

●●● ゾーン別街並みづくりの基準一覧 ●●●

■ 本計画による新たな基準

ゾーン区分	にぎわいゾーン	快適な住環境ゾーン	健康・交流ゾーン	
用途地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域	第一種住居地域	
地区計画区分	C地区	A地区、B地区	B地区、C地区	
景観ゾーン区分	新市街地			
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	建築物の坊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。	—	建築物の坊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	坊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。	—	坊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。	—	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。	最小限の掲出とします。	—
		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。	—	—
	意匠全般	ガラス面を利用した掲出は避け、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	R,Y,R,Y 明度	—	5以上
彩度		—	6以下	
G,Y,G,P 明度		—	5以上	
B,P,R 彩度		—	2以下	
P,B,G,B 明度		—	5以上	
備考	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	明度は7以上を原則とする。	—	明度は7以上を原則とする。	
開発事業の基準	緑地	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、周辺との調和が図られたものであること。	—	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、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。
		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。	—	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。	—	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	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。	—	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ずること。	—	—	
その他	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が生け垣とすること。	—	—	
	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。	—	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。	

□□□ 身近なまちづくりのルール □□□

# 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。

# 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。

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 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。

# 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。

**お問合せ先**

**八潮市役所** 〒340-8588  
埼玉県八潮市中央1-2-1  
TEL: 048-996-2111

**景観形成基準に関すること**  
都市デザイン課 都市デザイン係  
(内線: 346)

**その他計画全般に関すること**  
開発建築課 開発指導係  
(内線: 322, 335)

(平成25年7月発行)



## 八潮南部東まちづくり推進地区 まちづくり計画



策定：八潮南部東推進地区まちづくり協議会

決定：八潮市

多様な世代が集い暮らせる  
うるおいあるまち

# まちづくりの目標

## 多様な世代が集い暮らせる うるおいあるまち

八潮南部東まちづくり推進地区（以下「本地区」という。）は、八潮駅から約1 km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（坩三郷線、木曽根伊勢野線）通るなど、交通利便に恵まれた地区です。さらに、本地区の坩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。

# まちづくりの方針

## ゾーニングの方針

にぎわい・活力と  
快適な住環境のまちづくり

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

誰もが快適に暮らし、集える  
安全・安心のまちづくり

地域主体、住民主体の  
まちづくり

### にぎわいゾーン (約2.2ha)

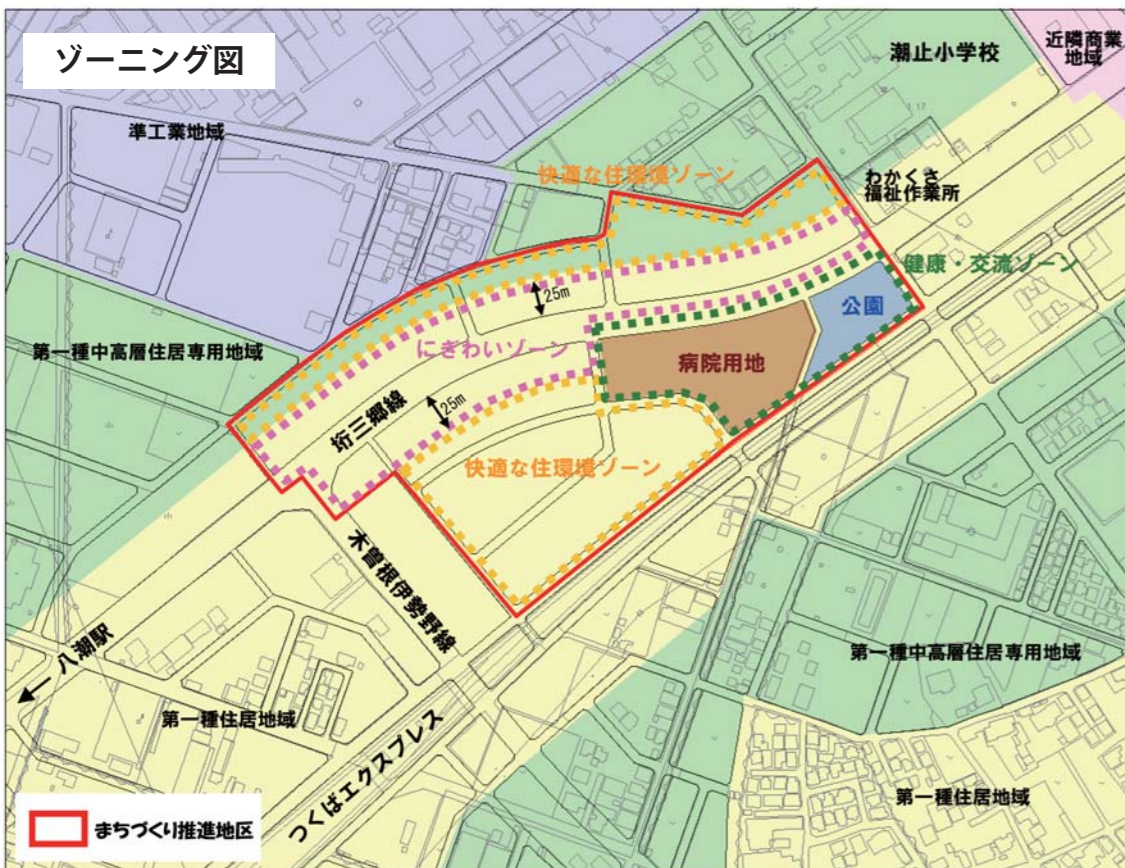
中層集合住宅などの立地とともに、市民等の生活利便性向上を図るため飲食・物販などの商業施設の適切な誘導により歩いて楽しい賑わいの創出を図ります。

### 快適な住環境ゾーン (約2.5ha)

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、落ち着きやゆとりを感じられる緑豊かで調和のとれた良好な住環境の創出を図ります。

### 健康・交流ゾーン (約1.3ha)

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るとともに、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を図ります。



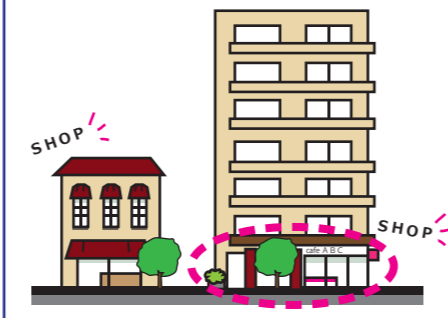
# 景観形成基準 (建築行為の配慮事項)

- にぎわいゾーン
- 快適な住環境ゾーン
- 健康・交流ゾーン

左の3つのマークは、ゾーン別に適用される基準を示しています。複数のゾーンが表示されている場合は、それらのゾーンで共通する基準となります。

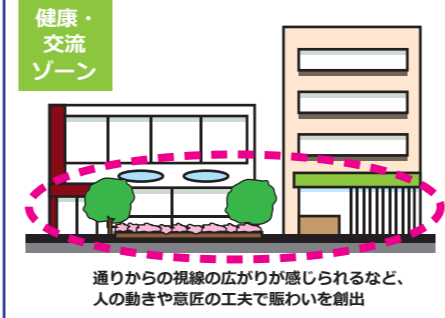
### 用途

- にぎわいゾーン**
  - 店舗や飲食店の配置に努めましょう。
  - 共同住宅の場合は、低層階への配置に努めましょう。



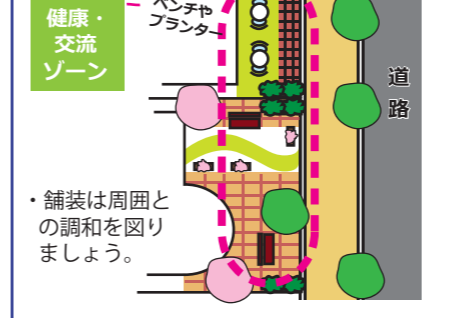
### デザイン

- にぎわいゾーン**
  - 坩三郷線に面する部分は、開口部を設けるなど、賑わい形成に貢献するデザインとしましょう。



### 壁面の位置の制限を受ける部分

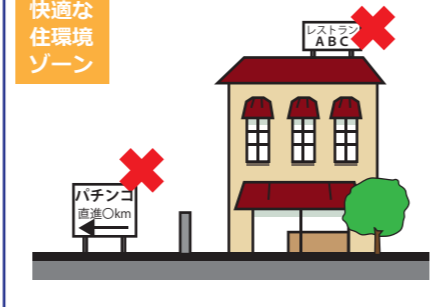
- にぎわいゾーン**
  - 坩三郷線に面する部分は、ベンチやプランターなどで賑わいの創出に配慮しましょう。



### 屋外広告物等

#### 【種類】

- にぎわいゾーン**
  - 一般広告物の設置を避けましょう。
  - 屋上看板の設置を避けましょう。



#### 【意匠全般】

- にぎわいゾーン**
  - 建物と調和したデザインとなるよう配慮しましょう。
  - 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しょう。

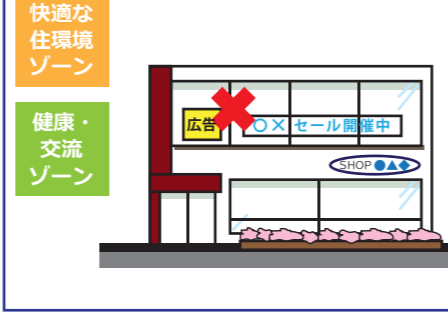


- にぎわいゾーン**
  - 連続する店舗でデザインや素材の調和を図りましょう。

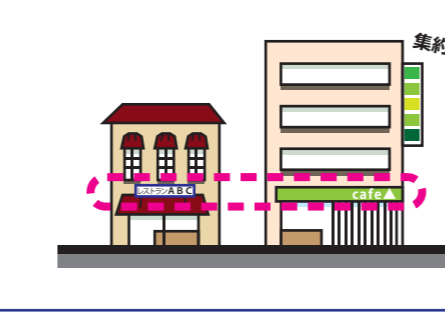


#### 【位置】

- にぎわいゾーン**
  - 外壁面への設置に努めましょう。
  - ガラス面を利用した掲出は避けましょう。



- にぎわいゾーン**
  - 単独看板の設置は避け、複数のテナントで共同設置しましょう。
  - 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しょう。



- 快適な住環境ゾーン**
  - 最小限の掲出としましょう。



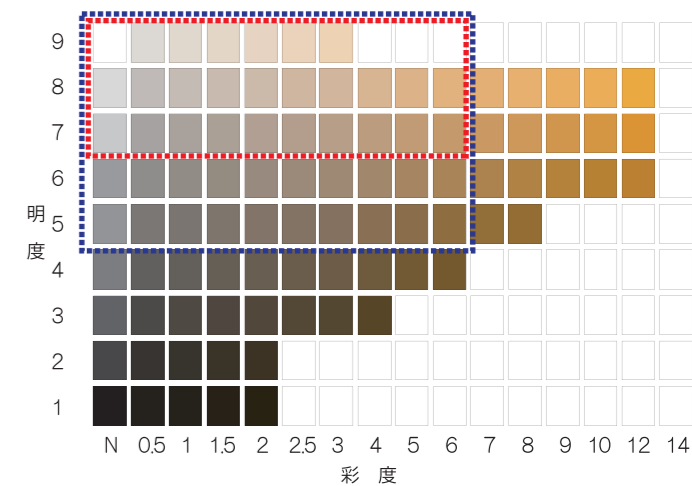
# 色彩基準

- 色彩基準の範囲
- 大規模開発事業の色彩基準の範囲

色相	明度	彩度
R, YR, Y	5以上 (7以上)	6以下 (6以下)
G, Y, G, PB, P, RP, B, GB	5以上 (7以上)	2以下 (2以下)
無彩色	5以上 (7以上)	—

( ) は大規模開発事業の基準

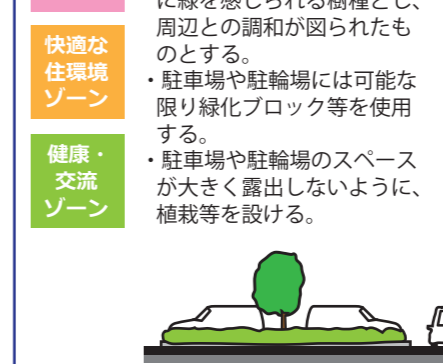
### 例) 色相10YRの場合



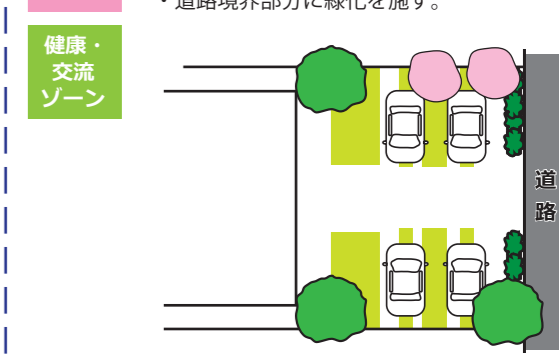
# 開発事業の基準

### 緑地

- にぎわいゾーン**
  - 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、周辺との調和を図られたものとする。
  - 駐車場や駐輪場には可能な限り緑化ブロック等を使用する。
  - 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。

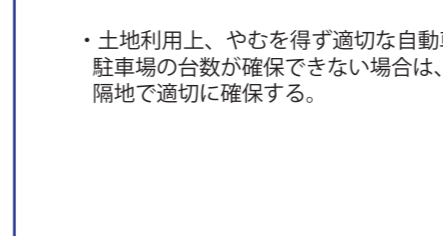


- にぎわいゾーン**
  - 大規模開発事業においては、原則として必要緑地面積を地表面に確保する。
  - 道路境界部分に緑化を施す。



### 交通安全施設及び駐車場施設

- にぎわいゾーン**
  - 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。

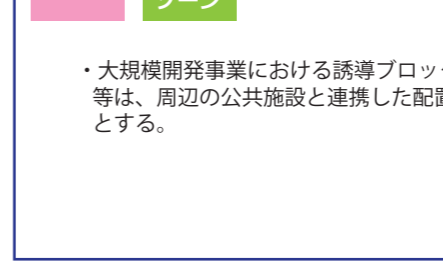


- にぎわいゾーン**
  - 自動車駐車場の出入り口は、歩行者・自転車等が安全に通行できるような対策を講じる。



### その他

- にぎわいゾーン**
  - 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。



- にぎわいゾーン**
  - 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。やむを得ない場合は、透視可能なフェンスが生け垣とする。

