



八千代市 都市マスタープラン 概要版

令和5年7月



八千代市 都市整備部 都市計画課

〒276-8501 千葉県八千代市大和田新田 312-5
TEL 047-421-6697 FAX 047-484-8824 (代)



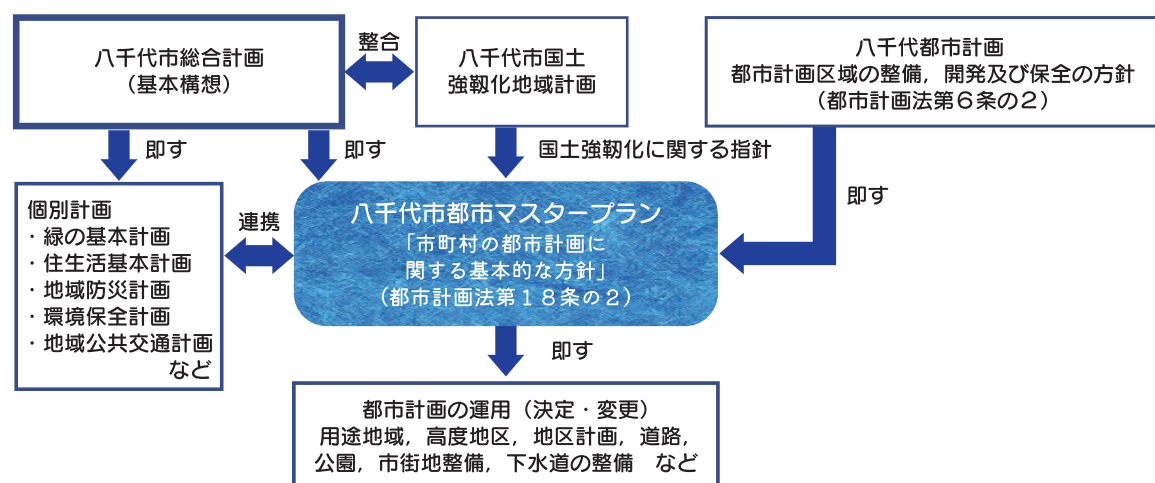
序章

八千代市都市マスタープランの概要 本編 P1～4

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。



都市マスタープランの役割

① 中長期的な見通しについて

基本構想と連携・調整を図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 個別具体的な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、市街化調整区域のあり方等について、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。

都市マスタープランの目標年次

令和24（2042）年度とします。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。

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（2022）年度（令和4年度）を目標年度として平成14（2002）年3月に策定し、上位計画である「八千代市第4次総合計画（基本構想）」との整合を図るため、平成26（2014）年3月に改定を行いました。この間、全国的には人口減少・少子高齢化の進展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心・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、「八千代市第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。

都市マスタープランの構成

第1章 現況と課題

- 1 都市の現況
- 2 市民の意向
- 3 都市計画を取り巻く社会経済情勢
- 4 本市の課題
- 5 都市づくりの方向性

第2章 まちづくりの目標

- 1 将来都市像と基本理念
- 2 都市計画の考え方と目標
- 3 目指すべき将来都市構造

第3章 分野別方針

- 1 土地利用の方針
- 2 交通環境の方針
- 3 都市防災の方針
- 4 都市環境形成の方針
- 5 緑と景観の方針

第4章 地域別構想

- 1 地域区分の考え方
- 2 将来都市構造における位置づけ
- 3 既成市街地エリア
- 4 複合市街地エリア
- 5 自然環境保全エリア

第5章 まちづくり推進の方策

- 1 基本的な考え方
- 2 都市計画制度の活用
- 3 協働によるまちづくりの推進
- 4 都市マスタープランの進行管理と見直し

1. 都市の現況

- (1) 位置・特性
- (4) 土地利用
- (7) 緑と水
- (2) これまでの都市づくり
- (5) 市街地整備
- (8) 産業
- (3) 人口の動向と今後の見通し
- (6) 交通体系
- (9) 防災

「都市の現況」は、地理情報システム（GIS）等を用いて調査しました。内容は本編をご覧ください。

2. 市民の意向

アンケート対象：市民及び市内公立・私立高等学校生徒

項目	アンケート調査結果からみた地域の課題	
① 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、障害者施設や、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。

項目	アンケート調査結果からみた方向性	
② これからのまちづくり	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	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、歩行者及び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	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について	まちづくりへの関わり方について、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 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。	

3. 都市計画を取り巻く社会経済情勢

- (1) 人口減少・少子高齢化の進展
- (6) 官民連携によるまちづくりの進展
- (2) 産業・経済構造の転換
- (7) 新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性
- (3) 都市インフラの維持管理
- (8) SDGs達成に向けた取組の推進
- (4) 地球温暖化の進行と脱炭素社会への転換
- (9) その他のまちづくりの方向性
- (5) 大規模災害への危機意識の高まり

4. 本市の課題

(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
- ▶市街地の整備の推進

(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
- ▶市内鉄道沿線の活性化

(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
- ▶公共交通に関する課題の解消
- ▶歩きやすいまちづくりの推進

(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
- ▶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

(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

(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緑のまちづくりの展開
- ▶ユニバーサルデザインの推進
- ▶公共施設等の老朽化等への対応
- ▶新技術を活用した持続可能な都市づくりの推進

(7) 産業の活性化

- ▶産業を支える土地利用方針の検討

(8) 公民連携・市民協働

- ▶公民連携・市民協働の体制整備

第2章

まちづくりの目標

本編
P35 ~ 42

将来都市像と基本理念

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

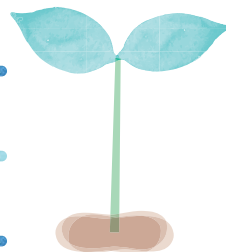
『誇りと愛着』
市民の誰もがこのまちを愛し、誇りを持ってこのまちに暮らしたい、住んでいたいと思う、そんな魅力あふれるまちづくりを推進します。

『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。

都市計画の目標

- 目標1 快適に暮らせる都市づくり
- 目標2 安心・安全で持続可能な都市づくり
- 目標3 産業を活かした活力ある都市づくり
- 目標4 自然と調和した都市づくり



将来都市構造



<p>【ゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>【拠点】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市拠点 地域拠点 工業拠点 地域振興・防災拠点 広域緑の拠点 	<p>【軸】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>【区域区分】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街化区域 市街化区域（将来） 市街化調整区域
--	--	--	--

※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。

土地利用の方針

誰もが快適に暮らせる都市を目指し、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。

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。

市街化区域の方針

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、地域の特性に合った土地利用の誘導を図ります。

▶**中高層住宅地**：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。また、老朽化が進んでいる住宅団地については、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

▶**駅前商業・業務地及び周辺地区**：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、地域拠点として、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。

▶**身近な商業地**：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**：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。

市街化調整区域の方針

①都市的土地利用

▶**既存集落地**：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、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。

▶**計画的市街化編入地**：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

▶**農地・山林**：農地は、農業振興を進め、保全と活用を図ります。斜面緑地や樹林地については、維持・保全を図ります。

▶**河川及び公園**：新川及び桑納川周辺については、県立八千代広域公園を中心に、一体的な整備、保全を図ります。

市街地整備及び再生の方針

①市街地整備の方針

▶**事業化を進める地区**：大和田駅北側地区は、整備手法等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。また、西八千代南部地区は、現に市街化が進行しつつあるため、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。

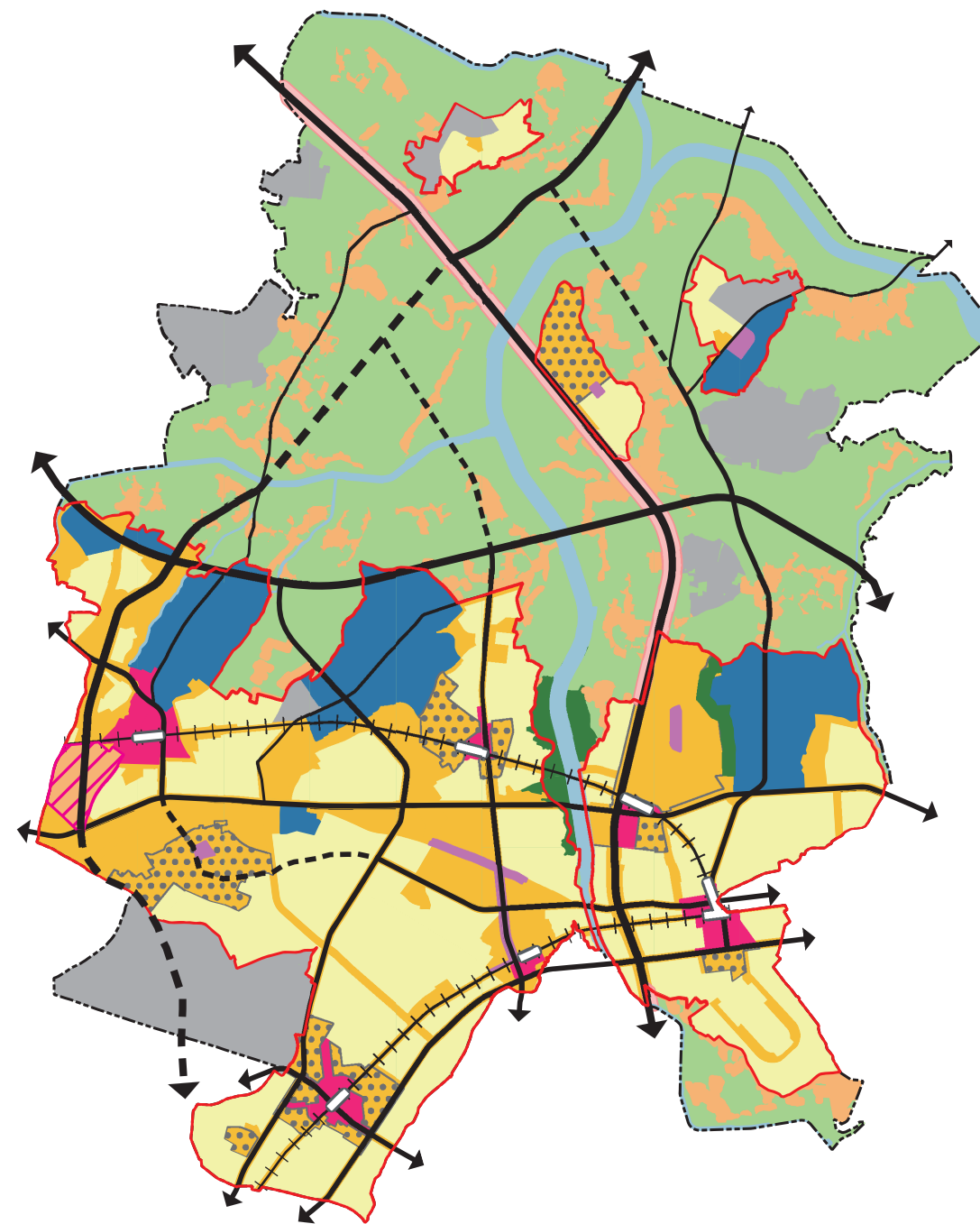
②市街地再生の方針

▶**京成本線沿線地域**：整備方針を検討するなど、地域資源を活かした取組を促進し、地域の活性化を推進します。

▶**米本、高津、村上の各団地**：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。

▶**八千代台地区や勝田台地区等**：土地利用のニーズを考慮した上で、一団の住宅市街地の再生方法を検討します。

土地利用方針



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、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。

交通施設の方針

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。

②生活道路・区画道路等の整備方針

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、土地区画整理事業などの面整備に際しては、住宅地で6m以上、商業地においては、8m以上を目標として、区画道路の整備を図ります。

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。

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。

④歩行者や自転車を利用しやすい道路の整備方針

歩行者専用道路については、適切な維持管理に努めます。また、未整備区間については、周辺の状態を考慮しながらの整備を検討します。

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を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。

公共交通の方針

①鉄道の方針

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。

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

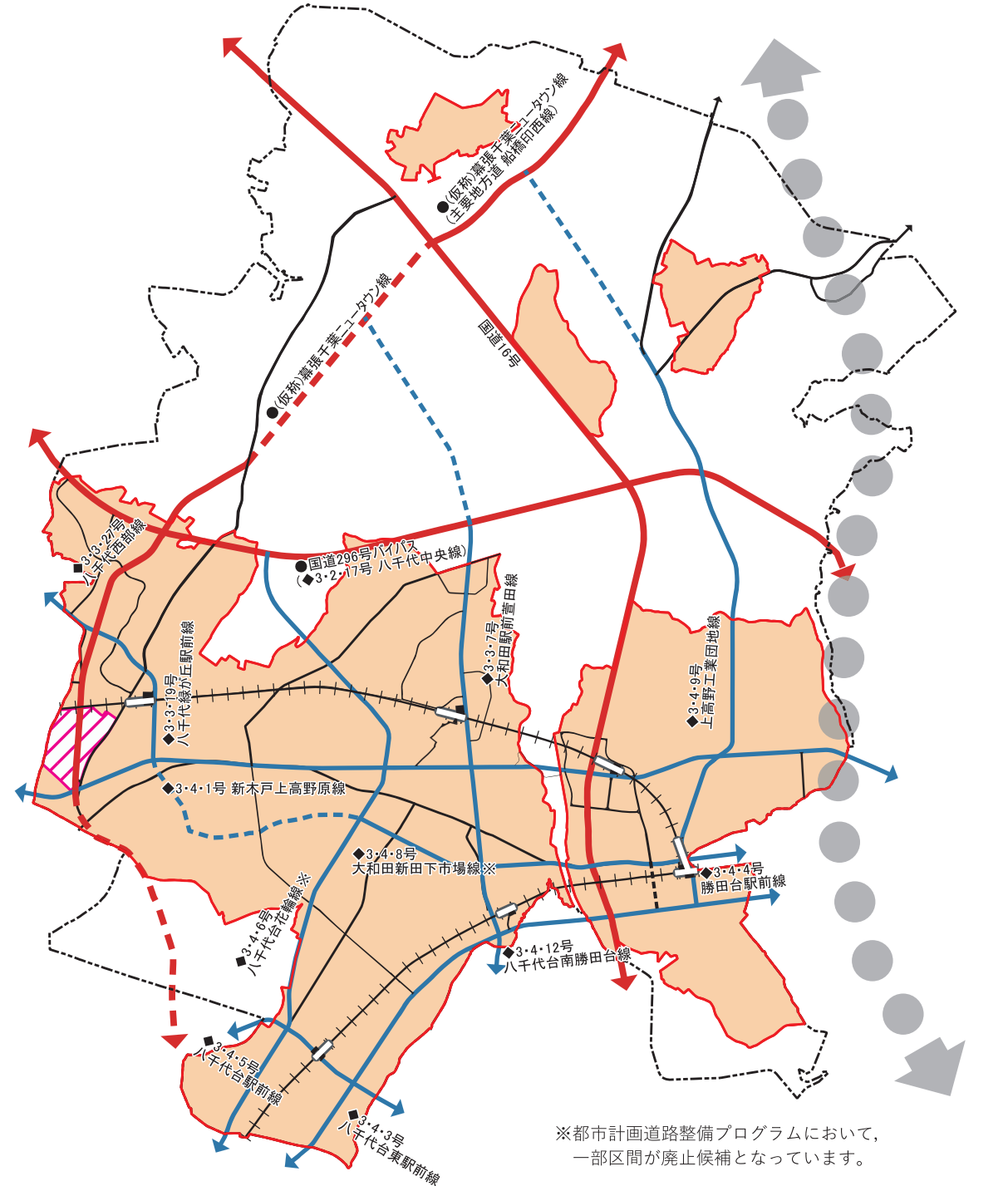
地域の移動手段を確保するため、地域公共交通のあり方を定め、公共交通ネットワークの方針を示す八千代市版の地域公共交通計画を策定します。また、地域の実情に応じて、多様な交通手段を検討していきます。

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。



フォトコンテスト（ゆりのき通り）

幹線道路方針



※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。

- 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)

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。

防災性の向上の方針

- ▶道の駅の機能強化
- ▶避難所の充実



道の駅 やちよ
(八千代ふるさとステーション)

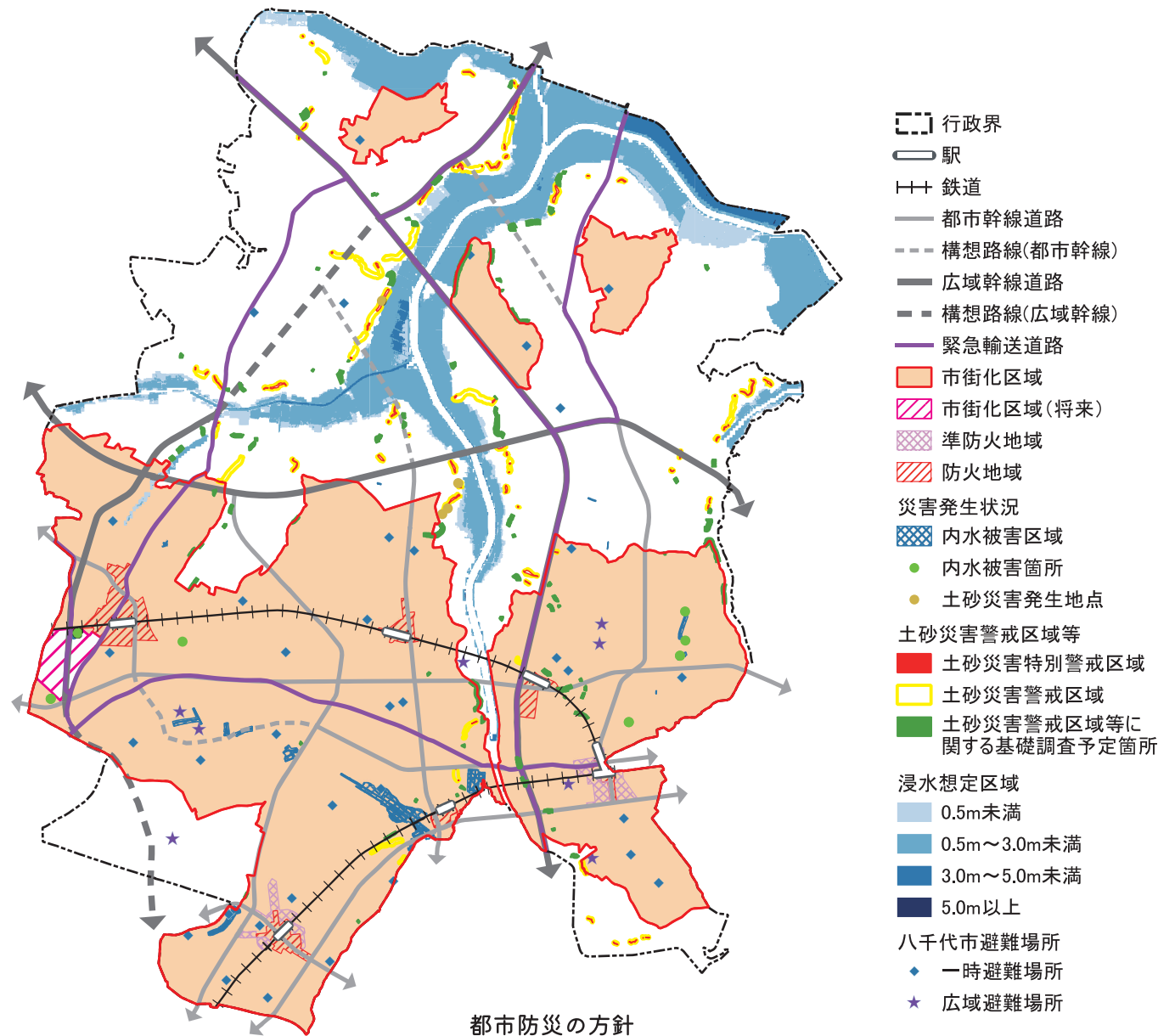
災害リスクへの対応方針

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
- ▶道路・ライフライン等の防災対策
- ▶建築物の耐震化

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
- ▶洪水・浸水・内水対策
- ▶土砂災害等への対応



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。

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

- ▶環境に配慮した住宅の整備促進
- ▶地域特性に即した住宅の誘導と適切な維持管理の促進
- ▶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
- ▶既存住宅ストックの有効活用や土地利用転換の促進
- ▶安心、快適に暮らせる地域コミュニティの活性化
- ▶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

ユニバーサルデザインの方針

- ▶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)」の策定の検討
- ▶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



サイン

環境負荷の少ない都市づくりの方針

①脱炭素社会を目指した都市づくりの方針

- ▶地球温暖化防止対策の総合的推進
- ▶再生可能エネルギー等の活用
- ▶脱炭素型建築物の普及促進
- ▶環境にやさしいまち・交通への転換

②生活環境保全の方針

- ▶主要幹線道路沿道における環境対策
- ▶市街地内交通量の削減
- ▶工場などの環境保全対策
- ▶大気汚染の移動発生源対策

③下水道等の方針

- 【公共下水道】
 - ▶経費節減や業務の効率化
 - ▶老朽化した下水道施設の計画的かつ効率的な改築更新
- 【汚水施設】
 - ▶公共下水道の整備推進
 - ▶合併浄化槽の設置推進
- 【雨水施設】
 - ▶管渠などの雨水施設の整備推進
 - ▶住宅等の整備に合わせた、雨水浸透樹、浸透管の設置推進

④衛生施設の方針

- 【ごみ処理施設】
 - ▶ごみの減量化や資源化の推進、適正処理
 - ▶計画的なごみ処理施設の整備推進
- 【し尿処理施設】
 - ▶安全かつ安定した処理体制の維持と適正処理
 - ▶施設の定期的な検査・補修と適正な維持管理
 - ▶し尿処理施設等の整備方針の検討

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。

緑と水の方針

都市景観形成の方針

①公園・緑地の整備・管理方針

- ▶都市基幹公園の施設の充実と維持管理
- ▶広域公園の整備促進
- ▶住区基幹公園へのユニバーサルデザイン導入の推進
- ▶住区基幹公園の整備・改修
- ▶地域住民と協働による街区公園の整備及び維持管理
- ▶市民の森等の永続的な土地の確保と、市街地内樹林の保護
- ▶環境美化ボランティア制度による市民との協働管理
- ▶街区公園の安全確保を重視した再生や樹木の適切な維持管理

- ▶市街地景観の形成
- ▶緑化の推進
- ▶自然景観の保全



景観フォトコンテスト（村上緑地公園）

②自然系緑地の保全・整備方針

- ▶新川・桑納川沿いの遊歩道と拠点施設とのネットワーク化
- ▶交流人口の増加に向けた新川周辺の活性化
- ▶谷津・里山の持つ多面的な機能や価値を活用する事業の実施
- ▶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
- ▶道の駅やちよの有効活用
- ▶生産緑地地区の柔軟な運用

③河川の整備方針

- ▶河川の整備・維持管理の推進
- ▶河川の観光資源としての活用



緑と景観の方針

資料：八千代市緑の基本計画【改定版】を一部引用

第4章

地域別構想

地域区分の考え方

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

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



- | | | | |
|--|---|--|---|
| <p>【エリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>【拠点】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市拠点 地域拠点 工業拠点 地域振興・防災拠点 広域緑の拠点 | <p>【軸】</p> <ul style="list-style-type: none"> 広域幹線道路 構想道路(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 | <p>【区域区分】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街化区域 市街化区域(将来) 市街化調整区域 |
|--|---|--|---|

将来都市構造における位置づけ

既成市街地エリア

将来都市構造における位置づけ

将来都市構造における位置づけ		主な役割
都市拠点 (広域)	八千代台駅周辺 勝田台駅・東葉勝田台駅周辺	都市機能や居住機能 広域的な土地利用
都市拠点	京成大和田駅周辺	都市機能や居住機能
ふれあい ネットワーク 軸	新川周辺	新川及び桑納川周辺の水と緑の空間 市の南北を結ぶグリーンインフラ

既成市街地エリアの将来像

人がつながり 住み続けたいくなる 魅力あふれるまちづくり

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

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

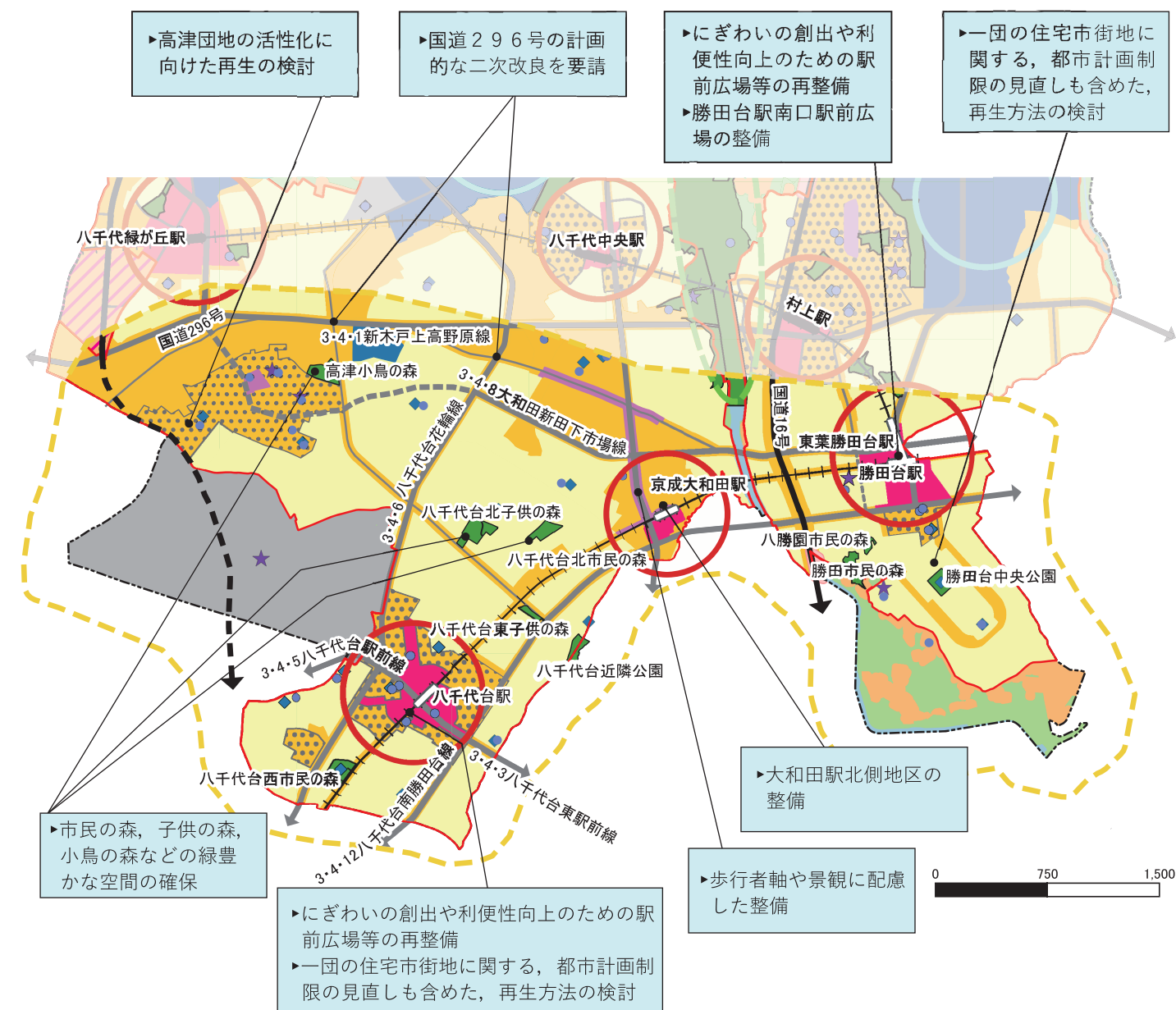


まちづくりの方針

- ①土地利用：京成本線沿線の活性化
- ②交通環境：都市計画道路等の整備
駅前広場等の再整備
- ③都市防災：地域地区等による防災対策
浸水・内水対策
- ④都市環境：既存住宅ストックの有効活用や土地利用転換の促進
管渠などの雨水施設の整備
- ⑤緑と景観：公園・緑地等の維持・保全及び再生



八千代台駅



複合市街地エリア

将来都市構造における位置づけ

将来都市構造における位置づけ		主な役割
都市拠点 (広域)	八千代緑が丘駅周辺 勝田台駅・東葉勝田台駅周辺	都市機能や居住機能 広域的な土地利用
都市拠点	八千代中央駅周辺, 村上駅周辺	都市機能や居住機能
工業拠点	八千代工業団地, 上高野工業団地, 吉橋工業団地	地域経済の発展や雇用の創出
広域緑の拠点	県立八千代広域公園	新川の水と緑を活かした空間 都市環境・景観・レクリエーション・生物多様性など、緑の持つ多様な機能
ふれあいネットワーク軸	新川周辺	新川及び桑納川周辺の水と緑の空間 市の南北を結ぶグリーンインフラ
産業誘導軸	国道16号	広域幹線道路としての特性や交通利便性を活かした産業の誘導

複合市街地エリアの将来像

都市の魅力を活かした 誰もが暮らしやすく 活力あふれるまちづくり

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

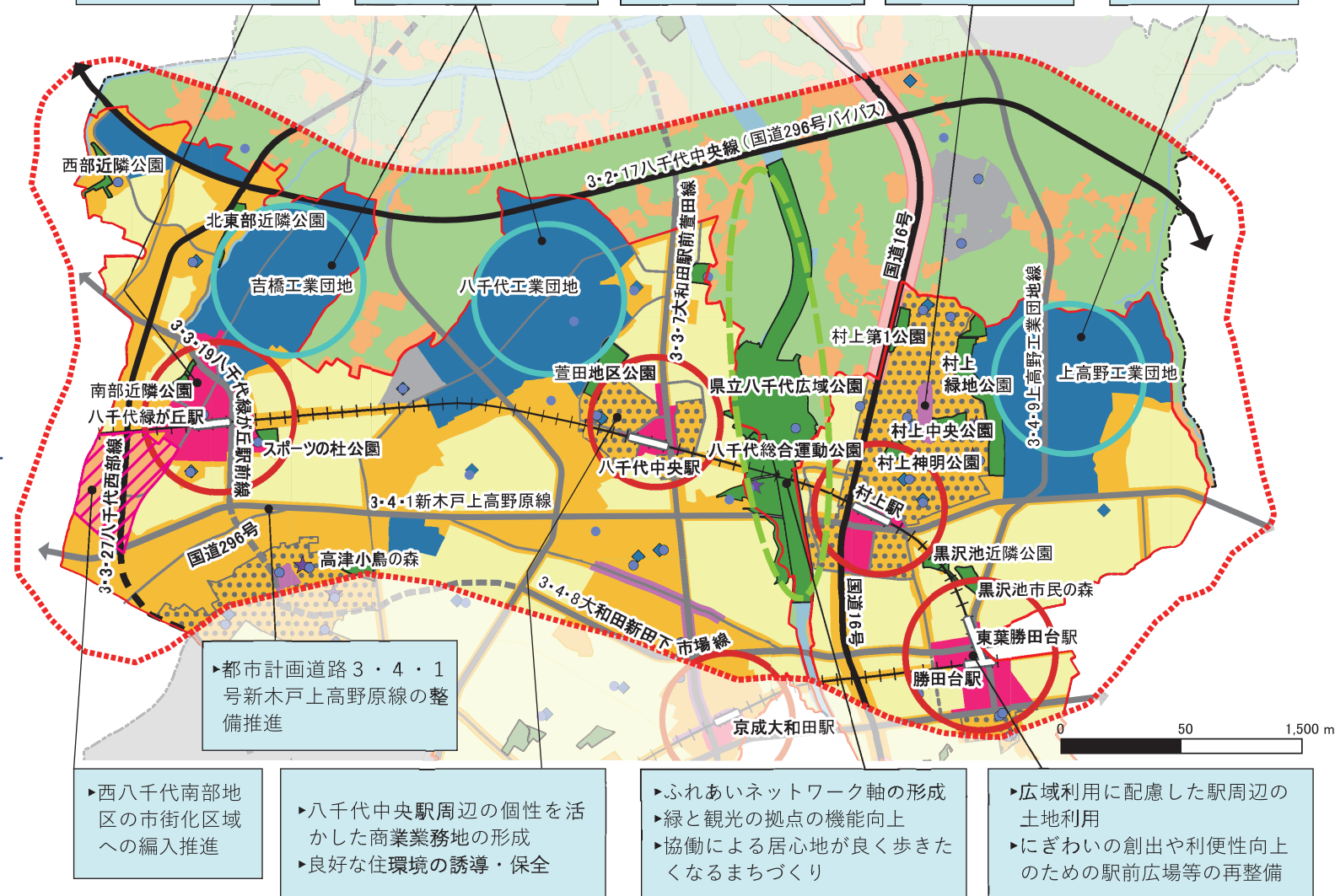


まちづくりの方針

- ①土地利用：東葉高速線沿線の活性化
東葉高速線沿線の良好な住環境の誘導・保全
西八千代南部地区の市街化区域への編入推進
工業団地の機能向上
広域幹線道路沿道の土地利用誘導
- ②交通環境：広域幹線道路の整備促進
都市計画道路等の整備促進
歩行者専用道路等の適切な維持管理
駅前広場等の再整備
- ③都市防災：地域地区等による防災対策
- ④都市環境：工場などの環境保全
衛生施設の適正な管理運営
管渠などの雨水施設の整備
- ⑤緑と景観：ふれあいネットワーク軸の形成
緑と観光の拠点の機能向上
公園等の整備推進
自然環境の保全

市街化調整区域
全体における自然環境の保全

- ▶広域利用に配慮した駅周辺の土地利用
▶個性を活かした商業業務地の形成
- ▶工業生産環境の維持保全
▶協定等による環境の保全
- ▶国道296号バイパスの早期完成促進
▶適正な土地利用の誘導
- ▶村上団地の活性化に向けた再生の促進
- ▶工業生産環境の維持保全
▶協定等による環境の保全



- | | | | |
|--|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 行政界 市街化区域 鉄道 主な公園 その他の土地利用 主な公共施設 避難場所 一時避難場所 広域避難場所 | <ul style="list-style-type: none"> 交通体系 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) 地区幹線道路 構想路線(その他の主要な道路) | <ul style="list-style-type: none"> 《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 | <ul style="list-style-type: none"> 《市街化調整区域》 都市的土地利用 集落地 沿道産業誘導地 計画的編入地 自然的土地利用 農地・山林 河川 |
|--|---|--|--|

自然環境保全エリア

将来都市構造における位置づけ

将来都市構造における位置づけ		主な役割
地域拠点	八千代カルチャータウン地区	市北部地域の拠点
地域振興・防災拠点	道の駅やちよ	本市の農業や酪農の魅力を活かした地域振興の拠点 大規模災害時等の広域的な復旧・復興活動拠点となる 防災道の駅
ふれあいネットワーク軸	新川及び桑納川周辺	新川及び桑納川周辺の水と緑の空間 市の南北を結ぶグリーンインフラ
産業誘導軸	国道16号	広域幹線道路としての特性や交通利便性を活かした産業の誘導

自然環境保全エリアの将来像

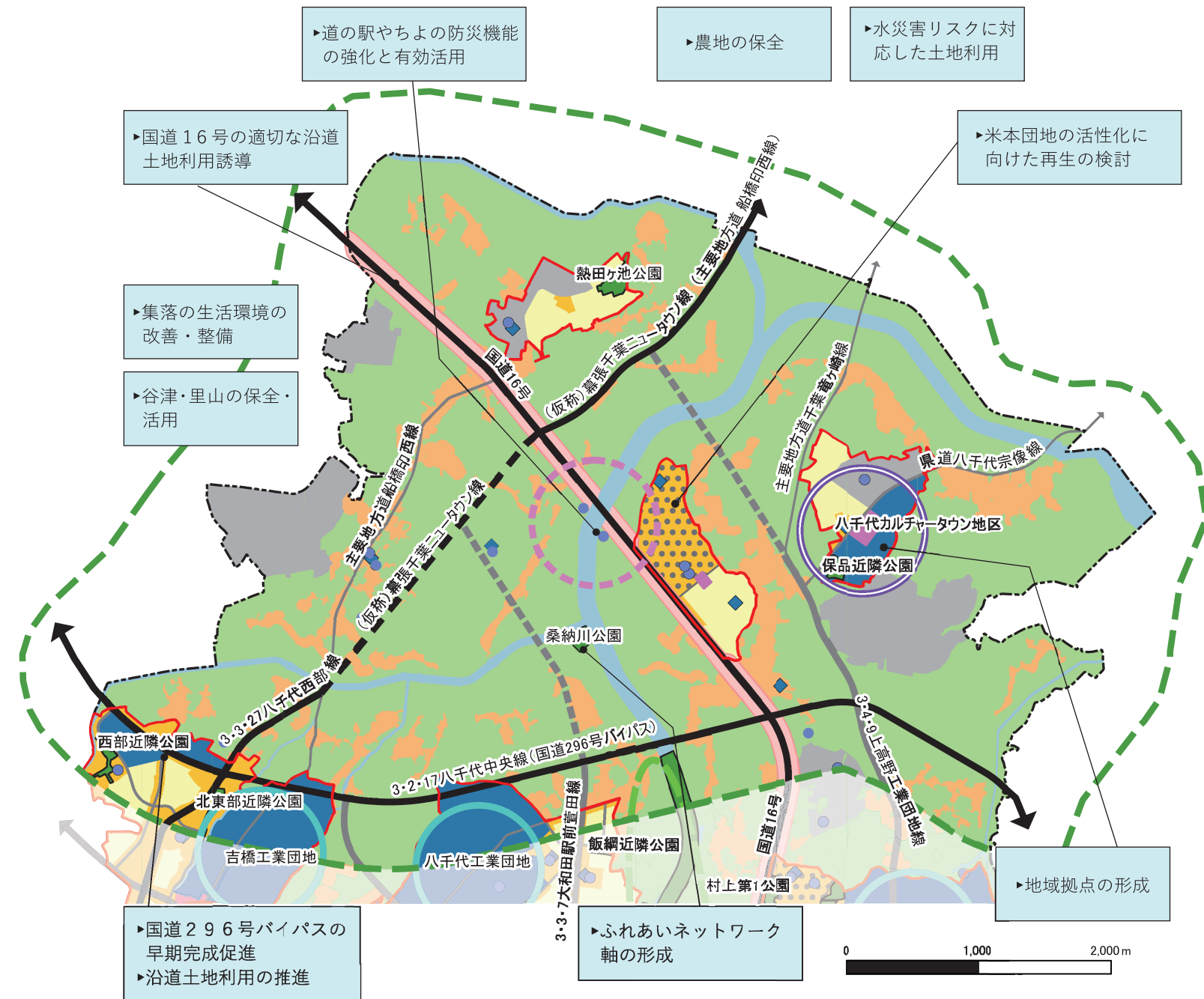
水と緑の恵みを活かした 自然と都市が調和するまちづくり

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



まちづくりの方針

- ①土地利用：既存集落の生活環境の改善・整備
広域幹線道路沿道の土地利用誘導
米本団地の活性化及び再生
地域拠点の形成
- ②交通環境：広域幹線道路の整備促進
主要な道路の整備
その他道路の整備
- ③都市防災：道の駅の機能強化
水災害リスクに対応した土地利用
- ④都市環境：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
合併浄化槽の設置推進
- ⑤緑と景観：ふれあいネットワーク軸の形成
谷津・里山の保全・活用
農地の保全
道の駅やちよの活用



- | | | | |
|--|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 行政界 市街化区域 鉄道 主な公園 その他の土地利用 主な公共施設 避難場所 一時避難場所 広域避難場所 | <ul style="list-style-type: none"> 交通体系 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) 地区幹線道路 構想路線(その他の主要な道路) | <ul style="list-style-type: none"> 《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 | <ul style="list-style-type: none"> 《市街化調整区域》 都市的土地利用 集落地 沿道産業誘導地 計画的編入地 自然的土地利用 農地・山林 河川 |
|--|---|--|--|

都市計画制度の活用

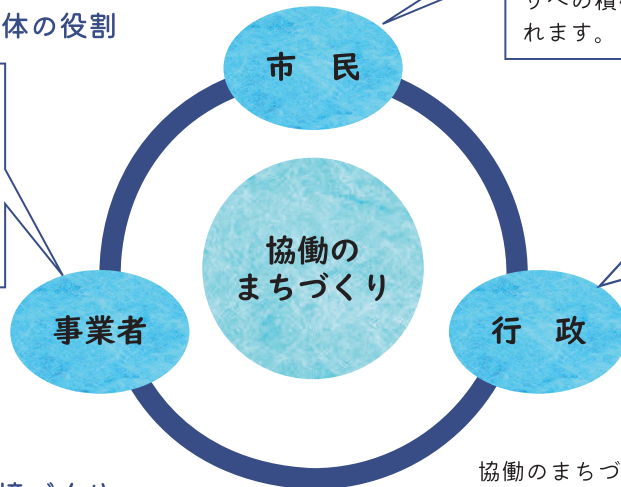
都市マスタープランの実現にあたっては、各課で担当する個別計画や施策等と連携を図るものとし、区域区分、用途地域、地区計画、都市施設（道路、公園など）などの都市計画手法を活用しながら、都市マスタープランに掲げるまちづくりの目標、分野別方針、地域別構想の実現化を図ります。

- (1) 用途地域の適切な運用と見直し
- (2) 地区計画制度の活用
- (3) 都市施設・市街地開発事業等の手続き推進
- (4) 区域区分に係る県への働きかけ
- (5) 開発許可制度の運用
- (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
- (7) 新技術を活用した都市づくりの推進

協働によるまちづくりの推進

(1) 期待できる各主体の役割

地域社会を構成する一員として、周辺環境に配慮した事業活動や専門的知識を活かした地域への貢献等が期待されます。



まちづくりの担い手としての役割とともに、地域課題の解決に向けた主体的取組が期待されます。まちづくりへの積極的な参加・協力が期待されます。

市民・事業者・行政が計画段階から協力して進めるべき事業については、市民参画を図った上で事業展開を図ります。まちづくりに関する情報提供や意見交換、関係機関と連携しながら市民活動やボランティア活動等のサポート、各種計画や事業の決定・変更・推進・調整を図ります。

協働のまちづくりのイメージ

(2) 協働のための環境づくり

多様な媒体による情報発信に努めるとともに行政情報のデジタル化や、3D都市モデルの活用・オープンデータ化を推進します。

また、活力ある地域コミュニティを実現するため、自治会やNPO法人、ボランティア団体の自主性に配慮した上で、各団体間のネットワークの構築や情報提供に努め、互いに連携できる体制の整備を図るとともに、地域活動に対する知識や関心を高めるための講座を開催するなど、人材の育成に努めます。

(3) 関係機関や企業との連携

広域的な視点が必要な事項等については、近隣自治体や国、千葉県、関係機関との連携・調整を図ります。また、鉄道・バス等の交通事業者やUR都市機構など、本市のまちづくりに深く関係する企業との連携・調整を図ります。

(4) 関係部署・個別計画との連携

計画策定後は、庁内の関係する部局と都市マスタープランを共有し、個別計画とも連携を図ります。

(5) 持続可能な開発目標（SDGs）への貢献

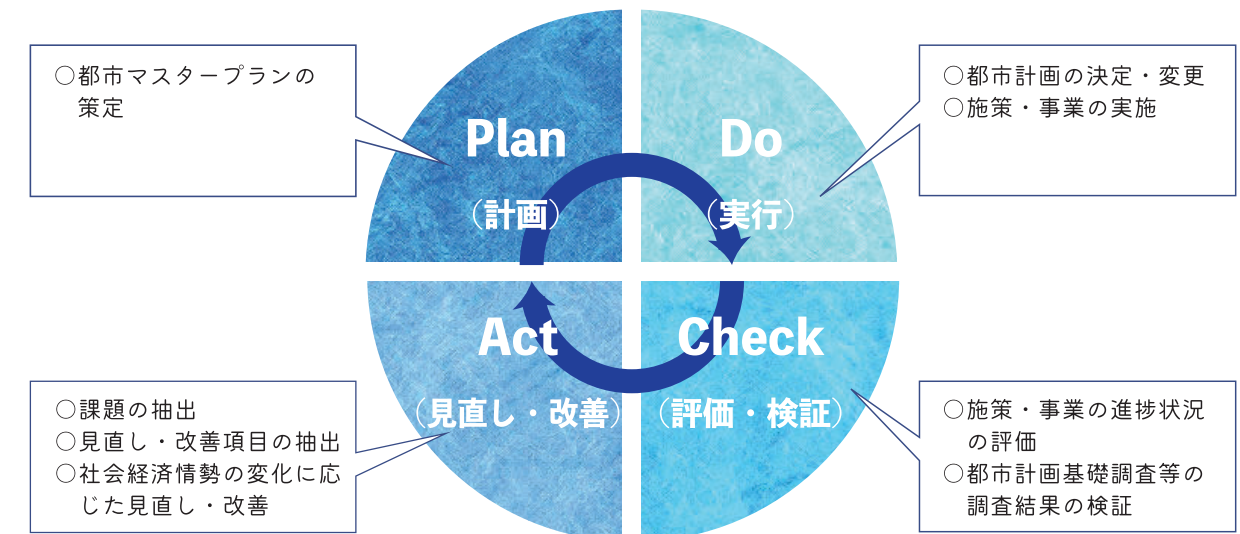
将来的に想定される人口減少や少子高齢化、地球温暖化防止等、様々な課題解決を踏まえた、コンパクト・プラス・ネットワークによる集約型都市構造の形成を図りながら、快適に暮らせる都市づくり、安心・安全で持続可能な都市づくりを推進し、SDGsへの貢献を図ります。

都市マスタープランの進行管理と見直し

(1) 都市マスタープランの進行管理

「八千代市総合計画」をはじめとする上位関連計画と連携を図るとともにおおむね5年ごとの施策・事業の進捗確認や、都市計画基礎調査等の各種調査の結果等により評価・検証を行い、必要に応じ見直しを実施します。

進行管理にあたっては、Plan（計画）、Do（実行）、Check（評価・検証）、Act（見直し・改善）のPDCAサイクルの考え方にに基づき、継続的に行います。



PDCAサイクルによるイメージ

(2) 都市マスタープランの見直し

都市計画基礎調査等の調査結果や、社会経済情勢・市民ニーズの変化、総合計画等上位計画の見直しを踏まえ、都市マスタープランの検証を実施し、見直しの必要が生じた場合は、都市マスタープランの部分改訂等を実施するなど、柔軟な見直しを検討します。

時期	令和5(2023)年度	おおむね5年後	おおむね10年後	おおむね15年後	おおむね20年後	令和24(2042)年度
都市マスタープラン	策定	評価・検証	中間見直し	評価・検証	目標年次	
各種調査		都市計画基礎調査 国勢調査	都市計画基礎調査 国勢調査	都市計画基礎調査 国勢調査	都市計画基礎調査 国勢調査	
総合計画	第5次総合計画		次期総合計画			

都市マスタープランの見直し