

# 富里市新アクセス構想研究会

## 活 動 記 録

## 1. あとがき

本研究会は、かつて富里を縦断するように三里塚から八街間を走っていた軽便鉄道の面影をたどりながら始まり、将来のまちづくりの構想として、「成田空港から富里を経由して八街に繋がる」新アクセスについて調査研究するため設置されました。構成員は、庁内職員から公募あるいは推薦による10名と、本研究会を主管する総務部秘書広報課の長及び事務局員で構成し、平成23年11月18日に設置されました。さらに、元運輸政務次官で富里市名誉市民の實川幸夫氏（日吉台在住）に研究会アドバイザーを引き受けいただき、随所で助言を仰ぐこととしました。

発足当初は、「成田空港から富里を経由して八街へ」の交通システムを考えるなかで、新しいまちづくりの可能性と、新アクセスのメリットやデメリット、経済効果などについて調査研究することとしていました。しかし、種々の研修会などで、「まちづくりの構想のなかで、その移動手段を検討すべきである」ことなどの示唆をいただきました。その結果、作業の過程において、課題に対するアプローチを本報告書冒頭の「目的」に記したように修正を図りました。

成田空港は、空港容量が30万回に拡大し、さらにLCCの台頭などによって、今後さまざまな需要が増えることが予想され、この受け皿として周辺地域が成田空港の第二のフィールドとして位置付け、その地域づくりと合わせて、新アクセスを整備することを提案するものです。

また、本市はこれまでと同様に成田空港を一つの軸としてまちづくりをしていくことから、成田空港そして新アクセスと関連づけながら、まちづくりについて議論を行い、『富里市の「選ばれるまち」づくりの提案』として報告するものです。

最後になりましたが、本報告書を作成にあたって、成田国際空港株式会社をはじめ国土交通省、八街市、芝山町、芝山鉄道株式会社に資料提供、ご助言を頂きました。さらに、調査や視察など多くの皆様に協力をいただきました。記して、感謝申し上げます。

## 2. 活動結果

平成 23 年度

研究会	月日	主な内容
第 1 回	11 月 18 日	○ 設置要綱の制定 ○ 辞令交付式，構想策定スケジュールについて
研 修	11 月 24 日	○ 第 28 回 関東ブロック都市交通計画担当者会議 (主任担当員参加)
第 2 回	12 月 16 日	○ N A A 本社 (成田国際空港内) 視察 ・ N A A 社員による講話 (鉄軌道事業全般について) ・ 空港内施設見学
研 修	12 月 22 日	○ 第 1 回 関東ブロック都市・地域総合交通戦略推進勉強会 (主任担当員，事務局参加)
第 3 回	平成 24 年 1 月 4 日	○ 隣接関係市町などへの調査内容打合せについて (空港周辺地域の発展の視点から，地域計画等の把握と整理)
調 査	1 月 17 日	○ 八街市へ調査 ・ 市基本構想・基本計画について ・ 八街市と成田空港について (成田空港との関係・空港関連企業) ・ 市内の公共交通の現状と課題について
調 査	1 月 18 日	○ 芝山町へ調査 ・ 町基本構想・基本計画について ・ 空港南部地域を起点とする交通構想について (成田国際空港南部地域公共交通会議を含む) ・ 南部工業団地の入居状況について ・ 市内の公共交通の現状と課題について
調 査	1 月 20 日	○ 芝山鉄道株式会社へ調査 ・ 芝山鉄道の概要，乗降客数，経営状況などについて
第 4 回	2 月 9 日	○ 関係市町等の調査結果報告について
第 5 回	2 月 15 日	○ 国土交通省へ勉強会 (鉄道局内会議室) ・ 東京圏交通網整備計画や新線開通までの流れなど，鉄軌道事業全般について

## 平成 24 年度

研究会	月日	主な内容
第 6 回	5 月 17 日	○検討項目の抽出など今年度計画について
第 7 回	6 月 20 日	○まちづくりやルート等の検討項目抽出などについて
第 8 回	7 月 19 日	○まちづくりやルート，未利用地の活用などについて
第 9 回	8 月 16 日	○まちづくりや空港を活用した可能性について
研 修	10 月 23 日	○山万・ユーカリが丘線の視察
第 10 回	11 月 13 日	○報告書骨子（案）などについて
調 査	11 月 19 日	○大和ハウス工業株式会社【まちづくり検討調査】
調 査	11 月 20 日	○ラディソンホテル成田【まちづくり検討調査】
調 査	11 月 21 日	○チェルシージャパン株式会社【まちづくり検討調査】
調 査	1 月 31 日	○A G S（現 J A L グランドサービス）
第 11 回	3 月 15 日	○各班におけるまちづくり検討調査の報告などについて

## 平成 25 年度

研究会	月日	主な内容
第 12 回	5 月 8 日	○当市の問題点・課題の整理について
第 13 回	5 月 31 日	○人・企業に選ばれるまちについて
第 14 回	7 月 18 日	○まちづくりとアクセス（構想への取り込みについて） ○報告書の作成・分担について
第 15 回	9 月 26 日	○報告書（案）内容の検討について
第 16 回	11 月 27 日	○報告書（案）内容の検討について
第 17 回	1 月 8 日	○報告書（案）の検討について
第 18 回	1 月 24 日	○報告書（案）の検討について
第 19 回	2 月 3 日	○報告書（案）の検討について
第 20 回	2 月 24 日	○報告書提出

### 3. 民間事業者への訪問調査

市内を中心とした民間事業者から聞き取り調査等を行い、民間事業者の動向を把握することを目的として調査をしたものである。

#### (1) 基礎データ

##### ① 産業別事業所数及び従業員数について

	第一次産業	第二次産業	第三次産業
事業所数 (所)	17	341	1,441
従業員数 (数)	294	3,301	13,663

【平成 21 年経済センサス基礎調査】

##### ② 就業及び通学者の人数及び割合について

富里市内： 10,335 名／50.87%

他市町村→富里市			
	市町村名	人数 (名)	割合 (%)
1	成田市	2,426	11.92
2	八街市	1,597	7.84
3	山武市	596	2.93
4	佐倉市	549	2.70
5	酒々井町	423	2.08

富里市→他市町村			
	市町村名	人数 (名)	割合 (%)
1	成田市	7,517	26.13
2	東京都	1,603	5.57
3	千葉市	1,324	4.60
4	佐倉市	1,076	3.74
5	芝山町	865	3.01

【平成 22 年国勢調査】

#### (2) 富里市内にある企業への聞き取り調査結果

##### ① 企業自身が感じる富里市の印象について

企業名	意見
市内不動産業者 A	建築関係業者が不動産業をしている。土地の売買ではなく、建売等での業者が増えてきている。
大和ハウス工業 (株)	県内企業には、認知されているが、県外には認知度は低い。 富里インターチェンジ周辺道路の渋滞がマイナス要因であるが、今後酒々井インターチェンジのオープンは、プラスになるのはいか。
チェルシージャパン(株)	駅がなく、富里へは、高速バスを利用したほうが便利である。 成田駅周辺と国道 296 号沿線では生活環境が違う。

## ② 顧客とのやり取りの中で感じている富里市について

企業名	意見
市内不動産業者 A	相続等で発生した既造成団地の土地を売買する場合、ニーズがなく、投資目的の売買もない。 事務所・店舗については、新規で建物を建てて進出する企業はないが、空き店舗への進出はある。
市内不動産業者 B	富里市（日吉台）に住宅を購入するより成田市に行くケースが多い。
大和ハウス工業(株)	都心から 50km 圏内(神奈川・埼玉・千葉)では、地価が安く、高速道路が整備されていることから候補地にはなりやすいのだが、20km 先（茨城）まで行けば、水道（井戸水）の規制がないことから費用対効果で、先まで行くケースも多い。 雇用面で、従業員確保についても問い合わせがある。通勤のためのバス停を案内するが、基本的に車利用が多く、駐車場の整備について工夫する必要がある。
ラディソンホテル成田	高速バス 1 本で東京からの利便性や自然が多いことから企業の滞在型研修で利用されている。

## ③ 成田空港との関係について

企業名	意見
市内不動産業者 A	成田空港の拡大に対する影響はない。
大和ハウス工業(株)	税関の問題があり、問い合わせ企業は、成田空港を意識していないようである。 ただし、空港周辺の工業団地の区画が埋まってきており、家賃も高いことから、富里に来る可能性がなくはない。
ラディソンホテル成田	発着便数の増加・LCCの就航による利用者の見込みは、クルーについてはあるかもしれないが、空港までの移動手段もよくなっているため、ホテルを利用するかは疑問である。
チェルシージャパン(株)	高速バスを利用したシャトルバスを運行する予定である。

## ④ 市へ提案（必要なもの）

企業名	意見
ラディソンホテル成田	「道の駅」の設置、メインストリートの特色化、パチンコ店とのタイアップ、大学・専門学校のキャンパス誘致、CMやPVの作成、鉄道の誘致など。
チェルシージャパン(株)	電車を通すのではなく、高速バスを中心とした公共交通を検討すべきではないか。

《参考資料》

### 企業調査報告書（1）

---

調査内容 空港関連のまちづくりに関する調査

その他まちづくりに関する調査

調査日時 平成24年11月20日（火）午後3時

調査企業 ラディソンホテル成田 関谷さん

調査員 木村，林，安藤，永田

#### **【Q 富里市に必要なものは？】**

A ①「道の駅」の設置

週末のドライバーやツーリングなどの観光客の取り込み

ご当地グルメの販売なども効果的

②メインストリートの特色化

日吉台や富里インターチェンジ前の通り，役所前通りなどに特色あるネーミングを

③富里に多くあるパチンコ店とのタイアップ

「13の付く日は富里デー」など

④大学，専門学校のキャンパス誘致

⑤面白味のあるCMやPVの作成

You Tubeなどで流して話題にする。

⑥鉄道の誘致

鉄道（電車等）により，都内からの交通の利便性の向上

⑦花粉の町

森林の多さを逆手にとり，富里ブランドの花粉症対策グッズを販売

#### **【Q ホテル利用の客層は？】**

A クルー半分，その他ホテル利用者

以前は7割くらいがクルーであったが，親会社がデルタ航空に変わってからは，クルーの数は年々減少傾向にある。

夏場は，リゾート感覚でホテルのプールを楽しむ観光客が増える。

富里スイカロードレース時は，前日から泊まるお客が多い。

企業の滞在型研修の多く利用されていて，ホテルとしては研修に使っていただくことが一番の利益になるが，最近では小田原，富士山方面と競合し，研修利用者も年々減少傾向にある。なお，1ヶ月くらい泊まり込みで研修を行う企業もいる。

#### **【Q 利用客の行動は？】**

A 主に成田方面にシャトルバスを利用してイオンやイトーヨーカドーに買い物に行っている。コスメや電器製品の購入と，100円ショップが意外と人気が高い。

最近是中国客が減ってしまったが、中国系の観光客は、食べ放題の店に食事をとりに行くことが多かった。

**【Q 研修会場として富里を選ぶ理由は何か？】**

A 自然が多いことと、高速バス1本で東京から来られる利便性

**【Q 研修を行う企業の種類は？】**

A 製薬会社やIT関連企業が多い。

**【Q ラディソンホテル成田を利用している航空会社は？】**

A デルタ航空、KLM オランダ航空、エジプト航空の3社

**【Q LCCの就航に伴い、ホテル利用客の見込は？】**

A 空港周辺のホテルの中では、LCC利用客のための送迎を行ったりしているところもあるが、空港までの移動手段も良くなっている中で、格安航空を利用しているお客が前乗りしてまでホテルを使うかは疑問である。

**【Q 発着便数の増加によるお客の取り込み見込は？】**

A クルー等については、新規開拓はするであろう。

**【Q 乗り継ぎ客のホテル利用状況とホテルでの行動は？】**

A 乗り継ぎのためにホテルに宿泊されるお客は多い。ただし、あくまでも乗り継ぎのためであるため、観光に行ったりすることは少なく、ほとんどがホテルで過ごしている様子である。また、飛行機の到着遅延により、急ぎょホテルを利用されるケースも多くあるが、そのほとんどは同じようにホテルで過ごしている。



## 企業調査報告書（2）

---

調査内容 まちづくりに関する調査

調査日時 平成24年11月21日（水）午前10時

調査企業 チェルシージャパン㈱ 酒々井プレミアムアウトレット準備室  
南室長，河野副室長，安田オペレーションマネージャー

調査員 高橋，鈴木

### 【Q どの方面からの客が来ることを想定しているのか？】

A 東関東：一般道＝6：4（←一般道の内，南西方面：成田方面＝3：1）

### 【Q 酒々井町（行政）に要望することは？】

A インフラの整備（道路，下水道）

### 【Q 成田空港からの来る人をどのように移送することを考えているのか？】

A 高速道路を利用したシャトルバスを運行する予定である。成田空港の第1ターミナルから15分を見込んでいる。

### 【Q 富里市の印象等は？】

A ・駅がない。

- ・成田駅周辺と国道296号沿道では，生活環境が違う。
- ・富里市に来るには高速バスを利用した方が便利である。
- ・電車を通すのではなく，高速バスを中心とした公共交通を検討すべきではないか。

### 【Q 観光などの一般的なニーズについて教えてほしい。】

A 観光地から観光地までの移動の目安としては，トイレ休憩が発生するため，移動時間90分が目安となっている。

ただし，移動ルートが一般道だと60分，移動手段が自家用車だと40分が目安となる。

当アウトレットでの滞在時間は，2～3時間を想定している。

### 【その他】

○ 今度オープンするアウトレット内のフードコートにおいて，町の情報コーナーを設置予定である。

千葉県と酒々井町の情報を発信するブースを設置する予定である。以前，富里市にも声をかけたが，設置しないということであった経緯がある。

今からブースを設置することは無理であるが，イベントのチラシなどを置くなどについては，協力させてもらう。

○ オープン3カ月は，オープン景気といって，非常に混雑することが想定される。大体，海の日までは混雑すると想定している。

## 企業調査報告書（3）

---

調査日時 平成24年11月19日（月）11時45分～12時30分

調査企業 大和ハウス工業株式会社 東京支社

建築事業部 第二営業部営業第二課 清家課長

調査員 高橋，鈴木，竹村

富里第二工業団地については，株式会社フジタの開発を事業継続する約束で引き継ぎ，千葉県の企業誘致，企業立地支援等でアピールをしている。建築部門もあるので，土地だけでなく，建物込みでの販売を行っている。

※ちなみに1坪，105,000円で，この金額については，地権者との約束事でなかなか下げることができない。（近隣から比べて割高で，さらし物件となっている。）そのため，建築費を抑えて販売を行っている。

### ○企業から見た富里の印象

県内企業においては，（成田の手前ということで，）認知度はあるが，県外企業においては，認知度はまだ低い。

富里インターチェンジ周辺道路の渋滞が，マイナスの要因としてある。4車線化したのが，以前のイメージは払拭できない。ただし，酒々井インターチェンジは，プラス要因になりうる。

### ○問い合わせのある企業について

県内企業・・船橋や市川にある企業が，今まで拠点をおいていた佐倉や四街道では手狭になり，転居先として探している。

県外企業・・都心から50km圏内の神奈川・埼玉・千葉と比較すると，千葉は，地が安く，高速道路が整備されていることから，候補地にはなりやすい。

一方で，10～20km先（茨城）まで行けば，水道（井戸水）が自由に使えるということから，費用対効果を検討した場合，茨城まで行くケースも多い。

### ○企業がリサーチすること

・雇用について 従業員が確保できるか。従業員の通勤（駅〇分）

※富里の場合 バス停を案内するが，基本的に車を利用するケースが多いため，駐車場の確保が必要となっている。敷地全体を市街化区域に整備するとコストもかかるので，市街化区域に拠点をおいて，近くの市街化調整区域に駐車場を整備するなどの工夫をしているとのこと。

・水と電力について

千葉県は，水の規制がある。また，2000Wの電力を超えると東電との協議が

必要となり、高圧線との兼ね合いで見送るケースもある。

○富里市と空港との関係

税関（東京税関・横浜税関）の問題があり、企業は、成田空港をあまり意識していない。空港周辺は、すでに区画が埋まっているおり、家賃も高いので、富里にも来る可能性があるかもしれないが、期待はできない。

○市街化区域と市街化調整区域での違い。

市街化調整区域は、地価は安いですが、インフラを整備しなくてはならず、時間とコストがかかるため、市街化区域への立地を判断するケースが多い。

#### 企業調査報告書（4）

---

調査日時 平成24年8月下旬

調査企業 市内不動産会社A

調査員 鈴木

- インフラが整っていれば、住宅は売れる。
- 具体的な目的がなく、土地等の購入はない。（要は投資目的の売買はない。）
- 相続等で発生する40～45坪くらいの既造成団地を売買する場合、ニーズがなく値段が付かない場合がある。
- 市街化区域の中であれば、住宅は売れる。
- 市街化調整区域でも、水道、道路側溝、浄化槽があれば、ギリギリ売れる。
- 水道がなく、井戸水を使っているような住宅は売れない。
- 最近では、建築関係の業者が不動産業をやっていて、土地の売買で利益を上げるのではなく、建て売り等で建築物の建築で利益を上げるような業者が多い。
- 事務所や店舗のニーズは、新規で建物を投資して進出する企業はないが、空き店舗への進出ニーズはある。
- 富里市内は適当な中古物件の案件が少ない。
- 八街市とは、客層が違う。
- 成田空港の拡大に関する影響は、今のところ富里市にはない。

#### 企業調査報告書（5）

---

調査日時 平成24年9月18日

調査企業 市内不動産業者B

調査員 鈴木

- 家の購入層は20～30代。
- 成田市への志向が強い。
- 当社は中古物件の売買が主である。

## 4. 富里市新アクセス構想研究会設置要綱

(設置)

第1条 将来のまちづくりの構想として、「成田空港から富里を経由して八街に繋がる」新アクセスについて調査研究するため、富里市プロジェクトチーム設置規程（平成4年訓令第9号）に基づき、富里市新アクセス構想研究会（以下「研究会」という。）を設置する。

(調査研究内容)

第2条 研究会は、次に掲げる事項について調査・研究し、その結果を取りまとめ、市長に報告することとする。

- (1) 新線の本体事業に関する事。
- (2) 本事業によるまちづくりに関する事。
- (3) 本事業の波及効果などに関する事。
- (4) その他必要な事項に関する事。

(構成)

第3条 研究会は、別表に掲げる者をもって構成する。

(主任担当員及び顧問)

第4条 研究会に主任担当員を置き、主任担当員は総務部秘書広報課長とする。

- 2 主任担当員は、会務を取りまとめ、研究会を代表する。
- 3 研究会は、必要に応じて顧問を置くことができる。
- 4 顧問は、調査研究に関して、専門的な助言等を行うものとする。

(会議)

第5条 研究会の会議は、必要に応じ主任担当員が招集し、これを主宰する。

- 2 研究会は、その所掌事務の遂行に必要があると認めるときは、関係職員等の出席を求めて、その意見又は説明を聴くことができる。

(担当すべき課)

第6条 研究会を担当すべき課は、総務部秘書広報課とする。

(補則)

第7条 この要綱に定めるもののほか、研究会の運営について必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成23年11月18日から施行する。

## 5. 研究会担当員名簿（別表）

区分	氏名	所属（委嘱時）
担当員	安藤裕美子	総務部総務課（健康福祉部社会福祉課）
担当員	木内 淳	総務部財政課（会計課）
担当員	篠原 和也	総務部企画課（都市建設部都市整備課）
担当員	林 陽子	総務部企画課（総務部納税課）
担当員	竹村由起子	総務部課税課 （市民経済環境部市民活動推進課）
担当員	永田 健矢	健康福祉部子育て支援課（同左）
担当員	木村 伸弘	健康福祉部国保年金課（総務部企画課）
担当員	高橋 正浩	市民経済環境部産業経済課（同左）
担当員	鈴木 理仁	都市建設部建設課 （都市建設部都市計画課）
担当員	林田 利之	教育委員会生涯学習課（同左）
主任担当員	萩原 敏彦	総務部秘書広報課（同左）
事務局	寺沢 宏明	総務部秘書広報課（同左）

（所属部課：平成 26 年 2 月 24 日現在）