

## ■都市づくりの主な課題

資料 4-1

本市の現況や、市民アンケート及び関係各課への意見照会の結果を踏まえた都市づくりにおける主な課題については、以下のとおりです。

### 土地利用 ～地域の特性に応じた計画的な土地利用の誘導～

#### ◆良好な住環境の保全

・引き続き、地区計画等により、千葉ニュータウンや既成市街地において、良好な住環境を創出する必要があります。(資料 3\_P4、資料 4-2\_P15)

#### ◆利便性やにぎわいの向上に資する商業・業務施設の適正な配置

・駅前や幹線道路において、商業・業務施設の立地促進を図っていく必要があります。(参考：資料 3\_P2)  
・既成市街地等において、商業施設の撤退等による低未利用地が存在していることから、有効活用するための検討が必要です。(参考：資料 2\_P25、資料 3\_P2、資料 4-2\_P19)

#### ◆市の経済活力を支える企業立地の促進

・少子高齢化等による経済活力の低下が懸念されます。(参考：総合計画と連携して掲載予定)  
・東京都心部及び成田空港等からの優れたアクセス環境を活かして、市民が安定的に就業できる雇用の場の確保と機会を創出する必要があります。(資料 3\_P2、資料 4-2\_P1)

#### ◆営農環境の保全と農地転用への対応

・農業従事者の高齢化等により、担い手不足が懸念されます。(資料 3\_P2、資料 4-2\_P7)  
・耕作放棄地の増加により、農地の適正な利用について検討が必要です。(資料 3\_P2、資料 4-2\_P5,7)

#### ◆適正な土地利用の誘導

・自然環境と都市環境が調和する適正な土地利用を誘導していく必要があります。(資料 2\_P10、資料 3\_P2)  
・市街化調整区域内集落地において、人口減少や少子高齢化が進んでおり、土地利用や活性化のあり方の方向性を示す必要があります。(総合計画と連携して掲載予定)  
・印旛中央地区において、土地区画整理事業の事業化に向けた検討が進められており、事業化に向けた支援が必要です。(資料 3\_P2、資料 4-2\_P16)  
・市街化調整区域を含めた既成市街地において、空き地や学校・工場跡地などの未利用地について、検討していく必要があります。(資料 2\_P25、資料 3\_P2、資料 4-2\_P11-12,P19)  
・市街化調整区域への住宅開発の広がりにより、周辺環境との不調和が懸念される地域が存在していることについて検討していく必要があります。(資料 4-2\_P15)

### 都市施設 ～社会情勢の変化に応える適正な都市施設の整備～

#### ◆東京都心部や成田方面等を結ぶ広域ネットワーク等の形成

・国道 464 号（北千葉道路）や都市計画道路 3・4・4 1 竹袋大森線（千葉電ヶ崎線バイパス）の未整備区間の早期整備が求められています。(資料 2\_P26、資料 3\_P3、資料 4-2\_P21)  
・その他市内の幹線道路の早期整備が求められています。(資料 2\_P26、資料 3\_P3)

#### ◆公共交通の利便性の向上

・市民アンケート調査では、鉄道、バス利用のしやすさについて、満足度がともに低くなっていることから、利便性の向上が求められています。(資料 2\_P5,P26)  
・農村部等における高齢化の進行に伴い、公共交通の需要が高まっているため、交通ネットワークの充実が求められています。(資料 2\_P26、資料 3\_P3、資料 4-2\_P5)  
・6 駅については、都市計画マスタープランへの位置づけについて、検討・調整する必要があります。(資料 3\_P3)

・小林駅については、南口の駅前広場の早期整備が求められています。(資料 3\_P3)

・歩行者と自転車を分離する自転車歩行空間の整備に向けた検討をする必要があります。(資料 2\_P26、資料 3\_P3)

・道路、橋りょう、公共下水道などの都市施設について、整備計画を検証するとともに、適正な維持管理をしていく必要があります。(資料 4-2\_P27)

#### ◆公園や緑地の整備・利活用の促進

・維持管理等の管理方針について検討していく必要があります。(資料 2\_P26、資料 3\_P3)

#### ◆人口構成バランスの変化等に応じた公共公益施設の適正配置・維持管理

・将来的な公共公益施設の更新等に要する費用の増大が懸念されることから、公共施設の複合化等に向けた検討を実現化する必要があります。(資料 3\_P3、資料 4-2\_P27)  
・公共下水道及び上水道について、未整備の箇所が存在しており、引き続き整備を推進する必要があります。(資料 4-2\_P23)  
・公共公益施設の有効利用及び機能向上を図るため、令和元年度に策定予定の「公共施設適正配置アクションプラン」に基づき公共施設を集約化・複合化する必要があります。(資料 3\_P3、資料 4-2\_P17-19)

・統廃合による学校跡地や工場跡地等の未利用地が存在していることから、その有効利用について検討する必要があります。(資料 4-2\_P19)

#### ◆その他都市施設

・新クリーンセンター建設に向けた取り組みを推進する必要があります。(資料 3\_P3)  
・長期末整備都市計画道路の存続・変更・廃止について、再検討する必要があります。(資料 4-2\_P21)

### 環境 ～環境にやさしいまちづくりの推進～

#### ◆生物多様性に配慮した自然環境の保全と活用

・樹林地、里山等の豊かな地域資源が数多く存在しており、引き続き、維持保全を行う必要があります。(資料 2\_P5-10、資料 4-2\_P10)

#### ◆グリーンインフラの整備促進

・持続可能な社会の形成や生活の質の向上に向けた、自然環境が有する多様な機能を活用していく必要があります。(資料 3\_P4)

#### ◆農地、水辺環境の保全と活用

・農地に求められる機能が多様化し、農業従事者や経営耕作面積が年々減少する中で、農地保全に努める必要があります。(資料 3\_P2、資料 4-2\_P7)  
・豊かな自然環境を守り育てていく仕組みを構築していくことが必要です。(資料 2\_P10)

#### ◆低炭素型・循環型の都市の形成

・市民生活において、自動車への依存傾向が見られますが、環境負荷の小さいまちづくりに向けた環境施策を検討していく必要があります。(資料 2\_P13-16、資料 3\_P4)

### 景観 ～美しい景観資源の保全と活用～

#### ◆自然景観の保全と活用

・景観に影響を及ぼす資材置き場や太陽光パネルの設置については、計画に基づき、景観に配慮したものとすることを必要とします。(資料 4-2\_P26)

#### ◆歴史・文化資源の保全と活用

・本市の財産である自然景観及び歴史・文化的な景観資源を活かした観光誘客を推進していく必要があります。(資料 4-2\_P9,P26)  
・歴史や文化を活かした特色あるまちづくりを推進していく必要があります。(資料 2\_P8-9、資料 3\_P4、資料 4-2\_P2,P26)

#### ◆住宅地の景観の保全

・良好な住宅地景観を維持・保全していく必要があります。(資料 2\_P5-7,P10、資料 3\_P4、資料 4-2\_P26)

#### ◆道路景観の形成

・景観計画において、内外からも多くの来訪者がある国道 464 号沿道地区においては、デザインや形態意匠等に配慮した屋外広告物や建築物を適正に誘導し、景観形成を先導していく必要があります。(資料 2\_P5-7,P10、資料 4-2\_P26)

### 安全・安心 ～安全・安心なまちづくりの推進～

#### ◆災害に強い都市基盤の整備

・地震発生時の大きな揺れや液状化対策、浸水想定区域や土砂災害警戒区域等における災害予防対策を推進していくことが必要となっています。(資料 2\_P5-7、資料 3\_P4、資料 4-2\_P24-25)  
・風水害による冠水を防ぐ排水対策、また停電、断水、通信障害、交通障害等の二次災害の対策について、関係機関等と連携し、検討していく必要があります。(資料 3\_P5)  
・災害時の建物延焼が懸念されること等から、狭あい道路等の改善が必要となっています。(資料 2\_P5-7、資料 3\_P3、資料 4-2\_P20)

#### ◆防犯対策の強化

・市民が安心して暮らせる犯罪のない都市づくりに向けた、防犯設備の整備を進めていく必要があります。(資料 3\_P5)

#### ◆交通安全対策の推進

・自動車や歩行者、自転車利用者などの安全確保を図るため、交通量の増加等に伴う交通危険箇所を把握し、交通安全施設を整備していく必要があります。(資料 3\_P5)

#### ◆空き家・空き地への対策

・既成市街地において、駅周辺部等に空き家・空き地が発生していることから、空き家等対策計画を策定し、空き家を適正に管理していく必要があります。(資料 2\_P25、資料 3\_P5、資料 4-2\_P13)