

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(1870)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(1872)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(1889)年に周辺5か村と合併し、大正8(1919)年1月1日に町制施行により八街町となり、昭和29(1954)年11月1日には八街町と川上村が合併し、その後、平成4(1992)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（1997）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備事業※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

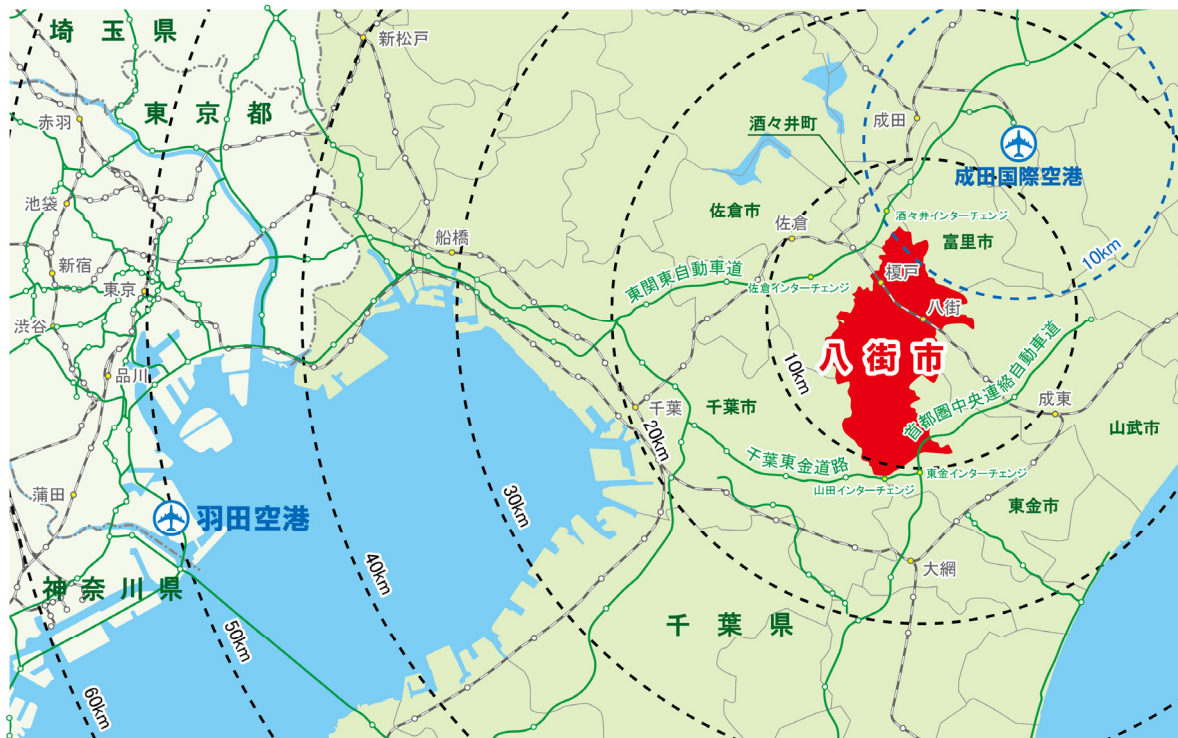
出典：2020年版 八街市「くらしの便利帳／市勢要覧」

(2) 広域的な位置特性

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 74.94km² 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

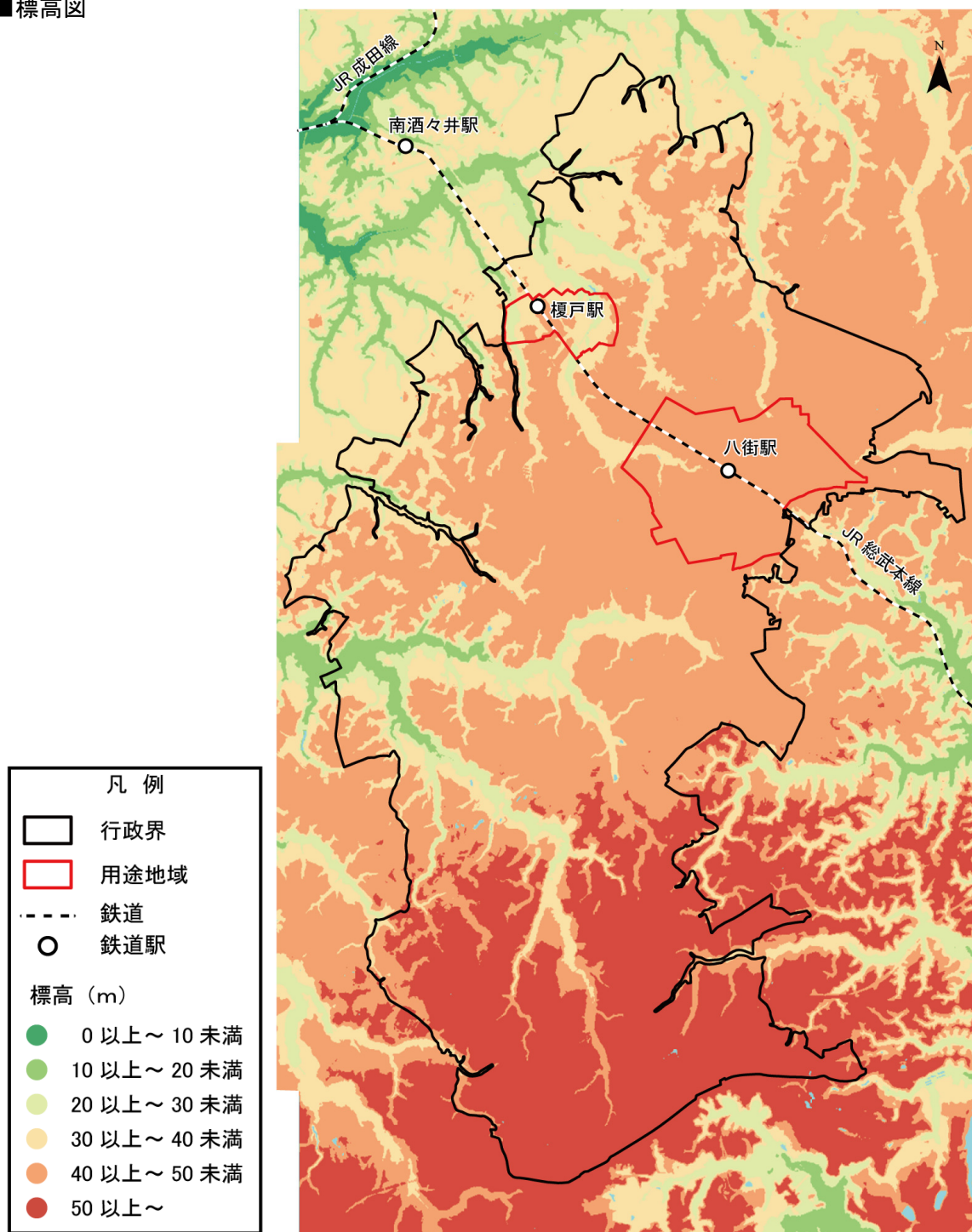


(3) 地形特性

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滑走路新設などさら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)

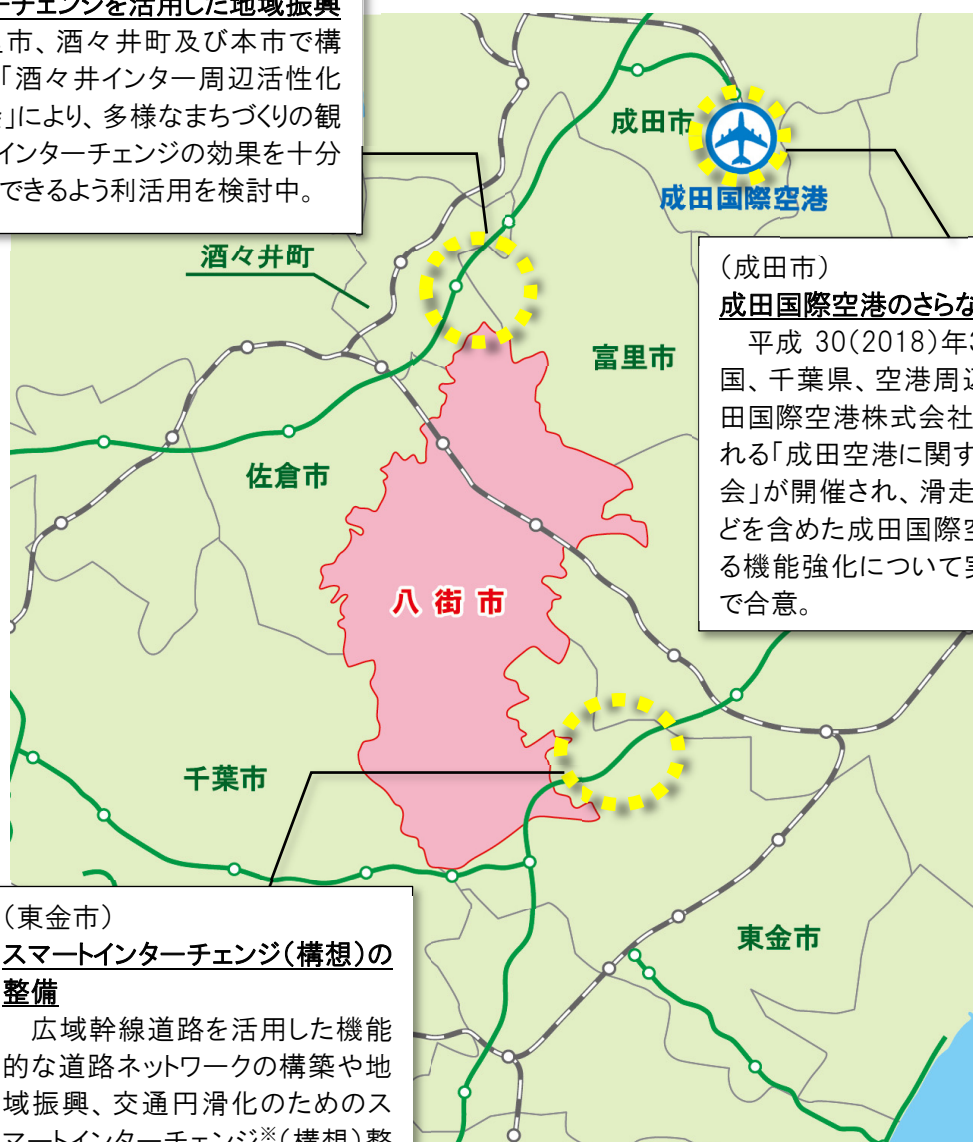
成田国際空港のさらなる機能強化

平成 30(2018)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さら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)整備に向けた取組を推進。



2. 人口及び産業の動向

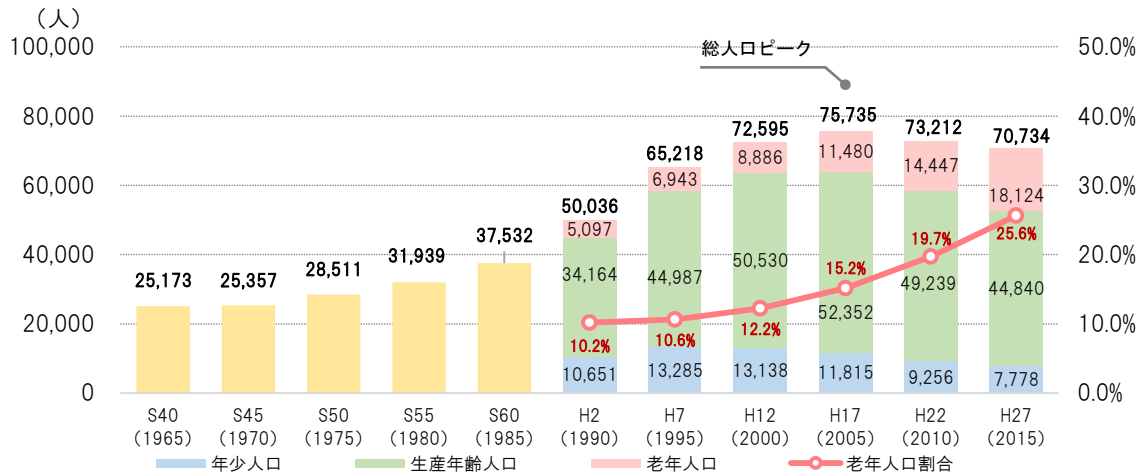
(1) 人口特性

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

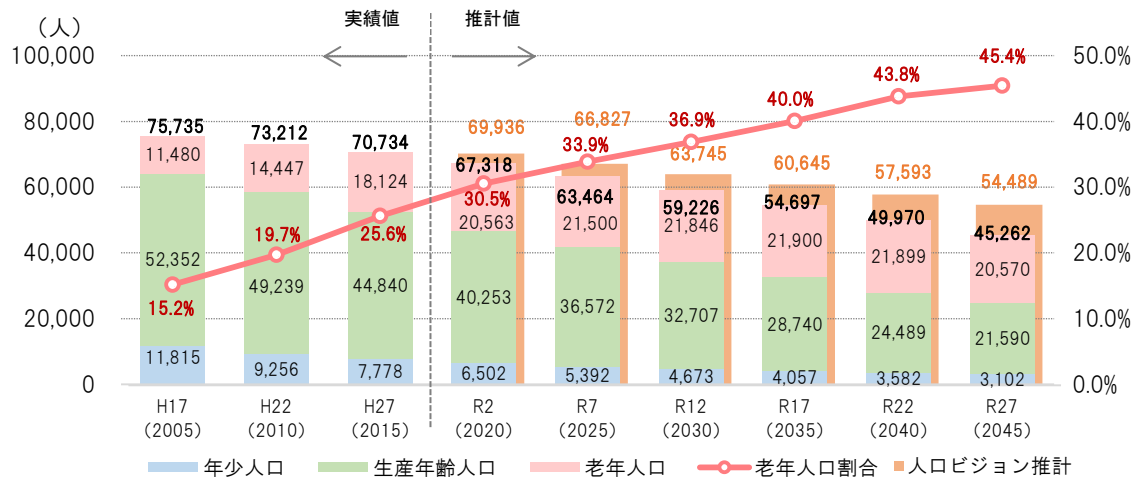
- ◆本市の人口は平成17(2005)年まで増加し続けていましたが、平成17(2005)年の75,735人をピークに減少に転じており、平成27(2015)年現在は70,734人となっています。
- ◆国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、総人口は今後も減少傾向が続く見込みです。その間、65歳以上の老年人口割合は、一貫して増加し、令和27(2045)年には45.4%まで上昇することが見込まれています。
- ◆一方、本市の世帯数は、核家族化の進行や単独世帯の増加等により、一貫して増加傾向にあります。また、1世帯当たり人員については、世帯の少人数化により、減少傾向にあります。

■ 総人口の推移



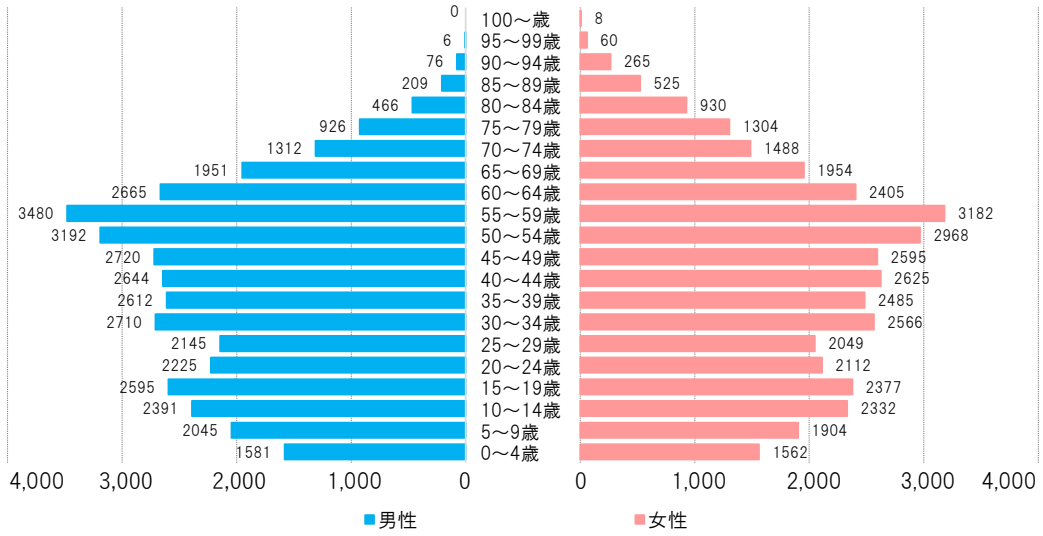
※実績値の総人口には年齢不詳を含む
出典：国勢調査（各年）

■ 総人口の将来推計



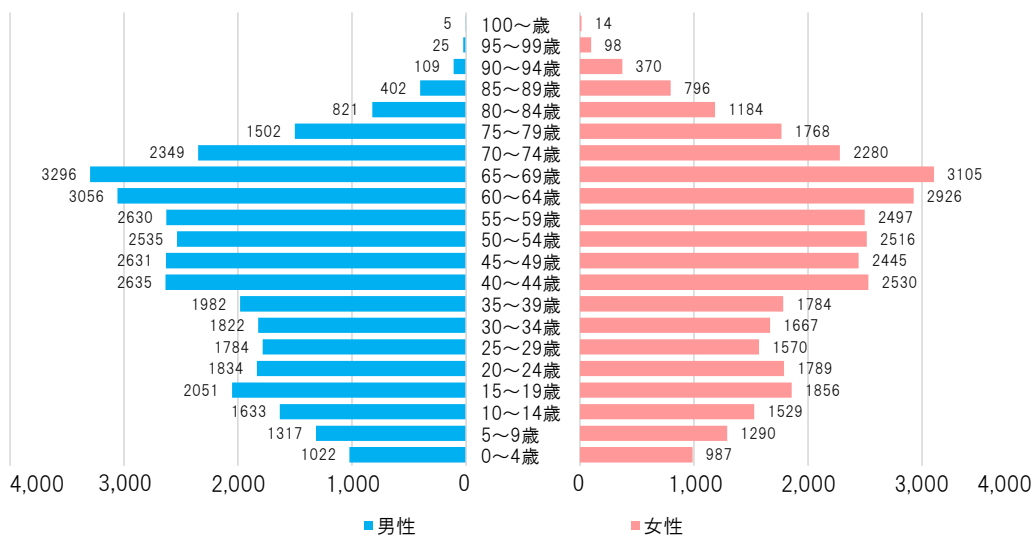
※老年人口割合は国立社会保障・人口問題研究所推計より算出している
出典：国勢調査（H17～H27）、国立社会保障・人口問題研究所 H30 年推計（R2～R27）
八街市まち・ひと・しごと創生地方人口ビジョン（H27 策定）

■人口ピラミッド：平成17（2005）年



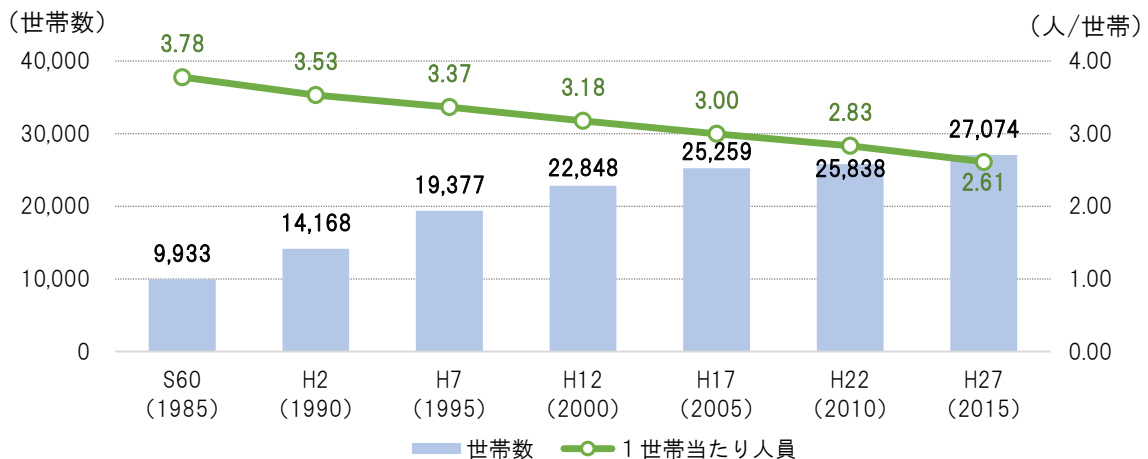
出典：国勢調査（H17）

■人口ピラミッド：平成27（2015）年



出典：国勢調査（H27）

■世帯数の推移



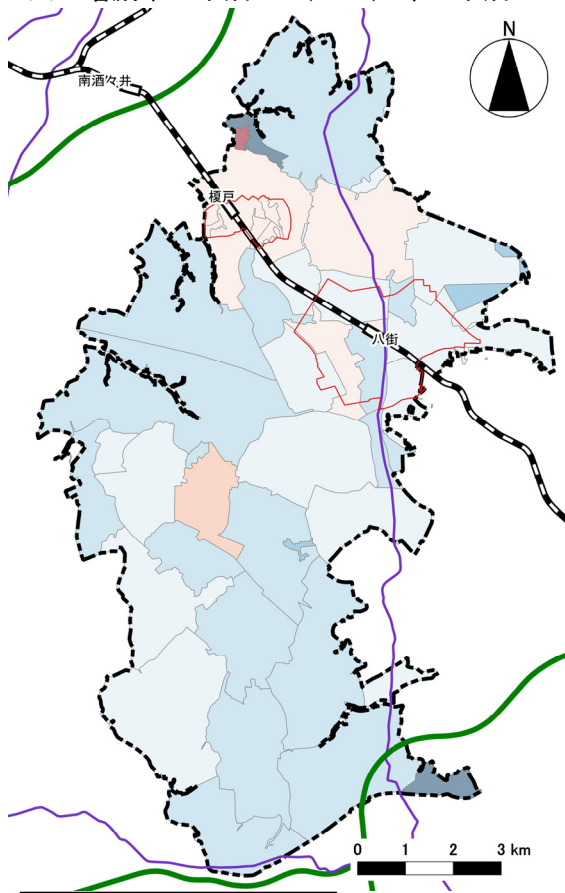
出典：国勢調査（各年）

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

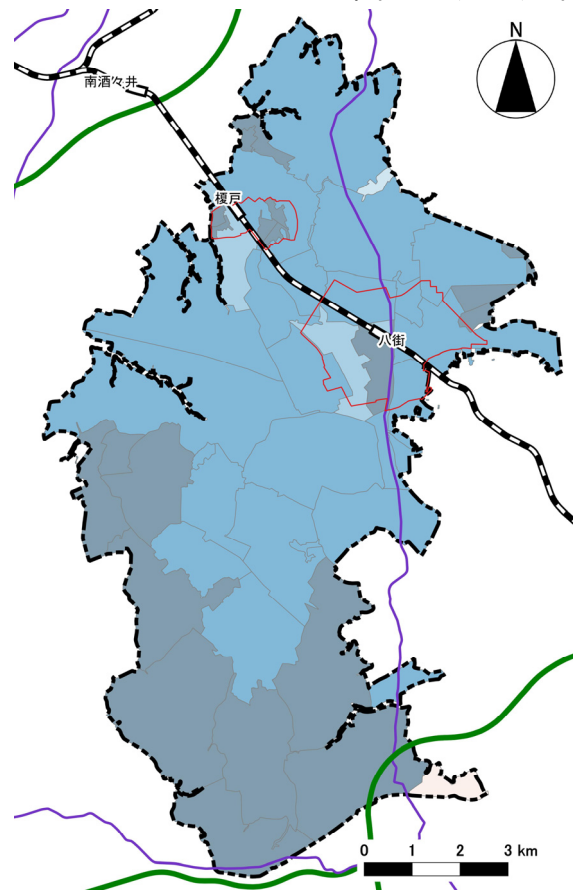
- ◆総人口が減少傾向に転じた平成 17(2005)年から平成 27(2015)年にかけては、地区別の人口増減率にはばらつきが見られ、榎戸駅周辺などにおいては人口が増加しています。
- ◆平成 27(2015)年から令和 27(2045)年では、総人口は約 30%減少すると見込まれており、地区別にみても、駅周辺や市域の南西側で 40%以上の高い人口減少率になると見込まれています。

■人口増減率：平成 17（2005）年～平成 27（2015）年



凡 例	
【人口増減率】	
■	40% 以上
■	30% 以上 ～ 40%未滿
■	20% 以上 ～ 30%未滿
■	10% 以上 ～ 20%未滿
■	0% 以上 ～ 10%未滿
■	0% 以上 ～ -10%未滿
■	-10% 以上 ～ -20%未滿
■	-20% 以上 ～ -30%未滿
■	-30% 以上 ～ -40%未滿
■	-40% 以上
□	用途地域指定箇所
—	高速自動車道
—	国道
—	鉄道路線
—	行政界

■人口増減率：平成 27（2015）年
～令和 27（2045）年



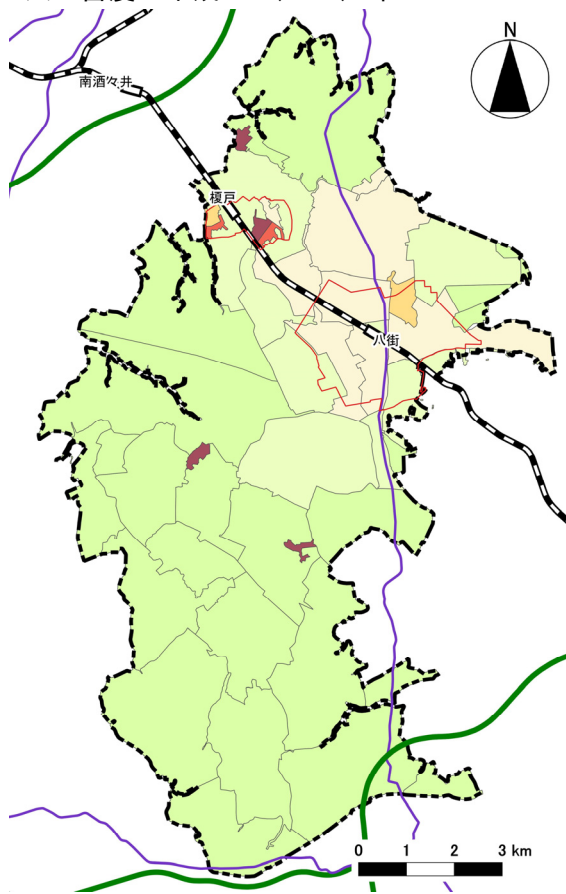
出典：国勢調査（H17・H27）、国立社会保障・人口問題研究所 H30 年推計（R27）

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(2015)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(2045)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：平成 27 (2015) 年

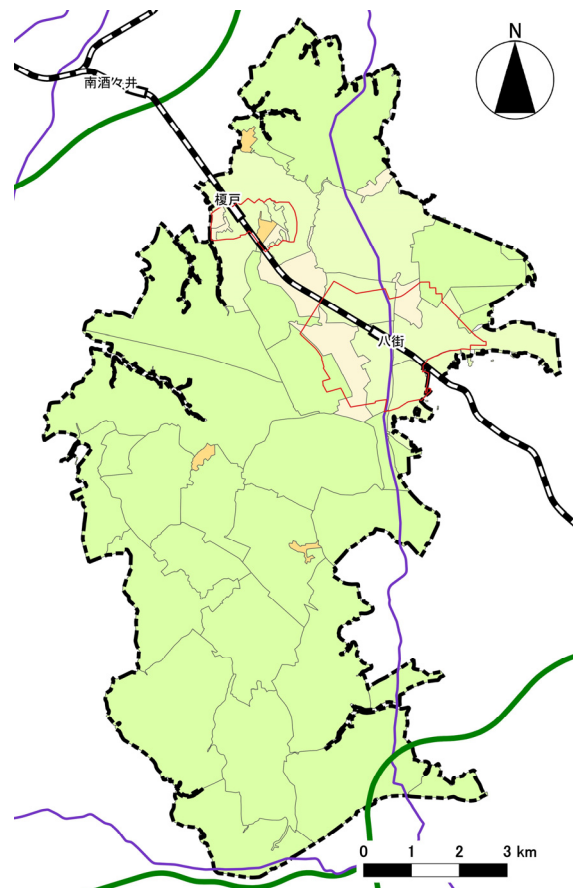


(参考) 都市計画運用指針 (国土交通省)

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：令和 27 (2045) 年



凡 例	
【人口密度】	
	0人/ha 以上 ~ 10人/ha 未満
	10人/ha 以上 ~ 20人/ha 未満
	20人/ha 以上 ~ 40人/ha 未満
	40人/ha 以上 ~ 60人/ha 未満
	60人/ha 以上 ~ 80人/ha 未満
	80人/ha 以上
	用途地域指定箇所
	高速自動車道
	国道
	鉄道路線
	行政界

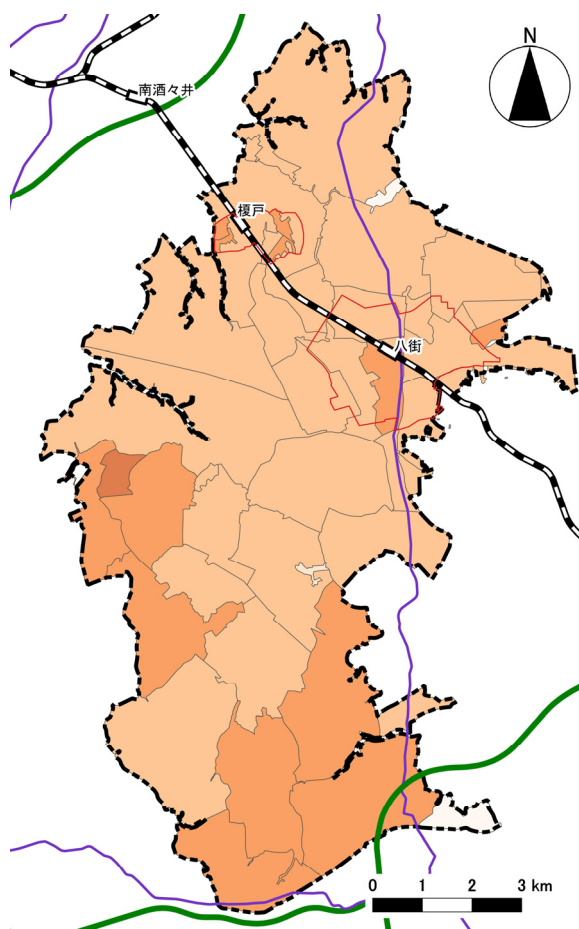
出典：国勢調査 (H27)、国立社会保障・人口問題研究所 H30 年推計 (R27)

④地区別の高齢化率：65歳以上人口割合

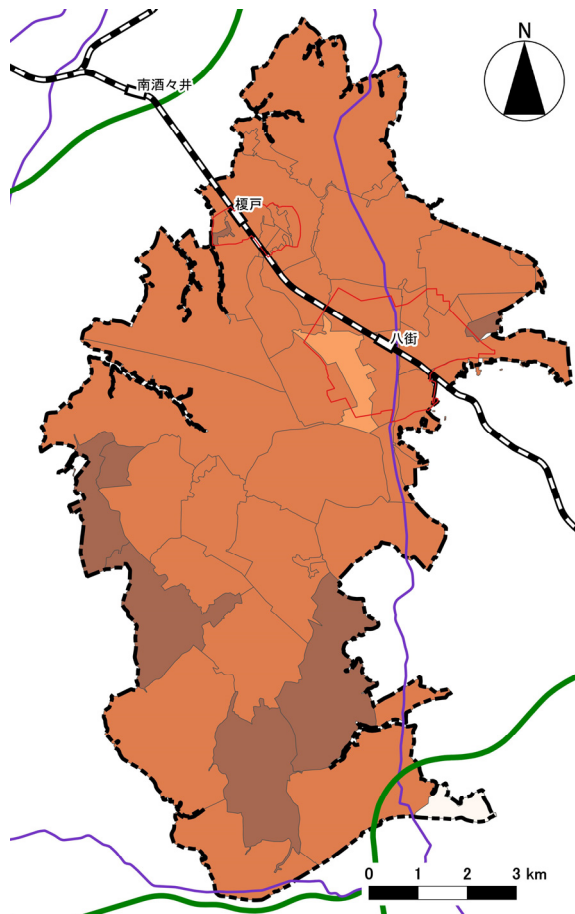
全市的に高齢化の進行に拍車がかかる見込み

- ◆平成27(2015)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(2045)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：平成27(2015)年



■高齢化率：令和27(2045)年



凡例	
【高齢化率】	
	0%以上～10%未満
	10%以上～20%未満
	20%以上～30%未満
	30%以上～40%未満
	40%以上～50%未満
	50%以上
	用途地域指定箇所
	高速自動車道
	国道
	鉄道路線
	行政界

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

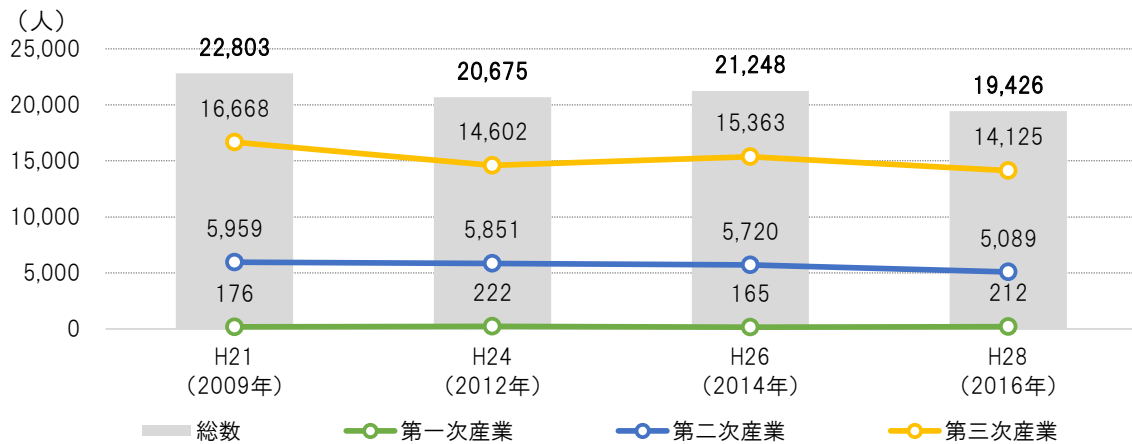
(2) 産業動向

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(2016)年は19,426人で平成21(2009)年と比較して約15%減少しています。
- ◆大半が卸売業・小売業、医療・福祉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



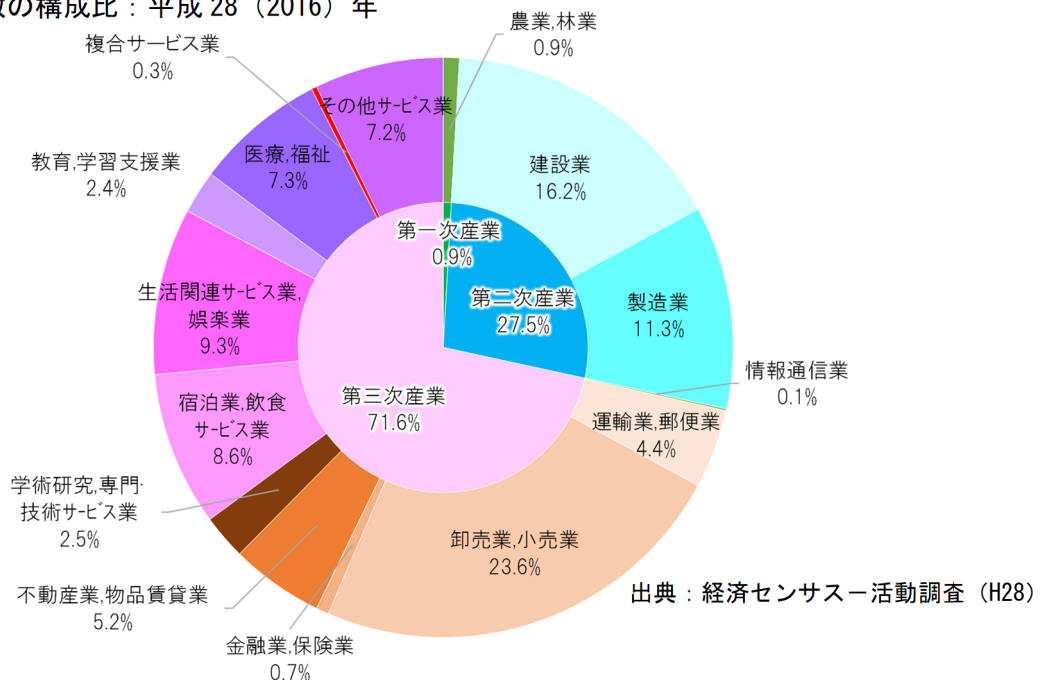
出典：経済センサスー基礎調査報告 (H21・H26)、経済センサスー活動調査 (H24・H28)

②事業所数の構成比

産業別の事業所は、卸売業・小売業と建設業、製造業で5割を占める

- ◆平成28(2016)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23.6%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：平成28(2016)年



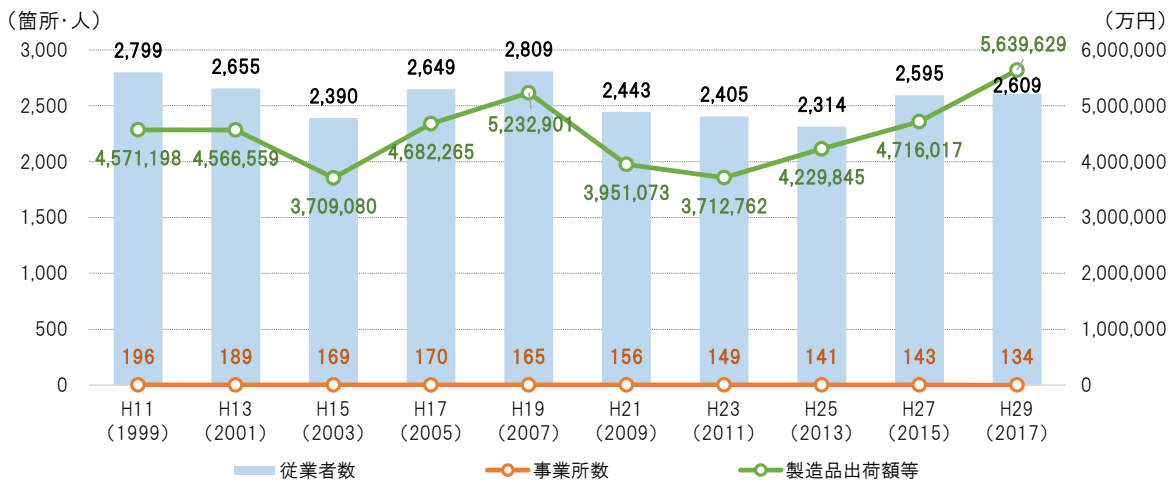
出典：経済センサスー活動調査 (H28)

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(1999)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。
- ◆製造品出荷額等は平成 19(2007)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 23(2011)年以降は増加に転じています。

■従業者数・事業所数・製造品出荷額等の推移（従業者 4 人以上の事業所）



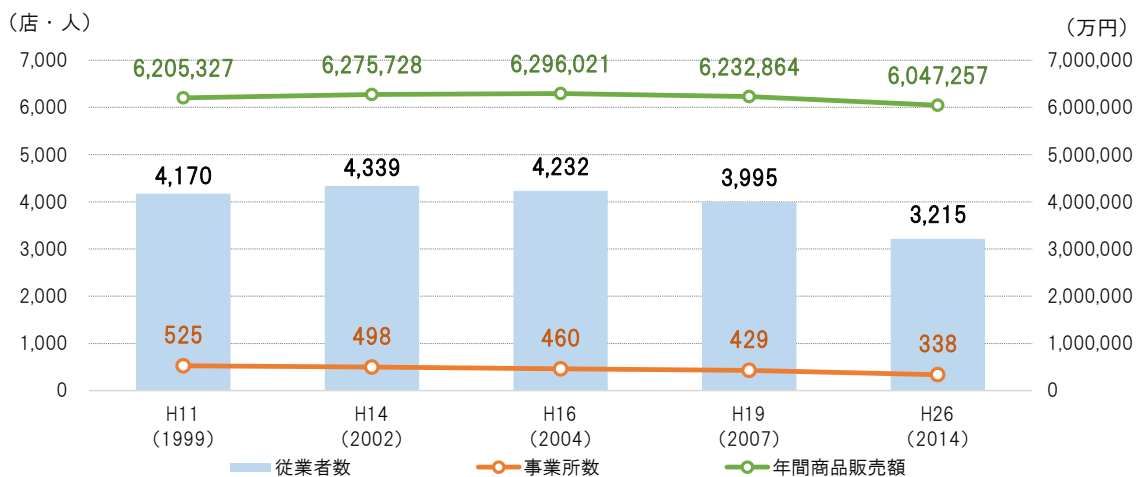
出典：工業統計調査（H23・H27 以外の各年）、経済センサス活動調査（H23・H27）

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。
- ◆従業者数・事業所数ともに減少傾向にあり、特に平成 19(2007)年から平成 26(2014)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(2004)年をピークに増加傾向から減少に転じています。

■従業者数・事業所数・年間商品販売額の推移



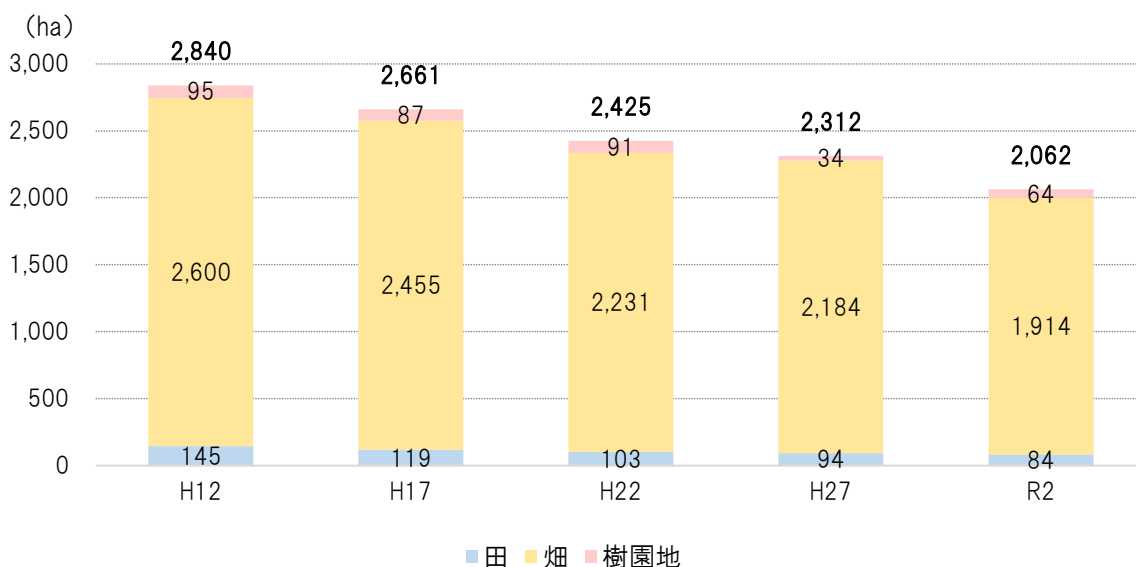
出典：商業統計調査（各年）

⑤農業

全国一の生産量を誇る落花生の産地
経営耕地面積や基幹的農業従事者数※は減少傾向

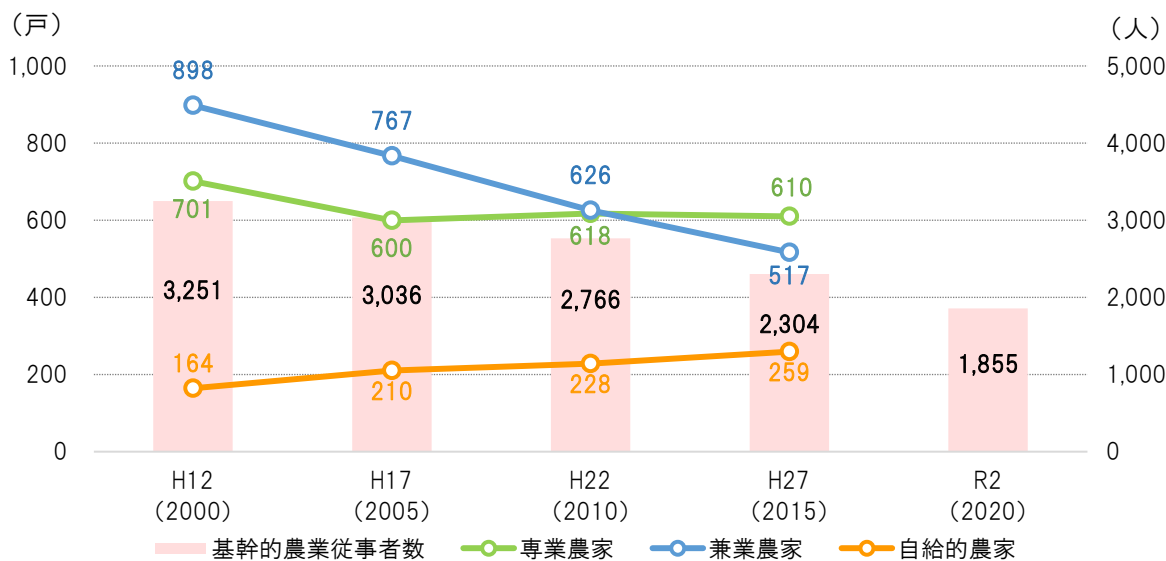
- ◆本市の農業は、都市近郊型農業として、畑作を中心にさといも、落花生、すいかなどが栽培されており、農業産出額は県内第4位(平成 30(2018)年時点)となっています。
- ◆落花生の産出額は全国第1位(平成 30(2018)年時点)を誇り、「八街産落花生」は地域ブランドとなっています。
- ◆一方で、経営耕地面積及び基幹的農業従事者数、農家数は減少しています。

■経営耕地面積の推移



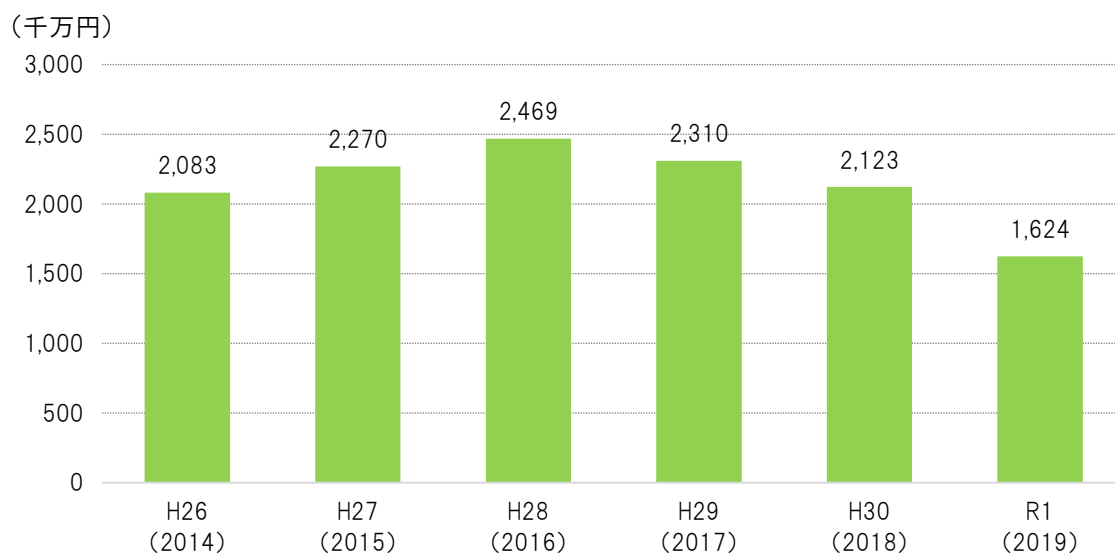
出典：世界農林業センサス (H12・H22)、農林業センサス (H17・H27・R2)

■基幹的農業従事者数・農家数の推移



※R2における専業農家・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）

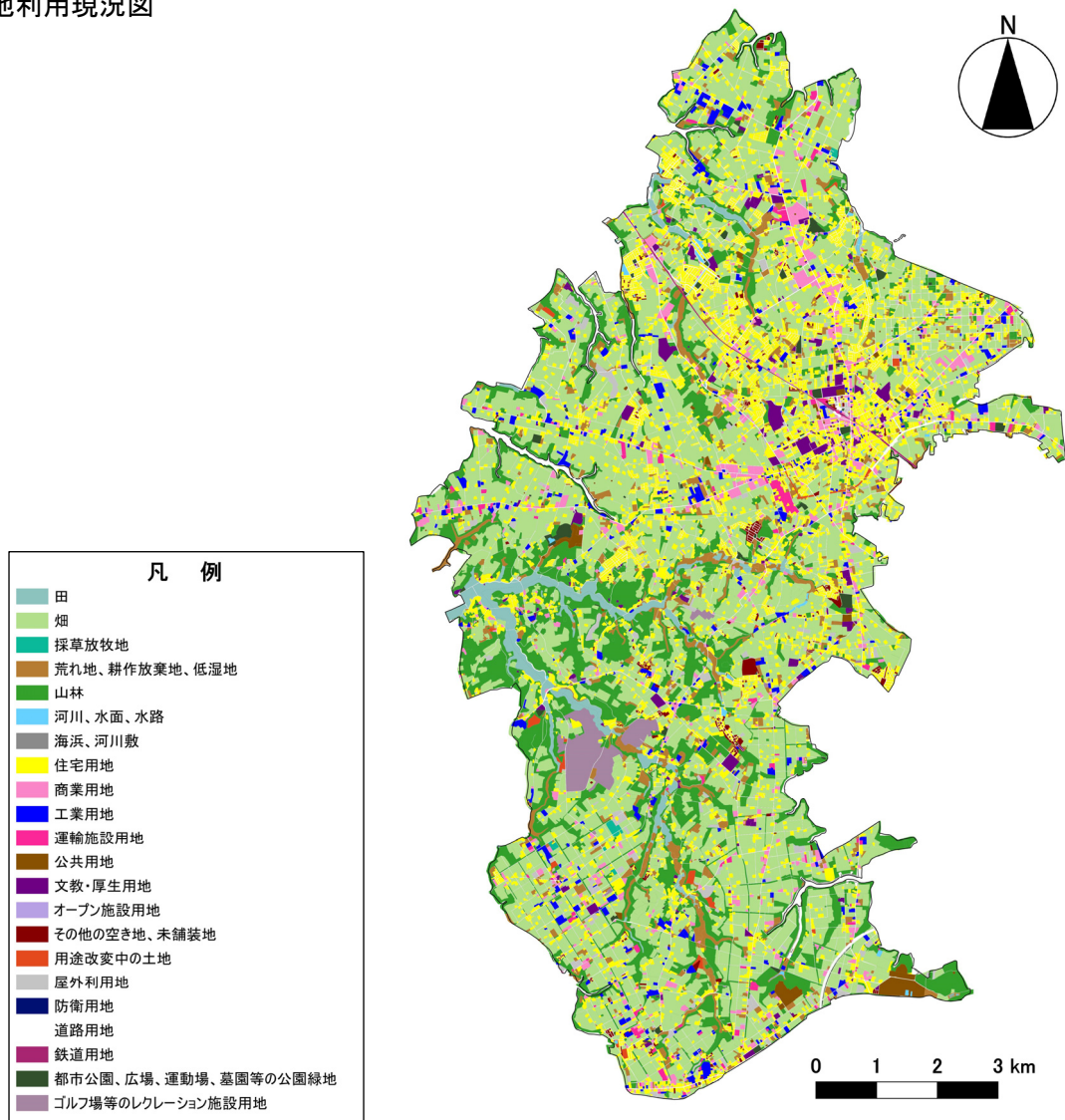
3. 土地利用・市街地整備等の状況

(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 (2019) 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。少数点第2位を四捨五入しているため、合計しても100.0%にはなりません。

出典：八街市統計書 (R1)

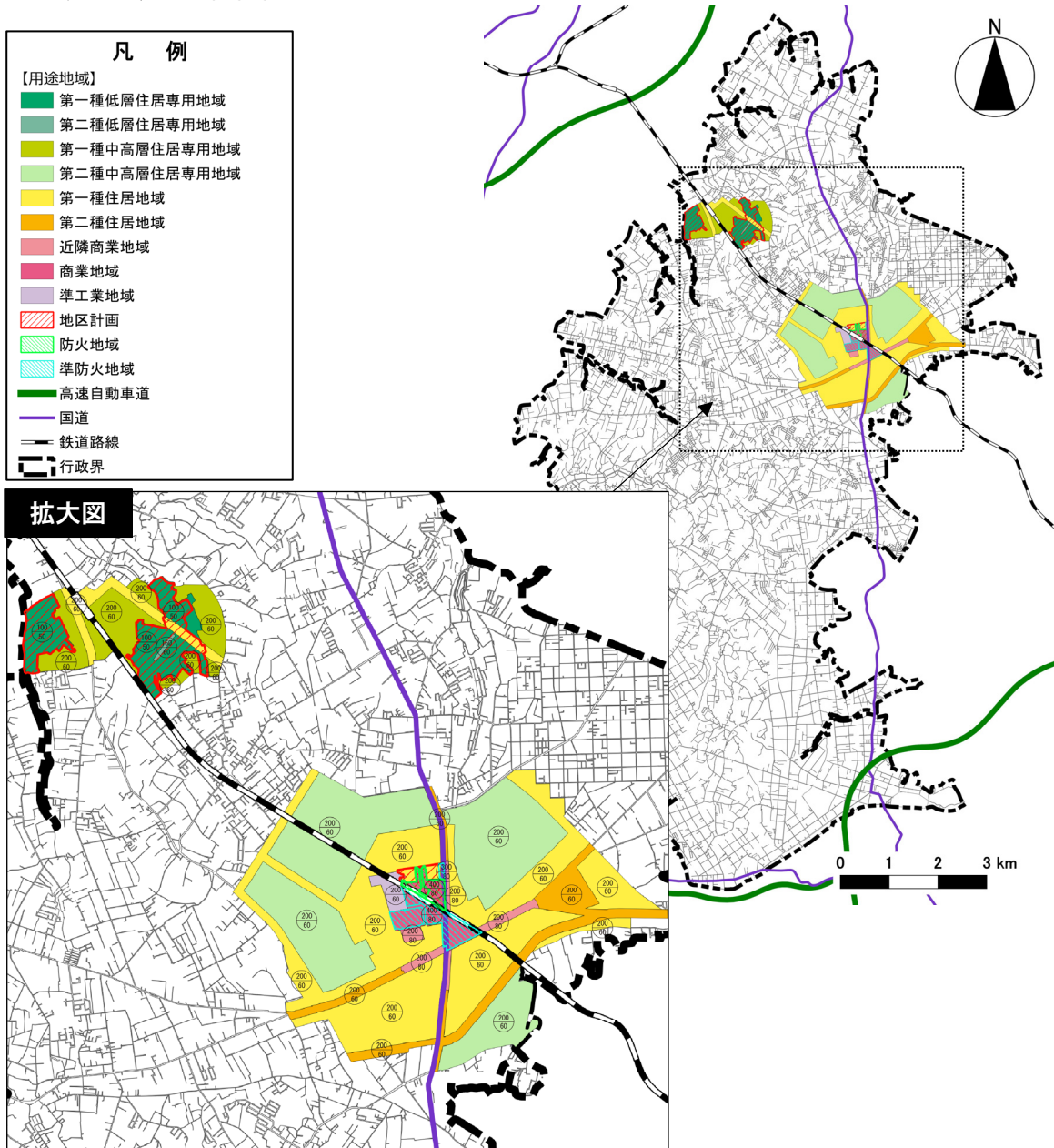
(2) 法規制状況

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



出典：都市計画基礎調査（H28）

■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(1994)年4月 19 日
みどり台地区地区計画	約 14.3ha	平成6(1994)年4月 19 日
八街駅北側地区地区計画	約 8.6ha	平成 15(2003)年3月 18 日

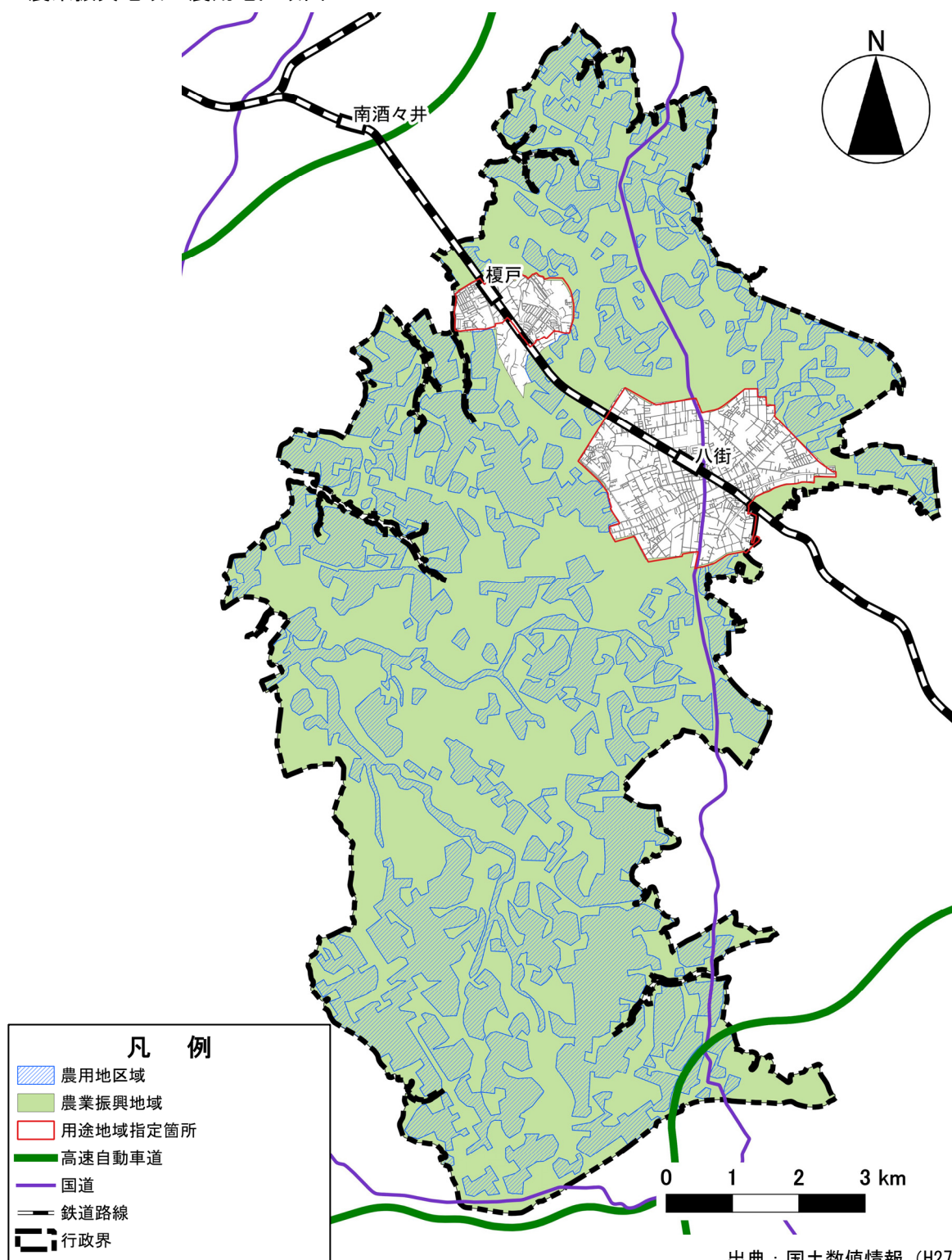
出典：八街市の都市計画の概要（H28）

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

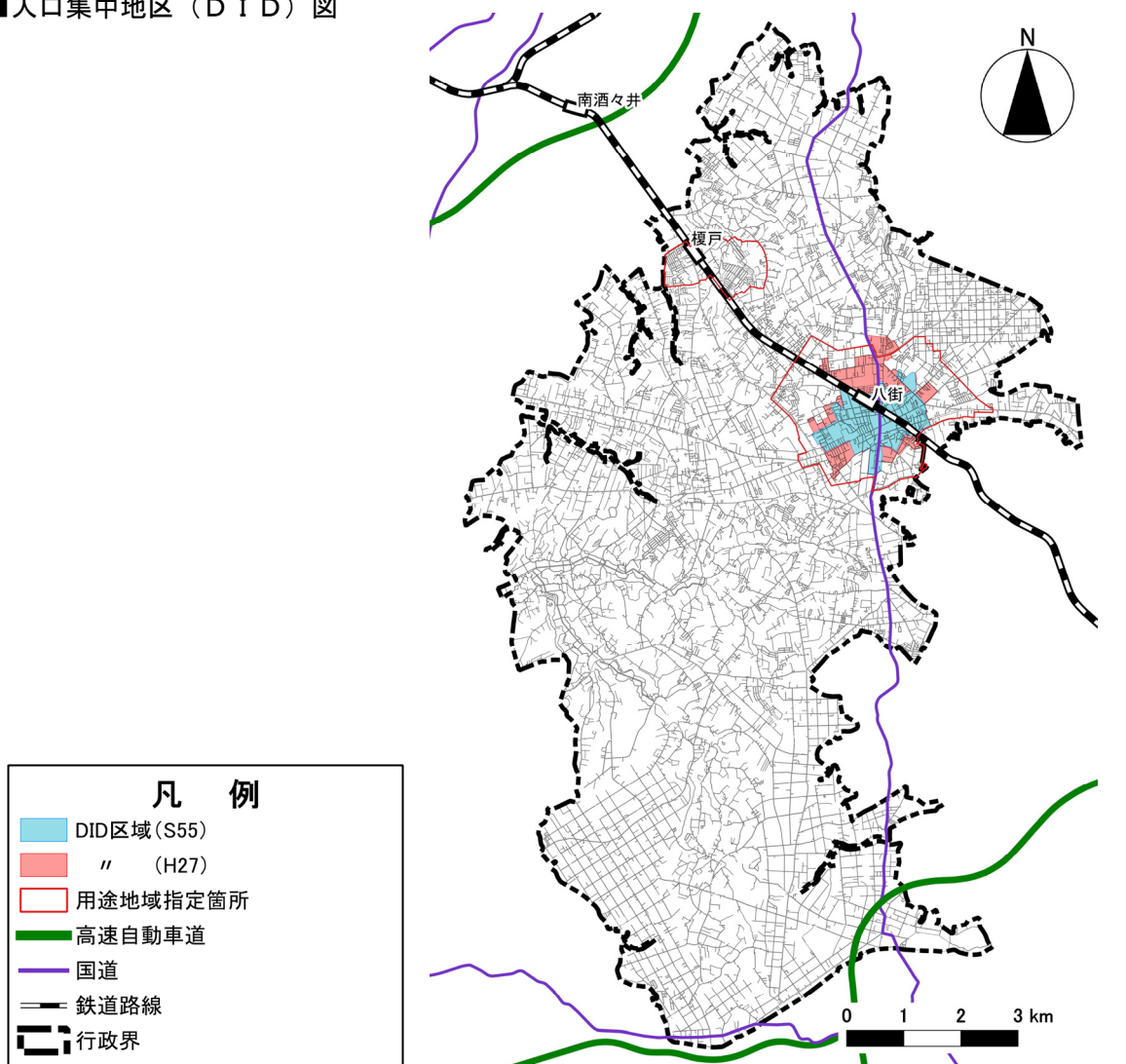
- ◆本市の人口集中地区は、昭和 55(1980)年時点では八街駅南側の国道 409 号沿いのエリアを中心に広がっていました。その後、八街駅北側などに広がりを見せ、平成 27(2015)年現在、2.29km²を有しています。
- ◆人口集中地区内の人口密度は減少傾向にあり、平成 27(2015)年現在、3,907 人/km²となっています。

■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(1995)	8,553	2.10	4,027.9
H17(2005)	9,079	2.25	4,035.1
H27(2015)	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)

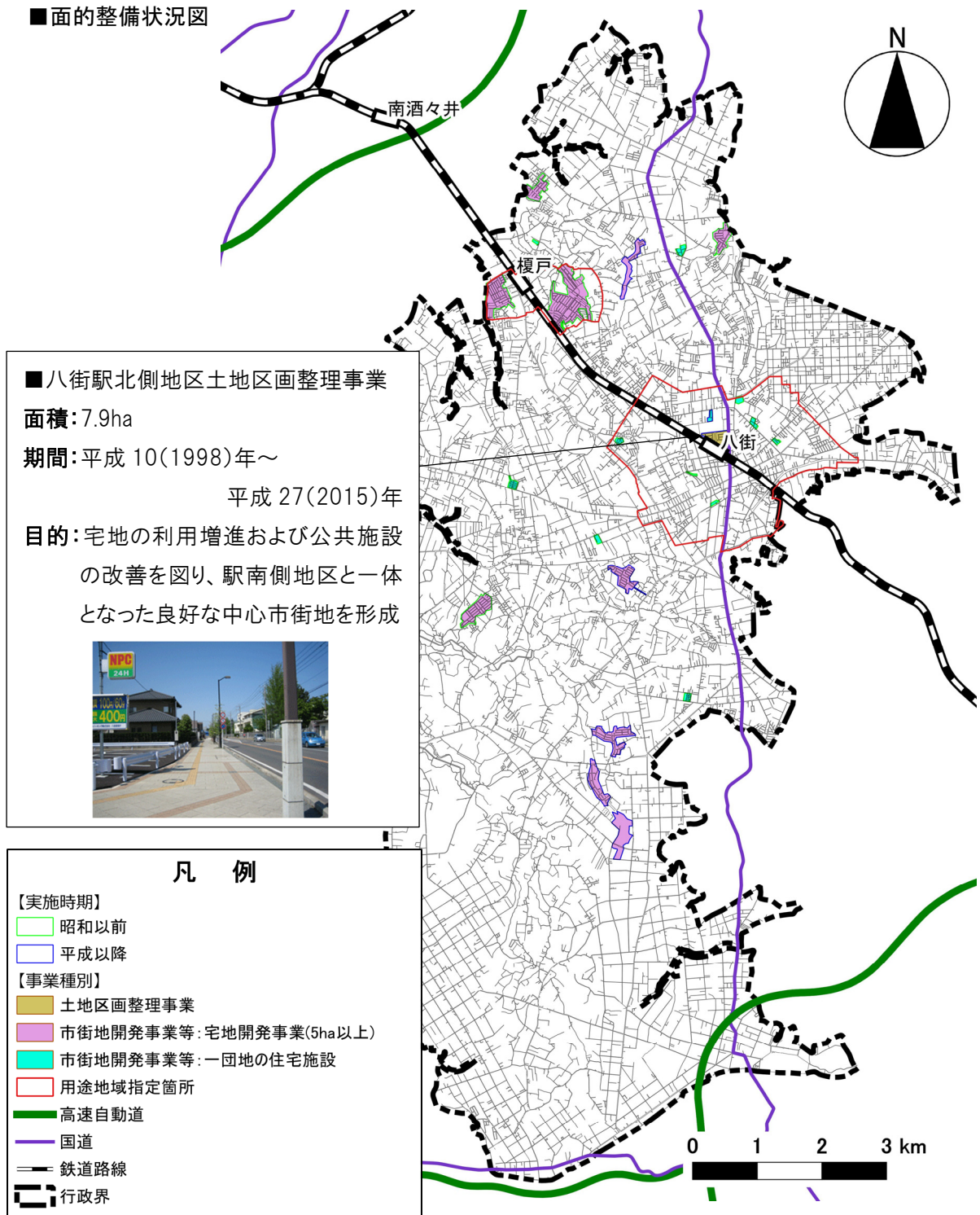
(4) 都市基盤整備状況

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



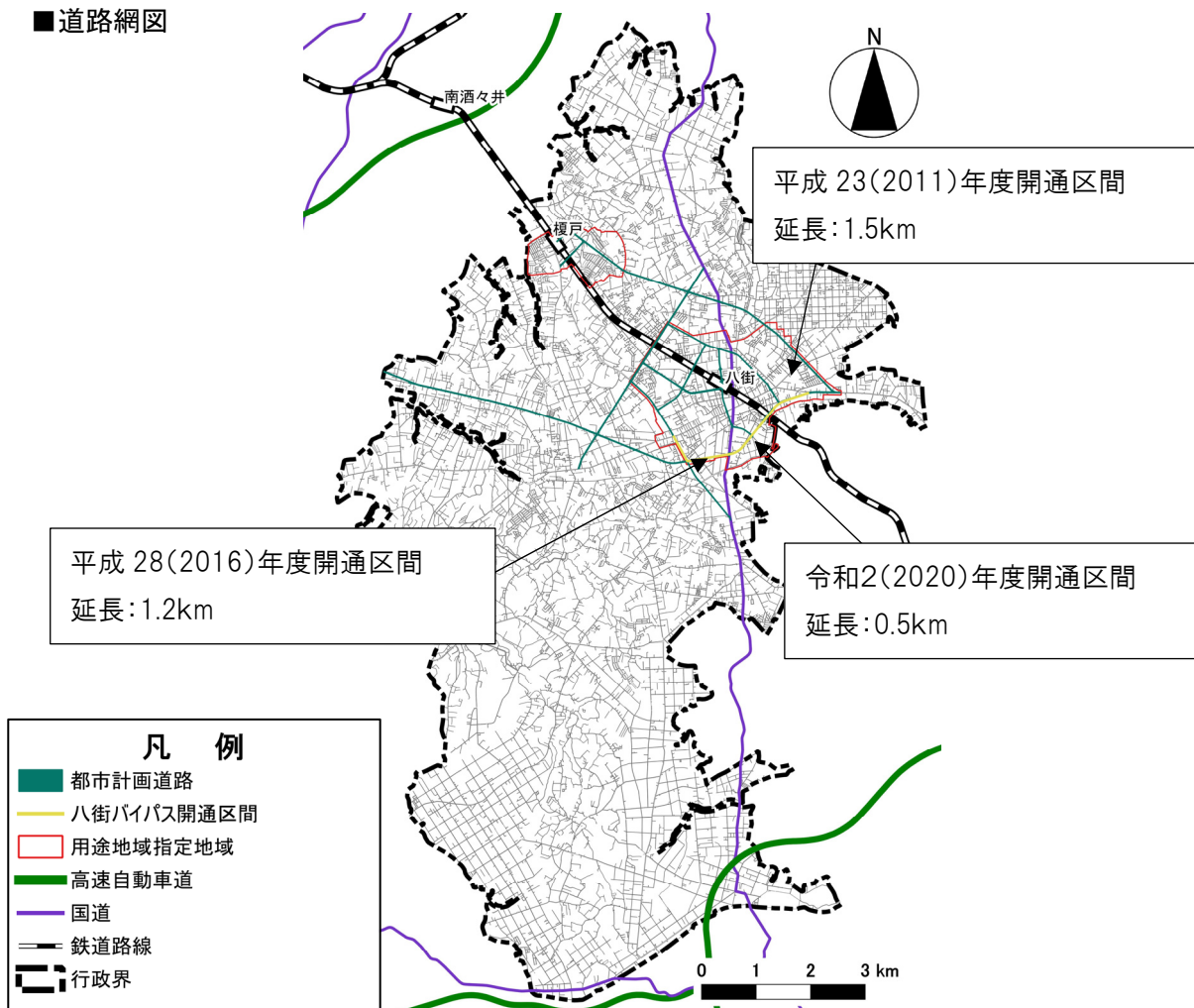
出典：都市計画基礎調査（H28）

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の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(2020)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）

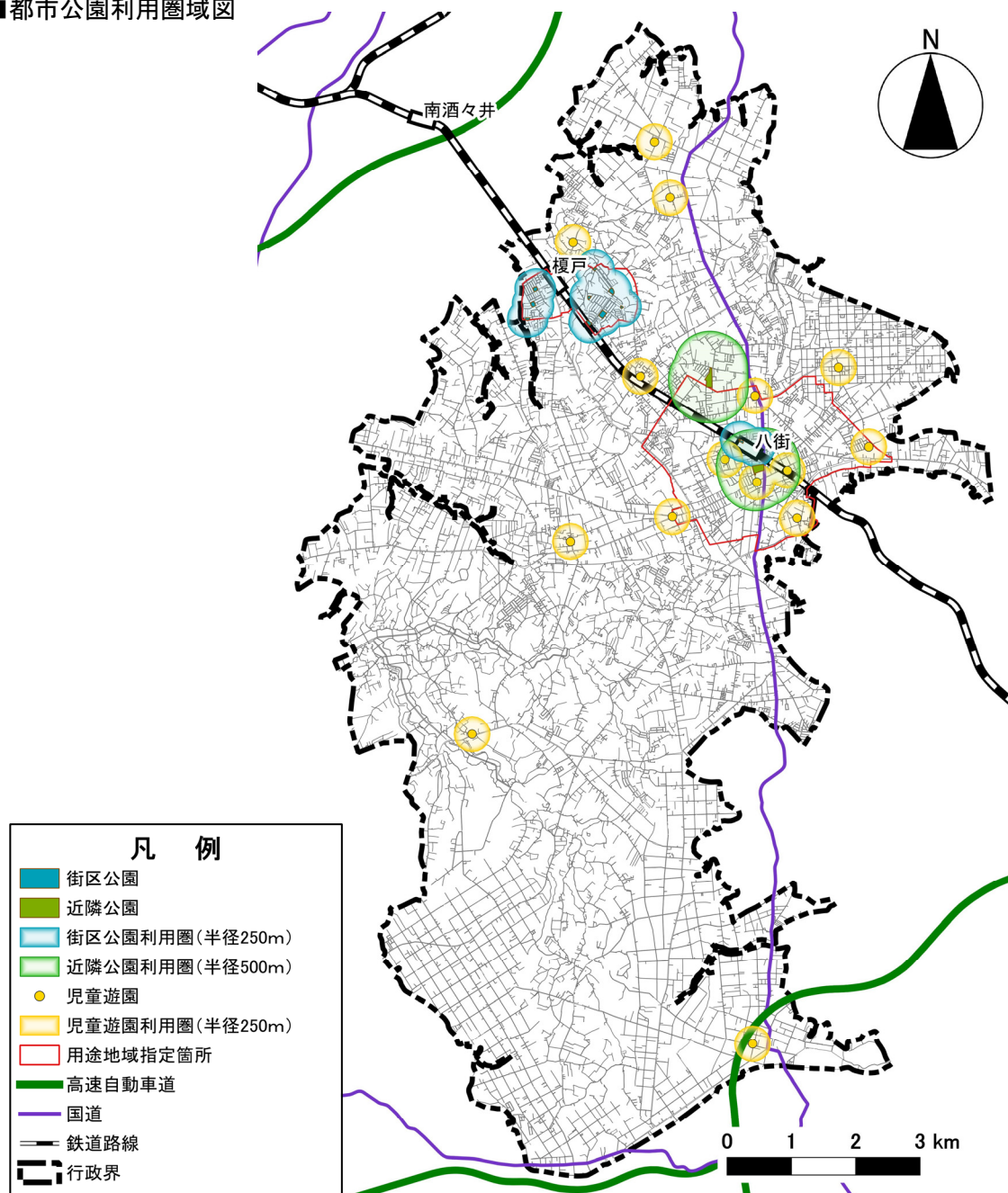
③公園整備状況

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 か所(2.53ha)、近隣公園※が2か所(3.0ha)の合計 5.53ha が用途地域内を主に整備されており、平成 27(2015)年の国勢調査人口(70,734 人)からみると、一人当たりの公園面積は、0.78 m²/人で少ない状況にあります。
- ◆児童遊園は 15 か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（汚水・雨水）の計画及び整備状況

事業計画区域内整備率は汚水が約8割、雨水が約7割

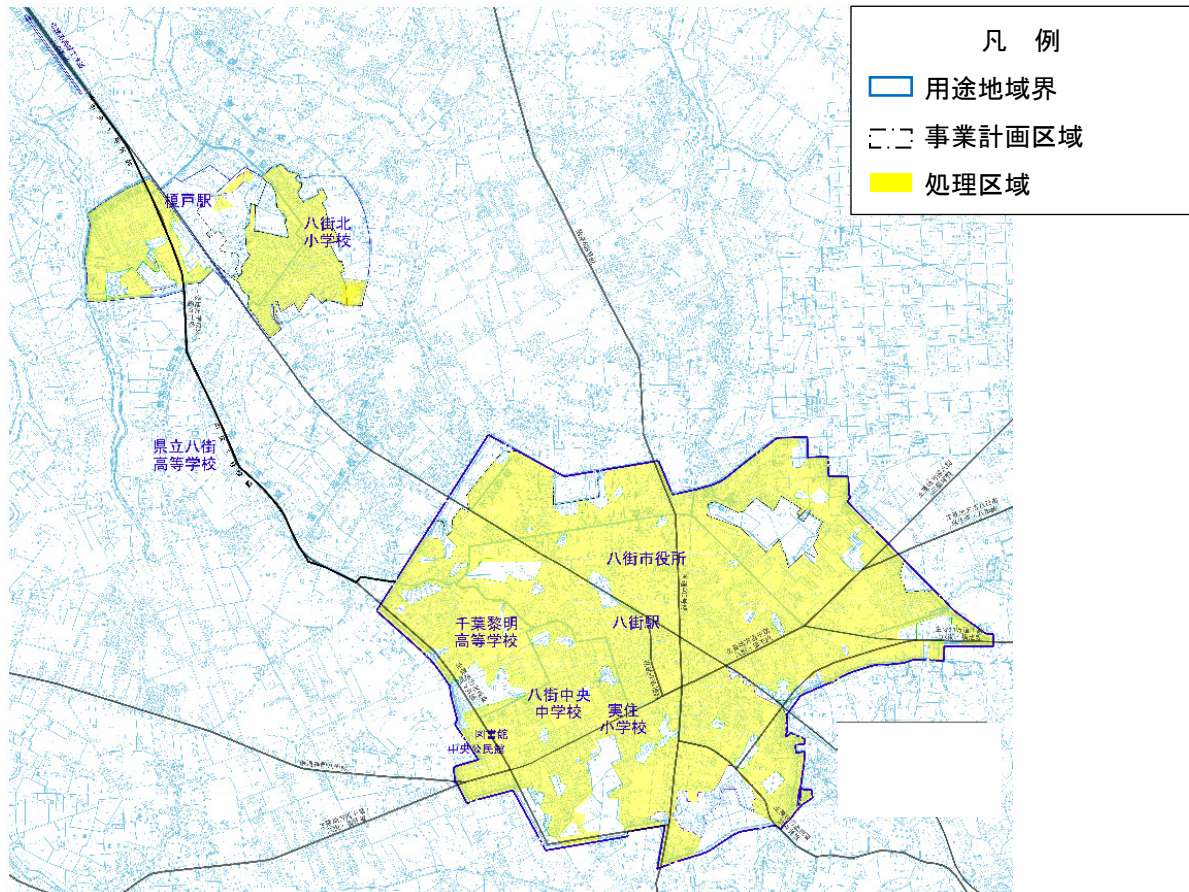
- ◆本市の公共下水道は、用途地域(約594ha)と将来市街化が予想される区域を含む区域を全体計画区域(1,030ha)としています。
- ◆汚水、雨水ともに用途地域内を優先的に整備しており、事業計画区域内整備率は汚水で82.6%、雨水で69.4%となっています。

■汚水整備状況（平成31（2019）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（汚水）



出典：下水道課 HP (R2)

■雨水整備状況（平成31（2019）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

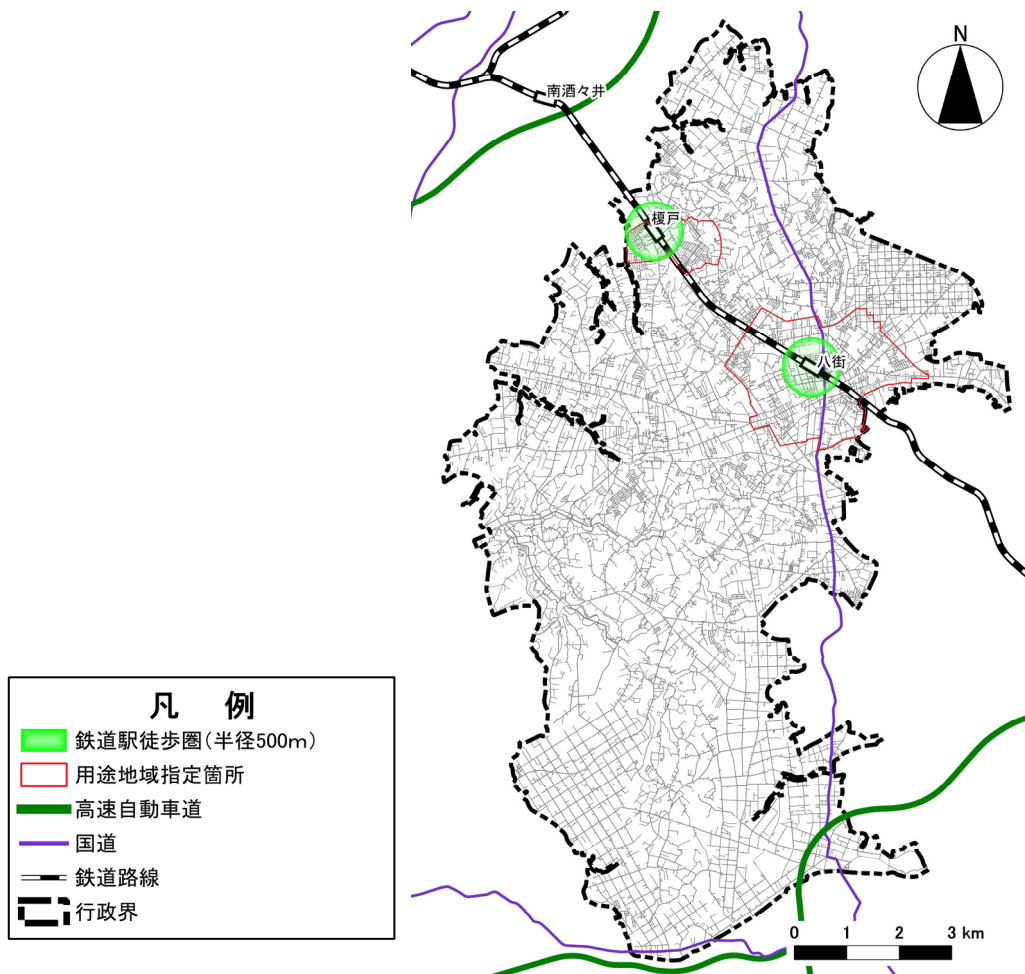
- ◆ JR総武本線が通り、八街駅と榎戸駅が所在しています。八街駅では、平成 17(2005)年に自由通路、平成 20(2008)年には北口にロータリーが完成し、榎戸駅では、平成 31(2019)年に橋上駅舎・東西自由通路が完成し、それぞれ利便性の向上を図ってきました。
- ◆ 1日平均乗車人員は減少傾向にあり、平成 30(2018)年度では、榎戸駅で約 2,100 人、八街駅で約 5,800 人となっています。

■ 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 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)
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 HP「各駅の乗車人員」(各年)

■ 鉄道駅徒歩圏図



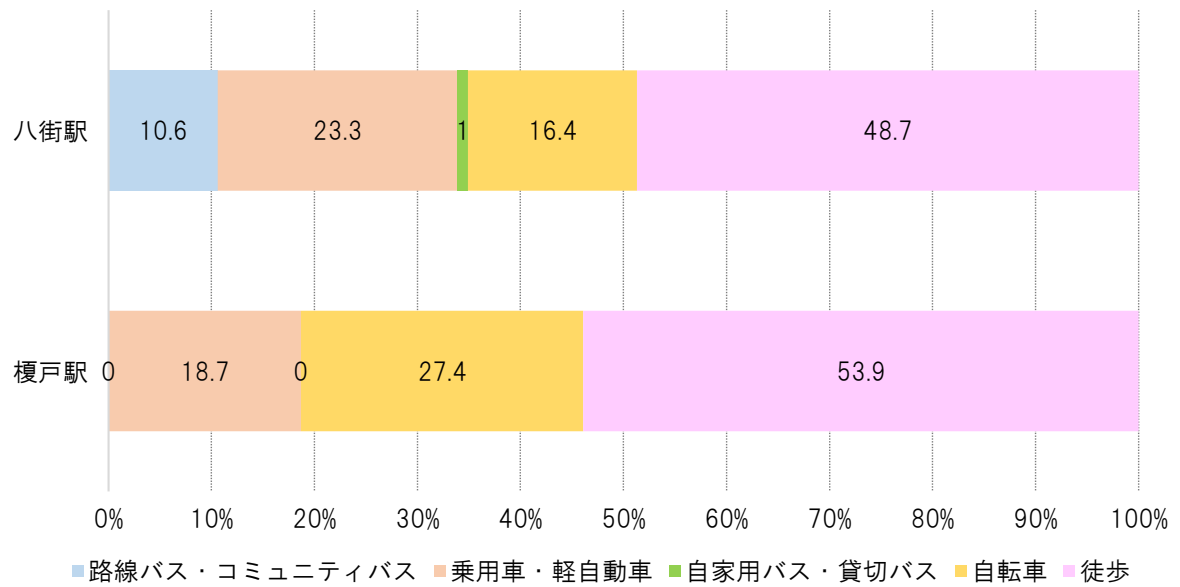
※徒歩圏については、都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)より、高齢者の徒歩圏である半径500mより設定
出典：国土数値情報(R1)

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）

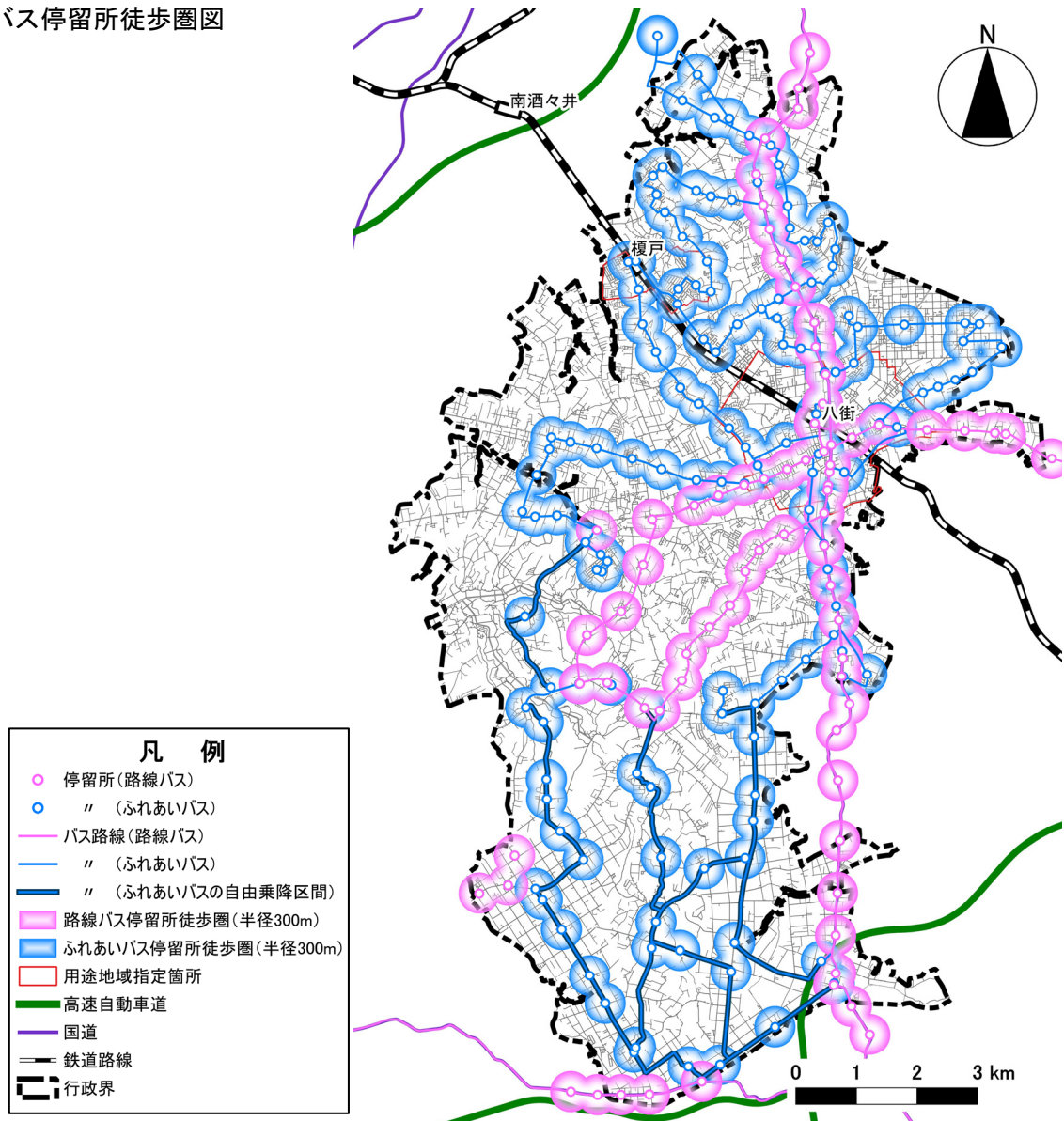
③バスの運行状況

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、バス停の徒歩圏である半径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(2017)	H30(2018)	R1(2019)
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）

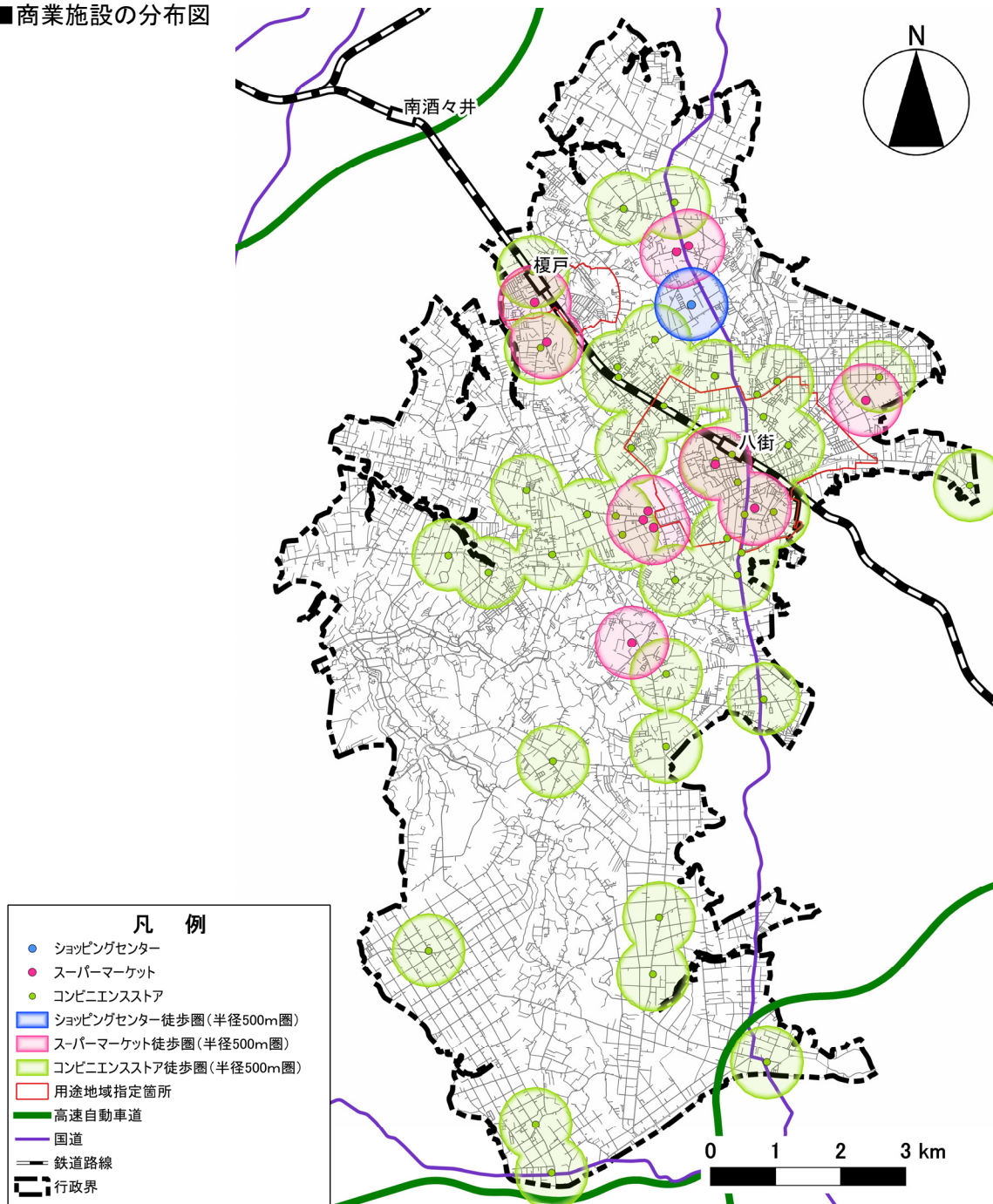
(6) 生活サービス施設*の分布状況

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



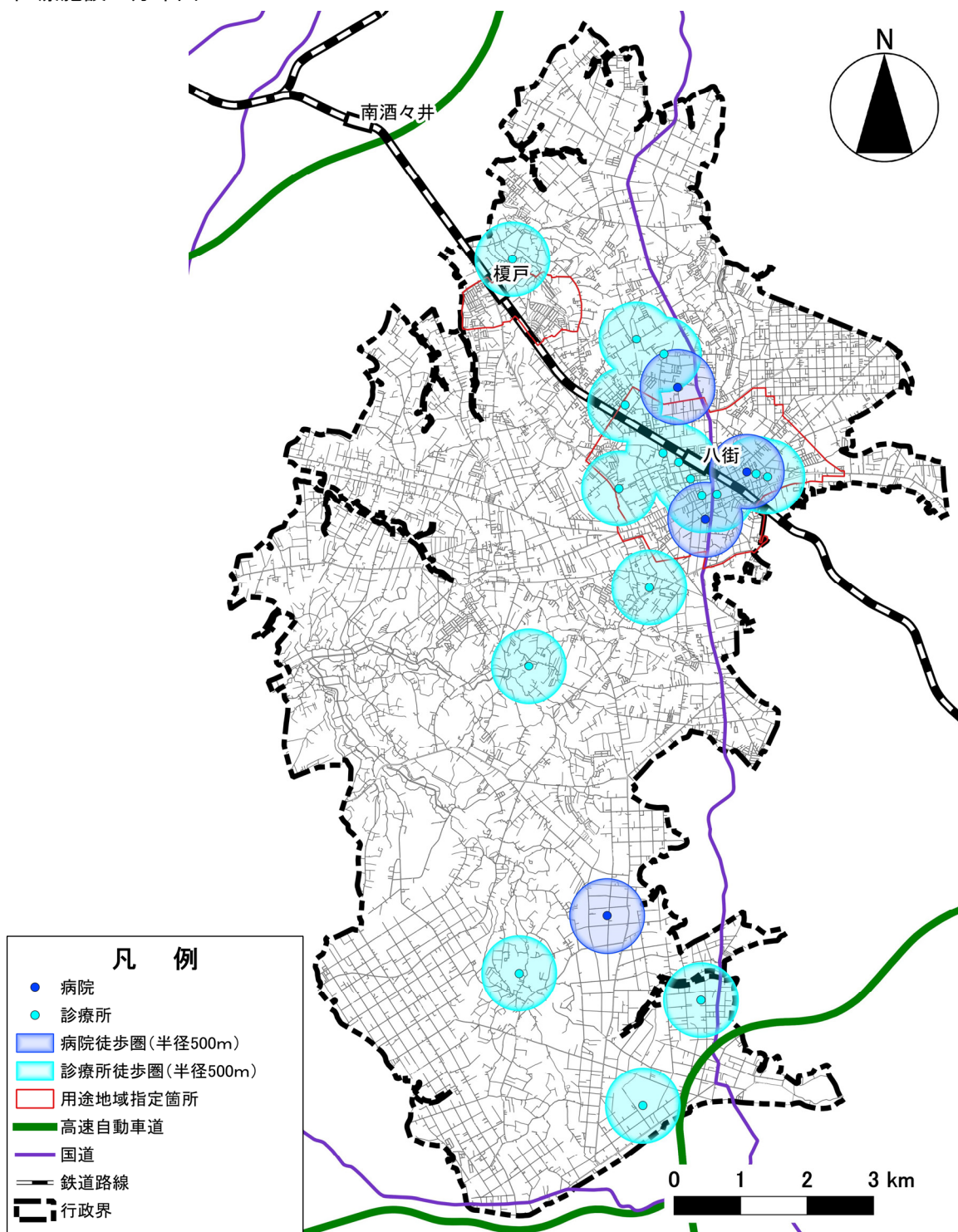
※徒歩圏については、都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）より、高齢者の徒歩圏である半径 500mより設定
 出典：一般社団法人日本ショッピングセンター協会「全国都道府県 SC 一覧」(R2)、
 全国スーパーマーケットマップ (R2)、コンビニまっぷ (R2)

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



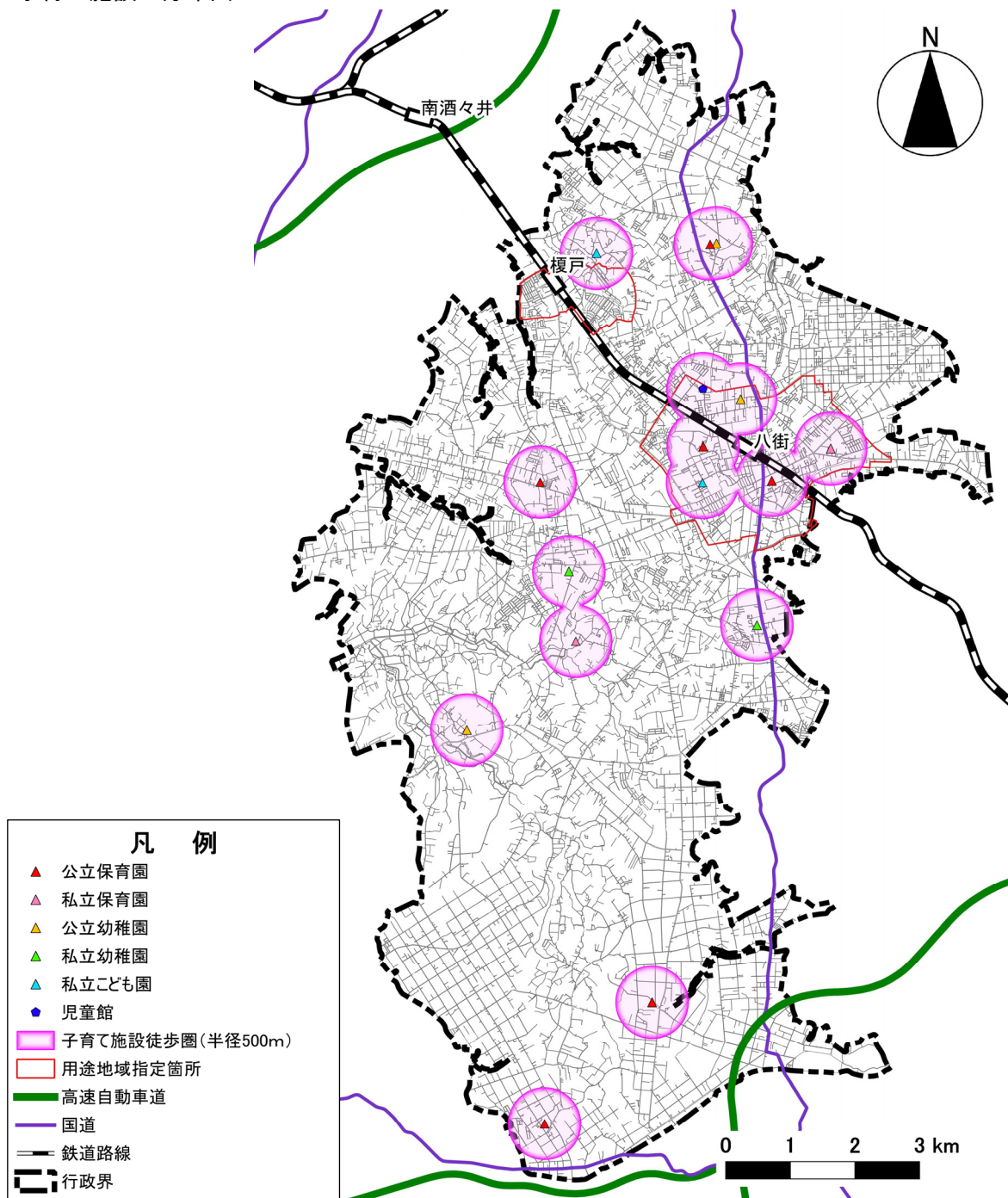
※徒歩圏については、都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）より、高齢者の徒歩圏である半径500mより設定
出典：国土数値情報（H26）

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



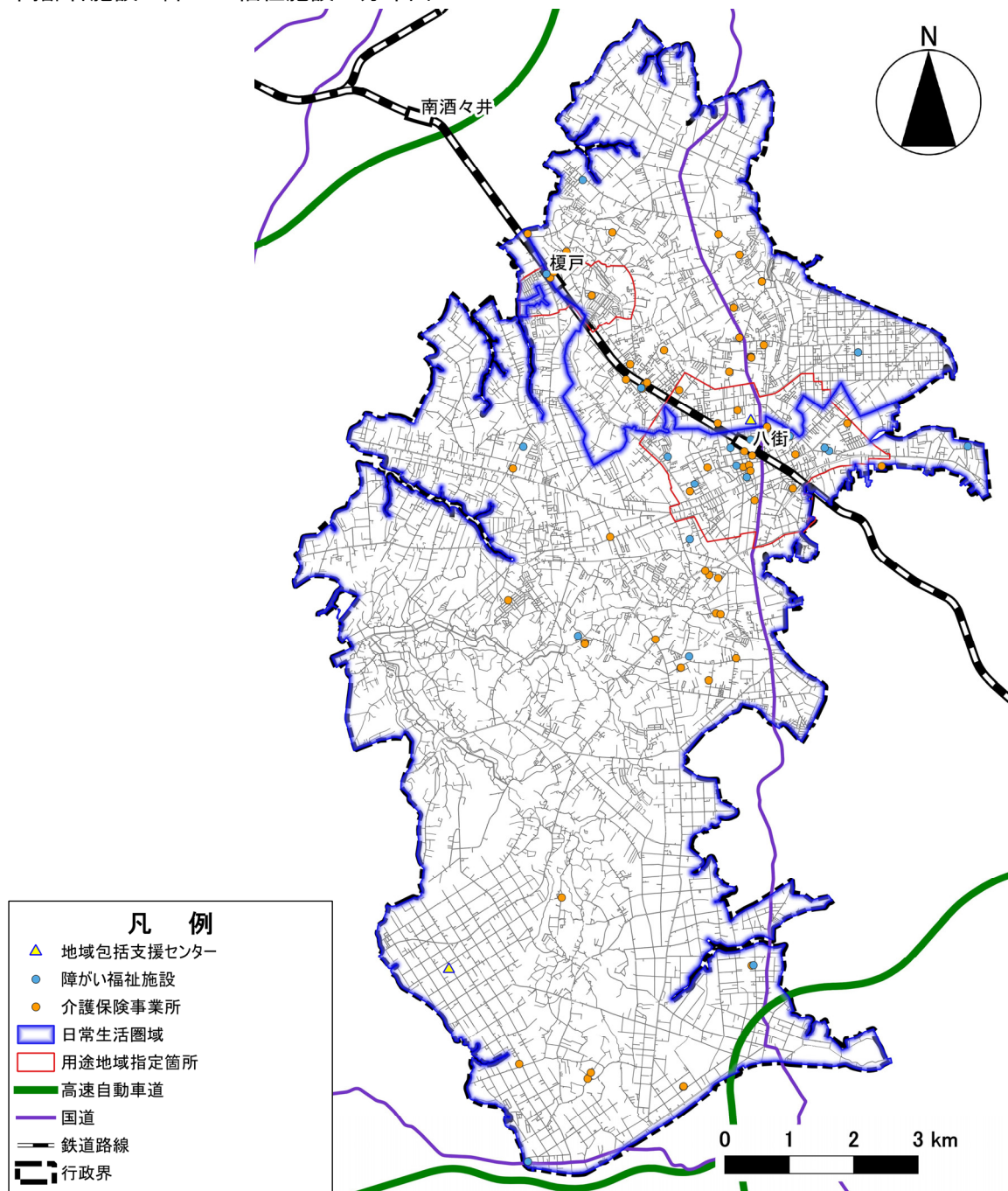
※徒歩圏については、都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）より、高齢者の徒歩圏である半径500mより設定
出典：やちまた子育て応援サイト（R3）

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



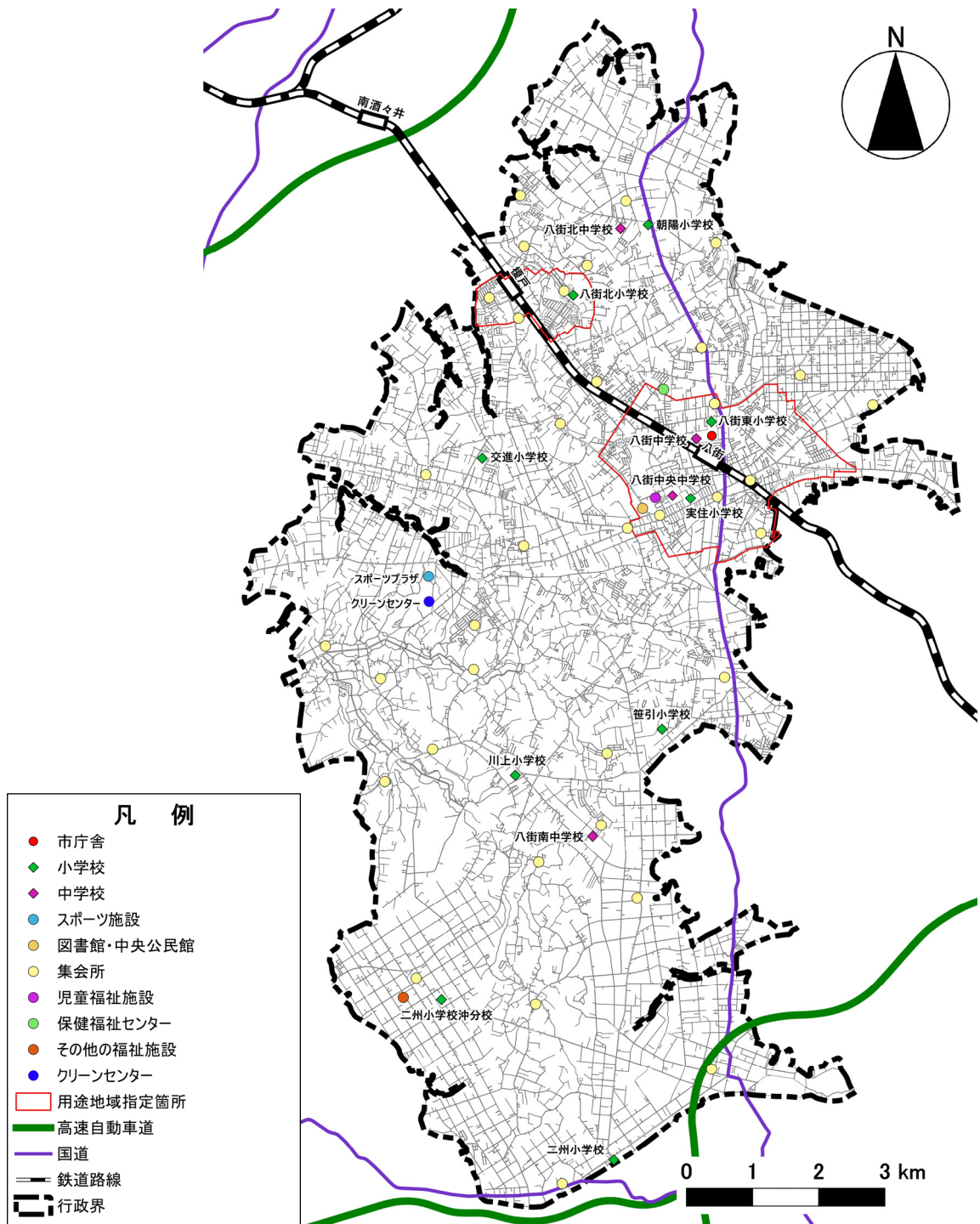
出典：八街市内の介護保険事業所一覧 (R2)、市 HP「高齢者の相談窓口 地域包括支援センター」(R1)
障がい福祉課資料「八街市内事業所」(R2)

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の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

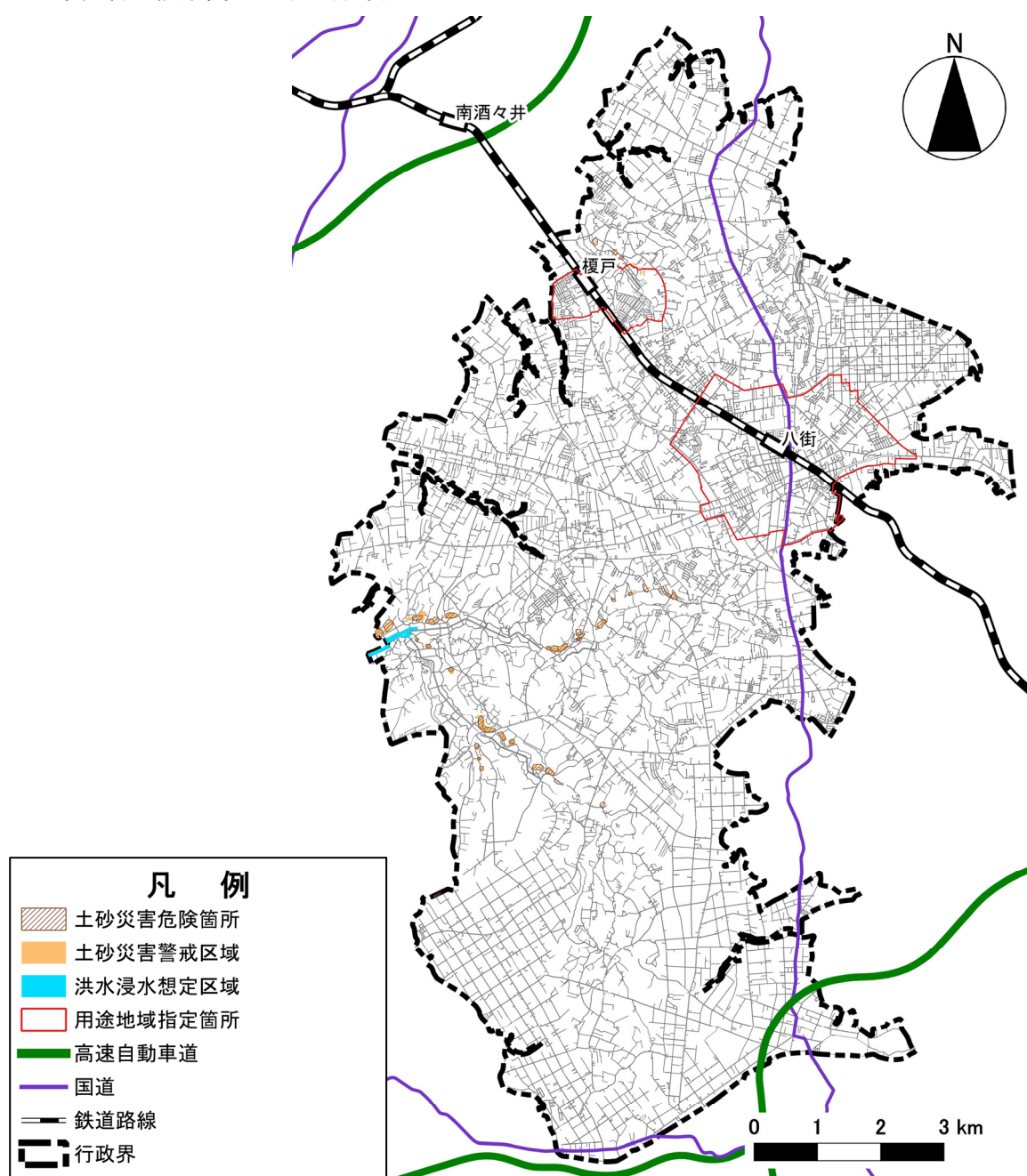
(1) 防災上危険性のある区域等の状況

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（土砂災害危険箇所：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

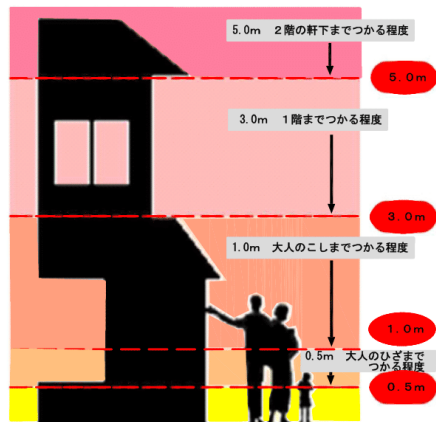
使用した雨の条件

・過去最大の降雨で作成（日最大降雨251mm/日、時間最大降雨75mm/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、溢水箇所まとめたものであり、すべての実績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



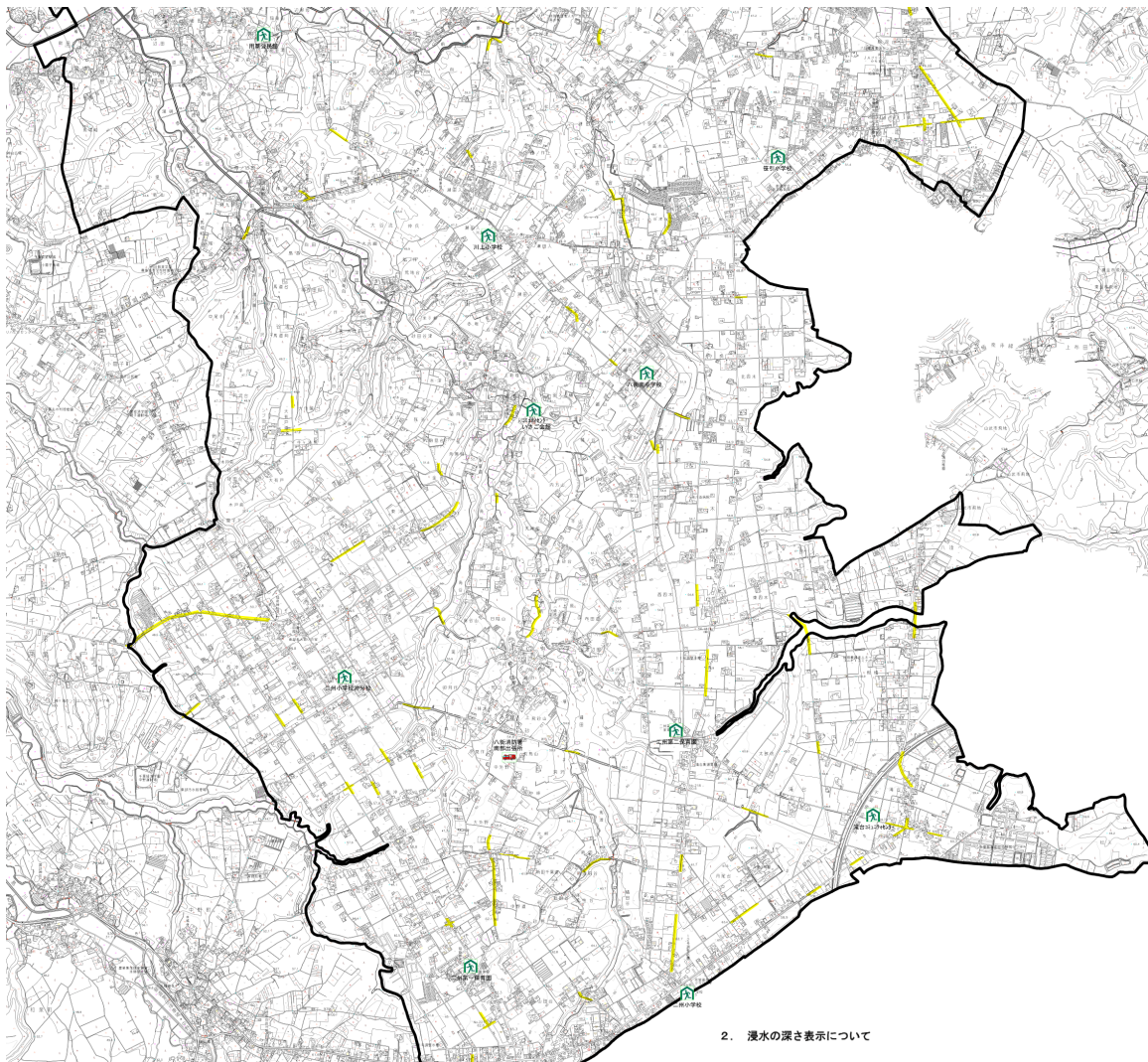
・ハザードマップ上では、浸水深を色分けによって表します。イラストを目安にご自宅やその周辺の浸水深を確認しておきましょう。

出典 浸水ハザードマップ (R2)

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

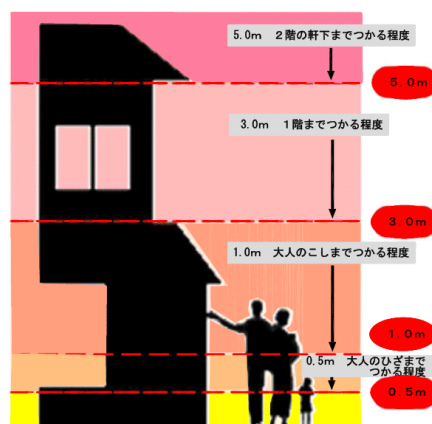
使用した雨の条件

- ・過去最大の降雨で作成（日最大降雨25.1mm/日、時間最大降雨7.5mm/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、溢水箇所まとめたものであり、すべての実績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。

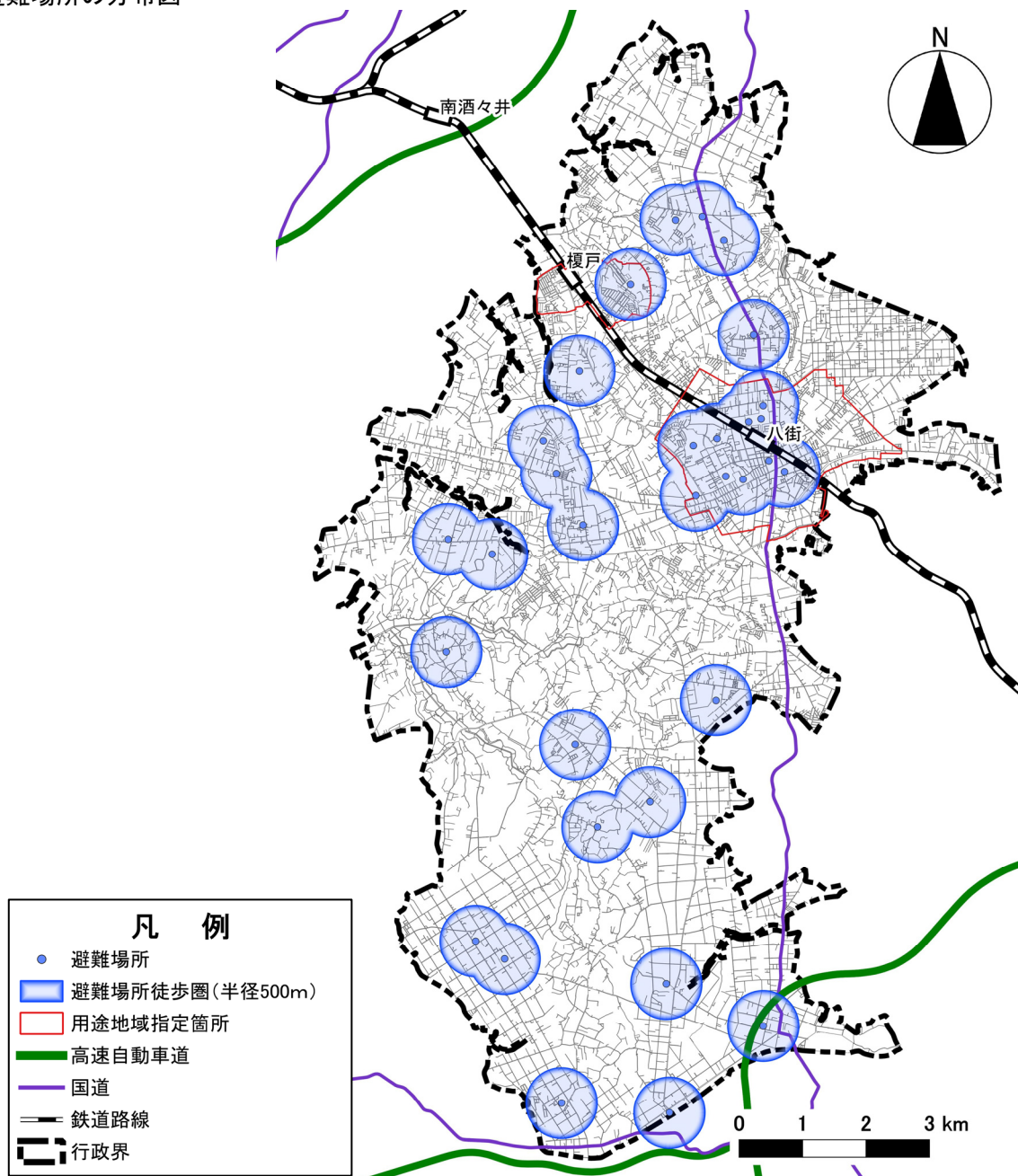
出典 浸水ハザードマップ（R2）

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、緑豊かで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)

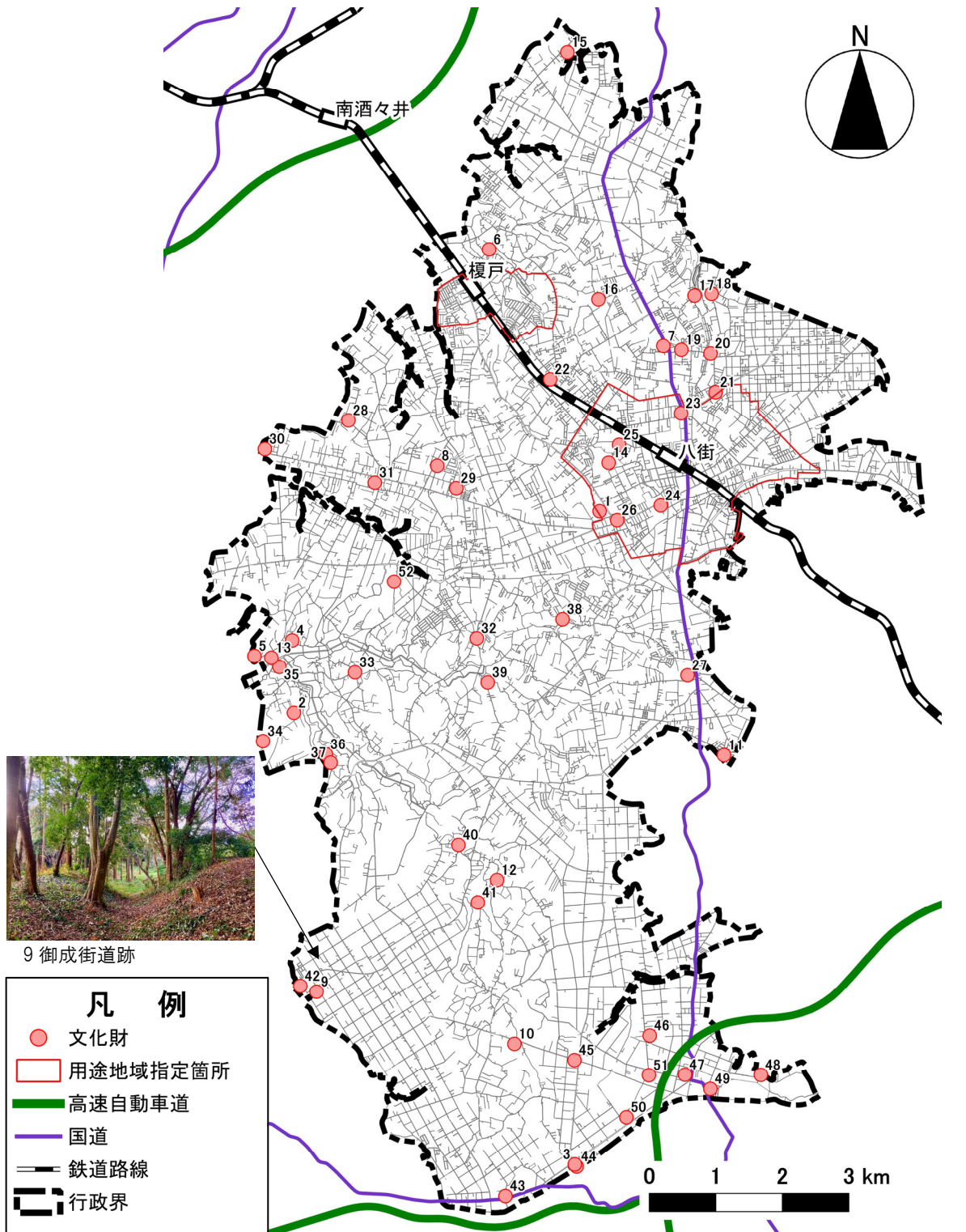


②文化財

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38件所在しています。

■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
		25	八街神社発祥の地
市指定文化財		26	地価修正記念碑
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	27	柳沢・小間子 両牧境の大土手
		28	呉舞台遺跡
		29	長者ぶっこみ
2	馬頭観世音菩薩像	30	脱走塚・経塚
3	永沢社鬼瓦	31	野馬の水飲場
4	額絵馬「捕馬の図」	32	柳沢牧込馬跡
5	岡田馬頭観世音幟	33	斎藤考谷翁寿蔵碑
6	八街市榎戸獅子舞	34	早使いみち
7	八街市文違麦つき踊り	35	根古谷城跡
8	柳沢牧野馬土手	36	稲葉
9	御成街道跡	37	稲葉の墓地と山本氏の墓
10	御成街道の一里塚	38	十文字海道
11	小間子牧野馬捕込跡	39	山本松風翁彰徳碑
12	カタクリ群生地	40	砂の水車
13	根古谷の湧水	41	角谷の杓子神
—	捕馬の図	42	御成街道跡
—	捕馬の図下絵	43	永沢社跡
国登録有形文化財		44	大塚
14	千葉黎明学園生徒館	45	御成街道
文化財等		46	高砂浦五郎養蚕場跡
15	元駒場遺跡	47	永沢社滝台支所跡
16	六ツ塚	48	山邊郡印出土の地
17	こえっぱの弁天	49	鍛冶工房群跡入口
18	陣場	50	明治天皇御野立所
19	旧成田街道	51	野馬土手
20	七十二町歩開墾成功碑	52	宮前・麾拝塚古墳跡
21	陸軍飛行場跡		

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、日本の総人口は平成 20(2008)年をピークに減少に転じており、生産年齢人口(15～64 歳)も平成 7(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、令和 47(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・更新に関わる財政負担の縮減・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 ■

平成 27(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んでいます。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。

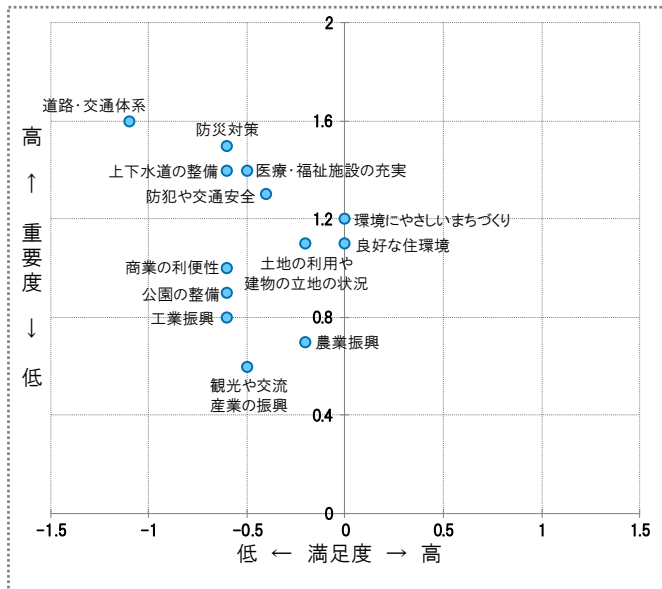
実施概要

- 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(2020)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、重要度が高くなっています。
- ◆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。

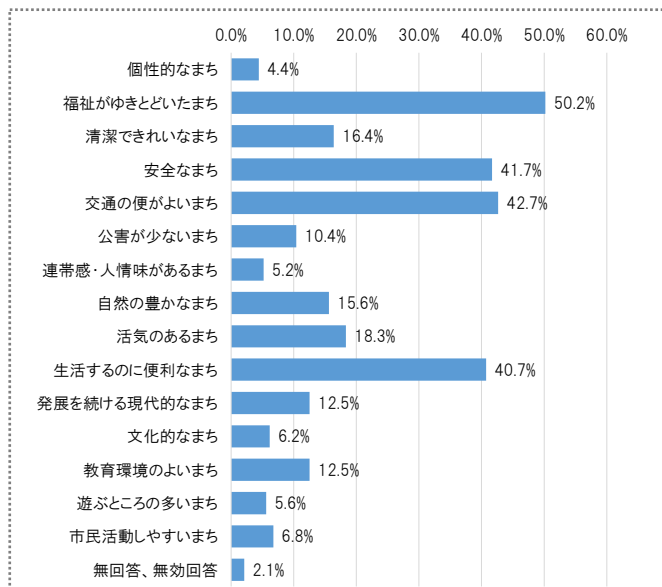
■周辺環境や日々の暮らしについての評価



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）

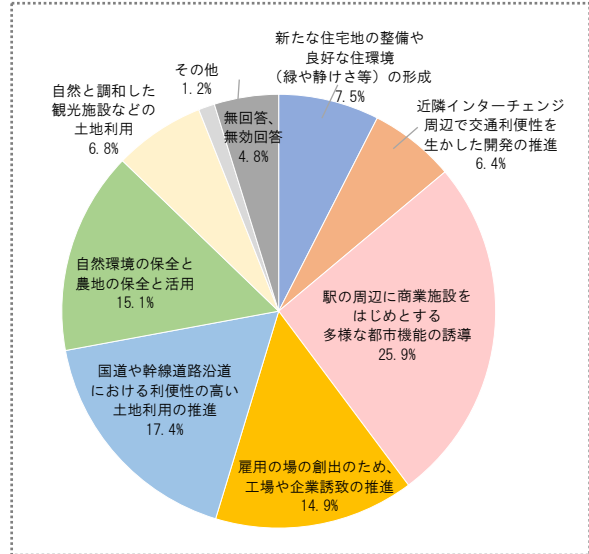


まちづくりの取組について

<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。

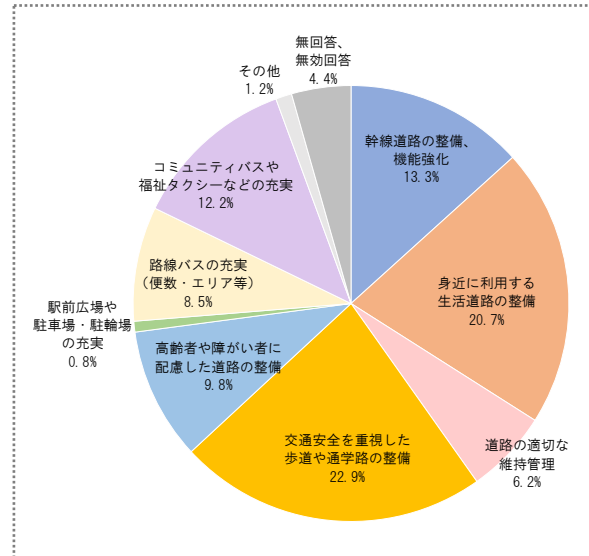
■土地利用において重要だと思う取組（1つ選択）



<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。

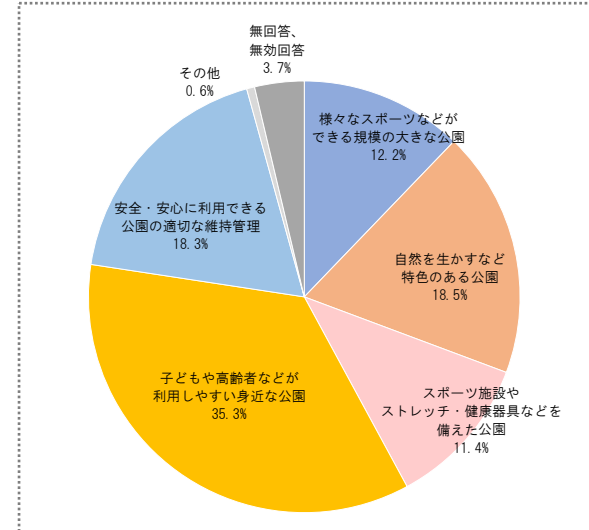
■交通体系において重要だと思う取組（1つ選択）



<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「自然を生かすなど特色のある公園」、「安全・安心に利用できる公園の適切な維持管理」の順に多くなっています。

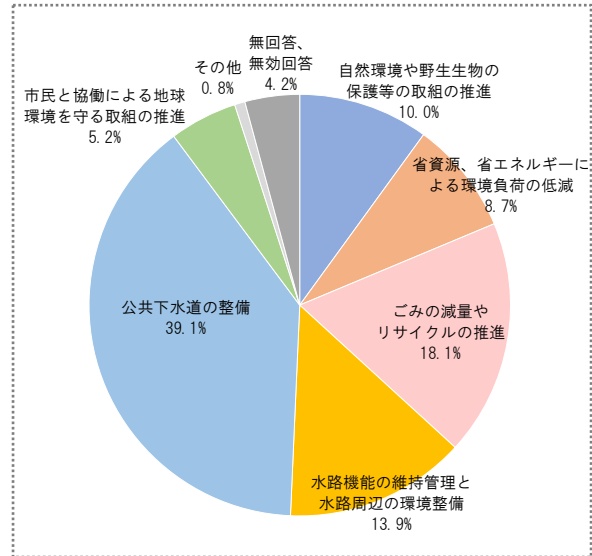
■公園・緑地において重要だと思う取組（1つ選択）



<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。

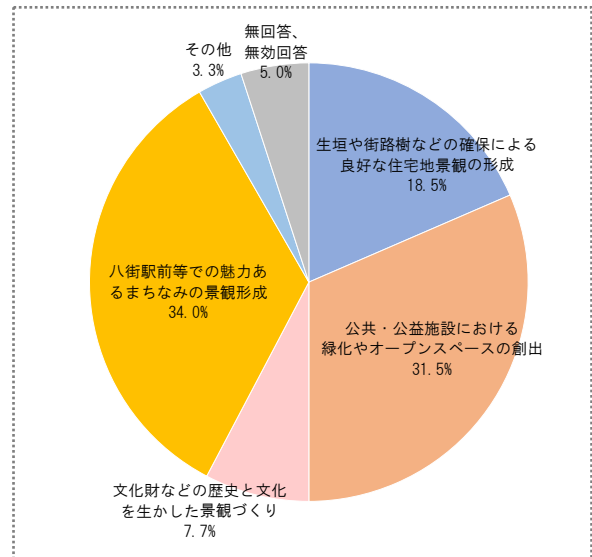
■環境において重要だと思う取組（1つ選択）



<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。

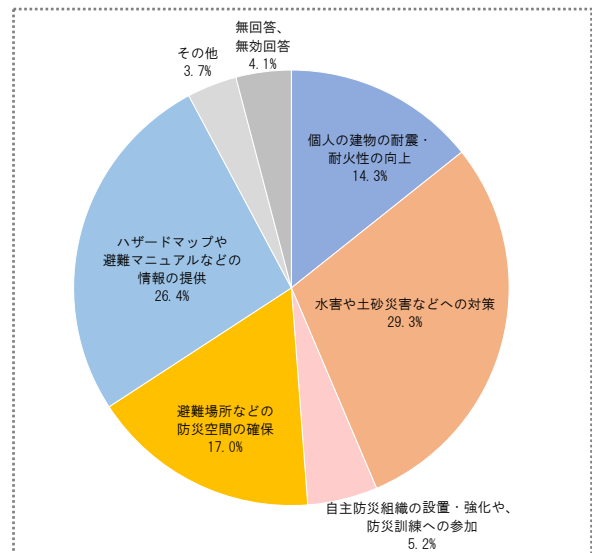
■景観において重要だと思う取組（1つ選択）



<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）



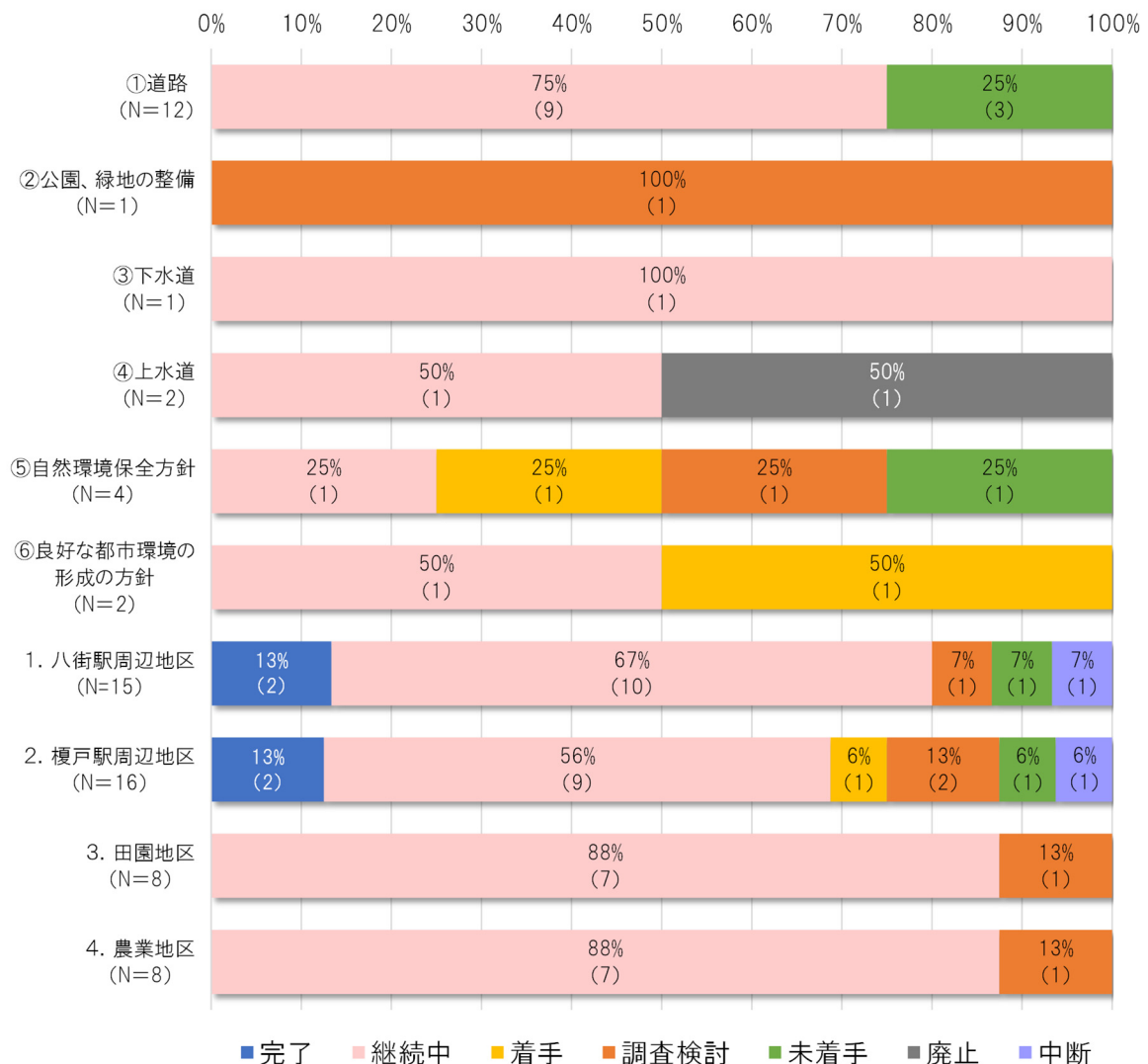
1-4 八街市都市計画マスタープラン(平成9(1997)年策定)

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(2015)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(1997)年策定)」に位置づ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。

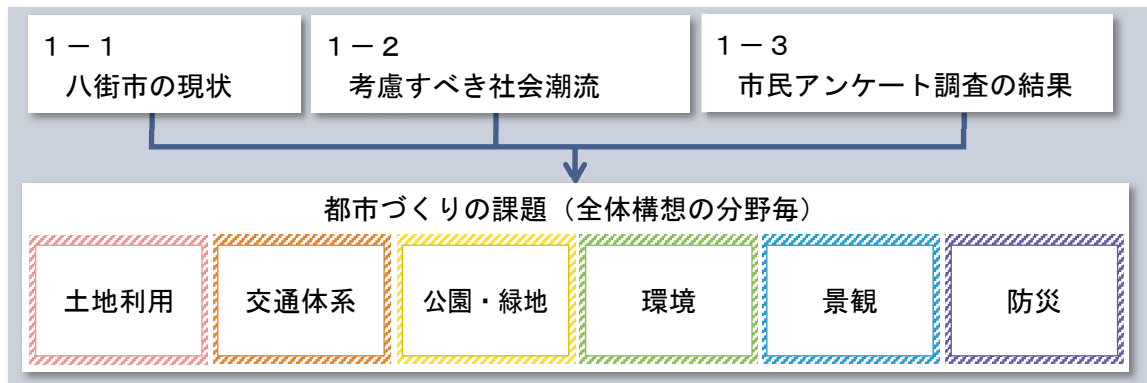
■ 現行計画に位置づけられた施策の進捗状況



※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、適切なおみ処理の推進
- ◇ 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