

第3章

地域別構想

第1節 地域づくりの考え方

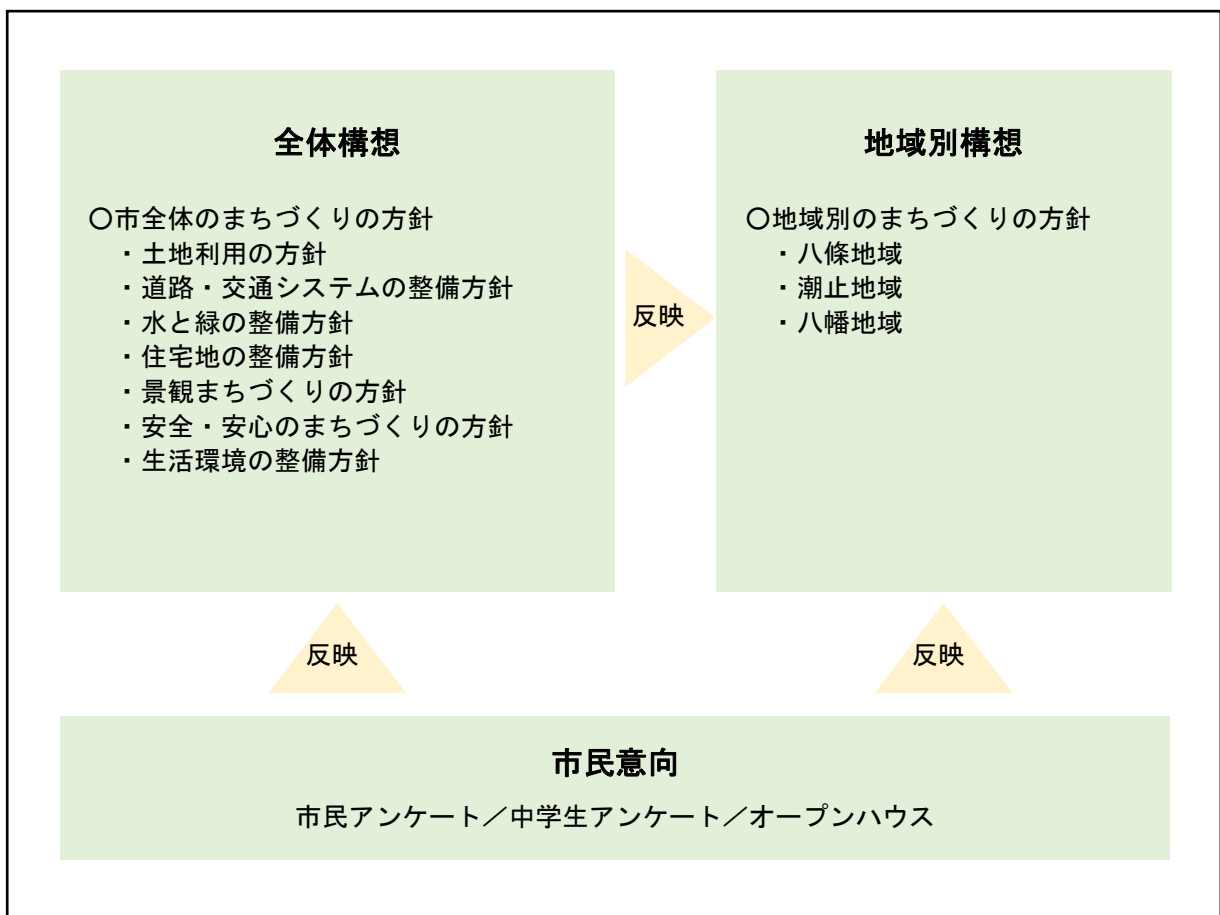
1 地域別構想の基本的な考え方

市全体のまちの将来像や分野別方針を示した「全体構想」に対し、「地域別構想」は、市民の主体的なまちづくりへの参加や協力を促すために、身近なまちづくりの課題や方針について示すものです。

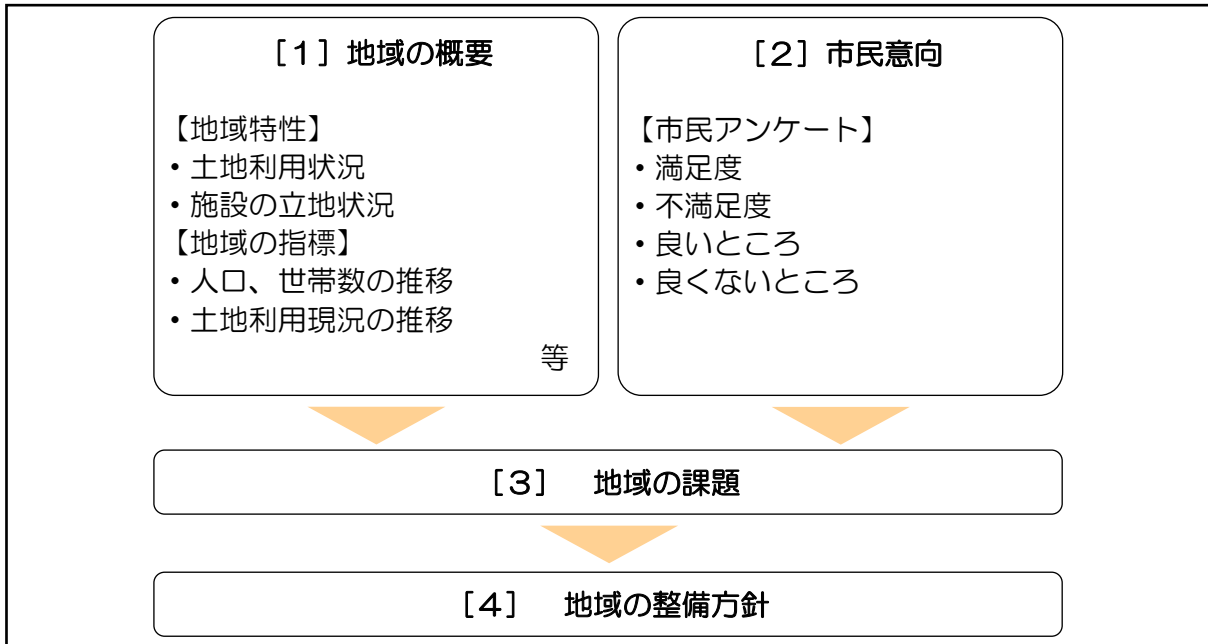
このため、本章では、以下の考えに基づき方針を定めています。

- ①「全体構想（まちの将来像、分野別方針）」における方針と整合を図りながら、各地域に特化した内容とする
- ②地域の課題・方針を市民が具体的に把握できるように表現する

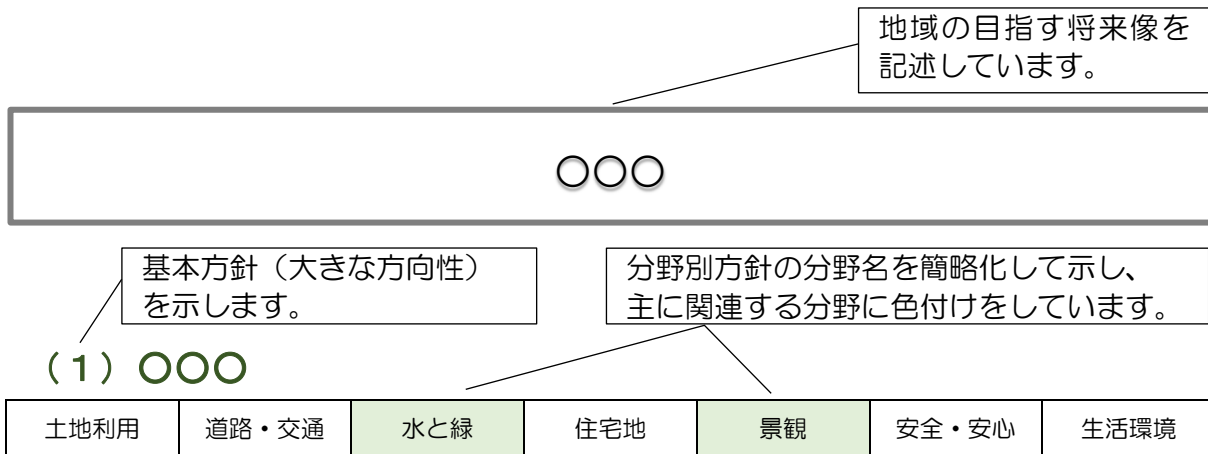
■全体構想と地域別構想の関係



■ 各地域別方針の構成



■ 地域の整備方針の見方



- ○○○ } 基本方針を実現化するための方策を記述しています。
- ○○○ }

* 全体構想の分野名を下記の通り簡略化しています。

分野別方針の名称	簡略化した分野名
土地利用の方針	土地利用
道路・交通システムの整備方針	道路・交通
水と緑の整備方針	水と緑
住宅地の整備方針	住宅地
景観まちづくりの方針	景観
安全・安心のまちづくりの方針	安全・安心
生活環境の整備方針	生活環境

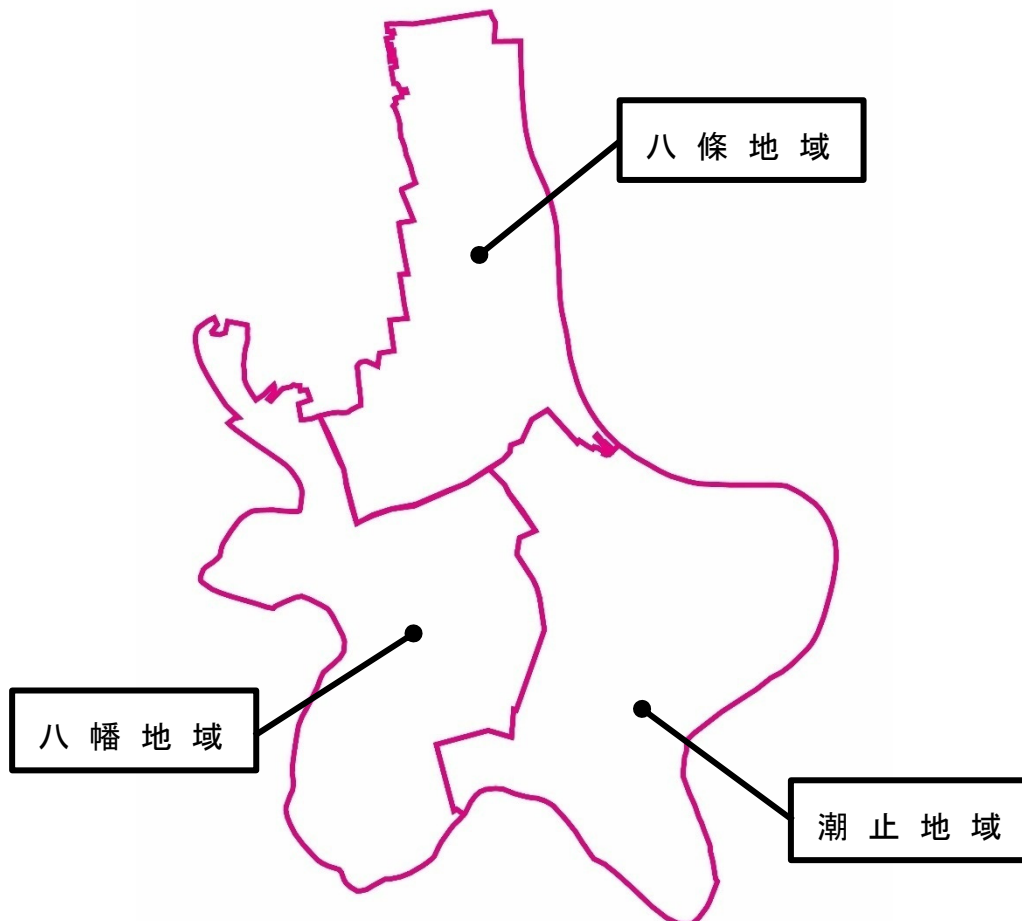
2 地域区分の設定

地域の区分は、今後のまちづくりを効果的かつ効率的に進めるため、旧3村の区域を基に、生活圈や地域コミュニティ及び市街地の形成状況を考慮し、以下に示す3つの地域を基本単位とします。

[1] 地域を構成する大字

地域区分	地域区分の大まかな目安
八條地域	八條、鶴ヶ曾根（一部）、小作田、松之木、伊草、新町、二丁目（一部）、緑町
潮止地域	鶴ヶ曾根（一部）、二丁目（一部）、木曾根、南川崎、伊勢野、大瀬、古新田、圀、上馬場（一部）、中馬場、茜町
八幡地域	上馬場（一部）、大原、大曾根、浮塚、西袋、柳之宮、南後谷、中央、八潮

■ 地域区分図



1 八條地域

[1] 八條地域の概要

(1) 地域特性

1) 広域的な道路ネットワークが整備され、利便性が高い地域です。

- 八條地区には、東西方向に高速外環状道路及び外環状道路、南北方向に東埼玉道路の一般部が通り、交通アクセス性が良好な地域です。また、東埼玉道路の自動車専用部の一部区間（八潮市～松伏町）が事業化される等、広域交通の要衝となる地域です。
- 事業中の（仮称）外環八潮パーキングエリアの整備促進と併せ、市では（仮称）外環八潮スマートインターチェンジの整備に向けた検討を進めており、これらの施設が整備されることにより、本市北部地域の交通アクセス性の向上が見込まれます。

2) 大規模工業団地が立地し、今後の北部拠点の形成により、産業機能の向上が期待されます。

- 昭和40年代に草加・八潮工業団地が造成され、本市の産業を牽引しています。
- 高速外環状道路周辺に指定されている北部拠点まちづくり推進地区においては、交通利便性の高さを活かした流通業務施設やモノづくり施設等の立地誘導を図る計画があります。



外環状道路及び東埼玉道路



草加・八潮工業団地

3) 地域の北東部には田園風景が広がり、緑豊かで歴史資源が多く分布しています。

- 八条と鶴ヶ曽根の一部は、市街化調整区域に指定され、緑豊かな田園風景が広がっている一方、農地以外への土地利用転換も見られます。
- 中川、八条用水、葛西用水等の豊富な水辺空間や八条親水公園、八潮北公園、松之木公園といった近隣公園等が立地しており、豊かな自然を感じることができます。
- 下妻街道、重要文化財和井田家住宅、太田家住宅や多数の神社等の文化・歴史資源が点在しています。

4) 地域の南西部には住宅地が広がっています。

- 稲荷伊草第一地区及び稲荷伊草第二地区の土地区画整理事業が施行済みで、専用住宅を中心とした街並みが広がるとともに、八潮団地、八潮伊草団地といった大規模住宅団地も見られます。

5) 公益施設が整備され市民に活用されています。

- 「やしお生涯楽習館」「八条公民館」「八条図書館」「コミュニティセンター」等の公益施設が整備されています。



八条の田園風景



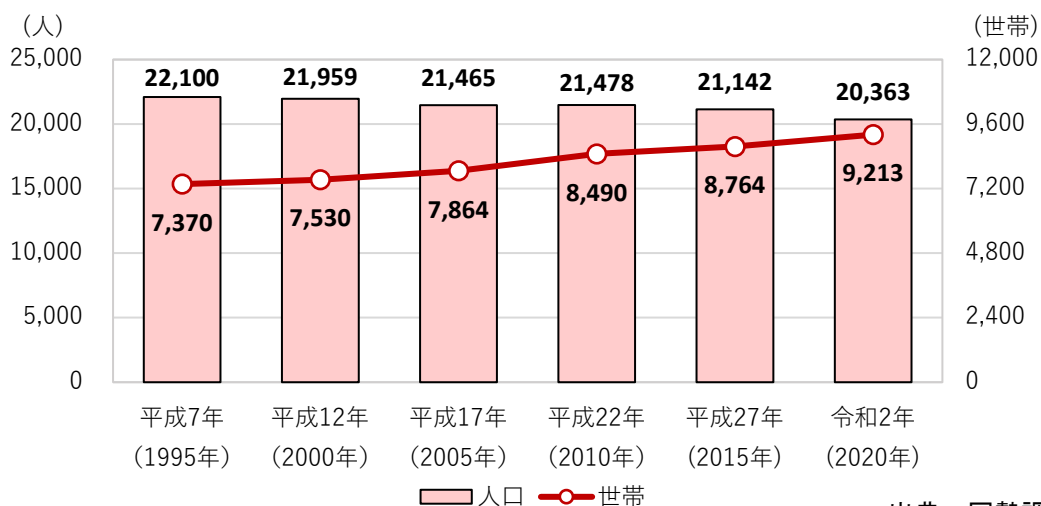
やしお生涯楽習館

(2) 地域の指標

1) 人口、世帯数の推移

- 地域人口は、近年減少傾向で推移している一方、世帯数は増加傾向となっており、核家族化の進展が伺えます。

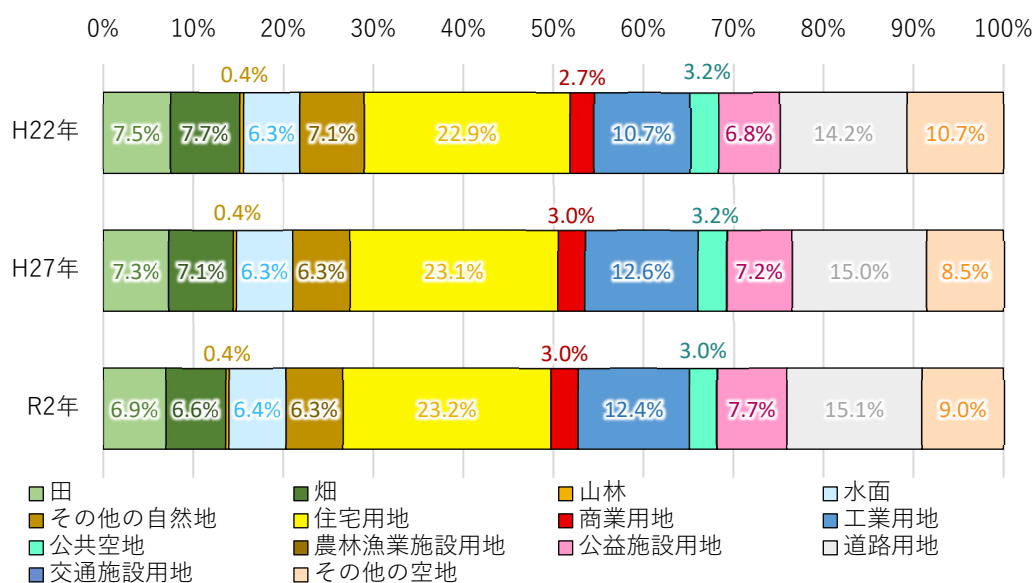
■ 地域人口と世帯数の推移



2) 土地利用現況の推移

- 本地域の特徴となっている田園風景を形成する田や畑等の自然的土地利用が減少傾向で推移している一方、住宅用地や公益施設用地等の都市的土地利用が増加傾向となっています。

■ 土地利用現況の推移

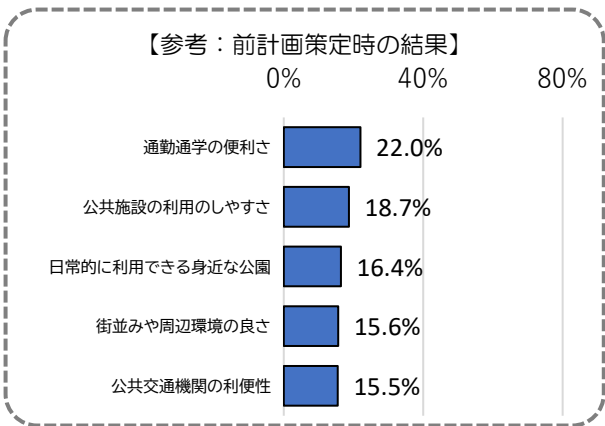
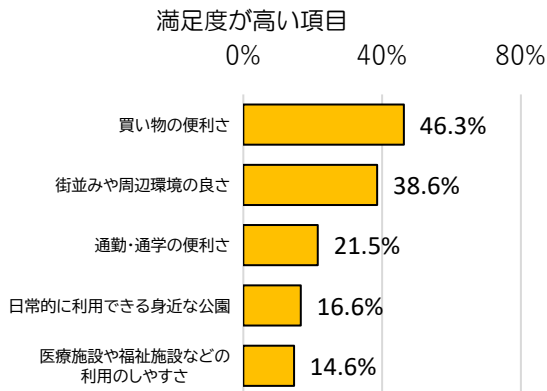


[2] 八條地域の市民意向

(1) 市民アンケート

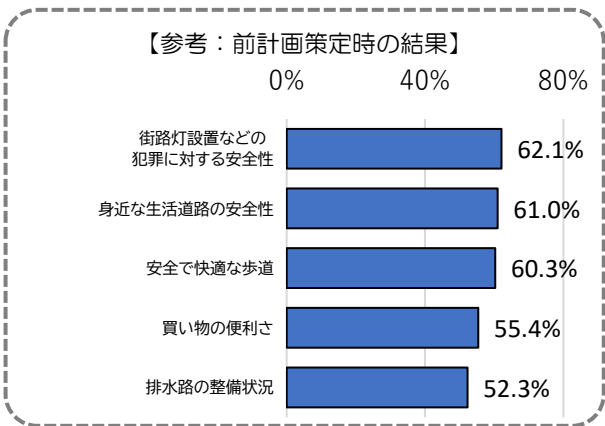
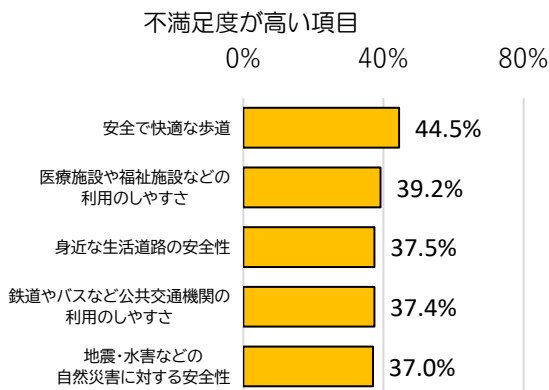
1) 満足度

- 買い物の便利さに対する満足度が最も高くなっています。
- 前計画策定時から、周辺環境の良さに対する満足度が高い結果となっています。



2) 不満足度

- 歩道や身近な生活道路の安全性等、道路に対する不満足度が高くなっています。
- その他、医療・福祉施設や公共交通機関の利用のしやすさに対する不満足度が高い結果となっていますが、前計画策定時から減少しています。



3) 良いところ

- ①自然を感じることができる公園が多く、地域の人に親しまれています。
また、スポーツができる公園・広場が人気です。

- 八条親水公園、八潮北公園、松之木公園は、緑や水に親しめ、季節を感じることができる。
- 自然が多く、ウォーキング、ジョギングが楽しめる。また、子どもと安心して散歩することができる。
- 下河原運動広場、八潮北公園をはじめ、日常的に野球やサッカー等が楽しめる公園・広場がある。

- ②中川、葛西用水等の水辺が親しまれています。

- 中川の土手の散歩道は車を気にすることなく気持ちよく歩ける。
- 葛西用水沿いが整備され、釣りや自然観察等ができる。また、桜並木がきれいである。

- ③やしお生涯学習館や図書館といった公益施設が親しまれています。

- やしお生涯学習館は勉強できる場所があり、静かで居心地が良い。
- 八條図書館は本が多い。

4) 良くないところ

- ①公園は、管理が十分でなく、照明不足により不安を感じられています。

- 公園は自然があるが、周りが暗く、ゴミが落ちている等、不安を感じる。
- 樹木の剪定が十分でなく、夏は利用しにくい。

- ②中川周辺はゴミがあり、街灯が少なく、道路の危険性が指摘されています。

- 中川は、ゴミが多く、イメージが悪くなっている。
- 堤防沿いの道路は、幅員が狭いが抜け道となっており、危険である。
- 遊歩道に街灯が少なく不安を感じる。

- ③大型車の通行が多いものの、歩道が整備された道路が少なく、また、自動車が通学路を抜け道として通過する等、交通の危険性が指摘されています。

- 歩道がなく、大型車が歩行者や自転車の真横を通り危険である。
- 右折レーンが少ないことや変則的な交差点が、事故の危険や渋滞の発生の原因となっている。
- 電柱が通行の支障になっている。
- 歩道や道路の舗装が悪く、自転車が走りづらい。
- 通学路を抜け道として、スピードを出して通行する自動車があり、危険である。

- ④本市と周辺都市を連絡する道路や橋が少ないことやバスの本数への不満が挙げられています。

- 草加方面への道路や中川を渡る橋が少なく、渋滞している。
- バスの本数が少なく、不便である。

[3] 八條地域の課題

(1) 土地利用の視点

- ✓ 地域核の一つである北部拠点の形成に向け、(仮称)外環八潮パーキングエリアと併せた(仮称)外環八潮スマートインターチェンジや周辺道路の早期事業化が望まれています。
- ✓ 北部拠点では、広域交通の利便性等を活かし、流通業務施設やモノづくり施設の導入に向けた検討が必要です。また、産業施設の立地誘導に際しては、周辺の生活環境等への配慮が必要となります。
- ✓ 草加彦成線等の幹線道路沿道では、道路交通の利便性を活かした土地利用の誘導が求められます。
- ✓ 草加・八潮工業団地は、本市の産業を支える工業地として維持・充実が求められます。
- ✓ 田園風景の広がる八條地区や鶴ヶ曽根地区の市街化調整区域では、受け継がれてきた豊かな自然の保全・活用や既存集落環境の維持等、適切な土地利用の誘導や規制が求められます。
- ✓ 県道平方東京線や八潮団地通り沿道の市街化調整区域を中心に、資材置場や駐車場等の虫食的な立地が見られるため、土地利用や景観面で周辺との調和が望まれます。

(2) 道路・交通の視点

- ✓ 高速外環状道路、外環状道路及び東埼玉道路等の広域な道路ネットワークにより交通量が多い地域となっており、通過交通の生活道路への進入対策が求められます。
- ✓ 八潮団地通り等の南北方向の道路に渋滞が発生しやすいことから、八潮南北線の延伸に向けた検討が必要です。
- ✓ 浦和流山線や外環状道路の渡河部周辺では慢性的に渋滞が発生しており、対策が必要となっています。
- ✓ 高速外環状道路北側については、バス路線の運行はあるものの本数が少なく、また公共交通の利用圏域から外れるエリアもあるため、公共交通空白・不便地域の解消が求められます。
- ✓ 歩道や自転車走行空間が整備された道路が少なく、危険性が指摘されていることから、幹線道路だけでなく、生活道路や通学路における安全で快適な道路・歩行空間の整備が求められます。

(3) 水と緑の視点

- ✓地域に親しまれている中川河川敷をはじめとした親水空間や緑豊かな自然環境は、都市との調和を図るとともに、自然豊かな地域としての魅力向上や下河原運動広場を起点とした多様な交流やにぎわいの創出が求められます。
- ✓地域内の公園や葛西用水等は、市民に身近な憩いの空間として適切な維持管理や整備・活用が求められます。

(4) 住宅地の視点

- ✓住宅における安全性、快適性を確保することにより、住み続けられる住環境の形成が求められます。
- ✓建築から長期間経過している大規模な住宅団地が存在しており、適正な管理に向けた検討の必要性が生じています。

(5) 景観の視点

- ✓下妻街道等の文化・歴史資源や、中川や葛西用水等の貴重な親水空間の保全と活用により、地域の魅力づくりが求められます。

(6) 安全・安心の視点

- ✓現在検討している防災機能を有する公園の整備の早期実現が求められます。
- ✓地震や洪水等の大規模な自然災害が懸念されることから、防災・減災対策が求められます。

(7) 生活環境の視点

- ✓快適な都市活動のため、上水道や公共下水道等の供給処理施設の整備充実が求められます。特に本地域では、北部拠点の形成により市街化調整区域においても土地利用転換が進むことが予想されるため、このことを踏まえ適切な供給処理施設の整備について検討が必要です。

[4] 八條地域の整備方針

豊かな自然と歴史の中で 新たな拠点と人の暮らしが調和したまち

八條地域は、交通利便性を活かした北部拠点の形成をはじめ、防災拠点となる公園や住環境の整備等、地域の活力を創出し、安全で快適な暮らしが実現できるまちを目指します。

また、これらの整備にあたっては、次世代に引き継いでいくべき貴重な財産といえる田園風景や親水空間といった自然環境との調和を図りながら、計画的な土地利用を展開します。

(1) 北部拠点の形成

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- (仮称) 外環八潮パーキングエリア及び東埼玉道路の自動車専用部について、整備促進を図るとともに、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や周辺道路についても一体的な整備を推進します。
- 産業拠点の形成に向けて、周辺の生活環境等に配慮しながら、都市計画法第 34 条の個別開発手法の活用により、流通業務施設やモノづくり施設(工業施設・研究施設等)等の立地誘導を図ります。さらに拠点内には観光機能や災害時の防災拠点機能を有する道の駅等の地域振興施設の立地誘導を図ります。
- 地域や事業者との協働のもと周辺環境と調和した緑豊かな拠点の形成を図ります。
- 県道平方東京線以東の地区においては、北部拠点への産業機能の誘導や交通条件の変化等に伴い土地利用転換の増加が予想されることから、拠点形成の進捗と併せて土地利用方針の検討を進めます。
- 北部拠点の形成や東埼玉道路の自動車専用部の整備と併せ、近隣自治体と連携し MaaS 等の導入について検討します。また、拠点形成により更なる交通量の増加が見込まれることから、交通渋滞の対策について検討します。

(2) 沿道市街地の形成

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 草加彦成線、浦和流山線の市街化区域内の沿道については、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。

(3) 工業地の形成

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 草加・八潮工業団地は、本市の基幹産業を支える工業地として、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、操業環境の維持・充実を図ります。

(4) 幹線道路の整備

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 国及び埼玉県と連携し、東埼玉道路の自動車専用部や草加彦成線等の整備を促進します。
- 歩行者や自転車の安全性及び道路沿道の良好な景観づくりを誘導し、誰もが利用しやすい道路空間を形成します。
- 八潮南北線は、延伸に向けたルート検討等を進めます。
- 八条橋の架け替えについて、埼玉県と連携し、事業促進を図ります。

(5) 生活道路の整備

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 住宅地、工業地等の周辺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ます。

(6) 安全で快適な歩行者空間等の確保とネットワークの形成

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 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は、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。
- 道路の清掃や緑化等、市民や事業者との協働による良好な道路景観の誘導と環境の保全に向けた支援の充実を図ります。

(7) 公共交通ネットワークの形成

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 八潮市コミュニティバスの再編等により、公共交通空白・不便地域の改善を図ります。
- 多様な利用者を想定した快適なバス停整備を推進します。
- 北部拠点の形成や東埼玉道路の自動車専用部の整備と合わせ、近隣自治体と連携し、新たな交通システム（BRT 等）の導入について検討します。

(8) 水と緑の保全・活用

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 中川、綾瀬川放水路、八条用水、葛西用水については、貴重な親水空間として水質浄化の促進等、保全・活用を図ります。親水護岸、遊歩道整備を行った葛西用水は、市民との協働による維持管理を推進します。
- にぎわい交流軸を形成する下河原運動広場は、多様な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、拠点間を結び連続性のある空間とするため、中川新堤防上の管理用通路の活用について検討します。
- 地域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、グリーンインフラとして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。
- 地域のコミュニティ活動の場となる身近な公園の計画的な整備を図るとともに、近隣公園である八条親水公園や八潮北公園、松之木公園は、老朽化したトイレの改修や市民との協働による維持管理を推進します。
- 樹木、樹林、生垣を保存樹木等に指定する制度の活用を推進します。

(9) 良好な住宅地の形成

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 地域地区の指定・見直しの検討、地区計画制度の活用等により、良好な住環境の形成や防災性の向上を図ります。
- 空き家や空き地については、景観及び防災・防犯の観点から、市民への意識啓発等や所有者等の適切な管理による管理不全な状態の空き家の発生予防を促進し、居住環境の向上に努めます。
- 草加・八潮工業開発地区、稲荷伊草第一地区及び稲荷伊草第二地区の土地区画整理事業により整備した住宅地については、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。

(10) 大規模住宅団地の周辺環境との調和

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 大規模な住宅団地については、管理組合の運営や長期修繕計画の作成等の状況把握及び適切な助言、指導に努め、管理組合等による適正管理を促進します。
- 建替えに際しては、周辺地区への都市的貢献を視野に入れた適切な高度利用による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。

(11) 地域の防災性の向上

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 防災機能を有する公園は、平常時における賑わいの創出等を図るとともに、災害時には避難や復旧活動の拠点となる施設として、整備を推進します。
- 中川新堤防の築堤については国と連携し、事業促進に努めます。
- 市街地における浸水被害の抑制のため、ポンプ場、排水施設及び調整池等の整備を推進します。

(12) 供給処理施設の整備

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 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。

(13) 市街化調整区域の方針

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

1) まとまりのある農地の保全・活用

- 農業経営の安定化を図り、生産性の高いまとまりのある農地を保全・活用するため、都市農業振興基本計画に基づき、みどりの学校ファームや食育活動の推進、体験農園の開設支援等の農地の活用に向けた都市農業の振興方策等の検討を進め、相談体制の充実を図ります。また、グリーンインフラ等の多面的な機能を有する観点から、農地を保全し、有効活用できるよう、農地利用権の設定により、農地の集約化等を推進します。
- 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規制できない土地利用への転換に対する適正な規制・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。

2) 農地と既存集落との共生

- 貴重な緑である農地を保全・活用するため、都市農業振興基本計画に基づき、みどりの学校ファームや食育活動の推進、観光農園の開設支援等の農地の活用に向けた都市農業の振興方策の検討を進め、相談体制の充実を図ります。
- 人口が減少している既存集落では、良好な環境形成に向けた地域のルールづくりや地域資源である下妻街道等を活かした魅力あるまちづくりによる交流人口の増加を図ることで、既存集落の活力維持を図ります。

3) 公益施設の利便性を活かした住環境の保全

- やしお生涯楽習館や草加八潮消防組合八潮消防署等の公益施設が集積するエリアに隣接した住宅地は、市街化調整区域の中でも人口が多いことから、公益施設の利便性の高さを活かしつつ、住環境の保全を図ります。

4) 産業施設の許容・規制

- 既存の産業施設等が集積しているエリアにおいては、周辺環境との調和等、景観に配慮しつつ、引き続き産業施設等を許容し、雇用創出や地域経済の活性化を図ります。
- 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規制できない土地利用への転換にあたっては、周囲と調和した景観・環境を維持するための規制を行います。

5) 土地利用の整序

- 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規制できない土地利用への転換が特に進んでいるエリアにおいては、周囲と調和した景観・環境を維持するため、土地利用に係る規制・誘導のためのルールとなる、まちづくり条例に基づく「まちづくり計画等」について、地域住民等が自主的かつ自発的に活用するための支援を行います。
- 一般廃棄物最終処分場の今後の活用については、将来を見据えた、地域における良好な環境の確保のため、公園や緑地の創出等について、地域住民等と話し合いを行いながら検討します。
- 八潮団地通りの沿道では、現行制度の活用により、コンビニエンスストアや飲食店等小規模な店舗の立地について、地域性を考慮し許容・誘導する方策を検討します。

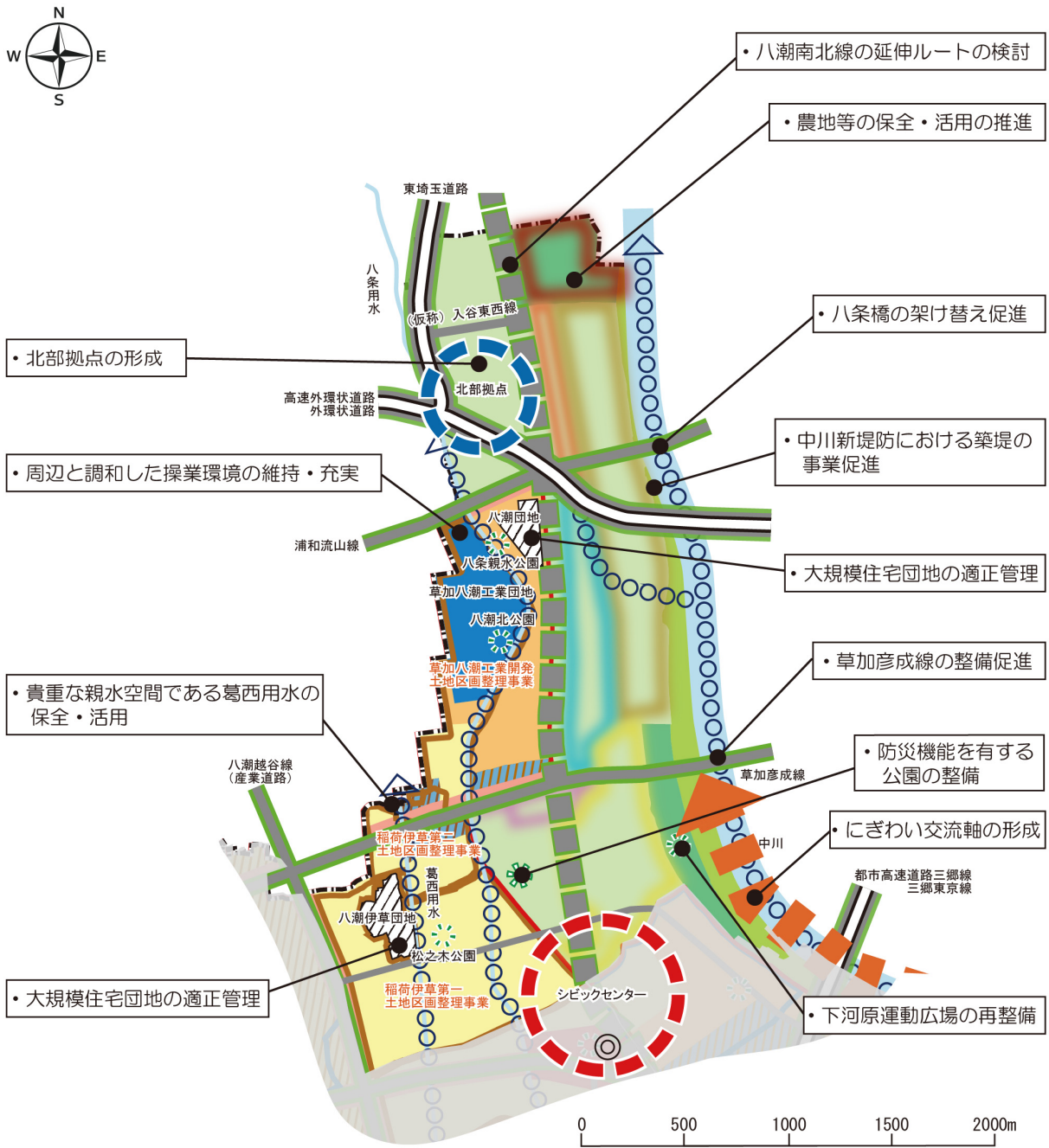
6) 日常生活に必要な店舗等の立地の許容・誘導

- 県道平方東京線の沿道では、現行制度の活用により、コンビニエンスストアや飲食店等小規模な店舗の立地について、地域性を考慮し許容・誘導する方策を検討します。

7) 地域資源の活用

- 和井田家住宅や太田家住宅、久伊豆神社等をはじめとする様々な歴史・文化等を観光資源として活用し、観光・交流の活性化に向けた憩いの空間づくりや歩いて楽しめる歩行環境の創出等により、地域内を回遊するルートづくり等を検討します。
- 下妻街道周辺では、現存する文化財や旧集落の面影と調和した景観形成に向けた規制・誘導方策を検討します。
- 下妻街道沿道の既存集落では、地域資源を活かした魅力あるまちづくりによる交流人口の増加を図ることで、既存集落の活力維持を図ります。

■八條地域の整備方針図



凡例			
専用住宅地域	水の軸	都市核	以下の区域は、「(13)市街化調整区域の方針」に対応 1) まとまりのある農地の保全・活用 2) 農地と既存集落との共生 3) 公共施設の利便性を活かした住環境の保全 4) 産業系施設の許容・規制 5) 土地利用の整序 6) 日常生活に必要な店舗等の立地の許容・誘導
一般住宅地域	緑の拠点	地域核	
沿道系地域	緑の拠点 (計画)	自動車専用道路	
工業系地域	緑の軸	広域幹線道路	
工住共存地域	緑の軸 (構想)	広域幹線道路 (構想)	
農地保全地域	にぎわい交流軸	市内幹線道路	
田園都市地域	行政区域界	市街化区域	
水辺地域	河川・用水路	土地区画整理事業 (整備済み)	
市役所			

2 潮止地域

[1] 潮止地域の概要

(1) 地域特性

1) 八潮駅周辺は市民活動の中心となっており、活力と賑わいのある本市の「顔」となる地域です。

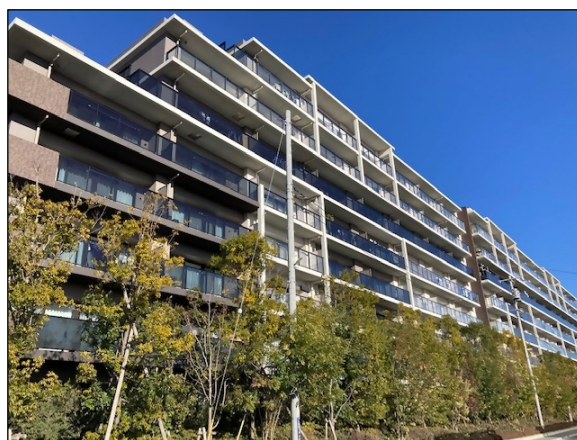
- 八潮駅の整備に併せ進められた土地区画整理事業により都市基盤が整備され、多くの商業施設、集合住宅等が立地する等、本市の「顔」として各種機能が集積し、生活の利便性が高い地域です。
- 都市高速道路三郷線八潮パーキングエリアと八潮駅が近接しており、高速バスとつくばエクスプレスとのレール&高速バスライドが行われる等、交通結節点としての機能を兼ね備えています。
- やしお駅前公園は、休日に多くの家族連れが余暇を楽しんでおり、夏には夜市が開催される等、市民の賑わいと憩いの場になっています。

2) 木曽根地区や二丁目地区に多くの工場が集積しており、市内の工業の中心地となっています。

- 草加三郷線（けやき通り）と都市高速道路三郷線が交差し工業専用地域に指定されている木曽根地区や二丁目地区には、多くの工場・事業所が集積しており、市内の工業の中心地となっています。



やしお駅前公園



八潮駅周辺のマンション

3) 土地区画整理事業等により、住宅地や幹線道路等の都市基盤の整備が進められています。

- 東部拠点の形成を目指す八潮南部東地区の他、鶴ヶ曽根・二丁目地区、大瀬古新田地区で土地区画整理事業が進められており、良好な住環境の形成が進められています。
- 草加三郷線（けやき通り）等の幹線道路が通っており、交通利便性の高い地域です。

4) 中川は地域にやすらぎとうるおいを与えています。

- 中川やしおフラワーパーク、中川やしお水辺の楽校といった観光スポットや、大瀬運動公園等のスポーツ施設が整備されています。
- 中川周辺地区優良農地等の貴重な自然環境が残っています。
- 各種施設を結ぶように遊歩道が整備されており、自然を感じながら散歩を楽しむことができます。



大瀬古新田地区



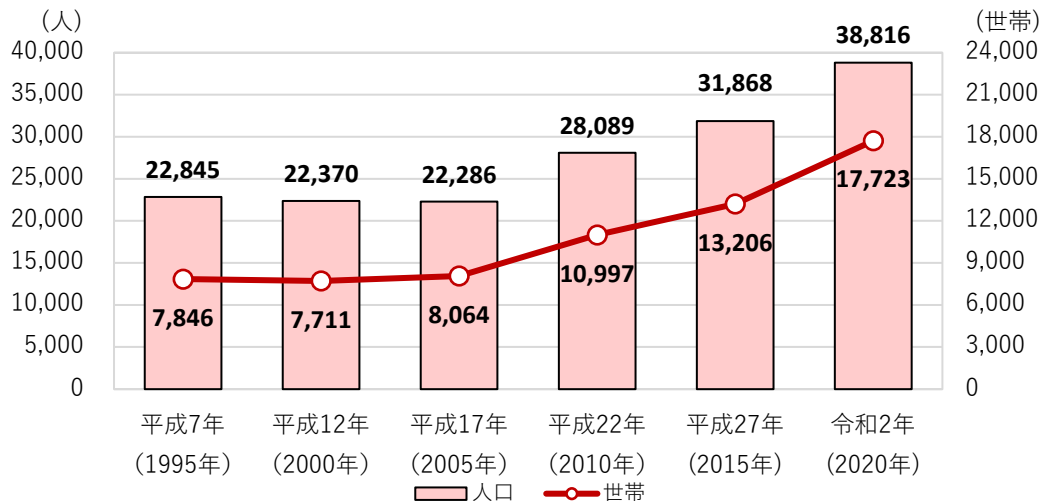
中川やしおフラワーパーク

(2) 地域の指標

1) 人口、世帯数の推移

- 平成7年から人口は減少傾向で推移してきましたが、つくばエクスプレスが開業した平成17年を境に地域の人口、世帯ともに、急激な増加に転じており、居住人口の集積が伺えます。

■ 地域人口と世帯数の推移

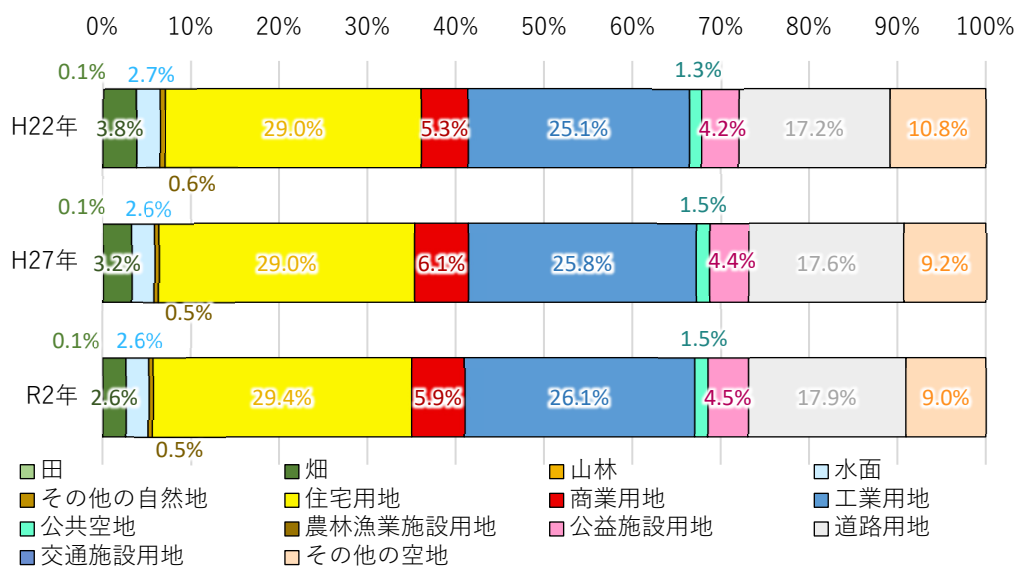


出典：国勢調査

2) 土地利用現況の推移

- 土地区画整理事業をはじめとしたまちづくりの進展により、住宅用地や工業地、公益施設用地等といった都市的土地利用が増加傾向となっています。

■ 土地利用現況の推移



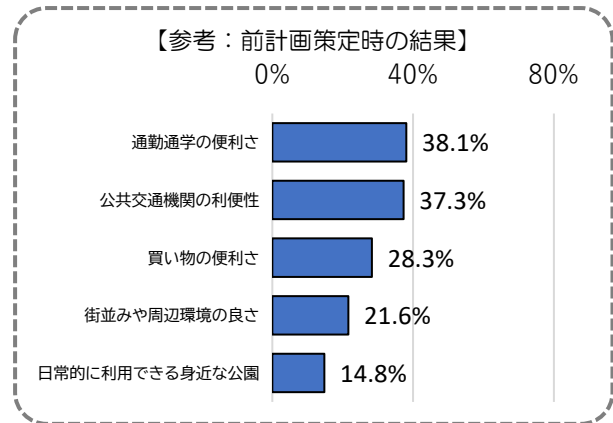
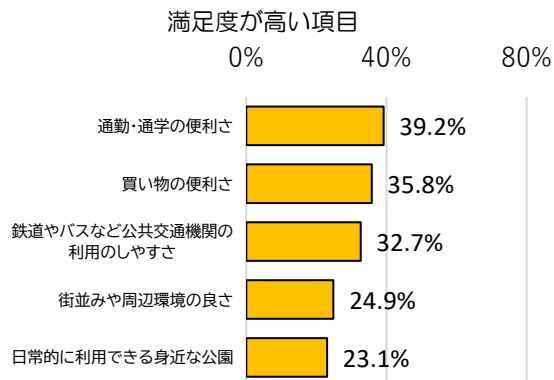
出典：都市計画基礎調査

[2] 潮止地域の市民意向

(1) 市民アンケート

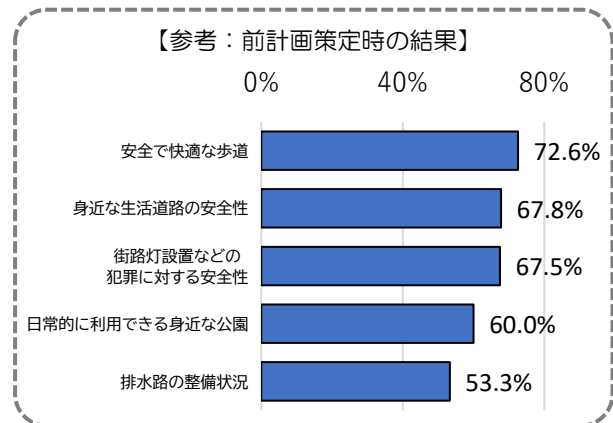
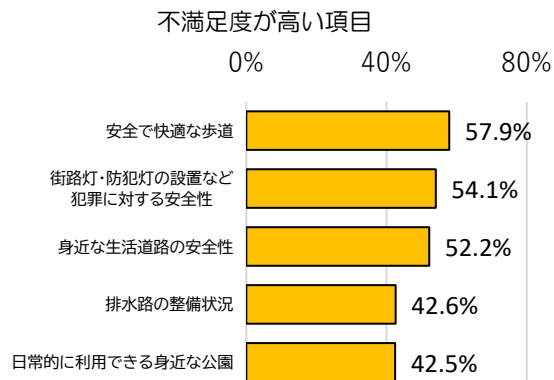
1) 満足度

- 通勤・通学の便利さ、公共交通機関の利用のしやすさ等、交通アクセスに関する満足度が高くなっています。
- 特に買い物の便利さや公園の満足度は、前計画策定時から上昇しています。



2) 不満足度

- 歩道や街路灯等の犯罪対策、生活道路の安全性について、前計画策定時から不満足度は減少しているものの、依然として不満足度が高い結果となっています。



3) 良いところ

①八潮駅周辺は、通勤・通学や買い物等の利便性が評価されています。

- 交通の利便性が高く、通勤・通学に便利である。
- 駅前に生活に関連する施設が集まっていて、必要な物が何でも揃う。
- 多くの人が行き交い、安心感がある。
- 道路や歩道、やしお駅前公園等が整備されて、街並みがきれいである。

②中川周辺では、広々とした自然豊かな空間と四季折々の花木が親しまれています。

- 広々としているので、遠方の景色や夕焼けをきれいに見ることができる。
- 土手や遊歩道、公園があり、ウォーキングやジョギングが楽しめる。
- 中川やしおフラワーパークや中川やしお水辺の楽校等、子どもたちが生き生きと遊んでいる。
- 花木の手入れ等の管理がしっかりされている。

③圀三郷線や草加三郷線等の通行空間への評価が高くなっています。

- 道路幅員が広く見通しが良いため安心。
- 広くて運転しやすい。
- 自転車と歩道が分離され、自転車で通行しやすい。
- 歩道幅員が広く、ベビーカーや自転車でも余裕を持って通行できる。

4) 良くないところ

①八潮駅周辺は、やしお駅前公園や商業機能の更なる充実、夜間における防犯上の対策が求められています。

- 駅前には華やかさに欠け、店や遊ぶ場所が少ない。
- 夜は暗い場所が多く安全性が低い。また、歩道を通る自転車が多いため、歩行者とぶつかりそうになる。
- やしお駅前公園は遊具が少なく、日影がない。
- 花壇の手入れが十分でない。

②交通量が多い道路では、道路環境や管理状況について危険性が指摘されています。

- 大型車の通行や路上駐車が少なく、舗装が傷んでおり、歩道と車道に段差もあるため自転車の通行に支障がある。
- ガードレールや歩道がない道路があり、街灯も少ないため危険である。
- 通学路に信号がなく、道路を渡ることができない。

③中川、圀川の環境や防災等に対する対策が求められています。

- 中川は水質が悪くゴミも多くみられるため、改善してほしい。
- 台風や大雨の際に氾濫しそうなので、堤防を高くしてほしい。
- 中川のサイクリング道路を整備してほしい。

[3] 潮止地域の課題

(1) 土地利用の視点

- ✓八潮駅周辺は、商業業務施設の立地等により、生活の利便性は向上していますが、本市の「顔」にふさわしい中心拠点として、活気と賑わいのさらなる向上が求められます。
- ✓地域のコミュニティ活動の中心となる東部拠点の早期実現が求められます。
- ✓草加三郷線（けやき通り）等の幹線道路では、道路交通の利便性を活かした沿道にふさわしい土地利用の誘導が求められます。
- ✓住宅と工場が混在する地域では、お互いに活動しやすい環境づくりが求められます。

(2) 道路・交通の視点

- ✓幹線道路、地域幹線道路を中心に交通量が多く危険性が指摘されているため、道路の適切な維持管理や計画的な整備により、自動車や自転車、歩行者の安全性、快適性の確保が求められます。
- ✓都市核である八潮駅周辺は交通結節機能の向上により、利便性の高い公共交通ネットワークの形成が求められます。
- ✓すべての人が安心して快適に利用できる道路環境の整備と回遊性の向上が求められます。

(3) 水と緑の視点

- ✓中川河川敷では、中川やしおフラワーパークや中川やしお水辺の楽校等、特色ある施設が多く立地しているため、その特徴を活かした取組が求められます。
- ✓中川河川敷に広がる良好な農地の保全が求められます。
- ✓やしお駅前公園は、駅周辺の魅力づくりにつながる活用が求められます。
- ✓やしお駅前公園をはじめとした地域内の公園は、広く市民に活用される空間として適切な維持管理や整備・活用が求められます。

(4) 住宅地の視点

- ✓住宅における安全性、快適性を確保することにより、住み続けられる住環境の形成が求められます。
- ✓現在施行中の土地区画整理事業の早期完成が求められます。

(5) 景観の視点

- ✓ 恩田家屋敷林ふるさとの森をはじめとした地域の文化・歴史資源や、中川や葛西用水、八条用水といった貴重な親水空間の保全と活用により地域の魅力づくりが求められます。
- ✓ 八潮駅や東部拠点、幹線道路沿道では、地域性に応じた景観整備・誘導が求められます。

(6) 安全・安心の視点

- ✓ 地震や洪水等の大規模な自然災害が懸念されることから、防災・減災対策が求められます。

(7) 生活環境の視点

- ✓ 快適な都市活動のため、上水道や公共下水道等の供給処理施設の整備充実が求められます。

[4] 潮止地域の整備方針

やしおの玄関口にふさわしい 品格と活気のあるまち

潮止地域は、つくばエクスプレスの八潮駅があることから、本市の玄関口として市内外の多様な交流を活発化させ、市全体の活気と賑わいを牽引できるように、八潮駅周辺のさらなる魅力向上や東部拠点の整備推進等により、品格と活気のある安全で利便性の高いまちを目指します。

(1) 都市核（八潮中心核）の形成

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 八潮駅周辺では、活気と賑わいの維持・創出に向け、周辺環境に配慮した中高層住宅、商業業務施設や公益施設、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、八潮中心核にふさわしい拠点形成を図ります。
- 八潮中心核は、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・改修や交通モード間の連携強化を図ること等により、市民や市外からの来訪者にとって利便性の高い交通環境の形成を図ります。
- 八潮駅周辺では、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、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。
- 都市活動による賑わいや活気の創出を図るため、ウォークブルな歩行空間を形成し、回遊性の向上を図ります。
- 八潮市景観計画に基づき、本市の玄関口としてふさわしい品格ある街並みづくりに向けた景観形成を誘導します。
- 自転車の利用が集中する八潮駅周辺は、鉄道高架下の自転車駐車場の拡充や放置自転車対策の強化に努めます。
- 八潮駅の賑わい創出や交通利便性の向上を図るため、八潮駅と近接する都市高速道路三郷線八潮パーキングエリアとの連携強化を図ります。
- 八潮駅前の賑わいの創出に向けて、やしお駅前公園の官民連携の手法等による利活用について検討を進めます。

(2) 東部拠点の形成

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 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等の充実を主体とした拠点形成を図ります。
- 都市活動による賑わいや活気の創出を図るため、拠点形成の進捗状況等を考慮しながら、交通結節機能の向上に努めます。
- 地区計画等に基づき、拠点にふさわしい街並み整備の促進を図ります。
- 新設中学校や近隣公園等の事業進捗を踏まえながら、地域性を活かした景観誘導に向けて検討を進めます。

(3) 沿道市街地の形成

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 草加三郷線（けやき通り）、圀三郷線、八潮三郷東西線、八潮南北線の一部沿道及び八潮金町線については、交通利便性を活かした生活利便施設や住宅等の立地を誘導し、活気ある沿道市街地の形成を図ります。
- 八潮三郷東西線、八潮南北線、圀三郷線、八潮金町線の一部沿道については、八潮南部地区地区計画に基づき良好な沿道市街地を誘導します。

(4) 工業地の形成

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 木曾根地区や二丁目地区の工業地は、基幹産業を支える貴重な工業地として、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、工業地としての操業環境の維持・充実を図ります。
- 工住共存地域（木曾根地区、伊勢野地区、大瀬地区等）では、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るとともに、本地域に立地する住宅については住宅地への誘導を図ります。

(5) 幹線道路の整備

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 都市の骨格を形成するとともに近隣自治体との連携強化や円滑な都市活動の推進を図るため、八潮金町線、八潮三郷東西線、八潮南北線、圀三郷線の整備を推進します。特に重要度の高い八潮金町線、八潮三郷東西線の事業未着手区間については、早期の事業着手に向けて事業化の検討を進めます。
- 東京都に繋がる八潮金町線の整備にあたっては、関係機関と緊密な調整を進めることで事業の推進を図ります。
- 地域間を連絡し円滑な都市活動の推進を図るため、木曾根南川崎線（潮止通り）、木曾根伊勢野線の整備を推進します。

- 草加三郷線（けやき通り）や八潮三郷東西線については、沿道の緑化、屋外広告物や沿道建築物等の誘導により、地域交流軸にふさわしい良好な沿道景観を創出する等、環境整備に努めます。

（6）地域幹線道路及び生活道路の整備

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 地域内の交通を円滑にするため、大瀬線、古新田線、大瀬古新田線の整備を推進します。
- 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進めます。

（7）公共交通ネットワークの形成

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 八潮市コミュニティバスの再編等により、公共交通空白・不便地域の改善を図ります。
- 鉄道や路線バス等の既存公共交通機関に加え、新たな交通システムやコミュニティサイクル等、多様な移動手段を繋ぐため、八潮駅の交通結節点の機能強化や近隣自治体と連携した MaaS の導入について検討を進めます。
- 多様な利用者を想定した快適なバス停整備を推進します。

（8）水と緑の保全・活用

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 中川河川敷周辺では、大瀬運動公園、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）、下河原運動広場を一体的な拠点として捉え、中川河川敷周辺の有効活用とにぎわいの創出に向けた取組の推進を図ります。
- 各拠点間を結び連続性のある空間とするため、新堤防上の管理用通路の活用について検討します。
- 大瀬運動公園については、再整備に向けた検討を進めます。
- 農地が集団的に存在し、良好な営農条件を備えている中川周辺地区において、農地の景観を守り育てていくため、農業経営基盤強化促進法に基づく地域計画を作成し、農地の保全・活用を図ります。
- 中川、圀川、大場川については、良好な水と緑のネットワークの形成について検討します。
- やしお駅前公園等の近隣公園は、市民の憩いの場やスポーツ・レクリエーションの場、災害時の避難場所等、広く市民に活用される施設として整備を図ります。
- 恩田家屋敷林ふるさとの森は、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。

(9) 良好な住宅地の形成

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 地域地区の指定・見直しの検討、地区計画制度・土地区画整理事業の活用等により、良好な住環境の形成や防災性の向上を図ります。
- 空き家や空き地については、景観及び防災・防犯の観点から、市民への意識啓発等や所有者等の適切な管理による管理不全な状態の空き家の発生予防を促進し、居住環境の向上に努めます。
- 八潮南部中央一体型特定土地区画整理事業により整備した住宅地については、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。
- 八潮南部（西・東）地区の土地区画整理事業は、関係機関と連携して都市基盤整備を進めるとともに、良好な住宅地の供給を促進します。
- 大瀬古新田地区は積極的に土地区画整理事業を推進します。
- 鶴ヶ曾根・二丁目地区は土地区画整理事業の早期完成を目指すとともに、事業完了後においても良好な住環境の維持に努めます。
- 八潮南部東まちづくり推進地区では、八潮南部東まちづくり推進地区まちづくり計画に基づき、地域の特性を活かした景観の誘導等により良好な街並み形成を図ります。

(10) 地域の防災性の向上

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

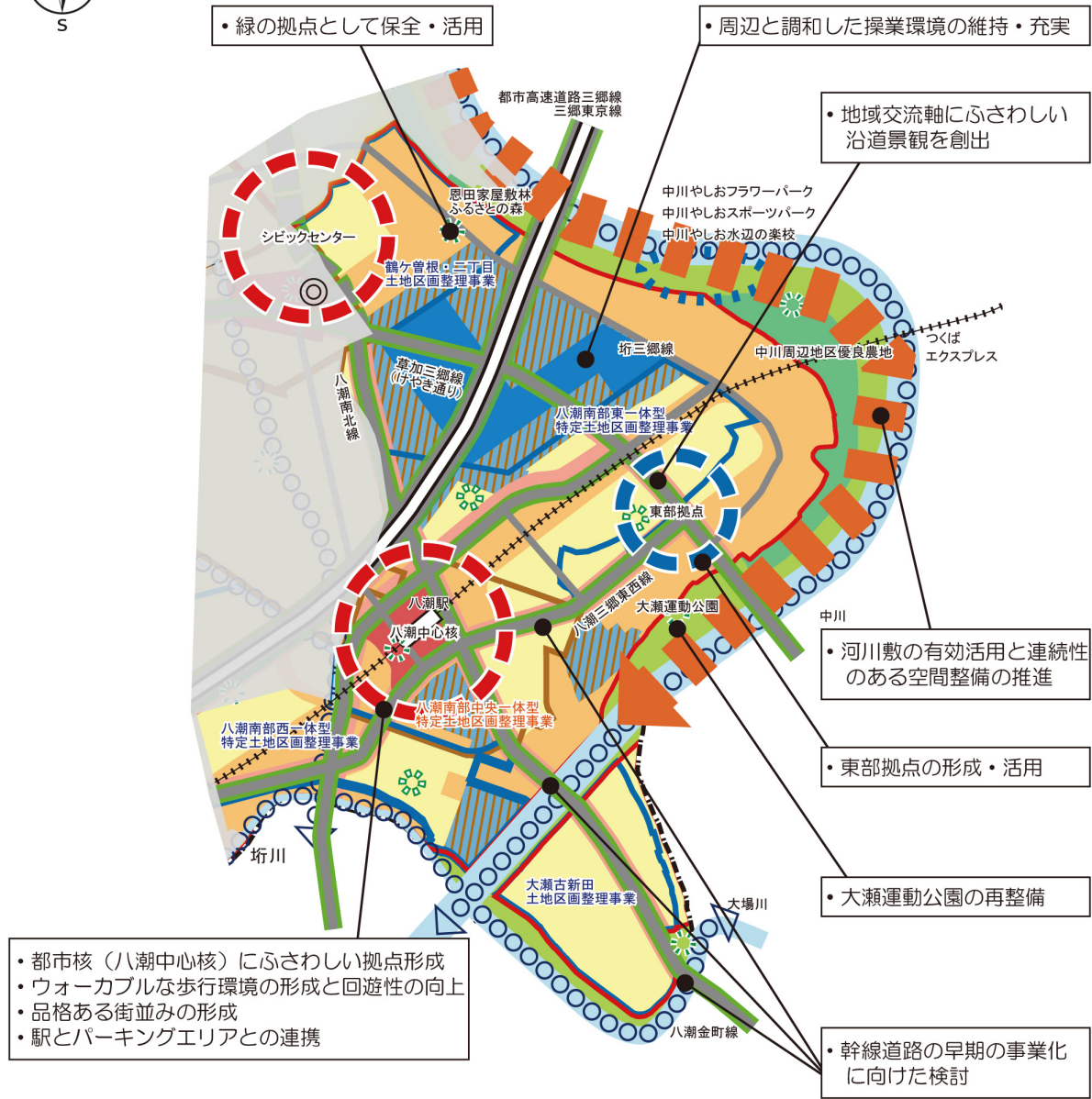
- 中川新堤防の築堤については、国と連携し、事業促進に努めます。
- 市街地における浸水被害の抑制のため、ポンプ場、排水施設及び調整池等の整備を推進します。

(11) 供給処理施設の整備

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 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。

■ 潮止地域の整備方針図



0 500 1000 1500 2000m

凡例					
商業系地域	農地保全地域	緑の拠点	行政区域界	広域幹線道路	
専用住宅地域	水辺地域	緑の拠点(計画)	河川・用水路	広域幹線道路(構想)	
一般住宅地域	市役所	緑の軸	都市核	市内幹線道路	
沿道系地域	水辺の拠点	緑の軸(構想)	地域核	市街化区域	
工業系地域	水辺の軸	にぎわい交流軸	鉄道	土地区画整理事業(施行中)	
工住共存地域			自動車専用道路	土地区画整理事業(整備済)	

地域別構想
第3章

八條地域

潮止地域

八幡地域

3 八幡地域

[1] 八幡地域の概要

(1) 地域特性

1) 土地区画整理事業により、住宅地の形成が進められています。

- 地盤が高く治水の面から比較的安全であったため、住宅地が形成される等、早くから市街化が進んだ地域です。
- 市内で最も早く住居系の土地区画整理事業が実施された地域です。現在も西袋上馬場地区や八潮南部西地区において土地区画整理事業が進められており、今後より一層、住宅の供給が進むことが予想されます。

2) 行政機能の中心となる市役所・保健センターをはじめ、公益施設が立地しています。

- 都市核としてシビックセンターを形成する市役所・保健センターをはじめ、八潮メセナ、八幡公民館、八幡図書館等の生活環境を充実させる公益施設が多く立地しています。



市役所新庁舎（イメージパース）



八潮第二土地区画整理事業地周辺

3) 道路の利便性を背景として、工業に係る事業所が多く立地しています。

- 東西方向に都市高速道路三郷線、南北方向に八潮越谷線（産業道路）が通り、交通の利便性が高い地域です。
- 草加三郷線（けやき通り）をはじめとする都市計画道路の整備が進行しています。
- 3地域の中で、最も多くの工業事業所が立地しており、工場と住宅が混在するエリアも見られます。

4) 河川や用水路、公園が地域にうるおいを与えています。

- 綾瀬川をはじめ、圀川や葛西用水が流れるとともに、大曽根地区には大曽根ビオトープが整備されています。
- 綾瀬川や葛西用水には遊歩道が整備され、貴重な親水空間として活用されています。
- 八潮中央公園や大原公園をはじめとする公園や大原緑道等が整備されています。



草加三郷線の整備



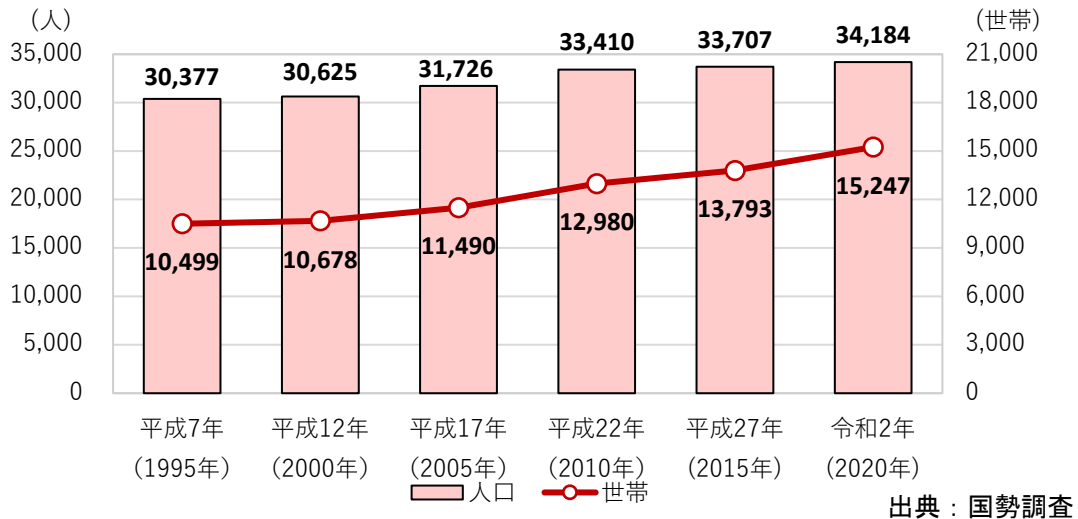
葛西用水

(2) 地域の指標

1) 人口、世帯数の推移

- 平成7年から地域の人口、世帯は微増傾向で推移してきましたが、つくばエクスプレスが開業した平成17年から増加傾向です。

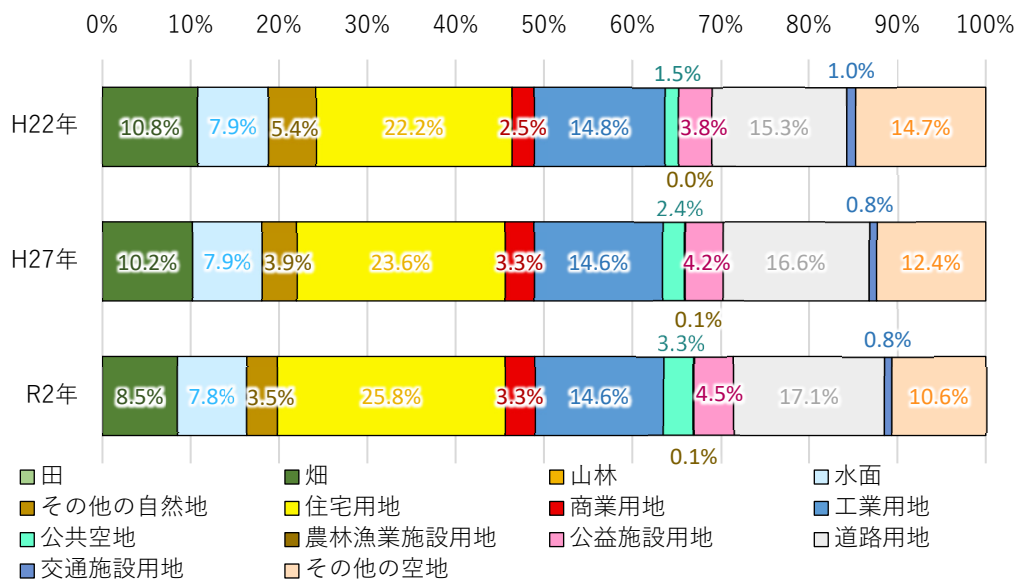
■ 地域人口と世帯数の推移



2) 土地利用現況の推移

- 土地区画整理事業をはじめとしたまちづくりの進展により、住宅用地や公益施設用地等といった都市的土地利用が増加傾向となっています。

■ 土地利用現況の推移

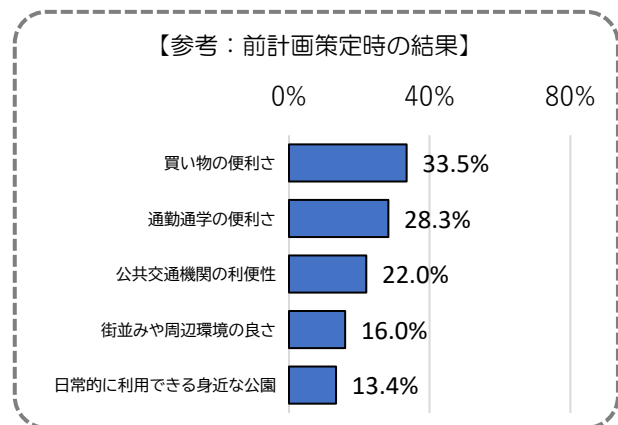
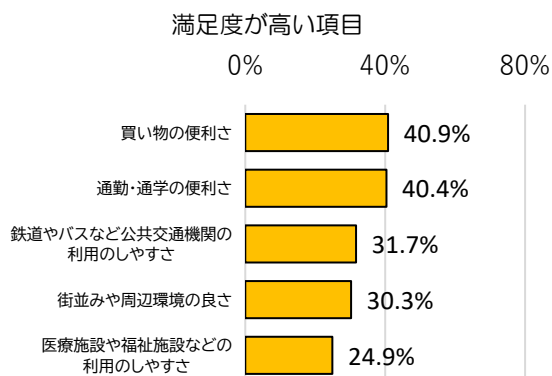


[2] 八幡地域の市民意向

(1) 市民アンケート

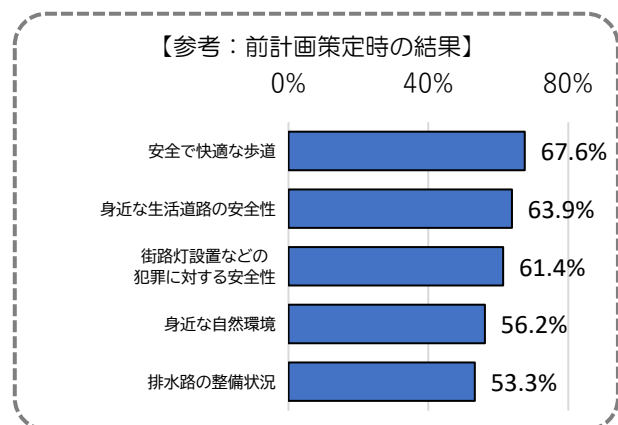
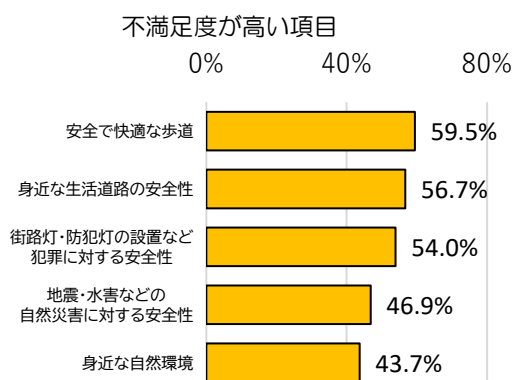
1) 満足度

- 買い物の便利さ、通勤・通学の便利さに関する満足度が高くなっています。また、公共交通機関の利用のしやすさといった交通利便性についても、満足度が高くなっています。
- これらは前計画策定時から、総じて満足度が上昇しています。



2) 不満足度

- 歩道や生活道路、街路灯等の犯罪対策について、前計画策定時から不満足度は減少しているものの、依然として不満足度が高い結果となっています。
- 犯罪や災害に対する安全性への不満のほか、身近な自然環境に対しての不満足度が高い結果となっています。



3) 良いところ

①葛西用水は、遊歩道の整備により自然を身近に感じられる空間として利用されています。

- 花も増えて気持ちがいい景観である。
- 散歩道がきれいに整備され、自然が身近に感じられる。
- ウォーキングやジョギング、散策が楽しめる。

②産業道路における道路環境への評価が高くなっています。

- 自転車通行空間ができて、きれいになり、走りやすくなった。
- 少しずつ整備が進み、ユニバーサルデザインも進んでいるように感じる。

③図書館や公園等は利用がしやすく、市民に親しまれています。

- 大原公園は緑も多く、子どもを連れて気軽に楽しめる。
- 八幡図書館・公民館は、本が充実していて楽しい。

4) 良くないところ

①市役所周辺の公益施設は交通が不便だと感じられています。

- 市役所周辺の道路は交通量が多いが信号がない。
- 公益施設は駅から遠く、交通が不便である。

②歩道が狭く、危険性が指摘されています。

- 市役所通りは、沿道の土地利用や道路の安全性等に対し不満の声が挙げられている。
- 沿道にお店が少なく、街灯も少ないため、夜は暗く危ない。
- 植栽がなく、あまり魅力がない。

③幹線道路等は、歩道が狭い等の危険性が指摘されています。

- 幹線道路は大型車の通行が多いが、歩道が狭く、ガードレールもないため危険である。
- カーブ等、見通しが悪く狭い箇所があり、路上駐車も多い。
- 信号が少なく、不便である。
- 舗装が傷んでいる箇所が多い。
- 橋が狭く、歩道も整備されていない。

④河川や公園の管理が十分でないと感じられています。

- 河川にゴミが多くみられ、水質も悪い。また、外来種が多くみられる。
- 公園内にある遊具が劣化している。また、雑草が生い茂っている。

[3] 八幡地域の課題

(1) 土地利用の視点

- ✓市役所や周辺公益施設で構成されるシビックセンターの更なる機能充実が求められます。
- ✓複合的機能の誘導による西部拠点の早期実現が求められます。
- ✓土地区画整理事業により整備された住宅地において安全性、快適性を確保した住環境の形成が求められます。
- ✓住宅と工場が混在する地域では、お互いに活動しやすい環境づくりが求められています。

(2) 道路・交通の視点

- ✓幹線道路、地域幹線道路及び生活道路は、自動車と自転車、歩行者の安全性、快適性の確保が求められます。
- ✓市役所周辺の交通結節機能の向上が求められます。
- ✓浮塚地区周辺については、バス路線の運行はあるものの本数が少なく、また公共交通の利用圏域から外れるエリアもあるため、公共交通空白・不便地域の解消が求められます。

(3) 水と緑の視点

- ✓綾瀬川、圀川、葛西用水、八条用水は、自然と触れ合える貴重な親水空間のため、保全・活用が求められます。
- ✓現在施行中の土地区画整理事業地内においては、市民の憩いの場となる公園整備が求められます。
- ✓八潮中央公園をはじめとした地域内の公園は、広く市民に活用される空間として適切な維持管理や整備・活用が求められます。

(4) 住宅地の視点

- ✓八潮南部西地区及び西袋上馬場地区の土地区画整理事業の早期完成が求められます。

(5) 景観の視点

- ✓市役所通り沿道は、都市軸にふさわしい街並み形成が求められます。
- ✓社寺林等の緑や綾瀬川、葛西用水、八条用水等の親水空間といった地域資源の保全と活用が求められます。

(6) 安全・安心の視点

- ✓シビックセンターは、発災時における防災拠点機能の強化が求められます。
- ✓地震や洪水等の大規模な自然災害が懸念されることから、防災・減災対策が求められます。

(7) 生活環境の視点

- ✓快適な都市活動のため、上水道や公共下水道等の供給処理施設の整備充実が求められます。

[4] 八幡地域の整備方針

多様な機能が集まり 活力ある暮らしやすいまち

八幡地域は、本市の公共公益機能の中心である市役所周辺において、人々の交流促進や防災拠点としての機能向上を図るとともに、事業所が多く立地している地域の特性を踏まえ、住まいと事業所が共生したまちを目指します。

(1) 都市核（シビックセンター）の形成

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- ▶ シビックセンターでは、市役所を中心としてその周辺の公益・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、賑わいを創出する都市核にふさわしい拠点形成を図ります。
- ▶ 災害時には救護活動や復旧・復興活動の拠点となる防災機能を有する公園等の周辺の公益施設との連携や、災害に強い新庁舎の整備等により、市民の生命と暮らしを守る重要な防災拠点としての機能強化を図ります。

(2) 都市軸の形成

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- ▶ 都市核である八潮中心核とシビックセンターを接続する都市軸については、本市のシンボル空間としてふさわしい品格や景観に配慮した魅力ある街並みを形成します。

(3) 西部拠点の形成

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- ▶ 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。
- ▶ 都市活動での賑わいや活気の創出を図るため、拠点形成の進捗状況等を考慮しながら、交通結節機能の向上に努めます。

(4) 沿道市街地の形成

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- ▶ 八潮越谷線（産業道路）、草加彦成線、三郷東京線、草加三郷線の一部沿道については、後背地の住環境に配慮しつつ、交通の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。
- ▶ 草加三郷線（けやき通り）の一部沿道については、交通利便性を活かした商業業務施設等の立地を誘導します。
- ▶ 八潮三郷東西線沿道については、八潮南部地区地区計画に基づき良好な沿道市街地を誘導します。

(5) 工業地の形成

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 将来的に工場等を主とした土地利用を誘導していく工住共存地域（南後谷地区、西袋地区、大曾根地区、浮塚地区等）では、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るとともに、本地域に立地する住宅については住宅地への誘導を図ります。

(6) 幹線道路の整備

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 都市の骨格を形成するとともに周辺自治体との連携強化や円滑な都市活動の推進を図るため、埼玉県と連携し、草加三郷線（けやき通り）、八潮越谷線（産業道路）の整備促進、八潮三郷東西線の整備を推進します。
- 東京都に繋がる八潮越谷線（産業道路）の整備にあたっては、関係機関と緊密な調整を進め、事業の推進を図ります。
- 西部拠点と八潮中心核、シビックセンターそれぞれを結ぶ八潮三郷東西線、八潮越谷線（産業道路）や草加三郷線（けやき通り）については、地域交流軸にふさわしい良好な沿道景観を創出する等、道路やその周辺の環境を整備します。
- 八潮越谷線（産業道路）の三郷東京線から八潮三郷東西線までの区間について、八潮南部西一体型特定土地区画整理事業の進捗に合わせ、事業着手に向けた検討を進めます。

(7) 地域幹線道路及び生活道路の整備

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 補助幹線3号線及び西袋上馬場線の整備を推進します。
- 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進めます。

(8) 公共交通ネットワークの形成

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 八潮市コミュニティバスの再編等により、公共交通空白・不便地域の改善を図ります。
- 多様な利用者を想定した快適なバス停整備を推進します。

(9) 快適な歩行者空間の確保とネットワークの形成

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 道路の清掃や緑化等、市民や事業者との協働による良好な道路景観の誘導と環境の保全に向けた支援の充実を図ります。

(10) 水と緑の保全・活用

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 親水護岸や遊歩道等の整備を行った葛西用水は、市民との協働により水辺空間の環境維持を行います。
- 綾瀬川沿いの大曽根ビオトープは、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。
- 地域のコミュニティ活動の場となる身近な公園の計画的な整備を図るとともに、市民との協働による維持管理を推進します。
- 西福寺のタブノキや観音寺のイチョウをはじめとする地域にうるおいを与える貴重な緑を次世代に引き継ぐため、樹木、樹林、生垣等の保存樹木等の指定制度を活用するとともに、制度の周知を図ります。

(11) 良好な住宅地の形成

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 地域地区の指定・見直しの検討、地区計画制度・土地区画整理事業の活用等により、良好な住環境の形成や防災性の向上を図ります。
- 八潮第一地区、八潮第二地区の土地区画整理事業により整備した住宅地については、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。
- 八潮南部西一体型特定土地区画整理事業による都市基盤整備を関係機関と連携して進め、良好な住宅地の供給を促進します。
- 西袋上馬場地区は積極的に土地区画整理事業を推進します。
- 住工共存地域（南後谷地区、柳之宮地区、上馬場地区、西袋地区、浮塚地区等）では、居住者の生活環境に配慮し共存するためのルール作り等、良好な住工共存市街地の実現を図るとともに、市内での継続的な操業環境の確保のため、本地域内に立地する工場については、工業地への誘導を図ります。
- 空き家や空き地については、景観及び防災・防犯の観点から、市民への意識啓発等や所有者等の適切な管理による管理不全な状態の空き家の発生予防を促進し、居住環境の向上に努めます。

(12) 地域の防災性の向上

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

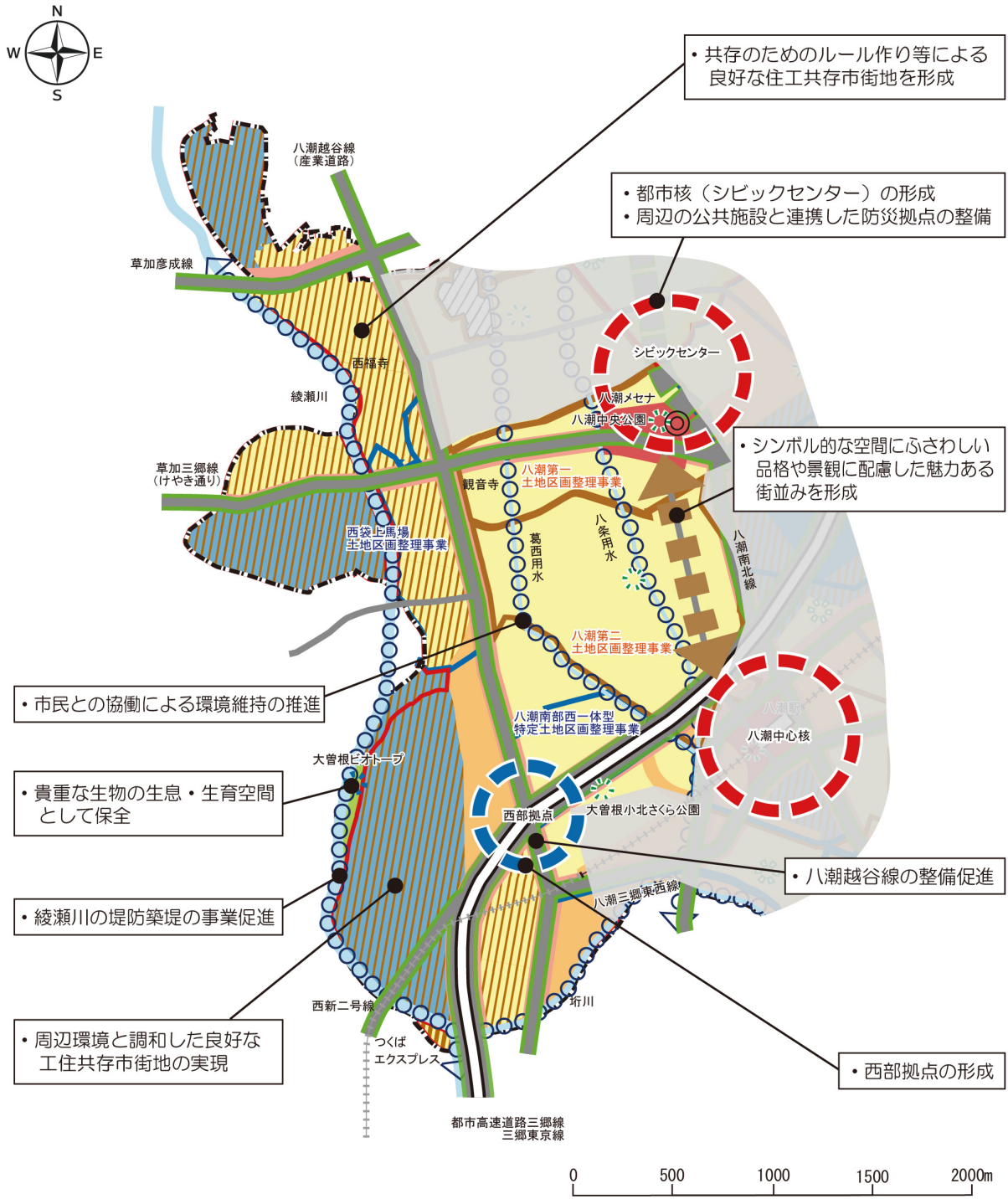
- 綾瀬川の堤防築堤については、綾瀬川氾濫による浸水対策として、関係機関と緊密な調整を進めることで事業の促進を図ります。
- 市街地における浸水被害の抑制のため、ポンプ場、排水施設及び調整池等の整備を推進します。

(13) 供給処理施設の整備

土地利用	道路・交通	水と緑	住宅地	景観	安全・安心	生活環境
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 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。

■八幡地域の整備方針図



凡例					
商業系地域	水辺地域	水辺の拠点	行政区境界	広域幹線道路	
専用住宅地域	市役所	水の軸	河川・用水路	広域幹線道路（構想）	
一般住宅地域		緑の拠点	都市核	市内幹線道路	
住工共存地域		緑の軸	地域核	市街化区域	
沿道系地域		緑の軸（構想）	鉄道	土地区画整理事業（施工中）	
住工共存地域		都市軸	自動車専用道路	土地区画整理事業（整備済）	

