

**（仮称）赤坂センター地区複合施設
整備基本調査**

報 告 書

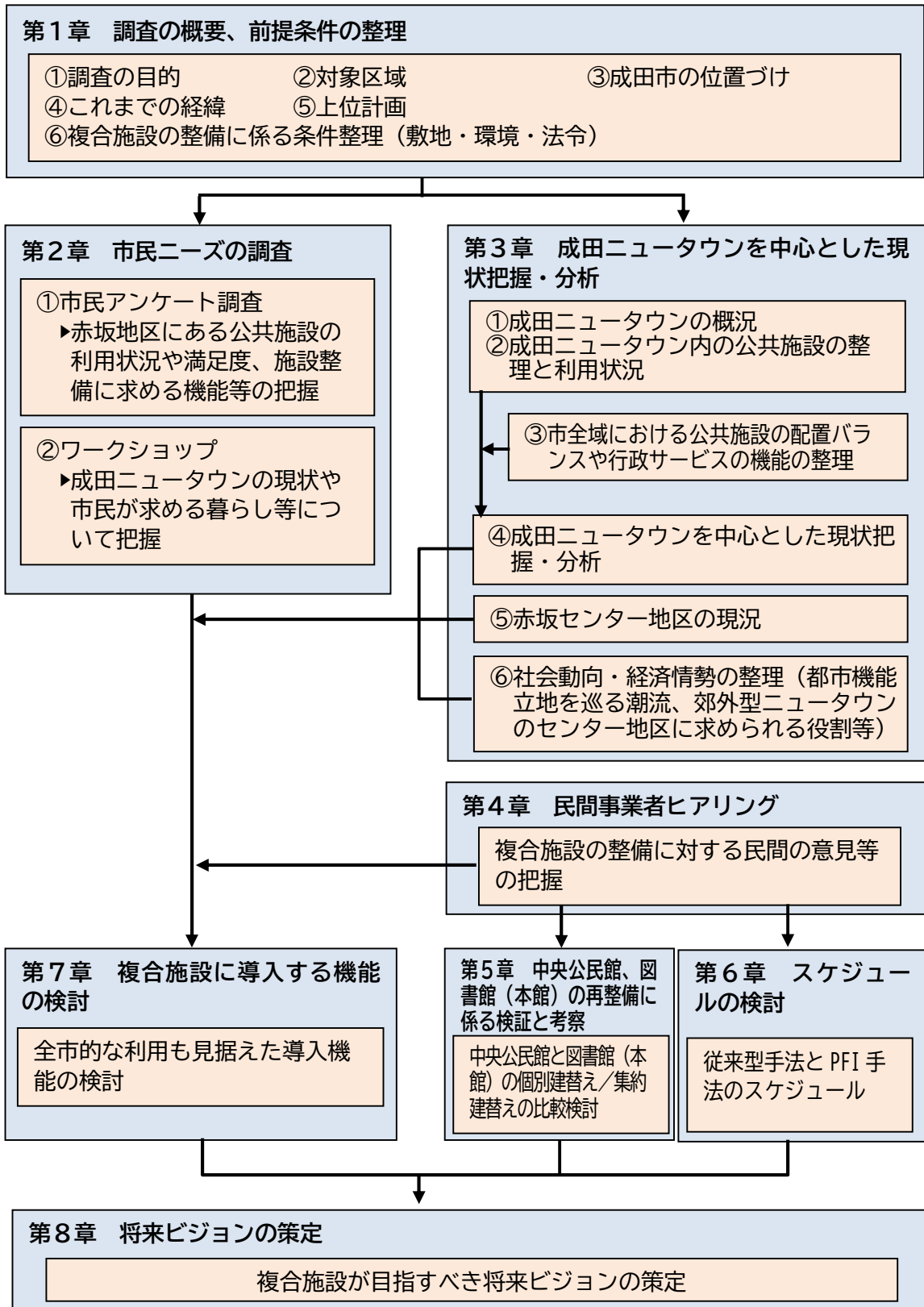
令和 6（2024）年 3 月

成 田 市

目 次

第1章 調査の概要、前提条件の整理	1
1.1 調査の概要	2
1.2 前提条件	3
1.3 前提条件のまとめ	9
第2章 市民ニーズの調査	10
2.1 市民アンケート調査	11
2.2 市民ワークショップ	35
2.3 市民ニーズのまとめ	47
第3章 成田ニュータウンを中心とした現状把握・分析	53
3.1 成田ニュータウンの概況	54
3.2 成田ニュータウン内の公共施設の整理と利用状況の把握	73
3.3 市全域における公共施設の配置バランスや行政サービスの機能の整理	86
3.4 成田ニュータウンを中心とした現状把握・分析	92
3.5 赤坂センター地区の現況	93
3.6 社会動向・経済情勢の整理	96
第4章 民間事業者ヒアリング	100
4.1 調査の概要	101
4.2 ヒアリング結果	103
第5章 中央公民館、図書館（本館）の再整備に係る検証と考察	107
5.1 中央公民館、図書館（本館）の再整備に関する検討方針の整理	108
5.2 再整備に係る行政負担及び民間事業者意見による検証	109
5.3 再整備パターン毎のメリット・デメリットの整理	115
第6章 スケジュールの検討	116
6.1 整備スケジュールの検討にあたっての条件設定	117
6.2 事業手法毎の整備スケジュールの検討	118
第7章 複合施設に導入する機能の検討	122
7.1 複合施設整備の方向性	123
7.2 導入する機能の方向性	126
7.3 導入機能の評価	129
第8章 将来ビジョンの策定	132
8.1 将来ビジョンの検討	133

調査の流れ



第1章 調査の概要、前提条件の整理

第1章 調査の概要、前提条件の整理	1
1.1 調査の概要.....	2
1.1.1 調査の目的.....	2
1.1.2 対象区域.....	2
1.2 前提条件.....	3
1.2.1 成田市の位置づけ.....	3
1.2.2 赤坂センター地区を巡るこれまでの経緯	6
1.2.3 上位計画における位置づけ	6
1.2.4 複合施設の整備にかかる条件整理	8
1.3 前提条件のまとめ	9

1.1 調査の概要

1.1.1 調査の目的

本市では、成田ニュータウンの赤坂センター地区に所在する既存の中央公民館及び図書館（本館）の用地（約 2ha）に加え、赤坂センタービル跡地（約 1ha）及び隣接地（約 1ha）を取得しており、当該用地（約 4ha）を一体的に活用して、老朽化が進行している中央公民館や図書館（本館）の建替えも視野に、多機能な複合施設の整備を計画している。

成田ニュータウンは、現在、成田国際空港株式会社（以下「空港会社」という。）において進められている「成田空港の更なる機能強化」に伴い増加が見込まれる空港関連企業の従業員の受け皿としての役割も大きいことから、老朽化した団地の再生なども含めた居住環境の再整備を図るとともに、地域全体の賑わいの創出や活性化を図ることが求められている。

このようなことから、成田ニュータウンの再生を見据えた複合施設を整備するための基本調査を実施し、施設の目指すべき将来ビジョンを策定する。

1.1.2 対象区域

調査対象区域は、成田ニュータウンを中心とした市内全域とする。

複合施設整備予定地は、下図のとおり図書館（本館）、中央公民館、赤坂保育園の用地及びその隣接地において検討を行うものとする。



出典：国土地理院空中写真を基に作成

図 1.1 複合施設整備予定の位置等

1.2 前提条件

1.2.1 成田市の位置づけ

(1) 広域的な役割

本市は、千葉県の北部中央に位置する中核都市である。

北は利根川を隔てて茨城県と接し、西は県立自然公園に指定されている印旛沼、東は香取市と接している。市の西側には根本名川、東側には大須賀川が流れ、それらを取り囲むように広大な水田地帯や肥沃な北総台地の畑地帯が広がっている。北部から東部にかけての丘陵地には工業団地やゴルフ場が点在し、南には日本の空の玄関口・成田国際空港がある。



また、市の中心部である成田地区は1,000年以上の歴史がある成田山新勝寺の門前町として栄え、毎年多くの参詣者でにぎわう。市内にはほかにも数多くの寺社が点在しており、豊かな水と緑に囲まれた伝統的な姿と国際的な姿が融和した都市である。

(2) 成田ニュータウンの役割

成田ニュータウンは、昭和53(1978)年の成田国際空港の開港を見据え、空港と空港関連企業の従業員やその家族の居住地として、人口増加に伴う住宅需要の増加を見込んで計画され、小中学校、商業施設、医療施設、公園などが配置された。昭和47(1972)年の入居開始以来、成田ニュータウンは、市外からも人々が移り住む地域として発展してきた。

(3) 成田国際空港の機能強化

空港会社では、夜間飛行制限の変更や滑走路の延伸・新設などにより、年間発着容量を50万回に拡大する、「成田空港の更なる機能強化」を推進している。

更なる機能強化の実現により、成田空港の旅客数は約2倍、貨物取扱量は約1.5倍へと増加する見込みであり、観光客の増加や地元企業の成長のみならず、企業の進出をはじめ雇用の創出や道路ネットワークの拡充、空港へのアクセス交通の充実、地元農水産品の輸出拡大などの効果が期待される。

表 1.1 将来の年間発着容量50万回に対応可能な施設規模

	現状の施設規模	50万回時に必要となる施設規模
滑走路	● A滑走路:4,000m ● B滑走路:2,500m	● A滑走路:4,000m ● B滑走路:3,500m ● C滑走路:3,500m
エプロン (誘導路含む)	● 大型機換算:148 スポット (小型機換算: 168 スポット)	● 約250 スポット
旅客ターミナル・空港 諸施設	● 空港全体: 5,000万人/年	● 空港全体: 約7,500万人/年
貨物取扱施設	● 235 万トン/年	● 約300 万トン/年

出典：成田空港に関する四者協議会「成田空港周辺の地域づくりに関する実施プラン」（令和2(2020)年3月）

(4) 「新しい成田空港」構想

「成田空港の更なる機能強化」が着実に推進される中、空港会社は、空港内の旅客・貨物施設等について、発着容量拡大に伴う処理容量の大幅な向上の必要性や、開港から45年以上が経過し老朽化が進んでいること、また近年の激甚化した災害への対応、さらには、世界では近隣アジア諸国を中心に、各国が新空港の整備や機能強化に取り組んでおり、国際拠点空港としての成田国際空港の地位が相対的に低下するなどの喫緊の課題を踏まえ、令和4(2022)年10月から「新しい成田空港」構想の検討に着手した。有識者や国、県、成田市長等により構成される検討会における、5回に亘る議論を踏まえ、空港会社は成田国際空港の概況、課題、目指すべき姿及びその実現に向けた方向性について、「旅客ターミナル」、「貨物施設」、「空港アクセス」、「地域共生・まちづくり」のテーマごとに整理し、令和5(2023)年3月に「中間とりまとめ」を公表した。令和6(2024)年2月より再開された検討会においては、「中間とりまとめ」を踏まえ、旅客ターミナルの再構築や空港アクセスの改善など、成田空港の将来像について検討の深度化を図っている。

1) 旅客ターミナルの再構築

旅客ターミナルについては、近隣アジア諸国をはじめとする海外の空港との競争が激しくなる中、第1ターミナルから第3ターミナルまで3か所ある現在の旅客ターミナルを1か所に集約する「ワンターミナル」化を目指すとしている。

「ワンターミナル」化によって、ターミナル間を移動する乗り継ぎがなくなり、利用者視点での利便性・快適性が向上するほか、設備投資や人員配置の面においても業務の効率化が期待される。

『新しい成田空港』構想 将来配置イメージ

※今後の検討により変更が生じる場合があります。



出典：『新しい成田空港』構想検討会「『新しい成田空港』構想 中間とりまとめ」（令和5(2023)年3月）

図 1.3 ワンターミナル化のイメージ

2) 空港アクセス

今後の航空需要の増大や更なる機能強化に伴い、成田空港の利用者は段階的に増加していき、将来的には現状の約2倍の年間7,500万人になる見込みである一方、現在の各空港アクセスはこれほどの旅客数を取り扱うことを想定したものではないため、空港の機能強化とあわせて輸送力の向上やサービスレベルの改善を図っていく必要があるとしている。

また、空港アクセスの目指すべき姿として、様々な選択肢による空港全体としての最適アクセスが実現されることを目指すべきであるとし、空港アクセスの改善にあたっては、将来予測に基づき、インバウンド旅客等の将来利用を想定してその利便性向上を検討するとともに、公共交通の充実や渋滞解消等による環境負荷低減を念頭に置いて取り組む必要があるとしている。

(5) 国家戦略特区

国家戦略特区は、世界で一番ビジネスしやすい環境を作ることを中心に、地域や分野を限定し、大胆な規制・制度の緩和を行うために国が定める区域のことである。

本市は「国際医療学園都市構想」と「エアポート都市構想」を提案し、平成26(2014)年5月に東京圏の一部として国家戦略特区に指定された。特区の指定以降、これまでに医学部の新設をはじめ、様々な規制緩和を実現している。

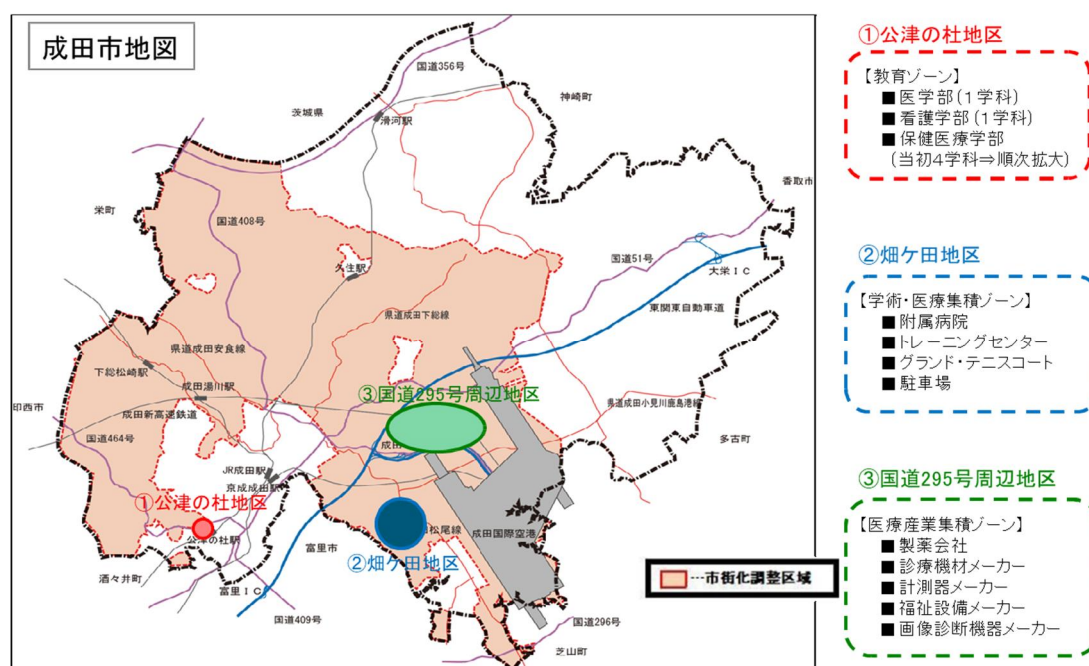


図 1.4 国際医療学園都市構想の概要（平成 25(2013)年 9 月策定）

表 1.2 国家戦略特区制度における本市が実現している規制緩和

平成 27(2015)年 9 月	「地域限定保育士」制度の創設
平成 27(2015)年 11 月	医学部の新設
平成 30(2018)年 12 月	小規模認可保育所における対象年齢の拡大
令和 2(2020)年 6 月	NPO 法人の設立手続きの迅速化
令和 2(2020)年 9 月	海外大学卒業外国人留学生の就職活動に係る在留資格に関する特例
令和 4(2022)年 3 月	工場新增設促進のための関係法令の規制緩和
令和 5(2023)年 10 月	創業人材等の多様な外国人の受け入れ促進

1.2.2 赤坂センター地区を巡るこれまでの経緯

本市は、成田ニュータウンの赤坂センター地区内において、平成 23(2011)年度と平成 27(2015)年度に千葉県企業庁から用地を取得しており、中央公民館と図書館（本館）の敷地を合わせた約 4ha を活用して、老朽化が進行している中央公民館と図書館（本館）の建て替えも踏まえた多機能な複合施設の整備を検討することとしてきた。

そうした中、令和 2(2020)年 1 月には、庁内に検討組織として、赤坂センター地区複合施設等整備推進委員会および幹事会を設置し、将来の人口構造や市民ニーズの変化などを踏まえつつ、赤坂センター地区における土地利用について総合的な検討を進めてきた。

また、「NARITA みらいプラン」第 3 期基本計画（令和 6(2024)年 3 月）では、赤坂センター地区において、生涯学習や子育てを支援する機能等を有した多機能な複合施設の整備を検討することとしている。

1.2.3 上位計画における位置づけ

上位計画における赤坂センター地区および複合施設整備予定地の位置付けを下記に示す。

表 1.3 上位計画における位置づけ

計画の名称	位置づけ
成 田 市 総 合 計 画 「NARITA みらいプラン」第 3 期基本計画（令和 6(2024)年 3 月策定）	・ 赤坂センター地区において、生涯学習や子育てを支援するための多機能な複合施設の整備を検討することとしている。
成田市都市計画マスタープラン （平成 29(2017)年 3 月策定・令和 5(2023)年 2 月見直し）	・ 赤坂地区周辺は「都市拠点」として位置付けられており、本市の商業機能を担う中核的な拠点として、商業・業務機能、全市及び地域に対する公共・公益サービス機能等の都市機能の充実を図るとされている。 ・ 赤坂センター地区では、老朽化が進む中央公民館、図書館（本館）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、事業の推進を図っている。

計画の名称	位置づけ
成田市立地適正化計画 (平成 30(2018)年 3 月 策定・令和 5(2023)年 3 月見直し)	・赤坂地区は「都市拠点」として位置付けられている。 ・複合施設整備予定地は赤坂地区の都市機能誘導区域内に位置しており、生涯学習施設（教育・文化機能）と地域子育て支援センター（子育て機能）を誘導施設として、多機能複合施設の立地が新たに求められるとされている。
成田市公共施設等総合 管 理 計 画 （ 平 成 29(2017)年 3 月策定・ 令和 5(2023)年 12 月改 訂）	・図書館（本館）は築後 35 年以上経過しており、建築物や設備の経年劣化がみられ、将来の人口構造や市民ニーズの変化、全市的な公共施設の配置バランスなどを踏まえ、更にはバリアフリー化への対応も考慮しつつ、赤坂センター地区における土地利用と併せて、総合的に検討するとしている。 ・赤坂ふれあいセンターは、多くの高齢者に利用されており、今後も高齢化の進行により、施設利用の需要は高いものと見込まれるとし、現在は、民間施設の一部を借りて運営していることから、赤坂地区で建設が予定されている複合施設への機能の集約化や複合化等を検討するとしている。 ・赤坂ふれあいセンターと併設されている男女共同参画センターは、平成 26(2014)年の開設後、利用者が増加傾向にある旨が示されている。 ・子ども館は、施設の老朽化が進行していることから、更新等の際には、赤坂センター地区で今後建設が予定されている複合施設への機能の集約化や複合化等を検討するとしている。 ・中央公民館を含むニュータウン地区の公民館は、利用状況等を踏まえ、赤坂センター地区で今後整備が予定されている複合施設への機能の集約化や複合化等を検討するとしている。

1.2.4 複合施設の整備にかかる条件整理

複合施設の整備にかかる条件を以下に示す。

表 1.4 複合施設の整備にかかる条件

	北側	南側
所在地	成田市赤坂1丁目1番地3	成田市赤坂2丁目1番地1 他3筆
敷地面積	19,274.29㎡	20,842.78㎡
所有者	成田市	成田市土地開発公社
区域区分	市街化区域	
用途地域	近隣商業地域	商業地域
建ぺい率	80%	
容積率	200%	400%
その他地域区域	-	防火区域
高さ制限	なし	なし
道路斜線	勾配1.5%	
隣地斜線	勾配2.5% + 立上り31m	
日影規制	なし	
宅地造成等規制区域	区域内	
景観計画	商業地景観ゾーン	
現 状	図書館(本館)、中央公民館・市民課赤坂分室	赤坂保育園、民営駐車場、歩道橋など

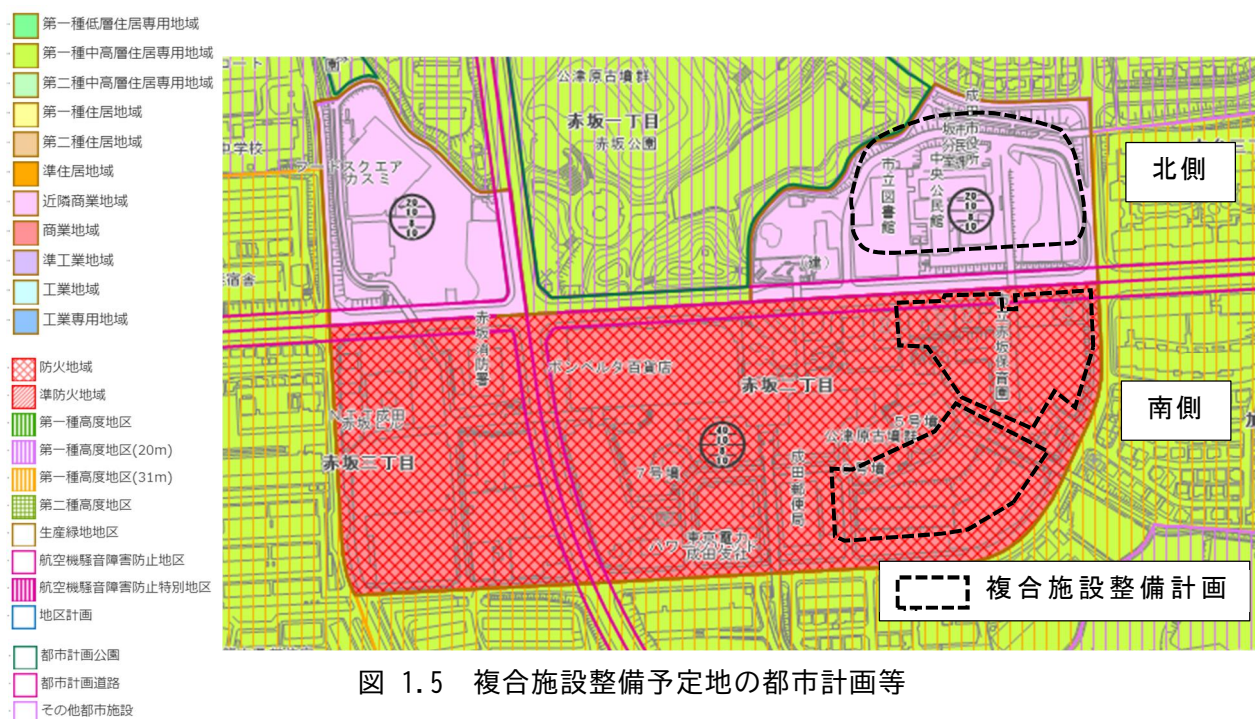


図 1.5 複合施設整備予定地の都市計画等

1.3 前提条件のまとめ

複合施設の整備を検討するにあたっての前提条件を下記に示す。

表 1.5 複合施設の整備検討にあたっての前提条件

項目	内容
成田空港の機能強化等の考慮	・ 成田ニュータウンは、成田空港と空港関連企業の従業員やその家族の居住地として、人口増加に伴う住宅需要の増加を見込んで計画された経緯がある。今後、成田空港の更なる機能強化に伴い、空港と空港関連企業の従業者の増加と新たな住宅需要の発生が期待されることから、複合施設の整備検討にあたっては、若い世代や子育て世代の転入促進の視点も必要である。
赤坂センター地区を巡るこれまでの経緯の考慮	・ 複合施設に導入する機能については、これまでの検討経緯の中で生涯学習や子育てを支援する機能が挙げられているが、これに限定しているわけではない。このため、将来の人口構造（成田空港の更なる機能強化に伴う住宅需要といった将来的な変動要素も含む）や市民ニーズの変化などを踏まえつつ、総合的に検討する必要がある。
都市計画等の土地利用規制の考慮	・ 複合施設の整備予定地は、商業系用途地域であり、比較的幅広い用途を許容できる。一方、容積率については、北側（200％）と南側（400％）との間で差異があることから、この点も含めて導入機能と施設整備予定地の組み合わせを絞り込む必要がある。

第2章 市民ニーズの調査

第2章 市民ニーズの調査	10
2.1 市民アンケート調査	11
2.1.1 調査概要	11
2.1.2 調査内容	11
2.1.3 調査結果	12
2.2 市民ワークショップ	35
2.2.1 実施概要	35
2.2.2 第1回ワークショップ	36
2.2.3 第2回ワークショップ	41
2.3 市民ニーズのまとめ	47
2.3.1 市民アンケート調査	47
2.3.2 市民ワークショップ	48
2.3.3 第2回ワークショップ結果	49

2.1 市民アンケート調査

2.1.1 調査概要

アンケート調査は、成田ニュータウン居住者を対象とした「A調査」、成田ニュータウン居住者以外の市民を対象とした「B調査」を実施した。

表 2.1 市民アンケート調査の概要

項目	内容
目的	赤坂センター地区にある公共施設の利用状況や満足度、施設整備に求める機能等の把握
調査対象	【A調査】成田ニュータウン居住者 1,000 人（15 歳以上） 【B調査】成田ニュータウン居住者以外の市民 1,000 人（15 歳以上）
抽出方法	既往調査の年代別回収率を踏まえた比例配分による無作為抽出
調査方法	郵送による配布・回収のほか、QRコードによるWEB回答
調査期間	令和 5(2023)年 8 月 21 日～9 月 4 日
回収状況	【A調査】287（郵送：189、WEB：98） 【B調査】269（郵送：172、WEB：97）

2.1.2 調査内容

A調査、B調査は回答結果を比較するため、基本的に同じ調査内容としたが、B調査では成田ニュータウンに対するイメージや成田ニュータウンへの訪問経験、頻度を把握するための調査項目を設定した。

表 2.2 市民アンケートの調査内容

調査項目	A調査	B調査
個人属性：性別、年齢、同居家族、職業、居住地、居住年数	●	●
成田ニュータウンに対するイメージ	—	●
成田ニュータウンへの訪問経験	—	●
成田ニュータウンへの訪問頻度	—	●
赤坂地区への訪問頻度	●	●
赤坂地区への交通手段、所要時間	●	●
赤坂地区で充実した方が良いと思う施設	●	●
図書館（本館）の満足度	●	●
中央公民館の満足度	●	●
（仮称）赤坂センター地区複合施設を整備する場合のスペースやサービスの重要度	●	●
（仮称）赤坂センター地区複合施設を整備する場合の工夫に対する重要度	●	●
その他、意見・要望など（自由意見）	●	●

2.1.3 調査結果

(1) 個人属性

1) 性別

成田ニュータウン内外ともに男性が 40%前後、女性が 60%弱となっている。

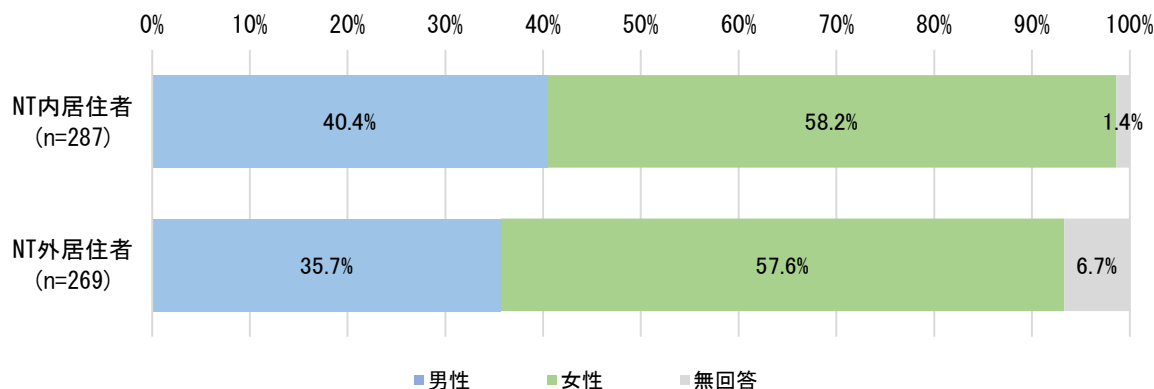


図 2.1 回答者の性別（単一回答）

2) 年齢

成田ニュータウン内では 40 歳代が最も多く（19.9%）、成田ニュータウン外では 10 歳代が最も多い（17.8%）。

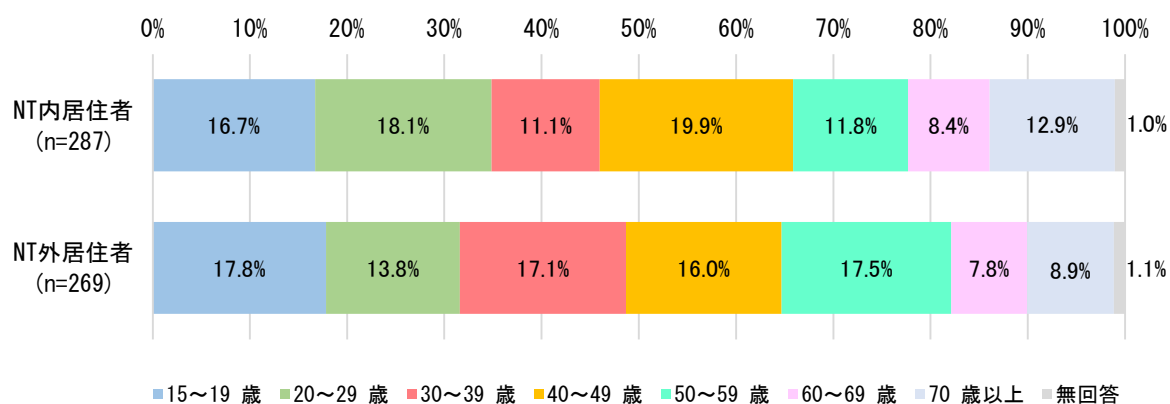


図 2.2 回答者の年齢（単一回答）

3) 同居している家族

成田ニュータウン内外ともに、「親と子（2世代）」が最も多く（60%前後）、次いで成田ニュータウン内では「夫婦のみ」（20.6%）、成田ニュータウン外では「ひとり暮らし（単身世帯）」（16.0%）の順となっている。

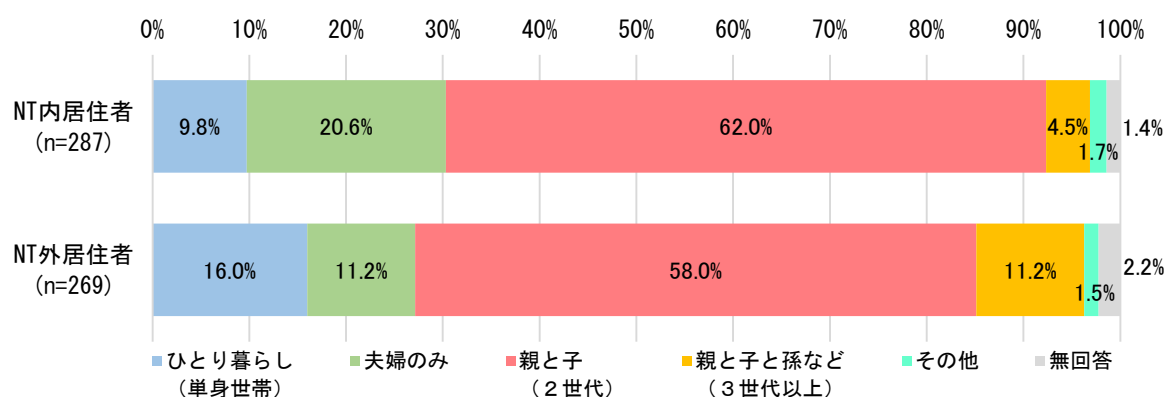


図 2.3 回答者の家族構成（単一回答）

4) 職業

成田ニュータウン内外ともに「会社員・会社役員」が最も多く、成田ニュータウン内が 29.3%、成田ニュータウン外が 38.7%となっている。

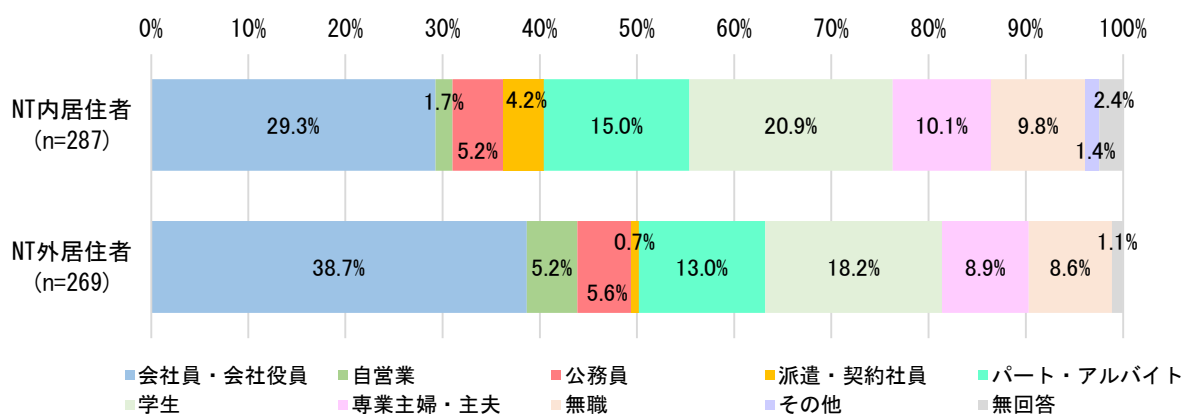


図 2.4 回答者の職業（単一回答）

5) 居住地

成田ニュータウン内では「中台地区」が最も多く（26.5%）、成田ニュータウン外では「成田地区」が最も多く（35.7%）になっている。

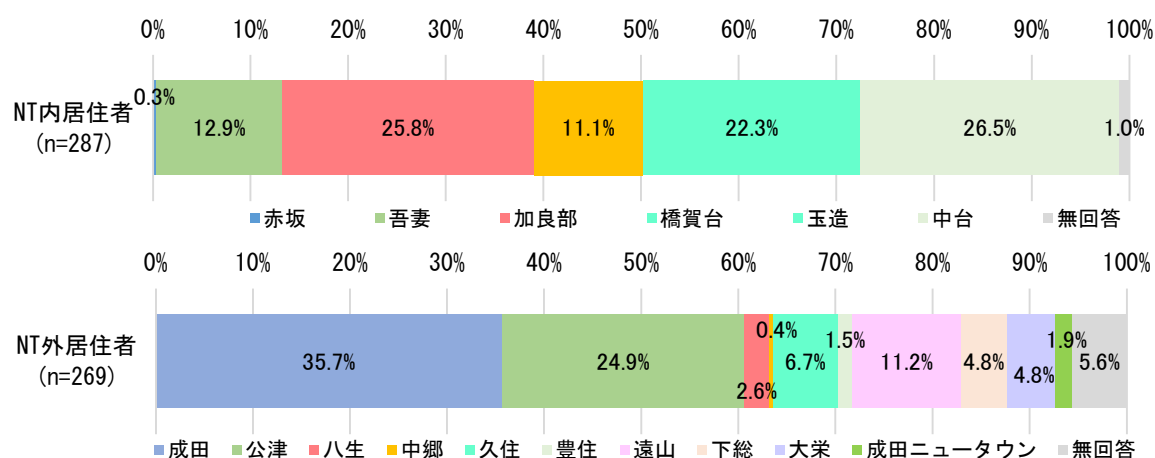


図 2.5 回答者の居住地（単一回答）

6) 居住年数

成田ニュータウン内では「10年～19年」が最も多く（34.1%）、成田ニュータウン外では「1年～9年」が最も多く（32.0%）になっている。

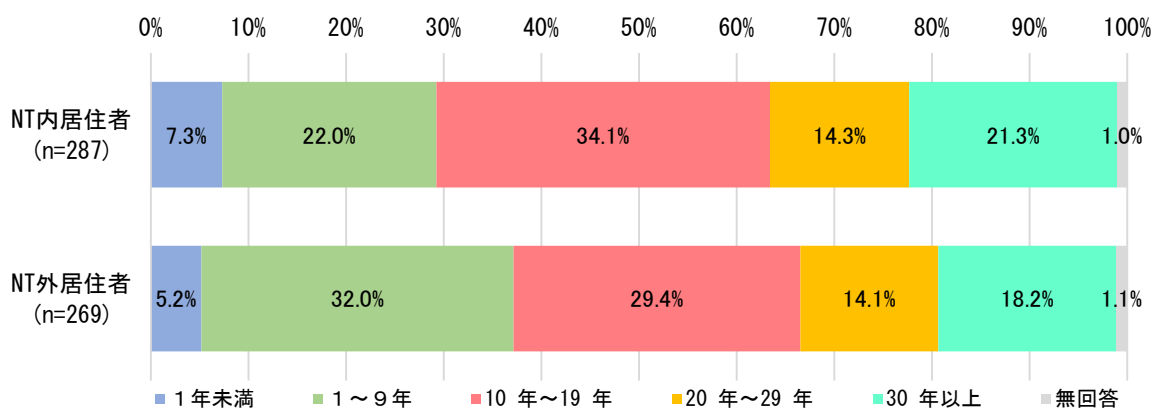


図 2.6 回答者の居住年数（単一回答）

(2) 成田ニュータウンのイメージ（成田ニュータウン外居住者のみ）

成田ニュータウンに対するイメージを、「たいへんそう思う」と「そう思う」を合わせた肯定的評価の割合で分析する。

1) 全体の傾向

「食料品など日用品の買い物がしやすいまち」が最も多く（68.4%）、次いで「公園や緑地が充実したまち」（67.3%）、「道路などの都市基盤が充実したまち」（57.3%）、「公共の施設やサービスが充実したまち」（56.9%）の順となっており、計画的な整備が行われた市街地としての特徴がまちのイメージを形成している。

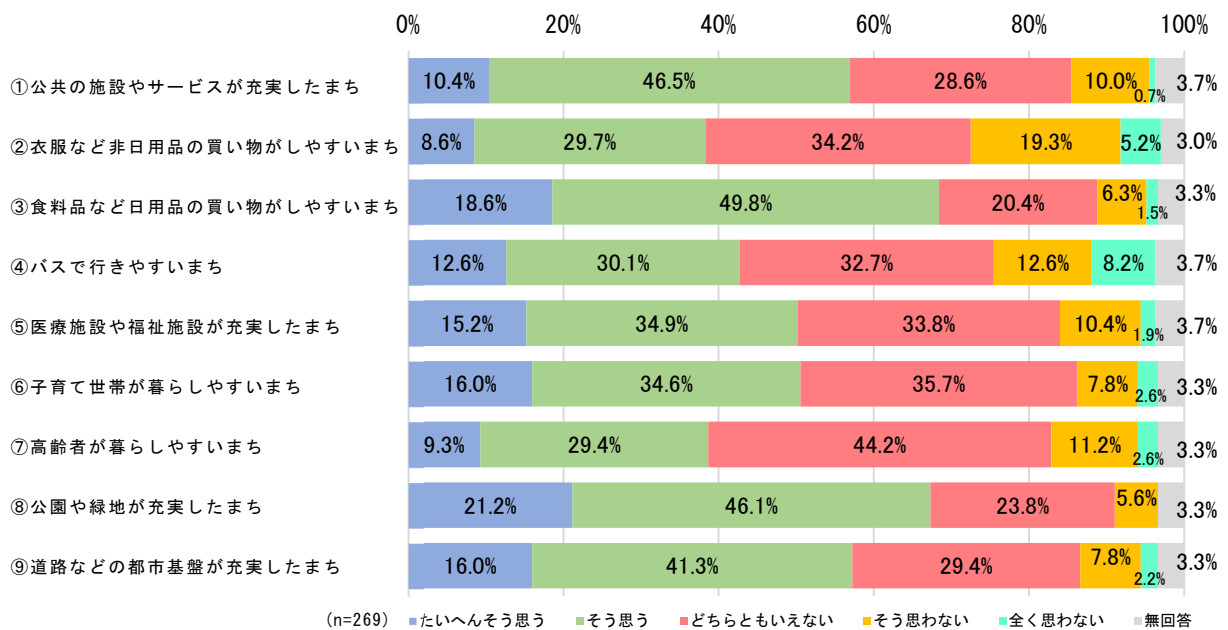


図 2.7 成田ニュータウン外居住者の成田ニュータウンに対するイメージ（単一回答）

2) 年齢別の傾向

①15～29 歳

全体の傾向と同様に計画的な整備が行われた市街地としての特徴がまちのイメージを形成している。15～29 歳の関心事であると考えられる「子育て世帯が暮らしやすいまち」に対する肯定的評価は 44.7%となっている。

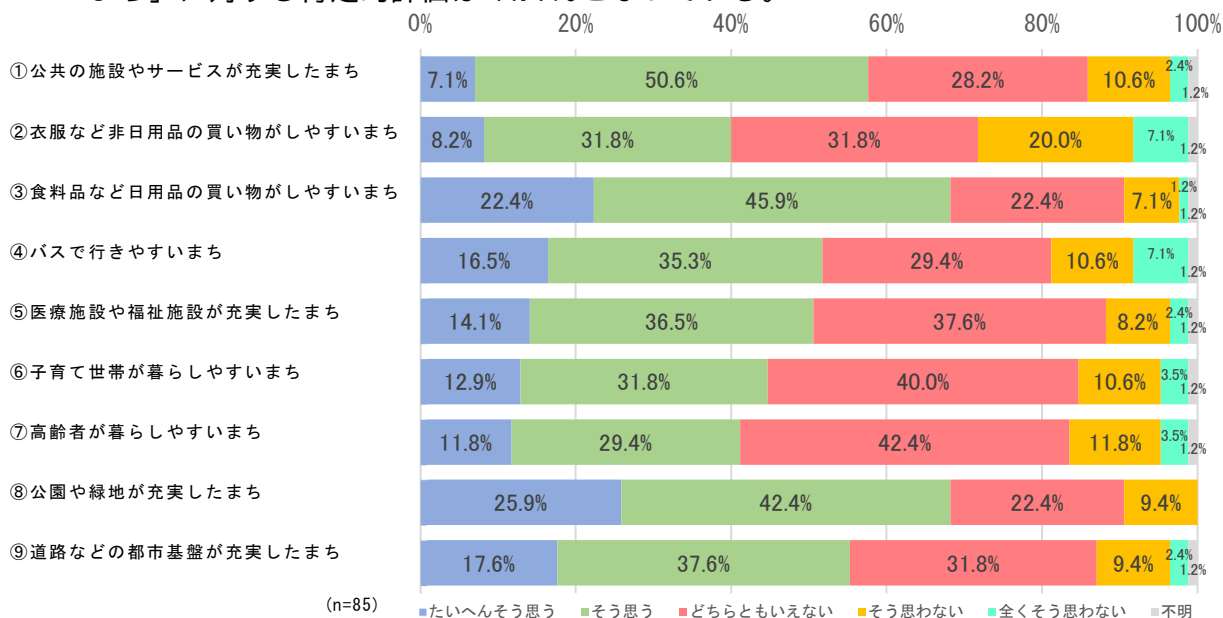


図 2.8 成田ニュータウン外居住者 (15～29 歳) の成田ニュータウンに対するイメージ (単一回答)

②30～49 歳

全体の傾向と同様に計画的な整備が行われた市街地としての特徴がまちのイメージを形成している。30～49 歳の関心事であると考えられる「子育て世帯が暮らしやすいまち」に対する肯定的評価は 60.7%と、15～29 歳よりも高い値となっている。

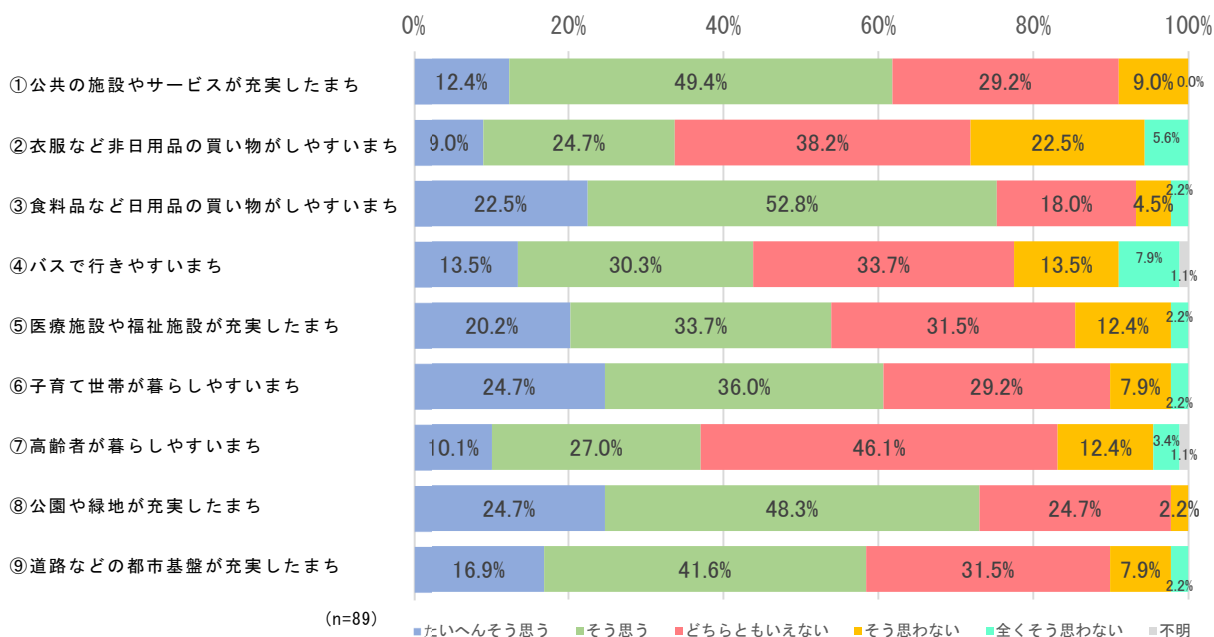


図 2.9 成田ニュータウン外居住者 (30～49 歳) の成田ニュータウンに対するイメージ (単一回答)

③50 歳以上

全体の傾向と同様に計画的な整備が行われた市街地としての特徴がまちのイメージを形成している。50 歳以上の関心事であると考えられる「医療施設や福祉施設が充実したまち」の肯定的評価は 47.9%、「高齢者が暮らしやすいまち」の肯定的評価は 39.1%となっている。また、「バスで行きやすいまち」は 34.8%となっている。

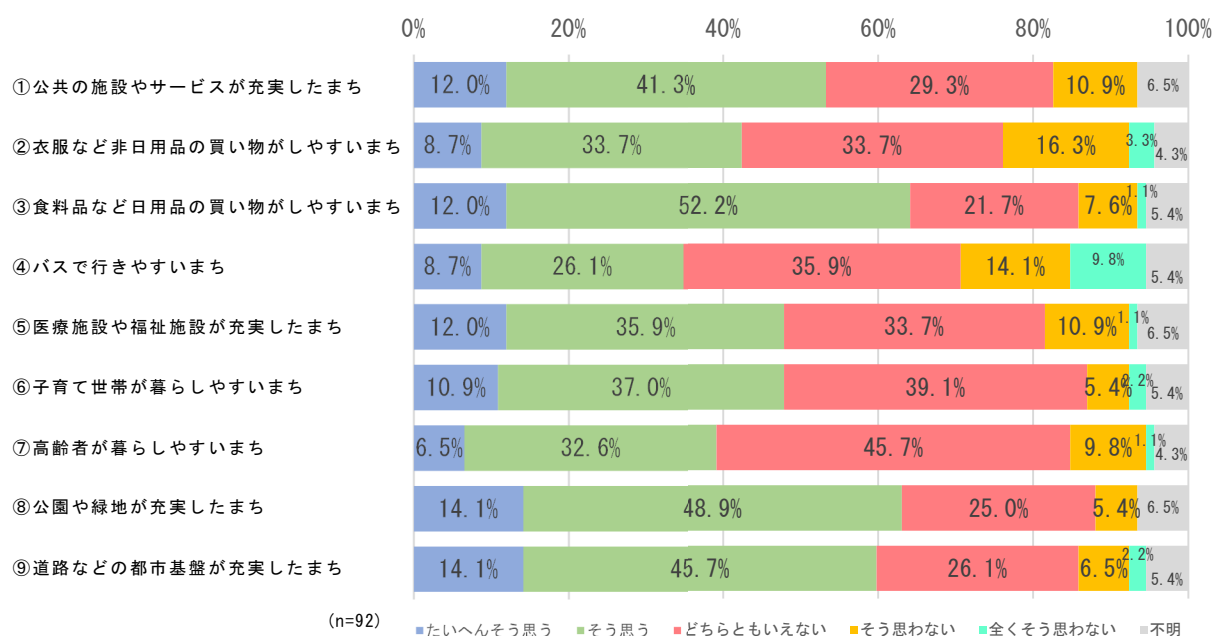


図 2.10 成田ニュータウン外居住者（50 歳以上）の成田ニュータウンに対するイメージ（単一回答）

(3) 成田ニュータウン及び赤坂地区に行った経験（成田ニュータウン外居住者のみ）

成田ニュータウンおよび赤坂地区へ行ったことのある回答者は、いずれも 95%以上となっており、成田ニュータウンは広域的な拠点性を有していると考えられる。

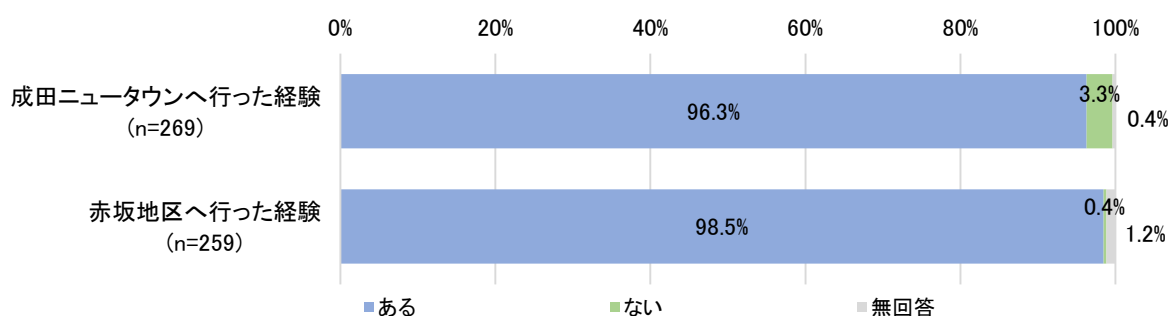


図 2.11 成田ニュータウン及び赤坂地区へ行った経験（単一回答）

(4) 成田ニュータウンへの訪問頻度（成田ニュータウン外居住者のみ）

成田ニュータウンへの訪問頻度は、「月 2～3 回」以上で 47.1%であり、成田ニュータウン外居住者も定期的に成田ニュータウンを訪問している。

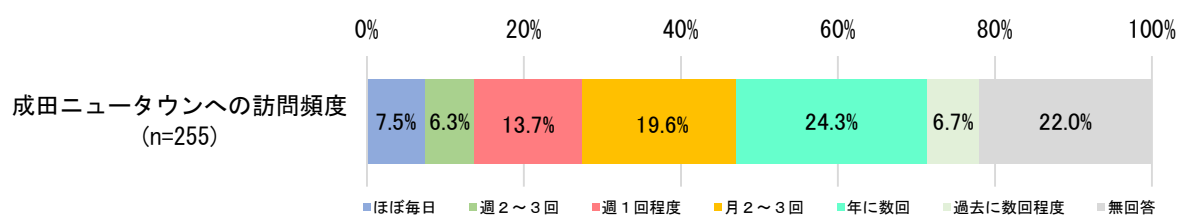


図 2.12 成田ニュータウンへの訪問頻度（単一回答）

(5) 赤坂地区への訪問頻度

1) 成田ニュータウン内居住者

赤坂地区への訪問頻度について「週1回程度」以上の割合を見ると、「買い物（食料品など日用品）」が最も多くなっている（60.6％）。

「月2～3回」以上では、「買い物（食料品など日用品）」が最も多く（85.3％）、次いで「銀行・郵便局利用」（55.8％）、「買い物（衣服など非日用品）」（51.2％）の順となっており、赤坂地区は日常生活を支える拠点的なエリアとなっていると考えられる。

また、「図書館（本館）利用」は「月2～3回」以上が28.7％であり、定期的に利用する市民が一定程度見られる。

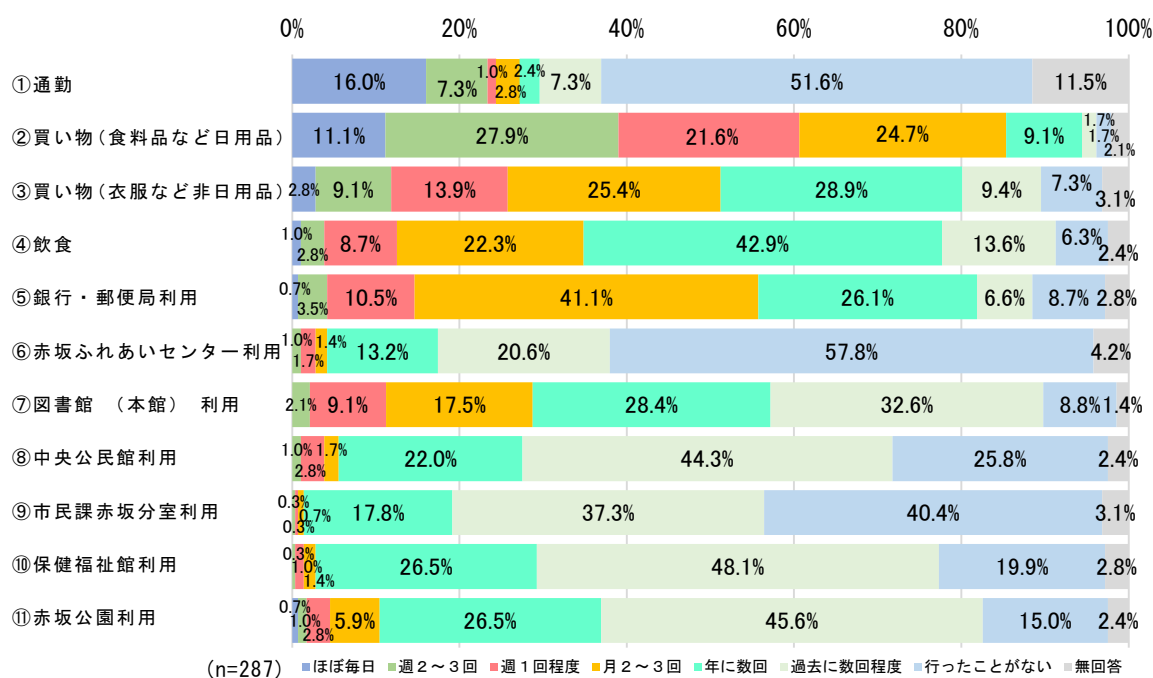


図 2.13 成田ニュータウン内居住者における赤坂地区への訪問頻度（単一回答）

2) 成田ニュータウン外居住者

赤坂地区への訪問頻度について「週1回程度」以上の割合を見ると、「買い物（食料品など日用品）」が最も多く（21.5%）、成田ニュータウン外居住者の一部においても赤坂地区が日常生活を支える拠点となっている。

「月2～3回」以上では、「買い物（食料品など日用品）」が最も多く（47.8%）、次いで「買い物（衣服など非日用品）」（29.8%）、「銀行・郵便局利用」（25.2%）の順となっている。

また、「図書館（本館）利用」は「年に数回」以上で 30.6%となっている。

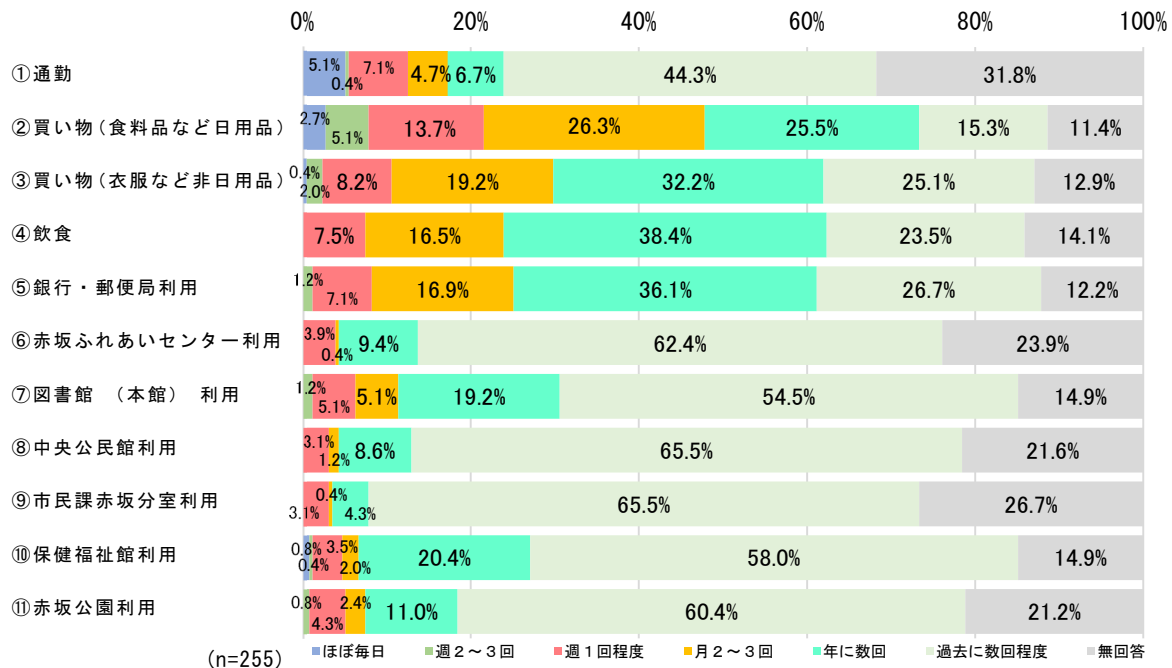
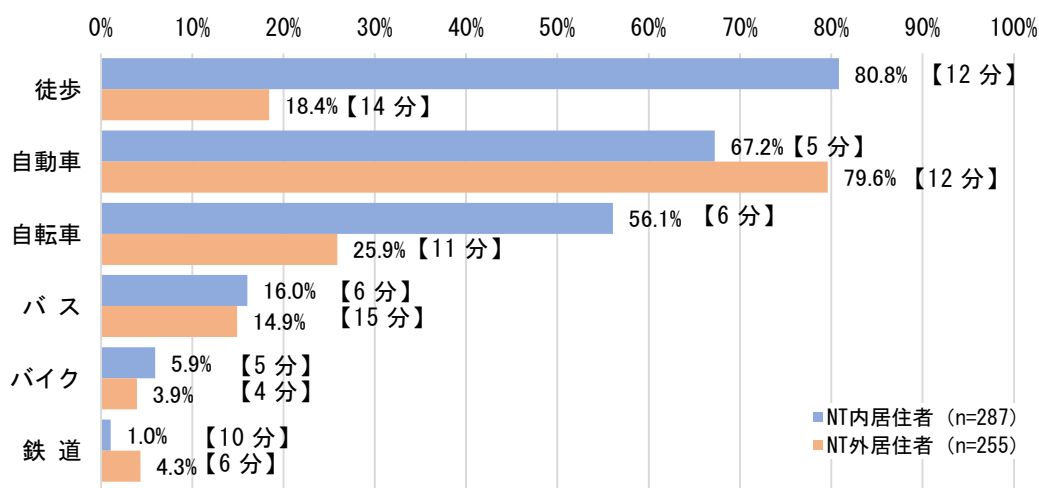


図 2.14 成田ニュータウン外居住者における赤坂地区への訪問頻度（単一回答）

(6) 赤坂地区への交通手段

成田ニュータウン内居住者では、「徒歩」が最も多く（80.8%）、平均移動時間は12分であり、成田ニュータウンの快適・安全な歩行者環境が背景にあると考えられる。次いで「自動車」（67.2%）、「自転車」（56.1%）の順となっている。自動車の平均移動時間は5分であり、近距離でも自動車を利用している。

成田ニュータウン外居住者では「自動車」が最も多くなっている（79.6%）。自動車での平均移動時間は12分となっている。



※【 】内は交通手段別の平均所要時間

図 2.15 赤坂地区への交通手段（複数回答）

(7) 赤坂地区で充実した方が良いと思う施設

1) 全体の傾向

成田ニュータウン内居住者では「健康づくり、スポーツが楽しめる施設」が最も多く（38.7%）、次いで「衣類などの非日用品を取り扱う商業施設」（35.2%）、「食料品などの日用品を取り扱う商業施設」（32.1%）、「趣味や文化活動のための施設」（28.2%）となっており、スポーツや文化といった活動系と商業系の施設に対するニーズが高い。

成田ニュータウン外居住者においても、成田ニュータウン内居住者と概ね同様の傾向であり、「健康づくり、スポーツが楽しめる施設」及び「衣類などの非日用品を取り扱う商業施設」が最も多く（35.7%）、次いで「食料品などの日用品を取り扱う商業施設」（34.2%）、「趣味や文化活動のための施設」（33.5%）の順となっている。

「趣味や文化活動のための施設」については、成田ニュータウン外居住者の方が、成田ニュータウン内居住者よりもニーズが高い。

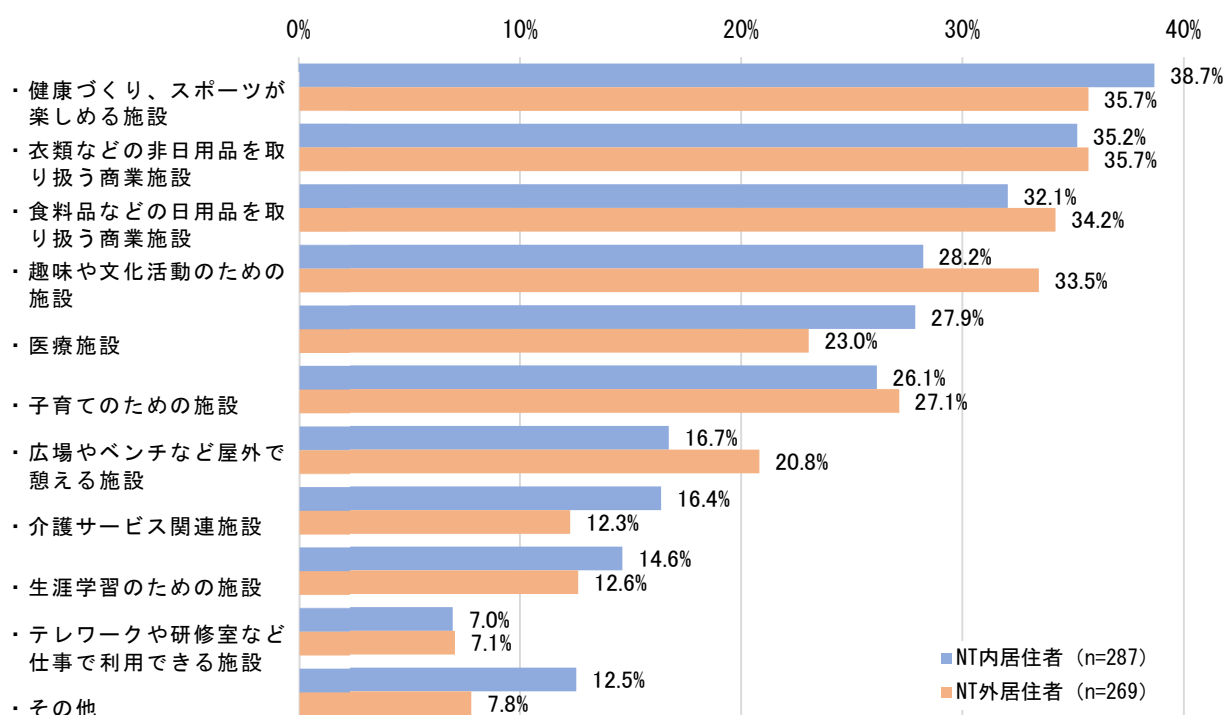


図 2.16 赤坂地区で充実した方が良いと思う施設（複数回答）

2) 年齢別の傾向

①15～29 歳

成田ニュータウン内居住者では「健康づくり、スポーツが楽しめる施設」が最も多く（41.0%）、次いで「衣類などの非日用品を取り扱う商業施設」（37.0%）、「趣味や文化活動のための施設」（33.0%）、「食料品などの日用品を取り扱う商業施設」（24.0%）となっており、全体の傾向と比較して「食料品などの日用品を取り扱う商業施設」が相対的に少ない。

成田ニュータウン外居住者では、「衣類などの非日用品を取り扱う商業施設」が最も多く（38.8%）、ショッピングなど若い世代向けの都市機能に対するニーズが多い。次いで「健康づくり、スポーツが楽しめる施設」（37.6%）、「食料品などの日用品を取り扱う商業施設」（35.3%）、「趣味や文化活動のための施設」（32.9%）の順となっている。

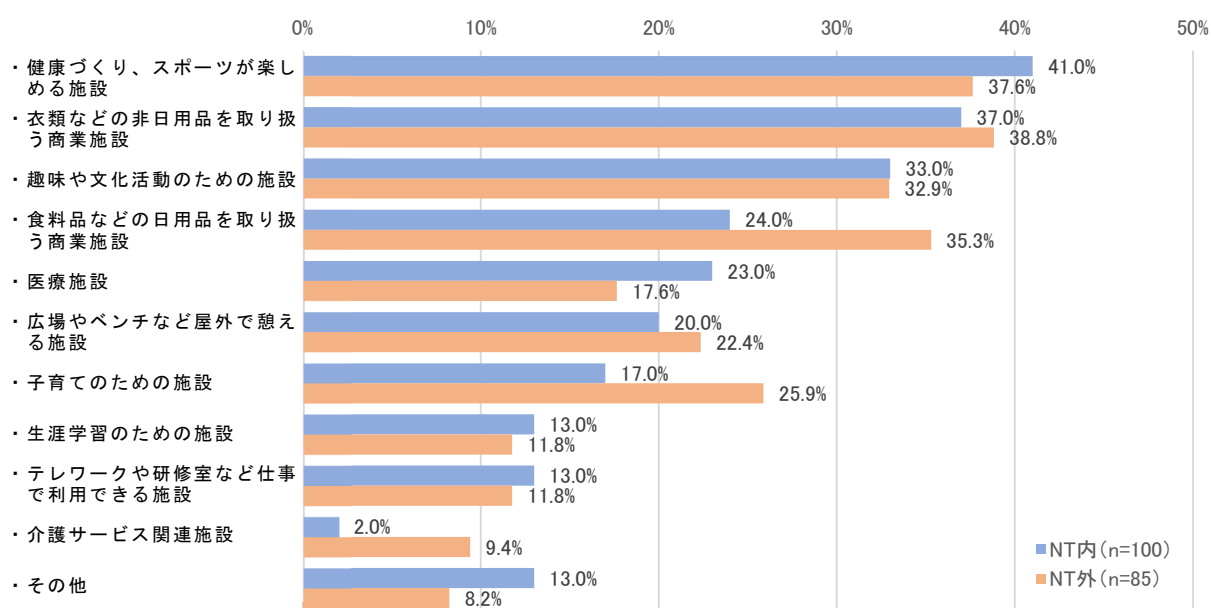


図 2.17 15～29 歳が赤坂地区で充実した方が良いと思う施設（複数回答）

②30～49 歳

成田ニュータウン内居住者では「健康づくり、スポーツが楽しめる施設」が最も多く（43.8%）、次いで「衣類などの非日用品を取り扱う商業施設」（41.6%）、「子育てのための施設」（39.3%）、「食料品などの日用品を取り扱う商業施設」（38.2%）となっており、全体の傾向と比較して「子育てのための施設」が相対的に多いことが特徴である。

成田ニュータウン外居住者では「衣類などの非日用品を取り扱う商業施設」が最も多く（43.8%）、ショッピングなど若い世代向けの都市機能に対するニーズが多い。次いで「子育てのための施設」（42.7%）、「食料品などの日用品を取り扱う商業施設」（34.8%）、「健康づくり、スポーツが楽しめる施設」（33.7%）の順となっている。

成田ニュータウン外居住者は、「衣類などの非日用品を取り扱う商業施設」及び「子育てのための施設」に関し、成田ニュータウン内居住者よりもニーズが多くなっている。

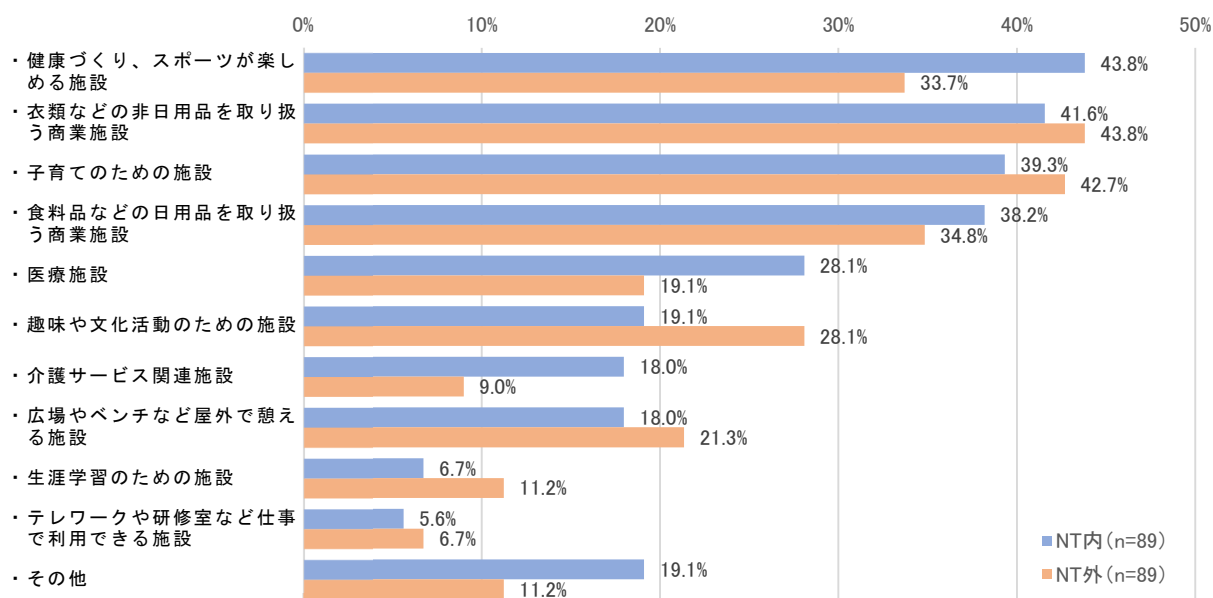


図 2.18 30～49 歳が赤坂地区で充実した方が良いと思う施設（複数回答）

③50 歳以上

成田ニュータウン内居住者では「食料品などの日用品を取り扱う商業施設」が最も多く（35.8%）、次いで「趣味や文化活動のための施設」及び「健康づくり、スポーツが楽しめる施設」並びに「医療施設」（32.6%）の順となっており、全体の傾向と比較して、住み慣れた地域で暮らし続けることを支える都市機能が相対的に多いことが特徴である。

成田ニュータウン外居住者では、「趣味や文化活動のための施設」が最も多く（38.0%）、次いで「健康づくり、スポーツが楽しめる施設」（35.9%）の順となっており、全体の傾向と比較して、スポーツや文化といった活動の機会・場を提供する都市機能が相対的に多いことが特徴である。

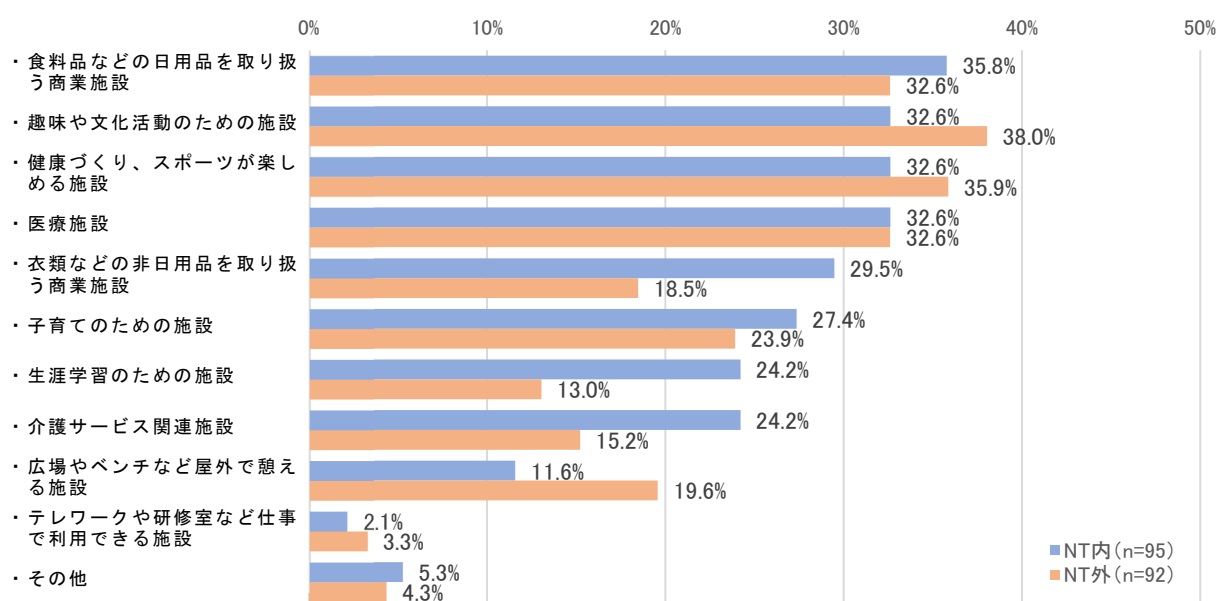


図 2.19 50 歳以上が赤坂地区で充実した方が良いと思う施設（複数回答）

(8) 図書館（本館）の利用満足度

成田ニュータウン内居住者の満足度※では、「施設の利用方法のわかりやすさ」が最も多く（63.7%）、次いで「空調（冷暖房）環境」（60.9%）、「施設のきれいさ」（58.2%）の順となっており、施設の基本的な性能に対する満足度は高いが、「パソコンが利用できる環境」や「Wi-Fi 環境（通信環境）」といった ICT 環境、「若者の利用のしやすさ」や「小さな子ども連れでの利用のしやすさ」、「高齢者や障がい者の利用のしやすさ」といった多世代目線での利用しやすさについては、「どちらともいえない」が多く、この点で特徴を感じにくい評価がなされている。

成田ニュータウン外居住者の満足度においても、成田ニュータウン内居住者と同様の傾向となっている。

※「満足」「やや満足」を合わせた割合

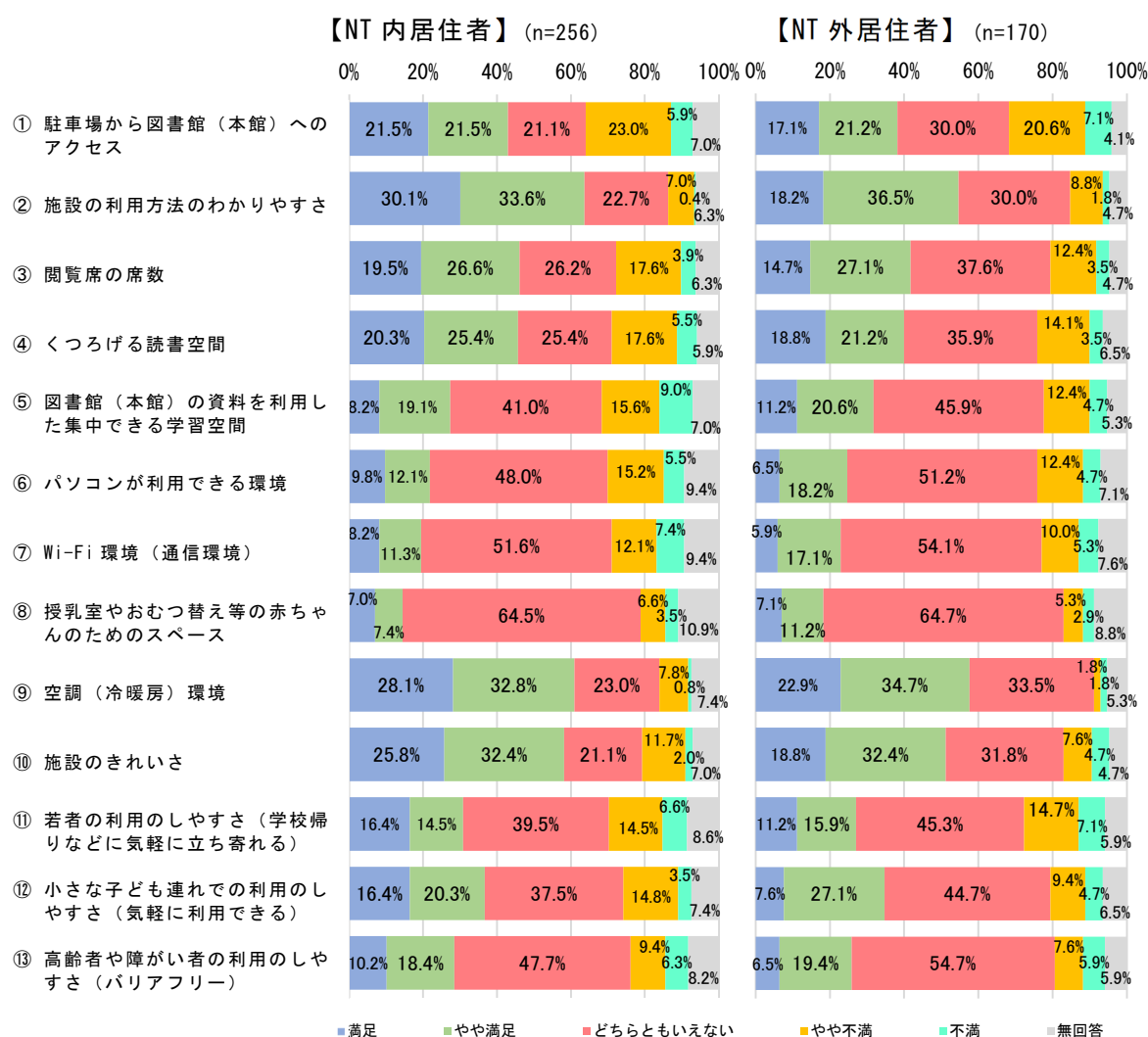


図 2.20 図書館（本館）に対する利用満足度（単一回答）

(9) 中央公民館の利用満足度

成田ニュータウン内居住者の満足度※では、「駐車場の使いやすさ」が最も多く（42.7%）、次いで「空調（冷暖房）環境」（36.4%）、「施設の使いやすさ」（31.5%）の順となっており、図書館（本館）と同様に施設の基本的な性能に対する満足度は高いが、ICT 環境、多世代目線での利用しやすさについては、「どちらともいえない」が多く、この点で特徴を感じにくい評価がなされている。また、全ての項目において満足度は 50%未満となっており、図書館（本館）と比較して、満足度は低い傾向にある。

成田ニュータウン外居住者の満足度においても、成田ニュータウン内居住者と同様の傾向となっている。

※「満足」「やや満足」を合わせた割合

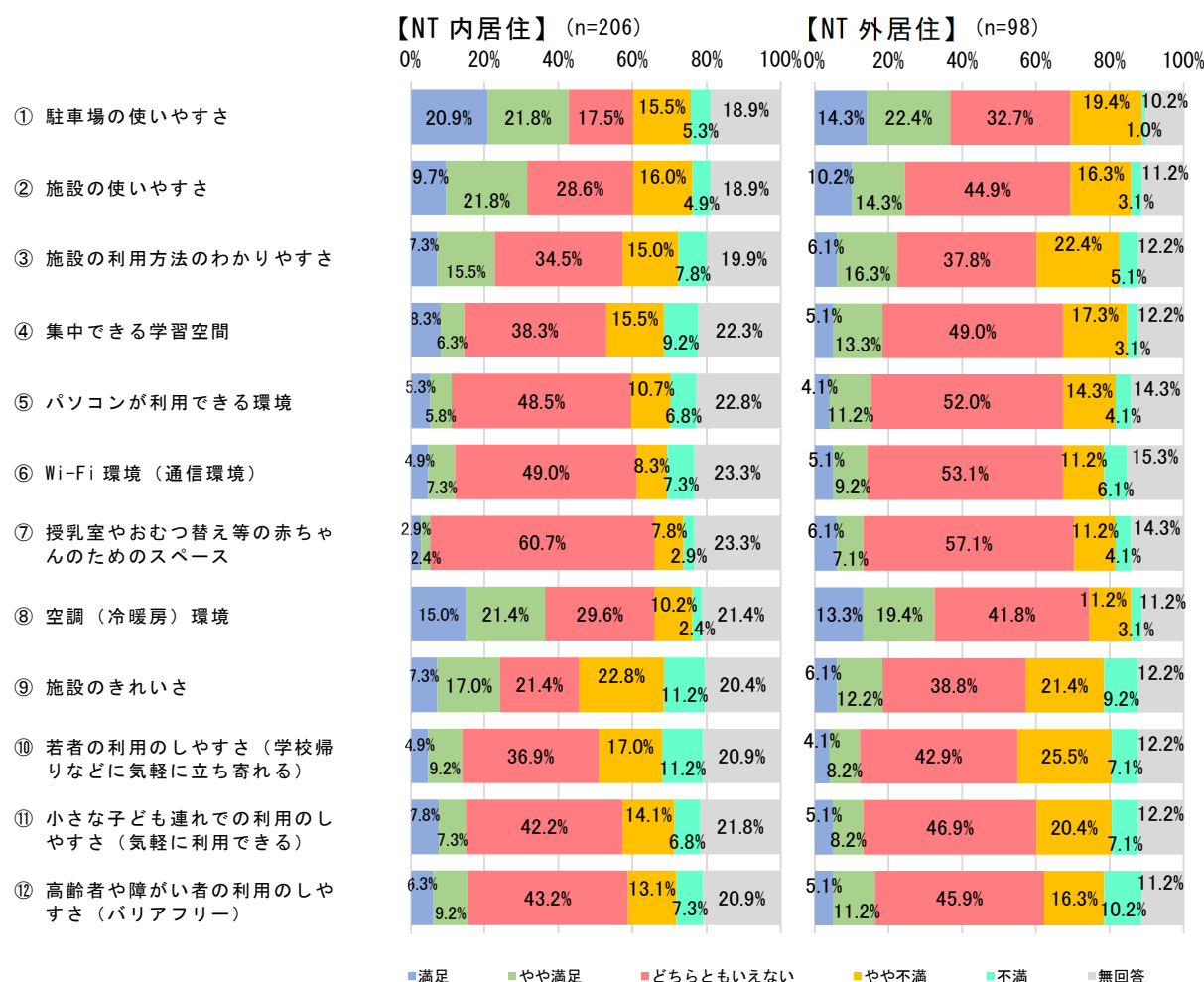


図 2.21 中央公民館に対する利用満足度（単一回答）

(10) 複合施設の整備で重要と思うもの

1) 全体的傾向

成田ニュータウン内居住者の重要度※では、「各種申請窓口など市民向け行政サービス」が最も多く（80.8%）、次いで「カフェ・レストランなどの飲食サービス」（73.9%）、「健康教室や健康診断など健康づくりのためのスペース」（70.4%）の順となっている。

また、重要度が 50%未満は「自治会などコミュニティ活動で利用できるスペース」（49.8%）、「ビジネス・仕事で利用できる会議スペース」（36.6%）、「料理づくりを楽しめるキッチンスペース」（27.6%）に限られており、多くの選択肢で重要度が 50%以上であることから、複合施設には多機能性が求められていると考えられる。

成田ニュータウン外居住者の重要度においても、成田ニュータウン内居住者と同様の傾向となっている。

※「大いに重要」「やや重要」を合わせた割合

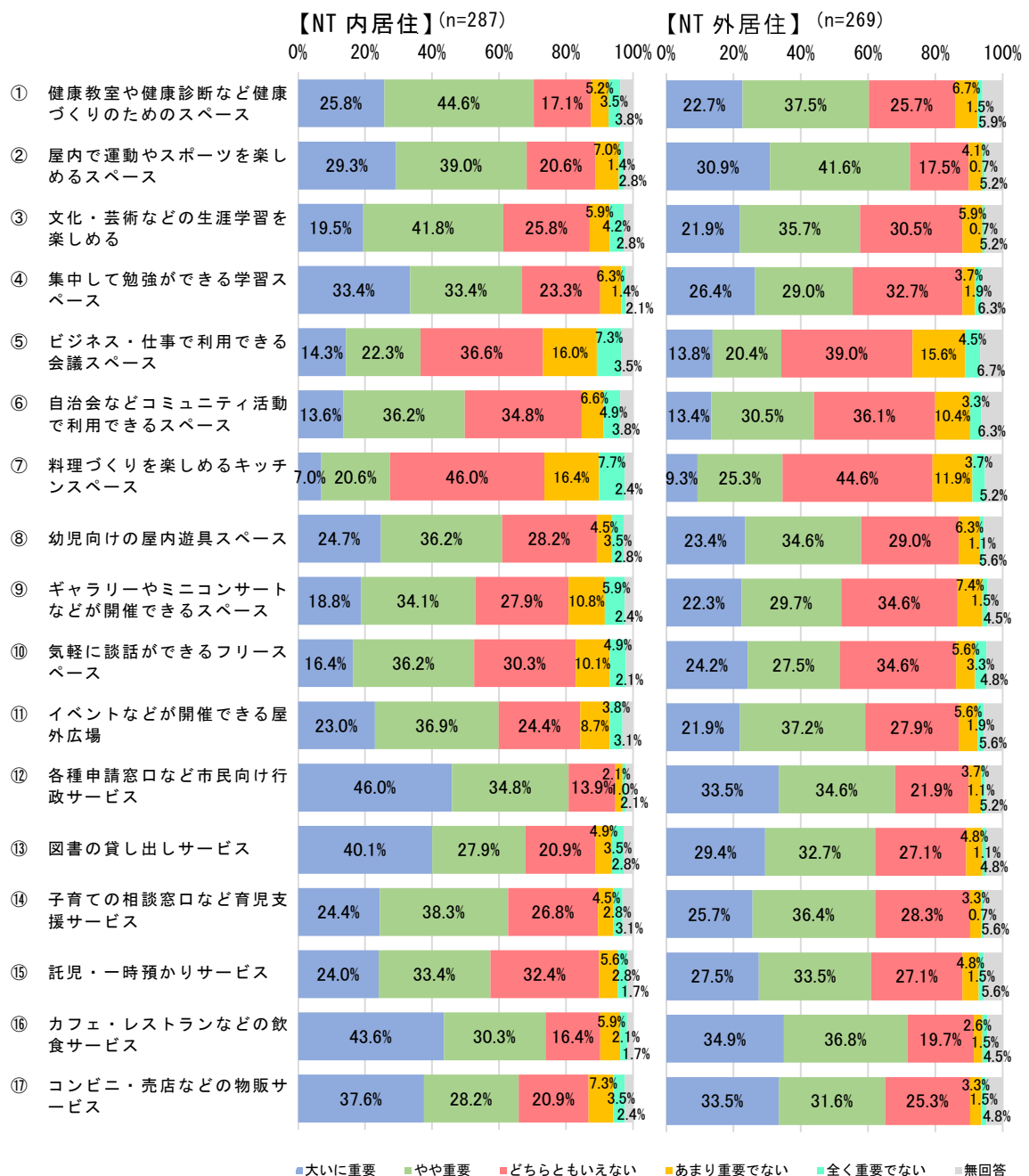


図 2.22 複合施設整備に対する重要度

2) 年齢別の傾向

①15～29 歳

成田ニュータウン内居住者の重要度※では、「集中して勉強ができる学習スペース」及び「カフェ・レストランなどの飲食サービス」が最も多い（78.0%）。

成田ニュータウン外居住者の重要度では、「カフェ・レストランなどの飲食サービス」及び「屋内で運動やスポーツを楽しめるスペース」が最も多く（70.6%）、次いで「コンビニ・売店などの物販サービス」（65.9%）の順となっている。

※「大いに重要」「やや重要」を合わせた割合

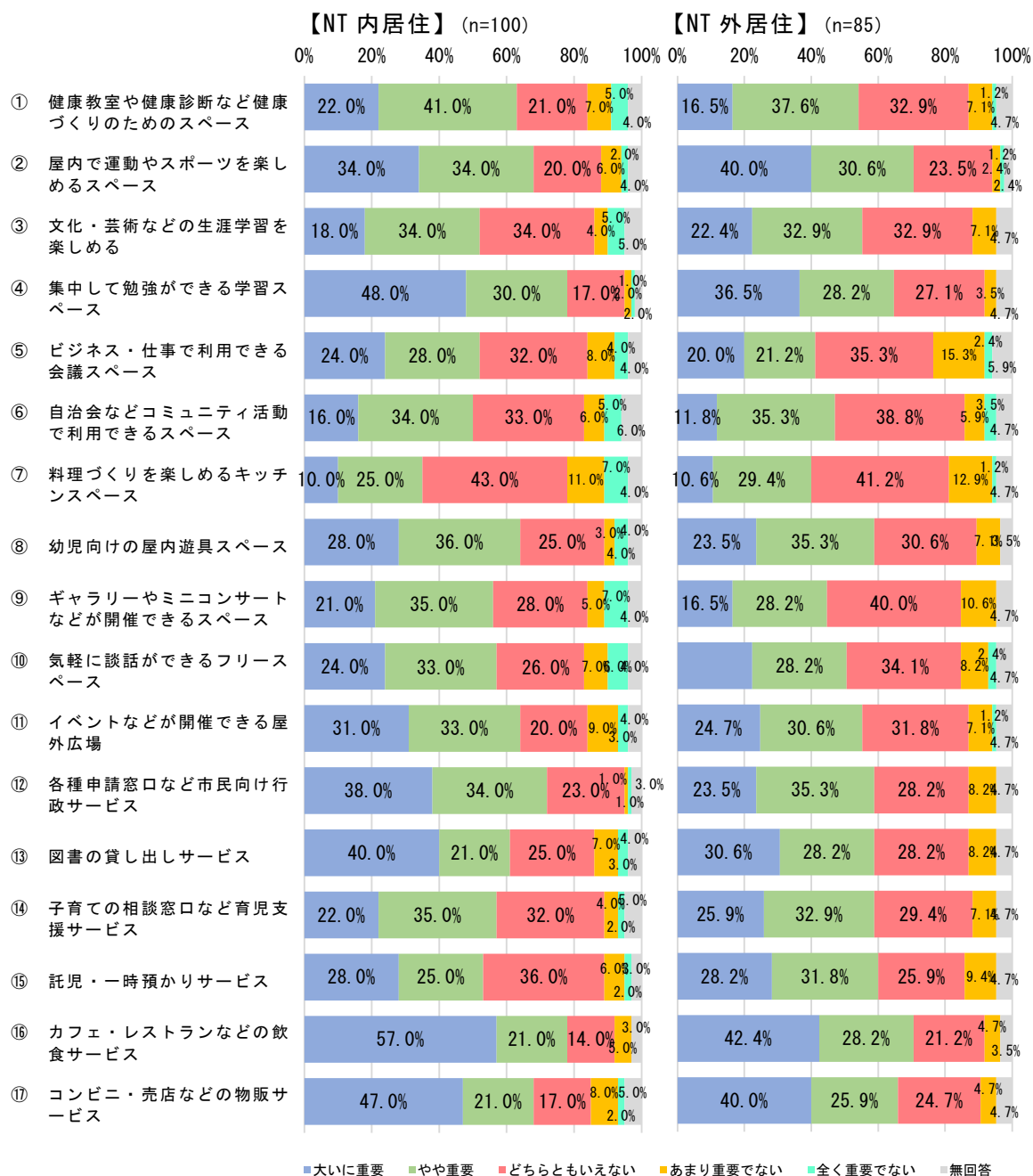


図 2.23 15～29 歳の複合施設整備に対する重要度

②30～49 歳

成田ニュータウン内居住者の重要度※では、「カフェ・レストランなどの飲食サービス」が最も多く(86.5%)、次いで「各種申請窓口など市民向け行政サービス」(85.4%)、「図書の貸し出しサービス」(76.4%)の順となっている。

成田ニュータウン外居住者の重要度では、「カフェ・レストランなどの飲食サービス」が最も多く(83.1%)、次いで「屋内で運動やスポーツを楽しめるスペース」(79.8%)、「コンビニ・売店などの物販サービス」(76.4%)の順となっている。

※「大いに重要」「やや重要」を合わせた割合

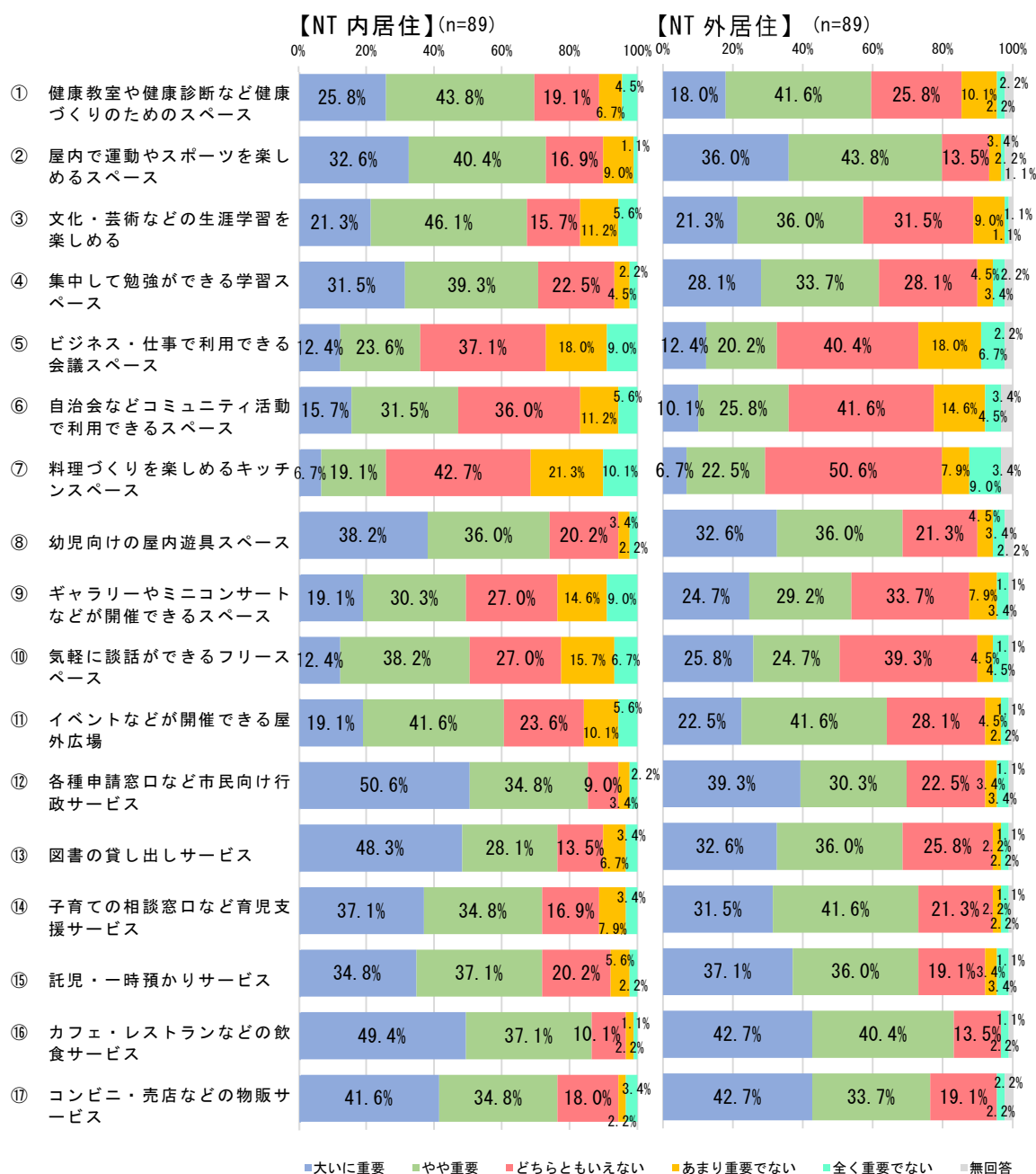


図 2.24 30～49 歳の複合施設整備に対する重要度

③50 歳以上

成田ニュータウン内居住者の重要度※では、「各種申請窓口など市民向け行政サービス」が最も多く（86.3%）、次いで「健康教室や健康診断など健康づくりのためのスペース」（80.0%）、「図書の貸し出しサービス」（68.4%）の順となっている。

成田ニュータウン外居住者の重要度では、「各種申請窓口など市民向け行政サービス」が最も多く（74.0%）、次いで「健康教室や健康診断など健康づくりのためのスペース」及び「屋内で運動やスポーツを楽しめるスペース」（66.3%）の順となっている。

※「大いに重要」「やや重要」を合わせた割合

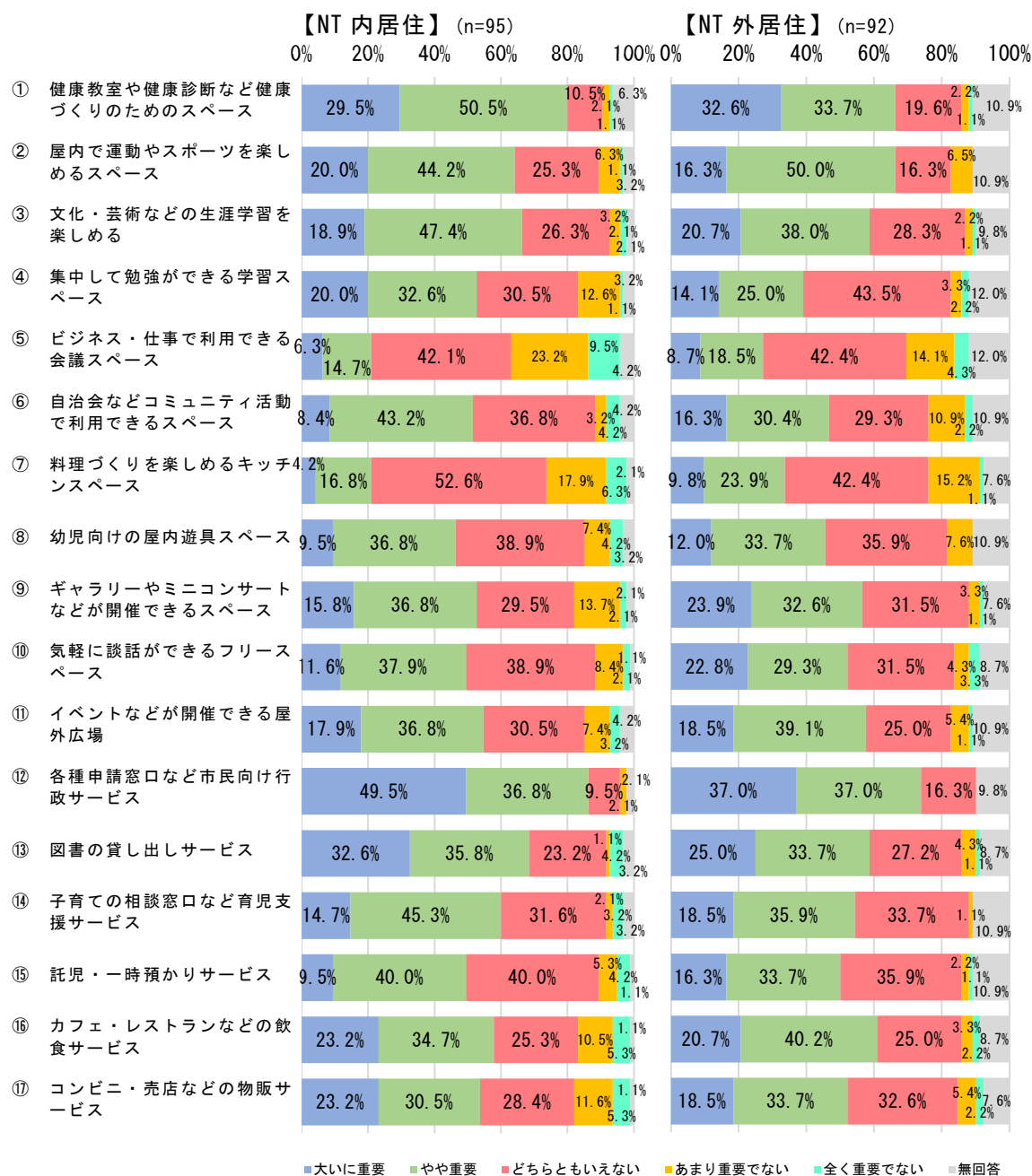


図 2.25 50 歳以上の複合施設整備に対する重要度

(11) 複合施設の整備にあたっての工夫

成田ニュータウン内居住者の重要度※では、「災害時には、地域の避難空間となる機能を備えること」が最も多く（93.7%）、次いで「居心地が良く、ゆっくり滞在できること」（86.4%）、「高齢者や障がい者が利用しやすいこと」（83.6%）、「親子連れで利用しやすいこと」（81.9%）の順となっている。また、「仕事やビジネスで利用しやすいこと」以外は重要度が50%以上であり、多様な工夫が求められている。成田ニュータウン外居住者も成田ニュータウン内居住者と同様の傾向となっている。

※「大いに重要」「やや重要」を合わせた割合

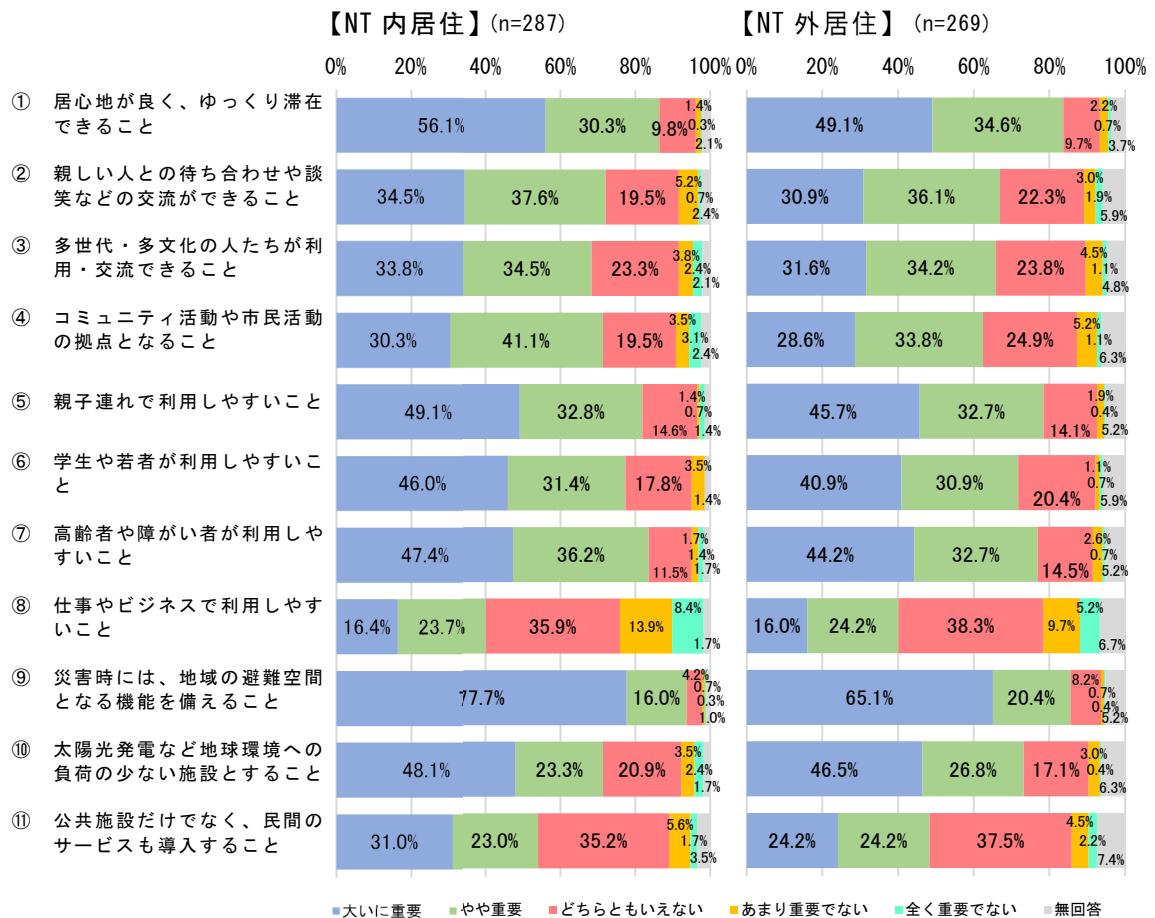


図 2.26 複合施設整備にあたっての工夫に関する重要度

(12) 自由意見

1) 成田ニュータウン内居住者

「複合施設の整備」に関する意見、「図書館（本館）・中央公民館」に関する意見、「赤坂地区のまちづくり」に関するのうち主な意見を下表に示す。

※寄せられた意見は要約または文を整理して掲載

表 2.3 成田ニュータウン内居住者の主な自由意見

項目	主な内容
複合施設の整備	【施設整備のあり方】 ・ 子ども連れでの利用など子育て世代が利用しやすい施設整備 ・ 高齢者や障がい者が利用しやすい施設 ・ 若い人も高齢者も、子どもも、みんなが楽しめる施設整備 ・ 十分な駐車場の確保 ・ バスで施設にアクセスしやすい交通環境の整備 【導入機能・スペース】 ・ 医療、コミュニティ、図書館（本館）、子どもの遊び場等の機能の複合化・子ども、ファミリーが楽しめる屋内遊び場、体験・学習機能 ・ 物販や飲食等の民間機能 ・ 外国人と交流できる機能 ・ 災害時の避難場所等の防災機能 ・ 勉強スペースなど学生が利用できるスペース ・ 宿泊機能（成田空港関連機能） ・ インバウンドを含め市内の滞在者の増加に貢献する機能 ・ 中庭のようなオープンスペース
図書館（本館）・中央公民館	・ 図書館（本館）の蔵書数の維持、図書館（本館）を核としたまちづくり ・ カフェの併設など、楽しく過ごせる図書館（本館）づくり ・ 学生（中学生以上）向けの小説やマンガの充実 ・ 自習室（受験勉強等）の充実 ・ 駐車場の充実（現在は駐車場⇄図書館（本館）の移動が不便） ・ 図書館（本館）・公民館の改築（老朽化が顕著） ・ ボンバルタ側からのアクセスが不便
赤坂地区のまちづくり	・ 生活に必要な機能が集積している利便性を活かしたまちづくり ・ 福祉館～赤坂公園～図書館（本館）・公民館～銀行等の移動のしやすさの向上 ・ 成田ニュータウンの中心にふさわしい賑わいの創出

2) 成田ニュータウン外居住者

「複合施設の整備」に関する意見、「図書館（本館）・中央公民館」に関する意見、「赤坂地区のまちづくり」に関するのうち主な意見を下表に示す。

※寄せられた意見は要約または文を整理して掲載

表 2.4 成田ニュータウン外居住者の主な自由意見

項目	主な内容
複合施設の整備	【施設整備のあり方】 ・ もりんぴあこうづ（公津の杜コミュニティセンター）のように、多世代が利用できる施設整備 ・ もりんぴあこうづ（公津の杜コミュニティセンター）のように、開放感あるデザインの施設整備 ・ 香取市の複合施設「コンパス」のような施設整備 ・ 高齢者、子どもだけでなく、一般の市民も利用しやすい施設整備 ・ 老若男女、多文化の人々が一緒に楽しめる施設整備 ・ 成田ニュータウン住民以外も利用してみたいくなる施設整備 ・ 成田市の魅力を高める施設整備 ・ アートやカルチャーの拠点となる施設整備 ・ 車いすやベビーカーが移動しやすい施設整備 ・ 広い駐車場の整備 ・ 成田市の各地域からアクセスしやすい交通環境（循環バスの導入など） 【導入機能・スペース】 ・ 不登校や居場所のない子ども達のためのスペース ・ 障がいのある子ども達が気兼ねなく遊べるスペース ・ 小さな子どもが遊べる屋内スペース ・ カフェやレストランなどの飲食機能 ・ ペットと飼い主と一緒に楽しめるスペース ・ 高齢者を一時的に預かってくれる機能（簡易デイケアなど） ・ 成田市の産業・農業・観光など地域情報の発信機能
図書館（本館）・中央公民館・赤坂分室	・ 東京 23 区にあるような素敵な図書館（本館）への改築 ・ 学生が利用できる学習スペースの充実 ・ 図書館（本館）は建てかえるほど古くはない
赤坂地区のまちづくり	・ 若い人向けの店舗の充実（おしゃれなカフェや雑貨店など） ・ バスやデマンドタクシーでのアクセス利便性の向上

2.2 市民ワークショップ

2.2.1 実施概要

地域課題の解決や市民が求める暮らしを実現する観点から、複合施設に求められる機能について市民目線のニーズを把握するため、成田ニュータウンに居住する市民を中心としたワークショップを2回開催した。

表 2.5 市民ワークショップの実施概要

	項目	内容
第1回	日時	令和5(2023)年10月22日(日) 午前10時から正午
	場所	中央公民館 講堂
	参加者数	17人(4班)
	テーマ	地域の課題やありたい暮らしを考える
第2回	日時	令和5(2023)年11月19日(日) 午前10時から正午
	場所	中央公民館 講堂
	参加者数	24人(5班)
	テーマ	複合施設に求める機能、複合施設でやりたい活動を考える

2.2.2 第1回ワークショップ

(1) タイムテーブル

第1回ワークショップでは、複合施設の整備を巡る経緯や市民アンケート結果速報を説明した上で意見交換を実施した。

表 2.6 第1回ワークショップのタイムテーブル

8：30～9：30	集合・設営
9：30～10：00	受付
10：00～10：05	開会・挨拶
10：05～10：30	オリエンテーション ①複合施設の整備を巡る経緯 ②市民アンケート結果速報 ③ワークショップの目的、位置づけ ④ワークショップの進め方
10：30～11：30	意見交換：地域の課題やありたい暮らしを考える ①地域の魅力を高めるためには？ ②地域の困りごとを解決するためには？ ③成田ニュータウンのありたい暮らしとは？
11：30～11：55	班別発表
11：55～12：00	総評・挨拶



図 2.27 第1回ワークショップの様子

(2) 各班の意見交換の結果

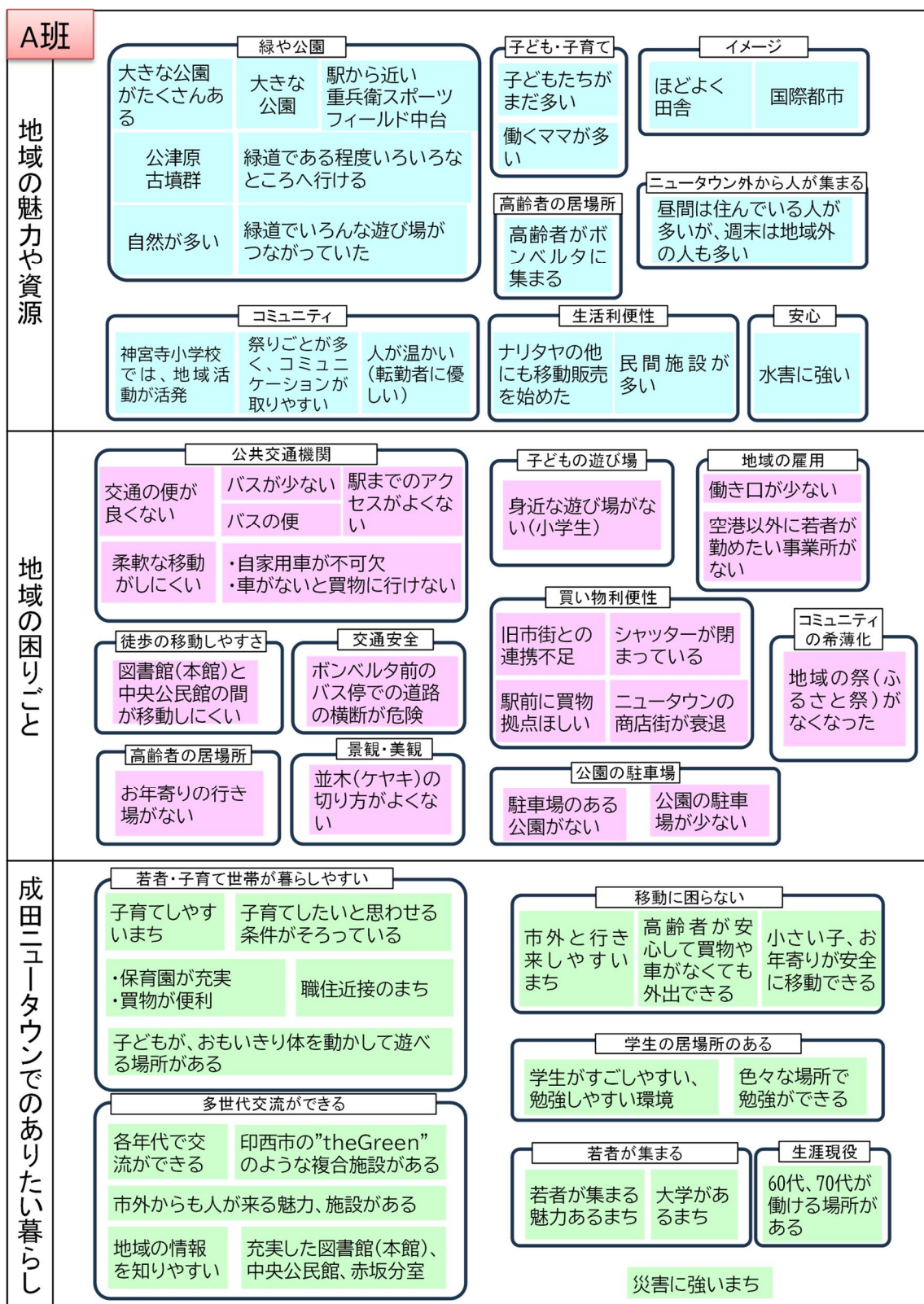


図 2.28 A班の意見交換の結果

B班	
地域の魅力や資源	緑や公園 各所に児童公園が整備されている 公園がたくさんある 重兵衛スポーツフィールド中台がある(大会が開催) 自然が豊か 緑道公園が充実 緑道が整備されている 緑道は千葉ニュータウンより充実 緑道で安心してウォーキングできる 生活利便性 ボンバルタがある 買物が便利、循環スーパー、オンデマンドタクシーあり 交通利便性 交通機関の利便性 交通インフラが充実 オンデマンドタクシーあり 安心 防災に関心が高い 赤坂消防署がある 歩道、街灯が充実 子ども・子育て 小学校が近所に多い 子ども達が集まれる場所がある 多世代交流 公民館等で多世代が交流
地域の困りごと	公共交通機関 路線バスが7月から減便され不便になり、困っている 交通機関の利便性はあるがわかりにくい 施設・建築物の老朽化・陳腐化 全体的に建物が古く、なっている 図書館(本館)や中央公民館などの建物が古い 中台中学校と向台小学校の建て替えが必要 買い物利便性 小規模ショッピングセンターの衰退 中台ショッピングセンターが老朽化 コミュニティの希薄化 高齢化により自主防災組織が衰退 高齢化に伴いコミュニティ活動が困難 コミュニティ活動が縮小(参加人数減) 町内会の自治会への加入者の減少により住民間の交流が減少 景観・美観 公園のトイレの清潔さ 緑道の草が繁茂 空き家 戸建て空き家が増加 空家バンクが有効に活用されてない 交通安全 ボンバルタ～中央公民館の陸橋が利用されず西口大通りを横断する人が多い
成田ニュータウンでのありたい暮らし	若者・子育て世帯が暮らしやすい 若者の定住人口を増やして欲しい 中台県営住宅や官舎の売却、高層化で20代、30代の入居を促進 住宅の更新 若い人が住みやすい活気あるまち 子育て支援や若者入居支援の充実 子育てしやすいまちづくり タウンハウスの暮らしの実現 5階建てアパートを高層化・エレベータを設置し、若い世代の入居促進(低層部は高齢者向けの住宅とする) 多世代が交流できる 赤坂センター地区と赤坂公園、保健福祉館を一体で整備 いろいろな世代と交流する場が欲しい 公園も含めたみんなの拠点づくり 災害に強い ・赤坂複合施設を災害時の対応拠点とする ・太陽光パネル+蓄電池の設置

図 2.29 B 班の意見交換の結果

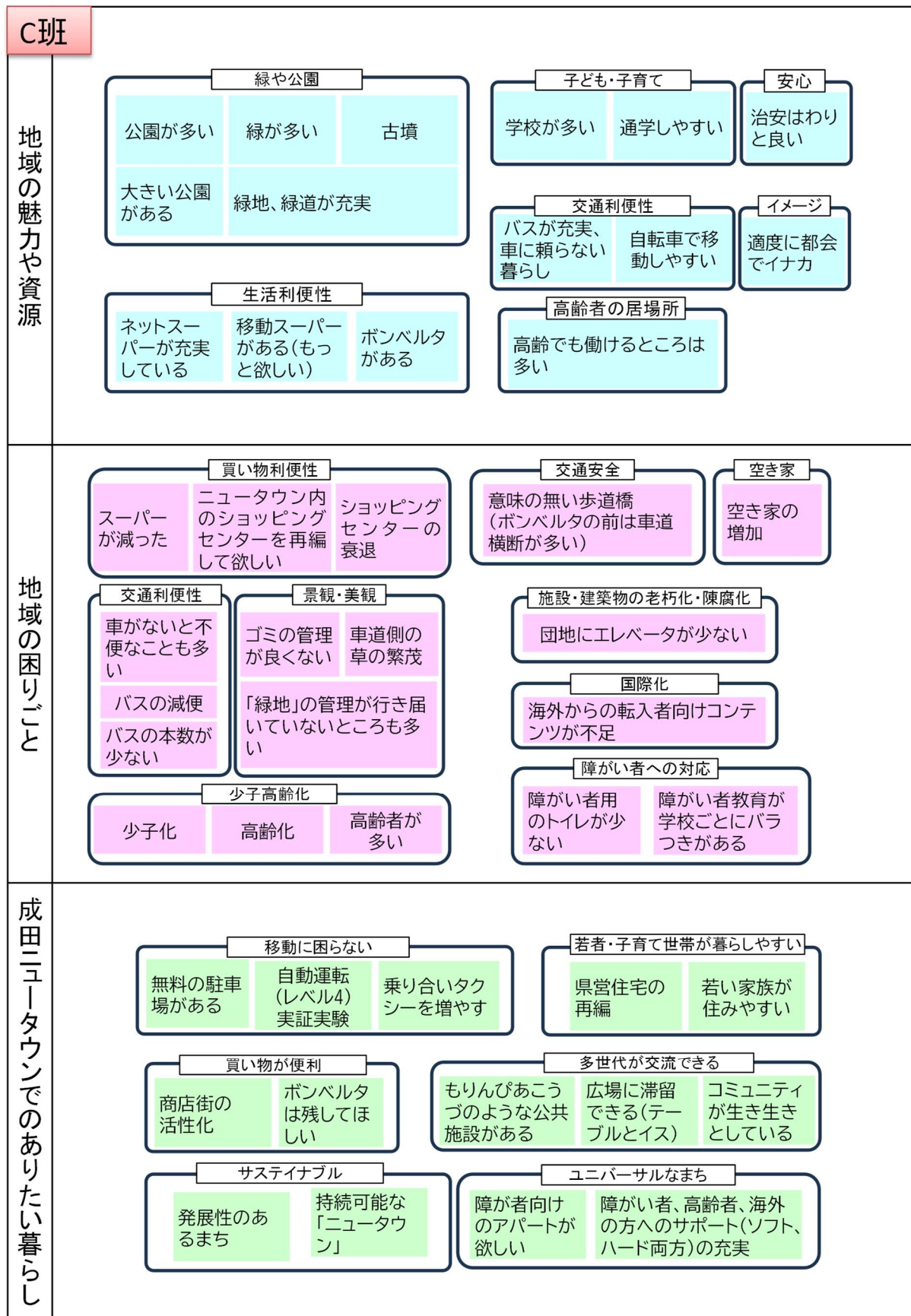


図 2.30 C 班の意見交換の結果

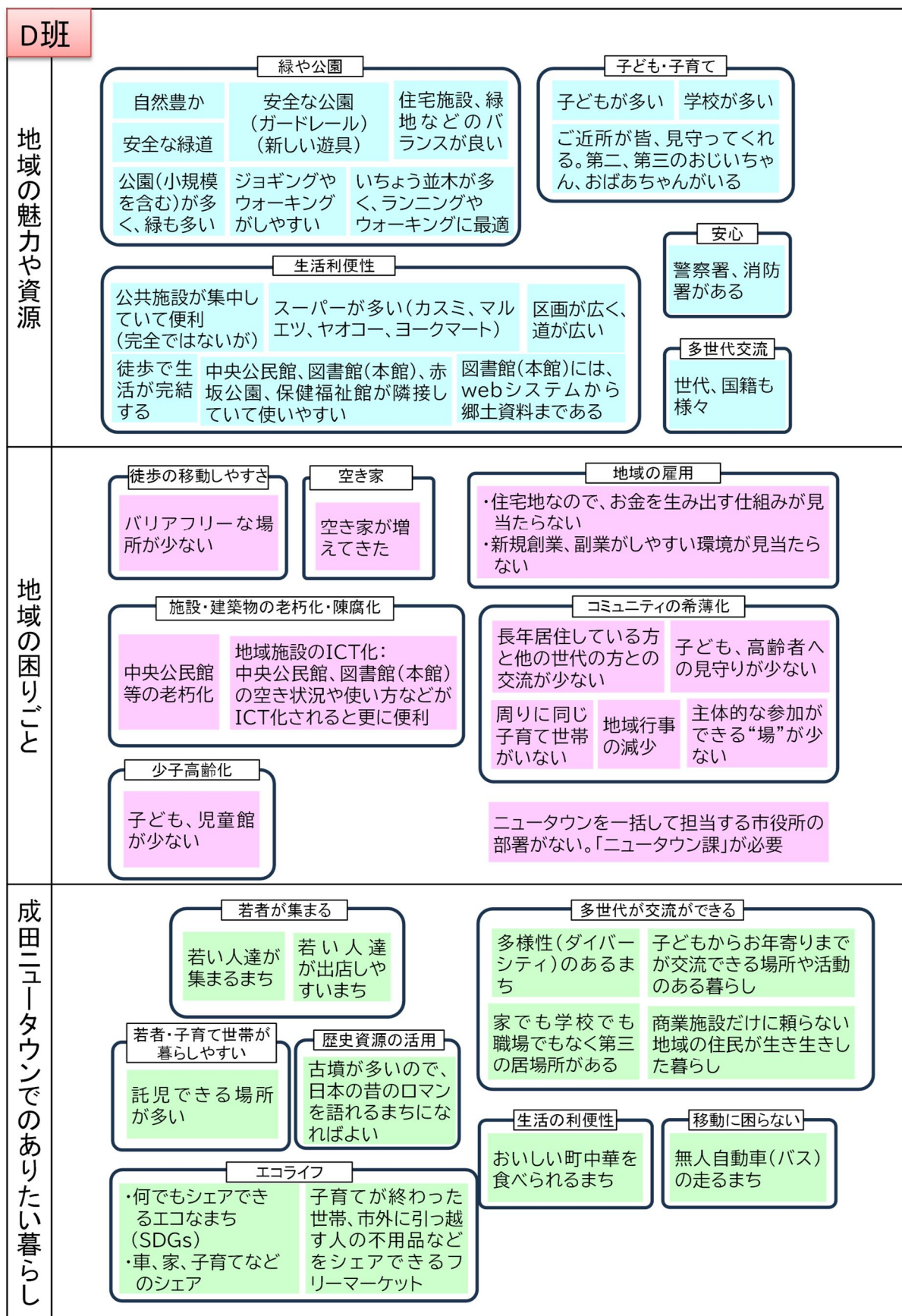


図 2.31 D班の意見交換の結果

※意見は、可能な限り原文のとおりとしているが、明らかな誤字・脱字等を訂正し、一部を要約して掲載

2.2.3 第2回ワークショップ

(1) タイムテーブル

第2回ワークショップでは、第1回ワークショップの振り返りを行った上で意見交換を実施した。

表 2.7 第2回ワークショップのタイムテーブル

9:00～9:30	集合・設営
9:30～10:00	受付
10:00～10:05	開会・挨拶
10:05～10:30	オリエンテーション ①前回の振り返り ②ワークショップの進め方
10:30～11:30	意見交換：複合施設に求める機能、複合施設でやりたい活動 (第1回ワークショップのテーマである「地域の課題や ありたい暮らし」を踏まえて考える)
11:30～11:55	班別発表
11:55～12:00	総評・挨拶



図 2.32 第2回ワークショップの様子

(2) 各班の意見交換の結果

A班

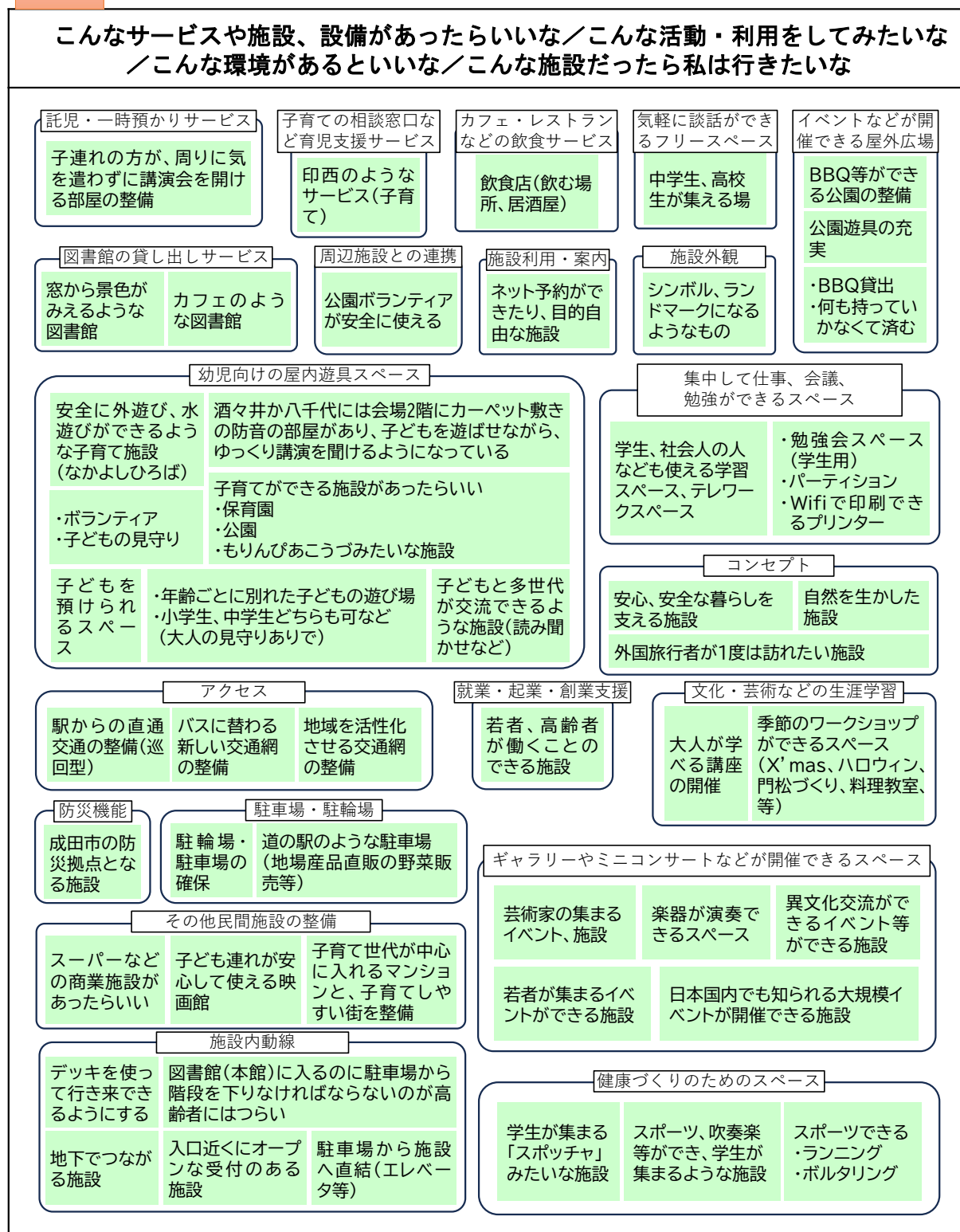


図 2.33 A班の意見交換の結果

B班

こんなサービスや施設、設備があつたらいいな／こんな活動・利用をしてみたいな
／こんな環境があるといいな／こんな施設だったら私は行きたいな

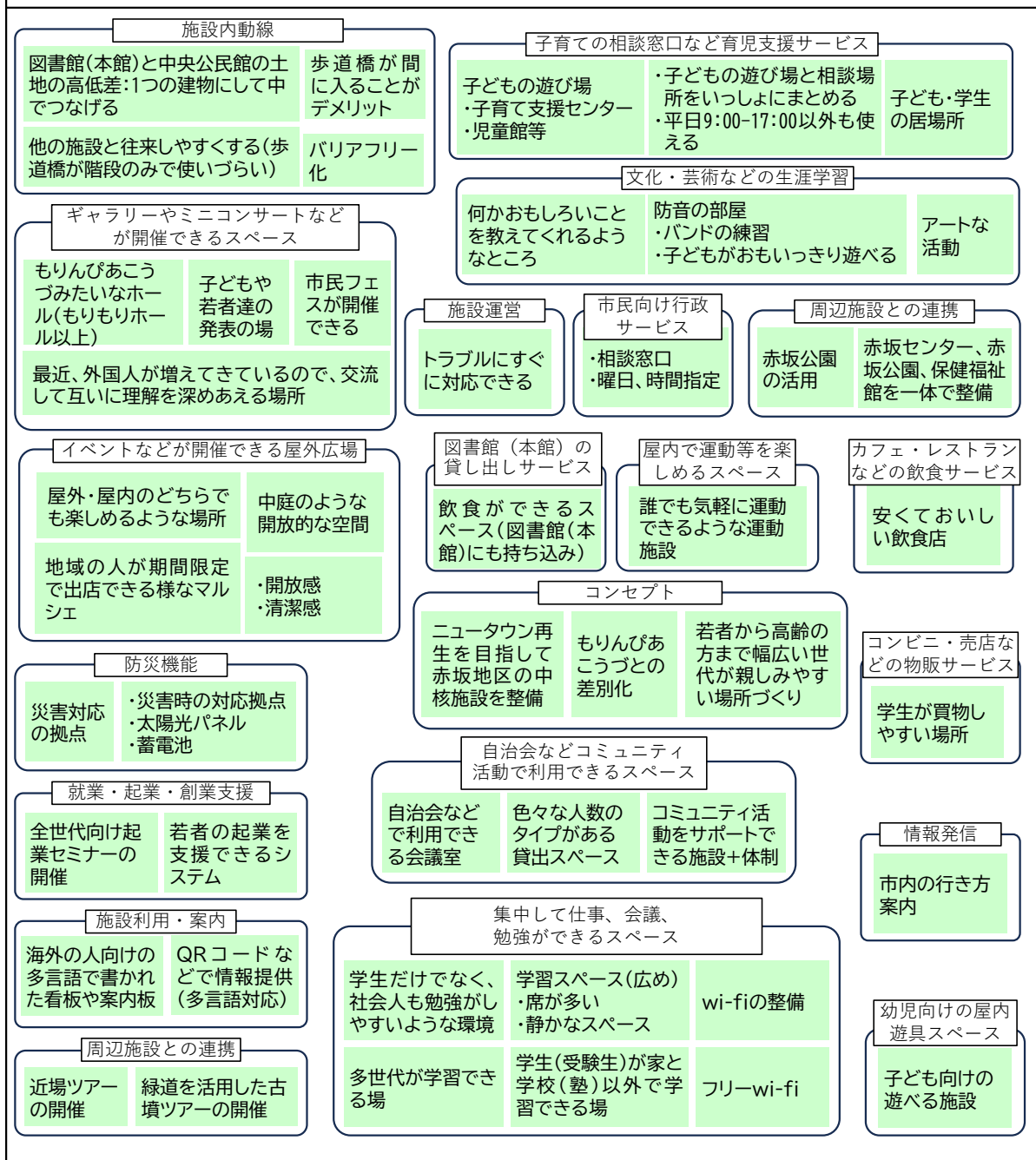


図 2.34 B 班の意見交換の結果

こんなサービスや施設、設備があったらいいな／こんな活動・利用をしてみたいな
／こんな環境があるといいな／こんな施設だったら私は行きたいな

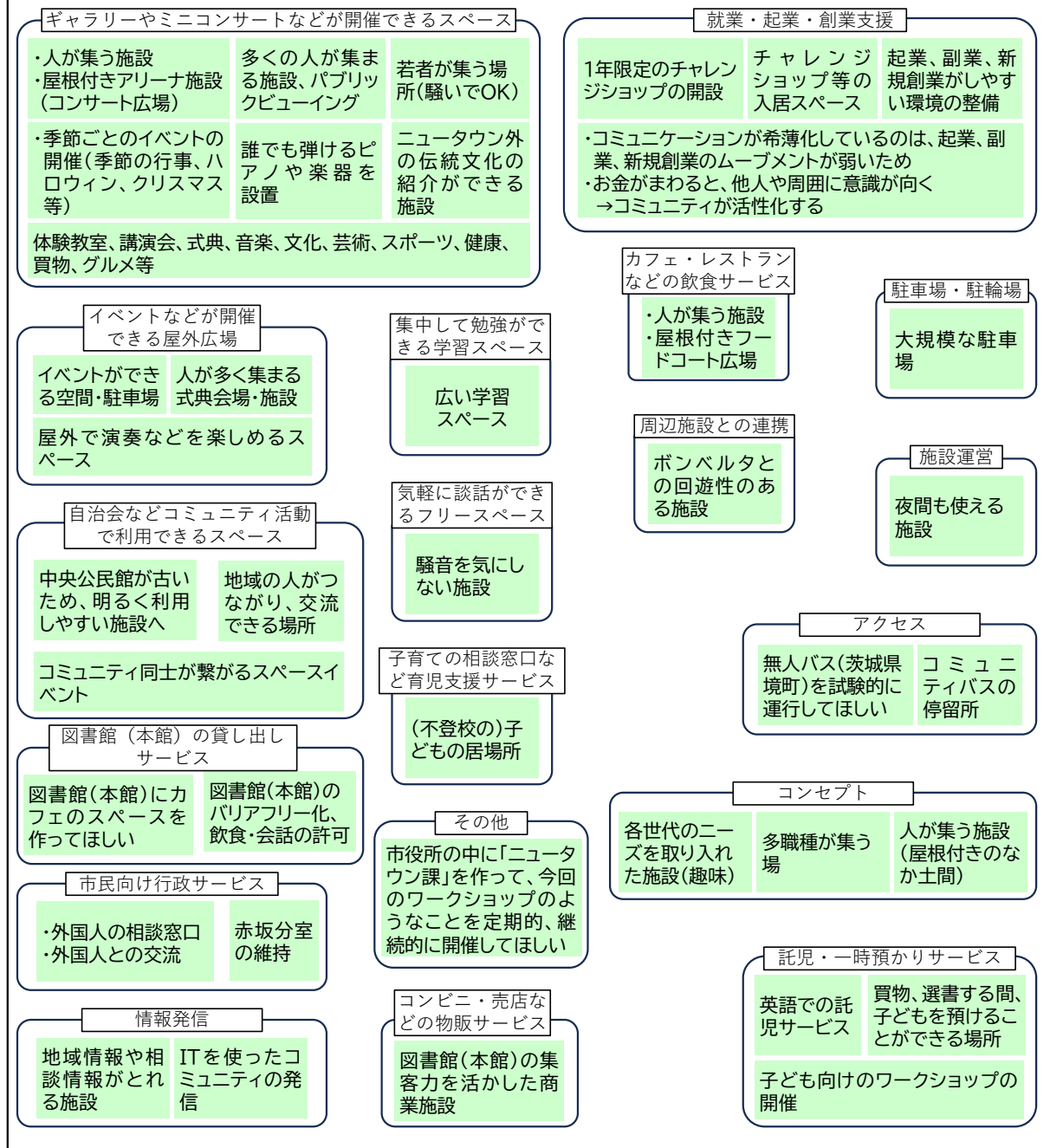


図 2.35 C 班の意見交換の結果

D班

こんなサービスや施設、設備があったらいいな／こんな活動・利用をしてみたいな
／こんな環境があるといいな／こんな施設だったら私は行きたいな

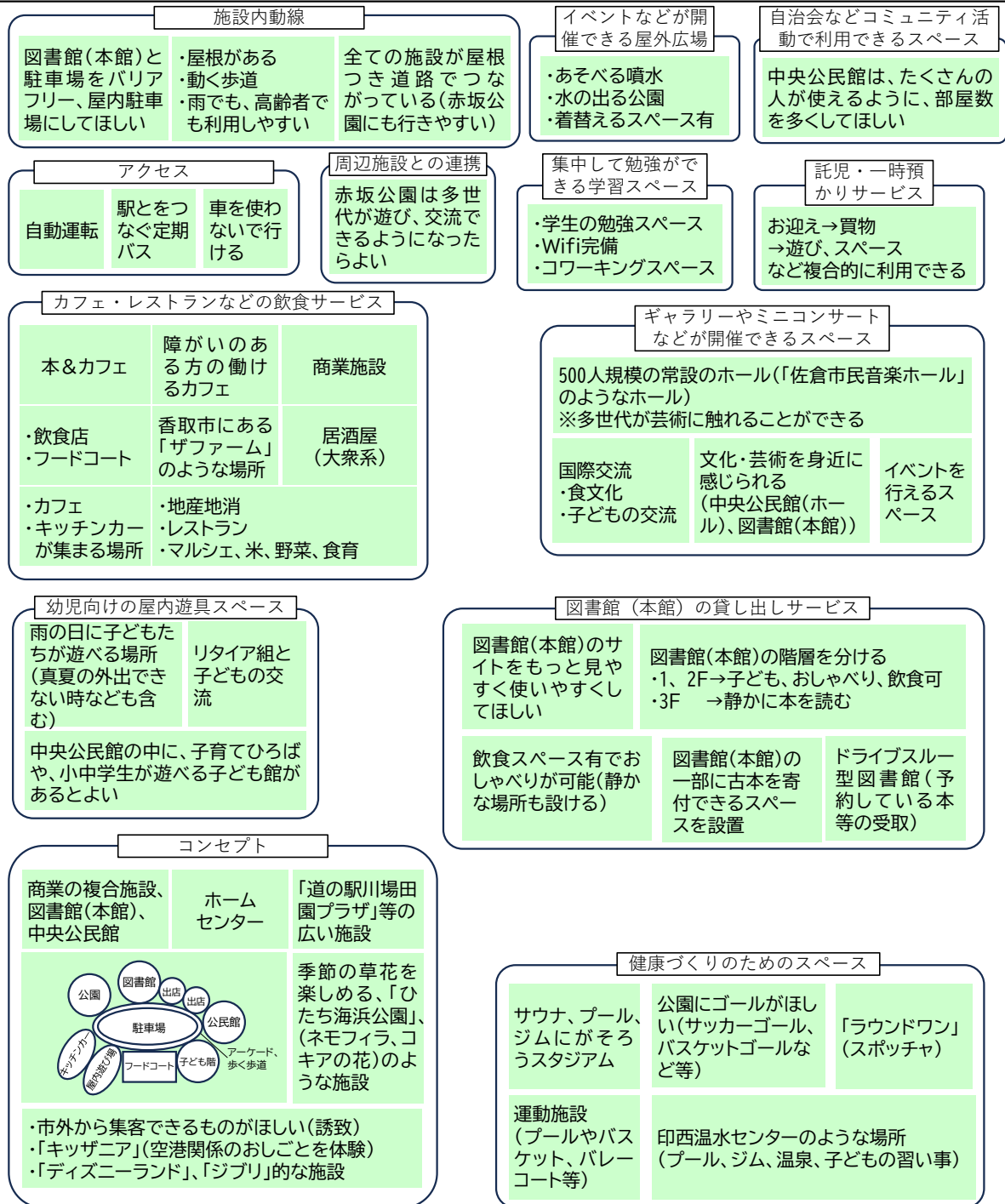


図 2.36 D班の意見交換の結果

E班

こんなサービスや施設、設備があったらいいな／こんな活動・利用をしてみたいな
／こんな環境があるといいな／こんな施設だったら私は行きたいな

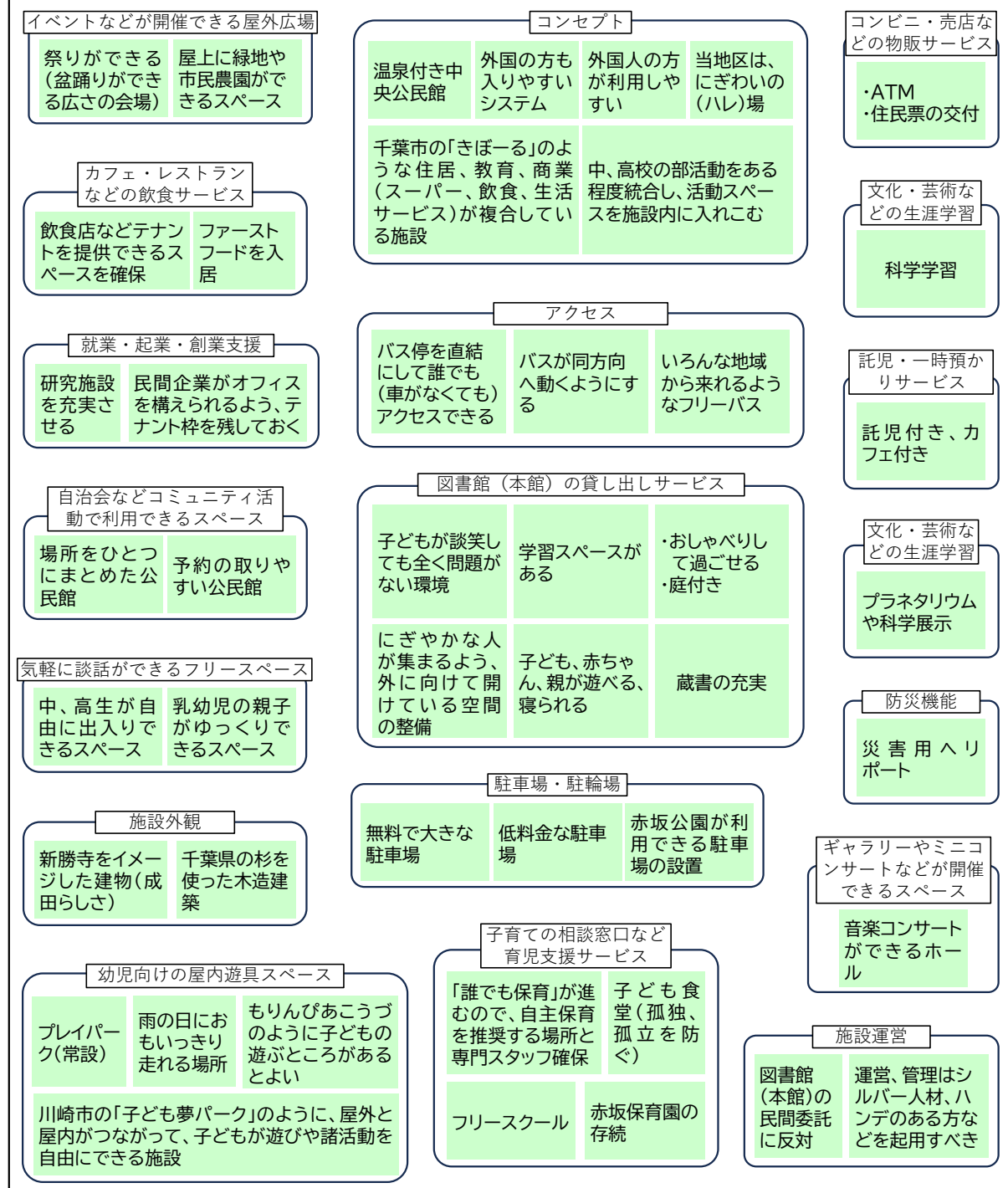


図 2.37 E班の意見交換の結果

※意見は、可能な限り原文のとおりとしているが、明らかな誤字・脱字等を訂正し、一部を要約して掲載

2.3 市民ニーズのまとめ

2.3.1 市民アンケート調査

(1) 成田ニュータウン外居住者の成田ニュータウン・赤坂地区への訪問頻度

成田ニュータウンは市全体の中で拠点的な性格を持っており、複合施設の整備にあたっては広域的な利用の視点も重要である。

(2) 図書館（本館）・中央公民館に対する評価

市民アンケート調査の結果において、図書館（本館）・中央公民館の利用満足度に対する評価は、不満が多いわけではないが、積極的に満足しているわけでもない。

(3) ニュータウン居住者が複合施設整備で重要と思うスペース・サービス（重要度）

図書館（本館）、中央公民館、赤坂分室の機能は複合施設でも求められている。また、健康づくり・運動も含めて多目的に利用できるスペース、子育て世代向けのサービス、カフェ・物販等の民間サービスが重視されている。

(4) 複合施設の整備にあたっての工夫

複合施設には多世代が交流、活動できる拠点として、災害時には地域の避難拠点となることが求められている。

2.3.2 市民ワークショップ

(1) 第1回ワークショップ結果

「ありたい暮らし」を実現するためには、地域の魅力や資源、地域の困りごとを踏まえると、サステイナブルやユニバーサルなどをコンセプトとし、若者が集まり、多世代間で交流できる場であることが求められている。

表 2.8 第1回ワークショップでの意見概要

		成田ニュータウンでのありたい暮らし
地域の魅力や資源	・ 緑や公園（公園、緑道、自然等） ・ 生活利便性（商業、公共施設等） ・ 交通利便性（交通インフラ、デマンド交通等） ・ コミュニティ（地域活動、イベント） ・ 安心（水害に強い、歩道・街灯等） ・ 子ども・子育て（子ども、学校が多い等） ・ 多世代交流（公民館等での交流） ・ 高齢者の居場所（商業施設等） ・ イメージ（国際都市、適度にイナカ）	【コンセプト】 ・ サステイナブル（発展性、持続可能） ・ エコライフ（SDGs 等） ・ ユニバーサル（障がい者、高齢者、外国人） 【居場所】 ・ 学生の居場所がある ・ 若者が集まる ・ 若者・子育て世帯が暮らしやすい ・ 多世代が交流できる ・ 高齢者が生涯現役
地域の困りごと	・ 少子高齢化 ・ 車がないと生活しづらい ・ 公園の駐車場不足 ・ 徒歩の移動しにくさ（図書館（本館）⇄公民館等） ・ 買い物利便性の低下（商店街の衰退等） ・ 空き家の増加 ・ 施設・建築物の老朽化・陳腐化 ・ コミュニティの希薄化 ・ 景観・美観の悪化（植栽の管理不足等） ・ 障がい者対応、国際化対応の遅れ ・ 地域の雇用不足 ・ 子ども遊び場、高齢者の居場所不足	【その他】 ・ 歴史資源（古墳）の活用 ・ 移動に困らない

(2) 第2回ワークショップ結果

ワークショップで出された「あったらいいと思う施設・サービス」に関連する意見と市民アンケート調査における「複合施設整備で重要と思うスペース・サービス」との対応状況を整理する。

表 2.9 市民アンケート結果と第2回ワークショップでの意見の対応状況等

市民アンケート結果 (重要と思うスペース・サービス)	第2回ワークショップ意見 (あったらいいと思う施設・サービス)
市民向け行政サービス (81%)	・ 赤坂分室の機能維持 ・ 住民票等の交付サービス ・ 各種相談窓口
カフェ・レストランなどの飲食サービス (74%)	・ 安くておいしい飲食店、フードコート、ファーストフード、地産池消レストラン、居酒屋 ・ 障がい者の方が働けるカフェ ・ キッチンカー
・ 健康づくりのためのスペース (70%) ・ 屋内で運動等を楽しめるスペース (68%)	・ 学生がスポーツできる ・ 学生が集まるようなアミューズメント施設 ・ ランニング、ボルダリングができる ・ サウナ、プール、ジム、温浴、体育館 ・ サッカーができるスペース (屋外)
図書館(本館)の貸し出しサービス (68%)	・ 窓から景色を楽しみながら読書ができる ・ カフェスペースがある、飲食の持ち込みができる ・ おしゃべりできるスペースと静かに読書できるスペースを分ける ・ 子ども、赤ちゃん、親が楽しめる ・ 図書のドライブスルーサービスが利用できる ・ 蔵書が充実、図書の寄付サービスコーナー ・ 図書館(本館)のWEBサイトの充実(もっとわかりやすく)
・ 集中して勉強ができる学習スペース (67%) ・ ビジネス・仕事で利用できる会議スペース (37%)	・ 学生、社会人が使える学習、テレワーク、コワーキングスペース ・ Wi-Fi 完備 ・ 印刷サービス ・ 広い学習スペース
コンビニ・売店などの物販サービス (66%)	・ スーパー、ホームセンター、書店、ATM、若者向けのショップ ・ 商業テナントスペース
子育ての相談窓口など育児支援サービス (63%)	・ 子どもの遊び場と相談場所を一緒にまとめる ・ 子育て支援センター、児童館

市民アンケート結果 (重要と思うスペース・サービス)	第2回ワークショップ意見 (あったらいいと思う施設・サービス)
	・ 保育園、赤坂保育園存続 ・ 親が働いていなくても利用できる「誰でも保育」サービス ・ 不登校の子どもたちの居場所、フリースクール ・ 子ども食堂の運営スペース
幼児向けの屋内遊具スペース (63%)	・ 年齢ごとに分かれた子どもの遊び場 ・ プレイパーク、ボランティアによる子どもの見守りサービス ・ 子どもが思い切り遊べるスペース（防音設備で気兼ねなく） ・ 子どもと多世代が交流（読み聞かせなど） ・ 子ども向けのワークショップの開催 ・ キッザニアのような子どもの体験施設 ・ もりんぴあこうづ（公津の杜コミュニティセンター）にあるような子どもの遊び場 ・ 川崎市の「子ども夢パーク」のような施設
文化・芸術などの生涯学習 (61%)	・ 季節ごとにワークショップができるスペース ・ アートな活動ができるスペース ・ 音楽の練習ができるスペース（防音） ・ 科学学習（プラネタリウムや科学展示）
託児・一時預かりサービス (57%)	・ 子どもを預けて講演会等参加、図書館（本館）利用、買い物ができる ・ 外国語対応が可能な託児サービス
ギャラリーやミニコンサート などが開催できるスペース (53%)	・ 誰もが弾けるピアノや楽器、演奏スペースを設置 ・ 若者が集まるイベント、大規模なイベント、芸術家が集まるイベント、異文化交流のイベントが開催できる ・ 音楽コンサートができるホール（佐倉市民音楽ホールなど） ・ もりんぴあこうづ（公津の杜コミュニティセンター）のようなホール ・ 子どもや若者の発表ができるスペース ・ 市民フェスティバルが開催できる ・ パブリックビューイングができるスペース ・ ニュータウン外の市内の伝統文化を紹介するスペース
イベントなどが開催できる屋 外広場（60%）	・ バーベキューができる空間 ・ 充実した遊具 ・ 屋内・屋外の両方が楽しめる ・ 中庭のような開放的な空間 ・ 地域の人が出店できるマルシェ ・ 屋外で演奏を楽しめる

市民アンケート結果 (重要と思うスペース・サービス)		第2回ワークショップ意見 (あったらいいと思う施設・サービス)
		・ 市民農園ができる ・ 盆踊りなど地域のイベントスペース ・ 子どもが外遊び、水遊びできるスペース（広場） ・ 季節の草花を楽しめる広場 ・ 松ノ下公園のようなオープンスペース
気軽に談話ができるフリースペース（53%）		・ 中学生、高校生が集える場 ・ 若者が騒いでも大丈夫なスペース ・ 乳幼児と親子がゆっくり過ごせるスペース
自治会などコミュニティ活動で利用できるスペース（50%）		・ 自治会が利用できる会議室 ・ 色々な人数のタイプがある貸出スペース ・ コミュニティ活動のサポート体制 ・ コミュニティのためのイベントスペース ・ 地域の人交流できるイベントスペース ・ 今の公民館のように多くの人が使える部屋を設置
その他	就業・起業・創業支援	・ 若者、高齢者が働くことができる場 ・ 全世代向けの起業セミナーの開催、若者の起業支援 ・ チャレンジショップ ・ 民間企業のオフィス入居スペース ・ 研究施設
	施設利用・案内	・ 多言語による案内サービス、QRコードでの案内サービス ・ ネットで施設の予約ができる ・ 入口付近にオープンな受付を設置
	施設運営	・ 夜間も利用できる施設 ・ トラブルに即応できる運営体制
	情報発信	・ 市内の見どころ案内 ・ コミュニティ情報の発信（IT活用）

【その他複合施設の整備にあたっての意見】

項目	第2回ワークショップ意見
コンセプト	・ 外国人が訪れたい、利用しやすいと思う施設 ・ 自然を生かした施設 ・ 安全・安心な暮らしを支える施設 ・ 若者から高齢者まで幅広い世代が親しみやすい施設 ・ （防音設備で皆が気兼ねなく利用） ・ 多職種が集う施設 ・ 成田ニュータウンの再生をけん引する拠点施設 ・ 他の施設との差別化（もりんぴあこうづ（公津の杜コミュニティセンター）など） ・ 1日を楽しく過ごせる施設（道の駅のような施設） ・ 住宅・教育・商業等の多機能複合施設（千葉市「きぼーる」など） ・ 地域の「ハレ」の場となる施設
施設外観	・ 成田らしい施設（木造、新勝寺をイメージ） ・ ランドマークとなる施設
防災機能	・ 災害対応の拠点、防災拠点 ・ 災害時用のヘリポート ・ 太陽光パネル、蓄電池
アクセス	・ バスに代わる交通サービス（茨城県境町の自動運転など） ・ 駅からの直通バス ・ 成田ニュータウン全域からアクセスしやすいコミュニティバス、フリー乗降バス ・ バス停を施設入口に直結
施設内動線	・ 駐車場⇄施設を直結（EV 設置等） ・ 施設を分散する場合は往来しやすく（階段と歩道橋は使いづらいため「動く歩道」など）、雨でも濡れずに移動 ・ バリアフリー ・ 駐車場を取り囲むように様々な施設を配置
駐車場・駐輪場	・ 道の駅クラスの駐車場 ・ イベント利用に対応した大規模駐車場 ・ 赤坂公園利用者が利用できる駐車場 ・ 駐車場は無料又は低料金で利用
周辺施設との連携	・ 赤坂公園、保健福祉館と一体的に整備 ・ 赤坂公園、ボンベルタとの回遊性の確保

第3章 成田ニュータウンを中心とした現状把握・分析

第3章 成田ニュータウンを中心とした現状把握・分析	53
3.1 成田ニュータウンの概況	54
3.1.1 位置と概況	54
3.1.2 人口・世帯	55
3.1.3 産業	59
3.1.4 土地・建物利用	60
3.1.5 近年の開発動向	62
3.1.6 交通環境	63
3.1.7 災害リスク	65
3.1.8 他のニュータウンとの比較	68
3.2 成田ニュータウン内の公共施設の整理と利用状況の把握	73
3.2.1 公共施設の立地状況	73
3.2.2 利用状況	75
3.3 市全域における公共施設の配置バランスや行政サービス機能の整理	86
3.4 成田ニュータウンを中心とした現状把握・分析	92
3.5 赤坂センター地区の現況	93
3.5.1 都市機能の立地状況	93
3.5.2 地形	94
3.6 社会動向・経済情勢の整理	96
3.6.1 郊外住宅団地を巡る最近の政策トレンド	96
3.6.2 まちづくりのトレンド	98

3.1 成田ニュータウンの概況

3.1.1 位置と概況

成田ニュータウンは、面積が約 487ha で、成田空港から西に約 8km、JR 成田駅から西に約 2km に位置し、東西 2.5km、南北 3km から成る丘陵地である。

昭和 47(1972)年から成田ニュータウンへの入居が始まり、開発は中台東部から加良部、橋賀台、吾妻、玉造西部、玉造東部、中台西部の順で行われた。

成田ニュータウン敷地内には多くの古墳があったが、その多くは小学校や近隣公園内に保存されている。

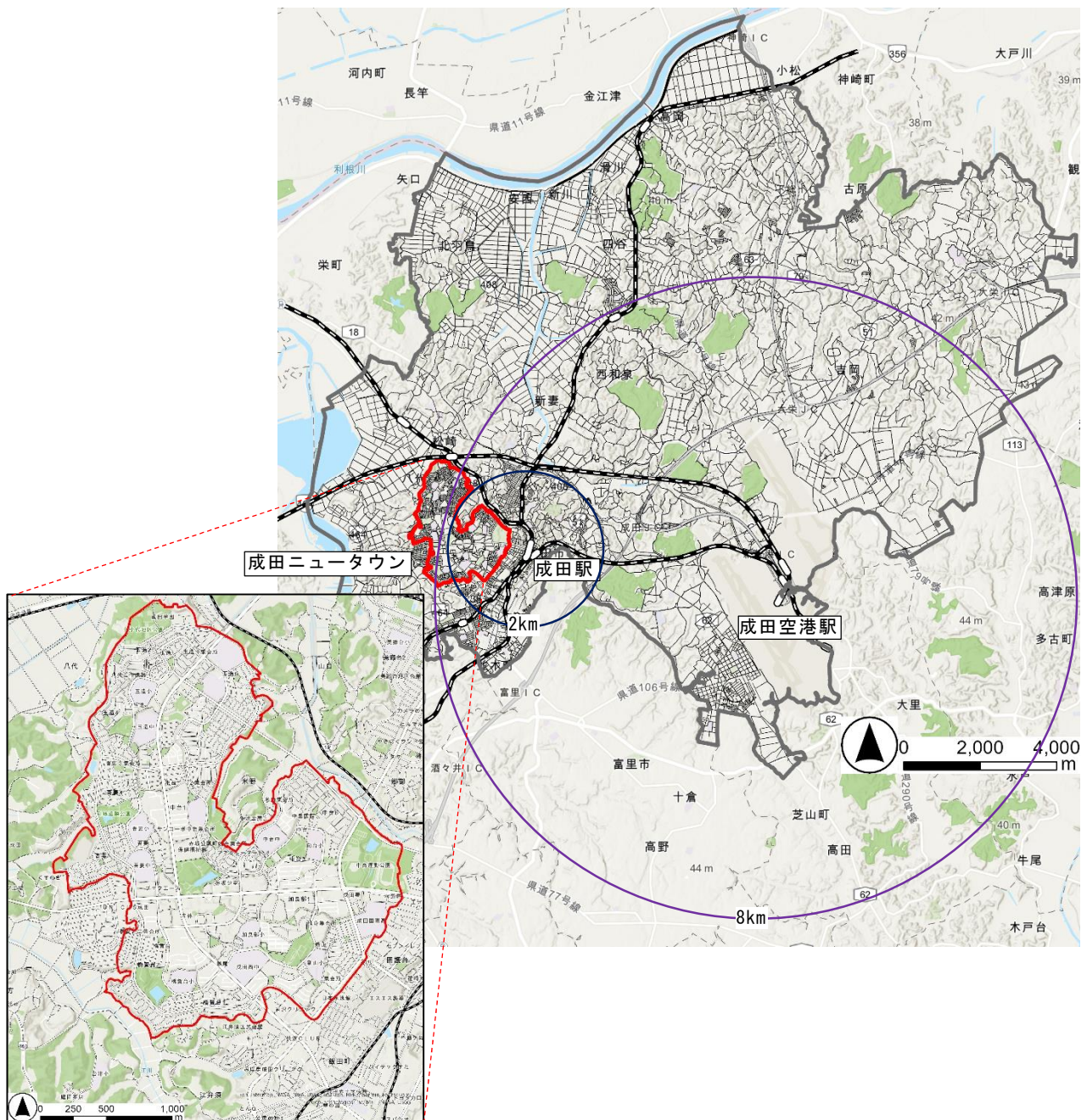


図 3.1 成田ニュータウンの位置

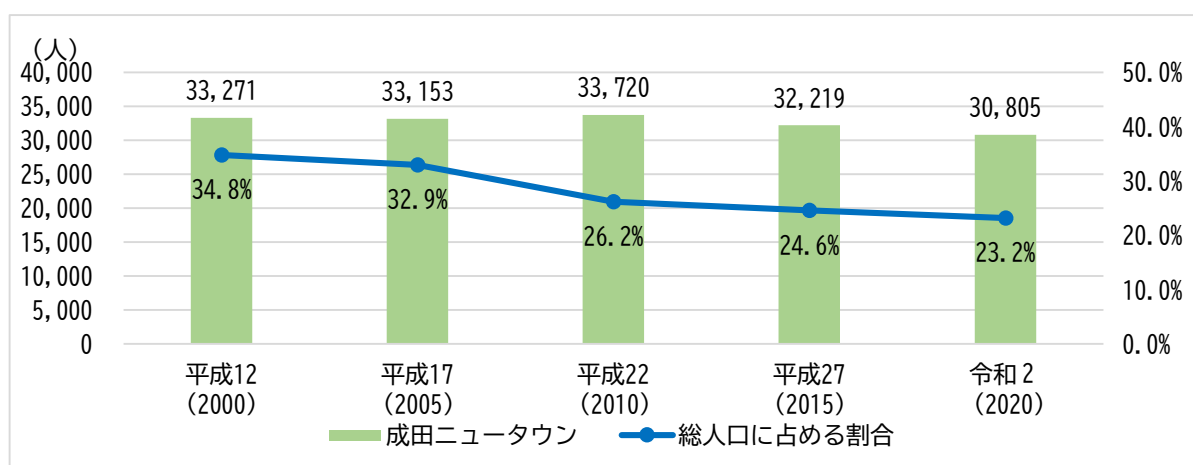
3.1.2 人口・世帯

(1) 人口

令和 2(2020)年における成田ニュータウンの人口は 30,805 人であり、平成 22(2010)年の 33,720 人をピークに減少傾向にある。

総人口に占める成田ニュータウンの人口割合は、平成 12(2000)年の 34.8%から、令和 2(2020)年には 23.2%に低下している。

町丁目別の人口推移を見ると、平成 27(2015)年から令和 2(2020)年で人口が増加しているのは、赤坂 1 丁目、吾妻 1 丁目、加良部 3 丁目、加良部 6 丁目、玉造 1・3・4 丁目である。その一方で、平成 12(2000)年から令和 2(2020)年の人口減少率が 20%以上の町丁目が見られる。



出典：国勢調査を基に作成

図 3.2 成田ニュータウンの人口の推移

表 3.1 成田ニュータウンの町丁目別の人口推移〔単位：人〕

町丁目	平成 12 (2000)	平成 17 (2005)	平成 22 (2010)	平成 27 (2015)	令和 2 (2020)	令 2/平 12 (2020/2000)	令 2-平 27 (2020-2015)
赤坂 1 丁目	0	0	0	0	70	-	70
吾妻 1 丁目	1,537	1,335	1,282	1,059	1,339	-12.9%	280
吾妻 2 丁目	2,632	2,541	2,416	2,121	2,008	-23.7%	-113
吾妻 3 丁目	826	751	670	679	666	-19.4%	-13
加良部 1 丁目	2,158	3,104	3,117	2,934	2,655	-23.0%	-279
加良部 2 丁目	1,675	1,576	1,466	1,451	1,257	-25.0%	-194
加良部 3 丁目	10	51	41	36	58	480.0%	22
加良部 4 丁目	1,555	1,570	1,531	1,447	1,411	-9.3%	-36
加良部 5 丁目	2,391	2,271	1,764	1,934	1,785	-25.3%	-149
加良部 6 丁目	308	378	1,621	1,708	1,721	458.8%	13
橋賀台 1 丁目	1,631	1,527	1,429	1,322	1,292	-20.8%	-30
橋賀台 2 丁目	1,302	1,169	1,308	1,397	1,395	7.1%	-2
橋賀台 3 丁目	2,333	2,276	2,119	1,789	1,519	-34.9%	-270
玉造 1 丁目	664	812	955	920	921	38.7%	1
玉造 2 丁目	967	847	1,162	1,156	1,088	12.5%	-68
玉造 3 丁目	914	1,162	899	707	765	-16.3%	58
玉造 4 丁目	1,033	956	904	848	849	-17.8%	1
玉造 5 丁目	1,004	898	857	781	757	-24.6%	-24
玉造 6 丁目	882	1,243	1,322	1,263	1,234	39.9%	-29
玉造 7 丁目	1,492	1,493	1,407	1,381	1,246	-16.5%	-135
中台 1 丁目	2,516	2,439	2,262	2,085	1,933	-23.2%	-152
中台 2 丁目	708	778	804	771	759	7.2%	-12
中台 3 丁目	2,020	1,351	1,975	1,873	1,707	-15.5%	-166
中台 4 丁目	1,733	1,442	1,241	1,491	1,379	-20.4%	-112
中台 6 丁目	980	1,183	1,168	1,066	991	1.1%	-75
合計	33,271	33,153	33,720	32,219	30,805	-7.4%	-1,414

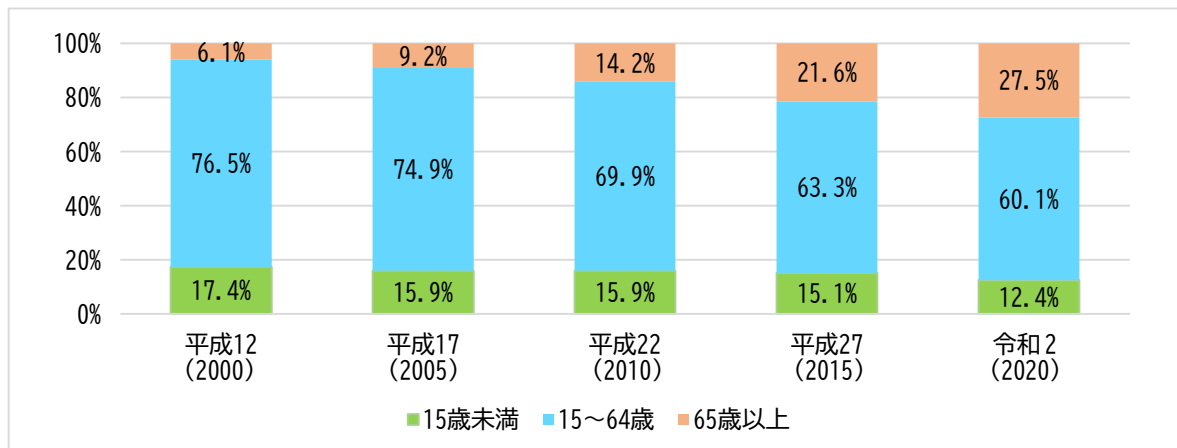
出典：国勢調査を基に作成

(2) 年齢別人口

年齢 3 区分別人口割合の推移を見ると、65 歳以上人口割合が増加する一方、15 歳未満人口割合及び 15～64 歳人口割合は減少しており、少子高齢化が進展している。

65 歳以上人口割合は、平成 12(2000)年の 6.1%から令和 2(2020)年には 27.5%となっており、居住者の 3～4 人に 1 人は 65 歳以上である。

町丁目別の 65 歳以上の割合を見ると、吾妻 3 丁目、橋賀台 1 丁目、玉造 4・5 丁目では 40%超となっているほか、15～64 歳人口割合が急激に低下しており、高齢化の進展が顕著である。



出典：国勢調査を基に作成

図 3.3 年齢 3 区分別人口割合の推移

表 3.2 成田ニュータウンの町丁目別の年齢別人口推移

町丁目	65 歳以上人口割合			15～65 歳人口割合		
	平成 12 (2000)	令和 2 (2020)	令 2-平 12 (2020-2000) 【ポイント】	平成 12 (2000)	令和 2 (2020)	令 2-平 12 (2020-2000) 【ポイント】
赤坂 1 丁目	-	2.9%	-	-	85.7%	-
吾妻 1 丁目	8.1%	33.0%	24.9	74.8%	52.8%	-22.0
吾妻 2 丁目	4.8%	32.1%	27.3	77.8%	54.9%	-22.9
吾妻 3 丁目	9.2%	51.7%	42.5	83.2%	40.2%	-42.9
加良部 1 丁目	2.4%	12.3%	10.0	77.2%	75.7%	-1.6
加良部 2 丁目	7.5%	29.3%	21.8	73.5%	58.2%	-15.3
加良部 3 丁目	0.0%	6.9%	6.9	100.0%	65.5%	-34.5
加良部 4 丁目	11.1%	32.3%	21.3	75.3%	56.7%	-18.6
加良部 5 丁目	5.5%	22.2%	16.7	73.8%	64.3%	-9.5
加良部 6 丁目	0.3%	9.6%	9.3	84.7%	68.9%	-15.8
橋賀台 1 丁目	9.7%	40.6%	30.8	77.7%	47.8%	-29.9
橋賀台 2 丁目	9.1%	23.5%	14.4	69.0%	57.6%	-11.5
橋賀台 3 丁目	3.2%	27.4%	24.2	73.0%	60.2%	-12.8
玉造 1 丁目	7.5%	27.0%	19.5	77.1%	55.2%	-22.0
玉造 2 丁目	5.2%	33.6%	28.5	82.6%	49.4%	-33.3
玉造 3 丁目	4.3%	13.5%	9.2	78.0%	74.4%	-3.6
玉造 4 丁目	8.2%	51.7%	43.5	86.1%	39.7%	-46.4
玉造 5 丁目	6.1%	45.4%	39.4	77.8%	44.9%	-32.9
玉造 6 丁目	5.6%	23.6%	18.0	74.1%	65.2%	-9.0
玉造 7 丁目	4.8%	29.7%	24.9	76.9%	57.0%	-19.9
中台 1 丁目	3.7%	35.5%	31.8	75.4%	56.9%	-18.6
中台 2 丁目	9.9%	37.3%	27.4	76.0%	52.6%	-23.4
中台 3 丁目	4.2%	12.6%	8.4	85.5%	66.8%	-18.7
中台 4 丁目	5.0%	26.0%	21.1	73.1%	56.2%	-16.9
中台 6 丁目	12.0%	24.4%	12.4	69.8%	66.0%	-3.8
合計	6.1%	27.5%	21.4	76.6%	59.3%	-17.3

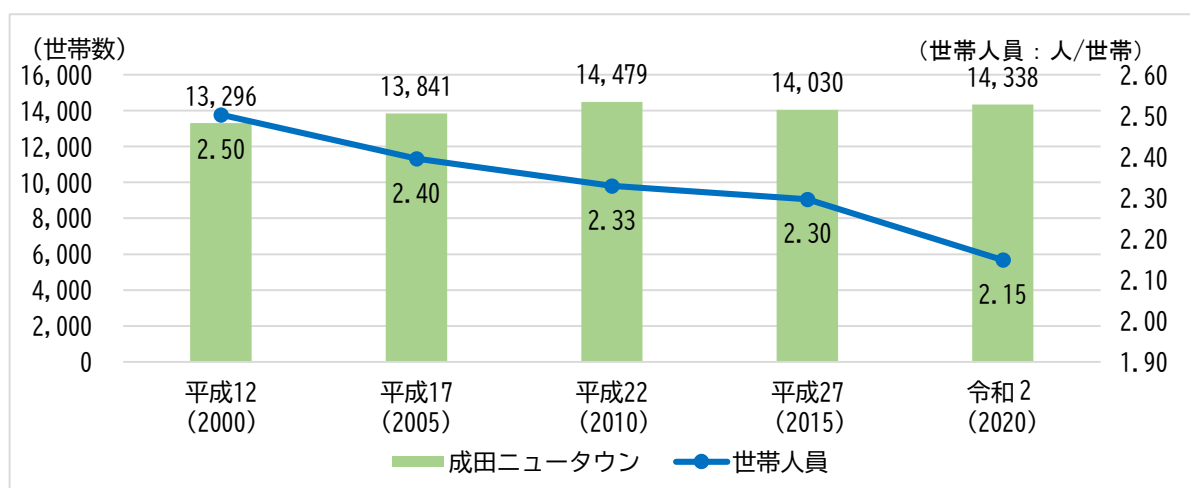
出典：国勢調査を基に作成

(3) 世帯数

令和 2(2020)年における成田ニュータウンの世帯数は 14,338 世帯であり、平成 22(2010)年をピークに平成 27(2015)年は減少したが、令和 2(2020)年は再び微増に転じるなど横ばいで推移している。

世帯人員は、平成 12(2000)年の 2.50 人/世帯から、令和 2(2020)年には 2.15 人/世帯に減少しており、高齢化に伴う世帯規模の縮小が進行していると考えられる。

町丁目別の平成 27(2015)～令和 2(2020)年の世帯数推移を見ると、加良部 1・2・5 丁目、橋賀台 3 丁目、玉造 2 丁目、中台 1・3・4 丁目では世帯数の減少が見られる。



出典：国勢調査を基に作成

図 3.4 成田ニュータウンの世帯数の推移

表 3.3 成田ニュータウンの町丁目別の世帯推移〔単位：世帯〕

町丁目	平成 12 (2000)	平成 17 (2005)	平成 22 (2010)	平成 27 (2015)	令和 2 (2020)	令 2/平 12 (2020/2000)	令 2-平 27 (2020-2015)
赤坂 1 丁目	0	0	0	0	70	-	70
吾妻 1 丁目	493	462	487	397	584	18.5%	187
吾妻 2 丁目	1,088	1,098	1,132	1,055	1,084	-0.4%	29
吾妻 3 丁目	265	267	270	278	278	4.9%	0
加良部 1 丁目	1,052	1,492	1,581	1,530	1,470	39.7%	-60
加良部 2 丁目	654	686	674	701	662	1.2%	-39
加良部 3 丁目	10	44	23	17	23	130.0%	6
加良部 4 丁目	697	697	748	742	757	8.6%	15
加良部 5 丁目	1,087	1,131	940	1,003	981	-9.8%	-22
加良部 6 丁目	216	144	559	568	613	183.8%	45
橋賀台 1 丁目	590	592	583	562	567	-3.9%	5
橋賀台 2 丁目	449	400	549	583	634	41.2%	51
橋賀台 3 丁目	996	1,037	980	883	828	-16.9%	-55
玉造 1 丁目	206	262	304	302	310	50.5%	8
玉造 2 丁目	283	281	394	403	393	38.9%	-10
玉造 3 丁目	502	773	542	380	495	-1.4%	115
玉造 4 丁目	333	339	340	335	347	4.2%	12
玉造 5 丁目	288	289	295	293	304	5.6%	11
玉造 6 丁目	254	390	415	421	431	69.7%	10
玉造 7 丁目	540	651	609	550	597	10.6%	47
中台 1 丁目	761	784	790	788	784	3.0%	-4
中台 2 丁目	214	262	282	278	282	31.8%	4
中台 3 丁目	1,363	806	1,040	971	864	-36.6%	-107
中台 4 丁目	614	538	504	590	578	-5.9%	-12
中台 6 丁目	341	416	438	400	402	17.9%	2
合計	13,296	13,841	14,479	14,030	14,338	7.8%	308

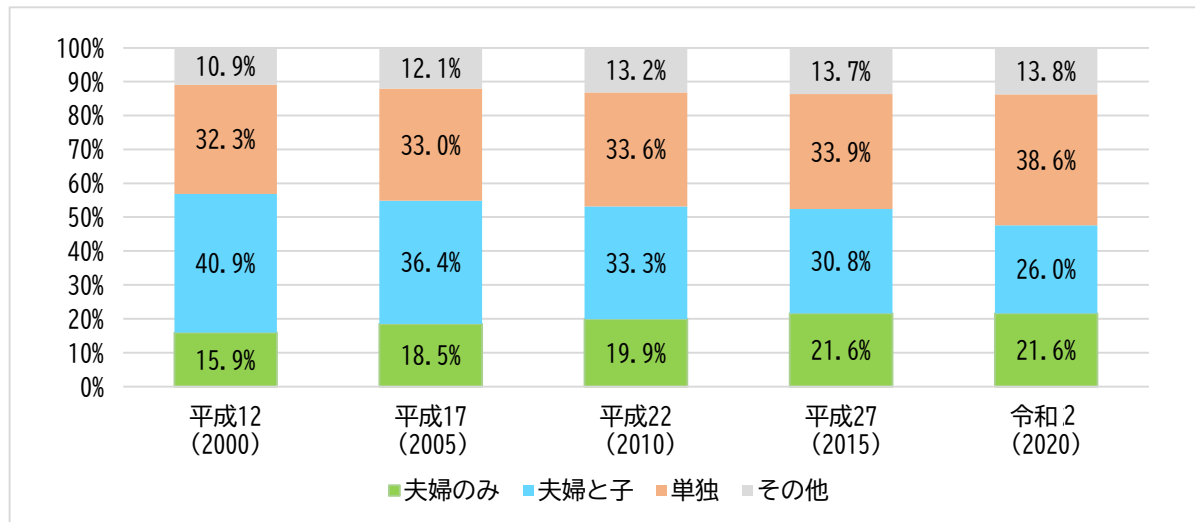
出典：国勢調査を基に作成

(4) 家族類型別一般世帯数

家族類型別一般世帯数割合の推移を見ると、単独世帯と夫婦のみ世帯が増加する一方、夫婦と子世帯は減少しており、いわゆるファミリー世帯の割合が減少している。

夫婦と子世帯の割合は、平成 12(2000)年の 40.9%から令和 2(2020)年には 26.0%となっており、子の世帯分離が進行していると考えられる。

町丁目別の夫婦と子世帯の割合を見ると、吾妻 1・3 丁目、加良部 2 丁目、玉造 4・5・7 丁目、中台 1 丁目では減少ポイントが大きい。また、吾妻 1 丁目、加良部 2 丁目では、単独世帯の割合の増加ポイントも大きい。



出典：国勢調査を基に作成

図 3.5 成田ニュータウンの家族類型別一般世帯割合の推移

表 3.4 成田ニュータウンの町丁目別の家族類型別一般世帯割合の推移

町丁目	一般世帯数 (令和 2) (2020)	夫婦と子世帯割合			単独世帯割合		
		平成 12 (2000)	令和 2 (2020)	令 2-平 12 (2020-2000) [ポイント]	平成 12 (2000)	令和 2 (2020)	令 2-平 12 (2020-2000) [ポイント]
赤坂 1 丁目	70 世帯	0.0%	0.0%	0.0	0.0%	100.0%	100.0
吾妻 1 丁目	584 世帯	58.6%	27.1%	-31.6	5.7%	32.2%	26.5
吾妻 2 丁目	1,084 世帯	40.3%	18.5%	-21.8	37.0%	50.7%	13.8
吾妻 3 丁目	278 世帯	56.2%	26.6%	-29.6	7.2%	18.0%	10.8
加良部 1 丁目	1,470 世帯	32.1%	20.9%	-11.2	50.5%	57.9%	7.4
加良部 2 丁目	662 世帯	45.6%	20.7%	-24.9	21.9%	49.2%	27.4
加良部 3 丁目	22 世帯	0.0%	40.9%	40.9	100.0%	13.6%	-86.4
加良部 4 丁目	757 世帯	30.6%	16.1%	-14.4	40.6%	49.8%	9.2
加良部 5 丁目	980 世帯	34.0%	15.9%	-18.1	40.8%	53.7%	12.8
加良部 6 丁目	613 世帯	13.0%	50.4%	37.4	80.6%	17.3%	-63.3
橋賀台 1 丁目	567 世帯	44.6%	25.6%	-19.0	18.5%	28.7%	10.3
橋賀台 2 丁目	634 世帯	50.8%	27.0%	-23.8	13.1%	37.7%	24.6
橋賀台 3 丁目	828 世帯	38.8%	16.2%	-22.6	33.3%	50.0%	16.7
玉造 1 丁目	307 世帯	50.2%	45.6%	-4.6	11.7%	12.7%	1.0
玉造 2 丁目	393 世帯	66.3%	41.7%	-24.6	4.3%	11.7%	7.4
玉造 3 丁目	495 世帯	18.0%	7.7%	-10.3	62.1%	68.5%	6.4
玉造 4 丁目	347 世帯	55.6%	29.4%	-26.2	7.2%	16.4%	9.2
玉造 5 丁目	304 世帯	67.4%	34.2%	-33.2	4.2%	13.8%	9.6
玉造 6 丁目	431 世帯	65.7%	46.2%	-19.6	5.1%	10.2%	5.1
玉造 7 丁目	597 世帯	46.5%	20.4%	-26.0	24.6%	38.9%	14.2
中台 1 丁目	784 世帯	65.3%	35.8%	-29.5	7.4%	15.4%	8.1
中台 2 丁目	282 世帯	55.6%	37.6%	-18.0	4.2%	10.6%	6.4
中台 3 丁目	864 世帯	13.4%	25.0%	11.6	74.9%	53.5%	-21.4
中台 4 丁目	578 世帯	48.7%	31.1%	-17.6	13.5%	27.0%	13.5
中台 6 丁目	402 世帯	46.9%	36.6%	-10.4	17.6%	25.9%	8.3
合計	14,333 世帯	40.9%	26.0%	-14.9	32.3%	38.6%	6.3

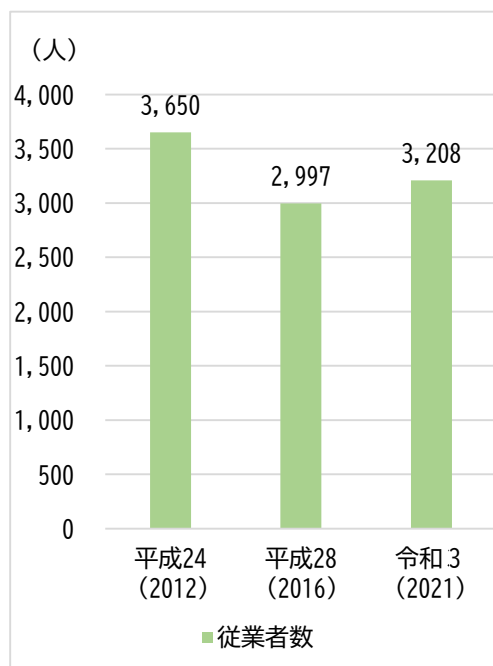
出典：国勢調査を基に作成

3.1.3 産業

令和 3(2021)年における成田ニュータウンの従業者数は 3,208 人であり、平成 24(2012)年と比較して減少しているものの、平成 28(2016)年と比べて若干増加している。

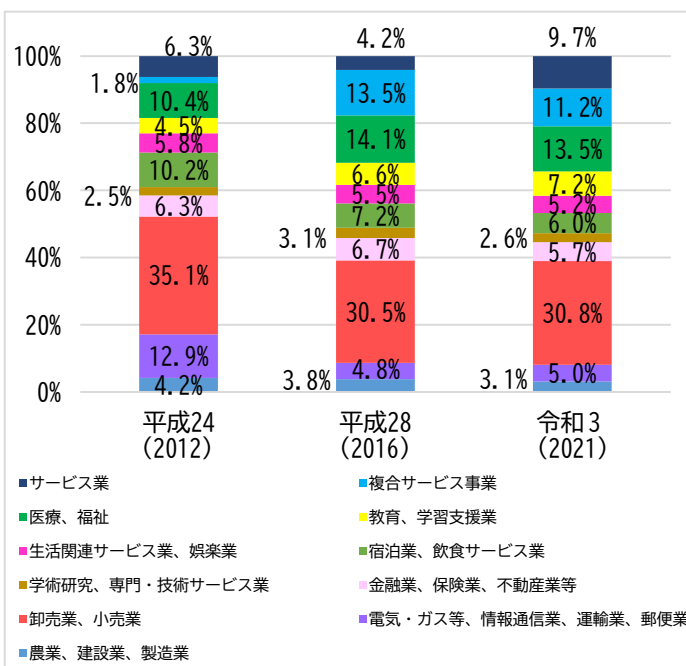
令和 3(2021)年の産業別従業者割合は、「卸売業、小売業」が約 3 割を占めており、平成 24 (2012) 年と比較して減少しているものの、平成 28(2016)年と比べて若干増加している。

町丁目別の従業者の推移を見ると、商業・サービス施設が集積する赤坂 2 丁目の従業者数が最も多い。



出典：経済センサス活動調査を基に作成

図 3.6 従業者数（民間）の推移



出典：経済センサス活動調査を基に作成

図 3.7 産業別従業者割合の推移

表 3.5 成田ニュータウンの町丁目別の従業者数推移〔単位：人〕

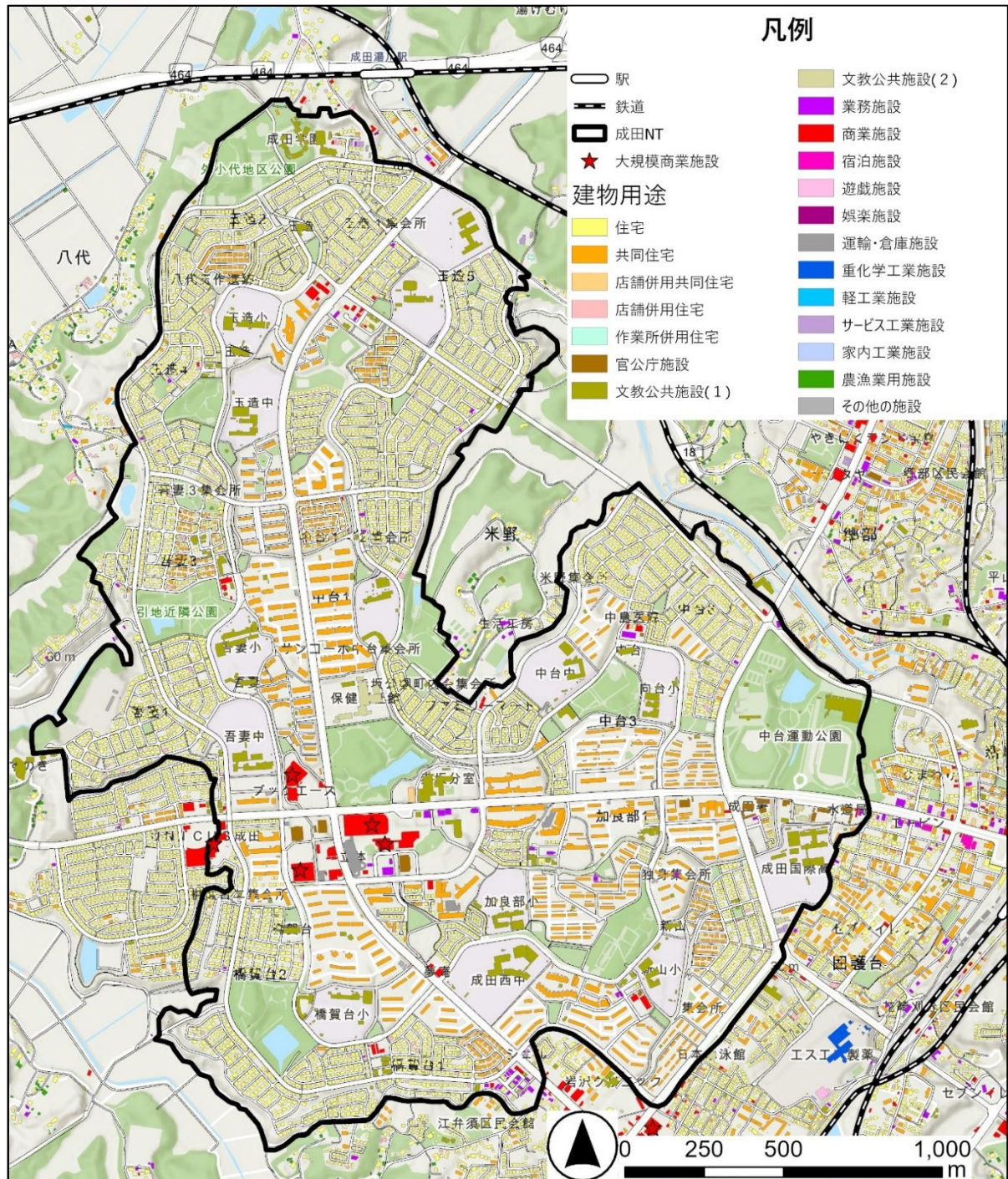
町丁目	平成 24 (2012)	平成 28 (2016)	令和 3 (2021)	令 3/平 24 (2021/2012)	令 3-平 28 (2021-2016)
赤坂 1 丁目	46	46	57	23.9%	11
赤坂 2 丁目	1,440	1,135	1,401	-2.7%	-39
赤坂 3 丁目	414	342	285	-31.2%	-129
吾妻 1 丁目	47	30	33	-29.8%	-14
吾妻 2 丁目	1	7	1	0.0%	0
吾妻 3 丁目	204	105	112	-45.1%	-92
加良部 1 丁目	113	120	111	-1.8%	-2
加良部 2 丁目	21	4	4	-81.0%	-17
加良部 3 丁目	34	46	37	8.8%	3
加良部 4 丁目	13	21	24	84.6%	11
加良部 5 丁目	99	78	93	-6.1%	-6
加良部 6 丁目	68	97	102	50.0%	34
橋質台 1 丁目	332	349	284	-14.5%	-48
橋質台 2 丁目	199	31	21	-89.4%	-178
橋質台 3 丁目	21	17	17	-19.0%	-4
玉造 1 丁目	142	144	92	-35.2%	-50
玉造 2 丁目	15	9	6	-60.0%	-9
玉造 3 丁目	39	41	42	7.7%	3
玉造 4 丁目	47	49	42	-10.6%	-5
玉造 5 丁目	8	6	12	50.0%	4
玉造 6 丁目	10	14	30	200.0%	20
玉造 7 丁目	88	114	126	43.2%	38
中台 1 丁目	61	29	22	-63.9%	-39
中台 2 丁目	16	12	34	112.5%	18
中台 3 丁目	29	17	42	44.8%	13
中台 4 丁目	34	24	29	-14.7%	-5
中台 5 丁目	22	20	43	95.5%	21
中台 6 丁目	87	90	106	21.8%	19
合計	3,650	2,997	3,208	-12.1%	-442

出典：経済センサス活動調査を基に作成

3.1.4 土地・建物利用

(1) 建物用途現況

赤坂地区では、大規模商業施設や図書館（本館）といった広域的な都市機能が立地し、周辺地区では住宅系の利用がなされ、初期に住宅供給が行われた中台地区では共同住宅が立地している。加良部地区では、戸建て住宅、共同住宅、商業施設が共存する利用となっている。橋賀台地区や吾妻地区は、戸建て住宅と共同住宅の利用が中心となっている。玉造地区は戸建て住宅の利用が中心となっている。

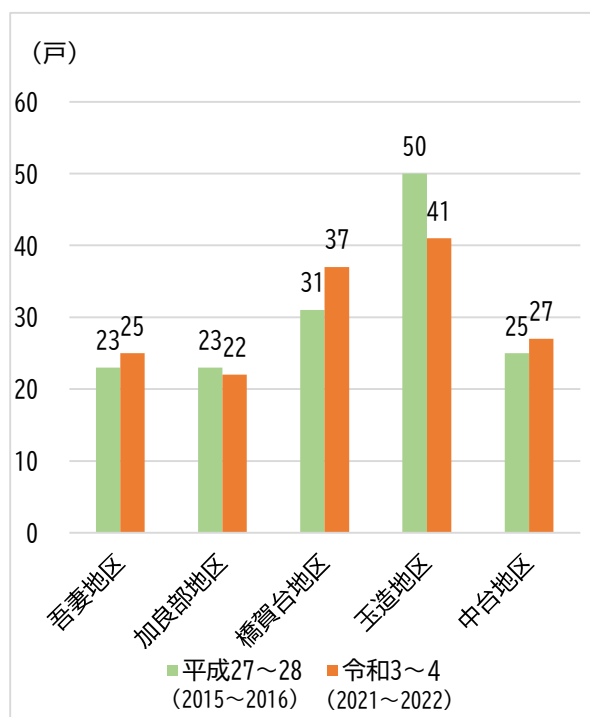


出典：都市計画基礎調査（令和4(2022)年3月）を基に作成

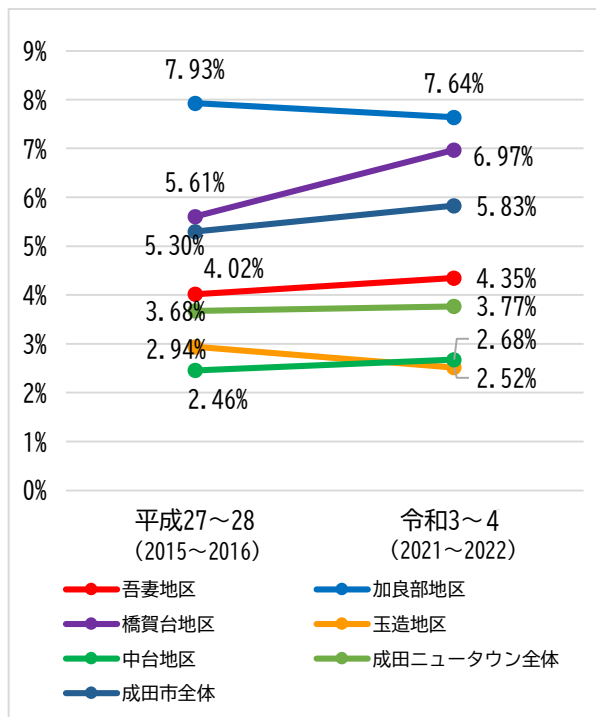
図 3.8 成田ニュータウンの建物用途現況

(2) 空き家

成田ニュータウンの空き家率は3%台であり、成田市全体（5%台）よりは低いですが、地区別にみると、入居開始が早かった加良部地区及び橋賀台地区が7%前後となっており、市全体の空き家率より高い。また、地区別の空き家数を見ると、玉造地区では空き家数が減少しており、再利用又は解体・建替えが進んでいると考えられる。



出典：第2次成田市空家等対策計画を基に作成
図 3.9 地区別空き家数の推移



出典：第2次成田市空家等対策計画を基に作成
図 3.10 地区別空き家率の推移

3.1.5 近年の開発動向

令和元(2019)年以降の民間開発の動向をみると、加良部、中台及び玉造地区において宅地や分譲マンション等の開発が見られ、新たな住宅需要が存在していることがわかる。また、子育て支援施設や診療所などの立地も見られることから、医療や子育て支援のサービスに対するニーズがあることもわかる。

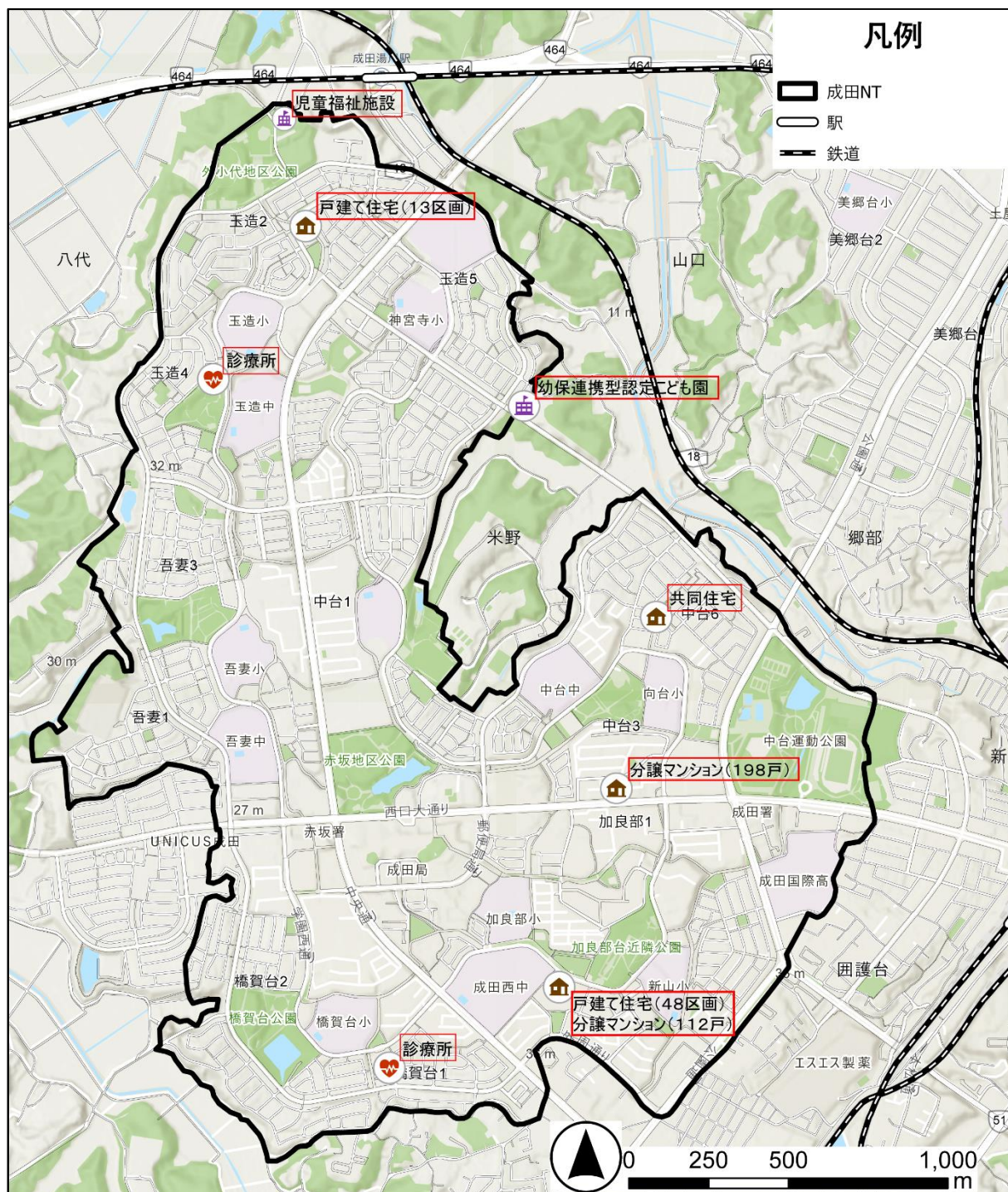
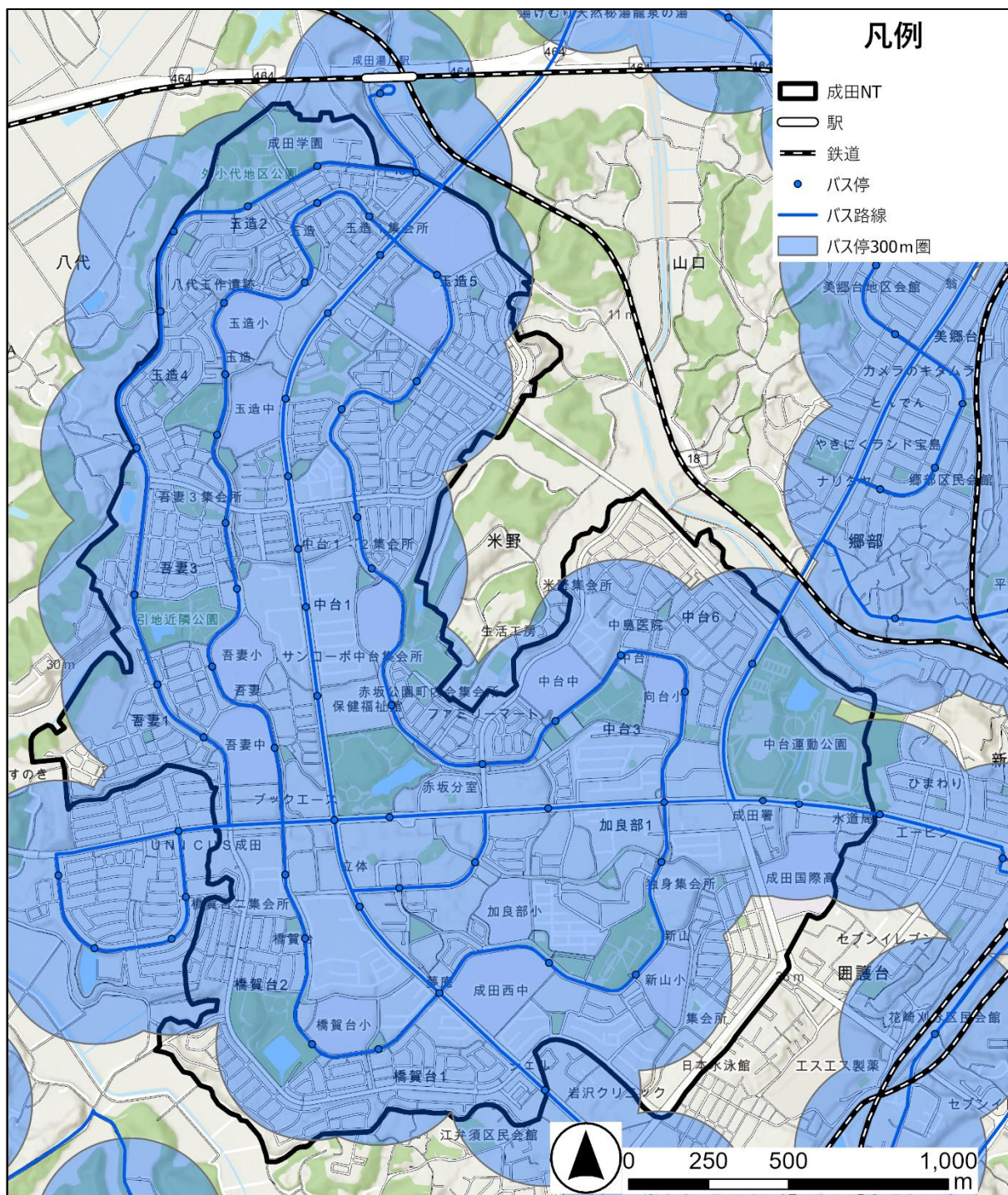


図 3.11 成田ニュータウン地区の民間施設立地動向（令和元(2019)年以降）

3.1.6 交通環境

(1) バスネットワーク

JR 成田駅及び京成成田駅を基点とし、成田ニュータウンへ向かうバス路線は1日150本以上（令和4(2022)年度末時点）の高いサービスレベルにある。また、成田ニュータウンのほぼ全域がバス停の徒歩圏（300m圏）でカバーされており、バスの利便性は高くなっている。



出典：国土交通省数値情報（令和4(2022)年）を基に作成

図 3.12 バスネットワーク

(2) 自転車歩行者専用道路

成田ニュータウンでは、緑道（歩行者専用道路）が幹線道路と分離された形でニュータウン全域にネットワークを形成している。令和元(2019)年には緑道及び自転車道の一部が再編成され、歩行者及び自転車以外の乗り入れに法律の制限がかかる自転車歩行者専用道路として指定されている。

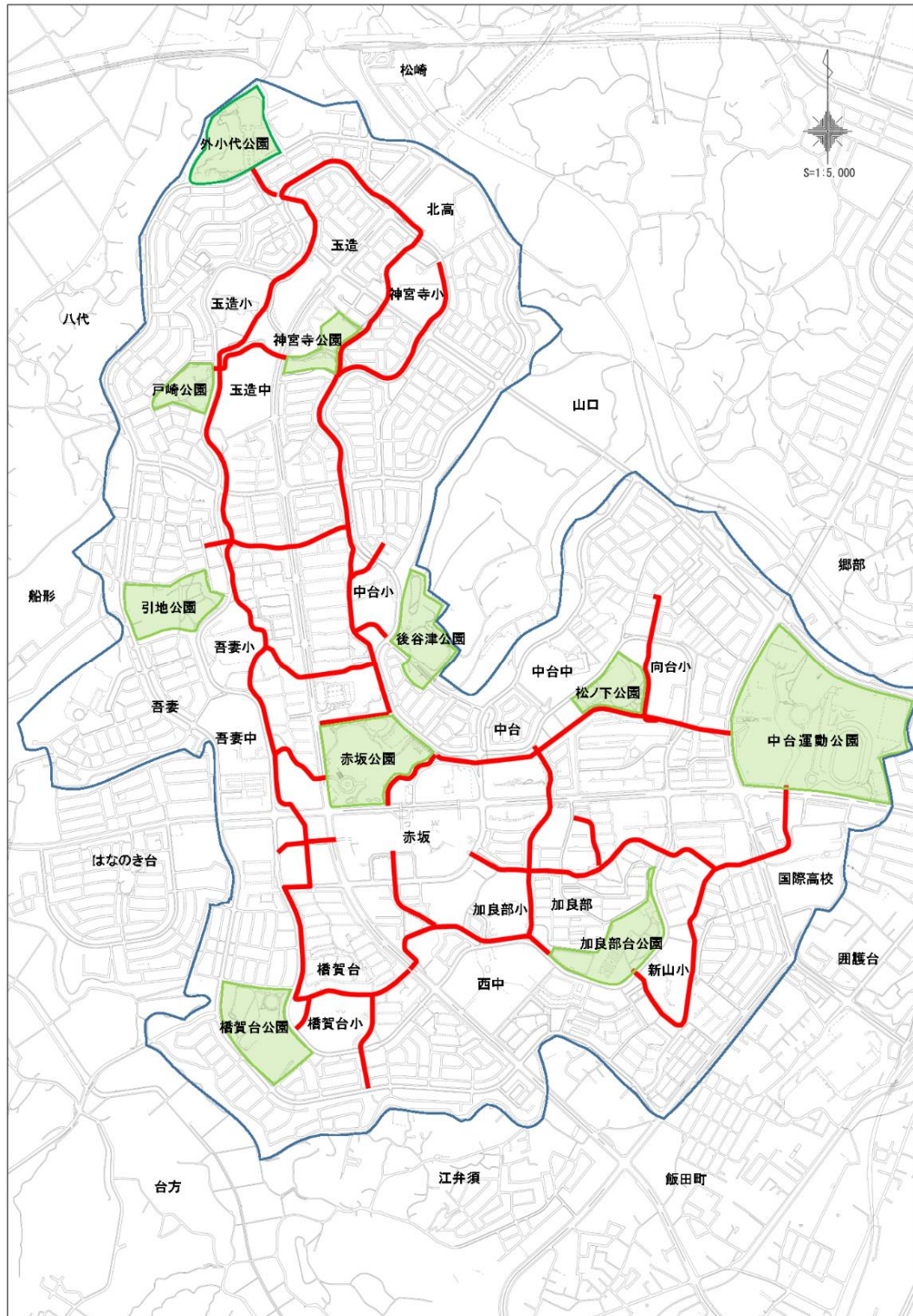


図 3.13 自転車歩行者専用道路ネットワーク

3.1.7 災害リスク

(1) 土砂災害・浸水被害

成田ニュータウンは丘陵地帯に整備されたことから浸水被害のリスクはなく、また、土砂災害の危険区域も分布していない。

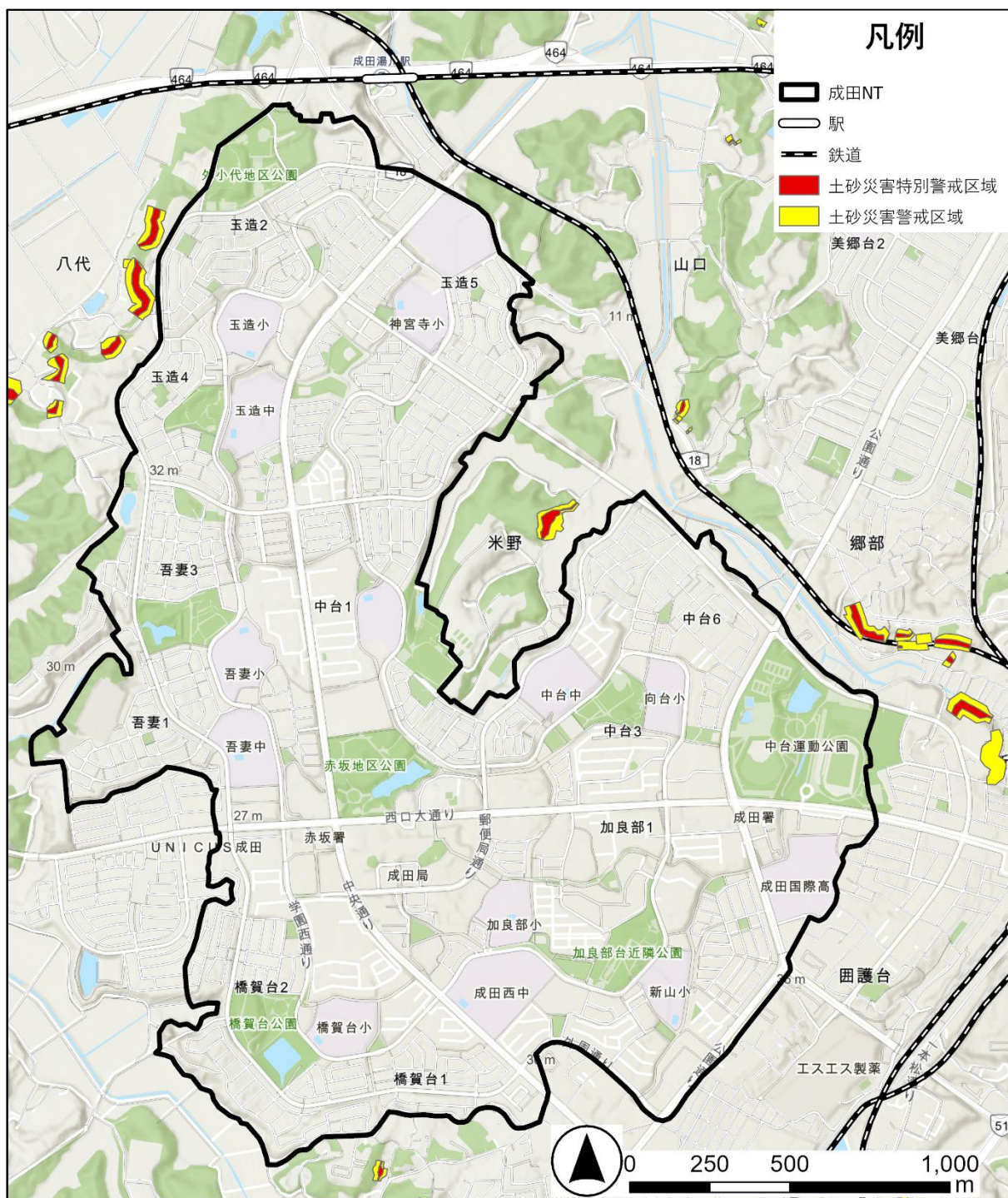


図 3.14 土砂災害の危険区域

(2) 震度分布（成田市直下地震）

成田市直下地震では、成田ニュータウン全域が震度 6 強と想定されている。

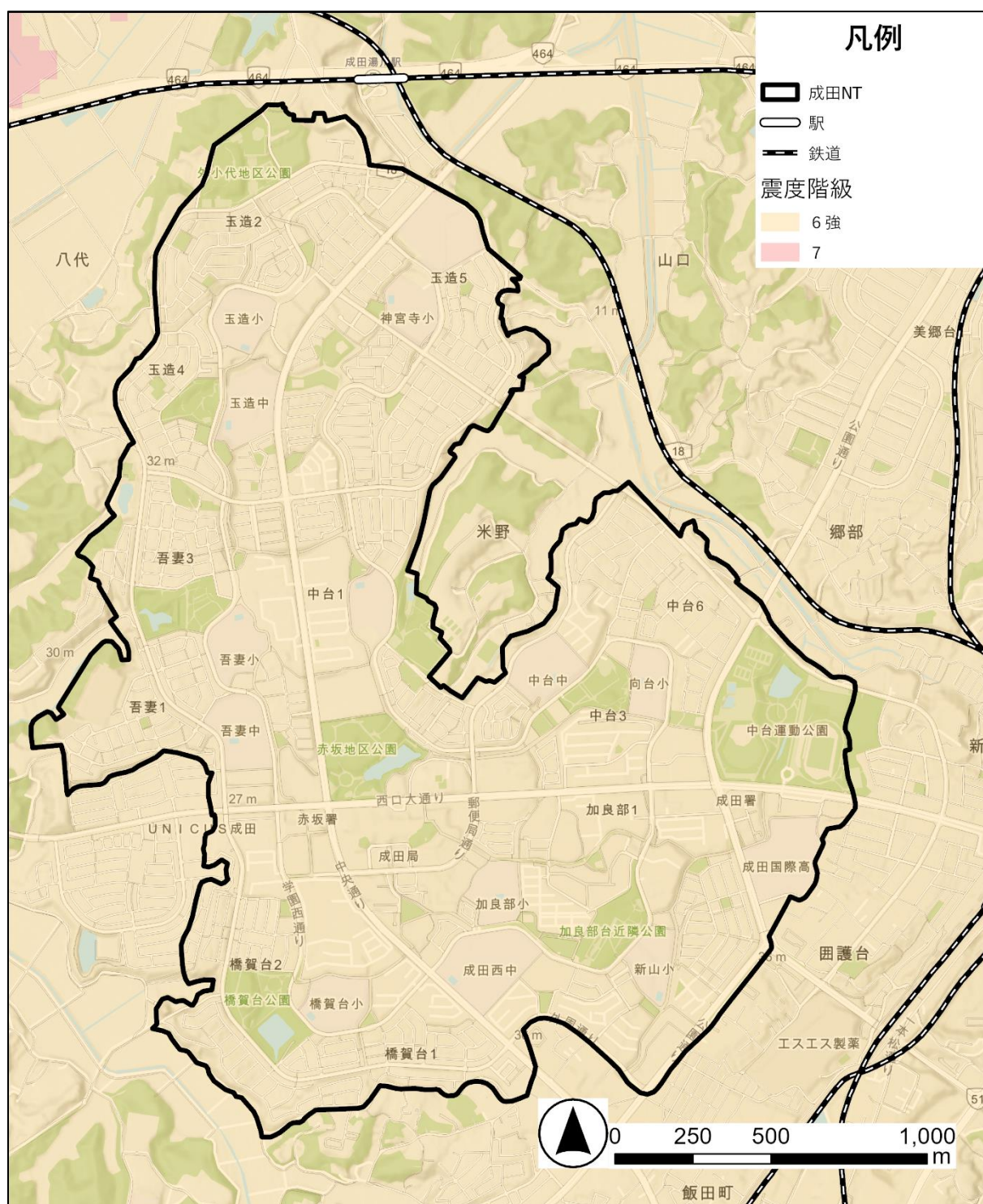


図 3.15 成田市直下地震における震度分布

(3) 液状化

成田ニュータウンは丘陵部に位置する地理的な特性から液状化の危険度は低い。

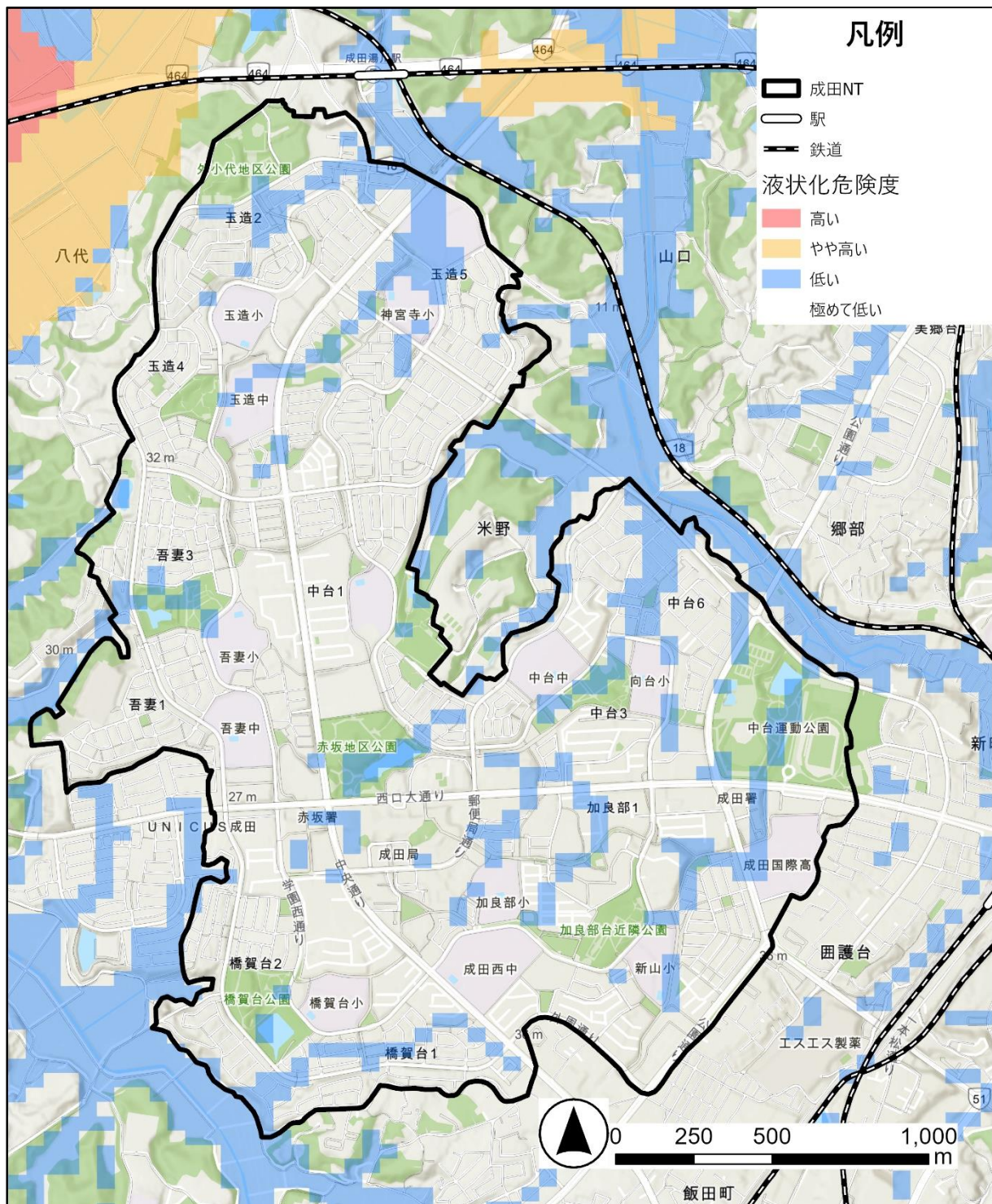


図 3.16 液状化の危険度

3.1.8 他のニュータウンとの比較

成田ニュータウンと東京圏の代表的なニュータウンである多摩ニュータウン及び千葉ニュータウンとの間で、年齢別人口構成と家族類型別世帯構成の比較を行う。

(1) 事業概要

成田ニュータウン、多摩ニュータウン、千葉ニュータウンの事業年度を比較すると、入居開始時期はいずれも 1970 年代であるが、事業完了年は、成田ニュータウンは平成元(1989)年であるのに対し、多摩ニュータウン、千葉ニュータウンは 2000 年代となっている。

このため、多摩ニュータウン、千葉ニュータウンは比較的若い世代の入居が成田ニュータウンの事業完了後以降も続いていたと考えられる。

成田ニュータウンとの比較にあたっては、第一に多摩ニュータウン、千葉ニュータウン全域を対象とした分析を行う。第二に成田ニュータウンの事業完了と同時期の開発分として比較するため、多摩ニュータウンは多摩市分、千葉ニュータウンについては、西白井地区・小室地区・白井地区分を比較対象とする。

表 3.6 各ニュータウンの事業年度

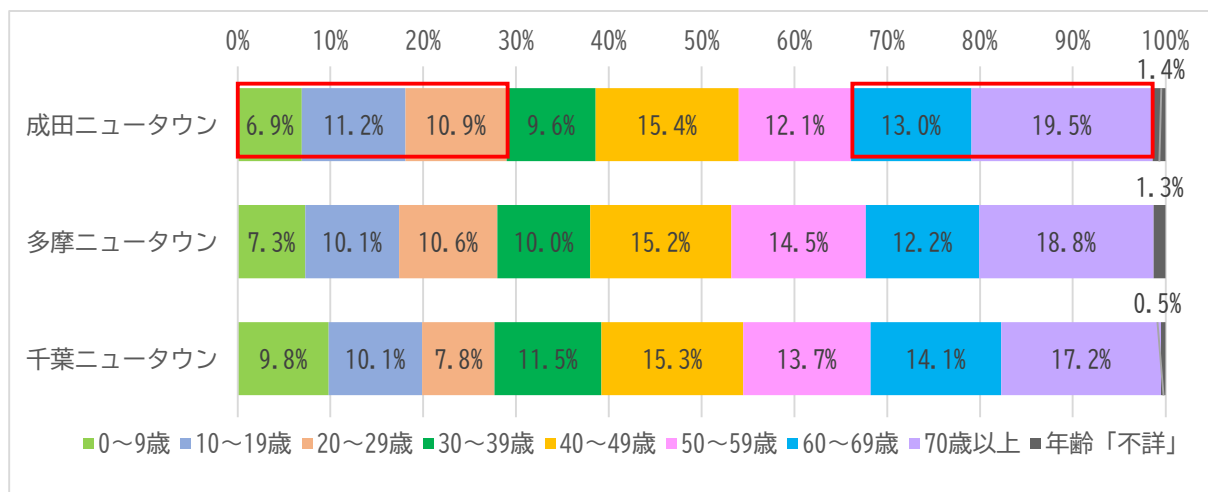
名称	事業年度
成田ニュータウン (487ha)	入居開始：昭和 47(1972)年 事業完了：平成元(1989)年
多摩ニュータウン (2,853ha)	入居開始：昭和 46(1971)年(多摩市) 昭和 58(1983)年(八王子市) 昭和 63(1988)年(稲城市) 事業完了：平成 16(2004)年(東京都施行分事業完了) 平成 17(2005)年(UR 都市機構施行分事業完了)
千葉ニュータウン (1,930ha)	入居開始：昭和 54(1979)年(西白井地区、小室地区、白井地区) 昭和 59(1984)年(千葉ニュータウン中央地区) 平成 6(1994)年(印西牧の原地区) 平成 12(2000)年(印旛日本医大地区) 事業完了：平成 26(2014)年

出典：多摩ニュータウンは多摩市「多摩ニュータウン開発年表」、千葉ニュータウンは「千葉ニュータウンオフィシャルガイド」を基に作成

(2) 多摩ニュータウン・千葉ニュータウンの全域との比較

1) 年齢別人口構成

成田ニュータウンは、2000年代まで転入人口があった多摩ニュータウン、千葉ニュータウンと比較しても30歳未満の年齢層の割合がやや高く、世代交代が進んでいると想定される。また、成田ニュータウンの60歳以上の割合は、多摩ニュータウン、千葉ニュータウンと比較してやや高い程度にとどまっている。



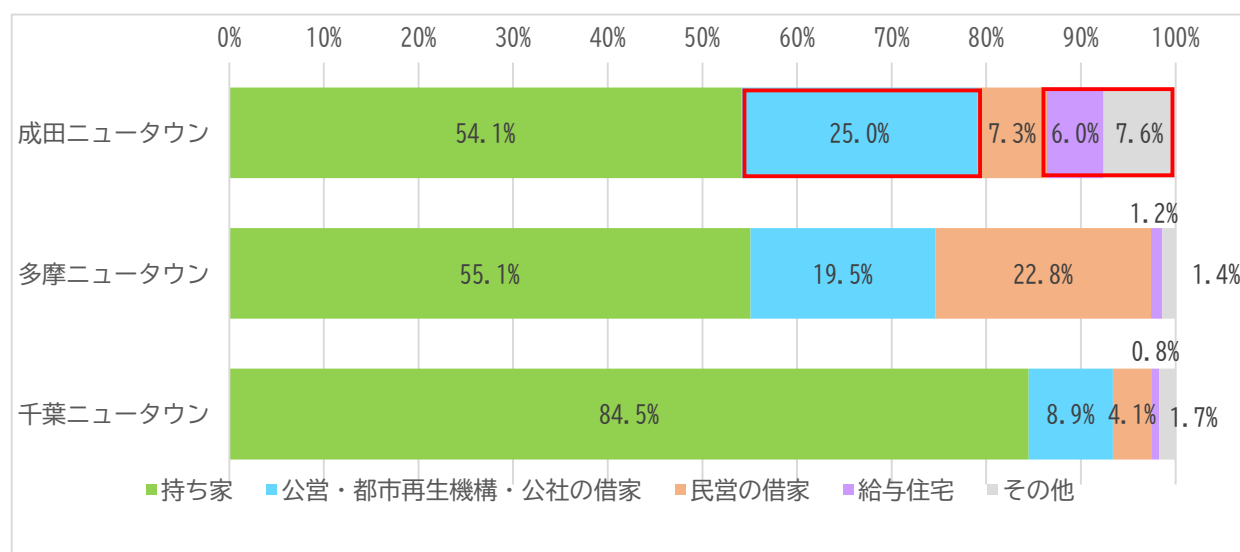
出典：国勢調査（令和2(2020)年）を基に作成

図 3.17 10歳階級別の年齢構成

2) 住宅の所有関係別世帯数

成田ニュータウンは、多摩ニュータウン、千葉ニュータウンと比較すると、公営・都市再生機構・公社の借家、給与住宅※、その他（寮・寄宿舍等）の割合が高いことが特徴である。

※社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅

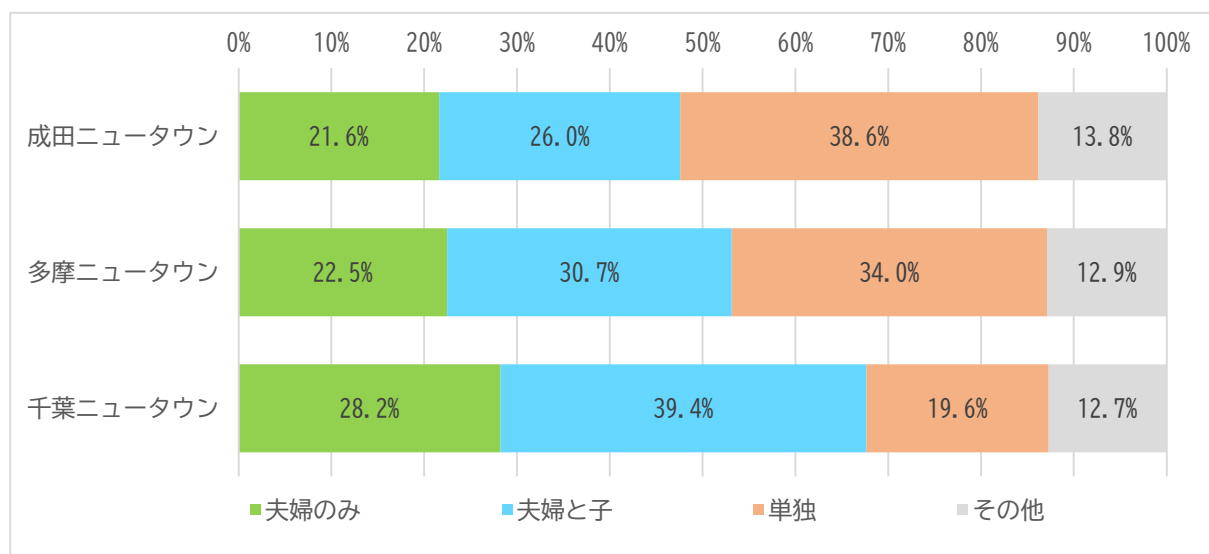


出典：国勢調査（令和2(2020)年）を基に作成

図 3.18 住宅の所有関係別の世帯数

3) 家族類型別世帯構成

成田ニュータウンは、多摩ニュータウン、千葉ニュータウンと比較して夫婦と子世帯の割合が低く、単独世帯が多いことが特徴である。



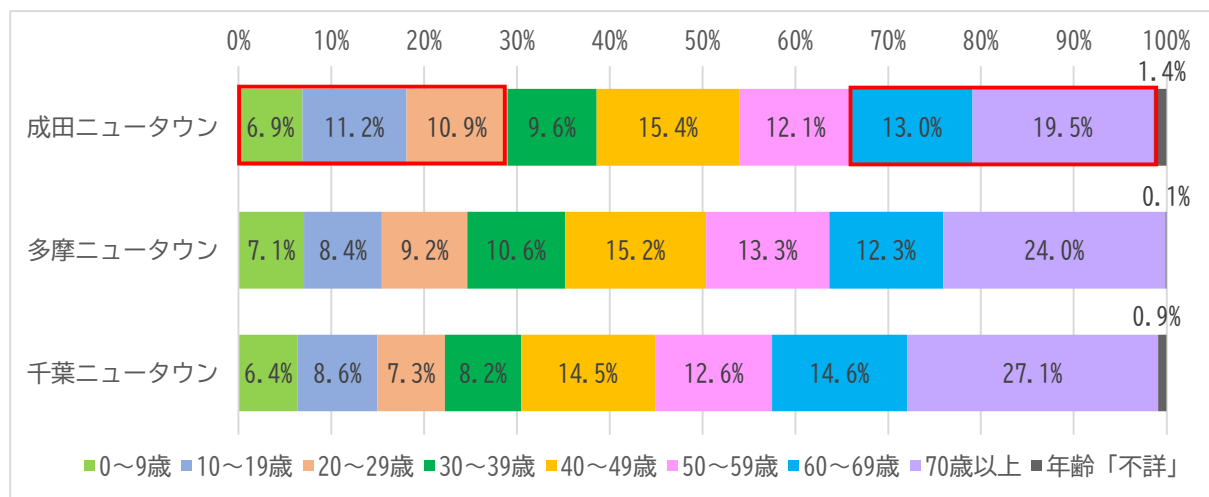
出典：国勢調査（令和2(2020)年）を基に作成

図 3.19 家族類型別世帯構成

(3) 成田ニュータウンの事業完了年次を考慮した比較

1) 年齢別人口構成

成田ニュータウンは、多摩ニュータウン（多摩市分）、千葉ニュータウン（西白井地区・小室地区・白井地区分）と比較すると、30歳未満の年齢層の割合が高く、60歳以上の割合が少ない傾向にある。

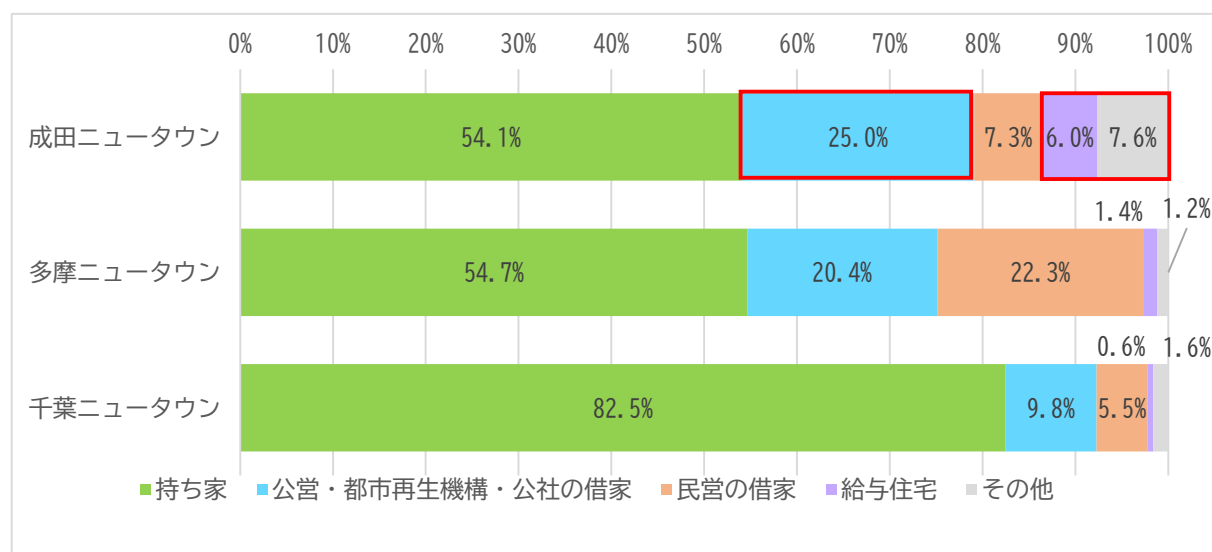


出典：国勢調査（令和2(2020)年）を基に作成

図 3.20 10歳階級別の年齢構成

2) 住宅の所有関係別世帯数

成田ニュータウンは、多摩ニュータウン（多摩市分）、千葉ニュータウン（西白井地区・小室地区・白井地区分）と比較すると、公営・都市再生機構・公社の借家、給与住宅、その他（寮・寄宿舍等）の割合が高いことが特徴である。

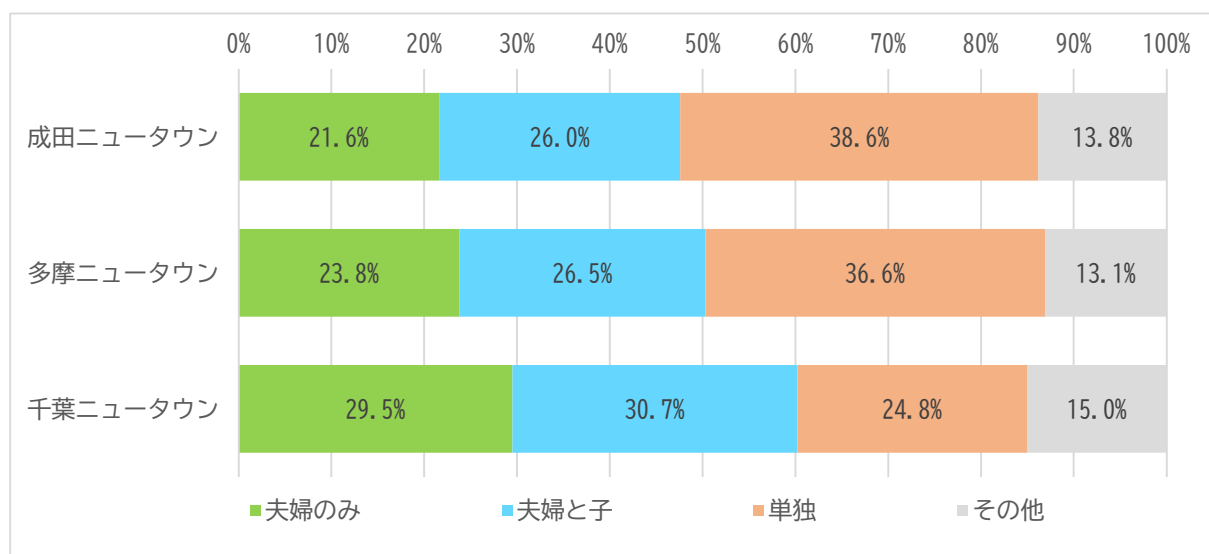


出典：国勢調査（令和2(2020)年）を基に作成

図 3.21 住宅の所有関係別の世帯数

3) 家族類型別世帯構成

成田ニュータウンは、多摩ニュータウン（多摩市分）と同様に、単独世帯の割合が高いことが特徴である。



出典：国勢調査（令和2(2020)年）を基に作成

図 3.22 家族類型別世帯構成

3.2 成田ニュータウン内の公共施設の整理と利用状況の把握

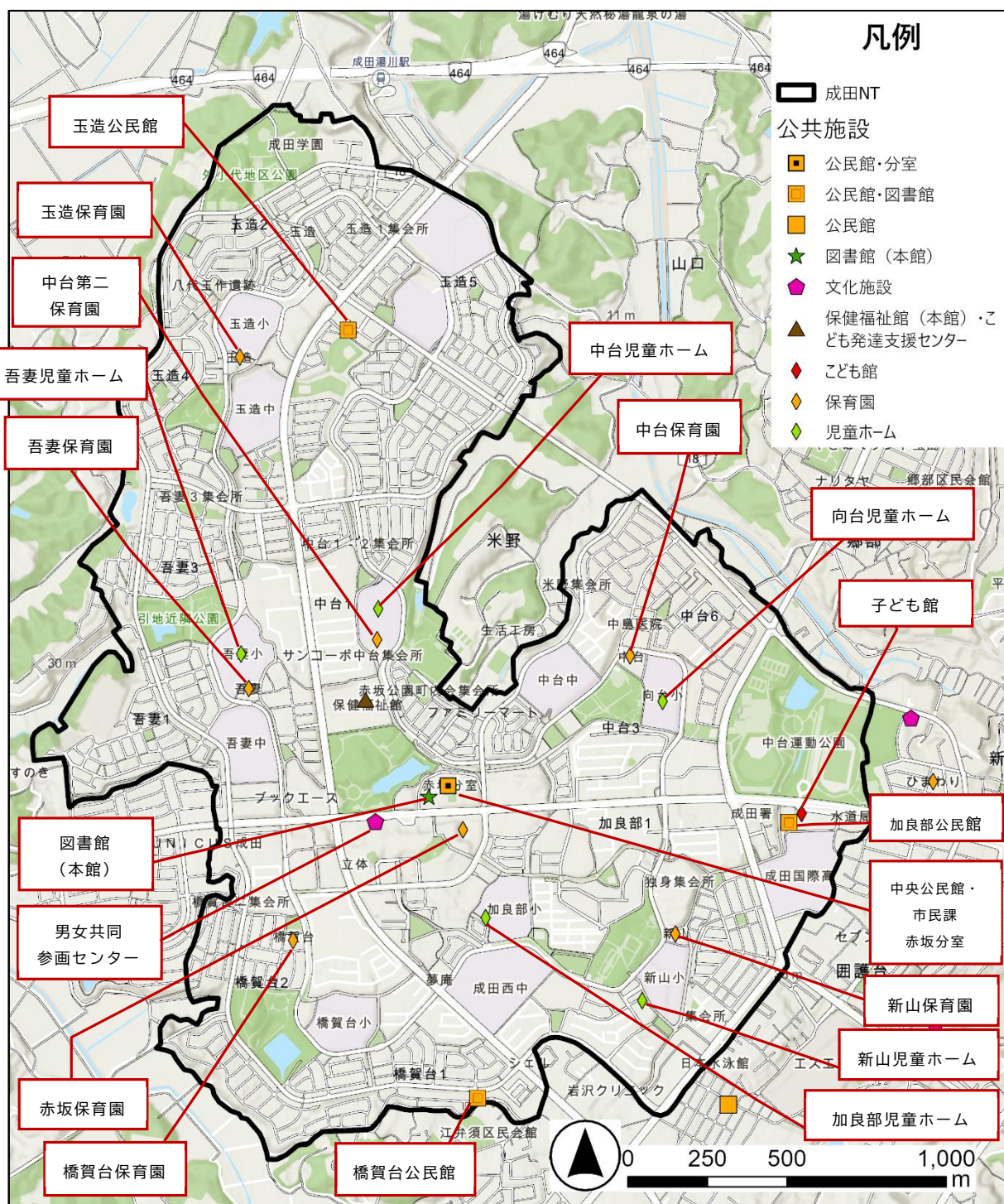
3.2.1 公共施設の立地状況

成田ニュータウン内には、図書館（本館）や中央公民館などの市の主要な公共施設のほか、複数の公民館や保育園が立地している。また、築後年数が 40 年以上経過しているなど、老朽化が進行している施設が複数存在している。

表 3.7 成田ニュータウン内の公共施設の概要

施設名	延床面積 (㎡)	建築年 (年)	築後年数(年) 令和 5(2023)年時点	耐震基準
図書館（本館）	5,179.20	昭和 59(1984)	39	新
中央公民館 （市民課赤坂分室）	2,578.41	昭和 54(1979)	44	旧 （ホール棟：0.67、 カルチャー棟：0.75、 管理棟：0.96）
加良部公民館	541.70	平成 3(1991)	32	新
玉造公民館	550.00	昭和 59(1984)	39	新
橋賀台公民館	531.92	昭和 58(1983)	40	新
赤坂ふれあいセンター （男女共同参画センター）	2,138.12	平成 26(2014) （開設）	旧ボンベルタ成田（令和 6(2024)年度リニューアルオープン予定）にテナントとして入居	—
こども発達支援センター	609.00	平成 15(2003)	20	新
保健福祉館	4,131.00	平成 14(2002)	21	新
子ども館	1,010.25	昭和 54(1979)	44	旧 （補強済/0.90）
赤坂保育園	1,430.20	平成 25(2013)	10	新
吾妻保育園	1,089.77	昭和 54(1979)	44	旧 （補強済/0.95） ※増築棟は新
玉造保育園	1,459.64	平成 7(1995)	28	新
中台保育園	1,363.80	昭和 53(1978)	45	旧 （補強済/0.82） ※増築棟は新
中台第二保育園	1,221.59	平成 21(2009)	14	新
新山保育園	1,038.22	昭和 56(1981)	42	旧 （補強済/0.90） ※増築棟は新
橋賀台保育園	1,123.75	昭和 50(1975)	48	旧 （補強済/0.88） ※増築棟は新
吾妻児童ホーム（第一・第二）	278.38	平成 23(2011)	12	新
吾妻第三児童ホーム	119.25	平成 28(2016)	7	新
新山児童ホーム（第一・第二）	212.82	平成 25(2013)	10	新
加良部児童ホーム	180.00	平成 15(2003)	10	—
加良部第二児童ホーム	114.33	平成 21(2009)	14	—
神宮寺児童ホーム	139.61	平成 22(2010)	13	—
玉造児童ホーム	132.08	平成 8(1996)	27	—
中台児童ホーム	64.00	昭和 57(1982)	41	令和 5(2023)年に 改修工事を実施
橋賀台児童ホーム	149.05	平成 31(2019)	4	新
向台児童ホーム 向台第二児童ホーム	189.09	平成 23(2011)	12	—

※耐震基準は「市有建築物の耐震化状況」（成田市）平成 20(2008)年 3 月（令和 5(2023)年 4 月更新）に基づく
※耐震基準の数値は、診断済みの建築物の最小 I_s 値（各階の構造耐震指標値）



3.2.2 利用状況

(1) 図書館（本館）

図書館（本館）の利用者数は、減少傾向にある。「成田市立図書館サービス計画 2021～2030」（令和 3(2021)年 3 月）によれば、市内では本館以外の各館も含めた総利用者数、貸出点数が減少傾向にあると報告されており、その原因として、情報取得源が図書・雑誌から電子情報や SNS（ソーシャルネットワーキングサービス）にまで広がっていることが挙げられている。

また、令和 2(2020)年度の利用者数が大きく減少しているのは、新型コロナウイルス感染症の流行の影響であると思われる（図書館（本館）では、閲覧席数の削減や利用時間の制限を実施）。

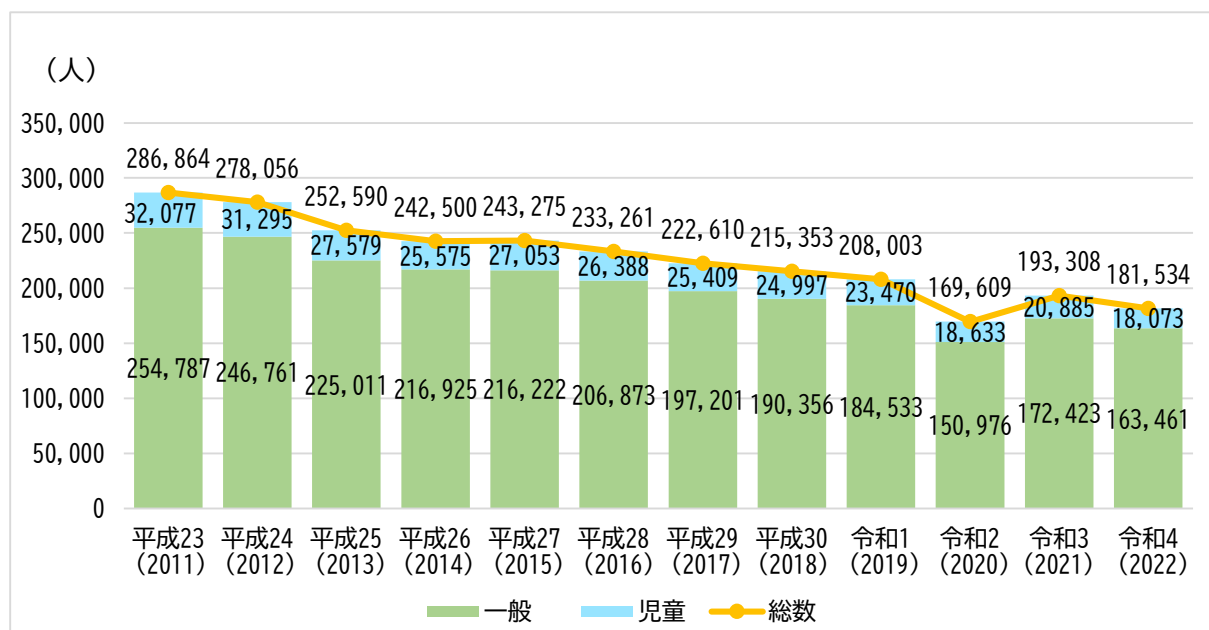


図 3.24 図書館（本館）の利用者数推移

(2) 公民館

中央公民館の利用者数は、どの年次においても成田ニュータウン内の他の公民館と比べて多くなっている。これは、中央公民館の規模が他の公民館よりも大きいことに加え、講堂や調理室などの機能が中央公民館のみに備わっていることが背景にあると考えられる。

また、利用者数はどの公民館でも微減傾向にあり、特に中央公民館は元々利用者数が多かったこともあり、減少幅が大きい。

一方、成田市公共施設等総合管理計画では、中央公民館、玉造公民館は多くの地域住民に活用され、稼働率が高いとされている。このため、成田ニュータウンでは地域住民の生涯学習活動、コミュニティ活動が比較的活発であると考えられる。

令和 2(2020)年度は、新型コロナウイルス感染症の流行により各公民館の利用者数が大幅に減少しているが、令和 3(2021)年度以降は利用者数回復の兆しがみられる。

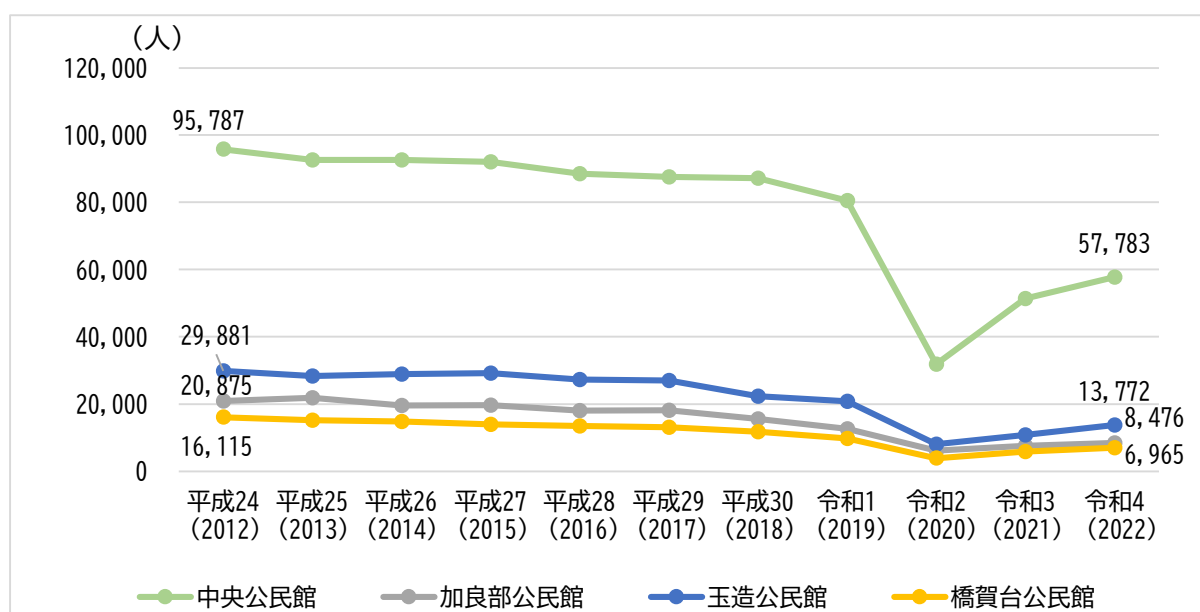


図 3.25 公民館の利用者数推移

(3) 赤坂ふれあいセンター

赤坂ふれあいセンターは、高齢者の社会参加と世代を超えた相互交流を促進する場として、平成 26(2014)年 8 月に閉所した老人福祉センターの機能を移転して整備された。

利用者数は開設以降に年間 5 万人台で安定的に推移し、新型コロナウイルス感染症の流行により一時的に利用者数が落ち込んだものの、令和 3(2021)年度以降は、利用者数回復の兆しが見られる。

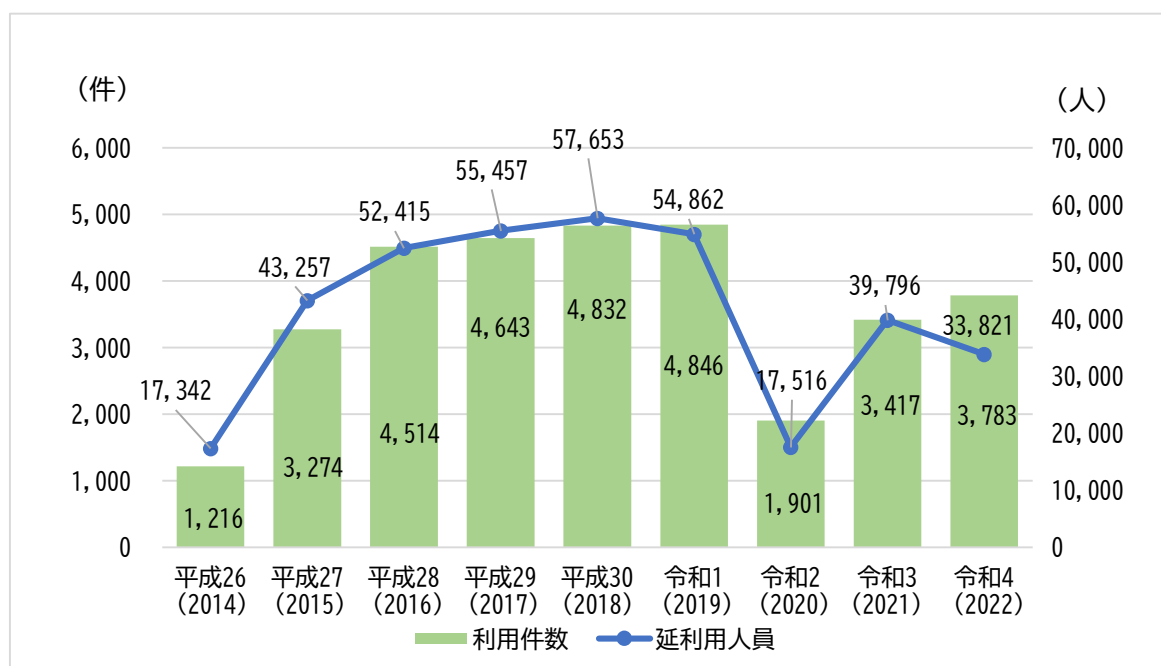


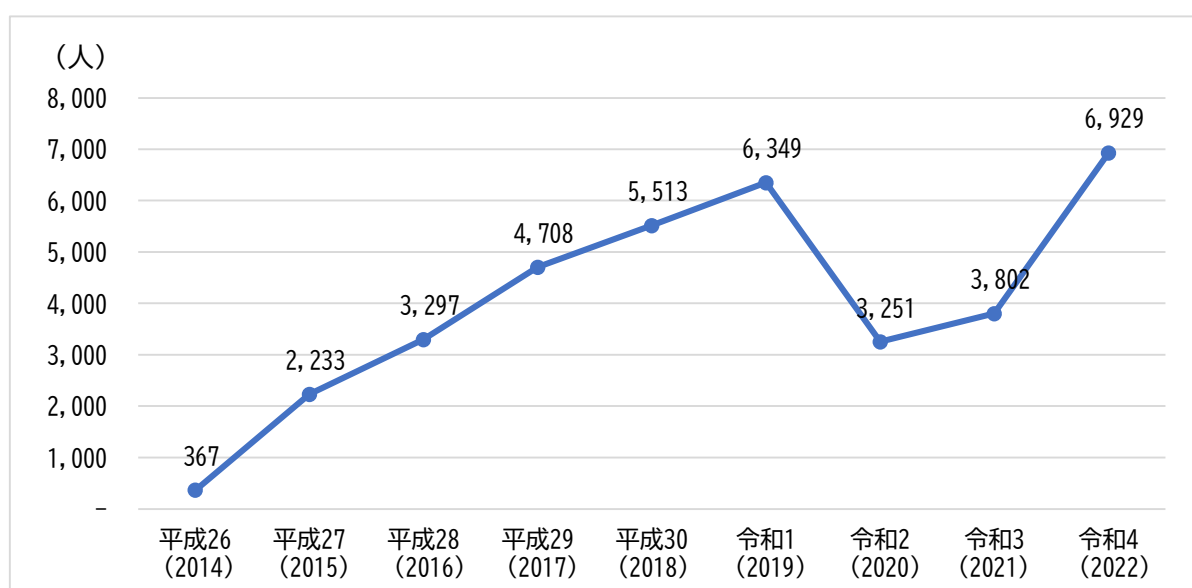
図 3.26 赤坂ふれあいセンターの利用者数推移

(4) 男女共同参画センター

男女共同参画センターは、男女共同参画社会の形成を推進するための自主的な学習と活動の拠点として、平成 26(2014)年 9 月にボンベルタ成田内にオープンした施設であり、事前の予約により利用できる会議室や多目的室を備えている。

利用者は、新型コロナウイルスの影響により利用に制限が加わったため、令和 2(2020)年度、令和 3(2021)年度の利用者数が減少したが、コロナ禍後は増加傾向にある。

また、男女共同参画センターは、「自主的な学習と活動の拠点」という点で、公民館と類似機能をもつ施設であると言える。公民館の利用者数が減少傾向にある一方、男女共同参画センターの利用者は増加している理由としては、市民サークルなどの活動場所としての需要が増加しているほか、同センターが商業施設に併設しているという立地条件から、複合的な利用が可能なが背景の一つにあると考えられる。



※令和 2(2020)年度：4/8～5/31 まで感染症対策により休館

※令和 3(2021)年度：R2. 6. 1～R3. 9. 30 まで利用制限あり 定員 1/2、利用時間短縮（午後 8 時まで）

図 3.27 男女共同参画センターの利用者数推移

(5) 中央公民館、赤坂ふれあいセンター、男女共同参画センターの総利用者数

赤坂センター地区内においてコミュニティ活動やふれあいの拠点としての機能を備えた施設として、中央公民館、赤坂ふれあいセンター、男女共同参画センターの合計利用者数の推移は下図の通りである。中央公民館の利用者数が減少傾向にある一方で、赤坂ふれあいセンター、男女共同参画センターの利用者数増加により、合計利用者数は概ね安定的に推移している。コミュニティ拠点へのニーズは維持されていると考えられる。

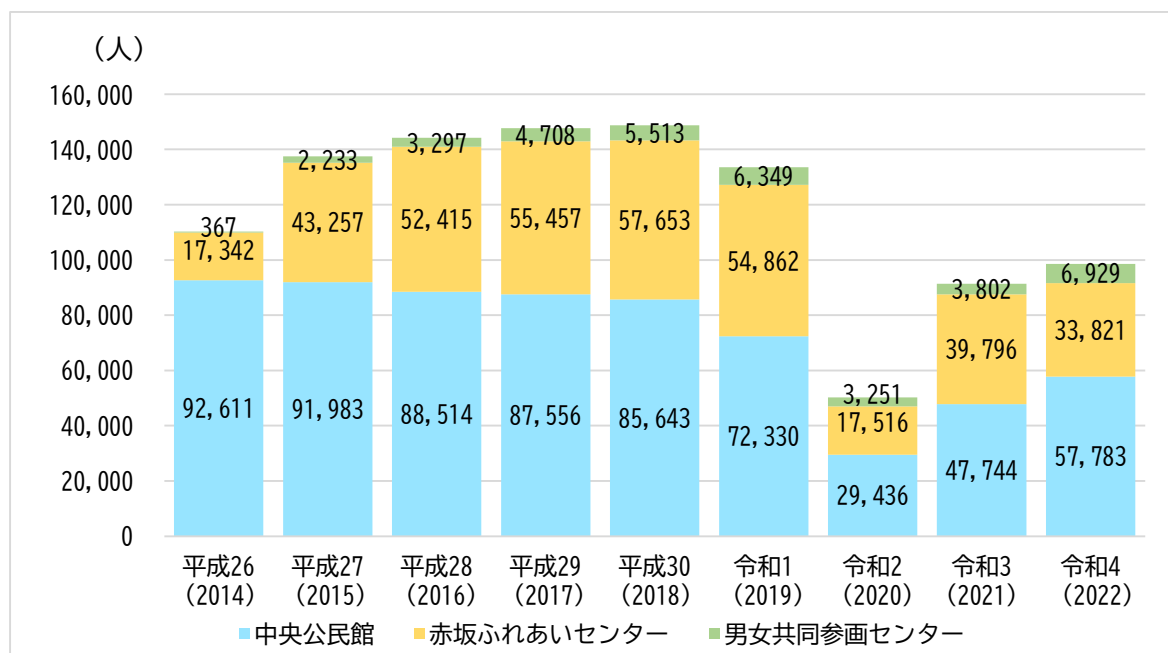


図 3.28 赤坂センター内に位置するコミュニティ拠点機能を備えた施設の利用者数推移

(6) こども発達支援センター

こども発達支援センターでは、発達の遅れや障がいのある子どもとその保護者のための通所支援事業（小集団療育・個別訓練）や訪問事業、相談事業を実施している。主に就学前の子どもを対象として平日に開園しており、1日の利用定員は30名である。

令和2(2020)年度までは総利用者数が増加傾向にあるが、令和3(2021)年度からは特に就学児の利用が減少している。

周辺に個別訓練を実施する民間の事業所や医療機関が増えたことにより、こども発達支援センターでは、千葉県の受託事業で契約関係にない子どもに対しての個別相談や訪問などを実施している。

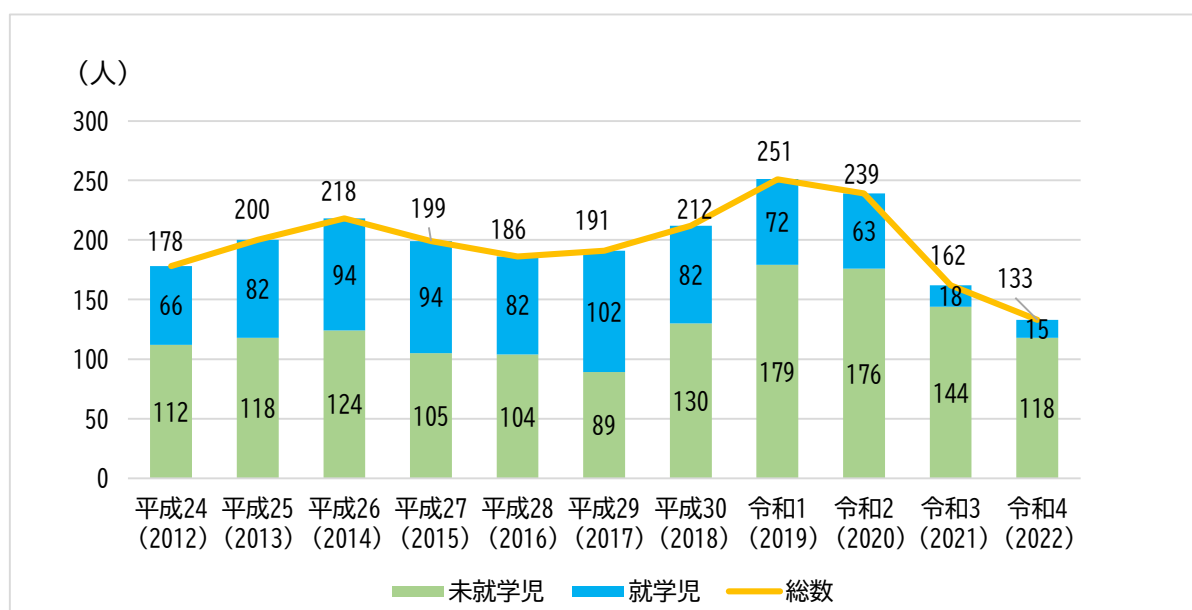


図 3.29 こども発達支援センターの利用者数推移

(7) 保健福祉館

保健福祉館は、保健・医療・福祉を扱う総合的な施設であり、市民の健康福祉に関する業務を行う健康増進課、在宅医療・介護連携支援センター、日中一時支援事業所、子育て支援広場、社会福祉協議会、ボランティアセンターなどの機能を備えている。利用者数は漸減傾向にある。

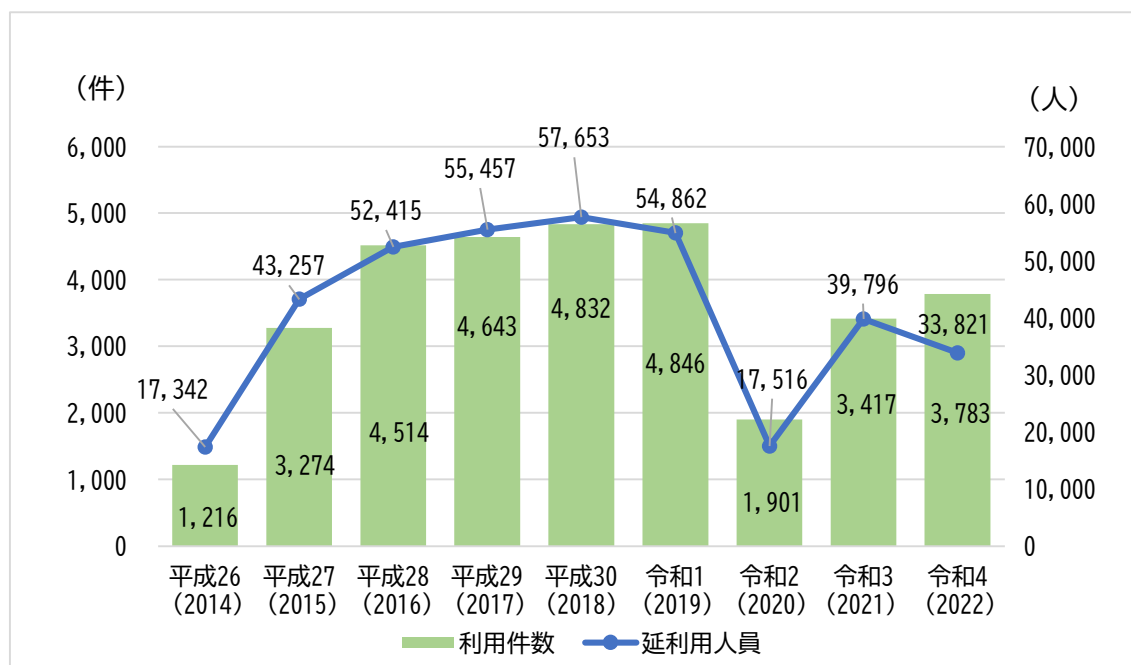


図 3.30 保健福祉館の来館者数推移

(8) 市民課赤坂分室

市民課赤坂分室は、中央公民館内に位置し、住民票、戸籍謄・抄本、印鑑登録証明書などの発行と異動の手続きを取扱っている。取扱い件数は年々減少傾向にあり、成田ニュータウンの人口減少やコンビニエンスストアにおける住民票、戸籍謄本、印鑑登録証明書の交付サービスが影響していることも考えられる。

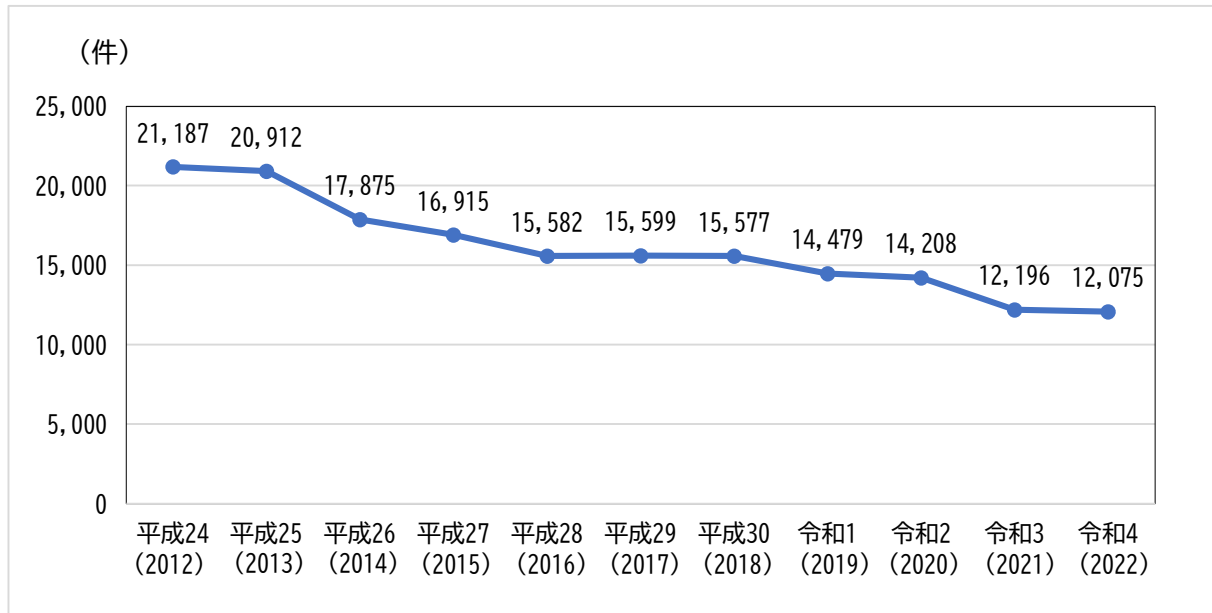


図 3.31 市民課赤坂分室取扱い件数の推移

(9) 子ども館

子ども館は、自由に遊べる場の提供、子育てについての相談、保護者相互の交流、子どもの世代を超えたふれあい及び交流の支援等を目的として設置された施設である。

コロナ前までは利用者数は概ね安定的に推移していた。令和元(2019)年度、令和2(2020)年度には、新型コロナウイルス感染症の流行により利用者数が減少したが、令和3(2021)年度以降は利用者数回復の兆しがみられる。

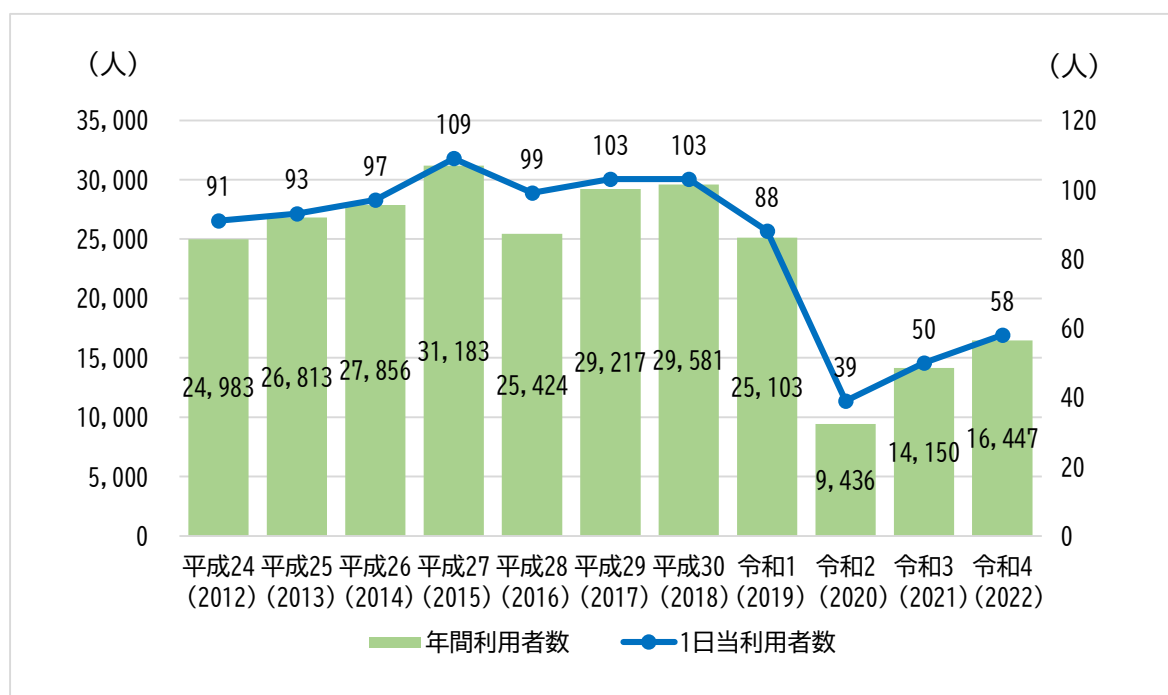


図 3.32 子ども館の利用者数推移

(10) 保育園・認定こども園

成田ニュータウン内の子どもの数が減少傾向にある一方、保育園の児童数は横ばい傾向にあり、共働き世帯などにおいて保育へのニーズが増加していると考えられる。

複合施設整備予定地に立地している赤坂保育園は、成田ニュータウン内に位置する 5 つの保育園（橋賀台、新山、中台、吾妻、玉造）の老朽化に伴う大規模改修工事を実施するにあたって、改修園の児童を受入れるために建設された仮設園舎である。平成 30(2018)年 10 月までは、定員 180 名のうち 150 名が改修園分の利用定員であったが、平成 30(2018)年 11 月以降は改修園分の利用定員は確保されず、180 名すべてが通常の児童受入れ定員とされた。令和元(2019)年度の赤坂保育園利用者数の大幅な減少は、改修園の児童が利用者数から除外されたことを反映している。

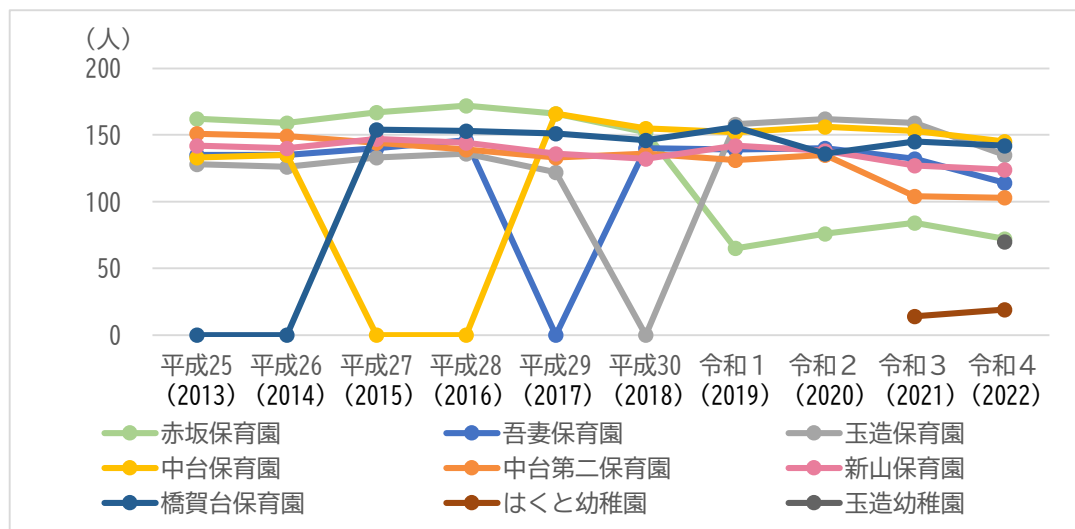


図 3.33 成田ニュータウン内の保育園・認定こども園の利用者数推移

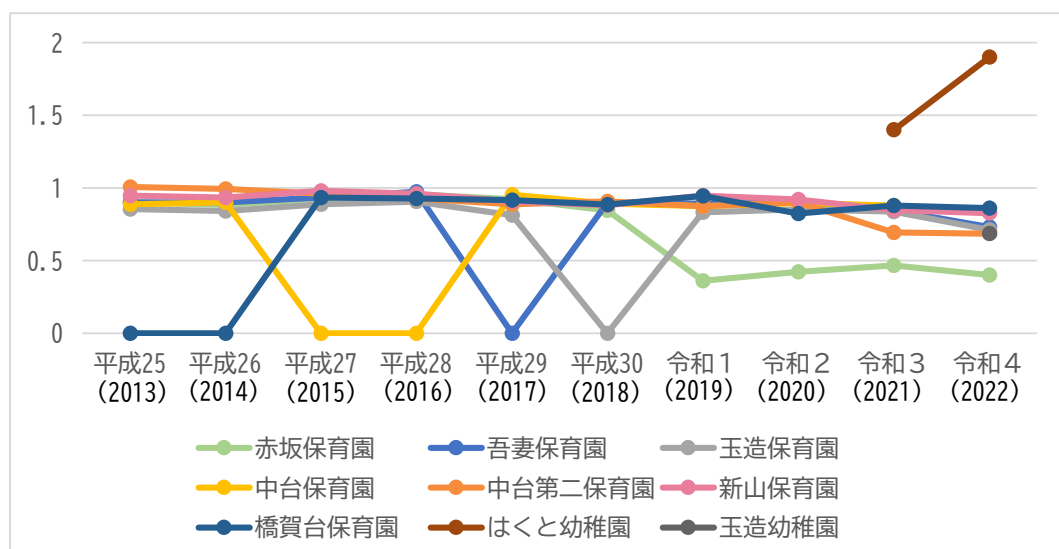


図 3.34 成田ニュータウン内の保育園・認定こども園の定員に対する利用者数推移

※大規模改修工事により、橋賀台保育園は平成 25(2013)年 4 月～26(2014)年 6 月休園、中台保育園は平成 27(2015)・28(2016)年度休園、吾妻保育園は平成 29(2017)年度休園、玉造保育園は平成 30(2018)年度休園

(11) 児童ホーム

児童ホームでは、放課後や夏季休暇に保護者が就労等で家庭にいない小学生に、適切な遊び及び生活の場を提供している（仕事が休みなどで保護者が在宅の場合は利用不可）。

児童ホームの利用者数は概ね横ばいから微減傾向にあり、成田ニュータウン内の児童数の減少を反映しているものと思われる。

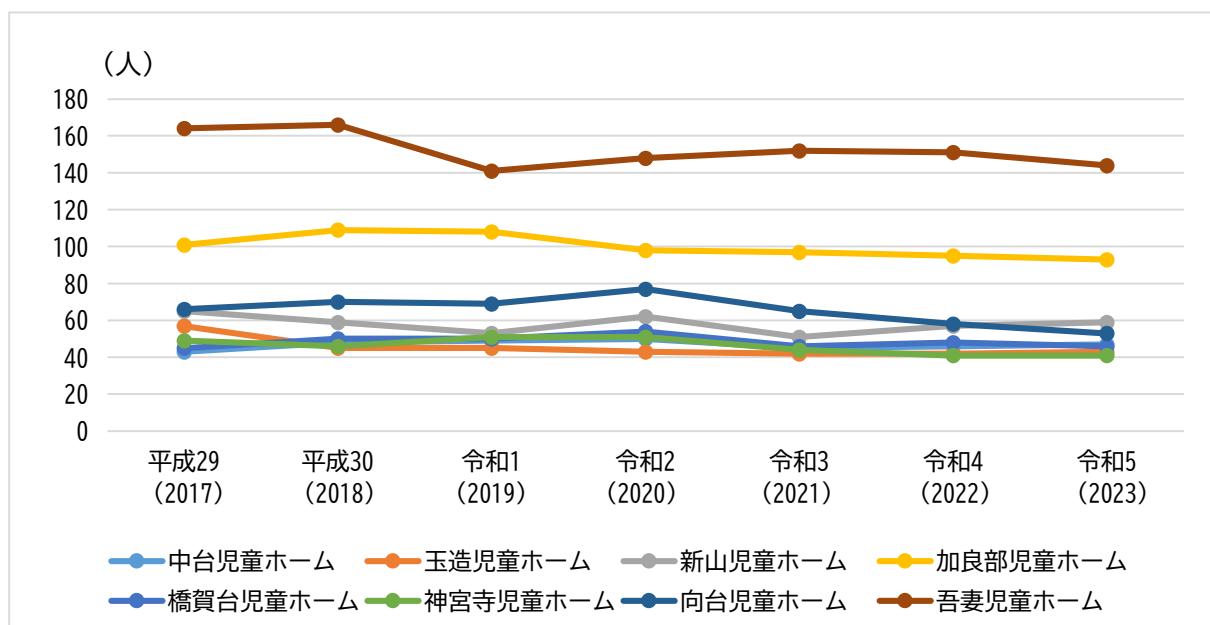


図 3.35 成田ニュータウン内の児童ホームの利用者数推移

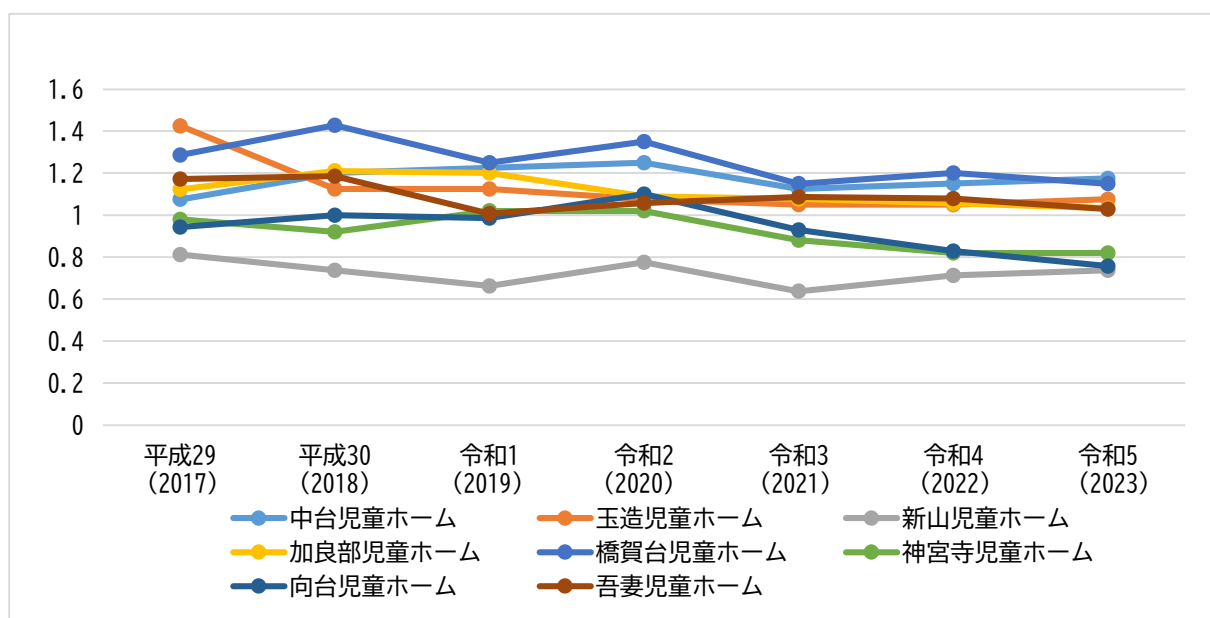
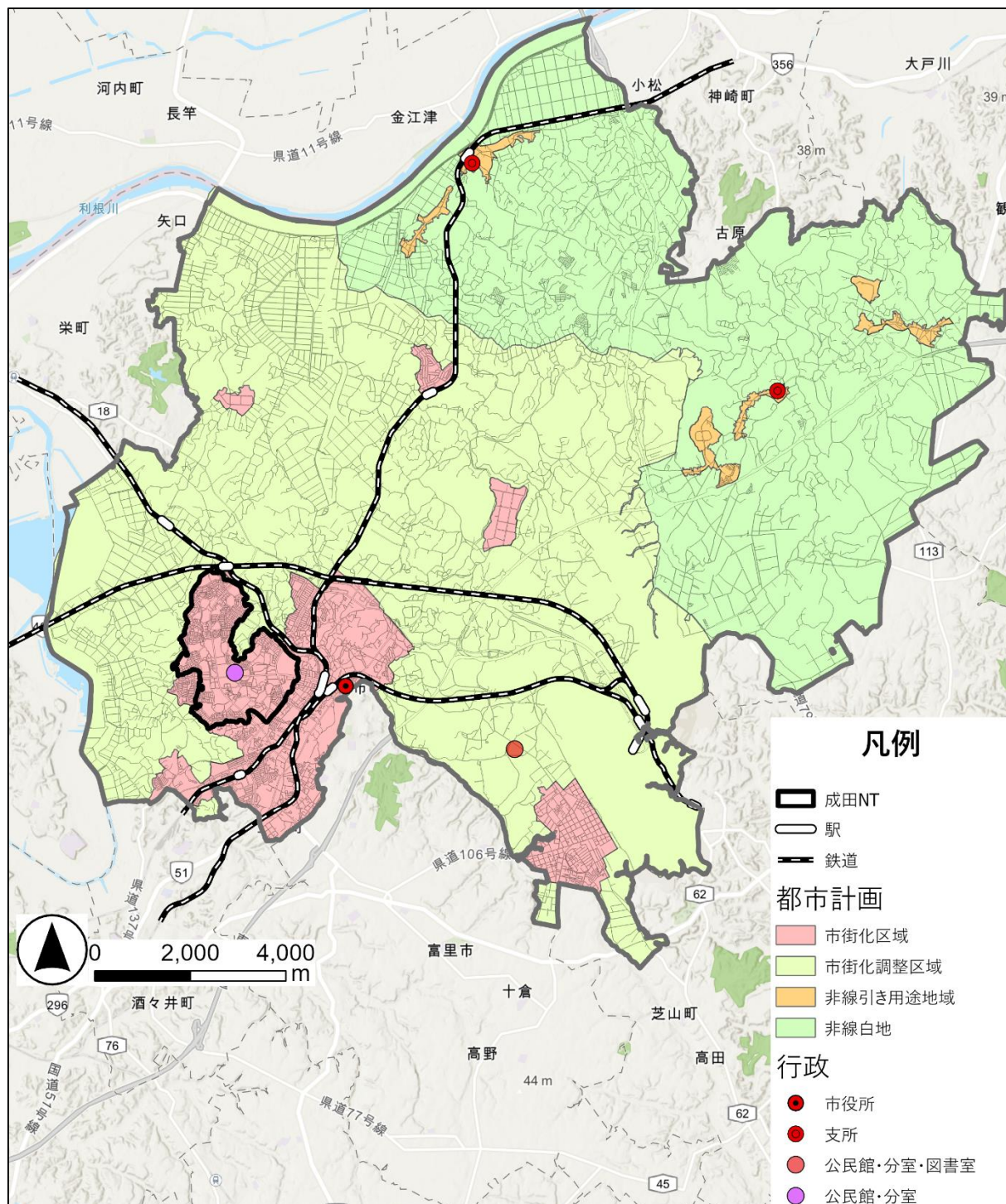


図 3.36 成田ニュータウン内の児童ホームの定員に対する利用者数推移

3.3 市全域における公共施設の配置バランスや行政サービス機能の整理

(1) 行政庁舎施設（窓口サービス）

人口・都市機能が集積している成田地区、成田ニュータウンには、市役所、分室が配置されている。また、遠山地区には分室、下総地区及び大栄地区には支所が配置されている。

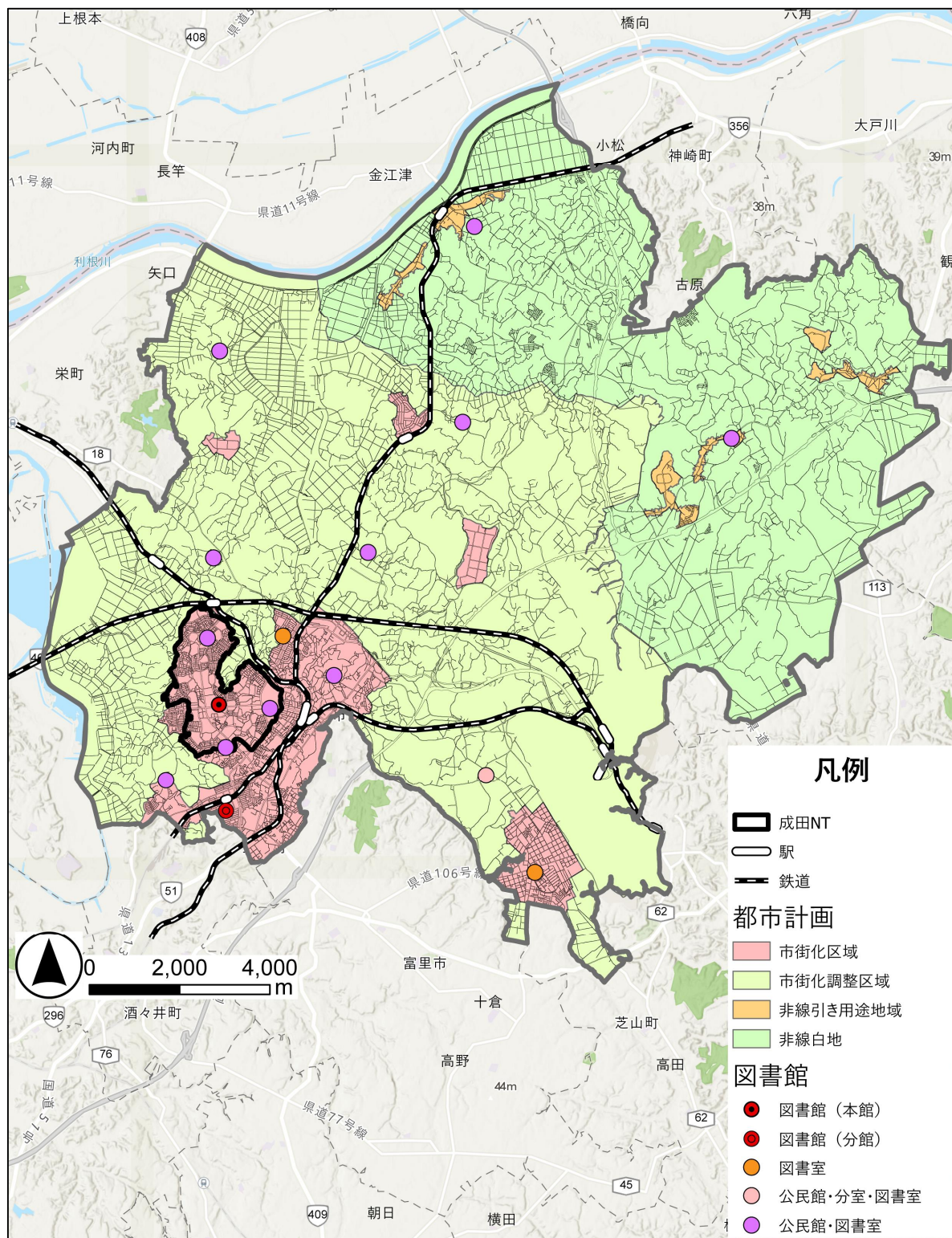


出典：都市計画基礎調査（令和 4(2022)年 3 月）を基に作成

図 3.37 行政庁舎施設（窓口サービス）の分布

(2) 図書館

図書館は本館が成田ニュータウンに、分館が公津地区に配置されているほか、図書室を併設する公民館等も各地区に配置されている。

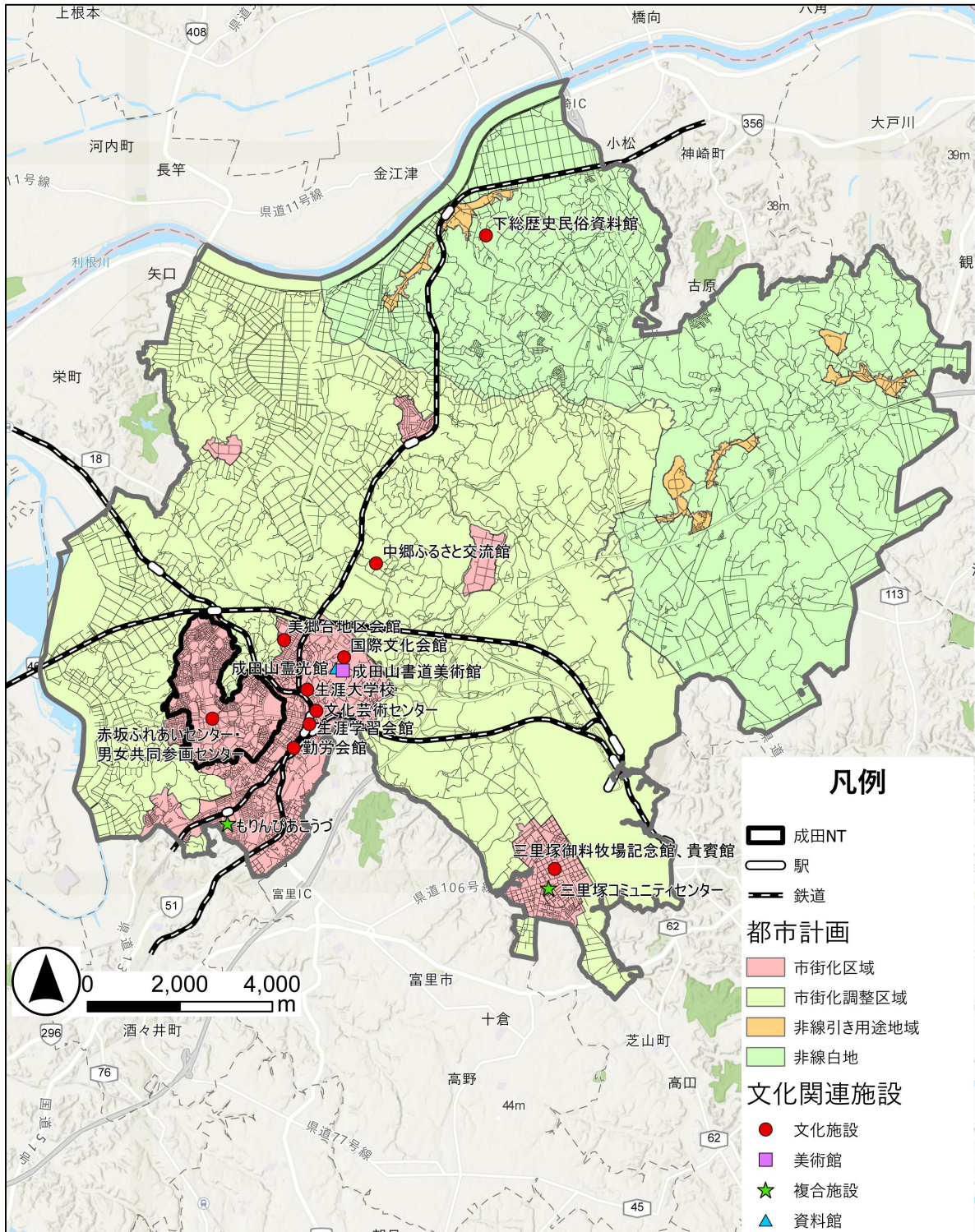


出典：都市計画基礎調査（令和4(2022)年3月）を基に作成

図 3.38 図書館の分布

(3) 文化関連施設

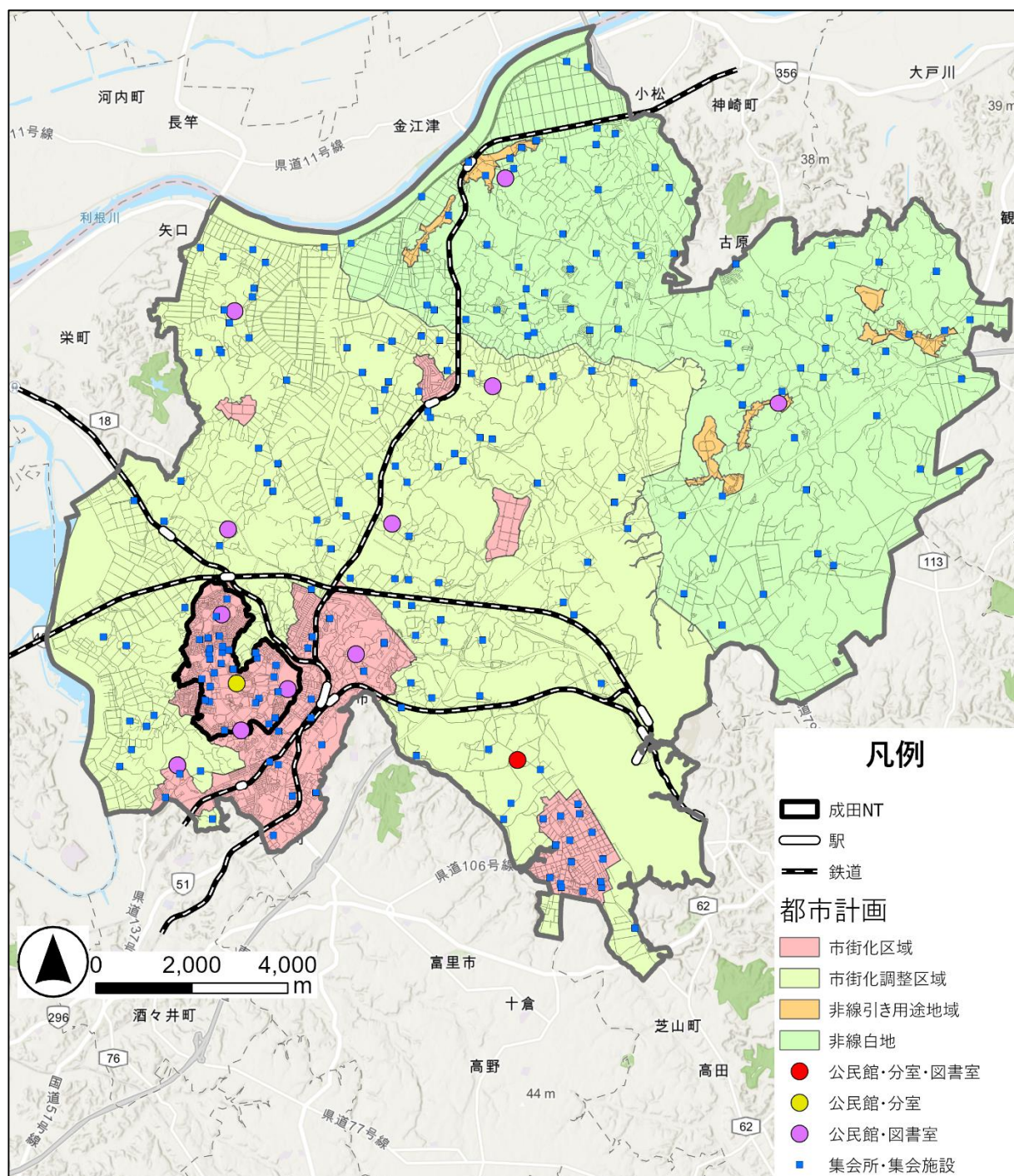
成田地区には本市の文化芸術の拠点施設である成田国際文化会館が配置されているが、施設の老朽化により、再整備を検討している。また、成田駅周辺では、文化芸術センター、公津地区では複合施設もりんぴあこうづ（公津の杜コミュニティセンター）が配置されている。成田ニュータウンには、中央公民館があるほか、赤坂ふれあいセンター及び男女共同参画センターが商業施設内に配置されている。



出典：都市計画基礎調査（令和4(2022)年3月）を基に作成
図 3.39 文化関連施設の分布

(4) 集会施設

公民館は地区ごとに配置されているほか、地域の集会施設も市街化区域や非線引き用途地域外も含めて密度高く配置されている。

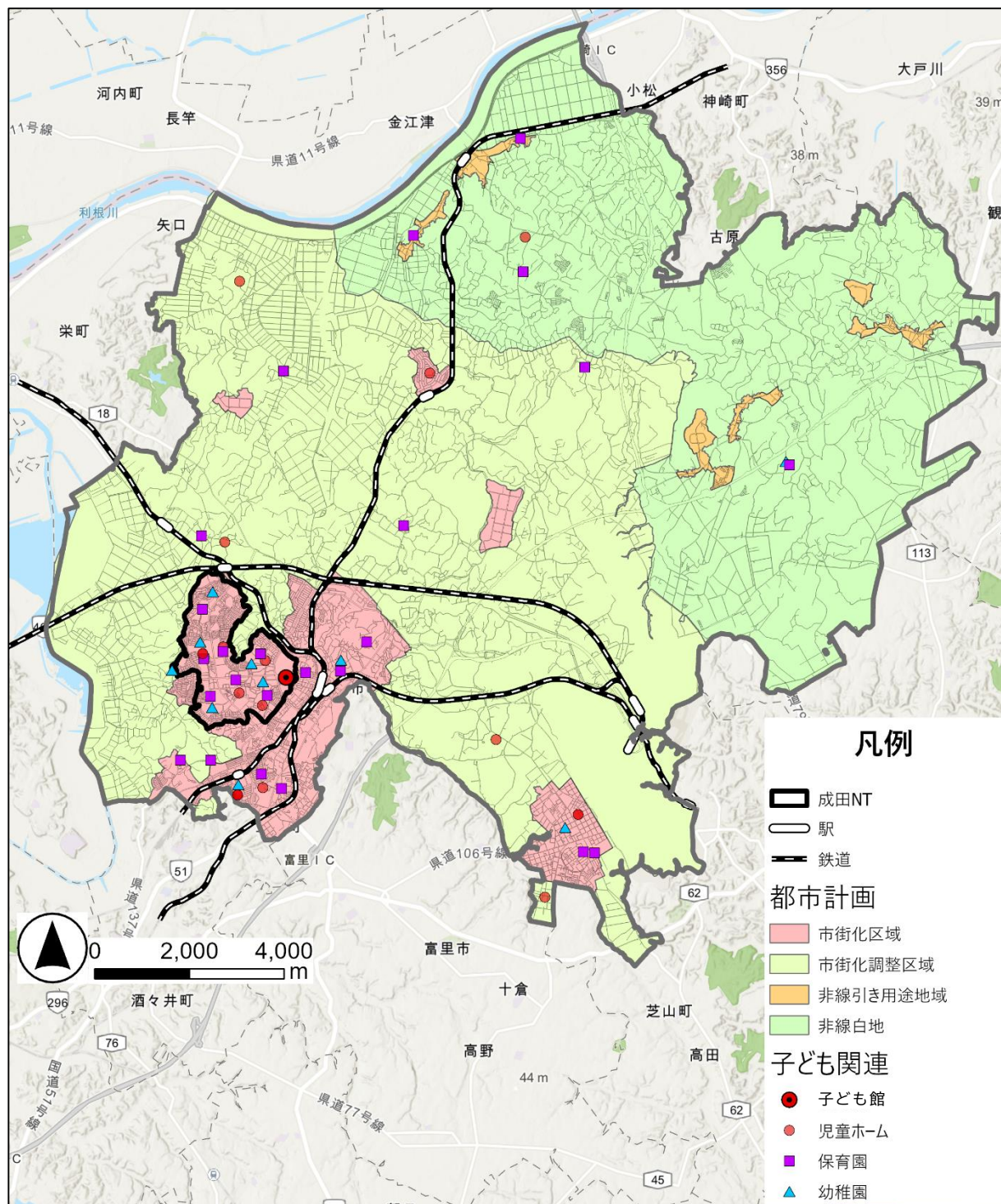


出典：都市計画基礎調査（令和4(2022)年3月）を基に作成

図 3.40 公民館・集会施設の分布

(5) 子ども関連施設

成田ニュータウンには、子ども館が配置されているほか、公津地区及び遠山地区には、コミュニティセンター内になかよしひろばが配置されている。また、児童ホーム、保育園、幼稚園は、市内全域に分散して配置されており、特に成田ニュータウンの配置密度は高い。

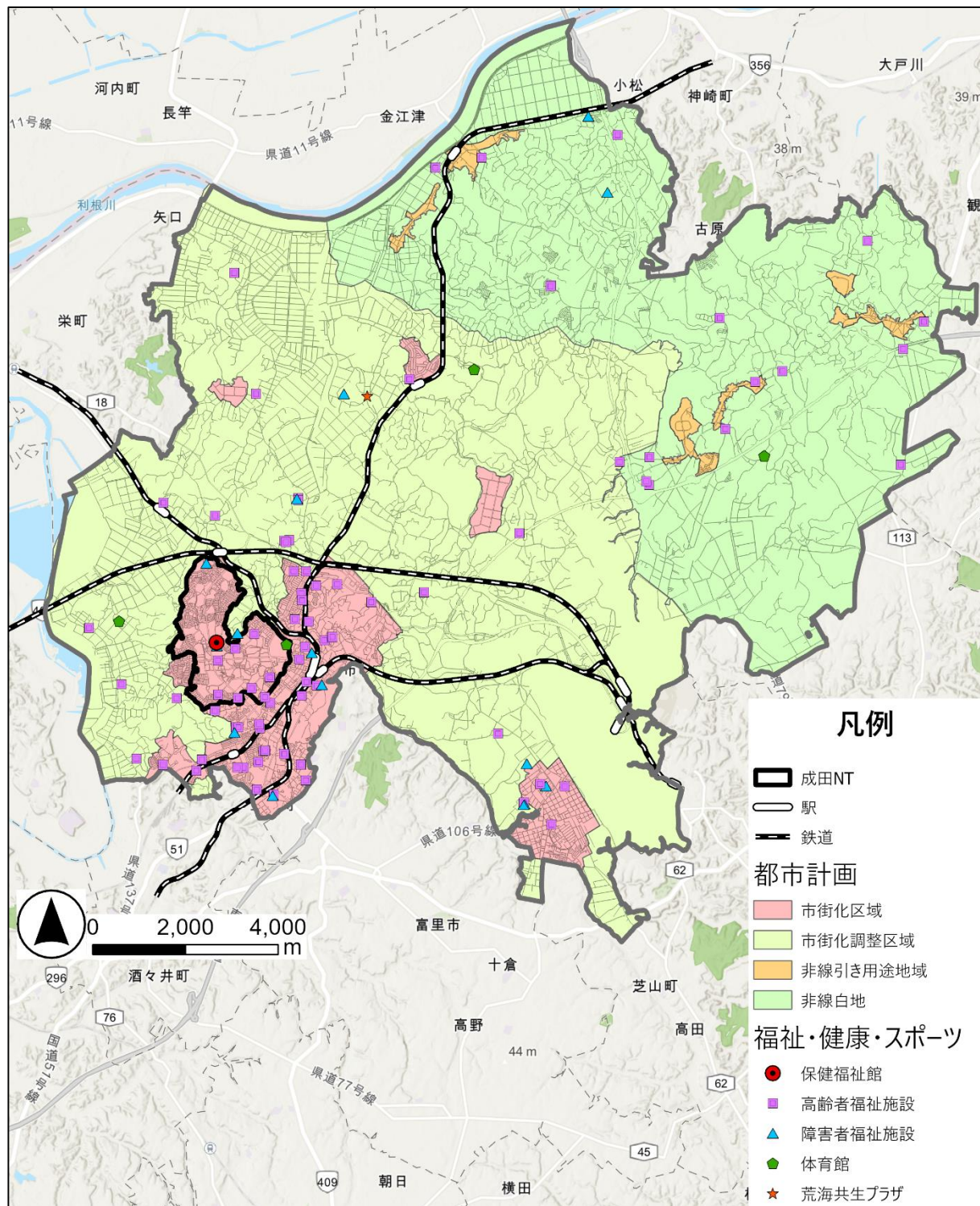


出典：都市計画基礎調査（令和4(2022)年3月）を基に作成

図 3.41 子ども関連施設の分布

(6) 福祉・健康・スポーツ関連施設

保健・医療・福祉の拠点施設である保健福祉館が、成田ニュータウンの赤坂地区に配置されている。また、体育館を有したスポーツ関連施設については、成田ニュータウンに設置している重兵衛スポーツフィールド中台をはじめ、公津地区、久住地区、大栄地区等に配置されている。



出典：都市計画基礎調査（令和4(2022)年3月）を基に作成

図 3.42 福祉・健康・スポーツ関連施設の分布

3.4 成田ニュータウンを中心とした現状把握・分析

成田ニュータウンの人口等の概況や公共施設の配置・利用状況、市全域における公共施設の配置バランスや行政サービス機能の現状を踏まえ、成田ニュータウンにおける課題を下記に示す。

表 3.8 公共施設の配置バランスや成田ニュータウンにおける行政サービス機能の課題

区分	配置バランス	成田ニュータウンにおける課題
行政庁舎 施設（窓口サービス）	- 人口・都市機能が集積している成田地区、成田ニュータウンには、市役所、分室が配置されている。 - 遠山地区には分室、下総地区及び大栄地区には支所が配置されている。	- 赤坂地区には、市民課の分室が配置されているが機能は限定的である。 - デジタル化の進展を踏まえた窓口サービスのあり方について検討が必要である。
図書館	図書館は本館が成田ニュータウンに、分館が公津地区に配置されているほか、図書室を併設する公民館等も各地区に配置されている。	- 図書館（本館）においては、施設の老朽化が進行している。 - 時代に合った図書館サービスの在り方について検討する必要がある。
文化関連 施設・公民館	- 成田地区には本市の文化芸術の拠点施設である成田国際文化会館が配置されているが、施設の老朽化により、再整備を検討している。 - 成田地区では文化芸術センター、公津地区では複合施設もりんぴあこうづ（公津の杜コミュニティセンター）が配置されている。 - 成田ニュータウンには、中央公民館が配置されているほか、赤坂ふれあいセンター及び男女共同参画センターが商業施設内に配置されている。 - 公民館は地区ごとに配置されているほか、集会施設も密度高く配置されている。	複数の文化関連施設等が配置されているものの、中央公民館の老朽化が進行していることから、生涯学習の拠点となる施設の再整備を検討する必要がある。
子ども関連 施設	- 成田ニュータウンには、子ども館が配置されている。 - 公津地区、遠山地区には、コミュニティセンター内になかよしひろばが配置されている。 - 児童ホーム、保育園、幼稚園は、市内全域に分散して配置されており、特に成田ニュータウンの配置密度は高い。	- 子ども館が配置され、保育園や幼稚園も密度高く配置されているが、子育て機能の更なる充実を検討する必要がある。 - 複合施設の整備予定地において、暫定利用として整備している赤坂保育園の今後の取扱いについて、検討が必要である。 - 市民の利便性を高める観点では、将来的に図書館（本館）や文化・学習施設との連携が強化できる配置について検討の余地がある。
福祉・健康・スポーツ 関連施設	- 保健・医療・福祉の拠点施設である保健福祉館が、成田ニュータウンの赤坂地区に配置されている。 - 体育館を有したスポーツ関連施設については、成田ニュータウンに設置している重兵衛スポーツフィールド中台をはじめ、公津地区、久住地区、大栄地区等に配置されている。	成田ニュータウンには、福祉・健康・スポーツに係る中心的な施設である保健福祉館や重兵衛スポーツフィールド中台が配置されているが、成田ニュータウンの高齢化を踏まえると、健康増進に寄与する施設やサービス機能について、更に充実することが考えられる。

3.5 赤坂センター地区の現況

3.5.1 都市機能の立地状況

赤坂センター地区には、教育・文化機能、行政機能、福祉機能、子育て機能、金融機能、商業機能が立地している。

表 3.9 赤坂センター地区に立地する主な施設

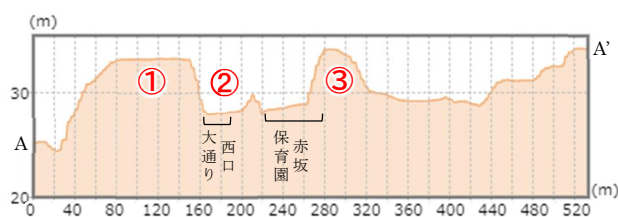
機能	施設名
教育・文化	図書館（本館）
教育・文化・行政	中央公民館・市民課赤坂分室・男女共同参画センター
福祉	赤坂ふれあいセンター
子育て	赤坂保育園
金融	成田郵便局
金融	京葉銀行 成田西支店
金融	千葉信用金庫 赤坂支店
金融	千葉興業銀行 成田西支店
金融	千葉銀行 成田西支店
商業	旧ボンベルタ成田（令和 6(2024)年度リニューアルオープン予定）



図 3.43 赤坂センター地区の都市機能立地状況

3.5.2 地形

赤坂センター地区の地形は起伏があり、北側の図書館（本館）は道路レベルにあるが、中央公民館は高台に位置している。南側は沿道の金融機関、商業施設は道路レベルにあるが、赤坂二丁目の中央部は高台となっている。



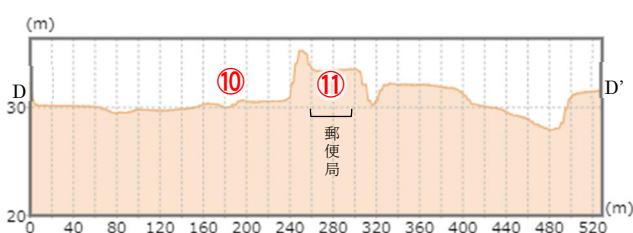
AA' 断面における断面図



BB' 断面における断面図



CC' 断面における断面図



DD' 断面における断面図

出典：国土地理院陰影起伏図を基に作成

図 3.44 赤坂センター地区の地形



図 3.45 赤坂センター地区の地形（写真）

3.6 社会動向・経済情勢の整理

3.6.1 郊外住宅団地を巡る最近の政策トレンド

国土交通省では、人口減少・少子高齢化の状況下で、空き家の増加、土地利用需要との乖離等の問題が生じている郊外住宅団地の再生を図るため、地方公共団体、民間事業者等の関係者が、調査・意見交換等を行う「住宅団地再生」連絡会議（以下「連絡会議」）を設立した（平成 29(2017)年 1 月 30 日設立）。ここでは、連絡会議で提出された資料のうち、成田ニュータウンにも関連すると考えられる資料の概要を整理する。

(1) 戸建て住宅団地の現状・課題と再生への取組みについて

出典等	国土交通省 「住宅団地再生」連絡会議 第 1 回連絡会議（平成 29(2017)年 1 月 30 日） 会議資料 2
内容	【住宅団地の課題と可能性】 - 戦後の高度成長期における産業構造の転換に対応した大都市圏への人口集中への対応のため国策等として整備された住宅団地において、①住民の高齢化、②住宅等の老朽化、③バリアフリー化の遅れ、④近隣センター等の衰退、⑤小中学校等の遊休化等の問題が顕在化 - 一方で、住宅団地は高い公共施設整備率を誇る優良なストックであり次世代に残すべき優良な資産 【昭和 40 年代以前に開発された住宅団地の特徴】 - 大都市圏郊外部での開発、丘陵部での開発が多い、大規模開発が多い - 同一時期に大量かつ画一的な住宅供給、インフラ整備 - 同一世代（生産年齢世代）の一斉入居 - 近隣住区論に基づく開発 - 多様な主体が関係：区域が複数にまたがる場合、複数事業者により施行している場合、複数の公的機関により住宅供給が行われている場合 等 ■住宅団地開発の歴史 ① 終戦直後からバブル期前（S60年頃）まで - 産業構造の転換に対応した、大都市圏への人口集中への対応 - 昭和20年 昭和40年 - 宅地開発事業の進展 - 大都市圏での深刻な住宅不足の解消を目的に、住宅金融公庫の設置（昭和29年～）を利用した大規模な宅地開発事業 - 日本住宅公団及び地方公共団体による地区営繕事業等 - 新住宅市街地開発事業の創設 - 全面買収方式による計画的な大規模開発を行うための新住宅市街地開発法制定（昭和38年） - 地方住宅供給公社等による事業の推進 - 地方住宅供給公社法制定（昭和40年）等宅地供給の事業主体に関する制度整備 - 宅地開発指導要綱の展開 - 急速な市街化・都市化は大都市周辺市町村の行政に多大な影響 - 新都市計画法の制定 - スプロール現象に対応し、線引き制度とそれを担保するための開発許可制度の導入（昭和43年） - 宅地開発公団の設立等 - 宅地開発公団法制定（昭和50年） - 大都市圏における住宅地の供給の促進に関する特別措置法制定（昭和50年） →大都市圏における住宅地の供給促進が図られた ② バブル期 - 単なるベッドタウンから多様なまちづくりへ - 地価高騰に対応した供給能力の拡大 - 昭和60年 平成元年 - 多様な機能を持ったまちづくりへ - ニュータウンを、単なるベッドタウンとしてではなく、業務、集客等様々な機能をもったまちづくりの要請に応えるものとするため、新住宅市街地開発法改正（昭和60年） - 公的宅地開発事業においても民営化を適用するため、新住宅市街地開発事業に民間参入を容認（昭和61年） ③ バブル崩壊以降（H13年頃以降） - 事業の採算性が悪化、ニュータウン事業の見直し - 平成10年 - 大都市圏における宅地供給促進策の強化 - 急激な地価高騰による住宅地地価を背景に、宅地供給促進策を強化 - 大都市圏における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法制定（昭和63年） - 大都市圏における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法制定（平成元年） - 生産緑地法改正（平成3年）により、市街化区域農地を都市計画において保全するものと宅地化するものに区分 - 都市基盤整備公団の設立 - 民間分譲住宅市場の成長により、国の機能が直接分譲住宅供給を行う必要性が定まったが、平成11年に住宅・都市整備公団の業務が廃止され、都市基盤整備公団が行う新種のニュータウン開発事業は原則廃止することとされた。こうした考え方に基づき、平成16年に都市基盤整備公団は廃止され、独立行政法人都市再生機構が設立された。 - 独立行政法人都市再生機構の設立 - 人口・世帯数増、大都市への人口集中の鈍化、まちなか居住の動き等、ニュータウン事業を巡る社会状況の構造的変化を踏まえ、特殊法人等整理合理化計画（平成13年）において、都市基盤整備公団が行う新種のニュータウン開発事業は原則廃止することとされた。こうした考え方に基づき、平成16年に都市基盤整備公団は廃止され、独立行政法人都市再生機構が設立された。 開発当初の多摩ニュータウン ◆着工 ■入居開始 千原NT 明石岡子NT 高蔵寺NT 多摩NT 千原NT 港北NT S35 S37 S44 S47 S41 S43 S46 S44 S49 S58 S54 S56 S49 S58 H15 H8

(2) 住宅団地の再生に向けた施策展開

出典等	国土交通省 「住宅団地再生」連絡会議 第6回連絡会議（令和4(2022)年8月5日） 和泉 洋人（工学博士） 東京大学特任教授、元国土交通省住宅局長 前内閣総理大臣補佐官（地方創生等担当）
内容	・ ニュータウンにおいては、高齢化の進展により、多様な世代の暮らしの場として課題があると認識 ・ このため、多様な用途の導入による職住育近接で多世代共同のまちへの転換や、医療・福祉施設や生活利便施設、地域交通機能の充実、デジタル技術の進展や働き方改革等への対応を提案 ■ 住宅団地の再生の方向性 【課題】 ・地域コミュニティの活力の低下 ・若者や子育て世帯が働く場、高齢者の生活を支える生活支援施設の不足 など、多様な世代の暮らしの場として課題 【方向性】 ○就業・交流の場などの多様な用途を導入することにより、 ・就業機会の創出 ・コミュニティ・つながりの維持・向上 を図るなど、職住育近接で多世代共同のまちへの転換 ○地域包括ケアシステムの構築と併せた、 医療・福祉施設や生活利便施設、地域交通機能の充実 ○デジタル技術の進展や働き方改革等に対応したリモートワーク等の環境整備 【住宅団地再生によるまちの転換のイメージ】

3.6.2 まちづくりのトレンド

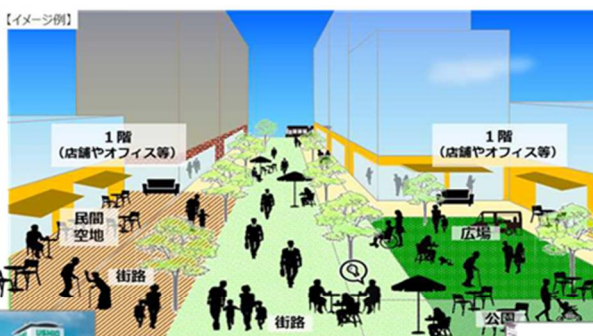
(1) ウォーカブルなまちづくり／公共空間の有効活用

- ・都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2(2020)年法律第43号）（令和2(2020)年9月7日施行）により、市町村が、まちなかにおける交流・滞在空間の創出に向けた公民の取組をまちづくり計画に位置づけることができることになった。
- ・国土交通省では、上記の取組に対して、下表に示す法律・予算・税制のパッケージによる支援を行っている。

事業名	事業概要
まちなかウォーカブル推進事業（社会資本整備総合交付金／補助金）	車中心から人中心の空間に転換するまちなかの歩ける範囲の区域において、街路の広場化や公共空間の芝生化、沿道施設の1階部分の開放など、既存ストックの修復・利活用に関する取組を重点的・一体的に支援
ウォーカブル推進税制（固定資産税・都市計画税の軽減）	「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成を目指す区域（滞在快適性等向上区域）において、民間事業者等（土地所有者等）が、市町村による道路、公園等の公共施設の整備等と併せて民地のオープンスペース化や建物低層部のオープン化を行った場合に、固定資産税・都市計画税の軽減措置を講じる
官民連携まちなか再生推進事業（補助金）	様々な人材が集積するエリアプラットフォームの構築やエリアの将来像を明確にした未来ビジョンの策定、ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組を総合的に支援し、多様な人材の集積や投資を惹きつける都市の魅力・国際競争力の強化を図る
まちなか公共空間等活用支援事業	都市再生推進法人がベンチの設置や植栽等（カフェ等も併せて整備）により交流・滞在空間を充実化する事業に対する低利貸付制度を創設

〈計画に基づく「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出〉

1階をガラス張りの店舗にリノベーションし、アクティビティを可視化
民間敷地の一部を広場化
(宮崎県日南市)



2つの開発の調整により
一体整備された神社と森(東京都中央区)



駅前のトランジットモール化と広場創出(兵庫県姫路市)



道路を占用了な夜間オープンカフェ(福岡県北九州市)



公園を芝生や民間カフェ設置で再生(東京都豊島区)

(2) ポストコロナ対応のまちづくり

- ・国土交通省では、新型コロナ危機を契機に、今後の都市政策のありかたについて、都市再生や都市交通、公園緑地や都市防災のほか、医療、働き方などの様々な分野の有識者にヒアリングを実施し、今後のまちづくりの方向性について論点整理を行った。
- ・今後の都市政策及び各分野の方向性は以下のとおりである。

今後の都市政策の方向性	人や機能等を集積させる都市そのものの重要性に変わりはなく、国際競争力強化やウォーカブルなまちづくり、コンパクトシティ、スマートシティの推進は引き続き重要。こうした都市政策の推進に当たっては、新型コロナ危機を契機として生じた変化に対応していくことが必要
各分野の方向性	・大都市は、クリエイティブ人材を惹きつける良質なオフィス、住環境（住宅、オープンスペース、インターナショナルスクール等）、文化・エンタメ機能等を、郊外、地方都市は、住む、働く、憩いといった様々な機能を備えた「地元生活圏の形成」を推進 ・大都市、郊外、地方都市それぞれのメリットを活かして魅力を高めていくことが重要 ・様々なニーズ、変化、リスクに対応できる柔軟性・冗長性を備えた都市が求められる ・老朽ストックを更新し、ニューノーマルに対応した機能（住宅、サテライトオフィス等）が提供されるリニューアルを促進 ・郊外や地方都市でも必要な公共交通サービスが提供されるよう、まちづくりと一体となった総合的な交通戦略を推進 ・自転車を利用しやすい環境の一層の整備が必要 ・街路空間、公園、緑地、都市農地、民間空地などまちに存在する様々な緑やオープンスペースを柔軟に活用 ・リアルタイムデータ等を活用し、ミクロな空間単位で人の動きを把握して、平時・災害時ともに過密を避けるよう人の行動を誘導避難所の過密を避けるための多様な避難環境の整備



良質なオフィス、テレワーク環境の整備



居心地の良いウォーカブルな空間の創出



都市空間へのゆとり（オープンスペース）の創出

第4章 民間事業者ヒアリング

第4章 民間事業者ヒアリング	100
4.1 調査の概要.....	101
4.1.1 企業ヒアリングの目的	101
4.1.2 企業ヒアリングの対象者	101
4.1.3 ヒアリング項目.....	101
4.2 ヒアリング結果.....	103
4.2.1 民間事業者ヒアリングのまとめ	103
4.2.2 民間事業者の意見まとめ	104

4.1 調査の概要

4.1.1 企業ヒアリングの目的

中央公民館及び図書館（本館）の機能を集約し、再整備する場合の評価や想定される事業手法などをヒアリングにより把握した。

なお、ヒアリングでは、「第7章複合施設に導入する機能の検討」及び「第8章将来ビジョンの策定」を検討するにあたって、民間企業目線で導入が見込める機能や民間企業として参画を検討する場合に必要な条件・情報等についても聞き取りを行った。

4.1.2 企業ヒアリングの対象者

対象とする民間企業は、本市の地域事情に精通し、官民連携手法による施設整備の実績を有する企業を基本に、5社を選定し、令和5(2023)年12月にヒアリングを実施した。

4.1.3 ヒアリング項目

ヒアリング項目を以下に示す。

表 4.1 ヒアリング項目 (1/2)

テーマ	ヒアリング内容
1. 中央公民館及び図書館（本館）の機能を集約して再整備する場合の評価	・既存施設を集約した場合に想定されるメリットについて伺いたい。 例）事業規模を大きくした方が民間活力を取り込める 複合化により相互の利用客を取り込むことで利用拡大が見込める ・上記でご回答いただいた内容の参考になる事例があれば伺いたい。 ・機能の集約に際して、留意事項があれば機能毎に伺いたい。
2. 中央公民館及び図書館（本館）を集約して再整備する場合の配置パターン	(1) 再整備パターン毎の評価 ・施設を集約する方法は、以下の3通りが考えられるが、それぞれのメリット・デメリットについて伺いたい。 案1：南側の敷地に集約 案2：北側の敷地に集約 案3：南北の敷地に分散配置 (2) 官民連携手法の導入が見込める再整備パターン ・貴社が本事業に参画する場合、参画しやすいと考える再整備パターンはどれになるか。 (3) 施設を南北の敷地のいずれかに集約した場合、複合施設以外の敷地はどのような活用が考えられるか。 例）マンション、ホテル、商業施設、飲食施設 他 ・上記を実施する場合の課題となる事項があれば伺いたい。

表 4.2 ヒアリング項目 (2/2)

テーマ	ヒアリング内容
3. 複合施設に中央公民館及び図書館（本館）を集約した場合の評価と事業手法	・中央公民館及び図書館（本館）を複合施設に集約する場合、どのような事業手法が想定されるか。 例）PPP（DBO）、PFI（従来方式・コンセッション）他 ・再整備した施設の管理運営において、機能毎の運営主体として望ましい体制があれば伺いたい。 例）図書館は専門性が高いため公共が運営することが望ましい他
4. 複合施設に導入することが想定される機能	・施設を再整備した場合、導入が想定される機能はあるか。 ・上記をご回答いただいた理由を伺いたい。
5. 隣接する赤坂公園との連携可能性	・対象地域に隣接する赤坂公園では、定期的なイベント等の様々な利用がされている。 ・今回の再整備と合わせて赤坂公園と連携した取組みについてご提案があれば伺いたい。
6. 本事業に参考となる事例	・近年の官民連携分野において注視すべき動向があれば伺いたい。 ・本再整備に進める中で参考となる事例があれば伺いたい。

4.2 ヒアリング結果

4.2.1 民間事業者ヒアリングのまとめ

民間事業者ヒアリングで得た主な意見を以下に示す。

表 4.3 ヒアリング結果概要

テーマ	民間事業者の主な意見
1. 中央公民館及び図書館（本館）の機能を集約して再整備する場合の評価	・集約化により、建物をコンパクトに整備でき、建設費及び管理運営費の低減が期待できる。 ・図書館と公民館は利用者の親和性が高く、複合化することで各機能の利用者数の増加が見込める。
2. 中央公民館及び図書館（本館）を集約して再整備する場合の配置パターン	・南側に集約することで、既存公共施設を稼働させながら、複合施設を整備できる。連担した地区であるため、近隣の商業施設との移動が容易で連携が図りやすく、拠点性が増す。
3. 複合施設に中央公民館及び図書館（本館）を集約した場合の評価と事業手法	・複合施設（子育て支援、生涯学習）と図書館、公民館は、機能連携や利用者設定上の相性が良いため、一体化が望ましい。 ・PFI または DBO が望ましい。使用料収入が高くないことを踏まえると、サービス購入方式の運営が望ましい。
4. 複合施設に導入することが望ましい機能	・子育て世帯向けの機能（子どもが遊べる場所、子どもの一時預かり施設）。 ・運動・健康増進のためのフィットネスクラブ。
5. 隣接する赤坂公園との連携可能性	・公園側との連携について、Park-PFI を検討するにしてもVFMを出す必要があるため、既存の地形的制約や利用状況では施設整備等を伴う連携は難しいと思われる。 ・既存公園のままイベント時に相互利用（環境学習のフィールドワーク、青空教室 等）が望ましい。
6. その他	・本再整備を通じて地域をあげた拠点性を高めるためには、エリアマネジメント組織の組成に注力し、地域活動のハブにすることが想定される。 ・昨今の公共施設再整備においては、DX への対応や ZEB 化といった要件が求められるため、どの水準を目指すか検討が必要である。

4.2.2 民間事業者の意見まとめ

民間事業者毎の意見を以下に示す。

表 4.4 ヒアリング結果（1/3）

		A 社	B 社	C 社	D 社	E 社
1. 中央公民館及び図書館（本館）の機能を集約して再整備する場合の評価について		・機能を集約することで市民サービスとしての相乗効果を期待できる。 ・機能を複合化させることで施設がコンパクトになり、ライフサイクルコストが低減できる。	・図書館や公民館は、官民連携の実績が多数あり、民間による管理運営との相性がよい。 ・複合化することで維持管理のコスト削減が期待となる。 ・同時期に別々に再整備の手続きを進めることは非効率。	・複合化により機能間の連携が図りやすくなり、これまで片方しか利用していなかった方の利用を誘発し、新たな利用客の獲得が狙える。	・図書館と公民館は利用者の親和性が高く、複合化することで各機能の利用者数の増加が見込める。	・一体的に整備することで、相互利用客の獲得が期待できる。 ・集約化により、建物をコンパクトに整備でき、建設費及び管理運営費の低減が期待できる。
2. 中央公民館及び図書館（本館）を集約して再整備する場合の配置パターンについて	案１：南側に集約	・南側に集約し、近隣の商業施設と連携して地域を活性化していくことがよい。 ・集約後の北側は、住宅を整備するか、用地を売却することが考えられる。	・既存公共施設を稼働させながら複合施設を整備できる。 ・集約後の余剰地は、住宅の整備が考えられる。	・南側に集約する場合、更地に建設できるので、新施設整備中の既存施設に対する負荷が少ない。 ・連担した地区であるため、近隣の商業施設との移動が容易で連携が図りやすく、拠点性が増す。 ・幹線道路から入った敷地のため、案内誘導等の配慮が必要。	・既存施設を運用しながら仮移転なしで施設整備を進められる。 ・建て替えのステップがスムーズで、仮設費が節減できる。 ・余剰地は、集合住宅か戸建て住宅が望ましい。その他、複合施設利用者駐車場、将来の建て替え用地（広場）の利用が想定される。	・再整備する場合は、南側敷地に集約すべき（現施設を運用しながら施設整備し、施設整備後の機能移転が一番コストがかからないと思われる）。 ・他の敷地の活用（払い下げ、商業施設誘致他）は別枠でやった方がよい。
	案２：北側に集約	—	・既存の図書館機能を維持したままでの再整備となるため、施設配置計画上の制約が多い。	・北側に集約する場合、赤坂公園と一体となった施設計画が可能。 ・隣接した住宅があるため、騒音等で施工時の配慮が必要。	・赤坂公園との連携がしやすい。 ・南側の余剰地が、既存商業施設と連携しやすく自由度が高い。	・北側敷地は現在の機能（図書館、公民館）の代替を別に確保しないと再整備できないため、敷地としては不適と思われる。
	案３：南北に分散配置	・施設が分散することで、利用者の利便性が下がる。 ・施設整備のコンセプトを両敷地で統一する必要がある。	・北側の敷地に図書館（本館）を残したうえで既存の公民館を駐車場にするという前提であれば、南北への分散配置も想定できる。	・敷地を分けて整備することにメリットはあまりない。	・機能分散ができるが、工事費が高くなる。 ・南北両方の敷地を活用するので、余剰地活用が半端になる。 ・道路で南北が分断されるため、動線計画が課題。	・各敷地は道路で区切られているため、本質的に一体活用が難しい。そのため、全て活用可能だとしても一体で整備するメリットは薄い。
3. 複合施設に中央公民館及び図書館（本館）を集約した場合の評価と事業手法について		・複合施設（子育て支援、生涯学習）と中央公民館及び図書館（本館）は、機能連携や利用者設定上の相性が良いため、一体化が望ましい。 ・施設を有効に活かすことができるので、運営は民間にまかせるべき。 ・一部、公共の実施が望ましい機能や役割は、公共が対応していくことが重要である。	・複合施設（子育て支援、生涯学習）と中央公民館及び図書館（本館）は、機能連携や利用者設定上の相性が良いため、一体化が望ましい。 ・中央公民館及び図書館（本館）も複合化したほうが事業性の観点でもよく、運営まで含めた DB0 または PFI（BT0 方式）が想定できるとよい。 ・弾力ある管理運営を目指す場合、全て民営化することが望ましい。	・複合施設（子育て支援、生涯学習）と中央公民館及び図書館（本館）は、機能連携や利用者設定上の相性が良いため、一体化が望ましい。	・複合施設（子育て支援、生涯学習）と中央公民館及び図書館（本館）は、機能連携や利用者設定上の相性が良いため、一体化が望ましい。 ・施設計画から建設、維持管理まで一括で発注したほうがよい。 ・PFI または DB0 が望ましい。使用料収入が高くないことを踏まえると、サービス購入方式の運営が望ましい。 ・機能の連携や人員配置の効率化が図られるので民間運営でも問題ないが、子育て支援相談窓口、図書館の蔵書選定等コア業務は公共が行うことが考えられる。	・複合施設（子育て支援、生涯学習）と中央公民館及び図書館（本館）は、機能連携や利用者設定上の相性が良いため、一体化が望ましい。 ・一般論として公民館及び図書館では十分な収益を得ることは難しいので、独立採算方式やセッション方式は困難と思われる。

表 4.5 ヒアリング結果（2/3）

	A 社	B 社	C 社	D 社	E 社
4. 複合施設に導入することが望ましい機能について	・子育て支援機能と連携する場合、PC・ビジネスコーナー（設置されている PC、持ち込み PC が利用可のスペース）。 ・利用者利便性向上の観点から行政手続き窓口。	・フットサル場、パークゴルフ場等スポーツ系の機能。 ・カフェ。 ・子育て世帯向けの機能（子どもが遊べる場所、子どもの一時預かり施設）。 ・コワーキングスペース。	・利用者の定住促進につながる機能。 ・成田ニュータウン地区の将来的な高齢化を見据えた福祉機能。 ・将来的なニーズ変化に対応できる余地を残す。	・多目的ホール。 ・運動・健康増進のためのフィットネスクラブ。 ・集客が見込める温浴施設。	・小体育館、スタジオまたは簡単なジム等のスポーツ施設。 ・文化芸術関係の機能導入は元々の利用人口が少ないので、公共が提供している事例はあまりない。
5. 隣接する赤坂公園との連携可能性について	・赤坂公園内の高低差や池に対する安全性確保に課題があるので、連携する場合十分な事前調査が必要。 ・公園を活かしてウォーキング・ランニングコースを考案し、その活用プログラムがあると健康づくりのために人が集まる場所になる。	・再整備する施設との住み分けを行い、広場として公園を活用できるとよい。	・Park-PFI を活用した赤坂公園の機能導入や公園と連携した図書館（本館）をコンバージョンして拠点性を高める連携が想定できる。	・赤坂公園に広場が少ないため、北側敷地をイベントスペース等屋外活動スペースとして活用する。	・公園側との連携について、Park-PFI を検討するにしても VFM を出す必要があるため、既存の地形的制約や利用状況では施設整備等を伴う連携は難しいと思われる。 ・既存公園のままイベント時に相互利用（環境学習のフィールドワーク、青空教室 等）が望ましい。
6. 本事業に参考となる事例について	・多世代活動交流センター（廿日市市） ・学びの杜ののいちカレード（野々市市）	・プラッツ習志野（習志野市）	・志木小学校・いろは遊学図書館（志木市） ・大和市文化創造拠点シリウス（大和市） ・ゆいの森あらかわ（荒川区） ・品川リハビリテーションパーク（品川区） ・旧渋谷小学校跡地複合施設 美竹の丘・しぶや（渋谷区） ・越後妻有文化ホール・中央公民館（十日町市） ・かすみ防災アリーナ（神栖市） ・八王子駅南口集いの拠点（八王子市） ・サントミューゼ（上田市）	・藤久保地域拠点整備事業（三芳町） ・みんなの賑わい交流拠点コンパス（香取市）	—

表 4.6 ヒアリング結果 (3/3)

		A 社	B 社	C 社	D 社	E 社
7. その他	地 域 全 体 の 将 来 像	・ 今回の再整備を通じて成田ニュータウンの新しい住まい方を実現するような 地域全体の将来像 や コンセプトが必要 と思われる。	・ 地域の将来像に対する検討が必要 （目標像、機能配置、歩行者動線他）と思われる。最終的に計画地全体で複合化していくとよい。エリア内を回遊できたほうが市民目線でもよい再整備となるのではないか。	—	・ 北側敷地を交通結节点的なスペースとしてバスターミナル等を整備すると、自家用車以外でも来訪でき、公園と商業施設群、公共施設群間の連携の核になる。	—
	将 来 的 な 地 域 の 担 い 手 づ く り	—	—	・ 再整備後の民営による効果を高めるためには、 再整備の計画段階から事業者ヒアリングや利用者を交えたワークショップ等 を通じ、供用後を見据えた 体制構築・関係構築 にも取り組んだ方がよい。	—	・ 本再整備を通じて地域をあげた拠点性を高めるためには、 エリアマネジメント組織の組成 に注力し、地域活動のハブにすることが想定される。 ・ 上記組織を通じた赤坂公園との連携や再整備した施設の利用促進等に取り組むことで、地域の活性化が期待できる。
	既 存 施 設 の 長 寿 命 化	—	・ 図書館（本館）は、リノベーションして長寿命化することも候補に入れてよいように思われる。	・ 既存施設を長寿命化する場合、図書館の方が他用途への転用やZEB化が図りやすい。	・ 一般的に改修による長寿命化は、新築と比べても工事費が各段に安くなることは少なく、新築時より人手を要するため、明確なメリットとなりにくい。	—
	再 整 備 の 条 件 設 置	・ 余剰地の活用について、 定期借地とした場合、活用方法が限定 されるおそれがある（借地料に見合う事業性のある機能誘致が課題）。 ・ 近年の動向として、建設費の高騰など事業着手段階から状況が変化することがあるため、 事業者選定時にスライド条項を設けるなど柔軟な条件設定 が望ましい。	・ 南側敷地に再整備した場合、メイン通りから視認しづらい ので、誘導案内に配慮が必要。 ・ 現状中央公民館及び図書館（本館）の駐車場台数は少なくみえるため、 再整備を通じた十分な駐車場台数確保 が必要。	—	—	・ 昨今の公共施設再整備においては、DX への対応や ZEB 化といった要件が求められるため、どの水準を目指すか検討が必要である。

第5章 中央公民館、図書館（本館）の再整備に係る検証と考察

第 5 章 中央公民館、図書館（本館）の再整備に係る検証と考察	107
5.1 中央公民館、図書館（本館）の再整備に関する検討方針の整理	108
5.1.1 再整備に係る検討の視点	108
5.1.2 再整備方法	108
5.1.3 再整備パターンの整理	108
5.2 再整備に係る行政負担及び民間事業者意見による検証	109
5.2.1 行政負担の検証	109
5.2.2 市民意見の検証（第 2 章の調査結果再掲）	113
5.2.3 民間事業者意見の検証	114
5.3 再整備パターン毎のメリット・デメリットの整理	115
5.3.1 メリット・デメリットの整理	115

5.1 中央公民館、図書館（本館）の再整備に関する検討方針の整理

5.1.1 再整備に係る検討の視点

中央公民館及び図書館（本館）について、これらの機能を集約した場合と集約せずに再整備した場合における、メリット・デメリットを検証する。

再整備に係る検討の視点を以下に示す。

表 5.1 再整備に係る検討の視点

視 点	概 要
行政負担	- 中央公民館及び図書館（本館）の再整備の手法検討にあたり、行政負担が重要な評価要素となる。 - 下記 2 ケースについて建設コスト・ランニングコストの比較検証を行う。 ①長寿命化と建替えの比較 ②建替える場合、従来手法と PFI 手法を活用した場合の比較
市民意見	成田ニュータウンの活性化への寄与の観点から市民アンケート及びワークショップで出た意見を参考とした。
民間事業者意見	官民連携手法の活用を検討するため、民間企業の視点での意見を整理する。

5.1.2 再整備方法

既存の中央公民館及び図書館（本館）の再整備の方法は、2 通りが考えられる。

表 5.2 再整備方法

再整備方法	概要
機能を集約し再整備	- 中央公民館と図書館（本館）の機能を集約した施設として整備。 - 並行して検討されている複合施設への統合も想定される。
個別に再整備	- 各施設の状況に応じて個別に再整備。 - 現位置での建替えや長寿命化（計画修繕）の実施が想定される。

5.1.3 再整備パターンの整理

前項で整理した条件を踏まえた再整備パターンを示す。

表 5.3 再整備パターン

	機能を集約し再整備	個別に再整備
北側敷地	- 既存施設のある敷地に機能を集約した施設として再整備（南側の敷地には公民館と図書館（本館）以外の機能を備えた複合施設を別に整備） →敷地内に高低差があるため、施設計画や動線計画上の配慮が必要	- 既存施設のある敷地を基本に再整備 →再整備期間中の機能継続について検討が必要
南側敷地	- 既存施設の機能を複合施設に集約した施設として再整備 →既存施設のある敷地（北側敷地）の跡地利用について検討が必要 →容積率が北側に比べ大きいいため、規模拡大や新たな機能導入が可能	- 既存施設を個別に再整備 →既存施設のある敷地（北側敷地）の跡地利用について検討が必要 →容積率が増加するため、規模拡大が可能

5.2 再整備に係る行政負担及び民間事業者意見による検証

5.2.1 行政負担の検証

(1) 既存施設を長寿命化して活用した場合と建替えた場合の検証

既存施設を耐用年数まで使用した後に建替えを実施する場合と、複合施設として建替えた場合の、ライフサイクルコストについて検証した。

1) 試算にあたっての前提条件の整理

ライフサイクルコストを比較するための計算条件を整理した。なお、条件設定については、「成田市公共施設保全計画（平成 26(2014)年 3 月）」における「修繕・改修期間の設定」に準拠した。

■「成田市公共施設保全計画」における修繕・改修期間の設定

- ・竣工からの経過年数が 35～40 年の建物を対象に、躯体の健全度調査※を実施し、建物の長寿命化対策の実施有無を検討する。
※建築物の骨組みの健全性を調査（鉄筋コンクリート造（RC 造）の場合、コンクリートの強度、コンクリートの中性化、鉄筋の腐食状況の調査）を実施
- ・躯体が健全で 80 年まで使用できる場合の修繕・改修周期の標準イメージを以下に示す。

経過年数	工事名	対応内容
築 20 年目	中規模修繕	・経年により通常発生する損耗、機能低下に対する復旧措置を行い、機能を回復させる。
築 40 年目	大規模修繕	・近年の社会的要求（省エネ化、ライフラインの更新等）に応じた改修を行い、機能を向上させる。
築 60 年目	長寿命化修繕	・経年により通常発生する損耗、機能低下に対する復旧措置に加え、社会的要求も一部反映し、機能を回復、向上させる。
築 80 年目	建替え	・行政需要及び社会的ニーズの有無、複合化の可能性、コスト推計による比較を踏まえ、単独建替えと複合化建替え、廃止を検討する。

表 5.4 検討対象施設の概要

施設名	延床面積	建築年
中央公民館	2,578.4 m ²	昭和 54(1979)年（築 44 年）
図書館（本館）	5,179.2 m ²	昭和 59(1984)年（築 39 年）

2) 長寿命化した場合と建替えた場合の比較

前項までの整理を踏まえ、既存施設を長寿命化した場合と建替えた場合の比較を行った。

既存施設を長寿命化した場合、既存施設は概ね 40 年経過した施設であるため、大規模修繕を実施した後、20 年後に長寿命化修繕、40 年後に建替えを実施することとなる。

また、再整備する複合施設についても、20 年後に中規模修繕、40 年後に大規模改修を図るものと想定される。

以上より、既存施設及び複合施設は、今後 40 年程度の期間においては、改修等に係る実施回数は同程度になると想定される。一方、一般的に中規模修繕より長寿命化修繕は、設備等の老朽化に伴う改修費用の増加や時代の変化に対応した新たな設備導入が必要となることから、既存施設を継続使用する場合、建替え以上の費用がかかることが想定される。

表 5.5 長寿命化した場合と建替えた場合の改修等の実施比較

用 途	中規模修繕	大規模改修	長寿命化修繕	建替え
中央公民館 (築 44 年)	—	1 回実施 (早々に実施※)	1 回実施 (20 年後)	1 回実施 (40 年後)
図書館(本館) (築 39 年)	—	1 回実施 (早々に実施※)	1 回実施 (20 年後)	1 回実施 (40 年後)
複合施設 (今後整備)	1 回実施 (20 年後)	1 回実施 (40 年後)	—	1 回実施 (再整備時)

※「成田市公共施設保全計画」では、築 35～40 年の建物は躯体の健全性調査を実施した後、大規模修繕を実施することとされているため、築 39 年及び築 44 年となる各施設においては、早々に大規模修繕を実施するものと想定

(2) 建替える場合に官民連携手法を導入した場合の検証

官民連携手法を活用した場合の検討にあたっては、「成田市 PPP/PFI 手法導入指針(令和 2(2020)年)」に基づき、内閣府「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引(令和 4(2022)年 9 月)」による「費用総額の比較による評価」を活用し検証した。

具体的には、PPP/PFI 手法簡易定量評価調書により、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法による場合と、採用手法を導入した場合との間で、以下の費用等の総額(以下「費用総額」という。)を比較し、採用手法の導入の適否を評価した。

■費用算定にあたり評価した費用

- ① 公共施設等の整備等(運営等を除く)の費用
- ② 公共施設等の運営等の費用
- ③ 民間事業者の適正な利益及び配当
- ④ 調査に要する費用
- ⑤ 資金調達に要する費用
- ⑥ 利用料金収入

PPP/PFI 手法簡易定量評価調書による比較表を以下に示す。

表 5.6 PPP/PFI 手法簡易定量評価調書

	従来型手法 (公共施設等の管理者等が自ら 整備等を行う手法)	採用手法 (候補となる PPP/PFI 手法)
整備等（運営等を 除く）費用	44.4 億円	40.0 億円
<算出根拠>	・本市の直近整備事例である「もりんぴあこうづ（公津の杜コミュニティセンター）（平成 25(2013) 年度開所）」の床面積当たりの単価（約 44 万円/㎡）に国土交通省公表のデフレーター（平成 25(2013)年度に対する令和 5(2023)年度値：1.3）を用い算出（約 57 万円/㎡） ・施設面積は、既存施設の延床面積（約 7,760 ㎡）を採用	・従来型手法より 10%削減の想定
運営等費用	156.6 億円	140.9 億円
<算出根拠>	・令和 2(2020)～4(2022)年度実績 平均値（図書館約 4.9 億円、公民館約 2.9 億円）を採用	・従来型手法より 10%削減の想定
利用料収入	177.1 万円	194.8 万円
<算出根拠>	・令和 2(2020)～4(2022)年度実績 平均値（図書館 0 万円、公民館約 8.9 万円）を採用し、事業期間の 合計値を算出	・従来型手法より 10%増加の想定
資金調達費用	4.7 億円	8.0 億円
<算出根拠>	・想定される起債充当率（75%）、起 債利率（1.3%）、起債償還方法（償 還期間（20 年）、償還方法（元利均 等））を元に算出	・公共が自ら資金調達をした場合の 利率に 0.5%を上乗せ
調査等費用	—	0.25 億円
<算出根拠>	・従来型手法の場合は想定せず	・導入可能性調査の費用及びその 後の業務委託の費用の想定（国ガ イドラインの標準値）
税金	—	0.03 億円
<算出根拠>	・従来型手法の場合は想定せず	・各年度の損益に法人実効税率 32.11%を乗じて算出
税引後損益	—	0.06 億円
<算出根拠>	・従来型手法の場合は想定せず	・EIRR が 5%以上確保されること を想定
合計	205.7 億円	189.2 億円
合計（現在価値）	161.4 億円	146.1 億円
財政支出削減率	—	VFM は 15.3 億円（約 9.4%）
その他 （前提条件等）	事業期間 20 年間、割引率 2.6%	

(3) 評価のまとめ

「既存施設を長寿命化して活用した場合と建替えた場合」及び「建替える場合に官民連携手法を導入した場合」について検証した。

その結果として、建替え時期までの 40 年程度の期間を対象とした場合においては、既存施設を継続使用する場合、建替え以上の費用がかかることが想定された。また、PFI 手法（BT0 方式）を実施した場合のシミュレーションによる VFM は約 9.4%と官民連携手法の導入が十分想定できる結果となっている。

以上を踏まえ、今後再整備に係る基本構想や基本計画の検討に際しては、官民連携手法の活用も見据えた民間事業者の意見聴取や事業内容の精査を進めることが考えられる。

5.2.2 市民意見の検証（第2章の調査結果再掲）

第2章の成果を踏まえ、中央公民館及び図書館（本館）、複合施設に求められる事項について整理した。

（1）図書館（本館）・中央公民館に対する評価

市民アンケート調査の結果において、図書館（本館）・中央公民館の利用満足度に対しての評価は、不満が多いわけではないが、積極的に満足しているわけでもない。

<関連する市民アンケート結果>

- ・施設の使いやすさ、空調環境など施設の基本的な性能に対する不満は多いわけではない。
- ・しかし、ICT環境や多世代目線での利用しやすさについては、「どちらともいえない」が多く、この点で現施設は、特徴を感じにくい評価がなされている。

（2）成田ニュータウン居住者が複合施設整備で重要と思うスペース・サービス

図書館（本館）、中央公民館、赤坂分室の機能は複合施設でも求められている。また、健康づくり・運動も含めて多目的に利用できるスペース、子育て世代向けのサービス、カフェ・物販等の民間サービスが重視されている。

<関連する市民アンケート結果>

- ・市民向け行政サービスが最も重要度が高く（81%）、赤坂分室の機能は重視されていると想定される。
- ・健康づくりのためのスペース（70%）、屋内で運動等を楽しめるスペース（68%）の重要度が高く、多目的スペースが重視されていると想定される。
- ・図書館の貸し出しサービス（68%）、集中して勉強ができる学習スペース（67%）の重要度が高く、図書館機能の充実が重視されていると想定される。
- ・子育ての相談窓口など育児支援サービス（63%）、幼児向けの屋内遊具スペース（63%）、託児・一時預かりサービス（57%）の重要度が高く、子育て世代が利用する機能が重視されていると想定される。
- ・文化・芸術などの生涯学習（61%）の重要度が高く、中央公民館の機能が重視されていると想定される。
- ・カフェ・レストランなどの飲食サービス（74%）、コンビニ・売店などの物販サービス（66%）の重要度が高く、民間のサービス機能が重視されていると想定される。

（3）複合施設の整備にあたっての工夫

複合施設には多世代が交流、活動できる拠点としての機能を備えるとともに、災害時には地域の避難拠点となることが求められている。

<関連する市民アンケート結果>

- ・災害時には、地域の避難空間となる機能を備えることが最も重要度が高く（94%）、複合施設は防災機能を併せ持つことが求められている。
- ・居心地が良く、ゆっくり滞在できること（86%）、高齢者や障がい者が利用しやすいこと（84%）、親子連れで利用しやすいこと（82%）、学生や若者が利用しやすいこと（77%）の重要度が高く、多世代が利用しやすい施設整備が求められている。

5.2.3 民間事業者意見の検証

第4章の民間事業者ヒアリングにおける再整備方法等に関する意見を整理した。

ヒアリング調査で得た再整備の手法に関する意見を以下に示す。

再整備方法については、個別に建替えるよりも機能の複合化によるライフサイクルコストの低減や利用率の向上、新たな需要の創出等が期待できる「公民館と図書館の機能を集約し再整備」に対する評価が高かった。

また、再整備パターンについては、既存施設を運用しながら再整備が実施でき、周辺施設との連携が容易な「南側敷地に集約」に対する評価が高かった。

表 5.7 再整備方法に関する意見

再整備方法	民間事業者意見
機能を集約し再整備	・機能を集約することで市民サービスとしての相乗効果を期待できる。 ・機能を複合化させることで施設がコンパクトになり、ライフサイクルコストの低減ができる。 ・複合化により機能間の相互利用が期待できる。
個別に再整備	・同時期に別々に再整備の手続きを進めることは非効率と思われる。

表 5.8 再整備パターンに関する意見

再整備パターン	民間事業者意見
北側敷地に集約	・北側に集約する場合、赤坂公園と一体となった施設計画が可能。 ・既存の図書館機能を維持したままでの再整備となるため、施設配置計画上の制約が多い。 ・隣接した住宅があるため、騒音等で施工時の配慮が必要。 ・南側の余剰地が、既存商業施設と連携しやすく自由度が高い。
南側敷地に集約	・南側に集約する場合、更地に建設できるので、新施設整備中の既存施設に対する負荷が少ない。 ・南側に集約し、近隣の商業施設と連携して地域を活性化していくことがよい。 ・連担した地区であるため、近隣の商業施設との移動が容易で連携が図りやすく、拠点性が増す。 ・幹線道路から入った敷地のため、案内誘導等の配慮が必要。
南北の敷地に分散	・施設が分散することで、利用者の利便性が下がる。 ・道路で南北が分断されるため、動線計画が課題。

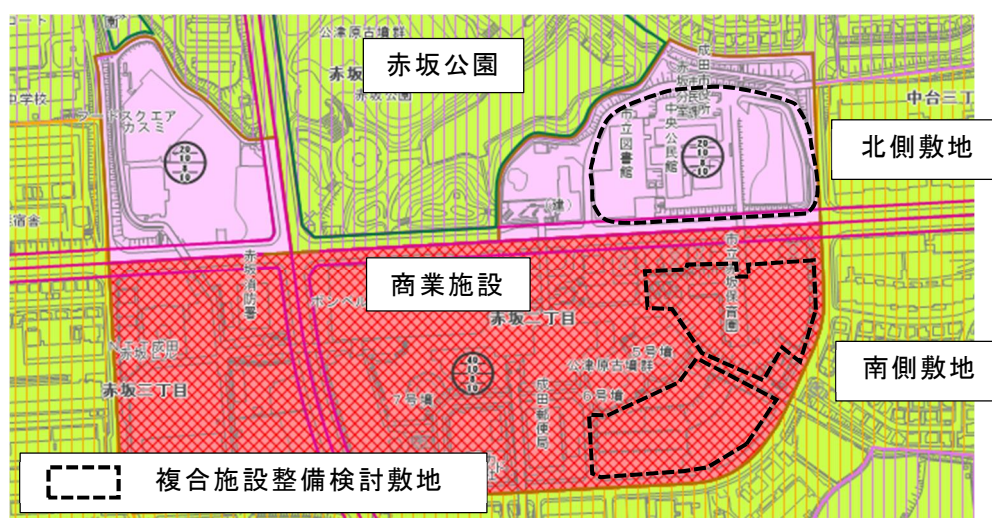


図 5.1 複合施設を整備する敷地の位置

5.3 再整備パターン毎のメリット・デメリットの整理

5.3.1 メリット・デメリットの整理

前項までの検証を踏まえた再整備パターン毎のメリット・デメリットを以下に示す。

表 5.9 再整備パターン毎のメリット・デメリット

パターン	視点	メリット	デメリット
中央公民館と図書館(本館)の機能を集約し再整備	施設計画	- 施設利用の多様性が生まれ、施設の魅力向上につながる - 機能を集約することで、効率的な施設配置が計画できる	機能の複雑化による施設設計の難易度が上がる(動線、プライバシー等への配慮 他)
	運営の効率化	- 類似機能の共有化により利用効率が高まる - 施設統廃合により行政コストが削減される - 機能を集約することで市民サービスの相乗効果を期待できる	所管部局を横断した施設となるため、施設全体として取組む事項の調整、手続きが増える
	官民連携促進	- 民間活力導入の可能性が高まる - 集約後の跡地をまちづくりに活用できる	導入機能が多岐にわたる場合、参画企業が限られる
	成田ニュータウンの活性化への寄与	- 複合施設として整備することで新たな利用層の発掘が期待できる - 機能を集約することで利便性が向上する - 集約後の余剰地の活用により、本地区の拠点性が増し、地区の魅力向上に繋がる	本地区以外の機能を集約した場合、各施設の跡地の活用を行わないと地区間での提供サービスの差が発生することが懸念される
中央公民館と図書館(本館)を個別に再整備	施設計画	機能に特化した施設計画が可能	- 施設の建替え等を行う場合、一時的に休館となる可能性がある - 機能を継続しながら施設整備を行う場合、施設計画上の制約が多くなる
	運営の効率化	現在の利用環境が保全される	- 施設の統廃合が進まず、行政コスト削減への寄与が少ない - 再整備中も機能を継続する場合、代替施設を確保する必要があるため、非効率
	官民連携促進	—	- 民間活力を導入することが可能なメニューが限定的 - 事業規模が小さく民間事業者の参画が限定的
	成田ニュータウンの活性化への寄与	—	市民ニーズのある機能を導入しない場合、新たな利用者獲得への効果が限定的

第6章 スケジュールの検討

第6章 スケジュールの検討	116
6.1 整備スケジュールの検討にあたっての条件設定	117
6.1.1 敷地	117
6.1.2 対象施設	117
6.1.3 事業手法	117
6.2 事業手法毎の整備スケジュールの検討	118
6.2.1 従来手法による整備の事業スケジュール	118
6.2.2 官民連携手法を活用した場合の事業スケジュール	119

6.1 整備スケジュールの検討にあたっての条件設定

6.1.1 敷地

複合施設を整備する敷地は、第4章の検討結果を踏まえ、「南側敷地で整備」した場合で検証する。

6.1.2 対象施設

対象とする施設は、第4章の検討結果を踏まえ、「複合施設に既存の中央公民館及び図書館（本館）を統合」した場合で検証する。

6.1.3 事業手法

事業手法は、費用面では官民連携手法が推奨されるものの、手続き面では従来手法よりも煩雑になることが一般的である。また、現時点では従来手法においても特段のデメリットがあることが確認されたわけではないことから、以下の2つについて検討した。

表 6.1 事業手法

事業手法	概要
従来手法 (公設公営方式)	- 公共主体で施設を設計・建設、所有し、公共が自ら施設の維持管理をすることにより処理対象物の適正処理を行う。 - 設計・施工をあわせて発注し、設計会社やゼネコン等との JV (Joint Venture) と契約を行う「設計・施工契約」が一般的である。 - 公共が資金調達し、公共の施設として民間企業は性能仕様を満たすように施設を設計・建設し、施設の運営維持管理も公共が行う。
官民連携手法 (PFI (BOT 方式))	民間事業者が資金調達し、自己の施設として設計・建設、運営維持管理を一括して行う。施設完成後、所有権は公共に引き渡される。

6.2 事業手法毎の整備スケジュールの検討

6.2.1 従来手法による整備の事業スケジュール

(1) 一般的な公共施設整備の進め方

従来手法（公設公営方式）は、資金調達から設計・建設、管理運営までを公共主体で実施する。施設整備にあたっての実施内容を以下に示す。

表 6.2 従来手法による実施内容

実施内容	概要
基本構想策定	・ ニーズの把握や類似施設調査をもとに基本理念を樹立し、機能、規模、立地等について検討を行う。 ・ 事業方法や事業スケジュール、管理運営等を含めた総合的な検討を行う。
基本計画策定	・ 設計と条件を整理し、建物としての機能や、施設の条件を設定するとともに、施設イメージの概念をまとめる。 ・ この段階で基本構想段階のコンセプトの見直しや追加を行い、運用段階までを視野に入れたコンセプトとして確立する。
基本設計	・ 建物のイメージを決定し、仕様、性能、空間構成、構造計画、設備計画など実施設計に必要な事項を確定する。 ・ 概算工事費を算定し、予算面との整合化を図る。
実施設計	・ 基本設計に基づき、建物の詳細にわたる図面を作成し、工事発注のための積算を実施する。 ・ 諸手続・申請及び関係協議等を行う。
施工 (設計・施工)	・ 工事業者を決定し、工事を着手する。 ・ 監理者は設計図書に基づき監理業務を行う。 ・ 竣工検査を行い合格後、建物が引渡される。

(2) 従来手法を活用した場合の事業スケジュールの検討

従来手法による実施内容毎の概ね期間を以下に示す。

事業期間は、「地方公共団体向けサービス購入型 PFI 事業実施手続簡易化マニュアル（平成 26(2014)年 6 月）」（以下、「マニュアル」という。）」を参照し設定した。

表 6.3 従来手法による実施内容毎の概ね期間

実施内容		概ねの期間
基本構想策定	発注	2 か月
	検討	10 か月
基本計画策定	発注	2 か月
	検討	10 か月
基本設計	発注	2 か月
	実施	10 か月
実施設計	発注	2 か月
	実施	10 か月
施工（設計・施工）		12 か月
合計		5 年 0 か月

※概ねの期間は、一般的な事業スケジュールを整理したものであり、今後の事業の進捗状況や社会情勢の変化等により、変更することがある。

6.2.2 官民連携手法を活用した場合の事業スケジュール

(1) PFI 手法（BT0 方式）を活用した公共施設整備の進め方

PFI 手法（BT0 方式）は、民間事業者が資金調達し、自己の施設として設計・建設、運営維持管理を一括して行うものであり、公共は民間事業者選定に係る手続きや仕様作成を主に担うこととなる。施設整備にあたっての実施内容を以下に示す。

表 6.4 PFI 手法（BT0 方式）による実施内容

実施内容	概要
基本構想策定	・従来手法と同様
基本計画策定	・従来手法と同様
導入可能性調査	・PFI 導入可能性の可否を総合的に判断するための調査（PFI 手続きに関する事務工程にあわせ、技術、財務、法務など広範な分野の検証）を行う。
事業者選定アドバイザリー業務	・事業者選定に向けた各種手続きを円滑に進めるための資料作成や関係者調整を支援する。
民間事業者募集	・本事業を実施する民間事業者を公募する。
特定事業契約締結	・選定された民間事業者と「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI 法）」に基づく特定事業契約を締結する。
施行（設計・施工）	・契約内容に基づく事業を実施する。

(2) PFI 手法（BT0 方式）を活用した場合の事業スケジュールの検討

PFI 手法（BT0 方式）による実施内容毎の概ね期間を以下に示す。

事業期間は、前項同様にマニュアルを参照し設定した。

表 6.5 PFI 手法（BT0 方式）による実施内容毎の概ね期間

実施内容	概ねの期間
基本構想策定	発注 2 か月
	検討 10 か月
基本計画策定	発注 2 か月
	検討 10 か月
導入可能性調査	発注 2 か月
	実施 10 か月
事業者選定アドバイザリー業務	発注 2 か月
	実施方針策定 4 か月
	特定事業選定 3 か月
	入札説明書等作成 5 か月
民間事業者募集	公募実施 3 か月
	審査 2 か月
特定事業契約締結	3 か月
施工（設計・施工）	13 か月
合計	5 年 7 か月

※「実施方針策定」及び「特定事業選定」、「入札説明書等作成」は、並行しながら実施する事項であるため、合計期間は、かならずしも各項目の合計値と一致しない。

※概ねの期間は、一般的な事業スケジュールを整理したものであり、今後の事業の進捗状況や社会情勢の変化等により、変更することがある。

(3) PFI 手法（BT0 方式）の手続きを簡略化した場合の事業スケジュールの検討

一般的な PFI 手法（BT0 方式）の場合、従来手法より時間を要することが想定される。なお、現在国ではマニュアルを公表し、手続きの簡易化や期間の短縮化の要点を整理している。

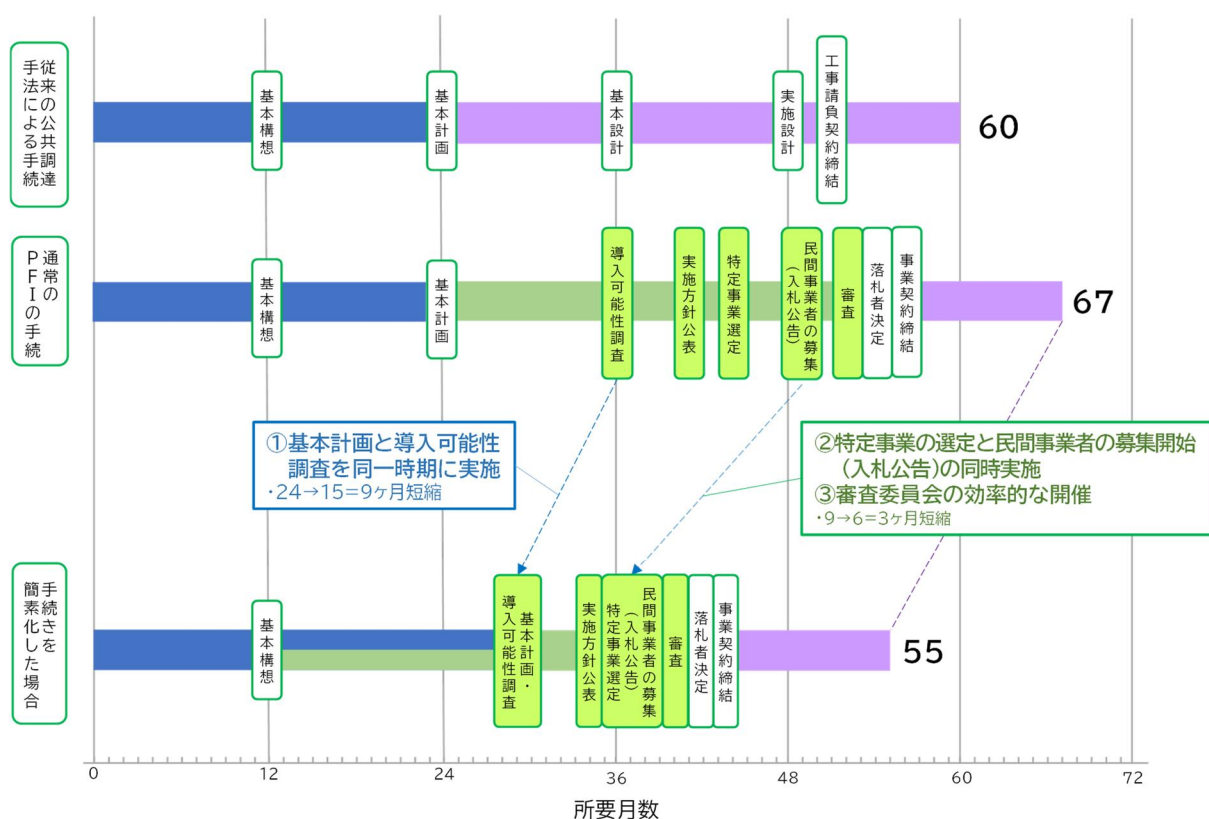
本マニュアルにおける手続き期間の短縮が図られるポイントを以下に示す。

以下のポイントを踏まえ、同時並行で進められる事項の精査を進め、効率的に事業推進を図ることで、従来手法より短縮化した事業実施スケジュールを設定することが可能である。

表 6.6 マニュアルにおける手続き期間の短縮のポイント

実施内容	概要
基本構想及び基本計画と事業手法検討調査業務を一括実施	・施設整備の基本構想、基本計画等の検討の際に、PFI 手法も含む複数の事業手法の検討を併せて実施 ・公共施設等の整備等に関する事業の検討と複数の事業手法の検討を同時に行うことで、公共施設等の整備等の実施に関する事業手法の決定を早い段階で行うことが可能 ・ PFI 事業として公共施設等の整備等を実施することを選択した場合においても、公共部門自ら実施する場合と同等、または、より早い供用開始スケジュールで事業を進めることが可能
実施方針公表後の質問回答の省略	・ 質問回答を省略し意見の受付のみとすることが可能 ・実施方針公表前の市場調査や過去の PFI 事業における同種事業の前例を踏まえた実施方針を策定することにより、民間事業者が必要とする情報を効率的に提供することが可能
特定事業の選定と民間事業者の募集開始（入札公告）の同時実施	・ 債務負担行為設定時期と民間事業者の募集開始（入札公告）時期との整合を図った上で、特定事業選定と民間事業者の募集（入札公告）の同時実施が可能 ※債務負担行為の設定時期を特定事業の選定後から民間事業者の募集開始（入札公告）前としている地方公共団体の場合は実施困難
効率的なタイミング及び方法による VFM の算出	・ 事業の基本構想／基本計画段階では、類似の前提条件により算出された過去の PFI 事業の VFM の実績や、過去の同種事業における建設単価や削減率の実績値等を用いて算出した VFM により、客観的な評価を行い、PFI 事業として実施することの是非を判断することが可能
審査委員会の効率的な開催	・ 事業の内容等に応じて、審査委員会における審議事項を民間事業者の選定に関するものに絞り込み、開催回数を最小限に抑えることが可能

なお、マニュアルにおける手続き期間の短縮が図られるポイントを踏まえた各整備手法による複合施設の整備スケジュールを以下に示す。



出典：地方公共団体向けサービス購入型 PFI 事業実施手続簡易化マニュアル（平成 26(2014)年 6 月）を基に作成

図 6.1 複合施設の整備スケジュール（イメージ）

第7章 複合施設に導入する機能の検討

第7章 複合施設に導入する機能の検討	122
7.1 複合施設整備の方向性	123
7.1.1 複合施設に期待される役割	123
7.1.2 期待される役割を踏まえた導入機能の整理	125
7.2 導入する機能の方向性	126
7.2.1 導入機能の種類	126
7.2.2 各章検討成果との対応の整理	127
7.3 導入機能の評価	129
7.3.1 評価の視点	129
7.3.2 評価結果	131

7.1 複合施設整備の方向性

7.1.1 複合施設に期待される役割

各種調査結果を踏まえた複合施設に期待される役割を整理した。

(1) 公共・公益サービス提供の充実

上位関連計画において本地区は、「本市の商業機能を担う中核的な拠点として、商業・業務機能、全市及び地域に対する公共・公益サービス機能等の都市機能の充実を図ること」が位置付けられている。また、市民アンケートの複合施設の整備で重要と思うことの評価として、「各種申請窓口など市民向けサービス」が最も多かった。

以上を踏まえ、複合施設において、赤坂分室で提供している行政窓口サービスをはじめとする各種サービス等を導入することで、市民ニーズや複合化する他機能との相乗効果を発揮することが期待される。

(2) 世代間交流の推進

成田ニュータウンには、中央公民館、赤坂ふれあいセンター、男女共同参画センターに市民の文化・学習活動の場があり、3施設を合わせた利用者数の推移をみると、文化・学習活動のニーズは高い状況にある。また、成田ニュータウンの人口構造として、少子高齢化の進展や世帯規模の縮小がみられることから、地域コミュニティ維持・醸成の観点から文化・学習活動等を通じた多世代交流に取り組むことが望まれる。また、市民ワークショップにおいて、図書館（本館）については、複合施設の核となる機能となることが期待されているほか、民間企業ヒアリングにおいては、集客力・相乗効果の面で複合施設への併設を望む意見があった。

以上を踏まえ、複合施設では、図書館（本館）を含む文化・学習活動を核とした世代間交流の推進が期待される。

(3) 子育て支援の充実

成田空港の更なる機能強化に伴い、空港と空港関連企業の従事者の増加と新たな住宅需要の発生が期待される。また、子ども館は、子育てのための拠点施設でもあり、複合施設の整備と併せて機能の充実を図ることが考えられる。

以上を踏まえ、複合施設では、将来的な図書館（本館）や文化・学習施設との連携策の検討及び若い世代や子育て世代の転入促進の視点に着目した子育て支援の充実が期待される。

(4) 健康づくりの場の提供

市民アンケートの複合施設の整備で重要と思うことの評価として、「健康教室や健康診断など健康づくりのためのスペース」が高い傾向にあった。また、民間企業ヒアリングでは、再整備に際して追加が望まれる機能として、対象者が老若男女と幅広いスポーツ系の機能に関する意見が多かった。

以上を踏まえ、複合施設では、健康づくりをきっかけとして人と人とのふれあいが生まれるなどコミュニケーションを通じた健康づくりの場となることが期待される。

(5) 民間アイデアの活用

市民アンケートの複合施設の整備で重要と思うことの評価として、「カフェ・レストランなどの飲食サービス」が高かった。また、多くの選択肢で重要度が50%以上であったことから複合施設には多機能性が求められていると考えられる。さらに、赤坂地区には商業施設（旧ボンベルタ成田（令和6(2024)年度リニューアルオープン予定））をはじめとした商業機能が集積していることや緑豊かで遊具等もある赤坂公園が立地していることから相互連携による拠点性を発揮しやすい環境にある。

一方、今回の検討敷地周辺は、高低差のある起伏に富む地形であることから、隣接する赤坂公園や商業施設等との連携強化による面的な広がりを持った拠点としていくためには、施設間の円滑な移動が可能な歩行空間の整備や公園・オープンスペース等の柔軟な活用といった敷地周辺の取組みも並行して検討していく必要がある。

以上を踏まえ、複合施設は、多くの市民を誘客する多機能による複合施設となることが想定されるため、周辺施設を巻き込んだ民間による商業・サービス機能を含む民間アイデアの活用が期待される。

(6) 防災機能の強化・環境への配慮

本地区は、浸水被害のリスクはなく、土砂災害の危険箇所も分布していないほか、液状化の危険度も低いといった災害リスクが小さい地区である。一方、広域停電や情報ネットワークの停止が生じた場合には、自宅が無事であっても避難生活の拠点が求められる可能性がある。また、市民アンケートの複合施設の整備にあたっての工夫の評価として「災害時には、地域の避難空間となる機能を備えること」や「太陽光発電設備の導入など地球環境への負荷が小さい施設とすること」が高かった。太陽光発電は、環境効果に加えて、災害時の自立電源として機能することが想定される。

以上を踏まえ、複合施設は、災害時においても施設利用者だけでなく、市民の避難等を受け入れられる防災機能の強化とともに、地球環境に優しい自立型エネルギー設備を備えることが期待される。

7.1.2 期待される役割を踏まえた導入機能の整理

期待される役割を踏まえた導入機能を整理した。

表 7.1 期待される役割を踏まえた導入機能例

期待される役割	導入機能例	施設例
公共・公益サービス提供の充実	【行政機能】 ・行政窓口サービスは、市民アンケート調査においてもニーズが高く、子どもから高齢者まで、様々な世代が利用しやすい公共・公益サービス機能を検討する必要がある。	 出典：アンフォーレ HP
世代間交流の推進	【市民文化機能】 ・中央公民館、赤坂ふれあいセンター、男女共同参画センターで提供しているサービスに加え、文化振興に資する機能などを市民ニーズ調査等を踏まえ検討する。	 出典：越後妻有文化ホール・中央公民館 HP
	【社会教育機能】 ・図書館（本館）で提供しているサービスを基本に、市民ニーズ調査等を踏まえ検討する。	 出典：学びの杜ののいちカレード HP
子育て支援の充実	【子育て支援機能】 ・子ども館で提供しているサービスを基本に、若い世代や子育て世代のニーズを踏まえた機能を検討する。	 出典：ゆいの森あらかわ HP
健康づくりの場の提供	【スポーツ・レクリエーション機能】 ・近傍に「重兵衛スポーツフィールド中台」や商業施設にフィットネス施設等が立地しているため、導入すべき機能の分析が必要だが、コミュニケーションの活性化に資する健康づくりの場としての機能を検討する。	 出典：かみす防災アリーナ HP
民間アイデアの活用	【民間サービス】 ・行政機能など他の導入機能との相乗効果や賑わい創出への寄与となるよう、民間事業者のノウハウやアイデアを活用する。	 出典：しのぎき文化プラザ HP
防災機能の強化 ・環境への配慮	【防災機能】 ・被害想定を踏まえた防災機能を検討する。 ・再生可能エネルギー導入等による、脱炭素化への寄与について検討する。	 出典：茜が丘複合施設 HP

7.2 導入する機能の方向性

7.2.1 導入機能の種類

複合施設に導入が想定される機能は、「成田市公共施設等総合管理計画」に示された公共施設類型を基本に整理した。なお、各機能と該当する施設を以下に示す。

表 7.2 公共施設類型及び該当する施設

類型	施設名
市民文化系施設	公民館、共同利用施設、青年館、文化会館、文化芸術センター等
社会教育系施設	図書館、記念館、資料館、生涯大学校
スポーツ・レクリエーション系施設	総合運動施設、スポーツ広場、地区運動施設等
産業系施設	勤労会館、農産物加工施設
学校教育系施設	小学校、中学校、給食センター、共同調理場等
子育て支援施設	幼稚園、保育園、子育て支援センター、児童ホーム等
保健・福祉施設	老人デイサービスセンター、障がい者（児）福祉施設、保健福祉館、地域福祉センター等
医療施設	診療所
行政系施設	庁舎、支所、消防署、消防団拠点施設等
公営住宅	市営住宅
供給処理施設	清掃工場、リサイクルプラザ、浄化センター等
その他	駐輪場、駐車場等

7.2.2 各章検討成果との対応の整理

これまでの検討結果を踏まえ、複合施設に導入する機能を検討した。

各章における検討成果からみた導入機能の方向性及び導入機能を以下に示す。

表 7.3 各章の検討成果からみた導入機能の方向性及び導入機能（1/2）

項 目	方向性	導入機能
第 1 章 調査の概要、前提条件の整理	今後、成田空港の更なる機能強化に伴い、空港と空港関連企業の従業者の増加と新たな住宅需要の発生が期待されることから、複合施設の整備検討にあたっては、若い世代や子育て世代の転入促進の視点も必要である。	・子育て支援機能（子育て支援センター等）
第 2 章 市民ニーズの調査	図書館（本館）、中央公民館、赤坂分室の機能は複合施設でも求められている。	・社会教育機能（図書館） ・市民文化機能（公民館） ・行政機能（分室）
	健康づくり・運動も含めて多目的に利用できるスペース、子育て世代向けのサービス、カフェ・物販等の民間サービスが重視されている。	・スポーツ・レクリエーション機能（多目的室等） ・子育て支援機能（子育て支援センター等） ・民間サービス（カフェ・物販）
	複合施設には多世代が交流、活動できる拠点として、災害時には地域の避難拠点となることが求められている。	・防災機能（避難場所、再生可能エネルギー設備）
第 3 章 成田ニュータウンを中心とした全市的な現状把握・分析	複数の文化関連施設等が配置されているものの、中央公民館の老朽化が進行していることから、生涯学習の拠点となる施設の再整備を検討する必要がある。	・市民文化機能（文化会館）
	子ども館が配置され、保育園や幼稚園も密度高く配置されているが、子育て機能の更なる充実を検討する必要がある。また、複合施設の整備予定地において、暫定利用として整備している赤坂保育園の今後の取扱いについて、検討が必要である。	・子育て支援機能（子育て支援センター等）

表 7.4 各章の検討成果からみた導入機能の方向性及び導入機能（2/2）

項 目	方向性	導入機能
第 4 章 民間企業 ヒアリング	子育て世帯向けの機能（子どもが遊べる場所、子どもの一時預かり施設） 利用者の定住促進につながる機能	・子育て支援機能（子育て支援センター等）
	成田ニュータウンの将来的な高齢化を見据えた福祉機能	・市民文化機能（男女共同参画センター）
	利用者利便性向上の観点から行政手続き窓口	・行政機能（分室）
	小体育館、スタジオまたは簡単なジム等のスポーツ施設、フットサル場、パークゴルフ等スポーツ系の機能、多目的ホール、運動・健康増進のためのフィットネスクラブ	・スポーツ・レクリエーション機能（多目的室等）
	コワーキングスペース 子育て支援機能と連携する場合、PC・ビジネスコーナー（設置されているPC、持ち込み PC が利用可のスペース）	・市民文化機能（コワーキングスペース）
第 5 章 中央公民館、 図書館（本館）の再整備に係る検証と考察	カフェ	・民間サービス（カフェ）
	機能を複合化させることで施設がコンパクトになり、ライフサイクルコストが低減できる。 複合化により機能間の相互利用が期待できる。	・社会教育機能（図書館） ・市民文化機能（公民館）

7.3 導入機能の評価

7.3.1 評価の視点

(1) 市民アンケート及びワークショップで評価が高い機能の抽出

市民アンケート及びワークショップにて意見のあった、望まれる機能等を基に評価した。評価した結果を以下に示す。

市民アンケート及びワークショップで希望のあった機能は、6つ（子育て支援機能、社会教育機能、市民文化機能、行政機能、スポーツ・レクリエーション機能、民間サービス）であった。

表 7.5 導入が想定される機能の整理

導入機能	市民アンケート調査 (複合施設に求めること)	ワークショップ (あったらいいなと思う施設/サービス)
子育て支援機能	・子育ての相談窓口など育児支援サービス (63%) ・幼児向けの屋内遊具スペース (63%)	・子育て支援センターや児童館 ・不登校の子どもたちの居場所 ・プレイパーク、見守りサービス ・子どもの体験施設 ・子どもと多世代の交流
社会教育機能	・図書館(本館)の貸し出しサービス (68%)	・窓から景色を楽しみながら読書ができる ・カフェスペースがあり、飲食できる ・赤ちゃん、子ども、親が楽しめる ・おしゃべりのスペースと読書を分ける ・図書館のドライブスルーや寄付コーナー
市民文化機能	・文化・芸術などの生涯学習 (61%)	・アートな活動ができるスペース ・音楽の練習ができるスペース ・科学学習(プラネタリウムや科学展示)
	・集中して勉強ができる学習スペース (67%)	・広い学習スペース ・Wi-Fi環境の整備
行政機能	・市民向け行政サービス (81%)	・住民票等の交付サービス ・各種相談窓口
スポーツ・レクリエーション機能	・健康づくりのためのスペース (70%) ・屋内で運動等を楽しめるスペース (68%)	・サウナやプール、ジム ・学生が集まるようなアミューズメント施設 ・ランニングやボルダリングができる施設
民間サービス	・カフェ・レストランなどの飲食サービス (74%) ・コンビニ・売店などの物販サービス (66%)	・フードコートやファーストフード ・地産地消レストラン ・キッチンカー、居酒屋 ・商業施設、書店、若者向けのショップ
防災機能	—	—

※ () 内の数値は「大いに重要」「やや重要」を合わせた割合

(2) 機能を複合化することで相乗効果が期待できる機能の抽出

各章の検討成果より抽出された導入機能について、複合化による相乗効果を検討した。

相乗効果が多いに期待できる導入機能は、「子育て支援機能」、「社会教育機能」、「市民文化機能」と考えられる。

表 7.6 機能導入による相乗効果

相乗効果	概要	効果の例
集約化によるサービスの質の向上	・複合化による同一施設内で、ワンストップ化できるといったサービス向上が期待できる	・行政手続き窓口と子育て支援センターが複合化することで、利用者が手続き等をワンストップ化できる
効率的な利用の促進	・同一施設内で時間による利用方法を変更し、利用率向上や共用部分の統合による施設利用の効率化が期待できる	・日中は高齢者の活動として利用し、夜間は地域の方の会議室として利用するなど、施設の稼働時間が長くなる
多様な利用者の交流促進	・機能が近接することで、多様な利用者の交流が期待できる	・目的施設以外の機能が近接することで、新たな利用や利用者間の交流が促進される

表 7.7 機能導入による相乗効果の評価

導入機能	集約化によるサービスの質の向上	効率的な利用の促進	多様な利用者の交流促進
子育て支援機能 (子育て支援センター等)	◎	◎	◎
社会教育機能 (図書館)	◎	◎	◎
市民文化機能 (公民館、コワーキングスペース、文化会館)	◎	◎	◎
行政機能 (分室)	◎	◎	△
スポーツ・レクリエーション機能 (多目的室等)	○	○	◎
民間サービス (カフェ、物販)	○	◎	◎
防災機能 (避難場所、再生可能エネルギー設備)	○	○	△

<凡例>◎：効果を大いに期待できる、○：効果を期待できる、△：効果は限定的である

7.3.2 評価結果

市民アンケート及びワークショップでは、6つの機能（子育て支援機能、社会教育機能、市民文化機能、行政機能、スポーツ・レクリエーション機能、民間サービス）に対する期待が大きいことが把握できた。

また、機能の複合化による相乗効果は、3つの機能（子育て支援機能、社会教育機能、市民文化機能）について、効果が大いに期待できることが把握できた。

以上を踏まえ、複合施設に導入することが望ましい機能は、3つの機能（子育て支援機能、社会教育機能、市民文化機能）を基本としつつ、それ以外の機能（行政機能、スポーツ・レクリエーション機能、民間サービス、防災機能）の導入についても検討することが必要と考える。

表 7.8 複合施設へ導入を検討する機能

項目	導入機能	今後の検討事項
基本となる機能	子育て支援機能 （子育て支援センター等）	・ 子育て支援センターや児童館、体験施設といった具体的な実施内容の精査 ・ 複合施設の整備予定地において暫定利用している赤坂保育園の取扱いを検討
	社会教育機能 （図書館）	・ 現在の図書館（本館）の活用状況を踏まえた必要規模や、再整備に係る追加設備等の要望の把握
	市民文化機能 （公民館、コワーキングスペース、文化会館）	・ 現在の中央公民館の活用状況を踏まえた必要規模や、再整備に係る追加設備等の要望の把握
導入を検討する機能	行政機能 （分室）	・ 複合化を見据えた提供サービスの精査・見直し
	スポーツ・レクリエーション機能 （多目的室等）	・ 市民ニーズの把握を踏まえた提供サービスの精査
	民間サービス （カフェ、物販）	・ 民間事業者等の意向把握による導入機能の精査
	防災機能 （避難場所、再生可能エネルギー設備）	・ 公共施設として備えるべき防災機能の精査 ・ 再生可能エネルギー設備等の導入可能性の検討

第8章 将来ビジョンの策定

第8章 将来ビジョンの策定	132
8.1 将来ビジョンの検討	133

8.1 将来ビジョンの検討

将来ビジョンは、成田ニュータウンの再生を見据えた赤坂センター地区における複合施設を整備するための将来像として示すものである。

第1章から第7章までの検討成果を踏まえ、将来ビジョンを次頁のとおり策定する。

(仮称)赤坂センター地区複合施設将来ビジョン

【複合施設の目指すべき姿】

成田ニュータウン再生の核となる賑わいの拠点施設

【期待できる効果】

- ・子育て関連施設と図書館や文化・学習施設等の連携強化による利便性の向上
- ・民間のノウハウやアイデアを活用し、賑わいを創出する

【複合施設に期待される役割】

子育て支援の充実

若い世代や子育て世代のニーズを踏まえた機能の充実

【導入機能例】

子育て支援機能

公共・公益サービスの充実

複合施設に導入することで市民の利便性が向上

【導入機能例】

行政機能

世代間交流の推進

文化・学習活動を核とした世代間交流を推進

【導入機能例】

市民文化機能
社会教育機能

民間アイデアの活用

民間事業者による商業・サービス機能を取り入れ、ノウハウやアイデアを活用

【導入機能例】

民間サービス
(カフェ、物販など)

健康づくりの場の提供

コミュニケーションを通じた健康づくりの場を提供

【導入機能例】

スポーツ・レクリエーション機能

防災機能の強化・

環境への配慮

防災機能の強化、再生可能エネルギーの導入

【導入機能例】

防災機能