(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



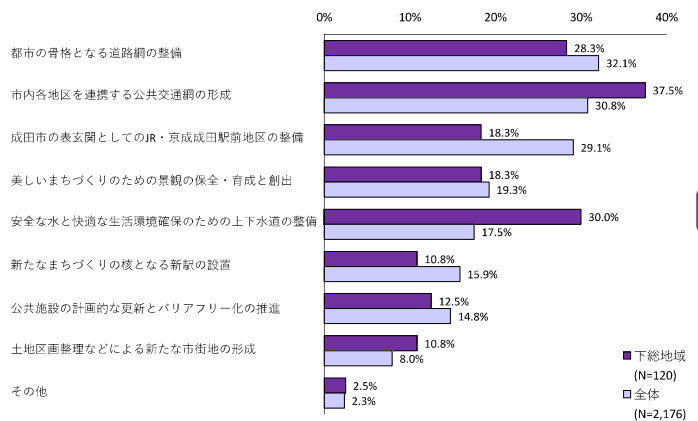
出典：成田市市民意識調査（平成31年）

(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

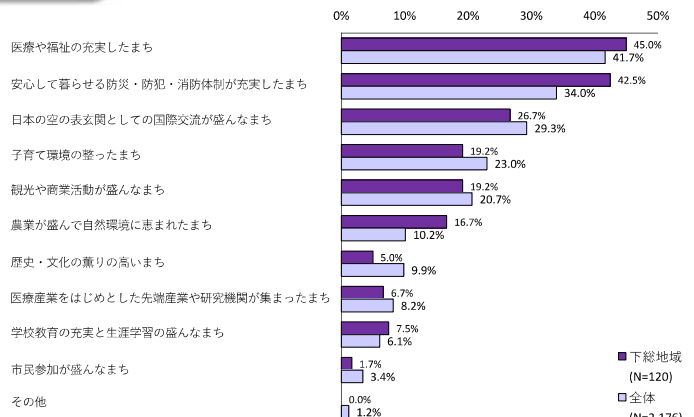


出典：成田市市民意識調査（平成31年）

(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 一般住宅地 複合市街地
	工業・物流・流通拠点		空港と一体となった地域 づくりを進めるエリア
	レクリエーション拠点		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
	歴史観光拠点		自然環境と生活環境が調和 するエリア
	広域連携軸		航空機騒音障害防止地区
	地域間交流軸		地域界
	水と緑の軸		非線引き用途地域
			幹線道路
			主要道路
			鉄道 (JR)
			路線バス・コミュニティバス
			通学路
			支所
			公民館、集会施設等
			義務教育学校
			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. 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、千葉県の「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・充実を図ります。
- ・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・充実を図ります。
- ・圏央道下総 IC の開設により交通量の増加が見込まれる県道成田下総線等では、自動車交通量に応じた車線の確保及び歩車分離による安全な歩行空間の確保等の機能強化を促進します。

3 水と緑の軸

- ・利根川や根木名川の周辺では、水辺や水田、里山等の自然環境を生かした良好な景観形成を図るとともに、サイクリングコースや遊歩道などの水と緑をつなぐ動線の整備に努めます。
- ・利根川の治水対策を図り、洪水浸水想定区域や土砂災害危険箇所指定されている区域では、防災体制の強化を図ります。

(3) 地域の特色あるエリアに関する方針

1 計画的な市街地を形成するエリア

ア. 一般住宅地

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

イ. 複合市街地

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

② 空港と一体となった地域づくりを進めるエリア

- ・空港の機能拡充と併せて航空機騒音地域においては、住宅防音工事などの航空機騒音障害防止対策を適切に実施し、生活環境の保全に努めます。
- ・空港と地域の共生を図るため、共同利用施設、防音集会所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。