

令和5年度第1回 八千代市都市計画審議会 議事日程

日時：令和5年6月16日（金）午後2時から
場所：市役所多目的棟会議室

- 1 開 会
- 2 部長挨拶
- 3 出席委員の紹介
- 4 議事録署名人の指名
- 5 議案の審議

議案第1号

八千代市都市マスタープランの策定について（付議）

- 6 その他
- 7 閉会

八千代市都市計画審議会委員名簿

学識経験者

令和5年5月30日現在

| 氏名 | 職名 |
|--------|--------------------------------------|
| 佐々木 俊一 | 商工部門 八千代商工会議所 副会頭 |
| 櫻井 良夫 | 農業部門 八千代市農業協同組合 専務理事 |
| 北原 理雄 | 都市計画部門 千葉大学 名誉教授 |
| 綱島 照雄 | 社会福祉部門 八千代市社会福祉協議会 会長 |
| 福田 敦 | 交通部門 日本大学理工学部 教授 |
| 下橋 祐次 | 建築部門 千葉県建築士会 八千代支部 理事 |
| 原田 光一 | 環境部門 エコライフやちよ（やちよ未来エネルギー） |
| 市原 浩一 | 不動産部門 一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会 東葉支部 総務委員長 |

市議会議員

| | |
|---------|-------|
| 大澤 一治 | 市議会議員 |
| 澤田 新一 | 市議会議員 |
| 飛知和 真理子 | 市議会議員 |

関係行政機関又は千葉県の職員


| | |
|----------|----------|
| 多田 史朗 | 八千代警察署長 |
| あきもと 元 仁 | 千葉土木事務所長 |

市民

| | |
|-------|------|
| 高橋 俊晴 | 市民公募 |
| 道明 馨裕 | 市民公募 |

任期：（令和3年10月1日から）令和5年9月30日

資料



八千代市 都市マスタープラン(案)

令和5年〇月



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・少子高齢化社会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年〇月

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：20年後の八千代市を描こう！

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）

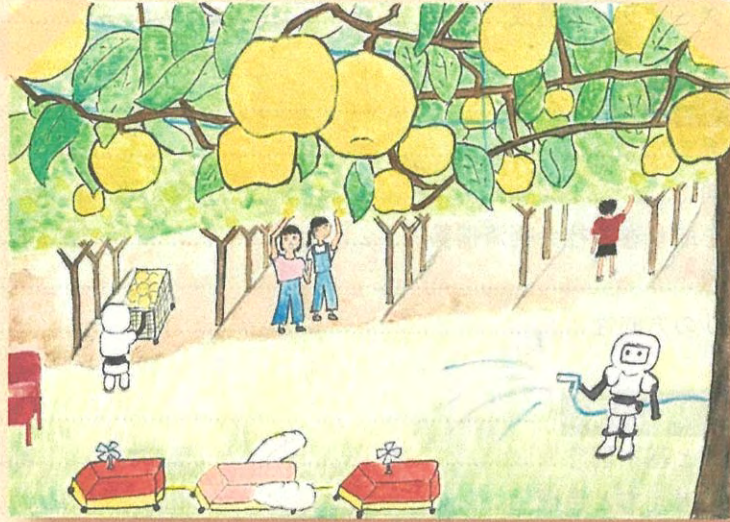


優秀賞（教育委員会教育長賞）

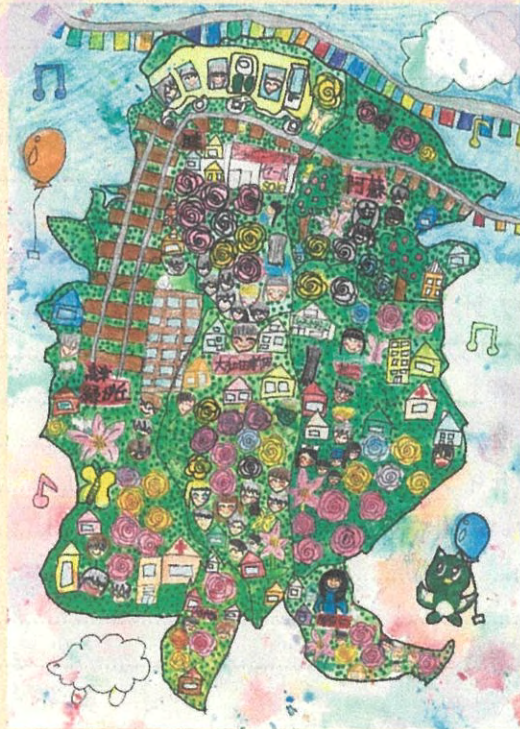


目 次

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 |
| 2. 市民の意向 | 22 |
| 3. 都市計画を取り巻く社会経済情勢 | 24 |
| 4. 本市の課題 | 26 |
| 5. 都市づくりの方向性 | 32 |
| 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 |
| 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 | 57 |
| (1) 防災性の向上の方針 | 57 |
| (2) 災害リスクへの対応方針 | 57 |
| 4. 都市環境形成の方針 | 60 |
| (1) 快適な暮らしに関する方針 | 60 |
| (2) ユニバーサルデザインの方針 | 62 |
| (3) 環境負荷の少ない都市づくりの方針 | 62 |
| 5. 緑と景観の方針 | 65 |
| (1) 緑と水の方針 | 65 |
| (2) 都市景観形成の方針 | 68 |

| | |
|---------------------------------|-----|
| 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 |
| 3. 用語の解説 | 126 |

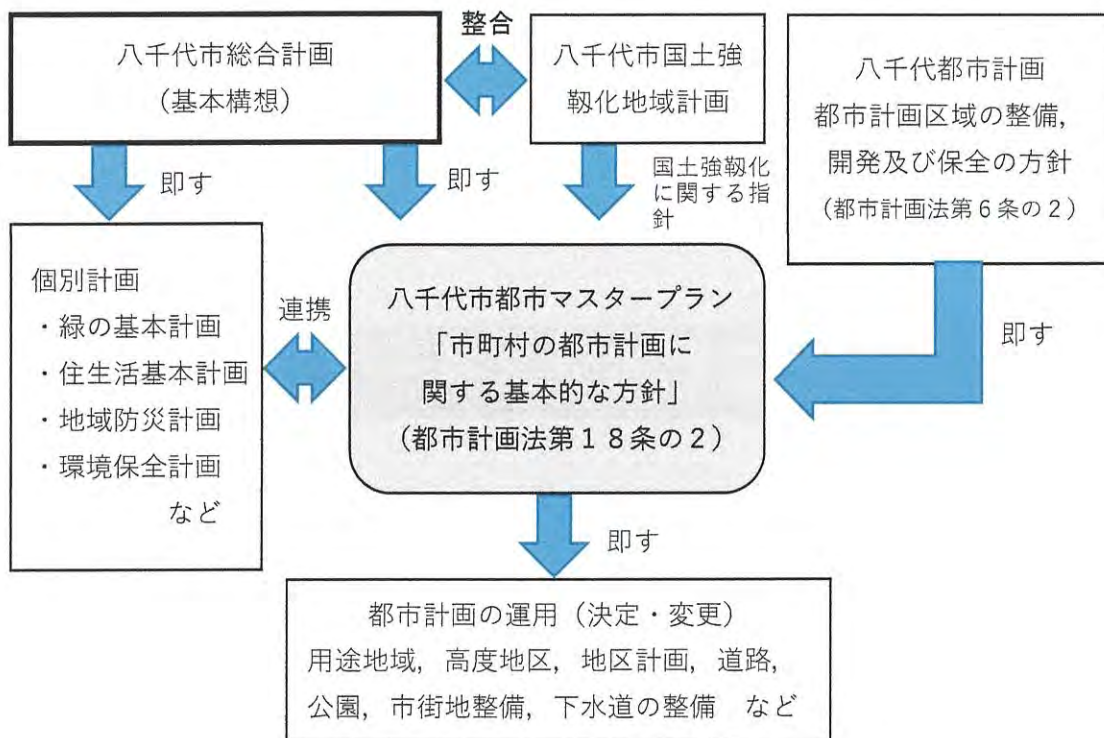
序

序章 八千代市都市マスタープランの概要

(第2章第8「第2節」は市勢)

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。



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。

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（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。

4. 都市マスタープランの目標年次

目標年度は令和24（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。

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。

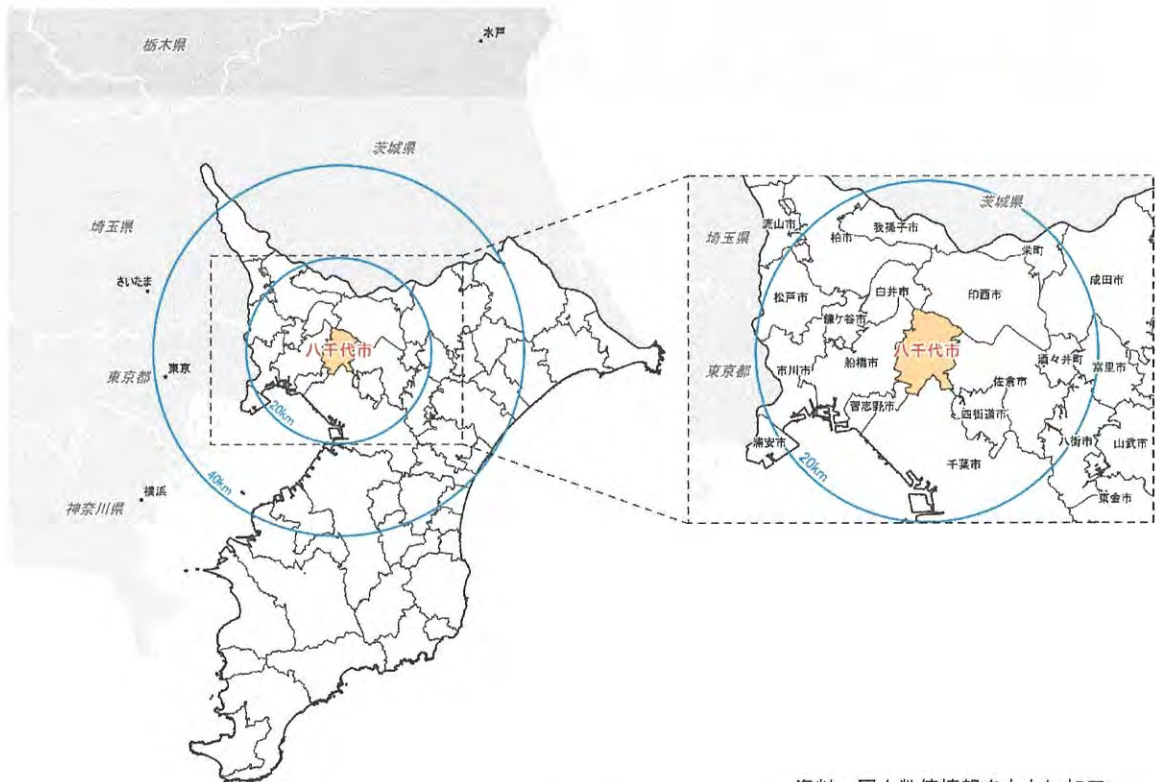
1

第1章 現況と課題

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、その後も東葉高速線沿線の開発が進み、住宅都市として発展しています。



資料：国土数値情報をもとに加工

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。

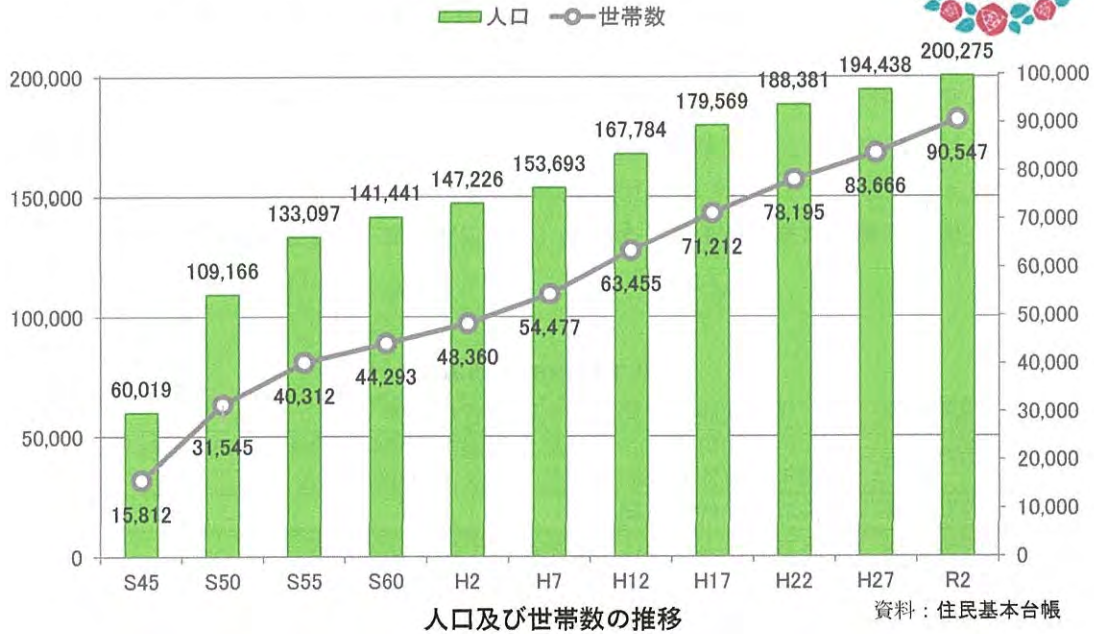
八千代市のあゆみ

| | |
|----------------|---|
| 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(東葉高速線の原点)。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「ふるさと川モデル河川」に指定 |
| 平成 8 (1996) 年 | 東葉高速鉄道開通 |
| 平成 9 (1997) 年 | 市政施行30周年を迎える。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 | 東葉高速鉄道開通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、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 |

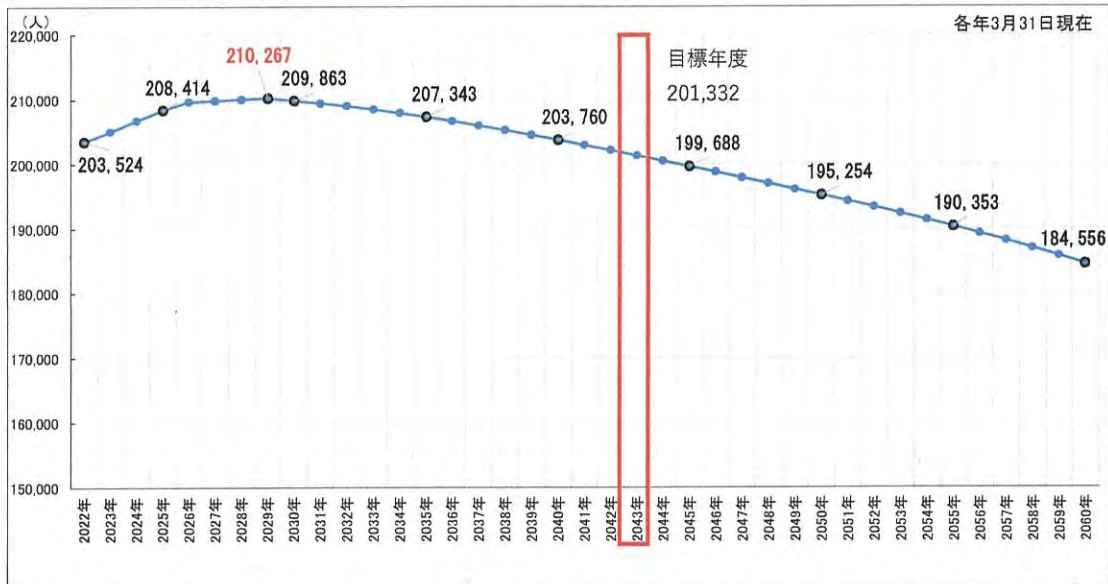
※名称等は原則として当時のものを記載

(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。



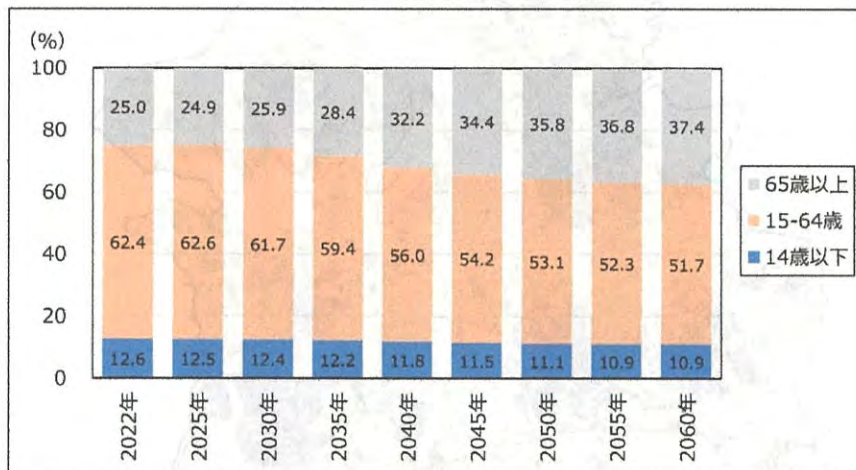
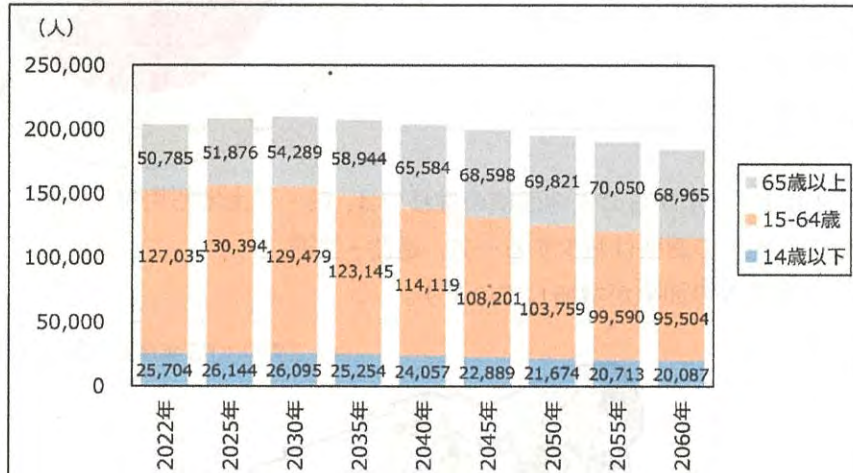
- ・令和5（2023）年3月に改定した、八千代市人口ビジョン(以下、「人口ビジョン」とします)における将来人口推計において、本市の総人口は、令和11（2029）年までは約21万人と増加を続け、これをピークとして以後は全国の傾向と同様、減少に転じ、令和22（2040）年には約20万4千人、令和32年（2050）年には約19万5千人、令和42（2060）年には約18万5千人にまで減少すると予想しています。都市マスタープランの目標年度は2042年度であり、人口ビジョンでは目標年次の想定人口を約20万1千人としています。



八千代市将来人口推計

出典：八千代市人口ビジョン(R5.3)

- ・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、年少人口及び生産年齢人口は令和7(2025)年以降で減少, 老年人口は令和37.(2055)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25.9%, 令和22(2040)年32.2%, 令和42(2060)年には37.4%に上昇すると推計しています。



将来の年齢3区分別人口

出典:八千代市人口ビジョン(R5.3)

(参考)

人口ビジョンの人口推計:

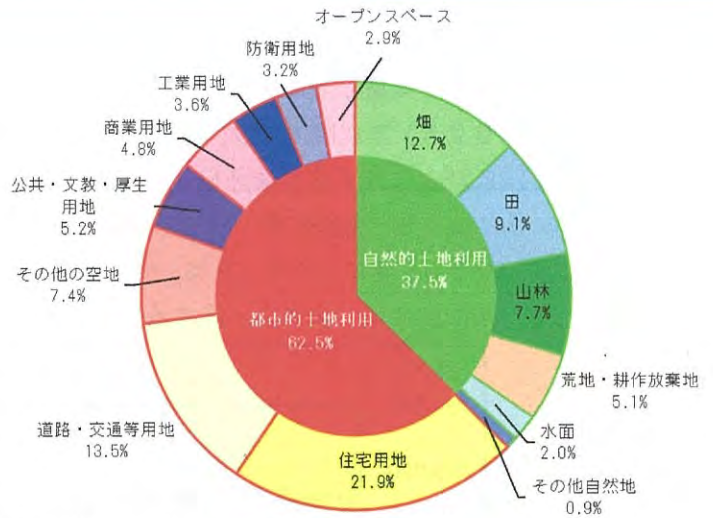
平成28(2016)年に策定した本市の人口ビジョンについて、国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」とします。)の推計結果を考慮しつつ分析し、将来展望を示すものとして、令和2年(2020)年に改訂した。また、2020年3月の改訂から3年が経過し、この間に令和2年国勢調査の結果が示されたことから、令和5年(2023)年に再び改訂を実施したものである。推計はコーホート要因法を用いて、住民基本台帳人口をもとに、社人研の推計の仮定値を使いながら、引き続き人口が増加傾向にある本市の人口動向等を踏まえつつ、本市の実情に合った推計を行っている。

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。

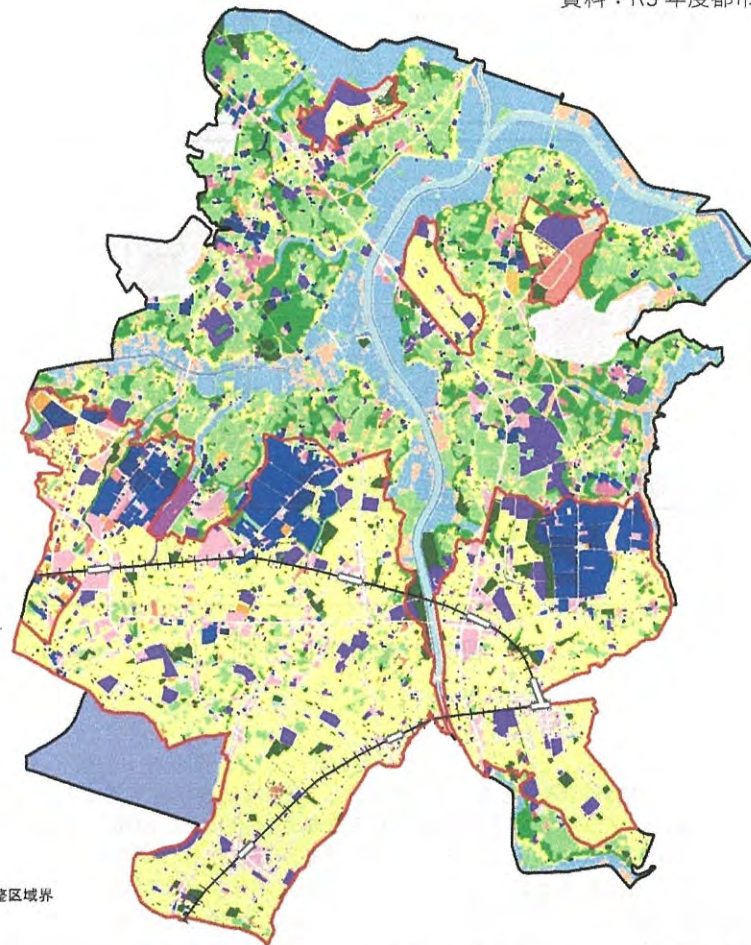
(4) 土地利用

①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37.5%、住宅等の都市的土地利用は全体の62.5%を占めています。
- ・平成27(2015)年からの土地面積の推移では、田・畑、その他の空地等の面積は減少する一方、道路・交通等用地、住宅用地等の面積が増加しています。



資料：R3年度都市計画基礎調査をもとに加工



凡例

市街化区域・調整区域界

土地利用区分

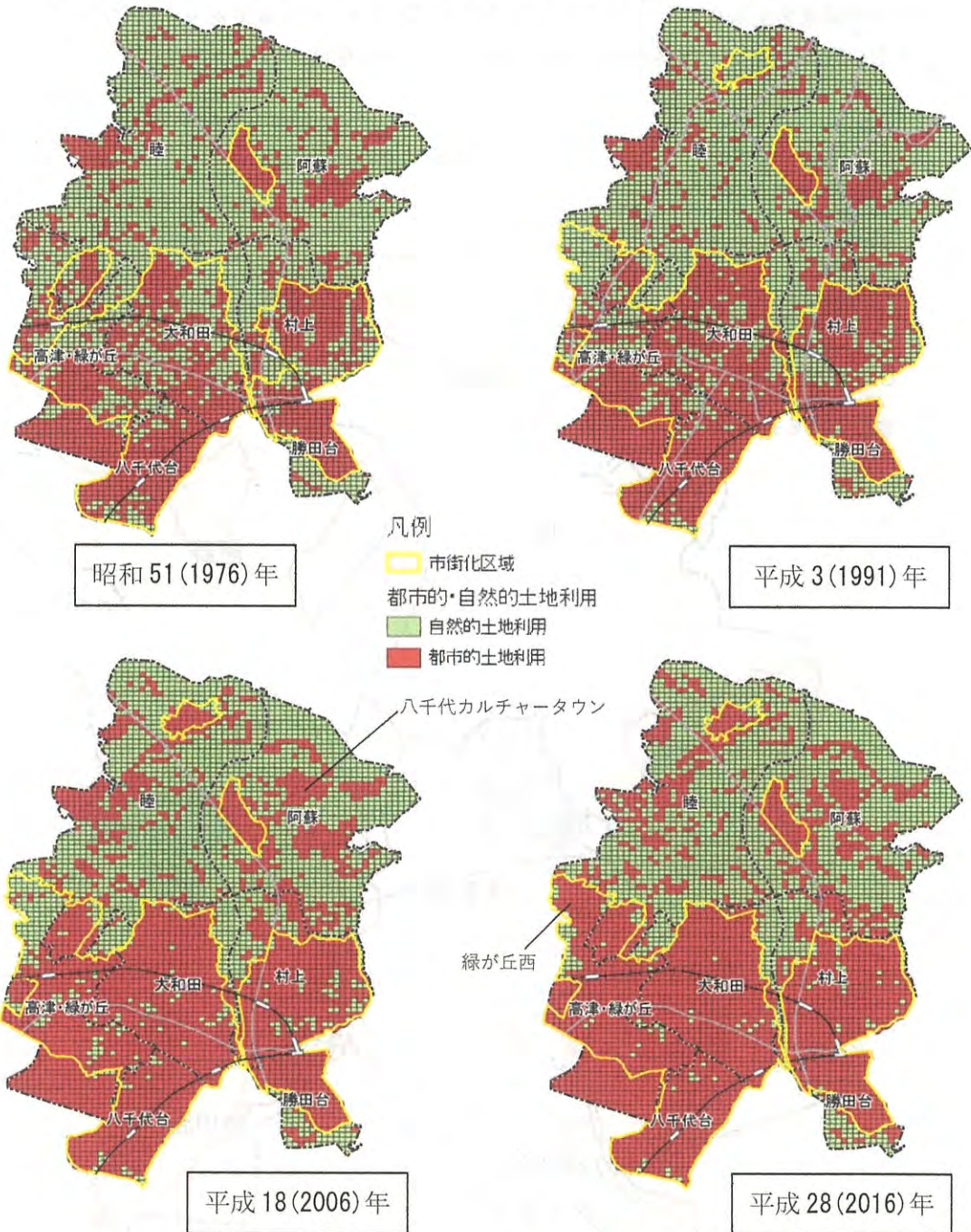
- | | | | |
|--------------|---------|---------------|----------------|
| 田 | その他の自然地 | 文教・厚生用地 | その他の空地4(未建築宅地) |
| 畑 | 住宅用地 | オープンスペース | その他の空地4(用途変更中) |
| 採草放牧地 | 商業用地 | その他の空地① | その他の空地4(屋外利用地) |
| 荒地、耕作放棄地、低湿地 | 工業用地 | その他の空地② | 防衛用地 |
| 山林 | 運輸施設用地 | その他の空地③ | 道路用地 |
| 水面 | 公共施設用地 | その他の空地4(未利用地) | 交通施設用地 |

土地利用現況

資料：R3年度都市計画基礎調査

②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)年に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。



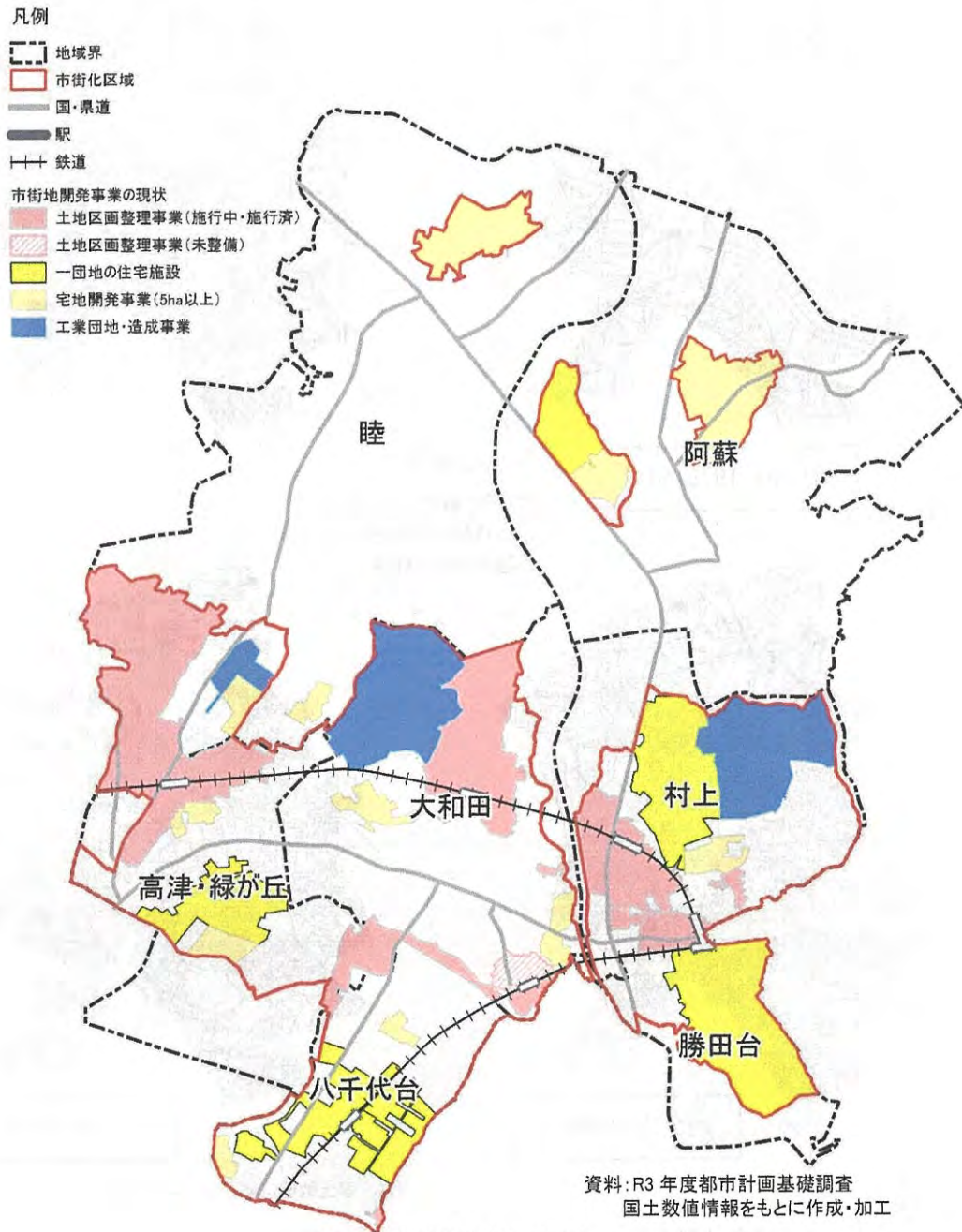
資料：国土数値情報 土地利用細分メッシュデータ

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（1957）年に、八千代台団地が完成し、昭和43（1968）年に勝田台団地が整備され、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（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・施行中の面積は1,229.1haであり、市全域の24%、市街化区域面積の53%が市街地開発事業等により形成されています。



市街地開発事業等の状況

(6) 交通体系

① 都市計画道路の状況

- ・都市計画道路は、本市では令和5（2023）年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（暫定供用を含む）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

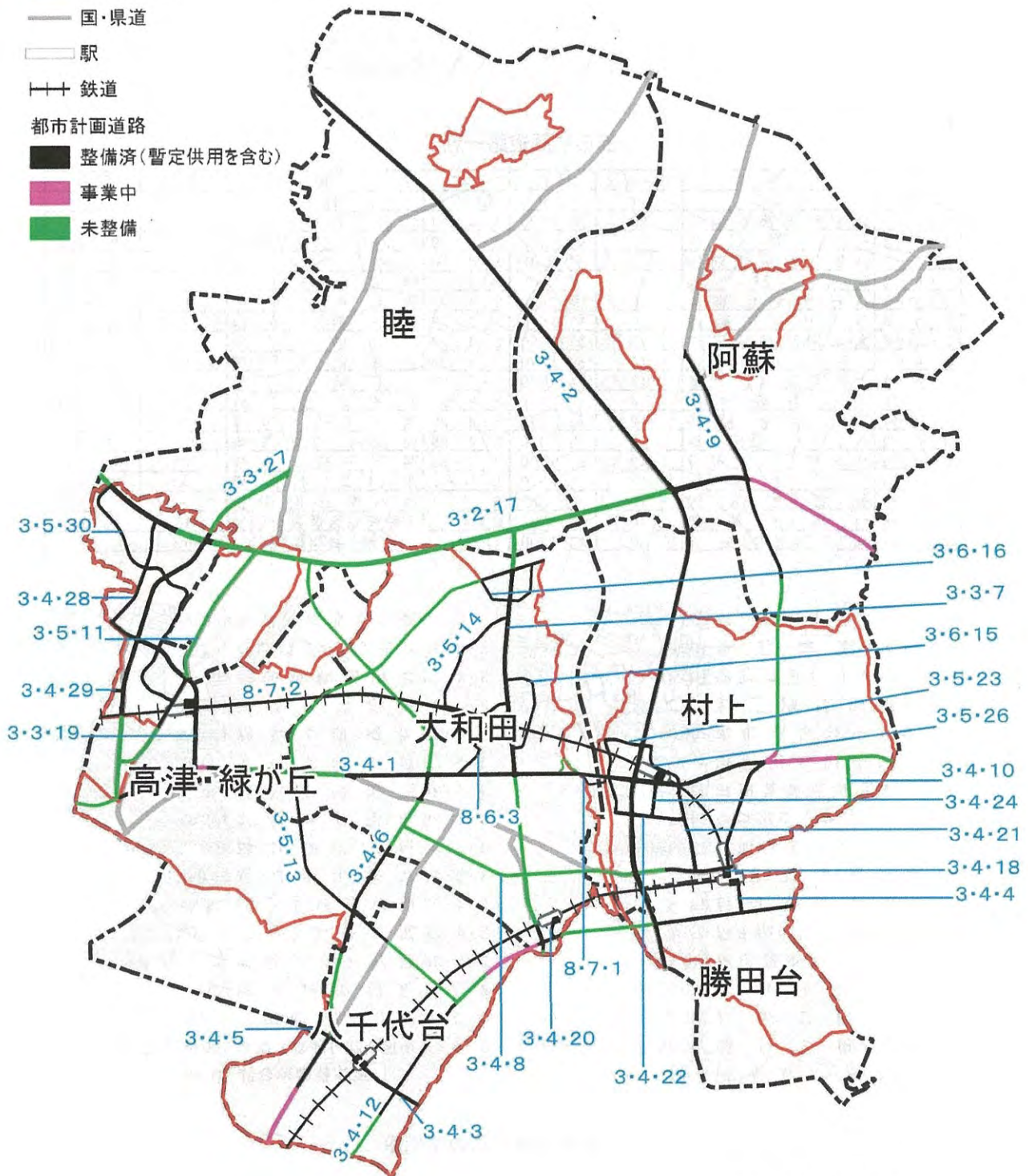
| 路線番号 | 名称 | 代表幅員 (m) | 延長 (m) | 路線番号 | 名称 | 代表幅員 (m) | 延長 (m) |
|--------|-----------|----------|---------|-----------------|------------|----------|---------|
| 3・4・1 | 新木戸上高野原線 | 20 | 約 7,300 | 3・4・18 | 勝田台北口駅前線 | 16 | 約 20 |
| 3・4・2 | 東京環状線 | 21 | 約 9,100 | 3・3・19 | 八千代緑が丘駅前線 | 25 | 約 1,820 |
| 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 | | | |



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(暫定供用を含む)
- 事業中
- 未整備



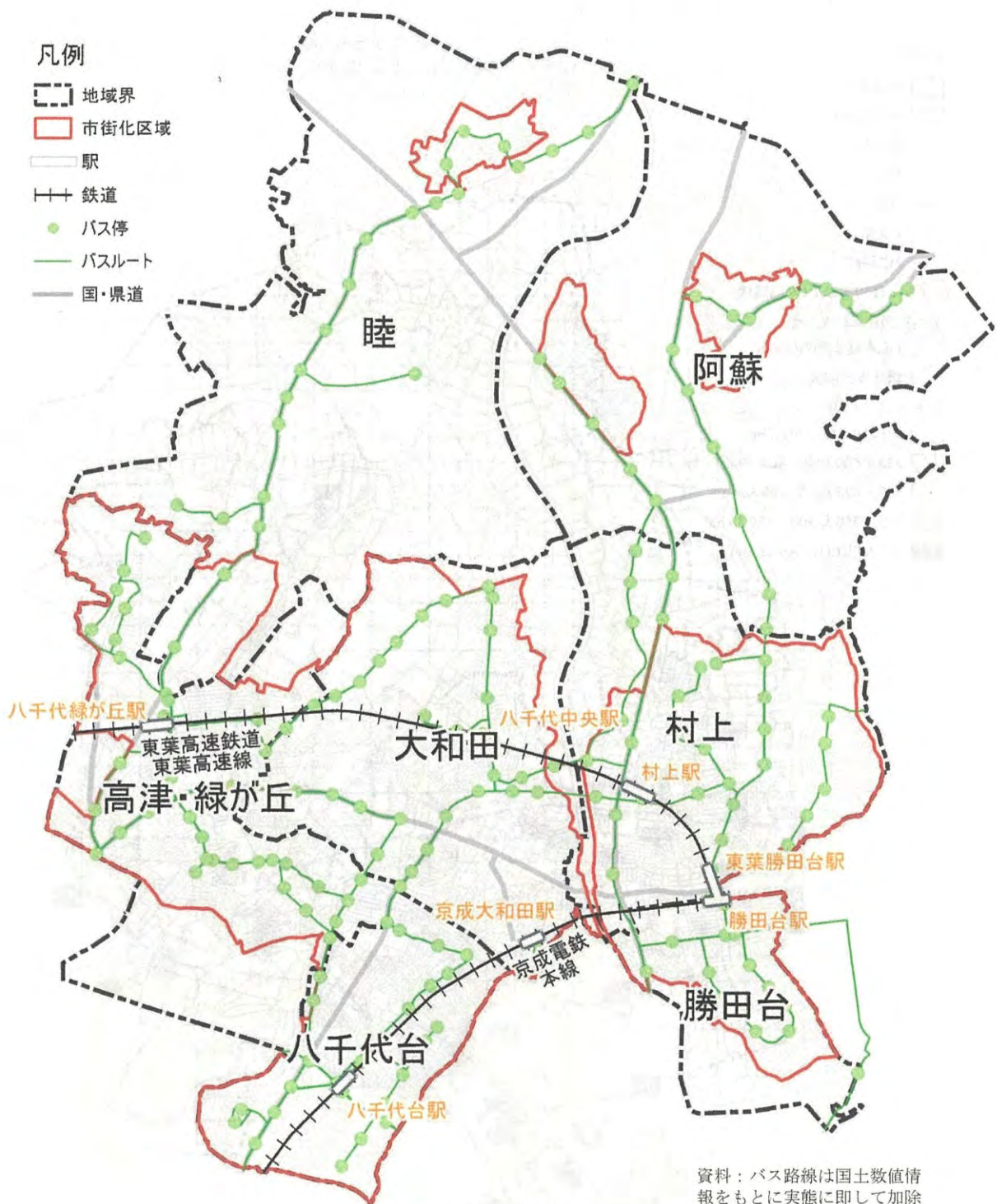
資料：都市計画情報

都市計画道路整備状況

(令和5(2023)年3月31日時点)

②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。



公共交通現況
(令和2(2020)年8月時点)

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

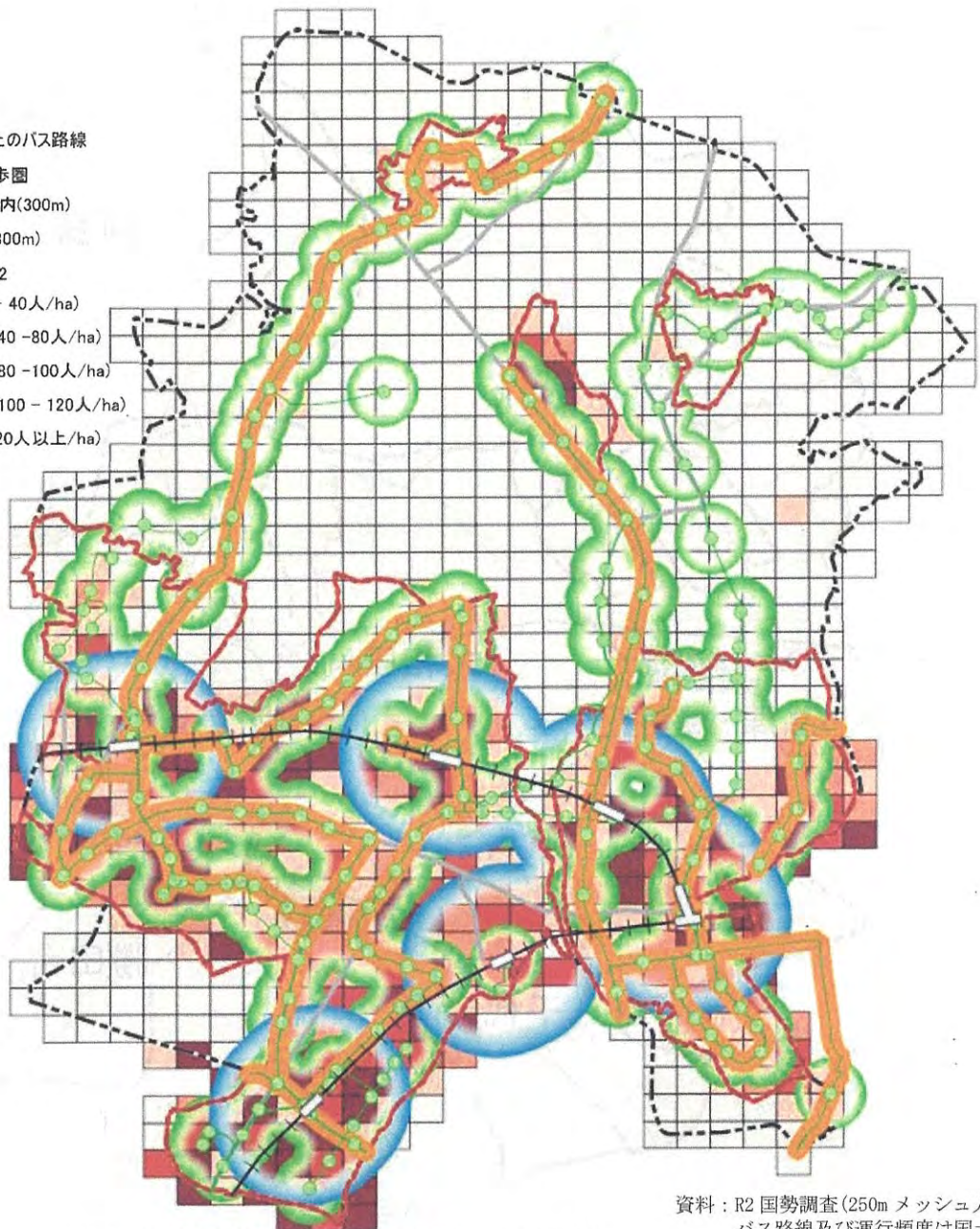
③公共交通からの誘致圏

- ・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89.6%、面積カバー率57.4%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86.6%^{*}で、令和2(2020)年の89.6%^{*}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。

凡例

- 地域界
- 市街化区域
- 国・県道
- 駅
- ++ 鉄道
- バス停
- バス路線
- 一日30本以上のバス路線
- 公共交通路線の徒歩圏
- バス停徒歩圏内(300m)
- 駅徒歩圏内(800m)
- 250mメッシュ人口R02
- 0 - 250人(0 - 40人/ha)
- 250 - 500人(40 - 80人/ha)
- 500 - 625人(80 - 100人/ha)
- 625 - 750人(100 - 120人/ha)
- 750人以上(120人以上/ha)

※注: 令和2(2020)年の人口カバー率は250mメッシュ取得値ですが、令和22(2040)年の数値はデータの関係上、500mメッシュ取得値となっています。

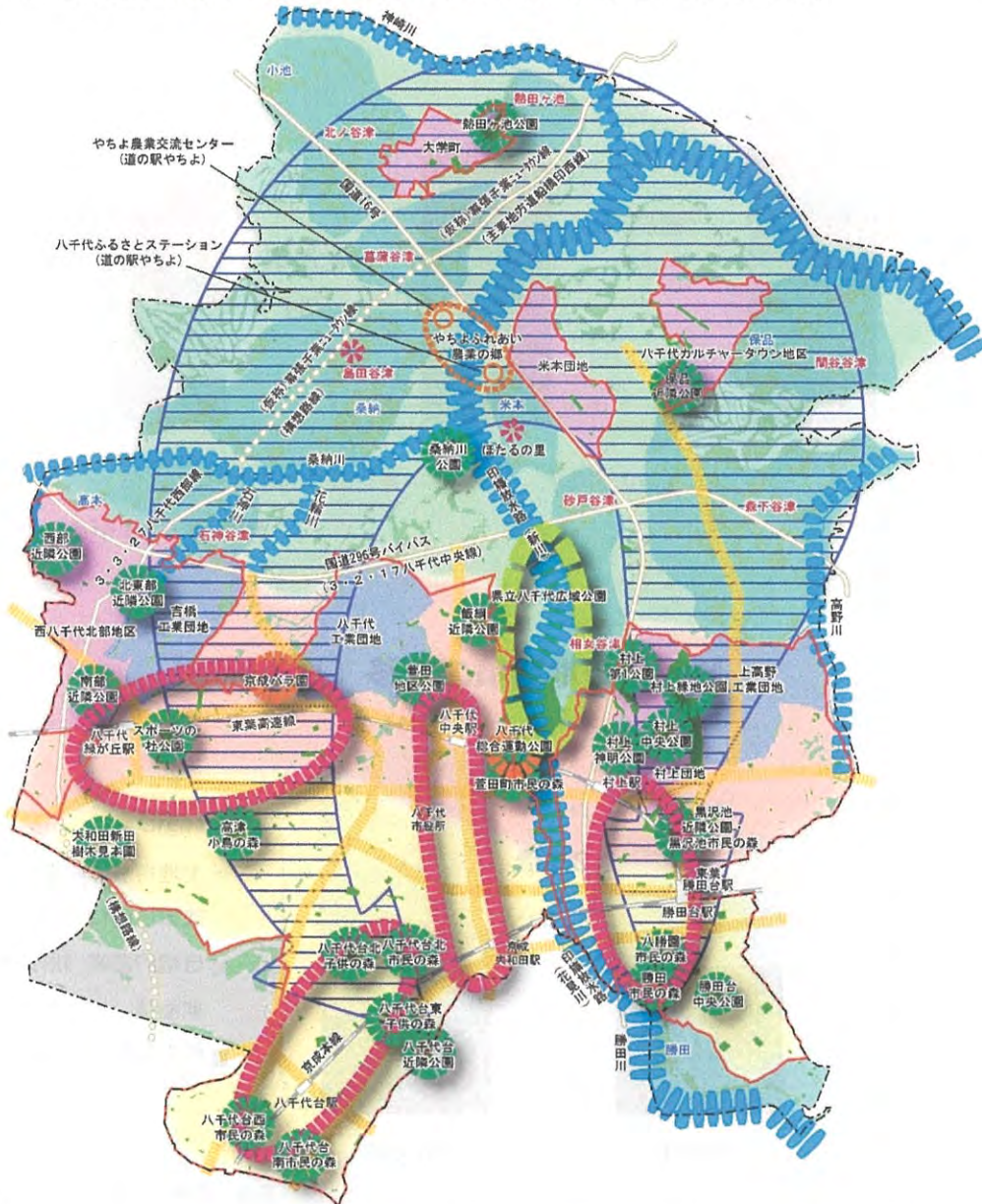


バスの運行回数並びに駅から800m、バス停から300mの公共交通路線の徒歩圏人口(令和2年)

資料: R2 国勢調査(250mメッシュ人口)
バス路線及び運行頻度は国土数値情報をもとに実態に即して加除修正

(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。平成30年に八千代市緑の基本計画が策定され、緑の将来構造の実現に向け取組が進められています。
- ・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 | エコシ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 | | |

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 一部加筆修正

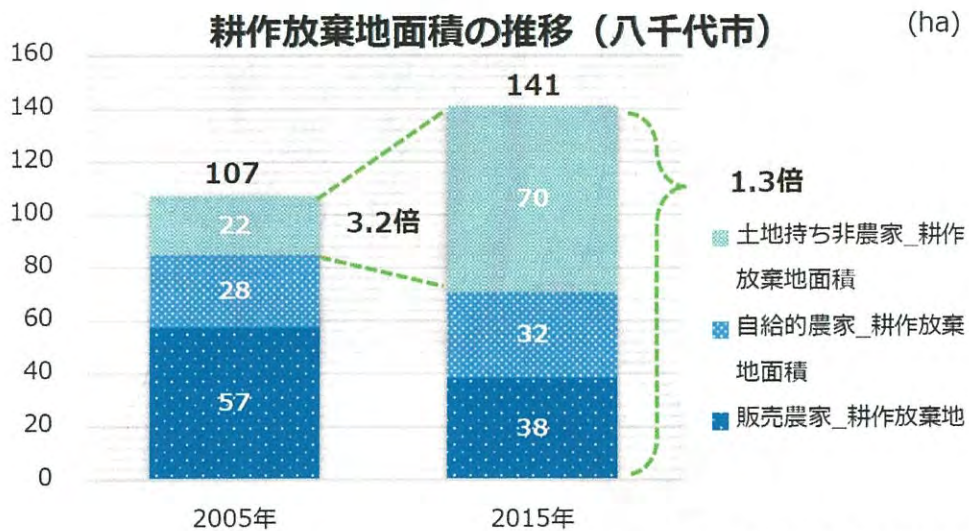
(8) 産業

① 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。



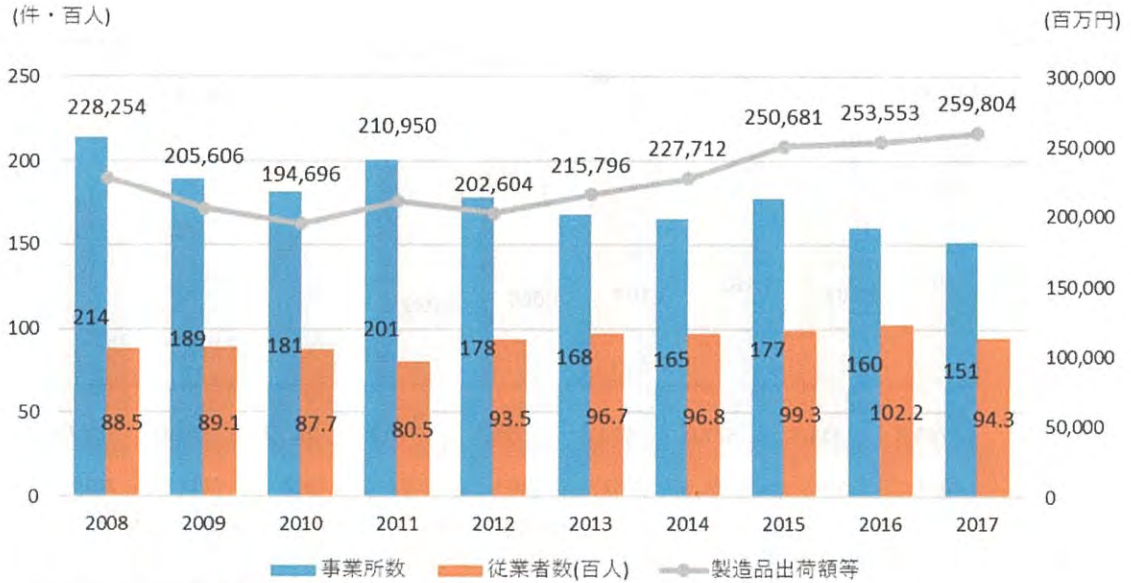
資料：農林水産省「農林業センサス」



資料：農林水産省「農林業センサス」

②工業

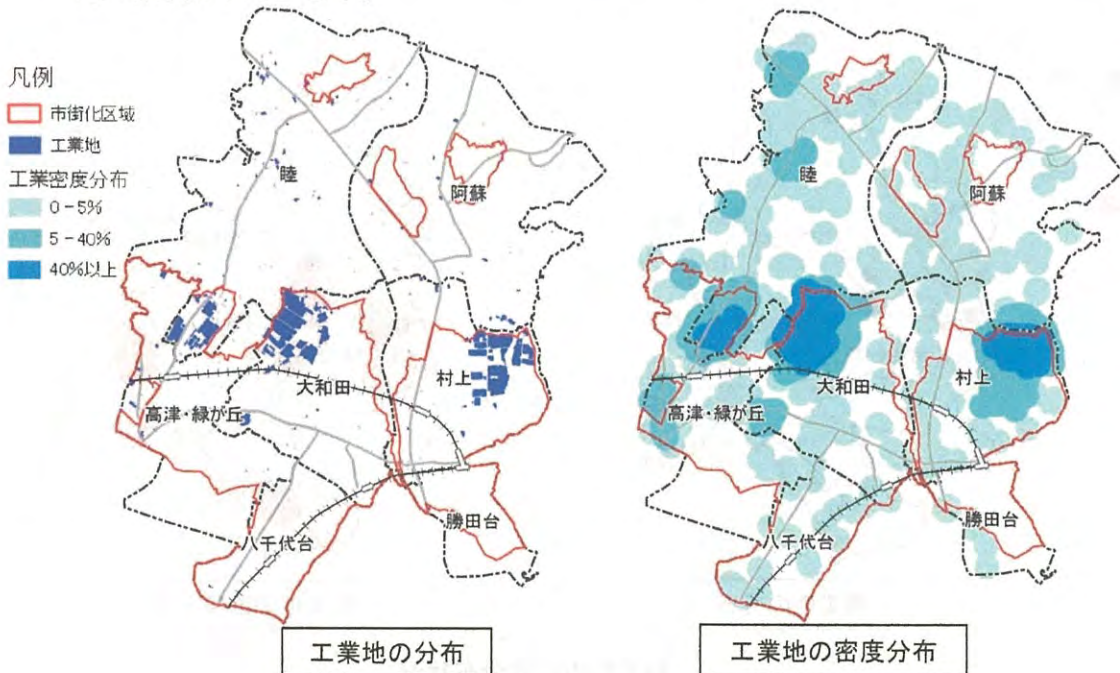
- 市内には、昭和39（1964）年に八千代工業団地、昭和47（1972）年に上高野工業団地、昭和51（1976）年には吉橋工業団地が造成分譲されており、この3つの工業団地が工業の中心となっています。



工業の推移

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

- 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。

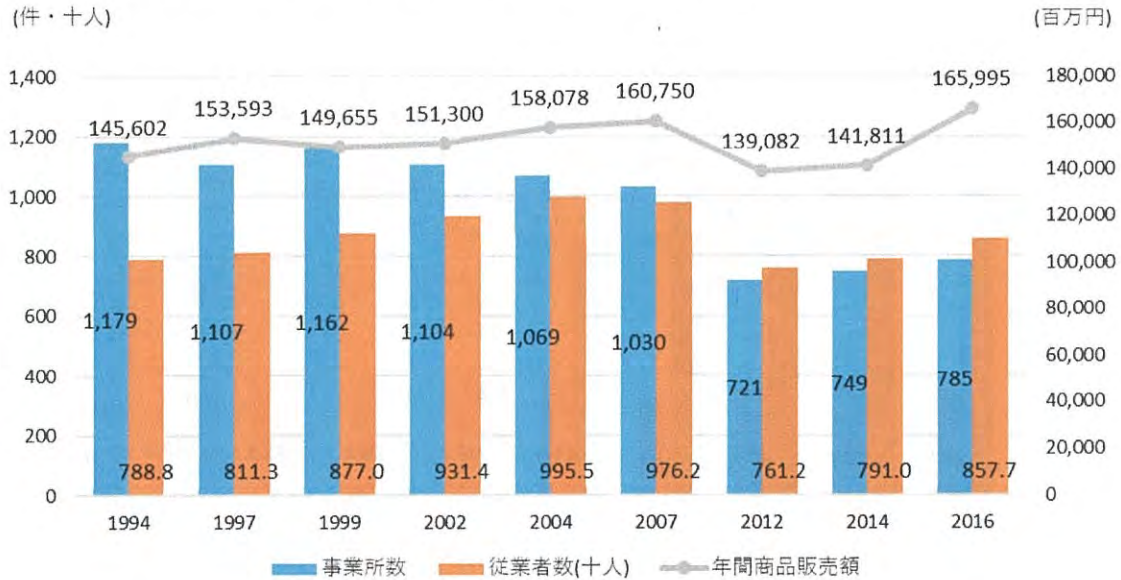


工業地の密度分布状況

資料：R3年度都市計画基礎調査

③商業

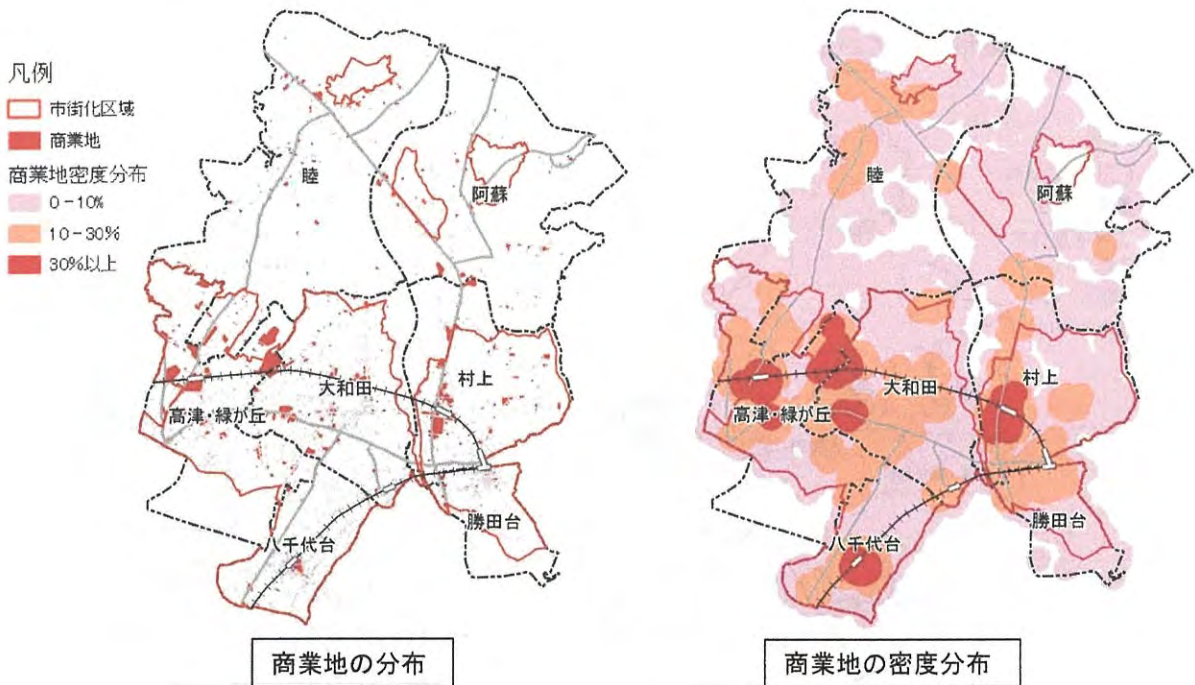
- ・京成本線沿線において、市街地の形成と歩みを合わせて昭和40～50年代に商店街が形成され、その後、大規模店舗の出店が進みました。平成に入ると、国道16号や国道296号などに沿道型商業施設の立地も進みました。



資料：経済産業省「商業統計調査」

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。



商業地の密度分布状況

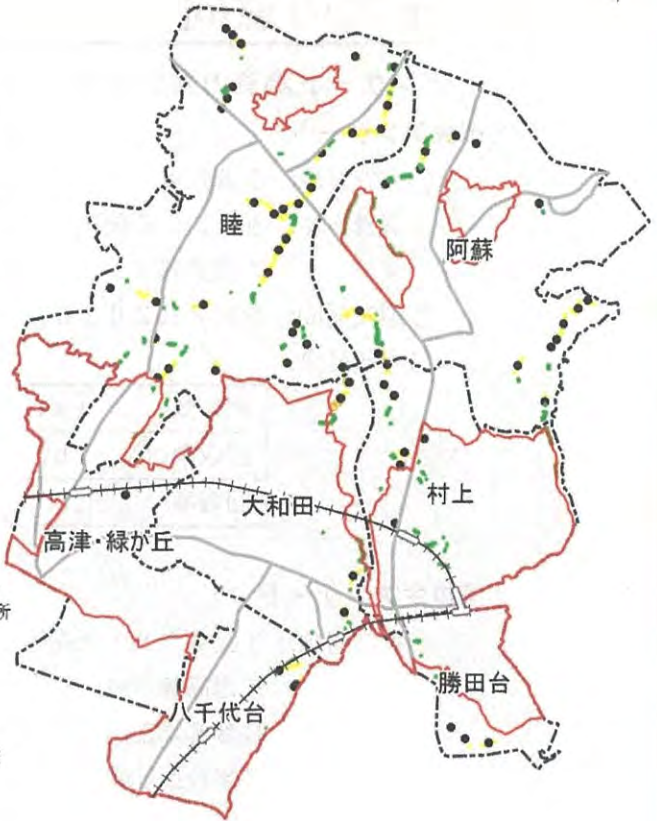
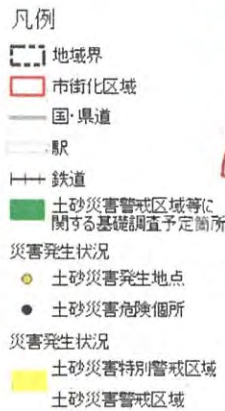
資料：R3年度都市計画基礎調査

(9) 防災

① 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

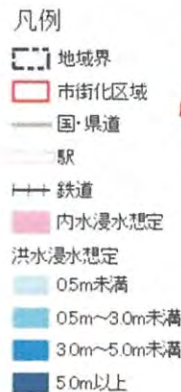


土砂災害警戒区域指定状況及び災害発生状況

② 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



洪水及び内水浸水想定区域の状況

2. 市民の意向

(1) アンケート調査の実施概要

①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% |

②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 |

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からみた方向性 |
|-----------------|--|
| 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

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し、『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、高齢化の進展に伴い全国的に空家が増加しており、平成27（2015）年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。本市においても同法に基づき空家対策を進めています。

(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取り組んでいきます。

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、一斉に老朽化する都市インフラを社会経済情勢の変化や市民ニーズに対応し、柔軟に維持管理・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等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、本市でも取組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を図っていきます。

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、その機能充実に取り組んでいきます。

（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（2020）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に取り組んでいきます。

（8）SDGs 達成に向けた取組の推進

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組が進められており、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に取り組んでいきます。

4. 本市の課題

(1) 都市整備上の課題への対応

①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。これら土地利用方針や上位計画を踏まえ、将来を見据えた土地利用を図る必要があります。

②市街地整備の推進

- ・大和田駅北側地区では土地区画整理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。

(2) 八千代市の抱える都市問題への対応

①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11（2029）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、空家対策を適切に推進する必要があります。
- ・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、市街化調整区域の既存集落のほか、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。

※令和2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。

② 市内鉄道沿線の活性化

- ・京成本線沿線を中心とした八千代台・大和田・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。



京成勝田台駅

- ・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。

(3) 交通ネットワークの確保

① 「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、条件の再検証等が必要となります。
- ・「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。

② 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86.6%で、令和2（2020）年の89.6%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。

③歩きやすいまちづくりの推進

- ・市民アンケートでは、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等が地域の課題として挙げられています。
- ・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、ウォークブルな都市空間整備を検討する必要があります。

(4) 自然環境の保全とグリーンインフラとしての活用

①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)への取組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。



八千代市第3次環境保全計画

②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。
- ・新川周辺のかわまちづくりについては、水辺拠点の整備や地域間連携など、千葉県及び関係自治体と協議しながら検討を進める必要があります。



新川

- ・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組が求められます。

(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

- ・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づけられ、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。

(6) 快適な暮らしの確保

①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。



八千代市緑の基本計画

②ユニバーサルデザインの推進

・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。



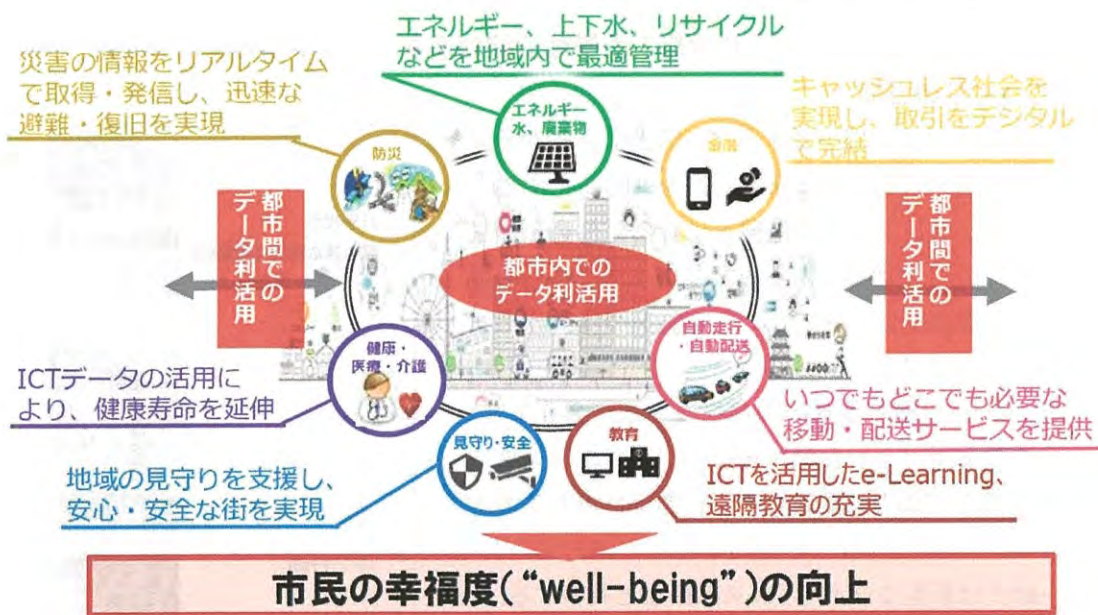
サイン

③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。

④新技術を活用した持続可能な都市づくりの推進

・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、全国で取組が始まっており、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。



出典：内閣府・総務省・経済産業省・国土交通省 スマートシティ官民連携プラットフォーム
 (https://www8.cao.go.jp/cstp/society5_0/smartcity/00_scguide_s.pdf)

(7) 産業の活性化

産業を支える土地利用の検討

- ・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。
- ・工場・物流等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号沿道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。



空から見た八千代市

(8) 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組が必要となります。
- ・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。

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付け

(4) 市民意向からの方向付け

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」や上位計画を踏まえた土地利用の検討
- ・市街地の整備の推進
→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組を検討

(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、ウォーカ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・脱炭素化への取組の推進, 「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
 - 新川周辺のかわまちづくりに関する取組や「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, 防災道の駅を兼ねる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
 - 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都市づくりの推進
 - 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」の取組

(7) 産業の活性化

- ・ 産業を支える土地利用方針の検討
 - 今後の駅周辺への商業集積及び市北部国道16号沿道の土地利用方針について検討

(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組を図るとともに, まちづくりへの市民参加の推進



景観フォトコンテスト（新川・八千代の高層マンション）

2

第2章 まちづくりの目標

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. 都市計画の考え方と目標

(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) 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。

目標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。

これらの取組により、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。

目標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）の達成に向けた取組を進めるとともに、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。

目標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。

目標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、市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。



新川

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、市域南部を「市街地ゾーン」に、市域北部を「自然環境保全ゾーン」に位置づけます。

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。

このうち、八千代台駅、勝田台駅・東葉勝田台駅、八千代緑が丘駅については、都市拠点（広域）として位置づけ、広域的な土地利用を図ります。

◆地域拠点

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

〈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。

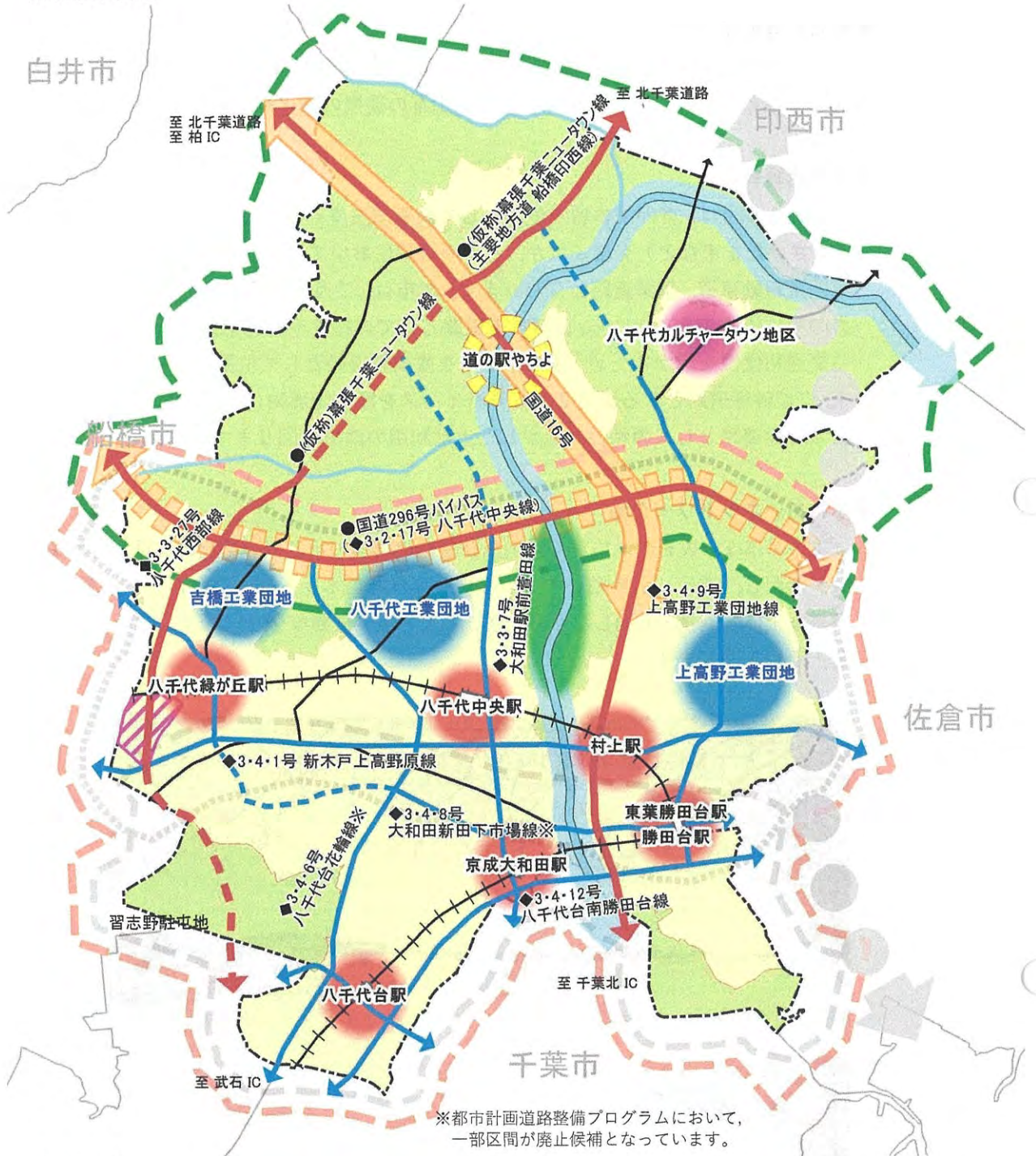
◆ふれあいネットワーク軸

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。



景観フォトコンテスト（新川沿い）

将来都市構造



※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
- 地域拠点
- 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

3

第3章 分野別方針

教育方針（附設部） 5

圖書組合等取組中（附設部）

教育方針（附設部）



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、居住環境（日照・通風）の阻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。

■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。



八千代緑が丘駅前

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**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。



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。

(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。

■ 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。



景観フォトコンテスト（新川沿いの水田）

■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

《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

- 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

行政界

市街化区域

駅

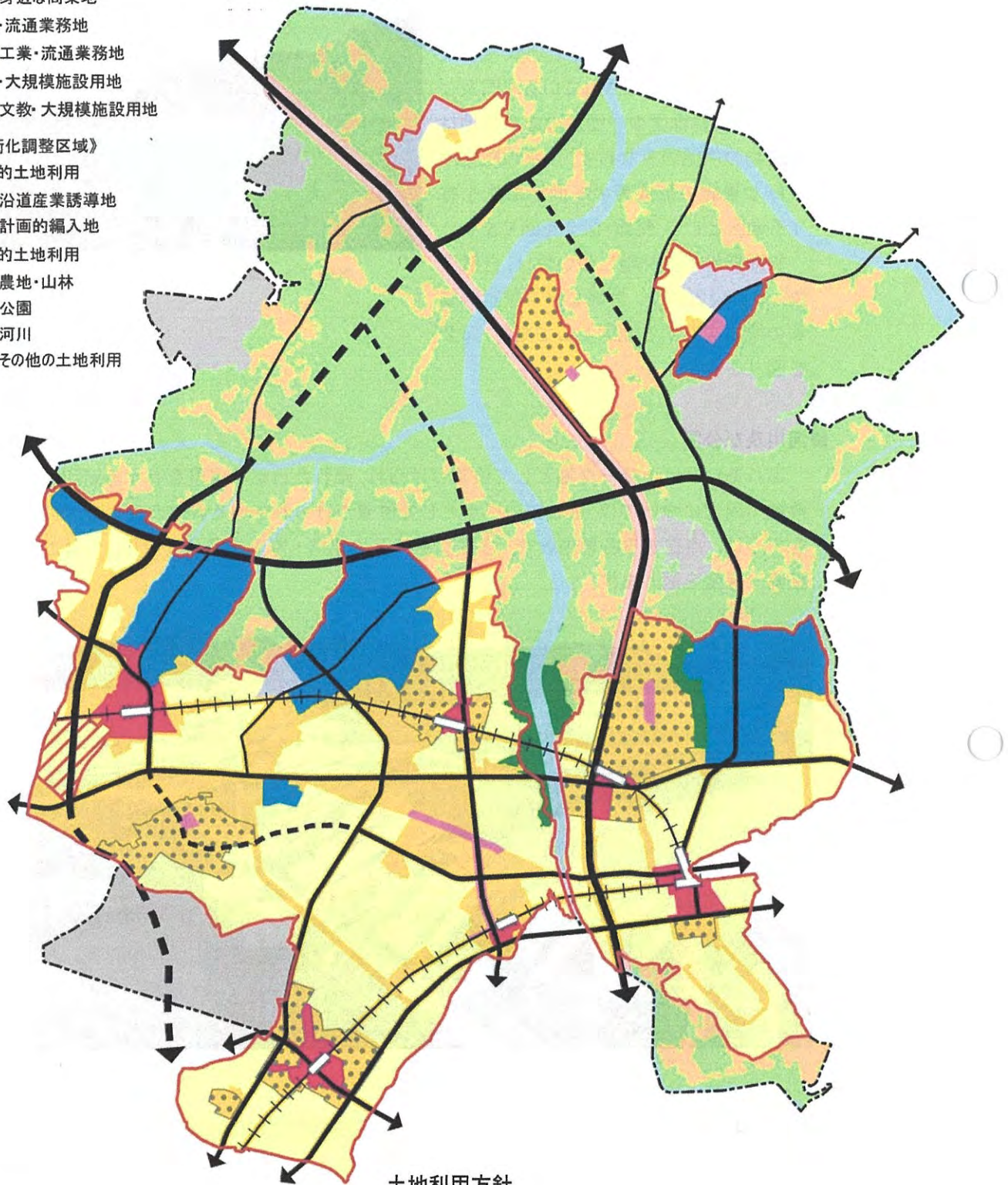
鉄道

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)



土地利用方針

(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

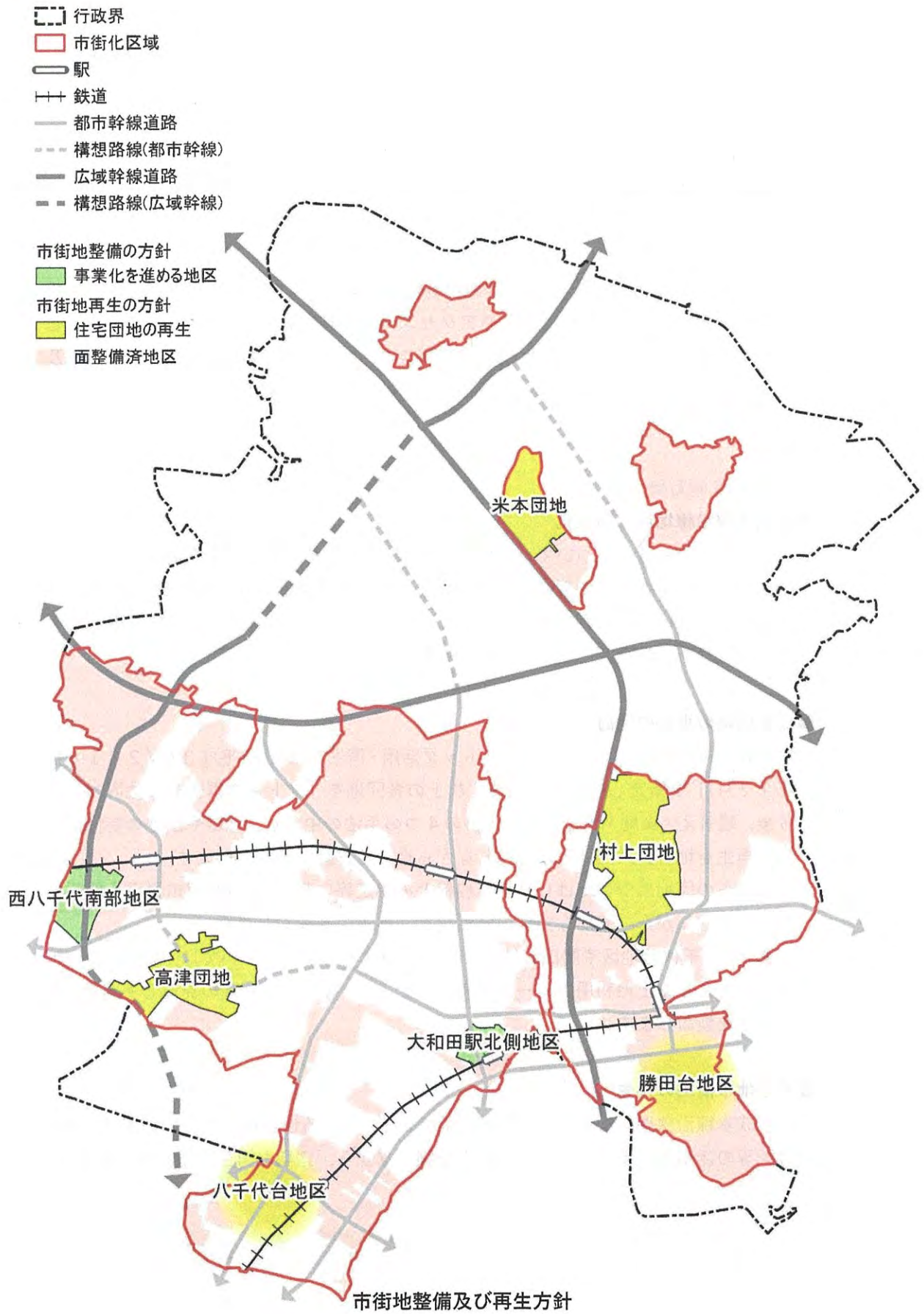
UR都市機構は「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン(平成30(2018)年12月)」を策定し、米本、高津、村上の各団地を「ストック再生」に位置づけ、今後、建替え・集約・用途転換・改善の4つの手法の中から、地域や団地の特性に応じた再生を地方公共団体等と連携しながら進める方針を示しています。

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。



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。

(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、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心とした構想路線）

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

■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。



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。

*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

■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。

■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・行政の役割を定める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。

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。

■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。

■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。

- 行政界
- 駅
- 鉄道
- 都市幹線道路
- 構想路線(都市幹線)
- 広域幹線道路
- 構想路線(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
 - 内水被害箇所
 - 土砂災害発生地点
- 土砂災害警戒区域等
 - 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
 - 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

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。

また、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。



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

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。

■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。

■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、公共交通機関やさまざま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ZE

B（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、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。

■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。

■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。

■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（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、雨水浸透柵、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施設整備を推進します。

■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。

■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、自然保護意識の高揚を図ります。



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

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。

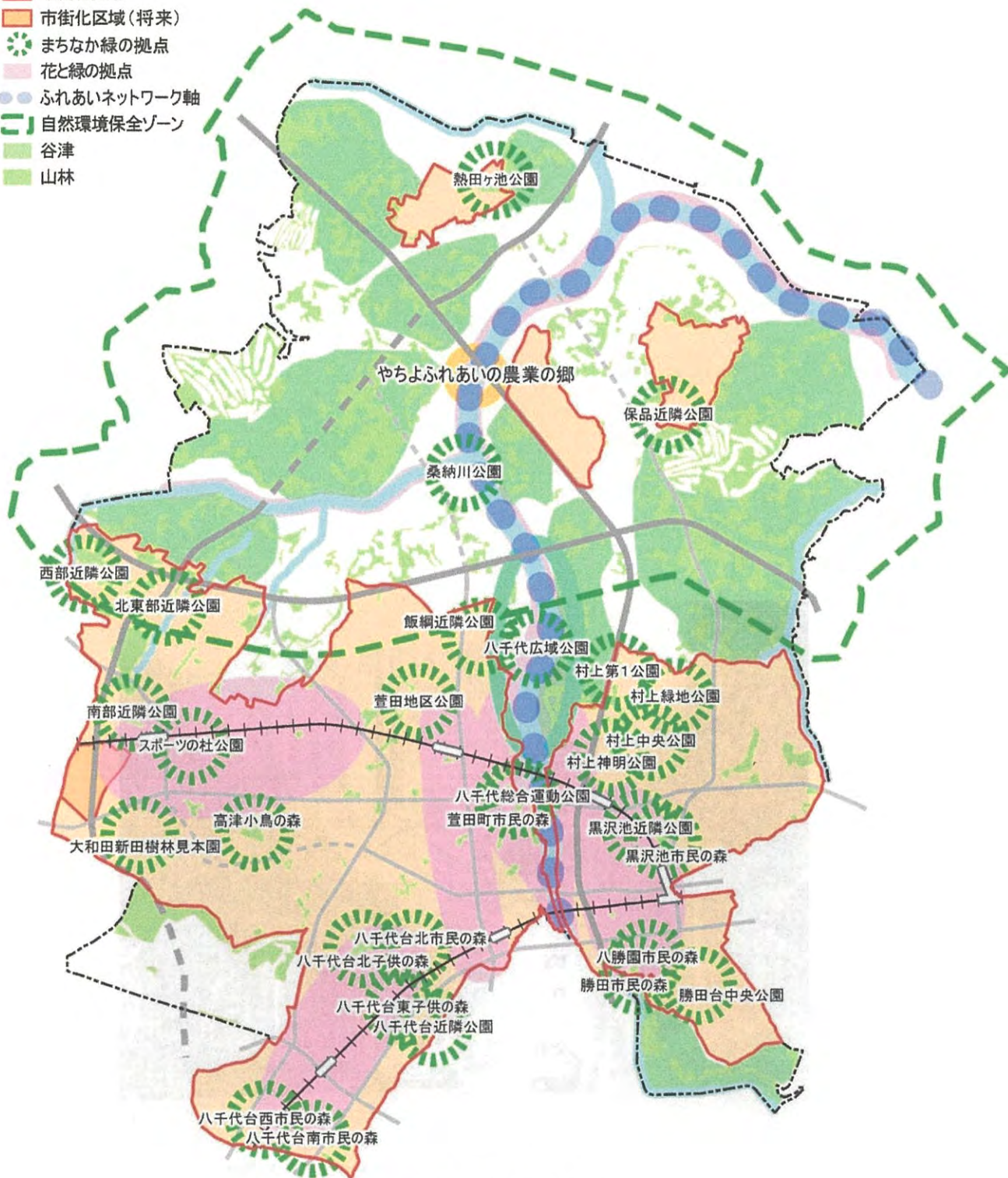


景観フォトコンテスト（村上緑地公園）



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)
- 広域幹線道路
- - - 構想路線(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



緑と景観の方針



景観フォトコンテスト（ゆりのき台）

4

地方工企新創經營

第4章 地域別構想

1. 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。



(1) 既成市街地エリア

おおむね京成本線沿線部から国道296号周辺までの範囲で、市域の南部に位置し、京成本線沿線を中心に市街地が形成されている地域を既成市街地エリアとします。

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

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

(2) 複合市街地エリア

おおむね国道296号の周辺から国道296号バイパス(都市計画道路3・2・17号八千代中央線)周辺までの範囲で、市域の中央部に位置し、東葉高速線沿線を中心に比較的新しい市街地が形成されている地域を複合市街地エリアとします。

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

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

(3) 自然環境保全エリア

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

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

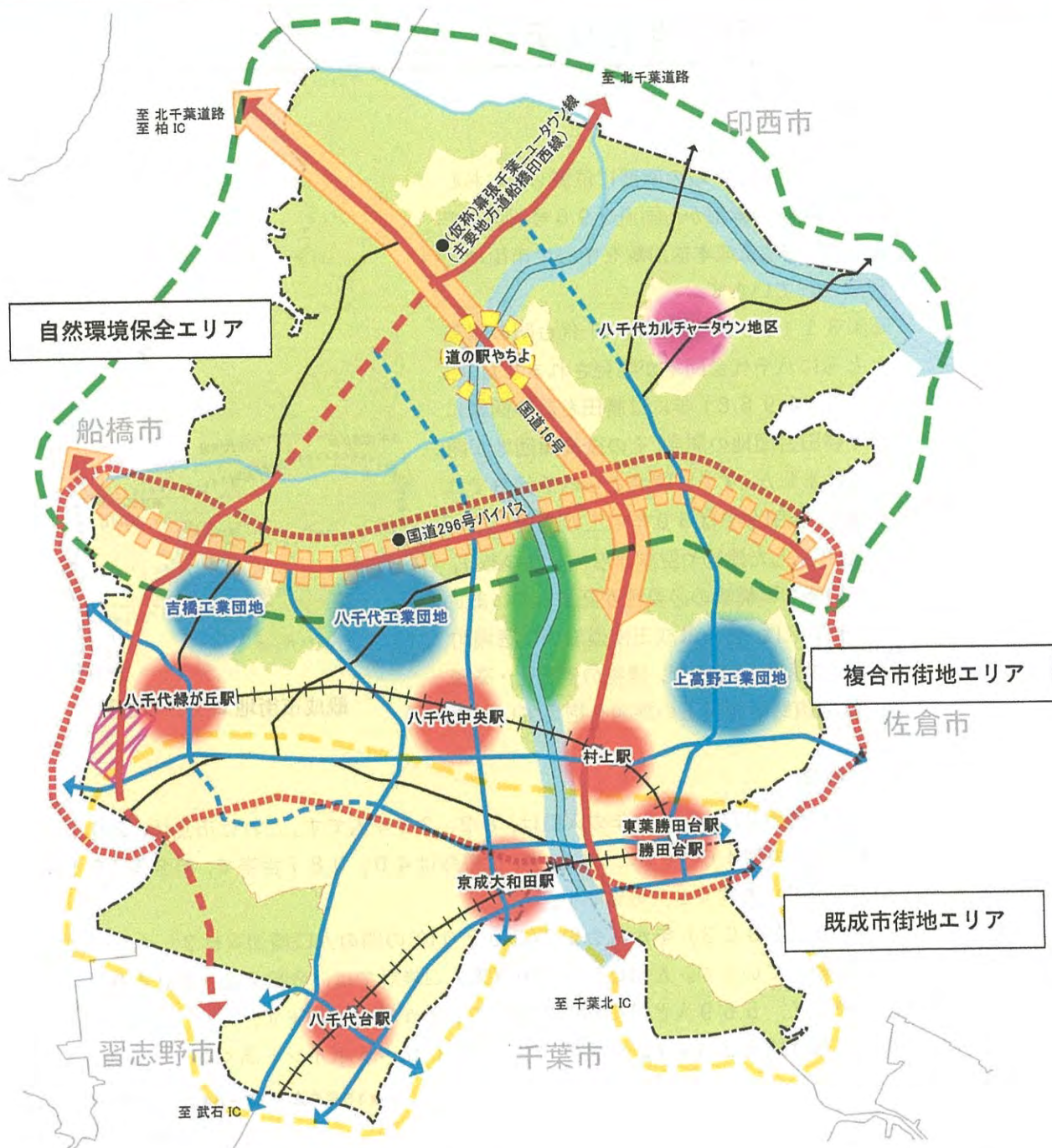


空から見る八千代(北・中部)

2. 将来都市構造における位置づけ

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

| 地域区分 | 将来都市構造における位置づけ | | 主な役割 |
|-----------|----------------|------------------------------|--|
| 既成市街地エリア | 都市拠点(広域) | 八千代台駅周辺 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 |
| 複合市街地エリア | 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 |
| 自然環境保全エリア | 地域拠点 | 八千代カルチャータウン地区 | 市北部地域の拠点 |
| | 地域振興・防災拠点 | 道の駅やちよ | 本市の農業や酪農の魅力を活かした地域振興の拠点 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 |



【エリア】

- 既成市街地エリア (Yellow dashed line)
- 複合市街地エリア (Red dashed line)
- 自然環境保全エリア (Green dashed line)

【拠点】

- 都市拠点 (Red circle)
- 地域拠点 (Pink circle)
- 工業拠点 (Blue circle)
- 地域振興・防災拠点 (Yellow circle with dots)
- 広域緑の拠点 (Green circle)

【軸】

- 広域幹線道路 (Red double arrow)
- 構想路線 (広域幹線) (Red dashed double arrow)
- 都市幹線道路 (Blue double arrow)
- 構想路線 (都市幹線) (Blue dashed double arrow)
- その他の主要な道路 (Black arrow)
- 鉄道 (Black cross symbol)
- ふれあいネットワーク軸 (Light blue double arrow)
- 産業誘導軸 (Orange double arrow)
- 産業誘導軸 (構想) (Orange dashed double arrow)

【区域区分】

- 市街化区域 (Yellow square)
- 市街化区域 (予定) (Red hatched square)
- 市街化調整区域 (Green square)

将来都市構造における位置づけ

3. 既成市街地エリア

(1) 現況と課題

① 地域の特徴

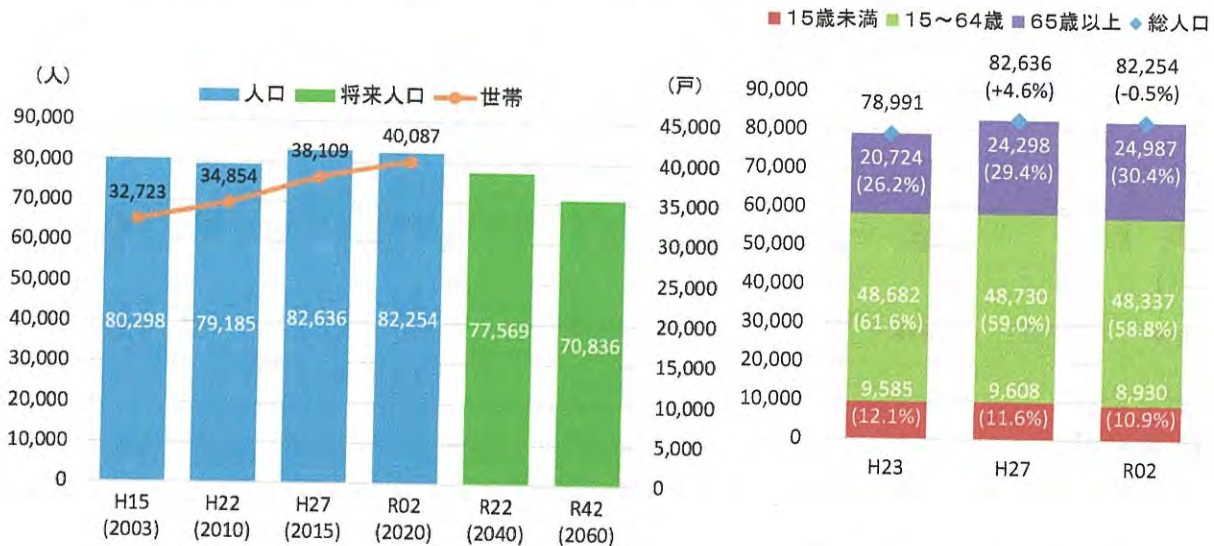
- ・このエリアは、市域の南部に位置し、おおむね京成本線沿線部から国道296号周辺までの範囲です。京成本線沿線を中心に市街地が形成されています。
- ・昭和31(1956)年の八千代台駅の開業とともに八千代台団地が開発されました。昭和43(1968)年には勝田台駅の開業に伴う勝田台団地の開発、その後高津団地が開発されました。すでに開発から八千代台では60年、勝田台では50年以上が経過しました。老朽化した建物や空家が増加しつつあり、都市機能の再構築の必要性が高まっています。
- ・大和田地区は、古くは成田街道沿いに宿場町として栄えたところで、建物の老朽化・高密度化・狭隘道路等防災上の課題を抱えています。



既成市街地エリアの位置

② 人口と世帯

- ・本地域の令和2(2020)年の人口は、82,254人です。これは市全体(201,612人)の約40.8%になります。世帯数は40,087世帯で、市全体(91,619世帯)の約43.8%です。
- ・平成15(2003)年から令和2(2020)年間の人口増加率は2.4%の微増傾向が続いています。人口ビジョンの将来人口推計では、令和22(2040)年の段階で77,569人と減少傾向に転ずることが予想されます。
- ・高齢化率は約30%です。市全体(25%)に比べ5ポイント高くなっています。

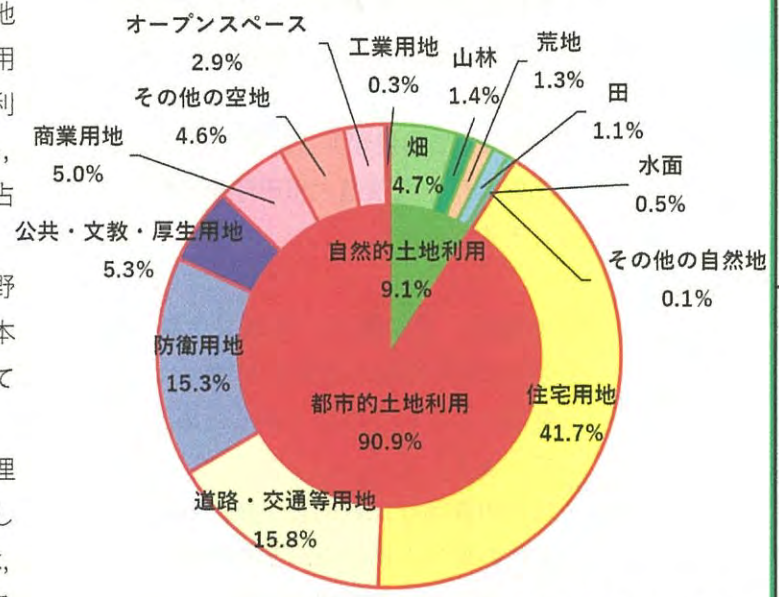


総人口・世帯数の推移
資料：住民基本台帳 人口ビジョン

年齢3区分別人口の推移
資料：住民基本台帳

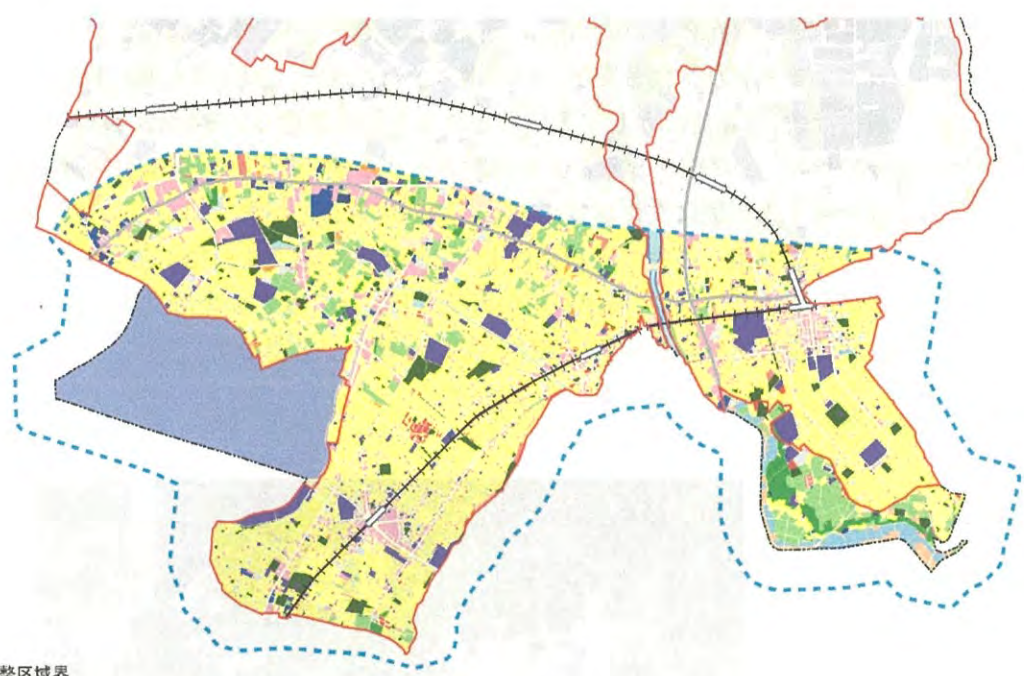
③土地利用・市街地整備

- ・ 本地域の土地利用は自然的土地利用が9.1%，都市的土地利用が90.9%とほぼ都市的土地利用で占められています。このうち、住宅用地は41.7%と多くを占めています。
- ・ 勝田地区及び陸上自衛隊習志野駐屯地関連等の土地を除いて、本地域全体が市街化区域になっています。
- ・ 大和田駅南地区は、土地区画整理事業による市街地整備が完了しています。駅北側地区については、市街地整備の手法等を検討する必要があります。



資料：R3年度都市計画基礎調査をもとに加工

土地利用現況割合



市街化区域・調整区域界

土地利用区分

| | | | |
|--------------|---------|---------------|----------------|
| 田 | その他の自然地 | 文教・厚生用地 | その他の空地④(未建築宅地) |
| 畑 | 住宅用地 | オープンスペース | その他の空地④(用途改変中) |
| 採草放牧地 | 商業用地 | その他の空地① | その他の空地④(屋外利用地) |
| 荒地、耕作放棄地、低湿地 | 工業用地 | その他の空地② | 防衛用地 |
| 山林 | 運輸施設用地 | その他の空地③ | 道路用地 |
| 水面 | 公共施設用地 | その他の空地④(未利用地) | 交通施設用地 |

資料：R3年度都市計画基礎調査

既成市街地エリアの土地利用現況

④交通環境

- ・本地域の南側を東西に京成本線が横断し、八千代台駅・京成大和田駅・勝田台駅があります。勝田台駅は、東葉高速線東葉勝田台駅との市内で唯一の鉄道結節点となっています。
- ・道路は、交通量が非常に多い国道16号及び国道296号のほか、一般県道幕張八千代線及び一般県道大和田停車場線が通り、その他、都市計画道路の整備が進められています。

⑤緑と景観、公共施設、地域文化等

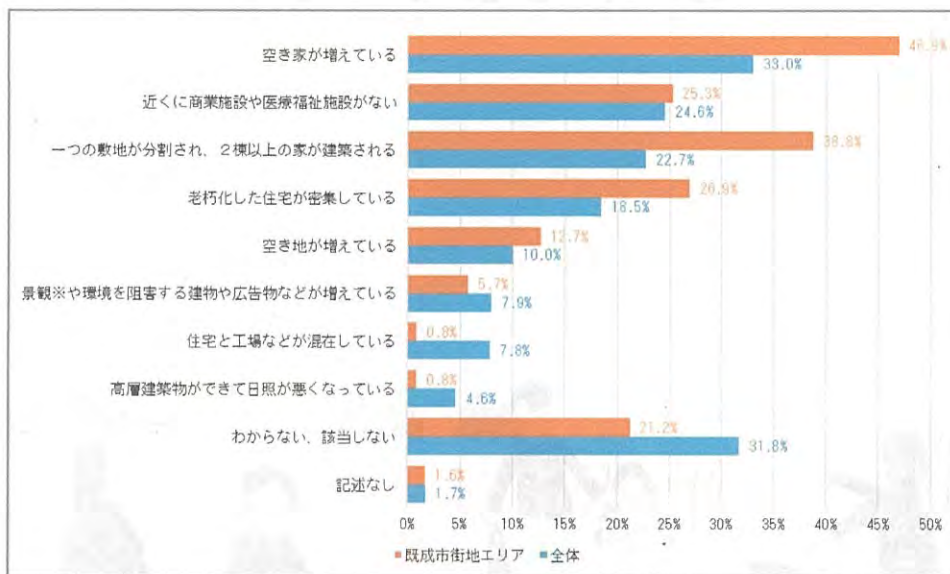
- ・身近な都市公園の量的な配置についてはおおむね充足していますが、古くから市街地整備がなされた地区であるため、施設の老朽化、樹木の老木化や大木化が課題となっています。
- ・市民の森等が比較的多く残されており、市民の憩いの場となっています。
- ・市民の森や小鳥の森、子供の森などは、緑豊かな住宅地景観を形成するとともに、小鳥や昆虫などの住処となり、その鳴き声が市街地内の音景観に潤いを与えています。
- ・本地域では、古くからの集落や住宅団地などから形成され、それぞれの地域のつながりの中で、コミュニティ活動が行われ、自治会も多数組織されています。
- ・京成本線沿線から本市の市街化が進展したことから、公共施設の多くが本地域に集まっています。八千代台支所・パスポートセンター、勝田台支所、高津連絡所、教育委員会庁舎、文化施設として3駅周辺に大和田図書館・八千代台図書館・勝田台図書館、そのほか、公民館が5館と文化センターが2館、八千代台東南公共センターなどがあり、多くの市民に文化活動の場として利用されています。
- ・長い歴史と風土の中で培われた市指定の無形民俗文化財である「勝田の獅子舞」「高津のハツカビシャ」「高津新田のカラスビシャ」などの地域文化が数多く残されており、今後もそれらを保護・活用していくことが重要です。



八千代市指定文化財 勝田の獅子舞

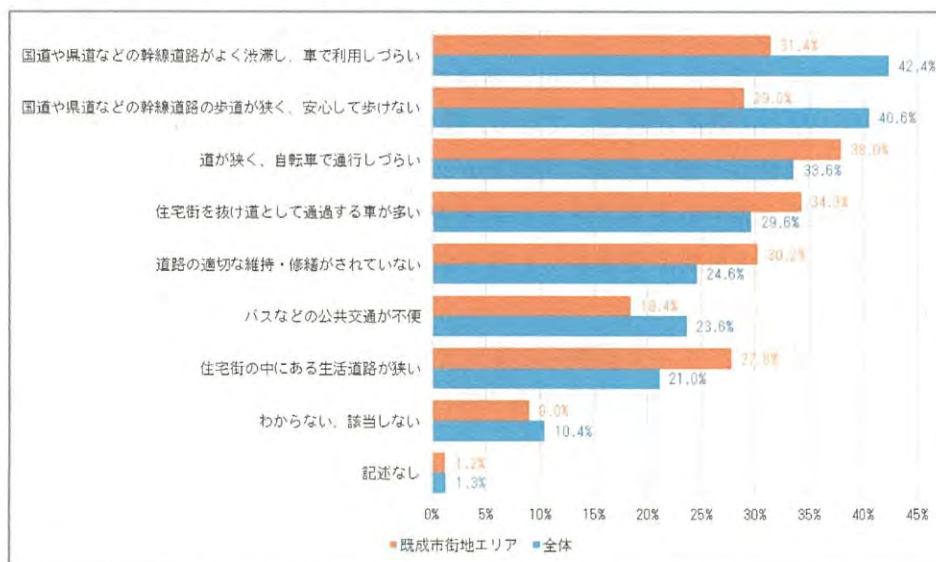
⑥市民の意向

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



地域の土地利用・建物について 資料：市民アンケート調査結果

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



地域の道路・交通について 資料：市民アンケート調査結果

(2) 既成市街地エリアの将来像

人がつながり 住み続けたくなる魅力 あふれるまちづくり



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

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

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

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

(3) まちづくりの方針

① 土地利用

◆京成本線沿線の活性化

- ・八千代台駅や勝田台駅周辺は、都市拠点（広域）として、隣接自治体を含む広域からの利用者に配慮した土地利用を図ります。
- ・八千代台駅周辺については、地域住民や事業者等と連携して駅周辺における整備方針等を策定し、それらを踏まえた都市計画の見直しや土地の合理的かつ健全な高度利用や都市機能の更新を図るための手法を検討し、地域の特性を活かした整備や良好な市街地環境に資する建築物の誘導を図ります。
- ・京成大和田駅周辺については、土地所有者等との合意形成を図りながら、京成大和田駅北側地区における整備計画を策定し、事業化を目指します。
- ・勝田台駅周辺については、南口駅前広場の整備等を踏まえ、地域住民や事業者等と連携して駅周辺における都市機能の再構築を踏まえた整備方針を検討し、地域資源を活かした取組を促進します。
- ・八千代台地区や勝田台地区等の整備から相当の期間が経過している一団の住宅市街地については、時代の変化等によって生じる土地利用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。
- ・高津団地については、UR都市機構との協定等に基づき、UR都市機構や関係機関と連携しながら、適切な団地の活性化に向けた再生を検討します。

② 交通環境

◆都市計画道路等の整備

- ・東西に横断している国道296号の慢性的な交通渋滞を解消するため、都市計画道路3・4・1号新木戸上高野原線の整備を推進するとともに国道296号の計画的な二次改良を県に要請します。
- ・既成市街地エリアと複合市街地エリアの中央を南北に結ぶ都市計画道路3・3・7号大和田駅前萱田線については、沿道環境の整備と併せて歩道の整備による歩行者軸の整備や、景観形成に配慮した整備を目指します。
- ・本エリアを東西に結ぶ都市計画道路3・4・12号八千代台南勝田台線については、東西方向への重要なアクセス路線として、引き続き整備を推進します。
- ・市内を東西に結ぶ長期未整備道路である都市計画道路3・4・8号大和田新田下市場線については、国道296号バイパスの整備状況等を考慮しつつ、その構想路線も含めて、今後の整備のあり方を検討します。

◆駅前広場等の再整備

- ・八千代台駅及び勝田台駅については、地域のにぎわいの創出や交通結節点としての利便性の向上を図るため、駅前広場等の再整備を検討します。
- ・地域の個性に即した整備、民間事業者の誘導を行うため、周辺の様々な団体によるエリアプラットフォームの形成を図ります。

③都市防災

◆地域地区等による防災対策

- ・各駅周辺の商業系の用途地域に指定される防火地域または準防火地域の指定を維持していくとともに、地域の状況などを考慮して、それらの追加指定を検討します。
- ・八千代台地区や大和田駅北側地区等の道路が狭く、木造の住宅等が密集している市街地においては、地区単位で地区計画などの活用を検討し、オープンスペースの確保などの防災機能の向上に努めます。

◆浸水・内水対策

- ・八千代台、高津、大和田などの内水浸水想定区域については、八千代市国土強靱化地域計画に基づき、浸水による被害を最小化するため、雨水排水施設の整備・改修を推進していくとともに、浸水・内水ハザードマップの周知に努めます。また、都市型水害対策として、八千代市雨水排水施設整備指導指針に基づき、貯留施設、浸透施設などの設置の促進及び指導を行います。

④都市環境

◆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、八千代台、大和田、勝田台地区では老朽化した空家が増加する見込みであることから、利活用の難しい空家については除却を促し、土地利用転換を誘導します。

◆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。

⑤緑と景観

◆公園・緑地等の維持・保全及び再生

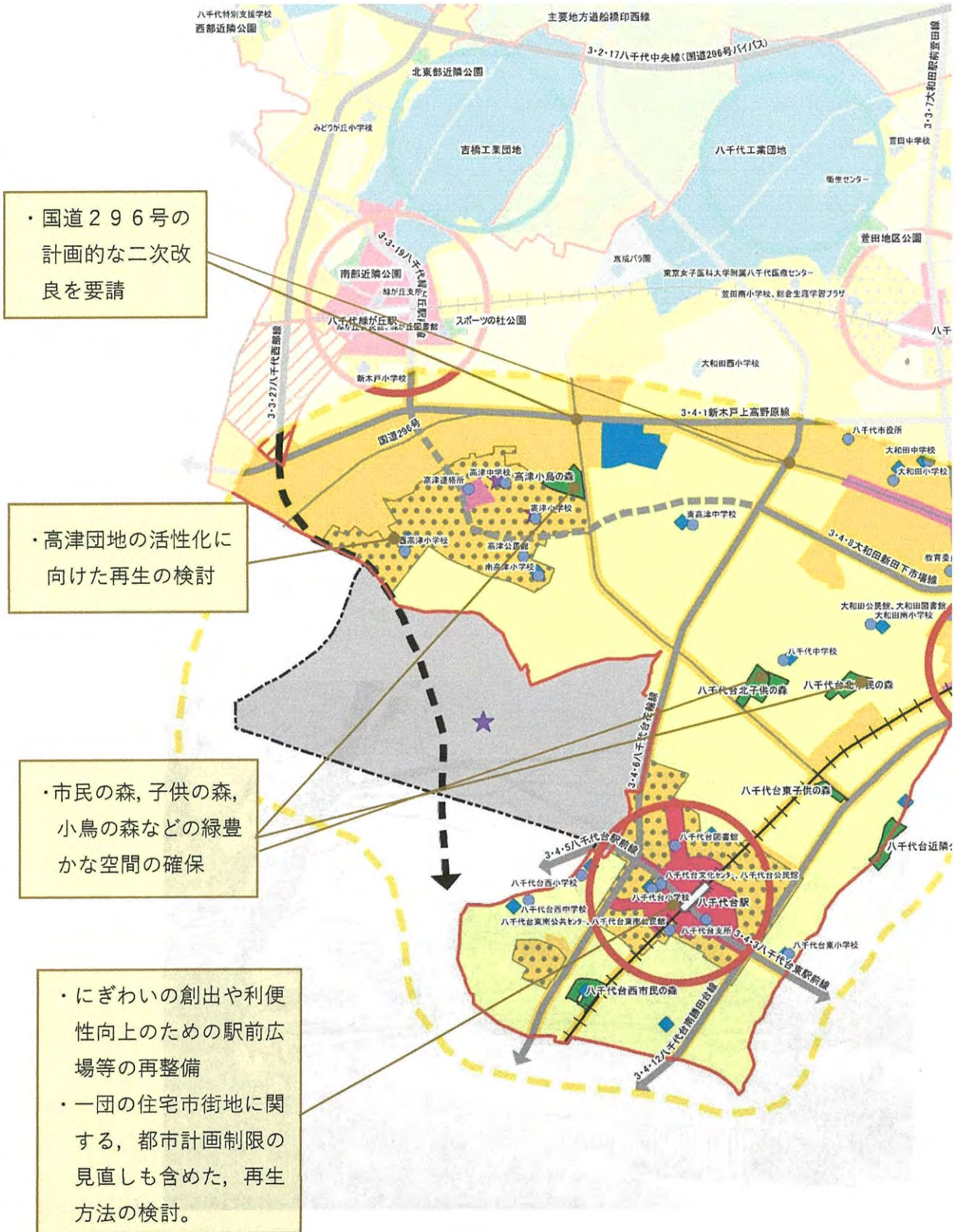
- ・本地域の街区公園等について、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインの導入を推進するとともに、整備・改修を図ります。また、予防保全型管理を図り、既存公園の有効活用及び整備費の削減、安全確保を重視した公園のリニューアルや、老木化や大木化した公園などの樹木の計画的な維持・再生について検討します。
- ・市民の憩いの場である「市民の森」などの永続的な土地の確保に努めます。



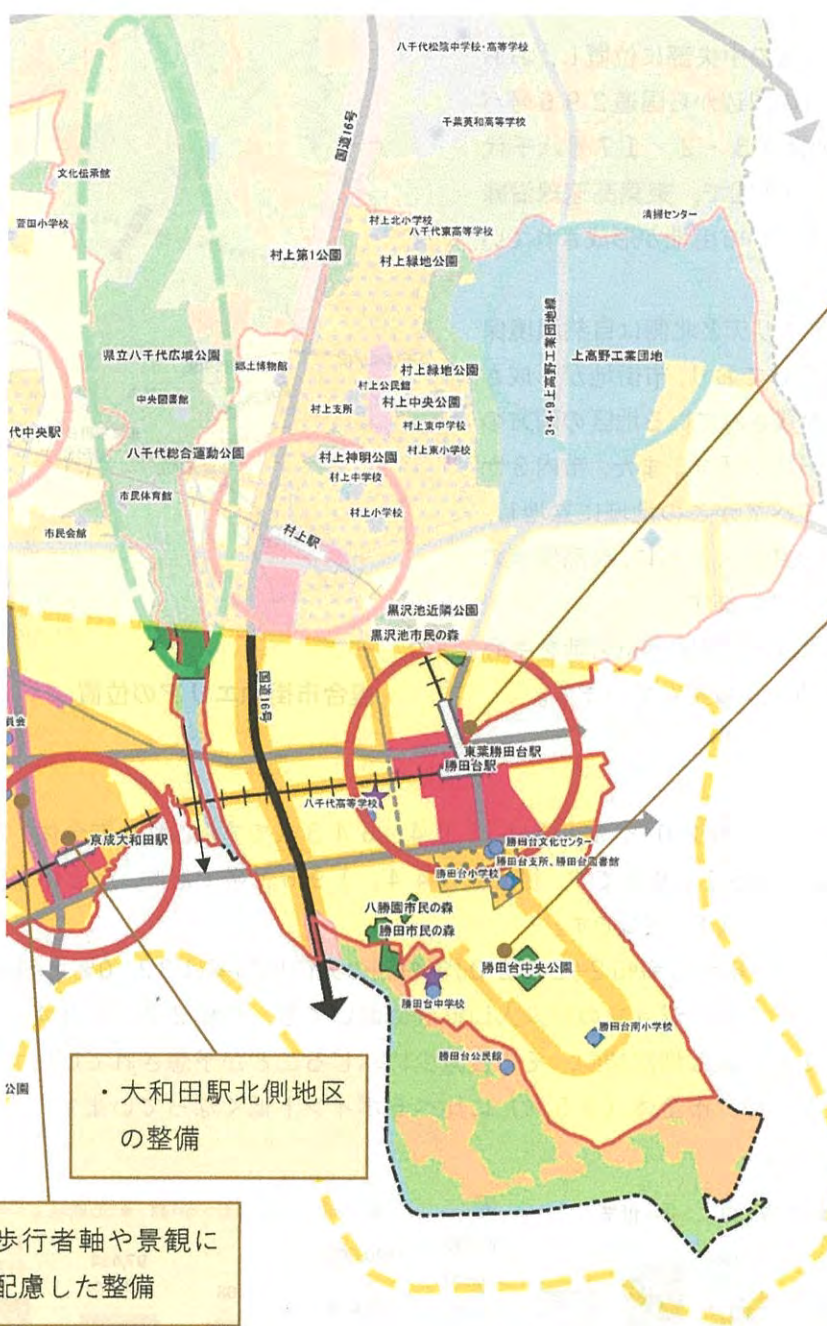
八千代台北子供の森



景観フォトコンテスト（萱田地区公園）



まちづくりの方針(イメージ)

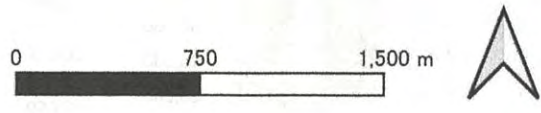


・にぎわいの創出や利便性向上のための駅前広場等の再整備
 ・勝田台駅南口駅前広場の整備

・一団の住宅市街地に関する，都市計画制限の見直しも含めた，再生方法の検討。

・大和田駅北側地区の整備
 ・歩行者軸や景観に配慮した整備

- 行政界
 - 市街化区域
 - 鉄道
 - 主な公園
 - 主な公共施設
 - 避難場所
 - 一時避難場所
 - 広域避難場所
 - 交通体系
 - 広域幹線道路
 - 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)
- 《市街化区域》
- 住宅地
 - 低層戸建住宅地
 - 低層中高層複合住宅地
 - 中高層住宅地
 - 商業・業務地
 - 駅前商業業務地及び周辺地区
 - 身近な商業地
 - 工業・流通業務地
 - 工業・流通業務地
 - 文教・大規模施設用地
 - 文教・大規模施設用地
- 《市街化調整区域》
- 都市的土地利用
 - 集落地
 - 沿道産業誘導地
 - 計画的編入地
 - 自然的土地利用
 - 農地・山林
 - 河川
 - その他の土地利用



4. 複合市街地エリア

(1) 現況と課題

①地域の特徴

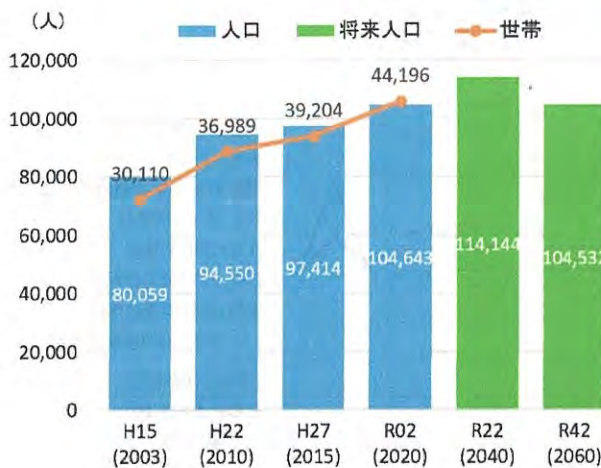
- ・このエリアは、市域の中央部に位置し、おおむね国道296号の周辺から国道296号バイパス(都市計画道路3・2・17号八千代中央線)周辺までの範囲で、東葉高速線沿線を中心に比較的新しい市街地が形成されています。
- ・南側は既存市街地エリアと北側は自然環境保全エリアとに隣接しており、市街地が形成された地区と自然が残されている地区の両方の要素を合わせ持っています。また、市内3か所の工業団地のすべてがこの地域に立地し、住宅地と工場との共存とともに、自然環境の保全が課題となっています。
- ・駅周辺の商業地には、大規模小売店舗を中心として多くの店舗が立ち並んでいます。



複合市街地エリアの位置

②人口と世帯

- ・このエリアの令和2(2020)年の人口は、104,643人です。これは市全体(201,612人)の約51.9%です。世帯数は44,196世帯であり、市全体(91,619世帯)の約48.2%です。
- ・平成15(2003)年から令和2(2020)年間の人口増加率は32.0%と増加傾向が続いており、人口ビジョンの将来人口推計においても、令和22(2040)年には114,144人と増加傾向、その後減少に転じることが予想されています。
- ・高齢化率は約19%で、市全体(25%)に比べ6ポイント低くなっています。



総人口・世帯数の推移

資料：住民基本台帳 人口ビジョン

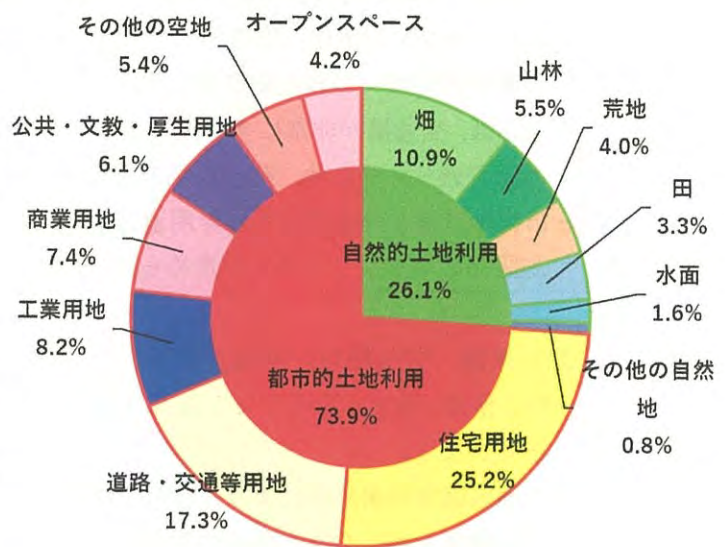


年齢3区分別人口の推移

資料：住民基本台帳

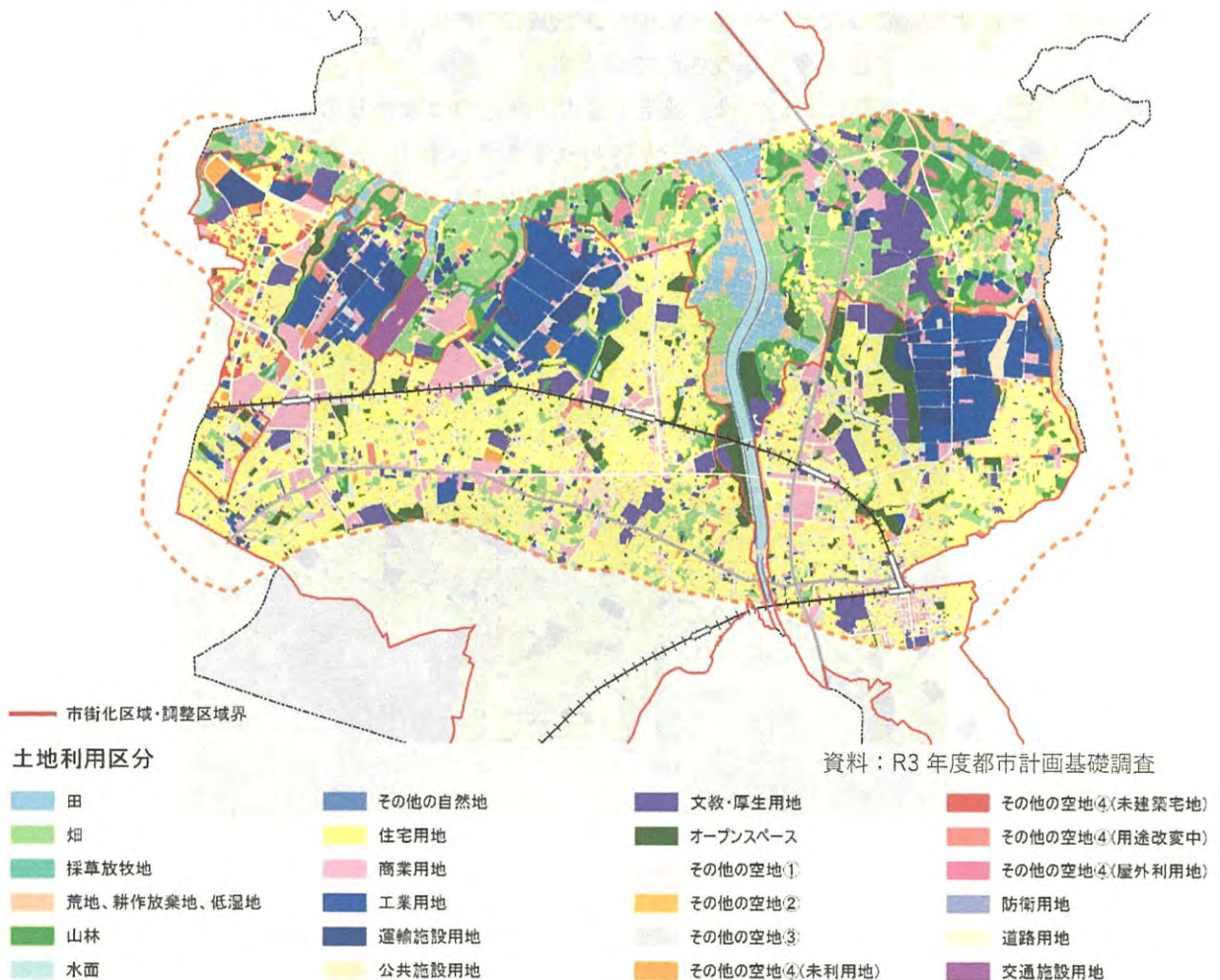
③土地利用・市街地整備

- ・このエリアの土地利用は自然的土地利用が26.1%、都市的土地利用が73.9%と都市的土地利用が多くを占めています。このうち、住宅用地は25.2%を占めています。
- ・半分以上が市街化区域で、北側に自然環境保全エリアから続く市街化調整区域が配置されています。また、八千代緑が丘駅南西に位置する西八千代南部地区が市街化調整区域として残っており、市街化区域への編入について検討する必要があります。
- ・市街化区域に隣接する市街化調整区域内などで無秩序な市街化が進行しています。



資料：R3年度都市計画基礎調査をもとに加工

土地利用現況割合



資料：R3年度都市計画基礎調査

複合市街地エリアの土地利用現況

④交通環境

- ・鉄道は、地域のほぼ中央部を東西に東葉高速線が横断しており、八千代緑が丘駅、八千代中央駅、村上駅、東葉勝田台駅があります。東葉勝田台駅は、京成本線勝田台駅との市内で唯一の鉄道結節点となっています。
- ・道路は、交通量が非常に多い国道16号及び国道296号のほか、主要地方道船橋印西線が通り、その他、都市計画道路の整備が進められています。
- ・市街地整備と併せて歩行者専用道路や新川遊歩道が整備され、公園や公共施設、観光施設等のネットワーク化が進められています。

⑤緑と景観、公共施設、地域文化等

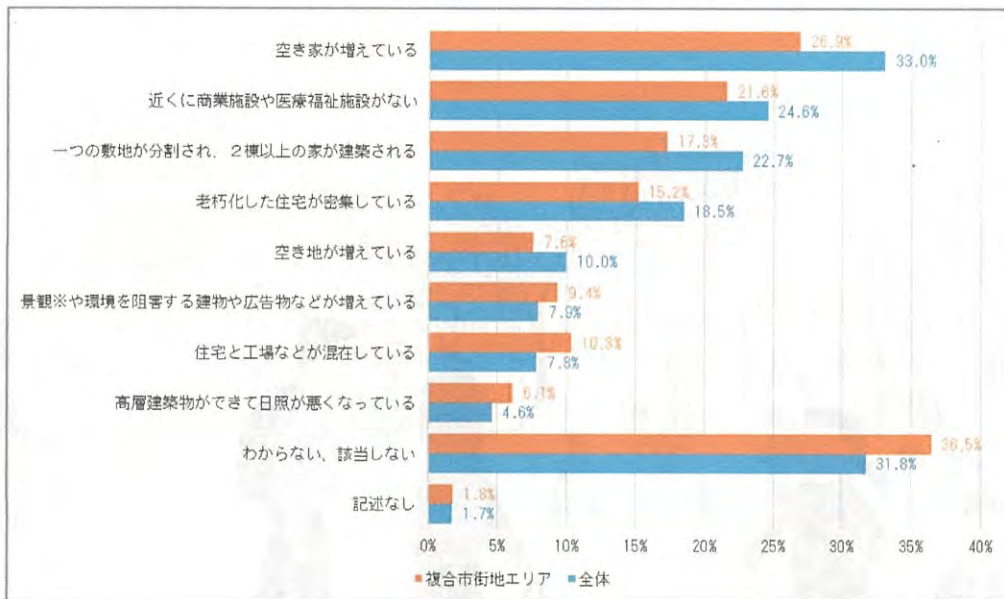
- ・緑と景観、観光の拠点となる新川周辺の県立八千代広域公園や京成バラ園などが立地しています。
- ・土地区画整理事業等により、市街地整備がなされた地区が多いため、市街化区域内では、身近な都市公園の量的な配置についてはおおむね充足しています。
- ・市役所をはじめ、緑が丘支所、村上支所、公民館など、地域住民向けの施設に加え、中央図書館、市民ギャラリー、総合生涯学習プラザ、福祉センター、市民会館、市民体育館、総合グラウンド、八千代医療センターなど市全体での利用を考慮した中心的な公共・公益施設が整備されています。
- ・萱田・村上地区には、長い歴史と風土に培われた市指定の有形文化財である「飯綱神社」、「正覚院」などの神社・仏閣や無形民俗文化財に指定されている「村上の神楽」などの地域文化が数多く残されています。
- ・古くからの集落においては、風土、歴史、文化のつながりの中で、地域のコミュニティが形成されてきており、交流が行われてきています。また、東葉高速線沿線の市街地については、新たなコミュニティの形成が進んでいます。



景観フォトコンテスト（正覚院）

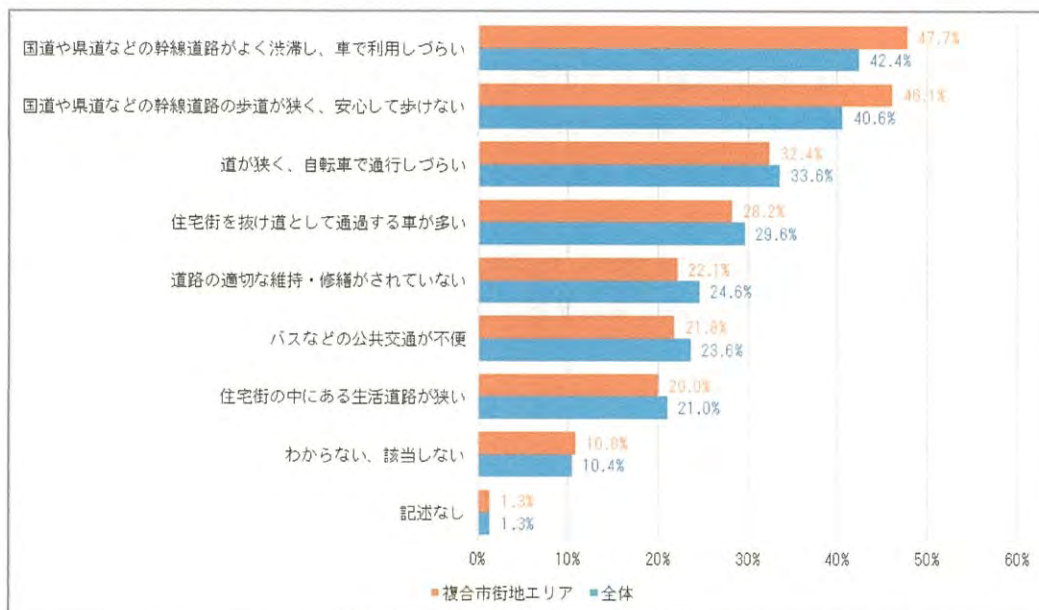
⑥市民の意向

- ・令和2年度に実施したアンケート調査のうち地域の土地利用・建物に関する回答では、地域の課題として、「空き家が増えている」「近くに商業施設や医療福祉施設がない」と回答する割合が高くなっていますが、いずれも市全体と比較し、低い割合となっています。
- ・回答割合は10%前後ですが、「住宅と工場などが混在している」、「景観を阻害する建物等が増えている」などは、市全体を上回っており、これらがこのエリアの特徴的な課題と考えられます。



地域の土地利用・建物について 資料：市民アンケート調査結果

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



地域の道路・交通について 資料：市民アンケート調査結果

(2) 複合市街地エリアの将来像

都市の魅力を活かした 誰もが暮らしやすく 活力あふれるまちづくり



複合市街地エリアは、東葉高速線沿線での開発や土地区画整理事業等により整備された住宅系の地区、駅周辺を中心とした商業系の地区、既存の工業団地が立地する工業系の地区、自然が残されている市街化調整区域が配置される、様々な都市機能や自然の魅力が集積するエリアです。

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

(3) まちづくりの方針

① 土地利用

◆東葉高速線沿線の活性化

- ・八千代緑が丘駅・東葉勝田台駅周辺は、都市拠点（広域）として、隣接自治体を含む広域からの利用者に配慮した土地利用を図ります。
- ・八千代中央駅や村上駅周辺については、地域の実情に応じ、交通結節点としての機能を強化するとともに、地域の生活を支える商業地として、地区計画等により駅ごとに個性を活かした商業・業務地の形成とその活性化を図ります。



八千代緑が丘駅前

◆東葉高速線沿線の良好な住環境の誘導・保全

- ・東葉高速線沿線の地区については、土地地区画整理事業を中心とした市街地の整備が行われてきましたが、市街地の形成から年数が経過し、一部で状況の変化等がみられます。このため、適時、土地利用の転換や建築物の動向、地域のニーズ等を踏まえた点検を行い、必要に応じ地域地区の見直しや地区計画等により、良好な住環境の誘導・保全を図ります。
- ・村上団地については、UR都市機構との協定等に基づき、UR都市機構や関係機関と連携しながら、適切な団地の活性化に向けた再生を促進します。

◆西八千代南部地区の市街化区域への編入推進

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

◆工業団地の機能向上

- ・八千代、上高野、吉橋の3つの既存工業団地は、県内の内陸工業団地として早くから開発された歴史のある工業団地ですが、東葉高速線周辺の開発に伴い、各工業団地に隣接又は混在するような形で住宅が多く建設されてきました。今後は、人口が減少に転じることや、住宅と工場の混在は、操業環境への制限などが懸念されることから、用途地域の見直しや地区計画等により、工場から住宅等への土地利用転換を抑制し、工業拠点として安定した操業環境の維持・保全を図ります。
- ・国道296号バイパス（都市計画道路3・2・17号八千代中央線）の整備により、将来的に各工業団地の操業環境の向上が見込まれるため、現在の立地環境を保全するとともに、新たな企業の誘導及び既存企業の活性化に取り組みます。

◆**広域幹線道路沿道の土地利用誘導**

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

②**交通環境**

◆**広域幹線道路の整備促進**

- ・国道16号については、計画的な二次改良等を関係機関に要請します。
- ・国道296号の慢性的な交通渋滞を解消するため、国道296号バイパス(都市計画道路3・2・17号八千代中央線)の早期完成を県に要請します。
- ・(仮称)幕張千葉ニュータウン線については、沿線地域の人口増加に伴い、交通量の増加が予想されることから、都市計画決定区間の整備を県に要請するとともに、関係機関と調整を図るなど、構想区間の具体化について検討します。

◆**都市計画道路等の整備促進**

- ・市内を南北に結ぶ都市計画道路3・3・7号大和田駅前萱田線については、計画的な整備を県に要請します。
- ・都市計画道路3・4・6号八千代台花輪線の長期未着手となっている区間については、国道296号バイパスの整備状況等を考慮しつつ、今後の整備のあり方を検討します。
- ・東西を結ぶ都市計画道路3・4・1号新木戸上高野原線については、整備済区間は計画的で適切な維持管理を図るとともに、引き続き整備を推進します。

◆**歩行者専用道路等の適切な維持管理**

- ・八千代中央駅から市役所を結ぶ都市計画道路8・6・3号市役所総合運動公園線(愛称ハミングロード)については適切な維持管理に努めます。総合運動公園付近の都市計画道路8・7・1号萱田町村上線及び、東葉高速線沿いから京成バラ園等を結ぶ都市計画道路8・7・2号西八千代向山線については、整備済区間の適切な維持管理を図るとともに、未整備区間については、周辺の状態を考慮しながら整備を検討します。
- ・新川千本桜が植樹され、サイクリングやウォーキングができる新川遊歩道や市の花バラが植栽された緑道など、居心地が良く歩きたくなるまちづくりを、市民や市民団体、民間事業者との協働により進めます。



ハミングロード

◆**駅前広場等の再整備**

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

③都市防災

◆地域地区等による防災対策

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

④都市環境

◆工場などの環境保全

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

◆衛生施設の適正な管理運営

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

◆雨水施設

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

⑤緑と景観

◆ふれあいネットワーク軸の形成

- ・新川周辺は，本市南北を結ぶ主要なグリーンインフラとして位置づけ，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，新川千本桜や県立八千代広域公園などの活用にも努めます。

◆緑と観光の拠点の機能向上

- ・県立八千代広域公園は、新川の流れと連続する斜面樹林による郷土景観と一体化した市民の憩いやスポーツ・レクリエーション活動の場としての、需要にこたえる施設整備を県に要請していきます。また、市街地から県立八千代広域公園への安全で快適な歩行者ルート of 整備等を検討します。
- ・京成バラ園については、観光資源としての活性化につながるよう、都市計画制限の見直しや周辺道路の整備等を検討します。



景観フォトコンテスト（京成バラ園）

◆公園等の整備推進

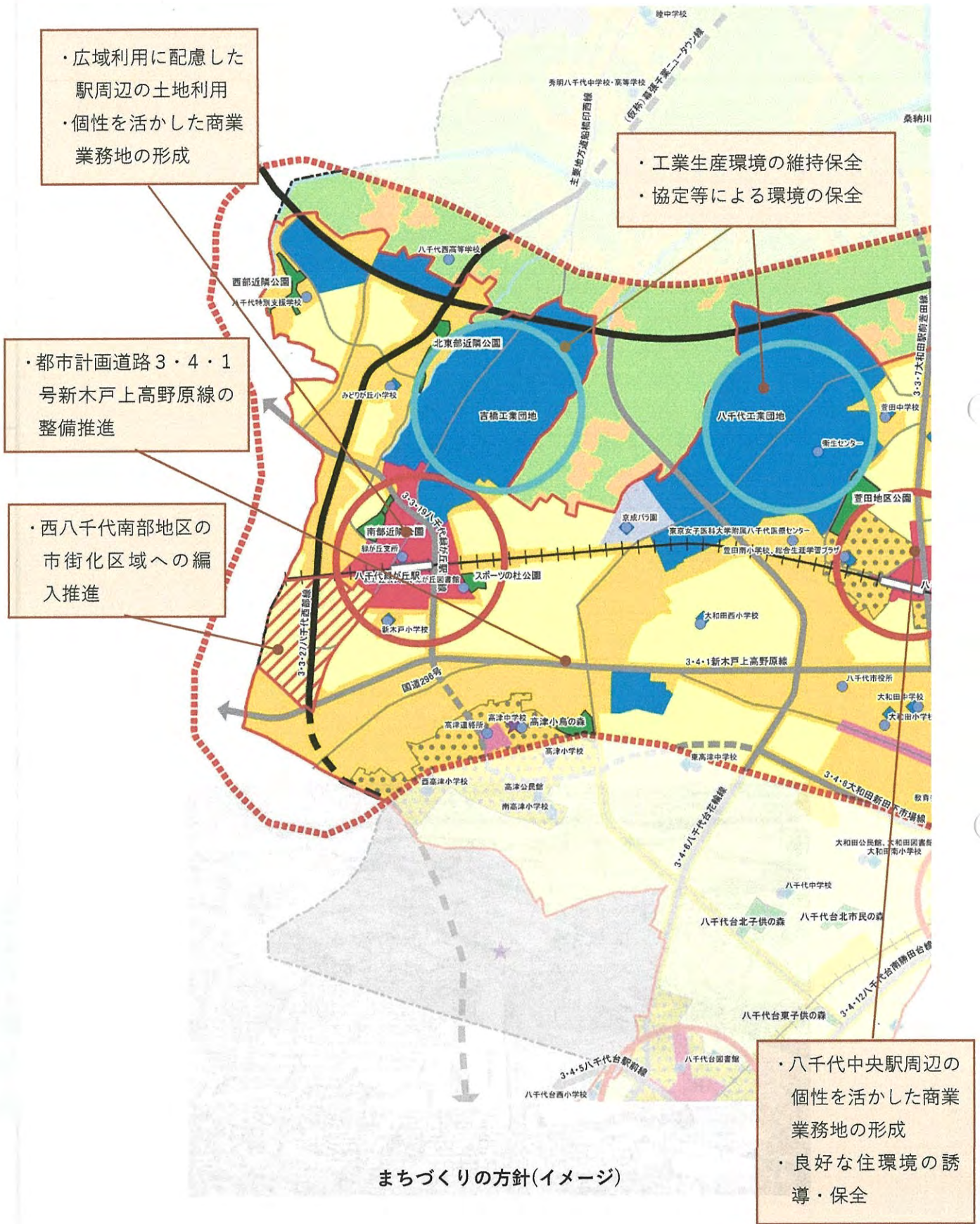
- ・街区公園は、おおむね充足していますが、既存施設の有効活用、市民緑地認定制度の活用などにより、更なる機能の向上・補完に努めます。開発行為等で新規の公園が設けられる際には整備内容について指導し、住民が利用しやすい形となるよう努めます。

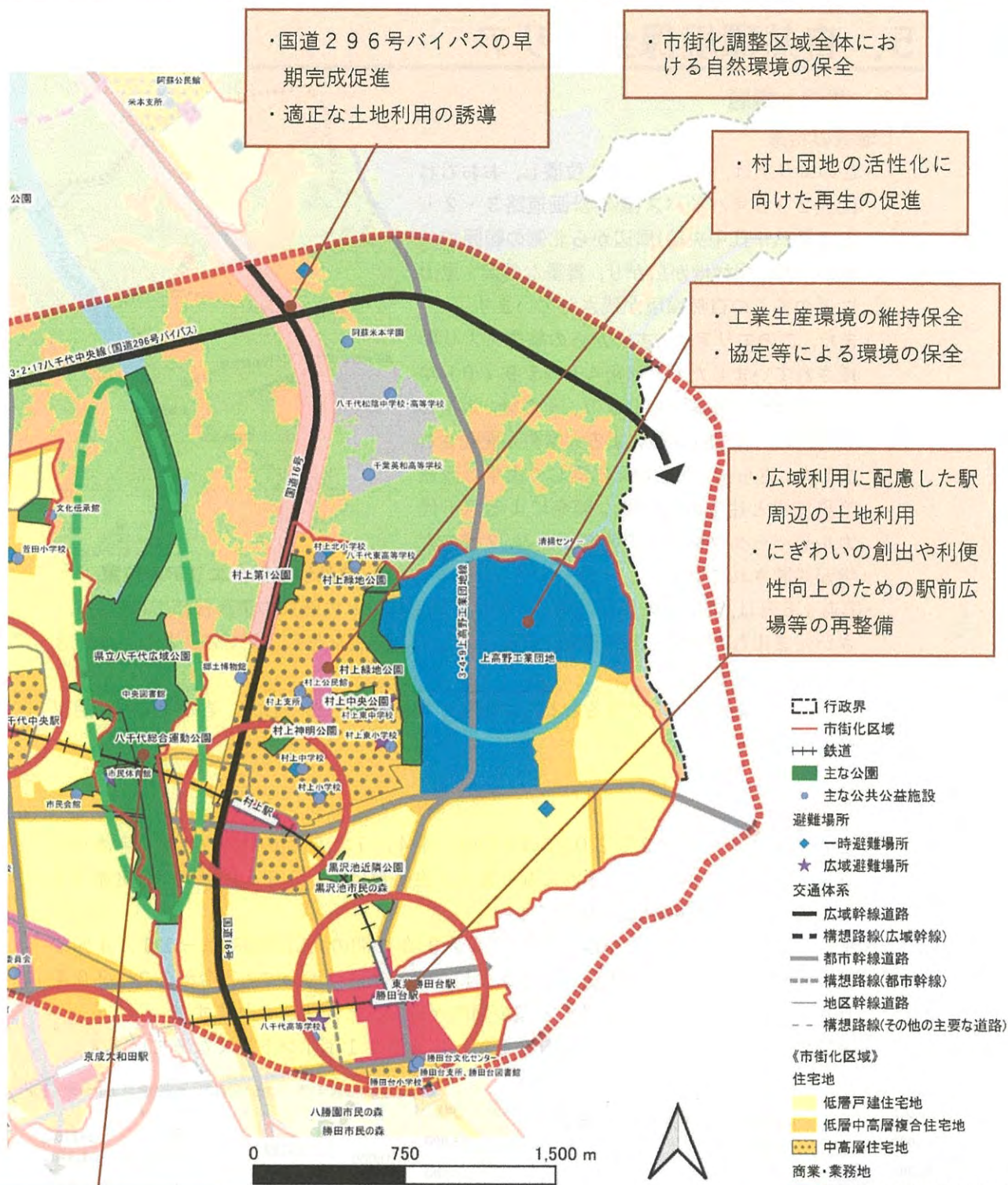
◆自然環境の保全

- ・地域内に比較的多く残る生産緑地地区については、農業と調和した良好な都市環境の形成に資するよう、農業従事者の意向を踏まえつつ、今後とも継続的な保全が図られるよう、特定生産緑地の指定を促進するとともに、柔軟な運用に努めます。
- ・地域の北側は市街化調整区域が配置されるとともに、自然環境保全エリアと接していることから、自然環境との共生に努めます。
- ・市民の憩いの場である市民の森等の永続的な土地の確保に努めます。



八千代緑が丘駅





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

5. 自然環境保全エリア

(1) 現況と課題

①地域の特徴

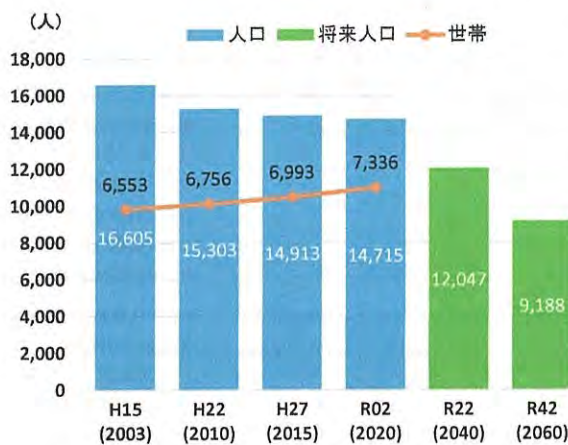
- ・このエリアは、市域の北部に位置し、おおむね国道296号バイパス(都市計画道路3・2・17号八千代中央線)周辺から北側の範囲で、水田や畑、樹林地が広がり、貴重な谷津・里山などの多くの自然環境が残されています。
- ・また、このエリアは、古くからの集落により形成されていましたが、昭和45(1970)年に米本団地の入居がはじまり、その後、大学と住宅地の一体的な開発による大学町が開発されました。さらに、保品地区に同じく大学と流通業務施設と住宅の一体的な開発による八千代カルチャータウン地区の開発が進み、2校の大学が設置されています。
- ・国道16号は、首都圏の環状道路として東京湾沿岸部と内陸部の業務核都市(千葉市、さいたま市など)を結ぶ、広域幹線道路としての機能を有し、多くの人と物とが行き交っています。
- ・農地は、食糧生産基地であるとともに緑豊かな自然の一部として、その保全と活用が必要です。



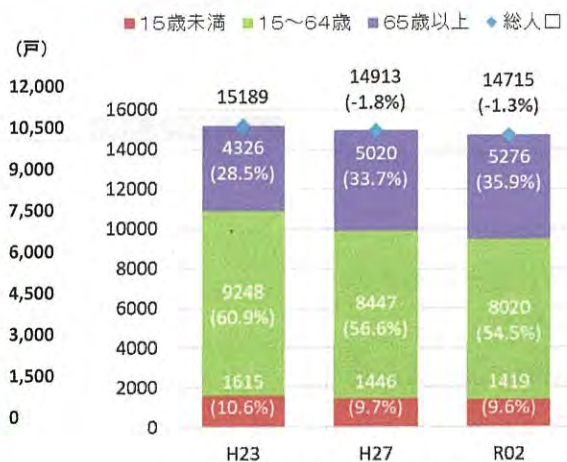
自然環境保全エリアの位置

②人口と世帯

- ・このエリアの令和2(2020)年の人口は、14,715人です。これは市全体(201,612人)の約7.3%になります。世帯数は7,336世帯で、市全体(91,619世帯)の約8.0%です。
- ・平成15(2003)年から令和2(2020)年間の人口増加率は-11.4%と減少傾向となっており、人口ビジョンの将来人口推計においても、令和22(2040)年の段階で12,047人と減少傾向が続くことが予想されます。
- ・高齢化率は約36%で、市全体(25%)に比べ11ポイント高くなっています。



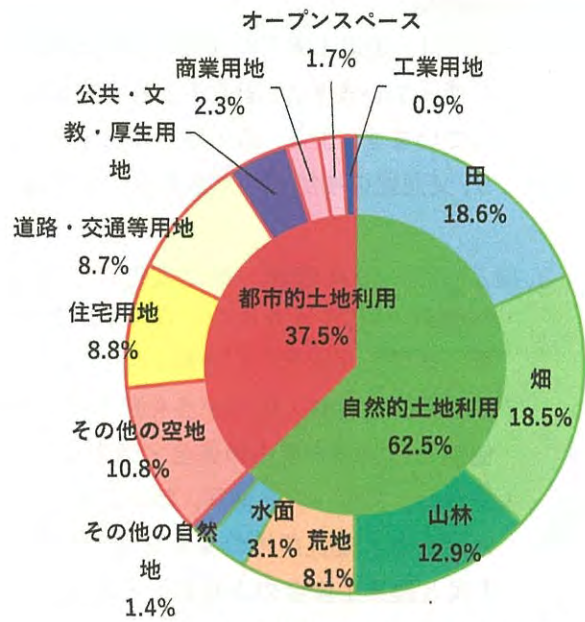
総人口・世帯数の推移
資料：住民基本台帳 人口ビジョン



年齢3区分別人口の推移
資料：住民基本台帳

③土地利用・市街地整備

- ・このエリアの土地利用は自然的土地利用が62.5%、都市的土地利用が37.5%と自然的土地利用が多くを占めています。このうち、田は18.6%、畑は18.5%を占めています。
- ・地域の多くが市街化調整区域になっています。
- ・八千代カルチャータウン地区は、令和4(2022)年3月に市街化区域に編入されました。同地区では近隣公園や学校給食センターが整備され、物流施設の立地も進んでいます。



資料：R3年度都市計画基礎調査をもとに加工

土地利用現況割合



— 市街化区域・調整区域界

土地利用区分

| | | | |
|--------------|--------|---------------|----------------|
| 田 | その他の自然 | 文教・厚生用地 | その他の空地④(未建築宅地) |
| 畑 | 住宅用地 | オープンスペース | その他の空地④(用途改変中) |
| 採草放牧地 | 商業用地 | その他の空地① | その他の空地④(屋外利用地) |
| 荒地、耕作放棄地、低湿地 | 工業用地 | その他の空地② | 防衛用地 |
| 山林 | 運輸施設用地 | その他の空地③ | 道路用地 |
| 水面 | 公共施設用地 | その他の空地④(未利用地) | 交通施設用地 |

資料：R3年度都市計画基礎調査

自然環境保全エリアの土地利用現況

④交通環境

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

⑤緑と景観、公共施設、地域文化等

- ・本地域のほぼ中央を南北に貫く新川及び桑納川周辺の水と緑の空間の貴重な自然を保全・活用し、次代に引き継いでいくことが求められます。
- ・本地域には谷津・里山が多く残されており、里山活動団体やその他環境団体と連携・協働し、谷津・里山の保全・活用を進めています。
- ・農地は、神野・保品地区、睦北部地区、島田地区、桑納川地区などで水田再基盤整備が行われ、優良農地の保全を図っています。
- ・市民と農業生産者のふれあいと交流の場として、国道16号の八千代橋付近に八千代ふるさとステーション及びやちよ農業交流センターが設置されています。
- ・古くからの集落では、風土、歴史、文化のつながりの中で交流が培われ、地域のコミュニティが形成されています。また、米本団地や大学町、八千代カルチャータウン地区においては、それぞれの地域の中でのコミュニティが形成されており、高齢化に対応するため、地域全体によるネットワークの形成が必要です。
- ・米本支所、睦連絡所、ふれあいプラザのほか、公民館2館などがあります。
- ・長い歴史と風土に培われた市指定の有形文化財である「米本稻荷神社」や「長福寺」などの神社・仏閣や無形民俗文化財に指定されている「佐山の獅子舞」などの地域文化が数多く残されています。



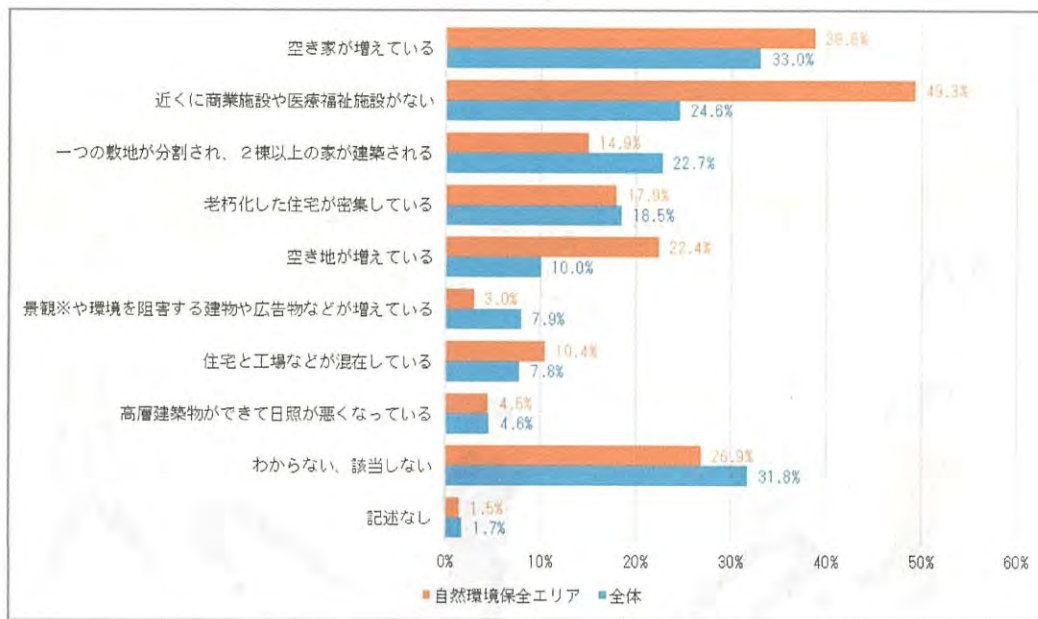
やちよ農業交流センター



八千代市指定文化財 佐山の獅子舞

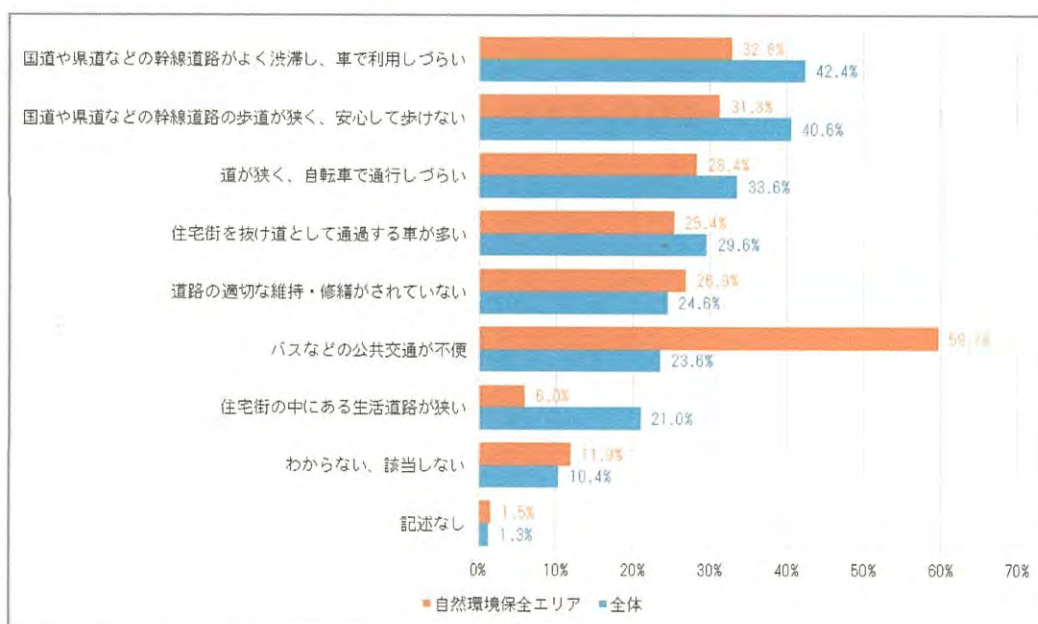
⑥市民の意向

- ・令和2年度に実施したアンケート調査のうち地域の土地利用・建物に関する回答では、「近くに商業施設や医療福祉施設がない」「空き家が増えている」と回答する割合が高くなっています。
- ・「近くに商業施設や医療福祉施設がない」は市全体と比較して20ポイント以上、「空き地が増えている」は10ポイント以上高くなっており、これらがこの地域で特に課題と感じられていることがうかがえます。



地域の土地利用・建物について 資料：市民アンケート調査結果

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



地域の道路・交通について 資料：市民アンケート調査結果

(2) 自然環境保全エリアの将来像

水と緑の恵みを活かした 自然と都市が調和するまちづくり



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

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

(3) まちづくりの方針

① 土地利用

◆既存集落の生活環境の改善・整備

- ・既存集落では、産業構造の変化や、居住者の高齢化、人口減少等により活力の低下が課題となっています。このため、年齢構成の偏りや人口の自然減少も考慮し、既存集落の維持に必要な範囲内で、自己居住用住宅の建築を可能とするなど、既存集落の生活環境の保全を図ります。
- ・市街化調整区域の既存集落等については、合併浄化槽の設置を推進し、印旛放水路(新川)や河川、農業用水の水質保全に努めます。

◆広域幹線道路沿道の土地利用誘導

- ・国道16号沿道については、広域幹線道路の特性を活かすため、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。
- ・将来的に広域幹線道路となる国道296号バイパスについても、その整備に合わせて広域幹線道路の沿道利用を考慮した土地利用の誘導を検討します。

◆米本団地の活性化及び再生

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

◆地域拠点の形成

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

② 交通環境

◆広域幹線道路の整備促進

- ・国道296号の慢性的な交通渋滞を解消するため、国道296号バイパス(都市計画道路3・2・17号八千代中央線)の早期完成を県に要請します。
- ・(仮称)幕張千葉ニュータウン線については、沿線地域の人口増加に伴い、交通量の増加が予想されることから、都市計画決定区間の整備を県に要請するとともに、関係機関と調整を図るなど、構想区間の具体化について検討します。

◆主要な道路の整備

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

◆その他道路の整備

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

③都市防災

◆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。

◆水災害リスクに対応した土地利用

- ・本地域は水災害リスクの高い地区であることから、災害ハザード情報の充実を図るとともに、水災害リスクの評価を行い、当該リスクを軽減又は回避する対策を、総合的・多層的に検討します。
- ・大規模盛土造成地や土砂災害警戒区域等、市民への情報提供を推進し、土砂災害からの被害軽減を図ります。
- ・土砂災害の発生及び被害を最小限に抑えるため、急傾斜地崩壊対策整備を県と連携して推進します。
- ・災害リスクの高いエリアにおける開発行為の抑制や、防災指針の作成等による防災対策の強化を検討します。

④都市環境

◆自然と地域の魅力を活かした親しみの持てる住環境の創出

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

◆水質保全

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

⑤緑と景観

◆ふれあいネットワーク軸の形成

- ・新川、桑納川周辺は、本市南北を結ぶ主要なグリーンインフラとして位置づけ、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ます。



新川の桜並木

◆谷津・里山の保全・活用

- ・谷津・里山については、八千代市緑の基本計画及び八千代市第3次環境保全計画に基づき、市民、土地所有者、事業者、市が協働して保全・再生する事業を進めるとともに、谷津・里山の持つ多面的な機能や価値を活用する事業を実施します。
- ・市内に残る希少な生物の生育場所である、ほとるの里等を環境学習の場として活用を図ります。

◆農地の保全

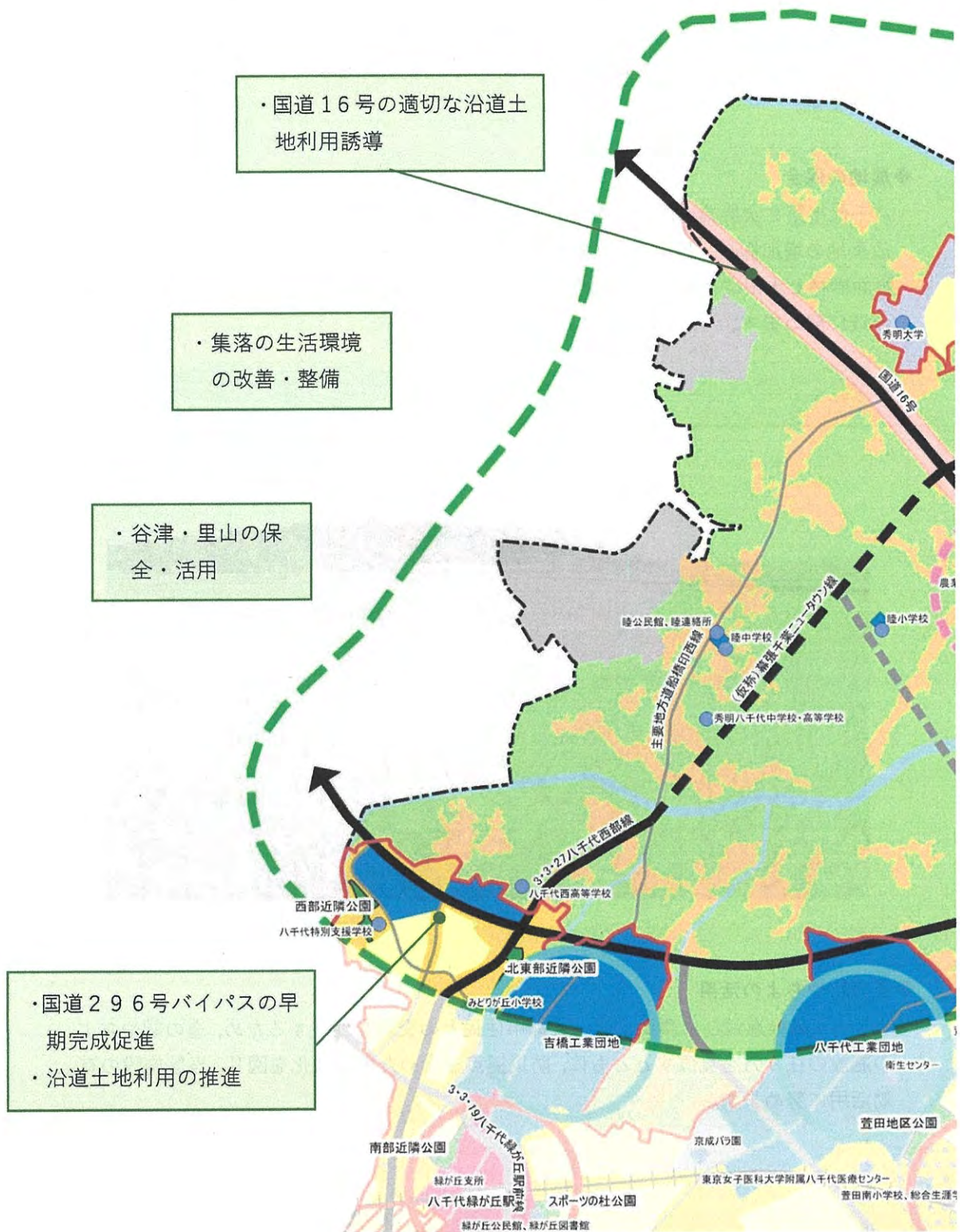
- ・八千代市第2次農業振興計画をはじめとする農業政策に基づいて、農地の保全、耕作放棄地の増加抑制、担い手への農地集積、良好な景観形成の保持を図ります。
- ・斜面樹林と水田により形成される田園風景や集落地景観を保全し、美しい農村景観の形成に努めます。



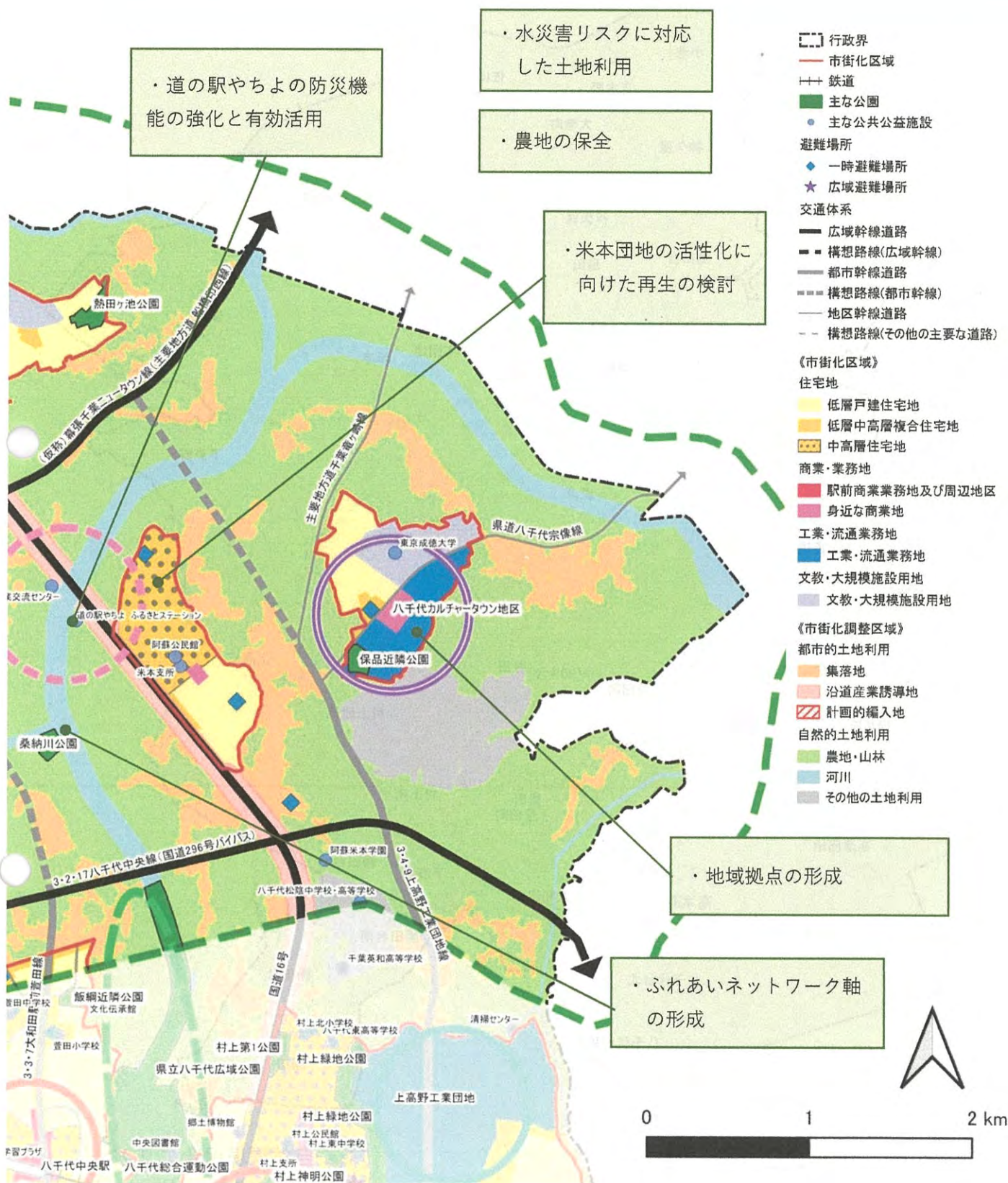
景観フォトコンテスト（佐山）

◆道の駅やちよの活用

- ・地産地消の推進並びに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在り方を見直すとともに、防災拠点を含めた機能強化を図り、当該施設の有効活用に努めます。



まちづくりの方針(イメージ)





- 自然環境保全エリア
- 複合市街地エリア
- 既成市街地エリア

エリアごとの人口データについては、上記の地域区分により集計しています。

データ集計上の地域区分

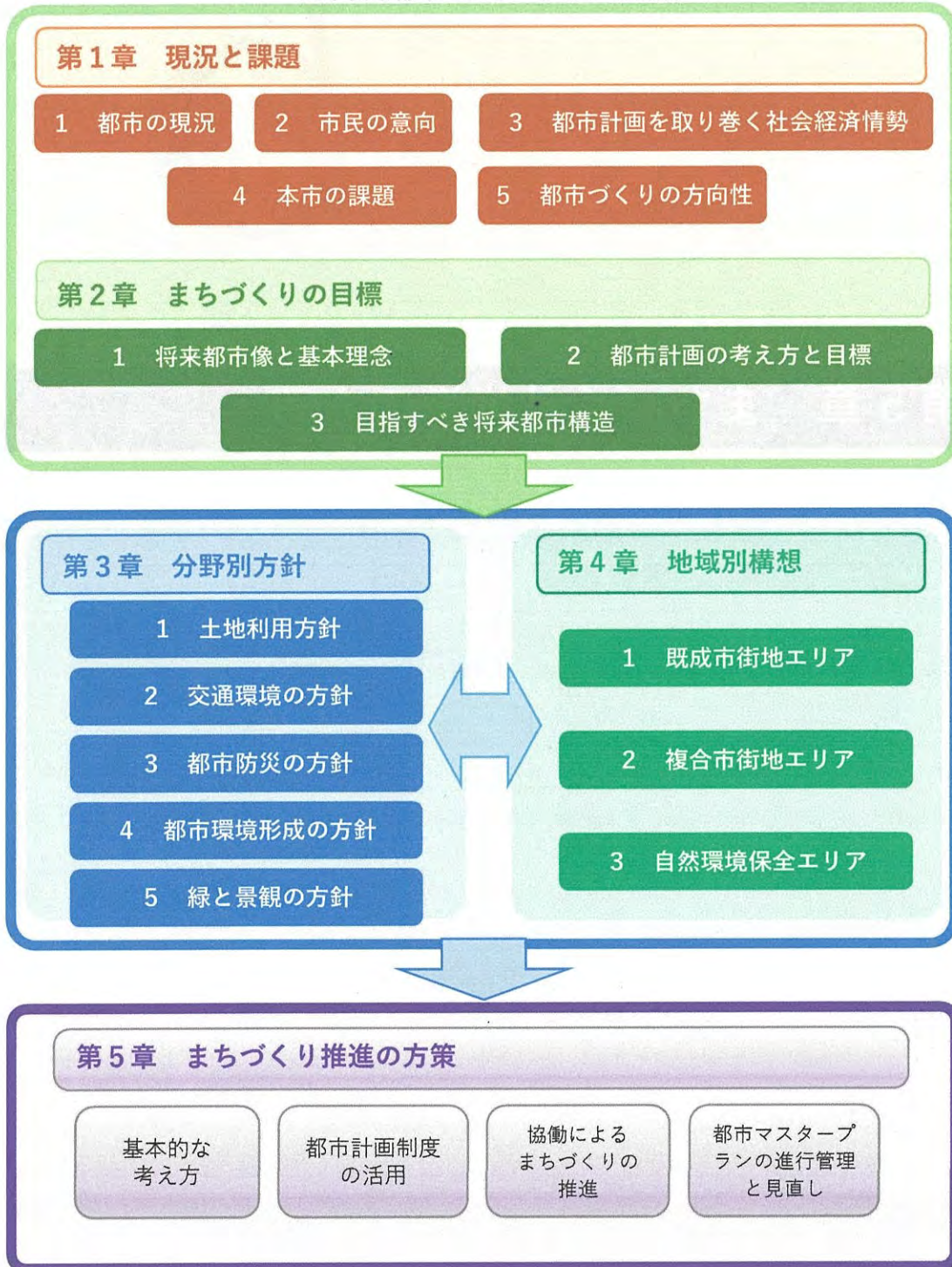
5

第5章 まちづくり推進の方策

1. 基本的な考え方

将来都市像の実現には、分野別方針や地域別構想で示した方針に基づき、様々な手法を活用しながら横断的に取組を進めることが重要となります。このため、本章では将来都市像の実現に向けた、都市計画制度の活用や協働によるまちづくりの推進等、計画の実現化方策について整理するとともに、都市マスタープランの進行管理と見直しについて示します。

八千代市都市マスタープランの構成



2. 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

用途地域は、都市計画法に基づき、建築できる建物の種類や高さ、用途の制限を定めたルールの中で、大きく分けて住居系・商業系・工業系に分類されています。現在、13種類の用途地域のうち、本市には12種類が指定されていますが、その種類によって、建てられる建物の大きさや種類などが制限されています。

誰もが安心して快適に暮らせるまちづくりを推進し、魅力的な地域の形成を図るなど、持続可能な土地利用の誘導を図るため、周辺環境への影響を考慮しながら用途地域の適切な運用と見直しを検討していきます。

また、用途地域を見直しする場合は、高度地区の見直しも行います。

（2）地区計画制度の活用

地区計画制度は、それぞれの地区の課題や特徴を踏まえ、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて「まちづくり」を進めていく手法です。

住宅地については、良好な居住環境の形成・維持及び再生を図るため、地区計画の導入を推進します。特に、土地区画整理事業や大規模開発事業等の実施時には、原則として、地区計画を導入し、地区レベルでのルールづくりに努めます。

（3）都市施設・市街地開発事業等の手続き推進

都市計画道路や公園などの都市施設、市街地開発事業等については、事業の見直しなどを勘案し、都市計画の手続きを進めます。

このうち、都市計画道路については、必要に応じて都市計画道路整備プログラムの見直しを検討します。

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。

（4）区域区分に係る県への働きかけ

都市計画区域の無秩序な市街化を防止するため、計画的な市街化を促進すべき市街化区域と、原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に線引きすることを区域区分といたしますが、これは県が決定権限を有しています。

今後、その見直しに際して、案の申出等として都市マスタープランの内容の反映を図るよう働きかけます。特に、市街化区域に囲まれた、西八千代南部地区について、円滑な市街化区域編入に向け、整備手法の検討や県及び関係機関との調整を図ります。

(5) 開発許可制度の運用

開発許可制度は、区域区分の目的を担保すること及び一定の土地の造成に対するチェックを行うことにより、新たに開発される市街地の環境の保全、災害の防止、利便の増進を図ることを目的とした制度です。

近年はコンパクトシティの形成等、まちづくりの将来像を示すマスタープランの内容を実現する手段や災害リスクの高い区域における新たな開発行為を抑制する手段としても重要となっており、適正に運用していきます。

また、市街化調整区域では、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、市街化調整区域に指定されている第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。

(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

本市では、市街化調整区域における土地利用の適正化を通じて、地域の生活環境の保全や活性化を図るため「市街化調整区域における土地利用方針」及び「市街化調整区域における地区計画運用基準」を策定し、その運用を図っています。

「市街化調整区域における土地利用方針」は、八千代市第5次総合計画や都市マスタープラン等の上位計画に定められた土地利用方針を補完するものであり「市街化調整区域における地区計画運用基準」は、土地利用方針実現のために必要な地区計画を決定するための運用基準となっています。

「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」については、上位計画の改定等に併せて必要に応じて見直しを行いながら、今後も適切な運用を図ります。

(7) 新技術を活用した都市づくりの推進

デジタル技術の進展やポストコロナ時代における「人間中心の社会」への機運の高まりを背景に、あらゆる分野でデジタル技術を活用し、地域や社会の課題を解決するデジタル・トランスフォーメーションの推進が求められています。

このため、3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化（Project PLATEAU）を進めるとともに、ICTやAI等の新技術を活用した、持続可能な都市づくりを目指します。



市中部



八千代台駅

3D都市モデル鳥瞰図

資料：国土交通省 Project PLATEAU (<https://milt.go.jp/plateau/>) を加工して作成

3. 協働によるまちづくりの推進

誰もが安心して暮らすことができるまちの実現に向け、市民・事業者・行政が地域の課題や目標を共有し、連携して地域社会を支える体制が必要であり、市民活動やボランティア活動を一層促進するとともに、多様な主体の連携を深めるように努め、地域課題の解決に協力して取り組む体制の構築を目指します。また、まちづくりの推進に当たっては、行政主導による手法、市民・事業者が協働する手法、市民・事業者・行政が計画段階から協力して進める手法など、事業の性質に応じて多様な主体の連携による地域の視点に立った「協働のまちづくりの推進」を図り、将来都市像の実現を目指します。

(1) 期待できる各主体の役割

■市民の役割

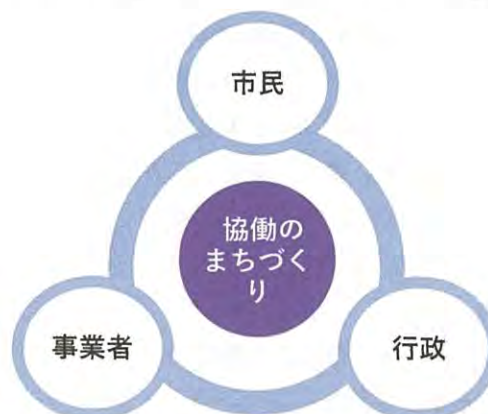
まちづくりの担い手としての役割とともに、地域課題の解決に向けた主体的取組が期待されます。市民には、市内にお住まいの方のほか、市内に通勤・通学する方、市内で活動している団体等も含まれ、まちづくりへの積極的な参加・協力が期待されます。

■事業者の役割

地域の産業や経済の発展に貢献するとともに、地域社会を構成する一員として、周辺の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。

■行政の役割

協働のまちづくりを進めるため、事業の性質に応じて進め方を検討し、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。また、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を行うとともに、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

協働のまちづくりを進めていくためには、行政による十分な情報提供が必要なことから、ホームページや、SNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）等の多様な媒体による情報発信に努めるとともに、市民自らが必要とする情報を気軽に取得できるよう、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。

都市マスタープラン策定にあたり、市内小中学校での「未来の八千代絵画展」や市内高校生を対象とした「都市マスタープランに関するアンケート調査」を実施しました。今後も、将来のまちづくりを担う子どもたちに、地域への愛着や関心を高めてもらえるよう、まちづくりを学ぶ機会・場を提供するとともに、まちづくりに参加する機会の拡充を検討します。

(3) 関係機関や企業との連携

区域区分の見直しや、広域幹線道路の整備など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

都市マスタープランに掲げた将来都市像の実現にあたっては、都市計画や建設部門だけではなく、産業、防災、福祉、子育て、医療、環境等の様々な分野との連携が必要です。

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

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組が進められており、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。また、自然環境のみならず、経済活動や防災など様々な分野へ影響を与え、SDGsの達成に欠かすことのできないテーマとなるカーボンニュートラルの取り組みについても、ゼロカーボンシティを宣言し、地球温暖化防止の取り組みを進めています。

都市マスタープランにおいても、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。

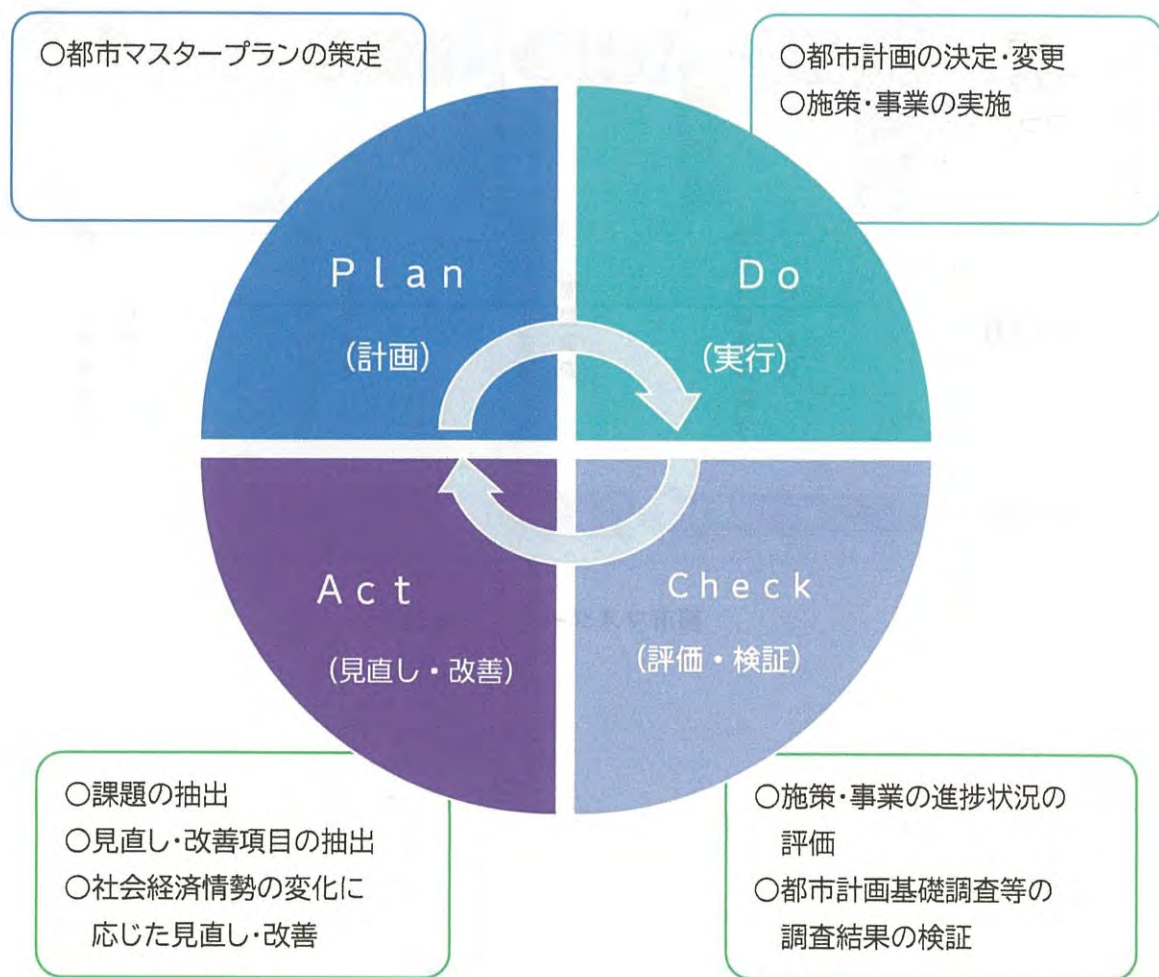
4. 都市マスタープランの進行管理と見直し

(1) 都市マスタープランの進行管理

都市マスタープランは、概ね20年後の都市の将来像を示すものです。今後のまちづくりの進捗や、社会経済情勢の変化に対応するため、適切に進行管理を行う必要があります。

このため、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概ね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。

進行管理に当たっては、Plan(計画)、Do(実行)、Check(評価)、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。

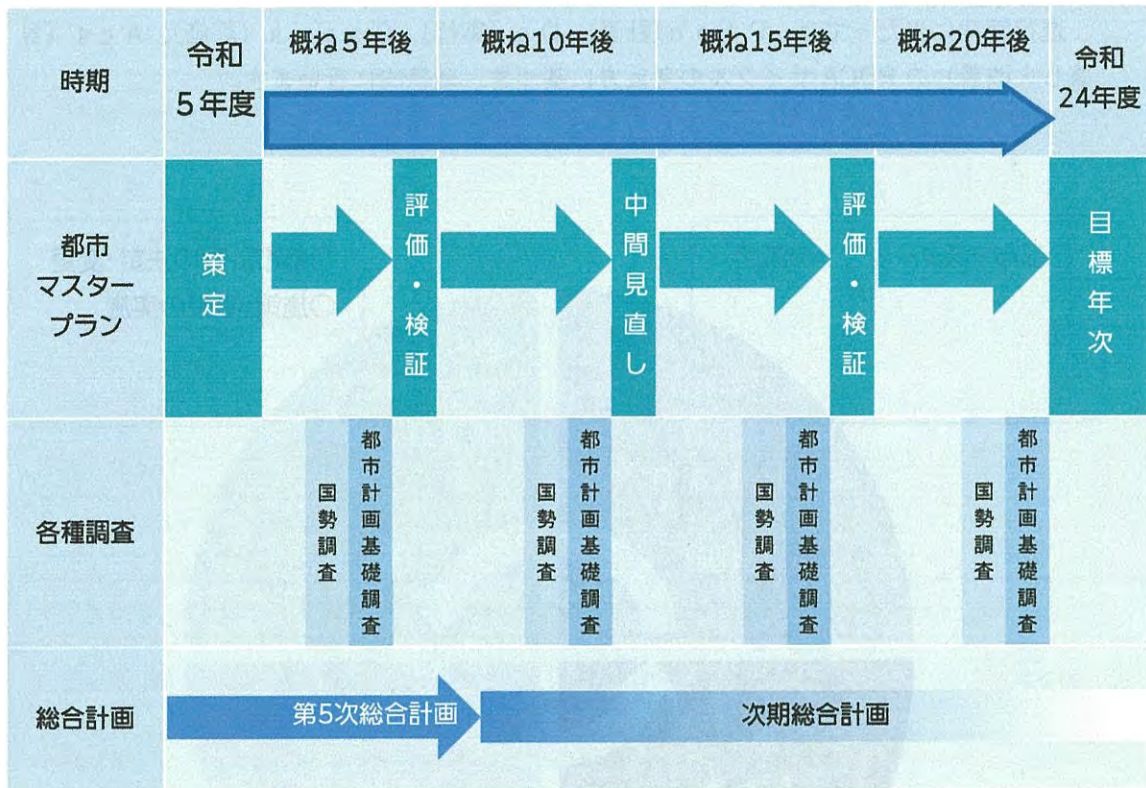


PDCAサイクルによるイメージ

(2) 都市マスタープランの見直し

都市マスタープランは、長期的な視野で継続的に取り組むものであり、上位計画である総合計画などと整合を図りつつ、社会状況の変化などにも整合させる必要があります。

このため、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。



都市マスタープランの見直し

資料編

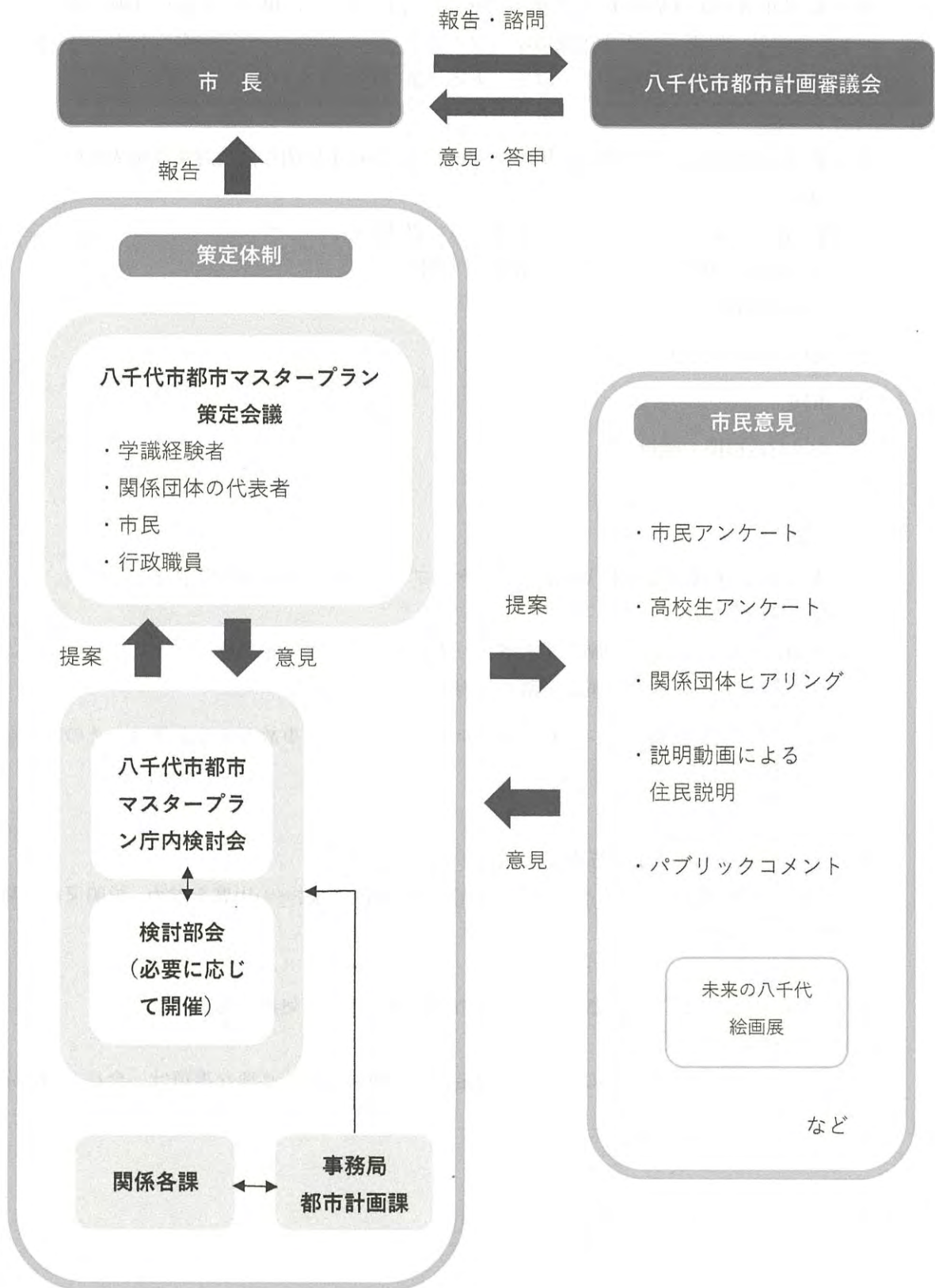
1. 策定の経緯

(1) 計画策定の経緯

| 年度 | 月日 | 会議名等 | 主な内容 |
|-------|-------------------|-----------------------------|--|
| 令和2年度 | 9月上旬～ 10月16日 | 市民アンケート調査 | ・地域の課題 ・これからのまちづくりのあるべき方向 ・今後の交通・道路のあり方について |
| | 9月上旬～ 10月16日 | 高校生アンケート調査 | ・今後の生活環境の向上について ・まちづくりへの関わり方について ・将来の八千代市のイメージについて |
| | 2月8日～ 3月1日 | 第1回八千代市都市マスタープラン策定会議（書面開催） | ・八千代市都市マスタープラン策定基本方針について ・市民・高校生アンケート調査結果について |
| 令和3年度 | 7月8日～ 7月21日 | 第1回八千代市都市マスタープラン庁内検討会（書面開催） | ・市の現況と課題について ・まちづくりの目標について |
| | 10月27日～ 11月10日 | 第2回八千代市都市マスタープラン策定会議（書面開催） | ・副会長の選任について ・第1回策定会議の主な意見・質問と市の考え方について ・市の現況と課題について ・まちづくりの目標について |
| | 1月4日～ 1月18日 | 第2回八千代市都市マスタープラン庁内検討会（書面開催） | ・八千代市都市マスタープラン全体構想（案）について |
| | 1月27日～ 2月9日 | 第3回八千代市都市マスタープラン策定会議（書面開催） | ・第2回策定会議のご意見・ご質問と市の考え方について ・八千代市都市マスタープラン全体構想について |
| | 2月22日～ 3月14日 | 意見募集 | ・八千代市都市マスタープラン全体構想（案）について |
| | 6月18日～ 9月10日 | 未来の八千代絵画展 | ・「未来の八千代はこんなまち」をテーマとした絵画を募集（小学校・中学校） |
| | 5月18日～ 5月27日 | 第3回八千代市都市マスタープラン庁内検討会（書面開催） | ・八千代市都市マスタープラン全体構想（案）について ・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 |
| 令和4年度 | 6月13日 | 第4回八千代市都市マスタープラン策定会議 | ・八千代市都市マスタープラン全体構想（案）について ・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 |
| | 8月10日～ 8月23日 | 第4回八千代市都市マスタープラン庁内検討会（書面開催） | ・八千代市都市マスタープラン地域別構想（案）について |
| | 9月6日～ 9月21日 | 第5回八千代市都市マスタープラン策定会議（書面開催） | ・八千代市都市マスタープラン地域別構想（案）について |
| | 10月28日～ 11月18日 | 意見募集 | ・八千代市都市マスタープラン地域別構想（案）について |
| | 1月27日～ 2月10日 | 第5回八千代市都市マスタープラン庁内検討会（書面開催） | ・八千代市都市マスタープラン（素案）について |
| | 3月1日 | 第6回八千代市都市マスタープラン策定会議 | ・八千代市都市マスタープラン地域別構想（案）について ・八千代市都市マスタープラン（素案）について |
| | 3月27日～ 4月26日 | パブリックコメント | ・八千代市都市マスタープラン（素案）について |
| 令和5年度 | 5月23日 | 第7回八千代市都市マスタープラン策定会議 | ・八千代市都市マスタープラン（案）について |
| | 6月16日 | 八千代市都市計画審議会 | ・八千代市都市マスタープランの策定について（諮問・答申） |
| | 7月 | 八千代市都市マスタープラン策定 | |

2. 策定体制

(1) 策定体制



(2) 八千代市都市マスタープラン策定会議

八千代市都市マスタープラン策定会議設置要領

(設置)

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2に規定する都市計画に関する基本的な方針（以下「八千代市都市マスタープラン」という。）を策定するため、八千代市都市マスタープラン策定会議（以下「策定会議」という。）を置く。

(所掌事項)

第2条 策定会議は、八千代市都市マスタープランの策定に関し、検討及び協議を行う。

(組織)

第3条 策定会議は、14人以内の委員をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 関係団体の代表者
- (3) 市民
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) 市職員

(任期)

第4条 委員の任期は、八千代市都市マスタープランの策定が完了する日までとする。

(会長及び副会長)

第5条 策定会議に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、策定会議を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長が欠けたとき又は会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 策定会議は、会長が招集し、会議の議長となる。

2 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に会議への出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 策定会議の庶務は、都市整備部都市計画課において処理する。

(委任)

第8条 この要領に定めるもののほか、策定会議の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要領は、令和2年8月4日から施行する。

八千代市都市マスタープラン策定会議委員名簿

(敬称略)

| 職域等 | 氏名 | 職名 | 備考 |
|-----------|---------------------|-------------------------|---------------|
| 学識経験者 | 北野 幸樹 | 日本大学生産工学部 教授 | 委員 |
| | 北原 理雄 | 千葉大学 名誉教授 | 会長 |
| | 藤井 敬宏 | 日本大学理工学部 特任教授 | 副会長 |
| 関係団体の代表者 | 小澤 俊昌 | 八千代市農業協同組合 総務部部長 | 委員 ～令和3年1月 |
| | 斉藤 等 | | 委員 令和3年1月～ |
| | 崎村 知生 | 八千代市自治会連合会 副会長 | 委員 ～令和5年2月 |
| | 関野 薫 | 八千代市自治会連合会 会計 | 委員 令和5年2月～ |
| | 周郷 寿雄 | 八千代市商工会議所 会頭 | 委員 |
| | 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 | 委員 |
| 市民 | 中田 佳和 | 市民公募 | 委員 |
| | 渡邊 浩史 | 市民公募 | 委員 |
| 関係行政機関の職員 | 千葉県県土整備部都市整備局都市計画課長 | | 委員 |
| 市職員 | 八千代市企画部長 | | 委員 |
| | 八千代市総務部長 | | 委員 |
| | 八千代市経済環境部長 | | 委員 |
| | 八千代市都市整備部長 | | 委員 |

(3) 八千代市都市計画審議会

八千代市都市計画審議会条例

平成 12 年 3 月 24 日

条例第 16 号

改正 平成 21 年 6 月 26 日条例第 23 号

平成 29 年 12 月 26 日条例第 26 号

令和元年 9 月 30 日条例第 11 号

(設置)

第 1 条 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 77 条の 2 第 1 項の規定に基づき、同法によりその権限に属させられた事項を調査審議させ、及び市長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議させるため、八千代市都市計画審議会(以下「審議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第 2 条 審議会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 都市計画法第 19 条の規定により都市計画を決定する場合における事前審議に関すること。
- (2) 市長の諮問に応じ、都市計画に関する事項について調査審議すること。
- (3) 都市計画に関する事項について関係行政機関に建議すること。
- (4) その他市長が必要と認める事項に関すること。

(組織)

第 3 条 審議会は、委員 15 人以内をもって組織する。

2 審議会の委員(以下「委員」という。)は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者 8 人以内
- (2) 市議会議員 3 人以内
- (3) 関係行政機関又は千葉県の職員 2 人以内
- (4) 市民 2 人以内

3 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

(平 21 条例 23・平 29 条例 26・一部改正)

(会長)

第 4 条 審議会に会長を置き、委員の互選により定める。

- 2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。
- 3 会長が欠けたとき、又は会長に事故があるときは、あらかじめ会長が指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第5条 審議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、会議の議長となる。

2 会議は、委員の2分の1以上が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 第3条第2項第3号に掲げる者につき委嘱された委員に事故があるときは、その者の職務を代理し、又は補佐する者に代理させることができる。

(常務委員会)

第6条 審議会に、その権限に属する事項で軽易なものを処理するため、常務委員会を設置する。

2 常務委員会は、会長及び会長の指名した委員4名以内をもって組織する。

3 第4条第2項及び第3項並びに前条の規定は、常務委員会について準用する。

(令元条例11・追加)

(審議会の庶務)

第7条 審議会の庶務は、都市計画担当課において処理する。

(令元条例11・旧第6条繰下)

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

(令元条例11・旧第7条繰下)

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成12年4月1日から施行する。

(八千代市都市計画審議会条例の廃止)

2 八千代市都市計画審議会条例(昭和44年八千代市条例第38号。以下「旧条例」という。)は、廃止する。

(経過措置)

3 旧条例第1条の規定により置かれた八千代市都市計画審議会は、この条例第1条の規定により置く審議会となり、同一性をもって存続するものとする。

4 この条例の施行の際現に旧条例第3条第2項の規定により八千代市都市計画審議会の委員に委嘱されている者は、この条例第3条第2項の規定により委員に委嘱されたものとみなし、その任期は、同条第3項の規定にかかわらず、平成13年9月30日までとする。

(最初に委嘱される委員の任期)

5 第3条第3項の規定にかかわらず、この条例の施行の日以後最初に委嘱される委員の任期は、平成13年9月30日までとする。

附 則(平成 21 年条例第 23 号)

この条例は、平成 21 年 10 月 1 日から施行する。

附 則(平成 29 年条例第 26 号)

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

(任期の特例)

- 2 この条例の施行に伴い新たに委嘱される委員の任期は、この条例による改正後の八千代市都市計画審議会条例第 3 条第 3 項本文の規定にかかわらず、平成 31 年 9 月 30 日までとする。

附 則(令和元年条例第 11 号)

この条例は、公布の日から施行する。

八千代市都市計画審議会委員名簿

(敬称略)

| 職域等 | 氏名 | 職名 | 備考 |
|----------------|----------|---|----------------|
| 学識経験者 | 田久保 渡 | 商工部門 八千代商工会議所 副会頭 | 委員 ～令和4年12月 |
| | 佐々木 俊一 | | 委員 令和4年12月～ |
| | 山崎 芳明 | 農業部門 八千代市農業協同組合 専務理事 | 委員 ～令和5年6月 |
| | 櫻井 良夫 | | 委員 令和5年6月～ |
| | 北原 理雄 | 都市計画部門 千葉大学 名誉教授 | 会長 |
| | 綱島 照雄 | 社会福祉部門 八千代市社会福祉協議会 会長 | 委員 |
| | 福田 敦 | 交通部門 日本大学理工学部 教授 | 委員 |
| | 下橋 祐次 | 建築部門 千葉県建築士会 八千代支部 理事 | 委員 |
| | 原田 光一 | 環境部門 エコライフやちよ(やちよ未来エネルギー) | 委員 |
| | 比良田 裕二 | 不動産部門 一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会 東葉支部 財務委員長 | 委員 ～令和4年2月 |
| | 市原 浩一 | 不動産部門 一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会 東葉支部 総務委員長 | 委員 令和4年2月～ |
| 市議会議員 | 飯川 英樹 | 市議会議員 | 委員 ～令和5年1月 |
| | 大澤 一治 | 市議会議員 | 委員 令和5年1月～ |
| | 澤田 新一 | 市議会議員 | 委員 |
| | 飛知和 真理子 | 市議会議員 | 委員 令和5年1月～ |
| | 山口 勇 | 市議会議員 | 委員 ～令和5年1月 |
| 関係行政機関又は千葉県の職員 | 八千代警察署長 | | 委員 |
| | 千葉土木事務所長 | | 委員 |
| 市民 | 高橋 俊晴 | 市民公募 | 委員 |
| | 道明 誉裕 | 市民公募 | 委員 |

3. 用語の解説

| 用語 | 説明 |
|---------------------|---|
| 移動等円滑化促進方針（マスタープラン） | 旅客施設を中心とした地区や、高齢者、障害者等が利用する施設が集まった地区（「移動等円滑化促進地区」）において、面的・一体的なバリアフリー化の方針を市町村が示すもの。 |
| オープンデータ | オープンデータとは、国、地方公共団体及び事業者が保有する官民データのうち、国民誰もがインターネット等を通じて容易に利用（加工、編集、再配布等）できるよう、以下のいずれにも該当する形で公開されたデータを指す。 ① 営利目的、非営利目的を問わず二次利用可能なルールが適用されたもの ② 機械判読に適したもの ③ 無償で利用できるもの |
| カーボンニュートラル | 温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること。 |
| 緩衝緑地 | 大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害防止、緩和もしくは工場地帯等の災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域等とを分離遮断することが必要な位置に配置する緑地のこと。 |
| 業務核都市 | 東京圏におけるバランスのとれた圏域構造にするため、業務機能をはじめとした諸機能集積の核として重点的に育成整備し、自立都市圏の形成を先導することを目的とした都市。 |
| 区域区分 | 市街化区域と市街化調整区域に分けること。 |
| グリーンインフラ | グリーンインフラストラクチャーの略。社会資本整備や土地利用等のハード、ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能（生きものの生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制、雨水の流出抑制等）を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進める取組み。 |
| 構想路線 | 都市計画決定はされていないが、広域レベルの社会交流や地域連携を促すネットワークとして検討されている道路のこと。 |
| 高度地区 | 用途地域内において建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区。これに加えて、最高限度を定める場合には、隣地の日照等への考慮又は良好な街並みや都市景観の維持もしくは形成のため、隣地境界線からの距離に応じて建築物の高さの最高限度を斜線又は立体的に定めることができる。 |
| コーホート要因法 | 年齢別人口の加齢に伴って生ずる年々の変化をその要因（死亡、出生及び人口移動）ごとに計算して将来の人口を求める方法で、将来人口推計の基本的な手法とされる。 |

| 用語 | 説明 |
|------------------|---|
| コンパクト・プラス・ネットワーク | 人口減少・少子高齢化が進む中、地域の活力を維持し、生活に必要なサービスを確保するため、人々の居住や必要な都市機能をまちなかなどのいくつかの拠点に誘導し、それぞれの拠点を地域公共交通ネットワークで結ぶ、コンパクトで持続可能なまちづくりの考え方。 |
| コンパクトシティ | 医療・福祉・商業等の生活サービス機能や居住を集約・誘導する集約型の都市。 |
| 市街化区域 | 都市計画区域内で、すでに市街地を形成している区域、及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。 |
| 市街化調整区域 | 都市計画区域内にある市街化区域以外の市街化を抑制すべき区域。 |
| 施設緑地 | 都市公園や市民緑地などのように施設として整備・管理されている緑地のこと。 |
| 市民緑地認定制度 | 都市緑地法に定められる制度で、民有地を地域住民の利用に供する緑地として設置・管理する者が、設置管理計画を作成し、市区町村長の認定を受けて、一定期間当該緑地を設置・管理・活用する制度のこと。 |
| 住区基幹公園 | 都市公園の種類のうち街区公園、近隣公園、地区公園のこと。街区公園、近隣公園、地区公園は、街区、近隣、徒歩圏内に居住する人の利用に供することを目的とする公園の種類で、それぞれが機能を最大限に発揮することができるよう、種別ごとに配置や規模の基準が定められている。 |
| 住宅ストック | 既に建設された既存（中古）住宅全般のこと。 |
| ストック再生 | 多様な活用を行うために再生の必要がある高経年団地（主に平成31（2019）年4月時点で管理開始から40年が経過する団地）として類型化したもの。 |
| スプロール | 都市の周辺部において、農地や山林などが虫食い状に開発され、無秩序に市街地が拡散していく現象。 |
| スマートシティ | 都市が抱える諸問題に対して、ICT等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画・整備・管理・運営）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市または地区。 |
| 3D都市モデル | 地方公共団体（都道府県及び市区町村）が整備している2次元の都市計画基本図をベースに、航空測量による高さ情報を加え、さらには、都市計画基礎調査などの調査情報を加えて作られた地理空間データのこと。 |
| 生産緑地地区 | 市街化区域内において、公害の防止または災害の防止、農林業と調和した都市環境の保全などに役立つ農地などを計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図ることを目的に、都市計画で指定される農地のこと。 |
| ゼロカーボンシティ | 「2050年にCO2（二酸化炭素）を実質ゼロにすることを目指す旨を首長自らが又は地方自治体として公表した地方自治体。 |
| 地域制緑地 | 樹林などの自然環境を保全するため、法律や条例等の制度に基づき、土地利用の規制地域として指定する緑地の総称。 |

| 用語 | 説明 |
|------------------------|---|
| 地区計画 | 都市計画法に基づく制度で、それぞれの地区の特性に応じて定める「地区レベルの都市計画」。用途地域よりもさらに詳細に、一定の地区レベルで道路・公園などの地区施設や建築物、土地利用についての計画を地区住民の意向を反映しつつ総合的、かつ一体的に定めることで、それぞれの地域にふさわしい機能や、優れた景観のまちづくりを誘導することができる。 |
| 地理情報システム (GIS) | GIS：Geographic Information System。地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術。 |
| デジタル・トランスフォーメーション (DX) | 「進化したデジタル技術の浸透が、人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させること」という概念。単なるデジタル化ではなく、デジタル技術の活用による新たなサービス・価値の提供等を通して、制度や組織文化なども変革していくような取組。 |
| 都市計画基礎調査 | 都市計画法第6条に基づき、おおむね5年ごとに人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び将来の見通しについて行われる調査のこと。 |
| 都市計画道路 | 都市の将来のまちづくりや道路ネットワークを踏まえ、都市計画法に基づき計画された道路。 |
| 都市計画道路整備プログラム | 長期間未着手となっている都市計画道路の整備の必要性について再評価するとともに、効率的かつ効果的に整備を進めるため、都市計画道路の優先性を評価することを目的に策定されたプログラムのこと。 |
| 都市計画法第34条第11号 | 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で指定する区域。市街化区域に隣接・近接し、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域において、条例で指定した用途の建築物の立地が可能となる。 |
| 土地区画整理事業 | 道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業のこと。 |
| 防火地域または準防火地域 | 防火地域、準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために定める地域であり、建築基準法により一定の建築物の防火上の構造制限を行っている。 |
| 谷津・里山 | 谷津は、平らな台地に樹枝状に深く入り込んだ谷の地形。里山は、山林、田畑、池沼、河川、集落等が組み合わされた環境。 |
| ユニバーサルデザイン | 年齢、国籍、性別、個人の能力を問わず、誰もが可能な限り利用しやすいように、特別仕様のデザインをすることなしに、製品、建築物、環境をデザインすること。 |
| 緑化協定 | 開発行為における緑化推進や、工場、建築物の敷地の緑化推進のため、八千代市ふるさとの緑を守る条例及び八千代市緑化推進指導要綱に基づき、緑化に関して締結する協定。 |
| 緑地協定 | 都市緑地法に基づき締結される協定で、3,000平方メートル以上100,000平方メートル未満の住宅に係る土地について、開発等の事業者や土地所有者の申し出により締結するもの。 |

| 用語 | 説明 |
|--------------------|---|
| ICT | Information and Communication Technology の略。情報や通信に関連する科学技術の総称。特に、電気、電子、磁気、電磁波などの物理現象や法則を応用した機械や器具を用いて情報を保存、加工、伝送する技術のこと。 |
| SDGs | Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）の略称で、平成 13（2001）年に策定されたミレニアム開発目標（Millennium Development Goals: MDGs）の後継として国連で定められた、平成 28（2016）年から令和 12（2030）年までの国際目標。 |
| ZEH | ZEH（Net Zero Energy House）は「ゼッチ」と呼び、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅のこと。 |
| ZEB | ZEB（Net Zero Energy Building）は「ゼブ」と呼び、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のこと。 |
| Project PLATEAU | 国土交通省が主導する 3D 都市モデル整備・活用・オープンデータ化のプロジェクト。このプロジェクトの推進により、防災、まちづくり、環境、交通、防犯、健康など様々な分野における地域課題の解決に役立つユースケース（利用例）の開発が期待される。 |

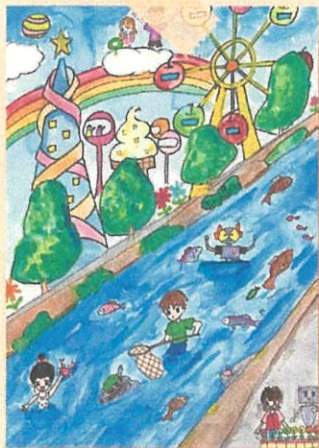
20年後の八千代市を描こう！

未来の八千代絵画展

ここで、応募のあった全58点のうち、佳作の作品を紹介します。素敵な作品のたくさんのご応募、ありがとうございました。

佳作





八千代市都市マスタープラン

令和5年 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)



八千代市まちづくり推進課

〒312-0001

八千代市教育委員会事務局

〒312-0001 八千代市大和田 312-0001

TEL: 047-421-6697 Fax: 047-484-8824(C)



◆八千代市都市マスタープラン（素案）に寄せられたご意見と市の考え方

| 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 | 20 | <p>公共交通からの誘致圏ですが、今議会でも何人かの議員が質問した通り、高齢者のタクシー券配布条件でバス停から直線距離500mはちょっと雑な考えかと思います。これで人口の9割が公共交通でカバーされているというのは超々高齢化社会になっていく八千代市では不満もつりますし、この条件を直線ではなく実際の距離に直してももう少し対象者を増やすことにより、免許返上者が増え、お年寄りの事故数は軽減されるでしょう。</p> <p>今の雑な直線距離では免許返上したくてもできないお年寄りも多くいるかと思います。公共交通のカバー率をもっと実際に即して計算すべきでしょう。</p> <p>その分対象者は増え、予算はかかりますが、事故による死亡者数が増えるよりましかと思います。またお年寄りの外出機会を増やし、ボケ防止や健康寿命の延伸などが考えられ、社会的な損失より徳の方が上回るでしょう。また各地方でデマンドタクシーが普及し始めています。</p> <p>道の駅しようなんでも見かけましたし千葉県内で様々なところで見かけます。</p> <p>市を二つの地域に割ってそのどちらかの地域内だけで移動するならどこまで行っても1回500円などタクシー券1回で済みます。乗り合いタクシーですが大掛かりなシステムはいらないかと思います。</p> <p>Google検索の道案内で途中で寄る場所を追加するだけで複数者の目的地の最短ルートは検索できます。最悪そういうスマホでもできます。</p> <p>前議会では執行部は巡回コミュニティバスのルート決めに四苦八苦していて米本地域のデマンドタクシー等を考えるところではないと言っていました、県内他市ではどんどんデマンドタクシー導入は始まっています。</p> <p>執行部は旧態依然の先入観に縛られすぎなのでは？ もっと他市を研究し柔軟に対応すべきです。 お年寄りが引きこもり状態になれば医療費、介護費等がかかり、社会保障費が増大します。</p> | <p>公共交通につきましては、第3章分野別方針2交通環境の方針（2）公共交通の方針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・推進にお示ししたとおり、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の策定を進めており、当該計画の中で、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。</p> <p>いただいたご意見につきましては、担当部局と共有し、今後の高齢者の地域生活支援の参考とさせていただきます。</p> | — |

| 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 |
|----|-------|--|---|-----|
| 2 | 32 | <p>自然環境の保全とグリーンインフラですが、まず少年自然の家について。 今まで4～6年生が年間1回ずつ泊2日行っていた訳ですが、たったそれだけで八千代市の自然を堪能し、豊かな心をはぐくむ事になるのでしょうか？ 私も小学生時代行きましたが、キャンプファイヤーでの思い出作りという記憶しかなく、八千代市での自然を感じたのはむしろそういった大人たちが勝手に決めた授業ではなく、新川でヘラブナやクチボソ釣りをしたり、近くの空き地でカマキリやバッタ、トンボを捕まえたり、八千代台東の森にカブトムシを早朝取りに行ったりともっと身近で頻繁に自然に触れあいながら遊んだ事でした。 つまり大人が考えた年間1泊2日の授業ではなく、毎日のように八千代市の自然で遊びまわった方がよっぽど自然に対する愛着心を生みまし、豊かな心をはぐくみました。少年自然の家さえあれば自然への教育は完璧だ！！と言わんとする大人の先入観はそろそろおやめになった方がいいかと思えます。 本当に自然教育、自然にふれあい豊かな心をはぐくみたいならシンポジウムや農業体験、田植え体験など施設より事（こと）というソフト面の充実にもっと考えをシフトすべきでしょう。 持続可能な社会を目指すなら環境教育、自然体験も持続可能な体験をしなくては身になりません。</p> | <p>いただいたご意見につきましては、担当部局と共有させていただきます。</p> | — |
| 3 | 32 | <p>環境負荷の低減ですが、市庁舎のゼブ化はよくやったと思います。しかし今議会にてゼブレディーの申請をしていないと判明しました。 ぜひ国に申請をして交付金4億円をゲットしましょう。 ○○議員は申請をしていないと言っていました、職員に聞くと申請予定だとの事。工事時期が確定していないのでいつかはわからないとの話。是非申請頑張ってください。 マイナス4億円になればかなり習志野市役所の規模に近い予算額になります。習志野市も総合計額は90数億円でしたのでこの物価高、人件費高騰の中かなり八千代市は抑えた方かと思えます。</p> | <p>ご意見いただきありがとうございます。 今後も環境負荷の少ないまちづくりに取り組んでまいります。</p> | — |
| 4 | 32 | <p>あと驚きなのが太陽光の使用方法ですが、開庁日だけの使用で費用回収をはかるのではなく、まず余剰売買契約をして、次に売電だけでなく使用した電気量を値段換算し全体でいくらのエネルギー発電をしていくらの電気代に値したのか？も全て考えて元は何年で取れるか？考えましょう。現在の買取価格でも10年で元は取れます。発電効率が上がったのもありますし回収まで27年はありえませんが、これに蓄電池を合わせれば更にエコな庁舎になるでしょう。</p> | <p>いただいたご意見につきましては、担当部局と共有させていただきます。</p> | — |

| 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 | 84 | <p>八千代台地区の開発ですが、地下の利用が重要となります。ウクライナの戦争でわかったように逃げ込める地下施設がこれからは日本中どこでも必要となります。どうせ開発するなら地下4～5階まで作る地下利用兼シェルター場所づくりはどうでしょうか？これからの時代は欠かせません。</p> <p>地下4～5階には踊れるクラブやライブハウス等を作り、地下3階はスケートボードのパーク、地下2階はプレイキンの練習場、地下1階は無料の駐車場など普段から使用でき音のなるものは地下で使用するという施設はどうでしょうか？</p> <p>また名古屋駅地下街のように地下街文化を発展させ、八千代台西口と東口を結ぶ地下街の形成もいいのではないのでしょうか？地下とはいえ、ライブハウスは上に響きかねませんので、その部分は鉄道の線路の下、地下4～5階に作るなどとも音の出る施設の下につくる手法もあります。</p> <p>地下1～2階は駐車場兼地下ショッピングモールとし、東西をつないでみては？</p> <p>八千代市には何もないと言って出ていく若者は多いです。せめて若者が踊って跳ねて、歌える施設があれば、若者のたまり場となり、八千代市にはその施設がある！！と言わしめてはどうでしょうか？</p> <p>若者の流出は深刻です。若者が楽しめるそんな施設があってもいいのではないのでしょうか？</p> <p>八千代台駅前開発はやはり地権者と開発業者、住民一緒になった説明会をすべきでしょう。せっかく京成電鉄と協定を結んでいるのですからもったいないです。しかも今やらねばどんどん下手なマンションやらがたちますよ？</p> <p>アピアや千葉興銀跡地など今において開発すべき時はないかと思いますが？</p> <p>若者（中学生未満の子供ではなく）が帰ってきたくなる街、若者が楽しめる街をコンセプトにしてみてもどうでしょうか？</p> <p>持続可能な街づくりとして若者がその街に魅力や利便性を感じてくれないと残らないかと思いますが。また若者の活気がまたその街を生き返らすとも思います。子育て世代をひたすら呼んでくるには土地的にも限界はありますので。</p> | <p>八千代台駅周辺につきましては、第4章地域別構想1既成市街地エリア（3）まちづくりの方針①土地利用◆京成本線沿線の活性化にお示した通り、地域住民や事業者等と連携して駅周辺における整備方針等を策定し、それらを踏まえた都市計画の見直しや土地の合理的かつ健全な高度利用や都市機能の更新を図るための手法を検討し、地域の特性を活かした整備や良好な市街地環境に資する建築物の誘導を図ります。なお、いただいたご意見につきましては、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。</p> | — |

| 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 |
|----|---------|--|--|-----|
| 6 | 69, 115 | <p>都市マスへの意見に頂いた回答は、添付1の通りです。</p> <p>八千代市に隣接している自治体・行政区は、千葉市（花見川区）、佐倉市、船橋市、印西市、白井市、習志野市であり、まちづくり条例と景観条例に関し調べてみました。まだ、不十分ですが、添付2のようになっています。</p> <p>千葉県の景観行政団体及び景観計画策定済みは添付3です。</p> <p>景観条例に関しては、意見への回答の中で、進める意向が表明されていますが、まちづくり条例に関しては、隣接自治体・行政区と比較し、かなり遅れているように思われます。</p> <p>景観条例とまちづくり条例を制定することを都市マスタープランに明記をお願いします。</p> | <p>景観につきましては、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。景観条例及び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致します。</p> <p>また、まちづくり条例につきましては、素案第5章「まちづくり推進の方策」に「誰もが安心して暮らすことができるまちの実現に向け、市民・事業者・行政が地域の課題や目標を共有し、連携して地域社会を支える体制が必要であり、市民活動やボランティア活動を一層促進するとともに、多様な主体の連携を深めるように努め、地域課題の解決に協力して取り組む体制の構築を目指します。」と方針を記載しております。当該方針、市民の皆様の機運やニーズ等も勘案しながら、必要に応じて制定を検討するものと認識しておりますことから、本計画への記載は行わないものとします。</p> <p>なお、いただいたご意見につきましては、担当部局と共有し、今後の施策の参考とさせていただきます。</p> | — |

| 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 | その他 | <p>人口ビジョンについて 担当者に改定された人口ビジョンをどう決めたのか？ と聞くと、村上駅近くに今度できるマンションと緑が丘の大きなマンション2つを参考に決めたとの事。 その2か所で2060年まで14歳以下の子供がたった5千人しか減らず、2040年まではわずか1000人しか減らないこの人口ビジョンはおかしいと思いました。そんな2か所のマンション建設でこの人口ビジョン推計を決めるのはいささか楽観的すぎかと思いました。 緑が丘の開発地区すべてにマンションが建つのか？と聞いてもわからない。他の区域も村上のようにマンションが増えるのか？と聞いてもわかりません。と、ほんとにこの決め方で正確な人口ビジョンなのか？すごく不安になりました。 2040年までに14歳以下の子供が1000人しか減らないという事はほとんどの小中学校が残るのではないのでしょうか？個別の公共施設再編計画であったかなりの統廃合はもう少し少なくなるのでは？そうしたら今度は建て替えに600億円～1000億円の間予算が必要になる事を意味し、八千代市はそれを想定した財政政策なのか？が気になります。確かに今、市の債務はかなりの勢いで減ってはきています。 それは将来に向けて減らせるだけ減らし、建て替え費に備えているという事なのでしょうか？ 財政的になんとかかなるならこの人口ビジョンで進むのは悪くはないのですが、ならないなら、子供の人口減のソフトランディングを今の減退より厳しめで考えていくべきかと思います。 議会では八千代市ではここ7年で7%子供の数が減っているといった発言もあり、少子化の見通しがあまい可能性があると思いました。</p> | <p>いただいたご意見につきましては、担当部局と共有させていただきます。</p> | — |

| 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 |
|----|-------|--|--|-----|
| 8 | その他 | <p>何が何でも子育て世代ばかり連れてこようとするから学校問題がセットになり、公共施設のお金が必要となります。学校統廃合をソフトランディングさせるには手段はあります。子育て世代ばかりを連れてこようと考えず、これから圧倒的に増えるおひとり様世代を連れてくることをそろそろ考えることです。</p> <p>おひとり様専用分譲マンションを駅近くに作ればかなり売れますよ。</p> <p>おひとり様もいずれは高齢化しますが、高齢化する前に自分へのご褒美といった形で趣向品を消費し、彼らのお眼鏡にかなう趣向品が市内にあればある一定の消費が見込まれます。家のローンと教育費に追われる子育て世代よりかは商業施設での消費額は盛んかもしれませんね。</p> <p>市にお金を沢山落としてくれそうなおひとり様世代は老人になるまでに相当な一人当たりのお金を子育て世代より落とす可能性はあります。</p> <p>街の活性化と市税に貢献し、かつどんなに増えても小中学校はいらない。更に駅近分譲マンションは投資の対象にもなりやすいので、価値はそこまで激減せず、おひとり様世代は将来そのマンションをうっぱらい、自分の気に入った地域へ行く可能性もあります。</p> <p>そうなるとまた若いおひとり様が中古価格で手ごろな投資先として空いた分譲マンションに入るかもしれません。今の若者は年金があてにならないので投資に積極的なので。。</p> <p>そうなれば世代は若返り街も好循環で若返るかもしれませんね。</p> <p>持続可能な世代循環も今後は考えるべきでしょう。</p> | <p>いただいたご意見につきましては、今後都市計画を見直す際の参考とさせていただきます。</p> | — |
| 9 | その他 | <p>子育て世代は子供はいずれ市を去っていく可能性は高く、残るは親ばかりで、高齢化を招きます。これを隠すために狭小住宅を建て始めると道幅は狭いまま、かつ、その狭小住宅も建てる場所的に限界があり、ぎっしりつまったらおしまい。</p> <p>足立区、荒川区のような狭小住宅だらけで小道だらけの災害の起きやすい環境、また子供は巣立つので高齢化が進む地区になります。</p> <p>無理やり家を詰めて建てるより、少し道幅を確保し、道には木々なんかも所々あるようなゆとりのある空間、居住環境を見据えて街づくりをしていけば、防災的にも強く、また魅力ある街なので入居の時期を何年かづつずらしながら作れば各世代が割合よく、出入りする世代の循環型地域になるのではないのでしょうか？</p> <p>持続的な街づくりと人口や建物の程よいソフトランディングを今後考えてみてはどうでしょうか？</p> <p>いずれ人口が減るなら計算してバランスよく、魅力ある形で減らしていくことを考えてみてはどうでしょうか？</p> <p>今の人口ビジョンは漠然と人口がどこの地区かわからないが増えるとなっており、ちょっと疑問を感じます。</p> | <p>まちづくりの対応につきましては、第3章分野別方針1土地利用の方針に基づき、計画的なまちづくりを進めて参ります。</p> | — |

| 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 |
|----|-------|--|--|-----|
| 10 | その他 | <p>また、今後未婚者の増大で未婚おひとり様老人の増加も考えられます。介護保険を使用して介護士を利用する理由として、簡単な掃除、洗濯、炊事、買い物が挙げられています。</p> <p>おひとり様老人を増やさない為、今後は生産性がないからなどと言われずに40歳以上でも婚活を進め、子供は増えないかも知れませんが、おひとり様よりお二人様になる事により、介護利用が減り、社会保険料増を減らせます。</p> <p>また同性婚を認めるのも同じ効果はあり、結婚＝子供増やす為という硬直した考えはこの多様性の時代にはやめるべきかと思えます。</p> <p>確実に増えていく未婚者と高齢者対策は今後の喫緊の課題です。</p> | <p>いただいたご意見につきましては、担当部局と共有させていただきます。</p> | — |
| 11 | その他 | <p>また市内の道路の中央線や脇の線など薄くて見えなくなっているところが多々あります。交通量の激しい場所で右折と直進路が信号前で、かつ、直進路が信号わたってやや右に曲がって入る道路などは線がかすれていたり見えなくなったりすると直進車と右折車の接触事故につながります。</p> <p>八千代台北のアンファンルミエールというケーキ屋前の道や市役所から296号を横断する交差点信号のところなんかは直進路がずれているので右折車との接触事故が考えられます。</p> <p>先日私の知り合いのお年寄りもここで後ろから来た右折車と接触事故を起こしたそうです。後ろからぶつかられたのに何故か7:3で負けたそうです。。。</p> <p>ここは直進路が信号わたり途中からまっすぐではなくややずれているので直進車は前と後ろを注意しながら運転しなくてはならないというややこしい場所です。もっと中央線をしっかり描く、矢印マークを書く、右折路の停止場所を少し後ろに設定する</p> <p>なんなら信号待ちの右折路と直進路の間にゴムバーをたてたりして直進車がここからややまがりながら直進するコースとわかるような対策をお願いします。右折車も前を走っている直進車が早めにやや右にまがりながら右折路をかすって直進されたらそれは幅寄せ的に感じられ、よけにくいかと思えます。</p> <p>今後お年寄りにもわかりやすい道路標識、ペイント、仕切りなどがあれば今後お年寄りによる交通事故は減るのではないのでしょうか？</p> <p>上記はあくまでも一例です。高齢者ドライバーに優しい道路づくりもお願いします。</p> | <p>いただいたご意見につきましては、担当部局と共有させていただきます。</p> | — |
| 12 | その他 | <p>ガキ大将の森は周知不足で大半の市民は知りえません。</p> <p>それがはたして公平な自然体験教育といえるのでしょうか？</p> <p>一部のたまたま知りえた人のみが享受する施設はおかしいかと思えます。周知をしてかなりの人が利用し、使用率を上げるかそれが今までのようにできないなら、ガキ大将の森はつぶしてかかっていた経費の一部をシンポジウムや田植え体験等のソフト面に使うべきでしょう。</p> | <p>いただいたご意見につきましては、担当部局と共有させていただきます。</p> | — |

| 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 |
|----|-------|--|--|-----|
| 13 | その他 | <p>少年自然の家は残念でしたが、温室の観葉植物施設の移設があるなら、少年自然の家廃止はしぶしぶ認めると方もおられたはずですが。</p> <p>その移設の話はどうになりましたでしょうか？市長自ら発言していましたが？道の駅を盛り上げたいなら農業交流センター近くにでも移設したらどうでしょうか？（まあ温室が川近くの気温の低い所で無事に維持管理できるかはわかりませんが）それすらやらずに時間が経てば忘れるという作戦は少々良くない手段かと思えますよ。</p> <p>市民の信用を失いかねません。</p> <p>また少年自然の家跡地はしばらく借りるらしいですが、撤去が早めに終わったらそのまま放置でしょうか？</p> <p>アスレチック場跡地にはまだ未調査の円墳があったり、温室裏にはすり鉢状の植物の生えた場所があり、そこは昔江戸時代の博打場だったそうで、（周りからみえないので）言わば歴史的遺物とも言えます。立て看板だけでも立てて見学してもらおう手もあります。</p> <p>またキャンプ施設を残す案も議会ではでしたが、更地として明け渡すのが条件なのでもしやるなら、平らにしてオートキャンプ場として民間に募集を募り経営してみたらどうでしょうか？水道くらいは残して、あとは全て持参。（オートキャンプですからね）</p> <p>簡易トイレは必要ですが、そこはこの場を期間限定でもいいから運営したいという人を公募して、運営させ、水道費や簡易トイレ設置代を捻出してもらうというのはどうでしょうか？限りなく更地で返すのが条件ですので、すぐに撤去できることが条件です。</p> <p>運営を民間に委託しても市からは一切費用は出さないのも条件としてみてはどうでしょうか？土地代は市持ちなのですから。</p> | <p>いただいたご意見につきましては、担当部局と共有させていただきます。</p> | — |
| 14 | その他 | <p>また、市庁舎内のフリーWi-Fi化は当然進んでいますよね？</p> <p>誰がきても繋げられるようにフリーWi-Fiの推進もすべきでしょう。</p> <p>とあるスーパーでは家に帰れない事情のある子どもの駆け込み寺的にいつきいてもいいというシールが貼ってあります。</p> <p>そういった子供らが時間をつぶせる施設としてフリーWi-Fiなどしています。</p> <p>市庁舎も災害時は駆け込み寺的に来る人もいでしょう。</p> <p>2019年の台風時には佐倉市のミレミアムセンターでは停電した家から冷房求めて避難しに来た人もいたそうで、一時的な避難場所になりました。</p> <p>市庁舎も立派なものを建てるのですから太陽熱温水器やフリーWi-Fi設置など災害時に役立つ仕組みにしておくべきでしょう。</p> | <p>いただいたご意見につきましては、担当部局と共有させていただきます。</p> | — |

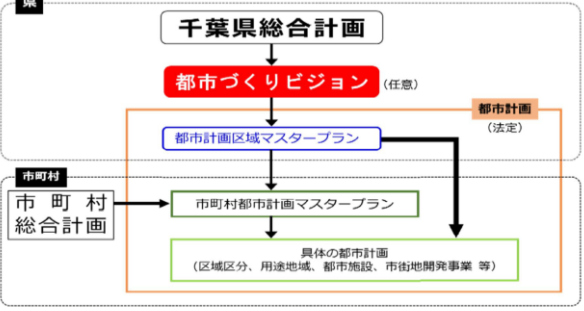
| No | 該当ページ | ご意見の概要 | ご意見に対する市の考え方 | 修正等 |
|----|-------|--|--|-----|
| 15 | その他 | <p>また今後マイナポータル使用で来庁しない手続き化が進めば一階部分の住民課などは大きく縮小することでしょう。 そうなれば2階に持ってきている子育て関連の部署が一階に移せるかと思えます。 そうなれば1階で全てが簡潔するワンストップサービスができるかと思えます。</p> <p>マイナポータルを使用すれば死亡届等、死亡時にあっちこっち移動せずにネット上で手続きも可能かと思えます。高齢化時代には是非必要な機能かと思えます。</p> <p>またマイナポータルにペットの有無を記載しておくことで、独居老人死亡によるペット放置問題にも対応できるかと思えます。それには独居老人がペットを飼う時はマイナポータルや市の窓口での申請という政策が必要です。またペットショップに売った先の住所氏名を市に申請する業務を課せば放置猫問題は少しは減っていくかも知れませんね。</p> | <p>いただいたご意見につきましては、担当部局と共有させていただきます。</p> | — |
| 16 | その他 | <p>複合市街地エリア</p> <p>いうまでもありませんがこの地区の学校問題。睦中学にいかに通ってもらうか？が今後は鍵になるでしょう。 緑が丘地域から睦中学まで行く道の整備が鍵を握っています。 通うのに不安があるという意見で高津中学まで通う家庭が多いのならきちんとした歩道の整備を急ぐべきでしょう。 問題箇所は途中2件住宅が出っ張っており、その場所をどう歩道拡張するのかかと思えます。 今から緑が丘地域の中に土地を見つけて学校を建てるよりかはまだ安く済むかと思えます。 道の整備に時間がかかるなら最悪スクールバスという手段もあります。</p> | <p>いただいたご意見につきましては、担当部局と共有させていただきます。</p> | — |

| 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 |
|----|-------|--|--|-----|
| 17 | その他 | <p>八千代市は緑が丘西地区の作るべき中学校を作らず、土地を用意しなかったという負い目があります。その責任を取る為なのかわかりませんが、現在八千代市内のステップ21等の統廃合にてあまる施設は何故かどんどんサウンディングにかけてその結果が何故か全て入札業者なし。多少不自然に感じますが、手っ取り早く土地を売り払い、緑が丘西地区の小学校等を作る！！という子供の為という大義名分の為に少々荒業的に有無を言わずに物事を進める。。。という思惑かもしれませんね。</p> <p>まあ涙ぐましい努力ですが、い、いくら子供の為とは言え簿妙な感じですね。まあ割り切って子供の為はわからなくはないです。。。財政難でもありますね。ただ急ぎすぎ、プロセスを飛ばしすぎると時には市民の理解を得られなくなる場合があるので丁寧な説明が必要です。</p> <p>何故阿蘇米本小学校跡地ワークショップでめちゃくちゃな提案がまとめとして出していたのか？友達からその話を聞いてそれはサウンディング入札なしを狙ったものだと取られても不思議ではないと思いました。</p> | <p>いただいたご意見につきましては、担当部局と共有させていただきます。</p> | — |
| 18 | その他 | <p>今度できる緑が丘地域の小学校ですが、ある時点でこの地区は小学校が1校余ります。なのでどこかの段階で中学校に変える。</p> <p>グラウンドが狭いのがネックですが、都内なら屋上にフットサルコートやテニスコート設置などがあります。柔道場なら室内で済みますし。</p> <p>また地域のスポーツクラブに部活をどんどんシフトしていくという今、国がやろうとしている流れにすることにより、グラウンド使用は極力少なく抑えられるでしょう。</p> <p>部活の地域移行は教師の業務負担軽減につながります。</p> <p>またボルダリングや空手、柔術など他の中学校では体験しえない特徴あるスポーツ活動ができる中学校という新たな付加価値の創出につながります。</p> <p>地域にそんなスポーツクラブが少ないというなら民間に働きかけて作ってもらう、誘致する等もありでしょう。</p> <p>部活の地域移行は緑が丘地域だけの問題ではありませんので。高津地区や他の地区とも今後はこうした流れは必要になるでしょう。接近する他地区とも連携して地域のスポーツクラブ創出も検討すべきでしょう。</p> <p>ちなみに高津団地の中にテニスクラブがあり、そこに放課後通う子供も多いとの事。こうした地域のスポーツクラブをどんどん見つけて移行していく流れはどの地区でも必要になっていく事でしょう。</p> | <p>いただいたご意見につきましては、担当部局と共有させていただきます。</p> | — |

| 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 | その他 | <p>緑が丘小学校前の廃棄物が山盛りの場所がありますが、そもそも廃棄物処理法違反なのでは？危険な廃棄物の管理にしてはまずすぎです。職員に聞きましたら昔からの不法投棄場所であり、〇〇が所有していた時代からの事。〇〇レベルなら莫大な処分費も払えたはずです。それを次の会社に処分もするという話で売った可能性があるらしく、その会社は行政指導を受けても無視。。。これでは一生この土地はゴミの山でしょう。いつかは処分させなくてはだめでしょう。現在の所有会社に今一度行政指導と県や国とも検討して県等からも指導をしてもらおうという手もあります。</p> | <p>いただいたご意見につきましては、担当部局と共有させていただきます。</p> | — |
| 20 | その他 | <p>また新しくできる緑が丘地区の小学校の土地は元パチンコ屋跡地つまり元風俗業の土地に神聖な学校を建てることに抵抗感というか倫理的におかしいと言いつける人がいなければよいのですが。。。パチンコ屋の前は何があったのか？一度調べた方がいいかもしれませんよ。いくらパチンコ屋跡地とはいえ、あの一等地が売れないのには事情があるかもしれません。これも考えすぎなのかもしれませんが。。。。</p> | <p>いただいたご意見につきましては、担当部局と共有させていただきます。</p> | — |
| 21 | その他 | <p>今回の小学校建設で不可解な点があります。今回緑が丘駅近くに大きなマンションが建ち、ここの学区だけ他学区に移すという理由として、令和3年度 第4回 八千代市通学区域審議会記録では津田沼のマンションの例を見習って居住前に就学指定校を周知することで、周囲の区域と異なる小学校が就学指定校であることの理解が得やすいものと考え、このことから、新大型住宅の存する区域を、みどりが丘小学校以外の通学区域に変更するものとして、審議を進めることとした。」という訳わからん意見となっています。こんなやり方で異論がない訳がないですよね？理解が得られやすい？教育委員会の思い込みかと思います。事実、市議会議員の発言ではそのおかしな理由に反対の声が上がり、ボツになったとの話。まあ普通に考えて当然でしょうね。むしろこうして異論が出やすい意見を上げて学区変更では対処しきれないという理由付けの為にあえてこの案を出したのでは？と思われても不思議ではないですよ？学区変更はまともに考えずはなから小学校を建てただけでなのでは？ととらえられても不思議ではありません。</p> | <p>いただいたご意見につきましては、担当部局と共有させていただきます。</p> | — |

| 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 |
|----|-------|--|--|-----|
| 22 | その他 | <p>小学校建設まで時間はありますので学区変更をもっと冷静に考えましょう。</p> <p>最新の西八千代地区小中学校等対策検討委員会資料を見ると緑が丘地区の小学校不足は13教室分、睦中は5教室</p> <p>例えば緑が丘4丁目の西側半分と緑が丘5丁目は大和田西小へ行ってもらえば不足教室はもっと減りません。</p> <p>9クラスくらいまで減れば上出来。</p> <p>睦中学校の校舎の耐用年数を考慮し、現校舎を活用した増築ではなく、改築すべきとの意見があった。これらの点を含めて、他の対応策とともに検討を継続することとした。と委員会資料ではあり、プレハブ校舎での2クラス増築なら残り3クラス。</p> | <p>いただいたご意見につきましては、担当部局と共有させていただきます。</p> | — |
| 23 | その他 | <p>またこの小学校への学区変更ですがなるべく他の学校に学区変更を小刻みにし新たな小学校へ行く人数を減らす努力は必要でしょう。</p> <p>例えば緑が丘西4丁目～6丁目の住人を大和田西小学校へ変更など細かく分けても変更はできます。そもそも今後の小学校建設に伴う学区変更は住民説明なしにまた教育委員会やその周りの人達だけで決めるのでしょうか？</p> <p>学区変更による説明は理解が得にくいと教育委員会は言いますが一回でもやりましたでしょうか？本当に理解得られるか？得られないか？1度はすべきかと思えますよ。</p> <p>やらずに勝手に理解されないと決め込むのは視野が狭い考えかと思えます。視野が狭いと決めた後住民からの苦情が噴出します。</p> <p>今回関わるであろう緑が丘地区や吉橋、睦地区等から意見募集くらいすべきでは？独りよがりな案は必ずぼろがでます。</p> <p>グラウンドやトイレが足りないという阿蘇米本学園のようにね。</p> <p>大人の独りよがりや思惑でいつも迷惑を被るのは子供です。</p> <p>それは大人たちの視野の狭さが災いを起こしているとしか言いようがありません。</p> | <p>いただいたご意見につきましては、担当部局と共有させていただきます。</p> | — |

◆八千代市都市マスタープラン（素案）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 | 6, 8, 117 |  <p>図：都市づくりビジョンの位置づけ</p> <p>現在千葉県では「千葉県都市づくりビジョン」案が公開中です。197回千葉県都市計画審議会の議事録によりますと5月下旬には正式に公開とのことです。任意計画と断っておりますが将来的に上位計画として位置付けられることが明白です。そのための対応をご検討下さい。</p> | <p>千葉県の「都市づくりビジョン」につきましては、都市計画区域マスタープランの上位に位置する計画であることから、都市計画区域マスタープランに即して定められる本計画は、内容の整合性に十分配慮する必要があると認識しております。さらに、本計画の方針は「都市づくりビジョン」と同じ方向性であると認識しておりますが、今後の進行管理や見直しの中においても、市のまちづくりの進捗に応じ、「都市づくりビジョン」を踏まえた取り組みを進めて参ります。</p> | - |
| 2 | 28, 29 | <p>1. P28 3. 都市計画を取り巻く社会経済情勢 この項目に(1)~(9)までありますが、(1)-(4)、(6)、(7)の語尾が「取り組んでいきます」という主体的な語尾ですが、(5)、(7)、(9)が「期待されています」「求められています」という情報提供的な語尾となっている理由は何でしょうか。 (5)であれば、機能充実に取り組んでいきます、という主体的な語尾にならない理由は何かあればお願い致します。</p> | <p>(5) (7) (9)について、表現を修正致します。</p> | ○ |
| 3 | 28, 30, 36, 41, 54, 116 | <p>◆素案の「コンパクト・プラス・ネットワーク」というキーワードの表現について ・表記箇所 素案P28 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 ・その他の表記箇所 素案P30、P36 以上鍵カッコつき 素案P41、P54、P116 以上鍵カッコ無し</p> <p>『コンパクト・プラス・ネットワーク』という表現が頻出しております。最近のまちづくりDXの会議では ▷2000年代以降の「人口減少・少子高齢化による縮退期」における ・都市機能の拡散、中心市街地の空洞化等に対応するための都市構造へのアプローチとしています。すなわちコンパクト・プラス・ネットワーク</p> <p>▷2020年代以降はポスト・コロナ/デジタル技術の進展として ・都市構造、都市活動の両面からデジタル技術を活用して市民QoLを向上させる「サービスアプローチ」としています。すなわちまちづくりDX</p> <p>以上のことからコンパクト・プラス・ネットワークはすでに過去の計画と認識されております。しかし素案P28の表記はアンダーラインを引いて、現在も主流の計画であるかと錯覚しかねません。千葉県内でもスマートシティ実装の自治体が登場しております。表記方法を見直してはいかがでしょうか。</p> <p>この件についてはまちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現ビジョン [ver1.0] 2022年7月7日公開の「1.まちづくりDXの意義」から引用しました。</p> | <p>人口減少、少子高齢化が進む中、地域の活力を維持し、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者をはじめとする住民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と考えており、これをコンパクト・プラス・ネットワークとしています。なおコンパクト・プラス・ネットワークは国土交通省においても重点的施策として位置づけられていることから表現については案のとおりといたします。</p> <p>まちづくりDXの重要性も認識しており、P114に「(7) 新技術を活用した都市づくりの推進」として、これらの新しい技術に柔軟に対応できるような方向性を記載していません。</p> | - |

| 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 |
|----|------------------------|---|---|-----|
| 4 | 28, 31 | <p>2. P28. (3) 都市インフラの維持管理の項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「都市インフラ」の定義は何でしょうか。p31に「社会インフラ」ということばかり出てきます、その違いの説明もお願い致します。 ・「戦略的に維持管理」とありますが、戦略的とはどうことでしょうか、もう少し具体的な説明が欲しいです。 ・「予算の平準化に取り組んでいきます」とありますが、平準化とはどういう意味でしょうか。「戦略的」と「平準化」は矛盾するように感じます。 ・「予算」という文言が本マスタープランにおいてはこの1か所のみ出てきます。例えば次項目(4)脱炭素社会への転換、においても予算が必要になってくるかと思えます。1か所のみ予算と記載した理由、逆にこの1か所以外予算に言及していない理由の説明をお願い致します。 | <p>都市インフラは、都市の安全と繁栄を支える最も基本的な公共施設として、都市に関連の深い施設を指す意味で使用しています。また、社会インフラは、人間の活動の基盤の中でも、特に生活や福祉を支える施設を指す意味で使用しています。</p> <p>なお、「(3) 都市インフラの維持管理」中の「インフラ」の表記については「都市インフラ」に統一いたします。</p> <p>「戦略的」を「社会経済情勢の変化や市民ニーズに対応し、柔軟に」と修正致します。「平準化」は維持管理・更新にかかる予算の平準化ですが、高度経済成長期に集中的に整備されたインフラが一斉に老朽化する課題に対応するため、予算を平準化することが重要ではありますが、「維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減」に含まれるものとし、「等」として「予算の平準化」の記載は削除します。</p> | ○ |
| 5 | 33, 41, 42, 62, 63, 67 | <p>ユニバーサルデザインといくつかのページで書かれていましたが、ユニバーサルデザインはもちろんのことインクルーシブデザインにしていけたらと思います。やはり実際に使用する人の意見を聞くのは大切です。</p> | <p>インクルーシブデザインにつきまして、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> | - |
| 6 | 44, 45 | <p>3. 軸としての幹線道路の必要性について</p> <p>人口減の状況で今後も幹線道路が必要なのか疑問です。状況に応じて見直すことになっているので、聖域を設けず見直しするべきは見直しをお願いします。</p> | <p>幹線道路につきましては、広域で見れば、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、また、市単位で見れば、八千代市全体の骨格を形成し、各拠点や地域等を結び、相互の連携を図る役割があり、今後も必要性があると考えております。</p> <p>なお、ご指摘のとおり、定期的に路線の必要性や機能代替の可能性等を検証し、路線の廃止や変更について検討してまいります。</p> | - |
| 7 | 57 | <p>4. P57 生活道路の整備方針について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生活道路の電線地中化を進め、電柱を無くし歩道を広く有効に使えるようできないでしょうか。もちろん市だけでは出来ないのは承知しております。 ・通学路について、教育委員会と連携して、とありますが、安全面では県警との連携も重要と考えます。県警と連携して全通学エリアを「ゾーン30 プラス」にしていきたいと思います。 | <p>いただいたご意見につきましては、担当部局及び関係機関と共有し、今後の交通施策の参考とさせていただきます。</p> | - |
| 8 | 58 | <p>5. P58 新川遊歩道</p> <p>歩きたくなるまちづくり、にするために、桜の整備維持管理ならびにトイレの改善、設置増及びベンチの設置増をお願いしたいです。</p> | <p>いただいたご意見につきましては、担当部局と共有し、今後の対策の参考とさせていただきます。</p> | - |
| 9 | 58 | <p>6. p58 バス等移動手段の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・他の自治体で試験導入が進んでいる、無人運転バスの導入を期待します。 ・バスにも電気自動車の導入を期待します。 | <p>公共交通につきましては、第3章分野別方針2交通環境の方針(2)公共交通の方針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・推進にお示した通り、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の策定を進めており、当該計画の中で、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。</p> <p>なお、いただいたご意見につきましては、今後の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> | - |
| 10 | 59 | <p>村上の宮内という場所はケーブルテレビのJCOM等、現在つながっていません。社会的に取り残されている集落があります。他にもあるとすれば災害時や緊急時に支障が出てくるのではと心配になります。市街化地域の隣接という状況からも防災という状況からも検討する必要があると感じます</p> | <p>ご意見を踏まえ、素案P59「■道路・ライフライン等の防災対策」に通信事業者との連携の強化に関する文言を追加します。</p> | ○ |
| 11 | 59 | <p>その他(マスタープランからはやや逸れてしまいますが)</p> <p>(1) P59 避難所の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・非常用電源については、全避難所にソーラーパネルと蓄電池を設置してほしい。千葉市は市の財源負担なしで実施していると認識しています。 ・最近是在宅避難の重要性が指摘されています。在宅避難に対応した施策も防災計画に盛り込んでいただきたい。 | <p>防災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> <p>なお、いただいたご意見につきましては、担当部局と共有し、今後の防災対策の参考とさせていただきます。</p> | - |
| 12 | 59 | <p>その他(マスタープランからはやや逸れてしまいますが)</p> <p>(2) P59 ライフラインの防災対策(飲料水確保について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在全避難所の井戸水が「飲用不可」になっていると認識しています。発災時避難所への給水は給水車になるかと思いますが、市の給水車の保有は2台でタンクが数十基かと思えます。この状態で最悪を想定した全避難所への給水が可能なのか、道路が被災等も考慮し検討をお願いします。 | <p>防災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> <p>なお、いただいたご意見につきましては、担当部局と共有し、今後の防災対策の参考とさせていただきます。</p> | - |

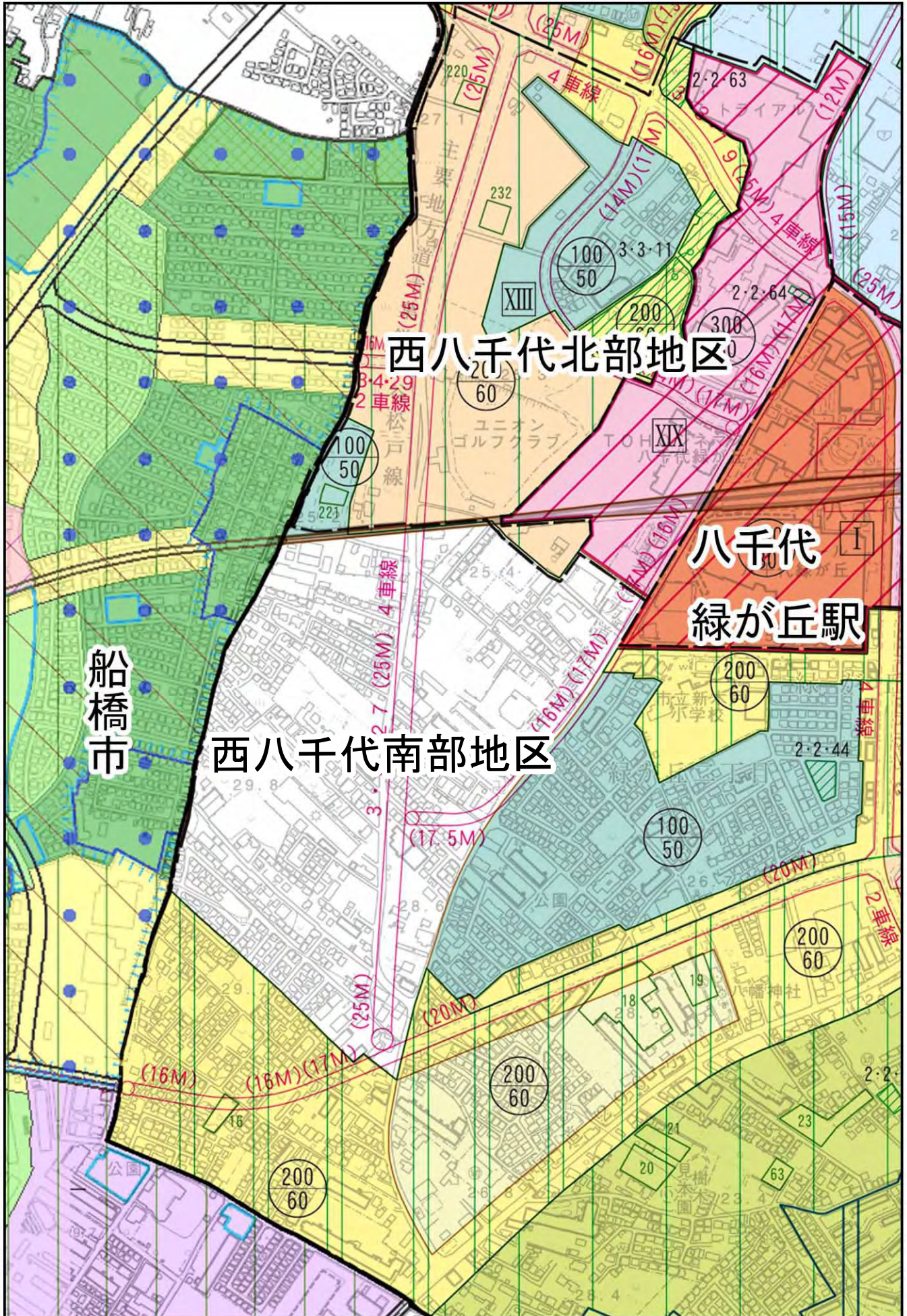
| No | 該当ページ | ご意見の概要 | ご意見に対する市の考え方 | 修正等 |
|----|----------|---|--|-----|
| 13 | 63, 64 | 7. P63 環境負荷の少ない都市づくりの方針 ・再生可能エネルギーをもっと積極的に取り入れる方針を示すべきと考えます。特にソーラーシェアリング(営農型太陽光発電)を設置しやすく、特に耕作放棄地に設置しやすくする施策を行いエネルギーと作物の地産地消を進めてほしい。 | 再生可能エネルギーに関するより具体的な内容につきましては、個別計画等の中で検討してまいります。 なお、いただいたご意見につきましては、担当部局と共有し、今後の環境施策の参考とさせていただきます。 | — |
| 14 | 68 | 前にも意見として出しましたが複合市街化地域に含まれる田圃が耕作放棄になっているので、これを早く解決したほうが良いと思います。市民の憩いの場所で八千代市の重要拠点と思う図書館・グラウンド等の隣接地にある田圃が荒れているのが気になります。 | 耕作放棄地の対応につきましては、第3章分野別方針5 緑と景観の方針(1) 緑と水の方針②自然系緑地の保全・整備方針■農地・生産緑地地区にもお示ししたとおり、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。 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。 | — |
| 15 | 117, 118 | ◆素案の「4. 都市マスタープランの進行管理と見直し」について 素案P117 1. 都市マスタープランの進行管理 素案ではPDCAサイクルについて書かれております。最近のまちづくりDXの会議ではOODA(ウーダ) ループについて言及されております。短期間でOODAループを回しながらPDCAサイクルと融合させるべきとの指摘があります。 2. 都市マスタープランの見直し まちづくりDXの会議でアジャイル(agile)という言葉が頻繁に使われております。機敏な柔軟なという意味の形容詞です。形式的な期間にとらわれず機敏な対応が望まれます。そのための解決ツールとして2020年に加古川市が採用した市民参加型合意形成プラットフォーム「Decidim」の活用が注目されております。国でもスマートシティガイドブックにて実践し、実例を示したことから全国で急速に注目が集まっております。 八千代市でDecidimをすぐに導入することは難しいかも知れませんが、しかし国全体にアジャイルな対応を求められていることから5年に1回の都市計画基礎調査に採られることなく機敏な対応を目指して欲しいと思います。同様の指摘は都市局からも出ています。 なお、都市計画基礎調査情報の利用・提供ガイドライン(2019年3月)によれば可能なものから速やかにオープン化を図るとされています。 | 必要に応じ柔軟な見直しが可能となるよう、「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。」と修正いたします。 | ○ |
| 16 | 全体 | 大変良くできています。これを実行することが大切であると思います。よろしくをお願いします。 | ご意見ありがとうございます。今後もよりよいまちづくりに取り組んでまいります。 | — |
| 17 | 全体 | 現在政府はサイバー空間(仮想空間)とフィジカル空間(現実空間)を高度に融合させたシステムを構築することによる「人間中心の社会」、すなわちsociety5.0を実現すべく取組が進められています。都市マスタープラン(素案)に登場する以下の言葉はそれを解決するためのキーワードであります。 ・スマートシティ P33、P37 ・3D都市モデル P114、P116 ・project PLATEAU P114 ・人間中心の空間 P31 ・人間中心の社会 P114 単に用語を並べるだけでは市民は理解できません。従ってその詳細を別掲にてプラットフォームの紹介やビジョンを交えながら説明することが肝要と思います。すなわち、市民が共有すべき課題を「見える化」することによって都市マスタープランの課題がより明確になると思います。 以下に上記の用語を説明するにあたって重要と思われるテーマを書き出し、追加のキーワード、プラットフォーム、ビジョン等を列挙したいと思います。 ◆最低限列挙ならびに解説すべき事項は ・Society5.0 ・スマートシティ ・PLATEAU ・まちづくりのためのデジタル・トランスフォーメーション ・デジタルツイン ・都市OS ◆Society5.0について記載すべきこと 第5期科学技術基本計画(2016年1月閣議決定)において、我が国が目指すべき未来社会の姿として提唱された概念です。また、第6期科学技術基本計画(2021年3月閣議決定)において我が国が目指す社会の実現に向けて2030年を見据えた2025年までの中長期的な方向性が示されています。 さらに、科学技術・イノベーション総合戦略2017(2017年6月閣議決定)では「サイバー空間とフィジカル空間(現実)を高度に融合させることにより、地域、年齢、性別、言語等による格差なく、多様なニーズにきめ細やかに対応したモノやサービスを提供することで経済発展と社会的課題の解決を両立し、人々が快適で活力に満ちた質の高い生活を送ることが出来る、人間中心の社会」としています。 ・サイバー空間とフィジカル空間との高度な融合 ・経済発展と社会的課題の解決を両立 ・新たな価値の事例 交通、医療・介護、ものづくり、農業、食品、防災、エネルギー | ご提案いただいた内容はP114に「(7) 新技術を活用した都市づくりの推進」として、これらの新しい概念に柔軟に対応できるような方向性を記載しています。 | — |

| 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 |
|----|-------|--|---|-----|
| 18 | 全体 | <p>現在政府はサイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムを構築することによる「人間中心の社会」、すなわち society5.0 を実現すべく取組が進められています。都市マスタープラン（素案）に登場する以下の言葉はそれを解決するためのキーワードであります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スマートシティ P33、P37 ・3D都市モデル P114、P116 ・project PLATEAU P114 ・人間中心の空間 P31 ・人間中心の社会 P114 <p>単に用語を並べるだけでは市民は理解できません。従ってその詳細を別掲にてプラットフォームの紹介やビジョンを交えながら説明することが肝要と思います。すなわち、市民が共有すべき課題を「見える化」することによって都市マスタープランの課題がより明確になると思います。以下に上記の用語を説明するにあたって重要と思われるテーマを書き出し、追加のキーワード、プラットフォーム、ビジョン等を列挙したいと思います。</p> <p>◆最低限列挙ならびに解説すべき事項は</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Society5.0 ・スマートシティ ・PLATEAU ・まちづくりのためのデジタル・トランスフォーメーション ・デジタルツイン ・都市OS ◆スマートシティに関して記載すべきこと ◇スマートシティの定義 ① 3つの基本理念、5つの基本原則 ② 手段：市民1人ひとりに寄り添ったサービスの提供 ③ 動作：課題解決と新たな価値の創出 ④ 状態：Society5.0の先行的な実現の場 ▷ 3つの基本理念 ・市民（利用者）中心主義 ・ビジョン・課題フォーカス ・分野間・都市間連携の重視 ▷ 5つの基本原則 ・公平性、包摂性の確保 ・プライバシーの確保 ・相互運用性・オープン性・透明性の確保 ・セキュリティ・レジリエンスの確保 ・運営面、資金面での持続可能性の確保 ◇政府のスマートシティの定義 新技術や官民各種のデータを活用した市民一人ひとりに寄り添ったサービスの提供や、各種分野におけるマネジメントの高度化等により、都市や地域が抱える諸課題の解決を行い、また新たな価値を創出し続ける持続可能な都市や地域のこと ◇スマートシティの効果 市民の幸福度Well-Beingの向上を図る ① 社会：安全で質の高い市民生活・都市活動の実現 ② 経済：持続的かつ創造的な都市経営・都市経済の実現 ③ 環境：環境負荷の低い都市・地域の実現 ◇スマートシティガイドブックver1.0 2021年4月公開 スマートシティの基本を理解するために必要と考えます。 ▷ガイドブックの構成 STEP 1：第1章 スマートシティの基本的考え方 STEP 2：第2章の1 スマートシティの進め方 STEP 3：第2章の2 進める上でのポイントと対応の考え方 ◇スマートシティ官民連携プラットフォーム https://www.ml.it.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000047.html 活動記録に全体討議、分科会討議などを通じてスマートシティ導入のための重要な提言書や関連資料・動画が大量に掲載されています。 | <p>ご指摘いただいた内容につきましては用語解説を作成する際の参考とさせていただきます。</p> | - |
| 19 | 全体 | <p>現在政府はサイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムを構築することによる「人間中心の社会」、すなわち society5.0 を実現すべく取組が進められています。都市マスタープラン（素案）に登場する以下の言葉はそれを解決するためのキーワードであります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スマートシティ P33、P37 ・3D都市モデル P114、P116 ・project PLATEAU P114 ・人間中心の空間 P31 ・人間中心の社会 P114 <p>単に用語を並べるだけでは市民は理解できません。従ってその詳細を別掲にてプラットフォームの紹介やビジョンを交えながら説明することが肝要と思います。すなわち、市民が共有すべき課題を「見える化」することによって都市マスタープランの課題がより明確になると思います。以下に上記の用語を説明するにあたって重要と思われるテーマを書き出し、追加のキーワード、プラットフォーム、ビジョン等を列挙したいと思います。</p> <p>◆最低限列挙ならびに解説すべき事項は</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Society5.0 ・スマートシティ ・PLATEAU ・まちづくりのためのデジタル・トランスフォーメーション ・デジタルツイン ・都市OS ◆PLATEAUについて記載すべきこと ◇PLATEAUのプラットフォーム https://www.ml.it.go.jp/plateau/ 2020年にスタートしたプロジェクトで昨年1年で急速に広まっています。大量のコンテンツが存在するため単にプラットフォームを紹介するだけでなく、市民参加のユースケース等の紹介も必要です。 関連のYou Tube動画が大量に存在します。 ◇3D都市モデルに八千代市が掲載されたこと 八千代市は千葉県内で2番目に3D都市モデルの取組を宣言しました。先進的な取り組みを市民に周知させることが必要です。2023年3月30日に八千代市の3D都市モデルがPLATEAU VIEWに公開されました。（末尾の参照図） PLATEAU VIEWの操作方法等を市民が理解することは極めて重要です。市民に対して指導・教育が必要と考えます。 | <p>3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化を進めるとともに、ご指摘のとおり市民への周知に努めてまいります。なお、ご指摘いただいた内容につきましては用語解説を作成する際の参考とさせていただきます。</p> | - |

| 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 |
|----|-------|--|---|-----|
| 20 | 全体 | <p>現在政府はサイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムを構築することによる「人間中心の社会」、すなわち society5.0を実現すべく取組が進められています。都市マスタープラン（素案）に登場する以下の言葉はそれを解決するためのキーワードであります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スマートシティ P33、P37 ・3D都市モデル P114、P116 ・project PLATEAU P114 ・人間中心の空間 P31 ・人間中心の社会 P114 <p>単に用語を並べるだけでは市民は理解できません。従ってその詳細を別掲にてプラットフォームの紹介やビジョンを交えながら説明することが肝要と思います。すなわち、市民が共有すべき課題を「見える化」することによって都市マスタープランの課題がより明確になると思います。</p> <p>以下に上記の用語を説明するにあたって重要と思われるテーマを書き出し、追加のキーワード、プラットフォーム、ビジョン等を列挙したいと思います。</p> <p>◆最低限列挙ならびに解説すべき事項は</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Society5.0 ・スマートシティ ・PLATEAU ・まちづくりのためのデジタル・トランスフォーメーション ・デジタルツイン ・都市OS <p>◆まちづくりのDXについて記載すべきこと</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現ビジョンver1.0 2022年7月公開 ◇まちづくりDXを通じて実現すべき目指す目的は「豊かな生活、多様な暮らし方、働き方を支える【人間中心のまちづくり】」としています。 ◇3つのビジョン ・Sustainability：持続可能な都市経営 ・Well-Being：一人ひとりに寄り添うまち ・Agile-governance：機動的で柔軟な都市設計 ◇まちづくりDXの5原則 ・Open by Default ・データ駆動型 ・サービス・アプローチ ・官民連携 ・地域主義 <p>◇3D都市モデルの整備・活用・オープンデータの推進（Project PLATEAU）</p> <p>前掲の通り2020年に誕生したプロジェクトです。単にプラトと呼んで通じるほど浸透しています。特にこの1年はユース・ケース等民間の提案が急増し、浸透のスピードが加速化しています。Project PLATEAUは3D都市モデルに国際規格「CityGML」を採用して整備を進めています。3D都市モデルのセマンティクスを用いることで、ジオメトリモデルのみではできなかった高度な分析、可視化、シミュレーションを都市スケールで実現することが可能となりました。3D都市モデル導入ガイド第1.0版が2021年3月26日に公開されて以来、2022年3月29日に第2.0版、そして2023年4月7日に第3.0版が公開されました。</p> <p>全体の見取り図は次の通り</p> <p>1章 3D都市モデルの取組の背景と目的 2章 3D都市モデルの整備・更新 3章 3D都市モデルの活用 4章 3D都市モデルのオープンデータ化 5章 3D都市モデルの運用システム 6章 コミュニティ形成支援 7章 今後の展望</p> | <p>ご指摘いただいた内容につきましては用語解説を作成する際の参考とさせていただきます。</p> | - |
| 21 | 全体 | <p>現在政府はサイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムを構築することによる「人間中心の社会」、すなわち society5.0を実現すべく取組が進められています。都市マスタープラン（素案）に登場する以下の言葉はそれを解決するためのキーワードであります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スマートシティ P33、P37 ・3D都市モデル P114、P116 ・project PLATEAU P114 ・人間中心の空間 P31 ・人間中心の社会 P114 <p>単に用語を並べるだけでは市民は理解できません。従ってその詳細を別掲にてプラットフォームの紹介やビジョンを交えながら説明することが肝要と思います。すなわち、市民が共有すべき課題を「見える化」することによって都市マスタープランの課題がより明確になると思います。</p> <p>以下に上記の用語を説明するにあたって重要と思われるテーマを書き出し、追加のキーワード、プラットフォーム、ビジョン等を列挙したいと思います。</p> <p>◆最低限列挙ならびに解説すべき事項は</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Society5.0 ・スマートシティ ・PLATEAU ・まちづくりのためのデジタル・トランスフォーメーション ・デジタルツイン ・都市OS <p>◆デジタルツインについて記載すべきこと</p> <ul style="list-style-type: none"> ・フィジカル空間に存在する物体をバーチャル空間上に再現し、フィジカル空間で収集した人流・環境などのリアルタイムデータを反映することで、バーチャル空間上にフィジカル空間の「双子（ツイン）」を構築するもの | <p>ご提案いただいた内容はP114に「（7）新技術を活用した都市づくりの推進」として、これらの新しい技術に柔軟に対応できるような方向性を記載しています。</p> | - |
| 22 | 全体 | <p>現在政府はサイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムを構築することによる「人間中心の社会」、すなわち society5.0を実現すべく取組が進められています。都市マスタープラン（素案）に登場する以下の言葉はそれを解決するためのキーワードであります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スマートシティ P33、P37 ・3D都市モデル P114、P116 ・project PLATEAU P114 ・人間中心の空間 P31 ・人間中心の社会 P114 <p>単に用語を並べるだけでは市民は理解できません。従ってその詳細を別掲にてプラットフォームの紹介やビジョンを交えながら説明することが肝要と思います。すなわち、市民が共有すべき課題を「見える化」することによって都市マスタープランの課題がより明確になると思います。</p> <p>以下に上記の用語を説明するにあたって重要と思われるテーマを書き出し、追加のキーワード、プラットフォーム、ビジョン等を列挙したいと思います。</p> <p>◆最低限列挙ならびに解説すべき事項は</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Society5.0 ・スマートシティ ・PLATEAU ・まちづくりのためのデジタル・トランスフォーメーション ・デジタルツイン ・都市OS <p>◆都市OSについて記載すべきこと</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スマートシティ実現のために地域が共通的に活用する機能が集約され、スマートシティで導入する様々な分野のサービスの導入を容易にさせることを実現するITシステムの総称 ◇求められる機能 ①相互運用（つながる） ②データ流通（ながれる） ③拡張容易（つづけられる） | <p>ご提案いただいた内容はP114に「（7）新技術を活用した都市づくりの推進」として、これらの新しい技術に柔軟に対応できるような方向性を記載しています。</p> | - |
| 23 | 全体 | <p>2. 市民の意向のページすごく良いと思いました。アンケート結果が興味深く、地域で言われている事と重なりました。</p> | <p>ご意見ありがとうございます。今後も住民意見の反映に取り組んでまいります。</p> | - |

都市計画審議会委員からの事前質問等と市の考え方

| 該当ページ | 質問等 | 市の考え方 |
|-------|--|---|
| 91 | <p>◆西八千代南部地区の市街化区域への編入推進 4行目に「地区計画等を活用し」とあります。現在当該地区では地区計画が制定されておられません。従って捕捉説明が欲しいと思います。</p> | <p>ご指摘のとおり、現時点では地区計画を定めておりません。 西八千代南部地区の市街化区域への編入を進めるために、今後、地区計画等の制度の活用を検討していくという意味合いで記載しております。</p> |
| 全体 | <p>挿入画像について 策定会議の資料には無かった画像が多数挿入され都市マスの構成が整ったと感じました。特に「未来の八千代絵画展」が挿入されたことで都市マスの魅力度がアップしたと感じます。</p> | <p>ご意見いただきありがとうございます。</p> |



西八千代北部地区

八千代
緑が丘駅

西八千代南部地区

船橋市