

第5部 ゾーニング計画

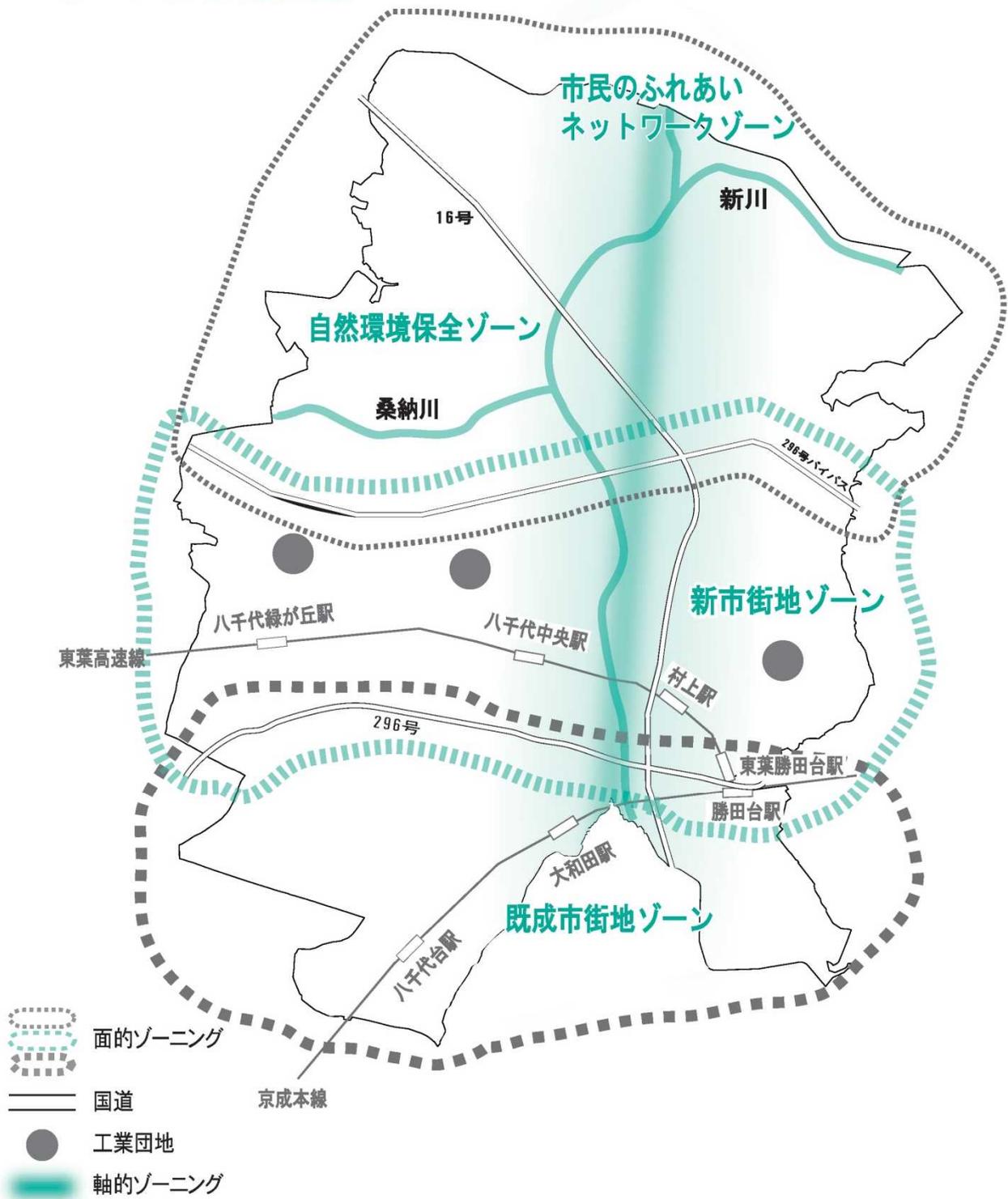
第1章 計画策定の趣旨

第2章 面的ゾーニング計画

第3章 軸的ゾーニング計画

第5部 ゾーニング計画

ゾーニング計画図



第1章 計画策定の趣旨

本市は、都市的な地域と自然豊かな地域がバランスよく調和したまちとしての特性を有しており、今後も、都市的な地域と自然豊かな地域とのバランスを保ったまちづくりを進めていくことが重要です。

このため、土地利用の基本方針に基づき、市域の南部・中央部・北部を既成市街地ゾーン・新市街地ゾーン・自然環境保全ゾーンの3つの面的ゾーンとして設定するとともに、この3つの面的ゾーンを結ぶ軸となる新川及び桑納川周辺を市民のふれあいネットワークゾーンとしてコミュニティの拠点区域とするなど、それぞれのゾーンにおける整備の方向性を明らかにしたゾーニング計画^{*}を定め、市域全体として均衡と調和のとれた将来のまちづくりを進めます。

第2章 面的ゾーニング計画

1. 既成市街地ゾーン

(1) 地域の現況と課題

① 地域の特徴

- このゾーンは、おおむね京成本線沿線部から国道 296 号周辺までの地域で、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ます。
- 昭和 31 年の京成八千代台駅の開業とともに八千代台団地が開発され、昭和 43 年には勝田台駅の開業に伴い勝田台団地の開発、その後高津団地が開発されました。すでに開発から 60 年近く経過し、公共・民間部門を問わずリフォームの必要が高まっています。
- 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・狭隘道路等防災上の課題を抱えています。
- 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が、駅北側地区については、安全な市街地に整備していく必要があります。
- 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います。

② 人口

このゾーンの人口は、勝田や八千代台南で開発に伴う若干の増加が想定されますが、そのほかの地区は減少傾向にあり、全体的にはやや減少していくものと予想されます。

③ 基盤整備

- 勝田地区の一部を除いて、地域全体が市街化区域になっています。
- 鉄道は、市域の南端を東西に京成本線が横断しており、八千代台駅・京成大和田駅・勝田台駅があります。

^{*}ゾーニング計画＝類似した地域をまとめて計画していくこと

第5部 ゾーニング計画

○道路は、国道16号及び国道296号と県道幕張八千代線及び県道大和田停車場線が通り、国道296号では交通渋滞が多く、そのため、都市計画道路の整備を促進する必要があります。

○水道及び公共下水道は、一部の地区を除けば、おおむね整備が済んでいます。

④施設

京成本線沿線から市街化が進展したことから、公共施設の多くがこの地域に集まっています。支所が4か所、文化施設として3駅周辺に図書館3館、そのほか、公民館が5館と文化センターが2館、東南公共センターなどがあり、文化活動が活発に行われています。

⑤地域コミュニティ

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。

(2) 地域づくりの方向

(概 論)

この既成市街地ゾーンは、早くから市街化された地域であり、総合的な居住環境や都市機能などの質的向上を図るなど、リフォームの時期を迎えているゾーンです。

また、市街地では少なくなってきた「緑」の保全に努めるなど、自然環境との調和を保ちながら、生活道路の改良など、安全で快適な生活環境の維持や整備を図り、良好な市街地の形成に努めます。

(各 論)

○東西に横断している国道296号で、交通量の増加とともに交通渋滞が慢性化しており、渋滞解消のため都市計画道路の整備に努めます。

○京成本線各駅周辺の都市的機能の向上とともに、地域の活性化を図るため、駅周辺の整備に努めます。

○市街地の緑を形成している「市民の森」などの保全に努めます。

○地域の歴史と風土に培われてきた、市指定の無形民俗文化財などの地域文化の保護・活用に努めます。

2. 新市街地ゾーン

(1) 地域の現況と課題

① 地域の特徴

- このゾーンは、おおむね国道296号の周辺から国道296号バイパス予定地までの地域で、市域の中央部に位置し、東葉高速線沿線に市街地化が進行している地域です。
- 南側は既成市街地ゾーンと北側は自然環境保全ゾーンとに隣接しており、開発が進展している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あり、住宅地と工場との共存とともに、自然との共生が課題となっています。
- 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。

② 人口

このゾーンの人口は、東葉高速線沿線における宅地開発や土地区画整理事業の進展により増加してきており、今後も増加するものと予想されます。

③ 基盤整備

- 半分以上が市街化区域で、北側に市街化調整区域が入り込んでいます。
- 鉄道は、市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。
- 道路は、国道16号・296号と主要地方道船橋印西線が通り、これらの道路では交通渋滞が多く、渋滞緩和対策の必要があります。
- 水道及び公共下水道は、市街化区域内の工業団地及び一部地区と市街化調整区域を除けばおおむね整備が済んでいます。

④ 施設

市役所を始めとして、支所1か所・公民館2館・中央図書館を含む図書館2館のほか、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・東京女子医科大学八千代医療センターなど公共・公益施設が多く集まっています。

⑤ 地域コミュニティ

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が、東葉高速線沿線の新市街地については、今後、都市型コミュニティ^{*}の形成が求められてきます。

※都市型コミュニティ＝地縁・血縁など生まれる前からある属性に基づく人間関係が中心となる農村型コミュニティに対して、地縁・血縁とは異なるきっかけで在住することとなった諸個人が相互に過剰なもしくは個人的な干渉を避ける人間関係が中心となるコミュニティのこと

第5部 ゾーニング計画

(2) 地域づくりの方向

(概 論)

新市街地ゾーンは、東葉高速線沿線での開発や土地区画整理事業が進展し、また、開発が計画されている住宅系の地区と、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とが将来にわたって存在するゾーンです。

このため、住・工・緑が隣接しあいながら共存できるまちづくりに努めます。

(各 論)

○東葉高速線沿線においては、西八千代北部特定土地区画整理事業などを推進することにより、都市基盤整備に努めます。

○交通混雑解消のため、都市計画道路の整備に努めます。

○住宅と工業団地が隣接していることから、住・工が共存できる環境の整備に努めます。

○地域の歴史と風土に培われてきた、市指定の有形・無形文化財などの地域文化の保全とともに保護・活用に努めます。

○県立八千代広域公園内に新たに誕生した文化・運動施設の活用に努めます。

○自然環境保全ゾーンに接している北側については、自然環境との共生に努めます。

3. 自然環境保全ゾーン

(1) 地域の現況と課題

① 地域の特徴

- このゾーンは、市域の北部地域に位置し、おおむね国道 296 号バイパス予定地から北側の地域で、水田や畑、樹林地が広がり多くの自然環境が残されています。
- また、このゾーンは、古くからの集落により形成されていましたが、昭和 45 年に米本団地の入居がはじまり、その後、真木野地区に大学と住宅地のセット開発による学園都市（大学町）が開発されました。さらに、保品地区に同じくセット開発による八千代カルチャータウンの開発も進められています。この開発により、2校の大学が設置されています。
- 農地は、食糧生産基地であるとともに緑豊かな自然を創出しており、その保全と活用が必要です。
- 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。

② 人口

このゾーンの人口は、島田台や保品地区で開発に伴う若干の増加が想定されますが、その他の地区では減少することから、全体では減少するものと見込まれます。

③ 基盤整備

- 地域全体の多くが市街化調整区域になっています。
- 農地は、神野・保品地区、睦北部地区、島田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。
- 道路は、国道 16 号と主要地方道船橋印西線・千葉竜ヶ崎線、県道八千代宗像線が通っており、交通渋滞を解消するため、主要地方道船橋印西線の整備を促進する必要があります。
- 水質保全など環境の面から、生活排水対策の整備が必要です。

④ 施設

支所が 1 か所、連絡所 1 か所、公民館が 2 館、少年自然の家、そのほか、福祉施設として児童発達支援センターや福祉作業所*などがあります。

また、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ふるさとステーション及び農業交流センターが設置されています。

*福祉作業所＝八千代市第 1、第 2、第 3 福祉作業所（知的障害者のための通所作業施設）。社会生活の自立を目指し、作業・訓練・生活指導を行う施設

第5部 ゾーニング計画

⑤地域コミュニティ

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、米本団地や学園都市においては、それぞれの地域の中でのコミュニティが形成・発展してきています。今後、地域全体でのネットワークによる交流が必要です。

(2) 地域づくりの方向

(概 論)

自然環境保全ゾーンは、水田や畑などの農地が、豊かな自然環境をつくり出しています。したがって、今後とも農業の振興と農地の保全を図るとともに、自然環境を生かしていきながら市街地との調和を考慮した土地利用に努めます。

(各 論)

- 主要地方道船橋印西線においては、交通量の増加とともに交通渋滞が慢性化しており、渋滞解消のため事業推進を図ります。
- このゾーンは、水田や畑、樹林地が広がり多くの自然環境が残されており、その保全・活用に努めます。
- 市民のふれあいネットワークゾーンとの整合性を図りながら、農業生産者と都市住民との交流を促進する施設の活用に努めます。
- 水田のほ場整備事業による生産性の向上とともに、高付加価値型農業の形成に努め、農業経営の安定を図ります。また、農村集落の生活環境の改善や整備を推進します。
- 農村集落、市街化調整区域の生活排水の対策として、合併処理浄化槽等の整備を推進します。
- 地域の歴史と風土に培われてきた、市指定の無形文化財などの地域文化の保全や保護・活用に努めます。

第3章 軸的ゾーニング計画

1. 市民のふれあいネットワークゾーン

(1) 現況・課題・整備の方向性

都市化が進展する中で、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は、永い歴史の中で育まれてきた豊かな自然を人々に提供しており、この貴重な自然の保全と活用を図り、次代に引き継いでいくことが必要です。

この新川及び桑納川周辺は、既成市街地ゾーン・新市街地ゾーン・自然環境保全ゾーンを結ぶ軸としての形態を持つことから、3つの面的ゾーンを結ぶ拠点となる市民のふれあいネットワークゾーンとして位置づけ、地域交流や生涯学習を通じて、人と人、人と自然のふれあいの場として一体的な活用に努めます。

(2) 施策

新川及び桑納川周辺の水と緑の空間に集う人々が、文化活動やスポーツ・レクリエーション活動、農業体験を通じて交流を深め、豊かに暮らすことができるよう文化施設・運動施設、農業体験施設の活用に努めます。

また、各施設への安全で快適なアクセスを充実させるため、周辺の道路整備を行うとともに、バリアフリー等に配慮した歩行者空間の充実を図ります。