

IV 計画の推進に向けて

1 協働によるまちづくりの推進

[1] 市民、事業者、行政の役割分担と協働によるまちづくり

まちづくりの主役である市民自らわがまちのことを考え、積極的に行動していくという市民自治の考えが進み、市民の役割分担、市民と行政とのパートナーシップによる自治体経営の必要性が一層高まっています。

このため、市民、事業者、行政が適切な役割分担のもとで効率的な行政運営に努め、八潮らしさを創出したまちづくりを推進していく必要があります。

市民は、地域コミュニティの一員として、まちづくりへの理解を深め、地域課題の解決やさらなる魅力づくりに向けて、まちづくりに積極的に参加することが求められています。

事業者は、まちづくりへの理解を深め、企業活動を通して地域のまちづくりに積極的に貢献・協力することが求められています。

行政は、市民や事業者がまちづくりに参加するための支援や機会の充実、必要な情報の提供・共有化に取り組むとともに、全体的、総合的な観点からまちづくりを調整し、必要な施策の展開を図ります。

[2] 継続的なまちづくりへ

都市計画マスタープランを計画で終わらせないためにも、地域レベルのまちづくりについて、住民同士が理解を深め計画（プラン）から一歩踏み出したまちづくりを実現することが必要となります。

例えば、「都市計画道路※が完成した」、「公園が完成した」ことで終わりではなく、「魅力的な沿道の街並みをつくる」、「さらに魅力的な公園となるように維持管理を進める」など継続的な取り組みには行政だけでは限度があります。市民、事業者、行政の協働でかつ継続的なまちづくりが進められることで、まちの魅力は高まり、愛着のあるまちへと成熟していくものと考えます。

都市計画道路：都市計画法に基づき、位置、ルート、幅員などが決められた道路のこと。

〔3〕市民の取り組みへの支援

協働のまちづくりの推進に向けて、市民全体のまちづくりへの支援の充実を図ります。地域でのまちづくりの話しあいや勉強等への出前講座*をはじめ、都市計画の決定や変更並びに各種事業の実施にあたっては、都市計画制度を通じた支援を行います。

出前講座：市民が主催する催しに、講師を派遣する制度。学びたい内容を選び申請すると、担当となる市民、民間企業の社員、公共機関の職員、教職員または市職員が講師として出向き、講座を開催する。

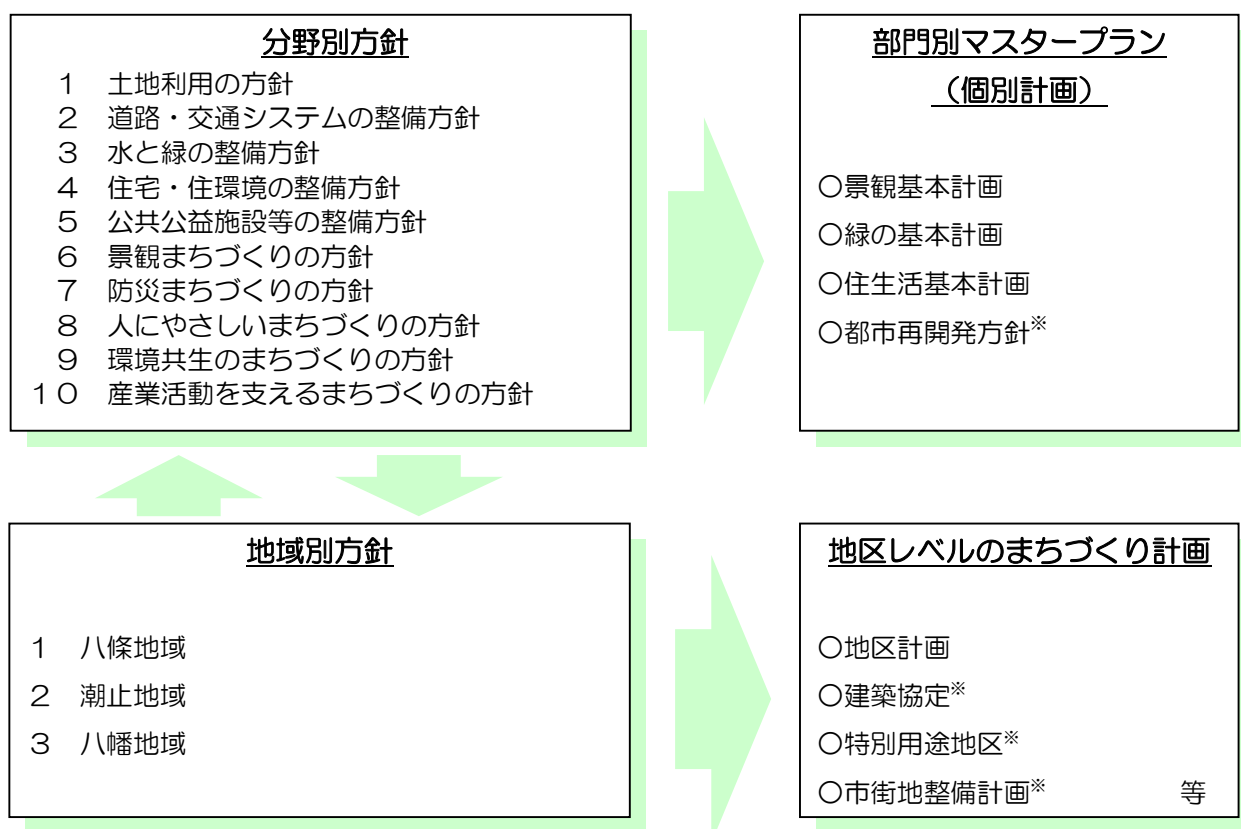
2

個別計画の策定と多様な手法によるまちづくり

〔1〕「八潮市都市計画マスタープラン」に基づいた個別計画の策定

「八潮市都市計画マスタープラン」は、「将来の望ましいまちの姿」を市民、事業者、行政で共有し、その実現に向けた協働のまちづくりを積極的に推進していく指針として定めるものです。

このため、都市計画の決定や変更、部門別マスタープラン（個別計画）の策定、道路、公園の整備といった具体的なまちづくりを進める際には、都市計画マスタープランを活用するとともに、部門別マスタープラン（個別計画）や地区レベルのまちづくり計画を策定並びに改訂する場合の基本的な方針として活用します。



都市再開発方針：都市再開発法に基づき、長期的な視点から既成市街地における再開発を計画的に促進するための基本的な考え方を示した方針のこと。

建築協定：地域住民の合意に基づき、地域の特性に応じて建築基準法の定める規定よりもより細かな基準を決めることのできる制度。

特別用途地区：地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境の保護などの、特別の目的の実現を図るために、用途地域の指定を補完して定める地区のこと。特別用途地区の区域内では、地方公共団体の条例により、建築物の制限内容を強化したり、国土交通大臣の承認を得ることにより、用途を緩和したりすることができる。

市街地整備計画：市街地整備の整備手法、主体、時期を明らかにし、市街化区域の整備を効率的かつ計画的に推進するために策定される計画のこと。

[2] 多様な手法の活用による地域特性に対応したまちづくり

今後のまちづくりは、これまで整備されてきた施設や都市基盤を十分に維持・活用を図りつつ、限られた財源と人材を有効かつ効果的に投資していくために、整備の必要性や緊急性、事業化への熟度や効果などあらゆる角度から検討するとともに、さまざまな制度・手法の活用の可能性についても検討し、個性と魅力あるまちづくりを進めていきます。

国をはじめ埼玉県や近隣都市との広域的なまちづくりを推進する場合においても、都市計画マスタープランをもとに連携並びに調整を図ります。

[3] まちづくり条例の制定

「八潮市都市計画マスタープラン」に基づく、まちづくりを実現するため、まちづくりの目標、基本理念をふまえた（仮称）まちづくり条例の制定を進めます。

（仮称）まちづくり条例では、市民、事業者、行政の責務を明確にするとともに、市民参加のしくみ、まちづくりのルールなど総合的な条例を目指します。

[4] 都市計画マスタープランの新たな展開

この「八潮市都市計画マスタープラン」は、現時点における八潮市の将来を見据えたまちづくりのガイドラインの役割を担うものです。

しかし、今後の時代の変化によっては、予測できない動きが出てくることも予想されます。このため、社会経済情勢の変化や都市づくりの各種制度に大幅な変更があった場合には、この「八潮市都市計画マスタープラン」を見直し、より望ましいまちの姿を誘導する計画へと進化させていくものとします。

3

計画の推進に向けた検討テーマ

本計画は、目標とする都市像である「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を推進していくうえでの基本方針となるものです。

ここでは、おおむね 20 年後におけるまちづくりの基本的な考え方や方針として示していますが、項目によっては今後さらに詳細な調査や検討により、具体的な実施区域や実現化方策などを明示していくことが必要なものもあります。これらを本市のまちづくりにおいて重要な点としてとらえ、「計画の推進に向けた検討テーマ」として抽出しています。

今後、本計画の見直しについてはこの検討テーマを考慮し、検討していくものとします。

[1] まちの骨格の形成

将来都市構造の要でありシンボリックな空間となる都市核と都市軸及び都市核の一部機能を分担して地域のにぎわいの拠点となる地域核は、以下のような考え方にに基づき、整備検討を進めます。

1 都市核の形成

八潮中心核については、八潮南部中央一体型特定土地区画整理事業の計画的な整備とともに、駅前公園の整備を推進します。また、八潮市の顔にふさわしい景観形成を図るため、市民とともに、空間イメージを含めた土地利用構成の考え方、デザインガイドラインの策定を進め、高度で多様な機能の集積を促進します。

シビックセンターについては、市役所、八潮メセナ、八潮中央公園などの公共・文化施設及び草加三郷線沿道への商業・業務施設の立地誘導により、活気ある都市核の形成を推進します。

2 都市軸の形成

都市核を連絡する都市軸は、都市核と併せて本市のシンボリックな空間を構成するものです。しかしながら、既に整備が完了している市役所通りだけで都市軸の形成には限りがあると考えます。このため、付近の道路との機能分担・役割分担の考え方（例えば、八潮南北線において自動車交通を担い、市役所通りでは歩行者自転車の交通を担う機能拡充など）や段階的な整備や街並み景観の形成を図るための方策の実施など多角的に検討を行い、シンボル空間にふさわしい空間形成の実現を目指します。

3 地域核の形成

地域核は、都市核や各地域核がもつ機能を相互に補完するため、市全体にとって重要な骨格であることはもとより、地域にとってもにぎわいの拠点となる重要な場所です。このため、地域の可能性を十分活かすことのできるよう、それぞれの地域の皆さんとともに具体的な整備イメージの検討を進めていきます。

〔2〕住宅と工場などの共存可能な土地利用の規制・誘導

本計画において、住宅と工場などの混在する市街地については、土地利用計画において住宅地と工業地に完全に区分するのではなく、長期的な視点にたって、適切に土地利用を誘導することにより、良好な共存市街地の形成を目指します。

そのためには、住宅を主とする「住工共存ゾーン」と工業を主とする「工住共存ゾーン」の2種類の市街地ゾーンを設定し、それぞれを個別にとらえるのではなく、新たな工業施設の立地を工住共存ゾーンへ、新たな住宅の立地を住工共存ゾーンへ誘導するなど、2つのゾーンが相互補完的に連携する土地利用の規制・誘導手法の導入など、長期的な視点にたって良好な共存環境の実現を図るための検討を進めます。

〔3〕空間をイメージしたまちづくり

本市は、良好な住環境の保全と中高層建築物を起因とする紛争の防止を目指し、高度地区[※]を都市計画決定しています。一方、住居系の用途地域では、容積率[※]が一律200%に指定されているため、低層の戸建住宅と中高層の集合住宅が混在しており、日照、通風などの住環境の面で問題が生じるおそれがあります。

そこで、本計画の土地利用方針で示すゾーンそれぞれの良好な市街地環境の形成を図るため、戸建住宅が集まる地区は低層住宅地区として保全するほか、駅周辺の商業地域は高度利用を促進するなど、地区特性に合った空間利用、建物高さのイメージ、デザインガイドラインの検討などにより、良好な市街地環境並びに街並み景観の形成を目指します。

特に住居ゾーンに区分されるエリアについては、良好な住環境を維持・保全する低層戸建て住宅地区、中高層集合住宅を誘導する地区など空間利用、階層イメージの検討に基づいた容積率の見直し等を検討し、良好な居住環境の形成を目指します。

高度地区：建築物の高さの最高限度または最低限度を定めた地区のこと。本市においては、駅周辺や工業専用地域を除く市街地の建築物は最高限度を25mと定めている。

容積率：敷地面積に対する延床面積の割合のこと。