

第 4 章 都市機能誘導区域と誘導施設

1. 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の様々な都市機能を都市の拠点となる地域に誘導・集約することで各種サービスの効率的な提供を図り、住宅の立地の適正化が効果的に進むよう定める必要があります。「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」等では、都市機能誘導区域設定の考え方として次の事項が示されています。

都市機能誘導区域の考え方

【望ましい姿】

各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域。

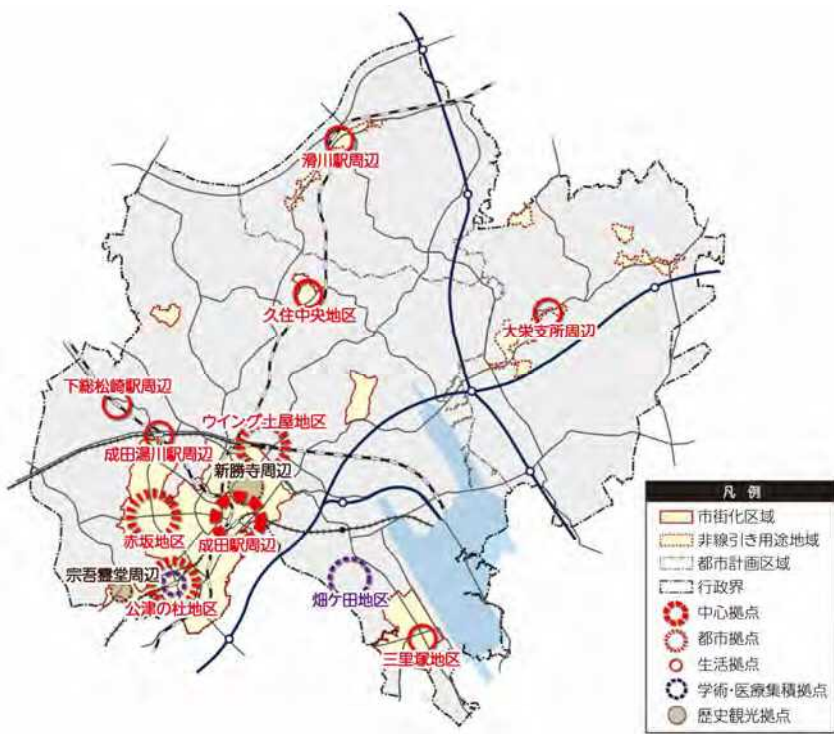
【定めることが考えられる区域】

- ・ 鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域。
- ・ 周辺からの公共交通によるアクセス利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域。

上記を踏まえ、本市における都市機能誘導区域の設定にあたっては、「成田市都市計画マスタープラン」で位置づけた中心・都市・生活拠点、学術・医療集積拠点、歴史観光拠点をベースに検討を行い、土地利用の実態や一体性等を考慮したうえで誘導施設の立地が望まれる範囲に区域を設定することとします。

【成田市都市計画マスタープランにおける拠点】

- ◆ **中心拠点**
成田駅周辺
- ◆ **都市拠点**
ウイング土屋地区
公津の杜地区
赤坂地区
- ◆ **生活拠点**
三里塚地区
成田湯川駅周辺
久住中央地区
滑河駅周辺
下総松崎駅周辺
大栄支所周辺
- ◆ **学術・医療集積拠点**
公津の杜地区
畑ヶ田地区
- ◆ **歴史観光拠点**
新勝寺周辺
宗吾霊堂周辺



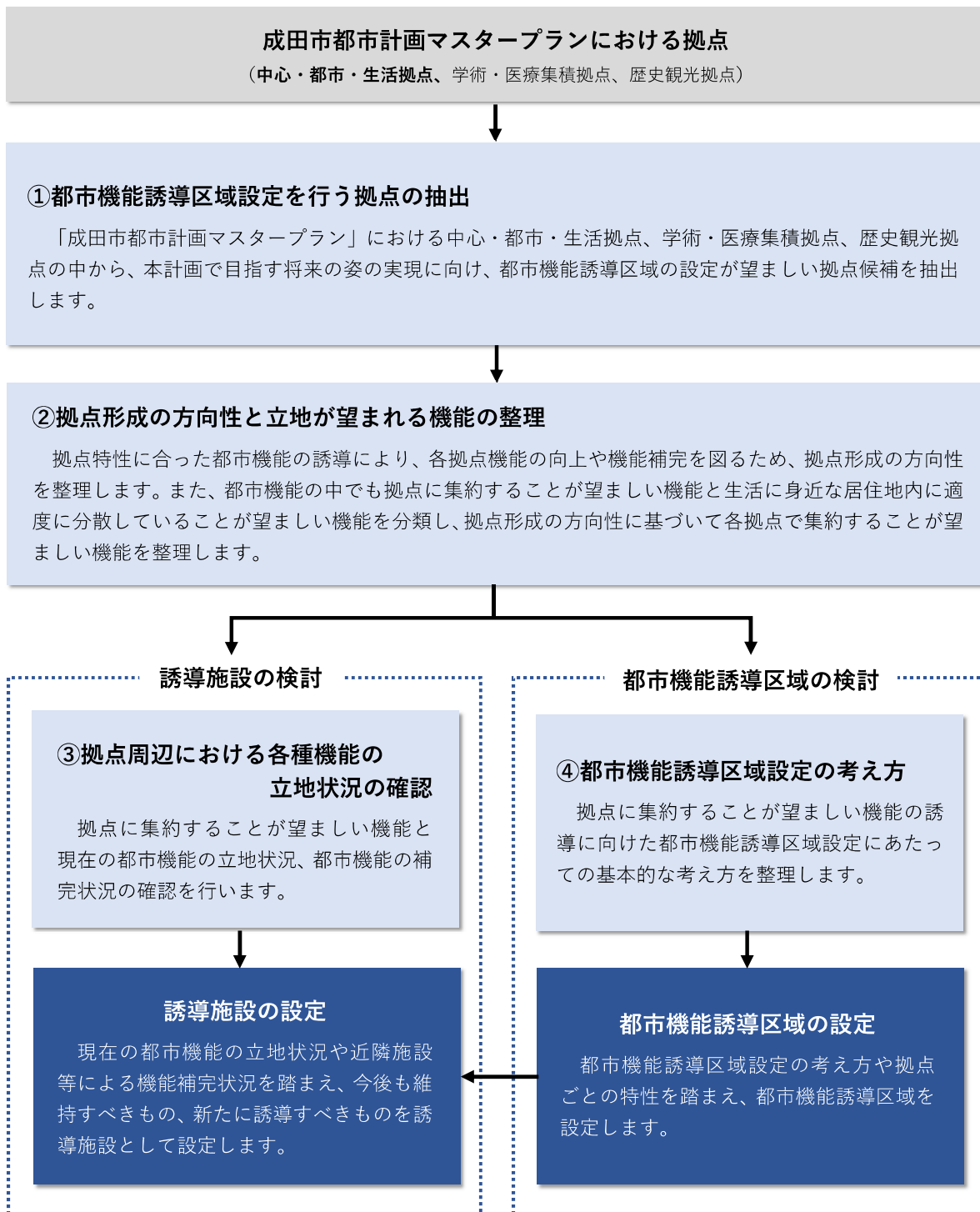
【都市計画マスタープランにおける各拠点の機能に関する位置づけ】

拠 点		機 能
中心拠点	成田駅周辺	◇商業・業務機能 ◇公共・公益サービス機能 ◇広域交通拠点機能 ◇観光・交流機能
都市拠点	ウイング土屋地区	◇商業・業務機能 ◇公共・公益サービス機能 ◇交通拠点機能 ◇観光・交流機能
	公津の杜地区	◇商業・業務機能 ◇公共・公益サービス機能 ◇交通拠点機能 ◇観光・交流機能 ◇高次教育機能
	赤坂地区	◇商業・業務機能 ◇公共・公益サービス機能 ◇観光・交流機能
生活拠点	三里塚地区	◇商業・業務機能 ◇公共・公益サービス機能 ◇交通拠点機能
	成田湯川駅周辺	◇商業・業務機能 ◇公共・公益サービス機能 ◇交通拠点機能
	久住中央地区	◇商業・業務機能 ◇公共・公益サービス機能 ◇交通拠点機能
	滑河駅周辺	◇商業・業務機能 ◇公共・公益サービス機能 ◇交通拠点機能
	下総松崎駅周辺	◇商業・業務機能 ◇公共・公益サービス機能 ◇交通拠点機能
	大栄支所周辺	◇商業・業務機能 ◇公共・公益サービス機能
学術・医療 集積拠点	公津の杜地区	◇学術・医療・業務機能
	畑ヶ田地区	
歴史観光 拠点	新勝寺周辺	◇観光拠点機能
	宗吾霊堂周辺	

2. 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定

(1) 設定方法

都市機能誘導区域及び誘導施設の設定にあたっては、以下の流れで検討を行います。



①都市機能誘導区域設定を行う拠点の抽出

都市機能誘導区域の設定にあたっては、「成田市都市計画マスタープラン」で位置づけた中心・都市・生活拠点、学術・医療集積拠点、歴史観光拠点をもとに検討を行います。都市機能誘導区域は市街化区域内や非線引き用途地域内での設定が基本となるため、同区域内の拠点を対象に検討を行います。

また、本市は区域区分のある成田都市計画区域と区域区分の無い下総大栄都市計画区域の2つの都市計画区域から構成されており、成田都市計画区域内の成田駅を中心とした市街化区域及び三里塚の市街化区域が市全体の活力を支える核となっています。少子高齢化が進む本市において、持続的かつ効率的な行政運営を行っていくためには、本市の土地利用の基本となっている「中心市街地等の拠点地域への都市機能の充実」及び「公共交通ネットワークの充実による相互補完型のまちづくり」の推進により、機能的な都市へ転換していく必要があります。

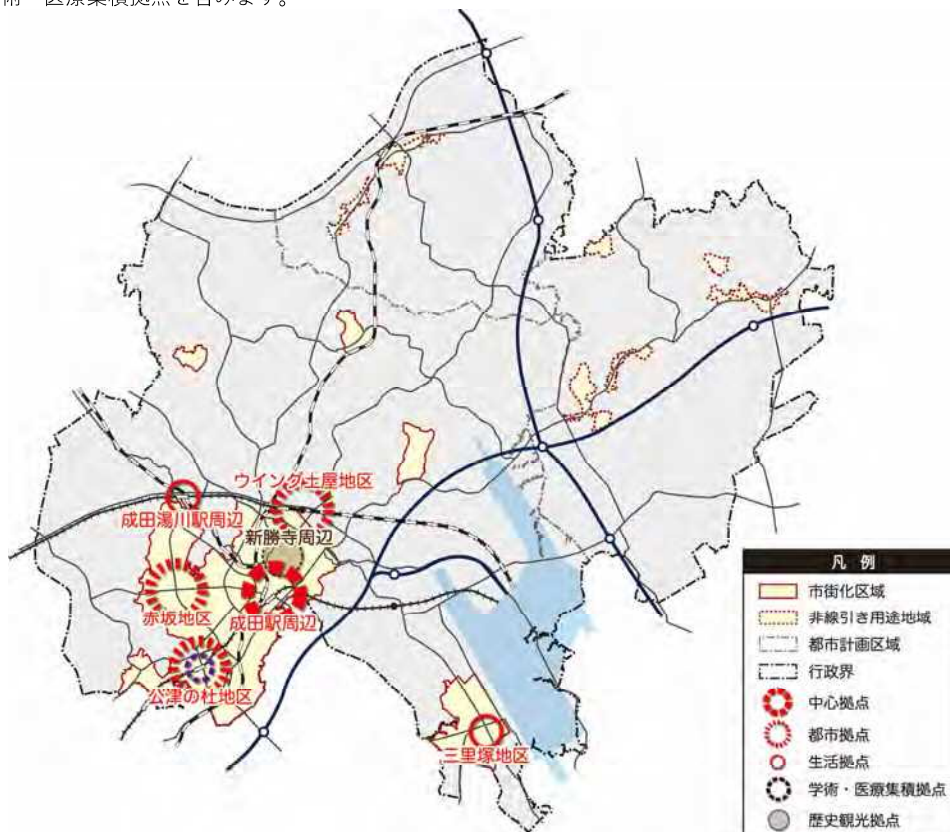
これらのことから都市機能誘導区域の設定にあたっては、本市の活力を支えている2核の機能強化を図ることを主眼においた都市機能誘導区域及び誘導施設とするため、以下を都市機能誘導区域設定候補の拠点とします。

【都市機能誘導区域設定候補の拠点】

- ◆**中心拠点**：成田駅周辺^{※8}
- ◆**都市拠点**：ウイング土屋地区／公津の杜地区^{※9}／赤坂地区
- ◆**生活拠点**：成田湯川駅周辺 / 三里塚地区

※8：一部、新勝寺周辺の歴史観光拠点を含まます。

※9：学術・医療集積拠点を含まます。



②拠点形成の方向性と立地が望まれる機能の整理

都市機能誘導区域は誘導施設の位置づけが前提となることから、各拠点機能の向上や機能補完に資する誘導施設を設定するため、上位関連計画での位置づけ等を踏まえ拠点形成の方向性を整理します。また、都市機能の中には拠点に立地していることで市民の利便性を維持・向上させる機能と、より生活に身近な場所に立地していることで市民の生活を支える機能の2種類があります。そこで、機能の特性や対象者を踏まえ「拠点に集約することが望ましい機能（拠点集約型）」と、「生活に身近な居住地内に適度に分散していることが望ましい機能（分散型）」に大別した上で、各拠点形成の方向性に基づき立地が望まれる機能を整理します。

【拠点形成の方向性と立地が望まれる機能】

分類	中心拠点		都市拠点			生活拠点		日常生活圏 ^{※12}	
	対象となる拠点等	成田駅周辺	ウイング土屋地区	公津の杜地区	赤坂地区	成田湯川駅周辺	三里塚地区	各拠点周辺も含む範囲	
特性を踏まえた拠点形成の方向性		<ul style="list-style-type: none"> 本市の中核地及び中心市街地として商業・業務・文化・交流機能等の集積、全市及び地域に対する公共・公益サービス機能等の充実を図る。 交通結節点としての機能整備を推進するとともに、成田山新勝寺等の観光地のエントランスとして各種サービス機能の形成を推進する。 駅前にふさわしい都市型集合住宅等の立地誘導により人口集積を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 本市の商業機能を担う中核的な拠点として、地区計画に基づき商業・業務系土地利用を基本とした都市環境の形成を図る。 全市及び地域に対する公共・公益サービス機能等の充実を図るとともに、空港と地域を結ぶ拠点として交流機能の形成に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> 国際医療福祉大学の開学、同附属病院の開院に伴い、学術・医療集積拠点の形成を推進するとともに若者に魅力的なまちづくりを進める。 本市の商業・業務地として、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充実を図る。 戸建住宅のほか中高層住宅地の配置等により人口集積を図るとともに良好な住宅市街地の維持を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 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充実を図る。 赤坂センター地区においては、老朽化が進む中央公民館、図書館の再整備も含め、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、事業の推進を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 駅の利便性を生かした地域の拠点として、商業機能、交流機能等の形成を図る。 駅周辺への都市機能誘導により利便性を向上させ、新たな住宅需要に応じて居住の誘導を進める。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の拠点として、既存商業地等を生かした商業・業務機能や地域に対する公共サービス機能の維持・充実を図る。 都市機能と居住環境の調和の取れた住宅市街地の形成に努める。 	<p>－</p> <p>【拠点のみへの集約が馴染まない機能を拠点周辺だけでなく、施設の利用対象者人口等に基づき日常生活圏内に適正に配置する】</p>	
集約・分散の方針	拠点に集約することが望ましい機能（拠点集約型）							生活に身近な居住地内に適度に分散していることが望ましい機能（分散型）	
都市機能	行政機能 ^{※10}	★本庁舎	－	○支所・分室				－	
	教育・文化機能 ^{※10、11}	<ul style="list-style-type: none"> ★市民ホール ★文化会館 ○生涯学習施設 ○コミュニティセンター／公民館 ○図書館（本館／分館） ★高次都市施設（複合交通・地域交流・観光交流機能） ○義務教育施設 	－	<ul style="list-style-type: none"> ○コミュニティセンター／公民館 ○図書館（本館／分館） ★高次教育施設 ○義務教育施設 	<ul style="list-style-type: none"> ○生涯学習施設 ○コミュニティセンター／公民館 ○図書館（本館／分館） 	<ul style="list-style-type: none"> ○コミュニティセンター／公民館 ○図書館（本館／分館） 	<ul style="list-style-type: none"> ○公民館・集会所 ○義務教育施設 		
	高齢者福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者交流施設 ○保健福祉施設 	－	－				<ul style="list-style-type: none"> ○地域包括支援センター ○通所系施設（デイサービス等） ○訪問系施設（訪問介護・看護等） ○短期入所施設（ショートステイ等） ○小規模多機能施設 	
	障がい者福祉機能	－							○障がい者福祉施設
	子育て機能 ^{※10、11}	<ul style="list-style-type: none"> ○保健福祉施設 ○地域子育て支援センター ○保育施設（幼稚園／保育園／認定こども園等） 	－	<ul style="list-style-type: none"> ○地域子育て支援センター ○保育施設（幼稚園／保育園／認定こども園等） 	－	<ul style="list-style-type: none"> ○地域子育て支援センター ○保育施設（幼稚園／保育園／認定こども園等） 	<ul style="list-style-type: none"> ○保育施設（幼稚園／保育園／認定こども園等） ○児童ホーム 		
	商業機能 ^{※10、11}	<ul style="list-style-type: none"> ★百貨店 ○ショッピングモール ○スーパーマーケット ○コンビニエンスストア 	<ul style="list-style-type: none"> ○ショッピングモール ○スーパーマーケット ○コンビニエンスストア 	<ul style="list-style-type: none"> ○スーパーマーケット ○コンビニエンスストア 				<ul style="list-style-type: none"> ○スーパーマーケット ○コンビニエンスストア 	
	医療機能 ^{※11}	<ul style="list-style-type: none"> ○病院 ○診療所（内科もしくは外科を有する施設） 	<ul style="list-style-type: none"> ○病院 ○診療所（内科もしくは外科を有する施設） 				<ul style="list-style-type: none"> ○診療所（内科もしくは外科を有する施設） 		
	金融機能 ^{※10、11}	<ul style="list-style-type: none"> ○金融窓口（銀行／信用金庫／農協／郵便局） ○ATM（コンビニ含む） 	<ul style="list-style-type: none"> ○ATM（コンビニ含む） 				<ul style="list-style-type: none"> ○ATM（コンビニ含む） 		

※10：「★」は市内に1施設あれば機能が充足するものを示しています。「／」はいずれか一方が立地していれば良いものを示しています。

※11：拠点集約型及び分散型の両方に位置づけのある機能は日常生活圏内での適正な分散だけでなく、拠点への集約も必要と考えられることから、拠点集約型と同様の取扱いとします。

※12：日常生活圏は、高齢者が住み慣れた地域で生涯暮らし続けられるよう、医療・介護・予防・生活支援等のサービスを一体的に提供する圏域のことであり、一般的には中学校区が単位として想定されています。

<参考：都市機能別配置の考え方>

都市機能		配置の考え方
行政機能	市役所（本庁舎、支所、分室）	市役所本庁舎は1施設で市域全体をカバーするものとして中心拠点へ配置。支所・分室に関しては、より居住地に身近な場所に立地するものとして、居住機能及び都市機能が集積している拠点へ配置。
教育・文化機能	市民ホール	1施設で市域全体をカバーするものとして中心拠点へ配置。
	文化会館	
	生涯学習施設	全市民を対象とした社会教育活動を行う施設であることから、市の中心的な地域である中心拠点へ配置。また、拠点形成の方向性に基づき今後整備が予定されている都市拠点へ配置。
	コミュニティセンター	市民のコミュニティ活動のサポートや地域活動の包括的な拠点施設として、コミュニティセンターもしくは公民館のいずれかを居住機能及び都市機能が集積している拠点へ配置。公民館については、地域単位での活動の場として日常生活圏域内においても適正に配置。
	公民館	
	集会所	空港周辺住民の生活の安全と福祉の向上等を目的に騒音地域において重点的に集会所（共同利用施設、防音集会所、騒音地域集会所）が整備されており、今後も騒音地域の地域振興や市民のコミュニティ活動の場として日常生活圏域内で適正に配置。
	図書館（本館／分館）	市民の身近な社会教育の場として、図書館本館もしくは分館のいずれかを居住機能及び都市機能が集積している拠点へ配置。
	高次都市施設（複合交通・地域交流・観光交流機能）	拠点形成の方向性に基づき、中心拠点へ配置。
	高次教育施設	拠点形成の方向性に基づき、学術・医療集積拠点の形成が位置づけられている都市拠点へ配置。
義務教育施設	学区に基づき、日常生活圏域内で適正に配置。また、義務教育施設は子育てに欠かせず、コミュニティ形成や防災機能を有する地域の核となる施設であり、拠点の魅力向上につながることから、現に施設が立地している中心拠点、都市拠点にも配置。	
高齢者福祉機能	高齢者交流施設	高齢者の生きがいづくりや、市民の世代を超えた交流を目指す施設であることから、公共交通を使って容易にアクセスでき、多くの人が集まる中心拠点へ配置。
	保健福祉施設	小さな子どもから高齢者、障がいのある人まで、誰もが気軽に、安心して利用できる保健・医療・福祉の総合的な施設であることから、公共交通を使って容易にアクセスでき、多くの人が集まる中心拠点へ配置。
	地域包括支援センター	高齢者が住み慣れた自宅や地域で暮らし続けられるよう、相談に応じる窓口となる施設であり、センターの担当地域は日常生活圏ごとに分かれていることから、日常生活圏域内で適正に配置。
	通所系施設（デイサービス等）	日常生活圏単位を原則として整備を行っていることから、日常生活圏域内で適正に配置。
	訪問系施設（訪問介護・看護等）	
	短期入所系施設（ショートステイ等）	
小規模多機能施設		
障がい者福祉機能	障がい者福祉施設	障害者入所支援施設は国の方針により新規開設が認められない状況にあり、障害福祉サービス事業等を行う施設に関しては千葉県や印旛圏域の市町村との連携のもと整備が進められていることから、広域連携のもと日常生活圏域内で適正に配置。
子育て機能	保健福祉施設	小さな子どもから高齢者、障がいのある人まで、誰もが気軽に、安心して利用できる保健・医療・福祉の総合的な施設であることから、公共交通を使って容易にアクセスでき、多くの人が集まる中心拠点へ配置。
	地域子育て支援センター	市内に住む未就園・未就学児とその保護者を対象に子どもが安心して遊べる場や親子交流の場の提供、子育て相談等の支援を行っており、コミュニティセンターや保育園等の既存施設の中に子育て支援センター機能を持たせていることから、居住機能及び都市機能が集積している拠点へ配置。
	保育施設（幼稚園／保育園／認定こども園等）	良好な保育環境の確保に配慮し、日常生活圏域内で適正に配置。また、各種都市機能が集積している拠点にも配置。
	児童ホーム	児童の安全を考慮し、学校の敷地内において整備を行うこととしているため、学校との協議のもと日常生活圏域内で適正に配置。
商業機能	百貨店	広域な商圈をもつ施設であることから、1施設で市域全体をカバーするものとして中心拠点へ配置。
	ショッピングモール	広域な商圈をもつ施設であることから、公共交通が充実し多くの人が集まる中心拠点へ配置するとともに、拠点形成の方向性に基づき商業・業務系土地利用形成を図っている都市拠点へ配置。
	スーパーマーケット	日常生活利便性を考慮するとともに、拠点形成の方向性に基づき各拠点へ配置。この他日常生活圏域内においても適正に配置。
	コンビニエンスストア	
医療機能	病院	日常生活利便性を考慮し、各拠点へ配置。診療所については、医療機関の機能分担の考えのもと、初期診療及び在宅医療を行う施設であるため、より身近な医療機関として
	診療所（内科もしくは外科を有する施設）	日常生活圏域内においても適正に配置。
金融機能	金融窓口（銀行／信用金庫／農協／郵便局）	融資や金融商品の販売等を行う施設であるため、商業・業務機能等が集積している中心拠点へ配置。
	ATM（コンビニ含む）	日常生活における現金の引き出しや預貯金を行う際の利便性を考慮し、各拠点へ配置するとともに日常生活圏域内においても適正に配置。

■：拠点に集約することが望ましい機能（拠点集約型）、■：生活に身近な居住地内に適度に分散していることが望ましい機能（分散型）を示しています。

③拠点周辺における各種機能の立地状況の確認

各拠点における誘導施設は立地が望まれる機能をもとに位置づけを行います。立地が望まれる機能の中でもすでに立地している施設に関しては維持を図り、不足している施設に関しては新たに誘導を図っていくことを基本とします。そこで、拠点ごとに現在の都市機能立地状況の確認を行います。

都市機能立地状況の確認にあたっては、目安となる範囲を以下のように設定します。

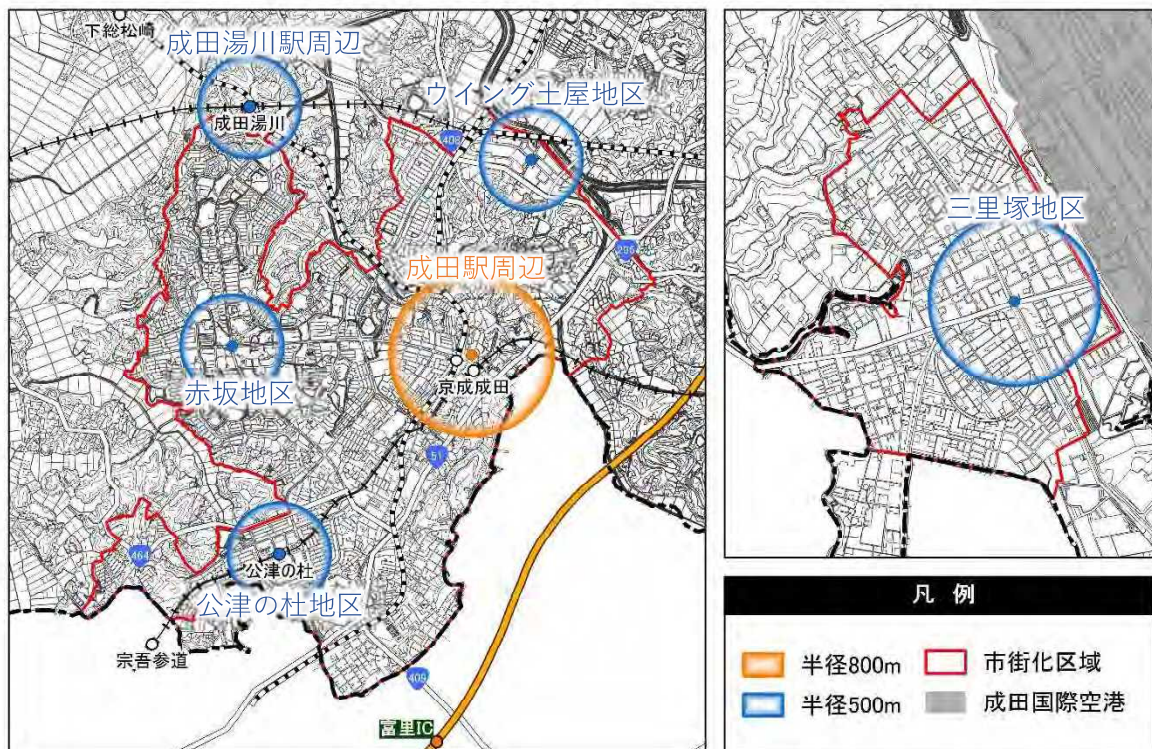
【都市機能立地状況の確認に際しての目安となる範囲】

◆中心拠点：半径 800m

⇒本市の中心地であるため、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」において一般的な徒歩圏とされる半径 800m を採用。

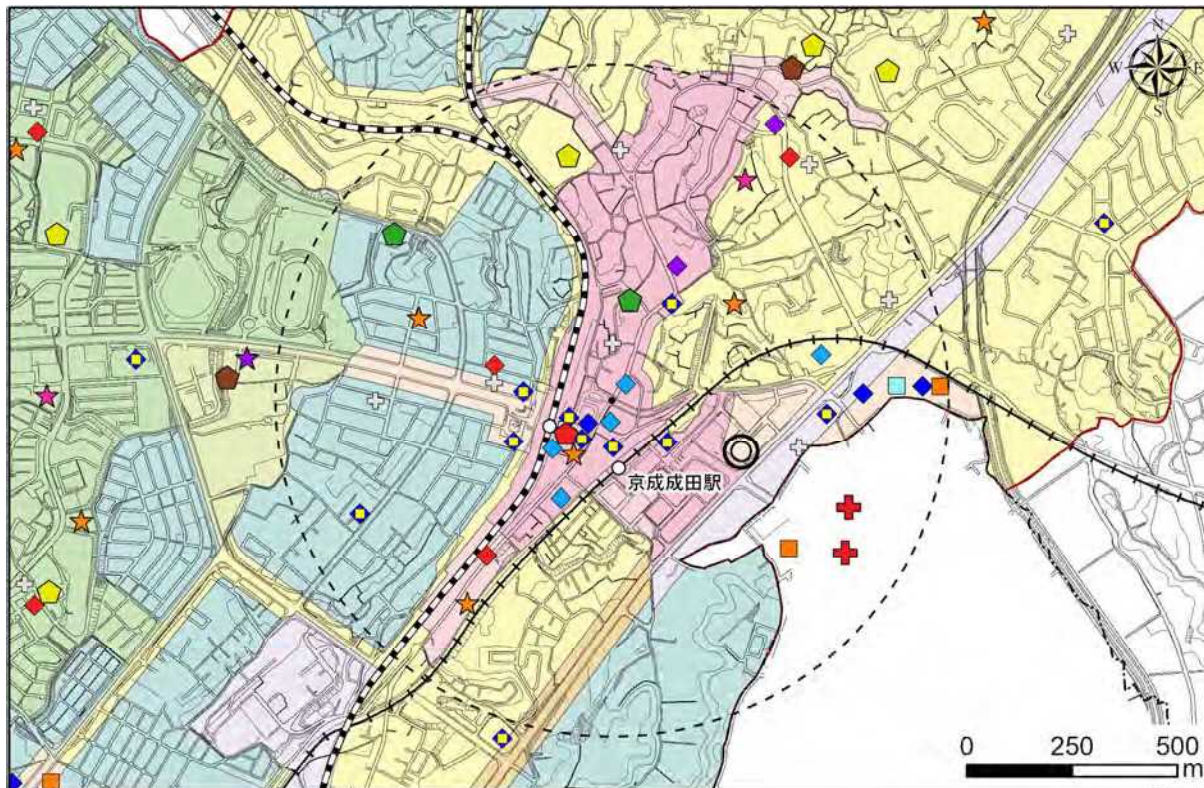
◆その他の拠点：半径 500m

⇒今後大幅な増加が見込まれる高齢者の利便性を考慮し、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」において高齢者徒歩圏とされる半径 500m を採用。



拠点の中心地は次を設定。成田駅周辺：JR 成田駅交差点／ウイング土屋地区：土屋吾妻街区公園西南側の交差点／公津の杜地区：公津の杜駅／赤坂地区：赤坂消防署前交差点／成田湯川駅周辺：成田湯川駅／三里塚地区：三里塚交差点。

【成田駅周辺地区：中心拠点】



凡例

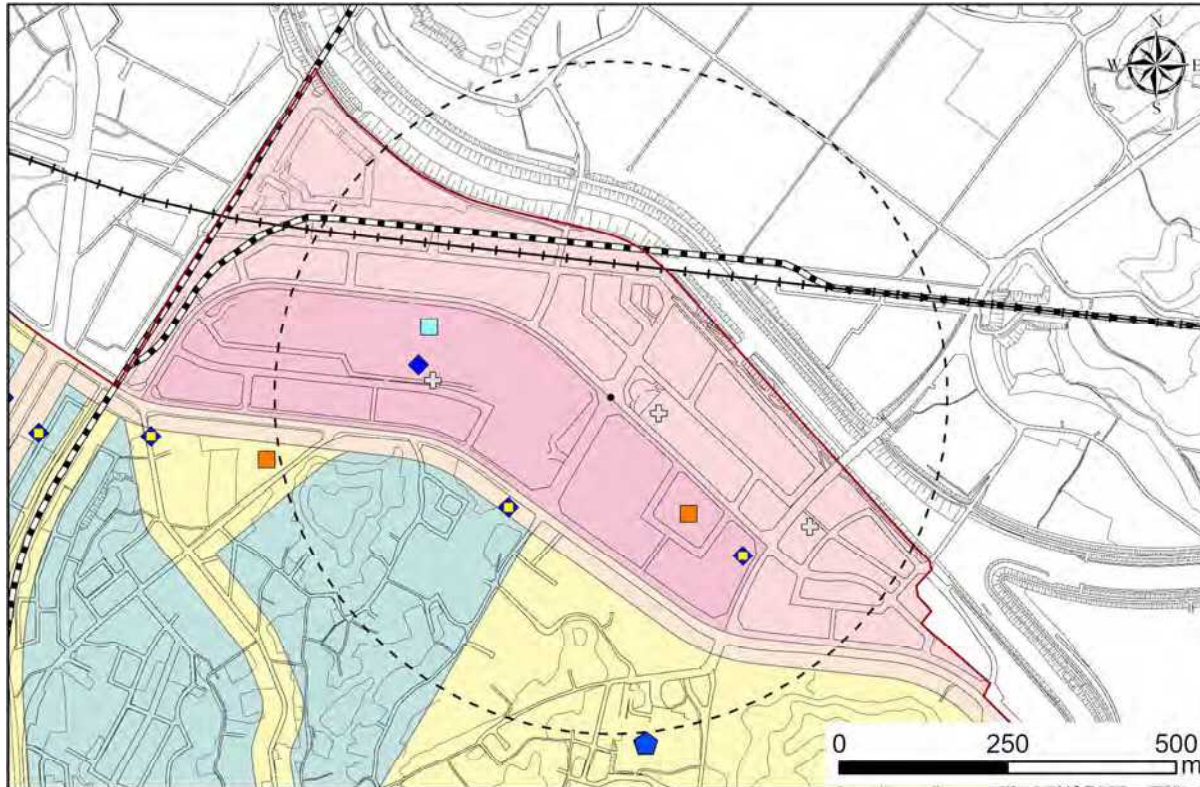
<p>市街化区域</p> <p>半径500m</p> <p>【用途地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域 	<p>【行政機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市役所 支所、分室 <p>【教育文化機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市民ホール 文化会館 生涯学習施設 コミュニティセンター 公民館 図書館（本館／分館） 義務教育施設 	<p>【高齢者福祉機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 高齢者交流施設 保健福祉施設 <p>【子育て機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 保健福祉施設 地域子育て支援センター 幼稚園 保育園 <p>【商業機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 百貨店 ショッピングモール スーパーマーケット コンビニエンスストア 	<p>【医療機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 病院 診療所（内科もしくは外科を有する施設） <p>【金融機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 銀行 信用金庫 郵便局 農協（JA） ATM（コンビニを含む）
--	---	---	---

※各施設の分布は、令和4（2022）年9月末時点のもの

成田駅周辺に集約することが望ましい機能		立地状況
行政機能	本庁舎	本庁舎
教育・文化機能	市民ホール	成田市文化芸術センター
	文化会館	（成田国際文化会館）
	生涯学習施設	生涯大学校等
	コミュニティセンター／公民館	（成田公民館） （加良部公民館）
	図書館（本館／分館）	（成田公民館図書室） （加良部公民館図書室）
	高次都市施設（複合交通・地域交流・観光交流機能）	複合交通・地域交流・ 交流・観光交流施設
	義務教育施設	小・中学校
高齢者福祉機能	高齢者交流施設	（赤坂ふれあいセンター）
	保健福祉施設	（成田市保健福祉館）
子育て機能	保健福祉施設	（成田市保健福祉館）
	地域子育て支援センター	（子ども館なかよしひろば）
	保育施設（幼稚園／保育園／認定こども園等）	保育園・幼稚園
商業機能	百貨店	（ボンベルタ成田）
	ショッピングモール	イオンタウン成田富里
	スーパーマーケット	スーパーマーケット
	コンビニエンスストア	コンビニエンスストア
医療機能	病院	成田富里徳洲会病院 日吉台病院
	診療所（内科もしくは外科を有する施設）	診療所
金融機能	金融窓口（銀行／信用金庫／農協／郵便局）	銀行・信用金庫・郵便局
	ATM（コンビニ含む）	ATM

黒字：半径 800m 圏内に立地している施設
 青字：機能を補完している施設
 赤字：新たに立地が求められる施設

【ウイング土屋地区：都市拠点】



凡例

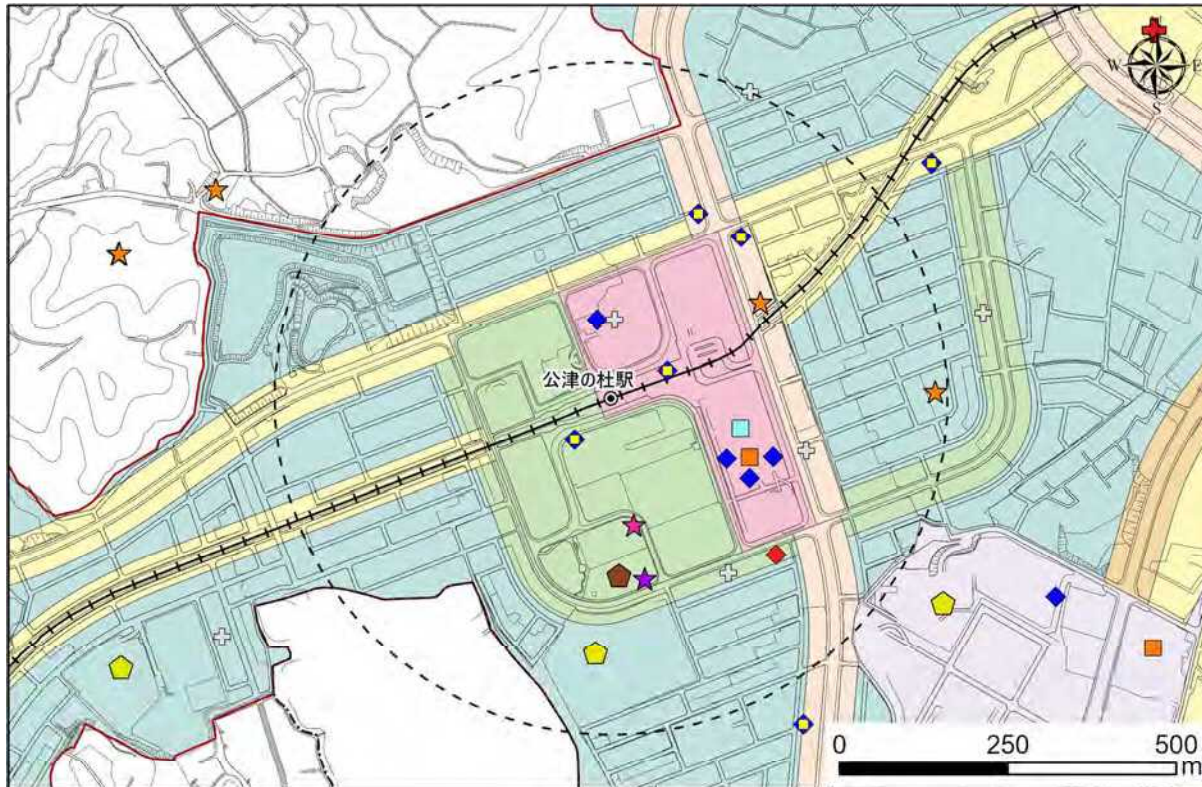
<p>市街化区域</p> <p>半径500m</p> <p>【用途地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域 	<p>【行政機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市役所 支所、分室 <p>【教育文化機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市民ホール 文化会館 生涯学習施設 コミュニティセンター 公民館 図書館（本館／分館） 義務教育施設 	<p>【高齢者福祉機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 高齢者交流施設 保健福祉施設 <p>【子育て機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 保健福祉施設 地域子育て支援センター 幼稚園 保育園 <p>【商業機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 百貨店 ショッピングモール スーパーマーケット コンビニエンスストア 	<p>【医療機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 病院 診療所（内科もしくは外科を有する施設） <p>【金融機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 銀行 信用金庫 郵便局 農協（JA） ATM（コンビニを含む）
--	---	---	---

※各施設の分布は、令和4（2022）年9月末時点のもの

ウイング土屋地区に集約することが望ましい機能		立地状況
商業機能	ショッピングモール	イオン成田店
	スーパーマーケット	スーパーマーケット
	コンビニエンスストア	コンビニエンスストア
医療機能	病院	（成田病院）
	診療所（内科もしくは外科を有する施設）	診療所
金融機能	ATM（コンビニ含む）	ATM

黒字：半径500m圏内に立地している施設
 青字：機能を補完している施設
 赤字：新たに立地が求められる施設

【公津の杜地区：都市拠点】



凡例

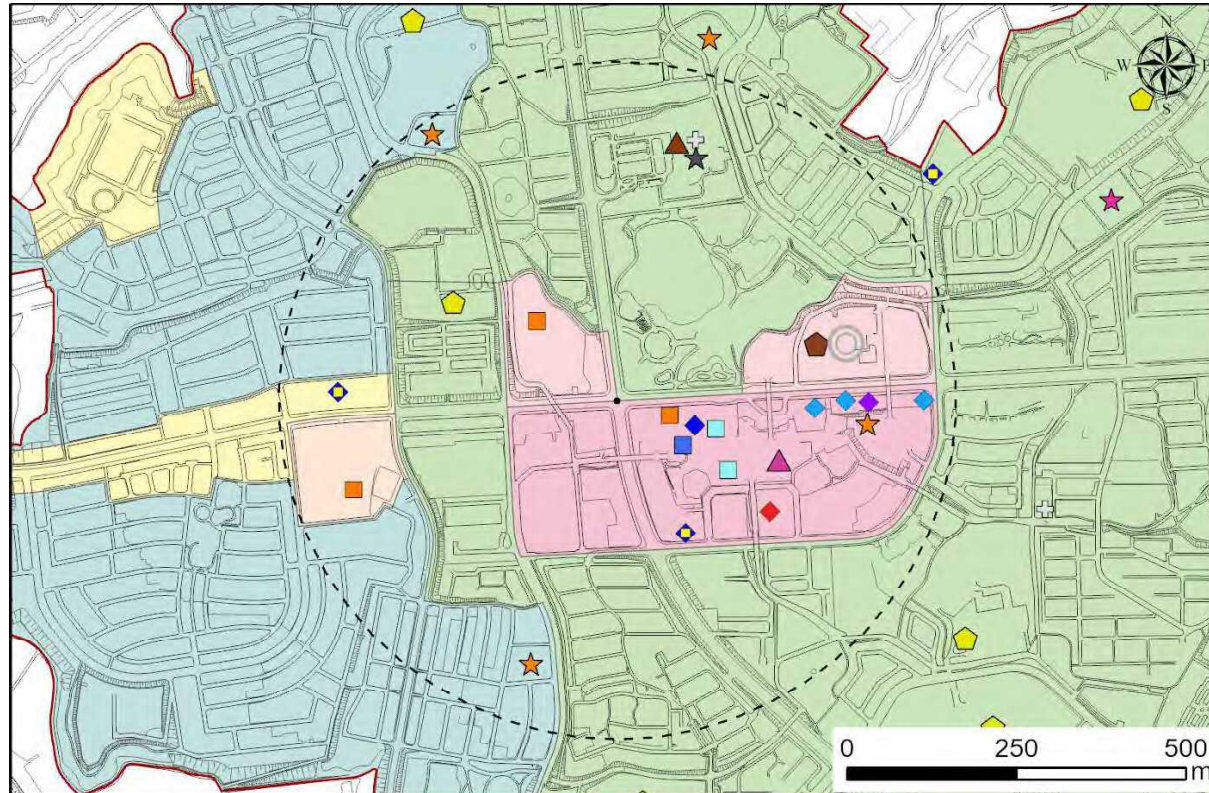
<p>市街化区域</p> <p>半径500m</p> <p>【用途地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域 	<p>【行政機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市役所 支所・分室 <p>【教育文化機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市民ホール 文化会館 生涯学習施設 コミュニティセンター 公民館 図書館（本館／分館） 義務教育施設 	<p>【高齢者福祉機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 高齢者交流施設 保健福祉施設 <p>【子育て機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 保健福祉施設 幼稚園 保育園 <p>【商業機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 百貨店 ショッピングモール スーパーマーケット コンビニエンスストア 	<p>【医療機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 病院 診療所（内科もしくは外科を有する施設） <p>【金融機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 銀行 信用金庫 郵便局 農協（JA） ATM（コンビニを含む）
--	---	--	---

※各施設の分布は、令和4（2022）年9月末時点のもの

公津の杜地区に集約することが望ましい機能		立地状況
行政機能	支所・分室	(本庁舎)
教育・文化機能	コミュニティセンター／公民館	もりんぴあこうづ
	図書館（本館／分館）	公津の杜分館
	高次教育施設	国際医療福祉大学 成田看護学部 成田保健医療学部 医学部
	義務教育施設	小・中学校
子育て機能	地域子育て支援センター	公津の杜なかよしひろば つくしんぼ CLUB
	保育施設（幼稚園／保育園／認定こども園等）	保育園・幼稚園
商業機能	スーパーマーケット	スーパーマーケット
	コンビニエンスストア	コンビニエンスストア
医療機能	病院	(成田赤十字病院)
	診療所（内科もしくは外科を有する施設）	診療所
金融機能	ATM（コンビニ含む）	ATM

黒字：半径500m圏内に立地している施設
 青字：機能を補完している施設
 赤字：新たに立地が求められる施設

【赤坂地区：都市拠点】



凡例

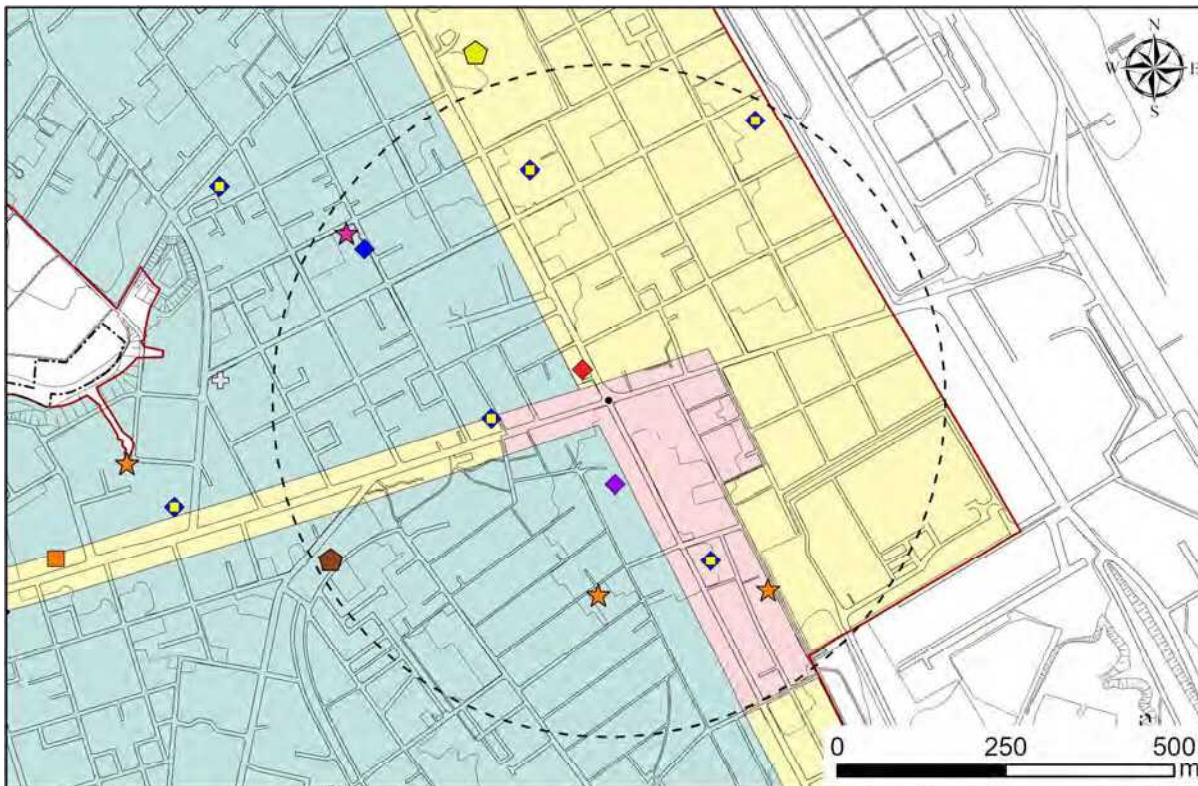
- | | | | |
|--|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 市街化区域 半径500m 【用途地域】 第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域 | <ul style="list-style-type: none"> 【行政機能】 市役所 支所、分室 【教育文化機能】 市民ホール 文化会館 生涯学習施設 コミュニティセンター 公民館 図書館（本館／分館） 義務教育施設 | <ul style="list-style-type: none"> 【高齢者福祉機能】 高齢者交流施設 保健福祉施設 【子育て機能】 保健福祉施設 地域子育て支援センター 幼稚園 保育園 【商業機能】 百貨店 ショッピングモール スーパーマーケット コンビニエンスストア | <ul style="list-style-type: none"> 【医療機能】 病院 診療所（内科もしくは外科を有する施設） 【金融機能】 銀行 信用金庫 郵便局 農協（JA） ATM（コンビニを含む） |
|--|--|---|--|

※各施設の分布は、令和4（2022）年9月末時点のもの

赤坂地区に集約することが望ましい機能		立地状況
行政機能	支所・分室	赤坂分室
教育・文化機能	生涯学習施設	多機能複合施設
	コミュニティセンター／公民館	中央公民館
	図書館（本館／分館）	成田市立図書館
	義務教育施設	小・中学校
子育て機能	地域子育て支援センター	多機能複合施設
	保育施設（幼稚園／保育園／認定こども園等）	保育園
商業機能	スーパーマーケット	スーパーマーケット
	コンビニエンスストア	コンビニエンスストア
医療機能	病院	（成田病院） （成田赤十字病院）
	診療所（内科もしくは外科を有する施設）	診療所
金融機能	ATM（コンビニ含む）	ATM

黒字：半径500m圏内に立地している施設
 青字：機能を補完している施設
 赤字：新たに立地が求められる施設

【三里塚地区：生活拠点】



凡例

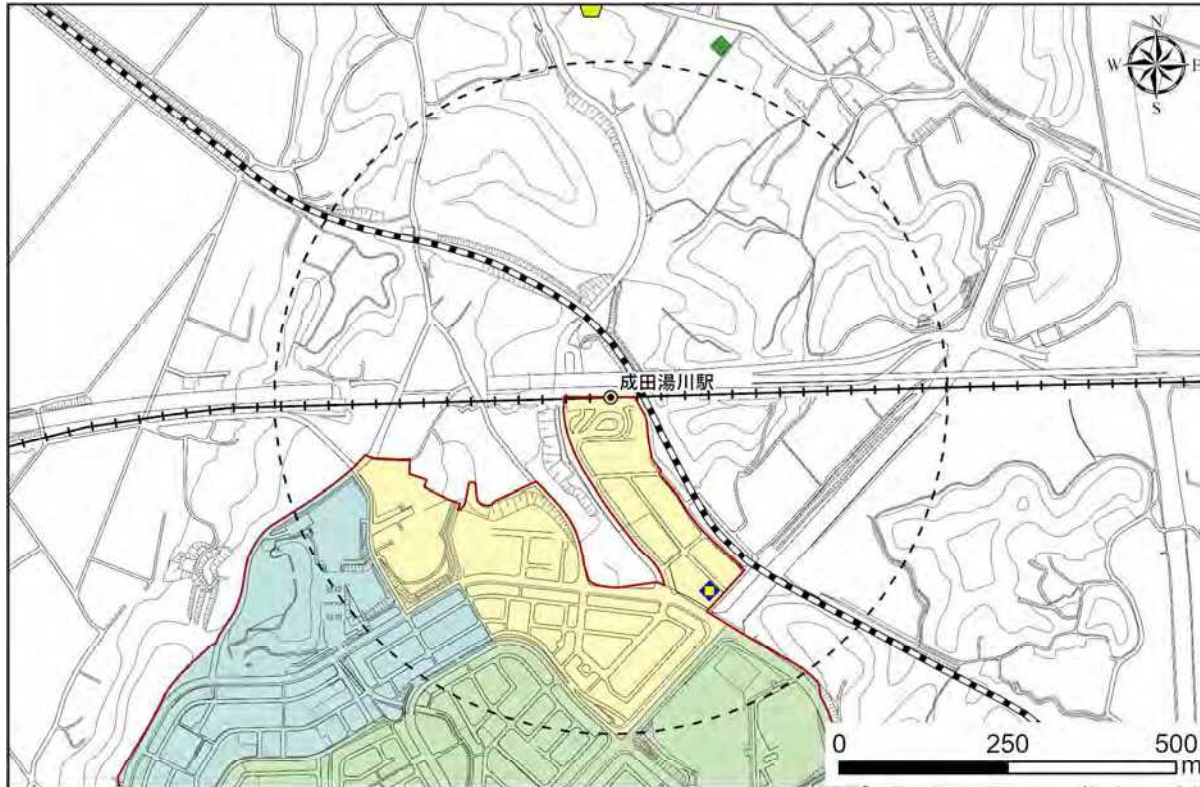
<p>市街化区域</p> <p>半径500m</p> <p>【用途地域】</p> <p>第一種低層住居専用地域</p> <p>第一種中高層住居専用地域</p> <p>第二種中高層住居専用地域</p> <p>第一種住居地域</p> <p>第二種住居地域</p> <p>準住居地域</p> <p>近隣商業地域</p> <p>商業地域</p> <p>準工業地域</p> <p>工業地域</p> <p>工業専用地域</p>	<p>【行政機能】</p> <p>市役所</p> <p>支所、分室</p> <p>【教育文化機能】</p> <p>市民ホール</p> <p>文化会館</p> <p>生涯学習施設</p> <p>コミュニティセンター</p> <p>公民館</p> <p>図書館（本館／分館）</p> <p>義務教育施設</p>	<p>【高齢者福祉機能】</p> <p>高齢者交流施設</p> <p>保健福祉施設</p> <p>【子育て機能】</p> <p>保健福祉施設</p> <p>地域子育て支援センター</p> <p>幼稚園</p> <p>保育園</p> <p>【商業機能】</p> <p>百貨店</p> <p>ショッピングモール</p> <p>スーパーマーケット</p> <p>コンビニエンスストア</p>	<p>【医療機能】</p> <p>病院</p> <p>診療所（内科もしくは外科を有する施設）</p> <p>【金融機能】</p> <p>銀行</p> <p>信用金庫</p> <p>郵便局</p> <p>農協（JA）</p> <p>ATM（コンビニを含む）</p>
---	---	--	---

※各施設の分布は、令和4（2022）年9月末時点のもの

三里塚地区に集約することが望ましい機能		立地状況
行政機能	支所・分室	（遠山分室）
教育・文化機能	コミュニティセンター／公民館	三里塚コミュニティセンター
	図書館（本館／分館）	三里塚コミュニティセンター図書室
子育て機能	地域子育て支援センター	三里塚なかよしひろば
	保育施設（幼稚園／保育園／認定こども園等）	保育園・幼稚園
商業機能	スーパーマーケット	スーパーマーケット
	コンビニエンスストア	コンビニエンスストア
医療機能	病院	（国際医療福祉大学成田病院）
	診療所（内科もしくは外科を有する施設）	診療所
金融機能	ATM（コンビニ含む）	ATM

黒字：半径500m圏内に立地している施設
 青字：機能を補完している施設
 赤字：新たに立地が求められる施設

【成田湯川駅周辺：生活拠点】



凡例

<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域 半径500m 【用途地域】 第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域 	<ul style="list-style-type: none"> 【行政機能】 市役所 支所・分室 【教育文化機能】 市民ホール 文化会館 生涯学習施設 コミュニティセンター 公民館 図書館（本館／分館） 義務教育施設 	<ul style="list-style-type: none"> 【高齢者福祉機能】 高齢者交流施設 保健福祉施設 【子育て機能】 保健福祉施設 地域子育て支援センター 幼稚園 保育園 【商業機能】 百貨店 ショッピングモール スーパーマーケット コンビニエンスストア 	<ul style="list-style-type: none"> 【医療機能】 病院 診療所（内科もしくは外科を有する施設） 【金融機能】 銀行 信用金庫 郵便局 農協（JA） ATM（コンビニを含む）
--	--	---	--

成田湯川駅周辺に集約することが望ましい機能		立地状況
行政機能	支所・分室	(赤坂分室)
教育・文化機能	コミュニティセンター／公民館	(玉造公民館) (八生公民館)
	図書館（本館／分館）	(成田市立図書館)
商業機能	スーパーマーケット	スーパーマーケット
	コンビニエンスストア	コンビニエンスストア
医療機能	病院	(成田病院) (成田赤十字病院)
	診療所（内科もしくは外科を有する施設）	(診療所)
金融機能	ATM（コンビニ含む）	ATM

黒字：半径 500m 圏内に立地している施設
 青字：機能を補完している施設
 赤字：新たに立地が求められる施設

※各施設の分布は、令和4（2022）年9月末時点のもの

④都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域は既存の都市機能の立地状況を踏まえつつ、拠点周辺の一定のエリア内に各種都市機能を集約することを基本に、以下の考え方に基づいて設定を行います。

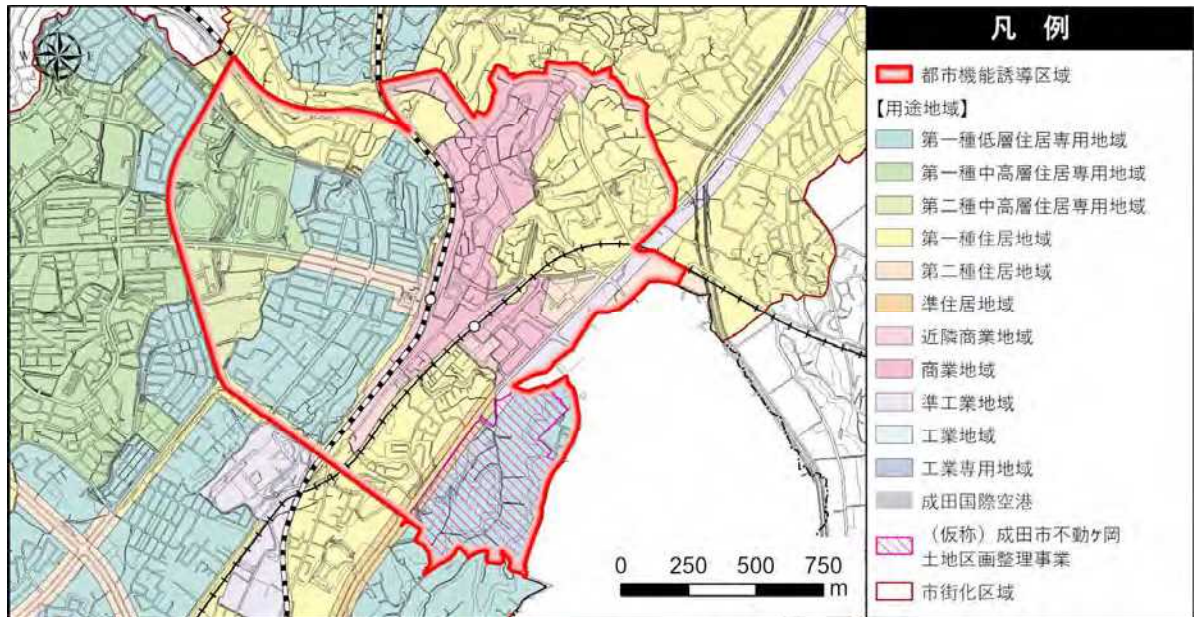
都市機能誘導区域設定の考え方

- ◆徒歩圏（中心拠点：半径 800m、その他の拠点：半径 500m）をもとに、「拠点に集約することが望ましい機能」の誘導が可能な用途地域に設定します。
- ◆低未利用地等を有効活用することにより都市機能の充実を図るため、公的未利用地等がある場合はそれを含むように区域設定を行います。
- ◆都市機能誘導区域は不特定多数の市民や来訪者が活動する拠点であることから、防災上の安全性が懸念される区域は含めないことを基本とします。
- ◆区域界は、用途地域界や地区計画・都市再生整備計画等の区域界、道路界とします。

(2) 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は以下のとおり設定します。

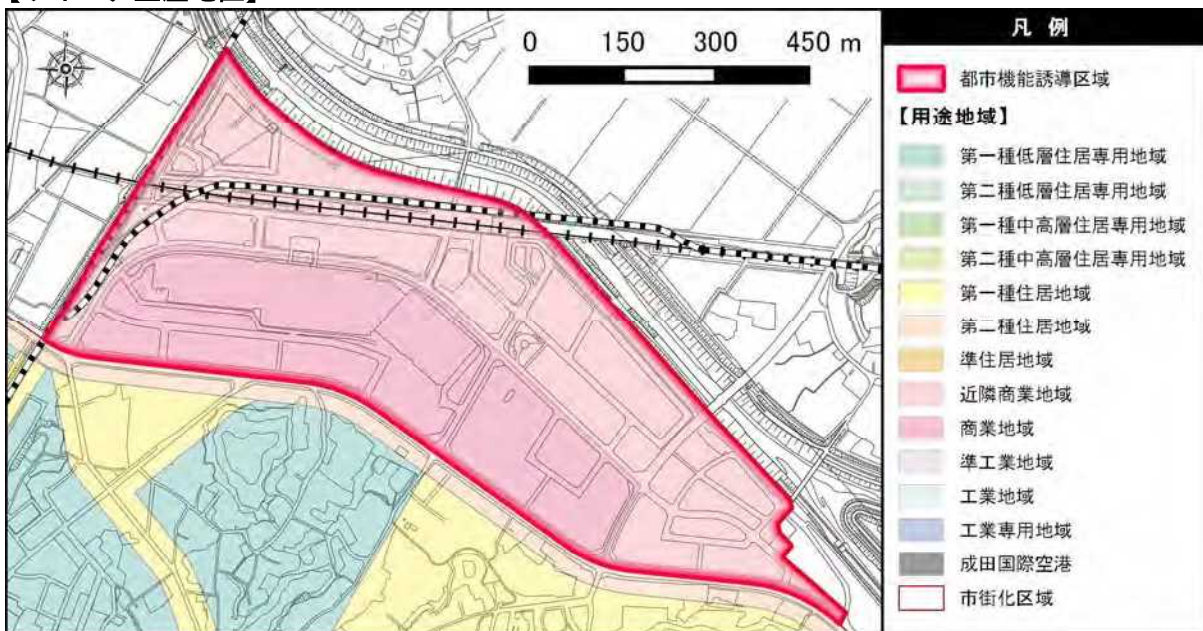
【成田駅周辺】



◆区域設定の考え方

- ・成田駅周辺は本市の中心市街地として幅広い機能集積が求められている拠点であるため、商業系用途地域だけでなく、駅からの徒歩圏（半径 800m）をもとに住居系用途地域を含むエリアや（仮称）成田市不動ヶ岡土地区画整理事業の施行予定区域において、住居系の土地利用に加え、商業施設の立地を見込んでいることから都市機能誘導区域として設定します。
- ・区域界は、用途地域界や都市再生整備計画区域界、道路界をもとに設定します。

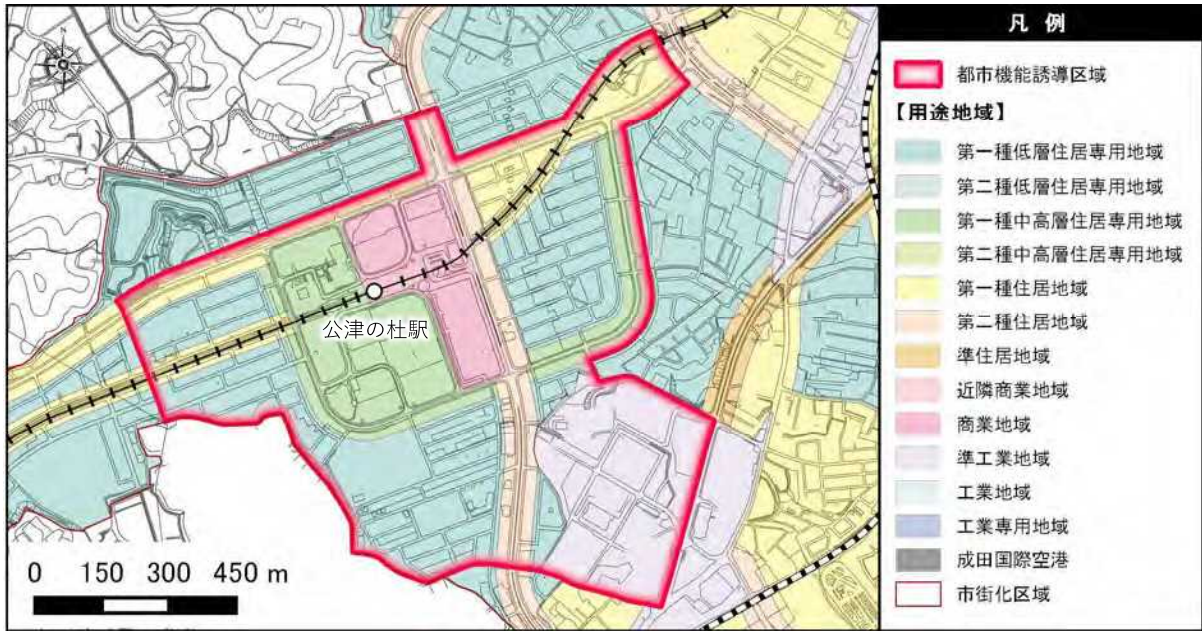
【ウイング土屋地区】



◆区域設定の考え方

- ・ウイング土屋地区は、中核的な商業・業務市街地として高次の商業・業務機能、交流・娯楽機能等の集積を図る拠点であるため、地区計画によって商業・業務系施設の誘導が図られている区域を都市機能誘導区域として設定します。
- ・区域界は地区計画区域と同一とします。

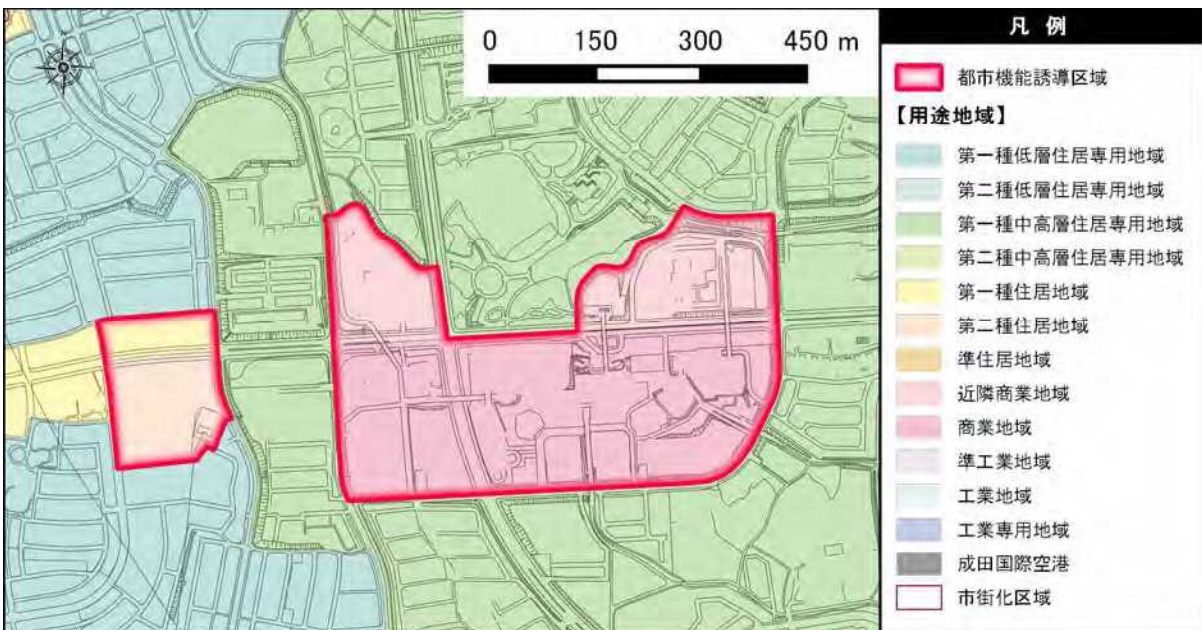
【公津の杜地区】



◆区域設定の考え方

- ・公津の杜地区は高次教育機能の他、商業・業務機能、交流機能等の集積を図る拠点であるため、地区計画において商業系施設の立地を促進している区域を基本として、成田市公設地方卸売市場跡地等の有効活用を図るべき低未利用地等を含むエリアを都市機能誘導区域として設定します。
- ・区域界は用途地域界や地区計画区域界、道路界をもとに設定します。

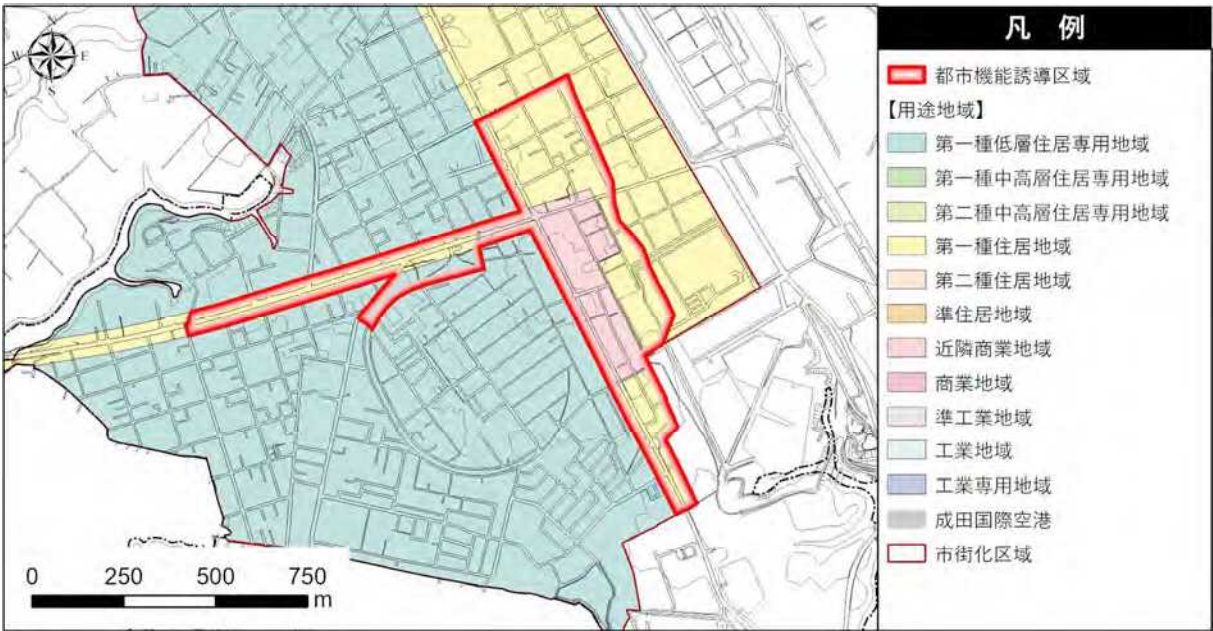
【赤坂地区】



◆区域設定の考え方

- ・赤坂地区は、商業・文化・行政機能等の集積を図る拠点であるため、現状の施設立地状況や拠点の中心からの徒歩圏（半径 500m）も踏まえ、商業系用途地域及び地区計画において商業系施設の誘導を促進している区域を都市機能誘導区域として設定します。
- ・区域界は用途地域界、道路界をもとに設定します。

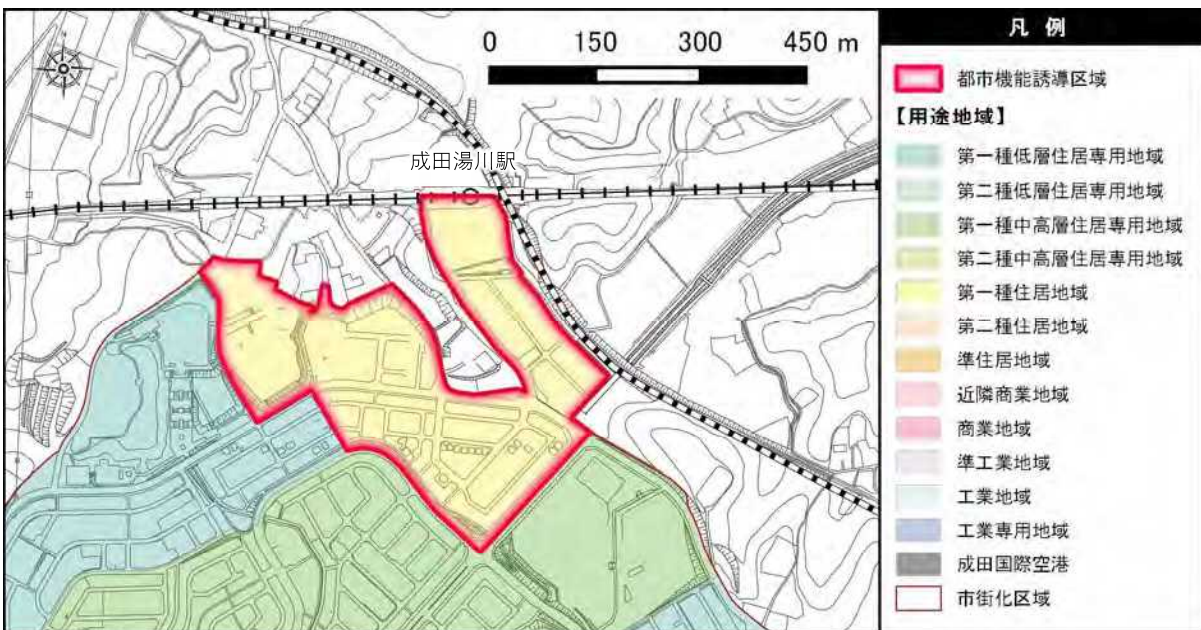
【三里塚地区】



◆区域設定の考え方

- ・三里塚地区は既存商業地等を生かした商業機能や公共サービス機能等の形成を図る拠点であることから、現在の施設立地や三里塚地区の中心となっている三里塚交差点からの徒歩圏（半径 500m）をもとに商業系用途地域及び住居系用途地域の中でも店舗、事務所等の建築が許容されている第一種住居地域を都市機能誘導区域として設定します。また、三里塚コミュニティセンターは地域の重要な施設となっていることから、区域内に含むよう設定します。
- ・航空機騒音障害防止地区は、都市機能誘導区域に含めないものとします。
- ・区域界は用途地域界や道路界をもとに設定します。

【成田湯川駅周辺】

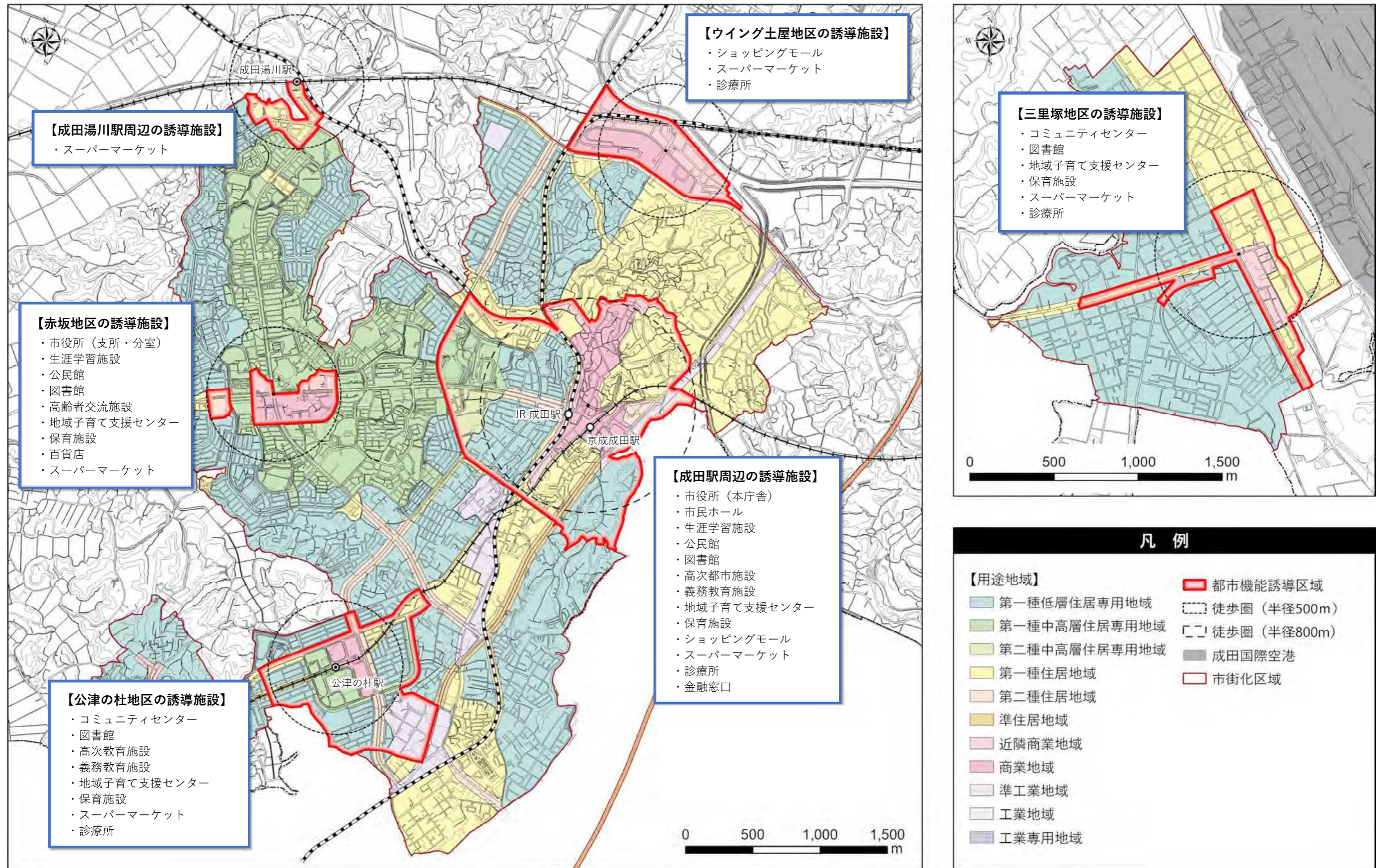


◆区域設定の考え方

- ・成田湯川駅周辺は日常的な商業機能等の集積を図る拠点であることから、住居系用途地域の中でも店舗、事務所等の建築が許容されている第一種住居地域を都市機能誘導区域として設定します。
- ・区域界は用途地域界をもとに設定します。

(3) 誘導施設

拠点形成の方向性や拠点集約が望まれる都市機能の立地状況及び機能補完状況を踏まえ、各都市機能誘導区域における誘導施設を以下のとおり設定します。



各都市機能誘導区域にすでに立地している誘導施設に関しては、現状の機能を維持していきます。

病院は都市機能誘導区域内に立地している施設がないことから誘導施設としての位置づけは行わないこととします。

コンビニエンスストアやATMは各都市機能誘導区域内に立地していますが、市場動向等による流動性の高い施設であるため、誘導施設としての位置づけは行わないこととします。

< 誘導施設の定義 >

誘導施設	定義
市役所（本庁舎・支所・分室）	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎：「成田市役所の位置を定める条例」に基づく成田市役所本庁舎。 ・支所：「成田市支所設置条例」に基づく支所。 ・分室：「成田市分室設置規則」に基づく分室。
市民ホール	<ul style="list-style-type: none"> ・文化芸術の振興及び市民の文化芸術活動の発展に寄与し、並びににぎわいを創出するため、音楽、美術、演劇、舞踊等の鑑賞及び実践の場並びに人々の集う場として、市民を対象に文化芸術に関する講演、展示、講座等を実施する施設。
生涯学習施設	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の生涯学習の場として、学習機能や研修・交流機能などを有する施設。（「成田市生涯学習会館の設置及び管理に関する条例」に基づく生涯学習施設等を含む）
コミュニティセンター	<ul style="list-style-type: none"> ・「成田市コミュニティセンターの設置及び管理に関する条例」に基づくコミュニティセンター。
公民館	<ul style="list-style-type: none"> ・「成田市公民館の設置及び管理に関する条例」に基づく公民館。
図書館	<ul style="list-style-type: none"> ・「成田市立図書館設置条例」、「成田市立図書館の管理及び運営に関する規則」に基づく図書館（本館、分館）及び公民館図書室・コミュニティセンター図書室等。
高次都市施設	<ul style="list-style-type: none"> ・都市拠点の魅力、活力の向上に資する公益的施設（地域交流センター、観光交流センター、複合交通センター、まちおこしセンター、子育て世代活動支援センター等）。
高次教育施設	<ul style="list-style-type: none"> ・「学校教育法」に基づく学校のうち、高等教育を行う高等専門学校、専修学校、各種学校、大学。
義務教育施設	<ul style="list-style-type: none"> ・「学校教育法」に基づく学校のうち、義務教育を行う小学校、中学校、義務教育学校。
高齢者交流施設	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の生きがいづくり及び市民同士の世代を超えたふれあいづくりに資するため、高齢者の社会参加及び市民の相互交流を促進する拠点施設。
地域子育て支援センター	<ul style="list-style-type: none"> ・「成田市子育て支援センターの設置及び管理に関する条例」に基づく子育て支援センター。また、上記子育て支援センターと同様の機能が併設された保育園。
保育施設	<ul style="list-style-type: none"> ・「学校教育法」に基づく幼稚園。 ・「児童福祉法」に基づく保育所、一時預かり事業を行う事業所、小規模保育事業を行う事業所、事業所内保育事業を行う事業所。 ・「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」に基づく認定こども園。
百貨店	<ul style="list-style-type: none"> ・衣食住にわたる各種商品を主に対面販売で小売し、そのいずれも小売販売額の10%以上70%未満の範囲内にある事業所で店舗の用に供される床面積が10,000㎡以上の商業施設。
ショッピングモール	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントとして多数の小売店舗が入居している形態が基本となっている総合的な商業施設で、店舗の用に供される床面積が10,000㎡以上の商業施設。
スーパーマーケット	<ul style="list-style-type: none"> ・生鮮食料品を販売している店舗で、店舗の用に供される床面積が1,000㎡以上の商業施設。
診療所	<ul style="list-style-type: none"> ・「医療法」に基づく診療所のうち、診療科目に内科・外科のいずれかを含む施設。
金融窓口	<ul style="list-style-type: none"> ・「銀行法」、「信用金庫法」、「労働金庫法」、「農林中央金庫法」、「簡易郵便局法」に基づき、資金の貸付等を行う金融機関のうち窓口業務を行う施設。

第 5 章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域設定の基本的な考え方

(1) 国の考え方（望ましい姿）

居住誘導区域は、将来にわたり人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう定める必要があります。

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」等で示される居住誘導区域の考え方は次のとおりです。

居住誘導区域の考え方

【望ましい姿】

(1) 生活利便性が確保される区域

中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車等により容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏の区域。

(2) 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される区域。

(3) 災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域。

(2) 成田市における居住誘導区域の考え方

成田空港の更なる機能強化、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等により、更なる人口増加も期待される本市では、以下の考え方により人口誘導の受け皿となる居住誘導区域を設定します。

①都市機能誘導区域およびその周辺への居住誘導により、街なかのにぎわいと生活サービス水準の維持を図る

成田駅を中心とした市街化区域及び三里塚の市街化区域内に都市機能誘導区域を設定し、この2核の機能強化を図ることによって機能的で持続可能なまちづくりを目指すこととしています。

居住誘導区域には、都市機能誘導区域における生活サービス水準の維持を図るため、一定の人口水準を確保するといった役割を担っていることから、中心市街地をはじめとする利便性の高い街なか居住や、大学立地を契機とした公津の杜駅周辺への若年層の居住、(仮称)成田市不動産岡土地区画整理事業を契機とした成田駅周辺への居住を誘導し、流入・定住人口の増加を促すことが可能となる区域を設定します。

②都市インフラ等の既存ストックを有効に活用する

成田ニュータウンをはじめ、公津の杜地区やはなのき台地区など、土地区画整理事業等による面整備がなされ、良好な居住環境を有する住宅地が形成されています。成田ニュータウン内の一部地域では、人口減少が見込まれる地域も存在しています。そのため、都市インフラの有効活用によるストック効果の最大化を図る観点から、将来にわたり人口密度を維持すべき箇所として、積極的に居住を誘導することを基本とします。

また、成田駅を中心とした市街化区域には、交通利便性が高く、各種生活サービス機能が集積した利便性の高いエリアが分布しています。今後、高齢者数の大幅な増加が見込まれる中、こうした利便性の高い環境は将来にわたり維持していくことが望まれることから、一定の人口密度を維持すべく、居住誘導区域として設定することとします。

③安全性・快適性の高い市街地に居住を誘導する

成田駅を中心とした市街化区域及び三里塚の市街化区域内では、災害リスクのある区域は限定的であり、安全性は比較的高いと言えますが、一部で洪水浸水想定区域(想定最大規模降雨)のうち1階部分が水没する恐れのある浸水深3m以上の区域や、土砂災害特別警戒区域等が存在しています。居住の誘導にあたっては、災害時の危険性が懸念される区域は、居住誘導区域に含めないことを基本とします。

2. 居住誘導区域の設定

(1) 区域設定の流れ

居住誘導区域の設定にあたっては、以下の流れで検討を行います。

STEP 1 居住誘導区域の検討にあたってベースとする範囲

- ① 成田駅を中心とした市街化区域、及び三里塚地区の市街化区域



STEP 2 積極的に居住を誘導すべき箇所

②-1 都市機能誘導区域

居住誘導区域は、都市機能誘導区域の全てを対象とすることが基本。

②-2 現状及び将来において人口密度が80人/haを超えている箇所

現状及び将来における人口密度を維持する観点から、平成22(2010)年人口密度、及び令和22(2040)年人口密度が80人/ha以上の区域。(80人/haは、都市計画運用指針における、望ましい住宅用地の人口密度)

②-3 市街地開発事業実施地区

良好な都市基盤ストックを有効に活用する観点から、市街地開発事業による都市基盤整備が行われた地区。

②-4 多くの市民にとって生活利便性の高い区域

子育て世代から高齢者まで幅広い世代が、日常生活を徒歩でまかなうことが可能な区域として、医療・福祉・子育て・商業・金融に関する生活利便施設及び基幹的公共交通路線の徒歩圏(バス停は半径300m、その他は半径800m)の全てを満たす区域。



STEP 3 居住誘導にあたり考慮すべき箇所

③-1 防災上の安全性が懸念される箇所

- ・土砂災害特別警戒区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・土砂災害警戒区域
- ・洪水浸水想定区域(想定最大規模降雨)のうち浸水深3m以上の区域

③-2 航空機騒音による規制区域

特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法で規定する航空機騒音障害防止地区

③-3 条例により住宅の建築が制限されている区域

住宅の立地が制限されている土屋地区地区計画



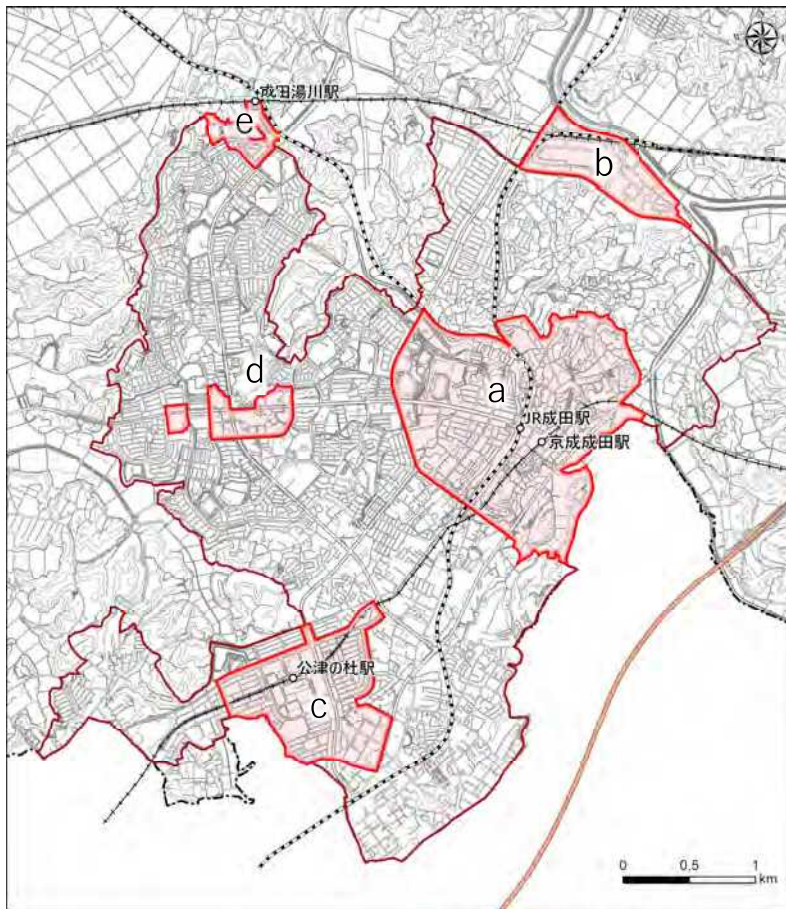
居住誘導区域の設定

(2) 積極的に居住を誘導すべき箇所

②-1 都市機能誘導区域

居住誘導区域は、都市機能誘導区域全てを対象とすることを基本とし、以下の範囲を居住誘導区域の候補とする。

【成田駅を中心とした市街化区域】



【三里塚地区の市街化区域】



凡例

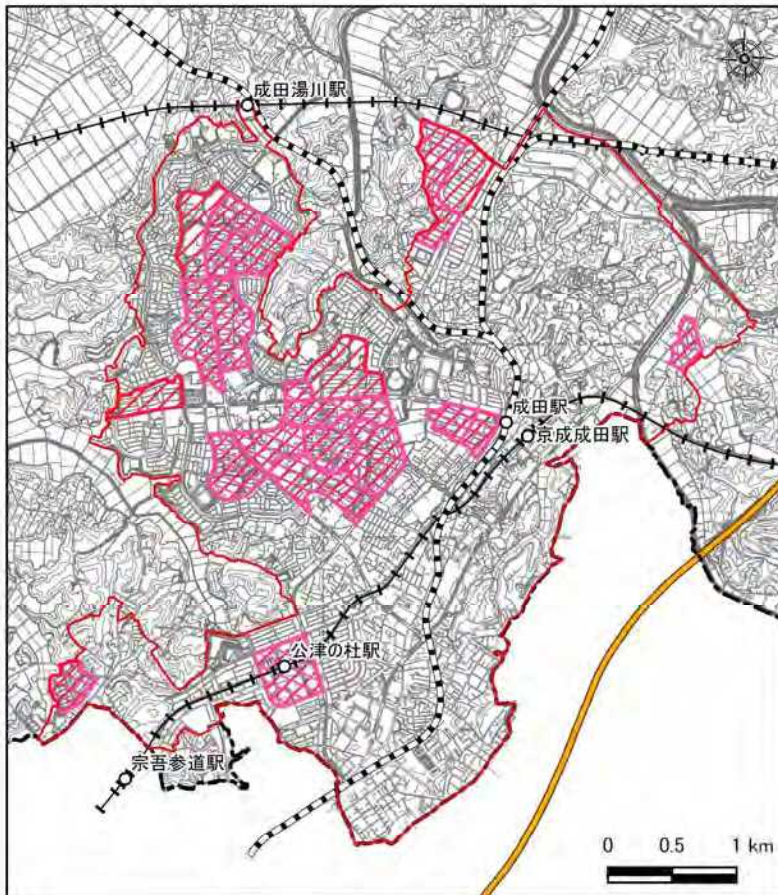
- 成田国際空港
- 市街化区域
- 行政界
- 都市機能誘導区域

- | | | |
|----------|-------------|-----------|
| a. 成田駅周辺 | b. ウイング土屋地区 | c. 公津の杜地区 |
| d. 赤坂地区 | e. 成田湯川駅周辺 | f. 三里塚地区 |

②-2 現状及び将来において人口密度が80人/haを超えている箇所

現状及び将来における人口密度を維持する観点から、平成22(2010)年人口密度、及び令和22(2040)年人口密度が80人/ha以上の区域(80人/haは、都市計画運用指針における、望ましい住宅用地の人口密度)として、以下の範囲を居住誘導区域の候補とする。

【成田駅を中心とした市街化区域】



【三里塚地区の市街化区域】

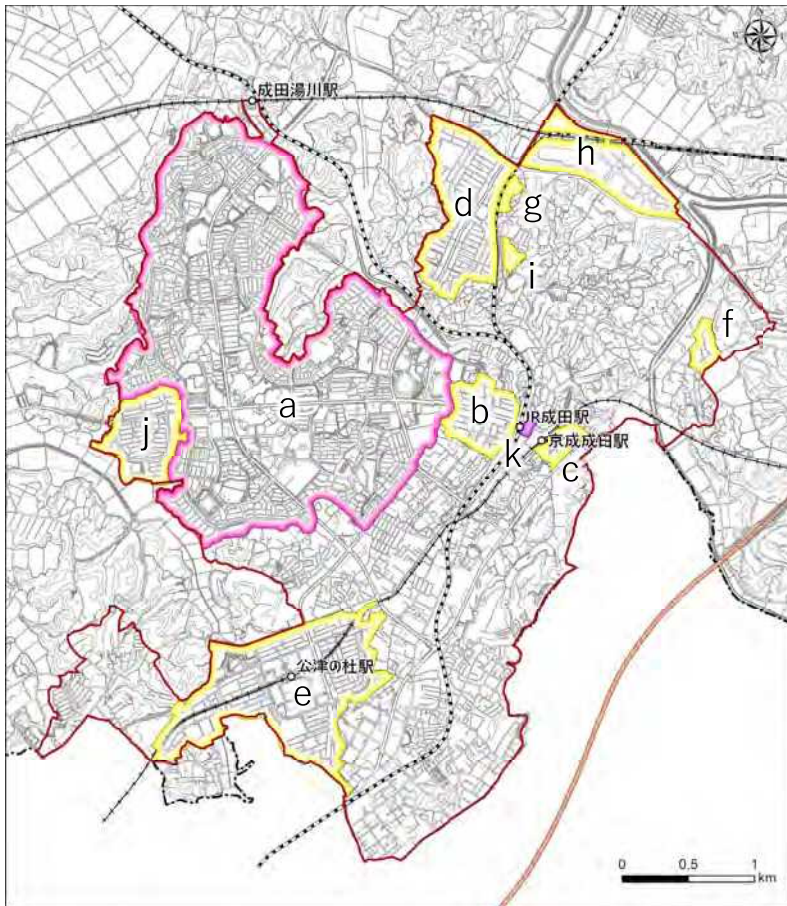


凡例	
	成田国際空港
	市街化区域
	行政界
平成22[2010]年人口密度	
	80人/ha以上～
令和22[2040]年人口密度	
	80人/ha以上～

②-3 市街地開発事業実施地区

良好な都市基盤ストックを有効に活用する観点から、市街地開発事業による都市基盤整備が行われた地区として、以下の範囲を居住誘導区域の候補とする。

【成田駅を中心とした市街化区域】



【三里塚地区の市街化区域】

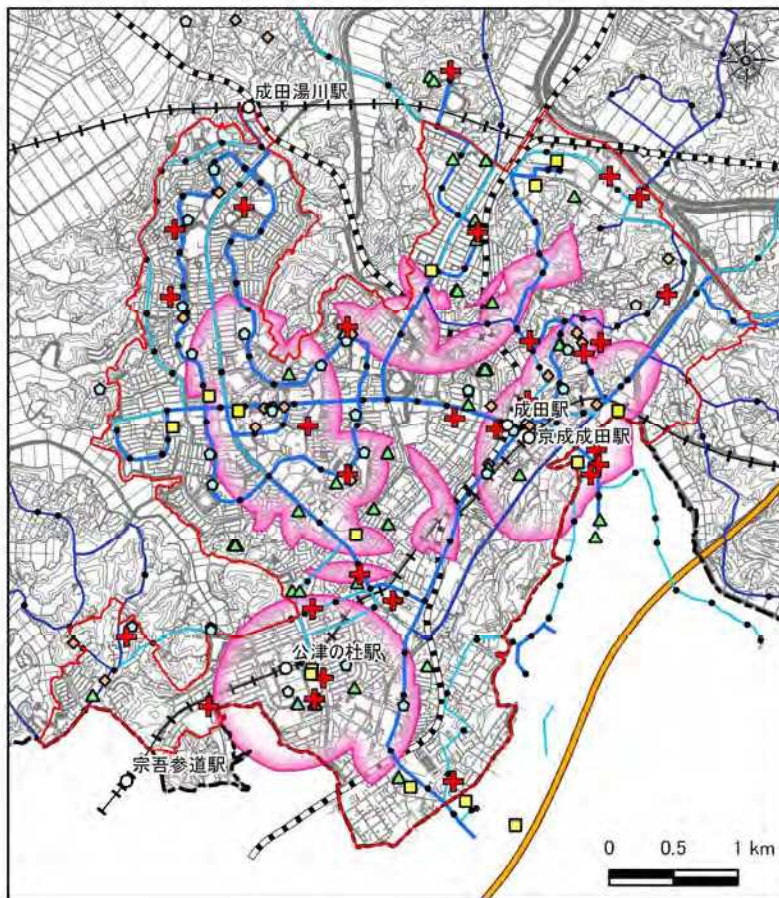


No	分類	地区名	面積 (ha)
a	新住宅市街地開発事業	成田ニュータウン	482.8
b	土地区画整理事業	成田駅西口	23.5
c		京成成田駅東口	6.5
d		成田第一	60.2
e		公津東	117.4
f		東和田・寺台	6.1
g		土屋宮谷津	2.7
h		土屋	37.0
i		土屋房谷津	3.4
j		公津西	37.6
k		市街地再開発事業	JR 成田駅東口

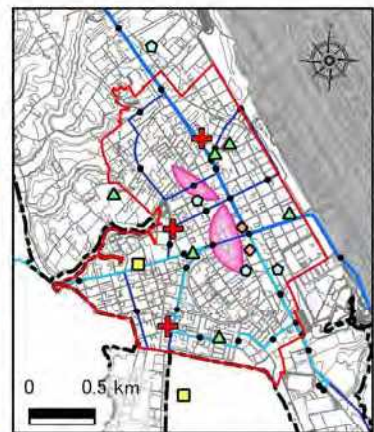
②-4 多くの市民にとって生活利便性の高い区域

子育て世代から高齢者まで幅広い世代が、日常生活を徒歩でまかなうことが可能となる、医療・福祉・子育て・商業・金融に関する生活利便施設及び基幹的公共交通路線の徒歩圏（バス停は半径300m、その他は半径800m）の全てを満たす区域として、以下の範囲を居住誘導区域の候補とする。

【成田駅を中心とした市街化区域】



【三里塚地区の市街化区域】



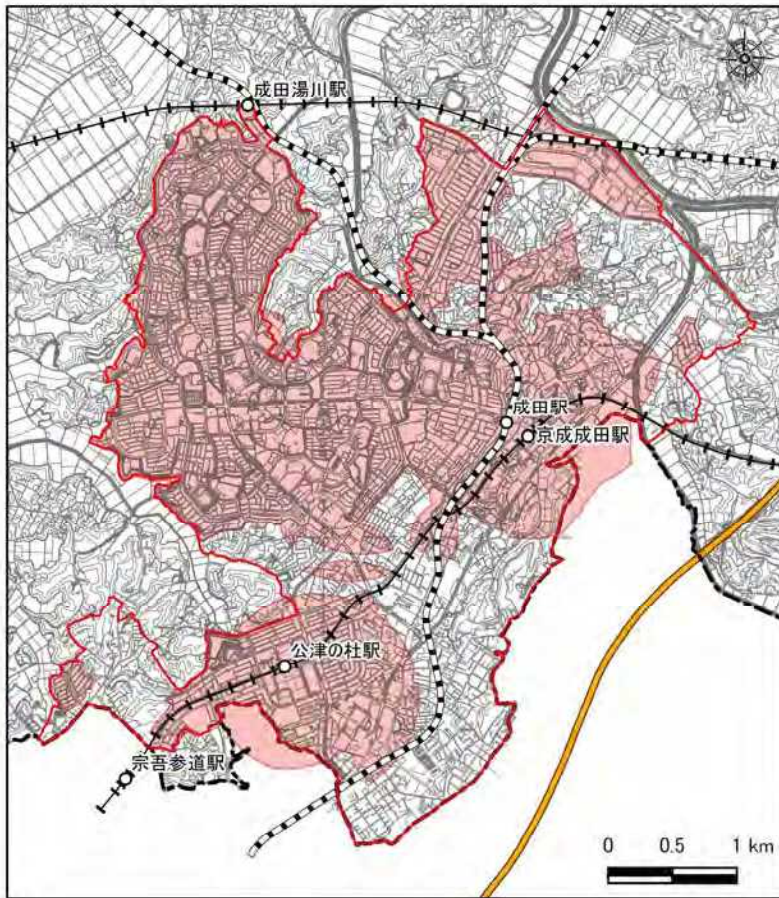
凡例

成田国際空港	鉄道	都市機能
市街化区域	JR在来線	商業機能 (百貨店、ショッピングモール、スーパーマーケット)
行政界	私鉄	医療機能(病院・診療所)
	鉄道駅	高齢者福祉機能 (通所系、訪問系、小規模多機能施設)
	バス	子育て機能(幼稚園・保育園等)
	路線バス(30本未満/日)	金融機能(金融窓口)
	路線バス(30本以上/日)	生活利便性の高い区域
	コミュニティバス	
	バス停留所	

積極的に居住を誘導すべき箇所

「都市機能誘導区域」 + 「現状及び将来において人口密度が80人/haを超えている箇所」
+ 「市街地開発事業実施地区」 + 「多くの市民にとって生活利便性の高い区域」の重ね合わせ図

【成田駅を中心とした市街化区域】



【三里塚地区の市街化区域】

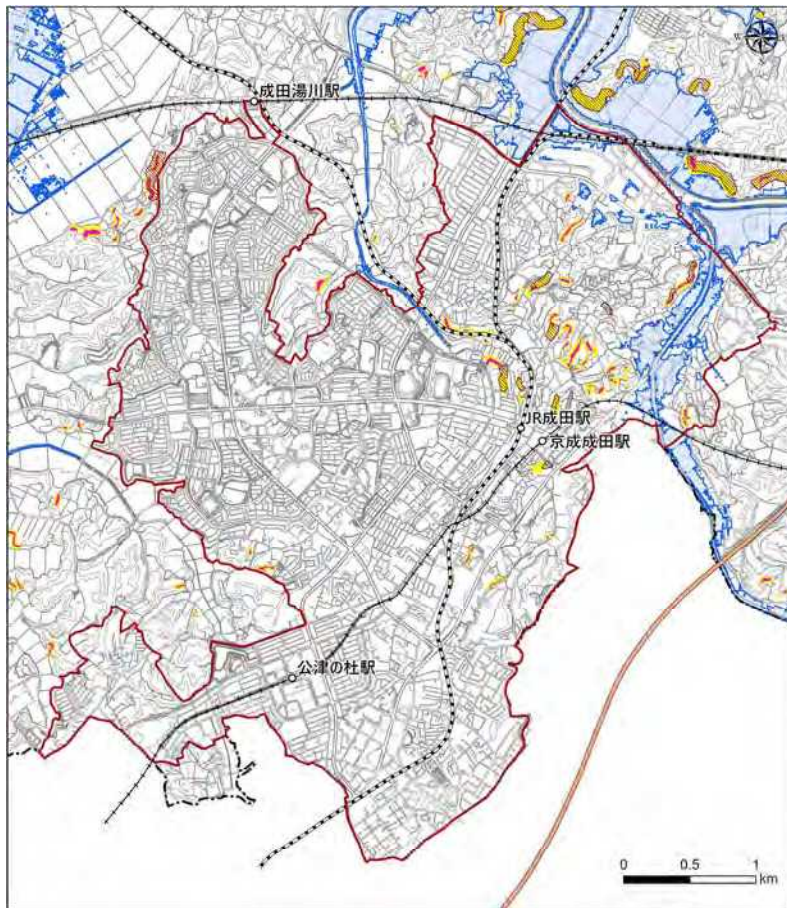


(3) 居住誘導にあたり考慮すべき箇所

③-1 防災上の安全性が懸念される箇所

- ・ 土砂災害特別警戒区域
- ・ 土砂災害警戒区域
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域
- ・ 洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨）のうち浸水深3 m以上の区域は、居住誘導区域には含めないことを基本とする。

【成田駅を中心とした市街化区域】



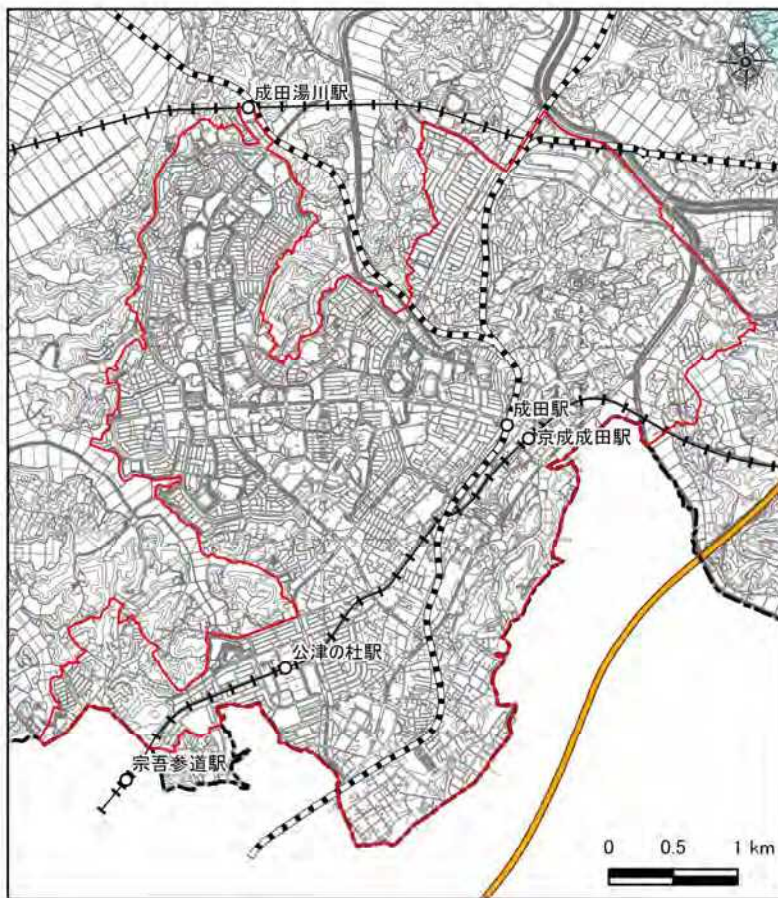
【三里塚地区の市街化区域】



③-2 航空機騒音による規制区域

特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法で規定する航空機騒音障害防止地区は、居住誘導区域には含めないことを基本とする。

【成田駅を中心とした市街化区域】



【三里塚地区の市街化区域】



③-3 条例により住宅の建築が制限されている区域

土屋地区地区計画の区域は、居住誘導区域には含めないことを基本とする。

【成田駅を中心とした市街化区域】



【三里塚地区の市街化区域】



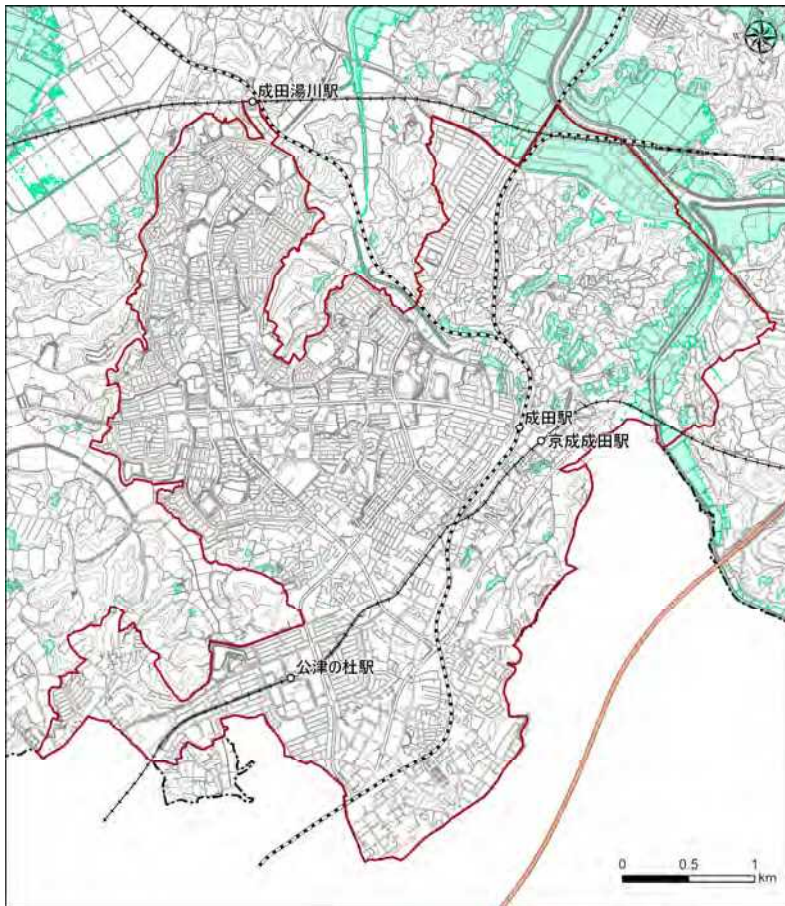
凡 例	
	成田国際空港
	市街化区域
	行政界
	土屋地区地区計画区域
	地区計画による 住宅制限区域

※土屋地区地区計画区域は、一部2階以上での居住が可能となっていますが、地区全体の目標が商業・業務機能の集積であり、区域内の大部分の範囲が住宅制限区域となっていることから、地区計画区域全域を居住誘導区域には含めないこととします。

居住誘導にあたり考慮すべき箇所

「防災上の安全性が懸念される箇所」+「航空機騒音による規制区域」+「条例により住宅の建築が制限されている区域」の重ね合わせ図

【成田駅を中心とした市街化区域】



【三里塚地区の市街化区域】



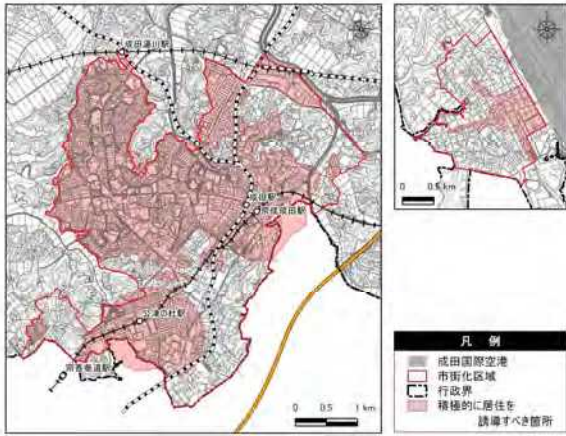
凡例

- 成田国際空港
- 市街化区域
- 行政界
- 居住誘導にあたり考慮すべき箇所

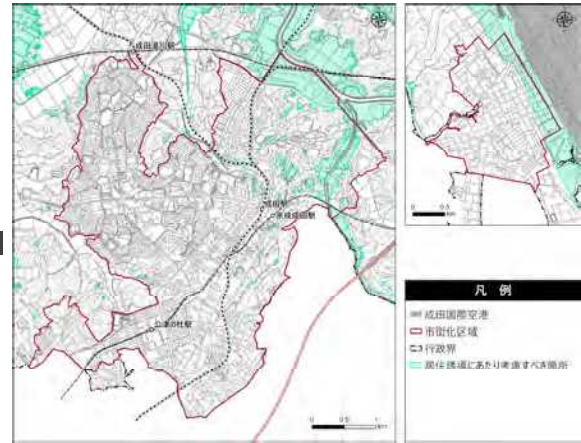
(4) 居住誘導区域

前項までの検討を踏まえ、居住誘導区域の候補地となるエリアを以下のとおり抽出します。

積極的に居住を誘導すべき箇所



居住誘導にあたり考慮すべき箇所

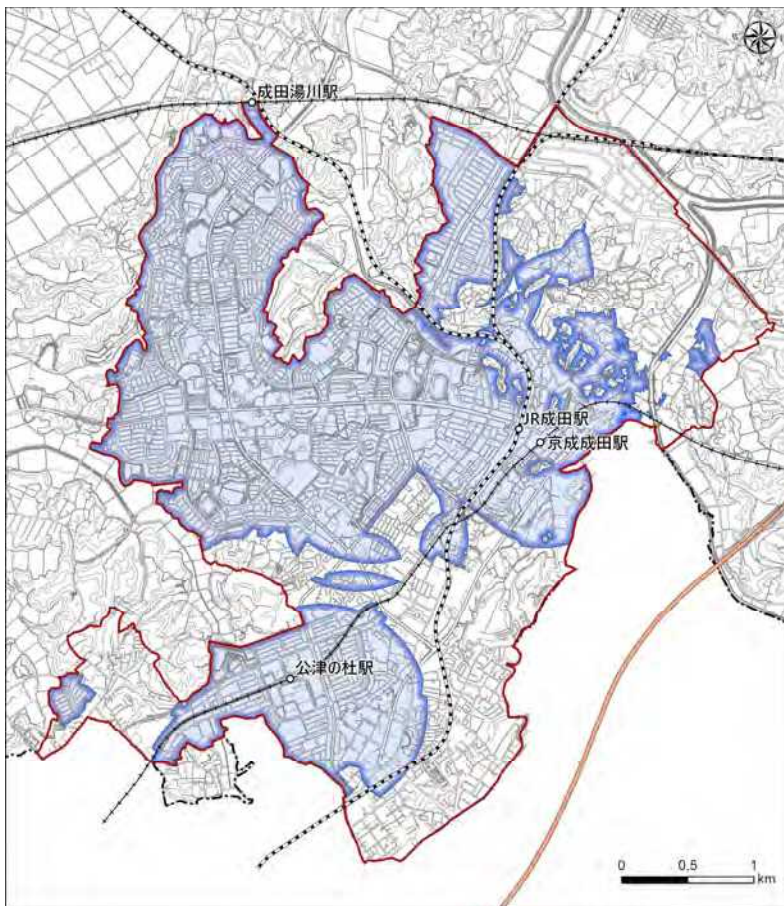


ひく



居住誘導区域の候補地 (重ね合わせにより抽出した区域)

【成田駅を中心とした市街化区域】



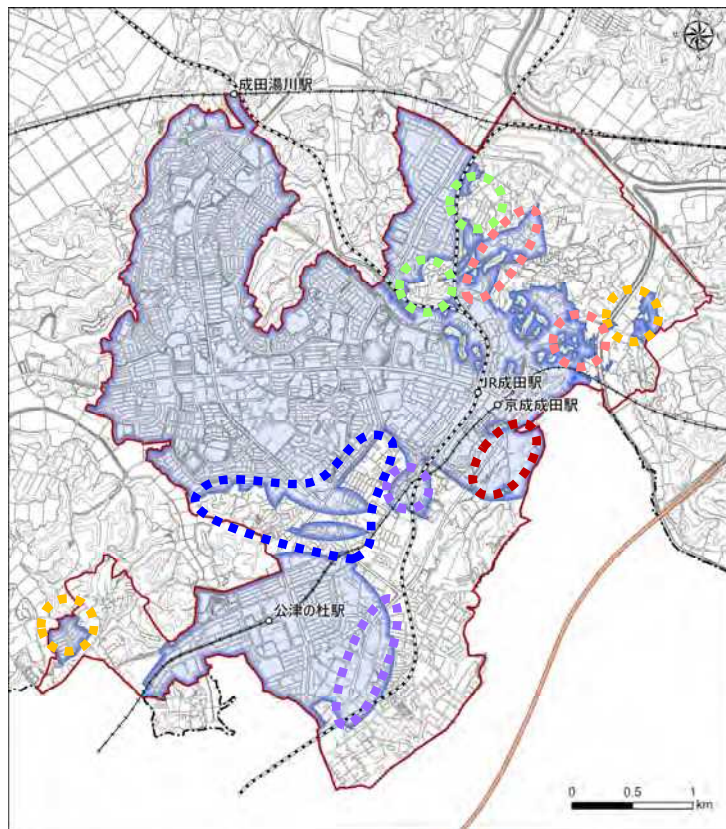
【三里塚地区の市街化区域】



< 居住誘導区域の候補地（重ね合わせにより抽出した区域）の精査 >

居住誘導区域の候補地をもとに具体的な区域設定を行うにあたり、誘導区域としての一体性や区域内外の判断のしやすさ（区域界は、用途地域、地形地物、市街地開発事業地の区域をもとに設定）等を考慮し、以下のとおり個別箇所の精査を行います。

【成田駅を中心とした市街化区域】



【三里塚地区の市街化区域】

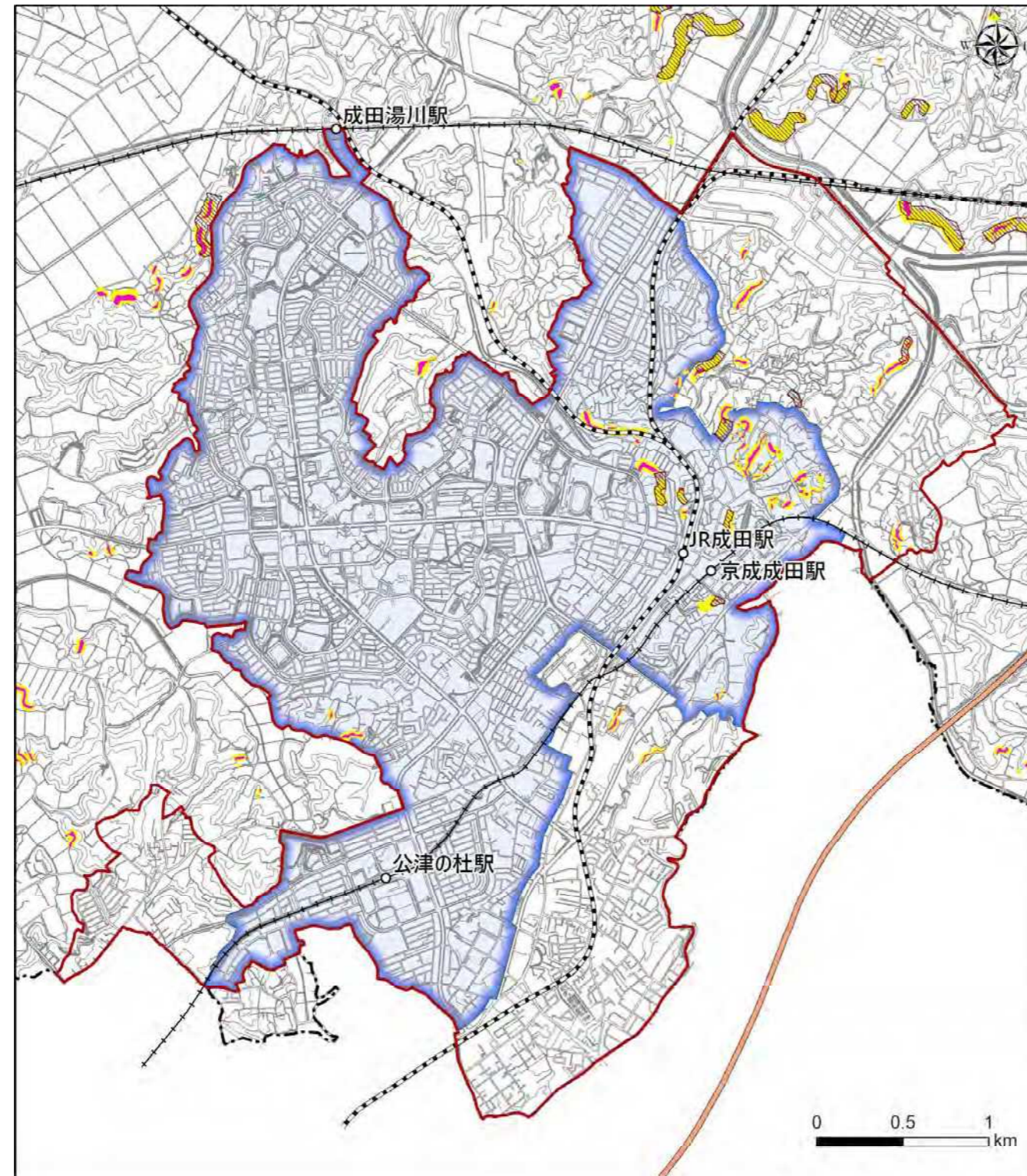


- 現状及び将来において一定の人口密度を有するものの、飛び地となっており、都市機能誘導区域から遠く基幹的公共交通利用圏にも含まれないため、居住誘導区域から除外する。
- 生活利便性の高い区域であるものの、都市基盤が十分に確保されていないことから除外する。
- （仮称）成田市不動産岡土地区画整理事業を契機とした新たな居住誘導の受け皿となること期待される区域であることから、居住誘導区域に含める。
- 生活利便性の高い区域であるものの、準工業地域のため除外する。（なお、都市機能誘導区域内に位置し、今後の機能移転に伴い跡地の有効活用が期待される成田市公設地方卸売市場は、居住誘導区域に含める。）
- 公津の杜駅周辺への大学の立地に伴う学生等の居住を考慮し、学生等の自転車利用を想定した駅から約 1.5km の範囲（駅までの徒歩・自転車での移動割合が高い範囲（平成 20（2008）年東京都市圏パーソントリップ調査による駅勢圏の考え方））のうち、一定の生活利便性を備え、成田ニュータウンや公津東地区に囲まれた地域を、居住誘導区域に含める。
- 居住誘導区域としての一体性や土地利用現況を踏まえ、居住誘導区域に含める。
- 三里塚地区は都市機能誘導区域があり、この区域内の都市機能を維持させるためには、周辺に一定程度の人口の集積が必要であるが、上記の抽出区域では、都市機能誘導区域を支える観点から見ると、範囲が狭いと考えられる。三里塚地区の市街化区域内は、都市機能誘導区域からほぼ全てが徒歩圏域（800m）であり人口集中地区（DID 地区）でもあるため、都市機能誘導区域を支える観点から、航空機騒音障害防止地区を除いた三里塚地区の市街化区域全域を居住誘導区域に含める。

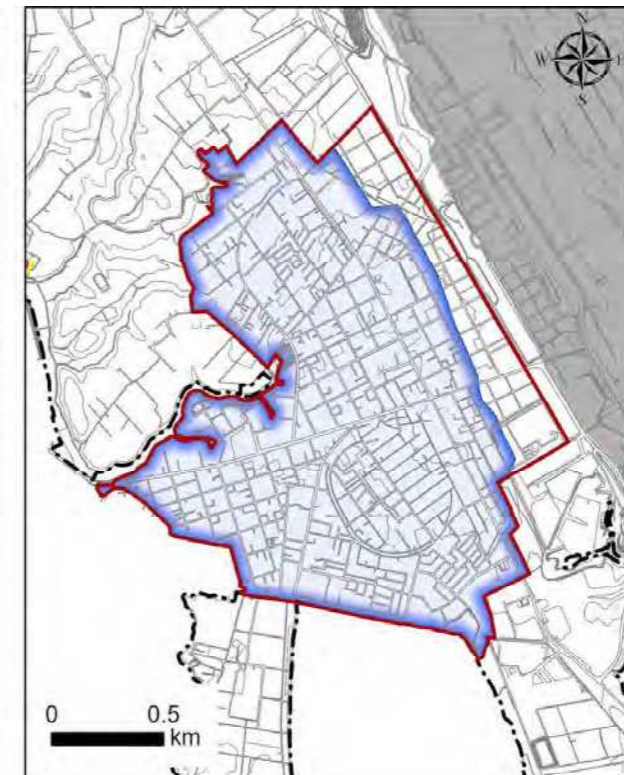
居住誘導区域

これまでの整理の結果を踏まえ、居住誘導区域を次のように設定します。(面積約 1,330ha)

【成田駅を中心とした市街化区域】



【三里塚地区の市街化区域】



凡例

- 居住誘導区域
- 《居住誘導区域に含まない区域》
- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 成田国際空港
- 市街化区域
- 行政界

※土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域は、令和4年9月末時点の指定状況であり、最新の指定状況については、千葉県が指定する区域を記した地図により確認を行います。

3. 居住誘導区域外のエリアの考え方

居住誘導区域は、居住誘導区域外から居住誘導区域内に住み替えを強制するものではなく、長期的な視点で緩やかに居住を誘導するものであるため、現在居住誘導区域外に居住している市民の生活環境にも配慮する必要があります。

また、本市の土地利用や人口分布の状況を見ると、居住誘導区域外であっても、地域の拠点や土地区画整理事業により良好な都市基盤が整っている地区が存在しています。

そのため、地域の特性に応じたゆとりある快適な居住環境を形成するため、一定程度の人口密度や必要な都市機能の維持を目指し、暮らしやすさと地域コミュニティが失われないよう努める必要があります。

そこで、本計画における居住誘導区域としての位置づけは行わないものの、N A R I T A みらいプランや成田市都市計画マスタープラン等に基づき、良好な居住環境形成に向けた取組みを今後も進めていきます。

《居住誘導区域外のエリアにおける検討の方向性》

- ①成田市地域公共交通計画に基づき、都市機能誘導区域等とのアクセスを確保するための方策を検討します。
- ②吉倉・久米野地区をはじめ土地区画整理事業等の市街地開発事業が具体化した場合には、事業の実現性等を考慮しつつ、居住誘導区域として位置づけてまいります。
- ③久住中央地区、滑河駅周辺、下総松崎駅周辺、大栄支所周辺など、鉄道駅周辺や支所機能のある拠点地域は、駅の利便性確保や中心部とのアクセス性の向上を図ります。
- ④空き家等の増加により、治安や景観等の周辺環境の悪化を招かないよう、「成田市空家等対策計画」に基づき取組みを進めます。

