# 第４章　地域別構想(案)

## 地域区分の考え方

本計画における地域別構想の地域区分は，「第２章　まちづくりの目標」を踏まえ，人口動向や地理的条件，市街地の形成過程等，地域の状況や課題等が共通する，既成市街地エリア，複合市街地エリア及び自然環境保全エリアの３つの地域区分とします。

それぞれ課題の異なるエリアごとに「将来像」「まちづくりの方針」を定め，市域全体として都市と自然の調和のとれた将来に向けたまちづくりを進めます。

地域区分図

## （1）既成市街地エリア

おおむね京成本線沿線部から国道２９６号周辺までの範囲で，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る地域を既成市街地エリアとします。

既成市街地エリアは，勝田地区及び陸上自衛隊習志野駐屯地関連等の土地を除いて，本地域全体が市街化区域になっています。

京成本線の八千代台駅，勝田台駅，京成大和田駅を中心に市街地が形成されています。また，八千代台団地，勝田台団地，高津団地の開発等をはじめとし，広く住宅地が形成されています。

## （2）複合市街地エリア

おおむね国道２９６号の周辺から国道２９６号バイパス(都市計画道路３・２・１７号八千代中央線)周辺までの範囲で，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る地域を複合市街地エリアとします。

複合市街地エリアは，半分以上が市街化区域で，北側に自然環境保全エリアから続く市街化調整区域が配置されています。

東葉高速線の八千代緑が丘駅，八千代中央駅，村上駅，東葉勝田台駅を中心に市街地が形成されています。また，エリア内には３つの工業団地が立地しています。

## （3）自然環境保全エリア

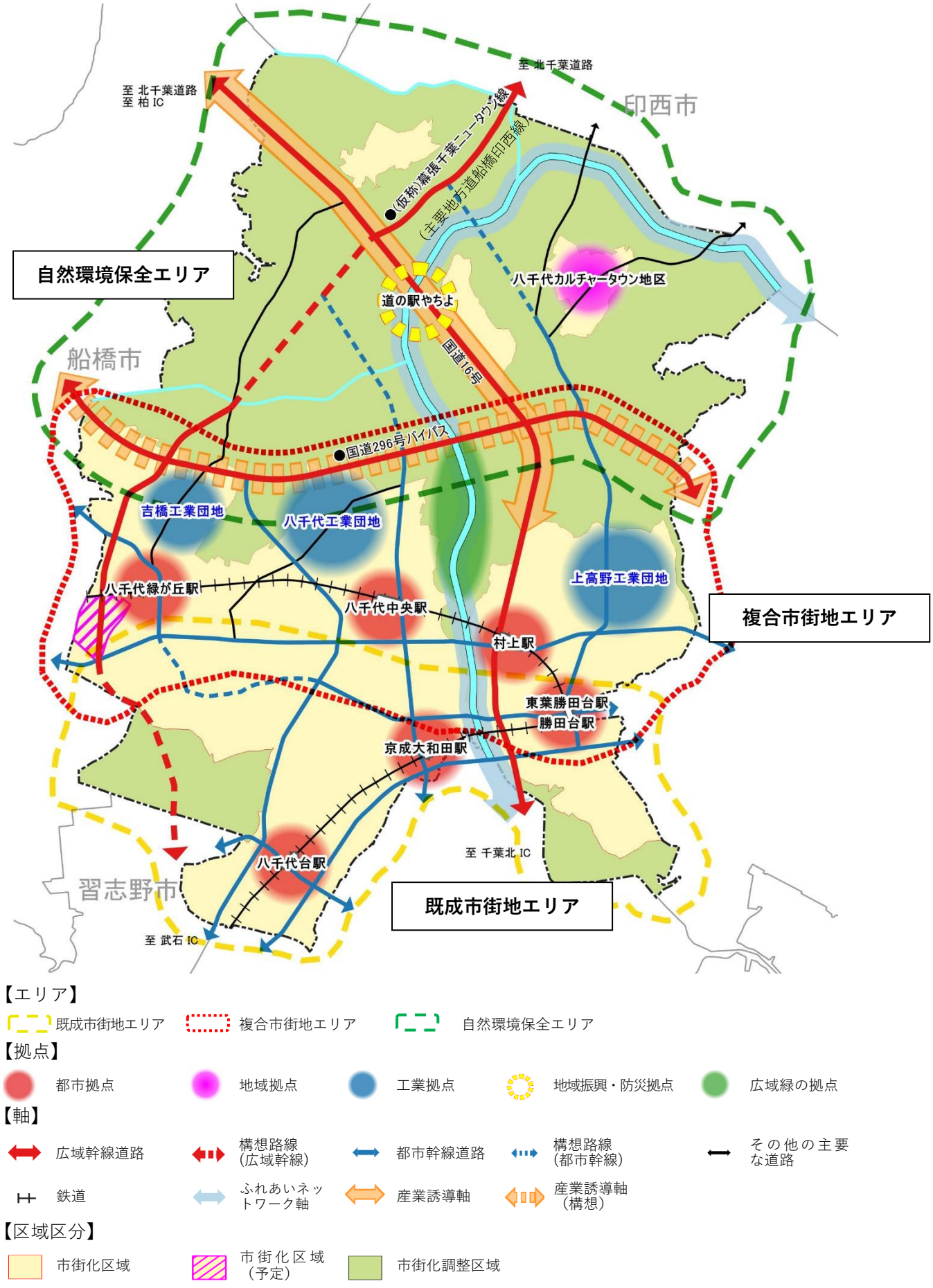
市域の北部地域に位置し，おおむね国道２９６号バイパス(都市計画道路３・２・１７号八千代中央線)から北側の範囲で，水田や畑，樹林地が広がり，貴重な谷津・里山などの多くの自然環境が残されている地域を自然環境保全エリアとします。

自然環境保全エリアは，地域の多くが市街化調整区域になっていますが，大学町地区，米本団地地区，八千代カルチャータウン地区が市街化区域となっています。

## 将来都市構造における位置づけ

目指すべき将来都市構造を実現するためには，各エリア間の連携も重要となることから，各エリアに位置する施設の将来都市構造における位置づけと主な役割を整理しました。

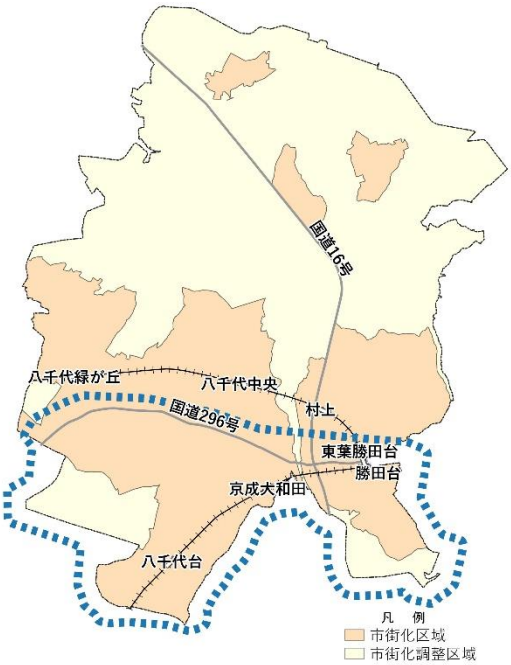
| 地域区分 | 将来都市構造における位置づけ | | 主な役割 |
|---|---|---|---|
| 既成市街地エリア | 都市拠点（広域） | 八千代台駅周辺<br>勝田台駅・東葉勝田台駅周辺 | 都市機能や居住機能<br>広域的な土地利用 |
| | 都市拠点 | 京成大和田駅周辺 | 都市機能や居住機能 |
| | ふれあいネットワーク軸 | 新川周辺 | 新川及び桑納川周辺の水と緑の空間<br>市の南北を結ぶグリーンインフラ |
| 複合市街地エリア | 都市拠点（広域） | 八千代緑が丘駅周辺<br>勝田台駅・東葉勝田台駅周辺 | 都市機能や居住機能<br>広域的な土地利用 |
| | 都市拠点 | 八千代中央駅周辺<br>村上駅周辺 | 都市機能や居住機能 |
| | 工業拠点 | 八千代工業団地<br>上高野工業団地<br>吉橋工業団地 | 地域経済の発展や雇用の創出 |
| | 広域緑の拠点 | 県立八千代広域公園 | 新川の水と緑を活かした空間<br>都市環境・景観・レクリエーション・生物多様性など，緑の持つ多様な機能 |
| | ふれあいネットワーク軸 | 新川周辺 | 新川及び桑納川周辺の水と緑の空間<br>市の南北を結ぶグリーンインフラ |
| | 産業誘導軸 | 国道16号 | 広域幹線道路としての特性や交通利便性を活かした産業の誘導 |
| 自然環境保全エリア | 地域拠点 | 八千代カルチャータウン地区 | 市北部地域の拠点 |
| | 地域振興・防災拠点 | 道の駅やちよ | 本市の農業や酪農の魅力を活かした地域振興の拠点<br>大規模災害時等の広域的な復旧・復興活動拠点となる防災道の駅 |
| | ふれあいネットワーク軸 | 新川及び桑納川周辺 | 新川及び桑納川周辺の水と緑の空間<br>市の南北を結ぶグリーンインフラ |
| | 産業誘導軸 | 国道16号 | 広域幹線道路としての特性や交通利便性を活かした産業の誘導 |




将来都市構造における位置づけ

## Ⅰ．既成市街地エリア

### （１）現況と課題




既成市街地エリアの位置

**①地域の特徴**

○このエリアは，市域の南部に位置し，おおむね京成本線沿線部から国道２９６号周辺までの範囲です。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ました。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年以上が経過しました。老朽化した建物や空家が増加しつつあり，都市機能の再構築の必要性が高まっています。

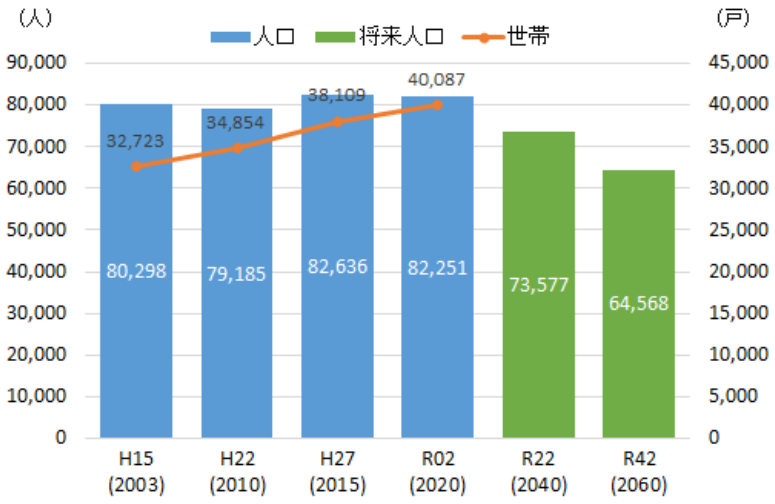
○大和田地区は，古くは成田街道沿いに宿場町として栄えたところで，建物の老朽化・高密化・狭隘道路等防災上の課題を抱えています。

**②人口と世帯**

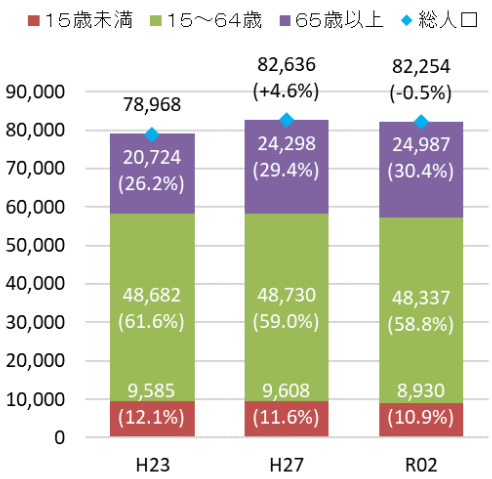
○本地域の令和２(２０２０)年の人口は，８２，２５１人です。これは市全体（２０１，６１２人）の約４０．８％になります。世帯数は４０，０８７世帯で，市全体（９１，６１９世帯）の約４３．８％です。

○平成１５（２００３）年から令和２(２０２０)年の間の人口増加率は２．４％の微増傾向が続いています。人口ビジョンの将来人口推計では，令和２２（２０４０）年７１，５３１人，令和４２（２０６０）年には６２，７６０人と減少傾向が予想されます。

○高齢化率は約３０％です。市全体（２５％）に比べ５ポイント高くなっています。




総人口・世帯数の推移
資料：住民基本台帳 人口ビジョン



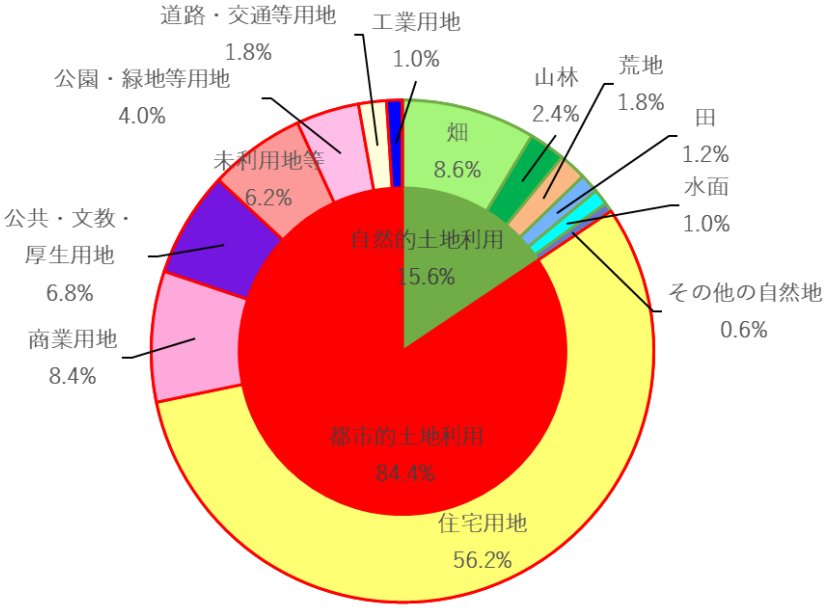

年齢３区分別人口の推移
資料：住民基本台帳

### ③土地利用・市街地整備

○本地域の土地利用は自然的土地利用が１５．６％，都市的土地利用が８４．４％とほぼ都市的土地利用で占められています。このうち，住宅用地は５６．２％と過半を占めています。

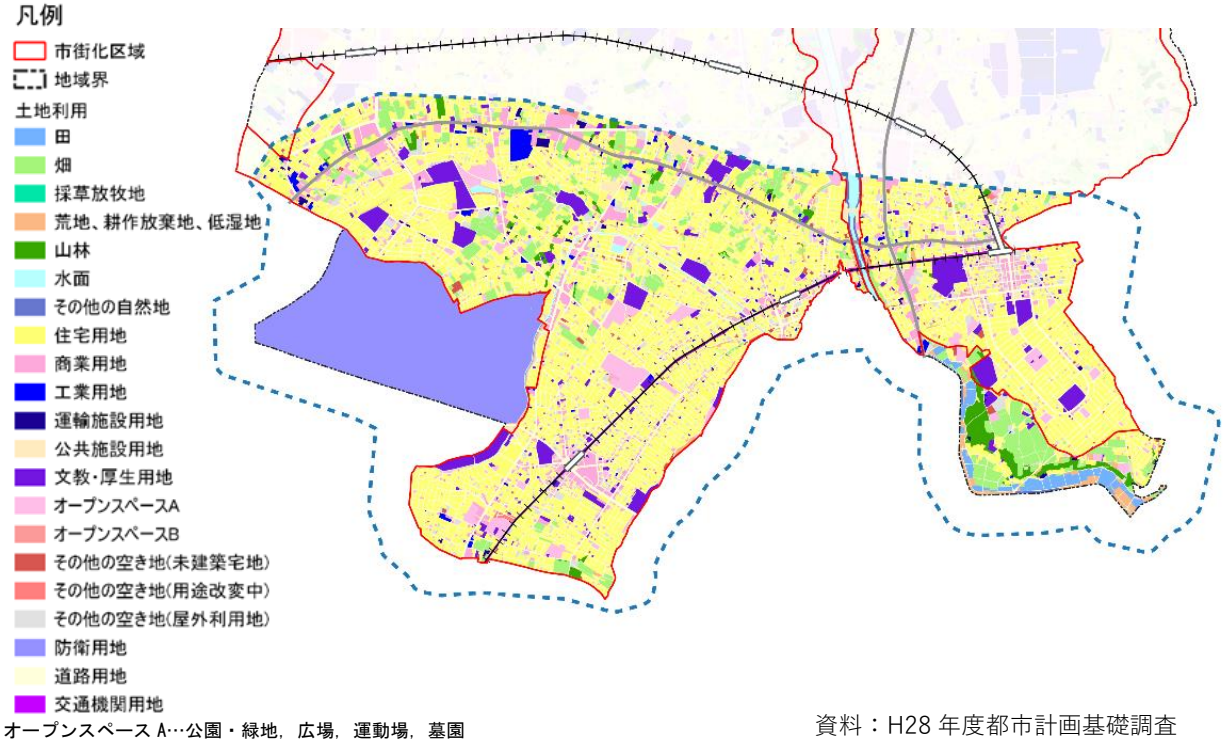
○勝田地区及び陸上自衛隊習志野駐屯地関連等の土地を除いて，本地域全体が市街化区域になっています。

○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。駅北側地区については，市街地整備の手法等を検討する必要があります。




資料：H28 年度都市計画基礎調査

図　土地利用現況割合




オープンスペース A…公園・緑地，広場，運動場，墓園
オープンスペース B…未利用地（建物跡地等，都市的状況の未利用地），ゴルフ場等のレクレーション施設用地

資料：H28 年度都市計画基礎調査

図　既成市街地エリアの土地利用現況図

**④交通環境**

○本地域の南側を東西に京成本線が横断し，八千代台駅・京成大和田駅・勝田台駅があります。勝田台駅は，東葉高速線東葉勝田台駅との市内で唯一の鉄道結節点となっています。

○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，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。

**⑤緑と景観，公共施設，地域文化等**

○身近な都市公園の量的な配置については概ね充足していますが，古くから市街地整備がなされた地区であるため，施設の老朽化，樹木の老木化や大木化が課題となっています。

○市民の森等が比較的多く残されており，市民の憩いの場となっています。

○市民の森や小鳥の森，子供の森などは，緑豊かな住宅地景観を形成するとともに，小鳥や昆虫などの住処となり，その鳴き声が市街地内の音景観に潤いを与えています。

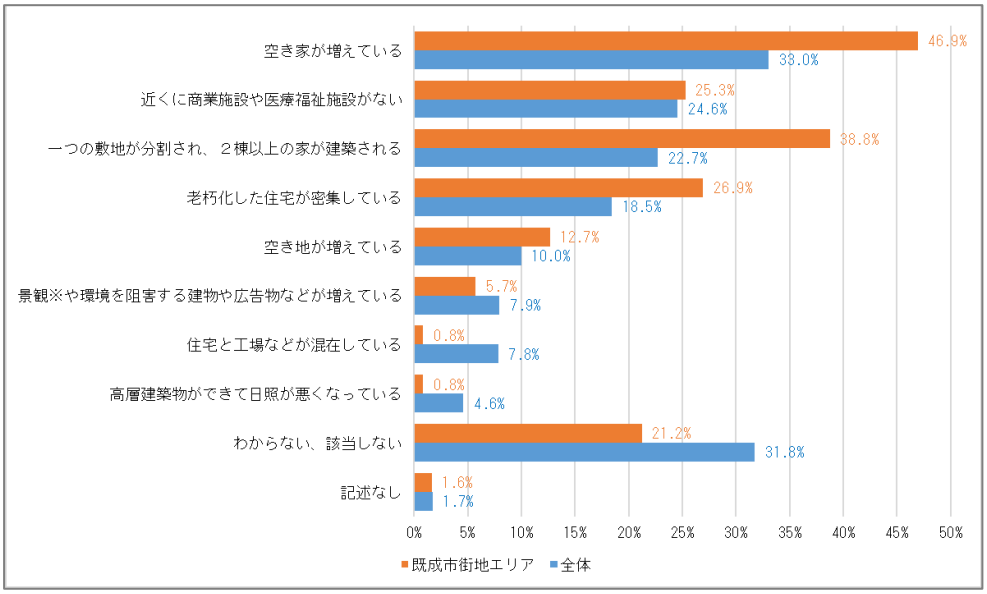
○本地域では，古くからの集落や住宅団地などから形成され，それぞれの地域のつながりの中で，コミュニティ活動が行われ，自治会も多数組織されています。

○京成本線沿線から本市の市街化が進展したことから，公共施設の多くが本地域に集まっています。八千代台支所・勝田台支所，高津連絡所，教育委員会庁舎，文化施設として３駅周辺に大和田図書館・八千代台図書館・勝田台図書館，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，多くの市民に文化活動の場として利用されています。

○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」「高津のハツカビシャ」「高津新田のカラスビシャ」などの地域文化が数多く残されており，今後もそれらを保護・活用していくことが重要です。

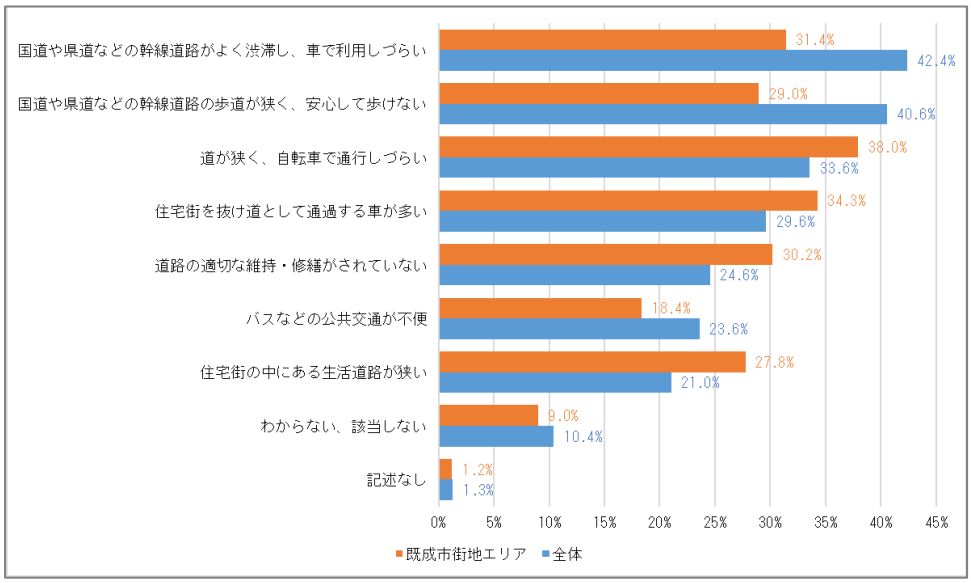
## ■市民の意向

○令和 2 年度に実施したアンケート調査のうち地域の土地利用・建物に関する回答では，地域の課題として，「空き家が増えている」「一つの敷地が分割され，２棟以上の家が建築される」「老朽化した住宅が密集している」の割合が高くなっています。いずれも市全体と比較して１０ポイント程度の差があり，これらが特に課題と感じられていることがうかがえます。




地域の土地利用・建物について　資料：市民アンケート調査結果

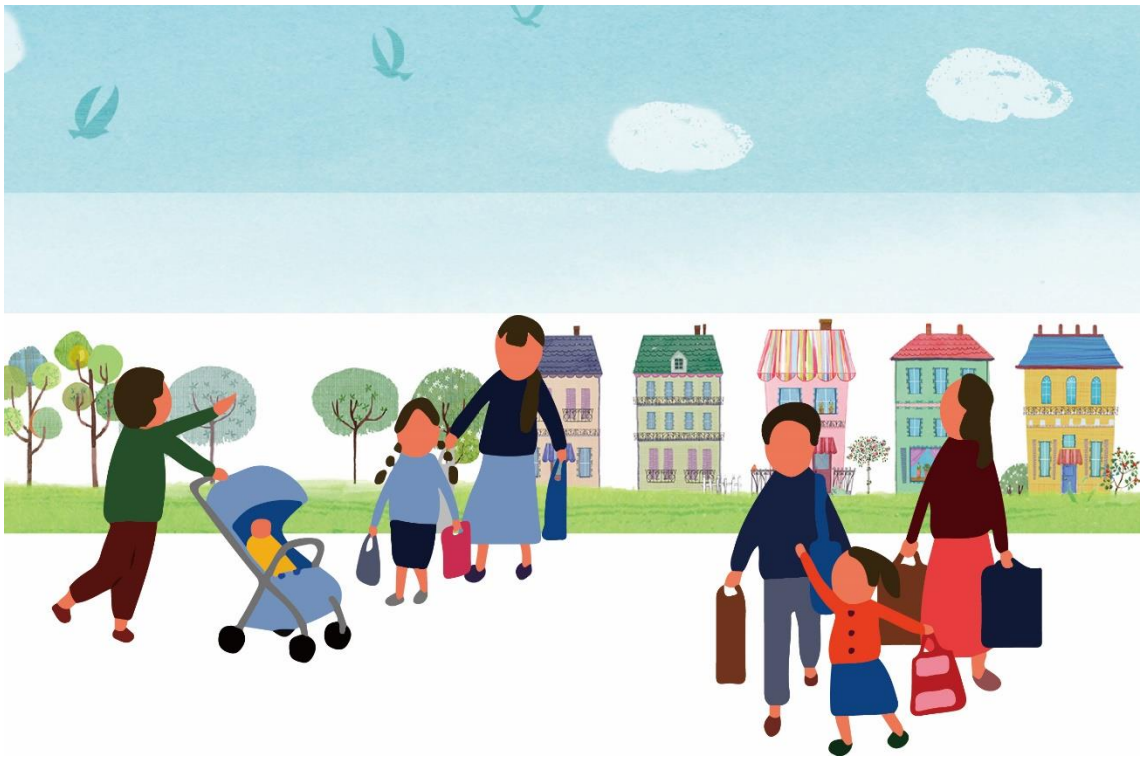
○道路・交通に関する回答では，「道が狭く，自転車で通行しづらい」「住宅街を抜け道として通過する車が多い」「道路の適切な維持・修繕がされていない」「住宅街の中にある生活道路が狭い」が，市全体と比較して４ポイント以上高く，これらが特に課題と感じられていることがうかがえます。




地域の道路・交通について　資料：市民アンケート調査結果

## （２）既成市街地エリアの将来像

# 人がつながり　住み続けたくなる魅力あふれるまちづくり



既成市街地エリアは，京成本線沿線を中心に市街化が進展した，市の発展の礎を築いた地域です。鉄道駅を中心とした様々な都市機能の集積による利便性の高い生活環境とともに，長い歴史と風土の中で育まれた地域文化が地域の魅力となっています。

市街地形成後，相当の期間が経過しており，居住環境の変化や都市機能の老朽化がみられることから地域の活性化や都市機能の再構築が求められています。

鉄道駅周辺の再生と活性化を基本としたにぎわいのある市街地づくりを進めるとともに，都市拠点の形成と，拠点を結ぶ交通ネットワークにより，コンパクトで利便性の高い良好な市街地の形成を図ります。

また，ユニバーサルデザインを基本に，誰もが暮らしやすい都市空間の形成とともに，地域のつながりや人々のあたたかな交流が育まれ，人がつながり，住み続けたくなる魅力あふれるまちづくりを進めていきます。

## （3）まちづくりの方針

### ①土地利用

〇京成本線沿線の活性化

・八千代台駅や勝田台駅周辺は，都市拠点（広域）として，隣接自治体を含む広域からの利用者に配慮した土地利用を図ります。

・八千代台駅周辺については，地域住民や事業者等と連携して駅周辺における整備方針等を策定し，それらを踏まえた都市計画の見直しや公共・公益施設の整備等に寄与する建築物についての規制緩和を行うことで，地域の特性を活かした整備や良好な市街地環境に資する建築物の誘導を図ります。

・京成大和田駅周辺については，土地所有者等との合意形成を図りながら，大和田駅北側地区における整備方針及び整備計画を策定し，事業化を目指します。

・勝田台駅周辺については，南口駅前広場の整備等を踏まえ，地域住民や事業者等と連携して駅周辺における都市機能の再構築を踏まえた整備方針を検討し，地域資源を活かした取り組みを促進します。

・八千代台地区及び勝田台地区などの整備から相当の期間が経過している一団の住宅市街地については，都市計画制限の見直しも含め，再生方法を検討します。

・高津団地については，UR 都市機構との協定等に基づき，ＵＲ都市機構や関係機関と連携しながら，適切な団地の活性化に向けた再生を検討します。

### ②交通環境

〇都市計画道路等の整備

・東西に横断している国道２９６号の慢性的な交通渋滞を解消するため，都市計画道路３・４・１号新木戸上高野原線の整備を推進するとともに国道２９６号の計画的な二次改良を県に要請します。

・既成市街地エリアと複合市街地エリアの中央を南北に結ぶ都市計画道路３・３・７号大和田駅前萱田線については，沿道環境の整備と併せて歩道の整備による歩行者軸の整備や，景観形成に配慮した整備を目指します。

・本エリアを東西に結ぶ都市計画道路３・４・１２号八千代台南勝田台線については，東西方向への重要なアクセス路線として，引き続き整備を推進します。

・市内を東西に結ぶ長期未整備道路である都市計画道路 3・4・8 号大和田新田下市場線については，国道２９６号バイパスの整備状況等を考慮しつつ，その構想路線も含めて，今後の整備のあり方を検討します。

〇駅前広場等の再整備

・八千代台駅及び勝田台駅については，地域のにぎわいの創出や交通結節点としての利便性の向上を図るため，駅前広場等の再整備を検討します。

・地域の個性に即した整備，民間事業者の誘導を行うため，周辺の様々な団体によるエリアプラットフォームの形成を図ります。

**③都市防災**

〇地域地区等による防災対策

・各駅周辺の商業系の用途地域に指定される防火地域または準防火地域の指定を維持していくとともに，地域の状況などを考慮して，それらの追加指定を検討します。

・八千代台地区や京成大和田駅の北側地区等の道路が狭く，木造の住宅等が密集している市街地においては，地区単位で地区計画などの活用を検討し，オープンスペースの確保などの防災機能の向上に努めます。

〇浸水・内水対策

・八千代台，高津，大和田などの内水浸水想定区域については，八千代市国土強靱化地域計画に基づき，浸水による被害を最小化するため，雨水排水施設の整備・改修を推進していくとともに，浸水・内水ハザードマップの周知に努めます。

また，都市型水害対策として，八千代市雨水排水施設整備指導指針に基づき，貯留施設，浸透施設などの設置の促進及び指導を行います。

**④都市環境**

〇既存住宅ストックの有効活用

・昭和 30 年代から市街地整備が実施されたことから，八千代台，大和田，勝田台地区では空家が増加しており，持続可能な地域社会の形成に向けて，有効活用の促進を図ります。

〇ユニバーサルデザイン

・多くの人々が利用する公共施設や，鉄道駅をはじめとする公共交通機関などをはじめ，誰もが利用しやすいユニバーサルデザインによるまちづくりを進めます。

〇雨水施設

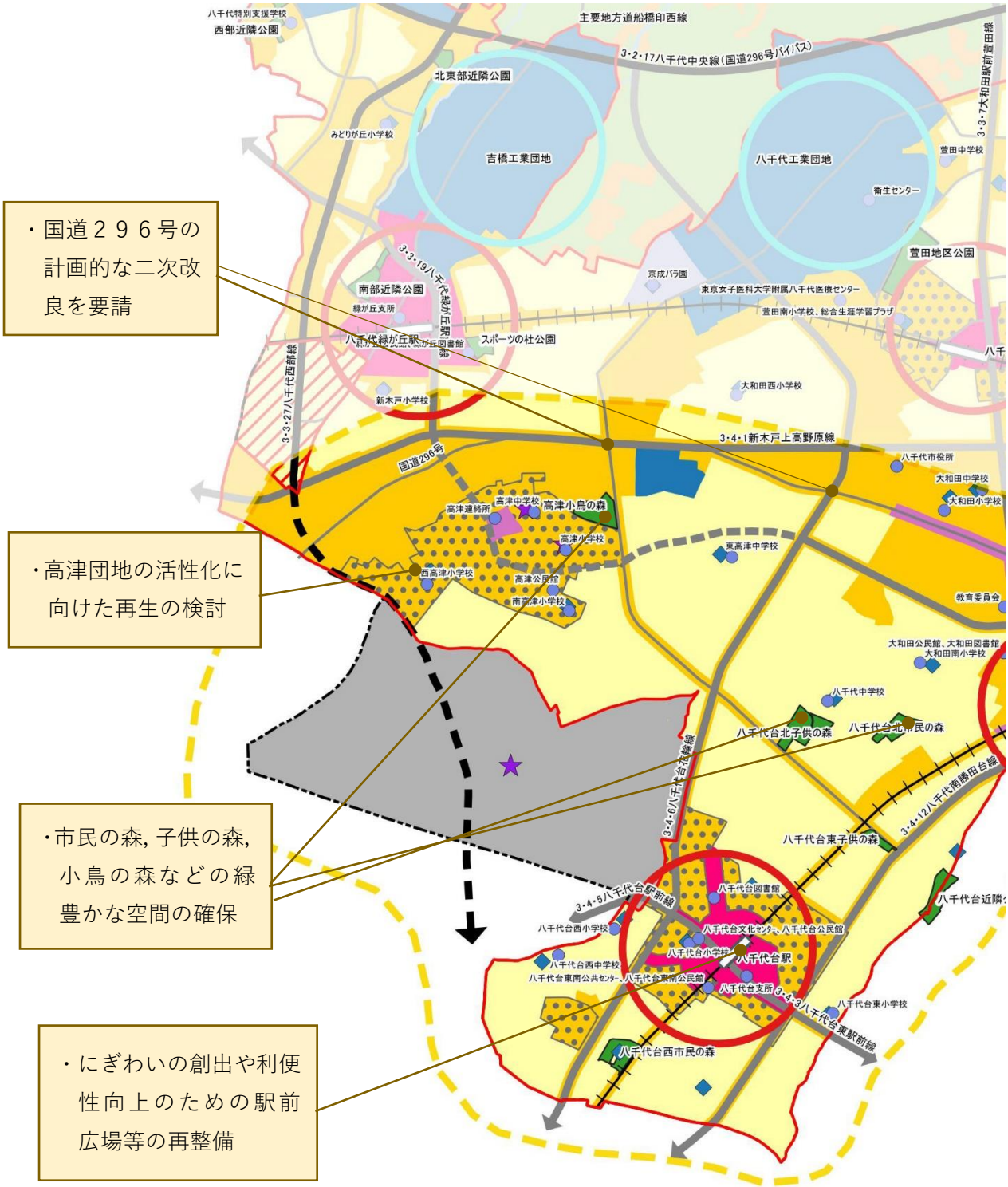
・都市化の進展に伴う雨水流出量の増加や集中豪雨による浸水被害等を防止するため，管渠などの雨水施設の整備を進めます。

**⑤緑と景観**

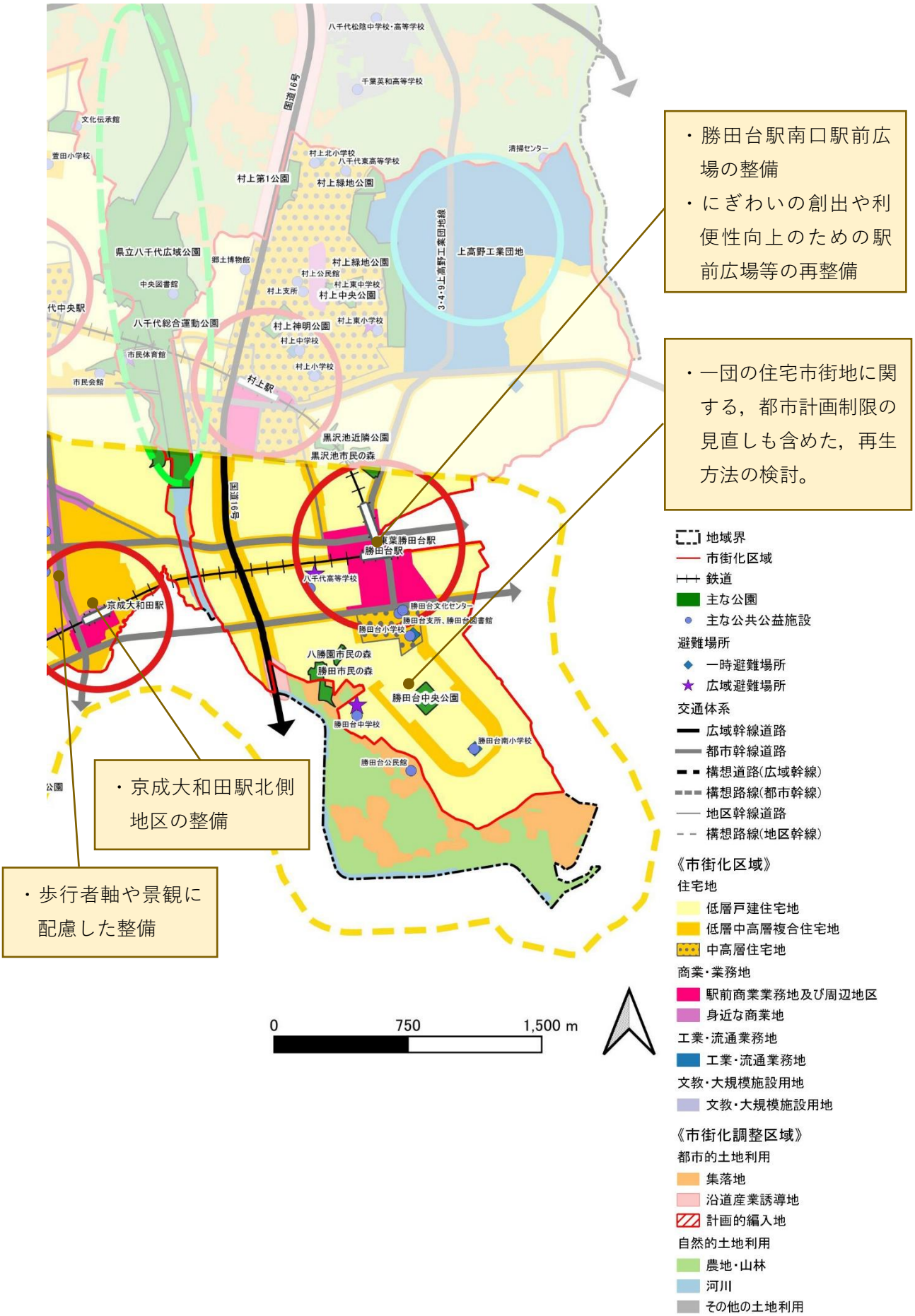
〇公園・緑地等の維持・保全及び再生

・本地域の街区公園等について，誰もが利用しやすいユニバーサルデザインの導入を推進するとともに，整備・改修を図ります。また，予防保全型管理を図り，既存公園の有効活用及び整備費の削減，安全確保を重視した公園のリニューアルや，老木化や大木化した公園などの樹木の計画的な維持・再生について検討します。

・市民の憩いの場である「市民の森」などの永続的な土地の確保に努めます。




まちづくりの方針図(イメージ)


・勝田台駅南口駅前広場の整備
・にぎわいの創出や利便性向上のための駅前広場等の再整備
・一団の住宅市街地に関する，都市計画制限の見直しも含めた，再生方法の検討。
・京成大和田駅北側地区の整備
・歩行者軸や景観に配慮した整備
八千代松陰中学校・高等学校
千葉英和高等学校
国道16号
文化伝承館
萱田小学校
村上北小学校
八千代東高等学校
清掃センター
村上第1公園
村上緑地公園
県立八千代広域公園
郷土博物館
村上公民館
村上東中学校
村上支所
村上中央公園
中央図書館
3・4・9上高野工業団地線
上高野工業団地
八千代総合運動公園
村上神明公園
村上東小学校
村上中学校
市民体育館
村上小学校
市民会館
村上駅
黒沢池近隣公園
黒沢池市民の森
東葉勝田台駅
勝田台駅
八千代高等学校
京成大和田駅
勝田台文化センター
勝田台支所、勝田台図書館
勝田台小学校
八勝園市民の森
勝田市民の森
勝田台中央公園
勝田台中学校
勝田台南小学校
勝田台公民館
0
750
1,500 m
地域界
市街化区域
鉄道
主な公園
主な公共公益施設
避難場所
一時避難場所
広域避難場所
交通体系
広域幹線道路
都市幹線道路
構想道路(広域幹線)
構想路線(都市幹線)
地区幹線道路
構想路線(地区幹線)
《市街化区域》
住宅地
低層戸建住宅地
低層中高層複合住宅地
中高層住宅地
商業・業務地
駅前商業業務地及び周辺地区
身近な商業地
工業・流通業務地
工業・流通業務地
文教・大規模施設用地
文教・大規模施設用地
《市街化調整区域》
都市的土地利用
集落地
沿道産業誘導地
計画的編入地
自然的土地利用
農地・山林
河川
その他の土地利用

## 2. 複合市街地エリア

### （1）現況と課題

#### ①地域の特徴

複合市街地エリアの位置

○このエリアは，市域の中央部に位置し，おおむね国道２９６号の周辺から国道２９６号バイパス(都市計画道路３・２・１７号八千代中央線)周辺までの範囲で，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。

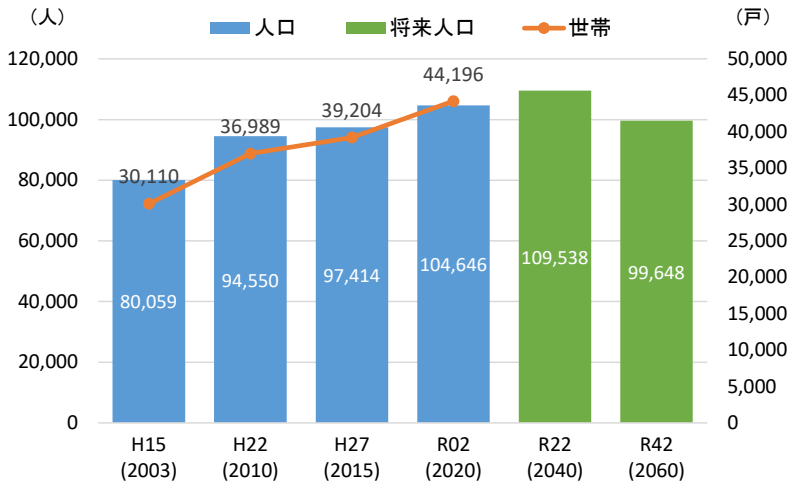
○駅周辺の商業地には，大規模小売店舗を中心として多くの店舗が立ち並んでいます。

#### ②人口と世帯

○このエリアの令和２(２０２０)年の人口は，１０４，６４６人です。これは市全体（２０１，６１２人）の約５１．９％です。世帯数は４４，１９６世帯であり，市全体（９１，６１９世帯）の約４８．2%です。

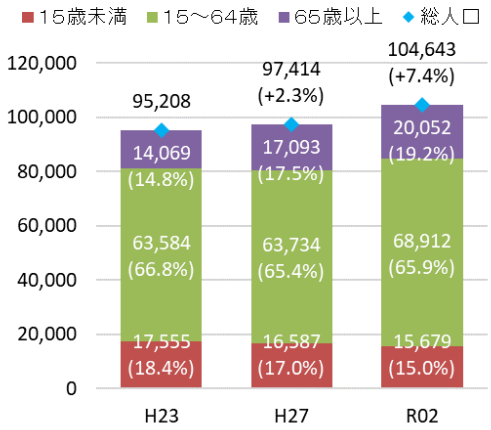
○平成１５（２００３）年から令和２(２０２０)年の間の人口増加率は３2．0%と増加傾向が続いており，人口ビジョンの将来人口推計においても，令和２２（２０４０）年には１１１，５８４人と増加傾向，その後減少に転じることが予想されています。

○高齢化率は約１９％で，市全体（２５％）に比べ６ポイント低くなっています。




総人口・世帯数の推移

資料：住民基本台帳　人口ビジョン




年齢３区分別人口の推移

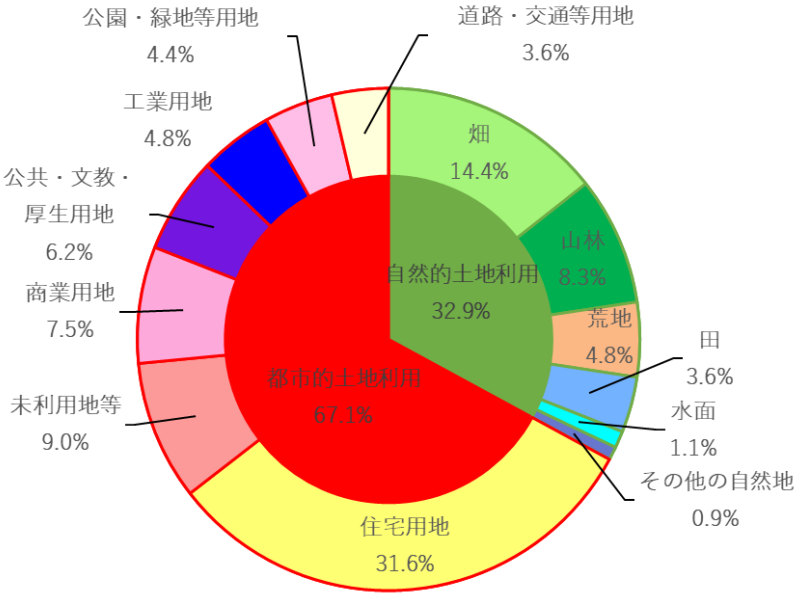
資料：住民基本台帳

### ③土地利用・市街地整備

○このエリアの土地利用は自然的土地利用が３２．９％，都市的土地利用が６７．１％と都市的土地利用が過半を占めています。このうち，住宅用地は３１．６％と多くを占めています。

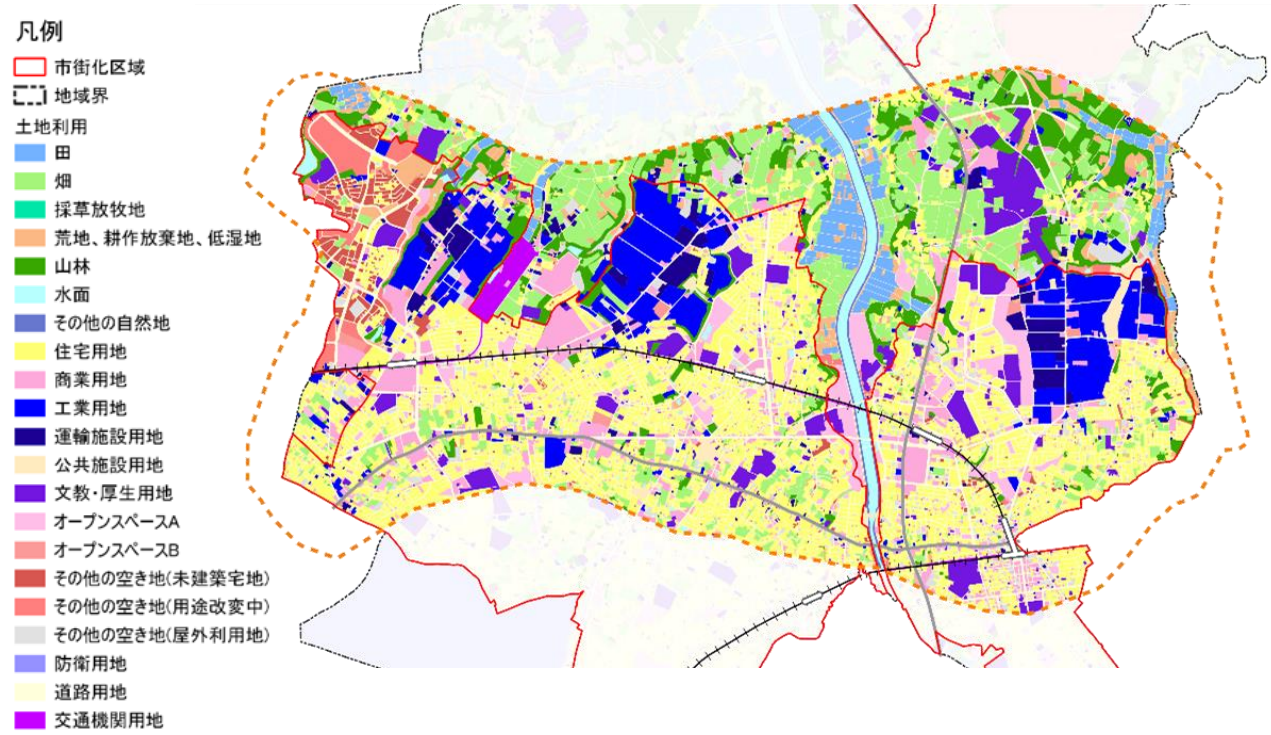
○半分以上が市街化区域で，北側に自然環境保全エリアから続く市街化調整区域が配置されています。また，八千代緑が丘駅南西に位置する西八千代南部地区が市街化調整区域として残っており，市街化区域への編入について検討する必要があります。

○市街化区域に隣接する市街化調整区域内などで無秩序な市街化が進行しています。




資料：H28 年度都市計画基礎調査

図　土地利用現況割合




オープンスペース A…公園・緑地，広場，運動場，墓園
オープンスペース B…未利用地（建物跡地等，都市的状況の未利用地），ゴルフ場等のレクレーション施設用地

資料：H28 年度都市計画基礎調査

図　複合市街地エリアの土地利用現況

**④交通環境**

○鉄道は，地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。東葉勝田台駅は，京成本線勝田台駅との市内で唯一の鉄道結節点となっています。

○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。

○市街地整備と併せて歩行者専用道路や新川遊歩道が整備され，公園や公共施設，観光施設等のネットワーク化が進められています。

**⑤緑と景観，公共施設，地域文化等**

○緑と景観，観光の拠点となる新川周辺の県立八千代広域公園や京成バラ園などが立地しています。

○土地区画整理事業等により，市街地整備がなされた地区が多いため，市街化区域内では，身近な都市公園の量的な配置については概ね充足しています。

○市役所をはじめ，緑が丘支所，村上支所，公民館など，地域住民向けの施設に加え，中央図書館，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市全体での利用を考慮した中心的な公共・公益施設が整備されています。

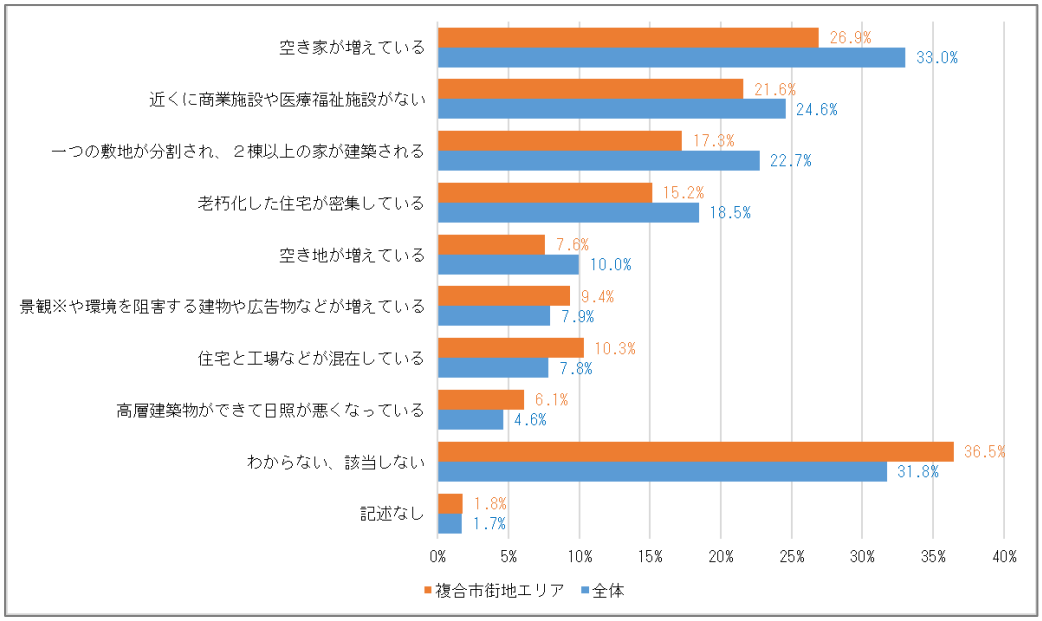
○萱田・村上地区には，長い歴史と風土に培われた市指定の有形文化財である「飯綱神社」，「正覚院」などの神社・仏閣や無形民俗文化財に指定されている「村上の神楽」などの地域文化が数多く残されています。

○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，新たなコミュニティの形成が進んでいます。

## ■市民の意向

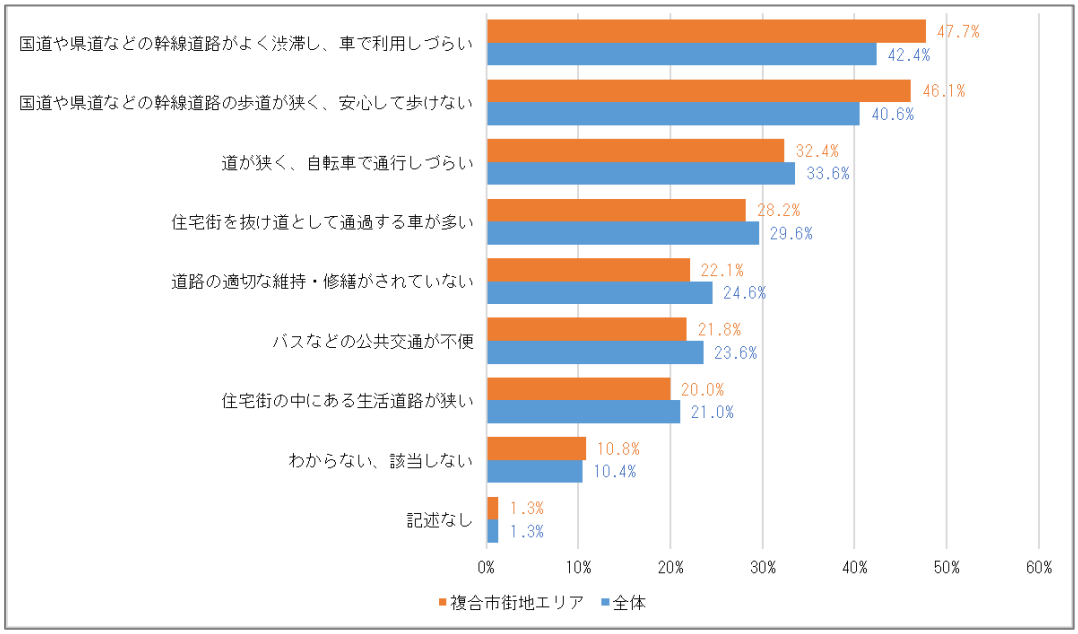
○令和 2 年度に実施したアンケート調査のうち地域の土地利用・建物に関する回答では，地域の課題として，「空き家が増えている」「近くに商業施設や医療福祉施設がない」と回答する割合が高くなっていますが，いずれも市全体と比較し，低い割合となっています。

○回答割合は１０％前後ですが，「住宅と工場などが混在している」，「景観を阻害する建物等が増えている」などは，市全体を上回っており，これらがこのエリアの特徴的な課題と考えられます。




地域の土地利用・建物について　資料：市民アンケート調査結果

○道路・交通に関する回答では，「国道や県道などの幹線道路の歩道が狭く，安心して歩けない」「国道や県道などの幹線道路がよく渋滞し，車で利用しづらい」と回答する割合が市全体と比較して 5 ポイント以上高く，これらが特に課題と感じられていることがうかがえます。




地域の道路・交通について　資料：市民アンケート調査結果

## （２）複合市街地エリアの将来像

# 都市の魅力を活かした　誰もが暮らしやすく
# 活力あふれるまちづくり

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等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，様々な都市機能や自然の魅力が集積するエリアです。

多様な都市機能が集積する魅力を活かした都市空間と，ゆとりのある誰もが暮らしやすい良好な生活環境を維持しながら，商工業の発展に資する活力あふれるまちづくりを進めていきます。

## （3）まちづくりの方針

### ①土地利用

○東葉高速線沿線の活性化

・八千代緑が丘駅・東葉勝田台駅周辺は，都市拠点（広域）として，隣接自治体を含む広域からの利用者に配慮した土地利用を図ります。

・八千代中央駅や村上駅周辺については，地域の実情に応じ，交通結節点としての機能を強化するとともに，地域の生活を支える商業地として，地区計画等により駅ごとに個性を活かした商業・業務地の形成とその活性化を図ります。

○東葉高速線沿線の良好な住環境の誘導・保全

・東葉高速線沿線の地区については，土地区画整理事業を中心とした市街地の整備が行われてきましたが，市街地の形成から年数が経過し，一部で状況の変化等がみられます。このため，適時，土地利用の転換や建築物の動向，地域のニーズ等を踏まえた点検を行い，必要に応じ地域地区の見直しや地区計画等により，良好な住環境の誘導・保全を図ります。

・村上団地については，UR 都市機構との協定等に基づき，ＵＲ都市機構や関係機関と連携しながら，適切な団地の活性化に向けた再生を促進します。

○西八千代南部地区の市街化区域への編入推進

・西八千代南部地区については，市街化調整区域であるものの八千代緑が丘駅に近接し主要地方道が通過するなど，交通アクセスに恵まれた条件や，周囲が市街化区域となっていることから，現に市街化が進行しつつあります。市街地としてふさわしい良好な市街地環境の整備・保全を図るため，地区計画等を活用し，都市計画道路及び下水道の整備，区画道路の改善等を図り，市街化区域への編入を進めます。

○工業団地の機能向上

・八千代，上高野，吉橋の３つの既存工業団地は，県内の内陸工業団地として早くから開発された歴史のある工業団地ですが，東葉高速線周辺の開発に伴い，各工業団地に隣接又は混在するような形で住宅が多く建設されてきました。今後は，人口が減少に転じることや，住宅と工場の混在は，操業環境への制限などが懸念されることから，用途地域の見直しや地区計画等により，工場から住宅等への土地利用転換を抑制し，工業拠点として安定した操業環境の維持・保全を図ります。

・国道２９６号バイパス（都市計画道路３・２・１７号八千代中央線）の整備により，将来的に各工業団地の操業環境の向上が見込まれるため，現在の立地環境を保全するとともに，新たな企業の誘導及び既存企業の活性化に取り組みます。

○広域幹線道路沿道の土地利用誘導

・将来的に広域幹線道路となる国道２９６号バイパスについては，その整備に合わせて広域幹線道路の沿道利用を考慮した土地利用の誘導を検討します。

### ②交通環境

○広域幹線道路の整備促進

・国道１６号については，計画的な二次改良等を関係機関に要請します。

・国道２９６号の慢性的な交通渋滞を解消するため，国道２９６号バイパス(都市計画道路３・２・１７号八千代中央線)の早期完成を県に要請します。

・（仮称）幕張千葉ニュータウン線については，沿線地域の人口増加に伴い，交通量の増加が予想されることから，都市計画決定区間の整備を県に要請するとともに，関係機関と調整を図るなど，構想区間の具体化について検討します。

〇都市計画道路等の整備促進

・市内を南北に結ぶ都市計画道路３・３・７号大和田駅前萱田線については，計画的な整備促進を要請します。

・都市計画道路３・４・６号八千代台花輪線の長期未着手となっている区間については，国道２９６号バイパスの整備状況等を考慮しつつ，今後の整備のあり方を検討します。

・東西を結ぶ都市計画道路３・４・１号新木戸上高野原線については，整備済区間は計画的で適切な維持管理を図るとともに，引き続き整備を推進します。

〇歩行者専用道路等の適切な維持管理

・八千代中央駅から市役所を結ぶ都市計画道路８・６・3 号市役所総合運動公園線(愛称ハミングロード)については適切な維持管理に努めます。総合運動公園付近の都市計画道路８・７・1 号萱田町村上線及び，東葉高速線沿いから京成バラ園等を結ぶ都市計画道路８・７・2 号西八千代向山線については，整備済区間の適切な維持管理を図るとともに，未整備区間については，周辺の状況を考慮しながら整備を検討します。

・新川千本桜が植樹され，サイクリングやウォーキングができる新川遊歩道や市の花バラが植栽された緑道など，居心地が良く歩きたくなるまちづくりを，市民や市民団体，民間事業者との協働により進めます。

〇駅前広場等の再整備

・東葉勝田台駅及び勝田台駅は，市内で唯一の鉄道結節点であることから，地域のにぎわいの創出や交通結節点としての利便性の向上を図るため，駅前広場等の再整備を検討します。

**③都市防災**

〇地域地区等による防災対策

・八千代緑が丘駅や八千代中央駅，村上駅，東葉勝田台駅周辺の商業系の用途地域に指定される防火地域または準防火地域の指定を維持していくとともに，地域の状況などを考慮して，それらの追加指定を検討します。

**④都市環境**

〇ユニバーサルデザイン

・八千代市役所等多くの人々が利用する公共施設や，鉄道駅等の公共交通機関などをはじめ，誰もが利用しやすいユニバーサルデザインによるまちづくりを進めます。

〇工場などの環境保全

・吉橋工業団地，八千代工業団地，上高野工業団地など既存の工業地については，環境保全の基本となる大気，水質などの環境状況の把握に努め，事業所等との協定などを通じて，公害の未然防止を図ります。また，既存の緩衝緑地の保全を促進するとともに，新規の開発時には緑化協定等を締結し，緩衝緑地や接道部へ植栽を指導するなど，周辺環境の保全に努めます。

〇衛生施設の適正な管理運営

・ごみ処理施設については，安全かつ安定した処理体制を維持するとともに，適正な施設運営・維持管理をし，ごみの減量化や資源化の推進，適正処理に努めます。一般廃棄物処理施設整備基本構想及び八千代市一般廃棄物処理施設整備に関する方針に基づき，計画的にごみ処理施設の施設整備を推進します。

・し尿処理施設については，安全かつ安定した処理体制を維持するとともに，沈殿槽や受入槽等の定期的な清掃，放流水の水質調査や焼却炉の排出ガス調査等を行い，適正処理に努めます。一般廃棄物処理施設整備基本構想及び八千代市一般廃棄物処理施設整備に関する方針に基づき，施設の老朽化に対応するため，定期的な検査・補修を行い適正な維持管理を行います。また，し尿等の処理の広域化及び下水道施設との共同化等を含め，し尿処理施設等の整備方針を検討し，適正なし尿等の処理に努めます。

〇雨水施設

・都市化の進展に伴う雨水流出量の増加や集中豪雨による浸水被害等を防止するため，管渠などの雨水施設の整備を進めます。

**⑤緑と景観**

〇ふれあいネットワーク軸の形成

・新川周辺は，本市南北を結ぶ主要なグリーンインフラとして位置付け，川沿いの遊歩道と，各所に配置する拠点的施設とのネットワーク化を目指します。また，交流人口の増加に向け，新川千本桜や県立八千代広域公園などの活用に努めます。

〇緑と観光の拠点の機能向上

・県立八千代広域公園は，新川の流れと連続する斜面樹林による郷土景観と一体化した市民の憩いやスポーツ・レクリエーション活動の場としての，需要にこたえる施設整備を県に要請していきます。

・京成バラ園については，観光資源としての活性化につながるよう，都市計画制限の見直しや周辺道路の整備等を検討します。

〇公園等の整備推進

・街区公園は，概ね充足していますが，既存施設の有効活用，市民緑地認定制度の活用などにより，更なる機能の向上・補完に努めます。開発行為等で新規の公園が設けられる際には整備内容について指導し，住民が利用しやすい形となるよう努めます。

〇自然環境の保全

・地域内に比較的多く残る生産緑地地区については，農業と調和した良好な都市環境の形成に資するよう，農業従事者の意向を踏まえつつ，今後とも継続的な保全が図られるよう，特定生産緑地の指定を促進するとともに，柔軟な運用に努めます。

・地域の北側は市街化調整区域が配置されるとともに，自然環境保全エリアと接していることから，自然環境との共生に努めます。

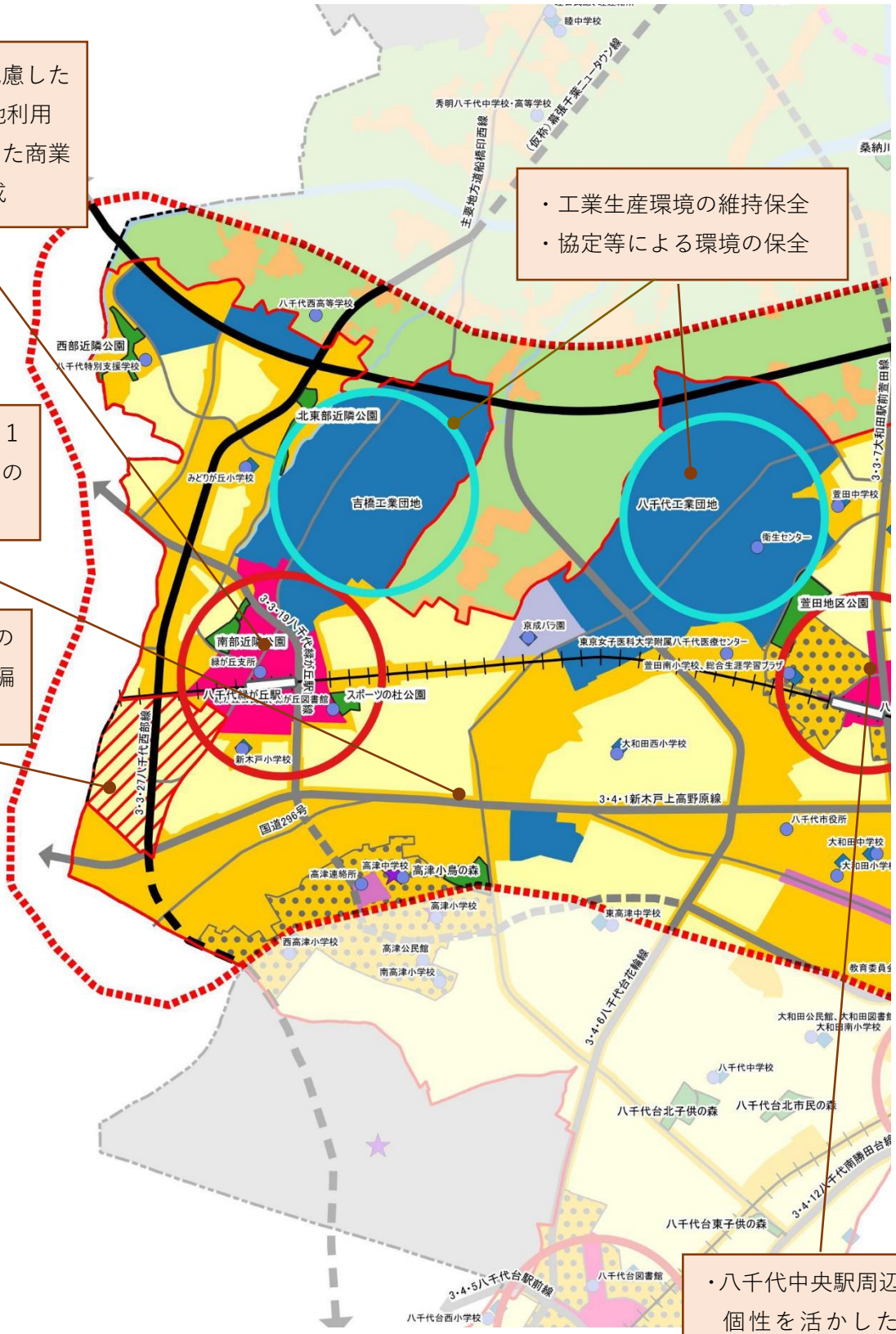
・市民の憩いの場である市民の森等の永続的な土地の確保に努めます。

・広域利用に配慮した駅周辺の土地利用
・個性を活かした商業業務地の形成

・工業生産環境の維持保全
・協定等による環境の保全

・都市計画道路３・４・１号新木戸上高野原線の整備推進

・西八千代南部地区の市街化区域への編入推進




・八千代中央駅周辺の個性を活かした商業業務地の形成
・良好な住環境の誘導・保全

まちづくりの方針図(イメージ)

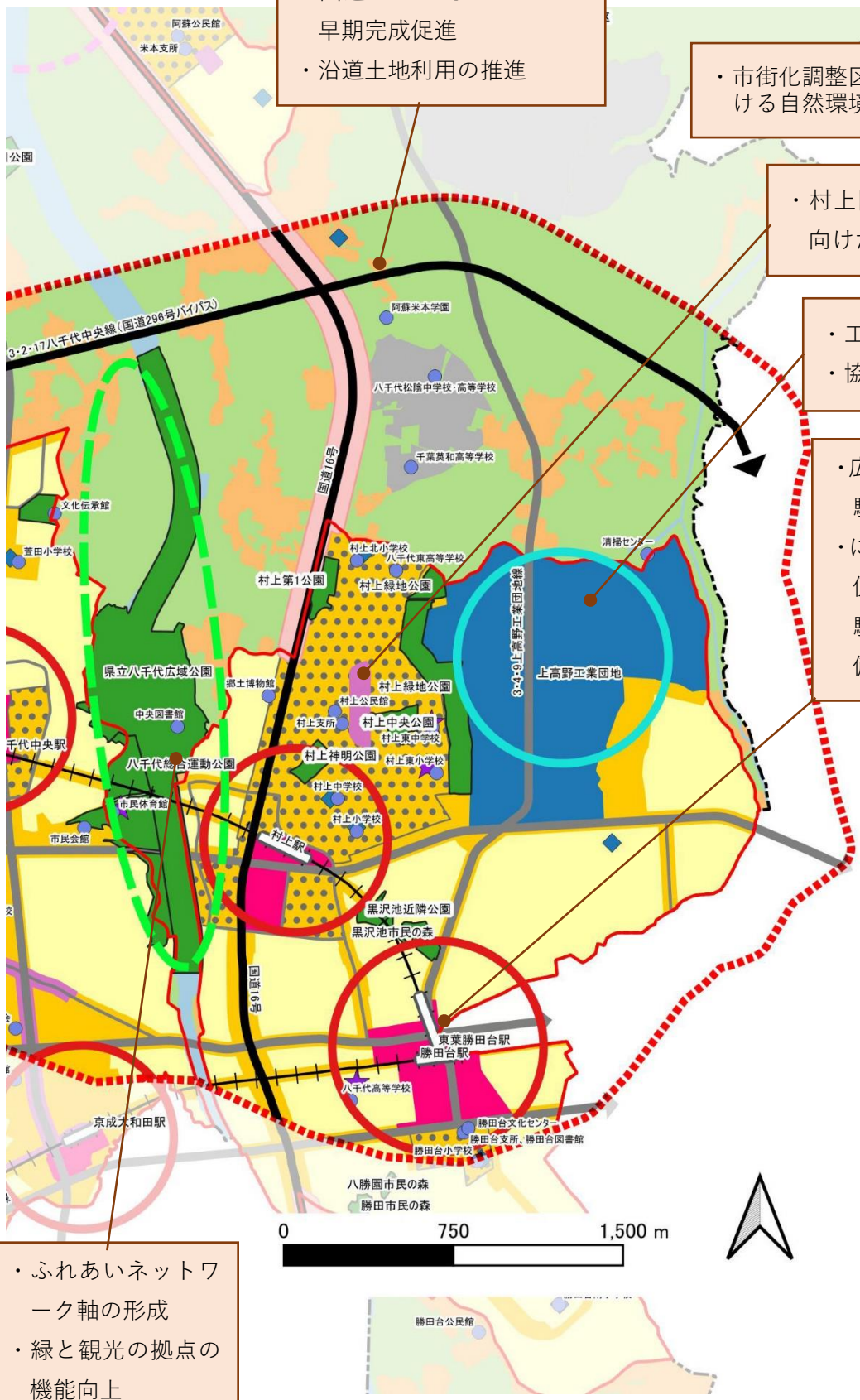
・国道２９６号バイパスの早期完成促進
・沿道土地利用の推進

・市街化調整区域全体における自然環境の保全

・村上団地の活性化に向けた再生の促進

・工業生産環境の維持保全
・協定等による環境の保全

・広域利用に配慮した駅周辺の土地利用
・にぎわいの創出や利便性向上のための駅前広場等の再整備




・ふれあいネットワーク軸の形成
・緑と観光の拠点の機能向上
・協働による居心地が良く歩きたくなるまちづくり

## 3. 自然環境保全エリア

### （1）現況と課題

自然環境保全エリアの位置

**①地域の特徴**

○このエリアは，市域の北部に位置し，おおむね国道２９６号バイパス(都市計画道路３・２・１７号八千代中央線)周辺から北側の範囲で，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地区の開発が進み，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，多くの人と物とが行き交っています。

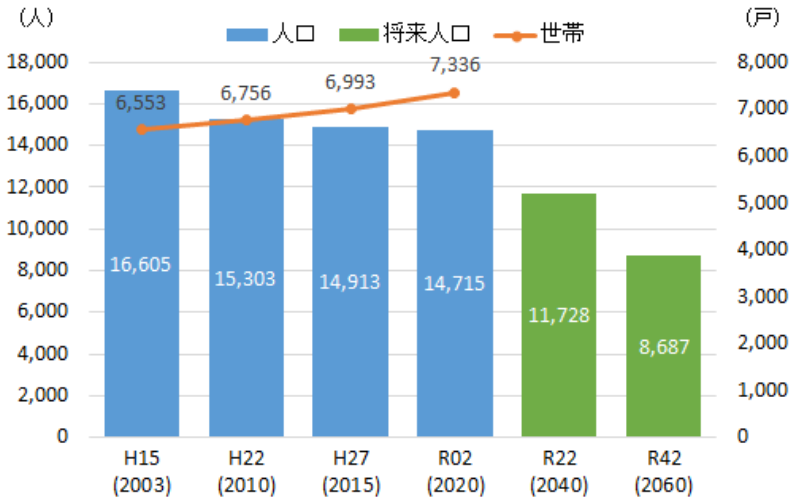
○農地は，食糧生産基地であるとともに緑豊かな自然の一部として，その保全と活用が必要です。

**②人口と世帯**

○このエリアの令和２(２０２０)年の人口は，１４，７１５人です。これは市全体（２０１，６１２人）の約７．３％になります。世帯数は７，３３６世帯で，市全体（９１，６１９世帯）の約８．０％です。

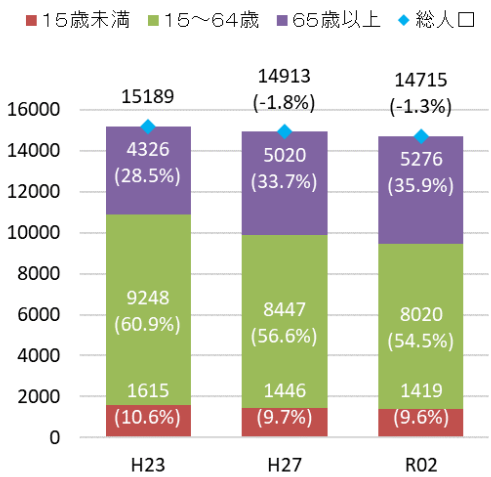
○平成１５（２００３）年から令和２(２０２０)年の間の人口増加率は－１１．４％と減少傾向となっており，人口ビジョンの将来人口推計においても，令和２２（２０４０）年の段階で１１，７２８人と減少傾向が続くことが予想されます。

○高齢化率は約３６％で，市全体（２５％）に比べ１１ポイント高くなっています。




総人口・世帯数の推移

資料：住民基本台帳 人口ビジョン




年齢３区分別人口の推移

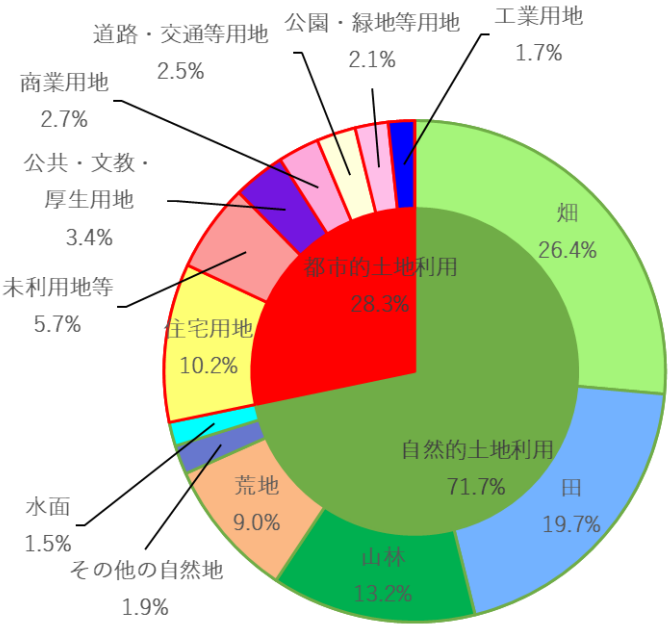
資料：住民基本台帳

### ③土地利用・市街地整備

○このエリアの土地利用は自然的土地利用が７１．７％，都市的土地利用が２８．３％とほぼ自然的土地利用で占められています。このうち，畑は２６．４％，田は１９．７％を占めています。

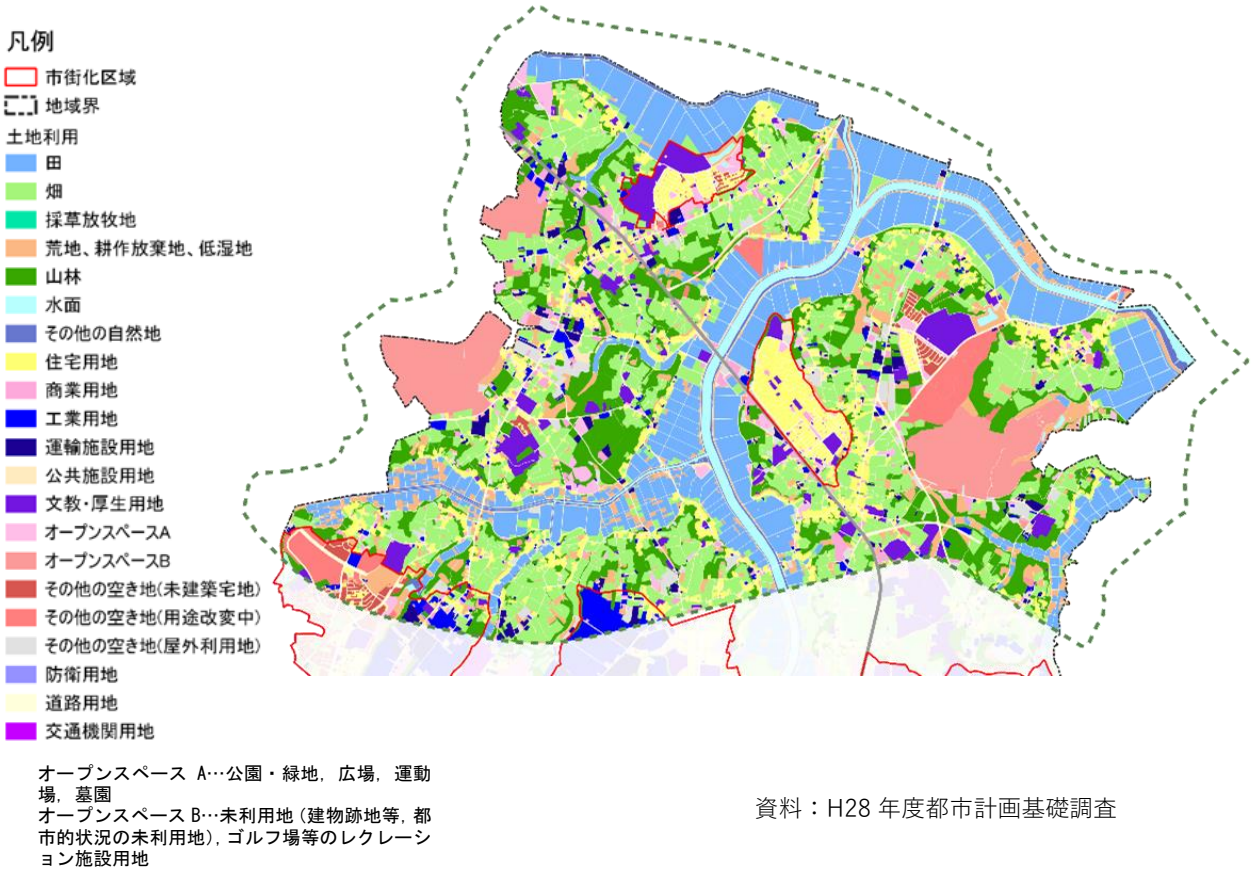
○地域の多くが市街化調整区域になっています。

○八千代カルチャータウン地区は，令和４（２０２２）年３月に市街化区域に編入されました。同地区では近隣公園や学校給食センターが整備され，物流施設の立地も進んでいます。




資料：H28 年度都市計画基礎調査

図　土地利用現況割合




資料：H28 年度都市計画基礎調査

図　自然環境保全エリアの土地利用現況

**④交通環境**

○道路は，国道１６号や主要地方道船橋印西線・千葉竜ケ崎線，一般県道八千代宗像線が通っていますが，国道１６号や主要地方道船橋印西線では慢性的な交通渋滞が発生しています。また，八千代カルチャータウン地区では商業施設や物流施設の立地により，交通量の増加が予想されることから，交通渋滞対策について検討する必要があります。

**⑤緑と景観，公共施設，地域文化等**

○本地域のほぼ中央を南北に貫く新川及び桑納川周辺の水と緑の空間の貴重な自然を保全・活用し，次代に引き継いでいくことが求められます。

○本地域には谷津・里山が多く残されており，里山活動団体やその他環境団体と連携・協働し，谷津・里山の保全・活用を進めています。

○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。

○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。

○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地区においては，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。

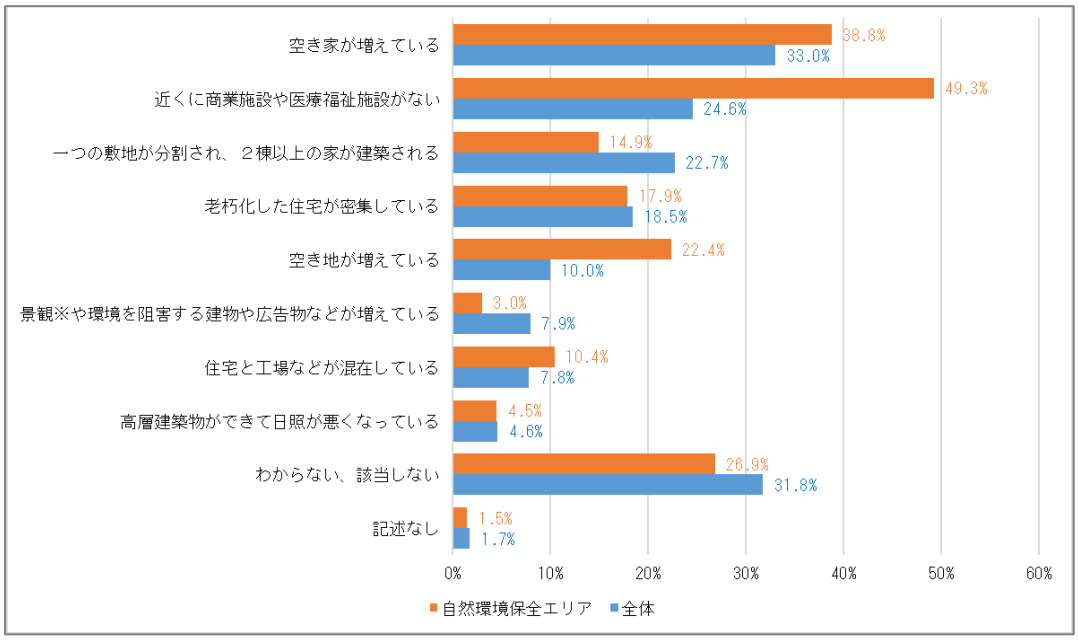
○米本支所，睦連絡所，ふれあいプラザのほか，公民館２館などがあります。

○長い歴史と風土に培われた市指定の有形文化財である「米本稲荷神社」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。

## ■市民の意向

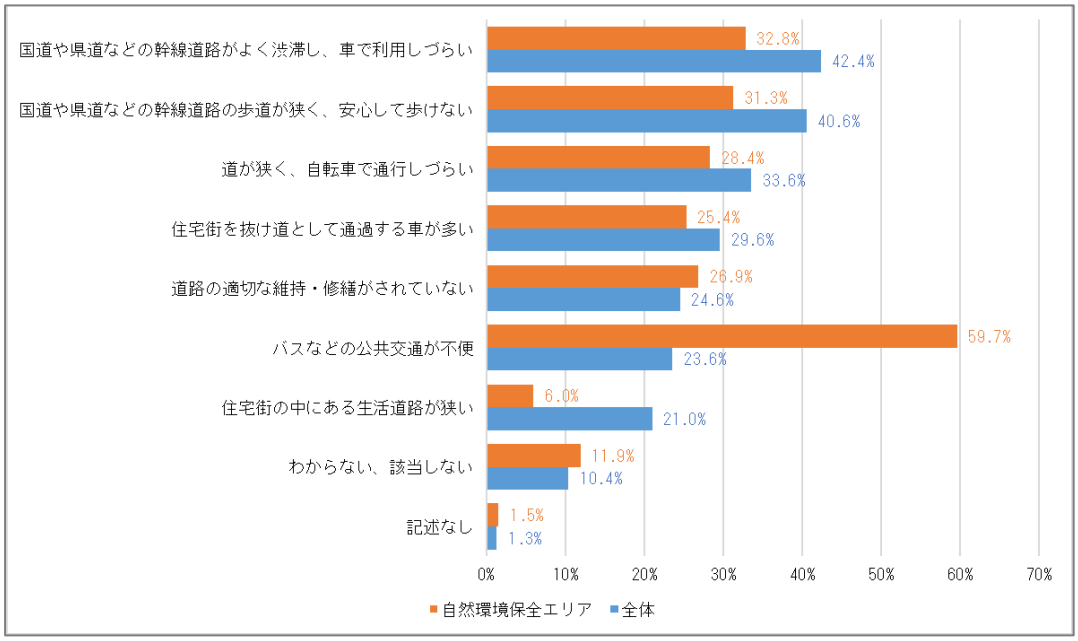
○令和 2 年度に実施したアンケート調査のうち地域の土地利用・建物に関する回答では，「近くに商業施設や医療福祉施設がない」「空き家が増えている」と回答する割合が高くなっています。

○「近くに商業施設や医療福祉施設がない」は市全体と比較して２０ポイント以上，「空き地が増えている」は１０ポイント以上高くなっており，これらがこの地域で特に課題と感じられていることがうかがえます。




地域の土地利用・建物について　資料：市民アンケート調査結果

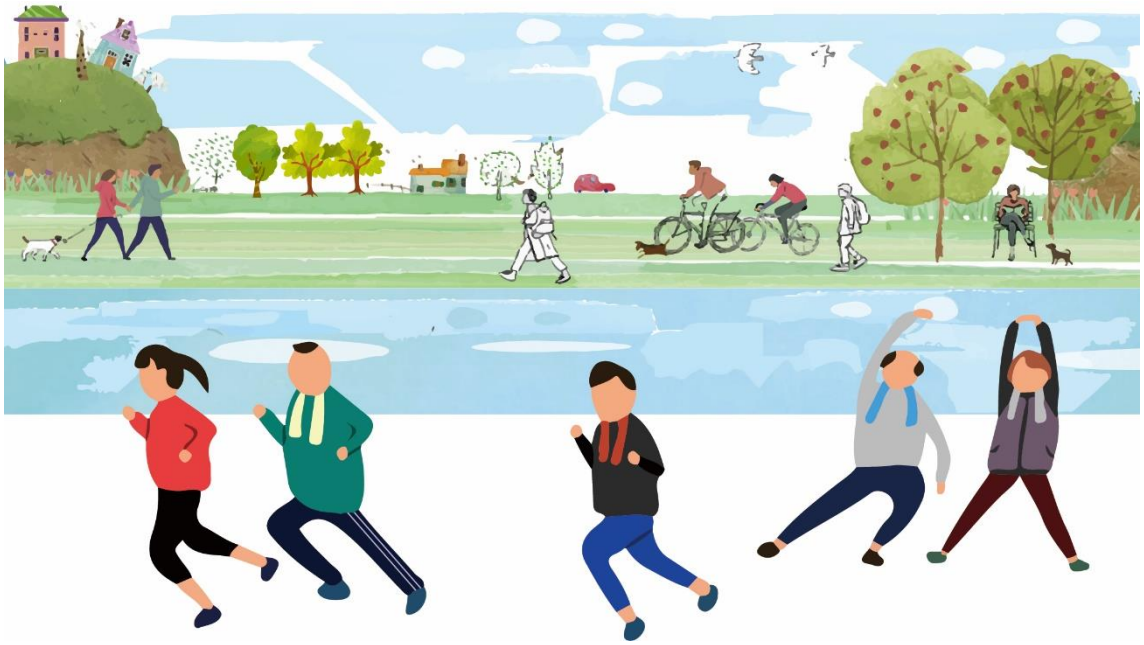
○道路・交通については，特に「バスなどの公共交通が不便」と回答する割合が高く，市全体と比較して３０ポイント以上高くなっており，この地域で公共交通の利便性が特に課題と感じられていることがうかがえます。




地域の道路・交通について　資料：市民アンケート調査結果

### （2）自然環境保全エリアの将来像

# 水と緑の恵みを活かした
# 自然と都市が調和するまちづくり



自然環境保全エリアは，新川，神崎川，桑納川などの河川や，水田や畑，果樹園などの農地，谷津・里山などが，豊かな自然環境をつくり出しています。また，豊かな自然環境の中に，大学町地区，米本団地地区，八千代カルチャータウン地区などの市街地が形づくられています。

引き続き，農業の振興と自然環境の保全に努めるとともに，水と緑の恵みを活かし，自然と都市が調和するまちづくりを進めていきます。

## （3）まちづくりの方針

### ①土地利用

○既存集落の生活環境の改善・整備

・既存集落では，産業構造の変化や，居住者の高齢化，人口減少等により活力の低下が課題となっています。このため，年齢構成の偏りや人口の自然減少も考慮し，既存集落の維持に必要な範囲内で，自己居住用住宅の建築を可能とするなど，既存集落の生活環境の保全を図ります。

・市街化調整区域の既存集落等については，合併浄化槽の設置を推進し，印旛放水路や河川，農業用水の水質保全に努めます。

○広域幹線道路沿道の土地利用誘導

・国道１６号沿道については，広域幹線道路の特性を活かし，大規模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ふさわしい土地利用を図ります。

・将来的に広域幹線道路となる国道２９６号バイパスについても，その整備に合わせて広域幹線道路の沿道利用を考慮した土地利用の誘導を検討します。

○米本団地の活性化及び再生

・米本団地については，建物の老朽化や居住者の減少及び高齢化が進んでいることから，UR 都市機構との協定等に基づき，ＵＲ都市機構や関係機関と連携しながら，適切な団地の活性化と再生を検討します。

○地域拠点の形成

・八千代カルチャータウン地区を地域拠点として位置付け，自然環境保全ゾーン内の連携や市街地ゾーンとのネットワークを図ります。

### ②交通環境

○広域幹線道路の整備促進

・国道２９６号の慢性的な交通渋滞を解消するため，国道２９６号バイパス(都市計画道路３・２・１７号八千代中央線)の早期完成を県に要請します。

・（仮称）幕張千葉ニュータウン線については，沿線地域の人口増加に伴い，交通量の増加が予想されることから，都市計画決定区間の整備を県に要請するとともに，関係機関と調整を図るなど，構想区間の具体化について検討します。

○主要な道路の整備

・主要地方道船橋印西線は，交通量の増加とともに交通渋滞が慢性化しており，その他県道と併せて，計画的な二次改良を関係機関に要請します。

○その他道路の整備

・八千代カルチャータウン地区では商業施設や物流施設の立地により，交通量の増加が予想されることから，周辺道路の見直しを検討します。

**③都市防災**

〇道の駅の機能強化

・国道１６号沿いに立地する，道の駅やちよについては，大規模災害時等の広域的な復旧・復興活動拠点となる防災道の駅として，関係機関と連携しながら機能強化を図ります。

〇水災害リスクに対応した土地利用

・本地域は水災害リスクの高い地区であることから，災害ハザード情報の充実を図るとともに，水災害リスクの評価を行い，当該リスクを軽減又は回避する対策を，総合的・多層的に検討します。

・大規模盛土造成地や土砂災害警戒区域等，市民への情報提供を推進し，土砂災害からの被害軽減を図ります。

・土砂災害の発生及び被害を最小限に抑えるため，急傾斜地崩壊対策整備を県と連携して推進します。

・災害リスクの高いエリアにおける開発行為の抑制や，防災指針の作成等による防災対策の強化を検討します。

**④都市環境**

〇ユニバーサルデザイン

・多くの人々が利用する公共施設などをはじめ，誰もが利用しやすいユニバーサルデザインによるまちづくりを進めます。

〇自然と地域の魅力を活かした親しみの持てる住環境の創出

・谷津・里山や豊かな自然環境，農業環境や多様な地域資源を活かし，市民に親しまれ，守っていきたいと思えるような住環境の創出を目指します。

〇水質保全

・市街化調整区域が主体の本地域では，公共下水道計画区域外が多く，合併浄化槽の設置を推進し，印旛放水路や河川，農業用水の水質保全に努めます。

**⑤緑と景観**

〇ふれあいネットワーク軸の形成

・新川，桑納川周辺は，本市南北を結ぶ主要なグリーンインフラとして位置付け，川沿いの遊歩道と，各所に配置する拠点的施設とのネットワーク化を目指します。また，交流人口の増加に向け，新川千本桜や周辺の観光資源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。

〇谷津・里山の保全・活用

・谷津・里山については，八千代市緑の基本計画及び八千代市第３次環境保全計画に基づき，市民，土地所有者，事業者，市が協働して保全・再生する事業を進めるとともに，谷津・里山の持つ多面的な機能や価値を活用する事業を実施します。

・市内に残る希少な生物の生育場所である，ほたるの里等を環境学習の場として活用を図ります。

〇農地の保全

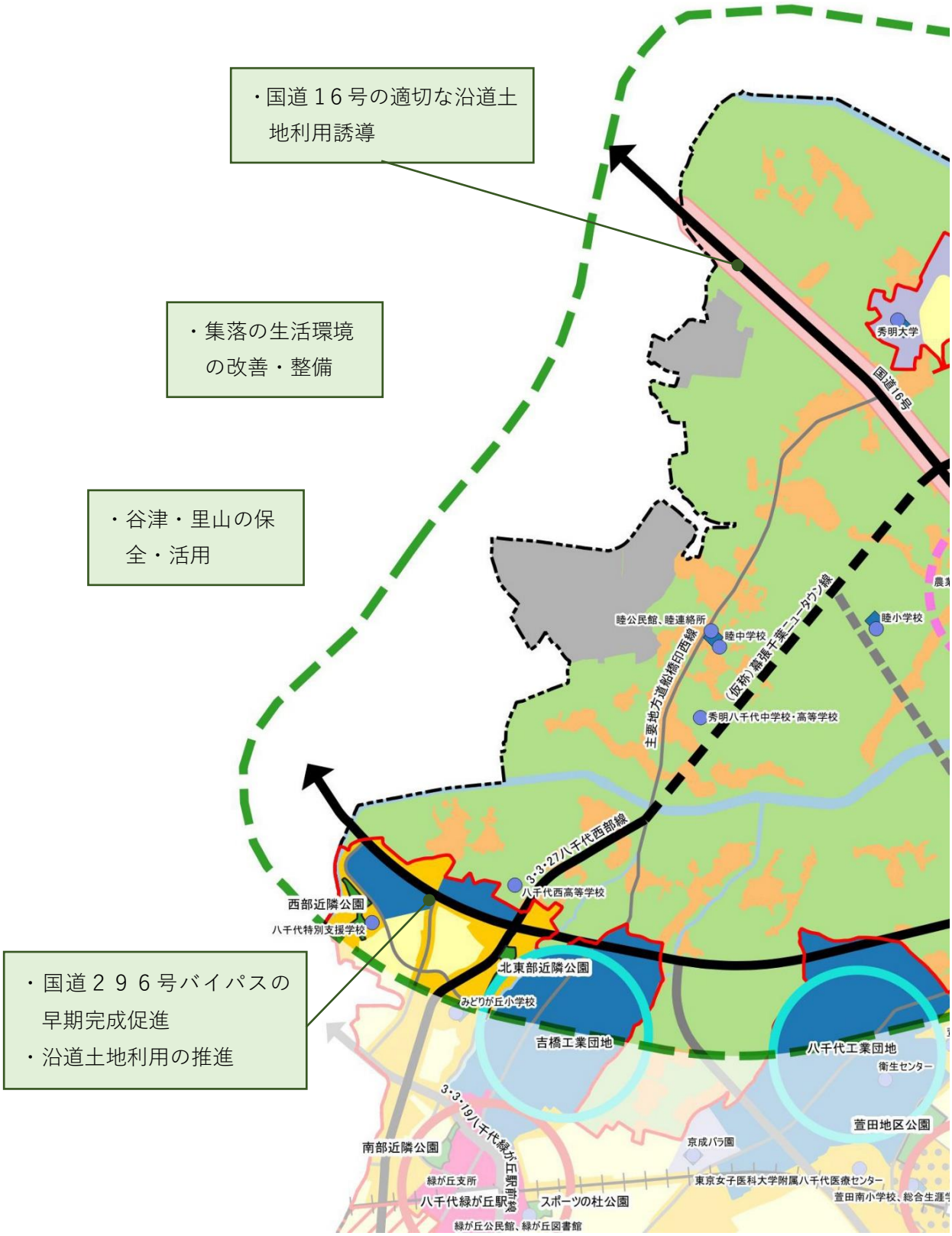
・八千代市第２次農業振興計画をはじめとする農業政策に基づいて，農地の保全，耕作放

棄地の増加抑制，担い手への農地集積，良好な景観形成の保持を図ります。

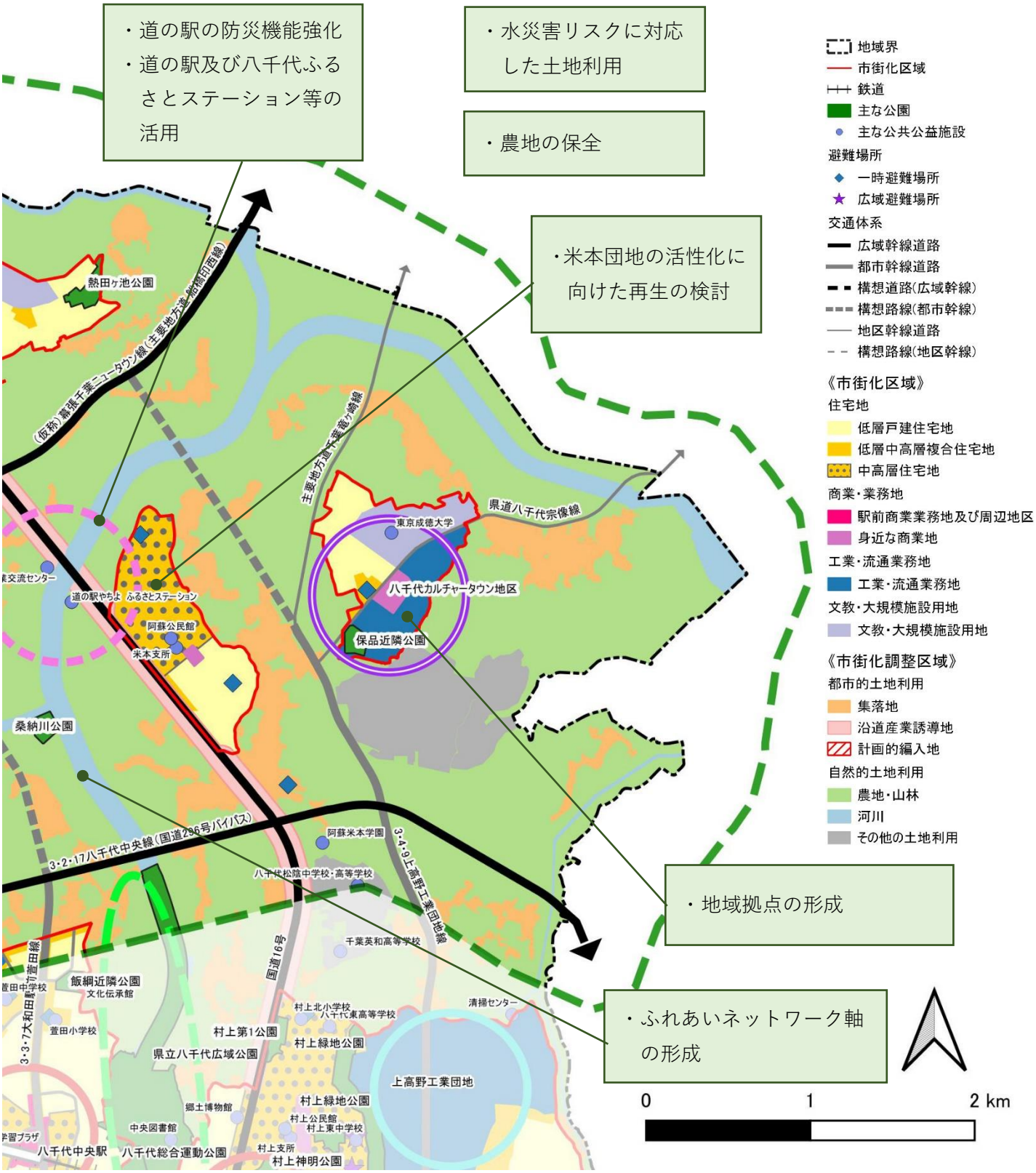
・斜面樹林と水田により形成される田園風景や集落地景観を保全し，美しい農村景観の形成に努めます。

〇八千代ふるさとステーション等の活用

・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施設の在り方を見直すとともに，防災拠点を含めた機能強化を図り，当該施設の有効活用に努めます。




まちづくりの方針図(イメージ)


・道の駅の防災機能強化
・道の駅及び八千代ふるさとステーション等の活用
・水災害リスクに対応した土地利用
・農地の保全
・米本団地の活性化に向けた再生の検討
・地域拠点の形成
・ふれあいネットワーク軸の形成
地域界
市街化区域
鉄道
主な公園
主な公共公益施設
避難場所
一時避難場所
広域避難場所
交通体系
広域幹線道路
都市幹線道路
構想道路(広域幹線)
構想路線(都市幹線)
地区幹線道路
構想路線(地区幹線)
《市街化区域》
住宅地
低層戸建住宅地
低層中高層複合住宅地
中高層住宅地
商業・業務地
駅前商業業務地及び周辺地区
身近な商業地
工業・流通業務地
工業・流通業務地
文教・大規模施設用地
文教・大規模施設用地
《市街化調整区域》
都市的土地利用
集落地
沿道産業誘導地
計画的編入地
自然的土地利用
農地・山林
河川
その他の土地利用
0
1
2 km
熱田ヶ池公園
(仮称)幕張千葉ニュータウン線(主要地方道 船橋印西線)
主要地方道千葉竜ヶ崎線
県道八千代宗像線
東京成德大学
八千代カルチャータウン地区
保品近隣公園
道の駅やちよ ふるさとステーション
阿蘇公民館
米本支所
桑納川公園
3・2・17八千代中央線(国道296号バイパス)
阿蘇米本学園
八千代松陰中学校・高等学校
3・4・9上高野工業団地線
千葉英和高等学校
国道16号
飯綱近隣公園
文化伝承館
村上北小学校
八千代東高等学校
清掃センター
村上第1公園
村上緑地公園
県立八千代広域公園
上高野工業団地
郷土博物館
村上緑地公園
村上公民館
村上東中学校
中央図書館
八千代中央駅
八千代総合運動公園
村上支所
村上神明公園
3・3・7大和田鷺田線
萱田小学校

エリアごとの人口データについては，上記の地域区分により集計しています。

**データ集計上の地域区分図**