

# 都市再生整備計画(第1回変更)

なりたしきよじゅうゆうどう だい き  
成田市居住誘導地区(第2期)

ちば なりた  
千葉県 成田市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	千葉県	市町村名	なりた 成田市	地区名	なりたしきほけつうどう 成田市居住誘導地区(第2期)	面積	1083.8 ha
計画期間	令和 7 年度 ~ 令和 11 年度	交付期間	令和 7 年度 ~ 令和 11 年度				

目標

- 大目標:「成田らしさ」を生かした幅広い世代にとって魅力的で機能的なまちの実現  
 目標1: 駅周辺の公共空間の整備や利活用により、にぎわいのある快適な市街地の形成を図る。  
 目標2: 都市機能の充実や既存市街地の維持・機能向上により、新たな居住の促進と適切な居住誘導を図る。  
 目標3: 道路や公園の整備により、安全で快適な住環境の形成を図る。

目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。  
 本市は、成田山新勝寺からなる門前町を中心に発展し、成田国際空港の建設に伴い、新住宅市街地開発事業や土地区画整理事業を中心とした市街地整備事業とともに都市化が進展してきた。近年では、新住宅市街地開発事業により整備された成田ニュータウンの人口が減少に転じる一方で、成田空港の更なる機能強化や国際医療福祉大学の開学、同附属病院の開院に伴う学術・医療集積拠点の形成により、更なる人口増加も期待されている。そのため、今後は地域の特性を活かしながら、新たな都市機能の充実を図り、将来を見据えた持続可能なまちづくりの実現が求められている。  
 こうしたことから、成田空港の更なる機能強化や国際医療福祉大学の開学、同附属病院の開院に伴う学術・医療集積拠点の形成などといった本市を取り巻く環境の変化を好機と捉え、若年層の更なる流入・定着を図るほか、地域特性に応じた都市機能を誘導し、地域の日常生活利便性を高め、また、市街地における良好な居住環境の形成に向け、道路・公園等の整備を推進することで、市街地の人口密度の維持を図る。加えて、成田市地域公共交通計画により定められた、施策や取組を推し進め、住民の移動手段を確保しつつ、歩車道や駅前のパリアフリー化を推進することで、誰もが快適で移動しやすいまちづくりを推進する。

まちづくりの経緯及び現状

成田市は、千葉県の北部の東京都心から約50kmに位置しており、面積約214km<sup>2</sup>、人口約133,000人の都市である。本市はかつては「観光と農業のまち」として、また、成田国際空港開港後は国際空港都市として発展を続けてきた。近年では空港機能の拡充や首都圏中央連絡自動車道及び北千葉道路などの広域交通ネットワークの整備の促進により、成田国際空港を活用した地域振興施策の取組や、第3滑走路の整備をはじめとする、成田空港の更なる機能強化の具体化に向けた取組みが進められている。  
 2016(平成28)年3月に策定した本市の最上位計画である成田市総合計画「NARITAみらいプラン」は、2024(令和6)年3月に第3期計画を策定した。2017(平成29)年3月には都市計画の側面から都市の将来のあるべき姿を定める「成田市都市計画マスタープラン」を策定した。また、2018(平成30)年3月には都市計画マスタープランで位置づけた将来都市像や将来都市構造を共有し、それらの具体化を図るための計画である「成田市立地適正化計画」を策定した。なお、「成田市都市計画マスタープラン」は2023(令和5)年2月、「成田市立地適正化計画」は2023(令和5)年3月に中間見直しを行った。これらの計画に基づき、本市の将来都市像「住んでよし、働いてよし、訪れてよしの生涯を完結できる空の港まち なりた」の実現に向けた、持続可能なまちづくりを推進している。

課題

- ・進展する人口減少・高齢化に対応するため、若者や子育て世代の流入、定住を促進するための取組みを進めていくことが必要である。
- ・空港機能強化や企業の進出に伴う従業員等の増加を見越した居住環境の整備が必要である。

将来ビジョン(中長期)

- 成田市総合計画「NARITAみらいプラン」において、土地利用の基本方向を以下のように定めている。
  - ・少子高齢化の進展により、都市機能の効率化が求められていることから、中心市街地など拠点となる地域では、公共施設、商業施設、医療施設などの都市機能の充実を図り、それら地域への居住を促進します。
  - ・集約的なまちづくりを進めるとともに、それぞれの地域で核となる拠点施設を生かし、地域特性に応じた土地利用を進めます。なお、各地域で不足する公共施設などは、各地域を結ぶ公共交通ネットワークの充実及び活用により、互いの地域が補完し合う相互補完型のまちづくりを推進します。
- 成田市都市計画マスタープランにおいて、まちづくりの目標を以下のように定めている。
  - ・市の顔となる中心市街地や商業・公共サービス機能が整っている利便性の高い地域を拠点として位置づけ、拠点地域に商業施設や公共施設などの都市機能の充実を図るとともに、それらの地域へ居住を誘導し、集約的なまちづくりを目指す。
  - ・中心市街地の更なる活性化を図るとともに、地域資源を生かした、魅力あふれるまちを目指す。
  - ・道路・公園などのインフラの充実や、都市にうるおいを与える緑地や豊かな自然環境の保全により、誰もが快適に暮らせるまちを目指す。
  - ・成田空港周辺や圏央道、北千葉道路等の広域交通ネットワークの整備による地域のポテンシャルを生かすため、国家戦略特区を活用した新たな産業や医療拠点の形成を図りつつ、適正な住環境の整備を進め、空港と共に成長するまちを目指す。
- 成田市立地適正化計画において、都市づくりの方向性を以下のように定めている。
  - ・「成田らしい」魅力の向上に向け、複合交通・地域交流・観光交流機能等を有した高次都市機能の誘導により、交流人口の増加やにぎわいの創出につなげる。
  - ・地域特性に応じた都市機能を誘導し、効率的・効果的なまちづくりを進めることで日常生活利便性を高め、市街地の人口密度の維持を図る。
  - ・市街地の充実した公共交通網の維持を図ることで歩いて暮らせるまちづくりを推進する。
  - ・面整備がなされた良好な住宅地への積極的な居住誘導等によりストック効果の最大化を図る。

**都市構造再編集中支援事業の計画 ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。**

**都市機能配置の考え方**

本市の市街地は、成田駅を中心とした中心市街地と成田ニュータウン地区や公津の杜地区などの市街地整備事業により計画的に整備された地域によって構成されており、市域の約10%ほどの人口集中地区に約58%の人口が集中している。中心市街地は、JR線と京成本線が接続する成田駅周辺地区を中心的な拠点として、市街地再開発事業等により、駅やバスターミナルといった公共交通の結節機能の強化や、駅前地区の高度利用を促進するとともに、本市の歴史的資源であり、観光拠点である成田山新勝寺周辺の参道地区を含め、観光交流機能や新たな都市機能の充実を図る。成田ニュータウン地区や公津の杜地区などにおいても、新たな都市機能の充実を図り、若年層の定住化を推進することで、持続可能な地域社会の構築を目指す。郊外部では、成田国際空港を中心とした産業拠点の形成が図られ、鉄道駅周辺や一部幹線道路沿道に生活拠点が形成されている。今後は圏央道や北千葉道路の整備により、更なる空港立地を活用した土地利用の活性化が見込まれることから、広域のかつ空港機能を活用した拠点機能については、引き続き空港周辺地域への配置を行う。

**都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方 ※誘導施設を整備する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。**

JR成田駅西口の駅前に所在する市有地の有効活用及び市民の利便性向上を図るため、官民連携による土地の高度利用を推進し、にぎわいの創出や都市機能の充実など駅前にふさわしい施設を整備するとともに、鉄道駅周辺のバリアフリー化を推進する。

**目標を定量化する指標**

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
計画区域内の人口	人	計画区域内の人口(住民基本台帳法による調査)	駅周辺の整備、高次都市機能の集積、市街地の都市機能の維持・誘導などによる良好な居住環境の実現により、新たな人口定着を図る。	66,260人	R6年度	66,880人	R11年度
市民満足度	%	居住誘導区域及び都市再生整備計画事業に関連する以下5項目の満足度の平均値(アンケート) ・居住誘導区域が住みやすいと感じる ・居住誘導区域に住み続けたい(住みたい)と感じる ・公園や緑地などの憩いの空間が整備されている ・自転車で快適かつ安全に走行することができる ・成田駅西口(ニュータウン側)は賑わい・活気がある。	快適な住環境の形成及び、道路・公園等の都市施設の整備により、居住誘導区域の印象及び各都市施設に対する満足度が上昇していることを確認する。	39.2%	R6年度	40.0%	R11年度
京成公津の杜駅前広場満足度	%	京成公津の杜駅前広場における以下2項目の満足度の平均値(アンケート) ・歩きやすい及び心地よいと感じる ・駅前にはにぎわい・活気があると感じる	駅周辺の高質空間形成により、誰もが心地よいと感じる空間形成を図ることにより、満足度が上昇していることを確認する。	56.8%	R6年度	60.0%	R11年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【駅周辺の公共空間の整備や利活用により、にぎわいのある快適な市街地の形成を図る】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>表参道の歩道及び景観を整備し、安全に回遊できる歩行空間や門前の町並みにふさわしい良好な景観を保全・創出する。</li> <li>JR成田駅西口の市有地の有効活用及び駅周辺の利便性向上を図るため、駅前にふさわしい都市機能の充実により、にぎわい創出及び駅周辺のバリアフリー化を推進する。</li> <li>京成公津の社駅前広場の歩行空間を人々が集い利用しやすい場所へ再整備し、にぎわいや魅力の向上による地域の活性化を図る。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <p>道路事業：歩道整備事業(並木町土屋線)                  地域生活基盤施設：自転車駐車場整備事業(JR成田駅西口)                  高質空間形成施設：駅前広場整備事業(京成公津の社駅)</p> <p>【提案事業】</p> <p>地域創造支援事業：ファサード整備補助事業(並木町土屋線)</p> <p>【関連事業】</p> <p>市有地活用推進事業(JR成田駅西口)</p>
<p>【都市機能の充実や既存市街地の維持・機能向上により、新たな居住の促進と適切な居住誘導を図る】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>歩道及び車道における自転車通行帯の整備により、安全・安心な通行空間の整備を推進する。</li> <li>安全基準に適合した新たな遊具等の設置を行うことで、誰もが安全・安心に利用できる公園施設の充実を図る。</li> <li>JR成田駅西口の市有地の有効活用及び駅周辺の利便性向上を図るため、駅前にふさわしい都市機能の充実により、にぎわい創出及び駅周辺のバリアフリー化を推進する。</li> <li>京成公津の社駅前広場の歩行空間を人々が集い利用しやすい場所へ再整備し、にぎわいや魅力の向上による地域の活性化を図る。</li> <li>立地適正化計画について、現行計画における目標の達成度や社会情勢を踏まえ、次期計画を策定し適切な居住誘導を図る。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <p>道路事業：自転車通行帯整備事業(市道3路線)                  公園事業：公園整備事業(地区公園、近隣公園、街区公園)                  地域生活基盤施設：自転車駐車場整備事業(JR成田駅西口)                  高質空間形成施設：駅前広場整備事業(京成公津の社駅)</p> <p>【提案事業】</p> <p>地域創造支援事業：立地適正化計画策定業務</p> <p>【関連事業】</p> <p>市有地活用推進事業(JR成田駅西口)</p>
<p>【道路や公園の整備により、安全で快適な住環境の形成を図る】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>歩道及び車道における自転車通行帯の整備により、安全・安心な通行空間の整備を推進する。</li> <li>安全基準に適合した新たな遊具等の設置を行うことで、誰もが安全・安心に利用できる公園施設の充実を図る。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <p>道路事業：自転車通行帯整備事業(市道3路線)                  公園事業：公園整備事業(地区公園、近隣公園、街区公園)</p>
<p>その他</p>	
<p>【立地適正化計画における都市づくりの方針】</p> <p>○都市づくりの目標</p> <p>利便性の高い市街地とゆとりのある郊外地域が共存し、多様な居住スタイルを選択できる「生涯を完結できるまち」を実現</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>多様な都市機能を身近な範囲で利用できる、誰にとっても暮らしやすい市街地の形成</li> <li>日常生活に必要な機能が集積した拠点に容易にアクセス可能な相互補完型の都市の形成</li> </ul> <p>○都市づくりの方向性</p> <p>①魅力的な拠点形成に向けた高次都市機能の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「成田らしい」魅力の向上に向け、複合交通・地域交流・観光交流機能等を有した高次都市機能の誘導により、交流人口の増加やにぎわいの創出につなげます。</li> </ul> <p>②市街地における都市機能の充実と居住の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域特性に応じた都市機能を誘導し、効率的・効果的なまちづくりを進めることで日常生活利便性を高め、市街地の人口密度の維持を図ります。</li> </ul> <p>③生活利便性を確保する公共交通網の維持・確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地の充実した公共交通網の維持を図ることで歩いて暮らせるまちづくりを推進します。</li> </ul> <p>④都市基盤の有効活用と選択的投資の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>面整備がなされた良好な住宅地への積極的な居住誘導等によりストック効果の最大化を図ります。</li> </ul> <p>【立地適正化計画における都市づくりの方針の実現に向けた誘導施策】</p> <p>○歩行空間整備とバリアフリー化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地における良好な住環境の整備に向け、都市再生整備計画の活用等により、成田駅等の主要駅周辺での歩行者・自転車通行帯の整備を推進するとともに、道路整備に伴う電線類の地中化や道路・公園等のバリアフリー化を推進します。</li> </ul>	





<p>成田市居住誘導地区(第2期)(千葉県成田市)</p>	<p>面積</p>	<p>1083.8 ha</p>	<p>区域</p> <p>公津の杜1丁目、はなのき台2丁目、玉造2丁目、美郷台3丁目、玉造3丁目、玉造4丁目、玉造7丁目、中台1丁目、吾妻2丁目、本町、中台5丁目、上町、中台3丁目、新町、赤坂1丁目、囲護台3丁目、中台3丁目、赤坂3丁目、馬橋、加良部1丁目、加良部3丁目、赤坂2丁目、囲護台2丁目、囲護台1丁目、加良部2丁目、加良部4丁目、加良部6丁目、橋賀台3丁目、加良部5丁目、公津の杜2丁目、公津の杜4丁目</p> <p>東和田、台方、押畑、畑ヶ田、八代、並木町、船形、宗吾2丁目、松崎、山口、成田、大袋、米野、不動ヶ岡、土屋、南平台、田町、飯仲、江弁須、幸町、郷部、公津の杜6丁目、公津の杜5丁目、仲町、公津の杜3丁目、囲護台、公津の杜5丁目、吾妻1丁目、中台4丁目、東町、玉造5丁目、中台2丁目、はなのき台3丁目、玉造1丁目、飯田町、橋賀台1丁目、はなのき台1丁目、吾妻3丁目、玉造6丁目、橋賀台2丁目、美郷台1丁目、中台6丁目、美郷台2丁目、花崎町の一部の区域</p>
-------------------------------	-----------	------------------	--



