

4章 まちづくり推進のための方策

1 適切なまちづくりの手法の活用

全体構想や地域別構想に示した各方針を具体化するため、様々なまちづくりの手法を活用していく必要があります。

（１）用途地域の適切な運用・見直し

用途地域は、土地利用の基本的な枠組みを定めるもので、住居系、商業系、工業系の13種類に区分され、地域別に建物の用途や建ぺい率、容積率、高さの制限等を定めることができます。現在船橋市では市街化区域において11種類の用途地域を定めていますが、まちづくりの目標を実現するために、周辺環境への影響も考慮しながら適切な指定・見直しを行います。

（２）地区計画制度の活用

地区計画制度は、身近な地区の問題を解決し良好な環境を作るため、その地区に合った土地利用や建築物等の具体的なルールを決め、まちづくりを進める制度です。具体的には、用途の制限・塀の生垣化・個別の建築行為の誘導等を行うことができます。船橋市においては、令和3年度末現在、全18地区で決定され、快適で魅力的な都市空間の創造に寄与しています。

また、道路の幅員が狭く、木造の建築物が密集した市街地における生活環境の改善や防災性の向上を図るための手法としての活用も期待されています。

今後も地区計画制度の活用を図り、地域が主体となったまちづくりのルールづくりを進めます。

（３）面的整備手法の活用

面的な整備制度として、土地区画整理事業や市街地再開発事業があります。これらは、新しい市街地の建設又は既成市街地の再開発により、良好な市街地を形成し、都市機能の増進を図ることを目的に、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域に定める都市計画であり、本市でも市内各所で実施されてきました。

今後も、こうした事業を有効に活用し、中心市街地、既成市街地の再構築や新市街地の形成を図ります。

《 用途地域一覧 》

	用途地域の名称	概要
住居系	第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅や小中学校等が建てられます。
	第二種低層住居専用地域	主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校等のほか、150 ㎡までの一定の店舗等が建てられます。
	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500 ㎡までの一定の店舗等が建てられます。
	第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学等のほか、1,500 ㎡までの一定の店舗や事務所等が建てられます。
	第一種住居地域	住居の環境を守るための地域です。3,000 ㎡までの店舗、事務所、ホテル等は建てられます。
	第二種住居地域	主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、ぱちんこ屋、カラオケボックス等は建てられます。
	準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設等の立地と、これに調和した住居の環境を保護するための地域です。
	田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域です。
商業系	近隣商業地域	近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。
	商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所等の商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。
工業系	準工業地域	主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。
	工業地域	主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅や店舗は建てられますが、学校、病院、ホテル等は建てられません。
	工業専用地域	専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、店舗、学校、病院、ホテル等は建てられません。

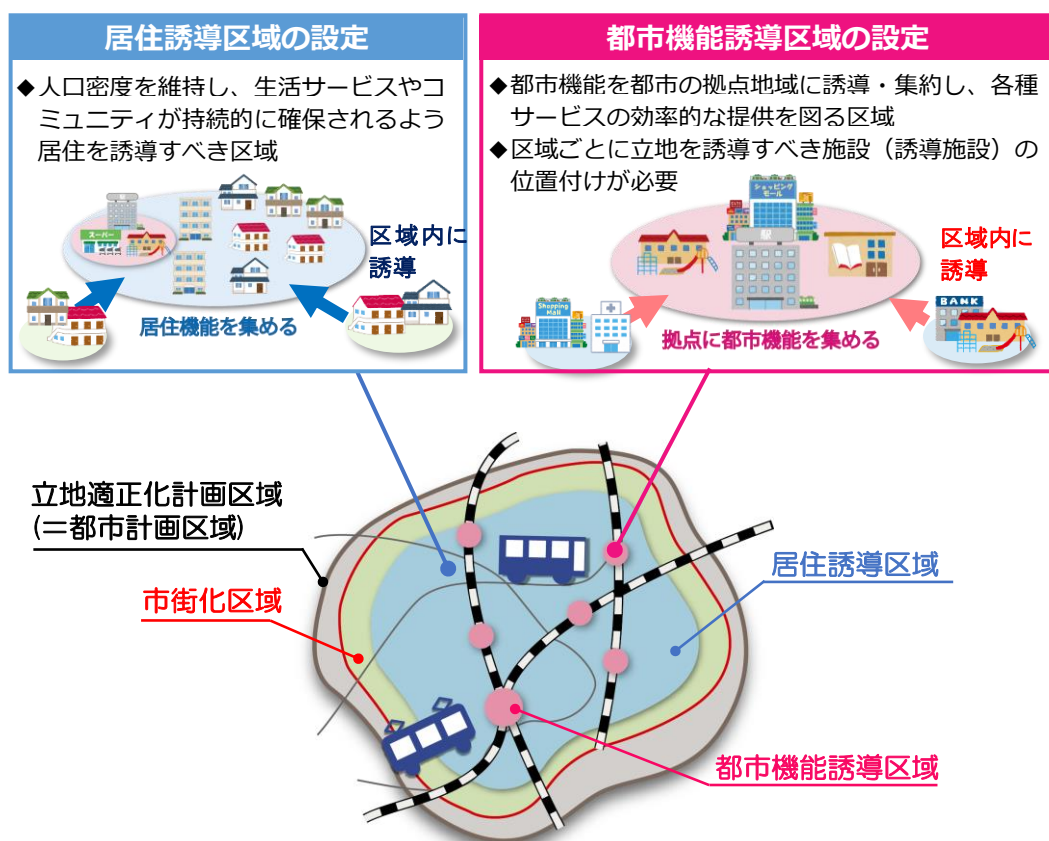
参考：立地適正化計画について

全国的な人口減少に伴い、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ります。これらの課題解消に対応するためには、行政・住民・民間業者が一体となり、コンパクトなまちづくりを推進していくことが求められています。

このような背景を踏まえ、都市再生特別措置法の一部改正（平成 26 年 8 月 1 日施行）により、市町村による立地適正化計画の策定が可能になりました。

立地適正化計画は、都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 81 条の規定に基づく計画で、都市機能誘導区域や居住誘導区域の設定を通じて、コンパクトシティ化を目指すものです。

《 立地適正化計画のイメージ 》



船橋市においては、現時点では立地適正化計画の策定をしておりませんが、今後の市の人口推移や社会状況の変化等を踏まえ、計画策定について検討していきます。

2 協働のまちづくり

(1) 多様な主体との協働によるまちづくりの推進

地域の特性を生かしたまちづくりを実現していくためには、地域を良く知る市民、専門的知識を有する企業（事業者）、関係団体等と行政が協力し合いながら進めていくことが重要です。

船橋市では、今後のまちづくりの基本となる「協働」の基本的な考え方と推進に向けた方針を定めた「市民参加と協働のまち船橋～市民力でまちづくりを進める基本指針～」を定めました。

マスタープランに示すまちづくりの目標の実現に向けては、同指針に示す協働の考え方を踏まえながら、市民、企業、関係団体・専門家等、行政が共通の認識に立ち、それぞれの役割と責任を担いつつ取組を行う「協働のまちづくり」により、マスタープランの実現を進めます。

《 協働のまちづくりの推進に向けた役割 》

■ 市民の役割

まちづくりの担い手としての役割が期待されます。また、自分達で地域課題の解決に向けた主体的取組が期待されます。

■ 企業の役割

地域の産業や経済の発展に貢献することが期待されます。また、地域社会を構成する一員として、人材や資金等の活用による地域への貢献が期待されます。

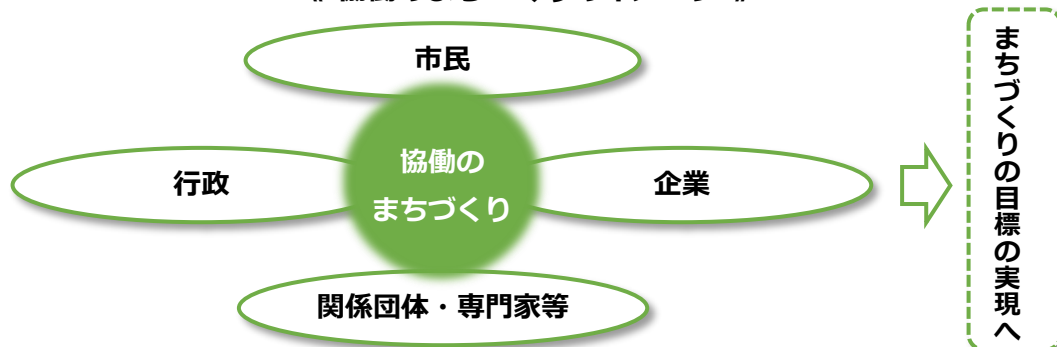
■ 関係団体・専門家等の役割

まちづくり活動への積極的な参加・協力が期待されます。また、専門的知識を生かした地域への貢献が期待されます。

■ 行政の役割

まちづくりに関する情報提供、市民参画の機会の提供、市民主体の活動の支援を推進します。また、各種計画や事業の決定・変更・推進・調整を図ります。

《 協働のまちづくりのイメージ 》



具体的なまちづくりには、構想・計画・事業実施・管理等、様々な段階があり、それぞれの段階で地域、行政の役割も変化することから、順を追って取り組み、積み重ねていくことで、まちづくりの実現を目指します。

《 協働のまちづくりのステップイメージ 》

ステップ	地 域 (市民・関係団体・専門家 等)	行 政 (船橋市)
I. まちに興味をもつ	都市・地域を知る 例えは ・ 広報・ホームページの閲覧 ・ まちづくりについての学習 ・ 地域への愛着の醸成	情報発信の強化 ・ まちづくり活動の情報発信 ・ 講習会等の開催 ・ 人材・組織の育成
II. まちづくりに参加する	まちづくりに参加する 例えは ・ アンケートに答える ・ 自治会等の活動に参加 ・ 美化活動等のボランティアに参加	参加の場をつくる ・ アンケートの実施 ・ 会議・討議の場の設置 ・ イベントの実施
III. 地域のことを考える	都市や地域の将来像を考える 例えは ・ 地域の課題や魅力の調査・確認 ・ 「目指す姿」の共有 ・ 活動団体の立ち上げ	検討の支援 ・ 組織の立ち上げ支援 ・ 検討に向けた助言 ・ 地域まちづくりアドバイザー派遣
IV. 具体策を検討する	ルールづくりなど具体策を検討する 例えは ・ 景観や街並み等のルールづくり ・ 地区計画や建築協定の検討と合意形成	検討の支援 ・ 活動団体の運営支援 ・ 地域の意向に沿った支援 ・ 地域づくりの内容の評価・審査、各種計画との調整 ・ 都市計画法等、法令に基づく手続
V. 実践する	計画の運用と実践 例えは ・ ルールの適用と遵守 ・ 空き店舗の活用・イベントの実施	活動の支援 ・ 都市計画制度の活用 ・ 面整備事業や公共施設整備事業等の実施 ・ 運営への支援・助成
VI. 管理・運営する	まちを守り・育てる活動 例えは ・ 地域主体の施設管理や施設づくり ・ ルールの検証と必要に応じた変更 ・ その他、多角的な実践活動	運営・管理の支援 ・ 実践活動に関わる情報収集と共有化 ・ その他の各種支援

（２）協働・連携のための環境づくり

市民主体のまちづくりには、行政による十分な情報提供が必要であることから、広報紙をはじめ、ホームページ、SNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）等の多様な媒体を活用し、市民が必要とする情報を迅速かつ効果的に発信するとともに、行政情報のオープンデータ化を進めます。

また、様々な手段や機会を通じて、ニーズや地域の課題など市民の意見を幅広く把握し、計画や取組内容に反映します。

都市計画決定・変更にあたっては、内容やスケジュール等について、わかりやすさや透明性に配慮し、広く周知するとともに、市民意向の反映に努めます。

（３）関係機関との連携

広域的な視点から検討する事業や、さまざまな機関との連携が必要な事業については、近隣自治体や国、千葉県、関係機関と協議・連携を図ります。

また、より専門的な事業を計画的に進めるため、必要に応じて大学や企業等の研究機関と連携を図ります。

（４）関係部署・部門別計画との連携

マスタープランに掲げたまちづくりの実現にあたっては、都市計画や都市基盤整備だけでなく、産業、防災、福祉、子育て、医療、環境等の様々な分野との連携が必要です。

そのため、庁内の関係する部局とマスタープランを共有し、部門別計画との連携を十分に図ります。

（５）持続可能な開発目標（SDGs）への貢献

平成 27（2015）年 9 月の国連サミットにて、国際社会共通の目標である持続可能な開発目標（SDGs）が採択されました。SDGs は、経済、社会及び環境の課題に対して総合的に取り組む仕組みとなっており、その実現のためには、行政、民間事業者、市民等の多様な主体による取り組みが不可欠とされています。

そのため、まちづくりの目標の実現により、将来的に想定される人口減少やさらなる少子高齢化が進行する中においても快適に暮らせる持続可能なまちを目指し、SDGs への貢献を図ります。

《 本計画との関連性が強い SDGs 》

土地利用	2 飢餓をゼロに 	3 すべての人に健康と福祉を 	9 産業と技術革新の基盤をつくろう 	11 住み続けられるまちづくりを 	13 気候変動に具体的な対策を 	14 海の豊かさを守ろう 	15 陸の豊かさも守ろう 	17 パートナースhipで目標を達成しよう 
市街地整備	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに 	11 住み続けられるまちづくりを 	17 パートナースhipで目標を達成しよう 					
交通体系	3 すべての人に健康と福祉を 	9 産業と技術革新の基盤をつくろう 	11 住み続けられるまちづくりを 	17 パートナースhipで目標を達成しよう 				
水と緑の環境づくり	6 安全な水とトイレを世界中に 	9 産業と技術革新の基盤をつくろう 	11 住み続けられるまちづくりを 	13 気候変動に具体的な対策を 	14 海の豊かさを守ろう 	15 陸の豊かさも守ろう 	17 パートナースhipで目標を達成しよう 	
景観づくり	11 住み続けられるまちづくりを 	14 海の豊かさを守ろう 	15 陸の豊かさも守ろう 	17 パートナースhipで目標を達成しよう 				
防災まちづくり	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに 	9 産業と技術革新の基盤をつくろう 	11 住み続けられるまちづくりを 	13 気候変動に具体的な対策を 	17 パートナースhipで目標を達成しよう 			
福祉のまちづくり	3 すべての人に健康と福祉を 	4 質の高い教育をみんなに 	5 ジェンダー平等を實現しよう 	10 人や国の不平等をなくそう 	11 住み続けられるまちづくりを 	16 平和と公正をすべての人に 	17 パートナースhipで目標を達成しよう 	

3

マスタープランの進行管理と見直し

(1) 進行管理

マスタープランに沿ったまちづくりを計画的に進めていくため、各部局が実施する関連事業の進捗状況を適宜把握していきます。

また、都市計画基礎調査等の定期的に行われている調査を有効に活用しながら、計画の評価と見直しの必要性を判断します。

(2) マスタープランの見直し

マスタープランは、今後約 10 年間の方針を定めています。

しかし、市を取り巻く社会情勢等の変化や法改正、第 3 次船橋市総合計画等の上位計画の見直しがあった場合は、変化に迅速・的確に対処する観点から、計画の見直しを検討します。

《 進行管理のイメージ 》

