

# 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について



令和7年11月1日  
住民説明会

1

令和7年11月1日

## 成田市の都市計画について

### ○ 都市計画区域について

#### 栄町（成田都市計画）

⇒ **区域区分有**

- ・市街化区域
- ・市街化調整区域

#### 旧成田市の区域（成田都市計画）

⇒ **区域区分有**

- ・市街化区域
- ・市街化調整区域

#### 富里市（成田都市計画）

⇒ **区域区分有**

- ・市街化区域
- ・市街化調整区域

#### 成田市の区域

成田都市計画の区域

下総・大栄都市計画の区域

#### 旧下総町の区域（下総都市計画）

⇒ **区域区分無（非線引き区域）**

#### 旧大栄町の区域（大栄都市計画）

⇒ **区域区分無（非線引き区域）**

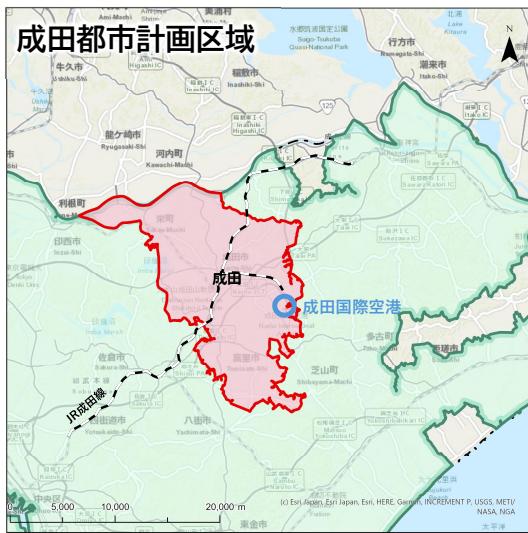


令和7年11月1日

2

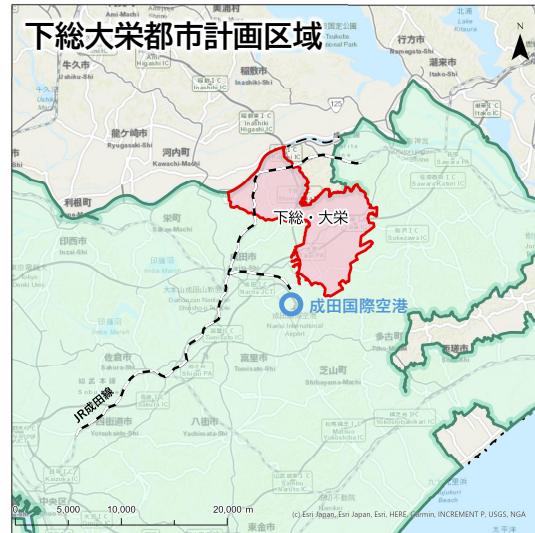
# 成田市の都市計画について

## ○ 都市計画区域の特徴



- 対象：旧成田市・富里市・栄町
- 面積：21,766ha（うち旧成田市13,127ha）
- 区域区分あり
- 市街化区域：2,879ha（うち旧成田市2057ha）
- 市街化調整区域：18,887ha（うち旧成田市11,070ha）

令和7年11月1日



- 対象：旧下総町・旧大栄町
- 面積：13,217ヘクタール
- 区域区分なし（非線引き区域）

3

## 都市計画区域マスタープランとは

## ○ 都市計画区域マスタープランとは

### 都市計画法第6条の2

- 区域区分の方針
- 都市計画の目標
- 土地利用、都市施設の整備、市街地整備事業等、主要な都市計画の決定の方針

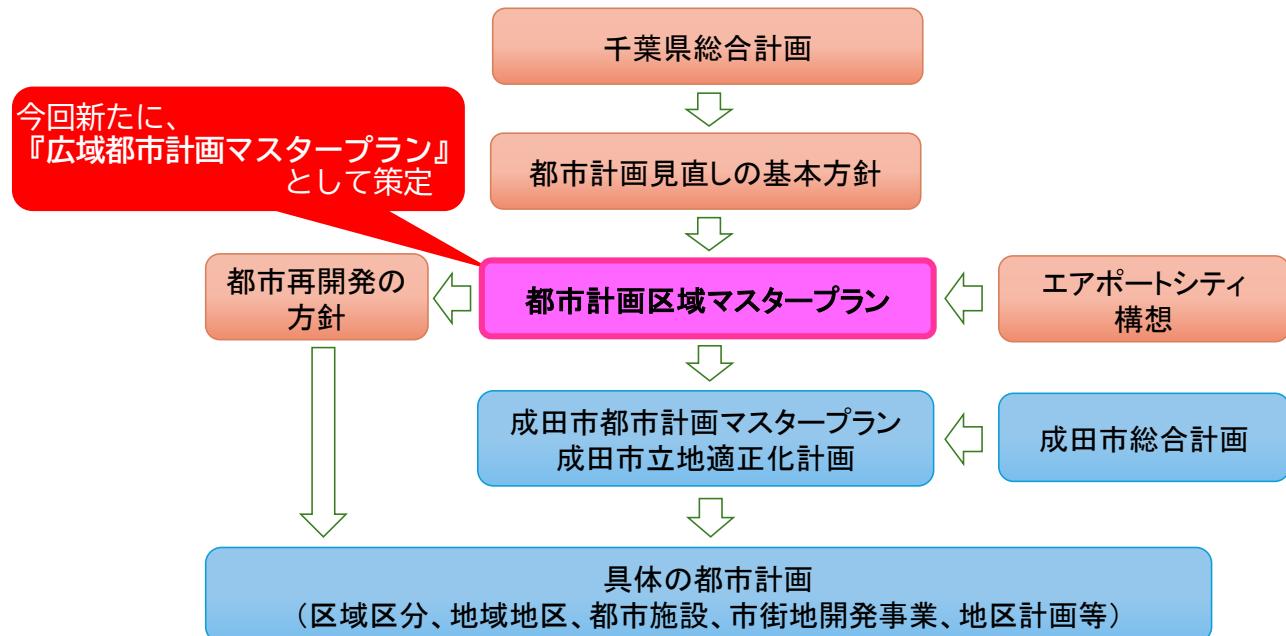
令和17年を見据え  
県が広域的な視点に立って定める

令和7年11月1日

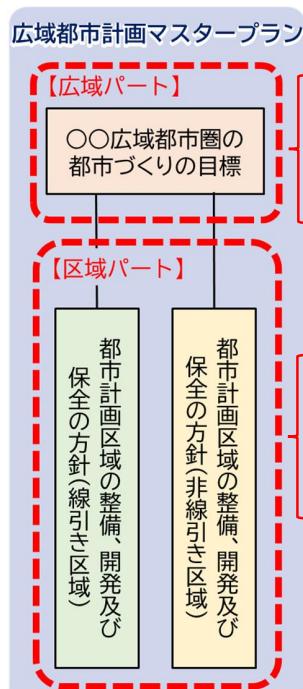
4

# 都市計画区域マスタープランとは

## ○ 都市計画区域マスタープランの位置付け



## 広域都市計画マスタープラン（印旛広域都市圏）



### 県で原案作成（広域パート）

- 千葉県の都市づくりの基本理念
- 広域都市圏の都市計画の目標
- 区域区分の決定の有無 及び区域区分を定める際の方針
- 広域都市圏の主要な都市計画の決定の方針

### 市町村で原案作成（区域パート）

- 都市計画区域毎の都市計画の目標
- 主要な都市計画の決定の方針
  - ・土地利用
  - ・都市施設の整備
  - ・市街地開発事業
  - ・自然的環境の整備又は保全

### 目 次

- 1 都市計画の目標
  - (1) 本区域の基本理念
  - (2) 地域毎の市街地像
- 2 主要な都市計画の決定の方針
  - (1) 都市づくりの基本方針
  - (2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
  - (3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針
  - (4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
  - (5) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

# 広域都市計画マスタープラン【基本理念】

成田都市計画区域

下総・大栄都市計画区域

成田都市計画	下総・大栄都市計画
<p>a. 国・県等の大規模なプロジェクトを考慮して</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 成田空港「エアポートシティ」構想の策定に伴う記載の追加</li> <li>● 空港機能強化や道路ネットワークの進展とともに、地域経済を牽引する産業振興と住環境の整備を図ることを明記</li> </ul>	<p>a. 國際的な経済・産業活動の拠点として</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 成田空港「エアポートシティ」構想の策定に伴う記載の追加</li> <li>● 空港機能強化や道路ネットワークの進展とともに、地域経済を牽引する産業振興を図ることを明記</li> </ul>
<p>b. 人口減少・高齢化の進展を考慮して</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● コンパクト、ウォーカブルな都市づくりにより、高齢者・障がい者が安心して暮らせる環境整備、子育て世代を支援する環境整備の推進を図る</li> </ul>	<p>b. 生涯住みやすいまちを目指して</p>
<p>c. 災害に強いまちを目指して</p>	<p>c. 地域の活性化に資する土地利用を目指して</p>
<p>d. 自然と共生し歴史や文化を継承するまちを目指して</p>	<p>d. 災害に強いまちを目指して</p>
<p>e. 国際交流、観光等の拠点機能の強化を目指して</p>	<p>e. 自然と共生し歴史や文化を継承するまちを目指して</p>

7

令和7年11月1日

# 広域都市計画マスタープラン【地域毎の市街地像】

成田都市計画区域

都市計画マスタープラン、立地適正化計画における位置づけに合わせた追加

赤坂地区：

- ◆既存施設の更新や多機能複合施設の整備による幅広い世代が交流し活動する魅力あるまちの形成

成田駅・京成成田駅周辺：

- ◆商業・業務機能、公共公益サービス機能等の充実
- ◆土地利用の高度利用による良好な市街地形成
- ◆交通結節点としてのバリアフリー化など利便性向上
- ◆商業地における防火機能の向上
- ◆国際交流や観光等の拠点とした活性化

都市計画マスタープラン、立地適正化計画における位置づけに合わせた表現更新

公津の杜駅周辺：

- ◆大学の立地を生かした学術・医療集積拠点の形成
- ◆都市機能の充実
- ◆駅前を中心としたぎわい創出とバリアフリー化によるまちの魅力向上

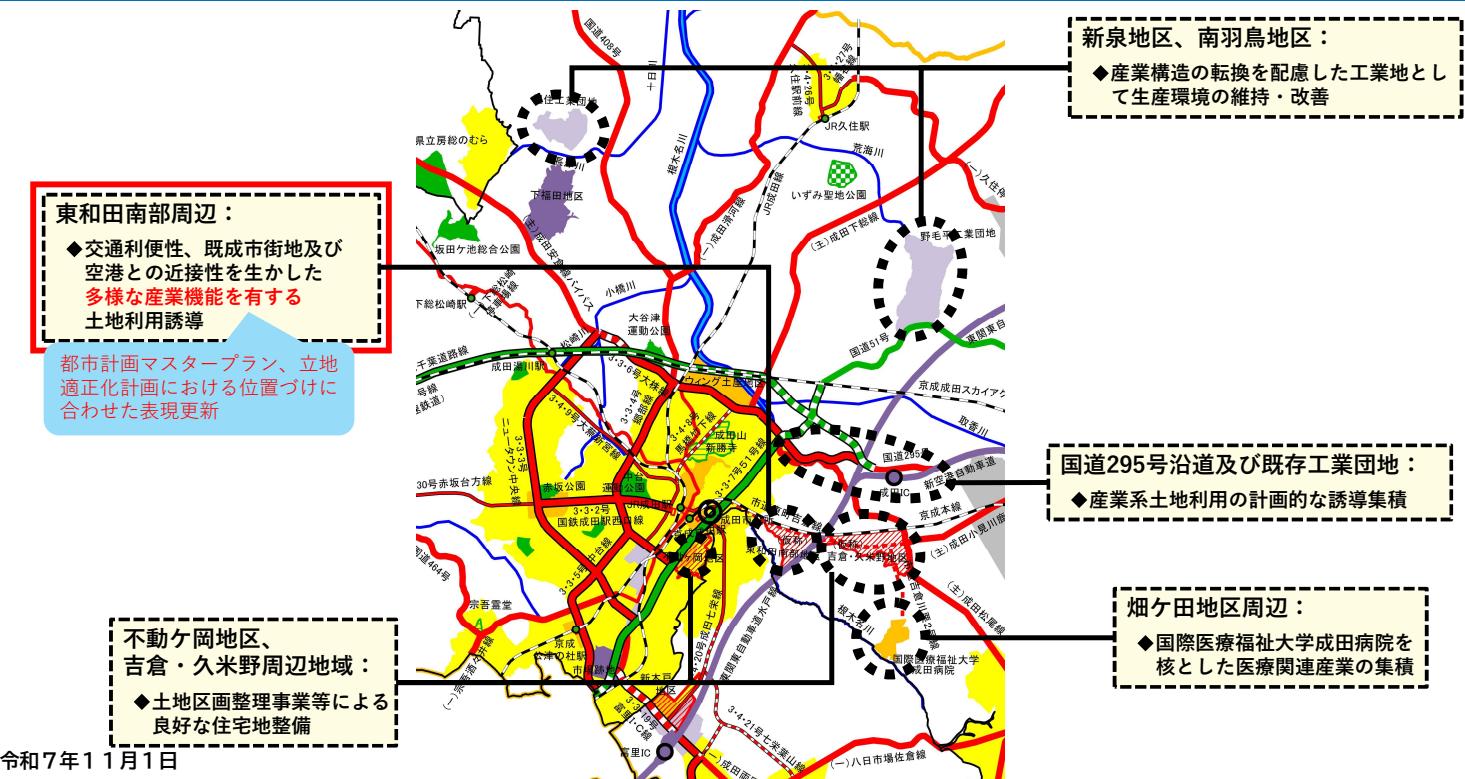
都市計画マスタープラン、立地適正化計画における位置づけに合わせた追加

令和7年11月1日

8

# 広域都市計画マスタープラン【地域毎の市街地像】

成田都市計画区域



9

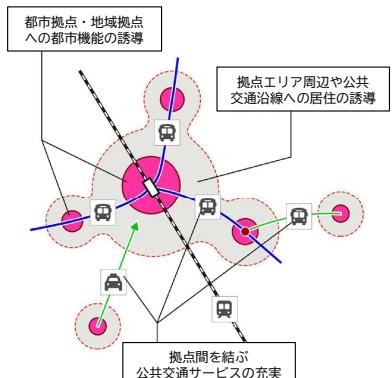
# 広域都市計画マスタープラン【都市づくりの基本方針】

成田都市計画区域

下総・大栄都市計画区域

## ① 人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

成田都市計画	下総・大栄都市計画
<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地や鉄道駅の徒歩圏域等の拠点となる地域への、<b>居住の集約</b>や医療・福祉施設、子育て支援施設等の<b>必要な施設の立地誘導</b>を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既に都市機能や公共施設等が立地している幹線道路沿道や滑河駅の徒歩圏域等の、<b>拠点となる地域での住宅市街地の形成</b>を図る。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>拠点間を結ぶ<b>公共交通ネットワークの最適化・効率化</b>などと併せ、公共交通と連携したコンパクトで利便性の高い市街地の形成を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>集落地域と拠点間を結ぶ<b>公共交通ネットワークの機能強化</b>を進め、持続可能な都市構造の形成を図る。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>地域が主体となった<b>エリアマネジメント</b>による<b>公共空間の利活用</b>や<b>民間のノウハウの活用</b>に努める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域が主体となった<b>エリアマネジメント</b>による<b>公共空間の利活用</b>や<b>民間のノウハウの活用</b>に努める。</li> </ul>



コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ  
(出典: 立地適正化計画の手引き／国土省)



公共空間の利活用のイメージ  
(出典: エリアマネジメントパンフレット／国土省)

10

令和7年11月1日

# 広域都市計画マスタープラン【都市づくりの基本方針】

成田都市計画区域

下総・大栄都市計画区域

## ② 社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針

成田都市計画	下総・大栄都市計画
<ul style="list-style-type: none"> <li>成田空港との近接性や圏央道等の広域道路ネットワークを生かし、成田空港の更なる機能強化と共に、<b>良好な操業環境や物流・産業・流通機能等の維持・形成</b>に努める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>成田空港との近接性や広域道路ネットワークを生かした<b>物流・産業機能の計画的な誘導</b>を進める。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>東関東道や圏央道のインターチェンジ周辺に加え、国道295号沿道や新たなインターチェンジの設置を進める東和田南周辺地域では、<b>物流・産業機能の計画的な誘導</b>に努める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>成田新産業パーク（大栄物流団地）や大栄工業団地などの<b>工業・業務団地</b>については、<b>引き続き、生産環境・機能等の維持・強化</b>を図る。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>成田空港や成田山新勝寺等の文化資源、利根川などの恵まれた自然資源を生かし、国内外から多くの人々が訪れる<b>魅力ある観光づくり</b>に努める。</li> </ul>	



高速道路IC付近の工場団地のイメージ  
(出典: 千葉県都市づくりビジョン/千葉県)



景観まちづくりを推進している事例（成田山参道）  
(出典: 千葉県都市づくりビジョン/千葉県)

令和7年11月1日

11

# 広域都市計画マスタープラン【都市づくりの基本方針】

成田都市計画区域

下総・大栄都市計画区域

## ③ 激甚化・頻発化する自然災害への対応に関する方針

成田都市計画	下総・大栄都市計画
<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時に拠点となる<b>公共施設の耐震機能強化</b>を進めるとともに、広域及び地域間の連携を強化した<b>道路ネットワークを整備</b>する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時に拠点となる<b>公共施設の耐震機能強化</b>を進めるとともに、広域的な連携が図られるよう<b>道路ネットワークを整備</b>する。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>都市型水害の発生を抑制するため、<b>自然的な土地利用の保全</b>や<b>公共下水道等の整備</b>に努める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市型水害の発生を抑制するため、<b>自然的な土地利用の保全</b>や<b>雨水排水施設の整備</b>に努める。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>オープンスペースを確保</b>や<b>建築物の不燃化・耐震化</b>の促進により、災害時における市街地の安全性の向上に努める。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>土砂災害警戒区域等に指定された区域では、<b>警戒避難体制の構築</b>や<b>新たな建築物の立地の抑制</b>等に努める。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>住民の安全を確保するため、<b>円滑な警戒避難に資する情報の周知徹底</b>を図る。</li> </ul>	



茂原市内の浸水被害状況  
(出典: 千葉県都市づくりビジョン/千葉県)

**急傾斜地の崩壊**  
※傾斜度が30°以上である土地が崩壊する自然現象



土砂災害警戒区域等の指定範囲イメージ（急傾斜地の場合）  
(出典: 立地適正化計画の手引き/国交省)

令和7年11月1日

12

# 広域都市計画マスタープラン【都市づくりの基本方針】

成田都市計画区域

下総・大栄都市計画区域

## ④ 自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

成田都市計画

下総・大栄都市計画

- コンパクトな都市構造に転換することにより、エネルギーの効率的な利用等を促進し、持続可能な都市の実現を図る。
- 環境に配慮した都市施設の整備・誘導を目指す。
- 過度な自動車利用から鉄道・バス等の公共交通機関利用への転換を促すため、公共交通サービス水準や利便性の向上を図る。
- グリーンインフラとして多面的な機能を有する自然環境の保全・維持管理、公園や緑地の確保に努める。
- 誰もが安心して暮らせる環境整備やウォーカブルな都市づくりの推進により、多くの人が集い、にぎわうまちづくりを推進する。



グリーンインフラのイメージ（出典：グリーンインフラの事例（横浜市）／国交省）



ウォーカブルな  
都市づくりの  
イメージ  
(出典：ウォーカ  
ブルポータルサイ  
ト／国交省)

13

令和7年11月1日

## 今後のスケジュール

成田都市計画区域

下総・大栄都市計画区域

### ○ 広域都市計画マスタープラン決定までのスケジュール



令和7年11月1日

14