

序章

都市計画マスタープランの改定にあたって

1. 都市計画マスタープランとは	… 1
2. 改定の目的	… 2
3. 構成と内容	… 7
4. 目標年次	… 8
5. 検討体制	… 8

序章では、都市計画マスタープランの改定に至った経緯や、計画の構成、目標年次、検討体制について示します。

1. 都市計画マスタープランとは

都市計画とは、多くの人が住み、生活し、様々な活動をするまちについて、誰もが健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動ができるよう、土地の使い方や建物の建て方などのルール、道路や公園をはじめとする公共施設の配置、整備に関することを“計画”として定めることをいいます。

■ 都市を構成する主要要素

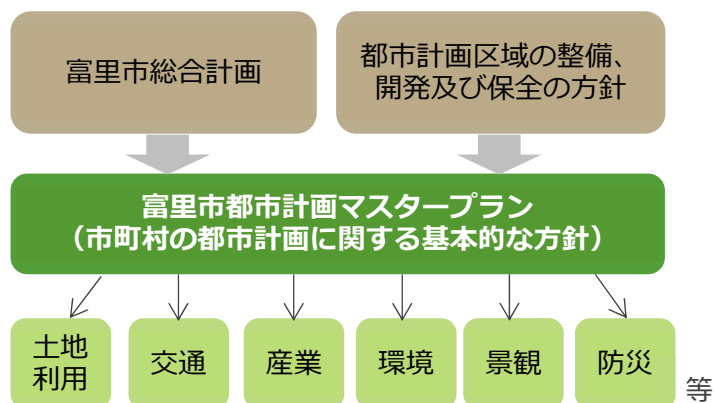


都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、おおむね20年後の都市及び地域の将来像について、都市整備の分野から分かりやすく描き、これを実現するための方策を「みちすじ」として明らかにしたものです。

計画策定にあたっては、富里市のすべての計画の基本となり、地域づくりの最上位に位置付けられる「富里市総合計画」や、成田都市計画区域（成田市、栄町及び本市）における広域的な方針を示す「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の上位計画を踏まえるとともに、関連する各分野の計画や取組などを考慮し、まちづくりの方針を定めています。

■ 本計画の位置付け

計画を実現していくためには、行政主体での取組だけでなく、市民や事業者、NPOなどが、それぞれの役割のもとに協働して取り組んでいくことが重要であり、本計画で示す都市の将来像や目標を共有しながら、より良いまちづくりを進めていきます。



2. 改定の目的

富里市（以下「本市」という。）では、2002年4月に都市計画マスタープランとして「ペガサスプラン21」を策定し、2020年を計画の目標年次として、道路や公園等の都市基盤整備によるまちづくりを進めてきましたが、策定から17年が経過し、目標年次を迎えようとしています。

本市の人口は、成田国際空港（以下「成田空港」という。）開港などに伴い増加してきましたが、2005年をピークに減少傾向に転じ、少子高齢化も進行しているため、地域活力の低下や厳しい財政状況が続いており、これらに対応した効率的なまちづくりが必要となっています。

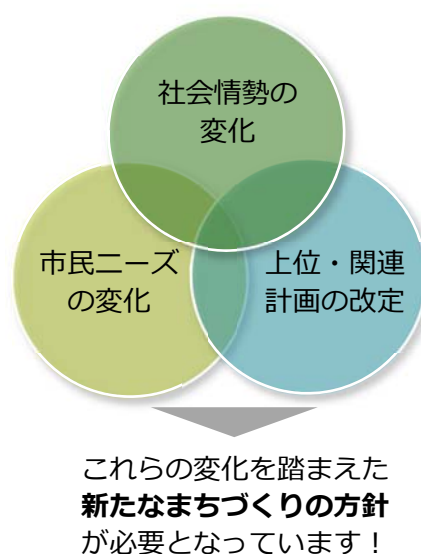
一方で、東関東自動車道（以下「東関道」という。）酒々井インターチェンジ（以下「酒々井IC」という。）の開設、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）・北千葉道路などの広域交通ネットワークの整備の促進や成田空港の更なる機能強化の具体化に向けた取組も始まっており、国際空港都市の一翼を担う地域として、エリアの一体性、周遊性を確保し、広域的な視点から地域の活性化を図っていくことが重要となっています。

このように、本市を取り巻く社会情勢は大きく変化しており、これらを踏まえた新たなまちづくりの方針を示すため、改定を行うこととしました。

■ 2002年4月に策定した
都市計画マスタープラン



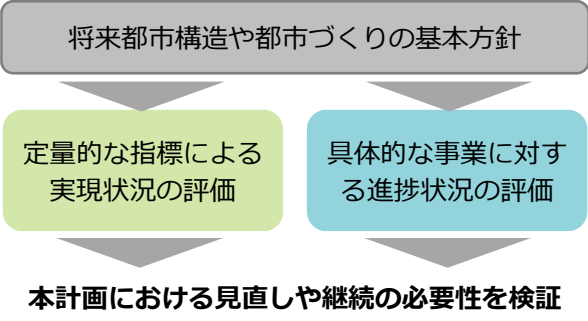
■ 都市計画マスタープラン改定の必要性
計画策定から17年が経過し…



2002年に策定した計画に対する評価・検証について

本計画の改定にあたっては、2002年に策定した計画で示されている方針に対し、定量的な評価指標による実現状況の評価、具体的な事業に対する進捗状況の評価し、方針の見直しを行いました。

■2002年計画の評価・検証の考え方



■定量的な評価指標による実現状況の評価（例）

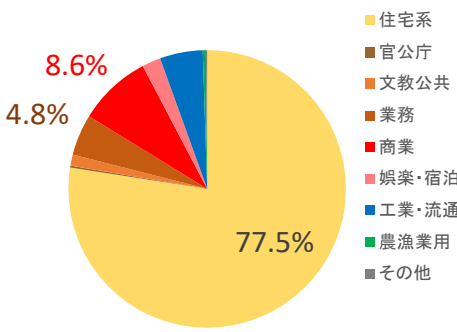
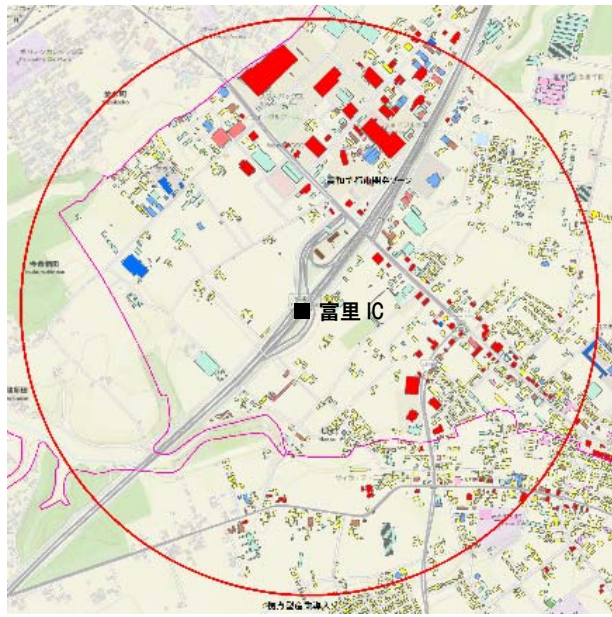
都市拠点（にぎわい拠点）の方針

- 富里インターチェンジ（以下「富里IC」という。）周辺をにぎわい拠点に位置づける。
- 富里市のにぎわいの核として、既存商業業務機能の集積を活かしつつ、新たな商業・業務・流通及びレクリエーション等の機能の誘導を図り、広域連携都市軸と富里自立都市軸との結節点に多くの人々が訪れ、交流する、賑わいのある拠点の形成を図るものとする。

【拠点内の建物構成比による評価：○】

住宅系用地に加え、土地地区画整理事業区域等を中心に商業施設が集積立地しており、効果があつたと考えられます。

■富里IC周辺の建物立地状況と構成比



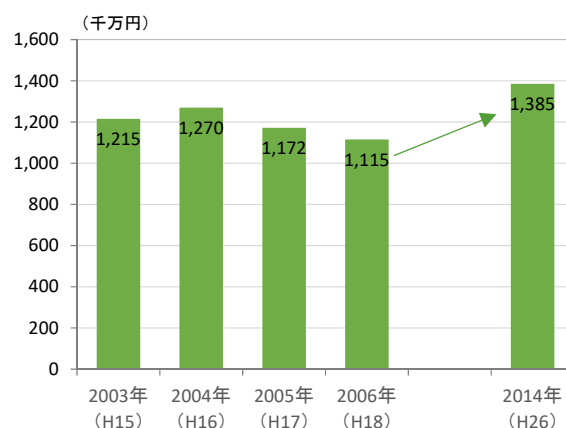
出典：2016年都市計画基礎調査

振興型農業ゾーンや農地に関する方針

- 農業の振興や緑の保全を図るべきゾーンとする。
- 平地林や斜面林等の自然環境や、農業生産の場としての農地を保全する、あるいは有効活用に努めるとともに、集落や既存住宅団地等の居住環境の整備・保全を図る。

【農業産出額の推移：○】

全国的な3次産業の衰退に対し、本市の農業産出額は大幅な減少傾向に至っていないことから、農業生産性の維持が図られていると考えられます。

■ 農業産出額

※H18以降実績値はなく、H26の値は推計値として公表されている

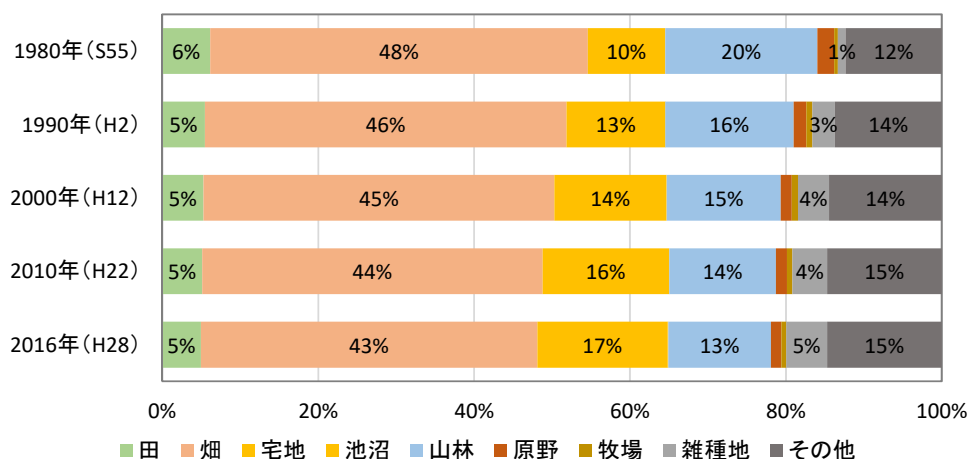
出典：2003年～2006年生産農業所得統計、2014年市町村別農業産出額（推計）

土地利用（将来土地需要）の方針

- 主に低層戸建住宅を誘導し、ゆとりのある良好な居住環境を保全・育成するとともに、バリアフリー化による高齢化等に対応した基盤施設の整備を図る。
- 将来の住宅地及び産業系（工業・商業）土地需要を見込み、市街化区域の拡大を想定する。

【土地利用構成の経年的な変化による評価：○】

1980年から2016年にかけて宅地は緩やかな増加がみられ、富里第二工業団地（1990年）や七栄北新木戸地区（2004年）の市街化区域編入を行ってきました。



出典：H29 富里市統計書（課税課資料）

■具体的な事業に対する進捗状況と実施による効果の評価（例）

都市拠点（ふれあい拠点）の方針

○富里市の行政・文化の拠点として既存施設の充実を図るとともに、今後の高齢化に対応した福祉機能の誘導を図り、市民の憩いと交流の場として、また市の顔として、緑の多い、質の高い、魅力的な空間づくりを図るものとする。

【ふれあい拠点周辺における施設整備の状況：○】

図書館や保健センター、こども館、給食センター等の整備により、魅力的な空間づくりを図っています。

■ 市立図書館（2002 年開設）



延床面積 3,788 m²、開架収容冊数 10 万冊が可能な図書館

■ すこやかセンター（2016 年開設）



保健センターと市民活動サポートセンターを合わせた複合施設

■ 葉山キッズ・ランド（2017 年開設）



子育て支援、一時保育、学童保育機能を担う複合施設

■ 学校給食センター（2014 年開設）



市内の小学校 7 校、中学校 3 校、市立幼稚園 2 園の給食を調理

複合業務地（富里 IC 周辺）の土地利用方針

○主に商業・業務・流通等の複合的な機能を誘導し、多くの人々が訪れ、交流する、賑わいのある空間とする。

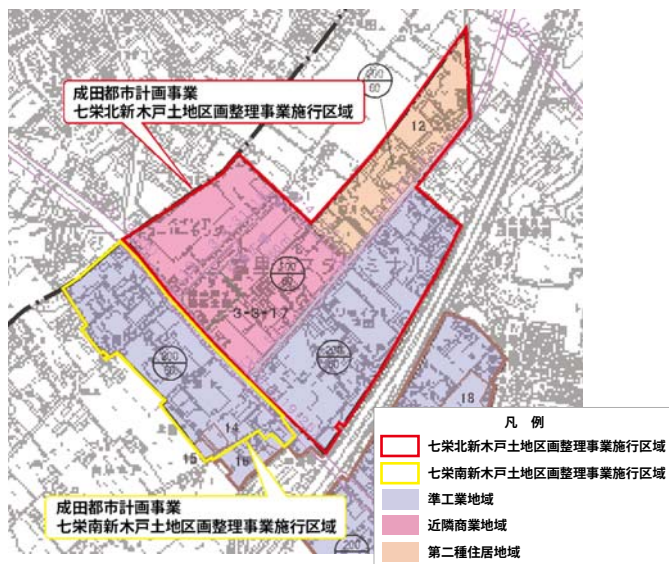
【七栄南・七栄北新木戸土地区画整理事業の進捗状況：△】

富里 IC 周辺を市の玄関口として、今後も土地区画整理事業や地区計画などによる、良好な市街地形成を図っていきます。

七栄南地区：事業完了

七栄北地区：2003 年-2026 年

※進捗率：約 43%

**幹線道路の方針**

○市外から流入する通過交通や大型車を市街地や生活道路から排除し、居住環境や買い物環境等の市民の生活環境の向上を図るため、道路機能の区分と段階構成を明確にする。

【市道 01-008 号線バイパス整備の進捗状況：○】

酒々井 IC と国道 409 号を結ぶ市道 01-008 号線バイパスの整備により、富里市中心部から酒々井 IC へのアクセス性の向上を図りました。また、生活道路と酒々井 IC への通過車両を分離し、生活道路の安全性向上にも繋がっています。

■ 市道 01-008 号線バイパス**【都市計画道路 3・4・20 号成田七栄線整備事業の進捗状況：△】**

賑わいの交流軸を支える路線として位置付けており、都市における円滑な移動の確保、良好な市街地の形成、災害時の防災性の向上を目指し、事業の早期実現を目指します。

■ 都市計画道路 3・4・20 号成田七栄線

3. 構成と内容

本計画は、都市計画運用指針に示されている策定方針に基づき、「全体構想」と「地域別構想」の2つで構成しています。

「全体構想」は、市全体の都市づくりの理念や目標を設定し、これらに沿った目指すべき将来像や都市構造を明らかにするとともに、土地利用、都市施設、都市環境、都市防災等のまちづくりに関わる分野の基本的な方針を示すものです。

「地域別構想」は、全体構想との整合を図りながら、本市を3地域に区分し、各地域の実情に合わせた将来像及び実施すべき施策の方向性を明らかにするものです。

ペガサスプラン 21 ～富里市都市計画マスタープラン～

富里市の現状と課題（第1章）

人口や産業、土地利用の動向など、本市を取り巻く社会情勢の変化や課題について整理します。

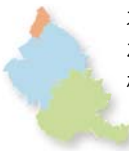
全体構想（第2章）



本市が目指す都市像を設定するとともに、その実現に向けた部門別の方針を示します。

- 「将来都市像と都市づくりの目標」
 - 現況や課題を踏まえて将来都市像や都市づくりの目標を設定。
- 「将来都市構造」
 - 将来都市像や都市づくりの目標の実現に向けて目指すべき都市の姿と形成方針を示す。
- 「都市づくりの基本方針」
 - 目指すべき将来都市像の実現に向けた各部門別の方針を示す。
 - ・土地利用の方針
 - ・都市施設の方針
 - ・都市環境の方針
 - ・都市防災の方針
 - ・その他の方針

地域別構想（第3章）



本市を3つの地域に区分し、それぞれの特性に応じた地域づくりの目標や方針を示します。

- 「地域づくりの目標」
 - 地域の現況や課題、全体構想における地域の位置付けを踏まえ、地域づくりの目標を設定する。
- 「地域づくりの基本方針」
 - 全体構想を踏まえながら、地域ごとに各部門別の方針を示す。
 - ・土地利用の方針
 - ・都市施設の方針
 - ・都市環境の方針
 - ・都市防災の方針
 - ・その他の方針

まちづくりの実現に向けて（第4章）

目指す都市像の実現に向けた推進体制、進捗管理等について示します。

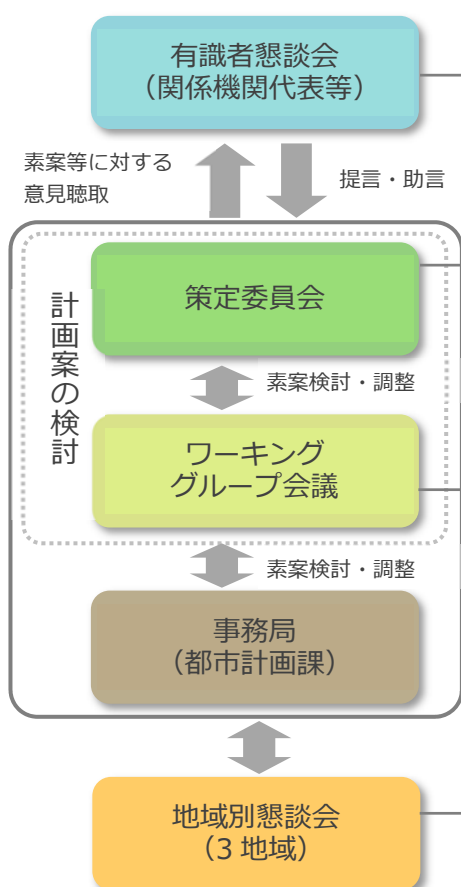
4. 目標年次

本計画は、基準年次を2016年とし、目標年次を20年後の2036年とします。

5. 検討体制

改定にあたっては、策定委員会やワーキンググループ会議、有識者懇談会を中心に検討を行い、多様な関係者と調整を図るとともに、地域別懇談会やパブリックコメントを実施し、市民のみなさまのご意見も計画に反映しています。

■ 検討体制



■ 各組織の役割

■ 有識者懇談会

関係団体代表等により構成。都市づくりの方針や実現化方策など計画案について、提言・助言を行う。

■ 策定委員会

副市長を委員長とし、庁内の関係部課長等で構成。ワーキンググループ会議から提示される素案に対し、都市計画審議会などの意見を踏まえ、計画案のとりまとめを行う。

■ ワーキンググループ会議

庁内関係各課の職員で構成。事務局から提案される素案等を踏まえ、具体的な検討を行う。

■ 地域別懇談会

3地域（富里北中学校区、富里中学校区、富里南中学校区）ごとに地域住民から参加者を募り、ワークショップ等を開催し、地域づくりの目標や整備方針などについて検討を行う。