

令和8年度第1回八千代市都市計画審議会議事録

会議名・・・・・・・・令和8年度第1回八千代市都市計画審議会

会場・・・・・・・・市役所新館6階第4会議室

日時・・・・・・・・令和8年6月23日（火）午後2：00～午後3：27

出席者・・・・・・・・【委員】

福田委員，松浦委員，齋藤委員，原田委員，木田委員，
飯川委員，辰己委員，飛知和委員，宮崎氏（田中委員代理），
花岡委員，野見山委員，佐藤委員

【事務局】

若林都市整備部長

平川都市整備部次長

田中都市整備部次長

（都市計画課）戸田課長，細谷主査，小高主査補，板倉主事，東谷行
政実務研修員

公開・非公開・・・公開

傍聴者・・・・・・・・0名

議題・・・・・・・・議案第1号

東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備，開発及び保全の方針
の変更（千葉県決定）について（諮問）

議案第2号

八千代都市計画区域区分の変更（千葉県決定）について（諮問）

議事・・・・・・・・以下のとおり

－開会－

－部長あいさつ－

－出席者紹介－

－事務局紹介－

－公開・非公開の報告－

－資料確認－

(福田議長)

本日はお忙しい中、お集まりいただきまして、ありがとうございます。議事の進行につきましては、皆様のご協力を頂きながら進めさせていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。早速ですが、令和8年度第1回八千代市都市計画審議会を開会いたします。本日の出席者は15名中、今のところ11名で、1名が所用で遅れて来られます。八千代市都市計画審議会条例第5条第2項に定める委員の2分の1以上が出席しておりますので、本日の審議会は成立いたしました。

－議事録署名人選出－

(福田議長)

それでは次第に従いまして、これより議事に入りたいと思います。まず、議事録署名人につきましては、八千代市都市計画審議会の運営に関する要綱第11条第2項により、「議長は、議事に先立ち出席委員のうちから議事録署名人2名を指名する」と規定しております。本日の議事録署名人に原田委員、野見山委員を指名させていただきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

－議案の審議－

(福田議長)

それでは早速審議に入りたいと思います。今回の審議は、県決定の諮問が2件となっております。2件は関連している内容ですので、議案第1号及び議案第2号について、併せて事務局より説明をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

(都市計画課長)

都市計画課の戸田と申します。以降、座ってご説明させていただきますのでよろしくお願いいたします。

それでは、お手元の資料5ページ目議案一覧表をご覧ください。

議案第1号「東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（千葉県決定）について」及び議案第2号「八千代都市計画区域区分の変更（千葉県決定）について」この2議案については、関連がございますので、あわせてご説明させていただきます。

次ページ以降に、議案の提出、諮問書及び提案理由を記載してございます。書面のとおりでございますので、説明は割愛させていただきます。

議案第1号及び議案第2号については、どちらも千葉県が既に定めている都市計画区域

マスタープランの定期見直しに関するもので、本市に関係する内容も多く含まれております。このため資料も多く説明につきましても、約30分程度かかります、なるべくわかりやすい説明を心がけたいと思いますが、至らぬ点がございましたらご容赦ください。

また、必要に応じて前面のスクリーンに資料を投影いたしますが、細かい文字までは読めませんので、あくまでもお手元資料の補足としてご覧ください。

お手元の資料1及び資料2が今回、都市計画を決定する計画書となります。今回の変更内容は、県の広域的な観点から新たに位置づけを行う部分、以後広域パートと表現いたします部分と、本市の該当部分、以後八千代パートと表現いたします部分とになります。

また広域パートと八千代パートの間には、本来他市のパートが入っておりますが、今回はこの部分の添付は省略させていただいておりますので、議案第1号の途中でページが大きく飛んでおります。これは、広域パートと八千代パート部分を抜粋しているためですので、ご了承をお願いいたします。

また、今回の都市計画の変更にあたって、本市においては、令和5年7月に新たに八千代市都市マスタープランを策定しており、今回の区域マスタープランの変更に際して、整合を図った変更が加えられておりますが、議論を要するような新たな考え方等は盛り込まれておりません。

なお、先ほど都市整備部長の挨拶にありましたように、様々な見地から、ご意見をいただきたいと考えておりますが、県全体の計画に関するものですので、頂いたご意見について、必ずしも計画に反映できるものではないことについては、ご了承をいただければと思います。

議案の説明に入る前に、前提となる事柄について、いくつかご説明いたします。まずは、混同しやすい用語について説明させていただきます。参考資料1をご覧ください。

都市計画区域マスタープランと市町村マスタープランの違いということで整理した表となっております。都市計画には県が策定する「都市計画区域マスタープラン」と、市町村が策定する「市町村マスタープラン」があります。

本日の説明では、混同しないように、前者を「県マスタープラン」、後者を「市マスタープラン」と呼ぶことといたします。

根拠条項や各々の役割を表で整理しております。

左側の「県マスタープラン」、中段黄色着色をご覧ください、役割としては、都道府県が市町村を超える広域的見地から区域区分を始めとした基本的な方針を定めるものとなっております。

なお区域区分とは、計画的に市街化を促進する市街化区域と、市街化を抑制する市街化調整区域を定める都市計画をいい、本市は鉄道等の公共交通が発達している南部を市街化区域、北部は自然環境を保全する市街化調整区域としております。

一方、右側の「市マスタープラン」は、地区別のあるべき市街地像を示すとともに、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画な

どをきめ細かく、かつ総合的に定め、市町村自らが定める都市計画の方針として定められることが望ましい、とされているものです。

今回の議案は、「県マスタープラン」の見直しになりますが、中段の相互の矢印のとおり、見直しに当たっては令和5年に策定した市マスタープランと整合を図るよう、県が見直しを行っているものになりますので、改めてこの点をご理解いただいたうえで、本日の説明を聞いていただければと思います。

資料1の議案の説明として、「参考2」で県が進めている都市計画の定期見直しに関する全体方針、並びに今回の定期見直しにて、新たに設定される「広域都市計画マスタープラン」についてご説明いたします。

2ページをご覧ください。

まず「都市計画の定期見直し」のサイクルについて、ご説明いたします。

都市計画の見直しは、社会経済情勢や人口の変化に対応するため、概ね5年毎に実施されます。

県が都市の開発状況等について、都市計画基礎調査を行い、調査結果を解析、解析結果に基づいて見直しの方針を定め、具体的な見直しに入ります。

県では、令和3年に行った都市計画基礎調査等から、人口減少、自然災害の頻発化・激甚化や広域的な社会インフラの充実など、社会経済情勢の変化に対応するため、県マスタープランをはじめとした、都市計画の見直しを進めています。

3ページをご覧ください。

県では、今回の全県的な都市計画の見直しにあたり、令和6年3月に「都市計画見直しの基本方針」を定め、5項目の方針を示し、これに基づき見直しを進めています。

- (1)広域的な視点に立ったマスタープランの策定
- (2)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
- (3)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
- (4)頻発化・激甚化する自然災害への対応
- (5)自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備

などがあげられ、これに基づき、見直しが進められています。

主な内容について補足いたしますが、まず「(1)広域的な視点に立ったマスタープランの策定」として生活圈、経済活動の拡大への対応や、広域幹線道路、公共交通などの社会インフラの効果的な活用を目指し、市町村の枠を超えた広域的なマスタープランにより拠点やネットワークを配置し、合理的な土地利用の規制・誘導を図るとしており、今回の広域都市計画マスタープランの策定に至ったものです。これが議案第1号の東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更に繋がるものです。

次に「(2)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」についてですが、本市を含めた千葉県北西部においては人口が増加している市があるものの、県全体として人口減少局面に入っており、持続可能な都市経営・環境負荷低減を目指す観点から設

定されているものです。

「(4)頻発化・激甚化する自然災害への対応」については、今後の発生確率が上昇している首都直下型地震のほか、昨今頻発するゲリラ豪雨等に伴う浸水等の都市型水害リスクへの対応を意識した内容となっております。

4ページをご覧ください。

次に「都市計画の見直しの内容」についてご説明いたします。まず今回の見直しにおける目標年次につきましては、10年後の令和17年とし、また対象区域は、県全域とされております。また、具体的な見直しの内容については、

- ・県マスタープランの見直しとして、これまで県内の46都市計画区域毎に策定していたマスタープランを6圏域に再編した広域都市計画マスタープランとして策定します。
- ・市街化区域と市街化調整区域を定める区域区分の変更は、既決定全てとなる21区域で人口フレームの変更を行うとともに、4地区において市街化区域への編入を行うものです。

5ページをご覧ください。

今回、広域都市計画マスタープランを策定するにあたっての背景及び考え方について説明いたします。

これまで、本県の県マスタープランは、概ね市町村毎に指定している都市計画区域ごとに策定していましたが、生活圏や経済活動の拡大への対応、自然災害の頻発化・激甚化など県を取り巻く状況の変化に対応していくためには、広域的な視点に立って都市計画を推進していくことが必要となっており、市町村の枠を超えた広域的なマスタープランを策定することとなりました。

図をご覧ください。広域都市圏は、県総合計画を踏まえて県内を6圏域に設定しています。八千代市は青枠で表示しております。

この6圏域は、県内の土地利用の状況や今後の見通し、地形等の自然条件、日常生活圏や商圏等を勘案し、設定されているものです。

なお、八千代市は都心へのつながりが強いエリアの1つとして、東葛・湾岸広域都市圏に含まれています。

6ページについては、先ほど参考資料1で説明したマスタープランの位置づけですので割愛させていただきます。

7ページに移ります。

次に、県マスタープランの位置付けについてご説明いたします。

中央部、紫着色が県マスタープランとなります。上位の計画としては、千葉県総合計画があり、更に他の構想や計画と整合を図りながら、広域都市圏における都市づくりの基本理念や目標を定めています。

この下に市マスタープランや立地適正化計画が位置します。策定の際には、県マスタープランに即するものされておりますが、市マスタープランから上向きの矢印にありますと

おり、市マスタープランの観点を県マスタープランへフィードバックすることもあり、今回は市マスタープランの内容を県マスタープランに反映させるような見直しも行われています。

また、本市の立地適正化計画の策定については、調査・研究を進めている所でございます。なお本市においては、西八千代南部地区の市街化区域編入等の課題もございますので、それらと合わせて準備を進めてまいります。正式に公表ができる時期になりましたら、審議会にも適宜ご報告してまいりたいと考えております。

8ページをご覧ください。

左側をご覧ください。「県マスタープランの構成」としては、赤囲み部分、広域パートとして対象の広域都市圏における、都市づくりの基本理念や都市計画の目標、区域区分の決定の方針、主要な都市計画の決定の方針を定め、その下にぶら下がる各都市計画区域のパートで、都市計画の目標、土地利用や都市施設の整備などの主要な都市計画の決定の方針を定めていきます。

具体的には、右側のような構成になり、全体としては、東葛・湾岸広域都市計画マスタープランとなり、広域パートとしての目標等が有り、その下に各市、右端が八千代市となりますが、各市のパートが紐づく構成となります。

9ページをご覧ください。

広域パートに関する説明の最後として、東葛・湾岸広域都市圏に関する具体的な方向性を簡単にご説明いたします。

図面で東葛・湾岸広域都市圏が示されており、八千代市は図面のほぼ中央に位置しております。

本圏域は、人口密度が高く、鉄道網の発達により主要駅周辺を中心に、都市機能が集積した地域となっています。

東葛地域では、東京への近接性から、常磐線沿線を中心に商業が栄えるとともに、つくばエクスプレス沿線では、大規模な土地区画整理事業等により、秩序ある住宅地・商業地等の形成が図られています。

湾岸地域においては、総武線や京葉線・京成本沿線を中心に商業が栄えるとともに、東京への通勤の利便性等から、人口の集積が進んでいます。しかしながら、既成市街地内では、低未利用地や既存ストックの有効活用、老朽化への対応など課題もあるため、今後は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図っていくことが必要となっています。

本市はどちらかと言うと湾岸地域に近い特性を持っていると考えられます。

このような現状や、見直しの基本方針を踏まえ、東葛・湾岸広域都市圏については、コンパクトで効率的な都市構造への転換を目指すにあたっては、「鉄道各駅やバスターミナル周辺は、地域拠点として都市機能を集積していくこと」、「国県道や拠点間を結ぶ都市計画道路の整備を推進していくこと」、「居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくり

等魅力的な空間の形成」を目指すこととしております。

また、頻発化・激甚化する自然災害への対応にあたっては、「高速道路である外環道と成田市を結ぶ北千葉道路の整備促進、新湾岸道路の計画の具体化など災害に強い道路ネットワークの整備を促進すること」などを主な目標として、まちづくりを進めることとしています。

10ページをご覧ください。

本市部分の拡大図となります。さきの方針を本市に置き換えてみると、本市は市域の中央部に東葉高速鉄道が、南部には京成電鉄が走り、各駅が地域拠点となっております。

また幹線道路として、南北には国道16号および東西には国道296号が走り、それらと接続するように都市計画道路が配置されております。一部、米本団地、大学町、もえぎ野地区と飛び地の市街化区域もありますが、それらの地域ともバス路線が維持され、概ねコンパクトな都市構造となっております。

図面上部 赤破線 国道464号 北千葉道路に関しては、直接本市を通過している道路ではありませんが、この道路が首都圏から成田国際空港を結ぶことにより、成田空港の潜在能力向上による首都圏での競争力が高まることにより、本市の既存工業団地や国道16号沿道の物流施設等の機能向上が期待されます。

また自然災害への対応という観点では、県の地域防災計画で広域的な防災拠点に位置付けられた、道の駅やちよが防災道の駅として選定され、現在整備工事が進められています。

11ページをご覧ください。

図面で東葛・湾岸広域都市圏の産業・観光に関する位置づけが示されております。

目標に掲げている、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ついては、「幕張新都心、柏の葉、北千葉道路沿線等は、拠点性の高さを生かし産業拠点形成」や「インターチェンジ周辺や幹線道路沿線等に新たな産業集積を促進」、「国内有数のテーマパーク、東京湾や手賀沼などの豊かな水辺空間等の観光資源を生かしたまちづくりを推進」とされています。

また自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備として、「利根川、江戸川、東京湾、手賀沼などの豊かな水辺空間や都市緑地等については、都市部のゆとりを与える資源として保全・活用」、「グリーンインフラの取組を進めるため、緑地の保全、都市公園の整備等を推進」などを主な目標として、まちづくりを進めていくことが示されています。

12ページをご覧ください。

本市部分の拡大図となります。方針を本市に置き換えてみると地域振興については、既存工業団地における産業系土地利用の適切な誘導や京成バラ園などの観光資源の活用推進が考えられます。

また自然環境の保全と質の高い生活環境の整備については、千葉市の花見川から印旛沼までのサイクリングコース、千葉うみさとラインの整備や八千代中央図書館等が含まれる

県広域公園の整備促進等の施策が挙げられます。

駆け足となりましたが、以上で、広域パートの説明を終わります。

続きまして、資料「参考４－１」をご覧ください。

議案１号の八千代パート部分を説明させていただきます。

「１．関連計画の決定・策定経緯」をご覧ください。平成２８年３月４日、県マスタープラン改定とあります、これが前回の改定となります。そのうち、市で関連計画の見直しがあり、今回の変更案は、これらの計画等が反映されたものとなります。

続きまして、「２．変更概要」について説明します。主な変更点は５点になります。

１点目として、今ご説明した前回改定以降に、八千代市で改定・策定された関連計画の内容を反映したものとなります。

代表例について具体的な箇所をご説明しますので、本資料と「参考４－２」新旧対照表２０４ページを合わせてご覧ください。

新旧対照表ですが、表の右側が「旧八千代パート」、左側が改正案の「新八千代パート」となります。黄色着色箇所をご覧ください。

旧では「快適な生活環境とやすらぎに満ちた都市 八千代」という基本理念が、新では「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」となっております。これは、令和５年策定の都市マスタープランとの整合を図り見直された箇所となります。なお、この将来都市像は令和３年策定の八千代市総合計画で目標とされた将来都市像と整合を図った内容ともなっております。

このような整合を図るための調整が例示のとおり複数ございます。

２点目として、事業・計画の完了に伴う記載の削除になります。新旧対照表２１７ページをご覧ください。

「市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針」黄色着色部分となります。

イ．西八千代北部地区、ウ．八千代カルチャータウン地区はいずれも事業が完了したため削除となります。

西八千代北部地区は、東葉高速鉄道八千代緑が丘駅北西部、みどりが丘小学校を含んだ約１４０haの土地区画整理事業です。

八千代カルチャータウン地区とは、本市の北東部、東京成徳大学を含んだ約６５haの民間開発事業地です。この地区には大規模商業施設の立地が予定されており、まだ建設に至ってはおりませんが、宅地造成や道路等の公共インフラの整備が済んでいることから開発事業としては完了となっているものです。

参考４－１にお戻りください、３点目として、文言整理です。

広域パートや他市のパート等との(3)の例に示したような修正がございます。なお説明は省略します。

４点目、その他として、事業方針の見直しに伴う記載変更です。

新旧対照表２１７ページをご覧ください。青着色部分をご覧ください。

京成大和田駅北側の土地区画整理事業については、既に市街地が形成されている状況から土地区画整理事業の事業化が困難となっております。令和５年に策定した八千代市京成本線沿線まちづくりビジョン「京成大和田駅周辺のまちづくり」に基づき良好な住環境を形成していくという方針が示されこれにより見直しがされたものです。

５点目として、前回改定から１０年を経過することに伴い、人口、産業規模、計画の目標年、事業の整備状況などを更新するものです。詳細については省略いたします。

議案第１号の説明は以上となります。

続きまして、議案第２号の八千代都市計画区域区分の変更について説明いたします。こちらも分かりやすいように新旧対照表でご説明いたします。参考資料５をご覧ください。

１．区域区分について、区域区分とは先ほどもご説明いたしましたとおり、「市街化区域」と「市街化調整区域」の区分を意味しますが、今回はそれらの区域の変更はありません。

２．人口フレームについて、制度上、市街化区域にあつては、人口フレームを定めることとなっておりますので、目標年次が変更されたことに伴い人口フレームも変更となります。なお人口フレームとは目標年次において市街化区域内に収容し得る人口であり、市街化区域の規模の算出根拠となるものです。目標年次の令和１７年の都市計画区域内人口を２０万２千人、市街化区域内１８万８千人とするものです。議案第２号の説明は以上です。

説明が長くなりましたが、最後の説明となります。都市計画の見直しスケジュールについてご説明いたします。資料参考３をご覧ください。緑着色が法で定める手続きを表しております。また赤枠⑨が本日の段階を表しております。

先にご説明したとおり、前回の改定より、社会状況や都市の開発状況を調査する①都市計画基礎調査に始まり、②都市計画見直しの基本方針策定、③千葉県都市計画審議会への報告、④本市でも市マスタープラン等との整合を図るための内部調整を行い、調整した原案について都市計画審議会の皆様へ情報提供を行いました。⑤市から県に対して案の申し出を行い、⑥県による案の概要縦覧、⑧案の縦覧を経て、本日⑨の八千代市都市計画審議会への諮問に至っております。こののち⑩市から県への意見回答、⑪県都市計画審議会への付議、⑫国への法定協議、⑬都市計画決定の告示を夏頃に行いたいと伺っております。

なお、⑧の案の縦覧につきましては、本市の窓口においては縦覧者２名、意見書の提出はありませんでした。

説明が長くなりましたが、議案の説明は以上となります。

(福田議長)

ありがとうございます。議案の第１号と第２号のご説明をいただきました。第１号は、要するに今までは「八千代都市計画区域」となっていたものを、県の方で「東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域」というふうに括って、再編したというところがポイントで、それに従っ

て市の方でも調整しなければならないところがあったということと、その区分を再編するにあたっては、これまで八千代市で改定されてきた計画等も県は参考にしながら作業された、ということですよね。

それで2号は、市街化区域と市街化調整区域の変更はないけれども、人口のフレームが変わりました、ということだと思います。

分かりづらい内容を、分かりやすく説明していただいて、ありがとうございます。それでは今のご説明に対してご意見ご質問があれば、ご発言をお願いしたいと思います。

(福田議長)

飛知和委員、お願いします。

(飛知和委員)

道路整備を市境で行うことがあると思うのですが、県と市が連携して事業推進するときに、財政負担、優先順位の決定権というのはどのようになっていますか。

(福田議長)

事務局より説明をお願いします。

(都市計画課長)

現在、千葉県が実施している国道16号から佐倉市に抜ける道路、296号バイパスと呼ばれている都市計画道路3・2・17号線です。これについては現在、千葉県が事業を施行しています。役割としては、広域的なネットワークを形成する、国道ですとか、県道、これについては、国ないし県が整備を行うこととなっており、基本的に市内の人たちが使うような道路は、市が整備を行うという役割分担になっております。基本的には、市が国の補助金を得て、事業を実施するものになります。

また、村上駅から東方向に坂を登って行って佐倉市に抜ける道路、これは都市計画道路3・4・1号線ですが、こちらについては市で事業を実施しております。

これも、最終的には佐倉市までの開通を目指して事業を実施しています。市境の東側では、県事業と市事業とで、渋滞解消ですとか、産業誘導のための道路ということで道路整備を進めているところです。

(飛知和委員)

ありがとうございます。よくわかりました。

引き続きになりますが、今回6圏域に分けて、広域的に再編していくということと、八千代市独自のまちづくりの目標、例えば第5次総合計画とか、そういったものが、相反してしまうということは、あり得るでしょうか。もし相反してしまった場合、どちらが優先される

のでしょうか。

(都市計画課長)

八千代市の特徴を踏まえて今回6圏域の中で、東葛・湾岸広域都市圏に位置付けられています。そもそも今回目標とされているのは、コンパクトで持続可能なまちを目指すとか、既存の産業誘導ですとか、観光資源の開発、あとは自然環境の保全ということですので、現在八千代市が掲げている方針に対して、相反するような内容は無いと考えております。

基本的にはそれらを調整するために、ある程度の期間を経て、調整しておりますので、方針が相反するようなことはありません。

(飛知和委員)

ありがとうございます。よくわかりました。

(福田議長)

飯川委員、お願いします。

(飯川委員)

今の説明で、佐倉市との境を都市計画道路が二本整備されるということで、佐倉市との行き来がスムーズになるのではないかなと思うのですが、その一方で今回広域化によって、どちらかというと佐倉市との境よりも、船橋市側との境の方が重要になってくるのではないかなと思うのです。

今の説明を聞いていても、ちょっと具体的に何がどのようになるのかということがなかなかピンとこないのですが、八千代市が抱えている問題は、車の移動に関しては、南北に関しては、国道16号線あり、その一方で、東西の移動は国道296号である成田街道が主になっており。細い道で、八千代市を抜けるのが大変かなと思います。一方で鉄道は南北がないとして、東西は鉄道で賄われているのがこの八千代市かなと思うのですが。何が言いたいかというと、今回の県マスタープランの変更によってどうなるのか。船橋市と接続する、都市計画道路の整備が推進されるのか。あとは、16号が通っているとはいえ八千代市の工業団地は16号に出るのに不便で、渋滞するような道しかないのですけれども、やはりそうなってくると、都市計画道路3・2・17号八千代中央線の整備が重要と思われます。今後どのように影響していくのか、今回の県マスタープランによってどう変わるかという点があれば教えてください。

(福田議長)

事務局、お願いします。

(都市計画課長)

今のご意見は、八千代工業団地に近接する都市計画道路 3・2・17 号線の整備と、都市計画道路 3・4・1 号線の船橋境、日本大学に抜ける区間の整備のことだと思いますが、千葉県としては県全体の広域道路ネットワークについて推進していくとなっておりますが、今回の県マスタープランにおいて、具体的な記述はありません。都市計画道路 3・2・17 号線については、市としても様々な機会をとらえて、整備の要望をしておりますが、具体的に着手するという回答は得られていません。今回の県マスタープランでも、そこまで細かい部分は触れられておりませんので、県全体としてそういった広域道路ネットワークの整備を推進していくというのが、今回の上位計画での位置付けになっております。

(福田議長)

飯川委員，お願いします。

(飯川委員)

資料 1 とかを見ていると、八千代市の記述があまり入っていないくて、鉄道に関しても、東葉高速線の文字が入っていないくて、私も議会の中で何度も言っていますが、東葉高速線の経営状態が厳しいという中で、どこまでこれが関係するのか。東葛エリアの中で、都心側に抜けていく路線として東葉高速線はどれくらいの位置付けになっているのか。今回の計画と鉄道の関係がどうなっているのか教えてください。

(福田議長)

事務局，お願いします。

(都市計画課長)

東葉高速鉄道も都市施設として、都市高速鉄道第 1 号線という名称で都市計画決定がされております。これについては、整備が終わっておりますので、そこについては、特段記述はありません。

他市部分の記述では、鉄道に付随して区画整理事業など、面的に住宅地を整備するなど都市計画事業を行っているようなところは、この計画の中でも、土地区画整理事業の実施や、商業集積を推進するというような位置付けがされています。

ただし八千代市の場合は、既に鉄道沿線の開発が一段落して整備が終わっておりますので具体的に八千代市の記述がないものと考えられます。

(飯川委員)

ありがとうございます。

(福田議長)

原田委員，お願いします。

(原田委員)

今回の変更点というわけではないのですが，資料１の八千代市の環境部分を読んで確認させていただきたいことがあります。２０７ページの下から３行のところに，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するという記述があるのですが，系統的に配置するというのは具体的にどういうことなのか教えてください。

(都市計画課長)

系統的に配置すると，この計画ではなっているのですが，実際には，都市緑地や都市公園というのは，既に都市計画決定がされていて，位置や場所が決まっております。新たに市で都市計画決定していこうというものはほとんどありません。現在，八千代台東子供の森等，市が借りて緑地として開放している既存の緑地ですとか，そういったものしか想定はありません。実際は既に都市計画決定がされているのが実情となります。

(原田委員)

わかりました。

(福田議長)

他いかがでしょうか。

(原田委員)

あと２点ほどあります。２０９ページの公園緑地等の施設緑地ということで，すごくローカルな話になって申し訳ないのですが，八千代市を見てもみると，街区公園等ではこの時期になると雑草が伸び放題になっている公園が幾つもあると思っていて，公園の整備についてどういう計画になっているのかということと，私は近隣公園の付近に住んでいるのですが，私が２５年前に引っ越してきてから，近隣公園の池はひどくなってきており，あまり管理がされていないかなと思うのですが，その辺りはどう考えているか教えてもらえますか。

(都市計画課長)

公園の中には都市計画で定める公園と民間の開発事業によって設置される公園と，主に２種類があります。市が整備する公園は，都市計画決定を経て整備される比較的大きい公園になります。それ以外に都市計画法による開発行為においては，開発区域の面積が０．３ヘクタールを超える場合には，割合に応じて公園等を設置しなければならないという規定があつて，小さい公園ができているという現状があります。

それらの小さい公園は、計画的に作っていくということではなくて、その地域にお住まいの方たちの憩いの場として、民間開発事業によって生み出され、市が移管を受けて維持管理をしております。また草刈り等の維持管理も一気にはできないので、場所や時期によっては、草が伸びてしまっているというようなご意見をいただくことがあります。

(都市整備部長)

公園の維持管理については都市公園管理業務委託として進めております。ただ、このところ、やはり日差しが強く、気温が高くなる時期が早まってきており、例えば四月に切ってしまうと、夏にはまた伸びてしまうという状況があります。年間に決まった回数しか手入れができないというところで、ご指摘いただいているような状況になっている公園はあるかと思います。なお近隣公園の池については、蓮の繁茂と合わせて土砂が堆積しているので、大規模な改修をしなければならないと認識しております。

(原田委員)

ありがとうございます。3点目は・・・

(福田議長)

時間も限られておりますので、諮問内容に係る質問や意見をお願いできますか。

(原田委員)

はい、それでは結構です。

(福田議長)

松浦委員お願いします。

(松浦委員)

資料2の人口フレームについての質問になります。令和2年と令和17年ということで、都市計画基礎調査の関係だと思うのですが、今は令和8年で、先ほど見たら今年の5月現在で、八千代の人口20万6,858人ということで、令和17年の数値よりも増えています。これはどのように考えればよろしいでしょうか。

(福田議長)

事務局、お願いします。

(都市計画課長)

これは実際の人口とは若干相違していますが、人口フレームの考え方としては、八千代都

市計区域の中に20万2,000人が収容できると想定されているもので、実際の人口の伸びというのは加味されてはいるのですけれども、若干の相違が出ます。

人口の算定については、千葉県全体で算出して、それが市町村ごとに割り振られているものです。八千代の実際の人口と見比べてもそれほど大きな乖離はないというふうに考えているところです。

(松浦委員)

再度確認ですけど、その場合だと令和2年も実際の人口ではなかったということですか。

(都市計画課長)

はい。これは実際の人口ではなくて、あくまでも都市計画としてこの区域内で収容できる想定値ということで設定されているものです。

(松浦委員)

もう1回繰り返しますが、令和2年のこの19万9,500人というのは、仮想の数字ということではなかったのですね。

(都市計画課長)

そうです。これは実際の人口ではなくて仮想の数値です。

(松浦委員)

わかりました。どうもありがとうございます。

(福田議長)

はい、ありがとうございます。他にはどうでしょうか。

(飯川委員)

関連してなのですが、私もこの人口の推移がどの程度のものなのかなと思って、八千代市の第5次総合計画の後期の人口の推移と見比べ、増えたのか減ったのかと見ると、八千代市の計画では人口のピークは令和11年ということで、この令和2年と令和17年の間なので、一山越した後なのかなというふうには見ているのですが、それは置いておいて見比べると、令和2年はこちらの都市計画の方だと、19万9,500人に対して、総合計画は約20万人。令和17年は都市計画だと20万2,000人が総合計画だと20万7,000人で、こちらに記載されている都市計画の人口が少ないのは実際に、都市部に住んでいる人のことなのかなと思うのですけれども、そのような考え方なのでしょうか。

(都市計画課長)

実際の人口と、県が算出している人口、市町村が算出している人口は実際には計算方法が若干異なっていて、千葉県は、基本的には国立社会保障人口問題研究所の推計を元に算出していると伺っています。八千代市はこれをベースにはしているのですが、実態の土地の開発状況だとか、未利用地などを含めており、更に人口がこれからどれほど増加できるかという期待値も込めて八千代市の人口ビジョンを作っているのです、そういった観点では、推計方法が異なるということと、どちらかというと、市町村の方が、地域の実情をさらに上乗せした人口になっているということで差が生じたものとなっています。

ただ、都市計画としては、本市の中で収容できる人口ということで、20万2,000人ということで計画されているということで、人口ビジョンと大きな乖離はないというふうに判断しているところです。

(飯川委員)

ありがとうございます。続けていいですか。

人口増加率の方もちょっと八千代市の数値と見比べてみたのですが、千葉県の方では、令和2年から令和17年に向けて、人口増加率が10.1%ぐらいなのですが、八千代市は10.3%ぐらいで、県に対して八千代市の増加率が約2%多いです。これは今説明された、希望的な、八千代市としてはもっと増えるぞという認識でいいのですかね。

(都市計画課長)

八千代市の人口については市として、人口ビジョンを策定しておりますので、そこと県の考え方に差があるのは致し方ないものと考えており、その差が余りにも大きければ、県に対して、この推計はおかしいのではないかとということもあると思いますが、現状では大きな差はないということで支障がないものと考えております。

(福田議長)

辰巳委員、お願いします。

(辰巳委員)

市域よりもっと広い視点で都市を考えるための計画なのだと認識いたしました。八千代市には西八千代南部地区の市街化編入とか、県道整備とか、市街化調整区域における連たん制度の廃止とか、とても大事な課題があるのですが、この県マスタープランが策定されるとして、どのような影響があるとお考えなのか、教えてください。

(福田議長)

事務局、お願いします。

(都市計画課長)

現在、県が案を作成し、県民の皆様の意見を聞いて、これから策定をしていくということで、広域的な取り組みに対して具体的にどうなるかというものは示されておられません。

ただ、全国的な観点からいうと、例えば1つの市町村で処理施設を持つというのが課題になってくる時代に入っていますので、事例で申し上げますと、八千代市では火葬場を持っておらず、八千代市、船橋市、習志野市、鎌ヶ谷市の4市で火葬場を管理しており、複合ということで船橋市と習志野市に火葬場があります。

また、消防については、今までは八千代市で救急車を呼ぶ際には八千代市消防本部に電話が入っていたのですが、消防機能の共同運用ということで、現在は松戸市にある広域指令センターというところで、10市が共同で、コールセンターのように受けて、各市の消防に指示を出すということで、費用面でも合理性があると。このような事例から今後も広域連携は進んでいくものと考えています。

ただし、今回この計画ができたからといって、すぐに何かが具体的に動き出すということはありません。社会的な動向から、今後そういったことが増えていくのかではないかと想定されます。

(福田議長)

都市整備部長、お願いします。

(都市整備部長)

少し補足しますが、県の広域マスタープランは、将来的な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を図ることが1つ大きな目標としておりますので、先ほど委員が言われた本市の市街化区域編入が残っていることですか、あと市街化調整区域における連たん制度を見直して、人口を市街化区域に寄せるとか、大きな方向性という意味で言うと、市の考え方と今回の広域マスタープランは同じ方向を向いていると思います。

(福田議長)

齋藤委員、お願いします。

(齋藤委員)

参考資料4-2の217ページ、「新」と「旧」が並んでいるのですが、大和田地区についてはまだ事業が終わってないので記載が残っていますということで、内容を読んでいくと、大和田地区について将来的には南北一体とした商業地の形成を目指すというふうになっているのですが、しかし、「新」では将来的に、良好な居住環境の形成を目指すということで、多分これを作成するにあたって県も市から意見を聞きながら作成していると思うので

すが、市の方針として、将来的に南北一体とした商業地であって、さらに良好な居住環境を目指すという、そういったイメージであるのか、現在の状況で、南北一体とした商業地というのは難しいということで、良好な居住地を目指すという方向に大きく変わったのかということ、教えてください。

(福田議長)

事務局、お願いします。

(都市計画課長)

大和田地区につきましては土地区画整理事業が昭和45年に都市計画決定されていて、大和田駅の南側では区画整理事業を施行し駅前にはロータリーが、そこに接続するように道路が整備され、土地利用として、沿道には店舗、踏切の横にはスーパー、そういった街が形成されています。

本来は北側についても、区画整理事業を施行し、幅員の広い道路を通して、そこにある程度の面積で店舗や業務施設用地を配置することが理想であったのですが、実際に、既に細かい建物がかなり建築されており、区画整理事業の事業化が難しい状況になっております。

これに対して、どういう取り組みをしていくかということで、市では八千代市京成本線沿線まちづくりビジョンを策定し併せて、まちづくり推進室で、土地所有者の方々等を対象としたワークショップ等を開催して、当該区画整理事業をどうしていくべきか、ということを検討してきました。

そういった中で、既存の建物を除却して、新たに商業地を形成するというようなことは難しく地元の方々も、そこまでのことは求めているないといったところで、既存の住環境をいかに良くしていくかという方向に変わったというのが実情です。

(福田議長)

よろしいですか。齋藤委員、お願いします。

(齋藤委員)

続きでもよろしいでしょうか。

駅南側の近隣商業地域部分に関してですが、この間たまたま、人を大和田駅に送迎したときにロータリーで降ろしたのですが、駅の改札がどこにあるかわからなくて、場所を尋ねたら、かなり離れた位置に改札があるということでした。

これについて京成電鉄がロータリーを有効利用できるような位置に改札を移動するとかそういった話があるのでしょうか。ロータリーに誰も人がいなくてがらんとしていたので、そうすると近隣商業地域にしても、お店とか、そういったものを誘致しづらいのかなと思います。その辺りは京成電鉄と協議などをしているのかということをお教えてください。

(都市計画課長)

今おっしゃられたのは、ロータリーから改札口までは距離があって、使いづらいのではないのかというご意見ですね。これは以前から指摘されていることではあるのですが、現在、京成電鉄が改札口を移動するというような計画はございません。かつては、駅舎で南北が一体になるという計画のもとに、このロータリーの位置が決まったと聞いておりますが、区画整理事業に時間がかかり過ぎて、京成電鉄との計画が擦り合わなくなり、今のような形になったと聞いております。更に北側の区画整理事業の施行が、ほぼ難しいといった状況です。で、現時点においては、この改札口の移動についての計画はありません。過去の計画と長い期間事業化できなかった結果として、位置がずれたままになってしまっているというのが実情です。

(福田議長)

南北という表現は少しトーンダウンしたということですね。

(都市計画課長)

はい。

(福田議長)

それでは、他いかがでしょうか。

大分ご意見も出たようですし、他にご意見やご質問がないようですので採決を取らせていただきたいと思います。採決は1議案ずつ取らせていただきます。

それでは議案第1号東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備開発及び、保全の方針の変更（千葉県決定）について、賛成の方は挙手をしてください。

—全員挙手—

(福田議長)

はい、全員一致です。ありがとうございます。

全員賛成ということですので議案第1号、東葛・湾岸広域都市圏都市計画区域の整備開発及び保全の方針の変更（千葉県決定）につきましては、原案の通りとさせていただきます。

それでは続きまして議案第2号、八千代都市計画区域区分の変更（千葉県決定）について賛成の方は挙手をお願いいたします。

—全員挙手—

(福田議長)

ありがとうございます。それでは全員賛成ということですので、議案第2号についても、原案の通りとさせていただきます。それではこれで本日の議案の審議は終了いたします。ご審議いただきましてどうもありがとうございました。なお、本審議会からの答申につきましては私に一任させていただいてよろしいでしょうか。

— (異議なし) —

(福田議長)

ご承認いただきありがとうございます。
それではこれをもちまして令和8年度第1回八千代市都市計画審議会を閉会いたします。
この後の進行は事務局の方にお返しいたします。

(都市整備部次長)

はい。最後に事務局から次回都市計画審議会の日程に関してご連絡がございます。
今年度につきましては、10月中旬から下旬頃に、八千代都市計画生産緑地地区の変更についての付議を予定しております。会議室確保等の観点から、この開催日についても、早々に日程調整させていただきたいと存じます。ご多用のところ、恐れ入りますが、調整にご協力いただきますようお願い申し上げます。本日は長時間にわたりご審議いただきまして、まことにありがとうございました。

— 閉会 (午後3時27分) —

— 以上 —