

都計第800号

千葉県都市計画審議会 様

八千代都市計画区域区分の変更について（付議）

このことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により、別紙のとおり貴審議会に付議します。

令和4年1月18日

千葉県知事 熊谷俊人

八千代都市計画区域区分の変更（千葉県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

1. 区域区分

「計画図表示のとおり」

2. 人口フレーム

区分	年次	平成22年	令和7年
	都市計画区域内人口		189.8千人
市街化区域内人口		177.5千人	192.0千人
配分する人口		—	192.0千人
保留する人口		—	—
（特定保留）		—	—
（一般保留）		—	※ —

※ 一般保留人口については、千葉広域都市計画圏における保留人口が想定されている。

【参考】

広域都市計画圏の人口フレーム

(1) 広域都市計画圏の名称

千葉広域都市計画圏

(2) 広域都市計画圏に係る人口フレーム

	都市計画区域内人口		市街化区域内人口					
	平成 22 年	令和 7 年	平成 22 年	令和 7 年	配分する人口	保留人口フレーム		
						特定保留	一般保留	
	千人	※千人	千人	※千人	千人	※千人	千人	千人
千葉広域都市計画圏	5,223.5	5,284.00	4,709.9	4,777.0	4,755.0	22.0	-	22.0
野田都市計画区域	155.5	151.0	116.8	113.0	113.0	-	-	-
流山都市計画区域	164.0	176.0	152.1	164.0	164.0	-	-	-
柏都市計画区域	404.0	411.0	381.8	389.0	389.0	-	-	-
我孫子都市計画区域	134.0	123.0	124.5	115.0	115.0	-	-	-
松戸都市計画区域	484.5	481.0	463.5	460.0	460.0	-	-	-
市川都市計画区域	473.9	472.0	455.2	454.0	454.0	-	-	-
鎌ヶ谷都市計画区域	107.9	109.0	99.0	100.0	100.0	-	-	-
船橋都市計画区域	609.0	626.0	571.1	588.0	588.0	-	-	-
八千代都市計画区域	189.8	205.0	177.5	192.0	192.0	-	-	-
浦安都市計画区域	164.9	166.0	164.9	166.0	166.0	-	-	-
習志野都市計画区域	164.5	168.0	161.6	165.0	165.0	-	-	-
印西都市計画区域	148.5	158.0	114.2	122.0	122.0	-	-	-
成田都市計画区域	183.1	178.0	130.9	129.0	129.0	-	-	-
佐倉都市計画区域	193.4	189.0	168.5	165.0	165.0	-	-	-
千葉都市計画区域	961.7	965.0	897.9	901.0	901.0	-	-	-
四街道都市計画区域	86.7	86.0	80.2	80.0	80.0	-	-	-
市原都市計画区域	272.2	270.0	203.9	202.0	202.0	-	-	-
大網白里都市計画区域	50.1	50.0	25.3	26.0	26.0	-	-	-
袖ヶ浦都市計画区域	60.4	62.0	39.9	41.0	41.0	-	-	-
木更津都市計画区域	129.3	136.0	104.8	111.0	111.0	-	-	-
君津都市計画区域	64.2	62.0	58.3	57.0	57.0	-	-	-
富津都市計画区域	21.9	18.0	18.0	15.0	15.0	-	-	-

(注) ※欄については、一般保留人口を含む。

区域区分の変更理由書

変更理由

八千代カルチャータウン地区は、八千代市の北東部、東葉高速鉄道村上駅より北に約4kmに位置し、主要地方道千葉竜ヶ崎線及び一般県道八千代宗像線に隣接するほか、近くには、市を縦断する広域的な幹線道路である国道16号があり、道路ネットワークが極めて優れた地域特性を持っている。

八千代都市計画区域マスタープランでは、本地区について「開発行為による計画的な整備の促進を図るとともに、良好な住環境の形成、維持、増進に努める」とともに「国道16号にアクセスする交通利便性を生かした土地利用について、地区計画を活用し計画的な誘導を図る」としている。この都市計画の実現に向けて、本地区においては良好な住環境の維持や交通利便性を生かした土地利用を図るため地区計画を策定し、計画的なまちづくりを進めてきているところである。

本地区を縦断する県道八千代宗像線より北側は平成10年に開発行為が完了しており、大学や住宅の立地が進むなど、良好な市街地が形成されている。また、令和3年には南側の業務地の開発行為が完了し、交通特性を生かした流通業務施設や交通施設の立地が進んでいるところである。

今回の変更は、本地区が開発行為による計画的な整備が図られ現に市街化が進行しつつある地区であり、良好な市街地の整備・保全が図られることが確実であるとともに、今後も良好な市街地を維持するために、区域区分を変更し市街化区域に編入するものである。

八千代都市計画区域区分の変更について(千葉県決定)

位置図

至 印西

至 竜ヶ崎

地区名 八千代カルチャータウン地区

主要地方道
船橋印西線

至 船橋

至 柏

主要地方道
千葉竜ヶ崎線

至 印西

一般県道
八千代宗像線

一般国道
296号

一般国道
16号

八千代中央駅

東葉高速線

至 西船橋駅

村上駅

至 千葉

至 東葉勝田台駅



1/25,000

凡 例



変更箇所

八千代都市計画区域区分の変更について(千葉県決定)

計画図

地区名	八千代カルチャータウン地区
対応(面積)	編入(約65.1ha)
理由	宅地開発事業
主たる想定用途	第一種低層住居専用地域

