

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み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が想定されるため、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

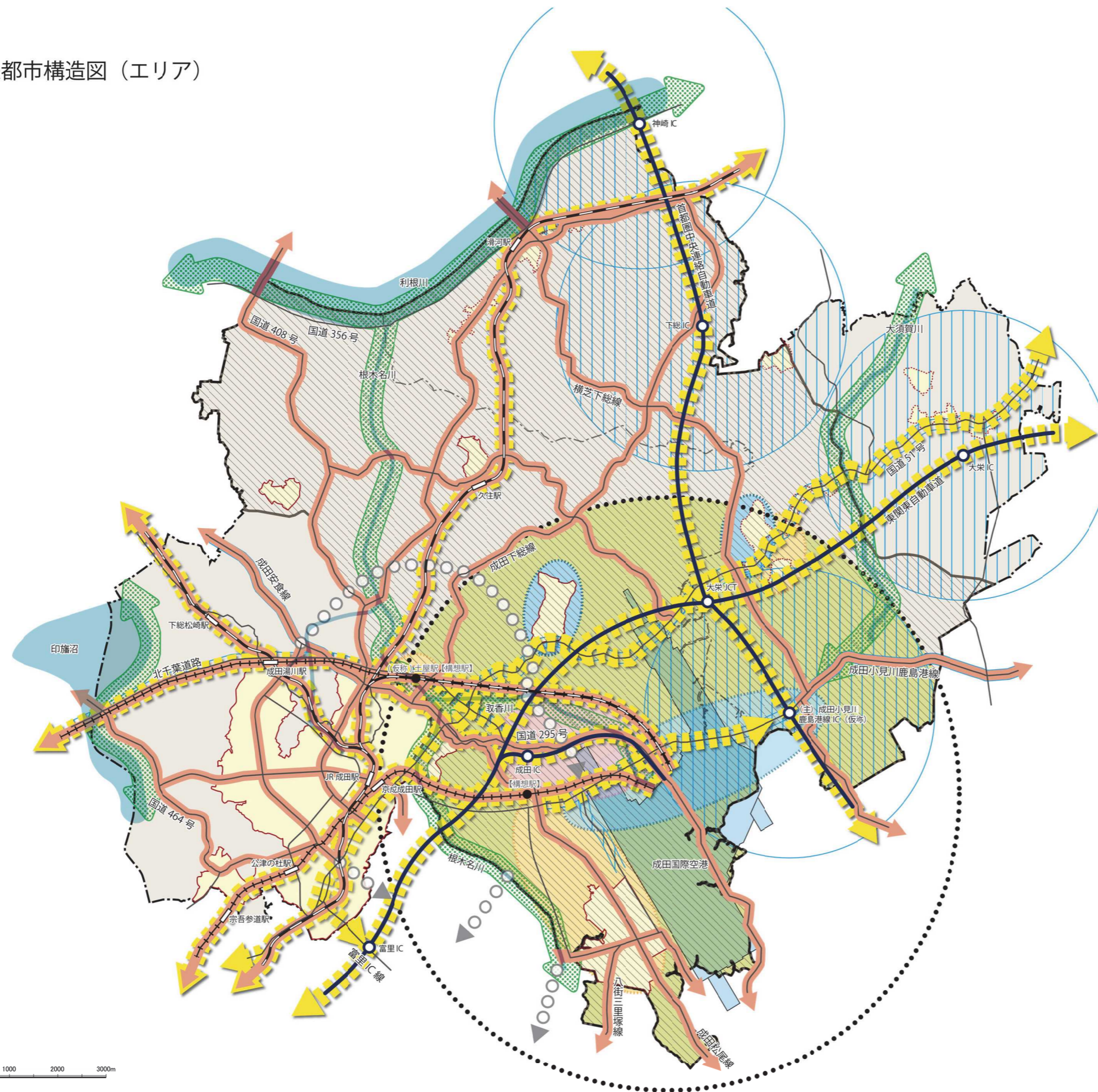
将来都市構造図（拠点・軸）



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
	行政界
	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）



- 凡例
- 計画的な市街地を形成するエリア
 - 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)
 - 交流賑わいゾーン
 - 住環境・交流形成ゾーン
 - 物流・空港関連産業育成ゾーン
 - 自然環境保全・景観形成ゾーン
 - 成田国際空港周辺土地利用ビジョンの対象
 - 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
 - 自然環境と生活環境が調和するエリア
 - 行政界
 - 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】

0 1000 2000 3000m

