7 誘導施策

（1）誘導施策の設定

- 誘導施策とは、本計画で定めた目標（まちづくりの方針）・将来都市構造の達成に向けて、**「居住誘導区域への居住の誘導」、「都市機能誘導区域への誘導施設の誘導」、「公共交通ネットワークの形成」を実現していくために行う具体的な施策として設定**するものです。
- 本町では、誘導区域に設定する既存市街地エリアだけではなく、郊外地域の既存集落等も含めて、誰もが持続可能に暮らし続けられる都市づくりを目指していることから、上記の3つの視点に加え、**「郊外地域の振興」に係る具体的な施策についても合わせて位置づけ**ます。
- 本計画の目標（まちづくりの方針）である『成田空港の更なる機能強化を活かした　魅力創出による　持続可能でにぎわいある都市づくり』を実現していくための具体的な方策として、**今後対応すべき本町の主要課題ごとに、関連する誘導施策を以下のように設定**します。

■ 誘導施策一覧

対応すべき主要課題	誘導施策	目　的			
大規模プロジェクトに伴う波及効果の適正な取り込み	① 小池地区における新たな市街地整備	居住誘導	都市機能	公共交通	郊外地域
	② 川津場地区における新たな住宅地整備	居住誘導	都市機能	公共交通	郊外地域
	③ 千代田地区における市街地再編	居住誘導	都市機能	公共交通	郊外地域
	④ 公共下水道の整備拡充	居住誘導	都市機能	公共交通	郊外地域
	⑤ 簡易水道の整備	居住誘導	都市機能	公共交通	郊外地域
	⑥ 成田空港の更なる機能強化に伴う道路整備	居住誘導	都市機能	公共交通	郊外地域
生活利便性の確保・向上に資する拠点機能の充実とネットワークの確保	① 子育て支援・学校教育施設等の整備・改修	居住誘導	都市機能	公共交通	郊外地域
	② 都市公園の整備	居住誘導	都市機能	公共交通	郊外地域
	③ バスターミナルの整備	居住誘導	都市機能	公共交通	郊外地域
	④ 公共交通網の維持・拡充	居住誘導	都市機能	公共交通	郊外地域
	⑤ 新たな交通網の創出	居住誘導	都市機能	公共交通	郊外地域
誰もが安全・安心に暮らし続けられる都市づくり	① 既存住宅のストック活用に向けた補助制度の展開	居住誘導	都市機能	公共交通	郊外地域
	② 空き家・空き地の活用促進支援	居住誘導	都市機能	公共交通	郊外地域
	③ 災害リスクの高いエリアからの移転促進	居住誘導	都市機能	公共交通	郊外地域
	④ 特定用途制限地域の導入	居住誘導	都市機能	公共交通	郊外地域
	⑤ 郊外住宅地における用途地域の新規指定	居住誘導	都市機能	公共交通	郊外地域

凡例
:居住誘導区域への居住の誘導に係る施策
:都市機能誘導区域への誘導施設の誘導に係る施策
:公共交通ネットワークの形成に係る施策
:郊外地域の振興に係る施策

大規模プロジェクトに伴う波及効果の適正な取り込み

① 小池地区における新たな市街地整備

☑ 本町の中心拠点として様々な都市機能が集積している小池地区においては、その利便性の維持と更なる機能の拡充、新たな定住人口の受け皿となる住宅地や交通結節点の創出に向けて、「小池地区土地区画整理事業」による新市街地の一体的な整備に取り組みます。

② 川津場地区における新たな住宅地整備

☑ 田園型居住地創出拠点となる川津場地区においては、周辺に多様な生活利便施設が立地する特性を活かし、民間事業者との連携による新たな定住人口の受け皿となる住宅地の整備と交通結節点等へ接続する公共交通ネットワークの創出に取り組みます。

③ 千代田地区における市街地再編

☑ 成田空港に隣接し、本町唯一の鉄道駅である芝山千代田駅を有する千代田地区においては、本町のスカイゲート拠点として、地権者や民間企業等との連携・協働を図りながら、交通結節点の充実化について検討し、立地特性を活かしたにぎわいのある市街地の再編に取り組みます。

④ 公共下水道の整備拡充

☑ 「芝山町汚水適正処理構想」との整合を図りながら、より効果的・効率的な下水道事業を展開し、更なる都市基盤の拡充に取り組みます。

⑤ 簡易水道の整備

☑ 本町は、県内で唯一公営水道による水の供給のない自治体ですが、成田空港の更なる機能強化や圏央道の整備に伴う開発ポテンシャルを適正に受け止めるためには、上水道整備は必要不可欠となることから、水道の安定的な供給に向けた簡易水道事業を推進し、都市基盤の拡充に取り組みます。

⑥ 成田空港の更なる機能強化に伴う道路整備

☑ 成田空港の更なる機能強化に伴い、圏央道等の広域幹線道路等を整備する国や県と連携を図りながら、計画的な道路の整備、改良等を検討します。

生活利便性の確保・向上に資する拠点機能の充実とネットワークの確保

① 子育て支援・学校教育施設等の整備・改修

☑ 子どもたちの安全・安心な教育環境の確保と長期的な定住が期待できる子育て世代の定住促進に向けて、芝山小学校においては、隣接エリアで実施される「小池地区土地区画整理事業」の進捗を踏まえながら、老朽化や機能強化に対応した一体的な整備・改修に取り組みます。

☑ 保育所においては、将来的な園児数の見込みを踏まえながら、施設の集約化や認定こども園への移行など、子育て環境の充実と安全性の確保に資する最適な整備・改修手法を検討します。また、施設の集約等に伴って跡地が発生した場合、居住誘導区域内に存するものについては、住民意向を踏まえた跡地利用に係る検討の進捗状況に応じて、将来的な都市機能誘導区域及び誘導施設の設定を検討します。

② 都市公園の整備

☑ 住民の身近な憩い・交流・レクリエーション・健康づくりの場や災害時の避難場所など、多面的な役割を果たしている公園については、各拠点で進められる市街地整備と合わせた一体的な整備を推進し、生活環境の質の向上を目指します。

③ バスターミナルの整備

☑ 町内の各拠点や周辺都市、都心部等への交通アクセスや利便性の向上に向けて、中心拠点となる小池地区に路線バスや高速バス、コミュニティバスなど、公共交通の結節拠点となるバスターミナルを整備します。

☑ バスターミナルは、「小池地区土地区画整理事業」による新市街地の形成と合わせた一体的な整備に取り組みます。

④ 公共交通網の維持・拡充

☑ 本町が有する芝山鉄道、空港シャトルバス、芝山ふれあいバス、芝山あいあいタクシー、路線バスなどの既存の公共交通網については、「芝山町地域公共交通計画」に基づいて適正な維持と更なる拡充を促進し、市街地から郊外地域まで、住民、就業者、来訪者の誰もが円滑に目的地に移動することができる環境整備に努めます。

⑤ 新たな交通網の創出

☑ 公共交通が通っていない地域においては、町内全域を補完する芝山あいあいタクシーの利便性向上と利用促進を図るとともに、多様な主体の参画・連携による新たな移動手段の創出を目指します。

☑ 町内のみならず、住民の生活圏の一部となっている近隣自治体の拠点とのネットワーク確保に向けて、近隣自治体や公共交通事業者との協議を進めながら、広域連携による新たな公共交通網の構築を目指します。

誰もが安全・安心に暮らし続けられる都市づくり

① 既存住宅のストック活用に向けた補助制度の展開

☑ 本町では、既存市街地や郊外集落の居住環境の向上と既存住宅のストックの利活用促進、地域経済の活性化及び空家対策の促進を図るため、「住宅リフォーム補助金制度」として、住宅リフォーム工事に要する費用の一部を補助しています。引き続き、本制度の運用により、町内における多世代居住や空家活用の促進に取り組みます。

☑ 耐震基準を満たしていない既存住宅の耐震化に向けた「芝山町木造住宅耐震診断補助金」や「芝山町木造住宅耐震改修補助金」などを運用しながら、災害に強い安全・安心な居住環境の整備に取り組みます。

② 空き家・空き地の活用促進支援

☑ 「芝山町空家等対策計画」に基づいて、居住誘導区域や観光振興を図る地域などを対象に、接道や用途の規制を緩和できる「空家等活用促進区域」の指定について検討します。

☑ 「芝山町空き家・空き地バンク」を通じた不動産の市場流通がより一層促進されるように、特に空き家・空き地の活用による人口密度の確保が期待される居住誘導区域内の空き家・空き地情報の登録や実際の取引に対するインセンティブの付与等について検討します。

☑ 既存市街地や郊外集落等の空き家を活用して、都心部をはじめ他都市から本町への移住を検討している方が、事前に本町の居住環境を体験することができる「お試し居住の場」の整備や、都心部との近接性と豊かな自然環境を有する本町の特性を活かした「二地域居住」の受け皿の整備など、定住人口のみならず交流人口の確保に向けた取組みを推進します。

③ 災害リスクの高いエリアからの移転促進

☑ 高谷川をはじめとする河川沿いや東部の丘陵地周辺に位置する既存集落の一部は、浸水想定区域や土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域など、いわゆる「災害ハザードエリア※」に指定されています。

☑ より多くの人が安全・安心に暮らし続けることができるよう、「まちづくり連携砂防等事業」などを積極的に活用しながら、災害リスクの高いエリアから、より安全が確保された居住誘導区域への移転促進を目指します。

※被災のおそれが大きい区域を指すもので、「災害レッドゾーン」と「浸水ハザードエリア等」に分類。「災害レッドゾーン」は、災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域または急傾斜地崩壊危険区域等に指定された区域。「浸水ハザードエリア等」は、浸水想定区域、土砂災害警戒区域、都市洪水想定区域・都市浸水想定区域等に指定された区域。

④ 特定用途制限地域の導入

☑ 本町は非線引き都市計画区域であるため、用途地域や農振農用地などに指定されていない土地（いわゆる「白地地域」）においては、関係法令の要件をクリアすれば、比較的自由な建築が可能な状況にあります。郊外地域における良好な居住環境を今後も維持していくため、白地地域の居住環境を阻害するような迷惑施設（危険性が大きい工場や風俗施設など）の立地を制限する「特定用途制限地域」の導入を検討します。

⑤ 郊外住宅地における用途地域の新規指定

☑ 本町の郊外地域には、用途地域の指定はないものの、民間開発により一定の都市基盤が整備され、現在も多くの住民が居住する住宅団地が点在しています。こうした住宅団地のうち、都市の拠点に近接し、公共交通ネットワークに接続可能な地域に位置するなどコンパクト・プラス・ネットワークの考え方に沿った地域については、用途地域の新規指定に向けた取組みを進めながら、状況に応じて将来的な居住誘導区域の設定についても検討します。

■ 活用が想定される国の主な支援措置

都市構造再編集中支援事業

- 「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の促進の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靭な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

事業主体:市町村、市町村都市再生協議会、都道府県等、民間事業者等
※都道府県等及び民間事業者等については、誘導施設整備が対象
対象事業:誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、子育て支援)、公共公益施設の整備　等
※誘導施設整備は都市機能誘導区域内に限る
※誘導施設の整備に加え、立地適正化計画に基づいて誘導施設が統廃合されたことにより廃止された施設の除却等も支援対象
対象区域:都市機能誘導区域内、居住誘導区域内等
補助率:直接1/2(都市機能誘導区域内)、45%(居住誘導区域内)
担当課:国土交通省都市局市街地整備課

都市・地域交通戦略推進事業

- 都市構造の再構築を進めるため、「立地適正化計画」に位置づけられた公共交通等の整備について重点的に支援を行う。(居住誘導区域内で、人口密度が40人/ha 以上の区域で行う事業、居住誘導区域外で行う施設整備で、都市機能誘導区域間を結ぶバス路線等の公共交通にかかるもの等)

対象区域:立地適正化計画区域内　　補助率:直接1/2等、間接 1/3
担当課:国土交通省都市局街路交通施設課

集約都市形成支援事業

- コンパクトなまちづくりを推進するため、「立地適正化計画」の計画策定や、医療、福祉施設等の拠点への移転促進、移転跡地の都市的土地利用からの転換等に対する支援を行う。

対象区域:都市計画区域内　　補助率:直接1/2等又は定額補助(上限550万円)
担当課:国土交通省都市局都市計画課

都市再生整備計画事業

- 市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、 全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする事業。

交付率:4割　　担当課:国土交通省都市局市街地整備課

まちなかウォーカブル推進事業

- 車中心から人中心の空間へと転換を図る、まちなかの歩いて移動できる範囲において、滞在の快適性の向上を目的として市町村や民間事業者等が実施する、道路・公園・広場等の整備や修復・利活用、滞在環境の向上に資する取組を重点的・一体的に支援し、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを推進

補助率:直接1/2　　担当課:国土交通省都市局街路交通施設課

官民連携まちなか再生推進事業

- 官民連携によるエリアプラットフォームの形成や未来ビジョンの策定、未来ビジョンに基づく自立自走型システムの構築に向けた国内外へのシティプロモーションや社会実験、コワーキング・交流施設整備等に要する経費を支援。

補助率:定額または直接1/2　　担当課:国土交通省都市局まちづくり推進課

■ 都市構造再編集中支援事業

- 国土交通省では、令和2年度に都市再生整備計画事業制度の再編等を行い、都市再生整備計画に位置付けられた事業のうち、立地適正化計画に基づく事業に対して総合的・集中的な支援を行う個別支援制度「都市構造再編集中支援事業」を創設しました。
- 本町においても、立地適正化計画と合わせて都市再生整備計画を策定し、都市構造再編集中支援事業による支援を受けながら、具体的な都市づくりを進めていくこととしています。（都市づくりに係る各種事業等に対する補助金の活用・嵩上げにより、本町が目指す都市づくりの実効性が更に高まります。）

■ 都市再生整備計画事業の活用イメージ

出典：国土交通省資料より抜粋

（2）届出制度の運用

- 都市再生特別措置法に基づく**届出制度の運用により、居住誘導区域内への居住誘導や都市機能誘導区域内への誘導施設の適切な誘導を促進**します。
- 届出制度では、**居住誘導区域外で一定規模以上の住宅等を建築する場合、都市機能誘導区域外で誘導施設を立地する場合、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止・廃止する場合は、当該行為を行う30日前までに町への届出が必要**となります。
- 居住誘導区域外での開発が居住誘導区域内の住宅等の立地誘導を図る上で支障があると認められる場合、また、都市機能誘導区域外での開発が都市機能誘導区域内の誘導施設の立地誘導を図る上で支障があると認められる場合は、協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行うことが可能です（都市再生特別措置法第88条）。

居住誘導区域

- **誘導区域外で一定規模以上の住宅等を立地する場合**は、行政への届出が必要

【開発行為】

①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

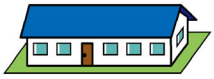
①の例

届出必要

3戸の開発行為

②の例

届出必要



1,200㎡　1戸の開発行為

届出不要

900㎡　2戸の開発行為

【建築等行為】

①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

①②の例

届出必要

3戸の建築行為

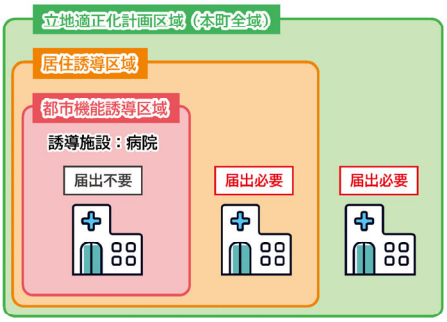
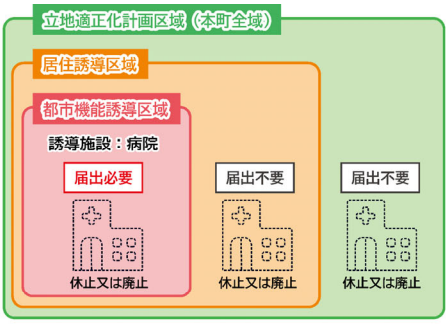
届出不要

1戸の建築行為

都市機能誘導区域

- 誘導区域の役割や実情に応じて**誘導すべき都市機能を「誘導施設」として設定**（誘導区域が複数ある場合は誘導区域ごとに設定）
- **誘導区域外で誘導施設を立地**する場合や**誘導区域内で既存の誘導施設を休廃止**する場合は、行政への届出が必要

【例】誘導施設を新設する場合



【例】誘導施設を休止又は廃止する場合