

参考資料





本市の都市計画のはじまりと当時の考え方

【本市の都市計画のはじまり】

昭和41年 新東京国際空港（以下、「成田空港」）の建設が閣議決定される。

昭和43年 現行の都市計画法が制定

昭和40年代後半 成田空港の開港を見込み、当時の富里村において住宅団地等の開発需要が旺盛となる。

昭和53年 成田空港開港

昭和54年7月6日 成田都市計画区域に富里村を編入

市街化区域と市街化調整区域の決定（市街化区域414ha）

【当時の区域区分の考え方】

昭和50年頃の日本においては、人口及び経済ともに上昇基調であり、本市を取り巻く環境においても、成田空港の建設に伴い、大規模な住宅団地等が無秩序に開発されていた。このような状況の中、計画的なまちづくりを誘導するため、線引きすることには、一定の効果が発揮された。

【当時の用途地域の指定の考え方】

用途地域の指定（当時は千葉県が指定）については、成田都市計画区域に割り当てられる人口フレーム、現況の土地利用などから、将来の良好な低層住宅市街地の供給を想定し、住居系用途地域が広範囲に指定された。

区域区分：市街化区域と市街化調整区域に区分すること。一般には「線引き」という。

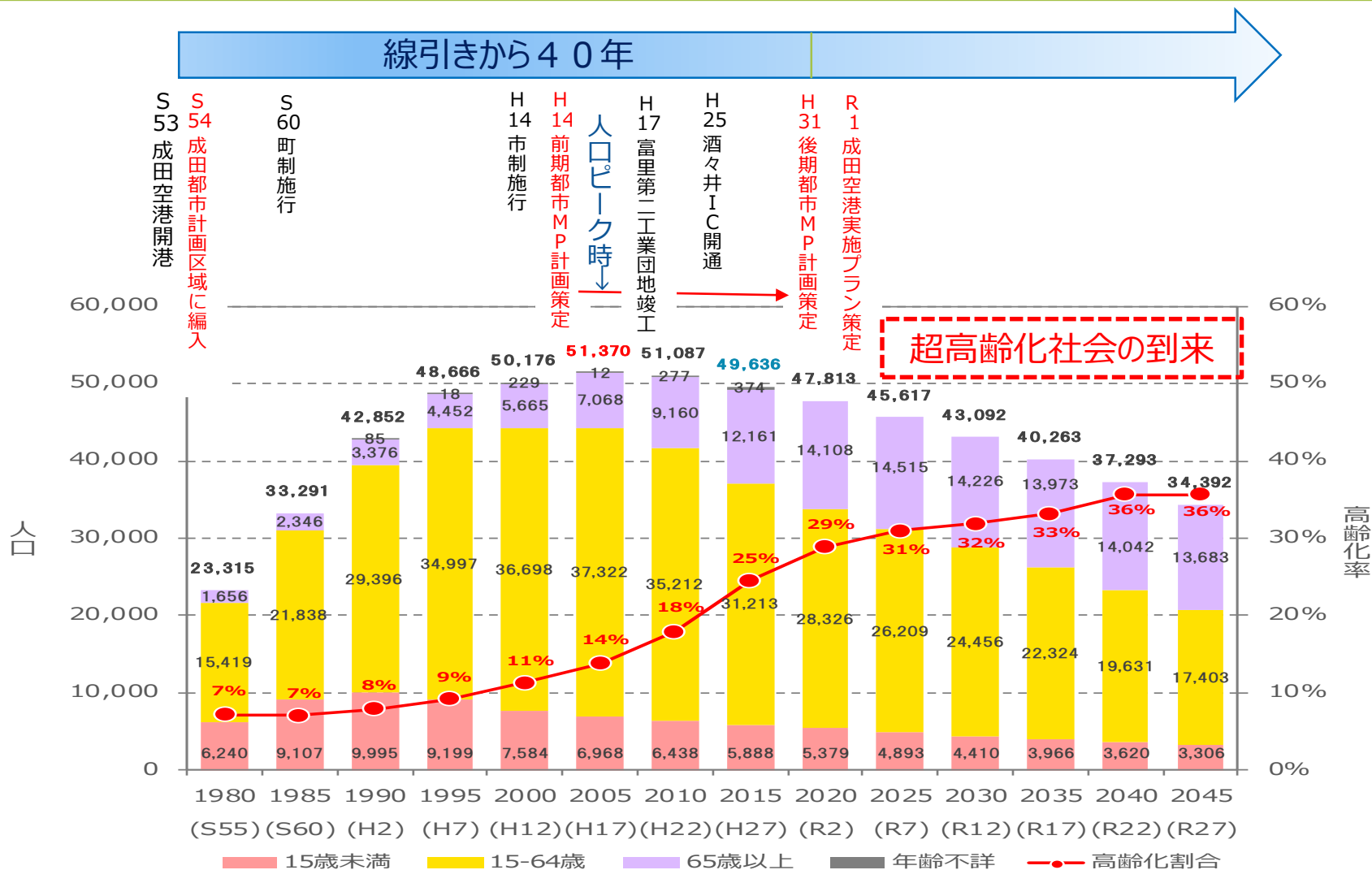
市街化区域：市街化を促進する区域

市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域





本市の歩みと人口 (H30人口推計)



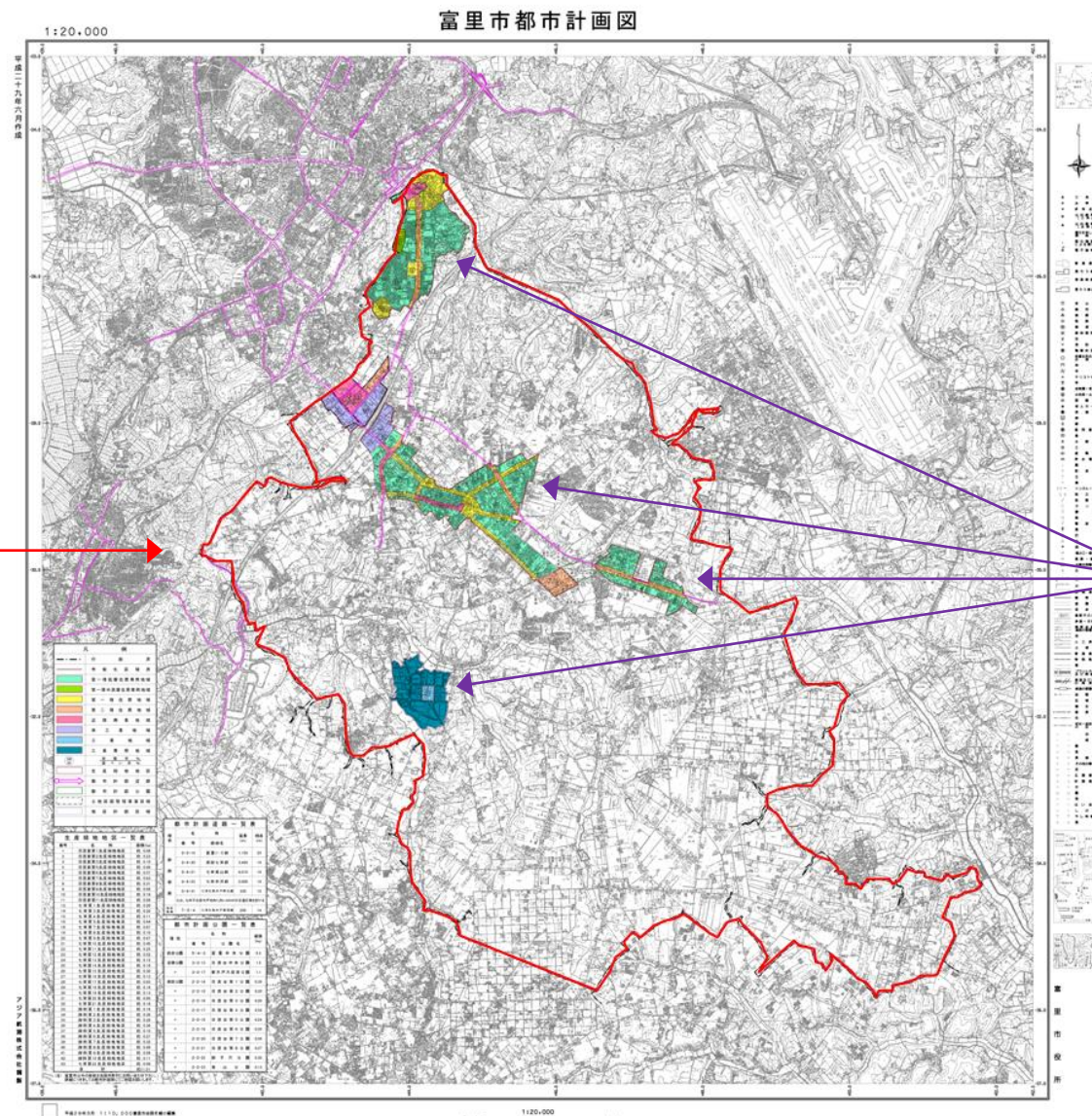
出典：1980年～2015年は国勢調査実績値、2020年以降は「日本の地域別将来推計人口（2018.3推計）」による推計値
※年齢不詳は1990年～2015年の国勢調査実績値のみ





現在の本市の市街化区域

富里市域 5,388ha





用途地域

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住居に加え、農業物の生産所などが建てられます。

近隣商業地域



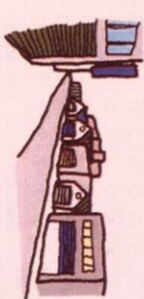
まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか、小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のはかは、ほとんど建てられません。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられます。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

用途地域について





用途地域Iによる建築物の用途制限

平成31年1月1日

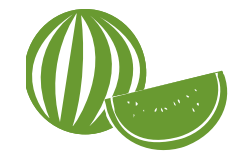
各用途地域における住環境の保護や商業、工業などの業務の利便性の増進を図るため、建築することができる建築物の用途については、以下のとおり制限があります。

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①②③④⑤▲面積、階数などの制限があります。	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
業務住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び文具店等のサービス業用店舗のみ、2階以下。
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	①	○	○	○	④	2.①に加えて、物品販売店舗、飲食店、娯楽や理容・銀行の支店、宅地建物取引業者のサービス業用店舗のみ、2階以下。
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	③	④	○	○	○	⑤	○	○	○	④	3.2階以下
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	④	4.物品販売店舗、飲食店を除く。
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	④	5.農産物直売所、農家レストラン等に限る。
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	2階以下
事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	▲2階以下
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲3,000㎡以下
ボート場、スケート場、水泳場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲3,000㎡以下
カラオケボックス等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲10,000㎡以下
床を覆、パチンコ機、射的場、馬券・車券売所等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲客席部分及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満
キヤバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲個室付浴場等を除く
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
図書館等、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
保育所等、公衆浴場、診療所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	▲600㎡以下
自動車教習所	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲3,000㎡以下
単独車庫(附属車庫を除く)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲300㎡以下
建築物附属自動車庫	①	①	①	②	②	③	③	①	○	○	○	○	▲1,500㎡以下 1階以下
①②③については、自動車庫庫部分を除いた建築物の延べ面積以下かつ備考欄に記載の制限	②	②	②	③	③	④	④	②	○	○	○	○	▲2,300㎡以下 2階以下
倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	3.2階以下
自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	▲	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下
畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	②3,000㎡以下
パティ屋、米屋、豆店屋、菓子屋、洋服店、骨屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	×	×	×	▲	○	○	▲	○	○	○	○	▲2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	①	①	③	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の利用あり。
危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	▲300㎡以下
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲300㎡以下
自動車修理工場	×	×	×	×	①	②	×	③	③	○	○	○	原動機・作業場の床面積の制限あり
火薬、石炭類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	×	×	×	×	①	②	×	③	③	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下
量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	②2,300㎡以下
都市計画区域内においては都市計画決定が必要	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	

(注)本表は、改正後の建築基準法別表第二の建築物用途制限の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

用途地域による建築物の用途制限





本市の都市計画決定の状況

富里市の都市計画決定一覧表									
								平成31年4月1日	現在
種別				決定事項					
都市計画区域				約	5,388	ha	富里市全域		
都市計画区域の整備，開発及び保全の方針							成田都市計画区域（成田市・栄町・富里市21,764ha）		
区域区分	市街化区域			約	479	ha	8.89%		
	市街化調整区域			約	4,909	ha	91.11%		
地域地区	用途地域	種別	建ぺい率	容積率	面 積		市街化区域面積（約479ha）に対する割合		
		第一種低層住居専用地域	50%	100%	約	249	ha	52.0%	住居系用途
		第一種中高層住居専用地域	60%	200%	約	4.0	ha	0.8%	約 362 ha
		第一種住居地域	60%	200%	約	86	ha	17.9%	75.6%
		第二種住居地域	60%	200%	約	23	ha	4.8%	
		近隣商業地域	60%	200%	約	13	ha	2.7%	商業系用途
			80%	200%	約	10	ha	2.1%	約 23 ha
		小 計		約	23	ha	4.8%	4.8%	
		準工業地域	60%	200%	約	39	ha	8.1%	工業系用途
		工業地域	60%	200%	約	3.4	ha	0.7%	約 94.4ha
	工業専用地域	60%	200%	約	52	ha	10.9%	19.7%	
合計			約	479	ha				
生産緑地地区				約	11.4	ha	40地区		
都市施設	道路			約	13,150	m	6路線（交通広場1,860㎡を含む）		
	公園			約	14	ha	13ヶ所（総合：1ヶ所，近隣：2ヶ所，街区：10ヶ所）		
	下水道	公共下水道（污水）		約	572	ha	下水道事業認可区域の面積（下水道法は約599ha）		
		公共下水道（雨水）		約	479	ha	市街化区域の排水区面積		
市街地開発事業	土地区画整理事業	市施行	約	41	ha	2地区		計4地区 約99.0 ha （完了地区を含む）	
		組合施行	約	58	ha	2地区			
地区計画	富里第二工業団地地区			約	55	ha	工業地区：51.8ha 利便地区：3.4ha		
	七栄中木戸・西二本榎地区			約	28	ha	沿道地区：7.0ha 低層住居地区：21.3ha		
	七栄獅子穴地区			約	19	ha	沿道地区：1.8ha 低層住居地区：17.3ha		
	七栄北新木戸地区			約	19	ha	住居複合：3.3ha 沿道サービス：2.8ha 商業：13.2ha		





用途地域の見直しが必要とされる背景

★当初線引きから40年、大きな都市計画（用途地域）の見直しを行っていない。



【社会情勢の変化】

- ライフスタイルや価値観等の変化
- 厳しい地域間競争の激化
- 人口減少、超高齢化社会の到来、後継者不足
- バブル経済からデフレ経済へ
- 都市構造の変化



【背景①】**急速に進む高齢化等**に伴い、歩いて暮らせるまちづくりを目指した**コンパクトシティ**を実現するための早急な対応

【背景②】平成31年4月に**富里市都市計画マスタープラン**の改訂

【背景③】令和2年3月に**成田空港周辺の地域づくりに関する「実施プラン」**の策定

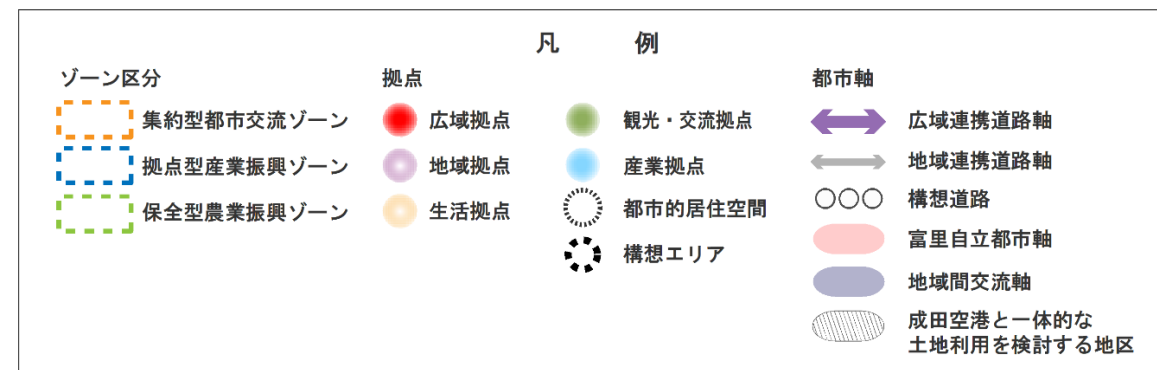
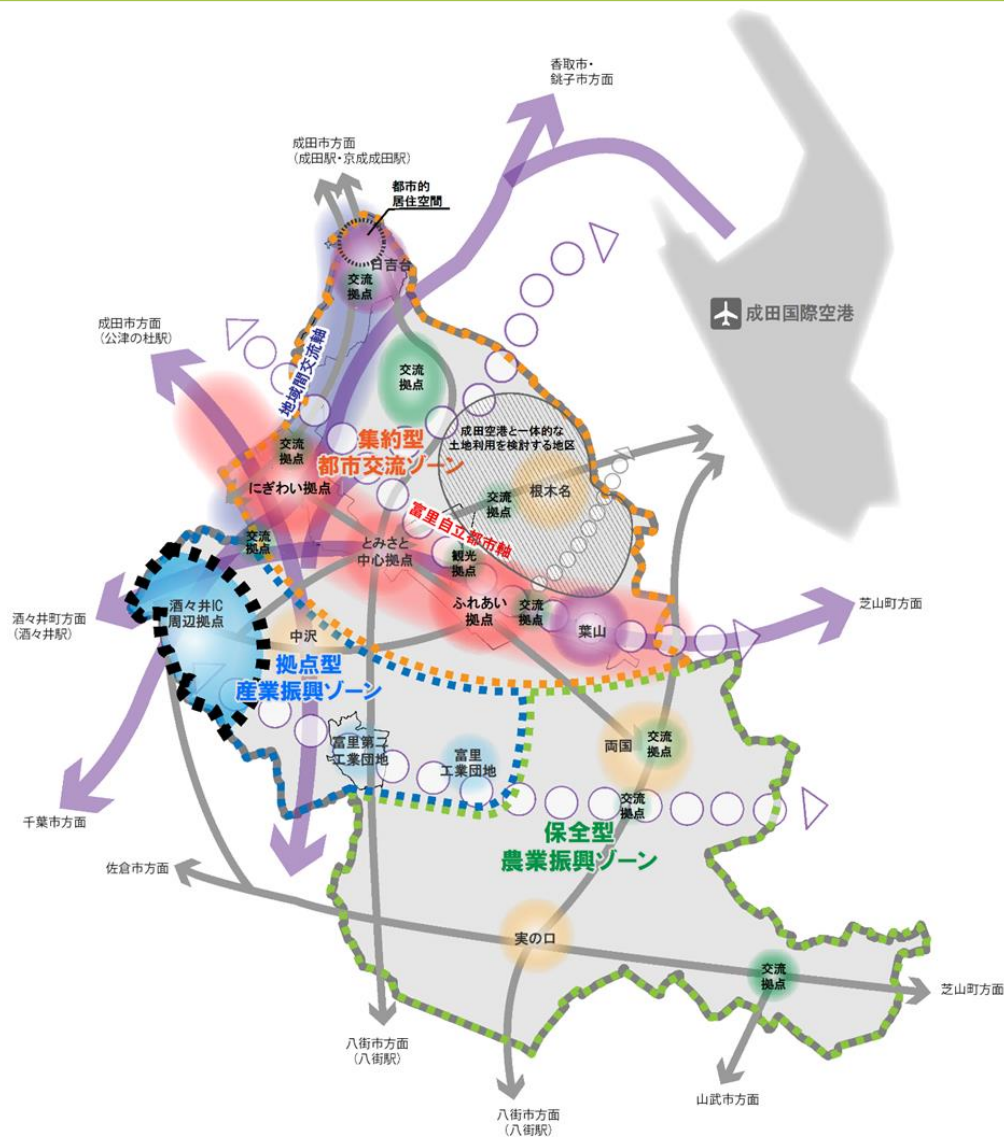


★社会情勢の変化への対応や富里市都市計画マスタープラン等に掲げる目標を速やかに実現するため、都市計画（用途地域）の見直しを行う。





富里市都市計画マスタープランの目指す将来都市構造





成田空港周辺の地域づくりに関する「実施プラン」

成田空港が目指す空港像【発着回数50万回時イメージ】



首都圏空港の発着回数は年間100万回となり、世界トップレベルへ
(成田50万回・羽田50万回)

航空機発着回数
50万回

航空旅客数
7,500万人

貨物量
300万トン

時間値
98回

LCC就航割合
50%超

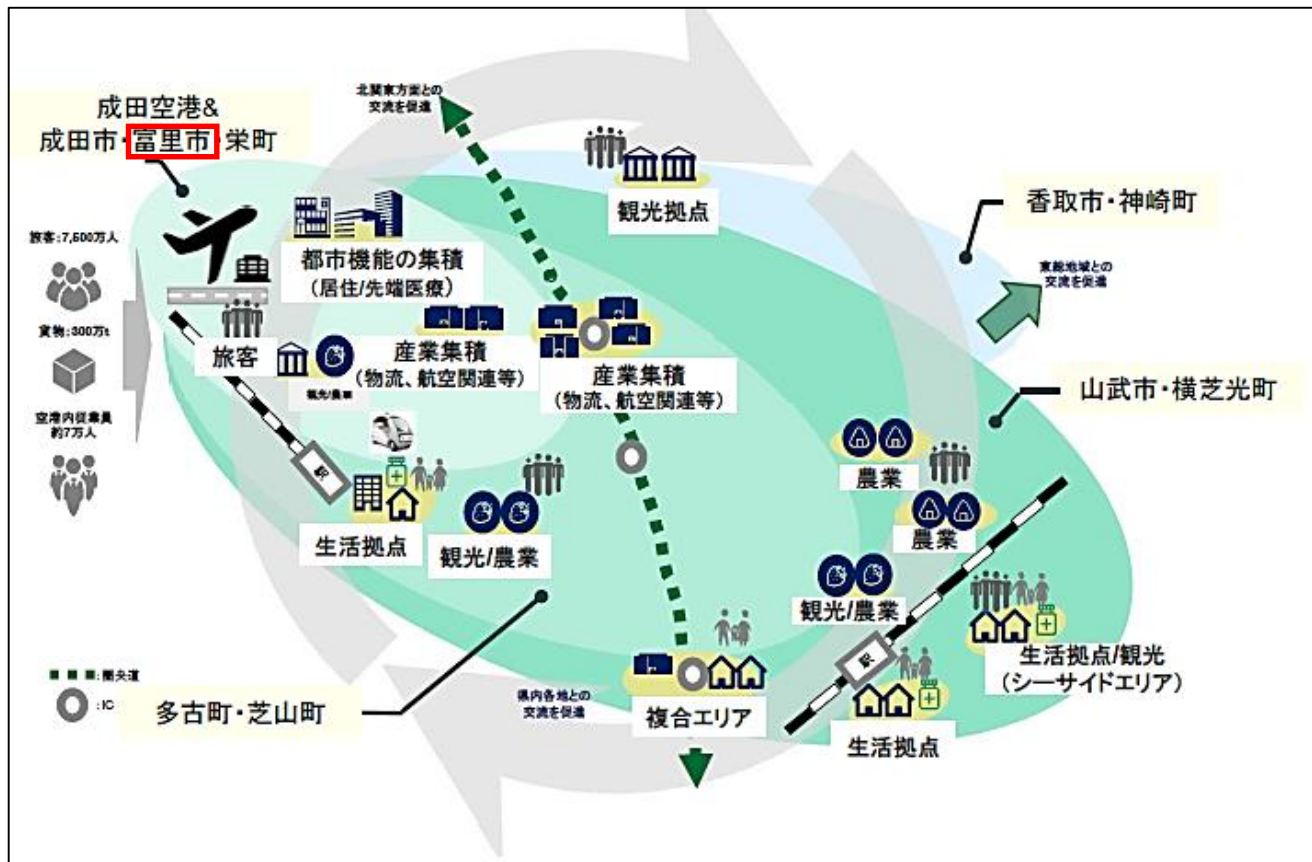
空港内従業員数
7万人

※現時点のイメージであり、具体的な整備計画は今後の需要動向や社会情勢等を踏まえながら今後検討。

我が国及び首都圏の表玄関として、成田空港の競争力を可能な限り高め、
増大する首都圏航空需要に適切に対応することにより、
名実ともに日本のゲートウェイ、かつ、アジアのリーディングエアポートとしての
地位を確立

NAA NARITA INTERNATIONAL AIRPORT CORPORATION

【空港の将来像を支え、効果の享受する地域の将来像】

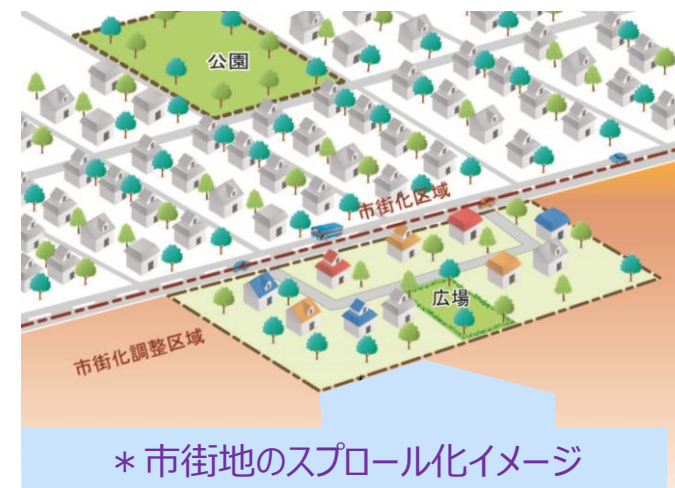




本市の都市計画（用途地域）における課題

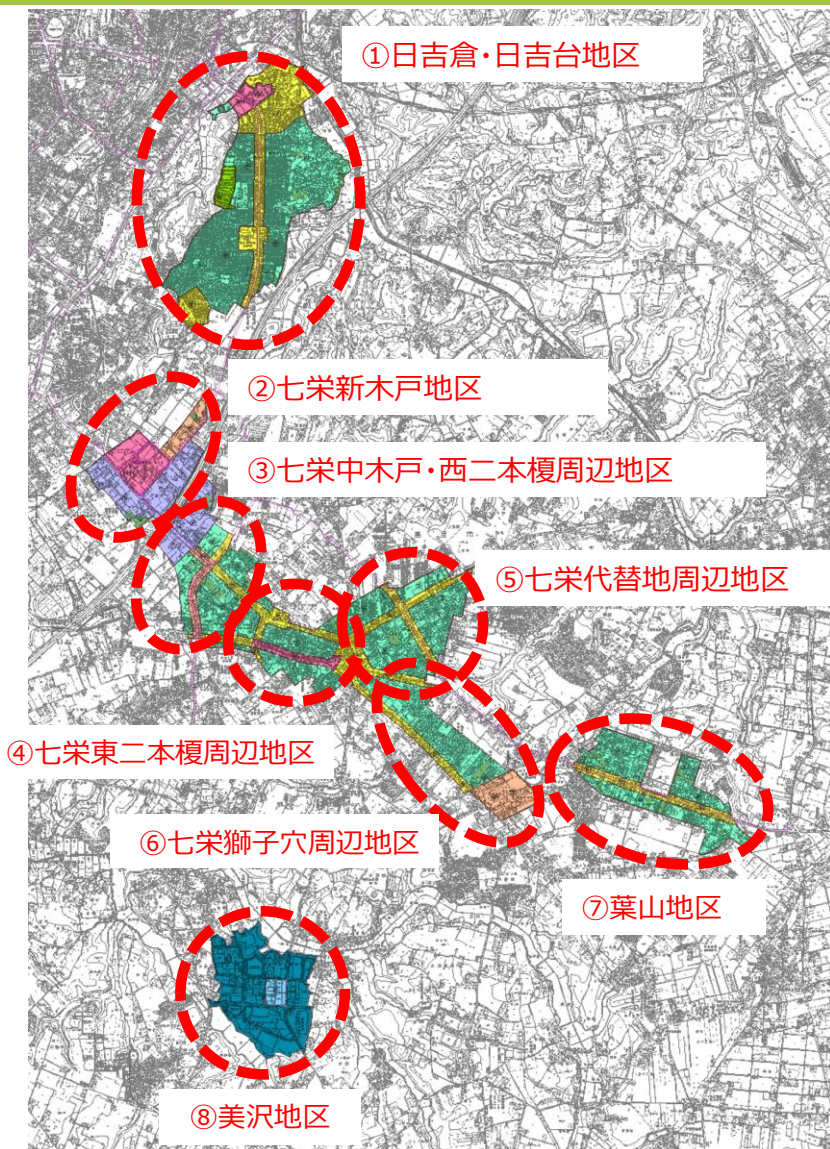
市街化区域内の土地利用について、課題を抽出するため、人口動向や土地利用の現状、建物利用現況等について、整理・分析を行い、下記の課題をまとめる。

- 市街化区域内の都市的未利用地（畑、山林、荒地等）の点在（都市のスポンジ化）
- 市街化区域縁辺部（1. 1 km圏）における市街地のスプロール化
- 高齢化社会に対応した、歩いて暮らせるまちづくりなどのコンパクトシティへの対応
- 国県道等から25 mまでの沿道部における用途地域の指定による土地利用の制約
- 成田空港の機能強化への対応
- 市街化区域内における適正な業務地の確保





地区の特性



地区番号	地区の特性
① 日吉倉・日吉台	日吉台地区については、良好な低層の住宅地を形成している。日吉倉地区の成田駅に近接した地域については、都市的な土地利用が図られ、南部については、昔ながらの集落の街並みを形成している。
② 新木戸	土地区画整理事業が行われている地区であり、都市基盤整備と合わせて、計画的な市街地整備が行われている。主に非住居系の土地利用が行われている。
③ 中木戸・西二本榎	当地区の一部は、地区計画が定められており、計画的な市街地形成が図られている。広域交通結節点（富里 I C）近接のポテンシャルを活かし、国道 4 0 9 号沿道を中心に、比較的大型の商業店舗が配置されている。
④ 東二本榎	公共施設や商業施設が集積した地区であり、公共交通の結節点でもあることから、地域の中心的な役割を担う地区である。
⑤ 七栄代替地	当地区の一部は、成田空港の移転代替地として整備され、概ねの都市基盤（道路・水道・下水道等）が整備された地区である。主に低層の住宅街が形成されている。
⑥ 獅子穴	当地区の一部は地区計画が定められており、計画的な市街地形成が図られている。当地区に接する市道 01－010 号線は、酒々井 IC と成田空港を結ぶ交通量の多い幹線道路となっている。
⑦ 葉山	当地区は、成田空港の移転代替地として整備され、概ねの都市基盤（道路・水道・下水道等）が整備された地区であるが、商業施設が極めて少ない。地区を横断する国道 296 号は、県内の広域幹線道路との役割だけではなく、酒々井 IC と成田空港を結ぶ幹線道路としての役割も担い、交通量が多い。
⑧ 美沢	当地区は、土地区画整理事業が行われ、工業団地としての良好な市街地を形成し、100%の土地利用がされている。





市街化区域内の用途地域の見直し方針（案）に関する住民説明会

○日時：令和2年10月16日（金） ①夜間の部 18：00～

令和2年10月18日（日） ②午前の部 10：00～、③午後の部 13：30～

○場所：富里中央公民館4階大会議室

○参加者：7名

○主な意見等

- 用途地域変更が行われることによって、税金は上がるのか。
- 富里市の市街化区域は少ないが、今回の用途地域変更は、将来的に市街化調整区域から市街化区域への編入を目指す考えの中で行うものなのか。
- 用途地域変更による容積率の変更については、どのように考えているか。
- 用途地域変更がなされた場合、大きな開発などが発生する可能性がある。周辺環境に影響が出ないよう、市には規制・指導を行ってほしい。
- 慢性的な渋滞について、通勤・帰宅時の渋滞が七栄周辺では非常に多く、その中には空港関連の車が多いと思われるが、市はこの渋滞等に関して解決策を持っているか。

* 説明会終了後、市ホームページに説明会資料を掲載済み。

また、市広報紙（令和2年12月号）で用途地域の見直し方針について掲載。



【問い合わせ先】 市役所開庁時間：月～金曜日（8時30分から17時15分）

富里市役所 都市建設部 都市計画課 計画班

TEL：0476-93-5147

FAX：0476-93-5153

E-mail：toshikeikaku@city.tomisato.lg.jp