

3. 都市計画の見直しの基本的な考え方

3.1 区域マスタープラン等及び関連計画の見直しの方針

3.1.1 目標年次及び将来人口推計について

目標年次は令和14年を基本とし、おおむね令和24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しします。

(1) 対象都市計画区域

対象区域は、千葉都市計画区域（千葉市全域）としします。

(2) 将来人口推計

令和14年人口は、令和5年度を開始年度とする次期基本計画の値としします。

【参考】令和14年の本市総人口（都市計画区域人口）949,482人※

※「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）」に記載の人口の将来推計より、令和14年の本市の総人口を推計した参考値。

3.1.2 見直しスケジュール

令和5年度開始を目指し、都市計画手続きを進めます。

3.1.3 目指すべき都市構造

次期基本計画に示される目指すべき都市構造と調和を図り、区域マスタープラン等及び関連計画の見直しの検討を進めます。

3.2 都市づくりの方向の設定

前章で整理した「第2章 都市づくりにおける課題整理」の社会情勢の変化からみた課題及び、現行都市計画の検証からみた課題を踏まえて、新たな都市づくりの方向を定めます。社会情勢の変化からみた課題では、「持続可能な都市経営」「安全な都市空間の形成」の2つの視点、現行都市計画の検証からみた課題では、「コンパクトシティ」「ネットワーク」「防災」「緑と水辺」の4つの視点でそれぞれ課題を抽出し、今後の都市づくりの方向を明らかにしました（図 3-1）。なお、新たな都市づくりの方向は、「緑と水辺の豊かなまちづくり」「コンパクトで賑わいのあるまちづくり」「安全なまちづくり」の3つとします。

これらの3つの方向の順番は優先順位を示すものではなく、千葉市を特徴づける地域資源である「緑と水辺」を都市構造の基礎とし、「コンパクト」で「安全」な都市づくりを進めることを示しています。

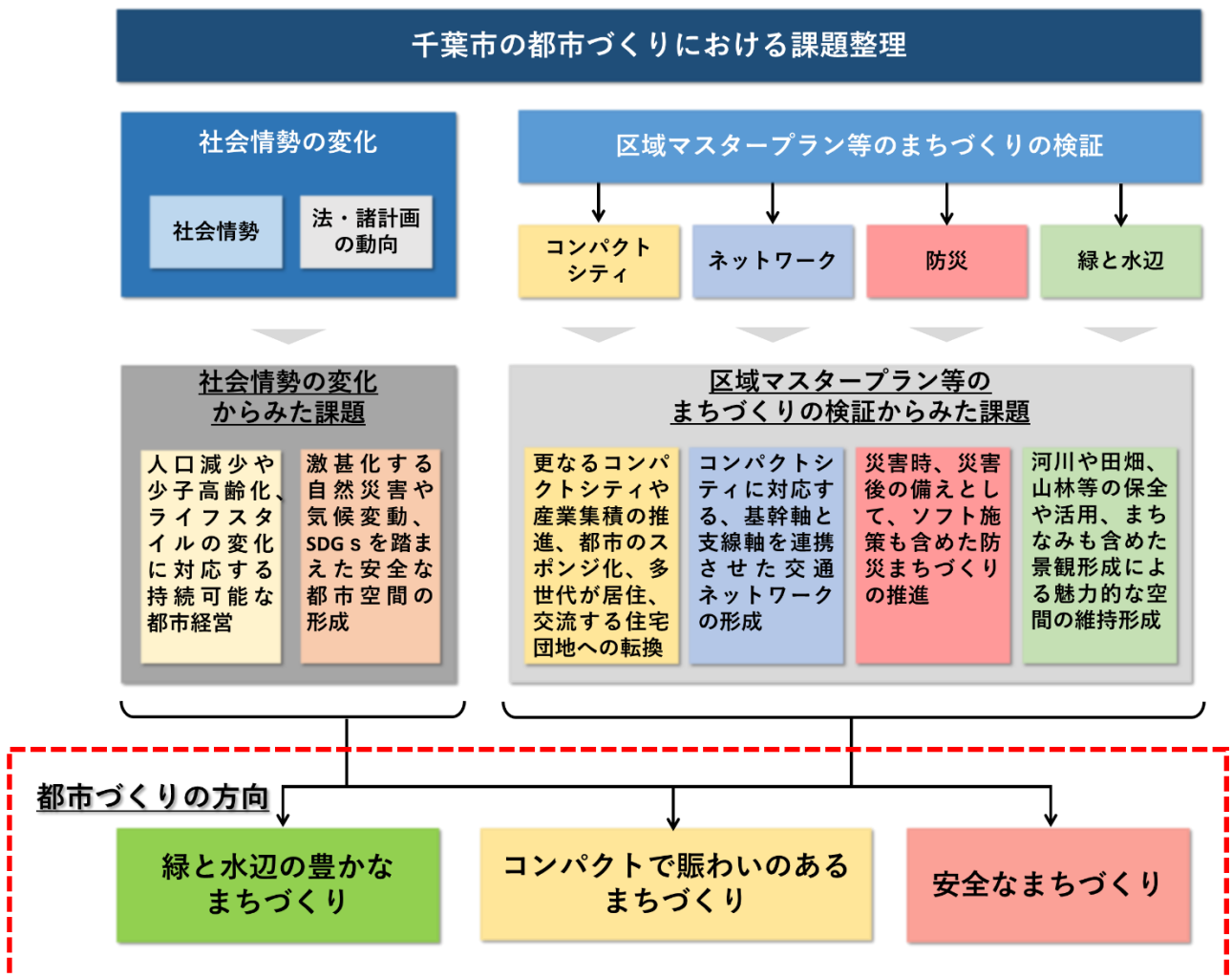


図 3-1 都市づくりの方向の設定

3.3 都市づくりの方向を踏まえた都市計画の見直しの視点

社会情勢と本市の状況、まちづくりの方向性の検証を踏まえ、都市づくりの方向「緑と水辺の豊かなまちづくり」「コンパクトで賑わいのあるまちづくり」「安全なまちづくり」に沿って区域マスタープラン等の見直しを進めます。

3.3.1 緑と水辺の豊かなまちづくり

a) 自然環境の保全

本市の内陸部や東京湾の浜辺、河川など、優れた景観や豊かな自然環境を将来にわたり守るため、緑と水辺の保全や創出に努めます。また、市街地周辺に広がる田園や山林等に対する無秩序な開発を抑制します。

特に、災害防止の観点から、大規模な河川沿いの低地は、計画的かつ総合的に良好な市街地としての環境が確保される地区を除き、災害防止上保全すべき地区として市街化を抑制します。

さらに、自然環境が有する多様な機能（生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を積極的に活用し持続可能で魅力ある地域づくりを進めるグリーンインフラの取組みを推進します。

b) 農地の保全・活用

土地改良済みの農地並びに農用区域に指定されている一団の優良農地は今後とも保全を図ります。

減少傾向にある市街化区域内農地は、市街地における生活環境の向上機能や、避難場所等としての防災空間機能、農業体験・交流活動等の場としてのレクリエーション機能を有しており、都市環境を形成するうえで「市街化区域内にあるべき農地」として、積極的に保全・活用を図ります。

特に、都市と農村の交流を促進し、都市と農村それぞれに住む人々がお互いの地域の魅力を本市の資源として分かち合うことにより、都市住民がゆとりのある生活を実感でき、農村部の余暇活動の場、観光資源としての機能を充実させ、農村部の活性化にもつなげていきます。

c) 公園の活用

公園は老朽化や魅力の低下が課題となっており、民有農地等との柔軟な連携による総合的な緑のネットワーク化の推進、地域特性に応じたマネジメントの実施により、市民のニーズ、社会状況の変化等に応じたストック効果※をより高める取組みを進めます。

※ストック効果：整備された公園等が機能することにより整備直後から継続的に中長期にわたり得られる効果であり、市民生活における防災力の向上、生活環境の改善といった生活の質の向上をもたらす効果等がある。

d) 海辺や河川の活用

自然的空間である東京湾の浜辺や河川は、景観や環境、賑わい等の多面的な機能を有しています。本市においても重要な資源として捉え、海辺・河川空間の活用を進め、地域の魅力の再発見、海辺や流域の新たな魅力づくり、海辺・河川空間の質を向上させ、まちに新たな価値や機能を付加することにつなげていきます。

3.3.2 コンパクトで賑わいのあるまちづくり

a) 都心、生活拠点、産業の中心・拠点の形成

都市の活力を維持し雇用や定住を促進するため、農業、工業、商業などの産業エリアの維持・集積形成を図り、先端技術などの多様な分野の産業に係る技術や人材の相互連携などによる新たな価値が生まれる産業基盤づくりを促進します。特に、広域幹線道路のインターチェンジ周辺等の交通利便性の高い地域の生産・物流機能の向上を図ります。

生産年齢人口の減少をはじめ、世代間交流や人々のつながりの低下などに対処することとして、広域的な都市の中核となる商業・業務・文化の拠点である都心に都市機能を誘導することをもって、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、複合的な土地利用を誘導します。さらに、日常生活を送るうえで必要なサービスを楽しむことができる身近な生活拠点の形成を促進します。

b) エリアマネジメント団体の育成

地域固有の特徴や資源を踏まえ、個性豊かで活力に富む地域の形成と、良好な環境の維持につなげるため、エリアマネジメント団体の育成に資する環境を整えていきます。

c) 都市空間の高質化

都心や生活拠点の官民のパブリック空間をウォークアブルな空間へ転換し、都心部に界限性を持たせることで来街者の回遊を促進することに加え、魅力的なオープンスペースを創出するとともに、有効活用を図ります。さらに、美しい景観の取組み、まちなかの緑化等による都市づくりを促進します。

コロナ禍による新たなワークスタイル環境や価値観により自宅や近場で過ごす時間が増えることをチャンスと捉え、居住地・滞在地の多様化や多機能化を進め、エリア価値を高めます。

また、新たなデジタル技術を基本としたダイナミックなサービスを都市に実装することにより生活を最適化する都市に転換、バーチャルとリアルが融合するスマートシティへの転換を進めます。

d) 都市のスポンジ化対策

都市のスポンジ化に対し対策を講じるとともに、空き家、空き地対策を進めます。特に大規模な遊休地においては、土地の有効利用を図るため、周辺市街地との環境の調和に配慮しつつ、土地利用転換を促進します。

e) ネットワークの形成

生活拠点が交通ネットワークでつながり、拠点間を円滑に移動できるとともに、次世代の交通サービスや新時代の通信技術の導入などにより、地域の特性に応じた多様な働き方や住まい方を支える生活環境を確立し、また自家用車に過度に依存しないまちづくりを目指します。

社会・経済活動の基盤である広域的な幹線道路の効率的・重点的な整備を図るとともに、拡幅や渋滞交差点等の改善を行い、自動車交通の整流化に努めます。また、千葉都心を起点とし、市内の各拠点間を結ぶ放射状や環状のネットワークにより、各拠点間・周辺都市間の移動・連携・交流を促進します。

都市内の幹線となる交通手段であるモノレールについても、人口減少等により利用需要が変化していくことを踏まえた対応を進めます。

f) 住環境の維持

市街地開発事業や地区計画などの都市計画手法のほか、住宅市街地整備事業や建築協定、景観協定などを活用しつつ、市内のそれぞれの地域が目指す将来像に相応しい住宅の形態・密度等の誘導により、住環境の向上を図ります。

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、地域に合った生活サービス機能や交通ネットワークが確保され、安心して暮らし続けられる良好な住環境を目指します。

住民の高齢化が進む住宅団地においては、既に整備済の公園や学校、保育所などの若年世代に必要な既存ストックを有効に活用し、例えば住宅団地内に周辺地区も含めた高齢者や若年層に向けた施設など、時代のニーズに合わせた利便施設の整備や地域の特性に応じた住宅団地の再生に関する施策などで、多様な世代が居住する団地の活性化を目指します。

g) 環境への配慮

低炭素社会の構築に向けた二酸化炭素の削減や次世代エネルギーの導入に取り組むとともに、気候変動に適應する取組み等により、環境に配慮した持続可能で豊かなまちづくりの更なる推進を図ります。快適な市民生活を守るため、大気や水質などの地域環境対策に取り組むとともに、廃棄物の発生抑制や再使用、再生利用の推進、良好な水循環・水環境の保全再生など循環型社会の構築を目指し、環境にやさしく利便性の高いコンパクトなまちづくりに向けた取組みを推進します。

3.3.3 安全なまちづくり

a) 防災都市づくりの推進

自然災害の頻発・激甚化を踏まえ、防災まちづくりの総合的な対策を講じるため、災害リスク情報と都市計画情報を重ね合わせ、都市の災害リスクを視覚化するなどにより防災上の課題を分析したうえで、防災まちづくりの将来像や目標、ソフト施策も含めた対策等を明確化し、安全なまちづくりの形成への取組みを強化します。

また、被災した時に迅速に復旧・復興を進めるため、災害が発生した場合でも機能不全に陥ら

ない、迅速な復旧・復興が可能な都市を目指し、平時から災害が発生した際のことを想定して、どのような被害が発生しても対応できるよう、事前復興の手順や進め方、復興における将来目標像の事前検討・共有などの復興に資する施策を検討します。

b) 都市防災の推進

都市の防災化を図るため、開発許可等に基づいた適正な土地利用を推進するとともに、都市基盤を整備し、大規模な地震により発生が懸念される津波災害への対策を進め、また木造や老朽化した建物が密集した地域での火災や倒壊による災害危険の軽減、橋梁等の耐震化を進めます。

近年、従来の想定を上回るような洪水や土砂災害を引き起こす大雨や短時間強雨等など、あらゆるリスクを見据えつつ、災害が起ころうとも重要な機能が機能不全に陥らず、迅速な復興を可能とすることが重要であることから、がけ等の急傾斜地の災害の発生を未然に防止する急傾斜地崩壊対策事業の推進、都市化の進展による雨水流出量の増加や、保水能力の低下による雨水被害に対応するため、浸水リスクが高く、都市機能が集積している地区の雨水対策の強化や河川改修事業等を推進するとともに、治水の安全性を確保するため樹林地や農地等の保全を図り、保水、遊水機能の確保などの対策を進めます。

c) 災害に強いまちづくり

令和元年度に本市で発生した台風被害等を踏まえ、災害に強いまちづくりを推進するため、「災害に強いまちづくり政策パッケージ」を令和2年1月に策定しました。

引続き、「災害に強いまちづくり政策パッケージ」に位置付けた、すべての公民館・市立学校等に太陽光発電設備・蓄電池を整備、EV等で電気を届けるマッチングネットワークの構築等の電力の強靱化、停電しても通信途絶が起こらない仕組みの構築、固定電話網の維持など通信の強靱化、崩れた崖の復旧、被災した宅地の擁壁の改修・新設助成、危険ながけ地付近からの移転助成等の土砂災害・冠水等対策の強化、災害時の安全・安心確保としてSNS等を使った多様な手段で災害情報を収集・発信、幅広い連携による災害対応のための民間企業等の連携拡大を進めます。

3.4 区域マスタープラン等の見直しの考え方

3.4.1 区域マスタープラン等の見直しについて

(1) 都市づくりの方向

3.2 都市づくりの方向で設定した「緑と水辺の豊かなまちづくり」「コンパクトで賑わいのあるまちづくり」「安全なまちづくり」に沿って見直しを進めます。都市計画の目標は、以下のとおりとします。

(2) 都市計画の目標

本市の内陸部に残された山林・田園などの緑をはじめ、東京湾に面する浜辺を含む長い水際線と保養地などの文化的遺産、これまで整備されてきた都市基盤などの様々な資産を活かしながら、安全で質の高い生活や生産活動ができる、自然と調和したサステナブルな都市構造＝『千葉市型コンパクト・プラス・ネットワーク』を目指します。

また、人口増加、高度経済成長を背景に、これまでは機能性、利便性、経済性を重視した「都市づくり」を進めてきましたが、今後、人口減少社会を背景に新規開発が少なくなる中、整備した官民空間の一体的な活用を図りつつ、その空間の質を高めていく視点が重要となっていることから、ひとの情緒に訴え、都市の美しさと心地よさを求める「まちづくり」を進めていきます。

(3) 区域マスタープランの構成

当該都市計画の広域的な位置づけを踏まえ、**「1 都市計画の目標」**において、千葉市が目指す都市づくりの目標像や方針について示し、**「2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」**において、市街化区域の規模を定める人口、産業フレームを明らかにし、土地利用規制や主要な都市計画の決定方針を**「3 主要な都市計画の決定方針」**に示します。

(4) 個別の都市計画の見直し

都市施設や用途地域など、個別の都市計画が果たす役割や備えるべき機能を踏まえ適切な見直しを行います。都市づくりの方向を具体化し、本区域の持つ地域資源と特性を活用しつつ、都市機能の向上と良好な生活環境の保持を図るため、長期的展望に立って、公共施設の整備を図ります。

3.4.2 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

区域マスタープラン等の都市の将来像、都市計画基礎調査等を踏まえ、良好な市街地の形成を図るため次のとおり区域区分の見直しを行います。

(1) 市街化区域への編入の考え方

- a) 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。
- b) 農林漁業との調和が図られており計画的な市街地整備が行われることが確実な区域で、区域マスタープラン等に整合し、コンパクト・プラス・ネットワークの実現に寄与すると認められる場合は、市街化区域への編入を行うことができるものとします。
- c) 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うえで、必要な見直しを行います。
- d) 目標年次において必要とされる市街地の面積（フレーム）の一部を保留する制度を活用し、計画的な市街地整備の具体化に合わせて、随時、市街化区域への編入を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

既定の市街化区域内において、市街化調整区域に接した土地や現に市街化されていない一定規模の土地で、長期にわたり都市基盤の整備が見込まれない区域については、市街化調整区域に編入することができるものとします。

3.5 関連計画の見直し

区域マスタープラン等の都市計画の見直しに合わせ、各分野別マスタープランの総合的な見直し及び土地利用誘導方針などの各種制度の創設を進めます。

これにより将来ビジョンの統一的な考え方をわかりやすくするとともに、各分野のマスタープランの目標年次をそろえ、各プランについて改めて相互の連携を確認し、一体性、総合性のある内容に適正化を図ります。

(1) 都市再開発の方針

都市再開発の方針は、土地利用、都市計画道路、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置づけられており、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランとして定めます。都市再開発の方針の検討に必要な状況把握等を行い、計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新を促進するため、区域マスタープラン等と協調・連携しながら、見直しを進めます。

(2) 景観計画

景観計画は、豊かな緑や水辺など、地域の特性を活かした魅力ある景観の形成と市民文化の向上を理念とし、千葉らしい景観づくりを進める基本的な計画として定め、区域マスタープラン、都市計画マスタープランと協調・連携しながら、見直しを進めます。

(3) 住生活基本計画

住生活基本計画は、安全で安心して住み続けられる住まいづくりを推進するため、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として定め、区域マスタープラン、都市計画マスタープランと協調・連携しながら、見直しを進めます。

(4) 緑と水辺のまちづくりプラン

緑と水辺のまちづくりプラン（緑の基本計画）は、まちづくりのために緑と水辺の多機能性を引き出していく考え方のもと、本市の特徴である緑と水辺の将来像と施策の方向性を示す基本計画として、区域マスタープラン、都市計画マスタープランと協調・連携しながら、見直しを進めます。

3.6 マスタープランの具現化のための制度の構築

マスタープランに掲げた将来ビジョンを具現化するために積極的に望ましい市街地像の実現を誘導するには、より具体的な一定のエリアの土地利用や開発を戦略的に誘導する必要があります。

そのため、これまでの国や県が標準的に定めている都市計画による規制・誘導を図る制度に加え、本市独自の制度を創設し、再構築することで、土地利用に関する各種制度を積極的に適用し、例えば、民間開発などを総合的かつ戦略的に規制・誘導するなど、よりきめ細かな都市計画制度運用の仕組みを構築します。

(1) 「(仮称)土地利用誘導方針」の策定

住宅地・商業地・工業地などの地域ごとに、目指すべき市街地像へ誘導するため、土地利用制度の基本的な方針と運用に関する考え方及び具現化に向けた課題と推進方策を明示します。

(2) 「(仮称)都心部等容積率緩和誘導方針」の策定

千葉駅周辺等において、マスタープランの目標実現に資する民間都市開発を積極的に誘導することを目的とし、容積率の緩和等に関する土地利用計画制度等の運用の考え方を明示し、開発を促進する補助制度等を紹介する方針を策定します。

(3) 「千葉市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」の改正

路上駐車解消や道路交通の円滑化を目的として、建築主が一定の要件を満たす建築物を新築、増築又は用途変更する場合に、駐車場の附置を義務付けている条例について、施行から約50年が経過していることに加え、まちづくりとの連携を意識した駐車施策を推進するため、改正します。

(4) 都市デザインの調整をする仕組みの検討

まちづくりに大きな効果や影響を与える民間事業を総合的かつ戦略的に規制・誘導するため、重要なエリアでの大規模な開発を対象に、計画段階から協議、配慮を求める、都市デザインの調整の仕組みを検討します。