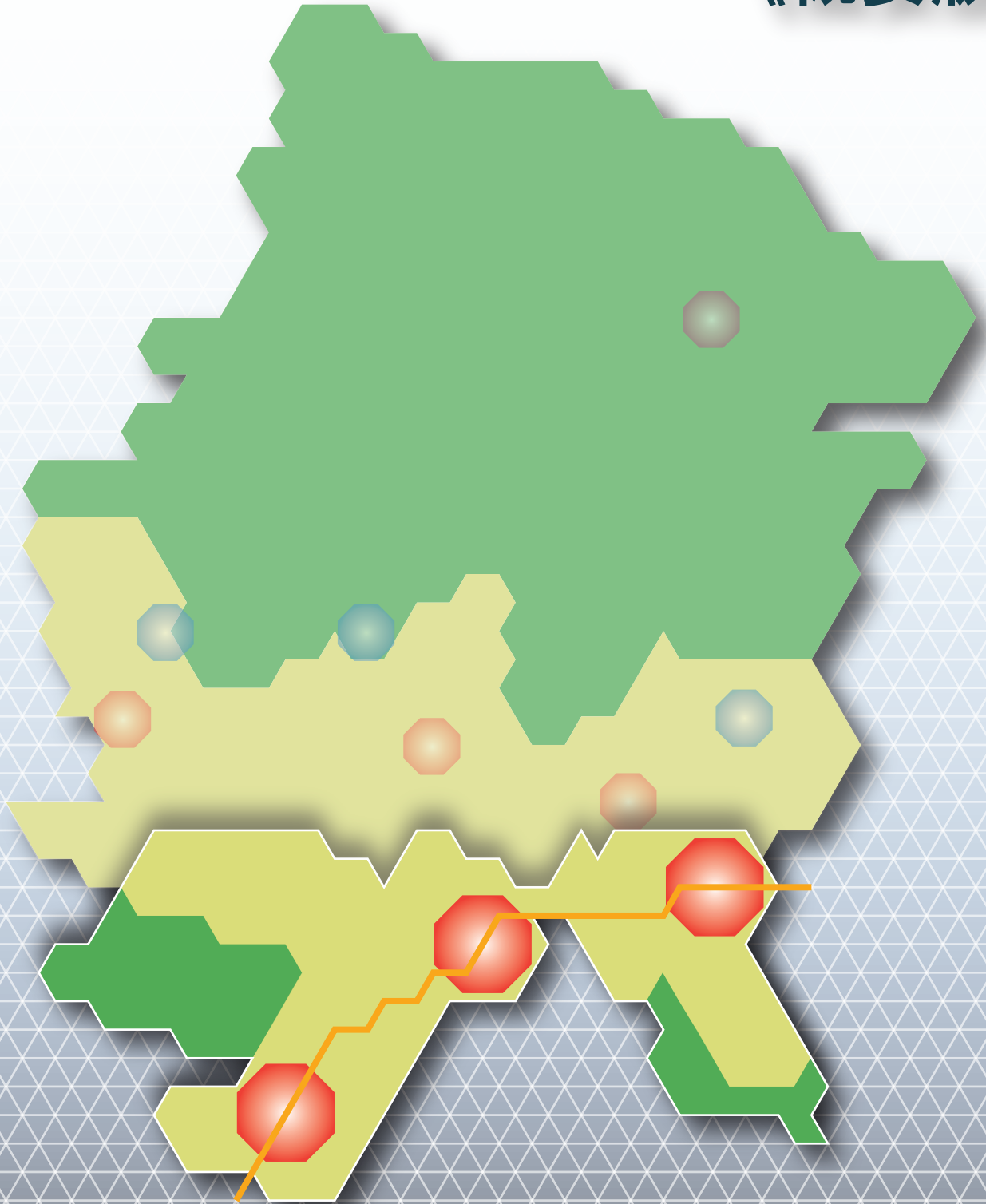


# 八千代市京成本線沿線 まちづくりビジョン 《概要版》



令和5年10月  
八千代市

# 1. 京成本線沿線まちづくりビジョンとは

## 1 まちづくりビジョン策定の背景と目的

- 京成本線沿線の八千代台駅・京成大和田駅・勝田台駅の各駅を中心とした既成市街地は、本市の人口急増の牽引役として、本市のまちづくり施策においても重要な役割を果たしてきましたが、住民の高齢化が進み、将来的な人口減少が懸念されます。
- このため、八千代市第5次総合計画前期基本計画のリーディングプロジェクトに「地域の魅力づくり」を掲げ、京成本線沿線地域の活性化を推進していくこととしています。
- 本ビジョンは、八千代市のまちづくりの目標や施策等を推進するため、京成本線沿線まちづくりビジョンとして、おおむね20年後の将来を見据えた各駅を中心とした地域の目指す姿を示すものとします。

## 2 まちづくりビジョンの位置づけ

- 本ビジョンは、「八千代市第5次総合計画」に即するものであり、「八千代市都市マスタープラン」と連携するものとして作成しています。

八千代市第5次総合計画（令和3(2021)年3月策定）

【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

リーディングプロジェクト Project 5  
地域の魅力づくり  
(京成本線沿線地域の活性化)

即す

即す

八千代市  
京成本線沿線まちづくり  
ビジョン  
(令和5(2023)年10月策定)

連携

八千代市  
都市マスタープラン  
(令和5(2023)年7月策定)

## 2. 上位計画及び関連計画の整理

### 1 八千代市第5次総合計画（令和3（2021）年3月策定）

#### ◆部門別計画における将来のまちの姿

##### ◆第4章 快適で環境にやさしいまちづくり

##### ○第1節 市街地・住環境の整備 1 市街地の整備・活性化

「地域が持つ特性を活かしたまちづくりが進み、市民と協働で安全で快適なまちづくりのルールづくりが行われ、市街地の整備・活性化が図られているまち」

### 2 八千代市都市マスタープラン（令和5（2023）年7月策定）

#### ◆将来都市構造における京成本線沿線地域の位置づけ

○既成市街地エリアにおいては、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る。

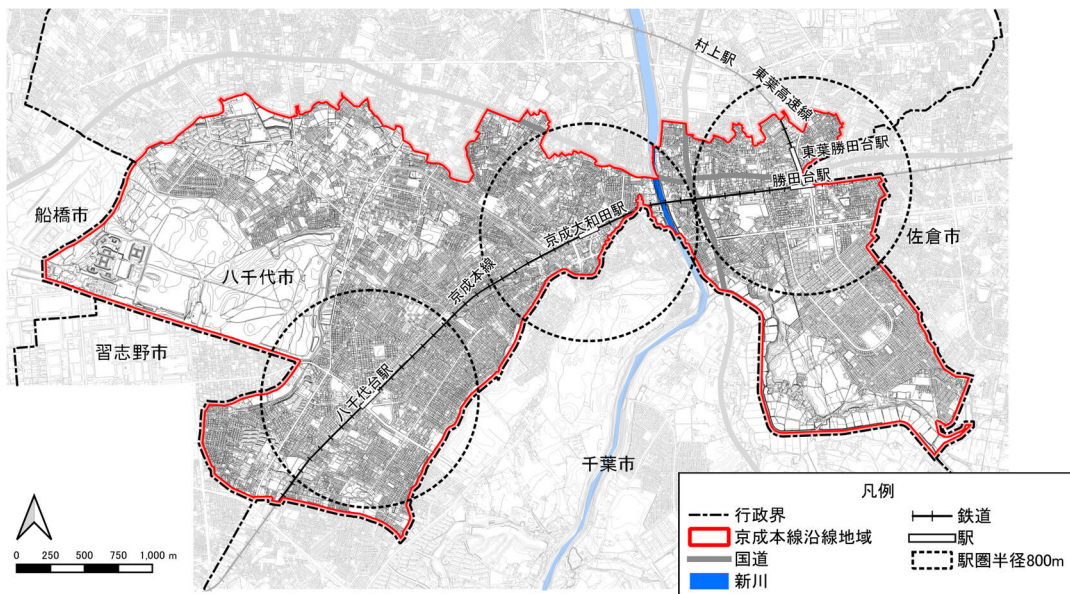
**都市拠点(広域)** …八千代台駅周辺、勝田台駅・東葉勝田台駅周辺(広域的な土地利用)

**都市拠点** …京成大和田駅周辺

## 3. まちづくりビジョンの対象地域

○京成本線沿線地域は、八千代台駅、京成大和田駅、勝田台駅を中心とした範囲とします。

○本ビジョンでは、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(「コンパクト・プラス・ネットワーク」)を推進するため、特に各駅の駅周辺【徒歩圏内(800m圏)】における課題や将来像を中心として検討していきます。



## 4. 京成本線沿線地域全体に係る課題

### 1 京成本線沿線地域全体に係る課題

#### 円滑に移動ができる道路ネットワークの形成

- 京成本線沿線地域の活性化と居住地としての利便性向上のためには、都市計画道路による幹線道路網の形成(道路ネットワークの形成)が重要です。市内や、特に各駅へのアクセスを円滑にする必要があります。
- 市民アンケート・駅利用者アンケートでは、駅周辺で感じていることに対し、八千代台駅・勝田台駅について、「駅をまたいだ行き来がしづらい」と回答した割合が高くなっています。また、市民アンケートでは、駅周辺に対して求める取組に対し、「安心・安全な歩行空間の確保」、「道路や交通機関(バス・電車等)の交通網及び駅前広場の機能向上」と回答した割合が高くなっています。

#### 安全に移動できる歩行空間の確保

- 駅の往来をしやすくし、駅周辺として一体的な歩行空間の確保が望まれます。各駅の特徴を活かした、滞在を促すような工夫や景観形成が求められます。
- まちなかの歩行空間にゆとりをもたらし、高齢者や障がい者、子連れにも配慮した、歩行者等が安心して通行できる道路空間を創出する必要があります。

#### 利便性の高い施設の充実・地域の魅力づくり

- 駅を中心に商業施設を始めとした市街地が形成されており、各拠点が形成されていることから、将来を見据えた駅周辺の環境充実を図る必要があります。
- 各駅周辺における公共用地や未利用地等の土地活用の検討とともに、日常生活に必要な商業施設などが集積した利便性の高いまちづくりを進める必要があります。
- 市民アンケート・駅利用者アンケートでは、駅周辺で感じていることに対し、「魅力的な店舗・施設が少ない」と回答した割合は、いずれも共通して最も高くなっており、駅周辺に対し最も求められる施設は、それぞれ異なっています。

## 多世代が居住しやすいまちづくり

- 公共交通等の利便性に優れた既成市街地においては、その魅力を活かして将来的な人口減少を極力抑止することが必要と考えられます。
- 人口減少・少子高齢化を見据え、安心・安全に暮らせる環境整備に配慮するとともに、若年世代等の居住を誘導し、多様な世代が居住し持続するまちにすることが求められます。

## 公共施設等の最適化と利活用

- 施設の老朽化等により、機能移転等が検討されている公共施設が存在しており、公共施設の最適化や跡地の利活用を検討していく必要があります。
- 市民アンケート・駅利用者アンケートでは、駅周辺で感じていることに対し、「駅周辺の商業施設等や公共施設が老朽化している」と回答した割合が高くなっています。

## 安心・安全な住環境

- 京成本線沿線地域は、築年数が経過した住宅が多く住民の高齢化とともに空家等が増加すると見込まれる地域であり、適正に管理されていない空家を放置すれば生活環境の悪化を招きかねません。空家等対策に取り組むことにより、地域の維持・活性化につながることを考えられます。
- 旧耐震基準で建てられた共同住宅等の耐震化や修繕を促し、建物の倒壊への対策など地域の防災性の向上が必要であると考えられます。
- 都市計画道路の整備にあわせた沿道建物の建て替えや幅員の狭い生活道路の整備による、延焼遮断帯や避難路の確保により、安心・安全な住環境としていくための取組が必要であると考えられます。
- 市民アンケートでは、住みやすいまちにするための取組として、「空き店舗・空家の活用」、「狭い生活道路の解消」と回答した割合が高くなっています。

## 5. 京成本線沿線地域全体の将来像

### 1 京成本線沿線地域全体の将来像

- 本市の開発は京成本線沿線から始まり、京成本線の八千代台駅・京成大和田駅・勝田台駅の各駅を中心として住宅地開発がなされてきました。そのため、京成本線沿線地域は、市内の他の地域と比較すると高齢化が進み、これに起因して空家等の増加が懸念されます。
- 京成本線沿線地域の抱える課題を、「道路」、「まちの利便性」、「まちの持続可能性」、「住環境」の大きく4つに分け、それらを解決するには、京成本線各駅の特徴を活かした各種取組を行いながら拠点性を高めることにより、地域と人をつなげ、将来にわたってまちを活性化させていくことが必要です。
- 以上のことから、京成本線沿線地域全体の将来像を次のとおり設定し、まちづくりを推進していきます。

#### <京成本線沿線地域全体の課題への取組>

##### 【道路】

円滑に移動ができる  
道路ネットワークの形成



##### 【まちの利便性】

安全に移動できる歩行空間の確保  
利便性の高い施設の充実・地域の魅力づくり



##### 【まちの持続可能性】

多世代が居住しやすいまちづくり  
公共施設等の最適化と利活用



##### 【住環境】

安心・安全な住環境



#### <京成本線沿線地域全体の将来像>

「交流・快適・滞留」 地域と人がつながるまちづくり



# 6. 八千代台駅周辺のまちづくり

## 1 八千代台駅周辺の現状

### ◆八千代台駅周辺のまちの特徴

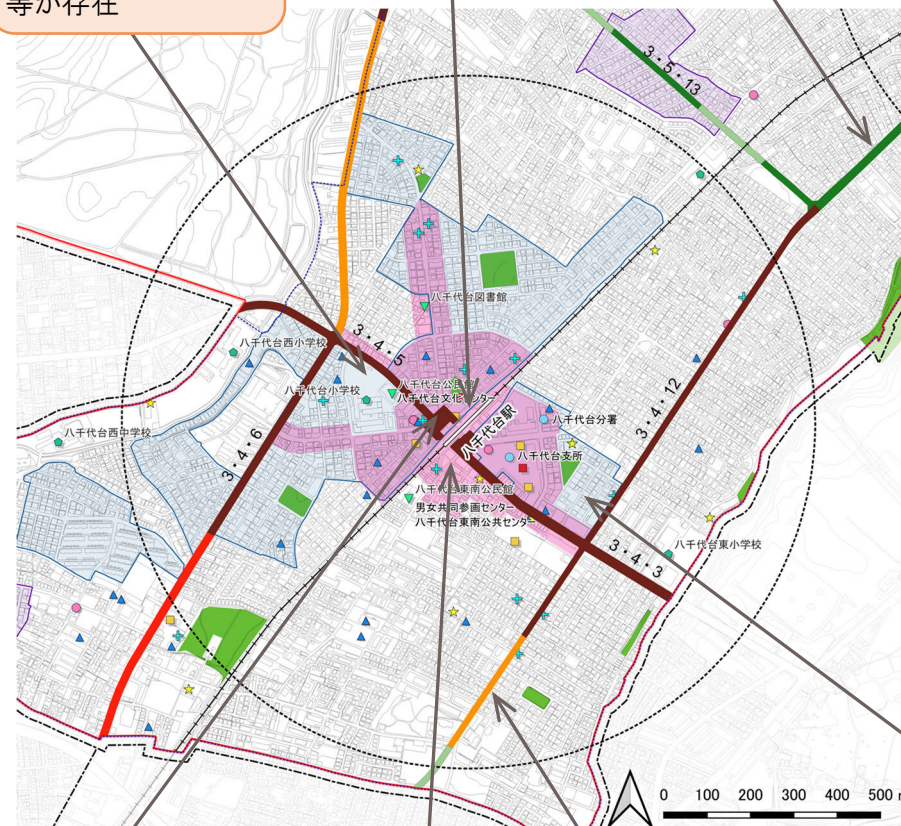
- 昭和32(1957)年に完成した八千代台団地は、日本初の大規模住宅団地です。
- 駅西側は学校や公共施設、駅東側は大規模集客施設や商店街等の成熟した商業地が形成されています。
- 老朽化した建物が増加しています。
- 昭和31(1956)年の八千代台駅の開業を機に、住宅地の造成が進み、駅を中心として放射状に街並みが広がっています。
- 八千代台駅周辺における公共用地等があります。  
(八千代台図書館、八千代台文化センター、八千代台公民館、旧八千代台公共センター跡地等)

### ◆八千代台駅周辺の公共用地等の位置と課題図

⑤機能移転等が検討されている公共施設等が存在

①駅を中心とした施設の拡充

②道路ネットワークの整備が必要



凡例	
---	行政界
■	京成本線沿線地域
■	市街化区域
■	駅
—	鉄道
○	駅圏半径800m
■	公園・緑地
<商業地>	
■	駅前商業業務地区及び周辺地区
<大規模開発(施行終了から50年以上経過)>	
■	一団地の住宅施設
■	宅地開発事業(5ha以上)
<都市計画道路>	
■	整備済区間
■	整備中区間
■	概成済区間
■	未整備区間(現道あり)
■	未整備区間(現道なし)
<都市機能施設>	
●	行政施設
+	医療施設
★	子育て施設
▲	高齢者福祉施設
◆	教育施設
▼	文化施設
■	ショッピングセンター
■	スーパーマーケット
●	郵便局

③駅を中心とした円滑な歩行空間の整備

④駅周辺の商業施設の立地

②道路ネットワークの整備が必要

⑥開発から50年以上が経過する地域



## 2 八千代台駅周辺の課題解決に向けた取組の方向性

### 道路

#### 【目指す姿】

歩行者が快適に歩きやすく、周辺のアクセス性が優れた、地域住民に限らず多くの人々が利用しやすく、バリアフリーを考慮した駅周辺の空間づくり

#### 【取組内容】

駅前広場や交通結節点としての利便性の向上を目指すとともに、都市計画道路未整備区間の整備を進めることで、道路ネットワークを形成していきます。

- 上空利用の検討を含む駅前広場の拡張整備
- 都市計画道路3・4・12号八千代台南勝田台線の整備

### まちの利便性

#### 【目指す姿】

駅東西が一体化した、まちの玄関口にふさわしい駅周辺の市街地環境づくり

#### 【取組内容】

八千代台駅の東西間の移動しやすさを向上させ、駅周辺の利便性を高め、円滑な歩行空間を創出します。また、駅周辺の土地利用の高度化や商業施設等の配置による魅力的な空間形成を図ります。

- 立体利用等による駅東西や駅周辺の安全かつ快適な往来の促進
- 土地の合理的かつ健全な高度利用、都市機能の更新を図るための整備や建築物の誘導

### まちの持続可能性

#### 【目指す姿】

住民の暮らしを支える多様なサービスが維持・発展した、将来にわたり住民がいつまでも安心して暮らしていける地域づくり

#### 【取組内容】

機能移転等が検討されている公共施設等について、将来需要を見通した施設の適正配置を推進します。また、将来を見据えた適切な土地利用により、まちの玄関口にふさわしい都市機能の更新を図ります。

- 市民のニーズに応じた公共施設等の配置最適化
- 子育て世代や高齢者など、多様な世代にとっての快適性の向上に資する駅周辺の生活環境の充実

### 住環境

#### 【目指す姿】

空家等の発生の抑制と適切な維持管理の促進による、安心して暮らせる地域づくり

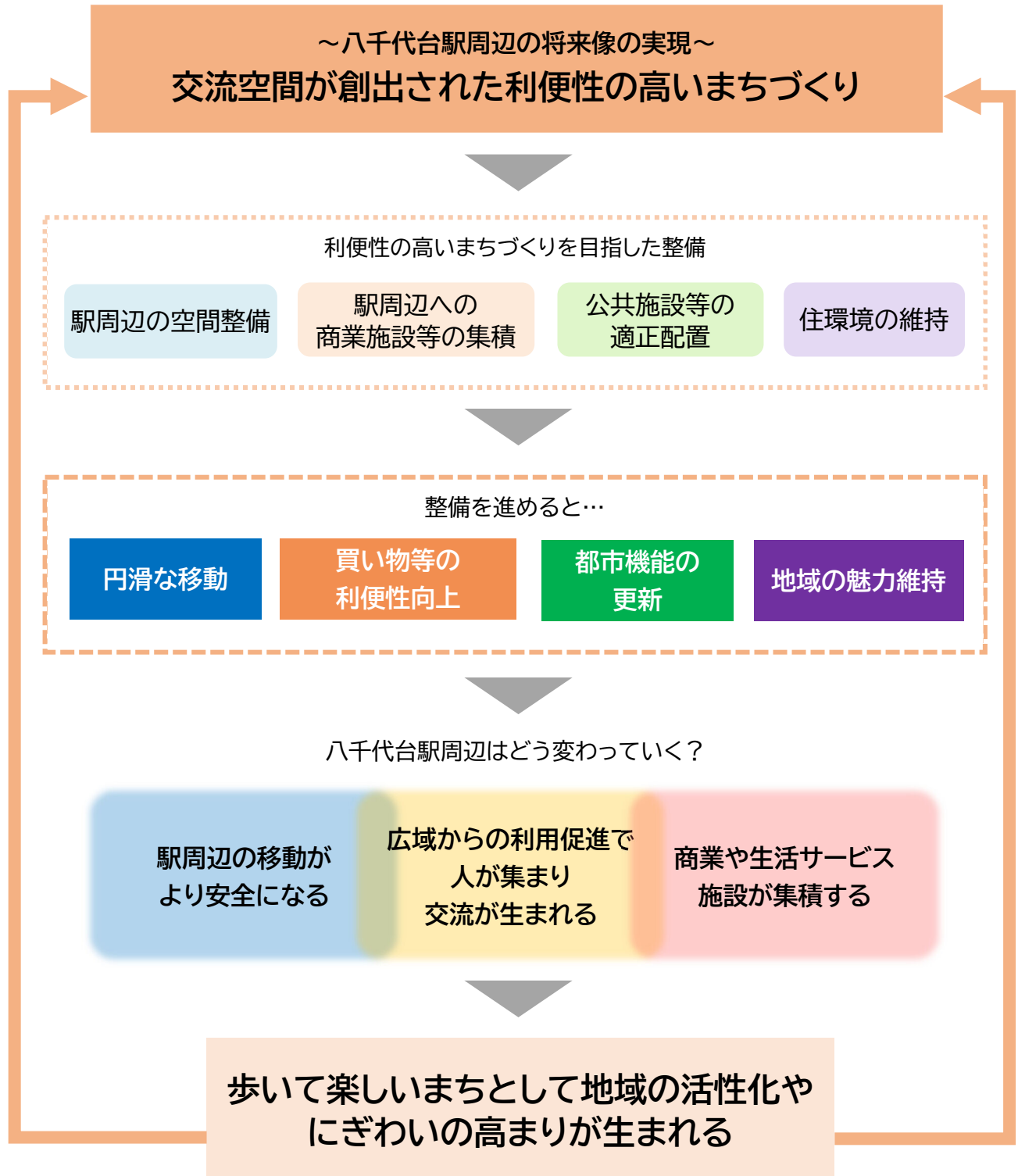
#### 【取組内容】

空家等及び老朽住宅の対策の推進を図ります。

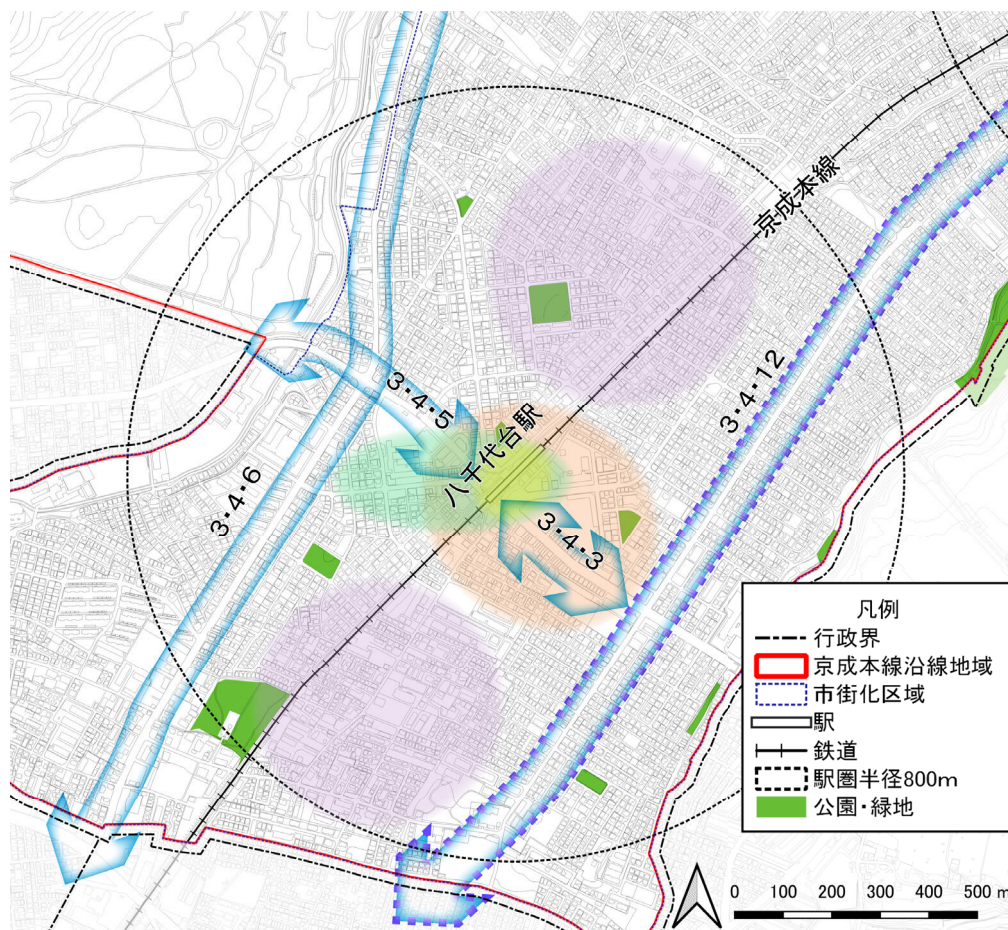
- 八千代市空家等対策計画の取組推進
- 住宅の耐震性の確保や分譲マンションの管理適正化等に向けた取組の支援

### 3 八千代台駅周辺の将来像

- 駅周辺の移動がより便利になり、広域からの利用が促進され、商業や生活サービス施設が集積し、駅を中心とした利便性が向上することで、市民の暮らしにゆとりをもたらすまちづくりを目指します。
- 駅周辺がゆとりのある空間として整備されることにより、歩いて楽しいまちとして地域の活性化やにぎわいの高まりが生まれることが望まれます。



## ◆八千代台駅周辺の将来像図



道路	まちの利便性	まちの持続可能性	住環境
道路ネットワーク 道路ネットワーク強化ゾーン 交通結節点の機能強化	商業ゾーン	教育・文化・公共ゾーン	住居ゾーン

※ゾーンの位置については、大まかなまとまりを图示しており、将来、この用途になることが決定されているものではありません

## ◆八千代台駅周辺の将来イメージ

○本ビジョンを踏まえた将来像が実現されたまちのイメージを示します。

※本イメージは、課題解決に向けた将来像の一例であり、決定されたものではありません



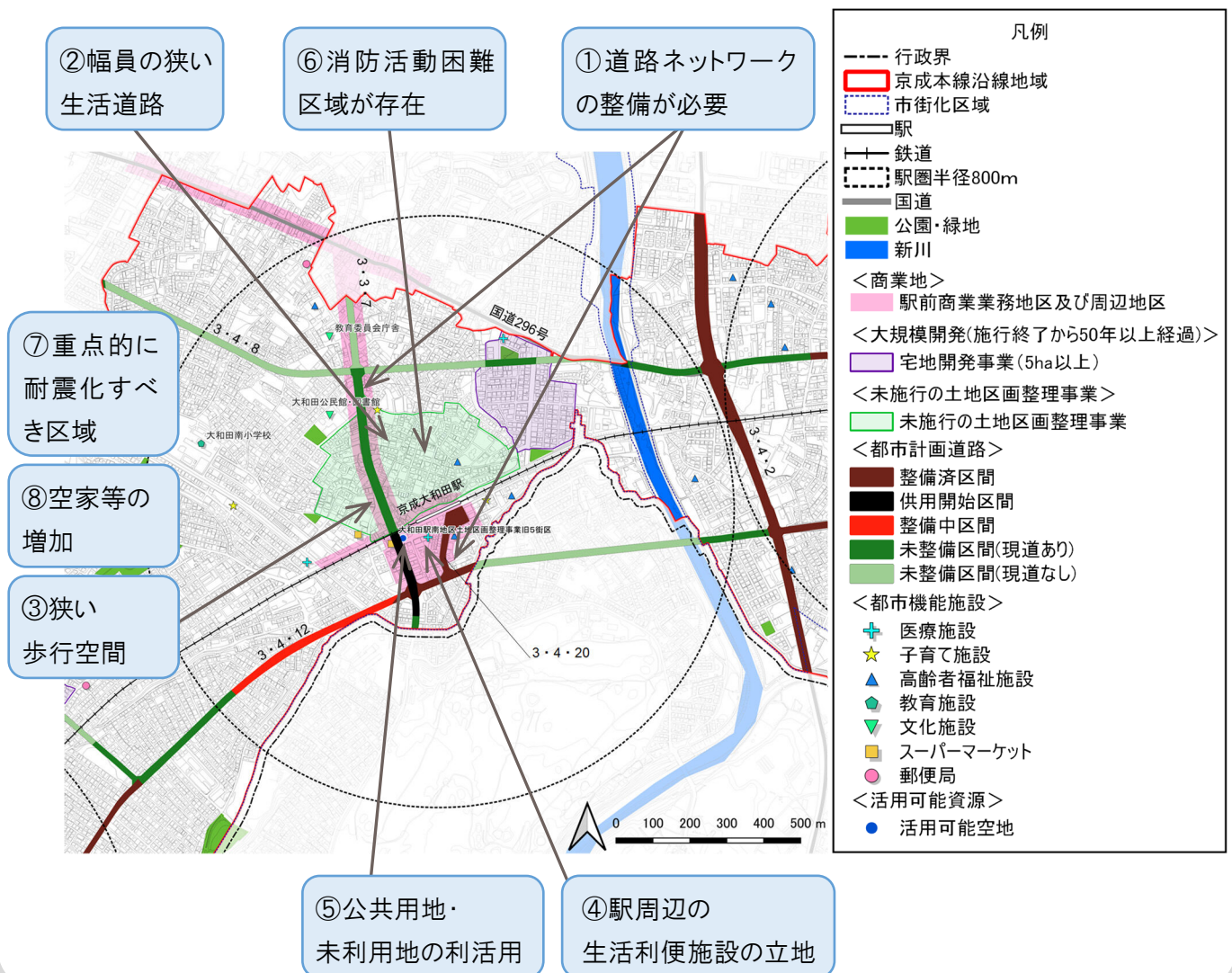
# 7. 京成大和田駅周辺のまちづくり

## 1 京成大和田駅周辺の現状

### ◆京成大和田駅周辺のまちの特徴

- 大正15(1926)年に京成電鉄成田線が開通し、大和田駅が開業しました。
- 昭和44(1969)年に、駅の南北一体の大和田地区土地区画整理事業が都市計画決定し、南側は平成27(2015)年に大和田駅南地区土地区画整理事業の換地処分が完了しています。北側は事業化が困難であり長期未着手であることから整備手法を検討しています。
- 京成大和田駅周辺における公共用地等があります。  
(大和田駅南地区土地区画整理事業旧5街区、教育委員会庁舎、大和田公民館・図書館等)

### ◆京成大和田駅周辺の公共用地等の位置と課題図



## 2 京成大和田駅周辺の課題解決に向けた取組の方向性

### 道路

#### 【目指す姿】

京成本線沿線地域の移動や身近な移動が便利かつ、安心して暮らせる地域づくり

#### 【取組内容】

都市計画道路未整備区間の整備を進めることで、道路ネットワークの形成や駅の南北の連絡を強化していきます。また、生活道路の防災性・安全性を高めます。

- 都市計画道路3・4・12号八千代台南勝田台線の整備
- 都市計画道路3・3・7号大和田駅前萱田線の整備
- 京成大和田駅北側地区の生活道路の改善

### まちの利便性

#### 【目指す姿】

地域住民が歩きやすく、安心・安全な歩行空間づくり

#### 【取組内容】

沿道環境の整備と併せた歩道の整備による、安心・安全な歩行空間の確保や、駅周辺の生活利便施設の最適化により、暮らしやすさの向上を図ります。

- 都市計画道路3・3・7号大和田駅前萱田線の整備と併せた安心・安全な歩行空間の整備
- 駅周辺の環境整備に併せた生活利便施設の誘導

### まちの持続可能性

#### 【目指す姿】

地域住民や鉄道利用者が集い、憩う空間づくり

#### 【取組内容】

公共施設等について、地域住民を対象に必要とされる公共サービスの提供を検討します。

- 大和田駅南地区土地区画整理事業旧5街区の利活用

### 住環境

#### 【目指す姿】

災害に強く、安心して生活できる環境づくり

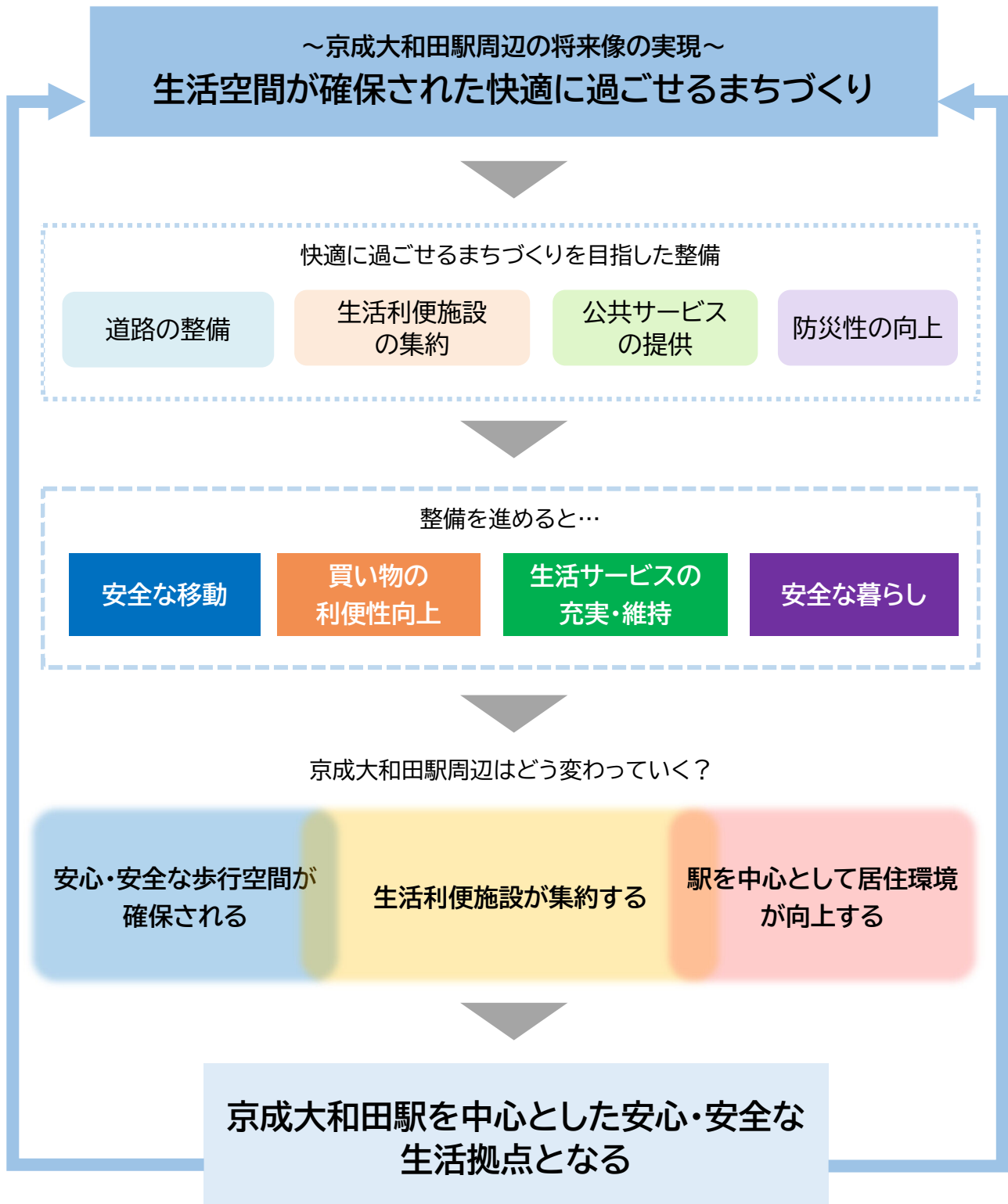
#### 【取組内容】

消防活動困難区域の改善や、住宅の耐震化の推進、空家等及び老朽住宅の対策を推進し、防災性の向上を図ります。

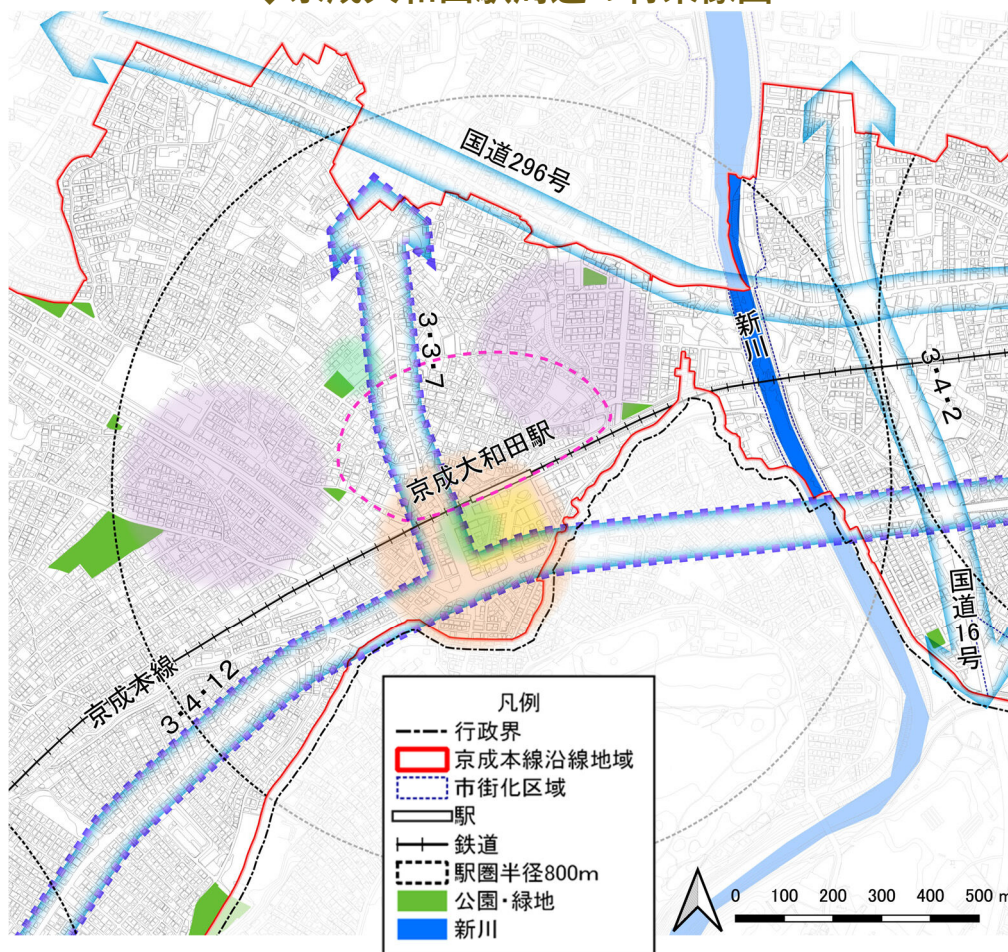
- 消防活動困難区域の改善
- オープンスペースの確保による住環境と道路の改善
- 八千代市空家等対策計画の取組推進
- 住宅の耐震性の確保に向けた取組の支援

### 3 京成大和田駅周辺の将来像

- 道路が整備されることで、安心・安全な歩行空間の確保がなされるとともに、生活利便施設の集積により、駅を中心として居住環境が向上することで、地域住民が快適に過ごせるまちづくりを目指します。
- これにより、住環境が整い、京成大和田駅を中心とした安心・安全な生活拠点となることが望めます。



### ◆京成大和田駅周辺の将来像図



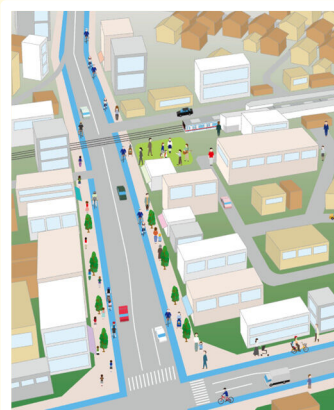
道路	まちの利便性	まちの持続可能性	住環境
道路ネットワーク 道路ネットワーク強化ゾーン 交通結節点の機能強化	商業ゾーン	教育・文化・公共ゾーン	居居ゾーン 住環境向上ゾーン

※ゾーンの位置については、大まかなまとまりを図示しており、将来、この用途になることが決定されているものではありません

### ◆京成大和田駅周辺の将来イメージ

○本ビジョンを踏まえた将来像が実現されたまちのイメージを示します。

※本イメージは、課題解決に向けた将来像の一例であり、決定されたものではありません



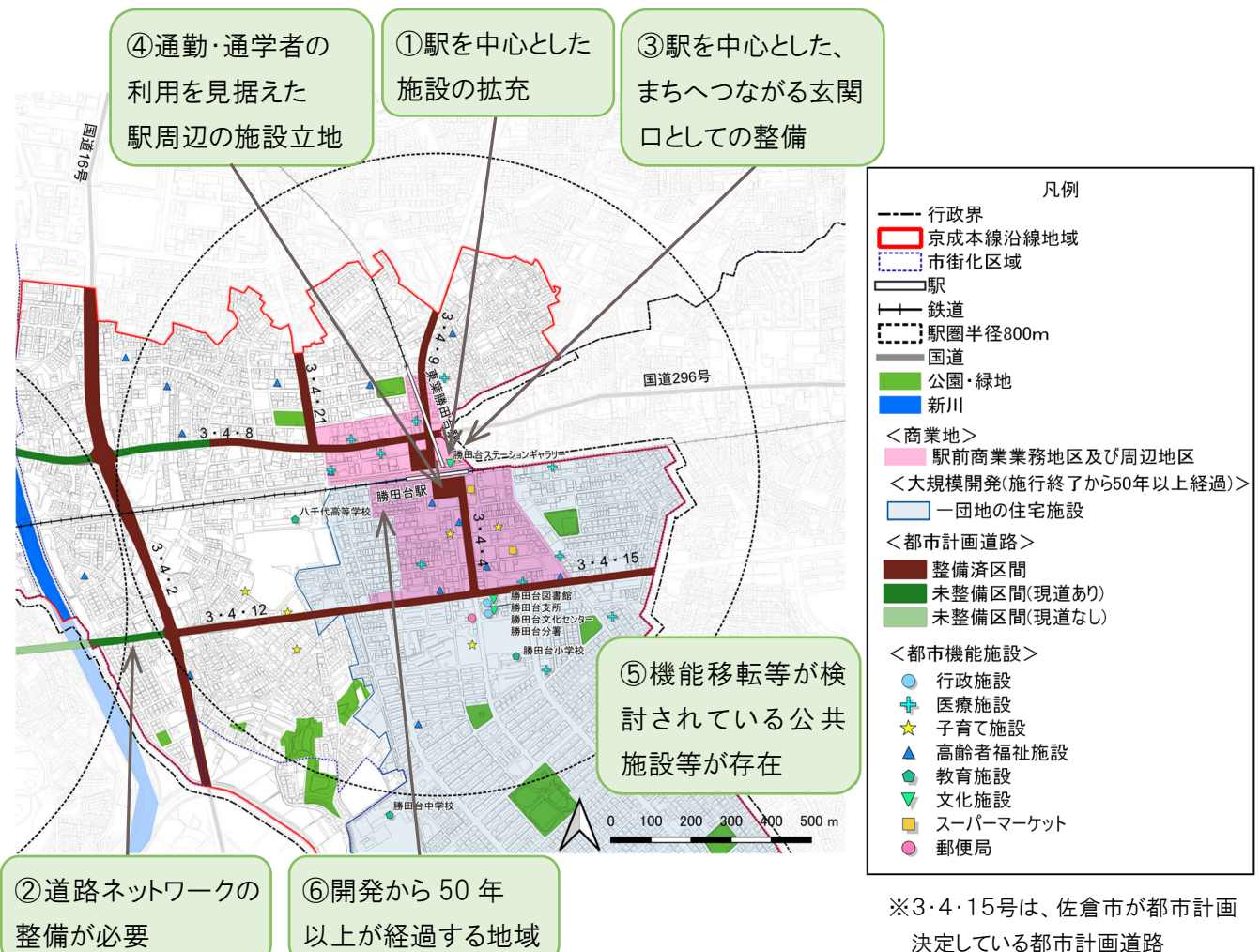
# 8. 勝田台駅周辺のまちづくり

## 1 勝田台駅周辺の現状

### ◆勝田台駅周辺のまちの特徴

- 昭和43(1968)年に勝田台駅が開業しました。
- 駅南側には勝田台団地を中心とした市街地が形成され、駅南口のみずき通りを中心に商業集積エリアが広がっています。
- 駅の南北は地下通路でつながっています。
- 駅北側には東葉高速鉄道の起終点駅である東葉勝田台駅があり、市内で唯一の鉄道結節点として、市内でも最も駅利用者が多くなっています。
- 市内の高校4校が市東部に位置しているため、通学者の利用が多くなっています。
- 勝田台駅周辺における公共用地等があります。  
(勝田台市民文化プラザ(図書館、支所)、勝田台公民館等)

### ◆勝田台駅周辺の公共用地等の位置と課題図





## 2 勝田台駅周辺の課題解決に向けた取組の方向性

### 道路

#### 【目指す姿】

誰もが利用しやすく移動の自由度が高い、バリアフリーを考慮した駅周辺空間づくり

#### 【取組内容】

駅前広場の整備や交通結節点としての利便性の向上を図るとともに、都市計画道路未整備区間の整備を進めることで、道路ネットワークを形成していきます。

- 都市計画道路3・4・12号八千代台南勝田台線の整備
- 上空利用を含む駅前広場の再整備の検討

### まちの利便性

#### 【目指す姿】

市民を始めとし、通勤・通学者にも配慮した利便性の高い歩きたくなるまちづくり

#### 【取組内容】

通勤・通学者にも配慮した多様なサービスが集積した便利な店舗や商業環境の展開を図り、歩行者にとって歩きやすく快適な空間を創出します。

- 駅前広場の整備と併せた通勤・通学者にも快適な歩行空間の確保
- 駅周辺の環境整備に併せた商業施設等の誘導

### まちの持続可能性

#### 【目指す姿】

住民や駅利用者に向けた多様なサービスが維持・発展した地域づくり

#### 【取組内容】

機能移転等が検討されている公共施設等について、将来需要を見通した施設の適正配置を推進します。

- 市民ニーズに応じた公共施設等の配置最適化

### 住環境

#### 【目指す姿】

空家等の発生の抑制と適切な維持管理の促進による、安心して暮らせる地域づくり

#### 【取組内容】

空家等及び老朽住宅の対策の推進を図ります。

- 八千代市空家等対策計画の取組推進
- 住宅の耐震性の確保や分譲マンションの管理適正化等に向けた取組の支援

### 3 勝田台駅周辺の将来像

- 駅周辺施設の機能更新により利便性が向上し、通勤・通学を始めとした広域からの利用が促進され、商業施設等が集積した滞留空間が充実することで、市民だけでなく、通勤・通学を始めとした広域からの利用者にとって居心地の良いまちづくりを目指します。
- これにより、通勤・通学者等が駅周辺を利用する機会が増え、商業も活性化するという相乗効果が生まれることが望めます。

#### ～勝田台駅周辺の将来像の実現～ 滞留空間が充実した居心地の良いまちづくり

居心地の良いまちづくりを目指した整備

駅周辺施設の  
機能更新

広域利用を見据えた  
商業施設等の集積

公共施設等の  
適正配置

住環境の維持

整備を進めると…

交通結節点の  
機能強化

広域からの  
利用促進

生活サービスの  
充実・維持

地域の魅力維持

勝田台駅周辺はどう変わっていく？

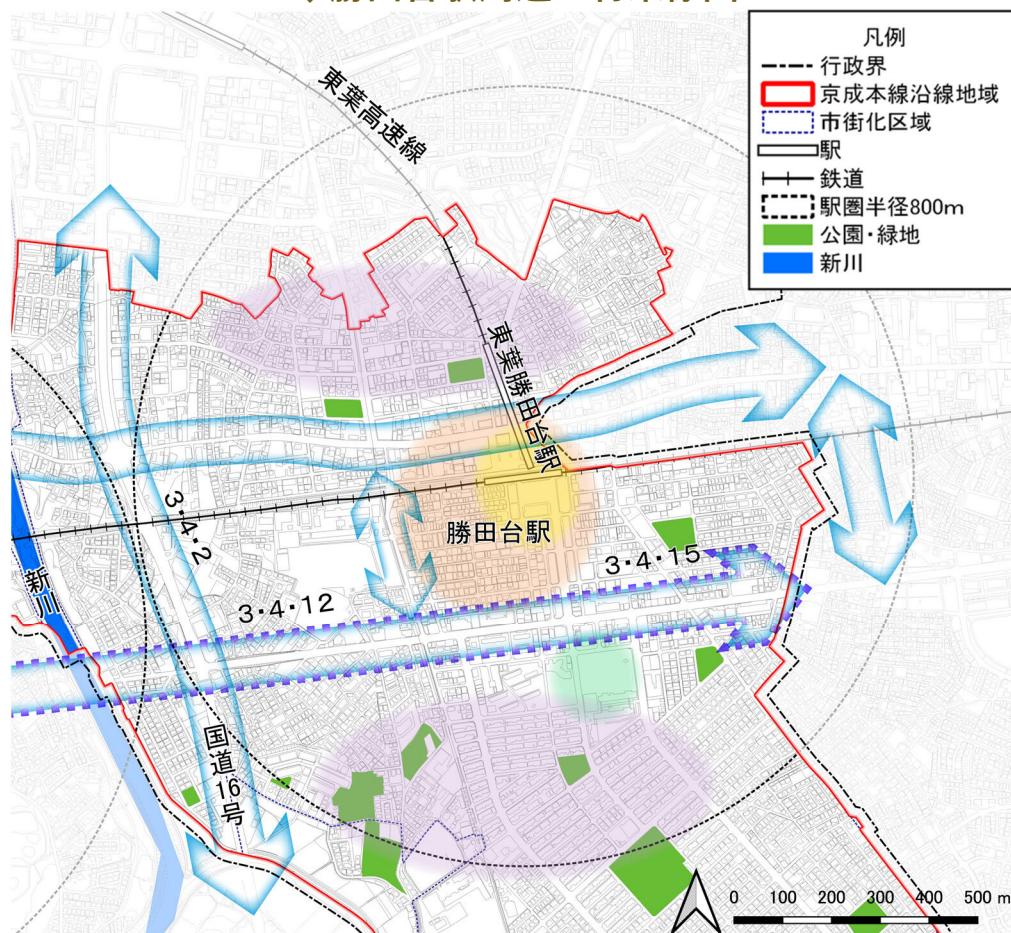
駅周辺施設の機能更新  
により利便性が向上する

通勤・通学を始めとした  
広域からの利用が促進される

商業施設等が集積した  
滞留空間が充実する

通勤・通学者等が駅周辺を利用する  
機会が増え、商業も活性化する

### ◆勝田台駅周辺の将来像図



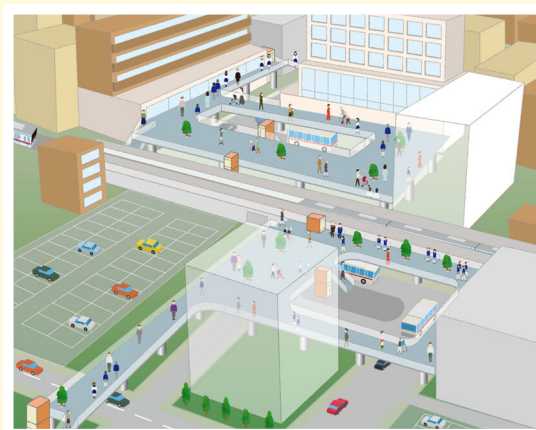
道路	まちの利便性	まちの持続可能性	住環境
道路ネットワーク 道路ネットワーク強化ゾーン 交通結節点の機能強化	商業ゾーン	教育・文化・公共ゾーン	住居ゾーン

※ゾーンの位置については、大まかなまとまりを図示しており、将来、この用途になることが決定されているものではありません

### ◆勝田台駅周辺の将来イメージ

○本ビジョンを踏まえた将来像が実現されたまちのイメージを示します。

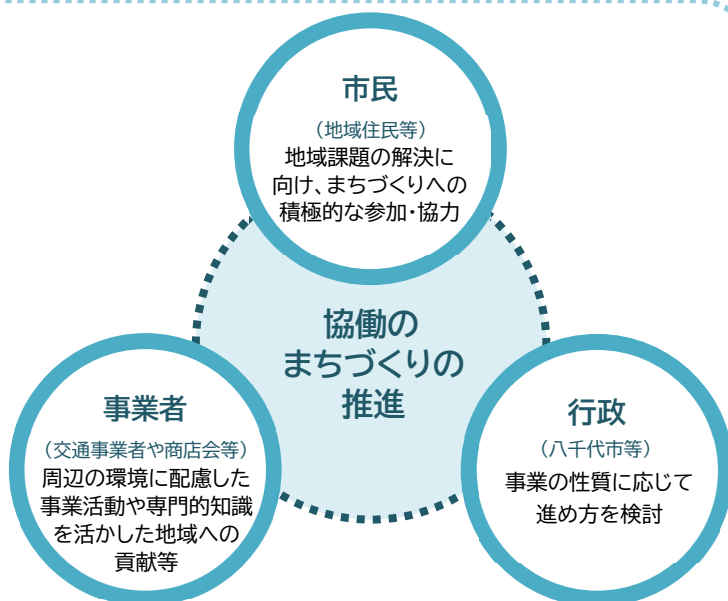
※本イメージは、課題解決に向けた将来像の一例であり、決定されたものではありません



## 9. 将来像の実現に向けたまちづくりの推進

### 1 施策の推進体制

- 本ビジョンに示した取組を進めていくために、市民・事業者・行政が地域の課題や目標を共有し、連携を図りながら、まちづくりを進めていきます。
- まちづくりの推進にあたっては、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、将来像の実現を目指します。



### 2 今後の進め方

- 本ビジョンを踏まえ、以下の流れで将来像の実現に向けた取組を進めていきます。

