

第5部

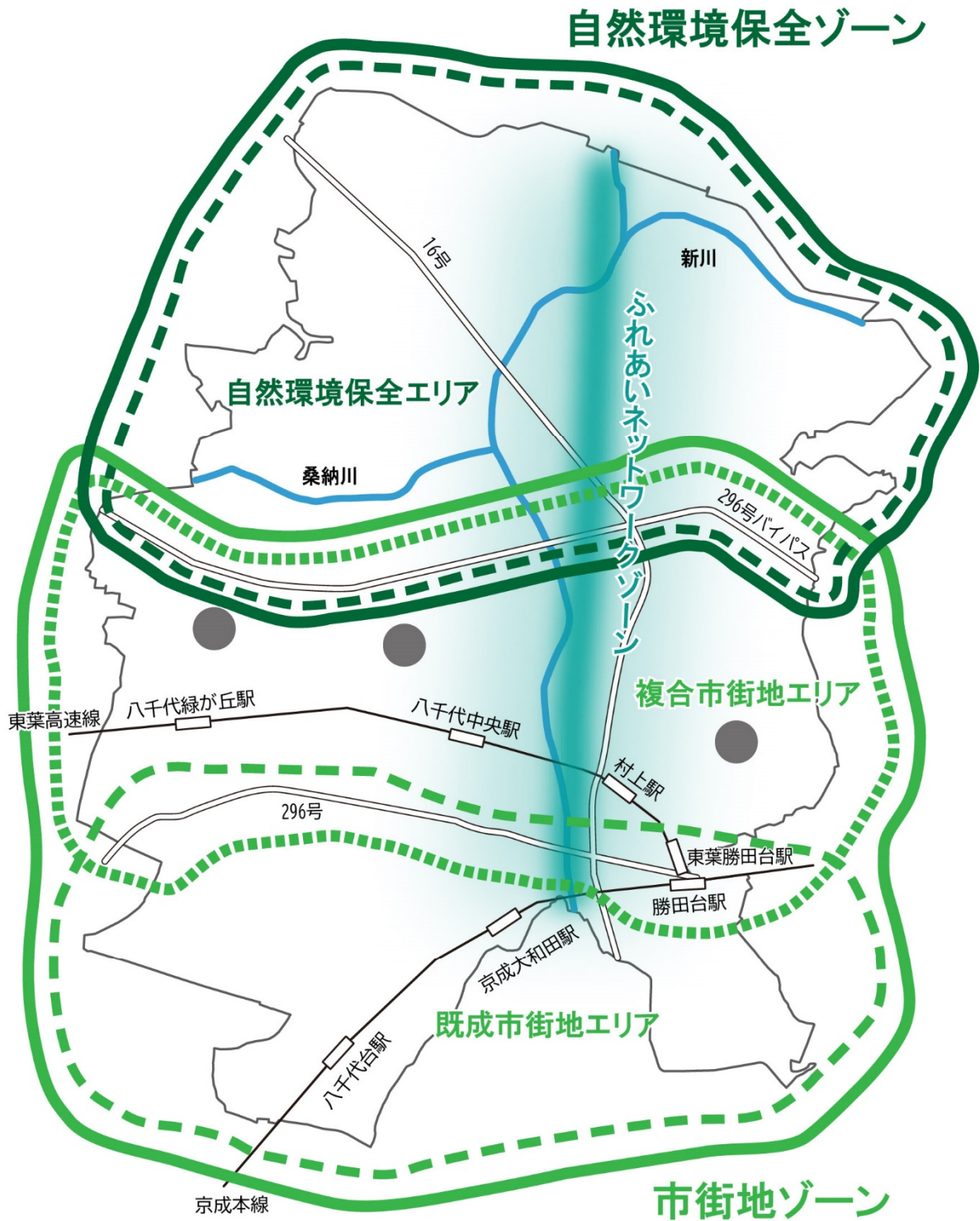
ゾーニング計画

第1章 計画策定の趣旨

第2章 面的ゾーニング計画

第3章 軸的ゾーニング計画

ゾーニング計画図



- 

面的ゾーニング
- 

面的エリア
- 

軸的ゾーニング
- 

国道
- 

工業団地

第1章 計画策定の趣旨

本市は、都市的な地域と自然豊かな地域がバランスよく調和したまちとしての特性を有しており、今後も、このバランスを保ったまちづくりを進めていくことが重要です。

このため、土地利用の基本的な方針に基づき、市域の南部を市街地ゾーン、北部を自然環境保全ゾーンの2つの面的ゾーンとして設定します。

面的ゾーンでは各ゾーンの中でエリアを設定するとともに、この2つの面的ゾーンを結ぶ軸となる新川及び桑納川周辺をふれあいネットワークゾーンとして地域交流の拠点区域とするなど、それぞれのゾーンにおける整備の方向性を明らかにしたゾーニング計画*を定め、市域全体として均衡と調和のとれた将来のまちづくりを進めます。

第2章 面的ゾーニング計画

1 市街地ゾーン

(1) 既成市街地エリア

① 地域の現況と課題

(ア) 地域の特徴

- このエリアは、おおむね京成本線沿線部から国道296号周辺までの地域で、市域の南部に位置し、京成本線沿線を中心に市街地が形成されています。
- 昭和31（1956）年の八千代台駅の開業とともに八千代台団地が開発され、昭和43（1968）年には勝田台駅の開業に伴う勝田台団地の開発、その後高津団地が開発されました。すでに開発から八千代台では60年、勝田台では50年以上経過し、公共・民間部門を問わずリノベーション*の必要性が高まっています。
- 大和田地区は、古くは成田街道沿いに宿場町として栄えたところで、建物の老朽化・高密度化・狭隘道路等防災上の課題を抱えています。
- 大和田駅南地区は、土地区画整理事業による市街地整備が完了していますが、駅北側地区については、安全な市街地として整備していく必要があります。
- 長い歴史と風土の中で培われた市指定の無形民俗文化財である「勝田の獅子舞」「高津のハツカビシヤ」「高津新田のカラスビシヤ」などの地域文化が数多く残されています。

(イ) 人口

このエリアの人口は、ほぼすべての地区において減少傾向にあります。

(ウ) 基盤整備

- 勝田地区及び陸上自衛隊関連の土地を除いて、地域全体が市街化区域になっています。
- 鉄道は、市域の南端を東西に京成本線が横断しており、八千代台駅・京成大和田駅・勝田台駅があります。なお、勝田台駅は、東葉高速線東葉勝田台駅との市内で唯一の結節点となっています。

*ゾーニング計画：類似した地域をまとめて計画していくこと

*リノベーション：古い建築物の機能を今の時代に適したあり方に変えて、新しい機能を付与すること

- 道路は、交通量が非常に多い国道16号及び国道296号のほか、一般県道幕張八千代線及び一般県道大和田停車場線が通り、その他、都市計画道路の整備が進められています。
- 水道及び公共下水道は、一部の地区を除けば、おおむね整備が済んでいます。

(エ) 施設

京成本線沿線から市街化が進展したことから、公共施設の多くがこの地域に集まっています。支所が3か所、教育委員会庁舎、文化施設として3駅周辺に図書館3館、そのほか、公民館が5館と文化センターが2館、八千代台東南公共センターなどがあり、文化活動が活発に行われています。

(オ) 地域コミュニティ

古くからの集落や住宅団地などから形成され、それぞれの地域のつながりの中で、コミュニティ活動が行われ、自治会も多数組織されています。

②エリアづくりの方向

(概論)

この既成市街地エリアは、市街地形成後、相当の期間が経過しているため、総合的な居住環境や都市機能などの質的向上が求められており、リノベーションの時期を迎えているエリアです。安全で快適な生活環境を整えるため、市街地では少なくなってきた緑の保全に努めながら、鉄道駅を中心とした都市機能の再構築を図り、良好な市街地の形成に努めます。

(各論)

- 京成本線沿線の活性化を図るため、各駅周辺の駅前交通基盤の強化や都市機能の改善等に向けた検討を行い、駅周辺の再整備に努めます。
- 東西に横断している国道296号では、交通量の増加とともに交通渋滞が慢性化しており、都市計画道路の整備等渋滞緩和対策に努めます。
- 市街地の緑を形成している「市民の森」などの保全に努めます。
- 地域の歴史と風土に培われてきた、市指定の無形民俗文化財などの地域文化の保護・活用に努めます。

(2) 複合市街地エリア

①地域の現況と課題

(ア) 地域の特徴

- このエリアは、おおむね国道296号の周辺から国道296号バイパス予定地までの地域で、市域の中央部に位置し、東葉高速線沿線を中心に比較的新しい市街地が形成されています。

- 南側は既成市街地エリアと北側は自然環境保全エリアとに隣接しており、市街地が形成された地区と自然が残されている地区の両方の要素を合わせ持っています。また、市内3か所の工業団地のすべてがこの地域に立地し、住宅地と工場との共存とともに、自然環境の保全が課題となっています。
- 駅周辺の商業地には、大規模小売店舗を中心として多くの店舗が立ち並んでいます。
- 萱田・村上地区には、長い歴史と風土に培われた市指定の有形文化財である「飯綱神社」、「正覚院」などの神社・仏閣や無形民俗文化財に指定されている「村上の神楽」などの地域文化が数多く残されています。

(イ) 人口

このエリアの人口は、村上団地で若干の減少が想定されますが、全体的には増加するものと予想されます。

(ウ) 基盤整備

- 半分以上が市街化区域で、北側及び西八千代南部地域に市街化調整区域が入り込んでいます。
- 市街化区域のほか、市街化調整区域内においても住宅地が造成されています。
- 鉄道は、市域のほぼ中央部を東西に東葉高速線が横断しており、八千代緑が丘駅、八千代中央駅、村上駅、東葉勝田台駅があります。
- 道路は、交通量が非常に多い国道16号及び国道296号のほか、主要地方道船橋印西線が通り、その他、都市計画道路の整備が進められています。
- 水道及び公共下水道は、市街化区域内の工業団地及び一部地区と市街化調整区域を除けばおおむね整備が済んでいます。

(エ) 施設

市役所を始めとして、支所1か所・公民館2館・中央図書館を含む図書館2館のほか、市民ギャラリー・総合生涯学習プラザ・福祉センター・市民会館・市民体育館・総合グラウンド・八千代医療センターなど公共・公益施設が多く整備されています。

(オ) 地域コミュニティ

古くからの集落においては、風土、歴史、文化のつながりの中で、地域のコミュニティが形成されてきており、交流が行われてきています。また、東葉高速線沿線の市街地については、都市型コミュニティ*の形成が進んでいます。

*都市型コミュニティ：地縁・血縁など生まれる前からある属性に基づく人間関係が中心となる農村型コミュニティに対して、地縁・血縁とは異なるきっかけで在住することとなった諸個人が相互に過剰なもしくは個人的な干渉を避ける人間関係が中心となるコミュニティのこと

② エリアづくりの方向

(概論)

複合市街地エリアは、東葉高速線沿線での開発や土地区画整理事業により整備された住宅系の地区、駅周辺を中心とした商業系の地区、既存の工業団地が立地する工業系の地区、自然が残されている市街化調整区域が配置されるエリアです。

このため、良好な生活環境を維持しながら、商工業の発展に資するまちづくりに努めます。

(各論)

- 東葉高速線沿線においては、西八千代北部特定土地区画整理事業により新しい街並みが生まれたことから、今後は、良好な住環境の誘導・保全に努めます。
- 交通渋滞解消のため、都市計画道路の整備に努めます。
- 住環境の向上を図るため、緑が丘西地区の公園整備に努めます。
- 住宅地と工業団地が隣接していることから、住・工が共存できる環境の整備に努めます。
- UR都市機構と連携し、村上団地の再生に努めます。
- 自然環境保全エリアに接している北側については、自然環境との共生に努めます。
- 西八千代南部地域の良い市街地を目指し、市街化区域の編入を進めます。
- 地域の歴史と風土に培われてきた、市指定の有形・無形文化財などの地域文化の保全とともに保護・活用に努めます。

2 自然環境保全ゾーン

(1) 自然環境保全エリア

① 地域の現況と課題

(ア) 地域の特徴

- このエリアは、市域の北部地域に位置し、おおむね国道296号バイパス予定地から北側の地域で、水田や畑、樹林地が広がり、貴重な谷津・里山などの多くの自然環境が残されています。
- また、このエリアは、古くからの集落により形成されていましたが、昭和45(1970)年に米本団地の入居がはじまり、その後、大学と住宅地の一体的な開発による大学町が開発されました。さらに、保品地区に同じく大学と流通業務施設と住宅の一体的な開発による八千代カルチャータウンの開発が進み、この開発により、2校の大学が設置されています。
- 国道16号は、首都圏の環状道路として東京湾沿岸部と内陸部の業務核都市(千葉市、さいたま市など)を結ぶ、広域幹線道路としての機能を有し、広域幹線道路として多くの人と物とが行き交っています。
- 農地は、食糧生産基地であるとともに緑豊かな自然の一部として、その保全と活用が必要です。

○長い歴史と風土に培われた市指定の有形文化財である「米本稻荷神社」や「長福寺」などの神社・仏閣や無形民俗文化財に指定されている「佐山の獅子舞」などの地域文化が数多く残されています。

(イ) 人口

このエリアの人口は、島田台や保品地区で開発に伴う若干の増加が想定されますが、その他の地区では減少することから、全体的には減少するものと見込まれます。

(ウ) 基盤整備

- 地域全体の多くが市街化調整区域になっています。
- 農地は、神野・保品地区、睦北部地区、島田地区、桑納川地区などで水田再基盤整備が行われ、優良農地の保全を図っています。
- 道路は、国道16号と主要地方道船橋印西線・千葉竜ヶ崎線、一般県道八千代宗像線が通っており、交通渋滞を解消するため、主要地方道船橋印西線の整備を促進する必要があります。
- 水質保全など環境の面から、生活排水対策の整備が必要です。
- 八千代カルチャータウンの中央部の主要地方道千葉竜ヶ崎線の東側は、道路や公園等の整備が進められています。

(エ) 施設

支所が1か所、連絡所1か所、公民館が2館、そのほか、福祉施設として児童発達支援センター、ふれあいプラザなどがあります。

また、市民と農業生産者のふれあいと交流の場として、国道16号の八千代橋付近に八千代ふるさとステーション及びやちよ農業交流センターが設置されています。

(オ) 地域コミュニティ

古くからの集落では、風土、歴史、文化のつながりの中で交流が培われ、地域のコミュニティが形成されています。

また、米本団地や大学町、八千代カルチャータウンにおいては、それぞれの地域の中でのコミュニティが形成されており、高齢化に対応するため、地域全体によるネットワークの形成が必要です。

② エリアづくりの方向

(概論)

自然環境保全エリアは、水田や畑、果樹園などの農地が、豊かな自然環境をつくり出しています。したがって、引き続き農業の振興と農地の保全に努めるとともに、自然環境を活かしていきながら市街地との調和を考慮した土地利用に努めます。

(各論)

- 主要地方道船橋印西線においては、交通量の増加とともに交通渋滞が慢性化しており、渋滞解消のため事業推進を図ります。
- 広域幹線道路の特性を活かし、流通業務施設や沿道施設等の立地を誘導することで、広域幹線道路の沿道に相応しい土地利用を図ります。
- このエリアは、水田や畑、樹林地が広がるほか、谷津・里山などの多くの自然環境が残されており、その保全・活用に努めます。
- 農業生産者と都市住民との交流を促進するため、八千代ふるさとステーション及びやちよ農業交流センターの有効活用に努めます。
- 水田のほ場*整備事業による生産性の向上とともに、高付加価値型農業*の形成に努め、農業経営の安定を図ります。また、農村集落の生活環境の改善や整備を推進します。
- 農村集落、市街化調整区域の生活排水の対策として、合併処理浄化槽等の整備を推進します。
- 地域の歴史と風土に培われてきた、市指定の無形文化財などの地域文化の保全や保護・活用に努めます。

第3章 軸的ゾーニング計画

1 ふれあいネットワークゾーン

(1) 現況・課題・整備の方向性

本市のほぼ中央を南北に貫く新川及びその支流である桑納川周辺には、長い歴史の中で育まれてきた豊かな自然が広がり、新川両岸には、サイクリングやウォーキングができる遊歩道が整備され、その遊歩道脇には、河津桜に代表される新川千本桜が植樹されています。

この新川及び桑納川周辺は、既成市街地エリア・複合市街地エリア・自然環境保全エリアの3つの面的エリアを結ぶ軸としての形態を持つことや、他地域からの来訪者も多いことから、3つの面的エリアを結ぶ拠点となるふれあいネットワークゾーンとして位置づけ、地域交流や生涯学習を通じて、人と人、人と自然のふれあいの場として、隣接自治体との連携を図りながら一体的な活用に努めるものとします。

また、都市化が進展する中において、この貴重な水と緑の空間に代表される自然環境を守り、次代に引き継いでいくことが必要です。

(2) 施策

- 印旛沼流域の市町及び千葉県と連携し、新川周辺の活性化に取り組みます。
- 交流人口の増加に向け、新川千本桜や周辺のコンテンツ*を活用するとともに、道の駅やちよの集客力向上に努めます。また、併せて施設間の移動手段について検討します。
- 新川及び桑納川周辺に広がる水と緑の空間を保全します。

*ほ場：作物を栽培する田畑・農園のこと

*高付加価値型農業：有機栽培・無農薬による品質向上など、様々な農作物の価値を高める取組を通じて生産性・収益性を向上させる農業手法のこと

*コンテンツ：「内容」や「中身」を表す言葉。ここでは地域資源、観光資源などを指す