

# 1. 基本方針の趣旨

## 1.1 目的と役割

本市は、これから本格的な人口減少・超高齢社会を迎え、土地建物に対する需要の減少に伴う空き家・空き地が発生する都市のスポンジ化や所有者不明土地の問題が顕在化し、最近では、令和元年台風及びそれに伴う大規模長期停電をはじめとした大規模災害の発生、新型コロナウイルス感染症による都市空間の考え方の変化など、大きな転換期にあります。

それを受けて、本市では令和5年度を開始年度とし、将来の本格的な人口減少期に向けた準備段階として策定する次期基本計画※に併せて、これら社会経済情勢の変化に対応するため、おおむね5年毎に実施される都市計画の基礎調査の結果等を踏まえ、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「区域マスタープラン」という。）等を見直すにあたっての基本的方針をとりまとめました。

これは、平成27年に千葉県より区域マスタープランの決定権限の移譲を受けてから初めて行う、本市主導による都市計画の見直しの基本となるものです。

本見直し基本方針では、区域マスタープラン等の都市計画の見直しに合わせ、都市づくりの前提となる「都市デザイン」の考え方を新たに取り入れるとともに、社会情勢の変化や国の法整備の動向、上位計画の改定内容等を踏まえ、本市が直面している都市計画に関する課題整理を行い、都市づくりの方向を明らかにし、区域マスタープラン等についての見直しの方針及び関連する計画との協調の方向性を示します。

それを踏まえ、区域マスタープラン等に目指すべき都市の姿を掲げ、官民が一体となって、積極的に具現化するために、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、附置義務駐車場条例の改正、土地利用誘導方針、都心部等容積率緩和誘導方針、都市デザインの調整の仕組みを本市独自の制度として創設し、民間開発などを総合的かつ戦略的に規制・誘導する仕組みを構築していきます。

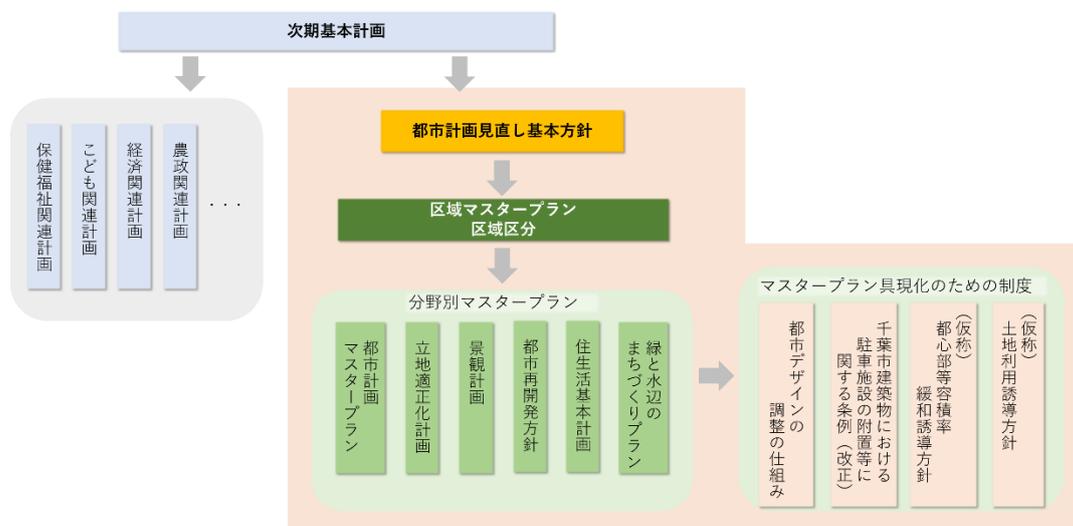


図 1-1 都市計画見直しの基本方針と区域マスタープラン等との関係

※本見直し基本方針における「次期基本計画」は、現在、策定作業を進めているため確定したものではありません。

## 1.2 都市デザインの取組み

本市はこれまで、人口増加、高度経済成長を背景に、機能性や利便性、経済性を重視したまちづくりを進めてきました。その結果、人々の多様性や地域の風土、歴史、文化などが感じづらくなっています。

このような時代にあっては、まちなかや郊外においても、多くの人材の出会いと交流により、地域の消費と投資、雇用を生み出し、豊かで充実した生活を実現する「都市空間」に再生し、地域の固有性を高めることにより、地域の価値創出につなげていく視点が重要であり、空間の質を高め、居心地が良く、多様な人々が出会う、ひとの情緒に訴える都市の美しさと心地よさ※を目指していくことが求められています。

そこで本見直し基本方針では、今後の都市づくりの前提となる「都市デザイン」の考え方を取り入れることとしました。

「都市デザイン」とは、都市の生い立ちや地域の資源等を読み解き、市民のライフスタイル等から見た「目指すべき都市の姿」を企画立案し、その実現に資する、まちづくりに大きな影響や効果を与える公共及び民間事業を総合的かつ戦略的にプロデュースする一連の取組みと定義しています。

まずは本見直し基本方針にて都市デザインの「理念」及び5つの「目標」を打ち立て、区域マスタープラン及び都市計画マスタープランをはじめ、分野別マスタープランを見直していく際にも、基本的な考え方として共有していくこととします。

**理念：ここにふさわしい都市の美しさと心地よさへの挑戦から  
はじまるひと中心の豊かな千葉の実現**

この理念は、豊かな緑と水辺と、都市の利便さが共存する千葉市の100年先の未来を見据えながら、小さなアクションから挑戦し、積み重ね、まちは変えることができるという思いで、ここにふさわしい、ひと中心でまちを感じられる、千葉市ならではの歩きやすく（ウォーカブル）、暮らしやすく（リバブル）、持続可能性（サステナブル）が感じられる、美しく心地よい都市を志向するものです。

そうすることで、各エリアがファンを獲得し、ファンがファンを呼び、市民がシビックプライド※を持つ「わが街・千葉」を実現していく、ということを示しています。

この理念に沿ってまちづくりを進めていくにあたり、まちが備えているべき要素を5つの目標として以下のとおり示します。

目標 ① すごしたくなる緑と水辺がある  
② 身近な地域で買い物や用事をすませることができる  
③ ひと・コト・モノ・情報がつながる  
④ 多様な人々が偶然出会う居心地の良い空間がある  
⑤ 「千葉市といえばここ」がすぐに思いつく  
～市民がシビックプライドを持つ「わが街・千葉」～

これらの目標を踏まえながら、理念に示した豊かな千葉の実現のために、区域マスタープランや分野別マスタープランの見直しを進めていきます。

※「都市の美しさと心地よさ」とは、ここでは「単に表面的な美しさだけではなく、空間の質を高めることで生まれる持続可能な利便性や快適性、歩きたくて暮らしたくなるような楽しさなどを感じられる状態」と定義します。

※「シビックプライド」とは、市民がまちへの誇りや、愛着、共感を持ち、まちに積極的に関わっていかうとする気持ちのことです。

## 1.3 基本方針の構成

本見直し基本方針では、「2. 都市づくりにおける課題整理」において、近年の社会情勢や、国・県における諸計画等の方向性等を把握するとともに、区域マスタープラン、都市計画マスタープラン、立地適正化計画に位置づけたまちづくりの検証を行い、本市の都市づくりにおける課題を整理したうえで、「3. 都市計画の見直しの基本的な考え方」において都市づくりの方向や都市計画の見直しの視点、関連計画の見直し、マスタープランの具現化のための制度の構築を示します。

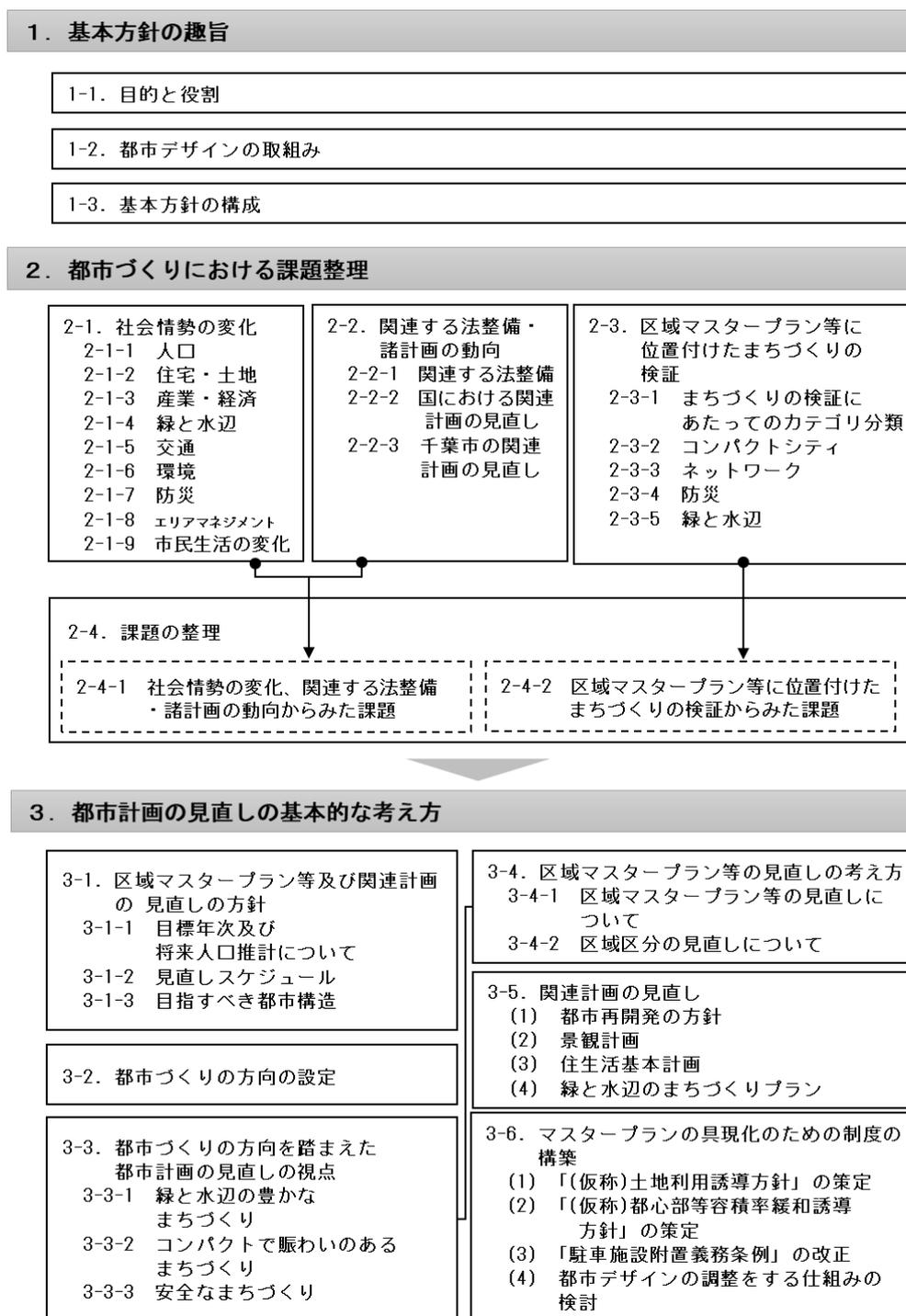


図 1-2 「千葉市都市計画見直しの基本方針」の構成