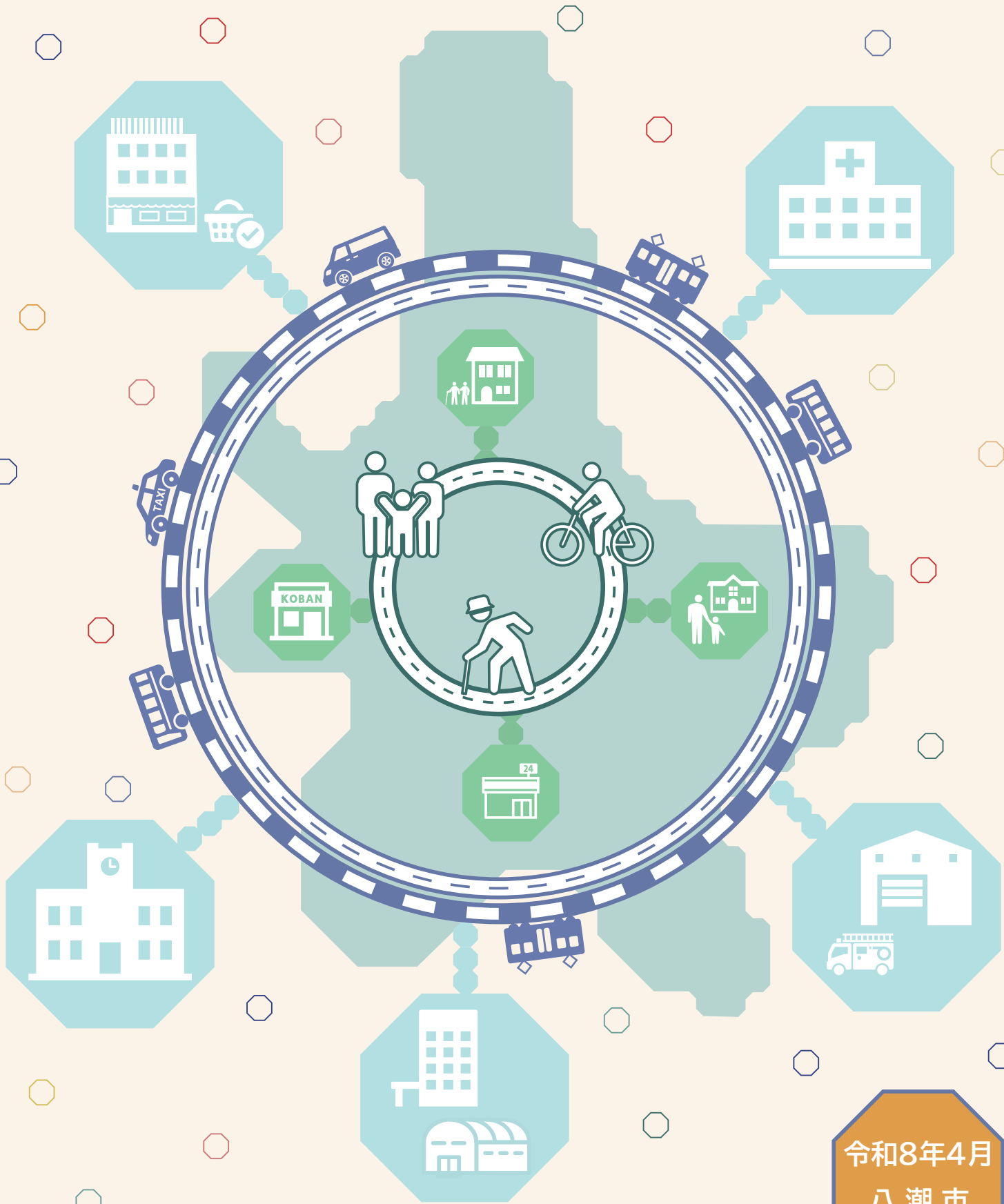


八潮市立地適正化計画



令和8年4月
八潮市

はじめに

本市は、平成17年のつくばエクスプレス「八潮駅」の開業以来、駅周辺等で施行された土地区画整理事業等によって、大きく発展してきました。

一方、近年、全国的な人口減少・少子高齢化が問題となっています。この問題は本市にとっても、無関係ではありません。現在は基盤整備による住宅地の形成に伴い人口は飛躍的に増加し、「八潮駅」開業から20年以上が経過した現在も増加傾向ではありますが、将来的には人口減少に至る可能性が非常に高いからです。



人口減少・少子高齢化が引き起こす問題は多岐にわたり、全国的にみられる商業施設の撤退、バス路線等の減便や撤退により、地域の賑わいを低下させるなどの要因となっています。それらは、生活が不便になり、その不便さによって更に人口が減少するという悪循環に陥る原因となります。

そのような事態を避け、便利な生活を続けるためにも対策が必要です。まちづくりはすぐに効果が出る政策ではないため、将来を見越して早急に取り組む必要があります。今回、その対策の第一歩として策定したのが、この「八潮市立地適正化計画」です。

本計画は、まちづくりの基本的な方針として、人口密度を維持する地域を定め、そこに生活していくうえで便利な施設や住宅を集約し、お互いの地域を公共交通で結ぶことで、持続可能なまちを目指していくものです。

持続可能なまちの実現には、行政の力だけでなく、市民や事業者の皆様のご協力が必要不可欠です。

皆様との「共生・協働」のもと、「持続可能なまちづくり」に取り組み、より一層暮らしやすく、便利さを維持する「住みやすさナンバー1のまち 八潮」を目指して参りますので、ご理解・ご協力を賜りますようお願いいたします。

令和8年4月

八潮市長 大山 忍

目次

第1章	立地適正化計画の概要 ……………	1
1.	策定の背景及び目的……………	2
2.	立地適正化計画の内容と位置付け……………	2
3.	計画対象区域……………	4
4.	計画期間……………	4
5.	立地適正化計画において定めるべき事項……………	4
第2章	八潮市の現況と見通し ……………	5
1.	市の概況……………	6
2.	人口、世帯数……………	8
3.	産業……………	13
4.	土地利用……………	16
5.	交通……………	18
6.	都市計画……………	25
7.	財政……………	26
8.	都市機能増進施設……………	28
第3章	課題 ……………	37
1.	上位・関連計画からのまちづくりの課題……………	38
2.	社会的条件（人口、産業）からのまちづくりの課題……………	39
3.	物的条件からのまちづくりの課題……………	40
第4章	立地適正化に向けて ……………	43
1.	目指すべき将来像……………	44
2.	立地適正化計画におけるまちづくりの方針……………	47

第5章 誘導区域、誘導施設の設定…………… 49

1. 都市機能誘導区域…………… 50
2. 居住誘導区域…………… 59
3. 誘導施設…………… 64

第6章 防災指針…………… 67

1. 災害ハザード情報と分析…………… 68
2. 防災上の課題…………… 83
3. 取組方針…………… 84

第7章 誘導施策…………… 87

1. 誘導施策の設定方針…………… 88
2. 誘導施策の設定…………… 89

第8章 推進方策及び目標値の設定…………… 93

1. 推進方策の設定…………… 94
2. 目標値の設定…………… 95

第9章 届出制度…………… 99

1. 居住誘導区域外での届出行為…………… 100
2. 都市機能誘導区域外での届出行為…………… 102
3. 都市機能誘導区域内での届出行為…………… 104
4. その他…………… 104

参考資料

- 用語集…………… 113

第1章

立地適正化計画の概要

1. 策定の背景及び目的
2. 立地適正化計画の内容と位置付け
3. 計画対象区域
4. 計画期間
5. 立地適正化計画において定めるべき事項



第1章 立地適正化計画の概要



1. 策定の背景及び目的

(1) 全国的な社会構造の変化

我が国では、少子高齢化の進行、超高齢社会や人口減少社会の到来など、社会構造の変化が地域産業の低迷、活力の低下をもたらしており、このような社会経済情勢への対応が求められています。

人口や産業など、これまで右肩上がり前提としてきた社会構造は、人口減少社会への移行により、市街地規模の縮小と市街地人口密度の低下が進み、中心市街地の空洞化にもつながっています。

(2) 社会構造の変化に対応した立地適正化計画制度の創設

各自治体の行財政も、限られた財源のなかで、効率的で持続可能な都市運営が必須となっており、これらの状況に対応するため、国では都市再生特別措置法（2002（平成14）年法律第22号）を改正し、医療・福祉施設、商業施設、住宅等が集積し、公共交通により高齢者を含む誰もがこれらの施設にアクセスしやすい都市構造である「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構築を目指して、立地適正化計画の制度が創設されました。

(3) コンパクトで持続的な発展が可能な都市構築に向けた立地適正化計画の策定

本市では人口増加が続いていますが、いずれ迎える人口減少や超高齢社会に対応するための準備として、集約型の都市構造を目標に、持続的に発展し、公共交通等の利便性が確保された、誰もが住みやすい都市・市街地を構築するため、立地適正化計画の策定が必要になりました。

(4) 立地適正化計画策定の効果

立地適正化計画に基づき、商業施設、医療・福祉施設等を拠点地域に集約し、公共交通でつなぐことは、身近な生活空間でライフスタイルを充足、充実させることになり、また、公共公益施設の集約は、市民が集まり活動する地域コミュニティの構築につながります。

また、近年、頻発化、激甚化する水害等の災害に対し、都市防災機能を強化することで、安全・安心な暮らしが続けられるまちづくりを展開できます。

各種の公共施設・生活利便施設の集約化により、道路等の各種インフラの効率的な整備や維持管理の負担軽減が可能になり、財政の効率的な執行や歳出の削減にもつながります。

2. 立地適正化計画の内容と位置付け

(1) 立地適正化計画の内容

立地適正化計画は、将来の人口減少や人口構成の変化などの長期的な視点を見据え、都市全体の観点から、公共交通、公共施設、防災機能、医療・福祉施設、学校・教育など、本市の各分野と連携し、各種計画と調整を図りながら、都市の課題解決に取り組むことで、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりを具現化していく計画です。

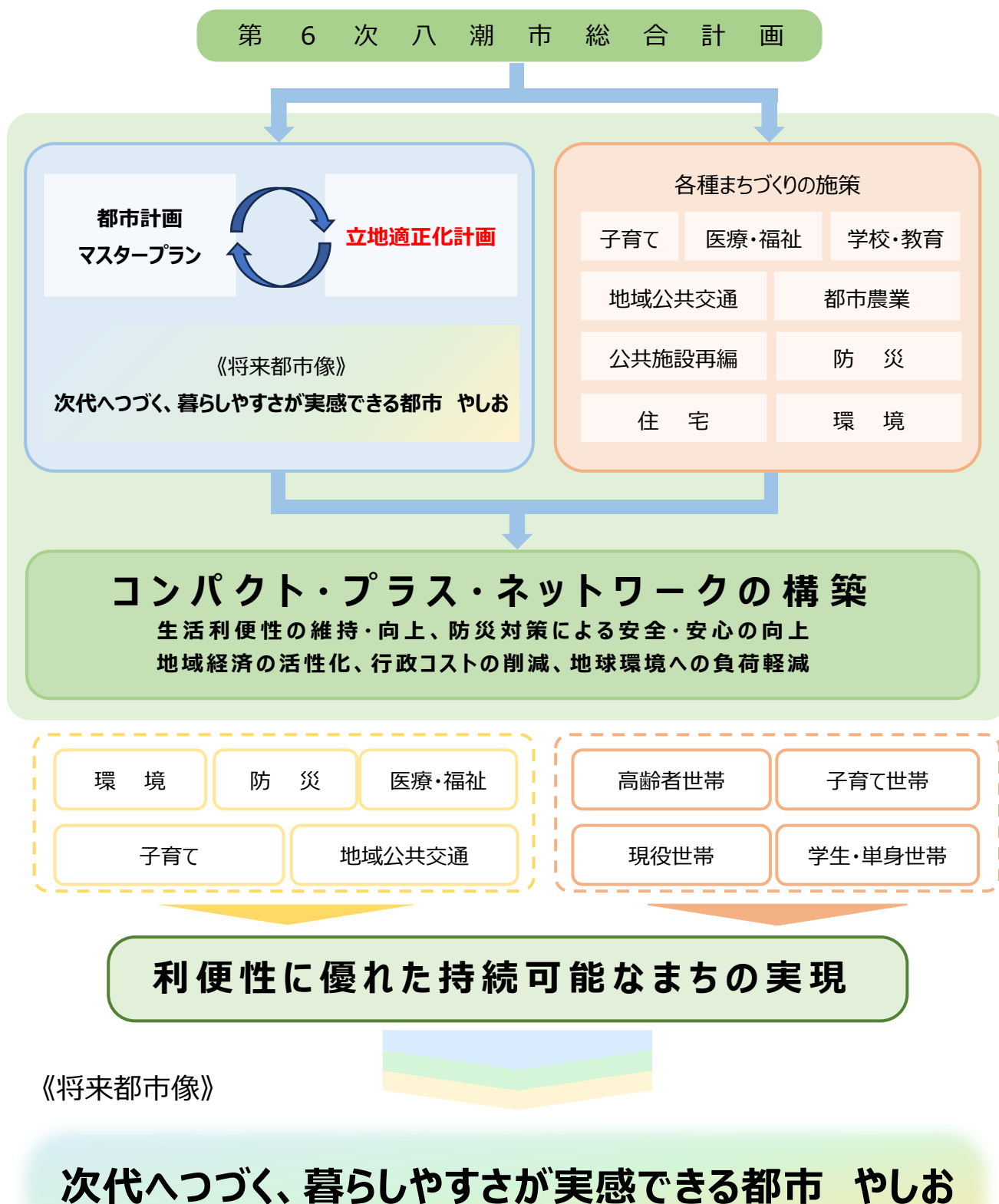
実現に向けた方策としては、届出制度を活用し、緩やかな誘導を行っていきます。



(2) 立地適正化計画の位置付け

立地適正化計画は、第6次八潮市総合計画に即するとともに、本市のまちづくりの基本方針を定める八潮市都市計画マスタープランと一体となる計画であり、都市計画マスタープランの具体化版として位置付けられます。

図 立地適正化計画の位置付け





3. 計画対象区域

立地適正化計画は、「都市計画区域を対象に策定する」と定められていることから、計画対象区域は八潮市全域とします。

4. 計画期間

立地適正化計画では、長期的な将来の都市像を掲げ、その実現に向けてまちづくりを推進していくことから、おおむね 20 年後の 2043（令和 25）年度を目標年次とします。

なお、社会経済情勢の変化に応じて、おおむね 5 年ごとに計画の見直しを実施していきます。

5. 立地適正化計画において定めるべき事項

立地適正化計画は、以下に掲げる計画区域をはじめとして、基本的な方針、その他必要な事項を定めることとなっています。各事項に係る上位計画・関連計画との調整及び整合を図り、現況などを考慮し策定します。

■計画対象区域：八潮市全域

■定めるべき事項

- 1) 住宅及び都市機能増進施設*¹（誘導施設*²）の立地の適正化に関する基本的な方針
- 2) 居住誘導区域及び居住環境の向上、公共交通の確保、居住を誘導するために市町村が講ずる施策
- 3) 都市機能誘導区域及び都市機能誘導区域ごとの誘導施設並びに必要な土地の確保、費用の補助等の市町村が講ずる施策
- 4) 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な事業等
 - ・ 誘導施設の整備に関する事業
 - ・ 事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業、その他国土交通省令で定める事業
 - ・ 上記に掲げる事業と一体となって、その効果を増大させるために必要な事務または事業
- 5) 居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針
- 6) 第 2 号・第 3 号の施策、または第 4 号の事業等の推進に関連して必要な事項
- 7) 住宅及び誘導施設の立地の適正化を図るために必要な事項

* 1：都市機能増進施設は、医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉または利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与する施設をいいます（都市再生特別措置法第 81 条第 1 項）。

* 2：誘導施設は、当該都市機能誘導区域ごとに、その立地を誘導すべき都市機能増進施設をいいます（都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 3 号）。

第2章

八潮市の現況と見通し

1. 市の概況
2. 人口、世帯数
3. 産 業
4. 土地利用
5. 交 通
6. 都市計画
7. 財 政
8. 都市機能増進施設



第2章 八潮市の現況と見通し



1. 市の概況

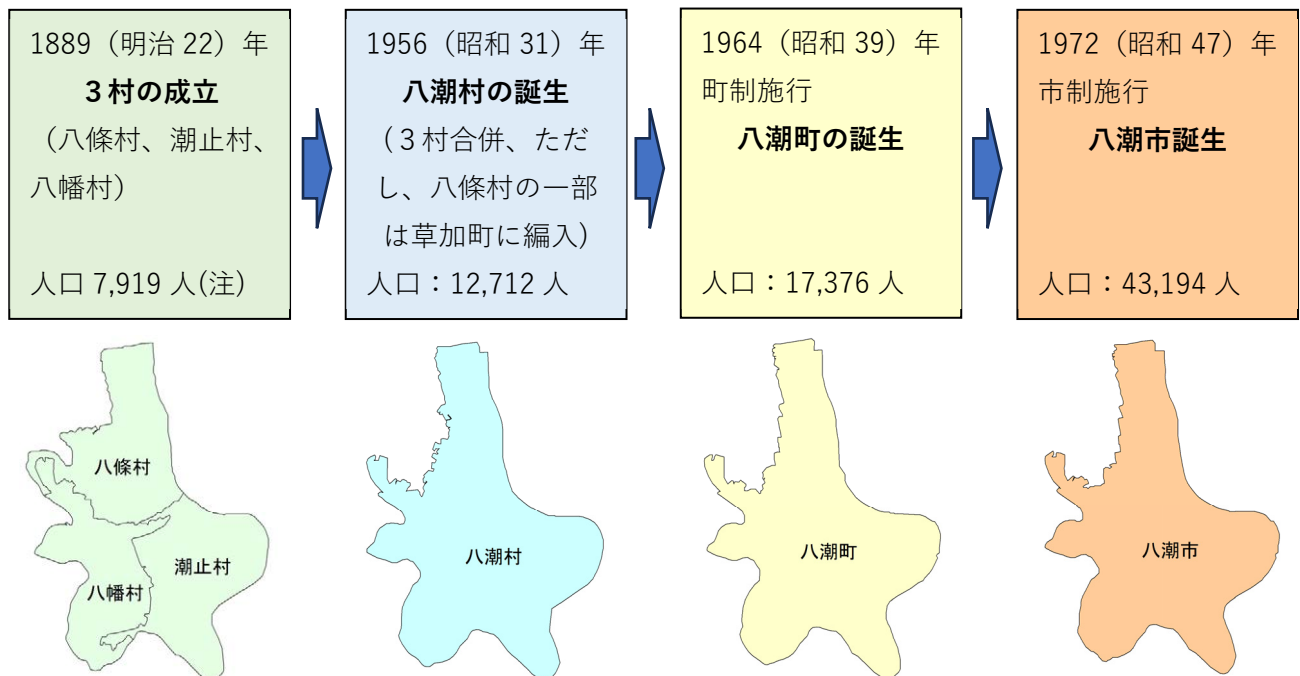
本市全体の概況、社会的条件、物的条件の現況や推移について整理します。

(1) 市政の経緯

本市の変遷は、明治期に本市の原形となる八條村、潮止村、八幡村の3村が行政体として成立し、その後1956（昭和31）年に合併（ただし、八條村の一部は草加町に編入）し、八潮村が誕生しました。

その後、1964（昭和39）年に町制施行、1972（昭和47）年に市制施行を行い、現在の八潮市が誕生しています。

図 八潮市の変遷



注：3村の合計人口は、「新町村造成表」（1888（明治21）年県庁提出資料）のうち、現在の八潮市を構成する地域（旧立野堀村を除く）の合計人口
出典：れきナビーやしお歴史事典

1956（昭和31）年の八潮村誕生当時の人口は12,712人でしたが、1964（昭和39）年の町制施行時には1.4倍の17,376人、1972（昭和47）年の市制施行時には3.4倍の43,194人に増加しています。過去の人口増加の要因は、東京都心に近い立地条件を活かした良好な都市基盤の宅地供給に起因し、首都高速6号三郷線や東京外環自動車道の高速交通体系の整備、さらに2005（平成17）年のつくばエクスプレスの八潮駅の開業が人口流入を押し上げる原因となっています。そして、2022（令和4）年に市制施行50周年を迎えています。

このような人口増加や企業進出等の社会経済情勢の進展を受け、計画的な都市整備を進めるため、1965（昭和40）年に本市全域を草加都市計画区域に編入し、1970（昭和45）年に市街化区域・市街化調整区域を決定し、都市計画道路、都市計画公園、公共下水道等の都市施設、市街地開発事業（土地区画整理事業）の決定・事業推進を行っています。



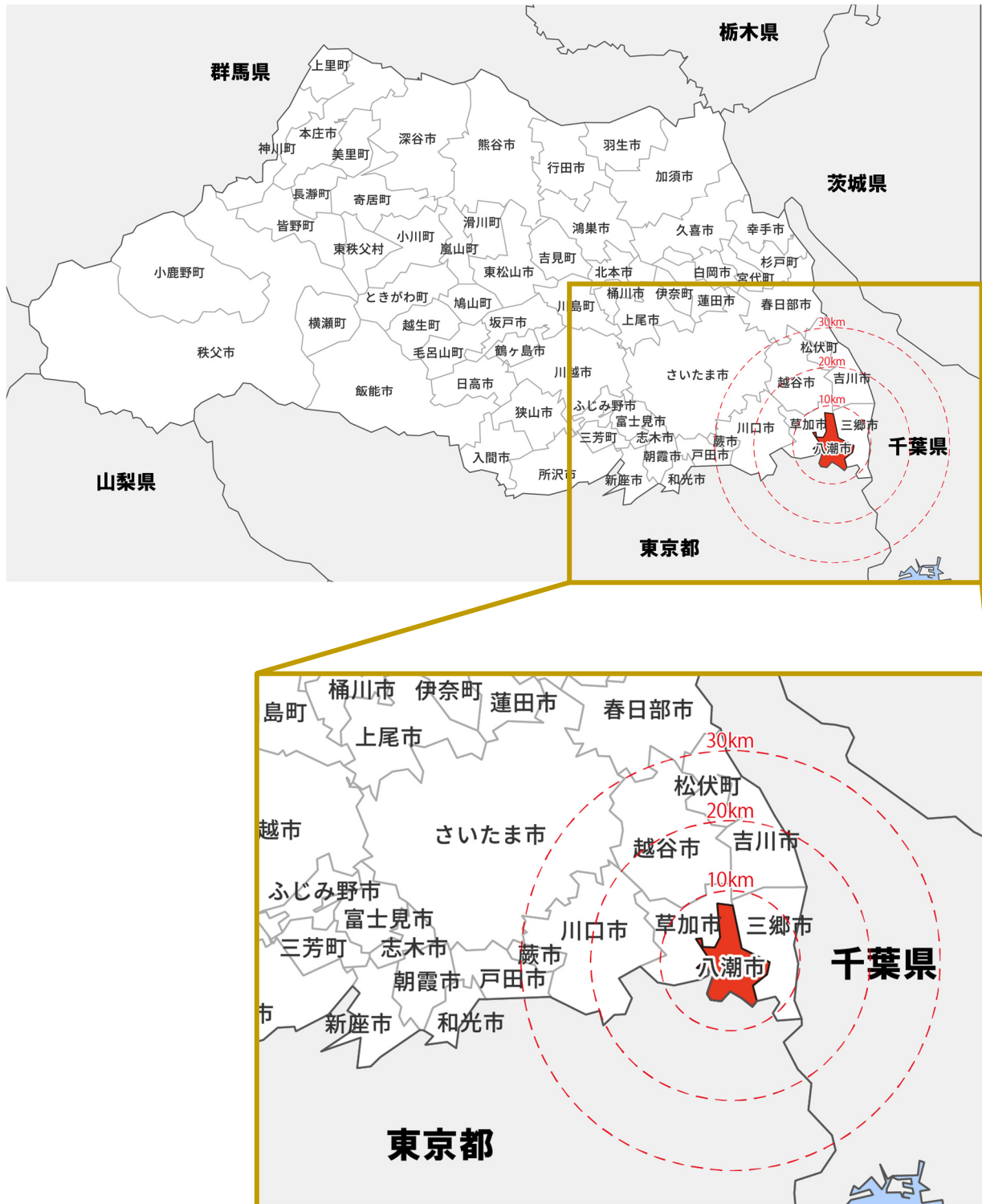
(2) 本市の位置、地形

本市は、埼玉県南東部に位置し、東を三郷市、北及び西を草加市、南を東京都（足立区、葛飾区）に接しています。

都心から15km圏内に位置し、東西5.23km、南北7.45kmで、行政区域面積は18.02km²（1,802ha）となっています。

地形は全体が平坦地で、標高は1～4mであり、東側に中川、西側に綾瀬川、南側に圀川が流れています。

図 埼玉県内位置図





2. 人口、世帯数

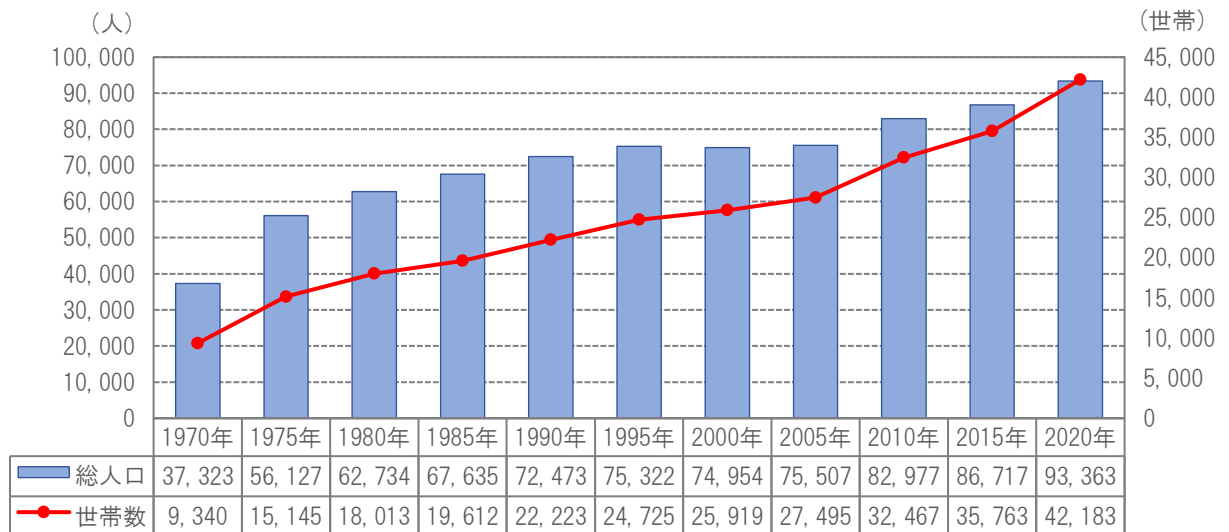
(1) 人口、世帯数の推移

本市の総人口は、高度経済成長期に急速な人口増加が発生し、その後も都心へのアクセス性の良さや交通網の整備、駅周辺を中心とする土地区画整理事業による都市基盤整備の推進により、1970（昭和45）年に37,323人であった人口が、50年後の2020（令和2）年には93,363人と2.5倍になっています。

世帯数は、1970（昭和45）年に9,340世帯であったものが、2020（令和2）年には42,183世帯と4.5倍にも増加しています。

世帯人員は、核家族化の進行により、1970（昭和45）年の4.00人/世帯が2020（令和2）年には2.21人/世帯に低下しています。

図 人口、世帯の推移



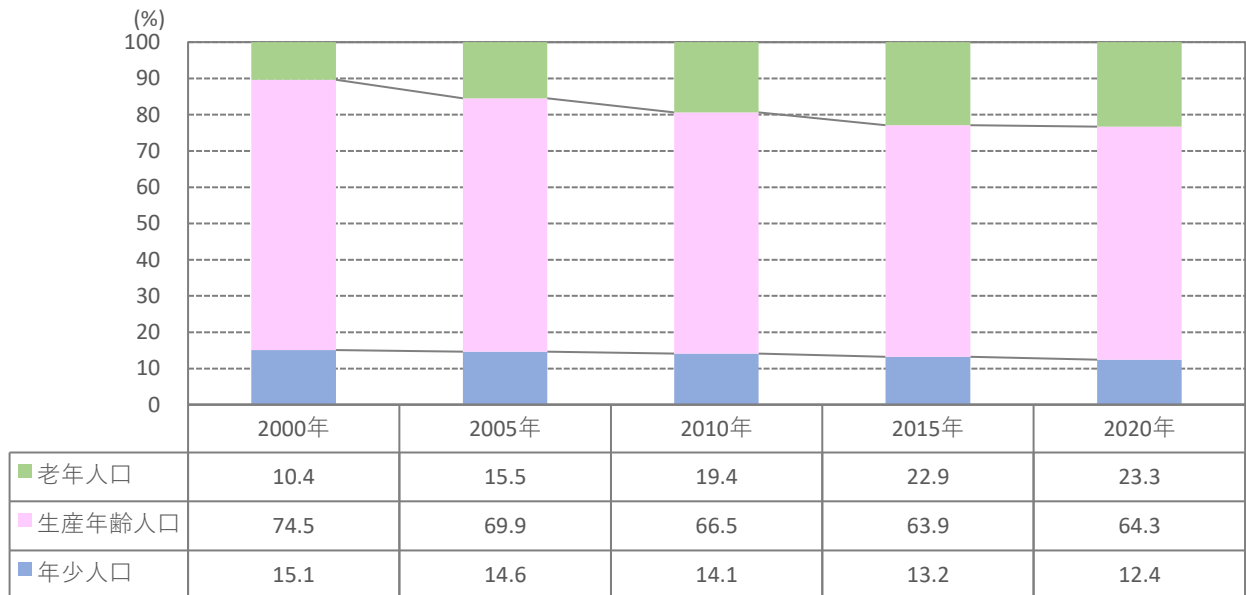
出典：国勢調査



(2) 3階層別人口

本市の人口年齢構成は、少子高齢化の影響から2000（平成12）年から2020（令和2）年の20年間で、年少人口が2.7%、生産年齢人口が10.2%減少し、老年人口が12.9%増加しており、現在は、4人に1人が65歳以上の高齢者となっています。

図 3階層別人口の推移



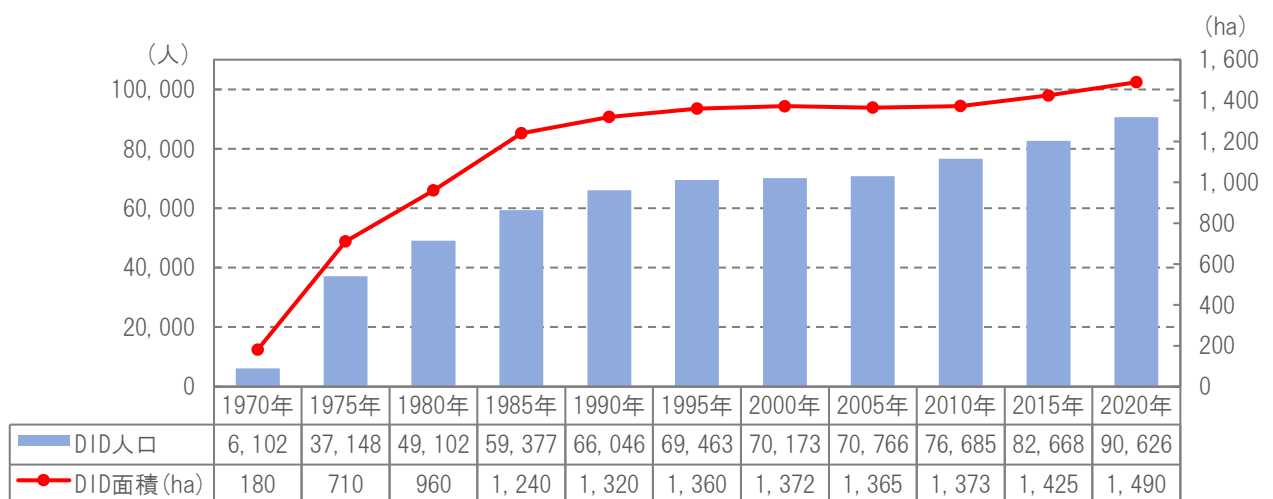
出典：国勢調査

(3) 人口集中地区

人口集中地区（DID）は、人口増加に応じて1970（昭和45）年代に急速な拡大をみせ、以後も拡大を続けたことから、市街化区域の大半が人口集中地区に含まれ、市総人口の97%、市域面積の83%が人口集中地区となっています。

また、人口集中地区の人口密度は2020（令和2）年で60.8人/haと上昇を続けています。

図 人口集中地区の推移



出典：国勢調査

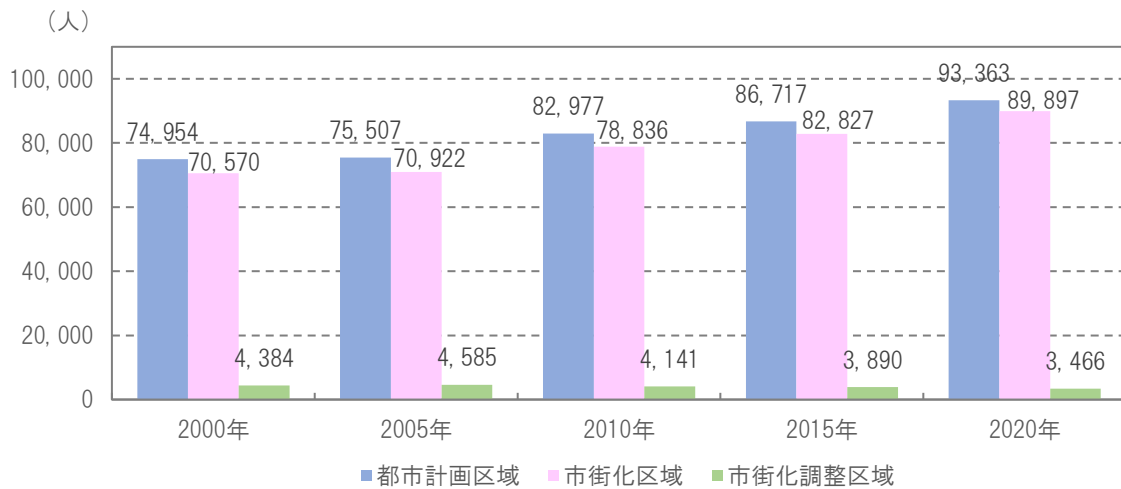


(4) 区域別人口

本市の市街化区域人口は2000（平成12）年以降の20年間で19,327人増加し、2020（令和2）年は89,897人と27%増加しています。

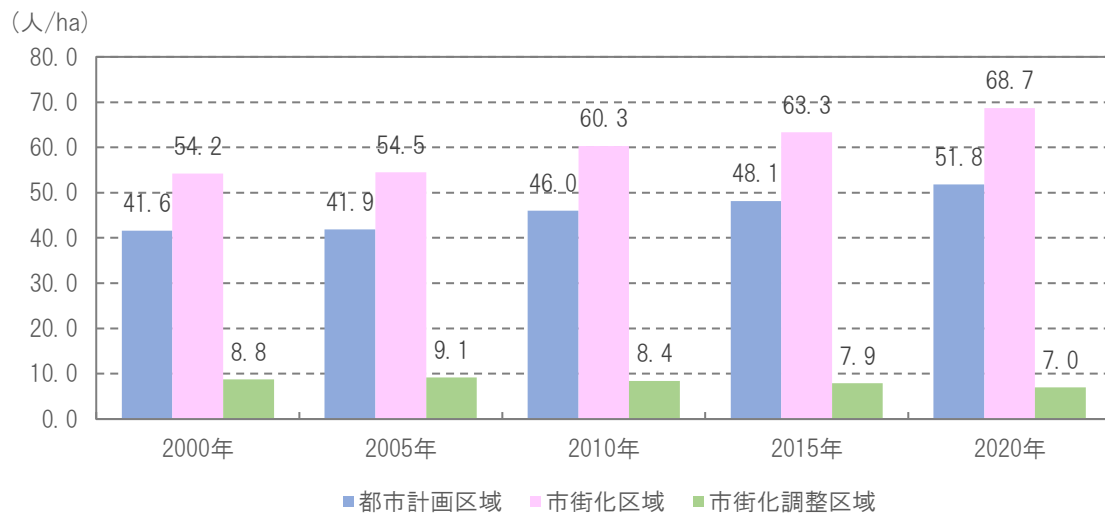
市街化区域の人口密度は、2000（平成12）年の54.2人/haに対し、2020（令和2）年は、68.7人/haと上昇しています。

図 区域別人口の推移



出典：埼玉県都市計画基礎調査

図 区域別人口密度の推移



出典：埼玉県都市計画基礎調査

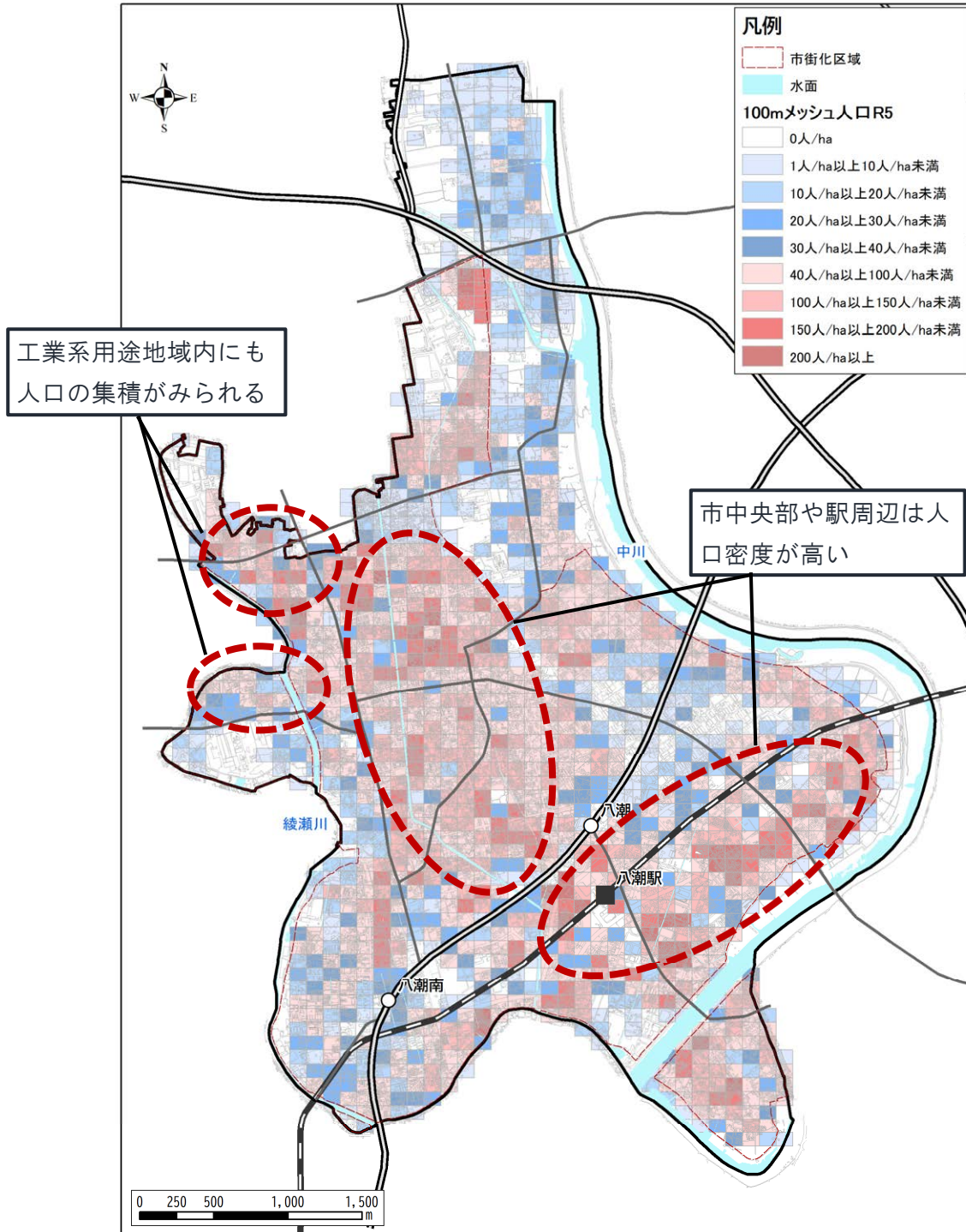


(5) 人口分布の状況

2023（令和5）年の人口分布の状況を見ると、駅周辺や市の中央部など利便性の高いエリアでは、人口密度が100人/ha以上のメッシュも多く、人口が集積しています。

工業系用途地域の一部には、40人/ha以上のメッシュもみられ、宅地化が進行していることが伺えます。

図 100m人口メッシュ（2023（令和5）年）

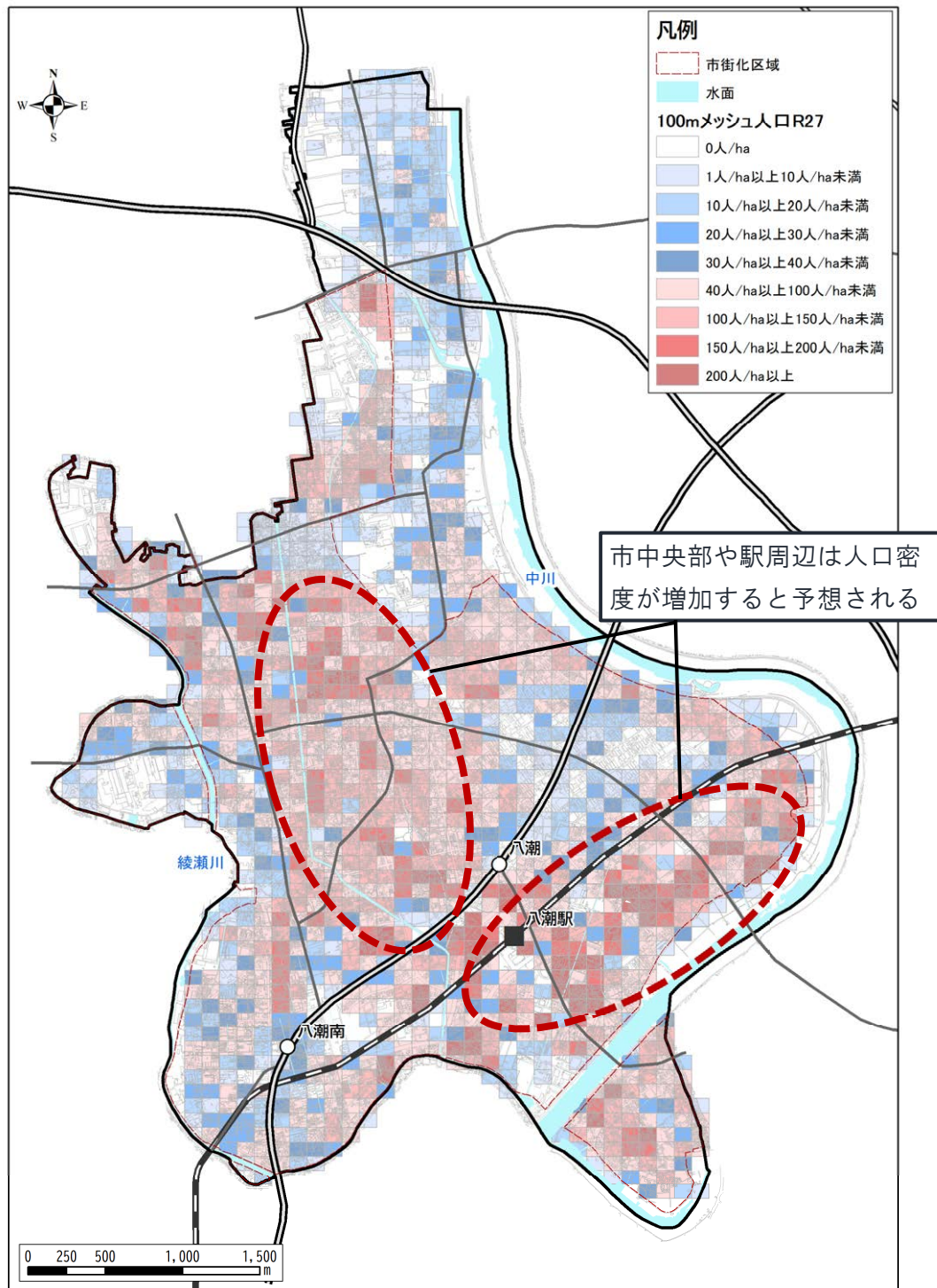


出典：住民基本台帳（2023（令和5）年9月）より作成



2045（令和27）年の人口分布の状況を見ると、2022（令和5）年から大きな変化はなく、駅周辺や市の中央部など利便性の高いエリアでは、人口密度が増加すると予想されます。

図 100m人口メッシュ（2045（令和27）年）



出典：住民基本台帳（2023（令和5）年9月）よりコーホート変化率法を用いて作成



3. 産業

(1) 農業

本市では、都市化の進展に伴って農地が減少しており、宅地等への転換が続いています。農家数の推移は、専業農家の変動が大きく、兼業農家の減少が著しく、経営耕地面積は2000（平成12）年には214haありましたが、2020（令和2）年には82haにまで減少しています。

表 農家数、農業就業人口、経営耕地面積の推移

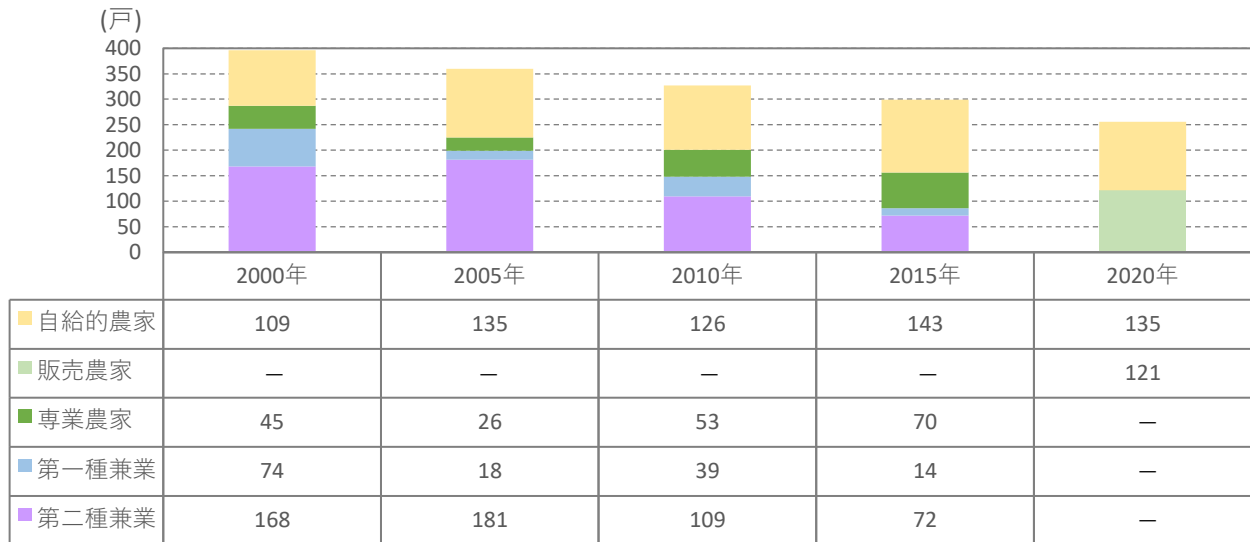
	農家 総数 (戸)	自給的 農家 (戸)	専業 農家 (戸)	兼業 農家 (戸)	兼業農家		農業就業 人口 (人)	総経営耕 地面積 (ha)	耕作 放棄地 面積 (ha)
					第一種 兼業 (戸)	第二種 兼業 (戸)			
2000(平成12)年	396	109	45	242	74	168	725	214	49
2005(平成17)年	360	135	26	199	18	181	568	150	47
2010(平成22)年	327	126	53	148	39	109	452	135	27
2015(平成27)年	299	143	70	86	14	72	350	113	27
2020(令和2)年	256	135	(※1) 販売農家：121				(※2) -	82	(※2) -

※1：2020（令和2）年より集計方法変更

出典：農林業センサス

※2：2020（令和2）年より農業就業人口と耕作放棄地面積は非調査に変更された

図 農家数の推移



出典：農林業センサス



(2) 工業

本市では、市の発展の基盤として工場誘致を推進し、製造業を主体とする産業育成を行ってきました。

しかし、リーマンショックや東日本大震災の影響で、長期にわたる社会的不況に陥り、その影響は現在も続いています。

事業所数は、減少が続いており、それに伴って従業者数も減少していますが、製造品出荷額（名目値）は微増を維持しています。

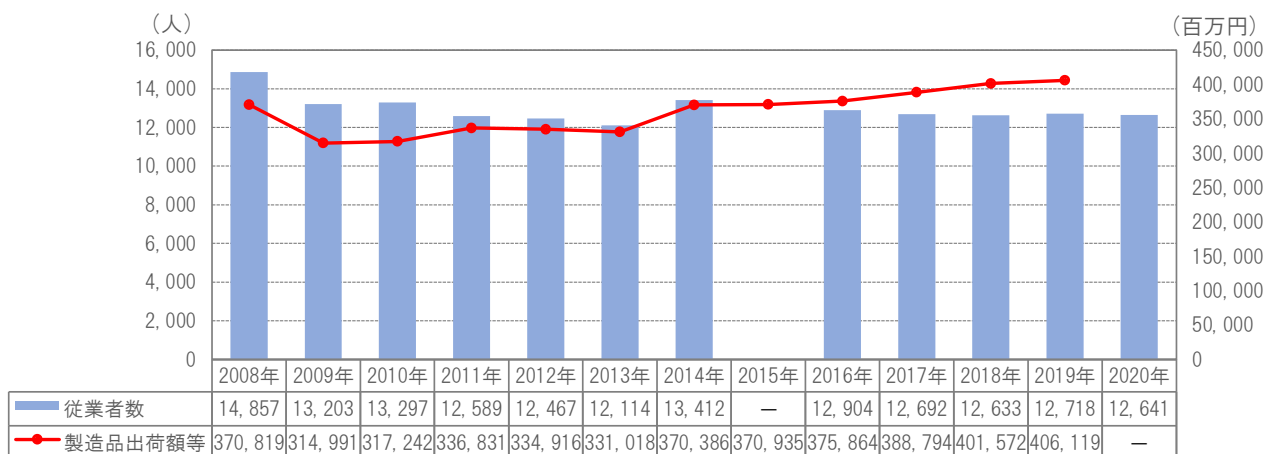
表 工業の推移

	事業所数	従業者数 (人)	製造品出荷額等 (百万円)
2008（平成20）年	851	14,857	370,819
2009（平成21）年	737	13,203	314,991
2010（平成22）年	691	13,297	317,242
2011（平成23）年	672	12,589	336,830
2012（平成24）年	648	12,467	334,916
2013（平成25）年	622	12,114	331,018
2014（平成26）年	616	13,412	370,386
2015（平成27）年	-	-	370,935
2016（平成28）年	679	12,904	375,864
2017（平成29）年	603	12,692	388,794
2018（平成30）年	595	12,633	401,572
2019（令和1）年	591	12,718	406,119
2020（令和2）年	578	12,641	-

注：2015（平成27）年の工業統計は非調査。ただし、製造品出荷額等は経済センサス活動調査の数値

出典：工業統計、経済センサス活動調査

図 工業の推移



出典：工業統計、経済センサス活動調査



(3) 商業

本市の小売業の推移は、年度により増減がありますが、従業者数、年間商品販売額は増加する傾向にあります。

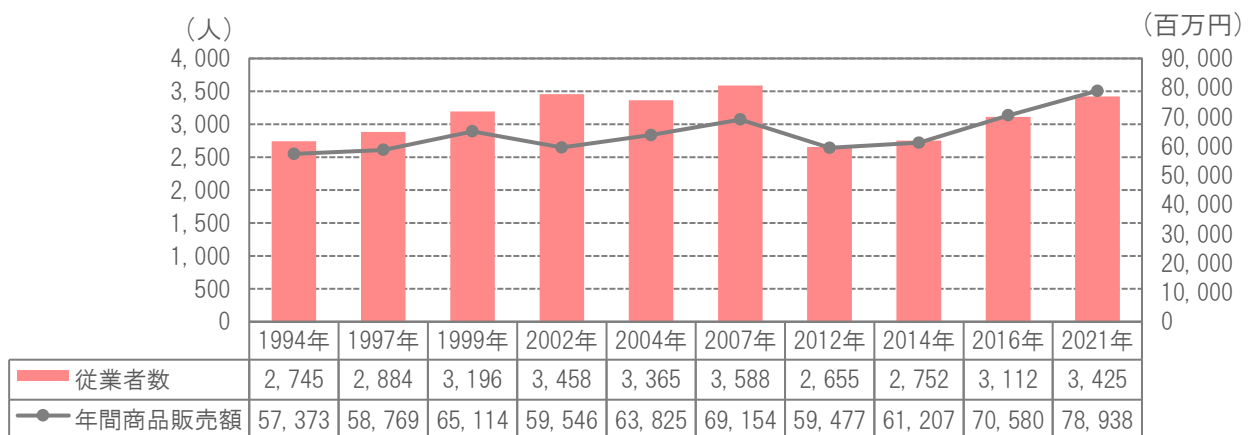
商業施設の分布は、鉄道駅が開設される以前は商業施設の集積が少なかったものの、つくばエクスプレスの開通、八潮駅の開業により、駅周辺地域における商業施設の集積、大型小売店舗が進出しています。

表 小売業の推移

	事業所数	従業者数 (人)	年間商品販売額 (百万円)
1994（平成6）年	567	2,745	57,373
1997（平成9）年	528	2,884	58,769
1999（平成11）年	547	3,196	65,114
2002（平成14）年	534	3,458	59,546
2004（平成16）年	495	3,365	63,825
2007（平成19）年	493	3,588	69,154
2012（平成24）年	325	2,655	59,477
2014（平成26）年	350	2,752	61,207
2016（平成28）年	369	3,112	70,580
2021（令和3）年	350	3,425	78,938

出典：商業統計、経済センサス活動調査

図 小売業の推移



出典：商業統計、経済センサス活動調査



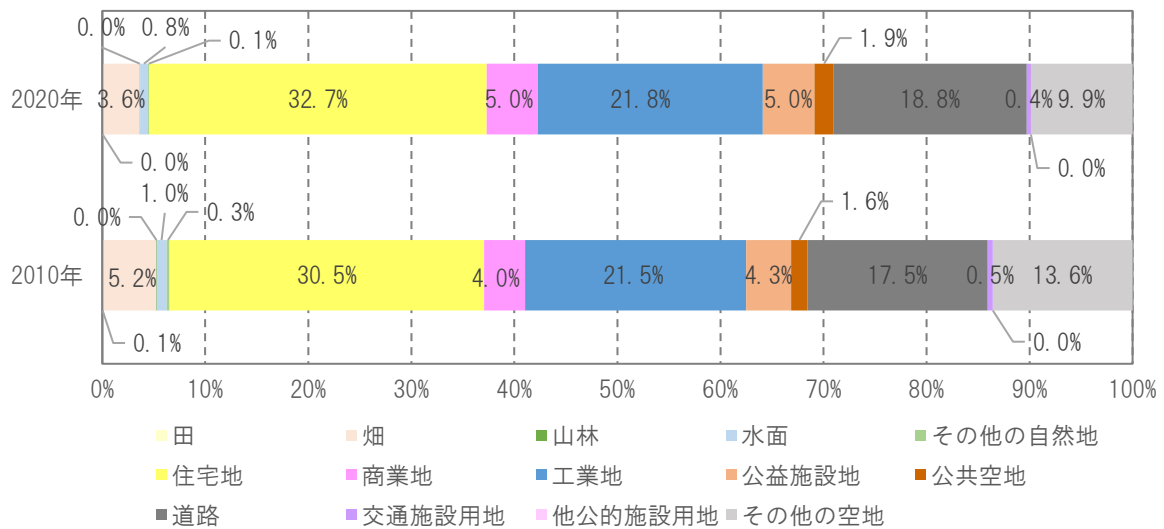
4. 土地利用

(1) 土地利用現況

本市の土地利用の推移をみると、2010（平成22）年～2020（令和2）年の10年間で宅地（住宅地、商業地、工業地、公益施設地）が4.2%増加しており、一方、自然的土地利用は、10年間で2.1%減少し、4.5%となっています。

土地区画整理事業の進捗により、市街地の都市基盤となる道路が18.8%を占め、公共用地率（市街化区域に対する公益施設地、公共空地、道路、交通施設用地、他の公的施設用地の割合）は26.1%となっており、市街化の進展がみられます。

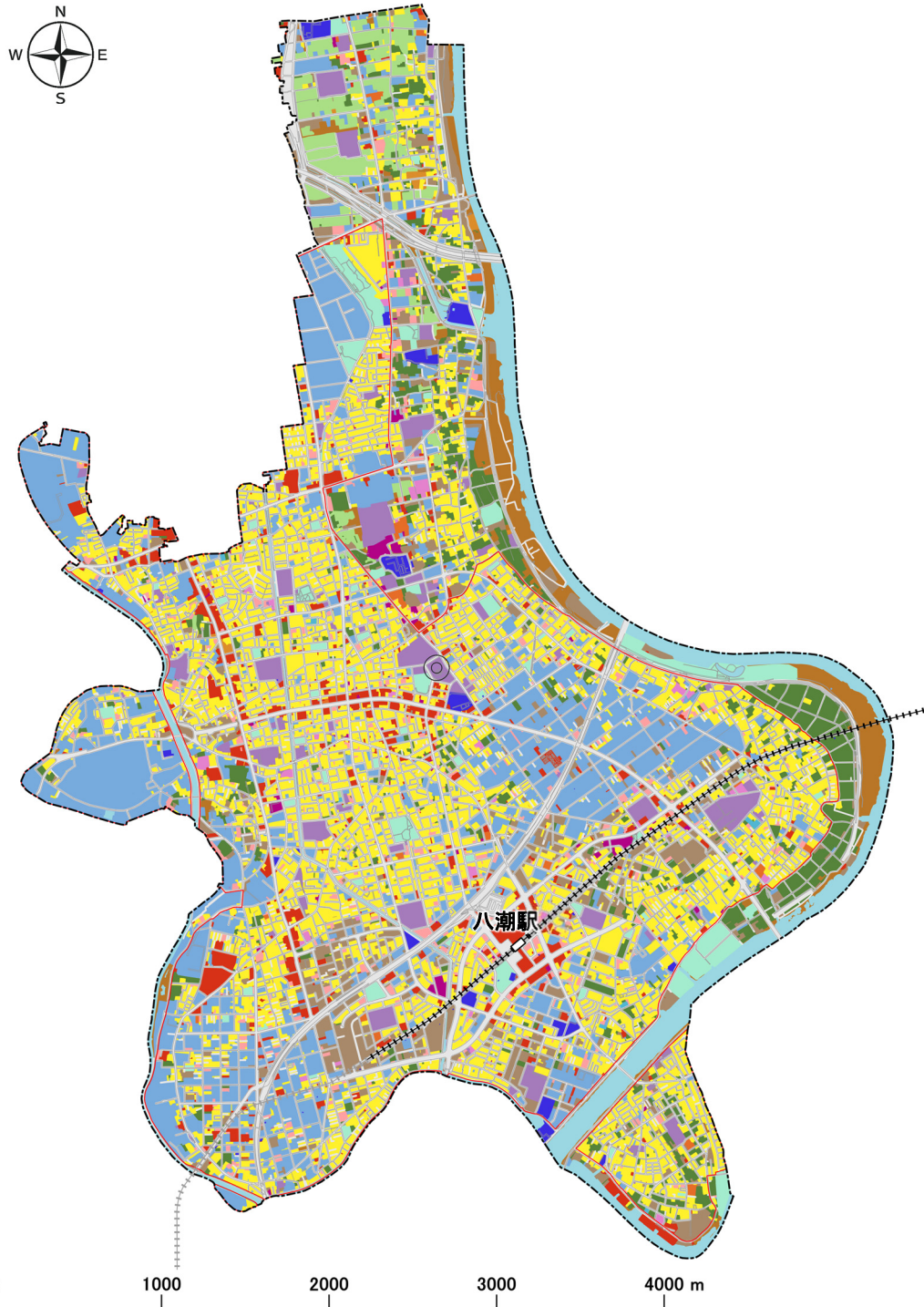
図 市街化区域の土地利用現況の推移



出典：都市計画基礎調査



図 土地利用現況



凡例			
行政区域	市街化区域	鉄道	市役所
土地利用現況 (R2年)			
田	住宅用地	公益施設用地(幼稚園、保育所)	交通施設用地
畑	商業用地	公益施設用地(病院、診療所)	公共空地(公園・緑地、広場、運動場)
山林	工業用地	公益施設用地(老人ホーム)	太陽光発電のシステムを直接整備している土地
水面	農林漁業施設用地	公益施設用地(処理場、浄水場)	平面駐車場
その他の自然地	公益施設用地(幼稚園、保育所、病院、診療所、老人ホームを除く)	道路用地	建物跡地・資材置場・変更中の土地・法面

出典：2020（令和2）年度都市計画基礎調査



5. 交通

(1) 道路交通

1) 道路網

本市の道路網は、高速交通体系である東京外環自動車道と首都高速6号三郷線が通り、三郷 JCT で交差し、常磐自動車道にもつながっています。

一般道路は、高速交通体系と一体となって道路網を形成しており、国道298号が東西に通り、市北部を南北に国道4号東埼玉道路の一般部が開通しています（自動車専用部は事業中）。

県道は7路線で、市内の骨格を形成するとともに、隣接都市を結んでいます。

図 広域道路ネットワークの状況



図 国道・県道の状況

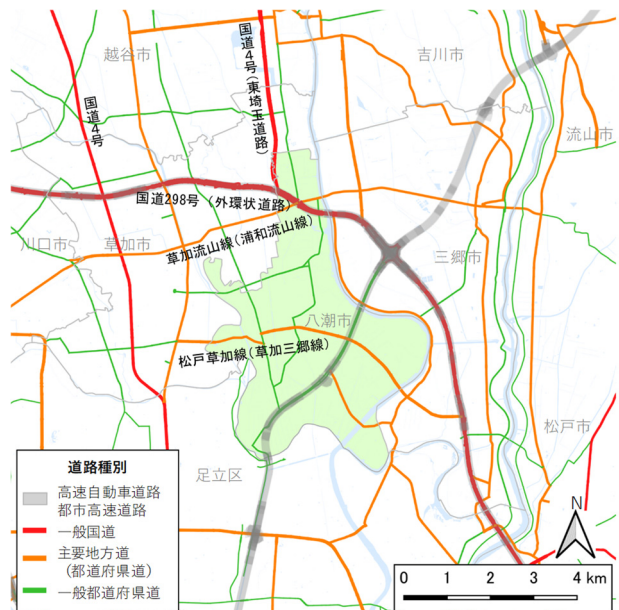


表 市内の幹線道路

区分	道路名称	備考
国道	東京外環自動車道	高速自動車国道
	国道4号(東埼玉道路)	一般国道
	国道298号	一般国道
県道	県道29号草加流山線	主要地方道
	県道54号松戸草加線	主要地方道
	県道102号平方東京線	一般県道
	県道115号越谷八潮線	一般県道
	県道116号八潮三郷線	一般県道
	県道243号高速足立三郷線	一般県道
	県道327号草加八潮三郷線	一般県道



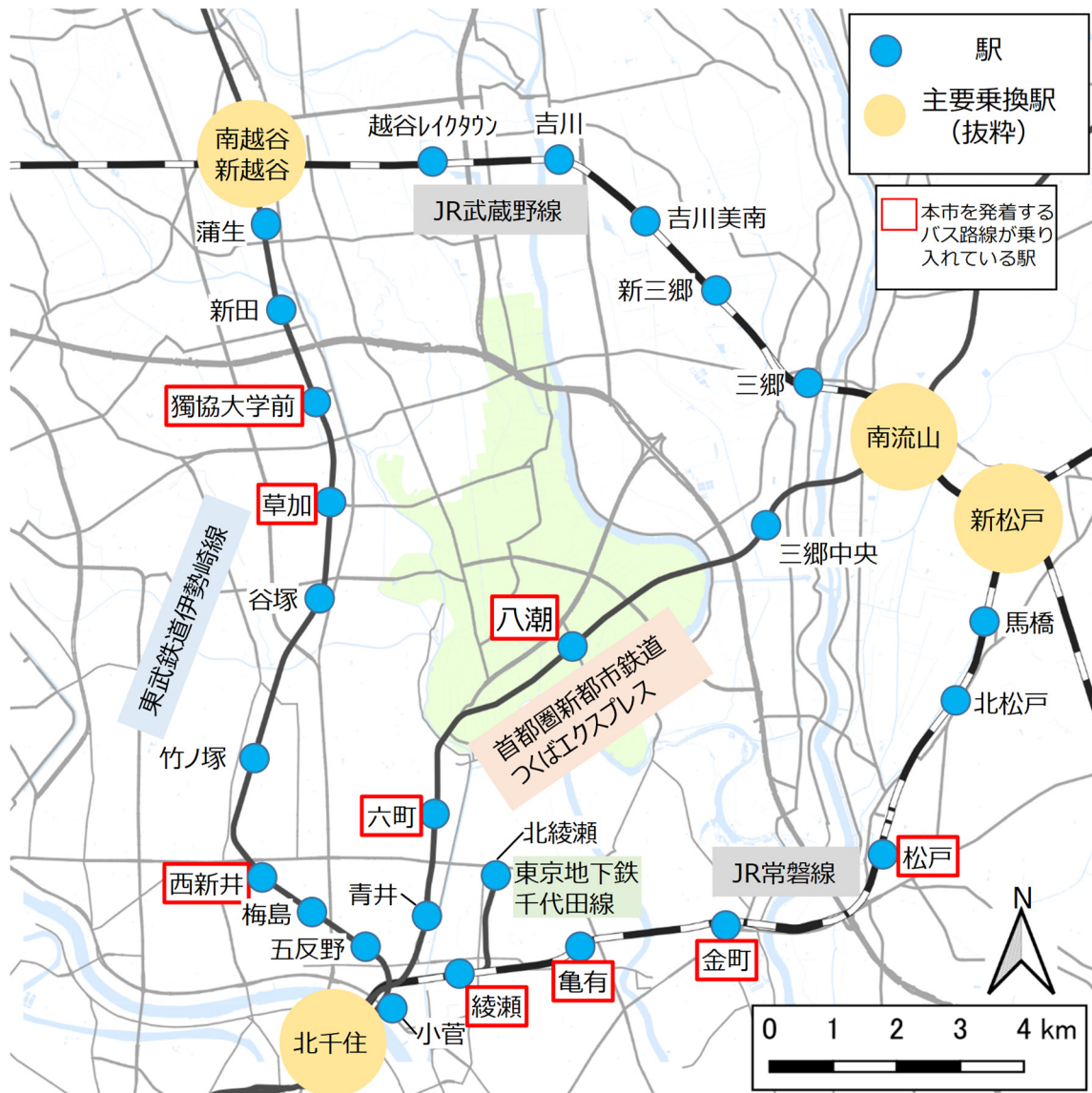
(2) 鉄道

1) 鉄道路線、駅

鉄道路線は、2005（平成17）年のつくばエクスプレス八潮駅の開業により、本市の交通体系が大きく変化し、都心部へのアクセス性が大幅に向上しています。

運行本数は、平日で上り227本、下り222本（2025（令和7）年5月現在）で、ピーク時間帯は2分～4分間隔で運行しており、快速を利用すると、八潮駅から最短17分で秋葉原駅にアクセスできます。

図 鉄道網図



出典：八潮市地域公共交通計画

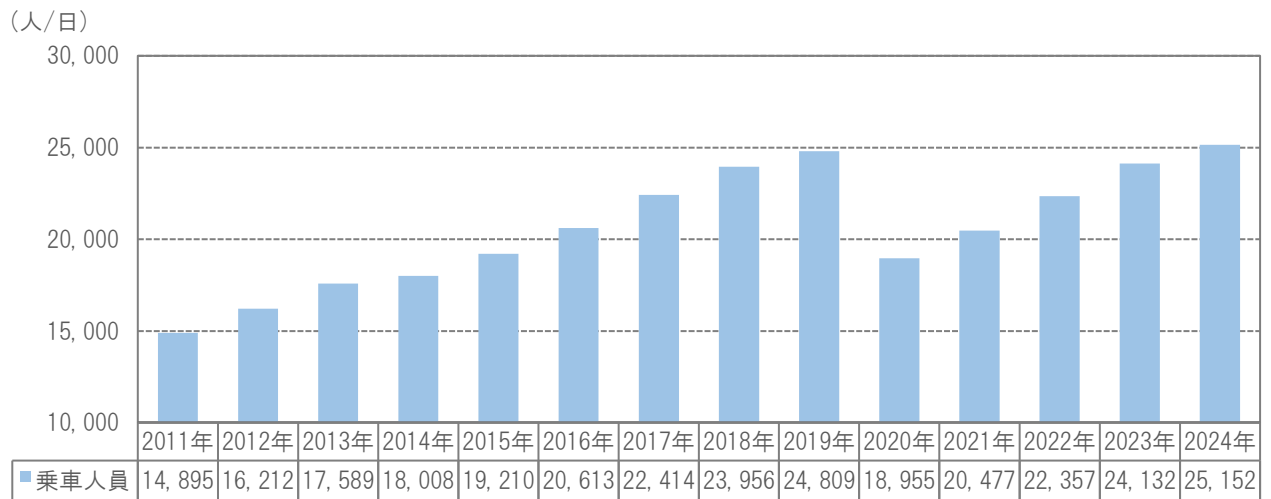


2) 乗車人員

八潮駅の乗車人員は、2020（令和2）年に新型コロナウイルス感染症の影響で一時的に減少しましたが、長期的には順調に増加しています。

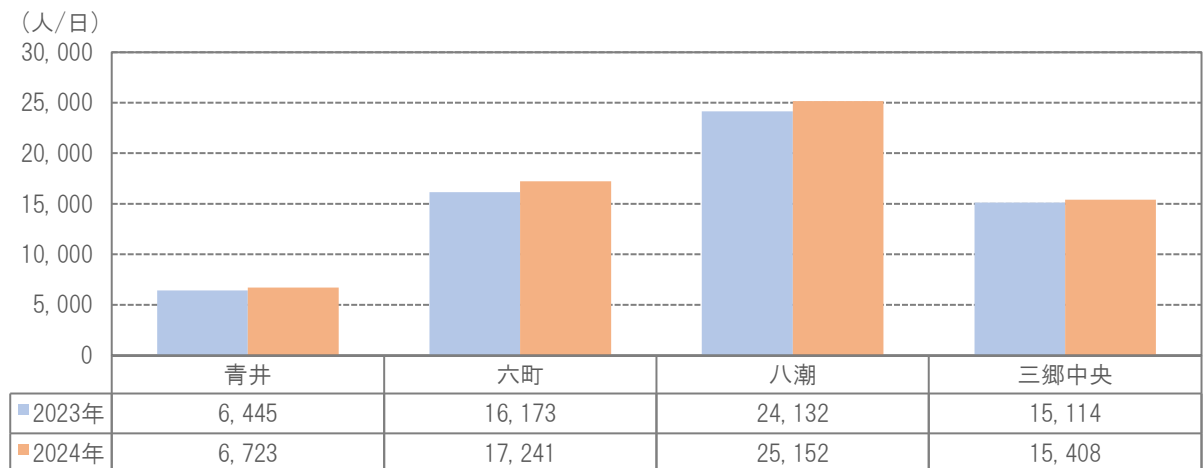
また、八潮駅を含む近隣4駅の乗車人員を比較すると、2024（令和6）年の八潮駅が25,152人/日で、近隣駅の中でも乗車人員が最も多く、つくばエクスプレス八潮駅への需要の高さが伺えます。

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

図 八潮駅の近隣駅の乗車人員（1日平均）



資料：つくばエクスプレス HP



3) 地下鉄8号線延伸計画

地下鉄8号線（東京メトロ有楽町線）は、現在、埼玉県の和光市駅から東京都の新木場駅を結んでいる路線で、東武東上線、西武有楽町線経由の西武池袋線及び東京メトロ副都心線と相互直通運転を行っています。

これに基づき「地下鉄8号線の建設促進並びに誘致期成同盟会」（本市を含む9市1区2町で構成）では、地下鉄8号線の豊洲以北への延伸について、八潮～野田市間の先行整備を軸とした押上～野田市間の整備と茨城県西南部方面への誘致実現に向けて、官民一体となった取組を進めています。

図 地下鉄8号線誘致活動に関するパンフレット(表紙)





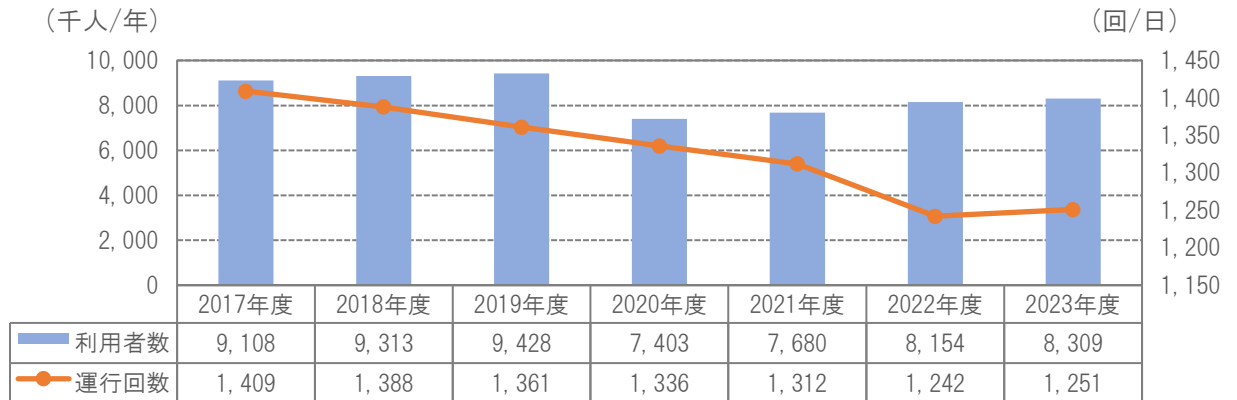
(3) バス路線

バス路線は、八潮駅を起終点とするバス路線を主体に路線網が設定されており、コミュニティバスを含め 34 本/日が運行しています。

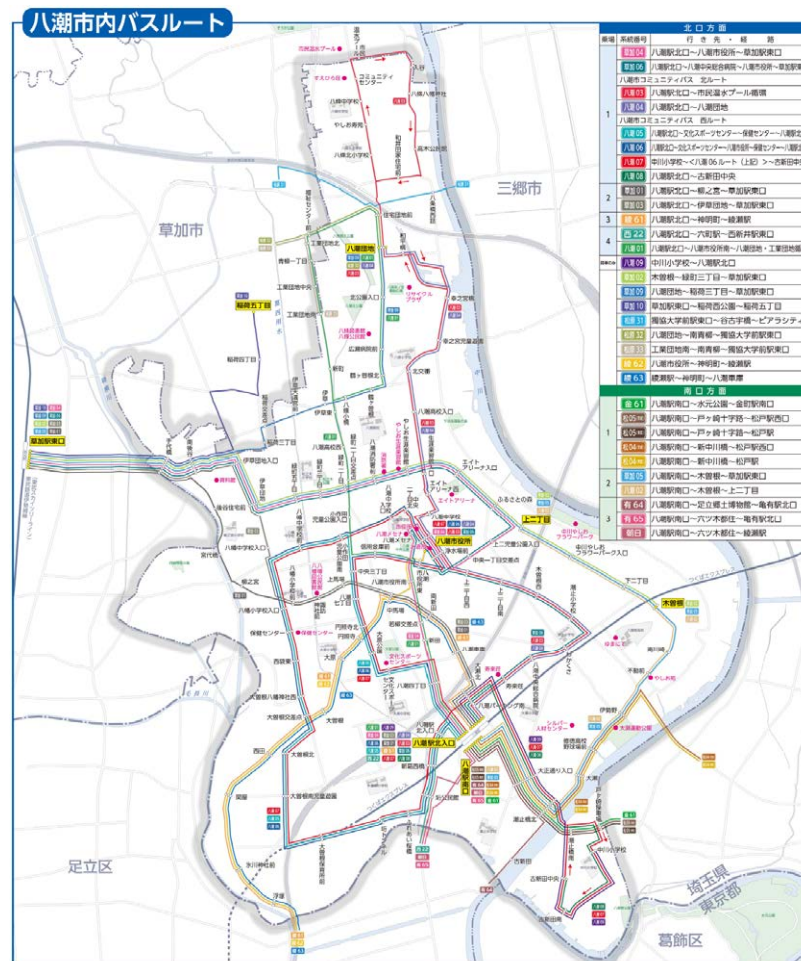
八潮駅－市役所－草加駅東口を結ぶルートを中心に、各地域を經由しながら運行していますが、地域によって公共交通空白地域が一部に存在しています。

運行回数の減少に比べバス利用者数の変化は小さく、1 運行当たりの利用者数は増加傾向にあります。

図 バス利用者数、バス路線図



出典：統計やしお



出典：八潮市地域公共交通計画

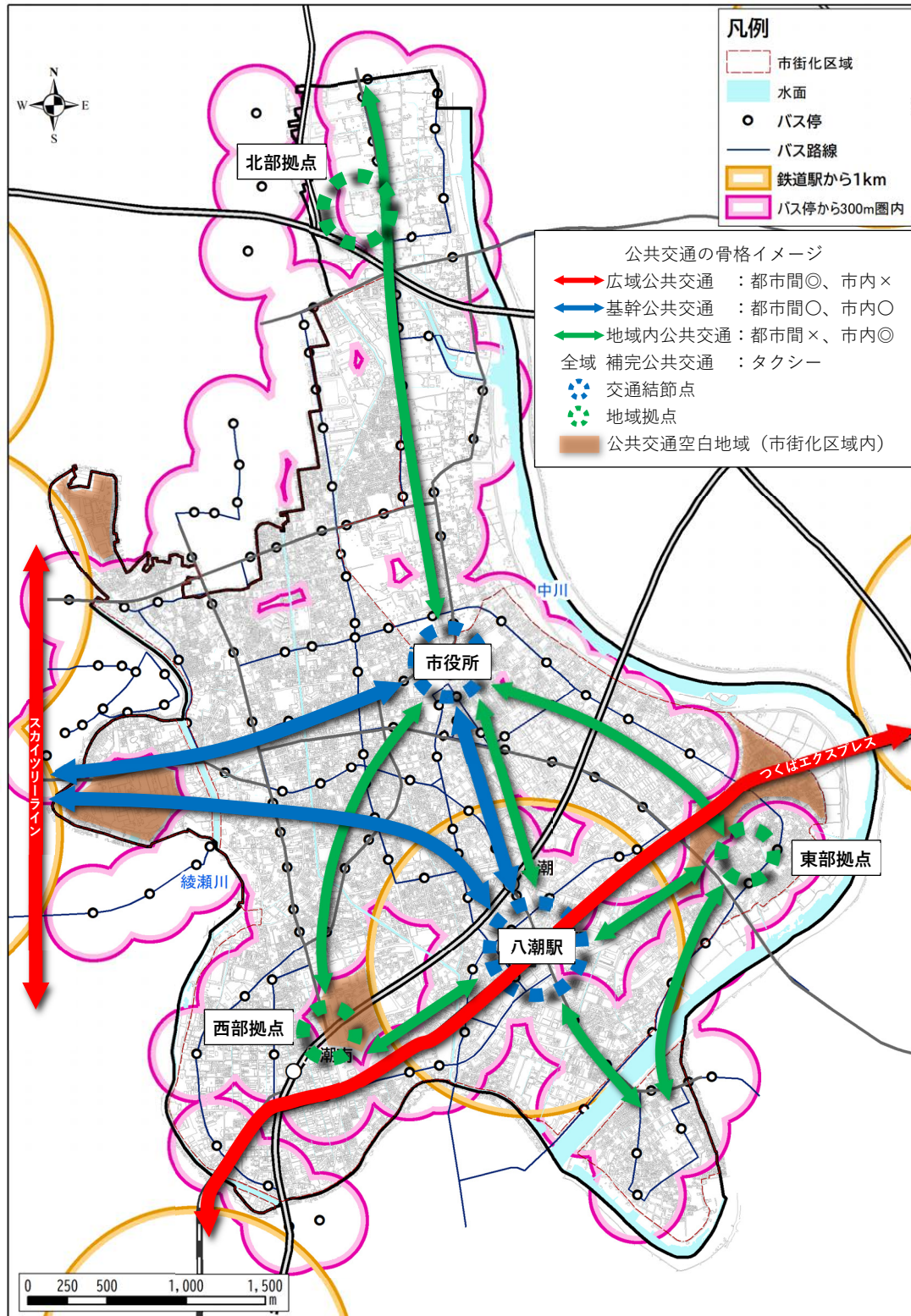


(4) 公共交通ネットワークについて

鉄道駅から1 km、バス停から300mを徒歩圏とした場合、市街化区域内にも一部公共交通の徒歩圏外である公共交通空白地域もみられますが、おおむね利便性が高い状況にあります。

広域公共交通である鉄道へのアクセスを、基幹公共交通である路線バスと地域内公共交通であるコミュニティバスが担い、都市核である市役所と八潮駅で乗り継ぎが可能となっています。

図 公共交通の骨格イメージと公共交通空白地域

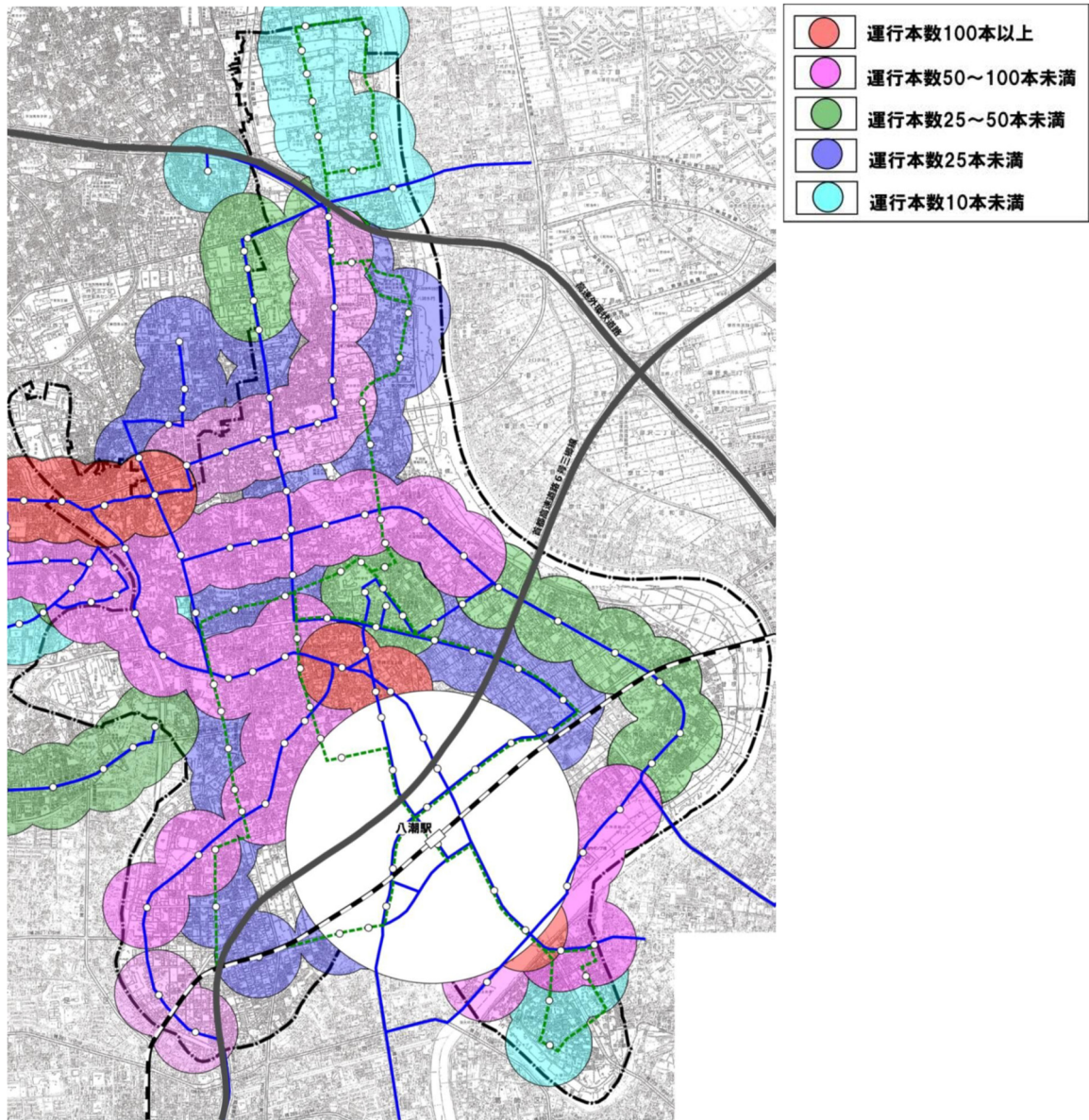




市内の路線バス、コミュニティバスのサービス水準（平日の運行本数／日）をみると、基幹公共交通（路線バス）は50本／日以上あり、地域内公共交通（コミュニティバス）は一部に10本／日未満のエリアもありますが、公共交通はおおむね充足していると考えられます。

なお、運行本数については、2025（令和7）年1月に発生した道路陥没事故前のデータとなっています。

図 公共交通の骨格イメージと交通空白地域



八潮駅周辺や市役所周辺に商業施設や公共施設などの主要施設が集積しつつ、市内全域に分布しています。これらの主要施設は基幹公共交通や地域内公共交通の沿線に立地しており、公共交通はこれらの主要施設にアクセスが可能なネットワークを形成しています。

また、交通結節点である八潮駅では駅南北に駅前広場が整備され、もう一つの交通結節点である市役所では新庁舎建設に伴って敷地内にロータリーの整備が予定されているなど、公共交通ネットワークの維持・向上が継続的に進められています。



6. 都市計画

(1) 土地区画整理事業、地区計画

本市では、住居系・商業系用途地域を主体に土地区画整理事業が施行されており、都市計画決定されている11地区のうち、6地区が施行済、5地区が施行中となっています。

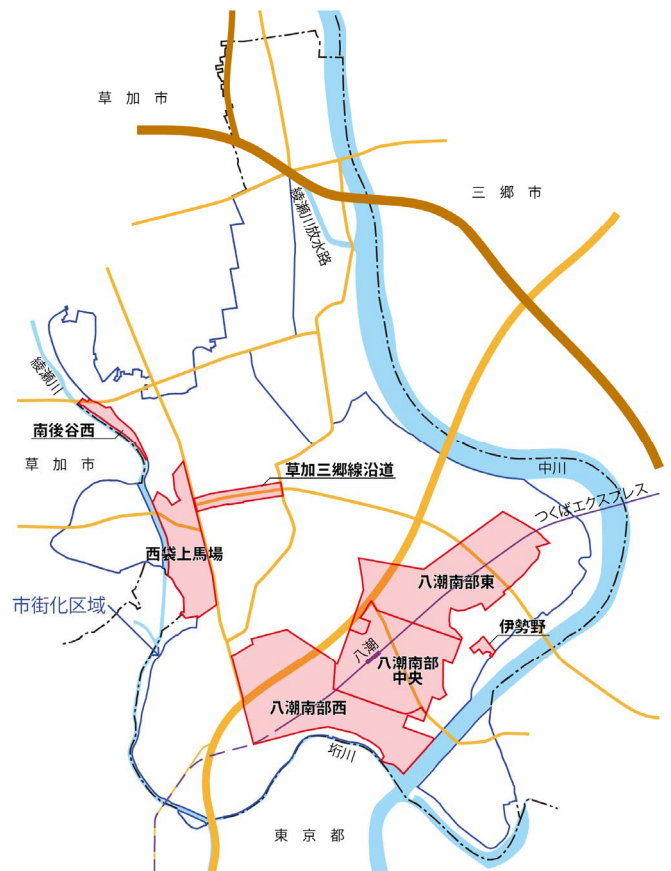
土地区画整理事業の施行面積は全体で719.0haで、市街化区域1,308haの55.0%を占めています。

また、地区計画は、全体で7地区324.8haが指定され、良好な市街地環境の形成、維持・向上を目的に、各地区の特徴に応じて、具体的なまちづくりのルールが定められています。

図 土地区画整理事業



図 地区計画



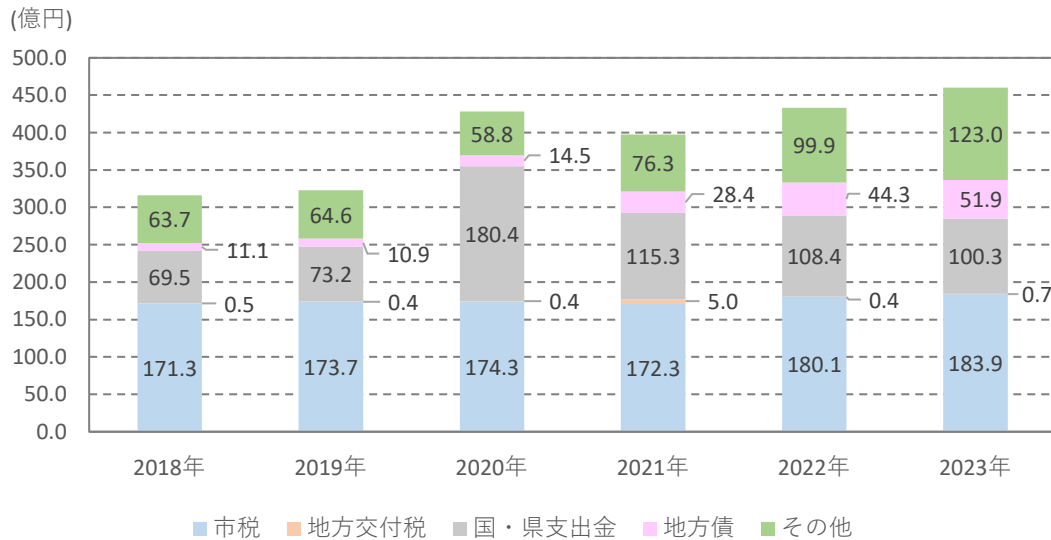


7. 財政

本市の歳入・歳出（決算額）は、2023（令和5）年度の総歳入決算額459.8億円、総歳出決算額432.8億円で増加傾向にあり、つくばエクスプレスの開業や土地区画整理事業の進展などによる人口増加が主な要因となっています。

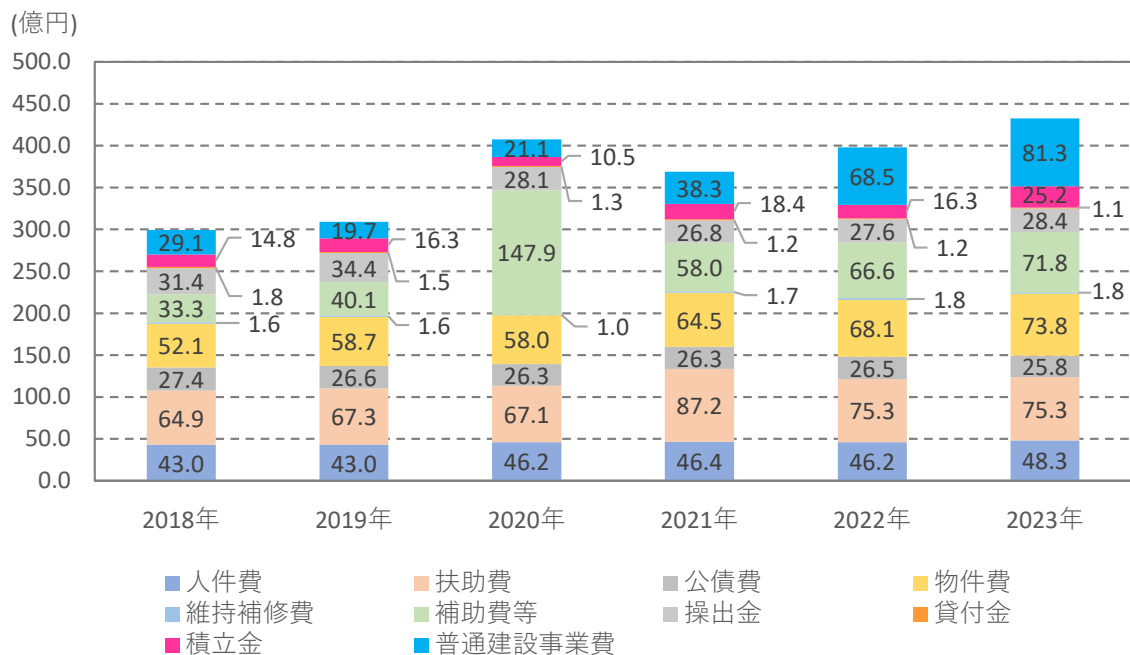
2020（令和2）年度に歳出入が大幅に増加していますが、新型コロナウイルス感染症対策による歳出入の増加が要因となっています。

図 歳入決算額の推移



出典：八潮市財政の状況（普通会計）

図 歳出決算額（性質別）の推移



出典：八潮市財政の状況（普通会計）

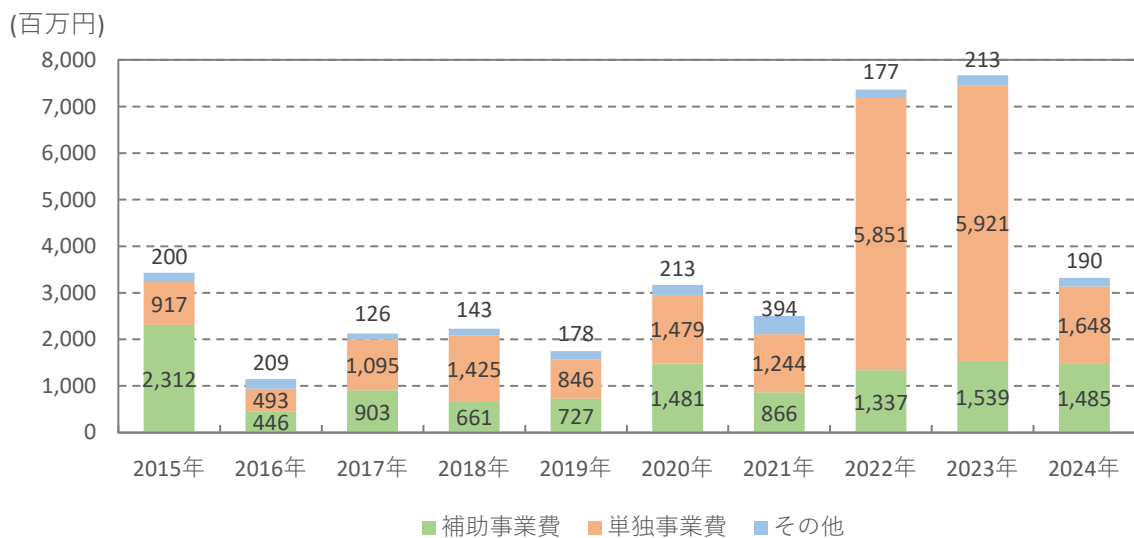


普通建設事業費は、公共施設の建設事業やその用地取得のための経費で、補助事業、単独事業、国や県が直轄で行う建設事業に対する直轄事業負担金を含む投資的経費（道路、橋梁、学校、公園など各種社会資本の整備に必要な経費）になります。

道路、公園等の都市施設の整備費は、普通建設事業費に含まれ、市のインフラ整備に係る経費の推移は年度によって増減があります。2022（令和4）年度、2023（令和5）年度においては、新庁舎の整備により単独事業費が増大していますが、全体的にみても増加傾向にあります。

インフラ整備に伴って、都市施設の維持管理費も継続的に発生することから、効率的な都市施設の整備、改善が必要になっています。

図 普通建設事業費の推移



※補助事業：補助金等を活用する事業、単独事業：市が単独で実施する事業

出典：当初予算の概要



8. 都市機能増進施設

食料品スーパーや小学校、中学校のように、日常的に利用されおおむね徒歩圏内にあった方がよい施設と、庁舎や保健施設のような市内に1か所程度設置すればよい施設は、その設置目的や性質も異なるため、施設分類ごとに施設の利用圏域を整理します。

都市機能増進施設のうち、徒歩圏内に設置されることが望まれる、利用圏域が日常生活圏の施設について、徒歩圏（施設から800m圏内）の人口の集積状況を分析します。

なお、商業機能のうち、コンビニエンスストアは、大規模小売店舗や食料品スーパーの機能を補完する施設として、分布状況を把握します。

利用圏域内人口が総人口に占めるカバー率を算出する際の総人口は、2023（令和5）年は2023（令和5）年9月1日現在の住民基本台帳、2045（令和27）年は上位関連計画の目標値である「100,000人」を用いました。

表 都市機能増進施設の利用圏域

大分類	中分類	利用圏域
商業施設	大規模小売店舗、食料品・日用品店舗	日常生活圏
	コンビニエンスストア	—
医療施設	病院、診療所	日常生活圏
社会福祉施設	老人福祉施設（通所型）	日常生活圏
	老人福祉施設（滞在型）	市全域
	障がい者福祉施設（通所型）	日常生活圏
	障がい者福祉施設（滞在型）	市全域
子育て支援施設	保育所、幼稚園、認定こども園	日常生活圏
教育施設	小学校、中学校、高等学校	学校区
文化施設・行政施設	図書館、博物館、文化施設、スポーツ施設	市全域
	庁舎	市全域
	水道庁舎	市全域
	保健センター	市全域

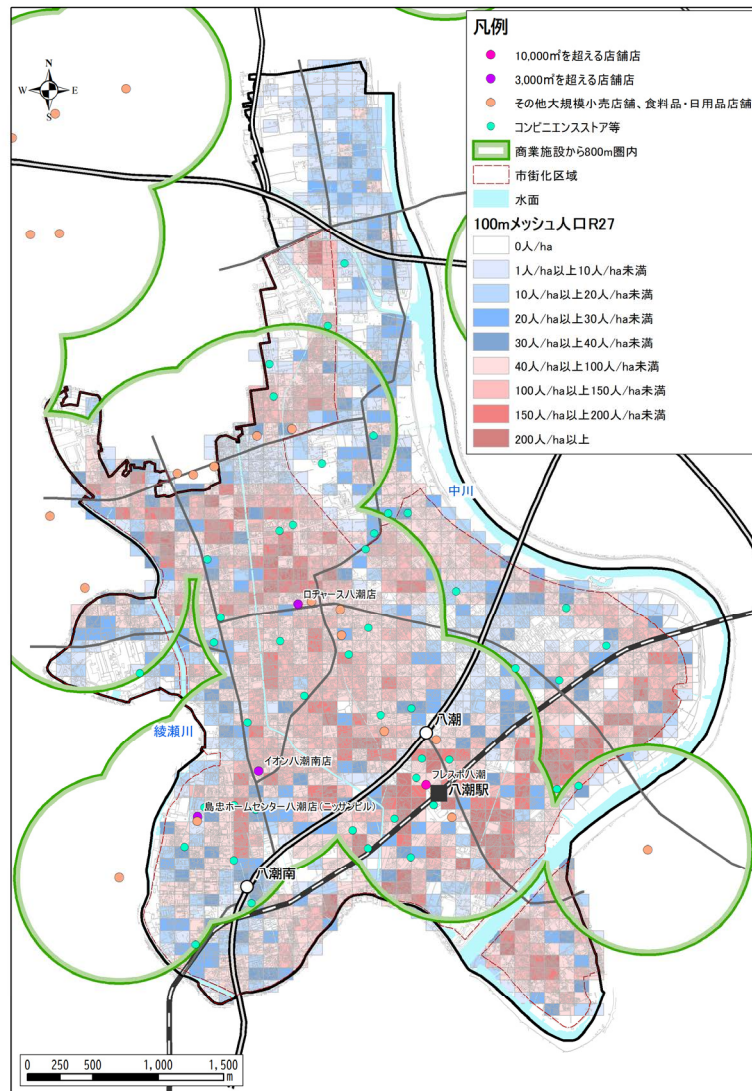


(1) 商業施設

本市の商業施設は、10,000㎡を超える店舗が1施設、3,000㎡を超える店舗が3施設、その他大規模小売店舗、食料品・日用品店舗が9施設あり、また、商業施設の機能を補完する施設としてコンビニエンスストアが点在しています。

目標年次における徒歩圏人口では生産年齢人口が約2,000人減少し、購買力の低下が懸念されますが、カバー率は維持されます。

図 商業施設の分布と利用圏域の状況



2023(R5)	総人口	年少（15歳未満）	生産年齢（15～64歳）	老年（65歳以上）
徒歩圏人口（人）	65,961	7,771	43,864	14,325
人口（人）	92,884	11,017	60,913	20,954
カバー率	71.0%	70.5%	72.0%	68.4%
2045(R27)	総人口	年少（15歳未満）	生産年齢（15～64歳）	老年（65歳以上）
徒歩圏人口（人）	71,945	8,673	41,815	21,458
人口（人）	100,000	11,940	57,820	30,240
カバー率	71.9%	72.6%	72.3%	71.0%

出典：都市計画基礎調査、ナビタイムを基に作成

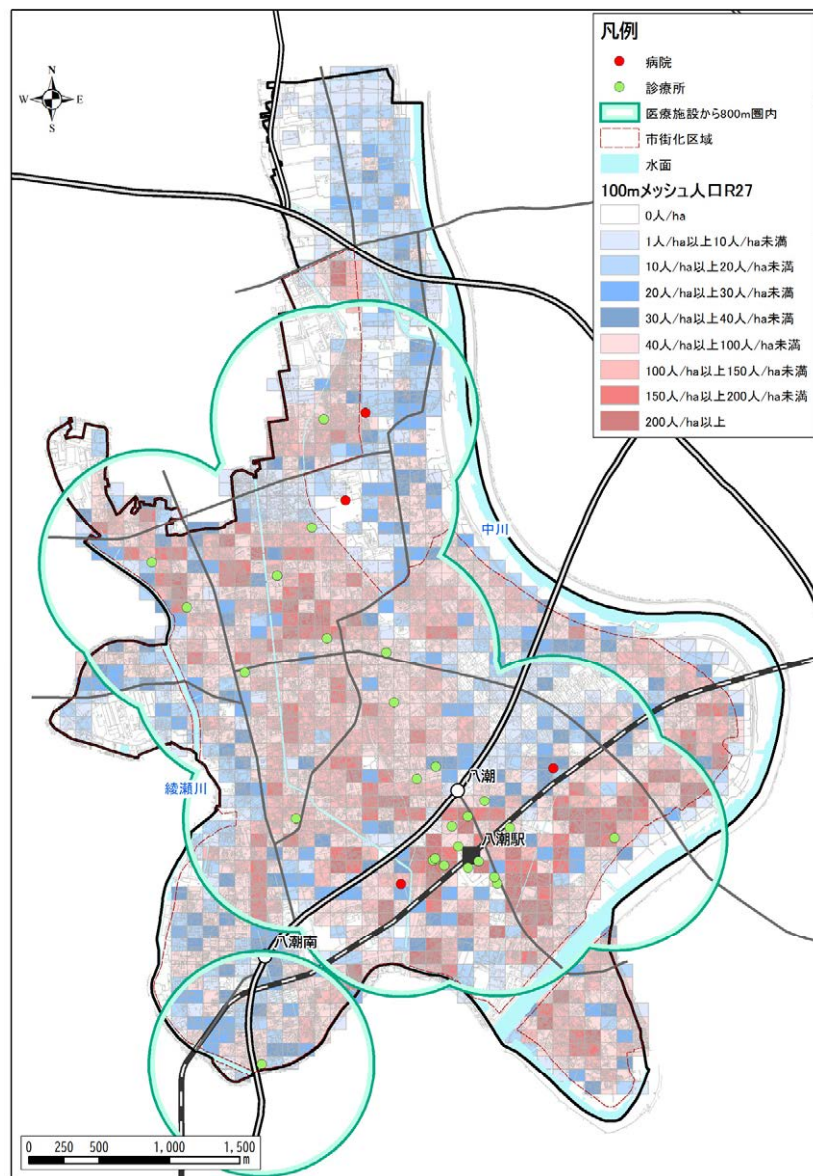


(2) 医療施設

本市の医療施設は、病院が4施設あり、そのうち2施設は市街化調整区域に立地しています。また、診療所は28施設あり、すべて市街化区域内に立地しています。

目標年次における徒歩圏人口では生産年齢人口が約2,000人減少する一方、年少人口が約1,000人、老年人口が約8,000人増加しますが、カバー率はほぼ変化しません。

図 医療施設の分布と利用圏域の状況



2023(R5)	総人口	年少 (15歳未満)	生産年齢 (15~64歳)	老年 (65歳以上)
徒歩圏人口 (人)	73,184	8,819	48,624	15,741
人口 (人)	92,884	11,017	60,913	20,954
カバー率	78.8%	80.0%	79.8%	75.1%
2045(R27)	総人口	年少 (15歳未満)	生産年齢 (15~64歳)	老年 (65歳以上)
徒歩圏人口 (人)	80,122	9,688	46,652	23,782
人口 (人)	100,000	11,940	57,820	30,240
カバー率	80.1%	81.1%	80.7%	78.6%

出典：医療機関・薬局位置案内図を基に作成



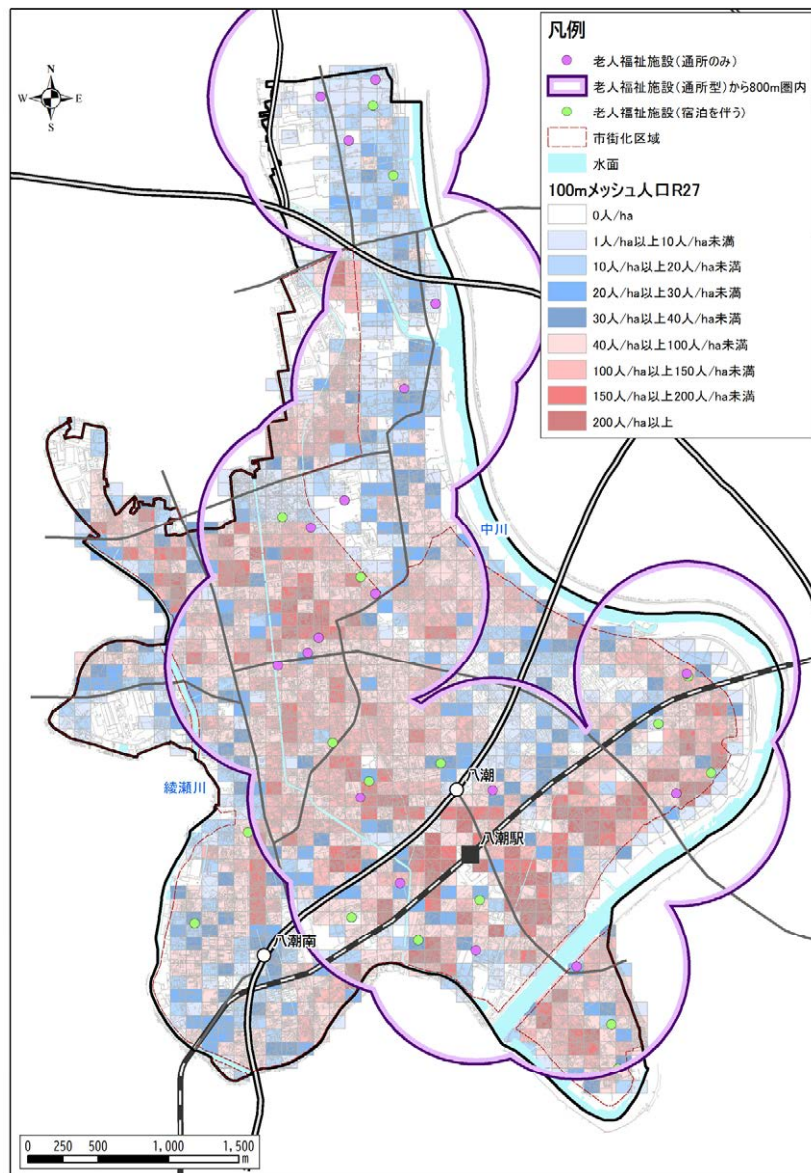
(3) 社会福祉施設

1) 老人福祉施設

本市の社会福祉施設は、基本的に市街化区域内に立地していますが、市北側の市街化調整区域にも老人福祉施設が一部立地しています。

目標年次における徒歩圏人口では老年人口が約 8,000 人増加し、カバー率は微増となっています。

図 老人福祉施設の分布と利用圏域の状況



2023(R5)	総人口	年少(15歳未満)	生産年齢(15~64歳)	老年(65歳以上)
徒歩圏人口(人)	78,544	9,588	51,788	17,168
人口(人)	92,884	11,017	60,913	20,954
カバー率	84.6%	87.0%	85.0%	81.9%
2045(R27)	総人口	年少(15歳未満)	生産年齢(15~64歳)	老年(65歳以上)
徒歩圏人口(人)	85,714	10,390	50,047	25,278
人口(人)	100,000	11,940	57,820	30,240
カバー率	85.7%	87.0%	86.6%	83.6%

出典：市内介護保険サービス事業者ガイドブックを基に作成

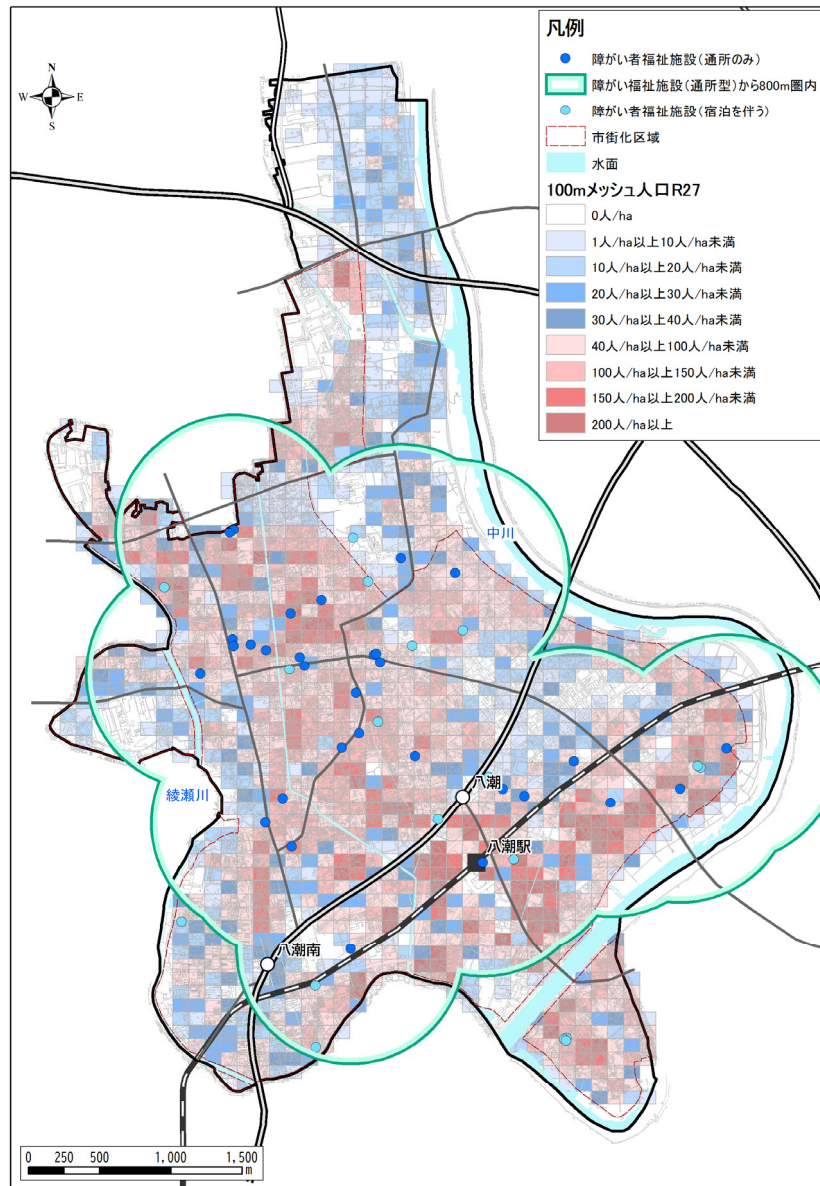


2) 障がい者福祉施設

本市の社会福祉施設は、ほぼ市街化区域内に立地していますが、市北側の市街化調整区域にも障がい者福祉施設が一部立地しています。

目標年次における徒歩圏人口では老年人口が約 8,000 人増加し、カバー率も約 5 % 増加します。

図 障がい者福祉施設の分布と利用圏域の状況



2023(R5)		総人口	年少 (15歳未満)	生産年齢 (15~64歳)	老年 (65歳以上)
徒歩圏人口 (人)		76,520	9,326	50,998	16,195
人口 (人)		92,884	11,017	60,913	20,954
カバー率		82.4%	84.7%	83.7%	77.3%
2045(R27)		総人口	年少 (15歳未満)	生産年齢 (15~64歳)	老年 (65歳以上)
徒歩圏人口 (人)		84,153	10,178	49,152	24,823
人口 (人)		100,000	11,940	57,820	30,240
カバー率		84.2%	85.2%	85.0%	82.1%

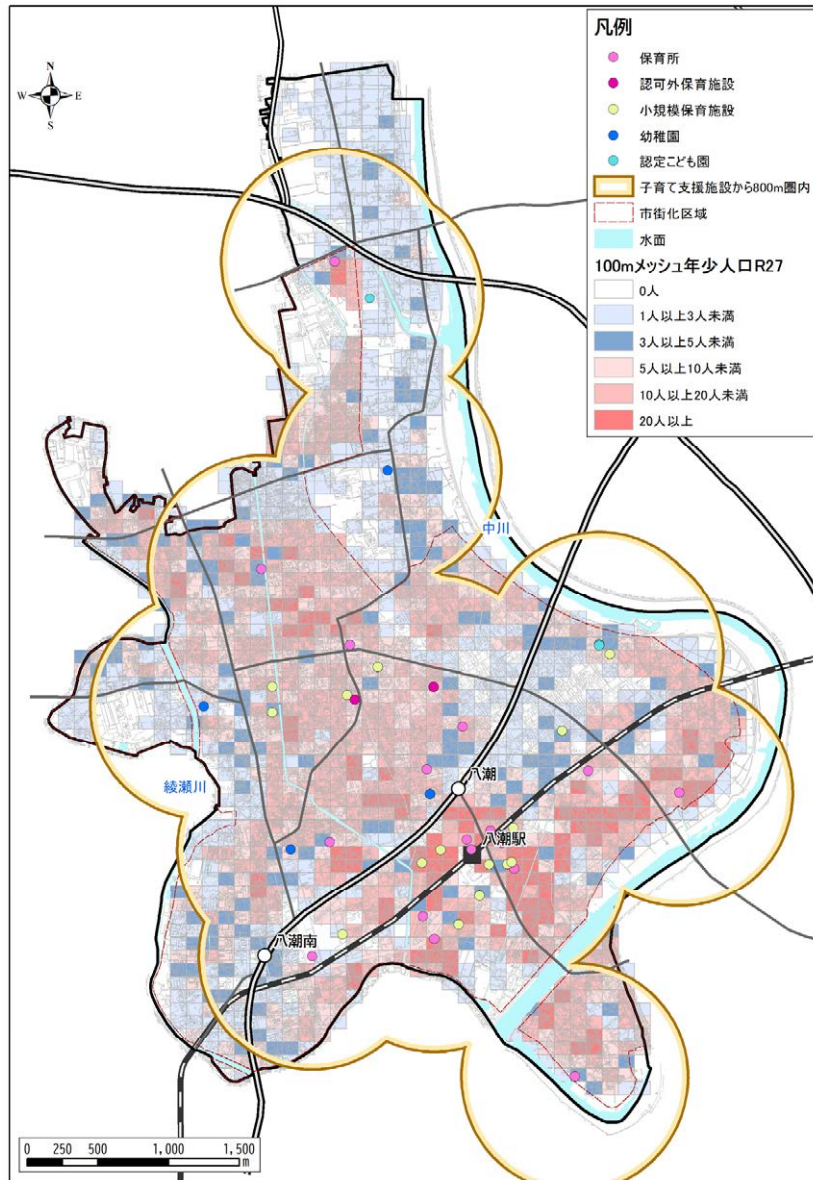


(4) 子育て支援施設

本市の子育て支援施設は、ほぼ市街化区域内に立地しており、保育所や小規模保育施設は八潮駅周辺に比較的多く立地しています。また、市北側の市街化調整区域に幼稚園が1施設立地しています。

目標年次における徒歩圏人口では、生産年齢人口が約3,000人減少する一方、年少人口が約1,000人増加します。なお、カバー率はほぼ変化しません。

図 子育て支援施設の分布と利用圏域の状況



2023(R5)	総人口	年少(15歳未満)	生産年齢(15~64歳)	老年(65歳以上)
徒歩圏人口(人)	87,702	10,522	57,642	19,539
人口(人)	92,884	11,017	60,913	20,954
カバー率	94.4%	95.5%	94.6%	93.2%
2045(R27)	総人口	年少(15歳未満)	生産年齢(15~64歳)	老年(65歳以上)
徒歩圏人口(人)	94,899	11,386	55,085	28,428
人口(人)	100,000	11,940	57,820	30,240
カバー率	94.9%	95.4%	95.3%	94.0%

子育て応援ガイドを基に作成

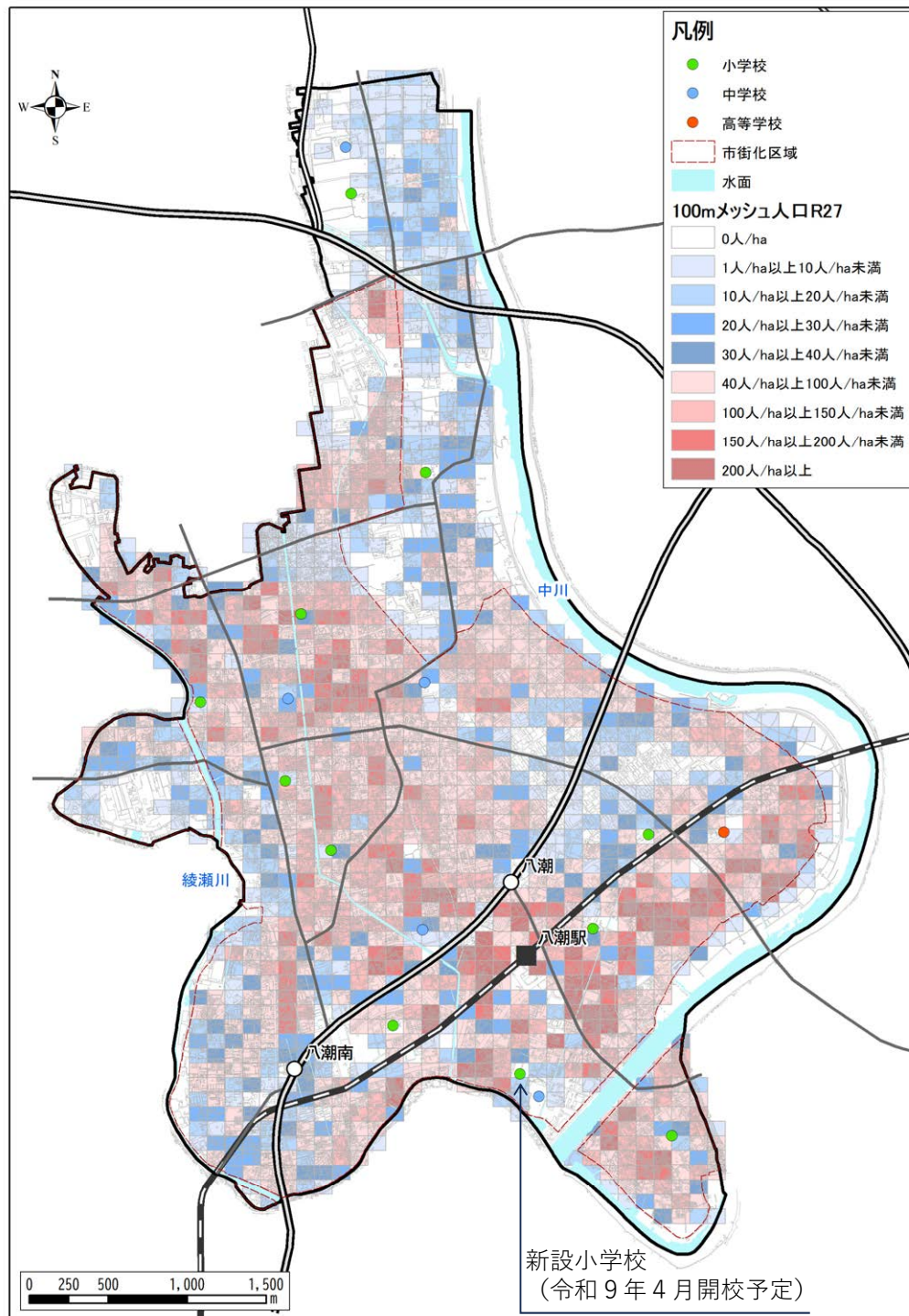


(5) 教育施設

本市の教育施設は、小学校が 10 施設、中学校が 5 施設、高等学校が 1 施設となっています。また、2027（令和 9）年 4 月開校を目指して、小学校が 1 施設建設中となっています。

大半の施設は市街化区域内に立地していますが、小学校 2 施設、中学校 1 施設は市街化調整区域に立地しています。

図 教育施設の分布状況



出典：八潮市公共施設マネジメントアクションプランを基に作成

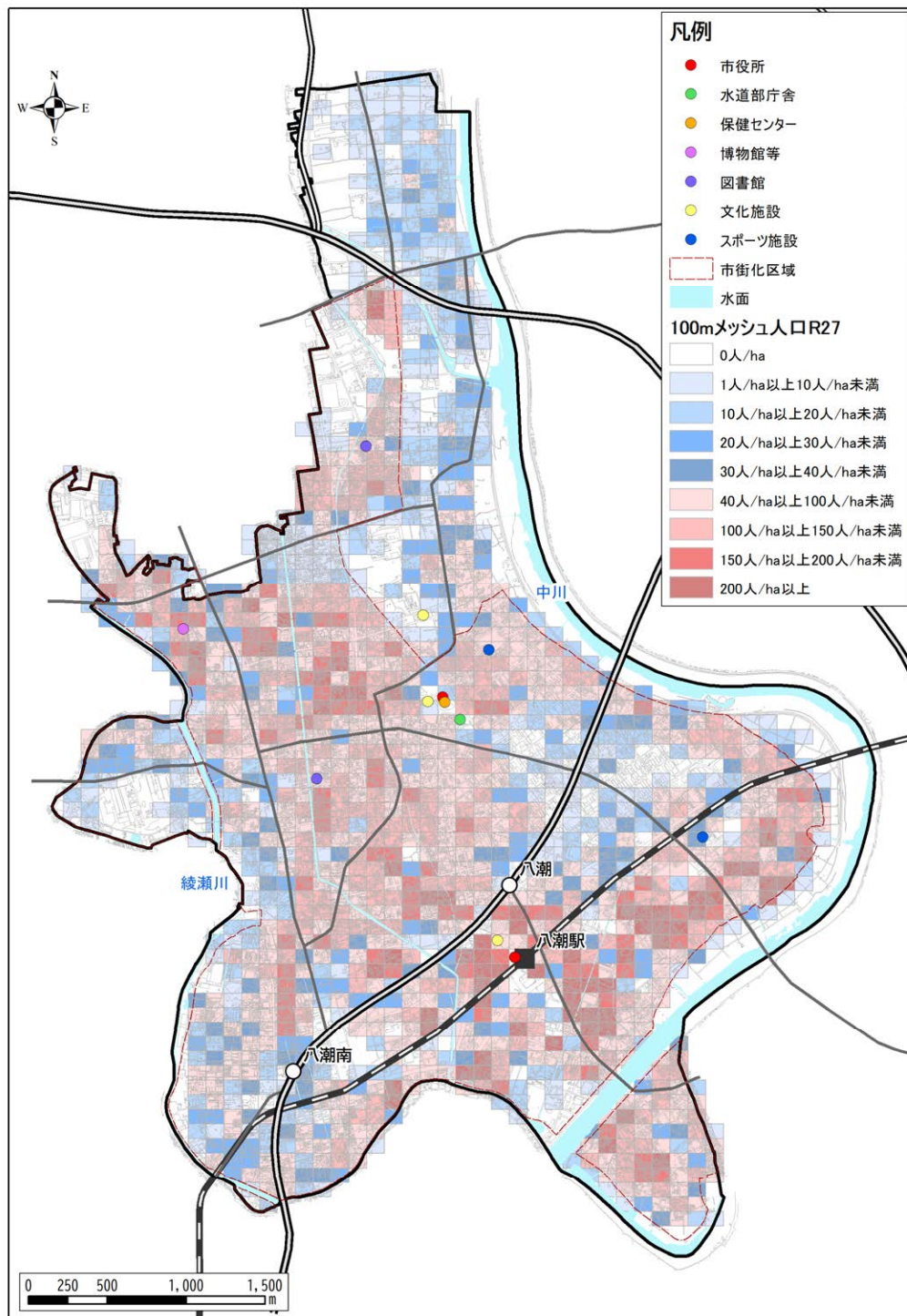


(6) 文化施設・行政施設

本市の文化施設は、博物館が1施設、図書館が2施設、文化施設が3施設、スポーツ施設が2施設立地しています。そのうち、文化施設1施設が市街化調整区域に立地しています。

本市の行政施設として市役所本庁舎、市役所駅前出張所、水道部庁舎、保健センターがあり、大半が市役所本庁舎の周辺に集積しています。

図 文化施設・行政施設の分布状況



出典：八潮市公共施設マネジメントアクションプランを基に作成

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ことが考えられます。

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。

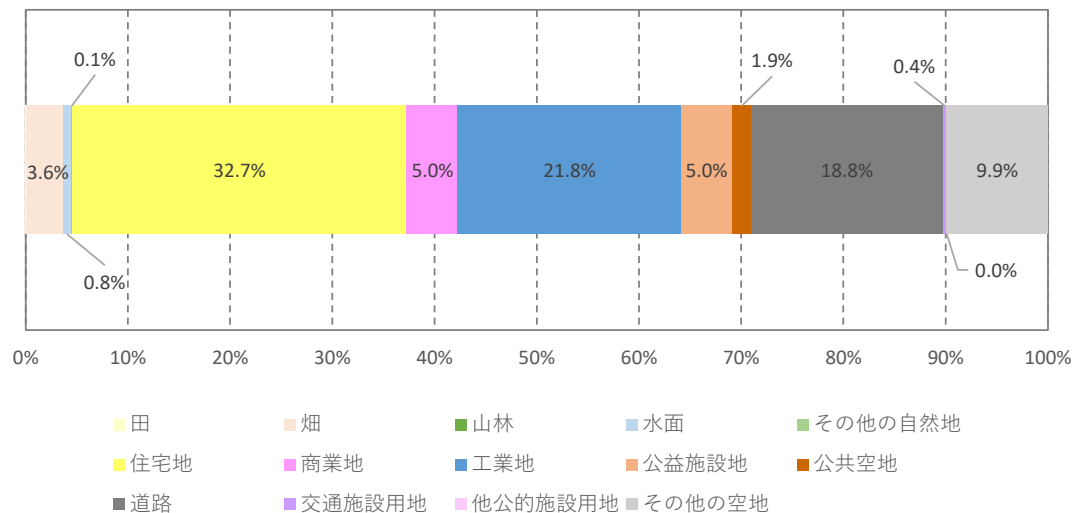


3. 物的条件からのまちづくりの課題

(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。

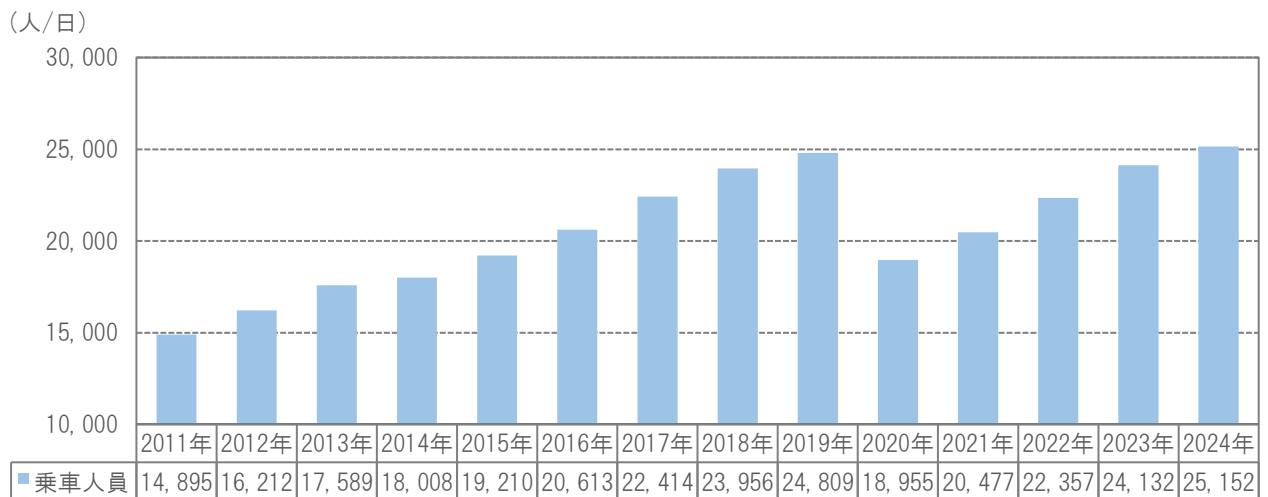
特に、八潮駅周辺は駅のターミナル性の高度化を受けて、拠点性の向上、都市機能のさらなる集積が必要になります。

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。

第4章

立地適正化に向けて

1. 目指すべき将来像
2. 立地適正化計画におけるまちづくりの方針



第4章 立地適正化に向けて

1. 目指すべき将来像

(1) 今後想定される問題に対応できる都市構造の展開の必要性

本市では、現在も人口増加が続く一方、少子化の進行や超高齢社会の到来、そして長期的には人口減少社会への突入など、今後の社会経済情勢を考慮して、長期的な視点による持続可能なまちを目指したまちづくりを展開する必要があります。

今後想定される問題

- ・公共交通利用者の減少による公共交通サービス水準の低下
- ・社会保障費の増加に伴う投資的経費の減少や行政サービスの低下
- ・既成市街地における低未利用地や空家の増加による市街地のスポンジ化
- ・地域コミュニティの衰退、地域防災力の低下
- ・商業施設、医療機関等の利用者ニーズの変化 等

持続可能なまちを目指すために

- 1) 長期的な都市機能の維持・向上
 - ・社会実態に対応した利便性、快適性、安全性を保持するための都市機能の維持・向上が必要
 - ・(仮称)外環八潮パーキングエリアや(仮称)外環八潮スマートインターチェンジの整備等を推進するとともに、地下鉄8号線の延伸等を見据えた都市整備を展開していくことが必要
- 2) 持続的な発展を支える都市機能の集約化
 - ・都市機能を拠点に集約することで、拠点機能の高度化や魅力の向上が必要
 - ・都市機能の高度化・集約化により、都市の活力の維持・向上が必要
- 3) 都市機能を支えるネットワークの構築
 - ・都市構造や都市機能を支えるのが、都市拠点・地域拠点を相互に結ぶネットワークであり、道路網の整備や公共交通ネットワークの維持、効率的な運用が必要
 - ・都市機能の集約拠点を相互に連絡するネットワークが必要

コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造への転換

期待される効果

- ・生活利便性の維持・向上
 - ⇒高齢者や子育て世帯が安心・快適に生活・活躍できる都市環境の形成
- ・都市の安全強化
 - ⇒災害に強い防災まちづくりの実現
- ・地域経済の活性化、効率的な財政投資の実現
 - ⇒地域内での消費・投資の好循環の実現、財政面で持続可能なまちの実現



(2) 将来都市像

本市を取り巻く社会経済情勢や現状と変化を整理し、八潮市都市計画マスタープランで示す将来都市像の実現に向けて、立地適正化計画では3つの基本理念を定めます。

■基本理念と将来都市像

都市計画マスタープランの基本理念

市民の暮らし
やすさの実感

訪れたいくなる・
住みたいくなる都市

定住促進
交流人口の増加

《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

立地適正化計画の基本理念

長期的な都市機能の
維持、向上

持続的な発展を支え
る都市機能の集約化

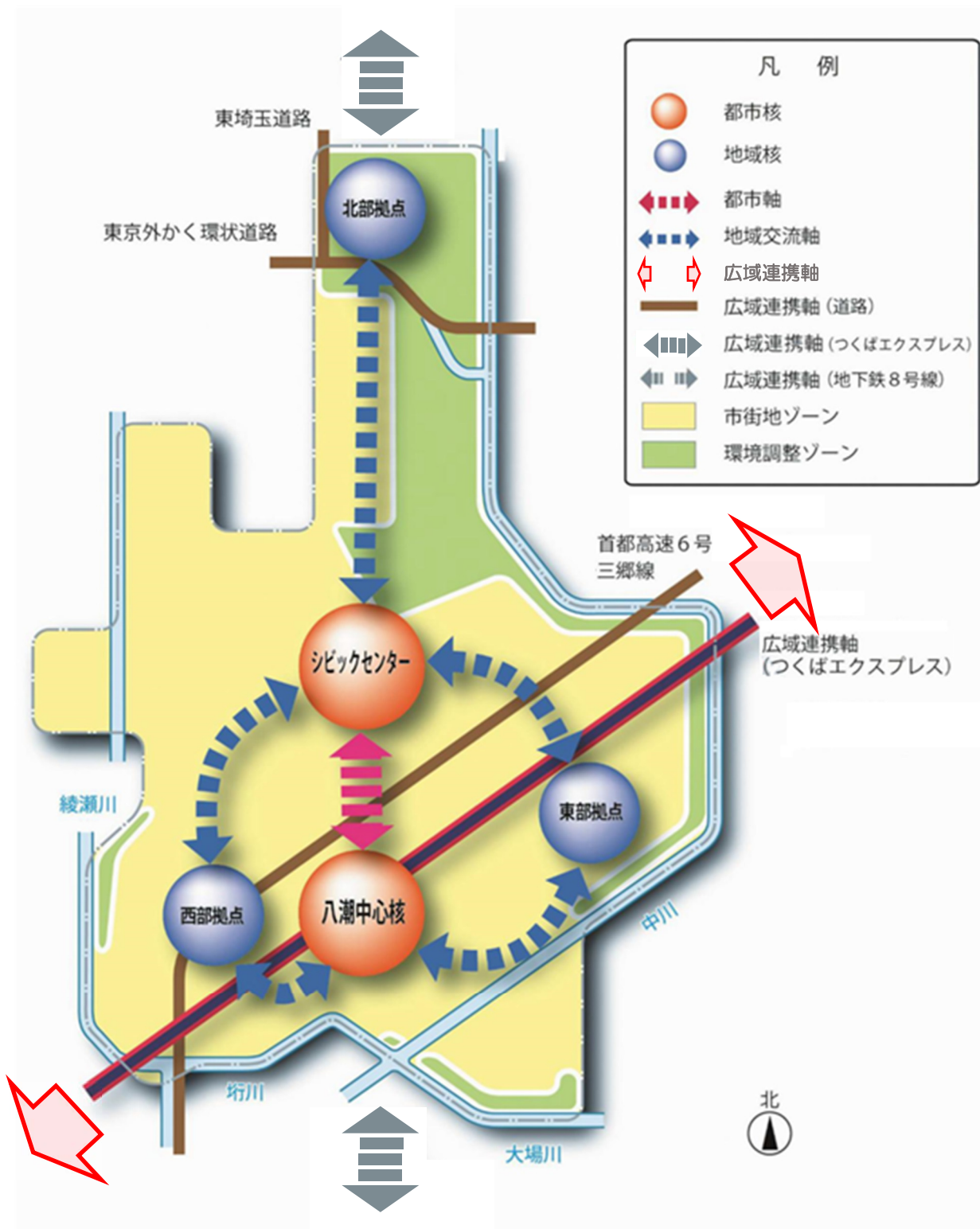
都市機能を支える
ネットワークの構築



(3) 将来都市構造

都市構造は、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に長期的な都市構造が示されていることから、基本的にこの都市構造を受けて各種施策を展開します。

■将来都市構造





2. 立地適正化計画におけるまちづくりの方針

将来都市像で定めた3つの基本理念を達成するため、以下にまちづくりの方針を定めます。

(1) 都市と自然が調和し、居住環境の優れた持続可能なまち

本市は、東京都心から15km圏に位置する都市として発展を続ける一方、中川などの身近な自然が広がる優れた環境を育んできました。

これらの特性を踏まえ、住みやすく、利便性の高い都市環境と水・緑の豊かな自然環境が調和し、八潮市らしさを活かした持続可能な都市づくりを進めます。

特に市街地では、土地区画整理事業による基盤整備が進捗しており、良好な環境の住宅地、商業地、工業地の集団的な土地利用を促進することで、居住環境の維持・向上と商業・工業の利便の増進とともに、コンパクトでまとまりのある都市形成を図ります。

(2) 魅力ある都市拠点と地域拠点で、生活と産業を支えるまち

八潮駅周辺は、本市の玄関口で、本市を訪れた人々が最初に目にする顔ともいえる都市拠点であり、市役所周辺は市民生活を支える都市拠点になります。

また、市の北部・東部・西部に、各地域のコミュニティや交流の拠点となる地域拠点を構築することで、市内のどこに住んでも、便利で親しみのある都市づくりを進めます。

これらの都市拠点・地域拠点に人々が集まり、活動することで、活力と交流を醸成するとともに、活気ある産業の育成と雇用の確保を図ります。

(3) 誰もが利用しやすい道路・公共交通ネットワークが充実したまち

コンパクトシティを形成し、維持していくためには、基盤となる道路網と公共交通ネットワークの構築が必要です。

道路網に関しては、高速道路、自動車専用道路、主要幹線道路の道路交通体系の構築とともに、都市計画道路の整備を継続します。

公共交通に関しては、つくばエクスプレス八潮駅及び整備中の市役所バスロータリーを交通結節点として、各地域を連絡する公共交通ネットワークの維持・確保を図るとともに、長期的には地下鉄8号線の整備により公共交通ネットワークの高度化を進めます。

また、周辺市町と連携し、BRT（バス高速輸送システム）や自動運転専用道路等によるバス交通の定時性の確保、交通安全性の確保、渋滞緩和等を目指して、公共交通ネットワークの効率化を進めていきます。

(4) 市民が安心して住み続けられる安全・安心なまち

本市では、平坦地で構成される地形特性から、風水害等の防災対策を推進してきました。

近年の災害の頻発化、激甚化の状況を鑑み、風水害、地震、火災による災害への総合的な防災対策として、災害の未然防止、被害抑制、速やかな復旧・復興に向けた都市防災機能（ハード防災）の強化を図ります。

また、地域コミュニティを活かしたソフト防災の充実により、誰一人取り残さない防災体制の確立を図るなど、ハードとソフトの防災対策を推進することで、安全・安心の都市づくりを推進します。

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。

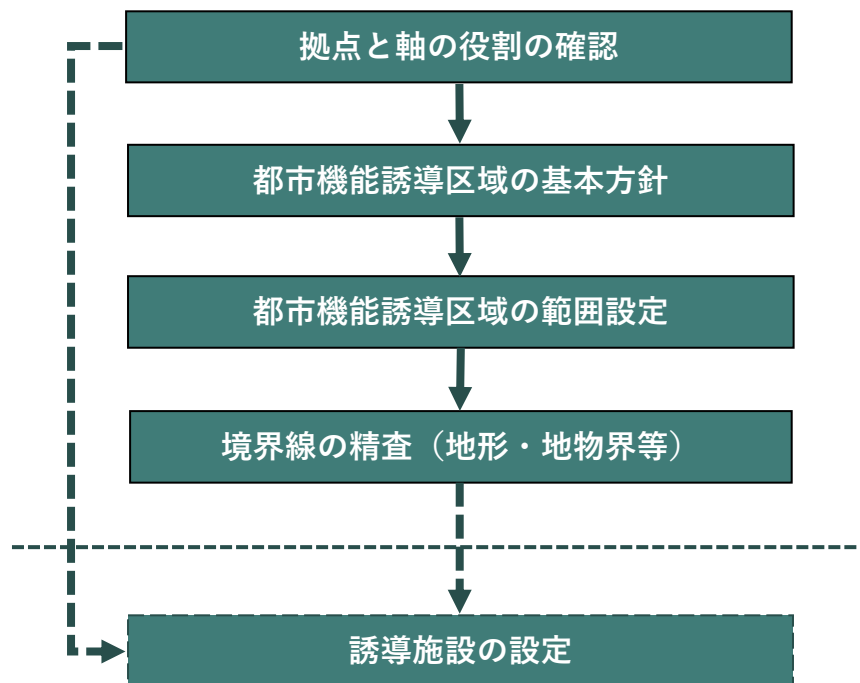
区域の設定にあたっては、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務・商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域に設定します。

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

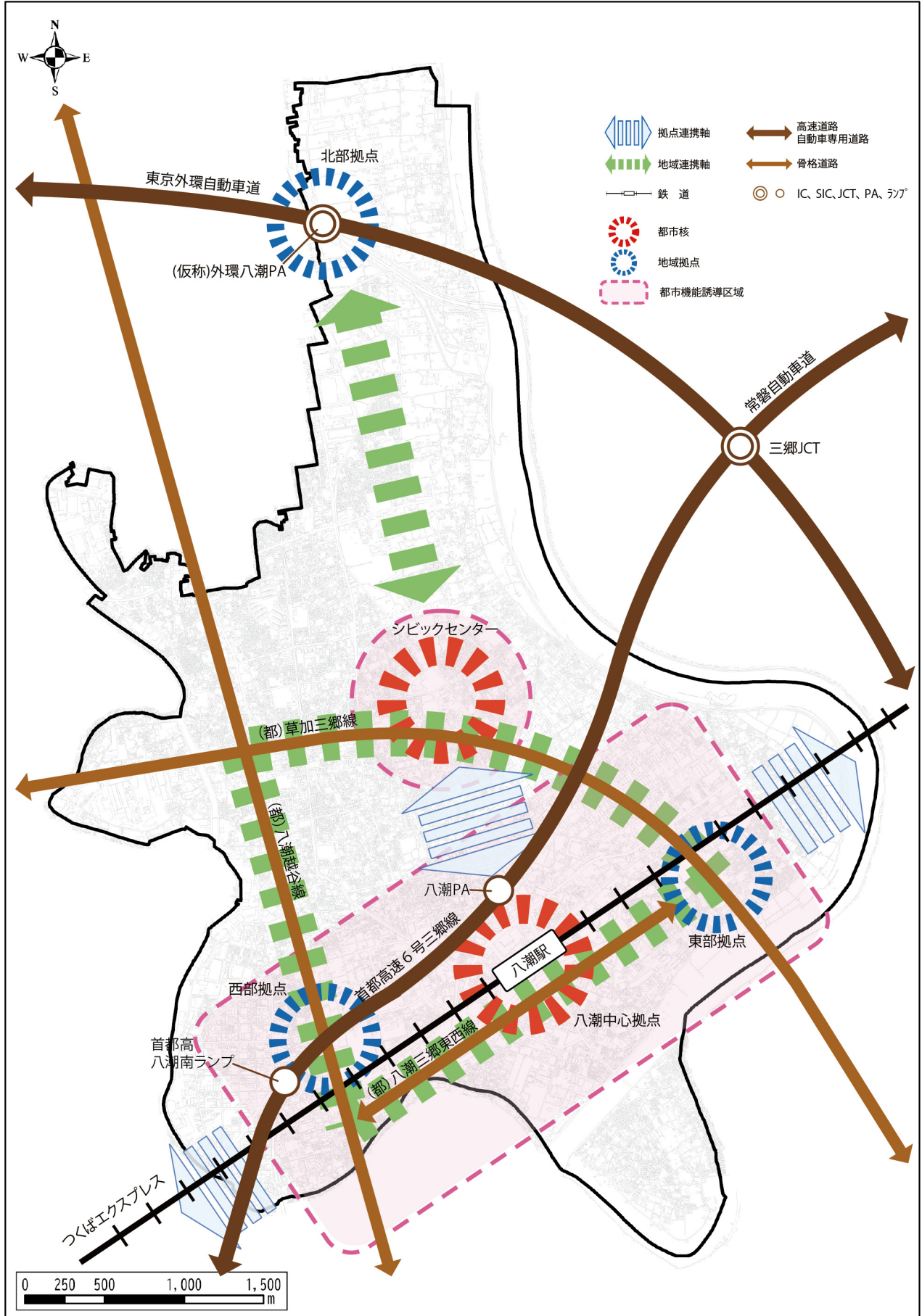
市内各地域の人々が徒歩、自転車、公共交通で利用しやすい圏域を考慮して定めるものとし、市民が暮らしやすく、交流やにぎわいの接点となる都市拠点形成ができる都市機能誘導区域や誘導施設を設定します。

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

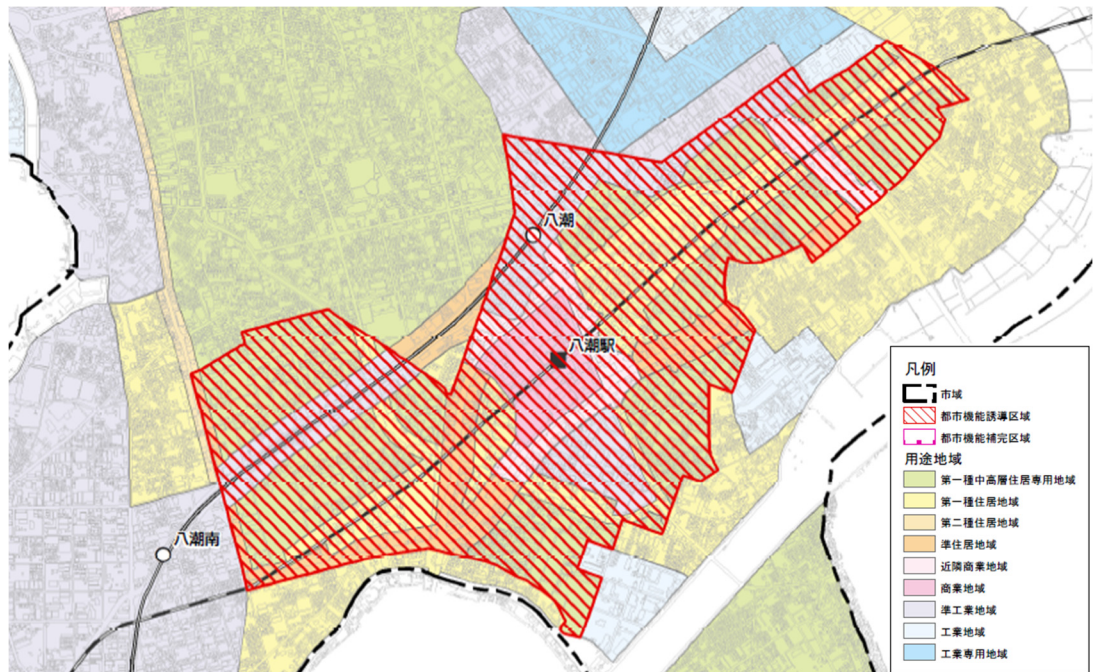
本市は、八潮駅周辺で3地区の土地区画整理事業(八潮南部土地区画整理事業)を施行しています。

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)

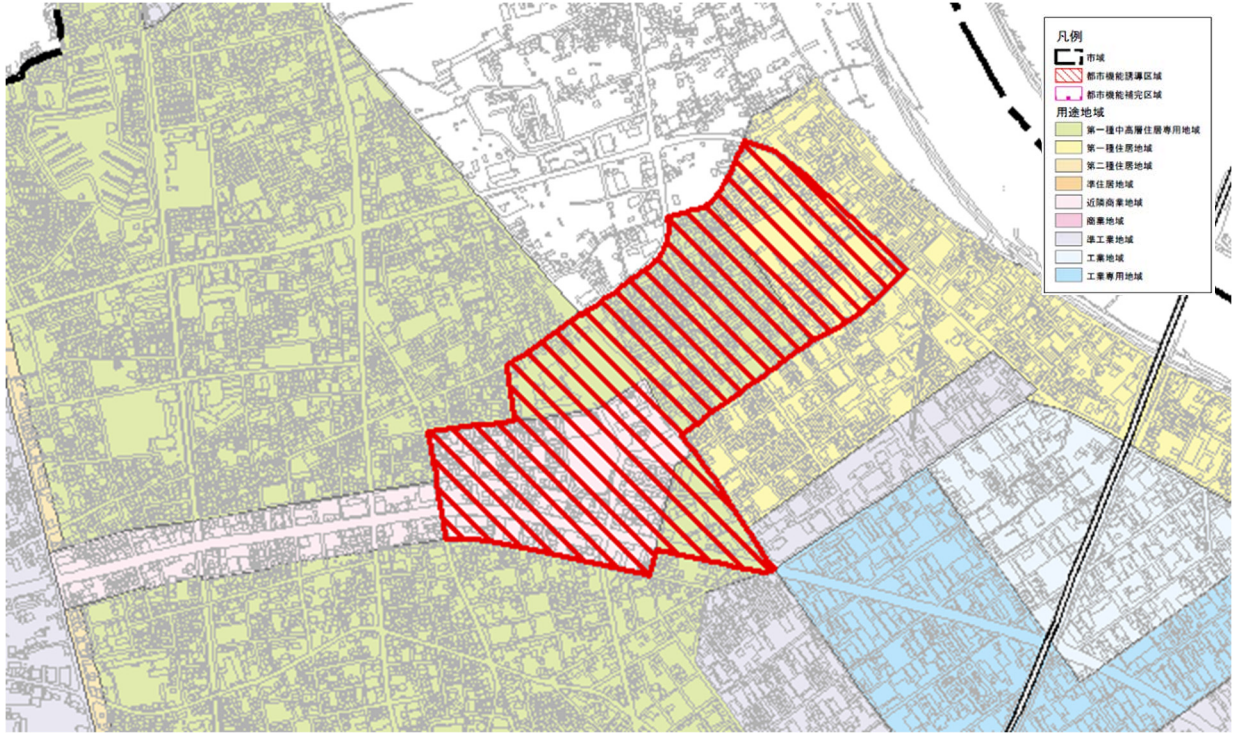




2) シビックセンター区域

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)

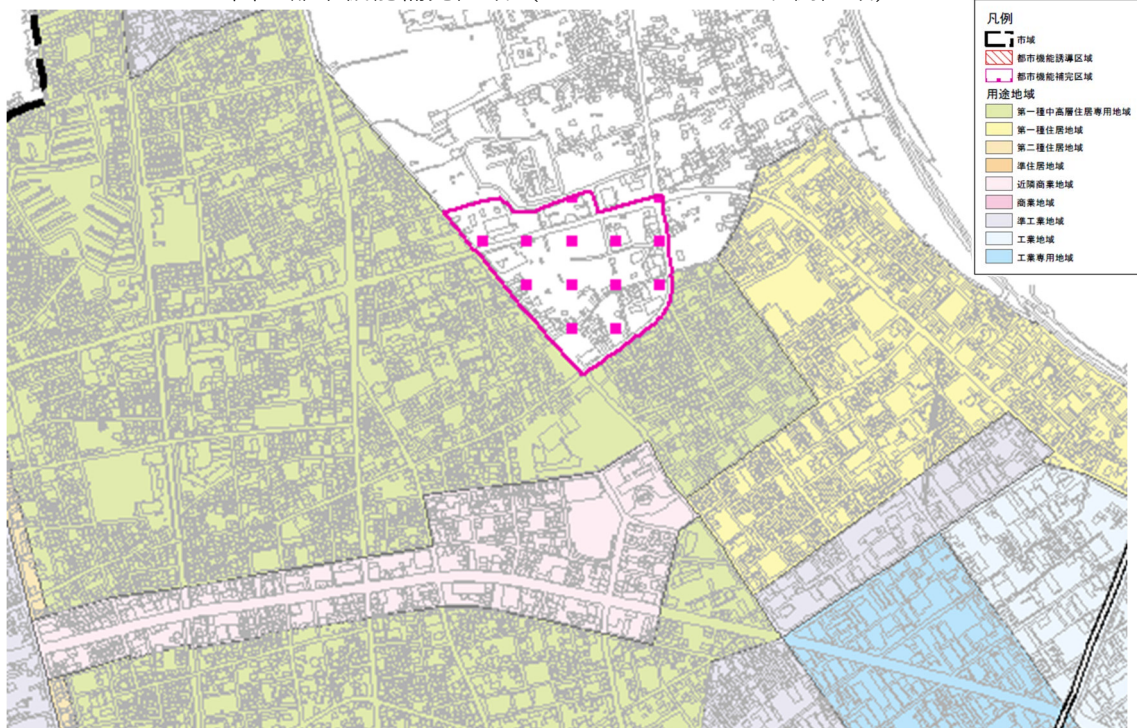
都市機能誘導区域は、本市の都市機能を主体的に担う都市拠点、地域拠点を含む区域に設定しますが、長期的、段階的な都市機能誘導区域の形成、充実を考慮すると、都市、市街地、都市施設の整備状況に応じて必要となる区域や規模が異なってきます。

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）

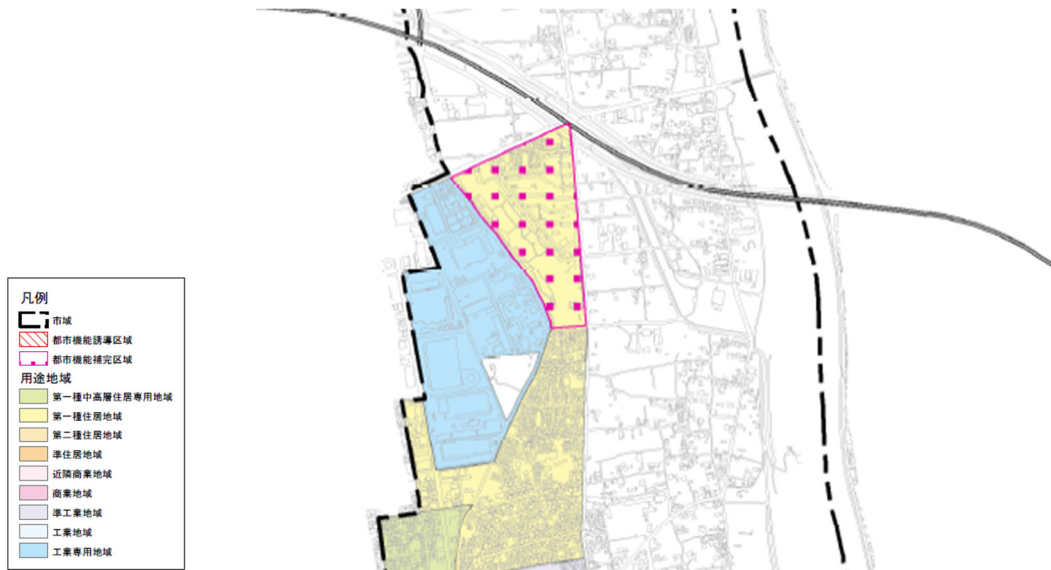
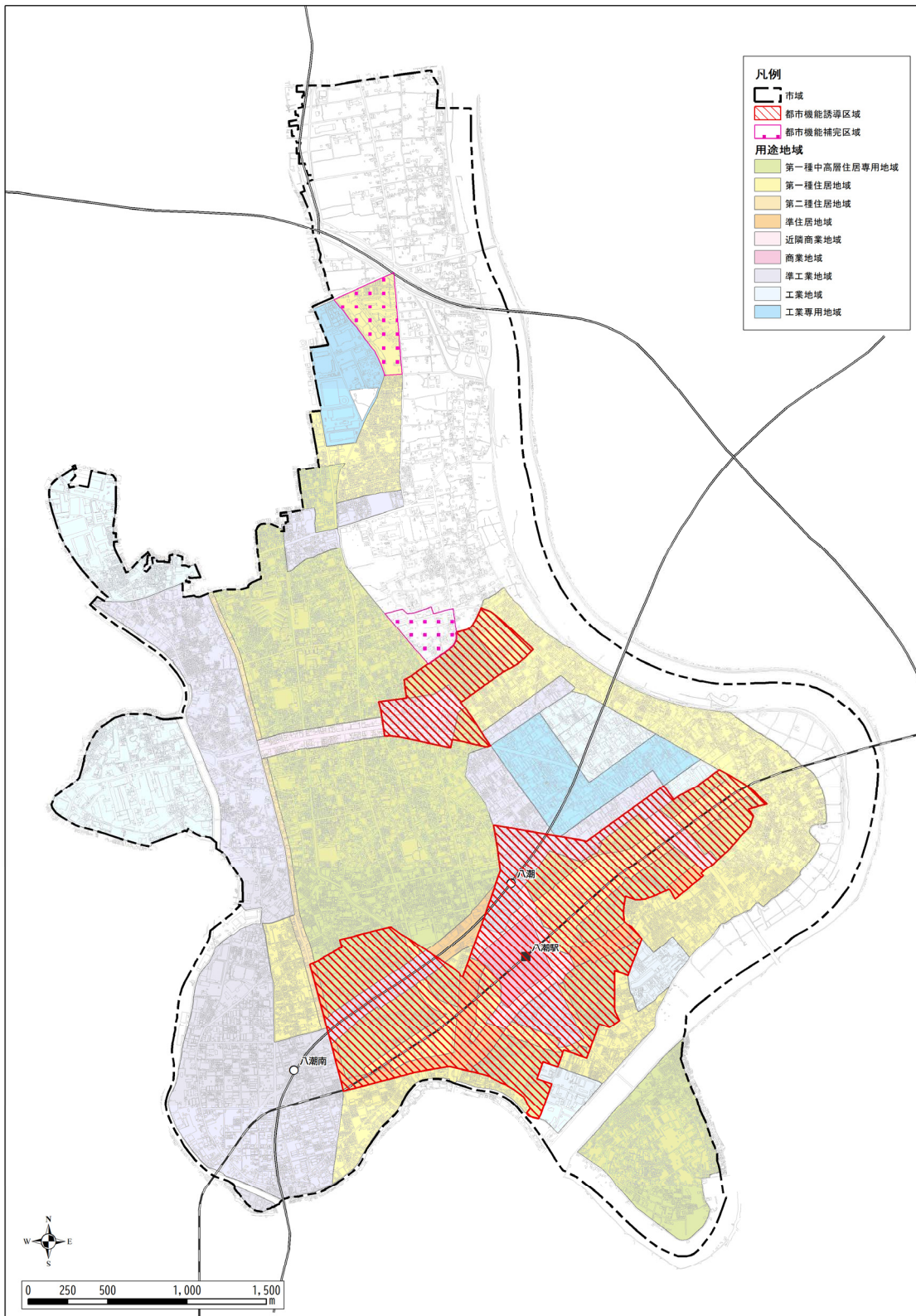




図 都市機能誘導区域及び都市機能補完区域





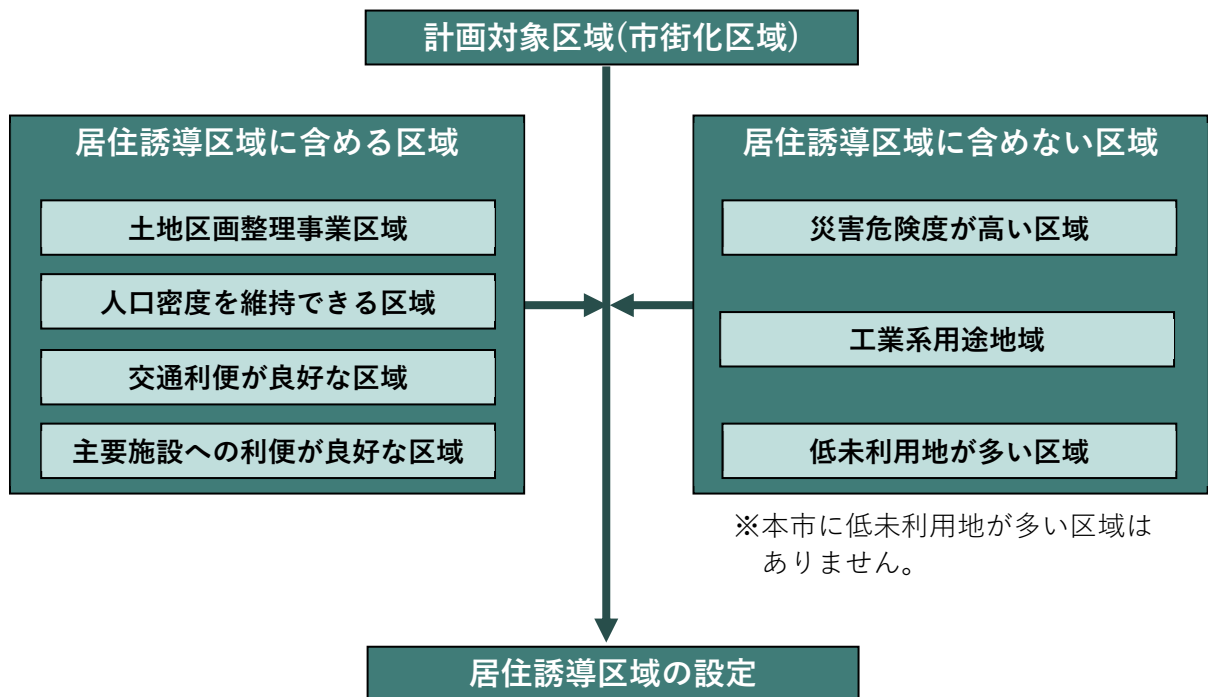
2. 居住誘導区域

(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。



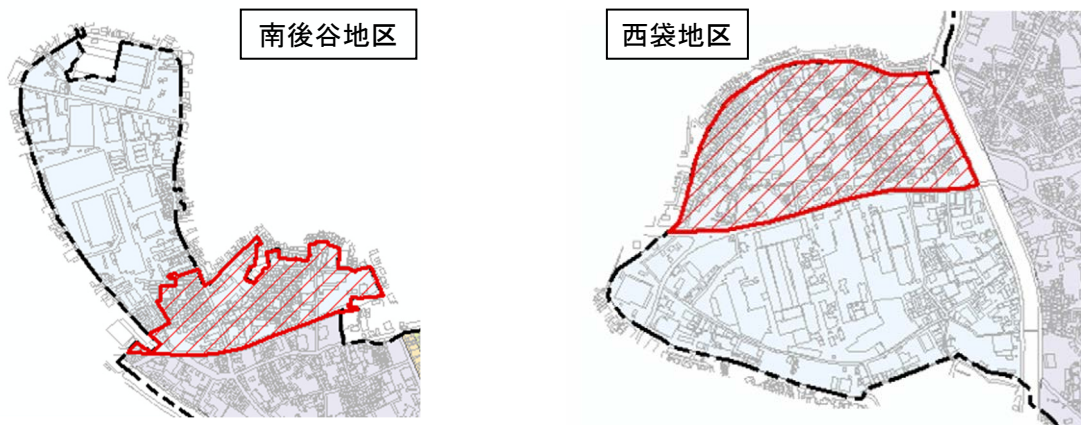
2) 工業系用途地域

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

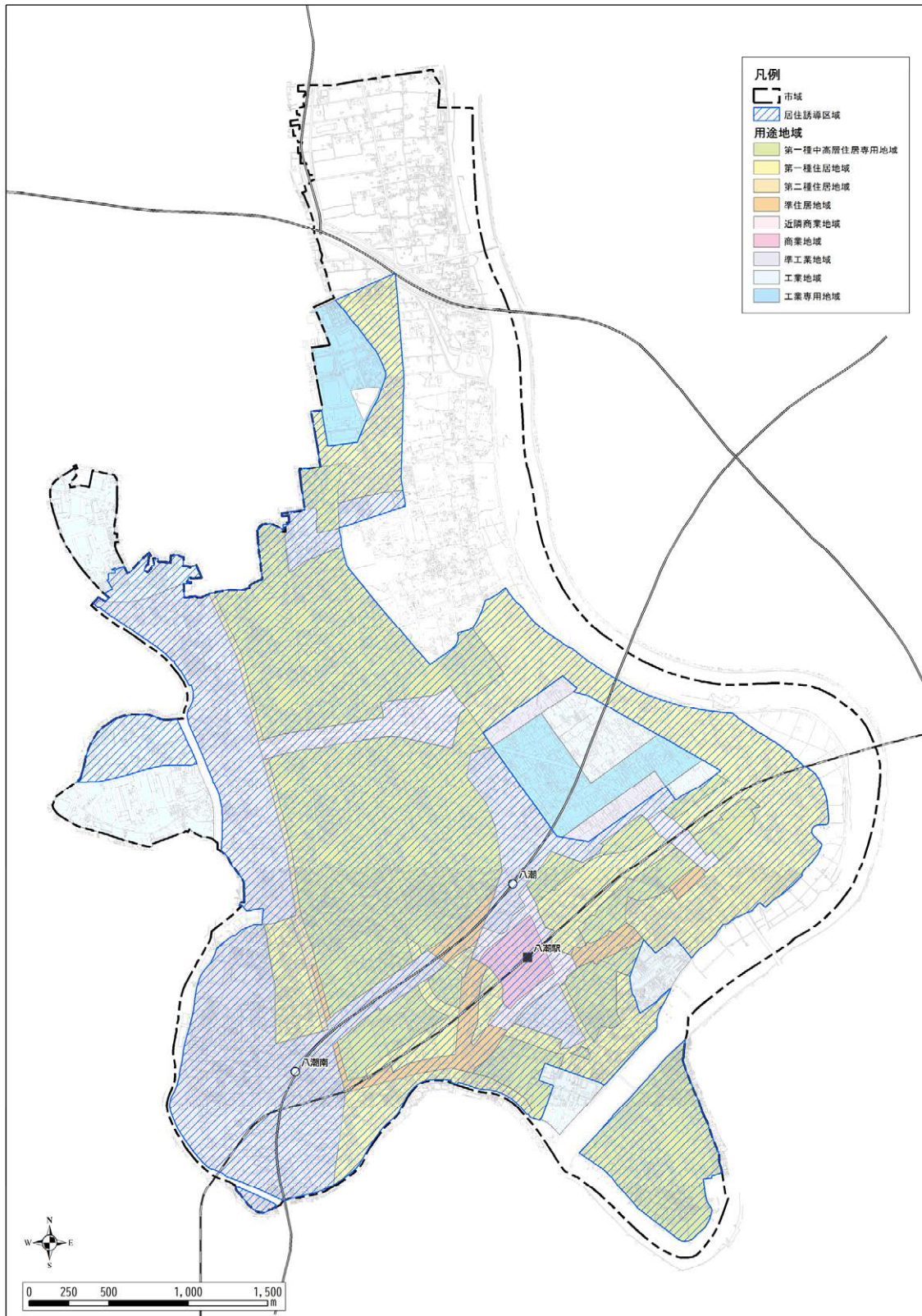
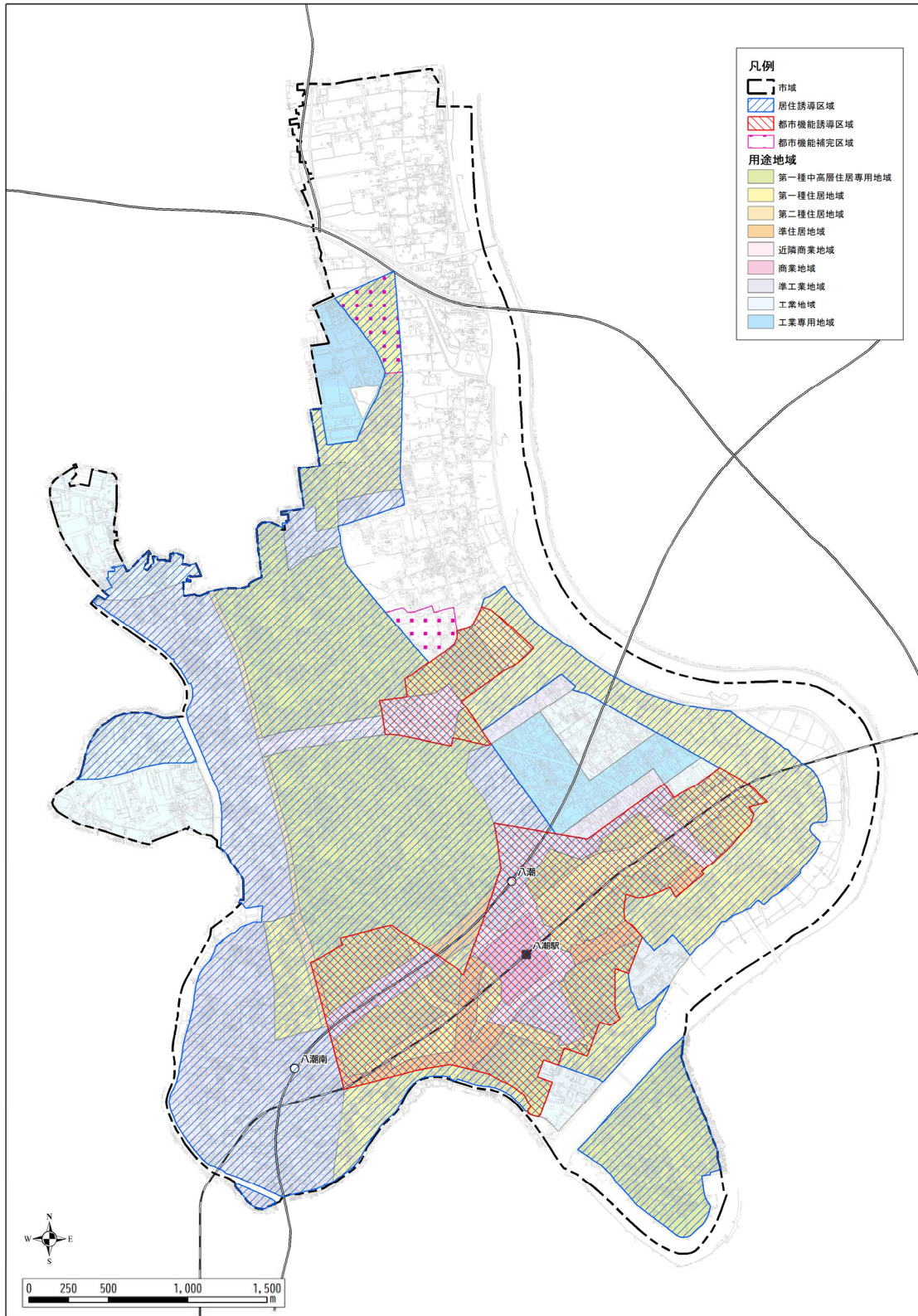




図 居住誘導区域 + 都市機能誘導区域 + 都市機能補完区域





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。

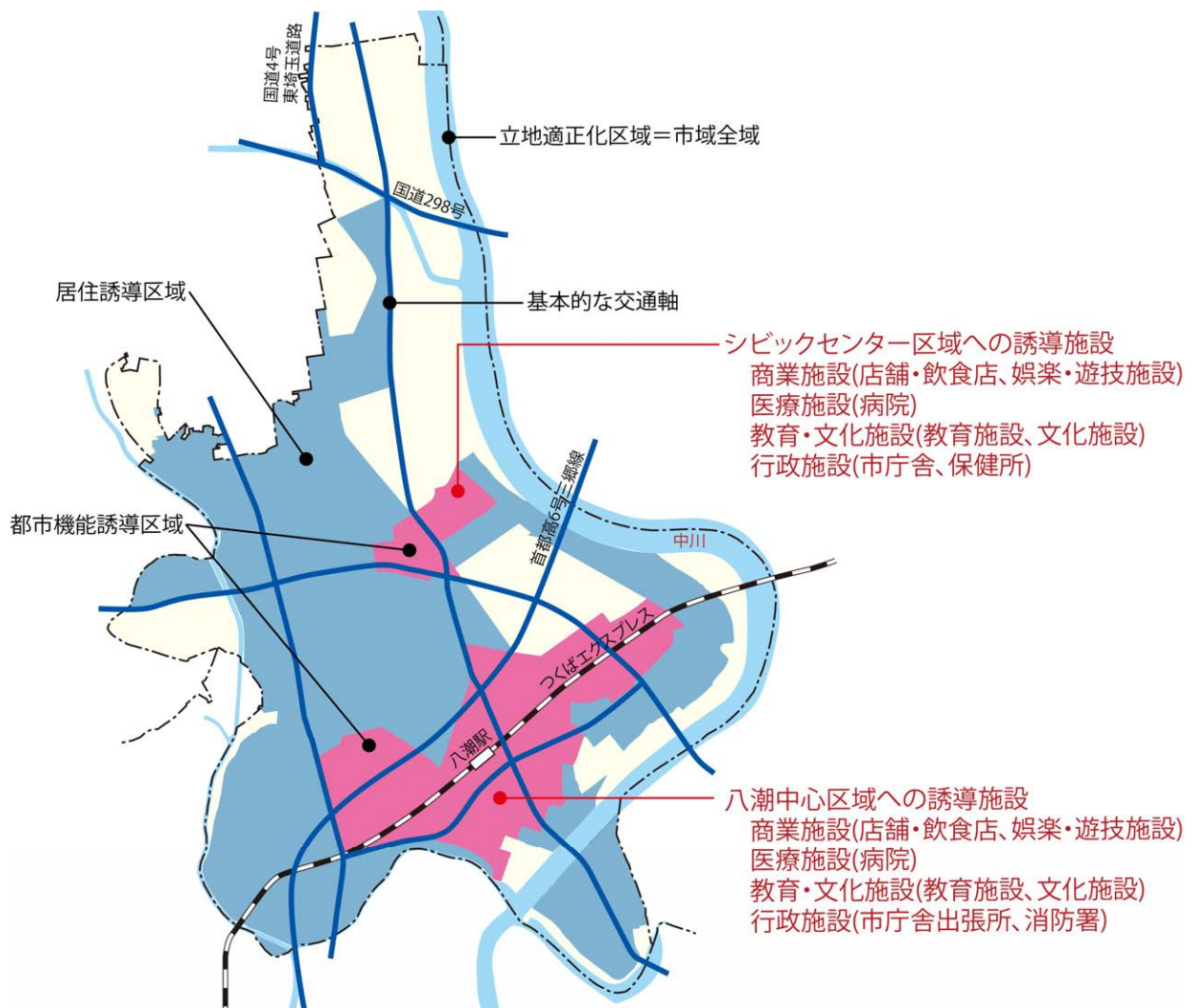
少子高齢化の進行や超高齢社会の到来を踏まえ、今後、人口減少社会に至っても、都市の中核機能を維持し、市民の誰もが利用しやすく、都市や中心市街地の発展・充実に寄与する誘導施設の設定を行います。

(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 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 ●	
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。

第6章

防災指針

1. 災害ハザード情報と分析
2. 防災上の課題
3. 取組方針



第6章 防災指針



1. 災害ハザード情報と分析

(1) 防災指針の目的

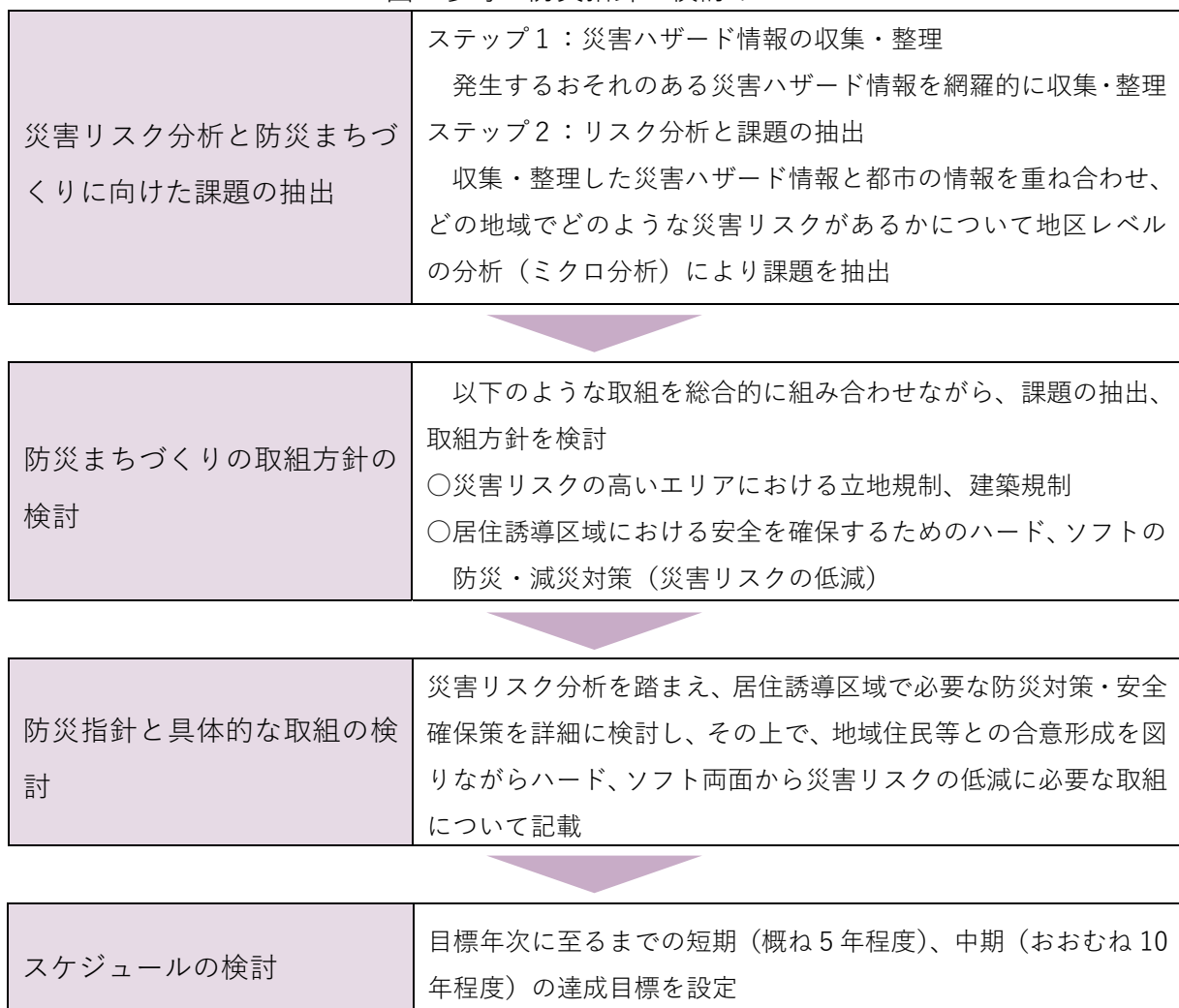
近年、全国各地で水害をはじめとした大規模な自然災害に見舞われ、生命や財産に甚大な被害が生じています。特に地球温暖化等に伴い、水害の激甚化・頻発化による被害の拡大が懸念されています。このような自然災害に対応するため、災害に強い安全・安心のまちづくりに向けて、立地適正化計画に防災指針を定めます。

防災指針では、都市のコンパクト化にあたって、災害リスクを可能な限り低減させるため、適切な防災・減災対策を定めます。

(2) 防災指針検討の流れ

防災指針を定めるにあたり、防災指針の主な対象範囲である居住誘導区域の災害リスクの分析をもとに、災害リスクが高い地域を抽出し、居住誘導区域を主体に、本市全体の防災・減災対策の取組方針及び地区ごとの課題に対応した取組とそのスケジュールを検討します。

図 参考：防災指針の検討イメージ



出典：立地適正化計画の手引き（令和6年4月改訂）



(3) 対象とする災害

下図に分類される様々な災害のうち、本防災指針では、自然災害の水害（外水はん濫、内水はん濫）、地震を対象としてハザード情報を整理し、リスク分析を行います。

本市では、家屋倒壊等氾濫想定区域や災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域・特別警戒区域、大規模盛土造成地の指定はありません。

なお、対象の河川、内水ハザード、延焼クラスターについては、災害リスク分析を行う前提条件として、災害情報を整理しました。

図 災害の分類

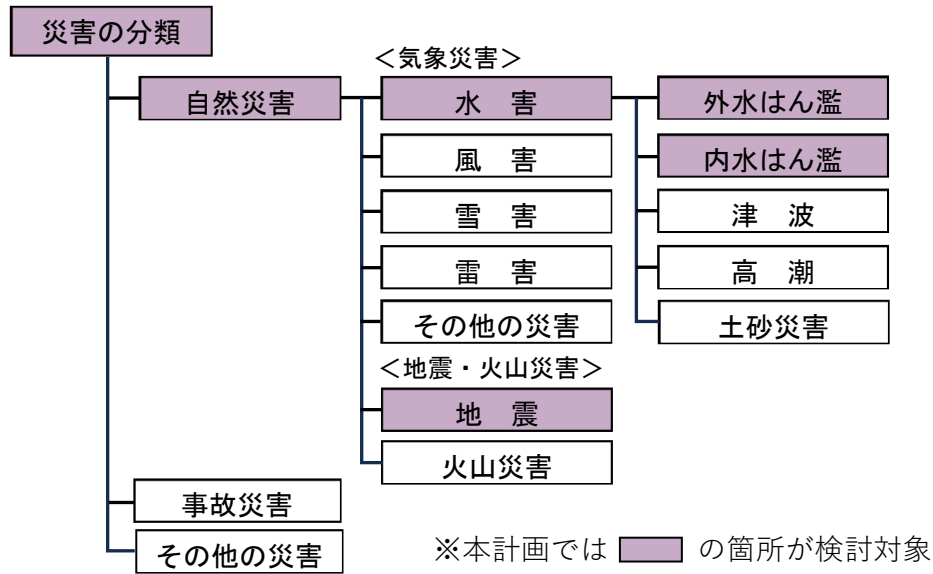


表 災害ハザード情報

対象災害	災害内容	災害ハザード情報
洪水 (外水はん濫)	一定規模以上の河川が大雨によって増水し、堤防が決壊した場合の浸水	洪水浸水想定区域（想定最大規模：L2） ・被害状況が大きいと思われる利根川、中川、綾瀬川で想定される想定最大規模 ・浸水経過時間 ※浸水経過時間は、八潮市洪水地震ハザードマップで示す破堤箇所を想定
内水はん濫	排水機能を超えた降雨による浸水	・八潮市内水（浸水）ハザードマップ
地震	東京湾北部地震を想定した場合の建物倒壊、揺れやすさ、液状化の状況	東京湾北部地震を想定 ・建物倒壊危険度マップ ・揺れやすさマップ ・液状化マップ
	地震による電気火災の発生・延焼等の危険性	内閣府『「地震時等の電気火災の発生・延焼等の危険解消に取り組むべき地域」の指定に関する参考データ取扱いマニュアル』より作成 ・延焼クラスター



1) 対象とする河川

本計画で対象とする河川は、本市に大きな影響をもたらす利根川、中川、綾瀬川とします。

また、近年の水害の激甚化・頻発化による被害の拡大が懸念されていることを踏まえ、市内で最大の被害が生じた場合のリスクを把握するため、それぞれの河川について、想定最大規模（L2）での浸水想定区域と避難施設への影響を整理します。

図 対象の河川



出典：国土数値情報



2) 内水ハザード

本市は、北足立台地と野田台地に挟まれた中川低地の南端に位置しているため、過去にたびたび水害を経験しており、近年では、2008（平成 20）年の集中豪雨、2013（平成 25）年の台風等による床上浸水・床下浸水で、多くの世帯や公共施設に被害が発生しています。

さらに、令和以降では、2019（令和元）年、2023（令和 5）年の台風により、多くの方が避難所へ避難するなど、生活環境や企業活動に大きな影響をもたらしています。

本市で公開している八潮市内水（浸水）ハザードマップによると、中川沿いの八潮フロンティア高校付近や南部の足立区との市境付近で多くの道路冠水が発生しています。

3) 延焼クラスター

延焼クラスターとは、地震に伴う火災が、消防活動が全く行われずに放置された場合の延焼範囲になります。（*1）

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、対策が必要であるとされていますが、本市において 1,000 棟以上の延焼クラスターは想定されていません。

*1：内閣府『「地震時等の電気火災の発生・延焼等の危険解消に取り組むべき地域」の指定に関する参考データ取扱いマニュアル』より



(4) 災害リスク分析

1) 分析の視点

本市で想定される災害ハザード情報に、建物や都市施設などの情報を重ね合わせて災害リスクの高い地区を抽出するため、以下の分析を行います。

表 災害リスク分析の視点

ハザード情報		組み合わせる情報		分析の視点
洪水 (外水はん濫)	洪水浸水想定区域 想定最大規模降雨 (L2)	×	建 物 (2階以上への垂直避難が難しい建物)	→ 【分析1】 水没する建物の分布を把握し、避難が困難になる地区を分析
	避難所	×	要配慮者利用施設※1	→ 【分析2】 要配慮者が多く分布する地域を把握し、避難が困難になる地区を分析
地震	液状化リスク	×	徒歩速度、 要配慮者利用施設	→ 【分析3】 避難所空白地帯を抽出し、避難が困難になる地区を分析
	建物倒壊危険度	×	建 物	→ 【分析4】 液状化により建物が倒壊するリスクがある地区を分析
			旧耐震基準建物	→ 【分析5】 建物が倒壊するリスクがある地区を分析

※1：要配慮者利用施設：障がい者支援施設（生活介護、生活介護・短期入所、就労継続支援B型、就労継続支援A型、児童発達支援・放課後等デイサービス、児童発達支援、放課後等デイサービス、共同生活援助・短期入所、共同生活援助、短期入所）、子育て支援施設（保育所、小規模保育施設、学童保育所）、老人福祉施設（小規模多機能型居宅介護、通所介護（デイサービス））



2) 分析結果

分析1 洪水浸水想定区域×建物（1階建て）

① 利根川

- 1階建ての建物棟数密度が比較的高い町丁目で、0.5～3.0m未満の浸水が想定される地区があり、垂直避難が困難になると想定されます。
- 居住誘導区域内で 3.0～5.0m未満の浸水が想定される地区に多くの住宅が立地しており、外水はん濫が発生した場合、避難行動や救助活動が困難になる可能性があります。

図 洪水浸水想定区域と1階建て建物の状況（利根川）

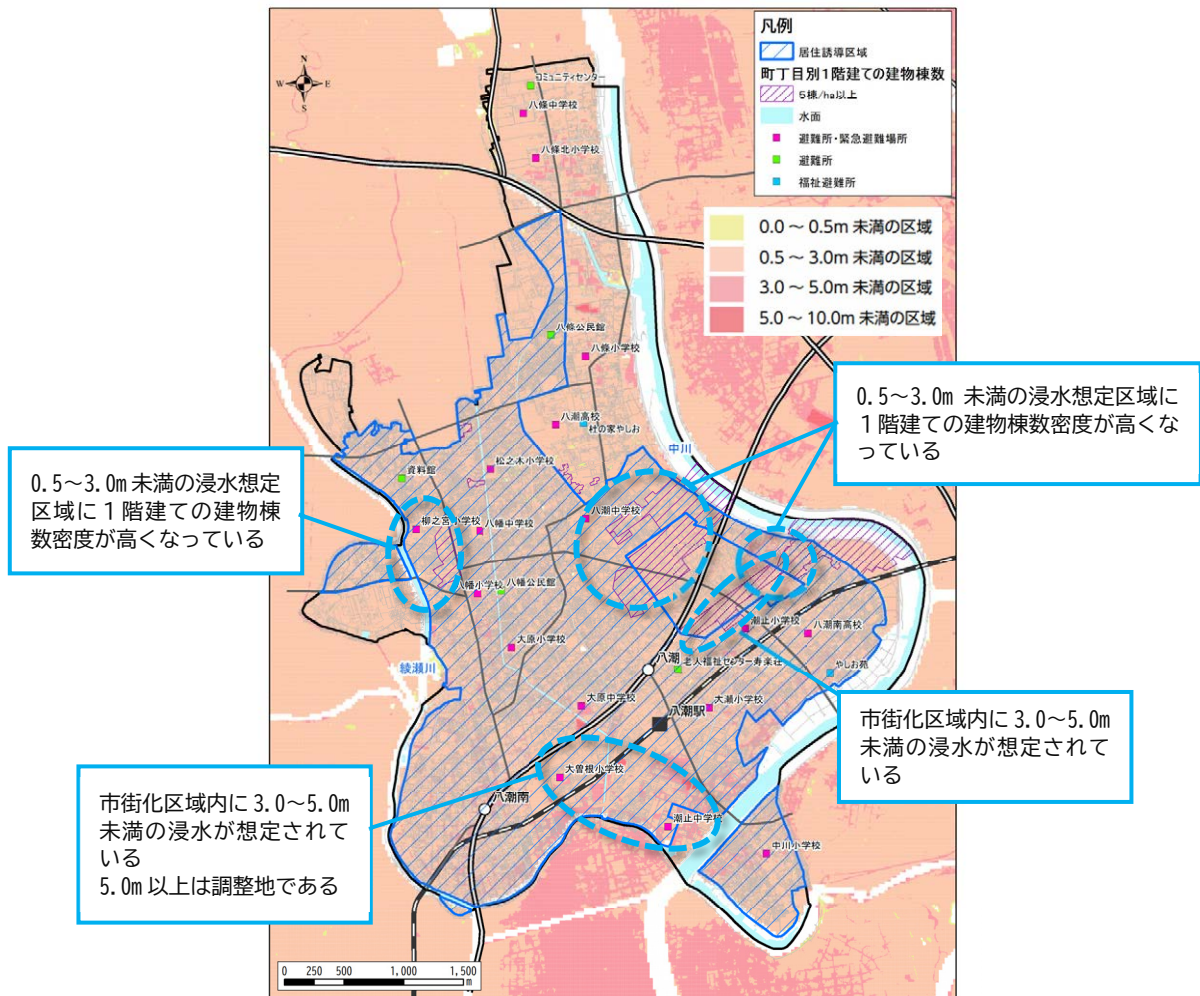
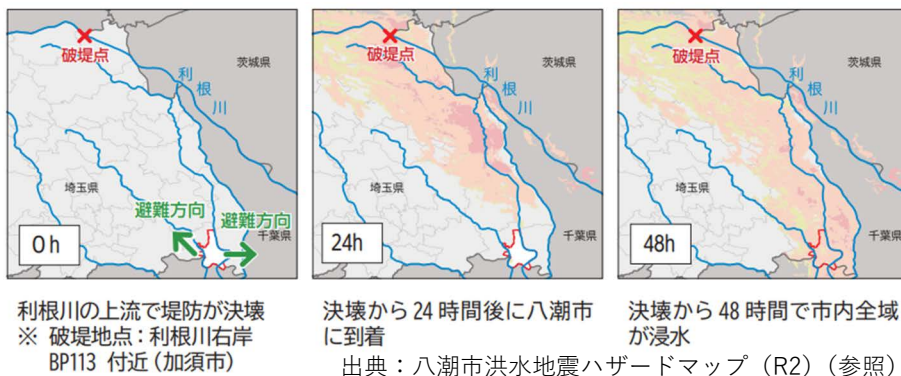


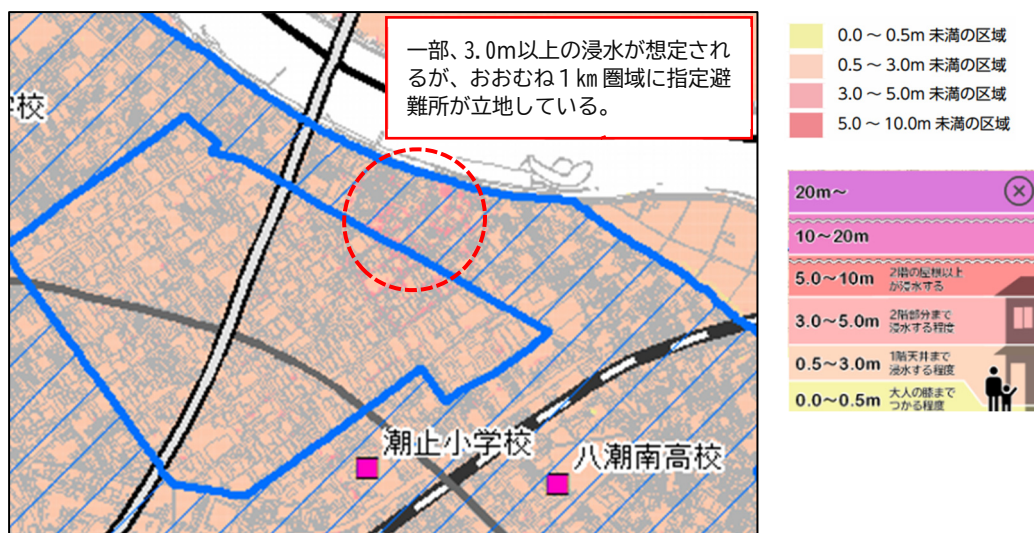
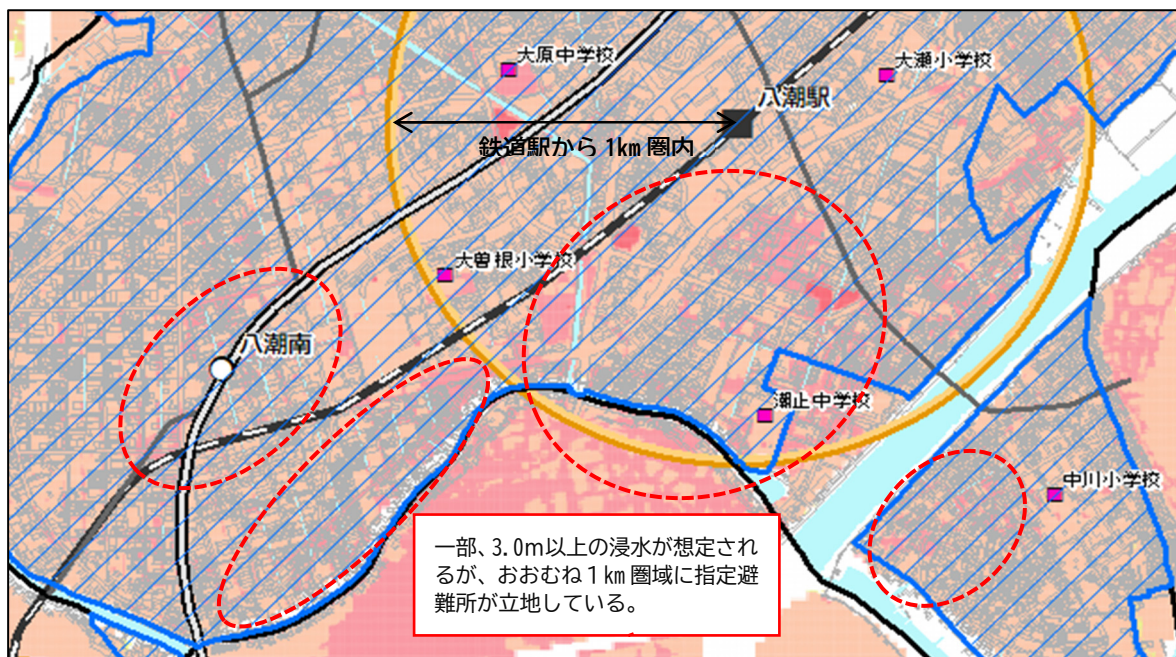
図 利根川の堤防決壊からの時間経過





- 利根川の洪水浸水想定区域では、八潮駅周辺や八潮南 IC 周辺、潮止小学校北側で 3.0 m以上の浸水が想定される地区に住宅が立地していますが、堤防が決壊してから本市に浸水が到達するまでおよそ 24 時間以上の時間的猶予があり、指定避難所は概ね 1 km 圏内に立地し、避難路も確保されています。
- 浸水深が 3.0m以上と想定される地区では、垂直避難が困難になると想定されるため、防災計画と連携し、浸水到達時間の周知や河川水位状況の把握等の防災対策を行い、早期避難を促進する必要があります。

図 浸水深 3.0m以上のリスクがある地区





② 中川

○1階建ての建物棟数密度が比較的高い町丁目で 0.5~3.0m 未満の浸水が想定される地区があり、垂直避難が困難になると想定されます。

図 洪水浸水想定区域と1階建て建物の状況（中川）

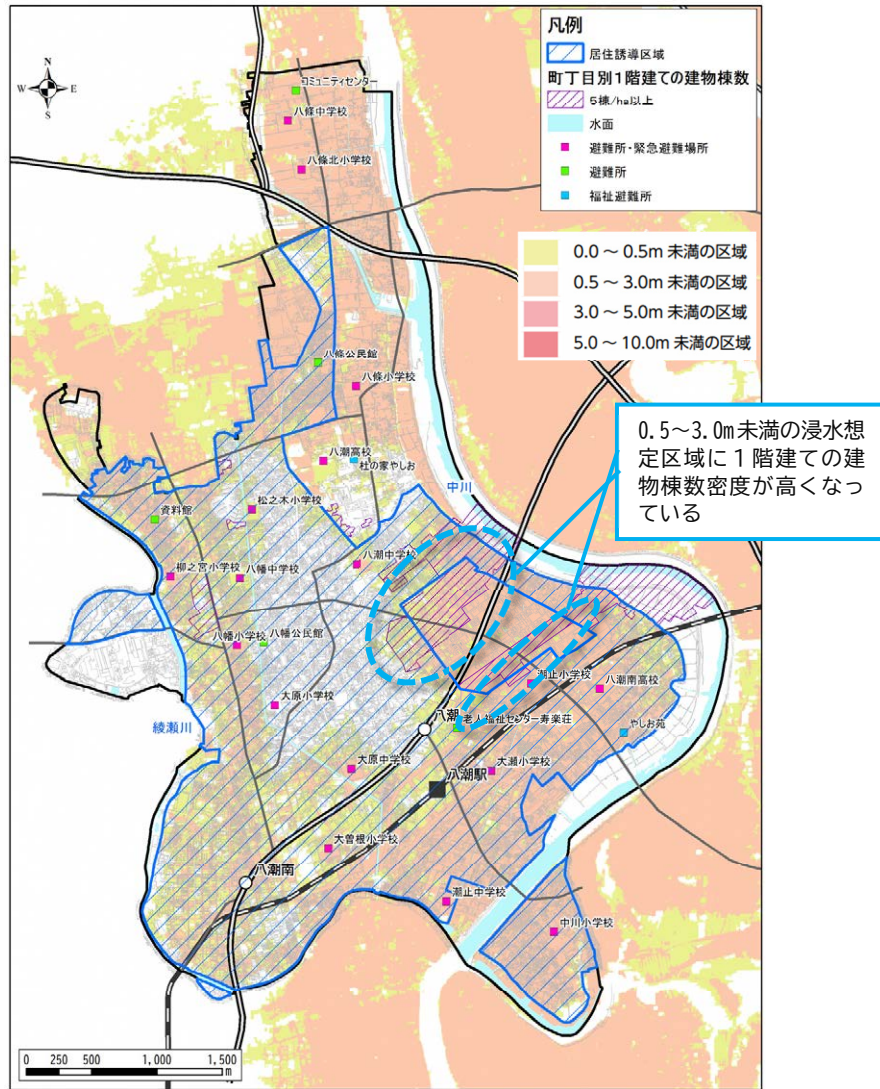


図 中川の堤防決壊からの時間経過



中川で堤防が決壊
※ 破堤地点：中川右岸
BP057 付近（八潮市）

決壊から24時間で市内の約
1/3が浸水

決壊から36時間で市内の約
3/4が浸水

出典：八潮市洪水地震ハザードマップ（R2）（参照）



③ 綾瀬川

○1階建ての建物棟数密度が比較的高い町丁目で 0.5~3.0m 未満の浸水が想定される地区があり、垂直避難が困難になると想定されます。

図 洪水浸水想定区域と1階建て建物の状況（綾瀬川）

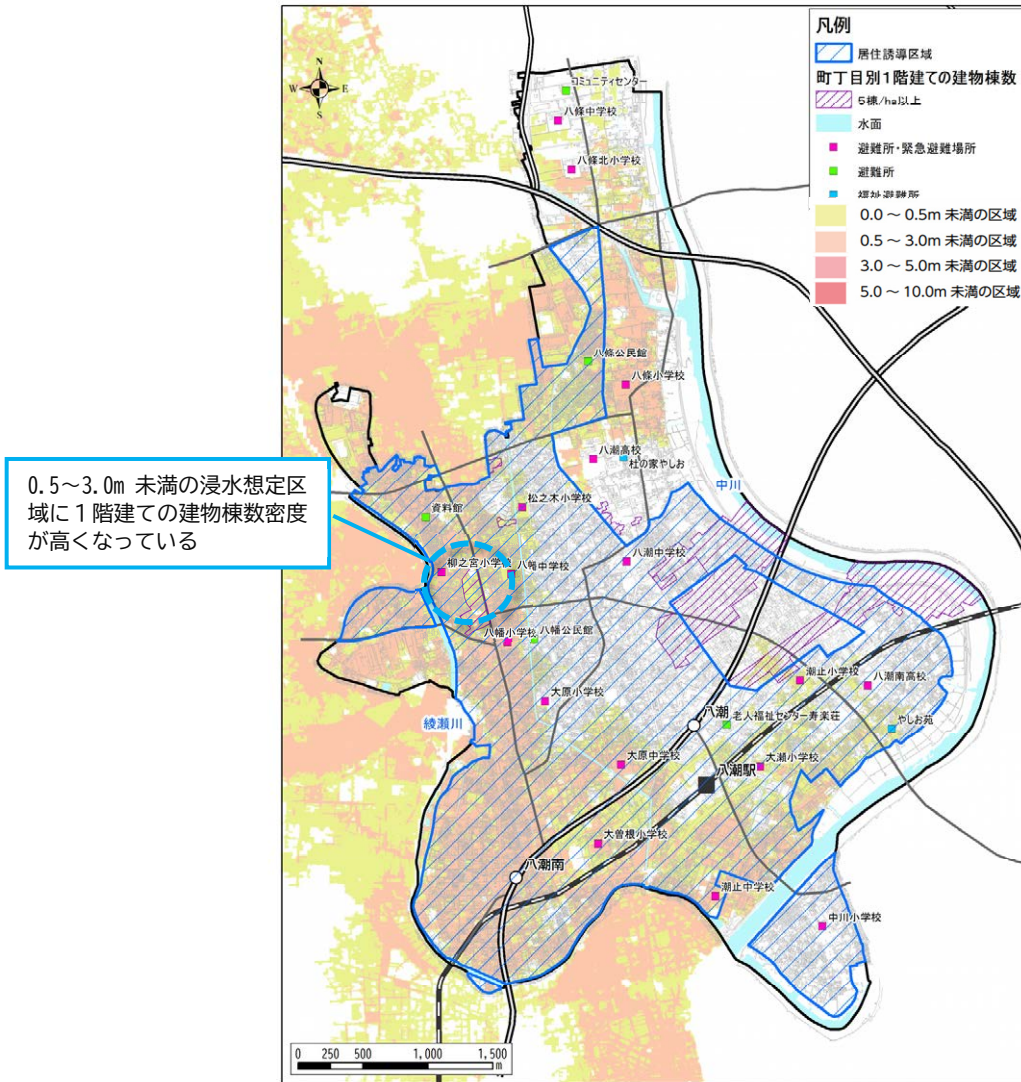


図 綾瀬川の堤防決壊からの時間経過



綾瀬川の上流で堤防が決壊
※ 破堤地点：綾瀬川右岸
BP019 付近（草加市）

決壊から2時間後に八潮市に
到着

決壊から24時間で市内の約
1/4が浸水

出典：八潮市洪水地震ハザードマップ（R2）（参照）

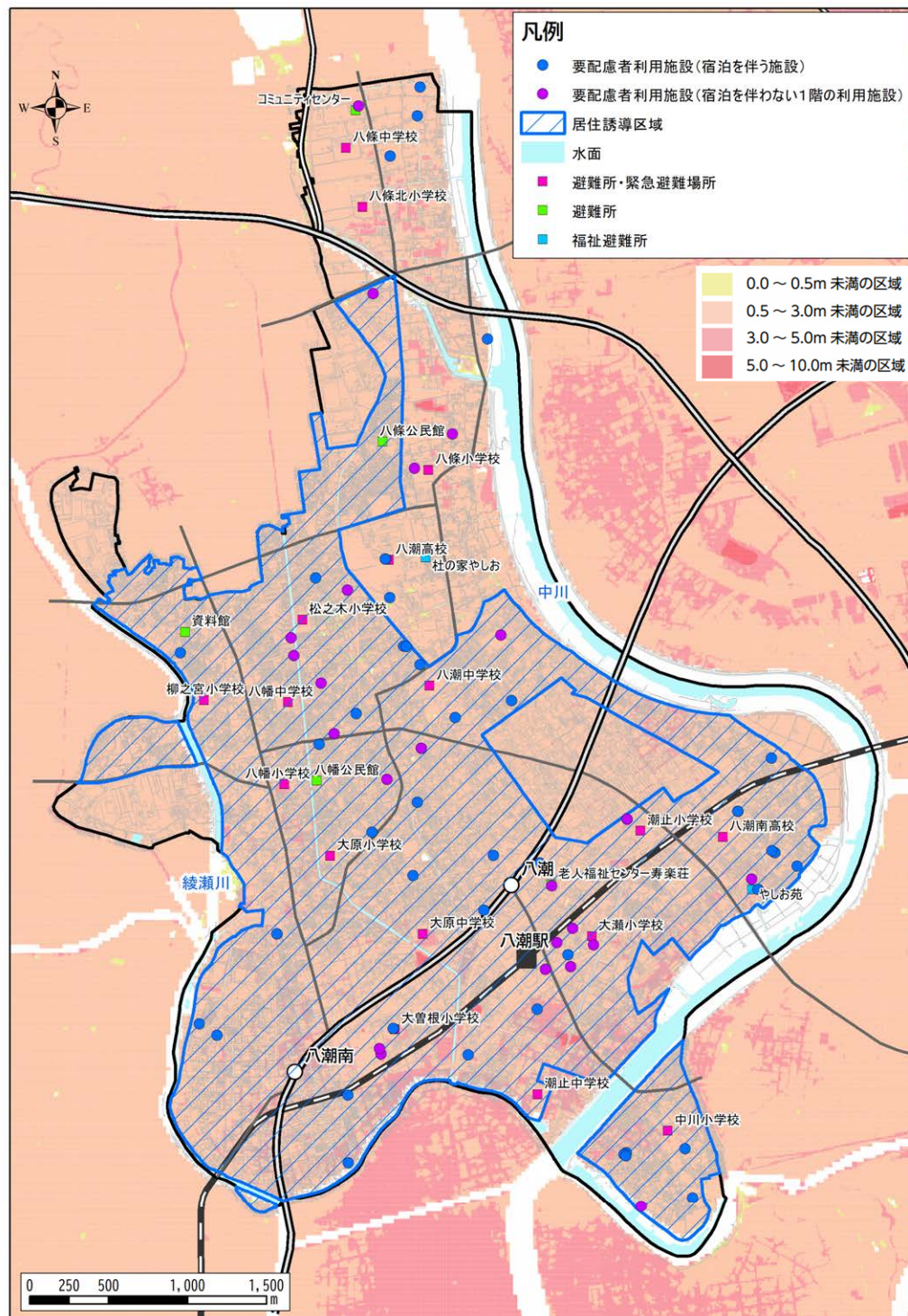


分析2 洪水浸水想定区域×要配慮者利用施設

① 利根川

○市内全域で 0.5～3.0m 以上の浸水が想定されるため、2 階以上への垂直避難の難しい要配慮者利用施設は水平避難が必要となる可能性があります。

図 洪水浸水想定区域と要配慮者利用施設の分布状況（利根川）



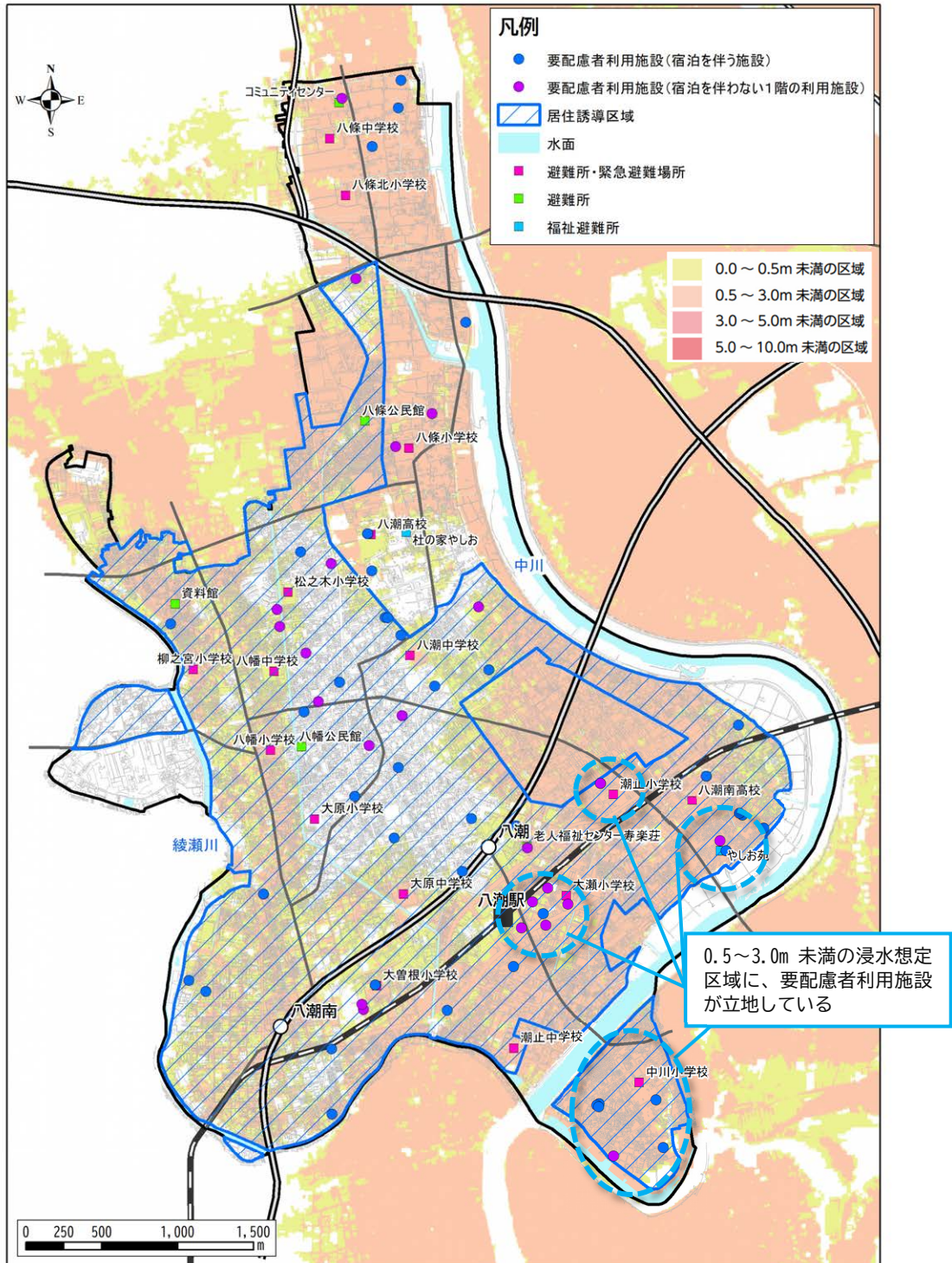
出典：八潮市洪水地震ハザードマップ（R2）（参照）



② 中川

〇0.5～3.0m 未満の浸水が想定される地区に要配慮者利用施設が立地しており、破堤する箇所によっては、市内への浸水開始までの時間がないと想定されるため、早期に要配慮者の避難方法の判断が必要となります。

図 洪水浸水想定区域と要配慮者利用施設の分布状況（中川）



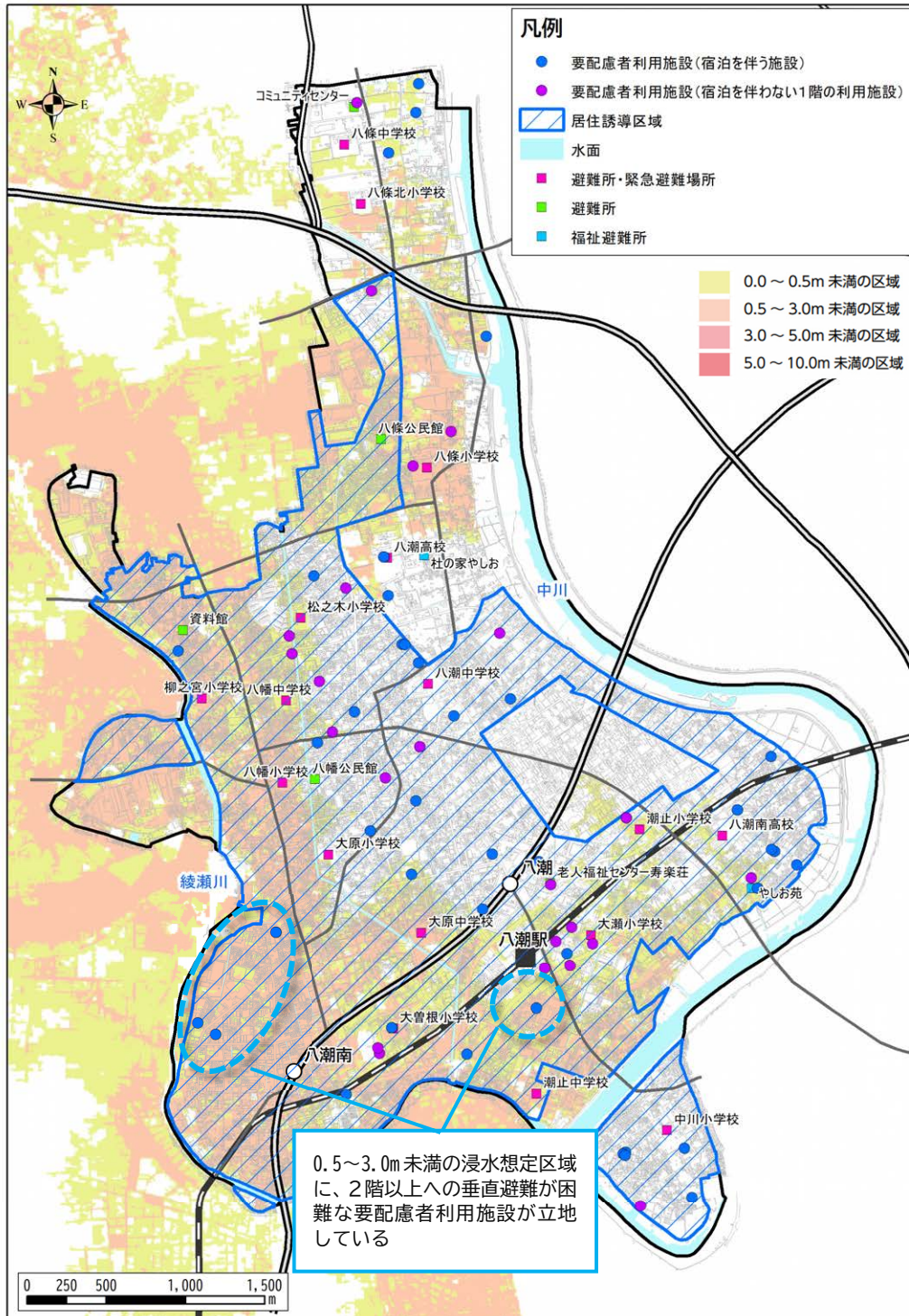
出典：八潮市洪水地震ハザードマップ（R2）（参照）



③ 綾瀬川

〇0.5～3.0m 未満の浸水が想定される地区に要配慮者利用施設が立地しており、破堤する箇所によっては、市内への浸水開始までに時間がないと想定されるため、早期に要配慮者の避難方法の判断が必要となります。

図 洪水浸水想定区域と要配慮者利用施設の分布状況（綾瀬川）



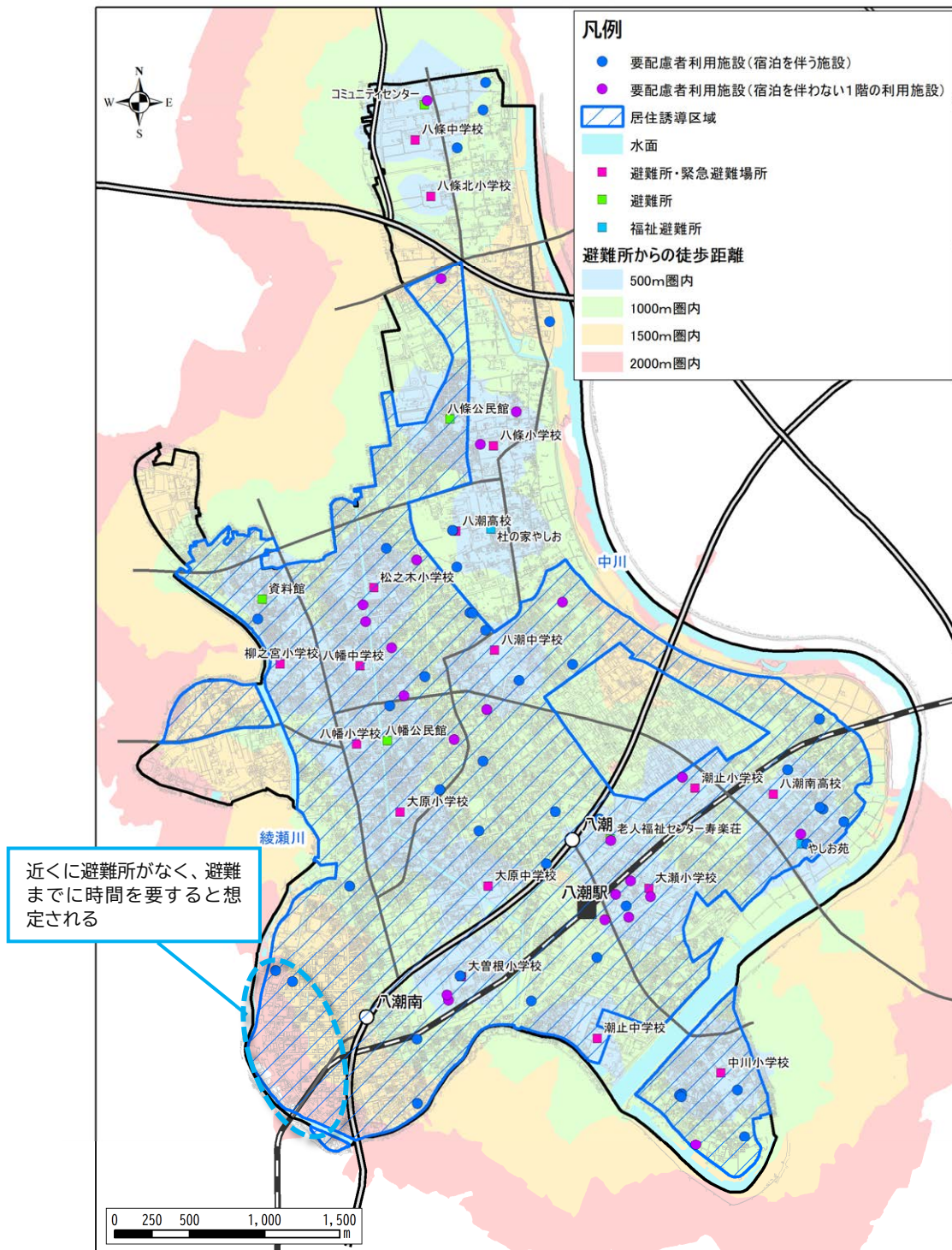
出典：八潮市洪水地震ハザードマップ（R2）（参照）



分析3 避難所×徒歩速度、要配慮者利用施設

- 避難所の分布状況は、高齢者の避難速度で30分以内に到達できる1,500m圏内におおむね分布しています。
- 一部で避難所まで2,000m圏内の地区もあるため、避難計画に基づく速やかな要配慮者の避難行動が求められます。

図 避難所からの徒歩距離及び要配慮者利用施設の分布状況



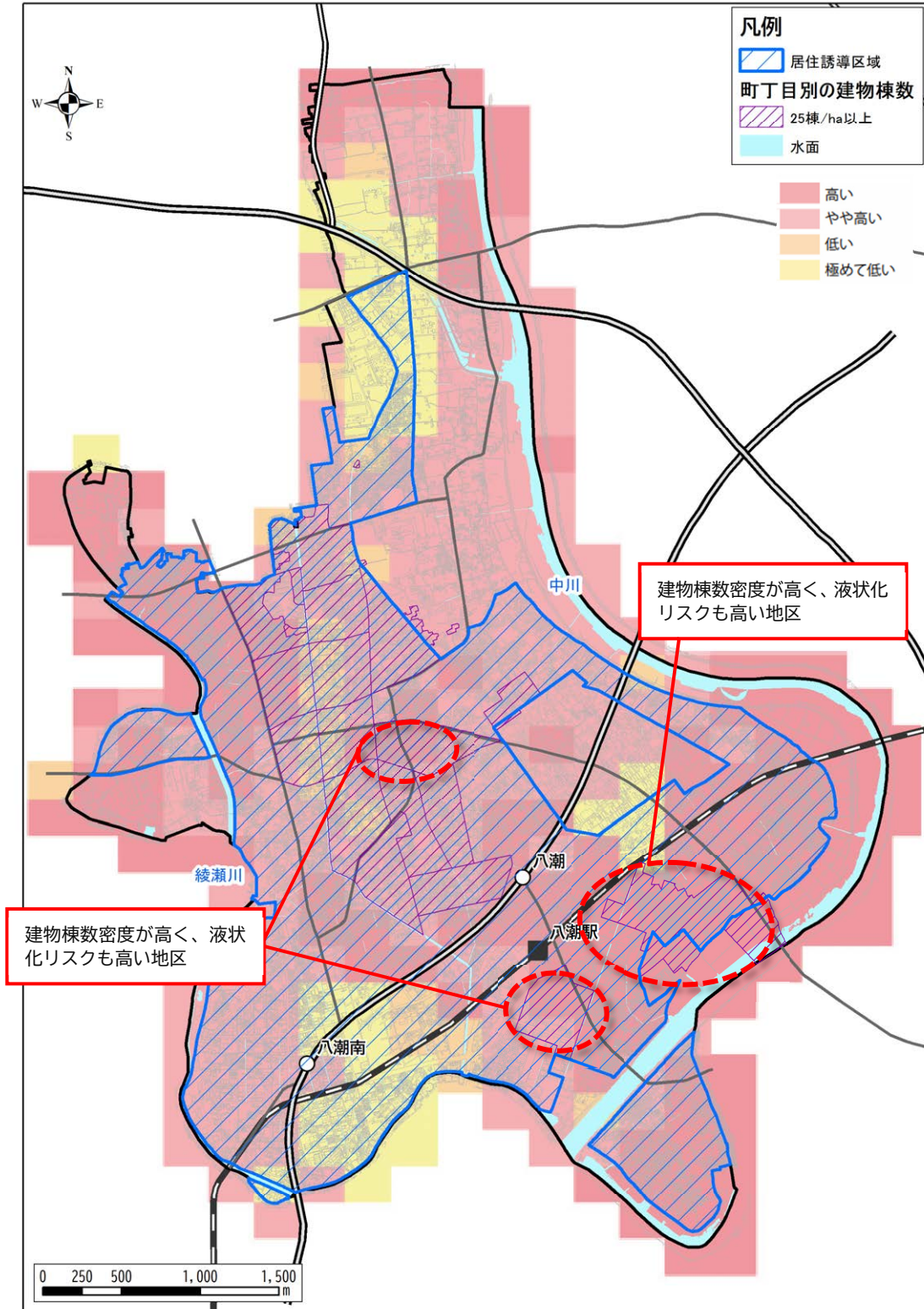
出典：八潮市洪水地震ハザードマップ（R2）を基に作成



分析4 液状化リスク×建物

○建物棟数密度が高い町丁目で液状化する可能性が高い地区があり、地震が発生した場合、多くの建物が傾斜・沈下する可能性があります。

図 建物棟数密度が高く、液状化リスクも高い区域



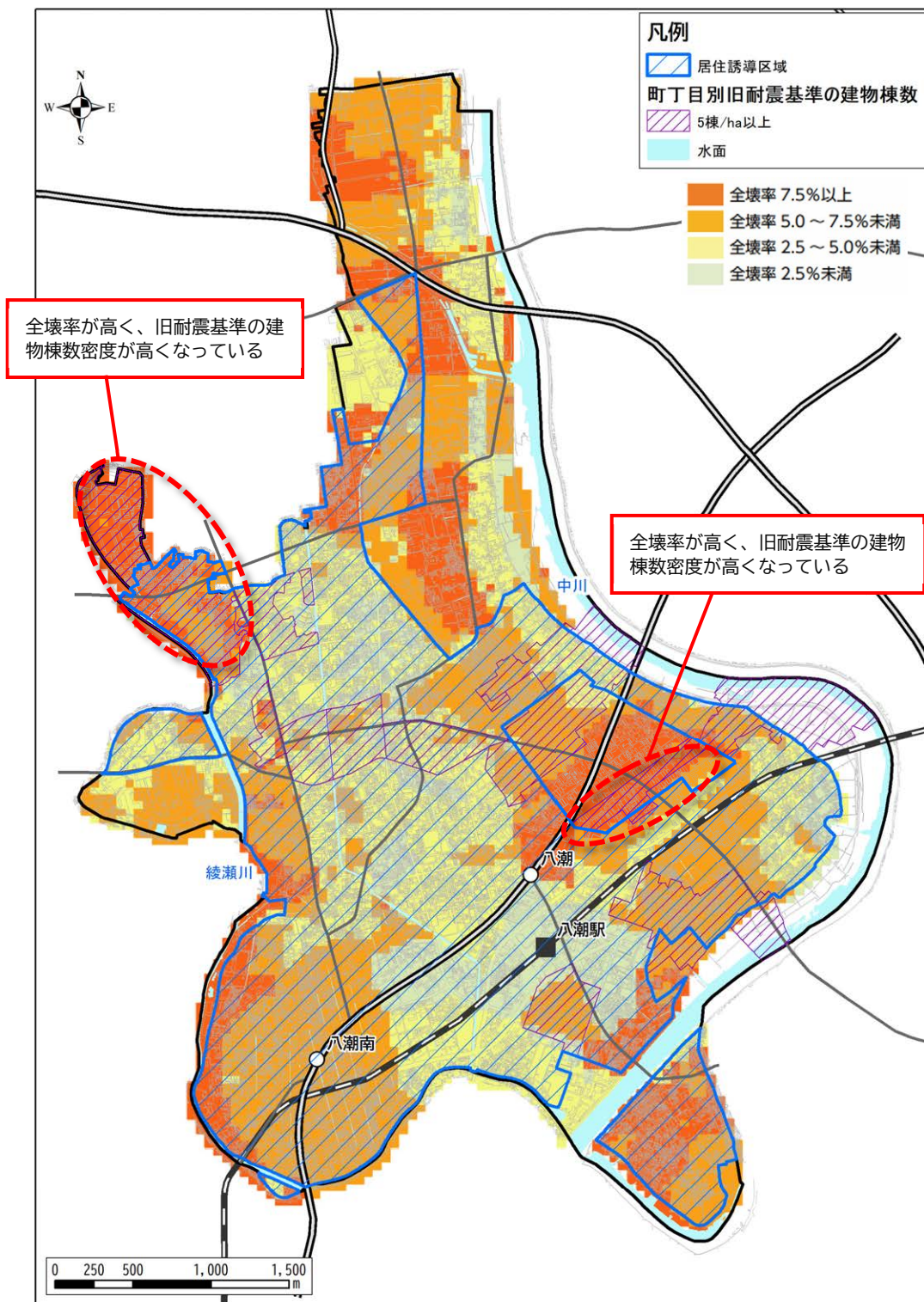
出典：八潮市洪水地震ハザードマップ（R2）（参照）



分析5 建物倒壊危険度×旧耐震基準建物

- 市内の建物倒壊危険度は全壊率 7.5%以上が最も高く、各地域に分布しています。
- 旧耐震基準建物棟数密度が高い町丁目に全倒率が高い地区があり、地震が発生した場合、多くの建物が全壊する可能性があります。

図 建物倒壊危険度と旧耐震基準建物の分布状況



出典：八潮市洪水地震ハザードマップ（R2）（参照）



2. 防災上の課題

災害リスクの分析から防災上の課題を下表に整理します。

表 防災上の課題

区分	課題	
洪水 (外水はん濫)	①	浸水想定区域が0.5～3.0m未満の区域のうち、1階建ての建物が多い地域では、2階以上への垂直避難が困難になると想定されるため、浸水被害を軽減するための対策や早期避難の体制強化が必要
	②	浸水想定が3.0～5.0m未満の区域では、垂直避難が困難になると想定されるため、浸水被害を軽減するための対策や早期避難の体制強化が必要
	③	中川・綾瀬川で八潮市洪水地震ハザードマップが想定している破堤箇所破堤した場合、市内への浸水開始までの時間が短いと想定されるため、治水整備等の推進や早期避難の体制強化など、ハード・ソフト両面での対策が必要
	④	屋外への避難が危険な場合は、状況に応じて垂直避難を行う必要性もあるため、市民の防災意識の醸成が必要
内水はん濫	①	避難所付近で冠水した履歴があり、避難が困難になると想定される区域では、早期避難のための情報発信や迅速・安全に避難するための避難誘導などの対策が必要
	②	地区内の多くの道路で冠水した履歴があり、避難の妨げになると想定されるため、早期避難のための情報発信や迅速・安全に避難するための避難誘導などの対策が必要
地震	①	建物倒壊危険度が高いエリアで、旧耐震基準の建物が多く分布している地域については、地震発生時に建物の倒壊により避難や救出活動が困難になると想定されるため、建物の不燃化対策の促進や防災上有効なオープンスペースの確保、初期消火活動の体制の充実など、ハード・ソフト両面での対策が必要
	②	建物棟数密度が高く、液状化リスクの高い地域については、地震発生時に建物倒壊が懸念されるため、液状化による被害の低減に向け、工法等技術的対応策の情報提供などの対策が必要



3. 取組方針

防災まちづくりの取組方針を示します。

取組方針 1	多様な災害に強い都市づくり
<p>○本市の特性として、平坦地で構成される地形条件から、水害対策が重点事項であるが、都市化の進捗により、地震、火災への防災対策も重要対策として推進</p> <p>○近年の災害の頻発化・激甚化の状況を踏まえ、複合的な災害にも対応できる災害に強い都市の構築を推進</p>	

対応する課題	全課題
---------------	------------

取組方針 2	災害に備えた基盤整備（ハード防災）
<p>○風水害、地震等の災害が発生した場合に、速やかな避難を可能とするために、安全な避難所、避難経路の確保を推進</p> <p>○緊急輸送道路、避難所となっている公園、下水道等のインフラ整備により、防災・減災対策を向上させ、災害に対し強靱な都市づくりを推進</p> <p>○災害発生時には、八潮市地域防災計画に基づき、迅速、総合的な災害対応を図る。また、防災対策の重要度が高まっていることから、第6次八潮市総合計画や八潮市国土強靱化地域計画等に基づき、避難経路の整備・通信機能の強化、建築物の耐震化・不燃化、ライフライン機能の安全性・継続性の確保など、事前の防災対策を推進</p>	

対応する課題	洪水 (外水はん濫)	①、②：浸水被害を軽減するための対策 ③：治水整備等の推進
	内水はん濫	①、②：避難誘導の対策
	地震	①：不燃化対策の促進、オープンスペースの確保



取組方針 3	自助・共助・公助による防災意識向上（ソフト防災）	
<p>○市民の生命、身体及び財産を保護するため、自助・共助・公助による安全かつ確な地域ぐるみの警戒避難体制の確保、自主防災組織の活動促進・強化、地区防災計画の策定など、ソフトな防災対策を推進</p> <p>○市民の防災意識を高めるため、平時における防災知識の普及・啓発、災害に関する正確な情報提供及び伝達手段の強化、防災訓練の実施や人材の育成等の推進による円滑な防災体制の構築と災害対応力の強化</p>		

対応する課題	洪水（外水はん濫）	①、②、③：早期避難の体制強化 ④：市民の防災意識の醸成
	内水はん濫	①、②：早期避難のための情報発信
	地震	①：初期消火活動の体制の充実 ②：技術的対応策の情報提供

取組方針 4	速やかな復旧・復興が可能な都市基盤の充実及び業務継続体制の維持・向上	
<p>○水害、地震、火災等で甚大な被害を受けても、速やかな復旧・復興につなげるため、交通・通信ネットワークの確保、人口集積の高い市街地での継続した都市基盤の整備</p> <p>○災害発生時の初動対応、応急対策への尽力、その後の復旧・復興活動での行政や企業の業務継続体制の確保のため、地域一体となった業務継続体制の確保及び速やかな復旧・復興体制の構築</p>		

対応する課題	全課題
---------------	------------

第7章

誘導施策

1. 誘導施策の設定方針
2. 誘導施策の設定



第7章 誘導施策



1. 誘導施策の設定方針

(1) 誘導施策の考え方

本計画で定めた将来都市像をはじめ、まちづくりの方針、将来都市構造の実現に向けて、都市機能誘導区域や居住誘導区域への都市機能の集積、居住の誘導等を推進するための誘導施策を設定します。

誘導施策の設定にあたっては、既存のまちづくり事業や施策との整合を図るとともに、事業や施策の効果を高め、円滑に進捗するように、効果的な施策を抽出、設定します。

(2) 誘導施策の設定方針

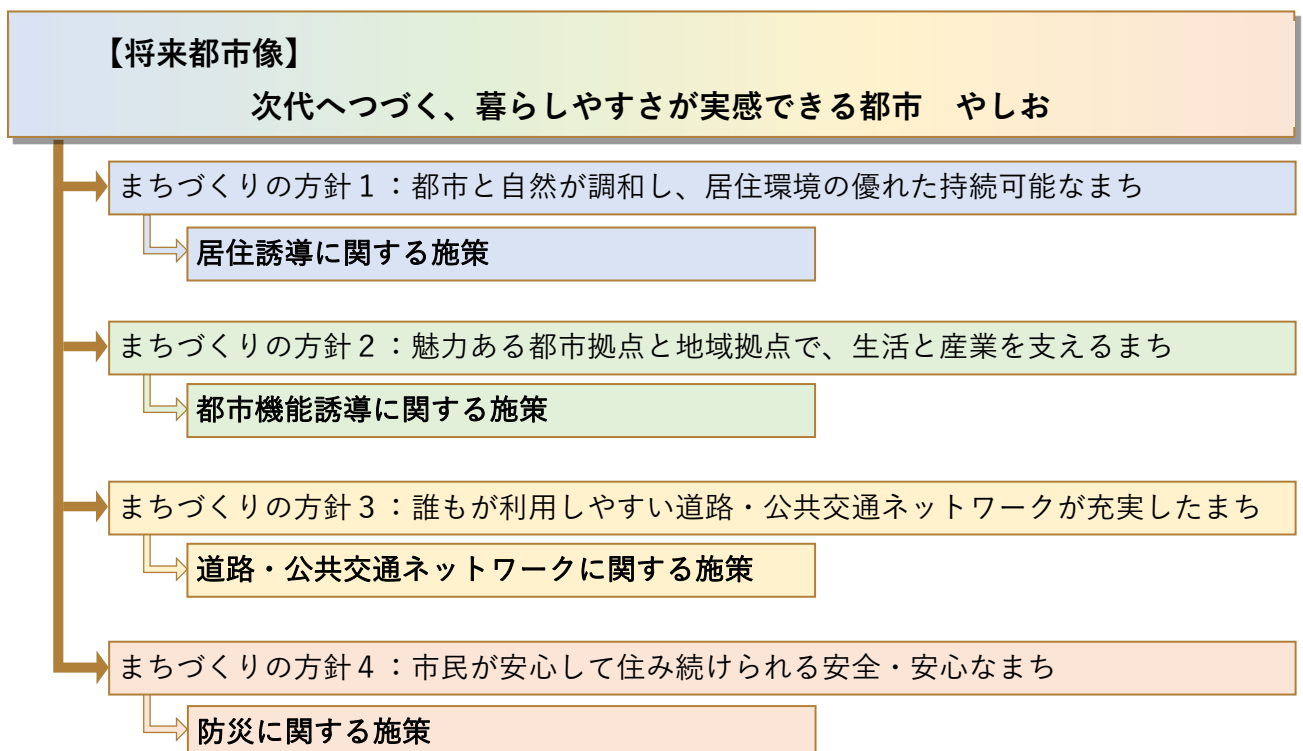
立地適正化計画の運用にあたっては、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を設定し、特定の開発行為や建築行為に対して届出制度を適用することで、都市機能誘導区域における誘導施設の誘導・集積、居住誘導区域への人口誘導や人口定着を促進していきます。

また、市街地開発事業をはじめ、各種の事業施策を導入することで、都市機能誘導区域や居住誘導区域に都市機能の導入や居住しやすい基盤を整備し、市街地としての環境水準の高度化、道路交通ネットワークの拡大・充実を図ります。

さらに、防災施策の導入による災害に強い都市づくりを行うことで、災害が発生した場合でも市民の生命と財産を守り、速やかな復旧・復興を図ります。

誘導施策の設定にあたっては、第4章の「2. 立地適正化計画におけるまちづくりの方針」を受けて、居住誘導、都市機能誘導、道路・公共交通ネットワーク、防災の4種類の分野に分類し、誘導施策を設定していきます。

図 まちづくりの方針と誘導施策





2. 誘導施策の設定

(1) 居住誘導に関する施策

1) 保育環境の充実

本市は人口増加や核家族化の影響もあって、子育て世代に対する地域の支援の必要性が高まっており、安心して子どもを産み、育てられる地域環境が求められています。

これらの子育て世代が安心して居住誘導区域に転入し、住み続けられるように、子育て支援施策の一環として、保育所や学童保育所の整備、待機児童対策など、保育環境の充実に図ります。

2) スポーツ・レクリエーションの環境の充実

健康で充実したライフサイクルを続けるためには、日常の健康への留意と体力の向上が必要です。

スポーツを通じた豊かな心と健康な体づくりを目的として、スポーツ・レクリエーションを気軽に楽しめるように、スポーツ・レクリエーションの環境の充実に図ります。

3) 土地区画整理事業の推進

良好な居住環境を形成・確保するためには、都市基盤となる道路、公園、下水道等の都市施設の整備が欠かせません。現在、市内では土地区画整理事業等による市街地整備が進行中で、6地区が施行済、5地区が施行中となっており、居住環境、利便性、防災機能の向上が進んでいます。

今後も快適で、住みやすく、安全な市街地づくりとして、土地区画整理事業の推進を図ります。

4) 公園等の整備

公園・広場・緑地は、市民の憩いの場としての機能をはじめ、スポーツ・レクリエーション、自然とのふれあい、地域の活動の場となり、災害発生時には避難や救援活動の場としても利用される多機能なオープンスペースです。

この公園等の機能を有効に活用できるように、公園の整備や老朽化した公園の再整備・機能更新を推進します。

5) 緑道・遊歩道の整備

緑道・遊歩道は、日常時は散策やジョギングのルートとなり、災害時には避難路となる歩行者や自転車のネットワークを構成する線的施設です。

緑地や河川・用水路など自然環境・自然資源にふれあいながら通行できる空間として整備することで、水と緑のネットワーク形成を推進します。



6) 下水道の維持管理の充実

公共下水道は、浸水防除、公衆衛生の向上、公共用水域の水質保全を目的とする都市基盤施設で、汚水処理に関しては、県の中川流域下水道と市の流域関連公共下水道によって処理を行っており、下水道施設整備の推進と維持管理を行っています。

今後も公共下水道未整備区域の施設整備の推進、家庭からの公共下水道への接続・普及、適切な維持管理を進めます。

7) 総合的な住宅対策の推進及び住宅困窮者支援に向けた市営住宅の充実

安全で文化的な生活を送るためには、各世帯のニーズや必要な機能に応じた居住環境の整備が必要であり、住宅困窮者に対する支援も必要です。

安全で快適な居住環境の向上や住宅供給のため、バリアフリー化等の総合的な住宅施策の展開、空き家の適正な管理と活用、住宅困窮者への民間住宅・既存市営住宅の活用と住環境の維持を図ります。

(2) 都市機能誘導に関する施策

1) 中心商業拠点の形成

八潮駅周辺は、都市機能誘導区域（八潮中心区域）の中でも、中枢となる拠点です。

そのため、八潮駅周辺に関しては、市全体の商業需要を担う中心商業拠点として、商業・業務・娯楽・遊戯等各種の商業機能や公益機能の集積・高度化を促進し、人々が集まる魅力ある商業拠点の形成を図ります。

2) 拠点の形成と充実

拠点は、都市の骨格を形成し、市民や来街者が集まり、活動し、交流する多機能な都市機能集積地です。

都市全体からみて、商業機能や公益機能等の多様な都市機能が集積する「都市拠点」と各地域において商業等の生活利便機能を提供し、地域コミュニティの中心にもなる「地域拠点」に分かれますが、各々の拠点の特性に応じて、都市基盤施設の整備や誘導施設の誘導を図ります。

(3) 道路・公共交通ネットワークに関する施策

1) 幹線道路の整備

国道、県道、幹線道路である都市計画道路については、都市構造の骨格を形成するとともに、バス路線等の公共交通ネットワークの主要配置路線となります。

これらの幹線道路に関しては、渋滞緩和、円滑な交通処理、適切な沿道利用の促進、避難路や緊急輸送道路の確保のため、計画的な整備を推進します。

2) 生活道路の整備

宅地に密接する道路である生活道路は、居住環境の維持・向上、避難や延焼防止等の防災機能の確保のため、道路整備や道路改良を推進します。



3) 地下鉄8号線の導入の促進

地下鉄8号線は、本市を南北に通るルートで計画されており、東京や周辺都市への連絡機能の強化、交通選択肢の拡大、都市のポテンシャルの向上のため、早期開通に向けて、関係機関への要請活動等を推進します。

4) 公共交通ネットワークの充実

バス路線は、市内外や市内各地域を結ぶ重要な市民の足といえる交通機関です。

公共交通網に関しては、誰もが利用しやすい便利な公共交通網の維持・充実を図るとともに、オンデマンド交通、MaaS、BRT など、新たな交通システムの導入を検討します。

(4) 防災に関する施策

1) 地域防災計画の推進

災害発生時は、経過時間とともに、緊急事態対応、応急対策、復旧・復興対策にフェーズが進み、各々のフェーズで対応活動の内容や主体が異なりますが、これらのフェーズを早期かつ円滑に進めるためには、災害発生前の事前対策（事前防災）が重要です。

都市防災機能の確保のため、国、県、防災関係機関等との連携を強化するとともに、災害時応援協定の締結を促進します。

2) 消防体制の強化

本市では、これまで地震、風水害、火災等の各種災害に対応するため、消防力の充実・強化を図ってきました。

近年の災害の激甚化、頻発化の情勢を考慮し、消防体制の強化、消防施設等の整備により、消防力の強化を促進します。

3) 治水対策の推進

本市は、中川、綾瀬川、圀川、大場川等の河川に囲まれ、地形上、市全域が平坦地で構成されるため、治水対策が重要課題です。

治水事業として、雨水幹線の整備や内水排除機能の向上を図るとともに、雨水貯留施設等の整備を促進します。

特に雨水貯留施設に関しては、埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例、特定都市河川浸水被害対策法(2024年3月、中川、綾瀬川を特定都市河川に指定)等に基づいて、雨水貯留施設等の確保を促進します。

4) 河川改修事業の促進

本市は、中川をはじめとする河川が流れ、これらの河川は親水性を有するため、にぎわいや交流の場にもなりますが、豪雨時には水害が発生する可能性があり、特に近年の地球温暖化、異常気象等により、集中豪雨や線状降水帯の発生など、水害の危険性は高まる傾向にあります。

水害対策として、中川、綾瀬川、圀川、大場川等の河川については、国や県に対し、河川改修事業の促進を図ります。



5) 安全で安心な居住環境の確保の推進

住まいにとって安全・安心な暮らしができることは基礎的要素であり、地震が多発する我が国の状況は、それを脅かす懸念要因となっています。

地震に耐え、倒壊する可能性を低減させるため、住宅等の耐震化を促進します。

第8章

推進方策及び目標値の設定

1. 推進方策の設定
2. 目標値の設定



第8章 推進方策及び目標値の設定



1. 推進方策の設定

(1) 計画の進捗確認と評価

立地適正化計画は、八潮市都市計画マスタープランの具体化版に位置づけられる計画であり、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現を目指して、都市や市街地の具体的な誘導手法である都市機能誘導区域、居住誘導区域、誘導施設を設定しています。

また、計画の推進・具現化にあたって、インパクトを与え、都市機能を高度化し、居住環境を維持・向上し、これらを支える公共交通ネットワークに関する各種の施策についても掲げています。

立地適正化計画に従って、持続的な都市機能の維持・向上と発展を継続した先に、将来都市像である「次代へつづく、暮らしやすさが実感できる都市 やしお」が実現していくこととなります。

そのためには、立地適正化計画を着実に進めるとともに、上位・関連計画、特に八潮市都市計画マスタープランとの整合性に留意し、社会経済情勢の変化に対応して、適宜計画を見直していく必要があります。

計画の見直しにあたっては、本計画で定めた事項や目標の進捗状況を確認し、評価した上で、新たな目標を定めていく必要があります。

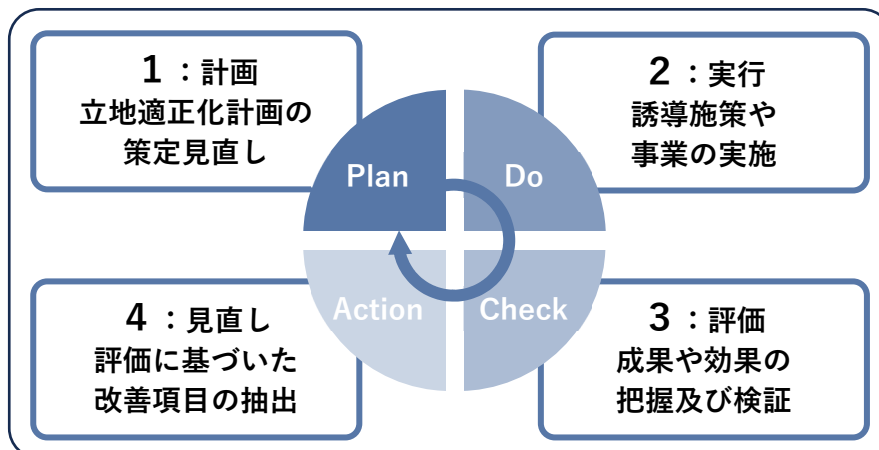
よって、本計画の施行後、定期的な評価、見直しを遂行していきます。

(2) 立地適正化計画の進行管理

本計画は、おおむね20年後の2043（令和25）年を目標年次とする長期計画であり、その進行管理にあたっては、PDCAサイクルに基づいて適切な見直しや計画の実行が必要となります。

PDCAサイクルとは、策定した計画（Plan）の目標や施策に基づいて、各種施策・整備・開発・保全事業を展開（Do）し、その施策や事業の成果や効果を評価・検証（Check）し、見直しや改善項目の抽出を実施（Action）し、見直された新計画（Plan）に基づいてコンパクト・プラス・ネットワークの着実な進展を図っていきます。

図 PDCA サイクル





2. 目標値の設定

(1) 目標値設定の考え方

目標値の設定にあたっては、第4章の「2. 立地適正化計画におけるまちづくりの方針」を実現するため、4つのまちづくりの方針に対応した各種の目標値を設定します。

なお、目標値は、客観的及び定量的な検証、評価ができるように定めます。

(2) 目標値の設定

1) 人口密度等に関する目標値

表 人口密度等に関する目標値

まちづくりの方針1：都市と自然が調和し、居住環境の優れた持続可能なまち		
【まちづくりの方針と目標値の関係】 本市の立地条件、優れた居住環境・自然環境を活かすとともに、土地区画整理事業等による都市基盤が整備された居住環境や商業・工業利便の高いまちの形成を推進します。 これらの施策に基づいて、居住誘導区域における人口規模及び人口密度の維持・向上を図ります。		
指 標	現状値 (2023年)	目標値 (2043年)
居住誘導区域の人口	人口：83,800人	人口：91,129人
居住誘導区域の人口密度	人口密度：75.1人/ha	人口密度：81.7人/ha
【目標値の考え方】 本市では、当面の間、人口増加が継続すると想定されることから、居住誘導区域・土地区画整理事業区域に積極的に人口流入、人口定着を促進することを前提に、居住誘導区域の人口及び人口密度の目標値を設定します。		

2) 財政状況等に関する目標値

表 財政状況等に関する目標値

まちづくりの方針1：都市と自然が調和し、居住環境の優れた持続可能なまち		
【まちづくりの方針と目標値の関係】 市街化区域における都市基盤の整備により、居住環境、商業・工業利便の優れた市街地形成を推進します。地価は居住誘導区域や都市機能誘導区域の価値を計る指標の一つであり、価格の上昇は土地の有効活用を促進し、都市開発による経済効果を高めることも期待できます。		
指 標	現状値 (2025年)	目標値 (2043年)
都市機能誘導区域の地価	320,000円/㎡ (都市機能誘導区域の平均地価)	維持向上
居住誘導区域の地価	130,000円/㎡ (居住誘導区域の平均地価)	維持向上
【目標値の考え方】 居住誘導区域への人口の誘導・定着の促進や、都市機能誘導区域への誘導施設の誘導を図り、土地の財産価値を維持向上するため、地価を目標値として設定します。		



3) 商業施設の利便性に関する目標値

表 商業施設の利便性に関する目標値

まちづくりの方針2：魅力ある都市拠点と地域拠点で、生活と産業を支えるまち		
<p>【まちづくりの方針と目標値の関係】 都市拠点や地域拠点の形成は、都市機能の集積・高度化や賑わいを創出し、市民や来街者にとって魅力的な都市・市街地の中心拠点となります。 その中で、都市全体を対象とする商業機能や地域単位の需要に対応する商業機能は重要な構成要素であり、誰もが利用しやすい商業施設の確保が重要となります。</p>		
指 標	現状値 (2023年)	目標値 (2043年)
商業施設の人口カバー率	71.0%	71.9%
<p>【目標値の考え方】 各拠点や幹線道路の沿道など、誰もが利用しやすい身近な商業施設の確保として、商業施設のサービス圏における人口分布（人口カバー率）を目標値として設定します。</p>		

4) 公共交通に関する目標値

表 公共交通に関する目標値

まちづくりの方針3：誰もが利用しやすい道路・公共交通ネットワークが充実したまち		
<p>【まちづくりの方針と目標値の関係】 都市拠点や地域拠点間を結び、市の内外をつなぐ公共交通ネットワークは、日常生活を支える重要な都市基盤です。 少子高齢化や超高齢社会が進行するなか、一般市民を始め、こども、高齢者、障がい者など、あらゆる市民が便利で利用しやすい道路・公共交通ネットワークの構築が重要です。</p>		
指 標	現状値 (2023年)	目標値 (2043年)
公共交通の人口カバー率	94.2%	94.2%
<p>【目標値の考え方】 市内のどの地域に居住する人でも、交通の発生集中拠点となる駅、市役所等の公益施設、商業施設等の集積地を結ぶ公共交通ネットワークが利用しやすい環境を維持・充実する指標として、公共交通のサービス圏域における人口分布（人口カバー率）を目標値として設定します。</p>		



5) 防災に関する目標値

表 防災に関する目標値

まちづくりの方針4：市民が安心して住み続けられる安全・安心なまち		
<p>【まちづくりの方針と目標値の関係】</p> <p>人口流入や人口定着を促進するうえで、防災上、安全・安心なまちは、基本的な要素になります。</p> <p>近年の災害の頻発化、激甚化が進行していることから、防災機能が確保された住宅地の確保・整備が重要となります。</p>		
指 標	現状値 (2024年)	目標値 (2043年)
雨水整備事業（整備率）	51.9%	55.0%
<p>【目標値の考え方】</p> <p>本市は、災害の中でも水害対策が重要であることから、雨水整備事業の整備率を目標値として設定します。</p>		

第9章

届出制度

1. 居住誘導区域外での届出行為
2. 都市機能誘導区域外での届出行為
3. 都市機能誘導区域内での届出行為
4. その他



第9章 届出制度



都市再生特別措置法第88条、第108条及び第108条の2の規定に基づき、居住誘導区域外または都市機能誘導区域内外で以下の行為を行う場合、行為に着手する日の30日前までに行為の種類や場所について、市長への届出が必要となります。

1. 居住誘導区域外での届出行為

届出の対象となる行為は、次のとおりです。

【届出の対象となる行為】

1) 開発行為

○3戸以上の住宅^{※1}の建築目的の開発行為

例：3戸の開発行為⇒届出必要



○1戸又は2戸の住宅^{※1}の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの

○住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例^{※2}で定めたものの建築目的で行う開発行為

例：1,300㎡ 1戸の開発行為⇒届出必要



800㎡ 2個の開発行為⇒届出不要



2) 建築等行為

○3戸以上の住宅^{※1}を新築しようとする場合

例：3戸の建築行為等⇒届出必要



○人の居住の用に供する建築物として条例^{※2}で定めたものを新築する場合

○建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅^{※1}とする場合

例：1戸の建築行為等⇒届出不要



※1 住宅とは、戸建住宅、共同住宅及び長屋等の用に供する建築物を指します。
(寄宿舎や老人ホームは含みません。)

※2 八潮市立地適正化計画の公表日現在、条例は定めていません。



【届出書の作成】

《届出書及び添付図書》

1) 届出書

- | | |
|--------------------|------|
| ◆開発行為の場合 | 様式 1 |
| ◆建築等行為の場合 | 様式 2 |
| ◆上記の2つの届出内容を変更する場合 | 様式 3 |

2) 添付図書

◆開発行為の場合

- ① 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面 縮尺 1,000 分の 1 以上
- ② 設計図 縮尺 100 分の 1 以上
- ③ その他参考となる事項を記載した図書

◆建築等行為の場合

- ① 敷地内における住宅等の位置を表示する図面 縮尺 100 分の 1 以上
- ② 住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図 縮尺 50 分の 1 以上
- ③ その他参考となる事項を記載した図書

- ◆上記の2つの届出内容を変更する場合
上記と同じ



2. 都市機能誘導区域外での届出行為

届出の対象となる行為は、次のとおりです。

【届出の対象となる行為】

1) 開発行為

- 誘導施設*を有する建築物の建築を目的とする開発行為

2) 建築等行為

- 誘導施設を有する建築物を新築する場合
- 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

※誘導施設とは都市機能誘導区域（八潮中心区域、シビックセンター区域）ごとの特性を活かしながら、生活利便性を向上させるため、都市機能誘導区域内に立地を誘導する施設をいいます。

届出の対象となる誘導施設は、次のとおりです。

表 誘導施設

	施設名	誘導施設に定める施設	
		八潮中心区域	シ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	—
	娯楽・遊戯施設	・体育館を含む運動施設	
医療施設	病院	・病院、地域医療支援病院、特定機能病院	
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	・中学校
		・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	—
	文化施設	・文化会館、勤労福祉センター	
行政施設	保健所、消防署	・消防署、消防署分署	・保健センター
	市庁舎	・市庁舎（出張所）	・市庁舎



【届出書の作成】

《届出書及び添付図書》

1) 届出書

- ◆開発行為の場合 様式 4
- ◆建築等行為の場合 様式 5
- ◆上記の2つの届出内容を変更する場合 様式 6

2) 添付図書

◆開発行為の場合

- ① 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面 縮尺 1,000 分の 1 以上
- ② 設計図 縮尺 100 分の 1 以上
- ③ その他参考となる事項を記載した図書

◆建築等行為の場合

- ① 敷地内における建築物の位置を表示する図面 縮尺 100 分の 1 以上
- ② 建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図 縮尺 50 分の 1 以上
- ③ その他参考となる事項を記載した図書

◆上記の2つの届出内容を変更する場合

上記と同じ



3. 都市機能誘導区域内での届出行為

届出の対象となる行為は、次のとおりです。

【届出の対象となる行為】

○誘導施設の休止または廃止

【届出書の作成】

《届出書及び添付図書》

1) 届出書

◆休廃止の場合 様式7

2) 添付図書

◆休廃止の場合

- ① 休止（廃止）しようとする誘導施設の土地の区域並びに周辺を表示する図面
- ② その他参考となる事項を記載した図

4. その他

(1) 勧告など

届出に係る行為が、誘導区域における誘導施設等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、市は都市再生特別措置法に基づき、届出者に対して勧告を行う場合があります。

また、その場合において、誘導区域内の土地の取得等についてあっせん等を行うことがあります。

(2) 届出を怠った場合など

届出を怠った場合や虚偽の届出を行った場合には、都市再生特別措置法第130条の規定に基づき、罰則が適用される場合があります。

開発行為届出書

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

令和 8 年 4 月 1 日

※届出は工事着手の 30 日前までであること

(宛先) 八潮市長

届出者 住所 八潮市〇〇町〇〇丁目△△
氏名 〇〇〇株式会社
代表取締役 〇〇 〇〇

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	八潮市〇〇町〇〇丁目△△
	2 開発区域の面積	2,000 平方メートル
	3 住宅等の用途	共同住宅
	4 工事の着手予定年月日	令和 8 年 5 月 1 日
	5 工事の完了予定年月日	令和 9 年 3 月 31 日
	6 その他必要な事項	共同住宅 5 戸

※戸数等を記入

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為の届出書

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、

<p>住宅等の新築</p>	<p>} について、下記により届け出ます。</p>
<p>建築物を改築して住宅等とする行為</p>	
<p>建築物の用途を変更して住宅等とする行為</p>	

令和 8 年 4 月 1 日

※届出は工事着手の 30 日前までであること

(宛先) 八潮市長

届出者 住所 八潮市〇〇町〇〇丁目△△

氏名 〇〇〇株式会社
代表取締役 〇〇 〇〇

<p>1 住宅等を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積</p>	<p>所在・地番：八潮市〇〇町〇〇丁目△△ 地目：宅地 面積：1,000 平方メートル</p>
<p>2 新築しようとする住宅等又は改築若しくは用途の変更後の住宅等の用途</p>	<p>共同住宅</p>
<p>3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途</p>	
<p>4 その他必要な事項</p>	<p>工事の着手予定年月日：令和 8 年 5 月 1 日 工事の完了予定年月日：令和 9 年 3 月 31 日 戸数：共同住宅 5 戸</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block; margin-left: 100px;"> <p>※戸数等を記入</p> </div>

注 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

行為の変更届出書

令和 8 年 5 月 1 日

※届出は変更に係る行為着手の
30 日前までであること

(宛先) 八潮市長

届出者 住 所 八潮市〇〇町〇〇丁目△△

氏 名 〇〇〇株式会社
代表取締役 〇〇 〇〇

都市再生特別措置法第 88 条第 2 項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け
出ます。

記

1 当初の届出年月日 令和 8 年 4 月 1 日

2 変更の内容

- ・住宅用地区画数：5 区画から 6 区画へ変更
- ・着手予定年月日：令和 8 年 5 月 1 日から令和 8 年 6 月 1 日へ変更

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和 8 年 6 月 1 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和 9 年 2 月 5 日

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

注 2 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

開発行為届出書

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

令和 8 年 4 月 1 日

※届出は工事着手の 30 日前までであること

(宛先) 八潮市長

届出者 住所 八潮市〇〇町〇〇丁目△△

氏名 〇〇〇株式会社
代表取締役 〇〇 〇〇

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	八潮市 〇〇町 〇〇丁目 △△
	2 開発区域の面積	8, 000 平方メートル
	3 建築物の用途	商業施設 (スーパーマーケット)
	4 工事の着手予定年月日	令和 8 年 5 月 1 日
	5 工事の完了予定年月日	令和 9 年 3 月 31 日
	6 その他必要な事項	床面積 : 3, 000 平方メートル

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

※建築物の用途以外の情報 (床面積) 等を記載すること

誘導施設を有する建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為の届出書

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、

誘導施設を有する建築物の新築
 }
 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為
 }
 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為

について、下記により届け出ます。

令和 8 年 4 月 1 日 ※届出は工事着手の 30 日前までであること

(宛先) 八潮市長

届出者 住所 八潮市〇〇町〇〇丁目△△

氏名 〇〇〇株式会社
代表取締役 〇〇 〇〇

1 建築物を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積	所在・地番：八潮市〇〇町〇〇丁目△△ 地目：宅地 面積：5, 000 平方メートル
2 新築しようとする建築物又は改築若しくは用途の変更後の建築物の用途	商業施設 (スーパーマーケット)
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4 その他必要な事項	工事の着手予定年月日：令和 8 年 5 月 1 日 工事の完了予定年月日：令和 9 年 3 月 31 日 誘導施設部分の延床面積：3, 000 平方メートル

注 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

行為の変更届出書

令和 8 年 4 月 30 日

※届出は変更に係る行為着手の
30日前までであること

(宛先) 八潮市長

届出者 住 所 八潮市〇〇町〇〇丁目△△

氏 名 〇〇〇株式会社
代表取締役 〇〇 〇〇

都市再生特別措置法第108条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け
出ます。

記

- 1 当初の届出年月日 令和 8 年 4 月 1 日
- 2 変更の内容
 - ・ 着手予定年月日：令和 8 年 5 月 1 日から令和 8 年 6 月 1 日へ変更
 - ・ 開発区域面積：8,000㎡から7,500㎡へ変更
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和 8 年 6 月 1 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和 9 年 2 月 5 日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

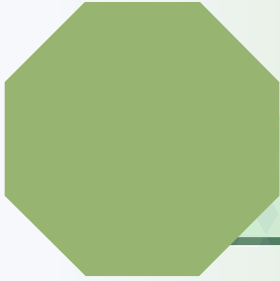
注2 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

誘導施設の休廃止届出書

<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block; margin-right: 20px;"> ※届出は行為着手の 30 日前までであること </div> 令和 8 年 4 月 1 日	
(宛先) 八潮市長 届出者 住所 八潮市〇〇町〇〇丁目△△ 氏名 〇〇〇株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇	
都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項の規定に基づき、誘導施設の { 休止 } { 廃止 } について、下記により届け出ます。	
1 休止 (廃止) しようとする誘導施設の名称、用途及び所在地	名称: 〇〇〇〇〇 (△△店) 用途: 商業施設 (スーパーマーケット) 所在地: 八潮市〇〇町〇〇丁目△△
2 休止 (廃止) しようとする年月日	令和 8 年 6 月 1 日
3 休止しようとする場合にあっては、その期間	令和 8 年 6 月 1 日から 令和 9 年 12 月 31 日まで
4 休止 (廃止) に伴う措置	
(1) 休止 (廃止) 後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合、予定される当該建築物の用途	事務所および倉庫
(2) 休止 (廃止) 後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項	(存置する場合) 使用予定が決まるまで適切に管理を行う (存置する予定がない場合) 建築物除却後、売却予定 除却予定時期: 令和〇年〇月〇〇日

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

注 2 4 (2) 欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除却の予定時期その他の事項について記載すること。



參考資料

用語集



用語集

ア行

用語	説明
空家等対策計画	適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、地域住民の生命、身体、財産を保護し、生活環境の保全、空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策をまとめた計画。本市では「第2期まちの景観と空家等対策計画」が該当。
一般道路	高速自動車国道や自動車専用道路以外の国道、都道府県道、市町村道を指す。
インフラ	インフラストラクチャの略語で、生活、社会、経済の基盤を支える施設や設備のことで、道路、鉄道、電気、ガス、水道、通信など、生活基盤、社会基盤となる施設。
雨水貯留施設	雨水が河川や水路に流出するのを一時的におさえるために、タンク等に雨水を貯留し、雨水の流下量を減少させ、水害を抑制する施設。
雨水流出量	降雨により、一定の集水区域（流域）から一定時間に流出する雨水量。
液状化	地震の揺れによって地盤が液体化する現象。
大型小売店舗	大規模小売店舗立地法の対象となる建物で、小売店の店舗面積の合計が1,000㎡を超える店舗。
屋上緑化	都市におけるヒートアイランド現象の緩和、美しく潤いのある都市空間の形成、都市の低炭素化等の観点から建築物の屋上や屋根に植栽を行うこと。
オンデマンド交通	利用者の予約状況に応じて、運行ルートや時間を調整して運行する乗合型の公共交通サービス。

カ行

用語	説明
(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	東京外環自動車道に整備中のパーキングエリアとスマートインターチェンジ。
外水はん濫	大雨で河川の水位が上がって堤防を越えたり、堤防が壊れて、水があふれる現象。
開発行為	建築物の建築、コンクリートプラント等の建設、ゴルフコース、墓園等の建設を目的として、土地の区画形質の変更を行うこと。
家屋倒壊等氾濫想定区域	家屋等の倒壊・流失をもたらすような、堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸侵食の発生することが想定される区域。
各種学校	和洋裁、簿記、珠算、自動車整備、調理・栄養、看護師、保健師、理容、美容、英会話、工業などの各種の教育施設。
カバー率	人口等の全体規模に対し、当該圏域の規模がどの程度の割合を占めるかを表す指標。サービス圏域の人口カバー率であれば、「人口カバー率＝当該サービス圏域の人口÷総人口」となる。



勧告	行政機関が当事者に対して、行動をとる(作為)、もしくは行動をとらない(不作為)ように強くすすめる行政指導。
冠水	道路や田畑などの屋外の地表が水で覆われる状態。
基幹公共交通	市内の拠点間や他市町村への通勤・通学等の交通手段として利用される公共交通機関。
義務教育学校	小学校及び中学校の義務教育期間の9年間を一貫して行う学校。
急傾斜地崩壊危険区域	崩壊するおそれのある急傾斜地で、崩壊により居住者等に被害のおそれのあるもの及び隣接する土地のうち、急傾斜地の崩壊が助長・誘発されるおそれがないようにするため、一定の行為制限が必要な区域。
旧耐震基準建物	1981年の建築基準法の耐震基準が強化される前に建築された建築物。
業務継続体制	災害が発生しても事業やサービスの提供を中断しないか、中断しても迅速に復旧させることができ、事業への影響を最小限に抑えられる組織的な体制。
緊急輸送道路	避難・救助、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保する重要な路線で、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する基幹的な道路。
勤労福祉センター	勤労者やその他市民の教養及び文化の向上、福祉の増進を図るための施設。
建築行為	建築基準法に規定する建築物等を建築する行為。
公共下水道	主として市街地における下水を排除し、または処理するために地方公共団体が管理する下水道。
公共交通空白地域	駅やバス停から一定距離以上離れた公共交通機関の利便性が低い地域。
公共交通ネットワーク	鉄道やバス路線などの公共交通機関で構成される交通網。
公共交通のサービス圏域	鉄道やバスなどの公共交通機関を利用しやすい範囲を指し、鉄道駅から1km以内、バス停から300m以内の区域。
公共用水域	河川、湖沼、港湾、沿岸海域などの公共の用に供する水域及びそれに接続する公共の水路。
洪水浸水想定区域	河川が氾濫した場合に、浸水が想定される区域。
高速交通体系	高速道路の道路網や新幹線等の鉄道網によって構成される交通ネットワークシステム。
交通結節点	駅前広場、バスターミナル、インターチェンジ、ジャンクションやロータリーなどの道路に関する部分も含めた、各種交通機関(鉄道・バス・タクシー等)の相互の乗り換えを行う場所や施設。
高等専門学校	実践的・創造的技術者を養成することを目的とした5年一貫の高等教育機関。
高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画	高齢者保健福祉計画は、高齢者の健康と福祉の増進を図るために策定する計画で、介護保険事業計画は、介護保険事業に係る保険給付の円滑な実施を図るために策定する計画。本市では「第9期八潮市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」が該当。



国道 4 号東埼玉道路	八潮市八條（東京外環自動車道）を起点として、春日部市下柳（国道 16 号）までの延長約 17.6km の道路。
子育て支援施設	安心して子どもを生み、育てることができる社会の実現のため、子どもや子どもを養育している者に必要な支援を行う施設。本計画では、保育所、認可外保育施設、小規模保育施設、幼稚園、認定こども園が対象。
コミュニティバス	行政が中心となって、既存の路線以外にバス交通を必要とする地域で運行するバス路線。
コンパクトシティ	高密度で近接し、市街地を公共交通機関でつなぎ、地域のサービスや職場までの移動が容易な都市構造の都市。
コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくり	誰もが生活に便利で、安心して暮らせるように、医療・福祉・商業等の生活機能を集積・集約化させ、地域公共交通と連携したコンパクトなまちづくり。

サ行

用語	説明
災害危険区域	建築基準法に基づいて地方公共団体が、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として条例で指定する区域で、住居の建築の禁止等、建築物の建築を制限される区域。
災害時応援協定	災害時において、物資供給・輸送、ライフライン施設の復旧、災害時広報などの支援に関する協定。
災害ハザード情報	水害や地震災害等の災害危険度の情報。
災害リスク分析	災害発生の危険度や影響を分析すること。
災害レッドゾーン	地震や水害発生時に特に危険性の高い区域で、災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域を指す。
市街化区域・市街化調整区域	都市計画法に基づいて定められる区域で、計画的に市街化を図る市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域がある。市街化区域と市街化調整区域の区分を定めることを「区域区分」という。
市街地開発事業	一定の区域内で公共施設の整備と宅地の開発を総合的な計画に基づいて一体的に整備する事業で、6種類の事業(土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業、市街地再開発事業、新都市基盤整備事業、住宅街区整備事業)を指す。
自主防災組織	地域住民が「自分たちの地域は自分たちで守る」という意識に基づき自主的に結成する防災組織。
自助・共助・公助	「自助」は災害が発生した際に自分自身(家族を含む)で身の安全を守ること、「共助」は地域やコミュニティの周囲の人たちが協力して助け合うこと、「公助」は市町村や消防、県や警察、自衛隊の公的機関による救助・援助を指す。
地すべり防止区域	地すべりしている区域、地すべりするおそれのきわめて大きな区域及びこれに隣接する区域のうち、地すべりを誘発・助長するおそれのある行為の制限、防止施設の整備を目的として国土交通大臣が指定する区域。
自動運転専用道路	自動運転システムの車両の専用道路・専用レーンの道路。



シビックセンター	市民生活の中で利用される公共・公益施設、文化・交流施設、商業・業務施設などが集積した区域。本計画では市役所周辺区域が該当。
社会福祉施設	老人、児童、心身障がい者、生活困窮者など、様々なサービスを必要としている者を援護、育成、更生のための施設で、老人福祉施設、障がい者支援施設、保護施設、婦人保護施設、児童福祉施設、その他の施設がある。本計画では、老人福祉施設、障がい者支援施設、児童福祉施設が対象。
集約型の都市構造	高度成長期以降の急激な車社会の進展により市街地が外延化し市街地密度が低下したのに対し、歩いて暮らせる社会形成のため、コンパクトに都市機能を集めた都市構造。
首都高速 6 号三郷線	首都高速道路のうち、中央環状線小菅ジャンクションから三郷ジャンクションに至る首都高速道路。
障がい者福祉施設	身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者などが日常生活や社会生活を営むことができるよう支援するための施設。
常備消防施設	市町村に設置された消防本部及び消防署。
職業訓練校	求職者が業務に必要な知識や技術を習得できる公的な施設。
人口集中地区 (DID)	国勢調査の結果に基づいて設定される地区であり、人口密度が 40 人/ha 以上かつ 5,000 人以上の集団を形成している地区。
浸水防除	降雨などによる浸水を防止し、浸水被害を軽減させること。
診療所	医療施設のうち、20 床未満の入院施設（病床）を持つ医療施設。
垂直避難	安全な建物の 2 階以上に避難すること。
生活利便施設	市民生活を支える公共及び民間の施設で、本計画では商業施設、医療施設、社会福祉施設(老人福祉、障がい者福祉)、子育て支援施設、教育施設、文化施設・行政施設を指す。
生産年齢人口	15 歳～64 歳の人口。
生産緑地地区	市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している 300 m ² 以上の農地を都市計画として定め、建築行為等を許可制により規制し、都市農地の計画的な保全を図る制度。
製造品出荷額	製造業を営む事業所が、1 年間に製造品の出荷によって得られた額。
専修学校	職業もしくは実際生活に必要な能力を育成し、教養の向上を目的とする学校で、実践的な職業教育、専門的な技術教育を行う教育機関。
線状降水帯	次々と発生し、列をなした積乱雲群によって、数時間にわたってほぼ同じ場所を通過または停滞することで、線状に伸びる降水の雨域。
総合計画	地方自治体が総合的かつ計画的な行政運営を図るための基本的な行政計画で、基本構想・基本計画・実施計画で構成され、本市では「第 6 次八潮市総合計画」が該当。
ソフト防災	情報提供、避難訓練、防災教育、土地利用制限など、施設等の整備を伴わないソフトな対応によって災害の回避、被害の軽減を図る方法。



夕行

用語	説明
大規模盛土造成地	盛土面積が 3,000 m ² 以上または盛土前の地盤面の水平面に対する角度が 20 度以上で、かつ、盛土の高さが 5m以上の区域。
建物倒壊危険度	地震により建物が倒壊する危険性の指標。
地域医療支援病院	紹介患者への医療提供、医療機器等の共同利用等により、かかりつけ医、かかりつけ歯科医等を支援する能力を備え、構造設備等を有する病院。
地域内公共交通	地域住民の日常生活や社会生活での移動など、当該地域を来訪する人の移動のための公共交通機関。
地域公共交通計画	地域の移動手段を確保するため、地方公共団体が中心となって、交通事業者等や住民などの地域の関係者と協議しながら作成する計画。本市では「八潮市地域公共交通計画」が該当。
地下鉄 8 号線の延伸	東京 8 号線(東京メトロ地下鉄有楽町線)の豊洲駅から分岐し、押上、四ツ木、亀有を経由して八潮、野田市につなぎ、さらに茨城県までの延伸を想定する地下鉄の計画。東京都、埼玉県、千葉県、茨城県の 12 市区町で構成する「地下鉄 8 号線建設促進並びに誘致期成同盟会」により取組が進行中。
地区計画	都市計画法に定められた都市計画の一種で、住民生活に身近な地区を単位として、道路、公園などの施設の配置や建築物や工作物の建て方などについて、地区の特性に応じたきめ細かなルールを定めるまちづくりの計画。
地区防災計画	地域コミュニティの共助による防災活動の推進のため、一定の地区の居住者及び事業者が行う自発的な防災活動の計画。
治水	水害を防止することを指し、河川改修や遊水池・ダム等の整備などが該当。
中心市街地の空洞化	都市の中心拠点を形成していた中心市街地の商業機能、住宅機能等が衰退するとともに、商業施設や業務施設等が撤退し、空き店舗や空き地が増加し、活力を失う現象。
中等教育学校	前半 3 年間の中等教育課程と後半 3 年間の高等教育課程の 6 年間を一貫教育として、一つの学校で行う学校制度。
超高齢社会	WHO(世界保健機関)と国連の定義に基づき、65 歳以上の人口(老年人口)の割合が総人口の 21%を超えた社会を指す。
東京外環自動車道	都心から約 15km を環状に連絡する全長約 85km の高規格幹線道路。
特定機能病院	高度の医療の提供、高度の医療技術の開発、高度の医療の研修を実施する能力等を備えた病院。
特別支援学校	障がいのある幼児・児童・生徒に対して、幼稚園、小学校、中学校、高等学校に準ずる教育を施すとともに、障がいによる学習上・生活上の困難を克服し自立を図るために必要な知識技能を授けること目的とする学校。
都市機能増進施設	医療施設、福祉施設、商業施設、その他の都市の居住者の共同の福祉または利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与する施設。
都市計画区域	都市計画法に基づいて、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域で、本市は、草加市、三郷市との 3 市で構成する草加都市計画区域に属している。



都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	都市計画法に基づき、都市計画の適切な運用を図るため、広域的、根幹的な視点から都市や市街地像を展望し、都市計画の基本的方向を示す計画で、都市計画区域マスタープランとも呼ばれる計画。本市は、「草加都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」で都市計画の方向性が示されている。
都市計画公園	都市計画法に基づいて定められた都市施設の一つ(公園)。
都市計画道路	都市計画法に基づいて定められた都市施設の一つ(道路)。
都市計画マスタープラン	都市計画法に基づいて策定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」で、市町村マスタープランとも呼ばれる都市計画の長期的かつ基本的な方針を定めた計画。本市では「八潮市都市計画マスタープラン」が該当。
都市施設	都市での諸活動を支え、生活に必要な都市の骨組みを形づくる施設を指し、道路・鉄道等の交通施設、公園、緑地、上下水道等の供給処理施設、河川・水路、教育文化施設、医療・社会福祉施設、住宅団地、官公庁施設、流通業務団地などが含まれる。都市施設のうち、都市計画に定めた都市施設を都市計画施設という。
土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域	「土砂災害警戒区域」は、土砂災害が発生した場合に、住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき区域を指し、「土砂災害特別警戒区域」は、土砂災害が発生した場合に、建築物の損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域を指す。
土地区画整理事業	道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整えて、宅地の利用の増進を図る事業。
土地利用の整序化	土地利用の混在による非効率化や環境の悪化を防止・改善するため、住宅地、工業地、商業地、公共空地等の土地利用を秩序ある集団的な土地利用にするため、誘導や再整理を行うこと。

ナ行

用語	説明
内水排除	河川の水位の上昇により、堤内地(堤防によって洪水から守られている住居や農地のある側)の自然排水が困難となった場合に、堤内地の雨水を排除すること。
内水はん濫、内水ハザード	大雨により、雨水が排水施設で河川に排水できずに、宅地などにあふれる現象や危険度。
年間商品販売額	卸売業や小売業の事業所が1年間に商品を販売した額。
年少人口	0歳～14歳の人口。

ハ行

用語	説明
破堤	洪水や津波などによって堤防が破壊され、増水した川の水が堤内地に流れ出す現象。



ハード防災	災害発生の防止や抑制、災害発生時の避難行動を支援する施設の防災機能の向上のため、河川改修(堤防整備)、道路(避難路、緊急輸送路等)整備、急傾斜地等の安全対策、避難所・避難場所の確保、建築物の耐震化など、施設整備を伴う防災。
バリアフリー(建築)	高齢者や障がい者が安全に移動できるよう、段差などを解消したり、手すりを設けたりすること。
避難所空白地帯	災害が発生した際に、避難所までの距離が遠い、もしくは安全な避難路が確保できないなど、適切に避難することが難しい地域。
病院	医療施設のうち、20床以上の入院施設(病床)を持つ医療施設。
普通建設事業費	道路・橋りょう、学校、庁舎等公共または公用施設の新増設等の建設事業に要する経費。
壁面緑化	都市におけるヒートアイランド現象の緩和、美しく潤いのある都市空間の形成、都市の低炭素化等の観点から建築物の壁面に植栽を行うこと。
保健センター	市町村が運営する健康相談、保健指導、各種検診等を行う施設。

ヤ行

用語	説明
誘導施策	居住誘導区域や都市機能誘導区域への機能誘導の促進及びこれらの区域外へ機能が立地することを抑制するために講ずる施策。
用途地域	都市計画法に基づく地域地区の一種で、良好な市街地の環境形成のため、住居、商業、工業などの土地利用や建築できる建築物の用途、規模、形態を制限する制度。第一種・第二種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域の13種類から、必要な用途地域を指定する。
要配慮者	災害が発生した際に、特に配慮や支援が必要となる者を指し、高齢者、障がい者、乳幼児、妊産婦、傷病者等が含まれる。

ラ行

用語	説明
立地適正化計画	居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の都市機能を誘導し、持続可能な都市構造の実現を目標に、コンパクトなまちづくりと地域交通の再編が連携した「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくり目指す計画。
流域関連公共下水道	流域下水道区域内で、市町村が下水道処理区域の下水道を集めて、県が管理する流域下水道に接続して終末処理場で下水処理を行うシステム。
流域下水道	一つの河川・湖沼などの区域にある2以上の市町村の公共下水道から流れてくる下水を広域的に集めて、終末処理場で浄化し、公共用水域に放流する大規模な下水道。
緑道・遊歩道	「緑道」は、自動車交通と分離させて系統的に設けられた歩行者のための道を指し、「遊歩道」は、散策や自然観察のために設けられた道を指す。



老人福祉施設	高齢者の福祉を目的とする施設で、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護支援センターを指す。
ロータリー	交通広場など、環状の道路で構成される交通結節点を指す。
ロードサイド型店舗	主に郊外の交通量が多い幹線道路沿いに立地する店舗を指し、ショッピングセンター、ホームセンター、家電量販店、ファミリーレストラン、コンビニエンスストアなどが該当。
老年人口	65歳以上の人口。

英数字

用語	説明
BRT（バス高速輸送システム）	走行空間、車両、運行管理等に様々な工夫を施し、速達性、定時性、輸送力を高度化することで、他の交通機関との接続性を高めるなど、高い利便性を提供する次世代のバスシステム。
MaaS	地域住民や旅行者の移動要望に対応して、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。
PDCA サイクル	計画（Plan）に基づいて行動を展開（Do）し、その結果や効果を評価・検証（Check）し、評価に基づいて計画の見直しや改善を実施（Action）する課程。

八潮市立地適正化計画

令和8年4月策定

発行 八潮市

編集 八潮市 都市整備部 都市計画課

〒340-8588 埼玉県八潮市中央一丁目2番地1

TEL : 048-996-2111 (代表)



八潮市