

我孫子市都市計画マスタープラン見直し方針

1. 都市計画マスタープランの見直しにおける背景と課題

人口減少時代の入り口に立ち、持続可能な自立した都市として発展することを目指した現在の都市計画マスタープランを策定して、8年が経過しました。この間、一層の少子高齢化と人口減少の進展に伴い、近時においては首都近郊の大都市などを除き、全国的に空き地や空き家が増加し、市街地が希薄化する、いわゆる“市街地のスポンジ化現象”が顕著になりつつあります。首都圏近郊整備地帯に位置する本市ですが、人口減少や市街地のスポンジ化の速度を如何に抑え、緩やかにできるかが、課題となっています。

現在策定中の新しい基本構想においても、我孫子市人口ビジョンで示された令和16年時点での推計人口12万2000人に対し、更なる若い世代の定住化策の効果を踏まえて、12万3000人を将来目標人口としています。

本市における人口減少の大きな背景には、東京一極集中の加速に表れている、職住近接・都心回帰といった、ライフスタイルやニーズの変化があると考えられます。

若い世代の多くは、就業・就学などの場を都心に求め、自らのライフスタイルや経済状況などに合う最適なエリアにおいて居住地を選びます。この「最適なエリア」とは、居住地から就業・就学先までの移動時間、移動手段の利便性、居住地の周辺環境、地価・家賃水準など様々な要因から決まるものですが、本市の土地利用転換の傾向、人口推移や地価水準などを地区別に比較すると、特に、都心からの移動時間、移動手段の利便性において、本市内に“分水嶺”があることが分かります。

また、昨今、全国的に相次ぎ発生する大規模な災害などによる被害を背景に、「居住地が災害などに対して安全・安心であること」、「在宅・サテライトなどに対する意識の変化」、「居住地の周辺に自然が広がり、日常的に自然にふれあい親しめること」など、居住地として「最適なエリア」を選択するうえで本市が都心に勝ることとなるニーズの変化を、東京一極集中の時代の潮流の中にあっても、垣間見ることができます。

さらに、新たな広域幹線道路として、国において千葉北西連絡道路の検討が進められています。当該道路は、移動時間の定時性、災害時の輸送の確保、産業系土地利用の実現による雇用の確保・定住化等に大きく寄与するものです。

これらを契機と捉え、選ばれるまちを目指してどのような都市づくりの方向性を示すのか、それが、新しい都市計画マスタープランに求められるものだと考えます。

2. 都市計画マスタープランの見直しにおける大綱

これまで、都市計画制度に沿って、広域交通結節点である鉄道駅を中心に商業・業務地、高層住宅地、低層住宅地といった段階的な土地利用の誘導が全国的に進められ、大規模商業施設の郊外立地が進展した以降においても、駅前活性化が都市再生の最重要課題として捉えられてきました。

これは、基本的にまちは駅を中心に形成され、駅周辺に商業や業務機能を集積するのが合理的であるという考え方に立脚しています。

しかし、全国の商業展開の実態に着目すると、駅至近の百貨店などは撤退が相次ぎ、変わって幹線道路沿道における大規模商業施設の立地が相変わらず増加しています。

現行の都市計画制度によるまちづくりがスタートした昭和45年以降、本市においては、駅周辺への商業・業務機能の集約化とコンパクトなまちづくりに一貫して取り組んできましたが、こと商業機能に関しては、これまでの駅周辺への一点に集約するまちづくりの方向性の修正を迫られています。

今後、本市が持続可能なまちを目指し、また若い世代から選ばれるためには、魅力的なまちづくりに向けて、これまでのコンパクトな都市構造を維持しつつも、他市との差別化や購買行動の変化への柔軟な対応などの課題に優先的に取り組むことが必要です。そして、地域のポテンシャルに着目し、本市にしか備わっていない魅力を見直し、磨き上げ、本市としての花を咲かせることに注力すべきと考えます。

そのことから、次の3点を大綱として定め、これに沿って都市計画マスタープランの見直しを進めます。

(1) 住宅都市としてのアイデンティティの確立による他市との差別化

本市は、かつては手賀沼を望む風光明媚な景色から“北の鎌倉”と呼ばれ、高度成長期には首都圏通勤世帯にとってのゆとりある住宅都市（ベッドタウン）として発展してきました。いわば、住宅地自体が本市の魅力だったといえます。

近年は、比較的大きな宅地が次々と細分化され、ゆとりある住環境が失われる一方で、空き家の増加がまちの魅力低下につながるものが危惧されています。

そこで、住宅都市としての我孫子市のアイデンティティをあらためて見つめ直し、人口減少とともにゆるやかに希薄化していく住宅地を如何に魅力あるものにしていくか、考え方を示していきます。

(2) 活力のある都市づくりに資する土地利用誘導方針の具体化

雇用創出、税収の増加、関係人口の拡大などまちに活力を生み出す、産業系の土地利用の実現に向けて、市の関連計画等で示される適地を、本マスタープランで拠点として位置付けるとともに、他の計画との整合を図りながら、国の千葉北西連絡道路の整備検討の動向、民間事業者の立地ニーズなどに的確に対応して、土地利用の方針を具体化していきます。

商業系土地利用については、商業統計や購買行動の調査結果から、商圈ごとに、既に一定の商業機能の住み分けがなされていることが見て取れます。多くの市民が、本市における脆弱な商品群を求めて自家用車で市外へ流出している傾向が明らかとなっており、このような商品群を備えた商業施設を自動車交通に適応した場所に誘致することで、「駅周辺の商業・業務機能」と「新たに誘致する商業機能」が相乗効果を発揮し、まちの魅力向上によって、定住化を促進することが期待されます。

工業系土地利用について、本市には工業系として利用できるまとまった土地が少なく、新たな企業の立地ニーズに応えられない状況にありますが、適地を選定し企業を誘致することで、職住近接により雇用の創出や定住化の促進といった効果が期待されます。

このような産業系土地利用の実現に向けて、駅前商業機能のあり方、新たな商業地・工業地の適地と機能について、考え方を示していきます。

(3) 魅力あるまちなみのビジョンの提示

本市の魅力を向上させるための取組として、自然と歴史が調和した魅力ある都市づくりのビジョンを提示します。

本市のシンボルである手賀沼の周辺には文化や歴史、豊かな自然など我孫子ならではの魅力があふれていることから、本市の魅力を発信するためのポテンシャルは十分です。

将来にわたって人を惹きつけるまちを目指していくため、水と緑豊かな、歴史が調和した魅力的なまちなみのビジョンを示していきます。特に、本市のシンボルロードである公園坂通りは、市民が誇れる“歩きたくなる道”としての在り方を示していきます。

3. 策定に当たっての基本的な事項

都市計画マスタープランは、計画期間を20年として平成14年に策定され、策定から10年の経過を前に、見直し後の基本構想に即すよう中間見直しが行われ、平成24年に現行のマスタープランが策定されました。

少子高齢化と人口減少が相当の長期に渡って見込まれる状況において、本市が示す市の将来都市像は、長期的な視点で設定すべきものです。また、社会情勢の変化や千葉北西連絡道路の整備動向などに対応して中間見直しを柔軟に実施し、持続可能な都市づくりの方向性を適宜、軌道修正することが適切と考えられます。

大綱三点を含め、持続可能な自立した都市づくりに必要な事項については関連計画との整合を図りながら記述し、情報を随時公開し、市民の声を反映しながら作成していくこととします。

なお、現在、国において検討が進められている千葉北西連絡道路は、そのルートや道路構造、既存道路網との接続位置等により本市の土地利用や交通ネットワークに多大な影響を及ぼすと考えられることから、本マスタープランにおいては、最新の情報を踏まえながら可能な範囲において将来土地利用のビジョンを示していきます。