

第4回八千代市都市マスタープラン策定会議

日 時 令和4年6月13日(月)
午後2時00分～

場 所 八千代市役所 別館2階
第1・2会議室

次 第

1 開 会

2 市長挨拶

3 議 題

- (1) 八千代市都市マスタープラン全体構想(案)について
- (2) 八千代市都市マスタープラン地域別構想の地域区分について
- (3) その他

4 閉 会

【配布資料】

次第

委員名簿

資料1 八千代市都市マスタープラン全体構想(案)

資料2 八千代市都市マスタープラン地域別構想の地域区分について

参考資料1 第3回策定会議のご意見・ご質問と市の考え方について

参考資料2-1 全体構想(案)に寄せられたご意見と市の考え方(市民意見)

参考資料2-2 全体構想(案)に寄せられたご意見と市の考え方(関係団体意見)

参考資料2-3 全体構想(案)に寄せられたご意見と市の考え方(都市計画審議会委員意見)

八千代市都市マスタープラン策定会議委員名簿

令和4年4月1日現在

氏名	職名
学識経験者	
北野 幸樹	日本大学生産工学部 教授
北原 理雄	千葉大学 名誉教授
藤井 敬宏	日本大学理工学部 教授
関係団体の代表者	
斉藤 等	八千代市農業協同組合 総務部部长
崎村 知生	八千代市自治会連合会 副会長
周郷 寿雄	八千代商工会議所 副会頭
村田 和子	社会福祉法人八千代市社会福祉協議会 事務局長
市民(市民公募)	
中田 桂和	
わたなべ ひろし	
関係行政機関の職員	
横土 俊之	千葉県県土整備部都市整備局都市計画課長
市職員	
たかみや おさむ	八千代市企画部長
でたけ たかゆき	八千代市総務部長
あさくら まさひろ	八千代市経済環境部長
すずき ともひさ	八千代市都市整備部長

任期:(令和4年4月1日から)令和5年3月31日まで

八千代市都市マスタープラン 全体構想（案）

令和 4 年 5 月
八千代市都市計画課

目次

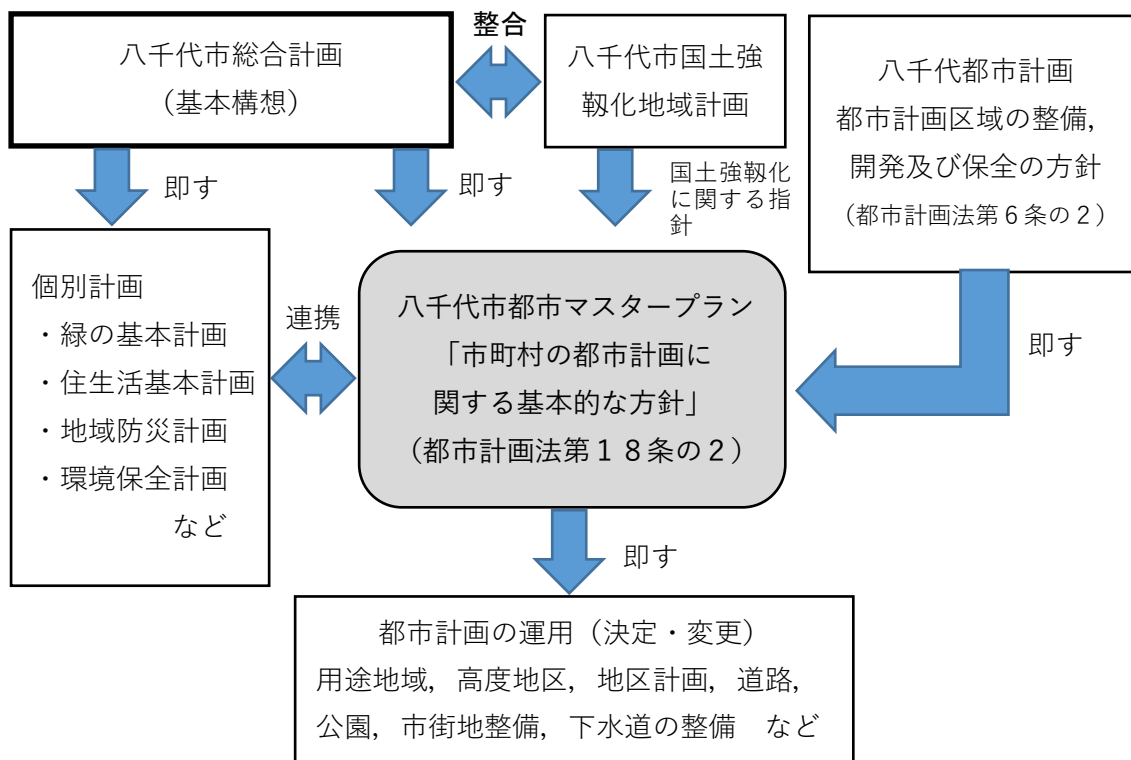
序章 八千代市都市マスタープランの概要	4
序-1 都市マスタープランとその位置づけ.....	4
序-2 都市マスタープランの役割.....	4
序-3 都市マスタープランの背景.....	5
序-4 都市マスタープランの目標年次.....	5
序-5 都市マスタープランの構成.....	5
第1章 現況と課題	6
1-1 都市の現況.....	6
1-2 市民の意向.....	22
1-3 都市計画を取り巻く社会経済情勢.....	24
1-4 本市の課題.....	26
1-5 都市づくりの方向性.....	30
第2章 まちづくりの目標	33
2-1 将来都市像と基本理念.....	33
2-2 都市計画の考え方と目標.....	34
2-2-1 これからの都市計画の考え方.....	34
2-2-2 都市計画の目標.....	34
2-3 目指すべき将来都市構造.....	36
第3章 分野別方針	41
3-1 土地利用の方針.....	41
3-1-1 市街化区域の方針.....	41
3-1-2 市街化調整区域の方針.....	42
3-1-3 市街地整備及び再生の方針.....	45
3-2 交通環境の方針.....	47
3-2-1 交通施設の方針.....	47
3-2-2 公共交通の方針.....	51
3-3 都市防災の方針.....	52
3-3-1 防災性の向上の方針.....	52
3-3-2 災害リスクへの対応方針.....	52
3-4 都市環境形成の方針.....	55
3-4-1 快適な暮らしに関する方針.....	55
3-4-2 環境負荷の少ない都市づくりの方針.....	56
3-5 緑と景観の方針.....	60
3-5-1 緑と水の方針.....	60
3-5-2 都市景観形成の方針.....	62
第4章 地域別構想	
第5章 まちづくり推進の方策	

序章 八千代市都市マスタープランの概要

序－１ 都市マスタープランとその位置づけ

都市マスタープランは、都市計画法第18条の2に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、将来の都市づくりの基本理念や目標のほか、土地利用を始めとする分野別の方針など、将来の見通しや目標を明らかにするものです。将来のまちをどのようにしていきたいかを具体化するため、八千代市総合計画（基本構想）や千葉県が定める「八千代都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して定めるものです。また、「八千代市国土強靱化地域計画」の国土強靱化に関する指針を反映しつつ、策定します。

本市の都市計画は、この都市マスタープランに即して決定・変更されることとなります。



序－２ 都市マスタープランの役割

都市計画は、その目的の実現には時間を要するものであることから、本来的に中長期的な見通しをもって定められる必要があります。

また、個々の都市計画の決定に当たっては、その必然性、妥当性が説明される必要がありますが、これが総体としての都市計画の一部を構成するものである以上、将来の目指すべき都市像との関係を踏まえ、総合性・一体性の観点から検証していかなければなりません。

このため、都市マスタープランは、市民に理解しやすい形であらかじめ中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことが重要です。

また、都市マスタープランにおいて、都市をどのような方針の下に実現しようとするのかを示すことにより、市民と都市の将来像について考え、都市づくりの方向性について合意形成が促進され、都市計画が円滑に決定される効果も期待できます。このことから、都市マスタープランの持つ役割は以下のようになります。

①中長期的な見通しについて

基本構想と連携・調整をとりつつ特に土地利用部門について、中長期的な見通しのもと、都市全体、地域ごとにその将来像を明らかにします。

②個別具体の都市計画の実現について

都市の将来像や都市づくりの方向性などを示す計画として、今後の地域地区や都市施設、市街化調整区域の在り方等について、**都市マスタープラン**を基本に具現化を図ります。

③市民参加の促進について

都市の将来像や都市づくりの方向性などを示すことで、市民のまちづくりへの理解と参加を促進します。

序－3 都市マスタープランの背景

これまでの「八千代市都市マスタープラン（以下「都市マスタープラン」とします）」は、平成34年度（令和4年度）を目標年度として平成14年3月に策定し、上位計画である第4次総合計画（基本構想）との整合を図るため、平成26年3月に改定を行いました。この間、全国的には人口減少・少子高齢化の進行や各地で大規模自然災害が発生するなど、社会経済情勢に大きな変化が生じており、それらに対応した持続可能なまちづくりや安全なまちづくりなど、都市に求められる機能も多様化しています。

このことから、社会経済情勢の変化に対応した新たな都市づくりを進めるとともに、第5次総合計画(基本構想)との整合を図り、次期都市マスタープランを策定することとします。

序－4 都市マスタープランの目標年次

目標年度は2042年度とします。また、人口減少・少子高齢化の進行や社会経済情勢の変化に柔軟に対応するため、上位計画の改定等に併せて、必要に応じて見直すものとします。

序－5 都市マスタープランの構成

第1章 現況と課題

本市の現況と課題を整理します。

第2章 まちづくりの目標

本市の目指すべき将来都市像を示します。

第3章 分野別方針

まちづくりの目標を踏まえた分野ごとの方針を示します。

第4章 地域別構想

市内を3地域に分け、地域ごとにまちづくりの方針を示します。

第5章 まちづくり推進の方策

計画の推進に向けた進行管理等の考え方について示します。

第1章 現況と課題

1-1 都市の現況

(1) 位置・特性

- ・千葉県北西部に位置し、東京都心から東に約31km、成田国際空港から約26kmの距離にあります。
- ・東京を中心とすると、柏市、我孫子市、野田市、春日部市、所沢市、立川市、日野市、町田市、横浜市などと、同程度の距離(±3km)に位置しています。
- ・東は佐倉市、西は船橋市、南は習志野市と千葉市、北は印西市と白井市にそれぞれ隣接しています。
- ・面積は51.39km²であり、千葉県37市の中では、8番目に小さい(小さい順に、浦安市、習志野市、鎌ヶ谷市、四街道市、流山市、白井市、我孫子市、八千代市の順)規模となっています。
- ・鉄道2線7駅を有し、東京都心や周辺都市へのアクセス性に優れています。
- ・昭和30年代以降、京成本線を交通軸に八千代台・勝田台・米本・高津・村上の各団地が相次いで整備され、その後も東葉高速鉄道沿線の開発が進み、住宅都市として発展しています。

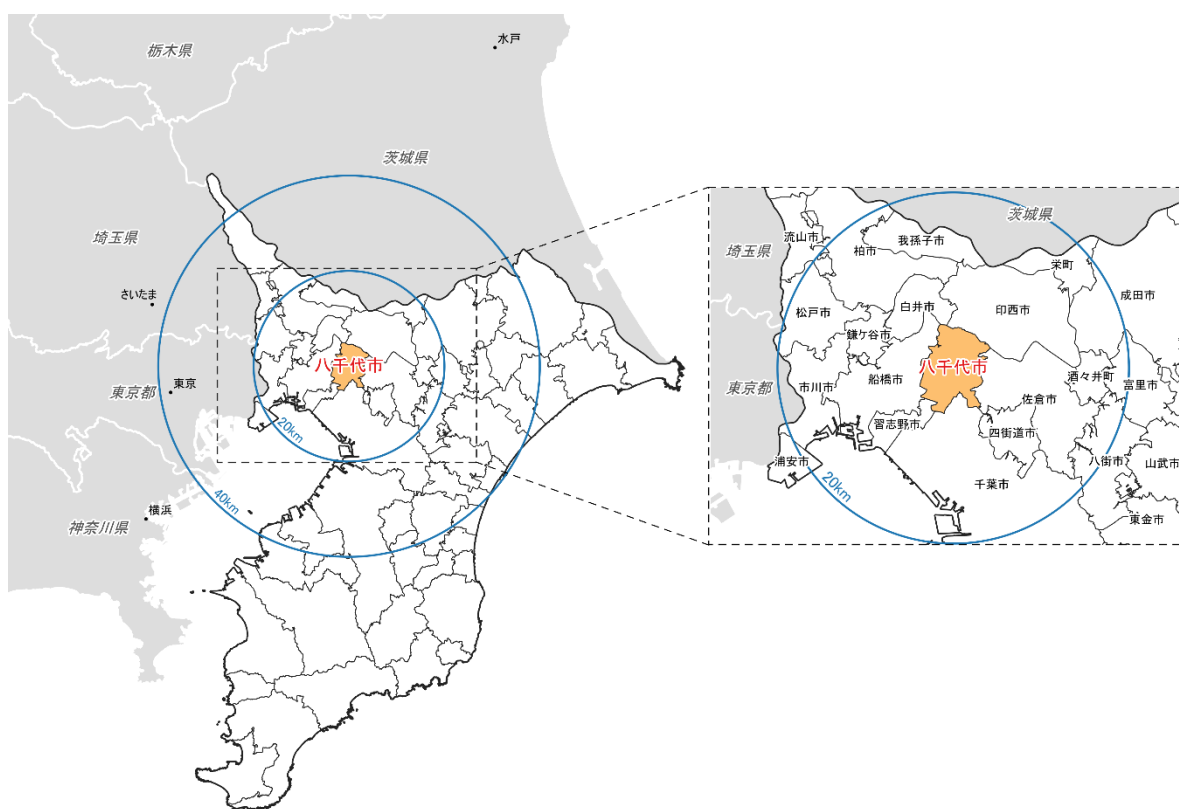


図 位置概要

(2) これまでの都市づくり

- ・昭和30(1955)年以前は主に農村でしたが、昭和32(1957)年に、八千代台団地が完成し、日本の大規模住宅団地発祥の地となりました。
- ・昭和43(1968)年に勝田台団地、昭和45(1970)年に米本団地、昭和47(1972)年に高津団地、昭和51(1976)年に村上団地が入居を開始し、京成本線を交通軸に、多くの新住民を迎え入れる住宅都市として急激に発展し、昭和55(1980)年頃から人口の増加は安定期に入りました。
- ・その後、平成8(1996)年4月に東葉高速線が開通し、市内に新設された4駅を中心に土地区画整理事業が行われ、令和2(2020)年3月には20万人都市となりました。

表 八千代市のあゆみ

大正 15 (1926) 年	京成電鉄成田線開通、大和田駅が開業
昭和 29 (1954) 年	「八千代町誕生」千葉郡大和田町と睦村が合併、八千代町が生まれる。同年9月印旛郡阿蘇村を合併、人口15,618人
昭和 31 (1956) 年	京成八千代台駅開業
昭和 32 (1957) 年	日本初の大規模住宅団地、八千代台団地完成
昭和 42 (1967) 年	「市制施行」人口41,574人で市制施行。千葉郡の名がなくなる
昭和 43 (1968) 年	国道16号、米本～島田間開通。京成勝田台駅開業。勝田台団地入居開始
昭和 45 (1970) 年	千葉県内陸鉄道促進期成同盟が発足(東葉線の原点)。県道船橋～佐倉線「成田街道」が国道296号となる。国道16号、米本～辺田前間開通。国勢調査で県内トップの人口増加率。米本団地入居開始
昭和 47 (1972) 年	高津団地入居開始
昭和 48 (1973) 年	人口10万人を越す
昭和 50 (1975) 年	人口10万人以上の市で全国一の人口増加率
昭和 51 (1976) 年	初の市民の森、八千代台西にオープン。村上団地入居開始
昭和 58 (1983) 年	「潤いのある街づくり」で自治大臣表彰
昭和 59 (1984) 年	新川大橋、なかよし橋開通
昭和 62 (1987) 年	市制施行20周年を迎える。緑の都市宣言。平和都市宣言。ゆりのき台団地入居開始。財団法人・八千代花と緑の基金設立
平成 3 (1991) 年	人口15万人を越す
平成 4 (1992) 年	新川・桑納川が建設省の「ふるさとの川モデル河川」に指定
平成 8 (1996) 年	東葉高速鉄道開業
平成 9 (1997) 年	八千代ふるさとステーションがオープン
平成 10 (1998) 年	市内公共施設循環バス「ぐるっと号」運行開始。市民憲章制定
平成 11 (1999) 年	健康都市宣言。環境基本条例施行
平成 13 (2001) 年	新川千本桜植栽事業がスタート。
平成 24 (2012) 年	市制施行45周年を迎える。市のイメージキャラクター「やっち」誕生
平成 25 (2013) 年	やちよ農業交流センターがオープン
平成 26 (2014) 年	空き家等の適正管理に関する条例施行。黒沢池近隣公園、総合グラウンドオープン
平成 27 (2015) 年	中央図書館・市民ギャラリーオープン
平成 28 (2016) 年	東葉高速鉄道開業20周年。
平成 29 (2017) 年	市制施行50周年を迎え、記念式典を開催。独立行政法人都市再生機構(以下「UR都市機構」とします)、PIAZZA株式会社とまちづくり及びコミュニティ形成に関する協定を締結
令和 2 (2020) 年	人口20万人を越す。八千代台駅西口にエレベーター完成

※名称等は原則として当時のものを記載

(3) 人口の動向と今後の見通し



- ・人口・世帯数とも現在も緩やかに増加を続けており、令和2（2020）年には20万人都市となっています。

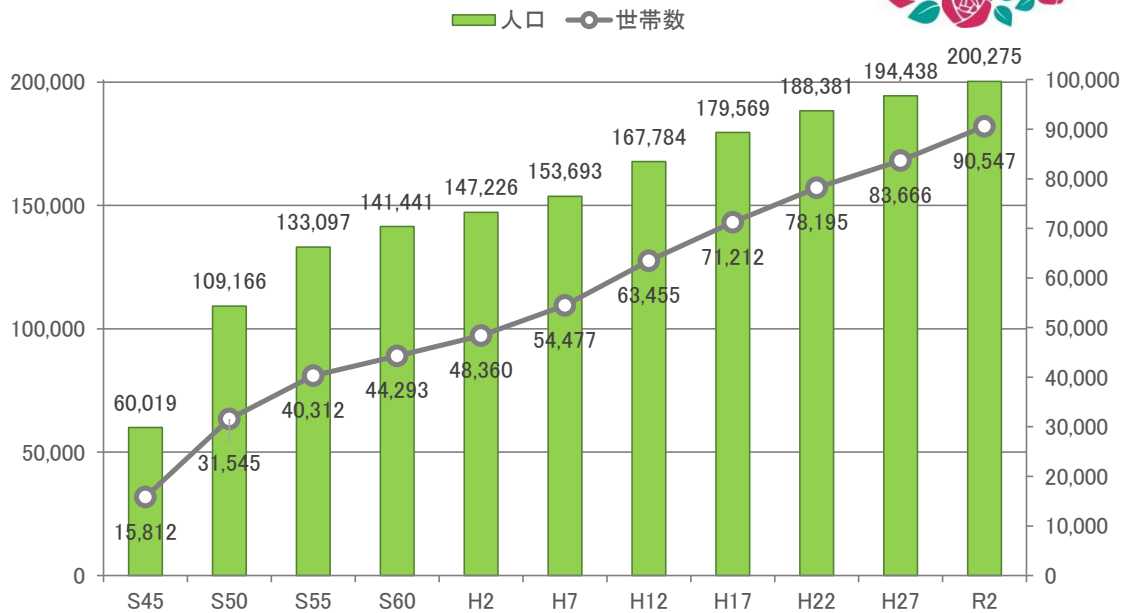


図 人口及び世帯数の推移

資料：住民基本台帳

・令和2（2020）年3月に改定した、八千代市人口ビジョン(以下、「人口ビジョン」とします)における将来人口推計において、本市の総人口は、令和7（2025）年までは増加を続け、これをピークとして以後は全国の傾向と同様、減少に転じ、令和12（2030）年には20万3千人、令和22（2040）年には約19万5千人、令和42（2060）年には約17万3千人にまで減少すると予想しています。また、国立社会保障・人口問題研究所(以下、「社人研」とします)の推計では、令和12（2030）年には18万9千人、令和22（2040）年には約18万1千人と推計されています。**都市マスタープラン**の目標年度は2042年度であり、人口ビジョンでは目標年次の想定人口を約19万2千人としています。

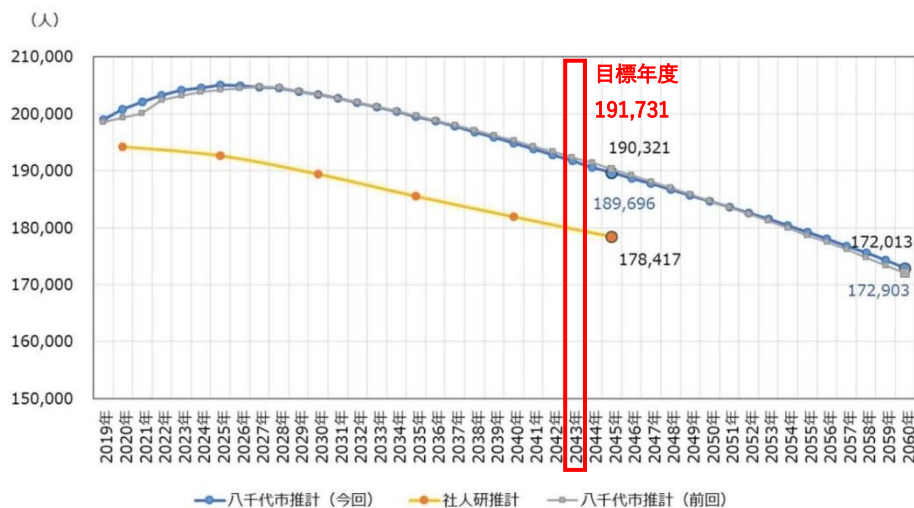
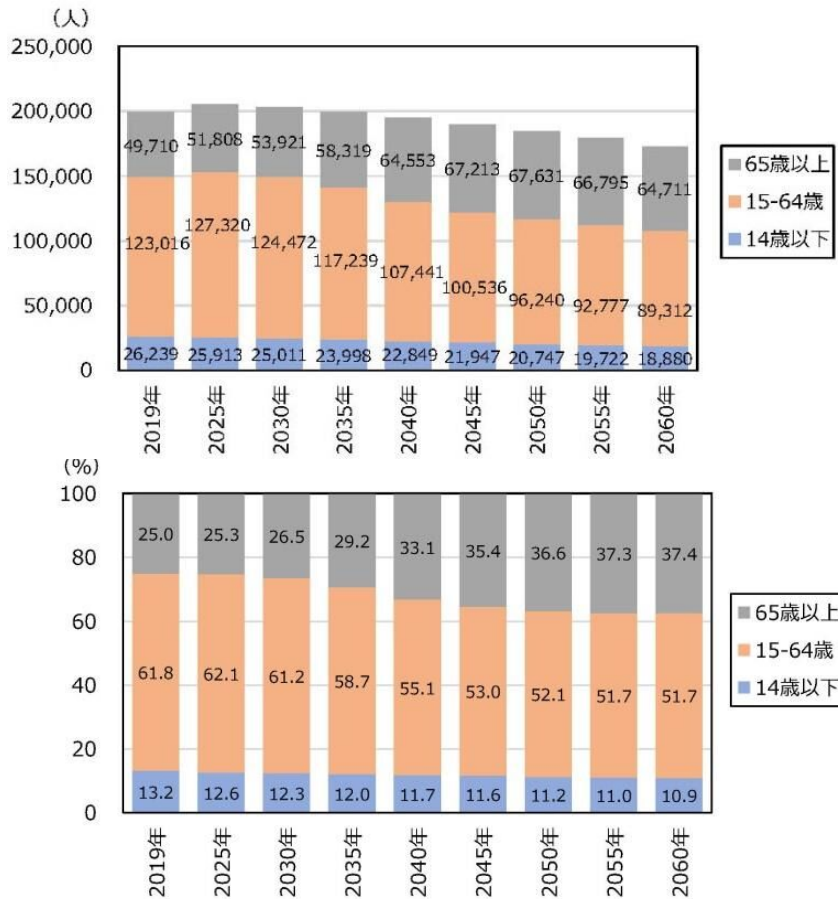


図 八千代市将来人口推計

出典：八千代市人口ビジョン(R2.3)

- ・人口ビジョンでは、将来の年齢3区分別人口(年少人口(14歳以下)、生産年齢人口(15～64歳)、老年人口(65歳以上))について、年少人口は一貫して減少傾向、生産年齢人口は令和7(2025)年以降で減少、老年人口は令和32(2050)年まで増加し、以後は緩やかに減少に転ずると推計しています。
- ・このうち、高齢化率(65歳以上の人口割合)は、現状の25%程度から、令和12(2030)年には26.5%、令和22(2040)年33.1%、令和42(2060)年には37.4%に上昇すると推計しています。



出典：八千代市人口ビジョン(R2.3)

図 将来の年齢3区分別人口

(参考)

社人研の人口推計：

平成30(2018)年に「日本の地域別将来推計人口」としてまとめられた推計で、平成27年(2015)年の国勢調査を基に、2045年までの30年間の将来人口をコーホート要因法で推計している。全国の将来人口を都道府県別・市区町村別に求めることを目的とし、全国推計人口との整合を図るため、補正を行っている。開発等の本市固有の人口動態等は考慮していない。

人口ビジョンの人口推計：

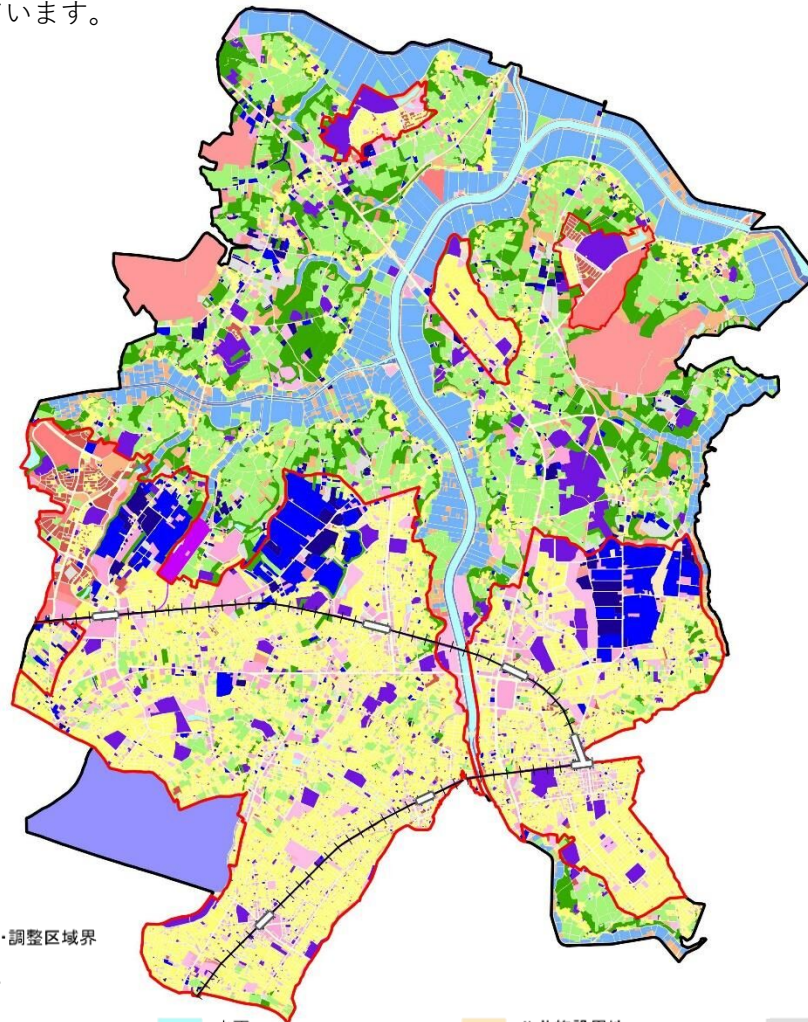
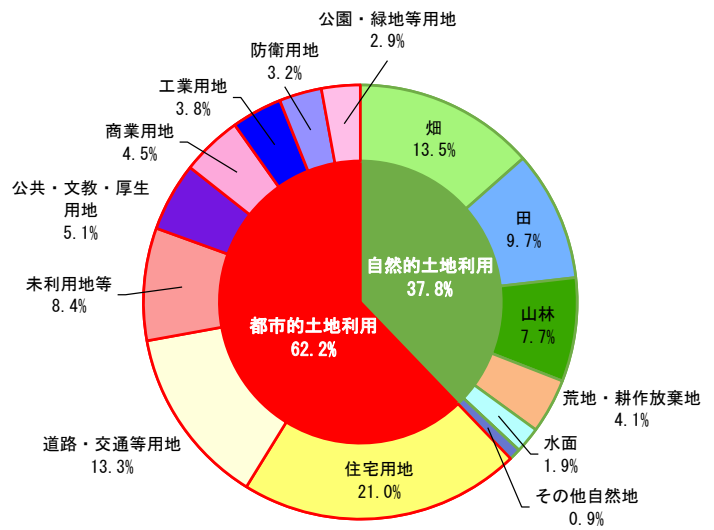
平成28(2016)年に策定した本市の人口ビジョンについて、上記の社人研の推計結果を考慮しつつ分析し、将来展望を示すものとして、令和2年(2020)年に改訂した。推計はコーホート要因法を用いて、住民基本台帳人口を基に、社人研の推計の仮定値を使いながら、引き続き人口が増加傾向にある本市の人口動向等を踏まえつつ、本市の実情に合った推計を行っている。

なお、国勢調査は住民基本台帳への登録とは関係がない実態調査であり、住民票を残したまま遠方の大学近くに住んでいる、単身赴任をしている、施設に入所しているなどの理由により、国勢調査による人口と住民基本台帳人口の数値には差異が生じる。

(4) 土地利用

■土地利用の現況

- ・本市の土地利用は、中南部に人口の多くが集中する市街地があります。北部は市域の半分を占める農村地帯で多くの緑が残され、里山、谷津等が見られる自然豊かな地域です。
- ・田・畑・山林等の自然的土地利用は全体の37.8%、住宅等の都市的土地利用は全体の62.2%を占めています。
- ・平成27(2015)年からの地目別土地面積の推移では、田・畑・山林等の面積は減少する一方、宅地やその他等の面積が増加しています。



凡例

市街化区域・調整区域界

土地利用区分

田	水面	公共施設用地	その他の空き地(屋外利用地)
畑	その他の自然地	文教・厚生用地	防衛用地
採草放牧地	住宅用地	オープンスペースA	道路用地
荒地、耕作放棄地、低湿地	商業用地	オープンスペースB	交通機関用地
山林	工業用地	その他の空き地(未建築宅地)	
	運輸施設用地	その他の空き地(用途改変中)	

オープンスペース A…公園・緑地、広場、運動場、墓園

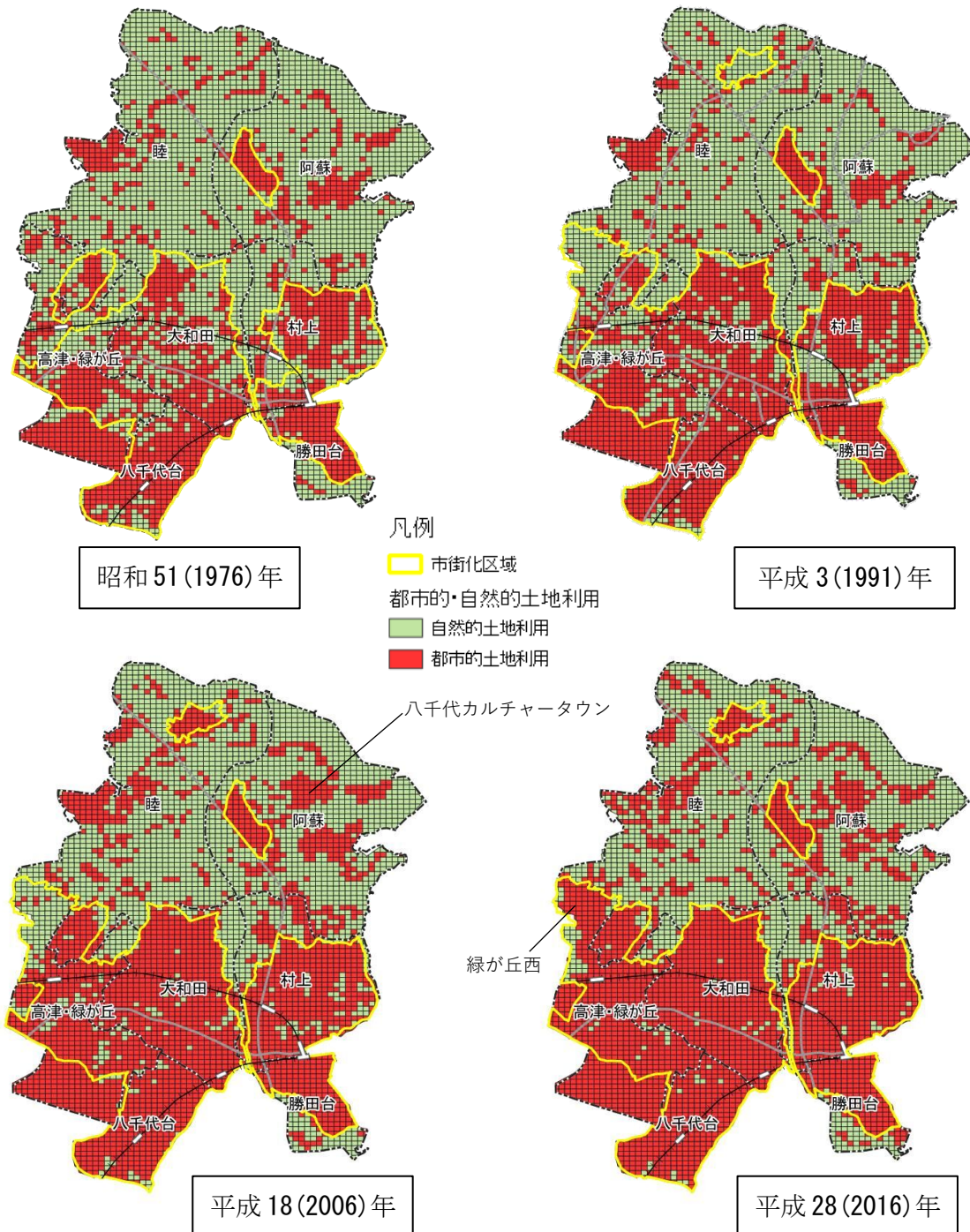
オープンスペース B…未利用地(建物跡地等、都市的状況の未利用地)、ゴルフ場等のレクリエーション施設用地

図 土地利用現況

資料：H28年度都市計画基礎調査

■土地利用の推移

- ・国土数値情報の細分メッシュ(100mメッシュ)土地利用から、都市的土地利用と自然的土地利用の推移をみると、昭和51(1976)年では、住宅団地や工業団地のほか、京成本線沿いを中心に都市的土地利用が形成されていました。平成8(1996)年の東葉高速線開通以降、沿線の市街化が急速に進み、平成28(2016)年では緑が丘西も市街化され、市街化区域内はほぼ都市的土地利用で占められました。市街化調整区域で都市的土地利用の大きな増加となったのは、大規模な開発が行われている八千代カルチャータウン地区周辺などで限定的となっています。



資料：国土数値情報 土地利用細分メッシュデータ

図 都市的土地利用と自然的土地利用の推移(昭和51,平成3,18,28年)

※位置がわかるよう地図データ(鉄道,主要道路,地域名)は全ての年で同様のものを利用しています

(5) 市街地整備

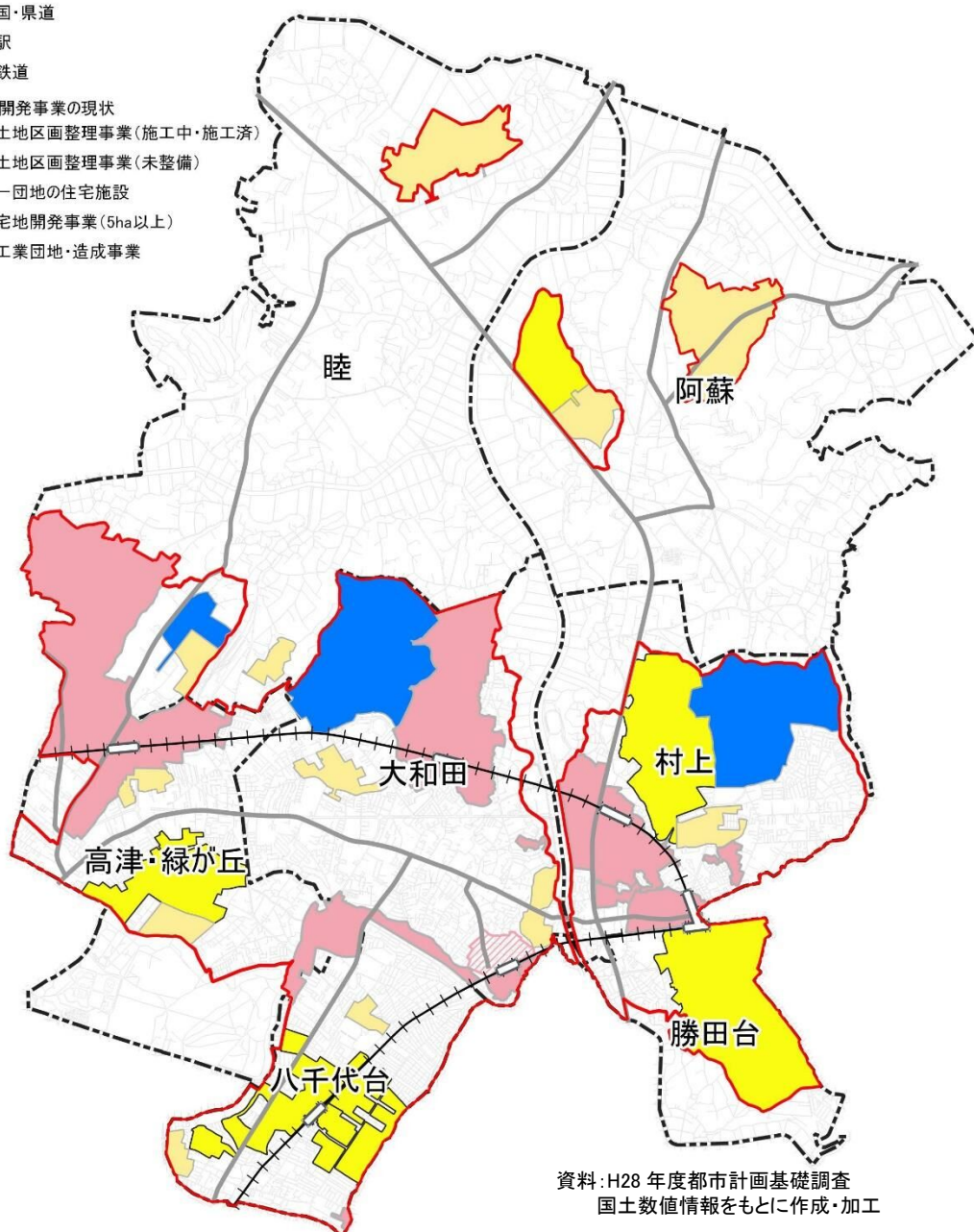
- ・本市においては、都市的土地利用の形成は市街地開発事業を中心に進められてきました。
- ・昭和32年(1957年)に、八千代台団地が完成し、昭和43年(1968年)に勝田台団地が整備され、昭和45年(1970年)に米本団地、昭和47年(1972年)に高津団地、昭和51年(1976年)に村上団地が入居を開始し、京成本線沿線を中心に、住宅都市として市街地の形成が進みました。
- ・平成8年(1996年)4月に東葉高速線が開通し、市内に新設された4駅を中心に土地区画整理事業が行われ、新たな市街地が形成されました。
- ・市街地開発事業等の完了・施工中の面積は1,229.1haであり、市全域の24%、市街化区域面積の55%が市街地開発事業等により形成されています。

凡例

- ⋯⋯ 地域界
- ▭ 市街化区域
- 国・県道
- 駅
- ⋯⋯ 鉄道

市街地開発事業の現状

- 土地区画整理事業(施工中・施工済)
- ▨ 土地区画整理事業(未整備)
- 一団地の住宅施設
- 宅地開発事業(5ha以上)
- 工業団地・造成事業



資料：H28年度都市計画基礎調査
国土数値情報をもとに作成・加工

図 市街地開発事業等の状況

(6) 交通体系

■都市計画道路の状況

・都市計画道路は、本市では令和3年(2021)3月末現在、都市計画道路を33路線、約73.9kmを都市計画決定し、約45.5km(約61.6%)が整備済となっています。

・路線ごとの整備状況については、都市計画道路整備状況図を次ページに示します。

都市計画道路一覧

路線番号	名称	代表幅員 (m)	延長 (m)	路線番号	名称	代表幅員 (m)	延長 (m)
3・4・1	新木戸上高野原線	20	約 7,300	3・4・18	勝田台北口駅前線	16	約 20
3・4・2	東京環状線	21	約 9,100	3・3・19	八千代緑が丘駅前線	25	約 1,820
3・4・3	八千代台東駅前線	20	約 580	3・4・20	大和田南駅前線	16	約 120
3・4・4	勝田台駅前線	18	約 240	3・4・21	勝田台村上線	16	約 760
3・4・5	八千代台駅前線	16	約 550	3・4・22	辺田前1号線	16	約 600
3・4・6	八千代台花輪線	16	約 5,820	3・5・23	辺田前2号線	12.5	約 650
3・3・7	大和田駅前萱田線	25	約 3,750	3・4・24	辺田前3号線	16	約 270
3・4・8	大和田新田下市場線	16	約 2,870	3・5・25	辺田前4号線	12	約 410
3・4・9	上高野工業団地線	16	約 4,920	3・5・26	辺田前5号線	12	約 460
3・4・10	上高野佐倉線	16	約 380	3・3・27	八千代西部線	25	約 3,460
3・5・11	新木戸吉橋線	12	約 2,250	3・4・28	西八千代1号線	16	約 970
3・4・12	八千代台南勝田台線	16	約 4,420	3・4・29	西八千代2号線	16	約 80
3・5・13	八千代台東萱田線	12	約 5,700	3・5・30	西八千代3号線	13	約 2,550
3・5・14	萱田1号線	12	約 1,570	8・7・1	萱田町村上線	3	約 640
3・6・15	萱田2号線	10	約 890	8・7・2	西八千代向山線	6・8	約 2,180
3・6・16	萱田3号線	10	約 780	8・6・3	市役所総合運動公園線	10	約 620
3・2・17	八千代中央線	30	約 7,200	計 全33路線 約73.9km			

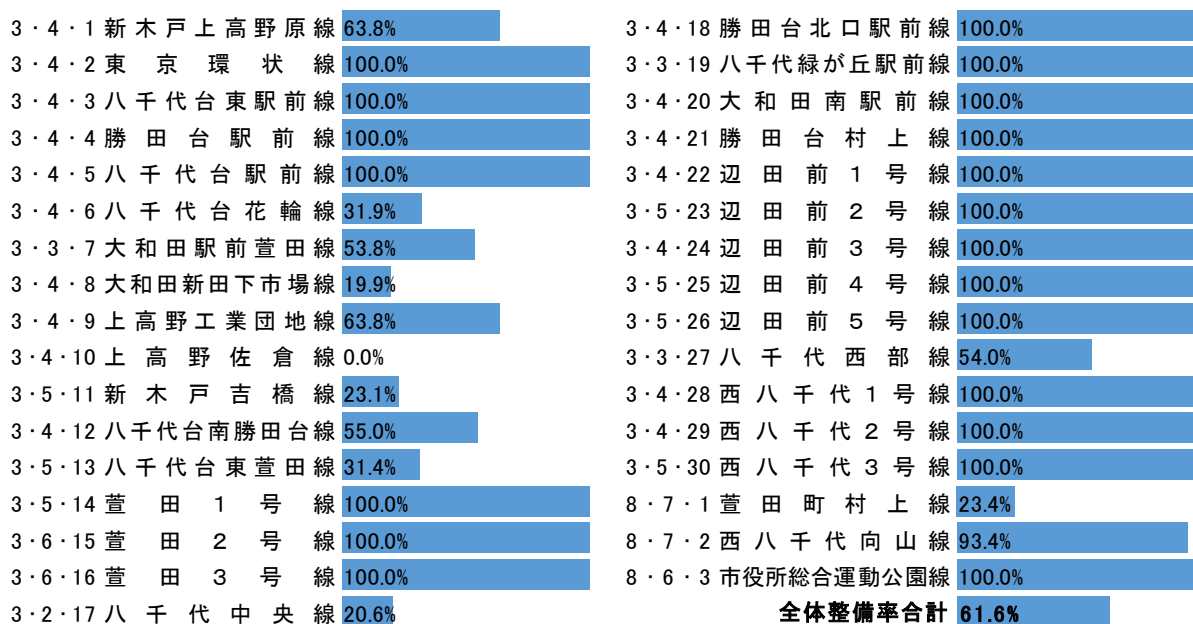
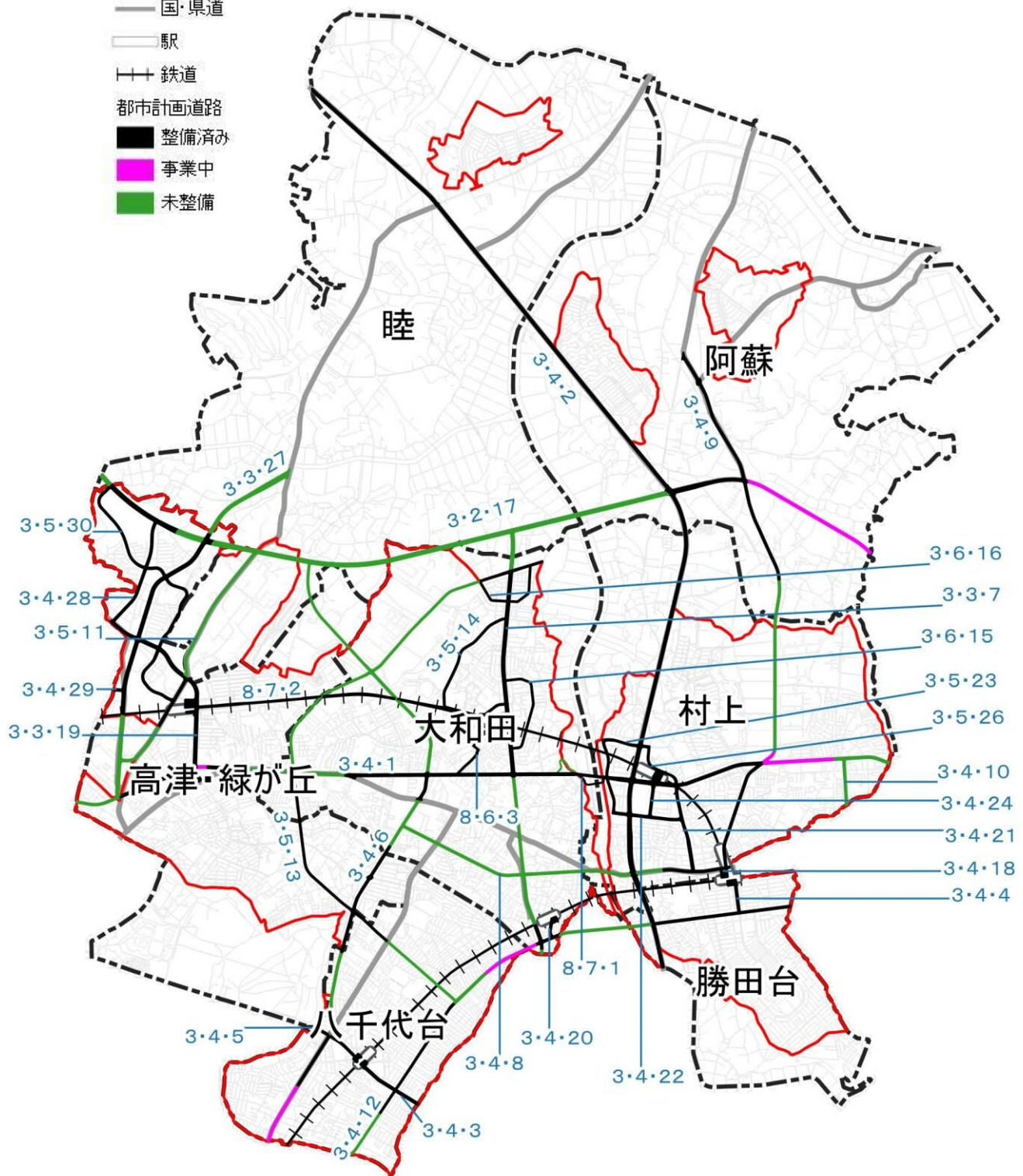


図 都市計画道路の整備率

凡例

-  地域界
-  市街化区域
-  国・県道
-  駅
-  鉄道
- 都市計画道路
-  整備済み
-  事業中
-  未整備



資料：都市計画情報

図 都市計画道路整備状況
(令和4(2022)年3月31日時点)

■公共交通の状況

- ・鉄道は、京成本線は八千代台駅、京成大和田駅、勝田台駅の3駅が、東葉高速線は八千代緑が丘駅、八千代中央駅、村上駅、東葉勝田台駅の4駅があり、乗降客数が最も多いのは勝田台駅となっています。
- ・バスは、東洋バスや京成バスを中心とした市内の路線網があり、市域外を結ぶ路線も整備されています。

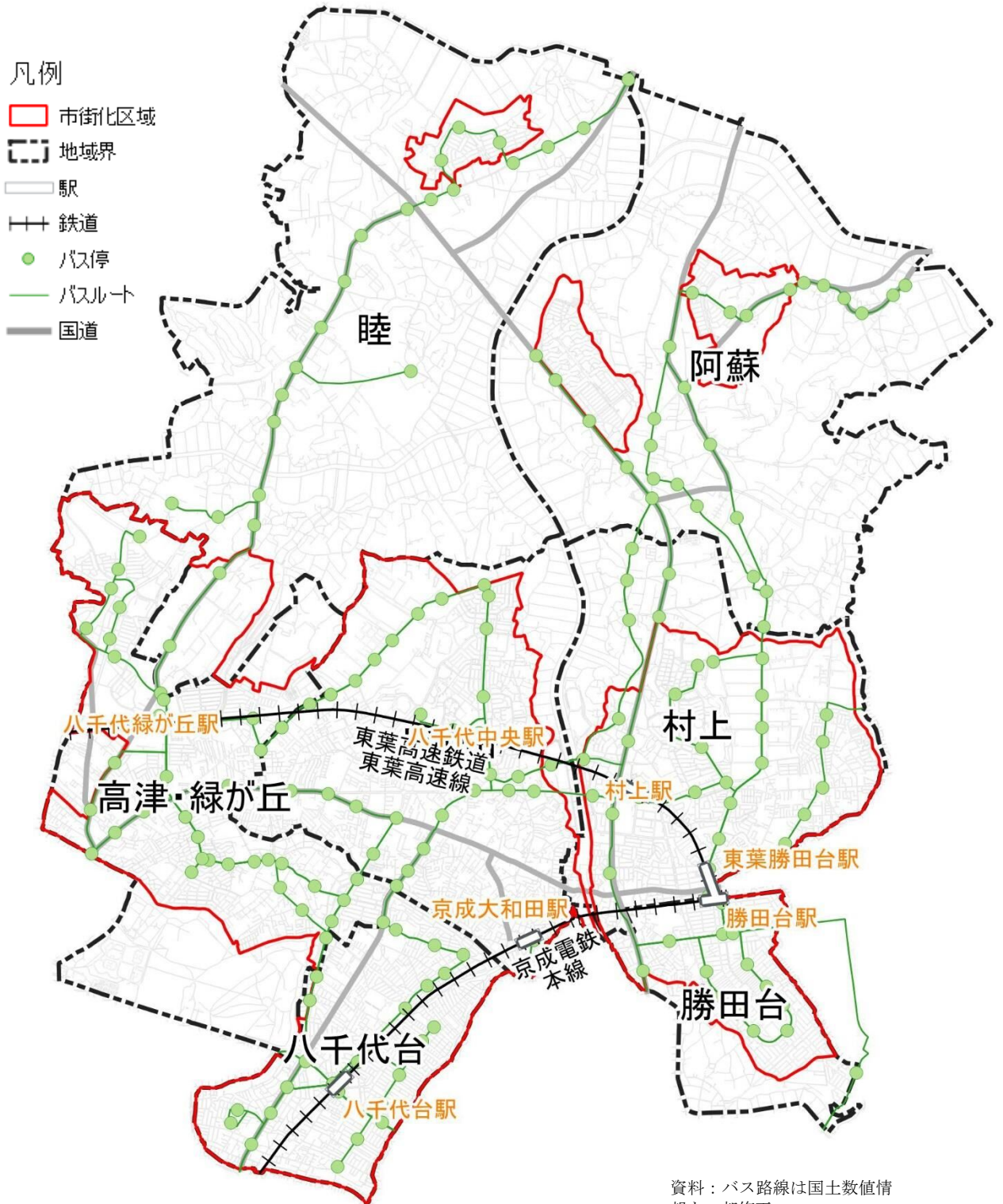


図 公共交通現況

(令和2(2020)年8月時点)

■公共交通からの誘致圏

- ・最も標準的な徒歩圏である、駅から800mまたはバス停から300mの誘致距離では、人口カバー率92.9%、面積カバー率59.7%と人口の9割が公共交通でカバーされています。
- ・将来人口からみた、公共交通の人口カバー率(駅から800mまたはバス停から300m)は令和22(2040)年86.7%で、平成27(2015)年の85.7%*と大きく変わりませんが、将来的にバス路線が維持できなくなった場合、カバー率も下がることも懸念されます。

※注:平成27(2015)年の数値は、将来人口データの関係上、500mメッシュ取得値のため、250mメッシュ取得値とは人口カバー率等が異なります。

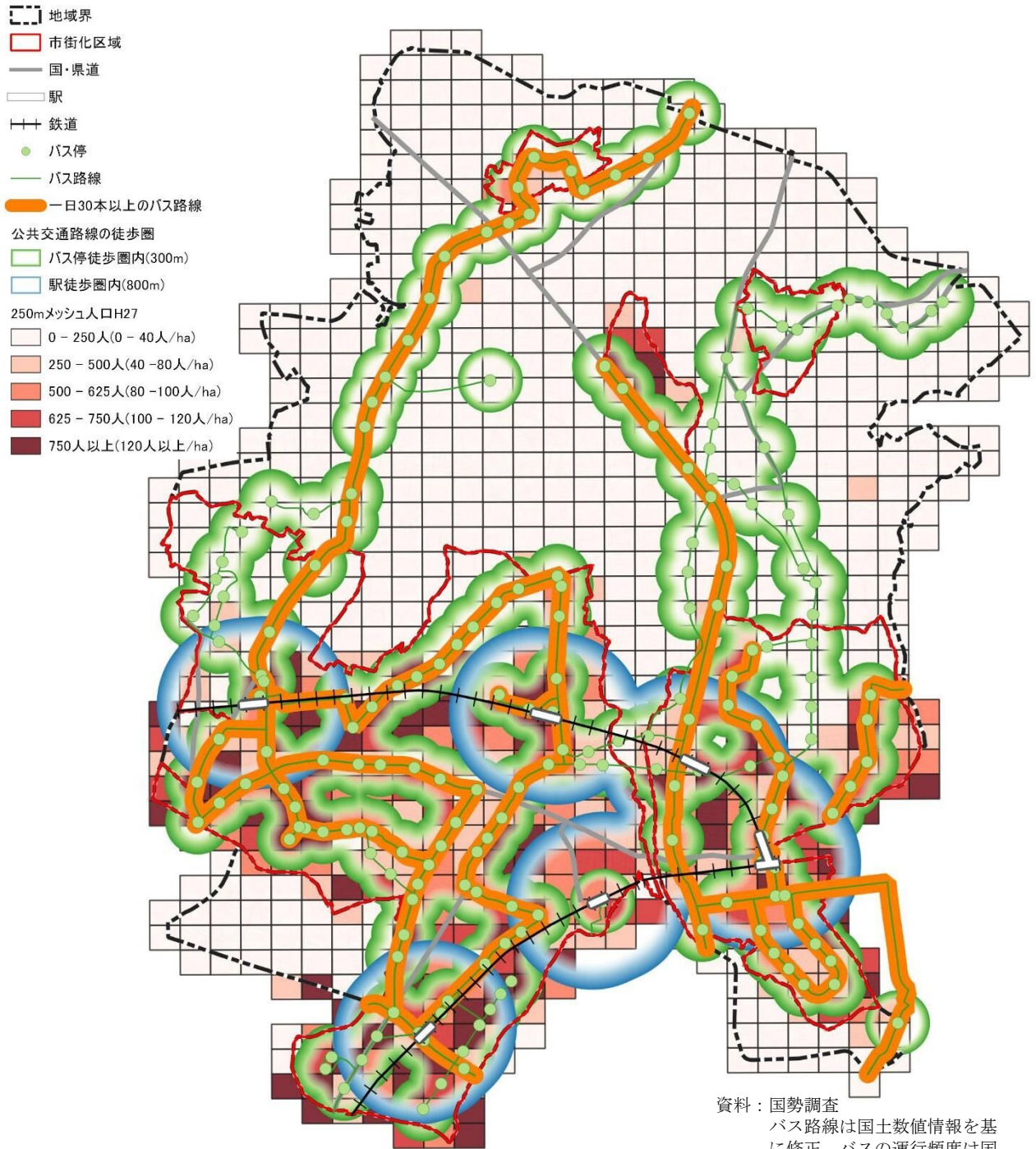
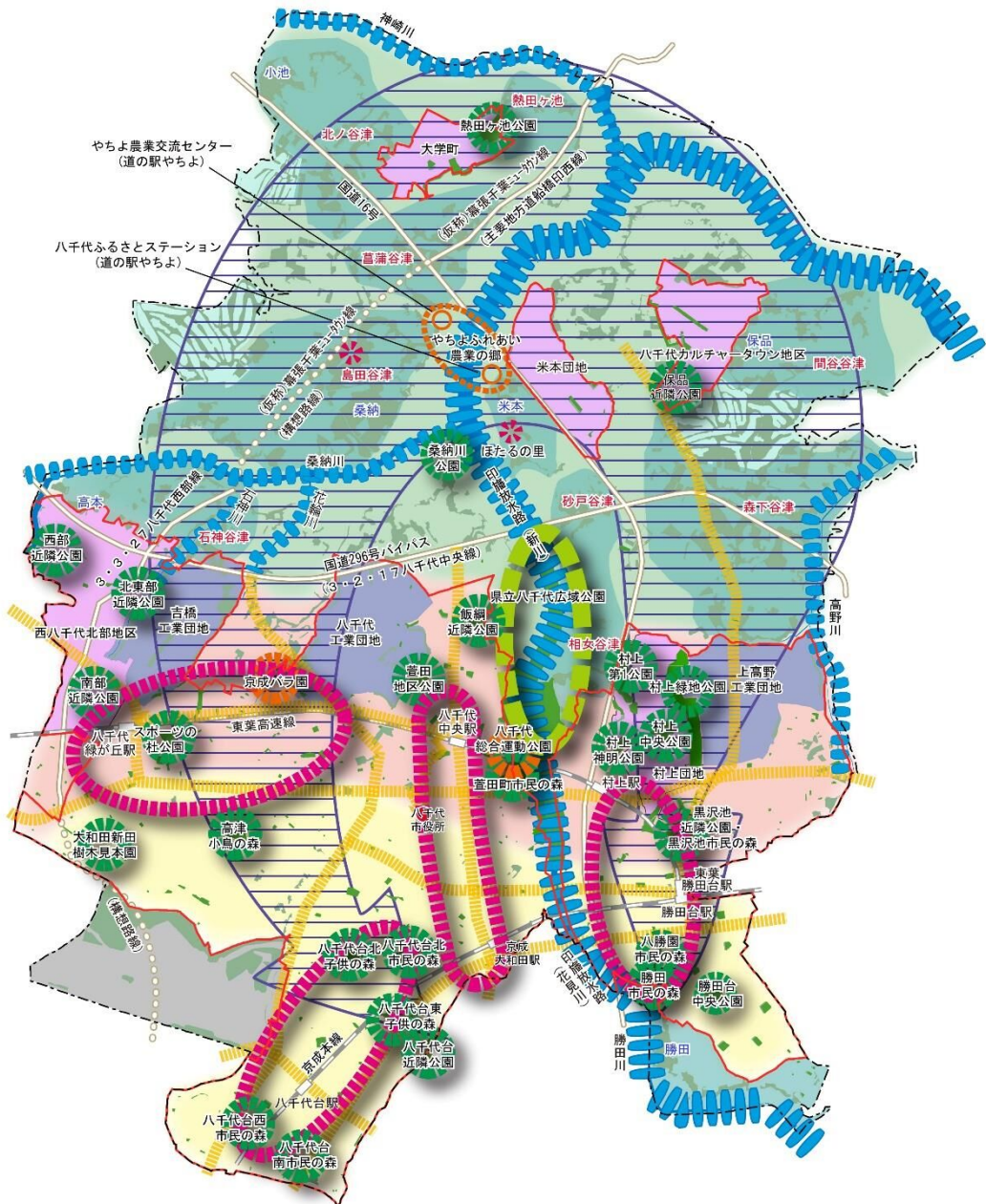


図 バスの運行回数並びに駅から800m、バス停から300mの公共交通路線の徒歩圏人口

(7) 緑と水

- ・本市の平成29(2017)年3月現在の緑地の総量は2,242.34haで、都市公園は広域公園1ヶ所、都市基幹公園として総合公園と運動公園各1ヶ所、住区基幹公園として街区公園253ヶ所、近隣公園11ヶ所、地区公園1ヶ所が供用され、これら含めて施設緑地は583.34haが整備されています。また、地域制緑地は1,662.86haが指定されています。
- ・本市を流れる河川は新川、桑納川、勝田川、石神川、神崎川、高野川、花輪川があり、台地に樹枝状に複雑に入り込む谷津を中心に湧水も確認されています。



凡 例

ゾーン区分	エリア区分	拠点の配置	軸の配置	その他
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	公園緑地
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	樹林地
	工業団地エリア	まちなか緑の拠点	広域道路軸	市街化区域
既成市街地ゾーン	ゴルフ場	花と緑の拠点	エコロジカルネットワーク軸	行政界
	陸上自衛隊用地	緑の活動の拠点		

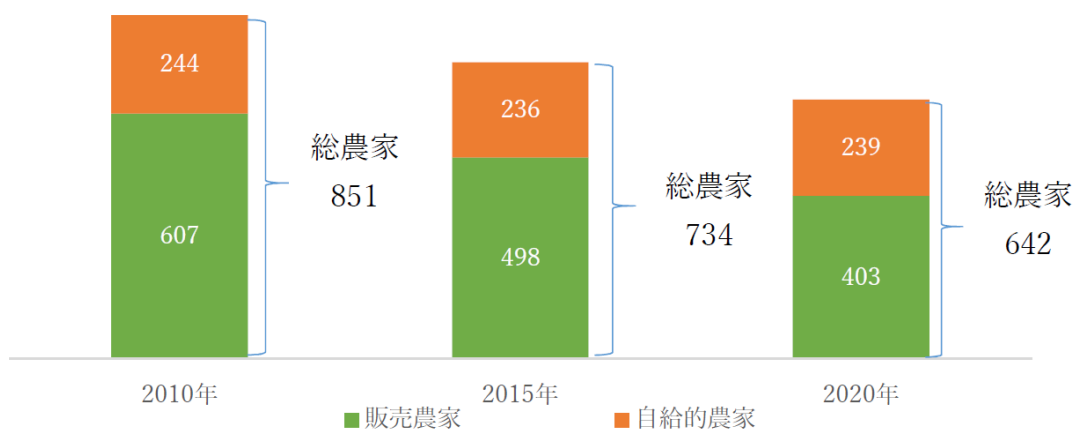
図 緑の将来構造

出典：八千代市緑の基本計画【改定版】平成30年3月

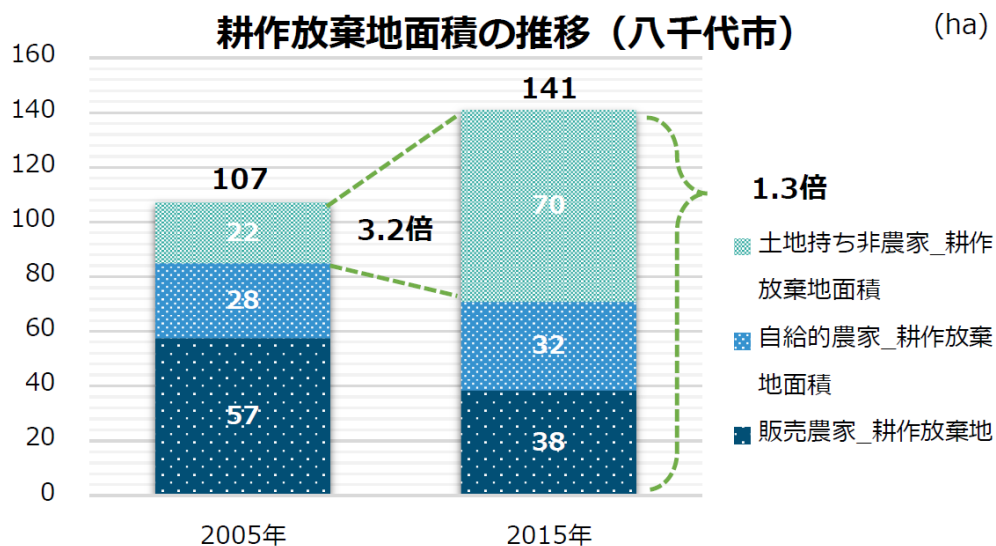
(8) 産業

■ 農業

- ・農業をとりまく環境は、農業従事者の高齢化・担い手の不足、耕作放棄地の増加など厳しい状況にあります。一方で、都市農業が果たしてきた新鮮で安全な農産物の供給に加えて、防災、景観形成等の多面的機能が評価されています。
- ・本市には141haの耕作放棄地が存在しており、平成17（2005）年以降の10年間で1.3倍に増加しました。耕作放棄地が増加している背景は、農業者の高齢化や後継者不足により農業就業人口が減少している点等が考えられます。



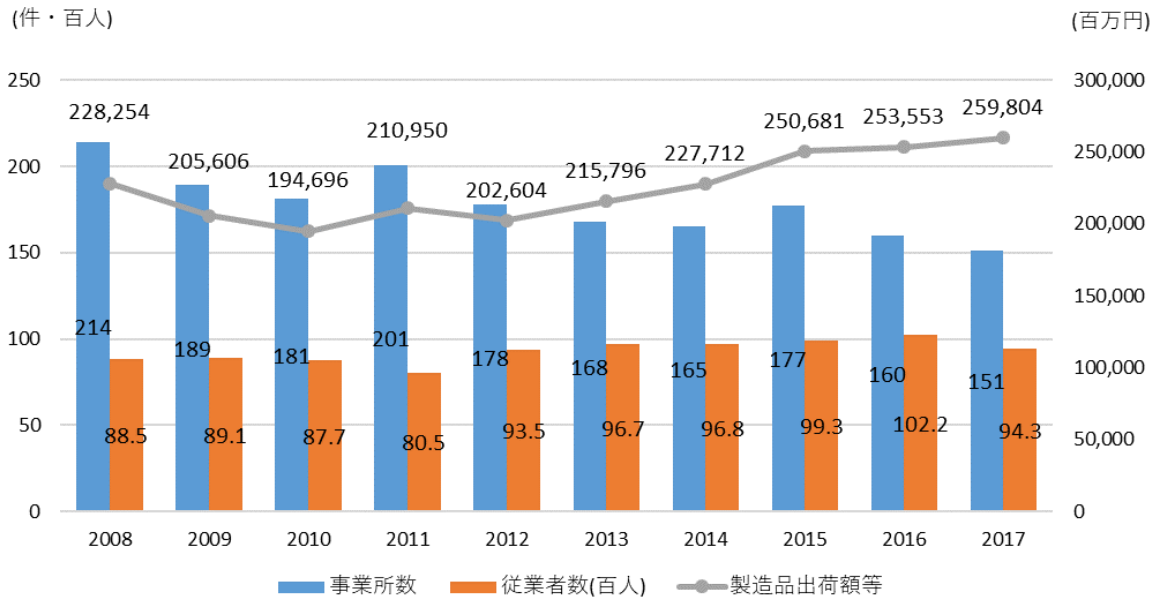
資料：農業センサス



資料：農業センサス

■工業

・市内には、昭和39（1964）年に八千代工業団地、昭和47（1972）年に上高野工業団地、昭和51（1976）年には吉橋工業団地が造成分譲されており、この3つの工業団地が工業の中心となっています。



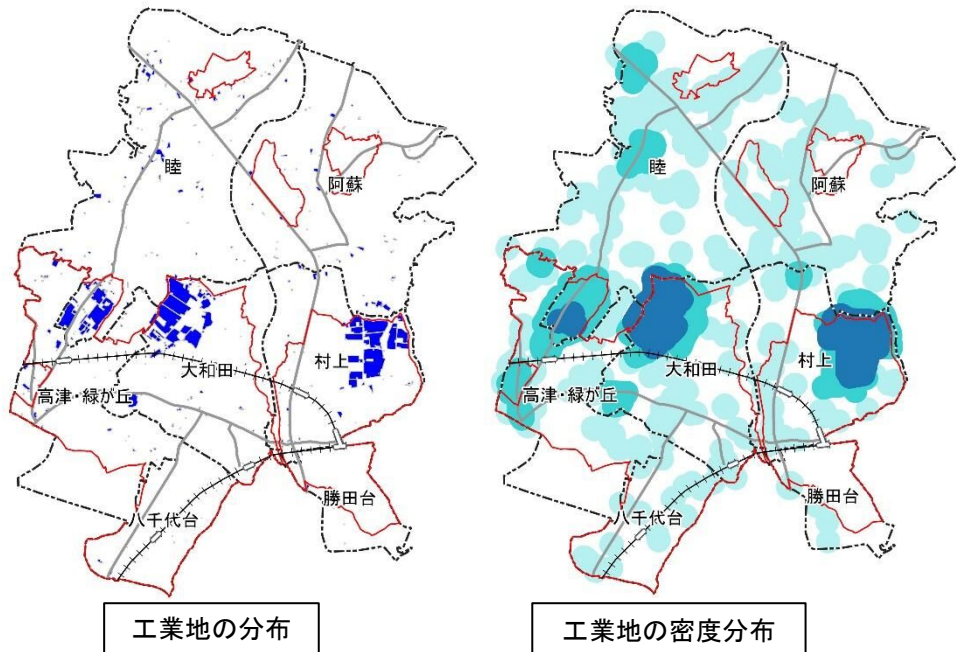
資料：経済産業省「工業統計調査」再編加工，
総務省・経済産業省「経済センサス活動調査」再編加工，
総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

図 工業の推移

・工業地密度分布状況を**地理情報システム(Geographic Information System 以下「GIS」とします)**により解析した結果、工業地密度は、八千代・上高野・吉橋の各工業団地へ集積されています。

凡例

- 市街化区域
- 工業地
- 工業密度分布
- 0-5%
- 5-40%
- 40%以上

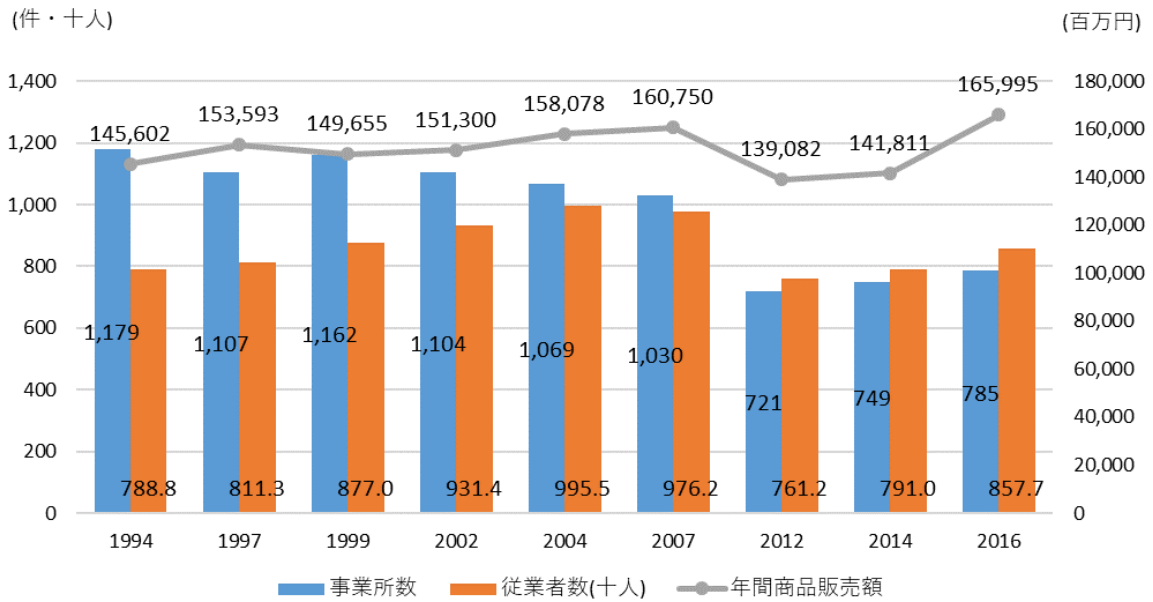


資料：H28年度都市計画基礎調査

図 工業地の密度分布状況

■商業

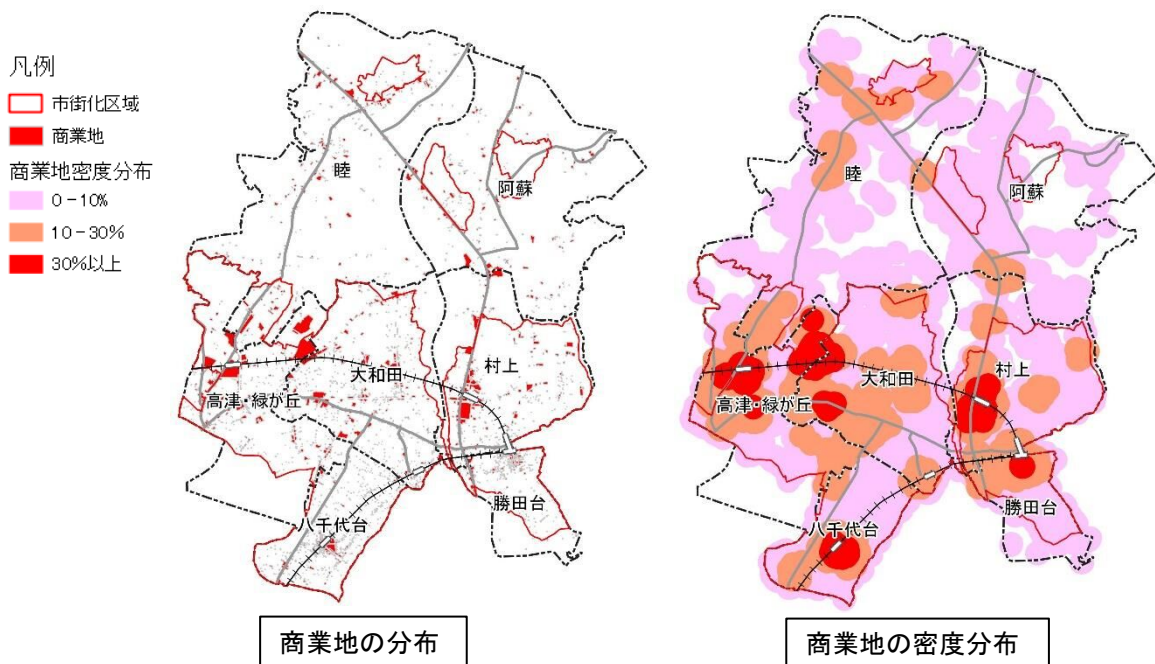
・京成本線沿線において、市街地の形成と歩みを合わせて昭和40～50年代に商店街が形成され、その後、大規模店舗の出店が進みました。平成に入ると、国道16号や国道296号などに沿道型商業施設の立地も進みました。



資料：経済産業省「商業統計調査」

図 商業の推移

・商業地密度分布状況をGISにより解析した結果、商業地密度は、八千代緑が丘駅、村上駅、勝田台駅、八千代台駅の各駅周辺、高津団地、京成バラ園付近、大和田新田の国道296号沿道が、特に高くなっています。



資料：H28年度都市計画基礎調査

図 商業地の密度分布状況

(9) 防災

■土砂災害警戒区域等の状況

- ・睦地域・阿蘇地域の市街化調整区域内の河岸段丘を中心に土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域が指定されています。また、今後前述の区域が指定される可能性のある土砂災害警戒区域等に関する基礎調査予定箇所が斜面地に見られます。

- ・市街化区域内には上記土砂災害警戒区域等が数か所指定されています。

資料：八千代HP
国土数値情報，危機管理課資料をもとに作成・加工

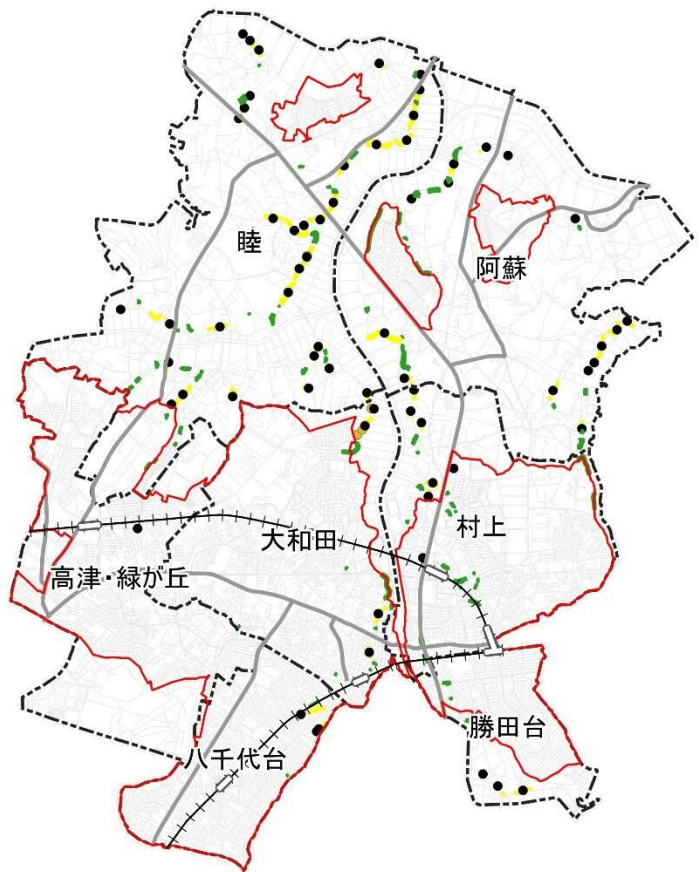


図 土砂災害警戒区域指定状況及び災害発生状況

■浸水想定区域の状況

- ・市街化区域内では，八千代台，高津，大和田にかけて，内水被害が発生したこともあり，内水浸水想定区域となっています。
- ・市街化調整区域内では，新川，桑納川，神崎川沿いが洪水浸水想定区域となっています。
- ・土砂災害を含む各ハザードエリアについては，今後の土地利用を図るうえで建築物の建築を抑制するよう十分留意が必要です。

資料：危機管理課資料をもとに作成・加工



図 洪水及び内水浸水想定区域の状況

1-2 市民の意向

(1) アンケート調査の実施概要

■市民アンケート

- 実施対象: 18歳以上の市民2,000人
- 調査方法: 郵便による配布,郵便による返送及び二次元コードによるWEB回答の選択式
- 調査期間: 令和2(2020)年9月上旬～10月16日
- 回収結果:

配布数 (a)	2,000票
回収票数 (b)	932票
回収率 (b) / (a)	46.6%

■高校生アンケート

- 実施対象: 千葉県立八千代高等学校, 千葉県立八千代東高等学校, 千葉県立八千代西高等学校, 千葉英和高等学校, 八千代松陰高等学校, 秀明大学学校教師学部附属秀明八千代高等学校
- 調査方法: 各学校へ配布, 回答は二次元コードによるWEB回答(一部紙による回答あり)
- 調査期間: 令和2(2020)年9月上旬～10月16日
- 回収結果: 2,879票

(2) アンケート調査結果によるまちづくりの方向性

市民アンケート及び高校生アンケートの結果及び結果からの地域の課題とまちづくりの方向性を、以下のように整理しました。

①地域の課題

項目	アンケート調査結果からみた地域の課題
地域の土地利用・建物について	⇒住宅地の空洞化, 住宅の狭小化等地域の環境悪化を地域の課題と感じている
地域の道路・交通について	⇒幹線道路の渋滞とともに, 歩道の狭さ, 自転車の通行などについても地域の課題と感じている
地域の公園・緑地・環境について	⇒公共施設の維持管理や, 自然が減少していくことについて地域の課題と感じている
地域の公共施設等について	⇒高齢者, 障がい者施設や, 学習やレクリエーション施設等が不足している点を地域の課題と感じている
地域の防災について	⇒避難場所への誘導サイン, 自主防災の仕組みがわからない点を地域の課題と感じている

②これからのまちづくり

項目	アンケート調査結果からみた方向性
住み続けられるまちづくり	⇒住み続けられるために、幹線道路等の整備、公共施設の統廃合等、自然災害対策を優先すべきと考えている
高齢化社会に向けたまちづくりについて	⇒高齢化社会に向け、地域医療・福祉の体制充実、公共交通の利便性向上、歩行者や自転車が利用しやすい道路ネットワーク整備等を優先すべきと考えている
若い世代や子育て世代が住みたくなるまちづくりについて	⇒若い世代等が住みたくなるために、子育ての支援環境、保育関連施設の拡充、無線通信環境の向上等を優先すべきと考えている
活力ある工業・産業・商業に向けたまちづくりについて	⇒産業等の活力のために、駅周辺の商業地の活性化、農産物を活用した新しい産業の創出、商店街等の保全・育成等を優先すべきと考えている

③今後の交通・道路

項目	アンケート調査結果からみた方向性
現在の交通手段と将来の交通手段	⇒現状自動車利用が多く、若い世代も今後自動車利用を指向しており、道路の必要性はあるが、公共交通や歩行者や自転車が利用しやすい道路ネットワークへの対応も必要と考えている
道路整備について	⇒今後の道路整備について、歩行者や高齢者等の安全を重視しながらも、幹線道路の整備を望んでいる。

④今後の生活環境

項目	アンケート調査結果からみた方向性
まちの景観について	⇒今後の景観形成について、谷津などの自然景観や新川などの水辺景観の保全とともに、駅前の都市景観の改善を望んでいる。
都市の防災対策について	⇒今後の都市防災について、復旧・復興に係る市の体制強化、避難所や避難路の整備、建物の耐震化促進を望んでいる。

⑤まちづくりへの関わり方

項目	アンケート調査結果からみた方向性
まちづくりへの関わり方について	⇒まちづくりへの関わりについて、直接的な関わりは難しいものの、アンケートや情報提供など間接的なものを望んでいるほか、参加したいがどうしたらいいかわからないとも感じている。

⑥将来の八千代市のイメージ

項目	アンケート調査結果及び方向付け
八千代市の将来イメージについて	⇒八千代市の将来イメージについて、安心・安全、医療・福祉の充実、子育て・教育環境の充実を望んでいる。

1-3 都市計画を取り巻く社会経済情勢

近年の社会経済情勢の変化とこれに伴う各種関連法規及び都市マスタープランとの関連性について整理します。

(1) 人口減少・少子高齢化の進展

我が国の総人口は平成20（2008）年頃をピークに減少に転じ、また、首都圏の人口についても、人口減少の時代が本格化するものと見込まれています。一方、人口減少と併行し、高齢者（65歳以上）人口の割合が急速に増加することが予想されています。

こうした中、国土づくりの理念や考え方を示す国土のグランドデザイン2050では、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直す、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考え方が重要とされており、都市マスタープランでも取り組んでいきます。

また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27（2015）年5月26日に全面施行され、本市でも取り組みが求められています。

(2) 産業・経済構造の転換

第4次産業革命と呼ばれる近年のイノベーションを加速し、社会実装を進め、経済成長や国民生活の豊かさにつなげることが求められており、まちづくりと公共交通・新技術活用等の連携による持続可能なまちづくりについて、将来的に検討していくことが求められています。

また、平成27（2015）年には都市農業振興基本法が成立し、都市農地を都市に「あるべきもの」ととらえることを明確にしており、都市マスタープランでも取り組んでいきます。

(3) 都市インフラの維持管理

高度経済成長期に集中的に整備され、一斉に老朽化するインフラを戦略的に維持管理・更新することが求められています。様々な社会資本の管理者が一丸となって、維持管理のメンテナンスサイクルを構築するとともに、維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や、予算の平準化に取り組んでいきます。

(4) 地球温暖化の進行と脱炭素社会への転換

地球温暖化の影響から、日本の年平均気温は、100年当たり1.21℃の割合で上昇しており、我が国も令和2（2020）年10月に令和32（2050）年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を宣言しました。本市でも令和2年（2020年）に「ゼロカーボンシティ」を宣言しており、環境負荷の少ない都市づくりについて取り組んでいきます。

(5) 大規模災害への危機意識の高まり

近年の水災害の激甚化や水災害リスクの増大を踏まえ、国は令和3（2021）年5月に「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン」を公表しており、本市でも取り組みが求められています。

また、平成23（2011）年3月11日に発生した東日本大震災後、国は「国土強靱化

基本計画」を策定し、想定外の災害等から人命を守り、強さとしなやかさを備えた国土を目指しています。本市でも八千代市国土強靱化地域計画を策定しており、**都市マスタープラン**でも連携が求められます。

また、国は令和3（2021）年「関東ブロック 新広域道路交通計画」を策定し、道の駅やちよを、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」として指定しており、その機能充実が期待されています。

（6）官民連携によるまちづくりの進展

都市再生特別措置法において、まちづくりに取り組む団体を支援する制度や、道路や公園等の公共空間を活用してにぎわいのあるまちづくりを実現する制度等、官民連携のまちづくりを推進する制度が新しく創設されています。地域の特性に応じたまちの賑わいや、都市の魅力向上等の面からも有効な官民連携によるまちづくりに取り組んでいきます。

（7）新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性

令和2年に新型コロナウイルス感染症の流行が世界規模で拡大しました。コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の変化は、暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観をもたらしました。

今後都市政策を進める方向性として、テレワークの進展等による職住近接のまちづくりやゆとりあるみどりのまちづくり、環境変化に対応した住宅施策の展開など、新型コロナ危機を契機として生じた変化に対応したまちづくりが求められています。

（8）SDGs達成に向けた取り組みの推進

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り組みが進められており、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。



出典：国際連合広報センター

（9）その他のまちづくりの方向性

ユニバーサル社会実現推進法の公布・施行を背景に、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー法)が、令和2～3（2020～1）年に相次いで改正され、全ての人に利用しやすい社会の実現を図ることが求められています。

1-4 本市の課題

〈都市整備上の課題への対応〉

■市街化調整区域の計画的な土地利用の推進

- ・市街化調整区域の土地利用については、「市街化調整区域における土地利用方針」により、「市街化区域周辺でのスプロールの防止」「既存集落の生活環境の保全」「幹線道路沿道への産業施設の立地誘導」「大学等の公共公益施設と一体となって整備される住居及び地域の産業振興等と一体的に整備を図るもの」「公共公益施設に資する土地利用」の5つの視点から土地利用方針が定められています。上位計画や現状に合わせた内容に見直した上で、都市マスタープランに位置づけ、将来を見据えた土地利用を図る必要があります。

■市街地整備の推進

- ・京成大和田駅北側地区では土地区画整理事業が計画されていますが、事業の実施が困難なため、土地所有者等と整備手法等を検討する必要があります。また、西八千代南部地区については、既に虫食い状に宅地化が進んでおり、良好な市街地環境を整備・保全していくための方策を検討するとともに、市街化区域への編入について検討する必要があります。

〈八千代市の抱える都市問題への対応〉

■高齢化、人口減少、空家増加などの社会情勢を踏まえた市街地整備の検討

- ・市民アンケートによると、住宅地の空洞化、住宅の狭小化等地域の環境悪化を地域の課題と感じており、その点への配慮が求められます。
- ・人口ビジョンでは、令和7（2025）年までは人口が増加し、その後減少に転じることが想定されており、これを意識したまちづくりの方向性を検討する必要があります。
- ・一方で、緑が丘西地区で人口が増加しており、保育施設や小中学校の教室等の不足が課題となっています。
- ・市街化区域内で市が把握する空家は令和2（2020）年時点で511件あり、八千代台、大和田、勝田台といった京成本線沿線の地区で多く、今後も空家の増加が懸念されるため、空家対策の適切な推進や、空き地の活用などが求められています。
- ・今後のまちづくりは、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできる『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えを進めていくことが重要となります。
- ・少子高齢化が進行しており、北部の市街化調整区域や、米本・高津・村上のUR団地、八千代台・大和田・勝田台の京成本線沿線地域でその傾向が高く、500mメッシュあたりの将来の推計高齢化率^{*}でも、その傾向は続くことが想定され、対策が課題となっています。
- ・500mメッシュあたりの将来の推計人口^{*}では、緑が丘西、村上の一部等で人口増が見込まれる反面、市街化調整区域のほか、米本・高津・村上のUR団地、八千代台・大和田・勝田台で減少傾向が想定され、人口減少対策が課題となっています。

※平成27年国勢調査の結果は地域メッシュ別（緯度・経度に基づき地域を隙間なく網の目（メッシュ）の区域に分け、約1km四方、約500m四方、約250m四方）に編成し集計した「地域メッシュ統計」が整備されており、500mメッシュに区分した地域の将来の高齢化率や人口の推計が明らかになっています。

■市内鉄道沿線の活性化

- ・京成本線沿線を中心とした大和田・八千代台・勝田台などの既成市街地は、まちの成熟とともに、老朽化した建物や空家が増加しています。また、更新が必要な社会インフラが多数存在し、駅周辺の求心力の低下が懸念されています。このため、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ビジョンを検討し、地域資源を活かした取組を促進することによって地域のにぎわいを創出するなど、地域の活性化を推進する必要があります。
- ・東葉高速線沿線についても、今後まちの成熟が進む中で、京成本線沿線同様の課題が生じることが懸念されることから、同様に検討する必要があります。

〈交通ネットワークの確保〉

■「都市計画道路整備プログラム」を踏まえた道路ネットワークの方針の検討

- ・長期未着手都市計画道路については、平成29（2017）年3月に市が策定した「都市計画道路整備プログラム」により、整備の必要性を再評価していますが、廃止・変更候補とされている路線については、広域幹線道路の整備等が条件となっているため、都市計画変更するに当たっては、条件整理が必要となります。
- ・「都市計画道路整備プログラム」で事業の優先度評価を行いました。路線の整備は課題が多く、優先度の高い路線であっても、事業化の目途が立っていない路線があることから、事業化に向け、千葉県等との調整を図る必要があります。一方で、「都市計画道路整備プログラム」については、定期的に路線の必要性や機能代替の可能性等を検証し、路線の廃止や変更を検討する必要があります。

■公共交通に関する課題の解消

- ・コミュニティバスについては、平成26（2014）年に6コースを廃止し、八千代台コースのみとなりましたが、八千代台コースについては、利用者や収支率が上昇しており、交通に係る課題の解消にもつながっています。このようなコミュニティバスの状況を踏まえ、今後の公共交通のあり方を検討する必要があります。
- ・将来人口からみた、公共交通のカバー率（駅から800mまたはバス停から300m）は令和22（2040）年86.7%で、平成27（2015）年の85.7%と大きく変わりませんが、将来的にバス路線が維持できなくなった場合、カバー率の低下が懸念されます。
- ・市域全体の方向性と地域の特性を考慮した八千代市版の地域公共交通計画について検討する必要があります。

■歩きやすいまちづくりの推進

- ・市民アンケートによると、幹線道路の渋滞とともに、歩道の狭さ、自転車の通行など歩行者や自転車が利用しやすい道路ネットワーク整備についても地域の課題と感じています。
- ・街路空間を車中心から人間中心の空間へと再構築し、居心地が良く歩きたくなるまちづくりを進めていくため、京成本線3駅を中心に、ウォークアブルな都市空間整備を検討する必要があります。

〈自然環境の保全とグリーンインフラとしての活用〉

■環境負荷の低減と都市農地の保全と活用

- ・環境負荷の軽減・脱炭素化(ゼロカーボン)への取り組みの推進による持続可能なまちづくりの展開が求められています。
- ・「八千代市谷津・里山保全計画」において保全地域を設定し、これを統合した「八千代市第3次環境保全計画」に基づき、里山活動団体やその他環境団体と連携・協働を進めており、この点を都市づくりに生かしていくことが求められています。
- ・都市農業振興基本法の成立により、都市農地が「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へと変わったことから、都市農業のまちづくりへの活用が求められています。また、社会情勢の変化に対応し、関係団体がそれぞれの役割を担い、協力・連携して農業の振興を進めていく必要があります。

■緑を都市のインフラととらえるグリーンインフラを活用したまちづくりの検討

- ・地球環境へ配慮したまちづくりが求められており、多様な主体と連携・協働し、**国の提唱する**緑を都市のインフラととらえるグリーンインフラを活用したまちづくりが望まれています。
- ・印旛沼流域かわまちづくり計画については、整備の必要性等から、令和4年度までとなっている計画期間の延長について関係自治体と協議する必要があります。
- ・平成30(2018)年策定の八千代市緑の基本計画では、目標実現に向け、緑の保全・創出の方向性に応じて、ゾーン、エリア、拠点、軸を定めており、**都市マスタープラン**でも一体的な取り組みが求められます。

〈安心・安全の確保〉

■あらゆる災害に対応した都市の強靱化

- ・市民アンケートによると、八千代市の将来イメージについては「安全で安心して暮らせるまち」への回答が一番多く、今後のまちづくりにもこの点に配慮する必要があります。
- ・八千代市地域防災計画で定められた市緊急輸送道路のうち、八千代市耐震改修促進計画に「沿道の建築物の耐震化を図ることが必要な道路」として位置づけた道路については、現状把握を行い、県指定の5路線とあわせて、補助制度創設の検討を行う必要があります。
- ・市街化区域内には土砂災害警戒区域等が数か所指定され、土砂災害危険箇所も点在していることから、都市づくりの際も配慮が求められます。
- ・土砂災害を含む各ハザードエリアについては、今後の土地利用を図るうえで市街化を抑制するよう十分留意する必要があります。
- ・震災や水災害などのリスク評価に基づき、効果的に災害リスクを軽減する方策の検討が求められています。
- ・市民は避難場所への誘導サイン、自主防災の仕組みがわからない点を地域の課題と感じています。
- ・国の「関東ブロック 新広域道路交通計画」において、道の駅やちよは、防災道の駅として、位置付けられ、大規模災害時等の広域的な復旧・復興活動拠点として、機能強化が求められています。

〈快適な暮らしの確保〉

■働き方や生活様式の変化に対応した職住近接のまちづくりやゆとりあるみどりのまちづくりの展開

- ・新型コロナ危機を踏まえて、国土交通省が示す論点整理では、今後都市政策を進める方向

性として、テレワークの進展等による職住近接のまちづくりやゆとりあるみどりのまちづくりの展開、環境変化に対応した住宅施策の推進が望まれています。

- ・八千代市緑の基本計画が平成30（2018）年に策定され、目標実現に向け、緑の将来構造を示しており、**都市マスタープラン**でもその方向性を盛り込むことが求められています。
- ・観光は新型コロナウイルス感染症と共存する「新しい生活様式」に順応することが求められます。

■ユニバーサルデザインの推進

- ・障害のあるなしにかかわらず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の推進が求められています。また、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー法)により、公共施設及び道路施設等へのバリアフリー化の推進が求められています。

■公共施設等の老朽化等への対応

- ・現在、国、地方公共団体を問わず、道路や上下水道等を含む公共施設等の老朽化が大きな社会問題となっています。本市の公共施設等についても、1970年代の急激な人口増加に併せて集中的に整備してきた経緯から、公共施設等の老朽化等に対応し、計画的な維持管理が必須となっています。

■新技術を活用した持続可能なまちづくりの推進

- ・都市の抱える諸課題に対して、新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な「スマートシティ」について、全国で取り組みが始まっており、本市でも将来的に検討していくことが求められています。

〈産業の活性化〉

■産業を支える土地利用の検討

- ・商業密度は八千代緑が丘駅、村上駅、勝田台駅、八千代台駅の各駅周辺、高津団地、京成バラ園付近、大和田新田の国道296号沿道で高く、一方、八千代中央駅周辺については、商業集積が低く、今後の商業集積が課題となります。
- ・インターチェンジ周辺地域や幹線道路沿道地域等で企業の立地ニーズが高まっていますが、工業団地内には余剰地がないことから、新たな産業用地の確保が課題となっており、市北部国道16号沿線の土地利用について検討が求められます。また、工業団地内において、工場と住宅が混在している地区については、共存が図られるよう努めるとともに、混在の見られない地区については、工業生産環境の維持・保全について検討する必要があります。

〈公民連携・市民協働〉

■公民連携・市民協働の体制整備

- ・民間活力の活用の観点から公民連携への積極的な取り組みが必要となります。
- ・市民アンケートによると、“市民参加したいがどうしたらいいかわからない”という市民が多かったことから、その参加を促すことが求められています。

1-5 都市づくりの方向性

都市づくりの課題と方向付け

都市づくりの課題

(1) 都市構造分析からみた八千代市の課題の整理

(2) 現行計画の施策の評価と課題

都市づくりの方向付け

(3) 社会潮流や上位関連計画からの方向づけ

(4) 市民意向からの方向づけ

都市づくりの方向性

(1) 都市整備上の課題への対応

- ・市街化調整区域の計画的な土地利用の推進
→“市街化区域周辺でのスプロールの防止”“既存集落の生活環境の保全”“幹線道路沿道への産業施設の立地誘導”“大学等の公共公益施設と一体となって整備される住居及び地域の産業振興等と一体的に整備を図るもの”“公共公益施設に資する土地利用”の5つの視点から定められた「市街化調整区域における土地利用方針」の見直しと、本計画への位置づけ
- ・市街地の整備の推進
→京成大和田駅北側地区の整備手法等や西八千代南部地区の市街地環境の整備・保全を図るための施策の検討

(2) 八千代市の抱える都市問題への対応

- ・高齢化、人口減少、空家増加などの社会情勢を踏まえた市街地整備
→医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできる『コンパクト・プラス・ネットワーク』の推進
→高齢化の現状を把握し、関係部署と連携し高齢化対策を推進
- ・市内鉄道沿線の活性化
→京成本線駅周辺における都市機能の再構築を検討し、地域の活性化を推進。東葉高速線沿線についても同様の取り組みを検討

(3) 交通ネットワークの確保

- ・「都市計画道路整備プログラム」を踏まえた道路ネットワークの構築
→優先度の高い路線の事業化に向けた千葉県等との調整や、定期的な路線の必要性や機能代替の可能性等の検証による、路線の廃止や変更の検討
- ・公共交通に関する課題の解消
→コミュニティバスを含む、今後の公共交通のあり方の検討
- ・歩きやすいまちづくりの推進
→歩きやすい歩行者空間とネットワークの充実、ウォークアブルな都市空間整備の検討

(4) 自然環境の保全とグリーンインフラとしての活用

- ・環境負荷の低減と都市農地の保全と活用
→環境負荷の軽減・脱炭素化への取り組みの推進,「八千代市第3次環境保全計画」に基づいた谷津・里山等の自然環境の活用や,都市農業のまちづくりへの活用
- ・緑を都市のインフラととらえるグリーンインフラを活用したまちづくり
→グリーンインフラを活用したまちづくり
→「印旛沼流域かわまちづくり計画」「八千代市緑の基本計画」との連携

(5) 安心・安全の確保

- ・あらゆる災害に対応した都市の強靱化
→「八千代市国土強靱化地域計画」との連携や,「八千代市地域防災計画」等への位置づけのある道路沿道の現状把握と補助制度の創設の検討,効果的に災害リスクを軽減する方策の検討や,防災道の駅と位置付けられた道の駅やちよの防災機能強化の推進

(6) 快適な暮らしの確保

- ・働き方や生活様式の変化に対応したまちづくりやゆとりあるみどりのまちづくりの展開
→新しい生活様式への順応など働き方や生活様式の変化に対応したまちづくりの推進,環境変化に対応した住宅施策の推進
- ・ユニバーサルデザインの推進
→障害のあるなしにかかわらず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の推進,バリアフリー法の改正への対応
- ・公共施設等の老朽化等への対応
→公共施設等の老朽化等に対応し,計画的な維持管理を図る
- ・新技術を活用した持続可能なまちづくりの推進
→新技術を活用しつつ,マネジメント(計画,整備,管理・運営等)が行われ,全体最適化が図られる持続可能な「スマートシティ」の取り組み

(7) 産業の活性化

- ・産業を支える土地利用の検討
→今後の駅周辺への商業集積及び市北部国道16号沿線の土地利用について検討

(8) 公民連携・市民協働

- ・公民連携・市民協働の体制整備
→公民連携への積極的な取り組みを図るとともに,“参加したいがどうしたらいいかわからない”市民の参加の促進

第2章 まちづくりの目標

2-1 将来都市像と基本理念

八千代市第5次総合計画の基本構想では、本市が目指すまちの姿を示し、今後のまちづくりの基本目標となるものとして「将来都市像」を定めています。また、市民憲章の精神のもと本市がまちづくりを推進するに当たって根底となる「基本理念」を定めています。**都市マスタープラン**においても、共通の将来都市像・基本理念として掲げ、実現に向けた都市づくりを進めます。

将来都市像

人がつながり 未来につなぐ

緑豊かな 笑顔あふれるまち やちよ

基本理念

『誇りと愛着』

市民の誰もがこのまちを愛し、誇りを持ってこのまちに暮らしたい、住んでいたいと思う、そんな魅力あふれるまちづくりを推進します。

『共生と自立』

市民やコミュニティの自主的活動を促進し、市民と行政が互いにパートナーとして共に支え合うまち、自立するまちづくりを推進します。

『安心と安全』

市民の誰もが生涯にわたって、いきいきと安心して暮らすことができるまち、快適で安全な生活が送れる持続可能なまちづくりを推進します。

2-2 都市計画の考え方と目標

2-2-1 これからの都市計画の考え方

近年、本市を取り巻く状況は劇的に変化しており、特に全国的な少子高齢化を背景としたコンパクト・プラス・ネットワークによる集約型都市構造への転換は、将来の都市づくりの考え方に大きな影響を与えています。また、コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の急激な変化は、暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観をもたらしています。

そうした背景を踏まえつつ、将来都市像と基本理念の考え方や、都市づくりの方向性から得られた“これからの都市計画の考え方”を以下のとおり設定します。

- ①八千代市の都市整備上の課題や、高齢化、人口減少、空き家増加などの社会情勢を踏まえた市街地の整備や、市街化調整区域の適切な土地利用の誘導を図りつつ、交通ネットワークの確保による、**「快適に暮らせる都市づくり」**を目指します。
- ②あらゆる災害に対応した都市の強靱化などにより、安心・安全の確保を図るとともに、働き方や生活様式の変化に対応したまちづくりや、ユニバーサルデザインの推進など人に優しいまちづくりにより、**「安心・安全で持続可能な都市づくり」**を目指します。
- ③産業を支える土地利用の検討と都市農業のまちづくりへの活用を進め、**「産業を活かした活力ある都市づくり」**を目指します。
- ④谷津・里山などの八千代市の豊かな自然環境の保全や、グリーンインフラを活用したまちづくりを進め、**「自然と調和した都市づくり」**を目指します。

2-2-2 都市計画の目標

将来都市像を実現するために、これからの都市計画の目標を以下のとおり設定します。

(1) 快適に暮らせる都市づくり

誰もが快適に暮らせる都市を目指し、南部の市街地では、鉄道駅を中心に商業・業務、医療・福祉、行政等の都市機能や居住機能の集積を進めコンパクトでまとまりのある市街地の形成を図るとともに、北部では豊かな自然環境の保全を図るなど、地域の特性を活かした土地利用の誘導を図ります。

また、地域の実情に即した交通手段の確保と公共交通機関や交通結節点の利便性向上を図るほか、市民やコミュニティの自主的活動を促進することで、持続可能な交通ネットワークの機能向上を図ります。

これらの取り組みにより、鉄道駅を中心とした集約型都市構造の形成を図り、快適に暮らせる都市づくりを進めます。

(2) 安心・安全で持続可能な都市づくり

安心・安全で持続可能な都市を目指し、激甚化する大規模自然災害への備えなど、都市の強靱化を図るとともに、市民・地域・行政の連携強化による地域防災力の向上を図ります。

また、持続可能な開発目標（SDGs）の達成に向けた取り組みを進めるとともに、医療・福祉の充実を考慮した少子高齢社会の都市づくりや、新型コロナウイルス危機を契機とした働き方や生活様式の変化への対応、ユニバーサルデザインに配慮した都市づくりを進めます。

(3) 産業を活かした活力ある都市づくり

産業を活かした活力ある都市を目指し、産業振興の強化を進めます。また、都市農業のまちづくりへの活用や地域経済の活性化とあわせて、それらを支える基盤となる広域幹線道路の整備及び沿道の利活用を図ります。

(4) 自然と調和した都市づくり

自然と調和した都市を目指し、豊かな田園風景と谷津・里山の保全を図るとともに、地域のほぼ中央を南北に貫流する新川などの水辺の活用、公園・緑地の整備・保全に努め、緑の豊かさを身近に感じられる都市づくりを進めます。

また、市民・事業者・行政が環境負荷の低減の意識を高め、環境保全や地球温暖化防止の推進を図ります。

2-3 目指すべき将来都市構造

将来都市構造は、将来都市像及び都市計画の目標を実現するための、目指すべき都市の骨格構造であり、以下のとおり、「ゾーン」「拠点」「軸」により示します。

(1) ゾーン

本市の特性である都市と自然の調和のとれたまちづくりを進めるため、市域南部に「市街地ゾーン」を、市域北部に「自然環境保全ゾーン」を位置づけます。

①市街地ゾーン

本市で形成されている集約型の都市構造をさらに促進し、良好な住環境を維持・保全するため、都市機能の再構築や商工業の発展に資するまちづくりを図ります。

市街地ゾーンはさらに京成本線沿線を中心とした既成市街地エリアと東葉高速線沿線を中心とした複合市街地エリアに区分します。

◆既成市街地エリア

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いるエリアです。本エリアについては、鉄道駅周辺の再生と活性化を基本とした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。

◆複合市街地エリア

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。

本エリアについては、鉄道駅周辺の都市拠点や、工業拠点、計画的に整備された良好な市街地、新たに市街地形成を図る区域など、多様な都市機能を交通ネットワークにより結び、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。

②自然環境保全ゾーン

水田や畑、谷津・里山などの豊かな自然環境を保全するため、無秩序な市街地の拡大を抑制するなど、市街地と自然との調和を図るとともに、広域幹線道路沿道については、その特性を活かした土地利用の誘導を目指します。

(2) 拠点

集約型都市構造を更に促進するため、医療・福祉・子育て支援・商業、行政等の都市機能や居住機能を公共交通の利便性の高い「都市拠点」に集約します。工業、地域振興、緑については、「産業や緑の拠点」として位置づけ、その機能の維持・集積を図ります。

◆都市拠点

京成本線及び東葉高速線の鉄道駅7駅の周辺を都市拠点として位置づけ、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、都市機能や居住機能の集積を図ります。

≪産業や緑の拠点≫

◆工業拠点

八千代・上高野・吉橋の各工業団地については、地域経済の発展や雇用を支える役割を担う工業拠点として位置づけ、工業生産環境の維持・保全を図ります。

◆地域振興・防災拠点

道の駅やちよについては、国道16号に面する利便性を活かしながら、本市の農業や酪農の魅力に、多くの市民や来訪者が集う地域振興拠点として位置づけ、地域振興とともに、市民と農業生産者のふれあい・交流の場の形成を図ります。

加えて、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、機能強化を図ります。

◆広域緑の拠点

県立八千代広域公園は、広域緑の拠点として、本市のシンボリック的存在である新川（印旛放水路）の水と緑を活かしつつ、広域からも多くの人を惹きつける空間の形成を図ります。また、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の維持・拡充を図ります。

(3) 軸

都市間や市内の各拠点を結ぶ軸として、「鉄道・広域幹線道路」「都市幹線道路」を位置づけ、産業誘導を図る軸として、「産業誘導軸」を位置づけます。また、水と緑を使った広域的なネットワークとして、「ふれあいネットワーク軸」を位置づけ、その機能の維持・集積を図ります。

◆鉄道・広域幹線道路

鉄道（京成本線、東葉高速線）及び広域幹線道路（国道16号、国道296号バイパス（3・2・17号八千代中央線）、（仮称）幕張千葉ニュータウン線（3・3・27号八千代西部線及び構想路線））を、都市間や高速道路インターチェンジと都市を結び、人・物の移動や交流を支える軸として位置づけ、拠点の機能や広域的な連携・交流の強化を図ります。

◆都市幹線道路

都市幹線道路を市内の各拠点や地域、広域幹線道路間を結び人・物の移動や交流を支える軸として位置づけ、拠点の機能や相互の連携の強化を図ります。

◆産業誘導軸

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)を結ぶほか、本市の近隣においては、整備が進む北千葉道路や東関東自動車道、京葉道路と交わります。本市は、こうした恵まれた交通ネットワークの中に位置することから、広域幹線道路としての特性や幹線道路ネットワークによる交通利便性を活かすため、国道16号を産業誘導軸として位置づけます。また、将来、広域幹線道路となる国道296号バイパスを産業誘導軸(構想)として位置づけ、広域幹線道路としての特性を活かした土地利用の誘導を図ります。

◆ふれあいネットワーク軸

本市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軸線をふれあいネットワーク軸として位置づけ、多様な主体と連携・協働しながら、本市南北を結ぶ主要なグリーンインフラとして保全・活用を図ります。

(4) 将来都市構造

白井市

印西市

船橋市

佐倉市

千葉市



※都市計画道路整備プログラムにおいて、一部区間が廃止候補となっています。

【ゾーン】

- 市街地ゾーン
- 自然環境保全ゾーン
- 既成市街地エリア
- 複合市街地エリア

【拠点】

- 都市拠点
- 工業拠点
- 地域振興・防災拠点
- 広域緑の拠点

【軸】

- 広域幹線道路
- 構想路線 (広域幹線)
- 都市幹線道路
- 構想路線 (都市幹線)
- その他の主要な道路
- 鉄道
- ふれあいネットワーク軸
- 産業誘導軸
- 産業誘導軸 (構想)
- 千葉北西連絡道路延伸

【区域区分】

- 市街化区域
- 市街化区域 (予定)
- 市街化調整区域

第3章 分野別方針

全国的な人口減少・少子高齢化を背景としたコンパクト・プラス・ネットワークによる集約型都市構造への転換は将来の都市づくりの考え方に大きな影響を与え、コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の急激な変化は、暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観をもたらしています。

これらを背景に、まちづくりの目標で定めた、将来都市像と基本理念、都市計画の考え方や目標、目指すべき将来都市構造を具現化するため、都市計画に係る各分野別の方針を定めます。

3-1 土地利用の方針

■土地利用の基本的考え方

誰もが快適に暮らせる都市を目指し、目指すべき将来都市構造で示す配置を基本に、南部を中心に市街化区域を、北部を中心に市街化調整区域を配置し、都市と田園の調和のとれた土地利用を図ります。

また、都市計画制限の見直し等により、誰もが安心して快適に暮らせるまちづくりを推進するとともに、魅力的な地域の形成を図るなど、本市の人口の将来展望に資する持続可能な土地利用の誘導を図ります。

市街化区域では、鉄道駅を中心に都市機能や居住機能の集積を進めコンパクトでまとまりのある市街地の形成を図ります。

市街化調整区域では豊かな自然環境の保全を図りつつ、地域の特性を活かした土地利用の誘導を図ります。

土地利用の方針と併せて、市街地整備及び再生の方針において、新たな市街地の整備や老朽化の進む団地の再生等の考え方を示します。

3-1-1 市街化区域の方針

鉄道駅を中心としたコンパクトでまとまりのある市街地の形成を促進し、良好な住環境の形成や維持を図るため、都市機能の再構築や商工業の発展に資するまちづくりを図る「市街化区域」における土地利用の方針を示します。

(1) 住宅地

①低層戸建住宅地

低層の戸建住宅を中心としたゆとりある土地利用を基本とし、地区計画などにより良好な居住環境の形成・維持を図ります。

②低層・中高層複合住宅地

低層の戸建住宅や中高層の共同住宅などの共存を基本とし、高度地区や地区計画などにより、居住環境（日照・通風）の障害が生じないように留意しながら、地域の特性に応じた土地利用の誘導を図ります。

③中高層住宅地

鉄道各駅に近接し交通利便性の高い地区や、計画的に整備された中高層住宅地については、高度地区や地区計画などにより、良好な中高層住宅地の維持・形成を図ります。

米本団地・高津団地・村上団地などの老朽化が進んでいる住宅団地については、人口減少社会を踏まえ、関係機関等と連携しながら、良好な居住環境の維持・向上を図ります。

(2) 商業・業務地

①駅前商業・業務地及び周辺地区

本市には7つの鉄道駅があり、街の玄関口となっています。駅前地区は、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。また、周辺地区を含め、地域拠点として集合住宅等を誘導するとともに、公共サービス施設、保育園、病院、高齢者福祉施設など多様な世代のニーズに対応した都市機能の集積を図り、集約型都市構造の形成を図ります。

また、都市機能の再構築を図るため、整備方針策定の推進に努めます。

②身近な商業地

駅周辺の主要な道路沿いや団地内に形成された商店街は、最寄品の販売など利便性を提供していますが、大型店舗の進出や消費者ニーズの多様化等により、衰退傾向にあります。

今後、人口減少・少子高齢化の進行により、徒歩圏内の商業施設の重要性がますます高まることが想定されることから、UR都市機構や関係機関との連携などを含めた、様々な活性化方策を講じながら、身近な商業地の維持・保全を図ります。

(3) 工業・流通業務地

八千代、上高野、吉橋の3つの既存工業団地は、地区計画などにより現在の立地環境を保全するとともに、既存企業の活性化に取り組みます。

一方、既成市街地内、市街化調整区域内に住宅と混在するその他の中小の工業、流通業務企業についても、隣接する住宅地の居住環境への影響を最小限に留め、共存が図られるよう努めます。

3-1-2 市街化調整区域の方針

市北部を中心に広がる水田や畑、谷津・里山などの豊かな自然環境を保全するため、無秩序な市街地の拡散を抑制するなど、市街地と自然との調和を図るとともに、広域幹線道路沿道などについては、その特性を活かした土地利用の誘導を目指す「市街化調整区域」における土地利用の方針を示します。

(1) 都市的土地利用

都市的土地利用については、洪水や土砂災害に係るハザードエリアが新たに都市的土地利用とならないように留意しつつ、地域の特性に合わせた土地利用を図ることを基本とします。

また、都市計画法第34条第11号に基づき「都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」による区域指定(以下「第34条第11号の区域指定制度」とします。)によ

り、一定の条件を満たす建築物の建築が認められてきましたが、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、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。

①既存集落地

既存集落では、産業構造の変化や、居住者の高齢化と人口減少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。

②沿道産業誘導地

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。

また、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。

③計画的市街化編入地

既に市街地を形成している区域及び優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域については、良好な市街地の整備・保全を図るとともに、今後も良好な市街地を維持するため、土地利用上必要とする区域について、市街化区域に編入します。

(2) 自然的土地利用

自然的土地利用については、現在形成されている自然的環境の保全を図ることを基本とします。

①農地・山林

農地は、**八千代市**第2次農業振興計画に基づき農業振興を進め、保全と活用を図ります。また、新川（印旛放水路）、神崎川、桑納川、勝田川及び高野川周辺で土地改良事業により基盤整備がなされている水田及び睦地区、阿蘇地区の一団性のある農地は農産物の供給のみならず、洪水の防止や良好な景観の形成等の多面的機能を有する地区として、整備・保全を図ります。

斜面緑地や樹林地については、自然環境、土砂災害防止、良好な都市景観形成等の機能を有する地区として維持・保全を図ります。

②河川及び公園

ふれあいネットワーク軸として位置付けられ、優れた自然の風景を有する新川（印旛放水路）及び桑納川周辺については、広域緑の拠点として位置付けられている県立八千代広域公園を中心に、点在する各種施設や、多様な主体との連携・協働を図りながら、一体的な整備、保全を図ります。

- 市街化区域
- 地域界
- 駅
- 国道
- 鉄道

《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

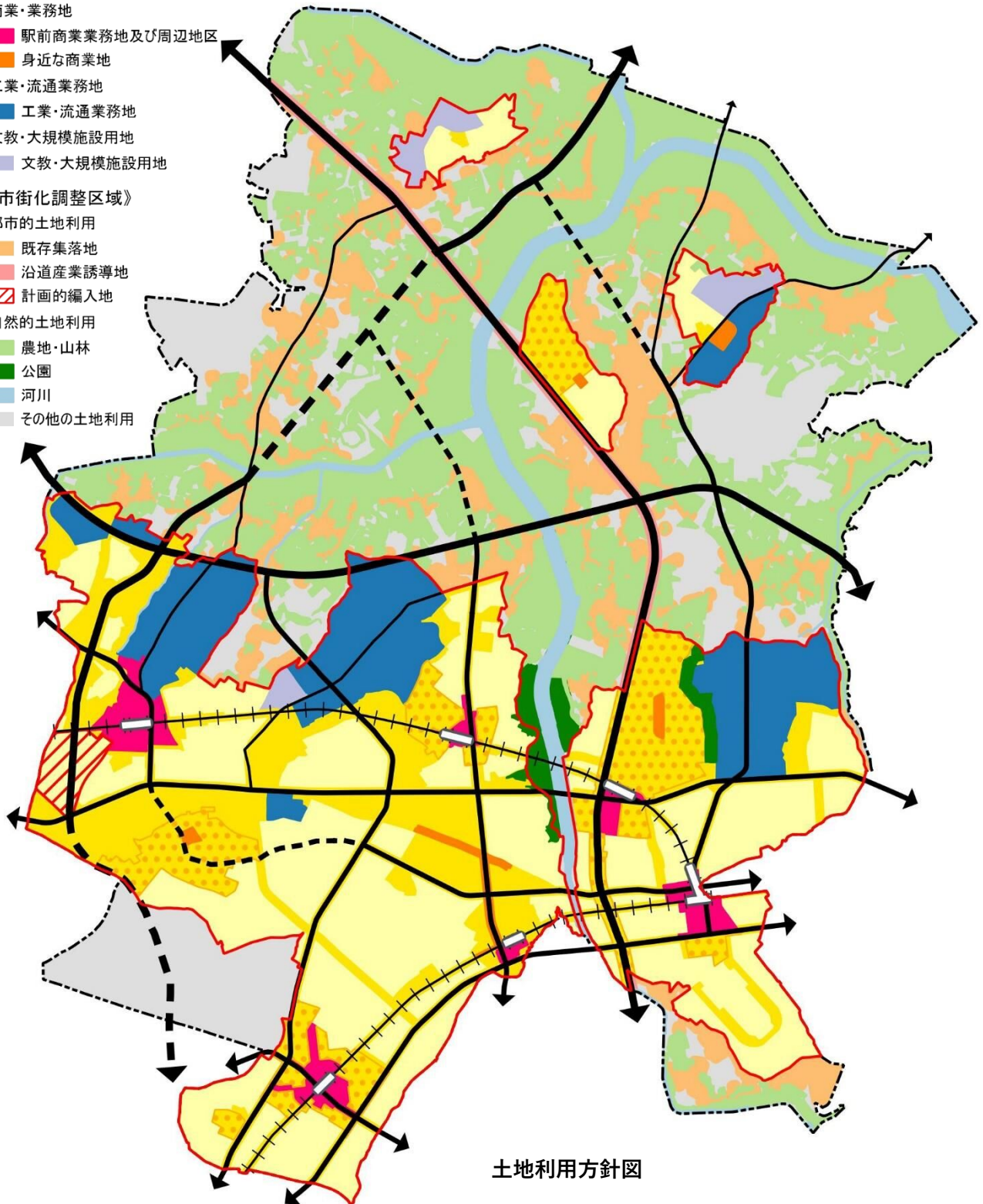
《市街化調整区域》

都市的土地利用

- 既存集落地
- 沿道産業誘導地
- 計画的編入地

自然的土地利用

- 農地・山林
- 公園
- 河川
- その他の土地利用



土地利用方針図

3-1-3 市街地整備及び再生の方針

今後市街地整備を予定している地区の市街地整備の方針を示すとともに、住宅団地等の再生の検討を進め、今後の円滑な市街地整備事業の展開を図ります。

(1) 市街地整備の方針

①事業化を進める地区

大和田駅北側地区については、整備手法等の検討と検討内容について土地所有者等の合意形成を図りつつ、事業化を目指します。

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。このため、都市計画道路及び下水道の整備、区画道路の改善を進めていくとともに地区計画等により良好な市街地の形成と保全を図ります。

(2) 市街地再生の方針

①京成本線沿線地域の活性化

京成本線沿線地域については、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することによって地域のにぎわいを創出することに加え、空家の利活用等を促進し人口の流入を図るなど、活性化を推進します。

②住宅団地の再生の検討

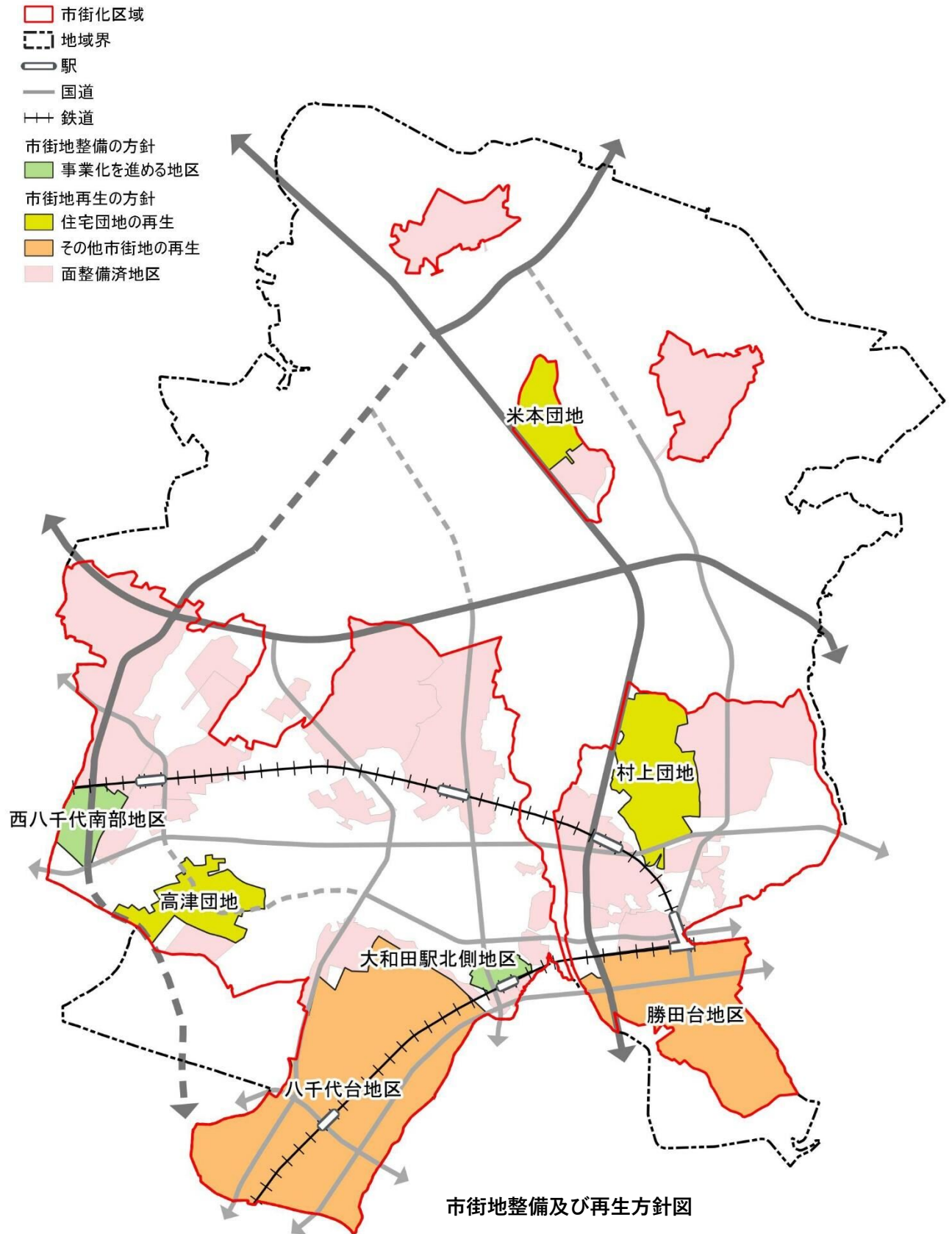
UR 都市機構は「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン(平成30(2018)年12月)」を策定し、米本、高津、村上の各団地を「ストック再生」に位置づけ、今後、建替え・集約・用途転換・改善の4つの手法の中から、地域や団地の特性に応じた再生を地方公共団体等と連携しながら進める方針を示しています。

これらの団地については 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と団地再生を検討します。

③その他市街地の再生

京成本線沿線地区を含め、整備から時間が経過している住宅市街地については、地区計画等の活用等により、住環境の向上を図りながら、適切な再生方法を検討します。

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。



3-2 交通環境の方針

■交通環境の基本的考え方

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骨格となる重要な施設として、目指すべき将来都市構造で示す配置を基本に交通施設を配置するとともに、そのネットワークを生かした、公共交通機関及び交通結節点の利便性向上による、持続可能な交通ネットワークの形成を図ります。

3-2-1 交通施設の方針

人・物の移動や交流を支える軸となる広域幹線道路をはじめ、地域の実情に即した持続可能な交通ネットワークの形成を図ります。

また、居心地が良くなり歩きたくなるまちづくりを進めるため、暮らしに身近な道路の整備や、歩行者や自転車が利用しやすい道路の整備を推進します。

(1) 幹線道路の整備方針

幹線道路は、その機能に応じ、広域幹線道路、都市幹線道路、地区幹線道路を位置づけます。交通量に対応した体系的な道路ネットワークを形成し、交通渋滞の解消を図ります。

整備にあたっては、道路ネットワークや都市計画道路整備プログラムを踏まえ、計画的に整備を進めます。また、整備済の区間については計画的で適切な維持管理を図ります。

長期未着手の都市計画道路については、その必要性や既存道路による機能代替の可能性等を再検証し、周辺の道路の整備状況を考慮しながら見直しを行います。

① 広域幹線道路

広域幹線道路は、近隣都市間や高速道路インターチェンジと都市を結ぶことにより、広域の自動車交通を円滑に処理する役割を担います。

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。また、国道16号に集中する交通負荷を分散するため、構想路線である千葉北西連絡道路延伸の具体化について関係機関に要請します。

国道296号バイパスについては、国道296号の慢性的な交通渋滞を解消するため、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。

国道16号(都市計画道路3・4・2号東京環状線)

国道296号バイパス(都市計画道路3・2・17号八千代中央線)

(仮称)幕張千葉ニュータウン線(都市計画道路3・3・27号八千代西部線を中軸とした構想路線)

千葉北西連絡道路延伸(構想路線)

②都市幹線道路

都市幹線道路は、八千代市全体の骨格を形成する幹線道路で、各拠点同士、あるいは、南部の市街地ゾーンと北部の自然環境保全ゾーンを結び、相互の連携を図る役割を担います。また、沿道の土地利用を誘導し、市民の暮らしを担う役割も有しています。

本市においては、以降に示す路線について位置づけます。

都市計画道路 3・3・7号大和田駅前萱田線及び構想路線

都市計画道路 3・4・1号新木戸上高野原線

都市計画道路 3・4・12号八千代台南勝田台線

都市計画道路 3・4・3号八千代台東駅前線及び 3・4・5号八千代台駅前線

都市計画道路 3・4・4号勝田台駅前線及び 3・4・9号上高野工業団地線及び構想路線

都市計画道路 3・4・8号大和田新田下市場線、都市計画道路 3・3・19号八千代緑が丘駅前線及び構想路線

都市計画道路 3・4・6号八千代台花輪線

③その他の主要な道路

その他の主要な道路は、八千代市内及び周辺都市とを連絡する主要道路で、広域幹線道路や都市幹線道路を補完する道路です。

本市においては、国道296号及び県道、広域幹線道路や都市幹線道路以外のその他の都市計画道路を位置付けます。

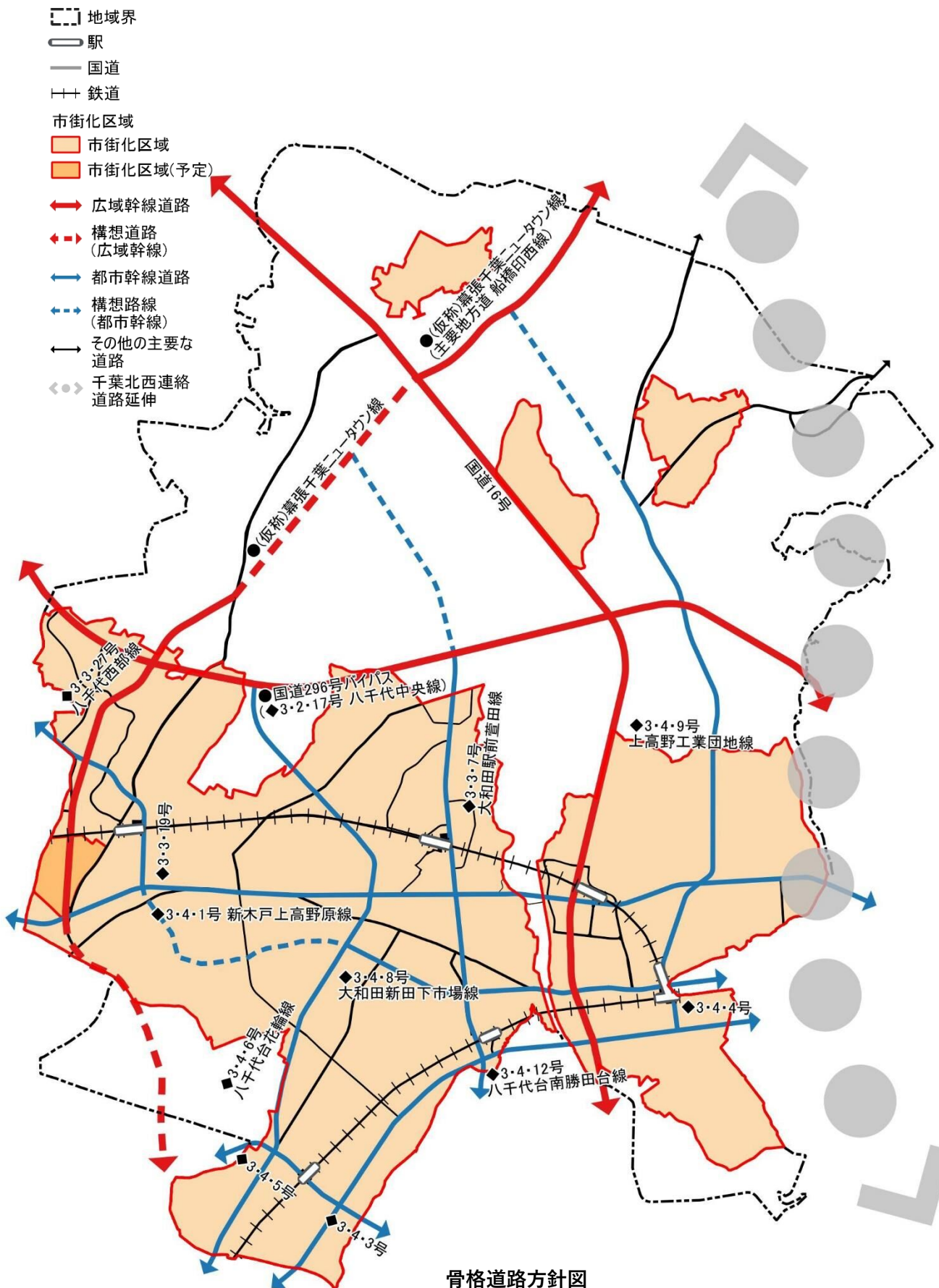
国道296号及び県道については、計画的な二次改良を関係機関に要請します。

国道296号(現道)

主要地方道船橋印西線、主要地方道千葉竜ヶ崎線、一般県道八千代宗像線などの県道
その他の都市計画道路

④幹線道路の橋梁等の維持管理方針

橋梁・横断歩道橋の長寿命化及び耐震化を推進するにあたり、維持管理コストの縮減を図りつつ、効率的な整備・維持修繕等を実施します。



骨格道路方針図

(2) 生活道路・区画道路等の整備方針

①生活道路

生活道路は、幹線道路から住宅街の区画道路に入るための道路です。

このため、生活道路としての役割、居住環境や街並みの形成、防災上の公共空間としての機能に配慮しつつ、安全かつ円滑な交通の確保と歩行者が安全・快適に移動できる道路の整備と適切な維持管理を図ります。また、バリアフリーを考慮した道路改良、交通安全施設の整備を進めます。

通学路については、子どもたちが安全に利用できるよう、教育委員会と連携して、安全対策を行います。

②区画道路等

土地区画整理事業などの面整備に際しては、住宅地では安全な自動車のすれ違いや災害時の通行などを考慮して6m以上を目標として、区画道路の整備を図ります。商業地においては、買物などさまざまな人々が行き交うことから余裕なども考慮して8m以上を目標として、区画道路の整備を図ります。

開発行為の際には、八千代市開発事業技術指針等に基づき、区画道路等が確保されるよう指導を行います。

いずれも安全かつ円滑な交通の確保と歩行者が安全・快適に移動できるよう適切な維持管理を図ります。

(3) 駅前広場等の整備方針

市内各駅前広場は、駅周辺の土地利用の高度化や都市機能の再構築等、地域の特性に応じた方策に合わせて、交通結節機能を高めるなど、誰もが利用しやすく、移動の自由度が高い快適な交通ネットワークの整備に努めます。

このうち、八千代台駅、大和田駅北側、勝田台駅については、老朽化等による再整備を検討し、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。

*エリアプラットフォーム：まちなか再生に向けたビジョン実現のために 一体となって取り組む人材の集積の場

(4) 歩行者や自転車が利用しやすい道路の整備方針

①歩行者専用道路(都市計画道路)

歩行者専用道路については、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。

また、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。

②その他の道路

河津桜に代表される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。

また，今後京成線3駅を中心に各駅の整備方針に合わせて，ウォークアブルな都市空間整備について検討します。

その他の地域についても，歩行者・自転車利用者の安全確保を図るため，歩道を含む歩行者や自転車が利用しやすい道路の整備を進めます。また，バリアフリーを考慮した道路改良，交通安全施設の整備を進めます。

3－2－2 公共交通の方針

交通施設のネットワーク基盤を活用し，公共交通機関及び交通結節点の利便性向上による，持続可能な交通ネットワークの機能向上を図ります。

(1) 鉄道の方針

①鉄道の利便性の向上

京成本線については，利用者の利便性の向上に向けた取り組みを働きかけるとともに，京成本線沿線地域の活性化に向けた取り組みを進めます。また，交差する各都市計画道路の整備を推進します。

東葉高速線については，経営安定を図るため，関係自治体による支援を行います。また，運賃の低減をはじめ，利用者の利便性の向上に向けた取組を働きかけるとともに，事業の検討を進めます。

②鉄道の安全性の向上

災害時における，鉄道利用者等の安全確保及び輸送機能の維持など安全性の向上を図るため，鉄道施設の安全対策事業の促進を図ります。

(2) バス含む地域公共交通の方針

①地域公共交通計画の策定・推進

地域の移動手段を確保するため，地域公共交通のあり方，地域住民・交通事業者・行政の役割を定める地域公共交通計画を策定します。また，地域の実情に応じて，多様な交通手段を検討していきます。

②バス等の移動手段の充実

ノンステップバスの普及及び運行情報システムの整備を引き続き促進します。また，通勤・通学者の利便性など，市民の日常生活に対応した移動手段を検討していきます。

3-3 都市防災の方針

■都市防災の基本的な考え方

安心・安全で持続可能な都市を目指し、激甚化する大規模自然災害への備えなど、都市の強靱化を図るとともに、市民・地域・行政の連携強化による地域防災力の向上を図ります。

このため、都市計画として取り組むべき市街地の防災性の向上、災害リスクへの対応を示していきます。

3-3-1 防災性の向上の方針

① 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。

② 避難所の充実

災害時の避難所等となる学校教育施設は、校舎、屋内運動場の耐震化が終了していますが、外壁などの非構造部材等も含め、計画的に施設の改善や修繕を実施します。

避難生活等を送るために必要となる、非常用電源をはじめとした設備や、感染症対策としての備品、Wi-Fiなどの通信環境など、整備・充実に努めます。

3-3-2 災害リスクへの対応方針

【地震・火災リスクへの対応】

① 地域地区等による防災対策

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。

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。

② 道路・ライフライン等の防災対策

円滑な避難や緊急車両の通行、延焼防止対策として、都市計画道路や幹線道路等の整備・改修を進めるとともに、一時避難場所や延焼防止等の機能を担う公園・緑地などの防災機能の強化に努めます。

避難路に面した危険コンクリートブロック塀等の撤去や1次・2次緊急輸送道路など重要な道路の無電柱化を促進します。

八千代市道路舗装維持管理計画及び八千代市橋梁長寿命化修繕計画に基づき、道路や橋梁・横断歩道橋等の耐震性の強化を図ります。

「八千代市水道施設再構築基本計画」及び「八千代市水道管路施設耐震化計画」に基づき、災害発生時に水道施設の被害を最小限にとどめ、速やかに復旧し、水道の機能確保を図るため、管路の耐震化や施設の計画的な更新、適切な維持管理を実施します。

また、電力やガス、燃料等のライフライン事業者との連携を強化するとともに、施設の耐震性の確保を求めていきます。

③建築物の耐震化

八千代市耐震改修促進計画に基づき、防災拠点施設や緊急輸送道路沿道の建築物等の特定建築物の耐震化の促進及び、住宅（戸建住宅・共同住宅）の耐震性の確保に向けた取り組み支援を継続します。

【水害・土砂災害リスクへの対応】

④水災害リスクを踏まえた防災まちづくり

水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドラインに基づき、災害ハザード情報の充実を図るとともに、地域ごとに災害リスクの可視化や分析による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・多層的に検討していきます。また、利根川・江戸川流域治水プロジェクトに基づき、ハード・ソフト一体となった事前防災対策を関係機関と連携して推進します。

⑤洪水・浸水・内水対策

集中豪雨等による災害の危険性を少なくするため、雨水排水施設の整備・改修に努めるとともに、一級河川の治水対策を国・県に要請します。

防災ハザードマップの周知を図り、市民に災害に関する意識啓発を図ります。

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。

⑥土砂災害等への対応

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。また、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。

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。

凡例

- 市街化区域
- 地域界
- 駅
- 鉄道
- 都市幹線道路
- 構想路線(都市幹線)
- 広域幹線道路
- 構想道路(広域幹線)
- 緊急輸送道路
- 市街化区域
- 市街化区域(将来)
- 準防火地域
- 防火地域
- 災害発生状況
- 内水被害区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域
- 土砂災害警戒区域等に関する基礎調査予定箇所
- 内水被害箇所
- 土砂災害発生地点
- 土砂災害危険箇所
- 浸水想定区域
- 0.5m未満
- 0.5m～3.0m未満
- 3.0m～5.0m未満
- 5.0m以上
- 八千代市避難場所
- 一時避難場所
- 広域避難場所



都市防災の方針図

3-4 都市環境形成の方針

■都市環境形成の基本的考え方

人口減少・少子高齢化の進展や、新型コロナ危機を契機とした新しい生活様式等、居住環境の変化を踏まえた、住環境整備のあり方を示すとともに、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインのまちづくりを進めることにより、誰もが暮らしやすい良好な居住環境の形成を図ります。また、環境負荷の少ない都市づくりを目指すため、脱炭素社会を目指す取り組みを進めるとともに、環境汚染対策の充実や、下水道、衛生施設等による環境衛生の充実を図ります。

これらの取り組みにより、誰もが快適に暮らせる、安心・安全で持続可能な都市環境の形成を図ります。

3-4-1 快適な暮らしに関する方針

人口減少・少子高齢化や新しい生活様式への対応を踏まえ、良好な居住環境の形成を図るため住環境整備のあり方を示します。

また、障害のあるなしにかかわらず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目指します。

(1) 環境変化に対応した住宅の整備方針

人口減少・少子高齢化の進展による住生活の安定の確保と向上の促進のため、本市の特性である都心に近接した豊かな自然を有する環境を活かしながら、市民と行政をはじめ、多様な主体と連携しつつ、誰もがいつまでも住み続けることのできる住環境づくりを目指して、多岐にわたる分野と連携した住宅施策を展開します。

加えて、社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化が進むことが予想されるポストコロナについても考慮し、これからの本市における住宅整備の方針を設定します。

①環境に配慮した住宅の整備促進

住宅の建設・改修にあたっては、長期にわたって良質で安全に住み続けられる長期優良住宅やエネルギー消費性能に配慮した住宅の整備促進を図ります。

②地域特性に即した住宅の誘導と適切な維持管理の促進

地区計画等、地域のまちづくりのルールに沿った住宅の誘導及び維持管理を促進します。また、誘導居住面積水準が、「住生活基本計画（全国計画）」に定められており、本市においても、この水準を目指すため地区計画等の見直しを含めた検討を進めます。

③多様な世帯が安心して住み続けることのできる住環境の実現

子育て世帯、高齢者世帯、障がい者世帯、ポストコロナにおけるライフスタイルやライフステージの変化など、様々な世帯の状況に対応し、誰もが「住み続けられる」住宅・住環境の形成を目指します。

また、住宅(戸建・共同住宅)の耐震性の確保に向けた取り組みを支援し、高齢者に対する住宅支援や生活支援、住宅確保が困難な世帯に対する公営住宅の提供や民間事業者と連携した賃貸住宅の供給、耐震改修に対する支援、働き方や生活様式の変化に応じた都市計画制限

等の見直しなど、安心して暮らすことのできる住環境づくりを推進します。

④既存住宅ストックの有効活用や土地利用転換の促進

持続可能な地域社会の形成に向けて、空家の有効活用の促進を図ります。また老朽化が進んだ空家については、利活用や市場への流通等による土地利用転換を誘導する事で地域における生活環境の保全や安全性の向上を図ります。

⑤安心、快適に暮らせる地域コミュニティの活性化

地域活動に協力して取り組み、地域で支えあいながら暮らすことができるなど、「住んで良かった」と思えるまちの形成を目指します。

具体的には、地域で取り組む防災活動や防犯活動への連携・支援、地域で生活する多様な世代の交流の促進や、持続可能な地域コミュニティの形成と活性化を図ります。

⑥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

八千代市の豊かな自然環境や多様な地域資源を活かし、市民に親しまれ、守っていききたいと思えるような住環境の創出を目指します。

具体的には、市のシンボリック的存在である新川を中心とした豊かな環境の利活用を推進するとともに、バリアフリー化の推進等による市街地における利便性の向上、地域の多様な主体と連携したまちづくりや住教育の推進を行います。

(2) ユニバーサルデザインの方針

ユニバーサル社会実現推進法の公布・施行を背景に、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー法)が、令和2～3年に相次いで改正され、市内の各施設では、障害のあるなしにかかわらず利用しやすい環境づくりを目指して建設や改修の時期に合わせてバリアフリー化を行うなど、実行できる部分から改修を進めています。

今後は、面的・一体的なバリアフリー化の方針「移動等円滑化促進方針(マスタープラン)」の策定を検討し、高齢者、障害者、妊産婦等が、自立した日常生活及び社会生活を確保するため、公共交通機関やさまざまな施設を不便なく利用できる「バリアフリー」、「ユニバーサルデザイン」のまちづくりを目指します。

3-4-2 環境負荷の少ない都市づくりの方針

本市は2050年までに二酸化炭素排出量実質ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ」を令和2年(2020年)に宣言しており、環境負荷の少ない都市づくりを目指します。また、環境汚染対策の充実や下水道、ごみ、し尿等の処理施設の適正な維持管理等による、環境衛生の充実を図ります。

(1) 脱炭素社会を目指した都市づくりの方針

持続可能な脱炭素型社会の構築に向け、地域特性に応じたまちの機能の集約によるエネルギー効率の高いまちづくり、歩きやすい道路等の環境整備、エネルギー消費の少ない建築物の普及を進めます。

併せて環境負荷の少ない公共交通機関の利用促進や、二酸化炭素の吸収源としての緑の利活用のため自然の働きを活かしたまちづくりを推進するなど、脱炭素社会を目指した様々な取り組みを進めます。

①地球温暖化防止対策の総合的推進

ゼロカーボンシティ宣言に基づき、市域の温室効果ガスの排出削減を確実に進めるために、「八千代市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）」に基づく取り組みを進めます。また、国や県が取り組む省エネルギー対策などの啓発キャンペーンに協力し、地球温暖化防止活動の推進を図ります。

②再生可能エネルギー等の活用

太陽光や太陽熱などの再生可能エネルギーや、廃棄物由来のバイオマス資源などの都市の未利用エネルギー、次世代エネルギーとしての活用が期待される水素エネルギーの導入等を推進すると同時に、災害対応等を想定した自立分散エネルギー供給システムの整備を進め、これらのエネルギーの活用を促進します。

③脱炭素型建築物の普及促進

環境負荷の低減に対応するため、省エネルギー性能を有した環境に配慮した建築物の普及に努めます。建物・設備の省エネルギー化の取り組みを通じて、エネルギー消費が正味ゼロまたはマイナスになるZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）やZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング）の普及に努めます。

④環境にやさしいまち・交通への転換

歩きやすい道路等の環境整備、電気自動車などの環境に配慮した自動車の導入、公共交通機関など環境負荷の小さい交通手段の利用促進などにより、温室効果ガスの排出を低減するまちを目指します。

（２）生活環境保全の方針

千葉県などと連携し、水質、大気など各種環境状況の把握に努め、生活環境の保全に必要な指導や対策を実施するとともに、不法投棄のパトロールや監視カメラの設置などによる監視の強化により、早期対応・未然防止を図ります。

①道路沿道環境

ア. 主要幹線道路沿道における環境対策

主要幹線道路に面する市街地においては、今後とも通過交通により沿道の居住環境が損なわれないための配慮が必要です。

このため、市街地内の主要幹線道路の整備にあたっては、計画的な土地利用により沿道施設の立地を誘導するなど、背後に位置する住宅の居住環境の保全に努めます。

また、交通量の多い国道16号や国道296号など幹線道路において騒音・振動の状況を調査し、必要に応じて千葉県公安委員会に道路交通法による措置等を要請します。

イ. 市街地内交通量の削減

幹線道路の交通量の増加に伴い、住宅地内の生活道路に通過車両が進入するなど、市民生活の安全性の確保などが大きな課題となっています。

都市計画道路を計画的に整備することによって、体系的な道路ネットワークの形成に努め、また、交通管理者と協議し、交通規制を含めた市街地内、特に住宅市街地内の通過交通の削減対策を検討します。

②工場などの環境保全対策

本市の主要な工業施設は3つの工業団地に集約されています。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、事業場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。

③大気汚染の移動発生源対策

市民・事業者に対して、自動車の利用の自粛、自転車の利用促進などの協力、低公害・低燃費車への転換やエコドライブの徹底などを促します。

また市では、電気自動車等を公用車に率先導入するとともに、市民・事業者への普及を促進します。

(3) 下水道等の方針

公共下水道、汚水施設、雨水施設について、計画的な管渠整備及び既存施設の改築更新を進めるなど、快適で安心した生活を守ります。

①公共下水道

公共下水道事業の健全経営を図るため、八千代市公共下水道事業経営戦略に基づき、投資の合理化を進めるとともに、経費節減や業務の効率化を進めます。

また、下水道ストックマネジメント計画を推進し、計画的かつ効率的に、老朽化した下水道施設の改築更新を進めます。

②汚水施設

八千代市汚水適正処理構想に基づき、衛生環境の向上や水質汚濁の防止を図るため、公共下水道計画区域内の住宅地（主に市街化区域）においては、公共下水道の整備を進め、公共下水道計画区域外（主に市街化調整区域）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。

③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。

また、住宅等の整備に合わせた、雨水浸透樹、浸透管の設置の推進を図ります。

(4) 衛生施設の方針

ごみ処理施設、し尿処理施設について、安全かつ安定した処理体制を維持するとともに、適正な施設整備を行い、衛生的な生活環境を確保します。

①ごみ処理施設

ごみ処理施設を適正に運営・維持管理し、ごみの減量化や資源化を推進し、適正な処理に努めます。

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。

②し尿処理施設

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、適正な管理運営に努めます。

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・補修を行い適正な管理運営を行います。また、下水道を含む汚水処理の持続性の確保に向け、し尿処理施設等の整備方針や、し尿等の処理の広域化・共同化について検討し、適正なし尿等の処理に努めます。

3-5 緑と景観の方針

■緑と景観の基本的な考え方

快適に暮らせる、自然と調和した都市づくりを実現するため、公園・緑地の整備・管理を進めるとともに、新川を中心としたふれあいネットワーク軸や谷津・里山など自然系緑地の保全・整備、河川の整備を推進します。

また、計画的な市街地景観の形成、緑化の推進や自然景観の保全を推進し、良好な都市景観の形成を図ります。

3-5-1 緑と水の方針

(1) 公園・緑地の整備・管理方針

公園緑地の整備については、八千代市緑の基本計画に基づき、その規模や種別に応じて整備を図ります。

①都市基幹公園・広域公園

ア. 都市基幹公園の整備

市民の休息、散歩、運動など総合的な利用に供する総合公園である村上緑地公園は、役割や維持管理のあり方などについて検討し、施設の充実を図ります。

スポーツ・レクリエーション活動に供する運動公園である八千代総合運動公園については、施設の充実とその維持管理を図るとともに、広域公園との一体的な利用を図ります。

イ. 広域公園の整備促進

都市マスタープランで広域緑の拠点として位置づけられる、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。

②住区基幹公園

生活に密着した身近な公園・住区基幹公園に位置付けられる街区公園・近隣公園・地区公園については、**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。

このうち、街区公園は、地域住民の身近な憩いの場となるよう地域住民と協働し、整備及び維持管理に努めるとともに、公園不足地域においては、開発行為に合わせた公園の確保や他の施設の有効活用、市民緑地認定制度の活用などにより、機能の補完に努めます。

③市民の森・都市緑地等

市民の憩いの場である市街地内の市民の森等の永続的な土地の確保に努めます。

都市緑地や環境保全林や保存樹木等の市街地内の樹木の保護など、それぞれの機能の維持・充実に努めます。

④公園・緑地の管理方針

公園パトロールや遊具・施設点検、既存施設の改修を適宜行い、安全かつ適切に公園・緑

地の機能を維持します。

環境美化ボランティア制度による市民との協働管理を進めるとともに、指定管理者制度を活用するなど民間活力を活かし、公園の魅力を高める取り組みを推進します。

街区公園については、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。

(2) 自然系緑地の保全・整備方針

自然系緑地の保全・整備方針については、八千代市緑の基本計画及び八千代市第3次環境保全計画等に基づき、保全・整備を図ります。

①ふれあいネットワーク軸

新川、桑納川周辺は、水と緑の骨格とし、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。また、併せて施設間の移動手段について検討します。広域的には、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。

小河川については、市内の重要なエコロジカルネットワークとなることから、自然性を重視した多自然川づくりに努め、また、維持管理にあたっては市民及び市民団体による活動を支援します。

②谷津・里山

市内の谷津・里山については、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。

また、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。

自然環境学習など身近な自然とふれあう活動を通じ、生物多様性の重要性、自然保護意識の高揚を図ります。

③農地・生産緑地地区

ア.郊外の農地

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。

また、自然環境の保全、農業用廃棄物の適正な処理や循環を図るなど、環境への負荷を低減し、新鮮で安全な農産物供給を向上させて、農業の長期的な継続・発展を図ります。

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施設の在り方を見直し、機能強化を図るとともに有効活用に努めます。

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。

イ.生産緑地地区

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。

また、農産物等直売所など都市農業に親しむ空間づくりや、都市住民が農業を体験・実践できる場として活用するなど、都市農業の新たな展開を図る場として、法や制度改正の動向を踏まえつつ活用の仕組みづくりを検討します。

(3) 河川の整備方針

①河川の整備・維持管理の推進

本市の主要な河川としては、一級河川として新川（印旛放水路）、神崎川、桑納川、石神川、勝田川の5河川があります。河川の氾濫による災害を未然に防止するため、これら一級河川の治水対策を国・県に要請します。

また、勝田川の溢水対策として、千葉市・佐倉市・四街道市・八千代市の4市で設立した勝田川改修協議会により河川改修を行います。

また、準用河川である高野川や花輪川の改修や維持管理を図ります。

②河川の観光資源としての活用

新川及びその周辺については、水と緑豊かな原風景を活かしつつ、点在する各種施設の有機的な連携や近隣自治体との地域間連携等を図りながら、本市の重要な観光資源となるよう整備・活用を推進します。

3-5-2 都市景観形成の方針

良好な市街地景観の形成と市民・企業・行政が一体となった緑化の推進及び自然景観の保全を推進し、八千代市らしい都市景観の形成を図ります。

①市街地景観の形成

公共施設のデザインの工夫等による景観形成を図るとともに、地区計画制度の活用や屋外広告物表示・設置の適正化の推進により、良好な市街地景観の形成を図ります。

②緑化の推進

市民・企業・行政が一体となって都市緑化を推進します。

八千代市の魅力を高めるため、市の花「バラ」及び市の木「ツツジ」、新川千本桜などによる花のまちづくり、緑地・緑化協定の締結による住宅地・商業地・工業地の緑化の推進、道路・河川・学校などの公共施設への植栽の推進を図ります。

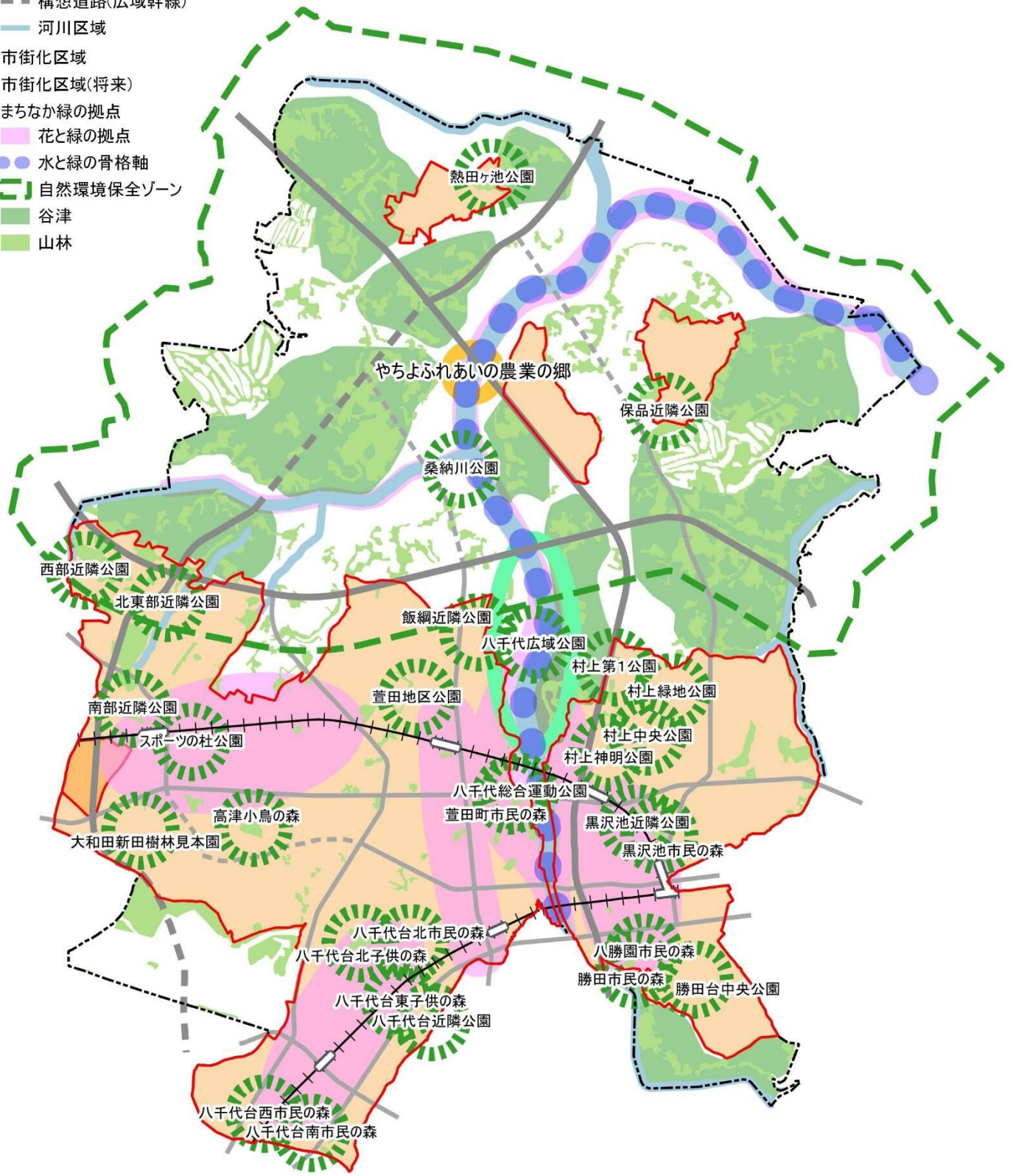
特に、緑の基本計画で緑化重点地区に位置付けられた、新川周辺、桑納川周辺、八千代台周辺、勝田台・村上周辺、高津・緑が丘周辺の各地区については、地区の状況に応じて緑化を重点的に進めます。このうち、京成バラ園については、バラのまちを象徴する観光資源として、連携の強化を図ります。

③自然景観保全の方針

自然環境保全ゾーンを中心に、河川、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景観が残されており、その保全・活用に努めます。


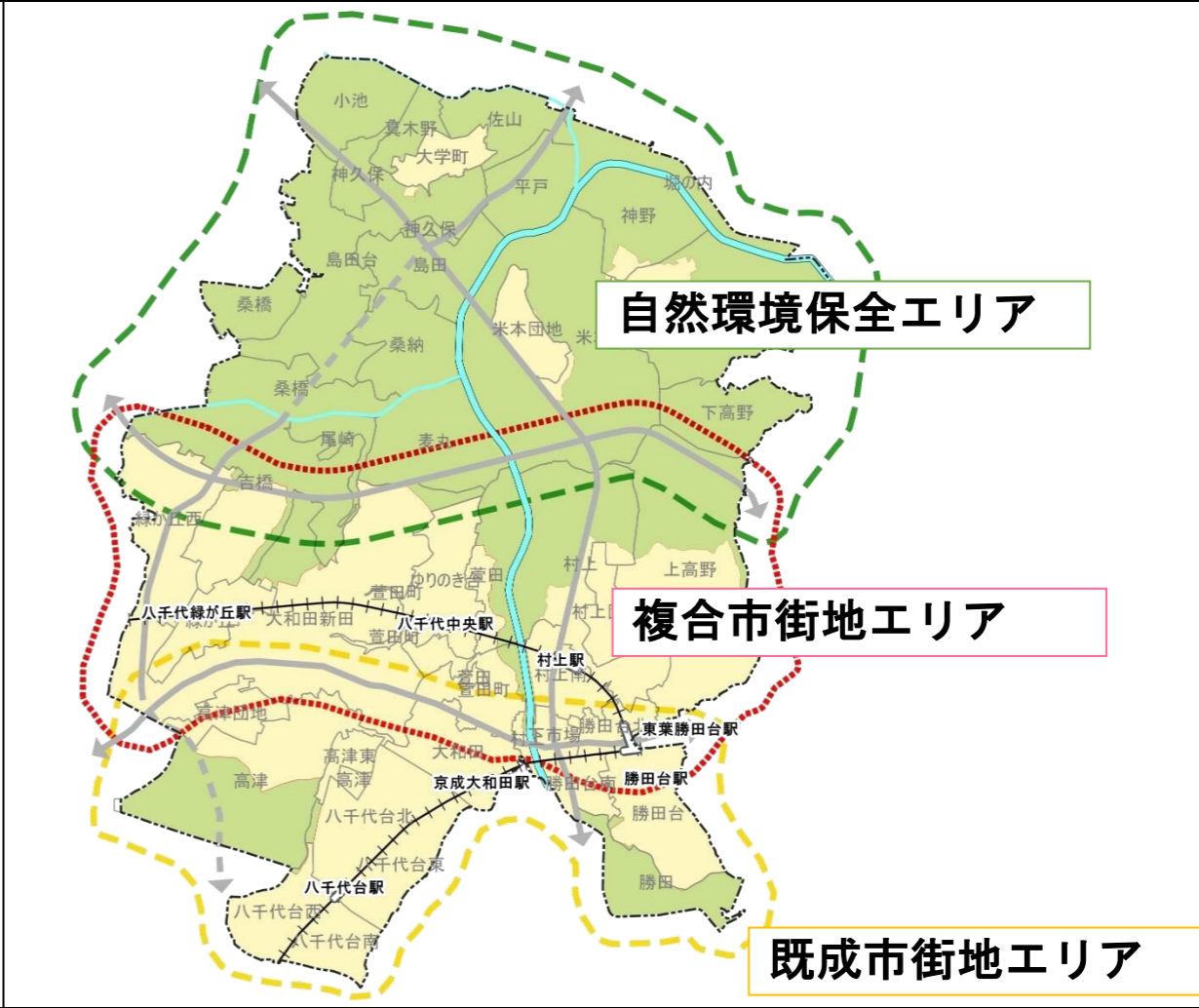
- 市街化区域
- 地域界
- 駅
- 国道
- 鉄道
- 都市幹線道路
- 構想路線(都市幹線)
- 広域幹線道路
- 構想道路(広域幹線)
- 河川区域

- 市街化区域
- 市街化区域(将来)
- まちなか緑の拠点
- 花と緑の拠点
- 水と緑の骨格軸
- 自然環境保全ゾーン
- 谷津
- 山林



緑と景観の方針図

八千代市都市マスタープラン地域別構想の地域区分について

	現行八千代市都市計画マスタープラン地域別構想における地域区分	次期八千代市都市計画マスタープラン地域別構想における地域区分（案）
区分の背景	<ul style="list-style-type: none"> ●住民が身近に感じている生活圏のまとまりを考慮し、平成23年11月に策定された「八千代市地域コミュニティ推進計画」で示す、7つの地域コミュニティを地域別構想の地域区分としていた。 ※「八千代市地域コミュニティ推進計画」については、令和2年度をもって計画が終了。 	<ul style="list-style-type: none"> ●八千代市第5次総合計画のゾーニング計画や「八千代都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、社会経済情勢等を踏まえ、次期都市マスタープランでは、都市計画の目標において集約型都市構造を掲げている。また、この都市計画の目標を実現するための将来都市構造を「ゾーン」「拠点」「軸」により示し「ゾーン」では「市街地ゾーン（既成市街地エリア、複合市街地エリア）」及び「自然環境保全ゾーン」を設定しており、これまでの7地域の地域区分では、複数のゾーンにまたがる地域が発生するなど、地域としての方向性を示すことが難しくなっている。 このため、次期都市マスタープランにおける地域別構想の地域区分では、全体構想（案）で掲げている集約型都市構造及びゾーン区分を考慮した地域区分としたい。
区分の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●行政コミュニティである、阿蘇地域、村上地域、睦地域、大和田地域、高津・緑が丘地域、八千代台地域、勝田台地域により明確に区分していた。 ●地域ごとの実情や実態に合わせた地域づくりを推進する目標を7地域ごとに設定し、地域住民と行政の協力関係により目標の実現を目指した。 	<ul style="list-style-type: none"> ●旧来の行政コミュニティにとらわれず、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、京成本線沿線を中心とした地域、東葉高速線沿線を中心とした地域、市北部の自然豊かな地域をそれぞれ一つのエリアとしてくくり、3つの地域区分とする。 ●主に土地利用の観点から、地域的な関連性や横断的なつながりを考慮し、ゆるやかな区分設定とする。 ●それぞれのエリアごとに整備の課題を明らかにした方針を定め、市域全体として都市と自然の調和のとれた将来のまちづくりを進める。
地域区分図		
区分変更のメリット	<ul style="list-style-type: none"> ●7区分では、ひとつの地域内に、鉄道の利便性や市街地の形成過程、土地利用等が大きく異なる地域が存在し、地域のまちづくり方針が明確にならない。 	<ul style="list-style-type: none"> ●鉄道駅等を拠点とした集約型都市構造を目指すにあたり、エリアごとの課題が整理され、地域のまちづくり方針が明確になる。
区分変更のデメリットと改善点	<ul style="list-style-type: none"> ●地域における歴史、集落・住宅等の一体性、これまでのコミュニティに関する取組が考慮されていたが、7区分から3区分となることで、きめ細やかな対応が難しくなることが懸念される。 	<ul style="list-style-type: none"> ●3区分それぞれの地域別のまちづくり方針の中にコミュニティ形成に関する項目を設けるなど、地域における歴史、集落・住宅等の一体性、これまでのコミュニティに関する取組を考慮した内容としたい。

第3回策定会議のご意見・ご質問と市の考え方について

議題1 第2回策定会議のご意見・ご質問と市の考え方について

主な意見・質問	意見に対する市の考え方
<p>特に意見はございませんが、リモートorリアル開催ができないのは残念ですね… teamsであればzoomよりセキュリティレベルが高いので無償プランでも問題なく機能するとは思いますが、色々制約があるのでしょうか。</p>	<p>リモート開催につきましては、本年1月より、オンライン会議システムが整備されておりますが、システムの都合上、市役所内の特定の会議室でしか利用ができず、急な対応が困難なため、書面で開催させていただきました。 今後の会議開催方法につきましては、可能な限り対面又はリモートで開催できるよう、検討させていただきます。</p>

議題2 八千代市都市マスタープラン全体構想(案)について

主な意見・質問	意見に対する市の考え方
<p>農業は大事な産業だと思います。マスタープランの構成に農業を入れてもらいたい。</p>	<p>ご意見を踏まえ、産業としての農業の現況につきましては、第1章 現況と課題の中に追加記載いたします。 なお、都市マスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針であるため、柱となる方針としての構成は難しいものの、3-1 土地利用の方針としてP43農地・山林及び、3-5 緑と景観の方針としてP61-62農地・生産緑地地区として農業に関する施策を記載しています。 より具体的な農業施策については令和3年3月に策定した「八千代市第2次農業振興計画」で定めております。</p>
<p>「2-3 目指すべき将来都市構造」(36頁)において、ゾーンとして、①市街地ゾーン(既成市街地エリア、複合市街地エリア)、②自然環境保全ゾーンが示されていますが、目指すべき将来都市構造のゾーン(エリア)と「第3章 分野別方針」(41頁以降)の「土地利用の方針、交通環境の方針、都市防災の方針、都市環境形成の方針、緑と景観の方針」とが、それぞれどのように繋がり、連携が図られているのでしょうか。</p>	<p>2-3 目指すべき将来都市構造で示す①市街地ゾーン(既成市街地エリア、複合市街地エリア)、②自然環境保全ゾーンについては、第4章地域別構想の中で、「第3章 分野別方針」と連携を図り記載する予定です。</p>
<p>「(4)将来都市構造」(39頁)と「土地利用方針」(44頁)、「市街地整備及び再生方針図」(46頁)、「骨格道路方針図」(49頁)、「都市防災の方針図」(54頁)、「緑と景観の方針図」(64頁)とにおいて、どのような関係づくり、どのような連携が図られたもとで計画・作図されているのでしょうか。</p>	<p>将来都市構造は計画の全体的な骨格となる考え方を示しているのに対し、3章の各方針図については、その骨格としての考え方を踏まえつつ、3章の各施策を補足する図として、より詳細な内容を示したものです。</p>

主な意見・質問	意見に対する市の考え方
<p>3-3-1 防災性の向上の方針への意見ですが、気候変動や首都圏直下型地震、南海トラフ型地震が切迫していますが、国道16号線に計画されている『防災道の駅やちよ』整備を含めた被災する前の復興事前準備を都市計画部局と防災部局の連携を緊密にして防災・減災対策を早急な対応をしていただけたらと思います。</p>	<p>復興事前準備を含めた防災・減災対策につきましては、防災担当部局等と連携しながら、対応を検討してまいります。</p>
<p>COVID-19により人々の生活様式や居住地選択が変わってきましたが、八千代に住みたいと思える特徴と魅力を観光資源としての新川を活用した地方創生を進めるにあたり、早急に県立八千代広域公園の早期完成を進めていただきたい。</p>	<p>県立八千代広域公園につきましては、本計画においても重要な拠点として位置づけており、公園整備の早期完了を目指し、千葉県と連携を図ってまいります。</p>
<p>3-1-1 商業・業務地にもありますが、建築基準法の建築物の用途変更が改正されたことで駅周辺や住宅団地商店街の店舗や空き家などを再生して活性化を図れるよう都市計画も含め積極的に進めたいかがでしょうか。</p>	<p>今後、本計画策定後の都市計画の見直しを進めて行く上で、ご意見を踏まえて取り組みを進めてまいります。</p>
<p>今後、高齢化がますます進んでいくなかで、自動車だけに頼らない(頼れない)移動方法と経路を整備していくことが重要と考えます。当方、八千代市に住んで半世紀ほどになりますが、当時の人も家屋も自動車も今よりずっと少なかった頃から見ると、今日の市街化地域の発展は目覚ましいものと感じています。しかし、幹線道路とそれらを繋ぐ細い道路は、当時からほとんど変わっていないように思え、日々の生活の中で少ない窮屈さと危険も感じています。資料を拝見して福祉や交通などを含めて都市全体の構造を見直す『コンパクト・プラス・ネットワーク』という考え方を初めて知りました。電車・バス等の公共交通網、自転車走行ゾーン、歩道等を誰もが快適に利用できる計画の立案と推進に期待いたします。さらに、人・物・情報・経済等が有機的に繋がってバランスよく相乗効果を発揮できるような、コンパクト・プラス・ネットワーク・プラス・コミュニケーションにまで発展できると思いますね。</p>	<p>ご意見は担当課に共有させていただきます。また、ご意見を踏まえ、今後の公共交通施策、自転車走行ゾーンや歩道を含めた道路整備などを進めてまいります。</p>

主な意見・質問	意見に対する市の考え方
<p>個別項目については(専門外なのもあり)特に意見等はありません。</p> <p>全体を通して気になったのは、冒頭で少子高齢化、人口減少の話をしている割には</p> <p>具体施策を示しているのが「今住んでいる人の要望に答える」部分だけになっている気がしました。</p> <p>言い換えると、すでに顕在化している今後も課題である部分(交通インフラや高齢化対策など)は課題が明確なので具体的な方向性をお示しいただいています</p> <p>が、</p> <p>人口減への対応等将来課題に対しての部分が「課題は理解しているが具体がない」というところに留まっている気がしました。</p> <p>結果的に、現状遍在化している個別課題への対応は語れていますが</p> <p>将来課題に対しては他の市と横並びなUSPやビジョンのない、可もなく不可もない落ちどころになっている気がしています。</p> <p>(それは別の場で個別対策として示していくのかもしれませんが…)</p>	<p>人口減少・少子高齢化への対応につきましては、本計画の性格上、具体性のある施策は提示しにくい側面はありますが、「都市計画の目標」、「目指すべき将来都市構造」、「3-4-1快適な暮らしに関する方針」及び「3-1-3市街地整備及び再生の方針」に示す内容に主にその意図が包含されています。</p> <p>また、その中で方針として掲げているコンパクト・プラス・ネットワークによる集約型都市構造の形成や市街化調整区域の適切な土地利用の誘導等につきましては、短期間で達成できるものではなく、時間をかけながら誘導していく必要があるものと考えております。</p> <p>このことから、具体的な施策等につきましては、今後、市民や事業者、関係機関等と連携を図りながら検討してまいります。</p>
<p>39ページの将来都市構造の八千代カルチャータウン地区が編入予定区域となっている。一方で64ページの方針図では市街化区域となっているので統一が必要と思います。</p>	<p>ご意見を踏まえ、図の記載を統一するとともに、当該地区は本計画策定期間中に市街化区域に編入される予定であることから、注釈を追記いたします。</p>

その他のご意見・ご質問

主な意見・質問	意見に対する市の考え方
<p>コロナ禍の出口が見通せない状況なので、本会議の対面での開催が難しいことは十分に理解しております。そこで、今後はZoom等のWeb会議システムの利用したリモート開催を検討されてはいかがでしょうか。</p>	<p>リモート開催につきましては、本年1月より、オンライン会議システムが整備されておりますが、システムの都合上、市役所内の特定の会議室でしか利用ができず、急な対応が困難なため、書面で開催させていただきました。</p> <p>今後の会議開催方法につきましては、可能な限り対面又はリモートで開催できるよう、検討させていただきます。</p>

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（市民意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
1	5	<p>【意見 1】 該当箇所（P5）</p> <p>序章 八千代市都市マスタープランの概要</p> <p>序-3 都市マスタープランの背景</p> <p>（本文）</p> <p>このことから、社会経済情勢の変化に対応した都市づくりを進めるとともに、第5次総合計画（基本構想）との整合を図り、次期都市マスタープランを策定することとします。</p> <p>（提案1）</p> <p>本施策に賛同いたします。施策をより推進するために、本文に下記のとおり太字下線部の追記を提案いたします。</p> <p>このことから、社会経済情勢の変化に対応した都市づくりを進めるとともに、第5次総合計画（基本構想）との整合を図り、また、八千代市国土強靱化地域計画の国土強靱化に関する指針に沿って次期都市マスタープランを策定することとします。</p> <p>（理由）</p> <p>八千代市国土強靱化地域計画（P3）1-2計画の位置付けの文章および図</p>	<p>ご意見の趣旨につきましては、P4「序-1 都市マスタープランとその位置づけ」の図で表現していることから、P4序-1の本文に追記いたします。</p>	○
2	14	<p>P14の都市計画道路一覧の代表幅員の12.5mと6.8mはテンがあるが、その他にはテンが見受けられないが正しい数値ですか。又、整備率が100%の〇〇線の延長の区間（どこからどこまで）も示して頂きたい。更に整備区間が100%になっていない△△線の延長の定義も明確にして頂きたい。まずは△△線を100%にするのが優先されるべきと考える。</p>	<p>都市計画道路の代表幅員の「12.5m」につきましては正しい数値となっておりますが、「6.8m」につきましては、「6m」と「8m」を示しているため、表記を修正いたします。</p> <p>整備区間につきましては、P13整備状況図に示してありますが、各路線の位置がわかるよう、路線番号を追記いたします。</p>	○
3	14	<p>P14の図 都市計画道路の整備率の始点の場所から終点の場所も入れて頂きたい。</p>	<p>P13整備状況図に各路線の位置がわかるよう、路線番号を追記いたします。</p>	○
4	17	<p>P17の（7）「緑と水」に記載されている内容は、P6の本市の面積から判断して近隣市と比較して「緑と水」が多いか・少ないかのために入れると更に良いと考える。</p>	<p>いただいたご意見は、都市マスタープランの策定を進める上で参考とさせていただきます。</p>	
5	19	<p>P19以降にGISの表記があるが、このGISはGeographic Information Systemの略称で地理情報システムのことですか。又、地理情報システムの活用（地図上にプロット）は誰（国、千葉県、八千代市、作成者、コンサル、その他の機関）が実施したのかも記載して頂きたい。</p>	<p>GIS（Geographic Information System）につきましては、地理情報システムを指しますが、わかりやすいよう本文中にその旨追加するとともに、用語解説に記載する予定です。</p> <p>なお、GISの解析は都市計画基礎調査で作成されたデータをもとに行ったものであり、図に出典を記載しております。</p>	○
6	24	<p>P24の（1）人口減少・少子高齢化の進展で記載されている「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方は、本市が提唱した考え方ですか。又は、国の考え方ですか。具体的な内容（概要）と提唱機関を分かり易く記載（巻末資料等）をして頂きたい。</p>	<p>「コンパクト・プラス・ネットワーク」は、平成26年7月に国が策定した「国土のグランドデザイン2050」の中で示された考え方であるため、表記を修正いたします。</p> <p>なお「コンパクト・プラス・ネットワーク」につきましては、用語解説に記載する予定です。</p>	○

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（市民意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
7	24	P24の（5）大規模災害への危機意識の高まりに記載されている「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン」の具体的な内容（概要）と本市での進捗状況とスケジュール等を巻末資料等に入れて頂きたい。	「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン」の具体的な内容につきましては、国土交通省ホームページ https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000059.html をご参照ください。なお、各個別計画等の概要につきましては、WEB上で公開済みであるため割愛させていただきます。 また、進捗状況やスケジュールにつきましてはそれぞれの計画の中で計画の進行管理等を定めていることから、都市マスタープラン上では割愛させていただきます。なお、P53④に水災害リスクに対する施策を示しておりますので概ねの考え方はそちらをご参照ください。	
8	24	P24の（5）に記載されている八千代市国土強靱化地域計画についての具体的な内容と進捗状況とスケジュール等を巻末資料等に入れて頂きたい。	「八千代市国土強靱化地域計画」の具体的な内容につきましては、市ホームページ https://www.city.yachiyo.chiba.jp/11000/page100001_00017.html をご参照ください。 各個別計画の進捗状況やスケジュール等につきましては、それぞれの計画の中で計画の進行管理等を定めていることから、都市マスタープラン上では割愛させていただきます。	
9	26	1-4 本市の課題についてですが、市が抱える都市問題として、私は市街地整備の捉え方として、旧市街地と新市街地という概念が入るべきだと思います。市制施行時、50年以上前とその後では全く事情が異なります。住宅地の空洞化、住宅の狭小化等環境悪化と把握されているような問題は旧市街地に共通する問題です。 八千代台駅周辺の整備は団地造成の記念碑が建つように見事に整備されましたが、それに連なる整備は宅地開発の草刈り場となり現状の有様となっています。緊急車両も容易に入れない、いわゆる木蜜地域となっています。最近、世代交代あり、宅地の取り壊しや新築が目立つようになりました。 この機会に、市が音頭をとって基盤整備（再開発、区画整理）を行い、優良宅地をつくり住宅環境を整備する方針を打ち出すべきと思います。	エリアの概念につきましては、P36「目指すべき将来都市構造」において、「既存市街地エリア」及び「複合市街地エリア」として示しております。 いただいたご意見は、まちづくりに係る施策を検討していく上で、参考とさせていただきます。	
10	27	P27の交通ネットワークの確保に記載されている「都市計画整備プログラム」は、誰（八千代市、千葉県、国、その他の機関等）が提唱した考えか。その内容（概要）を巻末資料等に入れて頂きたい。	「都市計画道路整備プログラム」につきましては、平成29年3月に八千代市が策定したものであることから、表記を修正いたします。 なお「都市計画道路整備プログラム」につきましては、用語解説に記載する予定です。	○
11	27	P27の歩きやすいまちづくりの推進に記載されているウォークアブルな都市空間整備と記載されているが、本構想で対象の大半の既存道路では境界線（ある場合）が狭く車・自転車・歩行者が混在として利用されており、ウォークアブルには程遠い状況と思われる。 最低、P14に記載されている路線についてウォークアブルの現状と実現手段、スケジュール等について記載して頂きたい。 ウォークアブルの提唱者（作者、八千代市、千葉県、国、その他の機関等）とその内容と本市での取組み状況とスケジュール等を巻末資料等に入れて頂きたい。	ウォークアブルな都市空間整備につきましては、検討段階のため、実現手段、スケジュール等具体的な内容につきましては、今後の取り組みの中で検討してまいります。	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（市民意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
12	28	P28の緑を都市のインフラととらえるグリーンインフラを活用したまちづくりの検討に記載されているグリーンインフラの提唱者（八千代市、千葉県、国、その他の機関等）とその具体的な内容と本市の取組み状況とスケジュール等を巻末資料等に入れて頂きたい。	「グリーンインフラ」は、平成27年度に閣議決定された国土形成計画、第4次社会資本整備重点計画の中で示された考え方であるため、表記を修正いたします。 なお「グリーンインフラ」につきましては、用語解説に記載する予定です。	○
13	28	P28の「沿道の建築物の耐震化を図ることが必要な道路」と記載されているが、具体的な路線名とその場所（始点から終点）を記載して頂きたい。合わせて県指定の5路線（始点から終点）も記載して頂きたい。	沿道の建築物の耐震化を図ることが必要な道路につきましては「八千代市耐震改修促進計画」で具体的な内容・方針を定めていることから、詳しくは市ホームページ https://www.city.yachiyo.chiba.jp/141000/page000015.html をご参照ください。 なお、各個別計画等の概要につきましては、WEB上で公開済みであるため割愛させていただきます。	
14	29	P29に八千代市緑の基本計画が平成30年に策定され～と記載されているが、記載から約4年経過しており、現状の進捗状況とスケジュール等を巻末資料等に入れて頂きたい。	各個別計画の進捗状況やスケジュール等につきましては、それぞれの計画の中で計画の進行管理等を定めていることから、都市マスタープラン上では割愛させていただきます。	
15	30	P30の1-5都市づくりの方向性（1）都市整備上の課題への対応に記載されている市街化区域周辺でのスプロールの防止の意味を分かり易く記載して頂きたい。又、合わせて既存集落の生活環境の保全の対象集落と生活環境の保全を分かり易く記載して頂きたい。	P30「1-5都市づくりの方向性」につきましては、課題等の全体的なまとめとして、課題等の概要を一覧で示すことが目的であるため詳細な説明は割愛させていただきます。 市街化区域周辺でのスプロールの防止、既存集落の生活環境の保全の対象集落と生活環境の保全につきましてはP26に記載の「市街化区域における土地利用方針」の記載の引用のため、詳しい内容は市ホームページ https://www.city.yachiyo.chiba.jp/140500/page100102.html をご参照ください。 なお、市街化調整区域の方針につきましては、P42、43「3-1-2市街化調整区域の方針」に示しておりますので、あわせてご参照ください。 「スプロール」につきましては、用語解説に記載する予定です。	
16	30	P30の（3）交通ネットワークの確保に記載されている→優先度の高い路線の事業化～～路線の廃止や変更の検討までの文書に対応した現状での進捗状況と今後のスケジュール等を巻末資料等に入れて頂きたい。	路線の優先度評価や廃止・変更の検討は、平成29年3月に策定した「都市計画道路整備プログラム」において行ったものです。 「都市計画道路整備プログラム」につきましては、都市計画道路の整備状況等を踏まえ、今後、見直しを検討してまいります。 「都市計画道路整備プログラム」の詳しい内容は、市ホームページ https://www.city.yachiyo.chiba.jp/140500/page100089.html をご参照ください。 なお「都市計画道路整備プログラム」につきましては、用語解説に記載する予定です。	
17	31	P31の「印旛沼流域かわまちづくり計画」の連携市とその内容（概要）を巻末資料等に入れて頂きたい。	「印旛沼流域かわまちづくり計画」の詳しい内容につきましては、市ホームページ https://www.city.yachiyo.chiba.jp/21000/page100108.html をご参照ください。なお、各個別計画等の概要につきましては、WEB上で公開済みであるため割愛させていただきます。	
18	34	P34 2-2（1）快適に暮らせる都市づくりの1行目に記載されている商業・業務・医療～～の業務の意味を注釈等を付けて記載して頂きたい。	「業務」につきましては、事業等を意味しますが、一般的な用語であるため、注釈等は割愛させていただきます。	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（市民意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
19	35	P35 (3) 産業を活かした活力ある都市づくりの本文に記載されている、「それらを支える基盤となる広域幹線道路の整備と沿道の利活用を図ります。」との文書の広域幹線道路とは国道16号線と国道296号線のことですか。又は、P39にある仮称幕張千葉ニュータウン線のことですか。具体的な整備計画も巻末資料等に入れて頂きたい。又、沿道の利活用の意味も分かり易く記載をして頂きたい。	広域幹線道路につきましては、P37「(3) 軸 ◆鉄道・広域幹線道路」に記載しておりますが、国道16号、国道296号バイパス及び（仮称）幕張・千葉ニュータウン線を示しております。 上記広域幹線道路につきましては、国及び県がそのビジョンや計画等を示していることから、都市マスタープラン上では割愛させていただきます。 沿道の利活用につきましては、ここでは概念的なものを示したものであり、具体的な内容は第3章分野別方針に記載しています。	
20	41	勝田台駅北口、区画整理もとついに終わり本換地になったのに用途地域はそのまま商業地域、近隣商業地域の北側の用途地域がいきなり一種低層住居専用地域で、緩衝地帯がなく、建ぺい率、容積率、斜線制限等が非常にきびしい、又、勝田台北2丁目4の栄町公園地下に立派な駐輪場が一種低層住居専用地域に有るのは、都心でも見当たらない。 勝田台駅北口の用途地域を見直した方がいいのではないかな。	今後、都市マスタープラン策定後の都市計画の見直しを進めて行く上で、ご意見を参考にさせていただきます。	
21	42	P42の③中高層住宅地に記載されている、「関係機関等と連携しながら、良好な環境の維持・向上を図ります。」の現状の進捗状況と今後のスケジュール等を巻末資料等に入れて頂きたい。	米本団地・高津団地・村上団地につきましては、UR都市機構が策定した「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」において、「ストック再生」に位置づけられております。また、これらの団地につきましては、市とUR都市機構で締結した「UR賃貸住宅団地を活用したまちづくりに係る包括的な連携・協力に関する協定書」等に基づき、連携を図ることとしております。 これらの進捗状況やスケジュール等につきましては、都市マスタープラン上では割愛させていただきます。	
22	42	P42の(1)都市的土地利用の本文の第34条11号とは、条例名等も入れないと分からない。分かるように記載をして頂きたい。	「第34条第11号の区域指定制度」につきましては、都市計画法第34条第11号に基づき、「都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」により区域指定しているものであるため、表記を修正します。	○
23	43	P43の①既存集落（定量的な表現で記載して頂きたい）とは呼び方には異論・問題等もあるが限界集落（社会学者が1991年に最初に提唱した概念であるが、国では「基礎的條件の厳しい集落」や「維持が困難の集落」といった表現が採用。）のことですか。又、既存集落の定義（対象地域での〇〇歳以上が人口の何%以上を占めるとか）と該当するエリアも記載をして頂きたい。	既存集落地は都市マスタープラン上の定義として、市街化調整区域にある住宅地、集落地を指しています。あくまでゾーニングの方針を示すものであるため定量的・法的な根拠に基づくものではありません。 なお、既存集落地のエリアにつきましては、P44の土地利用方針図に示しております。	
24	43	P43(2) 自然的土地利用①農地・山林の本文の「第2次農業振興計画」とは、八千代市・千葉県・国のどこが定めた計画ですか。その内容（概要等）を巻末資料等に入れて頂きたい。	「第2次農業振興計画」は、令和3年3月に八千代市が策定したものであるため、表記を「八千代市第2次農業振興計画」に修正します。 なお、各個別計画等の概要につきましては、WEB上で公開済みであるため割愛させていただきます。	○
25	45	P45 3-1-3(2) ②住宅団地の再生の検討の本文に記載されている「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン（平成30(2018年)12月）」の内容（概要）を巻末資料等に入れて頂きたい。	「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」につきましては、用語解説に記載する予定です。	
26	47	P47 3-2-1交通施設の方針の本文に記載されている「～居心地が良くなる～歩行者や自転車が利用しやすい道路ネットワークの形成を推進します。」とあるが、現状でそのような道路は市内にはないと考えます。あれば、記載（巻末資料等）をして頂きたい。又、スケジュール等を巻末資料等に入れて頂きたい。	P50の「歩行者や自転車が利用しやすい道路の整備方針」の中に歩行者専用道路等の記載がありますのでそちらをご参照ください。	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（市民意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
27	48	P48の②都市幹線道路に記載されている薄い色をバックして記載されている都市計画道路等は既存の道路と構想道路を分かり易く記載をして頂きたい。又、構想道路についてはスケジュール等を巻末資料等に入れて頂きたい。	都市幹線道路と構想路線につきましては、P49骨格道路方針図に、それぞれの位置を示しております。 また、構想路線のスケジュール等につきましては、接続する都市計画道路の整備状況等を踏まえながら、今後、関係機関と協議・検討してまいります。	
28	50	八千代台駅東口商店会通りと勝田台駅南口商店会通りは道幅広いのになぜ駐車禁止か。新京成北習志野駅前通りみたく駐車可としてほしい。高齢者は歩くの大変、歩かないで、近所で買い物したい。店先に駐車して買い物できるようにしてほしい。	交通規制区域の決定につきましては、交通管理者である八千代警察署の所管となるため、交通施策につきましては八千代警察署等関係機関と連携し取り組んでまいります。 いただいたご意見は、交通施策を検討していく上で参考とさせていただきます。	
29	50	P50(2) ②区間道路等の本文に記載されている6m以上とか8m以上を確保するのはこれから作る道路に関しては問題ないと思うが、既存の道路（歩行者側が狭く自動車や自転車が共存）についての考え方も必要であり、記載をして頂きたい。又、八千代市開発事業技術指針等の内容（概要）も巻末資料等に入れて頂きたい。	既存道路の方針につきましては、P50「（2）生活道路・区画道路等の整備方針 ①生活道路」及び「（4）歩行者や自転車が利用しやすい道路の整備方針 ②その他の道路」に示しております。 「八千代市開発事業技術指針」の内容につきましては、市ホームページ https://www.city.yachiyo.chiba.jp/content/000025855.pdf をご参照ください。 なお、各個別計画等の概要につきましては、WEB上で公開済みであるため割愛させていただきます。	
30	50	P50(3)の本文に記載されているエリアプラットフォームに関しては突発的に注釈が記載されているが、他の横文字等についても注釈を記載しないとアンバランスと考えます。別途、用語集等を作成して入れた方が望ましいと考えます。	わかりやすい表現に努めてまいります。説明が必要な用語につきましては、用語解説に記載いたします。	
31	50	P50(4) ①歩行者専用道路（都市計画道路）の本文に記載されている内容は正論（方針等）としては良いが、市役所前のバス停から本文に記載されている愛称ハミングロード（命名者は本市ですか）に出るまでの道路は車線は狭く（バス等の大型車等のすれ違いも困難）、且つ歩道も狭く、狭い歩道を自転車利用者と共存しており、道路の用途としては到底合致していない。左記の道路等の改善も必要であり、既存の道路についての方針等についても記載をして頂きたい、左記以外にも多々あり。	既存道路の方針につきましては、P50「（2）生活道路・区画道路等の整備方針 ①生活道路」及び「（4）歩行者や自転車が利用しやすい道路の整備方針 ②その他の道路」に示しております。	
32	51	P51の②バス等の移動手段の充実の本文に記載されている運行情報システムとは何を言っておりますか。バス路線の廃止や本数の減少はダイヤの改正毎に発生しており、利用者の利便性よりも経営効率が優先（私企業の考え）と考える。行政としてバス会社に物申す考え方についても見解等があれば記載をして頂きたい。	運行情報システムとは、バスの現在位置をリアルタイムで表示することにより、運行状況や遅延情報等をオンラインで確認できるシステムのことで。現在市内を運行する路線バス事業者では、東洋バス、京成バス、船橋新京成バスが導入しております。 廃止や減便につきまして、行政として路線バス事業者に権限をもって指示することはできませんが、路線バス事業者には地域公共交通会議に参加いただいています。また、路線の廃止等を検討している際には市に連絡いただくよう依頼しており、場合によっては路線や本数の維持について協議いたします。こちらにつきましては、都市マスタープラン上での記載は割愛させていただきます。	
33	52	P52の3-3-1②の本文に記載されているWi-Fiの整備について現状では中央図書館は整備されていて持参したPCでもネットワーク等の利用可能ですが、他の公共施設での現状可能な施設と可能になる予定のスケジュール等を巻末資料等に入れて頂きたい。	現在、無料公衆無線LANが整備されている公共施設は、中央図書館のほか、ふるさとステーション、農業交流センター、緑が丘図書館となっております。 なお、都市マスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針であるため、個別の事業のスケジュール等につきましては、割愛させていただきます。	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（市民意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
34	52	<p>P52 3-3 都市防災の方針の 3-3-1①道の駅の機能強化の防災道の駅について、防災道の駅は市のハザードマップの浸水区域にあたります。</p> <p>確かに水害と地震直撃以外は使えますから。あと県内の防災拠点の考え方を見ると災害に完璧にあわない場所はないとの考え方で、その為、いくつか防災公園やらを県内や県外に選定し、災害の被害にあっていない場所を災害にあった区域の応援部隊拠点として使うというリスクヘッジの考え方をされています。確かにそれなら被害にあわなきゃ使用はできますし、国道16号線沿いですので広域的に見たら使えます。</p> <p>大地震が八千代市を直撃する可能性は低いかもしれませんが、近年数年おきにくる大台風や線状降水帯による水害は新川沿いだとかなり地震より高い確率だと思います。</p> <p>きちんと防災倉庫や備蓄品、ヘリポートの復旧費用などを積み立てて置いてくださいね。いざという時の防災拠点がこれだけリスクな場所に建っていると当然このような費用も計上すべきでしょう。</p> <p>道の駅の耐震化やうまくいけば建て替え費用などうまみは大きいですがいざ災害にあえばリスクも大きいという事だけはきちんと認識しておいてください。</p> <p>また防災の教育はいいですが、それで客が来るのは最初だけという可能性が高いという事もよくよく考えてください。</p> <p>あまり過度な期待はやめるべきです。また千葉県内には道の駅以外の防災指定公園等も沢山あり、遠い八千代市より近くの防災公園に見学という結果も考えられます。</p> <p>防災道の駅で人が来るなら防災広域公園等でも人は来るという事を意味しますからね。千葉県にそのような公園等の指定施設がいくつあるか？よく確認すべきですね。</p>	<p>いただいたご意見は、担当部局と共有し、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（市民意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
35	52	<p>【意見 3】 該当箇所（P52）</p> <p>第 3 章 分野別方針</p> <p>3 - 3 都市防災の方針</p> <p>3 - 3 - 1 防災性の向上の方針</p> <p>（本文）</p> <p>②避難所の充実</p> <p>災害時の避難所等となる学校教育施設は、校舎、屋内運動場の耐震化が終了していますが、外壁などの非構造部材等も含め、計画的に施設の改善や修繕を実施します。</p> <p>避難生活を送るために必要となる、非常用電源をはじめとした設備や、感染症対策としての備品、Wi-Fi などの通信環境など、整備・充実を図ります。</p> <p>（提案 3）</p> <p>本施策に賛同いたします。施策をより推進するために、本文に下記のとおり太字下線部の追記を提案いたします。</p> <p>②避難所の充実</p> <p>災害時の避難所等となる学校教育施設は、校舎、屋内運動場の耐震化が終了していますが、外壁などの非構造部材等も含め、計画的に施設の改善や修繕を実施します。</p> <p>避難生活を送るために必要となる、非常用発電設備や平時でも利用可能な自立・分散型エネルギーの導入、感染症対策としての備品、Wi-Fi などの通信環境など、整備・充実を図ります。</p> <p>（理由）</p> <p>八千代市国土強靱化地域計画（P45～P46）</p> <p>第 4 章 推進方針</p> <p>4 - 2 施策分野ごとの推進方策</p> <p>D 消防・危機管理</p> <p>【整備推進】</p> <p>（17）防災拠点の非常用電源確保等の推進</p> <p>災害時においても行政機能を維持するため、非常用電源や自立・分散型エネルギーの導入を推進するとともに、データ等の損失を防ぐバックアップ体制の構築を進める。と記載があります。</p>	<p>ご指摘のありました「平時でも利用可能な自立・分散型エネルギーの導入」につきましては、避難所運営を支える設備の一つであることは認識しておりますが、分散型エネルギーは、創エネルギー機器の別や、電気・熱などのエネルギー形態、さらには施設内利用又は近隣地での面的利用などの組み合わせにより、様々な運用の形があること。また、施設の構造や運用コストなど導入によるメリット、デメリットを十分に精査する必要があるため、本マスタープランには明記せず、個別計画等の中で検討いたします。</p>	
36	55	<p>P55の3-4-1②の本文に記載されている誘導居住面積水準が「住生活基本計画（全国計画）」～となっておりますが、誘導居住面積水準の意味と「住生活基本計画（全国計画）」について、その内容（概要）と作成元及び八千代市の計画等のスケジュール等を巻末資料等に入れて頂きたい。</p>	<p>都市マスタープランは、上位計画や各個別計画等と連携を図り策定しておりますが、他の計画等の概要につきましては、WEB上で公開済みであるため割愛させていただきます。</p> <p>なお「住生活基本計画（全国計画）」につきましては、国土交通省ホームページ https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000032.html をご参照ください。</p>	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（市民意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
37	56	P56(2)の本文に記載されている「移動等円滑化促進方針（マスタープラン）」の内容（概要）とスケジュール等を巻末資料等に入れて頂きたい。	「移動等円滑化促進方針（マスタープラン）」につきましては検討段階のため、実現手段、スケジュール等具体的な内容につきましては、今後の取り組みの中で検討してまいります。 なお「移動等円滑化促進方針（マスタープラン）」は用語解説に記載する予定です。	
38	57	P57の①の本文に記載されている「八千代市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）」の内容（概要）とスケジュール等を巻末資料等に入れて頂きたい。	「八千代市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）」につきましては、市ホームページ https://www.city.yachiyo.chiba.jp/123508/page100052.html をご参照ください。 なお、各個別計画等の概要につきましては、WEB上で公開済みであるため割愛させていただきます。	
39	58	P58の(3)①の本文に記載されている「下水道ストックマネジメント計画」の内容（概要）とスケジュール等を巻末資料等に入れて頂きたい。	「八千代市下水道ストックマネジメント計画」につきましては、市ホームページ https://www.city.yachiyo.chiba.jp/804000/page100069.html をご参照ください。 なお、各個別計画等の概要につきましては、WEB上で公開済みであるため割愛させていただきます。	
40	60	近隣公園等の公園の整備ですが、お年寄りや障がい者や子供向けのユニバーサルデザインの遊具を置くことに重点を置くとなりましたが、お年寄りや子供の遊具しかないから若者は市外に出て行ってる要因の一つかとは思いますが。。。若者視点がここにもないのが寂しいですね。	ユニバーサルデザインは、障がいの有無や年齢にかかわらず、全ての人が安全で利用しやすくデザインすることであり、誰もが快適に利用できる公園づくりに努めたいと考えています。誤解を生む表記となっておりましたので表記について見直しを行います。 また、いただいたご意見は、公園整備に係る施策を検討していく上で、参考とさせていただきます。	○
41	61	P61の(2)の本文に記載されている「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」の内容（概要）とスケジュール等を巻末資料等に入れて頂きたい。	「八千代市緑の基本計画（改定版）」につきましては、市ホームページ https://www.city.yachiyo.chiba.jp/142500/page000022.html 「八千代市第3次環境保全計画」につきましては、市ホームページ https://www.city.yachiyo.chiba.jp/123508/page100052.html をご参照ください。 なお、各個別計画等の概要につきましては、WEB上で公開済みであるため割愛させていただきます。	
42	62	P62の(3)①の本文に記載されている準用河川の高野川、花輪川と1級河川（新川・神崎川・桑野川・石神川・勝田川）の相違を分かり易く記載をして頂きたい。	1級河川と準用河川につきましては、用語解説に記載する予定です。	
43	62	P62の②の本文に記載されている緑地・緑化協定の締結とは、どこどのような協定を締結したのかを分かり易く記載をして頂きたい。	緑地・緑化協定につきましては、用語解説に記載する予定です。 なお、個別の協定内容につきましては、冗長になるため省略させていただきます。	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（市民意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
44	24,56,57	<p>【意見 2】 該当箇所</p> <p>第 1 章 現況と課題（P24）</p> <p>1 - 3 都市計画を取り巻く社会経済情勢</p> <p>（4）地球温暖化の進行と脱炭素社会への転換</p> <p>第 3 章 分野別方針（P 5 6～P 5 7）</p> <p>3 - 4 都市環境形成の方針</p> <p>3 - 4 - 2 環境負荷の少ない都市づくりの方針</p> <p><u>本施策に賛同いたします。</u></p> <p>市が率先して環境負荷の少ない都市づくりを目指すことは、カーボンニュートラルにつながる良い取り組みだと思えます。</p>	<p>ご意見ありがとうございます。今後とも環境負荷の少ない都市づくりに取り組んでまいります。</p>	
45	45,50	<p>国の言うコンパクトプラスネットワークの狙いで、スマートウエルネスという考え方は「あるきとなるまちなか」というコンセプトであり、歩道の整備などの話であり、歩きとなる街中と言っているのに八千代市では歩くときは何故だか新川沿いにしますが、誰も新川に近いわけではありませので、この考え方は国のあるきとなるまちなかの発想とは少し違います。新川沿いに近い街中は村上駅近くの住人くらいで限られています。</p> <p>費用対効果としては薄いですし、そのお金があるならまずは京成沿線沿いの街中をもっと歩きやすくしてください。新川付近の住人ばかりが優遇される考えはおかしいかと思えます。</p>	<p>いただいたご意見は、まちづくりに係る施策を検討していく上で、参考とさせていただきます。</p>	
46	全体	<p>全体的に記載内容が項目として取り上げた方針等の表現が、～行います、図ります、検討します、推進します、努めます、示します、求められています、必要があります等の総論（＝定性表現）が大半であり、具体論（＝各論）については、令和4年度に作成する内容に網羅する考え方ですか。</p>	<p>都市マスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針であるため、具体的な事業等の内容につきましては、今後、都市マスタープランに基づき、各個別計画や事業計画の中で示されることとなります。</p>	
47	全体	<p>令和4年度に作成する計画（素案）には、広く市民が理解し易くするために用語集も入れて頂きたい。</p>	<p>わかりやすい表現に努めてまいります。説明が必要な用語につきましては、用語解説に記載いたします。</p>	
48	その他	<p>まず今回パブコメとして意見募集せず、かつ市のHPの掲示場所もパブコメ外のところ。パブリックなコメント募集とは到底思えません？このパブコメには市民の意見を求める市民協働や市民の参加の促進をうたう割には真逆の事をしていますね。</p> <p>こそこそと隠すようにさっさと意見募集終了したいのか？普通のパブコメの約半分の期間という短さ!!本当に市民からの意見など聞く気はあるのでしょうか？まるで本気度を感じません。</p>	<p>都市マスタープランにつきましては、主に、全体構想と地域別構想から構成されますが、パブリックコメントにつきましては、今回の全体構想（案）を踏まえ、地域別構想の策定を進め、都市マスタープラン（素案）としてとりまとまった段階で行う予定です。</p> <p>今回の意見募集は、より市民の声が反映しやすいよう、計画策定の途中段階である、全体構想（案）に対して行ったため、パブリックコメントとは異なる取扱いとなっています。</p>	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（市民意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
49	その他	<p>新川沿いにランニングやサイクリングロードの設置という話がでていましたが、その費用があるならまずは大和田や勝田台、八千代台の狭い道の整備に使ってもらいたいです。</p> <p>そもそもマスタープランのアンケートではほとんどこの新川のサイクリングロードの整備希望の意見はありませんでした。新川に近い村上地区の人達の意見でもほとんどなく、全体的に普段使う歩道や自転車の通る道が狭いとか雑草だらけとかそんな意見が大半で、優雅にサイクリングロードの整備という余裕は市民には少なく、普段毎日使っている道をまずなんとかしろ!という意見が大半です。サイクリングロードの欠点は地盤も弱く桜もあるのですぐにぼこぼこになってしまう事です。中央図書館前の道みたいなのを作ればというイメージですがおそらく桜や小刻みな地震等でひび割れ等が起きることは予想されます。また、サイクリングロードも走る人の事を考えないといけません。</p> <p>そもそもこのサイクリングロードをつくれば多くの人が利用するか?は疑問点があります。サイクリングロードの費用とその費用対効果をよくよく考えて、いくらかかるのか?どれだけの人が利用するか?それと都市部での歩道の整備とどちらが費用対効果あるのか?よくよく検討してからすべきでしょう。あとは他市の状況など見て。いい加減新川沿いばかりにお金をかけるのは市民の怒りを買いつける行為だと気づくべきです。誰も新川を中心とした観光で八千代市が発展するとか住みやすくなるとは思ってません。</p> <p>京成沿線沿いの駅前開発(駅ビル商業施設建設等)などを発展の条件だったり希望だったりする意見が多かったです。農業交流センターの発展で住みやすい街?という意見も少ないです。駅前何とかしろ!!とか八千代台東口は治安が悪いとか、296号線は歩道が狭いとか皆毎日使う施設や道路の改善を望んでいます。</p> <p>観光により市内外から人を呼ぶのはリスクで失敗の可能性が高いという意見、反面今不自由している駅前の道路整備、幹線道路の整備、駅前開発の方が八千代市はにぎわうという意見が大変多かったです。</p>	<p>都市マスタープランは、市民アンケートや地域別説明会等により得られた意見や課題を整理し、市民の声の反映に努めるとともに、上位計画や各個別計画等と連携を図りながら策定することとしております。</p> <p>いただいたご意見は、まちづくりに係る施策を検討していく上で、参考とさせていただきます。</p>	
50	その他	<p>市民協働などで市民の意見をふまえての街づくりという話ですが、市は高校生から魅力発信大使として「どういものがあつたら八千代市に残るのか。」という意見を聞いたらしいですが、高校生に意見を聴くのは良いですが、将来進学や就職で八千代市から出る可能性が高いです。</p> <p>ただ、普通の田舎はそもそも仕事がないので皆上京しちゃいますが、八千代市の最大の魅力である市内外に仕事があるという事は最大の利点であり、あとは八千代市に愛着を持ってくれるか?だけの話になりやすいので、八千代市は普通の田舎よりよっぽど有利な条件なんですけどね。高校生に意見を聞くところまではいいのですが、もっとリアルな忌憚ない意見を聞けるよう、一歩進んだ意見聴取にチャレンジしてください。</p>	<p>いただいたご意見は、担当部局と共有し、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（市民意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
51	その他	<p>街づくりですが、確かにバラのまちとして伸ばすという考えもいいでしょうが、こないだの観光振興計画の議事録が公開されていましたが、千本桜や河津桜の話、複合的要因として歴史などをあげる人もいたのに、なぜ花の観光都市に決まったのかよくわからない内容の議事録でした。あれでは集まった人たちの意見すら無駄にしているように見えました。</p> <p>この議事録ではバラ園のターゲットが、20～30代の女性であることや市内での知名度は9割以上だが訪問した人は40～60%程度であることが書かれていました。</p> <p>バラの街だけで、ターゲットは女性だけなので片手落ちの街づくりとなります。やはり男性にとってバラはとつきにくいものです。</p> <p>八千代市は逆に男性にどうやって愛着を持って市に残ってもらうかを考えれば、愛着を持つ市民が増えるという事です。</p>	<p>いただいたご意見は、担当部局と共有し、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>	
52	その他	<p>タイラー市との交流の証の木は切られたそうですが、鉄で永遠に咲くバラを創造してみてもどうでしょうか。</p> <p>タイラー市と八千代市にそれぞれ同じものを作り一つをタイラー氏に送ってみては？鉄とはいえバラの花は壊れやすいので、鉄板に張り付けるような形にしてはどうでしょうか？鉄板にはタイラー市の方角やどういう市なのかを書いてそこに鉄のバラを張り付ける。タイラー市に送るものには逆に八千代市の方角と紹介を書いてはどうでしょうか？実際の木は管理が難しいですが、永遠に咲く鉄のバラは通りに飾るオブジェとして丁度いいのでは？</p>	<p>いただいたご意見は、担当部局と共有し、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>	
53	その他	<p>議会ではよく流山市を目指しては？子育ての街として見習うべきだと言うのを聞きますが、流山市の問題点は山積みです。昔の八千代台状態なので一気に人口を増やしたら今後一気に保育園や学校は余り、街は高齢化します。</p> <p>これに近い事を緑が丘でやるのでしょうか？一気に増やすと一気に問題が噴出しますよ？もう少し計画的に人口を増やすようには？駅前に600戸ものマンションができますが、せめて一年で半分ずつ売るとか出きませんか？それかこのマンションに満室はいるなら緑が丘にはしばらく3年は人口は増やさない。新築はつくりたい。などの計画性をもった新築許可を市は出していくべきです。</p> <p>陸中学に自転車通学させるならそのルートはきちんと街燈をつけるとか自転車レーンを作る等の施策はすべきでしょう。千葉県内の田舎でもっと危険な道を中学生が当たり前自転車通学していますがね。</p> <p>知恵を出して小学校不足や中学校問題をクリアしないと、市庁舎建設見直しで30億円削減が全て水の泡に消えますよ？普通の中学校は20億円で新築ですが、後手後手にまわった緑が丘地区では同じ広さで60億円ですので、都市計画の無計画な人口流入が40億円の損害を出しているわけです。新市庁舎削減分を軽く上回っています。もっと人口流入を抑えながら計画的に建築確認(承認)を都市整備部が出していけば中学校問題は解決するはずですよ。</p> <p>人口増で住民税は増えますが、増やし方によっては将来的には赤字になりかねない!!</p> <p>もう少し緑が丘の人口増のやり方を考えましょう。幸か不幸か八千代市は上下水道整備の為に料金を段階的に上げる計画にした為、今老朽化対策進捗率は県内でもトップクラスになっているのでは？何十年後を見据えてきちんと税収を確保して計画的に物事を進める事がいかに大切か？という話ですよ。</p>	<p>いただいたご意見のうち、実施や検討が可能な事項につきましては、今後のまちづくりを推進する上での参考とさせていただきます。</p>	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（関係団体意見）

No	該当ページ	団体名	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
1	4	八千代台まちづくり協議会	<p>序ー2 都市マスタープランの役割</p> <p>・市民と都市の将来像について考え、都市づくりの方向性について合意形成が促進され、都市計画が円滑に決定される効果も期待できます。</p> <p>市民と考える方法は？</p>	<p>都市マスタープランの策定にあたり、本意見募集以外にも、市民アンケートや高校生アンケート、絵画募集を実施するとともに、学識経験者、関係団体代表者、市民、行政職員から構成される都市マスタープラン策定会議を組織しており、都市の将来像や都市づくりの方向性について考える機会を設けております。新型コロナウイルス感染拡大の影響もあり不十分な面もあるかもしれませんが、今後も地域別説明会等を設け、市民の皆様と共に考える機会を設けてまいります。</p>	
2	5	八千代台まちづくり協議会	<p>序ー2 都市マスタープランの役割</p> <p>②個別具体の都市計画の実現について</p> <p>今後の地域地区の都市施設、市街化調整区域の在り方な等について、本計画を基本に具体化を図ります。</p> <p>スケジュールと予算は？</p>	<p>都市マスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針であるため、個別の事業の予算やスケジュールにつきましては、個別計画等で管理してまいります。</p>	
3	5	八千代台まちづくり協議会	<p>序ー2 都市マスタープランの役割</p> <p>③市民参加の促進について</p> <p>都市の将来像や都市づくりの方向性などを示すことで、市民のまちづくりへの理解と参加を促進します。</p> <p>どのように実施するかの具体的なイメージは？</p>	<p>市民のまちづくりへの関心を高める方法につきましては、今後検討を予定するまちづくり推進の方策に整理いたします。</p>	
4	5	八千代台まちづくり協議会	<p>序ー3 都市マスタープランの背景</p> <p>これまでの「八千代市都市マスタープラン（以下「都市マスタープラン」とします）」は、平成34年度（令和4年度）を目標年度として平成14年3月に策定し、上位計画である第4次総合計画（基本構想）との整合を図るため、平成26年3月に改定を行いました。</p> <p>これまでの都市マスタープランの成果及び課題は、どのように公表されるのでしょうか。</p>	<p>現行の都市マスタープランの成果及び課題につきましては、第2回八千代市都市マスタープラン策定会議における参考資料として、市ホームページに掲載しております。</p>	
5	5	八千代台まちづくり協議会	<p>序ー4 都市マスタープランの目標年次</p> <p>・目標年度は2042年度とします。</p> <p>20年間では見通しは難しいので、例えば5年毎の達成項目と予算のプランは？</p>	<p>都市マスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針であるため、個別の事業の予算や進捗につきましては、個別計画等で管理してまいります。</p> <p>なお、本計画の進行管理につきましては、今後検討するまちづくり推進の方策の中で進行管理の方策について整理いたします。</p>	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（関係団体意見）

No	該当ページ	団体名	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
6	5	八千代台まちづくり協議会	<p>P5 第4章 地域別構想 市内を3地域に分け、地域ごとにまちづくりの方針を示します。</p> <p>なぜ3地区なのでしょう。前回の都市マスでは7地区でした。 例えば、高津・緑が丘地域では、駅前とその他はかなり状況が異なって来ています。場合によっては、10地区ぐらいの地域別構想の方が作成し易いのではないのでしょうか。それとも、まだ、決め切れないから3地域なのでしょう。</p>	地域別構想の地域区分につきましては、全体構想（案）を踏まえ、検討してまいります。	
7	22	八千代台まちづくり協議会	P22 市民アンケート・高校生アンケート アンケートの集計を課題としてまとめられているが、地域別の問題や意見が理解できる様に、アンケートのデータを資料として添付して欲しい。	市民・高校アンケートにおける地域別の課題や意見等につきましては、地域別構想の中で記載する予定です。	
8	22,23,56	八千代市防犯組合連合会	<p>日ごろは、当連合会の活動にご理解とご支援を賜り厚く御礼申し上げます。 資料を拝見し、僭越ながら次のおり提出いたします。よろしくお願いたします。 率直な感想は、まちづくりに対する防犯意識がかなり低下していることです。P.56で「⑤安心、快適に暮らせる地域コミュニティの再生」の4行ほどの文章内にて初めて防犯が出ているだけに大変驚きました。 将来にわたり市を安定的に維持するためには、納税者の確保は必須であり、そのため一つには子育て世代を増加させる政策が重要と思われる。子育て中の親にとり子どもを犯罪から守るといふ防犯対策は関心が高いのではないのでしょうか。 また、現在課題となっている人口割合が大きい高齢者の犯罪被害はどのように捉えているのでしょうか。 残念なことに、P.22~P.25のアンケート及び結果まとめに見られるように、アンケートそのものに防犯が入っていないのです。最近の自然災害や大規模地震の予想を考えると防災に力が入るのは理解できますが、日常的な暮らしにおいて身近な問題は犯罪から市民を守ることは言うまでもないと思います。そして、両方とも普段から市民一人一人に高い意識を持ってもらうことが実際に発生した際、より減災や犯罪被害を食い止めることに繋がるはずで。 防犯に関しては、長期間にわたり警察や市役所とともに多くの市民がボランティアで関わってきたからこそ現在の低い刑法犯認知件数になり維持しています。今回のプランのような扱いによって、市民が関りを離れてしまうことを懸念いたします。 定年年齢や国民年金制度の変化により、当会の後継者確保は以前に増して苦しい状況です。これまで以上に市民参加のまちづくりを投げかけるなど、一層のご支援をお願いしたいと存じます。</p>	<p>防犯につきましては、重要な課題であると認識はしておりますが、都市マスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針であるため、主に土地利用の観点から計画の策定を進めております。 いただいたご意見は、防犯に係る施策を検討していく上で参考とさせていただきます。</p>	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（関係団体意見）

No	該当ページ	団体名	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
9	23	八千代台まちづくり協議会	P23（2）アンケート調査結果によるまちづくりの方向性 「④今後の生活環境 まちの景観について 駅前の都市景観の改善を望んでいる。」 改善の方法は？	P62「3-5-2都市景観形成の方針 ①市街地景観の形成」において、「公共施設のデザインの工夫等による景観形成を図るとともに、地区計画制度の活用や屋外広告物表示・設置の適正化の推進により、良好な市街地景観の形成を図ります。」としています。	
10	23	八千代台まちづくり協議会	（2）アンケート調査結果によるまちづくりの方向性 「⑤まちづくりへの関わり方 ・アンケートや情報提供の間接的なものを望む ・どうしたらいいかわからない」 市民の関心を高める方法は？	市民のまちづくりへの関心を高める方法につきましては、今後検討を予定するまちづくり推進の方策に整理いたします。	
11	25	八千代台まちづくり協議会	P25（6）官民連携によるまちづくりの進展 「都市再生特別措置法において、まちづくりに取り組む団体を支援する制度や、道路や公園等の公共空間を活用してにぎわいのあるまちづくりを実現する制度等、官民連携のまちづくりを推進する制度が新しく創設されています。地域の特性に応じたまちの賑わいや、都市の魅力向上等の面からも有効な官民連携によるまちづくりに取り組んでいきます。」 官民連携の委員会を発足されるのでしょうか。 国や県や民間が主催する官民連携まちづくりの講座等に積極的に参加し、考え方や実施例を知ることによって八千代市の構想に役立つと思います。	いただいたご意見は、まちづくり及び官民連携に係る施策を検討していく上で、参考とさせていただきます。	
12	26	八千代台まちづくり協議会	P26 市街地整備の推進 「京成大和田駅北側地区では土地区画整理事業が計画されていますが、事業の実施が困難なため、土地所有者等と整備手法等を検討する必要があります。」 大和田駅北側地区が特記されていますが、八千代台駅周辺の課題はまとまっていますか？	大和田駅北側地区につきましては、土地区画整理事業区域を都市計画決定していますが、事業の実施が困難であるため、特記しております。 八千代台駅周辺地区につきましては、P26<八千代市の抱える都市問題>の中で、課題を記載しております。	
13	27	八千代台まちづくり協議会	P27 市内鉄道沿線の活性化 「京成本線沿線を中心とした大和田・八千代台・勝田台などの既成市街地は、まちの成熟とともに、老朽化した建物や空家が増加しています。また、更新が必要な社会インフラが多数存在し、駅周辺の求心力の低下が懸念されています。このため、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ビジョンを検討し、地域資源を活かした取組を促進することによって地域のにぎわいを創出するなど、地域の活性化を推進する必要があります。」 ビジョンをどのように検討するのでしょうか。	京成本線沿線地域の活性化について、第5次総合計画前期基本計画のリーディングプロジェクトにおいて「地域の魅力づくり（京成本線沿線・UR3団地の活性化）」を掲げており、これに基づき、地域住民や事業者等と連携しながら検討してまいります。	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（関係団体意見）

No	該当ページ	団体名	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
14	27	八千代台まちづくり協議会	<p>P27 歩きやすいまちづくりの推進 「・街路空間を車中心から人間中心の空間へと再構築し、居心地がよく歩きたくなるまちづくりを進めていくため、京成本線3駅を中心に、ウォーカブルな都市空間整備を検討する必要があります。」</p> <p>新しいコンセプトによるまちづくりでは、外部専門家の手法の採用や事例の調査を行い、市民や事業者を理解し協力体制を作っていくと進まないでしょう。</p>	<p>いただいたご意見は、まちづくりに係る施策を検討していく上で、参考とさせていただきます。</p>	
15	29	八千代台まちづくり協議会	<p>P29 公共施設等の老朽化等への対応 「・現在、国、地方公共団体を問わず、道路や上下水道等を含む公共施設等の老朽化が大きな社会問題となっています。本市の公共施設等についても、1970年代の急激な人口増加に併せて集中的に整備してきた経緯から、公共施設等の老朽化等に対応し、計画的な維持管理が必須となっています。」</p> <p>マンションでは、管理費を積立てて5年や10年毎の大規模修理に備えています。公共施設も同様に、建設直後から、老朽化対策の費用を個別に積み立てておく確実に大規模修理ができます。</p>	<p>P50「（2）生活道路・区画道路等の整備方針」において、生活道路・区画道路等の維持管理について追記いたします。</p> <p>いただいたご意見は、担当部局と共有し、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>	○
16	29	八千代台まちづくり協議会	<p>P29 新技術を活用した持続可能なまちづくりの推進 「・都市の抱える諸課題に対して、新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な「スマートシティ」について、全国で取り組みが始まっており、本市でも将来的に検討していくことが求められています。」</p> <p>新しいコンセプトに関しては、市民が理解し協賛できる様になるまで、広報活動や勉強会が必要です。</p>	<p>いただいたご意見は、都市マスタープランの策定を進める上で参考にさせていただくとともに、関係部局と共有し、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>	
17	29	八千代台まちづくり協議会	<p>P29 〈公民連携・市民協働〉 「■公民連携・市民協働の体制整備 ・民間活力の活用の観点から公民連携への積極的な取り組みが必要となります。 ・市民アンケートによると、市民参加したいが“どうしたらいいかわからない”という市民が多かったことから、その参加を促すことが求められています。」</p> <p>まちづくり指針にその方法を記載する必要があります。 八千代台まちづくり協議会は、八千代台自治会の地区長会議の中で、公共センター（旧八千代台自治会館があったビル）の跡地利用に関し、説明会とワークショップを実施しました。身近に感じることは発言できても、八千代台駅西側のビジョンをどうしたいかの話は、なかなかうまく進まなかった。 基礎知識や現状をどう変えていくかの考え方を事前に伝える教宣活動の大切さを思い知りました。</p>	<p>都市マスタープランにおいても、市民のまちづくりへの関心を高める方法につきまして、今後検討を予定するまちづくり推進の方策に整理いたします。</p>	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（関係団体意見）

No	該当ページ	団体名	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
18	30	八千代台まちづくり協議会	<p>P30 市街地の整備の推進 「→京成大和田駅北側地区の整備手法等や西八千代南部地区の市街地環境の整備・保全を図るための施策の検討」</p> <p>八千代台駅周辺も入れてください。</p>	<p>八千代市の抱える都市問題への対応として、市内鉄道沿線の活性化を推進するため、京成本線駅周辺における都市機能の再構築を検討する内容に八千代台駅周辺は含まれています。</p> <p>また、P50、駅前広場等の整備方針の検討にも含まれています。</p>	
19	30	八千代市長寿会連合会	<p>八千代市内高齢者(65歳以上) 21,274人(2000年) ⇒ 50,315人(2021年) 20年間で237%増となっている。</p> <p><要望></p> <p>【1】八千代市の抱える都市問題(P30参照) 高齢化、人口減少、空家増加等の社会情勢を踏まえた市街地整備とこれらの生活便利施設にアクセスできる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の推進とありますが、以下を提案致します。</p> <p>◎グリーンスローモビリティ 環境への負荷が少なく狭い路地も通行可能。 高齢者の移動手助の確保に検討お願い致します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・茨城県取手市…住宅、団地における路地ネットワークにて運用 ・茨城県石岡市…市内団地と団地をつなぐ活用 ・酒々井町…「しすいふれ愛タクシー」自宅～目的地へ、目的地～自宅 乗合タクシー片道300円(1人) <p>【2】高齢者の買い物弱者(スーパー、量販店、CVS、小型店舗の閉店により) 八千代市内に推定11,000人と思われる。</p> <p>これに対しては、昨年7月末より移動スーパーとくし丸運行開始。 八千代台地区、勝田台地区(京成ストア)、大和田地区(高津団地)を回っている。 本年3月21日よりカスミスーパーが市内39か所にて移動販売開始</p>	<p>いただいたご意見は、交通施策を検討していく上で、参考とさせていただきます。具体的な交通施策につきましては、今後策定予定の地域公共交通計画で検討いたします。</p>	
20	31	八千代台まちづくり協議会	<p>P31 (8) 公民連携・市民協働・公民連携・市民協働の体制整備 「→公民連携への積極的な取り組みを図るとともに、“参加したいがどうしたらいいかわからない”市民の参加の促進」</p> <p>まちづくり指針にその方法を記載する必要があります。</p>	<p>都市マスタープランにおいても、市民のまちづくりへの関心を高める方法につきまして、今後検討を予定するまちづくり推進の方策に整理いたします。</p>	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（関係団体意見）

No	該当ページ	団体名	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
21	33,37	八千代オイコス	<p>★まちづくりの目標で「共生と自立」で市民と行政が・・・と言う行がありますが、それは同じ方向を（解決のために）お互いが見据えていなければならないと思います。色々な物事をどう捕まえていくのかがコミュニティの必要要素となると考えています。市民活動などは市民が好きなことをやっているのですが行政が上手く助長させ、抑制するのではなく、街づくりに利用するぐらいの図太さがほしいくらいです。</p> <p>★目指すべき将来都市構造で地域振興・防災拠点 道の駅八千代については、多くの市民が来場し交流の場を形成しています。が何をやるにも「農業」と言う括りがあり、思うように交流の場としては中途半端になっているように感じられます。この括りを取り払うことが防災拠点としても交流の場としても必要と感じられます。道の駅などは指定者管理・農政課・新川の側道は公園都市等入り組んでいます。それを地域単位で括れないものか「印旛沼流域かわまちづくり計画」などで</p> <p>★河津さくら・村上緑地公園彼岸花など観光の切り口から考えると多くの人を呼べる物があるのに行政管轄の縛りになかなか進まないのが現状です。</p> <p>これから人口減少・少子高齢化が進んでくる中、税金を確保し市民生活の安定化を図るのはインプットしかないと思います。どう高めるか、そのために行政は何が出来るのか考えてほしいと思います。</p>	<p>市民と行政の連携等につきましては、今後検討を予定するまちづくり推進の方策に整理いたします。</p> <p>部署間の横断的取り組みによるまちづくりにつきましては、関係部署と情報を共有し取り組みを進めてまいります。</p> <p>いただいたご意見は、まちづくりに係る施策を検討していく上で参考とさせていただきます。</p>	
22	36	八千代台まちづくり協議会	<p>P36 ◆既成市街地エリア</p> <p>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いるエリアです。本エリアについては、鉄道駅周辺の再生と活性化を基本とした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。</p> <p>公民連携の委員会を設けてはいかがでしょうか。</p>	<p>いただいたご意見は、まちづくり及び官民連携に係る施策を検討していく上で、参考とさせていただきます。</p>	
23	37	八千代台まちづくり協議会	<p>P37 ◆都市拠点</p> <p>京成本線及び東葉高速線の鉄道駅7駅の周辺を都市拠点として位置づけ、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、都市機能や居住機能の集積を図ります。</p> <p>現状に不満を持っていても、どうしていいかわからない状況です。</p> <p>八千代台駅東口ロータリーの花壇の一部にバスから降りる人々に踏みつけられている箇所があります。</p> <p>観察していると、タクシー乗り場にタクシーが2台停車していると、バス降車場の所定の位置にバスを停車することが難しいことが原因の様です。京成バスと対策の検討を始めようとしています。</p> <p>八千代台駅西側は自家用車の駐車場所がない状態であり、八千代台駅両側の駅前ロータリーの整備が急がれます。</p>	<p>いただいたご意見は、京成本線各駅周辺における整備方針等を検討する際に参考とさせていただきます。</p>	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（関係団体意見）

No	該当ページ	団体名	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
24	42	八千代市工場協議会	工業専用地域の周囲を市街化調整区域にするなど、事業者の事業許可等に支障をきたさない対応をお願いしたい。 （工業専用地域の周囲において、後から、事業に影響を及ぼすおそれのあるもの（福祉施設など）の開発は規制して欲しい）	工業専用地域の周囲を市街化調整区域とすることは、現在の建物の立地状況等から難しいものと考えますが、工業団地につきましては、P42（3）工業・流通業務地において、工業生産環境の維持・保全を図るための手法を検討するとともに、既存企業の活性化に取り組むこととしております。 いただいたご意見は、担当部局と共有し、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。	
25	45	八千代市PTA連絡協議会	八千代市の未来を担う子ども達により良い街を残すために緑多きこの街の自然と人との共生社会を継続していくことが大切であると考えますが、今後の人口減少に対する対応として、八千代市内でも繁華街である勝田台地区、八千代台地区大幅な再開発が必要であると考えます。 また、この両地区においては高齢化も進んでおり若い世代が魅力を感じる街づくりを再開発により進めていく必要があるのではないのでしょうか？	都市マスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針であり、これに基づき個々の都市計画等が具現化されることとなります。 ご意見につきましては、今後地域別構想を検討する際に参考とさせていただきます。	
26	50	八千代台まちづくり協議会	P50 （3）駅前広場等の整備方針 「市内各駅前広場は、駅周辺の土地利用の高度化や都市機能の再構築等、地域の特性に応じた方針に合わせて、交通結節機能を高めるなど、誰もが利用しやすく、移動の自由度が高い快適な交通ネットワークの整備に努めます。このうち、八千代台駅、大和田駅北側、勝田台駅については、老朽化等による再整備を検討し、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。 *エリアプラットフォーム：まちなか再生に向けたビジョン実現のために一体となって取り組む人材の集積の場」 期待しています。 スケジュールと予算とどのような成果をイメージしているのでしょうか。	都市マスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針であるため、スケジュールや予算等具体的な内容につきましては、今後の取り組みの中で検討してまいります。	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（関係団体意見）

No	該当ページ	団体名	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
27	50	八千代台まちづくり協議会	<p>P50 ②その他の道路</p> <p>「河津桜に代表される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、居心地がよ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。また、今後京成線3駅を中心に各駅の整備方針に合わせて、ウォークアブルな都市空間整備について検討します。その他の地域についても、歩行者・自転車利用者の安全確保を図るため、歩道を含む歩 51 行者や自転車が利用しやすい道路の整備を進めます。また、バリアフリーを考慮した道路改良、交通安全施設の整備を進めます。」</p> <p>どのような組織と方法で検討するのでしょうか。</p>	<p>都市マスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針であるため、組織や方法等具体的な内容につきましては、今後の取り組みの中で検討してまいります。</p>	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（関係団体意見）

No	該当ページ	団体名	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
28	51	八千代市PTA 連絡協議会	<p>また、阿蘇米本地区においては交通のインフラが整っていないことで新しい住民がなかなか移住してこないことで、子ども達の数も減少し2022年度には4校の小中学校の合併ということになりました。小中一貫校という新しい取り組みに関しては新たな取り組みとしてよいと思いますが、子ども達の減少傾向はそのまま進んでしまうと感じます。</p> <p>そこで、交通のインフラを整備する一つの案としては、人件費などの固定費を極力かけず現代社会で取りざたされているDXやAIなどの技術を使った、『バスの自動運転』などの交通のインフラを導入していくということにより、阿蘇米本地区が住みやすい街として再生させる市の取り組みとして国内からの注目を集めることで移住希望者にアプローチし、子育て世代に対しての支援をより強くすることで人口の減少を抑え、あわよくば増加するように子ども達に対する『日本一の支援する街』として街のイメージを全国に発信するということができればと考えてみました。本来であれば、東葉高速鉄道を柏～東葉勝田台～四街道の千葉県で縦の繋がりができる地下鉄として展開しその際に阿蘇米本地区と島田台の地区などに新たな駅ができるとより良い交通のインフラになると思いますが、現実論としては、予算や時間などの面で難しいと思いましたが、この人口減少の中で進められる新たなインフラ機能として『バスの自動運転』を取り入れることが良いのではないかと考えました。</p>	<p>交通に関する方針につきましては、P51「3-2-2公共交通の方針」に記載しておりますが、具体的な交通施策につきましては、今後策定予定の地域公共交通計画で検討いたします。</p> <p>いただいたご意見は、交通に係る施策を検討していく上で、参考とさせていただきます。</p>	
29	52,53	八千代市自主 防災組織連絡 協議会	<p>「八千代市都市マスタープラン全体構想(案)」のP52～53に示されている都市防災ですが、確かにハード面では理想ではあります。しかし、近い将来発生するとされている「南海トラフ地震」や「首都直下地震」では、八千代市も相当程度被害は覚悟しなければなりません。</p> <p>「災害に強い街作り」には、やはりソフト面として市民一人一人の防災組織の向上と定着が不可欠です。市民の防災意識の根幹をなすのは「いかなる災害にも自信と家族の声明を断じて守る」という覚悟です。その表れとして「避難所に行かなくて済む家庭内防災」つまり自助の拡大が重要です。</p> <p>防災士として今まで309回の講演会を行ってまいりました。この15年間一貫してのテーマは「家庭内防災」です。そのテーマのもと災害時は、わが家が無事であれば「在宅避難」を呼びかけてまいりました。</p> <p>「華やかな未来都市・八千代市」の土台をなすのは「防災」です。市としても、市民への防災意識の向上につながるプランを打ち出してください。ハードとソフトの両輪で「災害に強い八千代市」になると思います。</p> <p>市民あってこそ八千代市です。市民の生命を守ってこそ行政です。その一点を見失わないでください。</p>	<p>都市マスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針であるため、主に土地利用の観点から計画の策定を進めております。</p> <p>いただいたご意見は、防災に係る施策を検討していく上で参考とさせていただきます。</p>	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（関係団体意見）

No	該当ページ	団体名	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
30	56,57	八千代環境市民連絡会	<p>3-4-2 環境負荷の少ない都市づくりの方針から下記のご検討をお願いします。</p> <p>(1) 脱炭素社会を目指した都市づくりの方針</p> <p>生活の快適性を維持しながらカーボンゼロを目指すのは容易ではありません。すべての人が省エネだけでなく、再生可能エネルギーの創出にも加わることが求められています。そこで、再生可能エネルギーなどの活用に加えて、再生可能エネルギーの創出を加え、地域発電所の設置や営農型ソーラー発電の普及を図ってください。</p> <p>環境にやさしいまち・交通への転換</p> <p>交通は電気自動車の普及を図るために、電気自動車のカーシェア拠点、高速充電施設の普及などを行政指導で進めてください。</p>	<p>都市マスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針であるため、主に土地利用の観点から計画の策定を進めております。具体的内容につきましては、個別計画等の中で記載してまいります。</p>	
31	57	やちよ自然エネルギー市民協議会	<p>(2) 「脱炭素型建築物の普及促進」について</p> <p>「地球温暖化の進行」への対応と、脱炭素社会への転換は、中長期的な視点でまちづくりを行う都市計画においても、非常に重大な課題であり、様々な都市インフラの更新や維持管理を計画的に進める必要がある。特に公共建築物については、原則として全ての新築の公共建築物はZEBを前提とし、2030年以降には民間建築物も対象とする。さらに新築の建築物だけではなく、既築の建築物や住宅についても脱炭素化に向けたZEBやZEHへの更新が進むように、市民も参加し、官民協働で取り組む必要がある。</p> <p>(3) 「環境にやさしいまち・交通への転換」について</p> <p>公共交通機関の充実、脱炭素化と今後の超高齢化社会に向けて官民で計画的に進める必要がある。市内の主要な公共施設(役所、公民館、図書館、公園など)を結ぶコミュニティバス(電気バス)などを単独で拡充するだけではなく、他の公共交通機関(鉄道、民間バス路線など)とスマートに融合したスマートシティのひとつ手段としてインフラの整備を進める必要がある。人口の集中するエリア(主要駅周辺など)では、人間中心の「歩きやすい」まちづくりとして徒歩で様々なサービスを利用できるように整備し、周辺との自転車(電動を含む)や一人乗りの移動手段のシェアリングサービス(MaaS)や専用道などを整備する。脱炭素化に向けて電気自動車の普及が迅速に進むように支援制度やカーシェアリングを充実し、必要なインフラ(高速充電ステーション)なども整備する必要がある。</p>	<p>いただいたご意見は、脱炭素化に向けた取り組み及び交通施策を検討していく上で、参考とさせていただきます。</p>	
32	57	やちよ自然エネルギー市民協議会	<p>再生可能エネルギーの建築物義務化と促進エリア</p> <p>まずは建築物における再生可能エネルギー(特に太陽光と太陽熱)の導入検討を義務化し、原則として2030年以降は一定規模以上の新築の建築物については一定規模の再生可能エネルギーの導入を義務化する。既築の建築物については、脱炭素化を視野に再生可能エネルギーの促進エリア(ポジティブゾーニング)を定めて、再生可能エネルギーの導入の検討や支援の制度を促進し、市民と共に官民協働で普及を促進する。さらに、脱炭素化を先行的に進める先行エリアを人口集中エリア、住宅エリア、農村エリアなどにそれぞれ定めて、計画的に市内の全域に拡張する。</p>	<p>いただいたご意見は、建築物に関する脱炭素化に向けた取り組みを検討していく上で、参考とさせていただきます。</p>	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（関係団体意見）

No	該当ページ	団体名	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
33	60～64	一般社団法人 八千代市観光 協会	<p>この度、都市マスタープラン全体構想（案）を拝見させて頂きました。 大変、大きな都市計画の構想であり、素晴らしい構想だと思います。 八千代市観光協会と致しましては、本マスタープランの中に「観光」に関する視点を入れて頂きたいと考えております。 令和3年度に「八千代市観光振興計画」が策定される予定と伺っております。観光は産業の分野に入りますが、将来的に成長する分野ではないかと考えています。 観光産業の育成には、都市計画における観光インフラの整備や市民との協働による観光資源の掘り起こし等も重要な事と思います。 何卒、宜しくお願い申し上げます。</p>	<p>観光につきましては、令和3年度に策定した「八千代市観光振興計画」等と連携を図り、P60「3-5 緑と景観の方針」において、新川周辺や道の駅やちよ等について、記載しております。 都市マスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針であるため、主に土地利用の観点から計画の策定を進めております。観光に関するより具体的な内容につきましては、個別計画等の中で検討してまいります。</p>	
34	60～64	やちよ自然エ ネルギー市民 協議会	<p>緑と景観の方針 緑の基本計画(平成30年改訂)などにあるような「自然環境保全ゾーン」や「谷津・里山ゾーン」を保全する拠点をネットワークすることで、市民がこれらの自然を体験でき、自然環境の保全に積極的に参加できるようにする。新川を軸とした広域公園や都市公園、市民の森、「農業の郷」「少年自然の家」などの拠点を維持し、多くの市民が活用できるようにする。</p>	<p>緑と景観の方針図は「八千代市緑の基本計画（改定版）」の内容と整合を図りつつ作成しておりますが、自然環境保全ゾーンを追加いたします。 いただいたご意見は、公園緑地の整備に係る施策を検討していく上で参考とさせていただきます。</p>	○
35	61	八千代環境市 民連絡会	<p>3-5-1 緑と水の方針（2）自然系緑地の保全・整備方針 谷津・里山には保全地区指定などの法整備や補助金制度の導入など検討できませんか。 市内の谷津・里山については、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ていますが、残念ながら耕作放棄地の増加と生物種、および生物総数の減少などが著しくなっています。主たる原因としては担い手である市民の高齢化による減少、農地の集約化や基盤改善による谷津田特有の湧水の減少や枯渇など、侵略的帰化生物の侵入などがあり、もっと多くの市民が関われるよう抜本的な見直しが必要です。</p> <p>農地 ア.郊外の農地 耕作放棄地が増えています。これは思い切った政策転換が必要です。耕作放棄地の利活用を進める施策は下記のようなものが考えられます。 ① 小規模農業を魅力あるものにする 安定した収入の確保をはかるために営農型太陽光発電（ソーラーシェアリング）の普及を図る。 ② 市民農園や学校農園などへの転換を容易にするための法整備など 市内だから気軽に行くことができます。特に学校農園は子供たちが地域の特産物を知ったり、自ら育てた農産物を調理することにより、地域への愛着を育て、食育にも役立つと思います。</p>	<p>谷津・里山の保全につきましては、P60「3-5-1 緑と水の方針」などにも記載していますが、具体的には個別計画となる「八千代市第3次環境保全計画」に基づいた各種環境施策により、対応を図ることとしております。同様に耕作放棄地や市民農園等の農業施策につきましては「八千代市第2次農業振興計画」に基づいた各種農業施策により、対応を図ることとしております。 いただいたご意見は、担当部局と共有し、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（関係団体意見）

No	該当ページ	団体名	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
36	61,62	やちよ自然エネルギー市民協議会	農地の活用 自然系緑地(グリーンインフラ)としての担い手づくりを含めた農地の保全をし、耕作放棄地の活用や小規模農業(市民農園、学校農園への転用などを含む)の活性化を進める。その際、営農型太陽発電(ソーラーシェアリング)を農業のスマート化の核として、市内の農地(生産緑地を含む)で全面的に展開することで、地域の脱炭素化と農地の活用を確実に実施することができる。	いただいたご意見は、担当部局と共有し、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。	
37	全体	千葉県建築士会八千代支部	市として八千代市の人口はどうなってほしいのか。増えてほしいのか、減じていくことの方がいいのか。減じていくなればそれ程の税金を投入しなくて済む事でもあるが。 住みよい街にしていくのなら子供を持つ世帯が安心して住める、住みたい処を目指すのは交通の利便性が良く、安全で環境が良い街となる。 幹線道路、主要道路の渋滞緩和、歩道の整備。また景観的にも防災対応としても電柱の地中化を実現してほしい。短期で改善が望ましいが少しずつでも進めないこの先50年100年先も同じである。 また、企業誘致の為、場所の提供や交通網の整備など働きやすい環境が大事。 新川の緑地公園とあるがそれに接して店舗なども建設できる用途地域と改正してもらいたい。サイクリングコースも千葉花見川サイクリングコースとアクセス良くつなげてほしい。サイクリングコース、遊歩道もあり、スポーツも出来、休憩のためのショップがあるといい街になるのではないかと。	本計画においても、八千代市人口ビジョンにおける将来人口推計(本計画の目標年次の想定人口は約19万2千人と推計,全体構想案P8)を踏まえてまちづくりを進めてまいります。 道路整備につきましては、P47「3-2交通環境の方針」にも示すとおり、道路ネットワークや都市計画道路整備プログラムを踏まえ、計画的に整備を進めてまいります。 子育て世帯への支援や企業誘致等につきましては、担当部局と共有し、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。 新川の緑地公園は市街化調整区域であるため、用途地域を指定する予定はございませんが、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まいります。	
38	全体	八千代環境市民連絡会	八千代市がまちづくりの目標として掲げる将来都市像「人がつながり、未来につなぐ、緑豊かな笑顔あふれるまち、やちよ」およびその基本理念「誇りと愛着」「共生と自立」「安心と安全」はとても素晴らしいと思います。ぜひ、そのようなまちづくりを目指していただきたいと願っています。 マスタープランは総合計画と多くの個別計画の整合性を図るのが目的であり、単独で掲げるものではないかもしれませんが、第一章現況と課題に見るように、現況は多くの課題を抱えており、時として個別計画から乖離していることも見られます。マスタープランを作成しながら個別計画の見直しを進めることも必要だと思えます。ぜひよろしく願います。 例えば、現在は耐震性不足と老朽化のため使用中止状態の八千代少年自然の家はまさに「人がつながり、未来につなぐ、緑豊かな、笑顔あふれるまち、やちよ」のまちづくりにぴったりの象徴的な存在になると思います。未来を担う子供たちが、八千代市の自然の中で集い寝食を共にすることで、育まれる地元への「誇りと愛着」、過疎の地域活性化拠点として、休日は市民に開放し「共生と自立」を育て、大規模災害の際は広域避難場所として「安心と安全」にも寄与できます。そんな可能性いっぱいの八千代市少年自然の家ですが、コロナ禍が明けて代替施設利用体験後に、経費が安いという理由で改修ではなく廃止にすることが決まっているそうです。ぜひともマスタープランができる2026年までには、廃止方針を見直し、農村部でのまちづくりの拠点として位置付けていただけることを願っています。	いただいたご意見は、都市マスタープランの策定を進める上で参考にさせていただくとともに、担当部局と共有し、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。 なお、少年自然の家につきましては、代替施設による自然体験学習の継続実施の可能性のほか、公共施設全体の老朽化への対応等を踏まえ、廃止の方針を決定しており、都市マスタープランへの位置づけは難しいものと考えております。	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（関係団体意見）

No	該当ページ	団体名	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
39	全体	やちよ自然エネルギー市民協議会	<p>(1) 全体的なコメント</p> <p>この全体構想(案)は、都市計画法に基づいて策定される基本的な方針であり、2042年度までの20年間という中長期的な都市の将来像を明確にして、その実現に向けての道筋を明らかにしようとしているが、市民のまちづくりへの参加の促進もうたわれていることがとても重要だと考える。</p> <p>八千代市が宣言している2050年までのゼロカーボンシティの実現については、持続可能な脱炭素社会の構築に向けて、エネルギー効率の高いまちづくり(まちの機能の集約など)、歩きやすい道路等の整備、エネルギー消費の少ない建築物の普及、電気自動車などの導入、環境負荷の少ない公共交通機関の利用促進などを進めるとしていることが評価できる。</p> <p>カーボンニュートラルの実現に重要な役割を果たす再生可能エネルギー等の活用についても言及されており、太陽光や太陽熱、廃棄物由来のバイオマスなどの都市の未利用エネルギーの導入を進めるとともに、災害対応を想定した自立分散エネルギー供給システムの整備を進めるとしていることが評価できる。</p> <p>さらに、脱炭素型建築物の普及促進として、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)やZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング)の普及に努めるとしていることも重要である。</p>	<p>いただいたご意見は、都市マスタープランの策定を進める上で参考にさせていただくとともに、担当部局と共有し、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>	
40	その他	八千代台まちづくり協議会	<p>1. 「まちづくり」の指針の作成</p> <p>時間がかかるビジョンの検討及び具体化では、担当者の交代により方針や市役所内各部の協力が得られるのが困難な場合があると思われる。指針を作り、誰が担当しても方針が変わらず、市民とのコミュニケーションがとれ、市役所内の協力体制の維持ができるようにする必要がある。</p> <p>参考としては、千葉市の「市民自治によるまちづくり条例」がある。</p> <p>八千代市では、平成23年11月に制定された「八千代市地域コミュニティ推進計画」があった。</p>	<p>都市マスタープランは、20年後の2042年を目標とした中長期的な見通しを明らかにするものであるため、まちづくりの指針として長期にわたり機能するよう推進体制を整えてまいります。</p> <p>なお、推進体制につきましては、今後検討を予定するまちづくり推進の方策に整理いたします。</p>	
41	その他	八千代台まちづくり協議会	<p>2. 地域担当制</p> <p>職員が人事異動しても地域の「まちづくり」担当が変わらない体制とする。</p> <p>現状、担当者は、人事異動により、一定期間「まちづくり」にたずさわった後、他の課に移動してしまえば、関与できなくなる。市民からすると、今まで、熱心に話を聞いてくれても「いずれ担当から外れるんでしょう。」との感覚がどこかにあり、信頼関係の構築が難しい。習志野市の「地域担当制」では、長年にわたり、同じ地域を担当していると聞いています。</p>	<p>いただいたご意見は、八千代市第5次総合計画の実施計画に掲げている事業である「地域担当職員制度事業」を検討する上で参考とさせていただきます。</p>	
42	その他	八千代台まちづくり協議会	<p>3. スケジュールと予算の明記</p> <p>内容は、バラ色イメージで素晴らしいですが、「いつ実現するのですか」が課題です。</p> <p>20年間のプランですが、例えば5年毎にどこまで完成し、予算をいくらつけるとの情報があると[実現するんだ!]との思いが伝わってきます。</p>	<p>都市マスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針であるため、個別の事業の予算や進捗につきましては、個別計画等で管理してまいります。</p> <p>なお、本計画の進行管理につきましては、今後検討するまちづくり推進の方策の中で進行管理の方策について整理いたします。</p>	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（関係団体意見）

No	該当ページ	団体名	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
43	その他	八千代台まちづくり協議会	4. 総合計画の基本構想の期間を8年間から無制限に変更すること 都市マスタープランは20年間なのに、上位の総合計画の方が短いのは変な感じがします。	都市マスタープランにつきましては、国の都市計画運用指針に基づき、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（県が策定する都市計画区域マスタープラン）」に準じて、目標年次を20年後の2042年度としております。これは都市計画事業が計画から事業が完了するまで長期間にわたるものであり、長期的な視点が必要な計画であるためです。 一方、八千代市第5次総合計画の計画期間につきましては、社会経済情勢がこれまでより短期間で大きく変化する傾向があり、長期的な計画が立てづらい状況にあること、また、令和7年度を転換期として人口の減少が予想されていることを踏まえ、8年間としております。	
44	その他	八千代市PTA連絡協議会	また、子ども達の多様性と可能性を育てることにしても『日本一子育てのしやすい街』などの子育て世代に対するキラークーワードをコンセプトにすることで20代～40代の子育て世代が住みたい街として考えるのではないかと思います。そして高齢化とうたわれる現代社会においてバランスの良い年代層が集まる街づくりを構築することができるのではないかと考えます。	いただいたご意見は、担当部局と共有し、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。	
45	その他	八千代市PTA連絡協議会	そして最後になりますが八千代市として今後何をしていくべきか大きなテーマとしては、『高齢化社会に向けた街づくり』ではなく『子育て世代と高齢者により発展する街づくり』をコンセプトに八千代市都市計画を進めていただきたいと思います。 これからの街づくりは人口の減少問題・環境問題・産業の発展に関してなど次世代を担う子ども達に関わる大きな問題や、課題があると思います。その子ども達により良い地域社会を残していくために今我々がやれることを産学官民が連携して街づくりを推進していく必要があると考えます。	いただいたご意見は、担当部局と共有し、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（都市計画審議会委員意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
1	4	<p>◇P4 序-1 都市マスタープランとその位置づけにおいて</p> <p>都市計画法第18条の2に即すのはいうまでもありません。一方国土交通省では都市マスタープラン策定に関して「第11版 都市計画運用指針 令和2年9月 令和3年11月一部改正」、「都市計画基礎調査実施要領（第4版）令和3年5月」並びに参考分析ツールとして「都市構造可視化計画」が挙げられております。これらの指針の中には必須項目と推奨項目が混在しています。推奨項目の中で何が不足しているのか市民と共有することが大事だと思います。従って参照すべき資料の列挙は必要と考えます。</p> <p>推奨項目の中には近隣市でもすでに採用している自治体が多数存在することから市民に対する意識づけとしても必要と思います。</p>	<p>都市マスタープランの策定にあたっては、ご指摘の資料を含め様々な資料を活用しております。序-1の項目では煩雑にならず、市民の方へわかりやすい内容となるよう概略的な記載としております。</p> <p>参考とした資料につきましては、データの出典や資料編など別の項目での整理を検討してまいります。</p>	
2	4,5	<p>緑被率について、50対50の考え方を踏襲するのか？</p>	<p>都市マスタープランにおいては、八千代市第5次基本構想に掲げる土地利用の基本的な方針に基づき、本市の特性である都市と自然の調和のとれたまちづくりを進めることとしております。</p>	
3	5	<p>◇P5 序-5 都市マスタープランの構成</p> <p>第4章 地域別構想 では「市内を3地域に分け・・・」とあります。ここは7地域もしくはそれ以上の地域に分けた方針を示すことが肝要と思います。従来のマスタープランでは7つの地域コミュニティを地域別の構想の地域区分とすることが宣言されておりました。また第5次総合計画前期基本計画では7つの地域区分で計画されております。最低でも7つの地域区分が必要と考えます。状況によっては緑が丘・高津地区は3つに分け緑が丘地区、緑が丘西地区、高津地区とする方がより現状に即する構想になると考えます。</p> <p>なお地区構想をまとめるにあたってすぐに地区の意見を集約する必要がありますのでそのためのプロセスを提示することが肝要と思います。地区構想がまとまらない段階で全体構想は方向性を見失うことになりかねませんのでしっかりと地区ビジョンを策定することを望みます。</p>	<p>地域別構想の地域区分につきましては、全体構想（案）を踏まえ、検討してまいります。</p> <p>なお、地域別構想の案がまとまった段階で、地域の意見をお聴きする場を設ける予定です。</p>	
4	7	<p>① 7Pに「PIAZZA株式会社と街づくり及びコミュニティ形成に関する協定を締結」とあります。この協定はどのような内容でしょうか。</p>	<p>PIAZZA株式会社が提供するソーシャルネットワークサービスによるコミュニティ形成を促進することを目的とし、八千代市、UR都市機構及びPIAZZA株式会社により締結した協定です。内容につきましては、市ホームページ https://www.city.yachiyo.chiba.jp/21000/page100123.html をご参照ください。</p>	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（都市計画審議会委員意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
5	8	<p>◇P8 八千代市の将来人口</p> <p>社人研のデータが掲載されています。しかしながら社人研のデータがなぜ八千代市の推計を大きく下回るかの説明が不足しています。そもそも八千代市は住民基本台帳と常住人口に比較的差异のある自治体です。このあたりを正確に説明しませんが掲載する意味はないと考えます。市民が混乱するだけです。</p> <p>また、人口ビジョンに関して令和4年度予算案で人口ビジョン修正のための予算が計上されています。予算案の主旨として後期基本計画のための基礎資料との位置づけですが、人口ビジョンは総合計画に留まらず各種計画において極めて重要な基礎データです。そして、2020年の国勢調査のデータがまとまりました。おそらく全国一斉に改訂作業が進むものと推察されます。他市比較をする上でも重要な作業です。従って最新の人口ビジョンが反映することは都市マスタープランの信頼性を高めることにつながりますので掲載できるように手配をお願いします。</p> <p><引用資料></p> <p>都市計画運用指針第11版のP32 配慮すべき事項では「社人研の将来推計人口に基づく同一の予測人口を前提とすべきである」とあります。</p>	<p>将来人口推計につきましては、重要な基礎データであるため、八千代市人口ビジョンの改定スケジュール等を踏まえ、本計画への反映を検討してまいります。</p> <p>なお、推計結果について国立社会保障・人口問題研究所と八千代市人口ビジョンが相違している点につきましては、説明を追記いたします。</p>	○
6	12	<p>◇P12（5）市街地整備</p> <p>八千代カルチャータウンの市街化区域編入は令和4年1月18日に開催された第95回千葉県都市計画審議会（発表日令和4年1月19日）における第3号議案において可決されています。従って市街化区域を明示する必要があります。P13（6）交通体系の図も同様</p>	<p>八千代カルチャータウン地区につきましては、令和4年3月25日付で、市街化区域に編入されたことから、関係する図について修正いたします。</p>	○
7	13,14	<p>◇P13～P14 都市計画道路の状況</p> <p>路線番号や路線名ではどの道路か全く見分けが付きません。市民に理解しやすいように工夫をお願いします。P49に骨格道路方針図がありますので参照するなどの方法を検討してください。</p>	<p>P13整備状況図に各路線の位置がわかるよう、路線番号を追記いたします。</p>	○
8	15	<p>◇P15 公共交通の状況</p> <p>八千代市都市機能分析調査報告書 平成31年3月の資料によればバス停を明示した路線図の掲載があります。バスの拠点がどこにあり、どのような連結があるのかわかる記載が必要と思います。</p>	<p>都市マスタープランの策定にあたっては、ご指摘の資料を含め様々な資料を活用しておりますが、現況と課題につきましては、煩雑にならず、市民の方へわかりやすい内容となるよう必要最小限の内容にまとめております。</p> <p>なお、P15の図は令和2年8月時点の情報で補足したバス路線とバス停の状況を示しているため、時点を追記いたします。</p>	○
9	17	<p>◇P17（7）緑と水</p> <p>こちらの図で保品近隣公園が掲載されていません。緑の公園ではありませんが他の近隣公園は掲載されていますのでなんらかの方法で保品近隣公園を図示することを検討してはいかがでしょうか。文面に「近隣公園」という表現が使われていますので図示することが好ましいと思います。※P64の挿入図には「保品近隣公園」が掲載されています。</p>	<p>P17につきましては「八千代市緑の基本計画（改定版）」から引用した図ですが、ご意見を踏まえ「保品近隣公園」について加筆修正いたします。</p>	○
10	22	<p>◇P22 アンケート結果調査によるまちづくりの方向性</p> <p>この資料は第2回策定会議資料の「資料2 市の概況」のP18～21に掲載されている内容を集約したものです。この内容の詳細は別添資料として全文を掲載することが好ましいと思います。</p> <p>理由は高校生の意見が反映したことを可視化するためです。20年後に改訂作業があった場合、当時のまちづくりに参画した記録は本人にとって貴重な財産になるでしょうし、更なる提案に繋がる可能性を秘めています。明日を支える若い市民の意見が反映する意思表示が欲しいと思います。</p>	<p>「アンケート調査結果」につきましては、市ホームページ https://www.city.yachiyo.chiba.jp/140500/page100140.html に掲載しております。</p> <p>資料が多数となることから適切なとりまとめとなるよう情報を精査しつつ検討してまいります。</p>	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（都市計画審議会委員意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
11	22,23	2) 1-2の住民アンケートですが、②の項目と①の内容とに関連性が見えず、突然出てきたような印象を受けます。アンケート設計の時に議論されたのですが、なぜ②の項目が出てきたのか分かるようにする必要があります。	アンケートにつきましては都市マスタープラン掲載用に要約したものです。 アンケートの詳細につきましては市ホームページ https://www.city.yachiyo.chiba.jp/140500/page100140.html に掲載しています。 なお、アンケートの設問につきましては、人口減少・少子高齢化等の社会経済情勢の変化や本市の現状等を踏まえ設定しております。	
12	24	◇P24 1-3都市計画を取り巻く社会経済情勢 「コンパクト・プラス・ネットワーク」という専門用語が登場します。これは国土のグランドデザイン2050（平成26年7月4日公表）で示された「対流促進型国土の形成」で示されました。市民に理解してもらうために別添で丁寧な説明が必要と考えます。同様にカーボンニュートラルなどの環境用語も解説が必要と思います。 この言葉は第5次総合計画 八千代市第5次基本構想 前期基本計画には登場しておりません。「コンパクト」という言葉は同P155 第3部 部門別計画 第4章 快適で環境にやさしいまちづくり【施策内容】（1）-①土地利用の適正化で「コンパクトなまちづくり」で1回だけ登場するのみです。このような状況下ですので市民に対して十分な理解が進むよう丁寧な解説が必要と感じます。 コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市づくりを進めるために新たに制度化された「立地適正化計画」がありません。従って八千代市がどのように取り組む予定なのか意志表示が必要ではないでしょうか。	「コンパクト・プラス・ネットワーク」につきましては、用語解説に記載する予定です。 「立地適正化計画」につきましては、今後、市街化区域への編入を予定している地区があることから、その状況を踏まえ改めて検討いたします。	
13	27,30,50	◇ウォーカブルシティ構想について 国土交通省では車中心の社会から人間中心の社会を取り戻す、すなわちウォーカブルシティ構想にシフトチェンジしています。国土交通省ではすでに都市局が従来の方針を転回すると思える発言をしています。まちづくりに関して「市民が大きな舵取りの変更が感じられる」ように心がけていただきたいと思います。 また、都市局ではウォーカブルな公共空間を創造することをスローガンとして「WEDO」すなわち Walkable Eyelevel Diversity Open を提唱しています。言葉の意味を解説すると共に八千代市としてどのように取り組む姿勢なのか表明していただきたいと思います。	八千代市は、国土交通省の進める街路空間の再構築・利活用に向けた取組～居心地が良く歩きたくなる街路づくり～に賛同する「ウォーカブル推進都市」となっています。構想につきましては、コラムや説明を加えることを検討してまいります。具体的な取り組みにつきましては、今後、検討してまいります。	
14	27,51	◇P27 公共交通に関する課題の解消、P51 地域公共交通計画の策定・推進 地域公共交通計画に言及する文面があります。この計画には従来の交通概念から外れる新体系についても言及してもらいたいと思います。たとえば茨城県境町で導入されている無人化電気自動車、ドイツフライブルク市で採用されているヒッチハイク制度などです。そのために必要な社会実験を表明していただきたい。	地域公共交通計画の策定につきましては検討段階のため、今後同計画の策定の際に、ご意見を関係部局と共有し、策定の参考とさせていただきます。	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（都市計画審議会委員意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
15	30,31	◇30～31 1-5 都市づくりの方向性 「都市づくり」と「まちづくり」という言葉が混在しています。私は明らかに異なる概念として認識しています。1-5に書かれていることは「まちづくりの方向性」ではありませんか。表題を見直してはいかがでしょうか。 <個人的な見解> 都市づくり＝ハードの整備 まちづくり＝ハードとソフトの整備	「都市づくり」と「まちづくり」につきましては、主に行政を中心とした市全体に関する内容については「都市づくり」、地域や市民を中心とした内容については「まちづくり」と区別しています。	
16	33	7.2-1将来都市像と基本理念 文言に特に意見はありませんが、すでにある「市民憲章」とどのように整合を取るのでしょうか。 「市民憲章」をアピールし続けることが市民の理解を生むような気がします。	「2-1将来都市像と基本理念」につきましては、本計画の上位計画である第5次総合計画と一体となってまちづくりを進めていくため、第5次基本構想で示す将来都市像と基本理念を踏襲しております。 いただいたご意見は、担当部局と共有し、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。	
17	34	◇P34（1）快適に暮らせる都市づくり 「市民やコミュニティの自主的活動を促進することで、持続可能な交通ネットワークの機能向上を図ります。」とあります。これは共助を意味しているのでしょうか？交通ネットワークの機能向上との関連がイメージできません。P47に歩行者や自転車利用しやすい道路ネットワークの形成とあります。少し飛躍しているように感じられます。私が4ページで紹介した「ヒッチハイク制度」の検討なら分からなくもありませんが説明が不足していると感じます。 <引用資料> 第11版 都市計画運用指針 P53～54（14）公共交通等に関する事項の②留意すべき事項では「従来の公共交通に加え、スクールバスや福祉輸送、商業施設の送迎サービスなど地域の輸送資源を最大限活用した取組についても検討することが望ましい」とあります。 この記載は立地適正化計画に関する説明分ですがP30～31 2. 市町村マスタープラン（1）基本的考え方⑤で「立地適正化計画を策定していなくても・・・途中略 医療・福祉・商業等の都市機能・居住の集約やこれと連携した公共交通ネットワークについて記載するなど・・・略」とあります。	行政側が交通施策を検討・実施するだけでなく、市民やコミュニティが自主的に移動手段を検討する共助的な取り組みを想定し、記載の表記とさせていただきます。	
18	34,35	3.「目標」に関して 目標とは、岩波書店の『広辞苑』によると、「目標」という言葉の定義は、「目的を達成するために設けたためあて」。「目的を達成するために設けた手段」を意味しています。 (https://www.kaonavi.jp/dictionary/mokuhyo_mokuteki/) 「目標」の項には「目的を達成するために設けた手段」が全く記載されていません。目標にはもっと具体的な手段、定量的な量、スケジュール感の記載をお願いします。マスタープランが動き出したときのリバイス、進捗度を共有化するうえでも必要と考えます。 次項の「方針」の項に多少具体的な項目が記載されていますが、不十分と考えます。	都市マスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針であり、これに基づき個々の都市計画等が具現化されることとなります。第2章まちづくりの目標においては、目指すべき将来の都市像を描く内容を整理しております。具体的な手段、定量的な量、スケジュール感の記載は、これに基づき実施される個別具体の都市計画や事業の中で示されることとなります。	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（都市計画審議会委員意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
19	35	◇P25（6）官民連携によるまちづくり 「官民連携のまちづくりを推進する制度が新しく創設されています」とあります。具体的な記述がありませんと市民に理解が進まないと思います。	現況と課題につきましては、煩雑にならず、市民の方へわかりやすい内容となるよう必要最小限の内容にまとめております。 官民連携の推進方策につきましては、今後検討を予定するまちづくり推進の方策に整理いたします。	
20	37	◇P37◆都市拠点 「地域の実情に応じ」とあります。地域別構想で7駅の分析を事前に公表し、市民に意見を問う体制を望みます。	地域別構想の案がまとまった段階で、地域の意見をお聴きする場を設ける予定です。	
21	39	◇P29 公民連携・市民協働の体制整備 公民連携・市民協働で何をどうするのか具体的な記載が必要です。行政単独でできないことをどのような仕組みを構成して自発的な活動を促すのかその方向性を示すことが肝要と思います。自発的参加が行政運営にどのような効果が期待できるのかまで記載が欲しいと思います。またその仕組みが継続するために条例制定なども言及すると良いと思います。	現況と課題につきましては、煩雑にならず、市民の方へわかりやすい内容となるよう必要最小限の内容にまとめております。 官民連携の推進方策につきましては、今後検討を予定するまちづくり推進の方策に整理いたします。	
22	41～64	4.「方針」に関して 1)「これらを背景に、まちづくりの目標で定めた、将来都市像と基本理念、都市計画の考え方と目標、目指すべき将来都市構造を具現化するため、都市計画に係る各分野別の方針を定めます。」 →具現化するため、と記載されていますが、あまり具現化した内容になっていません。また、目標の次に方針がありますが、むしろ方針で方向性を示し、それを具現化するために具体的な目標を設定するのではないのでしょうか。 2)目標と方針に書いてあることが殆ど同じ項目があります。 例：防災拠点 目標：加えて、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、機能強化を図ります。 方針：、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。 機能としては、非常用発電、給水、宿泊、情報集約&発信拠点としての設備等多くのことが必要になってくると思われる。具体的にどんな機能をどこまで強化するのか記載が必要と思います。	都市計画法第18条の2の規定により、都市マスタープランは、県の定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即し定めるものとされています。「八千代都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、目標に「都市づくりの理念」や「市街地像」などが定められ、その後に「方針」が示されております。また、現行の八千代市都市マスタープランからの継続性を確保するため、このような計画の構成としております。 目標と方針では、方針が目標を実現するために具現化するものとなるよう「関係機関と連携しながら」を加えておりますが、より具体的な内容につきましては、個別計画等の中で検討してまいります。	
23	42,43,51	八千代カルチャータウン構想については、大学を誘致した街づくりで2ヶ所の内、もえぎ野は800世帯のまちづくりの内、400世帯程度にとどまり、物流倉庫などに様変わりしてしまっている。大学町も600世帯程度にとどまったまま、バス路線の廃止により陸の孤島となりかけている。	八千代カルチャータウン地区につきましては、今後も良好な市街地を維持するため、令和4年3月25日付けで市街化区域に編入しました。今後、商業施設等が進出することにより、地域住民の利便性の向上や地域の活性化が図られるものと考えております。 大学町につきましては、現在ちばレインボーバスが路線バスの運行を継続しております。	
24	42,45	2022年度から八千代市の20年間の街づくりに対し、現況と課題、そして、これまでの街づくりで何が問題なのかを明確にする必要があると考え、以下の通り問題点を指摘し、意見とさせていただきます。 UR都市機構による高津団地、米本団地、村上団地の開発により、人口増加、下水道の普及率も劇的にあがったものの、いまでは老朽化や高齢化、URの集約による人口減の対策が必要となっている。	いただいたご意見を参考とさせていただきます、UR都市機構などと連携し、UR3団地の再生を検討・支援してまいります。	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（都市計画審議会委員意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
25	42,47	3) 「コンパクトプラスネットワーク」「コンパクトでまとまりのある」などの説明が散見されますが立地適正化計画が策定されていないので、具体的にこれらのコンセプトをどのように実施するのか分かりません。1) に書いたこととも関連しますが、コンパクトにするということは撤退する地域も出てくるわけで、それを説明しないでこれらの言葉だけを使うのは、問題があると思います。	「コンパクト・プラス・ネットワーク」につきましては、用語解説に記載する予定です。 「立地適正化計画」につきましては、今後、市街化区域への編入を予定している地区があることから、その状況を踏まえ改めて検討いたします。 市街地の縮小等に関する方針としましては、P42「3-1-2市街化調整区域の方針（1）都市的土地利用」に記載している都市計画法第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や、P47「3-2交通環境の方針（1）幹線道路の整備方針」に記載している長期未着手都市計画道路の見直しなどがあります。	
26	42,47,51	1) 大きなフレームとして将来の人口の減少および年齢階層別にみた高齢者の増加に関しては、1-1で触れているが、その他の項目に関して、将来どのようになると考えているのかが十分には見えない。人口減少する場合、土地利用はどうなるのか？その場合、必要となる交通体系とは？「コンパクトでまとまりのある」といった場合、現在の整備計画がすべて実行される必要があるのか？公共施設の維持管理が財源的に難しくなる中で、全て整備するのか？など、多くの疑問が湧いてきます。	人口減少に対応した方針としましては、P42「3-1-2市街化調整区域の方針（1）都市的土地利用」に記載している都市計画法第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や、P47「3-2交通環境の方針（1）幹線道路の整備方針」に記載している長期未着手都市計画道路の見直し、P51「3-2-2公共交通の方針（2）バス含む地域公共交通の方針」に記載している地域公共交通計画の策定などがあります。	
27	43,61,62	序一1では、土地利用を始めとする分野別の方針など、将来の見通しを明らかにするとありますが、農業についての記載が見受けられません。 農業（農地）は、農業従事者の高齢化や将来の担い手不足等により耕作放棄地や遊休農地の問題が顕在化しております。 農業・農業従事者から見た場合（違った視点から）の、今後の農業「農地（農地法・農業振興地域等の問題）」の在り方についても、是非とも検討して頂きたい。	農地に関する位置づけにつきましては「3-1-2市街化調整区域の方針」や「3-5-1緑と水の方針」などに記載しており、基本的には「八千代市第2次農業振興計画」に基づいた各種農業施策により、農業振興や農地保全・活用を図ることとしております。農政部局と連携を図りつつ、上記計画等の農業に関連する計画の中で検討をまいります。	
28	48	都市計画道路3・4・1号線の開通へ向けた見込について、市はどのように考えているのか。つねに市民に見えるようにすべきである。	都市計画道路3・4・1号線の開通への見込につきまして、市ホームページ https://www.city.yachiyo.chiba.jp/140500/page000034.html 「事業中の路線」をご参照ください。事業認可期間での整備完了を目指し進めてまいります。なお、当路線の工事情報も市ホームページに掲載しておりますので併せてご参照ください。	
29	51	<関連事項の具体例のご提案> 勝田台地区は路線バスの西回りが廃止されました。バス停などはまだ存続しています。ここにヒッチハイク制度の社会実験をしてはどうでしょうか。ドイツライプルク市の実績では防犯上若い方は利用していないとのこと。それでもかまわないと思います。高齢化が進むなか公共交通に頼れない地区は当然発生します。ここは共助の精神をどのように活用できるか社会実験が望まれるところです。	いただいたご意見は、担当部局と共有し、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（都市計画審議会委員意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
30	51	◇P51 公共交通の方針 無人化電気自動車の導入に関する社会実験に言及してほしいと思います。全体として、地域公共交通に関して記述が不足していると感じます。 前掲した引用資料として都市計画運用指針P53～54参照	いただいたご意見は、交通施策を検討していく上で、参考とさせていただきます。具体的な交通施策につきましては、今後策定予定の地域公共交通計画で検討いたします。	
31	54	土砂災害警戒区域等については令和2年5月に基礎調査予定箇所を新たに公表しております。指定済み区域や危険箇所と合わせて掲載していただいた方が、住民周知につながると思われまます。	ご意見のとおり、令和2年5月基礎調査予定箇所につきましても、都市防災の方針図に入れるよう修正いたします。	○
32	55	◇P55 ②地域特性に即した住宅の誘導と適切な維持管理の促進 ここで「地区計画等、地域のまちづくりのルール」という表現があります。地区計画が策定されているところはある程度「まちづくりのルール」が存在するかも知れませんが、その他の地区に「まちづくりのルール」は存在しないと思います。もし「まちづくりのルール」をまとめるのであれば、そのためにどのような体制を築くのか具体的な表現が必要と考えます。	平成14年に都市計画法の一部改正により「都市計画提案制度」が創設され、八千代市では平成20年に都市計画提案制度の手引きを作成し、市民の方々による「まちづくりのルール」づくりなどについての体制を整備しております。都市マスタープランでは、今後検討するまちづくり推進の方策の中で、制度の周知の方法などについて整理してまいります。	
33	56	◇P56 ⑤安心、快適に暮らせる地域コミュニティの再生 具体的に以降の表現は防災活動に限定しています。もちろん防災は重要ですがこれだけでは不十分です。世代を超えた持続可能な地域コミュニティまで言及してほしいと思います。	ご意見を踏まえ、同項目の表現について、具体的には以降について「地域で取り組む防災活動や防犯活動への連携・支援、地域で生活する多様な世代の交流の促進や、持続可能な地域コミュニティの形成と活性化を図ります」と修正します。	○
34	56	◇P56 (2) ユニバーサルデザインの方針 「移動等円滑化促進方針（マスタープラン）」が言及されております。令和2年6月19日以降に作成されるマスタープランにおいて「ハード・ソフト両面」のバリアフリー化を促進するための取組について記載することが必要とされております。とりわけ「心のバリアフリー」に関する事項について明確に言及されておりますので留意した対応をお願いします。	いただいたご意見は、バリアフリー施策を検討していく上で、参考とさせていただきます。	
35	56	◇都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の更新 県内では逐次更新されております。習志野市が令和3年2月5日、船橋市が令和4年3月4日です。八千代市もおそらく1年後あたりに更新されるのではないかと思います。なお、習志野市、船橋市区域マスタープランは共に冒頭に①千葉県の基本理念が掲載されております。おそらくどの区域でも共通の基本理念と推察します。従って4つの基本的な方向 ・人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街 ・圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街 ・人々が安心して住み、災害に強い街 ・豊かな自然を継承し、持続可能な街 この表現は従来の八千代都市計画区域マスタープラン（平成28年3月4日）と全く同じ表現です。以上を鑑みますと「地域コミュニティが活性化したまちづくり」という考え方に対する記述が八千代都市マスタープランにおいて不足しているように感じられます。	「八千代都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に示されている、千葉県の基本理念「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」につきましては、「低未利用地や既存ストック等を活用しながら、公共施設等の生活に必要な施設を駅周辺や地域拠点に集積させ、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな集約型都市構造とし、地域コミュニティが活性化したまちづくりを目指す。」とされております。この基本理念を踏まえ、本計画においても第3章分野別方針 3-4都市環境形成の方針3-4-1快適な暮らしに関する方針（1）環境変化に対応した住宅の整備方針⑤安心、快適に暮らせる地域コミュニティの再生の項目において触れておりますが、地域コミュニティの再生を地域コミュニティの活性化との文言に修正いたします。	○

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（都市計画審議会委員意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
36	56,57	<p>5. ゼロカーボンシティに向けて</p> <p>1) 第1章現況と課題に、現状を把握するための八千代市の官民合わせたCO2換算排出量を共有化したいです。「市民の街づくりへの理解と参加を促進」するためには現況を市民で共有することが必要と思います。</p> <p>2) そのうえでゼロカーボンシティに向けた排出量低減目標のグラフが必要と思います。これこそがマスタープランではないでしょうか。</p> <p>3) 環境負荷の少ない都市づくりの方針への追加項目依頼 a. ソーラシェアリングの展開(耕作放棄地対応) b. 電気自動車普及に関して 高速充電施設の設置や電気自動車のカーシェア拠点整備等</p> <p>4) 併せてSDGs未来都市選定もどこかに盛り込んでほしいです。</p> <p>5) ZEB,ZEHに言及されているのは大変良いことですが、普及に努めるためには、市からの補助金等が必要になってくると思います。どのように普及に努めるのかを具体的に記載いただきたいです。具体的という点では再生可能エネルギー等の活用でも同じで、どのように促進するのか具体策を記載いただきたいです。</p> <p>6) 避難所を兼ねている小中学校には是非ソーラーパネル、充電器を設置していただきたいです。SDGs教育にも重要と思います。千葉市ではゼロ円で実現しています。</p>	<p>都市マスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針であるため、主に土地利用の観点から計画の策定を進めております。ゼロカーボンシティに係るより具体的な内容につきましては、個別計画等の中で検討してまいります。</p>	
37	61	<p>② 農業の事ですぐ休耕地が目立ってきております。田んぼの休耕地は更に目立っているように見えます。梨栽培等、都市型農業に移行している八千代市ですので畑と田圃を同時耕作することも難しい気がします。休耕地をどの様にするか計画がありましたら教えてください。</p>	<p>ご意見中の「休耕地」とは、いわゆる「耕作放棄地」を指すものと理解して回答します。耕作放棄地の対応につきましては、個別計画となる「八千代市第2次農業振興計画」に基づく各種農業施策により、対応を図ることとしております。</p>	
38	61	<p>6. 耕作放棄地の対応方針の追記をお願いしたいです。 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、とありますが現在も増加し続けており新たな施策が必要ではないでしょうか。具体的には小規模農業の魅力アップとして、営農型太陽光発電（ソーラシェアリング）や市民農園、学校農園への転用の法整備などが考えられます。</p>	<p>耕作放棄地の対応につきましては、「3-5-1 緑と水の方針」などにも記載していますが、具体的には個別計画となる「八千代市第2次農業振興計画」に基づいた各種農業施策により、対応を図ることとしております。</p> <p>いただいたご意見は、担当部局と共有し、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>	
39	60~64	<p>4) 緑に関する戦略は、やはり玉虫色で具体的にどうするのか分かりません。整備する財源はあるのでしょうか？土地の買い上げなどが出来ないのであれば、具体的にどうするのでしょうか？</p>	<p>公園緑地につきましては、「八千代市緑の基本計画（改定版）」に基づき、その規模や種別に応じて整備を図ることとしております。</p> <p>いただいたご意見は、公園緑地の整備に係る施策を検討していく上で参考とさせていただきます。</p>	
40	62,63	<p>◇P60 緑と景観の方針 「地域景観の形成」を謳っているのですから景観行政団体への移行、ならびに景観計画の策定に言及してほしいと思います。 八千代市は特定行政庁でありながら景観行政団体ではないという歪な自治体です。この関係を速やかに解消するよう体制をとって欲しいと思います。</p>	<p>現在、景観行政団体への移行に向けた検討を行っております。景観計画につきましては、景観行政団体への移行後に改めて検討いたします。</p>	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（都市計画審議会委員意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
41	全体	<p>◆全体を通して</p> <p>地区別構想をまとめるにあたって地区ごとにどのように地域住民の理解を共有できるのか示すことが肝要です。そのために判断する上で必要な情報の公開をするとともに可視化ツールをどのように活用するのか提示をお願いします。</p> <p>運用指針のP33に「①公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置」として具体的な施策が列挙されており、また「③市町村の住民に基本方針の内容を視覚的に理解が容易なもので周知することが望ましい」とあります。</p> <p>従来の都市マスタープランは「都市づくり」でした。今回の都市マスタープランは「まちづくり」です。「市民のハート」をいかに都市計画施設に埋め込むかが課題になります。そのためには市民に対して十分な情報提供と膝をつき合わせた意見交換を築くことと思います。年末ごろに次期都市マスタープランのパブコメが開始されるかも知れません。12月は市議会選挙が計画されていますので、それまでの間にどれだけあらゆる世代の市民意見が集約できるかが課題と感じております。</p>	<p>地域別構想がまとまった段階で、地域の意見をお聴きする場を設ける予定です。その際には視覚的に理解が容易なもので、基本方針の内容を周知するよう工夫してまいります。</p>	
42	全体	<p>8. その他</p> <p>1)「本計画」 5ページ「本計画」とでてきますが、「都市マスタープラン(以降「本計画」と、言い換えるのであれば最初に但し書きがあるとわかりやすいです。</p> <p>2)コンパクト・プラス・ネットワーク 24ページに太字&下線付きで初出し、その後も何回か出てきますが、注釈で説明が必要です。 そのうえで、国交省ホームページでは「人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めることが重要です（コンパクト+ネットワーク）。」と記載されています。 ここではネットワークは地域公共交通を意味しているようですが、それよりも高齢者には一人一台タブレットを渡しインターネットで見守りや、公共サービスができるようなITネットワークを作ることが今後大事になってくると思います。</p>	<p>「都市マスタープラン」と表現しているところと、「本計画」と表現しているところが混在しておりましたので、文言を整理いたします。</p> <p>「コンパクト・プラス・ネットワーク」につきましては、用語解説に記載する予定です。</p> <p>いただいたご意見は、担当部局と共有し、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>	○
43	その他	<p>③「若い世代が住みたくするような街づくりを目指す」とあります。 南部の市街化地域と北部の調整地域に分ける計画を中心に計画されているように思います。初めからその中間地域の計画も前面に押し出しても良いのかと思います。新川沿い地域の発展計画をもっと盛り込むことが重要ではないかと思いました。課題の洗い出しも大切ですが八千代市の良い点をさらに伸ばす計画も大切だと思います。</p>	<p>市街化区域と市街化調整区域の区域区分は都市計画の基本であり、それぞれのまちづくりの方向性を示すことが重要であると考えております。また、今後検討する地域別構想において、中間となる地域についても記載を検討してまいります。</p>	
44	その他	<p>④計画はととてもよくできていると思いますが優劣、時間の記述は必要ないのですか。気になりました。</p>	<p>都市マスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針であり、20年後の都市の将来像を描くとともにまちづくりの方針を示すものです。これに基づき個別の都市計画が実施されることとなります。優劣や時間については、今後検討するまちづくり推進の方策の中でその進行管理の方策について整理いたします。</p>	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（都市計画審議会委員意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
45	その他	<p>◇都市マスタープランの計画期間について</p> <p>都市マスタープランが20年の計画であるのに対して総合計画基本構想が8年というのはおさまりが悪いです。この件につきましては第二回策定会議にて委員から意見がでております。その回答として都市マスタープランは都市計画法や千葉県の都市計画区域の整備・開発保全の方針との関係から変更が難しいと読める回答があります。</p> <p>都市マスタープランをしっかりとした20年の計画として策定するために総合計画の基本構想の期間を無制限に変更するよう関係部局に進言してはいかがでしょうか。総合計画は現在法律の規制はなく、しかも八千代市では基本構想の期間を規定する条例も存在しません。従って議会の議決により基本構想の期間を無制限とし、その内容について変更があればその都度議会の議決を取ればよいのではないのでしょうか。実際に基本構想の期間を無制限にしている自治体が存在します。この対応をとることによって市民が納得できる都市マスタープランの策定が可能だと思います。</p>	<p>都市マスタープランにつきましては、国の都市計画運用指針に基づき、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（県が策定する都市計画区域マスタープラン）」に準じて、目標年次を20年後の2042年度としております。これは都市計画事業が計画から事業が完了するまで長期間にわたるものであり、長期的な視点が必要な計画であるためです。</p> <p>一方、八千代市第5次総合計画の計画期間につきましては、社会経済情勢がこれまでより短期間で大きく変化する傾向があり、長期的な計画が立てづらい状況にあること、また、令和7年度を転換期として人口の減少が予想されていることを踏まえ、8年間としております。いただいたご意見は、担当部局と共有し、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p> <p>なお、都市マスタープランにつきましては、目標年次を2042年度としておりますが、目標年次内であっても、人口減少・少子高齢化の進行や社会経済情勢の変化に柔軟に対応するため、上位計画の改定等に併せて、見直すものとしております。</p>	
46	その他	<p>◇第2回策定会議で使用された八千代市都市計画マスタープラン～都市構造分析編～</p> <p>この資料においてP75に「都市構造の都市別比較」が掲載されており、出典は八千代市都市構造分析調査報告書となっております。この報告書の全文は図書館に所蔵されている印刷物しか存在しません。八千代市都市マスタープラン検討会議並びに広く市民から意見を問うという観点から参考資料としてHPに情報公開してほしいと思います。十分な情報を市民が共有して初めて建設的な意見が集約できると思います。また、同資料は地域別構想において7地域構想を検討する上で貴重な資料と考えられます。</p>	<p>第2回八千代市都市マスタープラン策定会議で使用した「八千代市都市マスタープラン～都市構造分析編～」と「八千代市都市構造分析調査報告書」は同一の資料となります。わかりやすいよう資料名を統一いたします。</p>	
47	その他	<p>◇都市計画の可視化ツール活用に関して</p> <p>都市計画運用指針第9版（2018年7月13日）から可視化ツールの活用のトーンがアップしています。国土交通省のみならず政府の各種方針等で同様に指針が示されております。現状では十分な対応とは思えませんので対応を宜しく願います。都市構造可視化計画に基づき市民説明会を開催している自治体が多数存在します。都市計画の市民理解を深める意味で重要だと思います。</p> <p>また、本年4月より高校の社会科に「地理総合」が新設され必修科目として位置付けられます。主な学習内容はGISと防災です。つまり可視化ツールを活用してSDGsの解決策を考えましょうという教育になります。高校が一斉にこのような体制になるわけですから行政も同じレベルで対応をすべく体制づくりをしてほしいと思います。そのためには市民に対してGISの学習体制を構築し、市民説明会においても可視化ツールを活用するなど都市マスタープランの理解が進むための体制づくりを宣言していただきたいと思います。</p>	<p>ホームページにも掲載しております八千代市都市マスタープラン都市構造分析編では、統計データ等様々なデータをできる限り原典となるデータから、GISを用いて人口、土地利用、都市計画、公共交通、防災等について分析した結果を掲載しております。</p> <p>都市構造可視化計画の可視化ツールにつきましては、可視化すべき内容やデータの鮮度等を考慮し、適切な利用のあり方について引き続き検討してまいります。</p>	
48	その他	<p>◇未来の絵画展</p> <p>大変すばらしい企画でした。しかしながら市民の認知度は不十分ではないでしょうか。是非作品の紹介は参考資料として掲載することを希望します。この資料は明日を支える若い市民の活力をアピールすることにつながります。</p>	<p>「未来の八千代絵画展」につきましては、応募いただいた作品すべてを市ホームページに掲載しております。また、入賞作品につきましては、都市マスタープランに掲載する予定です。</p>	

◆全体構想（案）に寄せられたご意見と市の考え方（都市計画審議会委員意見）

No	該当ページ	ご意見の概要	ご意見に対する市の考え方	修正等
49	その他	【船橋市都市マス策定スケジュール引用】1年を加えたスケジュールが八千代市に相当すると考えられます。とりわけ地域別街頭アンケートが不足しているのではと感じられます。 ※船橋市の総合計画並びにマスタープランは1年延期をして令和4年度を初年度とするように改正されています。	都市マスタープランの策定に当たり、地域別の街頭アンケートは実施していませんが、市民・高校生アンケートや、今回行った、計画策定の途中段階での全体構想（案）に関する意見募集、今後予定している地域別説明会等により、市民の声が反映された計画づくりに努めております。	
50	その他	緑が丘西地区については、いままでに約3回程、地区計画変更していながらも計画からは、中学校はなくなり、小学校は不足した状態である。特に小学校に関して、駅前に建設予定のマンションは、2022年春の販売予定、2023年春に入居が予定されているが、当該マンションのみ、遠く離れた西高津小学校への学区指定がされようとしている実態である。また、地区の一部が物流センターへと街づくりが変更されてしまっているなど、まちづくりとして、順調に進んでいないと思われる。	緑が丘西地区は、西八千代北部地区土地区画整理事業の進捗や土地利用計画との整合を図るとともに、地権者や地域住民にご理解をいただき、用途地域の変更及び地区計画を定めておりますのでご理解願います。 また、緑が丘西地区における学校対応につきましては、子供たちのより良い教育環境の確保を最優先に考え、進めているところです。 いただいたご意見は、担当部局と共有し、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。	
51	その他	人口ビジョンに基づいて、まだ人口が減少していない地域において公共施設の削減など、まちづくりに逆行する。	本市の公共施設の多くは老朽化が進み、今後、改修等に多額の費用が必要となります。一方、人口減少・少子高齢化の進行により税収の減少や扶助費の増大等が見込まれ、その財源の確保は更に困難になることが予測されます。このような状況の中、将来にわたり真に必要な公共サービスを安全・安心な公共施設で提供し続けるため、「公共施設等総合管理計画」及び「公共施設等個別施設計画」に基づき、各地域の特性や人口変化を踏まえながら公共サービス・施設等の規模の適正化、効率的な施設管理及び有効活用による公共施設等の全体最適化を推進していくこととしております。	
52	その他	1. 現在のマスタープランの検証に基づく新たなマスタープランの設定をお願いします。 令和4年度目標年度とした現在のマスタープランに掲げた項目に対しての進捗状況、採点、それを踏まえた新たなマスタープランへの提言の整理が必要です。 整理の上開示をお願いしたいです。	現行の都市マスタープランの成果及び課題につきましては、第2回八千代市都市マスタープラン策定会議における参考資料として、市ホームページに掲載しております。	
53	その他	2. 財源 本マスタープランでは財源に関して触れられていません。何をやるにしてもお金が必要です。税収の見通しを作成し、どのように配分するかがマスタープランとして最重要と考えます。	都市マスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針であり、これに基づき個々の都市計画等が具現化されることとなります。予算は今後個別の都市計画や事業等の中で示されることとなります。	