

第2章 まちづくりの主要課題

1 八潮市の特性

[1] 沿革

本市は、埼玉県东南部に位置し、東京都心から約 15km の位置にあり、草加市（西側）、三郷市（東側）、東京都足立区（南西側）、葛飾区（南東側）に接しています。中川低地の南端に位置し、中川と綾瀬川にはさまれた自然堤防と後背湿地からなり、面積 18.03km²、海拔 3m の平坦な地形をなしています。

本市は昔から江戸の食料供給地であり、米や野菜の生産を中心とする純農村として栄えてきました。

昭和 30 年代の工場誘致条例の制定や東武伊勢崎線の営団地下鉄日比谷線との相互乗り入れによる都心との直結等を契機として、人口は緩やかに増加し、その後、八潮団地や八潮伊草団地が造成された昭和 40 年代後半に入って急速に増加し、以降は安定していましたが、平成 17 年のつくばエクスプレス開通以降は、再び人口が増加しています。



■八潮市のあゆみ

年次	内容
明治 4 年 (1871)	埼玉県に編入
明治 22 年 (1889)	八條村、潮止村、八幡村の成立
昭和 31 年 (1956)	八潮村（八條村・潮止村・八幡村三村合併）の成立
昭和 35 年 (1960)	「工場誘致条例」制定
昭和 39 年 (1964)	八潮町制施行
昭和 43 年 (1968)	埼玉県施行により草加・八潮工業団地を造成
昭和 46 年 (1971)	住宅公団により八潮団地、八潮伊草団地を造成
昭和 47 年 (1972)	八潮市制施行
昭和 60 年 (1985)	都市高速道路三郷線開通
平成 3 年 (1991)	生涯学習都市宣言
平成 4 年 (1992)	高速外環状道路開通
平成 17 年 (2005)	つくばエクスプレス開通
平成 21 年 (2009)	健康・スポーツ都市宣言

[2] 都市の特性

●つくばエクスプレス開通の影響を大きく受けています

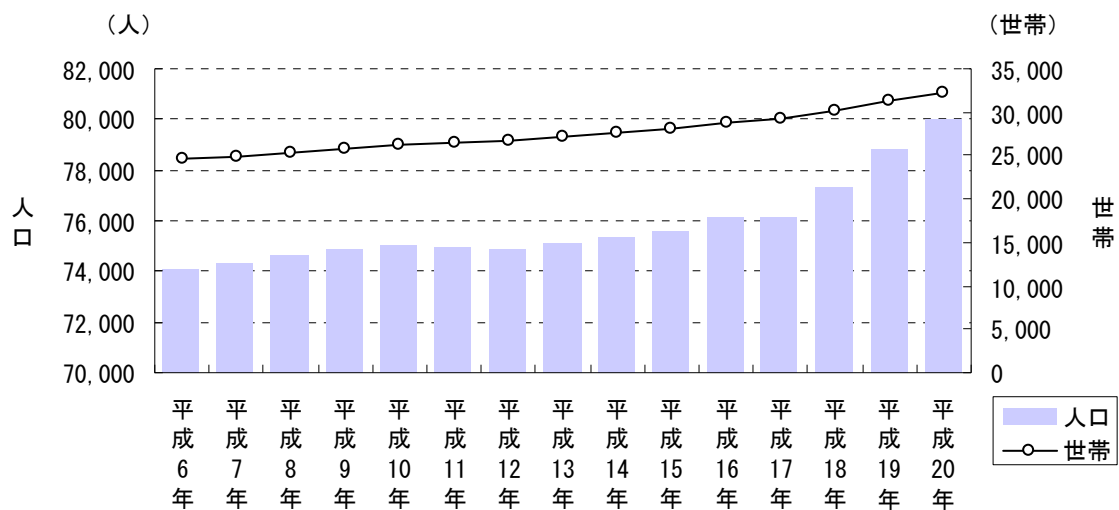
平成 17 年 8 月につくばエクスプレスが開通したことにより、周辺都市へのアクセスが飛躍的に向上し、通勤・通学が非常に便利な都市となりました。

八潮駅周辺では大規模な基盤整備が進められており、マンション、商業施設の立地に伴い、人口や交流人口が増加するなど、本市はつくばエクスプレス開通の影響を大きく受けています。



▲八潮駅周辺

■人口・世帯数の推移



資料：住民基本台帳人口+外国人登録人口（各年4月1日）

●水と深くかかわってきた都市です

本市は平坦な地形で、三方を中川、綾瀬川、圀川、大場川に囲まれています。

かつては水利を活かして市域の6割強を水田が占めていたこともあり、昭和30年代に産業構造が変化するまでは長い間純農村地帯でした。その名残りは、日本三大農業用水と称される葛西用水や八条用水が残っているだけでなく、現在も市内にはり巡らされている多くの水路にみることができます。



▲葛西用水

また、かつてはたびたび浸水による被害を被ってきましたが、綾瀬川放水路の整備や公共下水道ポンプ場の増設によって状況は改善されています。

■市内の主な水路



●工業都市として発展してきた都市です

本市では、昭和 35 年に工場誘致条例が施行されたことにより多くの工場が立地し、純農村地帯からの変貌をとげています。その結果、川口市、さいたま市に次ぐ数の工場が立地する県内有数の工業都市に発展しました。

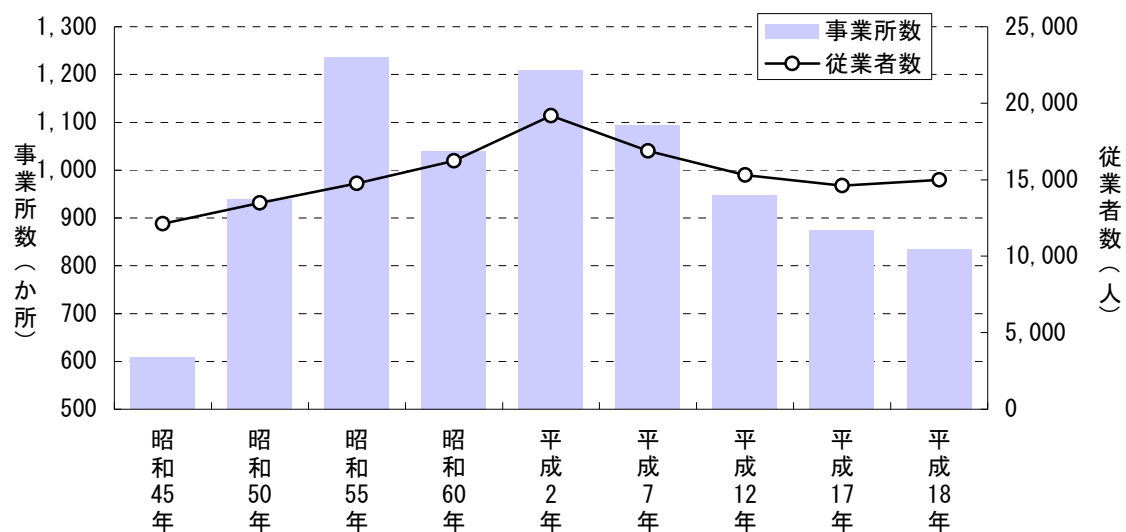
現在は、市街化区域※の 37.3%が工業系用途地域※（工業専用地域、工業地域、準工業地域）に指定されています。

本市に立地する工業事業所数は平成 2 年をピークに減少傾向にあります。が、広域道路網に支えられた工業都市としての特性は変わらないと考えられます。



▲工業地域の工場

■事業所数・従業者数の推移



注：昭和 60 年以降は従業者 3 人以下の事業所で特定業種に該当しない事業所を除いた数

資料：工業統計調査

※ 市街化区域：市街地として積極的に開発・整備する区域で、既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。本市では、全市域（1,803ha）中、72.5%（1,308ha）が市街化区域に指定されている。

※ 用途地域：都市を住宅地、商業地、工業地の種類（12種類）に区分し、それぞれの種類ごとに建築物の用途や高さなどの建築制限を定めることで、秩序あるまちづくりを行っていくための都市計画の 1 つ。

●住宅都市としての発展も見込める都市です

本市は昭和 40 年代から積極的に土地区画整理事業に取り組んでおり、現在施行中の事業が完了すると市域の約 4 割が土地区画整理事業によって整備され、都市基盤の整った良好な住宅宅地が供給される予定です。

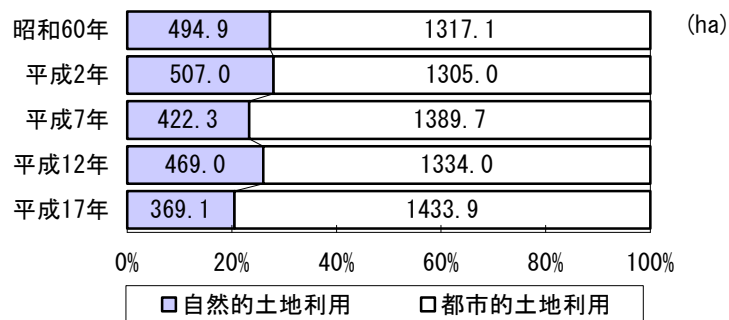
過去 20 年間の土地利用状況をみると、農地や山林などに使われている土地（自然的土地利用）は減少傾向にあり、住宅地、商業地、工業地、道路などに使われる土地（都市的土地利用）が増加傾向にあります。

また、住宅の建築状況をみると、つくばエクスプレスが開通した平成 17 年以降急増しています。



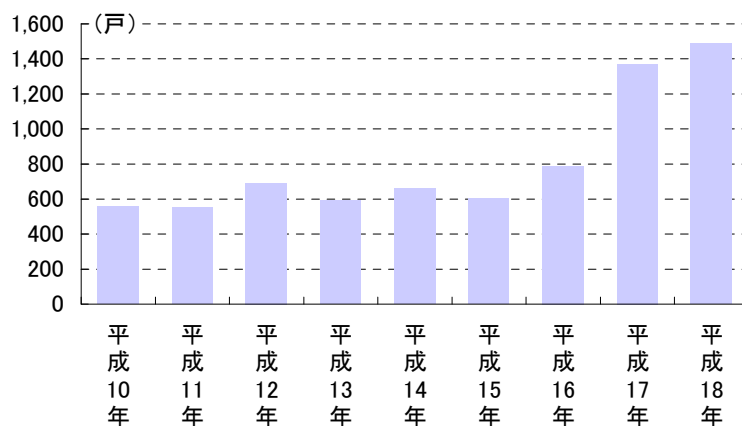
▲住宅地

■土地利用の変化



資料：都市計画基礎調査

■着工新設住宅数の推移



資料：総務人事課（埼玉県統計年鑑）

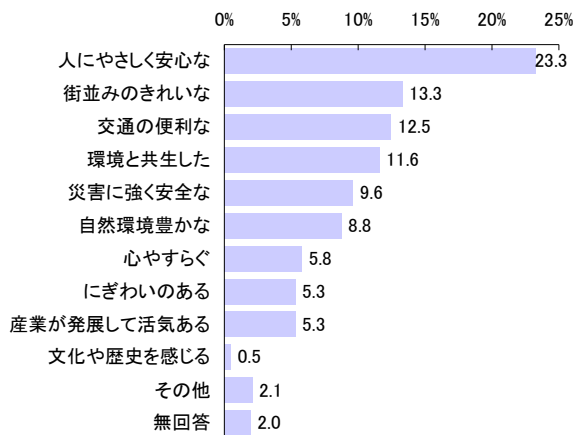
2 市民意向からみる特性

[1] 市民アンケート

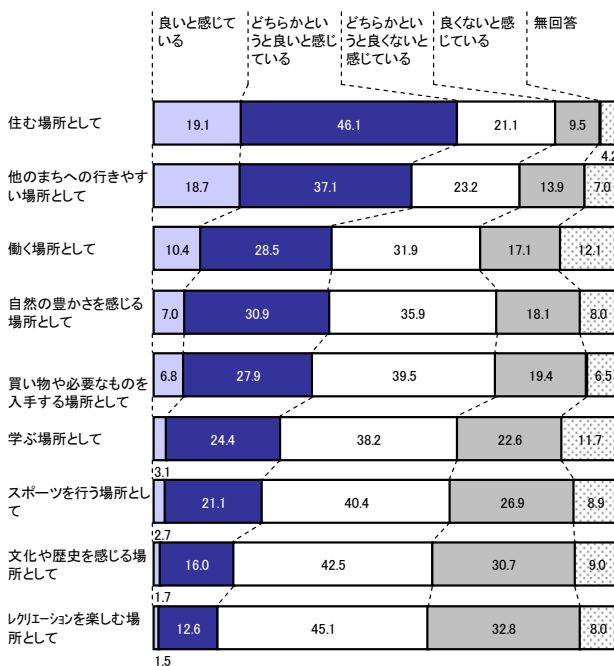
都市計画マスタープラン策定にあたって実施した市民アンケートによると、「人にやさしく安心なまち」という姿が、市民が望む将来のまちのイメージとして浮き上がってきました。

一方、市民のまちに対する評価は「住む場所」「移動しやすい場所」などの都市としての可能性（ポテンシャル）の評価は高いものの、日常生活に密着した地域の整備状況については、どの項目も満足度よりも不満度のほうが多くなっているという厳しい結果となっています。

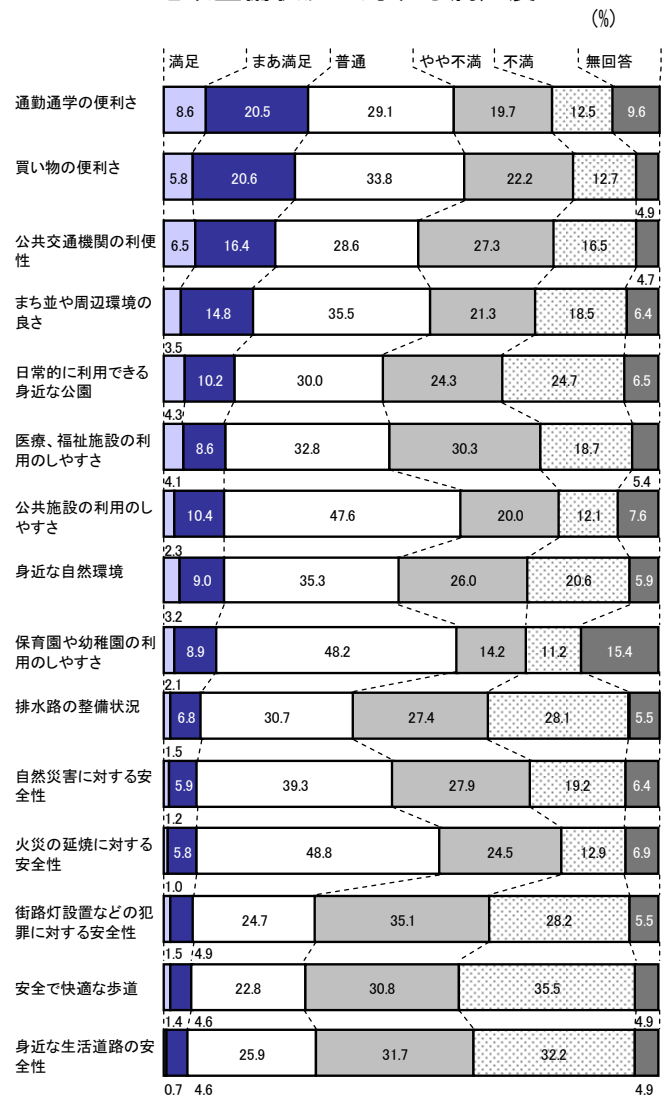
■将来の八潮市のイメージ



■八潮市の印象



■地域整備状況に対する満足度



■市民意向調査結果の主な内容

<市民アンケート>

- 【居住年数】
- 20年以上住んでいる人が61.0%、2年以下は8.5%で20~30歳代が多い
- 【生活行動】
- 日用品、通院は主に市内
 - 買い回り、遊び、芸術は東京都
 - 草加市、三郷市と関わりが強い（特に八条と八幡は草加市、潮止は三郷市・東京都との関わりが強い）
- 【移動手段】
- 市内移動は自家用車、次いで自転車
- 【八潮市の評価】
- 全般的に厳しい評価が多い
 - 住む場所として、移動しやすい場所としての評価は高い
- 【地域の評価】
- 歩道、生活道路の評価をはじめとして、すべての項目で不満足度が満足度を上回る
 - 土地区画整理事業施行済区域以外では、防犯、排水路整備に対しても厳しい評価
- 【将来イメージ】
- 人にやさしく安心な、街並みのきれいな、交通の便利な、環境と共生したまち
 - 市役所通りは、緑豊かなやすらぎのある通り
- 【今後の土地利用】
- 土地区画整理事業による計画的な宅地供給以外は、新たな宅地開発は望まない
 - 日常の買い物空間の充実と、商業拠点づくりを希望
 - 工場の移転・集約と、住宅と工場の共存が拮抗している
 - 農家の判断次第だが、これ以上農地を減らさない方向
- 【まちづくりへの参加】
- 積極的な参加意向は15~20%だが、アンケート調査へは半数が協力

<高校生アンケート>

- 【居住地】
- 市内に居住する生徒は半数、その他は草加市、三郷市、越谷市などから通学している。
- 【生活行動】
- 日用品は各在住地、市内在住者は草加市などへ多少流出
 - 買い回りや遊びは東京都に流出（特に市内在住者）
- 【移動手段】
- 基本的に自転車
- 【八潮市の評価】
- 住む場所としての評価は高い（市内在住者のみ）が、働く場所としての評価は低い
 - 買い物利便性だけでなく、歴史や自然環境への評価も低い
 - 全般に市外在住者の方が厳しい評価
- 【定住意向】
- 住みたい12.7%（市外在住者6.4%）、住みたくない40.5%（市外在住者50.3%）
- 【将来イメージ】
- 自然が豊富で、交通が便利で、人にやさしく安心な、にぎわいのあるまち

<中学生アンケート>

- 【居住年数】
- 八潮生まれは半数
- 【八潮市の評価】
- 愛着がある58.0%、愛着なし40.0%
- 【定住意向】
- 住みたい22.6%、住みたくない33.6%（小学校入学後転入者の住みたくないは47.3%）
- 【将来イメージ】
- 自然が豊富で、にぎわいがあって、交通が便利なまち

<インターネットアンケート>

- 【八潮市の印象】
- 八潮市の知名度は、草加市、越谷市、柏市、つくば市と比べて低く、イメージも薄い
 - 良いイメージとしては、庶民的、自然が多い
 - 良くないイメージとしては、工場が多い、治安が悪い、雑然としている、やぼったい
 - 八潮に来るとしたら自動車利用
- 【住んでみたいまちの条件】
- 治安が良い、普段の買い物の便利さが50%以上、次いで、通勤・通学の便、子育て環境、行政サービス

3 まちづくりの主要課題

[1] 社会潮流からみたまちづくりの課題

1 少子高齢化への対応～だれもが暮らしやすいまちの形成

これまで一貫して増加が続いていた我が国の総人口は、減少局面に入るとともに、人口構造の高齢化が一層進行すると見込まれます。

本市の高齢化率は、全国平均に比べて低いものの、確実に高齢化が進行しています。このため、市民一人ひとりが健康的かつ文化的で豊かな生活を送るため、保健・医療・福祉の各分野の連携、道路や施設の整備におけるバリアフリー化の推進を図るとともに高齢者や障がいのある方にとって働きやすい環境の形成など、健やかにいきいき暮らせるまちを形成する必要があります。

2 防災・防犯への対応～安全・安心に暮らせるまちの形成

阪神・淡路大震災、能登半島地震、新潟県中越沖地震、岩手・宮城内陸地震といった近年起こった大震災の被害状況を鑑み、避難地・避難路の整備やライフライン[※]の耐震化など、地震に強い都市の早期形成の必要があります。

また、近年、大規模化する傾向にある風水害への対応など、都市の防災性の向上・安全性の確保が求められています。さらに、犯罪を未然に防ぐ「防犯」という視点も都市を形成するためには重要な要素であるといえます。

今後とも、だれもが安全・安心に暮らせるまちを形成する必要があります。

3 環境問題への対応～環境負荷の少ない、持続可能なまちの形成

地球温暖化やヒートアイランド現象[※]をはじめとする環境問題が地球的視点からクローズアップされています。温暖化防止などの地球環境の保全や、限りある資源を引き継ぎ、将来にわたり活用していくために、地球全体を 1 つの生態圏としてとらえ、環境問題への取り組みを行っていく必要があります。

市民アンケートにおいて、自家用車が市民の主な移動手段として浮かび上がったことから、本市では、環境負荷の少ない公共交通機関や自転車利用の促進を図るなど、持続可能なまちを形成する必要があります。

※ ライフライン：生活・生命を維持するために必要な水道・電気・ガス・通信などの設備のこと。

※ ヒートアイランド現象：郊外に比べて都市部の平均気温が高くなる現象のこと。地図上に気温の高い都市部が「島」のように浮き出ることから、ヒートアイランド（熱の島）と呼ばれる。

4 地方分権の進展～「選択と集中」によるまちづくりの推進

平成 12 年に地方分権一括法が施行され、平成 18 年には地方分権改革推進法が制定されるなど地方分権が進められており、市町村はこれまで以上に独自性の高いまちづくりを行うことができるようになりました。本市でも、自主・自立の考え方に基づき、財政基盤の強化はもとより政策形成能力を含めた行政経営力の向上を図っていく必要があります。

地方自治体が直面している厳しい財政状況の中で自主的・自立的なまちづくりを行っていくためにも、「選択と集中」という考えのもと、真に必要なものを選び出し、集中して実現化していくことが求められます。

また、「市民にとって」「地域にとって」何が最も重要なのかをよく吟味してまちづくりを実行していくためには、住民参加・協働のまちづくりを進める必要があります。

[2] 本市の現状・特性からみた課題

1 八潮らしい街並みづくり

つくばエクスプレスの開通により、東京都心に近い恵まれた立地状況を有する本市の発展の可能性が高まり、人口や交流人口が増加するなど、本市の都市構造※は大きく変貌しています。

駅周辺地区は、21世紀にふさわしい本市の顔として、市民の多様な活動の拠点、さらには市内外から多くの人々が集い、にぎわう交流空間として形成することが求められています。このため、市民が誇れる都市環境※の整備や商業・業務・文化などの複合的都市機能の導入に向け、長期的な視点から整備を図る必要があります。

また、市民や本市を訪れる人々が八潮らしさを感じられるような、自然と都市的景観が調和した美しい景観を形成する必要があります。



▲美しい生垣のある住宅

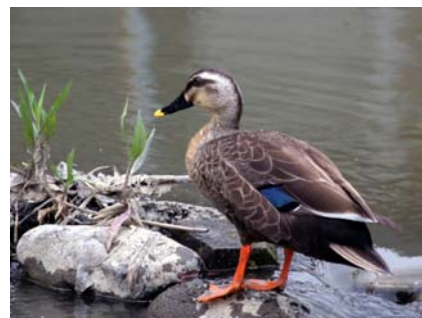
2 自然と共生するまちづくり

自然は、都市に生活する人々にやすらぎと潤いをもたらします。都市化が進む中で、生態系に配慮しながら、自然とふれあい、くつろげる環境づくりが求められています。

本市に残る貴重な自然を保全・活用し、豊かな緑をさらに育て、水と親しめる空間を創出するなど、自然と共生する快適なまちを形成する必要があります。



▲八条親水公園



▲葛西用水のカモ

※ 都市構造：都市における骨組みのこと。

※ 都市環境：都市に住む人々の健康で文化的な生活を支える生活環境全般のこと。

3 八潮ならではの活力・にぎわいづくり

高度情報化や技術革新、生産拠点の海外移転などにより国内の産業構造は大きく変化しており、このような変化が本市の経済や就業構造にも大きく影響しています。

工業関係では、県内有数の工業集積を中心に発展してきましたが、工場と住宅が混在している地域があることから、今後とも適正な土地利用を誘導するなど、経営意欲の高い事業者が安心して操業できるような環境づくりを行う必要があります。

商業関係では、近隣自治体への大型ショッピングセンター立地が進む中、利便性の高い商業環境の形成を図る必要があります。

農業関係では、近年食料品への安全性の意識が高まっており、地産地消[※]やフードマイレージ[※]といった、生産地と消費地の距離が近いことの価値が見直されています。また、市民アンケートの「これ以上農地を減らさないで欲しい」という意見が多いことをふまえると、農地を計画的に保全・活用する必要があります。



▲駅前商業施設



▲田園風景

※ **地産地消**：「地域生産地域消費」の略語で、地域で生産された農産物や水産物をその地域で消費すること。

※ **フードマイレージ**：食料の生産地から消費地までの距離に着目し、なるべく近くでとれた食料を食べることで、輸送に伴うエネルギーをできるだけ減らし、地球環境への負荷を軽減しようという考え方。