



八千代市 都市マスタープラン

令和5年7月



八千代市



はじめに

八千代市は京成本線と東葉高速線の2つの鉄道が走り、都心へのアクセス性や生活の利便性に恵まれた都市です。また、市の北側には自然が豊かに残されるほか、市の中央には八千代市のシンボル「新川」が南北に悠々と流れ、市の花「バラ」や新川の両岸に咲く千本桜など、四季折々の花や緑に恵まれています。

本市は、平成34（2022）年度（令和4年度）を目標年度として、八千代市都市マスタープランを平成14（2002）年3月に策定し、平成26（2014）年3月に改定を行いました。策定から20年余りの間には、人口減少・少子高齢化という社会構造の大きな転換期を迎えるとともに、近年の自然災害の頻発化・激甚化による影響等、様々な脅威が次々と生じ、これらに対応できる安心・安全で持続可能なまちづくりが強く求められています。

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、令和3（2021）年3月に策定された「八千代市第5次総合計画」との整合を図りながら、目標年度を令和24（2042）年度として、新たに八千代市都市マスタープランを策定しました。都市計画の目標として、「快適に暮らせる都市づくり」「安心・安全で持続可能な都市づくり」「産業を活かした活力ある都市づくり」「自然と調和した都市づくり」の4つを設定しました。また、地域別構想を、これまでの行政コミュニティを基本とする7地域の地域区分から、人口動向や地理的条件、市街地の形成過程等、地域の状況や課題等が共通する「既成市街地エリア」「複合市街地エリア」「自然環境保全エリア」の3つの地域区分とし、それぞれ課題の異なるエリアごとに「将来像」「まちづくりの方針」に基づき、今後も市域全体として都市と自然の調和のとれた将来に向けたまちづくりに取り組んでまいりますので、市民の皆様のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたり、アンケート調査やパブリックコメント等を通じて、ご意見をお寄せ頂きました市民及び各関係者の皆様をはじめ、ご尽力いただきました八千代市都市マスタープラン策定会議委員の皆様、ご審議いただきました八千代市都市計画審議会委員の皆様にご心より感謝申し上げます。



令和5年7月

八千代市長 服部友則

20年後の八千代市を描こう！

未来の八千代絵画展

テーマ：未来の八千代はこんなまち

市では「都市マスタープラン」の策定に先立ち、「未来の八千代はこんなまち」をテーマとした絵画を市内の各市立小学校（4～6年生）・中学校（1～3年生）の児童・生徒の皆さんから募集しました。

募集の結果、14校から計58点の作品の応募がありました。ここで、応募のあった全58点のうち、最優秀賞及び優秀賞を紹介します。

最優秀賞（市長賞）



優秀賞（教育委員会教育長賞）



優秀賞（都市マスタープラン策定会議会長賞）



優秀賞（都市整備部長賞）



目次

序章 八千代市都市マスタープランの概要	1
1. 都市マスタープランとその位置づけ	2
2. 都市マスタープランの役割	3
3. 都市マスタープランの背景	3
4. 都市マスタープランの目標年次	4
5. 都市マスタープランの構成	4
第1章 現況と課題	5
1. 都市の現況	6
(1) 位置・特性	6
(2) これまでの都市づくり	7
(3) 人口の動向と今後の見通し	8
(4) 土地利用	10
(5) 市街地整備	12
(6) 交通体系	13
(7) 緑と水	17
(8) 産業	18
(9) 防災	21
2. 市民の意向	22
(1) アンケート調査の実施概要	22
(2) アンケート調査結果によるまちづくりの方向性	22
3. 都市計画を取り巻く社会経済情勢	24
(1) 人口減少・少子高齢化の進展	24
(2) 産業・経済構造の転換	24
(3) 都市インフラの維持管理	24
(4) 地球温暖化の進行と脱炭素社会への転換	24
(5) 大規模災害への危機意識の高まり	24
(6) 官民連携によるまちづくりの進展	25
(7) 新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性	25
(8) SDGs達成に向けた取組の推進	25
(9) その他のまちづくりの方向性	25
4. 本市の課題	26
(1) 都市整備上の課題への対応	26
(2) 八千代市の抱える都市問題への対応	26
(3) 交通ネットワークの確保	27
(4) 自然環境の保全とグリーンインフラとしての活用	28
(5) 安心・安全の確保	29
(6) 快適な暮らしの確保	29
(7) 産業の活性化	31
(8) 公民連携・市民協働	31
5. 都市づくりの方向性	32
(1) 都市整備上の課題への対応	32
(2) 八千代市の抱える都市問題への対応	32

(3) 交通ネットワークの確保.....	32
(4) 自然環境の保全とグリーンインフラとしての活用.....	33
(5) 安心・安全の確保.....	33
(6) 快適な暮らしの確保.....	33
(7) 産業の活性化.....	33
(8) 公民連携・市民協働.....	33
第2章 まちづくりの目標	35
1. 将来都市像と基本理念.....	36
2. 都市計画の考え方と目標.....	37
(1) これからの都市計画の考え方.....	37
(2) 都市計画の目標.....	38
3. 目指すべき将来都市構造.....	39
(1) ゾーン.....	39
(2) 拠点.....	39
(3) 軸.....	40
第3章 分野別方針	43
1. 土地利用の方針.....	44
(1) 市街化区域の方針.....	44
(2) 市街化調整区域の方針.....	46
(3) 市街地整備及び再生の方針.....	49
2. 交通環境の方針.....	51
(1) 交通施設の方針.....	51
(2) 公共交通の方針.....	56
3. 都市防災の方針.....	58
(1) 防災性の向上の方針.....	58
(2) 災害リスクへの対応方針.....	58
4. 都市環境形成の方針.....	61
(1) 快適な暮らしに関する方針.....	61
(2) ユニバーサルデザインの方針.....	63
(3) 環境負荷の少ない都市づくりの方針.....	63
5. 緑と景観の方針.....	66
(1) 緑と水の方針.....	66
(2) 都市景観形成の方針.....	69
第4章 地域別構想	71
1. 地域区分の考え方.....	72
(1) 既成市街地エリア.....	73
(2) 複合市街地エリア.....	73
(3) 自然環境保全エリア.....	73
2. 将来都市構造における位置づけ.....	74
3. 既成市街地エリア.....	76
(1) 現況と課題.....	76
(2) 既成市街地エリアの将来像.....	80

(3) まちづくりの方針.....	81
4. 複合市街地エリア.....	86
(1) 現況と課題.....	86
(2) 複合市街地エリアの将来像.....	90
(3) まちづくりの方針.....	91
5. 自然環境保全エリア.....	98
(1) 現況と課題.....	98
(2) 自然環境保全エリアの将来像.....	102
(3) まちづくりの方針.....	103

第5章 まちづくり推進の方策 109

1. 基本的な考え方.....	110
2. 都市計画制度の活用.....	111
(1) 用途地域の適切な運用と見直し.....	111
(2) 地区計画制度の活用.....	111
(3) 都市施設・市街地開発事業等の手続き推進.....	111
(4) 区域区分に係る県への働きかけ.....	111
(5) 開発許可制度の運用.....	112
(6) 市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画運用基準.....	112
(7) 新技術を活用した都市づくりの推進.....	112
3. 協働によるまちづくりの推進.....	113
(1) 期待できる各主体の役割.....	113
(2) 協働のための環境づくり.....	114
(3) 関係機関や企業との連携.....	114
(4) 関係部署・個別計画との連携.....	114
(5) 持続可能な開発目標（SDGs）への貢献.....	114
4. 都市マスタープランの進行管理と見直し.....	115
(1) 都市マスタープランの進行管理.....	115
(2) 都市マスタープランの見直し.....	116

資料編 117

1. 策定の経緯.....	118
2. 策定体制.....	119
(1) 策定体制.....	119
(2) 八千代市都市マスタープラン策定会議.....	120
(3) 八千代市都市計画審議会.....	122
3. 用語の解説.....	126