

第5章

誘導区域、誘導施設の設定

1. 都市機能誘導区域
2. 居住誘導区域
3. 誘導施設



第5章 誘導区域、誘導施設の設定



1. 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域設定の考え方

1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約する区域で、原則として居住誘導区域内に設定されます。

また、設定した居住誘導区域と都市機能誘導区域のそれぞれをつなぐ利便性の高い公共交通網を構築することで、各種サービスを効率的に提供できる都市環境を構築します。

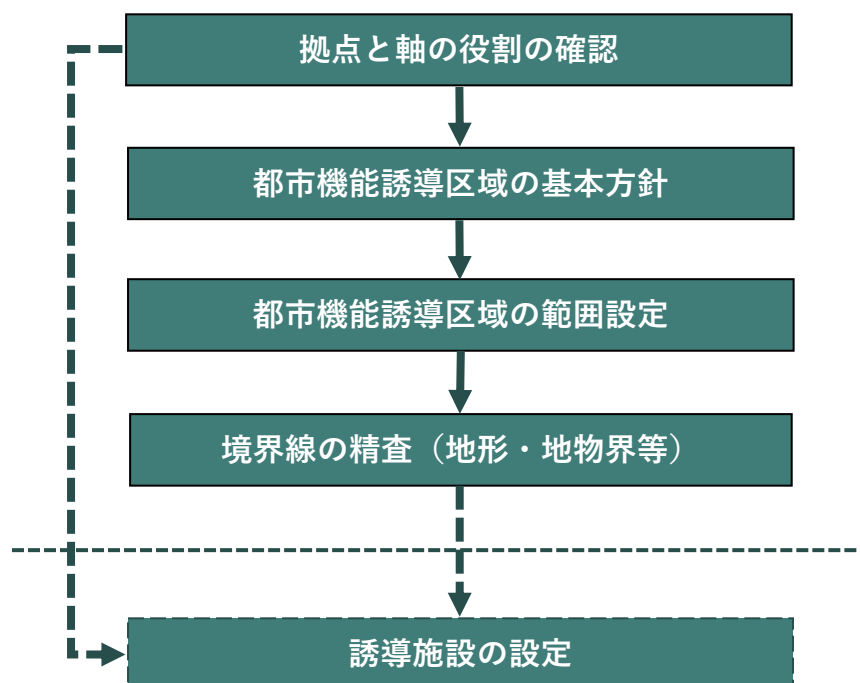
区域の設定にあたっては、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務・商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域に設定します。

また、立地適正化計画は、都市計画法第18条の2の市町村マスタープラン（八潮市都市計画マスタープラン）の一部に位置付けられるため、都市計画マスタープランとの整合性が求められます。

本市でも、都市機能誘導区域は八潮市都市計画マスタープランに定める将来都市像、将来都市構造、土地利用の方針等を踏まえて区域の設定を行うものとします。

都市機能誘導区域は、以下のフローチャートに基づいて設定します。

図 都市機能誘導区域設定のフローチャート





2) 本計画における拠点と軸の役割

都市構造やまちづくりの方針を踏まえて、拠点と軸の役割を確認します。

① 拠点の役割

表 各拠点の役割（青太字は特徴的な部分）

拠 点	拠点の特徴・役割
八潮中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市の顔、市の玄関口となります。 ・ 市最大の交通結節点（鉄道、バス等の公共交通の集約点）があります。 ・ 通勤・通学者、買物客、ビジネス客等が多目的に利用する拠点地区です。 ・ 商業機能の中心核で、商業施設による高度利用が進行しています。（ただし、周辺都市から購買力を吸収する商圏にはなっておらず、市内の購買力への対応が主体です。※1 参照） ・ 公益機能等の複合機能の集積地区です。 ・ 地下鉄 8 号線の延伸により、拠点性の増大が想定される地区です。
シビックセンター	<ul style="list-style-type: none"> ・ 行政拠点です。 ・ 行政施設と公益・文化施設の連携によって都市機能を集積します。 ・ 市民が集うことで賑わう拠点形成が目標となります。 ・ 市役所周辺から西側へ都市計画道路（以下、（都）と記載します。）草加三郷線沿道にロードサイド型の商業地を形成しています。
北部拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域（都市計画法第 34 条第 12 号区域）です。 ・ 産業・観光拠点を目標とする地区となります。（現況は、農地と学校、住宅・工業・商業の宅地が混在しています。） ・ （仮称）外環八潮 PA による 自動車交通の集散点となります。 ・ 道の駅等の地域振興施設による市外からの来訪者の流入が期待される地区となります。
東部拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・ （都）草加三郷線沿道に商業施設が分布（近隣商業地域）しています。 ・ 中川河川敷の「花めくやしおの中川 多様な市民活動による健康づくりのゾーン」を目標とする整備計画があり、スポーツ・レクリエーション・健康づくりのゾーンに囲まれた位置に立地しています。 ・ 市民活動による 市民の集散・活動の場、来街者との交流の場としての期待及び地域の利便性や拠点性の向上に資する機能の充実を目指します。
西部拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・ （都）八潮越谷線と（都）三郷東京線の交差点及び首都高八潮南ランプがある 交通結節点があります。 ・ 首都高速 6 号三郷線以北の（都）八潮越谷線沿道にはロードサイド型店舗が立地しています。 ・ 都市計画道路の交差点南西側は工業地が分布しています。 ・ （都）八潮越谷線以東は、八潮南部西一体型特定土地区画整理事業で基盤整備を行っています。 ・ 地域の利便性や拠点性の向上に資する 商業機能の充実を目指します。

※1：平成 27 年度埼玉県広域消費動向調査によると、八潮市は越谷広域商圏と三郷準広域商圏に属しており、購買力の流出がみられます（商品総合で、市内吸収率 44.9%、市外流出率 55.1%）



② 軸の役割

表 各軸の役割

軸	軸の役割
拠点連携軸	<ul style="list-style-type: none"> ○東西の拠点連携軸 <ul style="list-style-type: none"> ・本市の南部地域では、首都高速6号三郷線とつくばエクスプレスの開通により市内外を結ぶ広域的交通軸が生まれ、その周辺の南部3地区の土地地区画整理事業の施行により、道路交通網の整備が行われたことから、東西方向に強い拠点連携軸を形成しています。 ○南北の拠点連携軸 <ul style="list-style-type: none"> ・八潮中心核とシビックセンターをつなぐ都市軸は、密接なつながりがあることから、拠点連携軸を形成しています。
地域連携軸	<ul style="list-style-type: none"> ○環状形態の地域連携軸 <ul style="list-style-type: none"> ・(都) 草加三郷線、(都) 八潮越谷線、(都) 八潮三郷東西線で形成される環状形態の軸とシビックセンターから、北部拠点を經由して越谷市のレイクタウン方面に伸びる南北の地域連携軸があり、拠点連携軸を補完しながら、各拠点を連絡する機能を有しています。

(2) 都市機能誘導区域の基本方針

都市機能誘導区域の設定にあたり、区域設定の基本方針を以下のように定めます。

1) 未来に発展する都市の礎の構築

市民等をはじめとする多くの人々が集まり、都市機能の向上だけでなく、交流やにぎわいを醸成するのにふさわしい区域に設定することで、長期的な都市発展の道筋となる区域とします。

2) 都市の形成経緯を踏まえた、今後の発展や活性化を促進する都市機能の配置

拠点ごとの性格にふさわしい都市機能や誘導施設の集積を図ることで、発展や活性化を促進する都市機能誘導区域を設定します。

3) 市民の誰もが利用しやすく、各種都市機能が連携した都市機能誘導区域及び誘導施設の設定

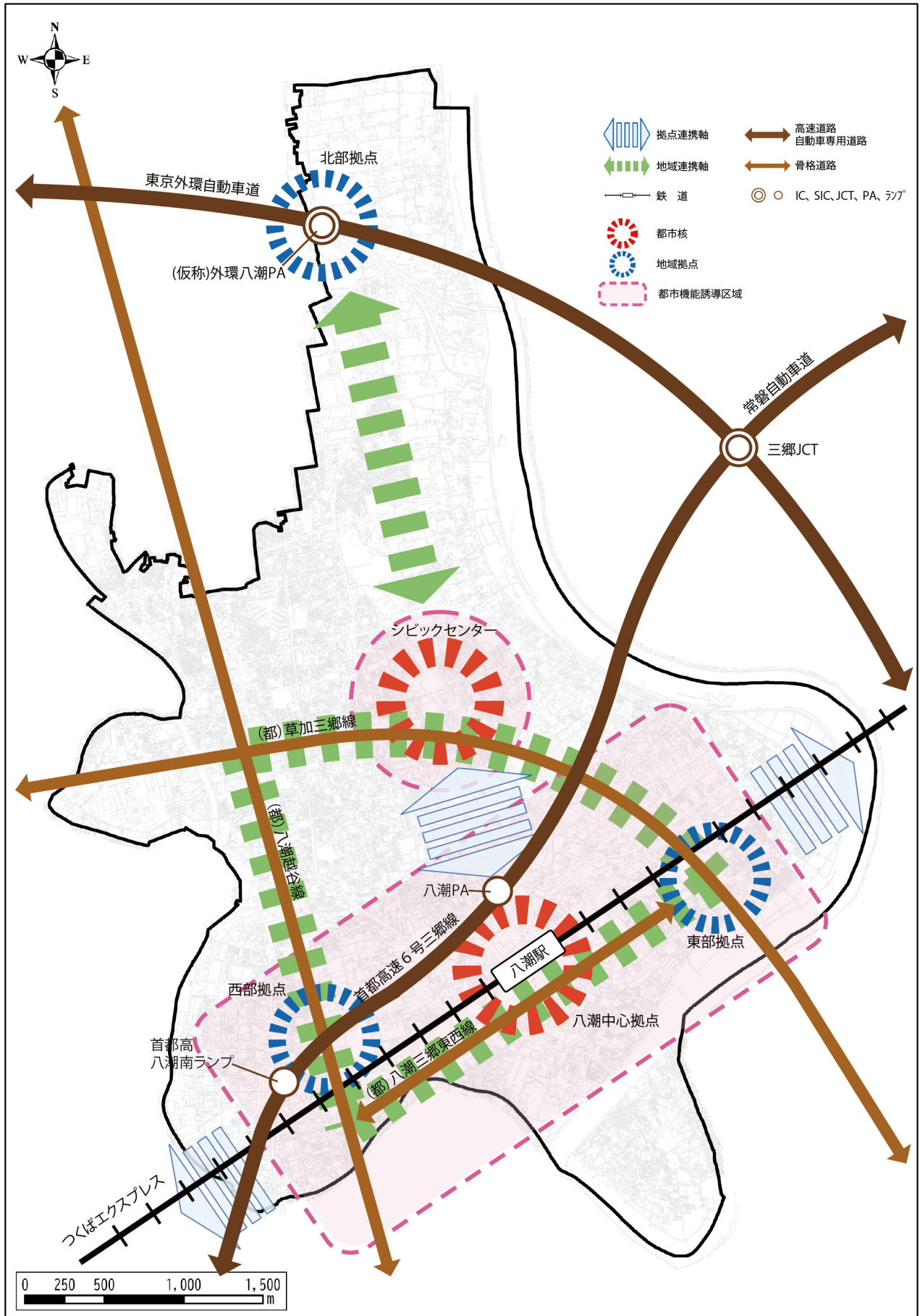
市内各地域の人々が徒歩、自転車、公共交通で利用しやすい圏域を考慮して定めるものとし、市民が暮らしやすく、交流やにぎわいの接点となる都市拠点形成ができる都市機能誘導区域や誘導施設を設定します。

4) 各種の上位関連計画との整合性を考慮した区域の設定

第6次八潮市総合計画、八潮市都市計画マスタープラン等の各種上位関連計画との整合を図りながら、コンパクト・プラス・ネットワークが構築できる区域を設定します。



図 都市機能誘導区域設定方針





(3) 都市機能誘導区域の設定

1) 八潮中心区域

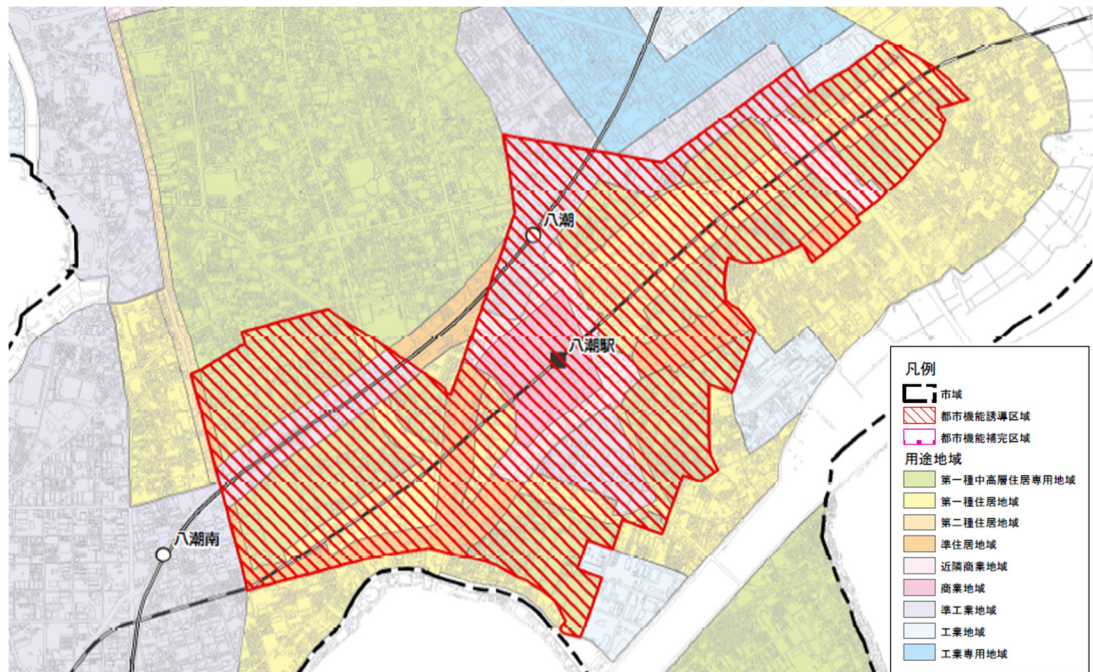
本市は、八潮駅周辺で3地区の土地区画整理事業(八潮南部土地区画整理事業)を施行しています。

そのうち、最も駅に近い八潮南部中央地区では、土地区画整理事業が施行済で、商業施設が立地していますが、今後も市の玄関口としての機能の維持・向上を図るため、既存施設の維持と各種都市機能の集約による拠点性及び生活利便性の向上を図ります。

西部・東部拠点においては、土地区画整理事業が施行中であるため、事業に合わせた都市機能の集約が可能になります。

以上から、都市機能誘導区域を以下のとおりとします。

図 都市機能誘導区域 (八潮中心区域)

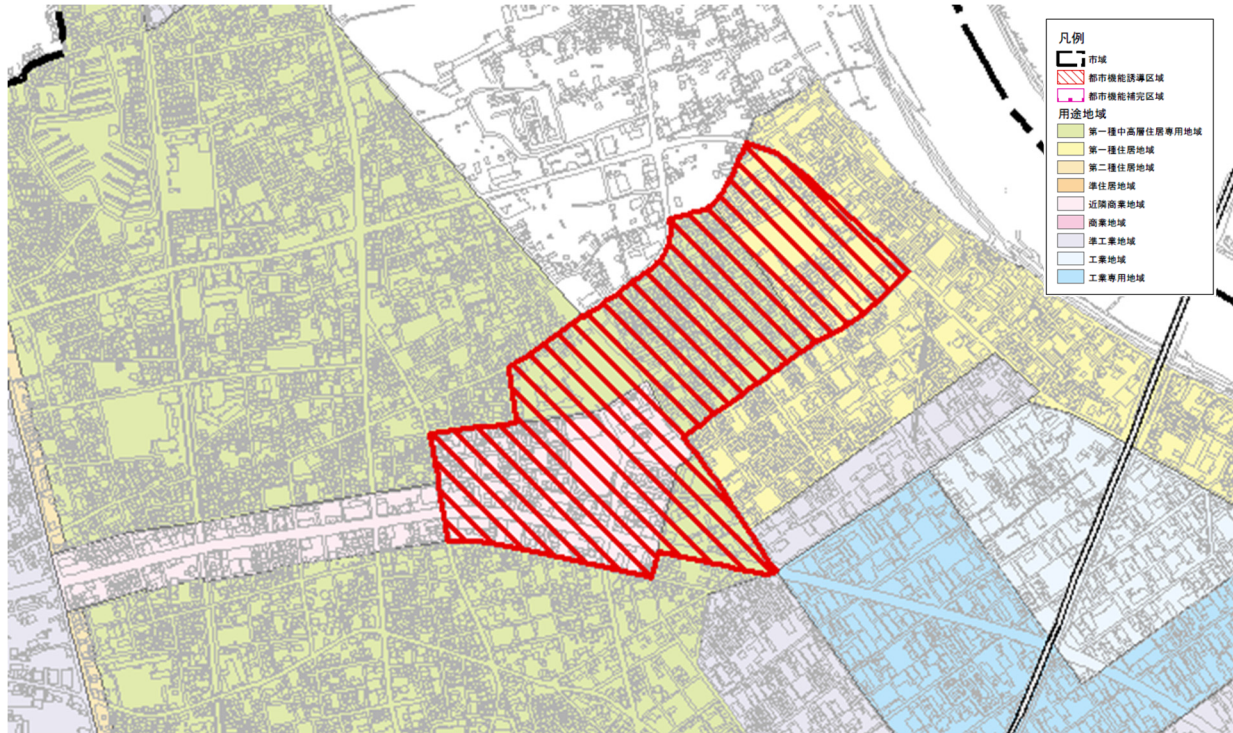




2) シビックセンター区域

行政拠点として、行政機能、公益機能、文化・交流機能等の多機能な拠点であることから、シビックセンターを長期的な公益機能の集積拠点として都市機能誘導区域に定めます。

図 都市機能誘導区域（シビックセンター区域）





(4) 都市機能補完区域の設定(八潮市独自の区域)

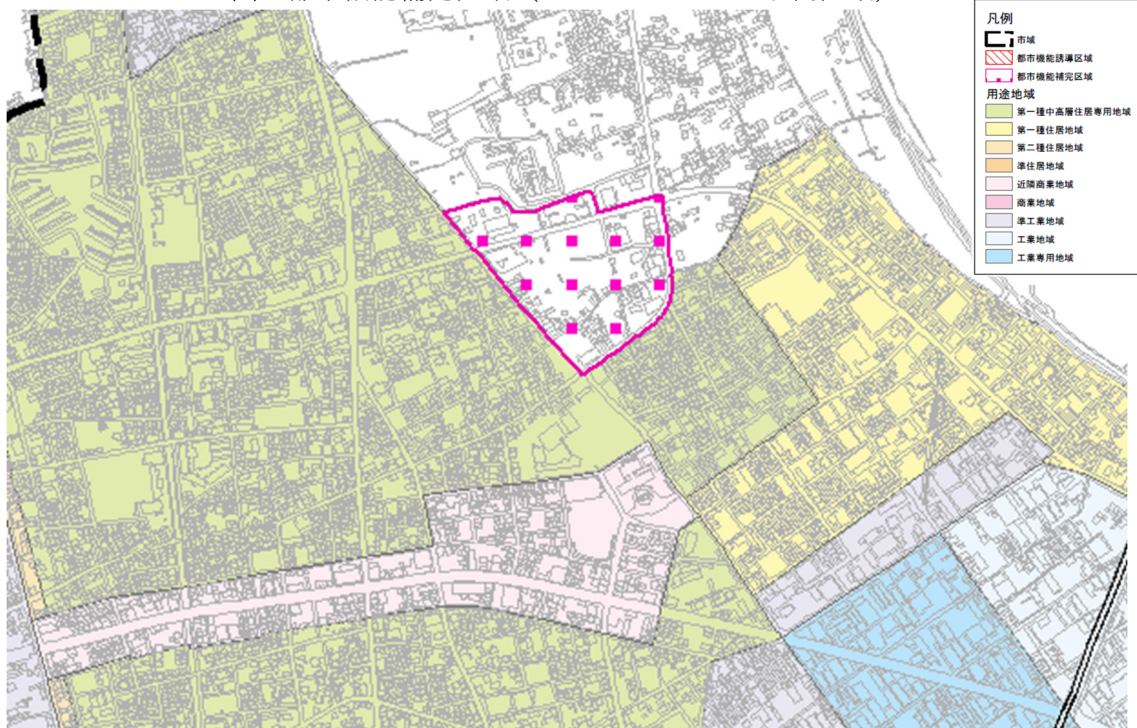
都市機能誘導区域は、本市の都市機能を主体的に担う都市拠点、地域拠点を含む区域に設定しますが、長期的、段階的な都市機能誘導区域の形成、充実を考慮すると、都市、市街地、都市施設の整備状況に応じて必要となる区域や規模が異なってきます。

そこで、本計画策定時点では整備計画が定まっていないため「都市機能誘導区域」に含むことが適切ではないものの、長期的に都市機能誘導区域への編入を視野に入れ、誘導施設の計画や事業の進捗状況を見定めて、将来的に都市機能誘導区域に含むことを検討する区域として「都市機能補完区域」を設定します。

1) シビックセンター北側区域

生涯学習館の南側周辺には、一団の市有地が存在しており、将来的な公共公益施設、福祉施設等を誘導する区域として位置付けます。ただし、誘導施設の計画、事業が具体化するまでは、都市機能補完区域とします。

図 都市機能補完区域 (シビックセンター北側区域)





2) 八潮団地周辺区域

北部地域は、東京外環自動車道、国道4号東埼玉道路等の広域的な幹線道路の交通結節点であり、(仮称)外環八潮PA、道の駅等の地域振興施設の整備計画を有することから、道路・交通機能を活かした産業拠点に位置付けられています。

これらの整備に合わせて、将来的に隣接する八潮団地周辺においても、社会経済状況等を考慮しながら、都市機能の集約・集積を図り、北部地域における賑わい創出や生活利便性向上のため、都市機能補完区域に指定します。

図 都市機能補完区域（八潮団地周辺区域）

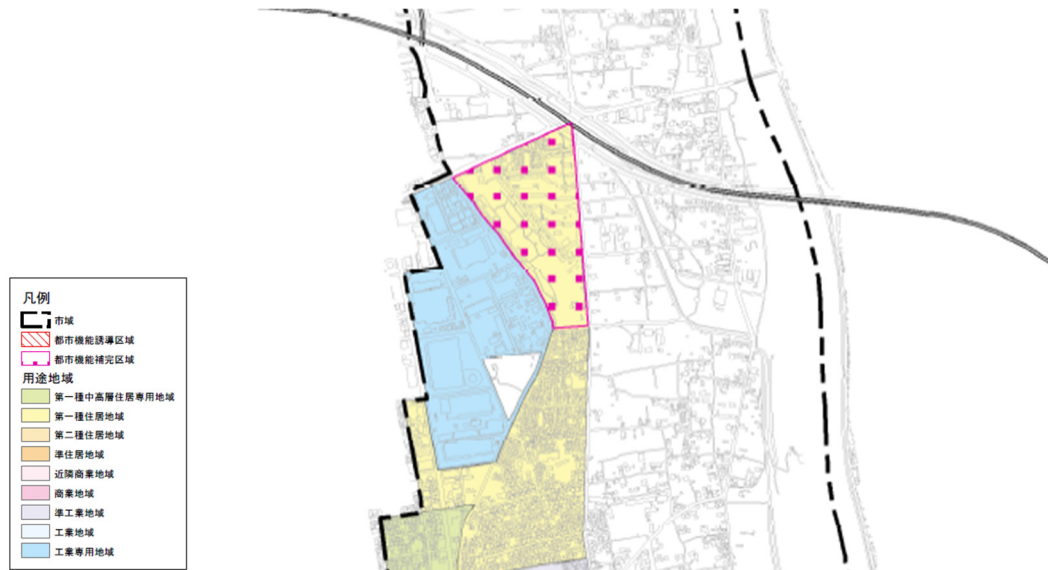
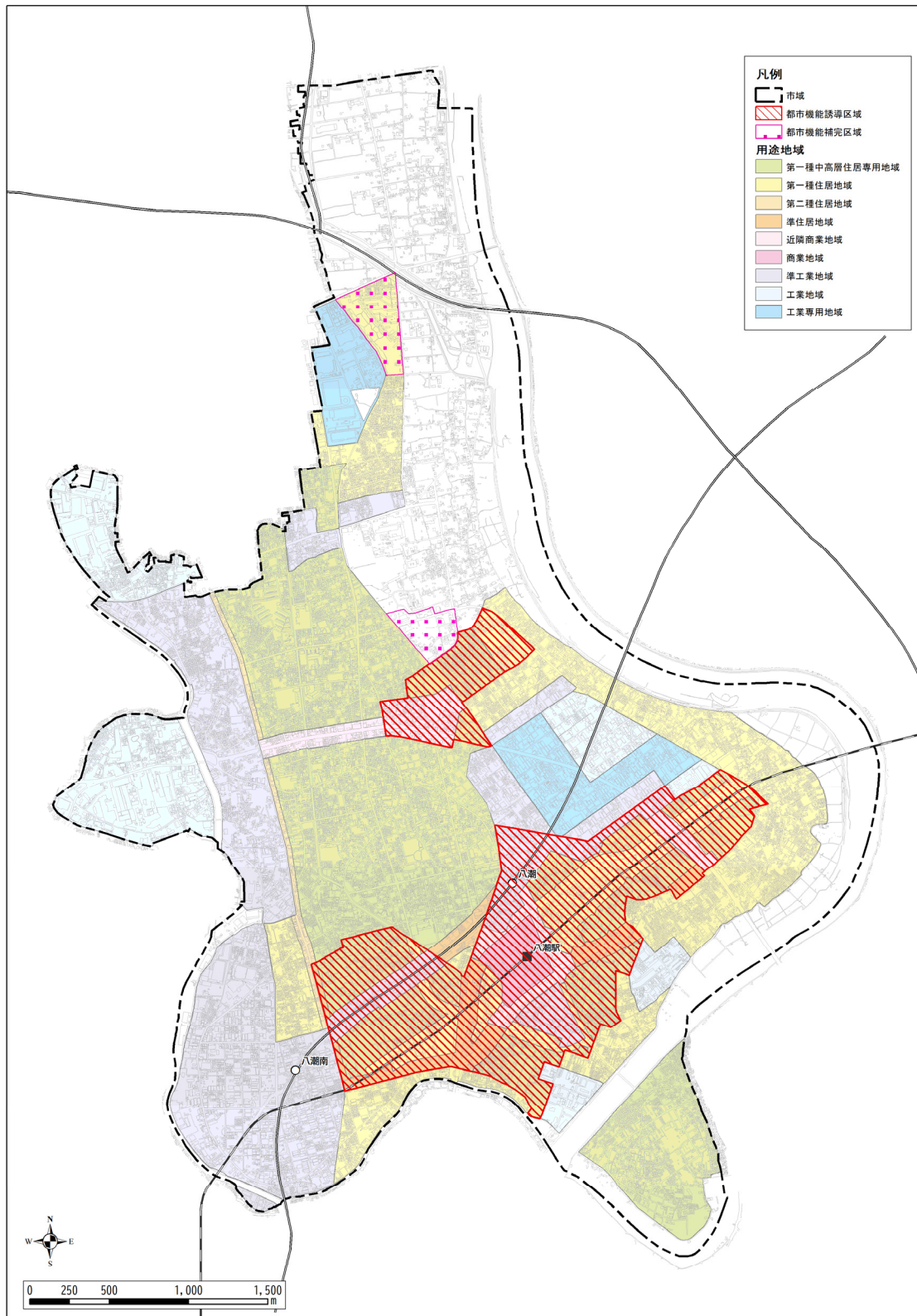




図 都市機能誘導区域及び都市機能補完区域





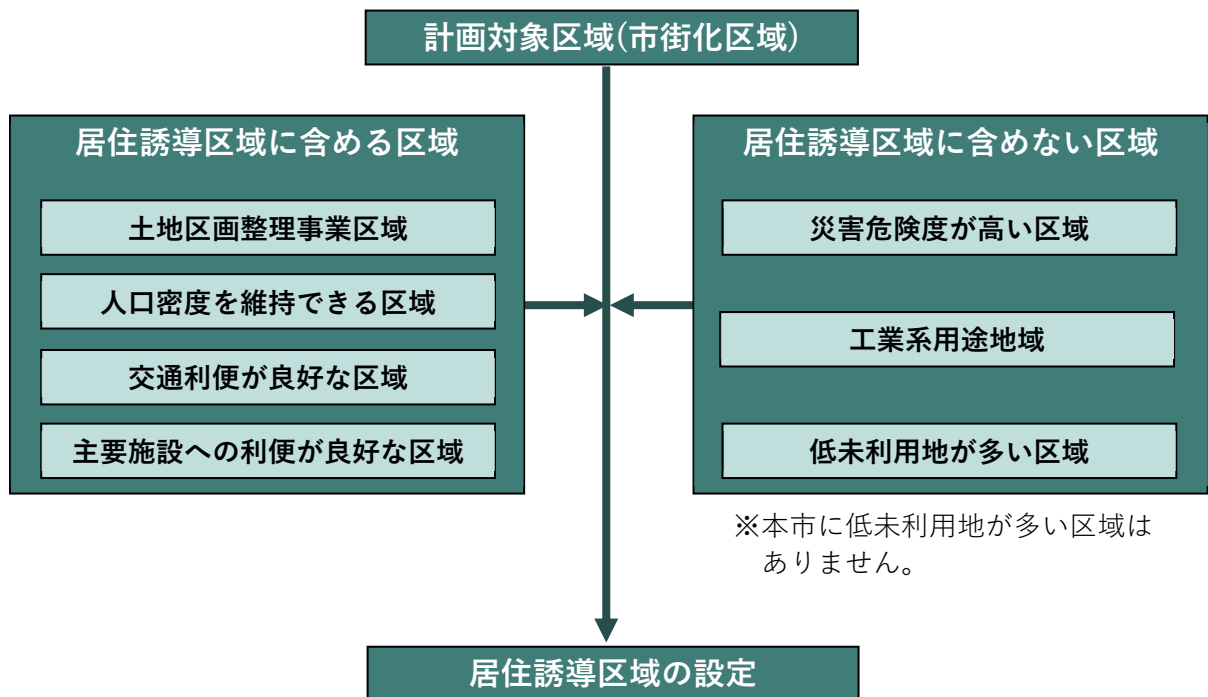
2. 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域とは、少子高齢化が進行し、人口減少社会を迎えるなかで、住宅等の適正な立地を図り、一定の人口密度を維持する区域を指します。人口密度の維持により、地域に必要な都市機能やコミュニティが持続的に確保されることを目指します。

居住誘導区域は、計画対象区域である市街化区域を対象に、以下のフローチャートに基づいて設定します。

図 居住誘導区域設定のフローチャート





(2) 居住誘導区域に含める区域

居住誘導区域に含める区域は、居住環境を保護することを前提に、以下の区域を対象とします。

表 居住誘導区域に含める区域

編入対象区域	区域の範囲	編入理由
土地区画整理事業区域	土地区画整理事業の施行済及び施行中の区域	土地区画整理事業により、道路、公園等の都市基盤が整備されている区域は、良好な居住環境が確保されることから、居住誘導区域に含めます。
将来にわたり一定の人口密度を維持できる区域	目標年次でも将来人口密度が 40 人/ha を維持できる区域	まちなかの人口密度を維持し、生活利便性の確保を図る区域であることから、目標年次(2043(令和25)年)に 40 人/ha 以上の人口密度を維持できる区域を居住誘導区域に含めます。
交通利便の良好な区域	駅から半径 1,000m 及びバス停から半径 300m の範囲内の区域	交通利便の良好な区域は、鉄道やバス路線へのアクセス性の良好な区域で、通勤・通学、買い物等の日常生活において居住条件が高く、市外へのアクセスも容易であることから、居住誘導区域に含めます。
主要施設への利便が良好な区域	商業、医療、福祉施設等への利便性が良好な区域	商業施設をはじめ、病院・診療所等の医療施設、子育て支援施設・老人福祉施設等の福祉施設が近隣に立地することは、日常生活を支えるうえで重要な要素であり、少子化や超高齢社会の進行を見据えて、これらの施設にアクセスのよい区域を居住誘導区域に含めます。

(3) 居住誘導区域に含めない区域

1) 災害危険度が高い区域

国が示す指針に基づき、下記に示す災害危険度が高い区域は居住誘導区域に含めないものとします。

なお、本市に下記に示す区域はありません。

表 居住誘導区域に含めない災害危険度が高い区域

区分	災害危険度の内容、該当状況
災害レッドゾーン	災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、津波災害特別警戒区域
浸水深 5m 以上の区域	河川の氾濫等により、浸水深が 5m 以上になる区域
避難所、避難施設から離れた区域、または避難に時間を要する区域	市内の避難所・指定緊急避難所は、高齢者でも 30 分以内に移動できる距離に配置されているため、本市に該当する区域はありません。
延焼クラスター	内閣府が想定している延焼クラスターの基準によると、1,000 棟以上の分布がある場合、対策が必要とされていますが、本市では 1,000 棟以上のクラスターは想定されていません。



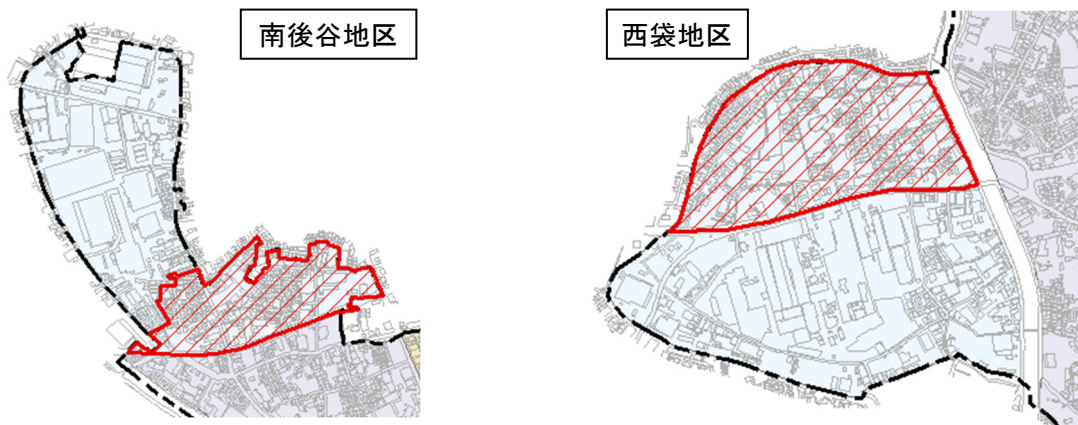
2) 工業系用途地域

住宅の建築が制限される用途地域の工業専用地域は、居住誘導区域に含めない区域とします。用途地域の準工業地域と工業地域のうち、居住誘導区域に含めない区域は以下のとおりです。

表 居住誘導区域に含めない工業系用途地域

用途地域	含めない理由
準工業地域	工業専用地域と一体となって工業地を形成している地区のうち、目標年次の2043（令和 25）年の人口密度が 40 人/ha を下回る区域は居住誘導区域に含めないものとしします。
工業地域	工業の利便を増進し、工業生産環境を維持・向上するため、基本的に工業地域は居住誘導区域に含めないものとしします。 ただし、南後谷地区と西袋地区は、近隣自治体の居住誘導区域の指定状況や現況土地利用を考慮し、居住誘導区域に含めるものとしします。

図 工業地域のうち居住誘導区域に含める区域（南後谷、西袋）



3) 低未利用地が多い区域

市街化区域であるにもかかわらず、駐車場(立体駐車場を除きます)や資材置場、空き家・空き店舗の立地する土地、空き地、長期間建築物が建築されていない未建築宅地等の低未利用地が、多く分布する区域もしくは集団的に分布する区域については、居住誘導区域に含めないものとししますが、本市に該当する区域はありません。



(4) 居住誘導区域の設定

市街化区域のうち、居住誘導区域に含める区域と含めない区域を重ね合わせて、居住誘導区域を以下のように設定します。

図 居住誘導区域

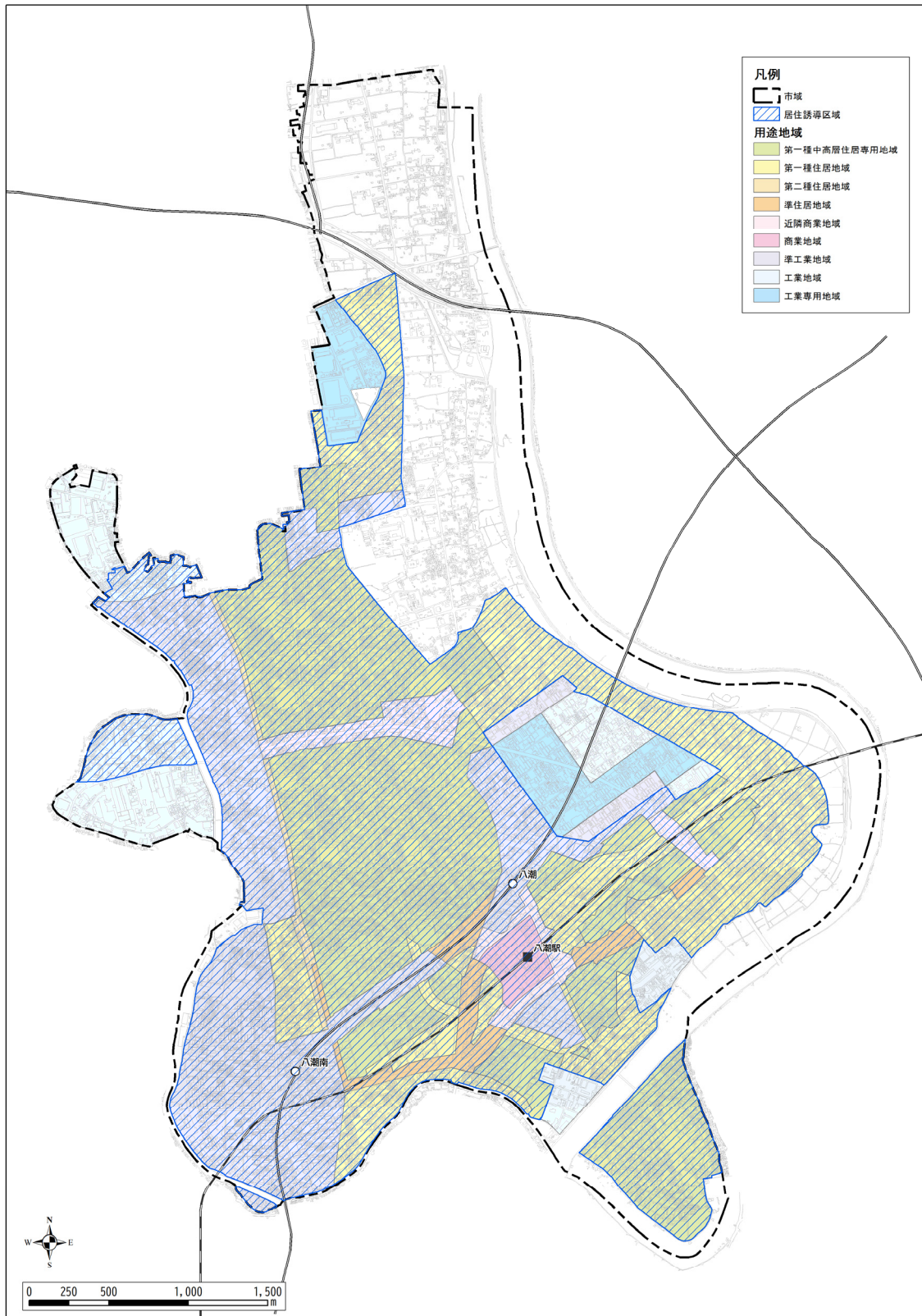
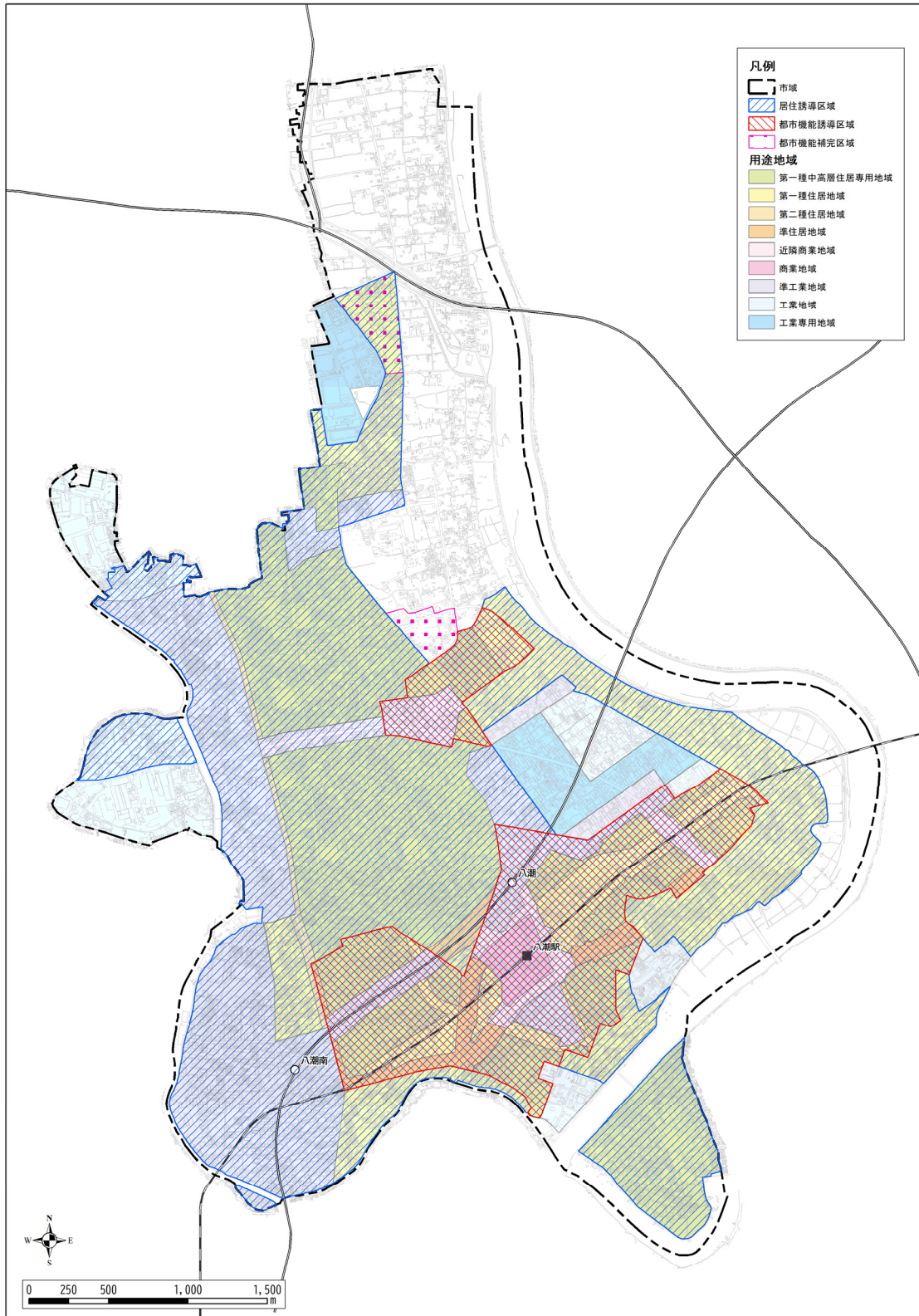




図 居住誘導区域 + 都市機能誘導区域 + 都市機能補完区域





3. 誘導施設

(1) 誘導施設設定の基本理念

誘導施設とは、先に設定した都市機能誘導区域ごとの特性を活かしながら、生活の利便性向上により人口密度を維持し、持続可能なまちとする本計画の目的を達成するために、都市機能誘導区域に立地を誘導する施設をいいます。

都市機能誘導区域に必要となる誘導施設を定めることで、コンパクト・プラス・ネットワークの都市機能を維持・向上できる各種の誘導施設を設定します。

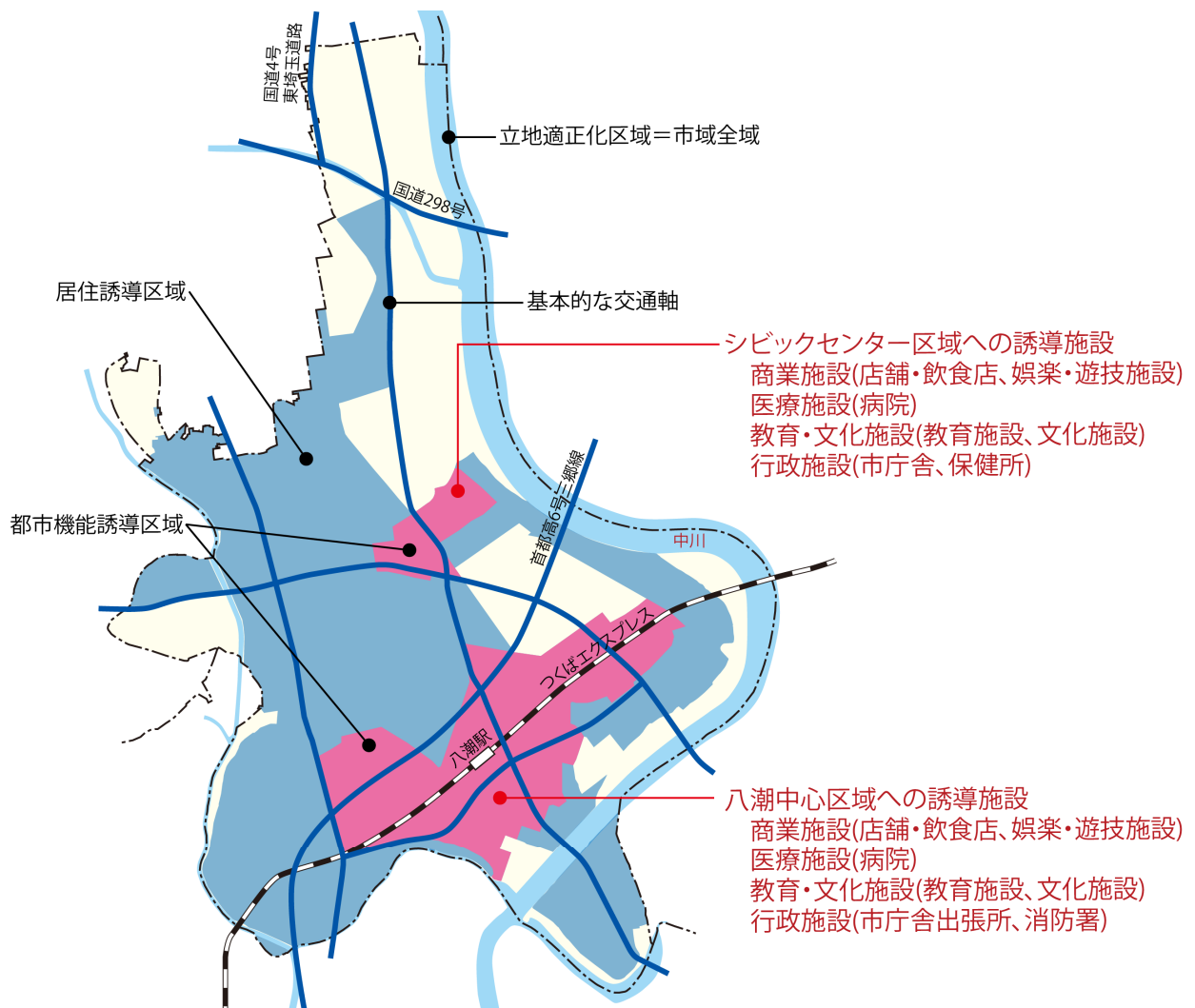
少子高齢化の進行や超高齢社会の到来を踏まえ、今後、人口減少社会に至っても、都市の中核機能を維持し、市民の誰もが利用しやすく、都市や中心市街地の発展・充実に寄与する誘導施設の設定を行います。

(2) 都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定方針

多くの市民や来街者が日常的に集散し、活動する都市機能誘導区域において、都市機能を増進する役割を発揮する誘導施設には、多様な機能が求められます。

都市機能誘導区域ごとに立地すべき誘導施設を以下のように設定します。

図 誘導施設の設定方針





(3) 誘導施設の設定

都市機能誘導区域ごとに必要となる具体的な誘導施設を以下のとおり設定します。

●：新たに立地誘導を図る施設

都市機能誘導区域内に該当施設がなく、新たに立地誘導を図る施設

●：現状も区域内に立地している施設










都市機能誘導区域内に該当施設が立地しているが、今後も区域内での立地の確保、機能維持を図る施設

表 誘導施設の設定（1／2）

	施設名	誘導施設に定める施設		設定理由
		八潮中心区域	ビックセンター区域	
商業施設	店舗 飲食店	床面積の合計が 3,000 m ² 以上の店 舗、飲食店 ● 床面積の合計が 10,000 m ² を超え る店舗、飲食店 ● ●	床面積の合計が 3,000 m ² 以上の 店舗、飲食店 ●	商業施設（店舗、飲食店）は、市民の利便を考慮すると、各地域に分布するのが望ましいが、3,000 m ² を超えるショッピングセンターレベルの商業施設は、周辺環境や交通動線への影響が大きく、人や車が集中する商業施設のため、都市機能誘導区域に誘導します。 本市の顔となる中心核については、多様な機能の集積を図る拠点形成を目指すことから、10,000 m ² を超える商業施設も誘導施設に定めます。
	娯楽・遊 戯施設	体育館を含む運 動施設 ●	体育館を含む運 動施設 ●	運動施設（体育館を含む）は、市民の身近なスポーツ・レクリエーション施設ですが、人や車の集散も発生する施設であるため、誘導施設に含めます。
医療施設	病院	病院、地域医療支 援病院、特定機能 病院 ● ●	病院、地域医療支 援病院、特定機能 病院 ●	地域医療の中核を担う病院は、病気・けがの治療や健康維持に重要な役割を担う施設であることから、現在の立地状況も踏まえ、誘導施設に定め、交通利便がよく、市民の誰もが利用しやすい都市機能誘導区域へ誘導します。



表 誘導施設の設定 (2 / 2)

	施設名	誘導施設に定める施設		設定理由
		八潮中心区域	シビックセンター区域	
教育・文化施設	教育施設	小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校  大学、高等専門学校、専修学校、各種学校、職業訓練校、研修所、学術の研究所等 	中学校 	八潮南部東土地区画整理事業区域内においては、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目指すとしていることから、幼稚園を除く教育施設を誘導施設に位置付けます。
	文化施設	文化会館、勤労福祉センター 	文化会館、勤労福祉センター 	図書館、博物館・美術館は、立地数が限られ、現存施設の維持が主体になることから、誘導施設に定めません。 ただし、文化会館、勤労福祉センターの文化施設については、市民や勤労者の活動支援、活動拠点となる施設のため、市民の誰もが利用しやすい都市機能誘導区域での維持・活用を前提に、誘導施設に定めます。
行政施設	保健所、消防署	消防署、消防署分署 	保健センター 	これらの公的機関の施設は、現存する施設の立地を優先することを前提に、誘導施設に定めません。 ただし、保健センターについては、市役所本庁舎との一体的な施設であり、シビックセンターの主要な施設であることから、誘導施設に定めます。
	市庁舎	市庁舎（出張所） 	市庁舎 	また、八潮中心核を含む南部地域には常備消防施設が配置されておらず、消防力の不均衡が生じていることから、八潮中心区域に消防署分署を誘導施設として定めます。