

## 都市づくりの推進に向けて

### ■実現に向けた取組

八街市都市計画マスタープランに示すまちづくりを実現していくためには、各主体がまちづくりの担い手であるという認識を持ち、将来像を共有しながら、それぞれの立場で積極的に取り組みを実践していくことが重要です。

#### 【市民・市民活動団体の役割】

協働のまちづくりを進めるため、様々なまちづくりの場に参加し、意見や提案をするなどの積極的な協力が望まれます。

#### 【事業者の役割】

それぞれの活動を通じてまちづくりの活性化に貢献することが求められています。

また、事業者等は都市計画提案制度などの活用により、まちづくりへ積極的な参加や協力していくことが望まれます。

#### 【行政の役割】

市民や事業者等のまちづくりに対する意欲の向上や、市民まちづくり組織への支援やまちづくり講座の開設等、情報提供や支援活動の充実を図ることが求められています。

また、PPP/PFI や指定管理者制度等を導入することで、民間のノウハウや資金等を有効活用し、財源負担の軽減化や事業の効率化、市民サービスの維持・向上が期待されます。

### ■進行管理と見直し

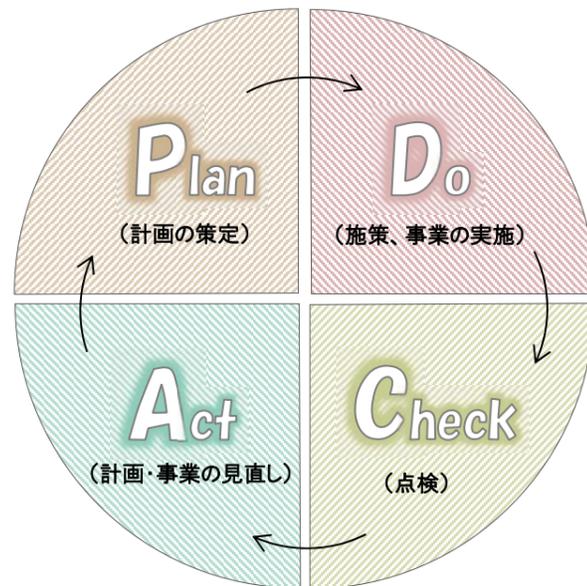
#### 【進行管理】

本計画は、おおむね 20 年後の都市の姿を展望しつつ、おおむね 10 年間の都市づくりの基本的な考え方を示すものです。

計画全体の進行管理については、計画(Plan)を実行(Do)に移し、その効果・成果を評価(Check)しながら、必要に応じて見直し(Action)を講じる「PDCA サイクル」に基づき、計画の継続的な改善に取り組みます。

#### 【計画の見直し】

本計画は長期的な視点に立った計画であり、おおむね 20 年後の将来像の実現を目指しますが、本市を取り巻く社会情勢等の変化や法改正、八街市総合計画などの見直しがあった場合には、計画の一部または全ての改訂を検討するものとし、おおむね 5 年ごとに中間検証を行うなど、必要に応じて見直しを行うことを予定します。



### ■持続可能なまちづくりの推進

平成27年に国連サミットにて、持続可能な開発目標(SDGs)が採択されるなど、経済成長、社会的包摂、環境保護の3つの核となる要素の調和の下で持続可能な開発を達成する社会を構築する必要性が高まっています。

そのため、都市計画マスタープランに基づく施策や事業の展開により、人口減少、超高齢化が進行する中においても快適に暮らせる持続可能なまちを目指し、持続可能な開発目標(SDGs)への貢献を図ります。

## 八街市都市計画マスタープラン 概要版

令和4年3月

八街市 建設部 都市計画課  
〒289-1192 千葉県八街市八街ほ 35 番地 29  
TEL:043-443-1430 FAX:043-442-64216

# 八街市都市計画マスタープラン 概要版(案)

## 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」にあたるものです。

長期的な視点から将来都市構造、土地利用の方針、都市施設の整備方針などを定め、将来の都市づくりを進めるうえでの指針となるものです。

### ■都市計画マスタープランの役割

#### 1)都市の将来像と目標を明示する

都市の現状や市民の意向を踏まえ、望ましい将来像と都市づくりの目標を示します。

#### 2)個別計画を進める上での根拠となる

都市計画や都市づくりに関する施策を進める際の基本的な指針を示し、都市基盤をはじめ、市街地開発事業などの個別の計画に反映していきます。

#### 3)協働で進める都市づくりの指針となる

将来像や目標を市民などと共有し、協働で進める都市づくりの基本的な指針を示します。

### ■目標年次

計画期間は令和4年度から令和 26 年度とします。

なお、八街市総合計画の改定、社会情勢の変化、計画の進捗などにより見直しが必要となった場合には、適宜見直しを行うこととします。

## 都市づくりの課題

都市づくりに関する現況整理や、市民アンケート調査の結果を踏まえ、全体構想の分野毎に基本課題を整理します。

土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 八街駅周辺、榎戸駅周辺の生活サービス施設の誘導等による拠点性の強化</li> <li>● 良好な住環境の保全・形成による定住促進(市民の定住促進、他地域からの住み替え)</li> <li>● 幹線道路沿道における生活サービス施設の誘導</li> <li>● 高齢者がいきいき暮らせる環境整備</li> <li>● 地域経済活性化や地元雇用の創出に向けた、産業立地の推進</li> <li>● 空き家の適切な維持管理や有効利用の促進</li> <li>● 自然環境と都市環境が調和する土地利用の推進</li> <li>● 農村集落における日常生活の維持のための環境整備</li> <li>● 農業後継者不足の解消や農業生産基盤の整備</li> </ul>
交通体系	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 広域的な道路交通網の実現や交通渋滞の解消に向けた、都市計画道路の整備</li> <li>● 交通安全を重視した狭あい道路や通学路の改善及び歩道の整備</li> <li>● 平坦な地形を生かした、回遊性の向上に資する歩行者ネットワークの整備</li> <li>● 自動車を持たない人や運転できない高齢者・障がい者などの移動手段の確保や公共交通などへの利用の転換を促すため、市民が安全で快適に利用できる公共交通ネットワークの構築</li> </ul>
公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市民の憩いの場や避難場所としての機能を果たす身近な公園や運動施設等の整備</li> <li>● 多様な主体による公園の適正な維持管理や施設の改修による安全性の確保</li> </ul>
環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共下水道の未整備エリアにおける整備推進や上水道における設備の更新</li> <li>● 不法投棄の防止対策の強化による環境保全</li> <li>● クリーンセンターの適切な維持管理などによる、適切なおみ処理の推進</li> <li>● ごみの減量化や再資源化の推進などによる循環型社会の構築</li> </ul>
景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 豊かな里山や谷津田等の、季節感あふれる八街らしい自然的景観の保全</li> <li>● 市内各所に点在する、歴史的資源の保護・活用</li> </ul>
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 台風や局所的大雨による冠水等の雨水対策として、排水施設の計画的な整備の推進</li> <li>● 災害時における、避難路の整備など円滑な避難活動に資する整備や対策</li> <li>● 水害や土砂災害へのハード・ソフト両面の対策の検討</li> <li>● 一般住宅の耐震診断や耐震改修工事の促進</li> </ul>

## 将来都市像と都市づくりの目標

### ■将来都市像

本計画は、「八街市総合計画 2015」を上位計画とし、他の分野と連携しながら、主にまちづくりの側面から将来都市像の実現を後押しするものです。

このことから、本計画で目指す将来都市像は、「八街市総合計画 2015」で掲げる「ひと・まち・みどりが輝く ヒューマンフィールドやちまた」を踏襲し、その実現に向けた都市づくりの目標を設定します。その目標に基づく施策を推進することにより“定住促進”“産業振興”につなげていきます。

ひと・まち・みどりが輝く  
ヒューマンフィールドやちまた

### ■都市づくりの目標

本市が目指す将来都市像の実現に向けて、今後の都市づくりの課題を踏まえ、都市づくりの目標を次のように定めます。

自然豊かな環境の中で健康・快適に暮らし続けられるまち  
多様なライフスタイルを実現できるまち

安全安心に生活できるまち  
産業振興や地域資源によるにぎわいと活力のあるまち

定住促進

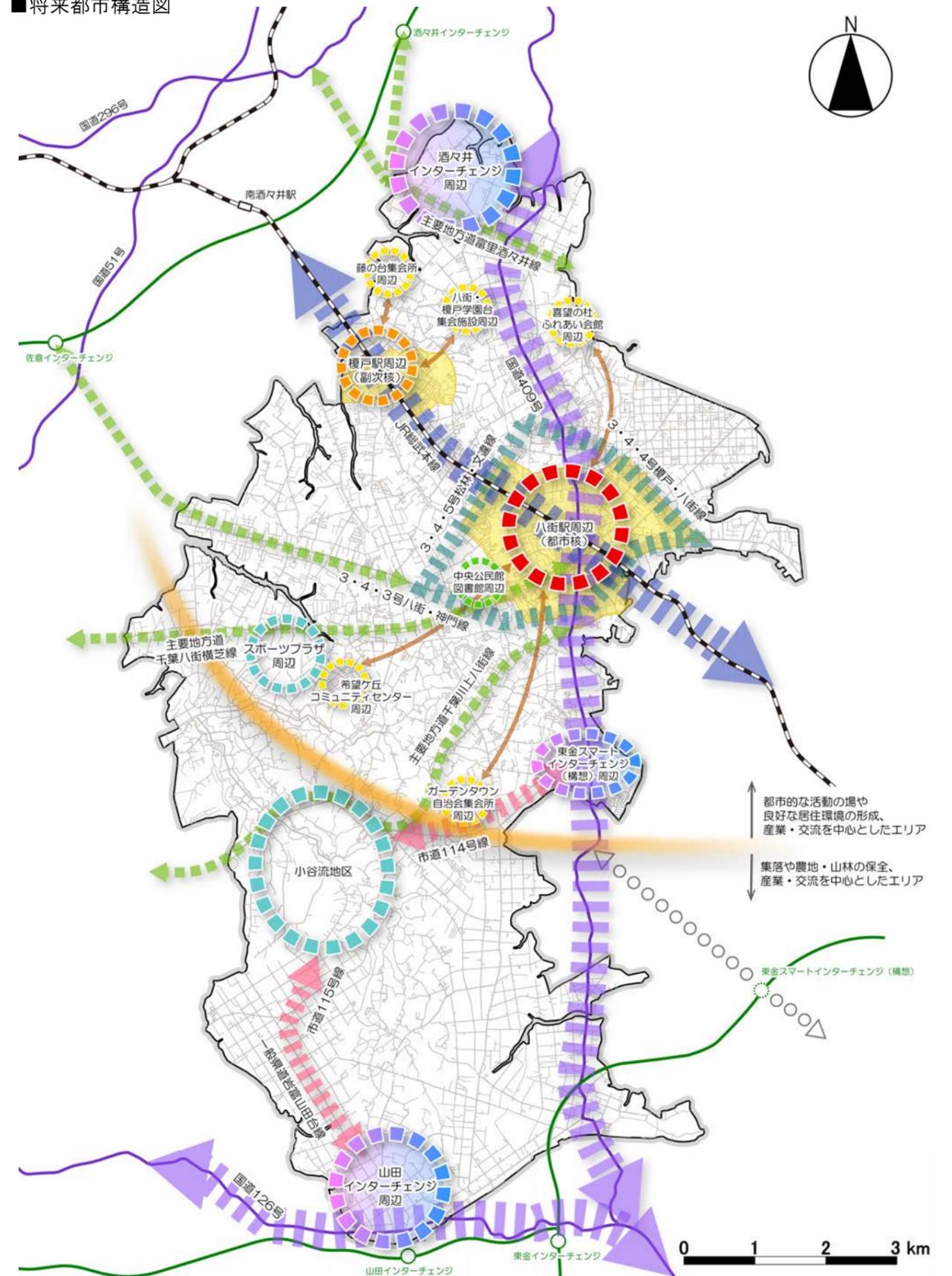
産業振興

### ■将来都市構造

土地利用の現状やこれまでの市街地形成の過程、今後のプロジェクト等を踏まえ、市域の北側・南側それぞれの方向性や、その実現に向けた「拠点」と「軸」を設定します。

拠点		中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の中心としてふさわしい利便性の高い拠点を形成</li> <li>駅南側における土地の有効利用等により、魅力ある拠点づくりの検討</li> </ul>
		地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民の生活利便性や地域活力を備えた市街地の形成</li> </ul>
		生活形成保全拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>拠点とのアクセスの確保や、生活サービスのあり方検討を行い、地域住民の日常生活の拠り所となる拠点の形成</li> </ul>
		産業物流・交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>産業振興による都市活力の創出や交流の場の形成</li> </ul>
		スポーツ・観光・レクリエーション拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民の健康や体力づくり、来訪者の観光交流、レクリエーションの場の形成</li> </ul>
		地域交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>人と人、地域と地域をつなぐ交流拠点としての機能強化</li> </ul>
軸		広域連携軸(鉄道)	<ul style="list-style-type: none"> <li>広域的な都市間との連携・交流を促進</li> </ul>
		広域連携軸(道路)	
		都市間連携軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>隣接する都市との連携・交流を促進するとともに、周辺インターチェンジ等へのアクセス性の向上や、渋滞緩和に寄与</li> </ul>
		中心環状軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>渋滞緩和に寄与するとともに、回遊性の向上や自動車交通をまちなかへ円滑に誘導</li> </ul>
		レクリエーション軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツ・観光・レクリエーション拠点である小谷流地区とのアクセスを強化</li> </ul>
		地域間連携軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活形成保全拠点と駅周辺を結ぶコミュニティバスの維持確保や道路整備により、拠点機能や移動環境の確保</li> </ul>

### ■将来都市構造図



## 分野別の基本方針

### 土地利用に関する基本方針



専用住宅エリア	◆引き続き良好な住環境の保全を図る ◆安全・安心な住環境の形成
複合住宅エリア	◆利便性が高く、歩いて暮らせる住環境の形成 ◆良好な住宅市街地の形成 ◆安全・安心な住環境の形成
集落エリア	◆自然環境と調和のとれた良好な住環境の維持 ◆地域住民の日常生活における利便性の向上
八街駅周辺エリア	◆賑わいと活力あふれるウォーカブルなまちの中心としての魅力の向上 ◆駅北口市有地の有効な活用方法の検討 ◆駅南口は駅前にふさわしい市街地形成の検討
榎戸駅周辺エリア	◆地域住民の生活利便性の向上
沿道商業エリア	◆日常生活の向上に資する沿道型の商業施設の誘導 ◆適正かつ計画的な土地利用の誘導
新産業エリア	◆インターチェンジ周辺における土地利用の検討 ◆周辺の住環境や営農環境との調和を図る
スポーツ・観光・レクリエーションエリア	◆官民連携による6次産業化等の施策展開など、さらなる交流人口の拡大 ◆市民の健康や体力づくりに寄与する活動の拠点としての機能の充実
農地・山林エリア	◆農地・山林の維持管理 ◆農用地区域に係る制度の適切な運用による農業振興を図る

### 交通体系に関する基本方針



#### 【公共交通】

鉄道	◆利便性の向上を図るため、「千葉県 JR 線複線化等促進期成同盟」と連携し、引き続き要望活動の実施 ◆駅周辺の集客機能の向上及び駅利用者の利便性の確保 ◆八街駅南口における、駅前広場の整備の検討
バス等	◆「八街市地域公共交通計画」に基づき対応

#### 【道路】

広域幹線道路	◆都市内交通の円滑な処理、災害時の緊急輸送道路としての機能確保 ◆歩道の整備を促進し、歩車道の明確化を図る
幹線道路	◆安全で快適な道路空間の確保に向けた整備や維持管理を図る
地域間連絡道路	◆適切な維持管理や交通安全施設の整備を推進するとともに、必要な歩道拡幅及び道路整備を進める

#### 【自転車・歩行者ネットワークの整備】

- ◆歩行者や自転車の利用者が安全かつ快適に移動できる環境の整備
- ◆関係機関と連携し、通学路の危険個所の改善を進め、幼児・児童生徒の安全確保に努める
- ◆ウォーカブル重点エリアについて、歩行者にとって快適でゆとりある道路環境の整備を目指す
- ◆新しい交通技術の進展に伴い、滞留できる空間については、周辺と一体的な利活用方法を検討

### 公園・緑地に関する基本方針

- ◆身近な公園緑地の整備や活用の検討
- ◆公園の維持管理
- ◆緑の基本計画の改定



### 環境に関する基本方針



#### 【生活環境の保全】

上下水道	◆上水道は、耐用年数を超える管路などの更新を優先的に整備 ◆下水道は、市街地の進捗や都市整備に対応した整備の推進
ごみ処理	◆長寿命化計画に基づいた、ごみ焼却施設基幹的設備改良事業の実施
不法投棄対策	◆不法投棄監視員などとの協働により、不法投棄の防止を図る
空き家・空き地対策	◆「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空き家等に関する施策を統合的かつ計画的に推進。空き地に関しては、所有者などに適切な管理を求める。
地球温暖化対策	◆温室効果ガスの削減に向け、市民、事業者、行政がそれぞれ対策に取り組むことを推進

#### 【施設整備における省エネルギー化】

- ◆環境との共生や電気使用量の削減のため、公園内の照明灯などの各種生活基盤施設の省エネルギー化の推進

### 景観に関する基本方針



#### 【都市的景観の保全・形成】

- ◆八街駅周辺では、中心拠点としての位置付けにふさわしい、賑わいの感じられる景観まちづくりの推進
- ◆榎戸駅周辺では、引き続き住宅地の緑化、緑道の整備などにより良好な住宅地景観の保全に努める

#### 【自然的景観の保全・形成】

- ◆広々とした農地は、本市の重要な景観要素でもあるため、今後も適切に保全
- ◆落花ぼっちは文化的景観に選定され、季節感豊富な景観を彩る要素であり、今後も適切に保全
- ◆民間リゾート施設周辺は、周遊性や利用環境の向上と、自然環境との調和が図られた景観の形成

#### 【景観計画の策定】

- ◆良好な景観形成に向けた取組みを総合的に進めるため、景観法に基づく景観計画の策定の検討

### 防災に関する基本方針

#### 【防災関連施設の整備、充実等】

- ◆避難所・緊急輸送道路の機能確保
- ◆風水害における災害対策
- ◆既存の市街地における防災性向上
- ◆災害リスクのある区域での警戒体制の強化

#### 【共助による地域防災力の向上】

- ◆市民活動などに容易に参加し、ともに助け合い安心で安全な生活ができるよう、地域防災力の向上を目指す



# 地域別構想

地域別構想では、全体構想における方針を踏まえ、地域の実情に応じた地域づくりの目標や方針を定めていきます。地域区分は地理的条件や地域としてのつながりを考慮し、中学校区をベースとした3地域に分類します。

## 北部地区

地域のキャッチフレーズ **「住」「産」「農」が調和した 利便性が高く安全なまち**

**【酒々井インターチェンジ周辺】**  
・新たな産業用地の整備

**【住野交差点】**  
・交差点改良により、渋滞の緩和及び安全性の向上

**【国道409号】**  
・沿道型商業施設の誘導  
・緊急輸送道路としての機能確保  
・渋滞解消に向けた整備促進

**【藤の台集会所周辺】**  
・日常生活の利便性向上による、ゆとりある集落環境の形成

**【八街・榎戸学園台集会所周辺】**  
・日常生活の利便性向上による、ゆとりある集落環境の形成

**【喜望の杜ふれあい会館周辺】**  
・日常生活の利便性向上による、ゆとりある集落環境の形成

生活形成保全拠点	集落エリア	広域幹線道路	小学校
産業物流・交流拠点	沿道商業エリア	幹線道路(未整備)	中学校
新産業エリア	幹線道路(整備済・整備中)	都市公園	
農地山林エリア	地域間連絡道路		
	通学路		

## 中央地区

地域のキャッチフレーズ **市の中心として人に優しく にぎわいや魅力のあるまち**

**【榎戸駅周辺】**  
・空き家の利活用による定住促進  
・生活サービス施設の立地促進

**【泉台・みどり台地区】**  
・良好な住環境の保全

**【ウォークラブル重点エリア】**  
・歩行者にとって快適でゆとりある道路環境の整備

**【都市計画道路3・4・3号八街・神門線】**  
・佐倉市方面への整備促進  
・交差点改良工事の整備促進

**【八街駅周辺】**  
・空き家の利活用による定住促進  
・多様な都市機能の集積と土地の高度利用の促進  
・北口市有地の有効な活用方法の検討  
・南口の土地利用の有効利用の検討

中心拠点	専用住宅エリア	ウォークラブル重点エリア	小学校
地域拠点	複合住宅エリア	広域幹線道路	中学校
生活形成保全拠点	集落エリア	幹線道路(未整備)	都市公園
スポーツ・観光・レクリエーション拠点	八街駅周辺エリア	幹線道路(整備済・整備中)	
地域交流拠点	榎戸駅周辺エリア	地域間連絡道路	
	沿道商業エリア	通学路	
	農地山林エリア		

## 南部地区

地域のキャッチフレーズ **緑豊かな自然環境に恵まれ 交流や活気のあるまち**

**【スポーツプラザ周辺】**  
・健康や体力づくりに寄与する機能の充実

**【希望ヶ丘コミュニティセンター周辺】**  
・日常生活の利便性の向上による、ゆとりある集落環境の形成

**【ガーデンタウン自治会集会所周辺】**  
・日常生活の利便性の向上による、ゆとりある集落環境の形成

**【山田インターチェンジ周辺】**  
・土地利用の方向性の検討

**【小谷流地区周辺】**  
・官民連携による6次産業化等の施策展開など、具体的な活用方法の検討

**【東山スマートインターチェンジ(構想)周辺】**  
・情報発信機能などを備えた土地利用の検討

生活形成保全拠点	集落エリア	広域幹線道路	小学校
産業物流・交流拠点	新産業エリア	幹線道路(未整備)	中学校
スポーツ・観光・レクリエーション拠点	スポーツ・観光・レクリエーションエリア	幹線道路(整備済・整備中)	都市公園
	農地山林エリア	地域間連絡道路	
		通学路	