

八街市都市計画マスタープラン (案)

目 次

序章 都市計画マスタープランについて	1
序－1 都市計画マスタープランの位置づけ	2
序－2 都市計画マスタープランの役割	2
序－3 計画の目標年次	3
序－4 計画の構成	3
 第1章 都市の現状と課題	5
1－1 八街市の現状	6
1－2 考慮すべき社会潮流	43
1－3 市民アンケート調査の結果	44
1－4 八街市都市計画マスタープラン(平成9年策定)の評価・検証	47
1－5 都市づくりの課題	48
 第2章 将来都市像と都市づくりの目標	51
2－1 将来都市像と都市づくりの目標	52
2－2 目標人口	54
2－3 将来都市構造	55
 第3章 分野別方針	61
3－1 土地利用に関する基本方針	62
3－2 交通体系に関する基本方針	66
3－3 公園・緑地に関する基本方針	70
3－4 環境に関する基本方針	71
3－5 景観に関する基本方針	73
3－6 防災に関する基本方針	74
 第4章 地域別構想	77
4－1 地域区分の考え方	78
4－2 北部地域	79
4－3 中央地域	86
4－4 南部地域	94
 第5章 都市づくりの推進に向けて	101
5－1 実現に向けた取組	102
5－2 進行管理と見直し	103
5－3 持続可能なまちづくりの推進	104
 参考資料	105
参考－1 策定経過	106
参考－2 用語解説	108

序 章

都市計画マスタープランについて

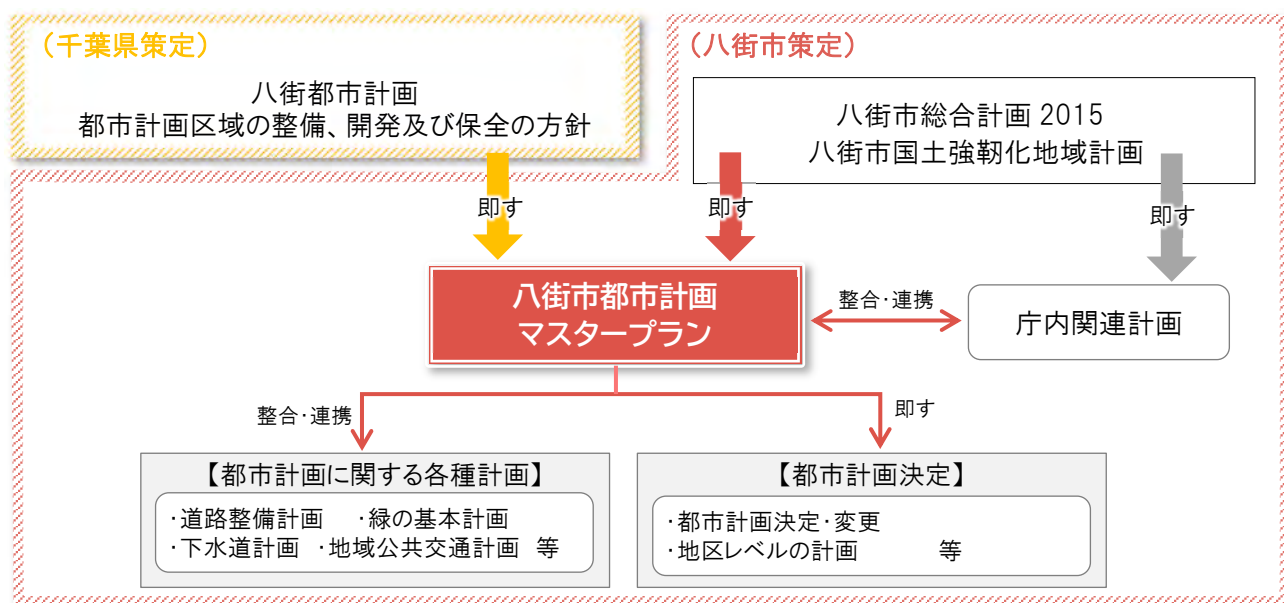
序ー１ 都市計画マスタープランの位置づけ

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。

また、市の総合計画に掲げる市が目指す将来の姿を都市計画の視点から実現するためのものと位置づけられるほか、千葉県が策定する「八街都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して決定されます。

■計画体系図



序ー２ 都市計画マスタープランの役割

本計画には、次に示す役割があります。

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。

序ー3 計画の目標年次

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。

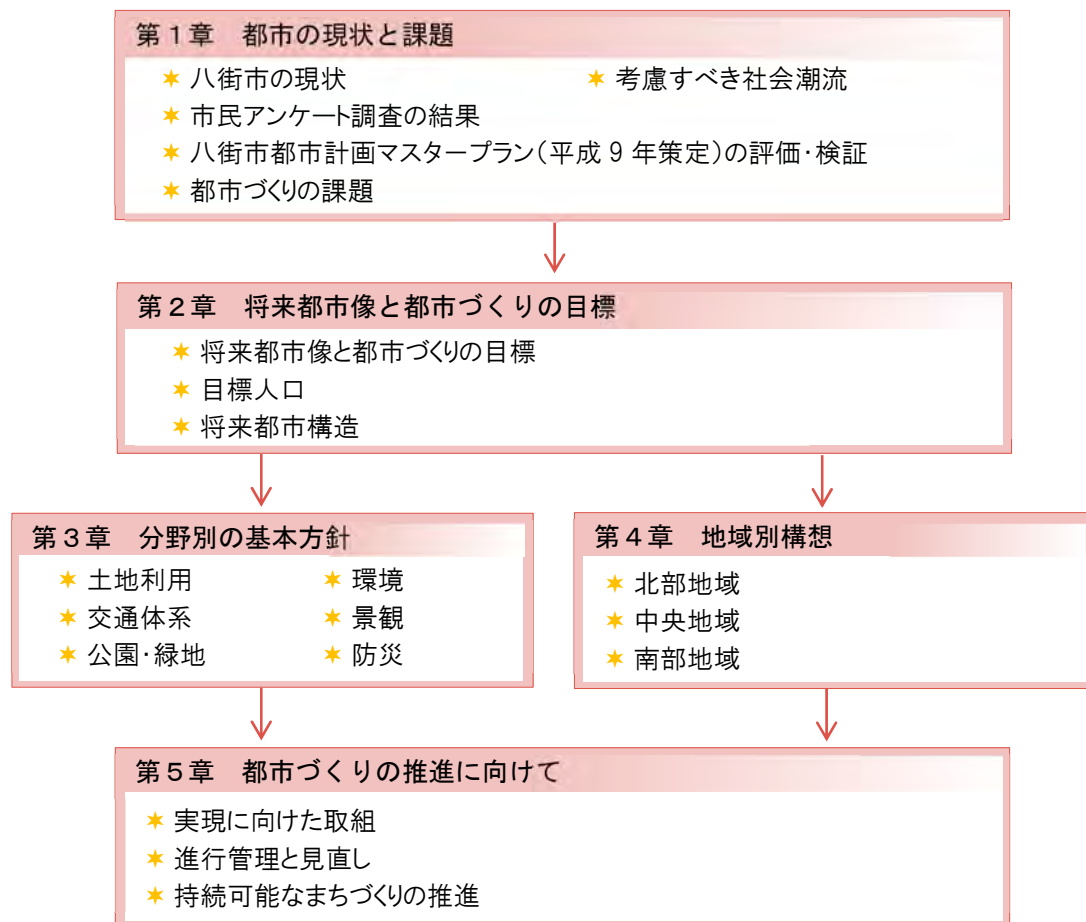
■都市計画マスタープランの目標年次と進捗

年度(和暦)	4	5	6	7	8	9	10	11	12…	17…	22	…	26	
総合計画	基本構想 (H27→R6)			基本構想 (R7→R16)							基本構想 (R17→R26)			
	後期基本計画 (R2→R6)			前期基本計画 (R7→R11)				後期基本計画 (R12→R16)			前期基本計画 (R17→R21)		後期基本計画 (R22→R26)	
都市計画 マスタープラン	R4→R26													
				中間 検証							中間 検証			

序ー4 計画の構成

本計画の次章以降の構成は、以下の通りです。

■計画の構成イメージ



第 1 章

都市の現状と課題

1-1 八街市の現状

1. 都市の成り立ちと広域的特性

(1) 都市の沿革

いくつもの合併を繰り返し、現在の「八街市」が誕生 近年では、駅及び周辺等の生活基盤整備を積極的に実施

- ◆江戸時代、本市域の多くは幕府や佐倉藩管理の野馬の放牧地であり、明治初期に新政府は東京の難民、窮民対策事業として県内に所在した各牧の開墾を決定し、市域への入植は明治3年4月から始まりました。
- ◆「八街」という名は、牧の開墾にあたり、その着手した順番が8番目だったことからつけられた字名であり、明治5年11月2日に正式に「八街村」が誕生しました。
- ◆八街村は、明治22年に周辺5ヶ村と合併し、大正8年1月1日に町制施行により八街町となり、昭和29年11月1日には八街町と川上村が合併し、その後、平成4年4月1日に市制施行により千葉県で30番目の市として「八街市」が誕生しました。
- ◆現行の都市計画マスタープラン策定以降の概ね20年間では、保育園、小中学校等の教育文化施設や、ふれあいバスの運行、八街駅及び駅周辺整備、榎戸駅の整備など生活基盤の整備を積極的に行ってきました。

■現行都市計画マスタープラン策定時（平成9年）から近年までの主な出来事

年月	沿革
平成9年 4月	市立八街北中学校開校
平成11年 3月	一般廃棄物最終処分場完成
10月	市内循環「ふれあいバス」運行開始
11月	「けやきの森公園」開園
平成12年 4月	榎戸サッカー場完成
平成13年 2月	「ふれあいバス」西コース運行開始
平成14年 2月	市立二州小学校新校舎完成
平成15年 3月	市立二州第二保育園新園舎完成
9月	「ふれあいバス」東コース運行開始
平成16年 3月	新グリーンセンター完成
4月	JR八街駅自由通路の一部と橋上駅舎供用開始
平成17年 3月	市立二州第一保育園新園舎完成
3月	JR八街駅自由通路完成
平成18年 8月	市立八街中央中学校新校舎完成
9月	八街駅北側地区土地区画整理事業※地内「芝のまきば公園」開園
平成20年 1月	JR八街駅北口ロータリー開通
平成23年 5月	八街バイパス(大木～八街に)の一部開通
平成25年 3月	八街駅北側地区土地区画整理事業の換地処分公告
4月	東関東自動車道 酒々井インターチェンジ 開通
4月	酒々井インターチェンジ近隣に大型商業施設開設
平成27年 1月	市立朝陽小学校新校舎・新屋内運動場完成
5月	小谷流地区に民間リゾート施設が進出
9月	八街市公共下水道大池第三雨水幹線建設工事完了
平成29年 3月	八街バイパス(五区～八街ほ)の一部開通
平成31年 1月	JR榎戸駅橋上駅舎・東西自由通路供用開始
3月	国道126号沖入口交差点改良工事完了
令和3年 3月	八街バイパスの全線開通
4月	八街市児童館「ひまわりの家」開館

出典：2020年版 八街市「くらしの便利帳・市勢要覧」

2) 広域的位置特性

広域交通の利便性が高い位置特性

- ◆本市は、千葉県北部のほぼ中央にあり、東京から 50km 圏、成田国際空港からは 10km 圏、千葉駅から電車で 40 分ほどの場所に位置し、市北側に東関東自動車道の酒々井インターチェンジ・佐倉インターチェンジ、市南側に首都圏中央連絡自動車道の東金インターチェンジ・ジャンクション及び千葉東金道路の山田インターチェンジが近接しており、広域交通の利便性が高い位置特性を有しています。
- ◆市の広さは、東西に短く約 7.7km、南北に長く約 16km あり、面積は 74.94 平方キロメートルです。
- ◆東を山武市に接し、西は佐倉市、南は東金市・千葉市、北は酒々井町・富里市にそれぞれ接しています。

■八街市の位置図

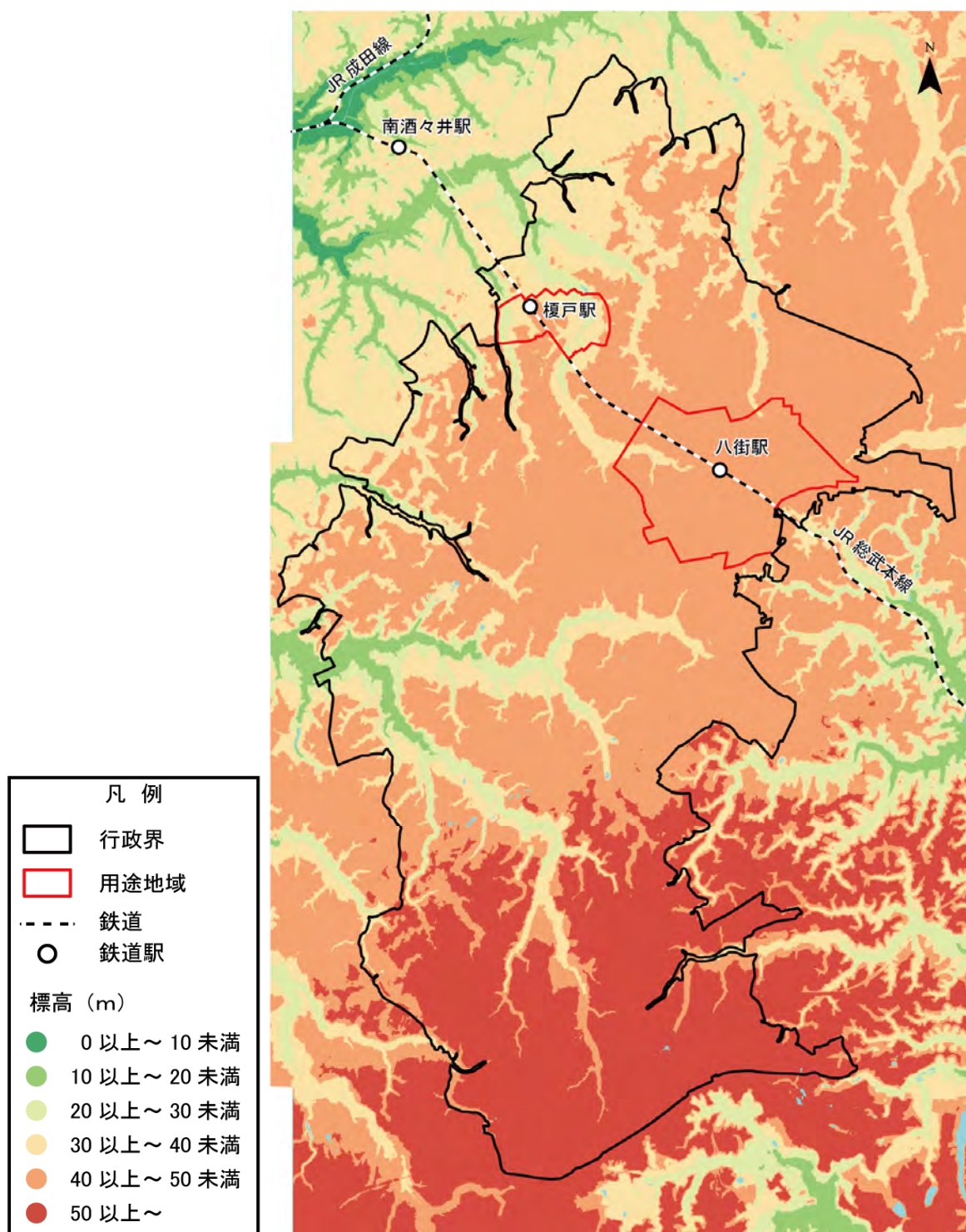


(3) 地形特性

市域の大部分が平坦な地形特性

- ◆本市は下総台地の南部にあり、大きな河川や山などはなく、大部分が平坦な台地上に位置しています。
- ◆市の中央部は市街地を形成し、周囲には平坦な畑作地帯が広がっているほか、南西部及び北部に水田地帯が点在しています。

■標高図



出典：基盤地図情報 (H28)

(4) 広域プロジェクト

本市の発展への貢献が期待される広域プロジェクトが存在

- ◆酒々井インターチェンジを活用した地域経済の発展に資するため、富里市、酒々井町及び本市で「酒々井インター周辺活性化協議会」を発足し、広域交通結節点※としてのポテンシャルを活用したまちづくりを検討しています。
- ◆日本の玄関口である成田国際空港においては、第3滑走路新設など更なる機能強化が計画されており、新たな雇用の創出に合わせ、成田国際空港周辺地域の居住環境の整備等が検討されています。
- ◆東金市においては、物資や人の交流の活性化を促す交流ネットワークを形成するため、首都圏中央連絡自動車道の整備を促進するとともに、スマートインターチェンジ※(構想)の整備に向けた取組が推進されています。

■広域プロジェクトの状況

(酒々井町)

インターチェンジを活用した地域振興

→富里市、酒々井町及び本市で構成する「酒々井インター周辺活性化協議会」により、多様なまちづくりの観点からインターチェンジの効果を十分に発揮できるよう利活用を検討中。

(成田市)

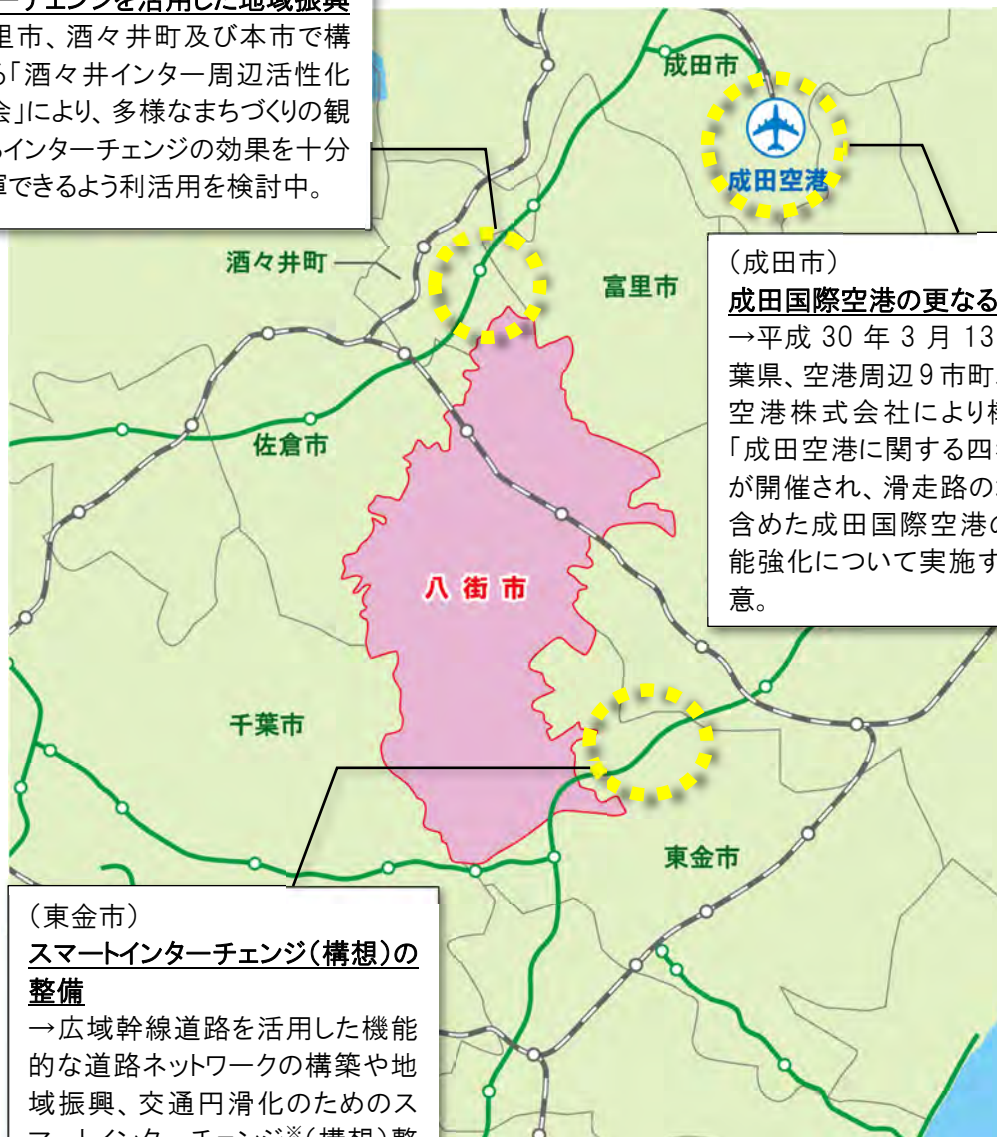
成田国際空港の更なる機能強化

→平成30年3月13日、国、千葉県、空港周辺9市町、成田国際空港株式会社により構成される「成田空港に関する四者協議会」が開催され、滑走路の増設などを含めた成田国際空港の更なる機能強化について実施することで合意。

(東金市)

スマートインターチェンジ(構想)の整備

→広域幹線道路を活用した機能的な道路ネットワークの構築や地域振興、交通円滑化のためのスマートインターチェンジ※(構想)整備に向けた取り組みを推進。



2. 人口及び産業の動向

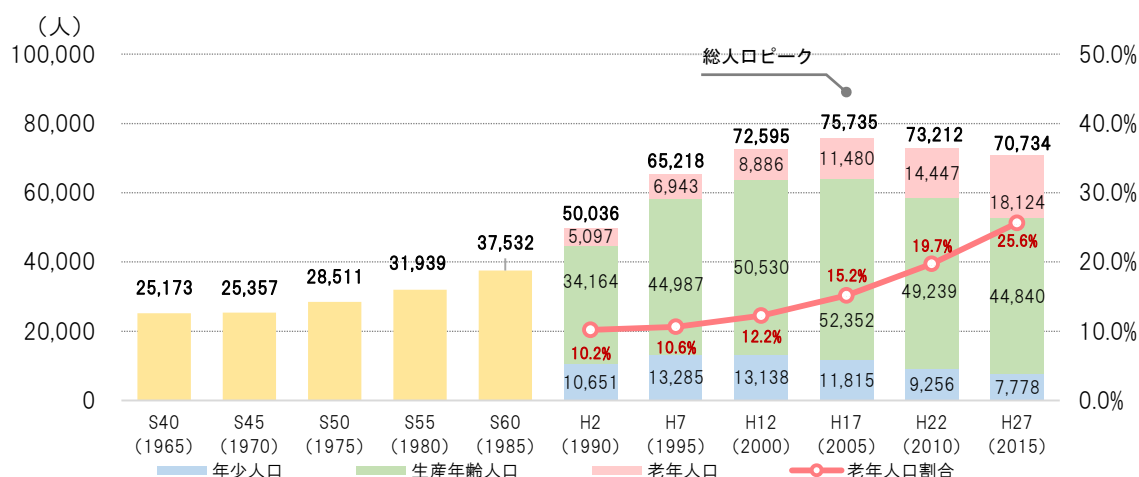
(1) 人口特性

①総人口・世帯

人口は減少に転じ、その傾向は続く見込み 老年人口割合は大きく上昇する見込み

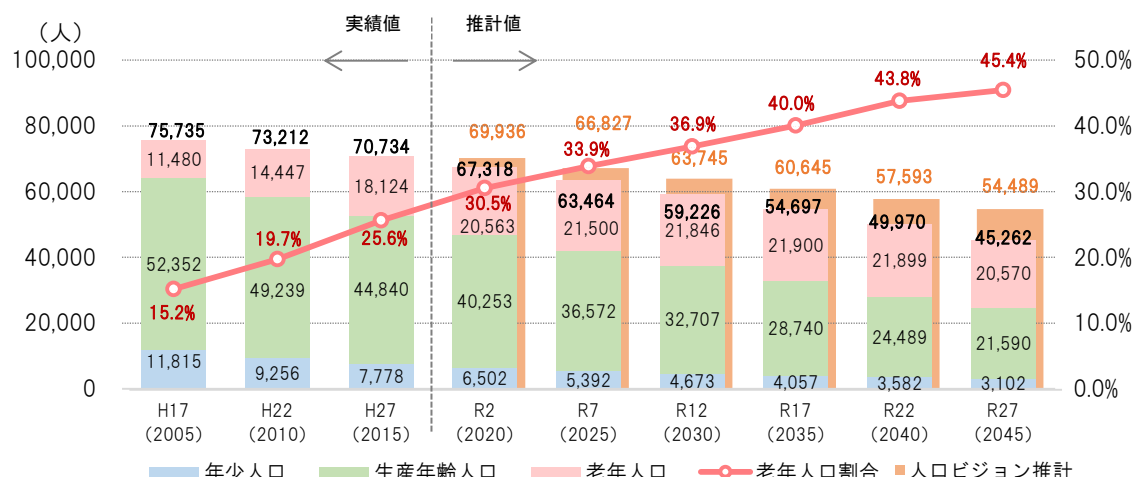
- ◆本市の人口は平成 17 年まで増加し続けていましたが、平成 17 年の 75,735 人をピークに減少に転じており、平成 27 年現在は 70,734 人となっています。
- ◆国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、総人口は今後も減少傾向が続く見込みです。その間、65 歳以上の老年人口割合は、一貫して増加し、令和 27 年には 45.4%まで上昇することが見込まれています。
- ◆一方、本市の世帯数は、核家族化の進行や単独世帯の増加等により、一貫して増加傾向にあります。また、1世帯あたり人員については、世帯の少人数化により、減少傾向にあります。

■総人口の推移



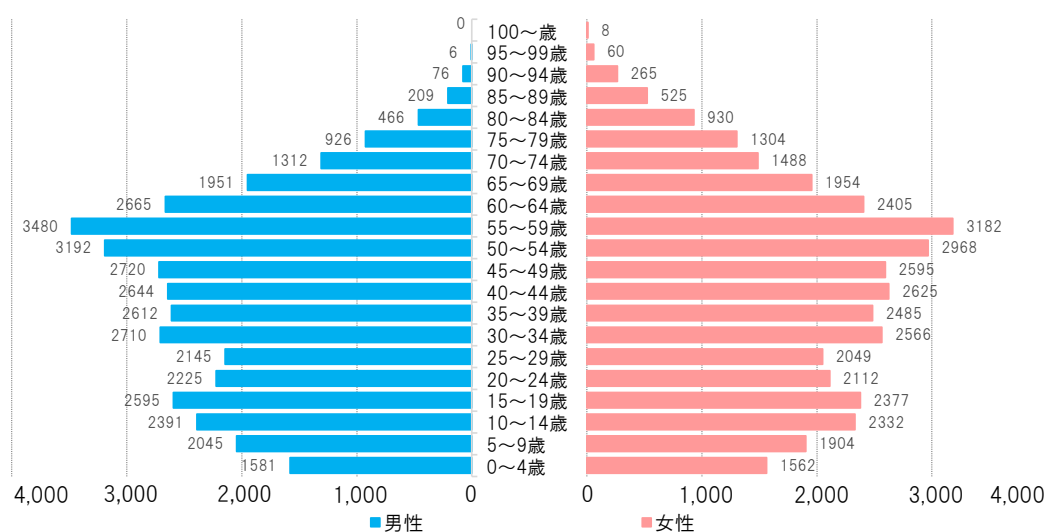
※実績値の総人口には年齢不詳を含む
出典：国勢調査（各年）

■総人口の将来推計



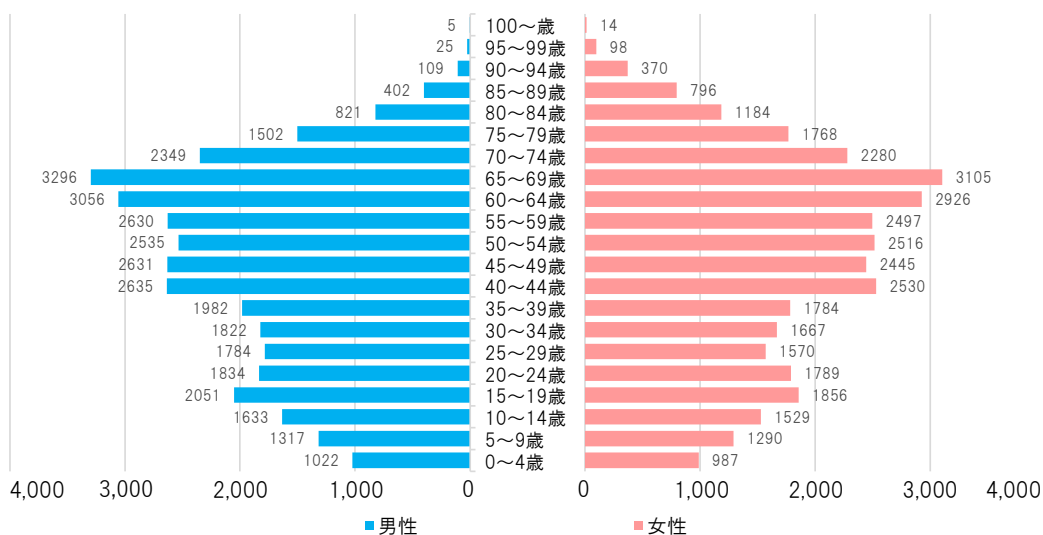
※老年人口割合は社人研推計より算出している
出典：国勢調査（H17～H27）、国立社会保障・人口問題研究所 H30 年 3 月推計（R2～R27）
八街市まち・ひと・しごと創生地方人口ビジョン（H27 策定）

■人口ピラミッド (H17)



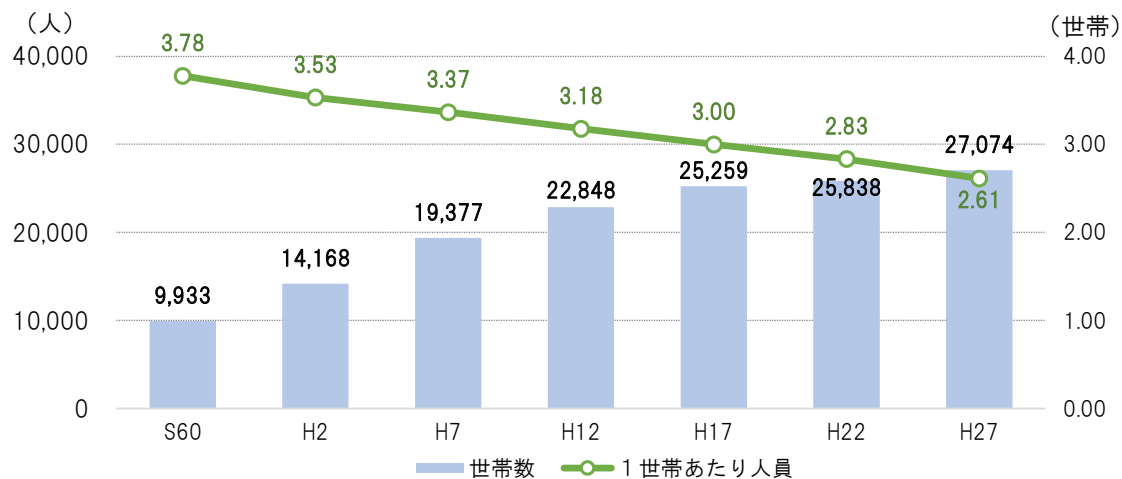
出典：国勢調査 (H17)

■人口ピラミッド (H27)



出典：国勢調査 (H27)

■世帯数の推移



出典：国勢調査 (各年)

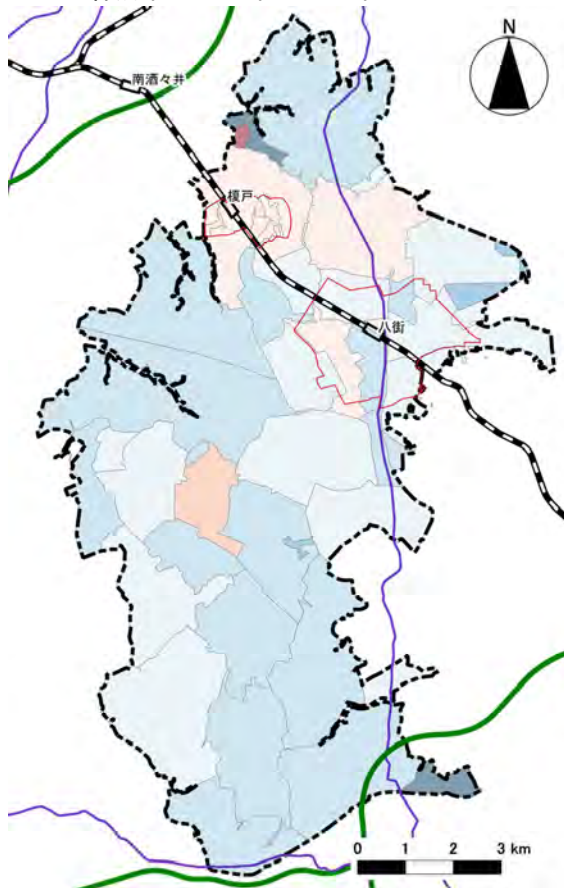
②地区別の人口増減率

将来的に人口が増加する地区はなく、駅周辺においても大きく減少する見込み

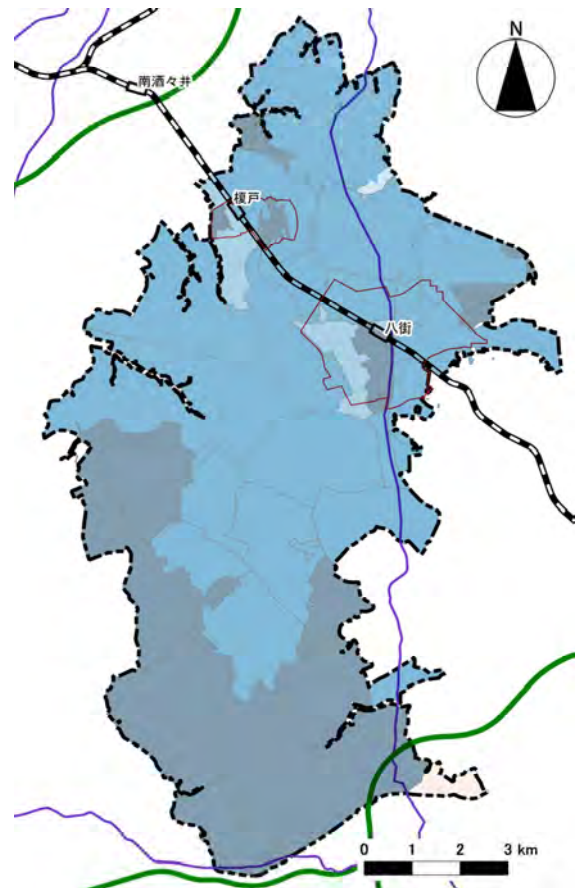
◆総人口が減少傾向に転じた平成 17 年から平成 27 年にかけては、地区別の人口増減率にはばらつきが見られ、榎戸駅周辺などにおいては人口が増加しています。

◆平成 27 年から令和 27 年では、総人口は約 30%減少すると見込まれており、地区別にみても、駅周辺や市域の南西側で 40%以上の高い人口減少率になると見込まれています。

■人口増減率 H17 年～H27 年



■人口増減率 H27 年～R27 年



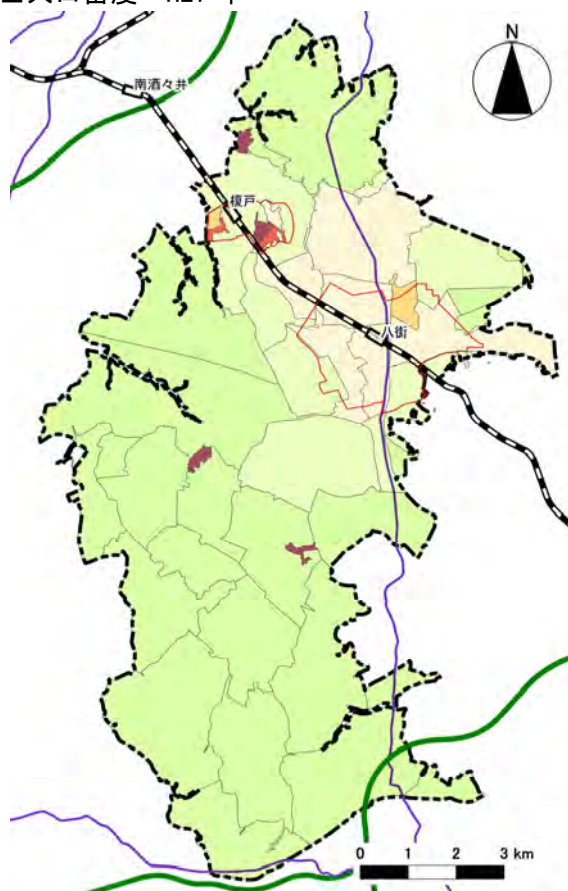
出典：国勢調査（H17・H27）、国立社会保障・人口問題研究所 H30 年 3 月推計（R27）

③地区別の人口密度

駅周辺を含め、全市的に人口密度が低下する見込み

- ◆平成 27 年時点における人口密度は、全市的には 9 人/ha、用途地域内は 38.7 人/ha となっています。
- ◆地区別に見ると、80 人/ha 以上と高い人口集積の箇所が点在しているものの、用途地域を指定している箇所のほとんどが 40 人/ha(既成市街地の人口密度の基準)以下となっています。
- ◆令和 27 年になると、全市的に人口密度がさらに低下する見込みであり、駅周辺においても 20 人/ha 未満のエリアが広範に及ぶと見込まれています。

■人口密度 H27 年

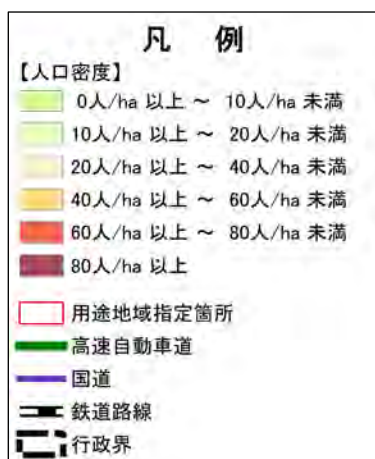
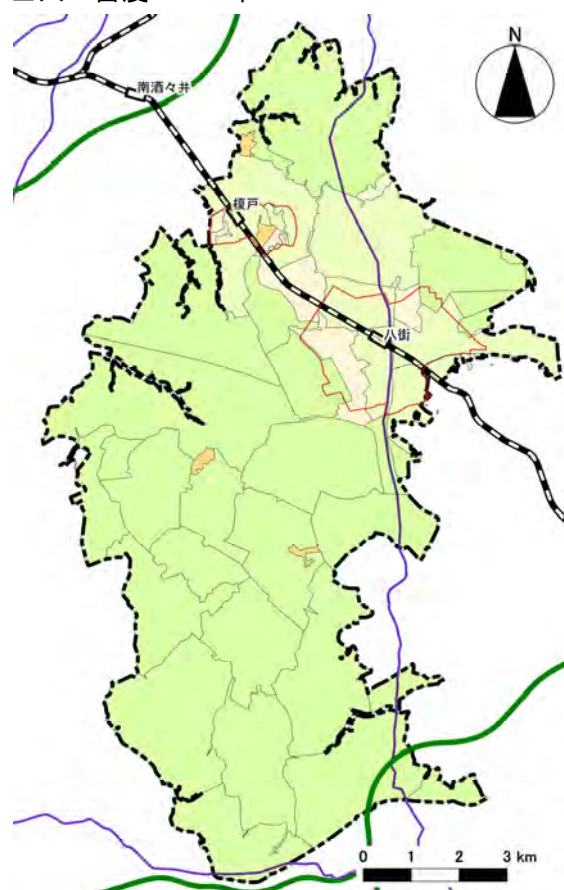


(参考) 都市計画運用指針(国土交通省)

市街化区域の規模の設定 住宅用地の規模より

- 40 人/ha : 既成市街地の人口密度の基準
- 60 人/ha : 土地利用密度の低い地域
- 80 人/ha : 土地の高度利用を図るべきその他の区域
- 100 人/ha : 土地の高度利用を図るべき区域

■人口密度 R27 年



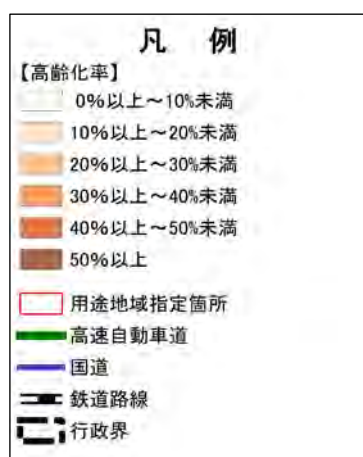
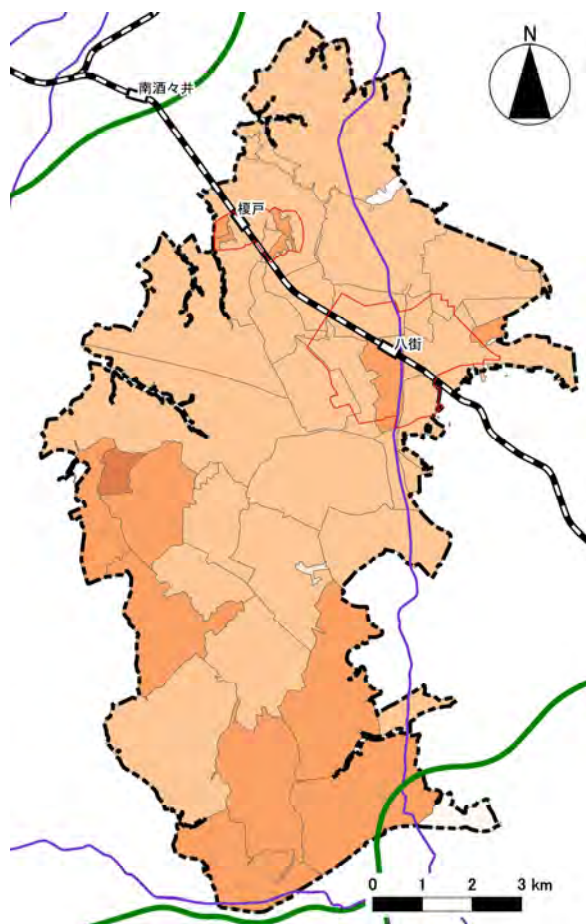
出典：国勢調査（H27）、国立社会保障・人口問題研究所 H30 年 3 月推計（R2）

④地区別の高齢化率：65 歳以上人口割合

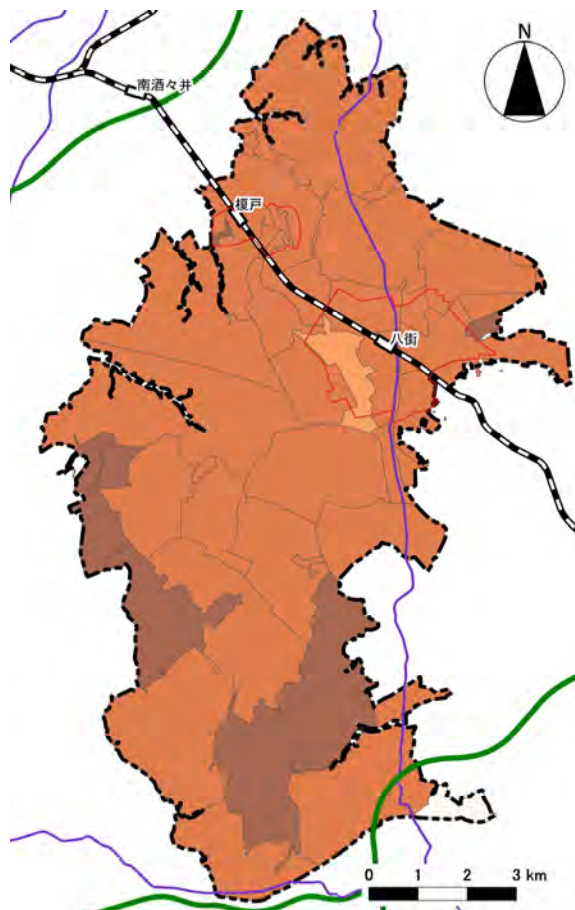
全市的に高齢化の進行に拍車がかかる見込み

- ◆平成 27 年時点の高齢化率は、全市的には 25.6%であり、市域の南側では高齢化率が 30%以上の地区が比較的多く分布しています。
- ◆令和 27 年になると、全市的に高齢化率が 45.4%まで上昇すると見込まれており、市域の西側の地区や、住宅団地が形成されている箇所では 50%を超える見込みです。

■高齢化率 H27 年



■高齢化率 R27 年



出典：国勢調査（H27）、国立社会保障・人口問題研究所 H30 年 3 月推計（R2）

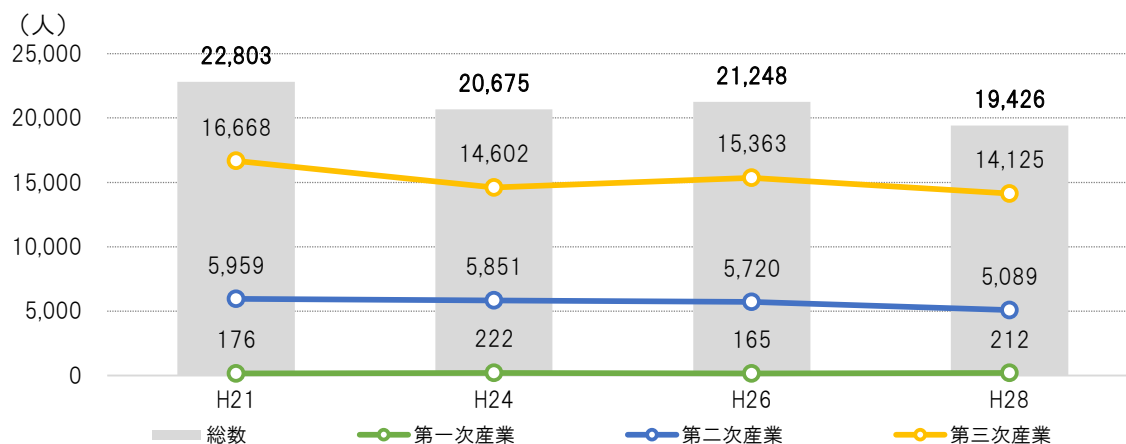
(2) 産業動向

①産業3区分別従業者数

第三次産業が7割を占め、産業全体の従業者数は減少傾向

- ◆本市の従業者数の総数は、減少傾向にあり平成28年は19,426人で平成21年と比較して約15%減少しています。
- ◆大半が小売業、飲食サービス業、医療・福祉業等の第三次産業であり、次いで製造業・建設業等の第二次産業となっており、農業・林業等の第一次産業は低い状況にあります。

■産業3区分別従業者数の推移



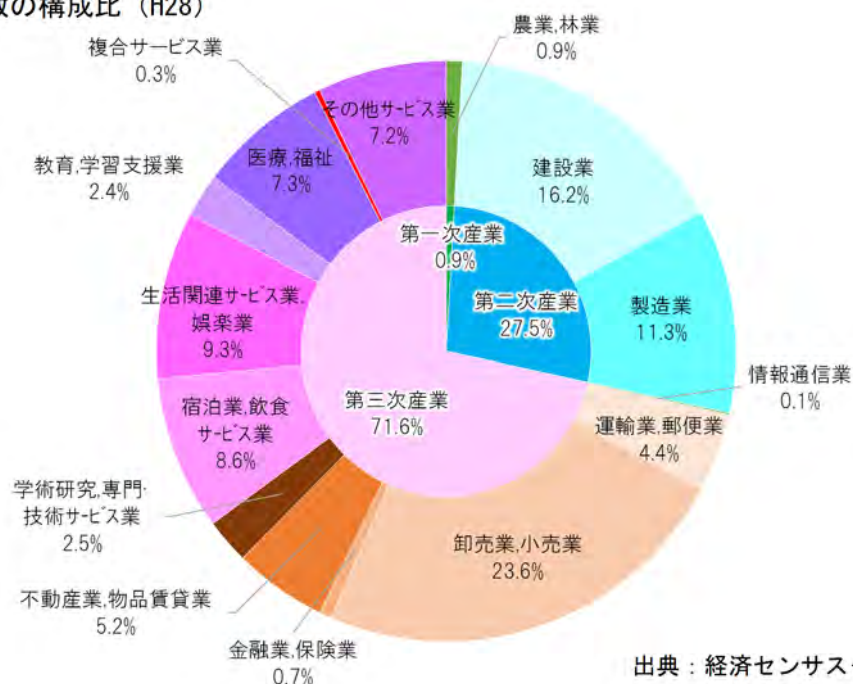
出典：経済センサス基礎調査報告（H21・H26）、経済センサス活動調査（H24・H28）

②事業所数の構成比

産業別の事業所は、卸売・小売業と建設業、製造業で5割を占める

- ◆平成28年の事業所数は、合計で2,370事業所あり、構成比では、卸売業・小売業が最も多く23.5%を占め、次いで、建設業が16.2%、製造業が11.3%と多くなっています。

■事業所数の構成比（H28）



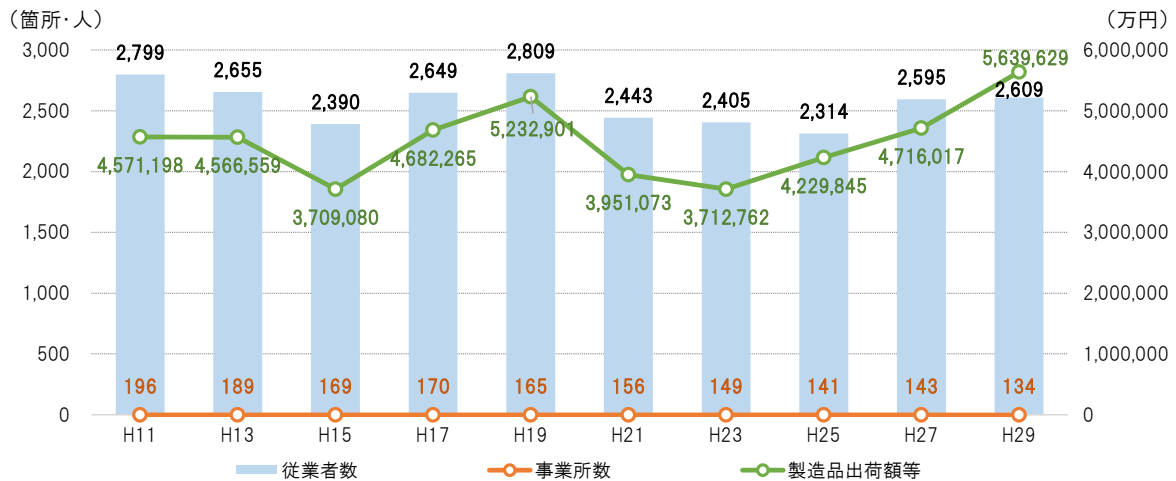
出典：経済センサス活動調査（H28）

③工業

事業所数は減少傾向にあるものの製造品出荷額は増加傾向

- ◆事業所数については平成 11 年から一貫して減少しているものの、従業者数は 2,500 人前後で推移しています。
- ◆製造品出荷額は平成 19 年をピークに減少傾向にありましたが、東関東自動車道酒々井インターチェンジの開通に伴う事業所数の増加等により、平成 25 年以降は増加に転じています。

■事業所数・従業者数・製造品出荷額の推移（従業者 4 人以上の事業所）



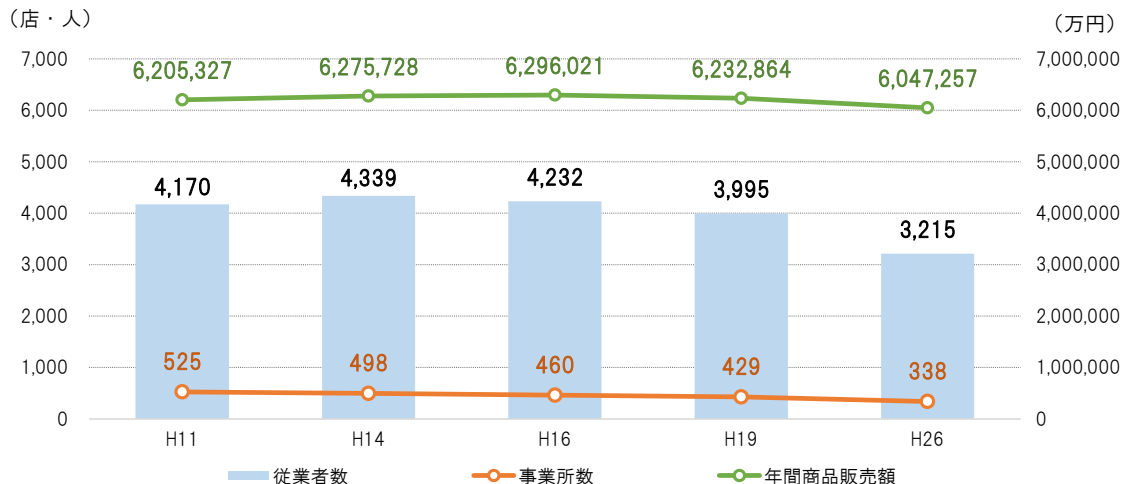
出典：工業統計調査（H23・H27 以外の各年）、経済センサス活動調査（H23・H27）

④商業

事業所数・従業者数・年間商品販売額ともに減少傾向

- ◆大規模商業施設をはじめ多様な店舗が国道 409 号沿い等に立地しているほか、八街駅南口商店街振興組合をはじめ、8か所の商店会連合会に加盟する商店会があります。
- ◆事業所数・従業者数ともに減少傾向にあり、特に平成 19 年から平成 26 年にかけて約 2 割減少しており、年間商品販売額も、平成 16 年をピークに増加傾向から減少に転じています。

■事業所数・従業者数・年間商品販売額の推移



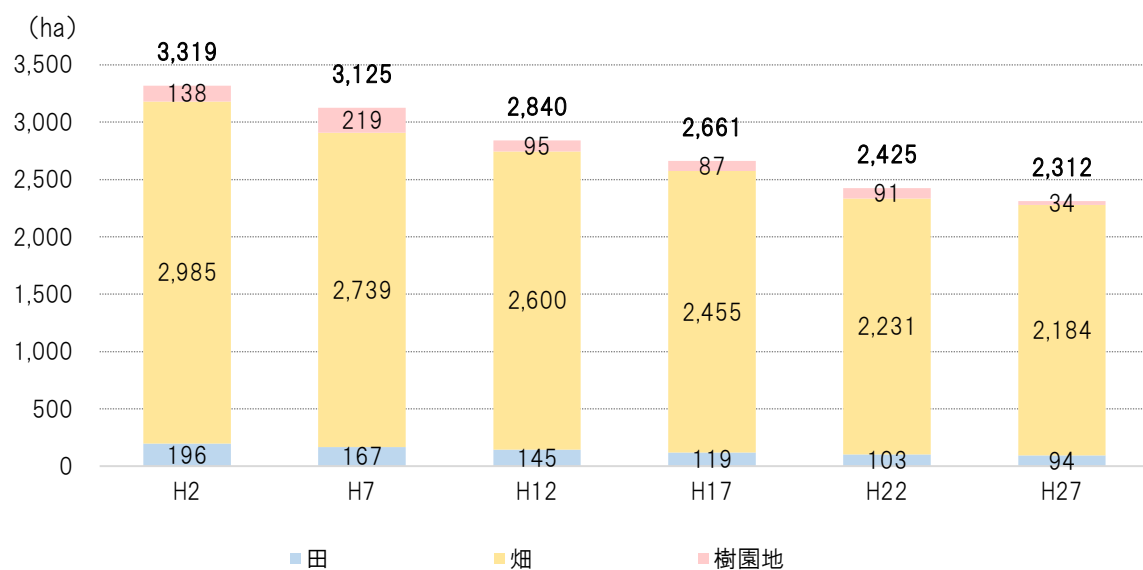
出典：商業統計調査（各年）

⑤農業

経営耕地面積や販売農家は減少傾向 全国一の生産量を誇る落花生の産地

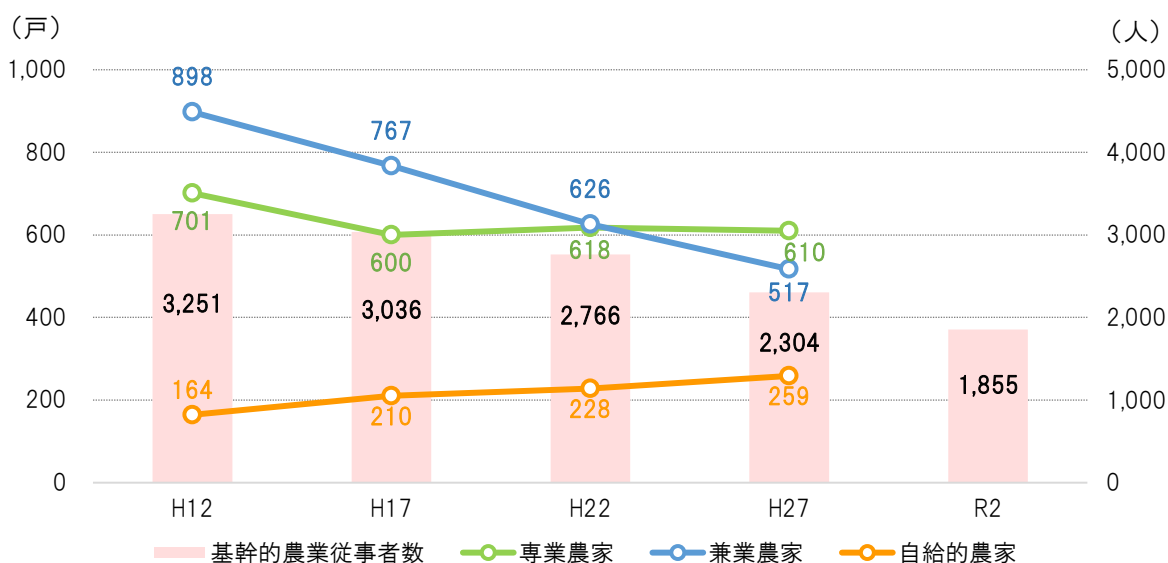
- ◆本市の農業は、都市近郊型農業として、畑作を中心にさといも、落花生、すいかなどが栽培されており、農業産出額は県内第4位(H30年時点)となっています。
- ◆落花生の産出額は全国第1位(H30年時点)を誇り、「八街産落花生」は地域ブランドとなっています。
- ◆一方で、経営耕地面積及び農家数、基幹的農業従事者数※は、減少しています。

■経営耕地面積の推移



出典：世界農林業センサス（H12・H22）、農林業センサス（H17・H27・R2）

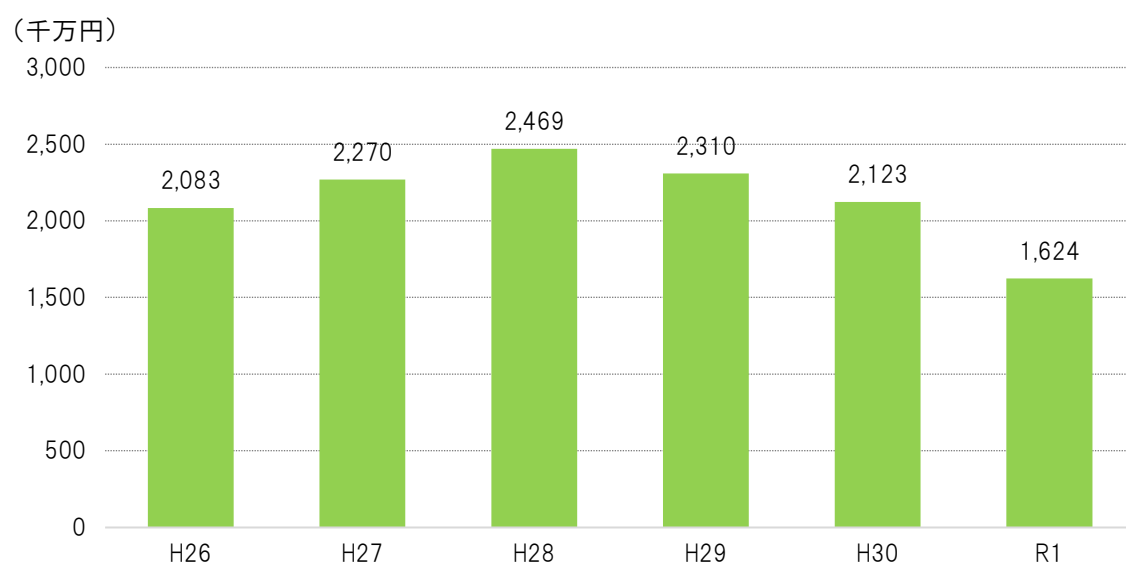
■基幹的農業従事者数・農家数の推移



※R2における専門農家・兼業農家・自給的農家数は農林業センサスにおいて整理されていない。

出典：世界農林業センサス（H12・H22）、農林業センサス（H17・H27・R2）

■農業産出額の推移



出典：市町村別農業産出額（推計）

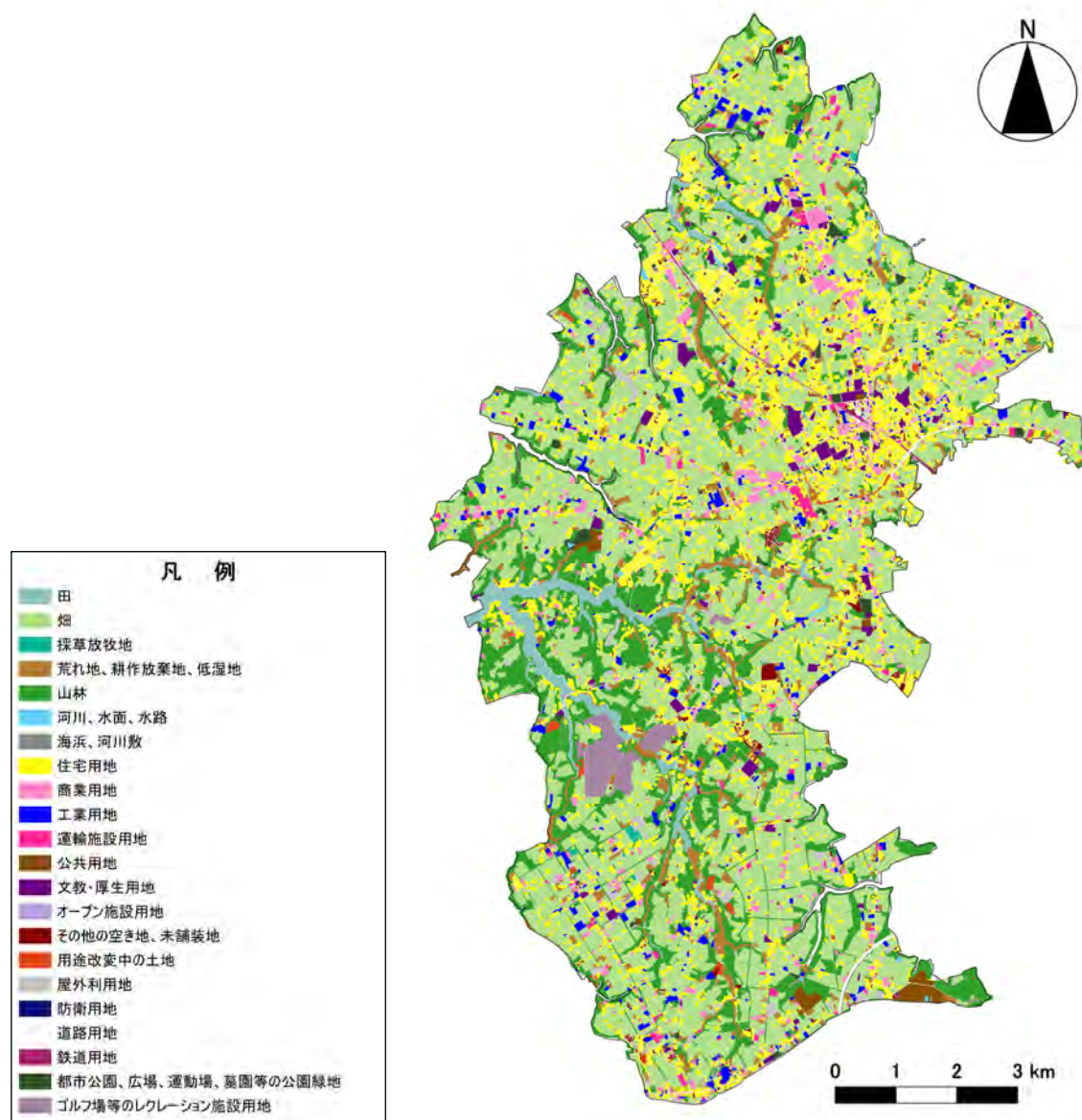
3. 土地利用・市街地整備等の状況

(1) 土地利用現況

自然的土地利用を主とした土地利用の形成

- ◆本市の土地利用は畑や山林などの自然的土地利用が大部分を占めています。
- ◆土地利用面積のうち、宅地(住宅用地・商業用地・工業用地)は約2割程度であり、八街駅や榎戸駅周辺のほか、国道 409 号沿いや宅地開発によって形成された戸建ての住宅団地を中心に分布しています。

■土地利用現況図



出典：都市計画基礎調査 (H28)

■地目別課税面積 (平成 31 年 1 月 1 日)

	総数	田	畑	宅地	山林	原野	雑種地
面積(千㎡)	62,669	1,905	33,428	12,092	9,279	942	5,023
割合	100.0%	3.0%	53.3%	19.3%	14.8%	1.5%	8.0%

※地目課税面積であり、市の総面積とは異なります。

出典：八街市統計書 (R1)

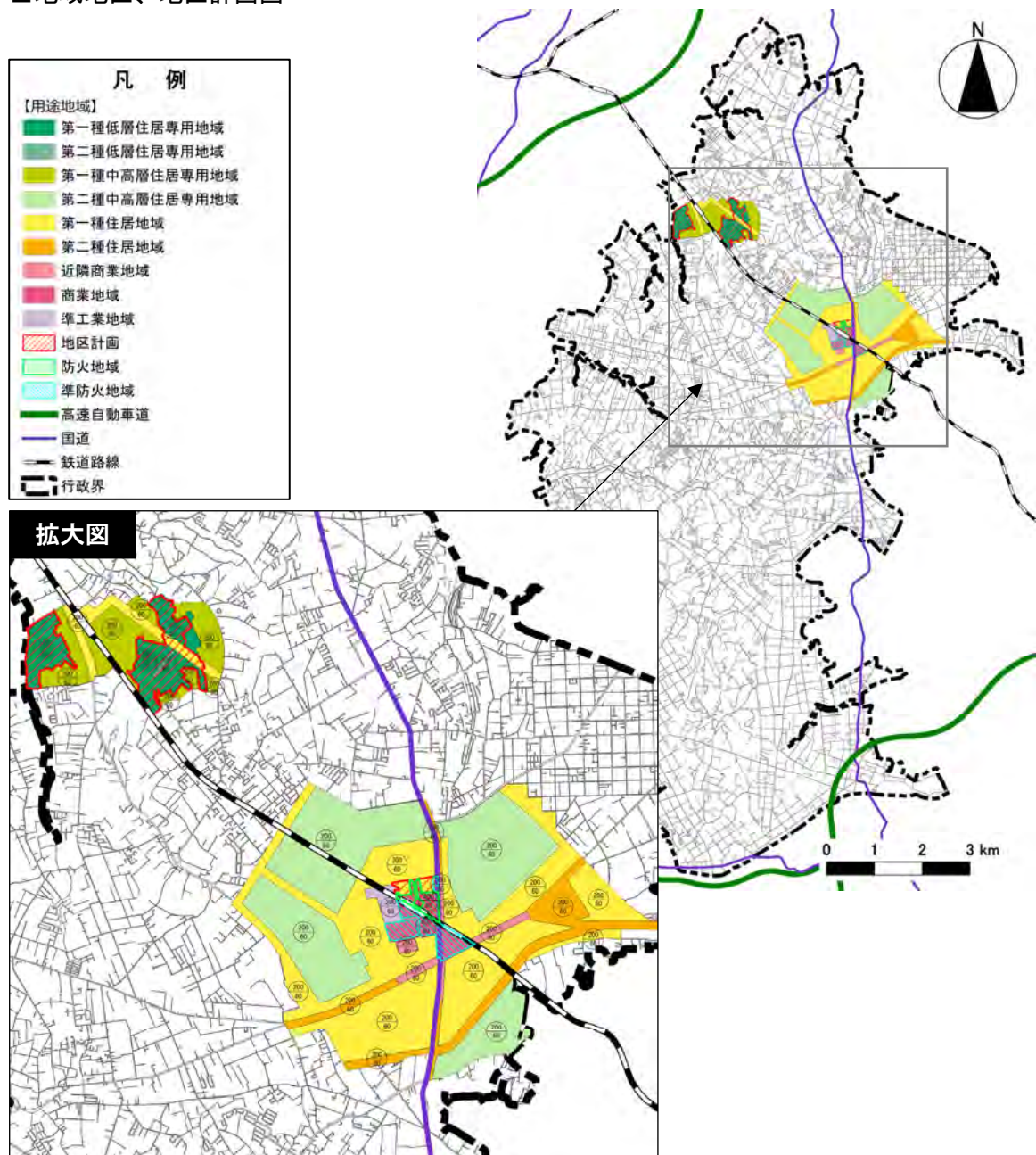
(2) 法規制状況

①地域地区、地区計画※の指定状況

八街駅では住宅及び商業・工業、榎戸駅では住居専用を中心とした指定

- ◆本市は用途地域 13 種類のうち、9 種類が指定されており、八街駅周辺では、住居系のほか、商業系や工業系の用途地域が指定されています。榎戸駅周辺では、低層や中高層の住居専用地域が指定され、住宅の良好な環境を守るための地域となっています。
- ◆八街駅の北側と南側は「防火地域※」「準防火地域※」に指定され、火災の危険を防除するための建築制限が行われています。
- ◆地区計画は八街駅と榎戸駅周辺で指定され、地区の特性にふさわしい良好なまちなみを形成しています。

■地域地区、地区計画図



■用途地域

名称	面積	容積率／建ぺい率
第一種低層住居専用地域	約 41ha	100/50
第二種低層住居専用地域	約 0.7ha	150/60
第一種中高層住居専用地域	約 50ha	200/60
第二種中高層住居専用地域	約 193ha	200/60
第一種住居地域	約 230ha	200/60
第二種住居地域	約 47ha	200/60
近隣商業地域	約 9.4ha	200/80、300/80
商業地域	約 18ha	400/80
準工業地域	約 5ha	200/60
合計	約 594ha	

出典：八街市の都市計画の概要（H28）

■防火地域※・準防火地域※

名称	面積
防火地域	約 5.6ha
準防火地域	約 12.6ha

出典：八街市の都市計画の概要（H28）

■地区計画※

名称	面積	指定年月日
泉台地区地区計画	約 28.1ha	平成6年4月 19 日
みどり台地区地区計画	約 14.3ha	平成 15 年3月 18 日
八街駅北側地区地区計画	約 8.6ha	平成 24 年 11 月 13 日

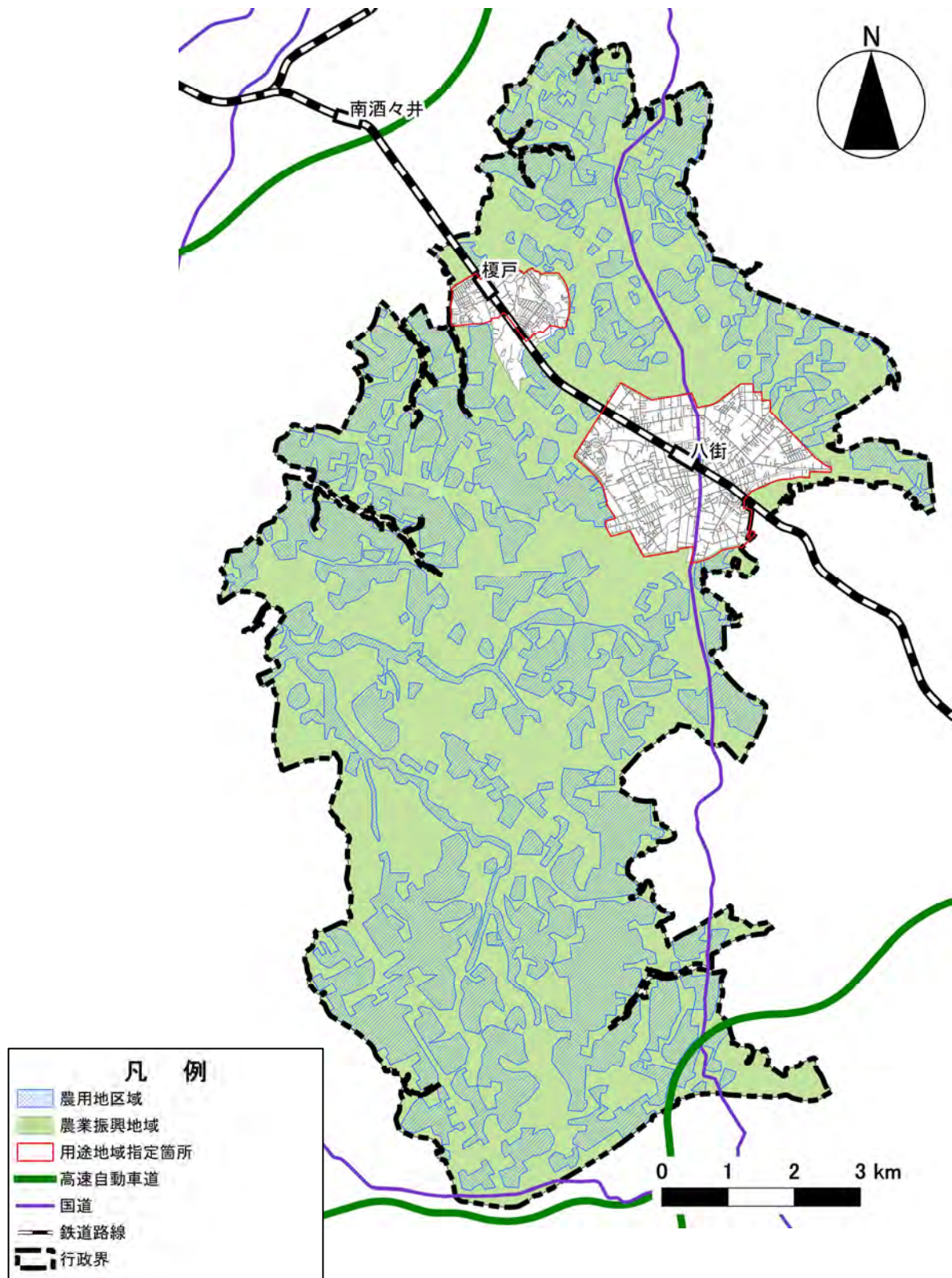
出典：八街市の都市計画の概要（H28）

②農業振興地域※・農用地区域※の指定状況

農業振興地域を用途地域指定箇所以外のほぼ全域に指定

- ◆用途地域指定箇所及び榎戸駅の南側を除く全市域を農業振興地域に指定しています。
- ◆農業振興地域の概ねの範囲を農用地区域に指定しています。

■農業振興地域・農用地区域図



出典：国土数値情報（H27）

(3) 市街化動向

①人口集中地区※（DID）の変遷

人口集中地区は八街駅周辺に広がり人口密度は低下傾向

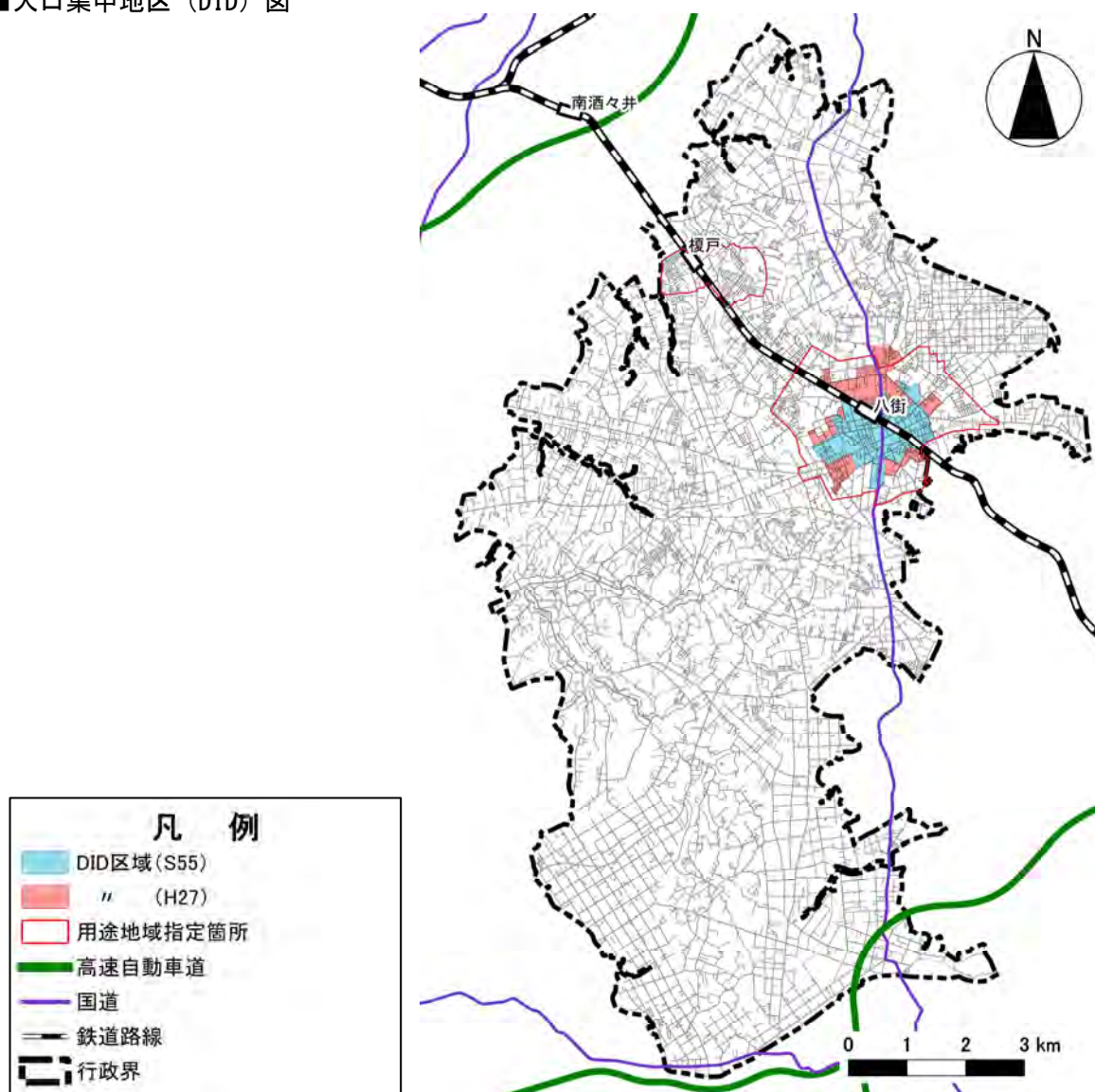
- ◆本市の人口集中地区は、昭和 55 年時点では八街駅南側の国道 409 号沿いのエリアを中心に広がっていました。その後、八街駅北側などに広がりを見せ、平成 27 年現在、2.29km²を有しています。
- ◆人口集中地区内の人口密度は減少傾向にあり、平成 27 年現在、3,907 人/km²となっています。

■人口集中地区（DID）面積・人口密度の推移

	DID人口(人)	DID面積(km ²)	人口密度(人/km ²)
H7	8,553	2.10	4,027.9
H17	9,079	2.25	4,035.1
H27	8,948	2.29	3,907.4

出典：国勢調査（各年）

■人口集中地区（DID）図



出典：国勢調査（各年）

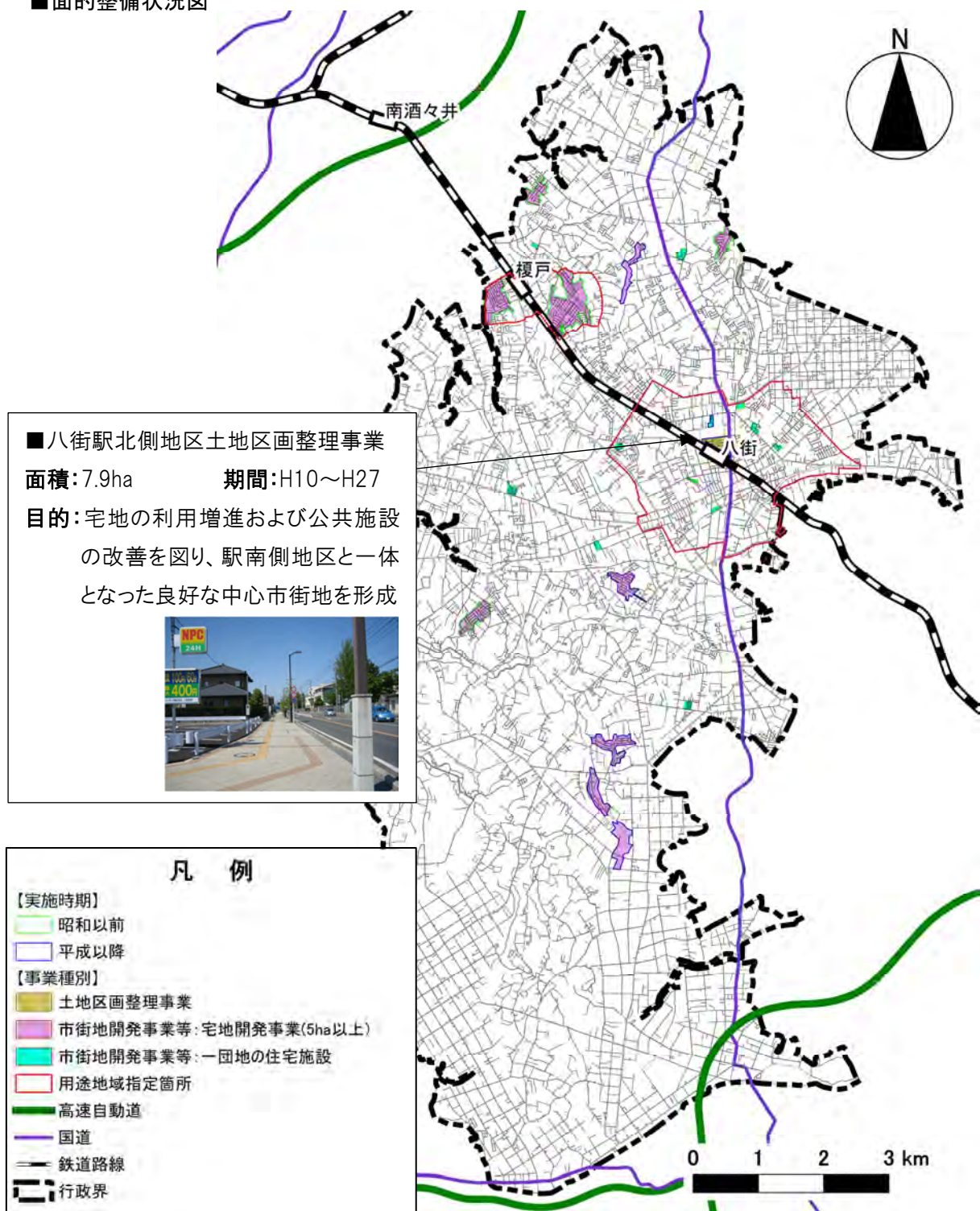
(4) 都市基盤整備状況

①面的整備状況

市内の各所で住居系の市街地開発事業※等を実施

◆本市では、榎戸駅周辺の他、市内各所で主に住居系の開発を目的とした市街地開発事業を実施してきました。また近年では、八街駅北側の良好な中心市街地の形成を目的とした、八街駅北側地区土地区画整理事業※が完了しました。

■面的整備状況図



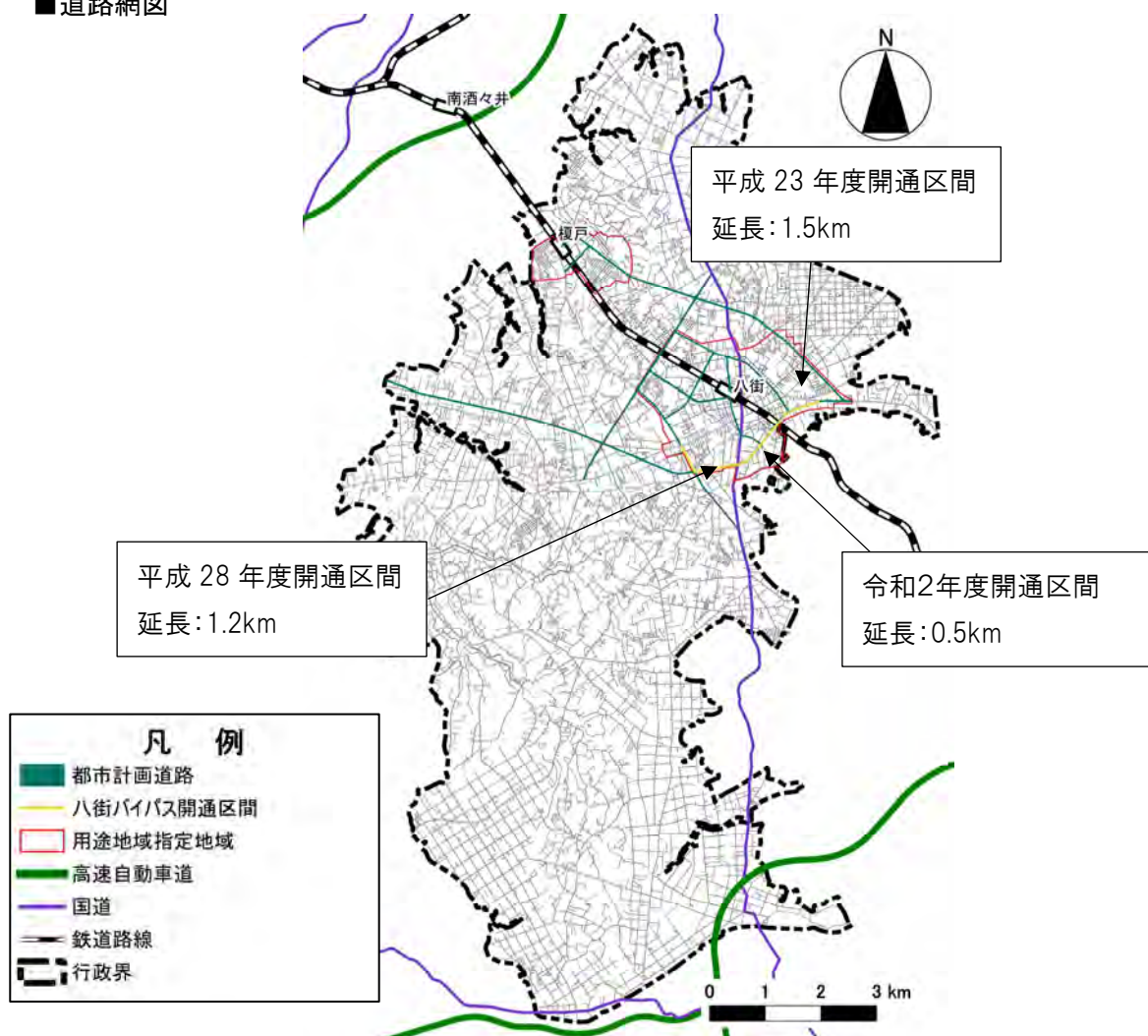
出典：都市計画基礎調査（H28）

②道路の整備及び計画状況

八街バイパスの開通により渋滞の緩和に寄与

- ◆広域を結ぶ高速道路として、市域の北側に東関東自動車道の酒々井インターチェンジ・佐倉インターチェンジ、市域の南側に首都圏中央連絡自動車道の東金インターチェンジ・ジャンクション及び千葉東金道路山田インターチェンジが近接しています。
- ◆国道は市内を南北に縦断する409号と南端を東西に走る126号が通っています。
- ◆慢性的な市街地の交通渋滞の解消と歩行者の安全確保を図るために、整備を進めていた八街バイパスの残り区間が、令和2年度に開通し、総延長約3.2kmの全線が開通しました。今後は4車線化に向けて整備を進めていく予定です。
- ◆佐倉市方面へのアクセス向上や歩行者の安全確保、通勤時の渋滞解消を図るため、都市計画道路3・4・3号八街・神門線(県道277号神門八街線)の西端部の約0.7kmを整備する予定です。

■道路網図



出典：都市計画基礎調査（H28）

■都市計画道路の整備状況

都市計画決定延長	整備済延長	整備率
27.34km	3.85km	14.1%

出典：千葉県の街路事業（データ編）2020（R2）

③公園整備状況

都市公園及び児童遊園※は用途地域内を中心に分布

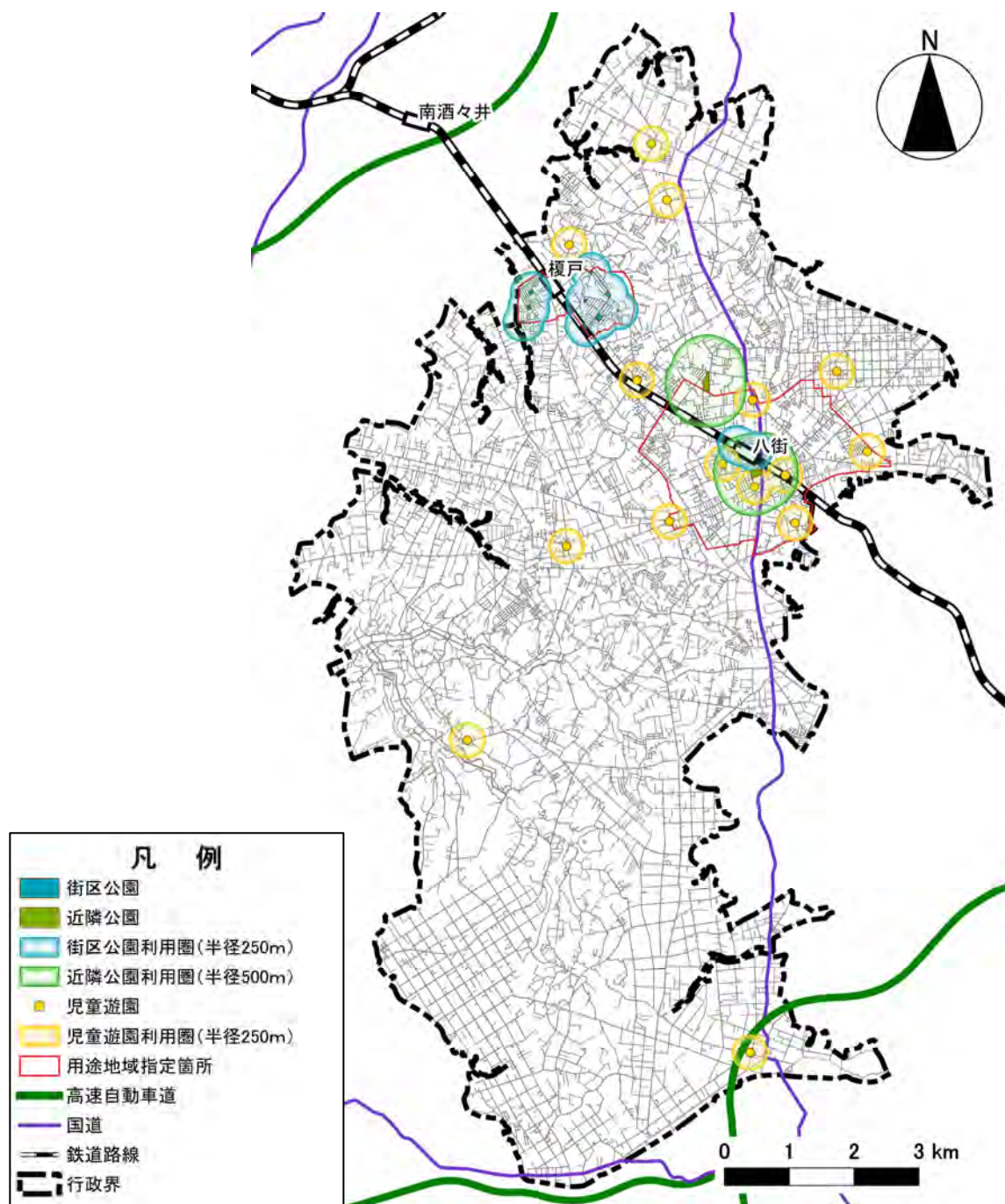
◆本市の都市公園は街区公園※が 11 カ所(2.53ha)、近隣公園※が2カ所(3.0ha)の合計 5.53ha が用途地域内に主に整備されており、平成 27 年の国勢調査人口(70,734 人)からみると、一人あたりの公園面積は、0.78 m²/人で少ない状況にあります。

◆児童遊園は 15 カ所整備されています。

◆開発に伴う小規模な公園が数多く点在しています。

(参考) 住民一人当たりの都市公園面積の標準(都市公園法施行令第1条): 10 m²/人

■都市公園利用圏域図



※利用圏については、H14 以前に都市公園法に掲載されていた誘致距離を参考に設定
出典：街区公園・近隣公園：都市計画基礎調査（H28）、児童遊園：都市整備課所有データ（R2）

④公共下水道（污水・雨水）の計画及び整備状況

事業計画区域内整備率は污水が約8割、雨水が約7割

◆本市の公共下水道は、用途地域（約594ha）と将来市街化が予想される区域を含む区域を全体計画区域（1,030ha）としています。

◆污水、雨水ともに用途地域内を優先的に整備しており、事業計画区域内整備率は污水で82.6%、雨水で69.4%となっています。

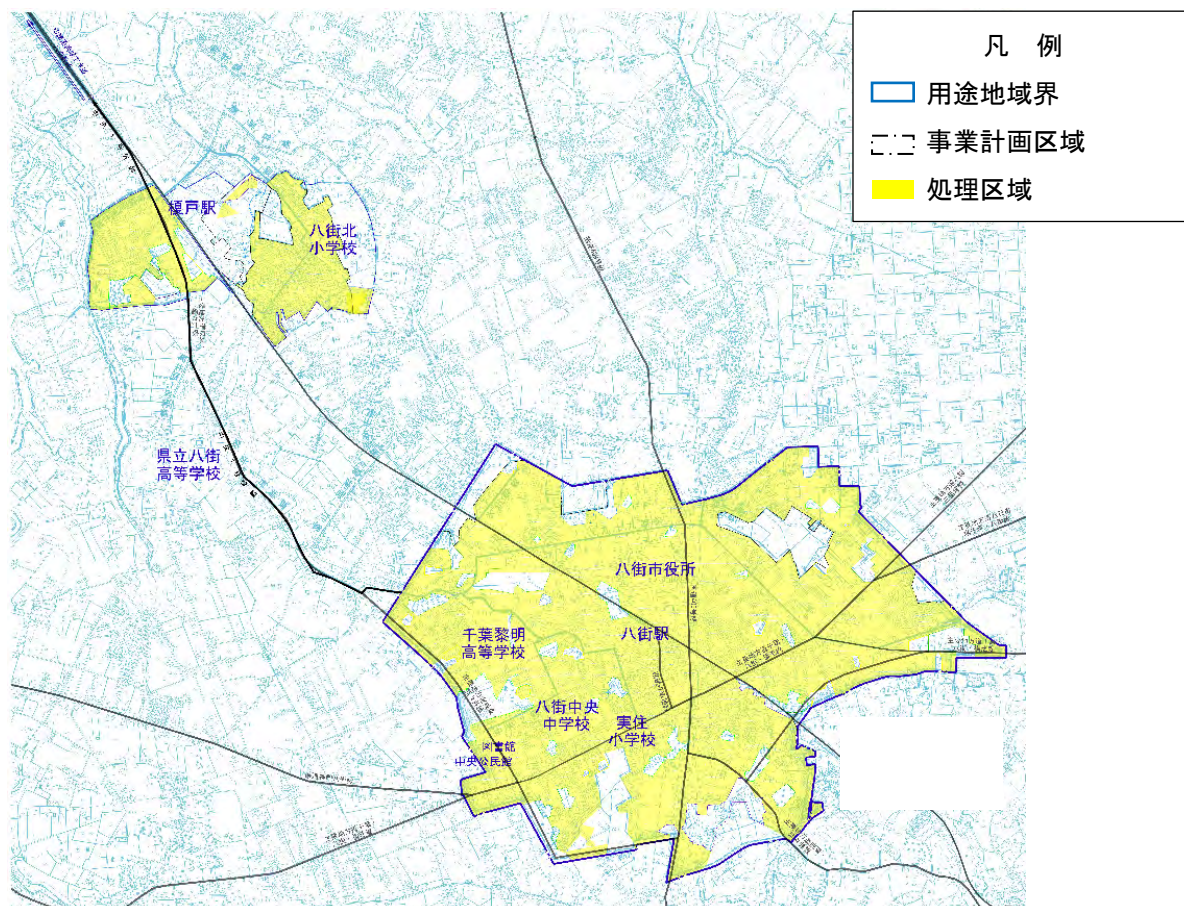
■污水整備状況（平成31年3月31日）

全体計画区域 (ha)	事業計画区域 (ha)	供用開始区域 (ha)	事業計画区域内整備率	供用開始区域内人口	水洗化人口	水洗化率※
1,030	541	447	82.6%	19,417	18,042	92.9%

※水洗化率＝水洗化人口/供用開始区域内人口×100

出典：下水道課 HP（R2）

■公共下水道事業区域参考図（污水）



出典：下水道課 HP（R2）

■雨水整備状況（平成31年3月31日）

全体計画区域 (ha)	事業計画区域 (ha)	供用開始区域 (ha)	事業計画区域内整備率
1,030	98	68	69.4%

出典：下水道課 HP（R2）

(5) 公共交通の運行状況

① 鉄道の運行状況

八街駅・榎戸駅ともに乗車人員は減少傾向

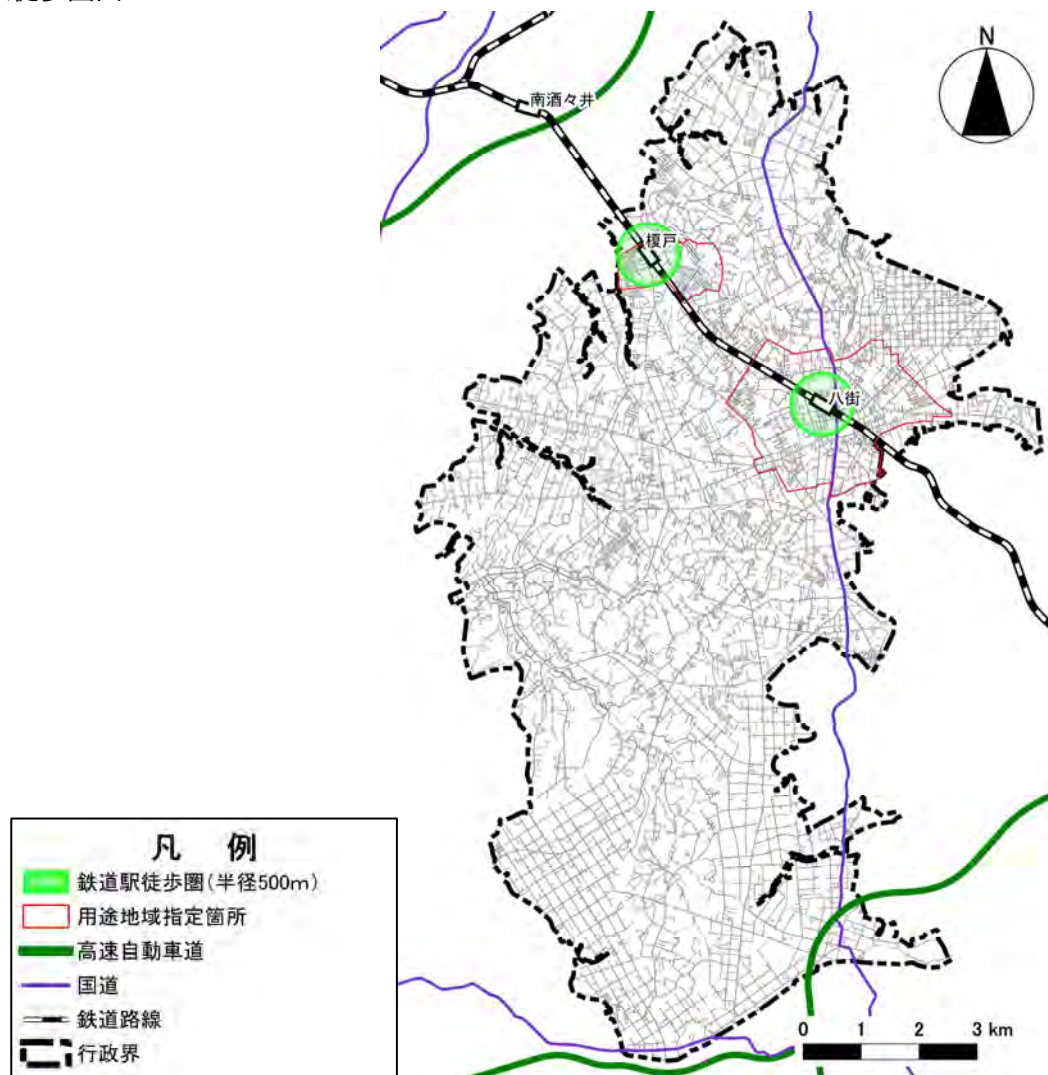
- ◆ JR総武本線が通り、八街駅と榎戸駅が所在しています。八街駅では、平成 17 年に自由通路、平成 20 年には八街駅北口にロータリーが完成し、榎戸駅では、平成 31 年に橋上駅舎・東西自由通路が完成し、それぞれ利便性の向上を図ってきました。
- ◆ 1日平均乗車人員は減少傾向にあり、平成 30 年度では、榎戸駅で約 2,000 人、八街駅で約 5,800 人となっています。

■ JR 駅別 1 日平均乗車人員の推移（4 月～翌年 3 月）（単位：人）

駅名	H26	H27	H28	H29	H30
八街駅	6,104	6,077	5,960	5,854	5,822
榎戸駅	2,362	2,326	2,175	2,120	2,083

出典：JR 東日本 ホームページ「各駅の乗車人員」（各年）

■ 鉄道駅徒歩圏図



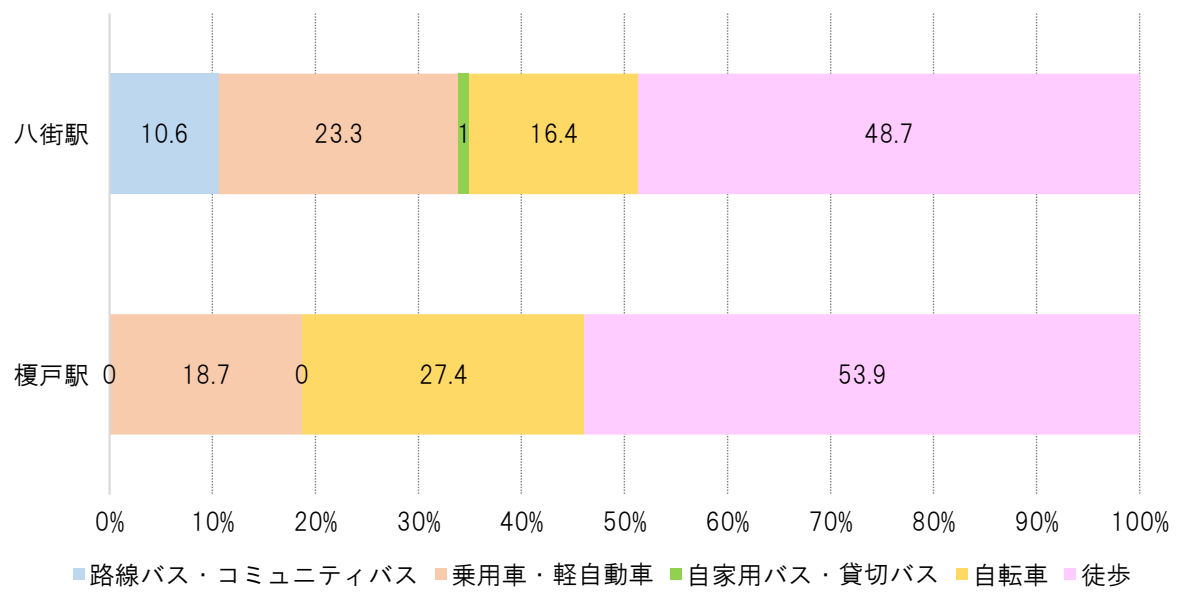
※徒歩圏については、都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）より、高齢者の徒歩圏である半径 500m より設定
出典：国土数値情報（R1）

②駅の端末交通手段の状況

駅利用者は徒歩が約5割、次いで八街駅では乗用車、榎戸駅では自転車が多い

◆八街駅利用者の交通手段は、徒歩が約49%、次いで、乗用車・軽自動車が約23%を占めています。榎戸駅利用者の交通手段は、徒歩が約54%、次いで、自転車が約27%を占めています。

■八街駅・榎戸駅の端末交通手段の割合



出典：第6回東京都市圏パーソントリップ調査（H30年）

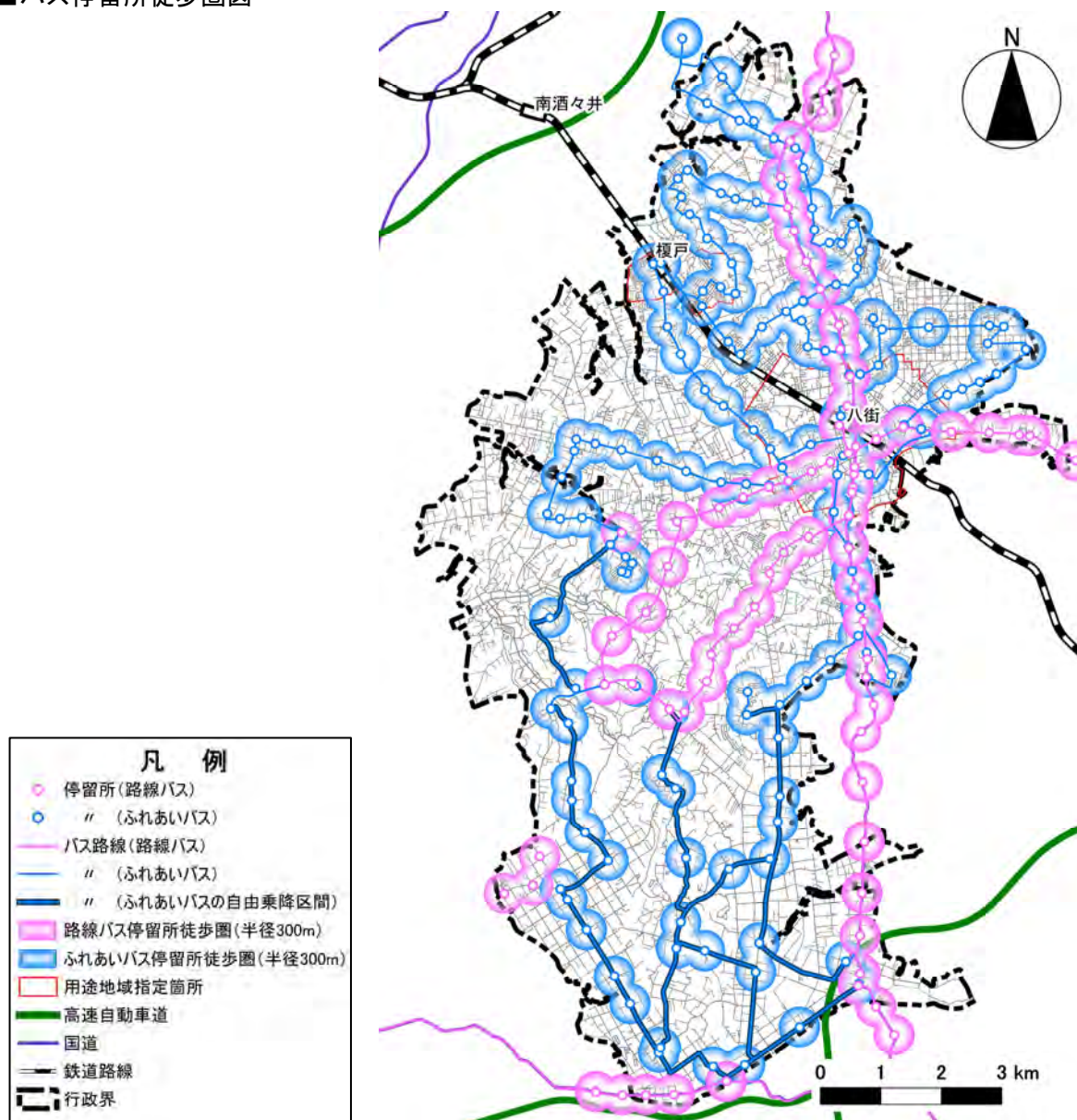
③バスの運行状況

民間路線バスとコミュニティバスで市内を網羅し、全体の利用者数はほぼ横ばい傾向

◆市内には、八街駅を発着する民間路線バス4路線及び、コミュニティバス4路線が運行され、市内の大部分をカバーしています。

◆民間路線バスとコミュニティバスの利用者数は、ほぼ横ばいで推移しています。

■バス停留所徒歩圏図



※徒歩圏については、都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）より、バス停の誘致距離である半径 300mより設定
出典：公共交通マップ ふれあいバス時刻表（R3）

■ふれあいバス・民間路線バス利用者数の推移（4月～翌年3月）（単位：人）

	H29	H30	R1
民間路線バス	1,256,858	1,326,332	1,286,514
ふれあいバス	91,261	85,198	85,935
合計	1,348,119	1,411,530	1,372,449

出典：八街市地域公共交通計画（R3）

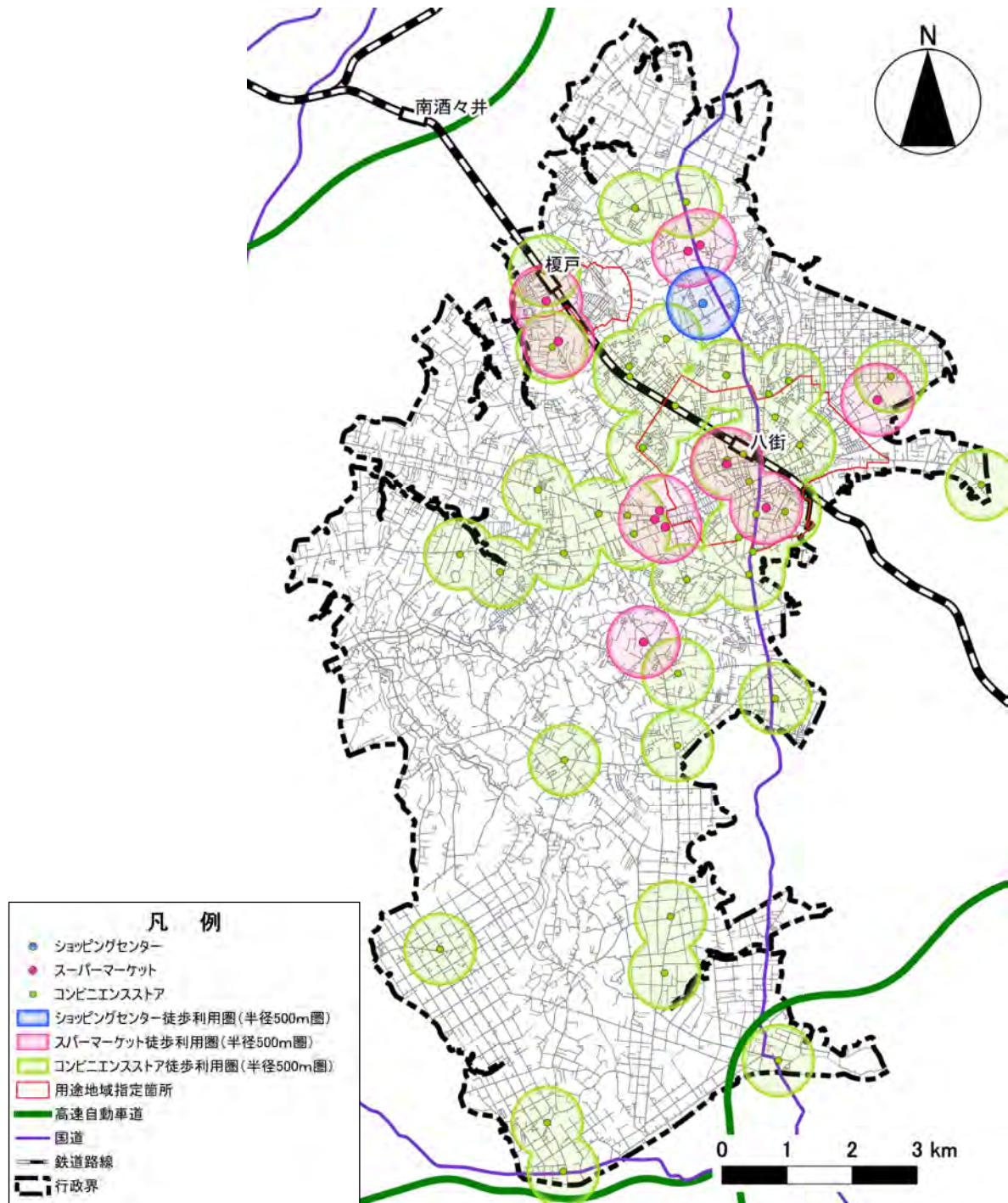
(6) 生活サービス施設※の分布状況

①商業施設

国道 409 号沿道に市民生活を支える多様な商業施設が集積

- ◆大規模なショッピングセンターが1か所、国道 409 号沿いに立地しています。
- ◆スーパーマーケットは用途地域指定箇所周辺に分散して立地しており、コンビニエンスストアは、広く立地しています。

■商業施設の分布図



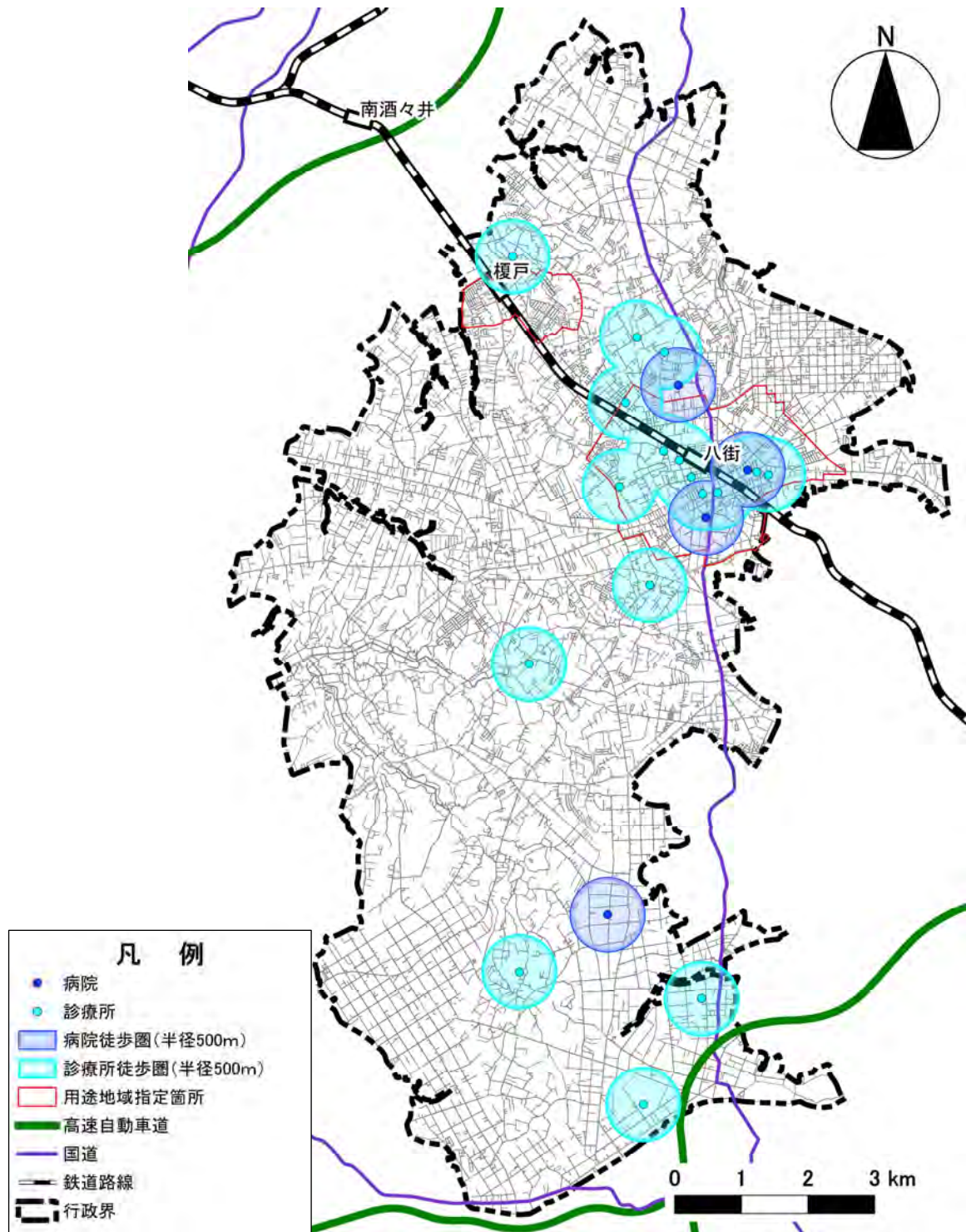
※徒歩圏については、都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）より、高齢者の徒歩圏である半径 500mより設定
出典：一般社団法人日本ショッピングセンター協会「全国都道府県 SC 一覧」(H25)、
全国スーパーマーケットマップ (R2)、コンビニまっぷ (R2)

②医療施設

八街駅周辺を中心に立地

- ◆内科・外科を有する医療施設として、病院が4院、診療所は18施設が市内に分散しています。
- ◆これらの多くは八街駅周辺の用途地域内及び縁辺部に集中しています。

■医療施設の分布図



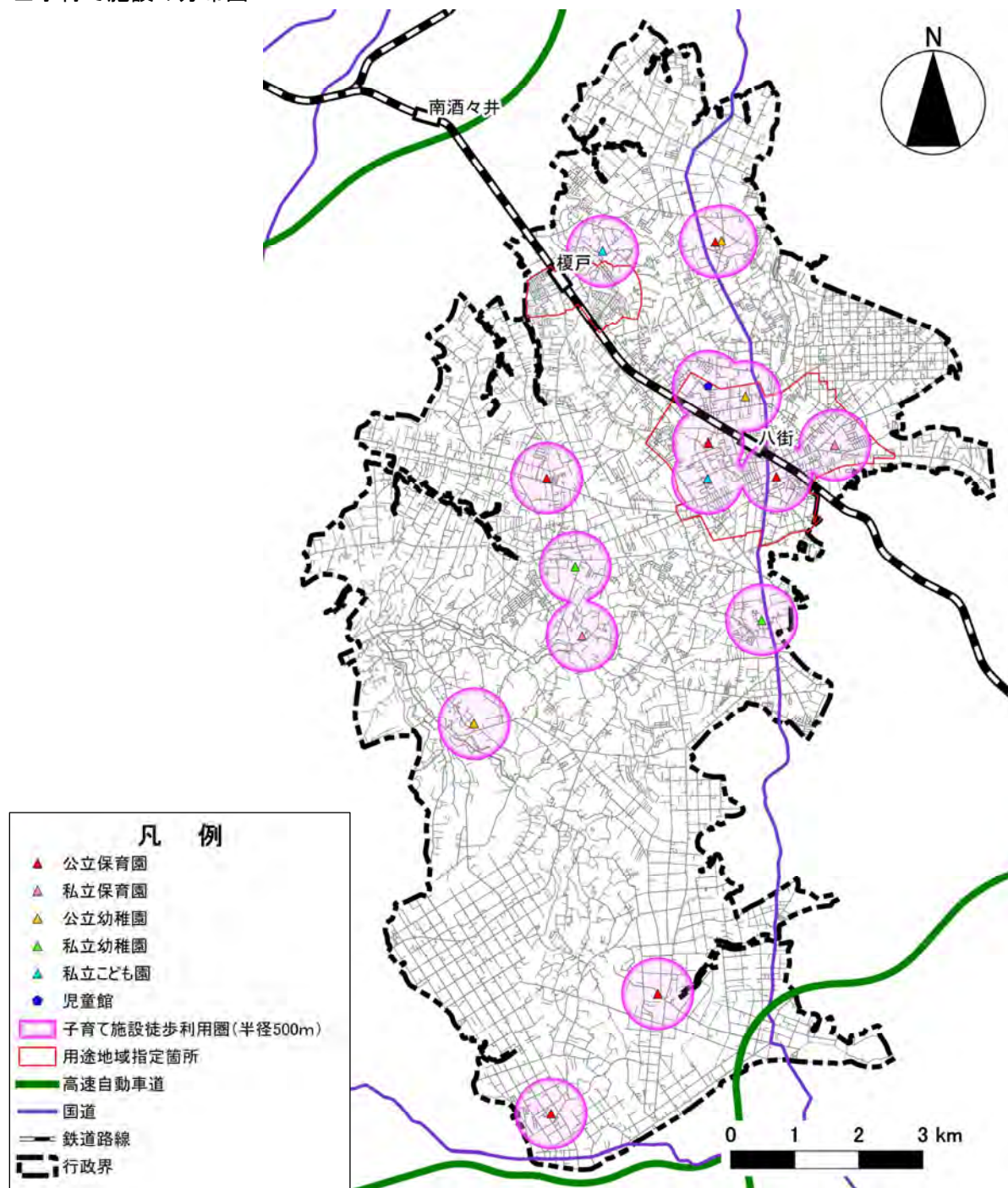
※徒歩圏については、都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）より、高齢者の徒歩圏である半径 500mより設定
出典：国土数値情報（H26）

③子育て施設

八街駅周辺を主に分散して立地

- ◆保育園・幼稚園等の子育て施設は、八街駅周辺を中心に分散しています。
- ◆親子の遊び場や保育士との相談の場として、子育て支援センターが「市立実住保育園」「私立生活クラブ風の村保育園八街」「私立八街かいたく保育園」「明德やちまたこども園」に設置されています。

■子育て施設の分布図



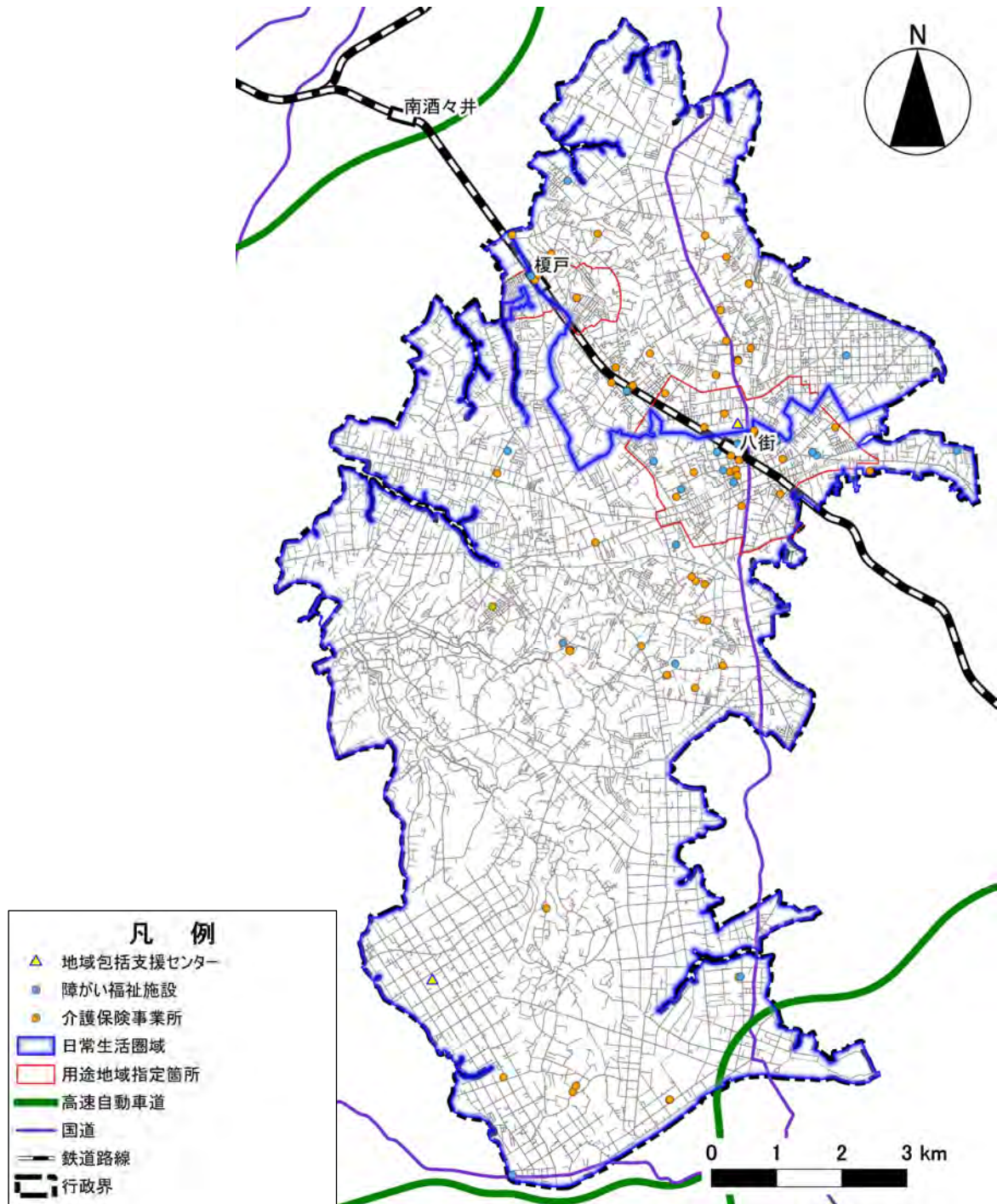
※徒歩圏については、都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）より、高齢者の徒歩圏である半径 500mより設定
出典：やちまた子育て応援サイト（R3）

④高齢者施設・障がい福祉施設

鉄道沿線及び国道沿いを中心に分散して立地

- ◆市内には、南北2つの圏域に区分して、地域包括支援センターが設置されており、身近な相談窓口としての総合相談支援や、介護が必要となるおそれが高い人への介護予防マネジメント等を一体的に実施しています。
- ◆市内の介護保険事業所は、鉄道沿線や国道 409 号沿線を中心に、障がい福祉施設は八街駅周辺に分散しています。

■高齢者施設・障がい福祉施設の分布図



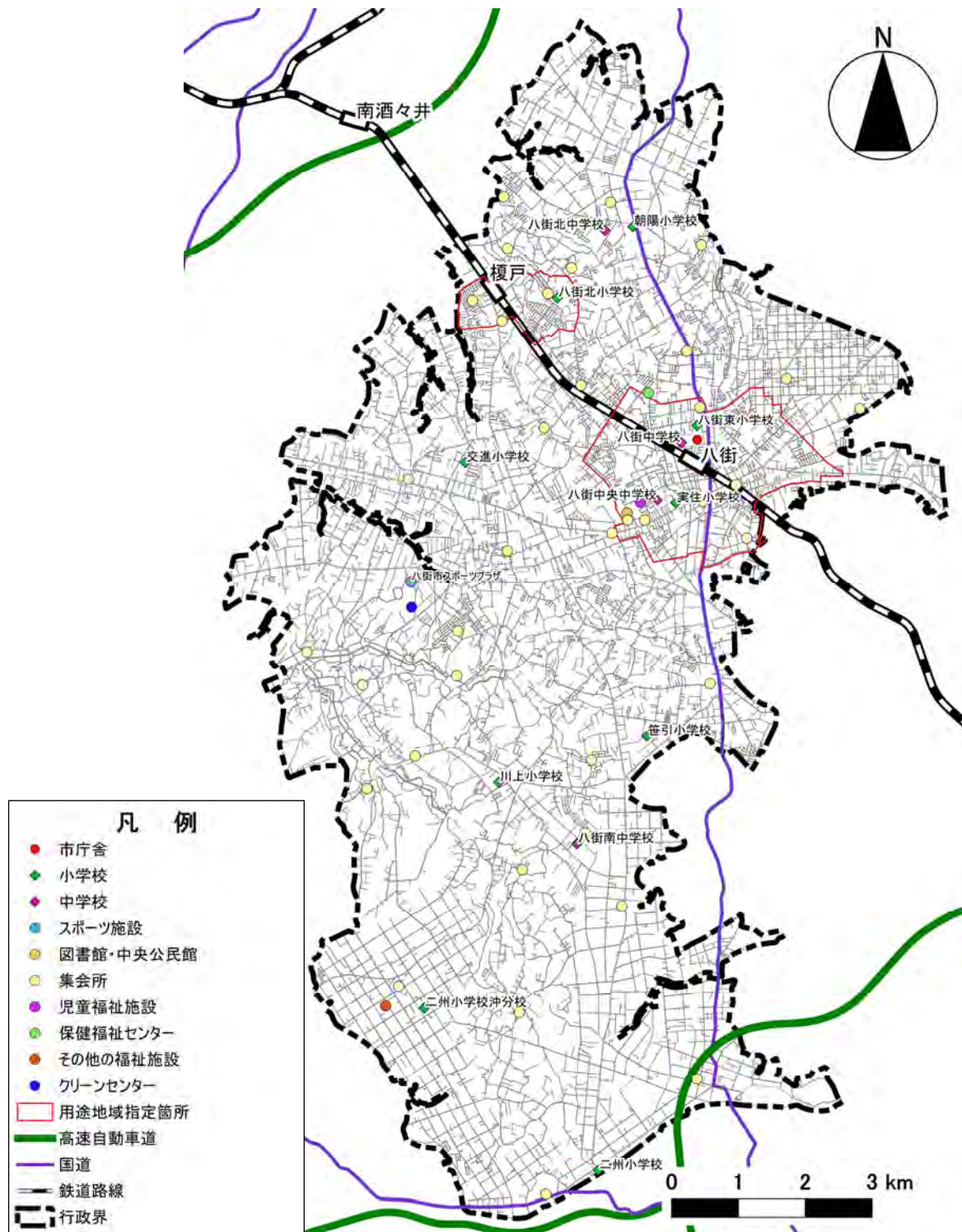
出典：八街市内の介護保険事業所一覧（R2）、市 HP「高齢者の相談窓口 地域包括支援センター」（R1）
障害福祉課所資料「八街市内事業所」（R2）

⑤行政サービス施設

主要な行政サービス施設は八街駅周辺用途地域内に立地し、
各地域に集会所が分散して立地

- ◆市内には、小学校9校、中学校4校が所在しています。
- ◆各区が管理している集会所が分散している他、市域の西側にスポーツプラザ・クリーンセンターが立地しています。

■行政サービス施設の分布図



出典：市 HP「各区の集会所一覧」(R2)、「公共施設利用案内」(H30)

4. 都市防災及び景観特性

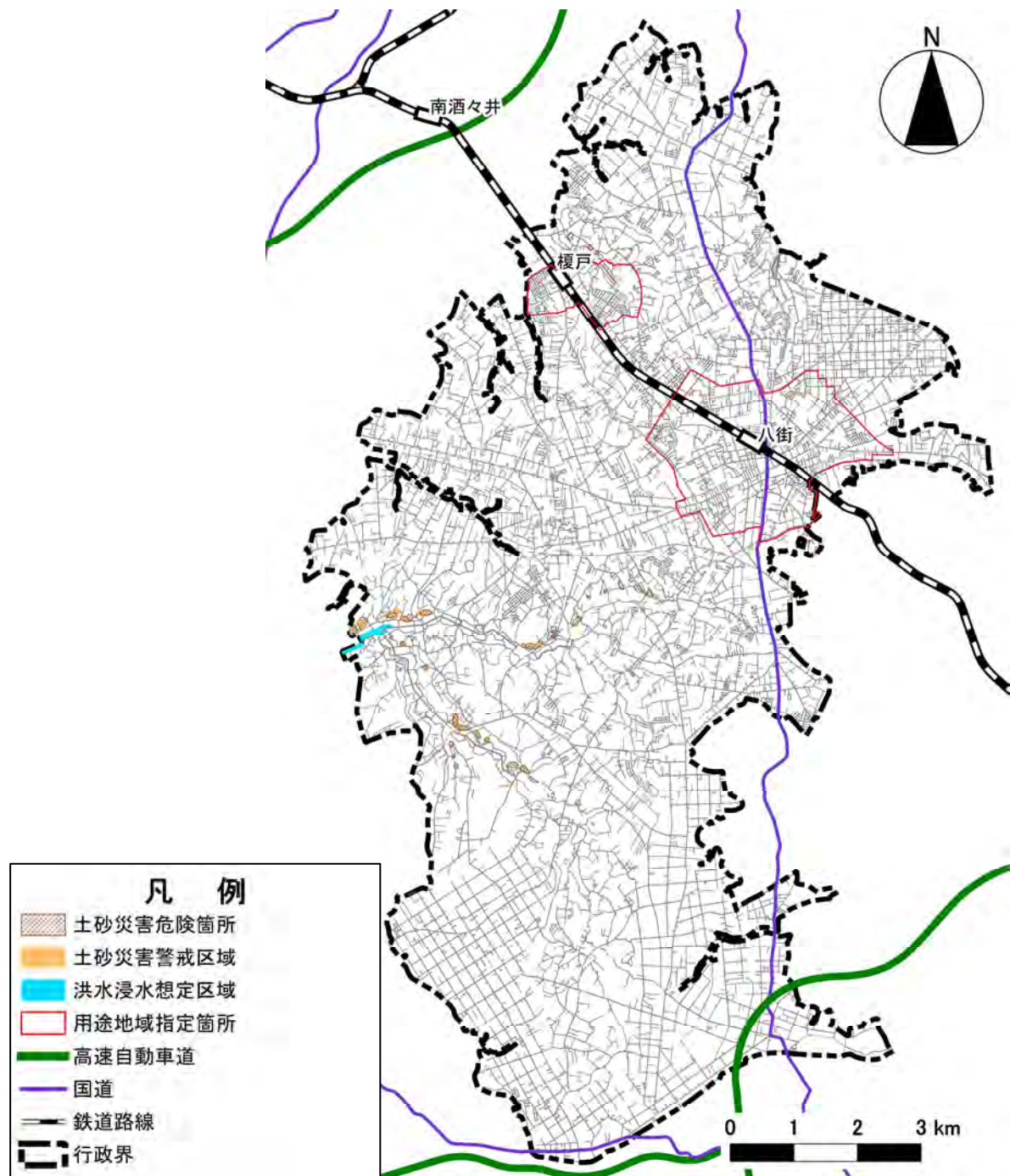
(1) 防災上危険性のある区域等の状況

①土砂災害・浸水関連区域の分布

防災上危険性のある区域は少なく一部で土砂災害・浸水想定区域が指定

- ◆土砂災害危険箇所・土砂災害警戒区域は、榎戸地区のほか、市域の西側の一部に指定されています。
- ◆根古谷地区・岡田地区・用草地区の一部が利根川水系高崎川洪水浸水想定区域に含まれ、3.0m未満の浸水が想定されています。

■土砂災害・浸水関連区域の分布図



出典：国土数値情報（土砂災害警戒箇所：H22、土砂災害警戒区域：R1、洪水浸水想定区域：H24）

②浸水ハザードマップ※

浸水深 1.0m超の箇所も点在して存在

◆西林地区の一部に、浸水深 1.0m超の箇所が存在し、榎戸地区、大関地区等の一部では浸水深 1.0m以下の箇所が存在しています。

■浸水ハザードマップ（北部）



凡 例	
	避難場所
	八 街 市 役 所
	八 街 市 境

1. 八街市浸水ハザードマップの作成条件と注意事項

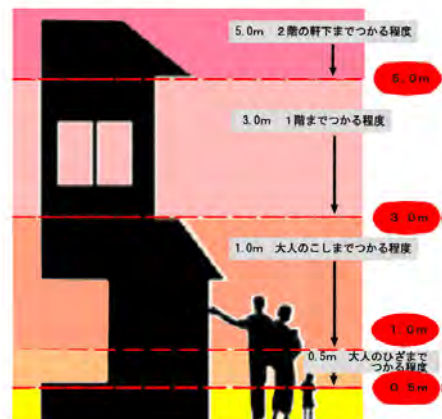
使用した雨の条件

・過去最大の降雨で作成（日最大降雨25.1mm/日、時間最大降雨7.6mm/h）

注意事項

- ・このマップは、職員や市民の皆さんからの情報を基に冠水、溢水箇所とめたものであり、すべての実態を反映したものではありません。
- ・また、浸水範囲を予測したものではありません。
- ・雨の降り方、土地利用の変化、水路の状況などの条件により、浸水範囲が異なる場合があります。

2. 浸水の深さ表示について



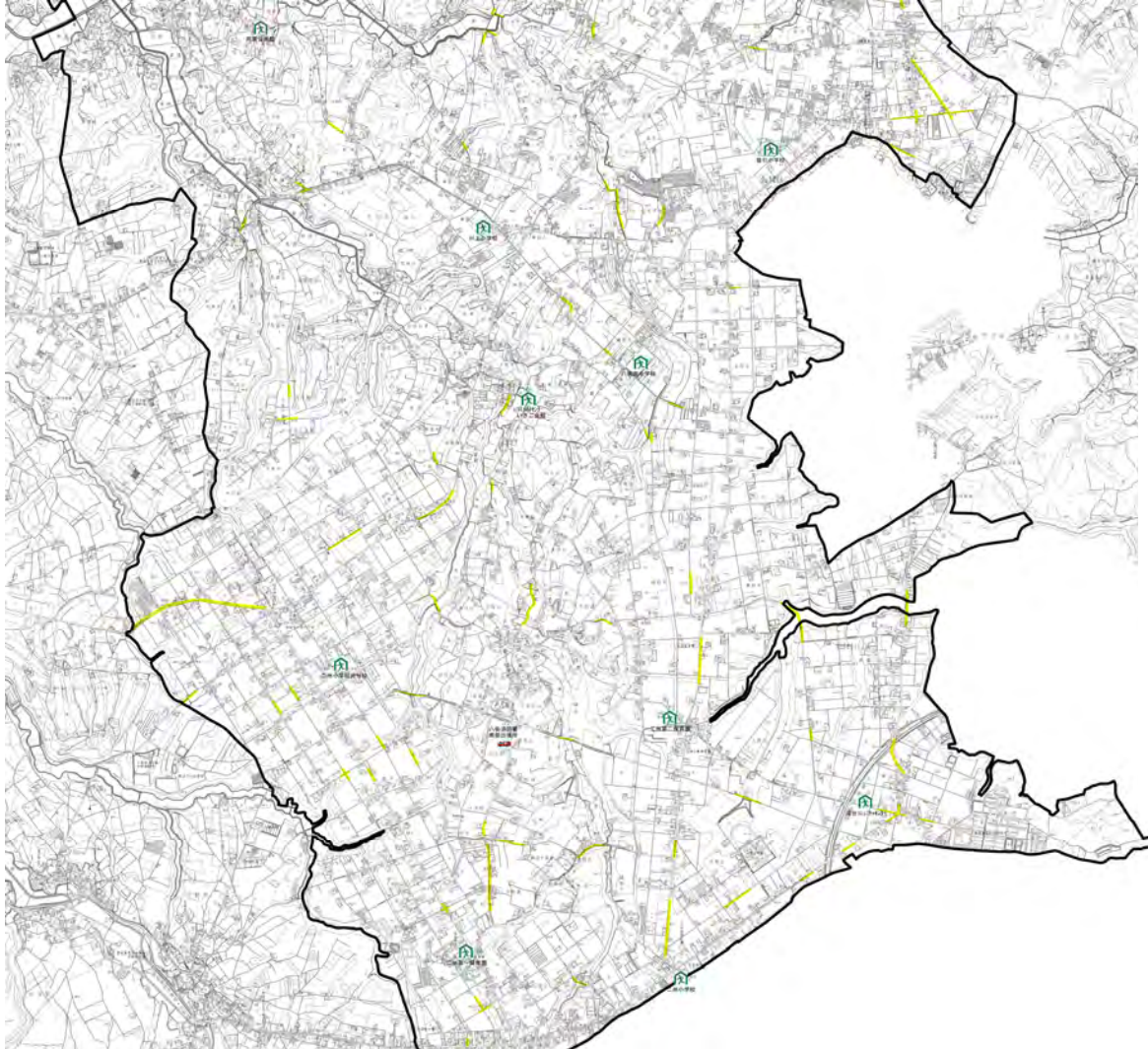
・ハザードマップ上では、浸水深を色分けによって表しています。イラストを目安にご自宅やその周辺の浸水深を確認しておきましょう。

出典 浸水ハザードマップ

浸水の危険のある箇所が生活道路を中心に存在

◆生活道路を中心に浸水の危険のある箇所が多く存在しています。

■浸水ハザードマップ※（南部）



凡 例	
	避難場所
	八 街 市 役 所
	八 街 市 境

1. 八街市浸水ハザードマップの作成条件と注意事項

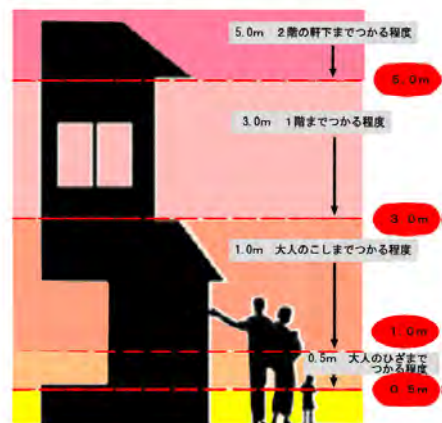
使用した雨の条件

- ・過去最大の降雨で作成（日最大降雨25.1mm/日、時間最大降雨7.6mm/h）

注意事項

- ・このマップは、職員や市民の皆さんからの情報を基に洪水、溢水箇所とめたものであり、すべての実態を反映したものではありません。
- また、浸水範囲を予測したものではありません。
- ・雨の降り方、土地利用の変化、水路の状況などの条件により、浸水範囲が異なる場合があります。

2. 浸水の深さ表示について



・ハザードマップ上では、浸水深を色分けによって表しています。イラストを目安にご自宅やその周辺の浸水深を確認しておきましょう。

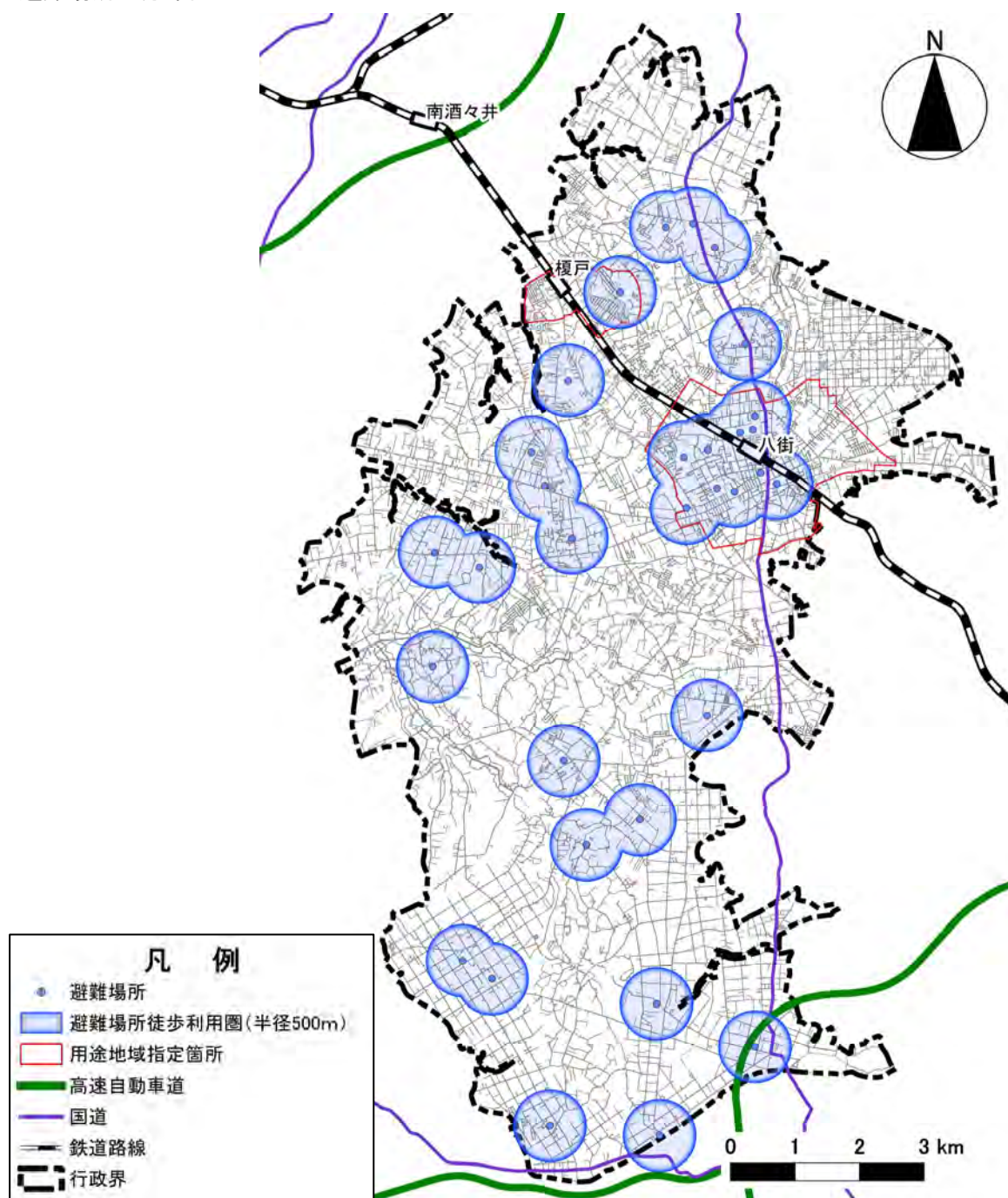
出典 浸水ハザードマップ

③避難場所※

人口の集中する八街駅周辺を中心に、小中学校、保育園などを避難所※として指定

- ◆災害発生時の指定緊急避難場所や指定避難所として、公民館や小中学校、保育園など 30 か所が指定されているほか、協定締結による避難場所が2か所あります。
- ◆避難場所については、用途地域の概ねの範囲をカバーしていますが、榎戸駅の西側や八街駅の東側の一部においてはカバーされていない状況です。
- ◆図に掲載されている避難所の他に、一般の指定避難所での生活が困難な要配慮者を受け入れ、適切な保護を目的とした福祉避難所※が1か所(老人福祉センター)指定されています。

■避難場所の分布図



※徒歩圏については、都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）より、高齢者の徒歩圏である半径 500mより設定
出典：八街市指定緊急避難場所・指定避難所等地図（H31）

（２）景観及び文化的資源の状況

①景観特性

多様な地域特性を有した景観資源

- ◆本市の主な都市的景観としては、八街駅周辺のまちなみや、緑豊かな良好な住宅地の風景などが挙げられます。
- ◆自然的景観としては、市内の広範にわたる農地の風景や自然と民間リゾート施設などが調和した景観などが挙げられます。

（八街駅周辺）



（良好な住宅地）



（落花ぼっち）



（民間リゾート施設）

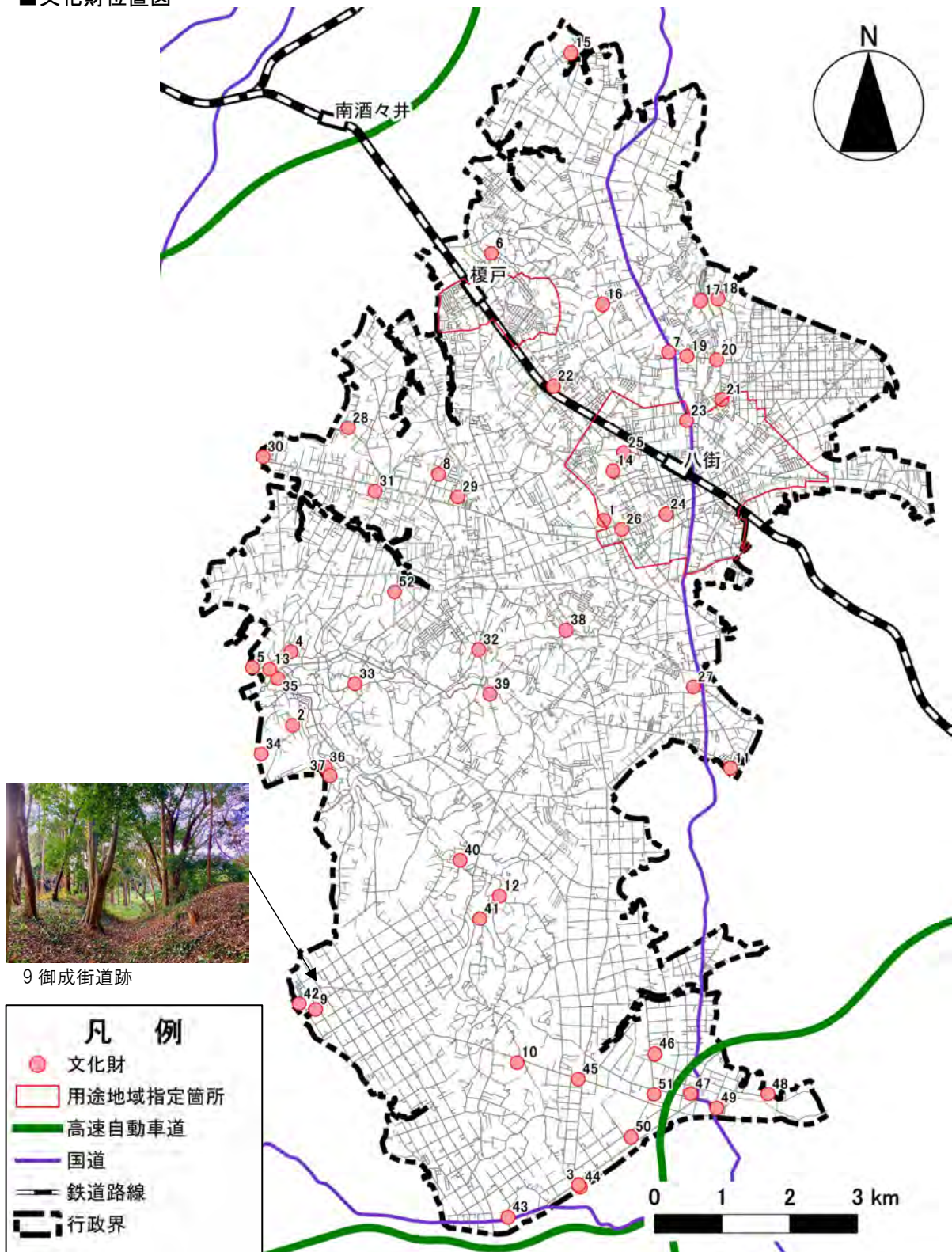


②文化財

市内各所に存在する豊富な文化財

◆本市には、県指定文化財が1件、市指定文化財が17件、国登録有形文化財が1件、その他の文化財が所在しています。

■文化財位置図



出典：八街の文化財（H26）（一部修正）

■八街市の文化財一覧

no	文化財名	no	文化財名
県指定文化財		22	佐倉同協社跡
—	小金原のしし狩り資料 稲葉神明社の絵馬 (額絵馬「鹿狩の図」)	23	軽便鉄道跡
		24	十間道路の大構想
市指定文化財		25	八街神社発祥の地
1	天正検地帳 宝永元年勢田村用草村地境争論裁許書 塩古ざると制作資料	26	地価修正記念碑
		27	柳沢・小間子 両牧境の大土手
		28	呉舞台遺跡
2	馬頭観世音菩薩像	29	長者ぶっこみ
3	永沢社鬼瓦	30	脱走塚・経塚
4	額絵馬「捕馬の図」	31	野馬の水飲場
5	岡田馬頭観世音幟	32	柳沢牧込馬跡
6	八街市榎戸獅子舞	33	斎藤考谷翁寿蔵碑
7	八街市文違麦つき踊り	34	早使いみち
8	柳沢牧野馬土手	35	根古谷城跡
9	御成街道跡	36	稲葉
10	御成街道の一里塚	37	稲葉の墓地と山本氏の墓
11	小間子牧野馬捕込跡	38	十文字海道
12	カタクリ群生地	39	山本松風翁彰徳碑
13	根古谷の湧水	40	砂の水車
—	捕馬の図	41	角谷の杓子神
—	捕馬の図下絵	42	御成街道跡
国登録有形文化財		43	永沢社跡
14	千葉黎明学園生徒館	44	大塚
文化財等		45	御成街道
15	元駒場遺跡	46	高砂浦五郎養蚕場跡
16	六ツ塚	47	永沢社滝台支所跡
17	こえっぱの弁天	48	山邊郡印出土の地
18	陣場	49	鍛冶工房群跡入口
19	旧成田街道	50	明治天皇御野立所
20	七十二町歩開墾成功碑	51	野馬土手
21	陸軍飛行場跡	52	宮前・麾拝塚古墳跡

出典：八街の文化財（H26）（一部修正）

1-2 考慮すべき社会潮流

都市計画マスタープランの策定にあたり、把握すべき都市計画や土地利用に関わる近年の社会情勢の変化などについて考えていく必要があります。

■■ 少子高齢化・人口減少の進展 ■■

少子高齢化の進行により、日本の総人口は 2008 年をピークに減少に転じており、生産年齢人口（15～64 歳）も 1995 年をピークに減少に転じています。国立社会保障・人口問題研究所の将来推計によると、2065 年には総人口は約 8,808 万人まで減少する見込みです。

■■ 社会資本の老朽化と維持管理 ■■

日本では、高度成長期以降に集中的に整備されたものが多く、建設後 50 年以上経過する施設の割合が加速度的に高くなります。老朽化が進むインフラ[※]を計画的に維持管理・更新することにより、安全・安心の確保や維持管理・更新に係る財政負担の縮減・平準化を図る必要があります。

■■ 自然災害への対策 ■■

近年、国内では、毎年のように地震、津波、水害・土砂災害等の自然災害による、甚大な人的被害と社会経済被害が発生しています。自然災害対策の重要性はますます高まっています。

■■ 超スマート社会[※](Society5.0[※])につながる新技術の進歩 ■■

平成の時代を通じて情報通信技術(ICT)等が社会に浸透し、さらに未来につながる技術として、IoT、ビッグデータ[※]、人口知能(AI)等が大きく発展し、現在も進歩を続けています。このような新技術等がもたらす未来の社会像として、超スマート社会(Society5.0)という概念が提唱されています。Society5.0 では、IoT で全ての人とモノがつながる知識・情報の共有、AI による必要なタイミングでの提供、ロボットやドローンによる様々なニーズへの対応等が可能と考えられています。

■■ 持続可能な環境づくり ■■

2015 年 9 月に国連サミットにおいて、持続可能な開発目標(SDGs)が採択されました。持続可能な世界を実現するための 17 のゴールと 169 のターゲットから構成され、地球上の誰一人として取り残さない(leave no one behind)ことを誓っており、日本としても、国のみではなく、地方公共団体や民間レベルでも積極的に取り組み始めています。

■■ ライフスタイルの多様化 ■■

国より平成 29(2017)年に「働き方改革実行計画」が取りまとめられ、雇用のあり方に大きな見直しが進められています。また、新型コロナウイルス感染症への対応として、テレワークなどの柔軟な働き方の拡大が進み、サテライトオフィス[※]・シェアオフィス[※]などのオフィスや自宅以外の第三の働く場の増加など、場所にとらわれずに働くことの有用性が認識され始めています。

1-3 市民アンケート調査の結果

本計画の策定にあたり、市民意向を把握する機会として「アンケート調査」を実施しました。

実施概要

調査対象：無作為抽出した18歳以上の八街市民1,200人

調査方法：郵送による配布・回収

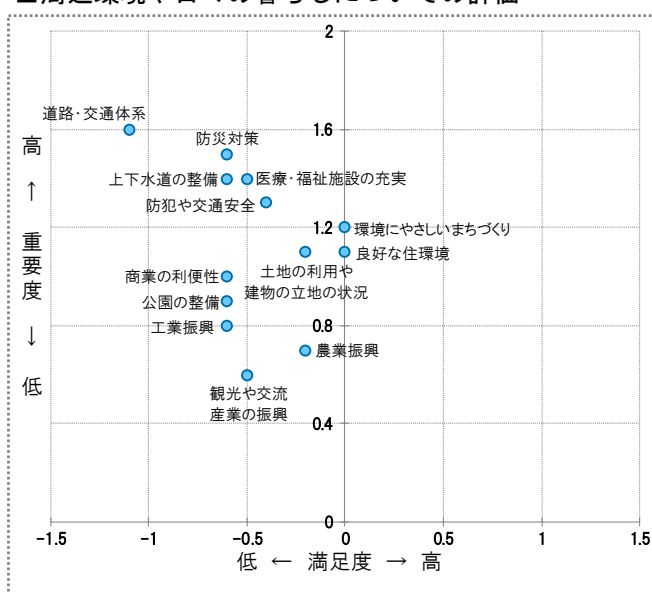
調査期間：令和2年7月27日～8月11日

回収結果：回収数518件（回収率43.2%）

周辺環境の暮らしやすさについて

- ◆「環境にやさしいまちづくり」「良好な住環境」が、現状で不満ではない項目になっています。
- ◆一方で「道路・交通体系」が最も満足度が低く、重要度高くなっています。
- ◆そのほかにも、「上下水道の整備」「防災対策」「医療・福祉施設の充実」において満足度が低く、重要度の高い項目になっています。

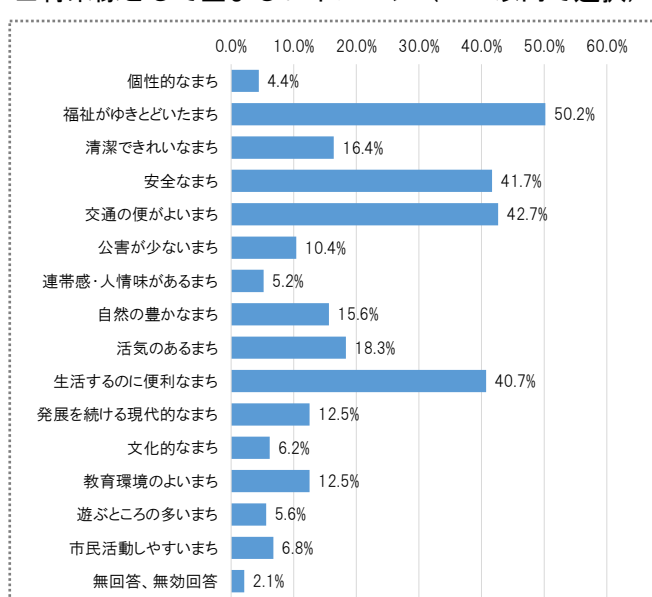
■周辺環境や日々の暮らしについての評価



まちの将来像について

- ◆市全体の将来像として、「福祉がゆきとどいたまち」が最も多く、次いで「交通の便がよいまち」「安全なまち」「生活するのに便利なまち」の順に多くなっています。

■将来像として望ましいイメージ（3つ以内で選択）

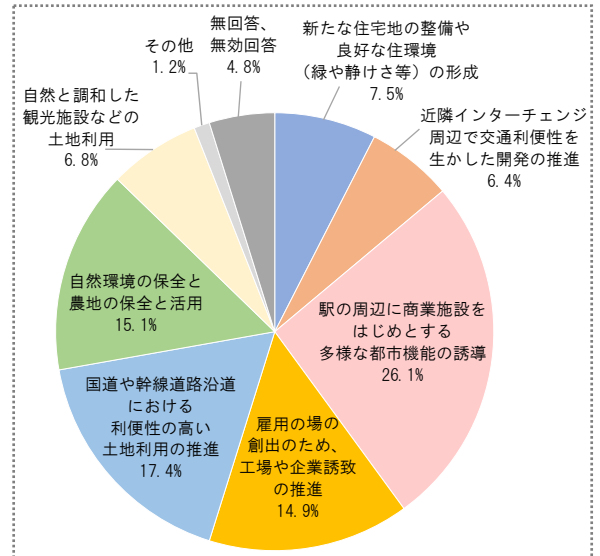


まちづくりの取組について

＜土地利用＞

- ◆「駅の周辺に商業施設をはじめとする多様な都市機能の誘導」が約3割で最も多く、次いで「国道や幹線道路沿道における利便性の高い土地利用の推進」、「自然環境の保全と農地の保全と活用」の順に多くなっています。

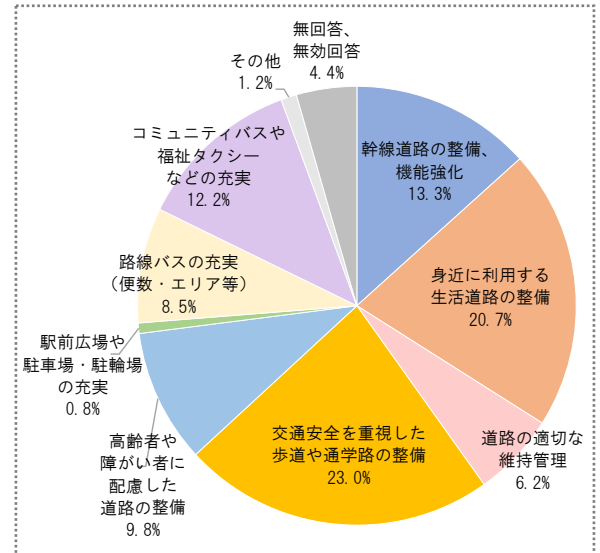
■土地利用において重要だと思う取組（1つ選択）



＜交通体系＞

- ◆「交通安全を重視した歩道や通学路の整備」が2割強で最も多く、次いで「身近に利用する生活道路の整備」、「幹線道路の整備、機能強化」の順に多くなっています。

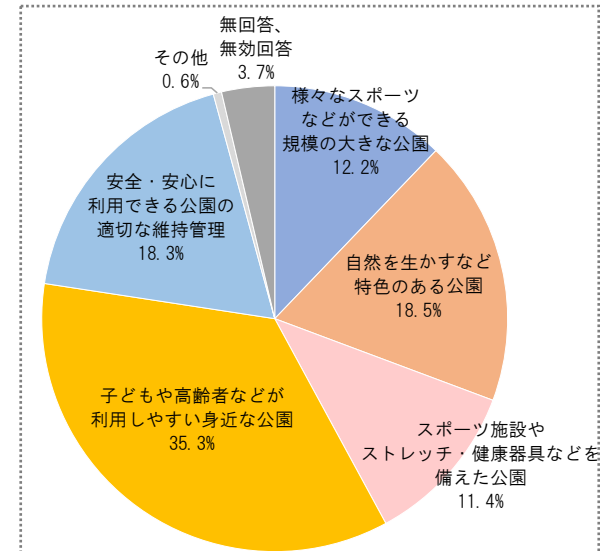
■交通体系において重要だと思う取組（1つ選択）



＜公園・緑地＞

- ◆「子どもや高齢者などが利用しやすい身近な公園」が3割強で最も多く、次いで「安全・安心に利用できる公園の適切な維持管理」、「自然を生かすなど特色のある公園」の順に多くなっています。

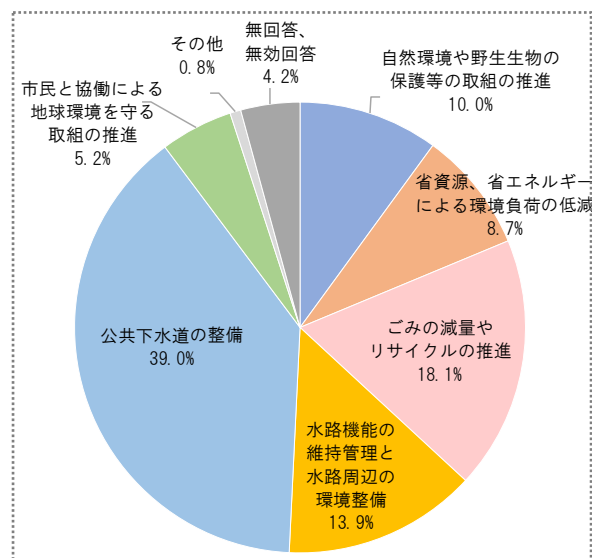
■公園・緑地において重要だと思う取組（1つ選択）



<環境>

- ◆「公共下水道の整備」が約4割で最も多く、次いで「ごみの減量やリサイクルの推進」、「水路機能の維持管理と水路周辺の環境整備」の順に多くなっています。

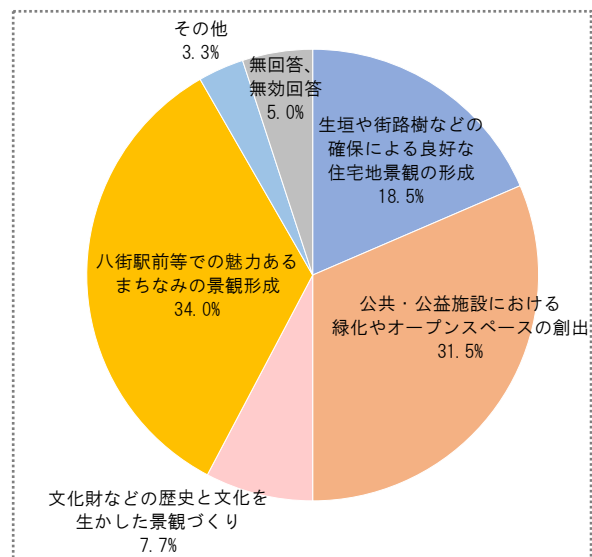
■環境において重要だと思う取組（1つ選択）



<景観>

- ◆「八街駅前等での魅力あるまちなみの景観形成」が約3割で最も多く、次いで「公共・公益施設における緑化やオープンスペース※の創出」、「生垣や街路樹などの確保による良好な住宅地景観の形成」の順に多くなっています。

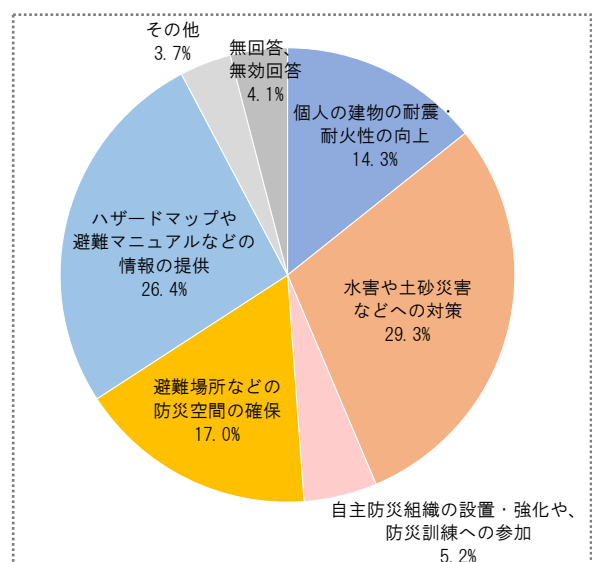
■環境において重要だと思う取組（1つ選択）



<防災>

- ◆「水害や土砂災害などへの対策」が約3割で最も多く、次いで「ハザードマップ※や避難マニュアルなどの情報の提供」、「避難場所※などの防災空間の確保」の順に多くなっています。

■防災において重要だと思う取組（1つ選択）

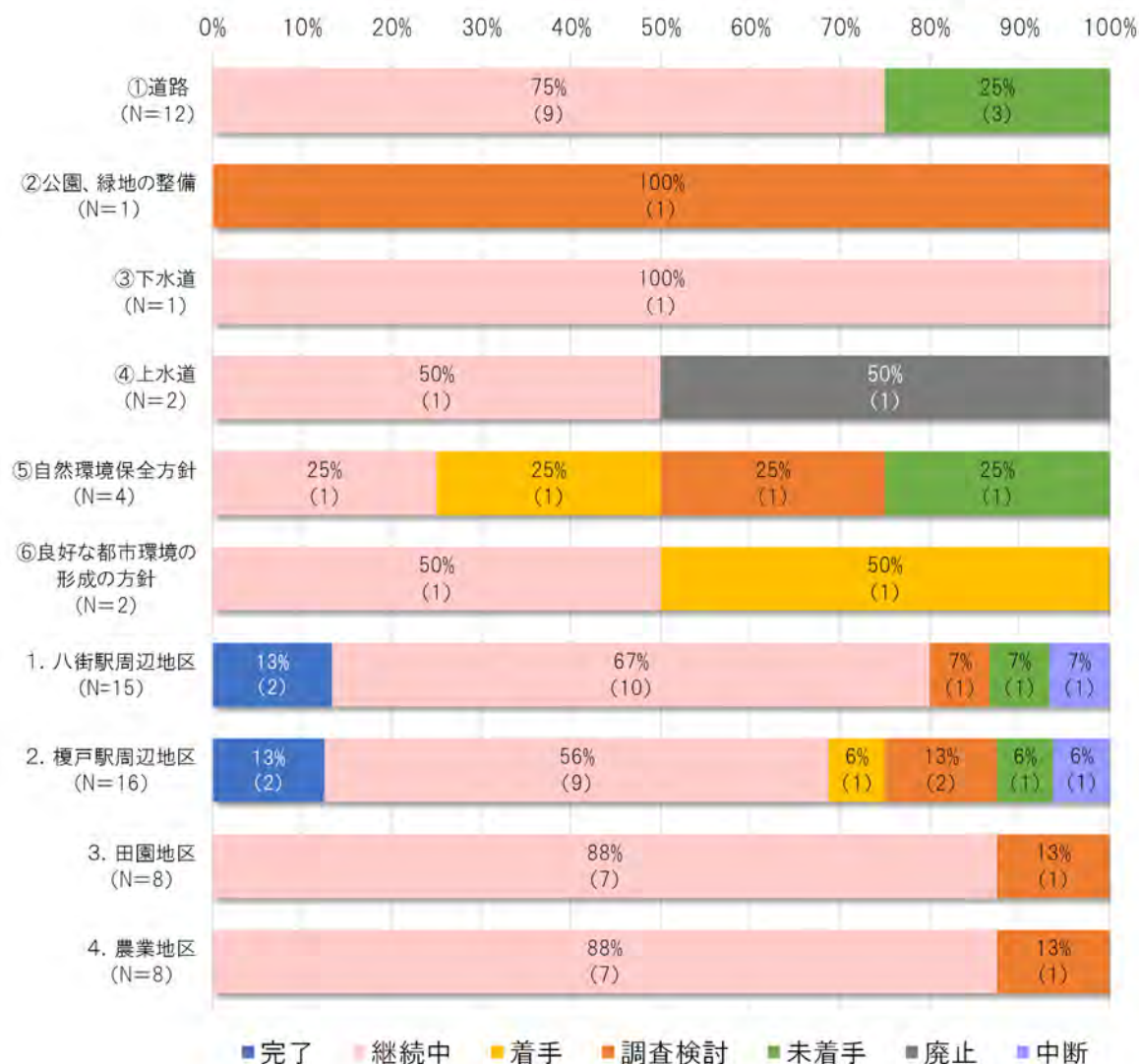


1-4 八街市都市計画マスタープラン（平成9年策定） の評価・検証

都市計画マスタープランの策定にあたり、平成27年を目標年次としている「八街市都市計画マスタープラン（平成9年策定）」に位置付けられた整備方針にある施策の進捗状況などを把握し、その結果を反映させるため、評価及び検証を行いました。

その結果、完了した施策や未着手の施策がわずかにあるものの、継続して取り組まれている施策が大半を示していました。

■現行計画に位置付けられた施策の進捗状況図



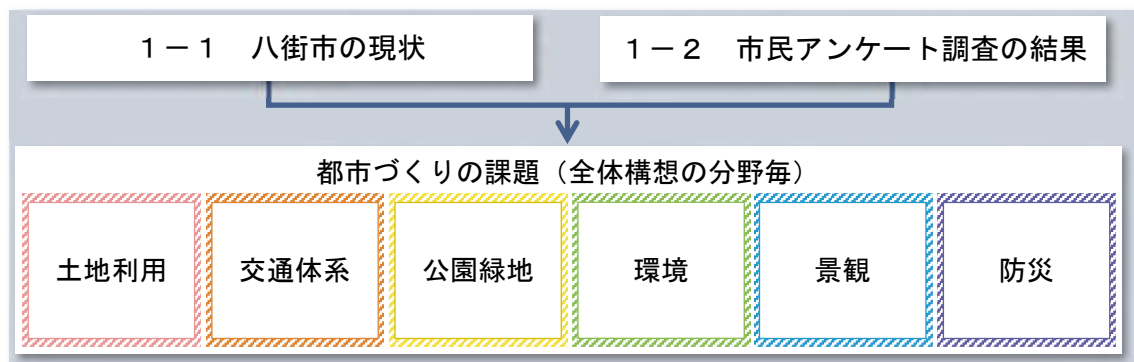
※①道路～⑥良好な都市環境の形成方針は、現行計画の都市整備の方針として整理されている項目

1. 八街駅周辺地区～4. 農業地区は、現行計画の地区別の区分

Nは各施策の担当課の延べ数を示しています。

1-5 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。



土地利用に関する基本課題

- ◇ 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
- ◇ 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）
- ◇ 幹線道路沿道における生活サービス施設の誘導
- ◇ 高齢者がいきいき暮らせる環境整備
- ◇ 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
- ◇ 空き家の適切な維持管理や有効利用の促進
- ◇ 自然環境と都市環境が調和する土地利用の推進
- ◇ 農村集落における日常生活の維持のための環境整備
- ◇ 農業後継者不足の解消や農業生産基盤の整備



交通体系に関する基本課題

- ◇ 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
- ◇ 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
- ◇ 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
- ◇ 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



公園・緑地に関する基本課題

- ◇ 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
- ◇ 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



環境に関する基本課題

- ◇ 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
- ◇ 不法投棄の防止対策の強化による環境保全
- ◇ クリーンセンターの適切な維持管理などによる、適切なごみ処理の推進
- ◇ 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



景観に関する基本課題

- ◇ 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
- ◇ 市内各所に点在する、歴史的資源の保護・活用



防災に関する基本課題

- ◇ 水害や土砂災害へのハード・ソフト両面の対策
- ◇ 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
- ◇ 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
- ◇ 一般住宅の耐震診断や耐震改修工事の促進

第 2 章

将来都市像と都市づくりの目標

2-1 将来都市像と都市づくりの目標

1. 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

ひと・まち・みどりが輝く

本市に暮らす人々がいきいきと活躍し、自然と農業や商工業など多様な産業とが均衡ある調和を保ちつつ、まちが未来に向かって力強く発展する姿をあらわしている。

ヒューマンフィールドやちまた

すべての人が安全で安心して暮らせる、自然と共生する、人間的なやさしさにあふれた都市やちまたをあらわしている。

2. 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、第1章で示した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

- ★ 平坦な地形や駅を中心としたコンパクトな市街地形態を生かした、歩行・自転車により暮らせるウォークアブル※なまちの実現
- ★ 市民の憩いや健康増進に寄与する身近な公園や運動施設等の整備
- ★ 優良農地の保全や良好な農業環境の継続による、農地がもつ多面的な機能の発揮
- ★ 環境保全や良好な居住環境の形成に資する、都市基盤整備の促進や公共交通サービスの充実

安全安心に生活できるまち

- ★ 自然災害に備えた防災・減災まちづくりの推進
- ★ 歩行者や自転車通行の安全性の確保を図るため、安全で円滑に通行できる道路環境整備
- ★ 所有者等による空き家・空き地の適正管理と民間事業者等による空き家・空き地の活用促進
- ★ 一般住宅の耐震診断や耐震改修工事の促進

多様なライフスタイルを実現できるまち

- ★ 歩いて暮らせ、通勤・通学もしやすい駅近居住の促進
- ★ 「農」を身近に感じられる、ゆとりある「住」環境の形成
- ★ 産業立地と一体となった、職住近接※環境の創出
- ★ 街なかとのアクセス確保等による、農村集落地における日常生活環境の維持
- ★ 働き方の変化や、成田国際空港の機能強化による従業者の増加等を見据えた、他地域からの住み替え促進

産業振興や地域資源によるにぎわいと活力のあるまち

- ★ 酒々井インターチェンジ周辺等、広域交通基盤を生かした産業立地の推進
- ★ 幹線道路沿道における生活サービス施設※の立地
- ★ 民間リゾート施設を活かした、6次産業※化の取組促進と交流人口の拡大
- ★ 土地利用の形成や市有地の有効利用等による駅周辺の拠点性向上



定住促進

産業振興

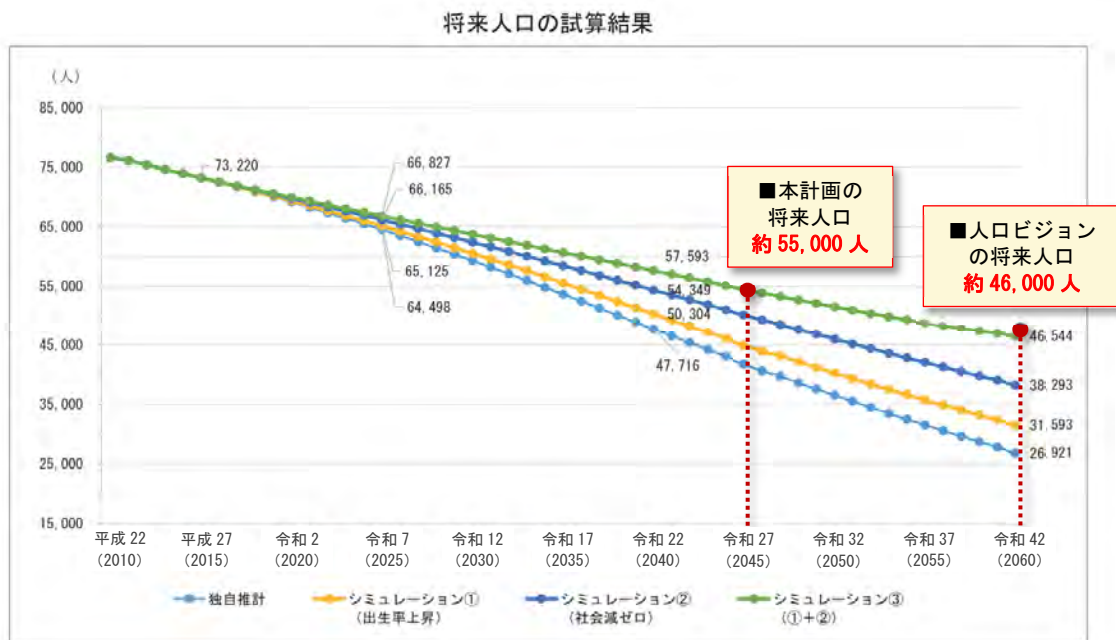
2-2 目標人口

本市の人口は、平成 17 年をピークに減少に転じており、平成 27 年の国勢調査では、70,734 人となっています。

「八街市まち・ひと・しごと創生地方人口ビジョン(平成 27 年 12 月策定)」では、「長期的に社会減をゼロに抑える」「出生率の上昇」の2点を目指し、令和 42 年(2060 年)で 46,000 人という将来人口が掲げられています。

本計画では、この将来人口を基に、目標年次の令和 26 年(2044 年)の人口を「約 55,000 人」に設定します。

■八街市まち・ひと・しごと創生地方人口ビジョンにおける人口推計



目標人口推計(過去5年実績値からのトレンドによる推計)

	平成 22 (2010)	平成 27 (2015)	令和 2 (2020)	令和 7 (2025)	令和 12 (2030)	令和 17 (2035)	令和 22 (2040)	令和 27 (2045)	令和 32 (2050)	令和 37 (2055)	令和 42 (2060)
独自推計	76,629	73,220	69,146	64,498	59,290	53,637	47,716	41,916	36,502	31,513	26,921
シミュレーション① (出生率上昇)	76,629	73,220	69,335	65,125	60,513	55,535	50,304	45,109	40,220	35,718	31,593
シミュレーション② (社会減ゼロ)	76,629	73,220	69,743	66,165	62,389	58,420	54,349	50,159	45,982	42,016	38,293
シミュレーション③ (①+②)	76,629	73,220	69,936	66,827	63,745	60,645	57,593	54,489	51,472	48,808	46,544

■設定値

【シミュレーション①】

平成 27 (2015) 年の合計特殊出生率を 1.14 とし(平成 19 (2007) 年～平成 26 (2014) 年の平均)、平成 28 年以降徐々に出生率上昇し、令和 22 (2040) 年で合計特殊出生率を 2.07 になるように設定。

【シミュレーション②】

平成 28 (2016) 年以降、転入促進・転出抑制により、徐々に社会減を減らし、令和 22 (2040) 年でゼロにするように設定。

【シミュレーション③】

シミュレーション①+シミュレーション②

2-3 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を以下のとおりとし、その実現に向けた「拠点」と「軸」を設定します。

市域北側:都市的活動の場や良好な居住地の形成、産業・交流を中心としたエリア

市域南側:集落や農地・山林の保全、産業・交流を中心としたエリア

1. 拠点

市民生活や地域経済活性化の中心的な役割を担う箇所を拠点として位置付け、地域の特性を生かした空間形成を図ります。

(1) 都市拠点

都市拠点には、市内外から多くの人が集まる“中心拠点”、地域住民の暮らしの中心となる“地域拠点”、用途地域外において将来にわたり集落環境の持続を目指す“生活形成保全拠点”を位置付け、それぞれの拠点に応じた施設や空間形成により拠点性の強化を図ります。

◇中心拠点

八街駅周辺 (都市核)	➤ 行政サービス施設が立地した既存の環境を継続するとともに、八街駅北側地区土地区画整理事業※により整備された都市基盤を生かして商業機能等の立地を促進し、市の中心としてふさわしい利便性の高い拠点を形成します。 ➤ また、駅南側における土地の有効利用や交通処理機能の向上により、人々が滞留できる魅力ある拠点づくりの検討を進めます。
----------------	---

◇地域拠点

榎戸駅周辺 (副次核)	➤ 近年整備された駅前広場周辺等において、低未利用地の有効利用による生活サービス施設※の立地や駅近居住を促進することにより、地域住民の生活利便性や地域活力を備えた市街地を形成します。
----------------	---

◇生活形成保全拠点

藤の台集会所周辺	➤ 一定の人口集積が見られる用途地域外の箇所においては、将来にわたり地域コミュニティの継続を図るため、中心拠点等とのアクセス確保とともに、既存の交流施設の維持や郊外部ならではの生活サービスのあり方検討などを行うことにより、地域住民の日常生活の拠り所となる拠点を形成します。
喜望の杜ふれあい会館周辺	
希望ヶ丘コミュニティセンター周辺	
ガーデンタウン自治会集会所周辺	
八街・榎戸学園台集会所施設周辺	

(2) 産業物流・交流拠点

本市に近接している、酒々井インターチェンジ、東金スマートインターチェンジ※(構想)、山田インターチェンジの周辺を、“産業物流・交流拠点”に位置付け、産業振興による都市活力の創出や、交流の場として形成を図ります。

酒々井インターチェンジ周辺	本市の北の玄関口として、成田国際空港の機能強化により期待される新たな企業進出や、周辺の大規模商業施設と連携した交流施設等の受け皿となるような市街地を形成します。
東金スマートインターチェンジ(構想)周辺	- 本市の東の玄関口として、市の農産品や名所等の情報発信を通じて集客・交流を生み出すような拠点を形成します。 - 広域交通基盤を生かした、産業・物流拠点としての可能性(産業用地整備や企業誘致等)についても検討します。
山田インターチェンジ周辺	広域交通基盤を生かした、産業・物流拠点としての市街地を形成します。

(3) スポーツ・観光・レクリエーション拠点

民間リゾート施設が立地している小谷流地区やスポーツプラザ周辺を、“スポーツ・観光・レクリエーション拠点”に位置付け、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としての形成を図ります。

小谷流地区	- 民間リゾート施設が立地し、市内外からの観光客で賑わいを見せている小谷流地区では、引き続きスポーツ・観光・レクリエーション地区としての土地利用を推進します。 6次産業※化への支援など、官民連携による施策展開についても検討し、更なる魅力の向上による交流人口の拡大を目指します。
スポーツプラザ周辺	今後のさらなる高齢化にも備え、また、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充実を図ります。

(4) 地域交流拠点

中央公民館・図書館周辺を“地域交流拠点”に位置付け、人と人、地域と地域をつなぐ交流拠点としての機能強化を図ります。

中央公民館・図書館周辺	地域住民の交流や学習・活動を行う場として、拠点性の強化を図ります。
-------------	---

2. 軸

広域的な都市間や周辺市との結びつきを強めるとともに、拠点間の連携を図るため、本市の骨格を形成する都市軸として、以下の鉄道や道路を位置付けます。

(1) 広域連携軸

広域的な都市間との連携・交流を促進する都市軸として、以下の鉄道及び道路を位置付けます。

JR 総武本線	東京都心(東京駅)から千葉県東端の銚子市(銚子駅)を結ぶ東日本旅客鉄道(JR 東日本)の路線であり、本市内を通る唯一の鉄道路線
国道 409 号	神奈川県川崎市(東京湾アクアライン経由)方面や成田市方面を結ぶ、本市の南北間の大動脈となる道路
国道 126 号	銚子市から千葉市稲毛区を結び、本市南端の東西軸となる道路

(2) 都市間連携軸

千葉市を含め隣接する都市と、本市の市街地の連携・交流を促進するとともに、佐倉インターチェンジ・酒々井インターチェンジ及び国道 51 号・296 号へのアクセス性の向上や、一般県道神門八街線(県道 277 号)の渋滞緩和に寄与するため、以下の道路を“都市間連携軸”として位置付けます。

都市計画道路 3・4・3 号八街・神門線	佐倉市方面から市内を横断し、八街駅周辺を通り市東部へ結ぶ道路
主要地方道富里酒々井線(県道 77 号)	富里市方面から市内を横断し、酒々井町の国道 296 号を結ぶ道路
主要地方道千葉八街横芝線(県道 22 号)	千葉市方面から市内を横断し、横芝光町を結ぶ道路
主要地方道千葉川上八街線(県道 53 号)	千葉市の国道 126 号から、本市の国道 409 号を結ぶ道路

(3) 中心環状軸

中心拠点付近を通過する国道 409 号の交通を分散させることで渋滞の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するため、以下の道路を“中心環状軸”として位置付けます。

- 都市計画道路3・4・3号八街・神門線
- 都市計画道路3・4・4号榎戸・八街線
- 都市計画道路3・4・5号松林・文違線

（４）レクリエーション軸

本市の南の産業物流・交流拠点となる山田インターチェンジ周辺と東の玄関口（東金スマートインターチェンジ※（構想）周辺の産業物流・交流拠点）を、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するため、以下の道路を“レクリエーション軸”に位置付けます。

- 一般県道岩富山田台線（県道 289 号）
- 市道 114 号線
- 市道 115 号線

（５）地域連携軸

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を図ります。

N

国道296号

南酒々井駅

酒々井インターチェンジ

主要地方道富里酒々井線

跡の台集会所
周辺

八街・
横戸学園台
集会施設周辺

希望の杜
ふれあい会館
周辺

佐賀インターチェンジ

国道51号

横戸駅周辺
(副次核)

国道409号

3・4・5号八街・文津線

八街駅周辺
(都市核)

中央公民館
図書館周辺

3・4・3号八街・神門線

主要地方道
千葉八街横芝線

スポーツプラザ
周辺

希望ヶ丘
コミュニティセンター
周辺

主要地方道下栗川上ノ宮線

東金スマート
インターチェンジ
(構想) 周辺

ガーデントウン
自治会集会所
周辺

市道114号線

小谷流地区

市道115号線

一般県道古瀬山田台線

山田
インターチェンジ
周辺

国路126号

山田インターチェンジ

東金インターチェンジ

都市的な活動の場や
良好な居住環境の形成。
産業・交流を中心としたエリア

集落や農地・山林の保全、
産業・交流を中心としたエリア

東金スマートインターチェンジ(構想)

0 1 2 3 km

【拠点】		【軸】	
中心拠点	産業物流・交流拠点	広域連携軸(鉄道)	中心環状軸
地域拠点	スポーツ・観光・レクリエーション拠点	広域連携軸(道路)	レクリエーション軸
生活形成保全拠点	地域交流拠点	都市間連携軸	地域連携軸

第 3 章

分野別方針

3-1 土地利用に関する基本方針

人々の多様なライフスタイルや産業振興の実現に向けて、市内の特性に応じた9つのエリア区分ごとに土地利用方針を定めます。

なお、人口減少時代に対応した都市づくりを進めるため、用途地域の新規指定による市街地の拡大は、産業エリアの形成を図る場合を基本とし、住居系用途地域の新規指定は原則として行わないものとします。

土地利用に関する基本方針と関連性が強いSDGsの目標は以下の通りです。



1. 専用住宅エリア

- ◆ 戸塚駅周辺用途地域内において、地区計画※が指定されている泉台地区及びみどり台地区では、引き続き良好な住環境の保全を図ります。
- ◆ 建築物の耐震化、不燃化を促進し、安全・安心な住環境を形成します。

2. 複合住宅エリア

- ◆ 八街駅北側地区土地区画整理事業※により整備された基盤を生かし、用途地域の指定に基づく多様な都市機能の集積と土地の高度利用の促進により、中心拠点としての利便性が高く、歩いて暮らせる住環境の形成を図ります。
- ◆ 十分な市街地整備が図られていない既成市街地では、安全性の向上等に資する都市基盤整備を図るとともに、民間開発の適切な誘導により良好な住宅市街地の形成を図ります。
- ◆ 防火・準防火地域※の指定を継続するとともに、建築物の耐震化、不燃化を促進し、安全・安心な住環境を形成します。

3. 集落エリア

- ◆ 農の風景など緑豊かな自然環境と調和のとれた良好な住環境の維持を図ります。
- ◆ 将来都市構造において位置づけをした生活形成保全拠点の集落においては、住民の日常生活を支える既存の交流施設や生活サービス施設※の維持を図るとともに、郊外部ならではの生活サービスのあり方を検討し、ゆとりある集落環境の維持・充実を図るとともに、地域住民の日常生活における利便性の向上に努めます。

4. 八街駅周辺エリア

- ◆ 駅乗降客等を主対象とした商業機能の立地を促進し、八街駅を中心とした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、魅力向上を図ります。
- ◆ 八街駅北口市有地については、有効な活用方法の検討を進めます。
- ◆ 駅南口については、土地の有効利用や交通処理の円滑化に向けて土地利用形成のあり方を検討し、駅前にふさわしい市街地形成の検討を進めます。

5. 榎戸駅周辺エリア

- ◆ 生活拠点として、用途地域の指定に基づく、日常生活に必要な生活サービス施設[※]の立地を促進し、地域住民の生活利便性の向上を図ります。

6. 沿道商業エリア

- ◆ 国道 409 号及び主要地方道成東酒々井線八街バイパス、主要地方道千葉八街横芝線(県道 22 号)、主要地方道八街三里塚線(県道 43 号)の一部沿道については、その利便性を生かし、日常生活の向上に資する沿道型の商業施設の誘導を図ります。
- ◆ 背後の住宅地に配慮し、適正かつ計画的な土地利用を誘導します。

7. 新産業エリア

- ◆ 酒々井インターチェンジ周辺においては、富里市及び酒々井町と連携し、関係団体に対して酒々井インターチェンジ周辺地域の産業用地整備及び企業誘致の支援並びに土地利用に係る規制緩和について要望活動を実施するとともに、土地利用について検討します。
- ◆ 山田インターチェンジ周辺においては、民間リゾート施設へ交流人口を呼び込む玄関口として、情報発信機能などを備えた土地利用や産業用地整備や企業誘致を含めた土地利用の方向性について検討します。
- ◆ 東金スマートインターチェンジ[※](構想)周辺は民間リゾート施設へ交流人口を呼び込む玄関口として、情報発信機能などを備えた土地利用を検討します。
- ◆ 産業エリアの形成にあたっては、十分な都市基盤を備えた計画的な市街地整備を進めるとともに、周辺の住環境や営農環境との調和を図ります。

8. スポーツ・観光・レクリエーションエリア

- ◆ 市内外からの観光客で賑わいを見せている小谷流地区では、引き続きスポーツ・観光・レクリエーションエリアとしての土地利用を推進するとともに、官民連携による6次産業[※]化等の施策展開など、具体的な活用方法についても検討を進め、さらなる交流人口の拡大に努めます。
- ◆ スポーツプラザ周辺では、今後のさらなる高齢化にも備え、また、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充実を図ります。

9. 農地・山林エリア

- ◆自然環境の保全や防災・減災、景観形成など、農地の有する多面的機能を創出する場として、農地・山林の維持管理を図ります。
- ◆農用地区域※に係る制度の適切な運用により、農地の無秩序な宅地化を抑制するとともに、効率的で生産性の高い営農を確立できる環境整備に努め、農業の振興を図ります。
- ◆里山については、市民、ボランティア団体、事業所等とともに保全・再生を推進します。

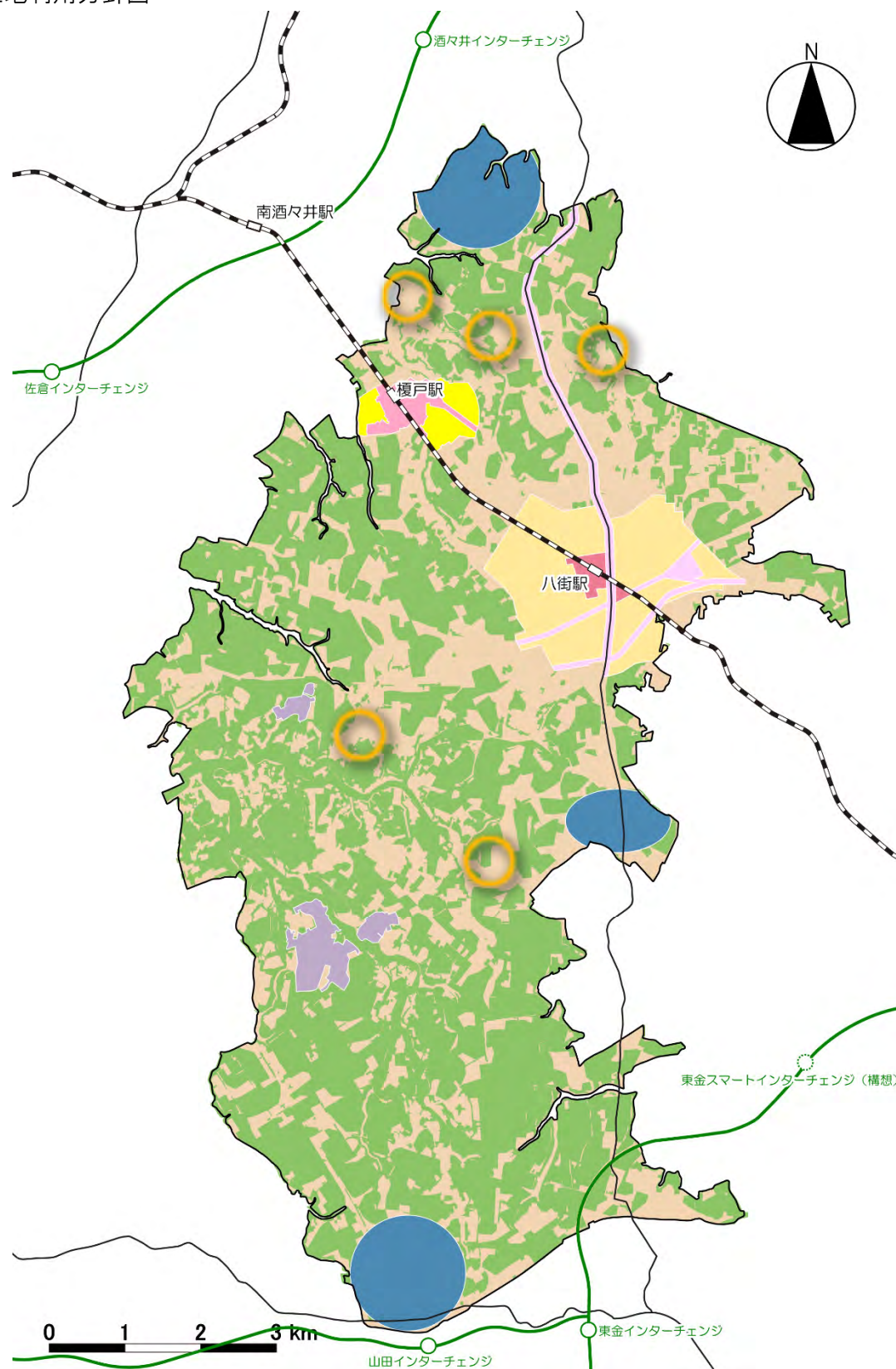
（榎戸駅西口ロータリー）



（寝釈迦）



■土地利用方針図



凡 例					
	専用住宅エリア		八街駅周辺エリア		新産業エリア
	複合住宅エリア		榎戸駅周辺エリア		スポーツ・観光・レクリエーションエリア
	集落エリア		沿道商業エリア		農地山林エリア
	生活形成保全拠点				

3-2 交通体系に関する基本方針

地域間の連携を強化するとともに、誰もが安全安心で健康的に移動できる都市づくりの実現に向けて、公共交通、道路整備、自転車・歩行者ネットワークについての方針を定めます。

交通体系に関する基本方針と関連性が強いSDGsの目標は以下の通りです。



1. 公共交通

(1) 鉄道

- ◆鉄道については、運行本数の増便による利便性の向上を図るため、県内の関係団体で構成する「千葉県 JR 線複線化等促進期成同盟※」などと連携し、引き続き要望活動を実施していきます。
- ◆八街駅北口や榎戸駅東西口の駅前広場においては、適切な維持管理を行い、駅周辺の集客機能の向上及び駅利用者の利便性の確保を図ります。
- ◆八街駅南口においては、駅前広場の整備を検討し交通処理機能の向上を目指します。

(2) バス等

- ◆各地域間の移動や交通不便地域の解消を考慮した持続可能な公共交通ネットワーク※の形成については、「八街市地域公共交通計画」に基づき対応を図ります。

2. 道路

(1) 広域幹線道路

- ◆広域の都市間との連携・交流を促進する道路として、以下の国道2路線を広域幹線道路として位置付けます。

(対象路線)

○国道 409 号

○国道 126 号

- ◆広域幹線道路は、本市における骨格的な路線として、道路交通機能の強化を促進するとともに、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を図ります。また、歩行者が安全に通行できるよう、歩道の整備を促進し、歩車道の明確化を図ります。
- ◆中心拠点への接続性を高め、利便性の高い道路網の形成を図るとともに、自動車専用道路との接続性の向上及び市域を越える周辺都市との広域的な交通需要への対応を図ります。

(2) 幹線道路

- ◆ 広域幹線道路及び隣接する都市と市街地の連携・交流を促進する県道や都市計画道路を幹線道路として位置付けます。

(対象路線)

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| ○主要地方道千葉八街横芝線（県道 22 号） | ○主要地方道八街三里塚線（県道 43 号） |
| ○主要地方道八日市場八街線（県道 45 号） | ○主要地方道千葉川上八街線（県道 53 号） |
| ○主要地方道成東酒々井線（県道 76 号） | ○主要地方道富里酒々井線（県道 77 号） |
| ○一般県道八街停車場線（県道 215 号） | ○一般県道神門八街線（県道 277 号） |
| ○一般県道岩富山田台線（県道 289 号） | ○一般県道東金山田線（県道 301 号） |
| ○都市計画道路 3・3・1 号八街駅前 1 号線 | ○都市計画道路 3・3・2 号大関・榎戸線 |
| ○都市計画道路 3・4・3 号八街・神門線 | ○都市計画道路 3・4・4 号榎戸・八街線 |
| ○都市計画道路 3・4・5 号松林・文違線 | ○都市計画道路 3・4・6 号榎戸駅前線 |
| ○都市計画道路 3・4・7 号八街駅前 2 号線 | ○都市計画道路 3・4・8 号弁天崎線 |
| ○都市計画道路 3・4・9 号金毘羅線 | ○都市計画道路 3・4・10 号六区・大関線 |
| ○都市計画道路 3・4・11 号八街北側駅前線 | |

- ◆ 幹線道路は、広域幹線道路を補完し都市間を結ぶ路線として、円滑な交通処理や歩車道の明確化など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ります。
- ◆ 都市計画道路 3・4・3 号八街・神門線、都市計画道路 3・4・4 号榎戸・八街線、都市計画道路 3・4・5 号松林・文違線は、中心拠点付近を通過する国道 409 号の交通を分散させることで渋滞の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する路線として整備を検討します。
- ◆ 本市の南の産業物流・交通拠点となる山田インターチェンジ周辺から一般県道岩富山田台線（県道 289 号）・市道 115 号線を使い、スポーツ・観光・レクリエーション拠点へ結ぶ道路の利便性の向上を推進します。
- ◆ 主な個別路線の方針は、以下のとおりとします。
 - 主要地方道富里酒々井線（県道 77 号）・主要地方道千葉川上八街線（県道 53 号）は、交差点改良を実施することにより、渋滞の緩和及び安全性の向上を図ります。
 - 都市計画道路 3・4・3 号八街・神門線については、佐倉インターチェンジや国道 51 号へのアクセス向上、歩行者の安全確保や通勤時の渋滞解消に向け、千葉県や佐倉市と協力し、整備を推進します。また、4車線化するため、交差点改良工事（国道 409 号と八街バイパスの交差部分）などの整備について、関係機関に要請を行います。
- ◆ 整備が完了していない都市計画道路においては、整備を推進することを前提にしつつ、必要に応じて道路の必要性や代替性などを検証し、都市計画道路の見直しを検討します。

(3) 地域間連絡道路

- ◆広域幹線道路や幹線道路を補完し、地域間を結ぶ以下の市道を地域間連絡道路として位置付けます。

(対象路線)

○市道 102 号線	○市道 103 号線	○市道 104 号線
○市道 106 号線	○市道 110 号線	○市道 111 号線
○市道 112 号線	○市道 113 号線	○市道 114 号線
○市道 115 号線	○市道 116 号線	○市道 117 号線
○市道 210 号線	○市道 217 号線	○市道 218 号線

- ◆日常的な暮らしの利便性や安全性の向上を図るため、適正な維持管理や交通安全施設の整備を推進するとともに、必要な道路拡幅及び歩道整備を進めます。
- ◆一般県道岩富山田台線(県道 289 号)から、民間リゾートへアクセスする市道 115 号線及び 114 号線において「レクリエーション軸」の形成を図るため、道路環境の整備を促進します。

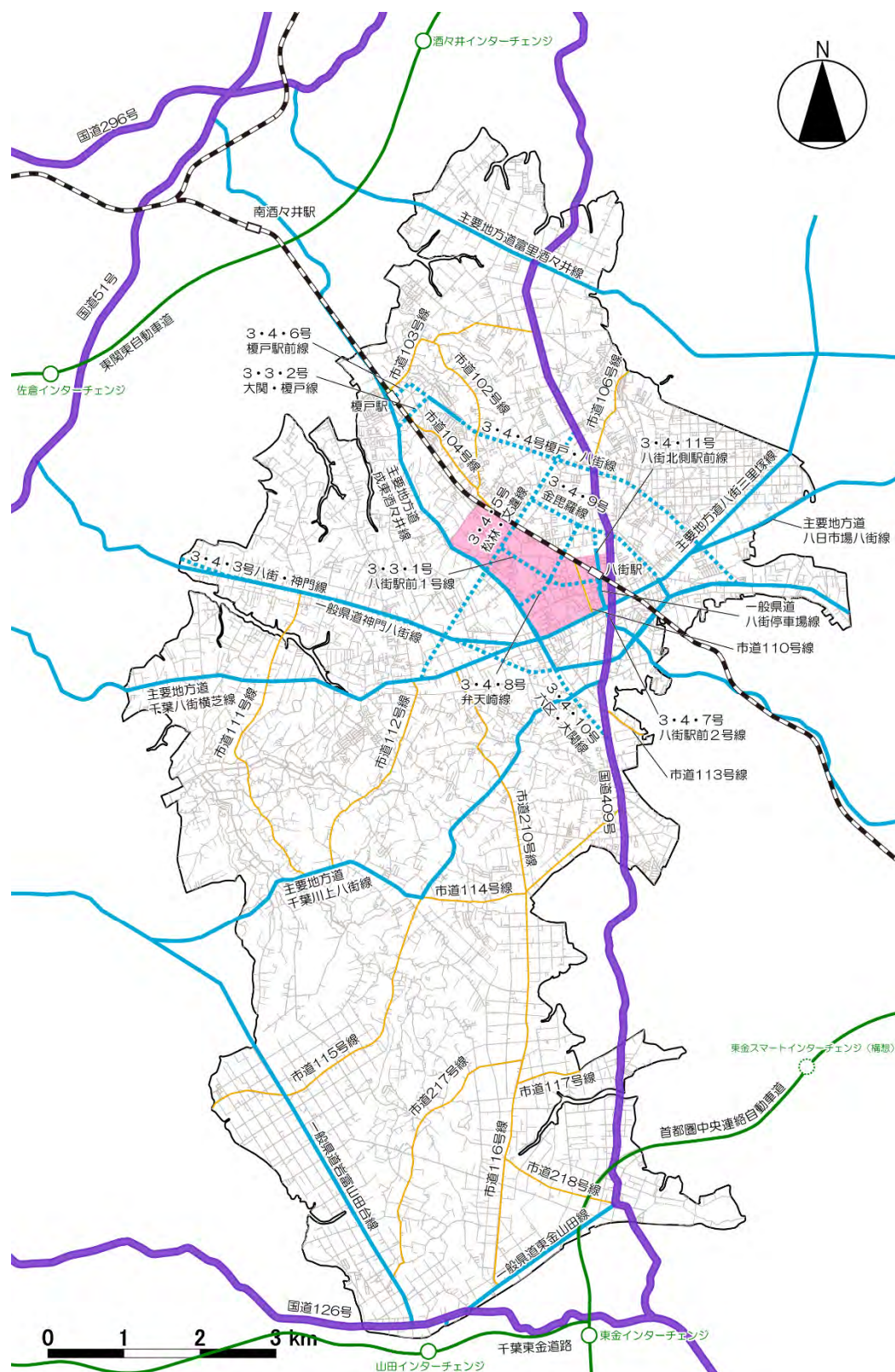
(4) 生活道路

- ◆市民にとって身近な道路である生活道路は、安全性の向上を図るため、外灯や信号機の設置など地域の要望を踏まえた道路の整備や維持管理に努めます。
- ◆「八街市交通安全計画」・「八街市通学路交通安全プログラム」に基づき、関係機関と連携し、児童・生徒の安全な通学路の計画的かつ効率的な整備により、交通事故の防止に努めます。

3. 自転車・歩行者ネットワークの整備

- ◆鉄道駅や主要な公共施設などへのアクセス道路を中心に、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を推進します。
- ◆歩行者や自転車利用者などの安全確保を図るため、道路反射鏡や区画線などの交通安全施設の必要な整備を進めるとともに市民の交通安全に対する意識の高揚を図り、交通事故防止に努めます。
「八街市交通安全計画」・「八街市通学路交通安全プログラム」に基づき、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ます。
- ◆ウォークアブル※重点エリアについては、バリアフリー化やユニバーサルデザイン※の視点に基づいて整備を進めるとともに、歩いて楽しい魅力ある都市空間を目指し、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します。
- ◆電気自動車や電動キックボードなどの新たな交通技術の進展に伴い、人や移動手段が滞留できるような空間については、周辺の公共空間等との一体的な利活用方法を検討します。

■交通体系方針図



凡 例					
	ウォーカブル重点エリア		幹線道路(整備済・整備中)		地域間連絡道路
	広域幹線道路		幹線道路(未整備)		

ウォーカブル※重点エリアはあんしん歩行エリア※と同区域

3-3 公園・緑地に関する基本方針

緑豊かな環境の中で、市民が健康・快適に暮らし続けられる都市づくりを実現するため、公園・緑地の整備や維持管理に関する方針を定めます。

公園・緑地に関する基本方針と関連性が強いSDGsの目標は以下の通りです。



1. 身近な公園緑地の整備や活用の検討

- ◆公園・緑地は、子どもの遊び場や子育て世代のコミュニティ形成の場、高齢者の憩いの場など、多様な世代が定住する生活基盤として重要な役割を担っていることから、特に不足する市街地を中心に未利用地などを活用して、必要となる公園・緑地の適正な配置・整備を目指します。

2. 公園の維持管理

- ◆公園施設については、長寿命化を図るとともに、より安全で安心して利用できるよう適切な維持管理を推進します。
- ◆市民協働のまちづくりの観点から、都市公園及び緑地について公園サポーター制度※などを活用して維持管理を図ります。

3. 緑の基本計画の改定

- ◆公園・緑地の整備や維持管理とともに、都市内の緑化や農地などを含めた緑の保全を適切に行っていくため、都市緑地法に基づく緑の基本計画を改定し、計画的な取り組みを進めます。

(八街中央公園)



(けやきの森公園)



3-4 環境に関する基本方針

良好な居住環境を備え、自然環境にも優しい都市づくりを実現するため、上下水道やごみ処理等についての方針を定めます。

環境に関する基本方針と関連性が強いSDGsの目標は以下の通りです。



1. 生活環境の保全

(1) 上下水道

- ◆上水道は、今後も上水の安定供給を実現するため、当面は耐用年数を超える管路などの更新を優先的に整備します。
- ◆下水道は、快適で衛生的な生活環境を確保するため、市街地の進捗や都市整備に対応した整備を推進します。
- ◆下水道計画区域外の地域においては、未処理放流を解決するため、高度処理型合併浄化槽※の普及を促進します。

(2) ごみ処理

- ◆クリーンセンターの焼却炉は、経年による老朽化が進んでいることや、二酸化炭素排出量の削減に寄与するため、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を実施します。
- ◆ごみの排出量を削減するためには、ごみの発生抑制の促進を最優先し、市民、事業者、行政の役割分担と連携により、資源循環型社会※の構築を推進します。

(3) 不法投棄対策

- ◆農地や山林等の良好な環境を保全するため、市民への環境に関する情報提供や環境保全意識の啓発活動により、環境意識の向上を図るとともに、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ります。

(4) 空き家・空き地対策

- ◆適切な管理が行われていない空き家・空き地に起因する防災、衛生、景観などの諸問題が懸念されることから、空き家に関しては、「空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することにより、地域住民の生活環境の保全、空き家等の利活用を推進します。また、空き地に関しては、土地の所有者などに適切な管理を求めます。

（５）地球温暖化対策

- ◆地球温暖化は二酸化炭素等の温室効果ガスの増加が原因で、大気や海洋の平均温度が上昇する現象です。その温室効果ガスの削減に向けて、市民、事業者、行政がそれぞれ温暖化を意識して対策に取り組むことを推進します。

2. 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、公園内の照明灯をはじめとする各種生活基盤施設の省エネルギー化を推進します。

（クリーンセンター）



3-5 景観に関する基本方針

地域特性を生かした良好な景観を有する都市づくりを実現するため、都市的景観、自然的景観の保全・形成に関する方針を定めます。

景観に関する基本方針と関連性が強いSDGsの目標は以下の通りです。



1. 都市的景観の保全・形成

- ◆八街駅周辺では、地区計画※の活用などにより、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を推進します。
- ◆榎戸駅周辺など、ゆとりあるみどり豊かな低層住宅地が形成されている箇所では、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ます。
- ◆新産業エリア等においては、都市基盤整備と合わせた、良好な街並み景観の形成を図ります。

2. 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、今後も適切に保全します。
- ◆落花生を乾燥させるための落花ぼっちは、「八街市南部の防風保安林と落花ぼっち」として、ちば文化的景観に選定され、季節感豊かな景観を彩る要素の1つになっています。また、山林などのみどり豊かな景観についても、季節を感じる重要な要素であることから今後も適切に保全します。
- ◆民間リゾート施設周辺においては、観光案内機能や来訪者にわかりやすい案内・サイン類の整備・充実により、周遊性や利用環境の向上に努めるとともに、自然環境との調和が図られた景観を形成します。

3. 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を検討します。

3-6 防災に関する基本方針

誰もが安全安心に暮らせる都市づくりを実現するため、防災関連施設の整備、充実や共助による地域防災力の向上に関する方針を定めます。

防災に関する基本方針と関連性が強いSDGsの目標は以下の通りです。



1. 防災関連施設の整備、充実等

(1) 避難所※・緊急輸送道路の機能確保

- ◆避難場所※や避難所は、公民館や小中学校などを中心に指定されています。地震や風水害などの災害発生時に市民の暮らしを守るため、避難場所等の機能強化を図ります。
- ◆緊急輸送路※として位置付けられている、国道409号及び主要地方道千葉八街横芝線は、災害発生時にその機能を確保できるよう、沿道建築物の耐震化や沿線のゆとりある土地利用形成に努めます。

(2) 風水害における災害対策

- ◆近年増加している台風や局所的大雨などの異常気象に対応し、市街地の浸水を防止するため、公共下水道(雨水)事業による雨水排水施設の整備を推進します。
- ◆雨水対策として、一区地区・五区地区・吉倉地区・沖地区などにおける調整池の整備を推進します。
- ◆市の南部に指定されている防風保安林は、風の勢いを弱め、田畑や住宅などを守る機能を有していることから、それらの働きを維持するため、良好な状態での保全を促進します。

(3) 既存の市街地における防災性向上

- ◆木造住宅や幅員4m未満の狭あい道路※が多い住宅市街地では、建物の耐震性・耐火性の向上に努めます。
- ◆空き家に関しては、災害時の倒壊や不審火による出火の恐れがあることから、所有者などへの周知啓発、必要に応じた行政指導などの強化に努めます。

(4) 災害リスクのある区域での警戒体制の強化

- ◆本市では、市内のごく一部ではあるものの、土砂災害警戒区域や洪水浸水想定区域が指定されているため、ハザードマップ※の周知等による警戒体制の強化を図ります。

2. 共助による地域防災力の向上

- ◆独居世帯の増加とともに、気候変動を要因とした大規模災害の増加から、自助による市民の生命と安全な生活を維持することが難しくなっている状況の中、周りの方々と助け合う必要性が再認識されています。そのため、市民が市民活動・ボランティア活動など様々な活動に容易に参加し、ともに助け合い安心して安全な生活ができるよう、地域防災力の向上を目指します。

第 4 章

地域別構想

4－1 地域区分の考え方

1. 地域区分の設定

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、地理的条件や人口、交通事情等に加え、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以下の3地域に分類します。



地域名	対応する地区
北部地域	文違 住野 藤の台 喜望の杜 八街・榎戸学園台
中央地域	一区 二区 三区 四区 五区 七区 榎戸 富山 大関 西林 夕日丘 朝日 大東 東吉田 真井原 泉台 みどり台 ライオンズガーデン
南部地域	六区 四木 滝台 山田台 沖 大谷流 小谷流 根古谷 岡田 用草 勢田 吉倉 砂 上砂 希望ヶ丘 ガーデンタウン

4-2 北部地域

1. 地域の現況

(1) 地域の位置・構成

北部地域は、文違地区、住野地区、藤の台地区、喜望の杜地区、八街・榎戸学園台地区にあたる地域で、佐倉市、酒々井町、富里市に隣接しています。

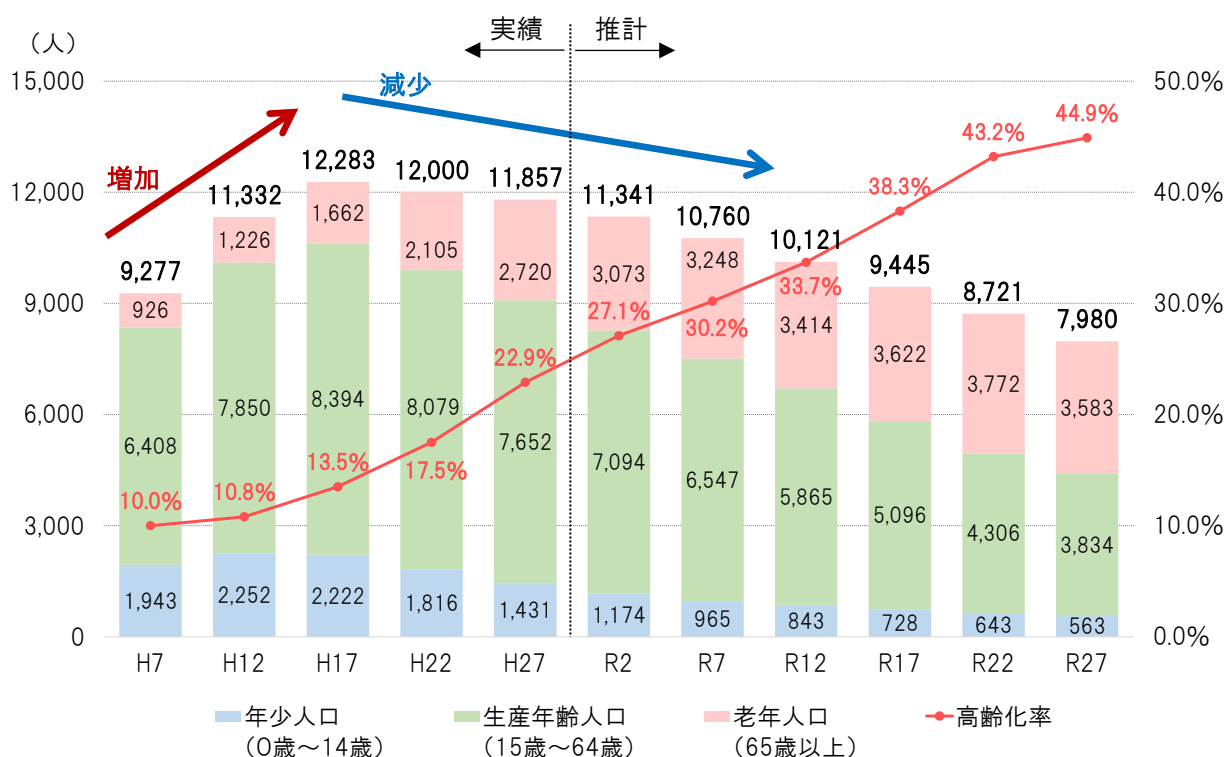
地域を南北に国道 409 号が縦断しており、その周辺には沿道型商業施設が立地しています。

また、酒々井インターチェンジに近接している地域であることから、物流施設等が多く立地しているとともに、本地域の北側は産業系等の新たな土地利用が検討されています。

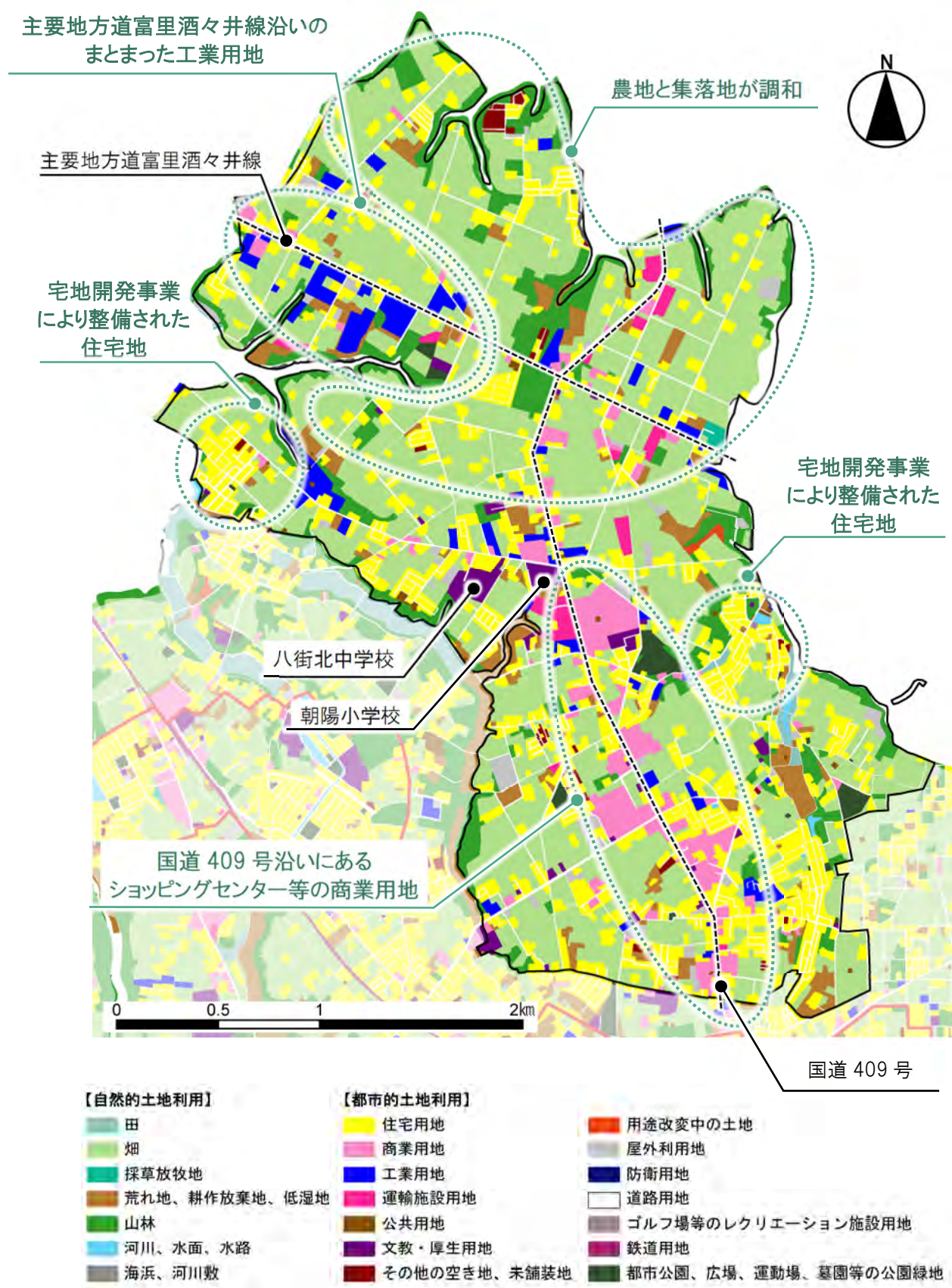


(2) 人口動向

本地域の人口は、平成 17 年をピークに減少傾向に転じており、平成 27 年は 11,857 人となっています。目標年次である令和 27 年には約 8,000 人と3割程度の減少が見込まれており、高齢化率も令和 27 年には、約 45%まで上昇すると見込まれています。

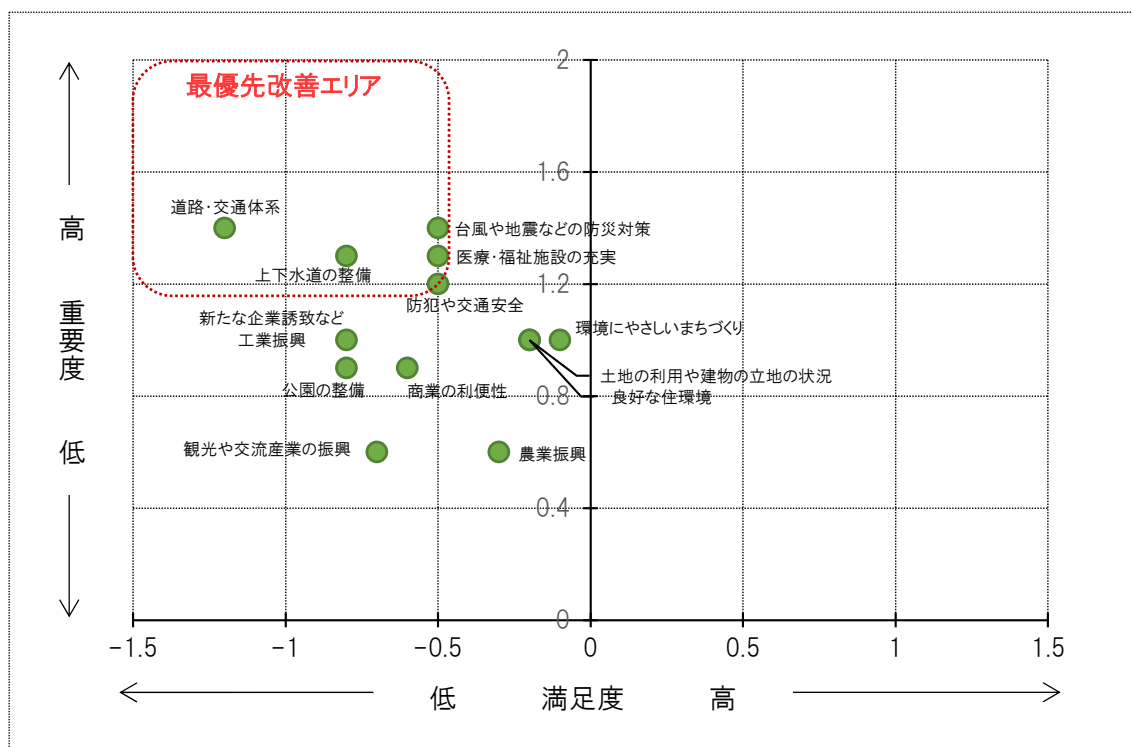


(3) 土地利用現況



(4) 市民アンケート調査

本地域は、「環境にやさしいまちづくり」が最も満足度が高く、次いで「土地の利用や建物の立地の状況」、「良好な住環境」の順に高くなっています。一方で、「道路・交通体系」が最も満足度が低く、重要度も高くなっています。そのほかにも、「上下水道の整備」「台風や地震などの防災対策」「医療・福祉施設の充実」「防犯や交通安全」において満足度が低く、重要度が高い最優先改善エリアにあります。



(喜望の杜の住宅地)



(市道 12016 号線)



2. 地域の課題

✓ 国道 409 号沿線の利便性・安全性の向上

国道 409 号には大型ショッピングセンター等の商業施設が多く立地し、地域住民の日常生活を支えるエリアとなっていることから、これらの施設の維持や更なる利便性の向上が求められています。

また、国道 409 号は隣接市を結ぶ重要な路線であるものの、慢性的な交通渋滞が課題となっており、交通渋滞の解消等安全性の向上が求められています。

✓ 酒々井インターチェンジ周辺における新たな産業の創出

酒々井インターチェンジ周辺においては、近隣市町とともに、新たなまちづくりが検討されていることから、企業立地による地元雇用の創出や、職住近接[※]の実現等による地域の活性化が期待されています。

✓ 冠水対策や狭あい道路[※]等の道路整備の促進

近年増加している異常気象により、地域内の各所で道路の冠水被害が発生する等、生活環境の改善に資する道路整備が求められています。

通学路における交通事故の発生を防止するため、歩道の整備や信号機の設置、狭あい道路の改善等、安全な道路空間が求められています。

✓ 農村集落における生活環境の充実

農村集落において、農地の多面的な機能により、ゆとりある居住環境が形成されているものの、人口減少や高齢化の進行が見られます。

そのため、良好な居住環境を保全しつつ、生活形成保全拠点を中心に、周辺住民の暮らしを支えるような生活環境の充実改善や、地域防災力の向上にも資する、地域コミュニティの向上が求められています。

3. 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



本地域は、農地が広がりゆとりある居住環境が形成されているとともに、国道 409 号沿いには大型の商業施設が立地しています。また、酒々井インターチェンジ周辺においては、産業系の新たな土地利用が検討されています。

このため、国道 409 号沿線の利便性を生かしつつ、新たな産業物流・交流拠点の形成を図り、道路環境の改善等における安全なまちを目指します。

4. 地域のまちづくり方針

(1) 土地利用の方針

集落エリア	◆生活形成保全拠点に位置付けた藤の台集会所、八街・榎戸学園台集会施設、喜望の杜ふれあい会館周辺においては、郊外部ならではの生活サービスのあり方を検討し、ゆとりある集落環境の維持・充実を図るとともに、地域住民の日常生活における利便性の向上に努めます。
沿道商業エリア	◆広域幹線道路に位置付ける国道 409 号沿道については、現状の施設の維持を図るとともに、交通ポテンシャルを生かした日常生活の向上に資する沿道型の商業施設の誘導を図ります。また、地区計画※を指定するなど、背後の住宅地にも配慮し、土地利用を誘導します。
新産業エリア	◆酒々井インターチェンジ周辺においては、富里市及び酒々井町と連携し、関係団体に対して酒々井インターチェンジ周辺地域の産業用地整備及び企業誘致の支援並びに土地利用に係る規制緩和について要望活動を実施するとともに、土地利用について検討します。

(2) 交通体系の方針

公共交通	◆生活形成保全拠点に位置付けている藤の台集会所、八街・榎戸学園台集会施設、喜望の杜ふれあい会館周辺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を図ります。 ◆交通結節点である八街駅におけるコミュニティバスとの乗り継ぎ利便性の向上等を図るとともに、都市間交通や生活交通の要となる民間路線バスの確保、維持、充実を図ります
道路： 広域幹線道路	◆広域幹線道路は、本市における骨格的な路線として、道路交通機能の強化を促進するとともに、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を図ります。 ◆中心拠点への接続性を高め、利便性の高い道路網の形成を図るとともに、自動車専用道路との接続性の向上及び市域を越える周辺都市との広域的な交通需要への対応を図ります。
道路： 幹線道路	◆国道 409 号・主要地方道富里酒々井線(県道 77 号)、交差点改良を実施することにより、渋滞の緩和及び安全性の向上を図ります。 ◆整備の完了していない都市計画道路3・4・4号榎戸・八街線や都市計画道路3・4・5号松林・文違線においては、整備を推進することを前提にしつつ、必要に応じて道路の必要性や代替性などを検証し、都市計画道路の見直しを検討します。
道路： 地域間連絡道路	◆市道 102 号線、市道 106 号線は適正な維持管理や交通安全施設の整備を推進するとともに、必要な道路拡幅及び歩道整備を進めます。
道路： 生活道路	◆通学路を含む生活道路については、歩道・狭さく道路※等の整備やガードレール、信号機、カーブミラーなど交通安全施設の計画的・効率的な整備により、交通事故の防止に努めます。

（３）公園・緑地の方針

- ◆本地域には都市公園が立地していないことから未利用地等を活用して、必要となる公園・緑地の適正な配置・整備を目指します。
- ◆住野子どもの遊び場や住野児童遊園※における公園施設については、長寿命化を図るとともに、より安全で安心に利用できるよう適切な維持管理を推進します。

（４）環境の方針

- ◆下水道計画区域外の地域において、未処理放流を解決するため、高度処理型合併浄化槽※の普及を促進します。

（５）景観の方針

- ◆酒々井インターチェンジ周辺においては、都市基盤整備と合わせた、良好な街並み景観の形成を図ります。
- ◆広々とした農地は、本市の重要な景観要素でもあるため、今後も適切に保全します。

（６）防災の方針

- ◆緊急輸送路※として位置付けられている国道 409 号は、災害発生時にその機能を確保できるよう、沿道建築物の耐震化や沿線のゆとりある土地利用形成に努めます。
- ◆独居世帯の増加とともに、気候変動を要因とした大規模災害の増加から、自助による市民の生命と安全な生活を維持することが難しくなっている状況の中、周りの方々と助け合う必要性が再認識されています。そのため、市民が市民活動・ボランティア活動など様々な活動に容易に参加し、ともに助け合い安心して安全な生活ができるよう、地域防災力の向上を目指します。

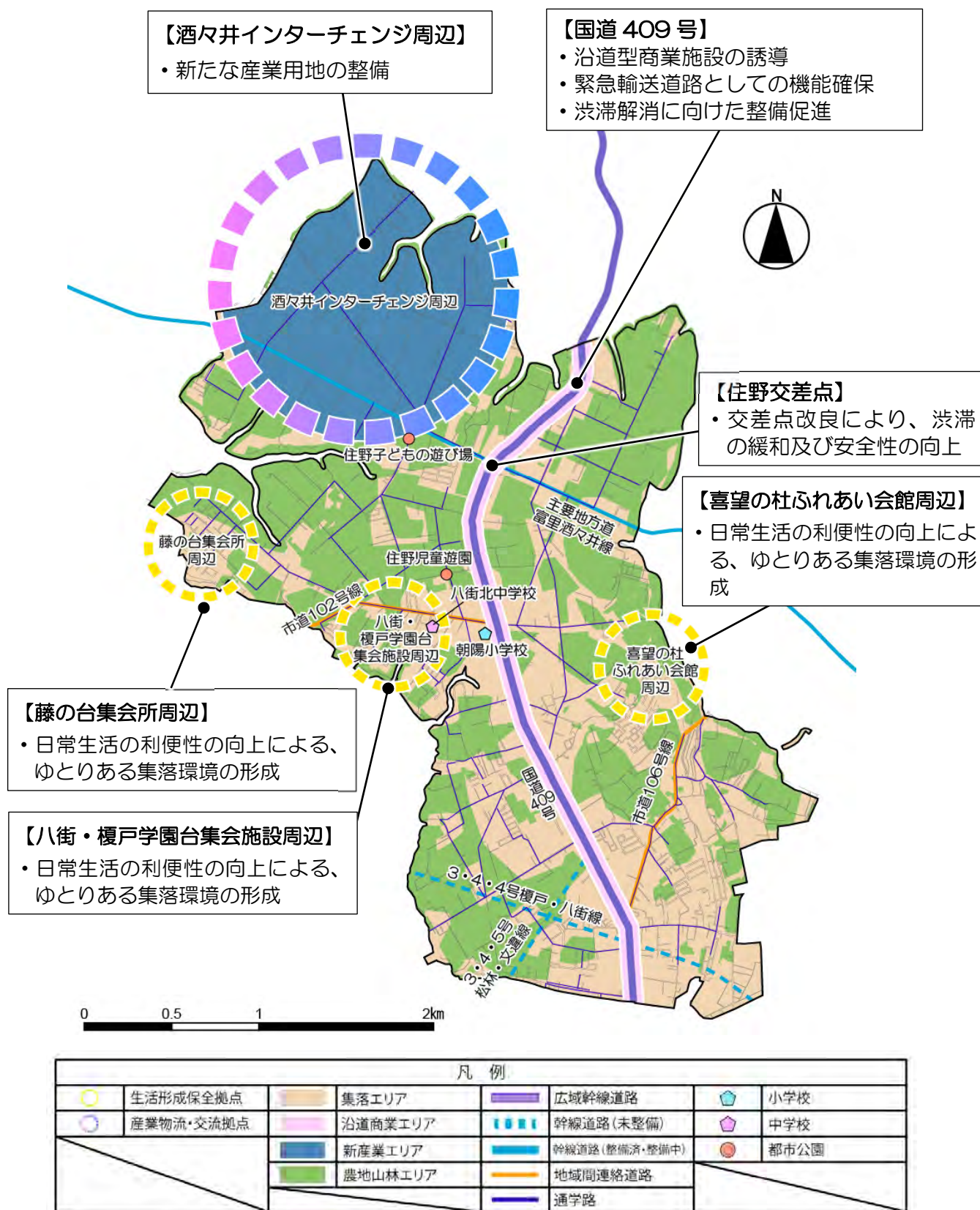
（榎戸第1児童公園）



（住野地区の落花ぼっち）



■まちづくり方針図（北部地域）



4-3 中央地域

1. 地域の現況

(1) 地域の位置・構成

中央地域は、一区地区、二区地区、三区地区、四区地区、五区地区、七区地区、榎戸地区、富山地区、大関地区、西林地区、夕日丘地区、朝日地区、大東地区、東吉田地区、真井原地区、泉台地区、みどり台地区、ライオンズガーデン地区にあたる地域で、佐倉市、富里市、山武市に隣接しています。

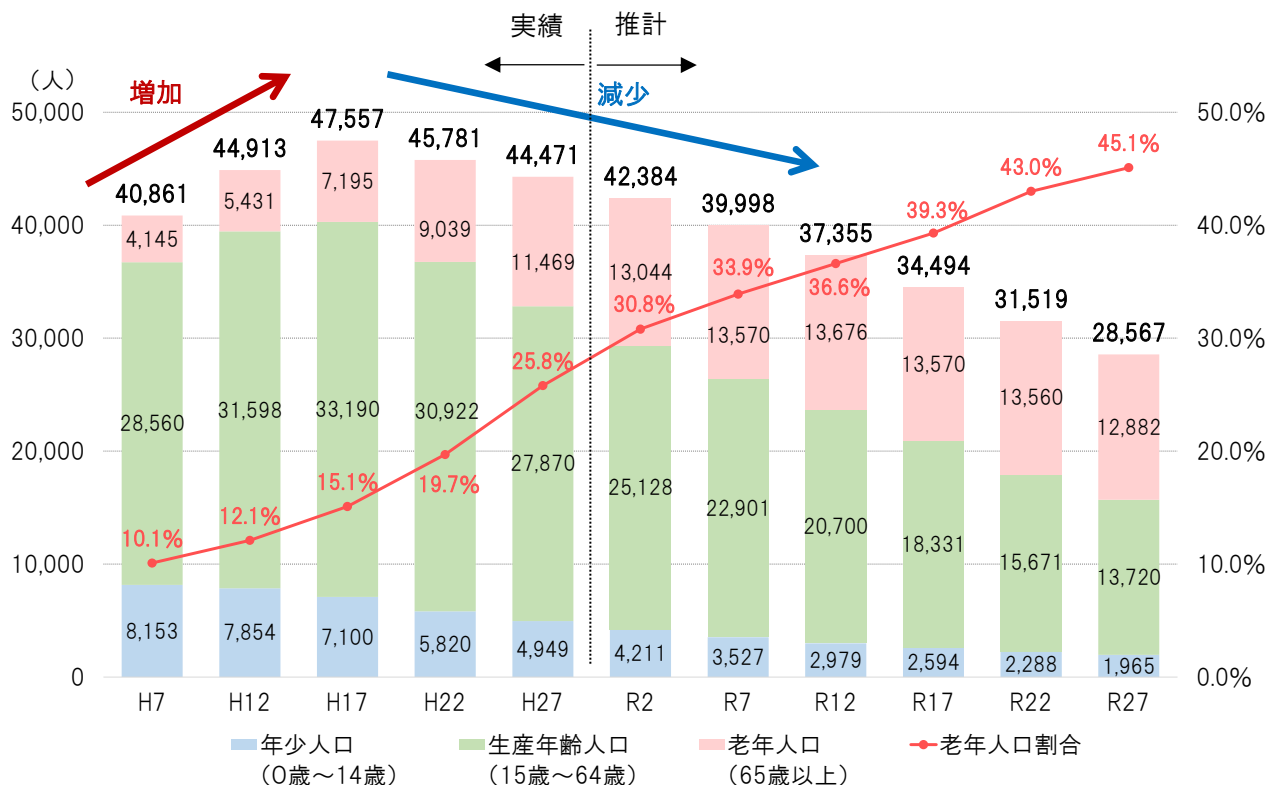
JR 総武本線が横断し、市役所、図書館、中央公民館、スポーツプラザ等の主要な行政サービス施設が立地しています。

また、鉄道駅周辺に用途地域が指定されるとともに、一部の宅地開発事業による住宅地には地区計画※が指定され、良好な街並みを形成しています。



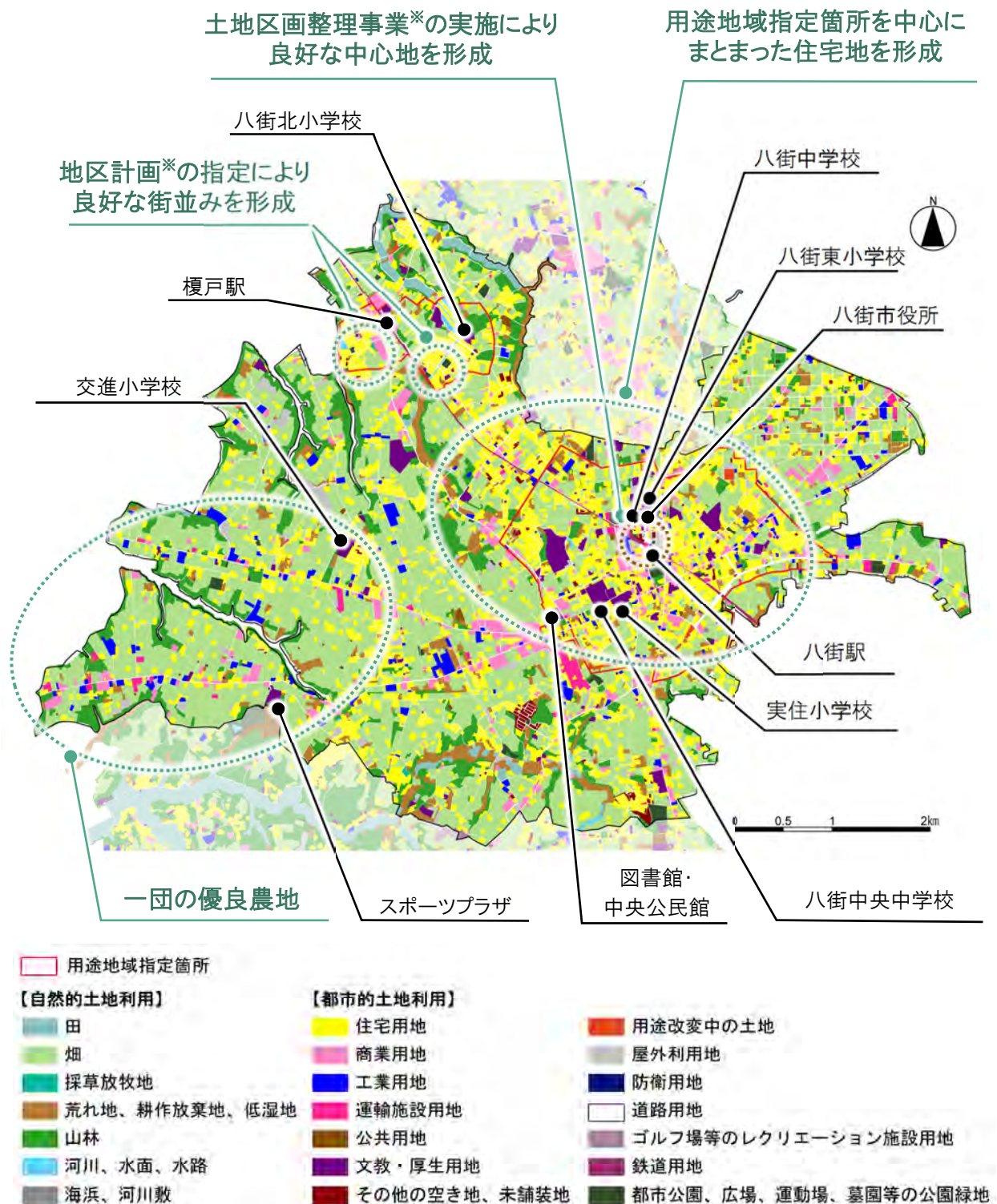
(2) 人口動向

本地域の人口は、平成 17 年をピークに減少傾向に転じており、平成 27 年は 44,471 人となっています。目標年次である令和 27 年には約 28,000 人と3割程度の減少が見込まれており、高齢化率も令和 27 年には、約 45%まで上昇すると見込まれています。



出典：国勢調査（H7～H27）、国立社会保障・人口問題研究所 2018 年 3 月推計（R2～R27）

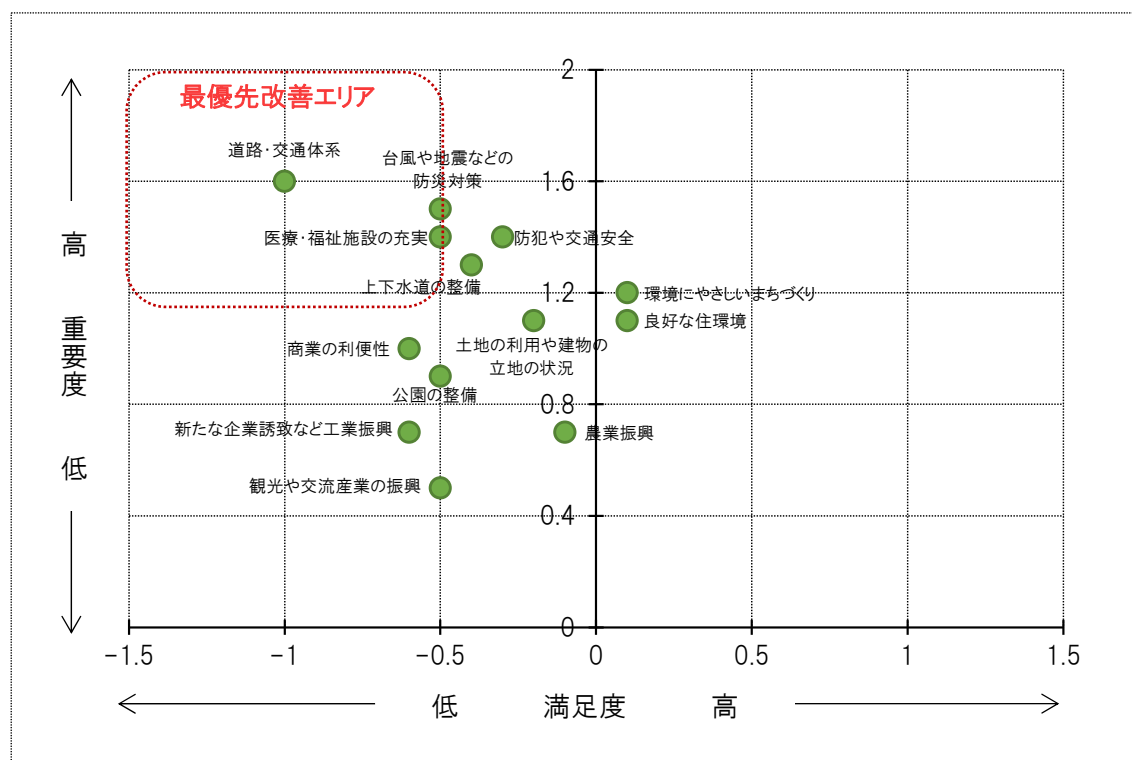
(3) 土地利用現況



出典：都市計画基礎調査（H28）

(4) 市民アンケート調査

本地域は、「環境にやさしいまちづくり」「良好な住環境」が最も満足度が高く、次いで「農業振興」、「土地の利用や建物の立地状況」の順に高くなっています。一方で、「道路・交通体系」が最も満足度が低く、重要度も高くなっています。そのほかにも、「台風や地震などの防災対策」「医療・福祉施設の充実」において満足度が低く、重要度の高い最優先改善エリアにあります。



(八街駅南口)



(都市計画道路3・4・4号榎戸・八街線)



2. 地域の課題

✓ 駅周辺における拠点性・利便性の向上

八街駅周辺は、商店街の衰退や商業施設が不足していることから、市民アンケート調査においても、八街駅周辺の活性化を望む声が多くあがっています。

そのため、商業施設等の誘導や、空き家空き地の有効的な利活用により定住を促進するなど、賑わいのある環境づくりや、拠点性や利便性の向上が求められています。

また、榎戸駅周辺においても、良好な住環境が形成されていることから、地域住民の日常生活の利便性の向上に資する生活サービス施設※の誘導が求められています。

✓ 良好な住環境の維持

榎戸駅周辺は地区計画※が指定されていることから、すでに形成されている良好な住環境の維持を図るとともに、さらなる快適な居住環境の確保が求められています。

✓ 渋滞の解消等に資する都市計画道路の整備

佐倉インターチェンジや国道 51 号へのアクセス性の向上、通勤時の渋滞解消、歩行者の安全の確保等に資する、都市計画道路 3・4・3 号八街神門線の整備が求められています。

✓ 冠水対策や狭あい道路※等の道路整備の促進

近年増加している異常気象により、地域内の各所で道路の冠水被害が発生する等、生活環境の改善に資する道路整備が求められています。

また、通学路における交通事故の発生を防止するため、歩道の整備や信号機の設置、狭あい道路の改善等、安全な道路空間が求められています。

3. 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



本地域は市役所や図書館、中央公民館、スポーツプラザ等の行政サービス施設や、鉄道駅が所在しており、本市の中心となる地域です。また、鉄道駅周辺には住居系を主とした用途地域も指定されていることから、まとまった住宅地も形成されています。

このため、本市の中心にふさわしい都市環境の形成に向けて、良好な居住環境を兼ね備えた賑わいと魅力のあるまちを目指します。

4. 地域のまちづくり方針

(1) 土地利用の方針

住宅エリア	◆八街駅北側地区土地区画整理事業※により整備された基盤を生かし、用途地域の指定に基づく多様な都市機能の集積と土地の高度利用の促進により、中心拠点としての利便性が高く、歩いて暮らせる住環境の形成を図ります。 ◆十分な市街地整備が図られていない既成市街地では、安全性の向上等に資する都市基盤整備を図るとともに、民間開発の適切な誘導により良好な住宅市街地の形成を図ります。 ◆防火・準防火地域※の指定を継続するとともに、建築物の耐震化、不燃化を促進し、安全・安心な住環境を形成します。 ◆榎戸駅周辺用途地域内において、地区計画※が指定されている泉台地区及びみどり台地区では、引き続き良好な住環境の保全を図ります。また、建築物の耐震化、不燃化を促進し、安全・安心な住環境を形成します。 ◆八街駅や榎戸駅周辺の空き家の利活用により、駅近居住における定住の促進を図ります。
八街駅周辺エリア	◆八街駅の駅乗降客等を主対象とした商業機能の立地を促進し、八街駅を中心とした賑わいと活力あふれるウォークアブル※なまちの中心として、魅力向上を図ります。 ◆八街駅北口市有地については、有効な活用方法の検討を進めます。 ◆八街駅南口については、土地の有効利用や交通処理の円滑化に向けて土地利用形成のあり方を検討し、駅前にふさわしい市街地形成の検討を進めます。
榎戸駅周辺エリア	◆榎戸駅周辺は生活拠点として、用途地域の指定に基づく、日常生活に必要な生活サービス施設※の立地を促進し、地域住民の生活利便性の向上を図ります。
沿道商業エリア	◆国道 409 号及び主要地方道成東酒々井線八街バイパス、主要地方道千葉八街横芝線(県道 22 号)、主要地方道八街三里塚線(県道 43 号)の一部沿道については、その利便性を生かし、日常生活の向上に資する沿道型の商業施設の誘導を図ります。また、背後の住宅地に配慮し、適正かつ計画的な土地利用を誘導します。

(2) 交通体系の方針

公共交通	◆八街駅や榎戸駅の駅前広場においては、適切な維持管理を行い、駅周辺の集客機能の向上及び駅利用者の利便性の確保を図ります。 ◆八街駅南口においては駅前広場の整備を検討し交通処理機能の向上を目指します。 ◆八街駅における交通結節点としての機能を強化することにより、鉄道や民間バス、コミュニティバスの確保、維持、充実を図ります。 ◆榎戸駅における交通結節点としての機能を強化することにより、鉄道及びコミュニティバスの確保・維持・充実を図ります。
道路： 幹線道路	◆都市計画道路3・4・3号八街・神門線、都市計画道路3・4・4号榎戸・八街線、都市計画道路3・4・5号松林・文違線は、中心拠点付近を通過する国道409号の交通を分散させることで渋滞の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する路線として整備を検討します。 ◆都市計画道路3・4・3号八街・神門線については、佐倉インターチェンジや国道51号へのアクセス向上、歩行者の安全確保や通勤時の渋滞解消に向け、千葉県や佐倉市と協力し、整備を推進します。また、4車線化するため、交差点改良工事(国道409号と八街バイパスの交差部分)などの整備について、関係機関に要請を行います。 ◆八街バイパスの開通により、主要地方道八街三里塚線等においては、交通量の増加による、交通事故等を未然に防ぐため、安心・安全な道路環境の整備を促進します。 ◆整備の完了していない都市計画道路3・3・1号八街駅前1号線、都市計画道路3・3・2号大関・榎戸線、都市計画道路3・4・4号榎戸・八街線、都市計画道路3・4・5号松林・文違線、都市計画道路3・4・6号榎戸駅前線、都市計画道路3・4・7号八街駅前2号線、都市計画道路3・4・8号弁天崎線、都市計画道路3・4・9号金毘羅線、都市計画道路3・4・10号六区・大関線、都市計画道路3・4・11号(一部)においては、整備を推進することを前提にしつつ、必要に応じて道路の必要性や代替性などを検証し、都市計画道路の見直しを検討します。
道路： 地域間連絡道路	◆市道102号線、市道103号線、市道104号線、市道110号線、市道111号線、市道112号線、市道113号線、市道210号線は適正な維持管理や交通安全施設の整備を推進するとともに、必要な道路拡幅及び歩道整備を進めます。
道路： 生活道路	◆通学路を含む生活道路については、歩道・狭さく道路※等の整備やガードレール、信号機、カーブミラーなど交通安全施設の計画的・効率的な整備により、交通事故の防止に努めます。
ウォークアブル※ 重点エリア	◆バリアフリー化やユニバーサルデザイン※の視点に基づいて整備を進めるとともに、歩いて楽しい魅力ある都市空間を目指し、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します。

（３）公園・緑地の方針

- ◆公園施設については、長寿命化を図るとともに、より安全で安心して利用できるよう適切な維持管理を推進します。
- ◆市民協働のまちづくりの観点から、八街中央公園やけやきの森公園等は公園サポーター制度※などを活用して維持管理を図ります。

（４）環境の方針

- ◆上水道は、今後も上水の安定供給を実現するため、当面は耐用年数を超える管路などの更新を優先的に整備します。
- ◆下水道は、快適で衛生的な生活環境を確保するため、市街地の進捗や都市整備に対応した整備を推進します。

（５）景観の方針

- ◆八街駅周辺では、地区計画※の活用などにより、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を推進します。
- ◆榎戸駅周辺など、ゆとりあるみどり豊かな低層住宅地が形成されている箇所では、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ます。

（６）防災の方針

- ◆緊急輸送路※として位置付けられている、国道409号及び主要地方道千葉八街横芝線は、災害発生時にその機能を確保できるよう、沿道建築物の耐震化や沿線のゆとりある土地利用形成に努めます。
- ◆雨水対策として、一区地区・五区地区などにおける調整池の整備を推進します。
- ◆独居世帯の増加とともに、気候変動を要因とした大規模災害の増加から、自助による市民の生命と安全な生活を維持することが難しくなっている状況の中、周りの方々と助け合う必要性が再認識されています。そのため、市民が市民活動・ボランティア活動など様々な活動に容易に参加し、ともに助け合い安心して安全な生活ができるよう、地域防災力の向上を目指します。

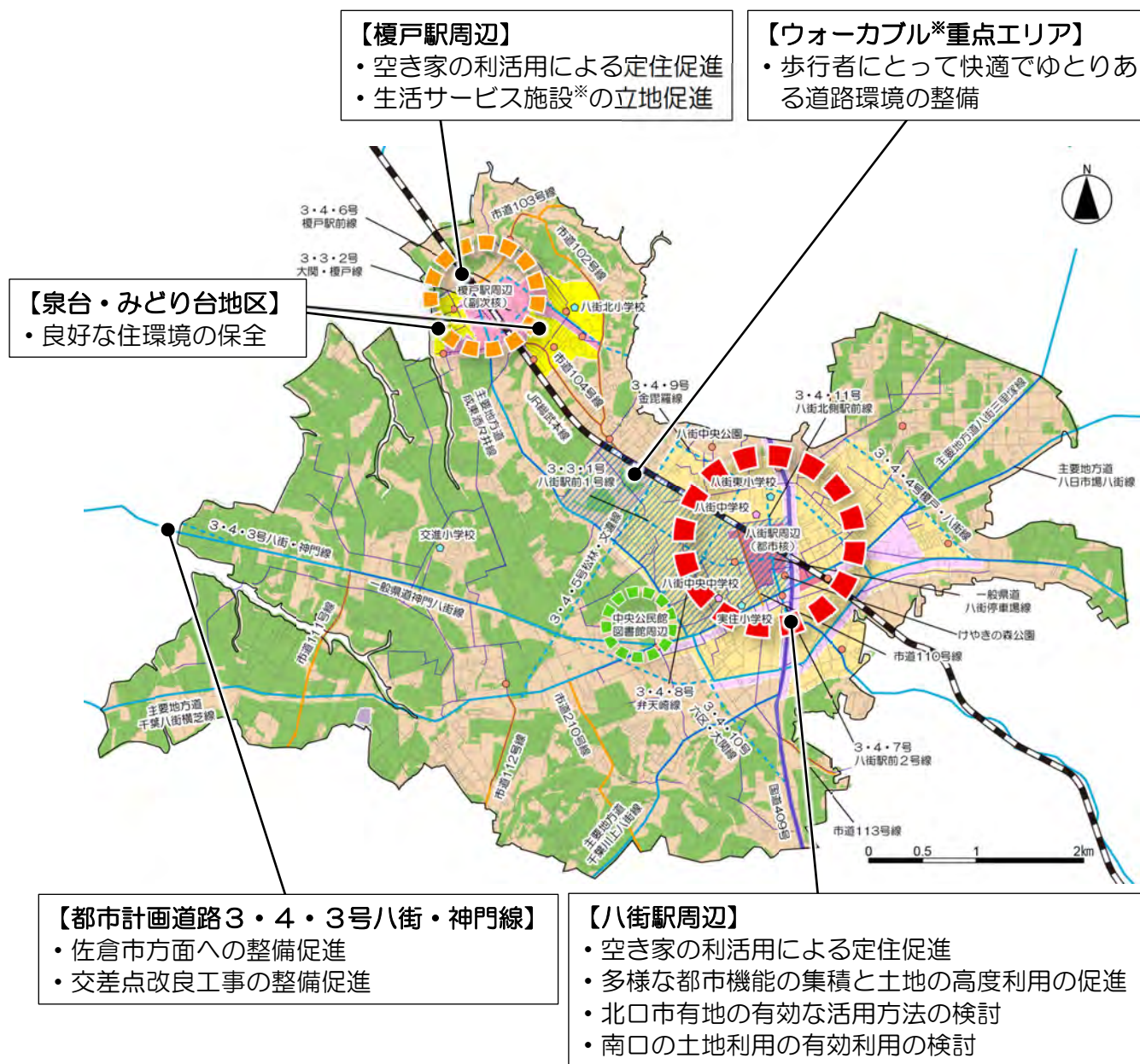
（八街市役所）



（都市計画道路3・4・3号八街・神門線）



■まちづくり方針図（中央地域）



凡 例					
	中心拠点		専用住宅エリア		ウォーカブル重点エリア
	地域拠点		複合住宅エリア		広域幹線道路
	生活形成保全拠点		集落エリア		幹線道路(未整備)
	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		横浜駅周辺エリア		地域間連絡道路
			沿道商業エリア		通学路
			農地山林エリア		

4-4 南部地域

1. 地域の現況

(1) 地域の位置・構成

南部地域は、六区地区、四木地区、滝台地区、山田台地区、沖地区、大谷流地区、小谷流地区、根古谷地区、岡田地区、用草地区、勢田地区、吉倉地区、砂地区、上砂地区、希望ヶ丘地区、ガーデンタウン地区にあたる地域で、佐倉市、千葉市、東金市、山武市に隣接しています。

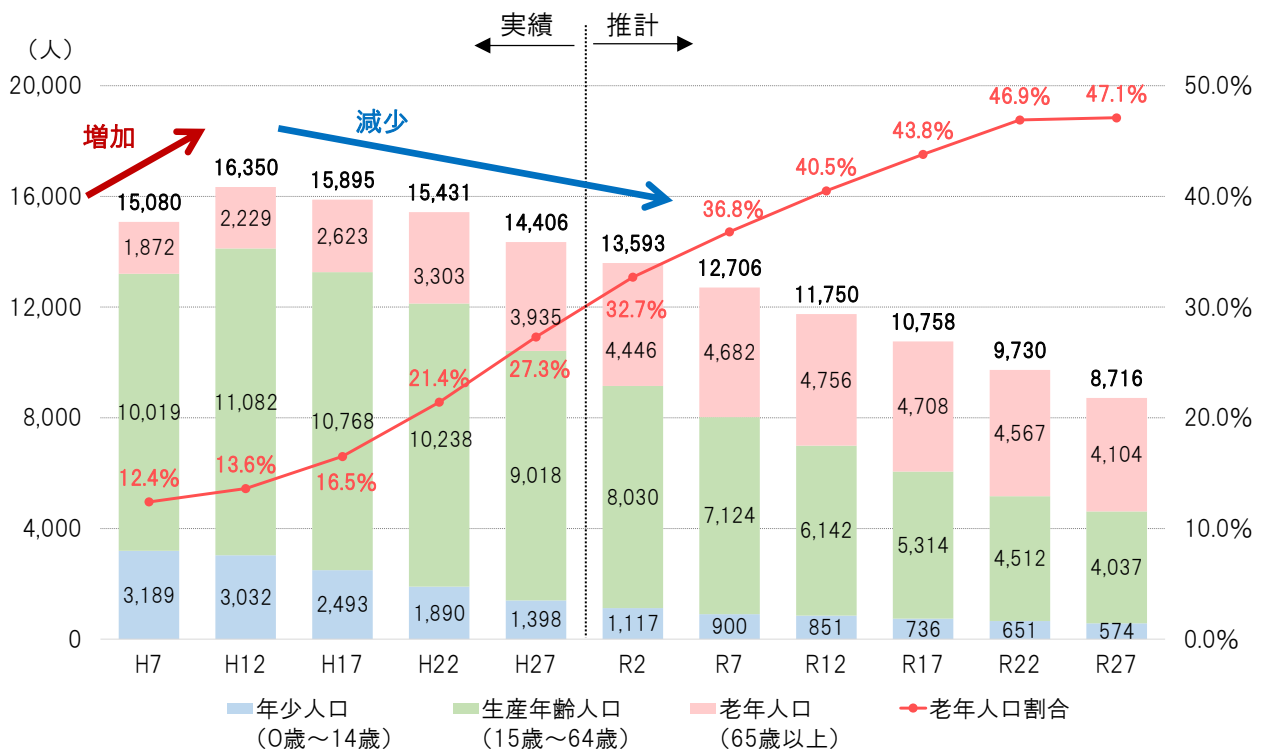
農地や山林といった自然環境に恵まれており、美しい田園景観や季節感豊富な景観を有しています。

また、小谷流地区には民間リゾート施設が立地しており、市内外からの観光客で賑わいのある地域となっています。

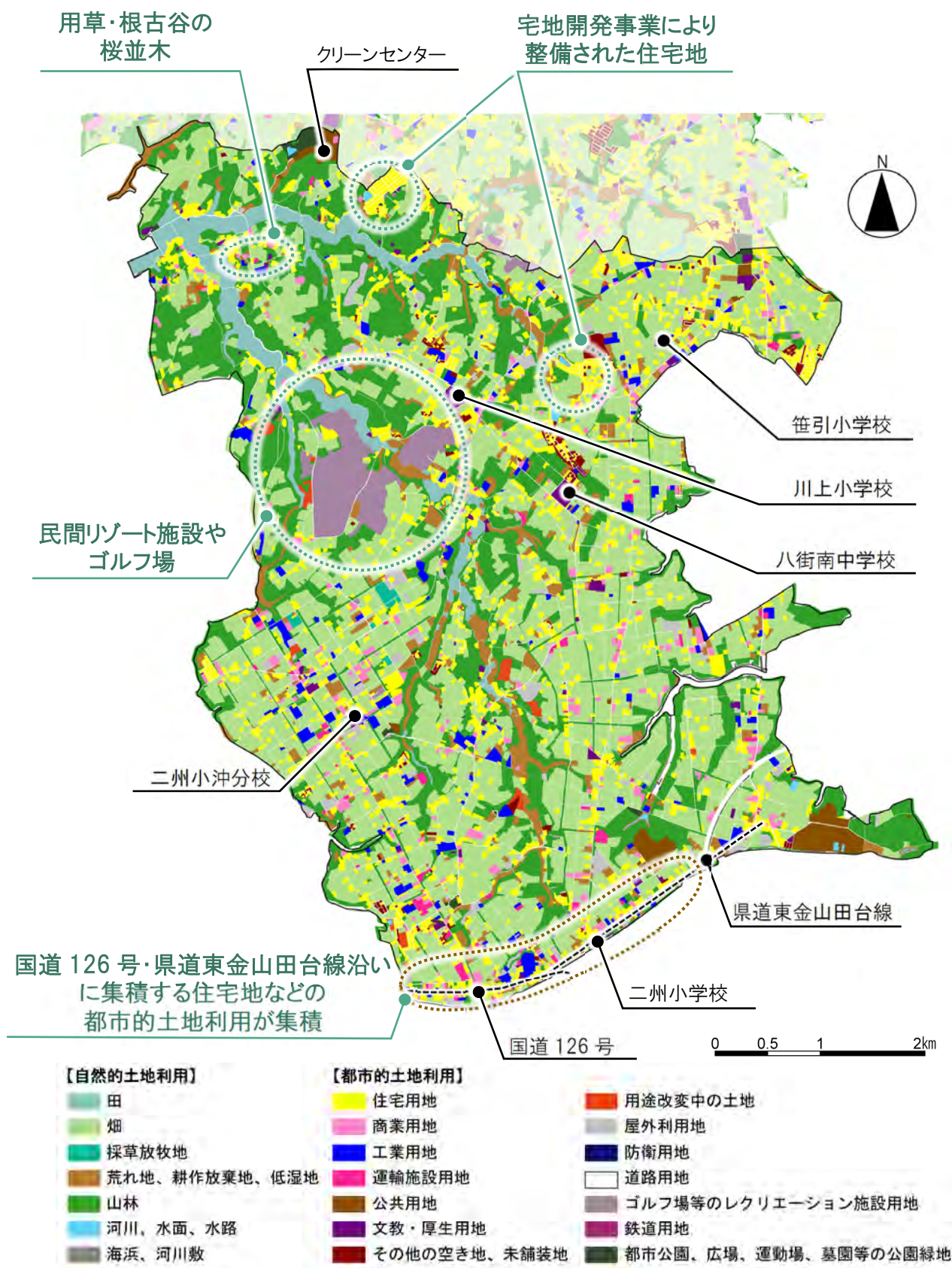


(2) 人口動向

本地域の人口は、平成12年をピークに減少傾向に転じており、平成27年は14,406人となっています。目標年次である令和27年には約9,000人と4割程度の減少が見込まれており、高齢化率も令和27年には、約47%まで上昇すると見込まれています。



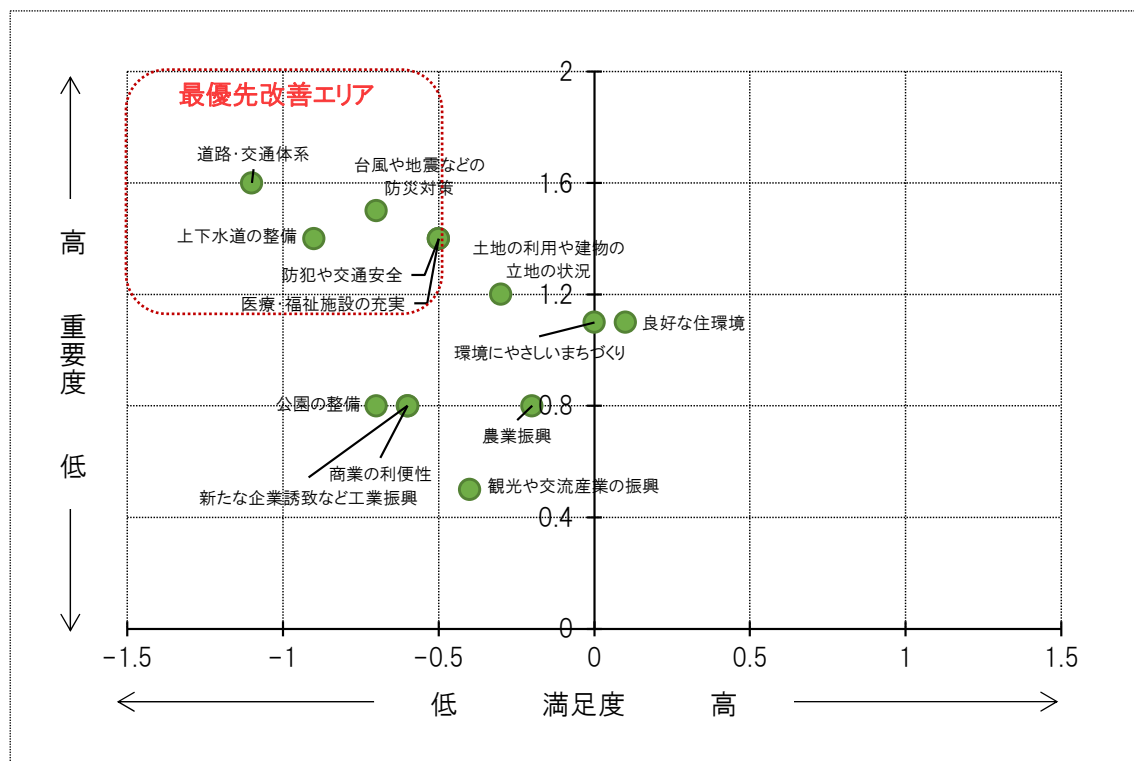
(3) 土地利用現況



出典：都市計画基礎調査（H28）

(4) 市民アンケート調査

本地域は、「良好な住環境」が最も満足度が高く、次いで「環境にやさしいまちづくり」、「農業振興」の順に高くなっています。一方で、「道路・交通体系」が最も満足度が低く、重要度も高くなっています。そのほかにも、「上下水道の整備」「台風や地震などの防災対策」「医療・福祉施設の充実」において満足度が低く、重要度の高い最優先改善エリアにあります。



(良好な農地の一団)



(民間リゾート施設)



2. 地域の課題

✓ 山田インターチェンジ周辺における新たな産業の創出

山田インターチェンジ周辺においては、交通ポテンシャルを生かし、企業立地による地元雇用の創出や、職住近接※の実現により地域の活性化が期待されています。

✓ 民間リゾート施設等の地域資源を活用したにぎわいの創出

民間リゾート施設においては、市内外からの観光客で賑わいがあることから、今後も周辺エリアと一体となり保全・活用していくことが求められています。

また、6次産業※化の取組も期待されており、観光や体験など新たな付加価値を加えた、6次産業※化を促進し、さらなる交流人口の拡大が求められています。

✓ 農業集落における生活環境の充実

農村集落において、農地の多面的な機能により、ゆとりある居住環境が形成されているものの、人口減少や高齢化の進行が見られています。

そのため、良好な居住環境を保全しつつ、生活形成保全拠点を中心に、周辺住民の暮らしを支えるような生活環境の充実改善や、地域防災力の向上にも資する、地域コミュニティの向上が求められています。

✓ 豊かな自然と農業環境の維持・保全

根古谷地区・岡田地区に広がる一団の農地は、良好な自然環境・景観を形成する要素として、引き続き保全していくことが求められています。

✓ 狭あい道路※等の道路整備の促進

通学路における交通事故の発生を防止するため、歩道の整備や信号機の設置、狭あい道路の改善等、安全な道路空間が求められています。

3. 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



本地域は緑豊かな自然環境に恵まれており、点在して集落地が形成されています。また、民間リゾート施設等も立地しており、市内外からの観光客で賑わいのあるまちが形成されています。

このため、自然豊かな良好な居住環境を適切に整備・保全を図りつつ、地域の特色である観光・交流資源の活用や、山田インターチェンジ周辺の交通ポテンシャルを生かした交流や活気のあるまちを目指します。

4. 地域のまちづくり方針

(1) 土地利用の方針

集落エリア	◆希望ヶ丘コミュニティセンター、ガーデンタウン自治会集会所周辺においては、郊外部ならではの生活サービスのあり方を検討し、ゆとりある集落環境の維持・充実を図るとともに、地域住民の日常生活における利便性の向上に努めます。
新産業エリア	◆山田インターチェンジ周辺においては、民間リゾート施設へ交流人口を呼び込む玄関口として、情報発信機能などを備えた土地利用や産業用地整備や企業誘致を含めた土地利用の方向性について検討します。 ◆東金スマートインターチェンジ※(構想)周辺は民間リゾート施設へ交流人口を呼び込む玄関口として、情報発信機能などを備えた土地利用を検討します。
スポーツ・観光・レクリエーションエリア	◆市内外からの観光客で賑わいを見せている小谷流地区では、引き続きスポーツ・観光・レクリエーションエリアとしての土地利用を推進するとともに、官民連携による6次産業※化等の施策展開など、具体的な活用方法についても検討を進め、さらなる交流人口の拡大に努めます。 ◆スポーツプラザ周辺では、今後のさらなる高齢化にも備えた、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充実を図ります。

(2) 交通体系の方針

公共交通	◆生活形成保全拠点に位置付けている希望ヶ丘コミュニティセンター、ガーデンタウン自治会集会所周辺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等により、拠点機能や移動環境の確保を図ります。 ◆交通結節点である八街駅におけるコミュニティバスとの乗り継ぎ利便性の向上を図るとともに、都市間交通や生活交通の要となる民間路線バスの確保、維持、充実を図ります。
道路： 幹線道路	◆本市の南の産業物流・交通拠点となる山田インターチェンジ周辺から一般県道岩富山田台線(県道 289 号)・市道 115 号線を使い、スポーツ・観光・レクリエーション拠点へ結ぶ道路の利便性の向上を推進します。
道路： 地域間連絡道路	◆市道 111 号線、市道 112 号線、市道 114 号線、市道 115 号線、市道 116 号線、市道 117 号線、市道 210 号線、市道 217 号線、市道 218 号線は適正な維持管理や交通安全施設の整備を推進するとともに、必要な道路拡幅及び歩道整備を進めます。
道路： 生活道路	◆通学路を含む生活道路については、歩道・狭さく道路※等の整備やガードレール、信号機、カーブミラーなど交通安全施設の計画的・効率的な整備により、交通事故の防止に努めます。

（３）公園・緑地の方針

- ◆本地域には都市公園が立地していないことから未利用地等を活用して、必要となる公園・緑地の適正な配置・整備を目指します。
- ◆大谷流子どもの遊び場における公園施設については、長寿命化を図るとともに、より安全に利用できるよう適切な維持管理を推進します。

（４）環境の方針

- ◆下水道区域外の地域においては、未処理放流を解決するため、高度処理型合併浄化槽※の普及を促進します。
- ◆クリーンセンターの焼却炉は、経年による老朽化が進んでいることや、二酸化炭素排出量の削減に寄与するため、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を実施します。

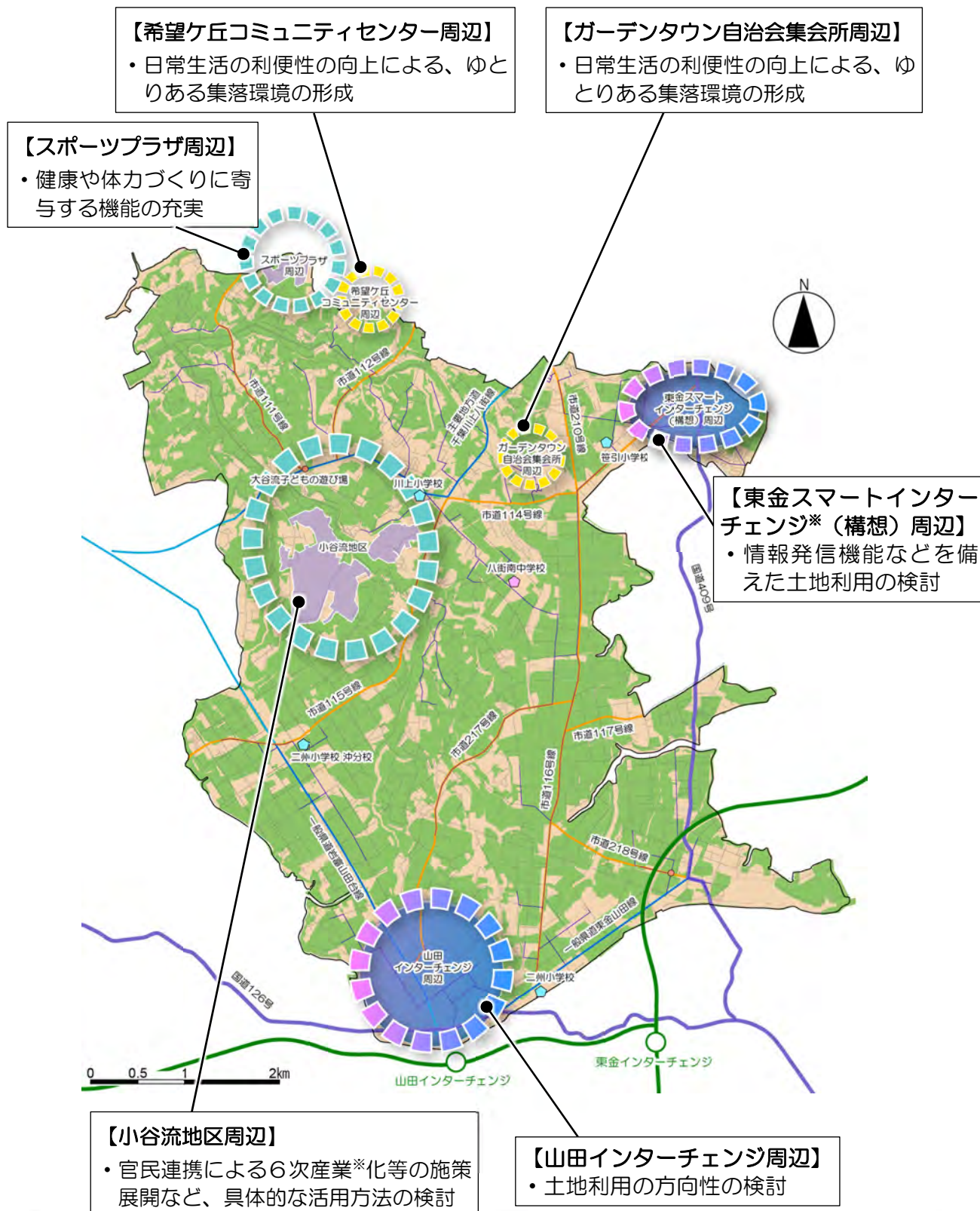
（５）景観の方針

- ◆山田インターチェンジ周辺においては、都市基盤整備と合わせた、良好な街並み景観の形成を図ります。
- ◆広々とした農地は、本市の重要な景観要素でもあるため、今後も適切に保全します。
- ◆民間リゾート施設周辺においては、観光案内機能や来訪者にわかりやすい案内・サイン類の整備・充実により、周遊性や利用環境の向上に努めるとともに、自然環境との調和が図られた景観を形成します。

（６）防災の方針

- ◆雨水対策として、吉倉地区・沖地区などにおける調整池の整備を推進します。
- ◆防風保安林は、風の勢いを弱め、田畑や住宅などを守る機能を有していることから、それらの働きを維持するため、良好な状態での保全を促進します。
- ◆本市では、市内のごく一部ではあるものの、土砂災害警戒区域や洪水浸水想定区域が指定されているため、ハザードマップ※の周知等による警戒体制の強化を図ります。また、土砂災害警戒区域や洪水浸水想定区域に指定された区域では、新たな住宅立地の抑制などを検討します。
- ◆独居世帯の増加とともに、気候変動を要因とした大規模災害の増加から、自助による市民の生命と安全な生活を維持することが難しくなっている状況の中、周りの方々と助け合う必要性が再認識されています。そのため、市民が市民活動・ボランティア活動など様々な活動に容易に参加し、ともに助け合い安心して安全な生活ができるよう、地域防災力の向上を目指します。

■まちづくり方針図（南部地域）



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

第 5 章

都市づくりの推進に向けて

5－1 実現に向けた取組

1. 協働の都市づくり

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、市民、市民活動団体、事業者、行政の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。

行政だけではなく、まちづくりに主体的に取り組む市民、市民活動団体、事業者などが連携を図り、それぞれが役割を明確にした上で協働のまちづくりを進めます。

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、まちづくりへの関心や意欲を高めるとともに、様々なまちづくりの場（ワークショップや説明会、意見交換会等）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

地域社会の構成員としての役割・責務を認識し、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、事業者等は自らが主体的にまちづくりに関われる都市計画提案制度[※]などの活用により、地域の一員として、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

行政は、まちづくり事業の推進主体としての役割と責任を担っています。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。

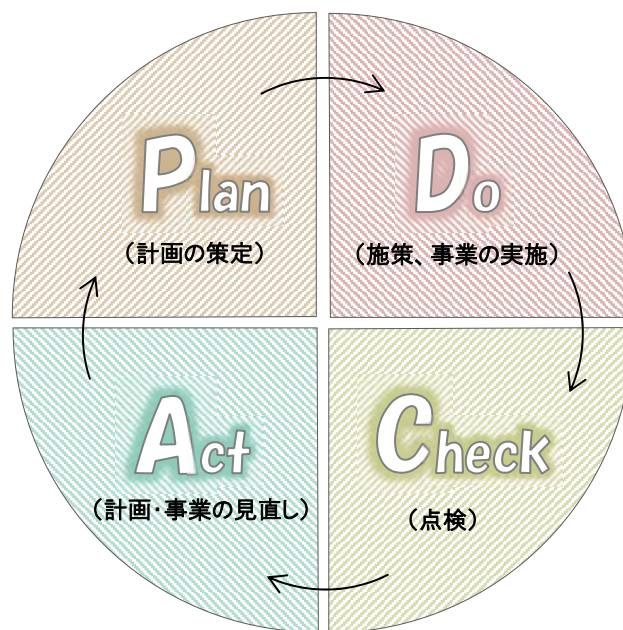
5-2 進行管理と見直し

1. 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。そのため、本計画に基づいて各施策・事業の進捗状況を把握しながら、適正な進行管理により実効性の高い都市づくりを推進します。

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。

個別施策・事業の進行管理については、引き続き、関係各課との連携を図りながら、定期的な進捗状況の確認を行います。



2. 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上位計画の見直しがあった場合には、変化に迅速・的確に対処する観点から、計画の一部または全てを改訂すること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。

5-3 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。

■本計画の分野別方針と関連性が強いSDGs

土地利用に関する基本方針	     
交通体系に関する基本方針	    
公園・緑地に関する基本方針	    
環境に関する基本方針	      
景観に関する基本方針	  
防災に関する基本方針	  

參考資料

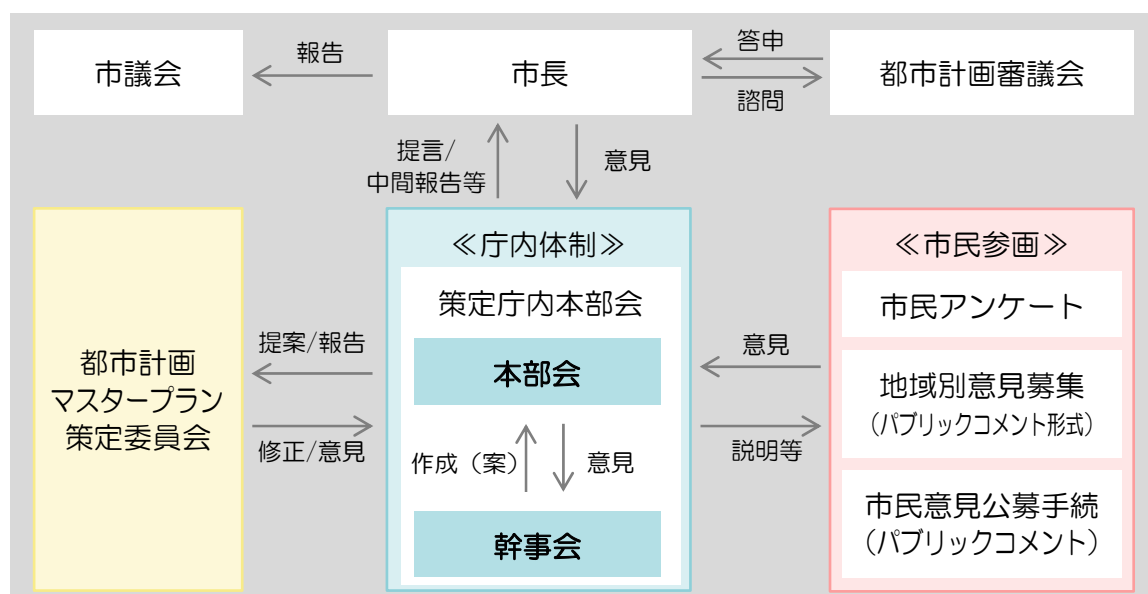
参考－１ 策定経過

１．検討体制

八街市都市計画マスタープランの策定にあたり、都市計画審議会、学識経験者や関係団体から構成する策定委員会、副市長をはじめ市役所関係部課長により構成する本部会及び幹事会を設置し、検討を進めました。

また、市民アンケート調査や地域別意見募集など、八街市のまちづくりに対する意見や考え方を広く意見を収集し、計画に反映させました。

■検討体制



■八街市都市計画マスタープラン策定委員会名簿

	氏名	所属
関係団体	石崎 健一	千葉みらい農業協同組合 八街支店 支店長
	岩間 進	八街商工会議所 事務局長
	石毛 勝	八街市社会福祉協議会 会長
	貫井 正美	八街市農業委員会 副会長
市民	木下 秀昭	
関係行政機関	横須賀 努	千葉県県土整備部 都市整備局 都市計画課 課長
学識	神余 崇子	城西国際大学 経営情報学部教授
	海宝 弘和	公益社団法人 千葉県建築士事務所協会 印旛支部 理事

■策定までの経緯

	日付	内容	
令和2年度	7月27日 ～ 8月11日	市民アンケート調査	無作為抽出による市内在住の18歳以上の市民1,200人を対象に実施
	2月12日 ～ 2月22日	第1回庁内幹事会 (書面開催)	全体構想(案)について
	3月16日	第1回庁内本部会	
	3月22日	第1回策定委員会	
	3月30日	都市計画審議会	
令和3年度	7月1日 ～ 7月30日	地域別意見募集	地域での課題や将来イメージ
	9月7日 ～ 9月22日	第2回庁内幹事会 (書面開催)	都市計画マスタープラン(案)について
	10月19日	第2回庁内本部会	
	11月11日	第2回策定委員会	
	12月1日 ～ 1月11日	市民意見公募手続き (パブリックコメント)	
	●月●日	都市計画審議会	

参考－２ 用語解説

あ

あんしん歩行エリア

警察庁と国土交通省が、交通事故発生率の高い地区で、歩行空間や交通安全施設を重点的に整備する必要があると指定したエリア。

インフラ

道路、鉄道、公園、上下水道、河川など、生活や経済活動の基盤を形成する施設。インフラストラクチャー(infrastructure)の略。

ウォーカブル

居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を目指したまちづくりのこと。

オープンスペース

公園・広場・河川・山林・農地等、建築物に覆われていない土地の総称で、ゆとりのある空間のこと。

か

街区公園

主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園のこと。

基幹的農業従事者

ふだん仕事として主に自営農業に従事している者。

狭あい道路

幅が狭い道路のことで一般的に道路幅員が 4m 未満の道路のこと。

狭さく道路

車道の両側に張り出し部を設け、幅員を狭くしたもの。

緊急輸送路

地震等の大規模災害発生直後から救助活動人員や物資等の広域的な緊急輸送を円滑かつ確実に行うため、道路管理者等が事前に指定する路線のこと。

近隣公園

主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園のこと。

広域交通結節点

鉄道駅やバスターミナル、インターチェンジ等、各種交通機関相互の乗り換え・乗り継ぎなどの接続が行われる場所や施設の総称。

公園サポーター制度

公園・緑地・広場等の清掃や遊具の点検などを地域住民の方に委ねることにより、地域の実情に沿った管理を目的とした制度のこと。

公共交通ネットワーク

鉄道やバス等の公共交通機関が、網目状に張り巡らされたつながりのこと。

高度処理型合併浄化槽

赤潮や湖沼のアオコの原因となる窒素や磷、BOD 除去が高度に処理できる浄化槽で、水質汚濁防止、富栄養化防止の目的で用いられる浄化槽のこと。

さ

サテライトオフィス

サテライトオフィスとは、企業または団体の本拠から離れた所に設置されたオフィスのこと。

シェアオフィス

自社だけではなく、複数の利用者が席を利用するオフィス。業務内容に合わせて就労場所を選択できる。シェアードオフィス(Shared-Office)の略。

市街地開発事業

都市機能の低下がみられる市街地において、市街地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的に、建築物や敷地の整備とともに公園、広場、街路などの公共施設の整備やオープンスペースの確保を一体的に行う事業のこと。

指定管理者制度

公の施設の管理を、地方公共団体が指定する法人その他の団体(民間事業者等を含む)に委ねることで、民間のノウハウを活用しながら、市民サービスの向上と経費の節減を図ることを目的に創設された制度のこと。

児童遊園

児童に健全な遊び場を与えることで、健康増進や情操の発育、交通事故防止を目的とする屋外型の児童厚生施設のこと。

循環型社会

製品等が廃棄物等となることを抑制し、次に排出された廃棄物等についてはできるだけ資源として適正に利用し、最後にどうしても利用できないものは適正に処分することが確保されることにより実現される、「天然資源の消費が抑制され、環境への負荷ができる限り低減された社会」のこと。

準防火地域

火災の危険を防除するための建築制限が行われる地域。

職住近接

職場と住居が近い環境のことであり、ゆとりある生活を実現し、長時間通勤の問題や通勤混雑などの緩和が期待されている。

人口集中地区

国勢調査の集計の統計地域で、人口密度が4,000人/km²かつ合計人口が5,000人以上となる地域。

スマートインターチェンジ

ETCを搭載した車両に限定し、高速道路の本線やサービスエリア、パーキングエリア、バスストップから乗り降りができ、ETC技術を活用した自動料金収受方式により、料金所の無人化、分散化を可能としたインターチェンジのこと。

生活サービス施設

医療施設、福祉施設、商業施設など日常生活に必要な施設のこと。

Society5.0

サイバー空間(仮想空間)とフィジカル空間(現実空間)を高度に融合させたシステムをあらゆる産業や社会に取り入れることにより経済発展と社会的課題の解決の両立を実現する新たな未来社会の姿のこと。

た

地区計画

特定の地区・街区レベルのまちづくりの方針や目標、道路・広場などの公共施設(地区施設)、建築物の用途、規模、形態などの制限をきめ細かく定める計画のこと。

千葉県 JR 線複線化等促進期成同盟

千葉県内 JR 線の複線化等鉄道整備並びに利便性の向上を促進し、産業経済の発展と県民生活の向上を目的に設立され、JR の路線別に対策部会を設置し、毎年、利便性向上に関する要望内容を検討・決定し、JR 東日本等に対する要望活動を行っています。

超スマート社会

必要なもの・サービスを、必要な人に、必要な時に、必要なだけ提供し、社会の様々なニーズにきめ細かくに対応でき、あらゆる人が質の高いサービスを受けられ、年齢、性別、地域、言語といった様々な違いを乗り越え、生き活きと快適に暮らせることのできる社会のこと。

都市計画提案制度

市民がより主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを可能とするための制度として、平成14年度に創設された制度。

土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善および宅地の利用の増進を図るため土地の所有者等から土地の一部を提供してもらい(減歩)、それを道路や公園等の新たな公共用地として活用し、整然とした市街地を整備することによって居住環境を向上させ、一方で宅地を整形化して利用増進を図る事業である。

な

農業振興地域

今後、相当期間(概ね10年以上)に渡り、総合的に農業振興を図るべき地域。

農用地区域

農業基盤の整備を進める区域であり、農業関係の公共投資が重点的に投入される区域。

は

ハザードマップ

地震や洪水、土砂災害などの自然災害が発生した場合の災想定区域や避難場所・避難経路などの位置などを表示した地図のこと。

PFI

プライベート・ファイナンス・イニシアティブの略。公共施設などの設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考えである。

PPP

パブリック・プライベート・パートナーシップ(公民連携)の略。公民がパートナーを組んで公共サービスの提供を行う、公民協力の形態のこと。

ビッグデータ

スマートフォン等を通じた位置情報や行動履歴、インターネットやテレビでの視聴・消費行動等に関する情報、また小型化したセンサー等、ICT(情報通信技術)の進展により生成・蓄積等が可能・容易になる多種多量のデータのこと。

避難所

家屋の倒壊や焼失などで自宅を失った方や、災害の危険性があり、避難した住民等を災害の危険性がなくなるまでに必要な間滞在させるための施設のこと。

避難場所

協定締結による避難場所とは、災害発生時において、市の要請により避難場所を開設することができる施設のこと。

防火地域

火災の危険を防除するための建築制限が行われる地域。

や

ユニバーサルデザイン

年齢、国籍、性別、個人の能力に問わず、誰もが可能な限り利用しやすいように、特別仕様のデザインをすることなしに、製品、建築物、環境をデザインすること。

ら

6次産業

農林漁業者(1次産業)が、農畜産物などの生産物の元々持っている価値を、製造・加工(2次産業)やサービス業・販売(3次産業)にも取り組むことでさらに高め、それにより、農林漁業者の所得(収入)を向上していくこと。