

3

第 3 章 分野別方針

1. 土地利用の方針

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を配置し、その周辺に居住機能の立地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京成本線沿線地域等市街地の再生について示します。

(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」の方針を示します。

①住宅地

■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。

■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、良好な居住環境（日照・通風）に配慮しつつ、地域の特性に応じた土地利用の誘導を図ります。

■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。



八千代線が丘駅前

②商業・業務地

■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、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。



八千代台駅

■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・少子高齢化の進展により、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とどめ、共存が図られるよう努めます。

(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」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号に基づく「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「法第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、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を進めます。

■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。

■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すため、地区計画等を活用し大規模流通業務施設や沿道施設等の立地を誘導するなど、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。

■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、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。

■ 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、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陸地区、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。



八千代市第2次農業振興計画

■ 河川及び公園

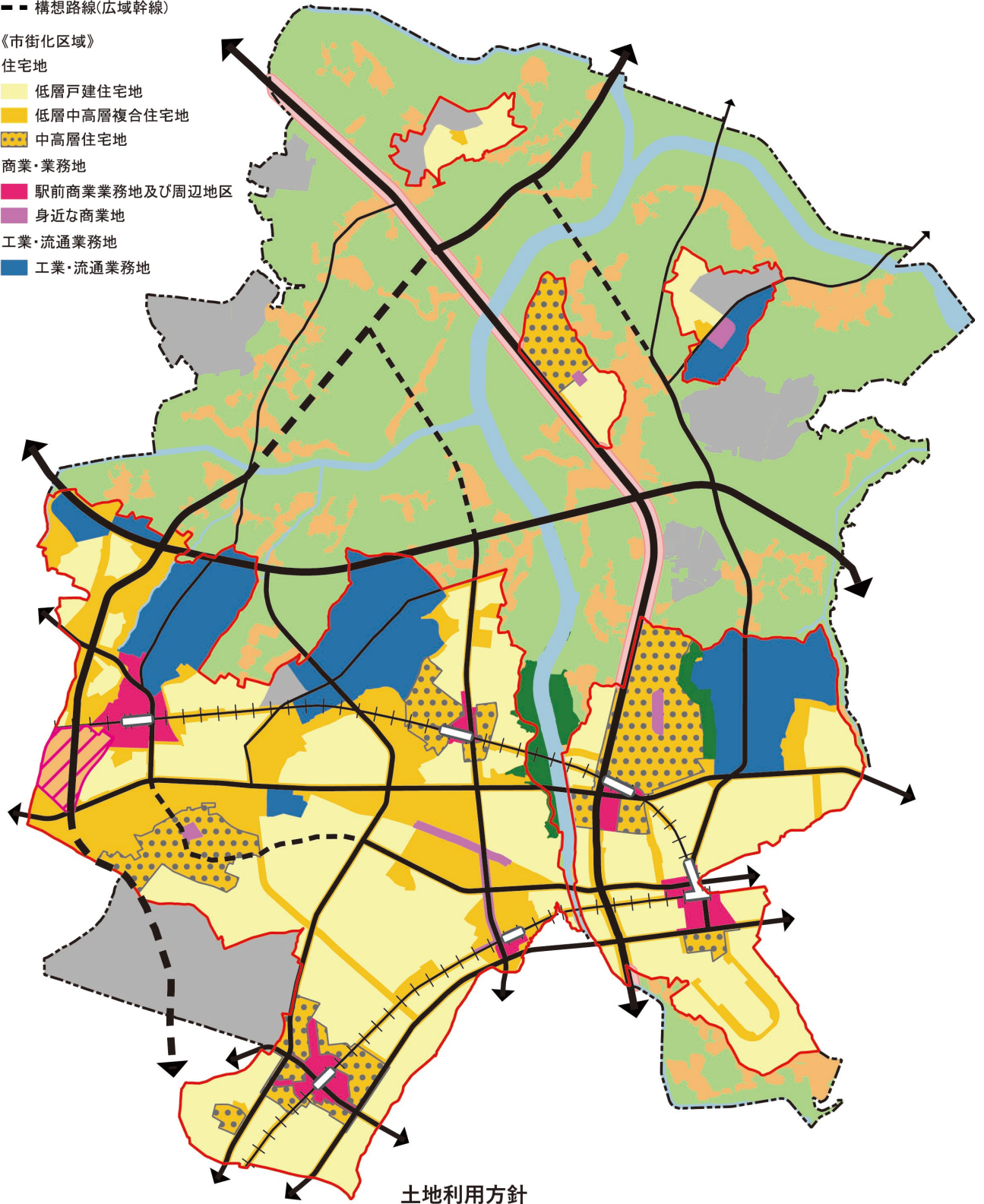
ふれあいネットワーク軸として位置づけられ、優れた自然の風景を有する新川及び桑納川周辺については、広域緑の拠点として位置づけられている県立八千代広域公園を中心に、点在する各種施設や、多様な主体との連携・協働を図りながら、一体的な整備、保全を図ります。



新川ゆらゆら橋

- 行政界
- 市街化区域
- 駅
- 鉄道
- 公園
- その他の土地利用
- 都市幹線道路
- 構想路線(都市幹線)
- 広域幹線道路
- 構想路線(広域幹線)
- 《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
- 河川

- 《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



(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、京成本線沿線地域や住宅団地等市街地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

■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

■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組を促進します。これにより地域のにぎわいを創出することに加え、空家の除却や利活用等を促進し人口の流入等を図るなど、地域の活性化を推進します。

■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。

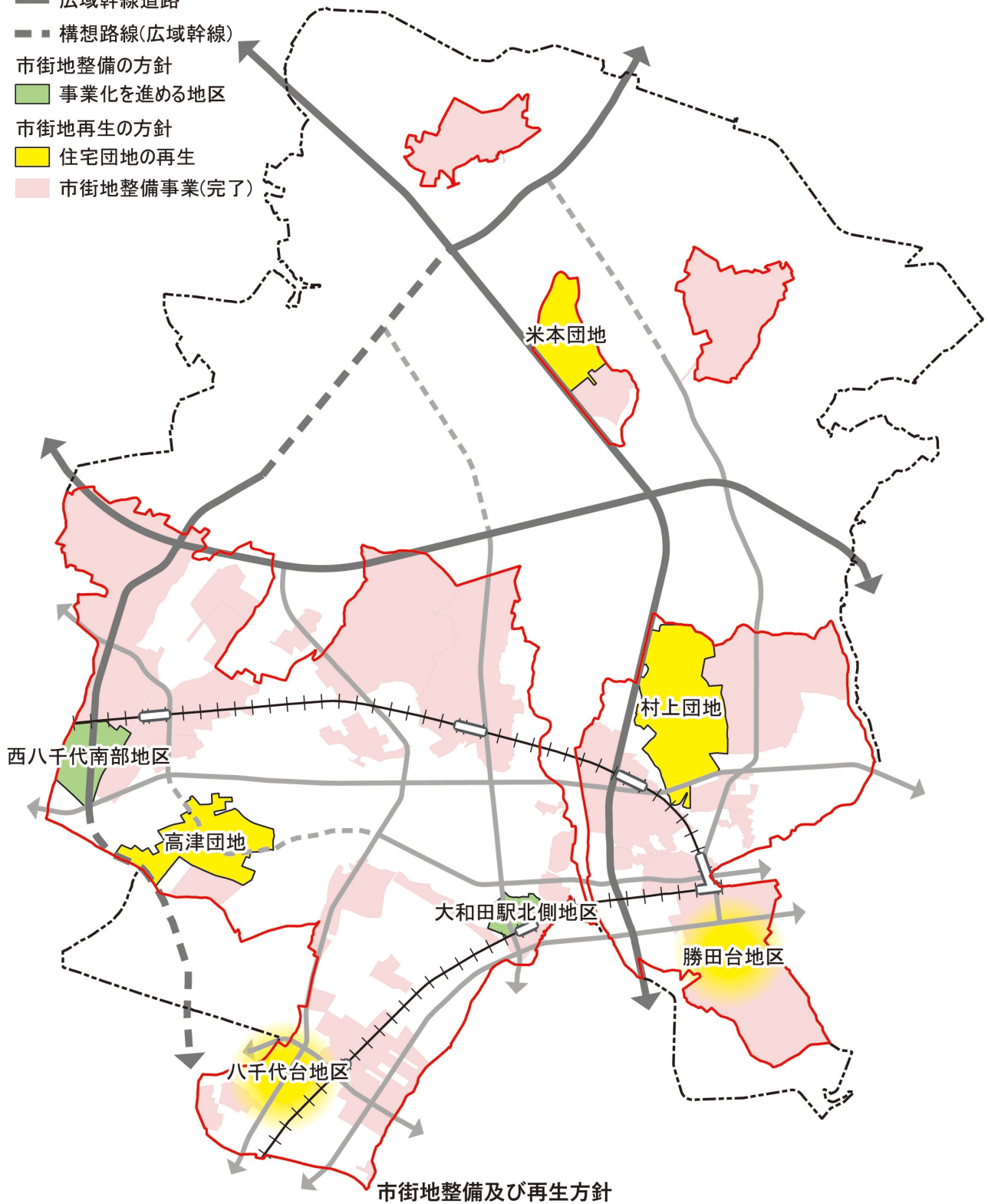
これらの団地についてはUR都市機構との協定等に基づき、UR都市機構や関係機関と連携しながら、適切な団地の活性化と団地再生を検討します。

また、八千代台地区や勝田台地区等の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。

■その他市街地の再生

京成本線沿線地区など、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。

-  行政界
-  市街化区域
-  駅
-  鉄道
-  都市幹線道路
-  構想路線(都市幹線)
-  広域幹線道路
-  構想路線(広域幹線)
- 市街地整備の方針
-  事業化を進める地区
- 市街地再生の方針
-  住宅団地の再生
-  市街地整備事業(完了)



2. 交通環境の方針

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活かした、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。

(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、その他の主要な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及び構想路線については、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。

■ 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)

■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

■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づけます。











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。

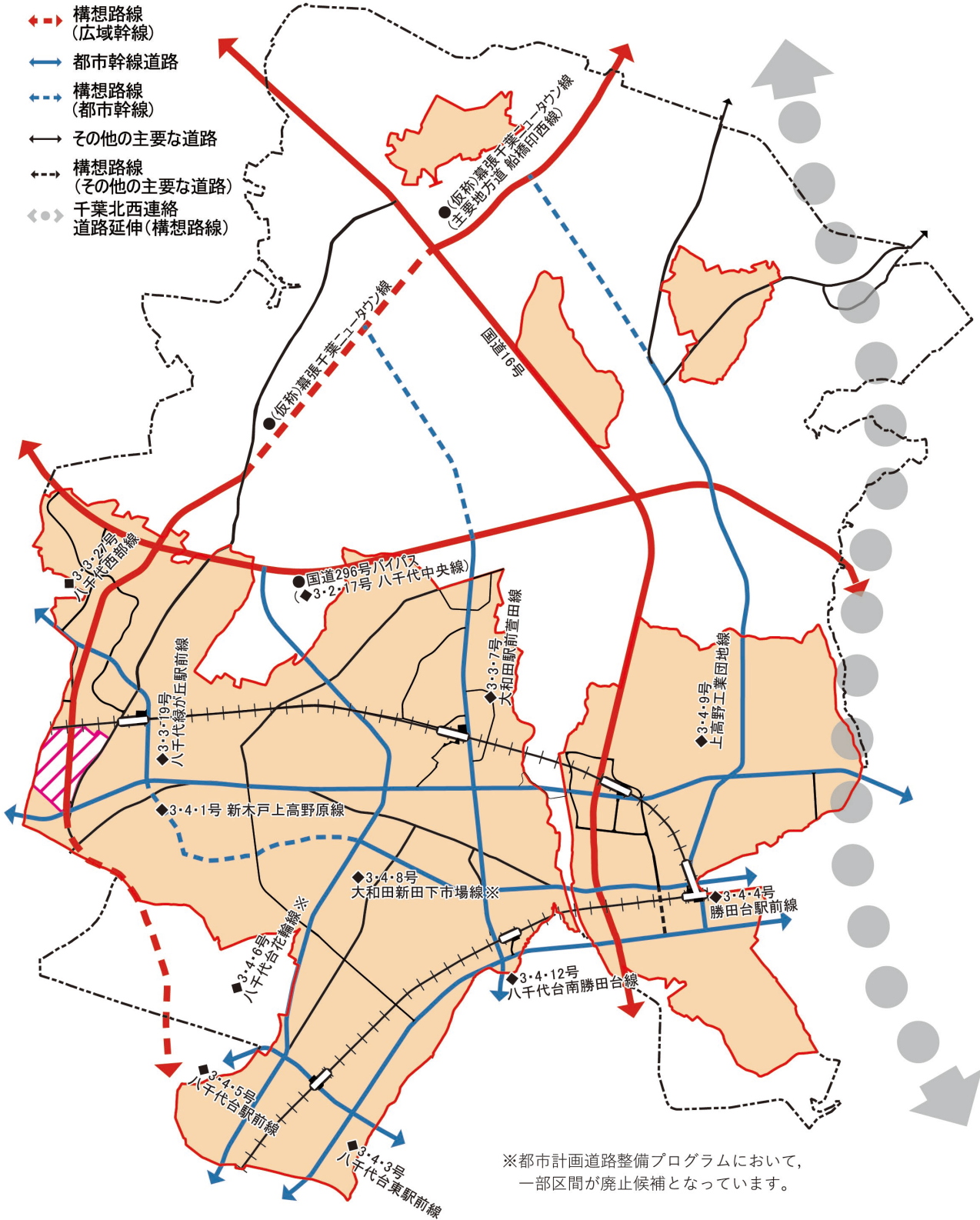
国道296号（現道）

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及び構想路線

■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。

-  行政界
-  駅
-  鉄道
-  市街化区域
-  市街化区域(将来)
-  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
-  構想路線
(その他の主要な道路)
-  千葉北西連絡
道路延伸(構想路線)



幹線道路方針

②生活道路・区画道路等の整備方針

■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。

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

④歩行者や自転車が利用しやすい道路の整備方針

■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）の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、東葉高速線沿いの都市計画道路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。

■その他の道路

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、今後京成本線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。



景観フォトコンテスト（新川遊歩道）

(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

■ 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組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組を進めます。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、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。

■ 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 バスを含む地域公共交通の方針

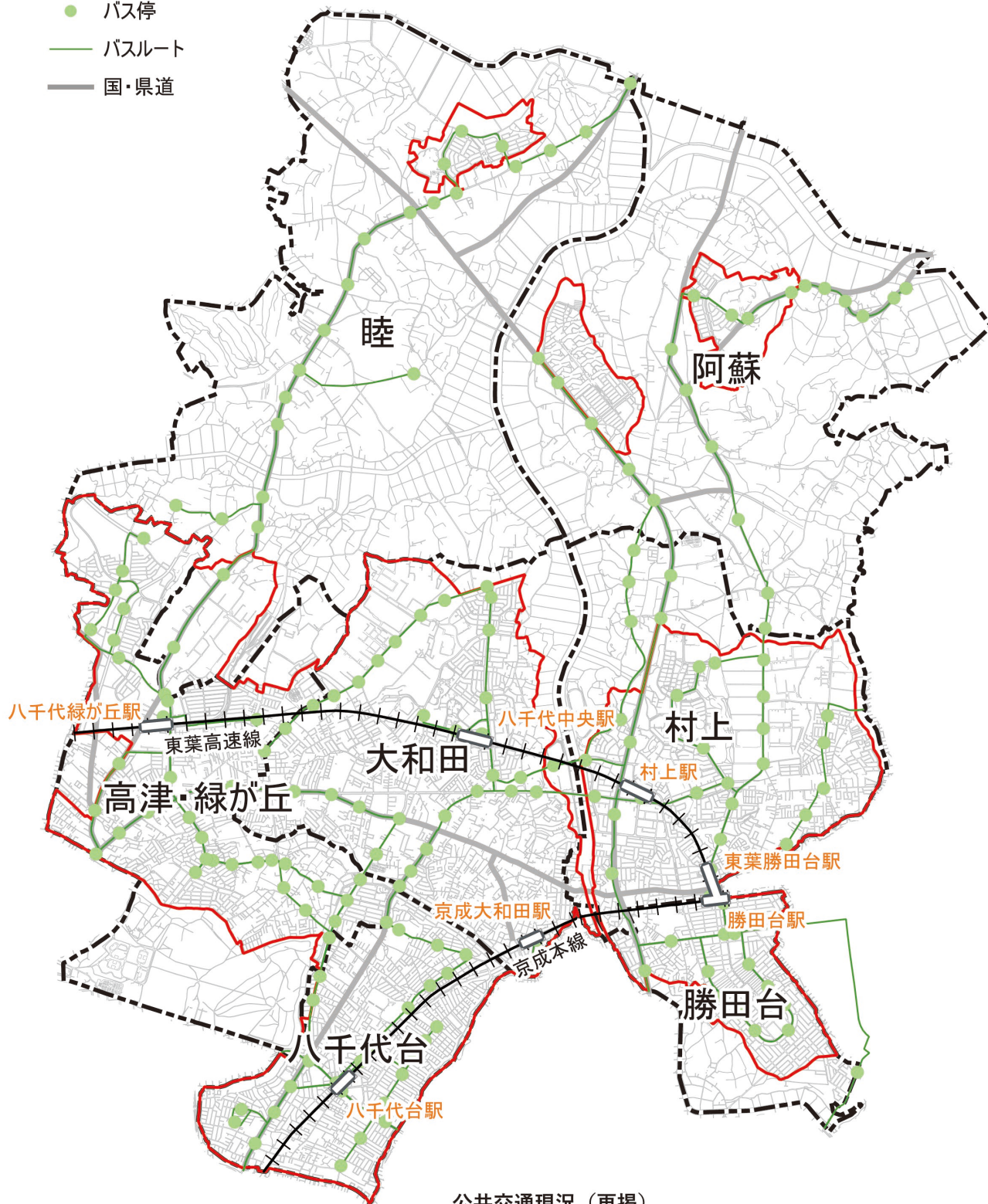
■ 地域公共交通計画の策定・推進

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、現況の鉄道・バス路線を維持・確保しつつ、公共交通ネットワークの方針を示す八千代市版の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。

■ 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。

- 地域界
- 市街化区域
- 駅
- 鉄道
- バス停
- バスルート
- 国・県道



公共交通現況（再掲）
（令和5（2023）年3月末現在）

資料：バス路線は国土数値情報をもとに実態に即して加除修正

3. 都市防災の方針

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。

(1) 防災性の向上の方針

■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。



道の駅 やちよ（八千代ふるさとステーション）

■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・充実を図ります。

(2) 災害リスクへの対応方針

①地震・火災リスクへの対応方針

■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又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。

■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、通信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ます。

■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組支援を継続します。

②水害・土砂災害リスクへの対応方針

■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。

■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、「八千代市雨水流出抑制施設整備指導指針」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。

■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。



都市防災の方針

4. 都市環境形成の方針

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組を進めるとともに、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。

これらの取組により、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。

(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。

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。



八千代市住生活基本計画

■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。

■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。

■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、障害者世帯、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組を支援し、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。

■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こと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。

■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、地域で支え合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。

■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。



景観フォトコンテスト（宮内橋）

(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（2020～2021）年に相次いで改正され、市内の各施設では、誰もが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、公共交通機関や様々な施設を不便なく利用できる「ユニバーサルデザイン」のまちづくりを目指します。

(3) 環境負荷の少ない都市づくりの方針

本市は令和3 2（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（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組を進めます。

■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)」に基づく取組を進めます。

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。

■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。

■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組を通じて、エネルギー消費量

の収支が正味ゼロ又はマイナスになる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。

■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、大気、水質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。

■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。

■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、事業所等との協定などを通じて、公害の未然防止を図ります。また、既存の緩衝緑地の保全を促進するとともに、新規の開発時には緑化協定等を締結し、緩衝緑地や接道部へ植栽を指導するなど、周辺環境の保全に努めます。

■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、污水施設、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。

■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。

■污水施設

「八千代市污水適正処理構想」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（新川）や河川、農業用水の水質保全に努めます。

■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、雨水浸透枴、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。

■ごみ処理施設

ごみ処理施設については、安全かつ安定した処理体制を維持するとともに、適正な施設運営・維持管理をし、ごみの減量化や資源化の推進、適正処理に努めます。

「一般廃棄物処理施設整備基本構想」及び「八千代市一般廃棄物処理施設整備に関する方針」に基づき、計画的にごみ処理施設の整備を推進します。

■し尿処理施設

し尿処理施設については、安全かつ安定した処理体制を維持するとともに、沈殿槽や受入槽等の定期的な清掃、放流水の水質調査や焼却炉の排出ガス調査等を行い、適正処理に努めます。

「一般廃棄物処理施設整備基本構想」及び「八千代市一般廃棄物処理施設整備に関する方針」に基づき、施設の老朽化に対応するため、定期的な検査・補修を行い適正な維持管理を行います。また、し尿等の処理の広域化及び下水道施設との共同化等を含め、し尿処理施設等の整備方針を検討し、適正なし尿等の処理に努めます。

5. 緑と景観の方針

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。

(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。

■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

広域緑の拠点とな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。

■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づけられる街区公園・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。

■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、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。

■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組を推進します。

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適切な維持管理・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。

■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づけ、川沿いの遊歩道と、各所に配置する拠点的施設とのネットワーク化を目指します。

また、交流人口の増加に向け、新川千本桜や周辺の観光資源を活用するとともに、道の駅やちよの集客力向上に努め、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、千葉県及び関係自治体と連携し、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。

■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・自然保護について意識の醸成を図ります。



景観フォトコンテスト（米本・ほたるの里）

■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、道の駅やちよの施設のあり方を見直すとともに、防災拠点を含めた機能強化を図り、当該施設の有効活用に努めます。

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

■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、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上流排水路の改修等を行います。

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。

■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。



景観フォトコンテスト（新川）

(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。

■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の表示・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。

■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。

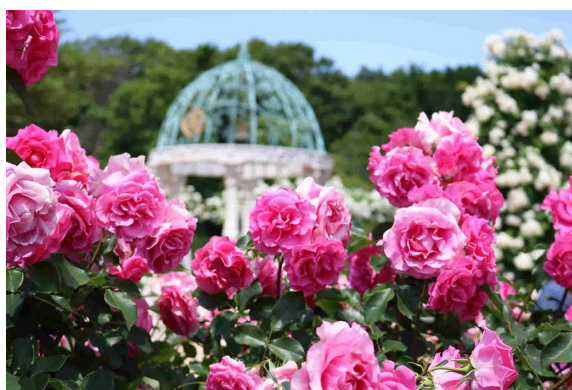
特に、緑の基本計画で緑化重点地区に位置づけられた、新川周辺、桑納川周辺、八千代台周辺、勝田台・村上周辺、高津・緑が丘周辺の各地区については、地区の状況に応じて緑化を重点的に進めます。このうち、京成バラ園については、バラのまちを象徴する観光資源として、連携の強化を図ります。

■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。



景観フォトコンテスト（村上緑地公園）



景観フォトコンテスト（京成バラ園）

-  行政界
-  駅
-  鉄道
-  都市幹線道路
-  構想路線(都市幹線)
-  広域幹線路線
-  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
-  ふれあいネットワーク軸
-  自然環境保全ゾーン
-  谷津
-  山林



資料：八千代市緑の基本計画【改定版】を一部引用