
第 4 章

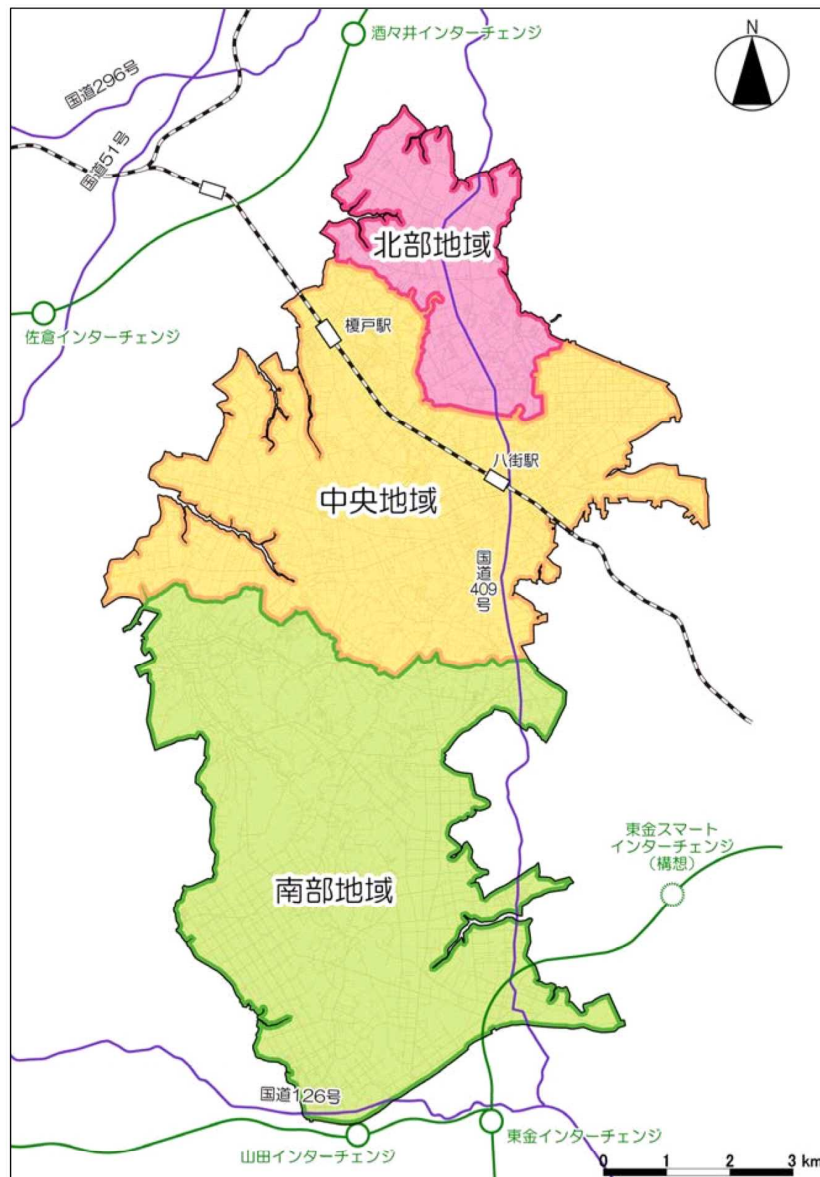
地域別構想

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、分野別方針を踏まえ、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

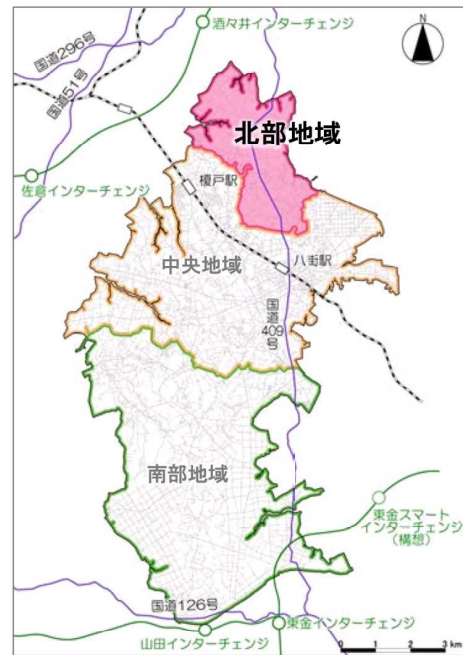
1. 地域の現況

(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。

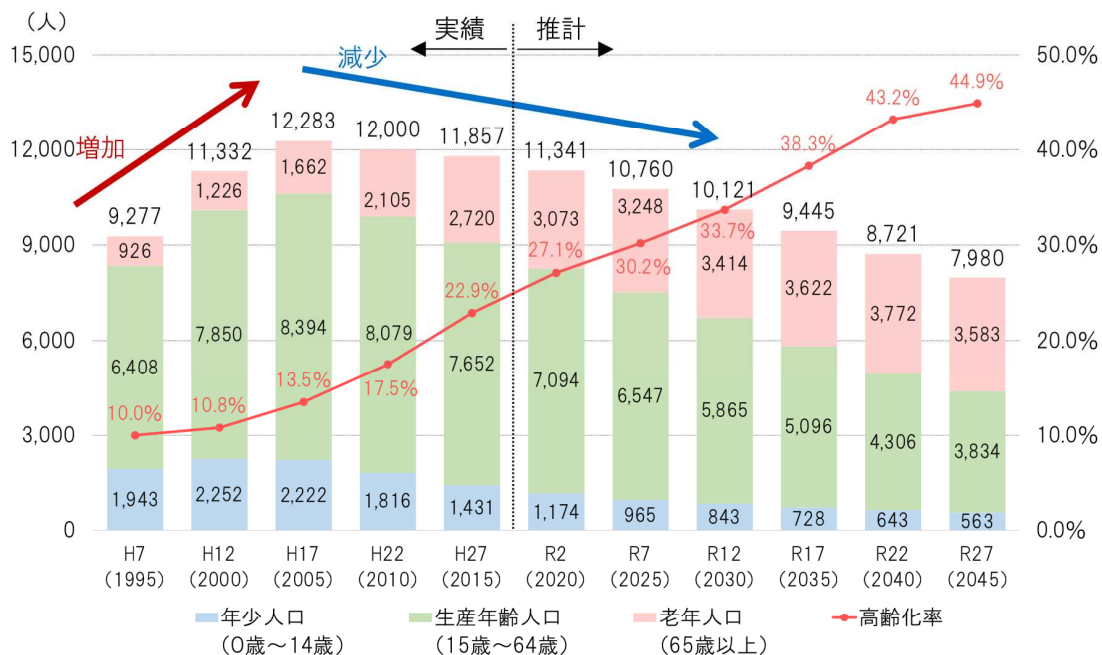
地域を南北に国道 409 号が縦断しており、その周辺には沿道型商業施設が立地しています。

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。



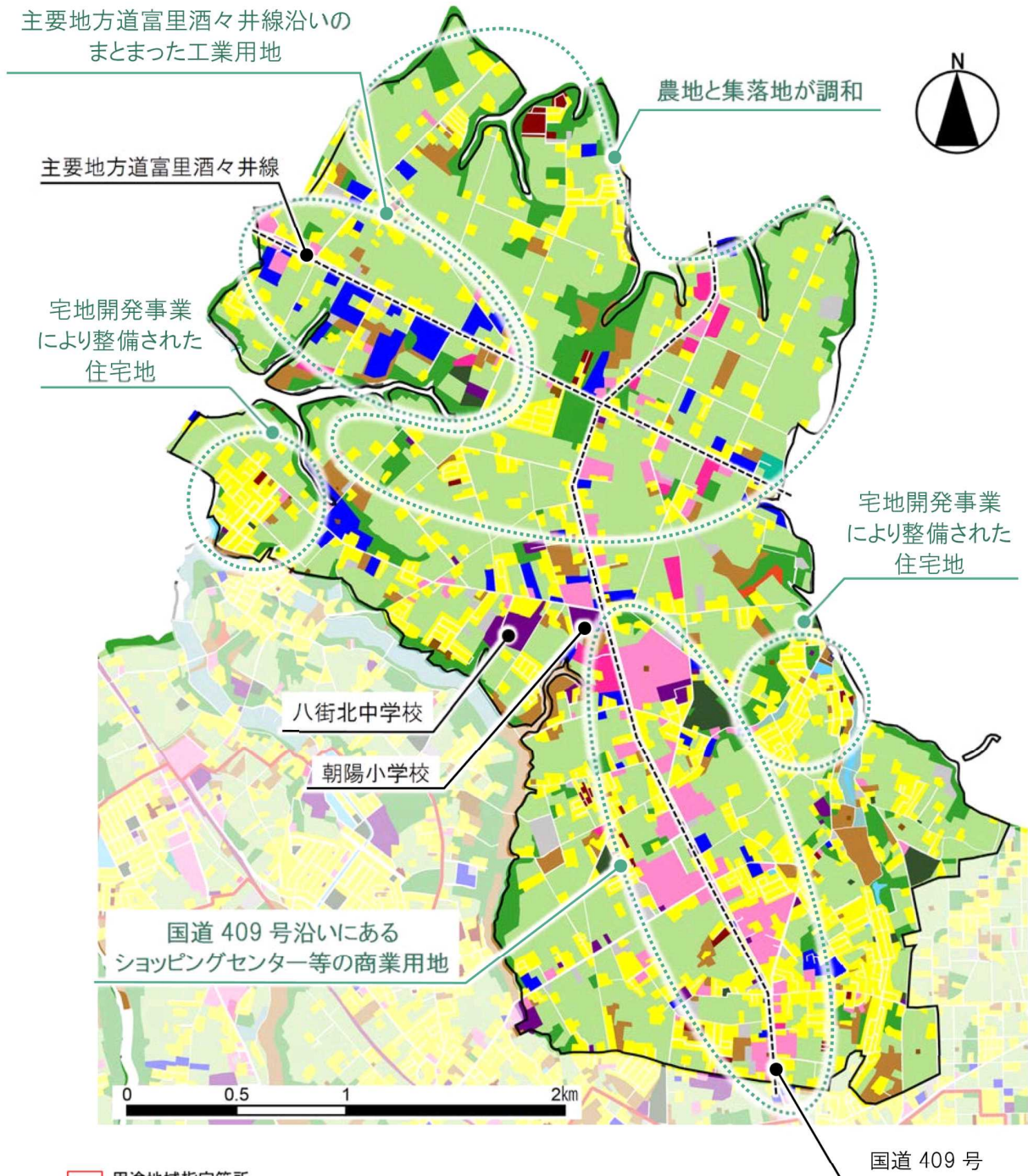
(2) 人口動向

本地域の人口は、平成 17(2005)年をピークに減少傾向に転じており、平成 27(2015)年は 11,857 人となっています。目標年次である令和 27(2045)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 H30 年推計 (R2～R27)

(3) 土地利用現況

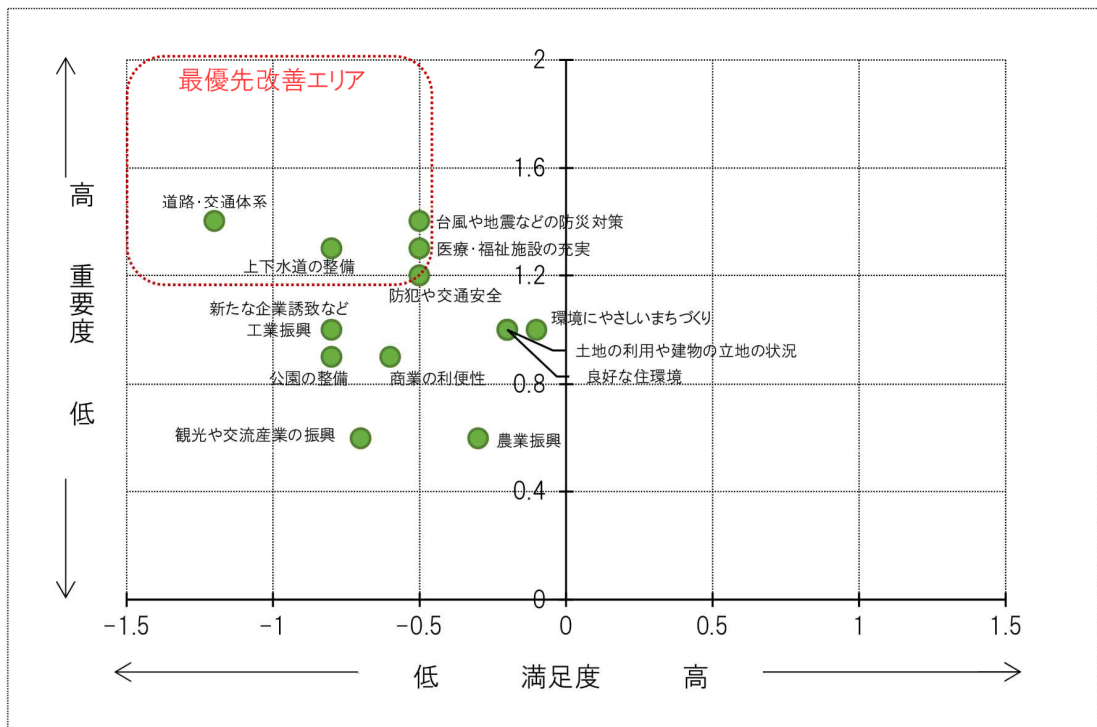


- | | | | |
|-----------|--------------|--|----------------------|
| 用途地域指定箇所 | | | |
| 【自然的土地利用】 | | | |
| | 田 | | |
| | 畑 | | |
| | 採草放牧地 | | |
| | 荒地、耕作放棄地、低湿地 | | |
| | 山林 | | |
| | 河川、水面、水路 | | |
| | 海浜、河川敷 | | |
| 【都市的土地利用】 | | | |
| | 住宅用地 | | 用途変更中の土地 |
| | 商業用地 | | 屋外利用地 |
| | 工業用地 | | 防衛用地 |
| | 運輸施設用地 | | 道路用地 |
| | 公共用地 | | ゴルフ場等のレクリエーション施設用地 |
| | 文教・厚生用地 | | 鉄道用地 |
| | その他の空き地、未舗装地 | | 都市公園、広場、運動場、墓園等の公園緑地 |

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」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さら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づけた藤の台集会所、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づける国道 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	<p>◆生活形成保全拠点に位置づけた藤の台集会所、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。</p> <p>◆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</p>
道路： 広域幹線道路	<p>◆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。</p> <p>◆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。</p>
道路： 幹線道路	<p>◆国道 409 号・主要地方道富里酒々井線(県道 77 号)の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。</p> <p>◆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。</p>
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、良好なまちな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

- ◆緊急輸送道路※として位置づけられている国道 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で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。

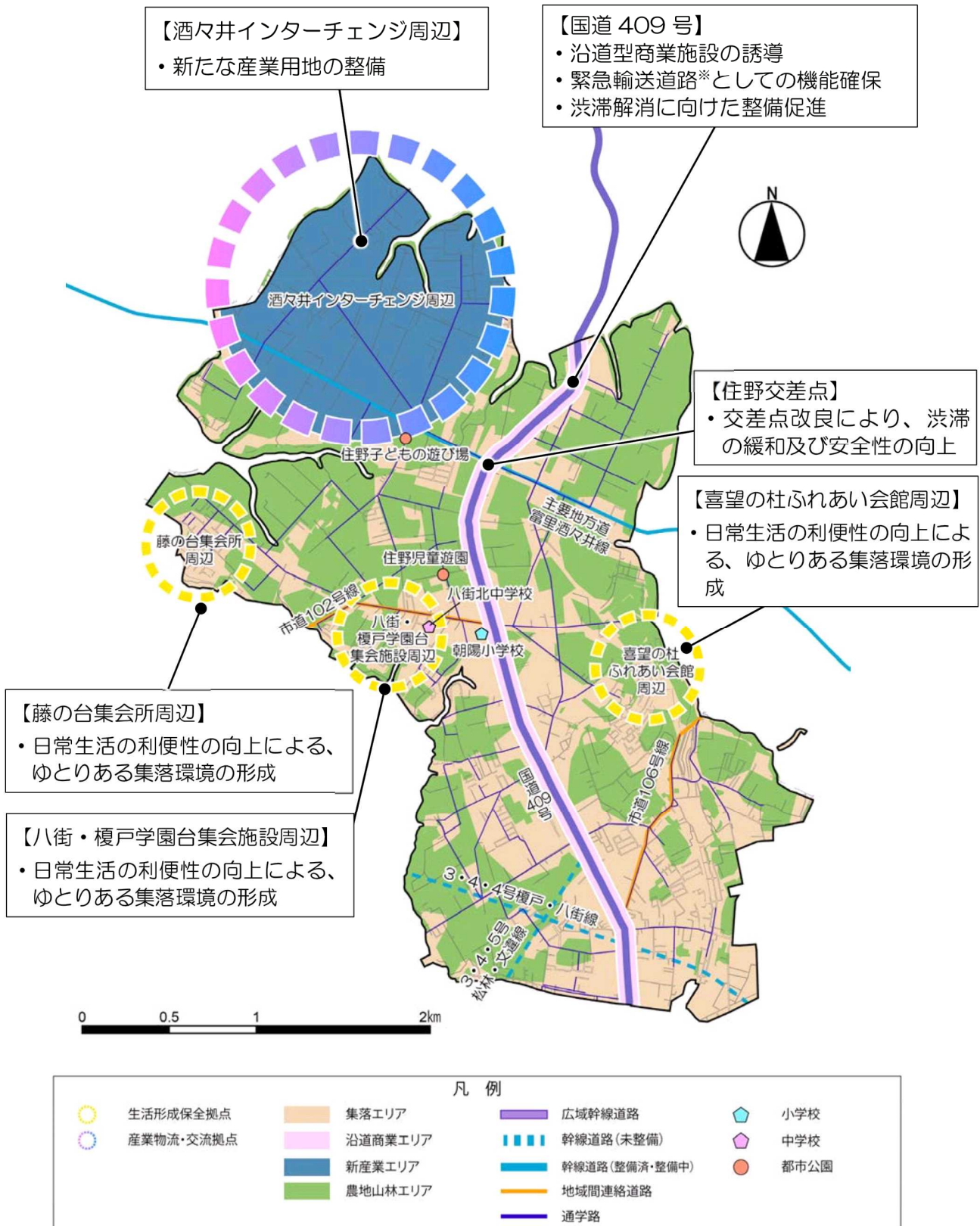
(榎戸第1児童公園)



(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。

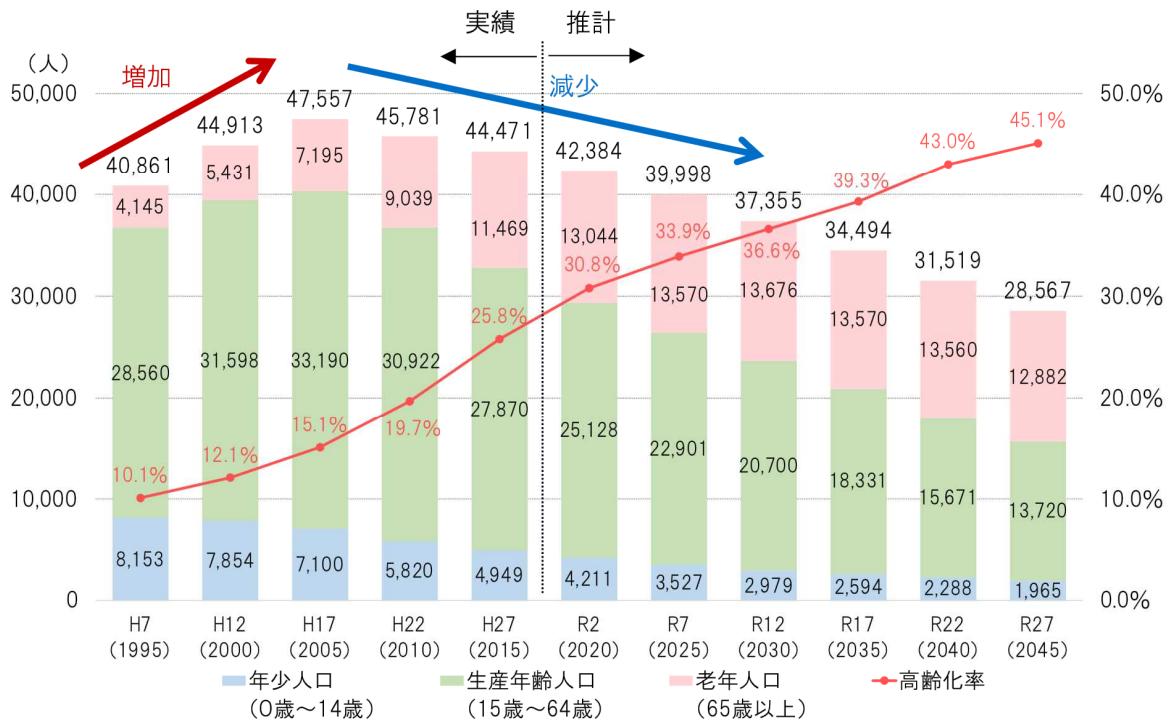
JR総武本線が横断し、市役所、図書館、中央公民館、スポーツプラザ等の主要な行政サービス施設が立地しています。

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、良好なまちなみを形成しています。



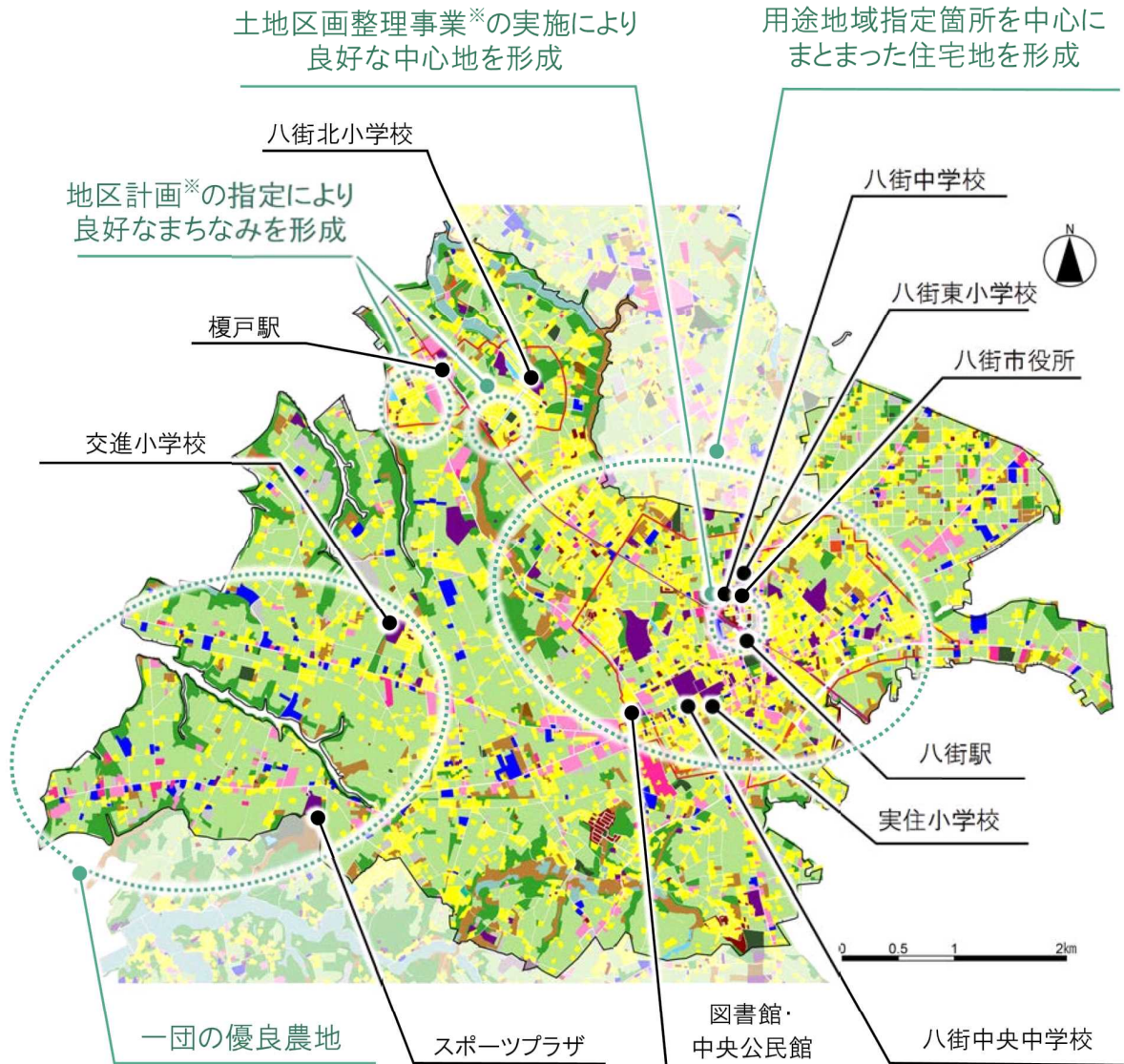
(2) 人口動向

本地域の人口は、平成 17(2005)年をピークに減少傾向に転じており、平成 27(2015)年は44,471 人となっています。目標年次である令和 27(2045)年には約 28,000 人と4割程度の減少が見込まれており、高齢化率も、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 H30 年推計 (R2~R27)

(3) 土地利用現況

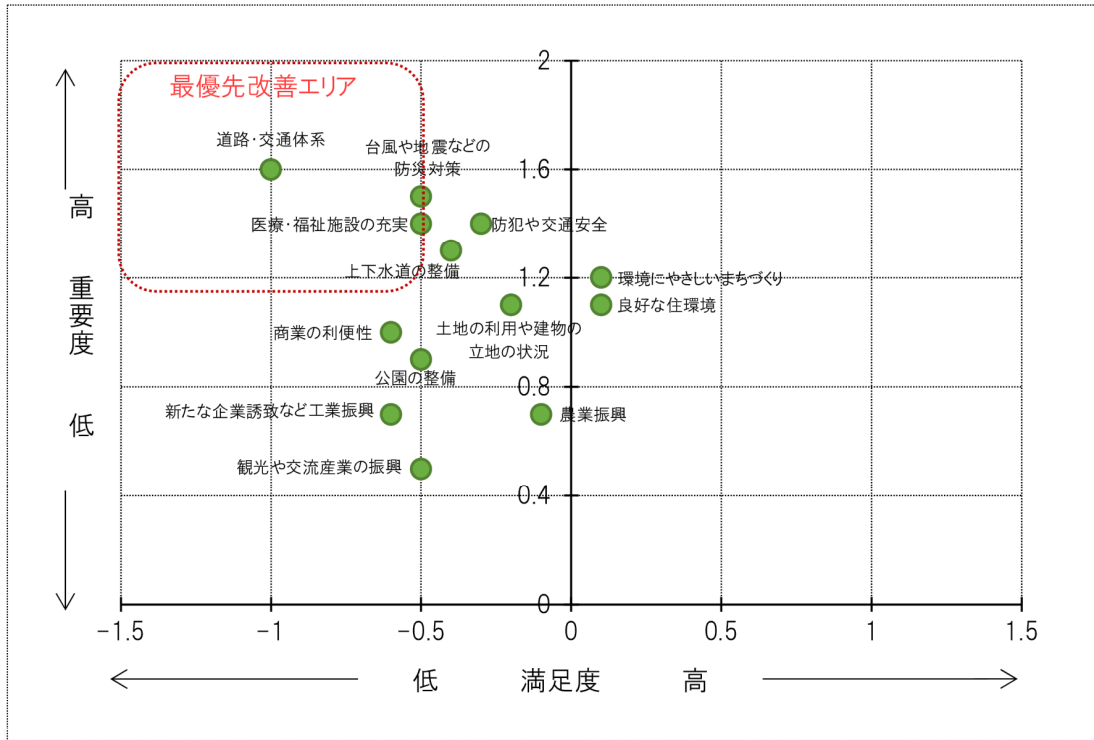


 用途地域指定箇所		
【自然的土地利用】	【都市的土地利用】	
 田	 住宅用地	 用途変更中の土地
 畑	 商業用地	 屋外利用地
 採草放牧地	 工業用地	 防衛用地
 荒地、耕作放棄地、低湿地	 運輸施設用地	 道路用地
 山林	 公共用地	 ゴルフ場等のレクリエーション施設用地
 河川、水面、水路	 文教・厚生用地	 鉄道用地
 海浜、河川敷	 その他の空き地、未舗装地	 都市公園、広場、運動場、墓園等の公園緑地

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挙がっています。

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・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	<ul style="list-style-type: none"> ◆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	<ul style="list-style-type: none"> ◆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	<ul style="list-style-type: none"> ◆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	<ul style="list-style-type: none"> ◆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	<ul style="list-style-type: none"> ◆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	<ul style="list-style-type: none"> ◆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点)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、安全安心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号八街北側駅前線(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	<ul style="list-style-type: none"> ◆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	<ul style="list-style-type: none"> ◆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。
ウォークブル [※] 重点エリア	<ul style="list-style-type: none"> ◆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づけにふさわしい、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

- ◆緊急輸送道路[※]として位置づけられている、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。

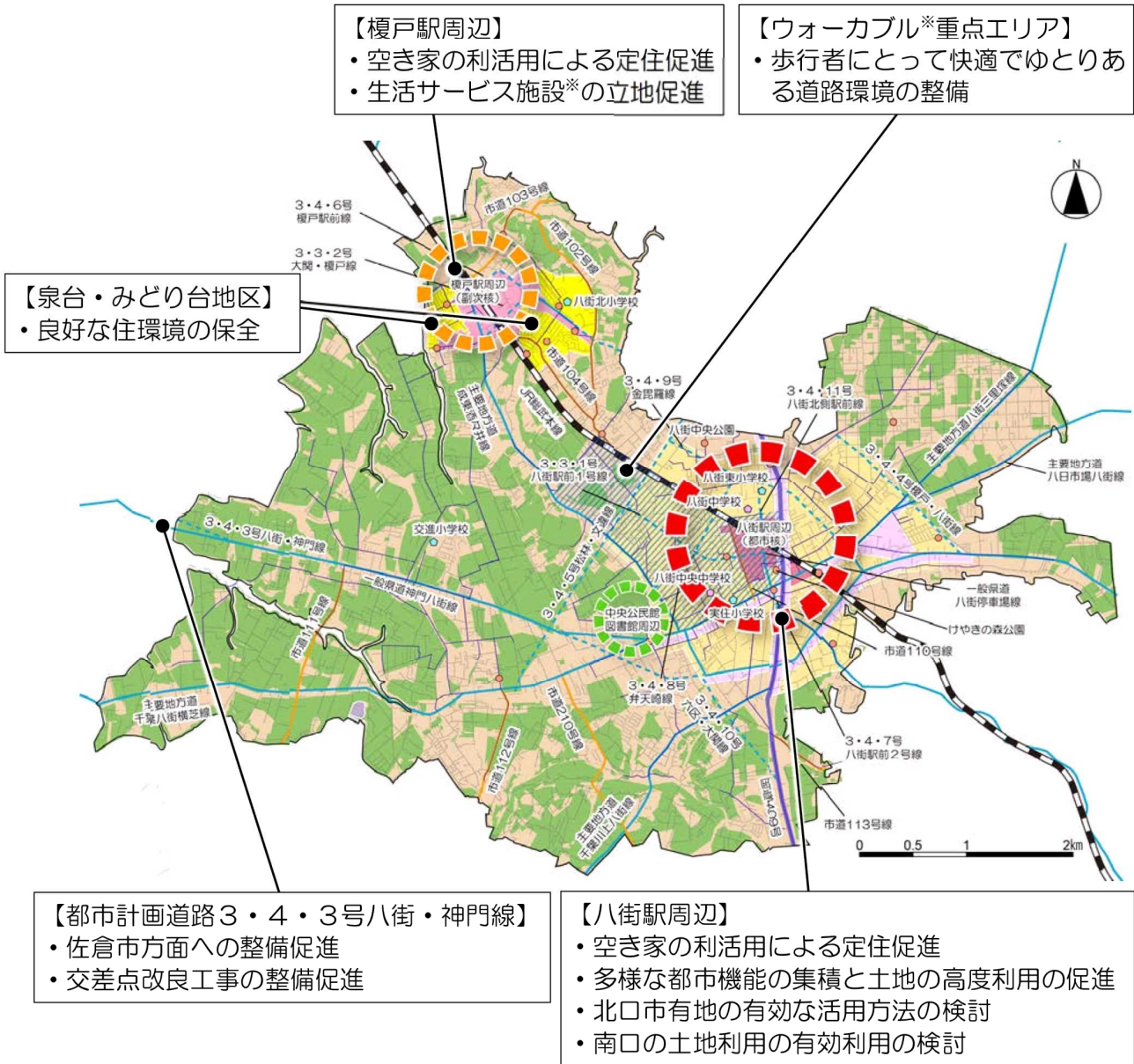
(八街市役所)



(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		小学校
	地域拠点		複合住宅エリア		広域幹線道路		中学校
	地域交流拠点		集落エリア		幹線道路(未整備)		都市公園
			八街駅周辺エリア		幹線道路(整備済・整備中)		
			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				

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。

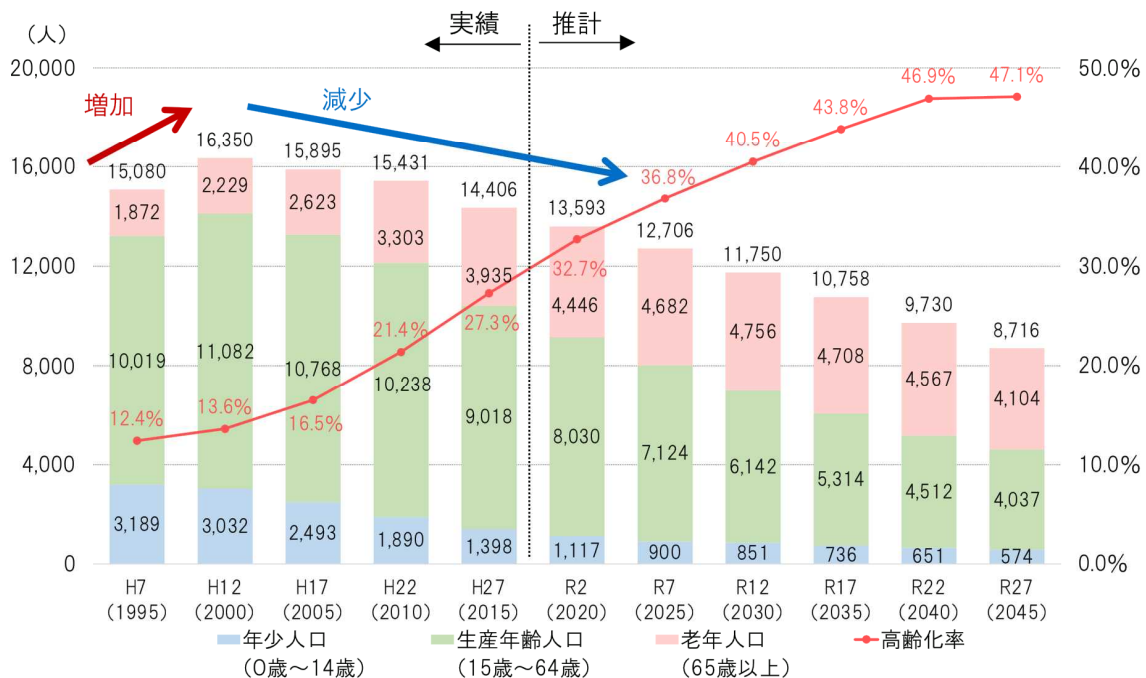
農地や山林といった自然環境に恵まれており、美しい田園景観や季節感豊富な景観を有しています。

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。



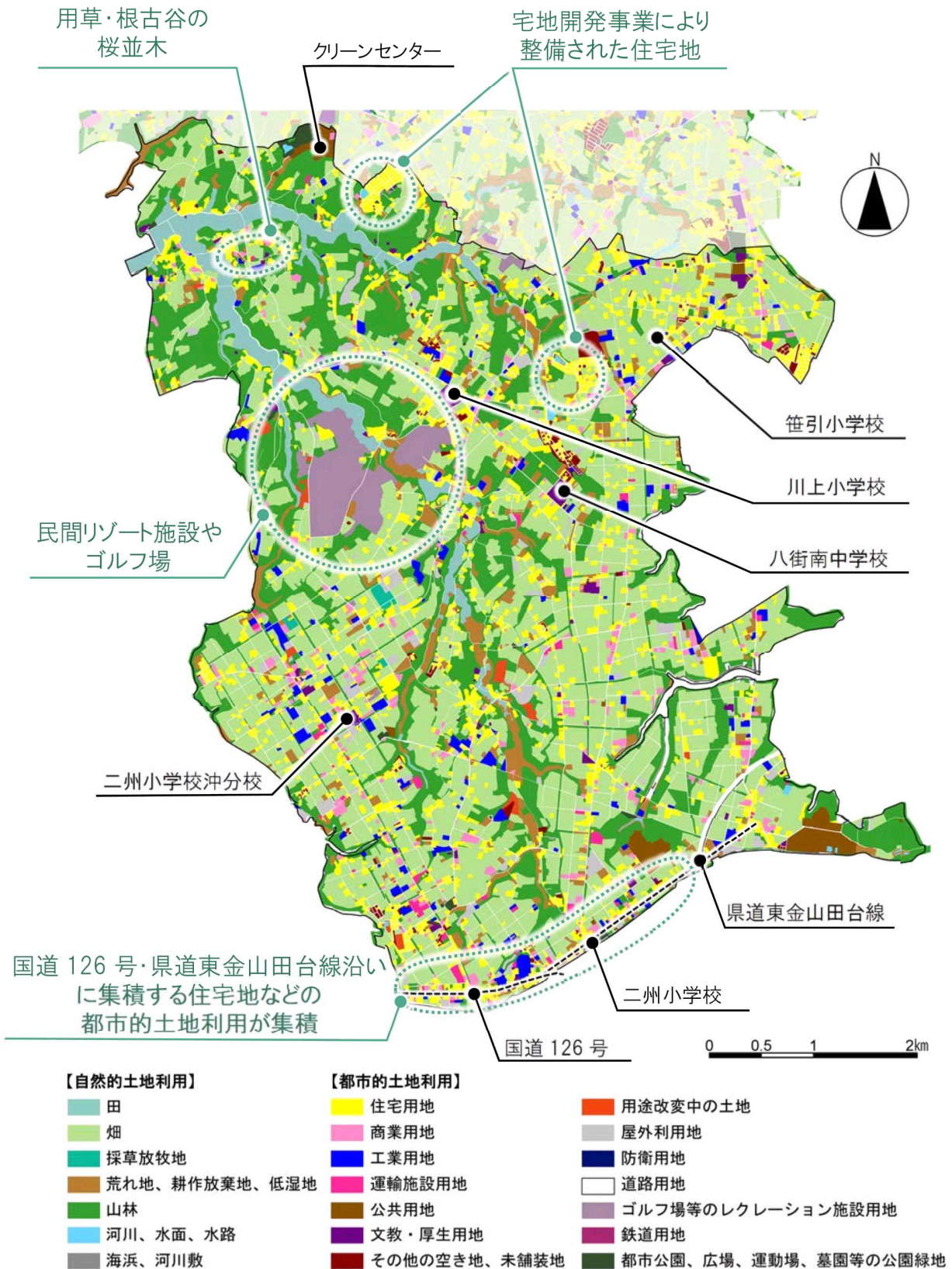
(2) 人口動向

本地域の人口は、平成 12(2000)年をピークに減少傾向に転じており、平成 27(2015)年は14,406 人となっています。目標年次である令和 27(2045)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、約 47%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 H30 年推計 (R2~R27)

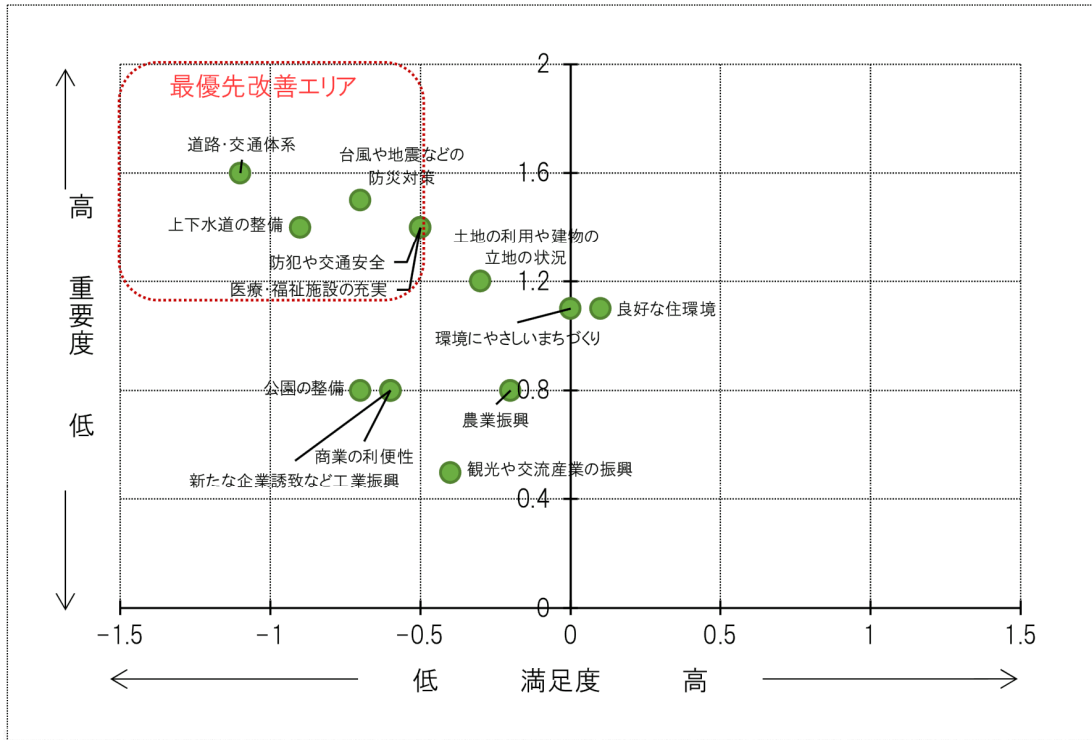
(3) 土地利用現況



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、「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」「防犯や交通安全」「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

農業集落において、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、自然豊かで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

<p>集落エリア</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆生活形成保全拠点に位置づけた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。
<p>新産業エリア</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆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、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。
<p>スポーツ・観光・レクリエーションエリア</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆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

<p>公共交通</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆生活形成保全拠点に位置づけた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。
<p>道路： 幹線道路</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆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。
<p>道路： 地域間連絡道路</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆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。
<p>道路： 生活道路</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆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。

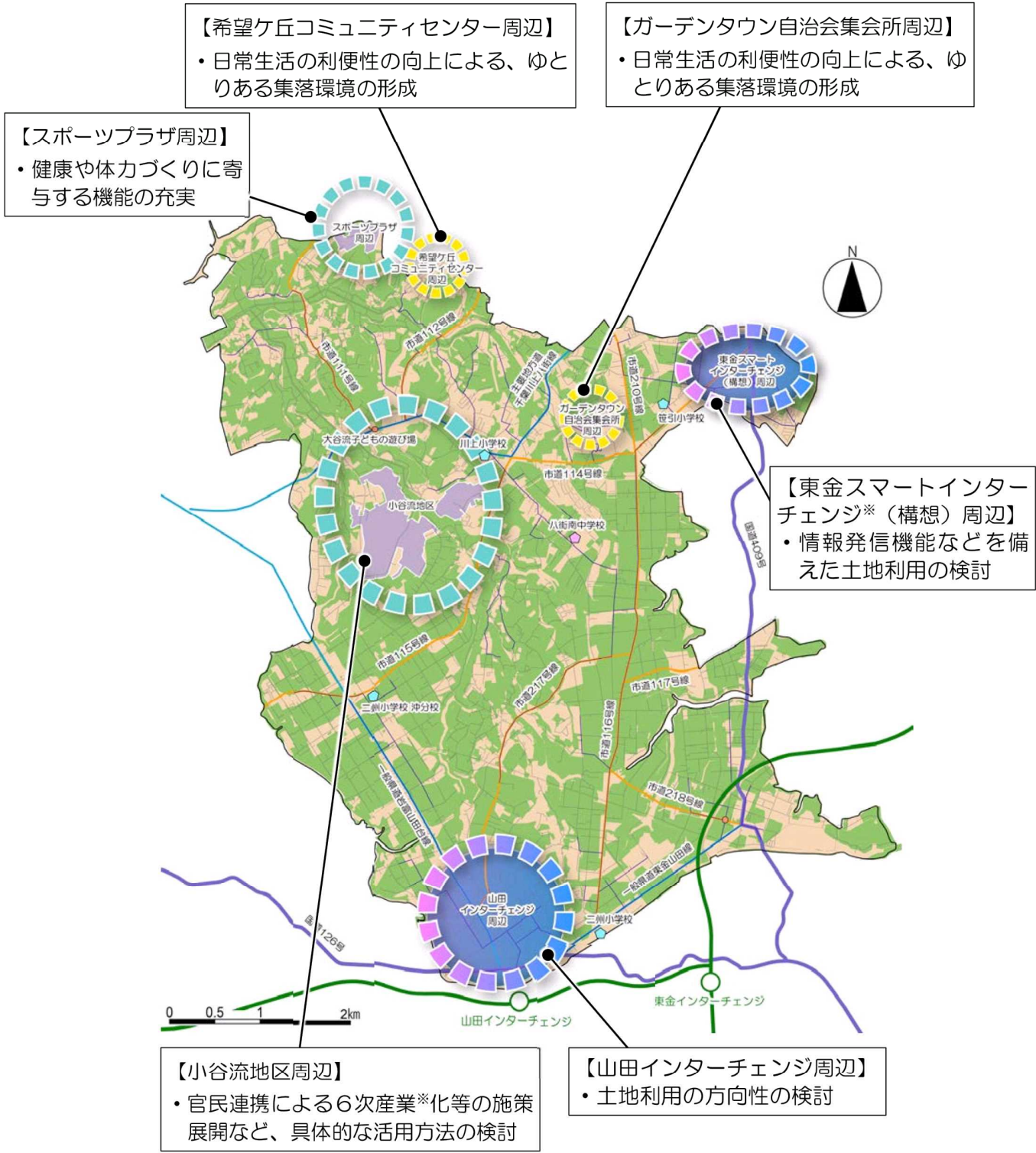
(5) 景観の方針

- ◆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、良好なまちな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で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
	産業物流・交流拠点		新産業エリア
	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
	農地山林エリア		広域幹線道路
			幹線道路(整備済・整備中)
			地域間連絡道路
			通学路
			小学校
			中学校