

## 第6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

## 議事録

期日 令和6年1月23日（火）  
場所 船橋市役所 9階 第1会議室

## 目 次

(ページ番号)

議事日程 .....	1
議題一覧 .....	1
委員の出席状況及び傍聴者数 .....	2
市出席者一覧 .....	3
1. 開 会 .....	4
会議の公開の説明 .....	4
配付資料の確認 .....	4
議事録署名人の指名 .....	4
2. 立地適正化計画策定の必要性の再検討について .....	5
3. 閉 会 .....	13

## 第6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：令和6年1月23日（火）

午前10時00分～10時50分

会場：船橋市役所 9階 第1会議室

1 開 会

2 立地適正化計画策定の必要性の再検討について

3 閉 会

< 委員の出席状況 >

	氏名	職業・役職等	出欠
学識経験者 第一号委員	寺木 彰浩 <small>てらき あきひろ</small>	千葉工業大学 創造工学部 教授	出席
	中村 英夫◎ <small>なかむら ひでお</small>	日本大学 理工学部 教授	出席
市内で活動する団体の関係者 第二号委員	鈴木 正 <small>すずき ただし</small>	船橋商工会議所 副会頭	出席
	高松 元史 <small>たかまつ もとふみ</small>	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	出席
	窪田 智之 <small>くぼた ともゆき</small>	船橋新京成バス株式会社 取締役営業部長	出席
	中村 宏 <small>なかむら ひろし</small>	市川市農業協同組合 常務理事	欠席
	若生 美知子 <small>わかう みちこ</small>	社会福祉法人船橋市社会福祉協議会 会長	出席
市民 第三号委員	味元 崇 <small>みもと たかし</small>	市民公募委員	欠席
	森 啓祐 <small>もり けいすけ</small>	市民公募委員	欠席
市職 第四号委員	大竹 陽一郎 <small>おおたけ よういちろう</small>	船橋市 健康福祉局長	欠席
	鈴木 武彦○ <small>すずき たけひこ</small>	船橋市 建設局長	出席

◎会長 ○副会長 出席委員：7名 欠席委員：4名

< 傍聴人 >

1名

〈 事務局 〉

(都市計画部都市政策課)

宗 意 都市計画部長

吉 岡 都市政策課課長補佐

染 谷 都市政策課主査

田 村 都市政策課副主査

橋 場 都市政策課主任技師

(都市計画部都市計画課)

北 野 都市計画課係長

笈 川 都市計画課主任技師

## 1. 開会

### ○事務局

本日はお忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。

定刻となりましたので、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に基づき、第6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を開会いたします。

以後、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は、「策定検討会議」と略させていただきます。

### [会議の公開の説明]

#### ○事務局

まず、本日の議題に入ります前に、船橋市情報公開条例第26条の規定により、船橋市の設置する附属機関に準ずるものの会議は原則として公開とされておりますことから、本日の策定検討会議について傍聴人の受付を行いましたところ、1名の方が傍聴することをご報告いたします。

次に、本日の委員の方々の出席状況ですが、市川市農業協同組合の中村宏委員、市民公募委員の味元崇委員、船橋市健康福祉局の大竹陽一郎委員が欠席、市民公募委員の森啓佑委員は遅れてご参加いただけると聞いております。そのことをご報告いたします。

### [配付資料の確認]

#### ○事務局

それでは、会議に先立ち資料の確認をさせていただきます。

本日の資料は、事前にお配りしております次第、A4縦の資料で「立地適正化計画策定の必要性の再検討について 概要版」と記載してあるもの、A4横の資料で表紙に「立地適正化計画策定の必要性の再検討について」と記載してあるもの、その他に参考資料となりますが、A4判の資料で「立地適正化計画制度の概要」と記載してあるもの、以上4点が本日の資料となります。

資料がお手元のない方はいらっしゃるでしょうか。よろしいでしょうか。

本日の会議の目的は、立地適正化計画策定の必要性の再検討について、庁内で取りまとめた案をご検討いただきたいと思います。

それでは、会長に議事を進行していただきます。会長、よろしく願いいたします。

### [議事録署名人の指名]

#### ○会長

承知しました。皆さん、おはようございます。

それでは、これから議事を進めさせていただきます。先ほどお話がございましたように、本日の策定検討会議は議事録を公開することとなっております。事務局が作成いたしました議事録を確認していただく署名人を委員の中から2名選出させていただきます。今回署名委員といたしまして、F委員とK委員をお願いをしたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、傍聴人の入室をお願いいたします。

(傍聴人入室)

#### ○会長

傍聴人の方に一言ご挨拶申し上げます。

お忙しい中、本日はお越しいただきましてありがとうございます。既にお手元の傍聴券に注意事項が書かれているということでございます。傍聴でございますので、写真撮影、録音、また発言はで

きませんので、よろしくお願ひいたします。

それでは、お手元の次第に従いまして本日の議事を進めてまいります。本日は事務局、また担当課からご説明を受けた後に、委員の皆様方で質疑ということにさせていただければと思います。

最初に、事務局から説明をお願いいたします。

## 2. 立地適正化計画策定の必要性の再検討について

### ○都市政策課

それでは、本日はお忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。

船橋市都市政策課まちづくり計画係長をしております染谷と申します。よろしくお願ひいたします。

本日資料を4種類配付しておりますが、このうちA4縦の概要版にて説明させていただきたいと思ひます。

なお、概要版で説明いたしますが、概要版に対応するA4横の検討資料本編のページ番号が振っておりますので、適宜ご確認いただければと思ひます。

それでは、資料の説明に入らせていただきます。着座にて失礼いたします。

A4縦の概要版の1ページ目、まず、一番上のグレーに着色してあります立地適正化計画の位置づけになります。

上位計画等との関連として、立地適正化計画は船橋市総合計画や千葉県が策定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる区域マスタープランに即しながら定めるものとなります。

また、立地適正化計画は船橋市都市計画マスタープランの一部とみなされ、関連する個別計画との連携や整合を図るものとされています。

関連計画との体系図は右の図で示しております。

次に、青色で着色してあります立地適正化計画策定の必要性です。

立地適正化計画策定の必要性について、国の資料を読み解きますと、立地適正化計画は人口を増やすための施策ではなく、人口減少下において人口密度を維持し、住みやすく活気ある都市を維持するための施策であると考えられます。

次に、赤色で着色してあります平成29年に考えられた課題です。

立地適正化計画を策定するべきと方針を掲げた平成29年度に考えられた6つの課題

- ・居住と都市機能の誘導の場のマッチング
- ・基幹的バスルートの選定と、沿線人口の維持
- ・都市機能、居住誘導と基幹バスとのネットワーク化による鉄道利用の促進
- ・減少期を見据えた施設需要への柔軟な対応
- ・防災まちづくりとの連携
- ・中心市街地活性化等を通じた就業の場の確保

これらに対し、資料本編でそれぞれ分析を行いました。

当時考えられていた課題に対し、現在どのような変化が生じているかについて、次のページにまとめられています。

2ページ目をご覧ください。

緑に着色してあります策定必要性を再検討するに至った事由です。

令和3年度に立地適正化計画の策定を立ち止まり、策定の必要性を再検討するに至った事由について整理しました。

人口推計については右の上段の図に示しておりますが、当初は平成25年の国立社会保障・人口問題研究所の推計により、令和42年にかけて人口が46.9万人まで急激に落ち込むとの危機感から、立地適正化計画を策定するべきとの方針を決定しましたが、その後の人口推計の変化により、令和元年度の船橋市人口ビジョンでは、令和45年でも62.8万人が維持されることが予想されてい

ます。

また、昨年(令和2年)の12月に、国立社会保障・人口問題研究所から、令和2年度国勢調査に基づく市町村別の人口推計が公表されました。

右上の図の青い実線で、令和32年までしか数値がありませんが、令和元年度の船橋市人口ビジョンとほぼ同じ予測となっております。

都市機能については、右の下段の図に示しておりますように、生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率という、各施設の徒歩圏である800メートルの円の範囲内に総人口の何割が居住しているかを分析した結果、この数値が非常に高くなっております。

これらの点から、立地適正化計画の策定を一時停止し、策定の必要性を再検討することとなりました。

次に、紫に着色してあります船橋市の現状です。

立地適正化計画では人口密度の低下への対応が目的の一つになりますが、現時点におきまして、市街化区域内全体、市内東西南北と中央の5ブロックともに1ヘクタール当たり100人を超えている状況で、これは都市計画的には土地の高度利用の目標とされている数値を上回っている状況です。

また、将来人口推計に照らしても、20年後も市街化区域内全体で1ヘクタール当たり112人と、高い水準を維持することが予想されています。

次に、立地適正化計画では都市機能の適正配置が計画の目的の一つになりますが、都市機能施設については徒歩圏人口カバー率が高いこと、及び都市機能施設の立地は人口密度に比例し、市街化区域内で施設数が増加傾向にあることが分かっています。

次に、立地適正化計画の役割として、居住を誘導し、公共交通利用者を維持することが期待されますが、船橋市の状況といたしましては、鉄道駅、及び1日片道30本以上のバス停からなる基幹的公共交通路線に対する徒歩圏人口カバー率が高いことが分かっています。

また、令和4年度に道路部局にて取りまとめました「船橋市地域公共交通計画」により、市が取り組むべき方針を定めております。

次に、立地適正化計画を策定する場合には、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針を作成することとなります。この防災指針を定める過程において、災害リスクの洗い出しと災害リスクへの対処を整理していくこととなりますが、各種災害リスクについてはハザードマップにより周知をしており、地域防災計画により災害リスクへの対処が取りまとめられている状況です。

続きまして、3ページ目をご覧ください。

オレンジ色に着色してあります立地適正化計画策定の影響分析です。

立地適正化計画を策定した場合に、どのような影響が考えられるかを整理しました。

プラスの影響として、立地適正化計画により拠点周辺に都市機能が集まり、活気ある都市を維持できることがメリットとして考えられます。

マイナスの影響としましては、人口減少の前に都市機能施設の移転・集約を誘導することは、現在、交通利便性が低い地域に居住している方の生活環境を悪化させ、結果、転入者が減ることによる社会減を促進させ、地域の人口減を助長させることにつながるおそれがあります。

また、交通渋滞が慢性化している船橋の状況の中で、現状以上に都市機能を集約させることによる集中交通量の増加や、利便性をさらに高めた都市機能誘導区域への人口増加の助長により、周辺道路の渋滞を招くおそれがあります。

次に、立地適正化計画策定必要性に関する現況分析です。

船橋市の状況をまとめますと、現時点として人口密度が十分に高く、都市機能施設も充実していることが分かります。

また、将来人口推計から人口密度の予測をしても、当面の間は市街化区域内人口密度が1ヘクタール当たり100人を超えるような高い状況が続くと考えられます。

各種都市機能施設は増加傾向にあり、人口密度は高い状況が続くと予想されていることから、当面は同様の傾向が続くものと考えられます。

立地適正化計画では、都市機能施設の立地の適正化が重要になってきますが、施設需要がある状態なので、施設立地の適正化を検討する段階にないと言えます。

これらを踏まえると、船橋市は、居住機能や都市機能、公共交通機能は、当面の間サービス水準が維持されるものと予想されます。

よって、人口密度が高い状態が維持されることなどから、現時点では立地適正化計画策定を見送り、今後、必要性が生じた際に立地適正化計画を策定するものと考えます。

今後は、立地適正化計画策定の必要性が生じているか、モニタリングを通して確認を行っていく予定です。

次に、青色に着色している策定必要性の基準です。

定量的なモニタリング基準といたしまして、将来人口推計における20年後の市街化区域内人口密度が1ヘクタール当たり100人を下回るかを見ていきます。1ヘクタール当たり100人は、国土交通省の定める都市計画運用指針において、土地の高度利用の目標とされている数値です。

また、この基準は、東京都が都内の自治体に対して立地適正化計画策定の判断基準として示した数値にもなります。

また、介護福祉・医療などの施設をモニタリングしていきます。

今後のモニタリング再検討体制です。

モニタリングの体制としては、事務局である都市政策課が毎年度初めに人口密度や施設数についてモニタリングを行い、基準のいずれかに達した場合には、まず事務局にて策定必要性の検証・確認を行います。また、都市計画マスタープランの中間評価等のタイミングにおいても、立地適正化計画策定の必要性の検証を行います。

立地適正化計画の制度の動向や、立地適正化計画に関連した補助金の動向などもモニタリングしてまいります。

策定必要性が生じていると考えられる場合には、関係各課と協議した後に事務局案として取りまとめ、庁内の検討組織に諮り、策定の必要性を総合的に判断していくことになります。

また、これまでに外部有識者の皆様にも相談してきたことから、庁内の検討において策定必要性が生じていると判断された場合には、外部有識者で構成する策定検討会議でも検討を行う予定となっております。

説明は以上となります。

#### ○会長

ご説明ありがとうございました。

庁内でいろいろとご議論をされた結果で、必要性の再検討ということで進めてこられた結論的なものについて、今ご紹介いただいたわけでございます。

それでは、委員の皆様方からご質問あるいはご意見等々をいただければと思います。よろしくお願いたします。ご発言いただきます際には、お名前を一言、冒頭におっしゃっていただいてからご意見いただきますようお願いいたします。いかがでございましょうか。

K委員さん、どうぞ。

#### ○K委員

ご説明ありがとうございました。私、地域公共交通計画のほうにも参画させていただいていますが、ご説明のとおり、確かに人口密度は高いかと思えます。我々のバス路線は、船橋市の総武線の北側をやらせていただいておりますが、少子高齢化が結構進んでいます。コロナ禍以降、我々の路線バスでは10%減った状態が続いていまして、また乗務員不足もありますので、楽観視できる状況では

ないかなど。

バス交通については減便も続いていくと思われまので、今後ウオッチングをされるかと思いますが、ウオッチされて何かしらフラグが立ったときから速やかにやらないと、人口密度が低い地域、そこへの利便性確保というか、そういったところは人口密度が高くてなくなってしまうおそれはありますので、そこら辺は十分見ていただきながら、もし策定計画の必要性があるのであれば、速やかにつくれる状態にしておいていただければというところでございます。

少し感想を、方向性については問題ないと思いますが、楽観できる状況ではないというお話をさせていただいた次第でございます。

以上です。

○会長

どうもありがとうございます。人口密度だけの問題ではなくて、少子高齢化に起因して様々な問題が、特に公共交通の中でも生じているというお話でございました。そのとおりだと思います。

ちなみに、突然お尋ねして申し訳ないですけれども、新京成バスさんですと、多分、市の高齢者へのパスなど、そういった支援みたいなことも相まっていると思いますけれども、やはり高齢者のバス利用が多いのか、どうでしょう、利用者の客層としては。

○K委員

昨今、高齢者の利用はものすごく増えていまして、バスの中は高齢者が多く、高齢者同士が席を譲り合っている状態という感じです。若年層は自動車に乗れますので乗ってしまいます。乗れなくなった方などが公共交通に乗りますので、そういった方が増えているのではないかというのをものすごくこの頃感じます。

○会長

ありがとうございます。

その他、今のものに関連してでも結構ですし、その他でも結構でございます。いかがでございましょうか。

H委員さん、お願いいたします。

○H委員

人口密度の指数である1ヘクタール100人という、船橋は現在109人ということですがけれども、それだけ聞いたのでは実感として分かりにくいので、できれば近隣都市がどういう状態であるかという説明をいただければありがたいと思います。

○会長

いかがでしょうか、今のご質問に関して。事務局、お願いいたします。

○都市政策課

事務局でございます。

少し古くて、令和2年の数値になってしまうのですが、隣の市川市が船橋市の109人に比べまして119人、松戸市が107人、浦安が100人、鎌ヶ谷が93人、習志野が90人になってございます。

○H委員

ちなみに、千葉市はどうですか。

○都市政策課

千葉市は71人になります。

○H委員

ありがとうございました。

○会長

F委員さん、どうぞ。

○F委員

建築研究所に昔おりましたものですから、今のお話、ヘクタール当たり40人というのが出ていますけれども、都市の市街化区域という、既に市街化しているか、今後10年以内に市街化するかというもので、市街化というのは、つまり街になるかみたいな、そういう指標です。

これは昔、戦後に基準を考えたときに、実際にそういうことを考えたいのですが、ヘクタールというのは100m×100mです。戸建ての住宅地が人口密度が低いわけですから、そうすると戸建てに4人家族だとして10軒。100m×100mに10軒程度の戸建てが建っているのが、日本の都市の一番低い人口密度の市街地だと。そうすると、100人ということは2.5倍なので、100m×100mに25軒くらい。ですから、高級住宅地という言い方はどうかとは思いますが、ある程度建て詰まった住宅地くらいの印象でお考えになると分かりやすいのではないかと。

ただ、船橋の場合、市街化調整区域、人が住まないと定められているところが広いので、それとの平均を取らなければいけないわけですし、公園や川など、そういうところには人は住みませんので、そういう意味ではもう少し建て詰まっているかなと、そういう数字だとお考えになるといいのではないかと思います。

○会長

どうもありがとうございます。イメージはそんな感じです。でも、先ほどの数字を聞いていると、京葉というか、浦安、市川、松戸、そして船橋、大体同じ100人オーダーで、少し外れると戸建てが広がるようなまちなみの数字があんな感じかと思えます。ありがとうございます。

他はいかがでございましょうか。F委員さん、どうぞ。

○F委員

前回の委員会が1年と少し前なので、お話ししたかどうかよく覚えていないのですが、この話は3年くらい前に最初伺ったと思うのです。そのときに下げ止まっているところが増えるというのでびっくりして、国勢調査の数字を1キロメートルメッシュで見たんです。いわゆる3次メッシュで。そうすると、特に人口の増加が激しいのがアーバンパークラインの新船橋の再開発、工場が建て替わったところ、また飯山満の区画整理で建ったところです。

これを考えると、人口は増え方として二通りあって、生まれるのと、あとは社会増です。入ってくるということ。生まれる場合はせいぜい一回に一人くらいしか生まれませんので、ボンと増えるのは入ってくる時。日本全体が人口減少と言っていますけれども、地方から首都圏にどんどん入ってくる、地方は地方で県庁所在地などに山間部などから入ってくるというので、そういう意味で首都圏一人勝ちみたいな話に今なっているわけです。

ただ、これはメカニズムでよく考えると、今ある建物から人が抜けてそこに入るのは大して増えないんです。ということは、新築の建物がボンと建ったとき、マンションや高層住棟が戸建てから高層住棟とか、空き家のところに建つとか。だから、さっきの新船橋の工場の跡地は、もともと人が住

んでいなかったところにマンションがボンと建ったり、飯山満の畑のところにボンと建ったりすると人口が増える。

なのでウオッチングとして、その手の土地利用転換を、建物、特にマンションがボンと建つかどうかはご覧になったほうがいいたらと思います。それがずっと続くとなったら増える側なので、立適は、船橋市全体の指標としては多分ずっと人口は増え続けるので、人口密度の指標としてはそちらのほうに働くだらう。

ただ、先ほどのバスのお話にもありましており、高齢化はどんどん進むので、一部のそういうところで新築のマンションが建ったから、じゃあ、立適は要らないかという話になるわけですが、それは多分ならない。そういう意味では、指標の中で、今、人口密度の次に徒歩圏人口カバー率が来ていますけれども、この順番、優先順位は、多分逆のほうがいいのではないかと思います。

それから、他の自治体さんで立適の話聞いたことがあるのですが、立適をせっかくつくるからには、本当は、あまり住んでくれるなという居住調整区域、あれとセットで居住誘導をかけて、メリハリをつけるというのが本来の立適の話だと思うのです。右下にテロップで「個人の意見です」というのが付きますけれども。

それを考えると、特に能登の地震なんかで見ていると、傾斜地の土砂災害で結構ひどいのが見られました。船橋も傾斜地の住宅地が結構ありますよね。

取り留めのない話になりましたけれども、以上です。

#### ○会長

ありがとうございます。

他にいかがでございますか。

私もつなぎで申し訳ないですが、立適が平成26年に法改正、27年に施行、そんな頃なので、間もなく9年、10年にならんとしているということですよ。私はちょうど26年頃、都市計画課にいて、直接の担当ではなかったのですが、横でいろいろ見ていた中で言うと、もちろん今日の資料でも、今F委員がおっしゃったように、人口密度の議論は当然あって、どちらかというところと最初は地方の人口減少に対して、高齢化も進んでいく、地方財政も厳しいという中で、このまま何もしなければ都市経営が大変になるだろうといった問題意識の中で、この立地適正化計画制度の議論に行ったというのが実際の流れとしてありました。

そういう中で、それは地方の都市の話だけなのかというところではなくて、例えば大都市圏、首都圏、船橋をはじめとするこういったところ、人口密度は先ほど言ったように100人とかのオーダーだし、人口のピークはまだまだあと10年くらいは来ない。ではそういうところは放っておくというか、何もしなくていいのかというところ、そうではないでしょうという議論をしていました。

それは何だったかというところ、人口が絶対的に多いがゆえに、だけど高齢化自体は着実に進んでいくということからすると、後期高齢者と当時言われていた75歳以上の人口なども増えていく、平均寿命も延びていくという中で、介護・医療のマスとしての絶対的なボリュームが早晚問題になってくるのではないかと、あるいは先ほどの移動の話等々ありというようなことで、それでああいった制度を全国的にやってみようという話になったというのが当時の議論でした。

ただ、そうはいつても、船橋市さんもそうですし、私が一時期勤めていた福岡市さんも、立地適正化計画は福岡市にとっては不要だと、もともとあそこはコンパクトシティを標榜しておりますし、不要だといったような評価の中で取り組んでいないという状況もございます。

9年、10年がたとうとしている中で、国交省さんが年末に、立地適正化計画の見直しと言いましょか、そういった会議を立ち上げておられまして、そのときの資料をちらっと見ますと、人口規模別にどのくらい策定されているかという資料がちょうど載っていました。その中に50万人から100万人という、ちょうど船橋が入るゾーンのところ、政令市の一部が少し入っていて、あとは50万人以上ということ。それでいうと、3分の2です。24都市のうち15都市が策定していると

うか、多分船橋も入っているのですが、検討をしている、何らかの取組をしているというのが3分の2あるということなので、策定自体はもう少し少ない感じだとは思っています。

そういう意味で、どちらかというと、もともと人口減少の地方都市をターゲットでスタートした制度で、大都市の自治体が抱えている問題などとはうまくマッチしないのではないかという感じを私個人的にも受けていますし、いろいろな方々に話を聞くと、自治体、特に都市部局の方と話していると、つくる意味合いというかメリットというか、そこがなかなか分かりづらいというお話も出てきます。そういうところもあるので、なかなか大都市の立地適正化計画は難しいというのは個人的な思いです。

ただ、そういう中で、先ほどF委員が、この概要版3ページ目の策定の必要性の基準、2つ挙がっているうちの人口密度と徒歩圏カバー率の低下みたいな話の中で、逆のほうがいいのではないかということもおっしゃられました。これからモニタリングをしていながら、必要性が生じたら立地適正化計画の策定で対応することも考えるといった方針自体は、それはそれでよろしいかと思うのですが、そのときに、確かにこの人口密度とカバー率だけを見ていくのは少し足りないかもしれないという気がいたします。先ほど言ったように、もともと高齢者の絶対的な増ということで、何か問題が起こるのではないかということに対して考えた制度でもあるとすると、高齢化の話、ここに介護・医療施設の云々というのがありますけれども、高齢者の暮らし方、あるいは高齢者に対するサービスのモニタリングをして、それで都市側で何か対応をするようなことがあるかないか、といった視点を加えてもいいのかなという思いが一つございます。

それから、3枚目の上のところに影響分析や現況分析といった部分がございますが、若干、今いろいろな機能配置がそれなりのレベルにあるので、困っていないからとは書いていませんけれども、大丈夫みたいな感じのトーンになっています。もう少し、現状がこうだからよしとするのではなくて、今のまちのいろいろな構造、機能配置、それは先般つくった都市マスタープランの中でも一定の都市構造なり拠点の配置という考え方があって、今は都市政策として、それに則って進めていこうとしている。その方向性と合致しているなり、あるいはその方向性の中でまだ問題が生じていないということなので、立地適正化計画を新たにつくって何かするというのではないみたいな、少し都市政策との関連もつけた中で評価したほうがいいのではないかという感じはいたしました。

若干マイナスの影響のところも、この辺が都市政策でドラスティックに変わったら大したものだと思うのですが、こんなドラスティックに変わるはずは多分ないなと思いつつも、ただ、どういった問題が生じるかは正直想定がつかないところがあるので、いずれにしても都市政策で今こういうふうにやっていることと照らし合わせると、プラスアルファの立地適正化計画は不要だとか、そういう評価をされたほうがいいかなというような感想を持ちました。

すみません、取り留めのない話になってしまいましたけれども、少し申し上げさせてくださいました。

他はいかがでございましょうか。

ちなみに、少しまだ時間があるので、船橋の人口という資料がインターネットに載っていて、地域別に色分けしたこういうものがあります。人口の増減みたいな話で、5年前を100とすると今はどうかみたいなものですが、大体100前後で、緑が多いというものになっています。高齢化率は、船橋は多分、市全体でいうと23、24くらいですけれども、それを若干超えるのが緑や黄色など、要するに、習志野の団地の辺りや豊富の調整区域のほう、そんなエリアになっていて、習志野辺りが25～30%という感じですかね。習志野台とか。新京成沿線みたいな感じです。

人口はプラマイゼロくらい、一部薬台やJRの南側のほうは少し減っているという感じなのですが、これは団地の建て替えなどの影響で、一時的と見ていいのかどうかはありますけれども、それで減っているという感じでしょうか、認識としては。あるいは、高齢化率が増えているというのも、どこを見たらいいのかというのが分からない。

## ○D委員

私のほうから少し。高齢化率は、北のほう、もしくは東のほう、こちらの昔の分譲地のようなどころはどんどん上がっていきまして、また若い方、家族が出ていってしまっているという現状があって、この部分の人口及び高齢化率が下がっているというところで、薬円台もそのうちのひとつで、駅から離れているところに関してはそのような傾向があります。

団地の建て替えというのはそこまで進んでいるわけではなくて、高根台のほうで最近1つ、2つあるのですけれども、そこもやはり建て替えとなるとハードルがいろいろ高く、訴訟問題になっているようなところもあります。ですが、南のほう、若松のほうは建て替えが今進みつつありまして、建て替えも少しずつ進められていますが、建て替えだから人口が減っているというわけではないです。ですので、基本的には以前の住宅分譲地が右肩上がり、そこに住まれている方がそのまま高齢化しているということと、そこで生まれた方々が社会的な移動で離れられているというのが多いです。

また、増の要因は、F委員がおっしゃられたように、千葉県内の南のほうから結構人口をいただいてしまっているような状況がございまして、東京の端というところもありまして、東京至近の立地で、総武線沿線と京成線沿線の東京へつながる路線の周り、もしくは北総よりは東葉のほうですけれども、ここでのマンション、高層住宅等の建設で受け入れているのと、あとは新京成周りで、駅から10分圏内のところに個別の住宅地開発がぼちぼちと出てくるというところがありまして、この部分で受け入れている。あとは個別の戸建て住宅地開発の中に一定規模のマンションが建ちますので、その辺りで受けているような状況でございます。

## ○会長

ありがとうございます。

何が言いたかったかという、そういうふうにミクロというか、地域で結構変わっていくことがあったりするので、先ほどのF委員の開発の話もそうですけれども、押しなべて市全体でなんぼという指標でやるよりは、少し地域の変化を捉まえるセンサーを持つことが必要ではないかと思いました。

ただ、それはもしかすると立地適正化計画で受ける話ではないかもしれない。また別の、もしかすると都市計画ではなくて福祉の方々の話なのかもしれないし、交通政策の話なのかもしれない。それは分かりませんが、ただ、そういう地域の変化が広く市の行政に何らかの影響を与えてくるセンサーになるのが、多分もともと国交省が狙っていた立地適正化計画の役割的なところもある。

実はその後、ご承知のように国レベルでは何省庁かが連絡何とか会みたいなのをつくって、行政分野横断的な問題意識なり連絡体制を持って、この少子高齢を迎えた都市の構造的な問題に対処していきましょうという枠組みを国のほうではやっているところもあるので、多分そういう問題意識だと思います。ということで、少しこの基準のところを、どうこうしなさいという話ではないのですけれども、一律というよりはもう少しミクロな地域の変動なども見るようにして、それを基準に入れろとは言いませんけれども、アンテナを高く張っておくということが大事ではないかという感想を持ちました。ありがとうございます。

他はいかがでございましょうか。特段、よろしいですかね。

それでは、意見等出尽くしたようでもございます。今日いただいた中で、1つは公共交通、特にバスの観点の話で、コロナの後もなかなか戻り切っていないということであったり、あるいは高齢者の足として非常に使われている中でも、経営状況や人員の確保等々が難しい中で、先行きはそんなに安穏とされているものではないというお話があったり、あるいは人口の変動等々について、ピンポイントでボンというのがあったり、あるいは逆に減ることもあるということからすると、そういったことをしっかり見ていく必要があるのではないかと、市一律で見るのではなくて、少し地域を捉まえていった目で見ると必要があるのではないかと、そういったご指摘もあったのかとも思います。

そうは言いながらも、この立適について当面策定は見送って、モニタリングをしっかりしていこうというこの市の方針に対しては、大きな異論はなかったのではないかととも思います。

ということでございますので、今日この委員会は一旦終わりますけれども、引き続き市の皆様には、この立地適正化計画といいますか、関連する市のモニタリングを通じて、早め早めの対処を取っていくような形をぜひ遂行していただけたらありがたいということかと思えます。

皆様、最後に何か言い漏らしたことがありましたら。

なければ、そのような形で、本日議題となりました立地適正化計画策定の必要性の再検討の議論につきましては、この程度とさせていただきます。

それでは、司会を事務局のほうにお返しいたします。

### 3. 閉会

#### ○事務局

ありがとうございました。

最後に、事務局から今後の予定についてご説明いたします。

現在の予定では、この後、立地適正化計画策定の必要性について、来月2月5日に開催されます都市計画審議会において報告させていただきます。

立地適正化計画についての検討は、本日をもちまして終了となります。これまでご検討にご尽力いただき誠にありがとうございました。

以上です。

#### ○会長

それでは、本日の策定検討会議、以上をもちまして終了ということでございます。

お疲れさまでございました。ありがとうございました。