

## 都市計画見直しの基本方針（案）

令和 年 月 日  
千葉県県土整備部都市整備局都市計画課

### 1 基本方針策定の背景と目的

これまで本県では、人口の増加と産業の発展に伴う市街化の圧力に対し、都市計画による土地利用の整序や計画的な道路・公園・下水道等の都市基盤施設の整備による市街地開発を推進することで、産業や居住、レクリエーション等の都市機能を適切に誘導し、地域の発展に資するまちづくりを進めてきた。

しかしながら、人口については、令和2年をピークに総人口が年々減少するとともに急速な少子高齢化の進展が見込まれる一方、企業立地の受け皿となる産業用地は不足している状況となっているなど、都市計画は、大きな転換期を迎えている。

また、激甚化・頻発化する風水害・土砂災害や大規模地震、SDGsの推進、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした新たなライフスタイルへの対応が必要となっている。

さらに、県民の生活圏、経済活動の拡大や、高速道路網、成田空港、港湾など社会インフラが充実するなど、大きく変化している社会経済情勢に対応していくためには、都市計画においても、市町村の枠を超えた広域的な視点が求められている。

このため、県全域を対象とし、広域的な視点から、今後の都市づくりの目標と方向性を示した「千葉県都市づくりビジョン」（以下、「都市づくりビジョン」という。）を令和5年6月に策定したところである。

令和7年度に予定する都市計画区域マスタープラン、区域区分等の都市計画見直しにあたっては、都市づくりビジョンを踏まえ、都市計画区域外を含む県全域における都市圏の将来像を明確にし、その実現に向けた道筋を明らかにすることが重要であることから、その基本的な考え方を示すため「都市計画見直しの基本方針」を策定するものである。

## 2 基本方針の位置付け

本方針は、都市づくりビジョンを踏まえ、広域的な視点から、市町村の区域を越えた広域都市圏を設定し、広域都市計画マスタープラン（都市計画区域マスタープラン）の策定、また区域区分や地域地区、地区計画等の土地利用や道路・公園・下水道等の都市施設、市街地開発事業等の個別具体の都市計画見直しにあたり、指針となる基本的事項について定めるものである。

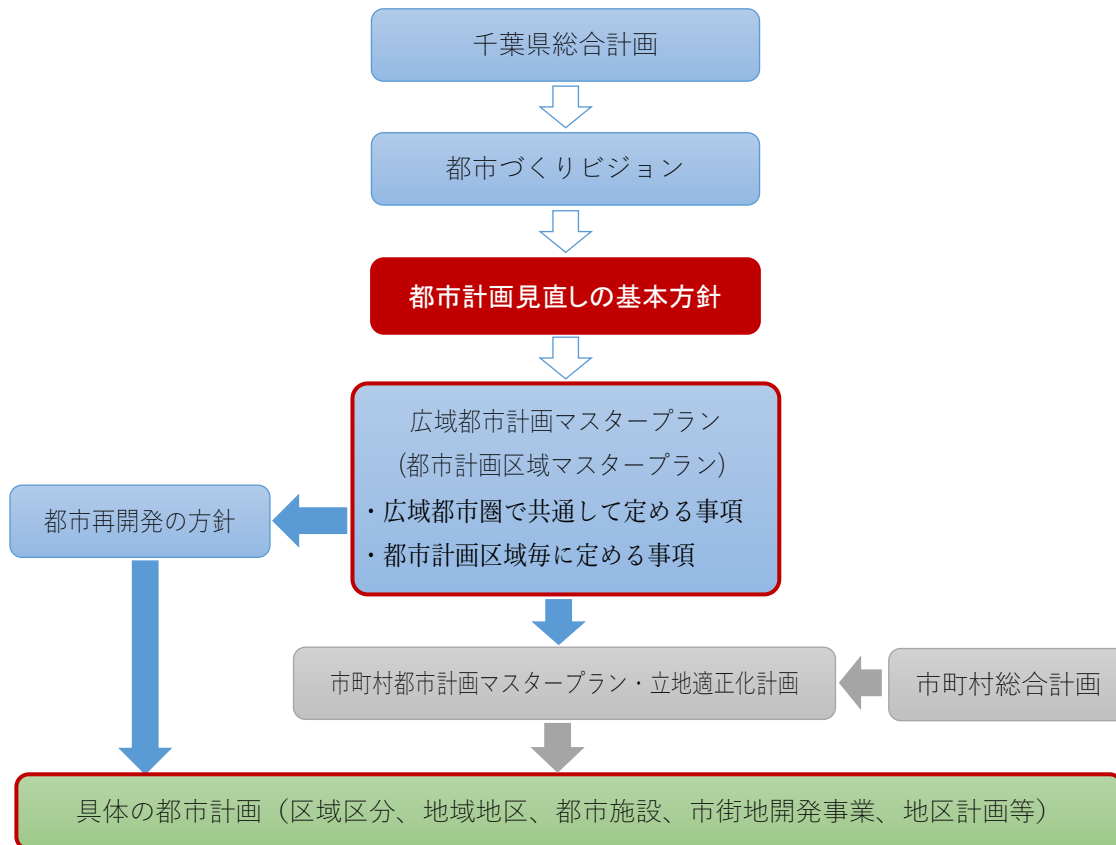


図1 都市計画見直しの基本方針の位置付け

### ※ 広域都市計画マスタープランについて

広域幹線道路の整備進展や生活・経済圏の拡大、自然災害の激甚化・頻発化など、県を取り巻く状況の変化に対応していくためには、都市計画区域（主に市町村の行政区域）を超えた広域的な枠組み（圏域）による都市計画を推進していくことが必要となっている。

そこで、総合計画等を踏まえて、県全域を対象に設定した6つの圏域毎に、広域的な観点から都市づくりの方向性や方針を示すとともに、道路ネットワークや都市機能の集積を図る拠点等を明らかにした「広域都市計画マスタープラン」を策定する。

### 3 本県の目指すべき「都市の姿」と都市づくりの方向性

都市づくりビジョンでは、今後の都市づくりについて「構造」「安全・安心」「暮らし」「産業」「環境」「マネジメント」の6つの視点から課題を整理し、概ね30年先の将来の目指すべき都市の姿、都市づくりの目標と方向性について以下のとおり示している。

#### 《目指すべき都市の姿》

**「多様化するライフスタイルに対応し、暮らし続けたいと思える魅力あふれる豊かな都市」**

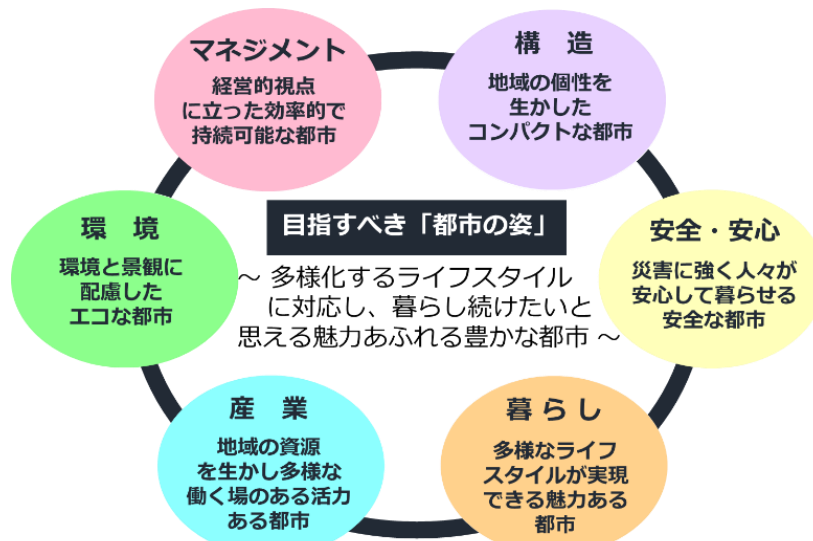


図2 目指すべき都市の姿と6つの目標

#### 《都市づくりの目標と方向性》

##### 目標1 [構造] 地域の個性を生かしたコンパクトな都市

###### 方向性01 多様な拠点を持つコンパクトな都市づくり

- ・人口減少や少子高齢化に対応するため、都市機能や居住をまちなかに誘導し、計画的な土地利用によるコンパクトな都市づくりを目指す。
- ・都市機能が集約した広域的な拠点や地域の中心となる拠点、また身近な生活拠点、農山漁村地域の生活を支える小さな拠点など、多様な拠点の形成を目指す。
- ・インターチェンジ周辺等のポテンシャルの高い地域に新たな産業拠点などの形成を目指す。

###### 方向性02 拠点をつなぐネットワークづくり

- ・広域的な幹線道路の整備促進や高速道路インターチェンジ等へのアクセス道路の整備推進など、幹線道路が成田空港等の県内各拠点、また、首都圏の各拠点ともつながる都市づくりを目指す。
- ・広域的な拠点、地域の中心となる拠点、身近な生活拠点、小さな拠点など多様な拠点をつなぐ利便性の高い道路・交通ネットワークの構築を目指す。

## 目標 2 [安全・安心] 災害に強く人々が安心して暮らせる安全な都市

### 方向性 03 地震・風水害など災害に強い安全な都市づくり

- ・2011年に発生した東日本大震災での被害を踏まえ、首都直下・南海トラフ地震などの巨大地震に備えた住宅・宅地の耐震化など、地震災害に強い都市づくりを目指す。
- ・令和元年房総半島台風等の一連の災害など、激甚化・頻発化している自然災害に備え、流域治水の推進など、風水害に強い都市づくりを目指す。
- ・誰もが安心して暮らせる都市づくりを目指す。

## 目標 3 [暮らし] 多様なライフスタイルが実現できる魅力ある都市

### 方向性 04 多様なライフスタイルが実現でき人にやさしい都市づくり

- ・多様なライフスタイルが実現でき、様々な地域に暮らす人が幸せと感じられる Well-Being を実感できる都市づくりを目指す。
- ・子育て世代を支援する環境整備やウォークアブルな都市づくりを目指す。

### 方向性 05 空き家や空き施設を再生し賑わいのある都市づくり

- ・中心市街地や住宅団地などにおいて、再開発の推進、団地の建て替え及び地域の交流拠点となる施設整備による魅力的な都市づくりを目指す。
- ・増加する空き家・空き地・未利用公共施設などを活用し、地域を活性化させる取組を行うことで、再生による個性ある都市づくりを目指す。

## 目標 4 [産業] 地域の資源を生かし多様な働く場のある活力ある都市

### 方向性 06 多様な産業が成長する都市づくり

- ・更なる機能強化が進む成田空港や千葉港等の拠点と外環道や圏央道などの広域道路ネットワークを生かした産業集積のための受け皿の確保を目指す。
- ・既存産業の機能強化を図るとともに、次世代の技術革新など一層のイノベーション強化や新たな産業の創出など、産業が成長する都市づくりを目指す。
- ・地域の貴重な自然や歴史、豊かな食材や伝統文化などを生かした滞在時間の延長につながる観光資源のネットワーク化を目指す。

## 目標 5 [環境] 環境と景観に配慮したエコな都市

### 方向性 07 カーボンニュートラルに取り組む都市づくり

- ・都市のコンパクト化、太陽光発電、洋上風力発電等の再生可能エネルギーの活用及び環境負荷の低減に資する公共交通の利用促進など、カーボンニュートラルに取り組む都市づくりを目指す。

### 方向性 08 身近な緑や景観を守り育む都市づくり

- ・自然的景観や地域の伝統文化、美しい街並みなど、地域の個性や特性を生かした質の高い空間形成による景観価値の創出を目指す。
- ・身近な緑の保全・創出、多面的な機能を有するグリーンインフラを活用した都市づくりを目指す。

## 目標 6 [マネジメント] 経営的視点に立った効率的で持続可能な都市

### 方向性 09 都市経営の視点に立った官民連携による持続可能な都市づくり

- ・都市のコンパクト化を進めることによる維持管理費の縮減、また、複数市町村による都市機能の分担・広域連携を目指す。
- ・地域が主体となったエリアマネジメントによる公共空間の利活用や民間のノウハウの活用による財源を創出する都市づくりを目指す。

### 方向性 10 ICT等の新技術を生かした豊かで便利なスマートな都市づくり

- ・ICT等の新技術の導入を促進し、時間や場所にとらわれない豊かで便利な暮らしの実現を目指す。
- ・経済発展と社会的課題の解決を両立する Society5.0 時代の都市づくりを目指す。

## 4 都市計画見直しの基本的な考え方

県全域を対象とした広域的な視点による都市計画見直しを進める上での基本的な考え方は以下のとおりとし、農林漁業との健全な調和を図りつつ、自然災害に対応した、居住と都市機能の合理的な土地利用の規制・誘導と産業の受け皿の効率的な創出を目指すものとする。

### (1) 広域的な視点に立ったマスタープランの策定

生活圏、経済活動の拡大への対応や、広域幹線道路、公共交通などの社会インフラの効果的な活用を目指し、市町村の枠を超えた広域的なマスタープランにより拠点やネットワークを配置し、合理的な土地利用の規制・誘導を図る。

### (2) 人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換

人口減少にも対応できる持続可能な都市経営・環境負荷の低減を目指し、公共交通等と連携したコンパクトな都市構造を構築する。

### (3) 社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興

成田空港の更なる機能強化や広域幹線道路の整備進展等による社会インフラの整備効果の最大化を目指した産業の受け皿づくりや、鉄道駅周辺などの中心市街地等への新たな業務・研究機能の誘導により、地域の振興を図る。

### (4) 激甚化・頻発化する自然災害への対応

激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、災害に強い安全な都市づくりに向けた土地利用の規制・誘導や市街地整備を図る。

### (5) 自然環境の保全と質の高い生活環境の整備

森林・農地・公園等は、良好な自然環境や景観の形成のみならず、防災・減災、カーボンニュートラルの実現、ウォークアブルな生活環境の形成など多面的な機能を有することから、その整備・保全と活用を図る。

## 5 都市計画見直しの方針

「都市計画見直しの基本的な考え方」に基づく都市計画見直しの方針を以下のとおりとする。

### (1) 目標年次及び人口等

#### ア 目標年次

令和 17 年 (2035 年)

#### イ 対象区域

千葉県全域

#### ウ 将来人口

令和 17 年 (2035 年) 人口を次のとおりとする。

- ・ 県総人口 6,015 千人

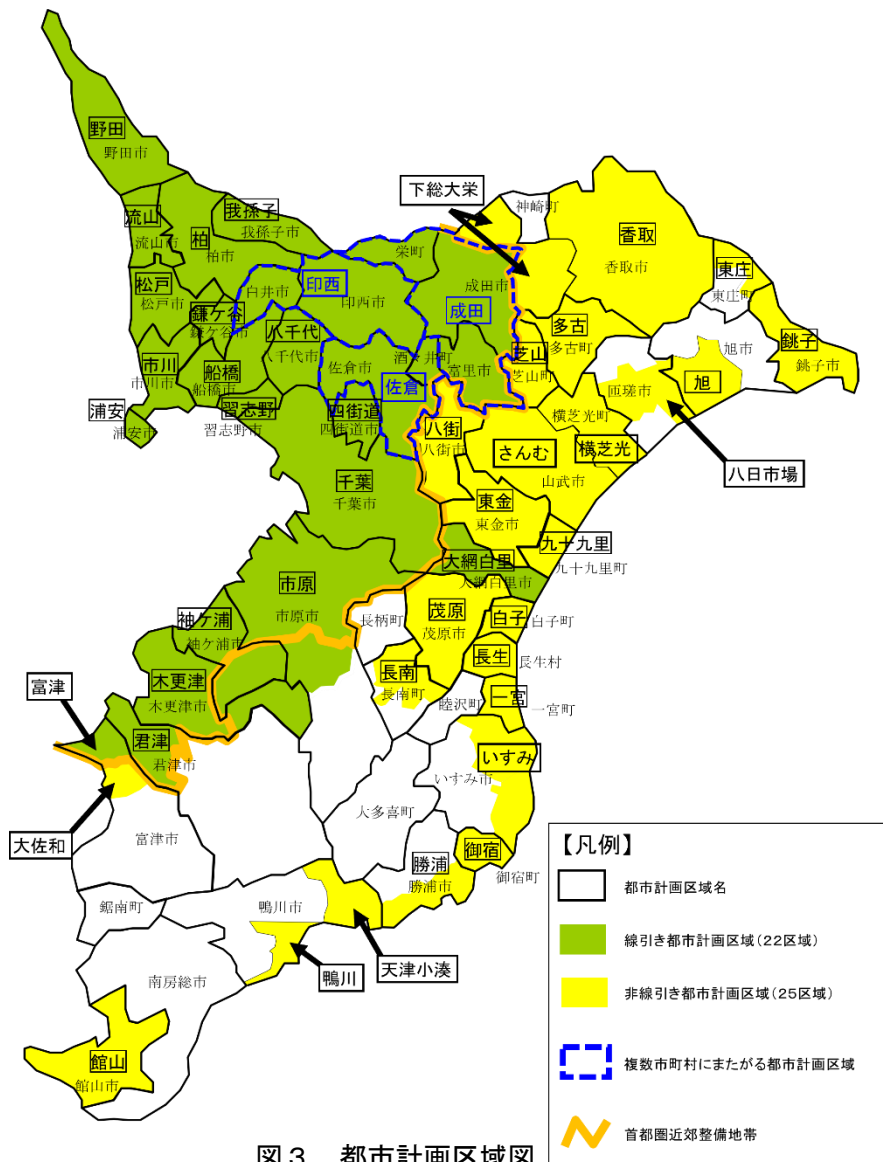


図3 都市計画区域図

## (2) 広域都市計画マスタープラン (都市計画区域マスタープラン)

### ア 広域都市計画マスタープランの体系

広域都市計画マスタープランは、次項の広域都市圏ごとに、都市計画区域外を含む県全域について定める。

このうち、指定都市を除く都市計画区域においては、都市計画法第6条の2に規定する都市計画区域マスタープランとして定める。

なお、広域都市計画マスタープランは、指定都市や都市計画区域外のまちづくりと連携するものとする。

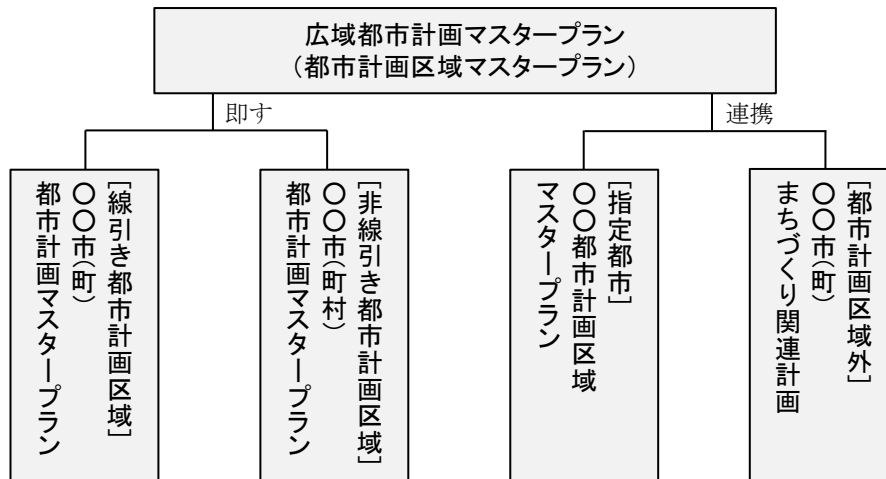


図4 広域都市計画マスタープラン体系図

### イ 広域都市圏の設定

広域都市圏は、県内の土地利用の状況及び見通し、地形等の自然条件、日常生活圏等を勘案し、県総合計画を踏まえた6圏域を設定する。

広域都市圏には、線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域のほか、都市計画区域外の市町も含むものとする。(図5)

※圏域をまたがるプロジェクトについては、別途その範囲における将来像を示し、随時、広域都市計画マスタープランに反映させる。

表 広域都市圏に含まれる市町村

広域都市圏	広域都市圏に含まれる市町村
東葛・湾岸 広域都市圏	千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、浦安市
印旛 広域都市圏	成田市、佐倉市、四街道市、八街市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、栄町
香取・東総 広域都市圏	銚子市、旭市、匝瑳市、香取市、神崎町、多古町、東庄町
九十九里 広域都市圏	茂原市、東金市、山武市、大網白里市、九十九里町、芝山町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町
南房総・外房 広域都市圏	館山市、勝浦市、鴨川市、南房総市、いすみ市、大多喜町、御宿町、鋸南町
内房 広域都市圏	木更津市、市原市、君津市、富津市、袖ヶ浦市



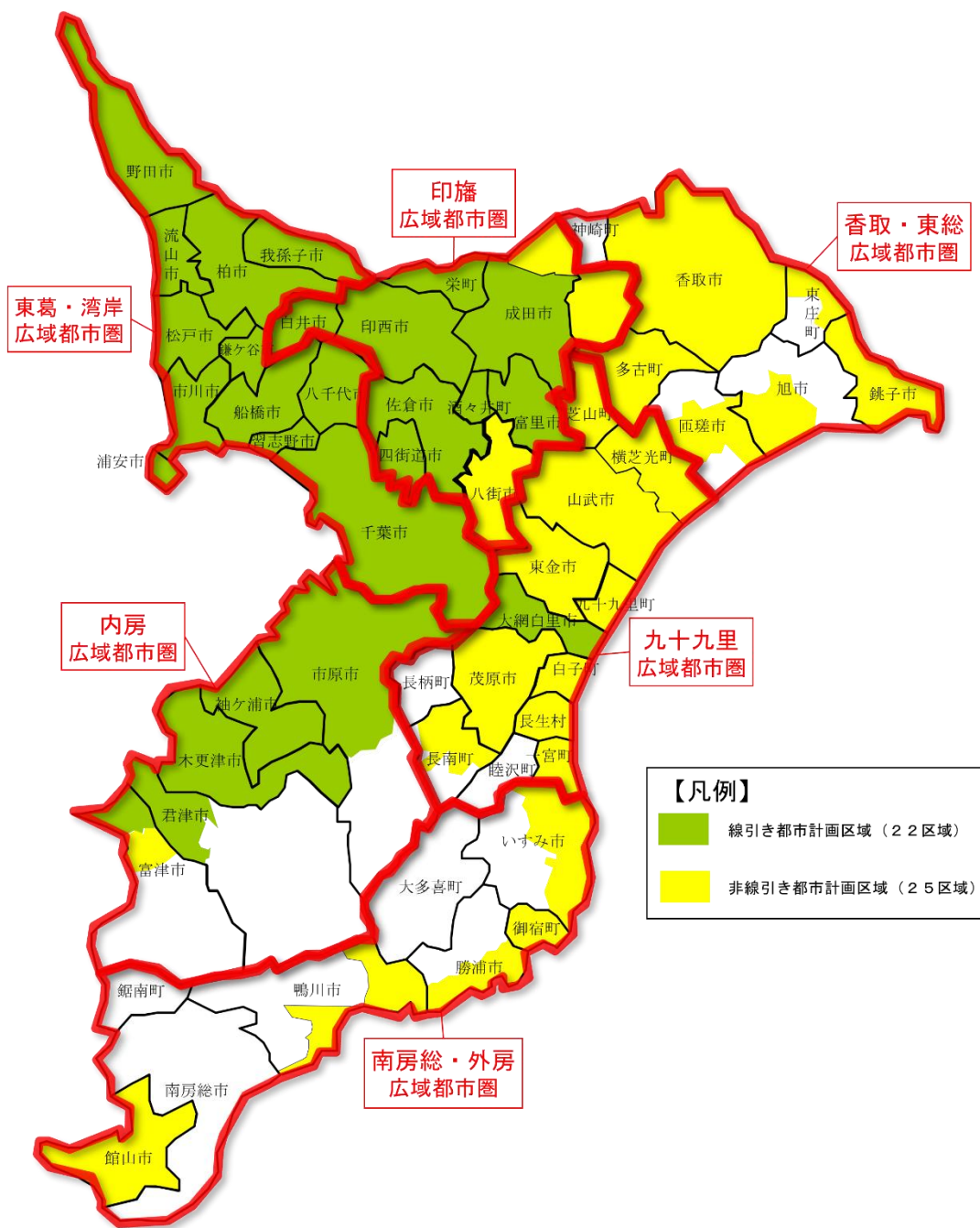


図5 千葉県広域都市圏図

## ウ 広域都市計画マスタープランの構成と内容

広域都市圏毎に「広域都市計画マスタープラン」（都市計画区域マスタープラン）を策定し、広域的な視点による都市計画の方針を定める。

### ○広域都市計画マスタープランの構成

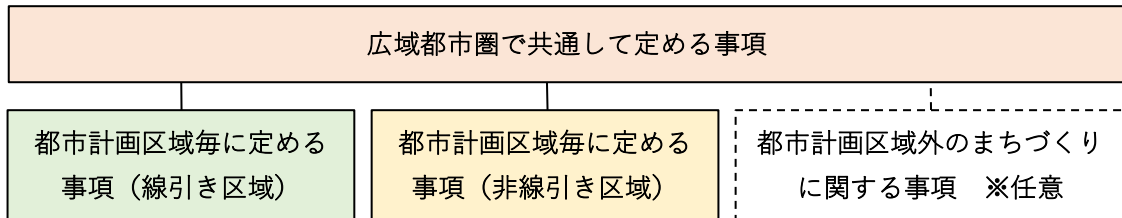


図6 広域都市計画マスタープラン構成図

### ○広域都市計画マスタープランに定める事項

（広域都市圏で共通して定める事項）

- 1 都市づくりの基本理念
- 2 現状と課題
- 3 目指すべき将来像
- 4 広域都市圏の都市づくりの目標と方向性
- 5 広域都市圏構造図

（都市計画区域毎に定める事項）

- 1 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- 2 主要な都市計画の決定の方針
  - ・土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
  - ・都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針
  - ・市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
  - ・自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

### (3) 都市計画区域の指定

都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備し、開発及び保全すべき区域であり、都市計画を策定する基本となる単位であることから、市町村合併等により一体的に都市計画を行うべき区域や、計画的に市街地開発を誘導すべき区域、道路ネットワークの整備等により広域的な生活・経済圏を形成し一体的な都市計画を策定すべき区域等においては、適宜、都市計画区域の指定・統合・拡大を行うものとする。

### (4) 線引き都市計画区域における土地利用

#### ア 市街化区域への編入の考え方

市街化区域への編入は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（以下、「都市計画マスタープラン」という。）と整合し、道路・公園・下水道等の都市基盤施設が整備されている又は整備されることが確実な区域のうち、次のいずれかに適合する場合に行うものとする。

また、市街化区域に編入する規模は、人口や産業活動の将来の見通しを算定根拠とし、災害ハザードエリアを含む場合は、安全確保のための措置が講じられた区域とする。

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、都市基盤施設に係る都市計画を同時に定めるよう努めるものとする。

#### 【住居系開発】

##### ○新規の計画的開発の場合

- ・鉄道駅・バスターミナル・空港等の交通拠点周辺や地域の生活拠点等において、都市構造の集約化・合理化を図る場合。
- ・郊外部の住宅地開発のみ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。ただし災害ハザードエリアからの移転又は災害復興を目的とした住宅地開発など、必要と認められる場合は編入できるものとする。

##### ○既存の市街地の場合

- ・開発行為等により市街化区域と同等の都市基盤施設を有する市街化区域縁辺部の居住環境を維持・保全する場合。ただし、編入による無秩序な市街地の拡散を防ぐための措置を併せて行うものとする。
- ・市街化区域に囲まれた市街化調整区域などにおいて、道路・公園・下水道等の都市基盤施設整備の効率性等の観点から、市街化区域に編入することが合理的な場合。

#### 【産業系開発】

##### ○新規の計画的開発の場合

- ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、鉄道駅周辺、港湾周辺、空港周辺等の地域において、産業集積を促進するため都市基盤施設の整備を図る場合。

- ・既存工業団地等に隣接した区域で、新たな産業集積を促進するための都市基盤施設の整備を行い工業団地等の区域を拡大する場合。

#### ○既存の市街地の場合

- ・開発行為等により市街化区域と同等の都市基盤施設を有する産業系土地利用の操業環境を維持・保全する場合。

### 【複合系開発】

#### ○新規の計画的開発の場合

- ・産業系開発と併せて、一団の住宅市街地として必要な公共公益施設、生活利便施設が整備されている又は整備されることが確実であり、市街化区域の編入基準を満たす開発を行う場合。

### イ 市街化調整区域における開発の考え方

市街化調整区域における開発は、都市計画マスタープランに整合し、無秩序な市街化の防止を図り、農林漁業との健全な調和のもと、自然災害に対応しつつ、他の個別規制法等との調整が整ったものとし、開発の位置・区域・規模等に応じて適切な手法により誘導を図るものとする。

- ・道路・公園・下水道等の必要な都市基盤施設が整備されている又は整備されることが確実であり、市街化区域の編入基準を満たすものについては、原則として市街化区域に編入するものとする。
- ・市街化区域の編入基準を満たさず、又は市街化区域の編入基準を満たすもののやむを得ず市街化調整区域の地区計画により開発する場合は、市街化調整区域の性格を踏まえつつ、都市計画マスタープランや市街化調整区域の土地利用方針との整合を図り、建築物用途や地区施設等を適切に指定すべきである。ただし、連続する開発において、市街化区域の編入基準を満たすこととなったものについては、原則として市街化区域に編入するものとする。
- ・都市計画法第 34 条に基づく開発行為においては、都市計画法の基準に従い適正に運用することとし、特に第 34 条第 11 号のいわゆる連たん制度による開発行為や同条第 12 号による流通業務施設又は工業施設の開発行為については、条例による適用区域の指定を行い、安全で良好な開発を誘導するものとする。

### ウ 市街化調整区域への編入の考え方

市街化調整区域への編入は、次のいずれかに適合する場合に行う。

- ・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区域で、整備の見通しが立たない場合。
- ・災害レッドゾーンが含まれる区域で、現に市街化しておらず、今後、計画的な災害防止を含めた市街地整備の実施の見通しが立たない場合。
- ・災害イエローゾーンにある区域等で、安全確保のための対応措置が講じられない場合。
- ・災害ハザードエリア内の区域で、安全確保のため住宅地を移転した跡地等において、都市的な土地利用が見込めない場合。
- ・災害時において甚大な被害が想定される居住に適さない区域で、他法令の制度等と連携して、災害リスクの解消を図ろうとする場合。

## エ 用途地域の適切な運用

市街地における土地利用は、都市計画マスタープランに示す都市の将来像を実現するため、地域の実情に応じ、用途地域の指定により建築物等を適切に誘導することが必要である。

## オ その他の地域地区等の適切な運用

用途地域のほか、特別用途地区・高度地区・高度利用地区・促進区域等の各種制度を効果的かつ積極的に活用し、地域の状況に応じ良好な居住環境や景観の保全と形成、また効率的な経済活動の場の形成を図ることが重要である。

## カ 地区計画の適切な運用

地区計画は、地区内の良好な市街地環境の形成・保持を街区単位できめ細かく実現していく制度であることから、地域地区等と一体となって、積極的に活用を図ることが必要である。

土地の高度利用と都市機能の増進を図るべき区域においては、高度利用型地区計画や再開発等促進区など、地域の状況に応じた地区計画の決定等により、計画的な市街地の再開発を誘導することが重要である。

防災上必要な対策を講じるべき区域においては、避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設等を地区施設に位置付けるべきである。

# (5) 非線引き都市計画区域における土地利用

## ア 用途地域の適切な運用

用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなしており、地域における居住環境の保全又は業務の利便の増進を図るため、都市の健全な発展に資するよう、随時かつ的確に見直しを行うことが必要である。

特に、下記の地域等については、都市の将来像を見据え、地域に適した用途地域を指定することが重要である。

- ・ 幹線道路沿道等の市街化が進行し、維持・保全を図るべき地域
- ・ 住工が混在している地域
- ・ 住宅地や産業用地等の開発を計画的に誘導する地域
- ・ 都市計画道路の見直し後の旧沿道用途地域

## イ その他の地域地区等の適切な運用

用途地域と併せた地域地区の活用や、用途地域外における良好な居住環境の形成又は保全等を図るため特別用途地区・高度地区・特定用途制限地域の活用など、地域の実情に応じ地域地区等の積極的な活用を図ることが重要である。

## ウ 地区計画の適切な運用

地区計画は、地区内の良好な市街地環境の形成・保持を街区単位できめ細かく実現していく制度であることから、地域地区等と一体となって、積極的に活用を図ることが必要である。

用途地域の指定がない地域においても、良好な市街地環境の形成・保持のため、積極的に地区計画の活用を図ることが重要である。

防災上必要な対策を講じるべき区域においては、避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設等を地区施設に位置付けるべきである。

## (6) 都市施設

### ア 都市計画道路

都市計画道路については、都市または広域的都市圏における都市構造の骨格として重要な施設であることから、関係する都市計画マスタープランと整合を図るとともに、将来都市構造の実現に必要な道路ネットワークや防災等の観点について十分考慮の上、決定、変更及び廃止を行うことが必要である。

### イ 公園、緑地等の公共空地

快適で安全な都市づくりを推進するため、グリーンインフラとして、都市におけるうるおいや安らぎの確保、レクリエーションの場等の都市生活を支える機能に加え、激甚化・頻発化する自然災害等への備えとして、保水・遊水や延焼防止機能などを有する公園や緑地等を適切に配置することが必要である。

### ウ 都市安全確保拠点施設

自然現象による災害の発生のおそれが著しく、かつ、当該災害が発生した場合に居住者等が避難し、一定期間滞在できるようにすることにより居住者等の安全を確保する必要性が高い区域については、都市安全確保拠点施設を必要な位置に適切な規模で配置することが必要である。

### エ ごみ焼却場等の供給処理施設

持続可能な都市経営の視点による効率的な施設の維持・更新等を図るため、供給処理施設については、人口や土地利用の動向を踏まえつつ、地域の実情に応じて広域化・共同化を検討するとともに、適切な配置、規模等で見直しを行うことが重要である。

### オ その他の都市施設

その他の都市施設についても、持続可能な都市経営の視点による効率的な施設の維持・更新等の観点により、地域の実情に応じて広域化・共同化を検討するなど、適切な配置、規模等の見直しを行うことが重要である。

## (7) 市街地開発事業

コンパクトで持続可能な都市づくりを進めるには、都市の各拠点において、土地の合理的な高度利用及び都市機能の更新が求められる。このため、都市再開発の方針の見直し等を行い、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の計画的・積極的な推進を図っていくものとする。

## 6 都市計画見直しにあたっての留意事項

都市計画見直しにあたっては、次の事項に留意しながら行うものとする。

### (1) 広域的な調整と連携の強化

広域都市計画マスタープランの策定や新たな広域幹線道路、大規模な開発事業の計画、今後の都市政策に際しては、庁内の関係施策との連携を図るとともに、関係市町村との協議の場を設け、広域的な調整を図る。

### (2) DXの活用による都市づくりの見える化の促進

3D都市モデル等により都市の状況等を可視化し、都市の課題解決のツールとして活用するなど、DXを活用した住民が理解しやすい都市づくりの「見える化」を進める。

### (3) 都市づくりにおける住民参加の促進

都市計画に関する基礎情報のオープン化、都市計画の内容や決定の手続き情報の積極的な発信等により、住民が都市づくりに興味を持ち参加しやすい環境の整備を行う。