

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
1	第1章 はじめに p1	「計画」が出てくる背景には、日本全体の「少子・高齢化問題」があると思います。根本的にはこの問題を解決することだと思いますが、当面の間、千葉市の都市機能が衰退せぬよう施策を講じておくことは、必要なことだと思います。	千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略におけるすべての推計ケースにおいても、将来人口は減少することから、持続可能な都市構造に向け予防的に本計画を策定する必要があると考えています。なお、千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略では、合計特出生率の向上や人口の転入抑制・転入促進を目指しているため、本計画においても連携して取り組んでまいります。	-
2	第1章 はじめに p1	人口減少だからといって集約するのはおかしい。	全市一律に人口密度が低くなった場合、公共交通や商業、福祉、子育て施設などを利用し支えていた方々がその周りに居住しなくなってしまうため、公共交通サービス水準が低下したり、生活利便施設が撤退したりしてしまう恐れがあります。しかしながら、人口が減少しても、現在、それぞれの場所で生活されている方がいらっしゃいますので、市街地そのものを直ちに縮小することは困難です。そこで、公共交通や生活利便施設の周辺の人口密度を維持していくことにより、将来にわたって持続可能な都市構造である集約型都市構造を形成していく必要があると考えています。	-
3	第1章 はじめに p10	図1-18において、他都市の記述はあるが、千葉市の記述がないので、わかりにくい。	都市の人口密度と自動車のCO2排出量の関係を示した参考のデータとして、国土交通省の資料を引用し、掲載しています。なお、千葉市の平成22年国勢調査での市街化区域人口密度は69.7人/haです。	-
4	第1章 はじめに p11	千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略（平成28年3月策定）では、様々な少子化・定住化対策を行い、人口減少をくい止めるとしておりますが、この立地適正化計画では、まちづくりを通じて大幅な人口減少を実現することになります。人口ビジョンと本立地適正化計画の矛盾はどの様にお考えですか。	千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略におけるすべての推計ケースにおいても、将来人口は減少することから、持続可能な都市構造に向け予防的に本計画を策定するもので、大幅な人口減少を実現しようとするものではありません。なお、千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略（2018改訂版）においても、ちばシナリオを実現する「7つの重点戦略」の一つに「重点戦略5 都市資源を活用し、ひととひととがつながるまちづくり」として、集約型都市構造への転換を目指し、施策（1）都市のコンパクト化により活力を生み出す地域空間の形成として、立地適正化計画の策定を具体的な取組みとして定めておりますので、千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略と立地適正化計画の整合は図っております。	-
5	第1章 はじめに p12	20年後の計画としているが、計画ありきで進めることはおかしい。	人口減少・少子高齢社会に対応した都市構造への転換を図るためには、長期的な取組みが必要と考えられることから、国の都市計画運用指針において、立地適正化計画は概ね20年後のまちの姿を展望するものとされています。このため、本計画では、今後目指すべきまちの姿を展望し、長期的な時間軸の中で「集約型都市構造」の実現に向けた取組みを推進していくため、計画の期間を計画の期間＝概ね20年（目標年次：平成52年（2040年））と設定しております。なお、人口構造や社会情勢の変化に対応した柔軟な計画とするため、概ね5年ごとに評価を行い、必要に応じて目標年度を含む計画全般の見直しを検討することとしております。	-
6	第2章 千葉市の状況と課題 p27	私の住んでいる花見川団地も入居以来50年になりましたが、その後さつきが丘団地やこてはし台団地など大型の集合住宅や戸建住宅も建設され、それぞれ高齢化がすすんでいます。これからどうなっていくのか、住民は不安をかかえており、ただ単の集約化だけでは不十分であり、わかりづらい。	本市は多くの住宅団地が整備されているのが特徴で、本市人口の約3分の1にあたる約33万人の市民が居住しています。住宅団地の多くは、一定の時期に同世代が入居したため、開発から40～50年が経過した現在、住民の高齢化や施設の老朽化が顕著に進んでいますが、住宅団地内においては、道路・公園等のインフラや、教育・公共公益施設等が計画的に整備されています。そういった施設を活用して、多世代居住が進むよう、活性化方策の検討が必要と考えています。頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-
7	第2章 千葉市の状況と課題 p27	団地の空室が多いので、この先、どうなるのか不安です。		-
8	第2章 千葉市の状況と課題 p27	花見川北部地域には、この10数年間でも、千葉市が開発許可した横戸台団地、み春野団地、犢橋町（緑ヶ丘中学となり）など、戸建住宅がありますが、公園以外公共施設なし、商店街なしで、交通機関もバスでのJRや京成線へ行くしかありません。また、医療機関も大変乏しい状況での生活が余儀なくされています。立地適正化計画でどうなるのか、市民に明確な説明をすべきであり、取り残すことがあってはなりません。		-

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
9	第2章 千葉市の状況と課題 p30	バスの本数について 手引きや指針通りに作られている気がするが、千葉のような都会だと、20～30分に1本、(1日片道60本程度)であっても車が選択肢になると思う。花見川団地のように、昼でも10分ごとにバスが来ないと車を使うので。ハンドブックなら、日中1時間に1本しか来ないところも想定しているが、この基準で行けば、はなまわる号しか来ないところも拠点区域になるし、34条11号の市街化調整区域の開発の口実を与えかねない。	居住促進区域については都市構造の評価に関するハンドブックに記載の全国的な基準を参考にしていますが、連携地域拠点の設定については1日片道100本以上のバス路線を条件の一つとして検討しました。	-
10	第2章 千葉市の状況と課題 p30	(5) 交通について 放射状のバス路線は、隣の町へ移動するのに千葉駅を必ず経由しなければならない問題を惹起しやすいです。たとえば大宮団地と千城台や都賀、鎌取との関係が該当し、千葉駅近辺の渋滞、運賃の倍増と、いきおい大宮団地からはどうしてもクルマで移動する方が早い、となってしまいます。 深夜バスについても菅田行きは利用者が多く、大宮団地止まりは土気へ延伸したもののまだ需要が偏っています。大宮団地経由土気行きは、外房有料道路を経由することと、深夜時間帯になり渋滞が少ないことから、大宮ICから赤井交差点を経由して鎌取ICから有料道路へ回る事も考えられ、赤井交差点、鎌取ICで下車できるようにすると、混雑する菅田行きの利用者をそちらに分散させられるのではないのでしょうか。 また、日中のバス路線で大宮団地経由千城台行き、千城台経由大宮団地と終点を相互に延伸し、千葉駅から千城台で下車した時、前者が迂回経路になっても、両者の運賃も揃えるようにする工夫も考えられます。これは郊外にある大型病院施設などへの往来にも応用が考えられます。	全市一律に人口密度が低くなった場合、公共交通や商業、福祉、子育て施設などを利用し支えていた方々がその周りに居住しなくなってしまうため、公共交通サービス水準が低下したり、生活利便施設が撤退したりしてしまう恐れがあります。しかしながら、人口が減少しても、現在、それぞれの場所で生活されている方がいらっしゃいますので、市街地そのものを直ちに縮小することは困難です。 そこで、公共交通や生活利便施設の周辺の人口密度を維持していくことにより、将来にわたって持続可能な都市構造である集約型都市構造の形成を目指し、公共交通も維持できるよう取り組んでまいります。 本計画は、都市全体の観点から定める立地適正化計画であり、個別の事項については別途対応するものですので、頂いたご意見については、庁内で共有し、今後、地域公共交通網形成計画策定などの際の参考にさせていただきます。	-
11 ～ 16	第2章 千葉市の状況と課題 p30	公共交通の廃止縮小への懸念  (ほか、同様のご意見5件)		-
17	第2章 千葉市の状況と課題 p38	(7) 緑について 「微減」に納まっているとあるが、JRと京成千原線の運賃格差のため宅地化が千原線沿いではあまり進まず、結果として駅近の開発緩和条例により、鎌取駅周辺の宅地化が促進され、雑木林が全面伐採、というケースが複数発生しており、この範囲で見ると微減の表現には異存を申し上げます。 京成千原線の運賃値下げと同時に造成地に対する緑化率も明示し、遵守してもらうようにされることを望みます。 ミニ野球が出来る程度の広さの広場も子ども世帯の定着のためには望まれるところです。低地に設けておくと豪雨時の一時貯水地の代わりになることも考えられませんか。	市全体で見た場合の割合で示しています。	-
18	第2章 千葉市の状況と課題 p40	本市の状況と課題について 日本の人口減少は予測できたこと。首都圏に位置する千葉市であれば、市の施策によって充分、減少を防げると思われる。大型開発への税金投入ではなく、魅力的な千葉市の創造に投入してもらいたい。	頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
19	第3章 基本理念と 基本方針 p46	<p>P.46基本理念について こうした現状を踏まえ、本市では、都市機能や居住の集約化により、徒歩や公共交通を中心とした移動で暮らせるコンパクトなまちづくりを推進することで、高齢者から子育て世代まで全ての人が、日常生活の利便性や暮らしやすさを享受できる「お出かけしやすいまち」を目指します。</p> <p>【意見】 以下の文言を「・・・高齢者から子育て世代まで」の後に追記することを提案します。 「、さらに障がい者や外国人など千葉市に暮らす」</p> <p>【理由】 コンパクトシティによって徒歩で移動できるまちづくりによる様々な効果が期待されますが、併せて障がい者や外国人はじめ全ての人が暮らしやすいまちにすることが千葉市の持続的な成長にとって重要と考えます。</p> <p>【参考】：2020年東京オリンピック・パラリンピックに向けた千葉市行動計画【2018年度版】（平成30年3月）</p> <p>P.2 今後、東京2020大会を史上最高の大会として成功へ導くため、本市が国内外からの多くの来訪者をお迎えする競技会場都市であるという意識で、「大会の成功を実現する」、「スポーツ文化を普及し発展させる」、「多様性に対応した共生社会を実現する」、「千葉市の魅力を高め、集客・宿泊を最大化する」の4つの方向性による取組みを市民の皆様とともに着実に実行し、大会の成功後の2020年の姿が、市民の、そして都市の「記憶」として引き継がれ、千葉市のさらなる発展と次代を担う子どもたちの夢と希望をはぐくむ、価値のあるレガシーとなるよう取組みます。</p> <p>【図表】 ・千葉市のさらなる発展 ・次世代を担う子どもたちの夢と希望をはぐくむまち ・多様性を尊重した共生社会</p> <p>方向性3 多様性に対応した共生社会を実現する 多様性を尊重し、自然に交流できる共生社会</p>	<p>多様性に対応したまちづくりも重要であることから、ご意見を踏まえ、追記いたします。</p>	○
20	第3章 基本理念と 基本方針 p46	<p>基本理念について 「千葉市立地適正化計画(案)」は将来計画を考えるのにその基準を平成52年と25年後を想定しているが、長期計画を考えるのに25年後は目先の事しか考えていないということになってしまう。最低でも50年～100年後の将来を考えなければならない。「立地適正化計画案」はその計画の立案の基本を、将来ますます進む高齢化・少子化の対策を重点にしているように見えるが、根本の対策案を提示していない。というのは、今までの発想のまま、25年後をシュミレーションした人口減少を是認して立地計画を立てても、人口減少の砂上の楼閣になってしまい、本来の解決策にはならない。本来ならば長期計画は積極的に千葉市・日本の少子化をストップさせ、人口をどうやって維持し、さらに増加に持っていかを基本理念に置かなければならない。今から対策を練れば50～100年後どうやって人口減少を止め、さらに人口を増加させるかの理念が必要であり長期構想がなくてはならない。残念ながら「立地適正化計画案」は従来の発想の国土計画のハード面を千葉市型の模写変形計画になってしまっている。幸い千葉市の高齢化・少子化傾向は全国平均から見て比較的遅延傾向であり、50～100年後の少子化傾向をストップさせ、人口増加につなげるような地域ができるのではないかと。</p> <p>今までの高度成長、バブル崩壊で個人主義が中心になり地域でお互いが関係なく暮らし、自然と人間が切り離され、孤立化している環境で共同社会的暮らしや労働が失われたが、現在余りにも孤立化している都市住民は集落共同体的営みに対するニーズが高まってきている。「共同体の基礎理論」内山節著参照</p> <p>従来の一極集中型施設や東京都心に行き癒しを求めるよりは、小学校区域での小さな地域での集まりや活動、交流で慣れ親しむような集落共同体的営みが求められている。一極集中の大型施設よりは、歩いてもしくは自転車、電動自転車で行ける地域で住民が集まり生き生きと活動できる施設がニーズになってきている。もちろん、全国から集まって活動する大型施設を否定はしないが、行政が市民を誘導するのではなく、現在住んでいる地域住民が集い働き楽しむ営みが地域を活性化するような行政支援が求められる。その集落の手助け・活性化の支援を市行政が果たすべく時代になってきており、むしろ各集落で活用・利用できるような小さい施設がこれからの行政へのニーズである。</p>	<p>人口減少抑制については別途「まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」を策定し、対策を進めています。本計画はそれと連携をしつつも、人口減少となる将来においても持続可能な都市構造となることを目指し策定するものです。</p> <p>また、本計画では千葉市としての都市全体でのビジョンを示すものですが、その実現のために実施する具体的な施策は各地域の実情に合わせて検討します。</p>	-

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
21	第3章 基本理念と 基本方針 p46	計画策定の背景と目的および基本方針について 人口減少・少子高齢化への対応との事だが、本計画書には、そのそれぞれの本来の根本的な目的の対応策がねられていない。この計画策定を背景とするならば、立地適正化計画とセットとしてその施策を提出すべきと考えます。立地適正化計画だけでは欠陥計画と言えます。 この計画書では人口を密集化させて行政サービスの効率化をはかることがあたかもその対応策のように聞こえるが、そうであれば、市の行政基本理念を、根本から考え直す必要があると考えます。 計画にあたって、行政側の高い目線に立って提示されています。市民がどこに住んでもどんな年齢においても公共の行政サービスを均等公平に受けられるように市は努力すべきと考えます。この計画案は、その基本理念と逆走しており、そのことを追求してこそ「誰もが気軽に出かけ「ちばのまち」」となりましょう。	本計画は、居住地を強制・制限するものではなく、居住地選択の参考となるよう都市ビジョンを示し、緩やかに集約を促すもので、今後の人口動向を注視し、必要に応じ施策を検討してまいります。 また、人口減少社会への対応としては、千葉市の中長期的な行政運営の指針となる千葉市新基本計画（計画期間：平成24年度～33年度）においても、集約型都市構造を目指す必要性を位置付けており、今後も限られた行政資源を有効活用し、市民の皆様の納得性の高い行政サービスを提供していくよう努めてまいります。	-
22	第3章 基本理念と 基本方針 p46	基本理念 歩いて暮らせる街づくりの推進について 歩行が健康の元なので、散歩や買い物が健康のもとで長生きできるとしているが・・・ 実際沖縄県や長野県の長寿高齢者が元気で長生きしているのは散歩や買い物が主要原因ではない。高齢になっても仕事をしているからである。もちろん仕事をする食事もおいしいし健康になる。年金だけで生きているわけではなく、少しの収入もあり、家族や社会に役立っているという実感があり精神的にも健康なのだ。むしろ市行政は高齢者が仕事やボランティアをできるよう「ジェントロジー」計画を立て実施してもらいたい。	健やか未来都市ちばプラン（中間評価・見直し報告書）では、「地域において社会参加を促進することにより、生きがいや役割を持って、健康でいきいきと自立した生活が送れるようになり、介護予防にもつながることから、千葉市生涯現役支援センターを活用し、高齢者の更なる社会参加の促進に向けた取り組みを実施します。」と記載しています。	-
23	第3章 基本理念と 基本方針 p47	基本方針について この計画案は、行政区の機能を全く無視されて検討されています。選挙制度も区政ごととなっており、市民の声が届くために、行政区ごとの政策案計画案を提出すべきと思います。区ごとに特色があり、それに見合った計画案が必要と思います。	本計画の検討に当たっては、行政区ごとにも考慮したうえで、検討しております。頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-
24	第3章 基本理念と 基本方針 p47	無秩序な開発に制限を加える考えには賛成。	無秩序な開発を抑制できるよう努めてまいります。	-
25	第3章 基本理念と 基本方針 p48	「拠点の設定」の位置付けについては基本的に同意。課題が多いのは地域拠点。ここは市民の生活拠点であって生活用品調達、インフラ整備、人びとの交流（公民館・図書館・地区住民交流など）などの整備が必要。 地域には町内会館、自治会館などの名称の施設があるがあまり有効に使用されていない。それは施設の構造と管理に問題があると思われる。また、空き家活用も地域コミュニティの場に出来ないか。	頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-
26	第3章 基本理念と 基本方針 p48	幼児・子供・親・高齢者が遊びながら交流する場として中規模公園を市街地に整備し「交流の場」をつくる。幕張本郷の一本松公園は幼児を連れた母親、大勢の子供たちで楽しげだ。		-

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
27	第3章 基本理念と 基本方針 p51	<p>都市構造のイメージについて 地域拠点を集中型から分散型に変えてほしい。美浜区、花見川区は首都圏の通勤圏として都市機能を集中せざるを得ないが、若葉区は、むしろ、分散型への都市機能が有効であり発展すると考えています。都市機能が集中すると、高層ビルや大規模施設が建設される一方で、地域商店街が衰退し、人、地域の交流が疎外されていきます。しかし、分散型にすれば、地域の商店街や文化交流などコミュニティが図られ、活性化されます。行政サービスの効率化の利点だけで推進されるのではなく、こうした地域活性拠点を増やして欲しい。若葉区は、道路事情、バスのアクセスも悪いです。千葉駅との公共交通拠点を作り、その拠点から地域分散拠点へと分散していく公共交通網を作ってほしい。(たとえば、カナダバンクーバーのバス交通網参考)。そうすればすみずみと地域分散拠点にアクセスできると思う。</p> <p>人口の多い地域になれば、行政サービスの規模も大きくする必要性がでてきて、必ずしも利便性や効率化がよくなるとは限らないと思います。効率化できる根拠、保障はどこにあるのでしょうか？ むしろ、ある程度の人口が集まり、コンパクトな街づくりで、魅力ある千葉市の方が私は良いです。</p>	<p>本計画では、都市計画マスタープランに位置付けているJR駅等周辺の拠点以外にも離れた地域に位置している大規模団地を連携地域拠点と位置付け、多心型の都市構造を目指しており、総合交通政策などと連携し、より良いまちづくりを目指してまいります。</p> <p>また、本計画は人口密度を上げるというよりも密度を維持することで現状のサービスの維持を目的としています。</p> <p>頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。</p>	-
28	第3章 基本理念と 基本方針 p51	<p>都市構造のイメージについて 健全な都市構造をめざして、市街地のコンパクト化、効率的な公共投資を目的とした、市街地の活性化を誘導していくことについては、異存ありません。</p>	<p>頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。</p>	-
29	第3章 基本理念と 基本方針 p51	<p>連携地域拠点について 一方で、千葉市には、住宅団地が多く存在しています。私の居住する、西小中台団地もその1つですが、建設後40年以上を経て、住宅施設等の経年化と居住者の高齢化がもたらす様々な問題を抱えています。他の団地においても同様な状況にあると思われます。やがて団地の建替えが必要不可欠と考えられますが、しかし、建替えを行うにしても、その立地性などから民間デベロッパーの参加は余り期待できません。そこで、民間デベロッパーにかわって、公共団体(千葉市等)やUR等が団地の建替え(再開発)に事業者として参画することが望まれます。公共住宅の供給、高齢者や児童を対象とした医療、福祉施設の整備、防災(震災対策)拠点としての建設等々を目的とした、団地再開発(まちづくり)を集約型都市構造拠点に位置づけられたい。是非共、西小中台団地もお願いしたい。</p>	<p>本市は比較的多くの住宅団地が整備されているのが特徴で、本市人口の約3分の1にあたる約33万人の市民が居住しています。</p> <p>住宅団地の多くは、一定の時期に同世代が入居したため、開発から40～50年が経過した現在、住民の高齢化や施設の老朽化が顕著に進んでいますが、住宅団地内においては、道路・公園等のインフラや、教育・公共公益施設等が計画的に整備されています。</p> <p>そういった施設を活用して、多世代居住が進むよう、活性化方策の検討が必要と考えています。</p> <p>頂いたご意見については、今後の参考にさせていただきます。</p>	-
30	第3章 基本理念と 基本方針 p51	<p>「21拠点」に及ぶ都市改造計画、完成までには、かなりの費用と時間がかかると思います。この間、急激な経済の悪化などにより、事業が中断したり、中止されたりする恐れはないのか、心配です。</p>	<p>21拠点のうち、3都心、重要地域拠点、地域拠点については、新基本計画や都市計画マスタープラン等において位置付け、育成を図っているところです。計画については、概ね5年程度で評価を実施し、必要に応じて見直し等を検討し、継続的な施策展開が図れるよう留意してまいります。</p>	-
31	第3章 基本理念と 基本方針 p51	<p>「連携地域拠点」等の行政サービス施設について これは、いわゆる「地域拠点」「連携地域拠点」と言われる地域での連絡所の廃止検討計画とも関係してくる。住民のニーズがあるにも関わらず、3年後に廃止の検討をずるとしているが、市民に公平な行政サービスを提供するために公共交通不便な地域に設置した連絡所を、近隣の住民や自治会への説明会や連絡会を開いて説明もせず、また意見を聞きもしないで直前になってパブリックコメントは終了と一方的に廃止・統合するのは好ましくない。</p> <p>むしろ、それらの行政施設やその窓口職員を有効利用し一番身近な地域住民のニーズを聞き出し、相談に乗り、アイデアや課題を市全体で考える起点になるような機関にしてもらいたい。</p> <p>また、そのような施設を地域住民が集い楽しむようなたまり場・交流の場にできないかを考えてもらいたい。高齢社会の孤独化をなくし、地域で見守り助け合いお互いが楽しく生きられる場の提供が求められている。</p>	<p>本計画では「居住促進区域や都市機能誘導区域」以外の地域も含めて、良好な住環境を維持し、将来、人口減少、少子高齢化が進んだ地域等においても、暮らしが継続できることが重要であることから、集約型都市構造の実現を図ることで、市民の皆様の暮らしやすさの向上を目指してまいります。</p> <p>頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。</p>	-

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
32	第3章 基本理念と 基本方針 p51	地域拠点と鉄道駅について JR駅を中心とした地域拠点を挙げているが、京成電鉄の駅については書かれていないのはどうしたのか？千葉市でない自治体にある鉄道駅なので管轄外と力点を低下させたように思われる。最も、「立地適正化計画」は国土交通省的発想なので鉄道駅を中心に考えているが、どう見ても駅を過剰な重要視的発想の傾向がある。勤務は東京を中心としているので住環境も駅にならざるを得ないと思われるが、むしろ将来的には、遠く電車にも乗らず近くで仕事の方がエコで通勤時間節約もでき、満員電車での体力気力消耗もなく健康に過ごせるのだが・・・本来は余り今日ほど電車や駅を使わなくても暮らせる仕事や暮らしがしたいのであり、将来のことを考えれば「立地適正化計画」の鉄道駅中心の地域政策は重点を減少させねばならない。	本計画における拠点としては、新基本計画及び都市計画マスタープランの鉄道・モノレールの拠点に加え、バス利便性の高い郊外の住宅団地を拠点として位置付けています。また、他都市のエリアになるため、計画書に拠点として明確に位置付けておりませんが、隣接市におけるJR駅・京成線の駅についても、日常の生活拠点として捉え、隣接市とも調整を行い、ビジョンを共有しています。頂いたご意見については、今後の参考とさせていただきます。	-
33	第3章 基本理念と 基本方針 p52	居住促進地域について。この名称そのものについては、独自性がみられていいと思うが、近隣自治体、全国的な状況、法律の名称も居住誘導区域とされている中で、他都市からの転居組が多い自治体として混乱を生じないか心配になる。括弧表記でも併記すべきだと思う。	ご意見を踏まえ、目次やP52の各区域のイメージなどの一部の居住促進区域の記載に居住誘導区域の補足を追加しました。 また、届出等の周知の際には、混乱を生じぬよう注意し、ご意見を今後の運用に活かしてまいります。	○
34	第3章 基本理念と 基本方針 p52	行政側から「居住促進区域」とか、「都市機能誘導区域」とかのような「促進」、「誘導」という言葉はやめてほしい。市民が市内のどこに住むかは市民が決める事なので、市民権は市民にあることなので、行政側から推奨することばは、やめるべきと思う。 「市街化調整区域」と言う言葉は削除して「環境保全区域」としてほしい。いまや市街化調整区域は産業廃棄物処理業者が多く立地して騒音、振動、トラックなど住民トラブルが多く発生しています。	各区域の名称については、関係法令での名称を踏まえて、記載しております。頂いたご意見については、今後の参考とさせていただきます。	-
35	第4章 居住促進区 域 p57	鉄道やバスの公共交通の利便性がある地域に誘導を計画しているが、あまりにも机上的発想である。生活利便性を半径800mとしているが、半径800mに誘導居住させたらあまりに住宅が多すぎて狭苦しい景観になる。都内の下町の混住下町を創造してしまう。充足度を保つのは半径800mと限定するのは特別な条件を規定したうえで計画してもらいたい。比較的広い千葉市だが高層マンションを建てたい大不動産屋・大型建設屋の発想で計画していると思われる。交通が不便といっても、現在電動自転車が急速に浸透しつつあり、これから電気自動車や自動運転自動車、さらに、今後の未来の移動機器を考えたら生活利便性を半径800mと限定してしまうのはまずい。	既存の都市計画法や建築基準法の規定を変更し、鉄道駅等の半径800m以外の居住等を制限するものではありません。頂いたご意見については、今後の参考とさせていただきます。	-
36	第4章 居住促進区 域 p59	アンケート調査結果からみる市民のライフスタイル・定住意向について アンケート「千葉に住みたい理由」のベスト1は「自分の家（土地）を持っているから」が59パーセントということは市民のニーズは今自分がここに住んでいるのと消極的だが圧倒的理由の第一であり、ニーズだということである。行政はこのニーズを大切にしなければならないということである。したがって住んでいる人のニーズに沿って行政が動くということであり、むやみに移住誘導してはいけないということになる。最も大規模や厳しい条件で誘導を迫られることは極めて少ないと書かれてはいるが、この「自分の家（土地）を持っているから」を行政は従わざるを得ないのであり、むしろ積極的に現居住者をより暮らしやすいように行政的対応をすることが大切である。	本計画では良好な住環境を維持し、将来、人口減少、少子高齢化が進展した地域等においても、暮らしが継続できることが重要であることから、集約型都市構造の実現を図ることで、「居住促進区域」だけでなく、「居住促進区域や都市機能誘導区域」以外の地域も含めて、市民の皆様の暮らしやすさの向上を目指してまいります。	-
37	第4章 居住促進区 域	誘導施策の設定について 66ページの地域名称を記入していないのはなぜか？地図では不鮮明でどこの地域が「居住促進地域」かわからない。「居住誘導地域」を千葉市の市民現場では明言は困難であるのか「居住促進地域」と名称を変えているが、やはり計画案でどこの地域かを恐れずに記入したほうが、後からトラブルにならないと考える。計画はどこの地域かを文章で出してください。	別紙で、詳細な図面を市ホームページで公表すると共に、各区役所や図書館でも閲覧が可能です。	-
38	第4章 居住促進区 域	誘導区域について 居住促進区域に住民を誘導する施策は大問題である。取り残される地域住民を全く無視した方針であると言わざるを得ない。	本計画では「居住促進区域や都市機能誘導区域」以外の地域も含めて、良好な住環境を維持し、将来、人口減少、少子高齢化が進展した地域等においても、暮らしが継続できることが重要であることから、集約型都市構造の実現を図ることで、市民の皆様の暮らしやすさの向上を目指してまいります。	-
39	第4章 居住促進区 域	「居住誘導区域」では居住を誘導し人口密度を維持するといっているが具体例が示されていない。	「居住促進区域（居住誘導区域）」は、居住地選択の参考となるよう都市ビジョンとしてお示し、緩やかに集約を促すものです。 今後の人口増減の動向などを注視し、必要に応じて施策等を検討してまいります。	-

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
40	第4章 居住促進区域	私は現在住んでいる場所で安心して住み続けられることを望んでおります。海浜ニュータウンが計画された当初は、各学校区や街区を中心としてショッピングセンターや医療施設が配置され、徒歩圏で生活できる利便性がありました。しかし、現在は周辺のショッピングは潰れ、駅前の大型店まで行かないと用が足りず、車が無いと不便になりました。居住促進区域と都市機能誘導区域が設定されておりますが、この区域に入っていないと益々住みづらくなるのではと懸念しております。海浜ニュータウンに住んで40年以上になりますが、老朽化とコミュニティーの荒廃が進行しているように思います。今住んでいるところでの暮らしが向上するための施策こそ必要と考えます。	本計画では「居住促進区域や都市機能誘導区域」以外の地域も含めて、良好な住環境を維持し、将来、人口減少、少子高齢化が進んだ地域等においても、暮らしが継続できることが重要であることから、集約型都市構造の実現を図ることで、市民の皆様の暮らしやすさの向上を目指してまいります。なお、頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-
41	第5章 都市機能誘導区域 p67	誘導施設としての検討対象施設について まずは千葉市の少子化対策を出すことが一番肝心なことと思われるが、少子化の現状が「立地適正化案」のデータでは不十分。千葉市の少子化の現状を出すことが必要。 平成29年の合計特殊出生率は1.31で前年の1.33を下回っている。平成20年から24年の千葉市の合計特殊出生率は1.32とありこれは全国1317市町村のうち1317位であり全国の中で上から4分の3の位置にありかなり低い位置にあると言わざるを得ない。ちなみに1位は鹿児島県伊山町の2.81、2位は沖縄県久米島の2.31であり、以下沖縄県各市町が上位を占めている。最下位1317位は0.81人の豊島区である。気候風土がよいからと上位を占めているというだけでない。「立地適正化案」の計画では合計特殊出生率が向上するようには見えない。国土交通省の「立地適正化案」による都市計画で少子高齢化を解決する行政的手法は見えないのではないかと。国からの要請もありのコンパクトシティの枠組み変形ではなく、地域に沿った計画が必要と思わざるを得ない。 市庁舎建設や急激なゼネコンによる大型都市開発の削減、大企業への優遇税制や補助金の一部を回して、妊産婦や育児に対するソフト面での思い切った援助とともに、高齢者が妊婦や育児のお助けに携わり、安心してできる妊娠・出産・育児ができる集落ごとの体制づくりや設備が必要となる。 保育園やこども園、学童施設等は地域の保護者や緑者が集落の中で徒歩や自転車、電動自転車等で移動でき、地域の人が見守れるようにしなければならないので、各集落の中に必要であり、まして誘導施設としての検討対象するのはやめて欲しい。	人口減少抑制については別途「まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」を策定し、対策を進めています。本計画はそれと連携をしつつも、人口減少となる将来においても持続可能な都市構造となることを目指し策定するものです。 また、本計画では千葉市としての都市全体でのビジョンを示すものですが、その実現のために実施する具体的な施策は各地域の実情に合わせて検討してまいります。頂いたご意見については、今後の参考とさせていただきます。 なお、保育所や幼稚園、認定こども園といった施設については、地域密着な施設として捉えており、今回の計画では、誘導施設として設定はしていません。	-
42	第5章 都市機能誘導区域 p70	連携地域拠点について。 具体的なことで恐縮だが、花見川団地周辺は、八千代台駅からの連たんした市街地を形成しており、千葉市中心や花見川区役所地域との連携より、八千代市の八千代台地区との連携を目指したまちづくりとすべきではないかと思う。また、花見川団地地域からは、例えば手続きに花見川区役所に行くのも、市税事務所に行くのも、船橋や津田沼に行くよりも不便である。人口規模から考えても地方拠点都市級の人口と密度を擁しているから、区役所のサービス施設を充実させることを目標としてほしい。 また、例えば選挙の期日前投票所が花見川団地周辺住民は花島公園に設けられているが、花見川、作新台、柏井の住民は、八千代台が生活の中心にあって、反対側に行くことを嫌う。拠点誘導区域に指定するならば、例えば花見川団地商店街の空き店舗等に、公共施設を誘導して、今度の統一選挙から活用してはどうか。	立地適正化計画策定にあたり、八千代市を含めた隣接自治体には、千葉市の立地適正化計画の説明とともに今後の連携についても相談しているところですが。 団地内空き店舗の活用について頂いたご意見は、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-
43	第5章 都市機能誘導区域 p70	「拠点ごとの誘導施設の設定」は基本的に同意。課題として「行政施設」は他の誘導施設と複合施設として配置し、窓口相談機能を充実させる。	頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
44	第5章 都市機能誘導区域	<p>高齢者福祉機能                      高齢化対策 高齢者の外出、市民の歩行量の増加で健全な市民の増加を施策とするのは認めるが、今日、都市部高齢者が肉体的な面で障害を持ってしまうというよりは、定年になり仕事を終え環境の変化、不安、意欲低下、他人に頼られない、何もすることがない、何にも役に立たない等精神的不安や無気力感等の精神的影響、さらには認知症化、精神障害化の問題が多く発生している。特に男性の高齢者は60、65歳になっても仕事をできる高齢者が大多数にもかかわらず、仕事がなく、企業内での付き合いや交流も切れ、家事仕事も困難で精神的孤独化に陥ってしまう。</p> <p>実際、高齢者になっても知的経験や勤は劣化しておらず、論語の「六十にして耳に順い」「七十にして矩を超えず」の通りむしろ多くの人が思慮深い人になっている。「ジェロントロジー宣言を」著した多摩大学学長の訴えるように新しい高齢社会は知の再武装をして都市型高齢者の社会参画を推進することが必要と考えたい。そのための千葉市における「ジェロントロジー」研究と開発を進めていただきたい。特に高齢者の就労やボランティア、地域コミュニティの参加できるソフトと施設の開放や改築と利用施策が地域計画に必要となる。</p> <p>高齢者福祉機能施設としていきいきプラザやいきいきセンターがあるが、バスが通っていても千葉市に大きな施設が1つ有ってもほとんどの遠くの高齢者は通って利用することはしていない。近隣の高齢者や限られた高齢者の利用になっている。むしろ巨大な施設よりも、気楽に集まって楽しんだりできる小規模な施設を数多く必要とする。一極集中巨大施設の時代から、高齢者に合った施設の検討が必要であり、集落の中の公共・民間新旧建設物や空地間などの利用やお世話する人の活用などを今後計画してもらいたい。</p>	<p>本計画において誘導施設として位置付ける高齢者交流施設（いきいきプラザ・いきいきセンター）は現在、各区に計15か所設置しています。それ以外にもデイサービスセンターなど高齢の方々の交流できる施設や、公民館やコミュニティセンターなどの多世代が交流できる施設もありますが、すべての施設の立地を都市部に集中させるものではなく、需要に応じて立地がされていると考えています。頂いたご意見については、今後の参考にさせていただきます。</p>	-
45	第6章 持続可能な都市構造の実現に向けた取組み p72	<p>計画（案）が「単なるペーパー」なのか、実施のためには課題が多く、その対応策が示されていない。</p>	<p>計画の策定後も引き続き、施策展開にあたる各課題への対応について検討してまいります。</p>	-
46	第6章 持続可能な都市構造の実現に向けた取組み p72	<p>居住誘導はソフトなイメージ。だが、具体的な施策によってはかなり強力な策にならないか、例えば水道民営化で受益者負担の導入。</p>	<p>全市一律に人口密度が低くなった場合、公共交通や商業、福祉、子育て施設などを利用し支えていた方々がその周りに居住しなくなってしまうため、公共交通サービス水準が低下したり、生活利便施設が撤退したりしてしまう恐れがあります。しかしながら、人口が減少しても、現在、それぞれの場所で生活されている方がいらっしゃいますので、市街地そのものを直ちに縮小することは困難です。そこで、公共交通や生活利便施設の周辺の人口密度を維持していくことにより、将来にわたって持続可能な都市構造である集約型都市構造の形成を目指し、生活利便施設や公共交通、居住環境を維持し、将来、人口減少、少子高齢化が進展しても暮らしが継続できるよう取り組んでまいります。また、立地適正化計画においては、水道事業のあり方などを位置付けておりません。頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。</p>	-
47	第6章 持続可能な都市構造の実現に向けた取組み p73	<p>空き家対策について                      居住誘導区域（居住促進区域）の空き家対策をうたうなら、都市計画法34条11号の運用をやめたらどうか。あるいは、区ごとに、拠点ごとに、運用、廃止を分けてみてはどうか。一律はおかしい。空き家対策で、将来的には千葉市でも家賃補助や定住促進を行うこととなり、補助金を出すことになりうかと思うが、間違っても周知不足でどこかの市みたいに制度を利用している人が「市役所職員だけ」、などということがないようにしてほしい。</p>	<p>都市計画や開発許可制度の見直しについては、法による規制を伴うことから、今後も慎重に検討してまいります。</p>	-
48	第6章 持続可能な都市構造の実現に向けた取組み p75	<p>本市の事例について                      ここに記載されている事例だが、地域住民がみて、思うところ、全く活用されていない。いわゆる役所が考えたもの、田舎役場が交付金目当ての事業をしているのと同様と非難されても仕方のないレベルではないかと思っている。去る11月29日に、国の若手職員等を引き連れて視察に来ていたようだが、全く場違いな感じがして困惑している。その時が一番賑やかであったと、商店街の店主が言っているぐらいだ。政令指定都市としての格式を求める。</p>	<p>頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。</p>	-



## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
49	第6章 持続可能な 都市構造の 実現に向け た取組み p76	「都市機能誘導区域」では都市機能を誘導するといっているがどの施設をどのように誘導するのか具体例が示されていない。 等々 計画書全般を通して役所言葉が多く具体的に一般市民にピンと来るような計画書ではない。	「都市機能誘導区域」では下記の「誘導施設」を位置付けています。 誘導施設：市役所、区役所、保健所、保健福祉センター、高齢者交流施設（本市の設置するものに限る）、子育て支援館・子育てリラックス館、大規模商業施設(大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める店舗面積1,000㎡を超える商業施設) このような施設を直接的、間接的に誘導していけるような施策の展開を目指してまいります。	-
50	第6章 持続可能な 都市構造の 実現に向け た取組み p77	集約都市形成支援事業について この交付金は、ほとんどの場合、立地適正化計画策定のためのコンサルタント業者への支払いに使われているようだ。千葉市においても、どこの業者が請け負って作成したか、計画作成にいくらかかったか、計画書に残すべきではないか。市民から見れば、全くわけのわからないところでわけのわからない中、多額の金額が使われていることに納得できない。某自治体においては、全くコンサルの言いなりに計画を作成している事例がみられ複数自治体のものを比べると、文言を変えただけ、というのがある。	本計画の策定にあたっては、委託によるコンサルタントの支援を受け、市が策定を行います。 計画策定に係る費用については、予算や決算、入札結果等で公表しています。	-
51	第6章 持続可能な 都市構造の 実現に向け た取組み p77	実施「計画」の策定は民間に委託するようですが、問題だと思えます。 街づくりは、市内の諸事情に詳しい「市」が策定すべきです。		-
52	第6章 持続可能な 都市構造の 実現に向け た取組み p79	「都市郊外における施策」に同意、立地適正化計画を20年後の街をめざし、5年ごとに評価を行うとしているが、先行される「都心」建設の構想を業界（不動産・建設）などにはっきり提示すべき。	頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-
53	第6章 持続可能な 都市構造の 実現に向け た取組み p79	主に郊外部における施策について 千葉市は農村部があり緑もある。新鮮な野菜や魚介類も豊富に取れる地域でもある。全国有数の農産物を千葉市内でも直売所が大小あり盛況である。このような直売所は多くあった方が市民の健康と幸せと経済的利益を生産者も消費者も得られている。このような直売所の設立を推奨・支援すべきである。 また、千葉市の豊富多様な農産物を市場に出すより、生産、加工・調理・販売まで一気通貫でやることで利益が2倍以上に生み出される。この1次×2次×3次産業＝六次産業の拡大は地域の雇用拡大と消費者の利益と健康を守り「地産地消」となるので、市行政は積極的に助成援助を考えてもらいたい。長期計画は従来大型開発や大手企業への助成や減税よりも、地域を活性化し共同体を強化する直売所や六次産業の小規模起業等への助成や支援を積極的に考えてもらいたい。	ご指摘のとおり、持続可能な都市構造の形成のためには、都市機能誘導区域外及び居住促進区域外の地域も含めて、良好な住環境を維持し、将来、人口減少、少子高齢化が進展した郊外部地域等においても、暮らしが継続できることが重要です。そのため、地域に合った生活サービス機能や交通ネットワークの確保等の施策を検討し取り組みます。そのなかで、本市では販売支援や農家レストランの開設支援をするなど、6次産業化も含めて農家への支援を実施しており、「地産地消の推進」として整理しております。頂いたご意見については、今後の参考にさせていただきます。	-

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
54	第6章 持続可能な 都市構造の 実現に向けた 取組み p87	<p>P.87 (6) 本計画の策定後も引き続き検討が必要な取組みについて</p> <p>①防災との連携 イ 千葉市国土強靱化地域計画 【意見】以下の文を追記する</p> <p>2-3 救助・救急、医療活動のためエネルギー供給長期途絶 (消防署等における非常用発電設備の確保) 計画的に消防署・所の建替えを進め、緑区に新たな消防出張所を開設するとともに、地震や風水害等によって、受電設備等が被災し停電が発生した場合においても、消防活動拠点として72時間以上の機能の確保ができるよう、消防署・所等に非常用電源設備等の設置及び改善を図る。 (医療施設における非常用電源の確保) 医療施設において、非常用発電機の整備や自立・分散型エネルギー(ガスコージェネレーション等)の導入等による非常時にも活用できる電源(常用非常用併用電源)の確保を促進する。</p> <p>4 大規模自然災害発生直後から必要不可欠な情報通信機能は確保する 4-1 電力供給停止等による情報通信の麻痺・長期停止 (防災拠点施設における非常用電源の確保) 防災拠点施設において、非常用発電機の整備や自立・分散型エネルギー(ガスコージェネレーション等)の導入等による非常時にも活用できる(常用非常用併用電源)の確保を検討する。</p> <p>【理由】 国土強靱化地域計画はアンブレラ計画なので具体的な施策に反映していくことによってはじめて実行に移せるものです。検討対象施設における防災機能・避難所としての機能をどの程度求めていくか検討する際に深く係る計画です。</p>	記載している内容に限らず、今後も引き続き、防災対策の動向に注視し、連携を進めていきますので、原案のとおりとさせていただきます。	-
55	第6章 持続可能な 都市構造の 実現に向けた 取組み p87	<p>千葉市諸施策との連携として環境政策との連携の項目を追加することを提案します。追記の場所は、③近隣自治体との連携を④として、③環境政策との連携とする。</p> <p>以下追記の文案 ア 千葉市環境基本計画(計画期間:平成23年度~33年度) 1. エネルギーを有効に活用し、地球温暖化防止に取り組むまち 1-1 エネルギーを環境に優しく利用する。 (4) 施策 【施策の方向性ごとの施策・事業例】P.14 ②二酸化炭素の排出の少ない都市づくりを推進する。 ・都市構造を二酸化炭素の排出や環境への負荷が少ないものとするため、都市機能の集約を推進するとともに、低炭素街区の形成等の検討を進めます。 ・天然ガス等の、より二酸化炭素排出量の少ない低炭素型エネルギーへの転換を図ります。 ・幹線道路やバイパス等の計画的な整備、交差点の改良、鉄道と道路の立体交差化など、自動車交通流の円滑化対策を推進します。 ・鉄道事業者との協力・連携による鉄道駅周辺等における自転車駐車場の整備や、自転車走行空間(自転車レーン)の整備等を推進し、自転車利用の拡大に努めるとともに、都市型レンタサイクル・コミュニティサイクルの導入検討等、自転車利用の促進に努めます。 ・公用車への次世代自動車の積極的な導入を推進するとともに、市民・事業者等の次世代自動車の買い替え等を促進する施策を検討します。</p> <p>・民間におけるESCO事業の実施、省エネルギー型住宅・オフィスビルの普及促進等、建築物や地域全体の省エネルギー化を推進します。 ・CASBEE(建築環境総合性能評価システム)を活用した「千葉市建築物環境配慮制度」により、環境への負荷の低減、環境に配慮した建築物の建築の誘導等を促進します。 ・「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」に基づき、木造公共建築物の建築を推進します。</p> <p>イ 千葉市地球温暖化対策実行計画 5.3 部門横断的対策(P.86) (2) 低炭素まちづくりの推進 低炭素まちづくりとは、「民生部門(家庭、業務等)」「運輸部門」の2部門に着目した「都市構造・交通分野」、「エネルギー分野」、「みどり分野」の3分野の取組みを基本としてコンパクトなまちづくりを軸に高齢者、子育て世代を含め全ての市民が暮らしやすい持続可能なまちづくりを実現し、同時に都市の低炭素化を実現するまちづくりであると考えられます。 この3分野は、相互に密接な関連性があることから、低炭素まちづくりを進めるにあたっては、分野ごとに取組を進めるのではなく、各種施策の連携を意識し、施策の相乗効果等を図りながら総合的に進めていきます。 低炭素まちづくりの方向性としては、エネルギー効率のよい集約型都市構造へ転換が基本と考えられ、この方向性に基づき都市インフラの整備や建築物の低炭素化を図っていくものとします。また、ヒートアイランド現象の緩和を図るための対策も進めていきます。 【理由】まちづくりと環境政策は密接に関連するため。 環境基本計画には「都市機能の集約を推進する」と施策に掲げられています。 千葉市地球温暖化対策実行計画「コンパクトなまちづくり」と施策に掲げられています。</p>	コンパクト・プラス・ネットワークにおいては、環境への観点も重要であることから、ご意見を踏まえ、追記いたします。	○

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
56	第6章 持続可能な 都市構造の 実現に向けた 取組み p89	開発許可制度との連携について 居住誘導に設定しなければ届出が必要になるだけで、勧告制度等が設けられていないようなので、意味がないと思う。	都市再生特別措置法には、居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるとき等において、市が必要な勧告をすることができ、さらに必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならないと定めがあります。	-
57	第6章 持続可能な 都市構造の 実現に向けた 取組み p90	近隣自治体との連携について 花見川団地周辺地域は、ほとんど八千代台の生活圏で、区役所に行くバスも大変不便で、届け出そのものを行うにも大変不自由をしている。 また、調査にはないが、この地域の車の保有率はかなり低いはずであり、路線バス、自転車が重要な移動手段になっている。八千代台駅前に千葉市の公共施設（窓口機能、自転車駐輪場等）を整備することを望む。	立地適正化計画策定にあたり、八千代市を含めた隣接自治体には、千葉市の立地適正化計画の説明とともに今後の連携についても相談しているところです。	-
58	第6章 持続可能な 都市構造の 実現に向けた 取組み p91	「計画」達成後の各拠点の全体像は、「案」には漠然としか示されておりませんので、あらぬ誤解や憶測を招く恐れがあると思います。「計画」達成後の街の姿を早急に示すべきだと思います。 併せて、「計画」達成後、「人口ピラミッド」は、どう変化するのか「目標値」を示してほしいと思います。	本計画は人口動向や社会情勢により柔軟に見直しを検討していくため、計画達成後の街の姿や人口ピラミッド、目標値を示すことは困難です。 公共交通や生活利便施設の周辺の人口密度を維持していくことにより、将来にわたって持続可能な都市構造である集約型都市構造の形成を目指し取り組んでまいります。	-
59	第6章 持続可能な 都市構造の 実現に向けた 取組み	住宅団地との連携について 築40年の5階建て集合分譲住宅の住人として「本市の貴重な既存ストック」であり「地域コミュニティの中心」と位置付け、「各世代が居住できる住宅地へと再生する必要があると考える」との方向性には共感できるがその具体的施策が見えない。「再生の取り組みに関心の高い関係者との連携を図りながら…再生方策を検討します」に期待したい。	本市は比較的多くの住宅団地が整備されているのが特徴で、本市人口の約3分の1にあたる約33万人の市民が居住しています。 住宅団地の多くは、一定の時期に同世代が入居したため、開発から40～50年が経過した現在、住民の高齢化や施設の老朽化が顕著に進んでいますが、住宅団地内においては、道路・公園等のインフラや、教育・公共公益施設等が計画的に整備されています。 そういった施設を活用して、多世代居住が進むよう、活性化方策の検討が必要と考えています。 頂いたご意見については、今後の参考にさせていただきます。	-
60	第6章 持続可能な 都市構造の 実現に向けた 取組み	企業誘致や空家対策はどうなっていくのか、明確にされたい。	企業誘致や空家対策については、千葉市地域経済活性化戦略や千葉市空家等対策計画などと連携して取り組んでまいります。	-
61	第6章 持続可能な 都市構造の 実現に向けた 取組み	やり方によっては他市県へ移動させるインセンティブにつながらないか。	今回の計画が、他市等へ移転してしまうことにつながらないように取り組んでまいります。	-
62	第7章 事前届出 p96	届出制度について 拠点区域から誘導施設を廃止するときは届出が必要だが、拠点区域外に誘導施設を設置する際は届出を求め、廃止するときは届出不要とすることの理由がわからない。誘導したい施設なら、区域外の施設を廃止するときも責任をもって届出をさせるべきではないか。区域外施設の廃止届出を行う際こそ、誘導区域内に誘導施設を誘導するチャンスではないかと思う。	都市再生特別措置法の定めに沿って届出制度を運用する予定です。なお、法の趣旨として、届出制は、市町村が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度で、休廃止に係る届出制は、市町村が既存建物・設備の有効活用など機能維持に向けて手を打てる機会を確保するための制度となっています。 届出があった施設については、休止、廃止も含めて把握に努め、可能な限り持続可能な都市構造の形成に努めてまいります。	-
63	第7章 事前届出 p96	過疎化してきている団地の真中にショッピングセンターをつくり、撤退する時には届出はいらないとは、団地をこわすことになるのでは。		-

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
64	その他	<p>考え方が根本から間違っていると思います。 人口が減ると決めつけてその「対策」を行うという考えのようですが、人口を増やす政策をまず行うべきではないでしょうか。 また、計画の中身は、ただの大型開発の焼き直しでしかありません。 一部の業者は儲かるかもしれませんが、市民には全く益がありません。 特に、人口減少地域に指定された人々は、生活がより不便になります。 移住をうながすということのようですが、住み慣れた場所から離れるというのは金銭的にも生活的にも大きな負担になります。 そのような人々の事をちゃんと考えているのでしょうか。 このような「立地不適正化」計画は即座に破棄することを強く望みます。</p>	<p>千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略におけるすべての推計ケースにおいても、将来人口は減少することから、持続可能な都市構造に向け予防的に本計画を策定する必要があると考えています。なお、千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略（2018 改訂版）においても、ちばシナリオを実現する「7つの重点戦略」の一つに「重点戦略5 都市資源を活用し、ひととひととがつながるまちづくり」として、集約型都市構造への転換を目指し、施策（1）都市のコンパクト化により活力を生み出す地域空間の形成として、立地適正化計画の策定を具体的な取組みとして定め、合計特出生率の向上や人口の転入抑制・転入促進を目指しているため、本計画においても連携して取り組んでまいります。 本計画では「居住促進区域や都市機能誘導区域」以外の地域も含めて、良好な住環境を維持し、将来、人口減少、少子高齢化が進展した地域等においても、暮らしが継続できることが重要であることから、集約型都市構造の実現を図ることで、市民の皆様の暮らしやすさの向上を目指してまいります。</p>	-
65	その他	<p>千葉市の中心地から、はなれている地域にも、もっと手あつい心がほしい。</p>	<p>本計画では、都市計画マスタープランに位置付けているJR駅等周辺の拠点以外にも離れた地域に位置している大規模団地を新たに連携地域拠点と位置付けしており、持続可能な都市構造の形成のためには、千葉市の中心地域外の地域も含めて、良好な住環境を維持し、将来、人口減少、少子高齢化が進展した地域等においても、暮らしが継続できることが重要であることから、地域に合った生活サービス機能や交通ネットワークの確保等の施策を検討してまいります。</p>	-
66	その他	<p>行政の役割は住民の住み良い環境整備を住民と一緒に進めるべきではないでしょうか。</p>		-
67	その他	<p>街が整備されても、生活コストが高いと、必ずしも移住に結び就くとは限らないと思います。 また、快く移住したとしても、空白になった区域はどうなるのか不明です。提示してほしいと思います。</p>	<p>本計画では市民全体の暮らしやすさを確保するために、「居住促進区域や都市機能誘導区域」以外の地域も含めて、良好な住環境を維持し、将来、人口減少、少子高齢化が進展した地域等においても、暮らしが継続できることが重要であることから、集約型都市構造の実現を図ることで、市民の皆様の暮らしやすさの向上を目指してまいります。 なお、頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。</p>	-
68	その他	<p>各拠点は、既にコミュニティーとして立派に成り立っていると思います。また、周辺の居住区や交通網もしっかり整備され、機能していると思います。 現にあるインフラを点検・整備・補強するなどしながら「すみやすいまちづくり」をしていく、といった方向は考えられないのでしょうか。</p>		-
69 ～ 71	その他	<p>集約地域外の地域が置き去りにされる懸念 (ほか、同様のご意見2件)</p>		-
72	その他	<p>駅周辺への居住地や開発の誘導は疑問</p>	<p>全市一律に人口密度が低くなった場合、公共交通や商業、福祉、子育て施設などを利用し支えていた方々がその周りに居住しなくなってしまうため、公共交通サービス水準が低下したり、生活利便施設が撤退したりしてしまう恐れがあります。しかしながら、人口が減少しても、現在、それぞれの場所で生活されている方がいらっしゃいますので、市街地そのものを直ちに縮小することは困難です。 そこで、公共交通や生活利便施設の周辺の人口密度を維持していくことにより、将来にわたって持続可能な都市構造である集約型都市構造の形成を目指し、公共交通も維持できるよう取り組んでまいります。</p>	-

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
73	その他	集約による町の活気等の格差が生じることへの懸念	将来迎える人口減少により、全市で一律に人口密度が低下した場合、公共交通をはじめ、商業、医療、福祉等の生活サービス機能については、サービス提供が可能となる一定程度の利用者を見込めず、これらの機能維持ができなくなることが懸念されます。また、中心市街地において空き家や空き店舗が増加することや、「人口密度低下」と「生活サービス機能が維持できなくなる」と連鎖的に繰り返されると都市全体の衰退を招く恐れもあります。 そのため、立地適正化計画は、都市全体の人口が減少する中で、市街地をコンパクト化することによって地域の人口密度を維持し、都市機能や居住を緩やかに公共交通沿線や生活機能拠点へ誘導することで、都市全体を持続可能な都市構造にする狙いがあり、まちの利便性など、市民全体の暮らしやすさの向上を目指してまいります。	-
74	その他	人々の生活（居住）を都市部に誘導するこの計画は、周辺地域との格差をつくるなど多くの懸念、問題があると思います。		-
75	その他	「千葉市立地適正化計画（案）概要版を拝見しますと、この計画は居住誘導区域、都市機能誘導区域を定めて、これらの機能を現在よりも集約して行くことに主な特徴があると思われまます。 人口の減少が予想される場合、この様な計画が浮上するのはある意味自然なこととも考えられますが、そこには大きな問題があります。 1. 「機能」が充実する区域ができる一方、機能が低下しいわば「限界集落」またはそれに近い地域が出現するおそれがある。 2. 生活が不便になった地域は住民から見捨てられ、ますます過疎化する。 3. 過疎になった地域では自然の景観も荒れ、またその地域で続いてきた文化・習俗も失われてしまう。 したがって私は機能を集約するのではなく、それぞれの地域の特徴を生かして魅力を作り出し、人が住みたくなる地域、都市機能を置きたくなる地域をひろく千葉市内に設けていただきたいと考えます。迂遠の様ですが、それが長い目で見て市の発展につながるのではないのでしょうか。	立地適正化計画は、「過疎化を進める」としたのではなく、将来人口減少を迎えても持続可能な都市構造を形成し、「市民生活の利便性の向上」や「サービス産業の生産性の向上」並びに「行政サービスの効率化」を図ることで、持続可能な都市構造のメリットを市民全体で享受できるよう定住環境を確保していく計画と考えております。	-
76	その他	人口減少と高齢化を理由に都市部に人口を集中する計画は、住民自治の理念に反するのではないかと疑問があります。	本計画は、他の地域への移住を強制するようなものではなく、今後住まいの建替えや引っ越しなどのタイミングにおいて、居住地選択の参考となるよう、比較的、生活に便利な区域を都市ビジョンとして掲げることで緩やかに集約を促すものです。	-
77	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「立地適正化」は、憲法を活かすことが大前提です。</li> <li>第22条 何人も、公共の福祉に反しない限り、居住、移転及び職業選択の自由を有する。</li> <li>第25条 すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。</li> <li>2 国は、すべての生活部面について、社会福祉、社会保障及び公衆衛生の向上及び増進に努めなければならない。</li> <li>第29条 財産権は、これを侵してはならない。</li> </ul> この視点から計画案について以下の意見と懸念を述べます。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・目標年次の20年後においても人口減は1割程度の千葉市において計画策定を急ぐ理由が理解できない。制度創設の動機が「都市再生特別措置法の交付金ありき」であってはならない。</li> <li>・都市機能誘導地域とその他の地域で行政サービスの格差が今以上に拡大することが目に見えている。</li> </ul> 税金の還元が不公平となる。資産価値低下で財産権を侵すことになる。「居住促進区域」エリア内への居住促進といっても簡単ではない。	本計画は直ちに、他の地域への移住を強制するようなものではなく、今後住まいの建替えや引っ越しなどのタイミングにおいて、居住地選択の参考となるよう、比較的、生活に便利な区域を都市ビジョンとして掲げることで緩やかに集約を促すものです。 また、今回の計画は交付金ありきの計画として策定するものではなく、本市も少子高齢化はもとより、2020年より人口減少局面を迎えるため、人口が減少してから対策をとるのではなく、あらかじめ検討しておくべきものとして立地適正化計画を策定します。 なお、人口減少社会への対応としては、千葉市の中長期的な行政運営の指針となる千葉市新基本計画（計画期間：平成24年度～33年度）においても、集約型都市構造を目指す必要性を位置付けております。 本計画では「居住促進区域や都市機能誘導区域」以外の地域も含めて、良好な住環境を維持し、将来、人口減少、少子高齢化が進展した地域等においても、暮らしが継続できることが重要であることから、集約型都市構造の実現を図ることで、市民の皆様の暮らしやすさの向上を目指してまいります。 なお、頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
78	その他	発想が逆立ちしています。 人口減少と高齢化が「立地適正化計画」の前提になっているが、計画すべき課題は、「適正化」と名のもとに縮小や集約ではなく、50年先（「計画」では20年しかみていない）を見据えた人口増加策でなければならないのではないのでしょうか。	人口減少・少子高齢社会に対応した都市構造への転換を図るためには、長期的な取組みが必要と考えられることから、国の都市計画運用指針において、立地適正化計画は概ね20年後のまちの姿を展望するものとされています。このため、本計画では、今後目指すべきまちの姿を展望し、長期的な時間軸の中で「集約型都市構造」の実現に向けた取組みを推進していくため、計画の期間を計画の期間＝概ね20年（目標年次：平成52年（2040年））と設定しております。 また、人口構造や社会情勢の変化に対応した柔軟な計画とするため、概ね5年ごとに評価を行い、必要に応じて目標年度を含む計画全般の見直しを検討することとしております。 なお、千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略（2018改訂版）においても、ちばシナリオを実現する「7つの重点戦略」の一つに「重点戦略5 都市資源を活用し、ひととひととがつながるまちづくり」として、集約型都市構造への転換を目指し、施策（1）都市のコンパクト化により活力を生み出す地域空間の形成として、立地適正化計画の策定を具体的な取組みとして定め、合計特出生率の向上や人口の転入抑制・転入促進を目指しているため、本計画においても連携して取り組んでまいります。	-
79	その他	行政とは住民の現在及び将来の暮らしを守るために託された効力であって、行政の計画に合わせて住民の暮らしを変えることは、断じて許されないことです。 住民の今ある暮らしの利便性を高めることを通じて50年後の人口増につなげていくという前向きな計画に発想を変えるべきです。	全市一律に人口密度が低くなった場合、公共交通や商業、福祉、子育て施設などを利用し支えていた方々がその周りに居住しなくなってしまうため、公共交通サービス水準が低下したり、生活利便施設が撤退したりしてしまう恐れがあります。しかしながら、人口が減少しても、現在、それぞれの場所で生活されている方がいらっしゃいますので、市街地そのものを直ちに縮小することは困難です。 そこで、公共交通や生活利便施設の周辺の人口密度を維持していくことにより、将来にわたって持続可能な都市構造である集約型都市構造の形成を目指し、生活利便施設や公共交通、居住環境を維持し、将来、人口減少、少子高齢化が進展しても暮らしが継続できるよう取り組んでまいります。 頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。 千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略におけるすべての推計ケースにおいても、将来人口は減少することから、持続可能な都市構造に向け予防的に本計画を策定する必要があると考えています。なお、千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略においては、合計特出生率の向上や人口の転入抑制・転入促進を目指しているため、連携し取り組んでまいります。	-
80	その他	集約よりもきめ細かな“拡散”の方が環境改善のためにも必要な施策ではないのでしょうか。人が住まなくなった地域の保（繕）全のコストは高いものにつく筈です。“地方創生”が問うていることを考えてみてほしい。	頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-
81	その他	人口減少を理由とする集約と縮小を押しつけることは問題であり、いかに人口増加にしていけるか検討すべきである。	持続可能な都市構造に向け予防的に本計画を策定する必要があると考えています。千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略においては、合計特出生率の向上や人口の転入抑制・転入促進を目指しているため、本計画においても連携して取り組んでまいります。	-
82	その他	この計画では過疎地はますます過疎化するのでは。それではますます住みづらい町になるのでは。	本計画は、居住地を制限するものではなく、人口減少社会に対応するための都市構造を柔軟に検討するための都市ビジョンとして掲げるものです。 人口減少によって生じる問題への対応については、非常に重要な課題と認識しており、地域を維持できるよう市全体で検討してまいります。	-
83 ～ 85	その他	人口減少を理由とする集約と縮小を押しつけることは問題です。  (ほか、同様のご意見2件)	本計画は、居住地を強制・制限するようなものではなく、今後住まいの建替えや引っ越しなどのタイミングにおいて、居住地選択の参考となるよう、比較的、生活に便利な区域を都市ビジョンとして掲げることで緩やかに集約を促すものです。	-

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
86	その他	国の言いなりではないでしょうか。	立地適正化計画は市の方針として検討しており、市民の皆様の意見を伺うため、計画骨子の段階から、説明会、意見募集等させていただいております。	-
87	その他	まず全体として、市民の声にもとづいて計画が立てられておらず、国の方針にもとづいて進めていることに大きな問題を感じています。		-
88	その他	法律で決められたからやるというのではなく、千葉市独自の視点で過疎化に歯止めをかけ、老人だけの集落などができないような計画にしてもらいたい。	本計画では「居住促進区域や都市機能誘導区域」以外の地域も含めて、良好な住環境を維持し、将来、人口減少、少子高齢化が進展した地域等においても、暮らしが継続できることが重要であることから、集約型都市構造の実現を図ることで、市民の皆様の暮らしやすさの向上を目指してまいります。	-
89	その他	総じて言えることはこの計画が計画通り実行されたとしても費用対効果が狙い通り得られるかはなはだ疑問だ。	本計画では、目標値を設定しており、それに対する評価を行い、また必要に応じて見直しを行うことで実効性を高めたいと考えております。	-
90	その他	私は、次の点から、千葉市立地適正化計画に反対です。 集約型都市構造実現のため、公共施設整備、拠点への都市機能の集約、利便性のあるエリアへの居住促進、拠点・交通ネットワーク形成だとか、すべて住民の暮らしを考えたものではなく、行政が上から目線で考えた、とんでもない計画です。 これが実現したら、駅周辺の利便性は向上しても、周辺以外の居住地住民は、今よりずっと住みにくくなります。 行政の役割は、すべての住民の住み良い環境をどう作るかを住民と共に考え整備することではないですか。東北大震災の教訓からも分かるはずですが。 住み慣れた地域から離れる経済的余裕があると思うのですか。また地域の人間関係も失われ、何のメリットもないのは明らかです。 この計画は、大型開発を進め、それによって利益を得ようとする企業のための計画であり、庶民には増税が課せられという計画です。この計画は絶対反対です。	将来迎える人口減少により、全市で一律に人口密度が低下した場合、公共交通をはじめ、商業、医療、福祉等の生活サービス機能については、サービス提供が可能となる一定程度の利用者を見込めず、これらの機能維持ができなくなることが懸念されます。また、中心市街地において空き家や空き店舗が増加することや、「人口密度低下」と「生活サービス機能が維持できなくなる」と連鎖的に繰り返されると都市全体の衰退を招く恐れもあります。 そのため、立地適正化計画は、都市全体の人口が減少する中で、市街地をコンパクト化することによって地域の人口密度を維持し、都市機能や居住を緩やかに公共交通沿線や生活機能拠点へ誘導することで、都市全体を持続可能な都市構造にする狙いがあり、まちの利便性など、市民全体の暮らしやすさの向上を目指してまいります。	-
91	その他	1970年代から市街化区域が指定され、都市施設はインフラを整備してきたのに、人口減少だからといって市街化区域を狭めてしまう今回の計画は当初整備してきたことが無駄になると思われる。行政の役割は住民の住みよい環境整備を住民と一緒に進めることであり、国言いなりで市民に押し付けるのは住民をないがしろにするものであり、中止すべきです。 立地適正化計画の問題点として下記のようなことが懸念されます。 ・駅周辺外の地域の切捨てへの懸念 ・日常生活拠点の駅周辺への誘導は住民を軽視している ・地域ごとの行政サービスに格差が増加する懸念 ・集約による町の活気などの格差が生じる懸念 ・指定管理地域外の地域は医療・福祉が受けられなくなる懸念 ・身近な公共施設がなくなる懸念 ・公共交通の廃止・縮小の懸念 ・買い物困難地域増加への懸念 ・住み慣れた地域で暮らしていけなくなる懸念 ・置き去りにされる地域が増大する懸念 ・公共施設の統廃合の懸念 ・計画を民間に委託していて、行政がチェックできるのかどうか。責任はとれるのか。	本計画は、居住地を強制・制限するようなものではなく、今後住まいの建替えや引っ越しなどのタイミングにおいて、居住地選択の参考となるよう、比較的、生活に便利な区域を都市ビジョンとして掲げることで緩やかに集約を促すものです。 本計画では「居住促進区域や都市機能誘導区域」以外の地域も含めて、良好な住環境を維持し、将来、人口減少、少子高齢化が進展した地域等においても、暮らしが継続できることが重要であることから、集約型都市構造の実現を図ることで、市民の皆様の暮らしやすさの向上を目指してまいります。 また、本計画は、委託によるコンサルタントの支援を受けていますが、策定の主体は市であり、計画の実効性は、設定した目標値をもとに評価してまいります。	-

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
92	その他	<p>計画案は、人口の減少と将来のインフラコストを見据えて居住地の集中化を誘導するものであるが、つぎの点から実現性がなく無意味かつ有害であるので、撤回すべきである。</p> <p>①居住地を現状以上に拡大することを制限し、かつ、一定地域に集中するよう誘導することはできても、住民全員を移動させることはできない。そうであれば、市として一定地域外におけるインフラの維持管理業務を中止させることはできない。</p> <p>②市内のどこに住むのかは法律の範囲内で市民の権限に属する。</p> <p>いま、市が求められているのは、高齢者も、子持ち家庭もいきいきと生活できる環境づくりである。また、緑区の都市作りで言えば、土気、誉田、鎌取、東京湾を結ぶ幹線計画道路と誉田駅周辺の大網街道及び駅前線の整備が急務である。明大跡地の工場立地により、大網街道の渋滞は深刻化する。バスの定時運行もできなくなる。現役世代が住めなくなる。意味のない計画に労力を割くのではなく、現在の深刻な課題と明るい将来に向けた施策に邁進してほしい。</p>	<p style="text-align: center;">市の考え方</p> <p>本計画は、居住地を強制・制限するものではなく、居住地選択の参考となるよう都市ビジョンを示し、緩やかに集約を促すものです。頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。</p>	-
93	その他	<p>何処に住むかは自由です。ましてや、自分でお金を払って買い求めた土地、家屋です。住環境を良くするため、長い時間をかけて、地域の方々と協力し合って、快適で、住みやすく創り上げてきています。行政は、その不足を補えばいいんです。何処に住め！なんて言うてはいけません。課題があるのなら、住民に、丁寧に時間をかけて説明すべきです。ましてや、移転となると、お金もかかります。せっかく築いてきた地域での人間関係も壊されます。移転用地や、移転費用なども合わせて、20年目途などと拙速に進めず、地域住民の判断に任せるべきです。それが、行政、それが公務員の仕事です。</p>		-
94	その他	<p>今回の千葉立地適正化計画(案)(以下「案」と省略)は、千葉市内であるから、国家規模の悲劇は起こらないだろうが、実行前、実行後に必ず何らかの不満が出てくるだろう。過疎地の人を「便利」な土地に移住させようとしても、国民の居住・移転の自由は憲法に保障されている。高齢の方が、数十年暮らした村から突然「便利」な場所に移されるのを拒む人は多いだろう。</p> <p>* 駅周辺に過疎地から人々を移住させた場合、懸念されるのは通勤・通学の交通機関のラッシュアワー、車の渋滞、通学路の安全確保問題。病気で通院する人にとっては大きな悩みとなる。児童の転校や、保育園の問題は緊急の課題となるだろう。</p> <p>* 間もなくピークを迎える高齢化社会。今でも社会問題化しているこの問題を「案」はどう解決するのか。また、いったんは治まったかに見える大気汚染の再発が危険だ。今でも大気汚染による喘息などの被害を裁判で争っているというのに。</p> <p>* 拠点となる鉄道の駅付近の地価は暴騰するだろう。大店法による規制緩和で、今や地方どころか、主要都市レベルでも閉店する中小商店が続出しているというのに。高騰する地価に対応して駅近隣の駐車場の駐車料はますます上がって行くだろう。買い物客も、車で駅周辺の駐車場を利用するサラリーマンも今以上に苦しくなるだろう。</p> <p>* 近頃は千葉・茨城で小さな地震が頻発している。隣の県には再稼働寸前の東海原発がある。千葉は完全に放射線の被曝下に置かれるだろう。千葉市は北から放射能が風に乗ってくれば、東京湾に逃げるか袋小路の南房に逃げるしかない。また、市役所を含め、町の中心は標高ゼロメートルである。火災や津波が来れば、市役所も元々は埋め立て地だから、千葉県の東京湾沿岸部・総武線沿線に人を集中させれば、ひとたび災害が発生すれば、手の施しようがなくなるだろう。液化化は激しい物になるだろう。</p> <p>* 大阪都構想は府民の投票でこれを止めさせた。かつて県が立案した大型プロジェクト(かずさアカデミアパーク)は完全に失敗した。私のごとき市政に未熟なものでもこれだけの疑問がわく。行政が観念的に頭の中だけで計画すると結果として市民を苦しめることになるので、結論を急ぐべきではないと思う。</p>	<p>本計画は、居住地を強制・制限するものではなく、居住地選択の参考となるよう都市ビジョンを示し、緩やかに集約を促すものです。そのため、立地適正化計画は、都市全体の人口が減少する中で、市街地をコンパクト化することによって地域の人口密度を維持し、都市機能や居住を緩やかに公共交通沿線や生活機能拠点へ誘導することで、都市全体を持続可能な都市構造にする狙いがあり、まちの利便性など、市民全体の暮らしやすさの向上を目指してまいります。</p>	-



## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
95	その他	<p>説明会に参加して、当日もいろいろな角度から質問をしました。意見が上がっていますでしょうか。当日の答えには満足しておりません。</p> <p>結論から先にいえば、不十分な資料でこれからの町づくりを論議するには、無理があり反対するものです。</p> <p>まずはじめに「計画案」には、私たち市民の生活実感がほとんど反映されていないことです。私が住む高洲2丁目では、昭和50年の人口が13,304人から平成27年には8,244人へと38%の人口減になっている。その中で外国人の増加と異文化の混入と対応の遅れ、少子化と高齢化の進行で移動手段の変化、自治会の崩壊と住民コミュニティ希薄化、エレベーターのない中層住宅の移動困難者問題等多岐に存在します。</p> <p>あえて言わせてもらうなら項目として、地域環境の保全、資源循環型のまちづくり、公共交通の活性化、災害に強いまちづくり、多文化共生と国際交流、住みよい地域づくり、子育て環境の整備、子どもの教育の充実、青少年の健全育成、保健医療の充実、スポーツの推進、生涯学習の充実、芸術文化の振興、ともに支えあう福祉のまちづくり、高齢者・障害者福祉の充実、社会保障制度の充実、労働・消費生活の支援、中心市街地の活性化と魅力ある空間づくり、体系的な交通網と交通環境の整備商業・サービス産業の振興、農水産業の振興、都市的サービスの提供等々がまちづくりの基本的方策として据えてほしい。</p> <p>ハード面を優先することなくソフト・ハード両面を同時に考え、市役職員、専門家、研究者、まちづくりにかかわっているNPO・各種団体、市民の力を結集してまちづくりに取り組む事を望みます。</p> <p>この問題の本質は、少子化問題、高齢化問題、都市への一極集中化など、国づくりの問題が根本から問われている点です。</p> <p>市の対応として、国民市民の最も身近な行政単位として、「千葉市のまちづくり」の長所と問題点を明らかにして、展望ある方策の策定に努力すべきです。</p> <p>その際には一市民として、力をお貸しすることに積極的に応えるつもりです。</p> <p>前向きな検討をお願いするものです。</p>	<p>本市では、まちづくりの方向性や実現すべきまちの個性などを示す基本方針、今後の施策展開などを「千葉市新基本計画」において示しており、集約型都市構造を目指す必要性についても位置付けております。</p> <p>頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。</p>	-
96	その他	<p>立地適正化と言う事は、適正でない地域は切り捨てられると言う事で、格差がひどくなるのではないかと。</p> <p>高い消費税を払って生活をしているのですから、行政のサービスや公共施設は公平に受ける権利は有るはずですが。</p> <p>20年後の計画との事ですが、自分の長男は5年前に20年のローンで住宅を買いました。当然、地価の安い遠隔地です。そういう若い人達も沢山いると思いますが、その人達が簡単に移住などすることは無理ではないかと思えます。</p> <p>行政の利便性だけで都市機能を集中させ、人口を集中させればその集中地域に大きな災害が起きれば、地域は機能しなくなり、人的被害も大きくなります。</p> <p>本来行政とはたとえ税収のない地域でも、自治体が担当する地域で有れば行政のサービスや公共施設の充実を第一に考えるのではないのでしょうか。</p>	<p>本計画は、居住地を強制・制限するものではなく、居住地選択の参考となるよう都市ビジョンを示し、緩やかに集約を促すものです。</p> <p>そのため、立地適正化計画は、都市全体の人口が減少する中で、市街地をコンパクト化することによって地域の人口密度を維持し、都市機能や居住を緩やかに公共交通沿線や生活機能拠点へ誘導することで、都市全体を持続可能な都市構造にする狙いがあり、まちの利便性など、市民全体の暮らしやすさの向上を目指してまいります。</p>	-
97	その他	<p>駅周辺外の地域空き家の増加</p>	<p>空き家が増加しないよう、千葉市空家等対策計画等と連携し対策に取り組んでまいります。頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。</p>	-

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正	
98	その他	ここに住みついて40年、交通網が発達すると期待したが、何ら変わらず、料金があがっていくばかり。人口減少の中で公共施設が統廃合（縮小）されるのは厳しい。	本計画では「居住促進区域や都市機能誘導区域」以外の地域も含めて、良好な住環境を維持し、将来、人口減少、少子高齢化が進んだ地域等においても、暮らしが継続できることが重要であることから、集約型都市構造の実現を図ることで、市民の皆様の暮らしやすさの向上を目指してまいります。頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-	
99	その他	公共施設を中心地からはなれている所にも増やしてほしい。		-	
100	その他	こてはし台、長作町の市民連絡所廃止は許されません。		-	
101	その他	公共施設の集約ではなく、充実こそ取り組むべきではないでしょうか。		-	
102	その他	身近な公共施設（公民館）がなくなる事に不安を感じます。		-	
103	その他	「立地適正化計画」は、都市部に行政機能の集約化も伴うのではないかと。行政の住民サービス低下・切り捨ての懸念があります。		-	
104	その他	身近な公共施設がなくなる懸念		-	
105	その他	公共サービスは民間の市場原理による格差を再分配する機能を持つものと考えます。採算性の名のもと市場理的な考えを導入するのかなと感じます。		-	
106	その他	既存の市街地の公民館の中には体育館施設の利用が飽和状態になっている所もあり、前もって予約が必要だったり、予約するにも実質的な参加人数実績が必要だったりという問題もあります。飽和状態かどうかの判断は受付書類件数では諮りにくいかもしれませんので、ここは良く調査して、集約誘導を進めるならこの解消（類似施設の併設や民間施設の借用など）も考慮したら良いと思われま。現在は団地で利用継続することで専用枠を設けていただいている花見川区の某コミュニティセンターまで出掛けるとい状況です。（他に県武道館、本千葉の千葉市武道館の利用もありますがいずれも団体利用）体育館は災害時の避難場所としても共用される点も思慮しておきたいです。		-	
107	その他	地域ごとの行政サービスに格差が生ずることが予想される。市民税を納入する市民は居住地域に関係なく、公正・平等な行政サービスを受ける権利を有する。ましてや、立地適正化計画による「連絡所の廃止」などは論外。		-	
108 ～ 111	その他	医療、福祉の統合及び縮小の心配 (ほか、同様のご意見3件)		地域包括ケアシステムの推進などとの連携により、住み慣れた地域で自立した生活が送れるよう、努めてまいります。頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-
112	その他	防災上の問題点もある。誰もが住み慣れた地域で、安全で安心した生活を保障するのが、行政の責任ではないか。問題点はあるが、環境（自然）のいいのが、とてもよい。		市街地は長期間を要して形成されてきており、災害の発生の恐れのある区域について、居住促進区域を定めないようにするなど、災害の恐れのあるエリアにはできるだけ新たな居住を促すことが無いようにしていかなければならないと考えております。しかしながら、既に市街地を形成している区域も多く、災害のリスクが少しでもあるエリアを全く含まないようまちづくりを進めることは困難なため、持続可能な都市構造の形成にあたり、防災対策と連携する取組みが必要となっております。本計画では「居住促進区域や都市機能誘導区域」以外の地域も含めて、良好な住環境を維持し、将来、人口減少、少子高齢化が進んだ地域等においても、暮らしが継続できることが重要であることから、集約型都市構造の実現を図ることで、市民の皆様の暮らしやすさの向上を目指してまいります。なお、頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-
113	その他	人口減少等の社会的背景だけが関心事で自然環境（災害防災）への関心が欠落。災害列島日本という認識欠如、ハザードマップ確認から始めよ。		-	

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正	
114	その他	統合や誘導による大型開発の増加及び多額の税金が投入されることへの懸念	立地適正化計画は、都心開発の推進のためではなく、将来にわたって持続可能な都市構造である集約型都市構造の形成を目指すために策定します。頂いたご意見については、今後の参考にさせていただきます。	-	
115	その他	地域住民の切捨て反対 駅周辺ばかり開発するな 駅周辺の大型開発は税金のむだづかいだ。 都市に集約しすぎると過疎が生じる。		-	
116	その他	統合による大型開発の増加、多額の税金が投入されることへには懸念があります。		-	
117	その他	集約に対して交付金が出されるため大型開発への懸念がある。		-	
118	その他	「集約型都市構造」は、都市部の大規模開発を伴い多額の財政支出になるのではないかと懸念があります。		-	
119	その他	施設の統合・誘導には多額な税金の投入が予想される。税金の用途としては全くの逆の方向と言わざるを得ない。税金はむしろ人口減少地域に投入し、魅力的な千葉市を創造するならば、首都圏に位置する千葉市であれば、必ずや人口減少をくい止めることが出来ると確信する。		-	
120	その他	市民にこの説明会を周知させるには、「新聞」が良いと思います。広報等より効果があります。		市政だよりに掲載するほか、報道機関にニュースとして取り上げられるように記者発表を行うなど、お知らせに努めております。頂いたご意見については、今後の参考にさせていただきます。	-
121	その他	公共施設の統廃合に伴う大型開発、居住拠点地域外の置き去り行政、交通ネットワークの縮小、商業施設の集中化に伴う市民生活への影響など数多くの疑問点があります。市民への早急なる説明会の実施を希望します。		本計画の作成に先立ち、骨子段階から意見募集や説明会などを適時実施してまいりましたが、今後も引き続き、持続可能な都市構造の形成についての取組みの周知に努めてまいります。	-
122	その他	昨年末に区毎に「立地適正化計画の説明会」が開催された。各区の説明会も10人以内の参加者だと聞いた。それも60分程度の説明、97万人中50人前後への説明で市民に事前の説明をしたとはならない。新たな説明会の開催を求める。			-
123	その他	都市計画は大変難しい課題ですが、「立地適正化計画」は多くの人に知られていないのも問題です。			-
124	その他	一般市民から見れば突然提案されたような感じだ。そうした経過の説明が不足している。	-		
125	その他	人口減少は今に始まったことではなく、それを理由に新たな施策を打ち出されても「今さら何を・・・」という感じだ。元凶はこれまでの国政の在り方が「東京一極集中」施策をとり続けてきたことが、地方の疲弊を生み「限界集落」が増え続けている状況だ。都市再生特別措置法によるとされる今回の「立地適正化計画」がそうした過去の施策との整合性を踏まえたうえで議論されて出来上がった法律なのか疑問に思われる。	-		
126	その他	国の施策に準じて立地適正化計画を作成されたと伺っておりますが、人々が暮らす地域ごとに状況も異なります。トップダウンのみでは住民の意向と乖離してしまいます。区役所を中心とするなど住民参加でまちづくりの方向を立案するボトムアップの方向性も考慮願います。	立地適正化計画は都市全体の観点から策定するものですが、一方、都市計画においては、地域住民によるまちづくりの取組みや都市再生に資する民間事業者の創意工夫を都市計画に積極的に反映させ、まちづくりへの住民参加のあり方をより実質的なものへと高めていくことも期待されることから、都市計画の提案制度の活用などを考慮していきます。頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-	

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
127	その他	今住んでいる環境が悪くなることは誰も望んではいないと思います。この町に住んでよかったと実感できるまちづくりの観点から、住民に情報をもっと提供し拙速な結論は避けるべきだと思います。	人口減少社会への対応としては、千葉市の中長期的な行政運営の指針となる千葉市新基本計画（計画期間：平成24年度～33年度）においても、集約型都市構造を目指す必要性を位置付けております。本計画の作成に先立ち、骨子を策定し、その際にも意見募集・説明会を実施し、必要に応じて出前講座も実施してきました。本計画策定後も引き続き周知に努めます。今後も限られた行政資源を有効活用し、市民の皆様の納得性の高い行政サービスを提供していくことができるよう努めてまいります。	-
128	その他	自然と人間が調和をとれる地域への熱い助成を 千葉市は日本の中でも広大な農村部を広く持ち自然に恵まれた有数の地域である。実際この自然を守っているのは農村であり農家の営みがあつてのことである。立地計画は、市街化調整区域・農耕地・里山を含めての農村があつてこそ、千葉市民は豊かさを感じられるのであり、人口は集積しておらずともそこに暮らしている住民の市の行政サービスは公平に受けられるようにしなければならない。公共施設の人件費や管理費を節約するために住民や自治会に説明会や情報の提供をせず、また住民の意見を丁寧に聞かず、従来の施設を一方向的に廃棄や統合してしまうことは止めなければならない。	本計画では「居住促進区域や都市機能誘導区域」以外の地域も含めて、良好な住環境を維持し、将来、人口減少、少子高齢化が進展した地域等においても、暮らしが継続できることが重要であることから、集約型都市構造の実現を図ることで、市民の皆様の暮らしやすさの向上を目指してまいります。頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-
129	その他	“過疎地” ほったらかし政策はやめて下さい。こてはし台、横戸台は「柏井浄水場」と共に、県住宅公社がつくり、現在4,300世帯が住んでいる町です。 1. 中心街（こてはし台4丁目、5丁目）にあるショッピングセンター（川口酒販など）に建物を半分ずつ建てなおし、小売、スーパーをいきいきとさせる。4～5階建てのものをつくる。 2. 街はずれにあるこてはし台公民館を、この中心街にもってきて、花見川図書館、郵便局、京葉銀行、交番、こてはし台公園（トイレ直す）、自治会、社協など、人の交流を活発にし、“口の交流”を起こす。 3. 16号線は渋滞するので、これに頼らない。こてはし台1丁目バス停から、勝田台（京成）、大和田、八千代台（各京成）、JR新検見川各方面への各路線転換を図り、増便する。横戸23号線拡幅を急ぐ、連絡所廃止をやめる、花まわる号の増便はすぐにでもできる、バスは小型のものがよい。	頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-
130	その他	魅力のある町づくり 1. カフェ、100円ショップ、リサイクルショップ、食堂、のみ屋などはやりの業種を募る（地権者が） 2. 公民館利用人口は多い。バカにしてはいけない。 3. 街灯をもう少し増やす。第2世代（子供）、第3世代（孫）の定着をはかるよう。	頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-
131	その他	政府の「東京一極集中政策」を前提とすることを改めること 今回の「千葉市立地適正化計画」は、政府の進める東京一極集中化政策を前提としている。つまり、アベノミクスと2015年の新国土形成計画の閣議決定である。後述する千葉市緑区の郊外住宅団地他の「限界集落化」は、子世代が戻ってこないこと、地域に雇用がないこと、つまりそもそも東京一極集中政策下の「ベッドタウン」にあることが要因である。 本来、地方の整備は、東京一極集中の是正と同時に進めない限り困難である。地方の人口減少率を低く想定し、東京などの減少率を高く見込むべき。しかし、政府の計画はそうになっていないし、千葉市も東京一極集中政策のおおぼれで生きようとする限り、少なくとも郊外においては「限界集落化」がとまることはないといえよう。 政府の「東京一極集中政策」を前提とすること自体が憲法92条の「地方自治の本旨」に反することであり、許されない。	頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
132	その他	<p>従来千葉市が進めてきた3つの都心開発計画（千葉駅・幕張・蘇我）の推進が目的か。コンパクトシティと中心市街地活性化とは切り離して考えるべき。</p> <p>居住市街地を縮めるのかと言えば、その仕組みは明記されていない。郊外で無計画な縮小を招く恐れがある一方、郊外でのあらたな開発を規制する仕組みもない。</p> <p>一体、千葉市はこの計画で何を狙っているのかと言えば、結局、従来千葉市が進めてきた3つの都心開発計画（千葉駅・幕張・蘇我）を中心に事業を推進することを目指していると考えざるを得ない。しかし、圏域人口の減少、個人消費の減少を考えると、中心部での乱開発は失敗し、不良資産化の恐れがある。中心市街地活性化法による市街地整備事例の失敗を思い起こすべきである。</p> <p>人口密度を高くするために中心市街地や駅前（市川駅前のように）に超高層マンションの建設を目指しても、超高層マンションは居住環境として劣悪で大地震・停電に弱いばかりか大改修更新技術も確立しておらず、住宅問題、都市計画の専門家が指摘しているように将来「墓場」化した無人の超高層ビルが街中にそびえることになる。</p> <p>また、千葉市に今以上の商業ビルも不要である。</p> <p>コンパクトシティの推進と称して中心市街地活性化に税金投入することは間違いである。</p>	<p>立地適正化計画は、都心開発の推進のためではなく、将来にわたって持続可能な都市構造である集約型都市構造の形成を目指すために策定します。</p> <p>頂いたご意見については、今後の参考にさせていただきます。</p>	-
133	その他	<p>地域コミュニティとの対話、憲法92条の「住民の自治権」の視点がない</p> <p>今回の「千葉市立地適正化計画」は、憲法第92条の「地方自治の本旨」＝住民の自治権を踏まえた居住者本位の「まちづくり」を志向してはいない。</p> <p>地域コミュニティ（既存の町内自治会、諸団体）が一方の当事者であり、対話を踏まえた「まちづくり」を進めていくことが基本である。しかし、町内自治会連協組織を含め、今回の立地適正化計画策定の過程で、実質的に既存のコミュニティ組織が排除されてきた。あくまでも行政機関の「トップダウン」の姿勢が目立つ。</p>	<p>本計画の作成に先立ち、骨子段階から意見募集や説明会などを適時実施してまいりましたが、今後も引き続き、持続可能な都市構造の形成についての取組みの周知に努めてまいります。</p>	-
134	その他	<p>現状の居住者にとって今回の計画が「コンパクト」なまちづくりであると明言できるのか。</p> <p>また、現況の公共施設（市民センター、公民館、図書館、小中学校など）の統廃合や公共交通（バス）ダイヤなどの見直しと並行して進められるのかどうか不明である。</p>	<p>全市一律に人口密度が低くなった場合、公共交通や商業、福祉、子育て施設などを利用し支えていた方々がその周りに居住しなくなってしまうため、公共交通サービス水準が低下したり、生活利便施設が撤退したりしてしまう恐れがあります。しかしながら、人口が減少しても、現在、それぞれの場所で生活されている方がいらっしゃいますので、市街地そのものを直ちに縮小することは困難です。</p> <p>そこで、公共交通や生活利便施設の周辺の人口密度を維持していくことにより、将来にわたって持続可能な都市構造である集約型都市構造の形成を目指し、公共交通も維持できるよう取り組んでまいります。</p> <p>本計画は、都市全体の観点から定める立地適正化計画であり、個別の事項については別途対応するものですので、頂いたご意見については、庁内で共有し、今後、地域公共交通網形成計画策定などの際の参考にさせていただきます。</p>	-
135	その他	<p>郊外住宅団地の高齢化・少子化の進行（いわゆる「限界集落化」）は顕著であり、空き家問題、買物難民、人口減少、学校統廃合など今後5～10年間でより深刻化するものは明らかである。12/8の説明会で説明者は「今すぐ進めるものではなく今後数十年スパンの話だ」という趣旨の話をしたが、居住者本位の「コンパクトなまちづくり」は緑区の郊外団地では喫緊の課題である。マクロの視点ではなくミクロの視点が欠けている。</p> <p>駅前やバス停だけを中心に考えるのではなく、「歩いて（車椅子や乳母車も考慮すべき）暮らせる」まちづくりの観点からは、地域コミュニティ単位（小学校区、中学校区）で捉えることが不可欠である。とりわけ福祉行政の観点からは行政の出張所を少なくとも中学校区単位で設け、既存の地域の社協、民生委員、町内自治会、防災組織、NPO・ボランティアなどとの地域ネットワークを緊密にし地域の実情に合わせたきめこまかな対応をとることが求められる。</p> <p>現に居住する住民にとっての「コンパクトとは何か」を小学校区・中学校区単位で、「地域コミュニティ」との対話で練り上げ、行政、既存の組織、NPO、当事者などのネットワークを緊密化することである。</p>	<p>個別具体的な施策については、早めに取り組む必要がある施策もありますが、集約型都市構造の形成には、規制などを伴う方法ではなく、施設の整備や個人の移転の際などを契機として「緩やかに」都市機能の誘導や居住促進を図って進めることとしております。持続可能な都市構造の形成のためには、地域コミュニティの形成を図ることも重要であると考えており、頂いたご意見については、今後の参考にさせていただきます。</p>	-
136	その他	<p>「立地適正化計画」は「土地利用計画」が主と言う事で都市局の所管のようだが、コンパクトというのであれば、本来、地域コミュニティ及び福祉部局との綿密な調整が不可欠である。</p>	<p>ご指摘のとおり、市役所の各部局が連携する必要があることから、全庁的に議論する場を設けて調整を進めてまいりました。今後も具体的な施策実施に向けて引き続き連携を図りてまいります。頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。</p>	-

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
137	その他	<p>出生改善数でも、その時点で減少化している人口の総数が地域にどう張り付くか検討されていない。市民は自由分子なのでどう動くか予想できない。</p> <p>空き家の見込まれる数は幾ら手を尽くしても年次の人口減少曲線の下がり具合をカバーし切れない。そういうことに知恵と資金を使うのであれば、良好なエリアのボトルネック事項の解決や都市機能建て替えに予算を計上した方が理想形に近づき効率が良い考える。</p> <p>又、そう出来れば、自然と目指した方向に人は流れる。</p> <p>その後、衰退したエリアの中から老朽化インフラ地域の用途地域を居住非誘導地域に変更する。減歩のない再開発をやるような問題で、この案程度のことしか表に出さず誘導していくしか方法がない。</p>	<p>ご指摘のとおり、本計画は公共交通利便性など居住に比較的便利な区域としてのビジョンを掲げること、緩やかに、将来にわたって持続可能な都市構造の形成を進めるものです。頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。</p>	-
138	その他	<p>住宅団地活性化問題について</p> <p>連携地域拠点でインフラが補修の少ないエリアは、リタイア層や自立高齢者の生活圏として、中古住宅をいろいろなグレードにリニューアルし市営住宅代替使用地域とする。</p> <p>また商業的に高齢者施設を建設可能なところは事業者に進捗を促らせる。</p> <p>極端な話、大規模災害が起きた場合、避難者の流入で計画が無にならないように千葉市としては重要地域拠点の外周部や地域拠点・連携地域等の間をバッファエリアとして考えて置く必要がある。</p> <p>また基幹的鉄道網と考えていても、地域拠点の住民は高齢化にともないバス会社の遠距離バス路線の利用者が増えるので、鉄道の基幹線が便数減少で基幹でなくなることも読む必要がある。</p> <p>そうすると自ずから適正地は限られてくる。</p> <p>日頃の生活面を考えても、適正化問題は行政だけでなく、構成員の住民の住み易くしようという意識の向上が非常に重要である。そのためにはも、地域運営のための誘導施設には高齢者交流施設、子育て支援施設だけでなく地域施設を明記することが重要である。</p>	<p>本計画は、公共交通の利用状況、人口動向など状況変化に合わせて5年に1回程度、評価し、必要に応じて見直しを行う予定です。</p> <p>誘導施設についても、都市機能の立地状況などに合わせて引き続き検討を重ねていきます。住宅団地の活性化については、今後さらに具体的な検討を行いますので、頂いたご意見について、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。</p>	-
139	その他	<p>スポンジ化対策について</p> <p>市外のスポンジ化した地域はそれなりの理由がある。</p> <p>人口減・予算減に向かう時代に、スポンジ化を止めるとかスポンジの穴を埋めるのはドンキホーテである。</p> <p>石油ショック以前に完成している住宅地は、道路幅員が4m、側溝はU字溝とか造成宅地の擁壁が大谷石造であったり、駅近でも道路勾配が大きく少しの雨でも浸水するとう不動産屋が扱わない物件がある。</p> <p>(園生や大宮台に見受けられる。)</p> <p>また目に見えないインフラの上下水道・ガス管の老朽化があるのでエリア決定に際し更新投資の少ないところを選定すべきである。</p> <p>逆説的には目の粗いスポンジ化をすることが必要になる。</p> <p>このような点から考えると、重要地域拠点の居住誘導区域の中にもボトルネックがあるので、そう云うところに積極的に投資しエリアの質を高め効率を上げるべきである。(例として、バス路線がつかれない部分の拡幅)</p> <p>DIDが高いエリアはそれなりに住民が評価する魅力があるからでその種をどう作るかに係る。</p>	<p>ご指摘のとおり、人口減少下においては空き地・空き家の減少を止めることは難しいため、例えば、隣接地との一体利用や、地域での共同管理など、利活用により魅力低下や活力低下とならないような取り組みが必要と考えます。頂いたご意見については、今後の参考にさせていただきます。</p>	-
140	その他	<p>区域の設定法は現在の市内エリアを数字でふるいに掛け、具体的な「居住促進区域」「目標値」設定してもそれから先は明示できない。</p> <p>この問題は、いくら考えても抜け道が発生する交通事情と類似しているように考えられるのでいちごっこにならないよう時代の変化に対応できる自由度がある。</p> <p>また、以前行われた市内の建築物高度制限問題より利害関係が複雑であり、誘導都市区域の実施は減歩のない再開発のようなもので現(案)よりは具体的内容は市民に示すことは難しい。</p> <p>然し、出来上がったものは大きなスポンジと思われる。</p>	<p>頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。</p>	-

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
141	その他	<p>居住誘導区域の考え方について</p> <p>端的に言えば、主たる居住誘導区域は総武線・京葉線に挟まれたエリアとそこから2 kmをとし、そこから先は車を利用する若者の居住は妨げないが行政の都市サービスを100%は当てにせず（別に苦にならない）広い空間で生活できる場所と考える。</p> <p>しかし都市施設は土地の問題があるので、誘導区域に作れない場合は居住誘導区域に接続させることにする。</p> <p>この縛りで実施した場合、当然地価に格差が生ずるので、居住区域は鉄道沿線から居住者の資産ランクでグラデーションが発生し、現在の居住区域の再編成になると考えられる。</p>	<p>頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。</p>	-
142	その他	<p>連携地域拠点の住戸の活用について</p> <p>実施にともない、大宮台・こてはし台及び、その他沿線で千城台・あすみが丘の駅遠地域（千葉市周辺部）の、地価の下落が考えられる住宅団地は、市営住宅の補助的役割を担わせるため賃貸住宅や持家の売買の回転を推進する。</p> <p>償却された住宅を低家賃で貸りと借りる人は所有するよりメリットがあり、所有者は低利回りの資産になるし、流通が促進される。</p> <p>高齢者にはバリアフリー改造補助金とか部分断熱ルームを作りシェアハウスにするとか現在と違った道が開けるが市全体で見ると所有者の運不運が発生し実施するには工夫が必要になる。</p> <p>このような方法は、多面的に市民を囲い込め街の維持に効果があり、且つ無意味な戸建て住宅が無計画に広範囲立てられるのを防げる。</p>	<p>頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。</p>	-
143	その他	<p>生産労働人口だけでは街は成り立たない</p> <p>計画される人口はサラリーマンばかりでなく、個人事業者や日雇いの雇用者などがおり、企業やまちは、そのような人たちと地域と緩くつながり、人口のピラミッドを支えている。</p> <p>働き手の減少から高齢者のパートが女性だけでなく男性にも広がり働ける職場の近いエリアの住宅地が好まれる。</p> <p>昔は住居と工場が付いていたが、今は殆どなく菅田工業団地のような小規模軽工業団地の計画が地域拠点や連携地域拠点周辺に必要である。</p> <p>東京で早くから、市街地やディズニーランドのGreenの維持は、東総方面や茂原方面の事業者が担ってきた。</p> <p>最近の高齢者の例として江東区では、地域が綺麗になりマンションや事業所が増え、清掃員や管理員が集まらなくなった。一時しのぎとしては勤務日数の削減・賃金増の他、そう云う業務専門の派遣会社を頼っているが募集先は千葉の内陸方面である。</p> <p>もう1つの例として、地場の中小企業勤務者が高齢化するとマンション住まいでは今迄の管理費・修繕積立金では不足し財政事情が悪くなり住めなくと云う現実がある。</p> <p>青山で区の施設反対問題が報じられているが、お金と現役世代だけでは街は成り立たないことを住民は知らない。</p> <p>おゆみ野は、通勤者が住むことを目的とした街であるので当然住宅周りの業務は他人の手を煩わすことになるが、そのような雑工事をする人が徐々に千葉市外の人になっている。そこで問題は、その市外から来る人が元は千葉市民であったと云うことである。</p> <p>移った動機は、高齢化と財政の問題であるが現時点の計算で、行政の市民サービスや医療・買い物コストは体力が落ちた時や免許返納後のコスト計算はされていないと云うかそこ迄の知識はない。</p> <p>狭い範囲でみても、おゆみ野から近隣の高齢化エリアの空き家に転居する人がいる</p>	<p>頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。</p>	-
144	その他	<p>若葉区、花見川区資金を投入すると値下がり株を買い続けることになりそう、目先でなく長期視野で、美浜区のような中心部から実行しないと資金が持たない。</p> <p>単なる紙面の思考でなく、足で歩いた感が必要だと思います。ぶれない様をお願いします。</p>	<p>頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。</p>	-

## 千葉市立地適正化計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No	該当箇所	意見の概要	市の考え方	修正
145	その他	計画の柱を「集約型都市構造」とし具体的に居住・福祉・医療・商業の都市機能立地と公共交通の充実をめざすとしているがこれらはインフラ施設だ。他人が出会って交流が生まれ安心して生活出来る街。その仕組みを作れなければ人が多くいても単なる通行人に過ぎない。	頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-
146	その他	「都心」に人口集中させただけでは活力ある都市にはならない。管理されたマンション住宅は隔離された別世界だ。貴重な都心を死の街にしないために都心半径500m以内の増設を抑える。	頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-
147	その他	都心（千葉・蘇我）地区の都市構造として回遊性ある通路を立体的に地下・地上・上空間に配置することで利便性を高め都市機能一体化を図る。	頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-
148	その他	地目の指定の抜け穴などを悪用した、脱法的大型マンションの乱立や、近在住宅への日照を阻害する宅地開発などを惹起させないよう、地目の変更などには十分に留意していただくことを改めて望みます。	頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-
149	その他	中央区にかたよった予算の使い方を一層つなげることは問題です。今後も市民のサービス拠点をいじること、緑区は人口増加しているのでしっかりと投資サービス向上を求める。	頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-
150	その他	1、一極集中政治の誤りに対する反省が示されていない。一極集中を早める結果になりませんか。 2、荷重税負担に協力している農村住民を切り捨てる結果になりませんか。農村税の半減を求めます。 3、老人、低所得者を団地に集めてしまいませんか。 4、結果として、市役所 長作、こてはし連絡所廃止に連動するものではありませんか。「百姓とゴマの油は・・・」の思想を感じます。 多額納税地住民に対するリスペクトを感じてほしく思います。	頂いたご意見については、庁内で共有し、今後の参考にさせていただきます。	-