

第5章 都市機能誘導区域・誘導施設

5-1.都市機能誘導区域・誘導施設とは

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業などの都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設[※]です。

※居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。

【都市再生特別措置法】

第八十一条

2 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

三 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「都市機能誘導区域」という。）及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項）

【都市計画運用指針(R4.4)：都市機能誘導区域】

① 基本的な考え方

医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となる。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。

原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

② 都市機能誘導区域の設定

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。

【都市計画運用指針(R4.4):誘導施設】

① 基本的な考え方

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

② 誘導施設の設定

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

などを定めることが考えられる。

5-2. 区域設定の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、「3-2. まちづくりの基本的な方針」および以下の4つの基本的な考えを基に設定します。

表 区域設定の基本的な考え方

No	区域設定の基本的な考え方	具体的な範囲
1	都市の骨格構造で拠点の位置づけがある	○都市の骨格構造における拠点のうち、広域拠点、地域拠点、生活拠点。
2	今後、都市機能の立地が見込まれる場所である	○既に都市機能の集積している範囲、又は、都市機能を整備する計画がある範囲、将来的に望まれる範囲とする。 ○用途地域では、商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域を基本とする。
3	災害リスクについて対策済である	○土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)、急傾斜地崩壊危険区域(レッドゾーン)(急傾斜崩壊危険防止工事が完了している地区を除く)以外とする。 ○その他の災害の危険性のある区域では、災害情報の周知など災害時の対応策が検討されている。
4	多様な市民が回遊による利便性や快適性を享受できる範囲である	○交通拠点(鉄道駅)より、おおよそ800m圏内とする。 ○バス停留所から300m圏内とする。 ※範囲は、「都市構造の評価に関するハンドブック」(国土交通省都市局都市計画課(H26.8))に基づく。

5-3. 誘導施設の設定

(1) 誘導施設設定の考え方

都市計画運用指針における誘導施設の考え方を踏まえ、誘導施設の対象候補となる建物用途について、本市における施設立地の現状と、将来見通しを踏まえ、現状の施設サービスを維持・向上する観点から、誘導施設設定の考え方を以下のとおり整理します。

表 誘導施設設定の考え方

機能区分	誘導施設候補	誘導施設設定の考え方
商業	スーパーマーケット (1,000㎡~ 10,000㎡未満)	○生鮮食料品を扱う一定規模以上の小売店舗は、市民の日常生活を支える重要な役割を果たしていることから、 <u>各拠点において誘導施設とする。</u> ○なお、現在当該施設が立地しておらず、拠点付近にショッピングモールなどの大規模商業施設が立地している場合は、誘導施設としない。
	大規模商業施設 (10,000㎡以上)	○大規模な小売店舗は、市民の日常生活を支える重要な役割を果たし、広域的な集客が見込まれる日用品・雑貨、服飾品など多様な購買需要に対応することから、 <u>各拠点において誘導施設とする。</u>
医療	病院	○総合病院など、多くの診療科目を抱える比較的大きな病院は、市外または郊外に移転することで都市の利便性や求心性に大きな影響を及ぼすため、機能維持・向上の観点から、 <u>現在当該施設が立地している広域拠点・地域拠点において誘導施設とする。</u>
教育文化	地域交流センター	○地域交流センターについては、利便性の高い都市空間を将来に維持していく観点から、 <u>広域拠点・地域拠点において誘導施設とする。</u>
	総合教育センター	○総合教育センターは、市の教育振興の一翼を担っており、また、「第2次公共建築物再生計画」において図書館などと併せた建て替え・複合化を予定していることから、 <u>現在当該施設が立地する地域拠点のみ誘導施設とする。</u>
	図書館	
	小学校	○新たな生活拠点となる鷺沼地区内では、現在、小学校がなく、また、「第2次公共建築物再生計画」において周辺の既存小学校の建て替えを予定している。小学校については、地域コミュニティを支える核として全市的に分散立地しているものの、当該施設については、 <u>生活拠点において誘導施設とし、拠点への建て替えを誘導する。</u>
	行政機関 (市役所・連絡所)	○市役所や連絡所は、人の行き来が多い利便性の高い拠点に立地することが適切と考えられることから、 <u>将来も既存の機能を維持していくため、各拠点において誘導施設とする。</u> ○なお、生活拠点においては、将来的な地域の中心を担う拠点として、周辺地域への利便性向上に向け、誘導施設とする。

(2) 拠点ごとの誘導施設

利便性・コミュニティの維持に資する施設および高齢化を見据え、利便性の維持・向上が求められる施設について、まちづくり方針などの実現を目指し、誘導施設設定の考え方にに基づき、拠点ごとの誘導施設を以下のとおり設定します。

表 拠点ごとの誘導施設

誘導施設		広域拠点	地域拠点	生活拠点
商業施設	スーパーマーケット	○	○	○
	大規模商業施設	○	○	○
医療施設	病院	○	○	
教育文化施設	地域交流センター	○	○	
	総合教育センター		○	
	図書館		○	
	小学校			○
行政機関(市役所・連絡所)		○	○	○

表 誘導施設の定義

誘導施設	定義	
商業施設	スーパーマーケット 大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上10,000㎡未満の商業施設であって、生鮮食料品を取り扱う施設	
	大規模商業施設 大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積10,000㎡以上の商業施設であって、生鮮食料品を取り扱う施設(共同店舗、複合店舗含む)	
医療施設	病院 医療法第1条の5第1項に規定する病院のうち、内科・外科・産婦人科・眼科・耳鼻咽喉科のいずれか3つ以上の診療科を有する施設	
教育文化施設	地域交流センター ・習志野市生涯学習複合施設の設置及び管理に関する条例に基づく施設 ・習志野市教育機関設置及び管理に関する条例に基づく施設のうち、「第2次公共建築物再生計画」において建て替えと位置づけられており、また建て替えに伴い複合化を行う施設 ・習志野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施設のうち、「第2次公共建築物再生計画」において建て替えと位置づけられており、また建て替えに伴い複合化を行う施設 ・市民生活を豊かにする活動の拠点および交流の場を提供することを主たる目的とした習志野文化ホール再建設基本計画に基づき、市が設置する多目的ホール	
	総合教育センター 習志野市教育機関設置及び管理に関する条例に基づく施設のうち、「第2次公共建築物再生計画」において建て替えと位置づけられており、また建て替えに伴い複合化を行う施設	
	図書館	同上
	小学校 学校教育法第1条に規定する施設のうち、新設する小学校および「第2次公共建築物再生計画」において建て替えと位置づけられており、現在の敷地とは別の敷地で建て替えを行う小学校	
行政機関	市役所 地方自治法第4条第1項に規定する施設	
	連絡所 地方自治法第155条第1項に規定する施設	

5-4.都市機能誘導区域の設定

「5-2.区域設定の基本的な考え方」を踏まえ、都市機能誘導区域を以下のとおり設定します。

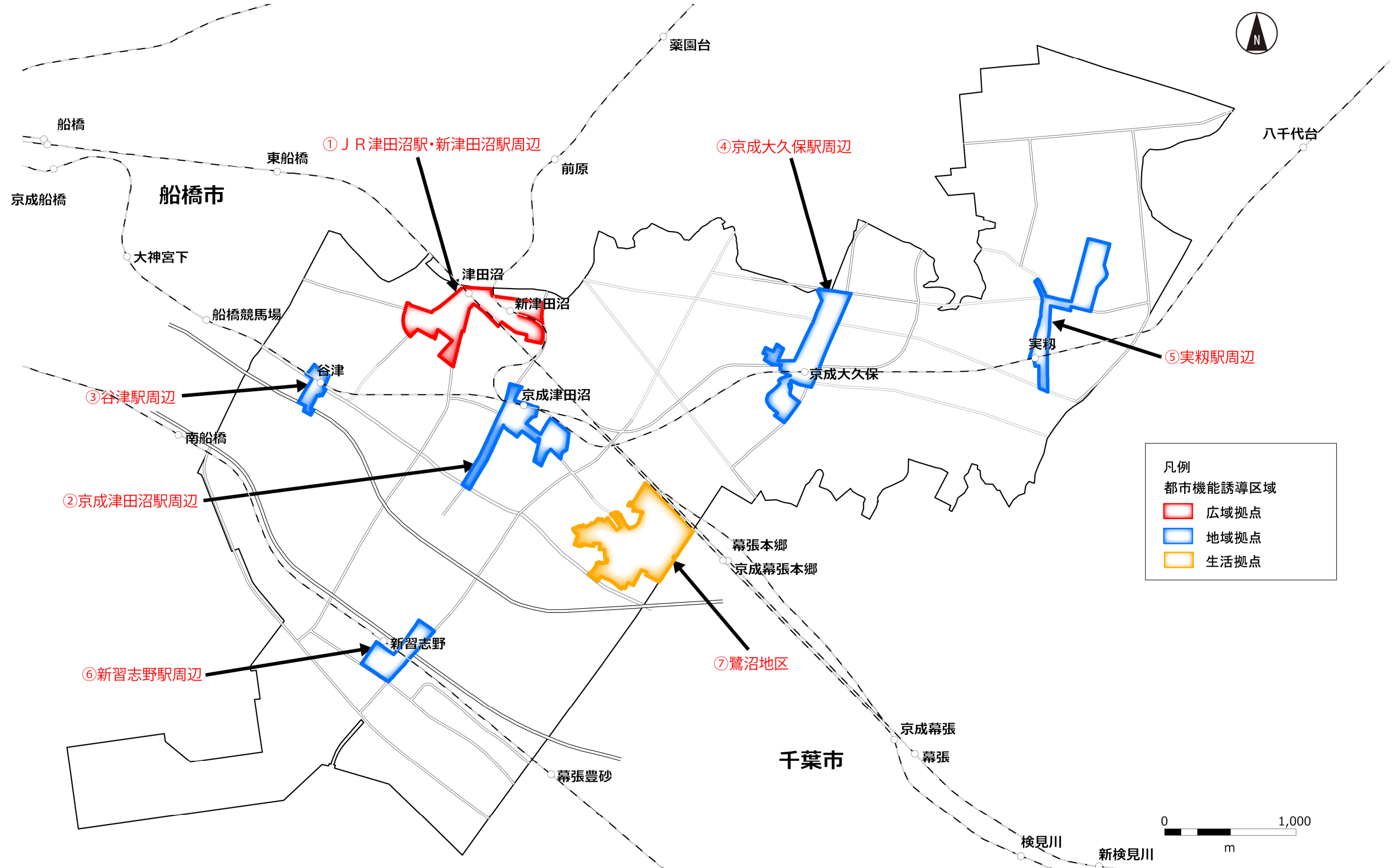


図 都市機能誘導区域

① JR津田沼駅・新津田沼駅周辺

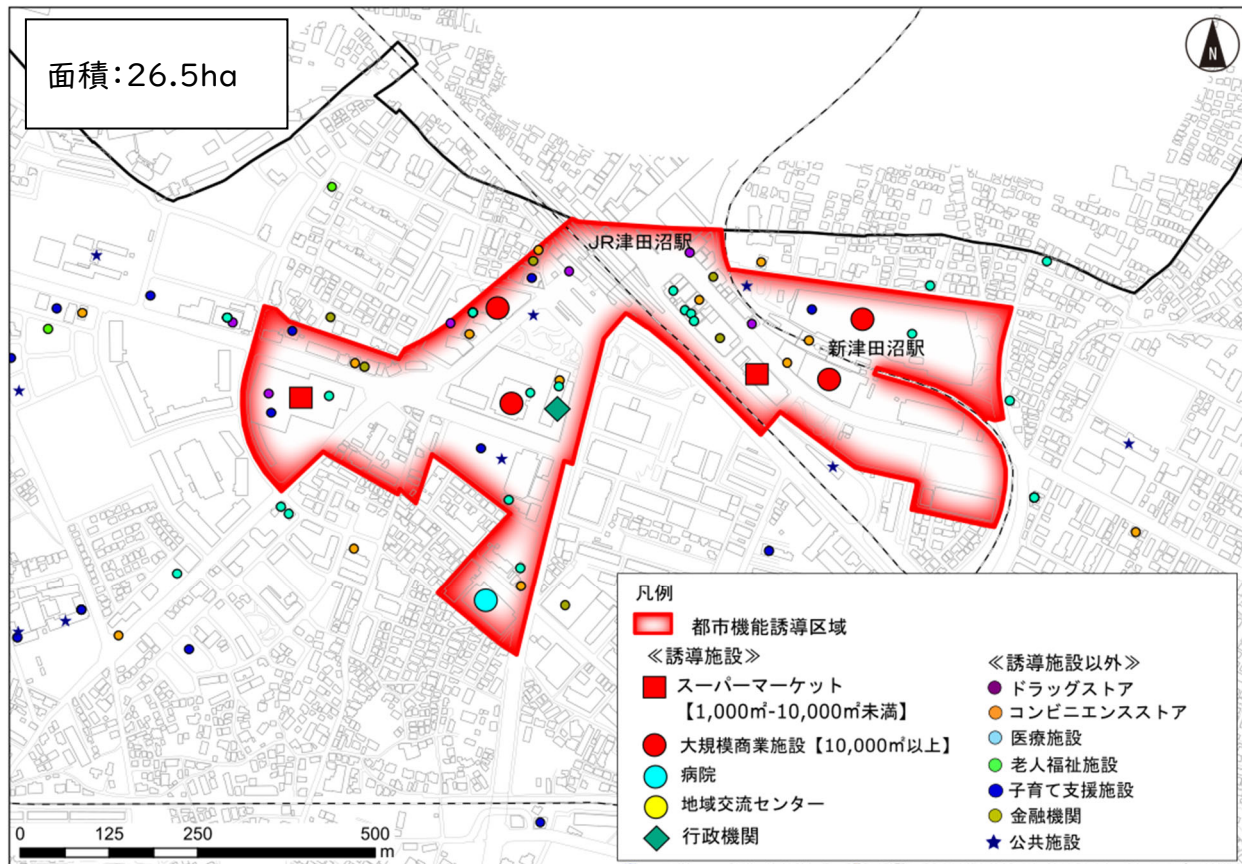


図 都市機能誘導区域（JR津田沼駅・新津田沼駅周辺）

【区域設定の考え方】

JR津田沼駅・新津田沼駅周辺は、本市の玄関として広域的な集客力を持つ商業施設や文化施設などが集積し、商業・業務・サービスなどの都市拠点機能を備えた広域拠点として、にぎやかな駅前空間が創出されています。

また、JR津田沼駅南口や新津田沼駅南口は「習志野都市計画 都市再開発の方針」において、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（再開発促進地区）に指定され、商業・業務・文化機能などの集積を図ることにより、秩序ある土地の高度利用を促進するとされています。

このことから、駅周辺の商業系用途地域を中心に再開発促進地区、誘導施設である商業施設や医療施設、文化施設、行政機関などを包含する区域を都市機能誘導区域とします。

② 京成津田沼駅周辺

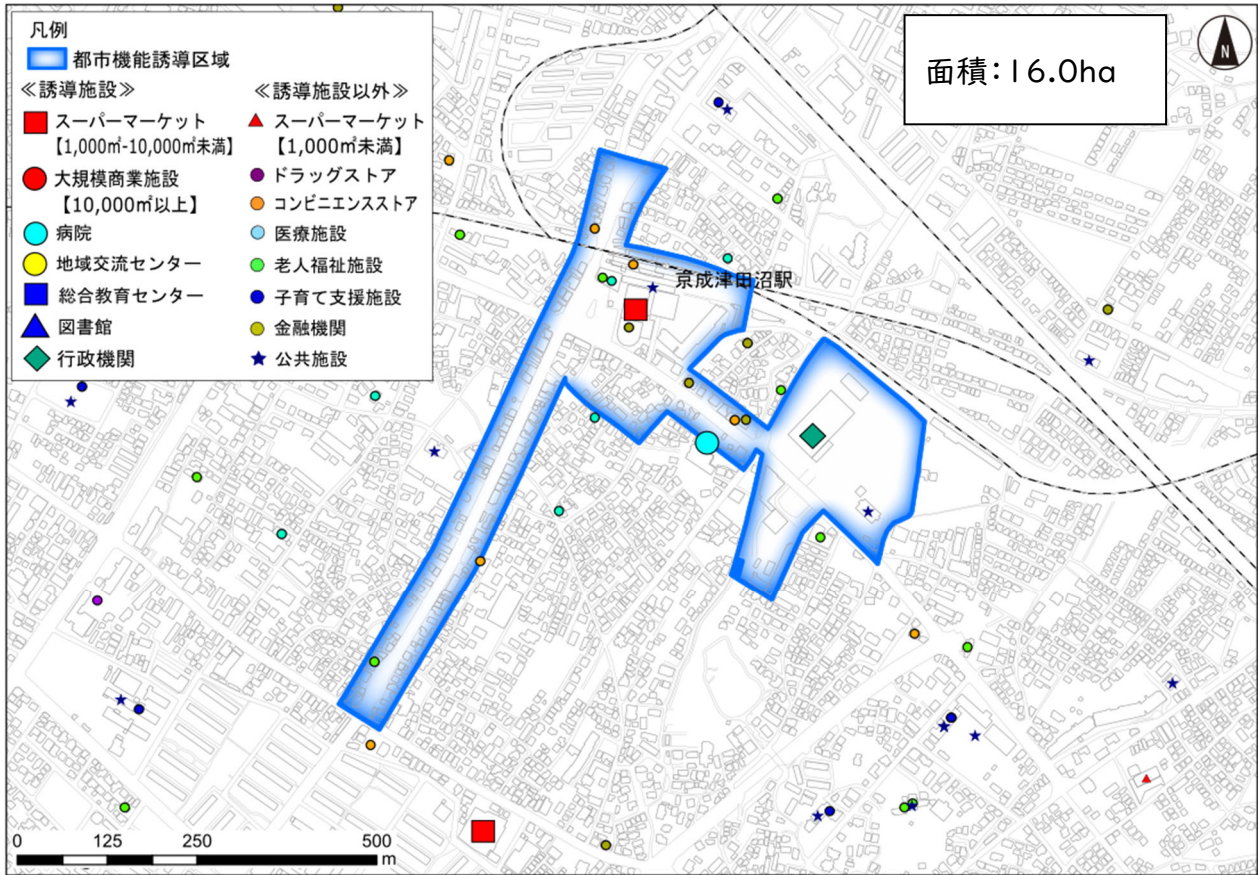


図 都市機能誘導区域（京成津田沼駅周辺）

【区域設定の考え方】

京成津田沼駅周辺は、都市の骨格構造において、市役所や医療施設、京成津田沼駅周辺の商業施設・商店街など地域住民の日常生活に密着した利便性の高い生活圏を構築する地域拠点に位置づけています。

このことから、駅周辺の商業系用途地域および駅南部の商業系用途地域（商店街）、市役所周辺を中心に誘導施設である商業施設や医療施設、行政機関などを包含する区域を都市機能誘導区域とします。

また、団地再生事業が計画され、将来的に地域の活性化が期待される袖ヶ浦団地については、今後都市機能誘導区域への位置づけを検討します。

③ 谷津駅周辺

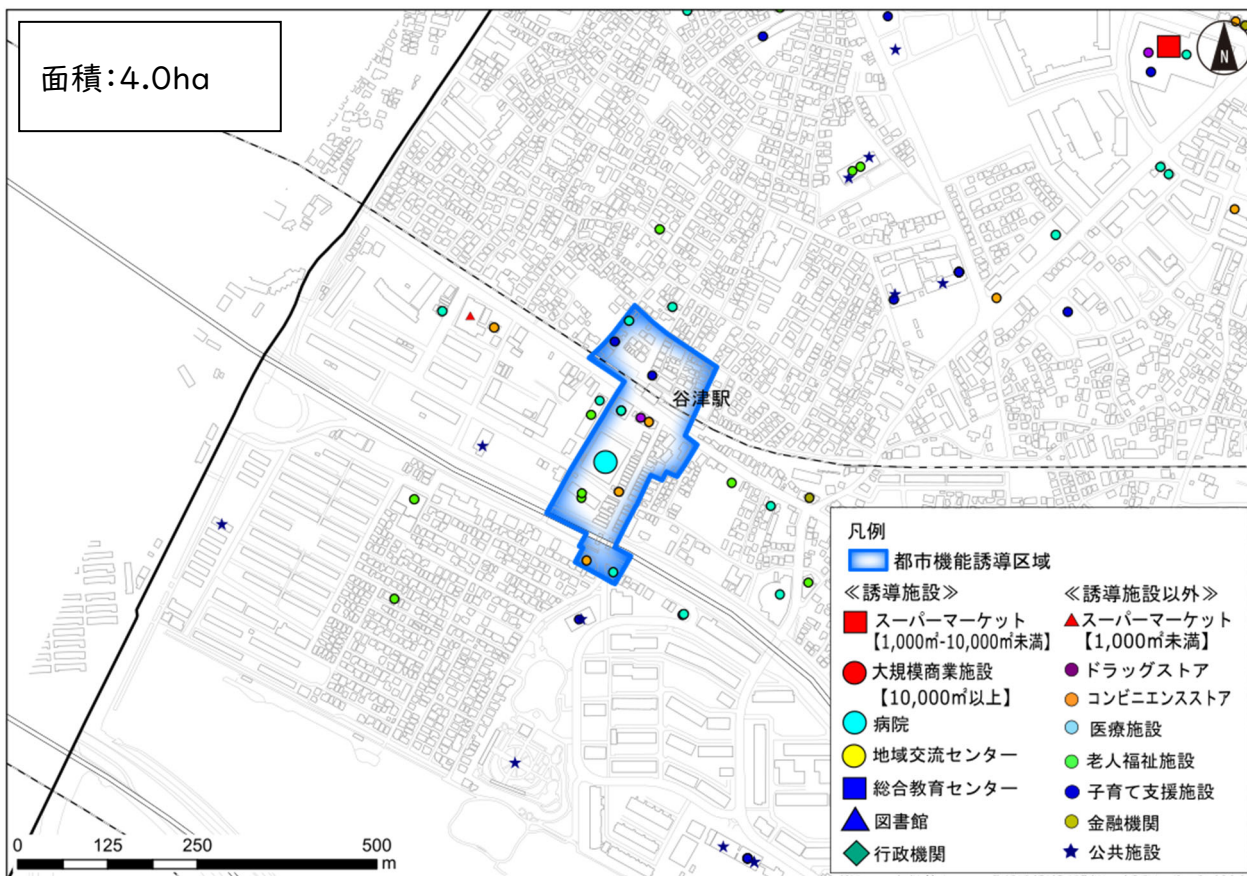


図 都市機能誘導区域（谷津駅周辺）

【区域設定の考え方】

谷津駅周辺は、都市の骨格構造において、医療施設や駅北部・駅南部の商店街について地域密着型の店舗など地域住民の日常生活に密着した利便性の高い生活圏を構築する地域拠点として位置づけています。

このことから、駅周辺の近隣商業地域と第一種住居地域を中心に駅北部・南部の商店街や駅南部の医療施設を包含する区域を都市機能誘導区域とします。

また、本地区の駅南部は、浸水被害が想定されています。近年激甚化する水害リスクを踏まえ、ハード対策に併せてソフト対策（情報伝達、避難対策など）を実施していきます。

④ 京成大久保駅周辺

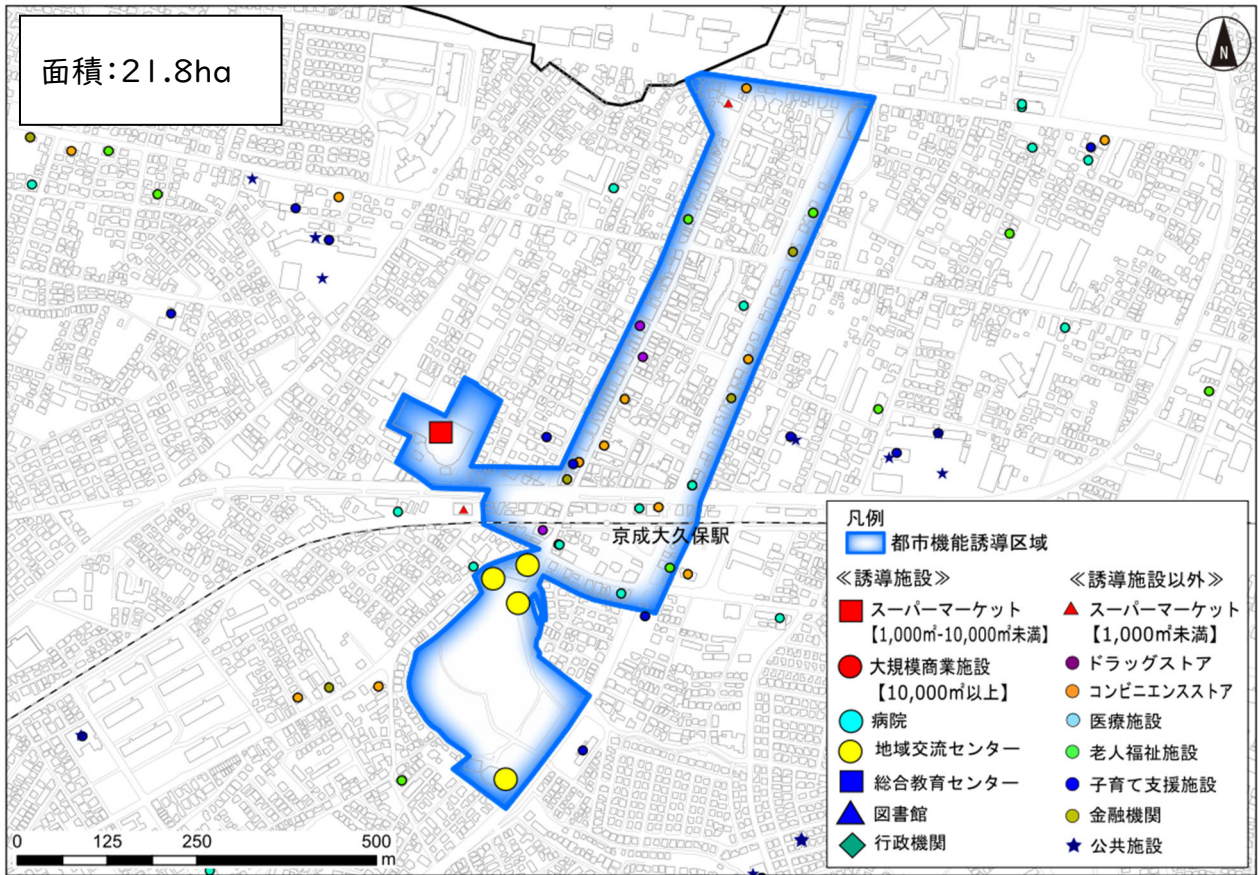


図 都市機能誘導区域（京成大久保駅周辺）

【区域設定の考え方】

京成大久保駅周辺は、都市の骨格構造において、商業施設や駅北部の商店街の地域密着型の店舗など地域住民の日常生活に密着した利便性の高い生活圏を構築する地域拠点に位置づけています。

また、駅南部の生涯学習複合施設「プラッツ習志野」は、「習志野市都市マスタープラン」において生涯学習拠点として位置づけられています。

このことから、駅北部の商業系用途地域と第一種住居地域を中心に誘導施設である商業施設や多くの市民が訪れるプラッツ習志野を包含する区域を都市機能誘導区域とします。

⑤ 実籾駅周辺

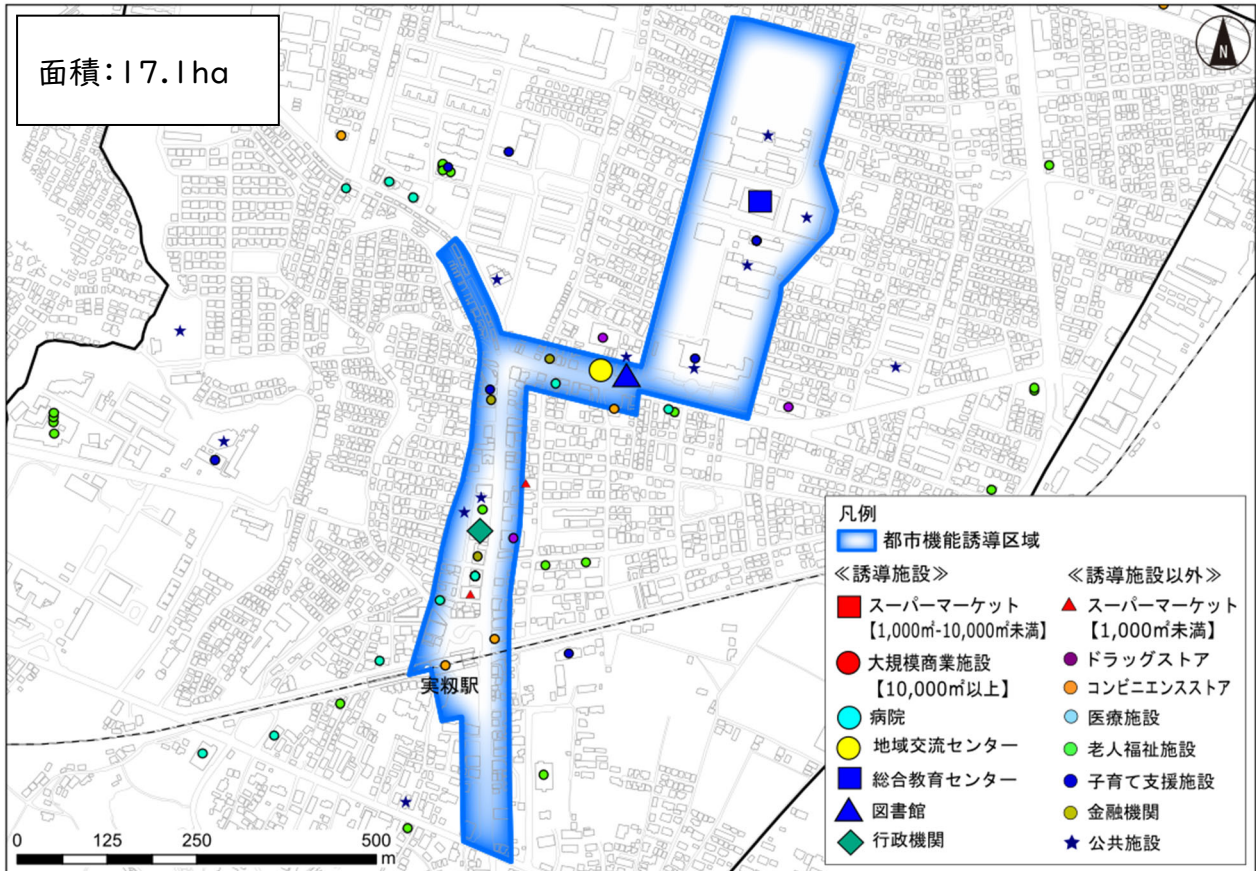


図 都市機能誘導区域（実籾駅周辺）

【区域設定の考え方】

実籾駅周辺は、都市の骨格構造において、商業施設や駅南北の商店街の地域密着型店舗、行政機関など地域住民の日常生活に密着した利便性の高い生活圏を構築する地域拠点に位置づけています。

また、総合教育センターは、研修機関としての施設（機能）を維持していく必要があり、施設の建て替えについて、公民館や図書館など他の施設との複合化を検討しています。

このことから、商業系用途地域や総合教育センター周辺を包含する区域を都市機能誘導区域とします。

⑥ 新習志野駅周辺

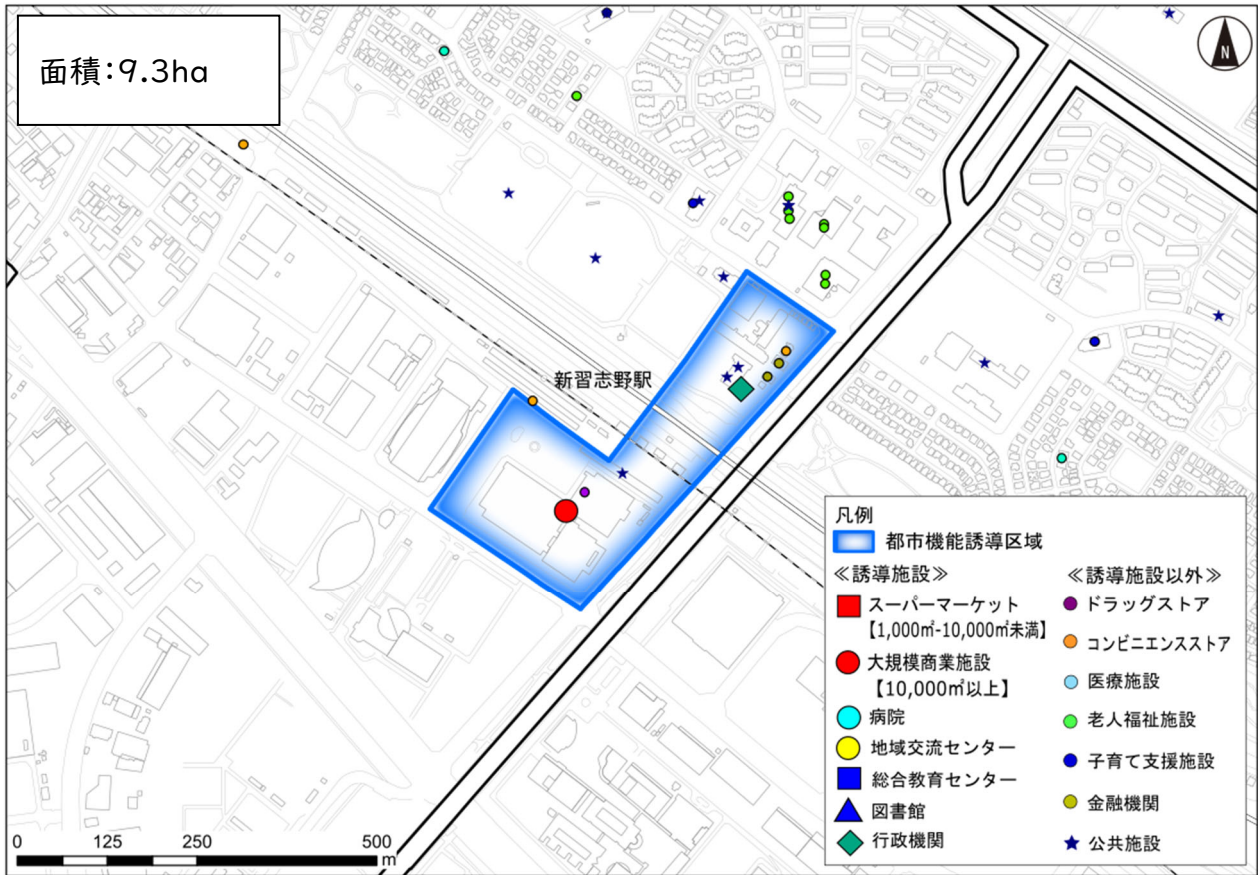


図 都市機能誘導区域（新習志野駅周辺）

【区域設定の考え方】

新習志野駅周辺は、都市の骨格構造において、駅南部の大型商業施設や駅北部の総合福祉センター、公共施設など商業・業務・サービスなどを兼ね備えた地域拠点と位置づけ、魅力ある空間の創出を図っています。このうち、駅南部においては、計画的な土地利用が図られており、駅を利用する就業者や地域住民、来街者にとって利便性の高い駅前空間が形成されています。

このことから、商業系用途地域を中心に誘導施設である商業施設、行政機関を包含する区域を都市機能誘導区域とします。

また、本地区は、浸水被害が想定されています。近年激甚化する水害リスクを踏まえ、ハード対策に併せてソフト対策（情報伝達、避難対策など）を実施していきます。

⑦ 鷺沼地区

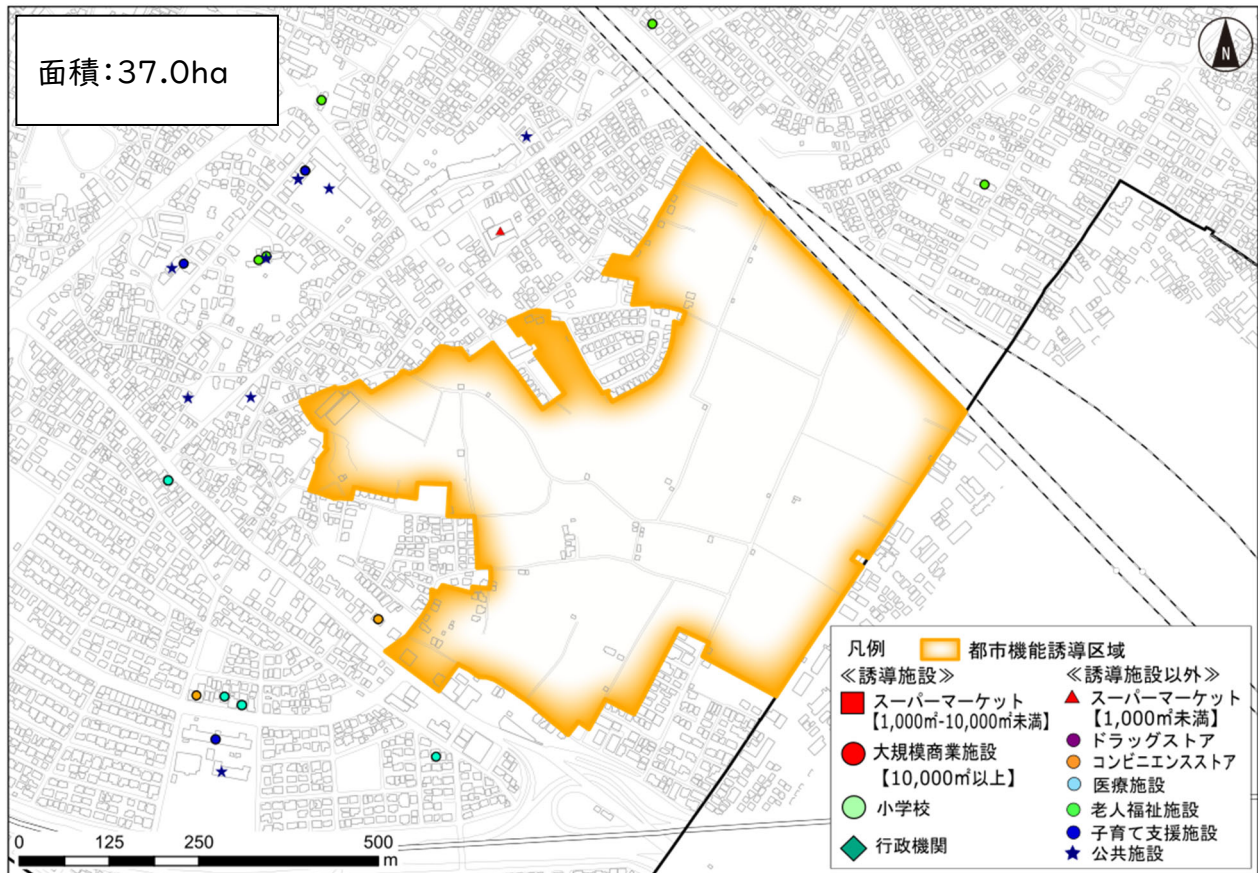


図 都市機能誘導区域（鷺沼地区）

【区域設定の考え方】

鷺沼地区は、幕張本郷駅や京葉道路幕張インターチェンジに近接した利便性の高い地区です。この地区では、農家の高齢化・後継者不足といった営農環境の変化などによる土地利用転換の機運の高まりを受け、今後土地区画整理事業による都市基盤の整備や都市的土地利用が進められます。

このことから、都市の骨格構造における、将来の生活拠点として、地域の中心を担う施設の立地を誘導するため、都市機能誘導区域は土地区画整理事業区域全体とし、今後、一定の市街化が図られた段階で、その区域の見直しを検討します。