

【八千代都市計画区域】

1 都市計画の目標

（１）本区域の基本理念

本区域は首都圏整備法に基づく近郊整備地帯内にあり、千葉県の北西部に位置し、東京都心から約 31 k m、県都千葉市へ約 10 k m という至近な距離にあり、都市の発展に極めて有利な地理的条件の下におかれている。このような地理的条件から、江戸時代には、佐倉、成田に通じる成田街道の宿場町として繁栄し、宿場を中心とした純農村的な地域社会であったが、その後、大正 15 年 12 月京成電鉄本線（以下「京成本線」という。）が開通して京成大和田駅が開設されてからは、成田街道の役割も薄れ、宿場町として繁栄した市街地に代わって京成大和田駅周辺が市街化し、商圈も次第に変化して地域社会の核が南下していった。さらに、昭和 30 年代に入り、当時全国に先駆けた大規模な団地（八千代台団地）が、山林を切り開いて造成され、これを契機に本区域の人口流入現象が現れるようになった。

その後、独立行政法人都市再生機構及び千葉県住宅供給公社等により勝田台団地、米本団地、高津団地及び村上団地等の建設が進められるなど、人口の大幅な増大をもたらす大規模プロジェクトが実施されるとともに、交通網等の都市基盤施設なども整備され、しだいに都市形態も整い活力ある都市として発展している。

さらに、東葉高速鉄道東葉高速線（以下「東葉高速線」という。）が西船橋駅から勝田台駅まで整備され、同線は既成市街地の北部を横断し、4 つの新駅が設置された。これにより、従来京成本線のみに依存していた本区域の都心アクセス体系に大きな変化が生じ、とりわけ、鉄道の沿線地域における交通条件の飛躍的改善は、住宅のみならず、商業業務機能等、多様な都市機能の立地需要の高まりをもたらしてきた。

しかし、今後人口減少・少子高齢化が進展していく中、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直す「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いる。

このような状況を踏まえ、本区域については、「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」の実現を目標とし、都市づくりの基本理念を以下のとおりとする。

●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、子育て支援、行政等の都市機能を配置し、その周辺に居住機能の立地を進めコンパクトでまとまりのある市街地の形成を図るとともに、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る。

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、住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る。

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る。

●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、住民・地域・行政の連携強化による地域防災力の向上を図る。

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る。

●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る。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る。

●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印旛放水路（新川及び花見川）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る。

また、住民・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る。

（２）地域毎の市街地像

地域の特性を考慮し、本区域南部を「市街地ゾーン」に、本区域北部を「自然環境保全ゾーン」に区分する。さらに「市街地ゾーン」を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、各ゾーン等の特性に応じた市街地像を次のとおりとする。

①市街地ゾーン

a 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、総合的な居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ある。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る。

b 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ある。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る。

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図る。

なお、八千代カルチャータウン地区は、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するとともに、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の形成を図る。

2 主要な都市計画の決定の方針

(1) 都市づくりの基本方針

① 人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

本格化する少子高齢化社会への対応や活力あるコミュニティを維持するため、京成本線及び東葉高速線の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図ることにより、コンパクトでまとまりのある市街地の形成を図る。

また、鉄道駅を中心に安全で快適に移動するための道路網の形成を目指すとともに、各駅にアクセスするバス等の公共交通の利便性向上により、鉄道駅を中心とした集約型都市構造の形成を図る。

さらに、集約型都市構造の形成や公共交通の利用の促進により、都市レベルでエネルギー効率を高めるとともに環境負荷を抑制し、都市の脱炭素化を推進する。

② 社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針

本区域においては、中央部を南北に縦断し埼玉と千葉を結ぶ国道 16 号（都市計画道路 3・4・2 号東京環状線）や、中央部を東西に横断し東京・船橋と成田を結ぶ国道 296 号バイパス（都市計画道路 3・2・17 号八千代中央線）等が、周辺都市との広域的なアクセス機能を担う幹線道路となる。

国道 16 号（都市計画道路 3・4・2 号東京環状線）沿道については、工業・流通業務施設や沿道施設等の立地など、広域幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導を図る。

また、国道 296 号バイパス（都市計画道路 3・2・17 号八千代中央線）沿道の西八千代北部地区については、地域特性に応じた業務機能等の誘導を図る。

③ 激甚化・頻発化する自然災害への対応に関する方針

平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災は、本区域にも建物の倒壊や火災等の被害をもたらした。特に、既成市街地においては、木造家屋が密集する地区が点在しており、今後、首都直下地震などの大規模な地震が発生した場合には、建物などの倒壊やがけ崩れなどの一次的被害のほか、火災などの二次的な複合災害も予想される。

このような被害を抑制するため、区域内の主要施設に連絡する道路ネットワークの整備を推進するとともに、広域避難地や一時避難地及び避難路の確保、また、公共施設の耐震化を図る。密集市街地においては、地区計画の活用等により、延焼火災を防ぎ、避難路や一時避難地として機能するオープンスペースを確保するなど、防災機能の向上に努める。

また、災害活動拠点となる施設については、防災機能を持たせた整備に努めるほか、鉄道駅周辺の商業・業務地には、今後も、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、地域の状況などを勘案して、それらの追加指定の推進を図る。

土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。

このほか、近年頻発する集中豪雨等による都市型水害に対しては、山林や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努める。

④ 自然環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

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、印旛放水路（新川及び花見川）を中心とするグリーンインフラとしての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、良好な水辺環境の創出にも配慮した河川の整備を推進する。

また、地区計画制度の活用等による計画的な市街地景観の形成を図るとともに、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る。

(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

a 業務地

ア. 八千代中央駅周辺地区

都市機能を充実させるため、行政機関の集積を図る。また、市民会館をはじめとする文化・社会教育施設等の集積を図るとともに、隣接して整備される県立八千代広域公園と一体的な業務地として配置する。

イ. 八千代緑が丘駅周辺地区

主要幹線道路となる都市計画道路 3・3・27 号八千代西部線と鉄道駅が近接するという立地特性を活かし、業務施設の集積を図る業務地として配置する。

b 商業地

ア. 八千代台駅及び勝田台駅周辺地区

本区域及び周辺地域を含めた広域的な拠点となる商業地として、鉄道駅を中心に既に商業集積がなされていることから、今後とも中心商業地として配置するとともに、地区の土地利用動向等をみながら、区域の適正化を図っていく。

イ. 八千代中央駅及び八千代緑が丘駅周辺地区

土地区画整理事業によって形成されたこれらの地区の駅周辺に、広域的な拠点となる中心商業地を配置する。特に八千代緑が丘駅周辺地区については、幕張新都心と千葉ニュータウンを結ぶ軸上に位置する広域立地特性、交通条件を活かし、広域需要に対応する商業集積を図る。

ウ. 京成大和田駅周辺地区並びに同地区と八千代中央駅を結ぶ幹線道路沿道地区

既に商業集積がなされているが、日常生活における購買需要等に対応する商業地を配置する。

エ. 村上駅周辺地区

土地区画整理事業によって良好な基盤整備がなされているとともに、主要幹線道路である国道 16 号（都市計画道路 3・4・2 号東京環状線）に接す

る地域特性に対応した商業地を配置する。

c 工業地・流通業務地

ア．八千代・上高野・吉橋工業団地

八千代・上高野・吉橋工業団地を本区域における工業地として配置し、製造業、流通業等の集積を図ることとし、既存企業の活性化に取り組むとともに、団地内の未利用地が有効活用されるよう努める。

d 住宅地

ア．八千代台地区、大和田地区及び勝田台地区

京成本線沿線に形成され、整備から時間が経過しているこれらの地区の住宅地は、地区計画等の活用等により居住環境の向上に努め、今後も良好な住宅地として配置する。

また、八千代台地区や勝田台地区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うえで、住環境の向上に努める。

イ．ゆりのき台地区、八千代緑が丘地区及び村上南地区

東葉高速線沿線で土地区画整理事業を中心に形成されたこれらの地区の住宅地は、今後とも良好な住宅地としての環境の維持増進を図る。

ウ．西八千代南部地区

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ていることから、市街化が進んでおり、地区計画の活用や都市基盤施設の整備等により、良好な居住環境の形成と保全を図る。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

ア．八千代緑が丘駅及び八千代中央駅を中心とする商業業務地区

広域立地特性を最大限に活かすため、必要な都市基盤施設の総合的な整備と地区計画制度による良好な市街地環境形成に留意しながら、高密度の土地利用を図る。

イ．八千代台駅及び勝田台駅を中心とする既存の商業集積地区及び京成大和田駅南地区、村上駅周辺地区

本区域及び周辺地域における中心商業地又は商業地として、高密度の土地利用を図る。

ウ．京成大和田駅と八千代中央駅を結ぶ幹線道路沿道地区
中ないし低密度の商業地形成を図る。

b 住宅地

ア．米本・村上・高津団地地区

中高層の住宅団地が形成されている地区であり、高密度住宅地として良好な住環境の維持を図る。

イ．八千代中央駅周辺、村上駅周辺及び八千代台駅周辺の住宅地

各駅を中心としその優れた交通条件を活かし、都市型住宅地としてふさわしい密度利用を図ることとし、特に、土地区画整理事業により中高層住宅を配置することとした地区は、高密度利用を図る。

ウ．その他の住宅地

良好な居住環境の形成、維持を図るため、低層、低密な独立住宅を配置することを基本とする。

③ 市街地の土地利用の方針

ア．土地の高度利用に関する方針

勝田台駅周辺については、駅前地区にふさわしい商業・業務機能の集積により、土地の高度利用を図る。

八千代台駅周辺については、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等により、土地の高度利用を図る。

八千代緑が丘駅周辺地区は、商業施設に加え、業務系施設の立地を誘導するとともに、都市計画道路 3・3・27 号八千代西部線と鉄道駅が近接するという特性を活かし、土地の高度利用を図る。

イ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

良好な市街地環境が形成されている地区については、その維持、保全に努めるとともに、用途混在や密集市街地等の課題がある既成市街地については、地区計画制度の活用等により良好な居住環境の誘導・形成を図る。また、都市機能の再編が必要とされる地区については、新たな基盤整備などの事業を検討する。

さらに、基盤整備が完了、又は予定されている地区については、優れた居住環境や就業環境などを備える場として、地区計画などの導入により適切な街並みの誘導や保全を図る。

防災、衛生、景観等において課題となる空家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法及び八千代市空家等の適切な管理に関する条例に基づき適正な管理を促すとともに、利活用や市場への流通等による土地利用転換を誘導することで、居住環境の改善や維持を図る。

ウ. 市街地内の緑地の保全又は都市の風致の維持に関する方針

市民の森や小鳥の森などは、市街化区域内にあつて貴重な緑が残されている場であることから、今後とも維持、保全を図る。また、生産緑地についても都市生活に潤いをもたらすなど都市の魅力の向上に繋がることから保全していく。

さらに、景観法に基づき、積極的な景観形成に努め、良好な市街地環境の創出・維持を図る。

エ. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

八千代・上高野・吉橋工業団地については、一部で住工混在が見られることから、用途地域の見直しや地区計画等により、操業環境及び居住環境の保全に努める。

④ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア. 優良な農地との健全な調和に関する方針

印旛放水路（新川及び花見川）、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優良水田地及び睦地区、阿蘇地区の一団性のある優良農地は、今後とも農用地として整備、保全を図る。

イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

印旛放水路（新川及び花見川）、神崎川、桑納川、勝田川及び高野川周辺の水田は、低水地であり、これらの区域が市街化した場合、洪水や湛水の災害発生が予想される。これらの区域については、極力保全に努める。

急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の抑制等を図り、安全性の確保に努める。

ウ．自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

優れた自然の風景を有する印旛放水路（新川及び花見川）周辺の地区及び本区域全体に散在する斜面緑地や樹林地については、都市環境及び都市防災上重要なばかりでなく、都市景観としても貴重であり、今後とも積極的にその保全に努め、特に県立八千代広域公園に接する区域については、当該公園を中心に、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、保全を図る。

また、印旛放水路（新川及び花見川）の沿川区域については本区域における基幹的な緑地軸としての位置付けに鑑み、その南部については県立八千代広域公園と一体的な緑地として、同公園以北については、帯状の緑地として、積極的な整備、保全を図る。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域や、既存工業団地等に隣接した区域においては、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。

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、市街化が進行しつつある。そのため、地区計画等を活用するとともに、都市基盤施設の整備等を図り、市街地としてふさわしい良好な市街地環境の整備・保全に努める。

なお、千葉県全体で令和 17 年の人口フレームの一部が保留されている。

については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で農林漁業等との必要な調整を図りつつ

市街化区域に編入する。

また、都市計画法第 34 条第 11 号に基づく「都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」による区域指定制度の見直しにより、市街地の拡散等を抑制し、秩序ある土地利用の誘導を図る。

(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

① 交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

人・モノ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る。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するため、本区域の交通体系の方針を次のように定める。

- ・ 幹線道路は、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る。整備にあたっては、道路ネットワーク等を踏まえ、計画的に整備を進めるとともに、整備済の区間については計画的で適切な維持管理を図る。
- ・ 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う。
- ・ 区域内各駅前広場は、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る。
- ・ 歩行者専用道路は、適切な維持管理を図り、未整備区間のある路線については、周辺の状況を考慮しながら整備に努める。
- ・ 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カブルな都市空間整備に努めるとともに、その他の地域についても、歩道を含む歩行者や自動車が利用しやすい道路の整備を進める。
- ・ 現況の鉄道・バス路線を維持・確保しつつ、公共交通ネットワークの方針を示す計画に基づき、地域の実情に応じて、多様な交通手段を検討するとともに、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する。

イ. 整備水準の目標

交通体系の基本方針に基づき、公共輸送機関の整備・充実、道路体系の整備に努める。

特に、都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 1.7km/km²

(令和2年度末現在)が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて整備を進める。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

本区域の道路網の配置は、基本方針に基づき広域道路網と十分整合を図りながら進めるものとする。

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う主要幹線道路として、都市計画道路3・4・2号東京環状線(国道16号)、都市計画道路3・2・17号八千代中央線(国道296号バイパス)及び都市計画道路3・3・27号八千代西部線の路線を位置付ける。

本区域の主要な骨格軸を形成し、各拠点同士、あるいは、本区域の南部と北部を結び、相互の連携を図るための幹線道路として都市計画道路3・4・1号新木戸上高野原線、都市計画道路3・4・3号八千代台東駅前線、都市計画道路3・4・4号勝田台駅前線、都市計画道路3・4・5号八千代台駅前線、都市計画道路3・4・6号八千代台花輪線、都市計画道路3・3・7号大和田駅前萱田線、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・4・9号上高野工業団地線、都市計画道路3・4・12号八千代台南勝田台線及び都市計画道路3・3・19号八千代緑が丘駅前線の路線を位置付ける。

イ. 鉄道

京成本線については、通勤通学時の混雑緩和や駅舎の改良促進により、利便性の向上を図る。また、東葉高速線については、安全運行及び利用者の安全確保に向けた取組を推進する。

ウ. 駐車場

・自動車駐車場

駐車場整備地区に指定した八千代台駅周辺地区及び勝田台駅周辺地区内において、民間を主体として駐車施設の整備に努める。

・自転車駐車場

駅前道路や駅前広場等の交通施設が本来の機能が妨げられないことがない

よう、自転車利用者の動向を勘案しながら、京成本線 3 駅周辺及び東葉高速線 4 駅周辺における既存の自転車駐車場の改修等を行い維持管理に努める。

c. 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名 称 等
道 路	・ 根幹的交通施設の整備の推進 (主要幹線道路) 都市計画道路 3・2・17 号八千代中央線 都市計画道路 3・3・27 号八千代西部線 (幹線道路) 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・6 号八千代台花輪線 都市計画道路 3・3・7 号大和田駅前萱田線 都市計画道路 3・5・11 号新木戸吉橋線 都市計画道路 3・4・12 号八千代台南勝田台線

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

下水道は、本区域の生活環境の向上を図る上でも、また水資源の確保や自然環境の保護などの面から広域的な公共用水域の水質保全を図る上でも必要不可欠な都市施設である。

本区域の大部分は、本県の重要な水資源である印旛沼及び東京湾をその排出先としており、こうした公共用水域の水質保全が重要な課題となっている。特に印旛沼には湖沼水質保全特別措置法に基づく湖沼水質保全計画が策定されており、こうした計画を進行させるためにも、下水道の整備を次の方針に基づき進める。

本区域の汚水については、東京湾流域別下水道整備総合計画及び利根川流往き別下水道整備総合計画に基づき印旛沼流域関連公共下水道としてその整備に努めるとともに、希釈したし尿等を流域関連公共下水道へ放流するための前処理施設の整備を図る。

雨水については、都市化の動向による雨水の流出傾向の変化に対応し、市街地の浸水の防止等を図るため、公共下水道雨水管きよの整備に努める。

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る。

【河 川】

本区域を流れている河川は、一級河川の印旛放水路(新川及び花見川)、桑納川、神崎川、石神川及び勝田川、準用河川の高野川及び花輪川がある。

各河川とも、本区域の雨水排水及び生態系等に重要な役割を果たしており、治水安全度の確保、生物の生息・生育・繁殖環境及び多様な河川景観の保全・創出する多自然川づくりを進めるとともに、流域のまちづくりと連携しながら、河川空間の適切かつ積極的な活用を推進する。

また、市街地の整備にあたっては、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じることを基本方針とするとともに、樹林地や農地の保全等により、それらが持つ多様な機能を活かし、流域が本来有している保水・遊水機能の確保に努める。

なお、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の配置などの流出抑制対策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

イ．整備水準の目標

【下水道】

市街化区域の全域及人口の稠密な区域の処理が可能となるような水準を目標とする。

なお、汚水処理施設については、八千代市污水適正処理構想に基づき、施設の整備を進める。

【河 川】

本区域の河川の整備水準は、河川毎に定められる計画規模に基づくものとする。

b 主要な施設の配置の方針

ア．下水道

本区域の下水道は分流式とし、汚水については、印旛沼流域関連公共下水道として印旛沼流域下水道東部幹線、西部幹線、桑納幹線、印西幹線及び手操幹線に流入させ、花見川終末処理場及び花見川第2終末処理場にて処理する。

汚水については、事業計画区域内の遅延部の整備を進めるほか、西八千代南部地区の計画的な整備を検討する。

また、し尿等について希釈した後、流域関連公共下水道へ放流するための前処理施設を整備する。

一方、雨水については、流域関連公共下水道事業計画区域内の管きょ整備を推進し、開発区域については、雨水の流出抑制を図る。

イ．河川

整備水準の目標を達成するために、一級河川の印旛放水路（新川及び花見川）、桑納川、神崎川、石神川で進められている河川改修事業の推進と一級河川の勝田川と準用河川の高野川で進められている河川改修事業の促進を図る。

また、一級河川の印旛放水路（新川及び花見川）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、本区域の重要な観光資源となるよう整備・活用を推進する。

c. 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名 称 等
下 水 道	・ 汚水 流域関連公共下水道事業計画（汚水）区域内における下水道施設の建設及び更新 希釈したし尿等を流域関連公共下水道へ放流するための前処理施設の建設 ・ 雨水 流域関連公共下水道事業計画（雨水）区域内における下水道施設の建設及び更新
河 川	・ 一級河川印旛放水路（新川及び花見川） ・ 一級河川桑納川 ・ 一級河川神崎川 ・ 一級河川石神川 ・ 一級河川勝田川 ・ 準用河川高野川

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

(4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要な市街地開発事業の決定の方針

ア. 大和田地区

京成大和田駅周辺に位置し、駅の南側においては、土地区画整理事業が完了しているが、駅の北側については、依然として都市基盤施設の整備が不十分であるため、市街地開発事業やその他の整備手法を検討し、将来的に良好な居住環境の形成を目指す。

(5) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

①基本方針

緑地空間は、自然生態を維持存続させるばかりでなく、都市生活を営む住民に憩いとやすらぎを与え、豊かな人間性を回復させるとともに、公害の防止や災害等の避難場所を提供するなど、潤いのある安全な都市づくりを進めるうえで重要かつ多様な機能を果たしている。

本区域の地形は、全体の形は変則な矩形で、そのほぼ中央が標高約 30m の最高の高さを示し、ここを分水界として南西方面は東京湾へ、北東方面は印旛沼への勾配をもつ丘陵地を形成している。

地勢は、他の北総地域と同様に平坦で、区域の中央を南北に印旛放水路（新川及び花見川）が流れ、印旛放水路（新川及び花見川）の中流部に西方から桑納川が合流し、両河川の沿岸には、水田地帯が開けている。

更にこの水田地帯に沿って、丘陵地が連なるとともに所々に狭小な谷津田が分岐している。

丘陵地は起伏が少なく、主に畑と山林で一部に内陸工業団地や住宅団地等の開発が進んでいるが、下総台地を象徴する自然景観をとどめ、特に雑木林の台地や斜面緑地及び水田地による風土景観は特筆すべきものがある。

しかし、このように貴重な緑地空間も、都市化に伴う数多くの開発により減少傾向を示しており、今ある自然環境の保全や整備を積極的に行うことが急務とされている。とりわけ、首都圏近郊部にあって、東京都心と鉄道により直結される本区域の卓越した立地条件と、印旛放水路（新川及び花見川）を骨格として連担する特色ある田園環境は、本区域住民のみならず、首都圏住民にとってのレクリエーション需要に応えるべき重要な役割を有している。

このようなことから、本区域の緑地の特質を考慮して環境保全、レクリエーション、防災及び景観といった観点から公園緑地等を系統的に配置し、水と緑にあふれた公園緑地都市づくりに努めることを基本方針とする。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (令和 27 年)	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約 - % (約 - h a)	約 - % (約 - h a)

※現在、緑の基本計画改定中のため、検討中

- ・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年 次	令和 2 年	令和 17 年	令和 27 年
都市計画区域人口 一人当り目標水準	- m ² /人	- m ² /人	- m ² /人

※現在，緑の基本計画改定中のため，検討中

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

環境保全系統は、印旛放水路（新川及び花見川）、桑納川周辺を水と緑の骨格とし、本区域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す。

また、広域的には、関係自治体と連携し、印旛放水路（新川及び花見川）周辺の活性化に取り組む。

b レクリエーション系統

レクリエーション緑地は、都市基幹公園及び広域公園を核として配置し、特に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る。また、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住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応える施設整備を図る。

さらに、従来市民の森等、主として借地形式により用地が確保されていた既成市街地内の樹林地等について、自然生態に接する場として保全に努めるとともに、永続的な土地の確保に努める。

c 防災系統

市街地内の緑地は、地震、火災等の災害時における防災基地、避難地、避難路及び延焼遅延帯として保全する。また、斜面地等については、土砂災害を防止する緑地として位置づけ、これらを保全する。さらに広域幹線道路や工場地帯と住宅地や住宅予定地との間に介在して防音緩衝及び用途緩衝の機能を有する緑地並びに斜面林については、保全や緑化促進を図る。

d 景観構成系統

区域内にある郷土景観となり得る斜面緑地と水田が構成する田園風景の保全を、印旛放水路（新川及び花見川）等の河川を軸として図り、市街化区域内においては区域内に残る平地林及び斜面緑地を保全する。また、都市、地区、住区のランドマークとなる緑地の保全、整備を図る。

e その他

- ア．長期的都市整備に対応した緑地配置計画とする。
- イ．都市の歴史的背景を踏まえ、郷土の個性ある景観を構成する緑地の保全を図る。
- ウ．社寺、文化財、史跡等と一体となった樹林及び市街地周辺の斜面緑地の保全を図る。
- エ．交通体系や将来土地利用を十分に考慮し、緑地の配置を行う。
- オ．公園、緑地については、緑地の量も重要であるが、それ以上に「位置」が重要であるため、緑地の偏在を避けるよう特に配慮する。
- カ．防災対策上の避難地や避難路については、公園、緑地等とシステム化することにより機能の充実を図る。
- キ．市街地の外縁部の緑地を保全し、今後の都市環境の快適性、安全性及び保健性を意識し、同時に、郷土景観が緑地により将来にわたって保全されていくよう努める。
- ク．谷津・里山の保全や花と緑のまちづくり、市民に愛される公園・緑地の整備などに取り組むほか、豊かな緑をつなぐ、生物と多様性に配慮したエコロジカルネットワークの構築に取り組む。
- ケ．河川は、河川管理等に十分留意しつつ、その利用に努める。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

- ア．街区公園は、開発行為に伴う提供公園を位置付けるとともに、公園不足地域においては、公共施設用地や空地などの有効活用により可能な限り街区公園の機能の補完に努める。
- イ．近隣公園は、防災機能やレクリエーション機能の充実及び憩いの場として、既存施設の維持管理に努める。
- ウ．地区公園は、市民のレクリエーションや憩いの場として施設維持管理に努め

る。

エ．総合公園は、果たすべき役割や維持管理のあり方などについて検討し、施設の充実を図る。

オ．運動公園は、現況、13.1haの八千代総合運動公園が整備されており、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土地利用を図る。

カ．広域公園は、千葉県西部地域を縦断する緑の軸線を構成する印旛放水路（新川及び花見川）流域に整備中であり、八千代市総合グラウンドや新川沿いの遊歩道等の施設により、広域的レクリエーションの需要に応える。

キ．都市緑地は、市街地内に残る斜面緑地及び樹林地を都市のオープンスペースとして考え、市民の森として緑道、休憩所、広場等を整備するとともに、緩衝緑地や市街地内の樹林の保護など、それぞれの機能の維持・充実に努める。

b 地域制緑地

ア．特別緑地保全地区は、環境省による「生物多様性保全上重要な里地里山」選定地である島田谷津・ほたるの里について指定を検討する。

イ．風致地区は、市街地及び市街地外縁部にあつて都市化により平地林、斜面緑地、池沼、河川等の自然景観の著しい減退が予想される地域の景観の保護を図るもので、特別緑地保全地区に次ぐ重要範囲について対象とする。

ウ．生産緑地地区は、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柔軟な運用に努め、その多面的な活用方法について調査・検討を進める。また、営農を継続すべき生産緑地地区については、特定生産緑地への指定を進める。

エ．その他、市街化区域内の樹林及び区域の神社、寺院等の樹林を対象とし、「八千代市ふるさとの緑を守る条例」に基づき、保全林等に指定する。

④主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

種 別	名 称 等
広 域 公 園	県立八千代広域公園
近 隣 公 園	南部近隣公園
都 市 緑 地	高津小鳥の森、勝田市民の森、黒沢池市民の森、八勝園市民の森

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。