

第9章 都市整備部

1. 都市計画
2. 交通体系
3. 市街地整備
4. 公園・緑地
5. 建築
6. 道路
7. 交通安全
8. 駐車場

都市整備部

1. 都市計画

(1) 都市計画区域

本市の都市計画区域は、昭和33年10月に1,480haについて指定され、昭和38年10月に5,106ha（町行政区域全域）に、昭和60年8月に5,120ha（近隣市からの行政区域の編入）に、平成13年3月に5,127ha（国土地理院による面積精査）に変更されました。また、平成28年3月に行政区域の変更により都市計画区域の変更を行っております。（堀の内地区、面積増減なし）

(2) 市街化区域・市街化調整区域

本市の市街化区域及び市街化調整区域は、昭和45年7月に決定され、昭和51年12月にゆりのき台地区（区画整理事業）を、昭和60年8月に勝田台7丁目地区（行政区域の編入）を、昭和62年10月に西八千代東部地区（区画整理事業）を、平成3年3月に辺田前地区（区画整理事業）を、平成10年9月に西八千代北部地区（区画整理事業）及び大学町地区（開発事業完了）を、平成13年3月に大和田新田地先（芝山）を市街化区域に編入しています。また、平成19年3月に下市場2丁目地区の一部を市街化調整区域に編入しています。

市街化区域及び市街化調整区域指定状況

計画決定及び変更年月	市街化区域	市街化調整区域
昭和45年 7月	約 1,931 ha	約 3,175 ha
昭和51年 12月	約 1,950	約 3,156
昭和60年 8月	約 1,962	約 3,158
昭和62年 10月	約 2,007	約 3,113
平成 3年 3月	約 2,059	約 3,061
平成10年 9月	約 2,238	約 2,882
平成13年 3月	約 2,239	約 2,888
平成19年 3月	約 2,238	約 2,889

(3) 用途地域

本市の用途地域は、昭和38年12月に決定され、昭和40年10月に勝田台地区（勝田台団地造成に伴う）の変更を行いました。

昭和48年5月に都市計画法の改正に伴う新用途地域（8種類）を決定し、その後、昭和51年12月、昭和53年4月、昭和58年8月、昭和60年8月、昭和62年10月、平成2年2月、平成3年3月、平成6年12月に変更を行いました。

更に、平成8年4月に都市計画法の改正に伴う新用途地域(12種類)を決定し、その後、平成9年1月、平成10年9月、平成11年1月、平成13年3月、平成16年1月、平成19年3月、平成20年8月、平成22年2月、平成22年11月、平成26年1月、平成28年9月、平成29年12月に変更を行っています。

区 分	面 積	比 率
第1種低層住居専用地域	約 982 ha	43.9 %
第2種低層住居専用地域	約 1.7	0.1
第1種中高層住居専用地域	約 279	12.4
第2種中高層住居専用地域	約 59	2.6
第1種住居地域	約 364	16.3
第2種住居地域	約 110	4.9
準住居地域	約 34	1.5
近隣商業地域	約 69	3.1
商業地域	約 31	1.4
準工業地域	約 35	1.6
工業地域	約 163	7.3
工業専用地域	約 110	4.9

※比率に関しては、小数点第2位を四捨五入しています。

(4) 高度地区・防火地域及び準防火地域

本市の高度地区は、良好な住環境を維持することを目的として、昭和48年5月に都市計画法の改正に伴う新用途地域（8種類）の決定に合わせ、第1種高度地区、第2種高度地区の決定を行いました。

平成27年3月31日に、準工業地域及び工業地域に第3種高度地区を追加し、併せて建築物の最高高さ制限を定める変更を行いました。

		面 積
高度地区	第1種高度地区(20m)	約 225 ha
	第2種高度地区(20m)	約 337
	第2種高度地区(31m)	約 295
	第3種高度地区(20m)	約 198
	合 計	約 1,055
防火地域及び準防火地域	防 火 地 域	約 65
	準 防 火 地 域	約 24
	合 計	約 89

(5) 都市計画道路整備状況

令和2年4月1日現在

番号	名称		起	点	終	点	代表幅員	区間延長	整備率	
	路	線名							延長	率
3.4.1	新木戸上高野原線		大和田新田字八幡後		上高野字上谷津台		20 m	7,300 m	4,654 m	63.8 %
3.4.2	東京環状線		勝田台南3丁目		小池字長作		21	9,100	9,100	100.0
3.4.3	八千代台東駅前線		八千代台東1丁目		八千代台東2丁目		20	580	580	100.0
3.4.4	勝田台駅前線		勝田台1丁目		勝田台1丁目		18	240	240	100.0
3.4.5	八千代台駅前線		八千代台西1丁目		八千代台西7丁目		16	550	550	100.0
3.4.6	八千代台花輪線		八千代台西9丁目		大和田新田字平作		16	5,820	1,858	31.9
3.3.7	大和田駅前萱田線		大和田字小板橋		麦丸字宮前		25	3,750	2,019	53.8
3.4.8	大和田新田下市場線		大和田新田字飯盛台		村上字下市場台北側		16	2,870	570	19.9
3.4.9	上高野工業団地線		勝田字西割		米本字鳥ノ塚		16	4,920	3,140	63.8
3.4.10	上高野佐倉線		上高野字稲荷前		上高野字大野		16	380	0	0.0
3.5.11	新木戸吉橋線		大和田新田字八幡後		吉橋字西内野		12	2,250	520	23.1
3.4.12	八千代台南勝田台線		八千代台南3丁目		勝田台1丁目		16	4,420	2,430	55.0
3.5.13	八千代台東萱田線		八千代台東4丁目		大和田新田字米本道南		12	5,700	1,790	31.4
3.5.14	萱田1号線		ゆりのき台3丁目		ゆりのき台5丁目		12	1,570	1,570	100.0
3.6.15	萱田2号線		ゆりのき台2丁目		ゆりのき台6丁目		10	890	890	100.0
3.6.16	萱田3号線		ゆりのき台7丁目		ゆりのき台8丁目		10	780	780	100.0
3.2.17	八千代中央線		吉橋字川向		下高野字毘沙向		30	7,200	1,485	20.6
3.4.18	勝田台北口駅前線		村上字下市場台南側		村上字下市場台南側		16	20	20	100.0
3.3.19	八千代緑が丘駅前線		大和田新田字八幡藪		大和田新田字坪井向		25	1,820	1,820	100.0
3.4.20	大和田南駅前線		大和田字台田		大和田字小板橋		16	120	120	100.0
3.4.21	勝田台村上線		村上字下市場台北側		村上南5丁目		16	760	760	100.0
3.4.22	辺田前1号線		村上南3丁目		村上南4丁目		16	600	600	100.0
3	辺田前32号線		村上南3丁目		村上南2丁目		12.5	650	650	100.0
3.4.24	辺田前3号線		村上南1丁目		村上南1丁目		16	270	270	100.0
3.5.25	辺田前4号線		村上南2丁目		村上南1丁目		12	410	410	100.0
3.5.26	辺田前5号線		村上南1丁目		村上南1丁目		12	460	460	100.0
3.3.27	八千代西部線		大和田新田字八幡後		吉橋字居廻		25	3,460	1,870	54.0
3.4.28	西八千代1号線		大和田新田字坪井向		吉橋字宮ノ前		16	970	970	100.0
3.4.29	西八千代2号線		大和田新田字仲木戸前		大和田新田字仲木戸前		16	80	80	100.0
3.5.30	西八千代3号線		大和田新田字仲木戸前		吉橋字宮ノ下		13	2,550	2,550	100.0
8.7.1	萱田町村上線		萱田町字川崎山		村上字内出前		3	640	150	23.4
8.7.2	西八千代向山線		緑が丘1丁目		大和田新田字向山		6	2,180	2,036	93.4
8.6.3	市役所総合運動公園線		大和田新田字庚塚		ゆりのき台1丁目		10	620	620	100.0
			合計					73,930	45,562	61.6

(6) 住居表示実施状況

本市では、住居表示に関する法律（昭和37年5月10日法律第119号）に基づいて、下表のとおり市街地化が進んだ地区から順次住居表示を実施しました。

令和2年4月1日現在

地区名	実施期日	実施面積	世帯数	人口	適用
八千代台東	昭和45・4・1	0.75km ²	4,231世帯	8,496人	1丁目～6丁目
八千代台南	昭和45・5・1	0.55km ²	3,039世帯	6,268人	1丁目～3丁目
八千代台北	昭和47・4・1	1.01km ²	4,351世帯	9,594人	3丁目12番～15番 4丁目11番～19番 8丁目～17丁目
八千代台西	昭和47・4・1	0.39km ²	1,794世帯	3,831人	4丁目10番～18番 7丁目23番 8丁目11番～28番 9丁目～10丁目
勝田台南	昭和60・10・7	0.39km ²	1,395世帯	2,957人	1丁目～3丁目
下市場	昭和60・10・7	0.23km ²	940世帯	1,993人	1丁目～2丁目
緑が丘	平成17・4・11 平成10・5・16	0.08km ²	366世帯	904人	1丁目27番 2丁目32番～39番 3丁目2番～16番
大学町	平成13・10・9	0.44km ²	604世帯	1,417人	1丁目～6丁目
勝田台北	平成23・10・8	0.38km ²	1,934世帯	3,891人	1丁目～3丁目
合計		4.22km ²	18,654世帯	39,351人	

※行政区域面積 51.39 km²、総人口 200,275人、総世帯数 90,547世帯

※住居表示実施率（対面積：8.2%、対人口：19.6%、対世帯数：20.6%）

(7) 町名地番整理実施状況

(旧)住宅都市整備公団や組合等の施行による区画整理事業の換地処分に合わせて、地方自治法第260条第1項による字の区域と名称の変更(町名地番整理)を実施しました。

令和2年4月1日現在

地区名	実施期日	実施面積	世帯数	人口	適用
八千代台北	昭和32・12・12	0.22km ²	1,678世帯	2,759人	1丁目～7丁目 3丁目12番～15番 4丁目11番～19番は 住居表示
八千代台西	昭和32・12・12 昭和38・1・1	0.33km ²	1,501世帯	3,007人	1丁目～8丁目 4丁目10番～18番 7丁目23番 8丁目11番～28番は 住居表示
勝田台	昭和45・9・16	1.22km ²	5,829世帯	11,849人	1丁目～7丁目 (7丁目は昭和50.4.1 に佐倉市より編入)
村上	平成元・2・11	0.19km ²			平成23・10・8 勝田台北の一部として住 居表示実施
ゆりのき台	平成4・4・1	0.98km ²	4,878世帯	11,621人	1丁目～8丁目
緑が丘	平成9・11・15	0.55km ²	3,411世帯	8,128人	1丁目～5丁目 1丁目27番 2丁目32番～39番 3丁目2番～16番は 住居表示
高津東	平成11・2・20	0.25km ²	860世帯	2,004人	1丁目～4丁目
村上南	平成21・3・20	0.60km ²	2,560世帯	6,032人	1丁目～5丁目
大和田	平成27・2・14	0.05km ²	316世帯	502人	地番整理のみ
緑が丘西	平成29・11・18	1.40km ²	2,964世帯	7,590人	1丁目～8丁目
合計		5.79km ²	23,997世帯	53,492人	

※行政区域面積 51.39km²、総人口 200,275人、総世帯数 90,547世帯

※町名地番整理実施率(対面積: 11.3%、対人口: 26.7%、対世帯数: 26.5%)

2. 交通体系

(1) 鉄 道

本市の大量輸送機関は、京成本線と東葉高速線（平成8年4月開通）があり、東京方面への通勤・通学者の重要な輸送手段となっています。

（京成本線各駅1日平均乗降客数）

年度	八千代台駅	京成大和田駅	勝田台駅	合 計
27	46,387人	12,360人	54,748人	113,495人
28	46,514人	12,447人	54,396人	113,357人
29	46,843人	12,487人	53,800人	113,130人
30	46,867人	12,584人	54,008人	113,459人
元	45,975人	12,638人	52,882人	111,495人

資料：京成電鉄

（東葉高速線各駅1日平均乗降客数）

年度	八千代緑が丘駅	八千代中央駅	村 上 駅	東葉勝田台駅	合 計
27	36,218人	22,800人	5,460人	30,899人	95,377人
28	37,008人	23,090人	5,695人	30,924人	96,717人
29	38,893人	23,575人	5,875人	31,391人	99,734人
30	40,433人	23,944人	5,952人	31,927人	102,256人
元	41,010人	23,967人	6,030人	31,911人	102,918人

資料：東葉高速鉄道
担当：企画経営課

(2) バ ス

① 路線バス

市内の路線バスは、東洋バス・京成バス・船橋新京成バス・ちばレインボーバス・千葉シーサイドバス・千葉内陸バスの6社で運行されており、京成本線及び東葉高速線の各駅と市街地を結ぶ路線、公共施設を結ぶ路線、隣接市町村を連結する路線からバス体系が形成されています。

本市におけるバス路線は、鉄道への補助的機能を持っており、端末輸送機関として欠くことのできない交通手段となっています。

② コミュニティバスの運行（八千代台コース）

八千代台地域（八千代台北を除く）では、高齢者等の移動手段の確保とまちの賑わいを創出するため、収支率35%（運行経費に対する収入の割合）を目標にコミュニティバスを運行しております。

[運行の概要]

コミュニティバスは、以前、全9コースで試行運行をしておりましたが、八千代台のコース以外は、目標に達しなかったため、平成26年7月末をもって廃止しました。八千代台コースは、平成27年8月末までの試行運行期間を経て運行を継続しております。

- ・運行日：4月1日～3月31日
- ・運行ルート：八千代台南市民の森～八千代台駅東口～八千代台東子供の森～八千代台駅西口～愛宕公会堂～八千代台南市民の森
- ・料金：170円（交通ICカード165円、令和元年10月1日から168円）
小学生・障害者・障害者の介助者（1名）は90円
（交通ICカード83円、令和元年10月1日から84円）
未就学児は無料
- ・使用車両：小型ワンステップバス（乗車定員44名）1台
- ・利用状況

年度	運行日数	利用者数	月平均利用者数	1日平均利用者		1便平均利用者		収支率※1 (目標35%)
				平日	休日	平日	休日	
29	359日	54,740人	4,562人	182.5人	88.8人	16.6人	14.8人	約52%
30	365日	60,645人	5,054人	200.1人	97.7人	18.2人	16.3人	約55%
元	366日	62,096人	5,175人	206.7人	99.1人	18.7人	16.4人	約56%

※1：収支率＝収入（運賃収入・広告料・寄附金）÷運行経費

3. 市街地整備

(1) 土地区画整理事業

本市は、首都近郊都市として都市化が進行しています。そのためスプロール化しつつある各地区を計画的な開発・誘導により都市基盤施設の整った良好な市街地として整備を図るため、土地区画整理事業を推進しています。

土地区画整理事業実施状況

令和2年4月1日現在

施行者	地区名	面積	認可年月日	施行期間	総事業費	施行状況
市	村上	18.8 ha	S42. 2. 27	S41～H元年度	359,935 ^{千円}	完了
組合	下市場	4.9	S47. 11. 08	S47～S51	174,331	〃
〃	大和田高津	9.9	S47. 11. 27	S47～S51	448,051	〃
〃	大和田駅南口	1.6	S48. 11. 09	S48～S50	25,000	〃
公団	萱田	98.4	S55. 1. 28	S54～H 8	35,134,058	〃
組合	高津	26.7	S58. 12. 06	S58～H15	7,638,525	〃
市	大和田駅南	5.3	S62. 10. 16	S62～R元	7,412,596	〃
組合	西八千代東部	50.8	S63. 1. 12	S62～H10	23,554,400	〃
〃	辺田前	59.5	H 5. 1. 8	H 4～H21	27,000,000	〃
〃	上高野第1	4.9	H13. 3. 15	H12～H16	1,638,000	〃
都市機構	西八千代北部	140.5	H14. 1. 18	H13～R3	37,837,155	施行中
個人	萱田町川崎山	1.6	H14. 8. 28	H14～H16	344,000	完了
〃	八千代台南二丁目	1.3	H18. 9. 21	H18～H20	297,153	〃

(2) 開発行為等（都市計画法に基づく開発許可等）

① 開発許可制度の概要

ア. 制度の趣旨

市街化区域及び市街化調整区域の線引き制度を担保し、良好かつ安全な市街地の形成と無秩序な市街化の防止を目的としています。

イ. 開発行為の制限

本市で開発行為を行おうとする場合、次の規模で開発行為を行う場合においては、あらかじめ、市長の許可を受けなければなりません。

- ・市街化区域 500㎡以上の開発行為
- ・市街化調整区域 原則として全ての開発行為

② 条例に基づく事前協議・許可基準

本市は「八千代市開発事業における事前協議の手続等に関する条例」(平成20年12月24日制定)、「都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」(平成14年3月26日制定)等に基づき、適切な開発事業を誘導するとともに一定の水準を確保した公共施設等が適切に配置されるよう指導しています。

なお、この条例等の概要は次のとおりです。

ア 対象となる開発事業

- ・都市計画法第29条第1項の許可を要する開発行為で、開発事業区域の面積が500㎡以上のもの。
- ・建築することが予定されている住宅の戸数が31戸以上の建築行為で、開発事業区域の面積が500㎡以上のもの。
- ・店舗等の床面積の合計が1,500㎡以上の建築行為で、開発事業区域の面積が3,000㎡以上のもの。

イ 事前協議

- ・条例の適用を受ける開発事業を施行しようとするときは、あらかじめ市長に申し立て、当該計画において予定している公共施設等の整備その他規則で定める事項について、市長(関係各課)と事前協議を行わなければなりません。

ウ 隣接住民等への説明等

- ・隣接住民等に対し、開発事業の計画の内容を説明しなければなりません。また、隣接住民等から説明会の実施を求められた場合は、説明会を行うよう努めなければなりません。
- ・説明の状況を、市長の求めに応じて、報告しなければなりません。

エ 敷地面積の最低限度

- ・開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、区域・予定される建築物の用途・開発区域の面積によって、それぞれ定めています。

オ 道 路

- ・開発区域内の道路計画は、開発行為に起因し発生する交通量等を勘案して、主要な道路、区画道路等を適切に配置し、開発区域外の既存道路と一体となって、道路の機能が有効に発揮されるよう計画されていなければなりません。
- ・開発区域内の道路は、開発区域の面積に応じて道路の幅員を定めています。
- ・開発区域内の道路は、開発区域外の相当幅員の道路に接続させなければなりません。

カ 公 園

- ・開発区域の面積が0.3ha以上の開発行為においては、公園、緑地又は広場を設置しなければなりません。

なお、開発区域の面積及び予定建築物等に用途に応じ、設置すべき種類(公園、緑地又は広場)及び開発区域の面積に対する整備割合を定めています。

キ 排水施設

- ・ 下水道計画は、分流式とし、汚水は公共下水道に直接排除するものとします。なお、排除先の公共下水道が未整備の場合にあつては、事業者の負担で排除可能な地点まで汚水管渠を整備し、または汚水処理施設を設置するものとします。

ク 給水施設

- ・ 開発事業に伴う上水道施設の計画にあつては、八千代市水道事業給水条例、八千代市水道事業給水条例施行規程及び水道施設設計指針に基づいて設計するものとし、詳細については、事業管理者と協議するものとします。

ケ 自動車駐車場及び自転車駐車場

- ・ 共同住宅等の建築を目的とする開発事業にあつては、原則として計画戸数以上の自動車駐車場の台数を確保するものとします。また、自転車駐車場においても、計画戸数以上の台数を開発事業区域内に確保するものとします。

コ 公益施設

- ・ 住宅を目的とした開発事業にあつては、計画戸数に応じた施設用地を確保し、当該用地の管理及び帰属については、別途協議するものとします。

③ 市街化調整区域

市街化調整区域内の開発行為等については、都市計画法及び平成14年3月制定の「都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」に基づき、許可しています。

④ 開発行為受理状況

市街化区域

区分 年度	共同住宅用		戸建住宅用		その他		合計	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
29	2件	3,139㎡	13件	37,754㎡	3件	16,160㎡	18件	57,053㎡
30	1件	1,022㎡	23件	89,747㎡	5件	33,239㎡	29件	124,008㎡
元	2件	3,810㎡	26件	88,519㎡	4件	42,543㎡	32件	134,872㎡

市街化調整区域

区分 年度	共同住宅用		戸建住宅用		その他		合計	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
29	3件	4,124㎡	6件	9,485㎡	2件	2,959㎡	11件	16,568㎡
30	2件	3,961㎡	12件	14,741㎡	1件	1,586㎡	15件	20,288㎡
元	6件	7,336㎡	6件	13,361㎡	1件	261,046㎡	13件	281,743㎡

4. 公園・緑地

本市は、首都近郊都市として急激な都市化が進み自然が減少しています。その中で、公園の整備及び自然環境の保全等の必要性は快適な市民生活を営む上からも不可欠なものです。

良好な生活環境、生活の質的な向上を求める住民の要望に応えるため、公園・緑地等の整備はもとより総合運動公園、市民の森などの整備に努力しています。

また、市民のふれあいの場としての公園・緑地等の維持管理について、住民組織等のご理解とご協力をいただき、住民と行政との協働による維持管理の導入を図るとともに、住民の公園に対する愛着心の増大を図りたいと考えます。

(1) 都市公園等施設状況

令和2年3月31日現在

	区 分	箇所数	面 積	備 考
都 市 公 園	街 区 公 園	270	257,978 m ²	
	近 隣 公 園	11	185,024	
	地 区 公 園	1	43,758	
	総 合 公 園	1	108,291	
	運 動 公 園	1	130,612	
	都 市 緑 地	45	261,889	市民の森等8か所含
	緑 地	18	4,271	
	緑 道	8	2,346	
小	計	355	994,169	
そ の 他	児 童 遊 園	1	1,001	
	市 民 の 森	2	10,916	
	見 本 園	1	7,965	
	そ の 他	2	6,002	
小	計	6	25,884	
合	計	361	1,020,053	

* 市民一人当たり都市公園等面積 5.09m²

① 八千代総合運動公園

市の中央を流れる新川沿いにあり、新川の自然と萱田の緑豊かな自然の中に造られています。

面積13.1ヘクタール、南北に1kmもある八千代市最大の公園で、市民体育館やテニスコート、野球場、多目的広場、冒険広場、桜の広場等があります。

② 村上緑地公園

総合公園及び緩衝緑地としての機能を充実させ、工業団地の騒音等を遮断して、市民のレクリエーションの場として整備されました。公園内には、遊具広場、散歩道、紫陽花の谷、芝生広場等があります。

③ 市民の森・小鳥の森・樹木見本園

市街化区域内の山林を所有者の協力を得て、できる限り保存しながら、ベンチ、散歩道等を設けて、市民の憩いの場として広く開放しています。また、樹木見本園は、生け垣などに適した樹木を植え、家庭等で選ぶ際の参考となるよう配慮されています。

	名 称	面 積	所 在 地
1	八千代台西市民の森	18,415 m ²	八千代台西9丁目地先
2	八千代台南市民の森	10,115	八千代台南3丁目地先
3	八千代台北市民の森	15,041	八千代台北15丁目地先
4	萱田町市民の森	801	萱田町721-1地先
5	勝田市民の森	14,368	勝田台南2丁目・勝田地先
6	高津小鳥の森	21,660	大和田新田109-1地先
7	黒沢池市民の森	14,844	村上2091-1地先
8	八千代台北子供の森	26,702	八千代台北13丁目地先
9	八千代台東子供の森	5,405	八千代台東4丁目地先
10	大和田新田樹木見本園	7,965	大和田新田42-2地先
11	八勝園市民の森	4,211	勝田台南2丁目地先

④ 新川遊歩道

新川堤防を利用した遊歩道が全長19km（幅員2～3m）あり、多くの市民がジョギング、散策等に利用しています。

(2) 緑化推進事業

恵まれた自然環境の保護と健康で豊かな街づくりを目指し昭和50年4月「八千代ふるさとの緑を守る条例」を制定し、環境の保全と緑化に努めています。

① 環境保全林

山林所有者の協力を得て、環境保全林として指定し、緑を守ろうという制度であり防災や生活環境の面からも市民にとって大切な山林です。

令和2年3月31日現在で8カ所、28,041m²を指定しています。

② 保存樹木

巨木のうち、一定基準以上の健全で樹容が美観上優れている樹木を永久保存しようという制度です。

令和2年3月31日現在で37カ所、樹木77本を指定しています。

③ 緑化協定

事業主と「緑化協定」を結び、緑化の推進に努めています。

④ 県立八千代広域公園建設概要

八千代広域公園は新川の両岸に計画された広域公園で、中核施設として県立中央図書館の設置を予定していましたが、平成16年に建設を断念し、その後平成19年3月までに行われた県と市の合同検討会議で、新たな公園計画を策定すべきとの合意を得ました。これを受けて、平成19年度に施設整備型から自然活用型に転換する基本計画の見直し（平成19年2～3月パブリックコメント実施）を実施しました。

平成20年度は基本設計（平成20年6～9月「みんなの広場」ワークショップ実施）の見直しを行い、事業認可の変更を行いました（10年延伸）。この計画変更に伴い、事業費も約275億円から約135億円に変更となりました。その後、期間内に事業が完成しなかったことから、事業認可の再変更を行いました（5年延伸）。なお、この変更に伴う事業費の変更はありません。

（1）事業概要

- ・位 置 八千代市萱田、村上地先
- ・計画面積 53.4 h a（萱田地区：8.8 h a、村上地区：9.8 h a、河川：34.8 h a）
- ・都市計画決定 平成7年3月22日
- ・事業期間 平成7年度～令和5年度
- ・総事業費 約135億円
- ・整備のテーマ 「水辺とスポーツ・情報文化とのふれあい」

（2）用地買収

用地取得について、八千代市が事務の一部を受託しております。

- ・買収面積 計画：16.8 h a、令和元年度末実績：15.6 h a、進捗率：92.61%

（3）総合グラウンドおよび市立中央図書館・市民ギャラリーの建設

八千代市では、旧まちづくり交付金事業（現社会資本整備総合交付金事業）により、村上側のスポーツ広場および交流広場に、それぞれ総合グラウンド、市立中央図書館・市民ギャラリーを建設しました。

・整備状況

総合グラウンド：平成24～26年度に建設工事。平成26年9月にオープン。

中央図書館・市民ギャラリー：平成25～26年度に建設工事。平成27年7月にオープン。

(3) 「八千代市緑の基本計画【改定版】」（平成30年3月策定）

緑の基本計画【改定版】は、都市緑地法に規定される法定計画であり、将来緑地の保全や都市緑化の推進、公園緑地の適切な配置や維持管理、生物多様性の保全など、緑に関する様々な施策を体系的に取りまとめ、緑豊かなまちづくりの推進を図ることを目的としています。

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	基準年度 (平成27年度) (㎡/人)	中間年度 (平成37年度) (㎡/人)	目標年度 (平成47年度) (㎡/人)
都市公園	4.8	5.8	7.9
都市公園等	19.2	19.5	21.8

※ 都市公園： 住区基幹公園（街区公園・近隣公園・地区公園）
都市基幹公園（総合公園・運動公園）
広域公園
市民の森、都市緑地・緑道

※ 都市公園等： 都市公園に公共施設緑地（借地などの理由による未公告の公園・市民の森、遊歩道、公開している教育施設、陸上自衛隊用地など、公園緑地に準じる公共施設）を足したもの

5. 建 築

(1) 建築確認

住宅、店舗、工場等の建築物を建築する場合及び工作物等を設置する場合には、工事に着手する前に、その計画が建築基準法（以下「法」という。）その他諸法令に適合するものであることについて、建築確認等の申請書を提出し、建築主事の確認を受けなければなりません。本市においては、昭和60年4月1日より限定特定行政庁として、また、平成18年4月1日からは特定行政庁として建築確認等の審査を実施しています。なお、平成11年5月1日からは、法改正により、必要な審査能力を備える公正中立な民間機関（指定確認検査機関）においても審査を行っています。

建築確認申請処理件数

区 分	平成29年度	平成30年度	令和元年度
建築物	19 (1,220)	13 (1,152)	18 (1,322)
工作物・広告塔・擁壁・その他	8 (30)	4 (31)	5 (43)
計	27 (1,250)	17 (1,183)	23 (1,365)

※（ ）内は指定確認検査機関による確認審査の報告件数。

(2) 建築指導

良好な市街地の維持及び建築物の安全性の確保等の目的のため、建築パトロールを定期的に行っています。また、法に基づく道路位置の指定、法や条例の規定に基づく許可及び建築協定に関する指導等を行っています。

また、中高層建築物をめぐる建築主と近隣住民との紛争を未然に防止するために条例を設け、建築主に標識の設置や近隣住民に対しての建築計画の説明を義務づけています。さらに、適正な紛争の解決に資する調整として、「あっせん」・「調停」の制度があります。

その他、ワンルーム形式共同住宅等の建築に関する指導指針を設け、指導を行っております。

道路位置指定

区 分	平成29年度	平成30年度	令和元年度
申請件数	3 件	9 件	2 件
指定件数	2 件	7 件	5 件

建築パトロール

区 分	平成29年度	平成30年度	令和元年度
パトロール回数	5 回	4 回	4 回
立入棟数	67 棟	48 棟	30 棟

中高層建築物に関する条例に基づく標識設置報告件数

区 分	平成29年度	平成30年度	令和元年度
受付件数	13 件	15 件	17 件

(3) 建設資材のリサイクル

コンクリート、コンクリート及び鉄からなる建設資材、木材、アスファルトコンクリートの建設資材について、適正に分別解体等及び再資源化等の実施を確保するため、平成14年5月30日に「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」いわゆる「建設リサイクル法」が施行され、一定規模以上の建築物等を解体又は新築等をする場合、発注者は工事着手する7日前までに届出を行うこと、発注者は現場において標識を提示することや建設資材ごとに分別してリサイクルすること等が義務づけられました。

区 分	平成29年度	平成30年度	令和元年度
80㎡以上の解体工事	232 件	242 件	282 件
500㎡以上の新築工事	35 件	50 件	42 件
その他工作物に関する工事（土木工事等）	129 件	160 件	150 件
計	396 件	452 件	474 件

(4) 長期優良住宅

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」において、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅（長期優良住宅）について、その建築及び維持保全に関する計画を認定する制度です。当該住宅は認定された計画に基づき、建築及び維持保全を行い、その状況に関する記録を作成・保存しなければなりません。また、適正な維持保全を確保するため、建築後一定期間ごとに維持保全状況等に関する報告が必要となります。なお、認定された住宅は税制上の優遇を受けることができます。

区 分	平成29年度	平成30年度	令和元年度
長期優良住宅に関する認定件数	299 件	248 件	441 件

(5) 低炭素建築物

「都市の低炭素化の促進に関する法律」において、建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための都市の低炭素化に資する措置が講じられた建築物について、低炭素建築物として認定する制度です。認定された場合、税制上の優遇を受けることができます。

区 分	平成29年度	平成30年度	令和元年度
低炭素建築物に関する認定件数	10 件	2 件	4 件

(6) エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）

300㎡以上、2000㎡未満の建築物（非住宅）または300㎡以上の住宅の建築等を行う場合は、省エネ法に基づく届出をする必要があり、2000㎡以上の建築物のエネルギー消費性能（外壁、窓等の断熱性能や設備の性能）は省エネ基準に適合させなければなりません。

また、エネルギー消費性能が省エネ基準より上回る基準（誘導基準）を満たしている場合には性能向上計画認定を受けることができ、この認定を取得すると容積率特例（省エネ性能向上のための設備における床面積について、建築物の延床面積の1割を上限に不算入）などを受けることができます。

区分	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
住宅	37 件	35 件	34 件
非住宅	12 件	14 件	19 件
（認定件数）	0 件	0 件	0 件

(7) 耐震診断等補助制度

「八千代市耐震改修促進計画」の策定趣旨である、建築物の安全性の向上を図り、地震による建築物の被害を最小限に留め、市民等の安全を確保していくために、木造住宅の耐震診断、耐震改修、耐震改修と併せて行うリフォームに要する費用の一部及び危険コンクリートブロック塀等の撤去に要する費用の一部を補助しています。

区 分	平成29年度	平成30年度	令和元年度
木造住宅耐震診断費補助件数	12 件	15 件	10 件
木造住宅耐震改修費補助件数	5 件	1 件	4 件
木造住宅リフォーム費補助件数	5 件	1 件	4 件
危険コンクリートブロック塀撤去費補助件数	—	—	18 件

(8) 住宅耐震診断・建築相談会

(一社)千葉県建築士会八千代支部の協力で、図面を基にした住宅の無料耐震診断及び補強についてのアドバイスや住宅全般に係る相談などを目的に無料耐震診断・建築相談会を開催した。

区 分	平成29年度	平成30年度	令和元年度
相談会実施数	10 回	10 回	10 回
耐震診断に関する相談件数	23 件	29 件	11 件
建築に関する相談件数	20 件	22 件	10 件

(9) 空き家対策

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、市民等からの情報提供や既に把握している空き家等について、現地調査を実施しています。

管理が不適切な空き家等については、所有者等へ通知書の送付や訪問により適切な管理を促しています。

区 分	平成30年度	令和元年度
空き家等の把握件数	676	627
空き家等の現地調査回数	1,038	968
管理が不適切な空き家等の所有者等に対する助言・指導通知数	254	396

6. 道 路

本市の道路は、国道16号、国道296号と県道6路線に幹線市道が骨格をなし、これに生活道路が配備されていますが、車両等の増加から車両交通量が年々増えているため一般市道の改良拡幅整備と都市計画道路の整備に努力しています。

(1) 市内道路状況

令和2年3月31日現在

区 分	路 線 名	延 長	舗装延長	舗装率	橋梁数 (道路橋)
国 道	16号	9,000 m	9,000 m	100 %	4
	296号	6,027	6,027	100	1
	計	15,027	15,027	100	5
県 道	船橋・印西線	10,819	10,819	100	3
	幕張・八千代線	3,286	3,286	100	1
	千葉・竜ヶ崎線	3,298	3,298	100	1
	八千代・宗像線	3,633	3,633	100	3
	千葉・鎌ヶ谷・松戸線	2,467	2,467	100	
	大和田停車場線	851	851	100	
	計	24,354	24,354	100	8
市 道	路線数 3,088	577,838.2	559,439	96	52

(2) 主な橋梁の概要

橋梁名 区分	村 上 橋	新 川 大 橋	な か よ し 橋
1. 種 別	道路橋（1等橋）	道路橋（1等橋）	自転車及び 歩行者専用橋
2. 設置目的	旧村上橋は、昭和39年に架設された農道橋であり、その後の交通量の増加に伴い、橋の老朽化が著しく、また幅員も4mと狭く、常に交通のネックとなっていたことから架け替えた。現在の村上橋は交通の安全確保と円滑化を図ると共に、橋周辺が八千代総合運動公園等、市民の憩いの場となっており、市民参加により橋上にブロンズ像を設置する等、周辺環境に調和し、本市のシンボルとなる個性ある橋として計画された。	本市を東西に結ぶ都市計画道路3・4・1号線の整備事業の一環として一級河川印旛放水路（通称新川）に架設し、国道16号と市役所方面を結ぶ。	新川大橋の路面高と新川西側に位置する市の八千代総合運動公園との高低差が8mあるため新川を渡る歩行者・自転車の利便を図ると共に公園施設への利用を考えた。
3. 橋長・幅員	橋長 96 m 幅員 10.75 m (有効 9.75m)	橋長 332 m 幅員 13.80 m (有効 13m)	橋長 95 m 幅員 4.40 m (有効 3.60m)
4. 型 式	3径間連続変断面非合成 鋼桁橋	4径間及び3径間連続 鋼桁橋	2径間連続斜張橋
5. 着 工 完 成 年 月	昭和52年12月着工 昭和56年5月完成	昭和56年4月着工 昭和59年3月完成	昭和58年4月着工 昭和59年3月完成
6. 事 業 費	410,000 千円	1,252,800 千円	332,200 千円
7. デザイン等	市民から橋のイメージ 図を公募。 「輝く太陽（空）と豊かな 緑（水）」をテーマに歩道部 には張り出し（テラス）を2カ 所設け、2体のブロンズ像を 設置すると共に橋上の各施設 には「八」の字を基本とした 明るく楽しいデザインを施した。	八千代総合運動公園を横断 するよう計画されているため、 公園との景観を考え、橋桁の 形、排水管の位置等を考慮。	市内小中学生を対象として 橋の型式、デザイン等を募集。

(3) 交通安全施設設置状況

年 度	防 護 柵	道路反射鏡	区 画 線 補 修	道路照明	道路標識
29	51 m	10 基	5,000 m	0 基	—
30	24 m	16 基	6,996 m	1 基	—
元	0 m	8 基	4,687 m	2 基	—

(4) 私道舗装整備要綱

① 適用範囲

1. 都市計画法施行日以前に築造された私道。
2. 建築基準法第42条第1項第5号により築造された私道で、砂利道築造の指導により形成されたもの。（私道に係る住宅戸数が5戸以下のものを除く。）
3. その他市長が特に認めたもの。

② 適用基準

1. 原則として、私道の一端が公道またはこの要綱に基づく整備済私道、もしくはこの要綱の条件に合致していると認められる私道に接続しているもの。
2. 構 造
 - (1) 幅員は4メートル以上のもの。
 - (2) 路面が一般通行に支障のないよう整備され、かつ、両側に排水施設が設けられているもの。ただし、地形的な状況により前述の排水施設を設けることができない場合は、他の方法によることができる。
 - (3) 道路の縦断勾配が9パーセントを超えないもの。ただし、やむを得ないときは12パーセントまでとする。
 - (4) 路肩部が危険な崖地等に面しているときは、適当な防護施設が設けられているもの。

③ 権 利

1. 私道のすべての権利者が舗装施工に同意し、認定業務に協力するとき。
2. 同意後、舗装その他道路工事に関する問題が生じたときは、当事者及び代表者において責任をもって解決することに同意するとき。

④ そ の 他

1. 私道の沿道住居率が50パーセント以上であるもの。ただし、幅員または区画形成上生活必要路線と認められるものはこの限りでない。
2. 通学路その他交通安全対策上重要路線と認められるもの。

(5) 道路占用料

令和2年4月1日改正

占有物件		単位	占有料 (円)
法第32条第1項第1号に掲げる工作物	第1種電柱	1本につき1年	1,360
	第2種電柱		1,500
	第3種電柱		2,020
	第1種電話柱		740
	第2種電話柱		740
	第3種電話柱		740
	その他の柱類		87
	共架電線その他上空に設ける線類	長さ1mにつき1年	9
	地下に設ける電線その他の線類		6
	路上に設ける変圧器	1個につき1年	430
	地下に設ける変圧器	占有面積1㎡につき1年	530
	変圧塔その他これに類するもの及び公衆電話	1個につき1年	1,760
	郵便差出箱及び信書便差出箱		730
	広告塔	表示面積1㎡につき1年	6,800
その他のもの	占有面積1㎡につき1年	1,740	
法第32条第1項第2号に掲げる物件	外径0.07m未満	長さ1mにつき1年	100
	外径0.07m以上0.1m未満		100
	外径0.1m以上0.15m未満		290
	外径0.15m以上0.2m未満		290
	外径0.2m以上0.3m未満		290
	外径0.3m以上0.4m未満		510
	外径0.4m以上0.7m未満		510
	外径0.7m以上1m未満		530
外径1m以上	750		
法第32条第1項第3号及び第4号に掲げる施設			1,740
法第32条第1項第5号に掲げる施設	地下街及び地下室	階数が1のもの	Aに0.005を乗じて得た額
		階数が2のもの	Aに0.008を乗じて得た額
		階数が3以上のもの	Aに0.01を乗じて得た額
	上空に設ける通路		3,440
地下に設ける通路		3,440	
その他のもの		1,340	
法第32条第1項第6号に掲げる施設	祭礼、縁日その他の催しに際し、一時的に設けるもの		占有面積1㎡につき1日 45
	その他のもの		占有面積1㎡につき1月 450
道路法施行令(昭和27年政令第479号。以下「令」という。)第7条第1号に掲げる物件	看板(アーチであるものを除く。)	一時的に設けるもの	表示面積1㎡につき1月 450
		その他のもの	表示面積1㎡につき1年 5,400
	標識		1本につき1年 1,120
	旗ざお	祭礼、縁日その他の催しに際し、一時的に設けるもの	1本につき1日 45
		その他のもの	1本につき1月 450
	幕(令第7条第4号に掲げる工事中施設であるものを除く。)	祭礼、縁日その他の催しに際し、一時的に設けるもの	その面積1㎡につき1日 45
その他のもの		その面積1㎡につき1月 450	
アーチ	車道を横断するもの	1基につき1月 4,720	
その他のもの		2,400	
令第7条第2号に掲げる工作物			占有面積1㎡につき1年 1,740
令第7条第3号に掲げる施設			Aに0.034を乗じて得た額
令第7条第4号に掲げる工事中施設及び同条第5号に掲げる工事中材料			680
令第7条第6号に掲げる仮設建築物			150
令第7条第8号に掲げる施設	トンネルの上又は高架の道路の路面下(当該路面下の地下を除く。)に設けるもの		Aに0.015を乗じて得た額
	上空に設けるもの		Aに0.024を乗じて得た額
	地下(トンネルの上の地下を除く。)	階数が1のもの	Aに0.005を乗じて得た額
		階数が2のもの	Aに0.008を乗じて得た額
階数が3以上のもの		Aに0.01を乗じて得た額	
その他のもの		Aに0.034を乗じて得た額	
令第7条第9号に掲げる施設	建築物		Aに0.015を乗じて得た額
	その他のもの		Aに0.01を乗じて得た額
令第7条第11号に掲げる応急仮設建築物	トンネルの上又は高架の道路の路面下に設けるもの		Aに0.015を乗じて得た額
	上空に設けるもの		Aに0.024を乗じて得た額
	その他のもの		Aに0.034を乗じて得た額
令第7条第12号に掲げる器具			Aに0.034を乗じて得た額
前各項に該当しないその他のもの			1㎡又は1基につき1月 180

備考

- 第1種電柱とは、電柱(当該電柱に設置される変圧器を含む。以下同じ。)のうち3条以下の電線(当該電柱を設置する者が設置するものに限る。以下この項において同じ。)を支持するものを、第2種電柱とは、電柱のうち4条又は5条の電線を支持するものを、第3種電柱とは、電柱のうち6条以上の電線を支持するものをいうものとする。
- 第1種電話柱とは、電話柱(電話その他の通信又は放送の用に供する電線を支持する柱をいい、電柱であるものを除く。以下同じ。)のうち3条以下の電線(当該電話柱を設置する者が設置するものに限る。以下この項において同じ。)を支持するものを、第2種電話柱とは、電話柱のうち4条又は5条の電線を支持するものを、第3種電話柱とは、電話柱のうち6条以上の電線を支持するものをいうものとする。
- 共架電線とは、電柱又は電話柱を設置する者以外の者が当該電柱又は電話柱に設置する電線をいうものとする。
- 表示面積とは、広告塔又は看板の表示部分の面積をいうものとする。
- Aは、近傍類似の土地の時価を表すものとする。

7. 交通安全

市民の安全を確保するための各種交通安全施設の整備推進と、交通事故を防止するための交通安全教育を行い、交通安全意識の高揚と普及を図っています。

(1) 交通事故発生状況

年 \ 区分	発生件数	死者数	傷者数
29	484	1	556
30	432	8	493
元	483	1	573

(2) 交通安全教育

交通安全教室実施状況

年 度 \ 対象別	29		30		元	
	実施回数	参加人員	実施回数	参加人員	実施回数	参加人員
幼児	59 回	5,435人	63 回	5,713人	71 回	5,865人
小・中学生	107 回	13,233人	113 回	15,291人	118 回	14,923人
高齢者	21 回	532人	14 回	397人	15 回	432人
一般・母親	63 回	823人	57 回	751人	63 回	839人
合計	250 回	20,023人	247 回	22,152人	267 回	22,059人

8. 駐 車 場

(1) 市営駐車場

名 称	八千代市営八千代台駐車場（自動二輪車駐車場）
位 置	八千代市八千代台北1丁目15番地4
開設年月日	平成26年4月1日
収 容 台 数	7台

(2) 自転車駐車場

令和2年3月31日現在

自転車駐車場	区分	収容台数		
		定期利用	一時利用	計
市内26箇所	自転車	12,706	2,975	15,681
	バイク	1,224	167	1,391
計		13,930	3,142	17,072