

# 第1回 船橋市都市計画マスタープラン及び

## 船橋市立地適正化計画策定検討会議

### 会議次第

日時：平成30年11月5日

10:00～11:30

会場：602会議室

1. 開 会
2. 会長・副会長の選出
3. 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定について
4. 閉 会

船橋市都市計画マスタープラン及び船橋市立地適正化計画策定検討会議委員

平成30年11月5日現在（各号委員五十音順）

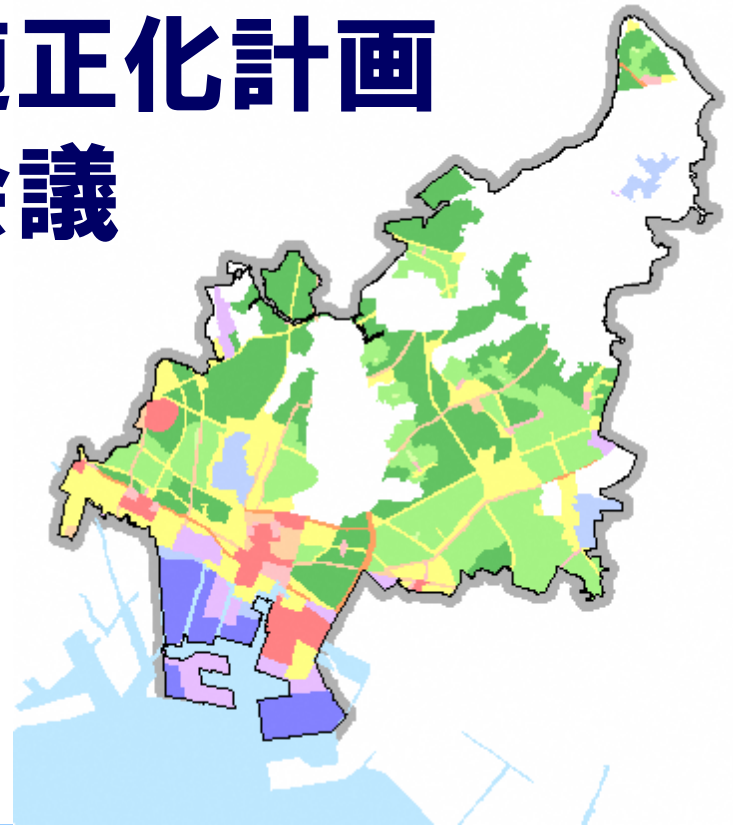
	氏名	性別	職業・役職等
学識経験者 第一号委員	寺木 彰浩 てらき あきひろ	男	千葉工業大学 創造工学部 教授
	中村 英夫 なかむら ひでお	男	日本大学 理工学部 教授
	根上 彰生 ねがみ あきお	男	日本大学 理工学部 教授
市内で活動する団体の関係者 第二号委員	石橋 正之 いしはし まさゆき	男	市川市農業協同組合 常務理事
	鈴木 正 すずき ただし	男	船橋商工会議所 副会頭
	柳田 努 やなぎだ つとむ	男	独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部事業企画部担当部長
	吉田 修一 よしだ しゅういち	男	船橋新京成バス株式会社 取締役営業部長
	若生 美知子 わこう みちこ	女	社会福祉法人船橋市社会福祉協議会 会長
市民 第三号委員	味元 崇 みもと たかし	男	市民公募委員
	森 啓祐 もり けいすけ	男	市民公募委員
市職員 第四号委員	伊藤 誠二 いとう せいじ	男	船橋市 健康福祉局長
	大石 智弘 おおいし ともひろ	男	船橋市 建設局長

**第1回**

# **船橋市都市計画マスタープラン 及び船橋市立地適正化計画 策定検討会議**

**船橋市 建設局  
都市計画部 都市計画課  
都市政策課**

**平成30年11月5日**

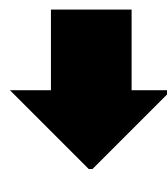


# 議題(1)都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定について

## 策定の目的

### 都市計画マスタープラン

- ◆ 平成13年2月に策定し、都市計画決定や各種事業の実施に活用
- ◆ 平成32年度に目標年次を迎える



概ね20年後を見据えて計画的なまちづくりを推進するため、新たなマスタープランを策定

## 策定の目的

### 立地適正化計画

- ◆本市の人口はいまだ増加基調を維持しているが、将来的には人口減少に転じると予測
- ◆少子化・超高齢化の進展の懸念



安心して快適な生活環境の実現や、持続可能な都市経営等を可能とするため立地適正化計画を策定

### 留意事項

両計画の策定にあたっては、同時期に策定する船橋市総合計画等との業務連携及び調整を図りながら進める

# 都市計画マスタープランとは

- ◆「都市計画マスタープラン」とは、市町村（船橋市）が定める、まちづくり（都市づくり）に関する方針を示した計画
- ◆都市計画法第18条の2第1項を根拠
- ◆住民に最も身近な地方公共団体である市町村（船橋市）が、地域に密着した計画とするため、市民の意見を踏まえて定める

- ◆将来の望ましい姿を図面や文章で示すほか、以下のような事項について定める

- |               |                  |
|---------------|------------------|
| ○土地の利用のあり方    | ○市街地整備のあり方       |
| ○住環境の整備のあり方   | ○水辺環境や公園や緑地のあり方  |
| ○景観づくりのあり方    | ○防災や防犯のまちづくりのあり方 |
| ○地域の魅力づくりのあり方 | ○まちづくり推進のための方策   |

# 都市計画マスタープランとは

## 都市計画マスタープランでどんなことができるの？

◆にぎわいのある駅周辺のまちづくり



◆交通等の利便性が確保された居住環境の創出



◆ゆとりある環境の創出



など

みんなが暮らしやすい  
まちをつくるための  
計画なんだね！



# 立地適正化計画とは

- ◆薄く広がった市街地を抱えたまま、さらに人口が減少すると、医療、商業等の生活サービス施設や公共交通を維持することが困難となり、歩いて又は公共交通の利用だけで日常生活を営むことが困難となるおそれがある。
- ◆そのため、コンパクトシティ化により、居住を公共交通沿線や日常生活の拠点に緩やかに誘導し、居住と生活サービス施設との距離を短縮することにより、住民の生活利便性の向上を図る必要がある。
- ◆立地適正化計画で、都市機能誘導区域、居住誘導区域の設定などによりコンパクトシティ化を目指す。
- ◆都市再生特別措置法第81条第1項を根拠

## ◆立地適正化計画では、以下の事項について定める

- 立地の適正化に関する基本的な方針
- 居住誘導区域と都市機能誘導区域
- 誘導施設（都市機能誘導区域ごとの誘導施設、誘導施設の立地を図るために必要な施策等）



# 立地適正化計画とは

## 居住誘導区域の設定

- ◆人口密度を維持し、生活サービスや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



## 都市機能誘導区域の設定

- ◆都市機能を都市の拠点地域に誘導・集約し、各種サービスの効率的な提供を図る区域
- ◆区域ごとに立地を誘導すべき施設(誘導施設)の位置付けが必要



立地適正化計画区域  
(=都市計画区域)

市街化区域

居住誘導区域

都市機能誘導区域

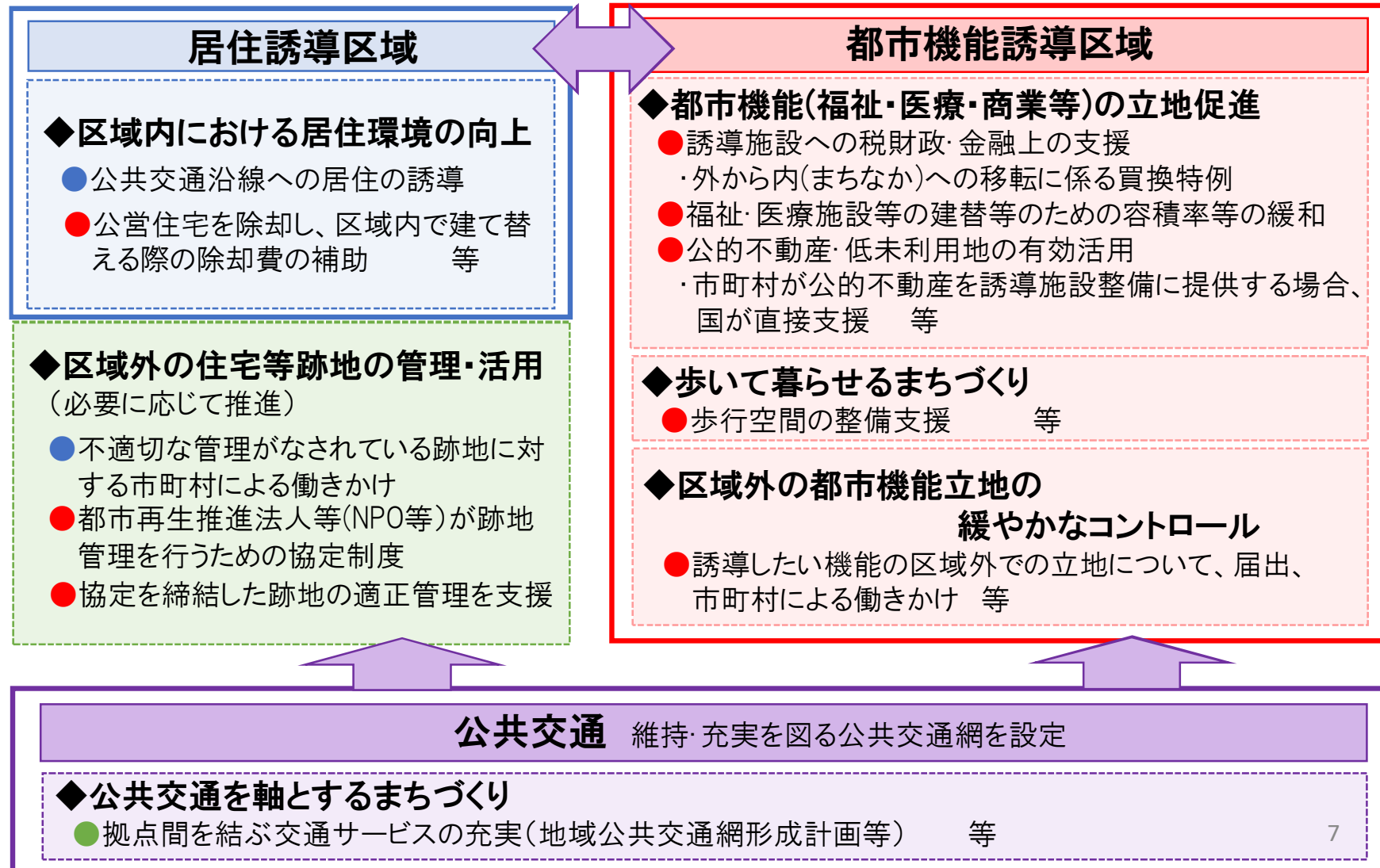
誘導施設の設定が  
想定される施設

- ◆スーパーマーケット
- ◆病院
- ◆銀行・郵便局 等

# 立地適正化計画とは

■都市機能誘導区域・居住誘導区域においては、次のような制度及び国による支援措置、施策、計画の策定等を行うことが考えられます。

●制度及び国による支援措置 ●施策 ●計画



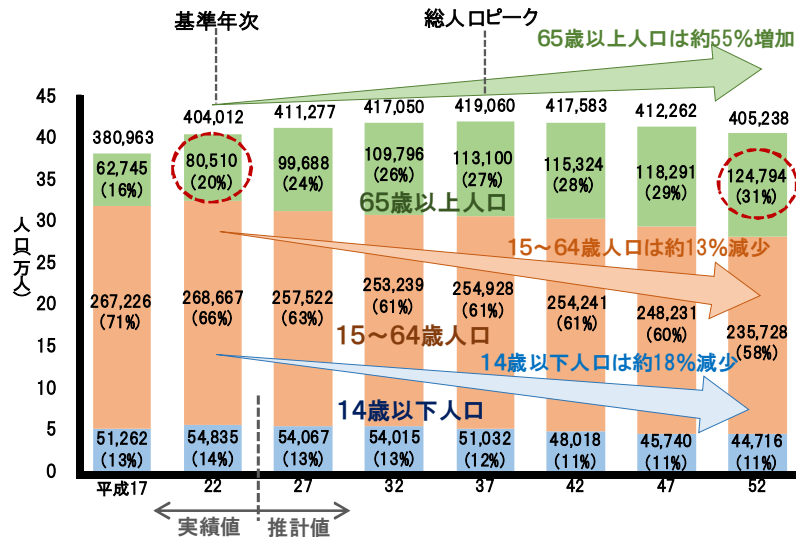
# 参考事例の紹介

## 柏市 立地適正化計画

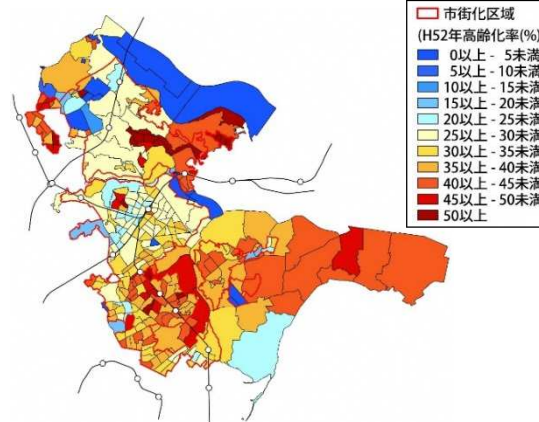
### 柏市の動向（人口・財政）

- 本市の人口推計では、今後、平成37年に総人口のピークを迎え、その後は、緩やかに人口減少の見込みです。
- 本市の高齢化率(65歳以上の割合)について、平成52年の見込みでは、多くの箇所が25%以上となり、50%を超える箇所も見られます。
- 昭和40年代の早い時期から市街化が進んだ郊外の住宅地では、現時点において、すでに人口減少が始まっています。

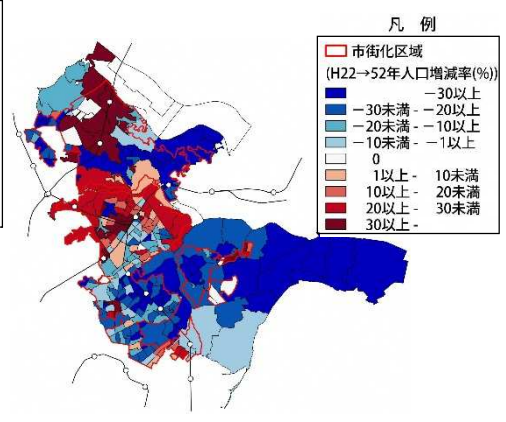
【本市の人口推移】



【H52年の高齢化率】

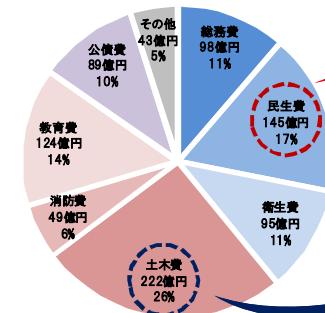


【H22→52年の人口増減率】

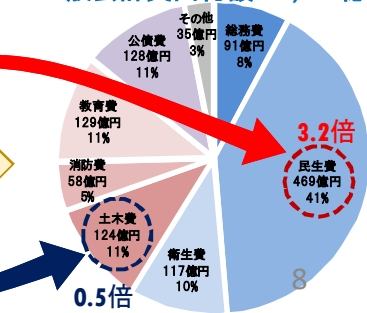


- 市の財政支出のうち、平成6年度から平成26年度までの20年間で、社会保障・介護福祉等の民生費が急激に増加しており、その一方で、道路工事等のまちづくりに用いる土木費が減少しています。

(平成6年度)  
一般会計支出総額：865億円



(平成26年度)  
一般会計支出総額：1,151億円



(参考: 柏市立地適正化計画 概要版)

# まちづくりの基本方針

## 立地適正化計画の基本方針

- 本計画では、まちづくり方針(ターゲット)を掲げ、また、それらに対応した課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)を設定します。

【まちづくりの方針(ターゲット)】  
地域間の人口構成の偏在を改善し、ゆとりある住環境と都市の利便性を享受できる持続性あるまち

### 施策・誘導方針 1

居住

地域の特性を活かし、良好な住環境  
形成に向けた世代構成バランスの確保

#### 主な施策 1

- 今後の人口趨勢により課題の発生が想定される地区を中心に居住誘導の施策を展開していきます。
- 人口減少により空き地の増加が懸念される地区においては、シェアガーデン等、地域活力の維持・向上に貢献できる活用方法について、カシニワ制度等を活用して促進に努めます。



【カシニワ制度(カシニワ情報バンク)】

### 施策・誘導方針 2

都市機能

将来にわたり市の活力を支える  
段階的な拠点の形成

#### 主な施策 2

- 都市機能の誘導や環境整備等により拠点性の向上を目指します。
- 都市拠点に位置付けている柏駅は市街地再開発事業の進捗に合わせた多様な都市機能の誘導等を進め、柏の葉キャンパス駅は研究開発・業務施設の誘導等を促進していきます。



【柏駅周辺】

【柏の葉  
キャンパス駅周辺】



### 施策・誘導方針 3

交通

拠点間及び居住地を結ぶ利便性・  
効率性の高い公共交通網の形成

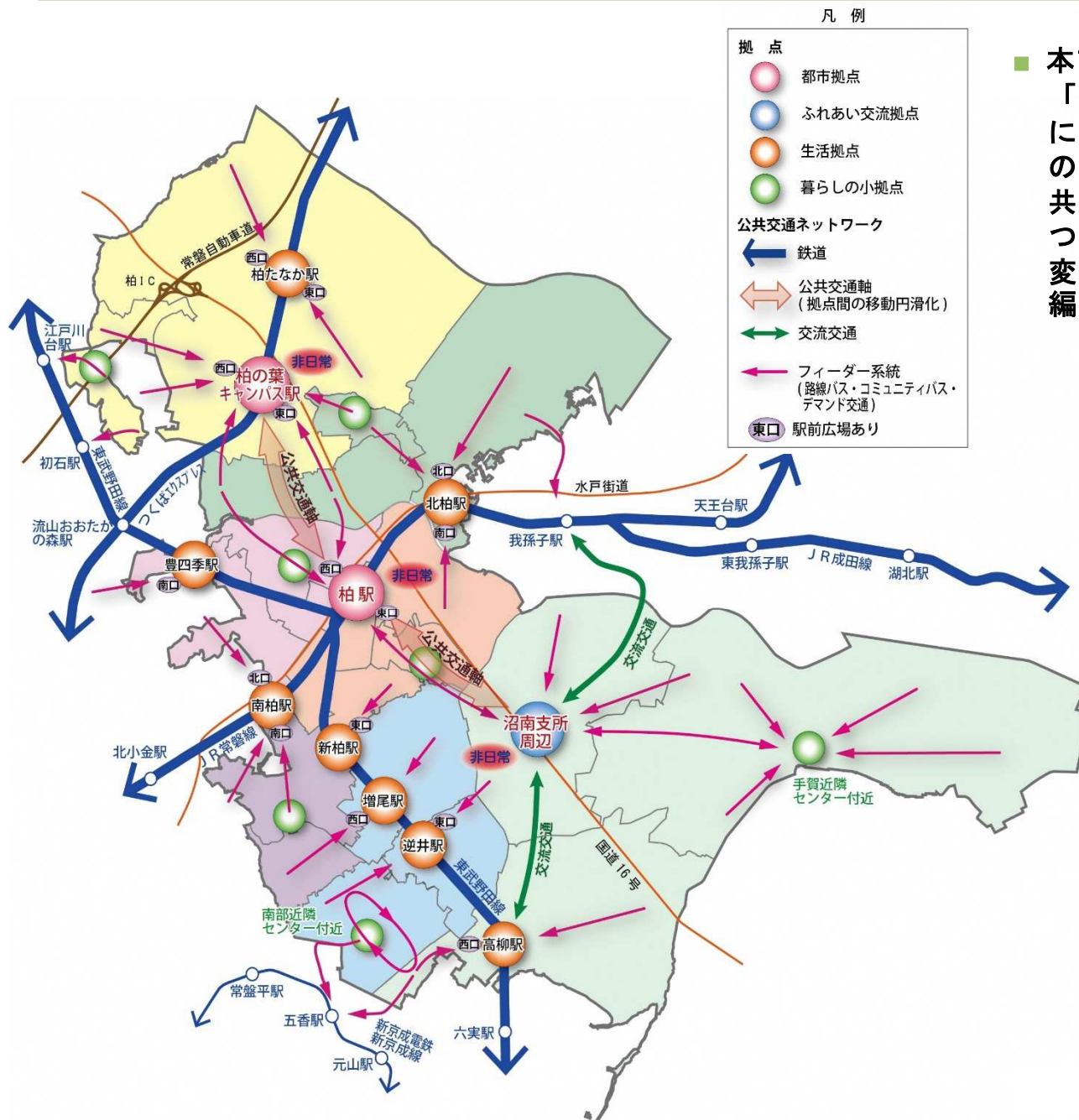
#### 主な施策 3

- 今後の人口動態の変化等に伴う移動の需要を的確に捉えて、バスルートの再編や交通結節点の機能強化を図っていきます。
- 交通結節点となる鉄道駅にて、バス交通等の円滑な乗り入れやコミュニティバス等の公共交通ネットワークの再編に努めます。



【高柳駅西側での駅前広場及び  
駅舎橋上化の整備】

# 立地適正化計画で目指すべき都市の骨格構造



■ 本市が目指す都市の骨格構造として、「拠点」は鉄道駅や公共交通の導線上にて設定し、機能集積等により拠点性の向上を図っていきます。また、「公共交通ネットワーク」は拠点間の結びつきの強化や高齢化等に伴うニーズの変化に対応しながら、公共交通網の再編を目指します。

拠点	設定箇所
都市拠点	① 柏駅 ② 柏の葉キャンパス駅
ふれあい交流拠点	① 沼南支所周辺
生活拠点	① 柏たなか駅 ② 豊四季駅 ③ 北柏駅 ④ 南柏駅 ⑤ 新柏駅 ⑥ 増尾駅 ⑦ 逆井駅 ⑧ 高柳駅
暮らしの小拠点	※以下の近隣センター付近 ① 西原 ② 松葉 ③ 豊四季台 ④ 新田原 ⑤ 南部 ⑥ 光ヶ丘 ⑦ 手賀

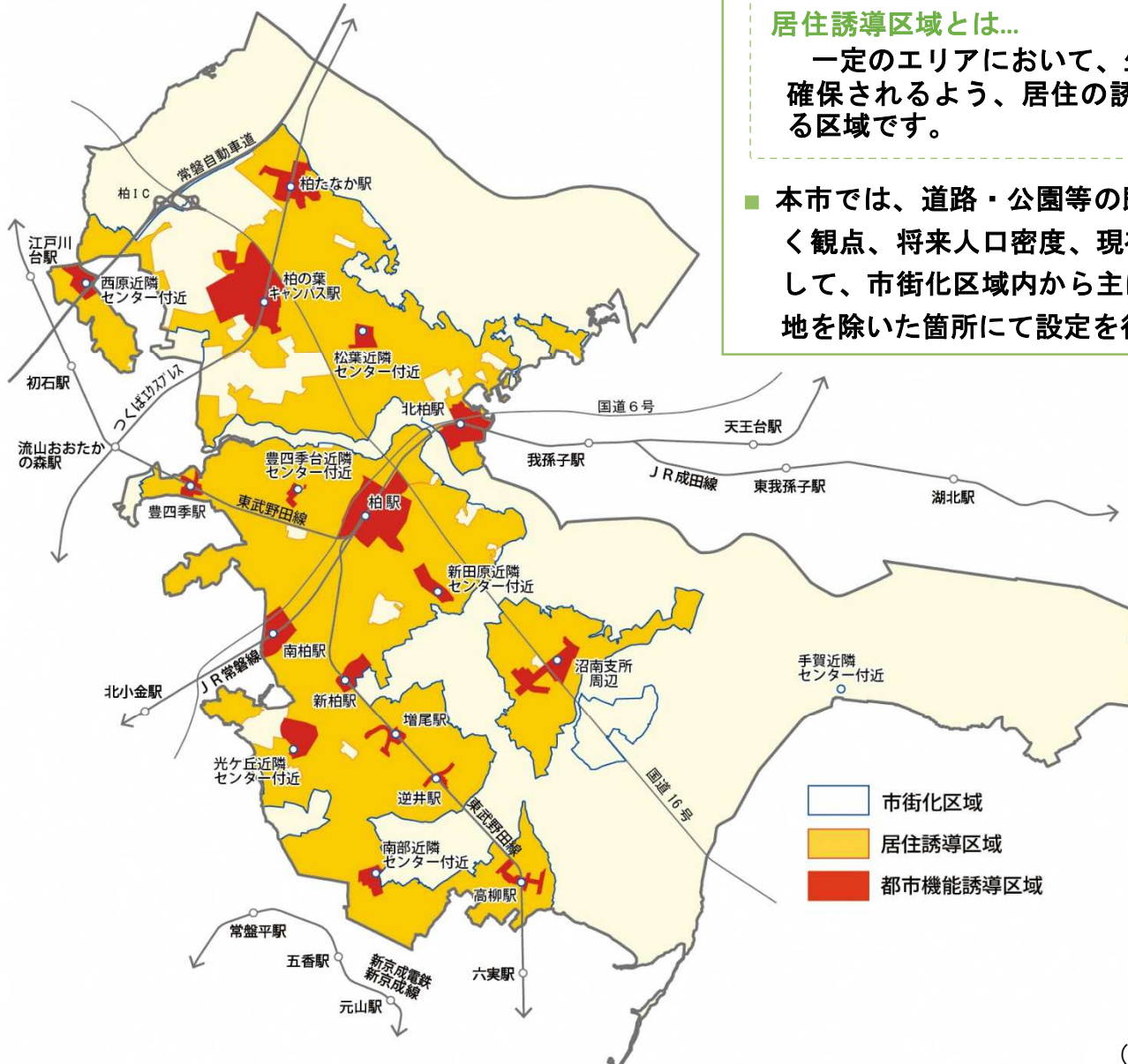
# 本計画で定める区域と施設

## 居住誘導区域

### 居住誘導区域とは...

一定のエリアにおいて、生活サービスや公共施設等が持続的に確保されるよう、居住の誘導施策を講じ、人口密度の維持を図る区域です。

- 本市では、道路・公園等の既存の都市基盤を最大限に活用していく観点、将来人口密度、現在の土地利用の状況等を総合的に考慮して、市街化区域内から主に、工業系用途地域や大学等の施設用地を除いた箇所にて設定を行います。



## 都市機能誘導区域

### 都市機能誘導区域とは...

福祉・医療・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導する施策を講じ、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

- 本市では、左記の目指すべき都市の骨格構造で設定した拠点（17箇所）にて都市機能誘導区域の設定を行います。設定にあたっては、各拠点の特性や用途地域の指定状況等を考慮して具体的な区域設定を行います。

# 誘導施設

## 誘導施設とは...

都市機能誘導区域ごとに、地域の人口特性等に応じて必要な都市機能を検討し、立地を維持・誘導すべき施策を定めます。

- 本市では、各施設について、「拠点に集積した方が望ましい施設」と「人口分布等に基づき適正に配置することが望ましい施設」に大別して、誘導施設の設定を行います。
- 例えば、柏駅周辺では、本市の中心市街地としてふさわしい大規模商業施設等を設定しており、また、暮らしの小拠点では、身近な場所での介護福祉サービスや生活利便性等が高まるよう、在宅医療・介護サービス拠点施設やスーパー等を設定しています。（※4ページに拠点分類ごとに設定した誘導施設を記載）
- 各拠点ごとに設定する誘導施設としては、以下のとおりです。

拠 点	設定する都市機能
都市拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>■行政機能 市役所（本庁舎）、行政施設</li> <li>■介護福祉機能 地域包括支援センター</li> <li>■商業機能 ショッピングモール系商業施設</li> <li>■医療機能 病院</li> <li>■金融機能 銀行</li> <li>■教育・文化機能 図書館（本館）、文化会館、中央公民館、文化交流施設（ホール・公民館）</li> <li>■子育て機能 保育園</li> </ul>
ふれあい交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>■行政機能 市役所（支所）</li> <li>■介護福祉機能 在宅医療・介護サービス拠点施設</li> <li>■商業機能 スーパーマーケット系商業施設</li> <li>■金融機能 銀行</li> <li>■教育・文化機能 文化交流施設（近隣センター）</li> </ul>
生活拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>■介護福祉機能 在宅医療・介護サービス拠点施設</li> <li>■商業機能 スーパーマーケット系商業施設</li> <li>■金融機能 銀行</li> <li>■教育・文化機能 文化交流施設（近隣センター）</li> <li>■子育て機能 保育園</li> </ul>
暮らしの小拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>■介護福祉機能 地域包括支援センター、在宅医療・介護サービス拠点施設、サービス付き高齢者向け住宅</li> <li>■商業機能 スーパーマーケット系商業施設</li> <li>■教育・文化機能 文化交流施設（近隣センター）</li> <li>■子育て機能 保育園、認定こども園</li> <li>■金融機能 A T M</li> </ul>

※既に現状にて立地されているものは、維持を目指します。

（参考：柏市立地適正化計画 概要版）

# 立地適正化計画の策定に伴い届出の対象となる行為

○**居住誘導区域外**にて、以下の行為を行おうとする場合には、市への届出が必要です。

(開発行為) ※条例に関して本市では当面未定

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 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
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例※で定められたものの建築目的で行う開発行為(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)

(建築等行為) ※条例に関して本市では当面未定

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例※で定めたものを新築しようとする場合(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示

3戸以上の開発行為

届出必要



②の例示

1戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,300㎡

届出必要



2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が800㎡

届出不要



■ 届出対象の開発行為(例)

○**都市機能誘導区域外**にて、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、市への届出が必要で

(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)

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 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

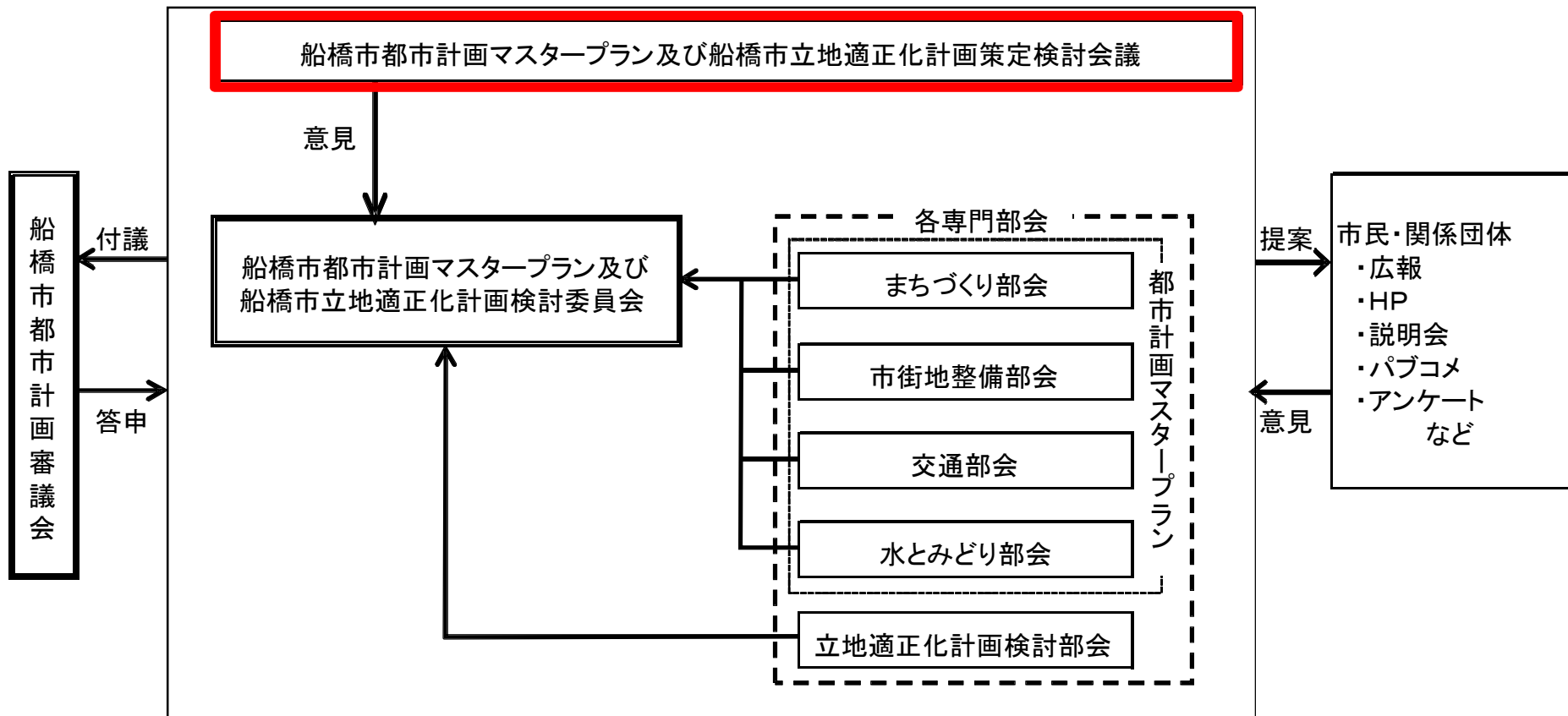


■ 届出対象の区分(例:スーパーの場合)

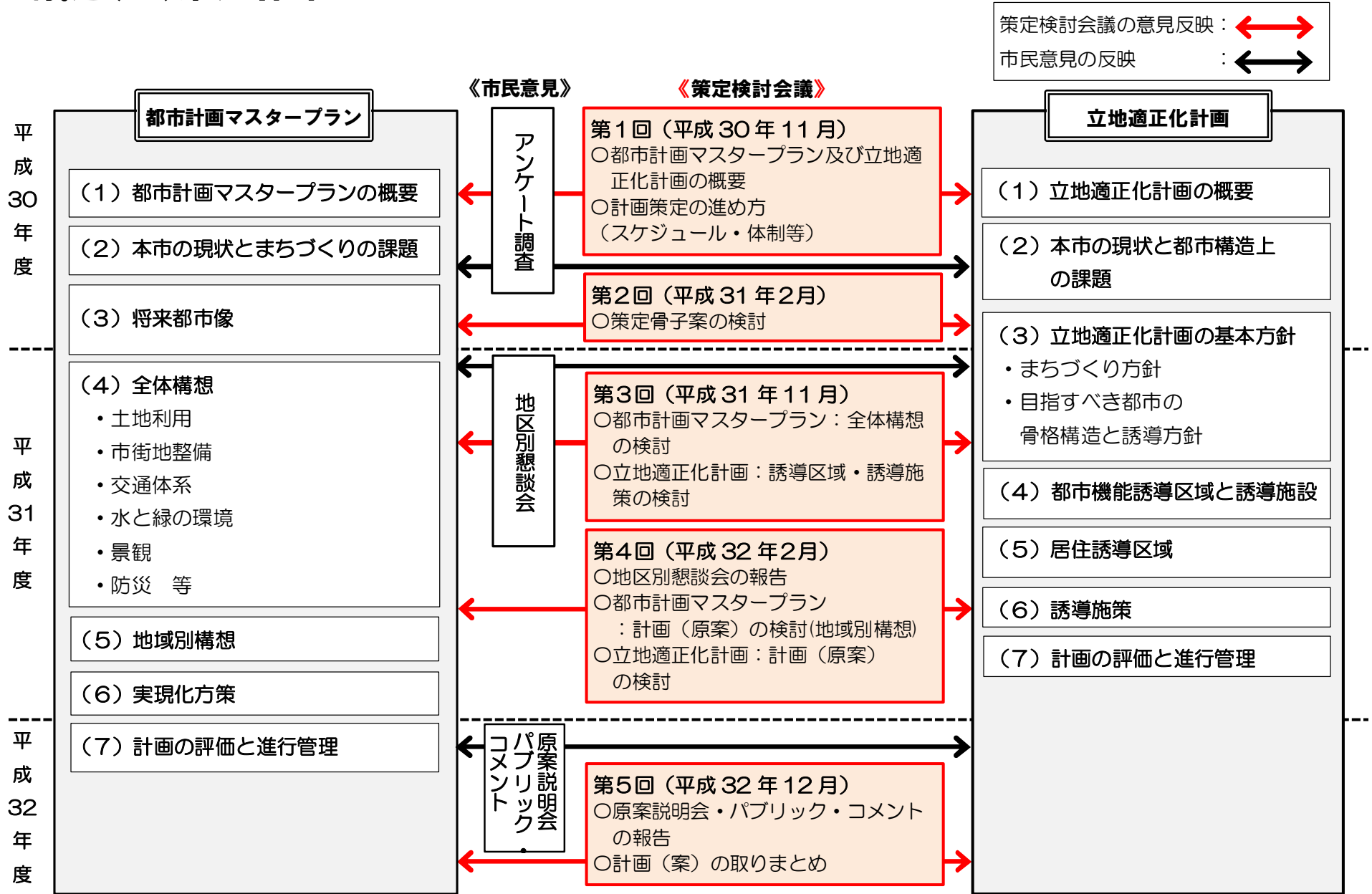


# 議題(2)計画検討体制 策定の体制

## <策定体制>



# 議題(3)策定作業スケジュール



船橋市都市計画マスタープラン及び船橋市立地適正化計画策定検討会議  
設置要綱

(設置)

第1条 都市計画法第18条の2第1項に規定される「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。)及び都市再生特別措置法第81条第1項に規定される「立地適正化計画」に関し、検討を行うため、船橋市都市計画マスタープラン及び船橋市立地適正化計画策定検討会議(以下「検討会議」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 検討会議は、次に掲げる事項を所掌する。

都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定に関すること。

(組織)

第3条 検討会議は、12人以内の委員をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 市内で活動する団体の関係者
- (3) 市民
- (4) 市職員

3 検討会議に会長及び副会長を置く。

4 会長及び副会長は委員の互選により定める。

5 会長は会を代表し、会務を総理する。

6 副会長は会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

7 委員が欠けたときは必要に応じて委員を補充することができる。

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱された日から船橋市都市計画マスタープラン及び船橋市立地適正化計画が策定された日までとする。

(議事)

第5条 検討会議は会長が招集し、会長が議長となり議事を整理する。

2 会長が検討会議の運営に必要があると認めたときは、委員以外の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(委員の責務)

第6条 委員は、公正かつ公平に意見交換を行わなければならない。

2 委員は検討会議において知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(事務局)

第7条 検討会議の事務局は、建設局都市計画部都市計画課に置く。

(委員の公務災害補償)

第8条 委員が公務上負傷し、又は疾病にかかった場合においては、議会の議員その他非常勤の職員の公務災害補償等に関する条例（昭和42年船橋市条例第33号）の規定を準用する。

(その他)

第9条 この要綱に定めるものの他、検討会議の運営に関し必要な事項は、会長が検討会議に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成30年 7月26日から施行する。