

八日市場都市計画

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

八日市場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	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 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	5
③ 都市の防災及び減災に関する方針	5
④ 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	9
4) 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	10
① 基本方針	10
② 主要な緑地の配置の方針	11
③ 実現のための具体の都市計画制度の方針	12

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などを活用しながら、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など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など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、密集市街地の解消などを進め、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

本区域は千葉県北東部に位置し、東京都心から70km圏内、千葉市からは約40kmの距離にあり、本区域面積は56.89km²である。地勢は北部に丘陵地、市街地を含む東南部は広大な平坦地となっており、主要な広域交通としては東日本旅客鉄道総武本線と国道126号が本区域の中央を東西に走り東京および銚子方面を結び、国道296号により成田国際空港を擁する成田方面との結びつきも強くなっている。今後さらに、銚子連絡道路の整備に伴い、新たな都市機能の立地が進んでいくことが望まれる。

本区域は豊かな農業資源を活用した生産者と消費者との交流を促進する場としての整備や、銚子連絡道路などの交通体系の形成に併せて物流機能などの集積を図っていく必要がある。

また、本区域は平成18年に八日市場市と野栄町が合併して誕生した匝瑳市の一部となっており、今後は市域全体について一体的にまちづくりを進めていく必要がある。

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。

●快適な環境の創出とまちの健全な発展の促進

- ・快適な環境の創出とまちの健全な発展を促すためには都市基盤の計画的な整備が必要不可欠になる。このため既存の都市基盤を生かしながら、都市機能の更なる集積や必要な都市施設整備を推進することで魅力ある市街地の形成に努め、自然や景観に配慮した良好な居住環境の整備を図る。また、便利で機能的な交通ネットワークの構築に向けて、銚子連絡道路をはじめとした広域幹線道路の整備を推進するとともに、少子高齢化や地球環境問題への配慮として公共交通ネットワークの充実化や歩行者・自転車者が快適に通行できる空間整備を推進する。排水処理対策については、効率的で計画的な整備の推進に努める。本区域は質の高い生活基盤を整備しながら、都市機能の充実したにぎわいのあるまちづくりを進める。

また、市域全体が一体となった良好な居住環境の整備や優良な自然環境の保全をするため、市全域を都市計画区域に拡大することを検討する。

2) 地域毎の市街地像

八日市場駅周辺を中心に国道126号沿線に形成された市街地と、土地区画整理事業などにより都市機能が集積しつつある飯倉駅周辺の市街地があり、両駅周辺を核として、都市機能の拠点整備を進め、利便性やにぎわいの軸を形成する。

みどり平工業団地については既存工業施設が立地・集積している地区であり、今後は良好な工業環境の保全、育成を図る。

主要地方道佐原八日市場線と、県道八日市場山田線を含む旧国道沿道に広がる既存住宅地については、居住環境を整えるとともに長期的・広域的な視点から利便性の高い都市構造の形成を図る。

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、区域区分を定めないとした根拠は以下のとおりである。

本区域は首都圏整備法による近郊整備地帯外に位置し、近年、人口は減少傾向にあり、今後もその傾向は継続するものと予測されることから、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

本区域では、人口減少や高齢化に対応するため、八日市場駅から市役所周辺にかけての国道126号沿線の市街地を中心拠点として、また、飯倉駅周辺の市街地を中心拠点を補完する地域拠点として位置づけ、地域の特性に応じ、商業・業務、公共公益施設等の都市機能や住宅等の居住機能の集積を図る。

匝瑳市民病院周辺地区は、医療・福祉サービスの拠点として、医療・福祉機能の充実に努める。

さらに、駅周辺や公共施設等については、バリアフリー化の推進とユニバーサルデザインの普及を図るとともに、拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの充実により、高齢者等が生活しやすい集約型都市構造の形成を目指す。

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

銚子連絡道路や圏央道の整備による交通条件の向上を生かし、みどり平工業団地については更なる企業立地の誘導と良好な工業環境の整備に努めるとともに、銚子連絡道路と主要地方道八日市場野栄線(バイパス)との交差付近に計画されている(仮称)八日市場インターチェンジ周辺については、周辺の農地や自然的環境に配慮しつつ、地場産業等の活用による土地利用を検討する。

③都市の防災及び減災に関する方針

- ・地震発生時における建築物の倒壊やそれに伴う緊急輸送路の閉塞等を防ぐため、建築物の耐震化を促進する。また、延焼拡大を抑制するため、準防火地域等における防火規定に基づき、建築物の不燃化を促進する。
- ・災害時の避難路、避難地となる道路・公園等の公共的な空間や樹林地、農地等のオープンスペースを確保するとともに、緊急車両の通行に配慮した狭あい道路の解消に努めるなど、災害に強い都市空間の形成を進める。
- ・沿岸部については、津波等の水害に対して、避難路の確保や津波避難施設の整備をはじめ、海岸保全施設や河川堤防、保安林等の整備を推進する。
- ・地震による液状化現象が想定される区域においては、液状化対策に努める。
- ・台風や集中豪雨等による水害対策のため、保水機能、遊水機能を有する樹林地や農地の保全及び都市下水路等の維持管理に努めるとともに、河川の氾濫を防止するための河川改修等の治水対策に努める。
- ・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。

④低炭素型都市づくりに関する方針

地球温暖化対策の一環として、集約型都市構造の形成、公共交通の利用促進により、環境負荷の低減やエネルギーの効率的な利用を図る。

さらに、二酸化炭素の吸収源となる緑地や農地の保全・活用及び緑化の推進を図ることにより、低炭素型社会の実現を目指す。

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

ア. 八日市場駅北口地区

駅北口の都市計画道路を整備し、鉄道以北の市街地の利便性の向上を図る。

b 工業地

ア. みどり平工業団地

既に基盤整備がなされ、企業立地も進んでいる地区であり、今後は工業環境の整備の向上に努める。

イ. 仲町地区

周辺に住宅が立地している地区であり、今後居住環境に配慮した生産環境を誘導し合理的な土地利用の推進を図り、周辺の住宅地と調和した都市環境の形成を図る。

c 住宅地

ア. 飯倉台地区

低層住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。

イ. 若潮町地区

小規模な店舗の立地を認める低層住宅地として良好な居住環境の形成を図る。

ウ. 主要地方道佐原八日市場線及び県道八日市場山田線を含む旧国道沿道地区

既存住宅が立地する地区であり、交通利便性を生かし沿道サービス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

八日市場駅と飯倉駅の両駅周辺を核として、都市機能の拠点整備を進め、利便性やにぎわいの軸を形成する。

イ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市計画道路や公園などの都市基盤の整備・改善により、既成市街地の居住環境と都市機能の向上を図るとともに、住宅の耐震化に対する支援や市営住宅の適正管理により、居住者の安全確保に努める。また、住宅地や集落地の交通安全対策、雨水・汚水対策、住宅のバリアフリー化に向けた支援により、高齢者や障害者にとっても安全で快適に暮らせる居住環境の形成を図る。

なお、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、「空家等対策の推進に関する特別措置法」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。

ウ. 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地内や集落地の良好な樹林地、屋敷林、境内林等は身近な自然環境と潤いのある生活環境の形成のための貴重な緑地であり、保全・育成を図る。

エ. 優良な農地との健全な調和に関する方針

本区域内の優良農地は、今後とも農用地として保全を図る。

- オ. 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。
- カ. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針
県立九十九里自然公園については、豊かな自然環境を有する地区であるので、保全と活用に努める。
- キ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針
集落地においては、無秩序な住宅開発等を抑制しつつ、戸建住宅を中心とした周辺環境との調和のとれた住宅地として居住環境の維持・向上を図る。

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

・幹線道路網の整備

圏央道と連結する地域高規格道路として、銚子連絡道路の整備を促進する。

市街地中心部を東西に横断する国道126号は、交通量が増大し慢性的な交通渋滞を招いており、歩行者などの安全確保のための施設整備などを促進するとともに、市街地の円滑な交通を図るため都市計画道路の整備を推進する。また、県道と国道を連結するバイパス整備など国県道の連携強化による主要幹線ネットワークの形成を図るとともに、安全で快適な歩行空間の創出にも配慮した道路交通体系の確立を目指す。

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、必要に応じて見直しを行う。

・生活道路の整備

生活道路となる市道は、安全で快適な利用に向け、計画的な舗装、改良の推進と適切な維持・補修に努める。

・道路交通環境の整備

バリアフリーなど、歩行者との安全と利便を重視した人にやさしい道路環境の向上に十分配慮していくとともに、海岸の自然などを活用した自転車道のほか、沿道の環境や景観の向上に配慮してシンボルロードの整備などを促進する。

・公共交通体系の整備

少子高齢社会への対応や環境負荷の低減を図るため、東日本旅客鉄道総武本線や市内循環バス、路線バス及び高速バスの維持・強化に努める。

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1.2km/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・6・9号銚子連絡道路線

市街地中心部の渋滞緩和を図るため整備を促進する。

・都市計画道路3・5・1号国道126号及び主要地方道八日市場栄線

広域的な都市間道路、また本区域中心部の主要な骨格道路として歩道整備等の拡充整備を図る。

【幹線道路】

- ・都市計画道路3・4・6号八日市場駅前線
市街地の円滑な交通を図るため、整備を推進する。
- ・県道平和共興線
路線の状況に応じた整備を促進する。

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・6号八日市場駅前線
駅前広場	・都市計画道路3・6・9号銚子連絡道路線

(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

排水対策は本区域のまちづくりにおいて最も重要な課題となっており、安全で快適な生活環境を確保するための基本的条件として積極的な対応が求められている。

今後は、公共下水道事業に関する住民への情報提供に努めるとともに、需要調査などをふまえた検討を進める。一方、雨水処理については、放流先の排水路整備や河川改修などの計画的な対応を進める。また、河川については治水機能の向上を図る一方で、住民が水に親しめる空間づくりを進める。

【下水道】

市街地における下水道の整備については、地域の特性に応じて効率的・効果的な污水处理施設や雨水排水施設の整備を進める。

【河 川】

本区域は二級河川の借当川と新川がある。このうち借当川においては、地域に浸水被害が発生しており、被害を軽減するため河川を改修する。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

污水处理施設については、「千葉県全県域污水適正処理構想」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、河川ごと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

污水处理については、合併処理浄化槽の普及促進等を図る。

雨水排水については、市街地の浸水を防除するため、市街地排水の幹線となる都市下水路の維持管理を図るとともに、一般排水路の体系的、計画的な整備に努める。

4) 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

本区域は、「九十九里平野と下総台地」の恵まれた自然環境を有しており、貴重な環境資源として住民に親しまれている。本区域北部の植生は、低地では水田雑草群落、台地ではスギ、ヒノキ植林やマツ植林が大半を占めている。本区域南部の植生は、大半が水田雑草群落であり植木栽培を反映して、植木畑も数多く分布している。九十九里海岸には飛砂を防ぐために海岸線に沿ってクロマツ林が形成されている。こうした自然や緑の保全がますます重要になるとともに、今後は積極的に緑を創造していくことも重要である。このような状況をふまえ緑の保全と創出を次のように進める。

- ・ 緑化意識の普及、高揚を図り、住民の自主的な緑化活動を促進する。
- ・ 道路や水路、公共施設などにおける緑化を推進する。
- ・ 里山などの自然空間をビオトープとして保全し、環境教育や環境保全活動での活用を図る。
- ・ 地域やボランティアの連携による自主的管理を支援する。
- ・ 住民のスポーツ・レクリエーションなどに対応でき、また災害時の避難地にも活用できる公園整備などについて検討していく。
- ・ 緑豊かな都市公園、緑地等の整備を推進する。
- ・ 親水性の水辺空間を創造し、水と緑のネットワークの形成を図る。
- ・ 自然観察教室や自然環境保全活動を推進する。
- ・ 自然の中で行うスポーツ・レクリエーションの振興を図る。

・ 緑地の確保目標水準

身近な自然環境とふれあえる生活環境を実現するため、道路、河川、公園、緑地等の公的空間において、樹木を始めとする緑の増加に努める。

また、都市公園等は、歩いていける範囲に公園等の整備を推進するとともに植樹面積の増加に努め、概ね20年後に住民一人当たりの都市公園等面積が20平方メートル以上を目標とする。

② 主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

ア. 九十九里自然公園地域

県立九十九里自然公園内のクロマツ林は保安林として保全育成を図る。

イ. 北部（里山・谷津田）地域

森林の多面的な機能として、国土の保全や水源のかん養、自然景観の維持、安らぎの場の提供などの役割を果たしていることから、今後森林の適正な管理とともに貴重な地域資源として保全に努める。また丘陵地の奥深くまで入り組んだ谷を開墾した谷津田と、これらの谷津田を抱える里山など、この歴史的、自然的環境を守る。

ウ. 南部（水田・植木畑）地域

見渡す限りの整備された水田、そして多くの植木を生産する植木畑など、適正に保全を図る。

b レクリエーション系統

ア. 地域全体

公園や緑地は、住民の憩いと安らぎの場であり、またコミュニティやスポーツレクリエーション活動の場である。このため施設配置のバランスや住民の意向などをふまえて新たな公園整備を検討していく。

イ. 北部地域

谷津田・里山などを貴重な財産として良好に保全する一方で、住民が自然とふれあい自然を堪能できる場として活用する。

ウ. 南部地域

九十九里浜の海岸線など、水と緑にあふれる豊かな自然環境と美しい景観を生かした整備を促進する。

c 防災系統

ア. 地域全体

災害発生を防止する緑地の保全として、斜面緑地を保全するとともに調整池機能を有する農地の保全を図る。

イ. 工業地周辺

工業団地は、農村地帯に都市的土地利用の飛地として造成されているため、周辺地域との景観的融合を図るとともに緩衝機能として、外周緑地の保全緑化に努める。

ウ. 市街地

地震、火災時における安全を確保するため公園、学校等の避難地を確保するとともに日常レベルの環境保全機能を有する緑地であり、近在の人々に親しまれている社寺の緑地を保全する。

エ. 沿岸部

沿岸部については、津波被害の軽減のため、海岸保安林の植樹、盛土等による緑地の整備を図る。

d 景観構成系統

ア. 地域全体

丘陵部の里山や谷津田、干潟八万石の水田、九十九里浜の海岸線など水と緑にあふれる豊かな自然環境と美しい景観を有しており、またこの環境の中ではトウキョウサンショウウオなどの貴重な動植物の生態系が営まれている。これらを貴重な財産として良好に保全する。

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、近隣公園

既設公園の維持管理と整備拡充に努める。

施設配置のバランスや住民の意向などをふまえ、さまざまなスポーツ、レクリエーションなどに対応でき、また災害時の避難地にも活用出来る公園を整備検討していく。

イ. 地区公園

住民の憩いの場として、公園の整備と住民参加による緑化を推進する。

b 地域制緑地

本区域のほぼ全域には、いまだ多くの緑が残されており、市街地周辺の樹林地や斜面緑地のほか、北部丘陵地を中心とする里山など、貴重な緑の空間を構成している。宅地化の進展などに伴って、こうした自然や緑の保全がますます重要になるとともに今後は積極的に緑を創造していくことも必要となる。このため住民の緑化意識の普及高揚に努め、住民参画を促進し、緑地協定等により緑地の積極的な保全と生け垣や庭木等身の周りの緑を育成する。