参考資料２

千葉市立地適正化計画

概要版

2019年（平成31年）3月

千葉市

① 本市における計画策定の背景

本市では、人口減少・少子高齢化を見据え、2011年度（平成23年度）策定の千葉市新基本計画において、集約型都市構造への転換を位置づけ、持続可能なまちづくりを目指してきました。その具体的な取組みのひとつとして、目標年次が2040年となる本計画を策定しました。

本市の描く「集約型都市構造」

現在の市民の皆様の居住地を規制するものではなく、住まいの建替えや引越しなどのタイミングで、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。

② 今後のまちづくりに向けた課題と取組みの方向性

本市の人口は現在増加傾向にありますが、2020年以降は人口減少に転じ、更なる少子高齢化が進行することが見込まれます。そのため、「人口減少」と「少子高齢化」について、今後のまちづくりに向けた課題を整理します。

▼まちづくりに向けた課題

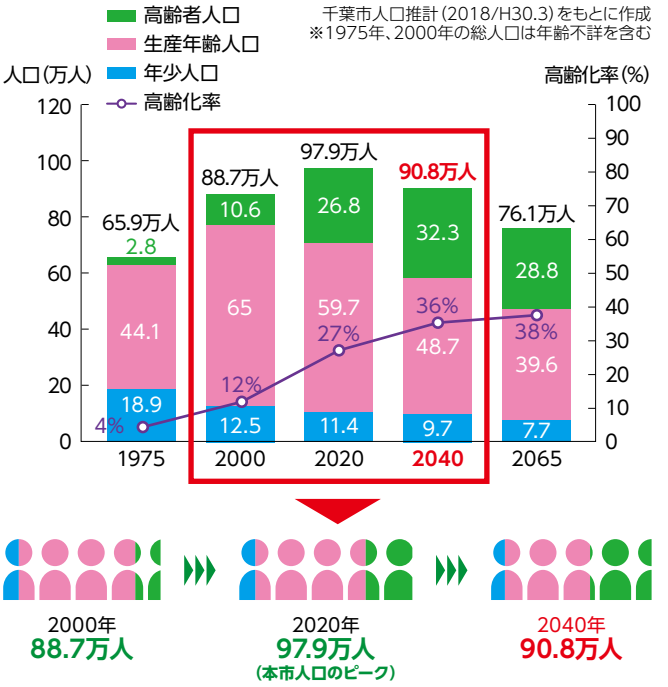
1 人口減少

- 日常生活に必要な生活利便施設の撤退
- 公共交通のサービス水準の低下
- 市街地の拡散・低密化に伴う自動車利用のさらなる増大
- 空き地・空き家の増加による居住環境や地域の活力低下（都市のスポンジ化）
- 行政サービスの効率が低下することに伴う道路・下水道等生活インフラの維持困難　など

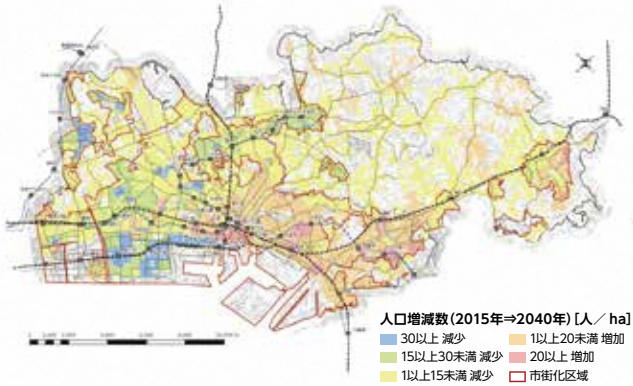
2 少子高齢化

- 高齢者人口が増加し、年少・生産年齢人口が減少するアンバランスな都市構造（肩車社会の到来）
- 医療費等社会保障費の増大
- 市税などの自主財源の減少
- 自家用車を運転できない高齢者が増えることによる外出困難や自立した日常生活の阻害　など

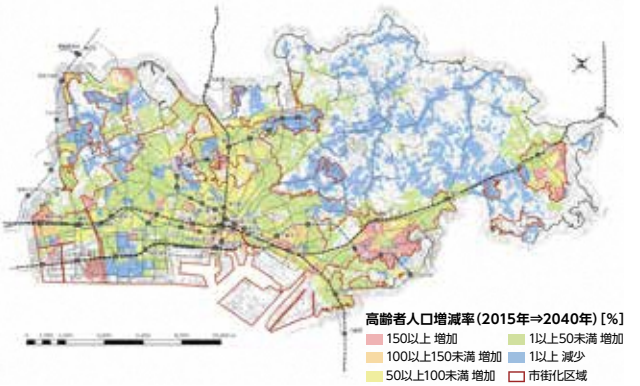
年代別人口・高齢化率の推移と将来推計



人口増減数（2015年から2040年）



高齢者人口増減率（2015年から2040年）



人口減少・少子高齢化に対応し、都市全体の活力低下を防ぐために、**将来にわたって持続可能な都市構造の実現を目指す**必要があります。

③ 基本理念と基本方針

基本理念

誰もが気軽にお出かけ“ちばのまち” ～充実する公共交通と便利なまち～

ストーリー

お出かけしやすい「まち」
（⇒一定区域内の人口密度維持）

- だれもが気軽に公共交通でお出かけできる
- 身近に生活利便施設がある生活
- 近所付き合いなど活気ある地域コミュニティ

相乗効果

賑わいのある「まち」
（⇒都市の拠点の賑わい維持）

- 行き交う人々で賑わう駅前
- 歩いて楽しい魅力ある中心地区
- 周辺都市をリードする活力あるまち

基本方針

生活の利便性が維持できる区域への居住促進

- 拠点周辺や公共交通沿線を中心に、**日常生活や交通の利便性を将来に渡って維持していく区域（⇒居住促進区域*）**を設定し、区域内へのゆるやかな居住促進を図ります。

  *都市再生特別措置法の規定による居住誘導区域

拠点への都市機能の集約

- 集約型都市構造の核となる拠点を位置付けるとともに、**都市機能の集約を図る区域（=都市機能誘導区域）**を設定し、拠点ごとの役割に応じた都市機能の誘導を図ります。
- 拠点は、都市計画マスタープランで位置付ける**都心・重要地域拠点・地域拠点**に加え、本計画独自に、**連携地域拠点**を位置付けます。

郊外の無秩序な開発の抑制

- 郊外部の市街地や市街化調整区域においては、無秩序な開発の抑制と生活の維持の両立を図ります。

都市構造のイメージ

④ 居住促進区域(居住誘導区域)　⑤ 都市機能誘導区域

市街化区域　居住促進区域*　都市機能誘導区域

*居住促進区域：都市再生特別措置法の規定に基づく居住誘導区域について、本市では市民一人ひとりの居住地選択を「促す」との観点で、今後緩やかな居住促進を図る区域として、「居住促進区域」と位置付けます。

拠点の種類

- 都心
- 重要地域拠点
- 地域拠点
- 連携地域拠点

都市機能誘導区域

【区域の基本的な考え方】

医療・福祉・子育て・商業などの生活サービス機能を、都市拠点や地域の拠点に誘導・集積することにより、これらの機能の効率的で持続的な提供を図る区域(都市再生特別措置法第81条第2項第3号)

【本市における方向性】

都市機能を誘導することにより、賑わいの維持を目指します。

【区域設定の考え方】

各拠点の商業系用途地域など

【誘導施設】

区分	誘導施設
民間施設	大規模商業施設(店舗面積1000㎡超)
公共施設	市役所・区役所
	保健所・保健福祉センター
	高齢者交流施設
	子育て支援館・子育てリラックス館

※誘導施設：都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設(医療、福祉、商業その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの)を設定するもの。

※区域ごとの誘導施設については次頁に記載しています。

居住促進区域

【区域の基本的な考え方】

人口減少下にあっても一定の区域において人口密度を維持することにより、生活サービス機能や地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域(都市再生特別措置法第81条第2項第2号)

【本市における方向性】

地域の生活サービスを持続的に確保するため、人口密度の維持を目指します。

【区域設定の考え方】

公共交通サービス水準が高い地域や人口が集中している地域など

(居住促進区域に含まない区域)

- 市街化調整区域
- 農用地区域、農地・採草放牧地
- 保安林の区域　●土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域　●土砂災害警戒区域
- 工業専用地域　●特別用途地区
- 地区計画(計画で一体的に住宅系を制限している地区や大学・病院に関連した地区)
- 海岸保全施設外の区域　●臨港地区
- 工業団地造成事業区域
- 大規模都市施設等(総合公園、広域公園、終末処理場、市場などの大規模な施設)

⑥ 誘導施設

都市全体での広域的・地域的な観点を踏まえた上で、都市機能誘導区域内に立地することが特に望ましい施設について、拠点及び拠点周辺の施設立地状況等も考慮し、誘導施設を設定します。

なお、誘導施設は、都市機能誘導区域への立地を促すもので、当該施設の都市機能誘導区域外への立地を制約するものではありません。

誘導施設			対象施設	対象区域			
				都心	重要地域拠点	地域拠点	連携地域拠点
商業		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				
公共施設	行政	市役所	地方自治法第4条第1項に定める施設				
		区役所	地方自治法第252条の20第1項に定める施設 千葉市区の設置等に関する条例第3条に定める施設				
		保健所	地域保健法第5条に定める施設				
		保健福祉センター	千葉市保健福祉センター条例第2条に定める施設				
	高齢者福祉	高齢者交流施設	高齢者の相互交流や健康増進、生きがい活動を目的とした高齢者が交流する機能を有する施設（本市の設置するものに限る）				
	子育て支援	子育て支援館	児童福祉法第6条の3第6項に定める地域子育て支援拠点事業を実施する施設（保育所及び認定こども園に設置されるものを除く）				
		子育てリラックス館					

都心	千葉都心、幕張新都心、蘇我副都心
重要地域拠点	幕張駅、稲毛駅、都賀駅、鎌取駅
地域拠点	幕張本郷駅、新検見川駅、西千葉駅、検見川浜駅、稲毛海岸駅、誉田駅、土気駅、浜野駅、千城台駅
連携地域拠点	大宮台団地、こてはし台団地、花見川団地、あやめ台団地、さつきが丘団地

⑦ 届出制度

居住促進区域（居住誘導区域）外および都市機能誘導区域外・区域内で次に示す行為を行おうとする場合には、都市再生特別措置法の規定に基づき、行為に着手する30日前までに本市への届出が義務付けられます。

▼居住促進区域外において事前届出が必要な行為

開発行為	●3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ●1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
建築等行為	●3戸以上の住宅を新築する場合 ●建築物を改築、または用途変更して3戸以上の住宅等などとする場合

▼都市機能誘導区域外において事前届出が必要な行為

開発行為	●誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	●誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ●建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ●建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

▼都市機能誘導区域内において事前届出が必要な行為

誘導施設の休廃止	●誘導施設を休止、または廃止しようとする場合

⑧ 持続可能な都市構造の実現に向けた取組み

施策

1　居住を促進する施策

居住促進区域内への居住を促進し、人口密度を維持するために、主に居住環境の維持・向上に向けた施策を検討し取り組みます。

2　都市機能を誘導する施策

市民の共同の福祉や利便性の向上を図るために、まちの拠点となる区域において都市機能を整備する民間事業者への支援等により、都市機能誘導区域への都市機能の立地を誘導する施策を検討し取り組みます。

3　主に郊外部における施策

郊外部においても、良好な住環境を維持するため、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。

4　都市のスポンジ化対策

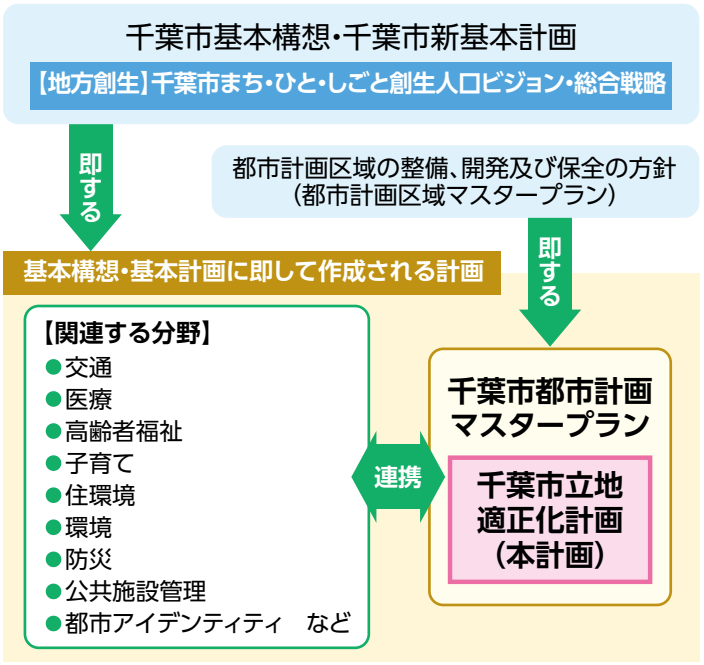
空き地等の低未利用地が、時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化は、都市の低密度化をもたらし、生活利便性や生産性の低下、地域の魅力・活力が損なわれ、都市の衰退を招く恐れがあることから、施策を検討し取り組みます。

5　ネットワークを維持確保・強化する施策

コンパクト・プラス・ネットワークの考え方に基づき、移動手段の確保や道路整備等の交通に関する施策を検討し取り組みます。

将来も持続可能な都市構造へ

▼計画の位置づけ



▼PDCAによる見直しのイメージ

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、必要に応じて計画の見直しを検討します。

Q&A

Q この計画は何のためなの?

A 本計画は、人口減少、少子高齢化を迎えても、市民全体の暮らしやすさを確保することを目的としています。

Q 今住んでいるところから引っ越さないといけないの?

A 現在お住まいの場所に対して規制するものではありません。
住まいの建替えや引っ越しなどのタイミングで、お住まいの場所を選ぶときの参考となるように、将来の都市構造をお示ししています。

Q 居住促進区域に含まれない地域はどうなるの?

A 居住促進区域とならない地域も含めて、都市全体の居住環境を維持し、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いきます。

千葉市立地適正化計画　概要版
2019年(平成31年)3月
千葉市 都市局 都市総務課
〒260-8722
千葉市中央区千葉港1番1号
電　話　043-245-5333
F A X　043-245-5559
メール　toshi-sc@city.chiba.lg.jp

千葉市HP▶