

市街化区域内の用途地域の見直し（素案） に関する住民説明会

富里市 都市建設部 都市計画課

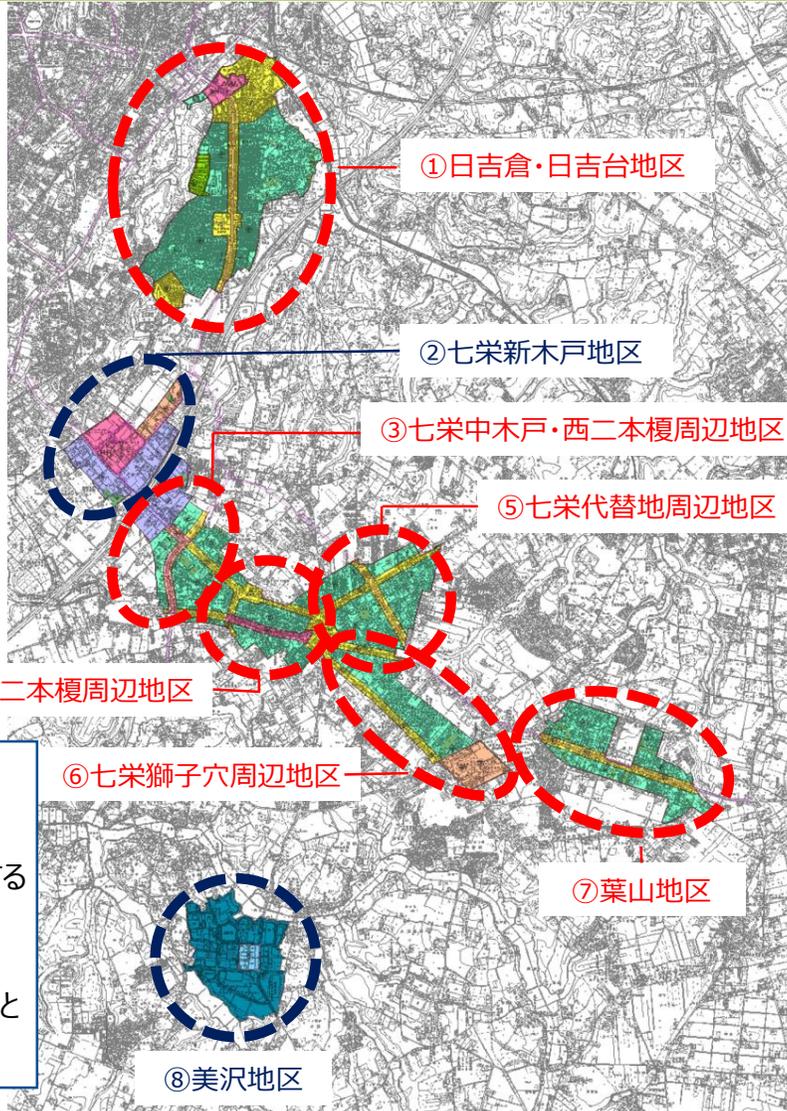


用途地域の見直し（素案）





コンパクトシティの実現に向けたゾーニング及び 用途地域の見直し方針



【凡例】

- 見直しを検討する地区
- 見直しの対象外とする地区

* 左図の赤丸で囲まれた6地区については、下記の見直し方針により、用途地域の見直しを検討していくものとする。

- 市街化区域内の都市的未利用地（畑、山林、荒地等）が多く点在する地区において、積極的な土地利用転換を図るため、見直しを検討する。

- 子どもや高齢者が歩いて暮らせるまちづくり（コンパクトシティ）の実現のため、生活利便施設の誘導と適正な配置ができるよう、見直しを検討する。

- 既存生活利便施設の土地利用の適正化と都市計画的な障害を取り除くため、見直しを検討する。

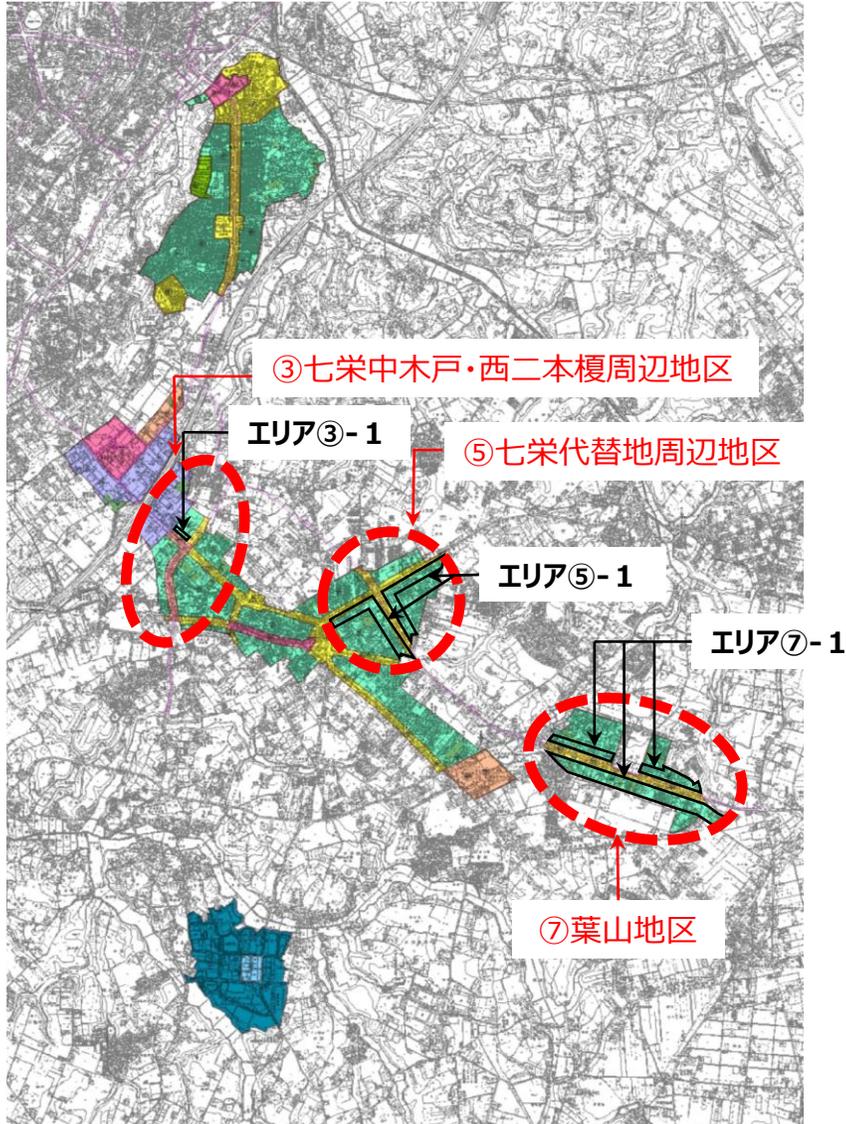
- 成田空港の機能強化に伴い、企業の立地等を誘導するため、富里IC周辺及び酒々井ICから成田空港へのアクセス道路沿道における用途地域の見直しを検討する。

* 七栄新木戸地区及び美沢地区については、土地区画整理事業により、計画的に市街地整備が行われている地区であることから、用途地域の見直しの対象地域としない。





見直し方針と地区の検討【方針1】



【方針1】市街化区域内の都市的未利用地（畑、山林、荒地等）が多く点在する地区において、積極的な土地利用転換を図るため、見直しを検討する。



土地区画整理事業や地区計画など、計画的な市街地整備中の地区を除き、都市的未利用地が比較的多く点在し、概ねの都市基盤（道路、水道、下水道）が整った場所を選定し、積極的な土地利用転換を図るよう誘導していく。

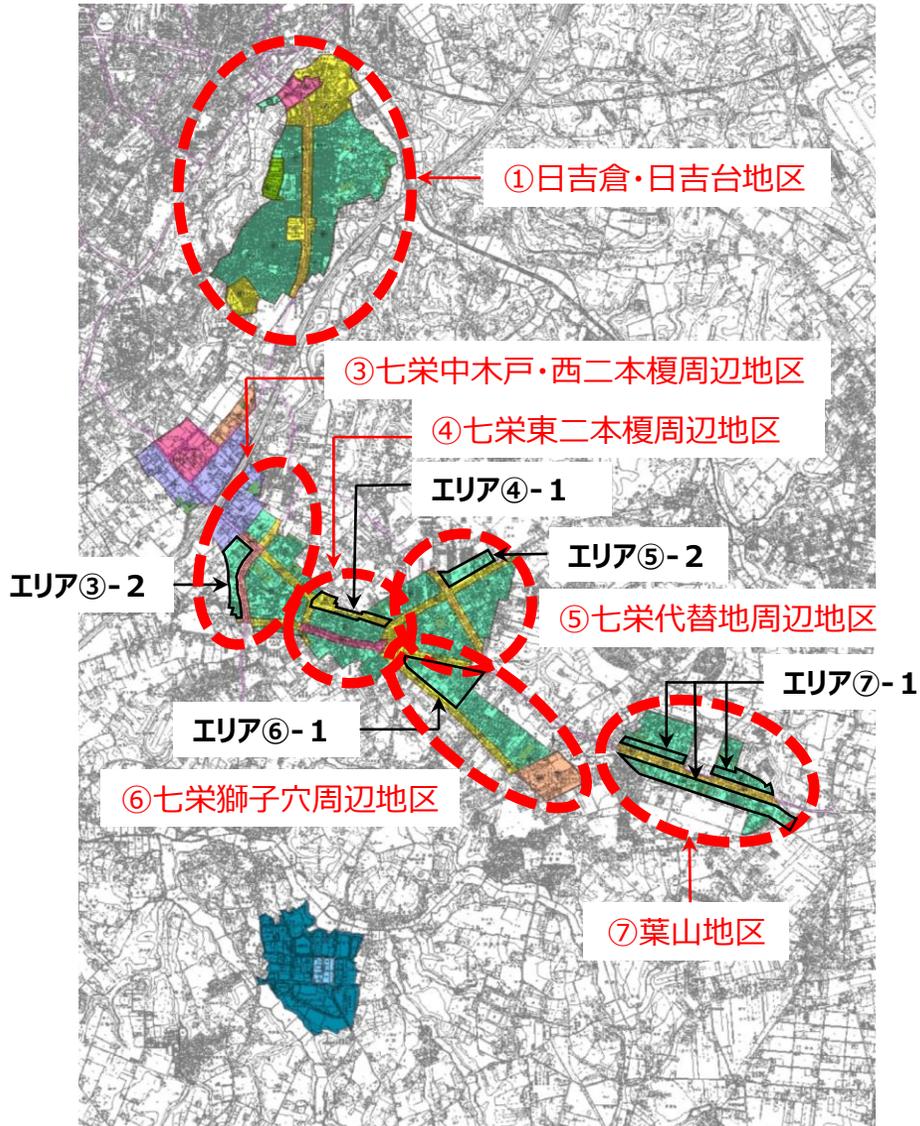


エリア③-1、⑤-1、⑦-1





見直し方針と地区の検討【方針2】



【方針2】子どもや高齢者が歩いて暮らせるまちづくり（コンパクトシティ）の実現のため、生活利便施設の誘導と適正な配置ができるよう、見直しを検討する。



スーパーやドラッグストア等の生活利便施設は、幹線道路沿道に、用途過半にて建築されている例が多く、これら生活利便施設の集積している地区を選定し、一層の生活利便施設の誘導と集積を図る。



エリア③-2、④-1、⑤-2、⑥-1、⑦-1

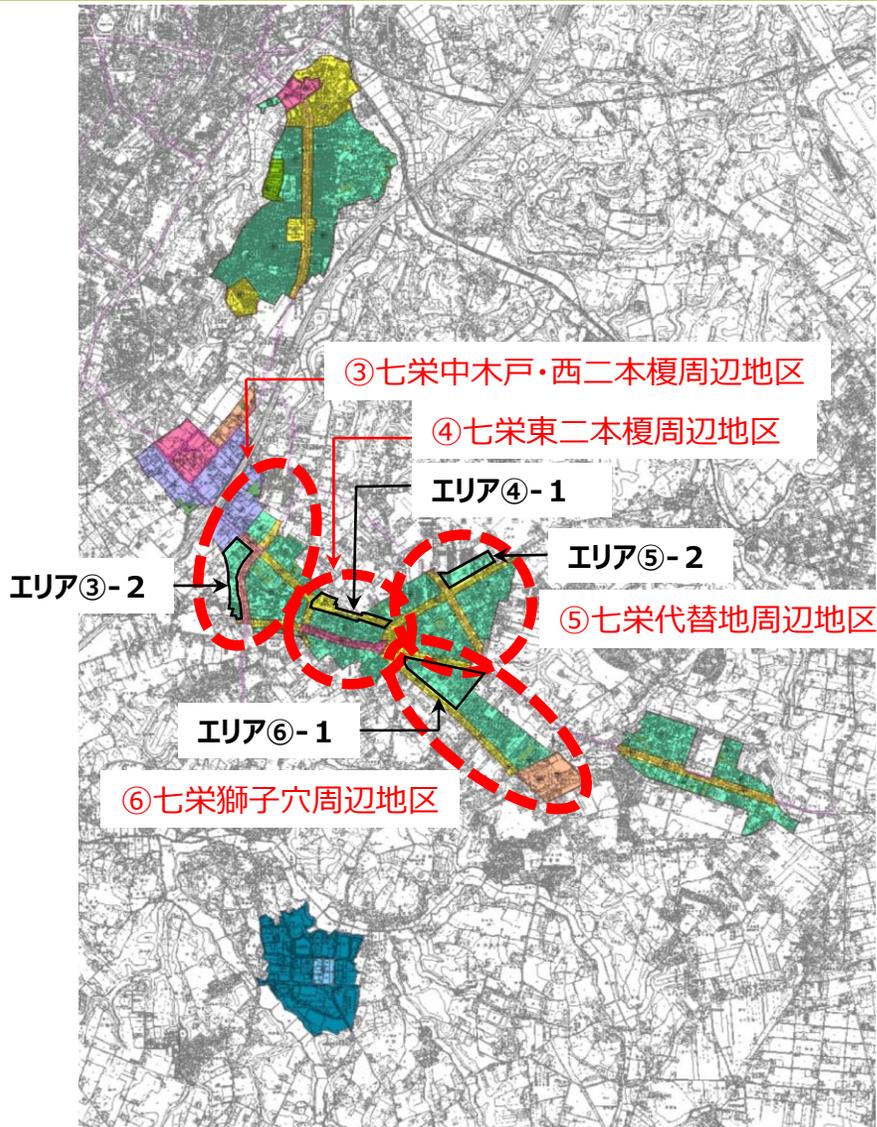
※日吉倉・日吉台地区について

- 日吉倉地区は、狭あい道路が多く、将来的にインフラ整備と一体的な都市計画の検討が必要のため、今回は見直しエリアを選定していない。
- 日吉台地区は、計画的な低層住宅団地としての住環境が保たれていること、また、平成29年1月に都市計画道路沿道用途地域の見直しを行っていることから、今回は見直しエリアを選定していない。





見直し方針と地区の検討【方針3】



【方針3】既存生活利便施設の土地利用の適正化と都市計画的な障害を取り除くため、見直しを検討する。



既存生活利便施設は、幹線道路沿道に、用途過半にて建築されている例が多く、土地利用に大きな制約が生じていることから、そういった地区を選定し、用途地域の見直しを行っていく。

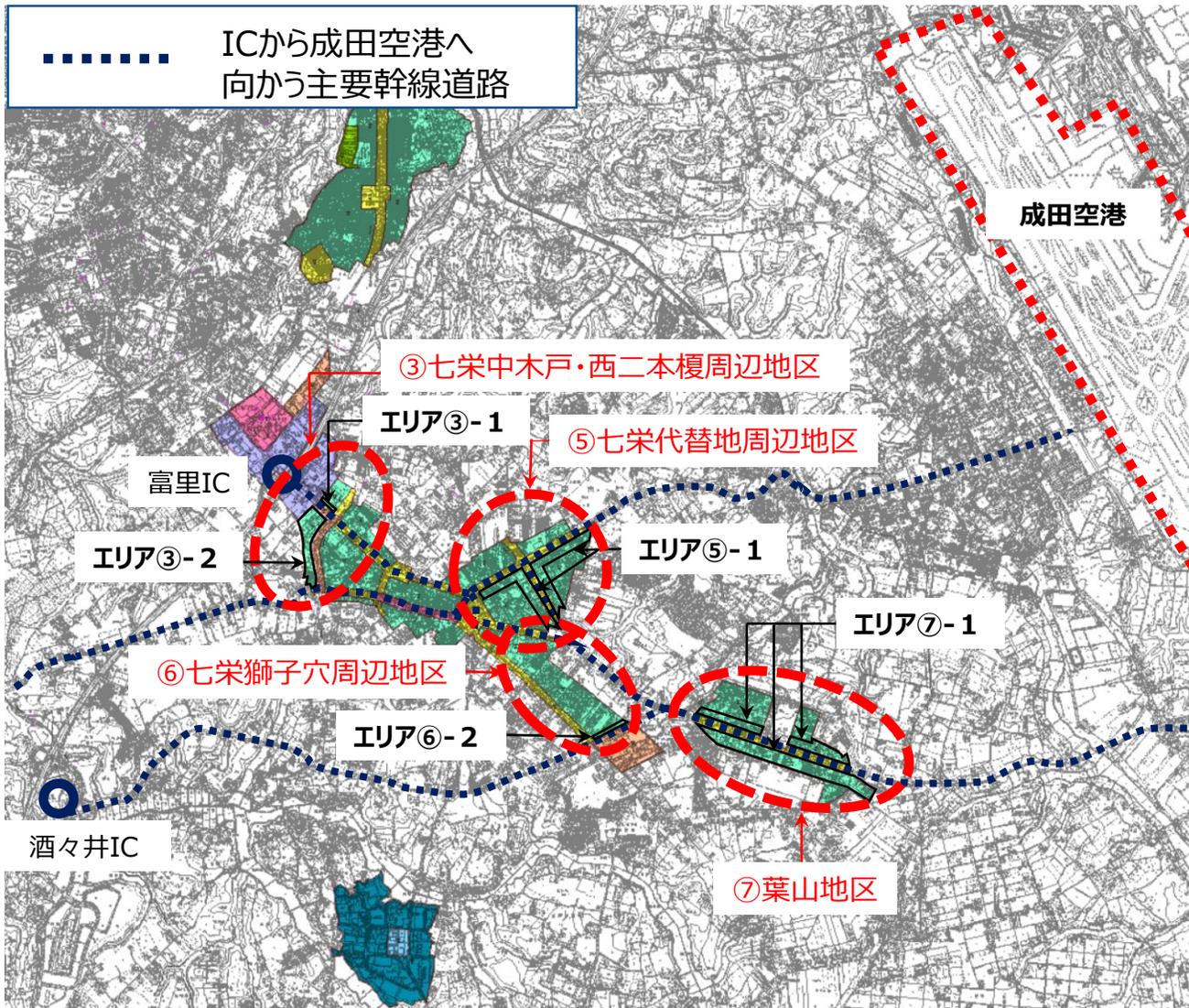


イリア③-2、④-1、⑤-2、⑥-1





見直し方針と地区の検討【方針4】



【方針4】成田空港の機能強化に伴う企業の立地等を誘導するため、富里IC周辺及び酒々井ICから成田空港へのアクセス道路沿道における用途地域の見直しを検討する。



成田空港への主要幹線道路沿いの地区で都市的未利用地が多い地区を選定し、成田空港関連企業等の誘致を図る。

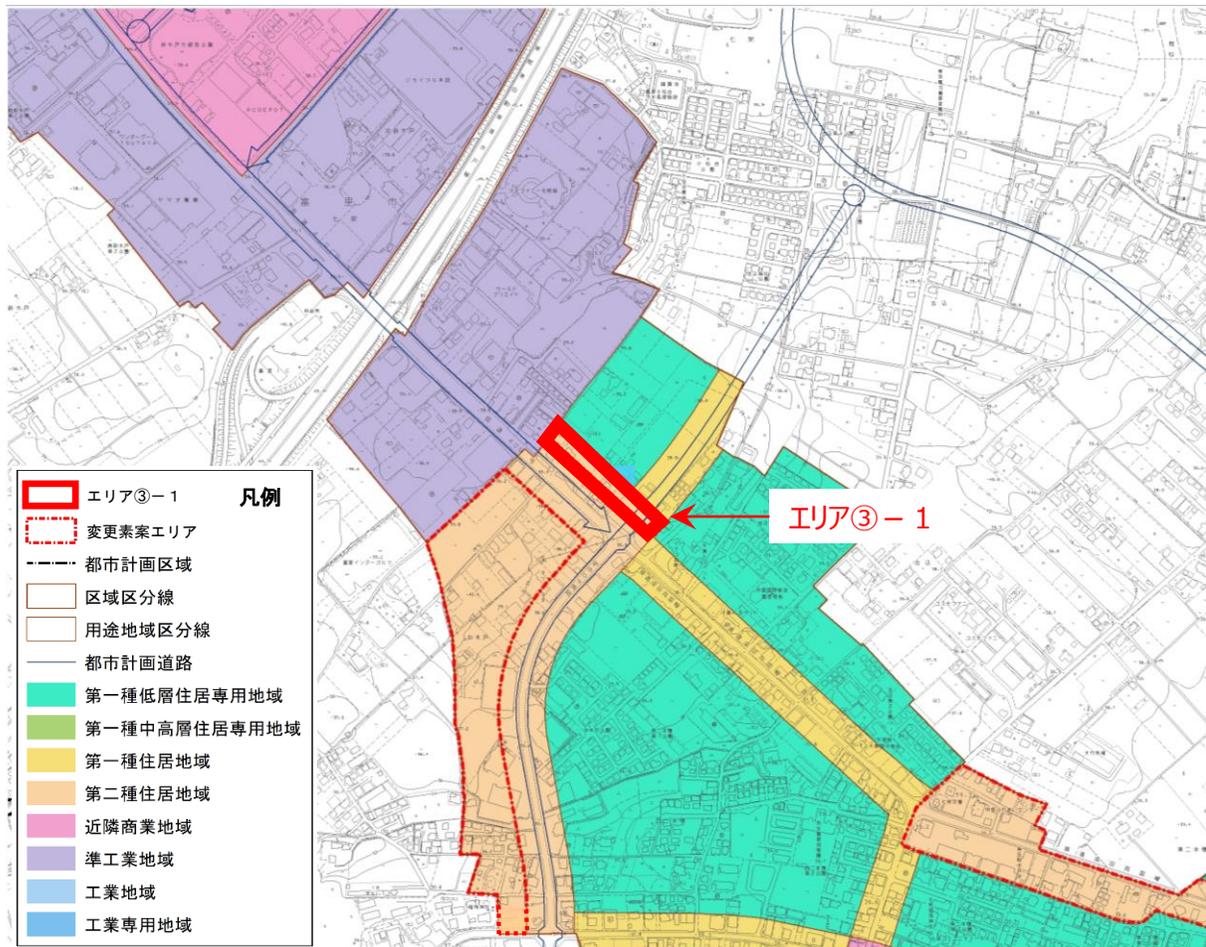


エリア③-1、③-2、⑤-1、⑥-2、⑦-1





エリア③-1 (七栄古込西地区)



面積(ha) 約0.5

変更前	第一種住居地域(60/200) 第一種低層住居専用地域(50/100)
-----	--

変更後	第二種住居地域(60/200)
-----	-----------------

地区の特性等

富里ICに近く、主要幹線道路である(国)409号に隣接する。
都市計画マスタープラン(以下、「都市計画MP」)においても、広域拠点としての役割が求められている好立地な地区である。
また、隣接する(国)409号の4車線化が、概ね完成している状況にある。

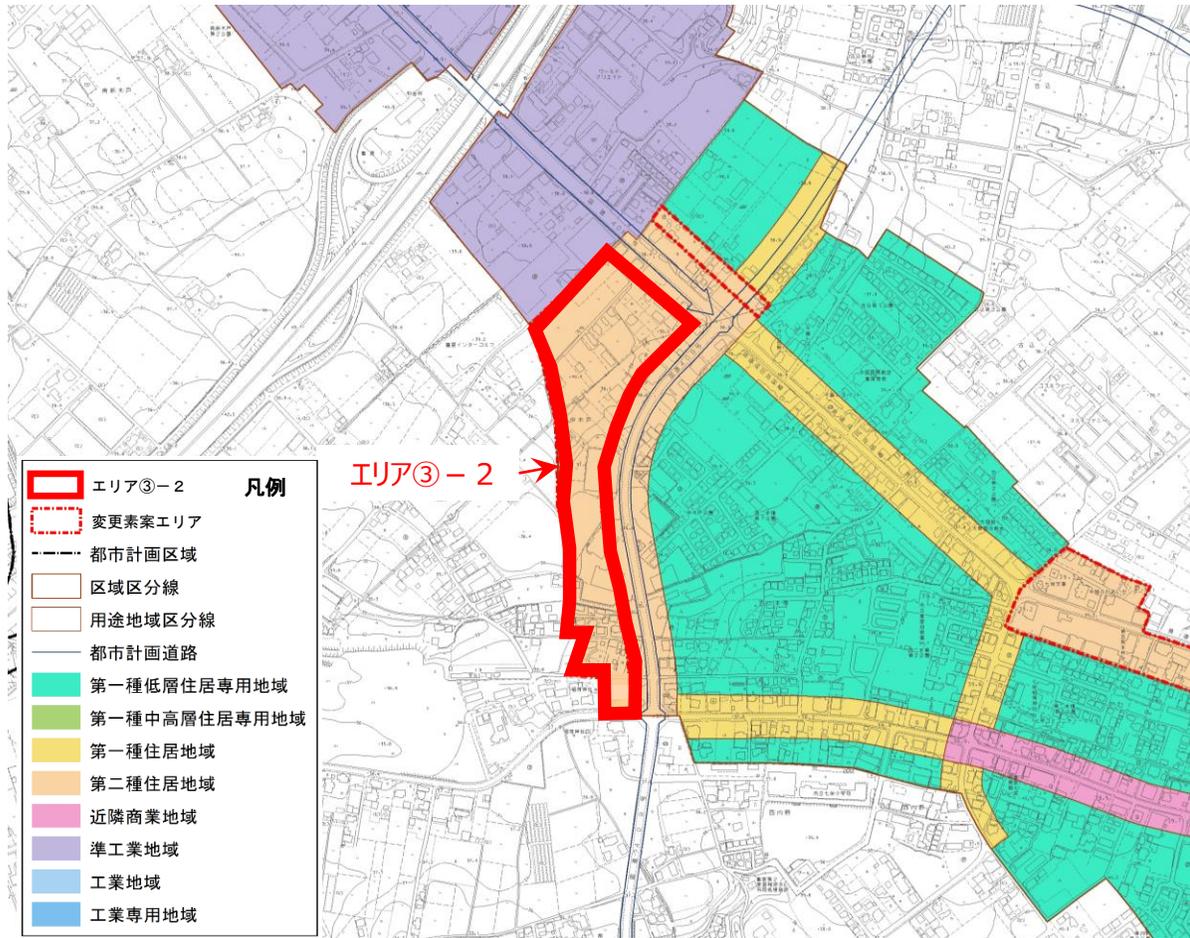
期待するまちづくり

富里ICに隣接した地区であり、(国)409号も概ね4車線化されたことから、そのポテンシャルを最大限に活かすため、国道の道路端から25mの沿道型用途地域(第二種住居地域)の指定を50mに広げることにより、土地利用の利便性を向上させ、成田空港の機能強化に伴う業務地としての役割や、主要幹線道路沿道としての土地利用の誘導を図る。





エリア③-2 (七栄中木戸周辺地区)



面積(ha) 約5.9

変更前	第一種低層住居専用地域(50/100) 第一種住居地域(60/200)
-----	--

変更後	第二種住居地域(60/200)
-----	-----------------

地区の特性等 主要幹線道路である(国)409号の沿道であり、生活に密着した商業施設が多く立地している地区である。

国道沿道では第二種住居地域が指定され、その背後には第一種低層住居専用地域が指定されているが、沿道の土地利用とともに、背後の部分を含んでの一体の土地利用がされている状況である。

期待するまちづくり

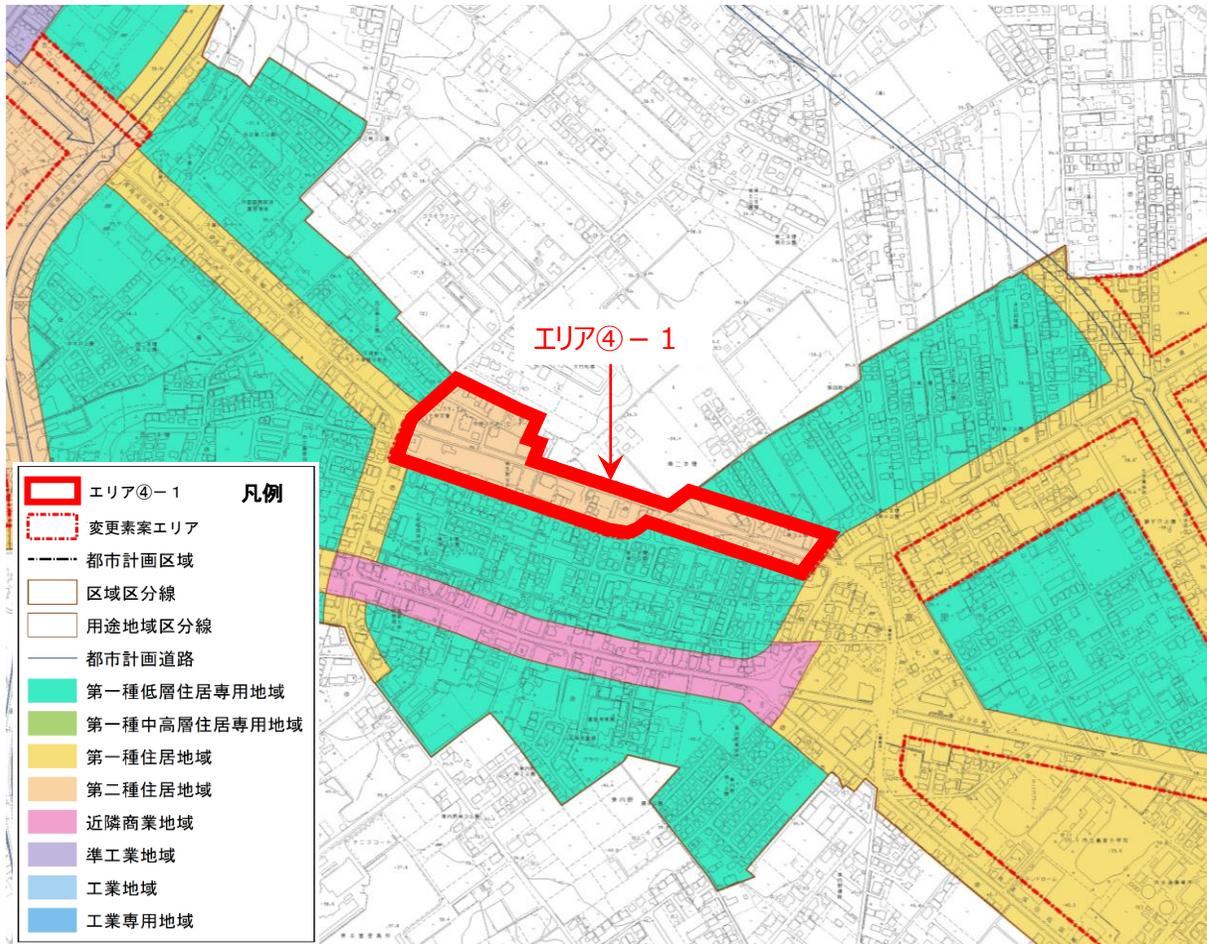
面的に用途地域を変更することにより、土地利用における利便性の向上、生活利便施設集積地としての機能強化を図る。

また、富里ICに隣接した地区であることから、そのポテンシャルを活かし、成田空港の機能強化に伴う業務地の一翼を担えるよう土地利用の誘導を図る。





エリア④-1 (県道バイパス沿道地区)



面積(ha) 約4.7

変更前	第一種住居地域(60/200) 第一種低層住居専用地域(50/100)
-----	--

変更後	第二種住居地域(60/200)
-----	-----------------

地区の特性等

路線バス、高速バスが停車する交通結節点の要所であり、交番や中部ふれあいセンター、消防機庫といった公共施設が集積している。

また約1haの商業集積地もあり、都市計画MPに定める「とみさと中心拠点」の中心的な地区である。

地区の中心を通る(県)成田両国線は、両側歩道整備を含め、道路改良が完了している。

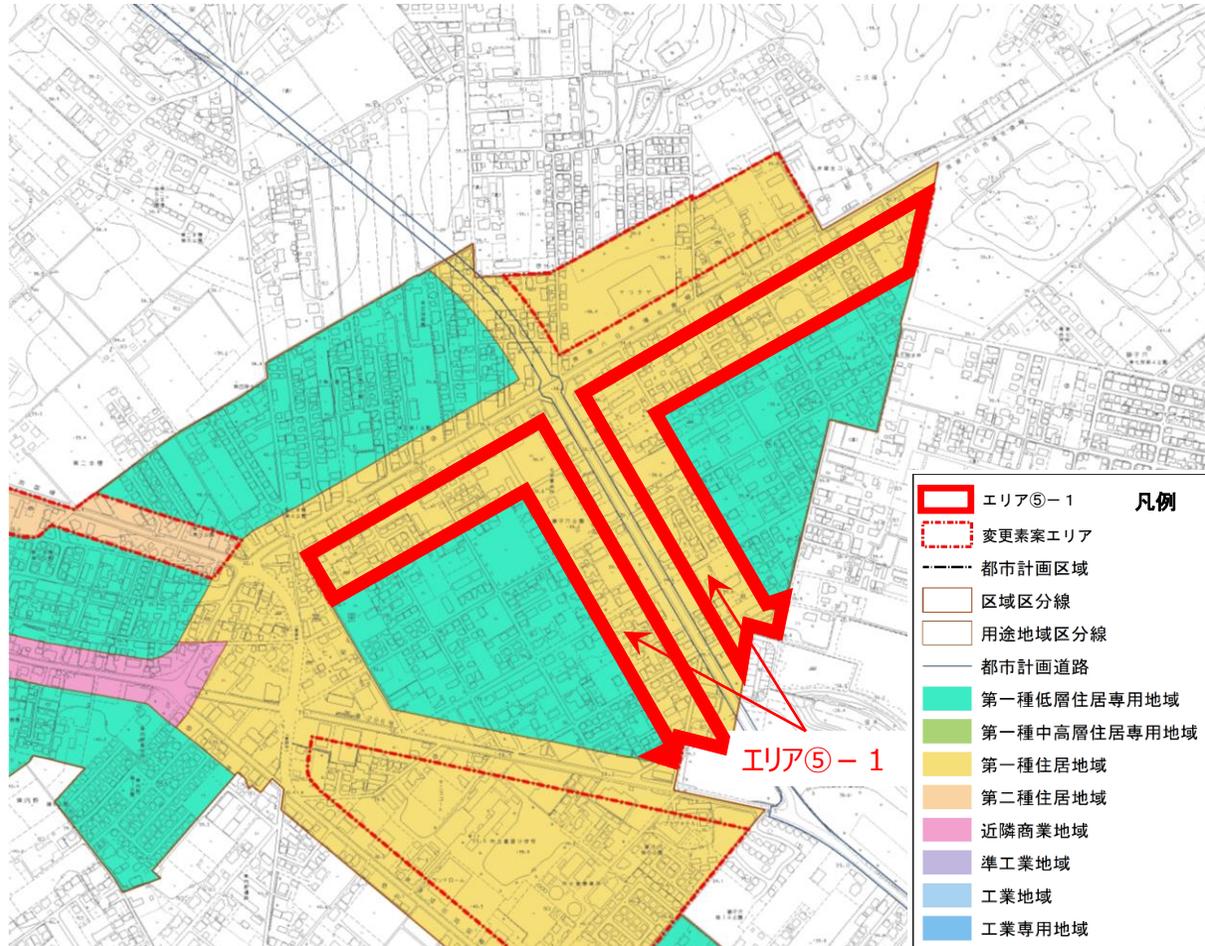
期待するまちづくり

公共的施設、商業施設が集積し、地域の生活を支える重要な役割を果たしており、とみさと中心拠点としての更なる機能強化を図るとともに、一部の沿道型用途地域の指定を近傍の区画道路まで広げることにより、土地利用の利便性を向上させ、幹線道路沿道としての土地利用の誘導を図る。





エリア⑤-1 (七栄代替地地区)



面積(ha) 約 13.1

変更前 第一種低層住居専用地域(50/100)

変更後 第一種住居地域(60/200)

地区の特性等

成田空港開港時の代替地として造成整備された地区であり、都市計画道路をはじめ、地区施設（街区公園、地区集会所）も備わっており、都市的基盤が形成された地区である。
地区の中心を通る都市計画道路の整備が完了している。

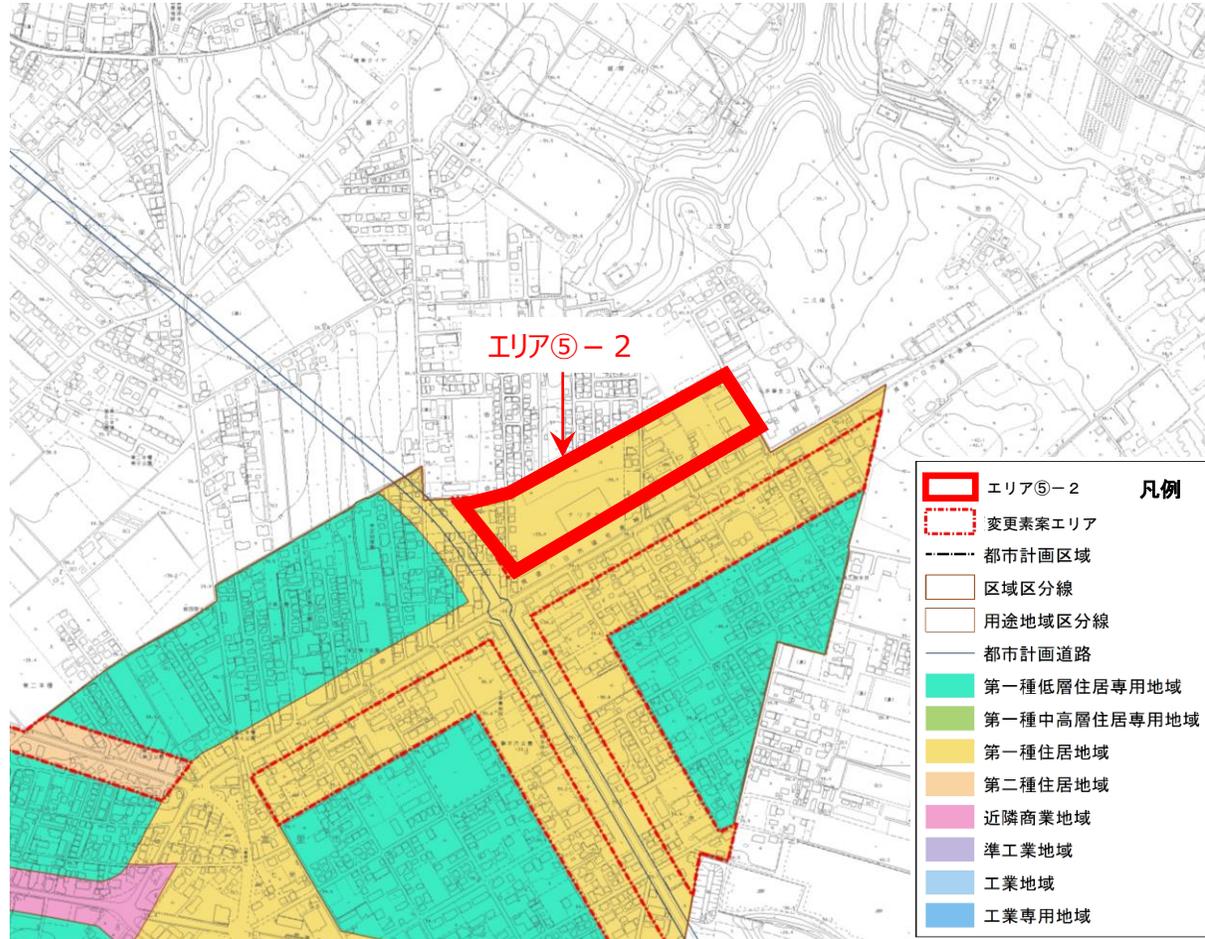
期待するまちづくり

富里ICと成田空港を結ぶ2つの主要幹線道路の分岐点に位置していることから、成田空港の機能強化に伴う業務地ニーズの受け皿としての役割を期待する。
県道及び都市計画道路の道路端から25mでの沿道型用途地域(第一種住居地域)の指定を、近隣の区画道路まで広げることにより、土地利用の利便性を向上させ、幹線道路沿道としての土地利用の誘導を図る。





エリア⑤-2 (県道八日市場佐倉線沿道地区)



面積(ha) 約4.3

変更前 第一種低層住居専用地域(50/100)

変更後 第一種住居地域(60/200)

地区の特性等

現状の土地利用として、地区の約50%（約2.1ha）が商業用地として土地利用されている。また、約2haのスーパーを中心とした生活利便施設の集積地があるものの、県道の道路端から25m以上離れた土地については、都市計画的な制約により、商業的な土地利用ができない状況にある。

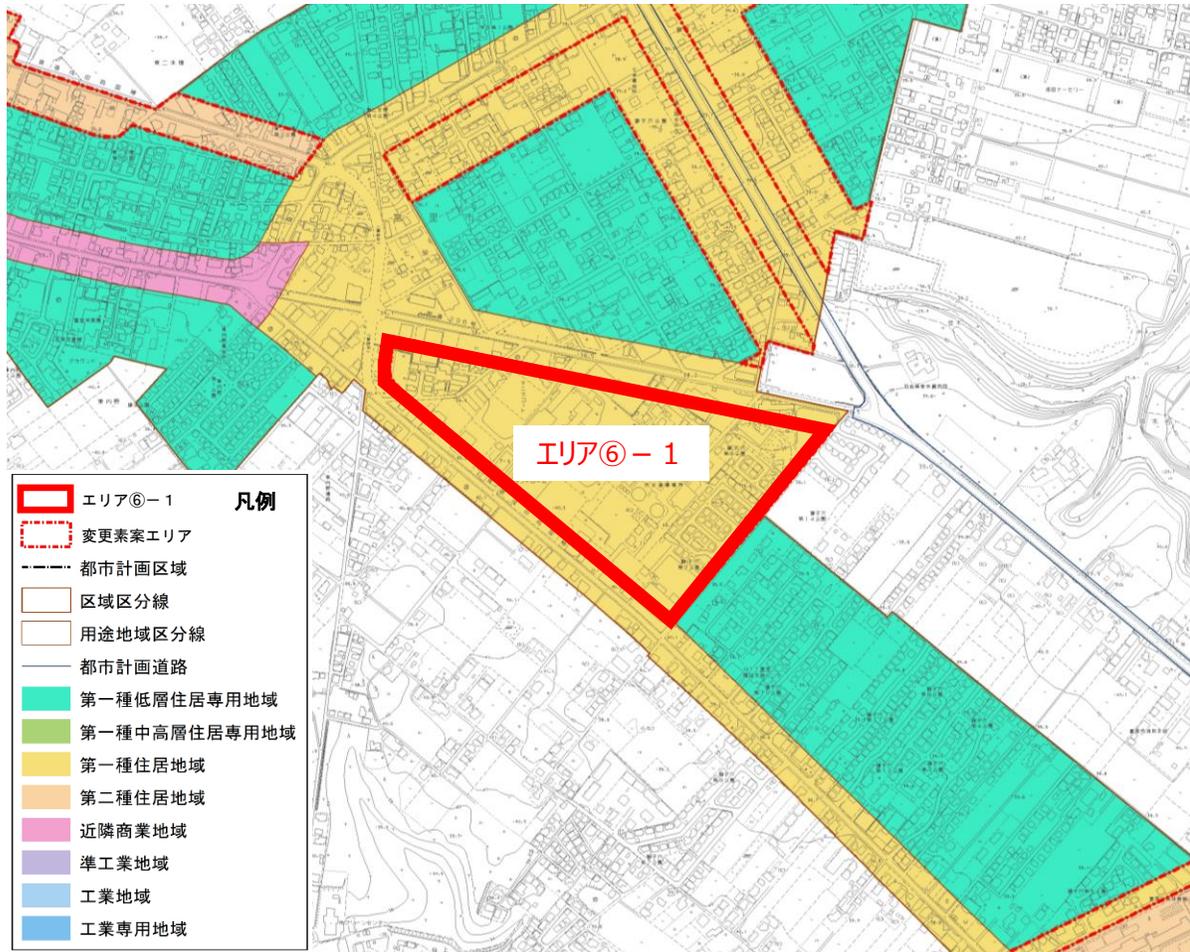
期待するまちづくり

生活利便施設であるスーパーを中心とした商業集積地は、生活に必要不可欠であることから、用途地域を見直し、土地利用の利便性を高めることにより、生活利便施設を更なる誘導と集積を図り、暮らしやすい住環境づくりを図るとともに、幹線道路沿道としての土地利用の誘導を図る。





エリア⑥-1 (富里小学校周辺地区)



面積(ha) 約 11.0

変更前 第一種低層住居専用地域(50/100)

変更後 第一種住居地域(60/200)

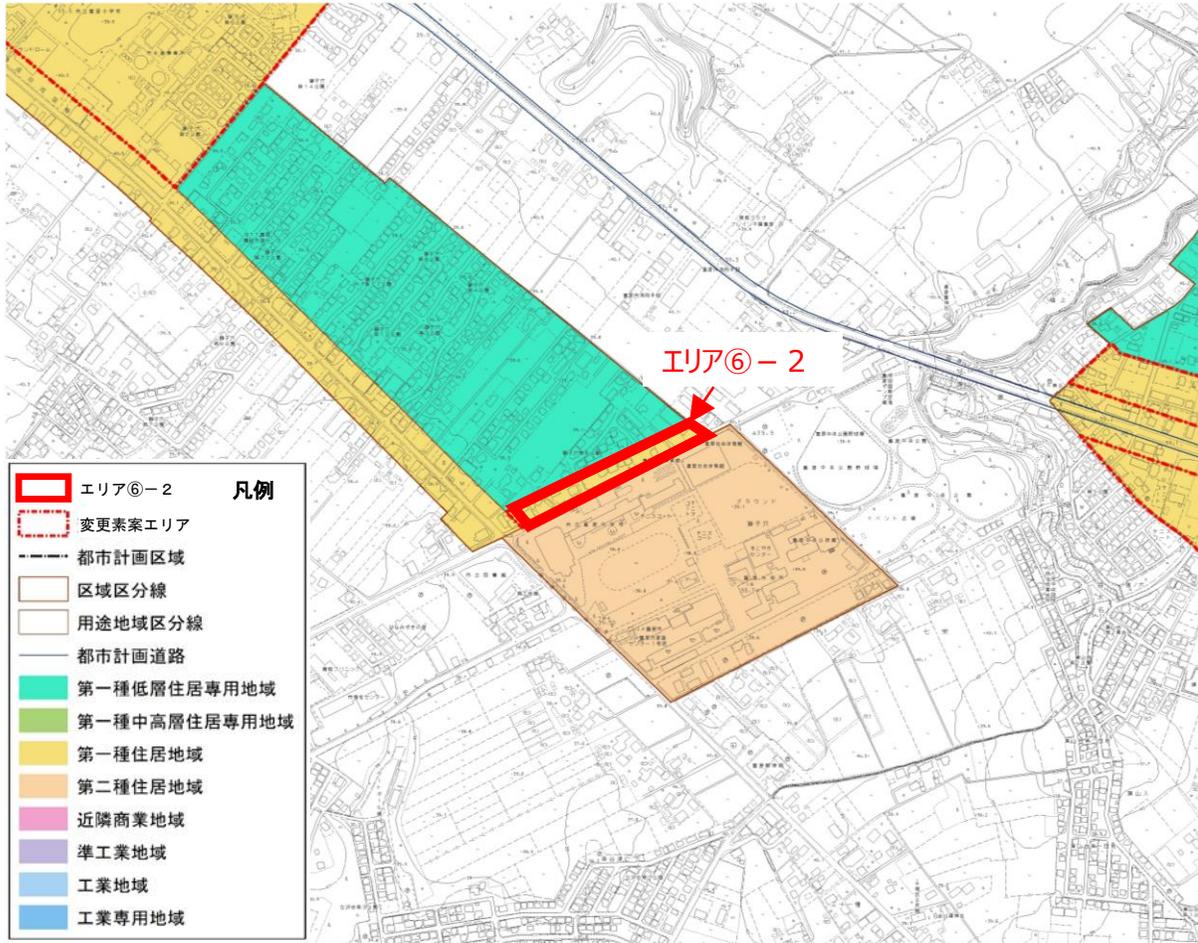
地区の特性等 主要幹線道路である(国) 296号、(県)成田両国線等に囲われた地区である。
 幹線道路沿道には、中規模な商業施設が配置されているほか、生活利便施設であるスーパーを中心とした商業施設が集積している。これら商業施設は幹線道路沿道から25mを超えて土地利用されており、沿道型用途地域の指定が土地利用に影響を与えている状況にある。

期待するまちづくり 幹線道路沿道の土地利用は、沿道型用途地域の区域に収まらず、土地利用がされていることから、面的に用途地域を見直し、土地利用の利便性を高めるとともに、生活利便施設の更なる誘導と集積を図り、暮らしやすい住環境づくりを図る。





エリア⑥-2 (七栄獅子穴沿道地区)



面積(ha) 約0.9

変更前 第一種低層住居専用地域(50/100)

変更後 第一種住居地域(60/200)

地区の特性等 地区に隣接する市道01-010号は、酒々井ICの開設及び市道01-008号線バイパスの開通により、酒々井ICと成田空港が一直線に繋がり、成田空港への主要幹線道路として重要な役割を担っている。

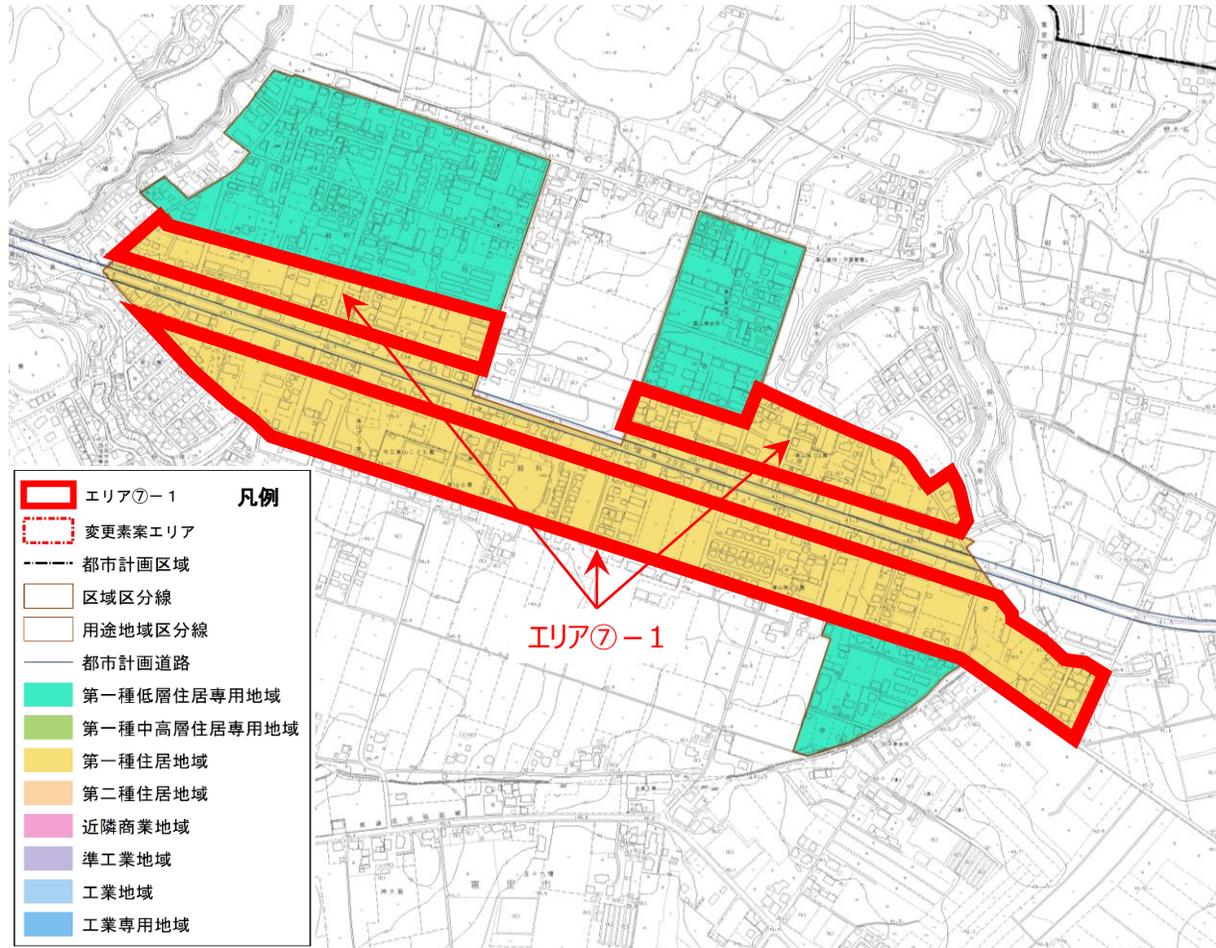
期待するまちづくり 市道01-010号線は、酒々井IC開設により成田空港へのアクセスが向上したため、交通量が増えたことから、生活道路から、広域幹線道路へと役割が変化した。

市道01-010号線沿道地区においては、市道の道路端から25mでの沿道型用途地域を指定することにより、背後の低層住宅地の住環境を保護する役割を担うことを期待するとともに、幹線道路沿道としての土地利用の誘導を図る。





エリア⑦-1 (葉山国道296号沿道地区)

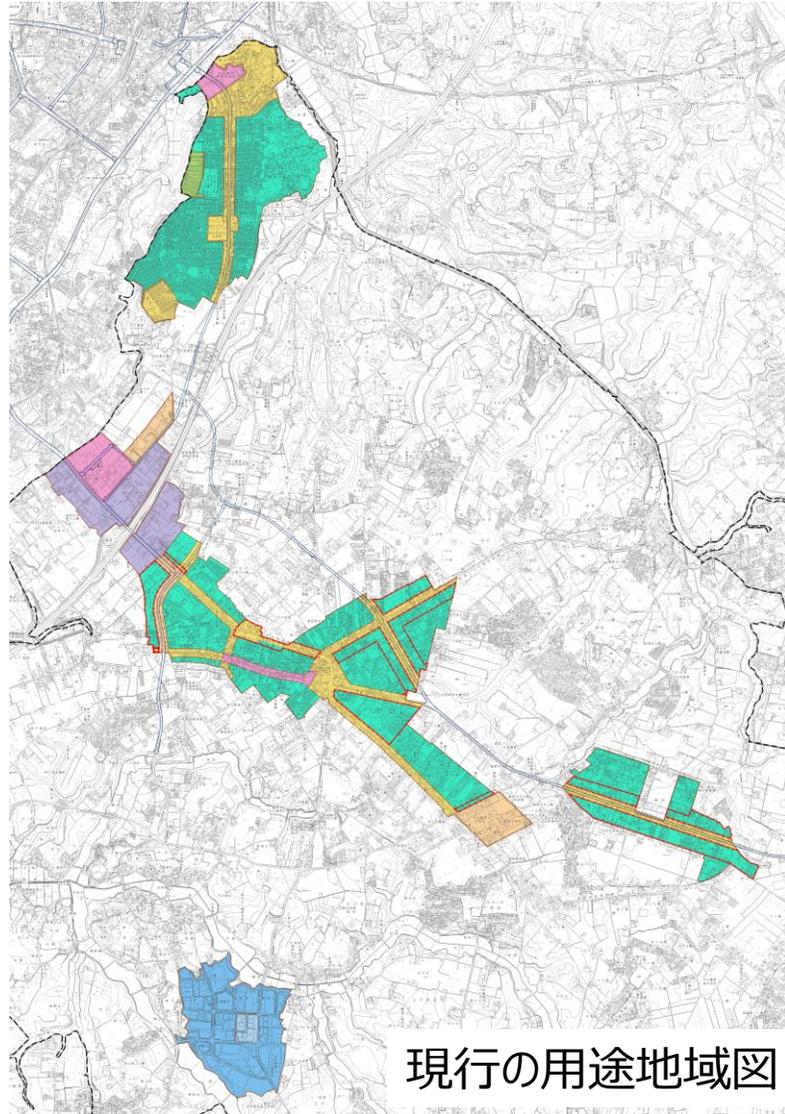


面積(ha)	約21.8
変更前	第一種低層住居専用地域(50/100)
変更後	第一種住居地域(60/200)
地区の特性等	<p>成田空港開港時の代替地として造成整備された地区であり、都市計画道路（国道296号）をはじめ、街区基盤が概ね形成された地区である。</p> <p>地区の中心を通る（国）296号は、富里IC及び酒々井ICと成田空港を結ぶ主要幹線道路となっている。</p>
期待するまちづくり	<p>富里IC及び酒々井ICと成田空港を結ぶ主要幹線道路沿道地区として、成田空港の機能強化に伴う業務地ニーズの受け皿としての役割を期待する。</p> <p>国道の道路端から25mでの沿道型用途地域(第一種住居地域)の指定を、近隣の区画道路まで広げることにより、土地利用の利便性を向上させ、幹線道路沿道としての土地利用を誘導するとともに、都市計画MPに位置付ける地域拠点としての機能強化を図る。</p>

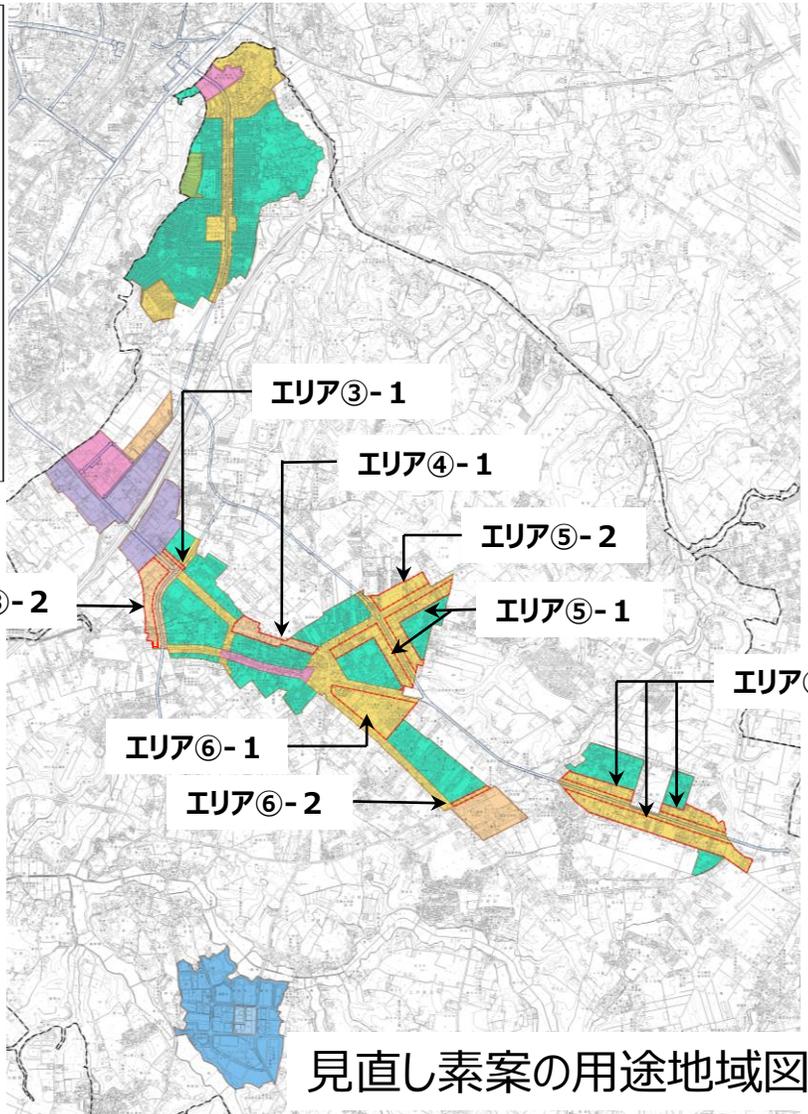




用途地域見直し素案の新旧図



- 凡例
- 見直し素案エリア
 - 都市計画区域
 - 区域区分線
 - 用途地域区分線
 - 都市計画道路
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 近隣商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域





用途地域見直し素案の面積新旧表

種別				変更前				増減		変更後							
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		面積		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	約	▲58	ha	約	191	ha	39.9%	住居系用途
		第一種中高層住居専用地域	60%	200%	約	4	ha	0.8%	約 362 ha	約		ha	約	4	ha	0.8%	約 362 ha
		第一種住居地域	60%	200%	約	86	ha	17.9%	75.6%	約	47	ha	約	133	ha	27.7%	75.6%
		第二種住居地域	60%	200%	約	23	ha	4.8%		約	11	ha	約	34	ha	7.1%	
		近隣商業地域	60%	200%	約	13	ha	2.7%	商業系用途	約		ha	約	13	ha	2.7%	商業系用途
			80%	200%	約	10	ha	2.1%	約 23 ha	約		ha	約	10	ha	2.1%	約 23 ha
			小計		約	23	ha	4.8%	4.8%	約		ha	約	23	ha	4.8%	4.8%
		準工業地域	60%	200%	約	39	ha	8.1%	工業系用途	約		ha	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	約		ha	約	3.4	ha	0.7%	約 94.4ha
工業専用地域	60%	200%	約	52	ha	10.9%	19.7%	約		ha	約	52	ha	10.9%	19.7%		
合計				479	ha			約		ha	約	479	ha				





今後のスケジュール（予定）

- 用途地域の見直し素案に関する住民説明会：富里中央公民館4階大会議室
令和3年1月22日（金）夜間の部 18：00より
1月24日（日）午前の部 10：00より、午後の部 13：30より
1月29日（金）夜間の部 18：00より
1月31日（日）午前の部 10：00より、午後の部 13：30より
- 用途地域の見直し素案に関するパブリックコメント：令和3年1月18日（月）～2月8日（月）
- 都市計画案の概要の決定
＜都市計画決定手続き＞
- 都市計画案の概要縦覧及び公述の申出期間：令和3年4月（予定）
以下、公述の申出がない場合
- 都市計画案の法定縦覧：令和3年6月（予定）
- 富里市都市計画審議会への付議・答申：令和3年8月（予定）
- 千葉県との法定協議：令和3年9月（予定）
- 都市計画の決定・告示：令和3年9月（予定）

*スケジュールは、見直し作業の進捗等により、必要な調整を行います。

【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

