

第1回印西市都市マスタープラン 策定委員会

都市マスタープラン策定に係る事例紹介

印西市
都市建設部 都市計画課

令和元年8月6日



～現行計画の将来都市構造図（H25）～ 1

策定における基本的視点

- ① 新たな総合計画との整合
- ② 地域特性、社会動向を踏まえた都市づくり
…人口減少、高齢化
- ③ 適正な土地利用（持続可能な都市を目指し）
…千葉ニュータウン事業の収束
- ④ 計画的な都市施設の整備
…北千葉道路事業、コスモス道路整備・促進、
次期中間処理施設整備事業
- ⑤ 安全で安心な暮らしの確保
…防災性の向上
- ⑥ 都市環境の形成
…環境負荷の低減、良好な景観形成の保全・形成

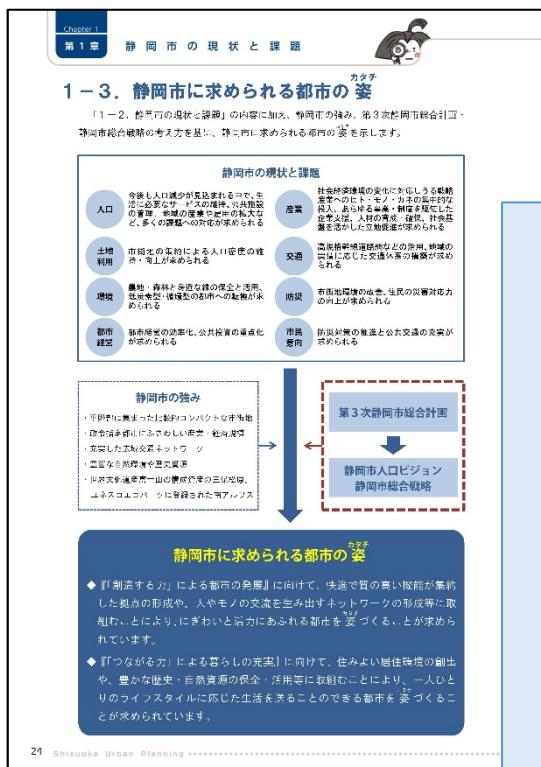
②地域特性、社会動向を踏まえた都市づくりの例

人口減少等を見据えた「集約連携型都市構造」

静岡市

静岡市都市計画マスタープラン（平成28年4月）

～現況・課題と都市の姿～



・人口

⇒「**今後も人口減少が見込まれる**中で、生活に必要なサービスの維持、公共施設の管理、地域の産業や雇用の拡大など、多くの課題への対応が求められる」

・土地利用

⇒「**市街地の集約による人口密度の維持・向上**が求められる」

・都市経営

⇒「**都市経営の効率化、公共投資の重点化**が求められる」

人口減少等を見据えた「集約連携型都市構造」

静岡市

～現況・課題と都市の姿～

【総合計画】

「創造する力」による都市の発展

「つながる力」による暮らしの充実

静岡市に求められる都市の姿(カタチ)

『「創造する力」による都市の発展』

快適で質の高い機能が集約した拠点の形成や、人やモノの交流を生み出すネットワークの形成等に取り組むことにより、にぎわいと活力にあふれる都市を姿(カタチ)づくることが求められています。

『「つながる力」による暮らしの充実』

住みよい居住環境の創出や、豊かな歴史・自然資源の保全・活用等に取り組むことにより、一人ひとりのライフスタイルに応じた生活を送ることのできる都市を姿(カタチ)づくることが求められています。

②地域特性、社会動向を踏まえた都市づくりの例

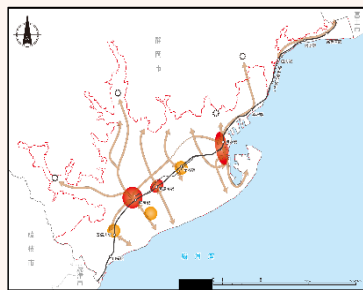
人口減少等を見据えた「集約連携型都市構造」

静岡市

『「創造する力」による都市の発展』

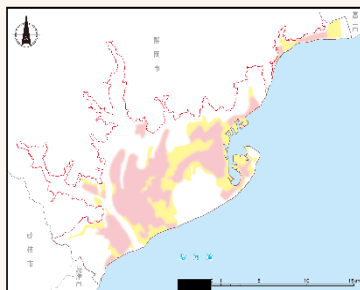
集約化拠点と軸

利便性の高い市街地とそれらを有機的に結ぶ交通ネットワーク

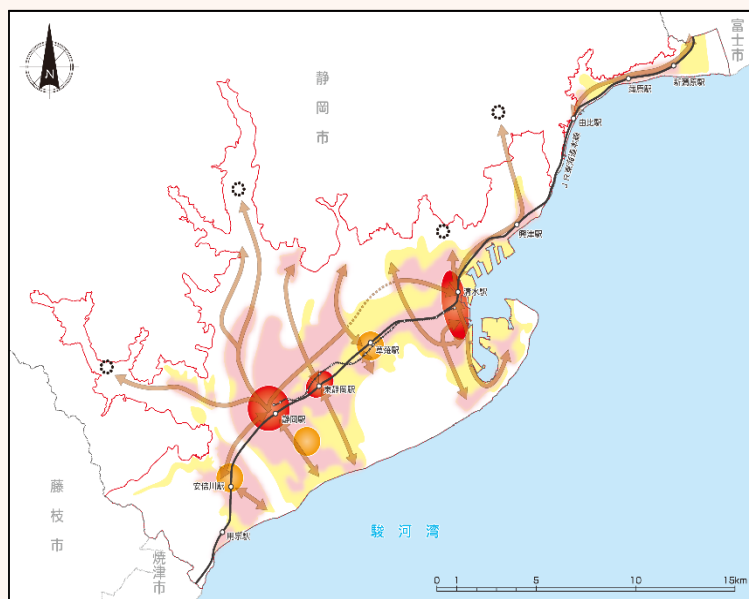


集約化ゾーン

多様な生活エリア



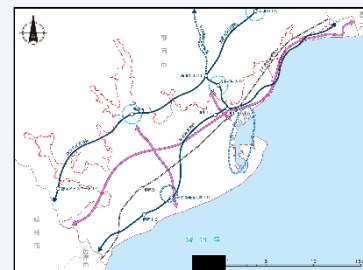
【集約化拠点・ゾーンの形成とネットワーク化】



『「つながる力」による暮らしの充実』

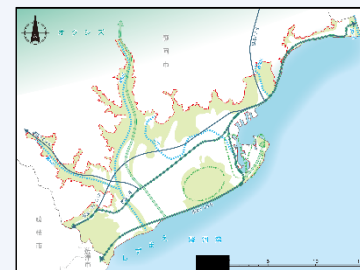
産業活動を支える拠点と軸

地域経済の活性化を支える産業集積と基盤



交流を支える拠点と軸とゾーン

風格や個性を創出する歴史文化や、うるおいを与える自然環境保全・活用による交流の場



【広域基盤、歴史・自然資源の戦略的活用】



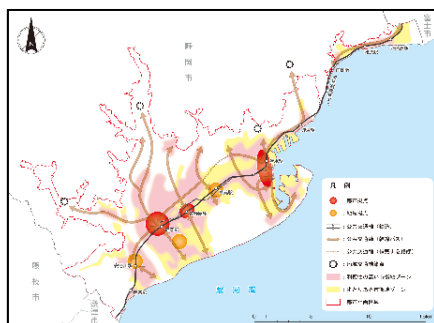
②地域特性、社会動向を踏まえた都市づくりの例

人口減少等を見据えた「集約連携型都市構造」

静岡市

～集約連携型都市構造図～

集約化拠点・ゾーンの形成とネットワーク化



広域基盤、歴史・自然資源の戦略的活用



図：静岡市都市計画マスタープランより 6

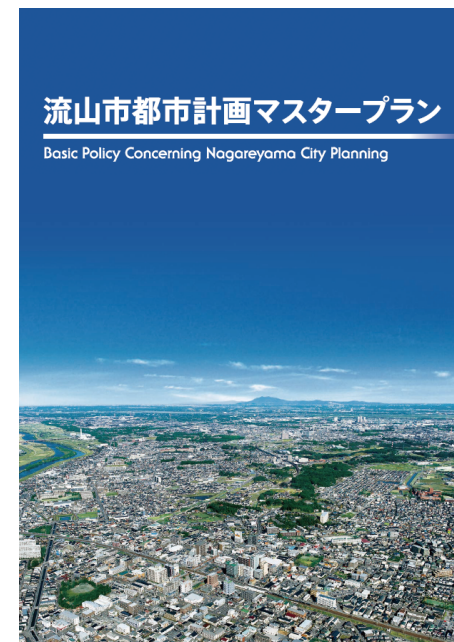
既成市街地と新市街地の役割・位置付け

流山市

流山市都市計画マスタープラン（平成28年12月）

まちづくりの課題

1. つくばエクスプレスの開業によるまちの変化への対応
⇒市のシンボルとなる拠点づくりや交通機能などのネットワーク化による都市構造の再構築
2. 既存市街地の再編
⇒急速に進んだ宅地化における高齢化や住宅の老朽化が進んだ地域における都市基盤の整備
⇒新しい商業拠点とともに賑わいや活力を生み出し補完する
⇒歴史文化等の資源の有効活用
3. コンパクトなまちづくり
⇒すでにコンパクトなまちが形成されているが、今後は少子高齢化を見据えた持続可能な都市経営を可能とするコンパクトなまちづくりへ
4. 地方分権と新しい市民参加への対応
⇒市民・事業者・行政が共同して知恵を絞り、積極的な公共投資の時代から、都市資源の有効活用・再利用へ転換

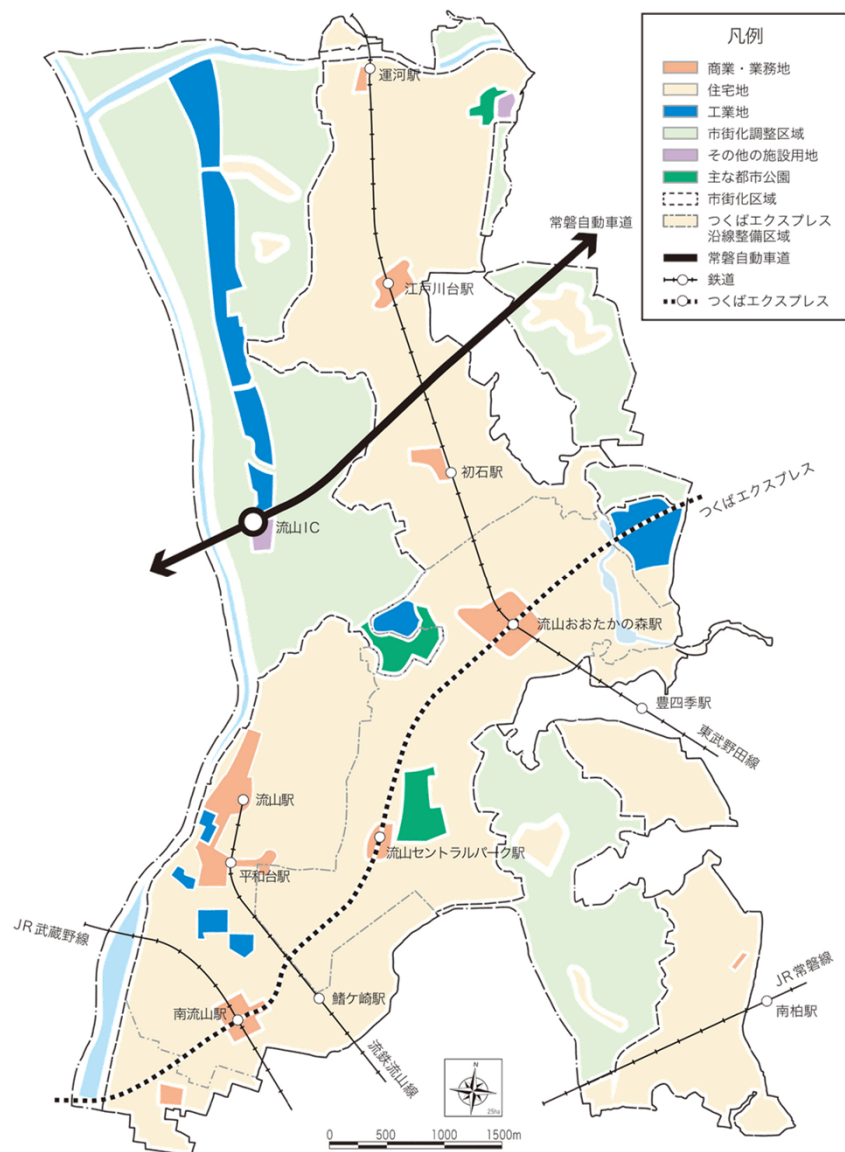


②地域特性、社会動向を踏まえた都市づくりの例

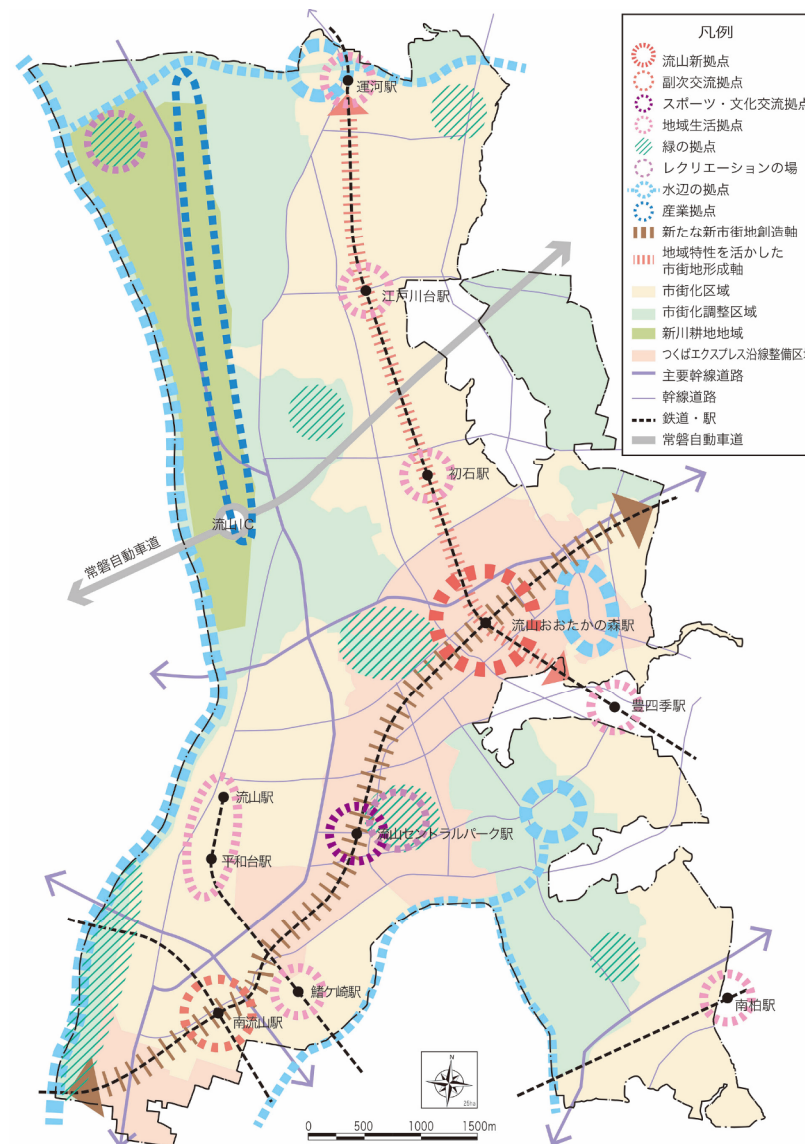
既成市街地と新市街地の役割・位置付け

流山市

土地利用の方針図



将来都市構造図



市街化調整区域の適切な土地利用に向けた誘導 白井市

白井市都市計画マスタープラン（平成28年3月）

5 分野別の基本方針

5-3 都市環境の形成方針

5-3-1 住環境の整備方針

●市街化調整区域の土地利用

- 平成24 年度に策定した「白井市 市街化調整区域の土地利用方針」を踏まえ、地区計画、まちづくり条例に基づく地区まちづくり計画などによる良好な住環境の形成と合理的な土地利用の誘導



（分野別の基本方針）

- 市街化調整区域の整序による安全な市街地の誘導

（地区別の基本方針）

- 市街化調整区域での地区まちづくり計画によるゆとりある住環境の誘導
- 市街化調整区域における無秩序な市街化の抑制とゆとりある住環境の誘導
- 市街化区域・市街化調整区域との一体感のある地区形成



③適正な土地利用（持続可能な都市を目指し）

市街化調整区域の適切な土地利用に向けた誘導 白井市

市街化調整区域における地区計画の運用基準（平成29 年1月）

地区計画の類型	目的	用途の例
拠点開発誘導型	行政・福祉・医療地区の集積にともなう来訪者の増加に応じた、民間活力によるにぎわいと交流が形成される施設の立地の誘導	レクリエーション施設、商業施設、観光施設
沿道開発誘導型	国道16号沿道における民間活力による商業・物流施設の立地の誘導	流通業務施設、準工業地域内に建築できる工場・倉庫
住環境整備型	地区にあった適当な整備による自然と共存したゆとりある低層住宅地の形成	専用住宅（地区施設：区画道路6m、公園面積は区域面積の6%以上、300㎡以上）

- ・ 白井市都市マスタープランの土地利用方針においてそれぞれ位置付けされている区域に適用
- ・ ただし、農業振興地域の農用地区域等、保安林、自然環境保全地域、災害の危険が大きいと想定される区域等を除く
- ・ 用途、容積率、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限について具体的に定める

③適正な土地利用（持続可能な都市を目指し）

市街化調整区域の適切な土地利用に向けた誘導 白井市

白井市まちづくり条例に基づく地区まちづくり計画

地区まちづくり計画により、たとえば次のようなルールを地区ごとに定めることができます。

地区まちづくり計画とは、その地区にふさわしい建物、道路、公園、土地利用などの基準を定める計画です。
(ただし、法令に基づかない任意の計画ですので拘束力はありません。)

1. 建物に関するルール

良好な居住環境を確保し、防災上の観点などから建物の用途、建ぺい率、容積率や敷地の最低面積などを定めることができます。



2. 公共施設に関するルール

良好な居住環境を形成するために、道路、公園、広場などの公共施設の配置や規模を定めることができます。

3. 土地利用に関するルール

良好な居住環境を保護するために、歴史的な文化財や樹木などの保全を定めることができます。



*ほかにも、建物の高さの制限、色彩、壁面の位置、緑の確保などが考えられます。

③適正な土地利用（持続可能な都市を目指し）

廃校の利活用（旧久住第二小学校跡地の利活用） 成田市

成田市都市計画マスタープラン （平成29年3月）

第3章 まちづくりの基本方針

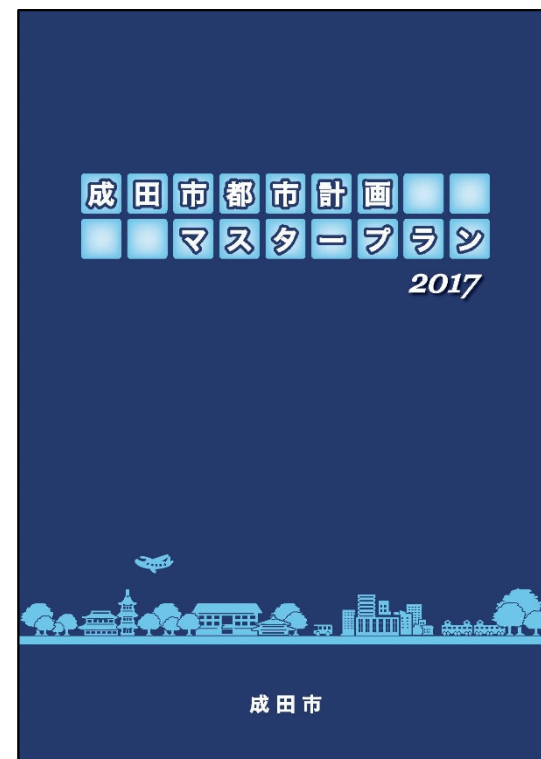
3 都市環境の方針

（3）生涯住みやすい温かみのあるまちづくり

① 公共施設の有効活用等による地域の活動の場づくり

市民が主役のまちづくりの実現のため、誰もが地域で活動できる場として、コミュニティ施設の充実や適切な運営管理を行います。また、本市が保有する多くの公共施設は築30年を経過しており、今後老朽化対策が必要な施設が増加します。そのため、平成28年度に策定する「成田市公共施設等総合管理計画」の実施方針に基づいた取組みを行います。

さらに近年、少子化の進展等を背景に小中学校の統廃合が進められていることから、学校跡地等の既存ストックについては、行政需要や地域ニーズ、民間事業者等による活用を考慮し、将来を見通した検討を行います。



都市マスタープランにおいて小中学校の活用を位置づけ

公共施設の有効活用等による地域の活動の場づくり

「学校跡地等の既存ストックについては、行政需要や地域ニーズ、民間事業者等による活用を考慮し、将来を見通した検討を行います」

③適正な土地利用（持続可能な都市を目指し）

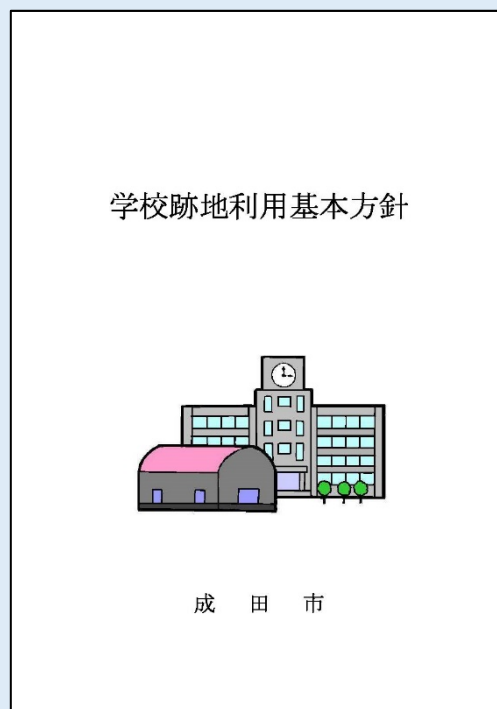
廃校の利活用（旧久住第二小学校跡地の利活用） 成田市

各計画の策定・各方針等で学校跡地等に関する事項を記載

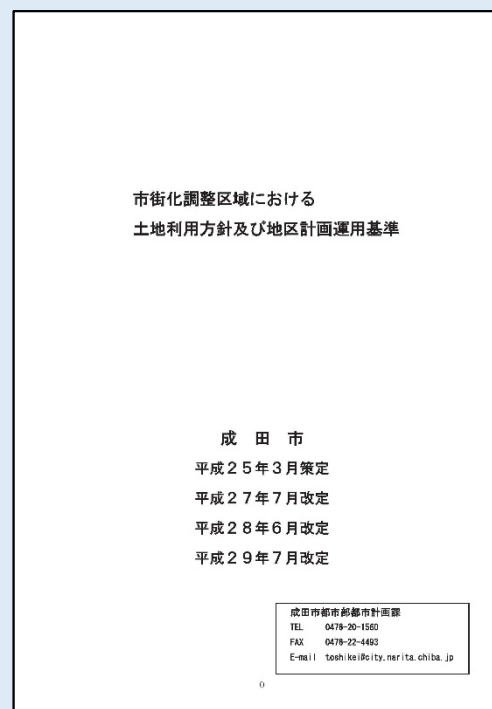
都市計画 マスタープラン



学校跡地利用 基本計画



市街化調整区域における 土地利用方針及び 地区計画運用基準



⇒プロポーザルの結果、「宿泊施設」とする提案が採択

※「学校」⇒「学校以外」…都市計画法上の開発の許可が必要

調整区域の開発許可：地区計画に定めた内容と適合する建築物(都市計画法34条10号) 13

③適正な土地利用（持続可能な都市を目指し）

廃校の利活用（旧久住第二小学校跡地の利活用） 成田市

久住第二小学校跡地地区地区計画

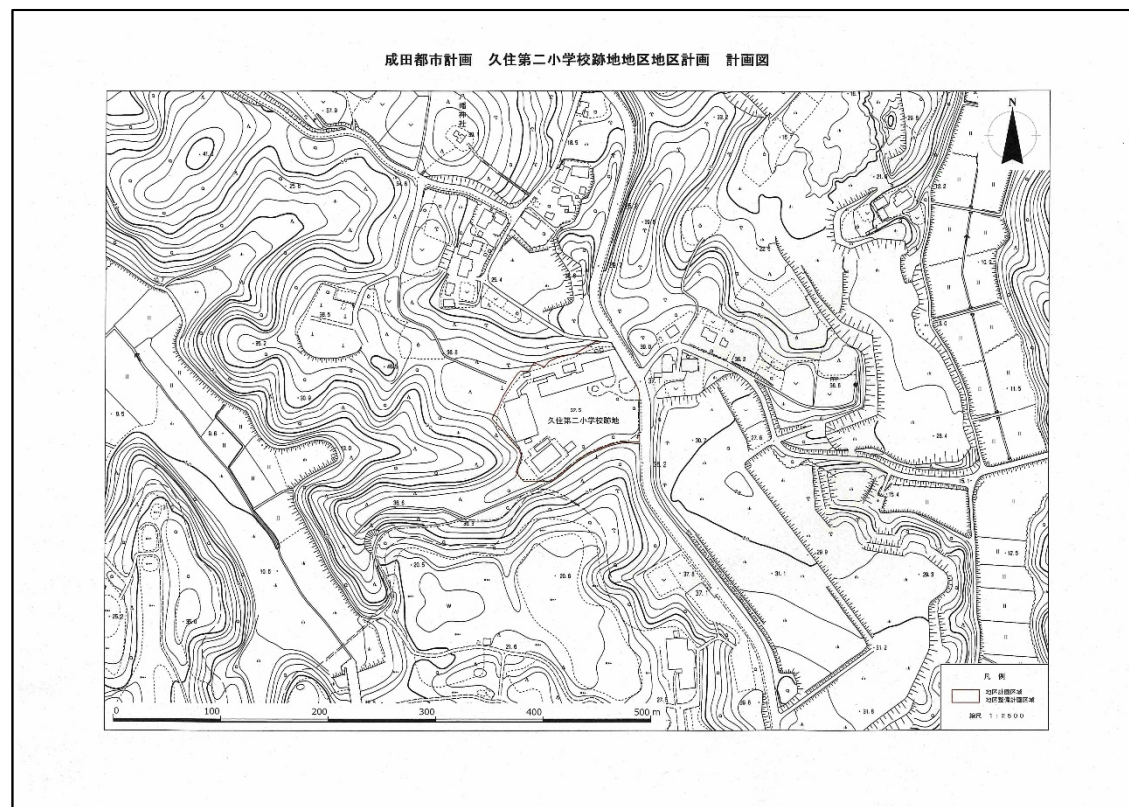
建築物の用途の制限：

次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。

⇒ホテルまたは旅館、店舗、飲食店、集会所、公衆浴場等

成田市計画西地区地区計画の決定（成田市決定）		
都市計画（久住第二小学校跡地地区地区計画）を次のように決定する。		
名 称	久住第二小学校跡地地区地区計画	
位 置	成田中央平野の一部	
面 積	約1.1ha	
地区計画の目的	本地区は、明治6年の開校から平成28年の閉校まで136年間地域に根ざした久住第二小学校の跡地である。 地区は豊かな自然環境が恵まれた山間部調整区域であり、周辺にはゴルフ場や無形文化財が点在している。 また、地区の南側約3km先には、成田国際空港があり、奥側約800m先には、閑静な住宅地が整備されている。 市では、現在使用していない学校跡地を有効活用し、地域振興に資する適切な土地利用を推進するため、地区計画を定める。	
正副市長の協議を経て決定する	土地利用の方針	豊かな自然環境や環境に資する地域の特性を生かし、新たな価値を創出するため、既存の施設と併用した観光振興のために必要な宿泊施設や店舗、飲食施設などの整備を図る。 地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のとおり定める。 ①宿泊施設や店舗、飲食店などを整備し、地域振興を図る。 ②体育館は多目的スペースとして臨時的な活用を図るとともに、災害時には地域住民の避難施設として活用を図る。 ③豊かな自然環境の整備に当たっては、周辺の居住環境に配慮した適切な効果的な配置を行う。
	建築物等の用途の制限事項	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。ただし、市長が公認する必要と認められたものはこの限りではない。 (1) 非商業又は娯楽でその用途に供する部分の床面積の合計が5,000㎡以内のもの (2) 共同住宅、賃貸住宅又は下宿（当該区域内の施設従事者等のために設置されるものに限り。） (3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち毎層延べ面積合計100㎡以下のものを定める建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの (4) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの (5) 体育館、水泳プール又はスポーツの練習場等その用途に供する部分の床面積の合計が5,000㎡以内のもの (6) 集会所 (7) 公衆浴場（宿泊客等の滞泊及び乗客の通車等に際する法第22条第1項の規定に該当する営業に基き得るものと除く。） (8) 公衆便所、休憩所 (9) 自転車庫 (10) 畜舎等の建築物に附属するもの

「区域、地区地区計画区域の記載は計画図表示のとおり」
 題出：当該地区に地区計画を導入することで、久住第二小学校の学校跡地を有効活用し、地域の振興に資する土地利用を推進する。



ニュータウンを抱える自治体の都市マスタープラン 白井市

白井市都市計画マスタープラン（平成28年3月）

5 分野別の基本方針

5-3 都市環境の形成方針

5-3-1 住環境の整備方針

- 成熟したニュータウンへの対応

- 先行事例などの研究により想定される課題と将来を見据えた有効な対策の検討
- 分譲マンション管理水準の一層の向上のため、専門家の仲介等を支援
- 分譲マンションの老朽化対策等の将来的リノベーション等のため、調査・研究を支援
- 空き家の適正管理の推進やその利活用の検討

5-4 都市景観の形成方針

- 市街地景観

- 千葉ニュータウン地域における計画的に開発された市街地の良好な景観保全とまちの成熟化による深みのある景観形成



ニュータウンを抱える自治体の都市マスタープラン 白井市



(地区別の基本方針)

- 都市拠点を核とした活気ある地区づくり
⇒国道16号と一般県道千葉ニュータウン北環状線沿道の公益的施設誘導地区における民間の活力によるにぎわいが形成される立地誘導
⇒国道16号と一般県道千葉ニュータウン北環状線の交差点部の千葉ニュータウン事業未処分地である複合的土地利用（施設系）用地の誘致促進
- 市民が育む豊かな住環境の維持向上
⇒成熟した千葉ニュータウン地域における住環境の再生
- 市街化区域・市街化調整区域との一体感のある地区形成
⇒千葉ニュータウン地域の桜台地区における未処分地の周辺と調和のとれた誘致促進

④計画的な都市施設の整備

ニュータウンを抱える自治体の都市マスタープラン 多摩市

多摩市都市計画マスタープラン（平成25年6月）

…まちの沿革、整備等で多摩ニュータウンについて整理

- 多摩ニュータウンの沿革・計画図
- 商業集積地区の状況（商店街「近隣センター」の
ニーズ変化による利用者減・空き店舗について）
- 老朽化等による集合住宅の建て替え
（指定より低い容積でのゆとりある住環境への誘導）
- 都市基盤の整備について
（実施した事業の状況整理）



図：多摩市都市計画マスタープランより「多摩ニュータウン計画図」

④計画的な都市施設の整備

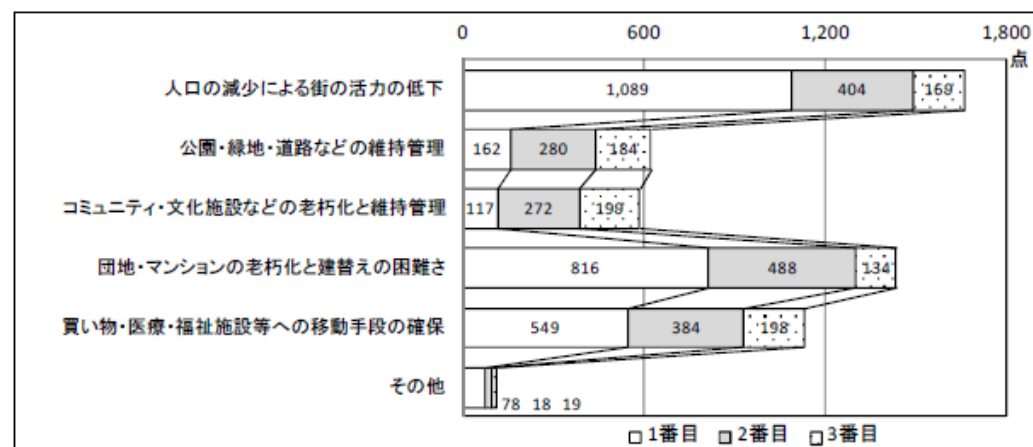
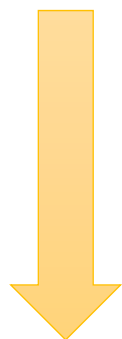
ニュータウンを抱える自治体の都市マスタープラン 多摩市

…アンケート調査にみる市民意向

多摩市の将来の不安について

Q：将来を考えて、不安に思うこと

⇒『「人口の減少による街の活力の低下」「団地・マンションの老朽化と建替えの困難さ」「買い物・医療・福祉施設等への移動手段の確保」の順に多くなっています。』



まちづくりの方向性について

・ 将来への不安に関する考察

⇒『人口減少による街の活力の低下、団地・マンションの老朽化と建替えの困難さについては、多くあげられており、まちのにぎわいづくりや良好な住宅ストックのリニューアルが望まれています。』

図：多摩市都市計画マスタープランより

ニュータウンを抱える自治体の都市マスタープラン 多摩市

第2章 まちの魅力とまちづくりの課題

まちづくりの課題

1. 少子・高齢化への対応
2. 多摩ニュータウンの再生
3. 自然的環境の保全と歴史・文化の継承
4. 移動困難者、活動制約者への対応
5. 災害に対する備え

2. 多摩ニュータウンの再生

- ・同時期に計画的に整備された住宅や都市基盤施設の老朽化・少子・高齢化の進行
⇒多様な需要に対応する住宅への更新や、道路、公園、公共下水道等の機能維持
- ・新住宅市街地開発事業区域内の第一種中高層住居専用地域は、ゆとりある住環境が形成
⇒住宅の老朽化などによる更新の際にも良好な住環境を維持するため、容積率等の見直し
- ・近隣センターの利用者ニーズの変化による利用者の減少や空き店舗の増加が顕著
⇒近隣センターのあり方の検討

ニュータウンを抱える自治体の都市マスタープラン 多摩市

第3章 まちづくりの基本方針

3-2 まちづくりの方針

商業

- ・ 2-3. にぎわいづくり（商業・産業・業務）の方針
- ・ (4)近隣センター地区：あり方の検討

住宅

- ・ 2-4. 住宅・住環境の保全・整備の方針
- ・ (1)ゆとりある良好な住環境の保全
- ・ (2)既成市街地における住環境の整備・改善
- ・ (3)住宅ストックの維持・更新
- ・ (4)高齢者・障がい者や子育て家庭などに配慮した住宅ストックの質的向上等
- ・ (5)ライフステージに合わせた住み替えの促進

ニュータウンを抱える自治体の都市マスタープラン 多摩市

都市環境

- ・ 2-5. 水とみどりの都市環境づくりの方針
- ・ **多摩ニュータウン開発**などによる豊かな公園・緑地⇒保全や再生が必要
- ・ (3)みどりのネットワーク：**多摩ニュータウン地区内**に整備されたみどりのネットワークを核に形成を図る

景観

- ・ 2-6. 景観づくりの方針
- ・ **多摩ニュータウン開発**など：老朽化などによる更新
- ・ ⇒住宅地としての魅力づくりを考慮した景観形成が必要
- ・ (3)特色ある地域景観の形成：**良好な住宅ストックの更新**に合わせ、ゆとりとうるおいを備えた特色ある地域景観の形成を図る

ニュータウンを抱える自治体の都市マスタープラン 多摩市

防災

- ・ 2-7. 防災まちづくりの方針
- ・ **多摩ニュータウン**は立体交差の歩車分離が基本
- ・ ⇒橋梁の耐震化などを推進し、輸送路等としての機能を確保

④計画的な都市施設の整備

交通網形成計画との連携事例

静岡市

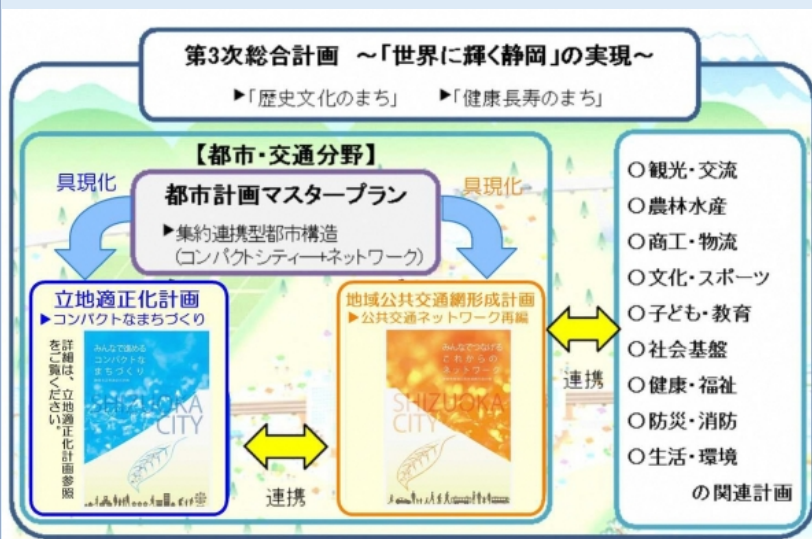
静岡市都市計画マスタープラン（平成28年4月）



静岡市地域公共交通網形成計画（平成31年3月）



～都市マスタープランと各計画との関係の例～



「総合計画」

⇒各分野を総括する計画

「都市計画マスタープラン」

⇒都市・交通分野の基本計画

「地域公共交通形成計画」

⇒公共交通ネットワーク構築の具現化

「立地適正化計画」

⇒都市マスの「コンパクトなまちづくり」の具現化

「関連計画」

⇒都市・交通分野と連携

図：静岡市HPより

④計画的な都市施設の整備

交通網形成計画との連携事例

静岡市

～都市マス 基本構想図～



図：静岡市都市計画マスタープランより

例：⑦阿部地区

「運行の効率化にあたり、**デマンド運行**や**自家用車有償運送**、**乗合タクシー**などの**運行形態の検討**をしていきます。」

～交通網形成計画～



図：静岡市地域公共交通網形成計画より