

八千代都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成28年3月4日

千葉県

八千代都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

目 次

1. 都市計画の目標	1
1) 都市づくりの基本理念	1
① 千葉県の基本理念	1
② 本区域の基本理念	2
2) 地域毎の市街地像	3
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	5
1) 区域区分の決定の有無	5
2) 区域区分の方針	6
① おおむねの人口	6
② 産業の規模	6
③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係	6
3. 主要な都市計画の決定の方針	7
1) 都市づくりの基本方針	7
② 集約型都市構造に関する方針	7
② 広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針	7
③ 都市の防災及び減災に関する方針	7
④ 低炭素型都市づくりに関する方針	8
2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	9
① 主要用途の配置の方針	9
② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針	10
③ 市街地における住宅建設の方針	11
④ 特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針	13
⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針	14
3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	16
① 交通施設の都市計画の決定の方針	16
② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針	19
4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	22
① 主要な市街地開発事業の決定の方針	22
② 市街地整備の目標	22
5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	23
① 基本方針	23
② 主要な緑地の配置の方針	24
③ 実現のための具体の都市計画制度の方針	26
④ 主要な緑地の確保目標	27

1. 都市計画の目標

1) 都市づくりの基本理念

① 千葉県の基本理念

本県では、人口減少や少子高齢化の進展、首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）等の広域道路ネットワークの波及効果、防災性の向上、低炭素社会の構築、豊かな自然環境の保全等の都市を取り巻く社会経済情勢の変化や、それに伴う様々な課題に対応した都市計画の取組が必要となっている。

このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりは、「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」「人々が安心して住み、災害に強い街」「豊かな自然を継承し、持続可能な街」の4つの基本的な方向を目指して進めていく。

「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」

低未利用地や既存ストック等を活用しながら、公共公益施設等の生活に必要な施設を駅周辺や地域拠点に集積させ、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな集約型都市構造とし、地域コミュニティが活性化したまちづくりを目指す。

「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」

広域道路ネットワークの整備を進めるとともに、インターチェンジ周辺等にふさわしい物流等の新たな産業集積を図り、雇用や定住の促進により、地域の活性化を目指す。

「人々が安心して住み、災害に強い街」

延焼火災を防ぎ緊急輸送路となる幹線道路、様々な災害に対応するための避難路や公園等のオープンスペース等の整備・確保、河川や都市下水路等の治水対策、密集市街地の解消等を進め、安全性、防災力を向上させた都市の形成を目指す。

「豊かな自然を継承し、持続可能な街」

身近な自然環境を保全・創出し、景観に配慮した良好な居住環境の形成や低炭素社会に配慮した持続可能なまちづくりを目指す。

② 本区域の基本理念

本区域は首都圏整備法に基づく近郊整備地帯内にあり、千葉県北西部に位置し、面積が約51.27km²であり、東京から約35km、県都千葉市へ約10kmという至近な距離にあり、都市の発展に極めて有利な地理的条件の下におかれている。このような地理的条件から、江戸時代には、佐倉、成田に通じる成田街道の宿場町として繁栄し、宿場を中心とした純農村的な地域社会であったが、その後、大正15年12月京成本線が開通して京成大和田駅が開設されてからは、成田街道の役割も薄れ、宿場町として繁栄した市街地に代わって京成大和田駅周辺が市街化し、商圈も次第に変化して地域社会の核が南下していった。さらに、昭和30年代に入り、当時全国に先駆けた大規模な団地（八千代台団地）が、山林を切り開いて造成され、これを契機に本区域の人口流入現象が現れるようになった。

その後、独立行政法人都市再生機構及び千葉県住宅供給公社等により勝田台団地、米本団地、高津団地及び村上団地等の建設が進められるなど、人口の大幅な増大をもたらす大規模プロジェクトが実施されるとともに、交通網等の都市基盤施設なども整備され、しだいに都市形態も整い活力ある都市として発展している。

さらに、東葉高速鉄道東葉高速線が西船橋駅から勝田台駅まで整備され、同線は既成市街地の北部を横断し、4つの新駅が設置された。これにより、従来京成本線のみ依存していた本区域の都心アクセス体系に大きな変化が生じ、とりわけ、既成市街地の北部にひろがる市街化進行地域及び新市街地における交通条件の飛躍的改善は、住宅のみならず、商業業務機能等、多様な都市機能の立地需要の高まりをもたらしている。

このような状況を踏まえ、本区域については、「快適な生活環境とやすらぎに満ちた都市 八千代」の実現を目標とし、都市づくりの基本理念を以下のとおりとする。

● 「快適に暮らせる住宅都市」

快適に暮らすためには、都市機能の充実や都市の基盤整備など、都市空間の整備が不可欠であり、また、この他にも商業・工業・農業などの産業の場や娯楽・レクリエーション・コミュニティの場の提供とともに都市の防災機能の充実や交通の安全性、そしてバリアフリーなどの福祉についても考慮したまちづくりが求められている。

このため、道路や公園の整備をはじめ、下水道の整備を促進し、また、既成市街

地の駅周辺地区では市街地再開発事業を誘導、あるいは新市街地の駅周辺地区では土地区画整理事業などの基盤整備に併せ良好な住宅の供給、さらに商業や業務施設の誘致、バリアフリーなど、人に優しく災害にも強い安心して「快適に暮らせる住宅都市」を目指す。

● 「水と緑にあふれた公園緑地都市」

本区域では、ほぼ中央部を南北に印旛放水路（新川及び花見川）が位置し、四季折々の風情を楽しませてくれている。特に北部地域では斜面緑地や樹林地が多く、印旛放水路（新川及び花見川）を中心に広大な田園が広がるなど、豊かな自然が残されている。また、市街地においても市民の森などがある。

このような自然環境を今後とも保全するとともに、市の花などを生かした潤いとゆとりのある「水と緑にあふれた公園緑地都市」を目指す。

● 「近代的農業と住宅が調和した田園都市」

本区域の南部地域は、住宅都市としての市街地が形成されている。

また、北部地域においては、ほ場基盤整備事業による大規模な田園として近代化が図られ、豊かな自然を提供している。

このように、それぞれの地域の特徴を今後とも維持保全していくとともに、新たな生活価値観にも対応していくことにより、「近代的農業と住宅が調和した田園都市」を目指す。

2) 地域毎の市街地像

本区域の南部に位置する京成本線沿線である八千代台・京成大和田・勝田台の駅前地区は、既成市街地として、賑わいと活気あふれる限界性のある商業地の形成を図るとともに、その周辺の住宅地にあっては、景観形成やバリアフリーなど、新たなニーズに対応した市街地の形成を図る。

区域中央部に位置する東葉高速線沿線のうち、八千代緑が丘駅周辺地区は、鉄道駅と都市計画道路3・3・27号八千代西部線が近接するという広域交通拠点としての特性を活かし、商業業務施設及びアミューズメント施設など、複合的な市街地の形成を図る。その周辺地区では、良好な居住環境の住宅地の形成を図る。そして、八千代緑が丘駅北西部地区では、独立行政法人都市再生機構施行の西八千代北部特定土地区画整理事業により、良好な居住環境の整った住宅地の形成を図る。

八千代中央駅周辺地区は、駅前地区に相応しい活力と魅力あるセンター地区として、商業施設と公益施設の複合施設の立地を図るなど、特徴のある商業地の形成を図る。同じく、村上駅周辺地区は、周辺住民対応の商業施設の立地とともに、鉄道駅と国道16号（都市計画道路3・4・2号東京環状線）が近接するという広域交通拠点としての特性を活かし、広域的な商業施設の立地を図る。その周辺地区にあつては、土地区画整理等の基盤整備事業により、新市街地として優れた居住環境の住宅地の形成を図る。

また、区域中央部に位置する吉橋・八千代・上高野工業団地にあつては、国道296号バイパス（都市計画道路3・2・17号八千代中央線）の整備推進により、更なる生産性の向上を図るとともに、工業地・流通業務地としての土地利用の促進に努める。

そして、米本・高津・村上団地は、現在の居住環境を維持するとともに、時代のニーズに適合したリニューアルを図る。

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 区域区分の決定の有無

本都市計画に区域区分を定める。なお、区域区分を定めるとした根拠は以下のとおりである。

首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置する本区域は、区域区分を定めることが法的に義務づけられており、昭和44年に現行の都市計画法が施行されたことに伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然環境との調和と保全を図るため、区域区分を定めてきた。この結果、その後の計画的な市街地整備の進展や良好な都市環境形成に大きな効果をもたらしてきた。

本区域は、東京から35km以内に位置し、早くから鉄道駅を中心に市街化が進められるなどの立地条件から、東京への人口集中が顕著になった昭和30年代以降、経済の高度成長に伴い、急激な人口増加が始まり、首都圏の住宅都市としての性格を強め、高密度な市街地形成やスプロール的な市街地の拡大をもたらした。

平成8年度に開通した区域中央部に位置する東葉高速線沿線では計画的な市街地形成が進み、本区域の人口は現在でも微増傾向が続いている。また、北部には印旛放水路（新川及び花見川）周辺に広がる田園地帯とその背後に帯状に斜面緑地などの自然環境を残している。これらの地域について無秩序な市街化を防止することが必要であるため、今後とも区域区分を継続する。

2) 区域区分の方針

① おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

年 次 \ 区 分		平成22年	平成37年
		都市計画区域内人口	約190千人
市街化区域内人口		約178千人	おおむね 192千人

なお、平成37年においては、上表の外に千葉県全体で保留人口が想定されている。

② 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

年 次 \ 区 分		平成22年	平成37年
		生産規模	工業出荷額
卸小売販売額	約2,796億円		おおむね6,850億円
就業構造	第一次産業	約1.0千人 (1.2%)	おおむね1.3千人 (1.4%)
	第二次産業	約16.5千人 (20.5%)	おおむね21.7千人 (22.9%)
	第三次産業	約63.1千人 (78.3%)	おおむね71.6千人 (75.7%)

なお、平成37年においては、上表と合わせ千葉県全体で産業の規模が想定されている。

③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成37年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年 次	平成37年
市街化区域面積	おおむね2,238ha

(注) 市街化区域面積は、平成37年時点における保留人口フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

3. 主要な都市計画の決定の方針

1) 都市づくりの基本方針

① 集約型都市構造に関する方針

本格化する少子高齢化社会への対応や活力あるコミュニティを維持するため、京成本線及び東葉高速線の鉄道駅を中心に商業・業務、医療・福祉、行政等の都市機能や居住機能の集積を図ることにより、コンパクトでまとまりのある市街地の形成を図る。

また、鉄道駅を中心に安全で快適に移動するための道路網の形成を目指すとともに、各駅にアクセスするバス等の公共交通の利便性向上により、鉄道駅を中心とした集約型都市構造の形成を図る。

② 広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針

本区域においては、中央部を南北に縦断し埼玉と千葉を結ぶ国道16号（3・4・2号東京環状線）や、中央部を東西に横断し東京・船橋と成田を結ぶ国道296号バイパス（3・2・17号八千代中央線）等が、周辺都市との広域的なアクセス機能を担う幹線道路となる。

国道16号（3・4・2号東京環状線）沿道の既成市街地や、国道296号バイパス（3・2・17号八千代中央線）沿道の西八千代北部地区については、地域特性に応じた業務機能等の誘導を図る。

③ 都市の防災及び減災に関する方針

平成23年3月11日に発生した東日本大震災は、本区域にも建物の倒壊や火災等の被害をもたらした。特に、既成市街地においては、木造家屋が密集する地区が点在しており、今後、首都直下型地震などの大規模な地震が発生した場合には、建物などの倒壊やがけ崩れなどの一次的被害のほか、火災などの二次的な複合災害も予想される。

このような被害を抑制するため、区域内の主要施設に連絡する道路ネットワークの整備を推進するとともに、広域避難地や一時避難地及び避難路の確保、また、公共施設の耐震化を図る。密集市街地においては、地区計画の活用等により、延焼火災を防ぎ、避難路や一時避難地として機能するオープンスペースを確保するなど、防災機能の向上に努める。

また、災害活動拠点となる施設については、防災機能を持たせた整備に努めるほか、鉄道駅周辺の商業・業務地には、今後も、防火地域または準防火地域の指定を維持していくとともに、地域の状況などを勘案して、それらの追加指定の推進を図る。

土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。

このほか、近年頻発する集中豪雨等による都市型水害に対しては、山林や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努める。

④ 低炭素型都市づくりに関する方針

地球温暖化問題は、エネルギー事情とも大きく関わっているため、公共施設を中心に、省エネルギーの実践を促進するとともに、太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入や普及に努める。

また、公共用地、私有地の緑化を推進するとともに、屋上緑化や道路緑化など、アスファルト・コンクリートなどの人口構造物を可能な限り植物で覆うような緑化を推進し、ヒートアイランド現象の低減に努める。

さらに、集約型都市構造の形成や公共交通の利用の促進により、都市レベルでエネルギー効率を高めるとともに環境負荷を抑制し、都市の低炭素化を推進する。

2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

a 業務地

ア. 八千代中央駅及び市役所を中心とする地区

本区域の中心核として都市機能を充実させるため、行政機関の集積を図る。また、市民会館をはじめとする文化・社会教育施設等の集積を図るとともに、隣接して整備される県立八千代広域公園と一体的な「文化のシンボル軸」を形成する業務地として配置する。

イ. 八千代緑が丘駅周辺地区

主要幹線道路となる都市計画道路 3・3・27号八千代西部線と鉄道駅が近接するという立地特性を活かし、業務施設の集積を図る業務地として配置する。

b 商業地

ア. 八千代台駅及び勝田台駅周辺地区

本区域及び周辺地域を含めた広域的な拠点となる商業地として、鉄道駅を中心に既に商業集積がなされていることから、今後とも中心商業地として配置するとともに、地区の土地利用動向等をみながら、区域の適正化を図っていく。

イ. 八千代中央駅及び八千代緑が丘駅周辺地区

土地区画整理事業によって形成されたこれらの地区の駅周辺に、広域的な拠点となる中心商業地を配置する。特に八千代緑が丘駅周辺地区については、幕張新都心と千葉ニュータウン、さらに筑波研究学園都市を結ぶ軸上に位置する広域立地特性、交通条件を活かし、広域需要に対応する商業集積を図る。

ウ. 京成大和田駅周辺地区並びに同地区と八千代中央駅を結ぶ幹線道路沿道地区

既に商業集積がなされているが、日常生活における購買需要等に対応する商業地を配置する。

エ. 村上駅周辺地区

土地区画整理事業によって良好な基盤整備がなされているとともに、主要幹線道路である国道16号（都市計画道路 3・4・2号東京環状線）に

接する地域特性に対応した商業地を配置する。

c 工業地・流通業務地

ア. 八千代・上高野・吉橋工業団地

八千代・上高野・吉橋工業団地を本区域における工業地として配置し、製造業、流通業等の集積を図ることとし、既存企業の活性化に取り組むとともに、団地内の未利用地が有効活用されるよう努める。

d 住宅地

ア. 八千代台地区、大和田地区、勝田台地区、ゆりのき台地区、八千代緑が丘地区及び村上南地区等

これらの地区に住宅地を配置し、既成市街地の住宅地については、建物の用途の純化を図り、居住環境の維持保全に努めることとし、計画的に開発整備された住宅地については、今後とも良好な住宅地としての環境の維持増進を図ることとする。

イ. 西八千代北部地区

現在、土地区画整理事業により計画的な開発が進められており、良好な住宅地として環境の維持増進を図ることとする。

ウ. 八千代カルチャータウン地区

開発行為による計画的な整備の促進を図るとともに、良好な居住環境の形成、維持、増進に努める。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

ア. 八千代緑が丘駅及び八千代中央駅を中心とする商業業務地区

広域立地特性を最大限に活かすため、必要な都市基盤施設の総合的な整備と地区計画制度による良好な市街地環境形成に留意しながら、高密度の土地利用を図る。

イ. 八千代台駅及び勝田台駅を中心とする既存の商業集積地区及び京成大和田駅南地区、村上駅周辺地区

本区域及び周辺地域における中心商業地又は商業地として、高密度の土地利用を図る。

- ウ. 京成大和田駅と八千代中央駅を結ぶ幹線道路沿道地区
中ないし低密度の商業地形成を図る。

b 住宅地

- ア. 米本・村上・高津団地地区

中高層の住宅団地が形成されている地区であり、高密度住宅地として良好な住環境の維持を図る。

- イ. 八千代中央駅周辺、村上駅周辺及び八千代台駅周辺の住宅地

各駅を中心としその優れた交通条件を活かし、都市型住宅地としてふさわしい密度利用を図ることとし、特に、土地区画整理事業により中高層住宅を配置することとした地区は、高密度利用を図る。

- ウ. その他の住宅地

良好な居住環境の形成、維持を図るため、低層、低密な独立住宅を配置することを基本とする。

③ 市街地における住宅建設の方針

a 住宅建設の目標

本区域の住宅戸数は、量的には確保されているものの、質的には満足されていない状況であり、住民の生活水準の向上に伴い、「量の充足」から「質と環境の充実」へと方向を転換し、居住水準の向上を図るための施策が必要となってきた。

このような状況を踏まえ、快適に暮らせる住宅都市づくりの目標を次のように定める。

- ゆとりのある住宅を供給すること
- 多様な世代、世帯が共存すること
- 快適で安心して暮らせること
- 多様化するライフスタイルに適合し、魅力あること

b 住宅建設のための施策の概要

- ゆとりのある住宅を供給すること

本区域においては、首都圏近郊都市として、鉄道などの公共交通に支えられ、都心では実現が難しいゆとりのある住宅を供給することを目指す。

これにあたっては、千葉県住生活基本計画に定める誘導居住面積水準の達成世帯数の一層の向上を目指すとともに、できるかぎり早期に、すべての世帯が最低居住面積水準を確保できるよう努める。

●多様な世代、世帯が共存すること

本区域の地域特性を生かし、郊外型住宅地として、ゆとりのある戸建て住宅を供給することを基本としつつ、より交通の利便性を活かし都心居住ニーズに対応した駅周辺の集合住宅、学生や若い単身勤労世帯向けの集合住宅など多様な階層向けの住宅を誘導する。

また、昭和30年代から40年代にかけて多くの住民が入居した八千代台、勝田台地区などでは世代交代期を迎えており、建替え、三世帯居住などの様々なニーズに対応した住宅を誘導する。

市営住宅などの老朽化した住宅は、建て替えを行わずに順次廃止し、減少する戸数については、引き続き、(独)都市再生機構の借り上げなどにより補充する。

●快適で安心して暮らせること

快適で安心して暮らせるためには、環境、福祉、防災などの多様な政策分野の連携に基づく一体的な施策の展開が重要となる。

環境面においては、省エネルギーの取組みを推進するとともに、太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入や普及に努める。

福祉の面においては、ユニバーサルデザインを取り入れながらバリアフリー化を促進し、防災の面においては、耐震性や耐火性に優れた住宅の推奨などに努める。

●多様化するライフスタイルに適合し、魅力あること

生活価値観が多様化し、住む場所や、周辺環境などに対するニーズも多様化している。また、子育てや高齢者介護と仕事の両立、職住近接、職住一体のライフスタイルとして、SOHO（ソーホー）やシェアハウスなどへのニーズも増えている。

このような多様化するライフスタイル等も視野に入れ、魅力ある住宅を誘導する。

④ 特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア. 土地の高度利用を図るべき市街地

京成大和田駅南地区及び勝田台駅周辺については、駅前地区にふさわしい商業・業務機能の集積を図るため、土地の高度利用に努める。

八千代緑が丘駅周辺地区は、生活拠点商業に加え、業務系施設の立地を誘導するとともに、都市計画道路3・3・27号八千代西部線と鉄道駅が近接するという特性を活かし、アミューズメント施設や文化コミュニティ施設の立地を目指すなど、土地の高度利用化を図る。

イ. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

西八千代北部地区については、土地区画整理事業の進捗に合わせ、用途地域を変更する。

ウ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

良好な市街地環境が形成されている地区については、その維持、保全に努めるとともに、用途混在や密集市街地等の課題がある既成市街地については、地区計画制度の活用等により良好な居住環境の誘導・形成を図る。また、都市機能の再編が必要とされる地区については、新たな基盤整備などの事業を検討する。

さらに、基盤整備が完了、又は予定されている地区については、優れた居住環境や就業環境などを備える場として、地区計画などの導入により適切な街並みの誘導や保全を図る。

防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、空き家対策特別措置法に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。

エ. 市街地内の緑地の保全又は都市の風致の維持に関する方針

市民の森や小鳥の森などは、市街化区域内にあって貴重な緑が残されている場であることから、今後とも維持、保全を図る。また、生産緑地についても都市生活に潤いをもたらすなど都市の魅力の向上に繋がることから保全していく。

さらに、景観法に基づき、積極的な景観形成に努め、良好な市街地環境の

創出・維持を図る。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア．優良な農地との健全な調和に関する方針

印旛放水路（新川及び花見川）、神崎川、桑納川、勝田川及び高野川周辺で土地改良事業により基盤整備がなされている優良水田地及び睦地区、阿蘇地区の一団性のある優良農地は、今後とも農用地として整備、保全を図る。

イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

印旛放水路（新川及び花見川）、神崎川、桑納川、勝田川及び高野川周辺の水田は、低水地であり、これらの区域が市街化した場合、溢水や湛水の災害発生が予想される。これらの区域については、極力保全に努める。

急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定及び運用により、開発行為の抑制等を図り、安全性の確保に努める。

ウ．自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

優れた自然の風景を有する印旛放水路（新川及び花見川）周辺の地区及び本区域全体に散在する斜面緑地や樹林地については、都市環境及び都市防災上重要なばかりでなく、都市景観としても貴重であり、今後とも積極的にその保全に努め、特に県立八千代広域公園に接する区域については、当該公園と一体的な整備、保全を図る。

また、印旛放水路（新川及び花見川）の沿川区域については本区域における基幹的な緑地軸としての位置付けに鑑み、その南部については県立八千代広域公園と一体的な緑地として、同公園以北については、帯状の緑地として、積極的な整備、保全を図る。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

開発行為により都市基盤整備が進められている八千代カルチャータウン地区においては、国道16号にアクセスする交通利便性を活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。

なお、千葉県全体で平成37年の人口フレームの一部が保留されている。

については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で農林漁業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入する。

3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

① 交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

本区域の広域的な交通網として、鉄道については、京成本線が重要な役割を果たしてきたが、東葉高速線の開通により広域高速輸送体系は大幅に強化された。

道路については、国道16号（3・4・2号東京環状線）と国道296号が周辺都市との広域的なアクセス機能を担う広域幹線道路として、また、中央部を東西に横断する国道296号バイパス（3・2・17号八千代中央線）や幕張新都心と千葉ニュータウンを結ぶ3・3・27号八千代西部線等が広域的な通過交通を分散させる幹線道路として配置されている。

これら広域幹線道路・幹線道路及び鉄道を有機的に結節させ、区域内の円滑な交通を図るため、本区域の交通体系の整備の方針を次のように定める。

- ・主要幹線道路同士の交差、都市内の幹線道路との交差は、原則として立体交差によりトラフィック機能の向上を図る。特に区画道路などの下位の道路が直接広域幹線道路と接続することを極力避け、交差点数を必要最小限に留める。
- ・各拠点市街地同士、あるいは南部市街地と北部田園地域の拠点を結び相互の往来を容易にする。
- ・各駅を中心とした公共交通網が充実するようバス路線の再編を図り、ノンステップバスの導入等、超高齢社会への対応や公共交通の利用を促進する。
- ・歩行者空間のバリアフリー化や自転車通行空間の確保等、安全で快適な道路の整備推進を図る。

なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。

イ. 整備水準の目標

交通体系の基本方針に基づき、公共輸送機関の整備・充実、道路体系の整備に努める。

特に、都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 1.3 km/km² (平成 22 年度末現在) が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて整備を進める。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

本区域の道路網の配置は、基本方針に基づき広域道路網と十分整合を図りながら進めるものとする。

広域道路網として本区域と周辺地域を結ぶとともに、通過交通を処理する主要幹線道路として、都市計画道路 3・4・2 号東京環状線 (国道 16 号)、都市計画道路 3・2・17 号八千代中央線 (国道 296 号バイパス) 及び都市計画道路 3・3・27 号八千代西部線の路線を位置付ける。

都市圏の主要な骨格軸を形成し、各拠点地区を相互に結び、都市としての一体性確立に資する幹線道路として都市計画道路 3・4・1 号新木戸上高野原線、都市計画道路 3・4・3 号八千代台東駅前線、都市計画道路 3・4・4 号勝田台駅前線、都市計画道路 3・4・5 号八千代台駅前線、都市計画道路 3・4・6 号八千代台花輪線、都市計画道路 3・3・7 号大和田駅前萱田線、都市計画道路 3・4・8 号大和田新田下市場線、都市計画道路 3・4・9 号上高野工業団地線、都市計画道路 3・4・12 号八千代台南勝田台線及び都市計画道路 3・3・19 号八千代緑が丘駅前線の路線を位置付ける。

イ. 鉄道

京成本線については、通勤通学時の混雑緩和や駅舎の改良促進により、利便性の向上を図る。また、東葉高速線については、旅客需要に合った輸送力の増強促進を図る。

ウ. 駐車場

・自動車駐車場

駐車場整備地区に指定した八千代台駅周辺地区及び勝田台駅周辺地区内において、民間を主体として駐車施設の整備に努める。

・自転車駐車場

駅前道路や駅前広場等の交通施設が本来の機能が妨げられないことがないよう、自転車利用者の動向を勘案しながら、京成本線3駅周辺及び東葉高速線4駅周辺での自転車駐車場の整備・充実を図る。

c. 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路	・根幹的交通施設の整備の推進 (主要幹線道路) 都市計画道路3・2・17号八千代中央線 都市計画道路3・3・27号八千代西部線 (幹線道路) 都市計画道路3・4・1号新木戸上高野原線 都市計画道路3・4・6号八千代台花輪線 都市計画道路3・4・12号八千代台南勝田台線 都市計画道路3・3・19号八千代緑が丘駅前線 都市計画道路3・4・28号西八千代1号線 都市計画道路3・4・29号西八千代2号線 都市計画道路3・5・30号西八千代3号線

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

下水道は、本区域の生活環境の向上を図る上でも、また水資源の確保や自然環境の保護などの面から広域的な公共用水域の水質保全を図る上でも必要不可欠な都市施設である。

本区域の大部分は、本県の重要な水資源である印旛沼及び東京湾をその排出先としており、こうした公共用水域の水質保全が重要な課題となっている。

特に印旛沼には湖沼水質保全特別措置法に基づく湖沼水質保全計画が策定されており、こうした計画を進行させるためにも、下水道の整備を次の方針に基づき進める。

本区域の汚水については、流域別下水道整備総合計画に基づき印旛沼流域関連公共下水道としてその整備に努める。

また、都市化の動向や生活様式の改善等による雨水の流出傾向の変化に対応し、市街地の浸水の防止等を図るため、公共下水道雨水幹線の整備に努める。

【河川】

本区域を流れている河川は、一級河川の印旛放水路（新川及び花見川）、桑納川、神崎川、石神川及び勝田川、準用河川の高野川及び花輪川がある。

各河川とも、本区域の雨水排水及び生態系等に重要な役割を果たしており、治水安全度の確保、生物の生息・生育・繁殖環境及び多様な河川景観の保全・創出する多自然川づくりを進めるとともに、流域のまちづくりと連携しながら、河川空間の適切かつ積極的な活用を推進する。

また、市街地の整備にあたっては、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じることを基本方針とするとともに、樹林地や農地の保全等により、それらが持つ多様な機能を活かし、流域が本来有している保水・遊水機能の確保に努める。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

目標年次の平成37年には、市街化区域の全域及びその周辺で進められている大規模開発並びに人口の稠密な区域の処理が可能となるような水準を目標とする。

なお、汚水処理施設については、「千葉県全区域汚水適正処理構想」に基づき、施設の整備を進める。

【河川】

本区域の河川の整備水準は、河川毎に定められる計画規模に基づくものとする。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

本区域の下水道は分流式とし、汚水については、印旛沼流域関連公共下水道として印旛沼流域下水道東部幹線、西部幹線、桑納幹線、印西幹線及び手繰幹線に流入させ、花見川終末処理場及び花見川第2終末処理場にて処理する。

汚水については、事業認可区域内の遅延部の整備を進めるほか、西八千代北部地区等の土地区画整理事業等に合わせ、整備を促進する。

一方、雨水については、流域関連公共下水道事業認可区域内の幹線の整備を推進し、開発区域については、雨水の流出抑制を図りながら、公共下水道の雨水幹線の整備を促進する。

イ. 河川

整備水準の目標を達成するために、一級河川の印旛放水路（新川及び花見川）、桑納川、神崎川、石神川で進められている河川改修事業の推進と一級河川の勝田川と準用河川の高野川で進められている河川改修事業の促進を図る。

また、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置などの流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	<ul style="list-style-type: none"> ・流域関連公共下水道 上高野処理分区の污水管渠の建設 吉橋処理分区の污水管渠の建設 北部処理分区の污水管渠の建設 石神処理分区の污水管渠の建設 八千代排水区の雨水幹線管渠の建設 黒沢排水区の雨水幹線管渠の建設 石神第1排水区の雨水幹線管渠の建設 石神第2排水区の雨水幹線管渠の建設 石神第3排水区の雨水幹線管渠の建設
河川	<ul style="list-style-type: none"> ・一級河川印旛放水路（新川及び花見川） ・一級河川桑納川 ・一級河川神崎川 ・一級河川石神川 ・一級河川勝田川 ・準用河川高野川

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要な市街地開発事業の決定の方針

ア. 大和田地区

京成大和田駅周辺に位置し、駅の南側においては、土地区画整理事業が完了したところであるが、駅の北側については、依然として都市基盤施設の整備が不十分であり、計画的な整備を進める必要がある。このため、京成大和田駅の北側について、市街地開発事業やその他の整備手法を検討し、将来的には南北一体とした商業地の形成を目指す。

イ. 西八千代北部地区

現在、土地区画整理事業を実施中の地区であり、八千代緑が丘駅周辺への商業・業務機能の集積を図るとともに、その周辺については、良好な居住環境の誘導を図る。

ウ. 八千代カルチャータウン地区

開発行為を実施中である当地区においては、主要幹線道路である国道16号にアクセスする立地性を活かした土地利用の促進とともに適正な規制・誘導を講じていく。

②市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
土地区画整理事業	・西八千代北部地区
開発行為	・八千代カルチャータウン地区

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

緑地空間は、自然生態を維持存続させるばかりでなく、都市生活を営む住民に憩いとやすらぎを与え、豊かな人間性を回復させるとともに、公害の防止や災害等の避難場所を提供するなど、潤いのある安全な都市づくりを進めるうえで重要かつ多様な機能を果たしている。

本区域の地形は、全体の形は変則な矩形で、そのほぼ中央が標高約30mの最高の高さを示し、ここを分水界として南西方面は東京湾へ、北東方面は印旛沼への勾配をもつ丘陵地を形成している。

地勢は、他の北総地域と同様に平坦で、区域の中央を南北に印旛放水路（新川及び花見川）が流れ、印旛放水路（新川及び花見川）の中流部に西方から桑納川が合流し、両河川の沿岸には、水田地帯が開けている。

更にこの水田地帯に沿って、丘陵地が連なるとともに所々に狭小な谷津田が分岐している。

丘陵地は起伏が少なく、主に畑と山林で一部に内陸工業団地や住宅団地等の開発が進んでいるが、下総台地を象徴する自然景観をとどめ、特に雑木林の台地や斜面緑地及び水田地による風土景観は特筆すべきものがある。

しかし、このように貴重な緑地空間も、都市化に伴う数多くの開発により減少傾向を示しており、今ある自然環境の保全や整備を積極的に行うことが急務とされている。とりわけ、首都圏近郊部にあつて、東京都心と鉄道により直結される本区域の卓越した立地条件と、印旛放水路（新川及び花見川）を骨格として連担する特色ある田園環境は、本区域住民のみならず、首都圏住民にとってのレクリエーション需要に応えるべき重要な役割を有している。

このようなことから、本区域の緑地の特質を考慮して環境保全、レクリエーション、防災及び景観といった観点から公園緑地等を系統的に配置し、水と緑にあふれた公園緑地都市づくりに努めることを基本方針とする。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (平成47年)	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約 14% (約 312 h a)	約 48% (約 2,475 h a)

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年次	平成22年	平成37年	平成47年
都市計画区域人口 一人当り目標水準	14.8 m ² /人	17.0 m ² /人	18.2 m ² /人

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

環境保全系統は、都市の骨格を形成するオープンスペースとしての印旛放水路（新川及び花見川）、神崎川、桑納川及び勝田川を軸として、これに沿った周辺緑地の保全に努める。

また、環境改善に資する緑地として市街化区域内の斜面緑地及び良好な樹林地を保全するとともに、都市基幹公園や住区基幹公園の適正配置及び整備充実を図る。

b レクリエーション系統

レクリエーション緑地は、住区基幹公園、都市基幹公園及び歴史的環境を有する緑地等を核として配置し、これらのネットワーク化を図るとともに、機能を高めるため緑道等を系統的に配置する。また、公園整備にあたっては、県立八千代広域公園を核とした帯状の親水公園の整備など、地域の特性を活用した個性的な公園整備に努める。

さらに、従来市民の森等、主として借地形式により用地が確保されていた既成市街地内の樹林地等について、自然生態に接する場として保全に努める。

c 防災系統

市街地内の緑地は、地震、火災等の災害時における防災基地、避難地、避難路及び延焼遅延帯として保全する。また、斜面地等については、土砂災害を防

止する緑地として位置づけ、これらを保全する。さらに広域幹線道路や工場地帯と住宅地や住宅予定地との間に介在して防音緩衝及び用途緩衝の機能を有する緑地並びに斜面林については、保全や緑化促進を図る。

d 景観構成系統

区域内にある郷土景観となり得る斜面緑地と水田が構成する田園風景の保全を、印旛放水路（新川及び花見川）等の河川を軸として図り、市街化区域内においては区域内に残る平地林及び斜面緑地を保全する。また、都市、地区、住区のランドマークとなる緑地の保全、整備を図る。

e その他

- ア．長期的都市整備に対応した緑地配置計画とする。
- イ．都市の歴史的背景を踏まえ、郷土の個性ある景観を構成する緑地の保全を図る。
- ウ．本区域の特色ある自然環境である河川を軸とした、「緑と水の基幹軸」の形成をめざす。
- エ．社寺、文化財、史跡等と一体となった樹林及び市街地周辺の斜面緑地の保全を図る。
- オ．交通体系や将来土地利用を十分に考慮し、緑地の配置を行う。
- カ．広域的レクリエーション計画においては、広域都市圏の相互調整を図り、都市の規模、性格及び自然条件等の特性を把握し、機能の適正分担を図るため県立八千代広域公園を配置する。
- キ．公園、緑地については、緑地の量も重要であるが、それ以上に「位置」が重要であるため、緑地の偏在を避けるよう特に配慮する。
- ク．防災対策上の避難地や避難路については、公園、緑地等とシステム化することにより機能の充実を図る。
- ケ．市街地の外縁部の緑地を保全し、今後の都市環境の快適性、安全性及び保健性を意識し、同時に、郷土景観が緑地により将来にわたって保全されていくよう努める。
- コ．以上の緑地を緑道により有機的に結合させ、河川を軸としたグリーンネットワークシステムを構成する。
- サ．河川は、河川管理等に十分留意しつつ、その利用に努める。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

- ア. 街区公園は、現況公園においては、小規模のものも多いが、新設するものについては、1カ所当たり0.25ha以上を原則とし整備を図る。
- イ. 近隣公園は、市街地内の樹林地は、近隣公園とはせず、緑地として樹林の保全を優先するが、面的整備を行う地区については、1近隣住区に1カ所を原則として整備を図る。
- ウ. 地区公園は、種地の確保が困難になっているため、既設の総合公園、広域公園、緑地等で補うこととし、既設の萱田地区公園の整備に止める。
- エ. 総合公園は、種地の確保が困難になっているため、区域東部の村上緑地公園の整備に止める。
- オ. 運動公園は、現況、13.1haの八千代総合運動公園が整備されており、隣接する地区に広域公園が整備中であり、この広域公園と一体的利用を図るものとする。
- カ. 広域公園は、千葉県西部地域を縦断する緑の軸線を構成する印旛放水路（新川及び花見川）流域に整備中であり、八千代市総合グラウンドや新川沿いの遊歩道、サイクリングロード等の施設により、広域的レクリエーションの需要に応える。
- キ. 都市緑地は、市街地内に残る斜面緑地及び樹林地を都市のオープンスペースとして考え、市民の森として緑道、休憩所、広場等を整備する。

b 地域制緑地

- ア. 特別緑地保全地区は、都市環境の維持向上に資する市街地内及び外縁部の樹林地、水辺地、河川等で、現状凍結的に保全すべき緑地を対象とする。
- イ. 風致地区は、市街地及び市街地外縁部にあつて都市化により平地林、斜面緑地、池沼、河川等の自然景観の著しい減退が予想される地域の景観の保護を図るもので、特別緑地保全地区に次ぐ重要範囲について対象とする。
- ウ. 生産緑地地区は、農業と調和した良好な都市環境の形成に資するよう農業に従事している者の意向を十分に尊重し、都市における農地等の適正な保全を図る。
- エ. その他、市街化区域内の樹林及び区域の神社、寺院等の樹林を対象とし、「八千代市ふるさとの緑を守る条例」に基づき、保全林等に指定する。

④主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

種 別	名 称 等
広 域 公 園	県立八千代広域公園
近 隣 公 園	北東部近隣公園、西部近隣公園、南部近隣公園
街 区 公 園	西八千代北部地区5箇所
都 市 緑 地	八千代台北子供の森、高津小鳥の森、勝田市民の森、黒沢池市民の森、八勝園市民の森

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。