

「都市計画見直しの基本方針（案）」について

平成 26 年 2 月
千葉県県土整備部都市整備局

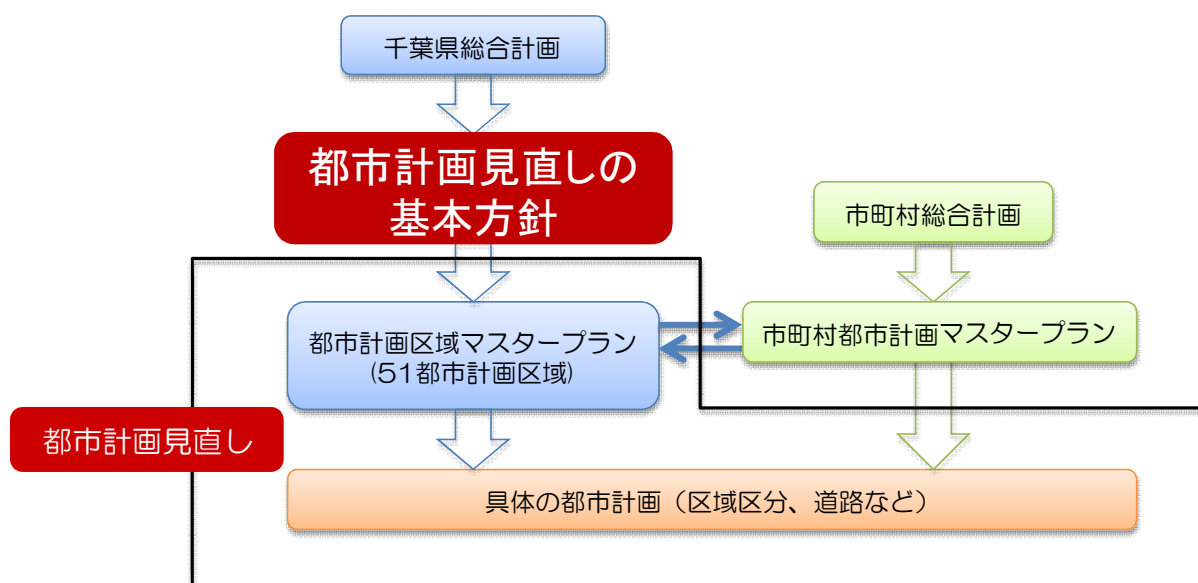
1 趣旨

都市計画は、人口・産業の集積の場である都市の環境を保全し、その機能を増進するために長期的な視点に立って、その都市の将来像、土地利用の方針等を定め、道路、公園等の都市施設の位置配置等を決めて、全体として調和のとれた都市をつくりあげるための手法です。

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ましたが、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に対応しながら、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ています。

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。）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するものです。（図 1）

図 1 都市計画見直しの基本方針の位置付け



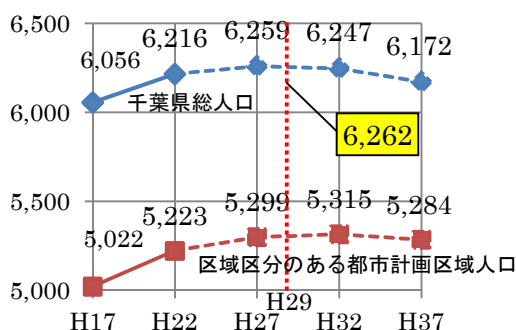
2 見直しの背景

(1) 社会経済情勢の変化

① 人口減少への転換、高齢化の進展

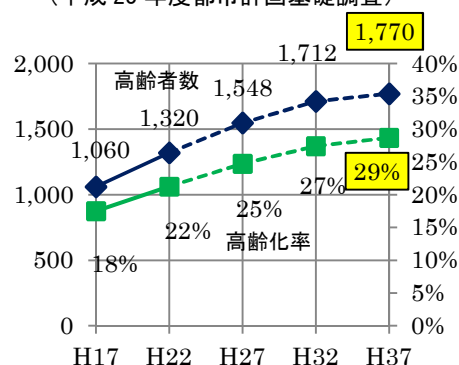
千葉県の総人口は平成 29 年の約 626 万 2 千人をピークにその後減少する一方、65 歳以上の高齢者数は平成 37 年には約 177 万人（約 29%）まで増加する見通しとなっています。（図 2、図 3）

図 2 千葉県総人口及び
区域区分のある都計区域人口
(平成 23 年度都市計画基礎調査)



※ 区域区分のある都市計画区域：市街化区域と市街化調整区域の区分のある都市計画区域

図 3 千葉県の総高齢者数
と高齢化率
(平成 23 年度都市計画基礎調査)



首都圏近郊整備地帯の内外の分け方を図 4 に示しています。首都圏近郊整備地帯内の人口は、県総人口と同様の傾向であります。首都圏近郊整備地帯外では、既に減少期に入っています。（図 5、図 6）

今後の高齢者の動向については、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、ここ 15 年間で、約 40 万人も急増し、首都圏近郊整備地帯外では、その増加は微増です。一方、高齢化率は、首都圏近郊整備地帯内では、平成 37 年に約 27% となりますが、首都圏近郊整備地帯外では約 36% と、3 人に一人が 65 歳以上の高齢者となる見込みです。（図 7、図 8）

この様に、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ります。

図4 千葉県都市計画図

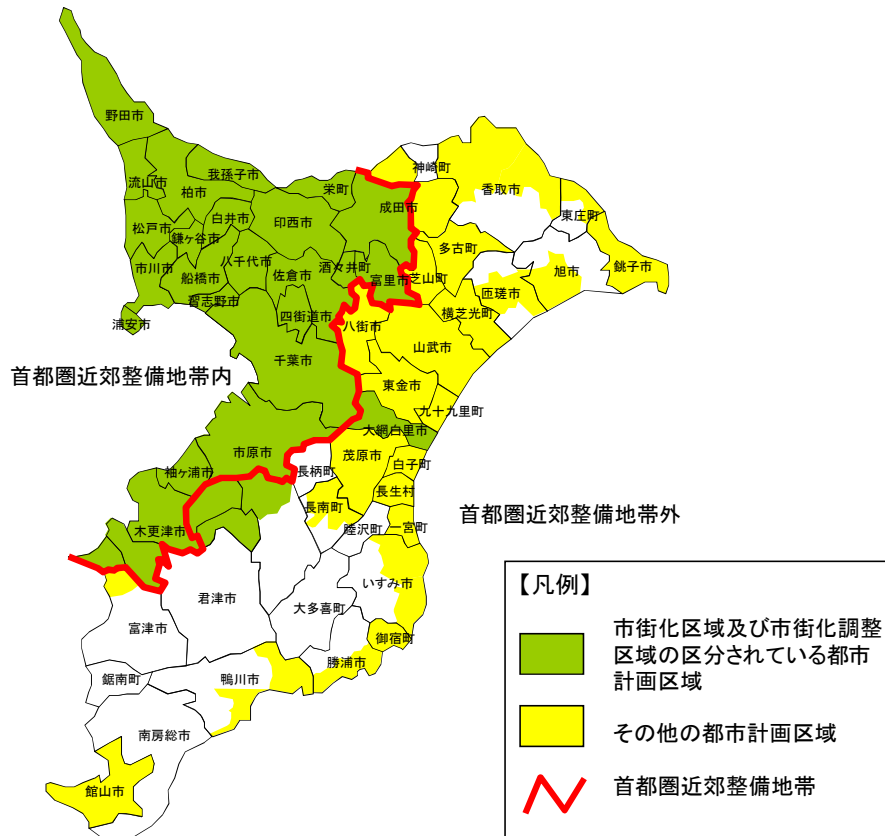


図5 首都圏近郊整備地帯内人口

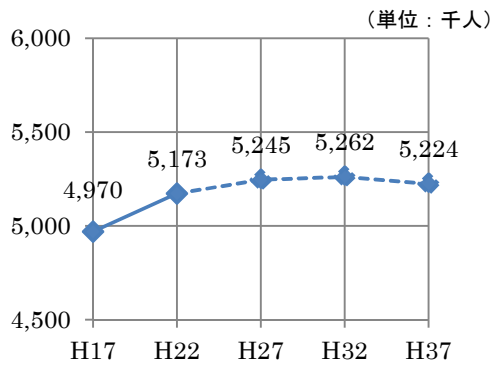


図6 首都圏近郊整備地帯外人口

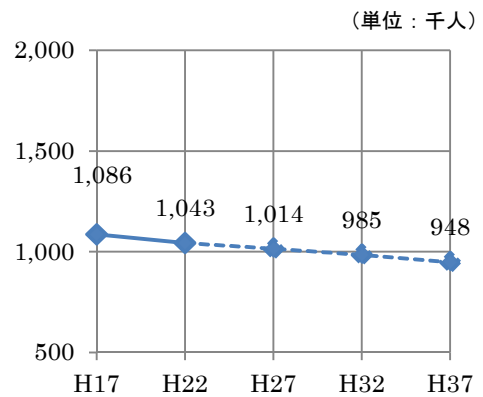


図7 首都圏近郊整備地帯内高齢者数

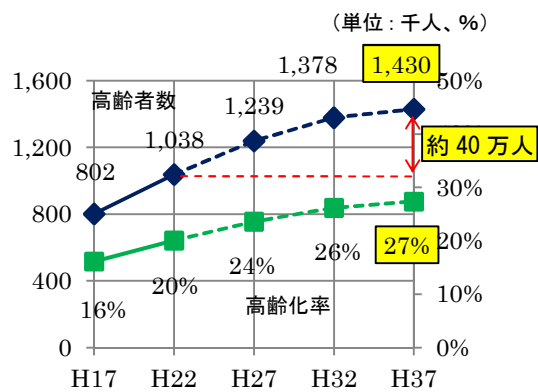
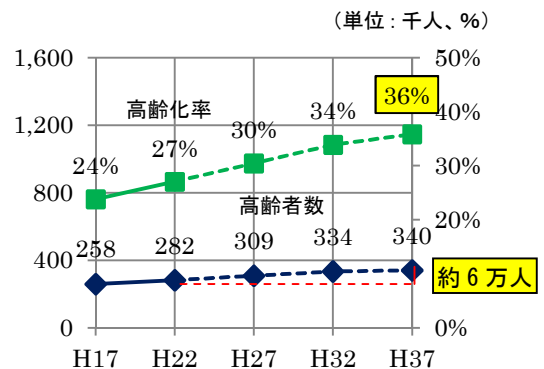


図8 首都圏近郊整備地帯外高齢者数



出典：図5～8 H23都市計画基礎調査

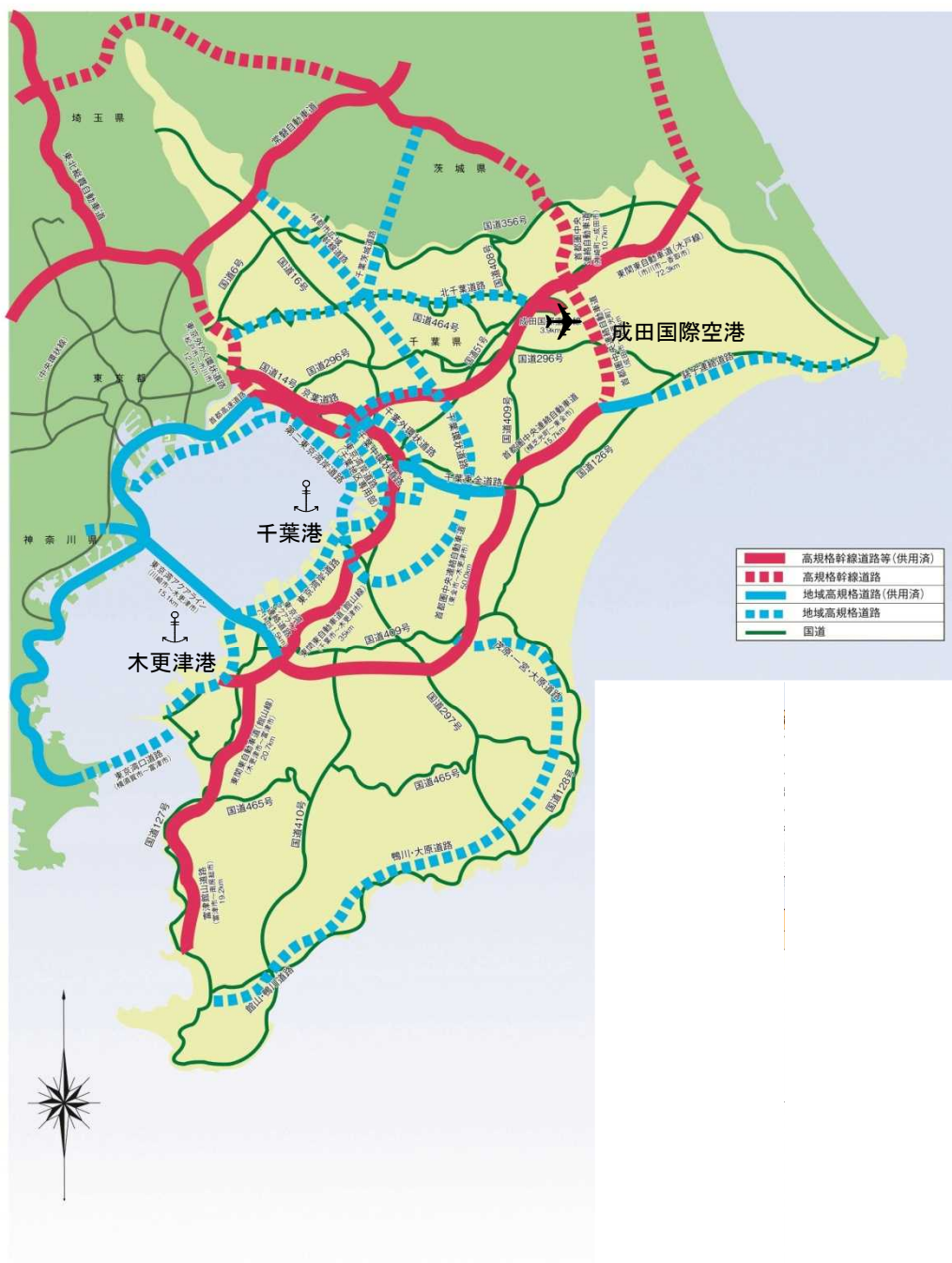
注) 成田市、市原市、袖ヶ浦市、木更津市、君津市、富津市の人口・高齢者数は首都圏近郊整備地帯内として計算。

② 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、県内及び県の区域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ます。（図9）

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ます。

図9 千葉県道路網図



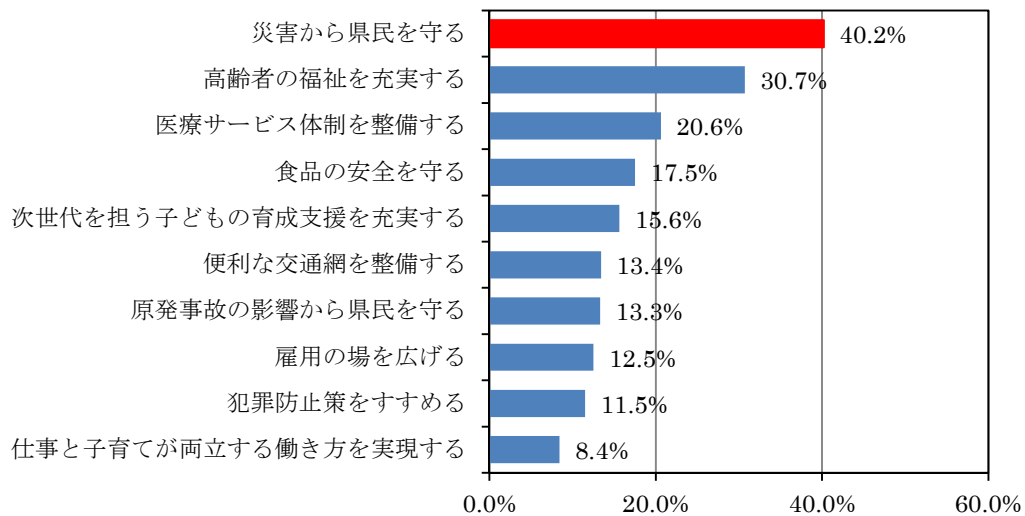
出典：千葉県総合計画「新 輝け！ちば元気プラン」（県民広報版）p. 231 一部加筆

③ 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、首都直下型地震や南海トラフ巨大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、防災力を向上するまちづくりが必要となっています。

平成25年度に実施した県政に関する世論調査の結果では、「災害から県民を守る」が3年連続で1位となっており、県政への要望も高いことがわかります。(図10)

図10 県政への要望 (第46回 県政に関する世論調査 (平成25年度))



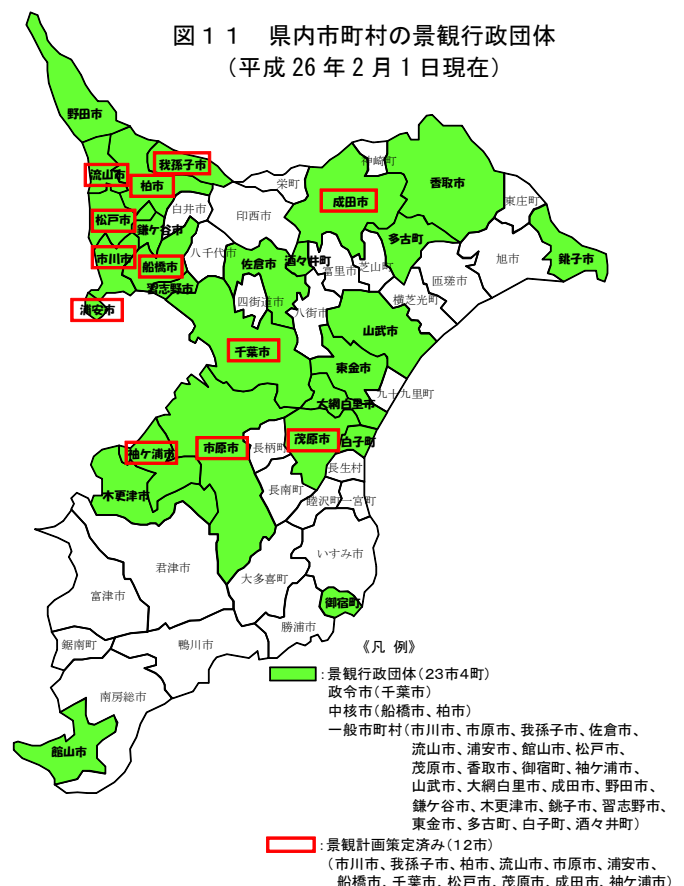
④ 豊かな自然の継承と環境保全

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^{*}したまちづくりが必要となっています。

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新エネルギー事業も進展しています。

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風格ある県土の形成を進めています。(図11)

図11 県内市町村の景観行政団体 (平成26年2月1日現在)



※ 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)

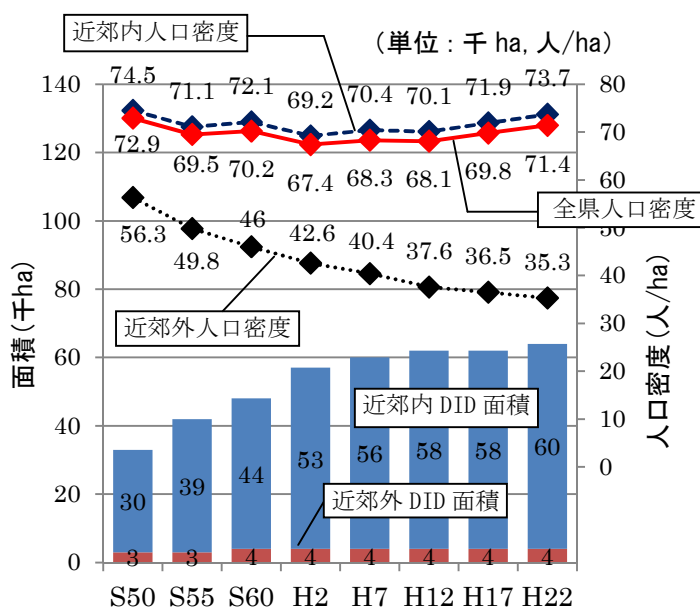
(2) 市街地への影響

このような社会経済情勢の変化は、市街地に対しても様々な影響を及ぼしています。

図12は、本県の人口集中地区※(以下「DID地区」という。)の面積と人口密度の推移を示したものです。棒グラフが面積、折線グラフが人口密度を表しています。

首都圏近郊整備地帯内では、面積と人口密度はほぼ横ばいですが、一方、首都圏近郊整備地帯外では、人口密度が減少しDID地区内での低密化が進展しています。

図12 DID地区の面積と密度の推移
(H23年度都市計画基礎調査)

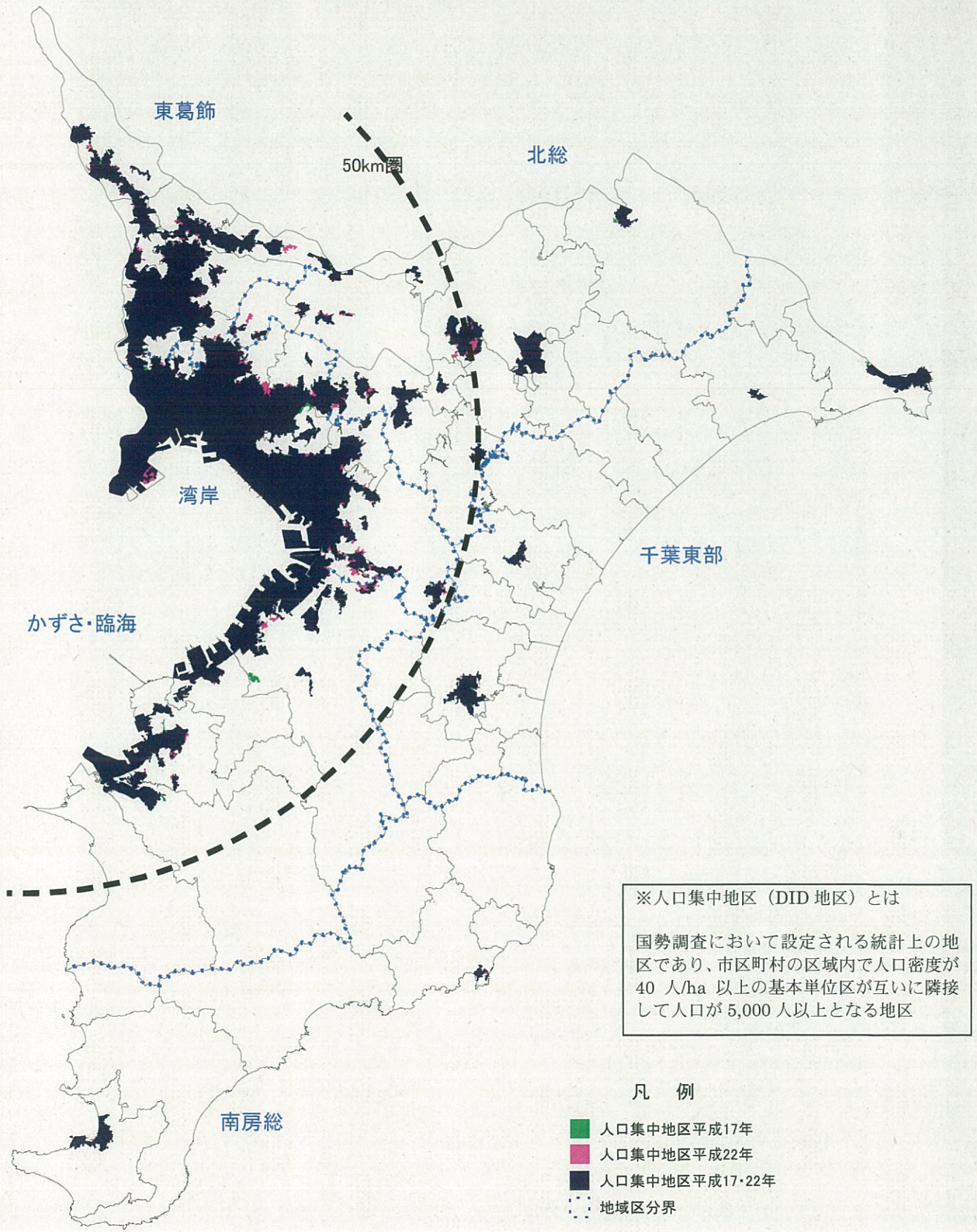


次ページの図13は、DID地

区の平成17年から平成22年の変化を示したものです。

千葉市や市原市の都市の縁辺部等で昭和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、DID地区が縮小していることがわかります。(図13の緑着色部分)

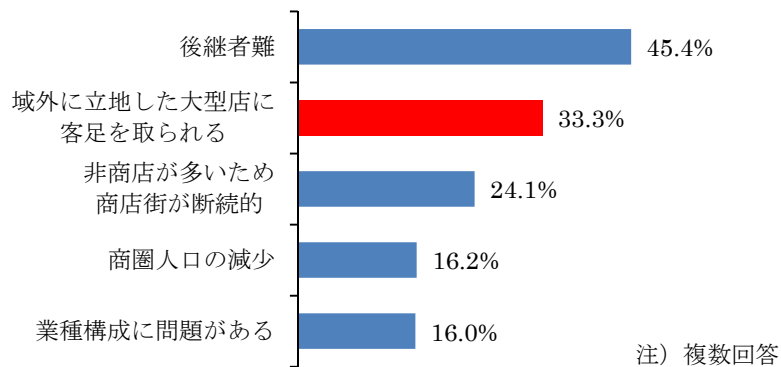
図13 DID地区の平成17年～平成22年の変化
(H23 都市計画基礎調査)



一方、中心市街地は、公共公益施設や大規模集客施設の郊外立地により、衰退が進んでおり、その対応が大きな課題となっています。

図14は、平成20年度の千葉県商店街実態調査における商店街が当面している問題点を調査したものです。「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ます。

図14 商店街が当面している問題
(H20千葉県商店街実態調査)



商店街の空き店舗率は、首都圏近郊整備地帯内（千葉・東葛飾・葛南・印旛・君津地区）では約9%ですが、首都圏近郊整備地帯外（香取・海匝・山武・長生・夷隅・安房地区）では約17%と近郊整備地帯内の約2倍となっております。（図15）

また、首都圏近郊整備地帯外の郊外部（非線引き都市計画区域の白地地域（白地地域：用途地域指定区域外の地域））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倍以上となっています。（図16）

*公共公益施設：役所、文化施設、教育施設、老人ホーム、病院 等

図15 商店街空き店舗率
(商店街空き店舗数調査)

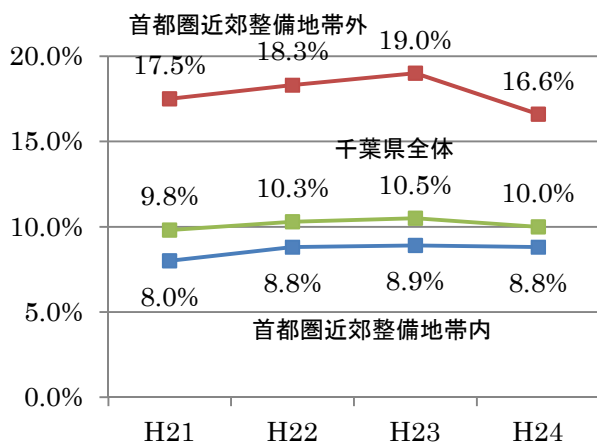
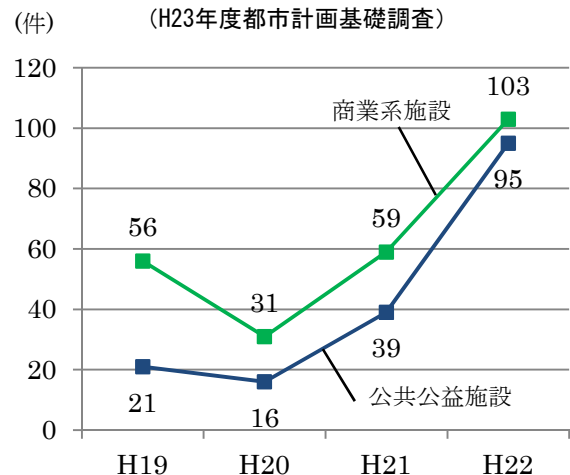


図16 非線引き都市計画区域の白地地域
/公共公益施設・商業系施設の新築状況
(H23年度都市計画基礎調査)



内陸部の工業地では、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ます。

図17は工業系用途地域内における共同住宅新築件数の推移を示したものです。毎年、概ね50件前後で共同住宅が立地しており、土地利用転換が進んでいることがわかります。

図17 工業系用途内共同住宅新築件数の推移 / 市街化区域 (H23年度都市計画基礎調査)

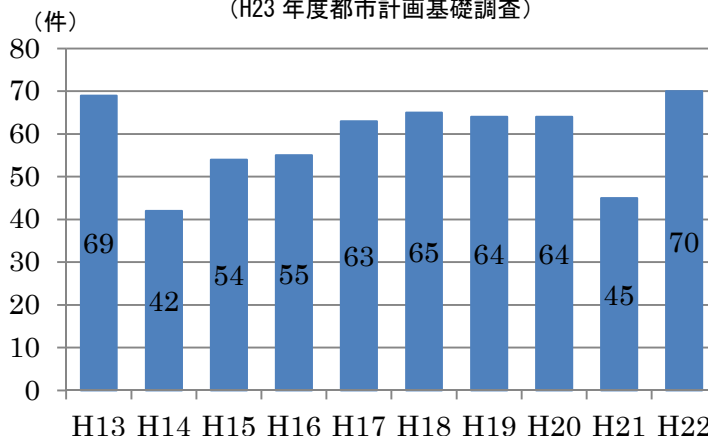


図18は工業団地の状況と企業立地の動向、図19は企業立地に係るニーズを調査したものです。

本県の工業団地は、企業立地に伴い、その分譲可能面積は徐々に減少しており、今後、企業立地に係るニーズに応える工業地が不足することが予測されます。広域的なネットワークを生かした新たな産業集積地を整備することが課題となっています。

図18 工業団地の状況及び企業立地の動向 (H23年千葉県における工業団地整備基礎調査)

工業団地分譲可能面積 (単位: ha)

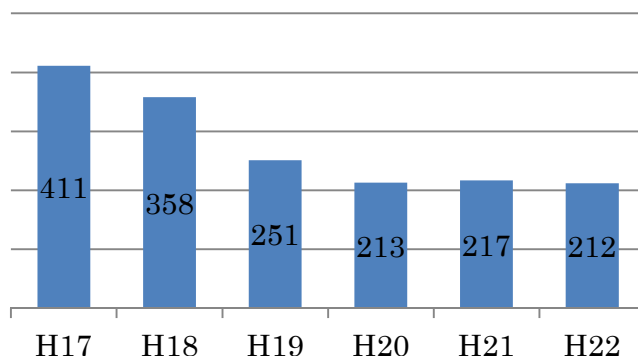


図19 企業立地に係るニーズ (H23年千葉県における工業団地整備基礎調査)

(単位: 件)

	千葉県内企業	周辺都県企業
現在地に集約する可能性がある	69	139
現在地以外(県内)に移転する可能性がある	52	90
現在地以外(県外)に移転する可能性がある	23	68
現在地以外(海外)に移転する可能性がある	7	29
移転や集約の可能性はない	489	900

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の変化や市街地の変化などに対応して、今後の「都市づくりの基本的な方向」を次に示します。

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きます。

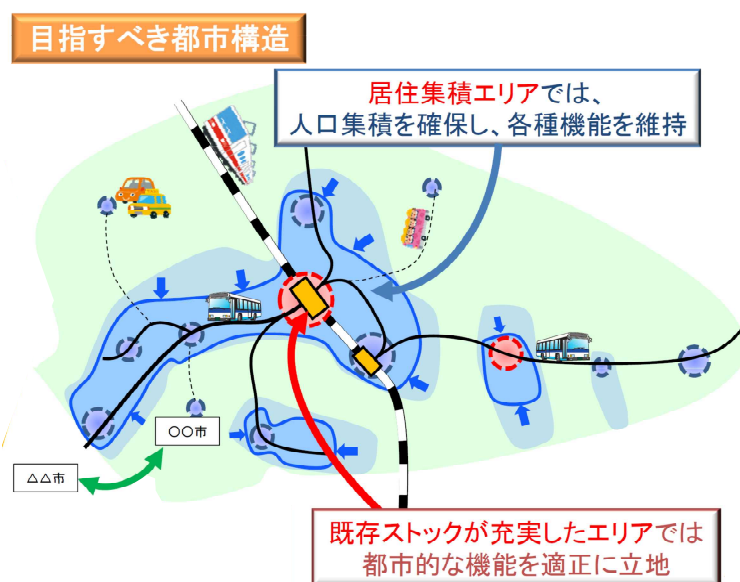
(1) 人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街

人口減少への転換、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土地の高度利用や土地利用転換など、適正な誘導を図る必要があります。

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、子育て支援施設や高齢者施設、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し、公共交通等の利便性の高いコンパクトな集約型都市構造のまちとすることにより、活力があり地域コミュニティが活性したまちづくりを目指します。

また、首都圏近郊整備地帯の内外など大きく異なる地域特性を踏まえ、土地の有効活用と都市機能の集約化を進めることや、新たな産業集積を図る雇用や定住を促進するまちづくりなど、地域の実情に応じた取組を進めます。

図20 集約型都市構造のイメージ
(国土交通省都市再構築検討委員会資料より)

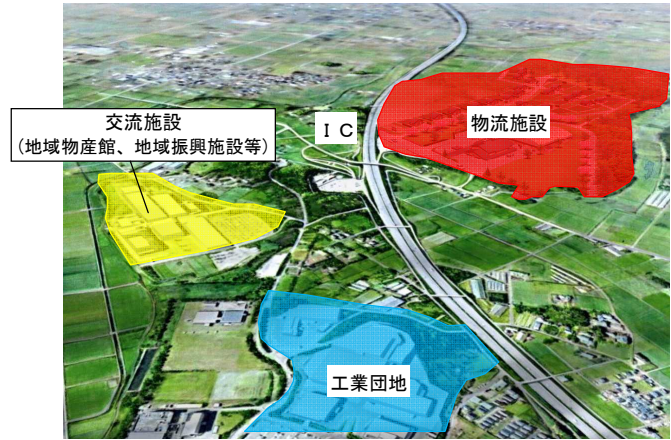


(2) 圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街

整備が進む圏央道、外環道、北千葉道路等をはじめ、将来も見据えた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ります。

このため、引き続き広域道路ネットワークの形成を進めるとともに、沿線地域にふさわしい物流機能など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します。

図2-1 広域道路ネットワークを活かした物流・業務機能等のイメージ



(3) 人々が安心して住み、災害に強い街

本県は地理的に地震による建物崩壊、延焼火災、津波及び液状化の他、台風や集中豪雨による水害、土砂災害など様々な災害が発生するおそれがあることから、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なっています。

このため、延焼遮断帯となる幅員の広い幹線道路や公園の配置、避難路やオープンスペース等の確保、治水対策などを進め、安全性、防災力を向上させた都市の形成を目指します。

図2-2 災害に強いまちづくりのイメージ（密集市街地）
（安心・安全のまちづくり施策 国土交通省）



(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ります。

また、太陽光発電等の新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ります。

このため、身近な自然環境を保全・創生し、景観に配慮した良好な居住環境の形成、及び低炭素社会に配慮した持続可能なまちづくりを進めます。

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します。

- (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、少子高齢化の動向や宅地需要の動向、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します。
- (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します。
- (3) コンパクトな市街地形成、インターチェンジ周辺等への産業機能の誘導のため、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します。
- (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します。

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示します。

(1) 目標年次及び将来人口フレーム

① 目標年次 平成 37 年

② 将来人口フレーム

千葉県全人口 6,172 千人 (平成 37 年)

区域区分のある都市計画区域内 5,284 千人 (平成 37 年)

(2) 都市計画区域マスタープラン (51 都市計画区域)

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、広域的な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ります。

- ① 人口減少に対応した集約型都市づくり
- 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 (団地再生等、工業系市街地の土地利用転換、空地・空家対策)
- ③ 高齢者等に対応した公共交通、効率的な医療福祉サービスを提供できる都市づくり (公共交通、医療福祉施設の拠点立地)
- ④ 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う I C 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
- ⑤ 災害に強いまちづくりや低炭素社会 (公共交通機関の利用促進、緑化、太陽光発電等の新エネルギーの活用等) の構築
- ⑥ 市街化調整区域の性格の範囲内での地域の実情に応じた土地利用

(3) 区域区分 (市街化区域と市街化調整区域の区分)

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、原則として行いません。
- 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、
 - ・ 駅徒歩圏等において、医療施設や社会福祉施設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

- ・ 新たな広域幹線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、行うことができるものとします。

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します。

(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います。

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ものとします。

6. 今後のスケジュール

今後、策定されるこの「都市計画見直しの基本方針」に基づき、まちづくりに身近な市町村と連携し、都市計画区域ごとに都市計画区域マスタープラン、区域区分等、具体の都市計画の見直しを行い、所定の手続きを経て、都市計画の変更を進めていきます。

- | | |
|------------|----------------|
| ・ 3月下旬 | 都市計画見直しの基本方針策定 |
| ・ 平成 26 年度 | 都市計画の原案作成 |
| ・ 平成 27 年度 | 都市計画の手続き |