

# 成田市立地適正化計画 (概要版)

## 策定の目的

全国的に進む急激な人口減少と少子高齢化の進展を背景に、今後も安心して快適な生活環境の実現、財政面における持続可能な都市経営等を可能とするために、都市再生特別措置法が改正（平成26（2014）年）され、「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。

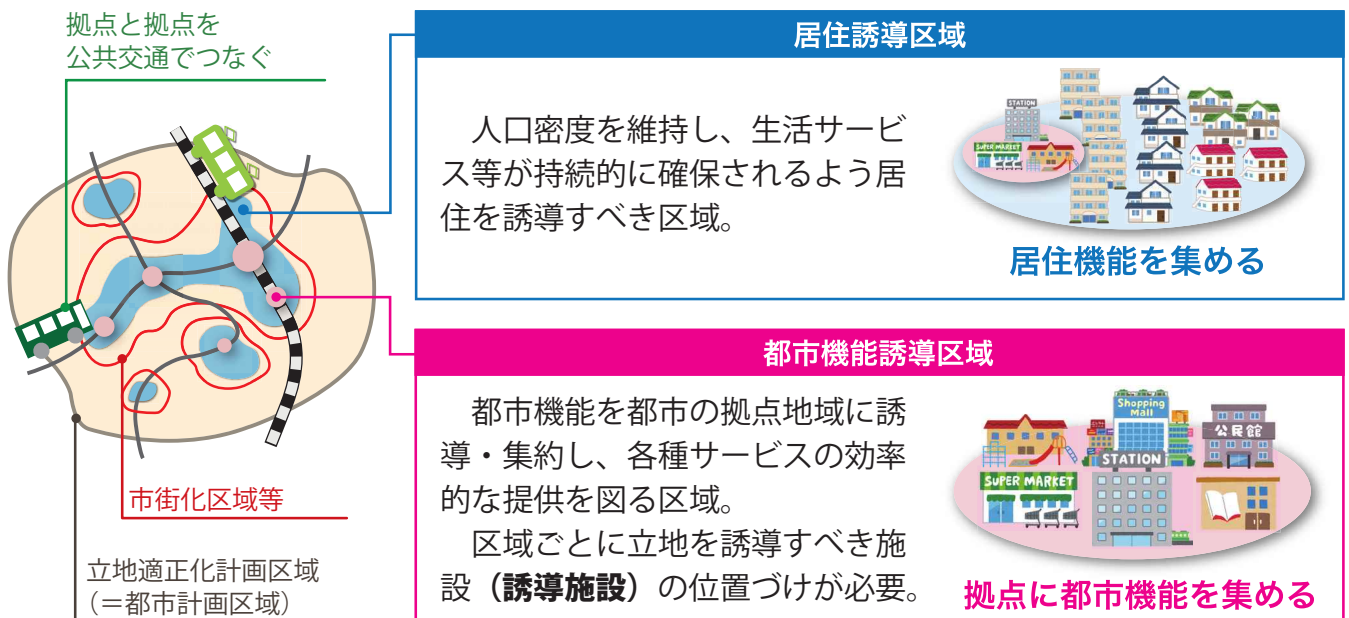
本市においてはこれまで人口増加が続いており、成田空港の更なる機能強化や国家戦略特区の指定に伴う学術・医療集積拠点の形成により、更なる人口増加も期待されますが、本市においても全国的な傾向と同様に少子高齢化が進展していることから、将来を見据えた持続可能なまちづくりの実現が求められます。

成田市では成田市総合計画「NARITA 未来プラン」に示されている「集約的なまちづくり」、「相互補完型のまちづくり」により、持続可能なまちづくりの実現を目指し立地適正化計画を策定します。

## 立地適正化計画とは？

立地適正化計画は、全国的に進む**人口減少**と少子高齢化の進展を背景に、今後も安心して快適な生活環境の実現、財政面における持続可能な都市経営等を可能とするために創設された制度です。

同計画は**居住機能の誘導**や**都市機能（医療・福祉・商業等）**の誘導、公共交通の充実によって持続可能なまちづくりを目指す計画です。



# 成田市の現況特性と課題

## まちづくりの動向

成田市の更なる発展と魅力づくりに向けた新たなまちづくりが進められています。



▲ 成田空港の更なる機能強化



▲ 圏央道・北千葉道路等の整備



▲ 国家戦略特区の指定に伴う学術・医療集積拠点の形成

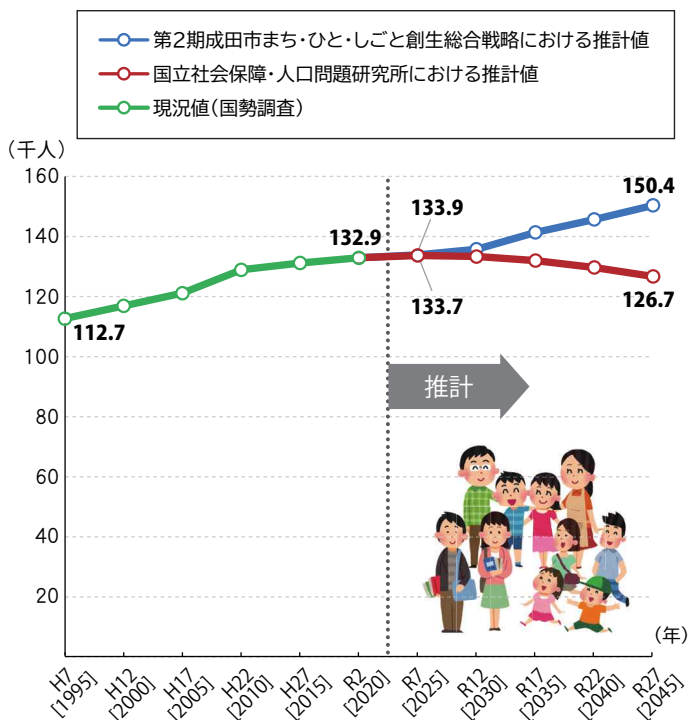


▲ 成田山新勝寺等の日本遺産への認定

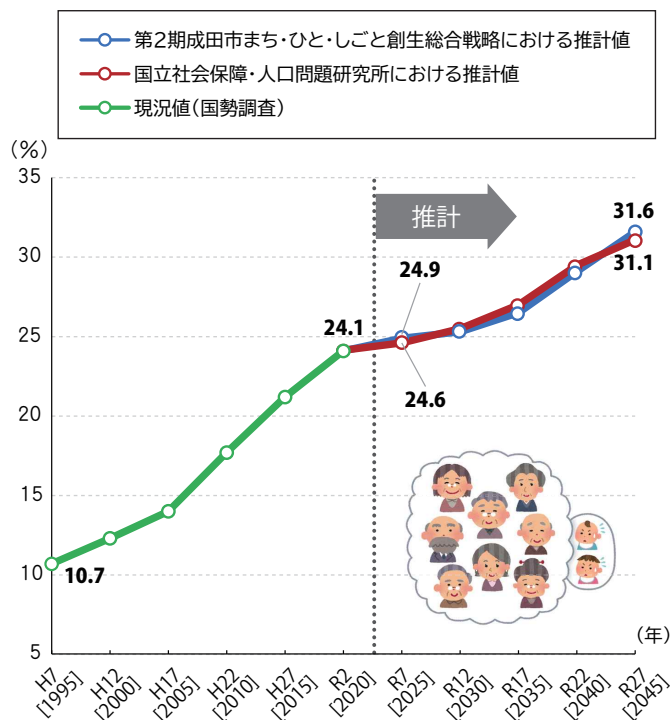
## 人口の動向

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によると、成田市の人口は令和7（2025）年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）年をピークとしており、上記に示す新たなまちづくりの進展による人口増加が見込まれています。一方で、少子高齢化は今後も進展することが見込まれています。

### 人口の推移



### 高齢化の推移



# 成田市の現況特性と課題

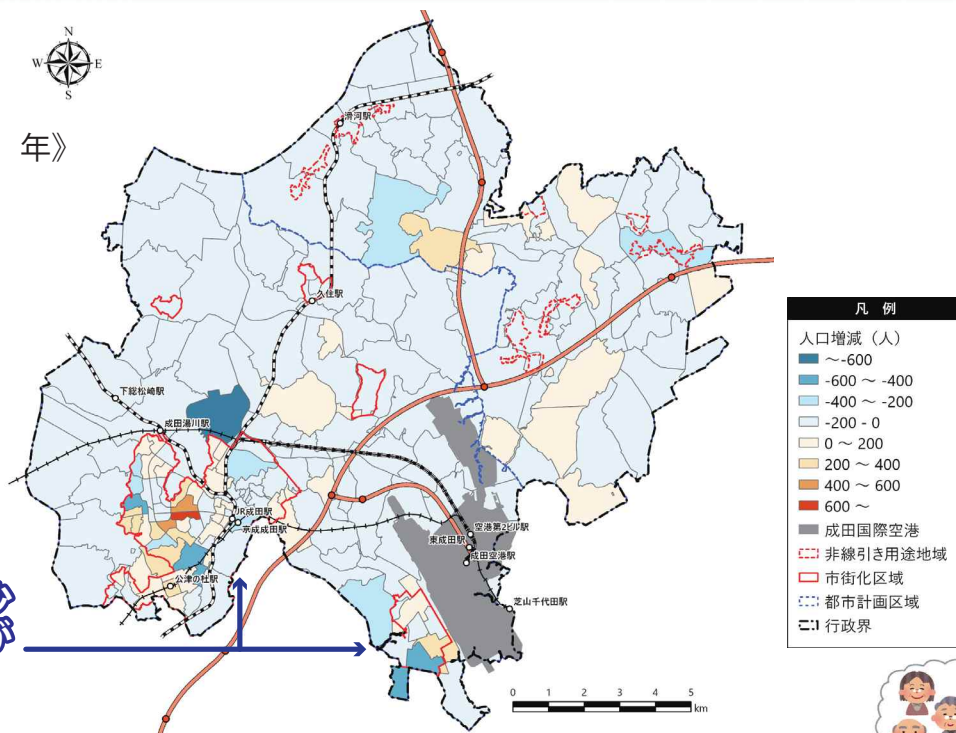
## 地域別の人口動向

街なか（市街化区域）全体では人口増加が見込まれていますが、街なかの多くの地域（町丁目）では人口減少・高齢化が進む見込みとなっています。

### 人口増減

《令和2（2020）年～  
令和22（2040）年》

街なかでも人口減少  
が見込まれる地域が  
多く存在



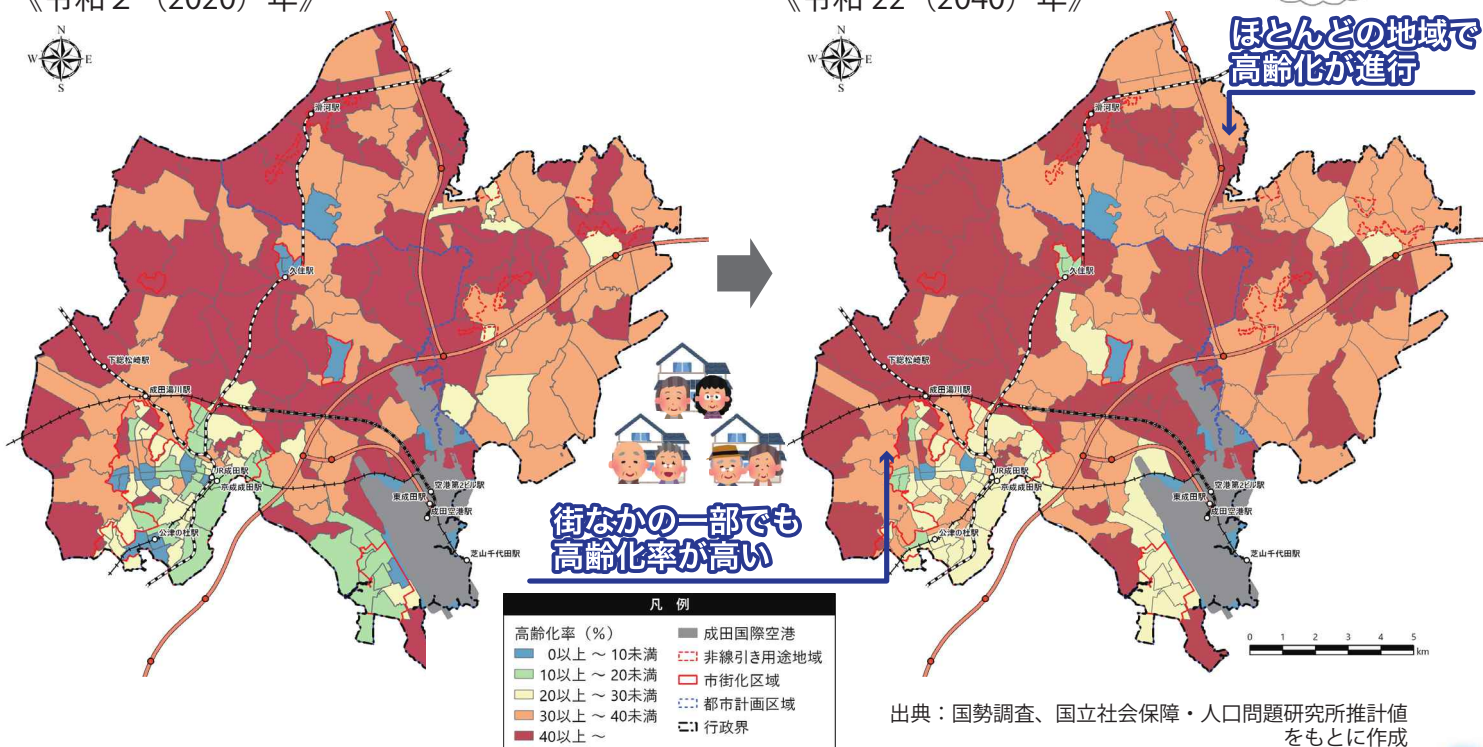
### 高齢化率

《令和2（2020）年》

《令和22（2040）年》

ほとんどの地域で  
高齢化が進行

街なかの一部でも  
高齢化率が高い



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所推計値  
をもとに作成



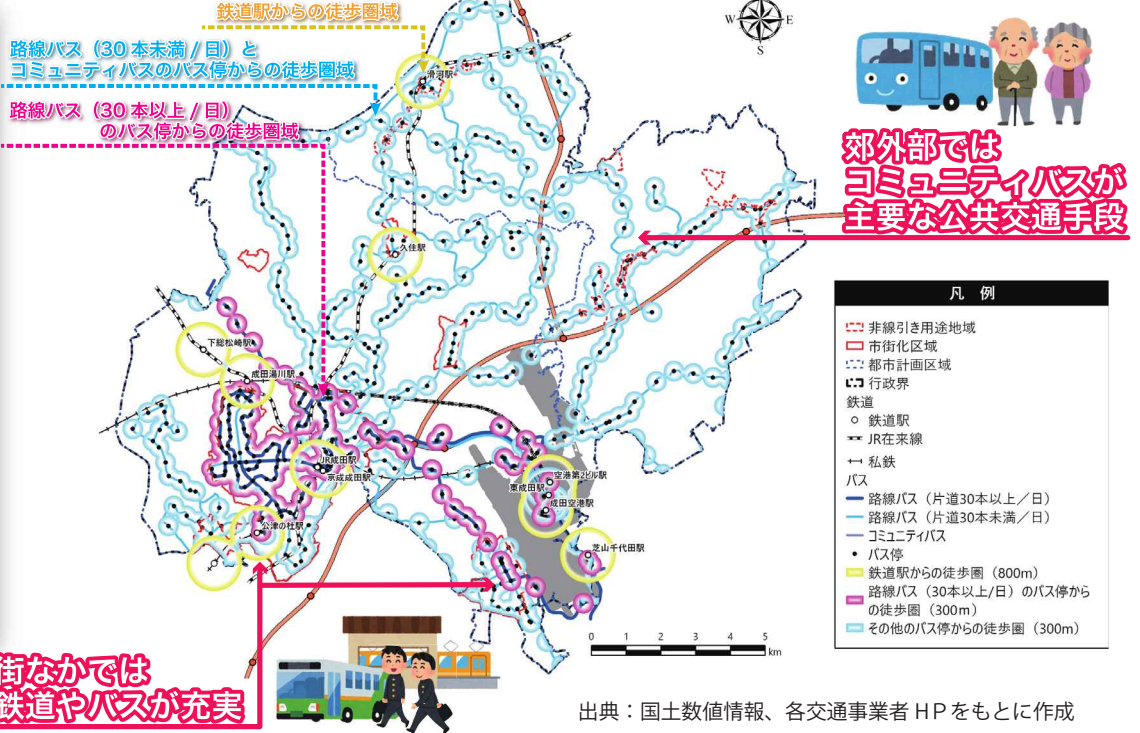
# 成田市の現況特性と課題

## 公共交通網の利便性、持続可能性

成田市では、鉄道・路線バス・コミュニティバスによって市域の広い範囲を結ぶ公共交通網が形成されています。

街なかでは鉄道のほか、路線バスやコミュニティバスが充実しています。一方、郊外部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。

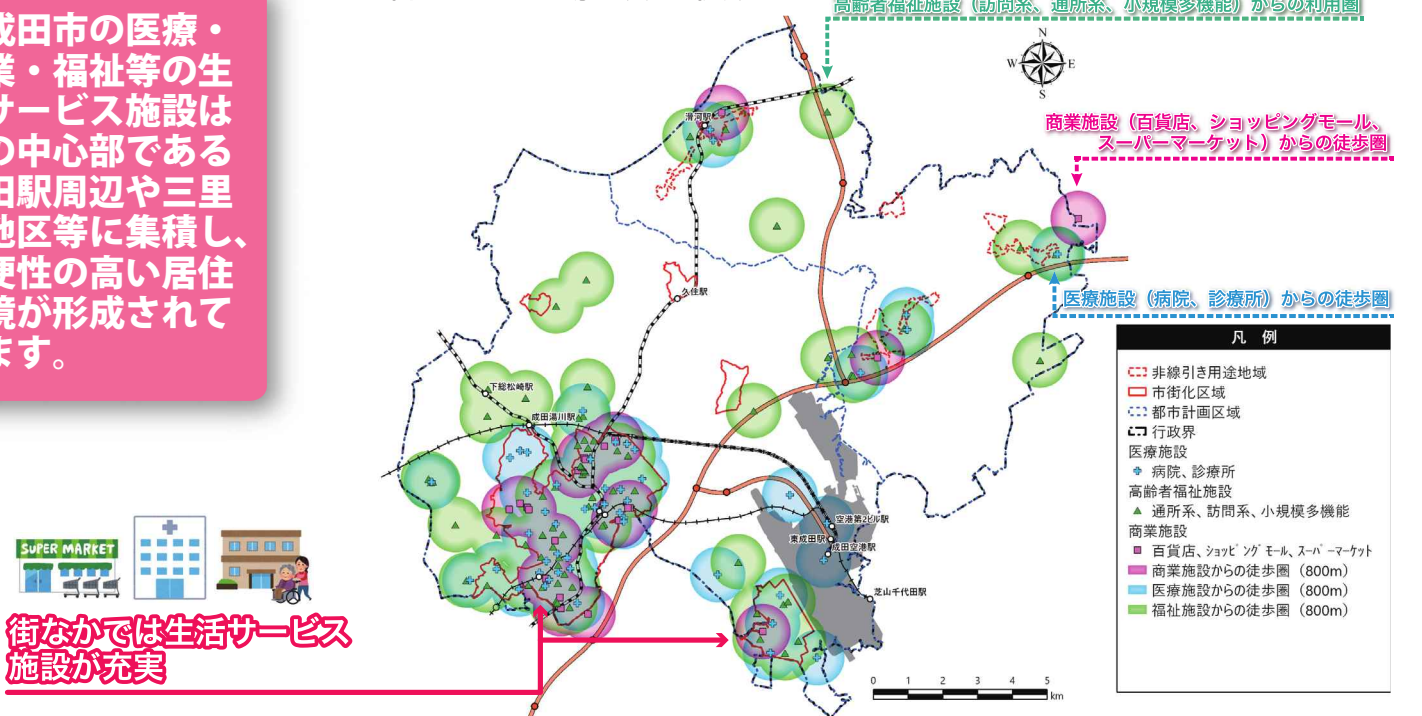
### 公共交通の状況



## 生活サービス施設の利便性、持続可能性

成田市の医療・商業・福祉等の生活サービス施設は市の中心部である成田駅周辺や三里塚地区等に集積し、利便性の高い居住環境が形成されています。

### 生活サービス施設の状況





# 成田市の現況特性と課題

## このままだとどうなるの？ どうしたらいいの？

### ●街なかでは…

年少人口・生産年齢人口の減少、  
高齢者の急増

#### このままだと…

若い世代の減少による税収の低下

#### どうしたらいいの？

若い世代を呼び込むための  
環境づくりが必要

街なかの一部でも人口減少

高齢者の医療施設や福祉施設  
へのニーズが高まる

高齢者が元気に暮らせる  
環境づくりが必要

公的未利用地が複数存在

利用者減少による  
生活サービス施設の撤退が懸念

空き家等への居住誘導により  
生活サービス施設利用者を確保

街の空洞化、  
にぎわいの低下が懸念

新たなまちづくりによる  
成田市の魅力アップが必要

など

など

### ●郊外部では…

人口減少

#### このままだと…

地域の活力の低下

#### どうしたらいいの？

若い世代の雇用の場の  
創出が必要

高齢化

車を運転できなくなることに  
よる買い物・通院困難が懸念

中心地へのアクセス手段の  
確保が必要

など

など

# 成田市が目指す将来のすがた

## ～都市づくりの方針～

### 本計画ではこんなまちづくりをめざします

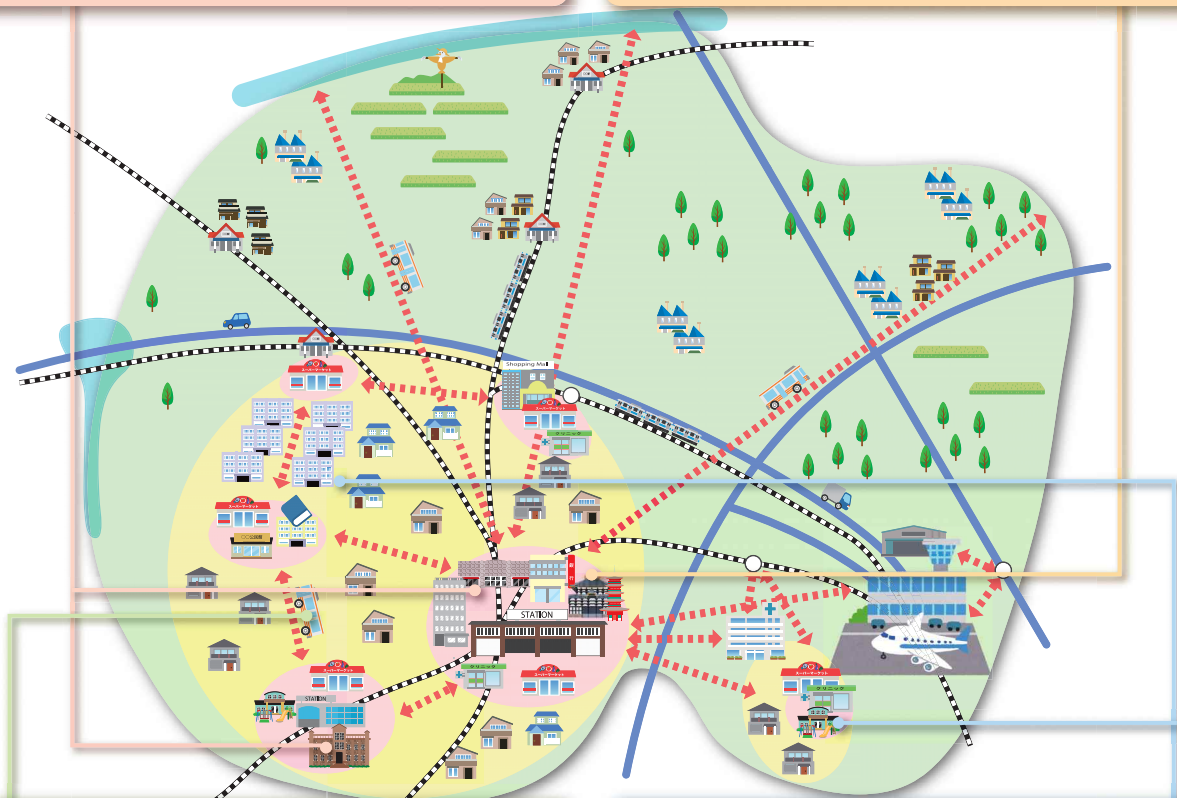
利便性の高い市街地とゆとりのある郊外地域が共存し、多様な居住スタイルを選択できる「生涯を完結できるまち」の実現を目指します。

#### 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日常生活利便性を高め、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、都市機能の強化や補完を図り、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むことができ、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

- 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。



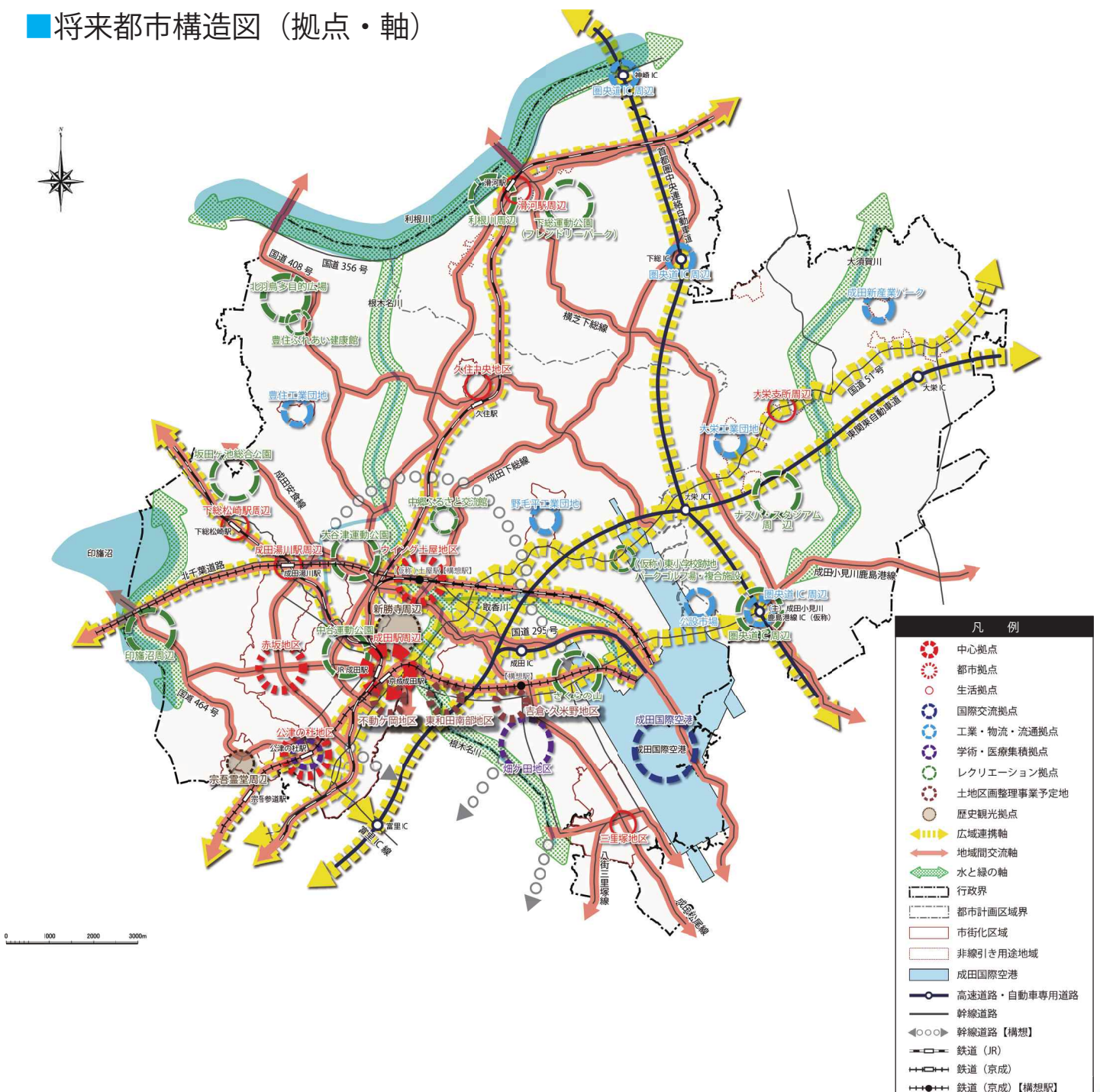
# 成田市が目指す将来のすがた

## ～将来都市構造～

### 成田市が目指す将来都市構造

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、工業・物流・流通拠点、国際交流拠点等）、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。

#### ■ 将来都市構造図（拠点・軸）









# 居住誘導区域

## 居住誘導区域設定の基本的な考え方

### ①都市機能誘導区域及びその周辺への居住誘導

中心市街地をはじめとする利便性の高い街なかへ居住誘導することで、街なかのにぎわいと生活サービス水準の維持を図ります。



### ②都市インフラ等の既存ストックを有効に活用

成田ニュータウンや公津の杜地区等の土地区画整理事業等による面整備がなされた地域等へ居住誘導することで、既存の都市インフラ等を有効活用します。



### ③安全性・快適性の確保

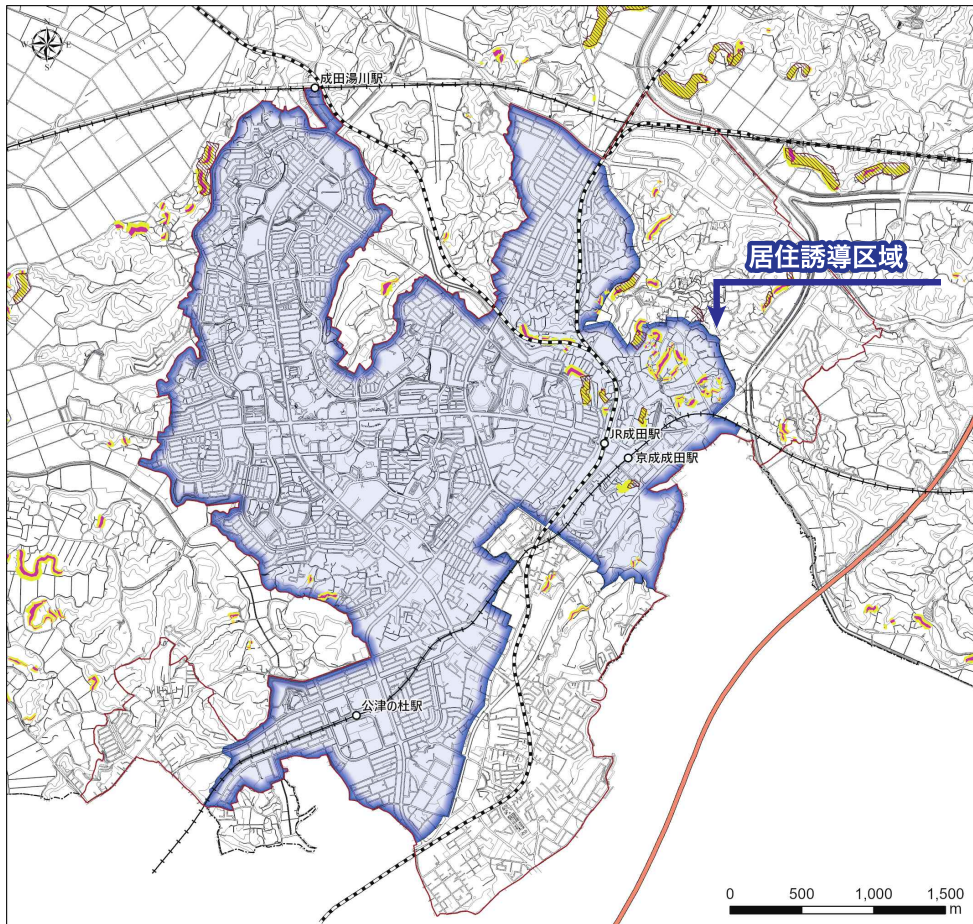
災害時の危険性が懸念される区域については、居住誘導区域に含めないことを基本とします。



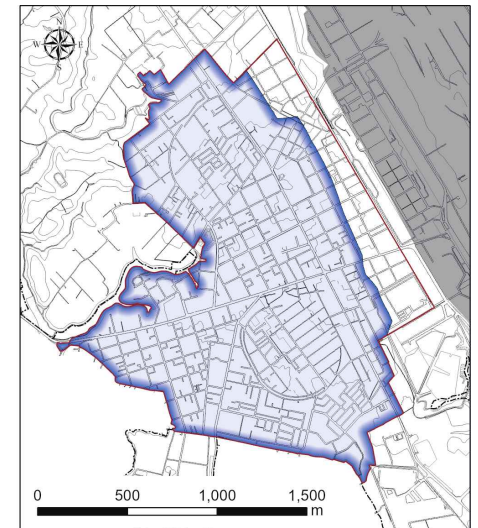
## 居住誘導区域

居住誘導区域の設定により、区域内の人口密度を維持し、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の誘導を図ります。

### 《成田駅を中心とした市街化区域》



### 《三里塚地区の市街化区域》



凡例	
	居住誘導区域
《居住誘導区域に含まない区域》	
	土砂災害特別警戒区域
	土砂災害警戒区域
	急傾斜地崩壊危険区域
	成田国際空港
	市街化区域
	行政界

※居住誘導区域外であっても、「NARITA みたいプラン」や「成田市都市計画マスタープラン」等に基づき、良好な居住環境形成に向けた取組みを今後も進めていきます。

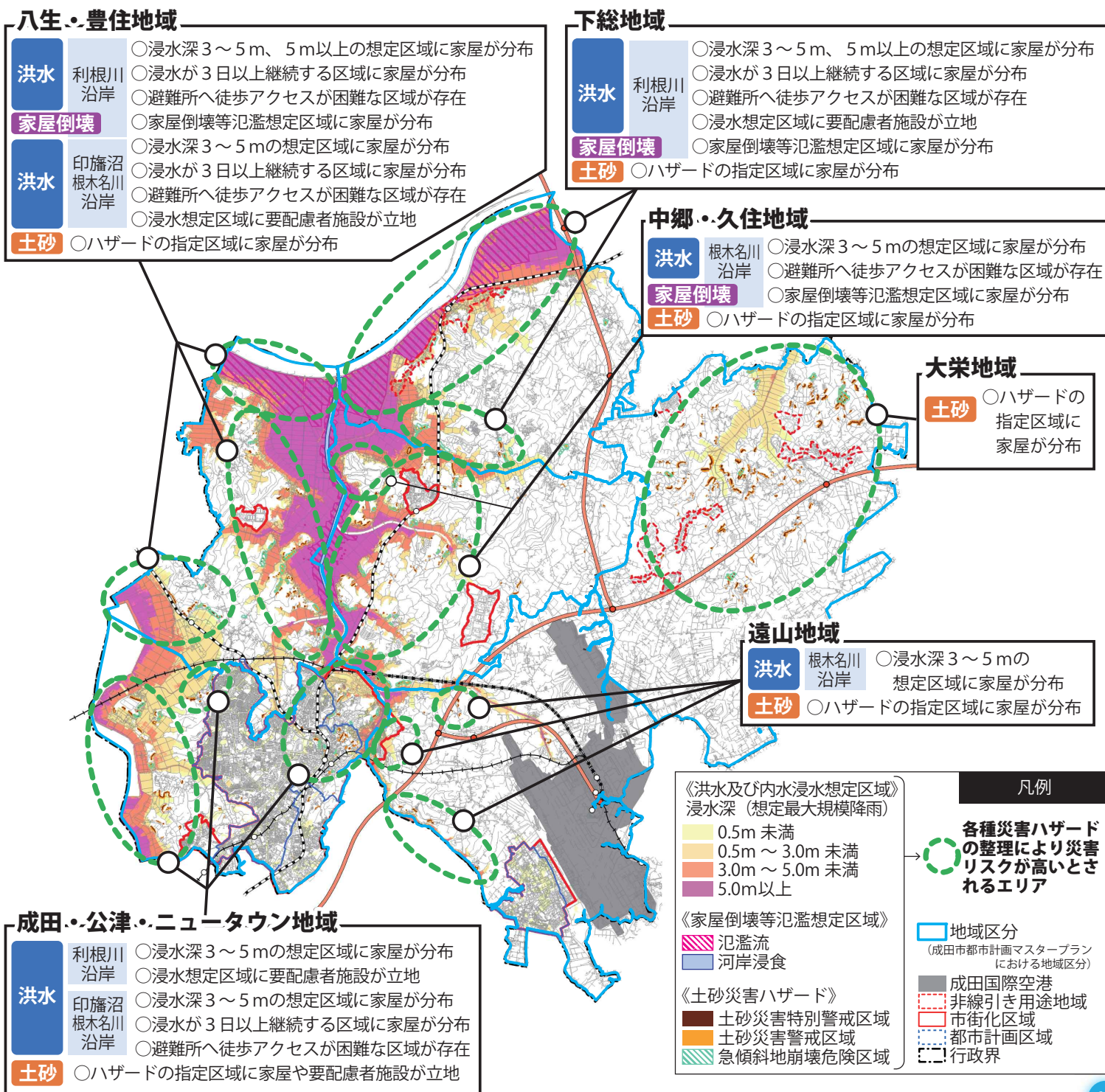


# 防災指針

## 防災指針とは?

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる防災・減災の取組みを整理したものです。災害リスクの高いエリアを重点に、**長期的な視点で安全性の高い市街地へ居住誘導**を図るとともに、**災害リスクの低減に向けた取組みを進めるもの**とします。

## 災害リスク分析 (地域別の防災上の課題整理)







# 防災指針



## 具体的な取組み及びスケジュールの検討

具体的な取組み	実施主体	実施地域	実施時期		
			短中期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
<b>【危険回避】 災害リスクが高い区域における被害を回避する取組み</b>					
届出制度活用による災害リスクの周知	市	居住誘導区域外	→	→	→
災害ハザードエリア内の開発許可厳格化（市街化調整区域等）	市	市街化調整区域等	→	→	→
<b>【リスク低減：ハード整備】 災害による被害軽減に資する防災施設の整備</b>					
河川整備等	利根川の整備（堤防整備、河道掘削等）	国	利根川流域	→	→
	県管理河川（根木名川水系）の整備	県	成田・公津・NT地域 八生・豊住地域 中郷・久住地域	→	→
	準用河川（10河川）の整備	市	全市	→	→
	利根川・江戸川流域治水プロジェクトの推進	国/県/市	利根川流域	→	→
排水施設整備	下水道施設（根木名川雨水支線・幹線）の整備	市	成田・公津・NT地域 八生・豊住地域 中郷・久住地域	→	→
	下水道施設（中継ポンプ場等）の耐震化・耐水化	市	全市	→	→
配水施設整備	配水場の改修整備	市	成田市水道事業区域	→	→
道路・橋りょう等整備	幹線道路網（市道）の整備	市	全市	→	→
	道路施設や橋りょうの老朽化対策・修繕の実施	市	全市	→	→
	生活道路や狭あい道路の拡幅整備	市	全市	→	→
土砂災害対策	急傾斜地における崩壊対策工事の実施	県/市	ハザードの指定区域等	→	→
	崖地整備に対する補助金の交付	市/事業者	ハザードの指定区域等	→	→
<b>【リスク低減：避難対策】 市全域で迅速に避難できる取組み</b>					
避難所等整備	福祉避難所の設置促進・要支援者の避難環境整備	市/事業者	全市	→	→
	太陽光発電・蓄電池の導入（小・中学校）	市	全市	→	→
	防災行政無線の更新・整備	市	全市	→	→
防災対策の構築等	要配慮者施設の避難確保計画作成・避難訓練実施	市/事業者	全市	→	→
	防災用品備蓄の充実	市	全市	→	→
	災害対策本部実施体制の充実強化	市	全市	→	→
	民間事業者との災害時応援協定等の締結促進	市/事業者	全市	→	→
	マイ・タイムライン（避難行動計画）の作成支援	市/市民	全市	→	→
	自主防災組織の結成や活動の支援	市/市民	全市	→	→
<b>【リスク低減：情報発信】 災害リスクを市民に広く周知する情報発信</b>					
各種ハザードマップの作成・周知	市	全市	→	→	→
洪水タイムライン（利根川、根木名川）の周知	市	全市	→	→	→
多様な手段による災害情報の伝達	市	全市	→	→	→

※太字記載の取組みは、成田市国土強靱化地域計画の「重点化すべきリスクシナリオ」に対応する優先順位の高い取組みを示します。

# 都市づくりの方針の実現に向けて

## ～誘導施策～

### 都市づくりの方針の実現に向けた誘導施策

#### ①魅力的な拠点形成に向けた高次都市機能の誘導

##### ●高次教育機能（大学）の誘導

[実施エリア：都市機能誘導区域（公津の杜地区）]

平成28（2016）年4月には公津の杜駅前に国際医療福祉大学看護学部・保健医療学部が開学しました。平成29（2017）年4月には医学部が開学し、整備にあたっては、都市機能立地支援事業を活用しています。



##### ●高次都市機能（複合交通・地域交流・観光交流機能）の誘導

[実施エリア：都市機能誘導区域（成田駅周辺）]

JR・京成成田駅参道口地区整備事業との連携を図りながら高次都市機能（複合交通・地域交流・観光交流機能）の誘導に向けた取組みを進めます。



#### ②市街地における都市機能の充実と居住の誘導

##### ●生涯学習、子育て支援機能の誘導

[実施エリア：都市機能誘導区域]

赤坂地区の拠点性向上を図るため、老朽化が進む中央公民館、図書館の再整備も含め、子育てや生涯学習等を支援する多機能な複合施設の整備に向けて、事業の推進を図ります。



##### ●商業機能の誘導

[実施エリア：都市機能誘導区域]

駅周辺の利便性の高い地域や今後人口増加が見込まれる地域などでは、商業機能（スーパーマーケット等）を誘導し、生活利便性の確保に向けた環境づくりを進めます。



##### ●子育て環境の充実

[実施エリア：成田市全域]

子育て家庭を対象とした子育て相談等の支援や保育施設の確保を推進し、子育てしやすい環境づくりを進めます。



##### ●歩行空間整備とバリアフリー化の推進

[実施エリア：居住誘導区域]

成田駅等の主要駅周辺での歩行者・自転車通行帯の整備を推進するとともに、道路整備に伴う電線類の地中化や道路・公園等のバリアフリー化を推進します。



##### ●ウォーカブルなまちづくりの推進

[実施エリア：都市機能誘導区域]

都市機能の誘導にあわせて、歩きやすい居心地の良い都市空間を形成し、エリア全体の回遊性・滞在性を高めることで、魅力的な拠点形成を図ります。駅前広場や道路空間などの公共空間を活用した居場所づくり、賑わいづくりを支援するため、歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）制度の活用を推進します。



出典：ほこみち研究会 WEB サイト [https://www.hokomichi.jp]



# 都市づくりの方針の実現に向けて

## ～誘導施策～

### ●若年層の定着・流入に向けた雇用の創出

[実施エリア：成田市全域]

国際医療福祉大学の開学及び国際医療福祉大学成田病院の開院を契機として、医療関連産業の集積による雇用の創出を推進します。

また、新生成田市場の機能発揮をはじめとした、新たな交流を生み出す各種産業機能の形成や企業立地を促進します。



新生成田市場の概要



### ●今後の流入人口の受け皿の確保

[実施エリア：成田市全域]

成田空港の更なる機能強化等により、今後、人口流入が想定されることから、(仮称)成田市不動ヶ岡土地地区画整理事業等の市街地開発事業の推進を図るとともに、空き家等の既存ストックの有効活用による受け皿の確保に努めます。

また、地域の特性に応じた用途地域の見直しや地区計画の活用に合わせて容積率の緩和などを行い、居住促進の可能性を検討します。



### ●居住誘導に向けた情報発信

[実施エリア：成田市全域]

本市の魅力積極的にPRすることで居住誘導につなげ、人口集積を図っていきます。



## ③生活利便性を確保する公共交通網の維持・確保

### ●地域公共交通計画の推進による公共交通網の維持・確保

[実施エリア：成田市全域]

市街地と郊外部の連携強化、歩いて暮らせる市街地の形成に向けて公共交通の効率性と利便性の向上を図るため、地域公共交通計画を推進します。



### ●交通結節点の移動円滑化及び機能強化

[実施エリア：都市機能誘導区域]

成田駅周辺では、JR・京成成田駅参道口地区整備事業により、バリアフリー化や歩道整備を進めます。また、交通結節点の機能強化に向けた取組みを検討します。



## ④都市基盤の有効活用と選択的投資の推進

### ●都市基盤の整備された市街地開発事業地の有効活用

[実施エリア：居住誘導区域]

成田ニュータウン地区などの市街地開発事業地では、老朽化した団地の再生や「成田市空き家バンク」等の周知及び活用により、都市基盤の有効活用を推進します。



### ●選択的な財政投資による公共施設マネジメントの推進

[実施エリア：成田市全域]

公共施設の更新等に際しては、「公共施設等総合管理計画」に基づく公共施設マネジメントを推進します。

老朽化した学校施設の長寿命化改修及び改築を進める際には、都市構造再編集中支援事業の活用も検討し、整備を進めます。



# 誘導区域外での届出制度

## 3戸以上の住宅を建てる場合などに届出が必要です!

都市再生特別措置法第88条及び108条の規定に基づき、以下の(1)または(2)に該当する場合は、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所等について、市へ届け出ることが必要です。

届出制度は誘導施設の整備動向や居住誘導区域外における住宅開発等の動向を市が把握するための制度です。



## (1) 誘導施設の開発・建築等で届出対象となるもの

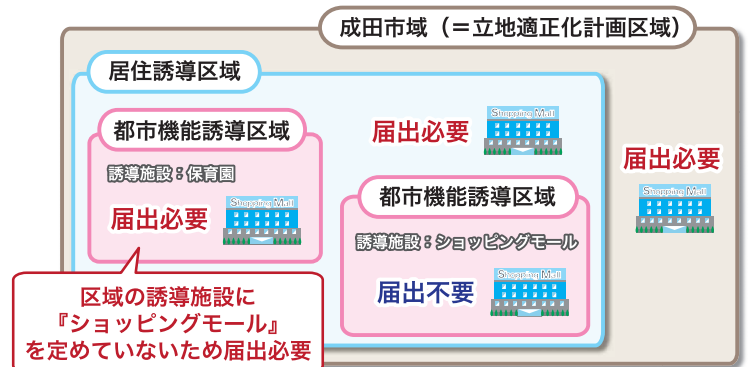
### 【開発行為】

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

### 【建築等行為】

- ① 誘導施設を有する建築物を新築する場合
- ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

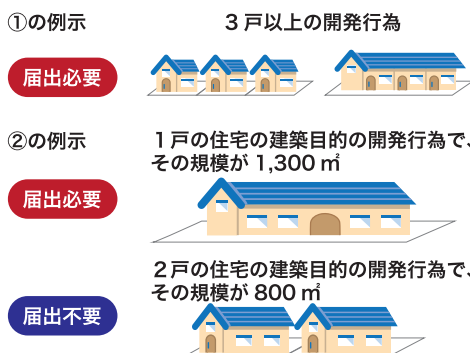
※当該誘導施設の立地を誘導している都市機能誘導区域内の場合は除きます。また、都市機能誘導区域内で誘導施設の休止または廃止を行う場合も届出が必要です。



## (2) 居住誘導区域外で届出対象となるもの

### 【開発行為】

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの



### 【建築等行為】

- ① 3戸以上の住宅を新築
- ② 建築物を改築し、または用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

