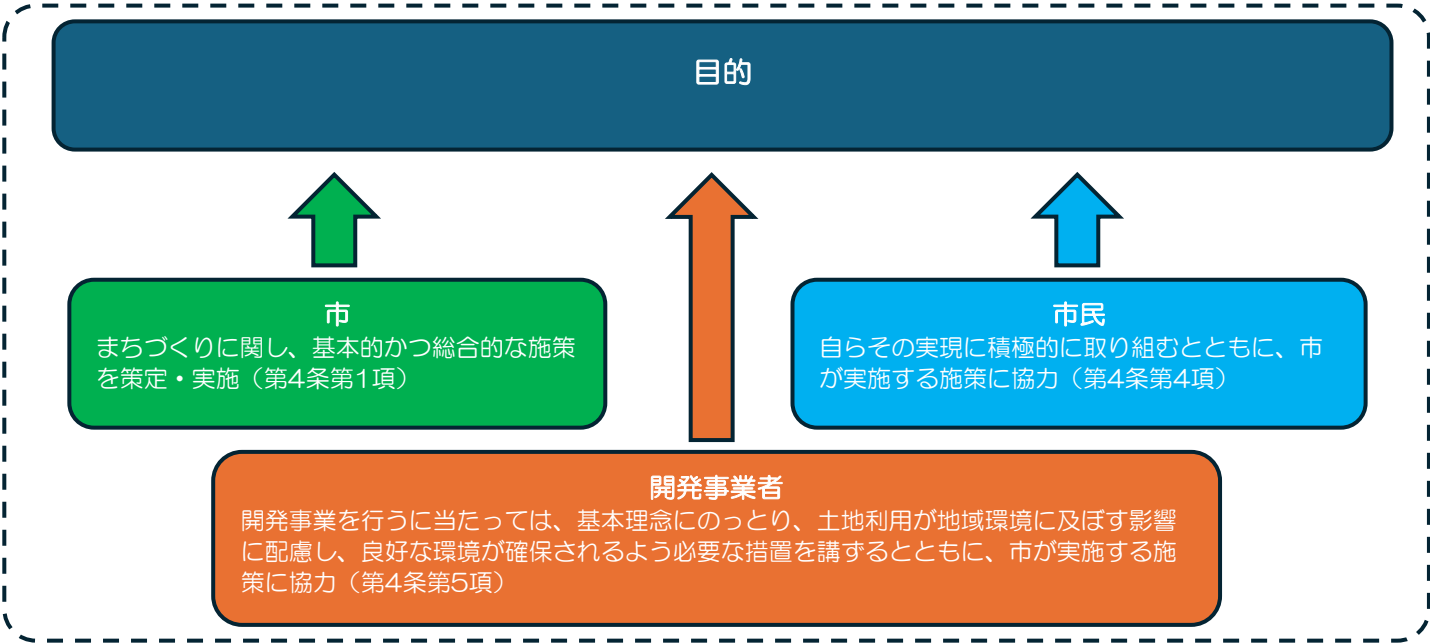


# 大規模開発事業の概要

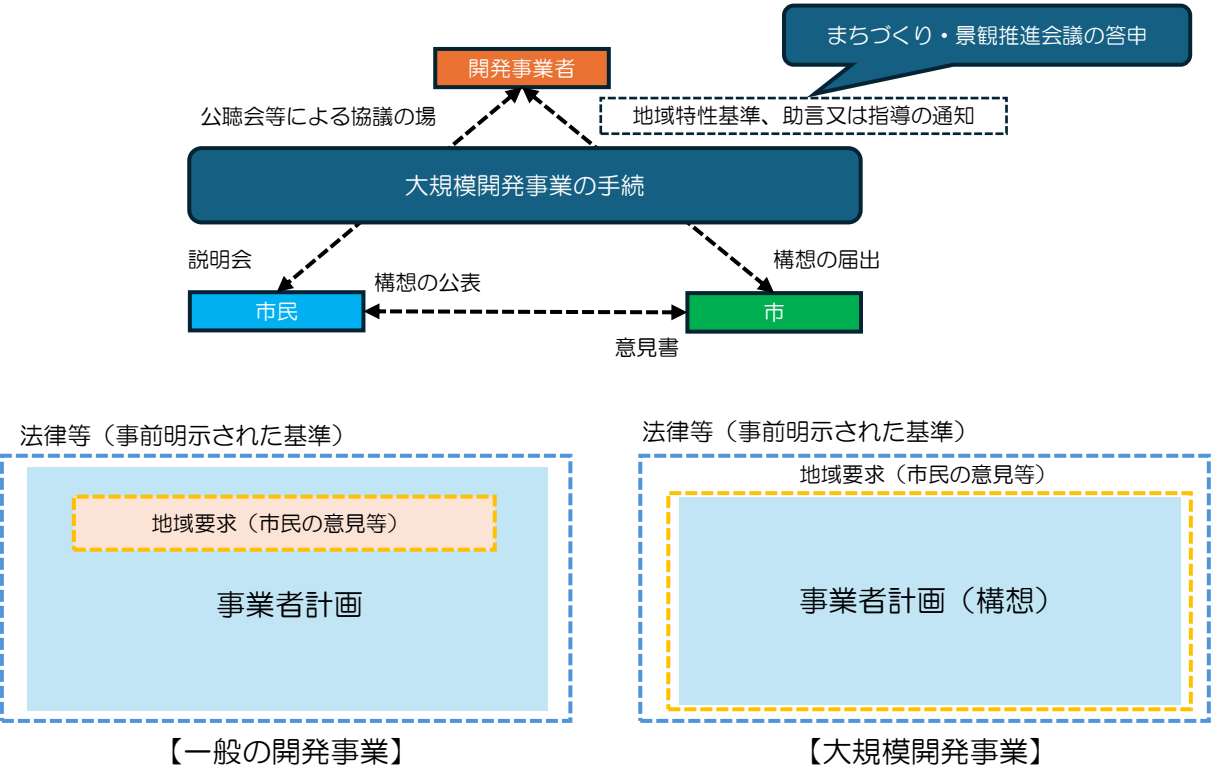
○「八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例」の目的



協働によるまちづくり（第3条第1項）

○大規模開発事業について

まちづくりや地域環境に大きな影響を与える大規模開発事業については、一般の開発事業に先立ち、土地利用の構想段階で、市民の意見等が反映された計画とするための「土地利用の調整手続」を制度化したものです。本制度は、「土地については、公共の福祉を優先させるものとする土地基本法の理念」「土地利用は、地域の特性を考慮しつつ、地域住民の意思にも配慮して行うべきであること」を精神にして、八潮市の地域特性に応じた適正な土地利用を確保するため、大規模な開発事業に対して、市民が事業の初期の段階から、意見を述べる機会を保障して地域共生型の土地利用を目指すものです。



## 基本的な留意事項

大規模開発事業の計画にあたっては、以下の基本的な事項についてご留意ください。

（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

- 【建築物の配置、規模、高さ、形態若しくはデザイン等】
- ・建築物について、圧迫感を与える単調な壁面を避ける、周辺の街並み景観と調和のとれた色彩とするなど配慮を求めます。
  - ・八潮市景観計画に基づき、建築物の外壁等の基調色は、明度7以上、彩度2以下とし、シャッター等は、建築物と調和した色彩とすること。

- 【附属設備等】
- ・空調設備、キュービクル等の附属設備機器類の設置位置については、道路から見えない位置とし、やむを得ず見えてしまう場合は植栽やルーバー等による修景を行うことを求めます。
  - ・配管やダクト等が外壁面に露出する場合は、建築物と調和するよう意匠や位置に配慮を求めます。

- 【緑地等】
- ・敷地境界部に連続する緑地を配置し、植栽については季節感を感じるシンボル性のある高木に加え、中低木や市の花木を織り交ぜた植栽とする必要があると考えます。（図1）
  - ・道路に面する緑地のフェンス等は、緑地の内側への設置を求めます。（図2）
  - ・雨水流出抑制施設は緑地と兼用しない。
  - ・開発区域境界にフェンスを新設する場合は、ダークブラウンやグレーベージュ等の周辺環境に配慮した色彩の使用を求めます。
  - ・緑化面積については、埼玉県緑化基準やその他法令（工場立地法等）に基づく基準値を敷地内の地表面にて緑地として確保することを求めます。（例：埼玉県緑化基準である20％を地表面にて緑地で確保）

（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

- 【駐車場等】
- ・駐車場の位置、台数（身体障がい者用を含む）及び安全への配慮事項等については、「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針（平成19年2月1日経済産業省告示16号）」に基づき適切な措置を講ずる必要があると考えます。
  - ・周辺の交通環境、生活環境を悪化させないための対策を講ずる必要があると考えます。

- 【出入り口の位置等】
- ・円滑かつ安全な交通環境の確保を図るため、駐車場へは左折入出庫を原則とし、自動車が、右折入出庫とならないよう適切な措置を講ずることを求めます。

（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

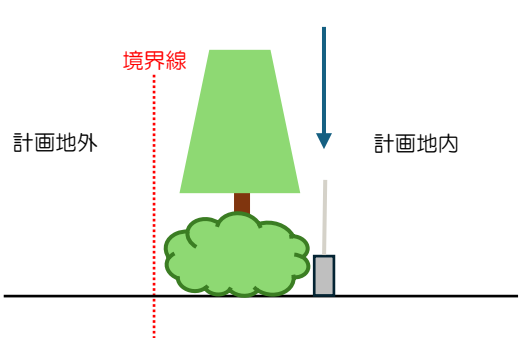
- ・計画地周辺の歴史及び文化財がある場合、それを保全し、及び保護する必要性が生じる可能性がありますのであらかじめご承知おきください。

※（その他）土地利用の目的や計画地の状況等に応じて上記の他にも留意していただきたい事項が生じますのであらかじめご承知おきください。

（図1）敷地境界部に連続する緑地を配置



（図2）緑地の内側にフェンス等の設置



○よくある質問（Q&A）

- Q 大規模開発事業の手続の中で得られる事業者のメリットは？
- A 市との協議や市民への説明会の中で計画に必要な条件や地域の要望を確認することができます。また、地域の要望に対応した計画等としていただいた例を八潮市HPで公開しているため、開発事業者（企業）の評価向上につながると考えております。
- Q どのように配慮すればよいかわからない。
- A 計画地の特性や過去の地域特性基準を基に市と協議を行い、周辺環境及び景観に配慮した計画を検討していただきます。検討していただいた土地利用構想に対し説明会による地域要求の把握、まちづくり・景観推進会議による地域特性基準の検討・同意を受け、計画地における配慮事項を計画に反映していただきます。