

## 第7章 都市づくりの方針の実現に向けて

# 1. 都市づくりの方針の実現に向けた誘導施策

都市づくりの方針の実現に向けては、以下に定める誘導施策の推進を図ります。

## 【誘導施策一覧】

都市づくりの方針	誘導施策	実施エリア
魅力的な拠点形成に向けた高次都市機能の誘導	高次教育機能（大学）の誘導	都市機能誘導区域 （公津の杜地区）
	高次都市機能（複合交通・地域交流・観光交流機能）の誘導	都市機能誘導区域 （成田駅周辺）
市街地における都市機能の充実と居住の誘導	生涯学習、子育て支援機能の誘導	都市機能誘導区域
	商業機能の誘導	都市機能誘導区域
	子育て環境の充実	成田市全域
	若年層の定着・流入に向けた雇用の創出	成田市全域
	ウォーカブルなまちづくりの推進	都市機能誘導区域
	歩行空間整備とバリアフリー化の推進	居住誘導区域
	今後の流入人口の受け皿の確保	成田市全域
	居住誘導に向けた情報発信	成田市全域
生活利便性を確保する公共交通網の維持・確保	地域公共交通計画の推進による公共交通網の維持・確保	成田市全域
	交通結節点の移動円滑化及び機能強化	都市機能誘導区域
都市基盤の有効活用と選択的投資の推進	都市基盤の整備された市街地開発事業地の有効活用	居住誘導区域
	選択的な財政投資による公共施設マネジメントの推進	成田市全域

## (1) 魅力的な拠点形成に向けた高次都市機能の誘導

### ◆高次教育機能（大学）の誘導

平成 28（2016）年 4 月には公津の杜駅前に国際医療福祉大学成田看護学部・成田保健医療学部が開学しました。平成 29（2017）年 4 月には医学部が開学し、整備にあたっては、都市機能立地支援事業を活用しています。

#### 【都市機能立地支援事業（公津の杜駅周辺地区都市再生整備計画）の概要】

##### ◆施設用途

国際医療福祉大学 医学部校舎

##### ◆校舎規模

鉄筋コンクリート 6 階建て

鉄筋コンクリート 11 階建て

敷地面積 14,827 m<sup>2</sup>

建築面積 5,518 m<sup>2</sup>

延床面積 47,183 m<sup>2</sup>

##### ◆入学定員数

140 名（うち 20 名は国際枠の留学生）

##### <医学部校舎 外観図>



### ◆高次都市機能（複合交通・地域交流・観光交流機能）の誘導

成田駅周辺では、広域的な交通結節機能や成田山新勝寺等の観光資源を生かすことで「成田らしい」魅力的な拠点形成を進めるため、JR・京成成田駅参道口地区整備事業との連携を図りながら高次都市機能（複合交通・地域交流・観光交流機能）の誘導に向けた取組みを進めます。

## (2) 市街地における都市機能の充実と居住の誘導

### ◆生涯学習、子育て支援機能の誘導

高度化・多様化する市民ニーズに対応するとともに、様々な都市機能を身近な範囲で利用できる利便性の高い市街地の形成に向けた赤坂地区の拠点性向上を図るため、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、事業の推進を図ります。

### ◆商業機能の誘導

駅周辺の利便性の高い地域や今後人口増加が見込まれる地域などでは、商業機能（スーパーマーケット等）を誘導し、生活利便性の確保に向けた環境づくりを進めます。

### ◆子育て環境の充実

子育て家庭を対象とした子育て相談等の支援や保育施設の確保を推進し、子育てしやすい環境づくりを進めます。

### ◆若年層の定着・流入に向けた雇用の創出

国際医療福祉大学の開学及び国際医療福祉大学成田病院の開院を契機として、居住誘導区域への定住化や今後の人口流入につなげていくため、医療関連産業の集積による雇用の創出を推進します。

また、成田国際空港を生かした地域の活性化や雇用創出を図るため、新生成田市場の機能発揮をはじめとした、新たな交流を生み出す各種産業機能の形成や企業立地を促進します。

#### 【国際医療福祉大学成田病院の概要】

畑ヶ田地区において開院した国際医療福祉大学成田病院では、「世界基準のハブ病院」として「国際遠隔画像診断センター」や「感染症国際研究センター」などの最先端の医療施設が設置されています。



出典：国際医療福祉大学

#### 【新生成田市場の概要】

空港に隣接している新生成田市場は、農水産物の効率的な輸出を可能とするワンストップ輸出拠点機能を備えた「高機能物流施設」や、海外旅行者もターゲットとした「集客施設棟」などの新たな機能発揮により、地域経済の発展が期待されます。



## ◆ウォーカブルなまちづくりの推進

都市機能の誘導にあわせて、歩きやすい居心地の良い都市空間を形成し、エリア全体の回遊性・滞在性を高めることで、魅力的な拠点形成を図ります。駅前広場や道路空間などの公共空間を活用した居場所づくり、賑わいづくりを支援するため、歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）制度の活用を推進します。

## ◆歩行空間整備とバリアフリー化の推進

市街地における良好な居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。

## ◆今後の流入人口の受け皿の確保

成田空港の更なる機能強化等により、今後、人口流入が想定されることから、(仮称)成田市不動産岡土地区画整理事業等の市街地開発事業の推進を図るとともに、空き家等の既存ストックの有効活用による受け皿の確保に努めます。

また、居住誘導区域内の人口密度の維持・向上を図るため、公共施設の移設や統廃合による空地を活用する場合や、一団の住宅地の整備や建て替えを進める場合などにおいては、地域の特性に応じた用途地域の見直しや地区計画の活用に合わせて容積率の緩和などを行い、居住促進の可能性を検討します。



## ◆居住誘導に向けた情報発信

本市の市街地では都市機能の集積や整備された都市基盤等により利便性の高い良好な居住環境が形成されていますが、都市機能の維持を図るために周辺地域の人口密度を確保する必要があることから、本市の魅力を積極的にPRすることで居住誘導につなげ、人口集積を図っていきます。

### (3) 生活利便性を確保する公共交通網の維持・確保

#### ◆地域公共交通計画の推進による公共交通網の維持・確保

郊外部に住む高齢者等の生活利便性の確保に向けた市街地と郊外部の連携強化、歩いて暮らせる市街地の形成に向けて公共交通の効率性と利便性の向上を図るため、地域公共交通計画を推進します。



#### ◆交通結節点の移動円滑化及び機能強化

本市の重要な交通結節点となっている成田駅周辺では、JR・京成成田駅参道口地区整備事業により、バリアフリー化や歩道整備を進めます。

また、交通結節点の機能強化に向けた取組みを検討します。

### (4) 都市基盤の有効活用と選択的投資の推進

#### ◆都市基盤の整備された市街地開発事業地の有効活用

成田ニュータウン地区などの市街地開発事業地では、良好な都市基盤が整備されていることから、老朽化した団地の再生や「成田市空き家バンク」等の周知及び活用により、都市基盤の有効活用を推進します。



#### ◆選択的な財政投資による公共施設マネジメントの推進

公共施設等の老朽化に伴う更新等に際しては、費用の低減・平準化や効果的な財政投資を図るため、「公共施設等総合管理計画」に基づく公共施設マネジメントを推進します。

老朽化した学校施設の長寿命化改修及び改築を進める際には、都市構造再編集中支援事業の活用も検討し、整備を進めます。

## 2. 届出制度

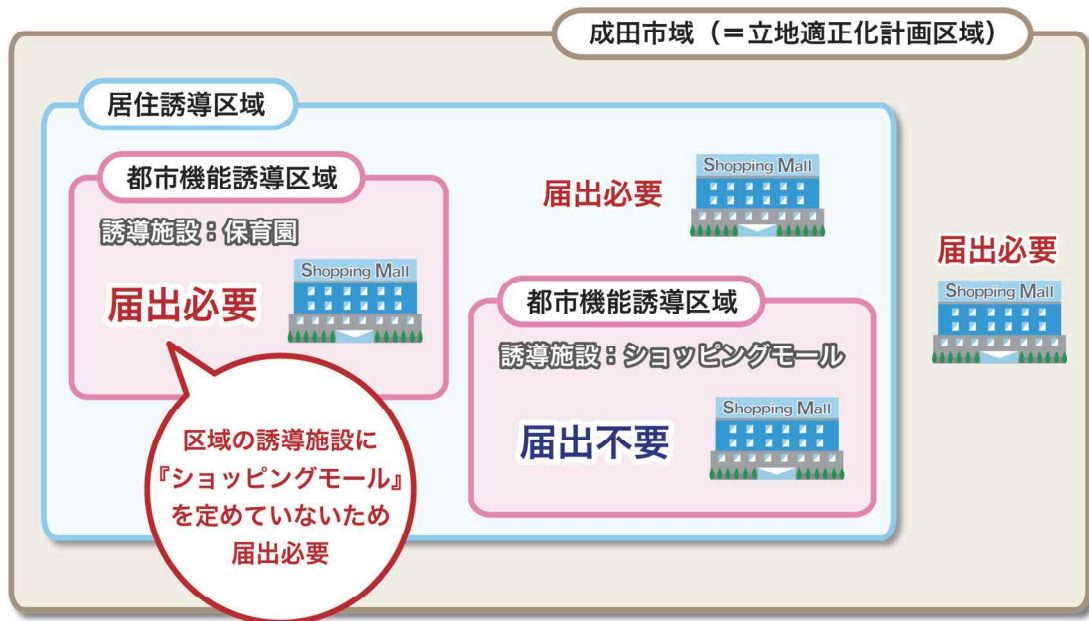
届出制度は誘導施設の整備動向や居住誘導区域外における住宅開発等の動向を市が把握するための制度です。以下の(1)または(2)に該当する場合は、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所等について、市へ届け出ることが必要です。

### (1) 誘導施設の開発・建築等で届出対象となるもの

都市再生特別措置法第108条の規定に基づき、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、市への届出が必要となります。ただし、当該誘導施設の立地を誘導している都市機能誘導区域内の場合は除きます。また、都市機能誘導区域内で誘導施設の休止または廃止を行おうとする場合も届出が必要です。

開発行為	誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>①誘導施設を有する建築物を新築する場合</li> <li>②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合</li> <li>③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合</li> </ul>

#### 【届出対象のイメージ】



## (2) 居住誘導区域外で届出対象となるもの

都市再生特別措置法第88条の規定に基づき、居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行うとする場合には、市への届出が必要となります。

<p><b>開発行為</b></p>	<p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為<sup>※</sup></p> <p>②1戸または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</p>	<p>①の例示</p> <p>届出必要</p> <p>3戸以上の開発行為</p>  <p>②の例示</p> <p>届出必要</p> <p>1戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,300㎡</p>  <p>届出不要</p> <p>2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が800㎡</p> 
<p><b>建築等行為</b></p>	<p>①3戸以上の住宅を新築<sup>※</sup></p> <p>②建築物を改築し、または用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</p>	<p>①の例示</p> <p>届出必要</p> <p>3戸を新築</p>  <p>届出不要</p> <p>1戸を新築</p>  <p>②の例示</p> <p>届出必要</p> <p>事務所・店舗として利用 → 事務所・店舗として利用</p>  <p>3戸以上の住宅として利用</p>

※共同住宅1棟でも、3戸以上ある場合は届出が必要です。