

# 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、インターチェンジ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。

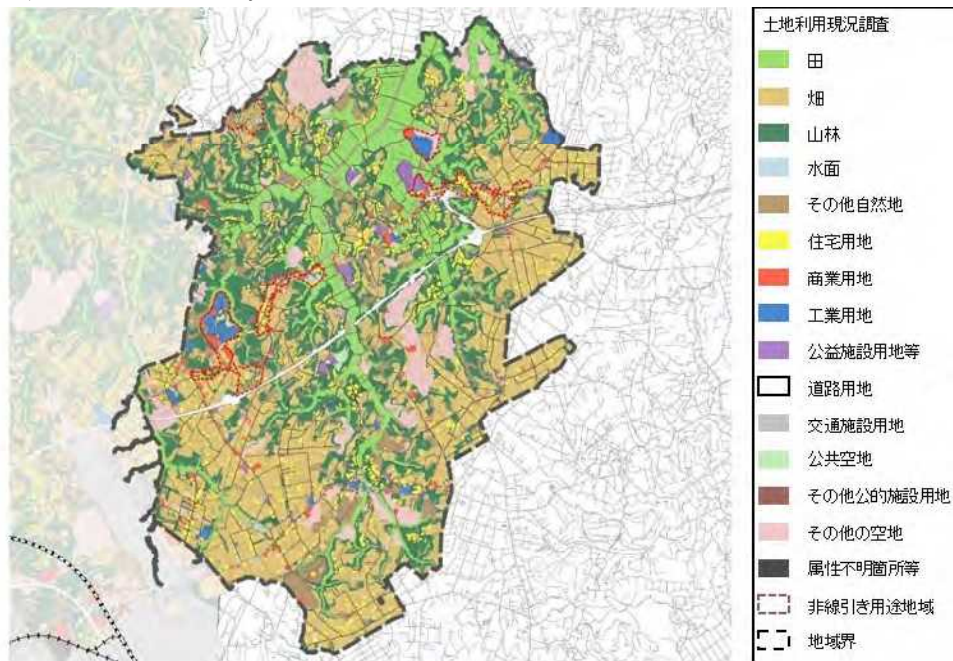
■表：大栄地域の人口の現況

		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(2021)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

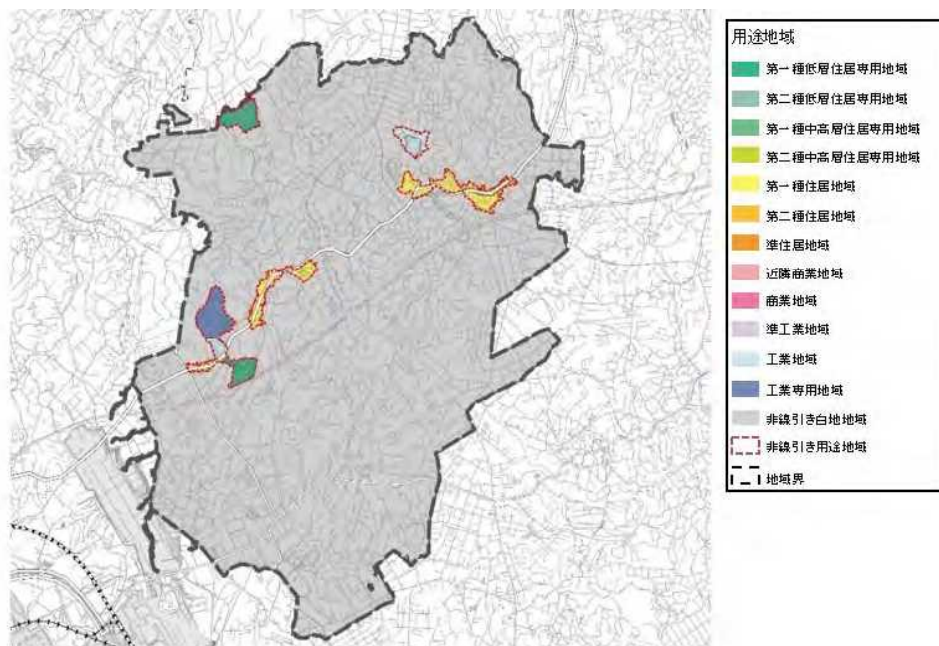
本地域では、南部に畑地、大須賀川周辺に水田がまとまって形成されており、国道51号沿道や市内各所に住宅用地が分散しています。また、非線引き用途地域では住宅用地や工業用地として利用されています。



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。

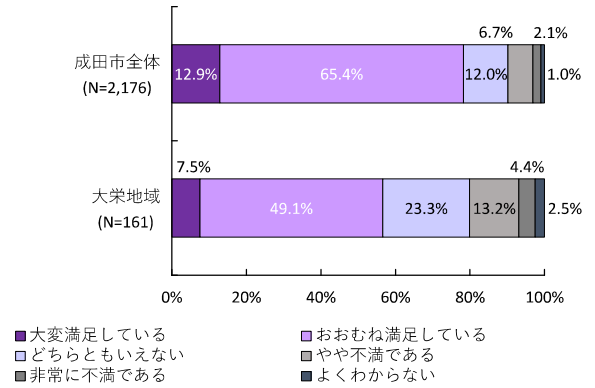


# 2 地域の意向

## (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



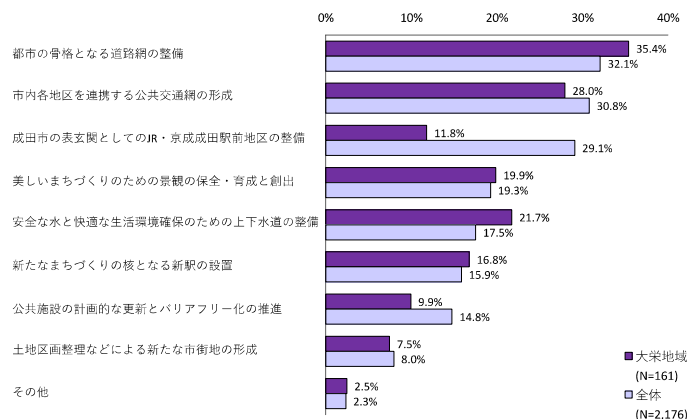
出典：成田市市民意識調査（平成31年）

## (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

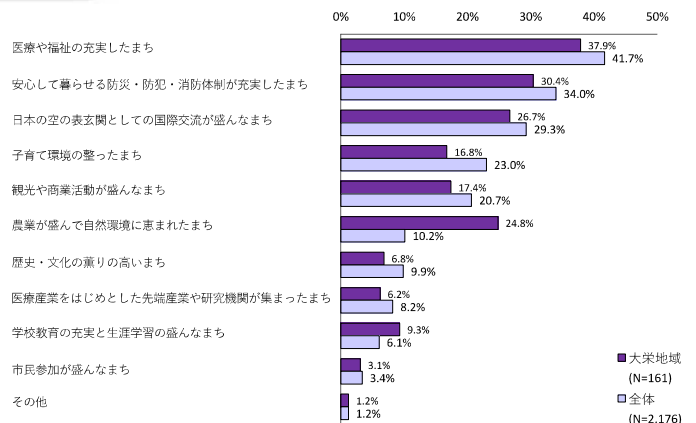


出典：成田市市民意識調査（平成31年）

## (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）

# 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インターチェンジ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。

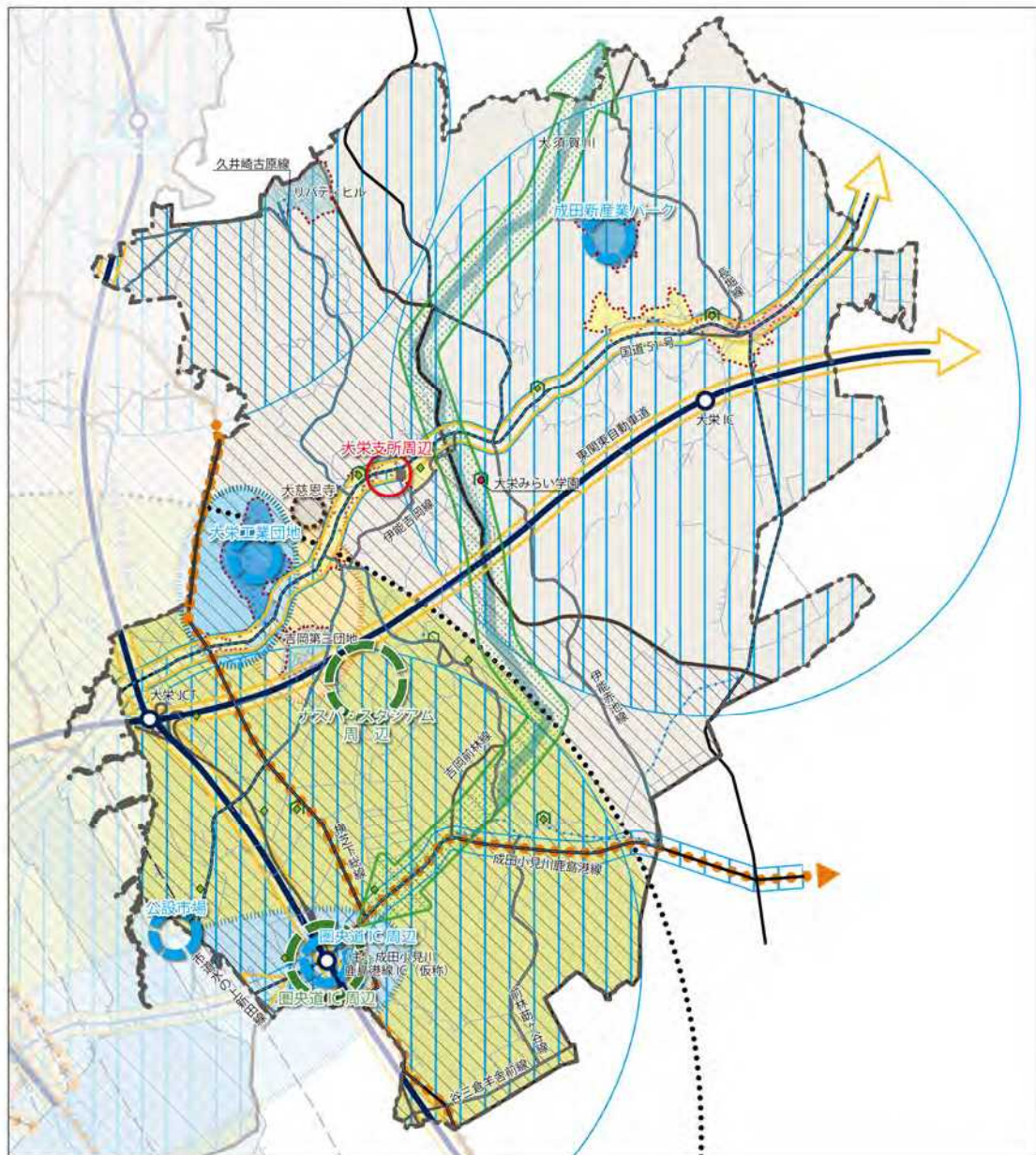
また、適切な騒音対策の実施や、谷津や里山、台地上のまとまった農地等の良好な自然環境と調和を図ることで、適切な生活環境の維持・形成を図ります。

## (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 複合市街地 一般住宅地 工業地	航空機騒音障害防止地区
⊙ 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 (成田国際空港周辺土地利用ビジョンで示すゾーン)	地域界
⊙ レクリエーション拠点	住環境・交流形成ゾーン	非線引き用途地域
⊙ 歴史観光拠点	物流・空港関連産業育成ゾーン	幹線道路
⇨ 広域連携軸	自然環境保全・景観形成ゾーン	主要道路
⇨ 地域間交流軸	成田国際空港周辺土地利用ビジョンの対象地域	路線バス・コミュニティバス
⇨ 水と緑の軸	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	通学路
	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・充実に努めます。
- ・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。
- ・インターチェンジ周辺では、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。
- ・インターチェンジ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。