令和８年度 第２回 八千代市都市計画審議会　次第

日時：令和８年１０月２０日（火）午後２時から

場所：市役所別館２階 第１第２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　事

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８年４月１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
松浦　健治郎	都市計画部門	千葉大学　准教授
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　特任教授
齋藤　　敦	建　築　部　門	千葉県建築士会　八千代支部　支部長
原田　光一	環　境　部　門	やちよ自然エネルギー市民協議会 （千葉県地球温暖化防止活動推進員）
木田　敏克	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　流通委員長

市議会議員

飯川　英樹	市　議　会　議　員
辰己　百恵	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

田中　龍士	八千代警察署長
花岡　信明	千葉土木事務所長

市　民

野見山　通済	市　民　公　募
佐藤　　操	市　民　公　募

任期：（令和７年１０月１日から）令和９年９月３０日

議案一覧表

議案第１号

八千代都市計画生産緑地地区の変更について（付議）

議案第１号

八千代都市計画生産緑地地区の変更について（付議）

都市計画法第２１条第２項において準用する同法第１９条第１項について，八千代市都市計画審議会条例第２条の規定により，審議会に付議します。

令和８年１０月５日

八千代市長　服　部　友　則

記

提案理由

当初指定の告示から30年経過したもの及び主たる従事者の故障又は死亡に伴う行為の制限の解除に伴い，生産緑地としての機能が失われたものの廃止により面積の減少が生じたことから，八千代都市計画生産緑地地区の変更を行いたいとするものです。

八千代都市計画生産緑地地区の変更　（八千代市決定）

八千代都市計画生産緑地地区中７７号萱田第１２生産緑地地区他６地区を次のとおり変更する。

名称		面積	備考
番号	生産緑地名		
７７	萱田第１２生産緑地地区	約　—　ｈａ	廃　止　△約０．０７ｈａ
１１９	上高野第７生産緑地地区	約　—　ｈａ	廃　止　△約０．１４ｈａ
１２１	上高野第９生産緑地地区	約　—　ｈａ	廃　止　△約０．３４ｈａ
１７４	高津第４６生産緑地地区	約　０．３４ｈａ	一部廃止　△約０．２８ｈａ
１９７	八千代台北第２生産緑地地区	約　０．７５ｈａ	一部廃止　△約０．５３ｈａ
２３４	上高野第１７生産緑地地区	約　—　ｈａ	廃　止　△約０．３３ｈａ
２３７	大和田新田第７３生産緑地地区	約　—　ｈａ	廃　止　△約０．４２ｈａ
合計		約　１．０９ｈａ	廃　止　△約１．３０ｈａ 一部廃止　△約０．８１ｈａ

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

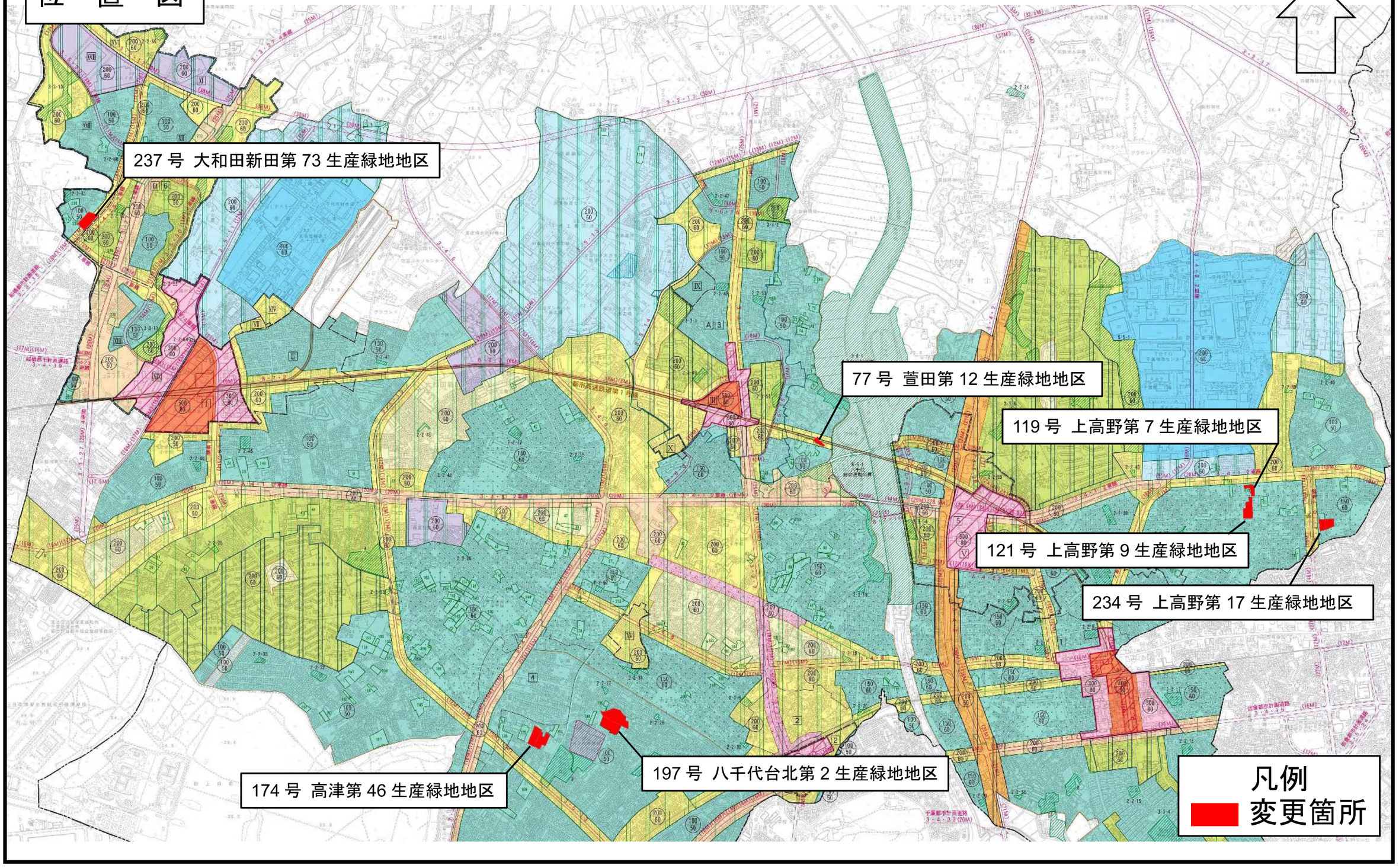
・生産緑地法第 14 条による廃止のため。

変　更　の　内　訳　総　括　表

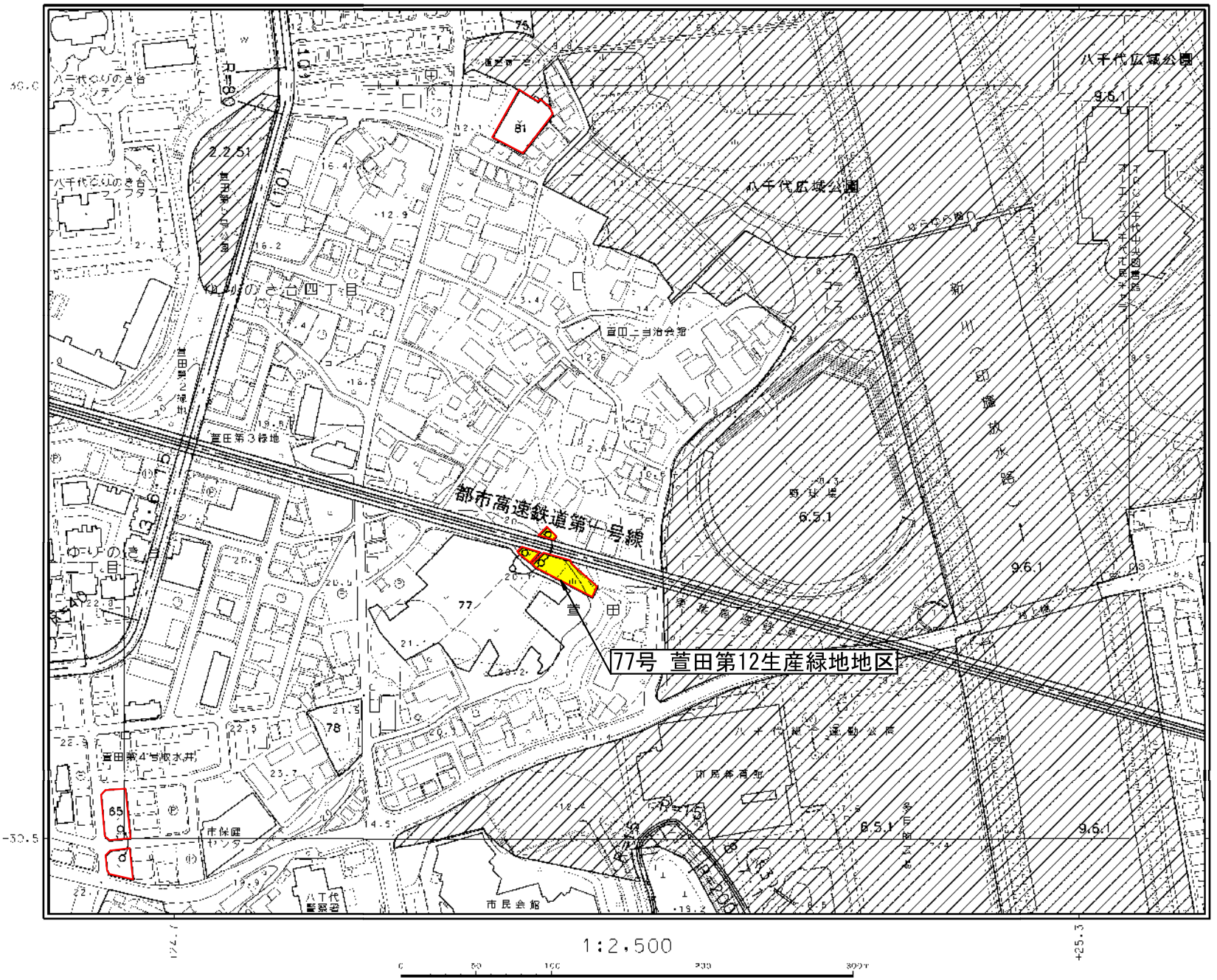
今回の変更に関する区域				生産緑地地区の全体の内訳表			
地区数	追　加	廃　　止	面積の増減	変　更　後		変　更　前	
				地　区　数	合計面積	地　区　数	合計面積
７地区	－ｈａ	△約２．１１ｈａ	△約２．１１ｈａ	１４５地区	約３５．２４ｈａ	１５０地区	約３７．３５ｈａ

八千代都市計画生産緑地地区の変更について（八千代市決定）

位　置　図



八 千 代 市 都 市 図　20-2



16-7	16-8	16-9
20-1	20-2	20-3
20-4	20-5	20-6

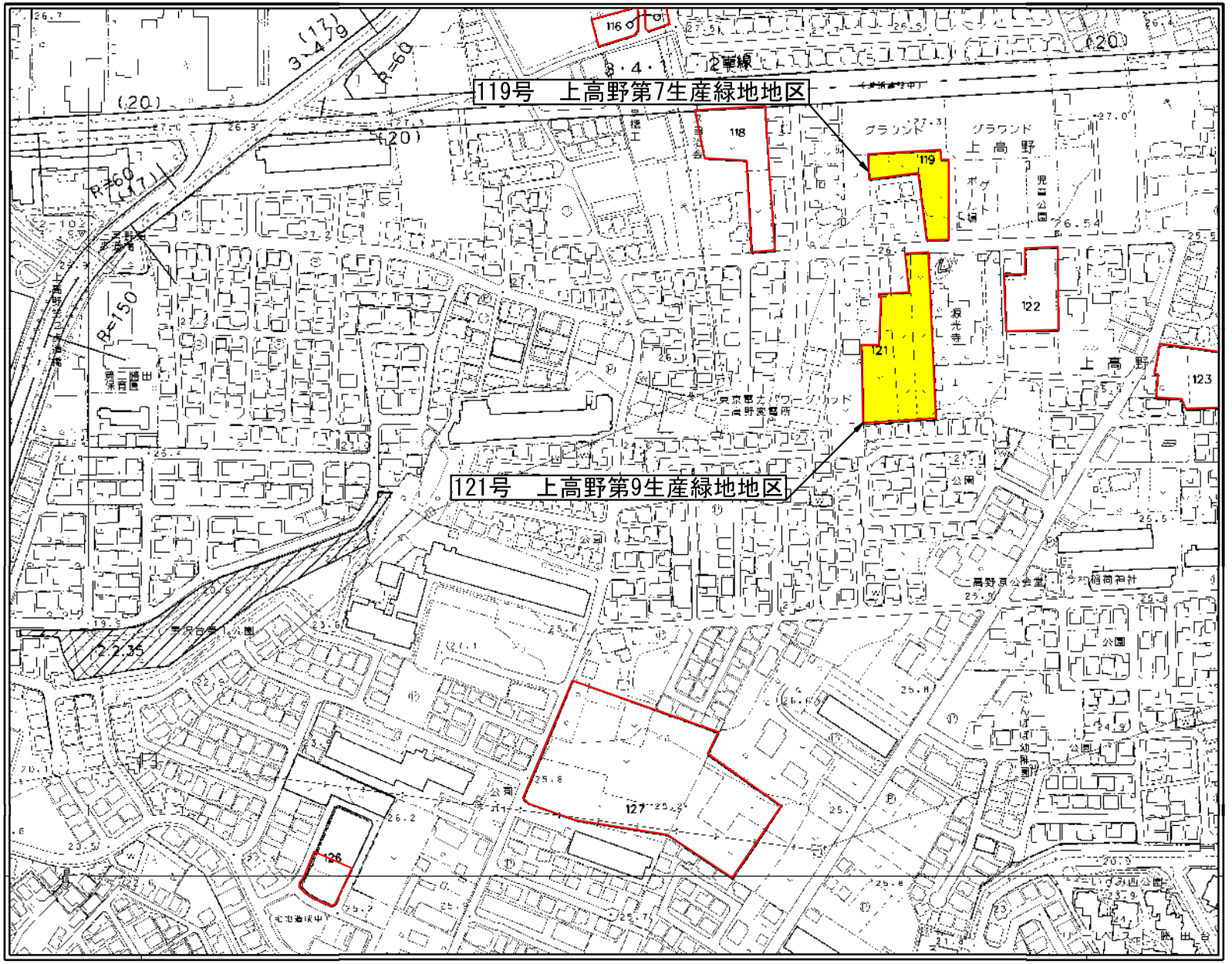
測　量　平成12年7月
撮　影　令和2年12月
修　正　令和4年3月

この地図は、八千代都市計画基本図（1/2,500）（公共測量）を複製したものです。（令和4年3月調製）
・座標系は平面直角座標系（昭和四十八年建設省告示第九号）の第Ⅸ系による第Ⅸ系座標系
・図示してある標高値は、T.P.（メートル単位）
・点の基準は東京湾の平均海面（T.P.）
・等高線の間隔は2メートル
・航空写真測量のため、建物等に多少の誤差があります。

令和4年3月18日調製

凡　例	
	既決定区域
	廃止区域

八 千 代 市 都 市 図　21-5



21-1	21-2	21-3
21-4	21-5	21-6
21-7	21-8	—

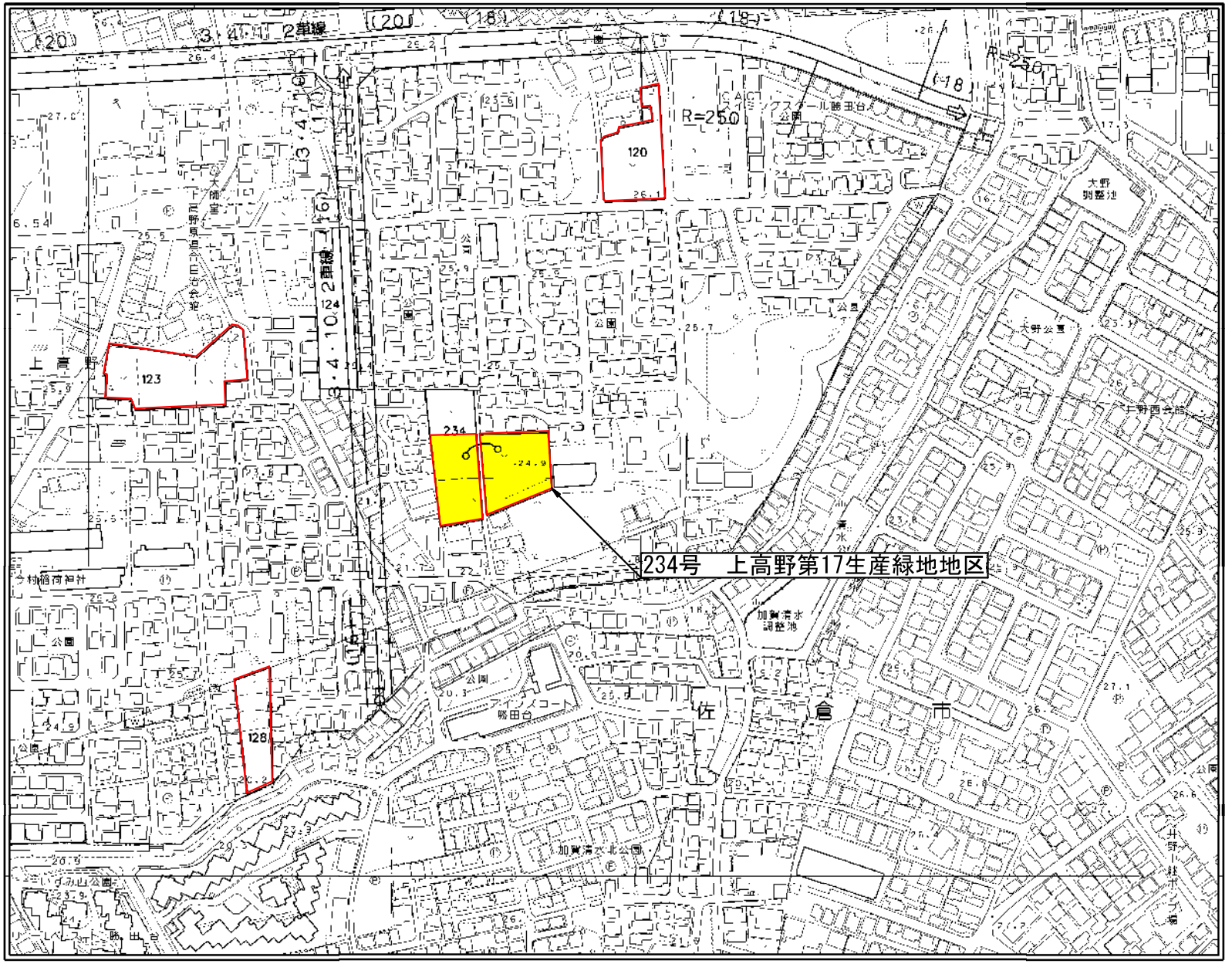
測　区　平成12年 7 月
現　況　令和 2 年12月
修　正　令和 4 年 3 月

この地図は、八千代都市計画図（縮尺1:2,500）を複製したものです。（令和4年3月調製）
・座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規定による第Ⅸ座標系
・図郭に表示してある座標値は、m（メートル）単位
・高さの基準は東京湾の平均海面（T.P.）
・等高線の間隔は2メートル
・測量や原図の古さ、地形、地物等に多少の差異があります。

令和４年３月18日調製

凡　例	
	既決定区域
	廃止区域

八 千 代 市 都 市 図　21-6



21-2	21-3	—
21-5	21-6	—
21-8	—	—

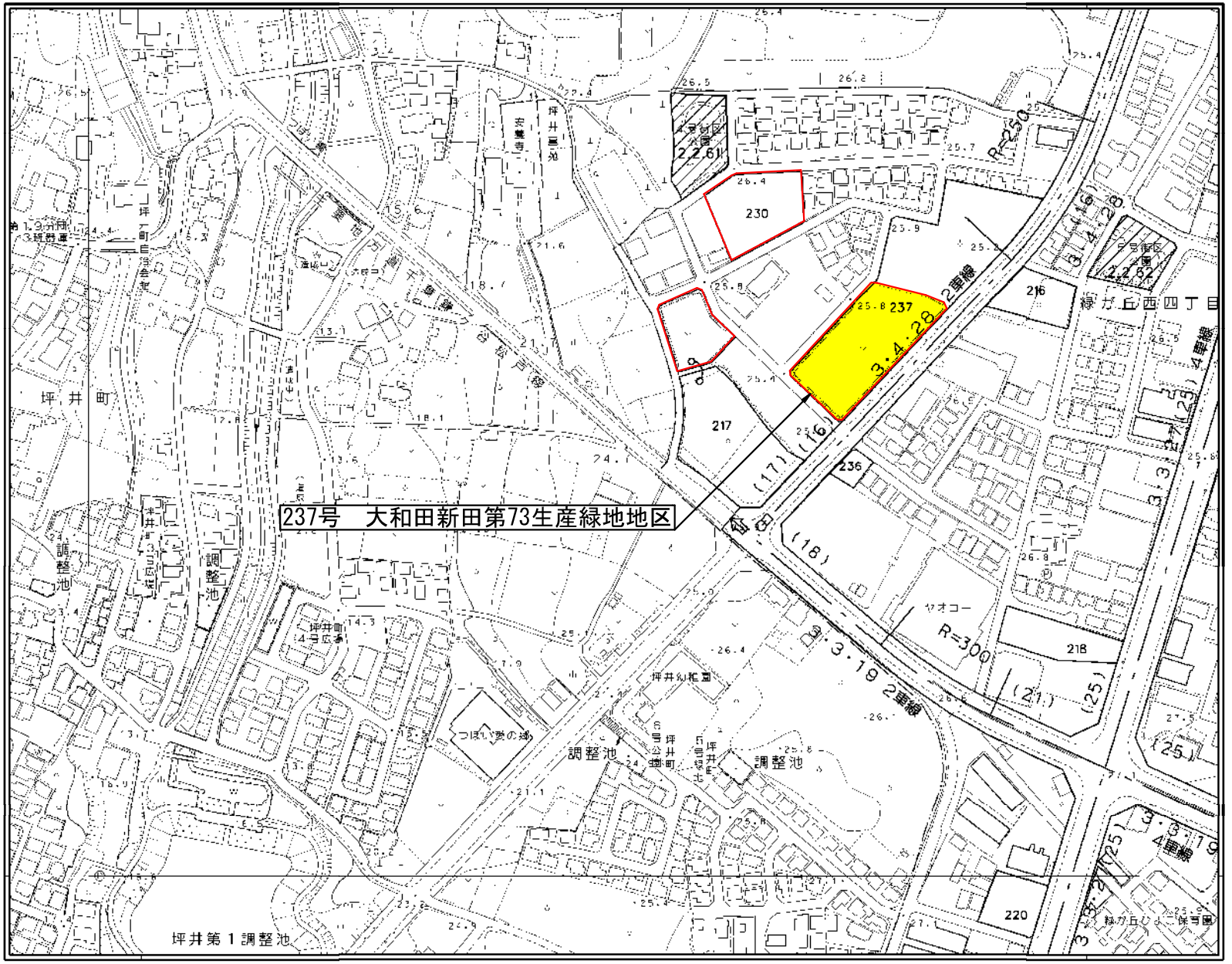
測　区　平成12年 7 月
撮　影　令和 2 年12月
修　正　令和 4 年 3 月

この地図は、八千代都市計画図（縮尺1/2,500）を複製したものです。（令和4年3月調製）
・座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規定による第Ⅸ座標系
・図郭に表示してある座標値はキロメートル単位
・高さの基準は東京湾の平均海面（T.P.）
・等高線の間隔は2メートル
・測量や原図のため、地形、地物等に多少の差異があります。

令和４年３月18日調製

凡例	
	既決定区域
	廃止区域

八 千 代 市 都 市 図　14-5



—	14-2	14-3
—	14-5	14-6
—	14-8	14-9

測　区　平成12年７月
撮　影　令和２年12月
修　正　令和４年３月

この地図は、八千代都市計画基本図（2,500分の1現行）を複製したものです。（令和4年3月調製）
・座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規定による第IX座標系
・図郭に表示してある座標値はすべてメートル単位
・高さの基準は東京湾の平均海面（T.P.）
・等高線の間隔は2メートル
・測量の原図のため、地形、地物等に多少の差異があります。

令和４年３月18日調製

凡　例	
	既決定区域
	廃止区域

八 千 代 市 都 市 図　23-3



19-8	19-9	20-7
23-2	23-3	24-1
23-5	23-6	24-4

測　区　平成12年７月
撮　影　令和２年12月
修　止　令和４年３月

この区域は、八千代都市計画図（縮尺1/2,500）を複製したものです。（令和４年３月現在）
・座標系は平成14年国土交通省告示第９号の規定による第Ⅸ座標系
・図郭に表示してある座標値は、メートル単位
・高さの基準は東京湾の平均海面（T.P.）
・等高線の間隔は２メートル
・測量時の誤差により、地形、地物等に多少の差異があります。

令和４年３月18日調製

凡　例	
	既決定区域
	廃止区域

令和８年度第２回都市計画審議会　その他報告

八千代都市計画大和田地区土地区画整理事業の区域変更について（報告）

令和８年１０月２０日

八千代市都市計画課まちづくり推進室

《報告概要》

市として大和田地区土地区画整理事業の変更(大和田駅北側地区を土地区画整理事業区域から外す)を検討しており，これまでの取組や今後の予定についてご報告します。

《経緯》

大和田地区土地区画整理事業の都市計画決定

大和田地区土地区画整理事業は，昭和 44 年(1969 年)に都市計画決定されました。

●駅南側：昭和 48 年(1973 年)より事業に着手し，平成 27 年(2015 年)に全体の整備が完了。

●駅北側：地元の合意形成が得られないことや，その後の社会・経済情勢による事業環境の厳しさから，長期未着手の土地区画整理事業区域となっている。

《これまでの取組》

市としては，地権者と調整を図りながら土地区画整理事業に代わる整備手法について検討を進め，整備の方向性（案）を作成しました。地権者からも大きな反対意見はないため，方向性に沿った整備構想の策定に取り組んでいます。

《今後の予定》

令和８年度(2026 年度)

・整備構想の策定：地権者のご意見を伺ったうえで，整備構想の内容を取りまとめます。

令和９年度(2027 年度)【都市計画審議会への付議】

・土地区画整理事業の変更（大和田駅北側地区を土地区画整理事業区域から外す）

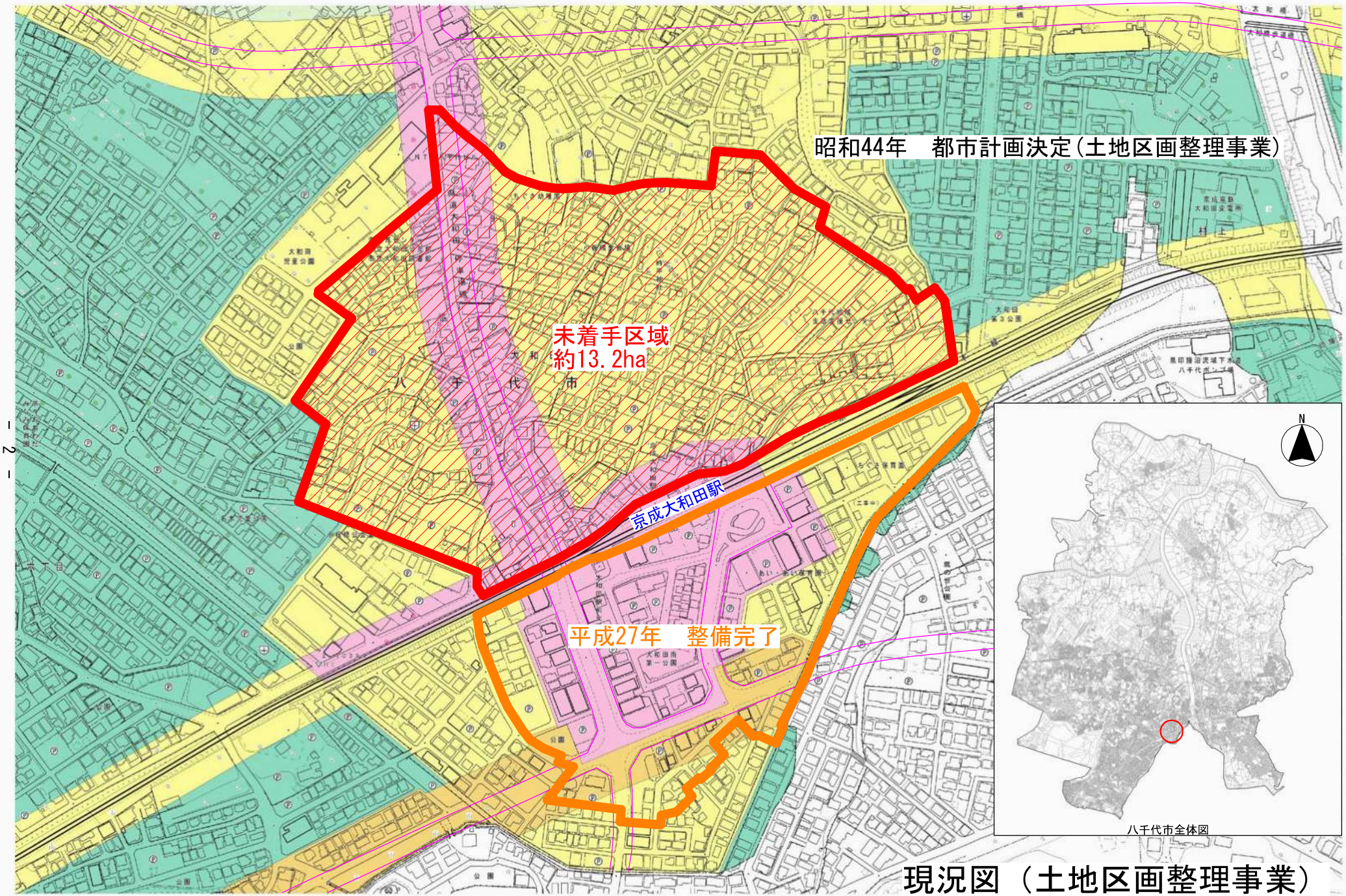
・地区計画の決定（大和田駅北側地区）

添付資料

１．　現況図

２．　大和田駅北側地区の主な経緯

３．　大和田駅北側地区　整備の方向性(案)



現況図（土地区画整理事業）

大和田駅北側地区の主な経緯

日付	内容	備考
昭和44年1月30日	大和田地区土地区画整理事業の都市計画決定	大和田駅の南北一体で都市計画決定。 南側については土地区画整理事業が完了。 北側については，現在まで長期未着手地区となっている。
昭和45年	地元に土地区画整理事業に対する組織（大和田駅周辺都市改造対策協議会）が立ち上がる	
昭和48年11月16日	（大和田駅南口地区土地区画整理事業の事業認可）	
昭和58年10月	意識調査（アンケート）実施	土地区画整理事業の賛否についてアンケートを行ったところ，大和田駅北側地区の地権者については，50％以上の人から反対との意見が出た。（回収率72.5％）
昭和59年~60年	「まちづくり　おおわだ」の紙面を6回発行	
昭和62年10月20日	（大和田駅南地区土地区画整理事業の事業認可）	
平成3年6月	意識調査（アンケート）実施	土地区画整理事業の賛否についてアンケートを行ったところ，大和田駅北側地区の地権者については，反対と受け取れる意見が75％程度だった。（条件付き賛成についてもこの割合に含んでいるが，減歩自体を否定する内容であり，土地区画整理にほぼ反対意見として捉えられる）（回収率72.4％）
平成29年10月～11月	アンケート調査	土地区画整理事業以外の方法（その他の整備手法など）を進めた方がいいという意見が約70％という結果になった。 公共下水道が整備され，何もしないままでいいという割合が増加したと思われる。
平成31年3月	大和田駅北口地区まちづくり等業務委託報告書を策定 事業手法を検討し，今後のまちづくりの基本的な考え方をまとめ，事業手法の適用可能性を検討した。	シミュレーションの結果，権利者負担での事業成立性が低く，成立のためには公共用地先買い事業費の市財政に大きな負担が必要なこと，また，大量の家屋移転によるコミュニティの影響が懸念される結果が導かれ，土地区画整理事業は難しいとの結論。
令和元年8月	第1回まちづくりニュースを送付開始 （現在まで年１回程度のペースで第6回まで送付）	
令和2年2月9日	大和田駅北側地区まちづくり説明会を実施	地権者等に土地区画整理事業の事業化が難しいということを説明。そのうえで，その他の整備手法の検討を進めていきたいと説明。

日付	内容	備考
令和2年7月18日	第1回大和田駅北側地区まちづくり勉強会を開催 （令和4年の第6回まで開催）	令和2年2月9日に開催した説明会で，地元も含め検討していくことになり，勉強会を開催することとなった。
令和5年2月	アンケート調査 大和田駅北側地区まちづくり整備方針作成のためのアンケートを実施	アンケート結果としては，都市計画道路の築造などが求められた。しかしながら，大部分の地権者が自分の土地に何らかの影響があるようなものには協力は難しいとの回答だった。
令和5年3月	八千代市大和田駅北側地区まちづくり整備方針を策定	土地区画整理事業の実施は難しいとの結論。それ以外の整備手法の検討を行った。
令和6年4月～	日本大学生産工学部建築工学科の研究室と共同研究で，大和田のまちづくりに取り組む。 （現在までワークショップを8回開催）	共同研究に伴い，勉強会をワークショップに引き継いでいく形として開催。
令和7年9月11日 ～9月30日	整備の方向性（案）への意見を募集。 地権者に個別に送付したが，大きな反対意見は出てこなかった。	土地区画整理事業の変更（大和田駅北側地区の土地区画整理事業の廃止）に向けて手続き等を行い，土地区画整理事業以外の整備を行っていく方向性を示した。 整備の方向性としては， ・都市計画道路の整備 ・地区内道路の確保（建て替えに伴うセットバックにより４ｍ幅員に） ・広場整備 ・「まちづくりルール」として地区計画を作成
令和8年	整備の方向性に沿って，大和田駅北側地区の土地区画整理事業の変更（大和田駅北側地区を土地区画整理事業区域から外す）に向けて，地元との合意形成を進めていく。	

大和田駅北側地区　整備の方向性（案）

始めに手をつけていく整備の方向性を決めていきたいと考えています。その整備を，土地区画整理事業以外の方法で進めていく予定です。
整備を進めて行くことへの懸念点などがあれば，皆さんのご意見をいただけると幸いです。時代や生活様式の変化に柔軟に対応し，適宜見直しながら今後の整備を進めたいと考えています。

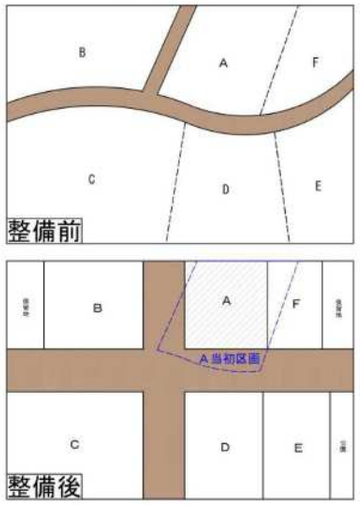
経緯等

大和田駅北側地区については，昭和４４年に土地区画整理事業区域として都市計画決定されましたが，長期事業未着手となっています。現状，住宅が立ち並び土地区画整理事業を実施することが困難(※)となっていることから，土地区画整理事業以外の方法で（土地区画整理事業を廃止し），地域のために道路などの整備を進めて行きたいと考えています。

(※)土地区画整理事業を実施することが困難
土地区画整理事業は，区域内の皆様から少しずつ土地を分けてもらい，道路を広くして，区画を作り直すような事業となります。イメージとしては，更地にして，区画を変えて，住宅を作り直す形になります。畑などが広がっている場所で行えば，住宅に変わり人口が増えていくということがありますが，住宅が多く立ち並んでいるこの地域では，地域内の住民の負担が大きくなってしまい，事業の実施が困難となっています。

土地区画整理事業を廃止しないままだと・・・
・建物を建てるのに，都市計画法第53条の許可が必要となる。（建てられない構造の建物がある）
・長期優良住宅の認定が受けられない。

土地区画整理事業のイメージ



【Aの土地】
面積は小さくなるが，道路が広くなり，整形な土地になる。

地域の方々のまちの気になるところ

今まで，勉強会やワークショップを通じて，色々な意見があげられました。
大和田駅北側地区であげられた主な意見を，下の図にまとめました。




狭い歩行空間


公共用地・
未利用地の利活用

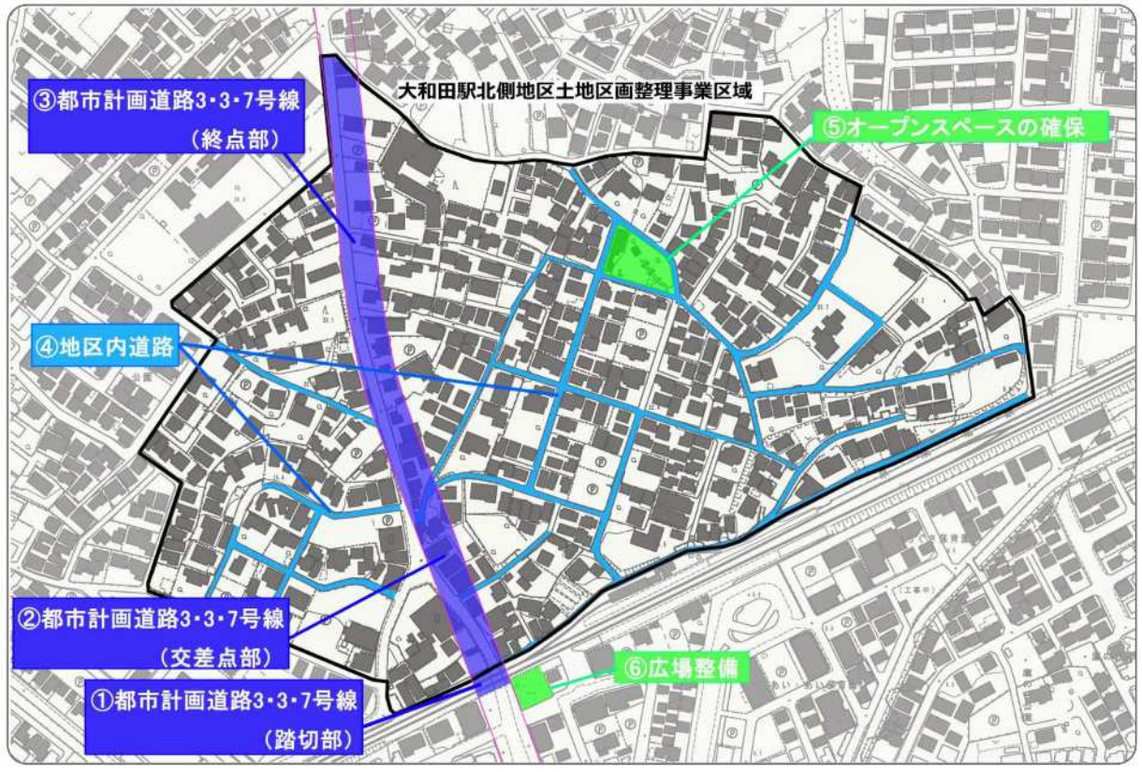
まちづくりの目標（案）【やわらかい まちづくり】

時代や生活様式が変われば，それに柔軟に合わせて，やわらかく自在に変化をしていく，成長していく，持続していけるようなまちを目指します。

始めに手をつけていく整備の方向性（案）

まずは，以下の表にある整備に取り組んでいくことを考えています。（図は，表の内容を地図に落とし込んだものになります。）

No.	名称	内容	整備目標
①	都市計画道路3･3･7号線（踏切部）	歩行者の安全確保のための踏切拡幅整備	短～中期
②	都市計画道路3･3･7号線（交差点部）	千葉銀行のある交差点付近の道路整備	中～長期
③	都市計画道路3･3･7号線（終点部）	交差点より北側部分の道路整備	長期
④	地区内道路	建物の建替えに伴うセットバックにより，道路幅員が確保される	短～長期
⑤	オープンスペースの確保	オープンスペースの確保（まちづくりルールでの位置付けなど）	短～中期
⑥	広場整備	防災上での利用や，イベントも実施できる広場として暫定的に整備	短期



今後の予定

・いただいた意見を基に始めに手をつけていく整備の方向性を決める。
・地域の土地区画整理事業の経緯などと整備の方向性をまとめた「構想」を策定する。
・良好な住環境の形成のため「まちづくりルール（地区計画等）」を作成する。
・土地区画整理事業以外の方法で整備を進める。（土地区画整理事業は廃止する。）
・構想などに固執しすぎずに，時代や生活様式の変化に方向性などを柔軟に合わせ，まちを持続させていく。