

The background features a light yellow gradient with several thick, curved lines in blue, green, and red. These lines intersect at various points, each marked with a stylized knot or circular emblem in the same color as the lines. The overall design is clean and modern, suggesting a focus on infrastructure or urban planning.

# 八潮市都市計画 マスタープラン

都市計画に関する基本的な方針

【概要版】

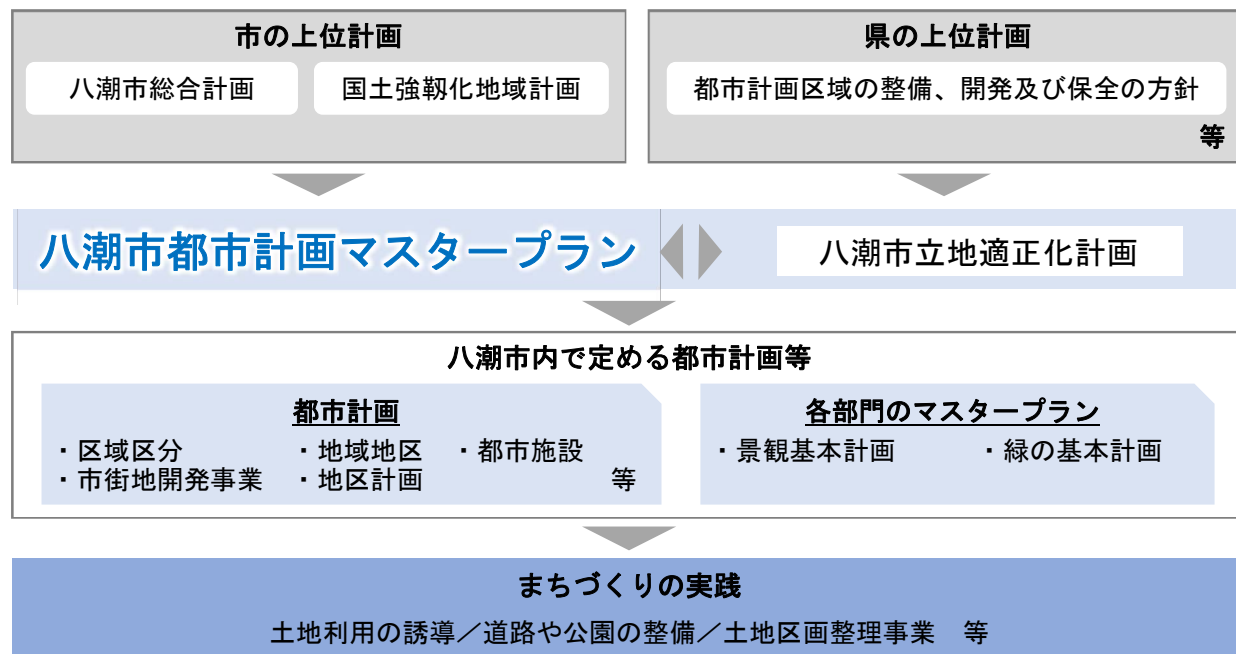
令和5年3月  
八潮市

# 第 1 章 計画策定にあたって

## [1] 計画の位置付けと役割

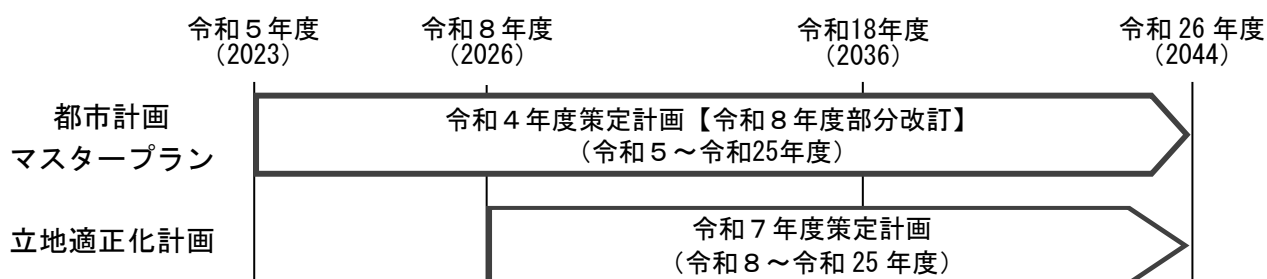
本計画は、都市計画法第 18 条の 2 に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、都市計画の決定・変更、部門別計画の策定の他、具体的なまちづくりの実践にあたり指針となるものです。

《本計画の位置づけ》



## [2] 計画期間

本計画は、おおむね 20 年後の都市の姿を示すべく、令和 5 年度から令和 25 年度までを計画期間としています。なお、計画期間内であっても上位計画や社会経済状況の変化等を踏まえて柔軟に改定を行うものとします。



## [3] 将来人口

本市の計画人口は、「第6次八潮市総合計画」では10万人（令和17年度）としています。また、令和6年度に実施した将来人口推計では、本計画の目標年次（令和25年度）において10万人を超えている見込みであることから、令和25年度の将来人口を10万人と設定し、持続可能なまちづくりを進めていきます。

## [4] まちづくりの主要課題

本市の特性や市民意向を踏まえ、全国的な社会経済状況の変化を見据えながら、これからのまちづくりにおける主要課題を次のように整理しました。

- (1) コンパクトな都市構造
- (2) 安全・安心な都市
- (3) 環境負荷の少ない都市
- (4) 効率的に管理された都市ストック
- (5) 賑わいと活力にあふれる都市

## 第 2 章 全体構想

### [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・住みたい魅力ある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」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、暮らしやすさが実感できる都市 やしお」を目指します。

## 次代へつづく、暮らしやすさが実感できる都市 やしお

### [2] 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
- (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
- (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
- (4) 住みたい・住み続けたい良好な居住環境の形成
- (5) 市民が誇りに思える街並みの形成
- (6) 安全・安心に暮らせるまちづくり
- (7) 人と環境にやさしい持続可能なまちづくり

### [3] 将来都市構造図

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

- 市役所周辺や八潮駅周辺といった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北部地区、東部地区、西部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、民間活力の活用など、官民連携による拠点の形成を推進します。

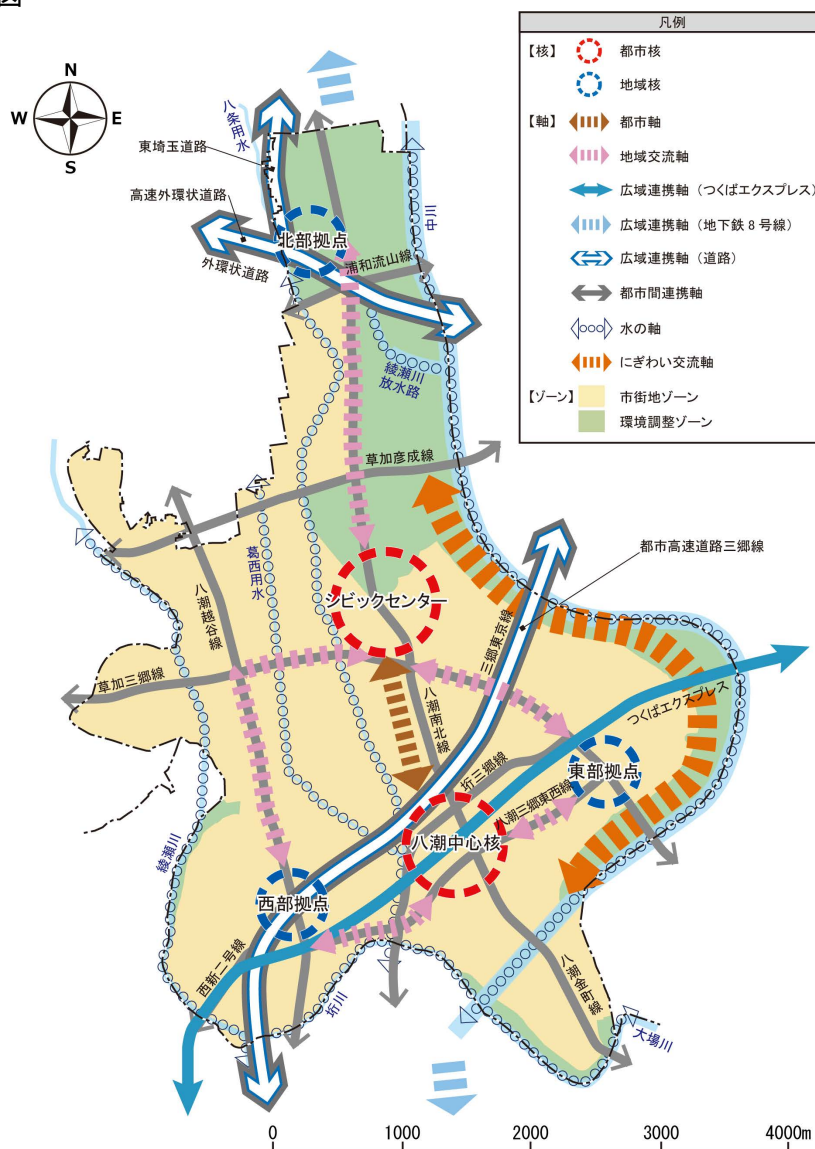
#### (2) 軸

- 本市のシンボル空間として整備を推進する「都市軸」、都市核・地域核が有する機能を相互に補完し道路や周辺環境の整備を推進する「地域交流軸」、中川河川敷周辺において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する「にぎわい交流軸」など、各拠点を相互に結び軸の形成を図ります。

#### (3) ゾーン

- 地域の特性に応じて、多様な都市機能と人口密度の維持・集積を推進する「市街地ゾーン」や原則として農地の保全・活用及び既存集落の住環境の保全を図る「環境調整ゾーン」の形成を図ります。

■ 将来都市構造図



## [4] 分野別方針

### (1) 土地利用の方針

- 都市機能や居住地の集約を図り、コンパクトなまちの形成を図ります。
- 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します。
- 土地区画整理事業の推進等により、良好な市街地環境を形成します。

### 1) ゾーンの方針

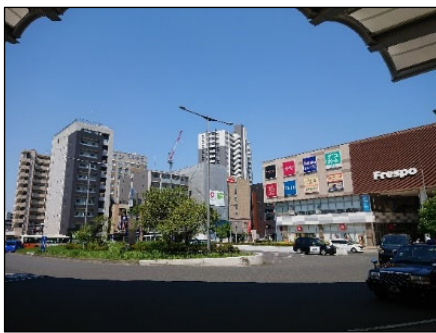
①市街地ゾーン

②環境調整ゾーン

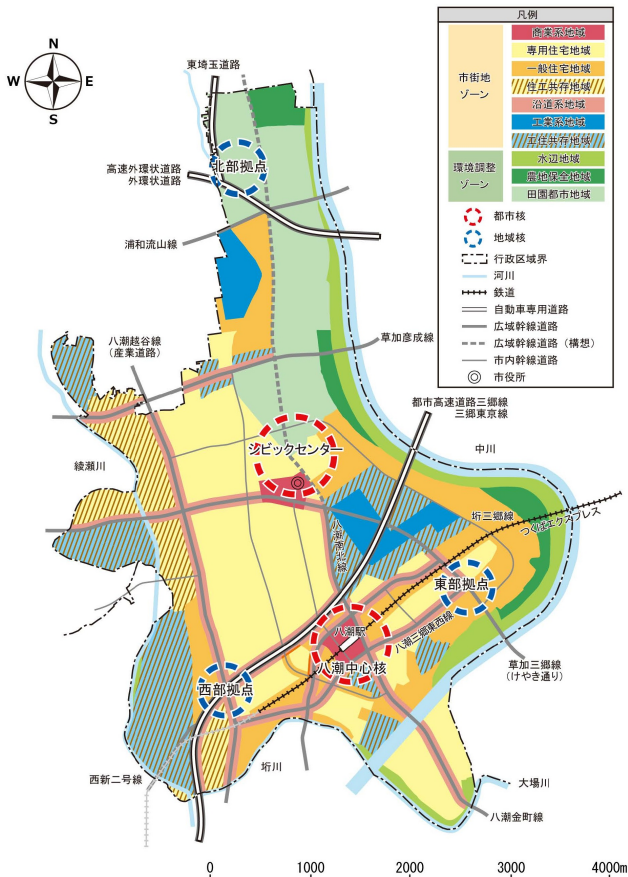
### 2) 計画的な核の形成

①都市核の形成

②地域核の形成



八潮中心核（八潮駅前）



地域	土地利用方針
商業系地域	● 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。
専用住宅地域	● 地区計画制度等を活用し、計画的な市街地整備と良好な住環境の形成を図ります。 ● 良好な住環境を維持・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。
一般住宅地域	● 計画的な市街地整備と良好な住環境の形成を図ります。 ● 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。
住工共存地域	● 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。 ● 地域内の工場は、工業地への誘導を緩やかにいきます。
沿道系地域	● 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、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。
工業系地域	● 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、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。
工住共存地域	● 将来的に工場を主とした土地利用を図ります。 ● 当分の間、良好な工住共存市街地の実現を図ります。 ● 地域内の住宅は、住宅地への誘導を緩やかにいきます。
水辺地域	● やすらぎと潤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。
農地保全地域	● 農地は保全・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等に対し、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。
田園都市地域	● 農地は保全・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等に対し、地域が主体となり適正な規制・誘導方策の検討を進め、周辺と調和した景観・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、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) 道路・交通システムの整備方針

- 体系的な道路ネットワークの整備推進により、本市が目指す道路網の実現を図ります。
- 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ります。
- 歩行者や自転車利用者にとって回遊性の高い空間形成により、集約型都市の実現を図ります。

### 1) 道路整備の方針

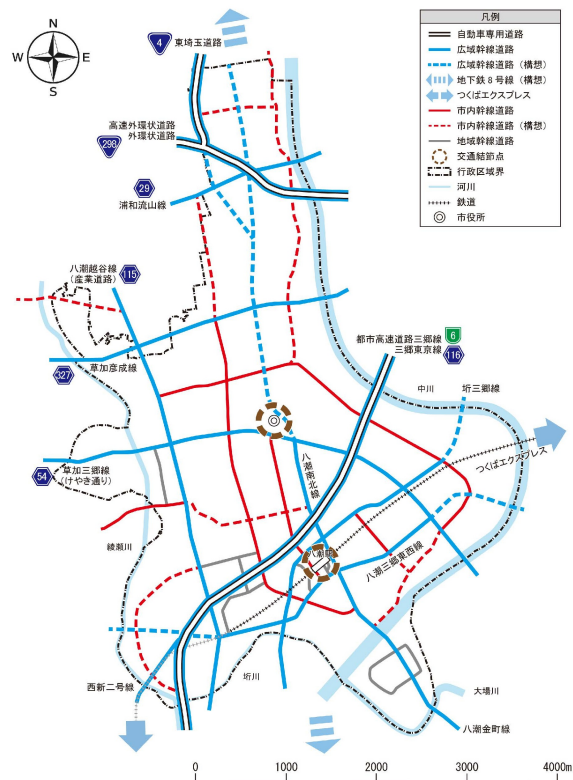
- ①体系的な道路ネットワークの形成
- ②道路施設の安全性、快適性の向上
- ③安全で快適な回遊性の高い空間の形成

### 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
- ②誰もが安全で快適に移動できる環境の整備
- ③交通結節機能の向上



市内のコミュニティサイクル



## (3) 水と緑の整備方針

- 本市の有する自然環境を貴重な資源として、積極的に保全・活用を図ります。
- 河川や用水路等の水辺空間について、保全・活用を図ります。
- 公園や緑地の新たな整備や既存機能の充実及び農地の保全を図ります。

### 1) 河川や用水路の保全・活用

- ①水辺の拠点の形成
- ②水の軸の形成

### 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
- ②緑の軸の形成
- ③身近な公園・緑地等の整備・活用

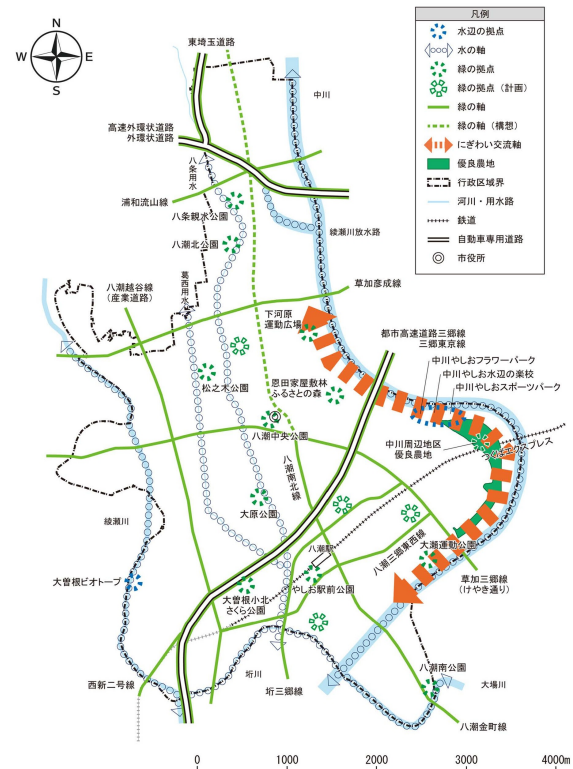
### 3) 農地の保全・活用

- ①農地の保全・活用
- ②市街化区域内農地の保全

### 4) 緑豊かな市街地の形成

- ①既存緑地の保全
- ②緑化の推進

### 5) にぎわい交流軸の形成



#### (4) 住宅地の整備方針

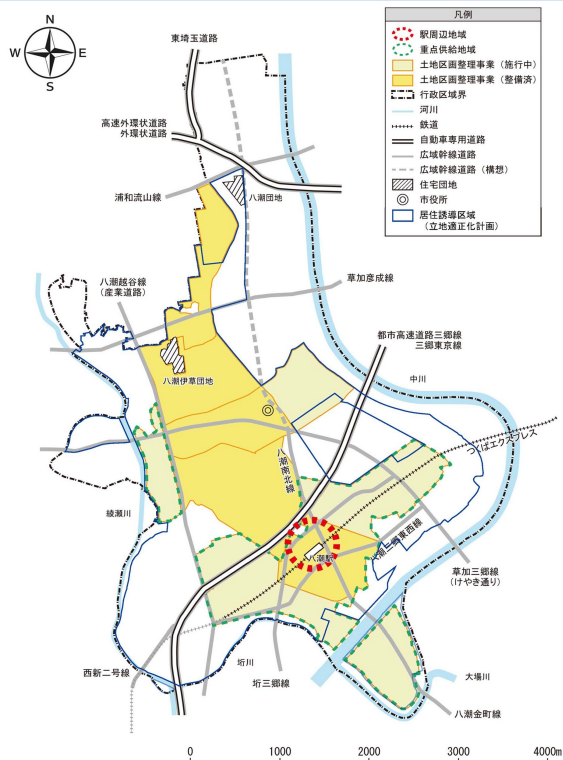
- 地域特性に応じた住宅供給による人口集約を図り、持続可能な住環境の整備を推進します。
- 子育て世帯や高齢者等、誰もが安全・安心に生活できる住環境の整備を推進します。
- 空き家・空き地の利活用や環境負荷の小さい住宅・住環境の整備により、快適で健やかに暮らせるまちづくりを進めます。

##### 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
- ② 大規模住宅団地への対応
- ③ 子育て世帯にやさしい住環境の推進
- ④ 誰もが安全・安心に暮らせる住環境の推進
- ⑤ 空き家・空き地の発生予防と利活用
- ⑥ 環境負荷の低減による環境にやさしい住環境の推進



土地区画整理事業が進行中の八潮南部東地区



#### (5) 景観まちづくりの整備方針

- 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ます。
- 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。

##### 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
- ② 都市核及び地域核における景観づくり

##### 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
- ② 幹線道路等における調和のとれた景観づくり

##### 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
- ② 身近な緑による景観づくり

##### 4) うるおいある自然・文化の景観づくり

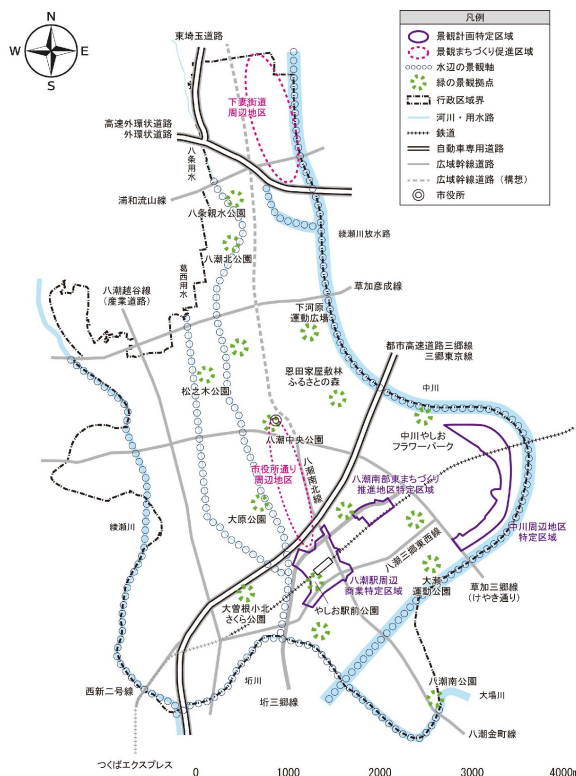
- ① 河川や用水路による水辺の景観軸の形成
- ② 公園・広場等における緑の景観づくり
- ③ 八潮の文化等を受け継ぐ景観づくり

##### 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
- ② 公益建築物における景観づくり

##### 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



## (6) 安全・安心のまちづくりの方針

- 本市の防災関連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。
- 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ます。
- 犯罪のない都市を形成するため、防犯力のある環境づくりや防犯体制の強化を図ります。

### 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
- ② 震災・火災に強いまちづくりの推進

### 2) 災害に備えた環境整備

- ① 防災拠点の整備・充実
- ② 防災体制の推進

### 3) 交通安全対策と防犯のまちづくり

- ① 交通安全の充実
- ② 犯罪のない都市の形成



## (7) 生活環境の整備方針

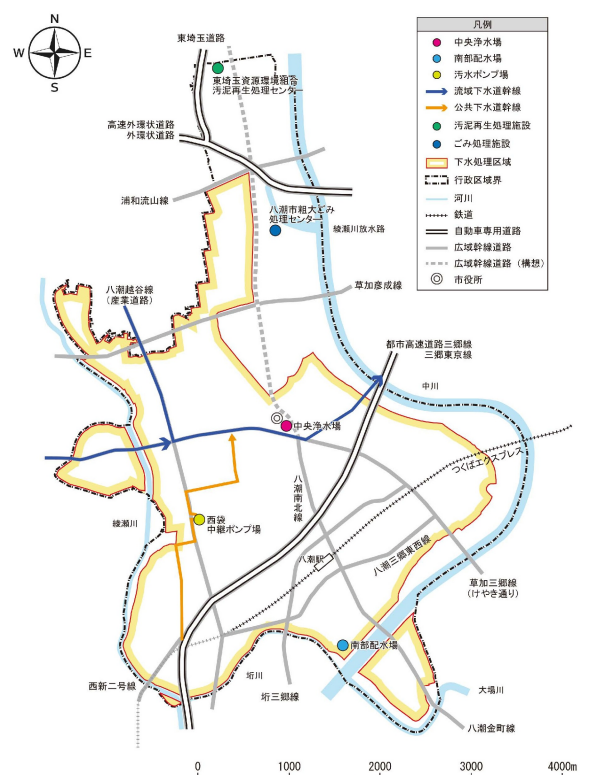
- 上水道や公共下水道、ごみ処理施設等の供給処理施設の整備・充実を図ります。
- 限られた資源の利活用による資源循環型社会の形成を図ります。
- 再生可能エネルギー等の利用促進や温室効果ガスの発生抑制による環境負荷軽減に努め、脱炭素社会の構築を目指します。

### 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
- ② 資源循環型社会への対応

### 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
- ② 温室効果ガスの発生抑制

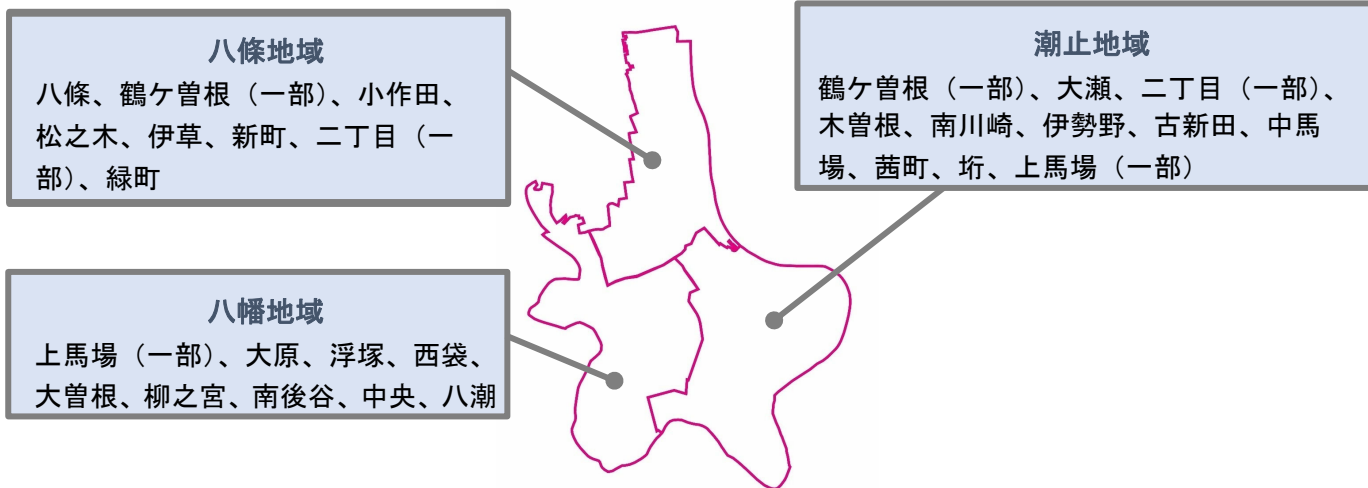


# 第3章 地域別構想

## [1] 地域別構想の基本的な考え方

「地域別構想」は、市民の主體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、以下の地域区分ごとに示すものです。

## [2] 地域区分の設定



## [3] 八條地域

### 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

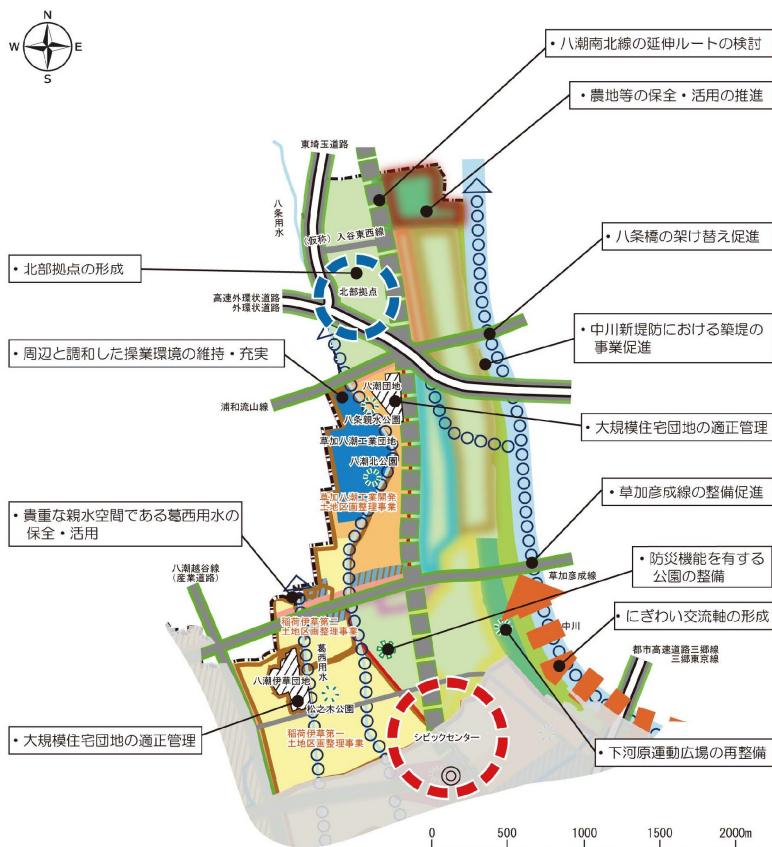
八條地域は、交通利便性を活かした北部拠点の形成をはじめ、防災拠点となる公園や住環境の整備等、地域の活力を創出し、田園風景や親水空間といった自然環境との調和を図りながら、安全で快適な暮らしが実現できるまちを目指します。



外環状道路及び東埼玉道路



八條の田園風景



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

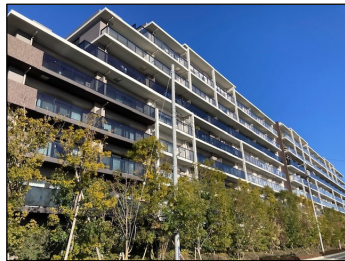
## [4] 潮止地域

### やしおの玄関口にふさわしい 品格と活気のあるまち

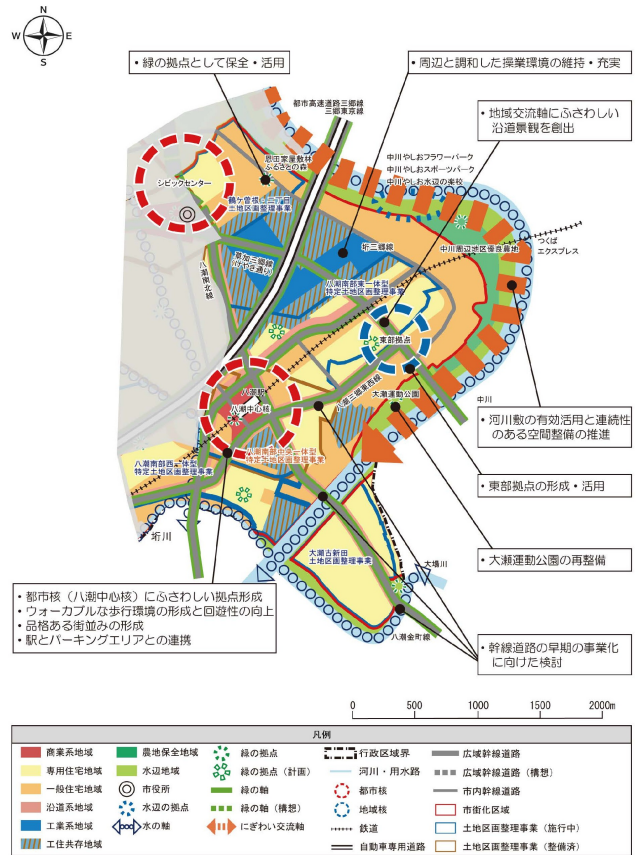
潮止地域は、つくばエクスプレスの八潮駅があることから、本市の玄関口として市内外の多様な交流を活発化させ、市全体の活気と賑わいを牽引できるよう、品格と活気のある安全で利便性の高いまちを目指します。



やしお駅前公園



八潮駅周辺のマンション



## [5] 八幡地域

### 多様な機能が集まり 活力ある暮らしやすいまち

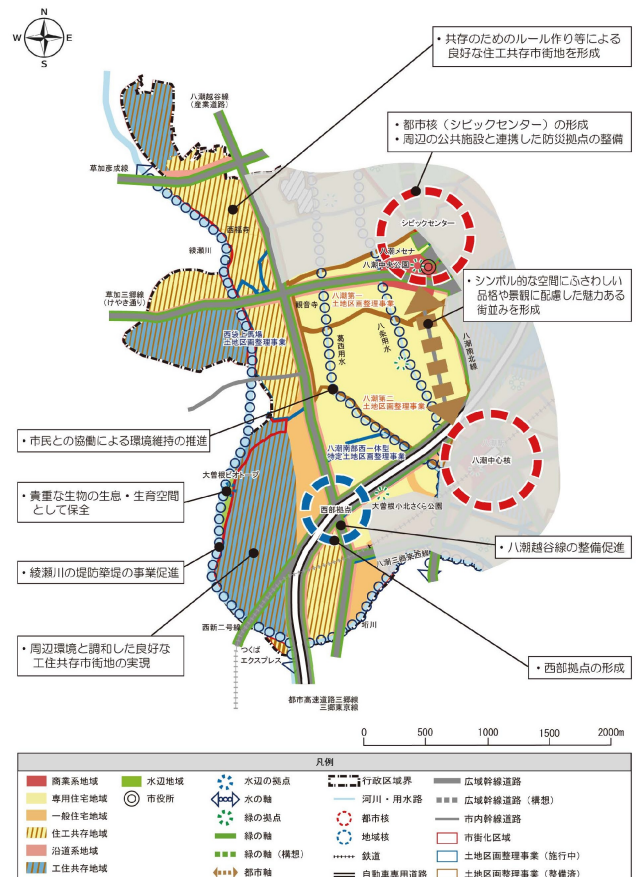
八幡地域は、本市の公共公益機能の中心である市役所周辺において、人々の交流促進や防災拠点としての機能向上を図るとともに、事業所が多く立地している地域の特性を踏まえ、住まいと事業所が共存したまちを目指します。



市役所新庁舎  
(イメージパース)



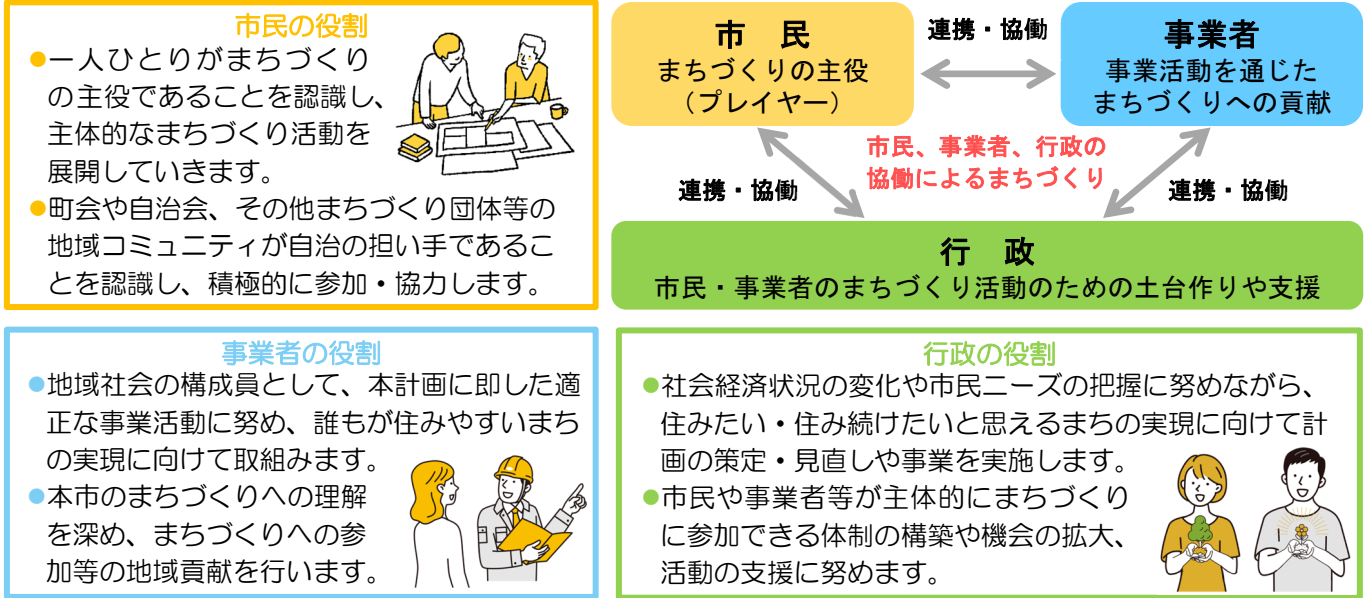
八潮第二土地区画整理事業地周辺



# 第4章 まちづくりの実現に向けて

## [1] 連携・協働によるまちづくりの推進

本計画を推進するには、市民・事業者・行政等が「まちの将来像」について共通認識を図ったうえで、協働によるまちづくりに取り組むことが重要であるため、それぞれの役割を認識しながら相互に連携し、まちづくりの取組を推進します。



## [2] 効率的・効果的なまちづくり手法の活用

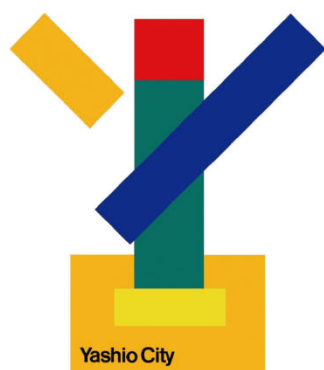
まちづくりに向けた具体的な事業検討にあたっては、関連計画と整合・連携を図りながら、都市計画法等による規制・誘導や、関係法令に基づく新たな制度・事業手法を地域の特性に応じて適切に活用することで、効率的・効果的なまちづくりを推進します。

- (1) 八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例の活用
  - 「八潮市自主まちづくり活動等支援助成制度」等による、市民・事業者等の各種まちづくり活動の助成、支援
- (2) 民間活力の導入
  - PPP、PFI等の手法の活用
  - やしお駅前公園、にぎわい交流軸における官民連携手法等の活用検討
- (3) 新技術の導入検討
  - ICTやDX等のデジタル技術の積極的な導入・活用
  - 3D都市モデルの構築に関する調査・研究
  - MaaS や自動運転等の導入に関する調査・研究
- (4) 都市計画諸制度の活用
  - 各種都市計画制度の活用検討
  - 策定した八潮市立地適正化計画と整合・連携を図りつつ、関連する支援制度の活用検討

## [3] 達成状況の点検・見直し

都市計画マスタープランは、長期的な視点に立ち、将来の都市像やまちづくりの方向性を示しています。

今後、まちづくりを進めるなかで、その達成度に対する定期的な検証・確認を行うとともに、必要に応じて見直しを行います。



八潮市都市計画マスタープラン  
【概要版】

---

令和5年3月策定  
令和8年4月改訂

発行：八潮市  
住所：八潮市中央一丁目2番地1  
電話：048（966）2111（代表）  
編集：都市整備部 都市計画課