

成田市立地適正化計画  
(見直し素案)

令和4(2022)年12月

成 田 市



## 【 目 次 】

<b>第1章</b>	<b>はじめに</b> .....	1
1.	背景と目的.....	2
2.	立地適正化計画とは.....	4
3.	SDGs（持続可能な開発目標）との関係.....	5
4.	計画の位置づけ.....	6
5.	計画策定及び見直しの流れ.....	7
6.	中間見直しの視点.....	8
7.	計画期間と計画の見直し.....	9
8.	計画の対象区域.....	10
<b>第2章</b>	<b>現況特性と課題の分析</b> .....	11
1.	本市のまちづくりの動向.....	12
2.	人口構造の変化.....	15
3.	公共交通網の利便性、持続可能性.....	22
4.	生活サービス施設の利便性、持続可能性.....	24
5.	高齢者の生活利便性.....	26
6.	災害リスクに対する安全性.....	27
7.	都市基盤整備の状況.....	28
8.	活用可能な公的不動産等の状況.....	30
9.	財政の健全性.....	31
<b>第3章</b>	<b>立地適正化計画で目指す将来の姿</b> .....	35
1.	都市づくりの方針.....	37
2.	将来都市構造.....	40
<b>第4章</b>	<b>都市機能誘導区域と誘導施設</b> .....	47
1.	都市機能誘導区域設定の基本的な考え方.....	48
2.	都市機能誘導区域及び誘導施設の設定.....	50
<b>第5章</b>	<b>居住誘導区域</b> .....	73
1.	居住誘導区域設定の基本的な考え方.....	74
2.	居住誘導区域の設定.....	76
3.	居住誘導区域外のエリアの考え方.....	91

<b>第6章 防災指針</b> .....	93
1. 防災指針とは.....	94
2. 災害ハザード情報の整理.....	95
3. 災害リスクの高い地区の抽出 .....	98
4. 地域ごとの防災上の課題の整理 .....	109
5. 防災まちづくりの取組方針の検討.....	111
6. 具体的な取組及びスケジュールの検討 .....	113
<b>第7章 都市づくりの方針の実現に向けて</b> .....	118
1. 都市づくりの方針の実現に向けた誘導施策 .....	119
2. 届出制度 .....	124
<b>第8章 目標指標の設定と進行管理</b> .....	126
1. 目標指標の設定 .....	127
2. 進行管理の考え方 .....	130

# 第1章 はじめに

# 1. 背景と目的

近年、我が国では急激な人口減少と少子高齢化が進展しており、人口増加や経済の拡大を前提としたこれまでの都市づくりの在り方を見直す転換期を迎えています。

多くの地方都市では、これまで人口増加を前提とした市街地整備や郊外型の開発が進んだことで市街地を拡大させてきましたが、今後の急速な人口減少により市街地の低密度化が進行してしまうと、一定の人口密度によって維持されてきた医療・福祉・商業等の生活サービスの提供が困難となることが想定されます。加えて、高度成長期に一齐に整備が進められた公共施設は老朽化が進行していることから、今後は施設の維持管理費の増加が予想されます。こうした状況下において、将来にわたり安心して快適な生活環境を実現し、財政面等においても持続可能な都市経営を可能とするためには、今まで以上に効率的かつ効果的な都市づくりを行う必要があります。

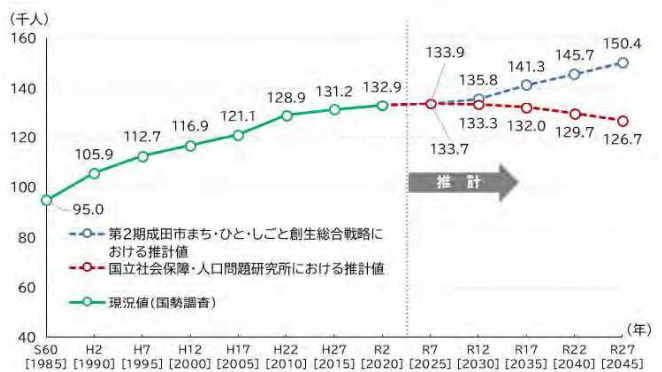
このようなことから、平成26(2014)年に都市再生特別措置法が改正され、医療・福祉・商業等の生活サービスを提供する都市機能、居住機能を誘導するとともに、公共交通網の形成等によって「コンパクト+ネットワーク」の都市づくりを目指す立地適正化計画制度が創設されました。

都市計画運用指針において立地適正化計画を検討する際には、国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来人口推計を採用すべきとされております。それによると、本市の人口は令和7(2025)年の約13万4千人がピークとなっていますが、「第2期成田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の将来人口推計では、令和27(2045)年の約15万人をピークとしており、成田空港の更なる機能強化や国際医療福祉大学の開学、同附属病院の開院に伴う学術・医療集積拠点の形成により、人口増加が見込まれています。

また、年齢区分別の人口動態を見ると、本市においても全国的な傾向と同様に少子高齢化が進展していることから、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ます。

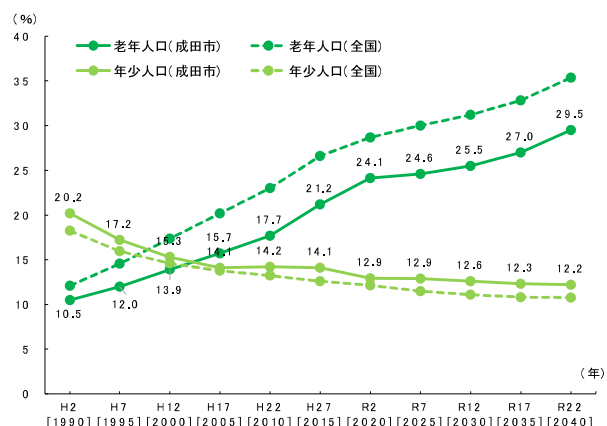
以上のことから、成田市総合計画「N A R I T A みらいプラン」で位置づけられている「都市機能の効率化や充実を目的とした集約的なまちづくり」、「各地域で不足する公共施設などを、公共交通ネットワークの充実及び活用により、互いの地域が補完し合う相互補完型のまちづくり」の考えのもと、成田市立地適正化計画を策定し、持続可能なまちづくりの実現を目指します。

【本市の人口動向と将来推計】



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（平成30年3月）  
第2期成田市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和4年3月）

【全国及び本市の高齢化率と年少人口割合】



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（平成30年3月）

# 成田市のまちづくりの現状と未来のイメージ

## 現状

計画的な市街地整備により、必要な都市機能を充足しながら、ゆとりある人口密度を維持したコンパクトで住みやすい市街地環境を形成してきました。



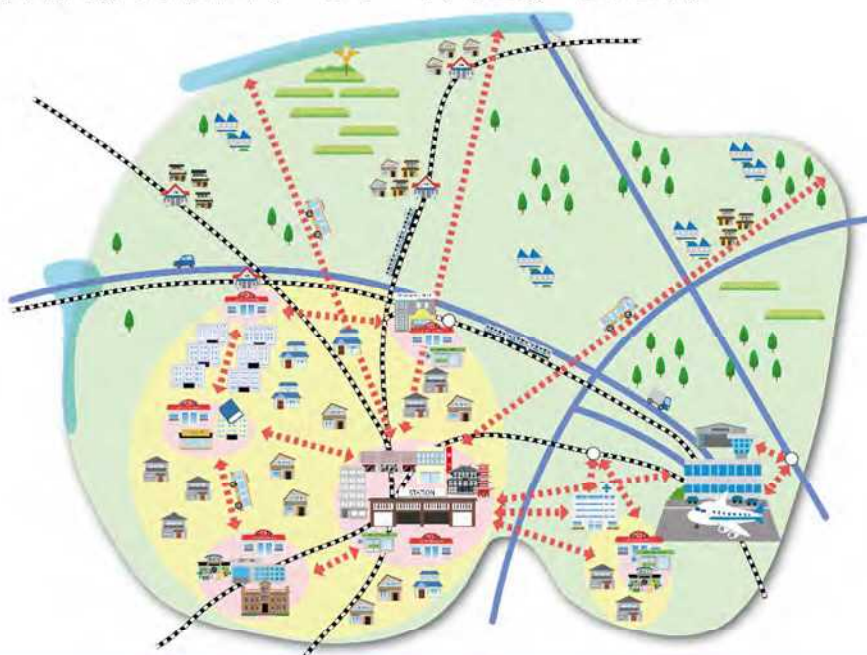
## 今後

国際医療福祉大学の開学や成田空港の更なる機能強化により、若年層を中心とした新たな人口の受け皿の確保が必要となり、開発需要を適切に受け止めるなど、引き続き、新たな市街地の整備が求められます。



## 未来のなりたのイメージ

既存の良好な市街地環境を維持し、必要な都市機能の充足を図るとともに、利便性の高い公共交通網を形成するなど、都市の成熟化に伴い、将来的な人口減少に備えた機能的かつ効率的で誰もが住みやすいまちづくりが重要となります。



## 2. 立地適正化計画とは

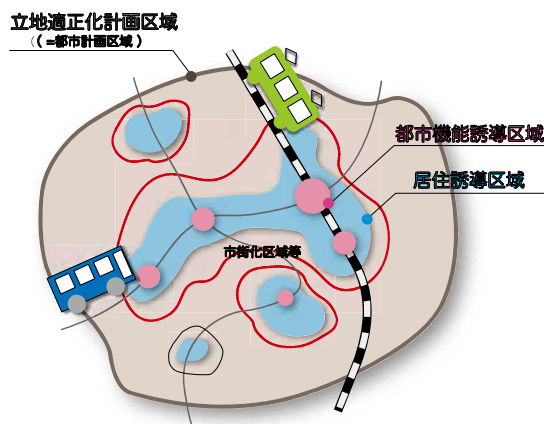
立地適正化計画とは、平成26（2014）年の都市再生特別措置法の改正によって創設された制度であり、人口減少、超高齢化が進む社会情勢の中でも、将来にわたり持続可能なまちづくりを実現するため、都市全体における都市機能や居住機能の誘導、公共交通の充実を目指し、防災指針を位置づける包括的なマスタープランです。

これまでの土地利用規制で都市をコントロールするだけでなく、住民・企業の活動等の活性化を目指し、量ではなく質の向上を図るために都市のマネジメントを行うなど、新たな視点をもって取り組んでいくことが重要となります。

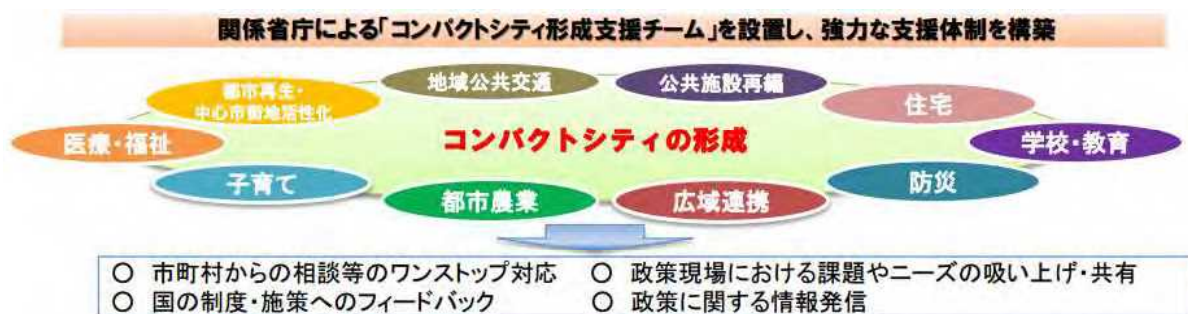
また、立地適正化計画の策定にあたっては、公共交通、医療・福祉・子育て、公共施設、住宅、学校・教育、防災等の市民生活に関わる様々な分野の関係施策との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討する必要があります。

我が国においては、コンパクトシティ形成に向けた取組みが一層円滑に進められるよう、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成26（2014）年12月27日閣議決定）を受けて、関係省庁（国土交通省、内閣官房、復興庁、総務省、財務省、金融庁、文部科学省、厚生労働省、農林水産省、経済産業省）による「コンパクトシティ形成支援チーム」が設置されています。本市においても計画策定段階より各分野の所管課と施策の連携を図りながら、コンパクトシティ形成を進めていく必要があります。

【立地適正化計画のイメージ】



【関係省庁による「コンパクトシティ形成支援チーム」】



出典：国土交通省

成田市立地適正化計画では主に以下の（1）～（8）の事項を定めます。

### （1）立地適正化計画の区域

立地適正化計画区域は、都市計画区域全体となります。

### （2）立地の適正化に関する基本的な方針

計画により実現を目指すべき将来の都市像を示します。



### (3) 居住誘導区域

一定エリアにおいて人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域です。居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定します。



### (4) 都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導、集約し、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

誘導施設を必ず定める必要があり、誘導施設がない場合には都市機能誘導区域を定めることはできません。



### (5) 誘導施設

都市機能誘導区域ごとに地域の人口特性等に応じて必要な機能を検討し、立地を誘導すべき都市機能増進施設<sup>※1</sup>を定めます。

機能	施設例
行政機能	本庁舎、支所、福祉事務所など各地域事務所
社会福祉機能	地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	子育て支援センター、保育所、こども園 等
商業機能	スーパーマーケット、コンビニエンスストア 等
医療機能	病院、診療所 等
金融機能	銀行、信用金庫、郵便局、ATM 等
教育・文化機能	文化ホール、図書館、生涯学習施設、小中学校、高校、大学 等

### (6) 誘導施策

都市機能や居住機能の誘導を図るために必要な施策を位置づけます。

### (7) 防災指針

都市の防災に関する機能の確保に関する指針を位置づけます。

### (8) 目標指標

都市機能誘導・居住誘導を実現するための施策の展開による、都市づくりの方針の達成状況を分析・評価するために設定します。

## 3. SDGs（持続可能な開発目標）との関係

SDGs（持続可能な開発目標）とは、平成27（2015）年の国際サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて掲げられた国際目標です。本市においてもSDGsの理念を各種計画や施策に取り入れ、持続可能なまちづくりの実現を目指しています。

本計画は、都市全体における都市機能や居住機能の誘導、公共交通の充実を目指し、防災指針を位置づける包括的なマスタープランであることから、SDGsの目指す17の目標のうち、「産業と技術革新の基盤をつくろう」、「住み続けられるまちづくりを」、「気候変動に具体的な対策を」の目標達成を推進します。

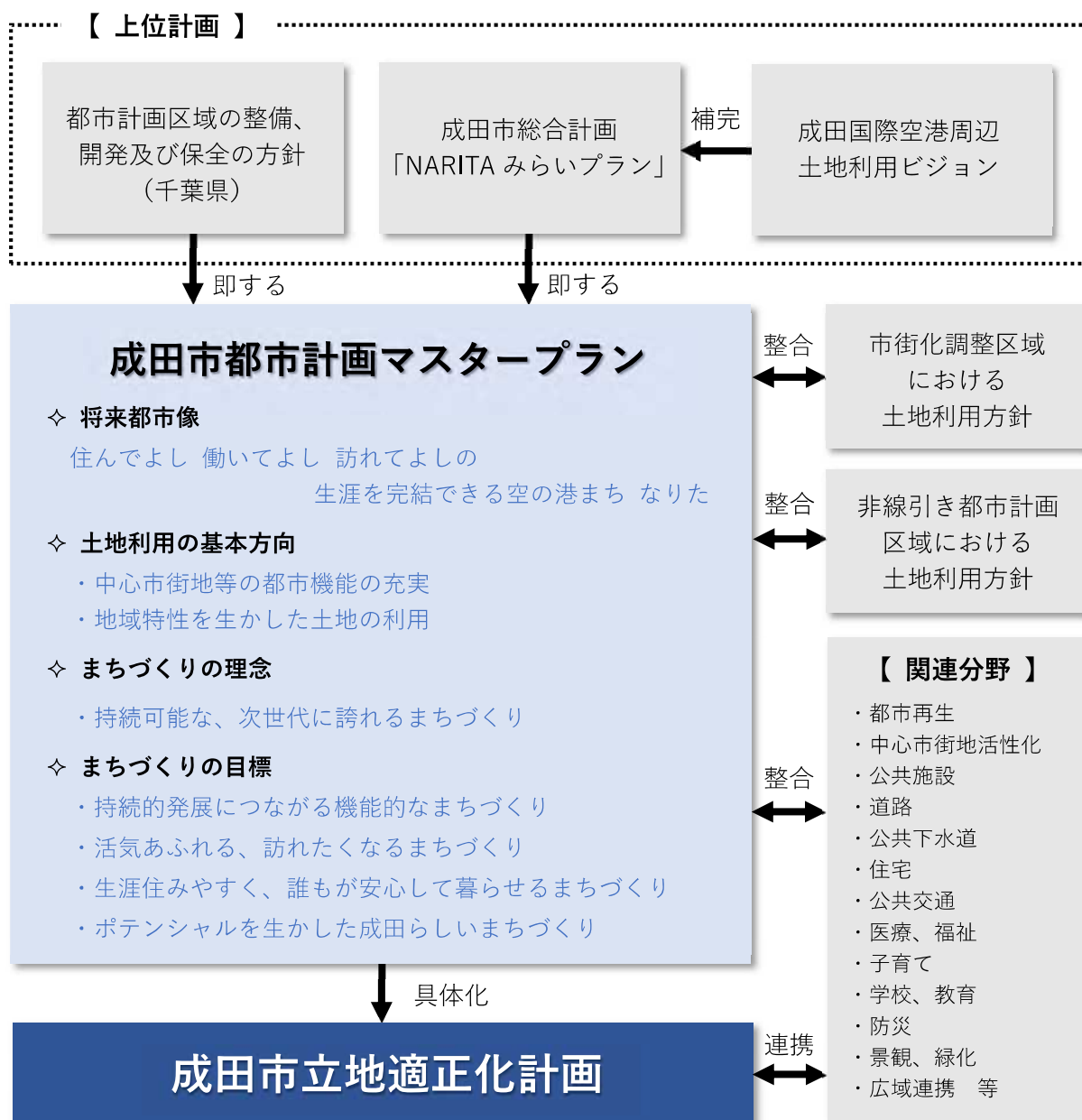


※1：都市再生特別措置法（第81条）では、「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの」と定義されている。

## 4. 計画の位置づけ

本計画は「成田市都市計画マスタープラン」で位置づ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として策定します。

そのため、上位計画となる「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（千葉県）」、「成田市総合計画「NARITA みらいプラン」」、「成田国際空港周辺土地利用ビジョン」に即するとともに、都市機能や居住機能の誘導にあたって連携を図る必要のある関連計画と整合を図り、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」の実現を目指します。

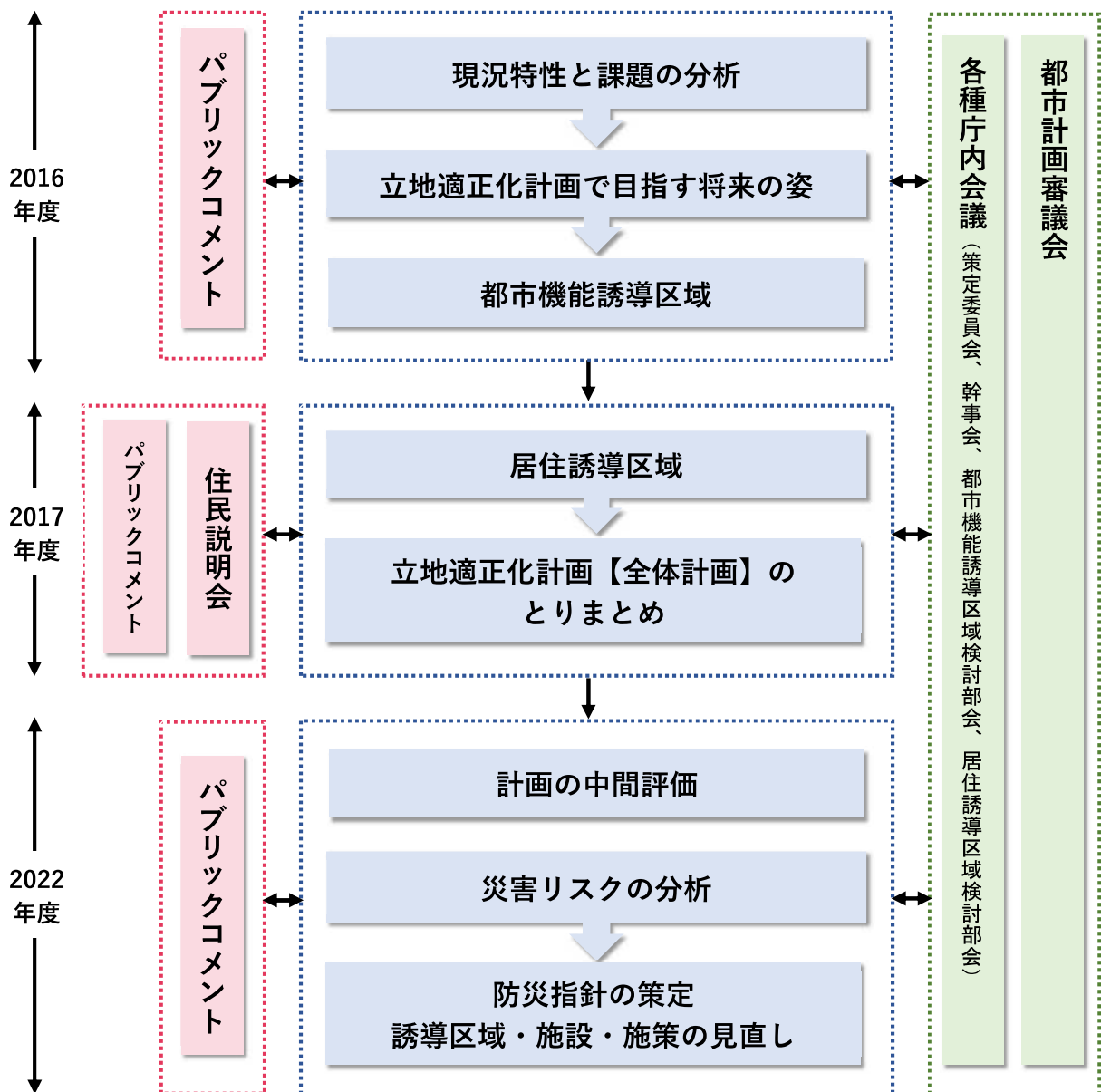


# 5. 計画策定及び見直しの流れ

成田市立地適正化計画の策定にあたっては、平成 28（2016）年度に現況特性と課題分析結果や立地適正化計画で目指す将来の姿に基づき、都市の骨格となる都市機能誘導区域を定め、平成 29（2017）年度に居住誘導区域を設定し、計画全体のとりまとめを行いました。

その後、令和 4（2022）年度に防災指針を策定するとともに、中間評価を行い、誘導区域、誘導施設や誘導施策について見直しを行いました。

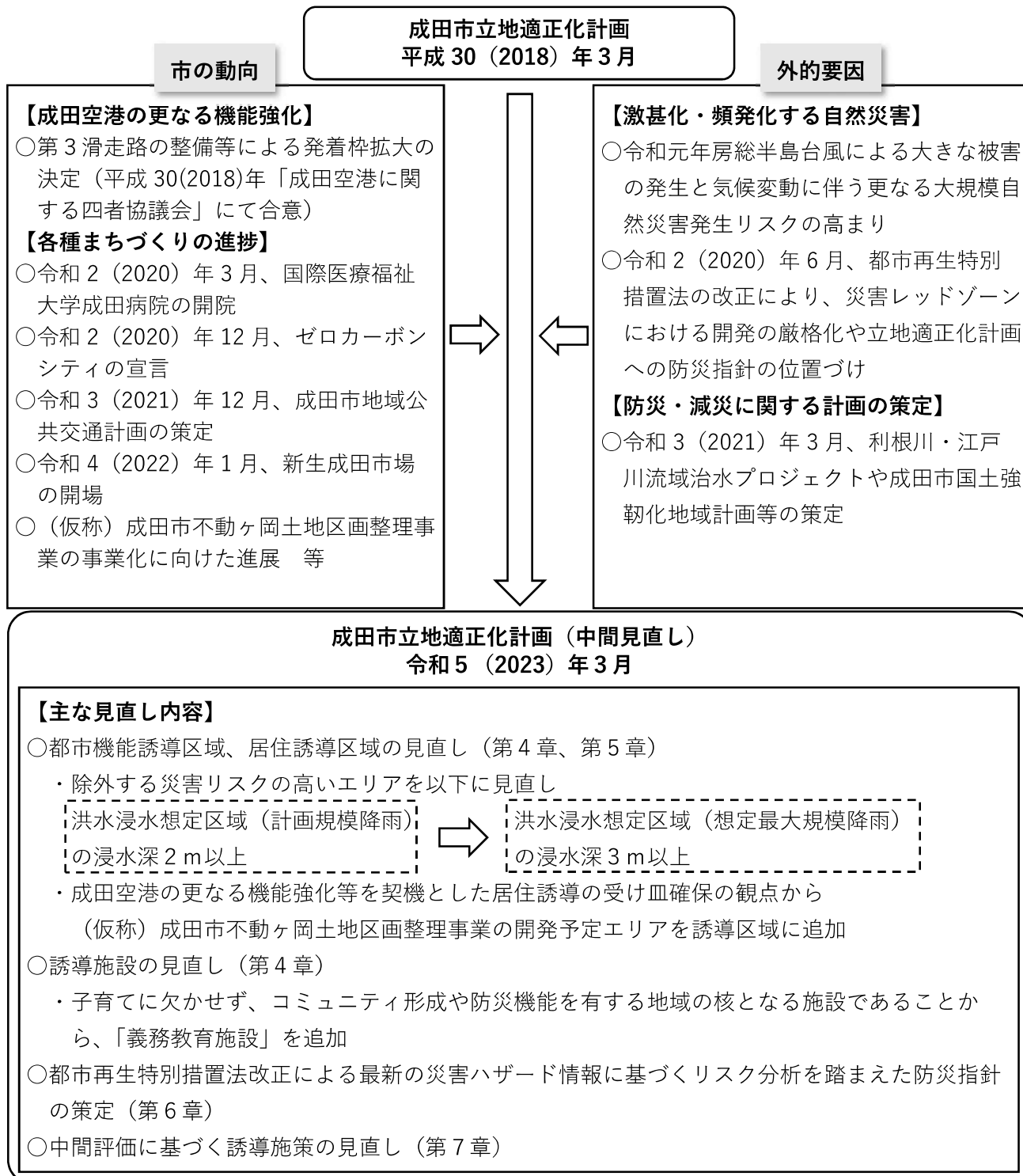
- ・平成28（2016）年度：都市機能誘導区域の設定・公表
- ・平成29（2017）年度：居住誘導区域の設定と計画全体のとりまとめ・公表
- ・令和 4（2022）年度：防災指針の策定、誘導区域・施設・施策の見直し



## 6. 中間見直しの視点

「成田市立地適正化計画」の全体版は平成30（2018）年3月の策定から5年が経過し、計画目標の達成状況の把握や必要に応じた計画の見直しを行う時期となったことに加え、頻発・激甚化する災害に対して、令和2（2020）年には都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画の新たな記載事項として「防災指針」が位置づけられることとなりました。

そこで、「成田市立地適正化計画」に新たに防災指針を定めるとともに、計画の中間評価、災害リスク分析や各種まちづくりの進捗状況等を踏まえて、都市機能誘導区域、居住誘導区域、誘導施設や誘導施策の見直しを行うこととします。

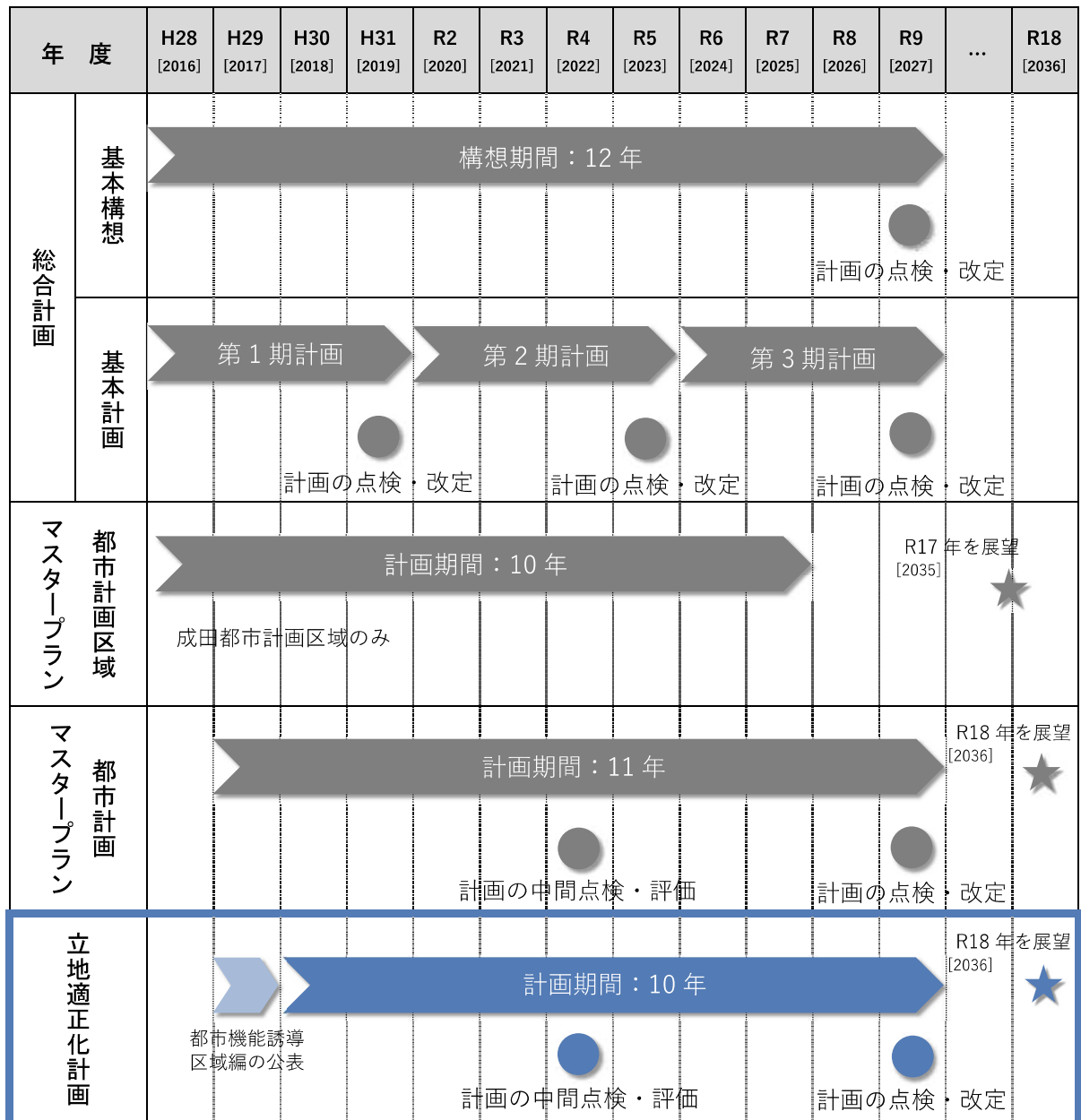


# 7. 計画期間と計画の見直し

本計画は「成田市都市計画マスタープラン」と整合を図り、令和18(2036)年の都市像を展望し、平成30(2018)年から令和9(2027)年までの10年間を計画期間とします。

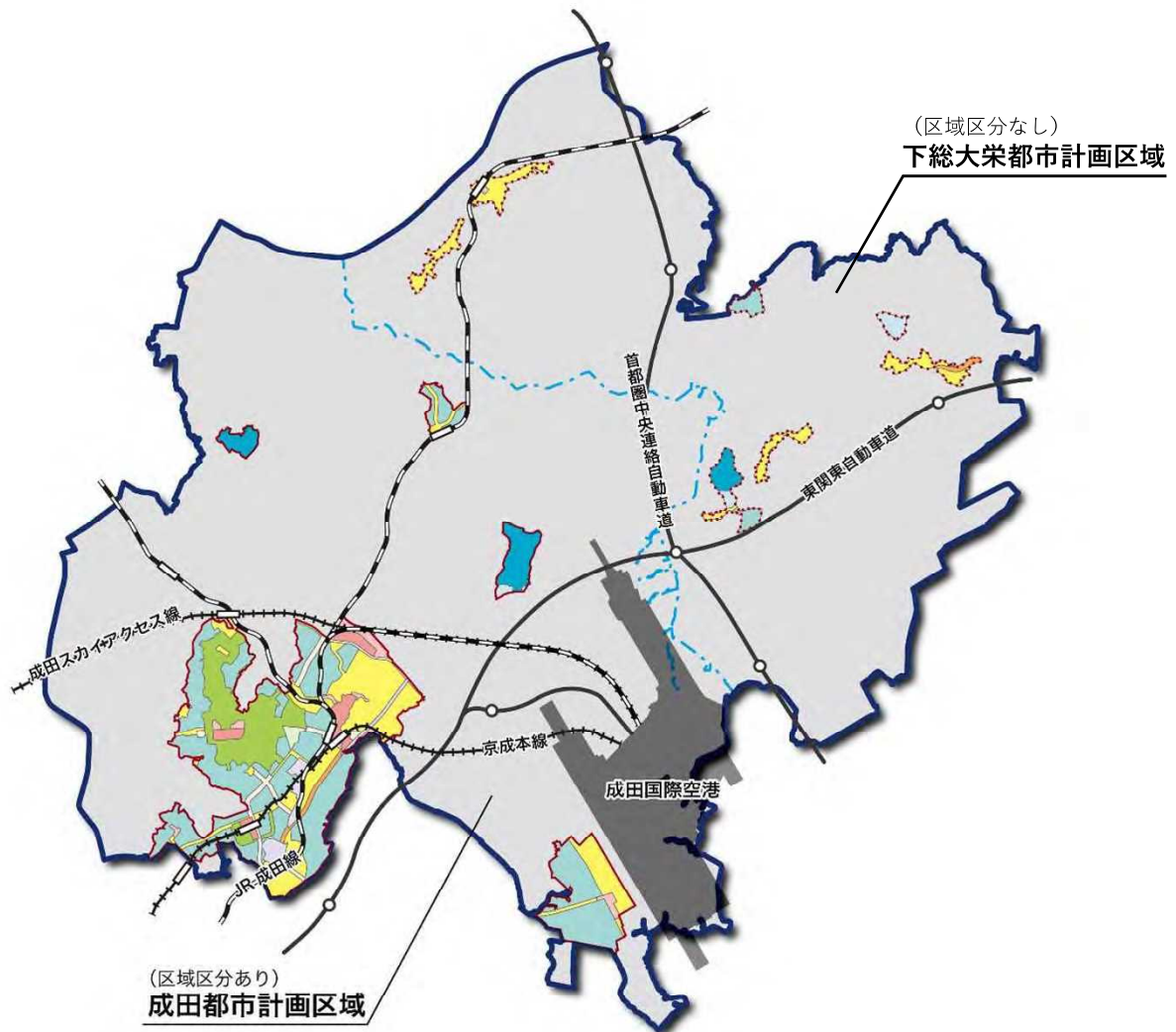
なお、上位計画の見直しや社会経済情勢の変化等に対応するため、適時計画の見直しを行うとともに、概ね5年ごとに計画の進捗状況を把握・検証し、その結果を踏まえ必要に応じて計画の見直しを行うこととします。

また、立地適正化計画の進捗に合わせ、今後の人口動向と土地利用の需要等の見通しを勘案し、市街地の拡大・縮小等の見直しを検討することとします。



## 8. 計画の対象区域

立地適正化計画は都市全体を見わたす観点から、計画の対象区域は成田都市計画区域、下総大栄都市計画区域の全域とします。



## 第2章 現況特性と課題の分析

# 1. 本市のまちづくりの動向

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ました。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及び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始まっています。

また、全国的な人口急減・超高齢化が進むなか、各地域がそれぞれの特徴を生かした自立的で持続的な社会を創生することを目指して平成26（2014）年に「まち・ひと・しごと創生法」が制定されたことを受け、平成27（2015）年10月に「成田市人口ビジョン」及び「第1期成田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、令和4（2022）年に「第2期成田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定しており、地域課題の解決と今後の発展に向け、人口減少の克服及び地方創生に向けた取り組みの推進が求められています。

さらに、平成28（2016）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」を策定しました。また、平成29（2017）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」を策定し、社会情勢等の変化を踏まえて令和4（2022）年12月に見直しを行いました。今後は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」の実現に向けて総合的にまちづくりを推進していく必要があります。

## －成田国際空港の更なる機能強化－

成田国際空港は日本の空の玄関口、国際拠点空港として、日本で最大の国際線ネットワークを誇っていますが、国際空港間競争の激化や今後も増え続ける航空需要に対応するため、平成31（2020）年1月の航空法に基づく空港等変更許可後、具体的な滑走路整備計画がまとまり、成田空港の年間発着容量を現状の30万回から50万回まで拡大することができるC滑走路の新設・B滑走路の延伸等の整備を進めています。

### 滑走路整備計画

- ・ B滑走路延伸（滑走路長 2,500m⇒3,500m）
- ・ C滑走路新設（滑走路長 3,500m）
- ・ 誘導路新設（7,471m）
- ・ 空港敷地 1,099ha 拡張（現状 1,198ha⇒2,297ha）



出典：成田空港の更なる機能強化 滑走路整備計画の概要について(令和3(2021)年12月発行、成田国際空港株式会社)



### －国家戦略特区に指定－

本市では、「国際医療学園都市構想」及び「エアポート都市構想」の提案を行い、平成26（2014）年5月に「国家戦略特区」の指定を受けています。「国際医療学園都市構想」は医学部や附属病院の設置を核として、医療関連産業の集積を目指すもので、「エアポート都市構想」は空港を中心としたヒトとモノの移動を円滑化することにより、空港と関連の強い産業の強化や空港周辺への先端産業の集積による空港と空港周辺地域の一体的な活性化を目指すものです。

また、千葉県による成田空港周辺地域における、国家戦略特区の提案については、令和4（2022）年6月に閣議決定された「規制改革実施計画」において、「土地利用の最適化を促進するための施策」として「我が国の国際的な拠点である成田空港の機能強化に向けて必要な物流施設の投資促進等のため、空港周辺の農用地域内に施設を迅速に計画・整備しようとする事業者が農振除外・農地転用の見通しを高められるよう必要な措置を令和4年度内に検討し、所要の措置を講ずる。」こととされました。こうした規制改革が実現すれば、本市を取り巻く状況は大きく変わっていくため、これらの動きを柔軟に取込み、本市の発展につなげていく必要があります。

### －下総及び大栄都市計画区域の統合－

下総地域及び大栄地域は、平成18（2006）年3月の合併以降もそれぞれの都市計画区域となっていましたが、人口減少・高齢化の進展、圏央道の整備及び成田国際空港の機能拡充など、区域を取り巻く社会情勢の変化に対応するため、令和3（2021）年に両地域の都市計画区域を統合し、下総大栄都市計画区域となりました。

今後も引き続き、相互補完型のまちづくりを進めていくことが求められています。

### －成田山新勝寺等の日本遺産への認定－

成田山新勝寺をはじめ、佐倉市、香取市、銚子市における江戸情緒を感じさせる町並み景観が「北総四都市江戸紀行・江戸を感じる北総の町並み」として、平成28（2016）年4月に日本遺産に認定されました。

成田山新勝寺は県内有数の観光地であり、「成田らしさ」が感じられる重要な資源であることから、多くの人々に来訪してもらえらるような、おもてなしのまちづくりを進めていく必要があります。



### －人口減少の克服及び地方創生に向けた取組み－

我が国では、人口減少・少子高齢化という課題に取り組むことにより、令和42（2060）年に1億人程度の人口を確保するとともに、将来にわたって活力ある社会を維持することを目指しています。本市では、「第2期成田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づき、雇用創出、定住促進、観光客誘致、子育て支援、地域連携等を進めていくことで、全国的に下降傾向にある合計特殊出生率を1.43に回復及び維持して、さらに社会移動による人口増加のペースを維持することで将来の人口減少・少子高齢化を緩やかにしていくことを目標としています。

－成田市総合計画「NARITA 未来プラン」の策定－

社会情勢の変化に対応し、「成田らしさ」を発揮しながら持続可能なまちづくりを進めていくため、本市のまちづくりの最上位計画となる成田市総合計画「NARITA 未来プラン」を平成28（2016）年3月に策定しています。

◆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

◆まちづくりの基本姿勢

1. 若者や子育て世代に魅力のあるまちづくり
2. 医療・福祉の充実したまちづくり
3. 空港と共に発展するまちづくり



－成田市都市計画マスタープランの策定・見直し－

都市計画の側面から都市の将来のあるべき姿や都市づくりの方向性を定めた成田市都市計画マスタープランを平成29（2017）年3月に策定し、社会情勢等の変化を踏まえて令和4（2022）年12月に見直しを行いました。

◆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

◆土地利用の基本方向

- 中心市街地等の都市機能の充実／地域特性を生かした土地の利用

◆まちづくりの理念

- 持続可能な、次世代に誇れるまちづくり

◆まちづくりの目標

- 持続的発展につながる機能的なまちづくり
- 活気あふれる、訪れたいまちづくり
- 生涯住みやすく、誰もが安心して暮らせるまちづくり
- ポテンシャルを生かした成田らしいまちづくり



本市のまちづくりの動向から見た課題

- ・成田空港の更なる機能強化や国際医療福祉大学の開学、同附属病院の開院に伴う学術・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を推進することで本市の魅力向上を図っていく必要があります。

## 2. 人口構造の変化

### (1) 総人口の動向

本市の人口は昭和29（1954）年の市制施行時は64,918人（昭和30（1955）年の人口、旧下総町、旧大栄町含む）でしたが、その後、成田国際空港の開港にあわせて成田ニュータウンの造成や工業団地の造成等の大規模な空港関連事業が進められたことによって急激に人口が増加してきました。その後も空港関連企業による雇用の場の創出や土地区画整理事業による宅地開発等が進められたことによって人口増加が続いていました。

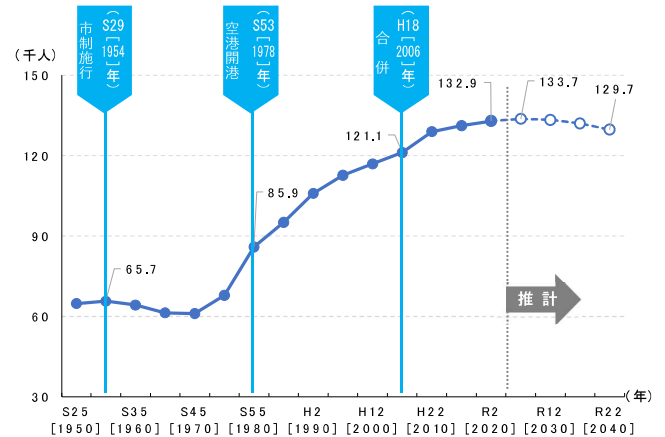
国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、本市の人口は令和7（2025）年にはピークを迎え、緩やかに人口減少に転じる推計となっています。

平成22（2010）年以降は人口増加率が鈍化してきており、社会増に関しては、近年その勢いが弱まってきています。一方、本市では20歳前後の若年層の大幅な流入がみられ、就職を機に本市へ移り住む人が多いことが想定されます。

自然増に関しては、全国、千葉県、千葉市と比べて合計特殊出生率は、平成27（2015）年までは比較的高い値で推移していましたが、それ以降は低い水準となっており、特に新型コロナウイルス感染症が拡大した近年は低い水準となっています。

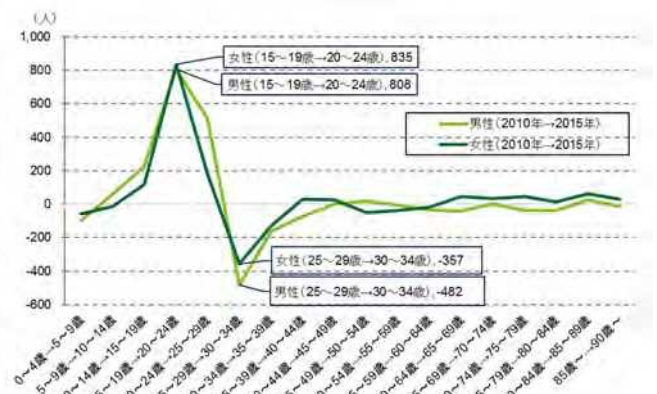
推計では令和7（2025）年をピークに人口減少に転じることが見込まれていますが、成田空港の更なる機能強化や国際医療福祉大学の開学、同附属病院の開院に伴う学術・医療集積拠点の形成等の好機を生かし、若年層の流入・定着による社会増の促進や出生率の向上による自然増を促進していく必要があります。

【本市の人口動向と将来推計】



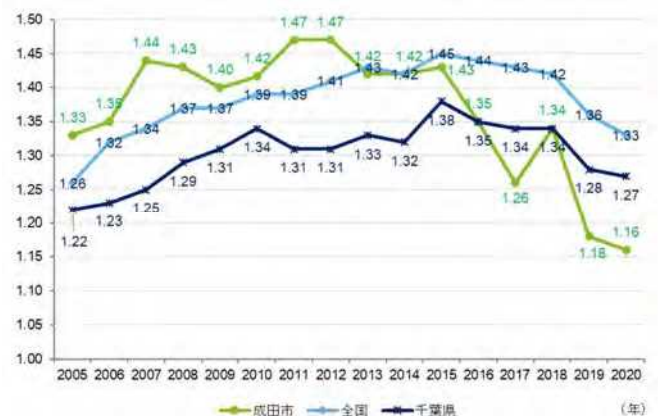
出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（平成30年3月）

【性別・年齢階級別人口移動】



出典：第2期成田市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和4年3月）

【合計特殊出生率の推移】

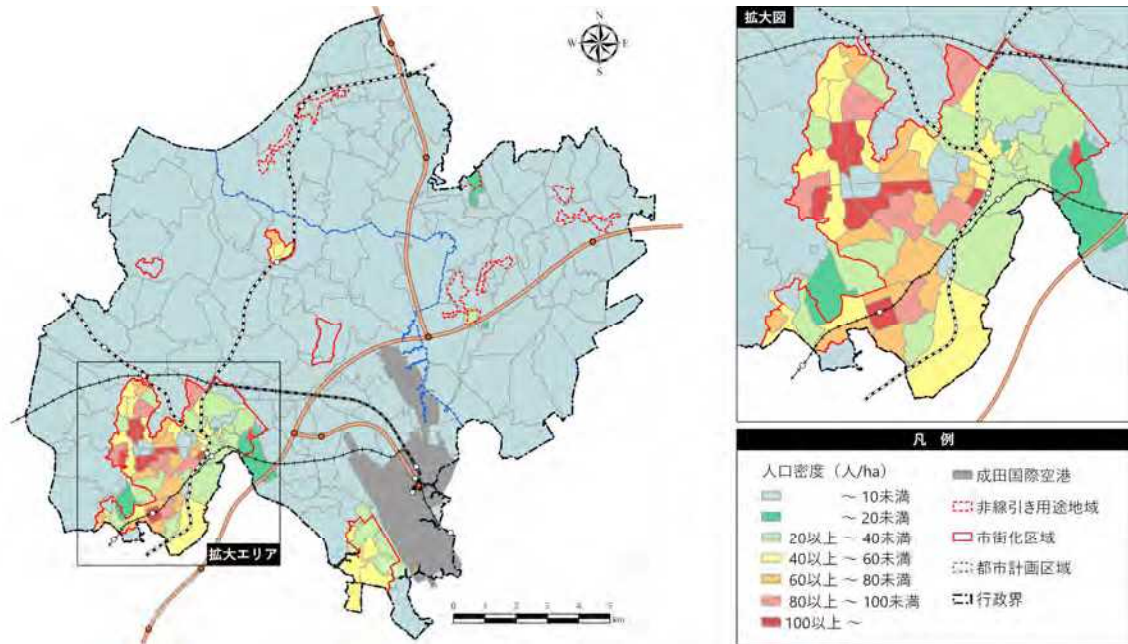


出典：第2期成田市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和4年3月）

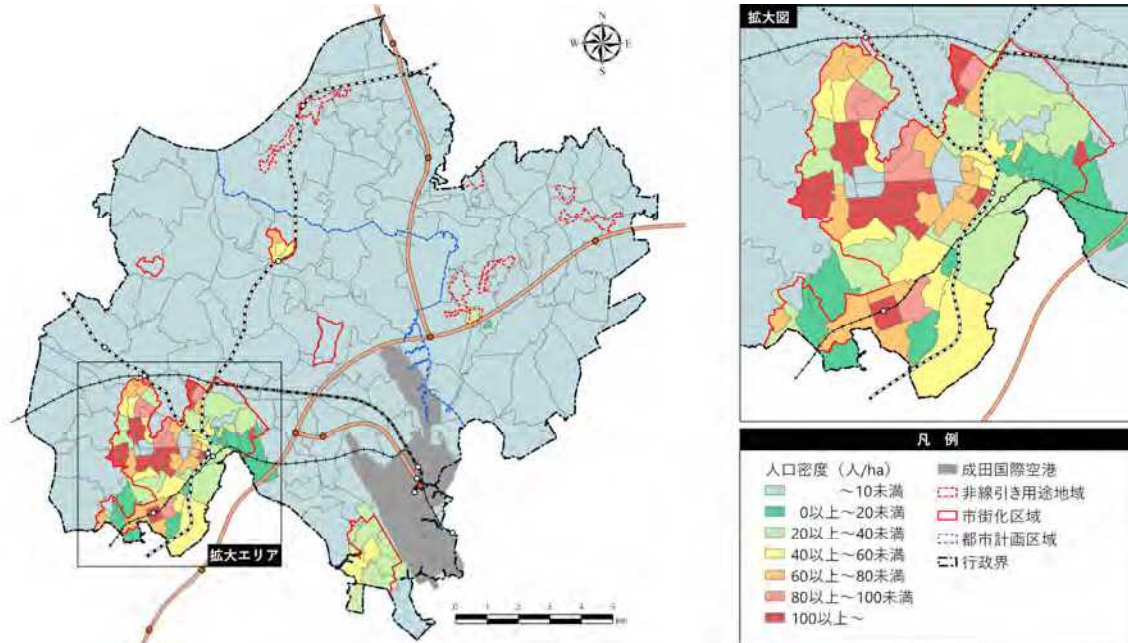
## 第2章 現況特性と課題の分析

令和2（2020）年の小地域別人口密度分布を見ると、成田駅を中心とした市街化区域において人口の集積が図られており、将来的にも同様の傾向になることが見込まれます。令和2（2020）年から令和22（2040）年の人口増減を見ると、市街化区域全体では人口増加が見込まれていますが、市街化区域内の約半数の地域では人口減少見込みとなっています。市街化調整区域や下総大栄都市計画区域においては、大部分が人口減少見込みとなっています。

### 【人口密度分布（令和2[2020]年）】



### 【人口密度分布（令和22[2040]年）】



### 総人口の動向から見た課題

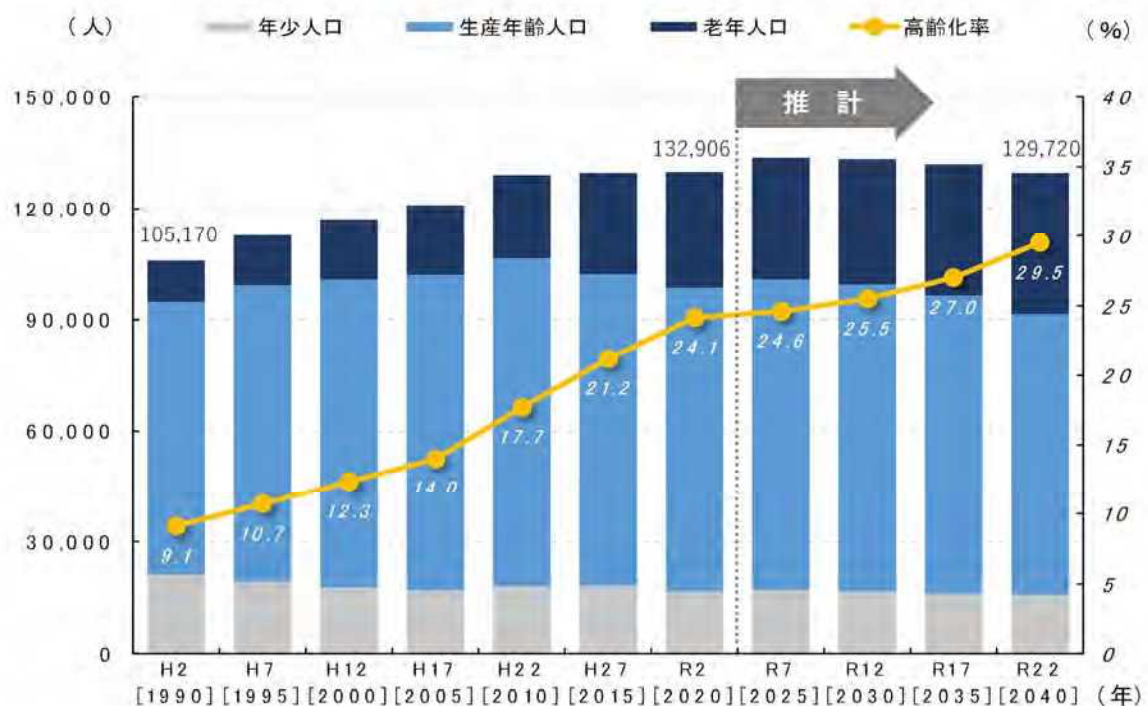
- ・ 成田空港の更なる機能強化や国際医療福祉大学の開学、同附属病院の開院に伴う学術・医療集積拠点の形成等、本市を取り巻く環境の変化を好機として捉え、若年層の流入・定着による社会増の促進や出生率の向上による自然増を促進していく必要があります。

## (2) 年齢区分別人口の動向

年齢区分別の人口動向を見ると、全国的な動向と同様に本市においても高齢化が進行しています。

年少人口（0～14歳）は平成17（2005）年以降増加傾向にあったものの、平成27（2015）年の18,904人をピークに再び減少傾向に転じています。生産年齢人口（15～64歳）は平成27（2010）年の88,132人をピークに減少傾向となることが見込まれています。一方、老年人口（65歳～）については今後も一貫して増加していくことが見込まれており、令和2（2020）年と令和22（2040）年の老年人口を比較すると約1.3倍増加し、高齢化率は24.1%から29.5%まで上昇することが見込まれています。

### 【年齢3区分別人口と高齢化率の動向】



割合 (%)	H2 [1990]	H7 [1995]	H12 [2000]	H17 [2005]	H22 [2010]	H27 [2015]	R2 [2020]	R7 [2025]	R12 [2030]	R17 [2035]	R22 [2040]
年少人口	20.2	17.2	15.3	14.1	14.1	14.1	12.9	12.9	12.6	12.3	12.2
生産年齢人口	69.3	70.8	70.8	70.2	68.3	64.6	62.9	62.4	61.9	60.7	58.3
老年人口	10.5	12.0	13.9	15.7	17.6	21.2	24.1	24.6	25.5	27.0	29.5

※表示端末未満を四捨五入しているため、合計値が100%とならない場合がある。

出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所推計値（平成30年3月）

### ①年少人口

年少人口は令和2（2020）年には総人口の約13%を占めていましたが、令和22（2040）年には約12%まで低下（約940人減少）することが見込まれています。

地域別の動向を見ると、成田駅を中心とした市街化区域、久住駅周辺や三里塚地区における市街化区域ともに年少人口の減少が進むことが見込まれており、特に久住駅周辺において大きく減少する見込みです。市街化調整区域や非線引き白地地域では、20人程度の増減幅となっています。

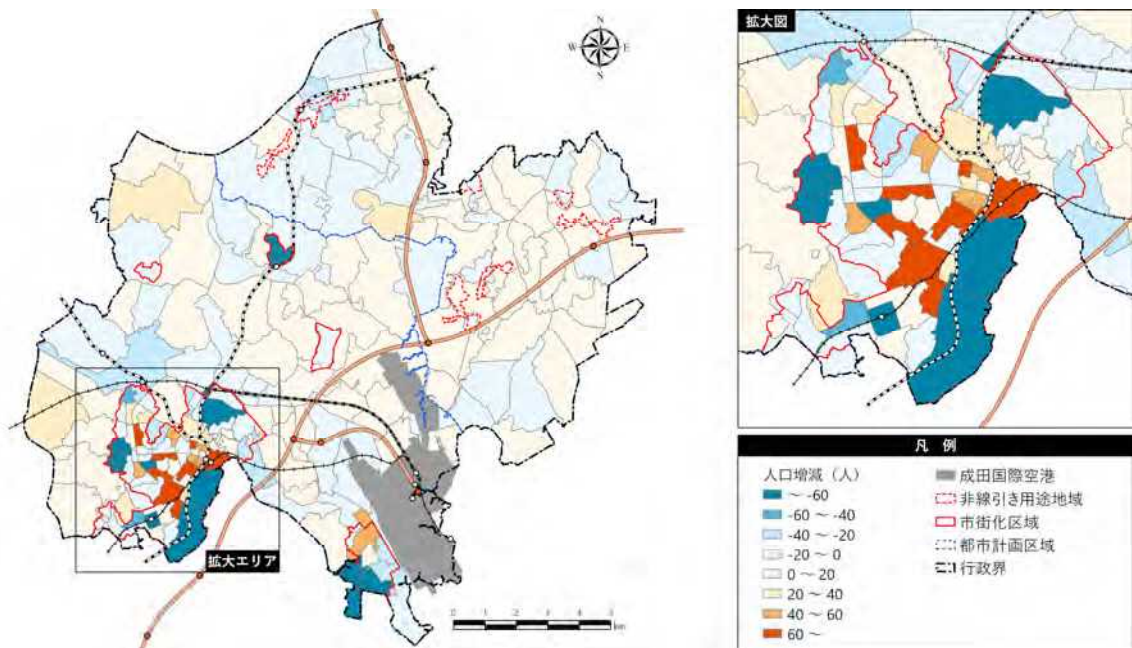
年少人口の約80%は市街化区域及び非線引き用途地域（工業系用途地域除く）に集中しており、特に成田駅を中心とした市街化区域における年少人口は全体の約65%を占めています。今後もこの傾向が継続する見込みですが、令和2（2020）年から令和22（2040）年までに同地域だけで約300人減少することが見込まれています。

【年少人口の状況（令和2〔2020〕年）】

分類	年少人口
市街化区域及び非線引き用途地域	13,491人 (80.3%)
市街化調整区域及び非線引き白地地域	3,303人 (19.7%)
市全体	16,794人

出典：国勢調査

【年少人口増減（令和2〔2020〕年～令和22〔2040〕年）】



#### 年少人口の動向から見た課題

- ・年少人口の減少が見込まれる市街地では、子どもを産み、育てやすい環境づくりや魅力的な拠点形成による若年層の流入促進を進めることにより、出生率の更なる向上を図る必要があります。
- ・年少人口の減少に伴い地域全体の人口減少の進行が懸念される郊外部では、公共交通網の維持・確保による市街地とのアクセス性の向上を図るなど、人口減少に順応した対応を図っていく必要があります。

## ②生産年齢人口

生産年齢人口は令和2（2020）年には総人口の約61%を占めていましたが、令和22（2040）年には約58%に低下（約6,100人減少）することが見込まれています。今後は市街化区域において局所的な増加が見込まれていますが、その他の地域では人口減少が進む見込みです。

生産年齢人口の大部分は市街化区域及び非線引き用途地域（工業系用途地域除く）に集中しており、市全体の生産年齢人口の約63%が成田駅を中心とした市街化区域、約9%が三里塚地区の市街化区域に集中しています。

また、成田市民の就業者数は64,769人（令和2（2020）年国勢調査）となっていますが、その内の約25%にあたる15,915人は成田空港内従業員と推定され、成田市在住者の割合は年々上昇しています。今後も成田空港の更なる機能強化等に伴い、就業者数の増加が見込まれることから、就業の場だけでなく居住の場としても選ばれるまちづくりを進めていく必要があります。

### 【生産年齢人口の状況（令和2〔2020〕年）】

分類	生産年齢人口
市街化区域及び非線引き用途地域	61,780人 (75.6%)
市街化調整区域及び非線引き白地地域	19,951人 (24.4%)
市全体	81,731人

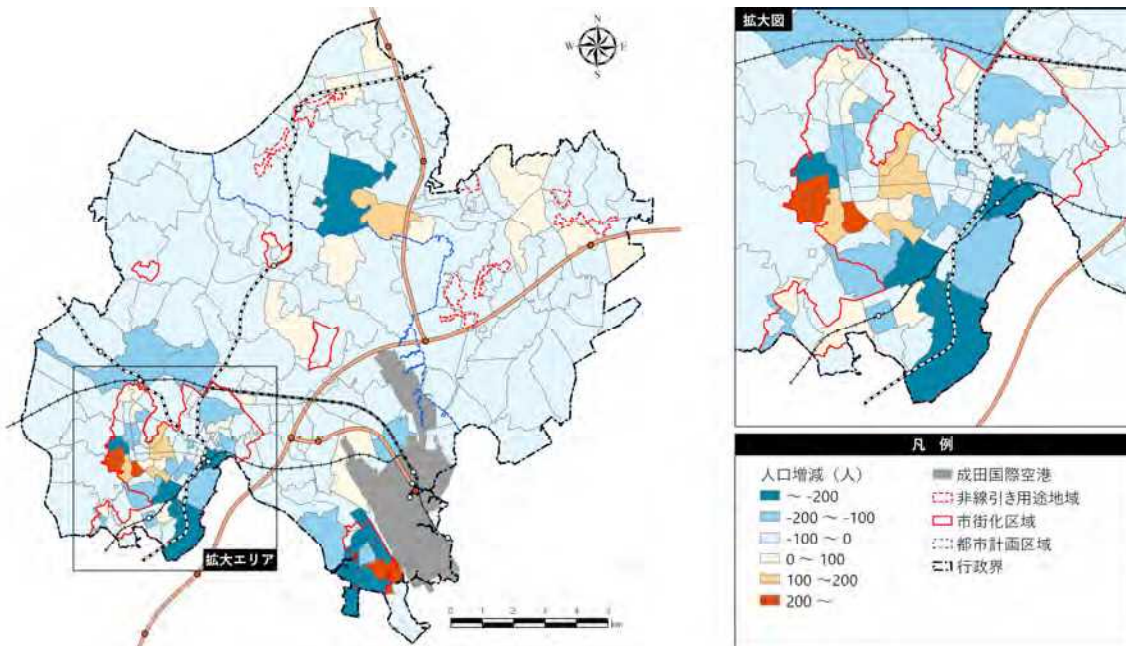
出典：国勢調査

### 【成田空港内従業員数・市内在住者割合の推移】



出典：成田空港内従業員実態調査結果  
(成田国際空港株式会社)

### 【生産年齢人口増減（令和2〔2020〕年～令和22〔2040〕年）】



#### 生産年齢人口の動向から見た課題

- ・本市の活力を維持するため、市街地での都市機能強化等により空港内従業員をはじめとする生産年齢人口の流入促進・流出抑制を図る必要があります。

### ③ 老年人口

年少人口、生産年齢人口が減少する一方で老年人口は増加傾向にあり、令和2（2020）年の高齢化率は24.1%となっていました。令和22（2040）年には29.5%（約6,858人増加）まで上昇することが見込まれています。

老年人口は主に市街化区域での増加が顕著であり、成田駅を中心とした中心的な市街化区域や三里塚地区の市街化区域では、増加が見込まれる地域が大半となっています。

また、成田駅を中心とした市街化区域では、令和2（2020）年現在、市全体の老年人口の約52%（約16,000人）が集中していますが、令和22（2040）年にはその1.4倍（約23,000人）近くまで増加することが見込まれています。そのため、人口の集積している市街地においては高齢者の急増に対応し、高齢者が健康に住み続けられる環境づくりを進めていく必要があります。

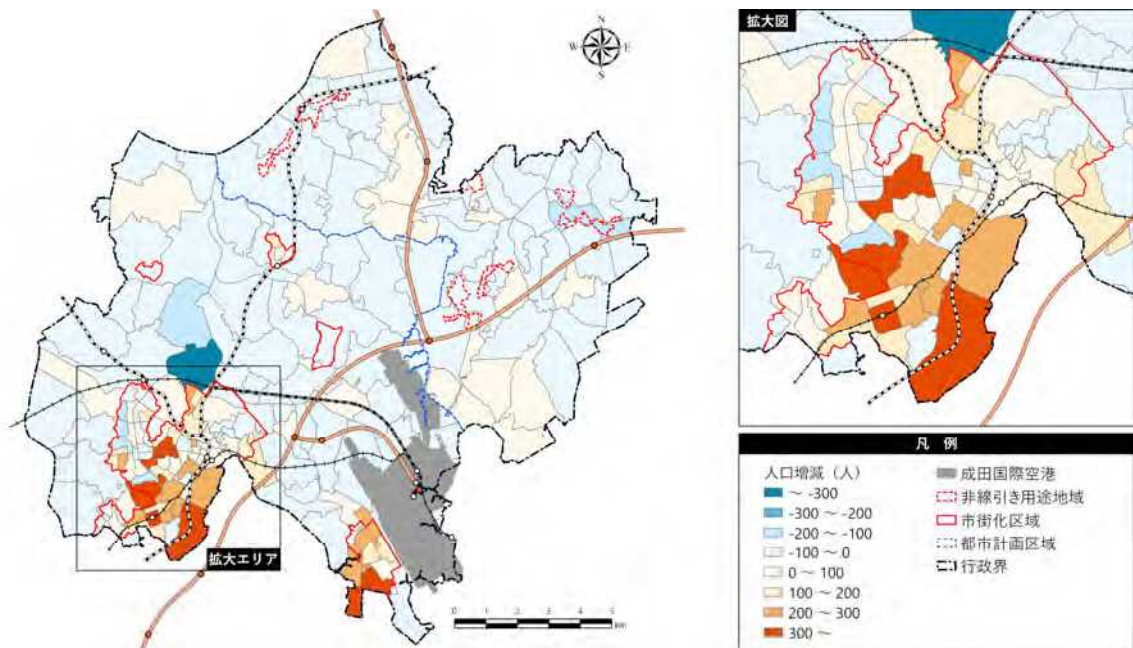
高齢化率については、市街化調整区域や非線引き白地地域において先行して進行しており、高齢化率が40%以上の地域も存在しています。そのため、令和2（2020）年の本市の高齢化率が24.1%であるのに対し、市街化調整区域及び非線引き白地地域における高齢化率は34.9%と高い値になっています。令和22（2040）年には市街化調整区域及び非線引き白地地域に限らず、市街化区域及び非線引き用途地域内の大部分が高齢化率20～30%以上となることを見込まれています。以上のことから、公共交通網の維持・確保や身近な生活サービス施設の維持を図り、高齢者が現在の場所で生活を維持できる環境を確保していく必要があります。

【老年人口の状況（令和2〔2020〕年）】

分類	老年人口
市街化区域及び非線引き用途地域	18,609人 (59.4%)
市街化調整区域及び非線引き白地地域	12,743人 (40.6%)
市全体	31,352人

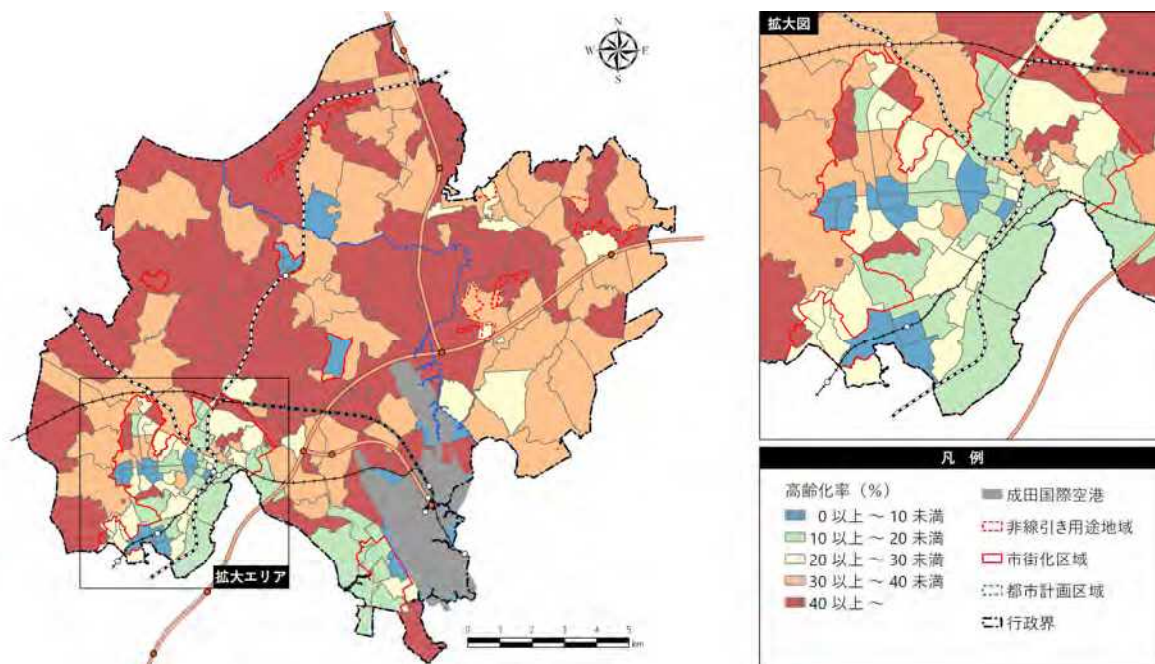
出典：国勢調査

【老年人口増減（令和2〔2020〕年～令和22〔2040〕年）】

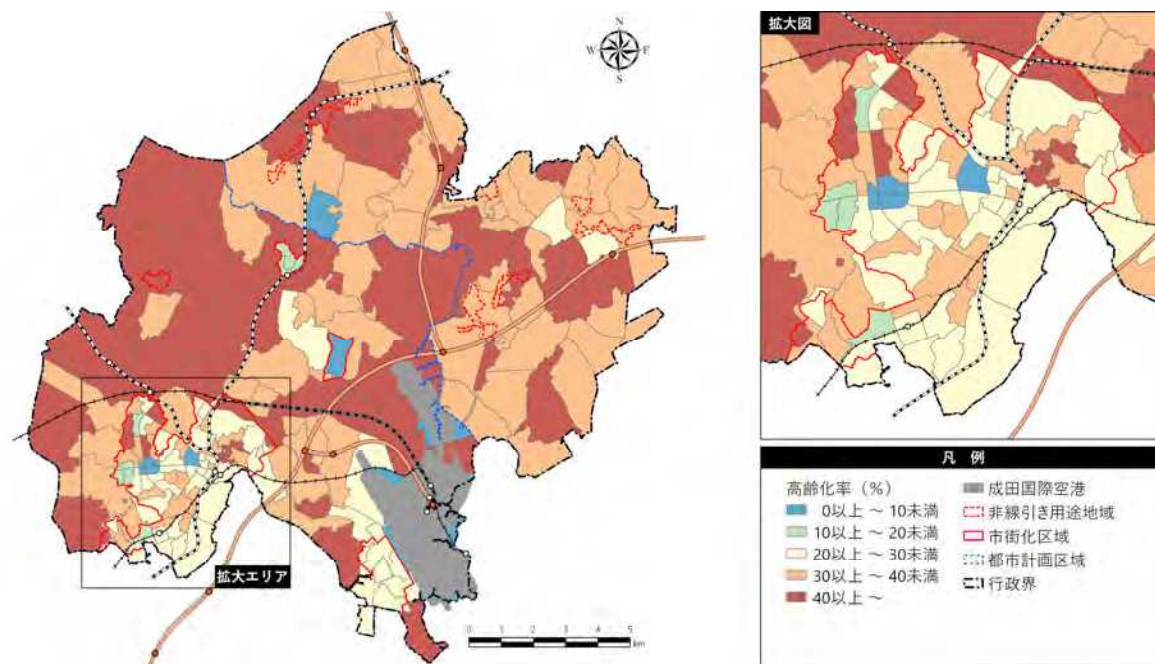




### 【高齢化率（令和2〔2020〕年）】



### 【高齢化率（令和22〔2040〕年）】



#### 老年人口の動向から見た課題

- ・市街地では高齢者数の急増が見込まれるため、健康に住み続けられる環境づくりを進める必要があります。
- ・高齢化が先行して進んでいる市街化調整区域及び非線引き白地地域では、公共交通網の維持・確保や身近な生活サービス施設の維持を図り、高齢者が現在の場所で生活を維持できる環境を確保していく必要があります。

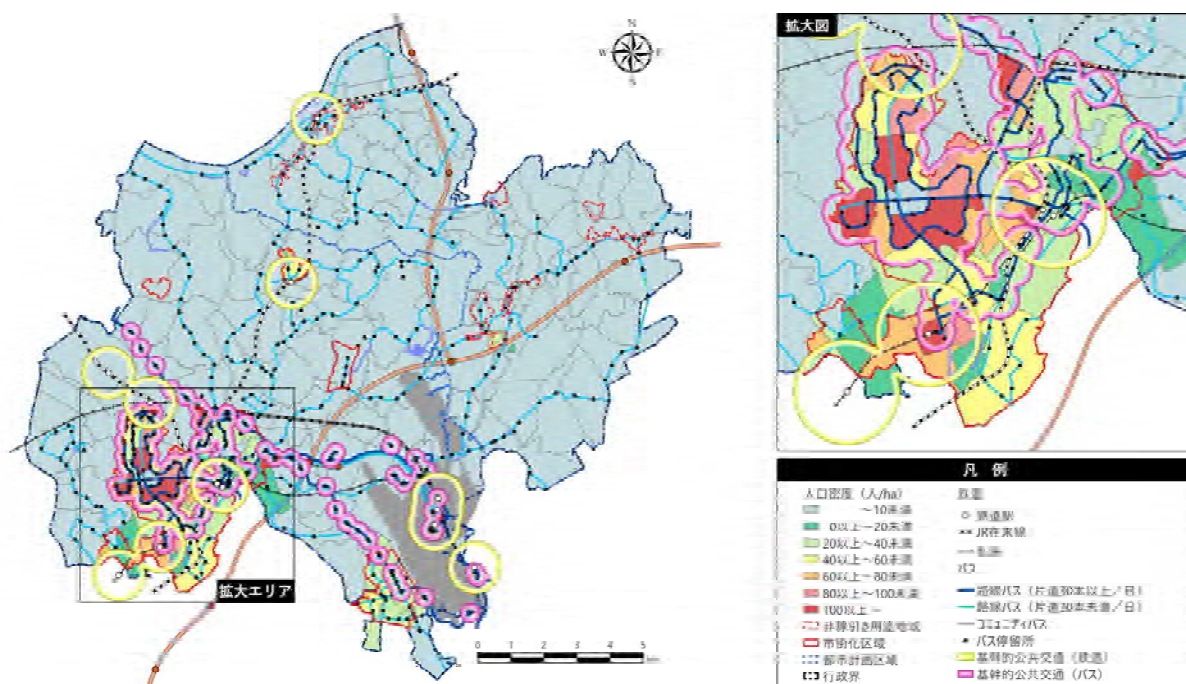
### 3. 公共交通網の利便性、持続可能性

本市の公共交通は、鉄道3路線（JR成田線、京成本線、成田スカイアクセス線）と路線バス（ジェイアールバス関東株、千葉交通株、成田空港交通株）が運行しています。また、コミュニティバス7路線が運行されており、市域の広い範囲を結ぶ公共交通網が形成されています。

成田駅を中心とした市街化区域においては、路線バス・コミュニティバスともに路線が充実しており、鉄道及び路線バスの基幹的公共交通利用圏<sup>※2</sup>によって大部分がカバーされ、移動利便性が高くなっています。また、三里塚地区においても基幹的公共交通利用圏にカバーされている地域があります。市街化区域においては人口密度が高く、今後も人口増が見込まれていることに加え、高齢者の急増が想定されていることから利便性の高い居住環境を提供するためにも充実した公共交通網を維持していく必要があります。

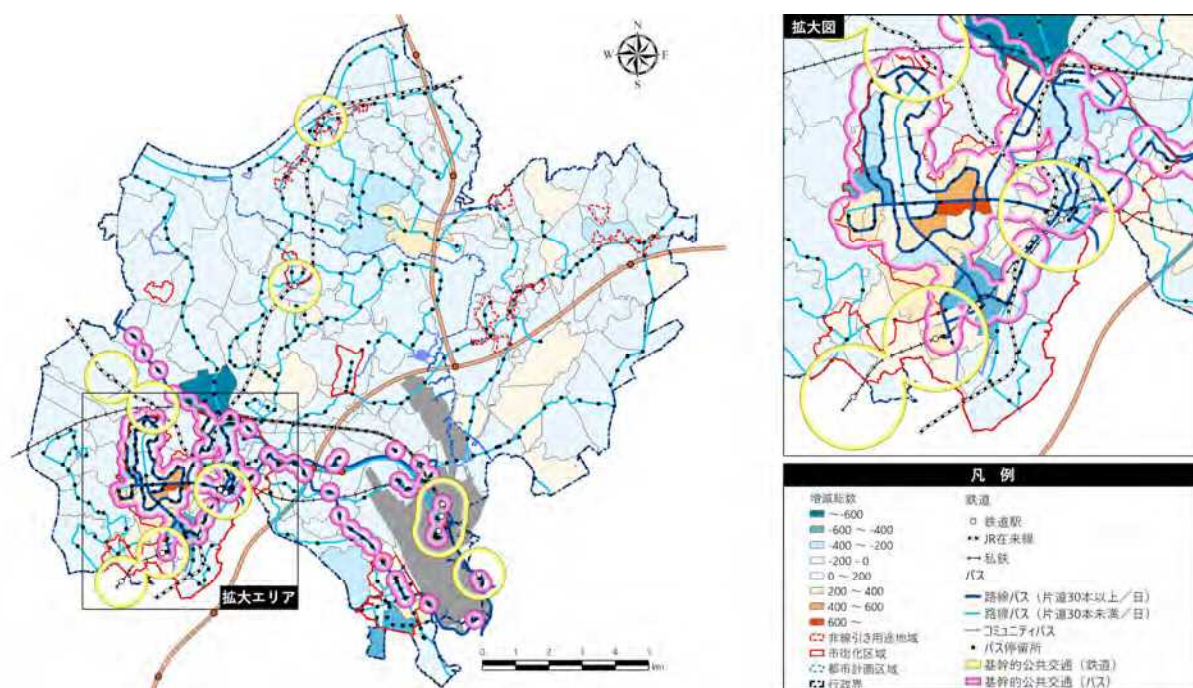
市街化調整区域や下総大栄都市計画区域では、コミュニティバスが主な公共交通機関となっていますが、今後は人口減少が見込まれている地域であるため、利用者数の低下により路線維持が困難となることが懸念されます。今後も高齢者等の生活路線として現在の公共交通網の維持が求められるため、公共交通利用促進等による利用者の確保を図っていく必要があります。

【基幹的公共交通利用圏と人口密度分布（令和2〔2020〕年）】



※2：『都市構造の評価に関するハンドブック』（平成26（2014）年8月国土交通省都市計画課）より、運行頻度が片道30本/日以上サービス水準を有する鉄道路線・バス路線の徒歩圏（鉄道は半径800m、バス停は半径300m）のこと。なお、本市では、30本未満の鉄道についても基幹的公共交通利用圏に含んでいる。

【基幹的公共交通利用圏と人口増減（令和2〔2020〕年～令和22〔2040〕年）】



公共交通網の利便性、持続可能性から見た課題

- ・更なる人口増加や高齢者の急増が見込まれる市街地では、利便性の高い居住環境を提供するために現在の充実した公共交通網を維持し、歩いて暮らせるまちづくりを推進する必要があります。
- ・高齢化の進行が顕著な市街化調整区域や下総大栄都市計画区域では、高齢者等の生活路線として現在のネットワーク維持を図る必要があります。

## 4. 生活サービス施設の利便性、持続可能性

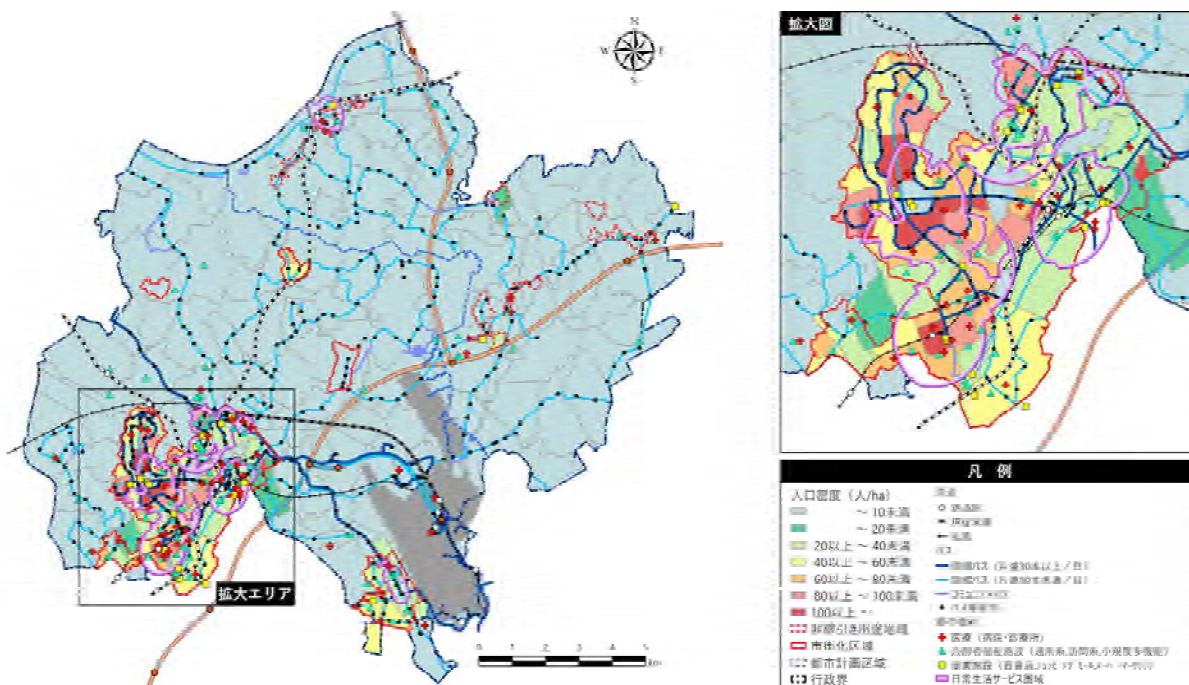
本市の医療、商業、福祉、公共交通等の都市機能は本市の中心部である成田駅を中心とした市街化区域に集積しており、利便性の高い居住環境が形成されています。日常生活サービス徒歩圏<sup>※3</sup>の分布状況を見ると、成田駅を中心とした市街化区域や三里塚地区の市街化区域、滑河駅周辺の一部がカバーされています。

成田駅を中心とした市街化区域では、人口密度が高く、今後も人口増加が見込まれていることから、現在の利便性の高い居住環境の有効活用によって人口集積を進めることで、都市機能の維持を図るとともに、魅力的な都市機能の誘導や不足する都市機能の誘導等により、更なる人口集積及び人口定着を図っていくことが求められます。また、日常生活サービス徒歩圏域外となっている成田湯川駅周辺においても、今後の人口増加が見込まれることから、現在の都市機能を維持するとともにニーズに合った都市機能の誘導に向けて取り組むことで人口密度維持を図っていく必要があります。

三里塚地区の市街化区域では、日常生活サービス徒歩圏がごく限られた地域となっていますが、一定の人口集積があり、人口増加も見込まれるため、現在の機能を維持するとともに、今後の人口動向に応じて都市機能誘導に向けた取り組みを図っていく必要があります。

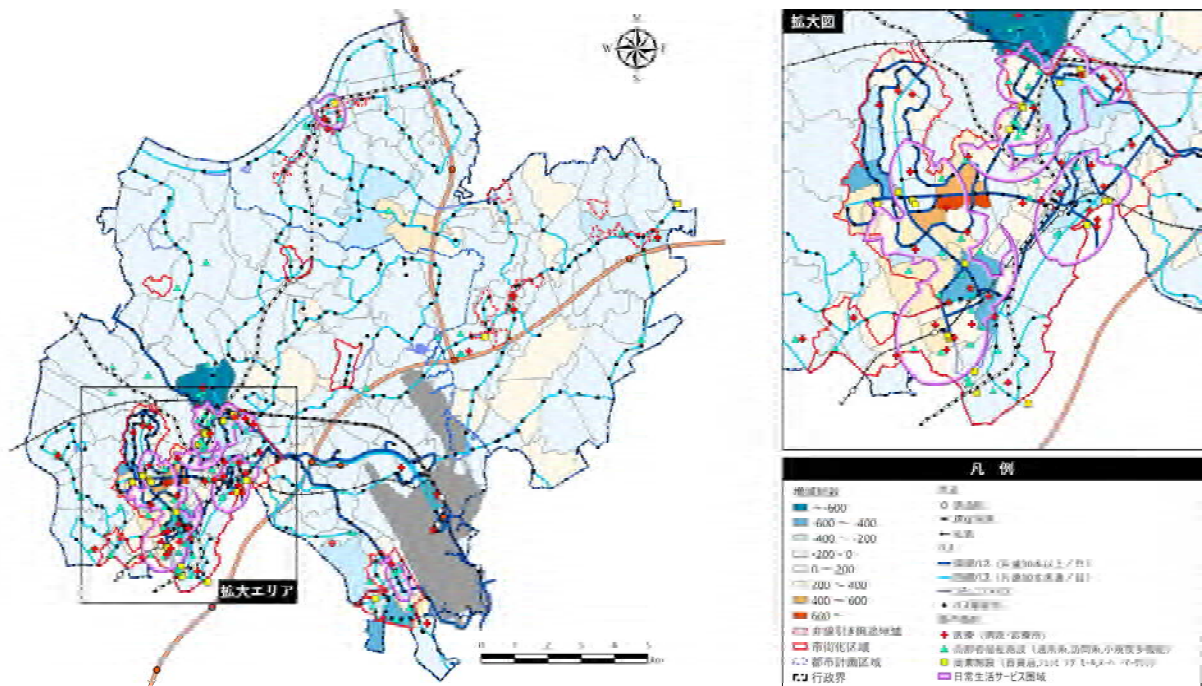
郊外部の市街化調整区域や下総大栄都市計画区域においては滑河駅周辺を除き、ほとんどが日常生活サービス徒歩圏域外となっています。周辺住民の生活利便性を確保するため、既存の都市機能の維持を図るとともに、不足する機能に関しては利便性の高い市街地との連携を強化することで補完していく必要があります。

【日常生活サービス徒歩圏と人口密度分布（令和2〔2020〕年）】



※3：『都市構造の評価に関するハンドブック』（平成26（2014）年8月国土交通省都市計画課）より、医療施設（内科または外科を含む病院・診療所）・福祉施設（通所系、訪問系、小規模多機能施設）・商業施設（百貨店、ショッピングモール、スーパーマーケット）及び基幹的公共交通路線の徒歩圏（バス停は半径300m、その他は半径800m）の全てを満たすエリアのこと。

【日常生活サービス徒歩圏と人口増減（令和2〔2020〕年～令和22〔2040〕年）】



生活サービス施設の利便性、持続可能性から見た課題

- ・本市の中心部である成田駅を中心とした市街化区域では、現在の利便性の高い居住環境を有効活用することによって、既存の都市機能を将来にわたって維持できるだけの人口密度を保つ必要があります。また、新たに魅力的な都市機能や不足する都市機能の誘導等により更なる人口集積及び人口定着を図っていくことが求められます。
- ・郊外部では、既存の都市機能の維持を図るとともに、利便性の高い市街地との連携強化が求められます。

## 5. 高齢者の生活利便性

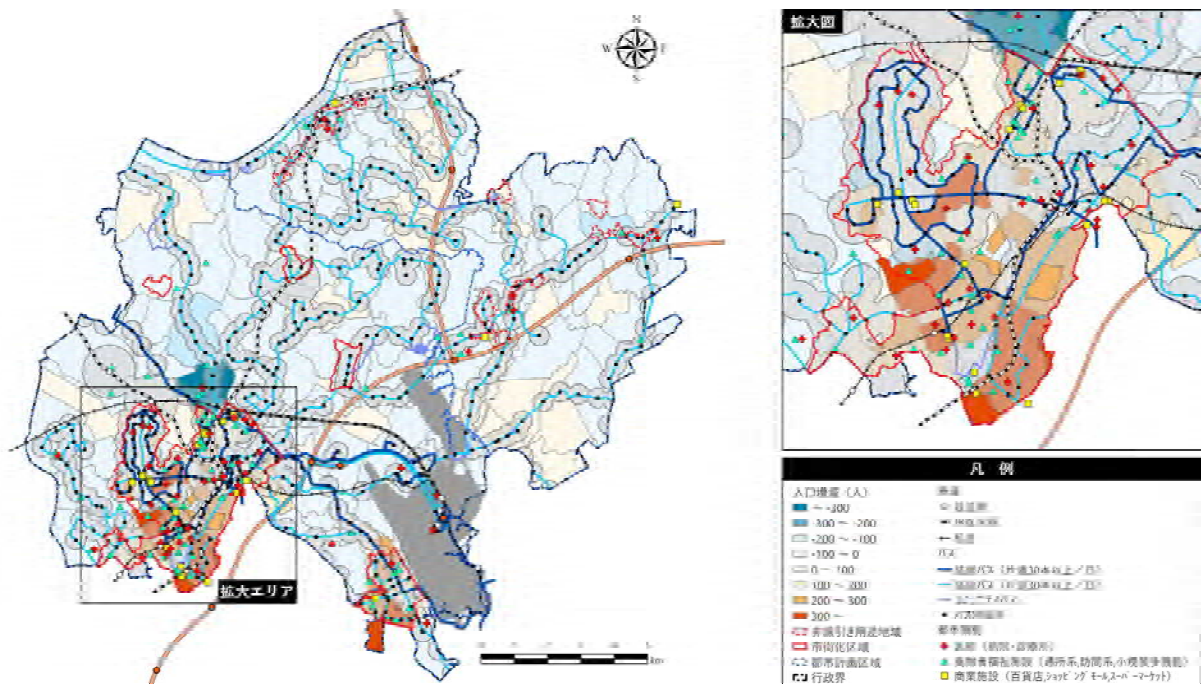
今後、本市においては高齢者数の大幅な増加が見込まれることから、医療施設や高齢者福祉施設等に対するニーズの高まりが想定されます。

特に成田駅を中心とした市街化区域においては、市全体の高齢者の約半分が集中しており、令和22（2040）年には1.4倍近くにまで増加することが見込まれているため、地域特性に応じた適正な施設配置や元気な高齢者を増やすための健康づくり等を進める必要があります。

その他の地域においては高齢者の急増は見られないものの、医療・高齢者福祉・商業施設の立地が少ないため、生活利便性を確保するためには既存の都市機能を維持するとともに公共交通機関を使って市街地へ容易にアクセスできるよう、郊外部と市街地の結びつきを強化していくことが求められます。本市においては、市全体をカバーするように公共交通網が形成されているため、既存路線の維持・確保を図る必要があります。

### 【全公共交通利用圏、商業・医療・高齢者福祉施設と老年人口増減

（令和2〔2020〕年～令和22〔2040〕年）



#### 高齢者の生活利便性から見た課題

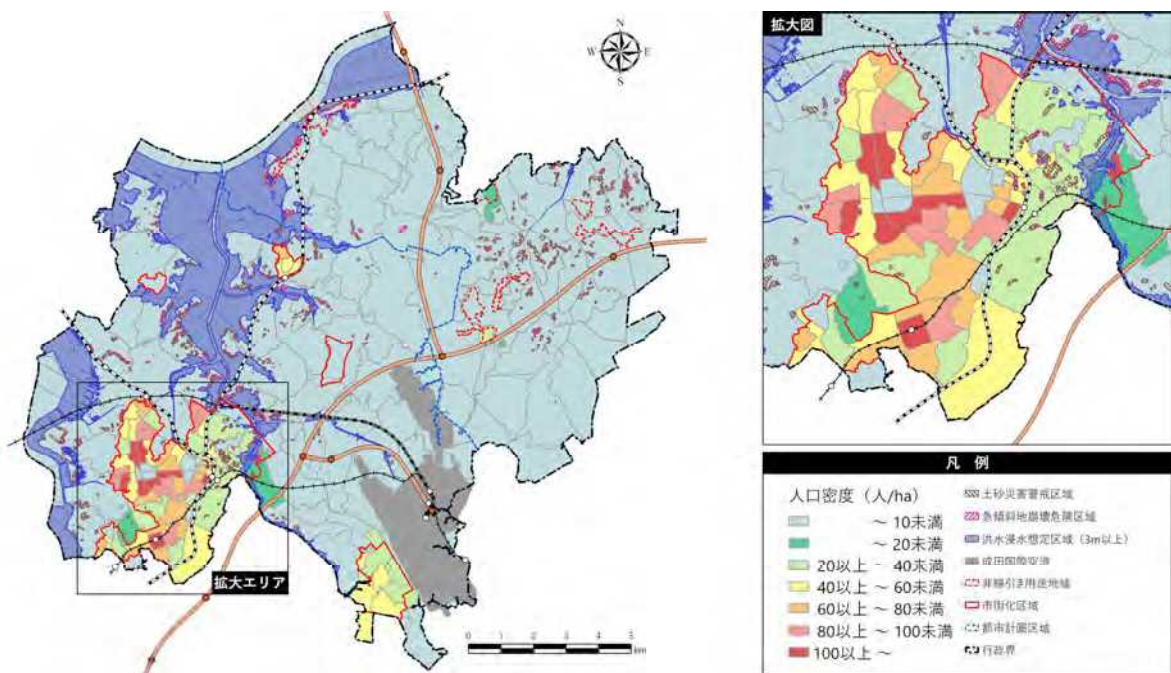
- ・ 地域によって高齢者数や今後の人口動向に違いがあることから、地域特性に応じて適正な施設配置を進める必要があります。
- ・ 市街化区域を中心に急増する高齢者による医療・高齢者福祉施設に対する需要超過を回避するため、元気な高齢者を増やすための健康づくりを進める必要があります。
- ・ 郊外部に住む高齢者の生活利便性を維持するため、公共交通網の維持・確保等により、市街地との結びつきを強化する必要があります。

## 6. 災害リスクに対する安全性

本市では、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が点的に指定されており、市北部を流れる利根川や根木名川、印旛沼の周辺では洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨）のうち浸水深3m以上の区域に指定されています。

急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域の大部分は、今後も人口密度が低い値で推移することが見込まれている郊外部の市街化調整区域や非線引き白地地域で指定されています。市街化区域においても、災害リスクのある区域が一部において指定されており、災害リスクの低減に向けた取組を進める必要があります。

【災害リスクのある区域と人口密度分布（令和2〔2020〕年）】



### 災害リスクに対する安全性から見た課題

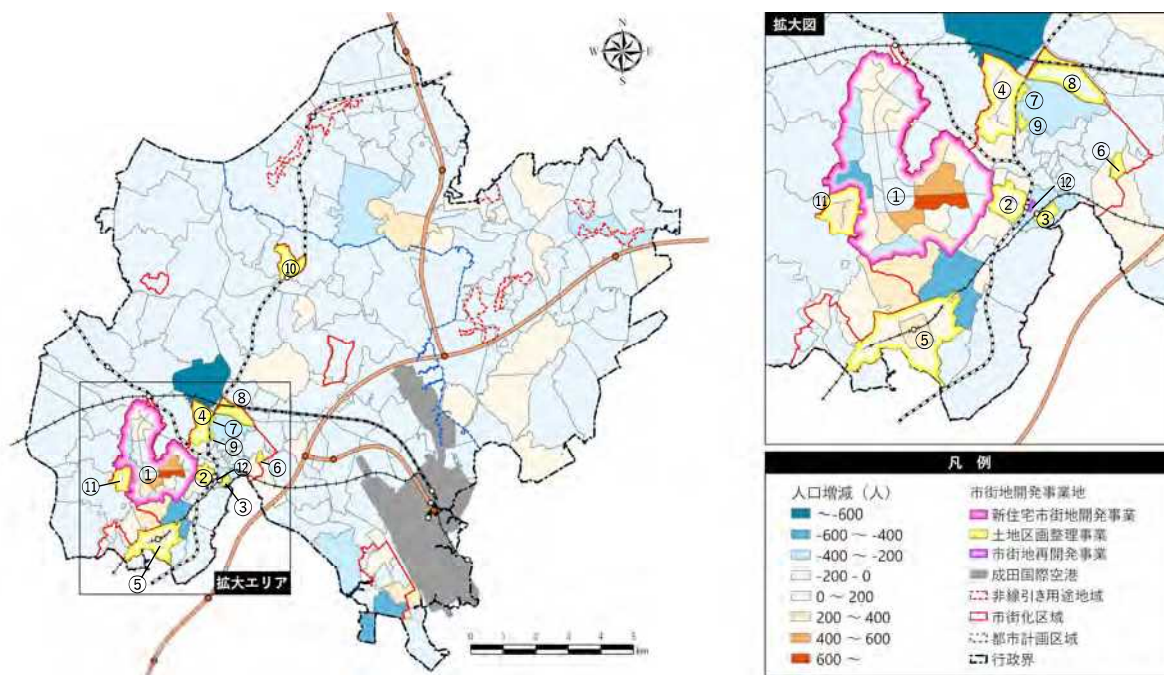
- ・市街化調整区域や非線引き都市計画区域において急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域に指定されている地域では、長期的な視点のもと緩やかに市街地への居住誘導を進めていく必要があります。
- ・市街化区域においても災害リスクのある区域が一部指定されており、災害リスクの低減に向けた取組を進める必要があります。

## 7. 都市基盤整備の状況

市街地開発事業は成田駅を中心とした市街化区域と久住駅周辺において施行されており、新住宅市街地開発事業によって整備された成田ニュータウンをはじめ、公津の杜地区やはなのき台地区などでは土地区画整理事業による整備が行われました。

市街地開発事業によって造成された住宅地では、良好な居住環境が整備されていることから、今後の人口増加を受け止め、将来にわたる人口密度の維持を図るために有効活用する必要があります。現在、市街地開発事業地の大部分では人口集積が進み、今後も人口増加が見込まれる地域が多くなっていますが、成田ニュータウン内では人口減少が見込まれる地域も存在しています。人口減少が見込まれる地域では、良好な居住環境を維持するとともに既存の都市基盤を活用することで、若年層を中心に居住誘導を図っていく必要があります。

【市街地開発事業地と人口増減（令和2〔2020〕年～令和22〔2040〕年）】





### 【市街地開発事業の概要】

No	分類	地区名	事業主体	計画人口 (人)	事業期間	面積 (ha)
①	新住宅市街地 開発事業	成田ニュータウン	千葉県	60,000	S43 [1968]・4 ～S62 [1987]・3	482.8
②	土地区画 整理事業	成田駅西口	成田市	2,350	S49 [1974]・10 ～H2 [1990]・3	23.5
③		京成成田駅東口	成田市	780	S55 [1980]・8 ～H7 [1995]・3	6.5
④		成田第一	組合	6,020	S55 [1980]・9 ～ H4 [1992]・3	60.2
⑤		公津東	組合	11,740	S61 [1986]・9 ～H11 [1999]・3	117.4
⑥		東和田・寺台	組合	613	H6 [1994]・3 ～H11 [1999]・10	6.1
⑦		土屋宮谷津	組合	216	H10 [1998]・6 ～H14 [2002]・3	2.7
⑧		土屋	組合	180	H4 [1992]・10 ～H17 [2005]・3	37.0
⑨		土屋房谷津	組合	344	H12 [2000]・7 ～H19 [2007]・10	3.4
⑩		久住駅前	組合	3,700	H5 [1993]・6 ～H22 [2010]・3	53.6
⑪		公津西	組合	3,800	H13 [2001]・7 ～H23 [2011]・1	37.6
⑫	市街地 再開発事業	J R 成田駅東口	成田市	—	H22 [2010]・4 ～H28 [2016]・3	1.4

#### 都市基盤整備の状況から見た課題

- ・市街地開発事業地は良好な居住環境が整備されていることから、高齢化率の上昇及び人口減少が見込まれる地域では、都市基盤を有効活用し、若年層を中心に居住誘導を図っていく必要があります。

## 8. 活用可能な公的不動産等の状況

都市機能誘導に向けては、低未利用の市有地等を戦略的に活用していくことが重要となります。また、まちの空洞化を防ぎ、本市の活性化を図るためにも、公的未利用地等の有効活用を図っていく必要があります。

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ます。

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組みが検討されます。

### 活用可能な公的不動産等の状況から見た課題

- ・まちの空洞化を防ぎ、本市の活性化を図るため、拠点となる地域において存在している公的未利用地の有効活用を図る必要があります。

## 9. 財政の健全性

本市の財政状況は概ね健全な状況にあり、令和3（2021）年度の実質公債費比率<sup>※6</sup>は8.6%（早期健全化基準25.0%）、将来負担比率<sup>※7</sup>は99.4%（早期健全化基準350.0%）となっています。

また、令和3（2021）年度の本市の歳入額は約735.04億円、歳出額は約696.08億円となっています。

本市の歳入の特徴としては市税の占める割合が高いことが挙げられ、一般会計歳入決算の内訳を見ると、歳入額の約5割を占めています。また、平成18（2006）年3月に行われた1市2町の合併の特例措置により年間約23億円の普通交付税が交付されてきましたが、平成28（2016）年度以降は段階的に削減され、令和2（2020）年度で終了しました。

歳出は民生費の占める割合が約3割と最も高く、年々増加傾向にあります。今後は少子高齢化の進展に伴い、更なる増加が想定されることから、行政改革措置事項の着実な実践により、一層の経費節減に努める必要があります。本市の公共施設に関しては、平成20年代後半から平成30年代にかけて大規模改修のピークを迎え、令和10年代以降に更新のピークを迎えるため、今後は施設の更新費等の増大が見込まれています。そのため、公共施設の多機能化、複合化、長寿命化等を検討するとともに、改修・更新時の選択的投資を推進することで、財政の将来負担の軽減を図る必要があります。

### 【本市の健全化判断比率（令和3〔2021〕年度）】

(%)

	健全化判断比率	早期健全化基準	財政再生基準
実質赤字比率 <sup>※4</sup>	—	11.55	20.00
連結実質赤字比率 <sup>※5</sup>	—	16.55	30.00
実質公債費比率 <sup>※6</sup>	8.6	25.0	35.0
将来負担比率 <sup>※7</sup>	99.4	350.0	

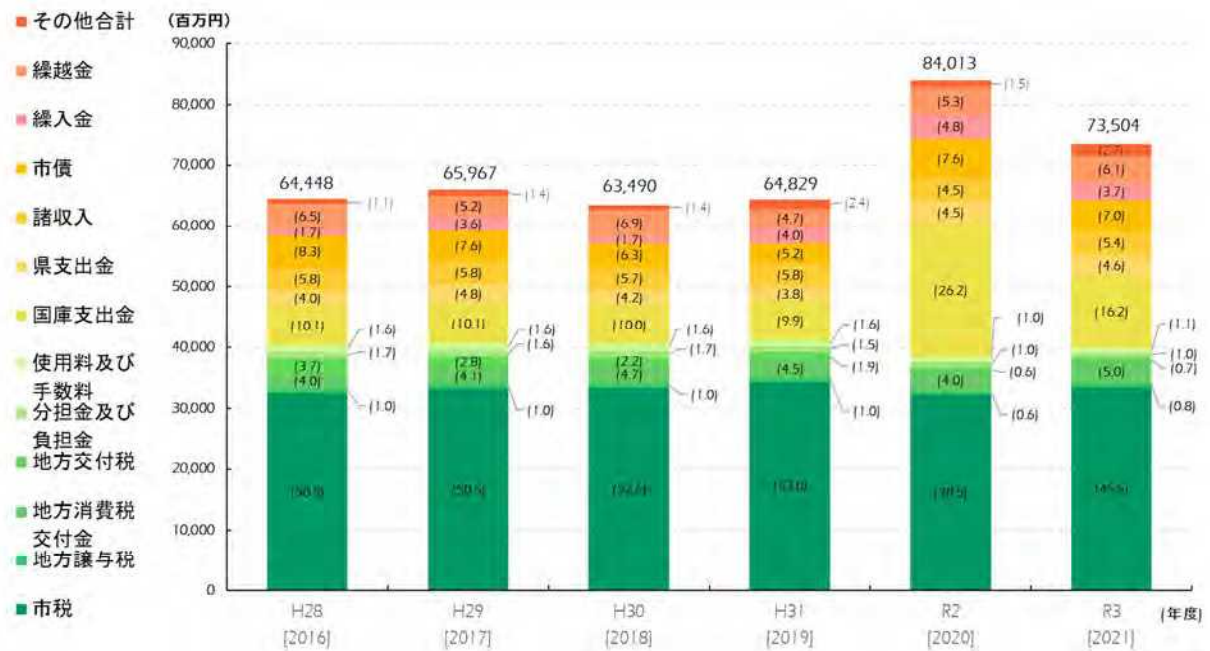
※4：一般会計等に生じている赤字の大きさを、各自治体の標準財政規模に対する割合で表したものを。

※5：公営企業（公立病院や下水道など）を含む全会計に生じている黒字・赤字を合算し、標準財政規模に対する割合で表したものを。

※6：地方債の返済額（公債費）の大きさを、標準財政規模に対する割合の3カ年の平均値で表したものを。

※7：借入金など現在抱えている負債の大きさを、標準財政規模に対する割合で表したものを。

【一般会計歳入決算額の推移】



※表示端末未満を四捨五入しているため、総数と一致しない場合がある。

【一般会計歳出決算額の推移】



※表示端末未満を四捨五入しているため、総数と一致しない場合がある。

### 財政の健全性から見た課題

- ・ 少子高齢化等による民生費の増大を抑制するため、行政改革措置事項の着実な実践により、一層の経費節減に努める必要があります。
- ・ 公共施設の改修や更新に係る費用の増大を抑制するため、多機能化、複合化、長寿命化等を検討するとともに、改修・更新時の選択的投資を推進する必要があります。

## 第2章 現況特性と課題の分析

### < 図面出典一覧 >

図面名称	出典
人口密度分布（令和2 [2020] 年）	・令和2（2020）年国勢調査
人口密度分布（令和22 [2040] 年）	・令和2（2020）年国勢調査 ・国立社会保障・人口問題研究所推計値（令和22（2040）年推計人口算出に使用）
年少人口増減（令和2 [2020] 年～令和22 [2040] 年）	・令和2（2020）年国勢調査 ・国立社会保障・人口問題研究所推計値（令和22（2040）年推計人口算出に使用）
生産年齢人口増減（令和2 [2020] 年～2040 [令和22] 年）	・令和2（2020）年国勢調査 ・国立社会保障・人口問題研究所推計値（令和22（2040）年推計人口算出に使用）
老年人口増減（令和2 [2020] 年～令和22 [2040] 年）	・令和2（2020）年国勢調査 ・国立社会保障・人口問題研究所推計値（令和22（2040）年推計人口算出に使用）
高齢化率（令和2 [2020] 年）	・令和2（2020）年国勢調査
高齢化率（令和22 [2040] 年）	・令和2（2020）年国勢調査 ・国立社会保障・人口問題研究所推計値（令和22（2040）年推計人口算出に使用）
基幹的公共交通利用圏と人口密度分布（令和2 [2020] 年）	・令和2（2020）年国勢調査 ・国土数値情報 ・交通事業者各社ホームページ
基幹的公共交通利用圏と人口増減（令和2 [2020] 年～令和22 [2040] 年）	・令和2（2020）年国勢調査 ・国立社会保障・人口問題研究所推計値（令和22（2040）年推計人口算出に使用） ・国土数値情報 ・交通事業者各社ホームページ
日常生活サービス徒歩圏と人口密度分布（令和2 [2020] 年）	・令和2（2020）年国勢調査 ・国土数値情報 ・交通事業者各社ホームページ ・iタウンページ、千葉県医療情報提供システム、千葉県福祉施設等総合情報提供システム ・百貨店・ショッピングモール各事業者ホームページ ・成田市ホームページ
日常生活サービス徒歩圏と人口増減（令和2 [2020] 年～令和22 [2040] 年）	・令和2（2020）年国勢調査 ・国立社会保障・人口問題研究所推計値（令和22（2040）年推計人口算出に使用） ・国土数値情報 ・交通事業者各社ホームページ ・iタウンページ、千葉県医療情報提供システム、千葉県福祉施設等総合情報提供システム ・百貨店・ショッピングモール各事業者ホームページ ・成田市ホームページ
全公共交通利用圏、商業・医療・高齢者福祉施設と老年人口増減（令和2 [2020] 年～令和22 [2040] 年）	・令和2（2020）年国勢調査 ・国立社会保障・人口問題研究所推計値（令和22（2040）年推計人口算出に使用） ・国土数値情報 ・交通事業者各社ホームページ ・iタウンページ、千葉県医療情報提供システム、千葉県福祉施設等総合情報提供システム ・百貨店・ショッピングモール各事業者ホームページ ・成田市ホームページ
災害リスクのある区域と人口密度分布（令和2 [2020] 年）	・令和2（2020）年国勢調査 ・国立社会保障・人口問題研究所推計値（令和22（2040）年推計人口算出に使用） ・国土数値情報
市街地開発事業地と人口増減（令和2 [2020] 年～令和22 [2040] 年）	・令和2（2020）年国勢調査 ・国立社会保障・人口問題研究所推計値（令和22（2040）年推計人口算出に使用） ・令和3（2021）年度都市計画基礎調査

#### <人口推計方法について>

国立社会保障・人口問題研究所が平成22（2010）年と平成27（2015）年の国勢調査をもとに行った「平成30（2018）年3月人口推計」において公表している市区町村別の将来の生残率、純移動率、子ども女性比、0～4歳性比を、町丁目ごとの人口に乘じ推計を行いました。

### 第3章 立地適正化計画で目指す将来の姿





# 1. 都市づくりの方針

第2章で整理した課題を踏まえ、本計画における都市づくりの方針を以下のように定めます。

## 成田市総合計画「NARITA みらいプラン」、成田市都市計画マスタープランにおける目標

◆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

◆土地利用の基本方向：中心市街地等の都市機能の充実／地域特性を生かした土地の利用

分類	課題	
本市のまちづくりの動向	・成田空港の更なる機能強化や国際医療福祉大学の開学、同附属病院の開院に伴う学術・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組みを推進することで本市の魅力向上を図っていく必要があります。	
人口構造の変化	総人口の動向	・成田空港の更なる機能強化や国際医療福祉大学の開学、同附属病院の開院に伴う学術・医療集積拠点の形成等、本市を取り巻く環境の変化を好機として捉え、若年層の流入・定着による社会増の促進や出生率の向上による自然増を促進していく必要があります。
	年少人口の動向	・年少人口の減少が見込まれる市街地では、子どもを産み、育てやすい環境づくりや魅力的な拠点形成による若年層の流入促進を進めることにより、出生率の更なる向上を図る必要があります。 ・年少人口の減少に伴い地域全体の人口減少の進行が懸念される郊外部では、公共交通網の維持・確保による市街地とのアクセス性の向上を図るなど、人口減少に順応した対応を図っていく必要があります。
	生産年齢人口の動向	・本市の活力を維持するため、市街地での都市機能強化等により空港内従業員をはじめとする生産年齢人口の流入促進・流出抑制を図る必要があります。
	老年人口の動向	・市街地では高齢者数の急増が見込まれるため、健康に住み続けられる環境づくりを進める必要があります。 ・高齢化が先行して進んでいる市街化調整区域及び非線引き白地地域では、公共交通網の維持・確保や身近な生活サービス施設の維持を図り、高齢者が現在の場所で生活を維持できる環境を確保していく必要があります。
公共交通網の利便性、持続可能性	・更なる人口増加や高齢者の急増が見込まれる市街地では、利便性の高い居住環境を提供するために現在の充実した公共交通網を維持し、歩いて暮らせるまちづくりを推進する必要があります。 ・高齢化の進行が顕著な市街化調整区域や下総大栄都市計画区域では、高齢者等の生活路線として現在のネットワーク維持を図る必要があります。	
生活サービス施設の利便性、持続可能性	・本市の中心部である成田駅を中心とした市街化区域では、現在の利便性の高い居住環境を有効活用することによって、既存の都市機能を将来にわたって維持できるだけの人口密度を保つ必要があります。また、新たに魅力的な都市機能や不足する都市機能の誘導等により更なる人口集積及び人口定着を図っていくことが求められます。 ・郊外部では、既存の都市機能の維持を図るとともに、利便性の高い市街地との連携強化が求められます。	
高齢者の生活利便性	・地域によって高齢者数や今後の人口動向に違いがあることから、地域特性に応じて適正な施設配置を進める必要があります。 ・市街化区域を中心に急増する高齢者による医療・高齢者福祉施設に対する需要超過を回避するため、元気な高齢者を増やすための健康づくりを進める必要があります。 ・郊外部に住む高齢者の生活利便性を維持するため、公共交通網の維持・確保等により、市街地との結びつきを強化する必要があります。	
災害リスクに対する安全性	・市街化調整区域や非線引き白地地域において急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域に指定されている地域では、長期的な視点のもと緩やかに市街地への居住誘導を進めていく必要があります。 ・市街化区域においても災害リスクのある区域が一部指定されており、災害リスクの低減に向けた取組を進める必要があります。	
都市基盤整備の状況	・市街地開発事業地は良好な居住環境が整備されていることから、高齢化率の上昇及び人口減少が見込まれる地域では、都市基盤を有効活用し、若年層を中心に居住誘導を図っていく必要があります。	
活用可能な公的不動産等の状況	・まちの空洞化を防ぎ、本市の活性化を図るため、拠点となる地域において存在している公的未利用地の有効活用を図る必要があります。	
財政の健全性	・少子高齢化等による民生費の増大を抑制するため、行政改革措置事項の着実な実践により、一層の経費節減に努める必要があります。 ・公共施設の改修や更新に係る費用の増大を抑制するため、多機能化、複合化、長寿命化等を検討するとともに、改修・更新時の選択的投資を推進する必要があります。	

## 都市づくりの方針

### 【都市づくりの目標】

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

### 【都市づくりの方向性】

①魅力的な拠点形成に向けた高次都市機能の誘導

②市街地における都市機能の充実と居住の誘導

③生活利便性を確保する公共交通網の維持・確保

④都市基盤の有効活用と選択的投資の推進

⑤防災・減災対策の推進による災害リスクの回避・低減



## (1) 都市づくりの目標

**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**

- ・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
- ・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

## (2) 都市づくりの方向性

### ①魅力的な拠点形成に向けた高次都市機能の誘導

- ・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ります。
- ・「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。

### ②市街地における都市機能の充実と居住の誘導

- ・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生活利便性を高め、市街地の人口密度の維持を図ります。
- ・公的不動産を戦略的に活用することで、各種都市機能の強化や不足する都市機能の補完を図り、市街地の魅力向上につなげます。

### ③生活利便性を確保する公共交通網の維持・確保

- ・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。
- ・郊外部でも日常生活サービスを楽しみ、元気に生活を営めるよう、利便性の高い市街地との連携強化に向けた公共交通網の維持・確保を図ります。

### ④都市基盤の有効活用と選択的投資の推進

- ・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。
- ・公共施設の改修・更新等に際しては選択的な財政投資によって、効率的かつ効果的な財政経営を図ります。

### ⑤防災・減災対策の推進による災害リスクの回避・低減

- ・近年の自然災害の頻発・激甚化を踏まえて、災害リスクが高い区域は居住誘導区域から除外するとともに、開発の抑制や情報の周知を行うことで、災害リスクの回避を図ります。
- ・成田市国土強靱化地域計画等に基づくソフト・ハード両面による防災・減災対策の推進により、災害リスクの低減を図ります。

## 2. 将来都市構造

立地適正化計画は都市全体の観点から、インフラ整備や土地利用規制等の従来の都市計画と、民間施設まで含めた各種都市機能の誘導等を図ることにより、コンパクトなまちづくりを目指す計画となります。そこで、将来都市構造は「成田市都市計画マスタープラン」での位置づけを踏襲し、市民生活に密接に関わる都市機能の立地を目指す拠点（中心、都市、生活拠点）や本市の魅力・活力向上に資する拠点（学術・医療集積拠点、歴史観光拠点）、市民の移動利便性を高める軸（広域連携軸、地域間交流軸）、計画的な住宅地形成を図るエリア（計画的な市街地を形成するエリア）の具体化を目指します。

### 【成田市都市計画マスタープランにおける拠点・軸・エリアの位置づけ】

分類	対象	主な位置づけ	
拠点	中心拠点	成田駅周辺	多様な都市機能が集積した利便性の高い環境を活用し、市全体の活力向上に資する機能の維持・充実を図る。
	都市拠点	ウイング土屋地区／公津の杜地区／赤坂地区	商業・業務施設等の集積や公共交通が充実した利便性の高い環境の活用により、地域の発展を支える。
	生活拠点	三里塚地区／成田湯川駅周辺／久住中央地区／滑河駅周辺／下総松崎駅周辺／大栄支所周辺	鉄道駅周辺のポテンシャルや整備された都市基盤、既存の都市機能等の活用により、地域住民の生活利便性を支える。
	国際交流拠点	成田国際空港	日本の空の玄関口として情報提供拠点、交流拠点となる機能の形成により更なる機能強化を図る。
	工業・物流・流通拠点	野毛平工業団地／豊住工業団地／大栄工業団地／成田新産業パーク／圏央道 IC 周辺／成田市公設地方卸売市場	周辺環境との調和に配慮しつつ、良好な操業環境や物流・産業・流通機能等の維持・形成を図る。広域交通結節点としてのポテンシャルが高い地域では工業・物流機能等の計画的な誘導を推進する。
	学術・医療集積拠点	公津の杜地区／畑ヶ田地区	医学部及び附属病院を核とした医療関連産業の集積による国際的な医療機能の形成を推進する。
	レクリエーション拠点	印旛沼周辺／利根川・根木名川等の河川周辺／圏央道 IC 周辺（（主）成田小見川鹿島港線 IC（仮称））／坂田ヶ池総合公園／大谷津運動公園／中台運動公園／北羽鳥多目的広場／さくらの山／（仮称）東小学校跡地パークゴルフ場・複合施設／下総運動公園／ナスパ・スタジアム周辺 等	公園や多目的広場では多様化するスポーツニーズに対応した機能拡充を進め、湖沼や河川等では本市の特徴的な自然環境を活用した環境整備を進める。
	歴史観光拠点	新勝寺周辺、宗吾霊堂周辺	歴史的資源の保全・活用を図るとともに各種観光サービス機能、情報提供機能の拡充等により魅力の向上を図る。

□：本計画によって具体化を目指すもの

	分類	対象	主な位置づけ
軸	広域連携軸	JR 成田線／京成本線／成田スカイアクセス線／圏央道／東関東自動車道／国道51号／国道295号／北千葉道路／富里 IC 線／県道成田小見川鹿島港線	交通ネットワークの更なる拡充により、広域連絡機能の維持・充実を図る。
	地域間交流軸	JR 成田線／京成本線／成田スカイアクセス線／国道295号／国道408号／国道464号／県道成田小見川鹿島港線／県道横芝下総線／県道成田松尾線／市道郷部線／市道赤坂台方線／市道ニュータウン中央線／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／県道成田下総線／県道八街三里塚線／成田七栄線／県道八日市場佐倉線／市道東町吉倉線／市道吉倉川栗2号線	地域間の交流促進に向け、地域連絡機能、広域連絡機能の維持・充実を図る。
	水と緑の軸	印旛沼／利根川／根木名川／取香川／大須賀川	市民や観光客に憩いやうのおいを提供する一連のつながりを持った観光レクリエーション機能の形成、自然環境の保全・活用に努める。
エリア	計画的な市街地を形成するエリア	市街化区域／非線引き用途地域	快適で利便性の高い市街地形成に向け、用途地域指定に応じた計画的な住宅地形成を図るとともに、市街地開発事業等による都市基盤整備を進める。
	空港と一体となった地域づくりを進めるエリア	騒音防止地区と一体的に土地利用を図るべき地域（特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法施行令第3条第2項）	成田国際空港を生かしたにぎわいある地域づくりに向け、交流機能や空港関連機能の充実を図るとともに、空の玄関口としての雰囲気づくりを進める。空港との共生による良好な生活環境の維持・創出に向け、騒音対策や地域振興に取り組む。
	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	広域連携軸沿道／圏央道神崎 IC・下総 IC・（主）成田小見川鹿島港線 IC（仮称）・東関東自動車道大栄 IC 周辺	産業機能形成に向け、周辺環境への影響を考慮しつつ、地域の可能性や特性を生かした適切な土地利用を図る。
	自然環境と生活環境が調和するエリア	市街化調整区域／非線引き白地地域	水辺や農地、里山等の自然環境を守り、生活環境との調和を図りながら地域の活性化につながる諸機能を形成する。

□：本計画によって具体化を目指すもの



将来都市構造図（拠点・軸）



凡例	
	中心拠点
	都市拠点
	生活拠点
	国際交流拠点
	工業・物流・流通拠点
	学術・医療集積拠点
	レクリエーション拠点
	土地区画整理事業予定地
	歴史観光拠点
	広域連携軸
	地域間交流軸
	水と緑の軸
	行政区
	都市計画区域界
	市街化区域
	非線引き用途地域
	成田国際空港
	高速道路・自動車専用道路
	幹線道路
	幹線道路【構想】
	鉄道（JR）
	鉄道（京成）
	鉄道（京成）【構想駅】







将来都市構造図（エリア）

