

(1) 都市機能誘導区域の指定の考え方

① 指定すべき範囲の考え方

- 『都市機能誘導区域』は、居住誘導区域内を対象に設定する区域で、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することにより、これらの各種サービスの効率的かつ持続的な提供を図る区域として設定します。都市計画運用指針では、都市機能誘導区域を定めるべき区域として、以下のような考え方が示されています。
- 目指すべき都市構造に応じて分散型で複数設定することも可能となるため、本町では、将来都市構造で拠点として位置づけた「川津場地区」、「小池地区」、「千代田地区」、「はにわ台住宅団地」の範囲をベースに、用途地域の指定状況や既存都市機能の立地状況等を考慮して都市機能誘導区域を指定します。

■ 都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域（第13版 都市計画運用指針(R6.11国土交通省)）

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

※都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定するため、除外すべき範囲の考え方は居住誘導区域と同様。

② 誘導施設の考え方

- 都市機能誘導区域では、当該区域で立地を誘導すべき都市機能増進施設を『誘導施設』として区域と共に設定する必要があります。
- 本町では、各拠点の役割や目指すべき方向性を踏まえ、それを実現していくために必要となる都市機能増進施設を誘導施設として設定します。
- 誘導施設は都市機能誘導区域の特性や実情に応じて区域ごとに設定します。想定される誘導施設として、「立地適正化計画の手引き」では以下の施設が挙げられています。

■ 誘導施設のイメージ（立地適正化計画の手引き【基本編】(R6.4 国土交通省)）

機能	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■ 中枢的な行政機能 例) 本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例) 支所、福祉事務所等の各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例) 総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例) 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等
子育て機能	■ 市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例) 子育て総合支援センター	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例) 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例) 相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例) 延床面積●㎡以上の食品スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けられることができる機能 例) 病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例) 延床面積●㎡以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資等の金融機能を提供する機能 例) 銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例) 郵便局
教育・文化機能	■ 住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例) 文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例) 図書館支所、社会教育センター

(2) 都市機能誘導区域の検討

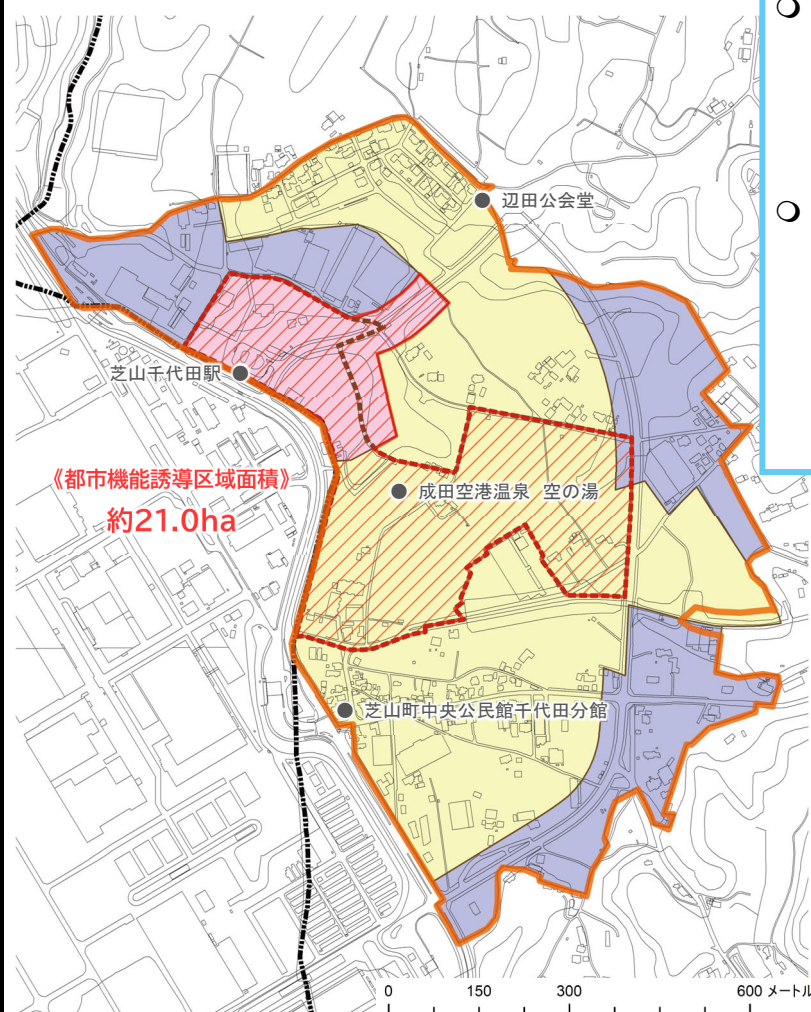
①千代田地区(スカイゲート拠点)

【目指すべき方向性】

- ☑ 成田空港への近接性や鉄道駅を有する特性を活かし、空港南側の玄関口にふさわしい高次元の都市機能の誘導を図る市街地。
- ☑ 新たなにぎわいの創出や、雇用の場の確保に資する土地利用誘導を目指す。

【施策・誘導方針(ストーリー)】

- ☑ 土地区画整理事業を含む市街地再編に向けた整備手法の検討と、早期事業化による新たな居住地及び都市機能の整備・創出



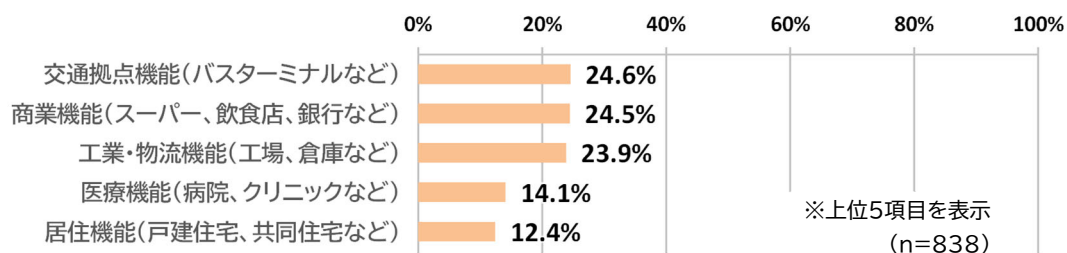
○ 鉄道駅を有し空港にも隣接する特性を活かした、本町の新たなにぎわいを創出する拠点として、高次元の都市機能の誘導に資する誘導区域及び誘導施設を設定する。

○ 本地区の市街地整備は、手法・主体を含めて協議を進めている段階だが、高次都市機能の誘導は市街地整備事業と一体的に実施されるものであることから、事業検討区域を都市機能誘導区域として設定する。

将来的な区域の見直しを前提に、**現段階の事業検討区域と近隣商業地域を対象に都市機能誘導区域及び誘導施設を設定する。**

- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 第一種住居地域
- 近隣商業地域
- 準工業地域
- 土地区画整理事業等検討区域

【参考】整備・誘導が期待される都市機能 (R5年度住民意向調査結果より)



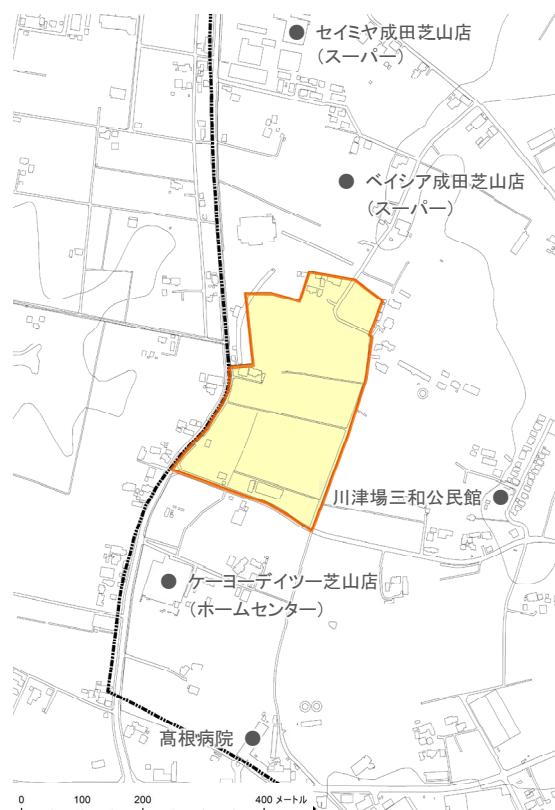
②川津場地区(田園型居住地創出拠点)

【目指すべき方向性】

- ☑ 良好な営農環境を有するとともに、成田市の市街地に隣接し、比較的高い生活利便性を有するエリア。
- ☑ 優良農地を保全しながら、「農ある暮らし」を実現する田園型居住地の新しいモデル創出を目指す。(地区北側は、空港拡張移転対象者用の居住地となる。)

【施策・誘導方針(ストーリー)】

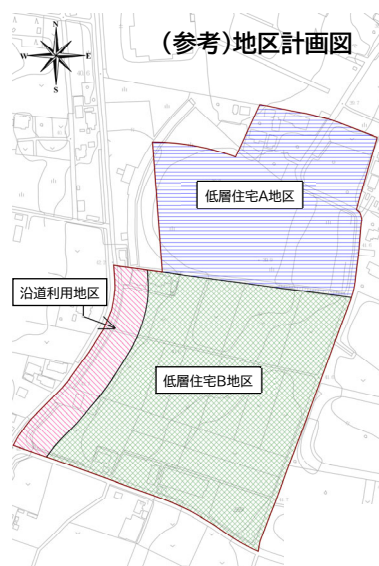
- ☑ 民間事業者による**新たな居住地の整備促進**
- ☑ 幹線道路沿道に立地している**沿道型サービス施設及び医療施設の維持**



- 居住誘導区域
- 第一種住居地域

○ 用途地域には、緑豊かな田園型居住地形成の誘導とその保全を図るほか、沿道利用地の生活利便機能を増進させることを目標とした「**川津場地区地区計画**」が指定されている。

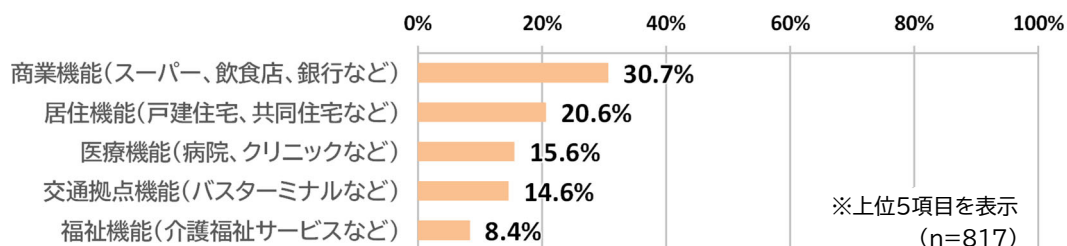
○ 拠点の役割として、沿道型商業機能と居住機能が求められるが、**既に地区周辺に大規模商業施設が複数立地し、地区計画によって良好な居住環境も担保されている。**



周辺に立地する**既存都市機能の利用が可能**となるため、都市機能誘導区域及び誘導施設は**設定しない**。

※地区計画の沿道利用地区は、今後の開発と合わせて店舗等が立地予定だが、誘導施設となるような機能ではない。低層住宅地区は住宅地として開発されるエリアで、新たな誘導施設が立地可能な空地等も存在しない。

【参考】整備・誘導が期待される都市機能 (R5年度住民意向調査結果より)



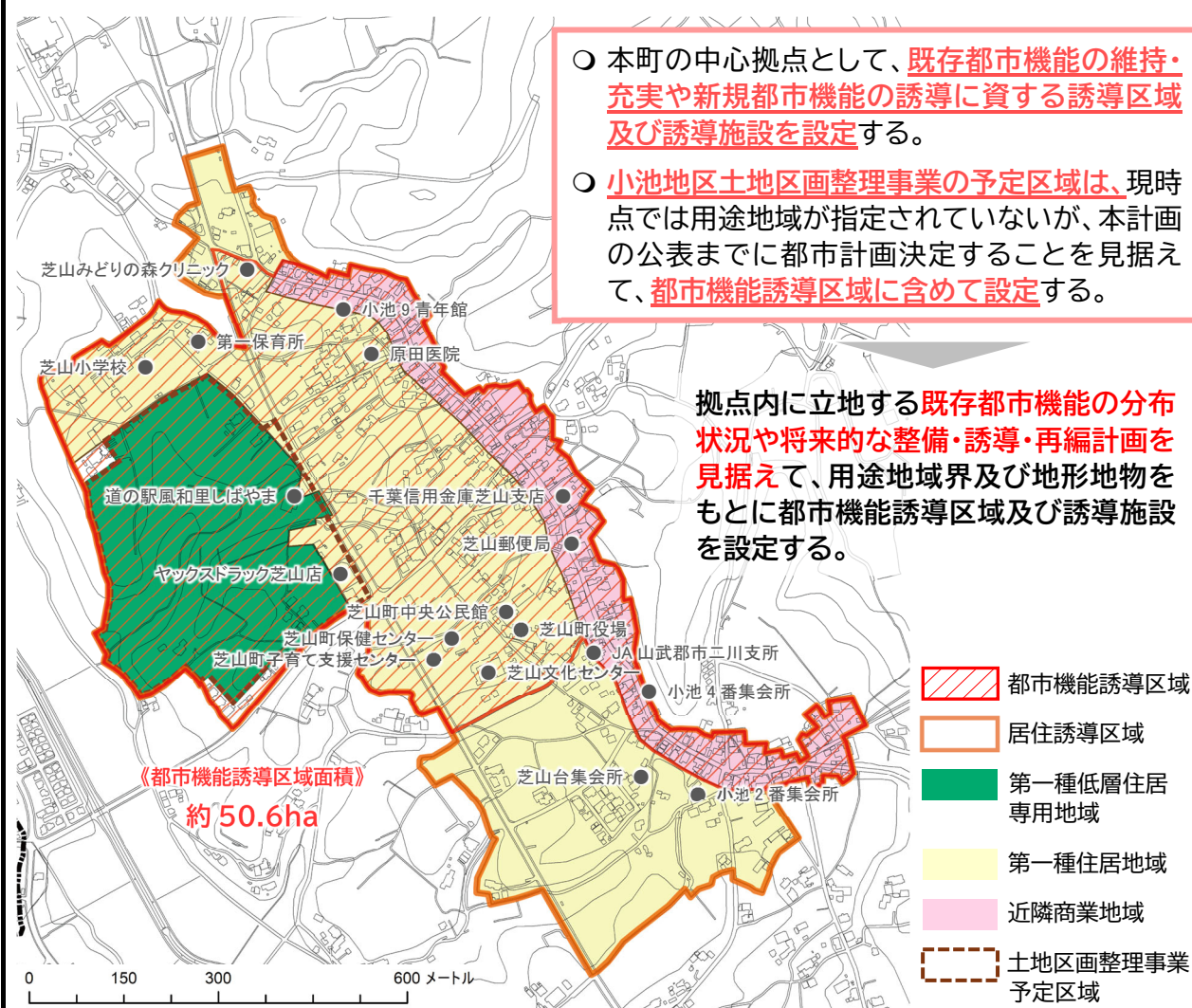
③小池地区(中心拠点)

【目指すべき方向性】

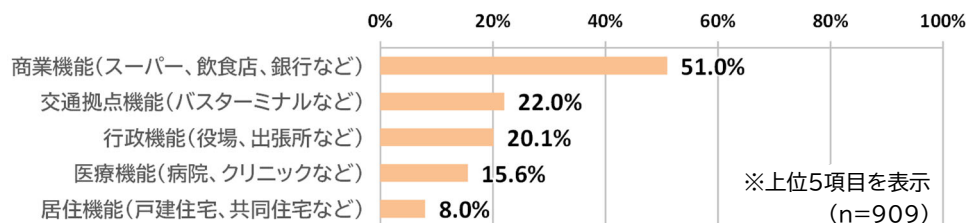
- ☑ 本町の居住・文化・交流・行政・業務の中心となる市街地。
- ☑ 住民の生活利便性の向上に資する都市機能の誘導を図るとともに、騒音移転対象者や新規定住者のための居住地整備等を推進し、高密度の市街地形成を目指す。

【施策・誘導方針(ストーリー)】

- ☑ 「小池地区土地区画整理事業」による新たな居住地及び都市機能の整備・創出
- ☑ 公共施設の一体的な再編による拠点機能の拡充



【参考】整備・誘導が期待される都市機能（R5年度住民意向調査結果より）



住民意向でも希望が高い交通拠点機能は、誘導施設には該当しませんが、小池地区土地区画整理事業において、バスターミナルの整備を計画しています。

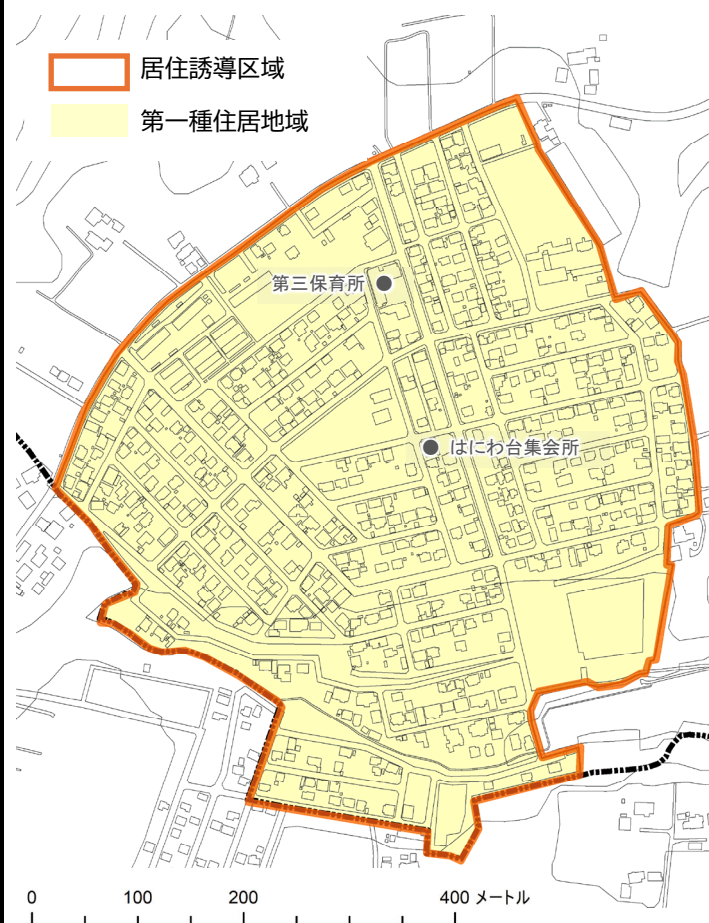
④はにわ台住宅団地(居住拠点)

【目指すべき方向性】

- ☑ 主要居住地である「はにわ台住宅団地」。
- ☑ 多くの住民が暮らす大規模住宅地として、日常生活を支える機能の誘導など、居住環境の質を高める一体的な取り組みを目指す。

【施策・誘導方針(ストーリー)】

- ☑ 公有地等を活用した新たな都市機能の導入検討
- ☑ 周辺拠点までの新たな移動手段の創出検討



- 中心拠点に近接した居住拠点として、住民の生活利便性の確保に資する誘導区域及び誘導施設の設定も考えられるが、住宅地として区分された敷地構成となっているため、都市機能の誘導が可能な土地としては公有地(第三保育所)が想定※される。

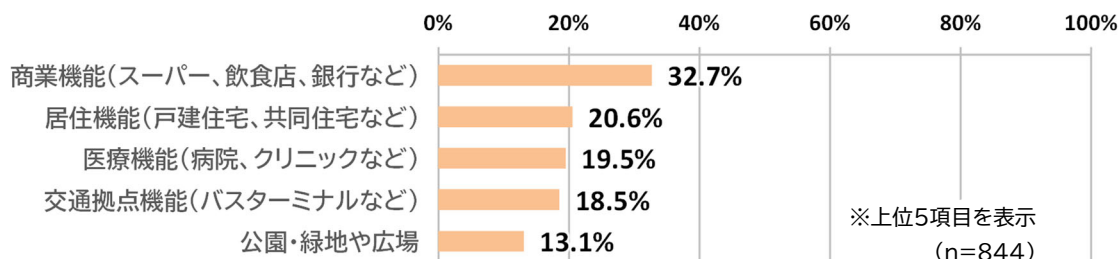
※小池地区で保育所の1園化を検討中

- 一方で、現段階では公有地(第三保育所)の跡地利用については未定。

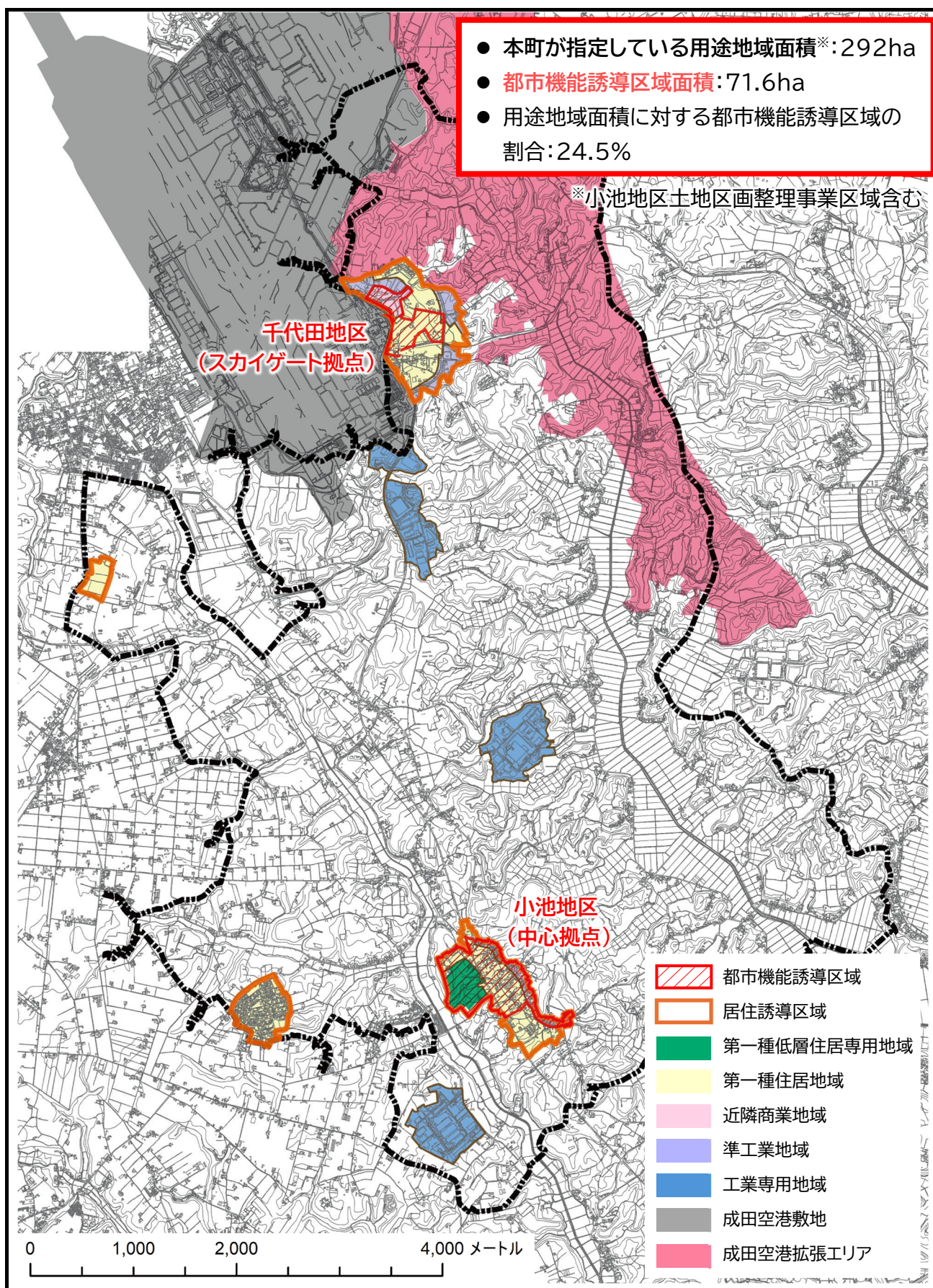
現段階では、**誘導施設を設定してもその実効性が担保できないため、都市機能誘導区域及び誘導施設は設定しない。**

将来的に公有地の跡地活用に係る検討の進捗や別途活用可能な公有地等が確保できた場合は、都市機能誘導区域及び誘導施設の設定について改めて検討する。

【参考】整備・誘導が期待される都市機能（R5年度住民意向調査結果より）



(3) 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定



■ 都市機能誘導区域における誘導施設

○：誘導施設(新規立地を目指す)／●：誘導施設(既存施設の維持及び更なる充実を目指す)／－：設定しない

	誘導施設 ※下段は施設の定義	小池地区 (中心拠点)	千代田地区 (スカイゲート拠点)
行政	町役場 ・地方自治法第4条第1項に規定する事務所	●	－
	行政窓口 ・地方自治法第155条第1項に規定する出張所	－	○
福祉	地域包括支援センター ・介護保険法第115条の46第1項に規定する施設と同等の機能を有する施設	●	－
医療	病院 ・医療法第1条の5第1項に規定する病院	○	○
	診療所 ・医療法第1条の5第2項に規定する診療所(歯科を除く)	●	○
子育て	幼稚園 ・学校教育法第1条、第77条に規定する幼稚園	－	○
	保育所 ・児童福祉法第39条第1項に規定する保育所	●	－
	認定こども園 ・就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園	○	○
	子育て支援センター ・児童福祉法第6条の3第6項に規定する事業を実施する施設と同等の機能を有する施設	●	－
教育	小学校 ・学校教育法第17条に規定する小学校	●	－
商業	店舗面積 1,000 m ² 未満の小売店舗 ・食品衛生法に規定する許可施設	●	○
	店舗面積 1,000 m ² 以上の大規模小売店舗 ・大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する大規模小売店舗	○	○
金融	銀行 ・銀行法第2条第1項に規定する銀行	○	○
	信用金庫 ・信用金庫法第2条に規定する信用金庫	●	○
	郵便局 ・日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する郵便局	●	○
文化	文化センター ・芝山文化センターの設置及び管理に関する条例に規定する文化センター	●	－
	公民館 ・芝山町立公民館の設置及び管理に関する条例に規定する公民館	●	○
	図書館・図書コーナー ・図書館法第2条に規定する図書館及び社会教育法第20条に規定する公民館その他一般住民が利用できる図書室を有する施設	●	○