



東埼玉資源環境組合（REUSE）
第二工場汚泥再生処理センター
『愛称：八條キラリ』



美しい街並み



やしお駅前公園周辺

八潮市 まちづくり白書

「八潮市まちづくり白書」は、八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例第109条の規定に基づき、市のまちづくりに関する施策やその他の市のまちづくりの状況についてまとめたものです。

この白書の調査対象期間は、平成24年1月1日から平成30年3月31日までの6年3か月とし総括としてまとめたものです。

2019（平成31）年3月
八潮市



はじめに

本市は、良好な都市環境の形成を図るため、平成23年10月1日（一部、平成24年1月1日）に施行しました「八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例」等の運用により、地域特性を活かしたまちづくりを推進してまいりました。

このまちづくり条例は、宅地開発指導要綱の条例化をはじめ、緑化推進及び緑の保全、景観まちづくり、良好な近隣関係の保持などの条例を統合した総合型のまちづくりにより、都市計画マスタープランの土地利用方針の実現とともに、市民等との協働によるまちづくりの推進、更にはこれからのまちづくりを見据えた様々な施策・制度の創設により、パートナーシップによるまちづくりを目指すものです。

本条例については、施行から約7年余りが経過していることから、運用上の課題や社会情勢の変化に合わせ、内容を検討していく必要があります。

このようなことから、市のまちづくりに関する施策やその他のまちづくりの状況を取りまとめた、「八潮市まちづくり白書」を作成いたしました。

今後は、この白書にまとめられた、まちづくりに関する状況の変化や課題などに対応していくため、まちづくり条例の改正等に向けた検討を進めるとともに、まちづくりの基本理念に基づき、市民等、事業者及び市との相互の信頼、理解及び協力のもとに協働によるまちづくりを行いながら、公共の福祉を高め、誰もがこのまちに生涯住み続けたいと思える安心して暮らせる快適都市、「住みやすさナンバー1のまち八潮」の実現を目指してまいりますので、皆様のご理解、ご協力をお願い申し上げます。

2019（平成31）年3月



八潮市長 大山 忍

目次

はじめに

目次

第1章 総則（第3条・第4条）	1
第2章 まちづくり基本計画（第5条）	2
第3章 まちづくり推進会議（第6条～第8条）	3
第4章 参加と協働のまちづくり（第9条～第38条）	
第1節 まちづくりの計画の推進	4
第2節 八潮駅周辺のまちづくりの推進	5
第3節 産業環境と住環境が共生するまちづくりの推進	6
第4節 まちづくり推進地区	7
第5節 自主まちづくり活動	11
第6節 都市計画の案の作成手続等	14
第7節 地区計画等の案の作成手続等	15
第8節 都市計画の決定等の提案に関する手続等	18
第9節 建築協定	19
第5章 美しい街並みづくり（第39条～第48条）	
第1節 景観計画	20
第2節 景観法による委任	21
第3節 特定区域等の景観形成	23
第4節 公共施設等のデザイン協議	25
第6章 環境と緑のまちづくり（第49条～第63条）	
第1節 基本計画等	27
第2節 農地を生かしたまちづくりの推進	30
第3節 緑の保全	31

第7章 秩序あるまちづくり（第64条～第106条）	
第1節 開発事業に関する基本方針	32
第2節 建築確認申請等に係る届出等	32
第3節 開発事業の手続	33
第4節 大規模土地取引行為の届出等	42
第5節 大規模開発事業の手続	44
第6節 小規模開発事業の手続	47
第7節 開発事業に関する基準	48
第8節 開発事業に係る紛争調整	62
第8章 まちづくりの支援等（第107条・第108条）	63
第9章 適正な執行（第109条～第120条）	
第1節 決定された計画の進行管理	68
第2節 補則	69
第3節 罰則	71

第 1 章

総則

第1章 総則（第3条・第4条）

（まちづくりの基本理念）

○ 八潮市のまちづくりは、以下の3つを基本理念としている。

①協働のまちづくり

・市のまちづくりは、市民等、開発事業者及び市の相互の信頼、理解及び協力のもとに協働によって行われなければならない。

②土地基本法、環境基本法の理念を踏まえたまちづくり

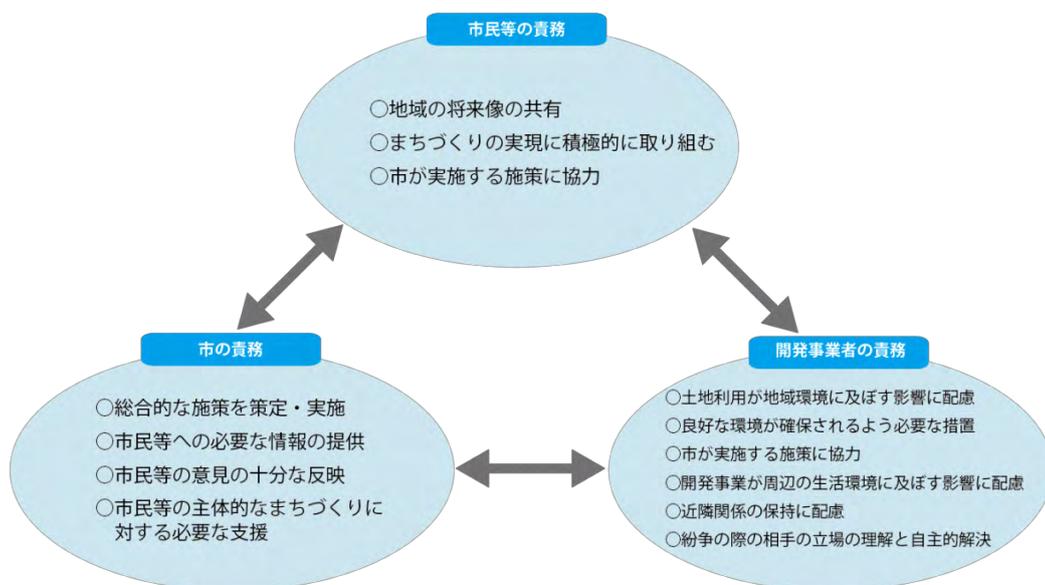
・市のまちづくりは、公共の福祉を優先させるものとする土地基本法の理念及び環境への負荷の少ない持続的発展が可能な社会の構築を旨とする環境基本法の理念を踏まえ、総合的かつ計画的に行われなければならない。

③自然と都市的景観が調和した美しいまちづくり

・市のまちづくりは、八潮に残る貴重な自然環境を保全し、及び活用するとともに、品格を感じられる自然と都市的景観が調和した美しい景観形成に努め、将来にわたり受け継がれていく市民共有の財産をつくることを基本に行われなければならない。

（責務等）

○ 市民等、開発事業者、市それぞれの責務を定めることで、協働によるまちづくりを推進する。



第2章

まちづくり基本計画

第2章 まちづくり基本計画（第5条）

- これまで策定した計画や今後策定する計画について、それらを共有し、まちづくりの将来像を実現するために、まちづくりの基本となる「まちづくり基本計画」として定める。

市域全体を対象としたもの

- まちづくりの各分野を包括した計画
 - ・総合計画
 - ・都市計画マスタープラン
- テーマ別まちづくりの計画（テーマ別マスタープラン）
 - ・環境基本計画
 - ・緑の基本計画
 - ・景観まちづくり基本計画

特定の地区を対象としたもの

- 法令に基づくまちづくり計画
 - ・「地区計画等」（都市計画法第12条の4）
八潮南部東地区地区計画ほか6地区
 - ・「建築協定」（建築基準法第69条）
 - ・「緑地協定」（都市緑地法第45条～第54条）
 - ・「景観計画」景観法第8条
- 条例等に基づくまちづくり計画
 - ・駅周辺まちづくり計画
 - ・産業・住環境共生まちづくり計画
 - ・推進地区まちづくり計画
 - ・地域まちづくり計画
 - ・その他、市のまちづくりの基本となる計画で、あらかじめまちづくり推進会議の意見を聴いて市長が指定したもの

第3章

まちづくり推進会議

第3章 まちづくり推進会議（第6条～第8条）

（まちづくり推進会議の設置及び組織）

- 市のまちづくりの推進について審議する「八潮市まちづくり・景観推進会議（まちづくり推進会議）」を設ける。

まちづくり推進会議は、専門の事項を処理させるため、部会を置くことができる。

- 委員の構成（15人以内）

- ①公募により選出された市民等 4人
- ②まちづくりに関する識見を有する者 7人
- ③関係団体が推薦する者 4人

- まちづくり推進会議の審議事項

- ①市のまちづくりに関する基本的事項及び重要事項
- ②まちづくり基本計画に関する事項
- ③各協議会及び各地区の指定等に関する事項
- ④都市計画に関する事項
- ⑤景観に関する事項
- ⑥公共施設等のデザイン協議に関する事項
- ⑦緑の基本計画に関する事項
- ⑧開発事業に関する事項
- ⑨大規模土地取引行為に関する事項
- ⑩大規模開発事業の土地利用構想に関する事項
- ⑪田園自然環境保全地域の指定に関する事項
- ⑫是正命令に関する事項
- ⑬八潮市屋外広告物条例第11条に規定する許可の基準等に関する事項
- ⑭その他市長が市のまちづくりの推進を図るために必要があると認める事項

第4章

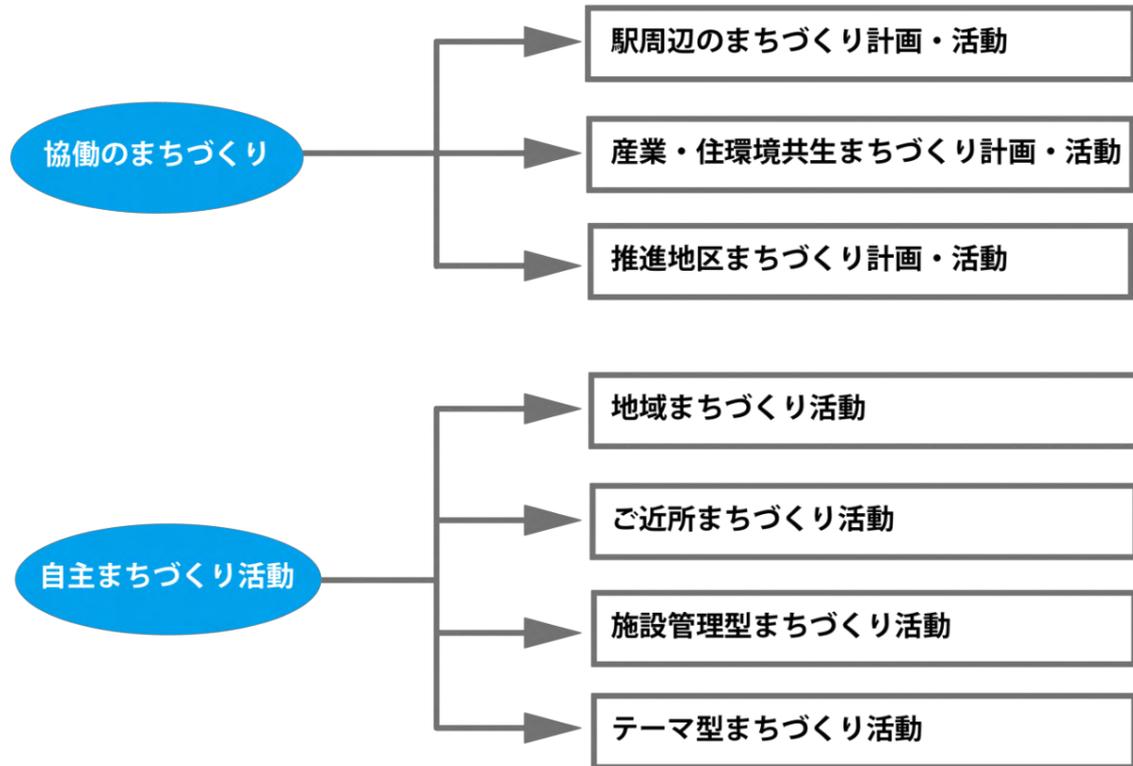
参加と協働のまちづくり

第4章 参加と協働のまちづくり（第9条～第38条）

第1節 まちづくりの計画の推進

（まちづくりの計画、活動等）

- 市の特性を生かし、市民等と市との協働によるまちづくりや市民全体のまちづくりを進めるため、「協働のまちづくり」「自主まちづくり活動」を制度として位置づける。



第2節 八潮駅周辺のまちづくりの推進

(駅協議会)

- 市は、八潮駅の周辺において市民等との協働によるまちづくりを進めるため、八潮駅周辺地区を指定することができる。
- 八潮駅周辺地区を指定したときは、規則で定める者により構成する八潮駅周辺地区まちづくり推進協議会（駅協議会）を設置する。

(駅周辺まちづくり計画の策定等)

- 駅協議会は、八潮駅周辺の総合的なまちづくりを進めるため、駅周辺まちづくり計画を策定する。

(駅周辺まちづくり活動)

- 市及び駅協議会は、八潮駅周辺地区において人々が集い憩う活気とにぎわいのあるまちづくりを進めるため、次に掲げる活動を推進する。
 - ①魅力的でにぎわいある景観まちづくりに関すること
 - ②公共施設の整備又は管理に関すること
 - ③一定規模以上の開発事業に関する協議及び調整に関すること
 - ④その他市長又は駅協議会が必要と認めるまちづくりに関すること

駅協議会における地区の指定、協議会の設置及び駅周辺まちづくり計画の策定等はしておりません。

第3節 産業環境と住環境が共生するまちづくりの推進

(共生地区の指定等)

- 市は、産業環境と住環境が共生するまちづくりを進めるため、次のいずれかに該当する地区において、産業・住環境なかよし共生地区を指定することができる。
 - ①産業地及び住宅地が混在している地区
 - ②産業系土地利用が相当規模で行われている場所及びその周辺地区
 - ③上記に類する地区で、市民等から指定の申出があったもの
 - ④その他市長が必要と認める地区

(産業・住環境協議会)

- 共生地区を指定したときは、住民等その他規則で定める者により構成する産業・住環境共生まちづくり協議会を設置する。

(産業・住環境共生まちづくり計画の策定)

- 産業・住環境協議会は、産業・住環境共生まちづくり計画を策定する。

(産業・住環境共生まちづくり活動)

- 市及び産業・住環境協議会は、産業環境と住環境が共生するまちづくりを進めるため、次に掲げる活動を推進する。
 - ①操業環境の改善に関すること
 - ②住みよい環境の整備に関すること
 - ③コミュニティの形成に関すること
 - ④その他市長又は産業・住環境協議会が必要と認めるまちづくりに関すること

産業環境と住環境が共生するまちづくりの推進における共生地区の指定等、産業・住環境協議会の設置、産業・住環境共生まちづくり計画の策定はしていません。

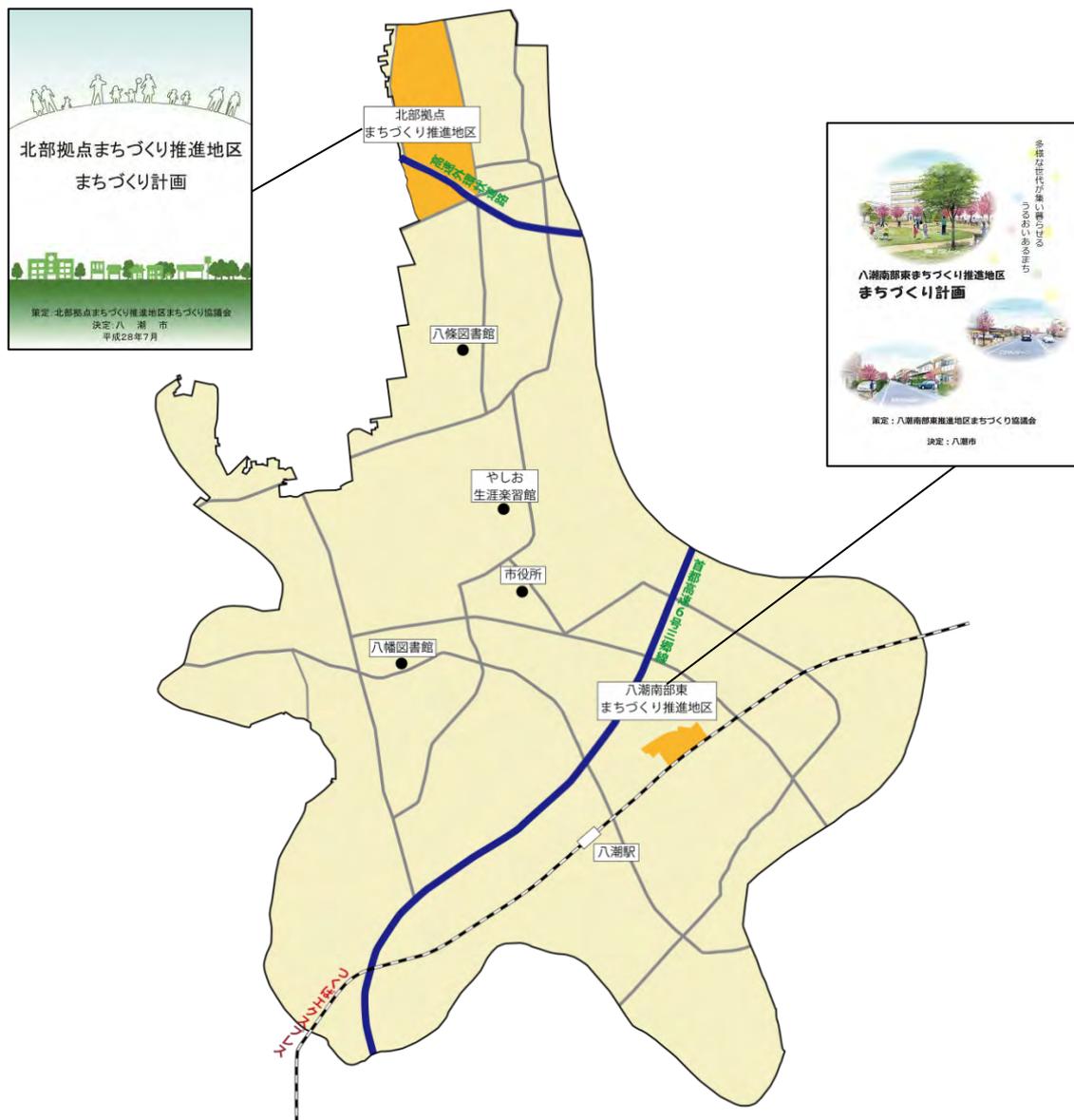
第4節 まちづくり推進地区

(推進地区の指定等)

- 市は、まちづくり（市街地整備若しくは都市環境の改善又は景観の形成）を重点的に推進する必要があると認める地区をまちづくり推進地区として指定することができる。
 - ①まちづくり基本計画において、重点的な整備が必要とされている地区
 - ②法に基づく都市計画事業の施行地区又は予定地区及びその周辺地区
 - ③公共施設又は保育所、小学校、中学校その他住民の福祉を高める施設の整備にあわせて総合的なまちづくりが必要な地区
 - ④大規模開発事業の予定地及びその周辺地区

これまでに、推進地区を2ヶ所指定し、それぞれの地区でまちづくり計画を策定している。

図表 1 まちづくり推進地区位置図



八潮南部東まちづくり推進地区

○ 経緯

大規模開発事業（病院建設）の計画により、建設計画に伴う建設予定地の周辺環境への影響、土地区画整理事業等の基盤整備への影響、周辺地区のまちづくりへの影響などが課題として考えられた。

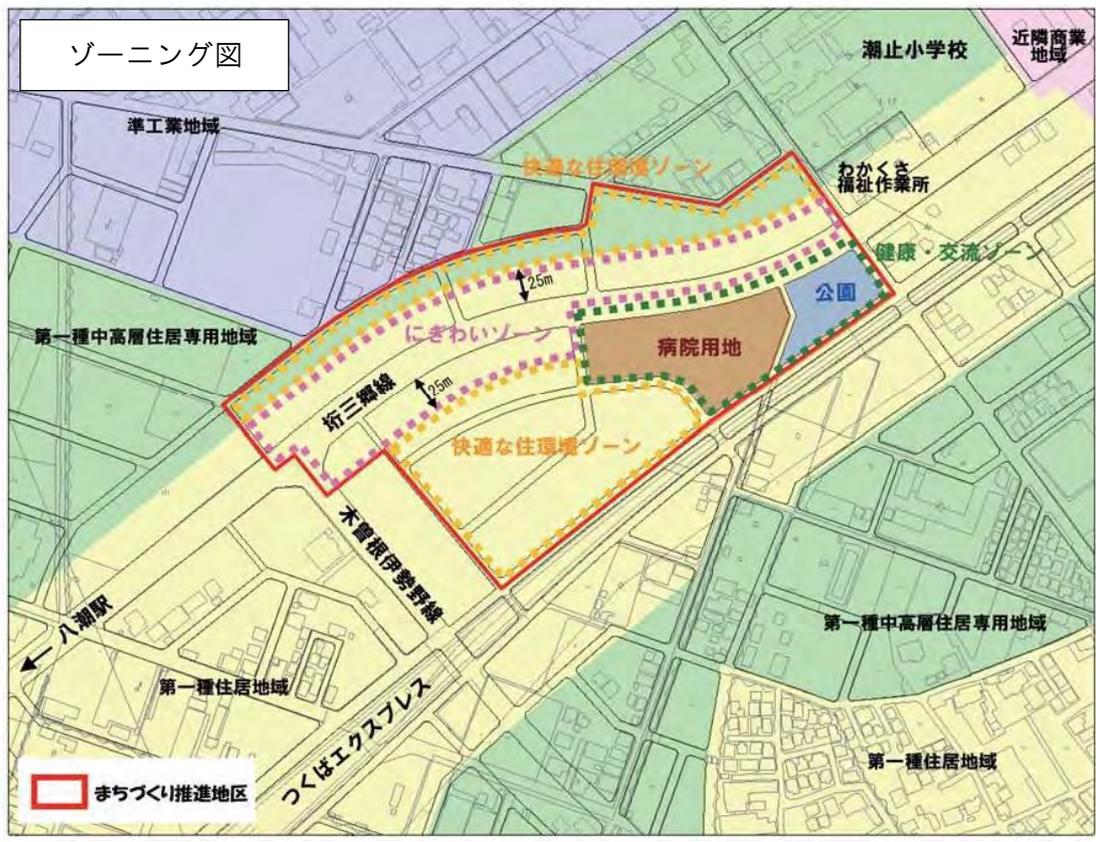
そこで、大規模開発事業の建設予定地を含む約 6ha について、平成 24 年 2 月 17 日に当該地区を「八潮南部東まちづくり推進地区」に指定し、平成 25 年 9 月 2 日にまちづくり計画の決定をした。

○ まちづくりの目標

『多様な世代が集い暮らせる うるおいあるまち』

○ まちづくりの方針

- ①にぎわい・活力と快適な住環境のまちづくり
- ②地域の特性を活かした調和あるうるおい豊かなまちづくり
- ③誰もが快適に暮らし、集える安全・安心のまちづくり
- ④地域主体、住民主体のまちづくり



北部拠点まちづくり推進地区

○ 経緯

この地域は、市街化調整区域であるものの、交通アクセスに優れているため、資材置場や残土置場等の土地利用が目立ち始めたことから、住宅や小中学校等の周辺環境に影響が生じていた。そのため、平成25年12月27日に八條地区内の約44haを「北部拠点まちづくり推進地区」に指定し、平成28年7月29日にまちづくり計画の決定をした。

○ まちづくりの目標

『生活環境や教育環境などに配慮した緑豊かな産業拠点づくり』

○ まちづくりの方針

- ①交通利便性を活かした新たな産業拠点づくり
- ②周辺環境に配慮した緑豊かで秩序ある産業拠点づくり
- ③快適で安全、安心な環境づくり
- ④良好なまちづくりに向けた地元体制づくり

まちづくり方針図



※ P A の整備予定区域については、当該計画の策定時点から一部変更されており、図中の区域は最新のものではありません

(推進地区まちづくり協議会)

- 推進地区を指定したときは、推進地区まちづくり計画を策定するため、地区内の住民等により構成する協議会を設置する。

これまでに、指定した2ヶ所の推進地区において、それぞれ協議会を設置した。

図表 2 八潮南部東まちづくり推進地区まちづくり協議会 活動内容

年度	会議回数	内容
平成 23年度	1回	①協議会運営要領及び傍聴要領について
		②推進地区まちづくり計画の策定について
		③今後のスケジュールについて
平成 24年度	2回	①地区特性と課題について
	3回	①まちづくりの目標（基本方針）について
	4回	①八潮南部東推進地区まちづくり計画（骨子案）について
	5回	①八潮南部東推進地区まちづくり計画（骨子案）について
	6回	①八潮南部東推進地区まちづくり計画（素案）について
	7回	①八潮南部東推進地区まちづくり計画（原案）について

図表 3 北部拠点まちづくり推進地区まちづくり協議会 活動内容

年度	会議回数	内容
平成 26年度	1回	①北部地区について （土地利用の現況、土地利用の経年変化、経緯）
		②まちづくり計画について（目的と位置付け）
		③今後のスケジュールについて
	2回	①北部地区にかかわる計画について
		②北部地区の課題について
3回	①企業誘致の状況について	
	②推進地区まちづくり計画の策定に向けて検討する項目について	
	③北部地区の道路ネットワークについて	
4回	①道路の位置（性格）づけについて	
	②土地利用について	
5回	①推進地区まちづくり計画の策定について 【報告】八潮市の人口動態を踏まえた適正な学校配置について	
平成 27年度	6回	①推進地区まちづくり計画の策定スケジュールについて
		②北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画骨子案について
	7回	①北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画（骨子）説明会の結果報告について
		②北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画（素案）について
		③北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画（素案）について
8回	①北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画（素案）について	
9回	①北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画（原案）について	

第5節 自主まちづくり活動

○ 市民等が自主的にまちづくりに取り組む仕組みとして、以下の4つの活動を定めている。

①地域まちづくり活動

町会・自治会の範囲又は3,000㎡以上の地区を対象としたまちづくり計画及び活動

②ご近所まちづくり活動

連続する3軒以上の建築物等の所有者又は使用者が行う、身近な景観や環境の改善、緑化及び美化の向上に資するまちづくり活動

③施設管理型まちづくり活動

身近な公共施設の管理及び市長が別に定める運営の計画に基づくまちづくり活動

④テーマ型まちづくり活動

景観、防災その他特定のテーマを対象にしたまちづくり計画及び活動

これまでに、地域まちづくり活動2件、テーマ型まちづくり活動1件、施設管理型まちづくり活動として、平成29年度は25団体が41件の公園等において維持管理等の活動を行った。

図表 4 自主まちづくり活動 登録一覧

活動名	登録年度	団体名	活動目的	まちづくり計画
地域まちづくり活動	平成24年度	伊勢野の町と環境を考える会	伊勢野地区をより良い住環境と緑の保全や良好な景観の形成を目的としたまちづくり	-
	平成28年度	ゆるぽかマルシェ運営委員会	周辺地域の住民同士のコミュニケーションの活性化	-
テーマ型まちづくり活動	平成26年度	八潮の地名から学ぶ会	①研修会、講演会やシンポジウムの開催・後援 ②地名を地域文化の資源として推進 ③地名を観光資源として推進	歴史を生かしたまちづくり ー地域資源を生かすー
施設管理型まちづくり活動	平成23年度	団体数：21件 公園等数：34件	市民参加による公園等の維持管理を、市が町会・自治会・協力団体等の団体に委託することによって行うものである。 市は公園等維持管理を行う団体に対し、維持管理に係る経費を支払う。 維持管理についての活動内容として、月2回程程度の紙屑・空き缶・空き瓶等の収集及び除草を行うものである。	-
	平成24年度	団体数：21件 公園等数：34件		
	平成25年度	団体数：21件 公園等数：34件		
	平成26年度	団体数：22件 公園等数：37件		
	平成27年度	団体数：22件 公園等数：37件		
	平成28年度	団体数：22件 公園等数：37件		
	平成29年度	団体数：25件 公園等数：41件		
ご近所まちづくり活動			-	

地域まちづくり活動内容

伊勢野の町と環境を考える会

- 景観まちづくり勉強会
 - ・ 周辺環境の現状等を確認し、今後の取組みについて検討
- 研究会の開催
 - ・ 他地域の取組みを参考にするため、中川やしおフラワーパーク河川敷の清掃プログラムに参加
- 違反簡易広告物除却活動
 - ・ 活動地域周辺における違反簡易広告物の撤去を6回実施し、計238枚の違反広告物を撤去
- 植栽活動
 - ・ 活動地域内に植栽スペースを設け草花の植栽活動

ゆるぽかマルシェ運営委員会

- やしお駅前公園で、20店舗ほどの小さなマルシェ（市場）を開催
 - ・ 飲食や雑貨などの店舗出店、ライブなど
- やしお駅前公園の定期的な清掃

テーマ型まちづくり活動内容

八潮の地名から学ぶ会

八潮の地名から学ぶ会は、テーマ型まちづくり計画として「歴史を生かしたまちづくりー地域資源を生かすー」を平成29年度に作成した。八潮市域の地域資源として、「自然・風土（中川などの河川、葛西用水などの用水、河畔林などの植生）」、「まちの形成（景観）と歴史（地名、水陸交通、民俗と祭礼）」、「産業（農業、工業、商業）」をあげている。歴史を生かしたまちづくりに向けて、身近なところから市民意識を育てるために、地名や川土手に残る祠などの由来を説明する看板を設置するなど無形の文化遺産を可視化する必要性を提起している。また、具体的な施策として推進するためには、市民協働が重要な要素であるとしている。

施設管理型まちづくり活動内容

町会・自治会等団体による公園整備

- 公園等内の美化清掃（紙くず・空き缶・空き瓶等の収集・落ち葉清掃等）
 - 公園内の除草（可能な限り）
 - 公園施設が破損した場合等の連絡
 - 維持管理報告書の作成（年度末に市に提出）
- ※公園の維持管理をすべて町会・自治会等団体に委託するのではなく、専門の造園業者やシルバー人材センターによる公園の年間管理も従来どおり実施している。

第6節 都市計画の案の作成手続等

(都市計画の案の作成手続等)

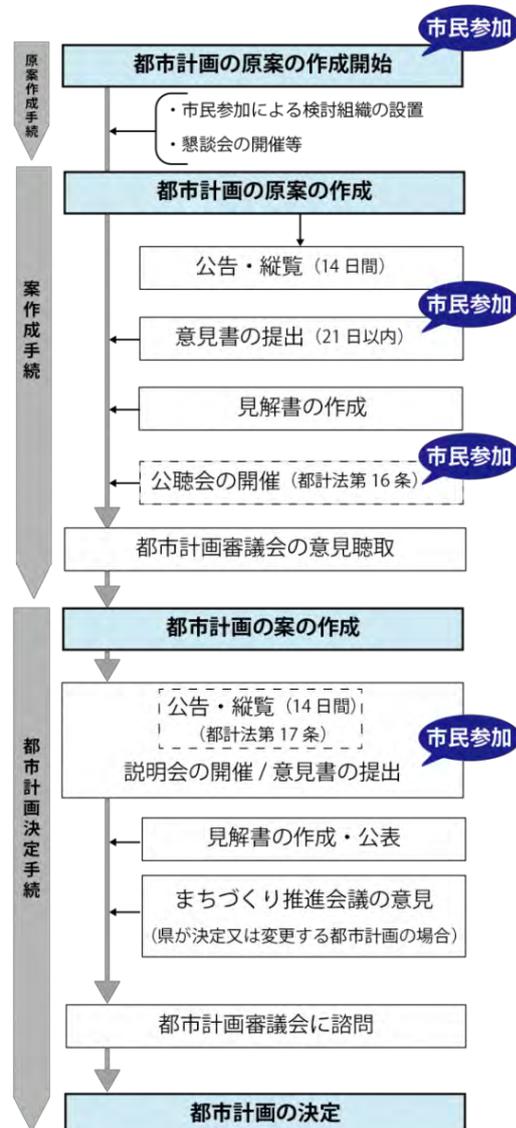
- 都市計画法第17条の2の規定に基づく都市計画の案の作成手続及び決定又は変更の手続並びに都市計画法第18条第1項の規定により埼玉県が決定又は変更をする都市計画に関して市が意見を述べる方法について必要な事項を定める。

(都市計画の案の作成手続等)

- 都市計画原案の作成段階、及び都市計画案の作成段階において、市民参加の充実を図るため、市民参加による検討組織の設置、懇談会の開催、都市計画の原案に関する意見書の提出、公聴会の開催などの措置を設けている。

これまでに、市決定 10 件、県決定 4 件の都市計画決定・変更が行われている。

図表 5 都市計画の案の作成手続等フロー



第7節 地区計画等の案の作成手続等

(地区計画等の案の作成手続)

- 地区計画等の原案を作成しようとするときは、土地所有者等の参加による検討組織の設置、懇談会の開催その他の必要な措置を講ずる。

(地区計画等の申出等)

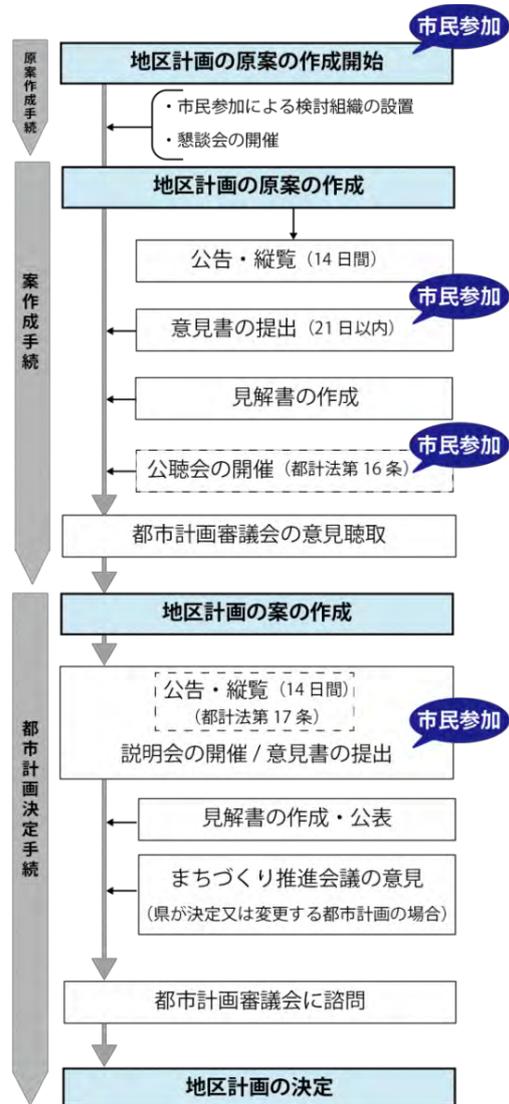
- 住民又は利害関係人は、1人又は数人で共同して、次に掲げる要件を満たす地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の原案について、市長に申し出ることができる。
 - ①地区計画等の決定等の申出の対象となる土地の区域が、道路その他の地形、地物等で区切られ、かつ、その面積が3,000㎡以上であること。
 - ②地区計画等の決定等の申出の対象となる土地の区域内の土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者の2分の1以上の同意を得ていること。
 - ③その他規則で定める要件を満たしていること。

(申出に対する措置)

- 申出があったときは、まちづくり推進会議の意見を聴き、必要があると認めたときは、申出に係る地区計画等の案を作成する等必要な措置を講ずる。

地区計画の決定、変更、原案についての申出はありません。

図表 6 地区計画等の案の策定手続フロー図



(市決定の都市計画決定・変更)

図表 7 市決定の都市計画決定・変更一覧

	決定年月日	項目	概要	告示番号
1	平成 24 年 11 月 27 日	生産緑地地区の変更	廃止・変更・追加	市 告 示 第 539 号
2	平成 25 年 11 月 28 日	生産緑地地区の変更	廃止・変更・追加	市 告 示 第 576 号
3	平成 26 年 4 月 1 日	地区計画の変更	(八潮南部東、中央、西地区) ・誘導容積制度適用区域の廃止 ・南部中央地区の事業計画の変更に 伴う地区施設の配置及び規模の変更	市 告 示 第 189 号
4	平成 26 年 11 月 21 日	生産緑地地区の変更	廃止・変更・追加	市 告 示 第 564 号
5	平成 27 年 2 月 2 日	地区計画の変更	(八潮南部東、中央、西地区) ・南部中央地区の換地処分による町名 変更に伴う位置の表示の変更	市 告 示 第 59 号
6	平成 27 年 11 月 30 日	生産緑地地区の変更	廃止・変更・追加	市 告 示 第 609 号
7	平成 28 年 3 月 2 日	汚物処理場の変更	(東埼玉資源環境組合 汚泥再生処理センター) ・施設の名称変更に伴う都市計画上の 名称の変更	市 告 示 第 113 号
8	平成 28 年 11 月 24 日	生産緑地地区の変更	廃止・変更・追加	市 告 示 第 658 号
9	平成 29 年 2 月 21 日	下水道の変更	新堤防の築造に伴うポンプ場の廃止及 び追加	市 告 示 第 85 号
10	平成 29 年 11 月 27 日	生産緑地地区の変更	廃止・変更・追加	市 告 示 第 626 号

(県決定の都市計画決定・変更)

図表 8 県決定の都市計画決定・変更一覧

	決定年月日	項目	概要	告示番号
1	平成 26 年 3 月 28 日	草加都市計画都市計 画区域の整備、開発及 び保全の方針の変更	・まちづくり埼玉プランに基づ く、時代の潮流に対応する見 直し ・三郷市の大場川河川改修地区 の市街化調整区域への編入 に伴う変更 等	県 告 示 第 508 号
2	平成 26 年 3 月 28 日	草加都市計画区域区 分の変更	・三郷市の大場川河川改修地区 の市街化調整区域への編入	県 告 示 第 531 号
3	平成 29 年 3 月 31 日	草加都市計画都市計 画区域の整備、開発及 び保全の方針の変更	・都市計画の第 7 回定期見直し に伴う変更 ・三郷市の三郷インター南部南 地区の市街化区域への編入 に伴う変更 等	県 告 示 第 420 号
4	平成 29 年 3 月 31 日	草加都市計画区域区 分の変更	・三郷市の三郷インター南部南 地区の市街化区域への編入	県 告 示 第 421 号

第8節 都市計画の決定等の提案に関する手続等

(都市計画の決定等の提案手続)

- 都市計画法第21条の2から都市計画法第21条の5までに規定する都市計画の提案制度のうち、市が決定又は変更をする都市計画の提案に係る支援、手続等について必要な事項を定める。

(都市計画提案団体の指定)

- 都市計画法第21条の2第2項に規定する条例で定める団体は、次に掲げる団体とする。
 - ① 駅協議会
 - ② 産業・住環境協議会
 - ③ 八潮市商工会
 - ④ さいかつ農業協同組合

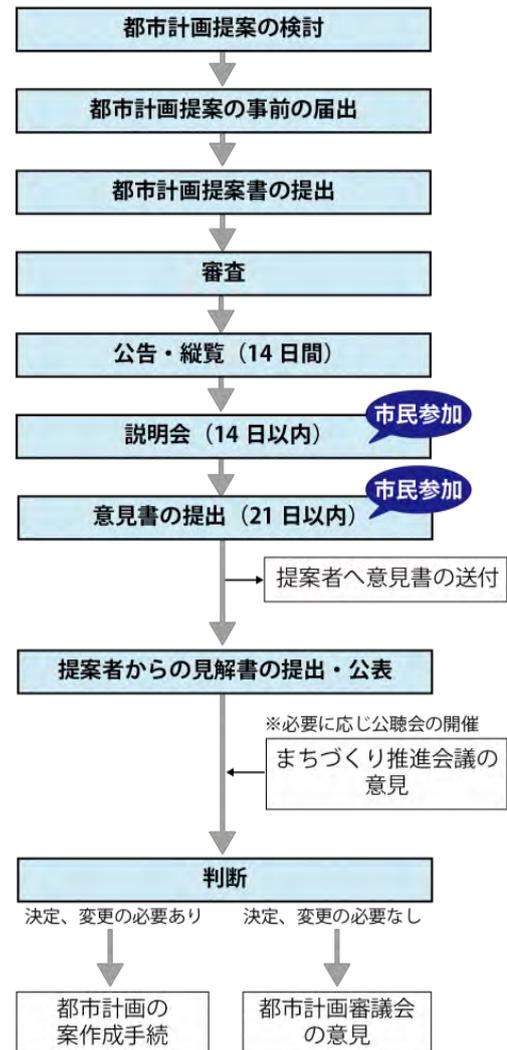
(都市計画提案面積の最低規模)

- 条例で定める規模は、3,000㎡以上とする。

(都市計画の提案の届出等)

- 都市計画提案者(団体)は都市計画提案書を市長に提出する。提案に当たっては、土地所有者等の2/3以上の同意(人数及び面積)が必要となる。

図表 9 都市計画の決定等の提案に関する手続フロー



都市計画提案者(団体)による提案実績はありません。

第9節 建築協定

(建築協定の締結)

- 住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため、土地の所有者及び借地権を有する者は、その権利の目的となっている土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定を締結することができる。

建築協定は、平成29年度に1件締結された。

図表 10 建築協定一覧

建築協定の名称	認可年度	協定事項の内容（一部抜粋）
八潮市南川崎サザンパークシティ建築協定	平成29年度	①敷地面積最低限度 165 m ² ②用途は一戸建専用住宅 ③開発行為による道路から 0.75m は協定通路 ④階数は地階を除き 2 以下 ⑤景観形成基準、色彩基準に準ずる

※このほか、平成14年度に建築協定が1件締結されている。

第5章

美しい街並みづくり

第5章 美しい街並みづくり（第39条～第48条）

第1節 景観計画

（景観基本計画）

- 良好な景観の形成によるまちづくりに関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、八潮市景観まちづくり基本計画を策定する。

八潮市では、平成18年4月に八潮市景観まちづくり基本計画を策定した。

（景観計画）

- 景観法により景観計画を定めるときは、景観基本計画に適合するよう策定しなければならない。

また、景観計画において、特に地域性を生かした景観まちづくりを推進する必要がある区域を景観計画特定区域として定めることができる。

図表 11 景観計画の決定・変更一覧

	決定年月日	内容	概要	告示番号
1	平成24年 7月31日	変更	・景観計画特定区域（八潮南部東まちづくり推進地区）の追加 ・景観法改正に伴う引用条項の整備	市告示 第355号
2	平成28年 7月29日	変更	・景観計画特定区域（北部拠点まちづくり推進地区）の追加	市告示 第415号

※平成19年3月30日に八潮市景観計画を決定した。

第2節 景観法による委任

(届出を要しない行為)

- 景観法第16条第7項第11号に規定する条例で定める行為は、八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例別表第1に掲げる行為とする。

景観計画に定める区域	特定区域
<ul style="list-style-type: none"> ○ 建築物の建築等で次に掲げるもの <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の移転 ・ 建築物の新築または改築で延べ面積の合計が500㎡未満かつ高さが10m以下のもの ・ 建築物の増築で、増築後の建築物の延べ面積の合計が500㎡未満、かつ高さが10m以下のもの ・ 増築後の建築物の延べ面積の合計が500㎡以上となるものまたは高さが10mを超えるもので、増築に係る部分の延べ面積の合計が10㎡以内のもの ・ 延べ面積の合計が500㎡以上または高さが10mを超える建築物の外観を変更することとなる修繕、模様替えまたは色彩の変更で、建築物における各壁面の面積の10分の1未満のもの ○ 工作物の建設等で次に掲げるもの <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法に規定する工作物以外のもの ・ 工作物の移転または増築 ・ 工作物の外観を変更することとなる修繕、模様替えまたは色彩の変更で、その行為に係る部分が工作物における外観の総面積の10分の1未満のもの ○ 景観法第16条第1項第3号に規定する行為 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建築物の建築等で次に掲げるもの <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の移転 ・ 建築物の外観を変更することとなる修繕、模様替えまたは色彩の変更で、その行為に係る部分が建築物における各壁面の面積の10分の1未満のもの ○ 工作物の建設等で次に掲げるもの <ul style="list-style-type: none"> ・ 工作物以外のもの ・ 工作物の移転または増築 ・ 工作物の外観を変更することとなる修繕、模様替えまたは色彩の変更で、その行為に係る部分が工作物における外観の総面積の10分の1未満のもの ○ 景観法第16条第1項第3号に規定する行為

(行為の届出)

- 景観法第16条第1項による届出をしようとする者は、第75条第1項の開発事業申請書の提出と同時に届け出る。

景観法第16条第1項による届出の対象となった行為は、350件であった。

(特定届出対象行為等)

- 景観法第 17 条第 1 項に規定する特定届出対象行為は、八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例別表第 2 に掲げる行為とする。

景観計画に定める区域	特定区域
<ul style="list-style-type: none">○ 建築物の新築又は改築で延べ面積の合計が 500 m²以上または高さが 10m を超えるもの○ 建築物の増築で、当該行為後の建築物の延べ面積の合計が 500 m²以上または高さが 10m を超えるもの。ただし、法に基づく防火地域又は準防火地域に指定された地域以外の地域にあっては、当該増築に係る部分の床面積の合計が 10 m²を超えるもの○ 延べ面積の合計が 500 m²以上または高さが 10m を超える建築物の外観を変更することとなる修繕、模様替えまたは色彩の変更で、その行為に係る部分が当該建築物における各壁面の面積の 10 分の 1 以上のもの	<ul style="list-style-type: none">○ 建築物の新築、増築及び改築○ 建築物の外観を変更することとなる修繕、模様替えまたは色彩の変更で、その行為に係る部分が当該建築物における各壁面の面積の 10 分の 1 以上のもの

特定届出対象行為の変更命令については、実績はありません。

(景観計画提案団体の指定等)

- 景観法第 11 条第 2 項に規定する条例で定める団体は、次に掲げる団体とする。
 - ① 駅協議会
 - ② 産業・住環境協議会
 - ③ 地域まちづくり活動団体
 - ④ テーマ型まちづくり活動団体
 - ⑤ 商工会
 - ⑥ さいかつ農業協同組合
 - ⑦ その他規則で定めるもの

景観計画提案団体による計画の提案実績はありません。

第3節 特定区域等の景観形成

(マスターアーキテクトの委嘱等)

- 八潮の特性を生かした良好な景観の形成を図るため、建築デザインを統括する者を委嘱している。

マスターアーキテクトは、景観基本計画及び景観ガイドラインの作成または変更、設計競技方式の実施、大規模開発事業のデザインに関することその他規則で定める事項について、市長及び開発事業者に対して必要な助言又は指導を行うことができる。

図表 12 マスターアーキテクトによる助言概要について

年度	回数	助言
平成 24年度	1回	用途：工場 敷地面積：5,903.24 m ² ○植栽の配置、既存樹木の保存について
		用途：倉庫 敷地面積：34,466.73 m ² ○植栽の配置、既存樹木の保存、外構の設置について
		用途：倉庫 敷地面積：23,422.73 m ² ○建築物のデザイン(壁画の分節、色彩)、緑地について
平成 25年度	1回	用途：店舗 敷地面積：3,315.88 m ² ○建築物のデザイン(壁画の分節、色彩)、植栽の配置について
平成 26年度	—	—
平成 27年度	2回	用途：共同住宅 敷地面積：17,317.01 m ² ○建築物のデザイン(設備等の修景や配置、壁面の分節、開口部の配置)、植栽の配置について
		用途：店舗 敷地面積：6,952.49 m ² ○建築物のデザイン(防音壁の設置、広告物)、緑地の配置について
平成 28年度	1回	用途：倉庫、事務所 敷地面積：23,550.23 m ² ○建築物のデザイン(設備、照明等の配置)、植栽の配置について
		用途：店舗 敷地面積：10,879.15 m ² ○建築物のデザイン(設備等の修景や配置)、緑地について
		用途：倉庫 敷地面積：10,929.98 m ² ○助言事項なし
平成 29年度	2回	用途：倉庫 敷地面積：34,425.72 m ² ○建築物のデザイン(壁面の色彩、設備・フェンスの配置)、植栽の配置について
		用途：工場 敷地面積：17,159.13 m ² ○建築物のデザイン(設備等の配置や騒音対策、フェンスの配置)、緑地について
		用途：工場 敷地面積：27,966.59 m ² ○建築物のデザイン(壁面の色彩、防臭対策)、植栽の配置について、緑地について、資材等の配置について、廃品置場等の整理について

(設計競技方式の要請)

- 条例第 46 条において、特定区域及び規則で定める区域では、開発区域の面積が 5,000 m²以上の開発事業または建築物の延べ面積の合計が 10,000 m²以上の建築を行おうとする開発事業者に対し、設計競技方式を採用するよう要請することができると定めている。

設計競技方式の要請の実績はありません。

第4節 公共施設等のデザイン協議

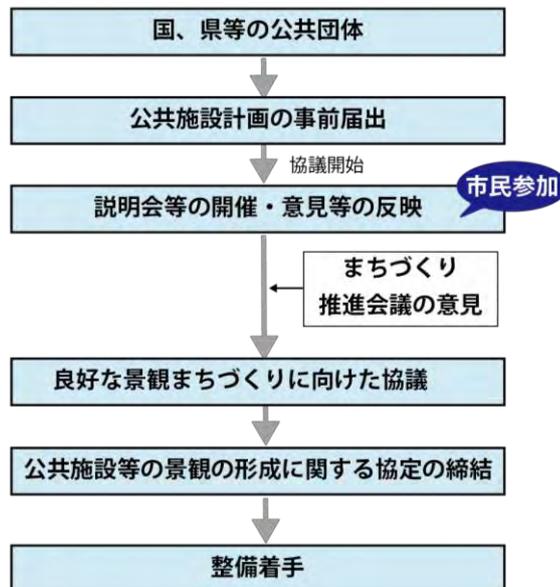
- 条例第48条において、景観まちづくりの先導的役割を果たすため、国や県等が行う公共建築物や道路、公園、河川などの大規模な公共施設整備にあたってのデザイン等の事前協議について定めている。

公共施設等の整備で国、地方公共団体等が次に掲げる行為を行うとする際は、公共施設等の計画の初期段階において、良好な景観まちづくりに向けての協議を行わなければならない。

- ①延べ面積の合計が1,000㎡以上の建築物の建築
- ②施工面積が10,000㎡以上の公園、広場等の築造又は改良
- ③その他市長がまちづくり推進会議の意見を聴いて指定したもの

公共施設等のデザイン協議は、平成27年度に1件行われた。

図表 13 公共施設等のデザイン協議フロー



公共施設等のデザイン協議の内容（一部抜粋）

- 形態・意匠
 - ・建築物全体と調和するよう、建築物の東面及び西側のバルコニーの意匠については、鉄格子等を避け、外壁と同様の仕様とすること。
- 色彩
 - ・周辺への眩しさの軽減を図るとともに、落ち着いたある屋根の色彩となるよう、屋根の色彩については、太陽光の反射による光の拡散を防止するため、明度を下げツヤ消しのものを使用すること。
- 植栽
 - ・周辺の景観と調和を図るため、既存樹木を活かしながらも建設予定地の出入口および敷地のコーナーのシンボルとなるような高木や四季を感じる植栽(市の花である花桃など)の配置とすること。また、建設予定地内の北側および西側の駐車場には、緑化ブロックを用いて駐車場舗装面の緑化をすること。
 - ・機械棟撤去跡地に緑化部分を集中させるのではなく、敷地南側にゆとりある緑地空間を集中的に配置することにより、緑地空間を周辺から十分視認できるようにすること。
- 付属施設
 - ・圧迫感の軽減に配慮した計画となるよう、新設するフェンスについては、フェンスの位置を植栽の後ろ側にし、ゆとり空間の創出をすること。
 - ・フェンスの後退が難しい部分については、フェンス前面に低木を追加することで、敷地外周からの緑地の視認性を確保すること。
- 照明
 - ・周辺環境への影響に配慮するため、照明の設置については、光源の向きなどに留意すること。
 - ・外灯の器具については、ダークブラウン系の色彩を使用すること。

公共施設等のデザイン協議等の内容へ配慮した開発事業の例

（東埼玉資源環境組合（REUSE）第二工場汚泥再生処理センター 『愛称：八條キラリ』）

（外観）



（緑地）



第6章

環境と緑のまちづくり

第6章 環境と緑のまちづくり（第49条～第63条）

第1節 基本計画等

（緑の基本計画等）

- 条例第50条において、市の特性を生かした緑豊かなまちづくりを総合的かつ計画的に実施するため、都市緑地法第4条第1項の規定に基づく基本計画を策定しなければならない。

緑の基本計画を平成28年度に改訂した（平成13年度に策定）。



（雨水の貯留施設の届出）

- 条例第52条において、建築主は、雨水の貯留施設を設置するときは、建築確認申請等前の届出を行うときに、その内容を市に届け出なければならない。

雨水の貯留施設設置の届出についての実績はありません。

（緑と花いっぱい運動）

- 緑と花のあるまちづくりを進めるため、市民等と協働して緑と花いっぱい運動を推進している。

図表 14 緑と花いっぱい運動実施件数（総数=21件）

年度	件数
平成26年度	1件
平成27年度	5件
平成28年度	7件
平成29年度	8件
計	21件

高木白鳥公園花壇



八潮北公園花壇



緑と花いっぱい運動は、平成26年度～平成29年度の4年間で21件行われた。具体的な活動内容としては、公園の花壇への樹木又は草花の植栽が行われた。

(緑化の推進)

- 条例第54条において、公共施設等の敷地内への緑化及び開発事業者の管理する事業所等への緑化について定めている。また、開発事業者に対しての緑化計画書の届出や緑化基金への協力について定めている。

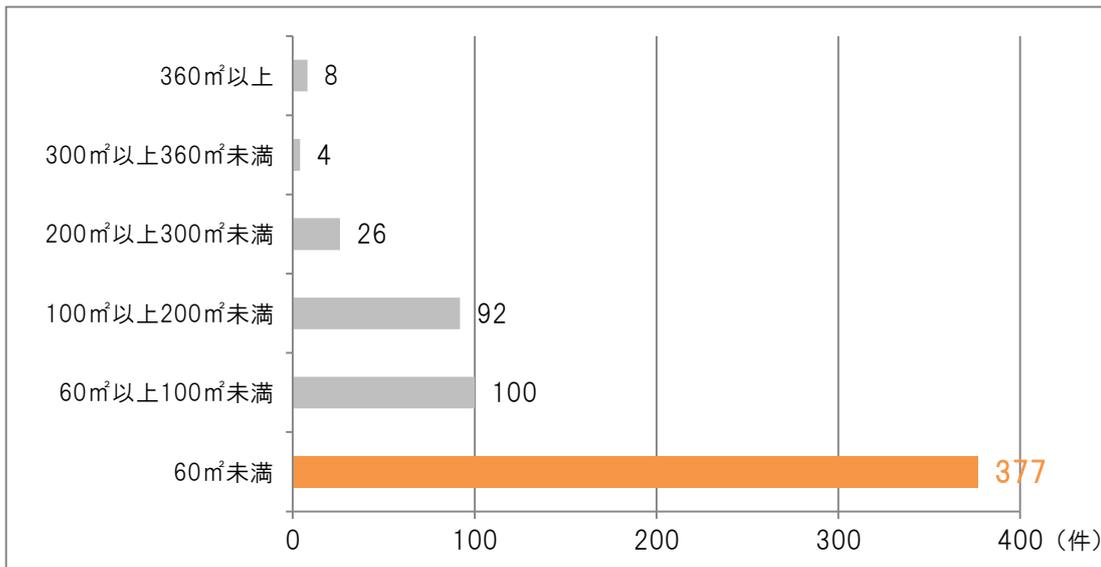
市が設置し、又は管理する公共施設等の緑化		
対象	緑化基準	植栽標準本数
市道のうち植樹可能な道路	①歩道部の幅員が3.5m未満のものについては、必要に応じて街路樹等を植栽する。 ②歩道部の幅員が3.5m以上のものについては、街路樹を植栽するとともに植樹帯を設ける。 ③幅員が1.5m以上の中央分離帯については、植樹帯を設ける。	
都市公園	公園種別ごとに次の基準を目標とし、設置目的に反しない限度でできる限り植栽地を設ける。 ①街区基幹公園 ア 街区公園 敷地面積の30%以上 イ 近隣公園 敷地面積の50%以上 ウ 地区公園 敷地面積の50%以上 ②都市基幹公園 ア 総合公園 敷地面積の50%以上 イ 運動公園 敷地面積の30%以上 ③緩衝緑地及び緑道 対象面積の70%以上 ④都市緑地 対象面積の80%以上	
市営住宅	2の項の緑地基準に準ずる。	10㎡当たり 高木1本以上 及び低木10本
学校	①学校敷地の内周に幅2m程度の植樹帯を設ける。 ②その他できる限り植栽する。	同上
庁舎等	民間施設の緑化基準に準ずる。	同上

図表 15 市が設置し、または管理する公共施設等の緑化実績

	件数	緑化面積
街区公園等	9件	4,812㎡
近隣公園	1件	7,071㎡
計	10件	11,883㎡

民間施設の緑化基準		
開発区域の面積	緑化基準	植栽標準本数
500 m ² 未満	開発区域面積の10%以上	高木1本以上及び 低木20本以上/20 m ²
500 m ² 以上 3,000 m ² 未満	開発区域面積の12%以上	〃
3,000 m ² 以上	ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例 第26条に基づく基準による。	

図表 16 民間施設の面積別緑化件数（総数=607件）



民間施設の緑化実績は607件あり、緑化された面積は226,907 m²となっている。

（緑の基金への協力）

- 条例第56条において、緑化の推進及び緑の保全を図るため、開発事業者に対し、八潮市緑の基金への協力を要請することができるとしている。

開発事業に伴う事業者による緑の基金への協力実績は1件であった。

①協力金徴収の目的

- ・ 開発事業は、周辺の居住環境や都市環境などへの影響に配慮する必要があることから、地域貢献のため環境整備に協力する義務がある。事業者から徴収した協力金を活用し、良好な住環境の保持につなげていくことを目的とする。

②活用方法

- ・ 目的を達成するために町会、自治会等により「緑と花いっぱい運動」を展開する。

図表 17 緑の基金への協力実績

年度	所在	用途	敷地面積
平成29年度	大瀬四丁目地内	共同住宅	17,317.01 m ²

第2節 農地を生かしたまちづくりの推進

(ガーデンコミュニティ制度)

- 条例第57条において、農地を生かした緑豊かなまちづくりを推進するため、農地の所有者及び市民等の協力を得て、農地の耕作、管理等を農地の所有者及び市民等の参加と協働により行う制度（「ガーデンコミュニティ制度」）の普及と啓発を図ることを定めている。

農地の耕作、管理等について協力を受けることを希望する農地の所有者は、「コミュニティ農地所有者」として対象とする農地、協力の期間等を市に登録する。

農地の耕作、管理等への協力を希望する者は、「農園サポーター」として住所、氏名等を市に登録する。

コミュニティ農地所有者及び農園サポーターは、農地の耕作、管理等について協議し、協議が整ったときは協定を締結する。協定が締結された農地は、ガーデンコミュニティ制度を実施する農地として認定される。

図表 18 ガーデンコミュニティ制度フロー図



図表 19 コミュニティ農地として登録された農地

登録年度	所在地	面積	協定締結の有無
平成 24 年度	浮塚	1,833 m ²	有
	南川崎	444 m ²	無
	大瀬	1,532 m ²	無
	二丁目	1,098 m ²	無
平成 25 年度	古新田	1,222 m ²	無
	西袋	1,711 m ²	無

登録農地の件数は6件で、うち協定が締結された農地の件数は1件であった。

第3節 緑の保全

(保存樹木等の指定等)

- 市民等及び開発事業者は、市内に現存する樹木、樹林、生垣等を保存するよう努めなければならない。また、所有者と協議の上、保存された樹木、樹林、生垣等を、保存樹木、樹林及び生垣として指定することができる。

八潮市では、保存樹木、樹林及び生垣がそれぞれ指定されているが、平成24年以降では、保存樹林が新たに2件指定されている。

保存状況 平成30年3月31日現在

指定	本数	指定件数
保存樹木	30本	26件

指定	面積	指定件数
保存樹林	6,432.81 m ²	3件

指定	長さ	指定件数
保存生垣	983.95m	14件

図表 20 保存樹木等の指定等実績

登録年度	指定	面積	樹種
平成24年度	保存樹林	3,473.46 m ²	ケヤキ、マツ等
平成26年度	保存樹林	379.05 m ²	ケヤキ、トウネズミモチ等

第7章

秩序あるまちづくり

第7章 秩序あるまちづくり（第64条～第106条）

第1節 開発事業に関する基本方針

- 開発事業は、関係法令並びに基本理念及びまちづくり基本計画に適合するものでなければならない。

開発事業者は、開発事業の計画に当たっては、八潮の特性である緑と農を生かした良好な自然環境の保全と創造を基調としたまちづくりに適合させるよう努めるものとする。

第2節 建築確認申請等に係る届出等

- 建築確認申請等を行う建築主は、建築確認申請等に係る計画の概要について、建築確認申請等を行う前に市長に届け出る。

届出があった場合において、まちづくり基本計画と整合した良好なまちづくりを推進するために必要があると認めるときは、建築主に対し、必要な措置を講ずるよう助言又は指導を行う。

建築確認申請等を行う前の届出件数は、1,808件であった。
また、届出に対して助言及び指導を行った件数は、35件であった。

図表 21 建築確認申請等を行う前の届出に対する助言及び指導を行った実績件数及び内容

年度	届出件数	助言及び指導			助言及び指導件数 (合計)
		建築物の敷地面積の最低限度の遵守	推進地区内での建築行為について、建築計画のまちづくり計画への配慮	その他	
平成23年度	67件	0件	0件	0件	0件
平成24年度	299件	1件	0件	0件	1件
平成25年度	335件	4件	0件	0件	4件
平成26年度	261件	0件	1件	0件	1件
平成27年度	269件	5件	0件	0件	5件
平成28年度	306件	8件	5件	0件	13件
平成29年度	271件	10件	0件	1件	11件
計	1,808件	28件	6件	1件	35件

第3節 開発事業の手続

(開発基本計画の届出等)

- 開発事業者は、次のいずれかに該当する開発事業を行おうとするときは、開発事業の基本計画を届け出なければならない。
 - ①開発区域の面積が500㎡以上の開発事業
 - ②中高層建築物(地盤面からの高さが10mを超える建築物。ただし、地階を除く階数が3以下の自己の居住する専用住宅を目的とした建築物を除く。)の建築
 - ③建築物の延べ面積の合計が500㎡以上の建築
 - ④駅周辺まちづくり計画、産業・住環境共生まちづくり計画又は推進地区まちづくり計画が決定されている地区内における開発事業
 - ⑤市長がまちづくり推進会議の意見を聴いて、地域まちづくり計画として認定した区域内で行う開発事業
 - ⑥建築物の用途の変更で、変更する部分の床面積の合計が1,000㎡以上の開発事業

図表 22 開発基本計画の届出件数 (総数=483件)

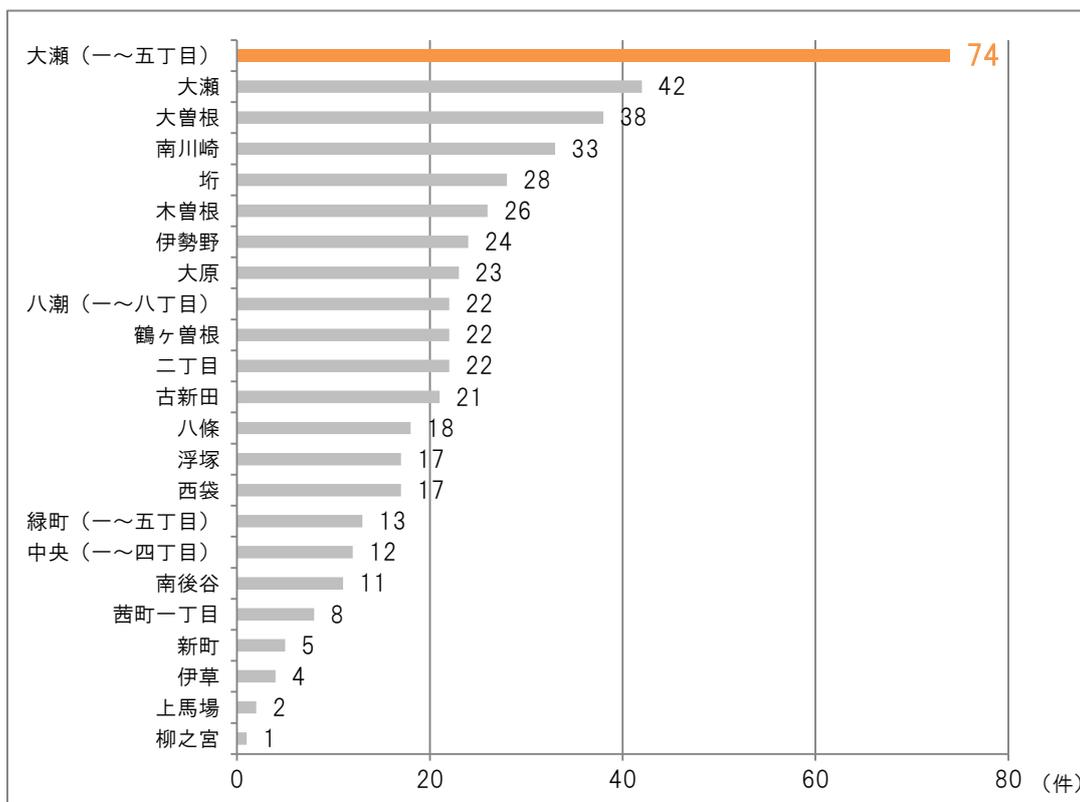
年度	件数
平成 23 年度	12 件
平成 24 年度	77 件
平成 25 年度	75 件
平成 26 年度	86 件
平成 27 年度	81 件
平成 28 年度	90 件
平成 29 年度	62 件
計	483 件

開発基本計画の届出件数は、483件であった。

(1) 地域分布

①町名別

図表 23 町名ごと開発事案件数（総数=483件）



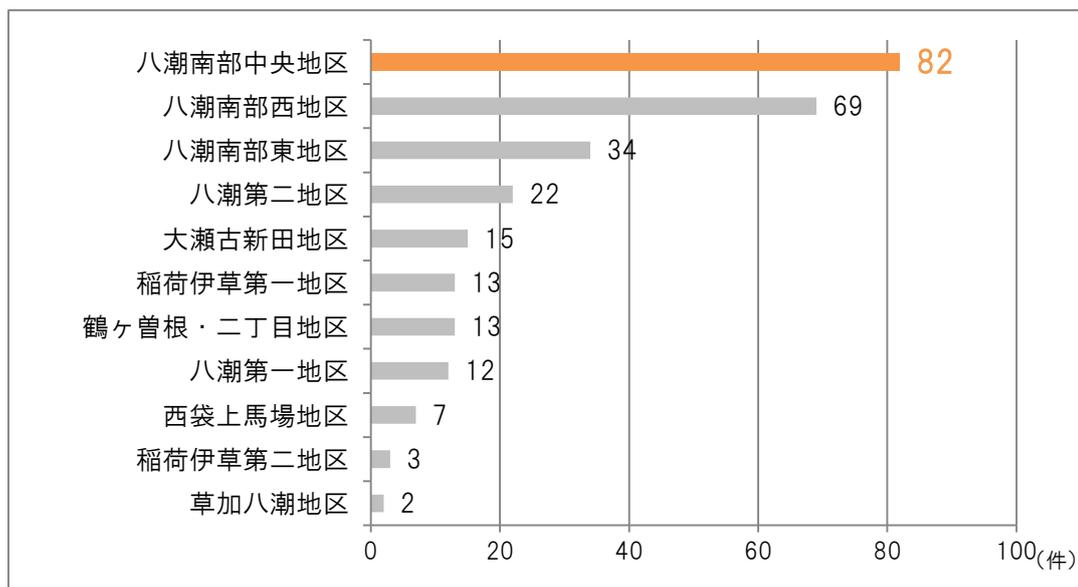
町名別にみると、八潮駅が位置する大瀬（一～五丁目）地区が74件で最も多い。

図表 24 町名ごと開発事案件数分布図



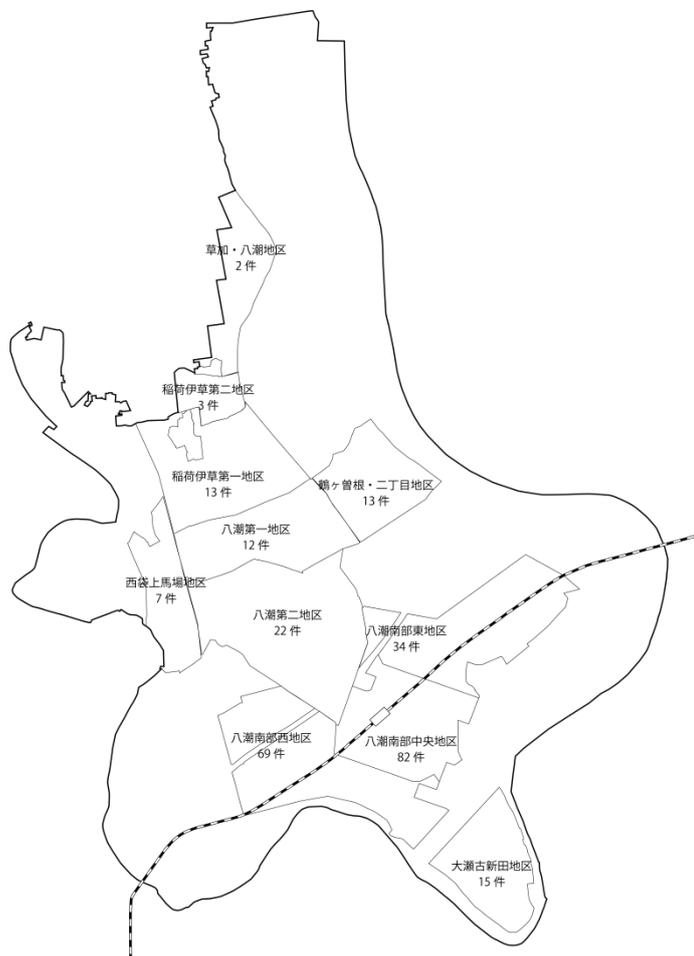
②土地区画整理事業地区別

図表 25 土地区画整理事業地区別開発事案件数（総数=272件）



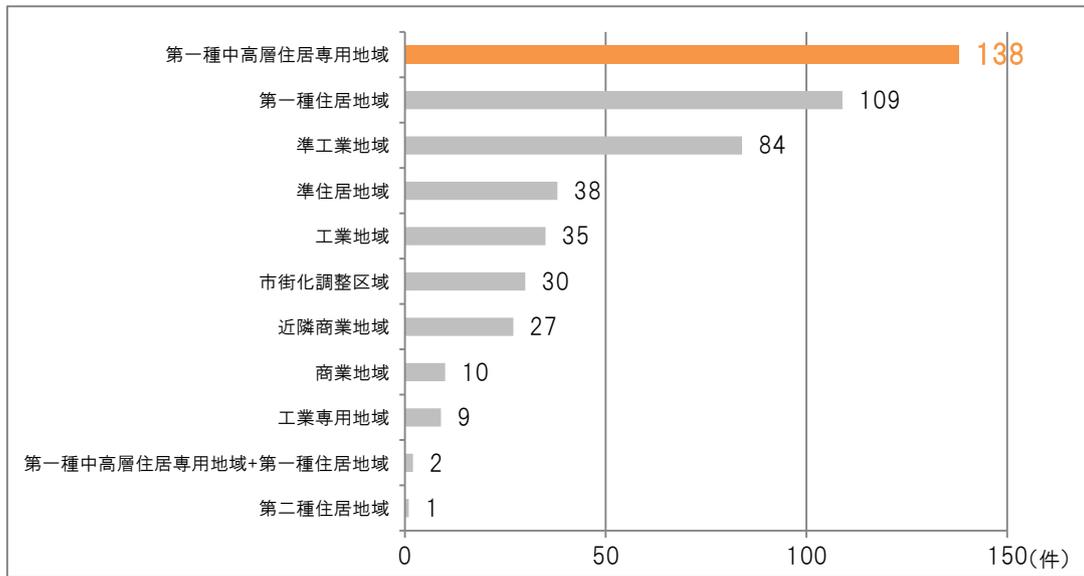
区画整理地区別では、八潮南部中央地区が82件で最も多い。

図表 26 土地区画整理事業地区別開発事案件数分布図



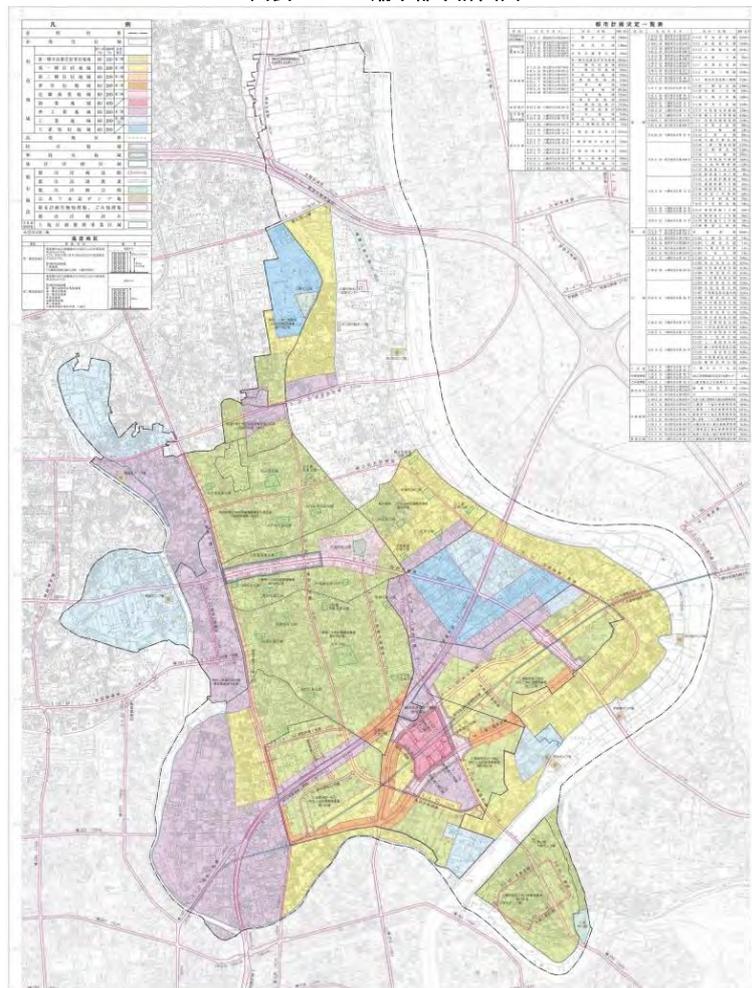
③用途地域別

図表 27 用途地域別開発事業件数（総数=483件）



用途地域別では、第一種中高層住居専用地域が138件で最も多く、次いで第一種住居地域が109件で多く、開発事業実績のうち半数近くが住居系となっている。また、市街化調整区域の開発事業が30件となっている。

図表 28 八潮市都市計画図



(2) 開発事業の目的別

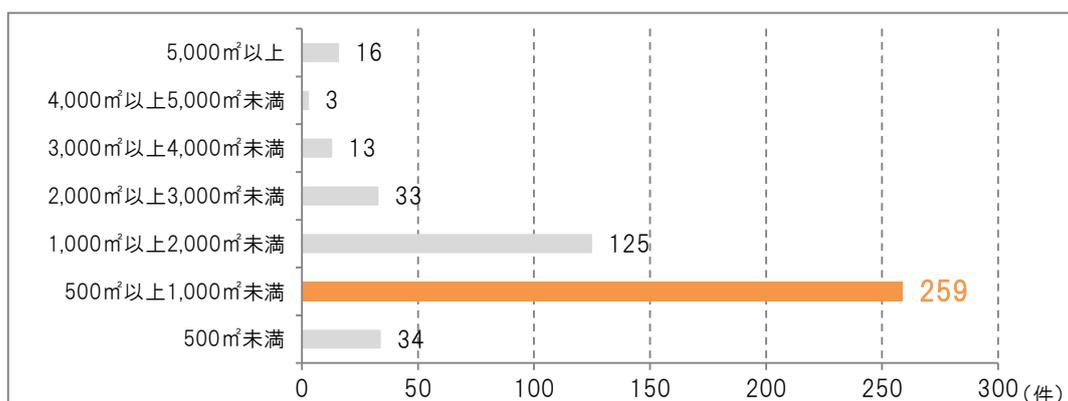
図表 29 開発事業の目的別件数（総数=483件）

目的	件数
共同住宅	127件
宅地分譲	118件
店舗	42件
工場	42件
倉庫	34件
長屋	33件
駐車場	22件
事務所	18件
児童福祉施設等（高齢者施設含む）	13件
資材置場	6件
専用住宅（賃貸）	5件
その他	23件
合計	483件

開発事業の目的別では、共同住宅が127件、宅地分譲が118件であった。住居系の用途が約半数を占めている。

(3) 開発区域の面積

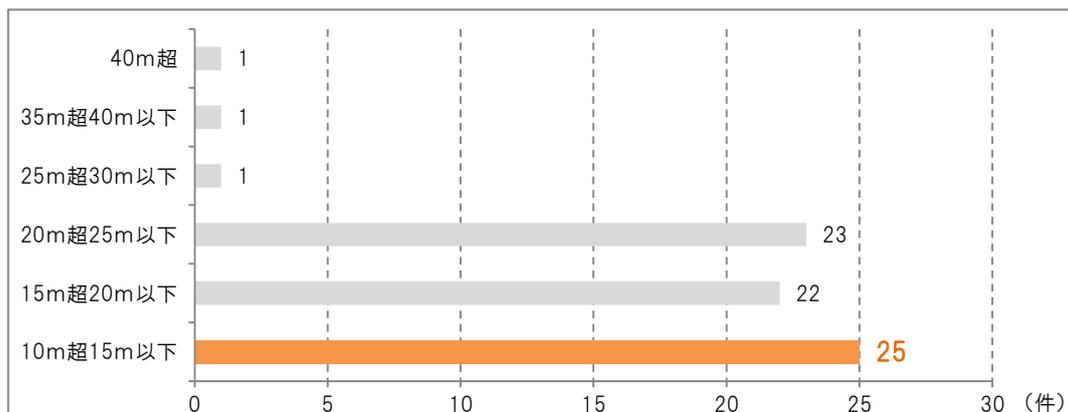
図表 30 開発区域の面積別件数（総数=483件）



開発区域の面積別の分布は以上のとおりとなっている。500㎡以上1,000㎡未満が259件で最も多く、次いで1,000㎡以上2,000㎡未満が125件で多いことから、中規模の開発事業が多いと言える。

(4) 建築物の高さ

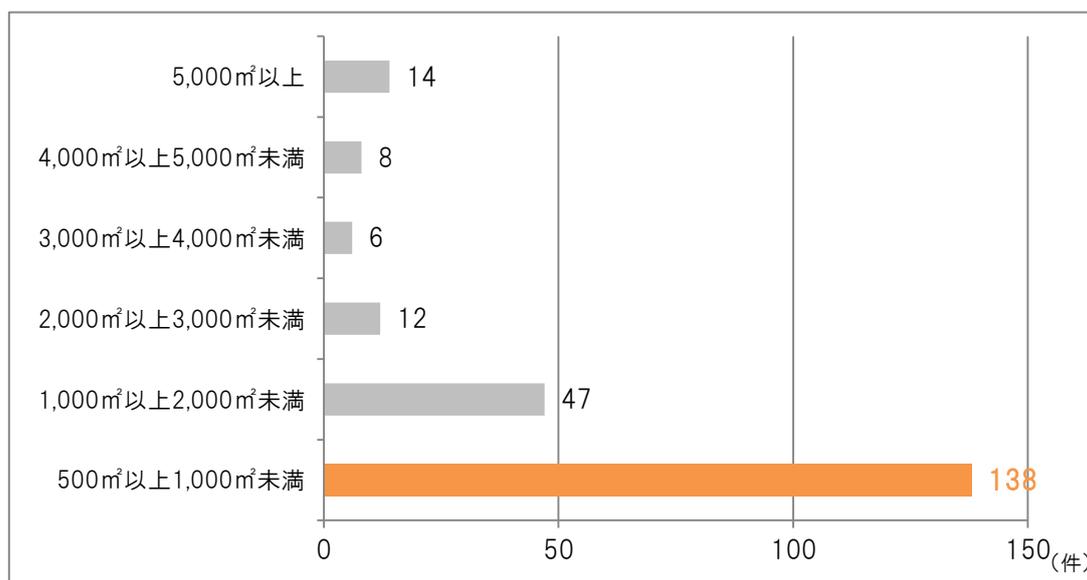
図表 31 建築物の高さ 10m以上の開発事業件数（総数=73件 ※宅地分譲等の開発事業を除く）



建築物の高さ別の分布は以上のとおりとなっている。高さが10mを超える建築物は、開発事業483件中73件であった（宅地分譲、駐車場、資材置場146件を除く）。大半の建築物の高さが10m超25m以下であることから、中低層の建築物が多いと言える。

(5) 建築物の延べ面積

図表 32 建築物の延べ面積別件数（総数=225件 ※宅地分譲等の開発事業を除く）



建築物の延べ面積別の分布は以上のとおりとなっている。延べ面積が500㎡以上の建築物は開発事業483件のうち225件であった（宅地分譲、駐車場、資材置場146件を除く）。

(6) 駅周辺まちづくり、産業・住環境共生まちづくり計画又は推進地区まちづくり計画が決定されている地区内における開発事業

推進地区まちづくり計画が決定されている地区内における開発事業は6件であった（全て八潮南部東まちづくり推進地区内の開発事業）。

(7) 市長が、まちづくり推進会議の意見を聴いて、地域まちづくり計画として認定した区域内で行う開発事業

市長が、まちづくり推進会議の意見を聴いて、地域まちづくり計画として認定した区域内で行う開発事業の実績はありません。

(8) 建築物の用途の変更で、変更する部分の床面積の合計が1,000㎡以上の開発事業

建築物の用途の変更で、変更する部分の床面積の合計が1,000㎡以上の開発事業の件数は1件であった。

以上の結果より、開発基本計画等の届出を行った開発事業は、開発区域の面積または建築物の延べ面積の合計に該当しているものが多い。

(まちづくりアドバイザーの助言)

- 事前協議があった場合において、その内容について判断するに当たり必要があると認めるときは、まちづくりアドバイザーに助言を求めることができる。

まちづくりアドバイザー会議開催件数は13件であった。

図表 33 まちづくりアドバイザーによる助言概要

年度	回数	助言
平成 24年度	4回	用途：工場 敷地面積：5,903.24 m ² ○ 環境及び景観との調和（配置、規模、高さ、形態、デザイン、緑化等）について
		用途：倉庫 敷地面積：34,466.73 m ² ○ 環境及び景観との調和（配置、規模、高さ、形態、デザイン、緑化等）について
		用途：倉庫 敷地面積：10,507.68 m ² ○ 緑化、駐車場等について
		用途：倉庫 敷地面積：23,422.23 m ² ○ 緑化、外壁の色彩について
		用途：店舗、事務所 敷地面積：507.81 m ² ○ 外壁の色彩、屋外広告物、緑化等について
		用途：保育所 敷地面積：1,335.86 m ² ○ 外壁の色彩、附属施設について
平成 25年度	2回	用途：倉庫 敷地面積：18,408.35 m ² ○ 環境及び景観との調和（配置、デザイン、緑化等）について
		用途：店舗 敷地面積：6,615.88 m ² ○ 環境及び景観との調和（配置、デザイン、緑化等）について ○ 道路、河川等の公共施設の状況への配慮（形態、駐車場等）について
		用途：工場 敷地面積：17,156.43 m ² ○ 環境及び景観との調和（配置、規模、高さ、形態、デザイン、緑化等）について
平成 26年度	—	—

年度	回数	助言
平成 27年度	3回	<p>用途：共同住宅 敷地面積：17,317.01 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 環境及び景観との調和（配置、規模、高さ、形態、デザイン、緑化等）について ○ 道路、河川等の公共施設の状況への配慮（配置、駐車場等）について
		<p>用途：店舗 敷地面積：6,945 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 環境及び景観との調和（配置、規模、高さ、形態、デザイン、駐車場等）について ○ 道路、河川等の公共施設の状況への配慮（配置、高さ、緑化、駐車場等）について
平成 28年度	2回	<p>用途：共同住宅 敷地面積：2,438.13 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 環境及び景観との調和（配置、規模、高さ、形態、デザイン、緑化等）について
		<p>用途：共同住宅 敷地面積：</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 環境及び景観との調和（配置、規模、高さ、形態、デザイン、緑化等）について
		<p>用途：店舗 敷地面積：10,879.15 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 環境及び景観との調和（配置、規模、高さ、形態、デザイン、緑化等）について ○ 道路、河川等の公共施設の状況への配慮（駐車場等）について
平成 29年度	2回	<p>用途：スポーツ練習場 敷地面積：3,234.70 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 形態・意匠の外壁の形態・意匠等について ○ 形態・意匠のバルコニー、建築設備について ○ 色彩、植栽について
		<p>用途：寄宿舍 敷地面積：2,447.36 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 外壁の形態・意匠等について ○ エントランス周辺の外構について ○ 色彩、植栽について ○ 道路、河川等の公共施設の状況への配慮（配置、高さ、緑化、駐車場等）について

第4節 大規模土地取引行為の届出等

- 大規模な開発事業は、周辺環境に著しい影響を及ぼす恐れがあることから、一般の「開発事業手続」に先立ち、「大規模土地取引行為の届出手続」（土地の売主等に対する手続）と「大規模土地利用構想の届出手続」（大規模な開発事業を行う事業者に対する手続）を定めている。

(大規模土地取引行為の届出)

- 届出対象
 - ・ 5,000 m²以上の土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利の移転又は設定（予約を含む）
- 届出時期
 - ・ 権利移転等を行う 3 か月前

図表 34 大規模土地取引行為届出概要

年度	件数	敷地面積	利用現況	利用目的
平成 23年度	2件	23,402.15 m ²	工場	未定
		10,507.62 m ²	更地	未定
平成 24年度	0件	—	—	—
平成 25年度	0件	—	—	—
平成 26年度	4件	10,507.68 m ²	賃貸用物流倉庫	賃貸用物流倉庫
		9,977.09 m ²	工場・事務所	工場・事務所
		17,317.01 m ²	更地	集合・戸建住宅、事務所、 店舗・サービス施設、病 院・診療所、保育所、宿泊 施設、社宅のうち、単独又 は複合用途
		15,350.07 m ²	倉庫	倉庫
平成 27年度	1件	16,071.32 m ²	倉庫・配送センター	倉庫・配送センター
平成 28年度	0件	—	—	—
平成 29年度	2件	7,020.36 m ²	農地・専用住宅	駐車場
		9,739.29 m ²	倉庫・駐車場	倉庫・駐車場
合計	9件			

大規模土地取引行為の届出件数は9件であった。

(大規模土地取引行為の届出に関する助言)

- まちづくり基本計画に照らし、届出に係る内容について市長より助言を行うことができる。

(まちづくり推進会議の開催)

- 大規模土地取引行為の届出に関する助言を行うにあたって、あらかじめまちづくり推進会議の意見を聴く。

大規模土地取引行為の届出に関する助言事例（一部抜粋）

- 周辺環境に配慮した土地利用
 - ・ 都市計画マスタープラン等の上位計画の内容に対して配慮すること
- 交通環境に配慮した計画
 - ・ 出入口の位置への配慮、歩行者への安全対策を講ずること
- 環境に配慮した計画
 - ・ 景観計画、環境基本計画、緑の基本計画等の上位計画の内容に対して配慮すること
- 地域特性への配慮
 - ・ 大規模開発事業に該当する場合、地域特性基準の内容に対して配慮すること
- 特別用途地区の指定までの配慮
 - ・ 条例第 102 条第 1 項の規定により特別用途地区の指定を検討中のため、パチンコ店ゲームセンター、葬祭場、墓地等の開発事業は行わないよう努めること
- 再譲渡における留意事項
 - ・ 譲渡人が再譲渡する場合は、土地の面積が 5,000 m²以上にあつては、大規模土地取引行為の届出を行うこと
 - ・ 5,000 m²未満にあつては、譲渡人に対して助言内容を承継すること
- 先進的な取組による地域ブランドの向上
 - ・ まちのイメージづくりに貢献できるよう多様な先導的取組について協議すること

第5節 大規模開発事業の手続

(大規模土地利用構想の届出)

○ 届出対象

- ①開発区域面積 5,000 m²以上の開発事業
- ②共同住宅で計画戸数が 100 戸以上の開発事業
- ③建築物の延べ面積の合計が 10,000 m²以上の開発事業
- ④建築物の高さが 25mを超える開発事業

図表 35 大規模開発事業件数 (総数=17 件)

年度	件数	開発事業の 目的	開発区域面積	計画 戸数	延べ面積	建築物の 高さ
平成 23 年度	0 件	—	—	—	—	—
平成 24 年度	4 件	工場	5,903.20 m ²	—	9,306.37 m ²	18.85m
		倉庫	34,466.70 m ²	—	83,557.98 m ²	36.05m
		倉庫	23,422.23 m ²	—	41,960.85 m ²	22.90m
		倉庫	10,507.68 m ²	—	19,074.95 m ²	24.60m
平成 25 年度	5 件	倉庫	15,926.94 m ²	—	25,121.37 m ²	24.95m
		発電設備等 倉庫	124,581.85 m ²	—	99,797.99 m ²	22.00m
		倉庫 事務所	18,408.35 m ²	—	7,149.94 m ²	11.00m
		店舗	6,615.88 m ²	—	3,313.67 m ²	9.88m
		病院	6,543 m ²	—	13,736.17 m ²	20.66m
平成 26 年度	0 件	—	—	—	—	
平成 27 年度	2 件	共同住宅	17,317.01 m ²	493 戸	38,509.53 m ²	24.30m
		店舗	6,950 m ²	—	4,250.00 m ²	11.70m
平成 28 年度	3 件	倉庫	10,929.98 m ²	—	4,403.70 m ²	16.71m
		店舗	10,879.15 m ²	—	3,968.10 m ²	9.95m
		倉庫 事務所	23,550.23 m ²	—	14,833.44 m ²	18.30m
平成 29 年度	3 件	倉庫	34,425.72 m ²	—	23,281.38 m ²	9.70m
		工場	17,159.13 m ²	—	13,216.21 m ²	13.00m
		工場	27,966.59 m ²	—	10,651.82 m ²	6.95m

大規模開発事業の件数は 17 件であった。

開発区域面積 5,000 m²以上の開発事業は 17 件であった。

共同住宅で計画戸数が 100 戸以上の開発事業は 1 件であった。

建築物の延べ面積の合計が 10,000 m²以上の開発事業は 11 件であった。

建築物の高さが 25mを超える開発事業は 1 件であった。

(大規模土地利用構想に対する基準の通知等)

- 市は、大規模開発事業の開発基本計画が、まちづくり基本計画に適合し、かつ、計画地の特性や環境に十分配慮した良好なものとなるよう、次に掲げる項目のうち必要な事項を地域特性基準として事業者へ通知する。
 - ①環境及び景観との調和を図るための建築物の配置、規模、高さ、形態若しくはデザイン又は開発区域内の緑化等に関する事項
 - ②道路、河川等の公共施設の状況を踏まえた建築物の配置、規模、高さ若しくは形態又は開発区域内の駐車場等に関する事項
 - ③歴史及び文化財を保全し、及び保護するための建築物の配置、規模、高さ、形態又はデザインに関する事項

地域特性基準事例(一部抜粋)

<p>①計画地周辺の環境及び景観との調和を図るための建築物の配置、規模、高さ、形態若しくはデザイン又は開発区域内の緑化等に関する事項</p>
<ul style="list-style-type: none"> ○ 建築物の色彩等 <ul style="list-style-type: none"> ・主たる建築物の外壁の基調色にR、YR、Yの色相を使用する場合は、マンセル表色系における彩度2～4とすること。 ○ 附属設備等 <ul style="list-style-type: none"> ・バックヤードの搬出入口周辺部分に防音壁を設置すること。 ・道路に接する部分(公開空地を整備する部分は除く。)に、柵、防音壁等を設置する場合は、緑地を柵等よりも前面に配置すること。 ○ 緑地等 <ul style="list-style-type: none"> ・緑地は、開発区域面積の15%以上を地表面に配置すること。ただし、公開空地を整備することにより、地表面での緑地が15%以上確保出来ない場合には、公開空地の面積相当分を壁面緑化とすることが出来る。 ・開発区域の境界部分については、出入りに要する箇所以外は緑地とし、道路境界部の緑地の幅は、2.0m以上確保すること。なお、公開空地を整備する場合には、公開空地の内側に緑地を配置することとし、その緑地の幅は1.0m以上とする。
<p>②計画地周辺の道路、河川等の公共施設の状況を踏まえた建築物の配置、規模、高さ若しくは形態又は開発区域内の駐車場等に関する事項</p>
<ul style="list-style-type: none"> ○ 公開空地の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・開発区域東側道路に接する部分に幅員1.5m以上の歩道状の公開空地を整備し、交通環境の改善を図ること。
<p>③計画地周辺の歴史及び文化財を保全し、及び保護するための建築物の配置、規模、高さ、形態又はデザインに関する事項</p>
<p>無し</p>
<p>その他の要請事項</p>
<ul style="list-style-type: none"> ○ ルーバー、柵、防音壁等を設置する場合の色彩はダークブラウン系で統一した計画とすること。 ○ 来店者の安全確保のため、歩行者用出入口の設置を検討すること。
<p>地域特性基準の内容へ配慮した大規模開発事業の例</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; text-align: center;"> <div style="width: 30%;"> <p>防音フェンス</p>  </div> <div style="width: 30%;"> <p>緑地</p>  </div> <div style="width: 30%;"> <p>歩道状の公開空地</p>  </div> </div>

第6節 小規模開発事業の手続

(小規模開発事業の申請等)

- 開発区域の面積が300㎡以上500㎡未満の開発を行おうとする事業者は、小規模開発事業に着手する前に、小規模開発事業申請書を市に提出しなければならない。

図表 36 小規模開発事業件数（総数=281件）

年度	届出件数
平成23年度	8件
平成24年度	40件
平成25年度	36件
平成26年度	48件
平成27年度	55件
平成28年度	53件
平成29年度	41件
計	281件

小規模開発事業の件数は281件であった。

図表 37 小規模開発事業の目的別件数（総数=281件）

目的	件数
共同住宅	88件
宅地分譲	83件
長屋	38件
店舗	14件
倉庫	10件
専用住宅（賃貸）	8件
児童福祉施設等（高齢者施設含む）	8件
工場	7件
事務所	7件
その他	18件
合計	281件

小規模開発事業の目的別では、共同住宅が88件、宅地分譲が83件であった。

第7節 開発事業に関する基準

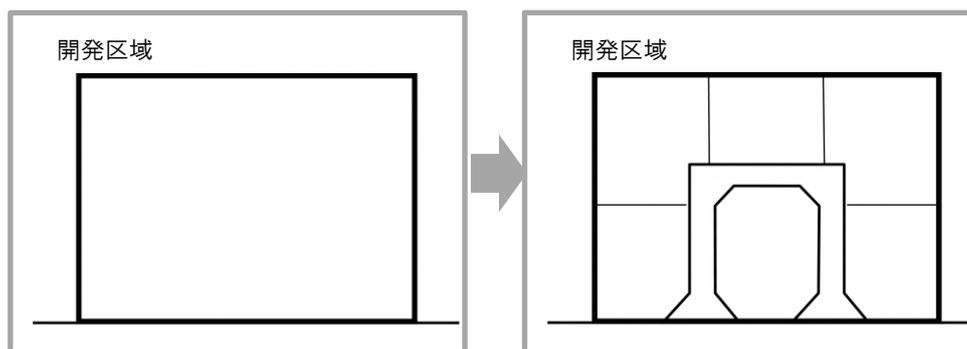
(開発基準の適合審査)

○ 開発基準に基づく基準及び実績（整備実績等）

(1) 道路

予定建築物の用途	面積	道路幅員
住宅	3,000 m ² 未満	4m以上
	3,000 m ² 以上 6,000 m ² 未満	5m以上
	6,000 m ² 以上	6m以上
住宅以外	1,000 m ² 未満	4m以上
	1,000 m ² 以上 30,000 m ² 未満	6m以上
	30,000 m ² 以上	9m以上
特定工作物	1,000 m ² 未満	6m以上
	1,000 m ² 以上	9m以上

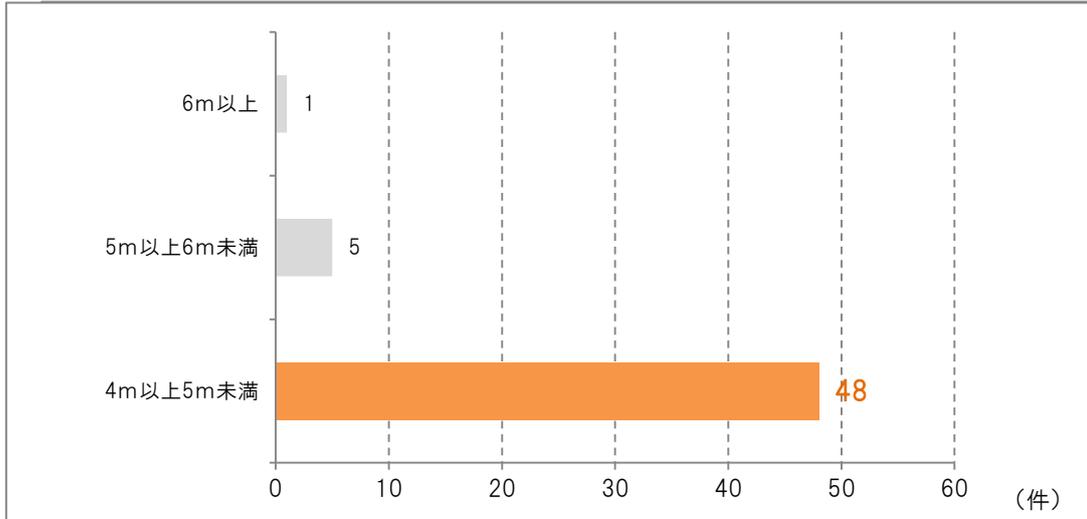
①開発区域内新設道路（標準的な図）



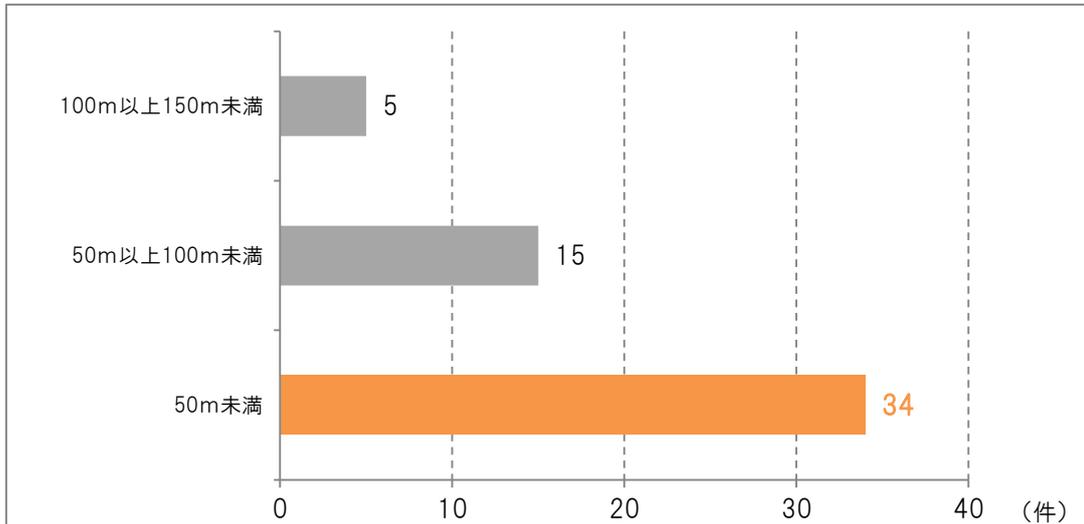
②新設道路の整備状況

	件数	延長	面積
市 管 理	26 件	1,775.5m	8,239.4 m ²
事業者管理	28 件	780.9m	3,396.4 m ²
合計	54 件	2,556.4m	11,635.8 m ²

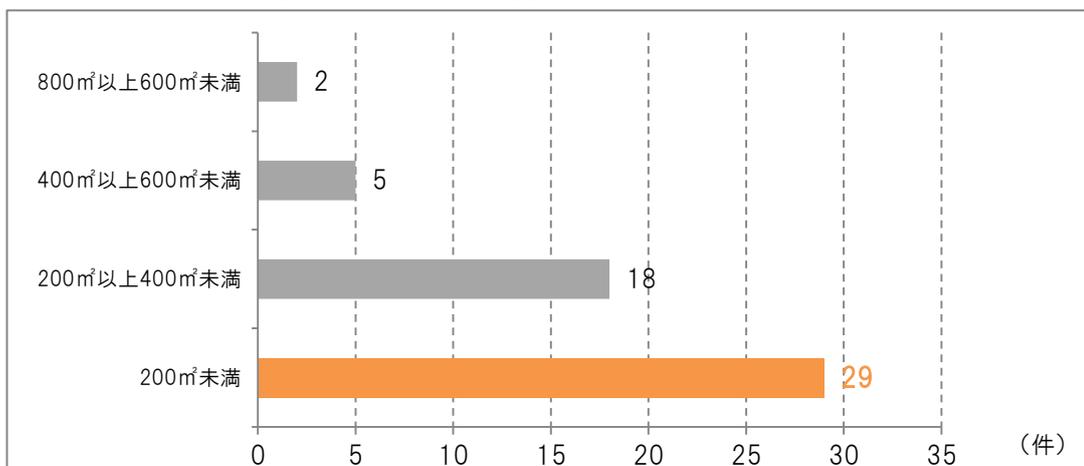
図表 38 新設道路の道路幅員別件数（総数=54 件）



図表 39 新設道路の延長面積別件数（総数=54 件）



図表 40 新設道路の整備面積別件数（総数=54 件）



開発区域内で新設道路を整備した開発事業は 54 件であり、道路幅員 4m 以上 5m 未満が 48 件で大半を占めている。
 整備延長は 2,556.4m、整備面積の合計は 11,635.8 ㎡であった。

(2) 公園

開発区域の面積	公園の総面積	1箇所当たりの公園の規模
3,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	開発区域面積の 3%以上	100 m ² 以上
10,000 m ² 以上 50,000 m ² 未満	開発区域面積の 3%以上	300 m ² 以上
50,000 m ² 以上 200,000 m ² 未満	開発区域面積の 3%以上	1,000 m ² 以上
200,000 m ² 以上	開発区域面積の 3%以上	1,000 m ² 以上 (設置数 2 以上)

図表 41 公園の整備状況

年度	公園面積	開発区域面積	開発区域面積に 対する割合	整備内容
平成 29 年度	150.04 m ²	4,014 m ²	3.7%	遊具等



開発区域内で公園の整備を行った開発事業は1件であった。

(3) 敷地面積の最低限度

市街化調整区域	敷地面積	有効宅地面積
ア 市街化調整区域	300 m ² 以上	
イ 法第 12 条の 4 の規定により定められる地区計画等の区域	当該地区計画に定める面積	
ウ ア及びイ以外の区域	100 m ² 以上	100 m ² 以上

図表 42 地域区分別開発事業件数（総数=483 件）

地域区分	開発事業件数
ア 市街化調整区域	30 件
イ 法第 12 条の 4 の規定により定められる地区計画等の区域	91 件
ウ ア及びイ以外の区域	362 件
計	483 件

(4) 雨水流出抑制施設

開発区域面積	設置すべき施設
500 m ² 未満	雨水浸透ます
500 m ² 以上 10,000 m ² 未満	10,000 m ² 当たり 500 m ³ の雨水が一時貯留できる施設
10,000 m ² 以上	埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例による施設

雨水流出抑制施設の整備状況

開発区域内で雨水流出抑制施設の整備を行った開発事業は 77 件であった。
 （※平成 27 年度：30 件、平成 28 年度：24 件、平成 29 年度：23 件）

(5) 排水施設

- ①都市計画法及び下水道法並びに八潮市下水道条例に定めるもののほか、下水道排水設備を設置しなければならない。
- ②整備する施設及びその管理権は、施設の所有者又は開発事業者が管理する場合を除き、無償で市に帰属する。
- ③汚水は、農業用水路に流入させてはならない。ただし、農業用水路の管理者に同意を得た場合は、この限りでない。

図表 43 下水道接続状況（総数=325 件）

年度	件数
平成 23 年度	2 件
平成 24 年度	42 件
平成 25 年度	53 件
平成 26 年度	54 件
平成 27 年度	58 件
平成 28 年度	69 件
平成 29 年度	47 件
計	325 件

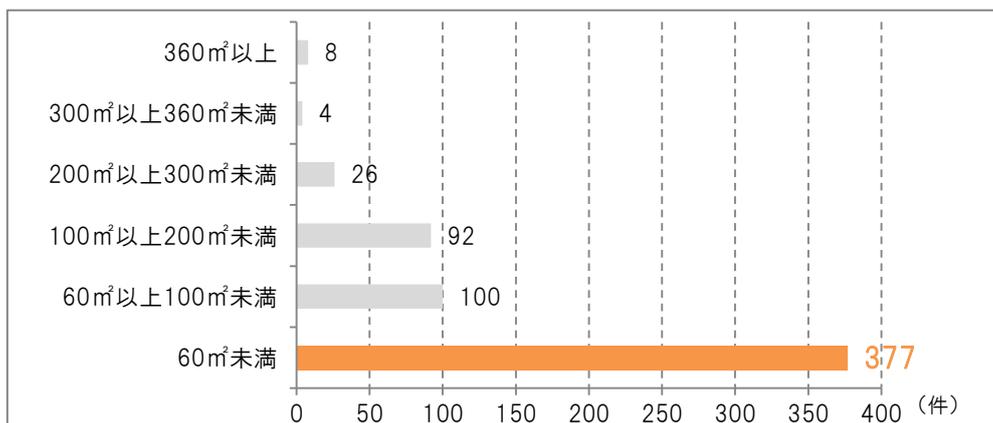
開発区域内で排水施設の整備を行った開発事業は、325 件であった。

(6) 緑地

- ①第2条第2項第4号に規定する規則で定める開発事業を除き、緑化基準は以下のとおりとする。
- ②商業地域及び近隣商業地域内の敷地又は一戸建ての住宅の敷地にあつては、可能な限り緑化するものとする。
- ③接道部の緑化基準は、規則で定める。

開発区域面積	緑化基準	植栽標準本数
500 m ² 未満	10%以上	20 m ² あたり高木 1 本以上及び低木 20 本以上
500 m ² 以上 3,000 m ² 未満	12%以上 (かど敷地等の場合は 9%以上)	20 m ² あたり高木 1 本以上及び低木 20 本以上
3,000 m ² 以上	ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例第 26 条に基づく届出による。	

図表 44 緑化計画書申請件数(緑化計画面積別) (総数=607 件 (うち 170 件が小規模開発事業))



図表 45 緑化計画書申請件数 (開発区域面積別) (総数=607 件 (うち 170 件が小規模開発事業))

年度	開発区域面積				計
	3,000 m ² 以上	500 m ² 以上 3,000 m ² 未満	300 m ² 以上 500 m ² 未満	300 m ² 未満	
平成 23 年度	1 件	7 件	4 件	4 件	16 件
平成 24 年度	2 件	39 件	24 件	35 件	100 件
平成 25 年度	0 件	34 件	24 件	37 件	95 件
平成 26 年度	0 件	39 件	34 件	23 件	96 件
平成 27 年度	0 件	40 件	32 件	34 件	106 件
平成 28 年度	0 件	35 件	36 件	39 件	110 件
平成 29 年度	0 件	39 件	20 件	25 件	84 件
計	3 件	233 件	174 件	197 件	607 件

開発区域内で緑化を行った開発事業は 607 件であり、緑化された面積は 226,956 m²であった (小規模開発事業、小規模開発未満を含む)。

(7) 消防水利施設

○ 開発面積による分類

開発面積	消防水利施設	設置基準
1,000 m ² 以上 2,000 m ² 未満	消火栓 1 基	開発区域の各部分が既設の消火栓から 120m以内に含ませる場合は、設置しないことができる。
2,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	防火水槽 (40 m ³) 1 基	
10,000 m ² 以上	防火水槽 (100 m ³) 1 基 又は 防火水槽 (40 m ³) 2 基	

○ 延べ床面積による分類

延べ床面積	消防水利施設	設置基準
1,000 m ² 以上 2,000 m ² 未満	消火栓 1 基	開発区域の各部分が既設の消火栓から 120m以内に含ませる場合は、設置しないことができる。
2,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	防火水槽 (40 m ³) 1 基	
10,000 m ² 以上	防火水槽 (100 m ³) 1 基 又は 防火水槽 (40 m ³) 2 基	

備考：開発区域の各部分が既設の消火栓から 120m以内に含まれる場合は設置しないことができる。

図表 46 消防水利施設の整備件数 (総数=46 件)

年度	消防水利施設	
	防火水槽	消火栓
平成 23 年度	0 件	0 件
平成 24 年度	12 件	0 件
平成 25 年度	6 件	0 件
平成 26 年度	6 件	1 件
平成 27 年度	3 件	0 件
平成 28 年度	3 件	0 件
平成 29 年度	10 件	5 件
計	40 件	6 件

開発区域内で消防水利施設の整備を行った開発事業は、防火水槽の設置が 40 件、消火栓が 6 件であった。

(8) 上水道の整備

- ①水道施設及び給水装置の設置については、給水に係る給水管及び配水管の整備に関して市と協議し、適切に実施しなければならない。

図表 47 開発区域内で上水道の整備を行った件数（総数=54件 ※開発による道路）

年度	件数
平成 23 年度	3 件
平成 24 年度	10 件
平成 25 年度	9 件
平成 26 年度	12 件
平成 27 年度	8 件
平成 28 年度	8 件
平成 29 年度	4 件
計	54 件

開発区域内で上水道の整備を行った開発事業は、54件であった。

(9) 清掃施設の整備

計画戸数	面積	設置数
1戸以上4戸以下	市長と協議の上定める。	市長と協議の上定める。
5戸以上10戸以下	3㎡以上	1
11戸以上15戸以下	4.5㎡以上	1
16戸以上20戸以下	6㎡以上	1
21戸以上25戸以下	7.5㎡以上	1
26戸以上30戸以下	9㎡以上	1
31戸以上35戸以下	10.5㎡以上	2(集合住宅を除く。)
36戸以上40戸以下	12㎡以上	2(集合住宅を除く。)
41戸以上	市長と協議の上定める。	市長と協議の上定める。

図表 48 清掃施設の整備件数

面積 戸数	3㎡未満	3㎡以上	4.5㎡以上	6㎡以上	7.5㎡以上	9㎡以上	10.5㎡以上	12㎡以上	計
1戸以上 4戸以下	6件	10件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	16件
5戸以上 10戸以下	0件	63件	4件	1件	0件	0件	0件	0件	68件
11戸以上 15戸以下	0件	0件	6件	1件	1件	0件	0件	0件	8件
16戸以上 20戸以下	0件	0件	0件	1件	0件	0件	0件	0件	1件
21戸以上 25戸以下	0件	0件	0件	0件	1件	0件	0件	0件	1件
26戸以上 30戸以下	0件	0件	0件	0件	0件	0件	1件	0件	1件
31戸以上 35戸以下	0件	0件	0件	0件	0件	0件	1件	0件	1件
計	6件	73件	10件	3件	2件	0件	2件	0件	96件

開発区域内で清掃施設の整備を行った開発事業は、96件であった。

(10) 集会施設

- ①100戸以上の住宅を目的とする開発事業においては、1戸当たりおおむね0.5㎡以上の集会施設を設置しなければならない。
- ②また、開発区域内に1室又は棟で確保するものとする。

図表 49 集会施設の整備を行った件数及び内容

年度	敷地面積	用途	戸数	集会施設の面積
平成 29 年度	17,317.01 ㎡	共同住宅	493 戸	253.94 ㎡

開発区域内で集会施設の整備を行った開発事業は、1件であった。

(11) 防災倉庫

- ①100戸以上の住宅を目的とする開発事業においては、防災倉庫を設置しなければならない。
面積：6㎡+ [0.015㎡× (戸数-100)] 以上
天井の高さ：原則2.1m以上

図表 50 防災倉庫の整備を行った件数及び内容

年度	敷地面積	用途	戸数	防災倉庫の面積
平成 29 年度	17,317.01 ㎡	共同住宅	493 戸	11.92 ㎡

開発区域内で防災倉庫の整備を行った開発事業は、1件であった。

(12) 教育施設等

- ①開発事業に伴う児童生徒の増加により既設の教育施設等に影響を与えるおそれがあると市が認める場合は、当該児童生徒の受入れについて市教育委員会との協議に応じる。
- ②500戸以上の住宅を建築する目的である開発事業にあつては、市と協議の上、保育所を設けるための用地を市に寄附する。

開発区域内で教育施設等の整備を行った開発事業はありません。

(13) 景観形成基準

- ①良好な都市景観の形成を図るため、景観計画に規定される景観形成基準に配慮しなければならない。
- ②建築物及び工作物の外観に使用できる色彩は、景観計画に規定する色彩基準に適合したものでなければならない。

図表 51 景観形成基準へ配慮した件数（総数=450件）

年度	件数
平成 23 年度	6 件
平成 24 年度	70 件
平成 25 年度	75 件
平成 26 年度	81 件
平成 27 年度	82 件
平成 28 年度	75 件
平成 29 年度	61 件
計	450 件

景観形成基準に配慮した開発事業は 450 件であった。

(14) 交通安全施設及び駐車場施設

	施設	基準
一戸建て住宅の建築を目的とした開発事業	自動車駐車場	1戸に1台以上
	自転車駐車場	1戸に1台以上
共同住宅、長屋の建築を目的とした開発事業	自動車駐車場	開発区域内に計画戸数の3/10以上を確保し、不足分については、開発区域外に確保しなければならない。 計画戸数が20戸を超える共同住宅の場合は、外来者用の駐車場を2台以上確保しなければならない。 商業地域内にあつては、開発区域内の確保数を1/2に緩和することができる。
	自転車駐車場	1戸に1台以上確保しなければならない。
店舗、事務所、倉庫、工場等の建築を目的とした開発事業	百貨店、スーパー、小売店等の商業施設	店舗面積20㎡につき1台以上その他規則で定める運営上必要な台数を加える。
	飲食店、レストラン、料亭、喫茶店等の飲食施設	客席の1/3に相当する台数その他規則で定める運営上必要な台数を加える。
	劇場、映画館、ボーリング場等の娯楽施設	客席の1/3に相当する台数その他規則で定める運営上必要な台数を加える。
	パチンコ、麻雀クラブ等の娯楽施設	パチンコ・スロットル等の台数の数の1/3に相当する台数、麻雀クラブ等台数が適当でない場合は各施設利用の最大人数の1/3に相当する台数その他規則で定める運営上必要な台数を加える。
	スポーツ及び健康の増進を目的とする施設	更衣室ロッカー3個につき1台以上その他規則で定める運営上必要な台数を加える。
	銀行、信用金庫等の業務施設	店舗面積20㎡につき1台以上その他規則で定める運営上必要な台数を加える。
	旅館、ホテル、合宿所等の宿泊施設	3室につき1台以上その他規則で定める運営上必要な台数を加える。
	工場、作業場、倉庫等の事業施設	延べ面積500㎡につき1台以上その他規則で定める運営上必要な台数を加える。
	事務所等の事業施設	延べ面積100㎡につき1台以上その他規則で定める運営上必要な台数を加える。
病院、診療所等の医療施設	ベッド数3床につき1台以上その他規則で定める運営上必要な台数を加える。	

図表 52 駐車場・駐輪場設置台数

年度	駐車場設置台数	駐輪場設置台数
平成 23 年度	222 台	242 台
平成 24 年度	429 台	176 台
平成 25 年度	917 台	1,205 台
平成 26 年度	946 台	915 台
平成 27 年度	1,200 台	1,911 台
平成 28 年度	1,885 台	1,974 台
平成 29 年度	711 台	904 台
計	6,310 台	7,327 台

駐車場の設置台数は 6,310 台、駐輪場の設置台数は 7,327 台であった。

(15) ワンルーム建築物

- ①ワンルーム建築物の建築に際しては、管理等に関する事項その他規則で定める基準を遵守するものとする。

図表 53 ワンルーム建築物の件数（総数=8 件）

年度	件数
平成 23 年度	0 件
平成 24 年度	2 件
平成 25 年度	4 件
平成 26 年度	0 件
平成 27 年度	0 件
平成 28 年度	1 件
平成 29 年度	1 件
計	8 件

ワンルーム建築物の件数は 8 件であった。

(16) 建築行為を伴わない土地利用

- ①道路境界線に沿って緑化すること。
- ②開発区域内に当該開発区域の面積の10%以上の緑地を設けること。

図表 54 建築行為を伴わない土地利用で緑化を行った件数及び内容（総数=28件）

年度	駐車場	資材置場	計	緑化面積
平成 23 年度	1 件	0 件	3 件	437.05 m ²
平成 24 年度	2 件	2 件	4 件	478.78 m ²
平成 25 年度	3 件	0 件	3 件	278.23 m ²
平成 26 年度	5 件	0 件	5 件	869.19 m ²
平成 27 年度	5 件	2 件	7 件	872.26 m ²
平成 28 年度	5 件	0 件	5 件	785.88 m ²
平成 29 年度	1 件	2 件	3 件	480.26 m ²
計	22 件	6 件	28 件	4,201.65 m ²

建築行為を伴わない土地利用で緑化を行った件数は、28件（駐車場22件、資材置場6件）であり、緑化された面積は4,201.65㎡となっている。

(17) 墓地

- ①開発区域内に面積の20%以上の緑地を設けること。
- ②開発区域の周辺に住宅が立地する場合は、隣地境界線（住宅が立地する部分に限る。）に沿って幅員2m以上の緩衝緑地を設けること。
- ③開発区域内に墓所数の5%以上の駐車台数の自動車駐車場を確保すること。
- ④新たな墓地の設置（既存墓地の拡張を除く。）を目的とする開発事業については、墓地から主要な道路に至る道路の幅員は、6m以上であること。
- ⑤市が別に定める指針に適合するよう配慮されたものであること。

墓地の整備を行った開発事業はありません。

(市街化調整区域内の土地利用の基準)

- 市街化調整区域であって、市が農地の適正な保全又は良好な自然環境若しくは自然景観の維持創出を図る観点から特に指定した地域（以下「田園自然環境保全地域」という。）内の開発事業は、市が別に定める土地利用の基準に適合するものでなければならない。

田園自然環境保全区域の指定はありません。

(住環境に影響を与える施設の立地抑制)

- 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域及び工業地域における住環境の保全並びに産業環境との共生を図るため、次に掲げる建築物の立地を適正に抑制し、又は誘導するため、特別用途地区の指定を行う。

なお、特別用途地区の指定が行われるまでの間、開発事業者は、次に掲げる建築物に該当する開発事業を行わないよう努めなければならない。

- ①パチンコ店
- ②ゲームセンター
- ③ラブホテル
- ④葬祭場
- ⑤墓地

特別用途地区の指定の実績はありません。

第8節 開発事業に係る紛争調整

- 開発事業に伴って当事者間で生じる紛争の調整を行うため、「開発事業紛争調整委員会」の設置と、紛争調整の手続（紛争調整の申出、紛争の調整、調整の終結等）について定めている。

開発事業に係る紛争調整の実績はありません。

第8章

まちづくりの支援等

第 8 章 まちづくりの支援等（第 107 条・第 108 条）

（まちづくりの支援）

- 条例第 107 条に基づき、次に掲げるまちづくりの計画及び活動について、専門家の派遣その他のまちづくりに関する支援を行っている。

- 専門家の派遣
 - ①第 9 条各号に規定するまちづくりの計画及び活動
 - ②第 36 条に規定する都市計画の提案を目的としたまちづくりの計画及び活動
 - ③建築協定によるまちづくりの計画及び活動
 - ④景観計画の変更の提案を目的としたまちづくりの計画及び活動
 - ⑤前章で規定する秩序あるまちづくりのうち、開発事業に関して近隣住民又は周辺住民が助言を得ることを目的とした活動

派遣の回数及び期間

区分	回数	期間
まちづくりの計画に関する場合	5 回/年	3 年度
まちづくりの活動に関する場合	3 回/年	2 年度

まちづくり専門家の派遣に要する費用は、協議会等の負担となるが、予算の範囲内において補助金の交付を受けることができる。補助金の額は費用に相当する額とし、派遣を 1 回することにつき、2 万円を限度とする。

専門家派遣の支援実績はありません。

- 活動費の助成その他必要な支援
 - ① 駅協議会が行うまちづくり活動
 - ② 産業・住環境協議会が行うまちづくり活動
 - ③ 地域まちづくり活動団体が行うまちづくり活動
 - ④ ご近所まちづくり協定の認定を受けた者が行うまちづくり活動
 - ⑤ 施設管理型まちづくり協定を締結した者が行うまちづくり活動
 - ⑥ テーマ型まちづくり活動団体が行うまちづくり活動
 - ⑦ 第 46 条に規定する設計競技方式の実施

活動費の助成内容

団体等の種別	区分	助成限度額
地域まちづくり活動団体の登録があったもの	地域まちづくり計画作成に係る費用	500,000 円
	地域まちづくり諸活動費	50,000 円
ご近所まちづくり協定の認定を受けたもの	ご近所まちづくり協定に係る諸活動費	花、苗木等の植栽 4 シーズン×2,500 円
		門、塀等の改造 100,000 円 (改造費に要した費用の 2 分の 1)
テーマ型まちづくり活動団体の登録があったもの	テーマ型まちづくり計画作成に係る費用	1 事業につき 500,000 円
	テーマ型まちづくり諸活動費	1 年目 50,000 円 2 年目以降 100,000 円
施設管理型まちづくり協定を締結した者が行うもの	公園等維持管理に係る諸費用	公園等の面積に応じる

図表 55 まちづくり活動に対する支援実績

年度 活動内容	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
地域まちづくり活動 団体が行うまちづくり活動	1 件 伊勢野の町と 環境を考える会	1 件 伊勢野の町と 環境を考える会	1 件 伊勢野の町と 環境を考える会	1 件 ゆるぽかマルシ エ運営委員会	0 件
施設管理型まちづくり協定を締結した者が行うまちづくり活動	団体数：21 件 公園等数：34 件	団体数：22 件 公園等数：37 件	団体数：22 件 公園等数：37 件	団体数：22 件 公園等数：39 件	団体数：25 件 公園等数：41 件
テーマ型まちづくり活動団体が行うまちづくり活動	0 件	1 件 八潮の地名から 学ぶ会	1 件 八潮の地名から 学ぶ会	1 件 八潮の地名から 学ぶ会	0 件

駅協議会が行うまちづくり活動、産業・住環境協議会が行うまちづくり活動、ご近所まちづくり協定の認定を受けた者が行うまちづくり活動、第 46 条に規定する設計競技方式の実施に対する支援実績はありません。

- 環境と緑のまちづくりの推進を図るための助成及びその他必要な支援
 - ①緑と花いっぱい運動に関すること
 - ②緑化の推進に関すること
 - ③ガーデンコミュニティ制度に関すること
 - ④保存樹木等の維持管理に関すること
 - ⑤その他環境と緑のまちづくりの推進を図るため、市長が特に必要と認めるもの

図表 56 環境と緑のまちづくり推進への支援実績

年度 活動内容	平成	計						
	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	
緑と花いっぱい運動	0件	0件	0件	1件	5件	7件	8件	21件
ガーデンコミュニティ制度	0件	1件	1件	1件	1件	1件	1件	-
保存樹木等の維持管理	46件	47件	45件	45件	44件	42件	42件	-

※ 保存樹木等の維持管理に関する支援については保存樹林への支援実績のため、支払いをしている地権者の数を示している。

緑化の推進に関すること、その他環境と緑のまちづくりの推進を図るため、市長が特に必要と認めるものに対する支援実績はありません。

- 市街地開発事業等を行おうとする者に対する、専門家の派遣その他技術的支援、及びその活動に要する費用の一部を助成

市街地開発事業を行おうとする者に対する専門家の派遣その他技術的支援及びその活動に要する費用の一部についての助成実績はありません。

(まちづくり支援機関の設置)

- 条例第 109 条に基づき、市民等及びまちづくり協議会（駅協議会、産業・住環境協議会及び推進地区まちづくり協議会をいう。）が行うまちづくりを支援するための機関を設置するものとする。

まちづくり協議会が行うまちづくりを支援するための機関については、実績がありません。

第9章

適正な執行

第9章 適正な執行（第109条～第120条）

第1節 決定された計画の進行管理

- 条例第109条に基づき、市のまちづくりに関する施策その他の市のまちづくりの状況についてまちづくり白書を定期的に作成し、これを公表しなければならない。
また、この条例は、施行後おおむね3年から5年ごとに、まちづくりに関する状況の変化への的確な対応及び基本理念に則したまちづくりに関する施策の効果的な推進を図る観点から検討を加え、その結果に基づいて必要な見直しを行うものとする。

第2節 補則

(適用除外)

- 次に掲げる開発事業については、第7章第3節から第8節までの規定は、適用しない。
 - ①法に基づく都市計画事業
 - ②国、地方公共団体その他規則で定めるこれらに準ずる法人が行う開発事業で、計画的な土地利用が行われると市長が認めるもの
 - ③専ら自己の居住の用に供することが明らかな住宅の建築を目的とする開発事業。ただし、住宅の建築を目的として土地の区割りをを行う分譲住宅及び共同住宅の建築を目的とする開発事業を除く
 - ④第78条第1項の規定による協定が締結された開発区域において予定されている建築物の建築であって、当該協定の内容に従って行われるもの
 - ⑤建築基準法第85条第5項の規定による仮設建築物の建築
 - ⑥災害のために必要な応急措置として行われる開発事業
 - ⑦通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で市長が認めるもの

図表 57 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で市長が認めるものの適用除外件数

年度	一時的な利用 (駐車場)	一時的な利用 (資材置場)	完了検査済の土地に おける建築行為	計
平成23年度	1件	0件	0件	1件
平成24年度	4件	2件	3件	9件
平成25年度	17件	4件	2件	23件
平成26年度	8件	8件	3件	19件
平成27年度	9件	1件	7件	17件
平成28年度	12件	1件	0件	13件
平成29年度	6件	1件	3件	10件
計	57件	17件	18件	92件

通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で市長が認めるものに該当する適用除外は92件であった。自動車駐車場または資材置場の設置を一時的（2年以内に別の用途として利用する計画があるもの）に行うため申請する事例が多い。
また、八潮市宅地開発指導要綱又は条例により完了検査を受けた土地における建築行為についても、適用除外の申請が行われている。

(地位の承継)

- 開発事業者について、相続等の一般承継があったときは、被承継人が行った行為は、相続人その他の一般承継人（以下「相続人等」という。）が行った行為と、被承継人について行われた行為は相続人等について行われた行為と、それぞれみなす。

地位の承継が行われた開発事業は6件であった。

(報告)

- この条例の施行に必要な限度において、まちづくり協議会、開発事業者並びに開発事業に係る設計者及び工事施工者に対し、必要な報告を求めることができる。

報告が行われた開発事業はありません。

(立入検査等)

- この条例の施行に必要な限度において、その職員に開発区域内に立ち入らせ、工事その他の行為の状況を検査させることができる。

立入検査等が行われた開発事業はありません。

(工事の停止、中止等の勧告)

- 開発事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、開発事業者に対し、工事の停止、中止その他必要な措置を講ずるよう勧告することができる。
 - ①第66条第1項に規定する開発基本計画の届出又は第68条第1項に規定する事前協議書の提出をせずに工事に着手したとき。
 - ②開発基準適合確認通知書又は開発基準適合再確認通知書の内容と異なる工事に着手したとき。
 - ③第78条第1項に規定する協定の内容と異なる工事に着手したとき。
 - ④第80条第1項又は第3項の規定に違反して工事に着手したとき。
 - ⑤第80条第2項の規定に違反して工事に着手したとき。

工事の停止、中止等の勧告が行われた開発事業は1件であった。

(是正命令)

- 規定による勧告を受けた開発事業者が勧告に従わないときは、開発事業者に対して、工事の停止若しくは中止を命じ、又は相当の期限を定めて違反を是正するために必要な措置を講ずることを命ずることができる。

是正命令が行われた開発事業はありません。

(公表)

- 次の各号のいずれかに該当する開発事業者の氏名又は名称、住所及び違反の事実その他必要な事項を広報その他市長が適当と認める方法により、公表することができる。

公表についての実績はありません。

第3節 罰則

(罰則)

- 第116条第1項の規定による市長の命令に違反した者は、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

罰則についての実績はありません。

八潮市まちづくり白書

2019（平成31）年3月

発 行：八潮市

住 所：八潮市中央一丁目2番地1

電 話：048-996-2111（代表）

編 集：都市デザイン部 開発建築課

