



### 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の目標は以下のとおりです。



#### 1. 専用住宅エリア

- ◆ 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。
- ◆ 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クアブル<sup>※</sup>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<sup>※</sup>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、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<sup>※</sup>(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<sup>※</sup>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るとともに、幅広い年齢層の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<sup>\*</sup>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。

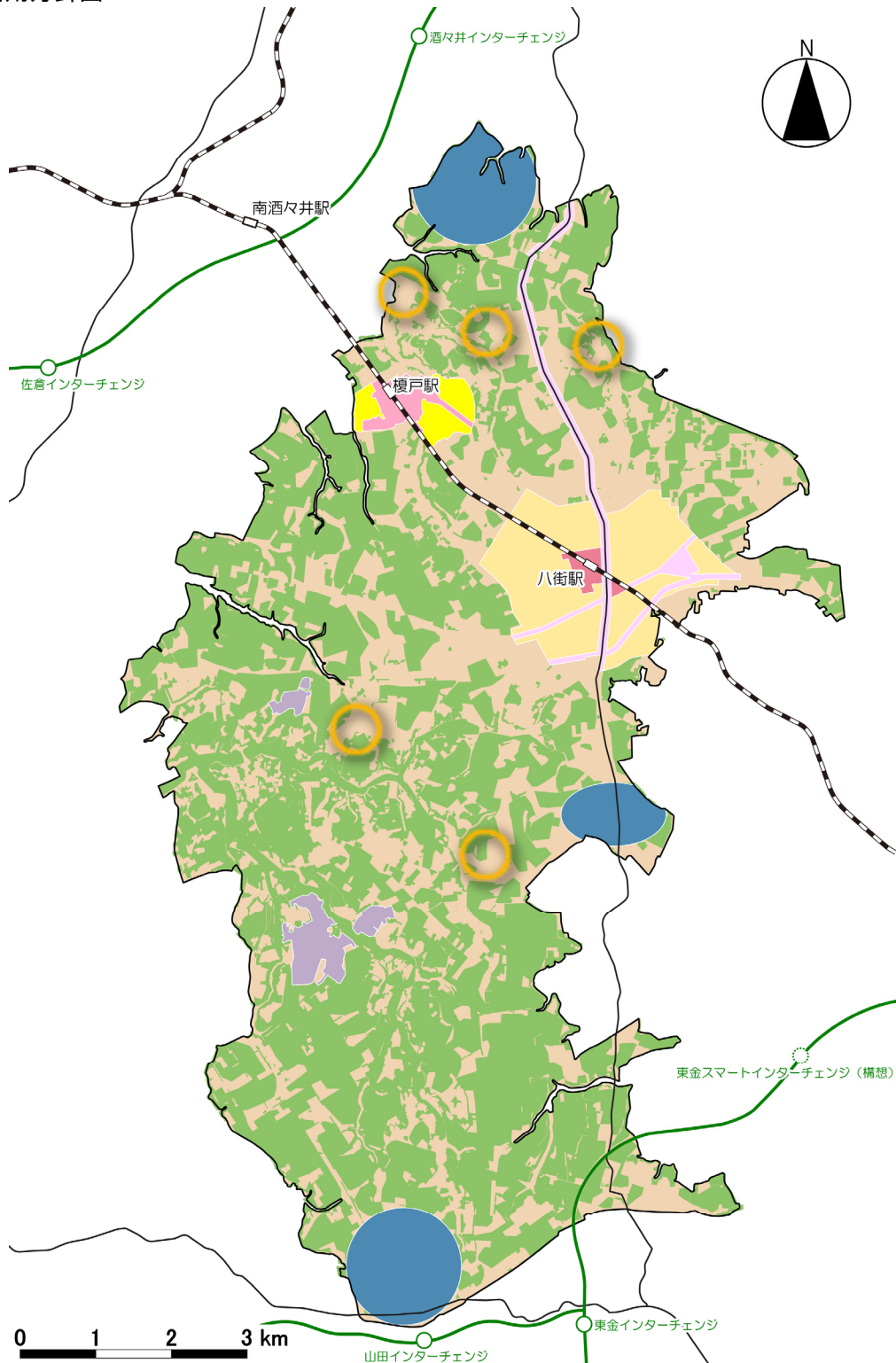
(榎戸駅西口ロータリー)



(寝釈迦)



■土地利用方針図



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

※生活形成保全拠点は将来都市構造（P55）内で位置づけています。

## 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、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の目標は以下のとおりです。



### 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づけます。

##### (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づけます。

### (対象路線)

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

- ◆ 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。
- ◆ 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づけます。

#### (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、民間リゾート施設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

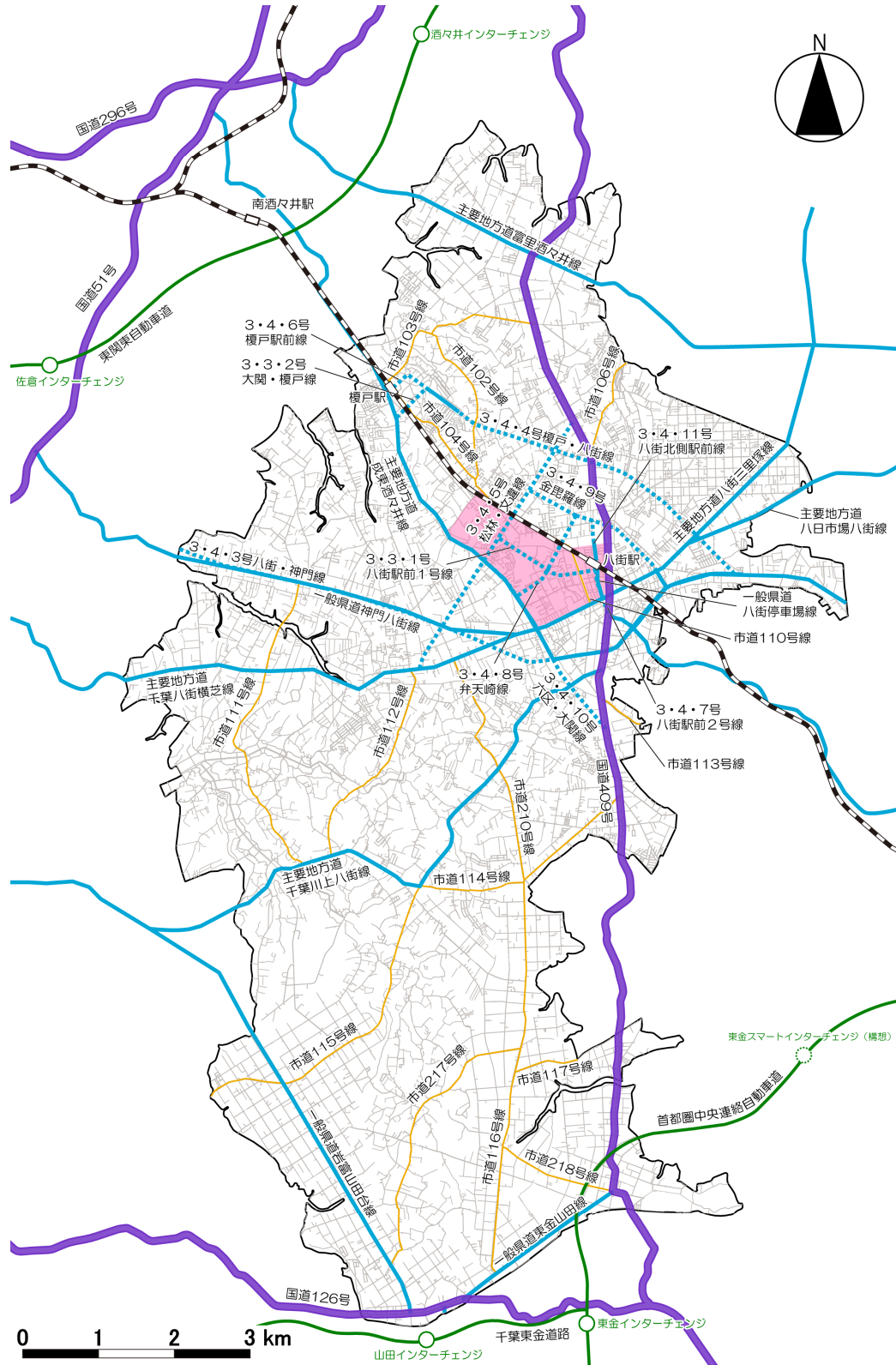
- ◆市民にとって身近な道路である生活道路は、安全性の向上を図るため、外灯や信号機の設置など地域の要望を踏まえた道路の整備や維持管理に努めます。
- ◆「八街市交通安全計画」・「八街市通学路交通安全プログラム」に基づき、関係機関と連携し、児童・生徒の安全な通学路の計画的かつ効率的な整備により、交通事故の防止に努めます。

## 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、通学路の危険箇所の改善を進め、幼児・児童生徒の安全確保に努めます。
- ◆ウォークアブル<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>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					
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #FFC0CB; border: 1px solid black;"></span>	ウォーカブル重点エリア	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black;"></span>	幹線道路(整備済・整備中)	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black;"></span>	地域間連絡道路
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #8A2BE2; border: 1px solid black;"></span>	広域幹線道路	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border-top: 1px dashed blue;"></span>	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の目標は以下のとおりです。



### 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<sup>※</sup>などを活用して維持管理を図ります。

### 3. 緑の基本計画の策定

- ◆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策定し、計画的な取組を進めます。

(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の目標は以下のとおりです。



#### 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総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や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の目標は以下のとおりです。



#### 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る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、良好なまちな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、季節感豊富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の目標は以下のとおりです。



#### 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。

##### (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。