

# 八街都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成28年5月27日

千葉県

## 八街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	1
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	4
1) 区域区分の決定の有無	4
3. 主要な都市計画の決定の方針	5
1) 都市づくりの基本方針	5
① 集約型都市構造に関する方針	5
② 都市の防災及び減災に関する方針	5
③ 低炭素型都市づくりに関する方針	5
2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	6
① 主要用途の配置の方針	6
② 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	6
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	8
① 交通施設の都市計画の決定の方針	8
② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針	10
③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針	11
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	12
① 主要な市街地開発事業の決定の方針	12
5) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針	13
① 基本方針	13
② 主要な緑地の配置の方針	14
③ 実現のための具体の都市計画制度の方針	14

# 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、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もなる幹線道路、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

本区域は千葉県のほぼ中央にあり、面積は74.87km<sup>2</sup>、広ぼうは東西に7.7km、南北に16kmの広がりを持っている。また、東京から50km圏内にあり、成田国際空港まで10km、東京湾横断道路の接岸地となる木更津市には30kmの地点に位置し、東側は山武市に、西側は佐倉市、南側は東金市・千葉市、北側は富里市・酒々井町に接している。

歴史的な背景としては、明治新政府の政策により、徳川幕府の放牧地であった小金・佐倉両牧の開墾に始まり、明治30年総武鉄道の開通とともに農産物の集散地として栄えてきた。

現在は、東関東自動車道・佐倉インターチェンジ、酒々井インターチェンジ、富里インターチェンジ、千葉東金道路・山田インターチェンジ、圏央道東金ジャンクション、山武成東インターチェンジが開設し、今後さらに、圏央道、銚子連絡道路の整備や成田国際空港の機能拡充に伴い、これらを活用した新たな都市機能の立地を図っていく必要がある。また、住民の日常生活を支える交通体系として、自動車の利便性向上に資する道路網の整備を推進するとともに、少子高齢化の進展等を踏まえ、バス等の公共交通など地域における生活交通の維持・充実に努める必要がある。さらに、東日本大震災を契機に災害に強いまちづくりが求められている。

これらを踏まえて、本区域の都市づくりの目標を次のとおり定める。

●新しい市民生活をささえる市街地形成と都市基盤の整備をめざすまち

- ・人口減少・超高齢社会の進展等を踏まえ、公共交通等を利用しやすい集約型都市構造を目指した計画的な土地利用を推進するとともに、都市づくりの基本となる基盤整備を行うことにより、快適で住みよい市民生活の実現を図る。

●安全・安心をめざすまち

- ・地域防災計画に基づく、防災体制の充実により、防災・減災施策を推進し、地震や風水害、土砂災害に対する安全性・防災力の向上を図る。

●住みよい生活環境の形成と豊かな自然づくりをめざすまち

- ・住みよい生活環境を形成していくには、都市的な基盤施設の充実だけでなく、ゆとりある生活を実現する環境づくりや住宅地として落ちつきのあるまち並みの形成、清潔な地域環境の実現、市街地における緑の創出等、総合的な環境に十分に配慮し、また、低炭素社会に資する再生可能エネルギーの活用を推進し、地域の特性を生かした高品質なまちづくりを行う。

●地域特性を生かした基幹産業の強化と新しい産業の育成をめざすまち

- ・地域における自立的な経済を担い、市民の暮らしを豊かにしていく活力ある産業の確立が必要である。首都圏のニーズに対応した近郊型の農業活動やこれと関連した商業活動の蓄積、圏央道等の広域道路ネットワークの整備の進展を踏まえ、広域的な立地条件を生かした産業基盤の強化等、基幹の農業を中心にこれの転換、新しい工業的な展開、住宅地としての近隣商業の充実等産業の育成を図る。

## 2) 地域毎の市街地像

### ア. 八街駅周辺地区

本区域の都市核として、新たな商業地の形成と既存の商業の再活性化、行政サービス機能の充実など、都市機能の強化を図る。また、既成市街地の居住環境の改善を図るとともに、土地区画整理事業により整備された新たな市街地においては、土地利用の適切な規制・誘導により、都市型の高質な住宅市街地の形成を図る。

### イ. 榎戸駅周辺地区

榎戸駅の駅舎の橋上化や自由通路、駅前広場の整備等を進め、併せて日常生活を支える商業機能等を含む一般住宅地の形成を図り、本区域の都市副次核として利便性の高い住宅市街地の形成を図る。

## 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

本都市計画区域に区域区分を定めない。なお、区域区分を定めなかった根拠は以下のとおりである。

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯外に位置し、近年、人口は増加から減少傾向に転じている。今後もその傾向は継続するものと予測され、本区域における急激かつ無秩序な市街化の進行は見込まれないと判断される。

以上のことから、本区域においては区域区分を定めないものとする。

### 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

人口減少・少子高齢化の進展等に対応するため、八街駅周辺地区を都市核として位置づけ、公共公益施設や商業、居住等の集積を図る。榎戸駅周辺地区について都市副次核として、また、中心的な既存集落等について地域拠点として位置づけ、居住をはじめ公共公益施設や日用品店舗等の生活利便施設の集積を図ることにより、集約型都市構造の形成を目指す。

また、市街地内の交通渋滞解消に向けた幹線道路の整備促進により、利便性の向上を図るとともに、市内循環バス等の公共交通を活用した移動手段の確保に努め、都市核、都市副次核、地域拠点間の連携を強化する。

さらに、駅施設をはじめ公共施設等のバリアフリー化の推進や交通安全対策の充実及びユニバーサルデザインの普及を図り、子どもや高齢者が安全に歩いて暮らせるまちづくりを目指す。

##### ② 都市の防災及び減災に関する方針

自然災害に対応するため、建築物の耐震化を促進し、災害時の防災・医療拠点と各地域の連携やネットワークを確保する。

地震などの災害時に避難場所となる防災拠点の確保と併せて、避難場所へ安全な避難を可能とする避難路の整備や避難誘導標識の設置等に努める。

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。

また、市街地部においては、都市型水害の発生を抑制するため、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の保全を図るとともに、公共下水道の整備に努める。

##### ③ 低炭素型都市づくりに関する方針

低炭素型都市づくりを推進するため、集約型都市構造の形成や公共交通機関の利用促進を図るとともに、市内中心部の交通渋滞解消のため八街バイパス等の道路整備を促進する。また、開発行為等が行われる場合においては、必要な公園や緑地の確保に努め、豊かな自然環境の保全を図る。



## 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 商業・業務地

八街駅（本区域の顔、玄関としての機能）、榎戸駅（新しい住宅地の拠点機能）の2つの駅を拠点として、商業、業務、関連サービスなどの都市機能の配置を図る。

##### ア. 八街駅周辺地区

都市核として、本区域の顔となる高度な都市機能（商業、業務、公共、サービス等）の形成を図る。

##### イ. 榎戸駅周辺地区

都市副次核として、新しい都市型住宅市街地の顔としてふさわしい都市機能（商業、公共・公益、サービス等）の形成を図る。

#### b 住宅地

都市核を取り巻く周辺の住宅市街地においては、市街地形成の状況に合わせ、公共施設、公園・緑地の配置、市街化の誘導・規制等の方策などを行い、良好で質の高い市街地形成を図る。

##### ア. 八街駅周辺地区

土地区画整理事業で整備された本地区北側の新たな市街地において、戸建て住宅や低層集合住宅のほか、日常生活を支える商業・業務機能等を含む一般住宅地として適正な土地利用の誘導を図る。また、本地区南側については、既成市街地の改善、修復、環境整備により、都市型の高質な住宅市街地の形成を図る。

##### イ. 榎戸駅周辺地区

本地区では、榎戸駅を中心として戸建て住宅や低層集合住宅のほか、日常生活を支える商業機能等を含む一般住宅地の形成を図る。

### ② 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. 土地の高度利用に関する方針

本区域の主要な拠点地区である八街駅周辺地区は、商業業務機能を始めとする諸機能の集積を図るため、都市施設の整備充実を図り土地の高度利用に努める。

#### イ. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

八街駅周辺については、本区域の玄関口・顔としての高度な都市機能の形成を図るため、工業系の用途地域が指定されている駅南側地区において、必要に応じ適切な用途転換を図る。

ウ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

市街地の住宅地については、都市基盤施設の整備を推進するとともに、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく空き家等の適正管理の促進や空き家バンク制度による空き家の利用を促進し、未利用地の計画的宅地化の誘導、地区計画等により、良好な居住環境の形成を図る。

エ. 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

住宅地は、宅地内に緑を少しでも増やしていくことにより快適な住宅地景観及び環境を形成していく。商業地は、関係機関と連携をとりつつ緑化を進めるとともに、小スペースを生かした緑化を進める。工業地、産業開発地は、周辺環境に配慮した緑化を進めるとともに、緑化に関する支援制度の導入を検討していく。

また、本区域を代表する緑である農地及び谷津の緑を保全するために、農業振興地域農用地及び保安林、地域森林計画対象民有林により市街地周辺の農地及び南部の農地、防風林、谷津の樹林、水田の保全を図る。

オ. 優良な農地との健全な調和に関する方針

八街駅、榎戸駅市街地周辺を除く区域の一団性を持つ農地は、本区域にとって貴重な優良農地であり、今後とも農業振興地域農用地として保全を図り、農業生産基盤整備を進める。

カ. 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

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により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

キ. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

良好な自然環境を形成している市街地周辺の農地及び南部の農地、防風林、谷津の樹林、水田については、都市的土地利用と調整を図りながら、適正に保全を図る。

ク. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

八街駅、榎戸駅周辺の市街地を除く区域は、自然環境や農業的環境との調和を図りつつ、良好な生活環境の整備を行う。

### 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

圏央道等の広域道路ネットワークの整備や少子高齢化の進展等の社会情勢の変化に対応するとともに、市街地内での通過交通による交通混雑の解消等の課題に対応するため、本区域の交通体系の整備の基本方針は、以下のとおりとする。

##### ○広域交通軸を踏まえた都市交通軸の強化

本区域の北部に東関東自動車道、南部に圏央道や千葉東金道路などの広域交通軸が整備されていることを踏まえ、成田、つくば等の周辺核都市をはじめ、首都圏を含む広域的な交流・連携が期待されていることから、広域交通軸と連携する都市交通軸の強化を図る。

##### ○都市の利便性と一体性を高める生活軸（幹線道路）の体系的整備

都市内においては県道のバイパス整備により、交通環境の改善が期待されているが、今後さらに、これらのバイパスや既存道路網、都市交通軸を生かした体系的道路整備により、都市拠点や都市全体の一体性を高め交通環境の向上を図る。

##### ○歩行者に優しく、憩いの空間としての道づくり

様々な立場の歩行者への配慮や街並みの重要な景観要素としての視点から、歩行者空間の充実やコミュニティ拠点の相互のネットワーク化により、質の高い道づくりを推進する。

##### ○公共交通環境の維持・改善

今後の高齢化の進展等を踏まえ、公共交通需要がさらに高まるものと予想されることから、東日本旅客鉄道総武本線、高速バス路線及び市内循環バスの維持・充実を図り、地域の拠点間の移動などの利便性の向上を図る。

また、榎戸駅では駅舎の橋上化、自由通路及び駅前広場の整備等を進めるとともに、エスカレーターを設置等のバリアフリー化により、交通結節点としての乗り換えの利便性の向上を図る。

なお、長期未着手の都市計画道路の見直しについては、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代替機能の可能性等を検証し、必要に応じて見直しを行う。

#### イ. 整備水準の目標

##### 【道 路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 0.4km/km<sup>2</sup>（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効率的に整備を進める。

#### b 主要な施設の配置の方針

##### ア. 道 路

##### 【主要幹線道路】

- ・都市計画道路 3・4・3 号八街・神門線

広域的な都市間道路、また、本区域中心部の東西方向の主要な骨格道路として拡充整備を図る。

##### 【幹線道路】

- ・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、地区の骨格を形成する路線区間を、本区域の都市軸の形成に向け整備を図る。
- ・都市計画道路 3・4・5 号松林・文違線、都市計画道路 3・4・10 号六区・大関線  
中心市街地への通過交通の排除や慢性的な交通混雑の緩和に貢献する国道 409 号バイパス、八街バイパスの拡充整備を図る。
- ・都市計画道路 3・4・6 号榎戸駅前線  
本区域の都市核形成の実現に向け、市街地内路線区間の整備を図る。
- ・都市計画道路 3・4・9 号金毘羅線  
都市の骨格を構成する都市交通軸として、鉄道北側の市街地を連携する道路として配置し、整備を図る。
- ・都市計画道路 3・4・11 号八街北側駅前線  
八街駅北口及び周辺市街地の骨格を形成する道路として配置する。

#### 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	・都市計画道路 3・4・3 号八街・神門線 ・都市計画道路 3・4・10 号六区・大関線

（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

本区域では未浄化の生活排水の排出により、流出先である一級河川鹿島川、高崎川、二級河川作田川、真亀川等の河川、用水路等の汚濁への対応が大きな課題となっている。また、今後は、居住環境の保全・向上の面における公衆衛生の保持、安全で快適な生活環境の確保がより一層求められている。

このような状況を踏まえ、今後の土地利用状況に対応し、生活環境の改善・向上、公共用水域の水質保全、浸水の防除を図り、健全で安全な都市環境の確保に努める。

#### 【下水道】

- ・市街地における下水道の汚水整備については、市街化の進捗に併せ効率的に整備を進める。また、水害防止のため大池排水区の雨水処理を進める。
- ・市街地外における下水道の汚水整備については、将来の市街地形成に合わせた整備計画を立案し、必要に応じて下水道の計画的整備を図る。

#### イ. 整備水準の目標

#### 【下水道】

汚水については、用途地域内の整備を優先的に進め、将来市街地の整備を検討する。なお、汚水処理施設については、「千葉県全県域汚水適正処理構想」に基づき、施設の整備を進める。

雨水については、整備水準を確率年5年相当の降雨に対し治水上の安全を確保することを目標とする。

### b 主要な施設の配置の方針

#### ア. 下水道

本区域の下水道は、分流式であり、汚水は八街処理分区を対象として整備を図る。また、流入する印旛沼流域下水道の花見川終末処理場、花見川第二終末処理場は、人口の定着化、処理区域の面整備の進捗に合わせて整備を推進する。

雨水についても、既存の排水路等の施設を有効に活用しつつ、下水道の整備を進める。

### c 主要施設の整備目標

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	・ 八街市印旛沼流域関連公共下水道 汚水 八街処理分区の一部の区域（八街第一地区、八街第二地区、八街第三地区、榎戸地区、真井原第一地区、真井原第二地区の各一部の区域） 雨水 大池排水区の一部の区域

(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。

## ③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針

### a 基本方針

健康で文化的な都市活動と都市機能の向上、良好な生活環境の確保を図るため、人口の動向や市街化の状況に対応し、また長期的な展望に立ち、必要となるその他の施設について整備を図る。

### b 主要な施設の配置の方針

#### ア. ごみ処理施設

ごみ処理については、資源の有限性とごみの効率的な処理という観点からも、ごみの減量化、再資源化を積極的に図り、リサイクルを推進するとともに、既存施設の長寿命化の推進に努める。

#### 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. 八街駅周辺地区

八街駅周辺の新たな商業地区の形成と既存商業地の活性化、土地利用の高度化、行政機能の充実などを図るため、必要に応じて市街地開発事業等により市街地の形成を図る。また、商業系、都市型住宅への土地利用転換、高度利用への誘導を行うとともに、建築物の用途、形態等の規制・誘導を図る。

###### イ. 榎戸駅周辺地区

榎戸駅周辺において、宅地の利用増進及び駅舎の橋上化、自由通路及び駅前広場の整備等を進め、必要に応じて市街地開発事業等により市街地の形成を図る。

## 5) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

### ① 基本方針

本区域は、良好な植物群落、スタジイ・ヤブコウジ群集（大宮神社）、市指定天然記念物カタクリ群生地（日枝神社）、シイカシ萌芽林とけやき林や、良好な水辺地、谷津の小河川、水路、湧水地（根古谷）や伝統的歴史的風土を代表する緑、開墾時の名残となる十間道路のけやき、新蔵寺・北向道祖神・馬頭観世音・法宣寺・薬師権現・吉倉稻荷神社・永福寺・根古谷城跡・柳沢牧野馬土手・小間子牧野馬土手など変化に富む自然環境を有し、市民に親しまれている。これらは、本区域の自然環境の骨格をなすものであるとともに景観上及び防災にも重要な機能を担っている。

また、市街化の進展に合わせ、身近な憩いの場や地域資源を生かした交流拠点、水や緑に親しむ場など、魅力ある都市環境の形成が求められている。

このような状況を踏まえ、豊かな自然環境の保全と必要とされる緑地の確保を次のように進める。

#### ・緑の基盤整備を進める

市街地を中心として新たな公園の設置を進めるとともに既存の公園の維持・管理、公共施設や民有地の緑化の推進など、緑の基盤整備を進めることによって身近に緑を感じることができる都市を形成する。

#### ・八街の緑の保全・活用

樹林、水路により形成される谷津や南北に一団となった農地、各地にみられる樹林など基本的な資質となる緑を保全・活用することにより自然と共存した都市を形成する。

#### ・緑化意識の普及と啓発

行政が主体となって緑の保全や緑化の推進に関する普及啓発活動を進めることにより、市民が積極的に参加する仕組みをつくり、緑豊かなまちづくりを行う体制をつくる。

#### ・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4.3% (約25.6ha)	約45.5% (約3,409.7ha)

#### ・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
都市計画区域内人口 一人当たり目標水準	7.5 m <sup>2</sup> /人	8.8 m <sup>2</sup> /人	11.0 m <sup>2</sup> /人



## ② 主要な緑地の配置の方針

### a 環境保全系統

- ア. 谷津の緑地や一団となった農地など都市の骨格を形成する緑地を配置する。
- イ. 谷津の緑地、カタクリの群生地、湧水地や学術的にも貴重な自然性豊かな緑地を配置する。
- ウ. 本区域の歴史や文化を伝える史跡、社寺に結びついた緑地を配置する。
- エ. 公園や樹林、防風林など生活にうるおいをもたせる緑地を配置する。
- オ. 工場周辺への緩衝機能を持った緑地を配置する。

### b レクリエーション系統

- ア. 公園や小中学校のグラウンドなど日常的なレクリエーションの場となる緑地を配置する。
- イ. 八街市スポーツプラザなど市民のスポーツレクリエーションの場となる緑地を配置する。
- ウ. 市民と自然や土とのふれあいの場となる緑地を配置する。
- エ. 緑地のレクリエーション利用を向上させるネットワークを形成する。

### c 防災系統

- ア. 火災等の延焼防止や輻射熱からの遮断帯等の機能を有する緑地を配置する。
- イ. 斜面崩壊等の自然災害を防止する緑地を配置する。
- ウ. 地震時等の災害時における避難場所や防災拠点として機能を備えた公園を配置する。

### d 景観構成系統

- ア. 谷津の自然景観や農景観等本区域を特徴づける緑の景観を構成する緑地を配置する。
- イ. 緑の市街地景観を形成する樹林の保全や緑化を進める。
- ウ. 八街らしい景観を形成するために谷津や調整池、けやき等を生かした緑地を配置する。

## 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、次の配置方針に基づいて配置する。
  - ・ 基盤整備地区の配置方針

現在の街区公園は、八街駅北側、榎戸地区の泉台団地及びみどり台団地に整備されているが、これらの公園は標準的な誘致距離よりも短い間隔で、地区内に比較的密に整備されている。今後、面的に整備される地区では、緑地必要量を確保しつつ、身近に緑を感じられる環境を形成するため、誘致距離にとらわれず街区公園を比較的密に配置していくものとする。その際、鉄道、広幅員の道路などの分断要素を考慮していく他、地形や平地林を生かした整備を進める。

・既成市街地の公園の配置方針

八街駅周辺の既成市街地では多くの建築物が立地していることから、公園配置に際しては市街地の周辺部に公園用地を確保して整備を図るものとする。

既成市街地における街区公園の配置の基本方針は次のとおりとする。

- ① 広幅員道路や鉄道等の分断要素を考慮した配置とする。
- ② 基本的に都市計画道路で囲まれた地区を1街区として公園を配置する。
- ③ 学校、福祉施設、公民館等の公共公益施設に隣接するように配置する。

・民間宅地開発により創出された公園の扱い

市街地内には民間の宅地開発により創出された公園がある。これらの公園は、市に移管した際に市民に身近な公園として維持していく。

イ. 近隣公園は、次の配置方針に基づいて配置する。

・配置バランスを考慮した整備

現在、近隣公園は八街駅周辺に2ヶ所（八街中央公園・けやきの森公園）整備されているが、この他に将来市街地の規模及び鉄道並びに広域幹線道路という分断要素を考慮して、配置する。

ウ. 地区公園は、次の配置方針に基づいて配置する。

・市街地中央部への整備

現在、地区公園は整備されていない。災害時に広域避難場所として利用する地区公園は人口4万人に1ヶ所の割合で整備することが標準的とされている。このため、地区公園を配置する際は、将来市街地の形態や人口分布などを考慮して、全市街地的にバランスのとれた位置に配置する。

エ. 総合公園は、次の配置方針に基づいて配置する。

・総合的な利用に供する公園の整備

現在設置されている八街市スポーツプラザの充実を図るとともに、施設周辺の谷津の樹林を取り込み散策、休養の場を設け、総合公園とすることにより、市民の総合的なレクリエーションの場とする。

## b 地域制緑地

ア. 地域制緑地による保全

- ・本区域の自然環境を保全することによって、うるおいと活力ある市民生活を形成していくために、緑の保全に関する条例や要項等を制定し、谷津の樹林、樹木等の保全を図る。
- ・本区域の歴史を伝える緑を保全するために、文化財と一体をなす緑地を保全する。