

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 'hachimaki' (八潮) symbol. The knots are also in blue, green, and red, matching the lines. The overall design is clean and modern, with a focus on geometric and traditional motifs.

# 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  
(改訂素案)

【パブリックコメント用】

令和5年3月  
八 潮 市



# 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

## はじめに

本市は、平成17年のつくばエクスプレス「八潮駅」の開業により都心までのアクセス性が飛躍的に向上するとともに、駅周辺を中心とする土地区画整理事業などの都市基盤整備の推進により、人口が増加し続けてまいりました。

このようなまちの変化を背景に、本市では平成21年3月に「八潮市都市計画マスタープラン」を策定し、『安心して暮らせる快適都市やしお』の実現を目指し取組みを進めてきたところです。

しかし、今後は本市においても「人口減少・少子高齢化」や「大規模災害の頻発化」など大きな社会経済状況の変化に直面することが予想されます。

今回の改定では、これまでのまちづくりの方向性を踏襲しつつ、課題に対応したまちづくりを進めるため、「次代へつづく、暮らしやすさが実感できる都市やしお」を将来都市像として掲げるとともに、20年後のまちの姿を見据えた新たなまちづくりの方針や考え方を示しております。





多くの方々に住みたい・住み続けたいと思っていただけるように「持続可能なまちづくり」を推進し、市民や事業者の皆様との「共生・協働」のもと、誰もが「安全・安心」に暮らせる「住みやすさナンバー1のまち 八潮」の実現に向けて取り組んでまいりますので、引き続き、本市のまちづくりへのご理解・ご協力を賜りますようお願いいたします。

結びに、本計画の改定にあたりまして、市民・中学生アンケート、オープンハウスや説明会等において貴重なご意見・ご提案をいただきました市民の皆様、また長期間にわたりご審議いただきました八潮市都市計画マスタープラン策定委員会委員の皆様にご心から感謝申し上げます。

令和5年3月



八潮市長 大山 忍



# 目 次

## 第 1 章 計画策定にあたって

---

第 1 節 計画の概要	2
1 計画の目的と役割	2
[ 1 ] 改定の趣旨	2
[ 2 ] 計画の位置づけと役割	3
[ 3 ] 計画の構成	4
[ 4 ] 計画期間	5
2 将来人口	5
第 2 節 まちづくりの主要課題	6
1 社会経済状況の変化	6
[ 1 ] 人口減少・少子高齢化	6
[ 2 ] 自然災害	6
[ 3 ] 環境問題	7
[ 4 ] 官民連携のまちづくり	7
[ 5 ] 急速な技術革新	7
[ 6 ] 持続可能な社会の実現	8
2 本市の特性	9
[ 1 ] 沿革	9
[ 2 ] 都市の特性	10
[ 3 ] 市民意向	28
3 主要課題	36

## 第 2 章 全体構想

---

第 1 節 まちの将来像	40
1 将来都市像	40
2 将来都市構造	41
[ 1 ] 核の形成	41
[ 2 ] 軸の形成	42
[ 3 ] ゾーンの形成	42
3 まちづくりの基本方針	44

## 第2節 分野別方針 45

1	分野別方針の考え方	45
2	分野別方針	46
[1]	土地利用の方針	46
[2]	道路・交通システムの整備方針	52
[3]	水と緑の整備方針	58
[4]	住宅地の整備方針	63
[5]	景観まちづくりの方針	67
[6]	安全・安心のまちづくりの方針	71
[7]	生活環境の整備方針	76

## 第3章 地域別構想

---

### 第1節 地域づくりの考え方 80

1	地域別構想の基本的な考え方	80
2	地域区分の設定	82
[1]	地域を構成する大字	82

### 第2節 地域別方針 83

1	八條地域	83
[1]	八條地域の概要	83
[2]	八條地域の市民意向	86
[3]	八條地域の課題	88
[4]	八條地域の整備方針	90
2	潮止地域	96
[1]	潮止地域の概要	96
[2]	潮止地域の市民意向	99
[3]	潮止地域の課題	101
[4]	潮止地域の整備方針	103
3	八幡地域	108
[1]	八幡地域の概要	108
[2]	八幡地域の市民意向	111
[3]	八幡地域の課題	113
[4]	八幡地域の整備方針	115

## 第4章 まちづくりの実現に向けて

---

- 1 まちづくりの実現に向けた基本的な考え方..... 122
- 2 連携・協働によるまちづくりの推進..... 123
- 3 効率的・効果的なまちづくり手法の活用..... 127
- 4 達成状況の点検・見直し..... 131

## 参考資料

---

- 1 計画の策定体制..... 134
- 2 用語解説..... 144



# 第1章

## 計画策定にあたって

# 第 1 節 計画の概要

## 1 計画の目的と役割

### 〔 1 〕 改定の趣旨

本市は、平成 21 年 3 月に都市計画マスタープランを策定し、おおむね 20 年後である令和 7 年度を目標年次として、土地利用の誘導や都市基盤の整備等に取り組んできました。

しかし、本計画の策定から 10 年以上が経過し、その間に全国的な人口減少・少子高齢化の顕在化をはじめ、大規模災害の頻発化や地球環境問題の深刻化等が進み、持続可能な社会の要請が高まる等社会経済状況が大きく変化するとともに、まちづくりに関連する法令の改正、「第 5 次八潮市総合計画（平成 28～令和 7 年度）」をはじめとする上位関連計画の策定・改定等、まちづくりに関する制度や考え方にも変化が生じています。

また、新庁舎整備によるシビックセンターの形成や北部拠点整備に伴う拠点の強化をはじめとした、本市の魅力や利便性の向上を図る様々な事業が具体化しており、新たなニーズにも対応したまちづくりが求められています。

こうした背景から、令和 5 年度に市内外の変化を前向きに捉え、本市の実情に即したまちづくりの更なるステップアップを図る必要があることから、これからの 20 年後のあるべき都市の姿とその実現に向けた取組方針を示すため、本計画を改定いたしました。

その後、第 6 次八潮市総合計画（令和 8 年度から令和 17 年度）の策定及び本都市計画マスタープランと一体となり「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市形成を目標とする八潮市立地適正化計画を策定するに至り、これらの計画と整合を図るため、今回、本計画を改訂いたしました。

## 〔2〕計画の位置づけと役割

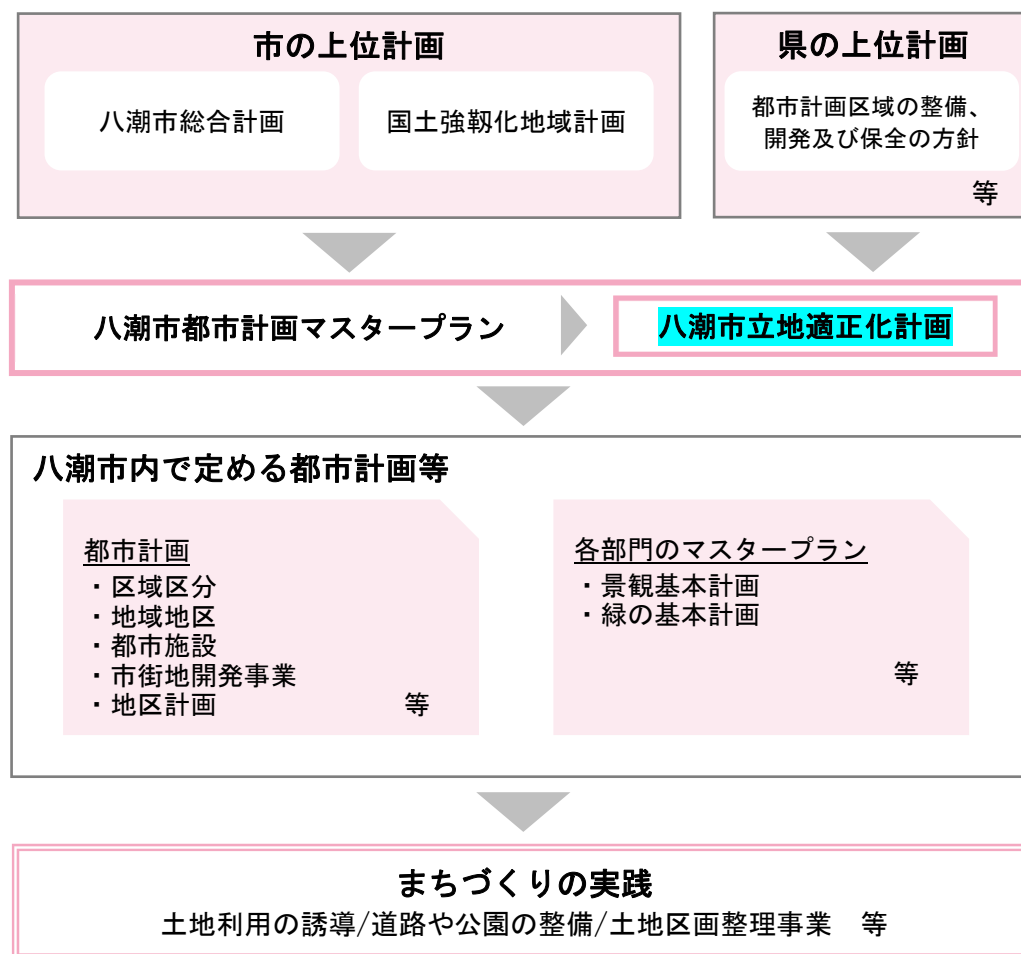
本計画は、都市計画法第18条の2に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、市民の意向を踏まえたうえで、第6次八潮市総合計画をはじめとする上位計画等に即し定めます。

また、総合計画に位置づけられる目標や方針、施策のうち都市計画に関係する内容について具体的に定めており、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。

この計画を共有することで、市民、事業者、行政がそれぞれの適切な役割分担のもとでまちづくりを進めていくことができます。

なお、新たに策定した「八潮市立地適正化計画」は、本計画の具体化版として位置付けられる計画であることから、本計画と立地適正化計画とで調整を図りながら、土地利用調整、都市基盤整備、都市施設整備等を推進していきます。

### ■都市計画マスタープランの位置づけ



### 〔 3 〕 計画の構成

本計画は、大きく「全体構想」「地域別構想」で構成します。

「全体構想」は、市全体のまちづくりの目標である「将来都市像」、将来のまちの骨格となる「将来都市構造」、目標とする都市像を実現するための「まちづくりの基本方針」により、まちの将来像を示しています。また、「まちづくりの基本方針」に基づいて展開していくまちづくりの方針を分野別に定めた「分野別方針」で構成されます。

「地域別構想」は、市域を区分し、全体構想との整合を図りつつ、地域の特性に応じたまちづくりの目標や整備の方針を示します。

「まちづくりの実現に向けて」は、計画の推進に向けて、今後のまちづくりの進め方や体制等についての基本的な考え方を示します。

#### ■ 計画の構成



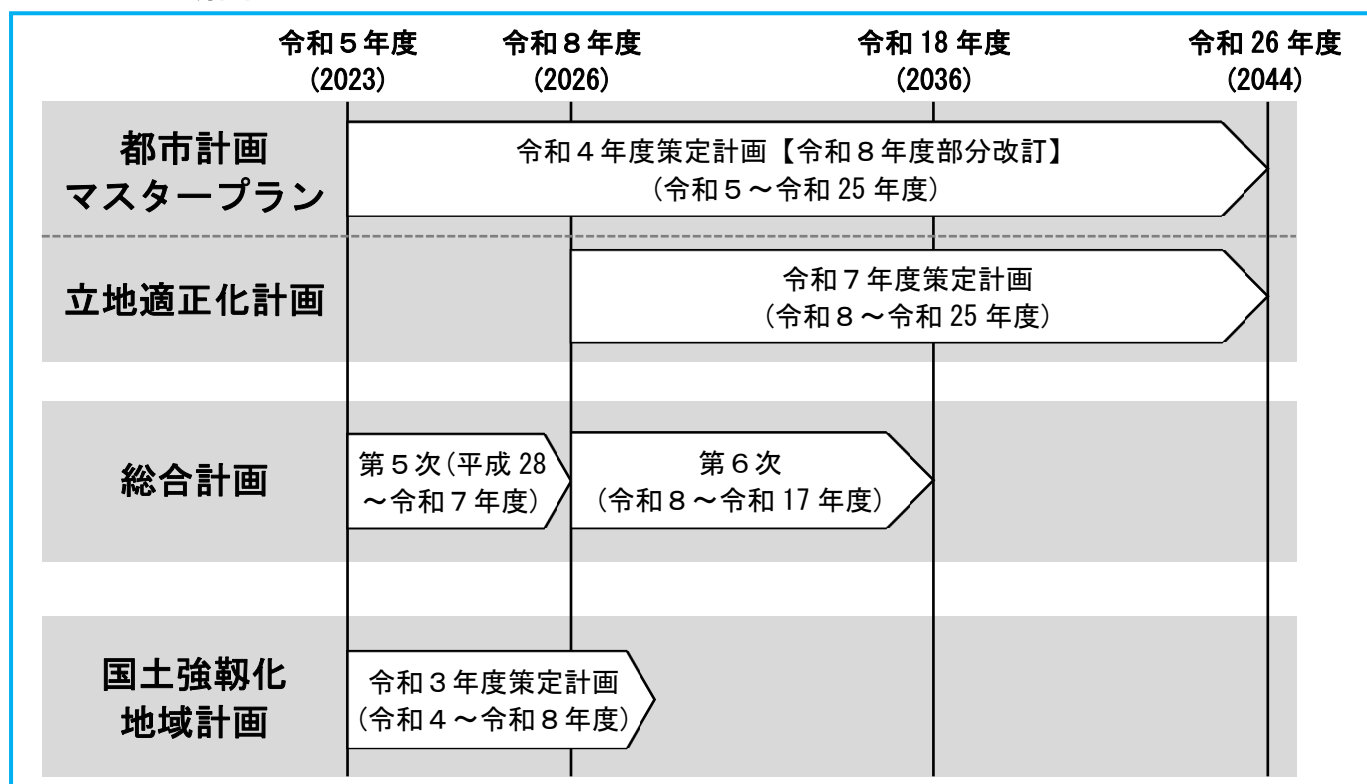


## [ 4 ] 計画期間

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。

### ■ 計画期間



## 2 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。

## 第2節 まちづくりの主要課題

### 1 社会経済状況の変化

#### 〔1〕人口減少・少子高齢化

##### （1）全国的な人口減少・少子高齢化の進行

令和2年国勢調査では、令和2年の日本の総人口は約 1.26 億人（平成 27 年から 94.9 万人減、0.7%減）となっており、全国的に人口減少が進行しています。

併せて、少子高齢化も一層進行し、生産年齢人口の減少により、経済規模が縮小しています。

また、道路や公共施設等の老朽化が進行し、公共投資や行政サービスの効率的・効果的な提供・維持が求められる中、経常的な社会保障関連経費は増加を続け、社会資本整備に充てる予算は減少傾向となっています。

このような社会経済状況の中でも、本市は緩やかな人口増加が継続していくと予測されていますが、超長期的には本市も人口減少に転換していくため、現段階から都市機能の集約と居住地の誘導を図ることで、市民の生活利便性の維持・向上、地域経済の活性化、行政サービスの効率化等の持続可能なまちづくりが必要となっています。

##### （2）空き家・空き地の増加

全国的な人口減少に伴う空き家・空き地の増加により、低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生し、生活利便性の低下、治安・景観の悪化、地域の魅力の低下等の「都市のスポンジ化」が顕在化しています。このような「都市のスポンジ化」に対応するため、住宅ストックの利活用のほか、空き家の実態把握や適切な管理が求められています。

#### 〔2〕自然災害

##### （1）頻発化・激甚化する自然災害への対応

気候変動の影響により、大型台風や集中豪雨等の水害が頻発する中、切迫する首都直下地震等、今まで経験したことのない大規模自然災害が予測されていることから、被害を最小限にするため、多様な主体との連携・協働による防災・減災対策が求められています。

今後は、国民生活や経済に甚大な影響を及ぼすおそれがある大規模自然災害に備えるため、都市基盤整備や避難所の確保等のハード面とともに、ハザード情報の周知や防災体制整備といったソフト面の見直し等、防災対策の強化が求められています。

## 〔3〕環境問題

### （１）グリーンインフラの推進

人口減少・少子高齢化に対応した持続可能な社会の形成や安全・安心な国土形成が必要とされていることから、自然環境が持つ防災・減災、地域振興、環境といった各種機能を賢く利用するグリーンインフラが求められています。

### （２）脱炭素社会の実現

昨今起こっている頻発化・激甚化する自然災害や異常気象は、地球温暖化による気温上昇に起因すると考えられており、我が国を含む世界的な動きとして 2050 年までに二酸化炭素等の温室効果ガスを吸収・除去して「排出量を差し引きゼロ」とするカーボンニュートラルの実現を目標として掲げています。

また、令和2年10月の臨時国会において2050年までに温室効果ガスの排出を全体として実質ゼロにする「2050年カーボンニュートラル」が宣言されています。

このような社会状況の中、令和3年4月には、埼玉県東南部地域5市1町（八潮市、草加市、越谷市、三郷市、吉川市、松伏町）の首長が、国際社会の一員として、圏域内の住民や事業者等と協働し、将来にわたり持続可能な脱炭素社会の構築に向けて取り組む「ゼロカーボンシティ」を共同宣言しています。

## 〔4〕官民連携のまちづくり

### （１）市民や事業者等との協働によるまちづくりの推進

地域価値の向上を図るため、市民・事業者・地権者等による主体的な取組であるエリアマネジメント、公共施設の建設・維持管理・運営の際に民間資金やノウハウ等を活用するPPP/PFI手法等の積極的な導入が求められています。

## 〔5〕急速な技術革新

### （１）デジタル社会の実現

ICTやAI、新型コロナウイルス感染拡大を契機に加速化したDXの推進等による生産性向上が期待されています。

まちづくり分野においては、交通混雑情報や遅延情報の提供、自動運転による交通安全性の向上が可能となる超スマート社会（Society 5.0）の実現等、進化が目覚ましいデジタル技術を様々な分野において活用・導入することが求められています。

## 〔6〕 持続可能な社会の実現

### （１）SDGs の推進

SDGs（持続可能な開発目標）とは、2015 年9月の国連サミットで採択された、国連加盟 193 か国が2016 年～2030 年の15 年間で持続可能な社会を実現するために掲げた国際目標です。

国際目標は、産業と技術革新の基盤づくりや、住み続けられるまちづくり等の様々な課題を包括的に掲げた 17 のゴール・169 のターゲットから構成されています。

本市においても、まちづくりと関連する目標を踏まえ、持続可能なまちづくりに取り組むことが求められています。





## 2 本市の特性

### 〔1〕沿革

本市の面積は 18.02km<sup>2</sup>で、埼玉県の東南部、都心から北東約 15km の位置にあり、東は三郷市、南は足立区・葛飾区、西と北は草加市に接しています。中川低地の南端に位置し、中川と綾瀬川に挟まれた自然堤防と後背湿地からなり平坦な地形をなしています。

昭和 31 年に、八條村・八幡村・潮止村の 3 村が合併し、八潮市となりました。都心に近い立地から、都市化が急速に進み、昭和 39 年に町制、昭和 47 年に市制を施行しました。また、高速外環状道路や都市高速道路三郷線等の広域幹線道路の整備により、県内はもとより東京都や千葉県、茨城県への広域的なアクセス性が高まるとともに、平成 17 年 8 月には、つくばエクスプレスの「八潮駅」が開業したことにより、都心へ約 20 分で行けるアクセスの良さを背景に商業施設の進出、宅地開発による人口増加等、新たな賑わいを創出しています。



#### ■本市の沿革

年 次	内 容
明治 4 年 (1871)	埼玉県に編入
明治 22 年 (1889)	八條村・八幡村・潮止村の成立
昭和 31 年 (1956)	八潮村（八條村・八幡村・潮止村の 3 村合併）の成立
昭和 35 年 (1960)	工場誘致条例制定
昭和 39 年 (1964)	八潮町制施行
昭和 40 年 (1965)	草加都市計画区域編入
昭和 43 年 (1968)	埼玉県施行により草加・八潮工業団地を造成
昭和 46 年 (1971)	住宅公団により八潮団地、八潮伊草団地を造成
昭和 47 年 (1972)	八潮市制施行
昭和 60 年 (1985)	都市高速道路三郷線開通
平成 3 年 (1991)	生涯学習都市宣言
平成 4 年 (1992)	高速外環状道路開通
平成 16 年 (2004)	東埼玉道路（一般部）開通
平成 17 年 (2005)	つくばエクスプレス開通、八潮駅開業
平成 21 年 (2009)	八潮駅南口供用開始、健康・スポーツ都市宣言
平成 23 年 (2011)	八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例、自治基本条例施行
平成 24 年 (2012)	平和都市宣言
令和 4 年 (2022)	市制施行 50 周年

## 〔2〕都市の特性

### （１）人口動向

本市の総人口は昭和 55 年代から増加傾向で推移していましたが、平成 7 年以降は横ばいで推移しています。その後、平成 17 年 8 月のつくばエクスプレス八潮駅開業を背景に増加に転じて、平成 22 年には 8 万人を突破し、令和 2 年には約 9.3 万人となっています。

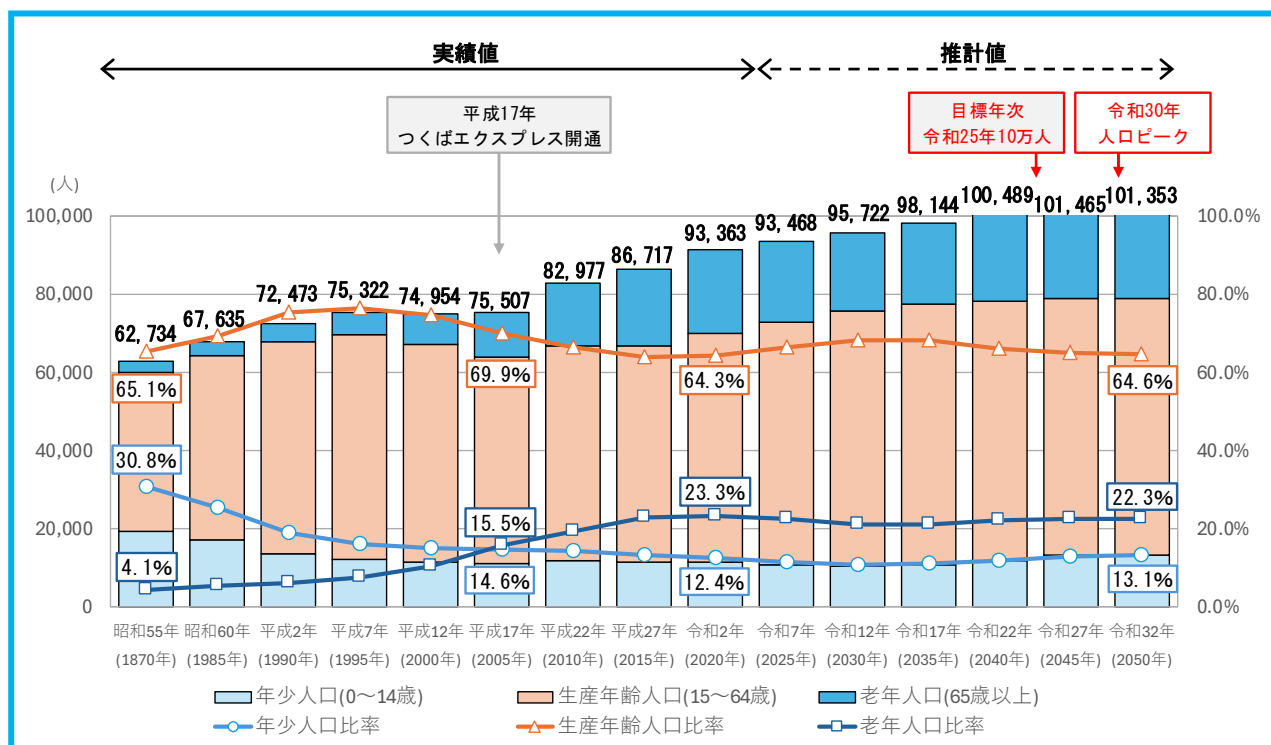
また、人口構造では、昭和 55～平成 2 年までは老年人口が非常に少ない構造でしたが、平成 17 年には老年人口比率（15.4%）が年少人口比率（14.6%）を上回り、令和 2 年には老年人口比率が 20%を超えています。

さらに、平成 17 年のつくばエクスプレス八潮駅開業と、駅周辺地域の住宅地開発の影響等により、第 6 次八潮市総合計画では今後も人口増加が続くものと予測しています。この推計による人口構成では、年少人口、生産年齢人口、老年人口の構成比はおおむね現状の構成比で推移するものと見込まれています。



八潮駅周辺の住宅街

### ■人口の推移と将来見通し



出典：（実績値）国勢調査（～R2）、（推計値）八潮市人口ビジョン（R7）

## (2) 世帯動向

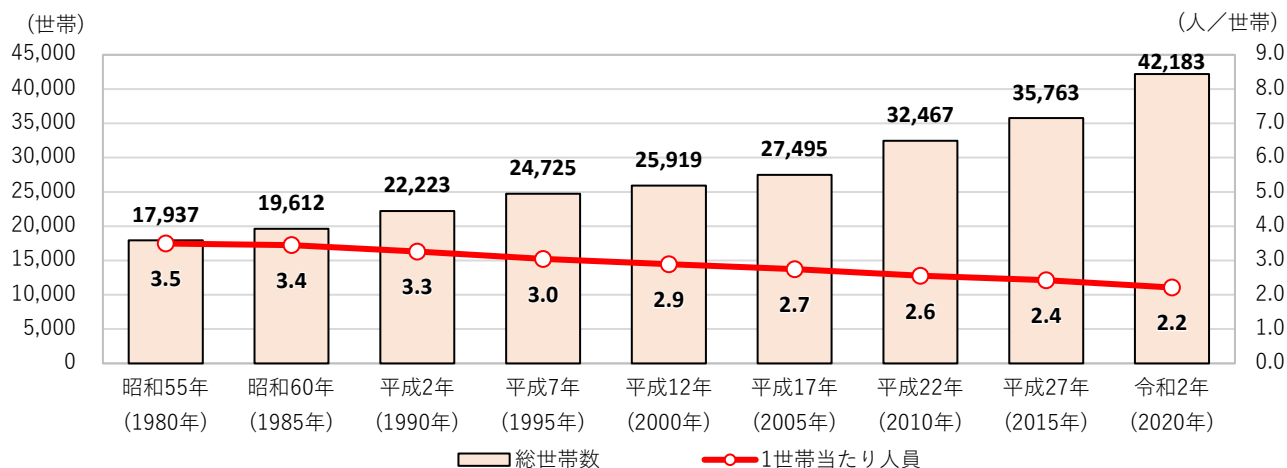
本市の世帯数は、昭和55年以降一貫して増加傾向で推移しており、平成17年8月のつくばエクスプレス八潮駅開業を背景にさらに増加し、令和2年には42,183世帯となっています。

一方で、一世帯あたり人員は、核家族化の進行や単身世帯の増加等を背景に、昭和55年以降減少傾向となっています。

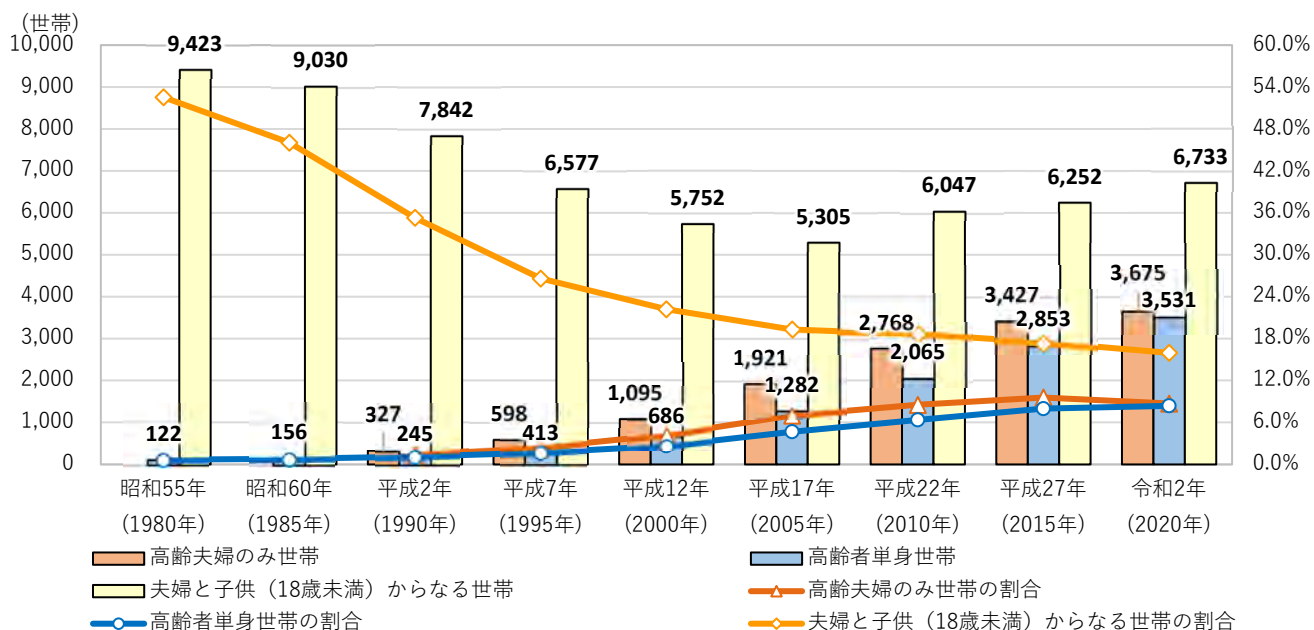
世帯構成では、高齢化や核家族化の進展に伴って、高齢夫婦のみ世帯及び高齢者単身世帯が増加傾向で推移しています。

また、子育て世帯（18歳未満の子をもつ世帯）は、昭和55年以降は減少傾向で推移していましたが、つくばエクスプレス開通の平成17年から増加に転じており、令和2年には6,733世帯と平成7年と同程度となっています。

### ■総世帯数と一世帯あたり人員の推移



### ■高齢者世帯と子育て世帯の推移



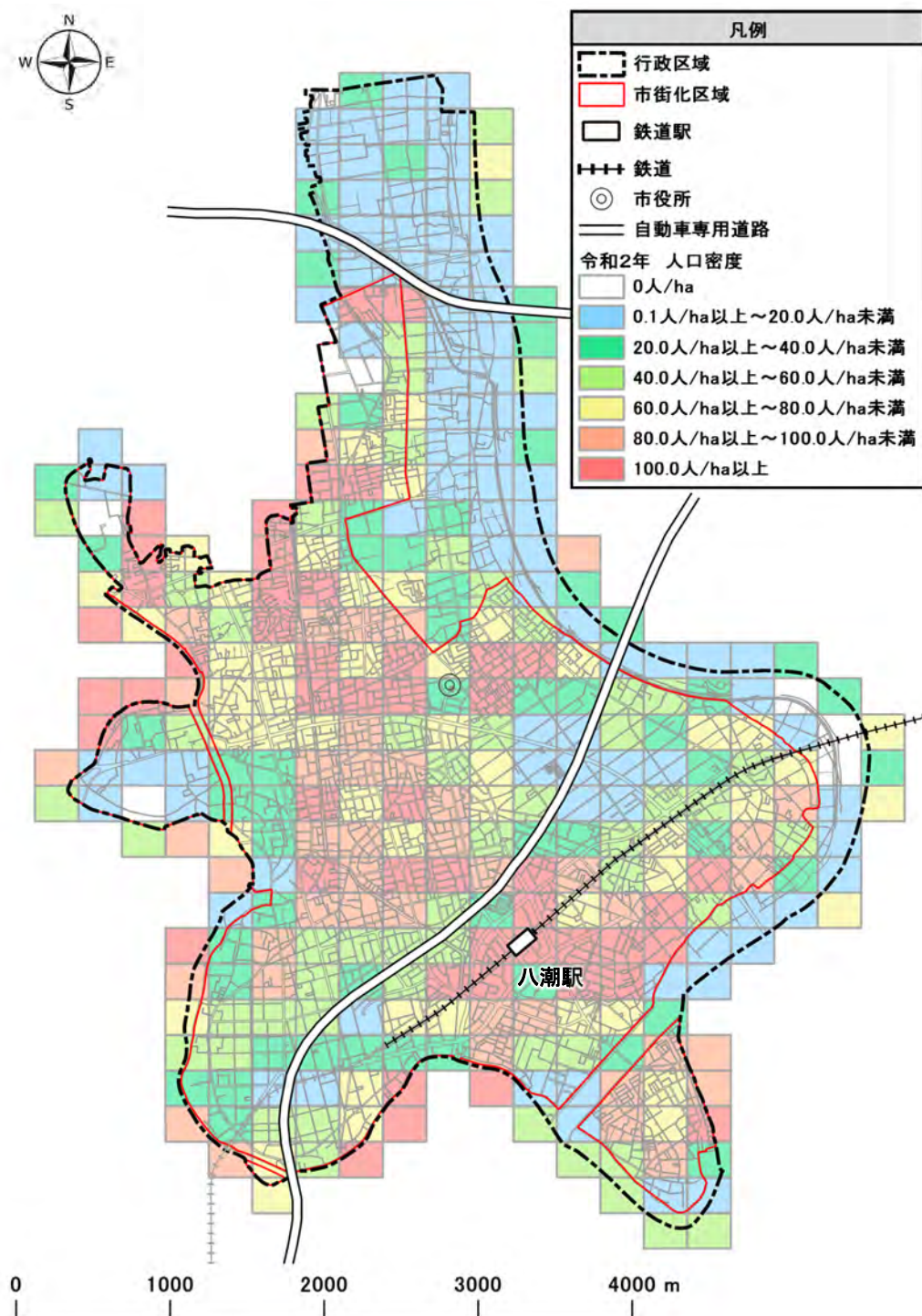
※「高齢夫婦のみ世帯の割合」は、平成2年から公表

出典：国勢調査

### (3) 人口密度分布

本市の人口は、市街化区域のうち、特に土地区画整理事業が完了した区域に集中しています。

#### ■人口密度分布（令和2年）



出典：国勢調査（R2）

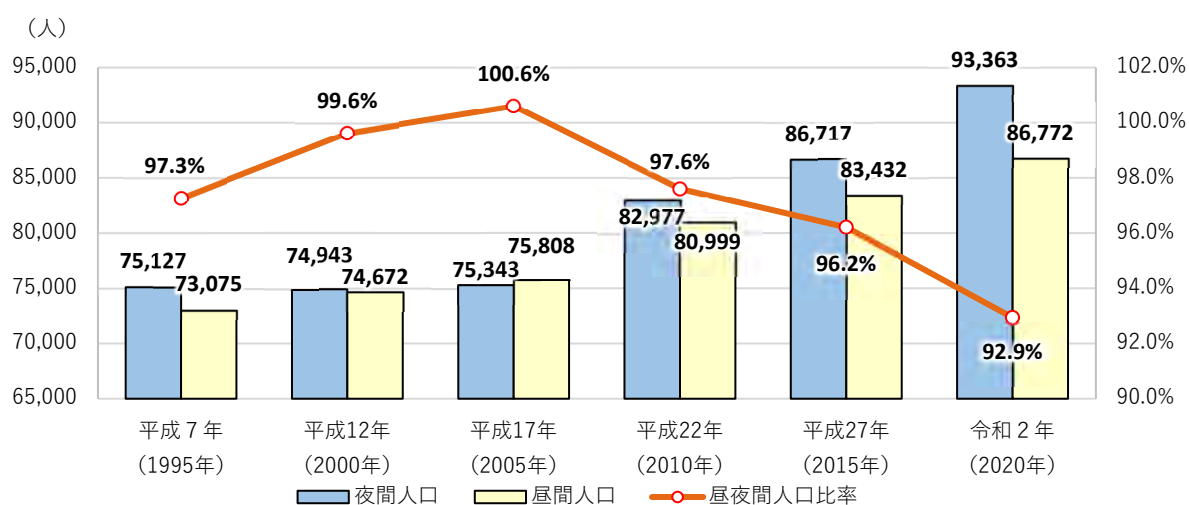


## （４）昼夜間人口及び通勤・通学による流出入人口

本市の夜間人口と昼間人口はともに、平成 17 年から増加傾向で推移しており、令和 2 年には夜間人口 93,363 人、昼間人口 86,772 人となっています。昼夜間人口比率をみると、平成 17 年に 100%を超えましたが、それ以降は減少傾向となっており、令和 2 年には 92.9%となっています。

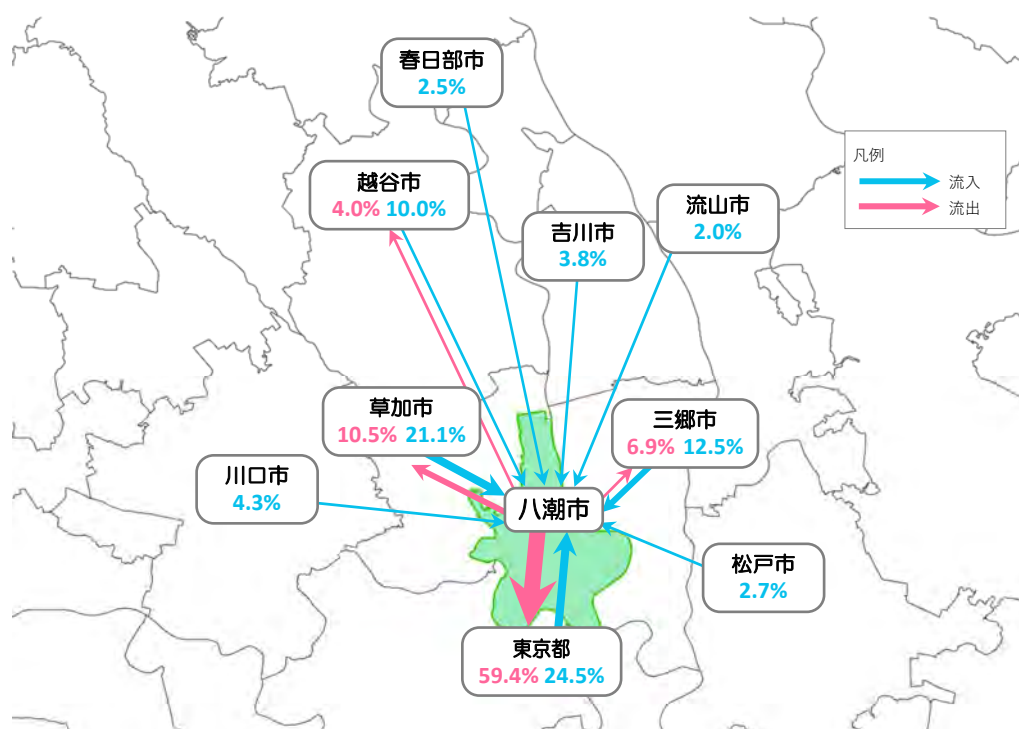
また、令和 2 年の国勢調査によると、通勤・通学における流出先・流入元で最も多いのは東京都で、その他主要な流出先・流入元として草加市や三郷市、越谷市となっており、本市との関係性が強いことが伺えます。

### ■昼夜間人口の推移



出典：国勢調査

### ■通勤・通学における主要な流出先・流入元の割合



出典：国勢調査 (R2)

## (5) 土地利用現況

本市の土地利用の構成は、令和2年時点で自然的土地利用が16.9%（305.07ha）、都市的土地利用が83.1%（1,496.93ha）となっています。

市街化区域では、「住宅用地」が32.7%（428.15ha）を占めており、次いで「工業用地」が21.8%（285.6ha）となっていることから、工業都市としての面が見られます。

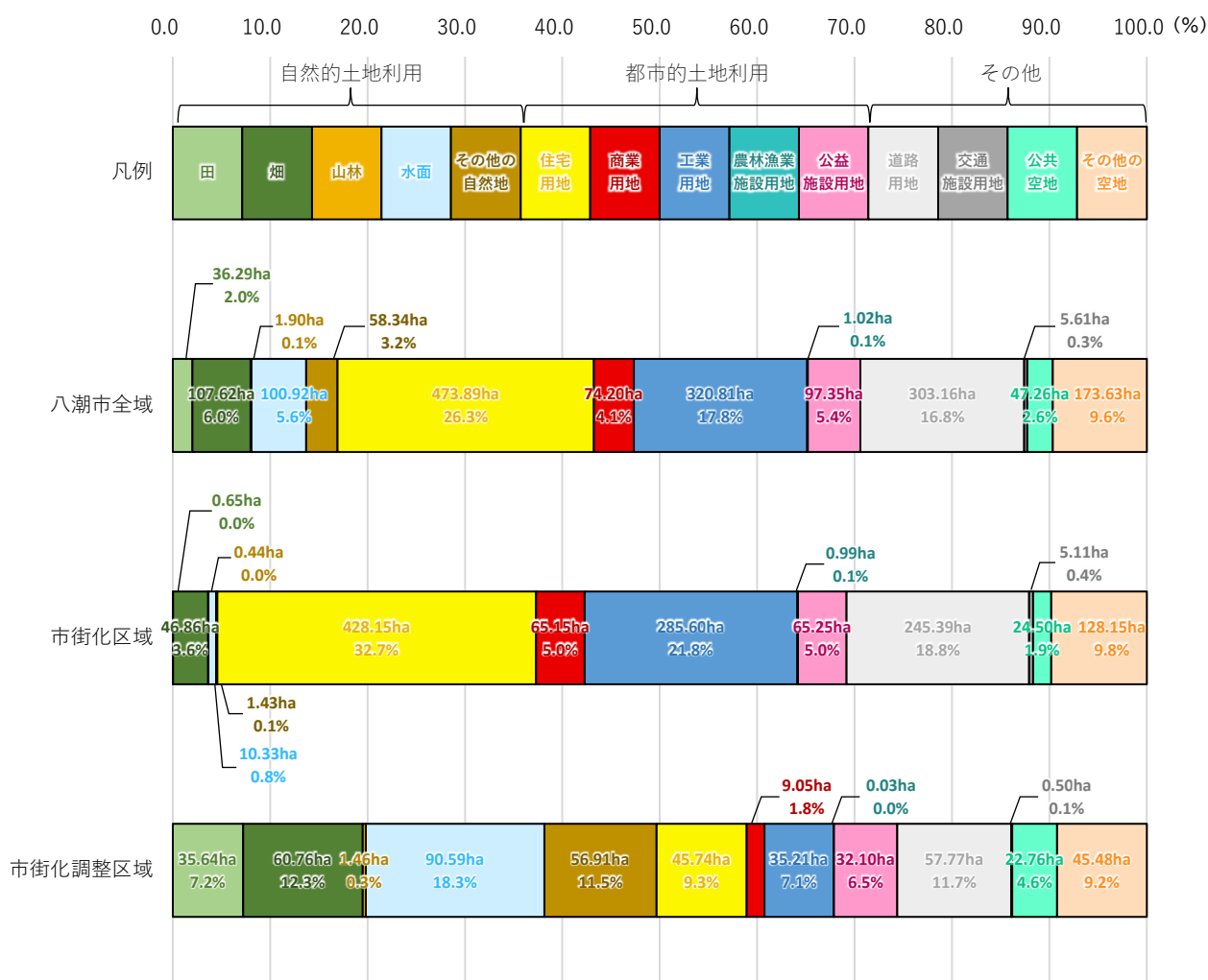
市街化調整区域では、自然的土地利用が半数程度を占めていますが、既存集落をはじめとする「住宅用地」のほか、駐車場や資材置場等の「その他の空地」も多くみられます。

※自然的土地利用：田、畑、山林、水面、その他の自然地

都市的土地利用：上記以外の土地利用

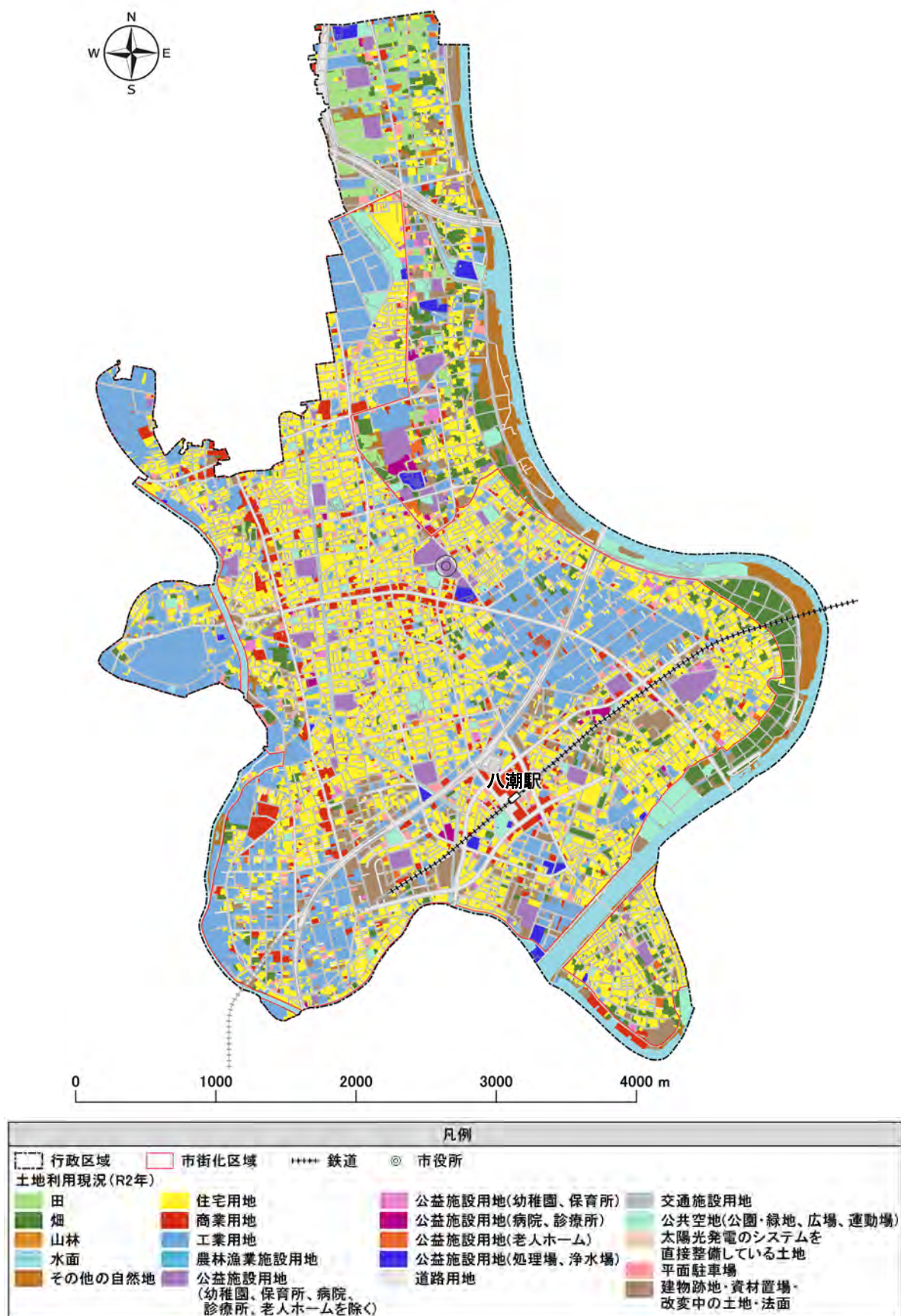
※割合はGIS求積値を四捨五入しているため、合計は100%とならない場合もある

### ■ 区域区分別の土地利用の状況



出典：都市計画基礎調査(R2)

## ■土地利用現況図



出典：都市計画基礎調査 (R2)

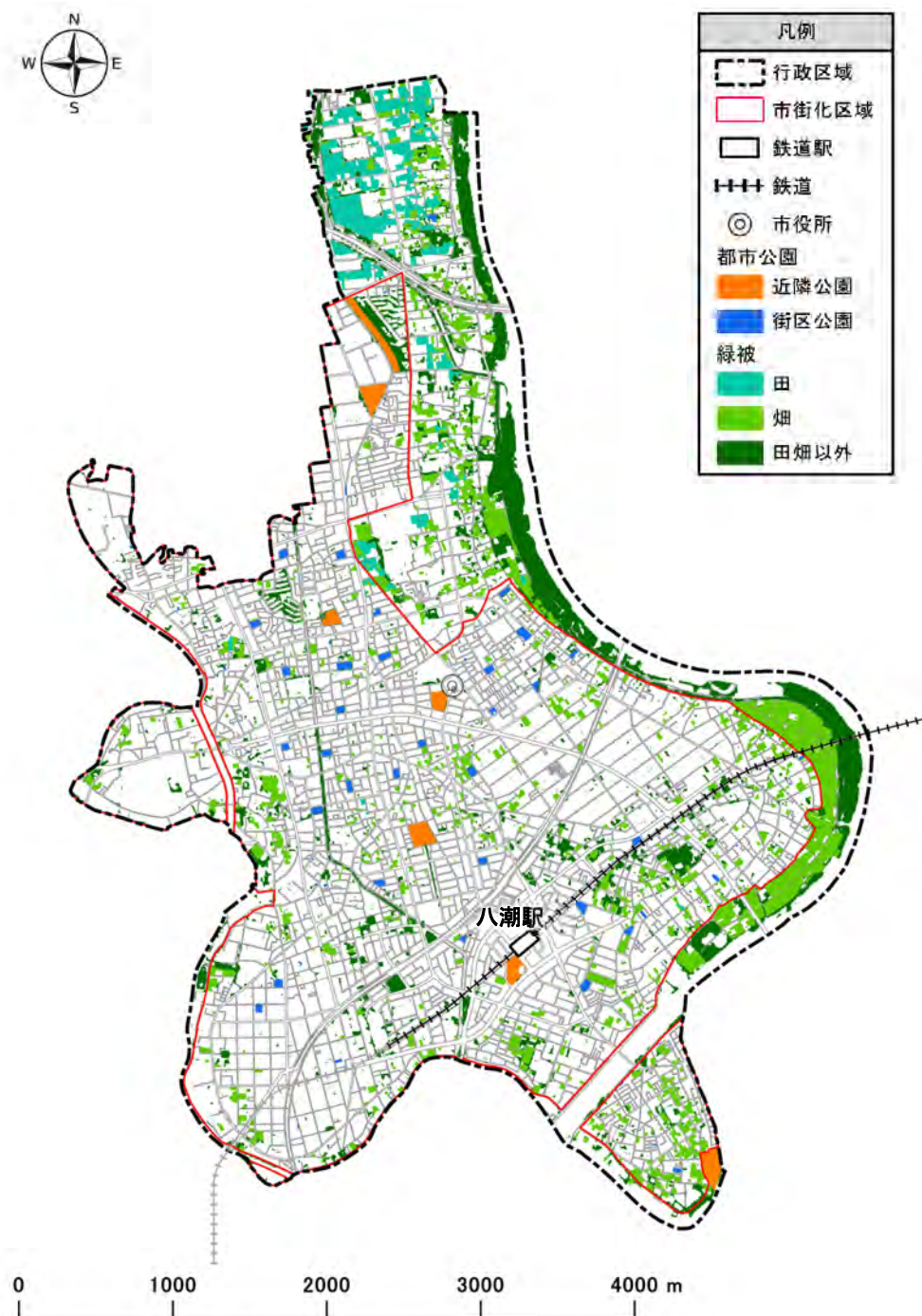


## (6) 公園・緑地

令和3年度における都市公園数は79箇所、面積は19.44ha、1人当たり面積にすると2.08㎡/人となります。整備年数をみると、整備後20年以上経過している都市公園の割合は7割を超えており、老朽化の進行が伺えます。

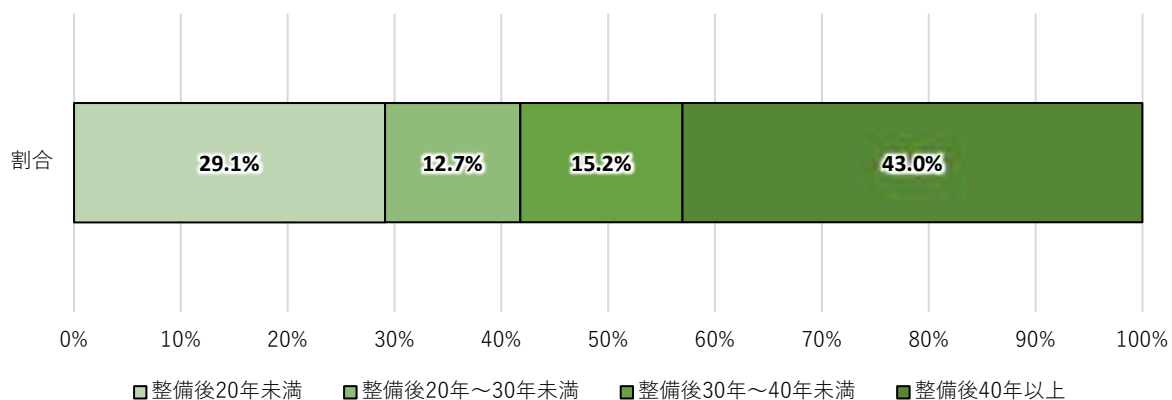
また、市内の緑被では、特に中川河川敷に田畑が集中しており、緑が多くなっています。

### ■都市公園と緑被分布の重ね図



出典：八潮市内の公園数、場所、供用開始日、面積調書(R3)  
埼玉県 身近な緑現況調査及び分析業務委託調査報告書(R2.2)

## ■都市公園の整備年数



出典：八潮市内の公園数、場所、供用開始日、面積調書（R3）



松之木公園



中川周辺地区優良農地

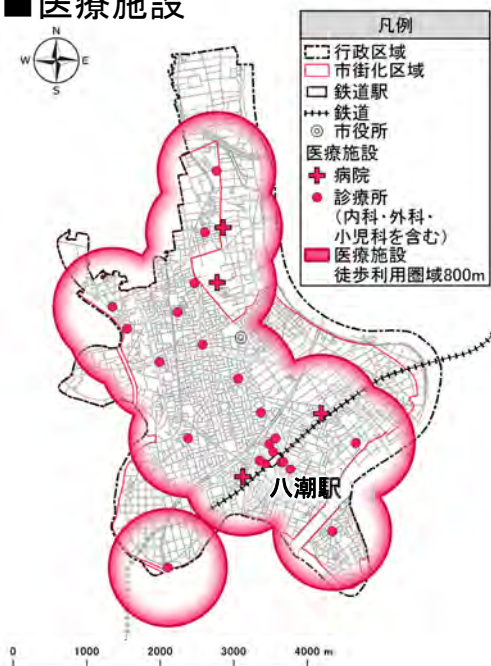


## (7) 公益施設の分布状況

医療・子育て・介護施設等は、市街化区域内において広く点在しています。各施設の徒歩利用圏は、住宅系用途地域を中心に市街化区域をおおむねカバーしていることから、一定の生活利便性が確保されているものと捉えることができます。

また、行政サービス施設等は、工業用地が多い浮塚地区、大曽根地区や木曽根地区、二丁目地区周辺を除く市街化区域内に広く分布しており、八潮市公共施設マネジメント基本計画に基づき、計画的な維持管理や整備等が図られています。

### ■医療施設



(R3. 6 時点)

### ■子育て施設



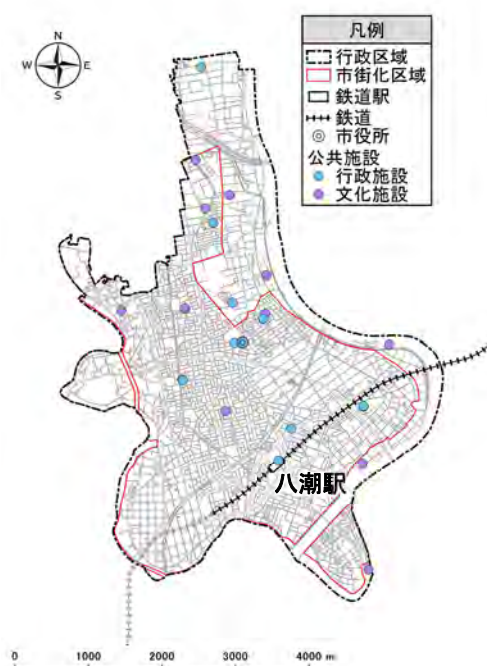
(R3. 4 時点)

### ■介護施設等



(R2. 10 時点)

### ■行政サービス施設等



(R4. 2 時点)



## (8) 空き家の状況

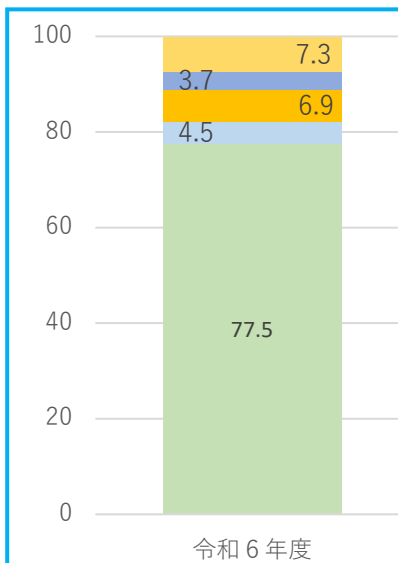
令和6年度空き家等実態調査では、463 件の空き家等と思われる建築物が確認されました。駅周辺を除き、市内全域に分散している状況です。

また、建築物の用途は、住宅が約8割を占めています。

### ■ 空き家等総数

横：建築年数 縦：総合評価	10年未満	10～19年	20～29年	30年以上	合計	割合
A：良い	9	12	8	3	32	6.9%
B：普通	1	8	51	195	255	55.1%
C：悪い	1	0	9	121	131	28.3%
D：非常に悪い	0	0	1	44	45	9.7%
合計	11	20	69	363	463	100.0%
割合	2.4%	4.3%	14.9%	78.4%	100.0%	

### ■ 建築物用途



### ■ 空き家等と思われる建築物等の分布状況



出典：八潮市空き家等実態調査結果 (R6 年度)

## (9) 主要道路網

広域の都市間を連絡する自動車専用道路は、都市高速道路三郷線及び高速外環状道路が市内を通っており、また、近隣の都市間を連絡する広域幹線道路として草加三郷線等が整備され、体系的な道路ネットワークが形成されています。



八潮越谷線

### ■ 広域道路ネットワークの状況



### ■ 国道・県道の状況





（１０）公共交通網

市内には鉄道交通として、つくばエクスプレスが通っており、東京都千代田区から茨城県つくば市までを結ぶ重要な公共交通となっています。乗車数は増加傾向で推移していましたが、令和2年度には新型コロナウイルス感染拡大の影響により減少に転じたものの、令和3年度には約20,000人まで回復しています。

バス交通は、市が運営しているコミュニティバスと民間路線バスが市内の広範囲を運行しています。

運行便数は、八潮駅周辺や草加駅と伊草団地を結ぶ区間等、1日50本以上の運行エリアが多いものの、八条地区や古新田地区等で10本未満の区間も存在しています。

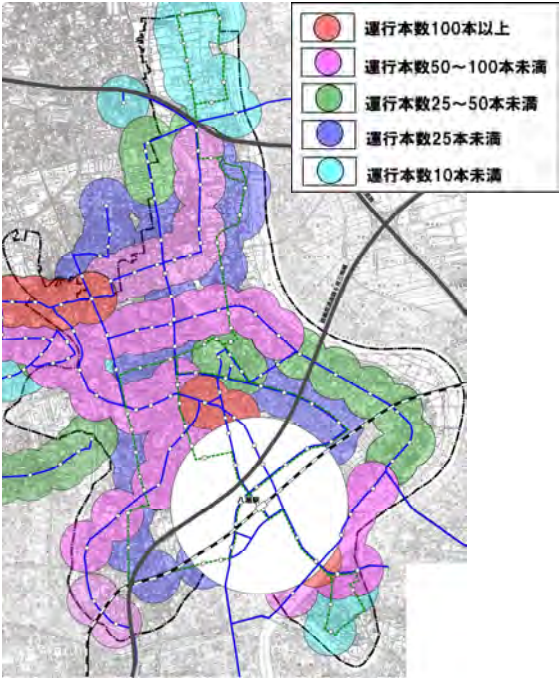
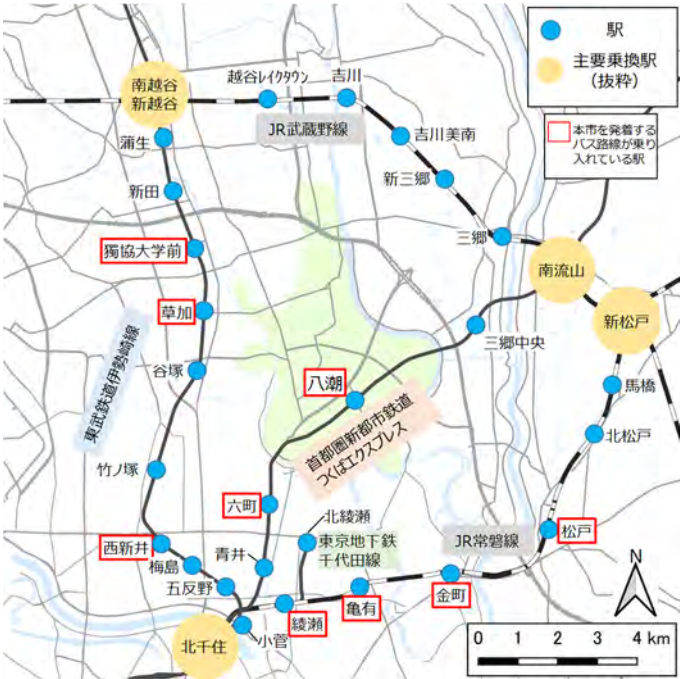
■鉄道の利用状況（つくばエクスプレス）

駅名	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
	乗車(人)	乗車(人)	乗車(人)	乗車(人)	乗車(人)	乗車(人)
八潮駅	20,613	22,414	23,956	24,809	18,955	20,477

出典：埼玉県統計年鑑

■鉄道ネットワークと鉄道駅の位置図 ■公共交通空白・不便地域

（運行本数は平日）

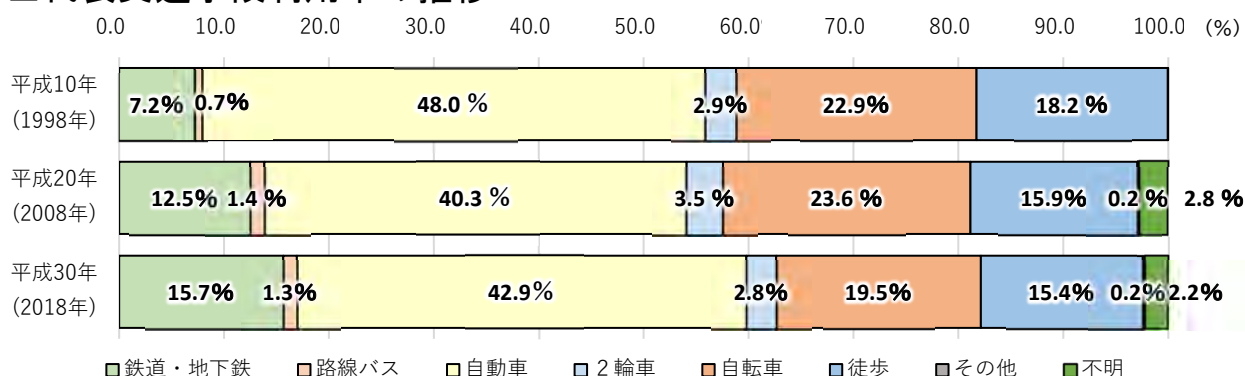


※利用圏域は鉄道駅から半径1km、バス停から半径300m  
出典：八潮市地域公共交通計画（R3）

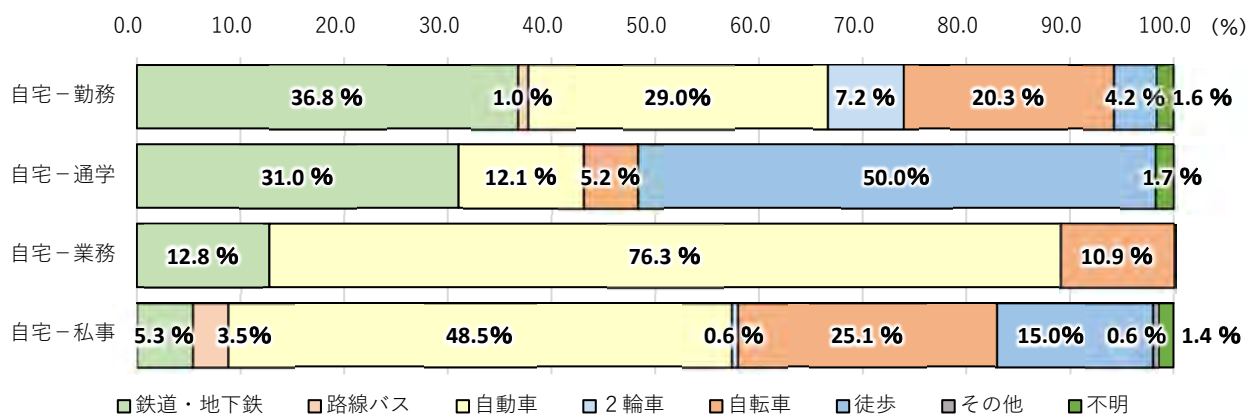
## （１１）交通手段利用率

市民の主な交通手段として、自動車が多く利用されており、平成 10 年と比べて減少しているものの、平成 30 年では 42.9%を占めています。自動車に次いで自転車（19.5%）、鉄道・地下鉄（15.7%）が多く利用されています。また、平成 10 年から鉄道・地下鉄は増加傾向、路線バスは横ばいと公共交通の利用がみられる中で、自転車や徒歩の割合は減少傾向となっています。

### ■代表交通手段利用率の推移



### ■目的別交通分担率（平成 30 年）



出典：東京都市圏パーソントリップ調査



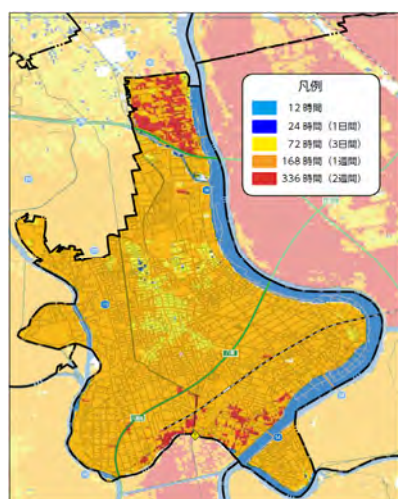
## (12) 洪水・浸水

本市は、三方を中川、綾瀬川、圀川、大場川に囲まれており、市域の大部分の標高が低くなっています。

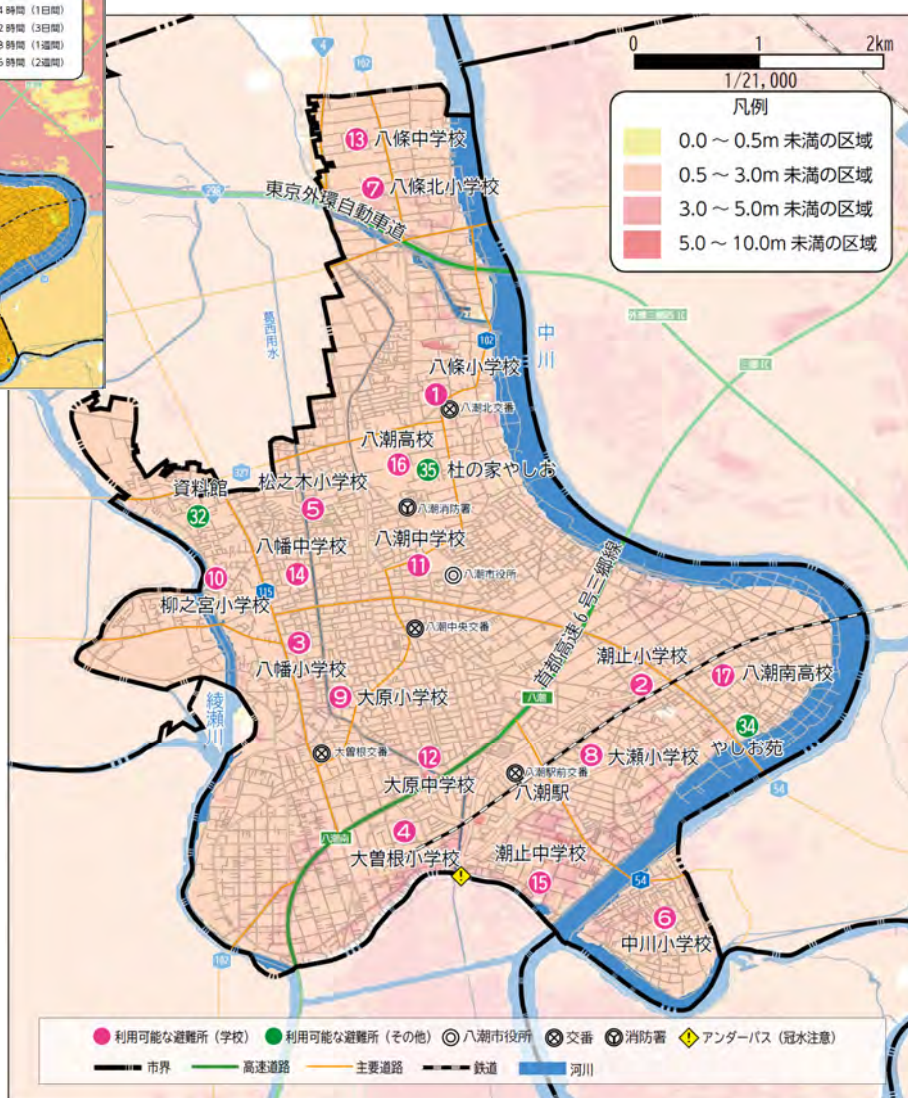
特に利根川において、想定最大規模降雨※<sup>1</sup> による河川氾濫が起きた場合、市域の大部分が洪水・浸水想定区域となります。

また、ハザードマップでは、市域の大部分では1週間程度（一部の地域では、2週間程度）浸水し続けることが想定されていることから、被災時の対応として自宅の上階ではなく、本市よりも標高が高く浸水しない市外の地域（川口市方面・松戸市方面）に避難するよう周知されています。

### ■浸水継続時間※<sup>2</sup>



### ■利根川が氾濫した場合の浸水想定



※<sup>1</sup>：指定の前提となる降雨は、利根川流域、八斗島上流域の72時間総雨量491mm

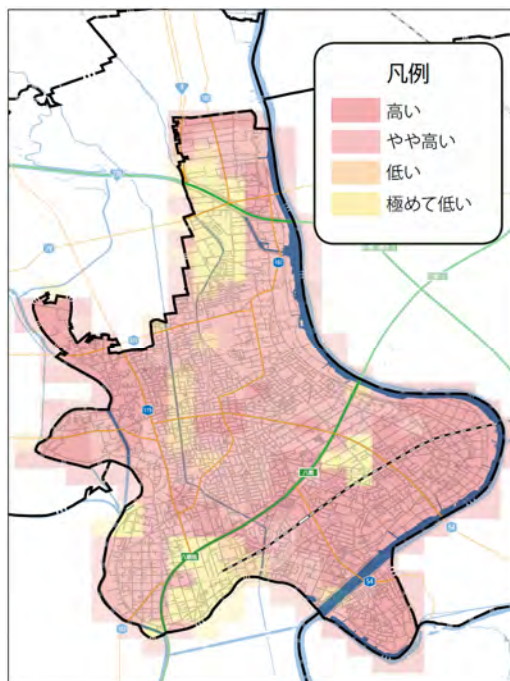
※<sup>2</sup>：浸水の深さが0.5m以上になってから浸水が引いて0.5m未満になるまでの時間

出典：八潮市洪水地震ハザードマップ (R2)

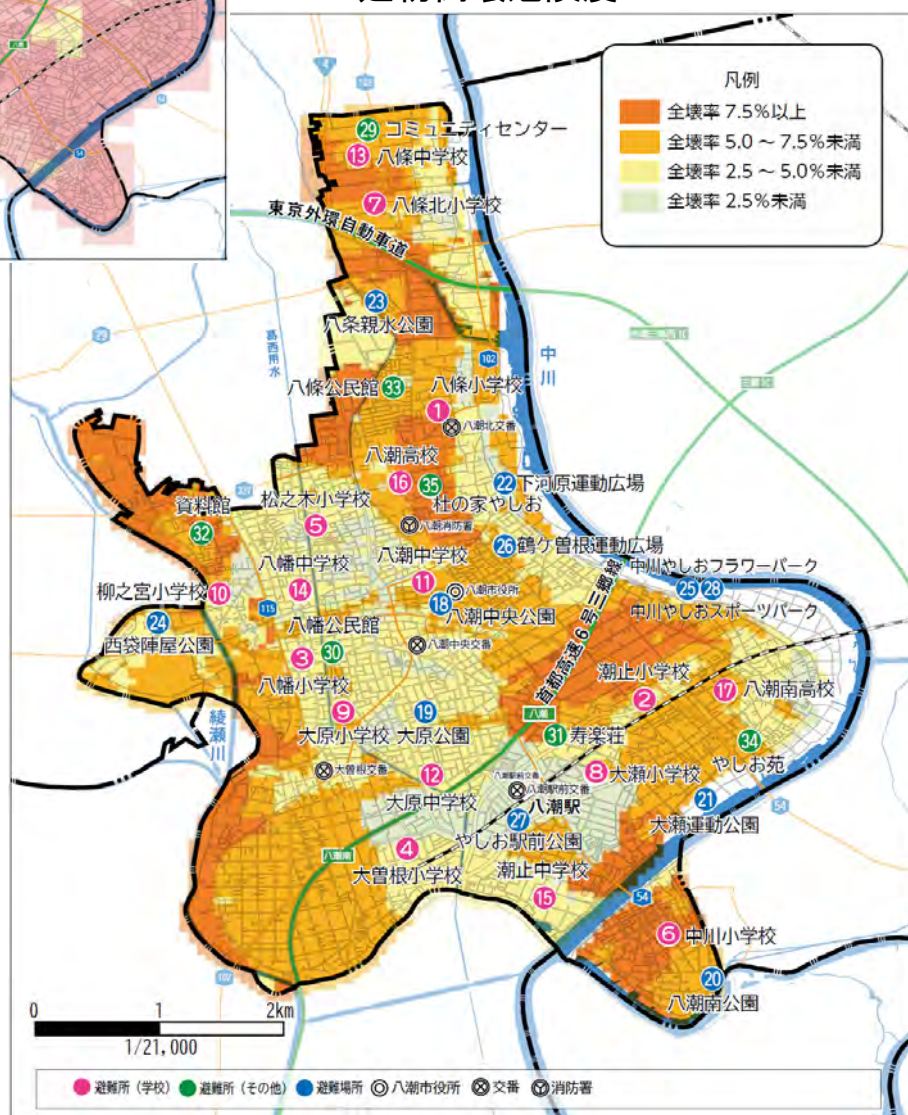
### (13) 地震

東京湾北部地震が起きた場合、震度6弱以上の揺れが想定され、全市的に建物倒壊の恐れや液状化等大きな影響を及ぼすことが想定されています。

#### ■液状化の危険性



#### ■建物倒壊危険度



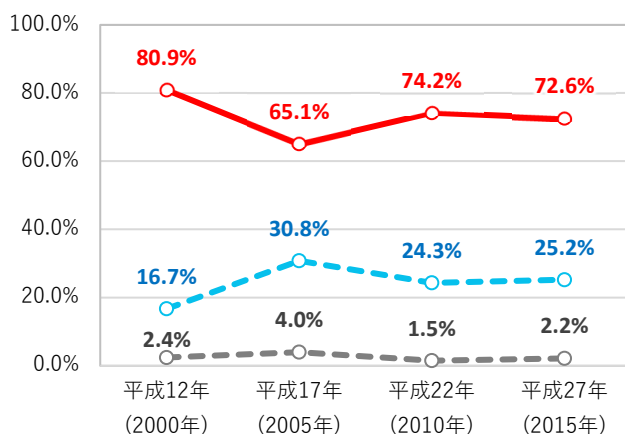
出典：八潮市洪水地震ハザードマップ (R2)



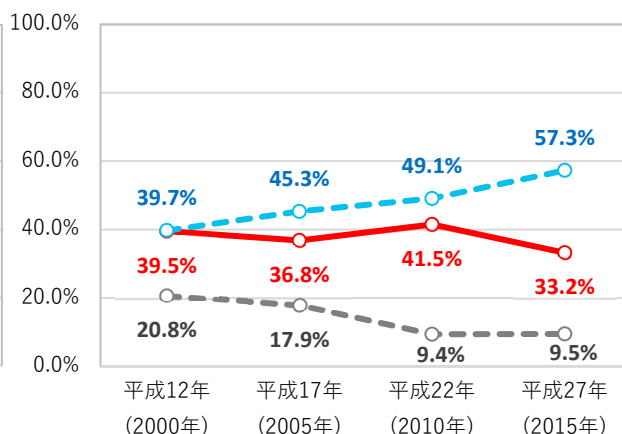
## (14) 消費動向

本市における主要な購買行動をみると、市内購買率が低下しており、市外へと流出している傾向となっています。

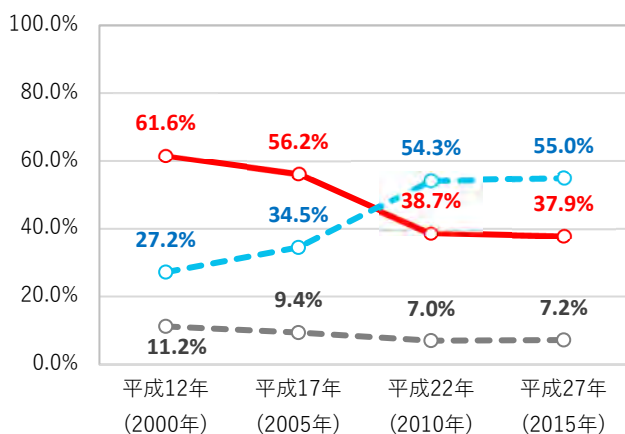
### ■食料品、日用雑貨等



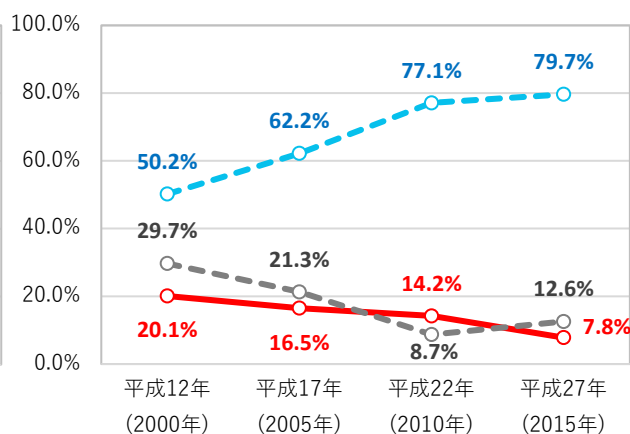
### ■洋服、衣料品等



### ■家具、家電等



### ■家族で買物を楽しむ場合



—○— 市内購買率  
- -○- - 県内他市町村への流出率  
- -○- - 県外流出率

出典：埼玉県広域消費動向調査報告書

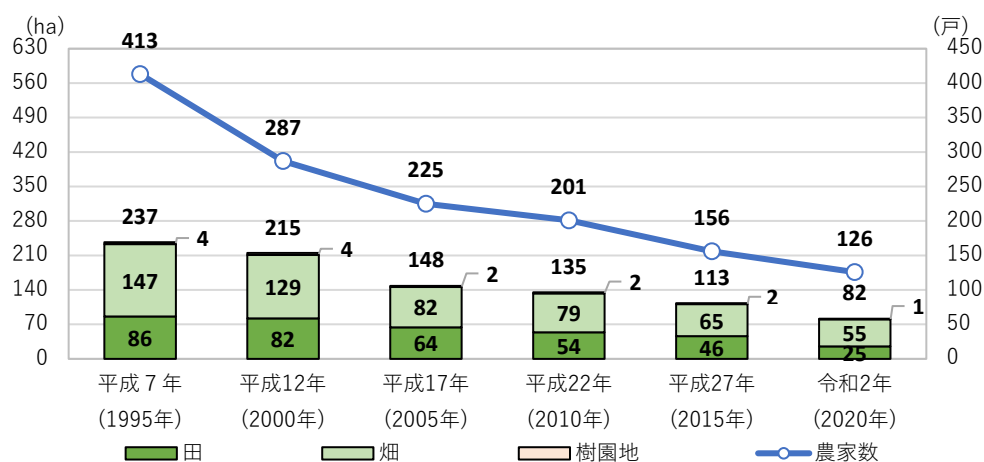
## (15) 農業

農家数は、平成7年の413戸から減少傾向で推移し、令和2年には126戸となっており、25年間で287戸が減少しています。

経営耕地面積は、平成7年の237haから減少傾向で推移し、令和2年には82haとなっています。

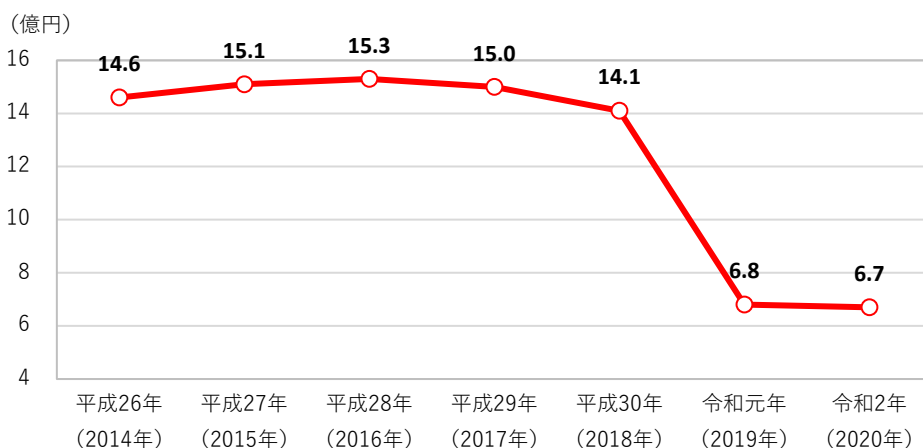
農業産出額は、平成26年の14.6億円から増加傾向で推移していましたが、平成28年の15.3億円をピークに減少に転じ、令和2年には6.7億円となっています。

### ■ 農家数及び経営耕地面積の推移



出典：農林業センサス

### ■ 農業産出額の推移



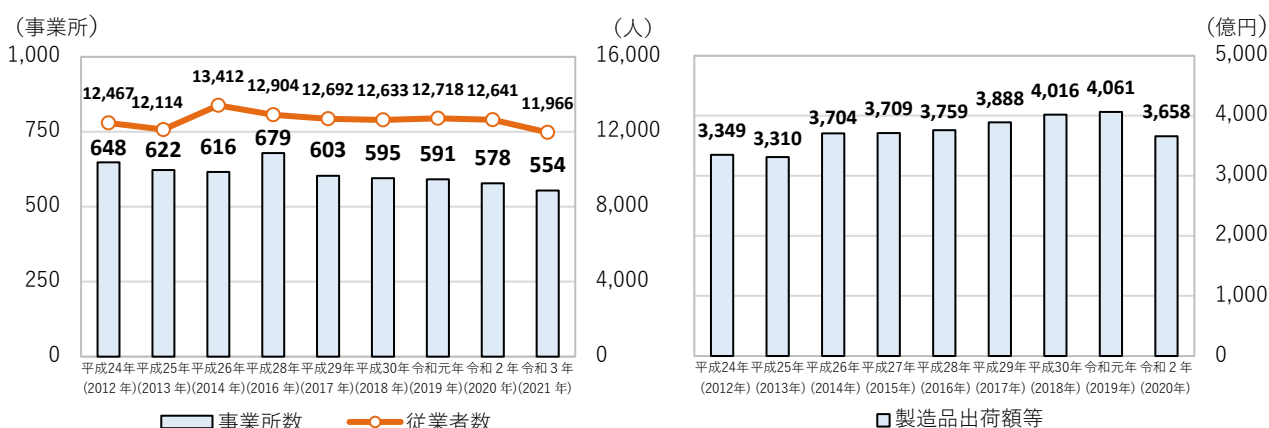
出典：農林水産省「市町村別農業産出額（推計）」

## (16) 工業

事業所数は、平成24年の648事業所から減少傾向となっており、令和3年には554事業所となっています。従業者数は、平成26年の13,412人から減少傾向で推移しており、令和3年には11,966人となっています。

製造品出荷額等は、平成24年の3,349億円から増加傾向で推移していましたが、令和2年には3,658億円と減少しています。

### ■工業における事業所数・従業者数・製造品出荷額等の推移



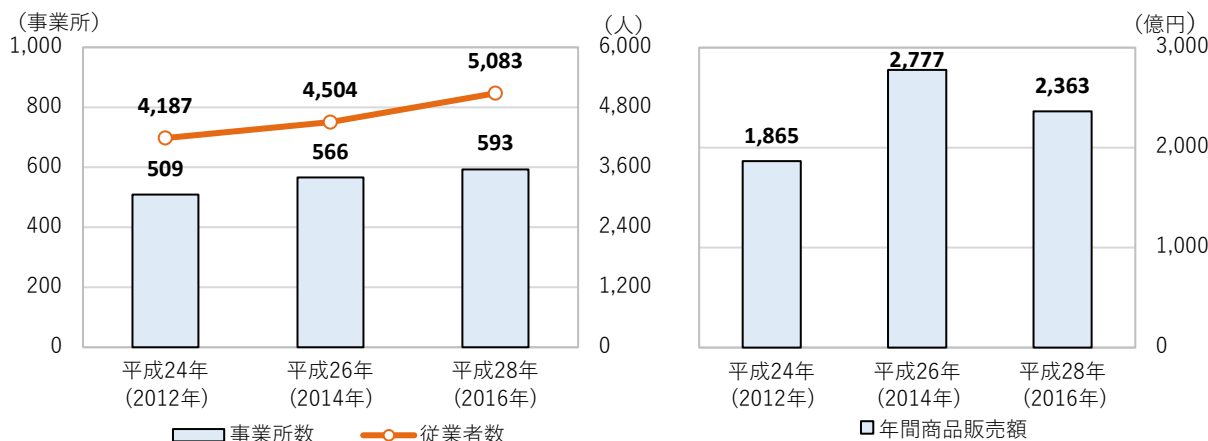
出典：経済センサス-活動調査、経済センサス-基礎調査、工業統計調査

## (17) 卸売業・小売業

事業所数は、平成24年の509事業所から増加傾向となっており、平成28年には593事業所となっています。従業者数は、平成24年の4,187人から増加傾向となっており、平成28年には5,083人となっています。

また、年間商品販売額は、事業所数及び従業者数の増加に伴って平成24年の1,864.64億円から増加していましたが、平成26年以降に減少に転じて、平成28年には2,362.96億円となっています。

### ■卸売業・小売業における事業所数・従業者数・年間商品販売額



出典：経済センサス-活動調査、経済センサス-基礎調査

## 〔3〕 市民意向

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） 市民意向調査の概要

#### 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

	0-19 歳	20-39 歳	40-59 歳	60-79 歳	80 歳以上	計
市内	30 10.3%	82 28.2%	65 22.3%	92 31.6%	22 7.6%	291 100.0%
市外	2 3.0%	21 31.3%	25 37.3%	16 23.9%	3 4.5%	67 100.0%
合計	32 8.9%	103 28.8%	90 25.1%	108 30.2%	25 7.0%	358 100.0%



八潮市役所（1 階ロビー）



八潮駅改札前



フレスポ八潮

## (2) 市民意向調査の結果

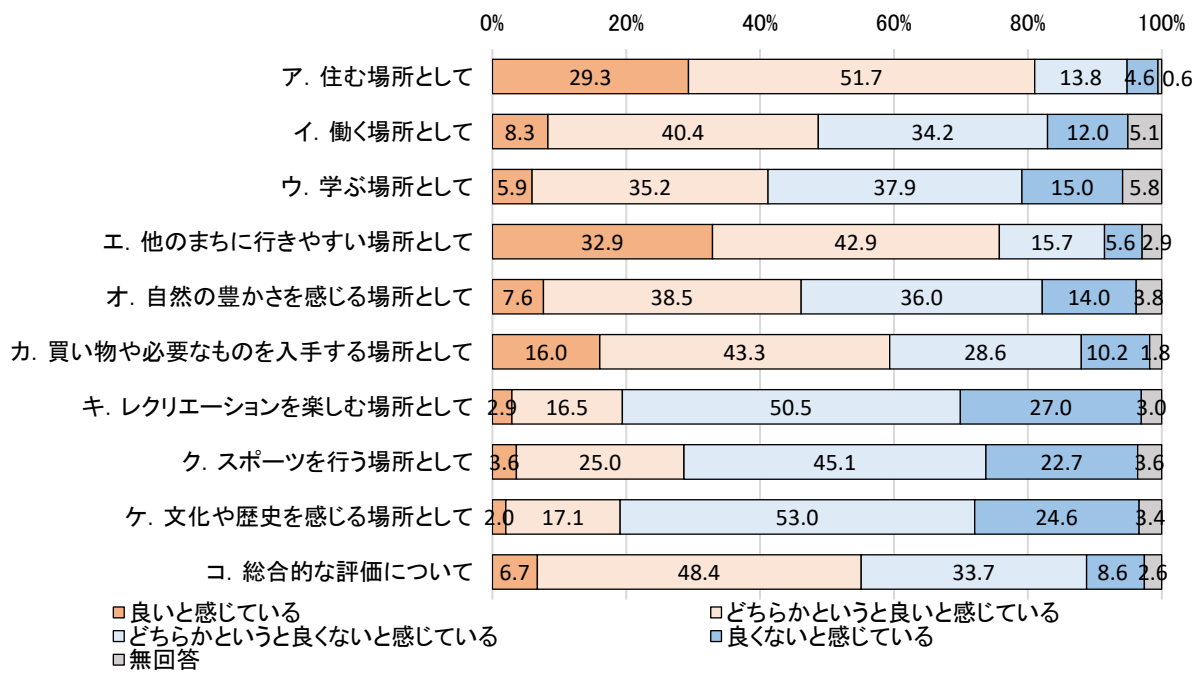
### 1) 市民アンケート

#### ①本市の印象について

- 本市の総合的な評価では「良い傾向※」が過半数を上回っています。  
「良い傾向※」が多い項目は、「住む場所として」が最も多く、次いで「他のまちに行きやすい場所として」、「買い物や必要なものを入手する場所として」の順となっています。特に「買い物や必要なものを入手する場所として」は前計画策定時から評価が高くなっています。
- 一方、「良くない傾向※」が多い項目は、「文化や歴史を感じる場所として」が最も多く、次いで「レクリエーションを楽しむ場所として」、「スポーツを行う場所として」の順となっています。

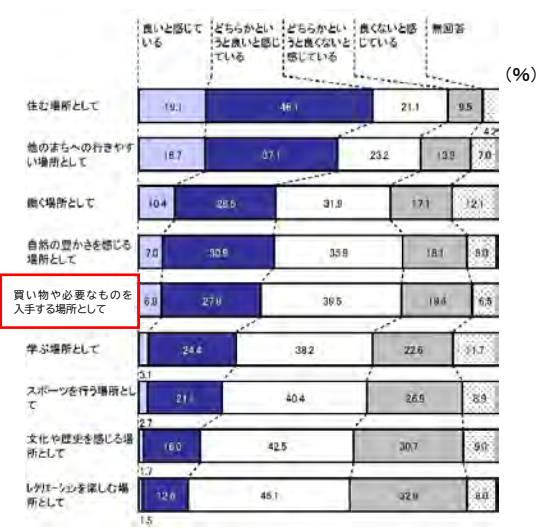
※良い傾向：「良いと感じている」＋「どちらかという良いと感じている」

※良くない傾向：「良くないと感じている」＋「どちらかという良くないと感じている」



#### 【参考：前計画策定時との比較】

「買い物や必要なものを入手する場所として」は、前計画策定時の34.7%から14.6ポイント向上しており、市民からの評価が高まっています。


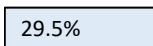
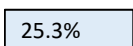


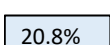









前計画策定時の市民意向（平成19年調査）



## ②将来期待するまちの姿について

- 「防犯性の高い安心なまち」が最も多く、次いで「買い物に便利で、働く場となる産業が発展した活気のあるまち」、「自然災害に強い安全なまち」の順となっています。

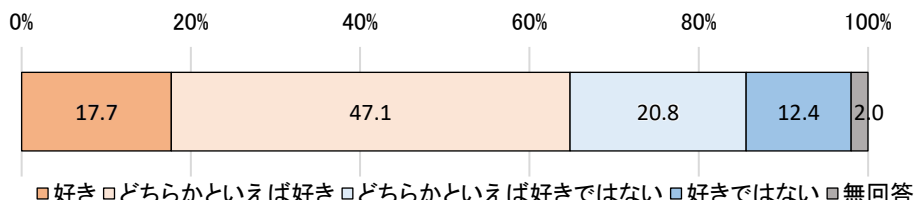
項目	回答数	期待する人の割合					
		0%	20%	40%	60%	80%	100%
買い物に便利で、働く場となる産業が発展した活気のあるまち	443						
公共交通が充実したまち	263						
交通安全の対策が充実しているまち	225						
河川や農地等を活かした水と緑が豊かなまち	137						
公園が充実したまち	146						
年齢や国籍、障がいの有無等に関わらず、誰もが暮らしやすいまち	185						
防犯性の高い安心なまち	481						
自然・歴史・文化に配慮した美しい景観、街並みのあるまち	112						
自然災害に強い安全なまち	366						
市民活動が盛んで賑わいのあるまち	63						
環境にやさしいまち	92						
その他	65						
無回答	10						

※1人3項目まで回答できるため、回答者数と回答数は一致しない。

## 2) 中学生アンケート

### ①本市への愛着の有無

- 本市を「好きな傾向※」が64.8%、「嫌いな傾向※」が33.2%となっています。
- また、「好きな傾向」は前計画策定時から評価が高くなっています。

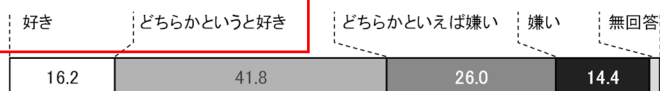


※好きな傾向：「好き」＋「どちらかといえば好き」

※嫌いな傾向：「好きではない」＋「どちらかといえば好きではない」

#### 【参考：前計画策定時との比較】

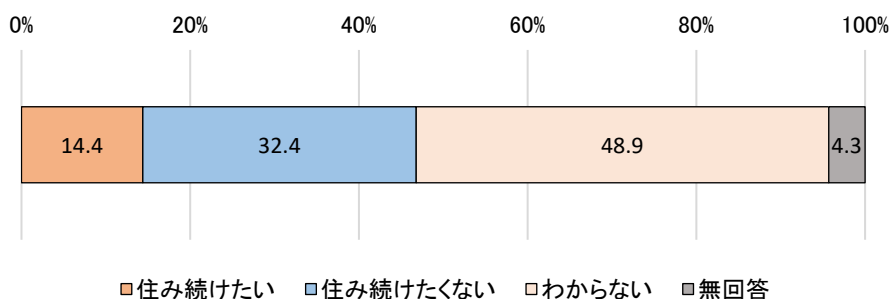
「好きな傾向」は、前計画策定時の58.0%から6.8ポイント向上しており、本市への愛着が高まっていることが伺えます。



前計画策定時の市民意向（平成19年調査）

### ②将来社会人になっても、八潮市内に住み続けたいかどうか

- 将来の定住意向として、「住み続けたい」が、「住み続けたくない」の半数以下となっています。



#### 【参考：前計画策定時との比較】

「定住意向」は、前計画策定時の22.6%から8.2ポイント低下しています。



前計画策定時の市民意向（平成19年調査）

### ③20 年後の八潮市はどんなまちになってほしいか

- 「買い物に便利で、働く場となる産業が発展した活気のあるまち」が最も高く、次いで「防犯性の高い安心なまち」、「交通事故に対する安全性が高いまち」の順となっています。

項目	回答数	期待する人の割合					
		0%	20%	40%	60%	80%	100%
買い物に便利で、働く場となる産業が発展した活気のあるまち	345	57.0%					
公共交通が充実したまち	115	19.0%					
交通事故に対する安全性が高いまち	182	30.1%					
河川や農地等を活かした水と緑が豊かなまち	148	24.5%					
公園が充実したまち	130	21.5%					
年齢や国籍、障がいの有無等に関わらず、誰もが暮らしやすいまち	148	24.5%					
防犯性の高い安心なまち	222	36.7%					
自然・歴史・文化に配慮した美しい景観、街並みのあるまち	123	20.3%					
自然災害に強い安全なまち	178	29.4%					
市民活動が盛んで賑わいのあるまち	67	11.1%					
環境にやさしいまち	165	27.3%					
その他	41	6.8%					
無回答	32	5.3%					

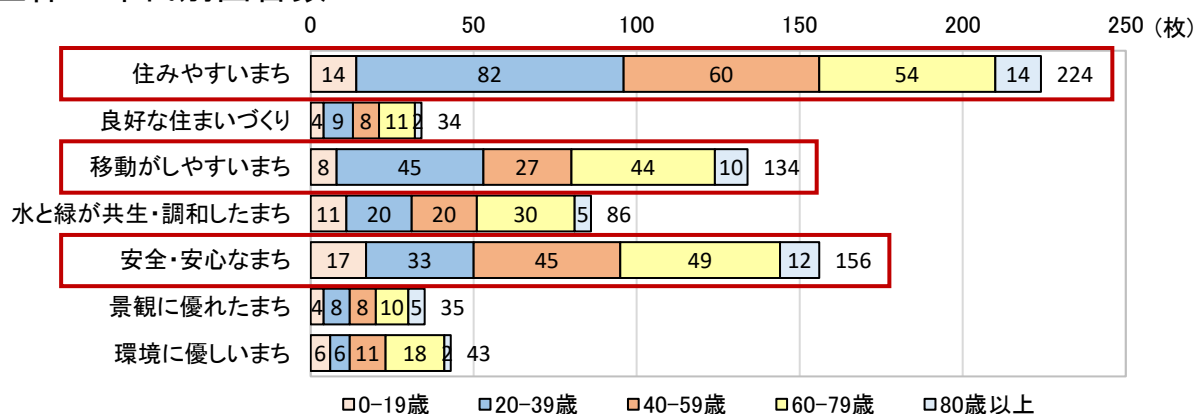
※ 1 人 3 項目まで回答できるため、回答者数と回答数は一致しない。

## 3) オープンハウス

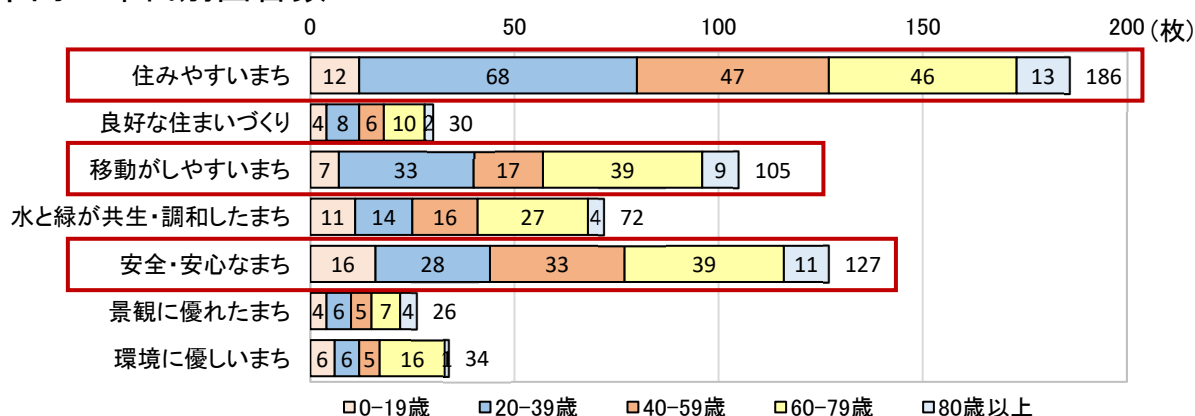
## ①20年後の八潮市はどんなまちになってほしいか

- 20年後の本市に期待することとして、アンケートの上位3項目をみると、「住みやすいまち」、「安全・安心なまち」、「移動がしやすいまち」となっています。
- また、年代別・居住地別においても、同様の結果が見られました。

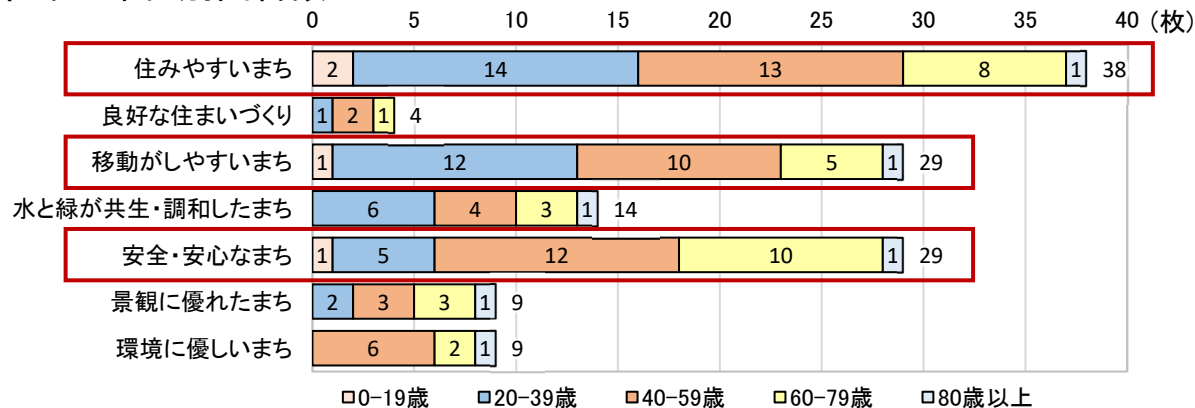
## ■全体：年代別回答数



## ■市内：年代別回答数



## ■市外：年代別回答数



## ■オープンハウスのアンケート項目

項目	例示内容
住みやすいまち	商業・医療・福祉・子育て施設等の立地誘導 交通便利地域での工業団地の誘導 土地区画整理事業による住宅地の形成 等
良好な住まいづくり	住工混在エリアにおける居住・操業環境の保護 空き家の発生予防や利活用 住宅のバリアフリー化、不燃化、耐震化の推進 等
移動がしやすいまち	公共交通の利便性・快適性の向上 道路や歩道・自転車通行空間の整備 交通安全対策の充実 等
水と緑が共生・調和したまち	農地の保全・活用 公園の整備や維持管理の推進 河川や用水路等の水辺の親水化 等
安全・安心なまち	堤防の強化や調整池の整備による治水対策 避難場所・避難路の整備 防災拠点となる公園の整備 等
景観に優れたまち	農地や河川による自然を中心とした景観づくり 地域の特性に応じた景観づくり 道路空間の屋外広告物や電柱・電線等のルール化 等
環境に優しいまち	高断熱化や省エネ設備の普及等、環境配慮に優れた住まいづくり 再生可能エネルギーの利活用の促進 河川の水質汚濁防止のための公共下水道の早期整備 等



### (3) 市民意向の総括

#### 1) 市民アンケート

- ・本市の印象について  
総合的な評価では良い印象が過半数を上回っており、中でも「住む場所」や「移動のしやすさ」等の項目において高い評価となっています。
- ・将来期待するまちの姿  
「買い物に便利で、働く場となる産業が発展した活気あるまち」、「防犯性の高い安心なまち」、「自然災害に強い安全なまち」等が多く求められています。

#### 2) 中学生アンケート

- ・市への愛着度について  
高い評価を得ている一方、将来の定住意向は「住み続けたい」が「住み続けたくない」を下回る結果となっています。
- ・将来期待するまちの姿  
「買い物に便利で、働く場となる産業が発展した活気あるまち」、「防犯性の高い安心なまち」、「交通事故に対する安全性が高いまち」等が多く求められています。

#### 3) オープンハウス

- ・将来期待するまちの姿  
「住みやすいまち」、「移動がしやすいまち」、「安全・安心なまち」が上位に挙がっており、市民及び中学生アンケートの結果と同様の結果となっています。



以上の市民意向から、住む場所や働く場所として利便性や安全性の高い都市になることが求められており、これらのまちづくりを推進することで、市への満足度や定住意向の向上につながるものと考えます。

### 3 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

今後の人口減少・少子高齢化の本格的な進行に伴い、コミュニティの衰退や市街地の空洞化等が懸念されています。

そのため、適正な範囲内で人口密度が維持できるよう、利便性の高い八潮駅等を中心として都市機能の維持・集積や居住地の誘導を図るとともに、拠点間や居住地を結ぶ多様な手段による公共交通ネットワークや歩きたくなる空間を充実させ、暮らしやすさを支える生活利便性の高い集約型都市構造（コンパクト・プラス・ネットワーク）の構築に取り組む必要があります。

- 日常生活を支える都市機能の維持・集積
- 地区特性等に応じた居住地の誘導
- 拠点間や居住地等を効率的・効果的に結ぶ多様な手段によるネットワークの形成

#### (2) 安全・安心な都市

全国的に頻発化・激甚化する台風や大雨に伴う水害、切迫する首都直下地震への備えとして、治水対策や避難場所、防災拠点の整備が求められています。これらの災害リスクに対し、市民や事業者の不安感に対応すべく、ハード・ソフト両面による都市の防災性・減災性の向上に取り組む必要があります。

また、安全で快適な都市生活を送るため、道路や歩行空間の安全性の向上や、犯罪のない都市の形成が求められています。そして、多世代が安心して暮らせるよう、市民一人ひとりや地域コミュニティと連携した地域の防犯性、交通安全性も含めた安全・安心のまちづくりに取り組む必要があります。

- 自然災害に強いまちづくりの推進
- 交通安全対策の推進
- 安全・安心な防犯力の向上

### （３）環境負荷の少ない都市

本市は、三方を河川に囲まれた地形的特徴があり、また葛西用水をはじめとした農業用水も市街地を流れ、貴重な水辺空間が身近に感じられます。市街地には、公園や農地が点在しており、このような自然環境は動植物の貴重な生息・生育空間になっているほか、日常生活の潤いややすらぎ、交流の場となっていることから、保全や活用が求められています。

都市環境の面では、限られた資源の利活用による資源循環型社会の形成や環境負荷軽減による脱炭素社会の形成が求められています。都市と自然が共生できる環境を目指し、地域資源や自然環境に配慮した持続可能なまちづくりの推進に取り組む必要があります。

○自然資源の保全・活用

○環境負荷の少ないまちづくり、脱炭素社会に向けた取組の推進

### （４）効率的に管理された都市ストック

本市の公益施設は、建設後 30 年が経過しているものが全体の 6 割を超えており、維持管理や更新に要する費用は大きな負担となることが懸念されています。また道路や下水道、公園等の都市ストックについても適正な整備や維持管理が求められています。

利用状況や優先度等から適宜見直しを行い、民間活力の導入等も検討しながら、一斉に老朽化する都市ストックを戦略的・計画的に整備・維持管理することで、安全で効果的な都市基盤の確保に取り組む必要があります。

○都市ストックの最大活用と適正な維持管理

○民間活力の導入

### （５）賑わいと活力にあふれる都市

本市の一部地域では、住工混在地域の存在等、生活の基盤である居住環境の改善が求められています。さらに、今後の人口減少や少子高齢化の進行による未利用地の増加や産業等の担い手不足による都市の魅力や活力の低下が懸念されています。また、商業や集客施設等の誘導による賑わい創出等、買い物利便性やそれに伴う地域の活性化が求められています。

都心に近い立地優位性による交通利便性を活かした就業の場の確保や地域産業の活性化等、都市の活力向上に資する土地利用の展開・誘導とともに、ICT等の新たな技術の導入による効率的で利便性・快適性の高いまちづくり等、定住促進・交流人口の増加に向けた活力ある都市の形成に取り組む必要があります。

○就業の場の確保や地域産業の活性化

○都市の活力向上に資する土地利用の展開・誘導

○ICT等の新たな技術の導入による利便性・快適性の向上



## 第 2 章

---

### 全体構想



# 第1節 まちの将来像

## 1 将来都市像

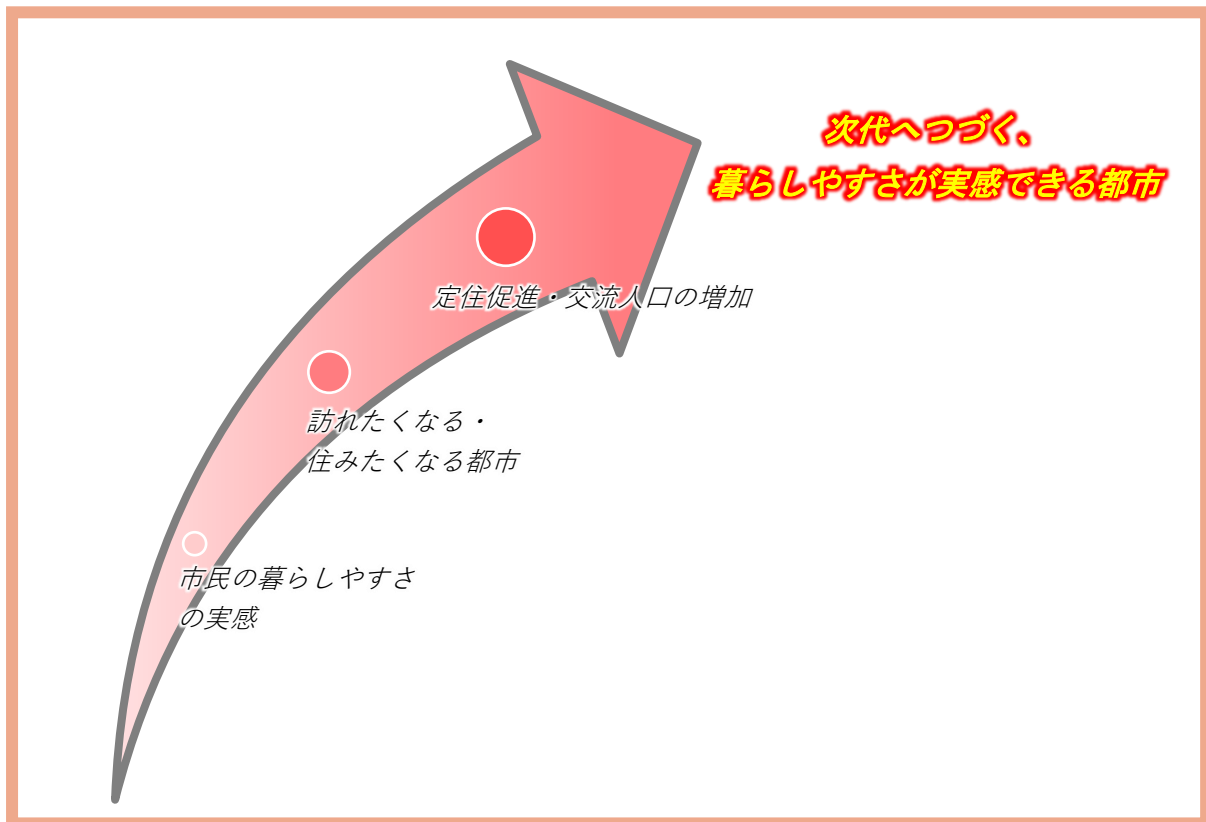
市民にとって暮らしやすさを実感することができ、また市外の人々にとって訪れたい・住みたい魅力的なまちづくりを行います。

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、暮らしやすさが実感できる都市 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、暮らしやすさが実感できる都市 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、周辺の生活環境や教育環境等に配慮し、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、商業業務機能が充実した新たな産業・文化等の複合的な機能誘導を主体と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
<b>都市軸</b> 	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。
<b>地域交流軸</b> 	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。
<b>広域連携軸</b>  (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。
<b>都市間連携軸</b> 	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。
<b>水の軸</b> 	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。
<b>にぎわい交流軸</b> 	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
<b>市街地ゾーン</b> 	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。
<b>環境調整ゾーン</b> 	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。

**凡例**

【核】 都市核 (Red dashed circle)  
地域核 (Blue dashed circle)

【軸】 都市軸 (Brown arrow)  
地域交流軸 (Pink arrow)  
広域連携軸 (つくばエクスプレス) (Blue arrow)  
広域連携軸 (地下鉄8号線) (Blue arrow with '8')  
広域連携軸 (道路) (Blue arrow with 'R')  
都市間連携軸 (Grey arrow)  
水の軸 (Blue arrow with circles)  
にぎわい交流軸 (Orange arrow)

【ゾーン】 市街地ゾーン (Yellow)  
環境調整ゾーン (Green)

Map Labels: 八潮用水, 東埼玉道路, 高速外環状道路, 外環状道路, 北部拠点, 浦和流山線, 三井, 綾瀬川放水路, 草加彦成線, 葛西用水, 八潮越谷線, 草加三郷線, シビックセンター, 八潮南北線, 三郷東京線, 都市高速道路三郷線, つくばエクスプレス, 東部拠点, 八潮中心核, 八潮三郷東西線, 西部拠点, 西新二号線, 坂川, 八潮谷田線, 大場川.

Scale: 0, 1000, 2000, 3000, 4000m

Compass: N, S, E, W



### 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

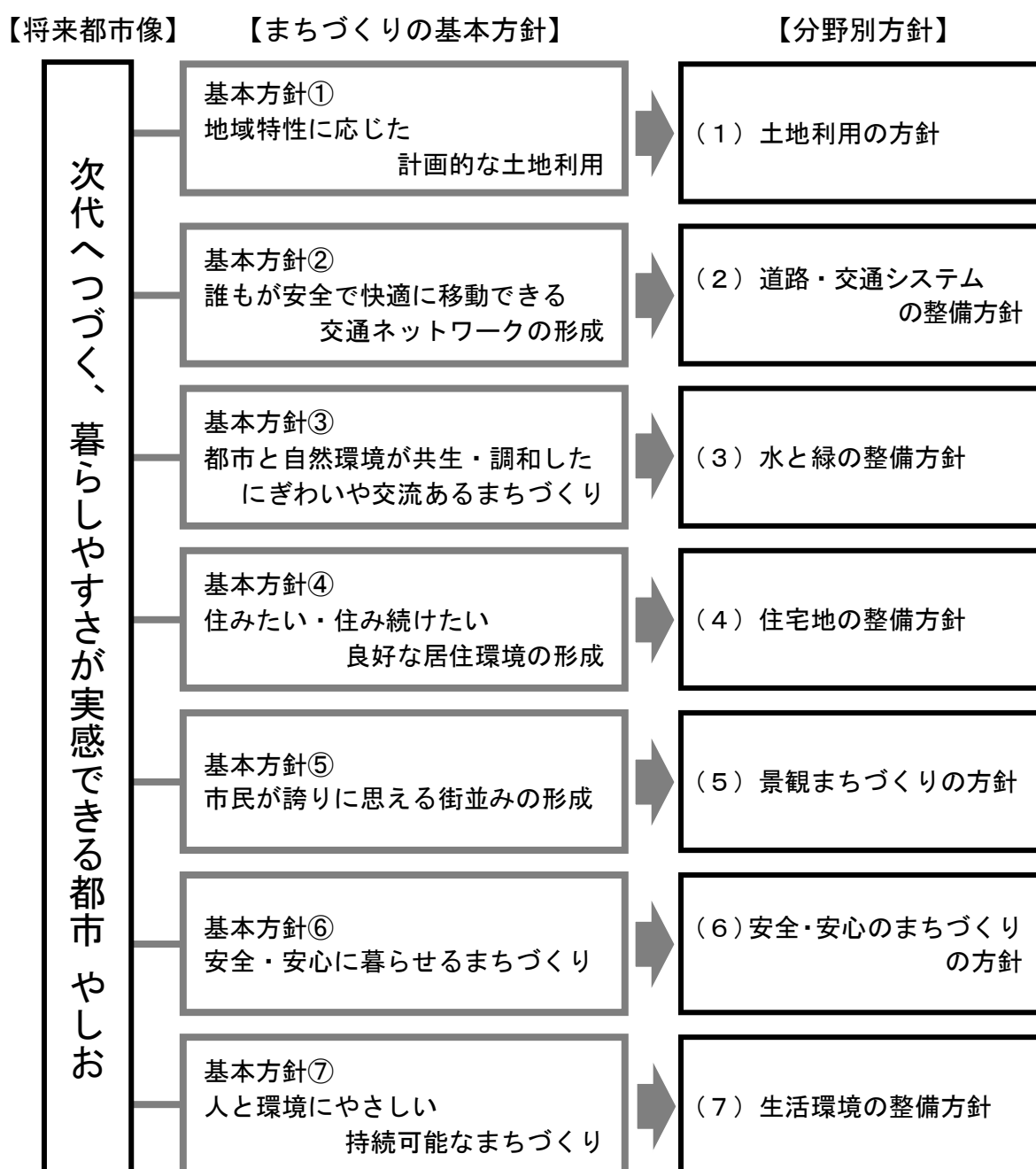
#### 7) 人と環境にやさしい持続可能なまちづくり

- ・ 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

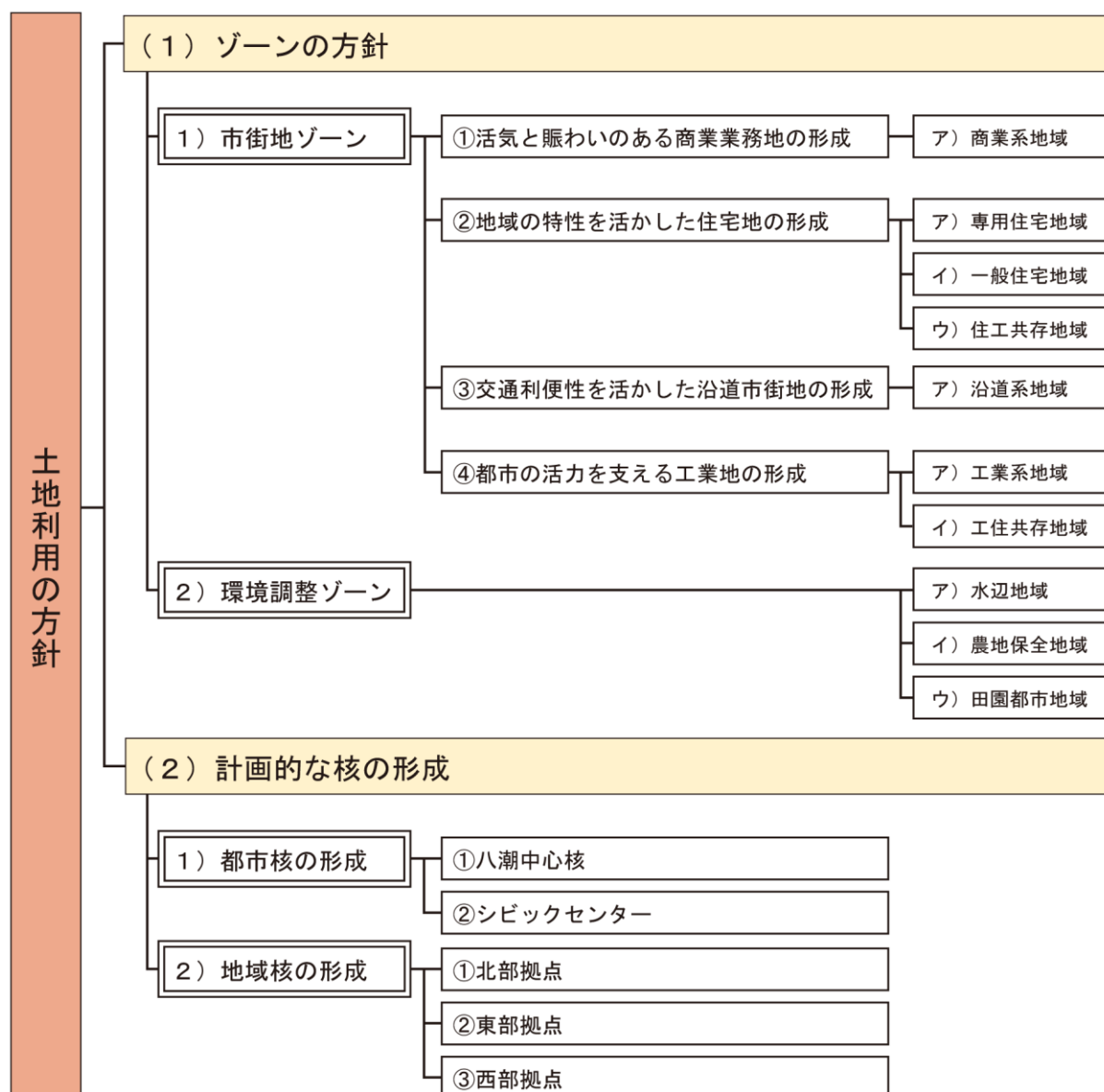
### 〔1〕土地利用の方針



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、「八潮市みんなでつく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行います。



---

### 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多様な機能が集積した八潮中心核として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・集積により、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

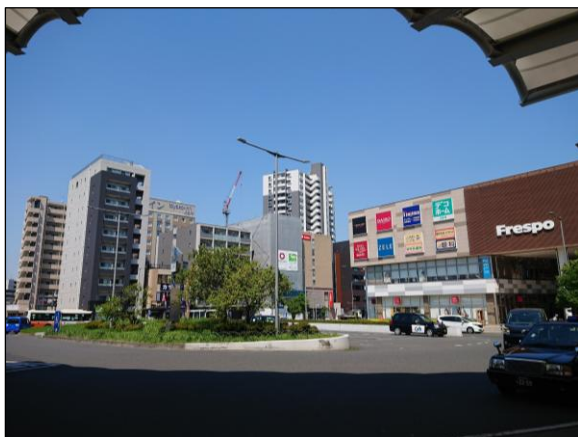
- 東埼玉道路や高速外環状道路による良好な交通アクセスを活かした（仮称）外環八潮パーキングエリアの整備や（仮称）外環八潮スマートインターチェンジの設置、地域振興施設の集積等、広域的な連携や機能導入を行うとともに、周辺の生活環境や教育環境等に配慮し、産業機能を主体とした緑豊かな拠点形成を図ります。

#### 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便利性を活かし、商業業務機能や新たな産業・文化等の複合的な機能誘導を主体とした拠点形成を図ります。



八潮中心核（八潮駅前）

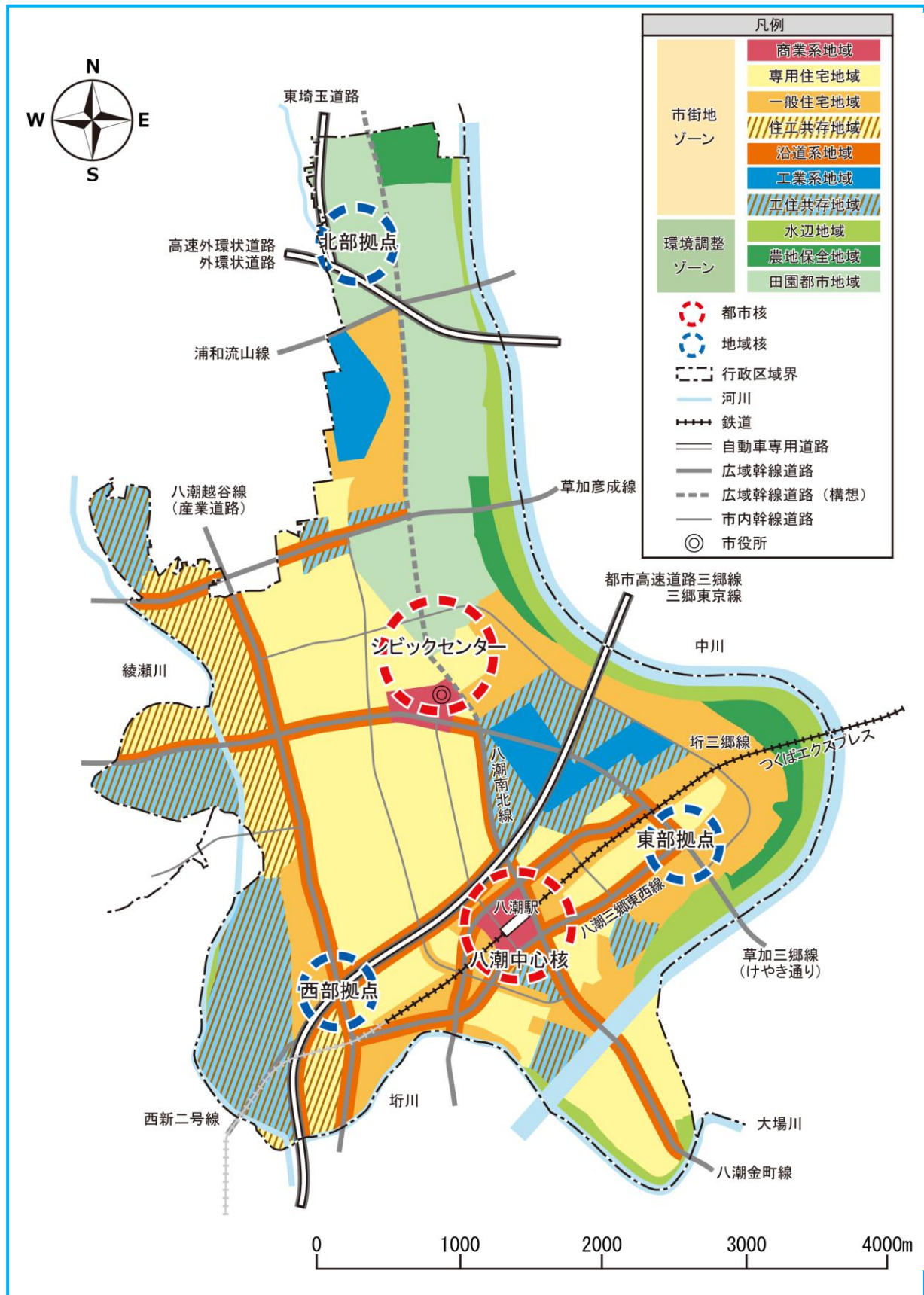


北部拠点（（仮称）外環八潮パーキングエリア及び（仮称）外環八潮スマートインターチェンジのイメージパース）

出典：NEXCO 東日本



## ■土地利用の方針図





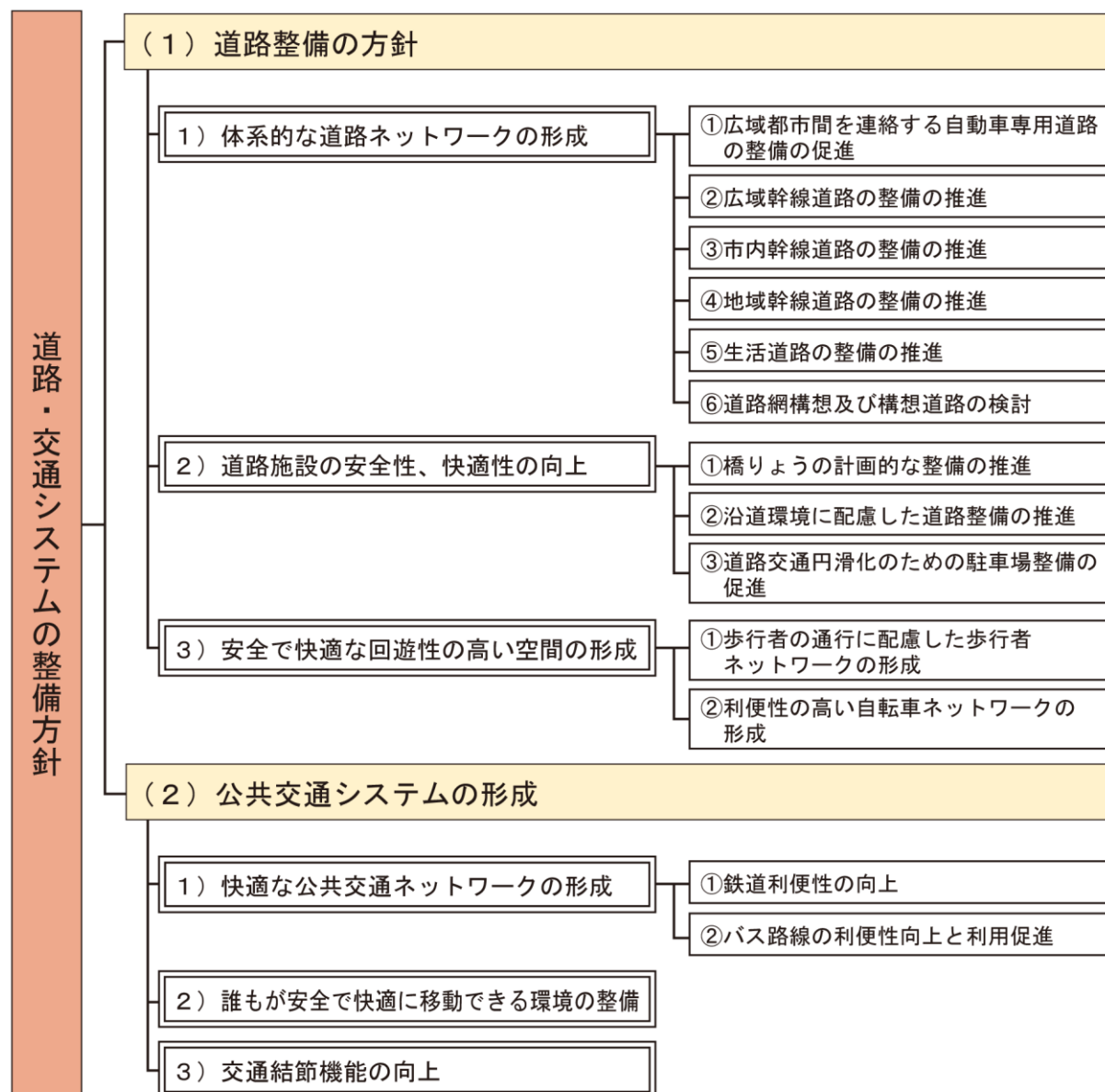
## 〔２〕道路・交通システムの整備方針



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圀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などを見極めながら、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。



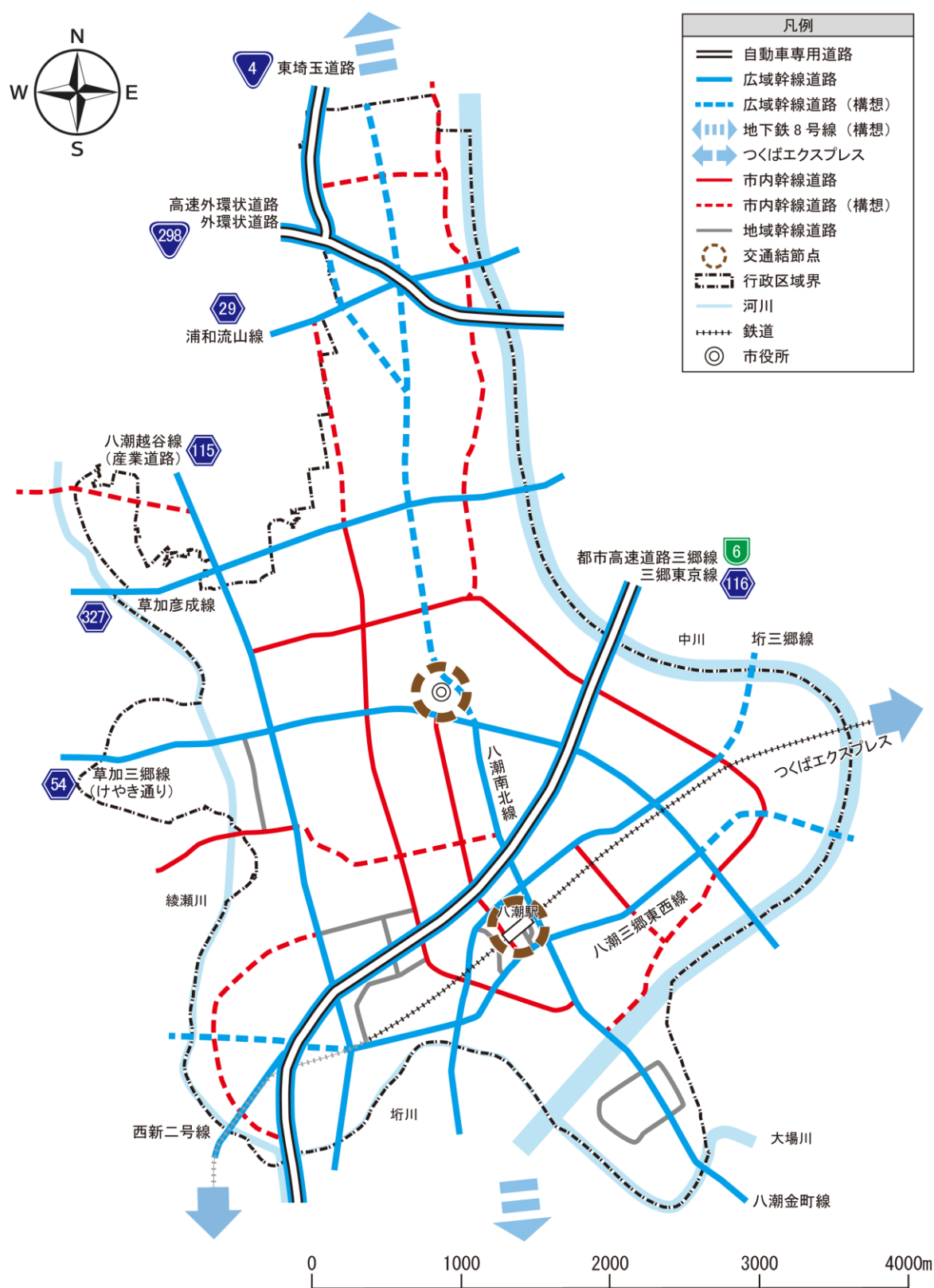
架け替えが予定されている八条橋



市内のコミュニティサイクル



# 道路・交通システムの整備方針図



### 〔3〕水と緑の整備方針

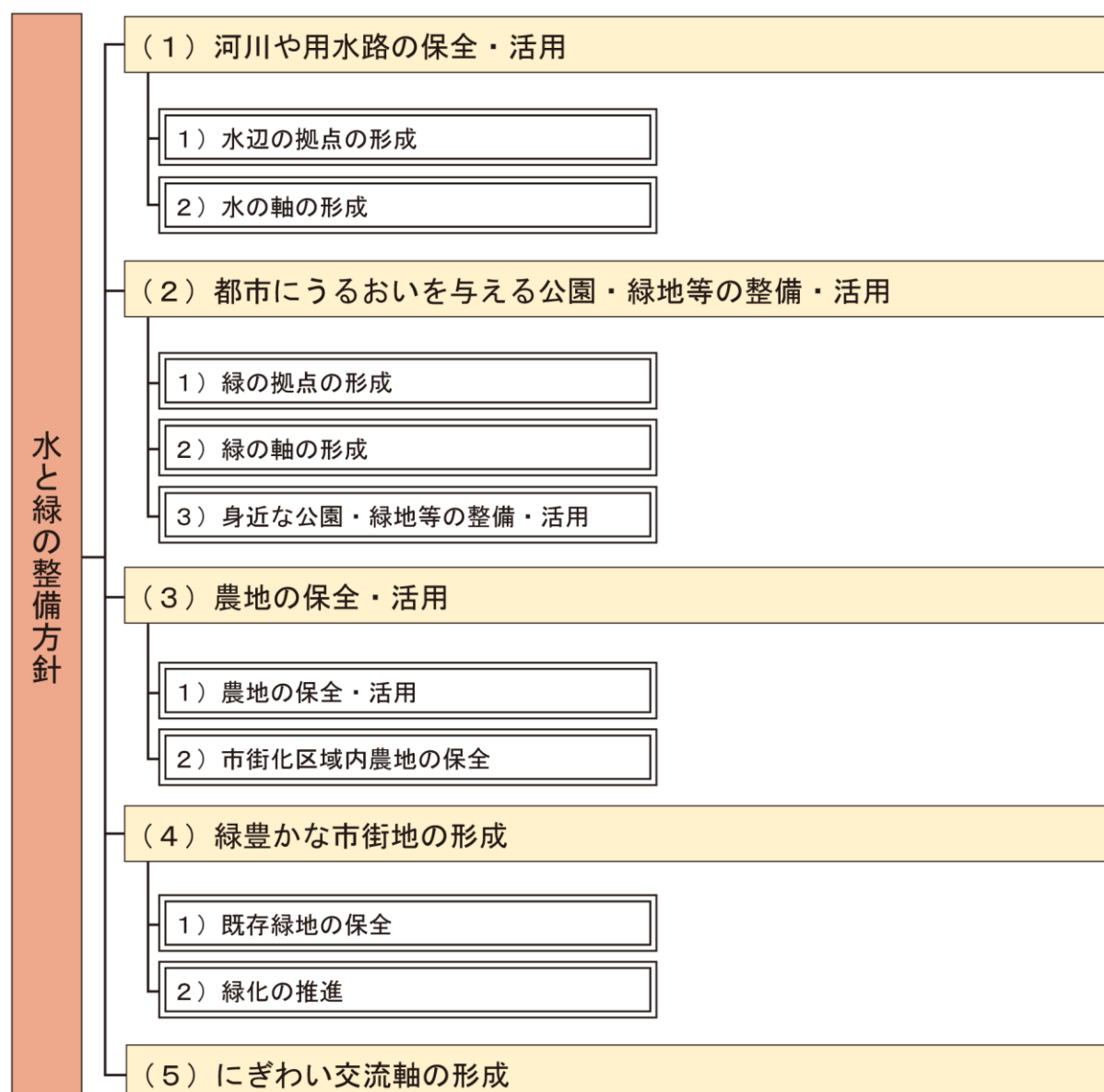


本市が有する河川や農地といった豊かな自然環境は、グリーンインフラとしての防災性や生物多様性、景観形成等多様な機能を有することから、貴重な資源として積極的に保全・活用を図ります。

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。
- ~~大場川マリナは、水辺環境の保全を図るとともに、レジャーを楽しめる水辺空間としての活用を検討します。~~

### 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き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。



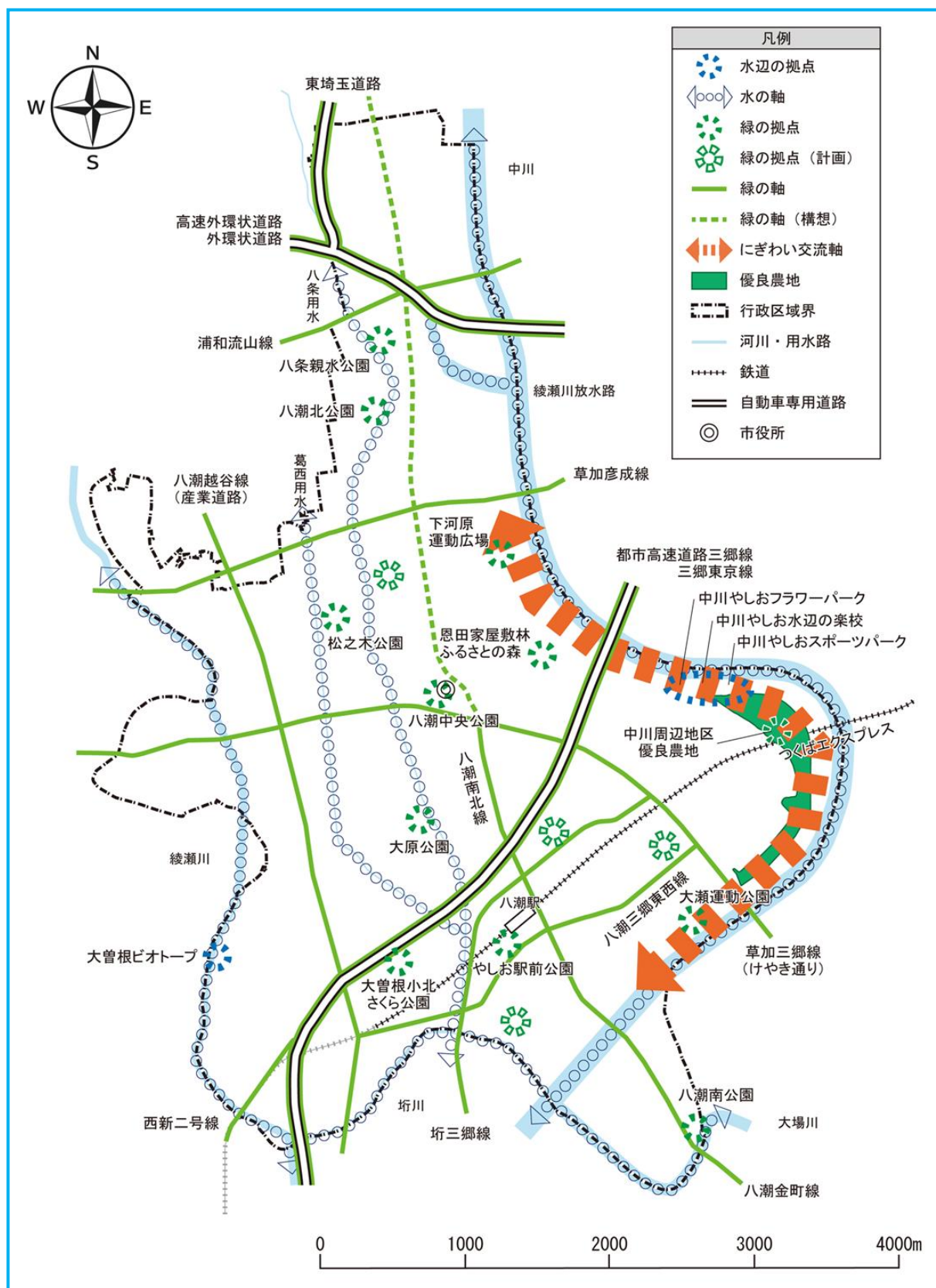
大曽根小北さくら公園



中川やしお水辺の楽校



## ■水と緑の整備方針図



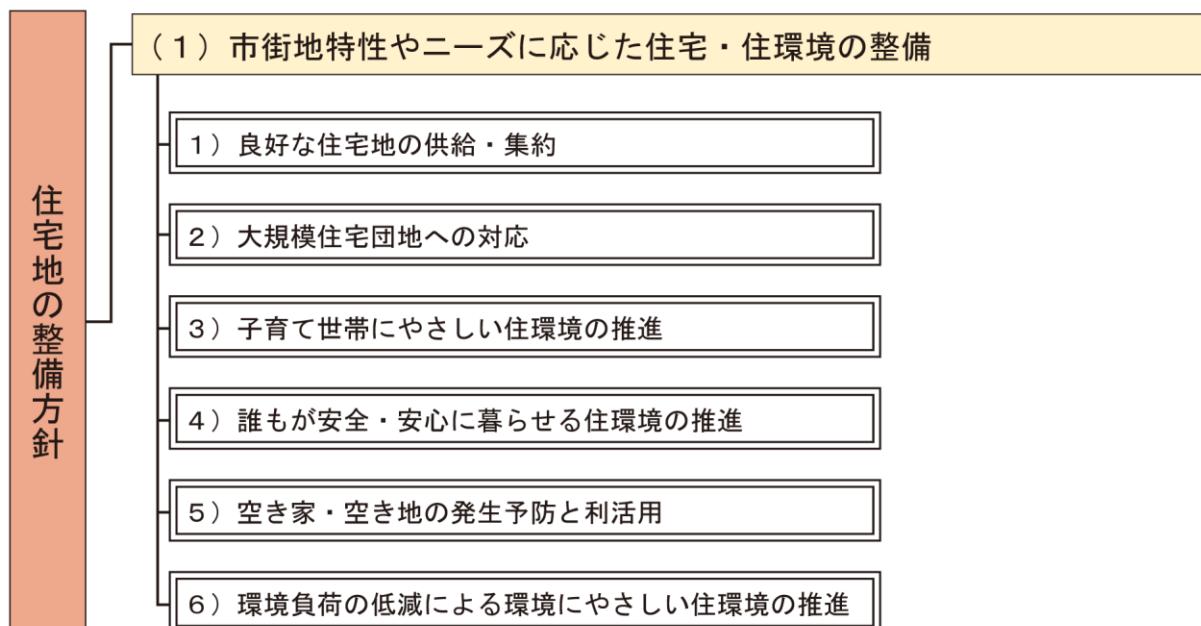
## [4] 住宅地の整備方針



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や、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。



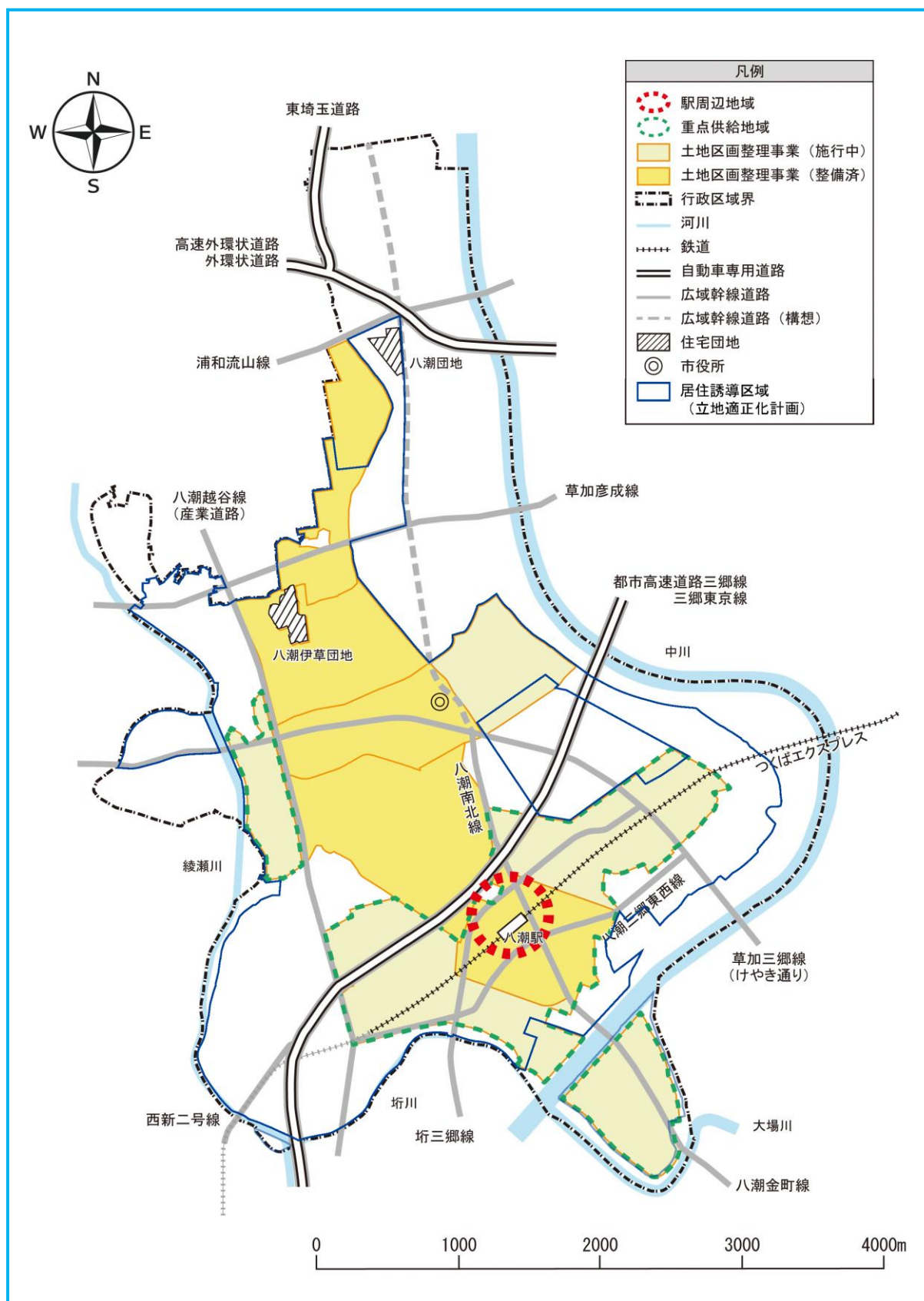
八潮団地



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。

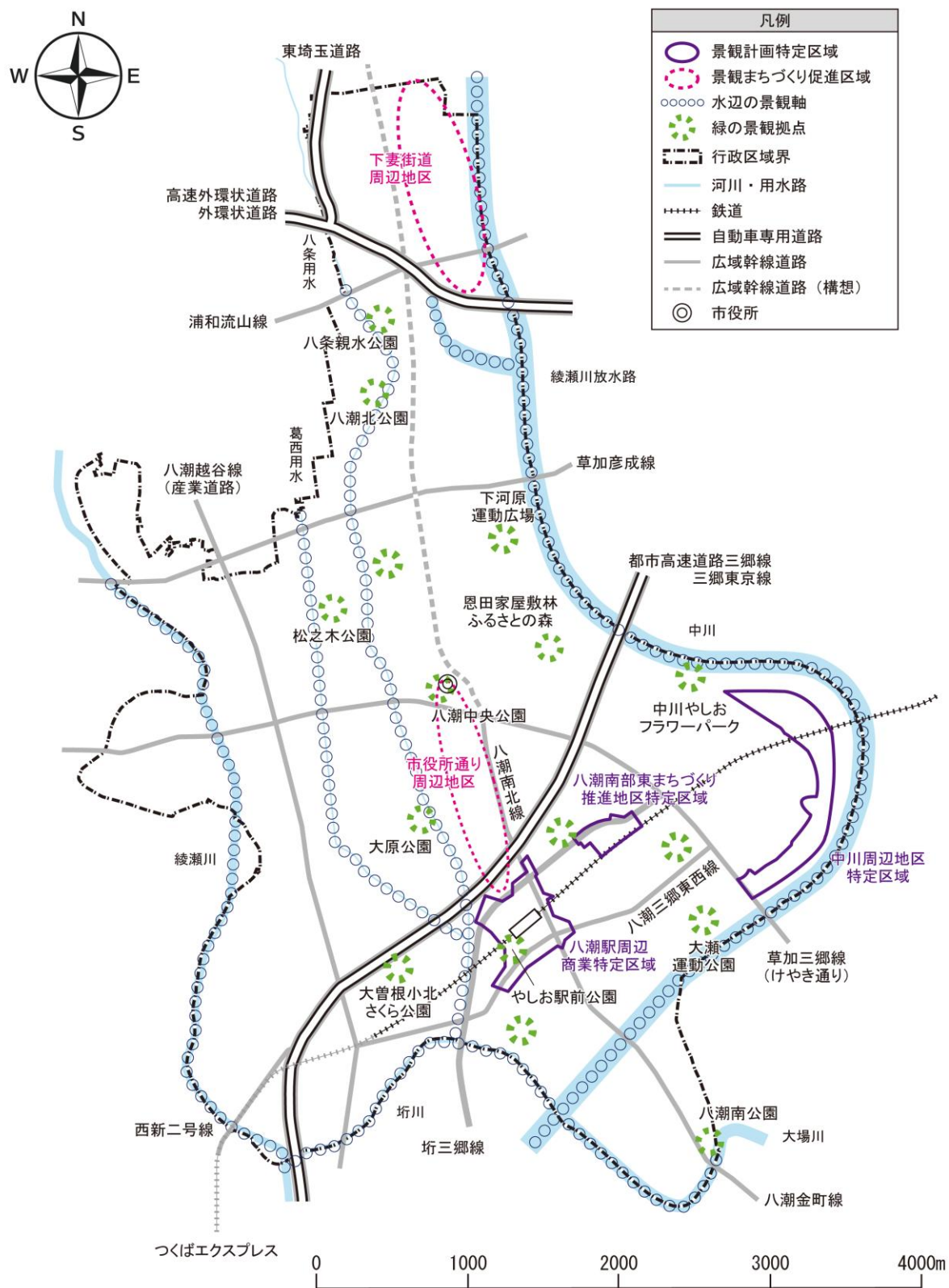


葛西用水



恩田家屋敷林ふるさとの森

## ■ 景観まちづくりの方針図





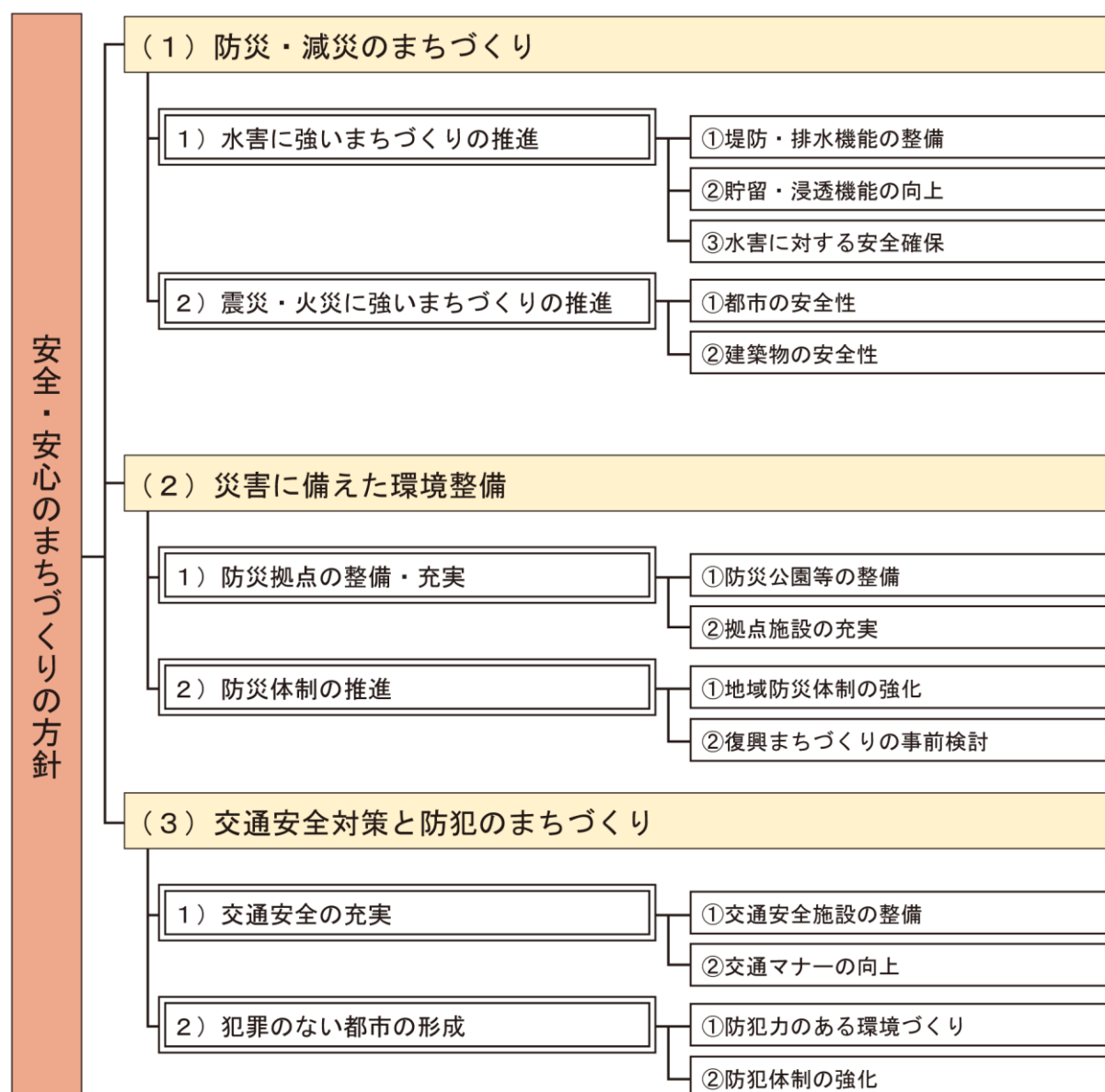
## 〔6〕安全・安心のまちづくりの方針



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にも努めます。

## (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。

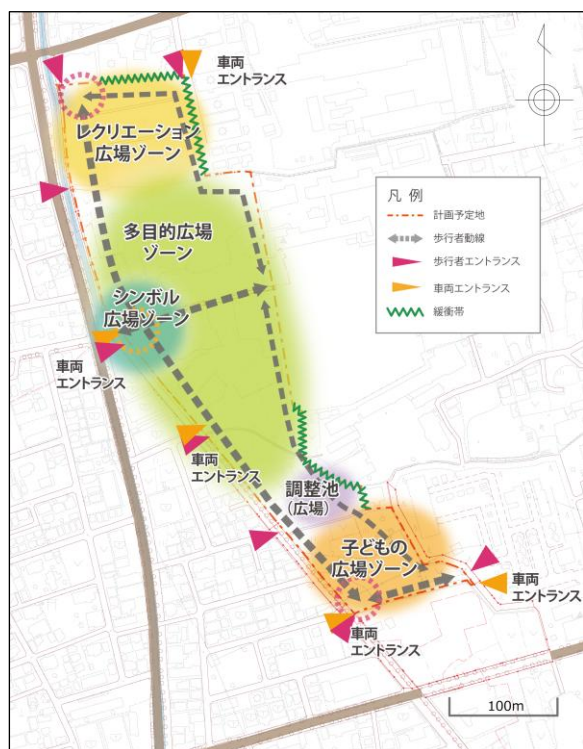
## 2) 犯罪のない都市の形成

### 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）

# ■安全・安心のまちづくりの方針図





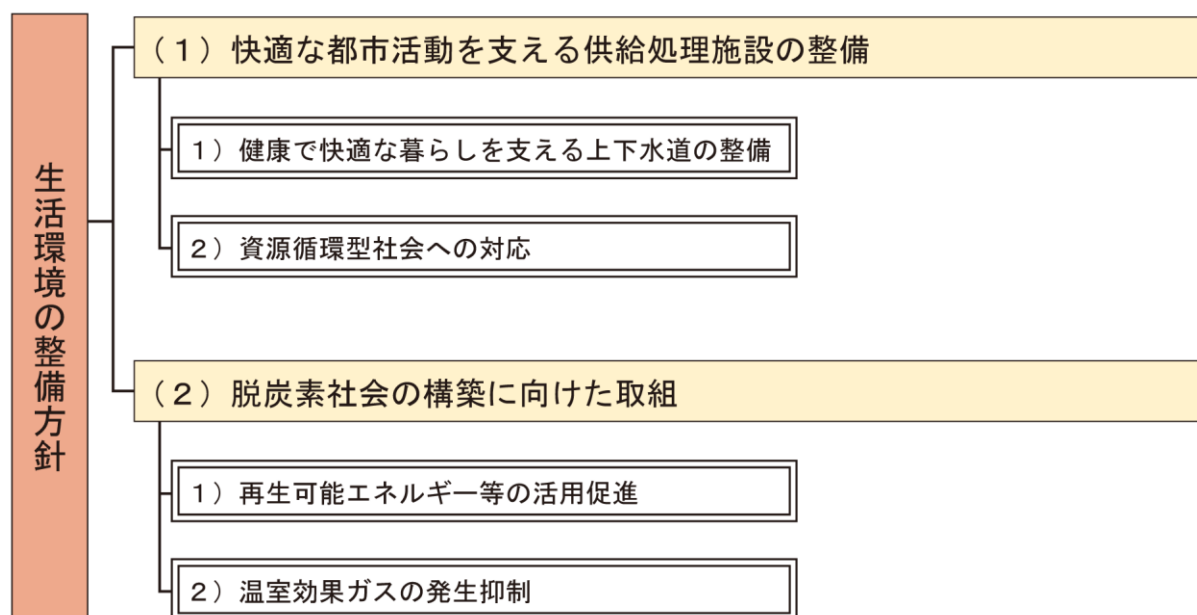
## 〔 7 〕 生活環境の整備方針



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



# 第 3 章

---

## 地域別構想

# 第1節 地域づくりの考え方

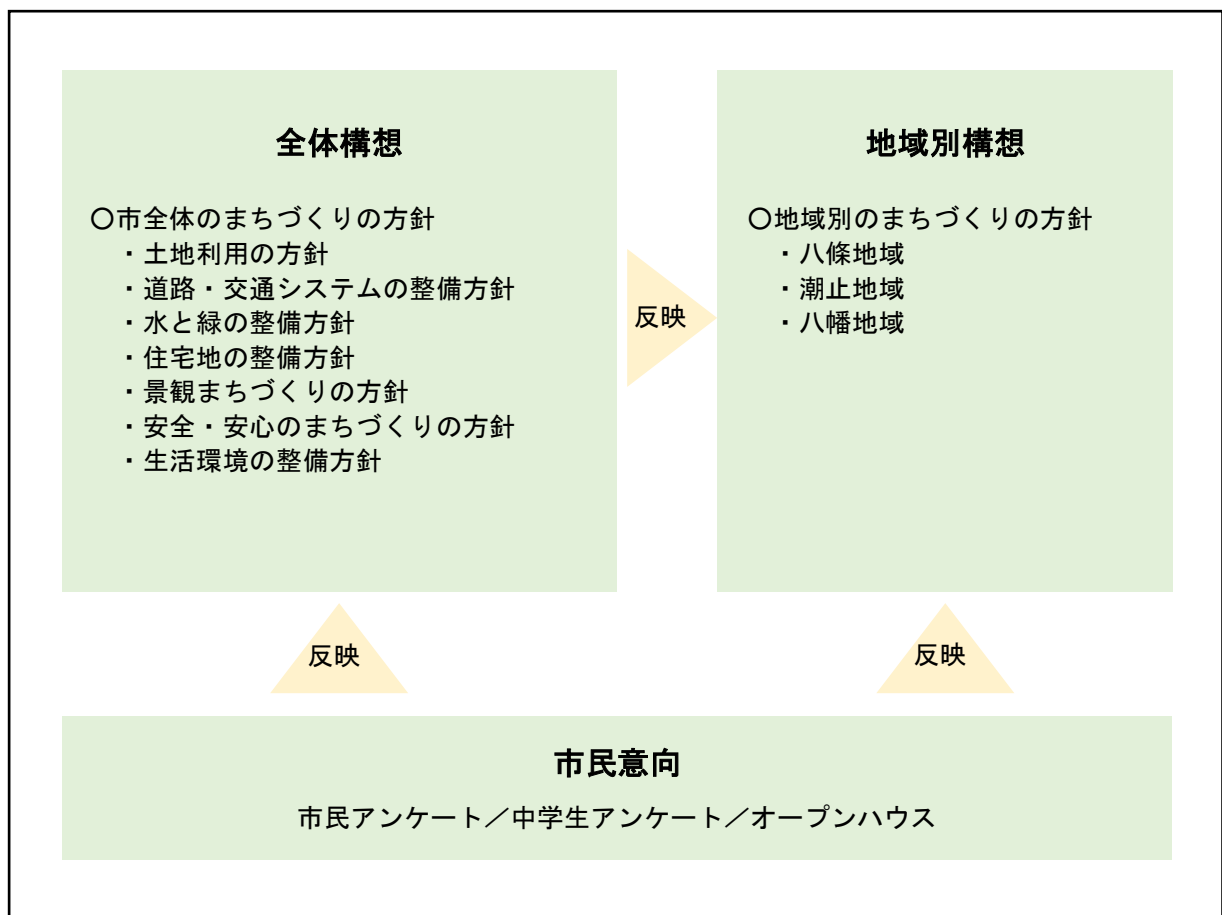
## 1 地域別構想の基本的な考え方

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。

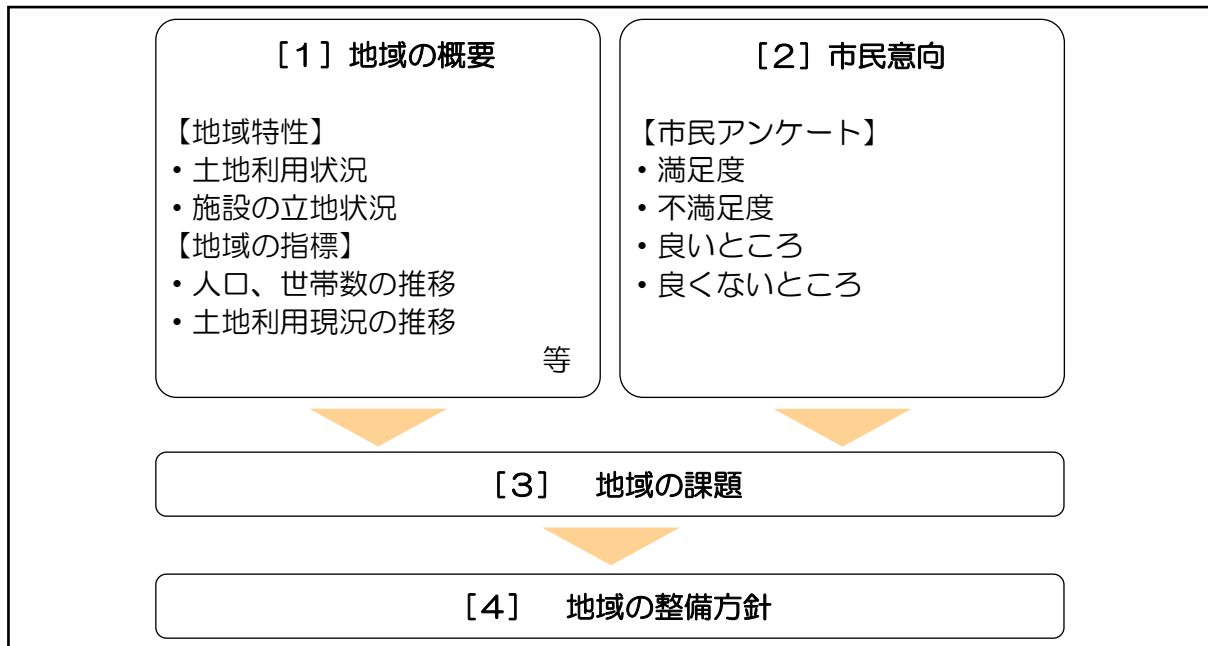
- ①「全体構想（まちの将来像、分野別方針）」における方針と整合を図りながら、各地域に特化した内容とする
- ②地域の課題・方針を市民が具体的に把握できるように表現する

### ■全体構想と地域別構想の関係

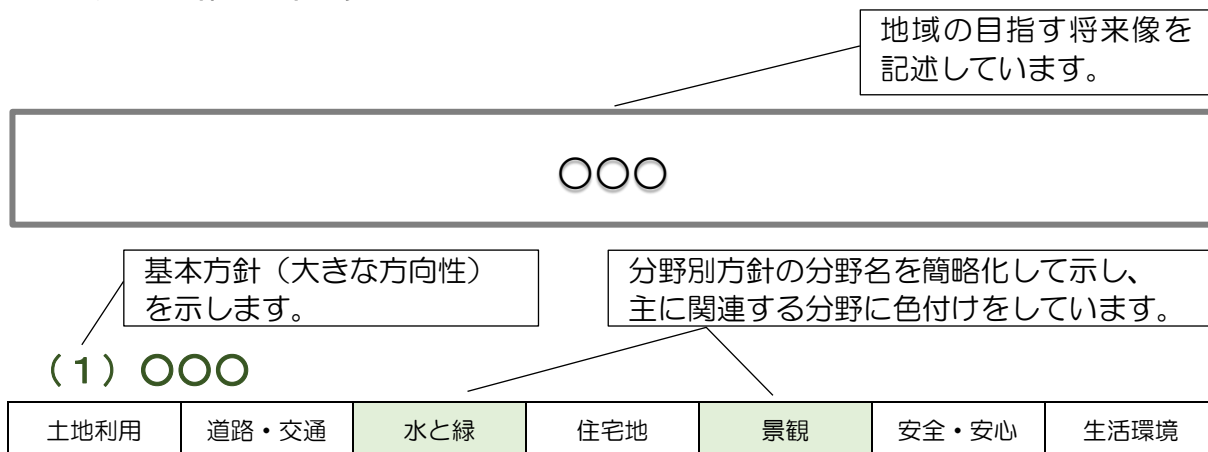




## ■ 各地域別方針の構成



## ■ 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

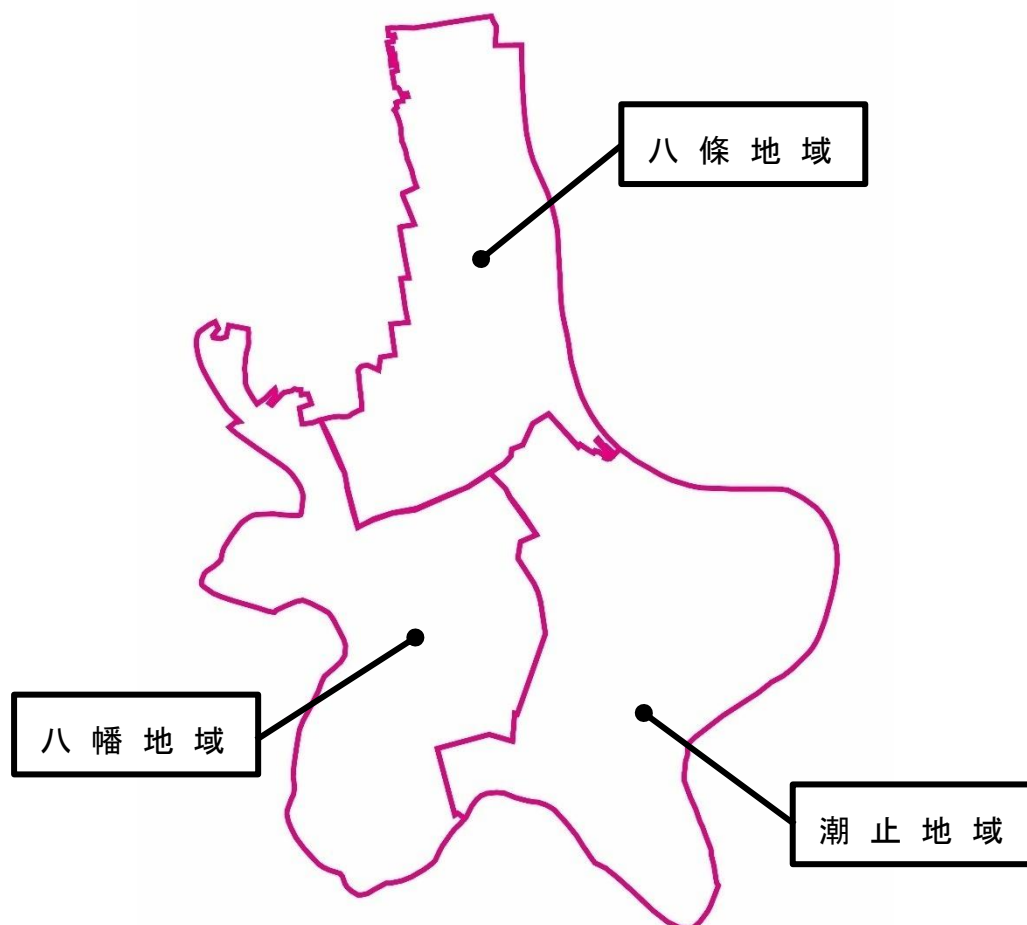
## 2 地域区分の設定

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、鶴ヶ曽根（一部）、小作田、松之木、伊草、新町、二丁目（一部）、緑町
潮止地域	鶴ヶ曽根（一部）、二丁目（一部）、木曽根、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、大曽根、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。

- 「やしお生涯学習館」「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



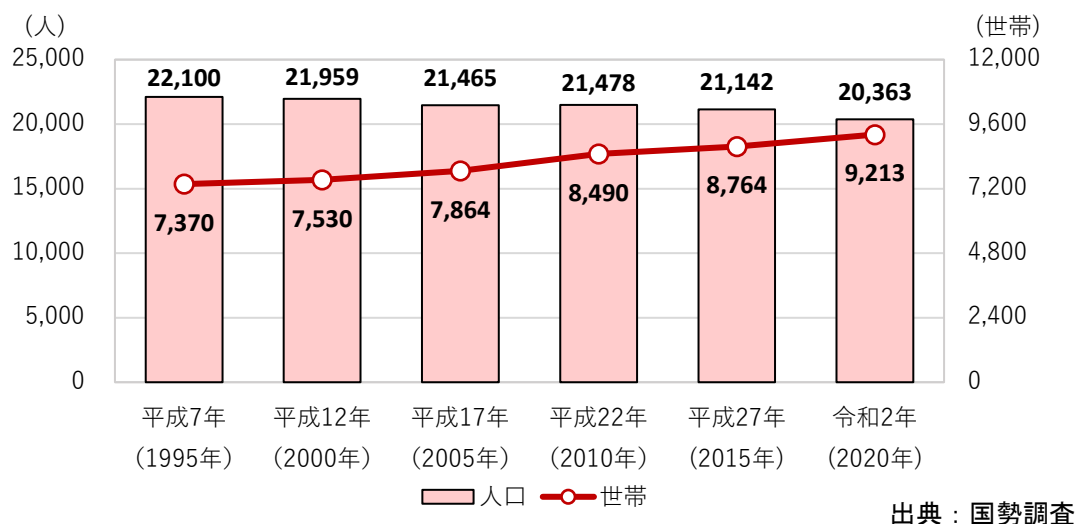
やしお生涯学習館

## (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。

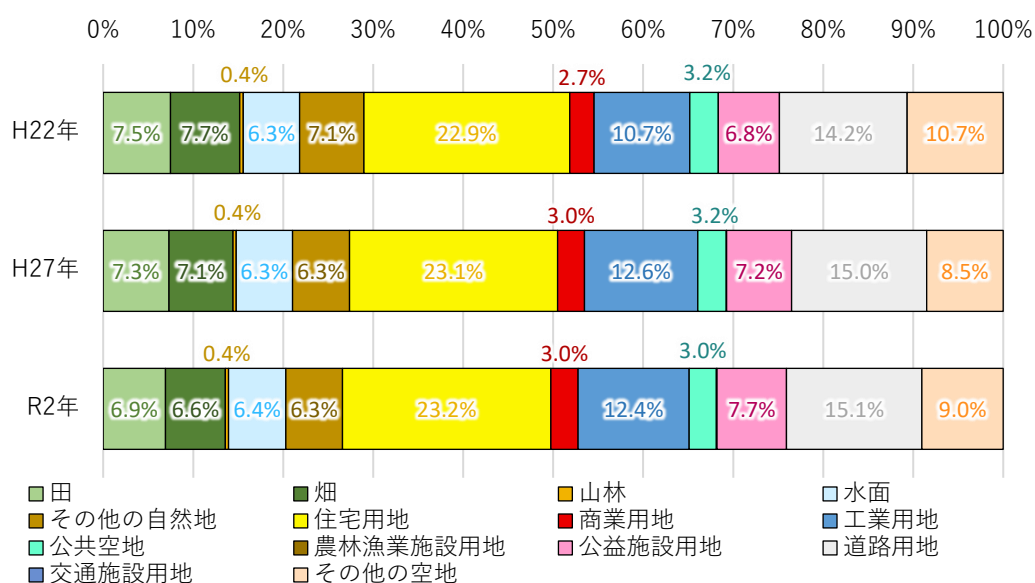
#### ■ 地域人口と世帯数の推移



### 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



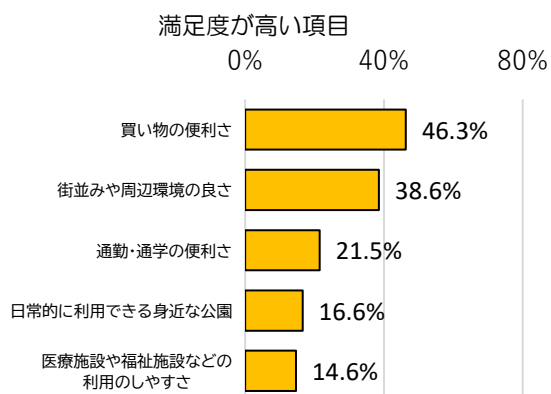


## [ 2 ] 八條地域の市民意向

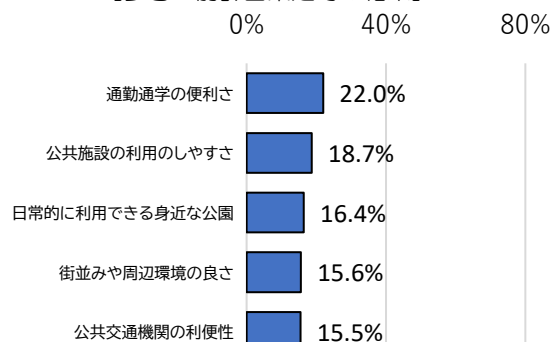
### ( 1 ) 市民アンケート

#### 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。

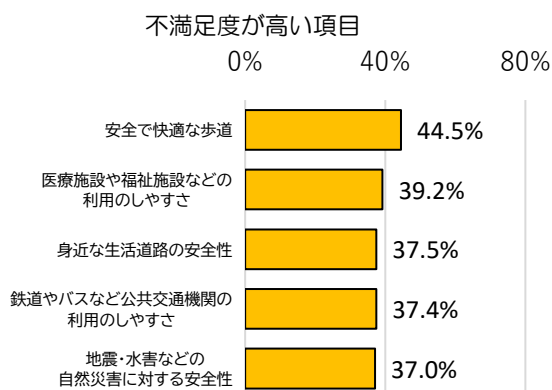


【参考：前計画策定時の結果】

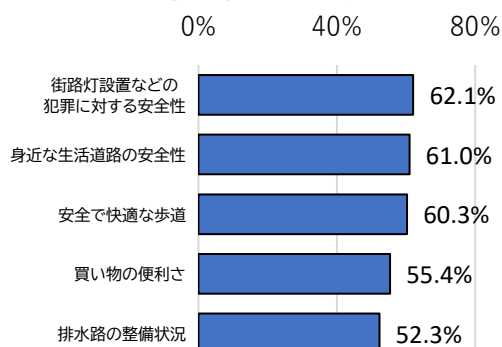


#### 2 ) 不満足度

- 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。



【参考：前計画策定時の結果】



### 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、不安に感じる。
- ・ 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、周辺の生活環境や教育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いの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、周辺の生活環境や教育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い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。

### (1 1) 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。

### (1 2) 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。

### (1 3) 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、空き家等に関する情報等を周知するとともに、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

- やしお生涯学習館や八潮高校、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

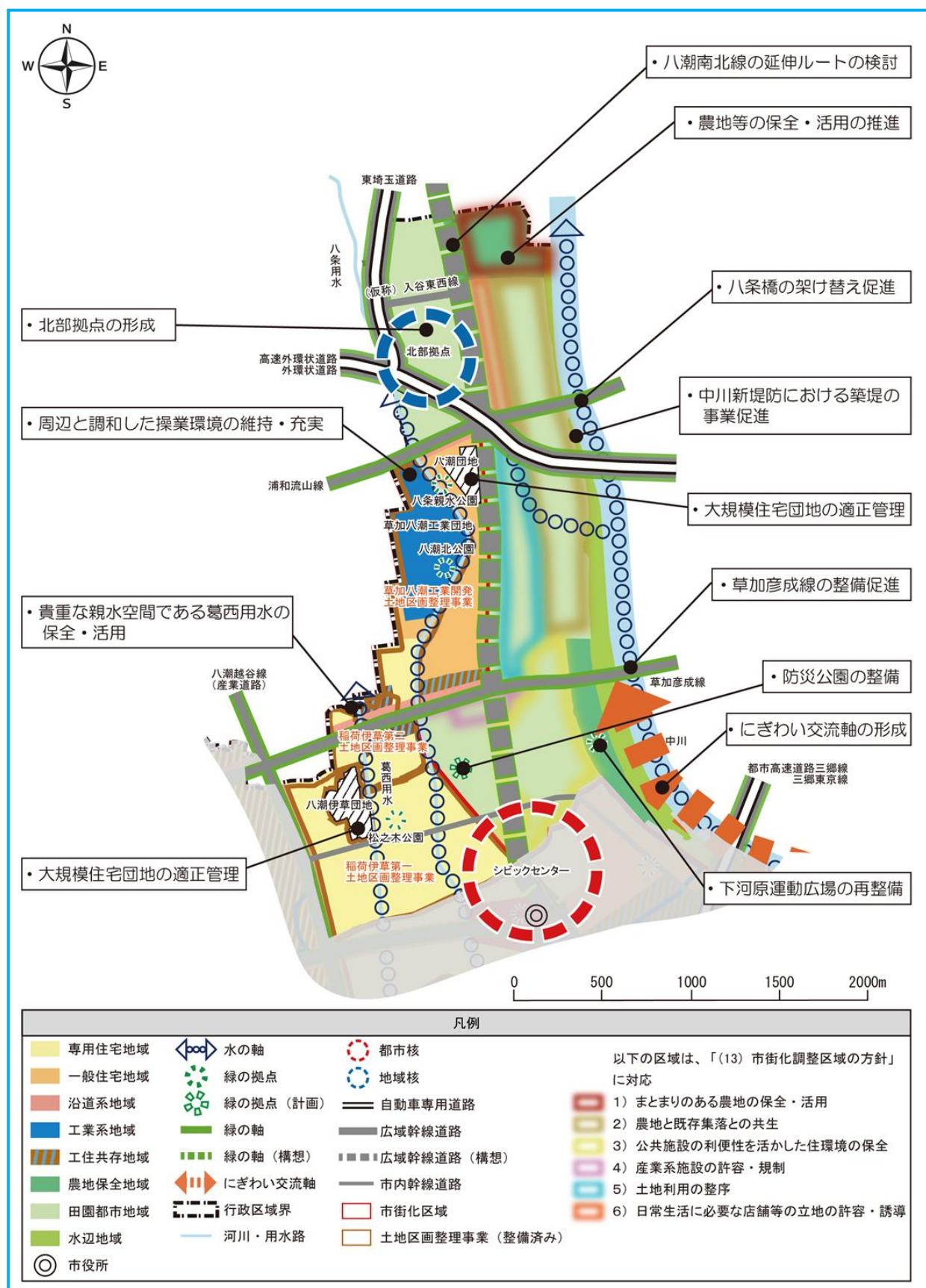
- 県道平方東京線の沿道では、現行制度の活用により、コンビニエンスストアや飲食店等小規模な店舗の立地について、地域性を考慮し許容・誘導する方策を検討します。

### 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





## 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。

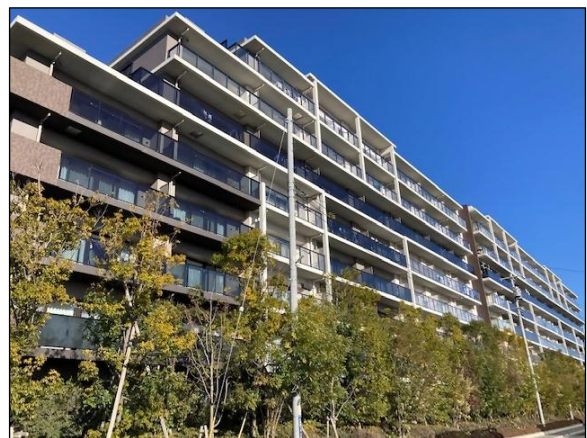
- 八潮駅の整備に併せ進められた土地区画整理事業により都市基盤が整備され、多くの商業施設、集合住宅等が立地する等、本市の「顔」として各種機能が集積し、生活の利便性が高い地域です。
- 都市高速道路三郷線八潮パーキングエリアと八潮駅が近接しており、高速バスとつくばエクスプレスとのレール&高速バスライドが行われる等、交通結節点としての機能を兼ね備えています。
- やしお駅前公園は、休日に多くの家族連れが余暇を楽しんでおり、夏には夜市が開催される等、市民の賑わいと憩いの場になっています。

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



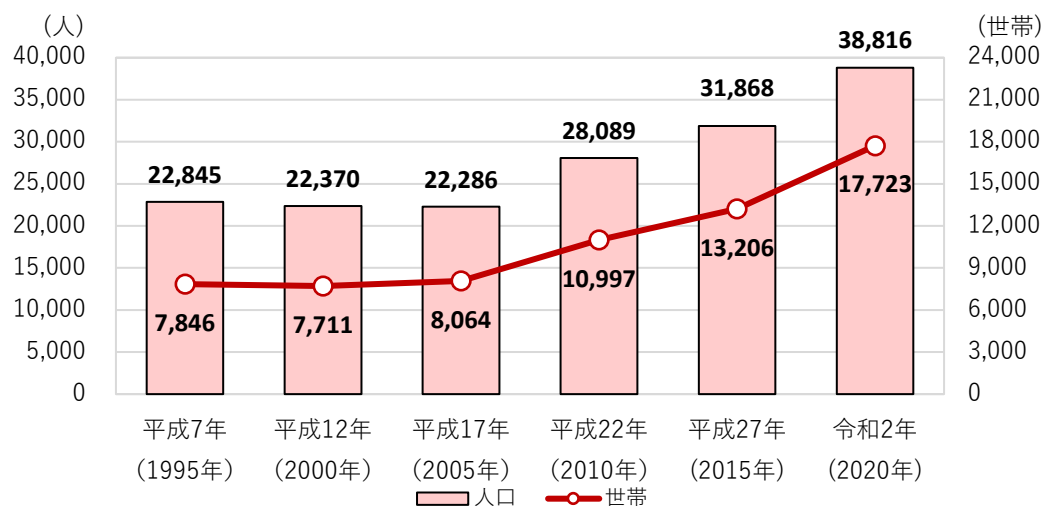
中川やしおフラワーパーク

## （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

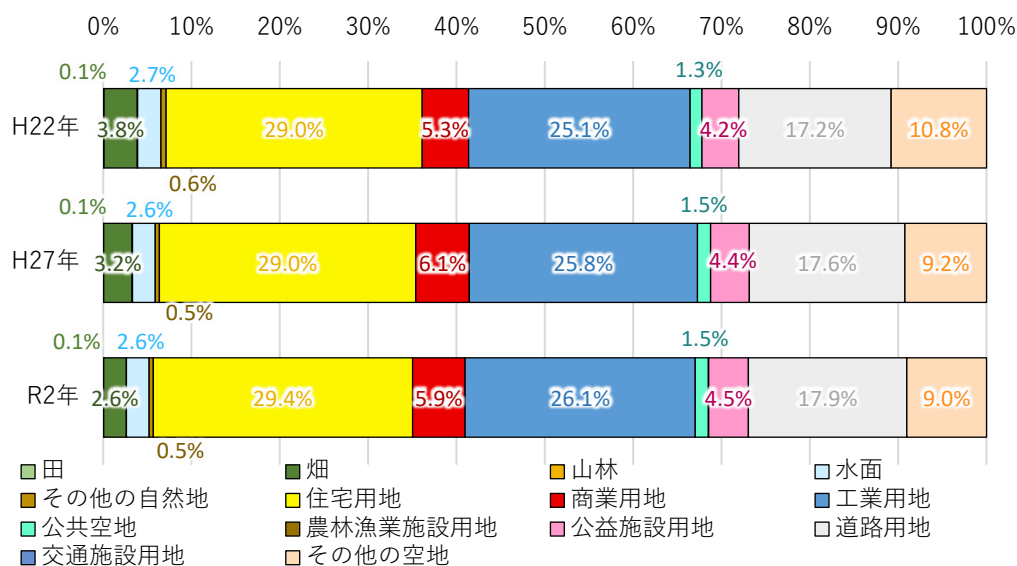


出典：国勢調査

### 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



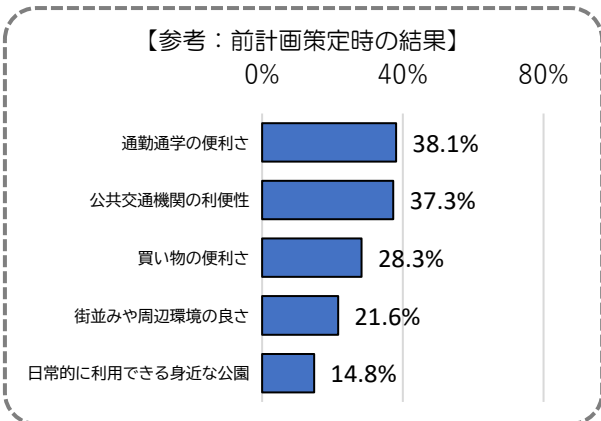
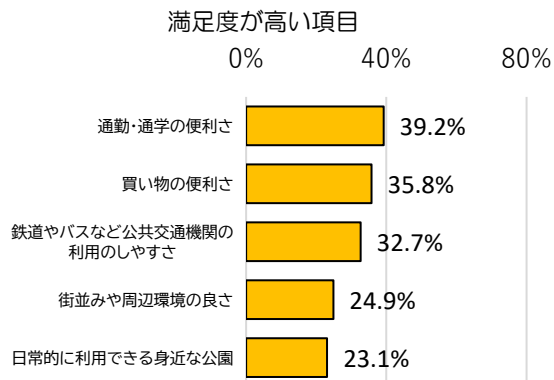
出典：都市計画基礎調査

## 〔2〕潮止地域の市民意向

### （１）市民アンケート

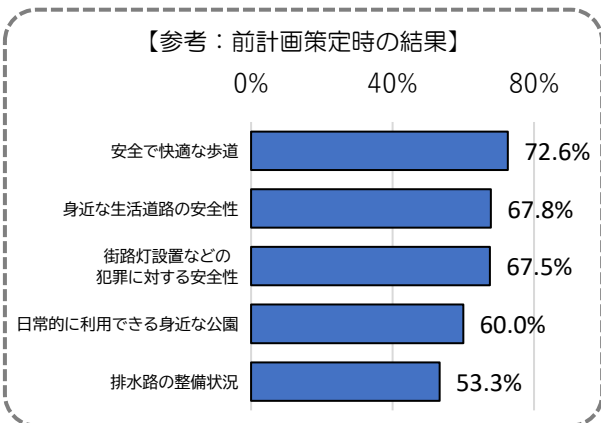
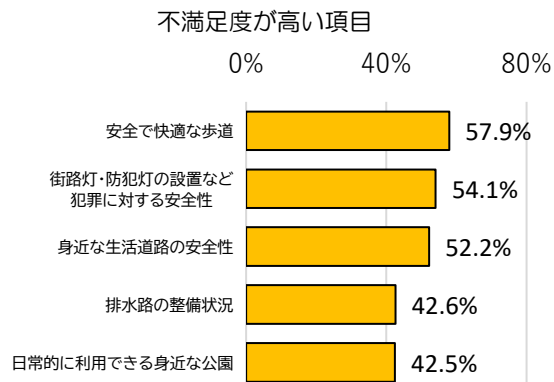
#### 1) 満足度

- 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、子どもたちが生き活きと遊んでいる。
- 花木の手入れ等の管理がしっかりされている。

③坩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が多く、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、坩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、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多様な機能を集積することで、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、ウォークア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導入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
------	-------	-----	-----	----	-------	------

- 木曽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（木曽根地区、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、木曽根南川崎線（潮止通り）、木曽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。
- ~~大場川マリーナについては、レジャーを楽しめる水辺空間として関係機関等と連携し活用を検討します。~~
- 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。
- 鶴ヶ曽根・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
------	-------	-----	-----	----	-------	------

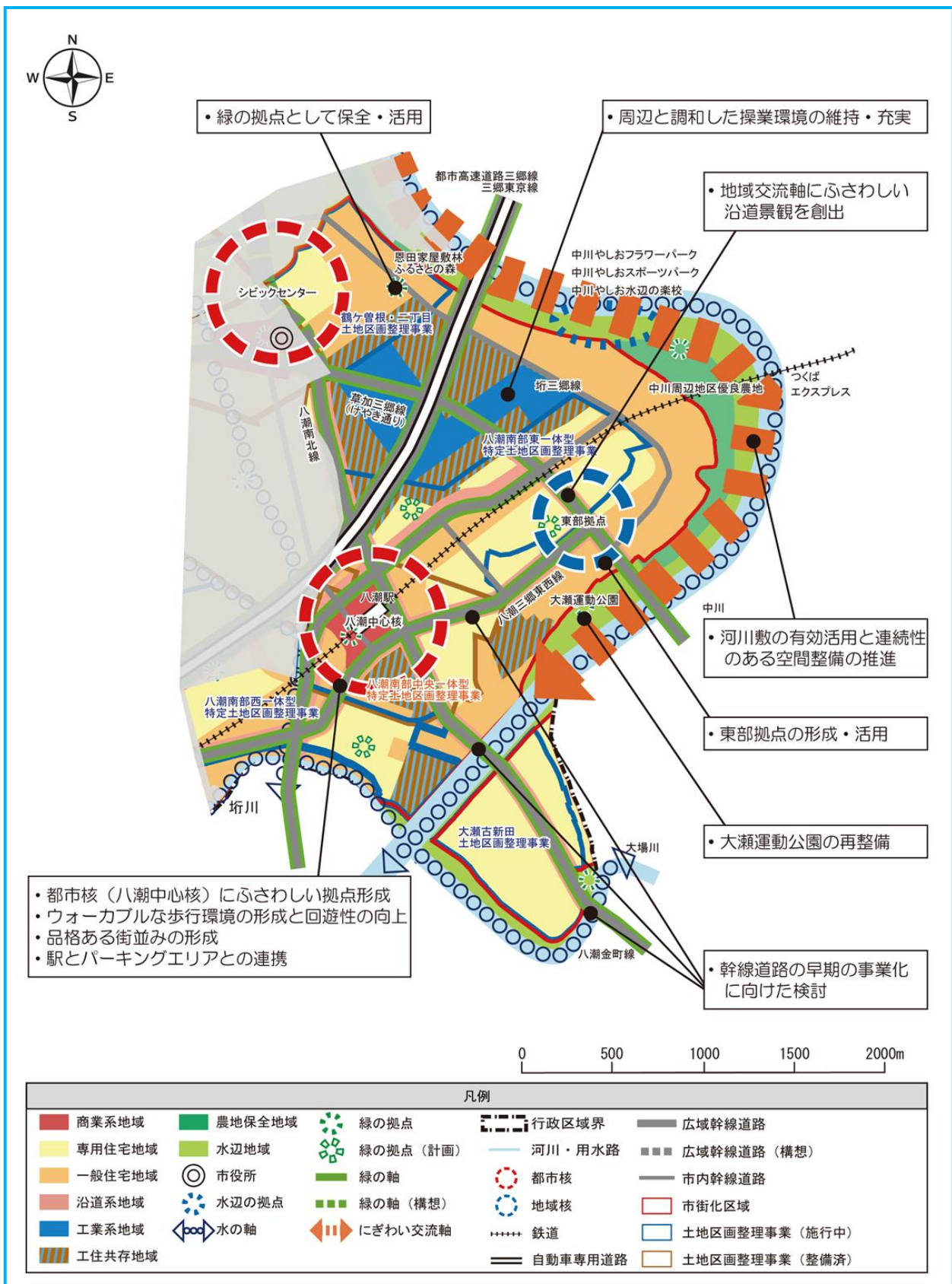
- 中川新堤防の築堤については、国と連携し、事業促進に努めます。
- 市街地における浸水被害の抑制のため、ポンプ場、排水施設及び調整池等の整備を推進します。

## （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



### 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。

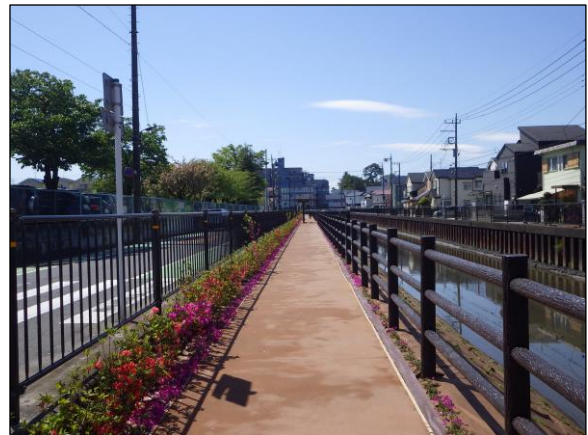
- 東西方向に都市高速道路三郷線、南北方向に八潮越谷線（産業道路）が通り、交通の利便性が高い地域です。
- 草加三郷線（けやき通り）をはじめとする都市計画道路の整備が進行しています。
- 3地域の中で、最も多くの工業事業所が立地しており、工場と住宅が混在するエリアも見られます。

### 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ピ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



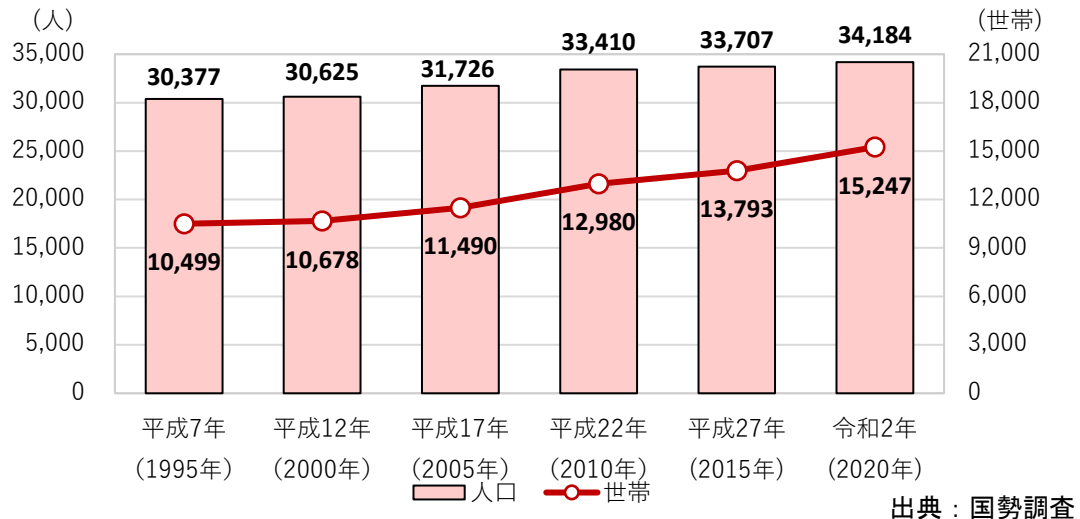
葛西用水

## （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。

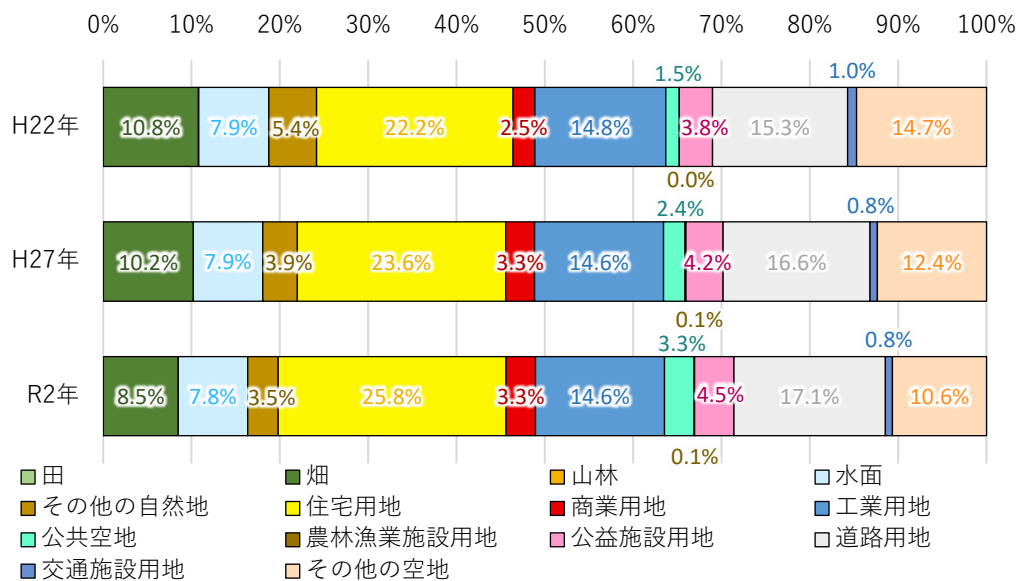
#### ■地域人口と世帯数の推移



### 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



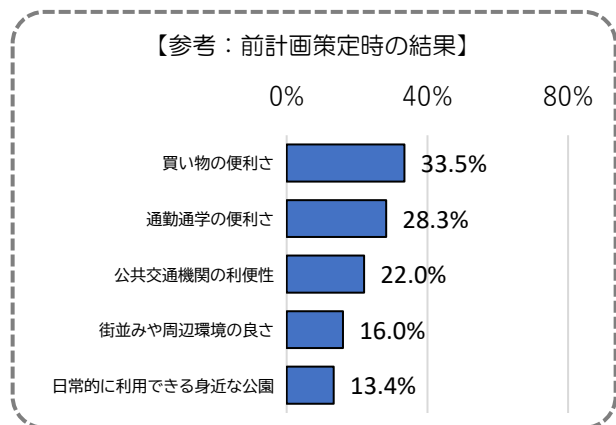
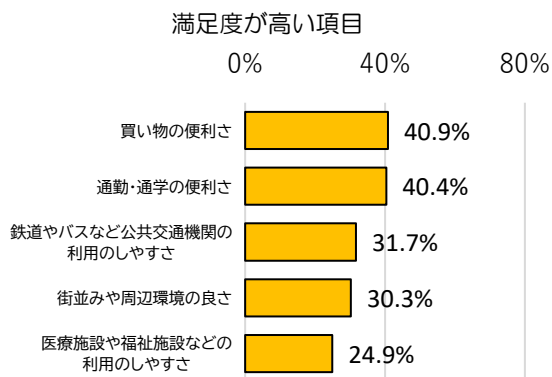


## 〔2〕八幡地域の市民意向

### （1）市民アンケート

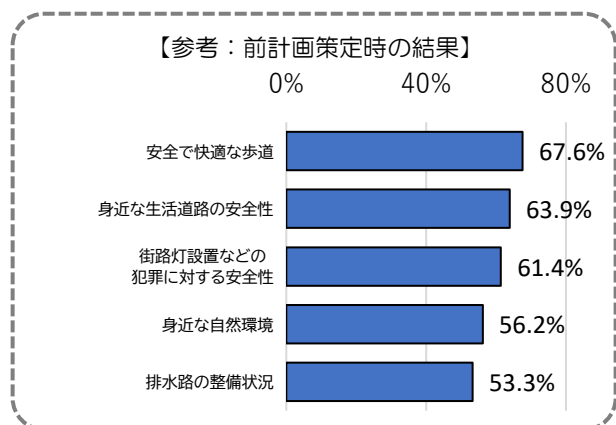
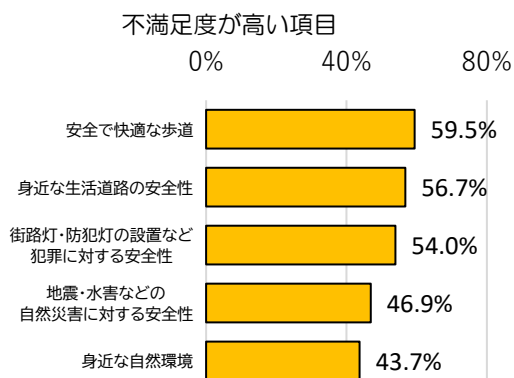
#### 1）満足度

- 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共・文化施設等の多様な機能の維持・集積により、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合わせ、都市高速道路三郷線八潮南出入口に近接する交通便利性を活かし、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、交通便利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、大曽根地区、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ヨ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。

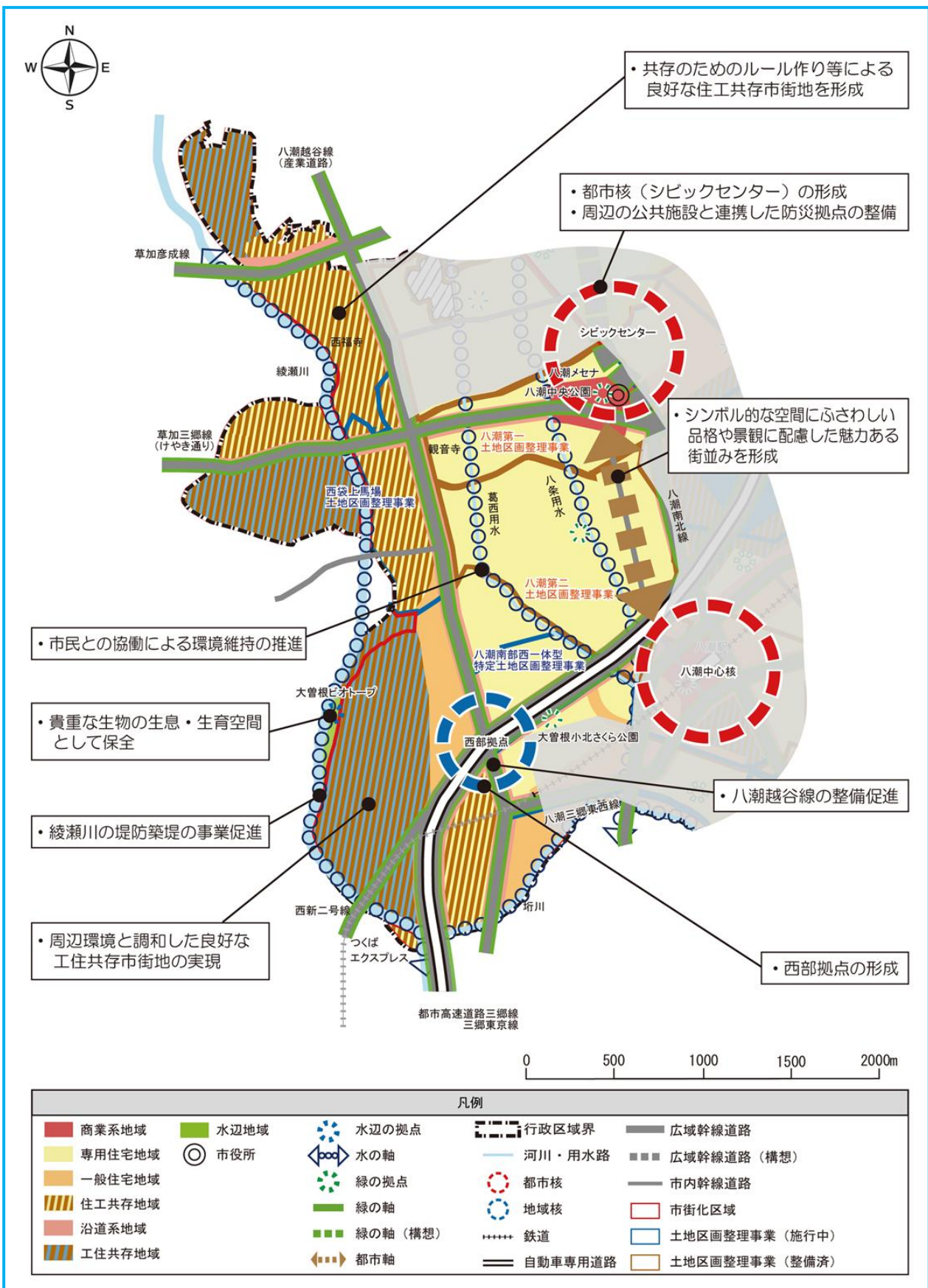
---

### ( 1 3 ) 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







## 第4章

まちづくりの実現に向けて

# 1 まちづくりの実現に向けた基本的な考え方

全体構想、地域別構想を実現するためには、幅広い分野での事業・施策の展開が必要であり、そのためには様々な主体と連携しながら計画的にまちづくりに取り組む必要があります。

そこで、本章ではまちづくりを進めるうえで重要な要素である「役割・体制に関する基本的な考え方」や「主なまちづくり手法」、「本計画の評価・見直し方法」について示します。

## 八潮市都市計画マスタープラン

【都市計画法第18条の2】  
(都市計画に関する基本的な方針)

### 第2章 《全体構想》

- まちの将来像
- 分野別方針
  - ・土地利用の方針
  - ・道路・交通システムの整備方針
  - ・水と緑の整備方針
  - ・住宅地の整備方針
  - ・景観まちづくりの方針
  - ・安全・安心のまちづくりの方針
  - ・生活環境の整備方針

地域ごとに  
具体化

### 第3章 《地域別構想》

- 地域づくりの考え方
- 地域別方針
  - ・八條地域
  - ・潮止地域
  - ・八幡地域

まちづくりを進めるうえで重要な要素

## 本章 《まちづくりの実現に向けて》

### 連携・協働による まちづくりの推進

- ・協働のための役割分担
- ・まちづくり推進体制の強化

### 効率的・効果的な まちづくり手法の活用

- ・八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例の活用
- ・民間活力の導入
- ・新技術の導入検討
- ・都市計画諸制度の活用

### 達成状況の点検・見直し

- ・八潮市総合計画等における施策・事業の達成度による評価
- ・社会経済状況の変化等を踏まえた柔軟な見直し

調整を図りながら  
まちづくりを進める

## 八潮市立地適正化計画

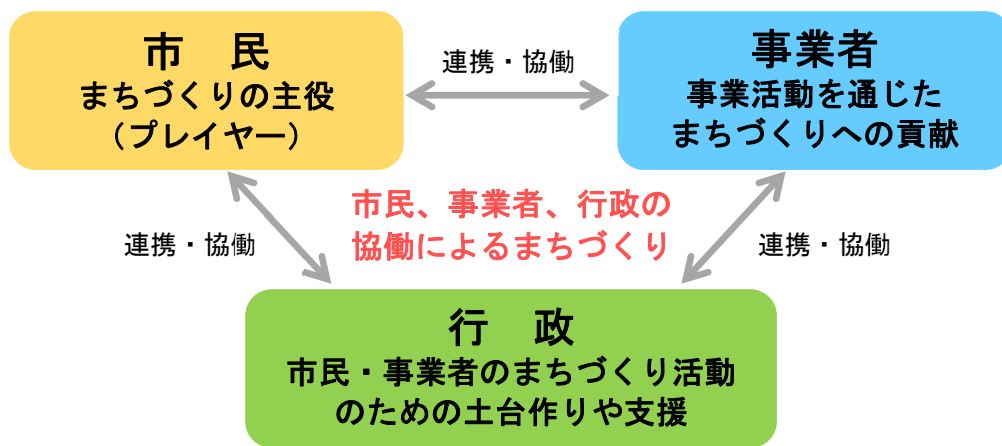
【都市再生特別措置法第81条】

## 2 連携・協働によるまちづくりの推進

### (1) 協働のための役割分担

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す。

そこで市民・事業者・行政等がまちづくりを進めていく段階に応じ、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ていきます。



#### 1) 市民の役割

- 市民は、一人ひとりがまちづくりの主役(プレイヤー)であることを認識したうえで、地域レベルのまちづくりや話し合いの場に積極的に参加し、主体的なまちづくり活動を展開していくことが必要となります。
- また、町会や自治会、その他まちづくり団体等の地域コミュニティが自治の担い手であることを認識し、積極的に参加・協力することが求められます。

#### 2) 事業者の役割

- 事業者は、地域社会の構成員として、本計画に即した適正な事業活動に努め、誰もが住みやすいまちの実現に向けて取り組むことが必要です。
- また、本市のまちづくりへの理解を深めるとともに、まちづくりへの参加等の地域貢献が求められます。

#### 3) 行政の役割

- 行政は、社会経済状況の変化や市民ニーズの把握に努めながら、住みたい・住み続けたいと思えるまちの実現に向けて計画の策定・見直しや事業の実施を図ります。
- また、市民や事業者等が主体的にまちづくりに参加できる体制の構築や機会の拡大、活動の支援に努めます。

## ■まちづくりの段階に応じた、市民・事業者・行政の役割イメージ

【段階】

【役割】

まちづくりの準備

### ■市民（プレイヤーとしての自覚）

- まちづくりの主役としての意識醸成
- まちづくりに関する情報取得、共有

### ■事業者（地域社会の構成員としての自覚）

- 地域への協力意識の向上

### ■行政（担い手の発掘・育成）

- 都市計画マスタープランの積極的なPR
- まちづくりに関する制度・支援等の情報発信（出前講座や勉強会の開催、SNS等の情報発信ツールの活用）
- 最新のまちづくり手法に関する調査・研究



まちづくりの計画

### ■市民（計画段階からの主体的な参加）

- 計画検討への主体的・積極的な参加と協力
- 行政に対する意見・要望の発信
- まちづくりの実践における市民の役割の認識

### ■事業者（計画段階からの主体的な参加）

- 計画検討への主体的・積極的な参加と協力
- 行政に対する意見・要望の発信
- 専門性を活かしたまちづくりへの提案
- まちづくりの実践における事業者の役割の認識

### ■行政（計画・手法の検討）

- 市民・事業者の意見・要望の収集と把握
- 効率的・効果的なまちづくり手法の検討
- 事業・規制に対する市民・事業者への理解と協力の要請



まちづくりの実践

### ■市民（プレイヤーとしてのまちづくりへの参加）

- 町会、自治会による地域レベルのまちづくりの実施
- まちづくり活動団体による地域性を活かしたまちづくりの実施

### ■事業者（事業活動を通じたまちづくりへの参加）

- 計画に即した事業活動の展開
- 専門的な技術やノウハウを活かしたまちづくり活動への参加・協力

### ■行政（まちづくり活動のための土台作り）

- 計画に即した秩序だったまちづくりの推進
- 都市インフラ等の整備・更新
- 市民・事業者が実施する継続的なまちづくり活動への支援（八潮市自主まちづくり活動等支援助成制度等）
- 国や県、近隣自治体等の関係機関との連携・調整



まちの運営

### ■市民（プレイヤーとしてのまちの運営）

- 都市インフラの活用・運営
- 地域レベルでの街並みの維持・管理
- 継続的なまちづくり活動の実施・継承
- 市内外へのまちづくりに関する情報の発信

### ■事業者（事業活動を通じたまちの運営）

- 都市インフラの管理・運営
- 市民・行政が実施するまちづくり活動への継続的な参加・協力
- 市民の満足度や地域の魅力の向上に繋がる地域貢献の実施

### ■行政（市民・事業者のまちづくり活動の支援）

- 都市インフラ等の維持・修繕
- 事業や計画の評価・見直し
- 市民・事業者が実施する継続的なまちづくり活動への支援（八潮市自主まちづくり活動等支援助成制度等）
- 市内外へのまちづくりに関する情報の発信・PR（まちづくり人材の育成、魅力向上）



将来都市像の実現

## 【例：北部拠点まちづくり推進地区におけるまちづくり】

- ・北部拠点まちづくり推進地区では、各事業段階において主体ごとの役割分担のもと、北部拠点の形成に向けた取組みが進められています。

## まちづくりの準備

- 平成元年3月に策定された第3次八潮市総合計画において、北部地区のまちづくりが位置づけられたことを契機として、地域住民のまちづくりの機運の醸成が図られました。
- また、平成12年に当時の日本道路公団が本市を高速外環状道路の休憩施設の建設計画地としたことで、当該地区におけるまちづくりの機運は一層高まり、その後、市民を主体とする組織が設立され、北部地域のまちづくり手法に関する調査や研究が進められる等、地域住民の強い当事者意識のもとでまちづくりの検討を進めるための土台が形成されていきました。



北部地区  
まちづくり検討会

## まちづくりの計画



北部拠点まちづくり推進地区  
まちづくり協議会

- 市では、地元のまちづくり意識の高まりを捉え、平成25年に八潮市みなでつくる美しいまちづくり条例に基づき、八條地域の約44haを北部拠点まちづくり推進地区に指定するとともに、平成26年に北部拠点まちづくり推進地区まちづくり協議会を設置しました。
- この協議会は、対象地区内の土地所有者や住民、関係町会の推薦者、まちづくりの識見者、本市職員等で構成されており、それぞれの立場から検討を行い、「まちづくりの基本方針」、「まちづくりのルール」、「開発事業等の基準と協議」、「地域のまちづくりの取り組み」の4項目からなる『北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画』を策定しました。

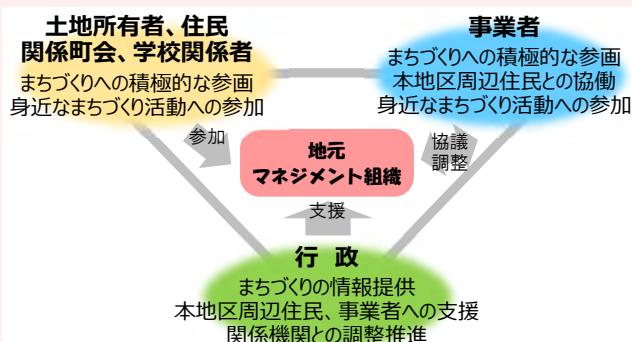
## まちづくりの実践

- 『北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画』では、「(仮称)外環八潮パーキングエリア」、「(仮称)外環八潮スマートインターチェンジ」、「入谷東西線」といった道路施設の整備を目指すとともに、住居等が立地するエリアに配慮しながら産業施設の立地による拠点形成を目指しています。
- 道路施設の整備では、東日本高速道路株式会社や国・県等の関係機関との緊密な連携・調整のもと事業を進めており、今後、産業施設の立地に向けて地元住民や事業者等の意向を踏まえながら、土地利用誘導の仕組みについて検討を進めていく予定です。



(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

## まちの運営



- 北部拠点の形成のためには、東日本高速道路株式会社や行政が行うインフラ整備だけでなく、土地所有者や住民、関係町会、学校関係者、事業者等の主体的、日常的なまちづくり活動が必要となることから、まちづくりをマネジメントするための「地元マネジメント組織」の立ち上げに向けて取組み、各主体の連携のもとで持続的・継続的なまちづくりを進めていく予定です。



---

## （２）まちづくり推進体制の強化

まちづくりは長期的な取組であることから、継続的かつ効果的に施策・事業を進めていくため、庁内の横断的な協力体制の構築や国や県及び近隣自治体等の関係機関との連携・協働を図ります。

### １）庁内体制の充実

- 本計画を推進するため、都市整備に関する部局だけでなく、様々な分野にて横断的な取組が求められます。庁内関係部署間で情報共有や連携を図り、総合的・効果的に施策・事業等を推進します。

### ２）関係機関との連携・調整

- 本計画を推進するため、引き続き、国や県、近隣自治体等の関係機関と連携・調整を図ります。
- また、国や県、近隣自治体等の関係機関の事業を促進するため、必要に応じ要望活動や事業協力等を行っていきます。

### ３）計画的な財政運営

- 本計画の推進にあたっては、長期的に多大な費用を要することから、限られた財源と人的資源を効率的・効果的に活用する必要があるため、事業の熟度や必要性、緊急性等から優先度を付け、計画的にまちづくりを推進していきます。その際、公共投資にあたっては、国や県における補助事業等の各種まちづくり制度を適切に活用し、計画的な財源の確保に努めます。

### 3 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。

ここでは、「全体構想」及び「地域別構想」の実現に向けた、効率的・効果的なまちづくり手法の例を示します。

関連の強いまちづくり主体

市民 事業者 行政

#### (1) 八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例の活用

- 八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例は、公共の福祉を高め、誰もがこのまちに生涯住み続けたいと思える安心して暮らせる快適都市の実現を目的とし定めたものです。本条例は、まちづくりに関する様々な条例の内容を統合したものであり、望ましい土地利用や景観等の実現に向け、八潮市まちづくり・景観推進会議や公共施設等のデザイン協議等、様々な仕組みを活用し、行政による土地利用の調整・誘導や市民等との協働によるまちづくり等を推進しています。
- このうち、市民等との協働によるまちづくりの推進として、「八潮市自主まちづくり活動等支援助成制度」をはじめとした本市独自の制度を展開しており、様々な支援を受けながら、市民や事業者等の各種まちづくり活動を継続的に進めることができます。

#### 【まちづくり活動の紹介】

- ・ここでは、市民やまちづくり団体等が行う多様なまちづくり活動を紹介します。

交通利便性の良さを  
活かしたまちづくりが進むと良いよね！



そうだね！  
八潮市の取組と合わせて、  
一緒に考えていけると良いね！

まちづくりを協働で取組むための仕組みの1つ  
として「**推進地区まちづくり活動**」があります！

身近な町会や自治会単位で自主的に  
まちづくりを行うと街に愛着が湧くと思うんだ！



地域の特徴を活かすると  
より良いよね！

自主的にまちづくりに取組むための仕組みの1つ  
として「**地域まちづくり活動**」があります！

農地を持っていないんだけど  
将来は農園をやりたいと考えているんだ！



農地を貸したい人も  
いるんじゃないかな

農地の活用を図ることを目的とした  
「**ガーデンコミュニティ制度**」があります！

「八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例」  
に定めている身近なまちづくり活動の一例

#### ■ 参加と協働のまちづくり

##### ○ 協働のまちづくり

- ・ 駅周辺まちづくり活動
- ・ 産業・住環境共生まちづくり活動
- ・ 推進地区まちづくり活動

##### ○ 自主まちづくり活動

- ・ 地域まちづくり活動
- ・ ご近所まちづくり活動
- ・ 施設管理型まちづくり活動
- ・ テーマ型まちづくり活動

#### ■ 環境と緑のまちづくり

##### ○ 緑と花いっぱい運動

##### ○ ガーデンコミュニティ制度

支援

市ではまちづくり活動に対し、助成金や  
専門家の派遣等の支援を行います。

## (2) 民間活力の導入

- 本計画の推進にあたっては、多様化する市民ニーズへの対応や、多大な費用を要する事業、維持管理等の継続的に費用を投資する事業が必要となることから、PPP や PFI 等の手法により民間事業者のノウハウや資本等を活用する等、民間事業者との連携や民間活力の導入に努め、限られた財源の中においても質の高い市民サービスの提供及び効率的・効果的な事業の推進に努めます。
- 特に、やしお駅前公園については、駅前の賑わいの創出に向けて、官民連携の手法の活用について検討を進めます。
- また、にぎわい交流軸においては、市内外の人々の活動や施設間の交流によるにぎわいの創出を図るため、民間活力の導入も視野に入れながら検討を進めます。

### 【官民連携に係る制度例】

#### ■Park-PFI による公園整備

- ・都市公園において、飲食店や売店等の公園施設の設置又は管理を行う民間事業者を公募により選定する制度です。
- ・事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備や維持管理に還元することを条件として、事業者には都市公園法の特例措置が適用されます。



出典：都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン

関連の強いまちづくり主体

市民

事業者

行政

### (3) 新技術の導入検討

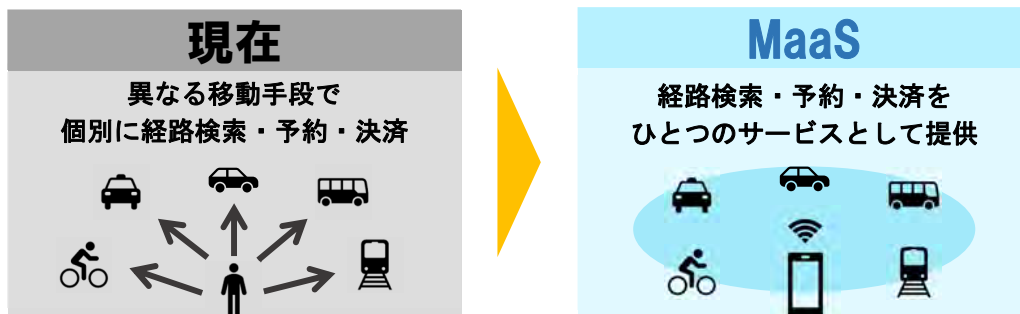
- AIやIoT、ビッグデータ等の先端技術の進歩に対応しながら、本市のまちづくりにおける課題に対応していくため、情報通信技術（ICT）やDX等のデジタル技術の積極的な導入・活用による施策の展開を検討します。
- 現在公開している都市計画に関する地理情報システムについて、各種インフラ情報やハザード情報等、都市計画以外の情報も掲載することを検討するとともに、まちづくりをはじめとする様々な分野における地域課題に対応するため、3D都市モデルの構築について調査・研究を進めていきます。
- MaaSについては、令和元年10月1日に本市を含む近隣の6市1町にて『新たなモビリティサービスによる「まち」づくり協議会』を発足し、あらゆる人がどこへでもシームレスで、安全で自由に外出や移動することができる社会の実現に向け、行政主導で行う「P-MaaS」の導入等について検討を進めていることから、本市においても、都市核への都市機能の集約や地域核の形成と併せたMaaSや自動運転等の導入について調査・研究を進めていきます。

#### 【まちづくりにおけるデジタル技術の活用例】

##### ■新たなモビリティサービス（MaaS）の推進

- ・MaaS（マース：Mobility as a Service）とは、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・決済を一括で行うサービスであり、観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となるものです。

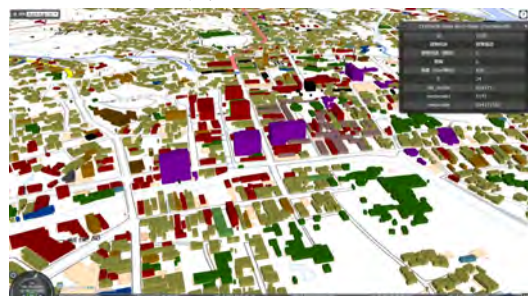
MaaSのイメージ



##### ■3D都市モデルの整備、活用

- ・3D都市モデルは、市が保有する都市計画基本図等の2D地図データに、建物の高さや用途等の情報を付与し、3次元で生成された都市空間情報プラットフォームであり、まちづくり、防災、環境、モビリティ、防犯、健康等様々な分野において活用することができます。

3D都市モデルのイメージ



出典：都市構造可視化計画



## (4) 都市計画諸制度の活用

- 今後も地域特性にあわせた土地利用の適正な配分について検討していく必要があり、将来都市像の実現に向けて、地域地区や都市施設等の都市計画決定・変更について検討を行うほか、各種都市計画制度の活用を検討を行います。
- また、コンパクトなまちの実現が求められており、都市核や地域核を中心とした都市機能の集約や住工混在地域の解消、効率的な公共交通ネットワークの構築等を目指すべく、策定した八潮市立地適正化計画と調整を図りつつ、関連する支援制度の活用について検討を行います。

### 【立地適正化計画の概要】

- ・人口の急激な減少と高齢化に伴う財政面及び経済面における持続可能な都市経営の必要性を背景として、平成 26 年に都市再生特別措置法の改正による「立地適正化計画」制度が創設されました。立地適正化計画は、居住を含めた都市活動に必要な機能を適切に「誘導」することで都市をコントロールする新たな仕組みであり、行政と市民や事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進する計画です。

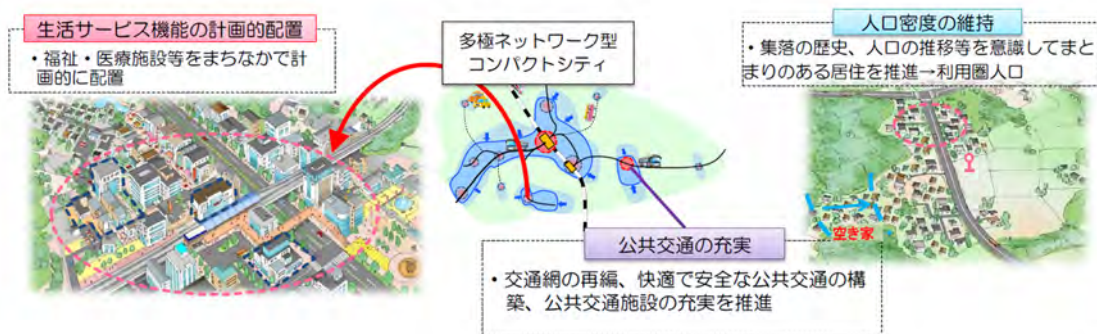
#### コンパクトシティ

- ◆生活サービス機能と居住機能を集約・誘導し人口を集積
- ・商業・福祉サービス等の生活サービス施設のまちなかへの計画的な配置や誘導



#### ネットワーク

- ◆まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築
- ・公共交通網の再編や快適で安全な公共交通、公共交通施設の充実を推進





## 4 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中で、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。

### （１）八潮市総合計画等における施策・事業の達成度による評価

八潮市総合計画に基づき毎年実施される事務事業評価及び施策評価による施策・事業評価を踏まえて、本計画の達成度を確認・評価することとします。

### （２）社会経済状況の変化等を踏まえた柔軟な見直し

社会経済状況の変化をはじめ、関係法令の改正、上位・関連計画等の見直しや本計画の達成度等を踏まえ、適宜見直しを行うこととします。



## 參考資料

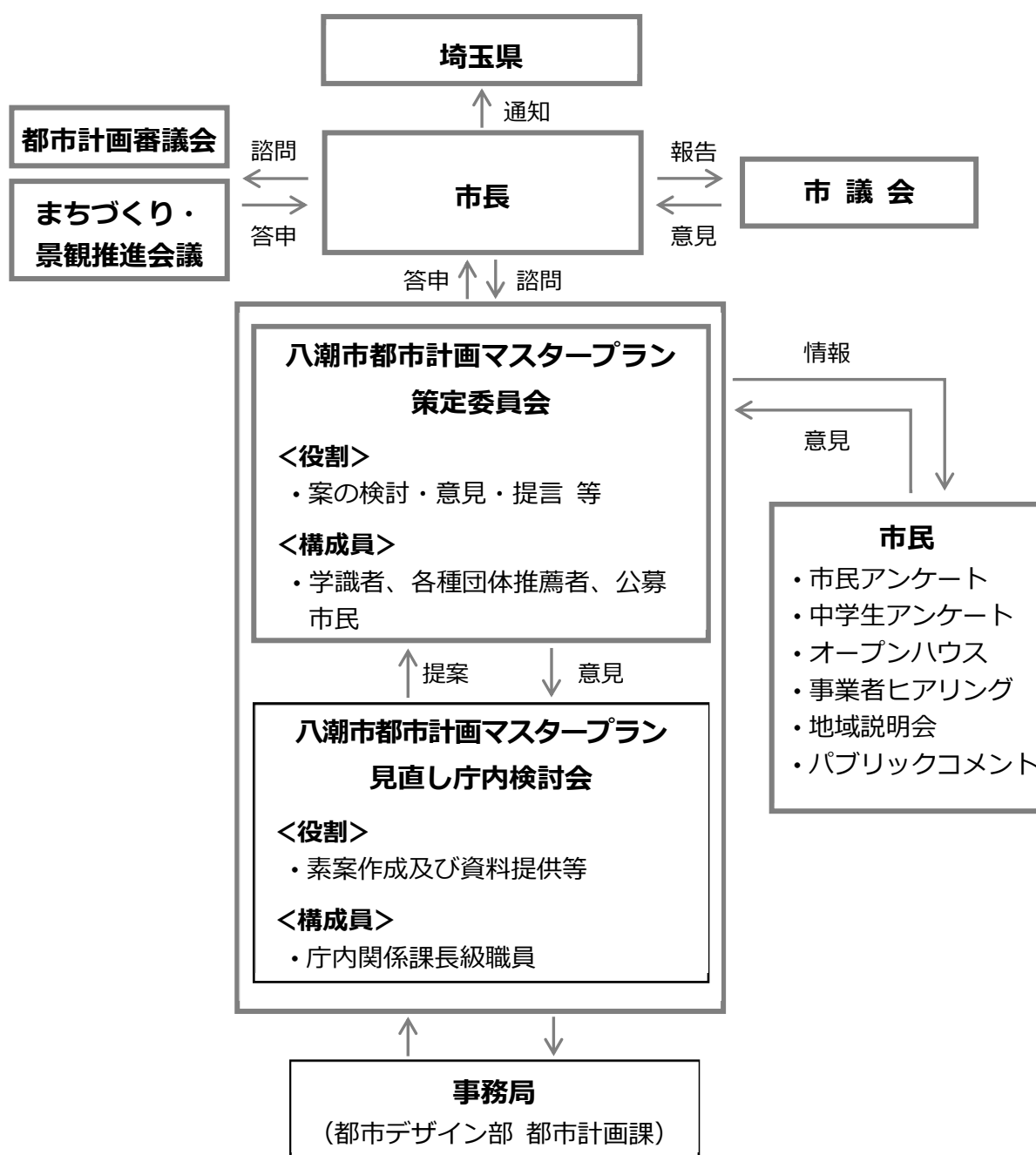
---

# 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	・都市計画マスタープラン見直しの必要性について ・見直し検討フローについて
	10月29日	第2回 庁内検討会	・立地適正化計画の必要性について ・次年度以降の見直し検討体制、スケジュールについて
	12月～1月	学識経験者への 意見聴取	・土地利用や緑、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
	2月9日 (書面開催)	第3回 庁内検討会	・学識経験者への意見聴取の結果について ・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
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	・主な現況特性及び課題の整理について ・アンケート調査の実施について
	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)	・都市計画マスタープランの見直しの必要性について ・都市計画マスタープランの見直しの進め方について ・主な現況特性及び課題の整理について
	11月9日	第5回 庁内検討会	・全体構想（都市づくりの目標、将来都市構造）について
	12月27日	第2回 策定委員会	・アンケート結果について ・全体構想（都市づくりの目標、将来都市構造）について
	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	・全体構想（分野別方針）について
	3月23日	第3回 策定委員会	・オープンハウス実施結果について ・全体構想（分野別方針）について



	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 (諮問)	・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 (諮問)	・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PTA連合会 (令和4年6月20日離任) 八潮市PTA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	<p>企 画 財 政 部 アセットマネジメント推進課長</p> <p>健 康 福 祉 部 長寿介護課長</p> <p>子 育 て 福 祉 部 子育て支援課長、障がい福祉課長</p> <p>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</p> <p>市民活力推進部 商工観光課長、都市農業課長</p> <p>建 設 部 道路治水課長、下水道課長</p> <p>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</p> <p>水 道 部 施設課長</p>

## (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

八潮都発第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、八潮都発第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) 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%）

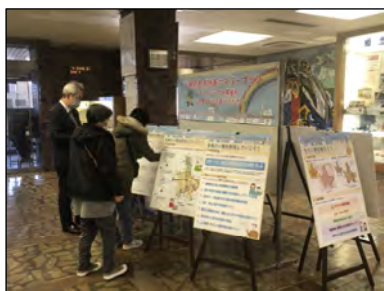
#### ②中学生アンケート調査

- 【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連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と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で、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最も基本的な統計調査。
国土強靱化地域計画	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を超えているときは通勤・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。
D X	デジタル（Digital）と変革を意味するトランスフォーメーション（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、その他周辺的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質強化を目指す経営手法のこと。



## 八潮市都市計画マスタープラン

---

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





