

# 「都市計画見直しの基本方針（案）」への意見に対する県の考え方

（取りまとめ上、趣旨を損なわない範囲で意見を要約、整理させていただきました。）

1. 趣旨		
No	意見の概要	県の考え方
1	<p>・すでに人口減少、高齢化が始まっている現在、見直しは遅かったと言わざるを得ないが、動き出したことについては評価する。</p>	<p>・都市計画の見直しについては、概ね5年毎の都市計画基礎調査の結果等に基づき、必要に応じて行っております。</p> <p>前回の見直しでは、目標年次の平成27年までの人口は増加するとの予測であったことから、人口増加を前提とした都市計画を進めてまいりました。</p> <p>本方針では、人口減少や高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市計画の見直しに取り組むこととしております。</p>
2. 見直しの背景		
No	意見の概要	県の考え方
2	<p>・見直しの背景に経済についての言及がありません。日本の経済の状況と千葉県財政状況にも言及してほしい。</p>	<p>・経済状況や本県の財政状況については、今後の都市計画の見直しを進めていく上で、必要な背景の1つと考えており、「2. 見直しの背景」に説明文を記載しました。</p>
3	<p>・子どもの発育にとって自然の果たす役割についても言及してほしい。また、社会情勢の大きな変化として、開発一辺倒ではなく、自然を残したいという住民の意識が高まったことも言及してほしい。</p>	<p>・「2. 見直しの背景」の「(1) ⑤豊かな自然の継承と環境保全」の「緑や農と共生したまちづくり」に、緑の様々な重要性や役割を記載しております。</p>
4	<p>・企業用地が売却されていない地域もある実態があるのに、工業地が不足する事態に備える必要があるという根拠を示してほしい。企業立地のニーズについての従来の数値や具体的数値を出して、どれくらいのニーズがあるか示してほしい。</p>	<p>・企業の立地のニーズ等の状況につきましては、「図18 工業団地の状況及び企業立地の動向」及び「図19 企業立地に係るニーズ」に示しているとおりです。</p>

3. 都市づくりの基本的な方向		
No	意見の概要	県の考え方
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県の都市問題は、都市計画だけでなく、交通面等多角的に検討しないと住民の孤立をますます増加させる恐れがある。その辺の書き込みが足りないと考える。</li> <li>・ コンパクトシティの重要性はわかるが、コンパクトシティよりも、駅から遠い住民の都市計画上の不利益を何とか最小限に抑える施策のほうが大事だということである。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本県では、地域によって、人口減少や高齢化だけでなく、市街地や交通網の状況など様々な課題があるため、地域の実情に応じたまちづくりの検討が必要と考えております。</li> <li>本方針においては、生活に必要な施設を駅周辺や地域拠点に集積させ、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな集約型都市構造とし、活力ある地域コミュニティが活性化したまちづくりを目指すこととしております。</li> <li>今後、本方針に基づき、市町村とともに地域の実情に応じた都市計画の見直しを進めてまいります。</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「低炭素まちづくり」に求められる3つの要件（都市機能の集約化と公共交通の利用促進、建築物の省エネ化やエネルギーの効率的利用、みどりの保全・創出）が十分言及されていない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本方針では、「3. 都市づくりの基本的な方向」の中で、「低炭素まちづくり」に求められる3つの要件である公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな集約型都市構造を目指すことや再生可能エネルギーの活用、緑化等のまちづくりを進めることとしております。</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「低炭素まちづくり実践ハンドブック」に示された国のコンセプトとの整合を図り、市町村レベルにおいて総合性・実効性のある都市計画づくりが可能となるよう誘導を図るべき。</li> <li>・ 見出しも意図をより明確に伝えるために、「(4) 豊かな自然を継承し、低炭素社会に配慮した持続可能な街」とすべき。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市町村の都市づくりについては、国のコンセプトとの整合を図りながら、市町村とともに地域の実情に応じた都市計画の見直しを進めてまいります。</li> <li>・ 持続可能な街は、低炭素社会だけでなく、より広い意味で捉えているため、低炭素社会は「3. 都市づくりの基本的な方向」の「(4) 豊かな自然を継承し、持続可能な街」の本文中の記載としております。</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「豊かな自然を継承し、持続可能な街」の項に関する説明があまりにも抽象的で、どのような街を目指しているのかが明確でない。</li> <li>・ 地域を豊かにする上で最も重要な事は、地域の自然資本には豊かな感性をもつ子供達を育成することができる可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「3. 都市づくりの基本的な方向」の中で、「身近な自然環境を保全・創出し、景観に配慮した良好な居住環境の形成、低炭素社会に配慮した持続可能なまちづくりを進める」こととしています。</li> <li>また、「5. 都市計画の見直し指針」の「(2) ⑥低炭素社会の構築や自然環境に配慮したまちづくり」に説明文を記載しました。</li> </ul>

No	意見の概要	県の考え方
9	<p>・「(4) 豊かな自然を継承し、持続可能な街」という項目の中で、自然環境の保全について述べられているが、表現があまりにも抽象的。「生物多様性ちば戦略」を踏まえたまちづくりを進めること及び生物多様性保全に資するまちづくりを進めることを含めてほしい。</p>	<p>・生物多様性保全に資するまちづくりについては、「3. 都市づくりの基本的な方向」の「(4) 豊かな自然を継承し、持続可能な街」に含まれているものと考えております。</p> <p>また、「5. 都市計画の見直し指針」の「(2) ⑥低炭素社会の構築や自然環境に配慮したまちづくり」に説明文を記載しました。</p>
10	<p>・コンパクト化してういた土地は、できるだけ自然のままで残してほしい。そうすることによって、集約型都市の付加価値が増す。</p> <p>単に「(4) 豊かな自然を継承し、持続可能な街」をいれるより、「(1) 人々が集まって住み、活力があるコミュニティのある街」と組み合わせる方が、実際的である。</p>	<p>・「3. 都市づくりの基本的な方向」の中で、「(1) 人々が集まって住み、活力があるコミュニティのある街」では、「土地の有効活用や都市機能の集約化」を進めることや、「(4) 豊かな自然を継承し、持続可能な街」では「身近な自然環境を保全・創出」することなどを記載しており、地域特性に応じて、これらを組み合わせながら、まちづくりを進めてまいります。</p>
<b>4. 見直しの基本的な考え方</b>		
11	<p>・自治体財政の健全化のために適切な公共事業を実施する。(無駄な公共事業の中止)</p>	<p>・公共事業の見直しについては、「4. 見直しの基本的な考え方」や「5. 都市計画の見直し指針」において、「都市計画道路等の都市施設については、必要に応じて見直しを行う」こととしております。</p>
12	<p>・「豊かな自然を継承し、持続可能な街」という内容について実行性を図るため、4の見直しの基本的な考え方と5の見直し指針にその旨を追加する。</p>	<p>・「3. 都市づくりの基本的な方向」の「豊かな自然を継承し、持続可能な街」を進めるため、「4. 見直しの基本的な考え方」の(3)に「自然環境等に配慮したまちづくり」を記載しました。</p> <p>また、「5. 都市計画の見直し指針」の「(2) ⑥低炭素社会の構築や自然環境に配慮したまちづくり」に説明文を記載しました。</p>
13	<p>・自然を残す配慮の記述がないのは大きな問題である。</p> <p>「(5) 自然環境を大きな資産と考え、これを活かした良好で質の高い住宅地を作る。」を追加すべき。</p>	
<b>5. 都市計画の見直し指針</b>		
14	<p>・千葉県の豊かな生態系を保全しつつ、緑や農と共生するまちづくりを進めるため、「5. 都市計画の見直し指針」に「都市計画の見直しにあたっては、地域の生態系を把握し、保全のための手法を検討するとともに、グローバルな視点から生態系のネットワーク保全に配慮する」を追加してほしい。</p>	<p>・「5. 都市計画の見直し指針」の「(2) ⑥低炭素社会の構築や自然環境に配慮したまちづくり」の説明文に「自然環境に配慮したまちづくりを行う」と記載しました。</p>

No	意見の概要	県の考え方
15	<p>・千葉県を持つ優位性は、まさに豊かな自然環境を活かしたまちづくりである。これをぜひ前面に出した都市計画を策定してほしい。</p>	<p>具体的な都市計画については、市町村とともに検討を行ってまいります。</p>
16	<p>・「避難場所や重要な行政施設における再生可能エネルギー等の分散型電源による災害時の自立電源確保」や「総合BCPの制定」等の具体的な方策の記述を加え、何をなすべきかを明確にすべき。(2)都市計画区域マスタープランの見直し⑤災害に強いまちづくりにも同様の記述をすべき。)</p>	<p>・BCPと連携した都市計画上の対応については、実例が乏しいことから、今後、先進的な事例の情報収集に努めてまいります。</p>
17	<p>・災害時において停電した際でも街の機能を保てるBCPの考えが重要と考えます。災害に強いまちづくり(BCPを担保する分散型電源、スマートエネルギーネットワーク等)の加筆を検討してほしい。</p>	
18	<p>・千葉県は一体何が売りで、他県よりどんな付加価値がある街にしたいのかがよくわからない。家や商業施設の立地を考えただけでは街は活性化できない。もちろん高齢者が暮らしやすいまちづくりも必要だが、高齢化＝若者不足。高齢者だけのための町ではなく、「若者にとって住みやすい、楽しい街」をつくればいいと思う。</p>	<p>・本県における社会情勢や市街地の変化を踏まえて、「5. 都市計画の見直し指針」で、今後の目指すべき方向性を各事項で明確にし、地域特性に応じて、これらの事項を組み合わせながら、まちづくりを進めてまいります。</p>
19	<p>・まちづくりは、都市計画だけでなく、高齢者福祉・防災・エネルギー等に関して、総合的・横断的に特色のある取り組みを進める必要がある。市町村とも連携して、他の都道府県と比べても、特色のある内容にしてほしい。</p>	

No	意見の概要	県の考え方
20	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「5. 都市計画の見直し指針」(2)の本文の「低炭素まちづくりの観点等」を「豊かな自然を継承し、持続可能な街」と変更するか、追加してほしい。</li> <li>・環境負荷の低減と良好な景観の保全・形成、生態系保全のための生態系を活かした都市づくりと生態系ネットワークの構築を追加してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「豊かな自然を継承し、持続可能な街」については、低炭素まちづくりの観点等に含まれると考えており、また、「生態系を活かした都市づくりと生態系ネットワークの構築」については、自然環境に配慮したまちづくりに含まれると考えておりません。</li> <li>「5. 都市計画の見直し指針」の「(2) ⑥低炭素まちづくりの構築や自然環境に配慮したまちづくり」に説明文を記載しました。</li> </ul>
21	<ul style="list-style-type: none"> <li>・見直しの背景では「豊かな自然の継承と環境保全」を言っておきながら、肝心の見直し指針にこのことが全く取り入れられていないのは、この見直し方針の大きな欠陥である。ぜひともきちんとしてほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「5. 都市計画の見直し指針」の「(2) ⑥低炭素まちづくりの構築や自然環境に配慮したまちづくり」に説明文を記載しました。</li> </ul>
<b>その他（全体に対する考え方）</b>		
22	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「3. 11からの教訓」を活かす都市づくりへの誘導がやや希薄。</li> <li>・「低炭素で災害に強いまちづくり」の推進が強く求められるところであり、そのためには本基本方針（案）において、その誘導を強く図る必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「4. 見直しの基本的な考え方」の(3)に「災害に強いまちづくり」を記載し、「5. 都市計画の見直し指針」の「(2) ⑤「災害に強いまちづくり」に説明文を記載しました。</li> </ul>
23	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本方針にあつては、国の政策との整合を図ることが重要であり、「新エネルギー」との表現は、国の政策に合わせ「再生可能エネルギー」とすべき。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低炭素社会の構築等に寄与する上でより広い対象を示している「再生可能エネルギー」に変更しました。</li> </ul>
24	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少に転換するこの期を好機と捉え、再びみどり豊かな状態の再興を実行すべき。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「5. 都市計画の見直し指針」の「(2) ⑥低炭素社会の構築や自然環境に配慮したまちづくり」の説明文に、「自然環境に配慮したまちづくりを行う」と記載しました。</li> </ul>

No	意見の概要	県の考え方
25	<p>・高齢者の暮らしやすい、それは又若年者にとっても暮らしやすい町づくりを作るべきである。生活圏のはっきりした核のあるまちづくりを進め、最小限の移動で暮らしが可能な小さな町のまとまりを分散配置することで、独立して機能するパワープラント等のインフラの集中化も可能になる。それは又災害、危機の回避にも有効である。まちの分散化配置は地域の持つ微地形、林相、水辺等の景観をとりいれた特色のある景観まちづくりが可能になる。</p>	<p>・「5. 都市計画の見直し指針」の「(2) ①人口減少等に対応した集約型都市づくり」の説明文に、「駅徒歩圏や地域拠点などに都市機能を集約立地させるとともに全ての世代に暮らしやすい市街地を誘導していく」と記載しました。</p>
26	<p>・一度都市計画で決めた土地利用だけを踏襲するのではなく、時代の流れを鑑みて、土地利用を柔軟に変更する姿勢を持ち合わせるべき。</p>	<p>・都市計画の見直しは概ね5年毎の都市計画基礎調査の結果等に基づき、必要に応じて行っており、今後とも社会経済情勢の変化に対応した都市計画の見直しに取り組んでまいります。</p>
27	<p>・旧市街の有効利用を促し、自然の破壊を少なくする。際限なく家を作り続けていれば、地球上に土地は無くなる。 市街化調整区域の自然保護をもっと真剣に考えるべき。</p>	<p>・「5. 都市計画の見直し指針」の「(2) ⑥低炭素社会の構築や自然環境に配慮したまちづくり」や「⑦市街化調整区域の基本的な性格の範囲内の地域の実情に応じた土地利用」に説明文を記載しました。</p>
28	<p>・30年も規制をかけ必要もない法であれば解除するなり、道路を整備するなりしてほしい。</p>	<p>・都市施設の見直しについては、「4. 見直しの基本的な考え方」や「5. 都市計画の見直し指針」において、「都市計画道路等の都市施設については、必要に応じて見直しを行う」こととしております。</p>
29	<p>・例えば都市計画道路など、今後10年以内に、着手できるもの、できないものを整理し、できないものについては計画自体を止めるべき。 ・現時点でも維持管理費が莫大なものになっており、今後維持管理できる範囲だけを計画に残すべき。 ・見直し自体に相当な費用がかかるので、重点的にどこの路線を優先するのか順位を決め、1番目だけつくるべきであり、順位の低いものは計画をやめるべき。 ・ネズミ講のように無限連鎖するため、道路はこれ以上作らないという決意が必要。</p>	<p>・都市施設の見直しについては、「4. 見直しの基本的な考え方」や「5. 都市計画の見直し指針」において、「都市計画道路等の都市施設については、必要に応じて見直しを行う」こととしております。</p>

No	意見の概要	県の考え方
30	<p>・防災上危険性の高い木造住宅密集地域について、国土交通省の発表によると「大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」は、千葉県に474haあり、ここに対して、建物規制し、街を良くしていくことが、都市計画の第1番目の使命ではないか。</p>	<p>・「3. 都市づくりの基本的な方向」の「(3) 人々が安心して住み、災害に強い街」に「延焼火災を防ぐ延焼遮断帯となる幅員の広い幹線道路、様々な災害から避難するための避難路や公園などのオープンスペース等の確保」等、木造住宅密集地域への対応策について記載しており、これを踏まえ、「5. 都市計画の見直し指針」の「(2) ⑤災害に強いまちづくり」に説明文を記載しました。</p>
31	<p>・津波被害の想定区域については、人命保護の観点から居住不可とすべきではないか。都市計画は本来、住んで良いところ、悪いところを決める為にあるものではないか。</p>	<p>・「3. 都市づくりの基本的な方向」の「(3) 人々が安心して住み、災害に強い街」に「地域特性や災害特性に応じた災害に強いまちづくりの取組も必要」と記載しており、具体的な都市計画については、市町村とともに検討を行ってまいります。</p>
32	<p>・市街化調整区域での建築を徹底的に規制すべき。現時点では、市街化区域に建築したものが馬鹿を見ている。</p>	<p>・「5. 都市計画の見直し指針」の(2) ⑦で、「市街化調整区域の土地利用については、「市街化を抑制すべき区域とする」という基本的な性格の範囲内で、地域の実情に応じて総合的に勘案する」こととしております。</p> <p>なお、新たな住宅地開発を目的とした市街化区域への編入は、原則行わないこととしております。</p>
<b>その他（個別地区への対応）</b>		
33	<p>・人口の減少や高齢化が進むという試算が出ているのなら、千葉ニュータウン 21 住区開発用地（以下そうふけっぱら）をはじめとする豊かで貴重な自然環境が残っている地域を新たに開発する必要性が本当にあるのか再度検討してほしい。</p>	<p>・本方針は、県内の都市計画区域全体に対するものであり、個別の地区に係る御意見につきましては、関係市町村と連携し、今後の都市計画の検討にあたって、参考とさせていただきます。</p>
34	<p>・印西市議会において採択された請願「21 住区の未造成に残る首都圏でも貴重な生態系を活かしたまちづくりをするための協議の場を求める請願」の趣旨を考慮してほしい。</p>	
35	<p>・都市計画の見直しの具体的な内容について、要望書や印西市議会が採択した請願の趣旨を汲んで、ニュータウン地域において残された自然や景観をまちづくりに活かすため、事業計画の見直しの対象とする。</p> <p>・問題となっている箇所については、住民や専門家の意見を聞く場を設ける。</p>	

No	意見の概要	県の考え方
36	<p>・千葉ニュータウン21住区の造成計画ですが、住宅などの造成とか建設を中止してほしい。開発はしないで、関東平野の自然環境を残す選択をしてほしい。</p>	
37	<p>・千葉ニュータウンの「そうふけっばら」はまさに「緑や農と共生したまちづくり」「美しく風格のある県土」の目玉というべき場所であり、保全することによってこそ、その価値をまちづくりに持続的に活かすことができるはず。</p> <p>都市計画の見直しの背景となる社会情勢の変化によって、首都圏近郊の各住宅都市と競合する中、人口減少と高齢化に対応したまちづくりを進めていくためには、地域の個性をアピールすることが何より重要。その際、豊かな自然と歴史的景観をコンテンツとして活かすことがカギになる。</p> <p>そうした時代情勢を踏まえつつ、都市計画についても過去の方針にとらわれることなく、ぜひ柔軟な発想で見直しを進めてほしい。</p>	
38	<p>・千葉ニュータウン21住区の北側においては、生物多様性豊かな区域のため、計画を変更し、保全策を講じること。</p> <p>・市街化区域において、希少種等の存在が確認されたり、生物多様性が豊かであることが判明した場合は、その保全策を講じ、将来世代が享受できるようにする。市街化調整区域への編入も必要である。</p>	
39	<p>・千葉ニュータウン開発用地においても売却されない用地が多く残ることも予想され、人口増が見込まれない状況下に至り、早急な見直しを行うべき。慌てて急激な開発行為を行うことがよりよい都市開発に繋がることになるとも思われない。</p> <p>・十数年に渡って管理されてきた未造成用地は草原として維持されたために、県内では絶滅寸前である動植物が生き残っていると聞いているので、計画の見直しを早急に行い、これらの動植物が生息できる環境を維持して頂けるような軌道修正をお願いしたい。</p>	

No	意見の概要	県の考え方
40	<p>・千葉ニュータウンに残る特異で貴重な生態系を守るために、よりきめ細かな計画の見直しを求める。</p> <p>そのために住民や専門家の意見を聞く場を早急に設けてほしい。</p>	
41	<p>・独立行政法人都市再生機構との共同事業（千葉ニュータウン事業）についても見直しを図ってほしい。今後の見通しやコストを数値で示して事業を進めてほしい。</p>	
42	<p>・千葉ニュータウン 21 住区については、生態系を活かしたまちづくりのための見直しをしてほしい。</p>	
43	<p>・千葉ニュータウン地区は開発から 40 年有余年が経てもなお里山の自然が残り、野生の動物や植物と人間が共生できる環境が保たれている。千葉県の都市計画においては自然を活かして、生命の息吹と人間の営みがバランスよく共生できる計画を作成して、次世代の人々に誇れる自然環境を残してほしい。</p>	
44	<p>・県の計画で立ち遅れている地域がある、野田市関宿地区である。東京湾から北方向に向かう路線の渋滞を考えると、この地区に大きな道路の必然性を感じる。鉄道網で言えば流山鉄道の関宿地区延伸も柏地区の発展に大いに貢献しうる。</p>	