

第2章

全体構想

第1節 まちの将来像

1 将来都市像

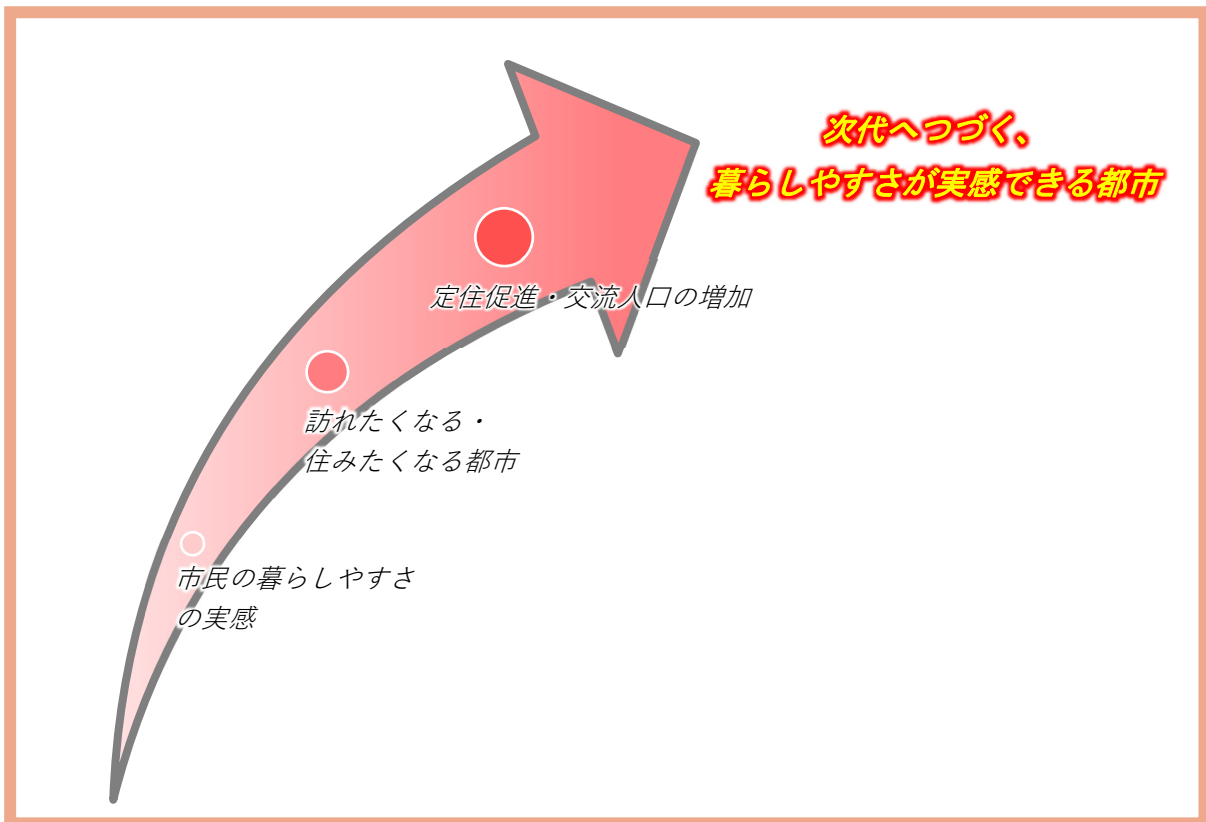
市民にとって暮らしやすさを実感することができ、また市外の人々にとって訪れたいくなる・住みたいくなる魅力的なまちづくりを行います。

そのため、定住促進・交流人口の増加や世代間の更新を促す好循環の創出につなげていくとともに、「住みやすさナンバー1のまち 八潮」の実現に向けて、将来にわたって持続可能な「次代へつづく、暮らしやすさを実感できる都市 やしお」を目指します。

これらの実現に向けては、市民をはじめ事業者や行政等の役割分担のもと、協働によるまちづくりを積極的に進めていきます。

次代へつづく、暮らしやすさを実感できる都市 やしお

■まちづくりによる好循環イメージ





2 将来都市構造

まちの成り立ちや自然環境、人々の暮らしの範囲といった、現在の地域の状況や特色を基に核や軸、ゾーンを位置づけ、「まちの骨格」＝都市構造を形成していきます。

[1] 核の形成







市全体の都市機能が集積し都市活動の中心となる地区、また地域の中心となる地区をそれぞれ核として拠点の形成を図ります。

なお、拠点の形成に当たっては、民間活力の活用により都市機能の導入を図るなど、官民連携による拠点の形成を推進します。

分類	名称	役割
都市核 	八潮中心核	本市の顔となる八潮駅周辺は、商業業務施設、公益施設、医療・福祉・子育て支援施設等の高度で多様な機能の集積と既存機能の維持により拠点形成を図ります。
	シビックセンター	市役所周辺の公益・文化施設等の多様な機能の維持及びさらなる集積により公共公益・文化機能の集約化・高度化を図り、人々が集い、賑わいを創出するとともに、防災活動の中心となる拠点形成を図ります。
地域核 	北部拠点	東埼玉道路や高速外環状道路による良好な交通アクセスを活かした（仮称）外環八潮パーキングエリアの整備や（仮称）外環八潮スマートインターチェンジの設置、地域振興施設の集積等、広域的な連携や機能導入を行うとともに、周辺的生活環境等に配慮し、産業機能を主体とした緑豊かな拠点形成を図ります。
	東部拠点	土地区画整理事業の進捗とともに、既存の公益施設等の機能維持や文教・レクリエーション機能の充実を主体とした拠点形成を図ります。
	西部拠点	土地区画整理事業の進捗とともに、都市高速道路三郷線八潮南ランプに近接する交通利便性を活かし、商業業務機能や産業・文化等の複合的な機能誘導により、各機能が充実した拠点形成を図ります。



[2] 軸の形成

各拠点を相互に結び、有効に活用していくための軸の形成を図ります。

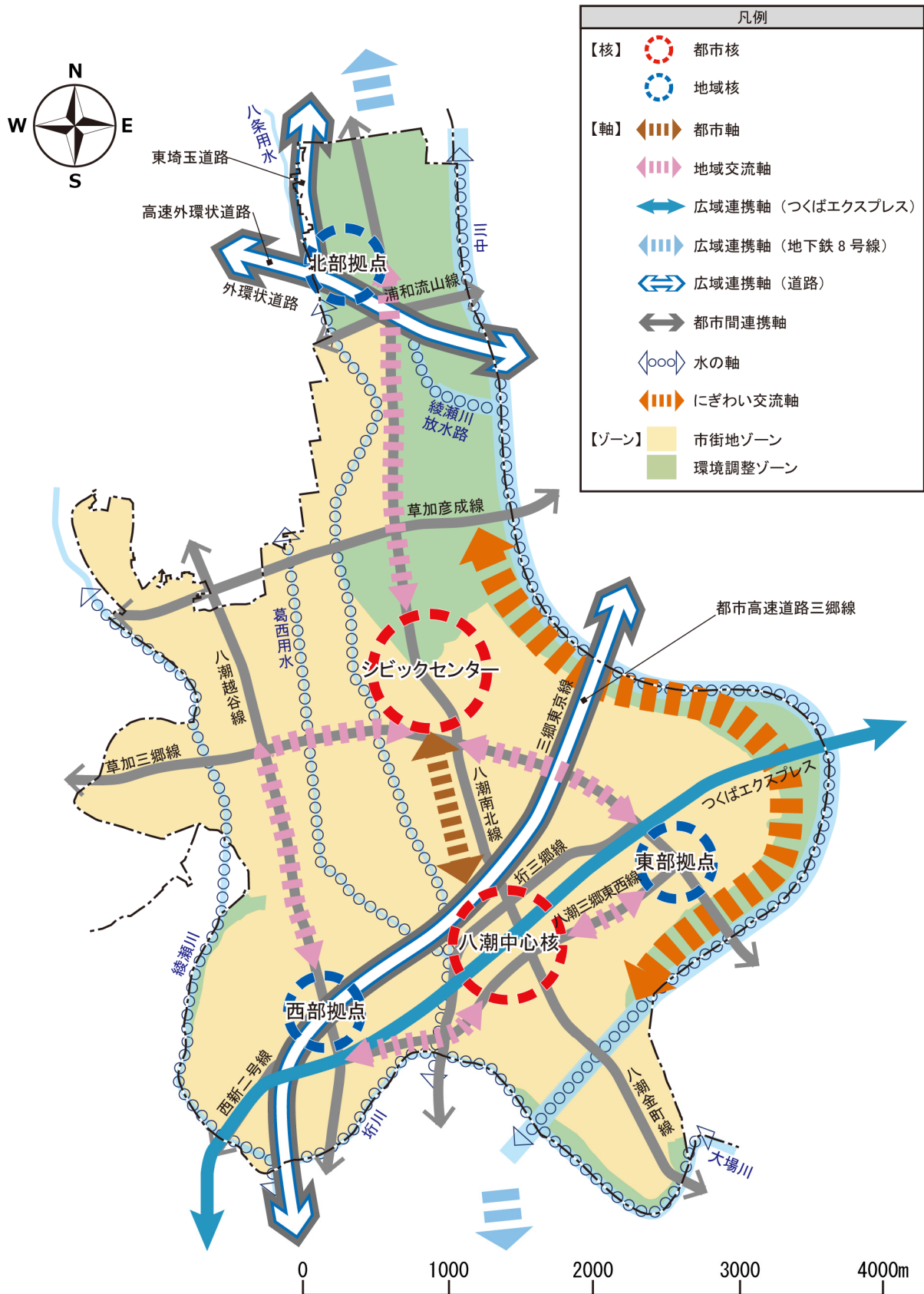
名称	役割
都市軸 	都市核を形成する八潮中心核からシビックセンターへと連なる地区は、品格や景観を重視した本市のシンボル空間として整備を推進します。
地域交流軸 	都市核及び地域核がそれぞれ有する機能を相互に補完し、効果的に活用していくための道路やその周辺の環境の整備を推進します。
広域連携軸  (つくばエクスプレス)  (地下鉄8号線)  (道路)	広域的な都市間を連絡し、人やモノの円滑な移動を支える交通ネットワークの充実により、自動車専用道路や鉄道を主とした広域交通の利便性強化を図ります。
都市間連携軸 	本市と近隣自治体との関係を深めるため、周辺都市との広域交通を担う広域幹線道路の整備により、交通利便性の強化を図ります。
水の軸 	河川や用水路は、やすらぎと潤いを与える貴重な水辺空間として緑道・遊歩道の整備や親水化整備を推進します。
にぎわい交流軸 	中川河川敷周辺では、多様な施設や地域資源を活かし、市内外の交流やにぎわいを創出する空間として整備を推進します。 また、中川周辺地区優良農地については、景観への配慮や保全・活用に努めます。

[3] ゾーンの形成

地域の特性や役割に応じ、ゾーンの形成を図ります。

名称	役割
市街地ゾーン 	良好な住宅地を中心に、質の高い市街地形成を図り、多様な都市機能と人口密度の維持・集積を推進します。
環境調整ゾーン 	農地の保全・活用及び既存集落の住環境の保全を図ります。核及びその周辺等では、社会状況の変化や近隣の土地利用の動向を踏まえ、計画的なまちづくりを図ります。

■ 将来都市構造図



第2章
全体構想

3 まちづくりの基本方針

目標とする将来都市像を実現していくため、まちづくりの基本方針を次のように定めます。

1) 地域特性に応じた計画的な土地利用

- ・ 商業や医療、福祉等の都市機能や居住地の維持・集積
- ・ 地域特性に応じた良好な市街地形成
- ・ 周辺環境と共存した活力ある産業環境の形成

2) 誰もが安全で快適に移動できる交通ネットワークの形成

- ・ 市内外を効率的かつ効果的に結ぶ体系的な道路ネットワークの構築
- ・ 拠点間や地域間を連絡する公共交通ネットワークの維持・充実
- ・ 歩行者や自転車利用者等が安全に通行できる道路環境づくり

3) 都市と自然環境が共生・調和したにぎわいや交流あるまちづくり

- ・ 水辺空間の保全・活用や公園緑地の整備の充実
- ・ 多様な機能を有する農地の保全・活用

4) 住みたい・住み続けたい良好な居住環境の形成

- ・ 多様な世帯が暮らしやすく住み続けやすい居住環境の維持・向上
- ・ 住宅ストックの適正管理や利活用

5) 市民が誇りに思える街並みの形成

- ・ 本市ならではの表情豊かな景観資源を活かした街並みづくり
- ・ 歴史、文化資源を活用した景観形成

6) 安全・安心に暮らせるまちづくり

- ・ 大規模な自然災害に備え、ハード・ソフト両面による防災・減災対策
- ・ 交通事故や犯罪のない安全なまちづくり

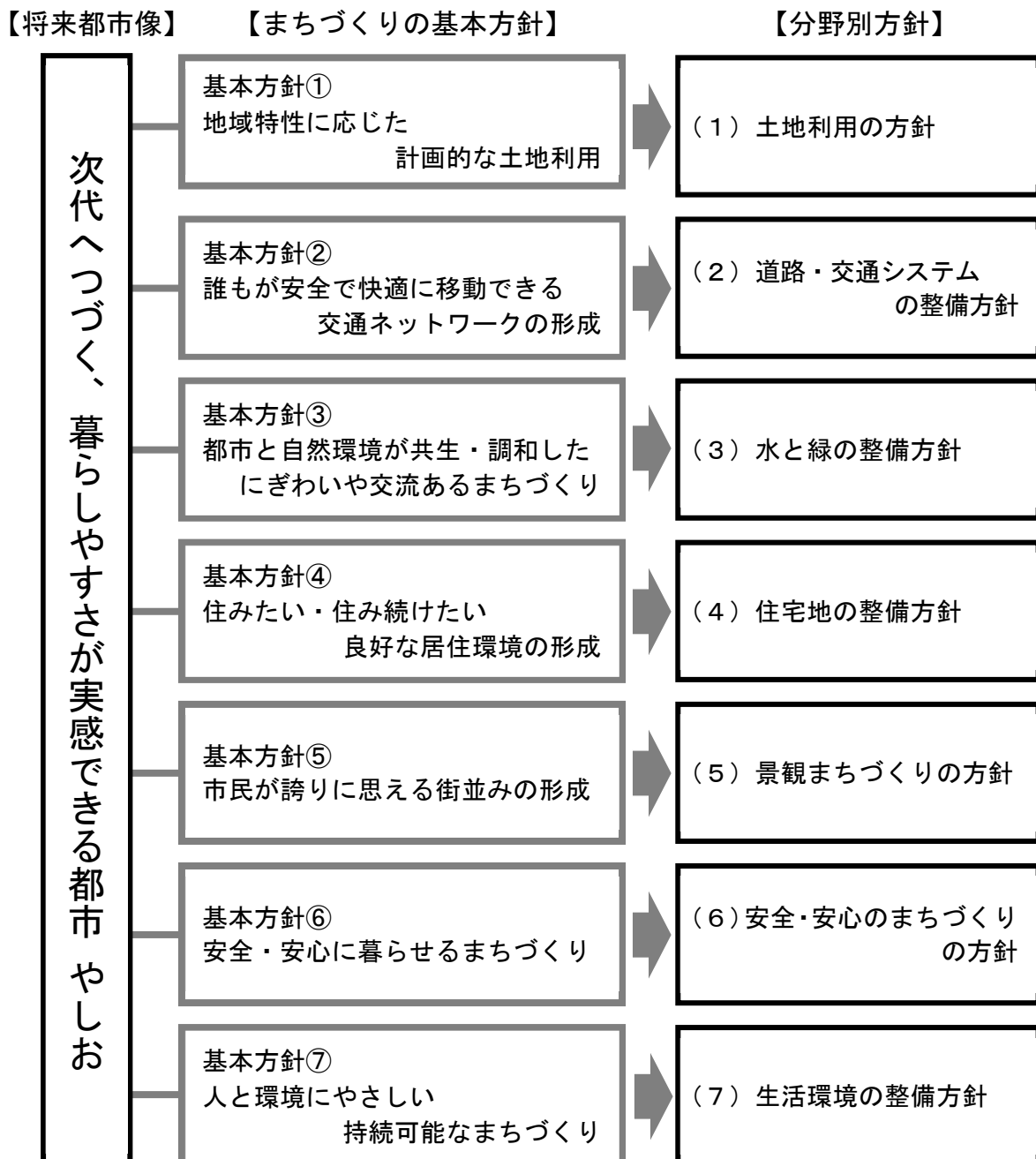
7) 人と環境にやさしい持続可能なまちづくり

- ・ 将来にわたり持続可能で安定的な上・下水道等の都市インフラ施設の整備
- ・ 資源循環型社会の形成や再生可能エネルギーの有効活用等の環境負荷軽減

1 分野別方針の考え方

ここでは、まちづくりの基本方針に対応した7つの分野ごとに、より具体的な方針を整理しており、将来都市像の実現に向けた様々な取組を進めるうえで指針となる考え方を示しています。

なお、社会経済状況の変化において、持続可能な社会の実現が重要視されていることから、各分野別方針の中でSDGs（持続可能な開発目標）との関連性についても整理を行っています。



2 分野別方針

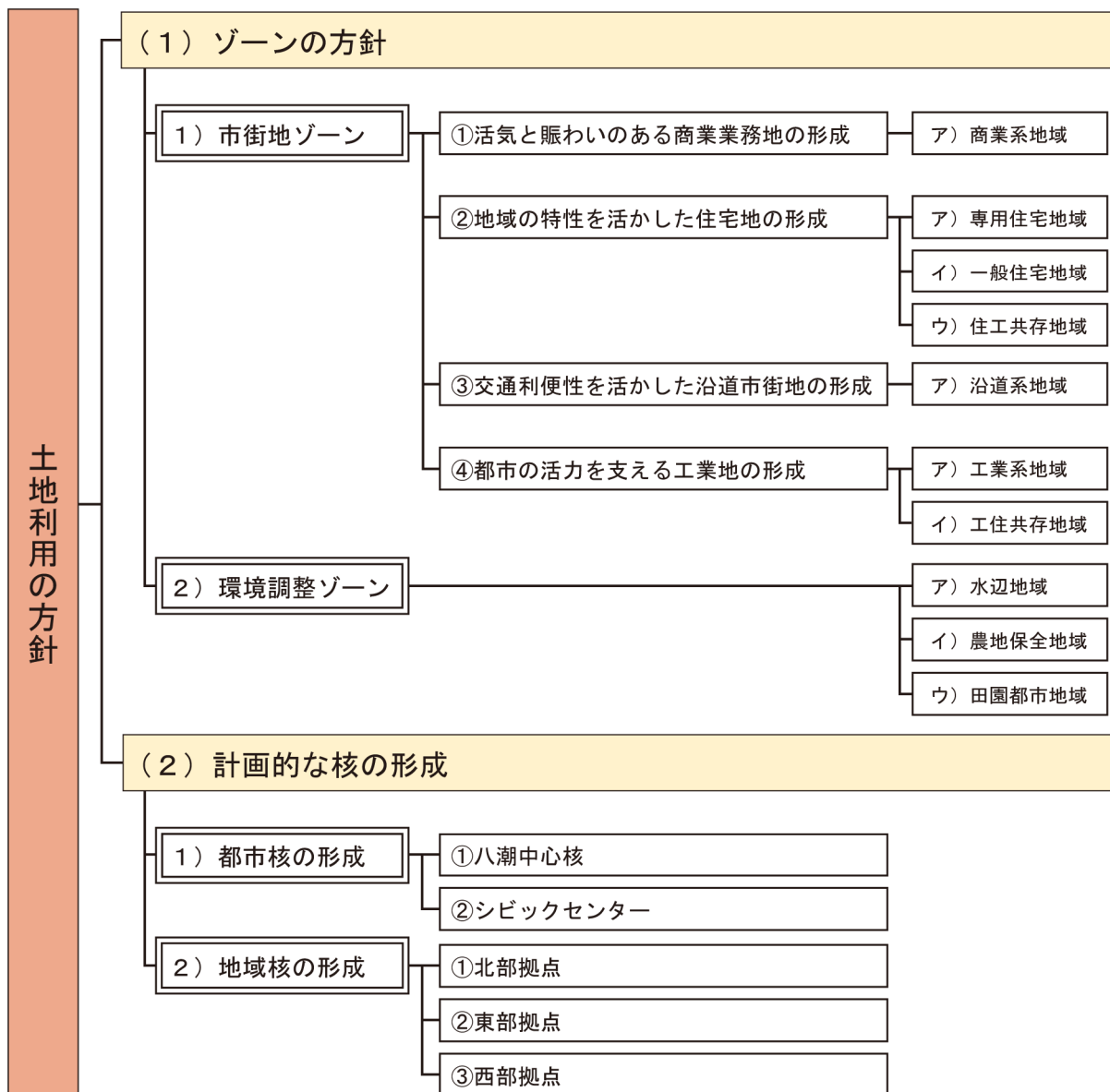
[1] 土地利用の方針



人口減少や少子高齢化に対応するため、都市機能や居住地の集約を図り、安心して快適に住み続けられるコンパクトなまちの形成を図ります。

また、生活の質の向上を図るため、地域地区の見直しや地区計画制度、「八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例」の運用等により、住宅地や工業地等、地域の特性に応じた適正な土地利用を誘導するとともに、土地区画整理事業の推進や開発許可制度の運用等により、良好な市街地環境を形成します。

■ 体系図



(1) ゾーンの方針

1) 市街地ゾーン

- 生活の質の向上を図るため地域に応じ住宅地、工業地、商業地を適正に配置し、調和のとれた良好な土地利用を推進します。
- 人口減少、少子高齢化を見据え、市民活動や日常生活の利便性を高めるため、都市機能の集約化を推進します。

①活気と賑わいのある商業業務地の形成

ア) 商業系地域

- 八潮駅周辺や市役所周辺の商業系地域については、商業業務施設をはじめとする多様な都市機能の立地を誘導し、市民の日常生活や経済活動を支える魅力ある商業地の形成を図ります。

②地域の特性を活かした住宅地の形成

ア) 専用住宅地域

- 地区計画制度等を活用し、建築物等のルールを定め、計画的な市街地整備と良好な住環境の形成を図ります。
- 土地区画整理事業により計画的に整備された住宅地では、良好な居住環境を維持・保全します。また、施行中の土地区画整理事業地内では、今後の定住を促進するため都市基盤の整備を推進します。
- 市民や事業者と連携・協働し、地域特性に応じ、必要な範囲において生活利便施設の立地を誘導します。

イ) 一般住宅地域

- 地区計画制度等を活用し、建築物等のルールを定め、計画的な市街地整備と良好な住環境の形成を図ります。
- 土地区画整理事業により計画的に整備された住宅地では、良好な居住環境を維持・保全します。また、施行中の土地区画整理事業地内では、今後の定住を促進するため都市基盤の整備を推進します。
- 住宅地とその他の土地利用が混在する地区では、周辺の住環境に配慮した市街地を形成します。

ウ) 住工共存地域

- 住宅と工場が混在していることから、将来的に住宅を主とした土地利用を図ります。
- 当分の間、居住者の生活環境に配慮し共存のためのルールづくりを行う等、良好な住工共存市街地の実現を図ります。
- 地域内の工場については、市内での継続的な操業環境の確保のため、工業地への誘導を緩やかにいきます。

③交通利便性を活かした沿道市街地の形成

ア) 沿道系地域

- ▶ 交通量が多い広域幹線道路の沿道では、後背地の住環境に配慮しつつ、交通利便性を活かした生活利便施設等の立地を誘導し、活気ある沿道市街地の形成を図ります。また、施行中の土地区画整理事業地内では、都市基盤整備の推進により、生活利便施設の立地に必要な受け皿を創出することで、沿道市街地の利用増進を図ります。

④都市の活力を支える工業地の形成

ア) 工業系地域

- ▶ 本市の基幹産業を支える工業地では、施設の低公害化や敷地内緑化等により周辺環境との調和を図りつつ、工業系施設の集約立地の誘導等、操業環境の維持・充実を図ります。また、施行中の土地区画整理事業地内では、都市基盤整備の推進により、既存施設の操業環境を維持しながら工業系施設の立地に必要な受け皿を創出することで、工業地の利用増進を図ります。

イ) 工住共存地域

- ▶ 工場と住宅が混在していることから、将来的に工場を主とした土地利用を図ります。
- ▶ 当分の間、施設の低公害化や集約化、敷地内緑化等により周辺環境と調和した、良好な工住共存市街地の実現を図ります。
- ▶ 地域内の住宅については、住宅地への誘導を緩やかに行います。



専用住宅地域



沿道系地域

2) 環境調整ゾーン

- 無秩序な市街化を抑制し、豊かな自然環境や農地の保全・活用を図るとともに、自然と調和した住環境の保全を図ります。
- 都市核及び地域核の周辺等では、社会状況の変化や近隣の土地利用の動向を踏まえ、都市基盤の整備状況等の立地特性を考慮しながら、計画的なまちづくりを図ります。

ア) 水辺地域

- 中川、綾瀬川、大場川及び圀川沿いは、やすらぎとるおいを与える貴重な水辺空間として、積極的な保全・活用を図ります。

イ) 農地保全地域

- 農地は環境保全機能や保水による防災機能等の多面的な機能を有していることから、保全・活用を図り、特に生産性の高いまとまりある農地については、優良農地として積極的な保全を図ります。
- 建築行為を伴わない資材置場や駐車場等の都市計画法では規制できない土地利用への転換に対し、適正な規制・誘導方策の検討を進め、周辺と調和した景観・環境の維持を図ります。

ウ) 田園都市地域

- 農地は環境保全機能や保水による防災機能等の多面的な機能を有していることから、保全・活用に努め、農地と既存の住宅等が調和した土地利用を図ります。
- 建築行為を伴わない資材置場や駐車場等の都市計画法では規制できない土地利用への転換に対し、地域が主体となり適正な規制・誘導方策の検討を進め、周囲と調和した景観・環境の維持を図ります。
- 都市計画道路沿道の利便性の高い区域については、産業機能の導入など、その特性に応じた機能を許容する土地利用を図ります。

(2) 計画的な核の形成

1) 都市核の形成

①八潮中心核

- ▶本市の顔となる八潮駅周辺では、活気と賑わいを創出し、商業業務施設、公益施設、医療・福祉・子育て支援施設等の高度で多様な機能の集積と既存機能の維持により、拠点形成を図ります。

②シビックセンター

- ▶市役所周辺の公益・文化施設をはじめとした多様な機能の維持及びさらなる集積により公共公益・文化機能の集約化・高度化を図り、人々が集い、賑わいを創出することで拠点形成を図ります。
- ▶周辺の公益施設と連携しながら、災害に強いまちづくりを進めることで、市民の生命と暮らしを守る重要な防災拠点整備を図ります。
- ▶八潮中央公園においては、庁舎及び八潮メセナとの一体的な活用を図るため、新庁舎の建設に合わせてリニューアル整備を推進します。

2) 地域核の形成

①北部拠点

- ▶東埼玉道路や高速外環状道路による良好な交通アクセスを活かした（仮称）外環八潮パーキングエリアの整備や（仮称）外環八潮スマートインターチェンジの設置、地域振興施設の集積等、広域的な連携や機能導入を行うとともに、周辺の生活環境等に配慮し、産業機能を主体とした緑豊かな拠点形成を図ります。

②東部拠点

- ▶土地区画整理事業の進捗とともに、既存の公益施設等の機能維持や文教・レクリエーション機能の充実を主体とした拠点形成を図ります。

③西部拠点

- ▶土地区画整理事業の進捗とともに、都市高速道路三郷線八潮南ランプに近接する交通利便性を活かし、商業業務機能や産業・文化等の複合的な機能誘導により、各機能が充実した拠点形成を図ります。



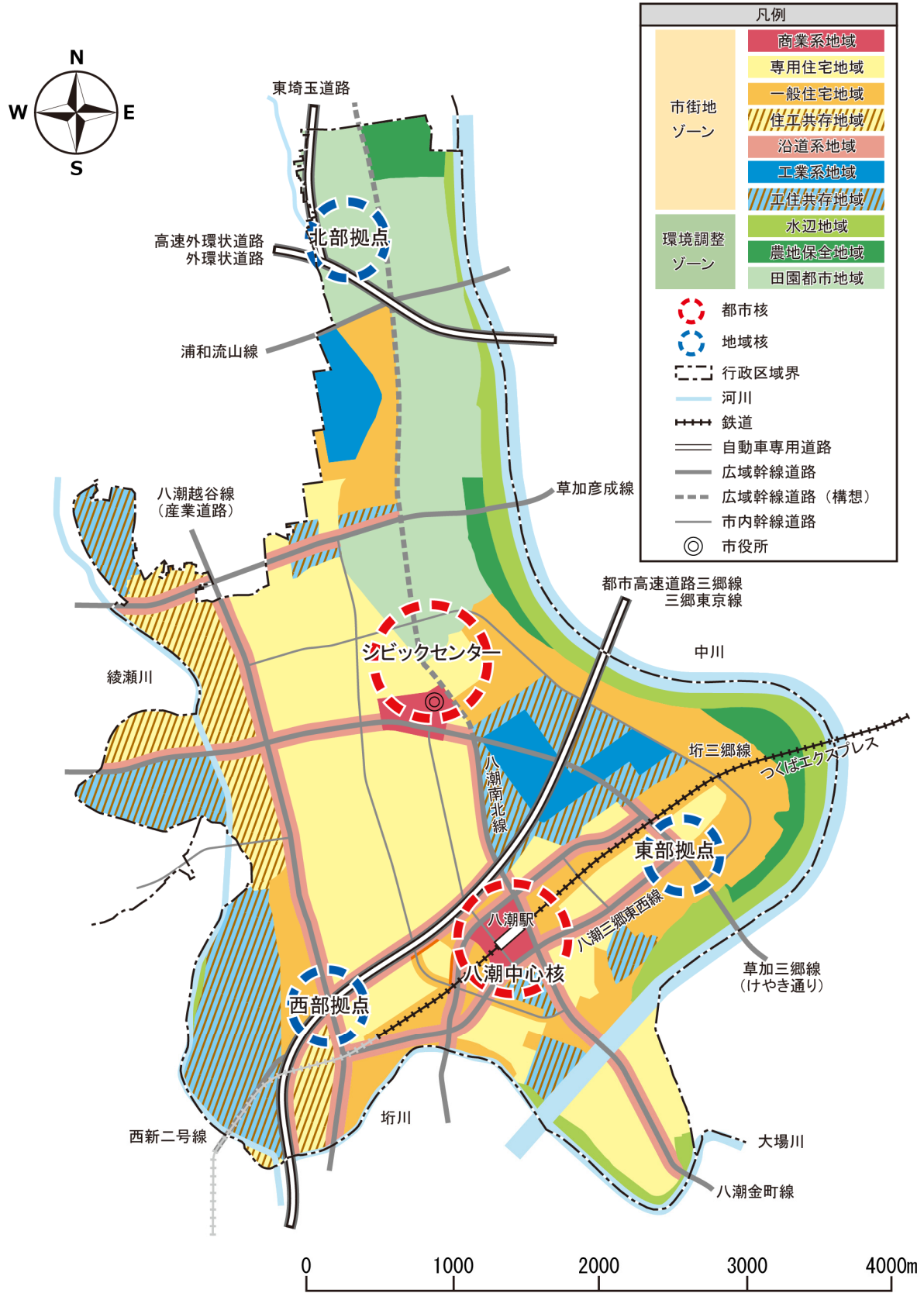
八潮中心核（八潮駅前）



北部拠点（（仮称）外環八潮パーキングエリア及び（仮称）外環八潮スマートインターチェンジのイメージパース）

出典：NEXCO 東日本

■土地利用の方針図



第2章
全体構想

土地利用

道路・交通

水と緑

住宅地

景観

安全・安心

生活環境

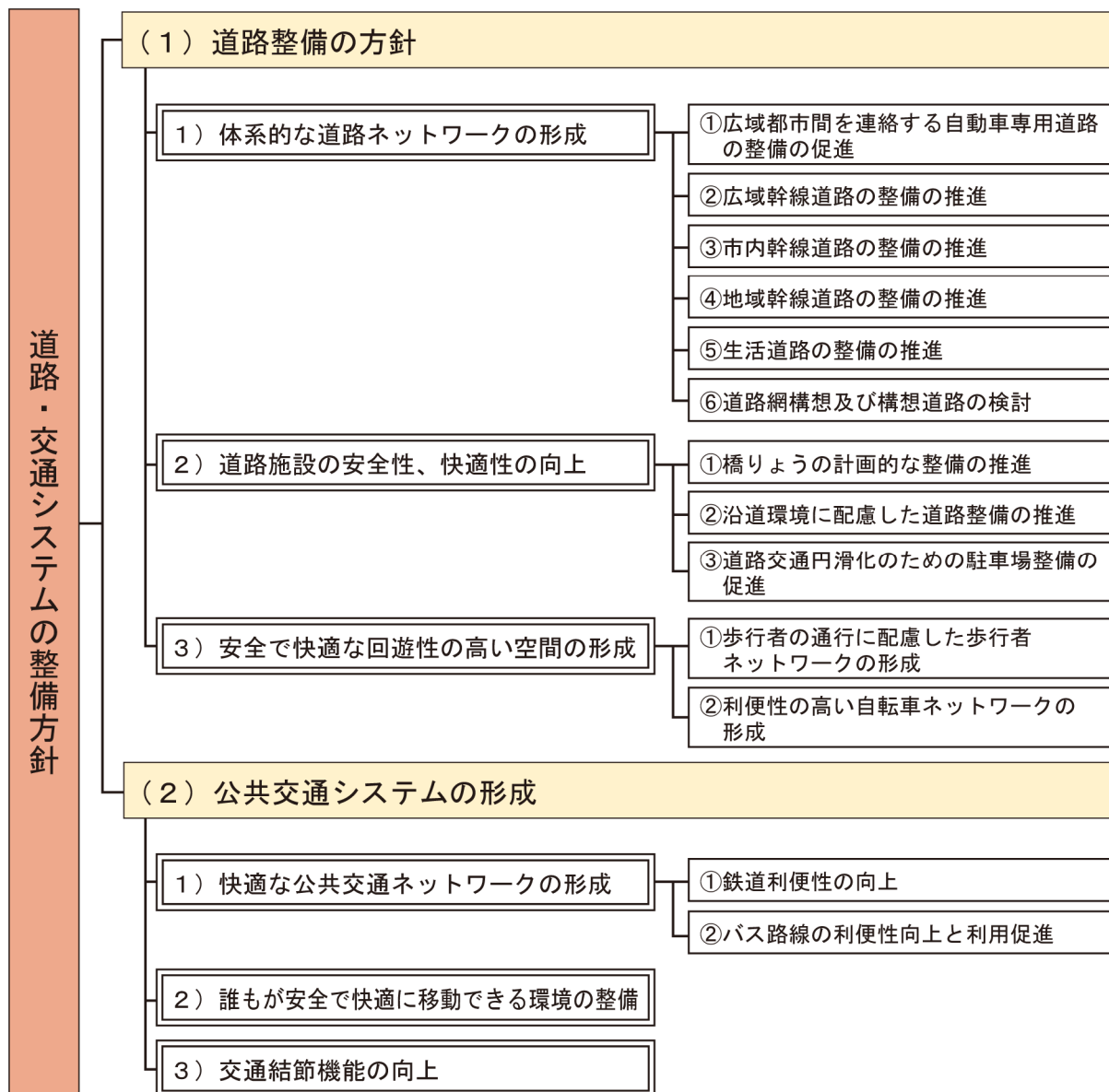
[2] 道路・交通システムの整備方針



広域都市間を連絡する自動車専用道路、近隣の都市間を連絡する広域幹線道路、市内交通を支える市内幹線道路等の体系的な整備を推進することにより、本市が目指す道路網の実現を図ります。

鉄道やバスの利便性向上や交通結節点の機能強化、最新技術を活用した交通システムの導入等により、誰もが安全で快適に移動できる公共交通ネットワークの形成を図るとともに、歩行者や自転車利用者が安全で快適に移動できる回遊性の高い空間を形成することにより、本市が目指す集約型都市の実現を図ります。

■ 体系図



(1) 道路整備の方針

1) 体系的な道路ネットワークの形成

① 広域都市間を連絡する自動車専用道路の整備の促進

- ▶ 広域都市間を連絡する道路として、市内では都市高速道路三郷線、高速外環状道路が供用開始されています。特に高速外環状道路における（仮称）外環八潮パーキングエリアの整備促進とともに、パーキングエリア接続型の（仮称）外環八潮スマートインターチェンジ及び接続先となるアクセス道路についても一体として整備を推進します。
- ▶ 東埼玉道路（自動車専用部）の整備を促進します。

② 広域幹線道路の整備の推進

- ▶ 広域幹線道路については、近隣の都市間を連絡する道路として、おおむね2km間隔で整備を推進し、都市の骨格づくりを進めます。

③ 市内幹線道路の整備の推進

- ▶ 市内幹線道路は、主に市内の交通処理を分担し、地域相互に連絡する道路であり、都市の根幹的自動車交通路として円滑な都市活動の推進を図るために、広域幹線道路に準じた機能としておおむね1km間隔で整備を推進します。

④ 地域幹線道路の整備の推進

- ▶ 地域幹線道路は、生活圏域である地域内の骨格道路で、市民の日常生活の利便性を高める道路として、おおむね500m間隔で整備を推進します。

⑤ 生活道路の整備の推進

- ▶ 市民生活の利便性と安全性を向上させるため、住宅地や工業地等周辺の土地利用に即した生活道路の新設や改良等を推進します。また、歩道の段差解消や道路照明灯等の交通安全施設の整備を推進し、誰もが利用しやすく人にやさしい道づくりを進めます。

⑥ 道路網構想及び構想道路の検討

- ▶ 構想道路の事業化にあたっては、周辺環境等の動向を勘案して、必要に応じて都市計画決定を検討します。
- ▶ 未着手となっている都市計画道路については、地域の状況や社会経済状況、交通流動の変化を見据え、定期的に見直しについて検討します。

2) 道路施設の安全性、快適性の向上

①橋りょうの計画的な整備の推進

- ▶三方を河川に囲まれていることから、災害時の避難路の確保を図るため、既存橋りょうの計画的な耐震改修や道路整備に伴う橋りょう整備を推進します。

②沿道環境に配慮した道路整備の推進

- ▶自動車交通量が多い幹線道路については、沿道市街地への騒音・振動の軽減や環境負荷の低減を図る新技術の導入を検討します。

③道路交通円滑化のための駐車場整備の促進

- ▶路上駐車による交通渋滞や交通事故を防止し、道路交通の円滑化や安全性を確保するため、駐車場や荷さばきスペースの整備を促進します。

3) 安全で快適な回遊性の高い空間の形成

①歩行者の通行に配慮した歩行者ネットワークの形成

- ▶交通量が多い駅前や幹線道路周辺等では、車いすやベビーカーの通行等に配慮したゆとりある歩行者空間の確保や段差解消を推進します。また、交通安全施設をはじめ、ひと休みできるベンチや分かりやすい案内標識の設置等、誰もが安心して快適に通行できるユニバーサルデザインに配慮した道路環境の整備を推進します。
- ▶特に多様な都市機能の集積を図る都市核や地域核では、都市活動での賑わいや活気の創出を図るため、ウォークアブルな歩行空間の形成により、回遊性の向上を図ります。

②利便性の高い自転車ネットワークの形成

- ▶広域幹線道路及び中川沿いにおける自転車通行空間の整備について関係機関との協議や検討を進め、快適な自転車ネットワークの形成を図ります。
- ▶自転車の利用が集中する八潮駅周辺の坊三郷線や八潮三郷東西線については、優先的に自転車通行空間の整備を推進します。
- ▶自転車利用を促進することにより、環境負荷の低減を図ります。
- ▶鉄道高架下の自転車駐車場の拡充や、宅地開発に伴う自転車駐車場の整備促進、放置自転車対策の強化に努めます。

(2) 公共交通システムの形成

1) 快適な公共交通ネットワークの形成

① 鉄道利便性の向上

- ▶ つくばエクスプレスの利便性の向上を図るため、八潮駅始発列車の増発及び快速列車の停車について、首都圏新都市鉄道株式会社に要望します。
- ▶ つくばエクスプレスの利便性の向上を図るため、沿線自治体との連携により、東京駅への延伸及び1編成8両化を促進します。
- ▶ 駅と都市高速道路三郷線八潮パーキングエリアが近接している特性を活かし、連携強化を図ります。
- ▶ 南北方向の交通利便性の向上を図るため、地下鉄8号線の延伸については関係自治体とともに検討を進め、関係機関に対し要望活動を行います。

② バス路線の利便性向上と利用促進

- ▶ 環境対策や高齢者等の交通手段を確保するため、快適なバス停の整備や市街地整備と併せて、路線バスや八潮市コミュニティバスの運行ルートの充実・見直しを促進します。
- ▶ 市民ニーズが高い越谷市や三郷市にある大型店舗へのアクセスについては、需要面や運行の効率性等を見極めながら、民間主体を基本に、運行の可能性を検討します。
- ▶ 広域的な視点による新たな交通システム（BRT等）の導入に向けて検討します。

2) 誰もが安全で快適に移動できる環境の整備

- ▶ 公共交通機関は、高齢者や障がいのある方の活動を支える重要な移動手段であることから、誰もが利用しやすい移動環境を目指して、ノンステップバスの導入やバス停車帯、スロープ等のバリアフリー化を関係機関と協力して推進します。
- ▶ ICTやAI等の技術革新の動向を踏まえつつ、既存公共交通システムを補完する新たな交通システム・モードとして、超小型モビリティやグリーンスローモビリティ等の導入を検討します。また、これらを含めたあらゆる移動手段をつなぎ、誰もがシームレスに移動することができるMaaSの導入についても調査・研究を進めます。

3) 交通結節機能の向上

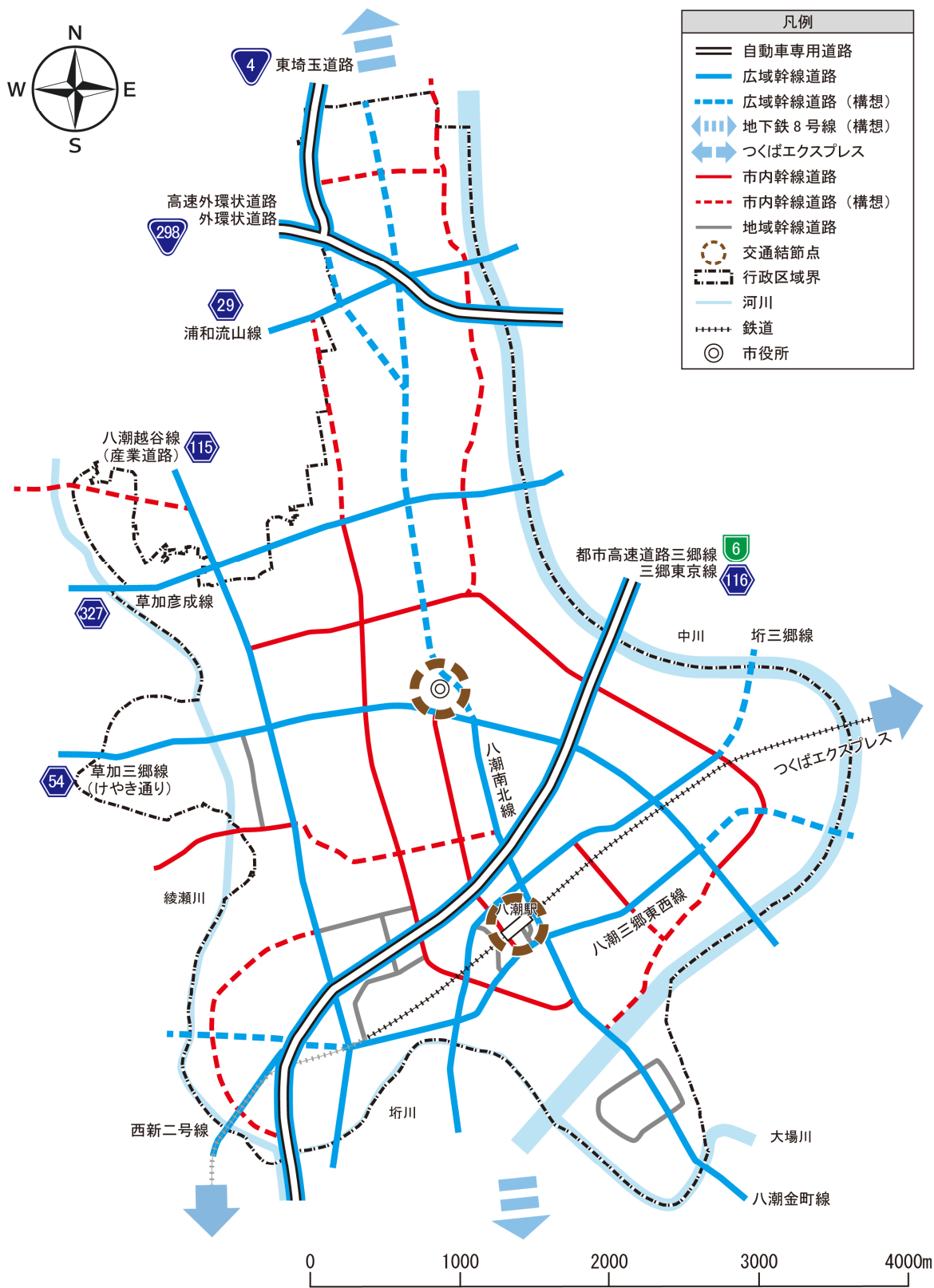
- 八潮駅周辺については、鉄道やバス路線による公共交通をはじめ、タクシーや自家用車、自転車等による多様な交通手段の結節点として、駅前広場やアクセス道路の維持・改修を行い、利用者の利便性を高めます。
- 交通結節点では、誰もが安全で快適に移動できるよう、歩道の段差解消や点字ブロックの設置等のバリアフリー化の推進を図ります。
- 市役所周辺や地域核については、事業進捗や周辺状況等を考慮しながら、交通結節機能の向上に努めます。



架け替えが予定されている八条橋



市内のコミュニティサイクル



第2章
全体構想

土地利用

道路・交通

水と緑

住宅地

景観

安全・安心

生活環境

[3] 水と緑の整備方針

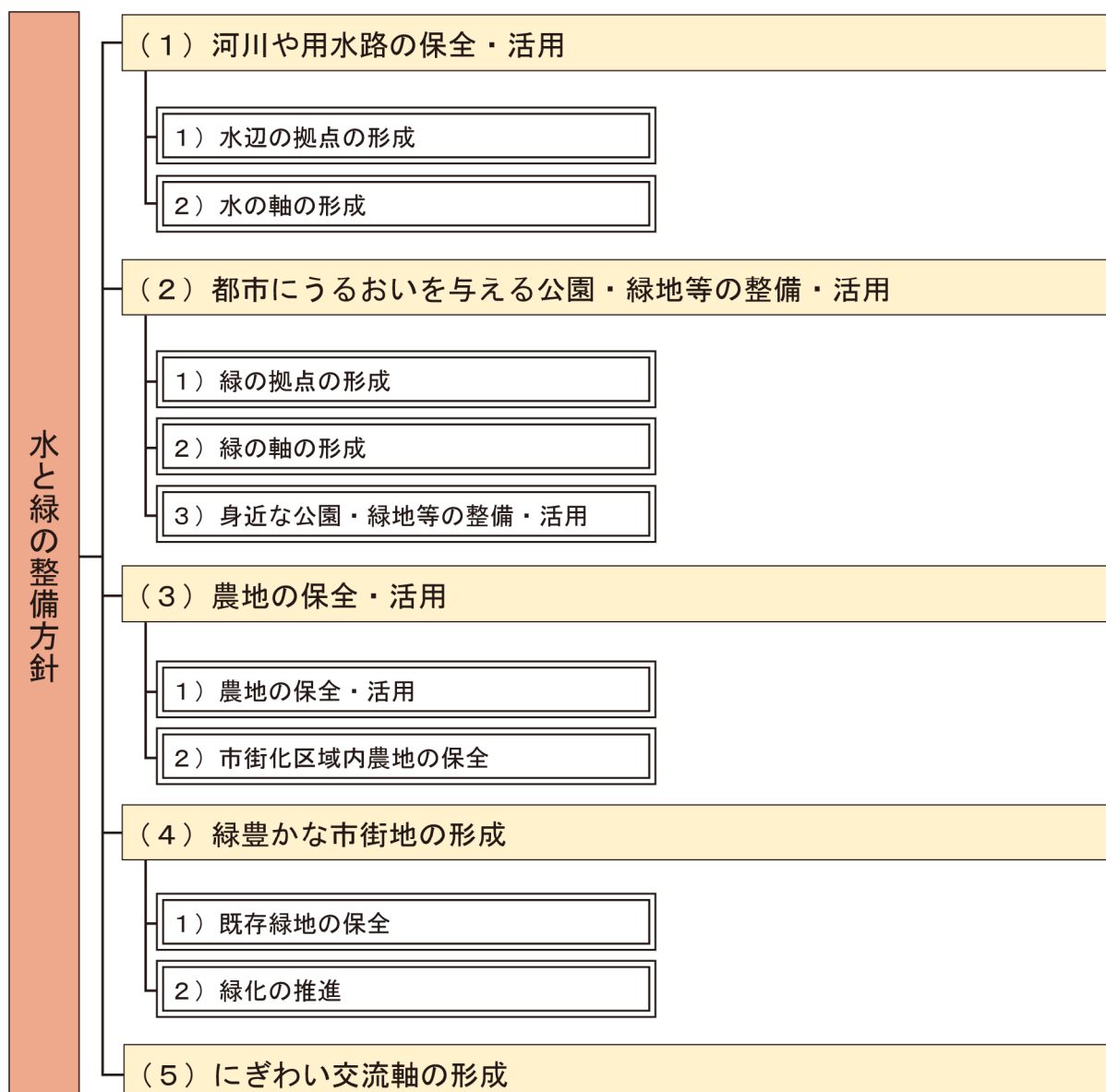


本市が有する河川や農地といった豊かな自然環境は、グリーンインフラとしての防災性や生物多様性、景観形成等多様な機能を有することから、貴重な資源として積極的に保全・活用を図ります。

河川や用水路等の自然環境とのふれあいやレクリエーションの場となる貴重な水辺空間については保全・活用を図ります。

都市にうるおいを与え、市民の憩いや集いの場となる公園や緑地については、新たな整備や既存機能の充実を図ります。また、市内に存在する農地については、環境保全や景観形成等の多様な機能を有することから、農地所有者の意向等を踏まえながら保全を図ります。

■ 体系図



(1) 河川や用水路の保全・活用

1) 水辺の拠点の形成

- 中川河川敷包括占用区域（中川やしおフラワーパーク、中川やしお水辺の楽校、中川やしおスポーツパーク）については、憩いや散策、環境学習等自然環境とのふれあいの場のほか、スポーツ・レクリエーションやイベントによるにぎわい・交流の場として保全・活用を図ります。
- 大曽根ビオトープについては、市内に残された貴重な生物の生息・生育空間として保全を図ります。

2) 水の軸の形成

- 中川、綾瀬川をはじめとする河川や葛西用水、八条用水といった用水路については、貴重な親水空間として活用を図るとともに、良好な水辺環境の保全に向け、意識啓発活動や水質浄化等の促進を図ります。

(2) 都市にうるおいを与える公園・緑地等の整備・活用

1) 緑の拠点の形成

- 近隣公園は、市民の憩いやスポーツ・レクリエーションの場、さらに災害時の避難場所等、広く市民に活用される施設としての整備・活用を図ります。
- 新たな緑の拠点づくりとして、市街地における公園の整備を推進するとともに、やしお生涯学習館北西側周辺に災害時の避難や復旧活動の拠点となる防災機能を有する公園の整備を推進します。
- 恩田家屋敷林ふるさとの森は、私たちの貴重な共有財産であるとともに、多様な生物の生息・生育空間となっていることから、緑の拠点として保全・活用を図ります。

2) 緑の軸の形成

- 緑道・遊歩道や街路樹を有する主要な道路により、緑の軸の形成を図ります。

3) 身近な公園・緑地等の整備・活用

- 土地区画整理事業区域における都市公園の整備を推進するとともに、既存の公園・緑地等については、機能分担による適正な再配置や再整備を検討します。また、八潮市公園遊具長寿命化計画に基づく遊具の改修を推進します。
- 身近な遊び場や憩いの場として、民有地の借地による公園や緑地等の整備を推進します。
- 国等の方針を踏まえ、民間活力の導入等、公園・緑地等の積極的な活用を推進します。
- 公園・緑地等については、市民との協働による維持管理を推進します。

(3) 農地の保全・活用

1) 農地の保全・活用

- 市内に残されている農地は、多面的な機能を有する観点からも次世代に伝えていく豊かな自然環境として保全・活用を図ります。
- 特産品の開発や6次産業化を推進するとともに、直売事業の充実や体験農園、観光農園の開設を支援することで、市内農産物のブランド化やイメージアップを図り、新たな需要の拡大や販路の開拓を促進します。
- 都心に近い本市の立地環境を考慮した都市型農業を確立するため、農業の法人化や農業後継者の育成、農地の集積を図るとともに、効率的で付加価値の高い農業経営を促進します。
- 自然環境への負荷軽減や健康への安全性に配慮した農業を確立するため、自然環境にやさしい有機栽培等の導入を促進します。
- 中川周辺地区優良農地を保全し、継承していくため、農づくりマナーブックの普及や景観計画等の活用による誘導方針等の検討を進めるとともに、自主的な保全・活用に向けた取組の支援に努めます。

2) 市街化区域内農地の保全

- 市街化区域内の農地は、良好な都市環境の形成や災害時の一時避難場所等多面的な機能を有することから保全を図ります。
- 環境保全や景観形成等、周辺市民にやすらぎやうるおいを与えるため、生産緑地制度等を活用し緑地空間の保全を図ります。



八条親水公園



生産緑地地区

(4) 緑豊かな市街地の形成

1) 既存緑地の保全

- 貴重な既存緑地を保全するため、保存樹木等の指定制度について周知を図ります。

2) 緑化の推進

- 街路樹や公園の計画的な整備による積極的な緑化の推進により、緑豊かな都市空間の形成を図ります。
- ヒートアイランド現象の軽減につなげるため、建築物への壁面緑化や屋上緑化を推進するほか、市民や事業者との連携・協働を促すため、普及啓発を図ります。

(5) にぎわい交流軸の形成

- 中川河川敷周辺においては、貴重な観光資源である中川やしおフラワーパーク、中川やしお水辺の楽校やスポーツ・レクリエーションの場となる下河原運動広場、大瀬運動公園、中川やしおスポーツパーク、地区内の貴重な緑である中川周辺地区優良農地が立地することから、これらの施設等の活用により多様な交流やにぎわいを創出する軸として整備を推進します。
- 各施設間を結び連続性のある空間とするため、新堤防上管理用通路の活用について検討します。
- 市民や市外からの来訪者にとって各施設が利用しやすくなるよう、アクセス性の向上に向けた検討を進めます。

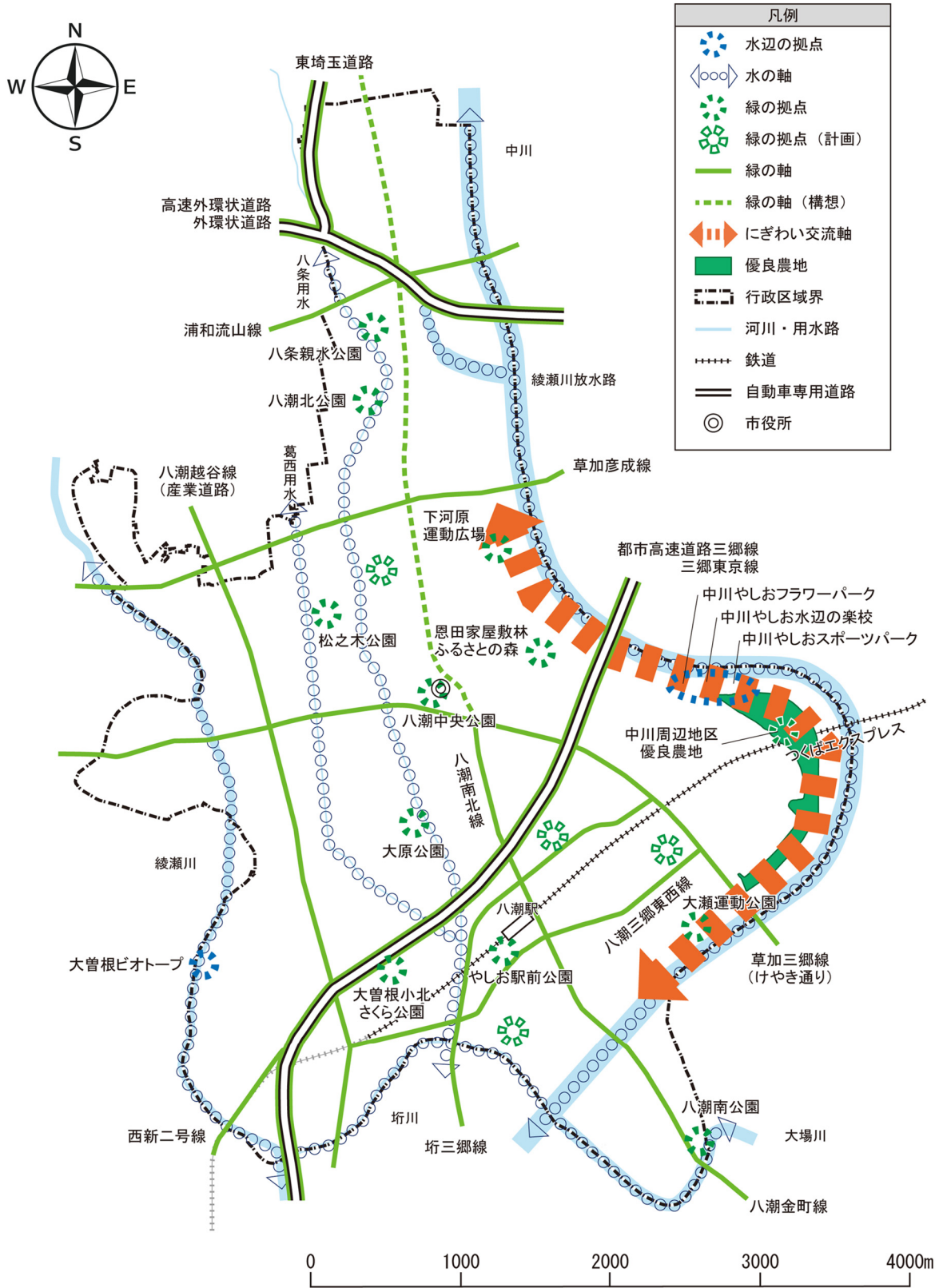


大曽根小北さくら公園



中川やしお水辺の楽校

■水と緑の整備方針図



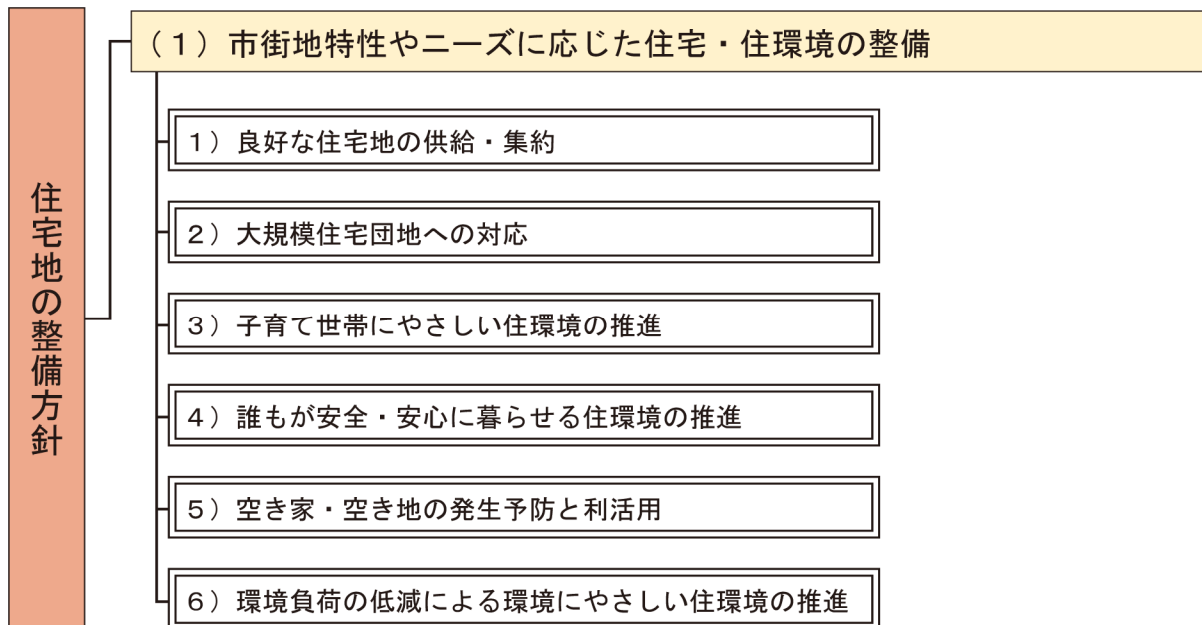
[4] 住宅地の整備方針



人口減少や少子高齢化に対応するために、地域特性に応じた住宅供給による人口集約を図ることで、持続可能な住環境の整備を推進するとともに、子育て世帯や高齢者、障がいのある方等、誰もが安全・安心に生活できるような住環境の整備を推進します。

また、防災対策や脱炭素社会を形成するため、空き家・空き地の利活用や環境負荷の小さい住宅・住環境の整備により、快適で健やかに暮らせるまちづくりを進めます。

■ 体系図



(1) 市街地特性やニーズに応じた住宅・住環境の整備

1) 良好な住宅地の供給・集約

- 土地区画整理事業により住宅地の形成を行った地区や事業施行中の地区については、適正な土地利用や良好な景観誘導、都市基盤の維持により魅力的な住環境の形成を図ります。
- 住宅地を重点的に供給するべき地域（重点供給地域）においては、土地区画整理事業による基盤整備を促進し、計画的な人口集積を図ります。
- 住み続けられる都市の実現を目指し、八潮市立地適正化計画に基づき、住宅地の集約を図ります。
- 各種都市機能が集積し利便性が高く、交通結節点でもある八潮駅周辺では、中高層住宅の立地を許容します。

2) 大規模住宅団地への対応

- 大規模な住宅団地については、管理組合の運営状況や長期修繕計画の作成状況等の把握と適切な助言、指導に努め、管理組合等による適正管理を促進します。
- 大規模な住宅団地の建替えについては、開発地周辺の都市的貢献による適正な高度利用の導入を図ることで、オープンスペースや緑地の創出等、地域の住環境の改善に配慮した計画を促進します。

3) 子育て世帯にやさしい住環境の推進

- 市民が安心して子どもを産み・育てることができる環境整備を目指すため、民間活力の導入促進により、保育所等や学童保育所を整備するとともに、地域子育て支援拠点である子育てひろばの充実、保育施設の計画的な改修等、子育て拠点の整備を推進します。

4) 誰もが安全・安心に暮らせる住環境の推進

- 誰もが安全・安心に住み続けられるように、住まいや公的空間、生活サービス施設等のバリアフリー化やユニバーサルデザインの導入及び公共サイン等の多言語化を推進します。
- 低額所得者や高齢者、障がいのある方、子育て世帯等の住宅確保要配慮者が安心して入居できる住宅セーフティネット制度について情報提供や支援に努めます。

5) 空き家・空き地の発生予防と利活用

- 空き家については、市民への意識啓発等や所有者等への適切な管理の周知による管理不全な状態の空き家の発生予防、八潮市空家バンクの運用による活用・流通の促進、地域における利活用、所有者や関係機関との連携等を図ります。
- 空き地については、防災や犯罪防止の観点から、適正管理を促進するとともに、オープンスペースとして活用し、ゆとりある空間の創出を促進します。

6) 環境負荷の低減による環境にやさしい住環境の推進

- 環境配慮に優れた住宅の供給を促進し、建築物における断熱性の向上等の省エネルギー化や脱炭素社会の実現に向けて、再生可能エネルギー等の利用促進を図ります。

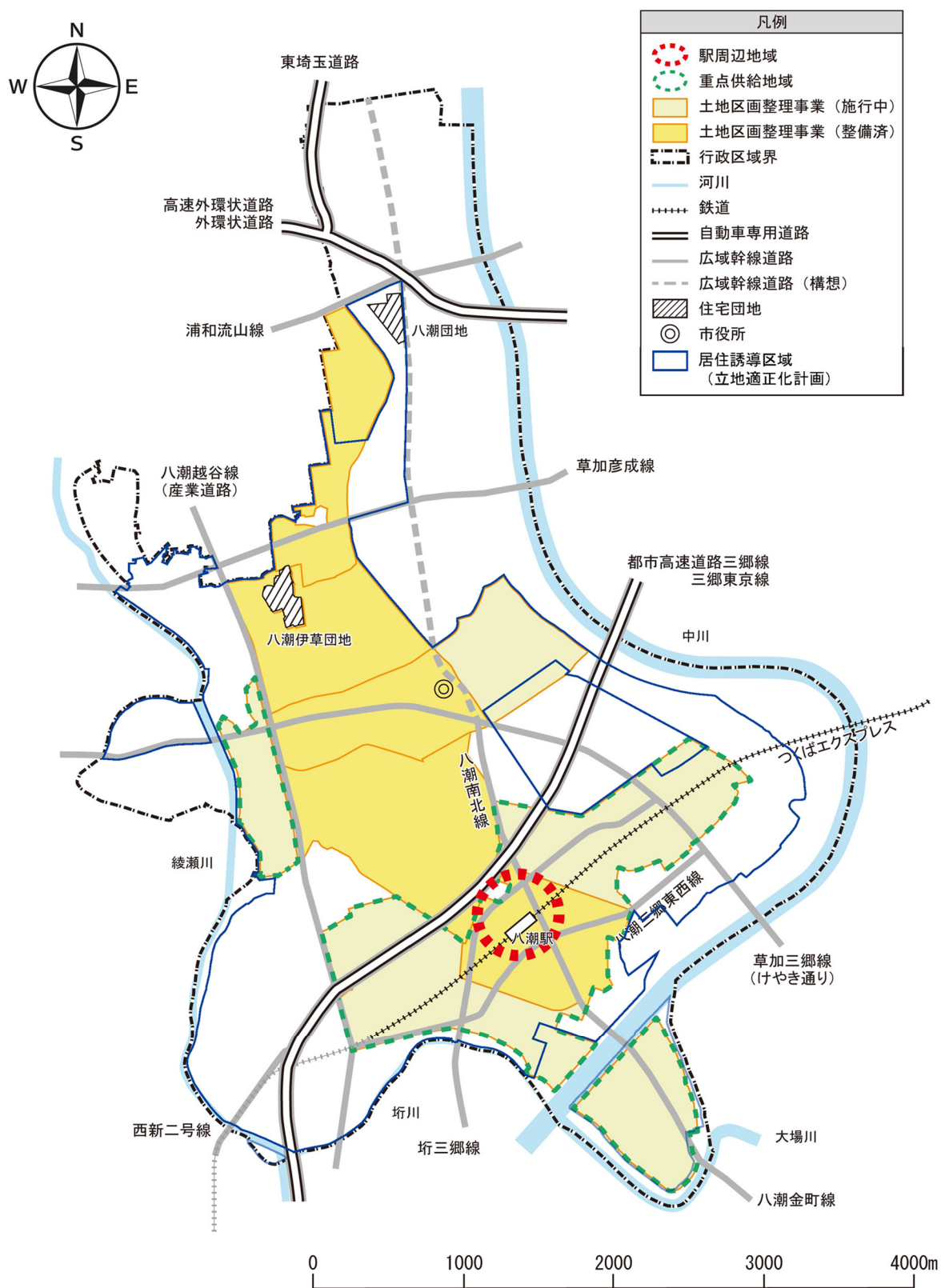


八潮団地



土地区画整理事業が進行中の八潮南部東地区

■住宅地の整備方針図





[5] 景観まちづくりの方針

土地利用の方針に基づき、周辺地域や環境との調和を図り、表情豊かな景観づくりを進めるとともに、都市核や地域核を形成する地域については、先導的な役割を果たすような景観形成を図ります。

自然や文化・歴史資源を守り活かすとともに、地域の特色を活かした八潮らしい景観づくりを推進します。

■ 体系図



(1) 土地利用に配慮した景観づくり

1) 地域特性を活かした表情豊かな景観づくり

- ▶住宅地、商業地、工業地の地域特性を活かした建築物の誘導や景観資源等の活用により表情豊かな景観形成を図ります。

2) 都市核及び地域核における景観づくり

- ▶都市核及び地域核については、地区計画等に基づく街並み整備の促進を図ります。特に八潮駅周辺の都市核については、本市の「顔」となる景観形成を図ります。

(2) 特色ある沿道景観づくり

1) 特色ある通りにおける沿道景観づくり

- ▶市役所通りや下妻街道の周辺地区については、景観資源を活かした特色ある景観づくりを先導的に推進します。

2) 幹線道路等における調和のとれた景観づくり

- ▶幹線道路沿道については、沿道の景観特性を踏まえ、沿道の緑化、屋外広告物や沿道建築物等の誘導により、特色ある景観の形成を図ります。

(3) 魅力ある住環境整備による景観づくり

1) 八潮らしい街並み景観づくり

- ▶地域の特徴を活かした、誇りと愛着をもてる魅力的な街並み景観の形成を図ります。

2) 身近な緑による景観づくり

- ▶住宅や事務所等における敷地内緑化等、身近な緑の創出や保全により、やすらぎを感じる街並み景観の形成を図ります。

(4) うるおいある自然・文化の景観づくり

1) 河川や用水路による水辺の景観軸の形成

- ▶中川をはじめとする河川については、河川敷の整備や景観資源の有効活用により、やすらぎとうるおいのある景観の形成を図ります。
- ▶葛西用水等の用水路は、水の軸及び緑の軸の形成に配慮しながら適正な護岸整備や遊歩道の整備・維持管理を推進し、市街地にうるおいを与える景観の形成を図ります。

2) 公園・広場等における緑の景観づくり

- ▶市街地における公園・広場等の適正な配置による計画的な緑化の推進や維持管理により、緑の景観形成を図ります。

3) 八潮の文化等を受け継ぐ景観づくり

- ▶本市の原風景である農地や樹林地等の自然景観資源の保全や受け継がれてきた文化・歴史を伝える歴史的景観資源の活用により、市民が誇りに思い、やすらぎを感じる景観の形成を図ります。

(5) 公益施設等における質の高い景観づくり

1) 公益施設における景観づくり

- ▶幹線道路や緑の拠点については、質の高い景観整備により景観軸や緑の景観形成を図ります。また、身近な生活道路、公園・広場等については、地域性を活かした景観整備や夜間景観に配慮した街灯の整備等により、個性ある施設の整備を図ります。

2) 公益建築物における景観づくり

- ▶多くの市民が利用する公益施設については、周辺環境と調和した建物のデザインや空間整備等により、先導的に魅力的な景観形成を図ります。

(6) 景観まちづくりの推進

1) 市民、事業者への啓発と景観づくりへの支援

- ▶良好な景観形成は、市民、事業者、行政による協働によって実現されることから、地域における良好な景観形成への取組活動に対する支援の充実を図り、市民や事業者の景観への関心を高めます。

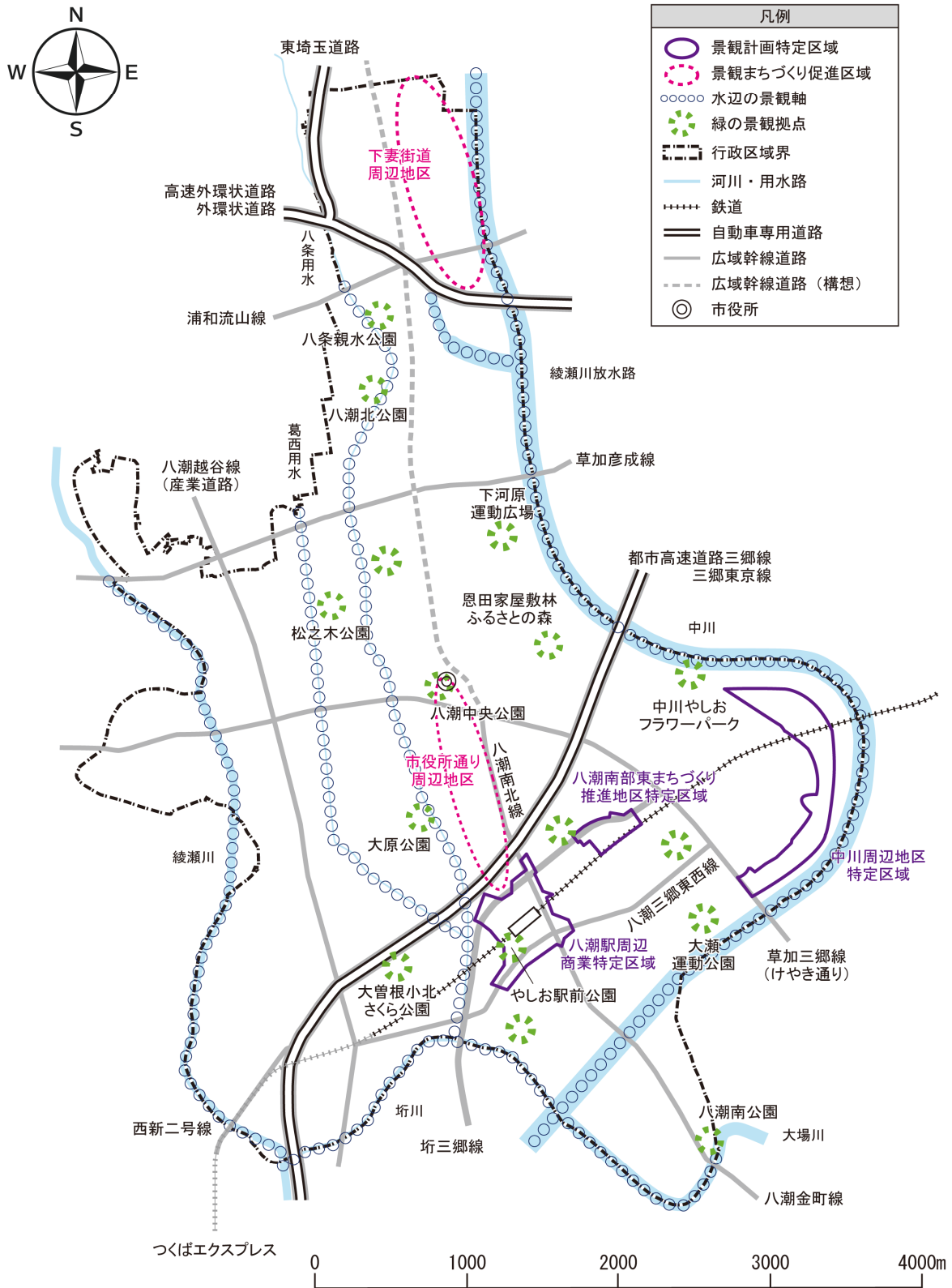


葛西用水



恩田家屋敷林ふるさとの森

■ 景観まちづくりの方針図



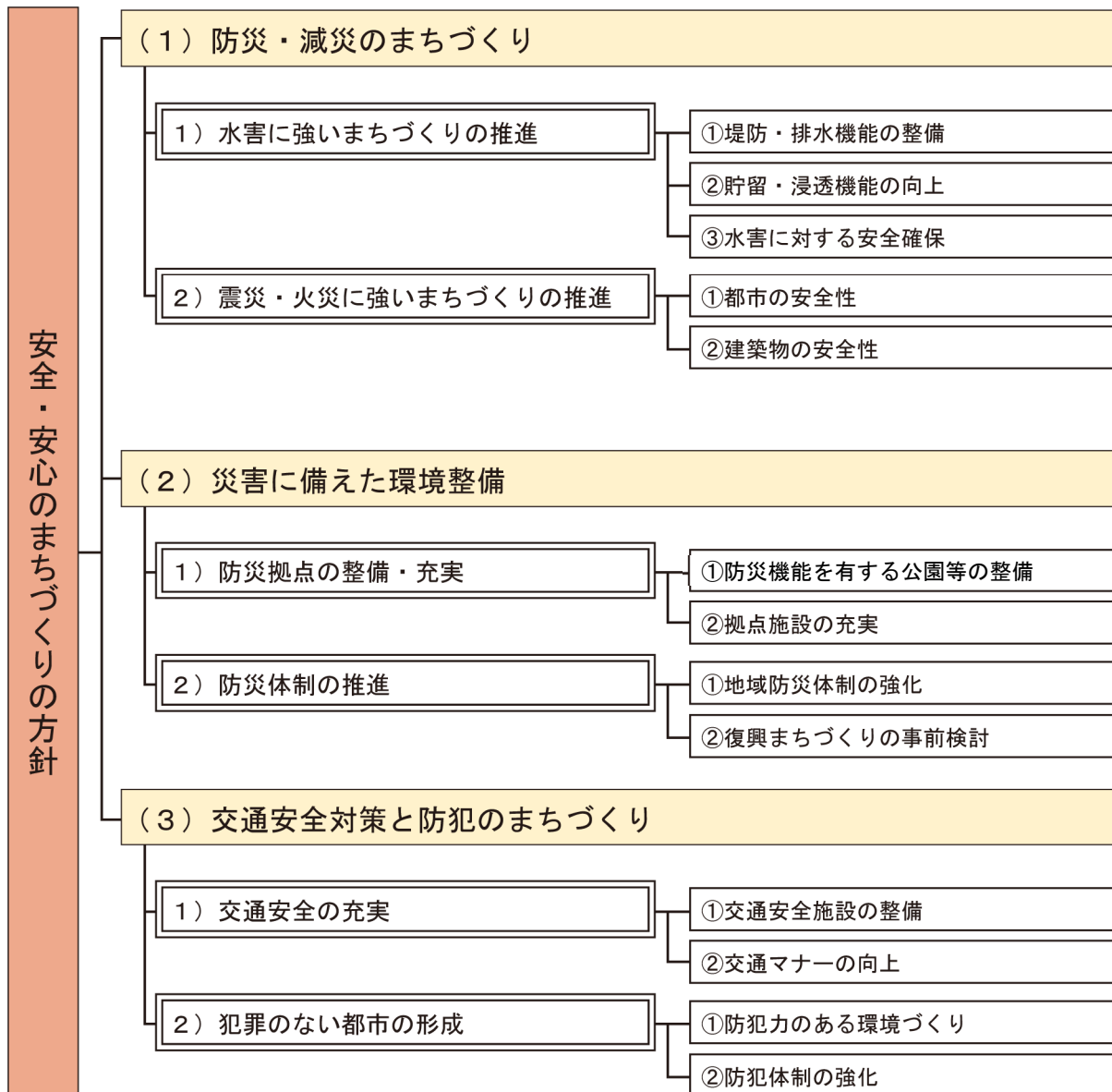
[6] 安全・安心のまちづくりの方針



本市は三方を河川に囲まれ、また、市域の大部分の標高が低いことから、近年頻発化、激甚化傾向にある水害に対し、万全の備えを行う必要があります。また、切迫する首都直下地震へ備え、震災や火災に対しても安全性を高める必要があります。このことから、「八潮市国土強靱化地域計画」や「八潮市地域防災計画」と連携を図りながら、水害や震災、火災に対応した防災・減災のまちづくりを進めるとともに、防災拠点の整備や防災体制の推進を図ります。

また、交通事故に対し安全な市街地を形成するため、交通安全施設の整備や交通マナー向上による交通安全対策を進めるとともに、犯罪のない都市の形成を図るため、防犯力のある環境づくりや防犯体制の強化を図ります。

■ 体系図



(1) 防災・減災のまちづくり

1) 水害に強いまちづくりの推進

①堤防・排水機能の整備

- 河川の氾濫から市民を守るため、堤防の整備を促進するとともに、浸水被害の抑制のため、ポンプ場等や排水施設の整備を推進します。

②貯留・浸透機能の向上

- 河川への負担軽減を図りつつ、市街地の浸水被害を軽減・解消するため、計画的な調整池の整備を推進します。また、市民や事業者による雨水貯留浸透施設の設置を促進します。
- 雨水の保水・遊水機能を有する農地については、治水対策におけるグリーンインフラとして重要な役割を果たすことから、維持・保全に努めます。

③水害に対する安全確保

- 災害ハザードエリアに該当する市街化調整区域については、開発を抑制する等、開発許可を厳格化し、安全なまちづくりの対策を検討します。
- 災害発生時またはその恐れがある時、市民が適切な避難行動をとれるよう、避難情報等については、適時適切な伝達に努めます。

2) 震災・火災に強いまちづくりの推進

①都市の安全性

- 緊急輸送道路に指定されている幹線道路や、防災拠点へ通じる路線については、災害時に円滑な通行や救援物資の輸送道路として活用するため、安全性の向上を推進します。
- 安全な避難路を確保するため、道路や橋りょうについては修繕や耐震化等を図ります。
- 市街地では、幹線道路整備をはじめ、身近な公園、水辺空間、農地等のオープンスペースを適正に確保・活用することにより、火災による延焼防止を図ります。また、木造住宅が密集しており、災害時に延焼の恐れがある地域については、必要に応じて防火地域・準防火地域の指定を検討します。
- 上下水道をはじめ、電気、ガス、通信等のライフラインについては、安定した供給を図るため、施設の耐震化を促進します。

②建築物の安全性

- 「八潮市建築物耐震改修促進計画」に基づき、耐震診断及び耐震改修による耐震化やブロック塀等の倒壊防止対策を促進します。
- 倒壊危険度のある建築物・ブロック塀の所有者による日常的な点検の周知徹底を推進します。

(2) 災害に備えた環境整備

1) 防災拠点の整備・充実

①防災機能を有する公園等の整備

- ▶ やしお生涯学習館北西側において防災機能を有する公園の整備を進めるとともに、避難場所となっている公園等の施設においては防災機能の充実を図ります。

②拠点施設の充実

- ▶ 災害時における対策本部や防災拠点となる市役所・消防署等や避難所について、災害時対応機能や施設の強靱化により、防災拠点としての機能充実を図ります。

2) 防災体制の推進

①地域防災体制の強化

- ▶ 本市で想定される自然災害に関する災害リスクや避難情報をあらかじめ把握できるよう、市民や事業者等に対し「八潮市洪水地震ハザードマップ」の周知を図ります。また、平常時においては、市民自らが災害ごとの適切な避難行動について事前に確認できるよう、防災知識の啓発に努めます。
- ▶ 地域住民による地域の特性に応じた実効性の高い防災対策を図るため、地域の自発的な防災活動に関する「地区防災計画」の策定を促進します。また、その作成を通じて、地域コミュニティ活動の活性化、地域防災力の向上とその支援に努め、災害時、地域における被害の軽減を目指します。

②復興まちづくりの事前検討

- ▶ 復興まちづくりの目標・方針・手順等を事前に検討し、大規模災害後の迅速な復興に向けた体制作りを努めます。

(3) 交通安全対策と防犯のまちづくり

1) 交通安全の充実

①交通安全施設の整備

- ▶ 良好な道路ネットワークの実現や地区状況に応じたゾーン30の整備等により、生活道路への自動車の通過交通の低減や速度抑制を図るとともに、信号機、ガードレール、カーブミラー等の交通安全施設の充実を図ります。

②交通マナーの向上

- ▶ 交通事故を未然に防止するため、警察や交通安全関係団体と連携し、交通ルールの遵守と交通マナーの意識の醸成を図ります。

2) 犯罪のない都市の形成

①防犯力のある環境づくり

- ▶ 犯罪のない安全で暮らしやすいまちづくりを目指し、地域の監視性を確保するため、道路や公園等を整備する際は、見通しの確保された空間整備の推進や街路灯・防犯灯等の整備を促進します。
- ▶ 犯罪の発生抑制が期待される防犯カメラの設置を推進します。
- ▶ 空き家や空き地については、施錠や柵の設置を行う等、犯罪防止に必要な措置を推進します。

②防犯体制の強化

- ▶ 自主防犯パトロールや防犯協会等の各種団体、警察署との協力体制の推進により、市民、事業者、行政が一体となった防犯活動を展開します。



防災機能を有する公園ゾーニング・
動線計画(案)図(平常時)



防災機能を有する公園ゾーニング・
動線計画(案)図(発災期)

出典：八潮市防災機能を有する公園整備基本構想（H31.3）

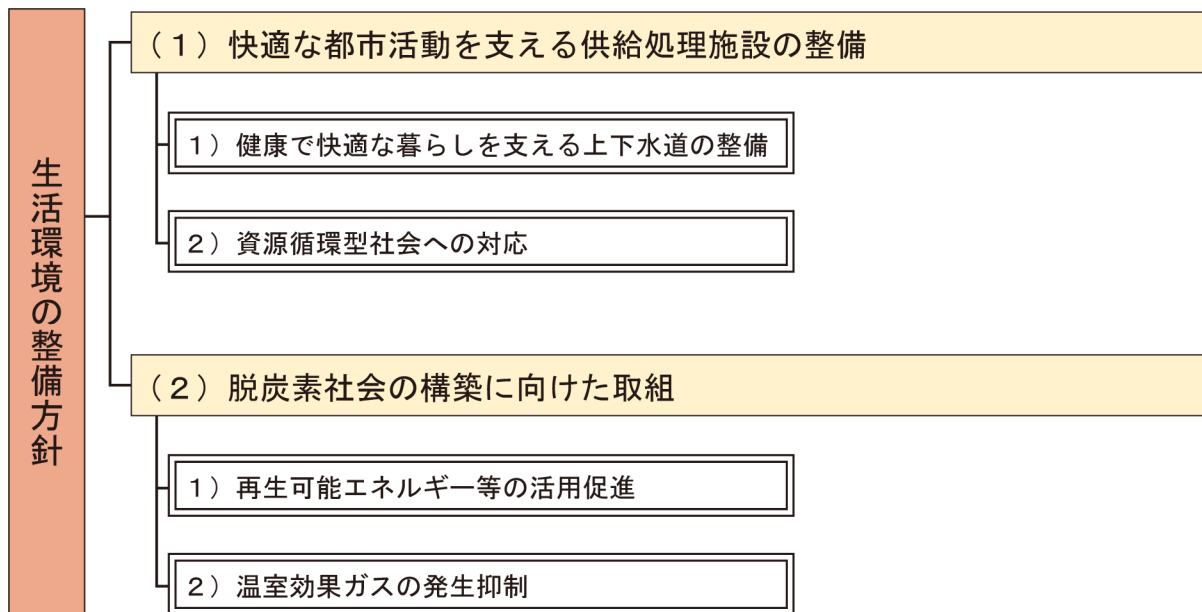
[7] 生活環境の整備方針



快適な都市活動を支えるため、上水道や公共下水道、ごみ処理施設等の供給処理施設の整備・充実を図るとともに、限られた資源の利活用による資源循環型社会の形成を図ります。

持続可能な都市環境を形成するため、再生可能エネルギー等の利用促進や温室効果ガスの発生抑制による環境負荷軽減に努め、脱炭素社会の構築を目指します。

■ 体系図



(1) 快適な都市活動を支える供給処理施設の整備

1) 健康で快適な暮らしを支える上下水道の整備

- 上水道については、いつでも安心して水道が使えるよう、市街地開発に合わせて整備を推進するとともに、適切な維持管理を図ります。
- 公共下水道については、市街地開発の進行状況に応じて整備を推進するとともに、適切な維持管理を図ります。また、公共用水域の水質保全のため、下水道の利用者を増やし、水洗化率の向上を図ります。

2) 資源循環型社会への対応

- ごみ処理施設・し尿処理施設の機能充実を図ります。また、ゴミゼロ運動、町内清掃等、地域美化活動を行う市民・団体等の支援を行うとともに、家庭や企業、行政におけるごみの減量化と資源リサイクルを推進します。

(2) 脱炭素社会の構築に向けた取組

1) 再生可能エネルギー等の活用促進

- 雨水、太陽光エネルギー等の自然に由来する資源・エネルギーの利活用について普及、啓発を図ります。
- 省エネルギー推進のため、省エネルギー設備・機器の利用導入について、市民や事業者へ啓発を行います。
- 特に多くの市民が利用する主要な公益施設については、太陽光発電、蓄電池等の再生可能エネルギー等の設備や高効率機器を始めとする省エネルギー機器の利用、導入を図ります。

2) 温室効果ガスの発生抑制

- 二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量増加による地球温暖化等の地球環境問題への対策として、廃棄物の削減等積極的に環境負荷の低減に取り組めます。
- 低公害車の普及促進やアイドリングストップ、エコドライブの実施に関する普及啓発を推進し、自動車利用時の温室効果ガスの削減を図ります。
- 自家用車から公共交通機関への転換を図るため、自動車交通量の低減を目指したモビリティマネジメント活動を展開するとともに、近距離移動の際の徒歩や自転車利用の利便性向上に向けた安全な歩行者空間の確保や自転車ネットワーク、自転車駐車場の整備を促進します。
- 「埼玉県東南部地域ゼロカーボンシティ推進協議会」における検討状況の進捗を踏まえ、本市においても実現に向けた取組を推進します。

■生活環境の整備方針図

