

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. 市営住宅
7. 道路

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 986 ha	44.1 %
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 362	16.2
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 33	1.5
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 335
	第2種高度地区(31m)	約 295
	第3種高度地区(20m)	約 196
	合 計	約 1,051
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

平成29年4月1日現在

番号	名称		起	点	終	点	代表幅員	区間延長	整備済	
	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		上高野字稻荷前		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	0	0.0
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	1,311	18.2
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	1,235	67.9
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
3.5.23	辺田前2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	1,252	36.2
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	713	73.5
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	43,408	58.7

(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。

平成29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	4,218世帯	8,704人	1丁目～6丁目
八千代台南	昭和45・5・1	0.55km ²	2,951世帯	6,333人	1丁目～3丁目
八千代台北	昭和47・4・1	1.01km ²	4,310世帯	9,689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	1,660世帯	3,610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	1,378世帯	3,025人	1丁目～3丁目
下市場	昭和60・10・7	0.23km ²	909世帯	2,039人	1丁目～2丁目
緑が丘	平成17・4・11 平成10・5・16	0.08km ²	346世帯	867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	599世帯	1,494人	1丁目～6丁目
勝田台北	平成23・10・8	0.38km ²	1,850世帯	3,874人	1丁目～3丁目
合計		4.22km ²	18,221世帯	39,635人	

※行政区域面積 51.39 km²、総人口 196,144人、総世帯数 85,884世帯

※住居表示実施率（対面積：8.2%、対人口：20.2%、対世帯数：21.2%）

(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。

平成29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	1,496世帯	2,584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	1,423世帯	2,971人	1丁目～8丁目 4丁目10番～18番 7丁目23番 8丁目の11番～28番は 住居表示
勝田台	昭和45・9・16	1.22km ²	5,664世帯	11,813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	4,566世帯	11,331人	1丁目～8丁目
緑が丘	平成9・11・15	0.55km ²	3,342世帯	8,279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	789世帯	1,942人	1丁目～4丁目
村上南	平成21・3・20	0.60km ²	2,436世帯	5,927人	1丁目～5丁目
大和田	平成27・2・14	0.05km ²	283世帯	472人	地番整理のみ
合計		4.39km ²	19,999世帯	45,319人	

※行政区域面積 51.39km²、総人口 196,144人、総世帯数 85,884世帯

※町名地番整理実施率(対面積: 8.5%、対人口: 23.1%、対世帯数: 23.3%)

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
24	47,176人	12,106人	52,839人	112,121人
25	47,124人	12,201人	54,103人	113,428人
26	45,972人	12,244人	53,652人	111,868人
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

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
25	33,726人	22,007人	4,980人	30,865人	91,578人
26	34,835人	21,947人	5,268人	30,357人	92,407人
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

資料：東葉高速鉄道

(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）

路線バスの運行のない八千代台地域（八千代台北を除く）では、高齢者等の移動手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）を目標に運行しております。

[運行の概要]

コミュニティバス試行運行では、全9コース運行をしておりましたが、目標値を設定し利用実績を評価した結果、八千代台以外のコースについては、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～12月28日 1月4日～3月31日
- ・運行ルート：南市民の森～駅東口～東子供の森～駅西口～愛宕公会堂～南市民の森間
- ・料金：170円（交通ICカード165円）
小学生・障害者・障害者の付き添い介助人は90円（交通ICカード83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※2 目標35%
				平日	休日	平日	休日	
27	206日※1	23,879人	3,411人	140.8人	64.7人	12.8人	10.8人	約40%
28	359日	48,520人	4,043人	163.2人	76.9人	14.8人	12.8人	約48%

※1：平成27年度は9月以降の運行状況

※2：収支率＝収入（運賃・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

平成29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	S47～51	174,331	〃
〃	大和田高津	9.9	S47. 11. 27	S47～51	448,051	〃
〃	大和田駅南口	1.6	S48. 11. 09	S48～50	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～H31	7,412,596	施行中
組合	西八千代東部	50.8	S63. 1. 12	S62～H10	23,554,400	完了
〃	辺田前	59.5	H 5. 1. 8	H 4～H21	27,000,000	完了
〃	上高野第1	4.9	H13. 3. 15	H12～H16	1,638,000	完了
都市機構	西八千代北部	140.5	H14. 1. 18	H13～H33	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
個人	八千代台南二丁目	1.3	H18. 9. 21	H18～H20	297,153	完了

(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。
- ・ 建築を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。
- ・ 建築を予定されている店舗等の床面積が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出て、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、異なった面積で定めています。

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の用途に応じ、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、水道施設設計指針及び八千代市水道事業給水条例並びに八千代市水道事業給水条例施行規程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

- ・ 共同住宅等の建設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
26	0件	0m ²	6件	17,775m ²	3件	38,844m ²	9件	56,619m ²
27	2件	4,115m ²	13件	42,514m ²	1件	2,385m ²	16件	49,014m ²
28	5件	7,146m ²	18件	44,918m ²	2件	5,897m ²	25件	57,961m ²

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
26	3件	2,495m ²	13件	16,724m ²	4件	84,532m ²	20件	103,751m ²
27	6件	5,780m ²	9件	14,274m ²	2件	10,027m ²	17件	30,081m ²
28	5件	6,215m ²	14件	14,273m ²	4件	5,200m ²	23件	25,688m ²

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

平成29年3月31日現在

	区 分	箇所数	面 積	備 考
都 市 公 園	街 区 公 園	255	243,705 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	57	251,870	市民の森等8か所含
	緑 道	6	2,040	
小	計	332	965,300	
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	338	991,184	

* 市民一人当たり都市公園等面積 5.06m²

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	供用開始年月
1	八千代台西市民の森	18,415 m ²	八千代台西9丁目地先	昭和51. 7. 15
2	八千代台南市民の森	10,115	八千代台南3丁目地先	昭和52. 4. 1
3	八千代台北市民の森	15,041	八千代台北15丁目地先	昭和53. 9. 1
4	萱田町市民の森	801	萱田町721-1地先	昭和59. 4. 10
5	勝田市民の森	14,368	勝田台南2丁目・勝田地先	昭和62. 5. 1
6	高津小鳥の森	21,660	大和田新田109-1地先	昭和62. 5. 1
7	黒沢池市民の森	14,844	村上2091-1地先	昭和63. 6. 1
8	八千代台北子供の森	26,775	八千代台北13丁目地先	昭和60. 4. 10
9	八千代台東子供の森	5,406	八千代台東4丁目地先	昭和58. 4. 1
10	大和田新田樹木見本園	7,965	大和田新田42-2地先	昭和58. 10. 1
11	八勝園市民の森	4,211	勝田台南2丁目地先	平成 4. 2. 1

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。

平成29年3月31日現在で9カ所、29,672m²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。

平成29年3月31日現在で40カ所、樹木81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。

（1）事業概要

- ・位 置 八千代市萱田、村上地先
- ・計画面積 53.4h a（萱田地区：8.8h a、村上地区：9.8h a、河川：34.8h a）
- ・都市計画決定 平成7年3月22日
- ・事業期間 平成7年度～平成30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：16.8h a、平成28末実績：15.1h a、進捗率：90.0%

（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」(平成15年3月策定)

将来の公園緑地の適正な配置や自然環境の保全、都市緑化の推進、緑化の体制づくり等、緑に関する様々な施策を体系的にとりまとめ、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。

「緑の基本計画」は以下に示す内容が特徴となります。

◇都市緑地法(旧都市緑地保全法)による計画です。

◇将来の緑のマスタープランと都市緑化推進計画(八千代市緑化推進計画等)を統合し、拡充した都市の緑とオープンスペースに関する計画です。

◇行政区域全体を対象とする計画であり、また、公共施設だけでなく民有地も計画の対象となります。

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14年度) (m ² /人)	中間年度 (平成22年度) (m ² /人)	目標年度 (平成34年度) (m ² /人)
都市公園	4.9	9.5	15.5
都市公園等	15.6	21.9	26.9

※ 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
都市緑地・緑道

※ 都市公園等： 都市公園プラス公共施設緑地(公立の教育施設・市民農園・農業公園・陸上自衛隊用地、その他公的な緑地)

・ 八千代市緑の基本計画見直し

平成28年度において、八千代市第4次総合計画後期基本計画等の上位計画の把握と整理、緑地現況データの収集及び調書の作成、公園・緑地現況図の作成のほか、市の緑化施策の評価を行い、八千代市緑の基本計画の基礎資料となる現況調査・評価編の見直しを行いました。

また、八千代市緑化審議会を開催し、現計画の確認と現況調査・評価編の報告を行うとともに、市の緑化に関する課題について説明を行いました。

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26年度	平成27年度	平成28年度
建築物	28 (1038)	17 (907)	22 (1115)
工作物・広告塔・擁壁・その他	15 (38)	11 (41)	6 (38)
計	43 (1076)	28 (948)	28 (1153)

※（ ）内は民間機関による処理件数を示す。

(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26年度	平成27年度	平成28年度
申請件数	5 件	5 件	6 件
指定件数	5 件	4 件	7 件

建築パトロール

区 分	平成26年度	平成27年度	平成28年度
パトロール回数	12 回	11 回	7 回
立入棟数	172 棟	121 棟	90 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26年度	平成27年度	平成28年度
受付件数	12 件	10 件	18 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26年度	平成27年度	平成28年度
80㎡以上の解体工事	242 件	205 件	227 件
500㎡以上の新築工事	21 件	19 件	47 件
その他工作物に関する工事（土木工事等）	57 件	48 件	140 件
計	320 件	272 件	414 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があります。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うこととなります。また税制上の優遇を受けることができます。

区 分	平成26年度	平成27年度	平成28年度
長期優良住宅に関する認定件数	273 件	261 件	264 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を平成24年12月より開始しました。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26年度	平成27年度	平成28年度
低炭素建築物に関する認定件数	6 件	10 件	9 件

(6) エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）

一定の規模以上の建築物の建築等を行う場合は、省エネ法に基づき、届出する必要があります。また当該届出後に建築物の規模によっては3年毎に当該建築物の維持保全の状況について報告しなければなりません。

区 分	平成26年度	平成27年度	平成28年度
省エネ法に基づく届出件数	50 件	36 件	80 件

(7) 耐震診断・耐震改修の補助

平成7年に発生した阪神・淡路大震災で受けた甚大な被害を教訓として、既存建築物の耐震化を促進するために「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が制定されました。本市では、地震防災対策の一環として既存建築物の耐震化を促進するため、この法律に基づき「八千代市耐震改修促進計画」を作成しました。

八千代市耐震改修促進計画の一環として、地震による住宅の倒壊の被害から市民の生命、身体及び財産を保護し、安全・安心な市民生活を確保することを目的とした木造住宅の耐震診断及び耐震改修に要する費用の一部を補助しています。

区 分	平成26年度	平成27年度	平成28年度
木造住宅耐震診断補助件数	11 件	8 件	9 件
木造住宅耐震改修補助件数	2 件	5 件	4 件

(8) 住宅耐震診断・建築相談会

市民が所有する木造住宅の耐震化の促進及び新築やリフォーム等の建築に関して、より安心して相談してもらうことを目的に平成24年度より千葉県建築士会八千代支部と委託契約を結んで相談会を実施しています。

区 分	平成26年度	平成27年度	平成28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	12 件	2 件	44 件
建築に関する相談件数	30 件	19 件	32 件

6. 市営住宅

市営住宅は、国及び地方公共団体が協力して健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。

市営住宅一覧表

平成29年4月1日

名称	所在地	建設年度	種別	戸数 (戸)	家賃(円) 収入分位1～6まで	敷金 家賃の 3ヶ月分	一戸あたりの 専有面積(m ²)	構造	住宅規模
村上団地	村上1581	S40	一般世帯	16	3,400～6,700	家賃の 3ヶ月分	31.5	プレハブ造平屋建 (長屋)	4.5畳、4.5畳 DK、浴室
花輪団地	吉橋1350	S45	一般世帯	10	9,800～12,100	〃	42.7	プレハブ鉄筋コンクリ ート造2階建	6畳、3畳、DK 浴室
〃	〃	〃	〃	8	9,000～11,300	〃	39.5	〃	4畳、3畳、DK 浴室
ほしば団地	下市場2-10-18	S53	母子世帯	12	16,000～31,500	〃	56.8	プレハブ鉄筋コンクリ ート造3階建	6畳、6畳、4.5畳 DK、浴室
第二ほしば団地	下市場2-17-18	S62	一般世帯	12	18,200～35,800	〃	56.3	プレハブ鉄筋コンクリ ート造3階建	6畳、6畳、4.5畳 DK、浴室
〃	〃 2-17-17	〃	母子世帯	12	18,200～35,800	〃	〃	〃	〃
まつわ団地	米本2265-1	S48 (S59改装)	一般世帯	14	9,400～18,500	〃	36.3	鉄筋コンクリート造3 階建	4.5畳、4.5畳 DK、浴室
〃	〃	〃	老人世帯	7	9,400～18,500	〃	〃	〃	〃
第二まつわ団地	米本2246	S47 (H10改装)	一般世帯	6	10,600～20,900	〃	41.5	鉄筋コンクリート造3 階建	6畳、6畳、DK 浴室
第二村上団地	村上881-6	S50 (H14改装)	一般世帯	15	11,500～22,700	〃	39.4	鉄筋コンクリート造4 階建	6畳、6畳、DK 浴室
〃	〃	〃	老人世帯	4	11,500～22,700	〃	〃	〃	〃
〃	〃	〃	〃	1	14,700～28,800	〃	50.0	〃	6畳、4.5畳、洋間、DK 浴室
よなもと団地	米本1359	S46	一般世帯	6	14,600～28,700	〃	44.9	鉄筋コンクリート造5 階建	6畳、4.5畳、4.5畳 K、浴室
〃	〃	〃	〃	1	16,300～32,100	〃	50.3	〃	6畳、6畳、4.5畳 DK、浴室
〃	〃	〃	〃	13	13,100～25,700	〃	40.2	〃	6畳、6畳、 DK、浴室
〃	〃	〃	〃	1	16,300～32,100	〃	50.2	〃	6畳、6畳、4.5畳 DK、浴室
〃	〃	〃	〃	1	12,700～25,000	〃	39.1	〃	6畳、4.5畳 DK、浴室
むらかみ団地	村上1113-1	S48	老人世帯	4	15,000～29,500	〃	44.3	鉄筋コンクリート造 11階建	6畳、6畳 DK、浴室
〃	〃	〃	〃	1	15,200～29,800	〃	44.8	〃	6畳、4.5畳 DK、浴室
計				144					

7. 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

平成29年4月1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	4
	幕張・八千代線	3,285	3,285	100	1
	千葉・竜ヶ崎線	3,298	3,298	100	1
	八千代・宗像線	3,515	3,515	100	3
	千葉・鎌ヶ谷・松戸線	2,019	2,019	100	
	大和田停車場線	851	851	100	
	計	23,787	23,787	100	9
市 道	路線数 2,942	561,698.4	543,141.5	96	51

(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
26	93 m	10 基	7,372 m	3 基	—
27	98 m	9基	5,568 m	4 基	—
28	81 m	14 基	7,347 m	3 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

平成29年4月1日現在

占 用 物 件		単 位		占 用 料
電 柱	本柱	1本につき	1年	1,700 円
	支線、支線柱			1,700
電 話 柱 (電柱であるものを除く。)	本柱	1本につき	1年	620
	支線、支線柱			620
変圧塔その他これに類するもの及び公衆電話所		1個につき	1年	2,200
広 告 塔		表示面積1平方メートルにつき	1年	8,500
水道管、下水道管、ガス管、電線その他これらに類する物件	外径10センチメートル未満	長さ1メートルにつき	1年	120
	外径10センチメートル以上30センチメートル未満			360
	外径30センチメートル以上			630
歩廊、雪よけその他これらに類する施設		占用面積1平方メートルにつき	1年	2,200
上空又は地下に設ける通路				4,300
看板類（アーチであるものを除く）		表示面積1平方メートルにつき	1年	5,300
自動車停留所標識		1本につき	1年	1,400
ア ー チ	車道を横断するもの	1基につき	1月	5,900
	その他のもの			3,000
工事用施設、工事用材料置場		占用面積1平方メートルにつき	1月	850
前各号に該当しないその他のもの		1平方メートル又は1基につき	1月	180