

都市計画って なあに？

八千代市の都市計画紹介サイト

都市計画とは

住みよいまちづくり
(ルール)

住みよいまちづくり
(事業)

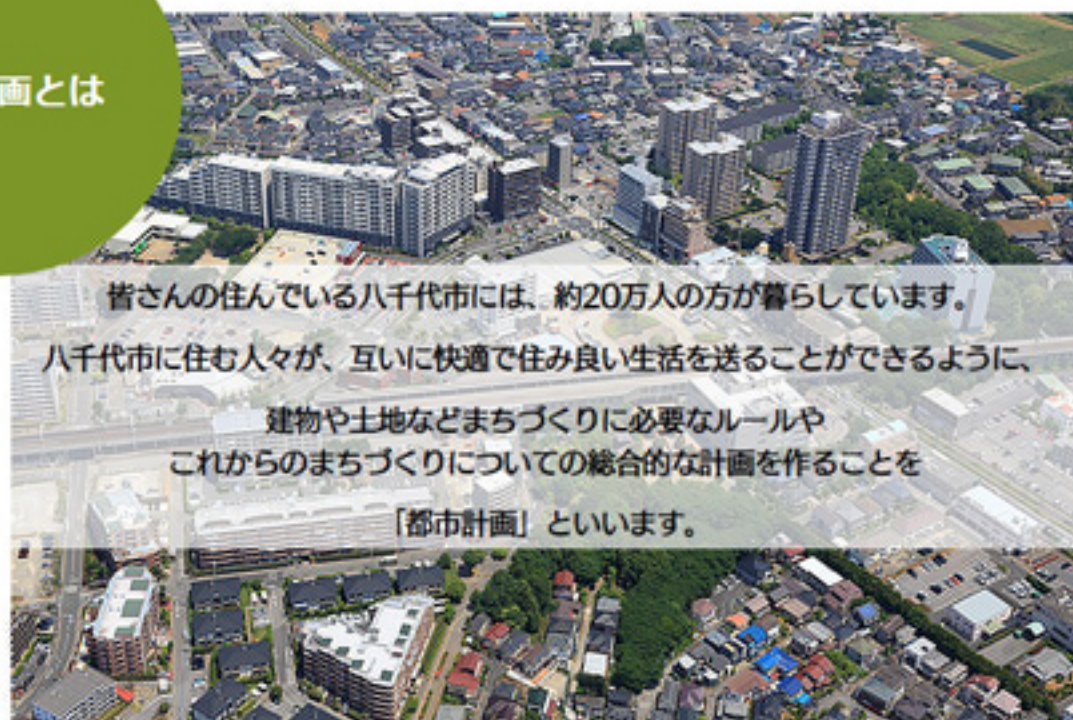
これからのまちづくり
に必要なこと

八千代市のまちづくり
を進めるために
(都市計画マスター
プラン)



見たいところを選択してね！

都市計画とは



皆さんの住んでいる八千代市には、約20万人の方が暮らしています。
八千代市に住む人々が、互いに快適で住み良い生活を送ることができるように、
建物や土地などまちづくりに必要なルールや
これからのまちづくりについての総合的な計画を作ることを
「都市計画」といいます。



八千代中央駅上空

住みよいまちとは

- まちなみの整ったまち
- 緑の多いまち
- 生活に便利なまち
- 電車・バスが利用しやすいまち
- 道路が整備されたまち
- 安心・安全なまち …など



住みよいまちづくり (ルール)

住みよいまちづくりを実現するためには、都市計画法で決められたルールに基づいてまちづくりを進めます。

詳しく見る

区域区分

用途地域

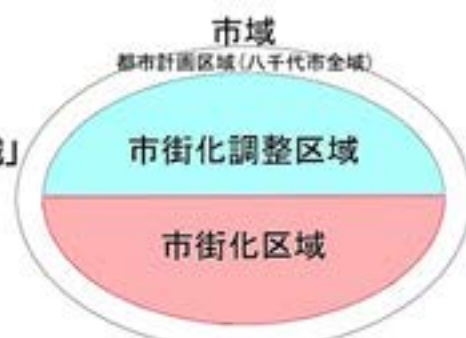
地区計画

都市計画法で定められているまちづくりのルールを説明するよ。



区域区分とは

都市計画法で定められている項目のひとつで、
都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」
に区分することを**区域区分**といいます。
(「線引き」と称されます。)



※八千代市の場合、八千代市域＝都市計画区域

都市計画区域

都市計画を決めるにあたって定める「都市」の範囲です。

市街化区域

すでに市街地を形成している区域、または、おおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。

住宅やお店、会社などを建ててまちを整備していきます。その他には下水道が整備されていたり、都市計画税が徴収されています。



市街化調整区域

市街化を抑制する区域です。建物の建築を規制し、
農地等の自然を保全しています。

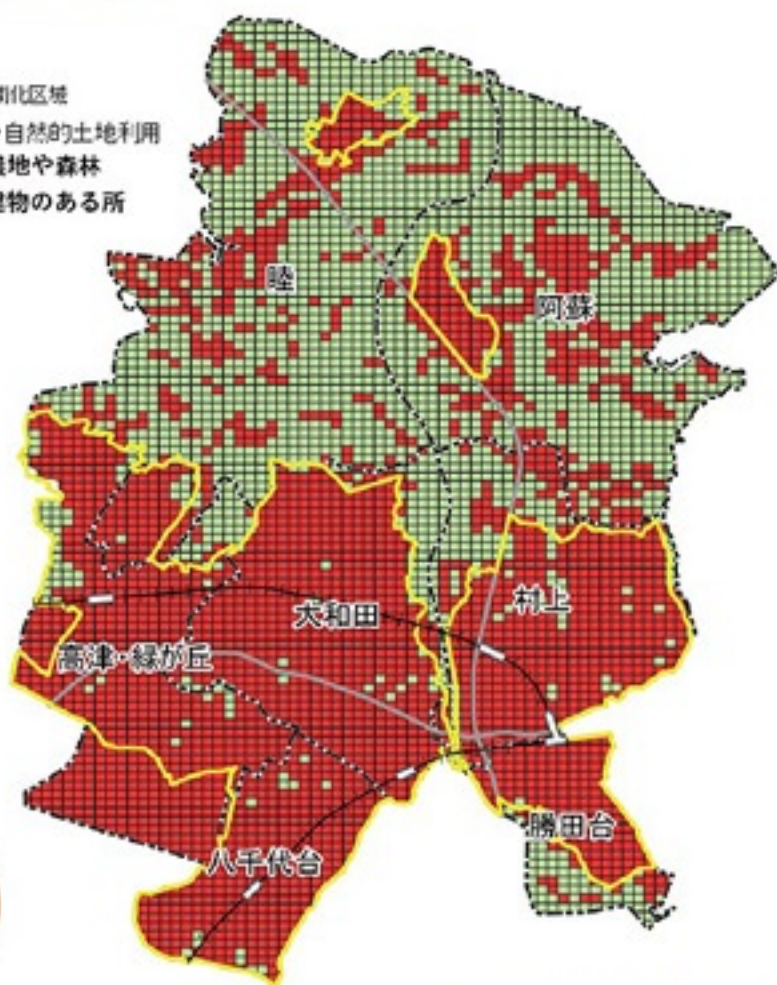


区域を分けることによって、住むところや
お店がまとまって便利だし、
自然も残せているんだね。
八千代市では、下の図の黄色で
囲まれているところが市街化区域だよ。



凡例

- 市街化区域
- 都市的・自然的土地利用
- 農地や森林
- 建物のある所



国土数値情報（国土交通省）を加工して作成

建物のある所と農地や森林の分布図



八千代市は、
南半分が市街化区域、
北半分が市街化調整区域です。
上の図で見ると、
南半分は建物が建ち、市街地が形成
されているね。
北半分は農地や森林が主体で緑が
残されているね。

住みよいまちづくり
(ルール)
*用途地域

用途地域とは

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ことです。

現在、13種類の用途地域に分けられていますが、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。

用途地域は大きく分けて住居系・商業系・工業系の3種類に分類されています。



住居系

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です
小さいお店などは建てられます

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です
一定のお店や病院も立てられます

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です
一定の事務所なども建てられます

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です
店舗、ホテル等も建てられます

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です
カラオケボックスなども建てられます

準住居地域



幹線道路の沿道で住居を守る地域です
自動車修理工場などが建てられます

田園住居地域



農業と調和した低層住宅のための
地域です

商業系

近隣商業地域



商店街など近隣の住民の
日用品の買い物などのための地域です

商業地域



銀行、映画館、百貨店、飲食店などが
集まる地域です

工業系

準工業地域



軽工業の工場や流通施設などが
集まる地域です

工業地域



どんな工場も建てられる地域です
学校・病院などは建てられません

工業専用地域



どんな工場も建てられる地域です
住宅やお店などは建てられません

出典：国土交通省HP

用途地域のイメージは
こんな感じです。
八千代市はどうか？



- 凡例
- 住居系用途地域
 - 商業系用途地域
 - 工業系用途地域



用途地域概要図

八千代市では田園住居
地域を除く、12種類の
用途地域が指定されて
います。



住居系



緑が丘1丁目周辺

駅から少し離れると住居系用途地域が多くなるよ。

住宅が並んで、穏やかに安心して生活できるね。

商業系



八千代台駅

各駅の周辺には、商業系用途地域が指定されているよ。

大きなお店に人が集まって、にぎやかだね。

工業系



上高野工業団地

八千代工業団地、上高野工業団地、吉橋工業団地には工業系用途地域が指定されているよ。

工場が集まり大きな幹線道路が整備されて工業の効率化が図られているよ。

地区計画とは

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。

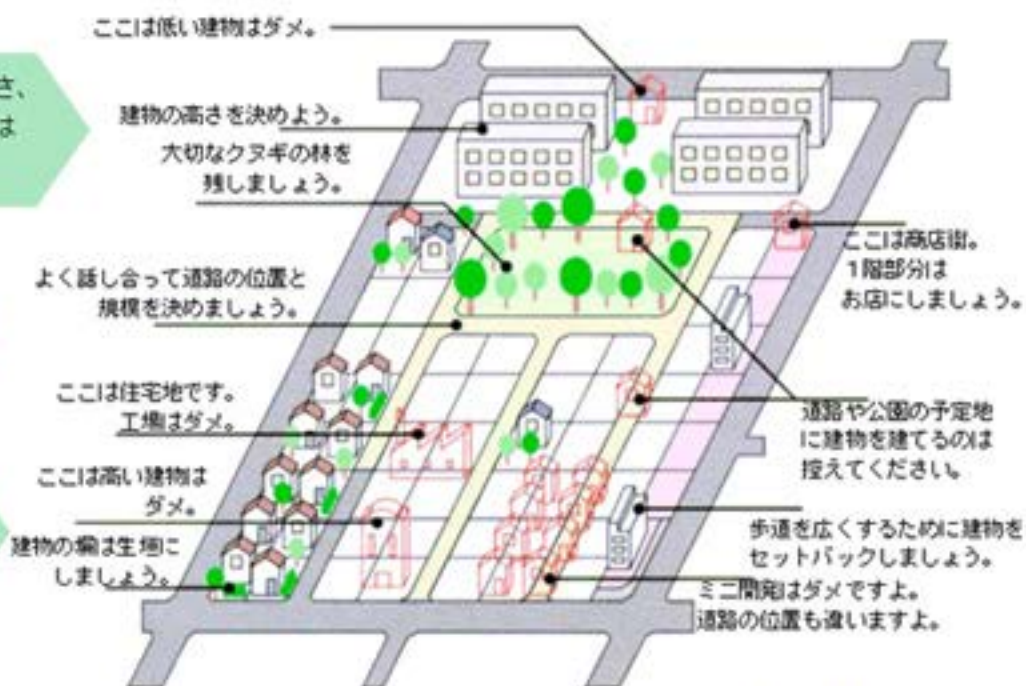
八千代市では主に、建物の種類や土地の大きさ、建物を建てる位置やデザイン、塀の高さなどのルールを決めています。
このルールを守ってもらうために、工事をする前に市役所に届出を
してもらい、ルールに合っているか確認をします。

用途地域
地区計画

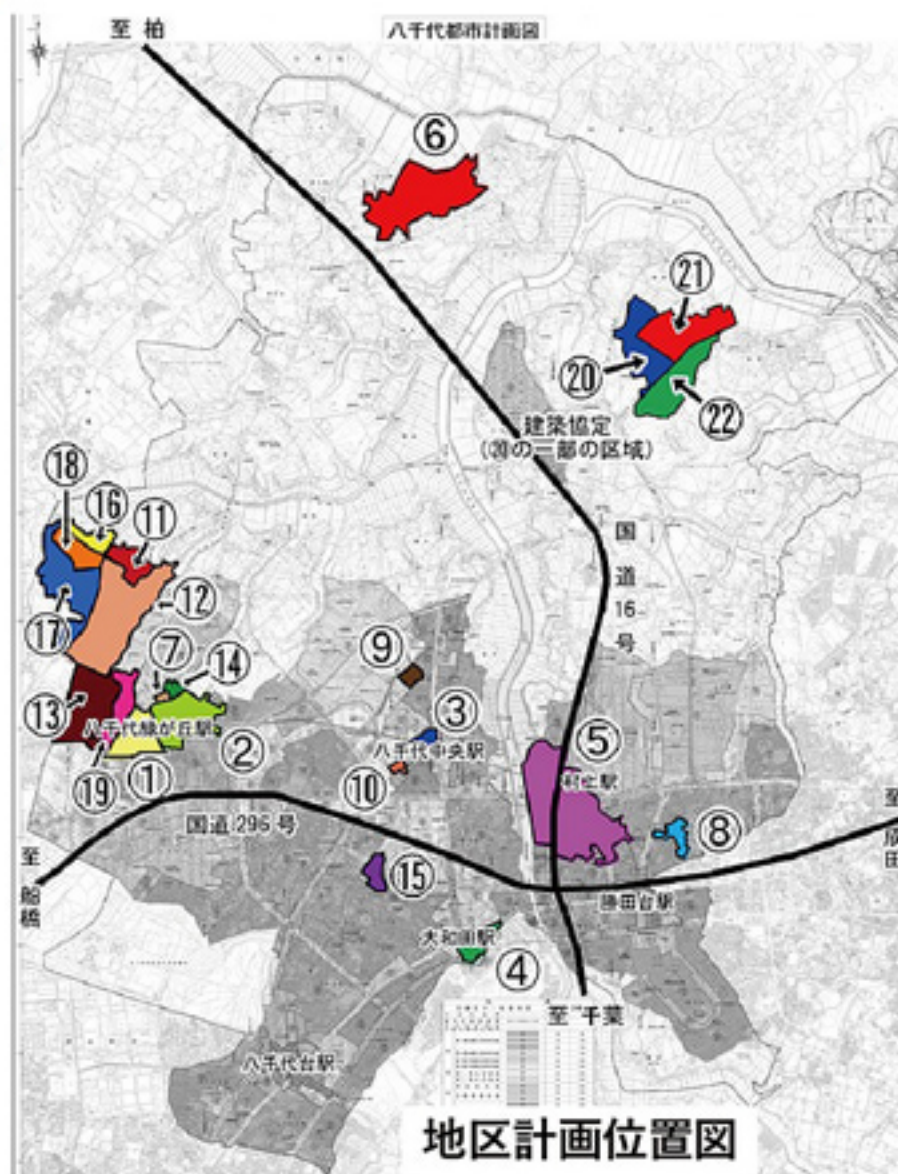
建物の種類、大きさ、高さ、土地の大きさ、
建物を建てる位置やデザイン、道沿いには
木を植えるといったルールを決めます。

道路、公園、広場、遊歩道などを、
どこにどう作るかを決めます。

守っていく森や農地、廃棄物堆積の
堆積の制限などのルールを決めます。



八千代市では
どうなってるの？



地区計画一覧

- ①八千代緑が丘駅前地区地区計画
- ②八千代緑が丘住宅東地区地区計画
- ③八千代中央駅北口地区地区計画
- ④大和田駅南地区地区計画
- ⑤村上南地区地区計画
- ⑥大学町地区地区計画
- ⑦緑が丘北公園地区地区計画
- ⑧上高野第1地区地区計画
- ⑨ゆりのき台5丁目地区地区計画
- ⑩ゆりのき台1丁目地区地区計画
- ⑪西八千代北部北地区地区計画
- ⑫西八千代北部東地区地区計画
- ⑬西八千代北部南地区地区計画
- ⑭吉橋地区地区計画
- ⑮大和田・大和田新田ニュータウン地区地区計画
- ⑯西八千代北部幹線沿道地区地区計画
- ⑰西八千代北部西地区地区計画
- ⑱西八千代北部幹線業務地区地区計画
- ⑲西八千代北部駅周辺地区地区計画
- ⑳もえぎ野住宅地区地区計画
- ㉑もえぎ野文教地区地区計画
- ㉒もえぎ野複合業務地区地区計画



八千代市では22の地区計画が指定されています。その内2つの地区計画を紹介するよ！

八千代緑が丘駅前地区地区計画①

八千代緑が丘地域の中心地区として、ふさわしい街づくりを行い、駅前中心市街地を保全していくことを目標としています。



西八千代北部東地区地区計画②

緑が丘地区で低層の戸建住宅を主体とした品格のある良好な住環境の形成を図り、これを維持・保全することを目標とする。



住みよいまちづくり
(事業)

都市施設とは

いろいろな都市での活動を支え、生活に必要な都市の骨組みを作る施設を「都市施設」といいます。

次のようなものがあり、太字のものが八千代市にある「都市施設」です。

- 1.交通施設(道路、鉄道、駐車場など) 
- 2.公共空地(公園、緑地など) 
- 3.供給・処理施設(上水道、下水道、ごみ焼却場など) 
- 4.水路(河川、運河など)
- 5.教育文化施設(学校、図書館、研究施設など) 
- 6.医療・社会福祉施設(病院、保育所など)
- 7.市場、と畜場、火葬場
- 8.一団地の住宅施設(団地など)
- 9.一団地の官公庁施設
- 10.流通業務団地
- 11.電気通信施設、防風・防火・防水・防雪・防砂・防潮施設

画像を選択すると
拡大できます。



八千代市ではいろいろな事業を実施していますが、代表的なものとして、**都市計画道路**や**都市公園**の整備事業と、道路や公園、宅地などの整備を一体的に進める**土地区画整理事業**を紹介します。



都市計画道路

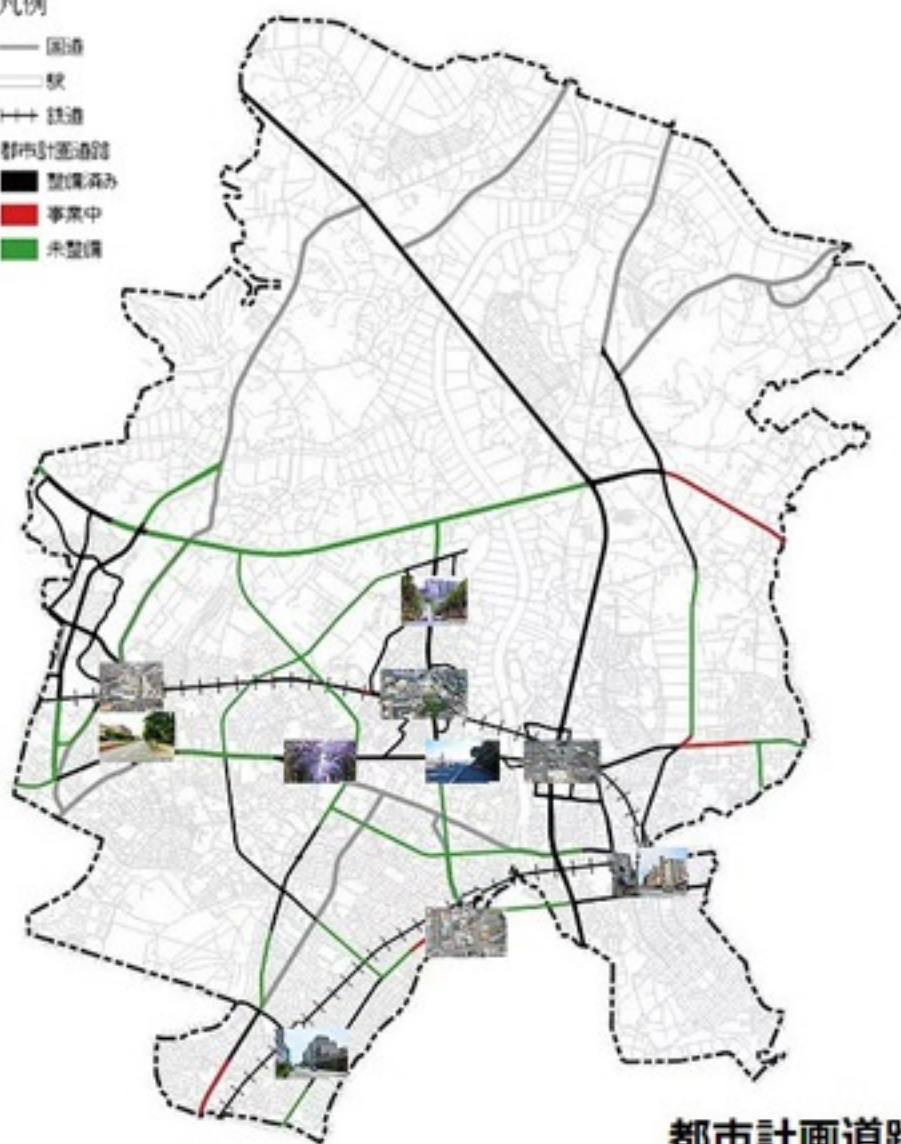
道路環境を向上させるためや計画的なまちづくりのためにつくる道路で、整備することにより交通の便を良くして渋滞をなくすだけでなく、住宅街を通過する車を減らして安心・安全に生活できるようにする目的もあります。

都市計画道路には、歩行者専用道路などもあります。



凡例

- 国道
- 県道
- 鉄道
- 都市計画道路
- 整備済み
- 事業中
- 未整備

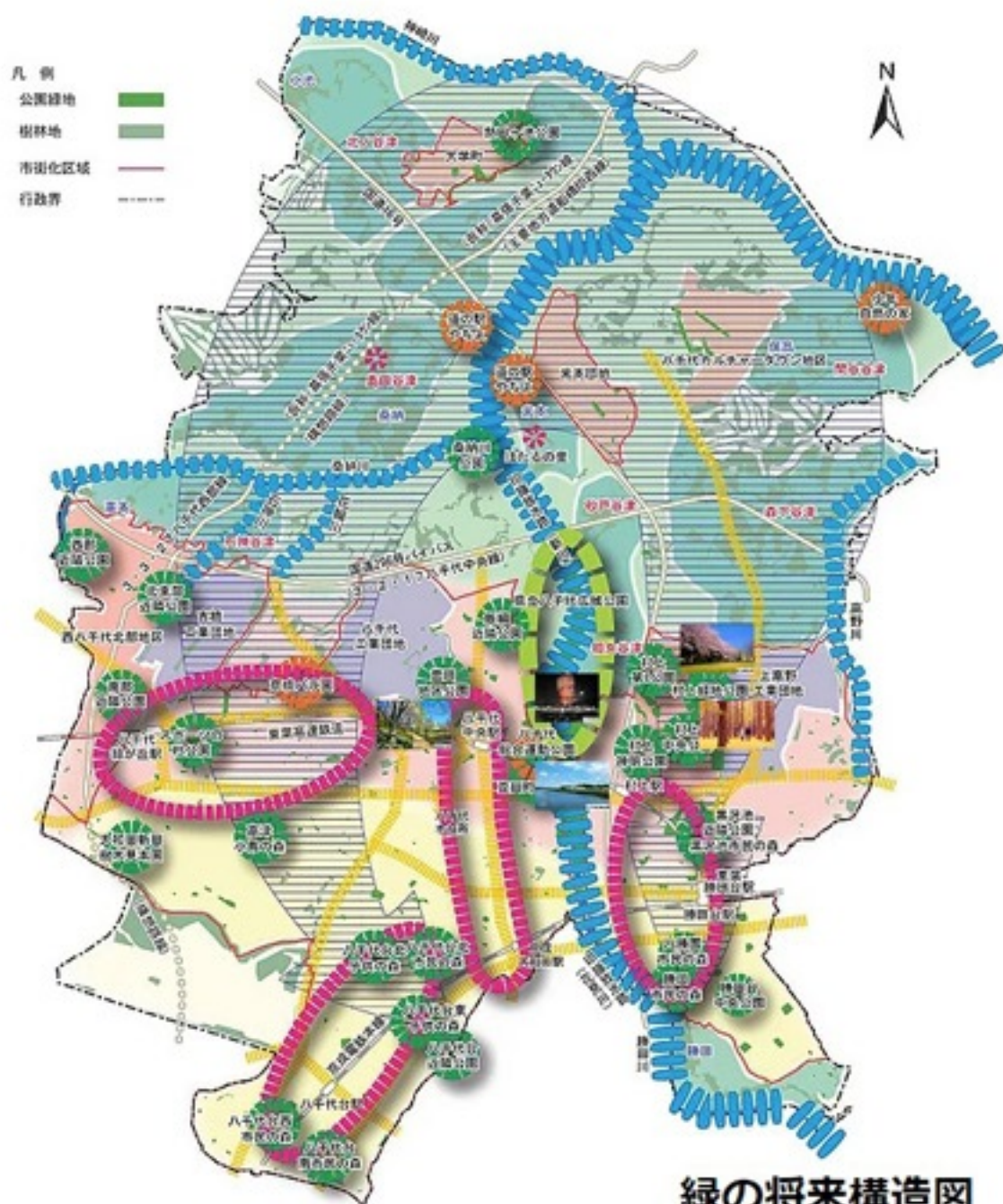


都市計画道路図

都市公園

市民の休息、鑑賞、遊戯、運動などのレクリエーション、災害時の一時避難場所などとして、人々に利用されている施設です。

八千代市では、公園や緑地が適正に配置されるよう都市計画決定をしています。



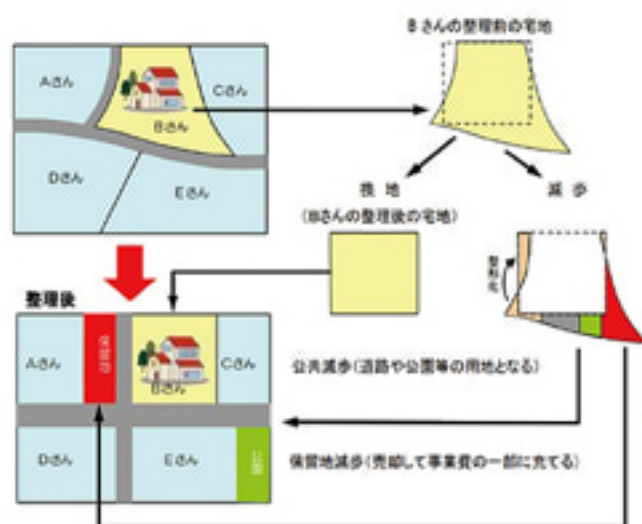
緑の将来構造図

ゾーン区分	エリア区分	拠点の配置	軸の配置
自然環境保全ゾーン	谷津・里山エリア	広域緑の拠点	水と緑の骨格軸
新市街地ゾーン	住宅団地エリア	谷津・里山の拠点	緑のシンボル軸
	工業団地エリア	まちなか緑の拠点	広域道路軸
既成市街地ゾーン	ゴルフ場	花と緑の拠点	エコジカルネットワーク軸
	陸上自衛隊用地	緑の活動の拠点	

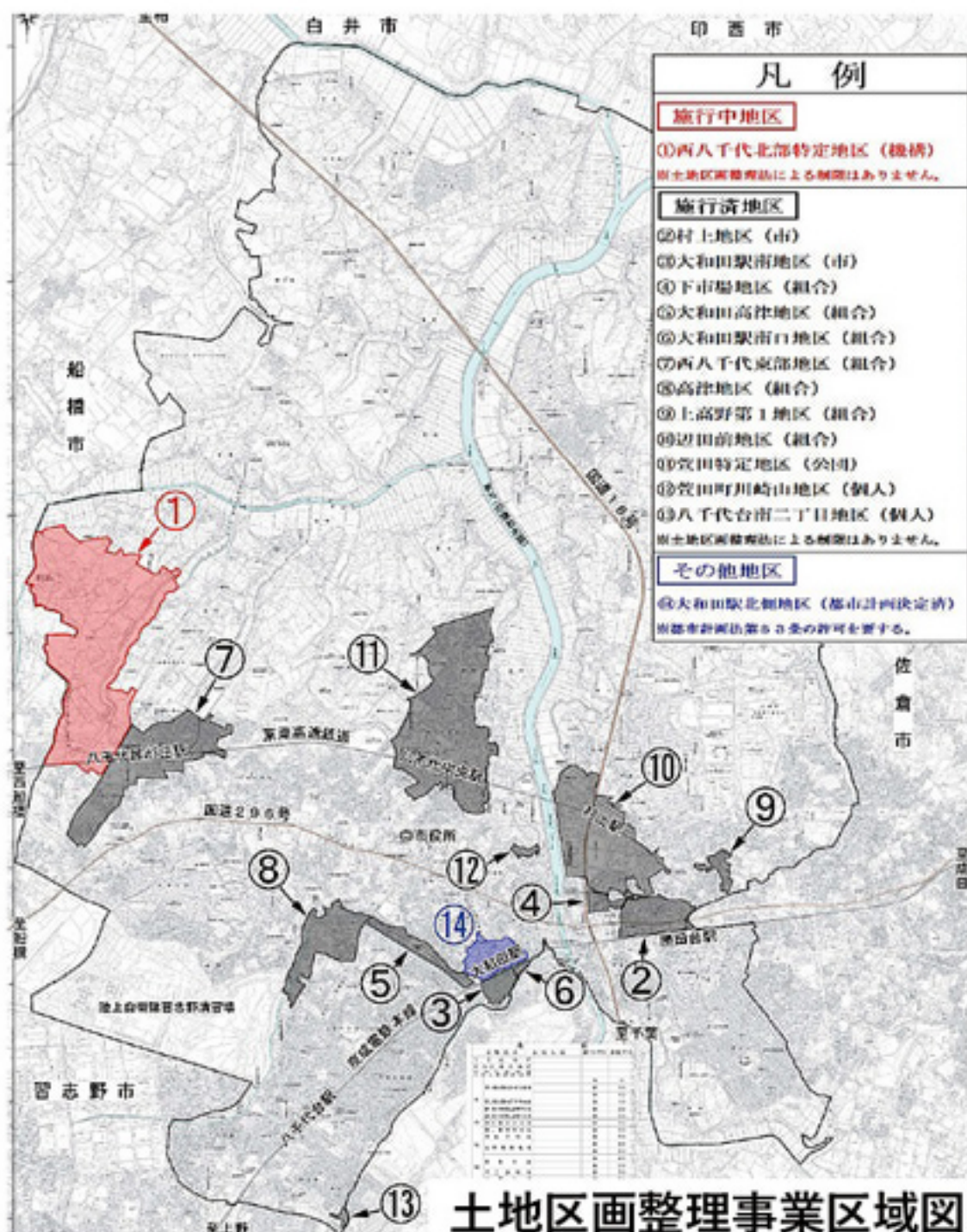
土地区画整理事業

土地区画整理事業は、土地の所有者や住民が話し合い、みんなでまちをよくする事業です。みんなが少しずつ土地を提供して、この土地をみんなが使う公園などの公共用地に充てます。

それぞれの土地の所有者にとっては、事業後の宅地の面積は少し小さくなりますが、道路や公園などが整備されたり、宅地が整形化されることにより、住みやすく利用価値の高い土地が得られることとなります。



換地とは、もともと持っていた土地を整形化し、その所有者に対し、新たに交付される土地のこと。換地が行われる場合、所有地の一部を道路や公園、保留地（他の人に売って事業費の一部に充てるところ）として提供します。これを**減歩**といい、土地区画整理事業によって宅地自体の資産価値も高まり、所有地の一部を提供しても所有者の資産は減らないことを想定した制度です。



土地区画整理事業は、
 これまでのまちづくりにおける実績が大きく、
 まちづくりそのものと言えるような性格を
 持っているため、「都市計画の母」とも言われています。
 八千代市でも市街化区域の約25%の区域で
 実施されています。



区画整理前後の写真

＜八千代中央駅周辺（蓋田地区土地区画整理事業）＞

昭和62年



平成29年



これからのまちづくりに
必要なこと

コンパクトシティの形成

人口減少・高齢化、地球環境問題、財政・経済の悪化などの諸問題を抱える現代において、限られた資源の集中的・効率的な利用で持続可能な都市・社会の実現（コンパクトシティの形成）がこれからもまちづくりには求められています。



これからのまちづくりを
みんなで考えようね。



SDGsとは

持続可能な開発目標（SDGs）とは、平成27（2015）年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ*」にて記載された令和12（2030）年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ことを誓っています。

*アジェンダ：実施すべき計画。行動計画

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



出典：国際連合広報センターHP



八千代市のまちづくりを
進めるために
(都市計画マスタープラン)

現在の都市計画マスタープラン

- 平成14年3月に策定
- 平成26年3月に部分改定

1 都市計画の目標

快適な生活環境とやすらぎに満ちた都市 八千代

2 都市計画の基本理念

都市計画の視点から、八千代市第4次総合計画（基本構想）の6つの柱のうち、特に「快適生活都市をめざして」の実現を図るため、都市計画の基本理念を設定します。

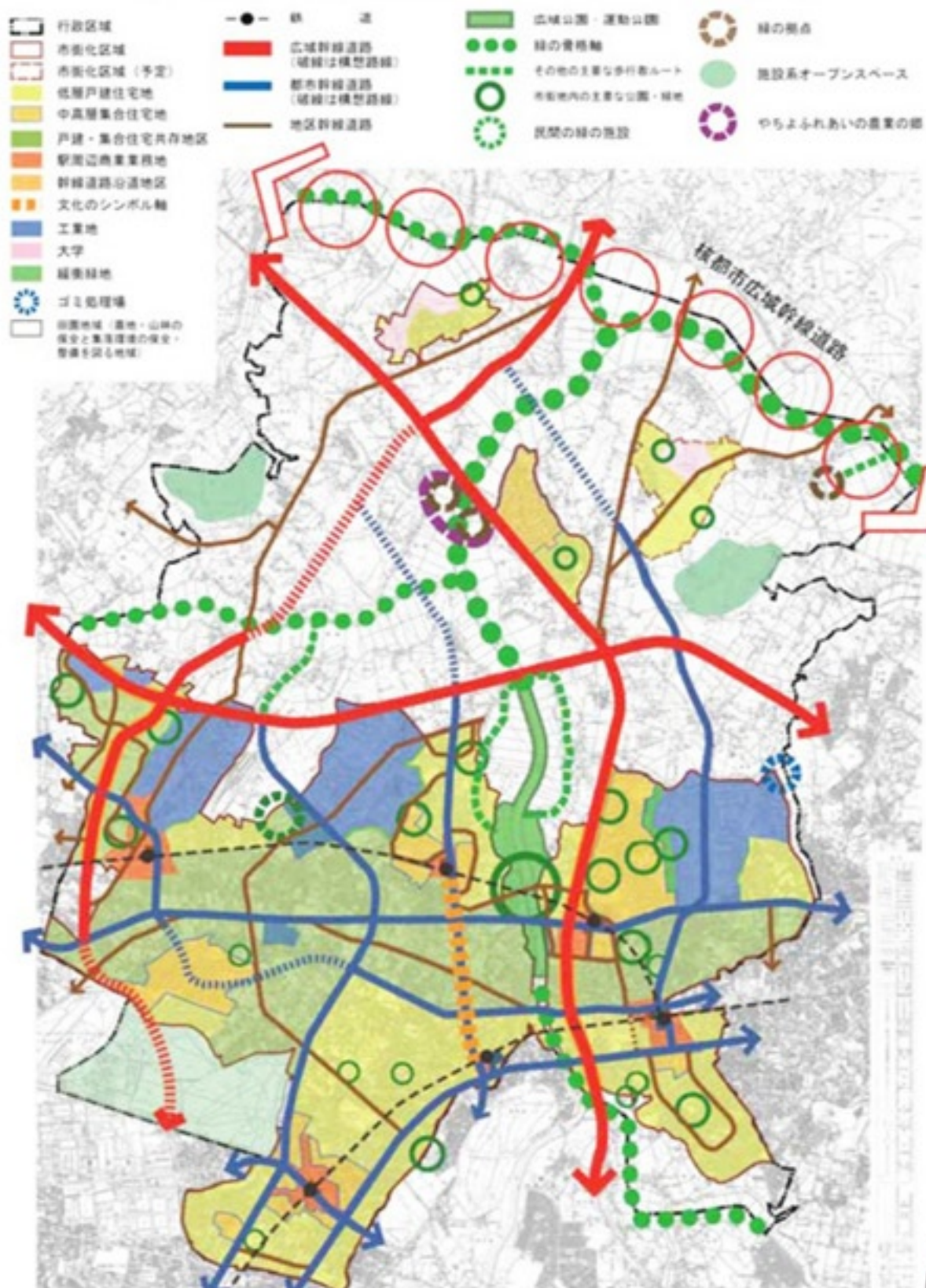
- 快適に暮らせる住宅都市
《快適な都市空間をつくるため》
- 水と緑にあふれた公園緑地都市
《水と緑の都市空間をつくりまもるため》
- 近代的農業と住宅が調和した田園都市
《農業と都市の交流をはかる共有空間をつくるため》

このほか

- 八千代市全体のまちづくりの目標
 - 土地利用
 - 市内の各地域の方針
 - 道路・下水道・公園などの方針
- などを定めています。



現在の都市計画マスタープランの全体構想図



※令和5年3月に改定予定です。



問い合わせ先

お問い合わせ

担当：八千代市都市計画課計画班

電話：047-421-6697(直通)

[問い合わせフォーム](#)

