

# 都市計画見直しの基本方針

平成26年7月4日

千葉県県土整備部都市整備局都市計画課

## 1 趣旨

本県では、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、現在 51 都市計画区域 48 市町村で、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する都市計画を定めている。

このうち、「市街化区域及び市街化調整区域との区分」（以下「区域区分」という。）については、昭和 45 年 7 月の当初決定以降 5 回の見直しを行い、現在 22 区域 26 市町で定めている。

また、平成 12 年の都市計画法の改正により創設された「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）について、区域区分を定めている都市計画区域では、平成 19 年 2 月及び 3 月に変更を行い、区域区分を定めていない都市計画区域 29 区域 24 市町村においても、平成 16 年 2 月に策定したところである。

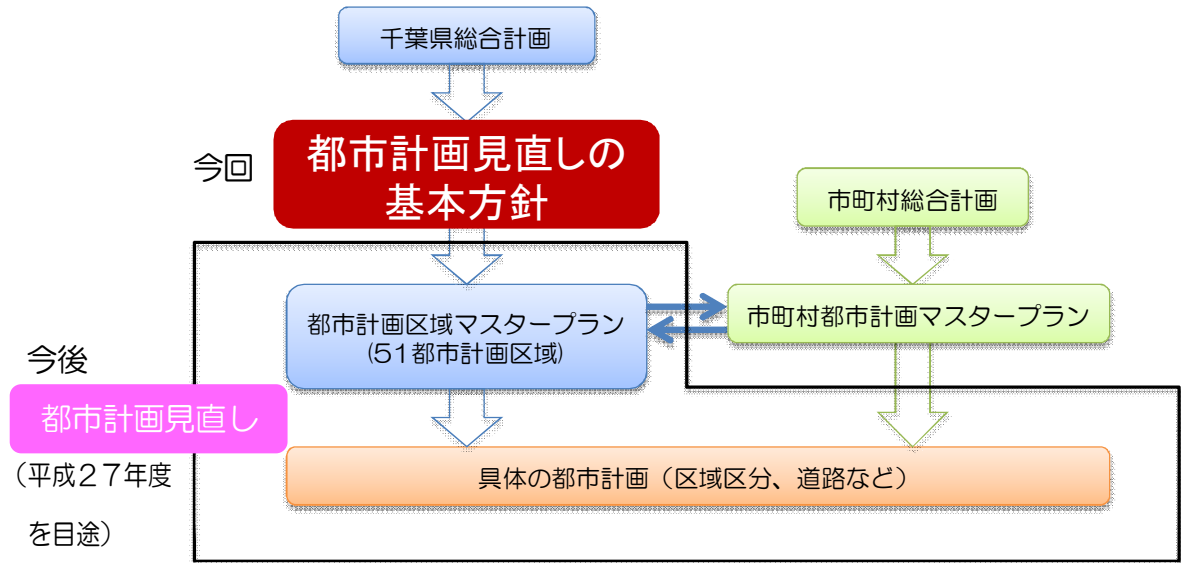
本県では、今まで人口増加を前提とした都市づくりを目指してきたが、今後は、人口減少、高齢化の進展、防災性の向上、環境負荷の低減、良好な景観の保全・形成等、都市が抱える各種課題をはじめ、これからの社会経済情勢の変化にも対応した都市計画の取組が必要となってきた。

国においても、平成 24 年 9 月の「都市計画制度小委員会」の中間とりまとめでは、「都市計画に関する諸制度の今後の展開について」の基本的な考え方として、「「集約型都市構造化」と「都市と緑・農の共生」が共に実現された都市を目指すべき都市像とするとともに、この都市像を実現するため、民間活動を重要な手段として位置付け、重視していくことが重要である。」とされている。

また、平成 25 年 7 月の「都市再構築戦略検討委員会」の中間とりまとめでは、人口の減少と高齢者の増加を前提に、「居住者が健康・快適なライフスタイルを送ることができるまち」、「人口や年齢構成の変化に対応した経済活動が営まれるまち」、「財政面を含め持続可能な都市経営が可能なまち」を地方都市のまちづくりの基本的な目標としていく必要があるとされている。

そこで、県では広域的・根幹的な都市計画を策定する観点から、県全体の土地利用のあり方等について、長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことが、極めて重要であることから、県内 51 都市計画区域における都市計画区域マスタープランをはじめ、各都市計画区域の具体的な都市計画の見直しにあたっての基本的な考え方を示す方針を策定した。（図 1）

図1 都市計画見直しの基本方針の位置付け



## 2. 見直しの背景

### (1) 社会経済情勢の変化

#### ① 人口減少・超高齢化

本県の総人口は、平成 23 年以降、東日本大震災などの要因もあり、減少傾向となっている。

首都圏近郊整備地帯内では、大部分の市町村において、依然として人口の増加傾向が見受けられるが、首都圏近郊整備地帯外では、既に減少期に入っている。

今後の高齢者(65 歳以上)の動向については、首都圏近郊整備地帯内では、平成 37 年に約 143 万人と想定され、15 年間で約 40 万人も急増するが、首都圏近郊整備地帯外では、その増加は微増である。また、高齢化率は、首都圏近郊整備地帯内では、平成 37 年に約 27%となるが、首都圏近郊整備地帯外では約 36%と、3 人に 1 人が高齢者となる見込みである。

このように、地域によって人口減少、高齢化の傾向が大きく異なることから、地域の実情に応じたまちづくりへの取組が必要となる。

#### ② 厳しい財政状況や地方分権の推進

本県の財政は、長引く景気低迷の影響などから県税収入が伸び悩む一方で、歳出については、高齢化の進展に伴う社会保障費の増加などにより、義務的経費の増加が続き、今後とも厳しい財政状況が続くものと見込まれる。

また、地方分権については、国から県、県から市町村への権限移譲が一層進むものと見込まれる。

### ③ 圏央道等の広域ネットワークをはじめとするインフラの整備進捗

県内においては、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）、東京外かく環状道路（以下「外環道」という。）、北千葉道路等の整備が進み、広域道路ネットワークの形成が進展し、県内及び県を超えた広域的な活動、交流のさらなる活性化が期待されている。

これら広域道路ネットワークと共に社会経済のグローバル化の進展を受け、成田国際空港や千葉港等のポテンシャルを活かし、人口減少に対応する上でも人や物を引き付ける魅力あるまちづくりが必要となっている。

### ④ 安全・安心への要請

東日本大震災による被災、記録的な大雨や台風などによる災害の発生や、内閣府が公表しているとおり、首都直下地震や南海トラフ地震などにより広範囲に甚大な被害が発生するおそれがあることから、防災力を向上させたまちづくりが必要となっている。

なお、県政に関する世論調査では、「災害から県民を守る」が平成 23 年度以降、3 年連続で1位となっており、県民の関心も大変高いことがわかる。

### ⑤ 豊かな自然の継承と環境保全

本県は首都圏にあって、豊かな自然環境を有しており、それを保全しつつ、景観に配慮した、緑や農と共生<sup>※</sup>したまちづくりが必要となっている。

また、地球温暖化に対応した持続可能な都市づくりが課題となっており、低炭素社会に資する太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用も進展している。

なお、景観法に基づく景観行政団体は、平成 26 年 2 月現在で県内 23 市 4 町となっており、その地域にふさわしい都市や農山漁村等における美しく魅力ある県土の形成を進めている。

※ 緑や農との共生：緑は、ヒートアイランド現象の緩和など都市環境の改善に役立つものであり、また、気候・風土の多様性や四季の変化が体感され、住民の心身を癒し、健康で文化的な生活を送る上で重要なものである。農は、消費地に近い食料生産地やレクリエーションの場など多様な役割を果たしており、都市内に一定程度保全が図られることが重要である。（都市計画制度小委員会中間とりまとめ より）

## (2) 市街地への影響

このような社会経済情勢の変化は、市街地の形態に様々な変化を及ぼしている。

首都圏近郊整備地帯内では、人口集中地区（以下「D I D地区」という。）の面積と人口密度は、ほぼ横ばいであるが、首都圏近郊整備地帯外では、D I D地区の面積は横ばいであるものの、人口減少により、D I D地区内での人口密度が低下している。

千葉市、市原市をはじめとする市街地の縁辺部等で昭和 40～50 年代に宅地造成された団地などは、人口密度が下がり、D I D地区が縮小している。

一方、中心市街地は、公共公益施設<sup>※</sup>や大規模集客施設の郊外立地などにより、衰退が進んでおり、その対応が大きな課題となっている。

平成 20 年度の千葉県商店街実態調査によると、「域外に立地した大型店に客足を取られる」が「後継者難」に次ぎ、問題点としてあげられている。

商店街の空き店舗率は、首都圏近郊整備地帯内では約 9%であるが、首都圏近郊整備地帯外では約 17%と近郊整備地帯内の約 2 倍となっている。

しかしながら、首都圏近郊整備地帯外の白地地域（区域区分を定めていない都市計画区域の用途地域外の地域）の公共公益施設及び商業系施設の新築状況は、平成 22 年でそれぞれ 103 件と 95 件になっており、平成 19 年の 2～4 倍以上となっている。

工業系用途地域内では、毎年、概ね 50 件前後で共同住宅が新築されており、特に内陸部の工業地域では、工場の移転や廃業が進み、その跡地に中高層住宅や大規模商業施設など他の土地利用への転換が進んでいる。

本県の工業団地は、企業立地の進展に伴い、その分譲可能面積は徐々に減少しており、今後、企業立地の需要に応える工業用地が不足することが予測される。広域道路ネットワークを生かした新たな産業集積の受け皿を整備することが課題となっている。

※ 公共公益施設：官公署、文化施設、教育施設、社会福祉施設、医療施設 等

### 3. 都市づくりの基本的な方向

前述のような社会経済情勢や市街地の変化などに対応するため、今後の「都市づくりの基本的な方向」を次に示す。

なお、以下の項目については、地域によっては密接に関連しているものもあり、項目間で互いに組み合わせることにより、都市づくりを進めていく。

#### (1) 人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街

人口減少への転換、急速な高齢化の進展を迎えていることから、人々が集まって住むための居住の集積を進め、併せて必要な都市機能の集約立地を図ることにより、都市の活力を維持・向上させる必要がある。

このため、低未利用地や既存ストックなどを活用しながら、公共公益施設等の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。

また、首都圏近郊整備地帯の内外などで大きく異なる地域特性を踏まえ、土地の高度利用や土地利用転換などによる土地の有効活用や都市機能の集約化、新たな産業の集積による雇用や定住の促進など、地域の実情に応じた活性化の取組を進める。

#### (2) 圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街

現在、整備が進む圏央道、外環道、北千葉道路等をはじめ、将来の広域道路ネットワークを踏まえ、戦略的な企業誘致を図るなど総合的・計画的なまちづくりを進める必要がある。

このため、引き続き広域道路ネットワークの整備を進めるとともに、インターチェンジ周辺等にふさわしい物流などの新たな産業集積を図り、雇用や定住の促進により、地域の活性化を目指す。

#### (3) 人々が安心して住み、災害に強い街

地震による建物倒壊や延焼火災、津波、液状化のほか、台風や集中豪雨による水害、土砂災害など、様々な災害の発生するおそれがあることから、ハード・ソフト施策を適切に組み合わせた防災・減災対策をより一層推進し、災害に強い県土づくり・まちづくりの取組も必要となっている。

このため、都市内においても、延焼火災を防ぐ延焼遮断帯となる幅員の広い幹線道路、様々な災害に対応するための避難路や公園などのオープンスペース等の整備・確保、河川や都市下水路等の治水対策、密集市街地の解消などを進め、安全性、防災力を向上させた都市の形成を目指す。

#### (4) 豊かな自然を継承し、持続可能な街

本県は首都圏にあって、豊かな自然環境を有しており、それを保全しつつ、緑や農と共生したまちづくりを進める必要がある。

また、太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用や緑化など、低炭素社会の構築に資する取組も進めていく必要がある。

このため、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や低炭素社会に配慮した持続可能なまちづくりを進める。

## 4. 見直しの基本的な考え方

県内 51 都市計画区域における都市計画の見直しを進める上での基本的な考え方を次のとおり定めるものとする。

- (1) 都市計画区域マスタープラン及び区域区分等の見直しにあたっては、平成 23 年度の都市計画基礎調査の結果等に基づき、将来人口の見通し、少子高齢化の進展や宅地需要の動向、都市的未利用地の状況を把握するとともに、社会経済情勢の変化やインフラ整備の状況などを十分に見極め、適正に実施するものとする。
- (2) 中長期的な県の基本方針である千葉県総合計画「新 輝け！ちば元気プラン」に沿うものとし、また、市町村の長期構想や「市町村の都市計画に関する基本的な方針」との整合性に十分に配慮する。
- (3) コンパクトな市街地形成やインターチェンジ周辺等への産業機能の誘導、災害に強いまちづくり、自然環境等に配慮したまちづくりを進めるため、地域の主体性と創意工夫のもと、総合的かつ計画的な見直しを必要に応じて行うものとする。
- (4) 都市計画道路等の都市施設についても、総合的かつ計画的な見直しを必要に応じて行うものとする。

## 5. 都市計画の見直し指針

前述の「都市づくりの基本的な方向」に示した将来の都市像を具体的に実現化するために、都市計画区域マスタープラン、区域区分等の都市計画についての見直しの指針を以下に示す。

### (1) 目標年次及び将来人口フレーム等について

#### ① 目標年次

目標年次は平成 37 年（西暦 2025 年）とし、概ね平成 47 年（2035 年）の望ましい都市の姿を展望しつつ見直しを行うものとする。

#### ② 対象都市計画区域

対象都市計画区域は、51 都市計画区域とする。

#### ③ 将来人口フレーム

平成 37 年（2025 年）人口を次のとおりとする。

県総人口 6,172 千人

区域区分を定めている都市計画区域内の人口 5,284 千人

### (2) 都市計画区域マスタープラン（51 都市計画区域）等の見直しについて

都市計画区域マスタープランの見直しにあたっては、人口や土地利用の動向を踏まえ、人口減少・少子高齢化社会に対応した都市機能の集約や再構築について、地域の実情に応じて、必要な見直しを行うとともに、広域道路ネットワークの観点、災害に強い都市を形成する観点、福祉のまちづくりの観点、低炭素まちづくりの観点等から、次の事項について内容の充実を図る。

また、計画的な再開発が必要な市街地については、都市機能の更新を積極的に推進するため、都市再開発法に基づく「都市再開発の方針」を必要に応じて見直し、または策定を行うこととする。

#### ① 人口減少等に対応した集約型都市づくり

今後の人口減少や少子高齢化を踏まえ、駅徒歩圏や地域拠点などに、医療・福祉施設、子育て支援施設、商業施設等の都市機能を集約立地させるとともに、まとまりのある居住のための誘導や抑制を図り、公共交通等によりこれらにアクセスでき、全ての世代に暮らしやすい市街地を誘導していくものとする。

## ② 既成市街地における低未利用地や既存ストックの有効活用

集約型都市づくりを進めるにあたっては、空き地、空きビル、住宅団地・工場跡地などの土地利用転換や既存ストックを有効活用することにより、市街地の再整備を進めていくものとする。

## ③ 広域道路ネットワークの整備に伴い、インターチェンジ周辺等へ産業を誘致し、雇用や定住促進を図った都市づくり

地域経済の活性化のための産業の創出や地域経済の活性化に向けて、圏央道、外環道、北千葉道路等の広域道路ネットワークの整備に伴い、インターチェンジ周辺等へ物流などの新たな産業を誘致するとともに、雇用や定住促進を図るものとする。

## ④ 災害に強いまちづくり

大規模な自然災害に備えて、県や市町村の「地域防災計画」に基づき、人命を守るためのハード施策とソフト施策が一体となった防災・減災対策を行い、都市内においても避難路やオープンスペースの確保、密集市街地の解消など、災害に強いまちづくりを進めるものとする。

## ⑤ 低炭素社会の構築や自然環境に配慮したまちづくり

都市をコンパクト化するなど、CO<sub>2</sub>排出量などの環境負荷の小さな集約型都市構造に転換するとともに、緑化、太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用などの低炭素社会の構築に向けた取組を進め、また、自然環境に配慮したまちづくりを行うものとする。

## ⑥ 市街化調整区域の基本的な性格の範囲内での地域の実情に応じた土地利用

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ものとする。

## (3) 区域区分（市街化区域と市街化調整区域の区分）の見直しについて

見直しにあたっては、良好な市街地の形成を図るため、既定の市街化区域内の整備を優先的に進め、新たな市街地の形成や新たな広域道路等の整備に伴う産業機能を誘導する必要がある場合には、地域の実情に応じて適正に見直しを行うものとする。



## ① 市街化区域への編入の考え方

- 1) 新たな住宅地開発を目的とした市街化区域への編入は、原則として行わない。
- 2) 市街化区域への編入は、県・市町村の上位計画に整合し、かつ、
  - ・ 駅徒歩圏や地域拠点などにおいて、公共公益施設、商業施設等の立地や住宅地の形成など都市構造の集約化を図る必要がある場合
  - ・ 新たな広域道路等の整備に合わせ、その沿道等において、地域振興に資する工業団地や物流基地などを誘導する必要がある場合などに限り、市街地整備の計画が具体化している必要最小限の区域について、行うことができる。

なお、計画的な市街地整備を行うものとして市街化区域に編入する地区については、道路、公園、下水道等根幹的都市施設に係る都市計画を同時に定めるよう努める。
- 3) 良好な市街地環境の整備・保全を図るため、既定の市街化区域に接する既存の市街地や集落地等を市街化区域に編入しようとする場合には、その必要性、既定の市街化区域内の整備状況、地区計画の導入等を十分に勘案した上で、必要な見直しを行う。
- 4) 計画的な市街地整備を行うものとして、市街化区域に編入しようとする地区については、即時編入にこだわることなく、保留人口フレーム制度を活用する。

## ② 市街化調整区域への編入の考え方

計画的な市街地整備を行うものとして市街化区域に編入した地区などで、いまだに整備の見通しがたたない地区は、事業の見直しを検討した上で市街化調整区域に編入する。

## (4) 都市計画道路等の都市施設の見直し

長期にわたり未整備となっている都市計画道路については、計画内容や整備の必要性などを再検証し、必要に応じて計画の見直しを行う。

また、下水道、公園等の都市施設についても、社会経済情勢の変化や、今後の人口動向、施設整備の見直しなどを踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととする。

## (5) 市町村合併への対応

市町村合併に伴う都市計画区域の統合等については、新たな市町村の総合計画等との整合を図りつつ、実質的に一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するために適切な区域となるよう、地域の実情に応じた見直しを進めるものとする。

## 6. 見直しスケジュール

今回の都市計画見直しにあたっては、平成 26 年度中の原案作成を目指し、都市計画手続きを行うものとする。