

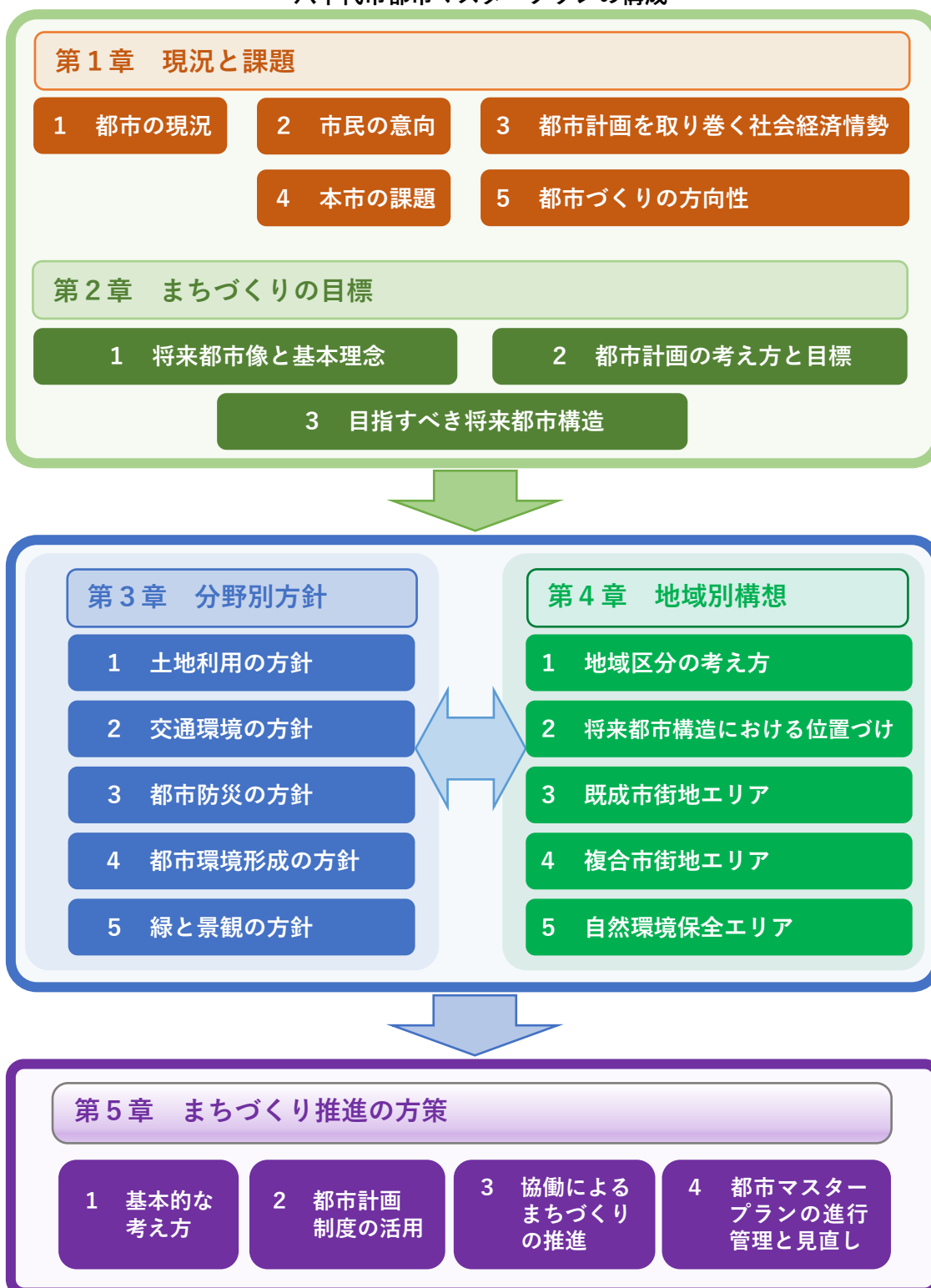
# 5

## 第5章 まちづくり推進の方策

# 1. 基本的な考え方

将来都市像の実現には、分野別方針や地域別構想で示した方針に基づき、様々な手法を活用しながら横断的に取組を進めることが重要となります。このため、本章では将来都市像の実現に向けた、都市計画制度の活用や協働によるまちづくりの推進等、計画の実現化方策について整理するとともに、都市マスタープランの進行管理と見直しについて示します。

八千代市都市マスタープランの構成



## 2. 都市計画制度の活用

都市マスタープランの実現にあたっては、各課で担当する個別計画や施策等と連携を図るものとし、区域区分、用途地域、地区計画、都市施設（道路、公園など）などの都市計画手法を活用しながら、都市マスタープランに掲げるまちづくりの目標、分野別方針、地域別構想の実現化を図ります。

### （1）用途地域の適切な運用と見直し

用途地域は、都市計画法に基づき、建築できる建物の種類や高さ、用途の制限を定めたルールの中で、大きく分けて住居系・商業系・工業系に分類されています。現在、13種類の用途地域のうち、本市には12種類が指定されていますが、その種類によって、建てられる建物の大きさや種類などが制限されています。

誰もが安心して快適に暮らせるまちづくりを推進し、魅力的な地域の形成を図るなど、持続可能な土地利用の誘導を図るため、周辺環境への影響を考慮しながら用途地域の適切な運用と見直しを検討していきます。

また、用途地域を見直しする場合は、高度地区の見直しも行います。

### （2）地区計画制度の活用

地区計画制度は、それぞれの地区の課題や特徴を踏まえ、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて「まちづくり」を進めていく手法です。

住宅地については、良好な居住環境の形成・維持及び再生を図るため、地区計画の導入を推進します。特に、土地区画整理事業や大規模開発事業等の実施時には、原則として、地区計画を導入し、地区レベルでのルールづくりに努めます。

### （3）都市施設・市街地開発事業等の手続き推進

都市計画道路や公園などの都市施設、市街地開発事業等については、事業の見直しなどを勘案し、都市計画の手続きを進めます。

このうち、都市計画道路については、必要に応じて「都市計画道路整備プログラム」の見直しを検討します。

また、一団の住宅市街地については、時代の変化等によって生じる土地利用のニーズを考慮した上で、都市計画制限の見直しも含め、再生方法を検討します。

### （4）区域区分に係る県への働きかけ

都市計画区域の無秩序な市街化を防止するため、計画的な市街化を促進すべき市街化区域と、原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に線引きすることを区域区分といたしますが、これは県が決定権限を有しています。

今後、その見直しに際して、案の申出等として都市マスタープランの内容の反映を図るよう働きかけます。特に、市街化区域に囲まれた、西八千代南部地区について、円滑な市街化区域編入に向け、整備手法の検討や県及び関係機関との調整を図ります。

### (5) 開発許可制度の運用

開発許可制度は、区域区分の目的を担保すること及び一定の土地の造成に対するチェックを行うことにより、新たに開発される市街地の環境の保全、災害の防止、利便の増進を図ることを目的とした制度です。

近年はコンパクトシティの形成等、まちづくりの将来像を示すマスタープランの内容を実現する手段や災害リスクの高い区域における新たな開発行為を抑制する手段としても重要となっており、適正に運用していきます。

また、市街化調整区域では、市街地拡散の助長につながるおそれや、人口減少に伴い市街地における人口密度の低下が懸念されることから、市街化調整区域に指定されている法第34条第11号の区域指定制度の廃止を含めた制度の見直しを進めます。

### (6) 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

本市では、市街化調整区域における土地利用の適正化を通じて、地域の生活環境の保全や活性化を図るため「市街化調整区域における土地利用方針」及び「市街化調整区域における地区計画運用基準」を策定し、その運用を図っています。

「市街化調整区域における土地利用方針」は、「八千代市第5次総合計画」や都市マスタープラン等の上位計画に定められた土地利用方針を補完するものであり「市街化調整区域における地区計画運用基準」は、土地利用方針実現のために必要な地区計画を決定するための運用基準となっています。

「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」については、上位計画の改定等に併せて必要に応じて見直しを行いながら、今後も適切な運用を図ります。

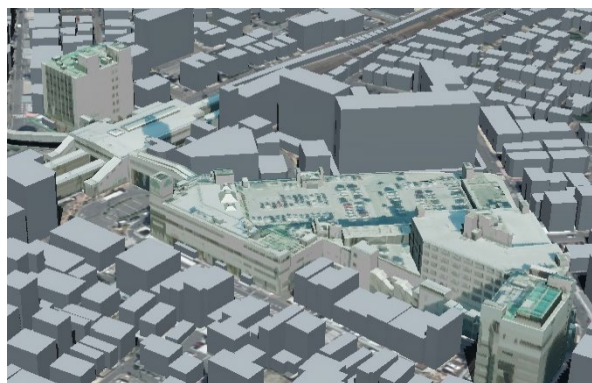
### (7) 新技術を活用した都市づくりの推進

デジタル技術の進展やポストコロナ時代における「人間中心の社会」への機運の高まりを背景に、あらゆる分野でデジタル技術を活用し、地域や社会の課題を解決するデジタル・トランスフォーメーション（DX）の推進が求められています。

このため、3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化（Project PLATEAU）を進めるとともに、ICTやAI等の新技術を活用した、持続可能な都市づくりを目指します。



市中心部



八千代台駅

#### 3D都市モデル鳥瞰図

資料：「PLATEAU VIEW」（国土交通省）(<https://plateauview.mlit.go.jp/>) を加工して作成

## 3. 協働によるまちづくりの推進

誰もが安心して暮らすことができるまちの実現に向け、市民・事業者・行政が地域の課題や目標を共有し、連携して地域社会を支える体制が必要であり、市民活動やボランティア活動を一層促進するとともに、多様な主体の連携を深めるように努め、地域課題の解決に協力して取り組む体制の構築を目指します。また、まちづくりの推進にあたっては、行政主導による手法、市民・事業者が協働する手法、市民・事業者・行政が計画段階から協力して進める手法など、事業の性質に応じて多様な主体の連携による地域の視点に立った「協働のまちづくりの推進」を図り、将来都市像の実現を目指します。

### (1) 期待できる各主体の役割

#### ①市民の役割

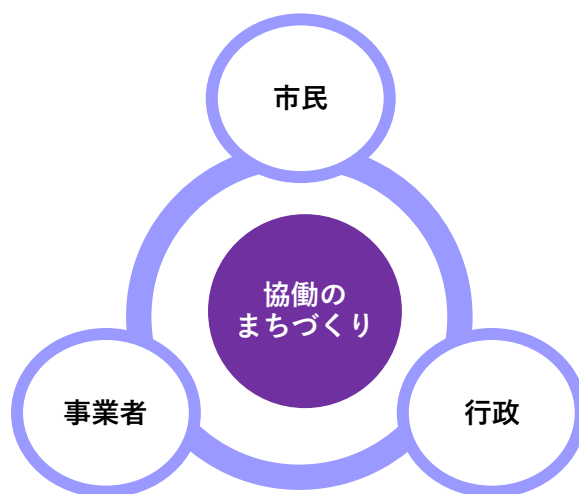
まちづくりの担い手としての役割とともに、地域課題の解決に向けた主体的取組が期待されます。市民には、市内にお住まいの方のほか、市内に通勤・通学する方、市内で活動している団体等も含まれ、まちづくりへの積極的な参加・協力が期待されます。

#### ②事業者の役割

地域の産業や経済の発展に貢献するとともに、地域社会を構成する一員として、周辺環境に配慮した事業活動や専門的知識を活かした地域への貢献等が期待されます。

#### ③行政の役割

協働のまちづくりを進めるため、事業の性質に応じて進め方を検討し、市民・事業者・行政が計画段階から協力して進めるべき事業については、市民参画を図った上で事業展開を図ります。また、まちづくりに関する情報提供や意見交換、関係機関と連携しながら市民活動やボランティア活動等のサポートを行うとともに、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

## (2) 協働のための環境づくり

協働のまちづくりを進めていくためには、行政による十分な情報提供が必要なことから、ホームページや、SNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）等の多様な媒体による情報発信に努めるとともに、市民自らが必要とする情報を気軽に取得できるよう、行政情報のデジタル化や、3D都市モデルの活用・オープンデータ化を推進します。

また、活力ある地域コミュニティを実現するため、自治会やNPO法人、ボランティア団体の自主性に配慮した上で、各団体間のネットワークの構築や情報提供に努め、互いに連携できる体制の整備を図るとともに、地域活動に対する知識や関心を高めるための講座を開催するなど、人材の育成に努めます。

都市マスタープラン策定にあたり、市内小中学校での「未来の八千代絵画展」や市内高校生を対象とした「都市マスタープランに関するアンケート調査」を実施しました。今後も、将来のまちづくりを担う子どもたちに、地域への愛着や関心を高めてもらえるよう、まちづくりを学ぶ機会・場を提供するとともに、まちづくりに参加する機会の拡充を検討します。

## (3) 関係機関や企業との連携

区域区分の見直しや、広域幹線道路の整備など広域的な視点が必要な事項等については、近隣自治体や国、千葉県、関係機関との連携・調整を図ります。

また、鉄道・バス等の交通事業者やUR都市機構など、本市のまちづくりに深く関係する企業との連携・調整を図ります。

## (4) 関係部署・個別計画との連携

都市マスタープランに掲げた将来都市像の実現にあたっては、都市計画や建設部門だけではなく、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。

計画策定後は、庁内の関係する部局と都市マスタープランを共有し、個別計画とも連携を図ります。

## (5) 持続可能な開発目標（SDGs）への貢献

国連は、人間、地球及び繁栄のための行動計画として、17の目標と169のターゲットからなる「持続可能な開発目標（SDGs）」を掲げています。

本市でも全市的に取組が進められており、「八千代市第5次総合計画前期基本計画」の部門別計画では、“関連するSDGs”を示しています。また、自然環境のみならず、経済活動や防災など様々な分野へ影響を与え、SDGsの達成に欠かすことのできないテーマとなるカーボンニュートラルの取組についても、ゼロカーボンシティを宣言し、地球温暖化防止の取組を進めています。

都市マスタープランにおいても、将来的に想定される人口減少や少子高齢化、地球温暖化防止等、様々な課題解決を踏まえた、コンパクト・プラス・ネットワークによる集約型都市構造の形成を図りながら、快適に暮らせる都市づくり、安心・安全で持続可能な都市づくりを推進し、SDGsへの貢献を図ります。

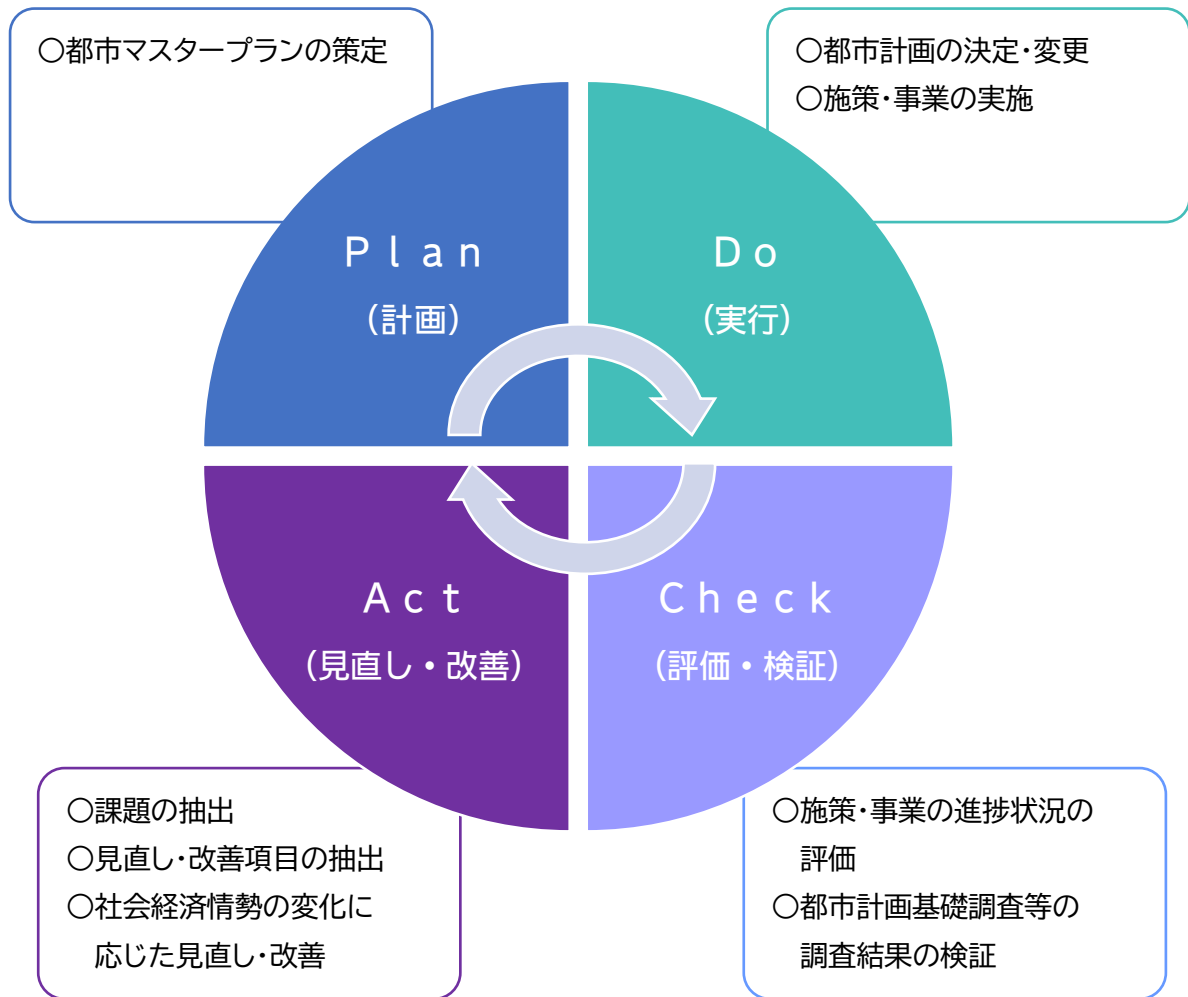
## 4. 都市マスタープランの進行管理と見直し

### (1) 都市マスタープランの進行管理

都市マスタープランは、おおむね20年後の都市の将来像を示すものです。今後のまちづくりの進捗や、社会経済情勢の変化に対応するため、適切に進行管理を行う必要があります。

このため、「八千代市総合計画」をはじめとする上位関連計画と連携を図るとともに、おおむね5年ごとの施策・事業の進捗確認や、都市計画基礎調査等の各種調査の結果等により評価・検証を行い、必要に応じ見直しを実施します。

進行管理にあたっては、Plan（計画）、Do（実行）、Check（評価・検証）、Act（見直し・改善）のPDCAサイクルの考え方に基づき、継続的に行います。

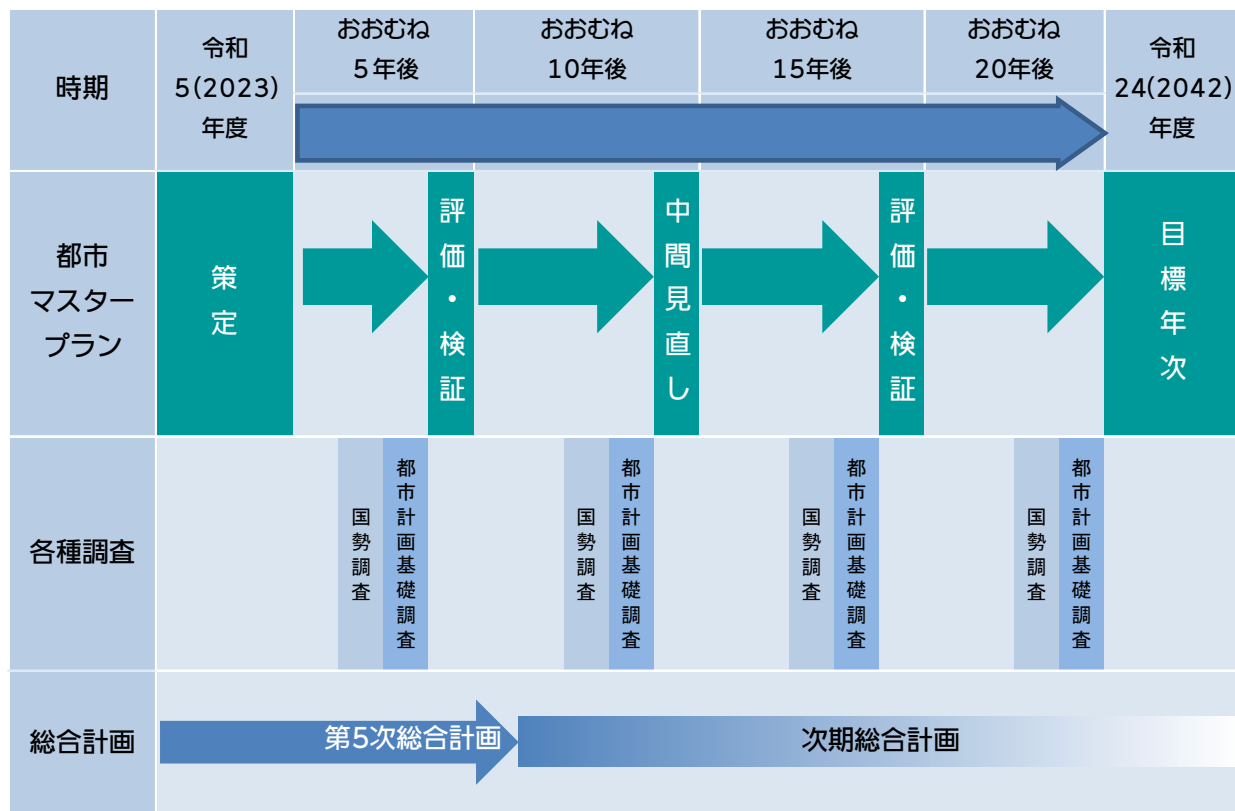


PDCAサイクルによるイメージ

## (2) 都市マスタープランの見直し

都市マスタープランは、長期的な視野で継続的に取り組むものであり、上位計画である総合計画などと整合を図りつつ、社会状況の変化などにも整合させる必要があります。

このため、都市計画基礎調査等の調査結果や、社会経済情勢・市民ニーズの変化、総合計画等上位計画の見直しを踏まえ、都市マスタープランの検証を実施し、見直しの必要が生じた場合は、都市マスタープランの部分改訂等を実施するなど、柔軟な見直しを検討します。



都市マスタープランの見直し