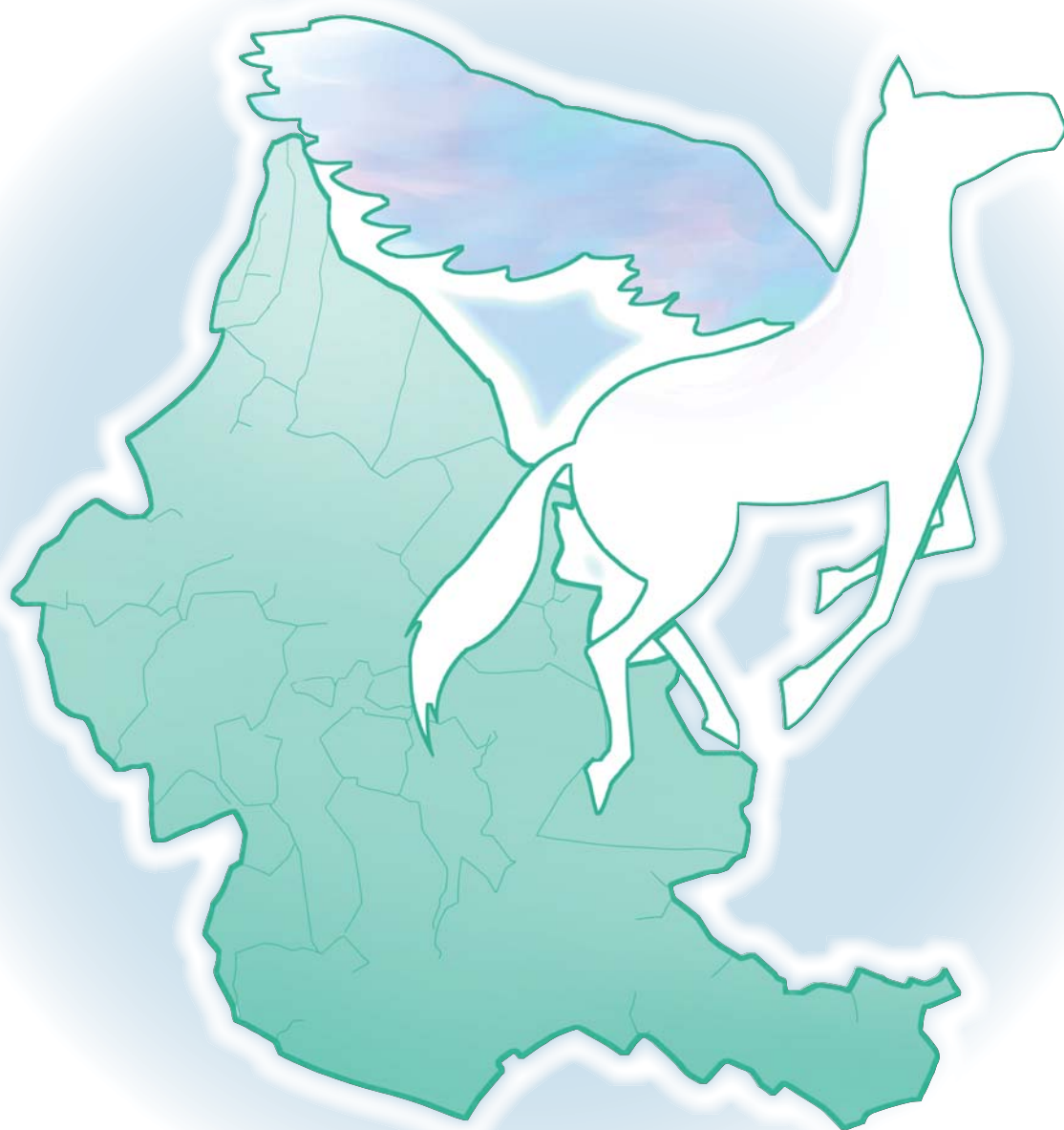


富里市都市計画マスタープラン

— 都市計画に関する基本的な方針 —

ペガサスプラン21 改訂版

- 2016～2036 -



富里市

序章 都市計画マスタープランの改定にあたって

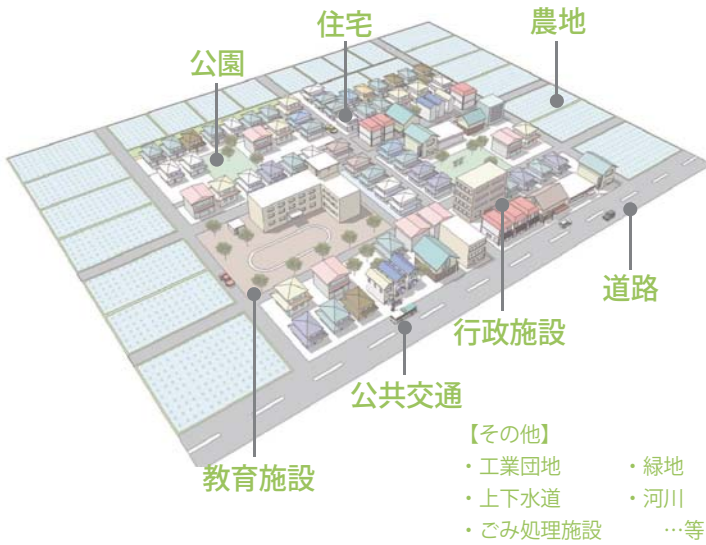
都市計画とは…

多くの人々が住み、生活し、様々な活動をするまちについて、土地の使い方や建物の建て方などのルール、道路や公園等の配置、整理に関することを計画として定めることをいいます。

都市計画マスタープランとは…

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。

《都市を構成する要素》

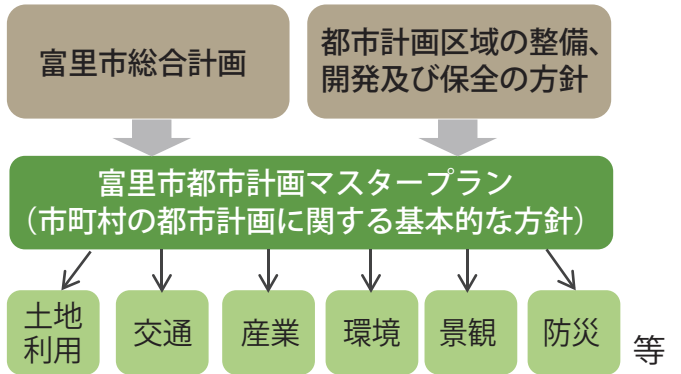


改定の目的、目標年次

富里市では、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、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、計画の見直しを行うこととしました。

本計画は、基準年を2016年とし、目標年を20年後の2036年とします。

《本計画の位置付け》



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！

改定にあたっては、庁内の関係各課の職員で構成された策定委員会やワーキンググループに加え、関係団体代表等による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ってきました。

また、地域別懇談会やパブリックコメントを実施し、地域の課題や目指すべき方向性について市民のみなさまのご意見を含めた検討を進めてきました。

《地域別懇談会の概要》

	開催日時	内 容	参加人数
第1回	北部：H29.11.11(土) 13：30～	『各地域の現状と課題』 ○地域の良いところ(特性・特色)や改善すべきところ(問題・課題)について意見交換	13
	中部：H29.11.12(日) 9：30～		16
	南部：H29.11.12(日) 13：30～		7
第2回	北部：H29.12.16(土) 13：30～	『地域づくりの目標』 ○地域として注力すべきことについて意見交換	13
	中部：H29.12.17(日) 9：30～		14
	南部：H29.12.17(日) 13：30～		5
第3回	北部：H30. 4.21(土) 13：30～	『地域づくりの基本方針』 ○地域づくりの基本方針(案)について意見交換	14
	中部：H30. 4.22(日) 13：30～		19
	南部：H30. 4.22(日) 9：30～		7

地域別懇談会



第1章 富里市の現状と課題

本市を取り巻く環境は、近年大きく変化してきており、これらを踏まえたまちづくりを進めていくためには、以下の6つの課題を解決していく必要があります。



人口構造の変化に対応した持続可能なまちづくり

本市の総人口は、2005年の51,370人をピークに減少傾向に転じており、2045年には2015年の49,636人に比べて15,244人（30.7%）減少することが予想されています。

また、高齢化も急速に進行しており、高齢化社会の対応に加え、若い世代や子育て世代のニーズを踏まえた良好な環境づくりが必要です。

【取り巻く環境の変化】	【課題】
人口減少・少子高齢化の進行	- 市街地の空洞化対策と土地利用コントロール - 高齢化社会への対応 - 次世代を担う人材の確保



公共交通ネットワークによる人や環境にやさしいまちづくり

路線バスやさとバス、デマンド交通による公共交通網が形成されていますが、公共交通が利用しやすい地域は限られており、誰もが利用しやすい環境と公共交通ネットワークを形成していく必要があります。

【取り巻く環境の変化】	【課題】
自動車社会の更なる加速と公共交通網の縮小	- 環境負荷の低減 - 交通手段の確保 - 次世代交通等も含めた公共交通のあり方の検討



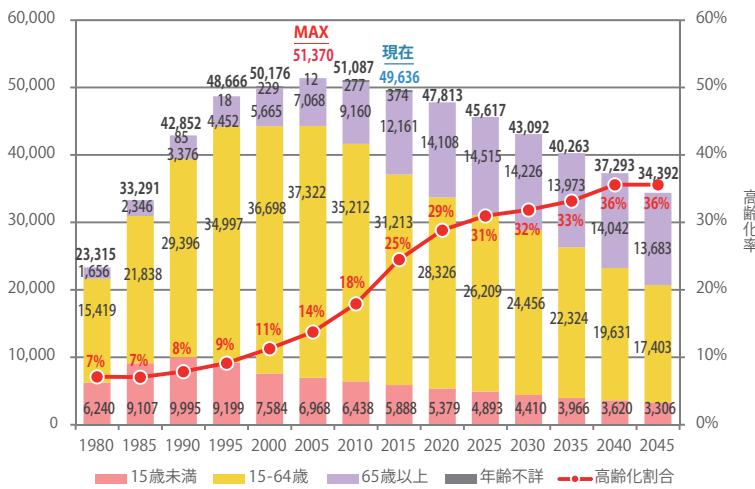
都市基盤の維持・充実による暮らしやすいまちづくり

本市の周辺では、東関道、圏央道、北千葉道路などの広域幹線道路の整備が図られている一方で、国道等では慢性的な交通渋滞を解消していく必要があります。

また、公共施設やインフラ施設においては、高齢化の進行等に対応したバリアフリー化への対応や老朽化した施設の更新を図っていく必要があります。

【取り巻く環境の変化】	【課題】
広域幹線道路の充実(圏央道・北千葉道路の延伸整備)	物流等の増加に伴う交通渋滞の解消
世帯構成の変化(単身世帯や夫婦のみの世帯の増加)	- コミュニティの希薄化への対応 - バリアフリー化への対応 - インフラ施設の適正な維持管理
インフラ施設の老朽化	

総人口及び高齢化率推移



出典：1980年～2015年の国勢調査実績値、2020年以降は「日本の地域別将来推計人口(2018.3推計)」による推計値
※年齢不詳は1990年～2015年の国勢調査実績値のみ



地域資源を活かした活力あるまちづくり

本市の基幹産業である農業をはじめとした担い手の確保、後継者の育成に加え、広域交通網を活かした新たな産業拠点の形成等による地域振興が必要です。

【取り巻く環境の変化】	【課題】
産業技術の進展による物流社会の加速	- 農林業の担い手確保 - 加速する物流への対応
成田空港の機能強化に向けた動き	観光業の発展



災害に強く、安全・安心に暮らせるまちづくり

過去の災害を教訓とした災害に強く、減災を目指したまちづくりを進めていく必要があります。

【取り巻く環境の変化】	【課題】
自然災害の多発	災害リスクへの備え
防災意識の高まり	



協働による魅力あるまちづくり

富里の持つ素晴らしさを市民や企業と共有し、協働のまちづくりによる地域コミュニティの活性化を図っていく必要があります。

【取り巻く環境の変化】	【課題】
市民ニーズの変化	協働によるまちづくりの促進
環境や景観への意識の高まり	環境や景観への配慮

第2章 全体構想

■ 将来都市像と都市づくりの目標

■ 将来都市像

ーペガサスプラン21ー

未来へつつむぎ、輝き、はばたく 笑顔あふれるまち とみさと

■ 都市づくりの目標と方針

目標1：持続可能で誰もが暮らしやすい自立したまちづくり

日常生活の利便性を向上させる都市機能の充実や過度に自動車に頼ることなく移動することができる環境づくり、また、防災・防犯対策の強化など、誰もが安全で安心して暮らすことができるまちを目指します。

方針1 子どもから高齢者まで誰もが暮らしやすい住環境づくり

- 今後の富里市を支えていく子育て世代が、出産や子育てを安心してできる環境づくりを進めるとともに、成田市をはじめとする周辺市町で従業する人々の住宅都市として求められる住宅ニーズなどに対応した、暮らしやすい住環境の形成を進めます。
- 高齢世帯の増加にも配慮したバリアフリー化を進めるなど、だれもが安全・安心に暮らせる住環境の形成を進めます。

方針2 誰もが安心して移動できる環境づくり

- 誰もが過度に自動車に依存することなく暮らせるように、公共交通の維持・拡充、歩行空間や自転車利用空間の確保など安心して移動できる環境づくりを進めます。

方針3 災害に強く、犯罪や事故が起こりにくい安全・安心な環境づくり

- 東日本大震災等の大規模災害における教訓を踏まえ、自然災害に強いまちづくりを進めるとともに、日常生活における防犯対策や交通事故を防ぐ対策の推進など、誰もが安心・安全に暮らせる環境づくりを進めます。



自助・共助・公助による災害に強いまちづくりが重要です！

自然災害の被害を最小限に抑えるには、自助・共助・公助のそれぞれが役割を果たしていくことが大切です。

災害直後には、「公助」によるみなさん一人一人への対応を迅速に行うことが難しいことから、自らを守る「自助」はもちろん、地域の人々が助け合う「共助」が極めて重要です。

発災時にどのような行動を取るか家族との話し合いや、防災グッズの準備等、日頃からの備えが大切です。

また、富里市防災マップによる危険箇所や避難場所の確認、地域の防災訓練等への積極的な参加による防災知識を身に付けましょう。



目標2：富里の人、自然、歴史・文化が輝く魅力あふれるまちづくり



多くの人々が活躍し、充実した暮らしをおくることができるよう、豊かな自然環境や歴史・文化、農地などの地域資源を活かしたまちづくりを進めるとともに、産業振興による地域活力の向上、観光振興によるにぎわいあふれるまちを目指します。

方針1 本市が誇る豊かな自然環境や農業環境を活かす

○本市の特色である根本名川や高崎川とその周辺に形成された谷津田などの豊かな自然環境を保全し活用するとともに、基幹産業である農業の振興だけでなく、農地が有する多面的な機能（水源の涵養、良好な景観形成、緑とのふれあいの場等）を活かしたまちづくりを進めます。

方針2 企業活動を活性化させる操業・就業環境の向上

○既存の工業団地や商業、銀行や郵便局、事務所等の業務施設などの集積地において、働きやすい環境の向上を図るとともに、新たな雇用機会の創出などにより、経済活動の活性化を図ります。

方針3 観光・交流による「にぎわい」をつくる

○旧岩崎家末廣別邸などの文化財や馬文化、豊かな自然環境や農業環境など、地域の資源を活かし、多くの人が集い、にぎわうまちづくりを進めます。

目標3：広域交通の要衝を支え、未来へつなぐまちづくり



成田空港の機能強化による効果をまちづくりに活かすため、近隣市町との連携強化による活性化を図るとともに、市民・事業者・行政などが一体となって産業振興などに取り組むことで、未来へとつながるまちを目指します。

方針1 広域交通を活かして経済や交流の流れを生み出す

○成田空港や東関道、圏央道、北千葉道路などの交通ネットワークの利便性を活かして、人・モノの流れを地域に呼び込み、地域活力や経済の活性化を図ります。

方針2 広域的なニーズにも対応した既存ストックの効果的かつ効率的な活用

○人口減少や公共施設の維持管理費等の増加に伴う財政負担の軽減を図るために、空き家や空き地等の低・未利用地、既存都市施設等の効果的かつ効果的な有効活用を図ります。

方針3 広域及び地域連携によるまちづくりの推進

○成田都市圏が一体となって活性化が図れるよう、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等に即したまちづくりを進めるとともに、各地域の特性を活かした連携と分担を図れる体制づくりを進めます。

○行政主体によるまちづくりだけでなく、地域や市民、事業者などがそれぞれの立場で相互に連携し、一体となってまちづくりを行うことができる体制づくりや、市民が主体となってまちづくりに取り組める仕組みづくりに努めます。

■将来人口フレーム

本計画が目標とする将来人口は、2036年で48,000人と設定します。

また、中間年次である2026年で49,000人と設定します。

	基準年次 2016年	中間年次 2026年	2016-2026	目標年次 2036年	2026-2036
総人口	49,897	49,000	-897	48,000	-1,000
市街化区域人口	20,748	20,000	-748	19,600	-400
市街化調整区域人口	29,149	29,000	-149	28,400	-600

将来都市構造

将来都市構造は、①ゾーン区分、②拠点、③都市軸の3つで構成し、それぞれ次の考え方に基づくものとします。

①ゾーン区分



集約型都市交流ゾーン

中心市街地を含むエリアとして、居住や都市機能の集約・強化により、暮らしやすさの向上を図るとともに、市内外から多くの人が集い、にぎわう交流空間としての機能強化を図るゾーンとします。

拠点型産業振興ゾーン

自然環境や農業との調和を図りつつ、成田空港や高速道路のインターチェンジなど広域交通網へのアクセス利便性を活かして産業振興を図るゾーンとします。

保全型農業振興ゾーン

本市の基幹産業である農業や豊かな自然環境が保全され、集落地と調和するゾーンとします。

②拠点

■広域拠点

ふれあい拠点 (富里市役所周辺)	●既存施設の機能強化 ●健康づくりに寄与する医療・福祉施設等の充実 ●世代を越えた交流の場の形成
にぎわい拠点 (富里IC周辺)	●商業などの産業系機能の集積 ●多くの人を訪れ、交流する場の形成
とみさと中心拠点 (七栄地区周辺)	●市内各地域や周辺鉄道駅を結ぶ交通結節点としての利便性向上 ●歩行空間の確保による周遊性のある街並みの形成

■地域拠点

日吉台地区	●交通アクセス性の良さを活かした生活利便性の向上
葉山地区	●子育て支援施設や日常生活に必要な施設の集積

■生活拠点

中沢地区	両国地区	●小学校区単位での地域コミュニティの維持
根木名地区	実の口地区	

■都市的居住空間（成田市中心部に近接する地域）

●首都圏の業務核都市としての役割を担うとともに、本市における高度利用の可能性を含めた都市的居住の場となる空間形成を図る

■産業拠点

富里工業団地・ 富里第二工業団地	●産業振興に資する生産性の高い工業団地として交通アクセス性の向上・働きやすい環境の維持 ●豊かな自然に囲まれた良好な環境の維持
酒々井IC周辺	●交通アクセスの利便性を活かし、八街市・酒々井町の連携による地域経済の発展を促進

■主な観光・交流拠点

旧岩崎家 末廣別邸周辺	●歴史・文化や豊かな自然にふれることができる交流空間の形成
富里中央公園 日吉台中央公園 新木戸大銀杏公園	●にぎわい創出空間とするとともに、人と自然がふれあう市民の憩いの場として3つの公園を位置付け
既存ホテル周辺	●成田空港からの近接性を活かした観光振興に資する土地利用の誘導を検討
旧洗心小学校	●自然や農業を活かした人々のふれあいの場としての活用を検討

■成田空港と一体的な土地利用を検討する地区 (大和・根木名地区)

●成田空港の機能強化に伴う住宅需要や物流、経済活動の変化等に対応していくため、住宅、流通、商業業務、宿泊、レクリエーション等の複合的な開発を検討
--

■ 都市づくりの基本方針

①土地利用の主な方針

- 集約型都市交流ゾーンでは、多くの人が快適に暮らせる居住環境を形成するとともに、富里自立都市軸や地域間交流軸を中心に、商業・業務・公園・レクリエーション施設等の都市機能の集積を図ることで、コンパクトなまちづくりを進めます。
- 拠点型産業振興ゾーンでは、既存の産業拠点の活用や新たな拠点形成を検討し、自然・農地・住宅地等の周辺環境との調和に配慮しながら活性化を図ります。
- 保全型農業振興ゾーンでは、本市の基幹産業である農業の振興を図るため、農地や自然環境の保全・活用と、農業を支える集落地のコミュニティ維持を図ります。

②都市施設の主な方針

(道路)

- 居住環境や買物環境等の市民の生活環境の向上を図るため、市外から流入する大型車などの通過交通が市街地や生活道路を迂回できるよう幹線道路網の充実を図ります。
- 誰もが安全・安心して利用できるよう、歩行者や自転車に配慮した歩行空間や自転車走行空間の形成を図ります。
- 道路など交通施設について、計画的な調査・点検による維持管理や橋梁等の長寿命化修繕計画に基づく効率的かつ効果的な管理を行います。

(鉄道)

- 鉄道駅のない本市における重要な公共交通機関として、バス事業者など交通事業者や関係機関と連携しながら、高速バスや市内外を結ぶバス路線の維持・拡充に努めます。

(公園緑地)

- 本市の豊かな自然や歴史的資源を後世に伝え、残していくとともに、それらを活かして市内外の多くの人が集い、交流するにぎわい創出空間として、観光振興と連携した活用促進を図ります。
- 公園や自然環境の維持・保全においては、指定管理者制度や民間活力の導入、NPO等との協働による保全・活用体制の構築を目指します。

③都市環境の主な方針

- 市民が誇りに思う市街地景観や、緑豊かな潤いと魅力あふれる景観を保全・形成していくため、景観行政団体への移行を目指すとともに、景観計画の策定等に取り組んでいきます。

④都市防災の主な方針

- 災害発生時に迅速かつ的確に対応できるよう、避難所・避難場所の機能強化を推進するとともに、緊急輸送道路の指定とネットワーク化や、自主防災組織の育成、防災に関する情報発信・周知による防災意識の向上に努めます。
- 平常時より地域コミュニティの活動拠点となる小・中学校等は、地域における災害対策活動の拠点として機能強化に努めます。

⑤その他の主な方針

- 誰もが安心して暮らせる環境づくりに向け、市民や学校、警察等の連携体制の強化を図るとともに、防犯や交通安全に配慮した都市施設の整備等に努めます。今後、増加が見込まれる空き家については、防災や防犯上において生じる懸念に対応するとともに、定住促進につながる有用な資産として有効利用するため、適正な維持管理に向けた支援を行います。

■国道 409 号の道路状況



■富里バスターミナル



第3章 地域別構想

【地域区分の考え方】

地域区分は、地理的条件や人口、交通事情等に加え、地域としてのつながりを考慮し、中学校区をベースとした3つの地域に分類します。

■北部地域（富里北中学校区：日吉台小）

目標：みんなの笑顔をついに！

多くの人が集い、賑わう、活気あふれるまちづくり

- 方針1 若者から高齢者まで誰もが住み続けたいと思える環境づくり
- 方針2 インフラ整備の促進による安全性・利便性の向上
- 方針3 既存施設等を活かした交流の場の充実

【都市づくりの主な方針】

地域拠点（日吉台地区）

- 成田市に隣接し、鉄道駅や幹線道路、空港等の交通アクセス性を活かした生活利便性の高い拠点を形成します。

交流拠点

- 日吉台中央公園でのイベント開催、日吉台小学校の余裕教室を地域に開放しコミュニティの場として活用、富里北部コミュニティセンターの活用促進など、多様な交流の場や機会の創出に努めます。

住宅地・集落地

- 日吉台地区・日吉倉地区の住宅地では、ゆとりある良好な住環境を保全します。特に、都市的居住空間では、首都圏の業務核都市としての役割を担うとともに、高度利用の可能性も含めた適正な開発、誘導を図っていきます。

商業・業務地

- 日吉台地区の商業地については、商業機能の維持・充実に向けた土地利用の誘導を図ります。
- 都市計画道路成田七栄線沿道では、周辺の居住環境との調和を図りつつ、商店会等の地元団体との協働による地域の活性化を図ります。

とみ市（毎月1週目の日曜日に開催）



出典：富里市

太子堂（日吉倉太子山祭礼奉納花火）



出典：富里市



交通施設

- 都市計画道路成田七栄線の未整備区間については、北新木戸土地区画整理事業の進捗に合わせ事業を進め、日吉台地区と七栄地区のアクセス性を高めるため、早期供用を目指します。

地域間交流軸

- 日吉台地区から富里IC周辺のにぎわい拠点間においては、閑静な住宅街と沿道型商業、レクリエーション施設等の機能が集積する利便性の高い軸状空間の形成を進めるとともに、市街化調整区域の区間においても、地域軸としての連続性確保に向け、適切な沿道利用を図ります。



■中部地域（富里中学校区：富里小・富里第一小・根木名小・七栄小）

目標：更なる高みを目指して！

暮らしやすい、働きやすい、訪れたいまちづくり

- 方針1 更なる生活利便性向上に向けた拠点機能の充実と新たな拠点の形成
- 方針2 地域間のつながり強化に向けたアクセス性の向上・周遊促進
- 方針3 地域資源(歴史・文化資源、農地、空き家等)の有効活用



【都市づくりの主な方針】

広域拠点（ふれあい拠点：富里市役所周辺）

- 行政・文化の拠点として、既存施設の機能強化に加え、医療・福祉施設等の充実、世代を越えた交流の場として魅力的な拠点を形成します。

広域拠点（にぎわい拠点：富里IC周辺）

- 本市内外を結ぶ広域的な拠点として、商業などの産業系機能の集積を図り、多くの人が訪れ、交流する、にぎわいのある拠点を形成します。

広域拠点（とみさと中心拠点：七栄地区周辺）

- 他の広域拠点や市内各地、周辺鉄道駅を結ぶ交通結節点としての利便性を活かし、歩行空間の確保等による周遊性のあるまち並みを形成します。

交流拠点

- 交流人口の拡大に向け、旧岩崎家末廣別邸の周辺に本市の文化や自然、農業とのふれあいの場の整備を図ります。

旧岩崎家末廣別邸

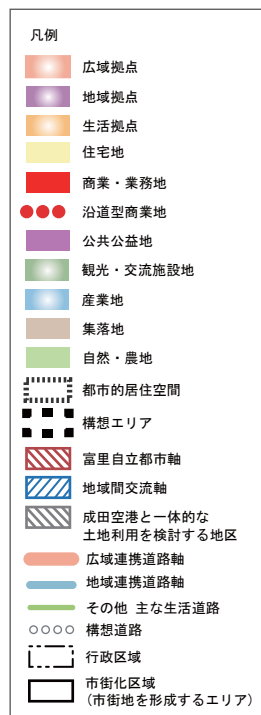


出典：富里市

久能獅子舞（駒形神社）



出典：富里市



生活拠点（根木名地区：中沢地区）

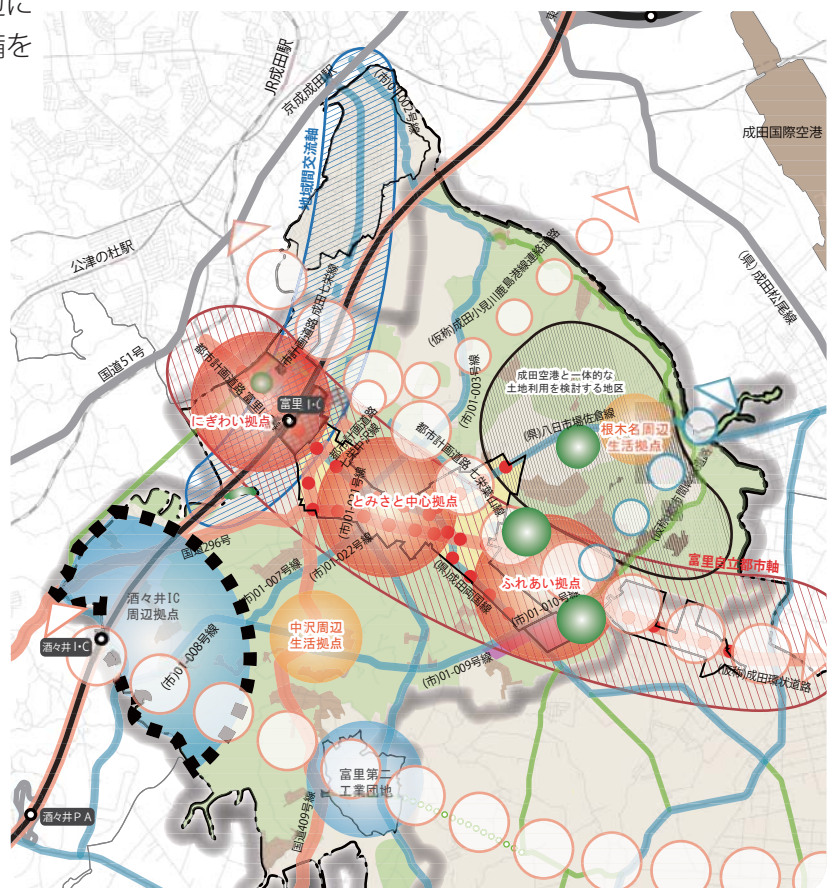
- 根木名小学校区の地域コミュニティを維持していくため、日常生活サービス機能の充実を図ります。
- 富里第一小学校区の地域コミュニティを維持するとともに、酒々井町と本市の中間に位置する市有地の活用による拠点性の向上を図ります。

成田空港と一体的な土地利用を検討する地区

- 成田空港の機能強化に対する受け皿として、住宅、流通、商業業務、宿泊、レクリエーション等の複合的な土地利用を検討します。

交通施設

- 既存バス路線の維持・拡充、さとバス・デマンド交通では、利用実態や利用者ニーズを踏まえた運行形態・路線の見直しに努めます。



■南部地域（富里南中学校区：富里南小・浩養小）

目標：未来へ繋げる力を！
人と大地が織りなす交流のまちづくり

- 方針1 富里ブランドの開発と普及に向けた環境づくり
- 方針2 インフラ整備の促進による安全性・利便性の向上
- 方針3 既存施設の有効活用による地域の交流拠点の形成



【都市づくりの主な方針】

地域拠点（葉山地区）

- 地区中央部に子育て支援施設及び日常生活に必要な施設が集積した利便性の高い拠点を形成します。

生活拠点（両国地区・実の口地区）

- 富里南小学校及び浩養小学校周辺の地域コミュニティを維持していくための拠点を形成する。

交流拠点

- 旧洗心小学校周辺は、豊かな自然とのふれあいや、訪れる人々の憩いの場等としての活用を検討します。

住宅地・集落地

- 両国地区や実の口地区などの農家住宅を中心とする集落地は、居住環境と営農環境の調和を図りつつ、地域コミュニティの維持に向けた住環境の維持・充実を図ります。

交通施設

- 農業や工業の中心となる南部地域と成田空港の南部を結び、産業振興や広域的な交流促進に資する幹線道路として、酒々井ICから工業団地を経由し芝山町を結ぶ道路（南部産業道路）の計画を関係機関と協議し、検討していきます。

農地・緑地

- 畑地や水田などの農地については、農業生産基盤の充実を図るとともに、富里固有の環境資源や景観資源として土地の有効活用と美しい地域環境づくりに努めます。
- 耕作放棄地の拡大防止や農業者の高齢化対策として、農地の集積や農村環境の保全に努めます。

スイカオーナー制度

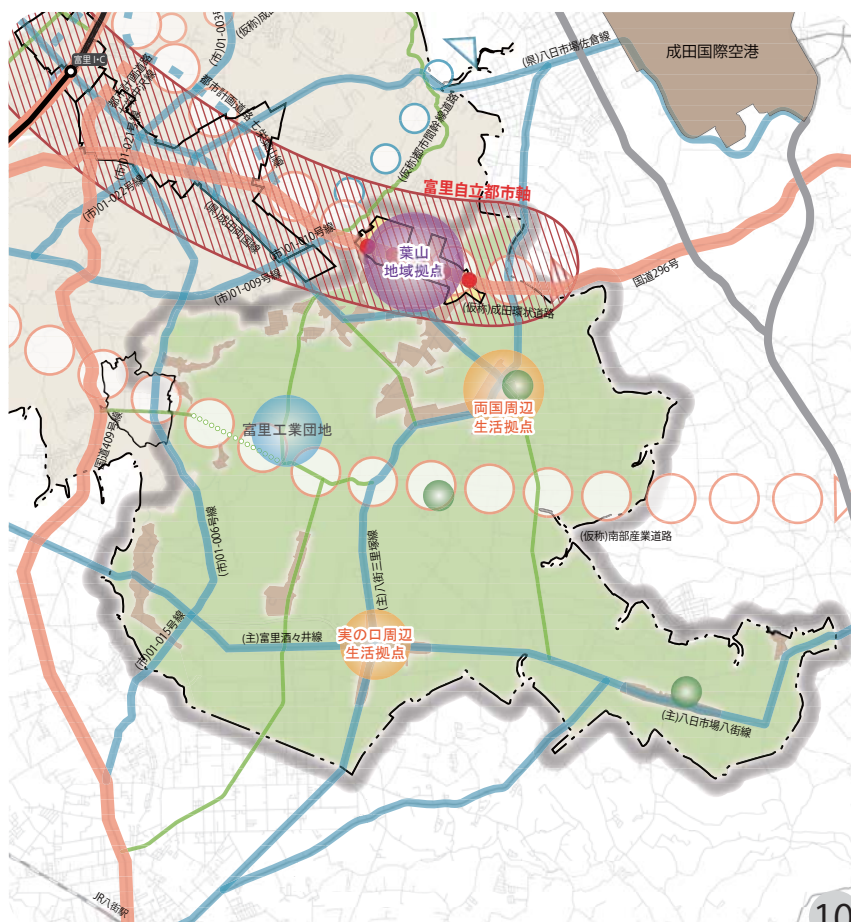


出典：富里市

旧洗心小学校



出典：富里市



第4章 まちづくりの実現に向けて

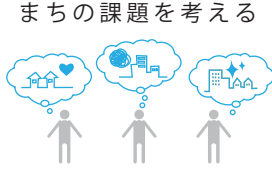
まちづくりの推進体制

本市では、まちづくり方針の実現に向けて、市民を中心として、行政だけでなく、市民活動団体や民間事業者等を含めた協働によるまちづくりを進めていきます。

様々な形でまちづくりに参画しましょう！！

市では、より多くの方々にご協力いただけるよう、積極的な情報発信や意見交換の場、イベント等の機会創出を図っていきます。

まちの課題を考える



- 計画や方針を知る
- 説明会やワークショップに参加する

解決策を検討する



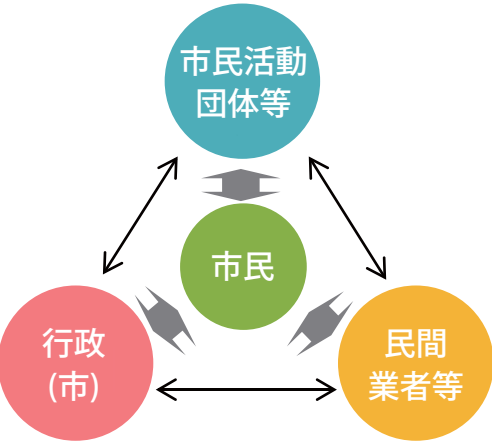
- 意見交換の場に参加する
- 連携の輪を広げる (人集め)

取組みを実行する



- 事業に取り組む
- 制度を利用する
- イベント等に参加する

《まちづくりの推進体制》



計画の進捗管理と見直し

本計画の上位計画となる「富里市総合計画」、県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」との整合を図っていくために、おおむね5年ごとに効果検証及び見直し（一部改定）を行っていくこととします。

また、本市は2018年に景観行政団体へ移行したことから、本計画に示す都市環境の方針等を踏まえ、2021年を目標に景観計画の策定を行っていきます。

	年 度																
	2016	2017	2018	2019	2020	2021			2026			2031			2036		
総合計画 基本構想 (目的)	2011→2020					2021→2030					2031→2040						
基本計画 (手段)	後期					前期			後期			前期		後期			
実施計画 (具体的な方法)	第 3 次			第 4 次		第 1 次		第 2 次		第 3 次		第 4 次		第 1 次 第 2 次		第 3 次	
都市計画区域 の整備、開発 及び保全の方針	基準年：2010、目標年次：2025									基準年：2020、目標年次：2035							
	改定 ※おおむね 10 年ごとに見直し								改定						改定		
都市計画 マスター プラン	2016→2036																
	基準年 前計画の検証 計画策定 計画の実行 短期目標 検 証 一部改定 計画の実行 中間検証 1 検 証 一部改定 計画の実行 中間検証 2 検 証 一部改定 計画の実行 長期目標 本計画の検証																
景観計画 (予定)						2021→2030					2031→2040						
						計画策定			中間検証 一部改定			改定					

