

## 第3章

### 課題

1. 上位・関連計画からのまちづくりの課題
2. 社会的条件(人口、産業)からのまちづくりの課題
3. 物的条件からのまちづくりの課題



## 第3章 課題



### 1. 上位・関連計画からのまちづくりの課題

上位・関連計画の位置付けや本市の現況特性から、まちづくりの課題を整理します。

各種の上位・関連計画では、その策定趣旨に応じた目標が掲げられていますが、共通した一定のキーワードや方向性がみられます。

#### ■第6次八潮市総合計画

基本理念：共生・協働、安全・安心

将来都市像：住みやすさナンバー1のまち 八潮

#### ■八潮市都市計画マスタープラン

将来都市像：次代へつづく、暮らしやすさが実感できる都市 やしお

#### ■草加都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

基本理念：コンパクトなまちの実現、地域の個性ある発展、都市と自然・田園との共生

#### ■八潮市都市計画道路網構想

基本目標：市民の安全・快適な暮らしを支え、都市の活力を高める持続可能な道路網の整備

目標：快適な生活を支えるネットワークの形成、安全・安心な道路空間の確保、活力・魅力にあふれる都市の形成

#### ■八潮市地域公共交通計画

基本理念：まちのコミュニティをつなぐ利用しやすい公共交通網の構築

#### ■第2期八潮市まちの景観と空家等対策計画

目標：市民が安全・安心して暮らせる良好な街並みづくり

#### ■第9期八潮市高齢者福祉計画・介護保険事業計画

基本理念：健康でいきいきと安心して暮らしつづけられる地域をめざして

これらの計画の基本的な目標として、「安全・安心」「住みやすさ・暮らしやすさ」といった居住環境に根ざしたキーワードが重要な位置を占めていると考えられます。

これらの目標を達成するためには、「コンパクトなまちづくり」の推進や公共交通や道路網などの「ネットワークの構築」が必要になります。

その結果として「コンパクトなまち」「地域の個性ある発展」「都市と自然の共存」「活力と魅力」などを特徴とする市街地の形成が達成されると考えられます。

これらの考え方は、現在は人口増加が続いていますが、想定される少子化及び超高齢社会、人口減少社会の到来に対し、立地適正化計画がその対策として掲げる「コンパクト・プラス・ネットワーク」に合致する考え方であり、八潮市の特性を捉えながら、安全・安心で、暮らしやすい、利便性の高い魅力ある都市づくりが必要と言えます。



## 2. 社会的条件(人口、産業)からのまちづくりの課題

高度経済成長期からの人口増加は、つくばエクスプレス等の鉄道やバス路線網の交通利便の良さ、土地区画整理事業等の市街地基盤・環境の整備により継続しています。

少子高齢化は進行しているものの、年少人口比率は県平均よりも高く、老年人口比率は県平均よりも低くなっています。

表 3 階層別人口構成比の比較 2020（令和2）年

	年少人口 (15歳未満)	生産年齢人口 (15～64歳)	老年人口 (65歳以上)
八潮市	11,335人(12.4%)	58,742人(64.3%)	21,283人(23.3%)
埼玉県	858,384人(12.0%)	4,335,188人(60.9%)	1,934,994人(27.1%)

出典：国勢調査

現状では、本市は人口増加が続いており、今後も施行中の土地区画整理事業地区への人口流入があることから、当面は緩やかな人口増加が続くと想定されます。

しかし、将来は人口減少社会、超高齢社会を迎えることになり、緩やかな人口減少が想定されるため、その情勢のなかで、人口定着の促進、都市機能の維持を図る必要があります。

人口流入の受け皿となる良好な住宅地の整備と暮らしやすさを向上することで、人口定着を促進し、定住人口を確保し、地域コミュニティを維持、発展させていく必要があります。

本市の主要な計画の目標人口は以下のとおりです。

表 上位・関連計画の目標人口

	目標人口	目標年次
第6次八潮市総合計画	100,000人	2035(令和17)年度
八潮市都市計画マスタープラン	100,000人	2043(令和25)年度

上位・関連計画である第6次八潮市総合計画及び八潮市都市計画マスタープランは、目標年次は異なりますが、目標人口を100,000人と定めていることから、本計画においても目標人口を100,000人にすることが考えられます。

産業では、農業、工業の安定傾向、商業の進歩を受けて、産業振興により、雇用の場を確保するとともに、駅周辺等の拠点では、商業機能集積の向上を図るなど、都市機能の充実と魅力ある市街地拠点の形成を促進する必要があります。

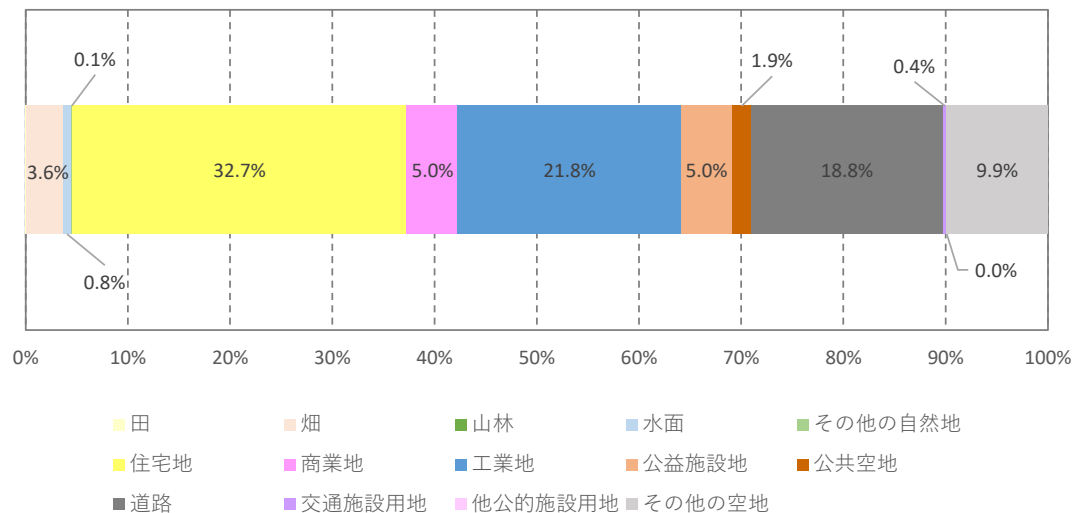


### 3. 物的条件からのまちづくりの課題

#### (1) 土地利用

市街化区域における自然的土地利用（田、畑、山林、水面、その他の自然地）の残存率は、2020（令和2）年で4.5%であり、公共用地や宅地への転用が進行していることから、今後も市街地への人口流入、土地区画整理事業等による基盤整備により、自然的土地利用から都市的土地利用に転用されると考えられます。

表 市街化区域の土地利用現況面積（2020年）



出典：2020（令和2）年度都市計画基礎調査

土地利用に関しては、用途地域による土地利用誘導・建築制限を継続し、集団的土地利用による効率的な土地利用の形成を推進する必要があります。

八潮市の工業系用途地域の準工業地域、工業地域においては、一部に住宅の立地がみられます。特に工業地域は、周辺環境に影響を及ぼしやすい工場の立地が可能な地域ですが、工場の移転や廃止に伴う住宅への土地利用転換により、工場と住居の混在した状態がみられます。社会経済情勢の変化に伴い、ライフスタイルや産業構造が変化していることから、今後の人口規模や産業の状況に応じた対応が必要になると考えられます。

よって工業地域に関しては、工業の利便の増進と他用途の混在に対する適切な対応をしていく必要があります。

また、市街化区域の緑化については、公共空間の公園・緑地等の整備及び維持・管理の推進、民有空間における敷地内緑化や建物緑化（屋上緑化、壁面緑化）の促進を図るとともに、生産緑地地区等の適正な維持・保全を促進することで、居住環境の向上だけでなく、オープンスペースの確保や雨水流出量の増加抑制といった防災機能の向上を図る必要があります。



## (2) 交通

つくばエクスプレスは、2005（平成17）年の八潮駅の開業以降、利用者数の順調な増加が続いており、市の主要な交通機関の役割を果たしています。

今後、地下鉄8号線が整備された場合には、東京都心とのアクセス性はさらに高まることから、広域的な立地条件の向上による都市発展が期待されます。

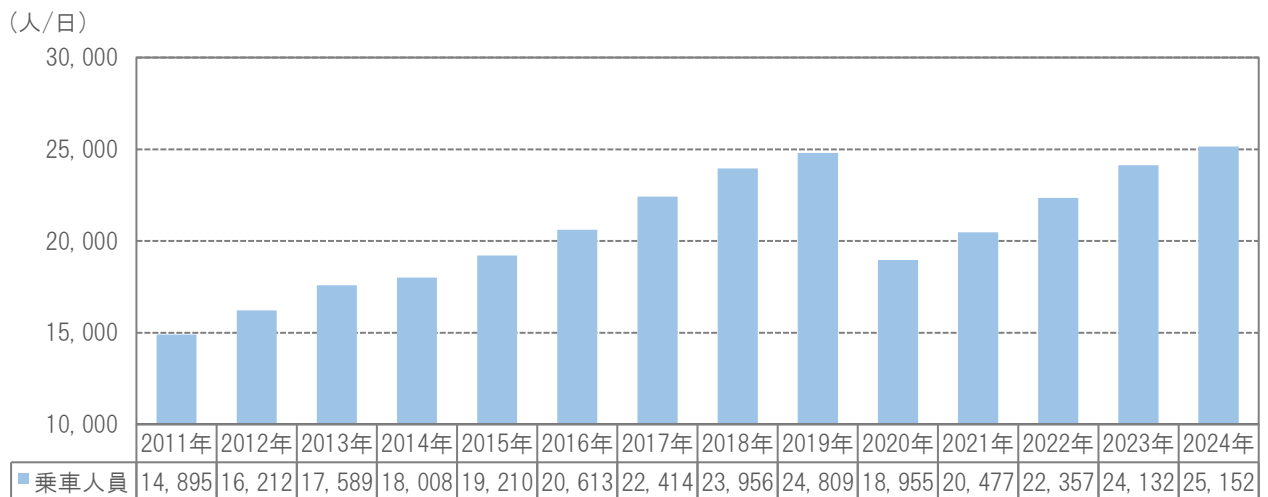
特に、八潮駅周辺は駅のターミナル性の高度化を受けて、拠点性の向上、都市機能のさらなる集積が必要になります。

また、バス路線は、市民の重要な移動手段として、駅等の市内拠点及び周辺都市との連絡機能の維持・向上と効率的な運営が必要になります。

現在の鉄道やバス等の公共交通は、徒歩圏で市内をおおむねカバーできていますが、今後は高齢化の進行による交通弱者の増加が想定されることから、現在の交通環境・交通利便の維持が更に重要となってきます。

このことから、今後は持続可能な公共交通ネットワークの構築や歩いて暮らしやすい都市構造の形成が必要になります。

図 つくばエクスプレス八潮駅の乗車人員（1日平均）



出典：埼玉県統計年鑑、2024年はつくばエクスプレス HP

## (3) 都市計画

市街化区域及び市街化調整区域を有する草加都市計画のなかで、市街化区域の基盤整備が着実に進行しており、宅地化の進行に関しては、用途地域に基づく集団的土地利用による誘導を継続するとともに、居住環境の向上、工業・商業利便の増進を図る必要があります。

土地区画整理事業により整備された市街地への人口流入、人口定着を促進するとともに、土地利用の整序化を推進する必要があります。

また、都市基盤となる都市計画道路、公園、公共下水道等の都市施設の整備を推進し、都市機能、居住環境の維持・向上を図る必要があります。



## (4) 都市機能増進施設

### 1) 商業施設

商業施設（大規模小売店舗、食料品・日用品店舗、コンビニエンスストア等）は、基本対象区域内に点在しており、おおむね当該区域を徒歩圏でカバーしています。

今後想定される人口減少を考慮すると、購買力の低下等により施設を維持することが困難になるなど、都市機能が低下することが懸念されます。そのため、商業施設が多く立地する八潮駅周辺や幹線道路沿道へのアクセス性の確保や居住の誘導を図る必要があります。

### 2) 医療施設、社会福祉施設、子育て支援施設

医療施設（病院、診療所（内科・外科・小児科等）、高齢者福祉施設は、おおむね人口密度の高い地域を徒歩圏でカバーしていますが、一部徒歩圏外となっている地域もあります。

また、病院については2施設が市街化調整区域に立地しています。今後は高齢化の進行により、医療機関へのニーズがさらに高まることが予想されるため、医療・高齢者福祉施設へのアクセス性の確保や市街地への誘導が望まれます。

社会福祉施設は、こども、高齢者、障がい者等を含む全ての市民が営む社会生活に対し、各種行政サービスを行う施設です。このうち、保健センターは、健康相談、保健指導、各種検診等を行う機関として、2024（令和6）年の市役所の開庁とともに併設された施設であり、今後も市民の健康の保持・増進を担う機関として機能を維持していく必要があります。

子育て支援施設（保育所、幼稚園、認定こども園）は、基本対象区域内に点在しており、おおむね当該区域を徒歩圏でカバーしていますが、子育て世代の定住を促進するため、配置や施設の充実を図る必要があります。

### 3) 教育施設

教育施設は、通学距離は小学校がおおむね2 km以内、中学校がおおむね4 km以内となっており、適正な通学圏をカバーしています。

学校の適正配置については、「八潮市学校適正配置指針・計画」に基づき、維持する必要があります。