

八潮南部東まちづくり推進地区 まちづくり計画

Ⅳ ゾーン別のまちづくり指針
iii 健康・交流ゾーンのまちづくり指針及びその区域
八潮市決定：平成25年6月3日

上記以外の部分
八潮市決定：平成25年9月2日

[策定：八潮南部東推進地区まちづくり協議会]

I	まちづくり計画の背景と位置づけ	1
	(1) まちづくり計画の背景	1
	(2) まちづくり計画の位置づけ	1
II	まちづくりの基本方針	3
	(1) まちづくりの目標	3
	(2) まちづくりの方針	3
III	ゾーニングの方針	5
	(1) にぎわいゾーン	5
	(2) 快適な住環境ゾーン	5
	(3) 健康・交流ゾーン	5
	(4) つくばエクスプレス高架下利活用検討区域	5
IV	ゾーン別のまちづくり指針	7
	i にぎわいゾーンのまちづくり指針	7
	1 土地利用	7
	2 街並み	9
	3 道路・交通	11
	ii 快適な住環境ゾーンのまちづくり指針	13
	1 土地利用	13
	2 街並み	15
	iii 健康・交流ゾーンのまちづくり指針	17
	1 土地利用	17
	2 街並み	19
	3 道路・交通	21
	4 街区公園	22
V	地域の生活、活動に関する指針	23
	1 地域主体の身近なまちづくりの考え方	23
	2 身近なまちづくりのルール	23
VI	まちづくり計画の運用・推進	25
	(1) 地域主体・住民参加の体制づくり	25
	(2) まちづくり委員会の役割	25
	(3) 行政の役割	25
	(4) まちづくり計画の施策の展開	26

I まちづくり計画の背景と位置づけ

(1) まちづくり計画の背景

①まちづくり条例と推進地区まちづくり計画

八潮市では、都市計画マスタープランに定める将来像である「安心して暮らせる快適都市やしお」の実現に向けたまちづくりの基本的な仕組みとして、「八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例（以下「条例」という。）」を平成23年6月21日に公布、同年10月1日に施行しました。

条例では、市民等と開発事業者と市が協働によりまちづくりを進めることを基本としており、その仕組みの一つとして、市長が重点的に進めるための「まちづくり推進地区の指定」、「まちづくり協議会の設置」と「推進地区まちづくり計画の策定」が規定されています。

②八潮南部東まちづくり推進地区の指定

今回、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ました。

そのため、市では、この建設計画を契機に、官・民・事業者が連携した地域との協働によるまちづくりのモデルケースとして、地区の魅力を創出する良好なまちづくりについて検討し、まちづくりの計画を策定することが必要という判断に至りました。

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「八潮南部東まちづくり推進地区（以下「本地区」という。）」に指定しました。



(2) まちづくり計画の位置づけ

①まちづくり計画とは

現在、本地区におけるまちづくりは、八潮南部東一体型特定土地区画整理事業による基盤の整備とともに、「八潮南部地区地区計画」や「八潮市景観計画」などの計画により規制・誘導されています。

しかしながら、各地域には特性や特有の課題があり、地域に合わせたまちづくりへの対応が必要になってきているため、これらの地域の課題への対応や新たな魅力を創出するための地域に即したルールや取り組みなどを、地域のまちづくり計画として示すものです。

本地区のまちづくり計画は、地域の課題へ対応すること、土地区画整理事業による都市基盤の整備と相まった官・民・事業者の連携による魅力あるまちづくりを推進すること、また行政が運用するルールのみならず、地域のルール等を位置付けることにより、地域主体のまちづくりを促進することを目的としています。

なお、まちづくり計画は、平成24年3月26日に設置された八潮南部東推進地区まちづくり協議会により検討、策定したものです。また、当協議会は、地区内の土地所有者、住民、関係町会の推薦者、関係団体の推薦者、開発事業者、学識経験者、市の職員も参加し、官・民・事業者の協働により検討が進められました。

②まちづくり計画の概要

まちづくり計画は、「まちづくりの目標及びまちづくり方針」、「ゾーニング（区域区分）の方針」、「ゾーン別のまちづくり指針（ルール）」、「地域の生活等に関する指針（ルール）」で構成されています。

●ゾーン別のまちづくり指針（ルール）について

・土地利用の考え方と基準

ゾーン別のまちづくり指針に位置付けている「土地利用の考え方と基準」については、現在定められている「八潮南部地区地区計画」と同様の基準です。

・街並みづくりの基準

景観形成基準、色彩基準、開発基準の3つの基準を位置付けています。

1) 景観形成基準は、地域の魅力を創出するための新たな基準で、誘導基準であるとともに地域で守っていただく基準です。

2) 色彩基準は、現在定められている「八潮市景観計画」と同様の基準です。

3) 開発基準は、課題への対応と地域の魅力を創出するための新たな基準で、開発事業の手続きを行う際に適合しなければならない規制基準です。

●地域の生活等に関する指針（ルール）について

地域のルールは、地域の方々が守り、育てるルールとして位置付けたもので、この地区で生活や営業活動等をする際に守っていただくルールです。

Ⅱ まちづくりの基本方針

(1) まちづくりの目標

本地区は、八潮駅から約1kmに位置し、八潮南部東一体型特定土地区画整理事業による基盤整備と都市高速鉄道（つくばエクスプレス）の整備を一体的に実施してきた区域内であり、また、地区内に都市計画道路が2本（圀三郷線、木曾根伊勢野線）通るなど、交通便利に恵まれた地区です。

さらに、本地区の圀三郷線沿道では病院が計画されており、この計画をきっかけとした土地利用が周辺で急速に進んでいくことが予想されます。

そこで、この病院計画を契機とし、本地区の特性を活かした良好なまちづくりを推進するため、“多様な世代が集い暮らせる うるおいあるまち”を目標とします。

多様な世代が集い暮らせる うるおいあるまち

(2) まちづくりの方針

目標とする“多様な世代が集い暮らせる うるおいあるまち”の姿を実現するため、「まちづくりの方針」を以下のとおり位置付けます。

①にぎわい・活力と快適な住環境のまちづくり

本地区は、整備された基盤を活かし、今後の人口増加や世代の多様化、さらには生活利便性の向上に配慮した土地利用を誘導していくことが必要です。

そこで、公共施設や土地利用の特性に基づき本地区を区分するとともに、既に定められている八潮南部地区地区計画を基本とした区分（ゾーン）毎の方針を定めることにより“にぎわい・活力と快適な住環境のまちづくり”を推進します。

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

本地区は、土地区画整理事業によって市街地形成、道路・公園などの都市施設が計画的に整備された区域にあり、今後、新しいまちを感じられる景観の形成と同時に次世代へ引き継げるような街並み景観を創出していく必要があります。

そこで、本地区を条例の規定による「景観計画特定区域」に指定するとともに、土地利用の特性に基づく区分に応じ、開発事業（条例第2条第2項第4号の開発事業をいう。以下同じ。）における「開発基準」を定めることにより“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”を推進します。

③誰もが快適に暮らし、集える安全・安心のまちづくり

本地区は、駅からの距離や地区内に都市計画道路が2本通るなど交通利便に恵まれ、また、病院計画地に隣接し、歩行者専用道路を介して街区公園が計画されています。

今後、まちの成熟による居住者の増加や病院建設に伴う様々な交通手段による来訪者の増加が見込まれることから、土地区画整理事業による基盤整備を踏まえた道路・交通環境の向上のための「整備方針」や、小学校や福祉施設が周辺に立地していることから多様な世代が利用可能な公園整備のための「検討方針」を示すことにより“誰もが快適に暮らし、集える安全・安心のまちづくり”を推進します。

④地域主体、住民主体のまちづくり

まちづくりの主役は地域やそこに住む人々です。本地区は、土地区画整理事業により新しく生まれ変わる「まち」であり、従来からの住民、新しい住民、店舗や事務所等で働く方、さらに病院関係者など、様々な人が本地区で暮らし活動することとなります。

そこで、地域住民の交流やコミュニティの活性化による地域のつながりを大切にする「地域の生活、活動のルール」を定めることにより“地域主体、住民主体のまちづくり”を推進します。

Ⅲ ゾーニングの方針

都市計画マスタープランでの位置付け、用途地域区分、地区計画等の上位計画、また都市施設の整備状況などを踏まえ、土地利用のゾーニングと基本的な考え方を示します。

※既定計画等での位置付け

都市計画マスタープラン：圻三郷線沿いを沿道系ゾーン、それ以外を住居ゾーンとして分類。

用途地域：第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域

八潮南部東地区地区計画：圻三郷線沿い（C地区）を沿道サービス系市街地の形成を図る地区、地区内幹線道路と鉄道沿線（B地区）を店舗・事務所の立地を許容した住居系市街地の形成を図る地区として分類。建築物等の用途の制限や、建ぺい率、容積率、最低敷地面積などを規定。

その他：八潮駅から約1km。地区周辺には小学校や福祉施設、住宅などが立地。都市計画道路圻三郷線が地区を貫いている。病院が計画されている。

【ゾーニング】

（１）にぎわいゾーン

八潮市の都市核の一つである八潮駅周辺地区に直結する圻三郷線の沿道は、中層集合住宅などの立地とともに、市民等の生活利便性向上を図るため飲食・物販などの商業施設の適切な誘導により賑わいの創出を図ります。

また、周辺地域の居住ゾーンとの調和に配慮するとともに、良好な沿道空間を創出・保全し、にぎわいの感じられる、歩いて楽しいまちの形成を図ります。

（２）快適な住環境ゾーン

戸建住宅のほか中層集合住宅の立地により多様な世代の居住に対応するとともに、緑豊かで調和のとれた住環境の創出を図ります。

また、周辺環境に影響を及ぼすものの立地の抑制により、落ち着きやゆとりを感じられる良好な住環境の形成を図ります。

（３）健康・交流ゾーン

病院計画については、周辺地域との調和を図りつつ、公園との連携により本地区の象徴となるような良好な環境や景観の形成を図ります。

また、病院用地と街区公園用地については、歩行者専用道路を介し隣接している利点を生かし、地域住民をはじめ本地区を訪れる人々の健康と交流を育む場として連携された空間の創出とともに、災害時における避難・救援・救護の場としての活用を図ります。

（４）つくばエクスプレス高架下利活用検討区域

本地区は、つくばエクスプレスの高架に隣接しています。高架下は首都圏新都市鉄道株式会社の所有地であり、ほとんどが立入防止柵で囲われた未利用地となっています。

国土交通省では、管轄している道路の高架下の活用については、道路管理上必要な施設の利

用に限定する「抑制の方針」から、まちづくりの観点からの利用を促す「積極的な利用を認める方針」に転換したことから、高架下の活用については、今後のまちづくりにおける重要な資源であると言えます。

そこで、本地区でも隣接したつくばエクスプレスの高架下の利活用について、首都圏新都市鉄道株式会社へ利活用の提案を行っていくものとします。



■ ゾーニング図

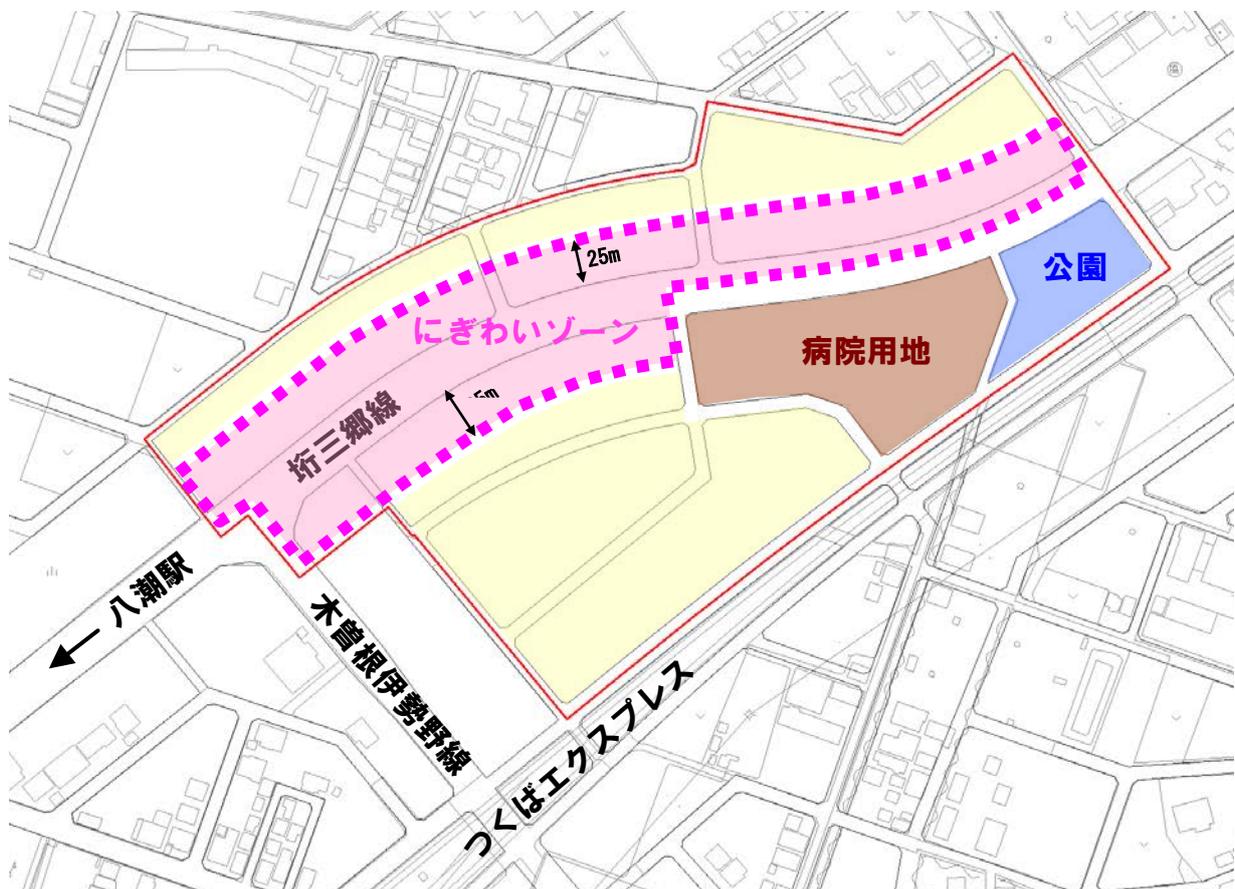
IV ゾーン別のまちづくり指針

i にぎわいゾーンのまちづくり指針

1 土地利用

(1) 土地利用の考え方

中高層集合住宅の立地を誘導し、低層階には周辺の市民等の生活利便性の向上のために必要な店舗や飲食店等の立地誘導を図ります。また、一定規模の事務所等の立地を許容し、交通利便性を活かした賑わいの創出を図ります。



■ にぎわいゾーン

(2) 土地利用の基準

都市計画による用途地域及び八潮南部東地区地区計画により土地利用の誘導を図ります。

○用途地域：第一種住居地域

○八潮南部東地区地区計画

項 目	内 容
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 畜舎 2. 工場(建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。) 3. 倉庫(主たる建築物に附属するものを除く。) 4. ホテル又は旅館
建築物の敷地面積の最低限度	165m ² (ただし、土地区画整理事業における換地面積が上記面積に満たない土地については換地面積とする。)
壁面の位置の制限	外壁等から、道路境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分。 2. 物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m ² 以内であるもの。 3. 自動車車庫等の用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が20m ² 以内であるもの。 4. 出窓で、床面からの高さが30cm以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が50cm以下のもの。
かき又はさくの構造の制限	道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次に掲げるものとする。ただし、ごみ集積所の囲障及び門柱、門扉等は、この限りではない。 1. 生垣 2. 道路面からの高さが概ね60cm以下の基礎の上に植栽又は透視可能なフェンス等を施したもの。 3. 前各号以外の構造のものの高さについては、道路境界線からの水平距離以下とする。

2 街並み

(1) 街並みづくりの考え方

歩いて楽しく感じられるような賑わいのある沿道空間を創出・保全するとともに、周辺地域の居住ゾーンとの調和にも配慮し、明るいイメージを保ちながら、落ち着きも感じられるよう以下の事項に配慮した街並みの形成を目指します。

①建築物について

- 歩いて楽しく感じるよう道路空間との一体性や街並みの連続性に配慮する。
- 賑わいの中にも調和を感じられるような形態とする。
- 外壁の色彩は、周辺の街並みとの調和に配慮する。また、明度が高く彩度を抑えた色彩を基調とする。
- 大規模建築物における外壁の色彩は圧迫感の軽減のため高明度を基調とする。

②屋外設備について

- 整然とした美しい街並みを形成するため、形態、意匠、構造及び位置に配慮する。

③緑化について

- 緑による良好な環境の形成のため、街並みの演出や遮蔽など配置に配慮する。

④駐車場について

- 周辺の交通や生活環境への影響に配慮し、出入り口、台数のほか、緑化に配慮する。

⑤屋外広告物について

- 整然とした美しい街並みを形成するため、設置場所のほか、色彩やデザイン等意匠に配慮する。

(2) 街並みづくりの基準

街並みづくりを具現化するため、景観形成基準（色彩基準含む）と開発事業に関する基準を定めます。

①景観形成基準

- ・八潮市景観計画第1章第2節第4景観区分別基準における「(3) 新市街地」の基準に加え、表1の事項に配慮するものとする。
- ・建築物及び工作物の外観に使用できる色彩の範囲は表2のとおりとする。
- ・大規模開発事業（条例第88条第1項各号の開発事業をいう。以下同じ。）に係る主たる建築物の外壁の基調色（各壁面の2/3以上）に使用できる色彩の範囲は表3のとおりとする。ただし、基調色以外の範囲については表2の範囲で使用できるものとする。

②開発事業の基準

- ・条例第76条第1項第1号別表第4に定める開発事業の基準に加え、表4の事項を基準として定める。
- ・開発事業の手続きについては、条例の定めのほか、必要に応じ市で定めるものとする。

(景観形成基準)

(表 1)

項 目		建築行為の配慮事項
用 途		・店舗や飲食店等の配置に努めます。特に共同住宅の場合は低層階への配置に努めます。
デザイン		・建築物の垢三郷線に面する部分は、できるだけ開口部を設けるなど、街並みの賑わい形成に貢献するようなデザインとします。
壁面の位置の制限を受ける部分		・垢三郷線に面する部分は、賑わいの創出のため、歩行者の妨げにならない範囲でベンチやプランターの設置に配慮します。 ・舗装は周囲との調和を図ります。
屋外広告物等	種 類	・一般広告物の設置を避ける。 ・屋上看板の設置を避ける。
	位 置	・外壁面への設置に努めます。 ・単独看板の設置は避け、複数のテナントで共同設置します。 ・隣接する敷地に設置されている広告物との高さを揃えます。 ・ガラス面を利用した掲出は避けます。
	意匠全般	・建物と調和したデザインとなるよう配慮します。 ・原色や原色に近い色彩の広い面積での使用は避け、彩度を抑えた色彩の使用に努めます。 ・複数設置する場合は、連続する店舗でデザインや素材の調和を図ります。 ・フローアごとに設置する場合は、位置・形状が整ったものとします。

(色彩基準)

(表 2)

色 相	明 度	彩 度
R. YR. Y	5 以上	6 以下
GY. G. PB. P. RP. BG. B	5 以上	2 以下
無彩色	5 以上	——

着色していない素材の色彩、工作物で法令上の制限によりやむを得ない場合に使用する色彩、又は、各壁面（屋上の突出した部分も含む）の10分の1未満の範囲で使用されるアクセントカラーは除く。

(大規模開発事業における色彩基準)

(表 3)

基準
表 2 における明度は 7 以上を原則とする。

緑地	<ul style="list-style-type: none"> ・植栽の樹種は、花桃のほか、季節感を演出する樹種、常に緑を感じられる樹種とし、周辺との調和が図れたものであること。 ・駐車場、駐輪場には、可能な限り緑化ブロック等を使用すること。 ・大規模開発事業においては、原則として必要緑地面積を地表面に確保すること。 ・駐車場や駐輪場のスペースが大きく露出しないように植栽等を設けること。 ・道路境界部分に緑化を施すこと。
交通安全施設及び駐車場施設	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用上、やむを得ず適切な自動車駐車場の台数が確保できない場合は、隔地で適切に確保すること。 ・自動車駐車場の出入り口は、歩行者・自転車等が安全に通行できるような対策を講じること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・道路境界については、一体的な空間形成を図るため柵等の設置を避けること。やむを得ない場合は、透視可能なフェンスか生け垣とすること。 ・大規模開発事業における誘導ブロック等は、周辺の公共施設と連携した配置とすること。

3 道路・交通

(1) 道路・交通の考え方

今後、まちの成熟による居住者の増加や病院建設に伴う様々な交通手段による来訪者の増加が見込まれるため、土地区画整理事業による基盤整備を踏まえた道路・交通環境の向上を目指します。

(2) 整備等の方針

①歩道の整備

- ・街路樹により民有地と連携した緑景観の創出を図ります。
- ・圀三郷線の歩道は、休憩、交流等を支える機能を高め、民有地との一体感を感じるような、親しみやすい道路空間の創出を図ります（居住者や来訪者の憩い空間としてのベンチ等の設置や景観に配慮した分かりやすいサイン等の設置など）。

②自転車走行帯の設置

- ・歩行者や自転車が安全かつ快適に移動できる空間を創出します（歩行者と自転車の通行帯を分離するなど）。

③公共交通の充実

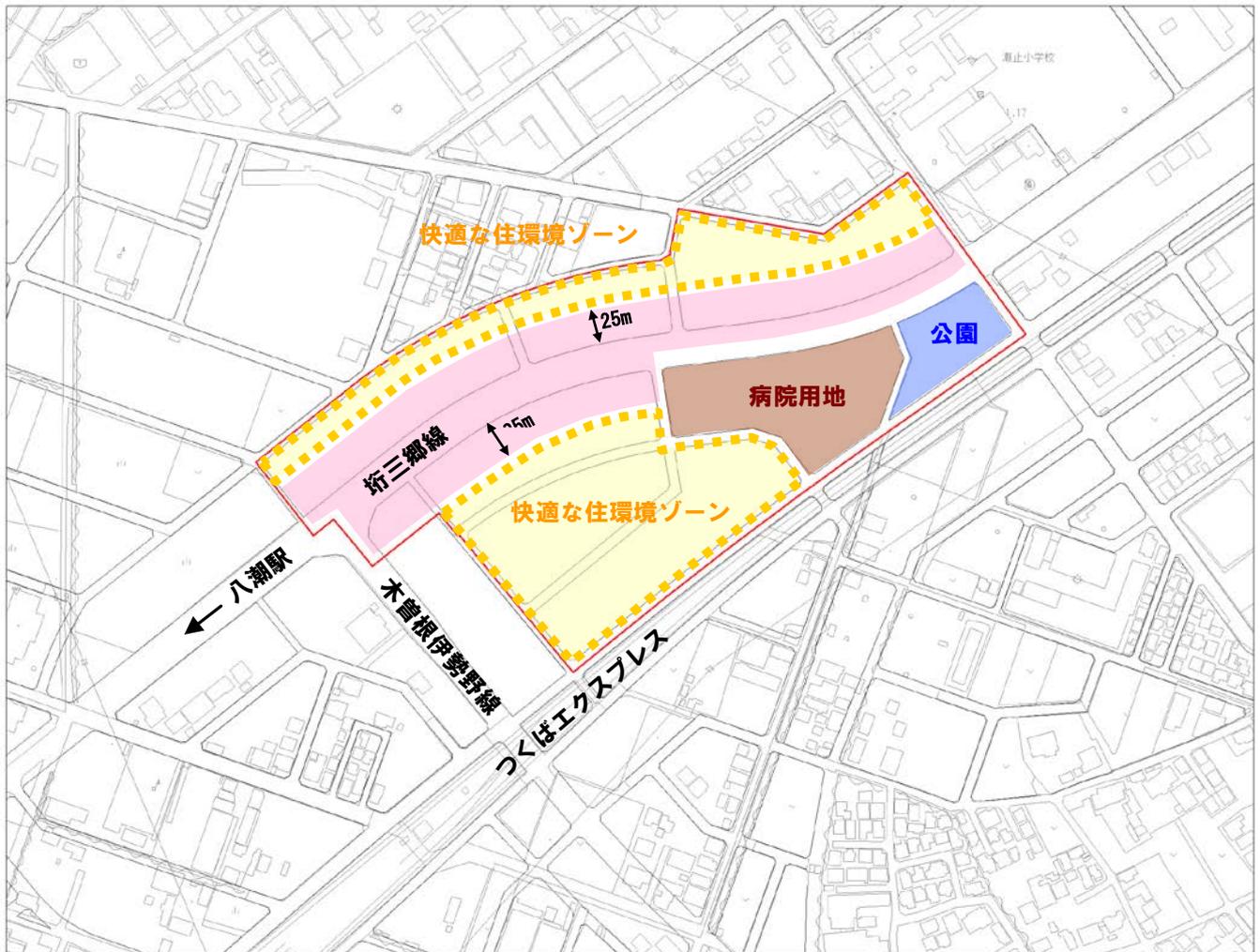
- ・多様な世代の居住を促進していくことや病院の立地などから公共交通の必要性が高いため、利用しやすい公共交通を目指します（バスルートの充実について関係機関と協力して推進する）。

ii 快適な住環境ゾーンのまちづくり指針

1 土地利用

(1) 土地利用の考え方

今後想定される多様な世代の居住に対応した低層・中層の住宅や共同住宅の立地を誘導するとともに、周辺環境に影響を及ぼすものの立地を抑制し、落ち着きやゆとりを感じられるまちの形成を図ります。



■ 快適な住環境ゾーン

(2) 土地利用の基準

都市計画による用途地域及び八潮南部地区地区計画により土地利用の誘導を図ります。

○用途地域：第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域

○八潮南部地区地区計画

項 目	内 容
建築物等の用途の制限 (ただし、第一種住居地域の区域に限る)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 畜舎 2. 工場(建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。) 3. 倉庫(主たる建築物に附属するものを除く。) 4. ホテル又は旅館 5. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、及びバッティング練習場 6. 床面積の合計が1,500㎡を超える店
建築物の敷地面積の最低限度	165㎡(ただし、土地区画整理事業における換地面積が上記面積に満たない土地については換地面積とする。)
壁面の位置の制限	外壁等から、道路境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分。 2. 物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 3. 自動車車庫等の用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が20㎡以内であるもの。 4. 出窓で、床面からの高さが30cm以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が50cm以下のもの。
建築物等の高さの最高限度 (ただし、第一種中高層住居専用地域の区域に限る)	当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7.5mをくわえたもの
かき又はさくの構造の制限	道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次に掲げるものとする。ただし、ごみ集積所の囲障及び門柱、門扉等は、この限りではない。 1. 生垣 2. 道路面からの高さが概ね60cm以下の基礎の上に植栽又は透視可能なフェンス等を施したもの。 3. 前各号以外の構造のものの高さについては、道路境界線からの水平距離以下とする。

2 街並み

(1) 街並みづくりの考え方

緑豊かで調和のとれた良好な住環境を創出し、明るいイメージを保ちながら、ゆとりや落ち着きを感じられるよう以下の事項に配慮した街並みの形成を目指します。

①建築物について

- ゆとりを感じられるような配置に配慮する。
- 外壁の色彩は、周辺の街並みとの調和に配慮する。また、明度が高く彩度を抑えた色彩を基調とする。

②屋外設備について

- 整然とした美しい街並みを形成するため、形態、意匠、構造及び位置に配慮する。

③緑化について

- 緑による良好な環境の形成のため、街並みの演出や遮蔽など配置に配慮する。

④駐車場について

- 周辺の交通や生活環境への影響に配慮し、出入口、台数のほか、緑化に配慮する。

⑤屋外広告物について

- 良好な居住環境を損なわないよう一般広告物の設置は極力避けるとともに、自己用広告物も最小限の掲出とし、デザイン性の高い看板設置に配慮する。

(2) 街並みづくりの基準

街並みづくりを具現化するため、景観形成基準（色彩基準含む）と開発事業に関する基準を定めます。

①景観形成基準

- ・八潮市景観計画第1章第2節第4景観区分別基準における「(3) 新市街地」の基準に加え、表5の事項に配慮するものとする。
- ・建築物及び工作物の外観に使用できる色彩の範囲は表2のとおりとする。

②開発事業の基準

- ・条例第76条第1項第1号別表第4に定める開発事業の基準に加え、表6の事項を基準として定める。
- ・開発事業の手続きについては、条例の定めのほか、必要に応じ市で定めるものとする。

(景観形成基準)

(表5)

項 目		建築行為の配慮事項
屋外広告物等	種 類	<ul style="list-style-type: none"> ・一般広告物の設置を避ける。 ・屋上看板の設置を避ける。
	位 置	<ul style="list-style-type: none"> ・最小限の掲出とします。 ・外壁面への設置に努めます。 ・ガラス面を利用した掲出は避けます。
	意匠全般	<ul style="list-style-type: none"> ・建物と調和したデザインとなるよう配慮します。 ・原色や原色に近い色彩の広い面積での使用は避け、彩度を抑えた色彩の使用に努めます。

(色彩基準)

(表2)

色 相	明 度	彩 度
R. YR. Y	5以上	6以下
GY. G. PB. P. RP. BG. B	5以上	2以下
無彩色	5以上	——

着色していない素材の色彩、工作物で法令上の制限によりやむを得ない場合に使用する色彩、又は、各壁面（屋上の突出した部分も含む）の10分の1未満の範囲で使用されるアクセントカラーは除く。

(開発事業の基準)

(表6)

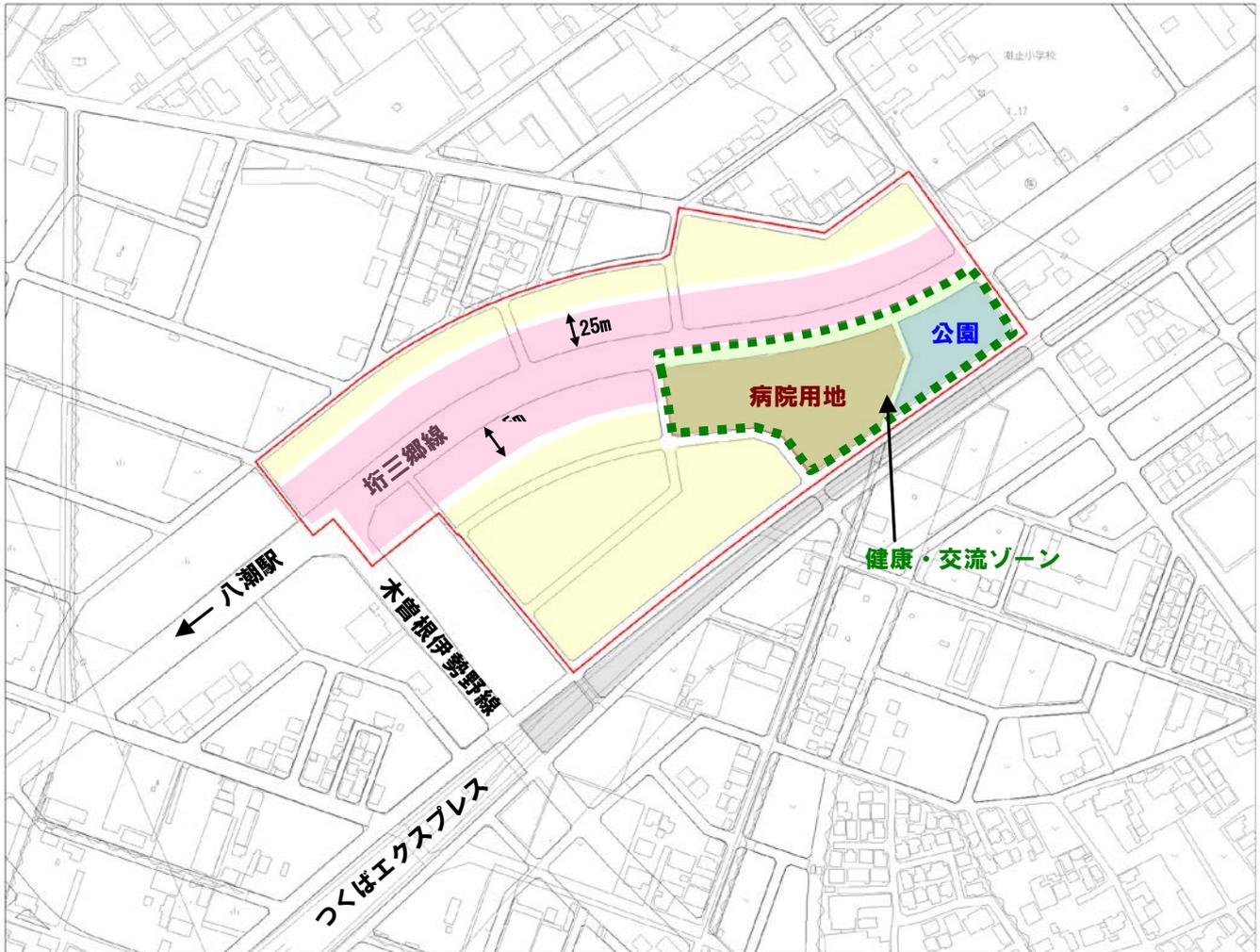
緑 地	<ul style="list-style-type: none"> ・植栽の樹種は、花桃のほか、季節感を演出する樹種、常に緑を感じられる樹種とし、周辺との調和が図れたものであること。 ・駐車場、駐輪場には、可能な限り緑化ブロック等を使用すること。 ・駐車場や駐輪場のスペースが大きく露出しないように植栽等を設けること。
交通安全施設及び 駐車場施設	<ul style="list-style-type: none"> ・自動車駐車場の出入り口は、歩行者・自転車等が安全に通行できるような対策を講じること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・道路境界については、一体的な空間形成を図るため柵等の設置を避けること。やむを得ない場合は、透視可能なフェンスか生け垣とすること。

iii 健康・交流ゾーンのまちづくり指針

1 土地利用

(1) 土地利用の考え方

病院用地と街区公園用地については、歩行者専用道路を介して隣接している利点を生かし、地域住民をはじめ本地区を訪れる人々の健康と交流を育む場の創出、さらに災害時における避難・救援・救護の場としての活用を図ります。



■ 健康・交流ゾーン

(2) 土地利用の基準

都市計画による用途地域及び八潮南部地区地区計画により土地利用の誘導を図ります。

○用途地域：第一種住居地域

○八潮南部地区地区計画

項目	内容
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 畜舎 2. 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。） 3. 倉庫（主たる建築物に附属するものを除く。） 4. ホテル又は旅館
建築物の敷地面積の最低限度	165m ² ただし、土地区画整理事業における換地面積が上記面積に満たない土地については換地面積とする。
壁面の位置の制限	外壁等から、道路境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分。 2. 物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内であるもの。 3. 自動車車庫等の用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が20m²以内であるもの。 4. 出窓で、床面からの高さが30cm以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が50cm以下のもの。
かき又はさくの構造の制限	道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次に掲げるものとする。ただし、ごみ集積所の囲障及び門柱、門扉等は、この限りではない。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 生垣 2. 道路面からの高さが概ね60cm以下の基礎の上に植栽又は透視可能なフェンス等を施したもの。 3. 前各号以外の構造のもの高さについては、道路境界線からの水平距離以下とする。

2 街並み

(1) 街並みづくりの考え方

周辺地域との調和を図りつつ、公園との連携により本地区の象徴となるような良好な環境や景観の形成を目指します。

①建築物について

- 歩いて楽しく感じるよう道路空間との一体性や街並みの連続性に配慮する。また公園との関係に配慮する。
- 周辺の街並みとの調和に配慮するとともに、外壁の色彩については圧迫感の軽減のため高明度を基調とする。

②屋外設備について

- 整然とした美しい街並みを形成するため、形態、意匠、構造及び位置に配慮する。

③緑化について

- 緑による良好な環境の形成のため、街並みの演出や遮蔽など配置に配慮する。

④駐車場について

- 周辺の交通や生活環境への影響に配慮し、出入り口、台数のほか、緑化に配慮する。

⑤屋外広告物について

- 整然とした美しい街並みを形成するため、設置場所のほか、色彩やデザイン等意匠に配慮する。

(2) 街並みづくりの基準

街並みづくりを具現化するため、景観形成基準（色彩基準含む）と開発事業に関する基準を定めます。

①景観形成基準

- ・八潮市景観計画 第1章第2節第4景観区分別基準における「(3) 新市街地」の基準に加え、表7の事項に配慮するものとする。
- ・建築物及び工作物の外観に使用できる色彩の範囲は表2のとおりとする。
- ・大規模開発事業に係る主たる建築物の外壁の基調色（各壁面の2/3以上）に使用できる色彩の範囲は表3のとおりとする。ただし、基調色以外の範囲については表2の範囲で使用できるものとする。

②開発事業の基準

- ・条例第76条第1項第1号別表第4に定める開発事業の基準に加え、表4の事項を基準として定める。
- ・開発事業の手続きについては、条例の定めのほか、必要に応じ市で定めるものとする。

(景観形成基準)

(表 7)

項 目		建築行為の配慮事項
デザイン		<ul style="list-style-type: none"> 建築物の垢三郷線に面する部分は、できるだけ開口部を設けるなど、街並みの賑わい形成に貢献するようなデザインとします。
壁面の位置の制限を受ける部分		<ul style="list-style-type: none"> 垢三郷線に面する部分は、賑わいの創出のため、歩行者の妨げにならない範囲でベンチやプランターの設置に配慮します。 舗装は周囲との調和を図ります。
屋外広告物等	位置	<ul style="list-style-type: none"> 外壁面への設置に努めます。 ガラス面を利用した掲出は避けます。
	意匠全般	<ul style="list-style-type: none"> 建物と調和したデザインとなるよう配慮します。 原色や原色に近い色彩の広い面積での使用は避け、彩度を抑えた色彩の使用に努めます。

(色彩基準)

(表 2)

色 相	明 度	彩 度
R. YR. Y	5 以上	6 以下
GY. G. PB. P. RP. BG. B	5 以上	2 以下
無彩色	5 以上	——

着色していない素材の色彩、工作物で法令上の制限によりやむを得ない場合に使用する色彩、又は、各壁面（屋上の突出した部分も含む）の10分の1未満の範囲で使用されるアクセントカラーは除く。

(大規模開発事業における色彩基準)

(表 3)

基準
表 2 における明度は 7 以上を原則とする。

(開発事業の基準)

(表 4)

緑 地	<ul style="list-style-type: none"> 植栽の樹種は、花桃のほか、季節感を演出する樹種、常に緑を感じられる樹種とし、周辺との調和が図れたものであること。 駐車場、駐輪場には、可能な限り緑化ブロック等を使用すること。 大規模開発事業においては、原則として必要緑地面積を地表面に確保すること。 駐車場や駐輪場のスペースが大きく露出しないように植栽等を設けること。 道路境界部分に緑化を施すこと。
交通安全施設及び 駐車場施設	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用上、やむを得ず適切な自動車駐車場の台数が確保できない場合は、隔地で適切に確保すること。 自動車駐車場の出入り口は、歩行者・自転車等が安全に通行できるような対策を講じること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 道路境界については、一体的な空間形成を図るため柵等の設置を避けること。やむを得ない場合は、透視可能なフェンスか生け垣とすること。 大規模開発事業における誘導ブロック等は、周辺の公共施設と連携した配置とすること。

3 道路・交通

(1) 道路・交通の考え方

今後、まちの成熟による居住者の増加や病院建設に伴う様々な交通手段による来訪者の増加が見込まれるため、土地区画整理事業による基盤整備を踏まえた道路・交通環境の向上を目指します。

(2) 整備等の方針

①歩道の整備

- ・ 街路樹により民有地と連携した緑景観の創出を図ります。
- ・ 圀三郷線の歩道は、休憩、交流等を支える機能を高め、民有地との一体感を感じるような、親しみやすい道路空間の創出を図ります（居住者や来訪者の憩い空間としてのベンチ等の設置や景観に配慮した分かりやすいサイン等の設置など）。

②自転車走行帯の設置

- ・ 歩行者や自転車が安全かつ快適に移動できる空間を創出します（歩行者と自転車の通行帯を分離するなど）。

③公共交通の充実

- ・ 多様な世代の居住を促進していくことや病院の立地などから公共交通の必要性が高いため、利用しやすい公共交通を目指します（バスルートの充実について関係機関と協力して推進する）。

4 街区公園

(1) 街区公園の考え方

病院計画地に隣接し、歩行者専用道路を介して計画されている街区公園は、周辺に小学校や福祉施設が立地しており、多様な世代が利用可能なオープンで安全・安心な公園を目指します。

(2) 公園整備における検討事項

公園の設計、整備にあたっては以下の事項について検討するものとします。

①交流・健康増進機能

- ・ イベントにも利用可能なオープンスペースの確保（地域住民が憩い、集える場。地域や病院と連携したイベントなど。）。
- ・ 多様な世代が健康増進に取り組むことのできる施設の導入（子どもを対象とした遊具による遊びの場、散歩などができる散策路、健康器具など。）。

②防災機能

- ・ 災害時の避難・救援・救護の場として必要な設備の設置。
- ・ 地域主体での避難訓練の実施や災害時の支援物資の供給場所など、地域の助け合いの場としてのスペースの確保。

③うるおい機能

- ・ 病院との一体的なみどりの創出。
- ・ 季節感を演出する樹種や地域を特徴付ける樹種の選定。
- ・ 誰にでもわかりやすく、バリアフリーで安全な環境整備（車椅子対応の出入り口や段差を解消するスロープの設置、分かりやすいサイン計画、多目的トイレの設置など。）。
- ・ 地域住民との協働による計画策定（住民による公園の利用促進、維持管理を図る。）。

V 地域の生活、活動に関する指針

1 地域主体の身近なまちづくりの考え方

地域を快適で住みよくするためには、地域の住民・事業者等による自発的活動が活発に行われることが不可欠であるため、身近な景観や環境の改善、緑化・美化などに関するまちづくりのルールを定め、遵守していくものとします。

2 身近なまちづくりのルール

本地区内の住民、事業者、地権者及び本地区内で活動する者は、以下に定めるルールを遵守します。

(1) 快適な暮らしに関するルール

- ・騒音、臭い等は、近隣への迷惑とならないよう対策を講じます。特に、夜間営業の際は、店内音の外部漏れや路上での話し声、エンジン音などに対し、来店者に注意を喚起し、近隣住民の安眠の妨げにならないよう十分に配慮します。
- ・ペットの飼育は近隣の迷惑にならないよう、節度を持って飼育します。
- ・犬を家の外部で飼う場合は放し飼いは避けるとともに、散歩中はリードを付け、排泄物は必ず持ち帰ります。
- ・建物の建築・解体・内装・増改築等の工事時間は、午前8時から午後6時までとし、日曜日、祝・祭日は原則として工事は行わないものとします。やむを得ず、工事を行う場合は、事前に近隣に説明し、了承を得るものとします。
- ・残土置き場利用については、周辺住民への周知等を十分行い、また、適切な維持管理を行います。

(2) 安全・安心なまちに関するルール

- ・歩道・車道での置き看板など歩行や通行の妨げとなる障害物の設置を禁止します。
- ・自動車、バイク、自転車等の違法駐車（輪）を禁止します。
- ・未利用地や空家は、治安上や美観の観点からも問題が起きないように草刈等を行うなど、所有者が責任を持って維持管理をします。

(3) まちのうるおいに関するルール

- ・ごみの処理は、八潮市で決められたルールを守り、減量化と分別・リサイクルによる資源化を行います。
- ・ごみ置場（集積所）は、利用者が協力し合って、散乱防止、清掃美化に努めます。
- ・自宅や店舗等の周辺、特に前面道路については、近隣と協力し合い美化に努めます。
- ・敷地内の花木は、定期的に手入れを実施します。
- ・落書きや無断貼付シール・貼り紙などは直ちに除去します。

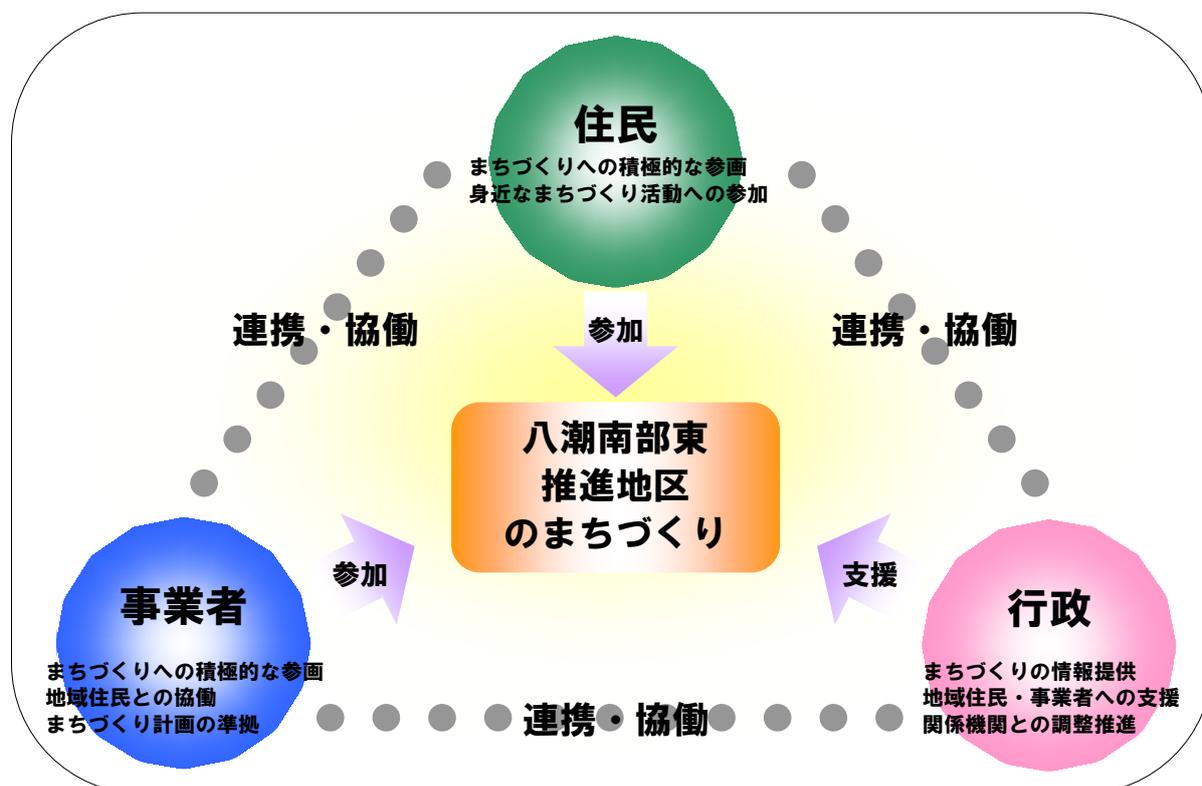
(4) まちづくりの推進

- ・まちづくりを推進するため、積極的に地域諸活動等へ参加します。
- ・防災・防犯に対する意識を持ち、より良いまちづくりへの協力を努めます。

VI まちづくり計画の運用・推進

本地区では、住民、店舗や事務所で働く方、病院関係者など多様な主体がまちづくりに参加し、連携・協働することによりまちづくりを展開していくものとします。

また、行政は、情報提供や関係機関との調整など、まちづくり活動に対する支援を実施するものとします。



■ まちづくり委員会のイメージ図

(1) 地域主体・住民参加の体制づくり

まちづくり計画の積極的な運用、また地域住民の活動の受け皿として「(仮称)八潮南部東推進地区まちづくり委員会(以下、「まちづくり委員会」という。)」等を設定し、まちづくりへの主体的な活動を行う体制の確立を目指します。

(2) まちづくり委員会の役割

まちづくり委員会は、関係町会や本地区の住民、また店舗や事務所等の事業者、病院関係者、本地区で活動する者などにより構成し、関係者間の意見交換や課題検討、地域住民の活動(清掃活動や違反広告物の撤去、公園の維持・管理・活用、防犯パトロールなど)支援などにより、まちづくりを進めていきます。

(3) 行政の役割

行政は、本計画の推進や自主的なまちづくり活動の促進に向けて、必要な情報の提供や学習会の開催などのほか、必要な制度の創設や専門家の派遣などにより積極的な支援を行います。

(4) まちづくり計画の施策の展開

まちづくり計画を効果的に展開していくためには、まちづくり委員会及び行政の役割を明確にしておくことが不可欠です。

そこで、まちづくり計画の各項目を展開していくためのルール・施策、主体を以下の表に整理します。

なお、より良いまちづくりの推進のためには、地域住民の積極的なまちづくりへの参加や取り組みが重要であり、本計画に位置付けられたルール・施策のほか、随時、住民が参加できる仕組みづくりの検討が不可欠です。

■ まちづくり計画と施策の展開

項 目			推進主体		備 考
			委員会	行政	
土地利用		誘導	●	●	・地域の協働による誘導が不可欠
交通	歩道の整備	整備	※	●	※修景施設の設置は委員会でも可能 ・管理については費用等の支援が必要
		管理	検討・協議		
	自転車走行帯の設置	整備		●	・管理については費用等の支援が必要
		管理	検討・協議		
公共交通の充実		協議		●	・交通事業者との協議
公園	公園整備	整備	協力	●	・設計に際しては地域の協力が不可欠 ・管理については費用等の支援が必要
		管理	検討・協議		
活動	身近なルール	誘導	検討・協議		・ルールの普及に際しての支援や問題が生じた際の支援が必要
街並み	景観形成基準	誘導	●	●	・地域の協働による誘導が不可欠
	色彩基準	規制		●	
	開発事業の基準	規制		●	