

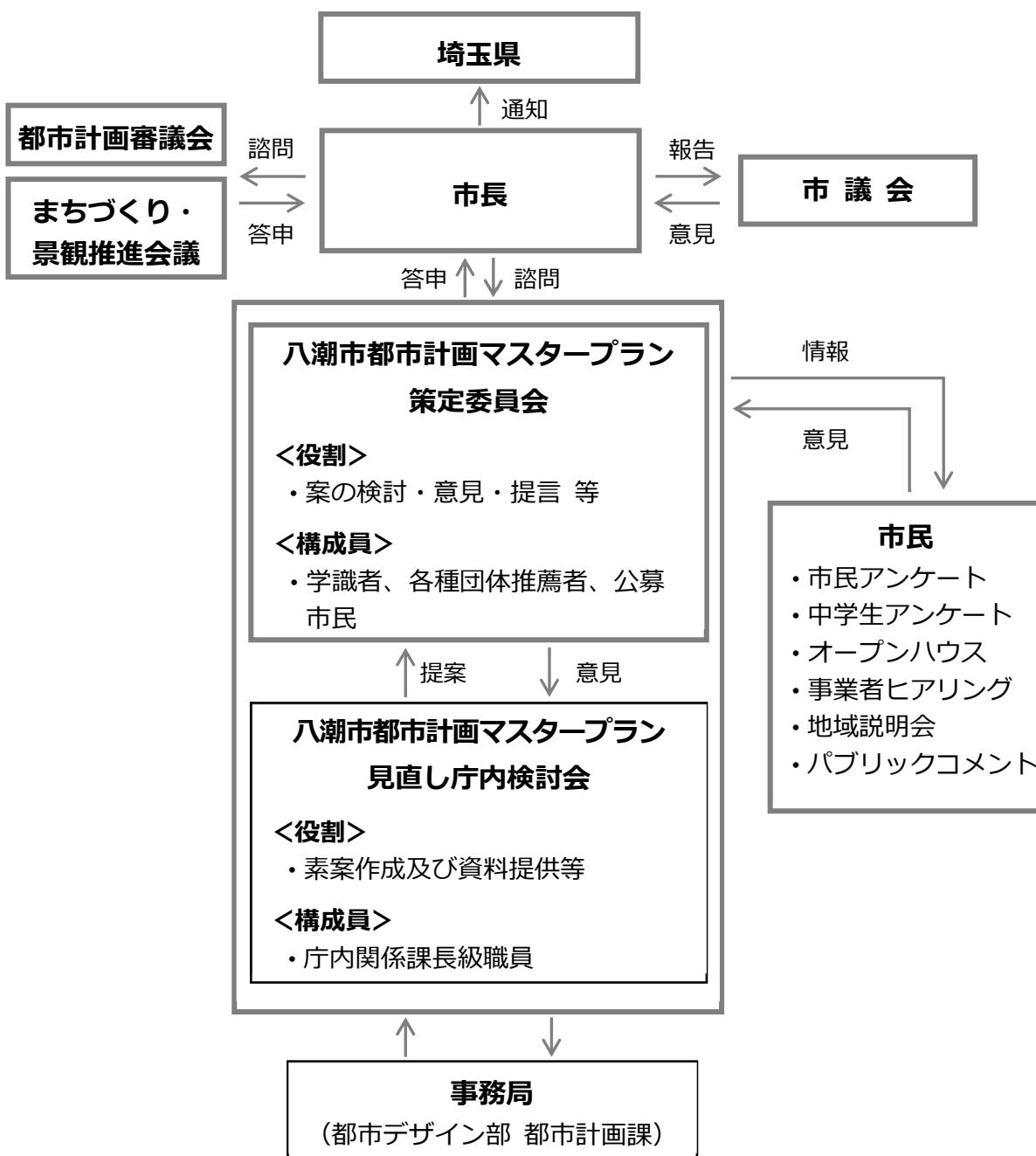
# 參考資料

## 1 計画の策定体制

## (1) 策定体制

本計画の見直しにあたっては、学識者、各種団体推薦者、公募市民により構成された「八潮市都市計画マスター・プラン策定委員会」を設置し、多角的な視点からご意見を伺いました。

また、庁内関係各課により構成された「八潮市都市計画マスター プラン見直し 庁内検討会」を設置し、庁内の連絡及び調整を図りました。



## (2) 策定経緯

	月日	会議等	主な議題等
令和2年度	8月11日	第1回 庁内検討会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画マスタープラン見直しの必要性について</li> <li>・見直し検討フローについて</li> </ul>
	10月29日	第2回 庁内検討会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地適正化計画の必要性について</li> <li>・次年度以降の見直し検討体制、スケジュールについて</li> </ul>
	12月～1月	学識経験者への 意見聴取	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用や縁、安全・安心等、今後のまちづくりにおいて 検討すべき視点について</li> </ul>
	2月9日 (書面開催)	第3回 庁内検討会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学識経験者への意見聴取の結果について</li> <li>・八潮市都市計画マスタープラン見直しの基本方針について</li> </ul>
令和3年度	7月5日 ～7月20日	中学生 アンケート調査	—
	7月14日	第4回 庁内検討会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主な現況特性及び課題の整理について</li> <li>・アンケート調査の実施について</li> </ul>
	8月10日 ～8月31日	市民 アンケート調査	—
	9月17日	第1回 策定委員会 (諮問)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画マスタープランの見直しの必要性について</li> <li>・都市計画マスタープランの見直しの進め方について</li> <li>・主な現況特性及び課題の整理について</li> </ul>
	11月9日	第5回 庁内検討会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体構想（都市づくりの目標、将来都市構造）について</li> </ul>
	12月27日	第2回 策定委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アンケート結果について</li> <li>・全体構想（都市づくりの目標、将来都市構造）について</li> </ul>
	1月11日 ～1月22日	オープンハウス	—
	2月21日 (書面開催)	第6回 庁内検討会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体構想（分野別方針）について</li> </ul>
	3月23日	第3回 策定委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オープンハウス実施結果について</li> <li>・全体構想（分野別方針）について</li> </ul>

	月日	会議等	主な議題等
令和4年度	6月27日	第7回 庁内検討会	・地域別構想について
	7月7日	都市計画審議会 (報告)	・八潮市都市計画マスタープランの見直しについて
	7月29日	第4回 策定委員会	・地域別構想について
	8月5日 ～8月27日	地域説明会	—
	8月24日 (書面開催)	第8回 庁内検討会	・「まちづくりの実現に向けて」について
	8月24日 ～9月8日	事業者 ヒアリング	・八潮市農業委員会、八潮市青耕会 ・八潮市商工会
	9月28日	まちづくり・ 景観推進会議 (報告)	・八潮市都市計画マスタープランの見直しについて
	9月30日	第5回 策定委員会	・市民意向等の確認結果について ・「まちづくりの実現に向けて」について
	11月14日	都市計画審議会 (質問)	・八潮市都市計画マスタープランの改定について
	11月16日	まちづくり・ 景観推進会議 (質問)	・八潮市都市計画マスタープランの改定について
	11月15日 ～12月15日	パブリック コメント	—
	12月26日 (書面開催)	第9回 庁内検討会	・パブリックコメント実施結果と対応について ・八潮市都市計画マスタープラン（素案）について
	1月10日 (書面開催)	第6回 策定委員会 (答申)	・パブリックコメント実施結果と対応について ・八潮市都市計画マスタープラン（素案）について
	1月25日 (書面開催)	まちづくり・ 景観推進会議 (答申)	・八潮市都市計画マスタープランの改定について
	1月30日	都市計画審議会 (答申)	・八潮市都市計画マスタープランの改定について
	3月2日	庁議	・八潮市都市計画マスタープラン改定（案）について

## (3) 八潮市都市計画マスタープラン策定委員会名簿

※敬省略

分類	氏名	備考
第1号委員 (公募により選出された市民)	落合 尚温	公募
	川口 純子	公募
第2号委員 (まちづくりに関する識見を有する者)	◎ 谷口 守	筑波大学大学院 教授
	遠藤 新	工学院大学 教授
	押田 佳子	日本大学 准教授
第3号委員 (関係団体が推薦する者)	遠藤 美奈子 杉本 裕介	八潮市P T A連合会（令和4年6月20日離任） 八潮市P T A連合会（令和4年6月21日着任）
	○ 鈴木 孝一	八潮市町会自治会連合会
	鈴木 隆	八潮市農業委員会
	宗像 健慈	公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会埼玉東支部
	柳田 昭彦	八潮市商工会

◎委員長 ○副委員長

#### (4) 八潮市都市計画マスタープラン見直し庁内検討会名簿

議 長	都市デザイン部 副部長
副議長	企 画 財 政 部 企画経営課長
委 員	企 画 財 政 部 アセットマネジメント推進課長 健 康 福 祉 部 長寿介護課長 子 育 て 福 祉 部 子育て支援課長、障がい福祉課長 生 活 安 全 部 環境リサイクル課長、危機管理防災課長、交通防犯課長 市民活力推進部 商工観光課長、都市農業課長 建 設 部 道路治水課長、下水道課長 都市デザイン部 都市計画課長、公園みどり課長、開発建築課長、区画整理課長 水 道 部 施設課長

## (5) 答申

### 1) 八潮市都市計画マスタープラン策定委員会

八潮都発第166号  
令和3年9月17日

八潮市都市計画マスタープラン策定委員会  
委員長 谷口 守 様

八潮市長 大 山 忍

#### 八潮市都市計画マスタープランの改定について（諮問）

このことについて、都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を改定するにあたり、貴委員会の意見を求めます。

八潮都策収第1号  
令和5年1月10日

八潮市長 大 山 忍 様

八潮市都市計画マスタープラン策定委員会  
委員長 谷口 守

#### 八潮市都市計画マスタープランの改定について（答申）

令和3年9月17日付け、八潮都発第166号で諮問のあったこのことについて、当委員会で慎重に審議を進めた結果、適当であると認めたため、下記のとおり附帯意見を添えて答申いたします。

記

1 賛 否 賛 成

2 附帯意見

(1) 市民や事業者のまちづくりへの主体的な参加を促すため  
本計画の内容やまちづくりの進捗について情報発信に  
努めること。

## 2) 都市計画審議会

八潮都發第10018号  
令和4年11月14日

八潮市都市計画審議会  
会長 荒井 歩 様

八潮市長 大山 忍

八潮市都市計画マスタープランの改定について（諮問）  
このことについて、都市計画法第18条の2に定める市町村の都市  
計画に関する基本的な方針について改定を行うことから、貴審議会の  
意見を求めます。

八潮都審収第10006号  
令和5年1月30日

八潮市長 大山 忍 様

八潮市都市計画審議会  
会長 荒井 歩

八潮市都市計画マスタープランの改定について（答申）

令和4年11月14日付け、八潮都發第10018号で諮問のあったこ  
のことについて、当審議会で慎重に審議を進めた結果、適當であると認  
めたため、下記のとおり附帯意見を添えて答申いたします。

記

1 賛 否 賛 成

2 附帯意見

（1）安全・安心なまちづくりを図るため、着実に事業を  
進めること。

### 3) 八潮市まちづくり・景観推進会議

八潮都発第10019号  
令和4年11月16日

八潮市まちづくり・景観推進会議  
会長 松本 昭 様

八潮市長 大山 忍

八潮市都市計画マスタープランの改定について（諮問）

このことについて、都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2に定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」について改定を行うことから、八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例（平成23年条例第9号）第6条第2項の規定により、貴会議の意見を求めます。

八潮まち推収第11-2号  
令和5年1月27日

八潮市長 大山 忍 様

八潮市まちづくり・景観推進会議  
会長 松本 昭

八潮市都市計画マスタープランの改定について（答申）

令和4年11月16日付け八潮都発第10019号で諮問のあったことについて、当会議の意見は下記のとおりです。

記

1 意見 原案のとおりで異議はありません。

## (6) 市民意向の把握

本計画の見直しにあたっては、各種アンケート調査やオープンハウス等を通じて、市民意向を幅広く収集しました。

### 1) アンケート調査

本計画の今後の目標設定や施策等の検討に反映できるよう、まちづくりに関わる現状や課題を把握することを目的として実施しました。

#### ①市民アンケート調査

【調査対象】3,000人（18歳以上の無作為抽出）

【調査方法】郵送での配布及び回収

【調査期間】令和3年8月10日（火）～8月31日（火）

【回収数・回収率】891票（29.7%）

#### ②中学生アンケート調査

【調査対象】市内中学校5校に通学する2年生全員（682名）

【調査方法】各学校での配布及び回収

【調査期間】令和3年7月5日（月）～7月20日（火）

【回収数・回収率】605票（88.7%）

### 2) オープンハウス

計画の存在や性格、市の都市計画に関連した現況について市民等に広くPRするとともに、生の声を確認することを目的として実施しました。

【調査場所】八潮駅、フレレスポ八潮及び八潮市役所

【調査期間】令和4年1月11日（火）～1月22日（土）

【回答者数】358人



八潮市役所（1階ロビー）



八潮駅改札前



フレレスポ八潮

### 3) 事業者ヒアリング

市内事業者の実態や動向、ニーズ等を把握し、産業振興に係る方向性や取組等の検討材料とすることを目的として実施しました。

【調査対象】  
 工業：八潮市商工会 工業部会長  
 商業：八潮市商工会 パルコ通り商店会長、けやき通り商店会長  
 農業：八潮市農業委員会、八潮市青耕会  
 【調査期間】令和4年8月24日（水）～9月8日（木）

### 4) 地域説明会

計画素案の周知と市民の意見や要望の把握を目的として、地域説明会を開催しました。

また、コロナ禍での開催であり、参加希望者も集まりにくい状況であったことから、地域説明会と併せて動画配信を行い、広く周知を図りました。

#### ■開催概要

地域	開催場所	開催日時	参加者数
八條地域	八條公民館 2階 会議室	令和4年8月5日（金）18時から	1
		令和4年8月6日（土）10時から	0
潮止地域	ゆまにて 研修室	令和4年8月18日（木）18時から	1
		令和4年8月20日（土）10時から	0
八幡地域	八潮メセナ2階 集会室	令和4年8月26日（金）18時から	0
		令和4年8月27日（土）10時から	0
動画配信	YouTubeへの掲載 <a href="https://youtu.be/5wjS7gvOMrQ">https://youtu.be/5wjS7gvOMrQ</a>	令和4年9月5日（水）から	

### 5) パブリックコメント

本計画の素案を広く公表し、意見や要望等を幅広く伺うことを目的として実施しました。

実施時期	令和4年11月15日（火）から12月15日（木）まで（31日間）
実施方法	ホームページへの掲載及び市役所等での閲覧により、八潮市都市計画マスタープラン（素案）を公表し、意見を募集
意見提出者・件数	提出者数 4人 意見件数 14件

## 2 用語解説

### 【あ行】

I o T	Internet of Things（モノのインターネット）の略で、電化製品・建物・自動車・医療機器等のモノをインターネットに結び付け、情報交換や作動をさせる仕組み。
I C T	「Information and Communication Technology」の略称で、情報処理および情報通信に関する諸分野における技術・産業・設備・サービス等の総称。通信技術を活用したコミュニケーションを意味する。I C Tを活用したシステムやサービスが普及することで、社会インフラとして新たなイノベーションを生むことが期待されている。
ウォーカブル	居心地の良い、歩きたくなる空間をつくり、賑わいの創出を目指す考え方。
雨水貯留浸透施設	雨水の一時貯留や地下浸透により、下水道や河川への雨水流出を抑制する施設。
A I	「Artificial Intelligence」の略称で、人工知能のこと。人間にしかできなかった高度に知的な作業や判断を行うことができるシステムのこと。
エリアマネジメント	地域（エリア）における、良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、市民・事業者・地権者等による主体的な取組。
オープンスペース	公園・広場・河川・農地等、建物によって覆われていない土地、あるいは敷地内の空地の総称。

### 【か行】

カーボンニュートラル	二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理等による「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにすること。
開発許可	市街化区域または市街化調整区域内において開発行為（建築物の建築などのために行う土地の区画形質の変更）をしようとする者が、あらかじめ受けるべき許可。（都市計画法第29条）
緊急輸送道路	地震直後の救命活動や物資輸送を行うための高速自動車道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と防災拠点を相互に連絡する道路。
近隣公園	主に近隣に居住する住民利用を目的に、1箇所当たり面積2haを標準として配置する公園。
区域区分	市街化区域と市街化調整区域を区分すること。
グリーンインフラ	自然環境が持つ多様な機能（生物の生息の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用し、持続可能で魅力あるまちづくりを進める取組や考え方。例えば、市街地の未利用地を緑のある交流空間にしたり、農地を保全して保水やヒートアイランド現象の緩和に活用したりすること。
グリーンスローモビリティ	時速20km未満で公道を走ることができる電動車を活用した小さな移動サービス及び車両。

## 【か行】

経営耕地面積	一定規模以上の農家や事業者が経営している耕地の面積のことと、自家で所有している耕地（自作地）と、他から借りて耕作している耕地（借入耕地）を合計した面積。
景観計画	景観法に基づき、計画区域内の建築等に関して形態、色彩、意匠等に関するルールを定める計画。
公益施設	市役所や学校、図書館、医療施設、子育て施設等、不特定多数の人が利用する施設。
公共交通空白・不便地域	鉄道駅から1km以内、バス停留所から300m以内のいずれにも該当しない地域。
公共用水域	河川や湖沼、海等、公共の用に供される水域や水路。
交通結節点	人や物の輸送において、同種又は異種の複数の交通手段が接続する場所。
国勢調査	人口の実態を明らかにし、各種行政施策の基礎資料を得ることを目的に5年毎に実施される国のも基本的な統計調査。
国土強靭化地域計画	都道府県や市町村が策定する、防災に関する施策の推進のための基本的な計画で、他の様々な分野の計画等の指針となる。

## 【さ行】

災害ハザードエリア	土砂災害や水害等の被災の可能性が高い区域のこと。
再生可能エネルギー	水力、太陽光、太陽熱、風力、地熱、波力等地球環境に負荷が少ないエネルギー資源のこと。
市街化区域	既に市街地が形成されている区域や、今後優先的・計画的に市街化していくべき区域として、都市計画法に基づき県で指定した区域。
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域として、都市計画法に基づき県で指定した区域。
住宅ストック	すでに存在している住宅のこと。戸建て住宅やマンション等のほか、空き家も含まれる。
住宅セーフティネット	経済的な問題等を要因に住宅に困窮するすべての人々に対して、最低限の安定的な居住を保障する社会的な制度や対策のこと。
重点供給地域	「埼玉県住生活基本計画」の中で位置づけられている、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域。
親水化整備	地域の歴史、風土、文化を踏まえ、沿川地域と河川が調和した、まちの賑わいや新しい魅力を創出するための水辺空間を整備すること。
浸水継続時間	洪水発生時に、一定の浸水深（50cm）に達してからその浸水深を下回るまでの継続時間。
浸水想定区域	河川の氾濫等により、浸水が想定される区域。
スマートインターチェンジ	E T Cを搭載した車両のみが通行可能なインターチェンジで、従来のインターチェンジに比べて低コストで導入できる等のメリットがある。
生活利便施設	銀行、郵便局、病院、スーパーマーケット等住宅の周りにある生活に必要な施設の総称。

【さ行】

想定最大規模降雨	1年間の発生確率が1%以下（1000年に1度の確率以下）の降雨を想定したもの。発生確率は小さい一方で、規模の大きな降雨となる。
ゾーン30	生活道路における歩行者等の安全な通行を確保することを目的として、区域（ゾーン）を定めて最高速度時速30キロメートルの速度規制を実施するとともに、その他の安全対策を必要に応じて組み合わせて講じる対策のこと。
Society5.0	サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会（Society）。

【た行】

脱炭素社会	二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」と、植林、森林管理等による「吸収量」の合計が実質的にゼロになることを目指す社会のこと。
地域地区	規制・誘導により都市における適正かつ合理的な土地利用を実現しようとするもので、用途地域、高度地区、風致地区等があり、土地利用の目的にあわせて定められる。
地下鉄8号線	平成12年1月の運輸政策審議会答申第18号で示された東京メトロ有楽町線の延伸路線（豊洲～野田市）のこと。
地区計画	比較的小さな地区単位で土地利用と施設整備を総合的に定めることのできる都市計画制度。
昼夜間人口比率	常住人口（夜間人口）100人当たりの昼間人口の割合で、100を超えていときは通勤・通学人口の流入超過、100を下回っているときは流出超過を示している。常住人口はその地域に居住している人口で、昼間人口は就業者または通学者が通勤・通学している従業地・通学地を反映した人口。
超小型モビリティ	自動車よりコンパクトで小回りが利き、環境性能に優れ、地域の手軽な移動の足となる1人～2人乗り程度の車両。
DX	デジタル（Digital）と変革を意味するトランسفォーメーション（Transformation）により作られた造語で、様々なモノやサービスがデジタル化により便利になり効率化され、その結果デジタル技術が社会に浸透することで、それまでには実現できなかった新たなサービスや価値が生まれる社会やサービスの変革を意味している。
低未利用地	適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間にわたり利用されていない「未利用地」と、周囲の利用状況に比べ、利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況等）が低い「低利用地」の総称。
特定空家等	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等のこと。

## 【た行】

都市機能	都市の生活を支える商業や医療・福祉・子育て・教育・防災等の役割（働き）。
都市基盤整備	道路、公園、上下水道等の都市の様々な活動を支える最も基本となる施設を整備すること。
都市計画区域	都市計画を決めるにあたって定める都市の範囲で、人や物の動き、地形等から見て、一体の都市として捉える必要がある区域。都市計画法に基づき県で指定する。
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	都市計画区域内において、都市の発展の動向、人口や産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、中長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けての大きな道筋を明らかにするため、県が定める計画。
都市計画道路	都市計画法において定められる都市施設の一つで、自動車専用道路、幹線街路、区画街路、特殊街路等のこと。
都市計画法	都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的とした法律。
都市公園	地方公共団体が都市計画区域内に設置する公園または緑地のこと。このうち、都市計画施設として決定されたものが都市計画公園で、街区公園、近隣公園、地区公園、総合公園、運動公園、広域公園または特殊公園がある。
都市再生特別措置法	情報化、国際化、少子高齢化等に対応するため、都市機能の高度化及び居住環境の向上等の基本方針を定めた法律。
都市ストック	既に整備済みの公共インフラ設備。道路や下水道、公園等。
都市のスポンジ化	都市の内部において、空き家、空き地等が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する現象。
土地区画整理事業	まとまりある一定の箇所で道路、公園等の公共施設を整備し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業のこと。

## 【な行】

農業経営基盤強化促進法に基づく地域計画	農業経営基盤強化促進法に基づき、地域における農業のあり方や農業の担い手ごとの農用地等を定めた目標地図等を、農業者や関係団体等と協議して市町村が策定するもの。
---------------------	--

## 【は行】

パーキングエリア	駐車場やトイレ、売店等を備えた、高速道路の休憩施設。
パブリックコメント	市が計画等を定める際に、その計画を事前に公表して広く意見を求め、提出された意見の内容や意見に対する考え方等を公表するもの。
バリアフリー	高齢者や障がいのある人等の社会的弱者が障壁なく設備やシステムを利用できる状態のこと。
ヒートアイランド現象	地表面の人工物による被覆や人工排熱の増加等が原因で、都市の気温が周辺の郊外に比べて高くなる現象。
BRT	専用レーンなどを活用することで、速達性と定時性を実現し、低コストで導入可能なバス交通方式。

【は行】

PPP/PFI	PPPとは、Public Private Partnershipの略で、公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもので、指定管理者制度や包括的民間委託、PFI等、様々な方式がある。 PFIとは、Private Finance Initiativeの略で、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法のこと。
P-MaaS	Public Mobility as a Serviceの略で、行政が主体となったMaaSのこと。
ふるさとの森	地域のシンボルとなっている等住民から親しまれている市指定の樹林地。
防火地域・準防火地域	市街地における火災の危険予防のため、建物を構造面から規制する地域。

【ま行】

MaaS	Mobility as a Service の略で、地域住民や旅行者一人ひとりの移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービス。
------	--

【や行】

優良農地	一団のまとまりのある農地や、農業水利施設の整備等により生産性が向上している農地等、良好な営農条件を備えた農地のこと。
ユニバーサルデザイン	年齢、体格、性別等にかかわらず、できるだけ多くの人にわかりやすく、最初から利用可能であるようにデザインすること。
用途地域	都市計画法に基づく制度で、建物の用途、容積率、建蔽率等の建築規制を定めた地域。本市では、市街地の特徴に応じて9種類を指定。

【ら行】

流通業務施設	トラックターミナル、卸売市場、倉庫等の物流関連の施設。
緑被分布	樹林、草地、農地、園地等の緑で覆われた土地の分布。
6次産業化	農林水産物を収穫・漁獲（第一次産業）するだけでなく、加工（第二次産業）し、流通・販売（第三次産業）まで手がけることで、農林水産業の経営体质強化を目指す経営手法のこと。



## 八潮市都市計画マスタートップラン

---

令和5年3月 策定

発行：八潮市  
住所：八潮市中央一丁目2番地1  
電話：048-996-2111（代表）  
編集：都市デザイン部 都市計画課



