

北部拠点まちづくり推進地区における まちづくりについて

(調査概要説明資料)

令和6年1月

八潮市



北部地区のまちづくりに関するサウンディング調査



1 本市の概要

本市の基礎データ

人口: 約9万3千人
(R5.12時点)

面積: 約18.02km²

位置: 埼玉県東南部
都心から北東約15km

本市の特徴

人口増加率が県内2位
国勢調査(令和2年)より

工業事業所数が県内3位
工業統計調査(令和2年)より



本市の沿革

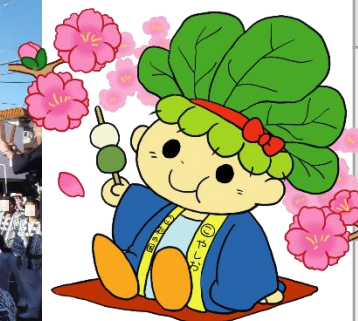
S31	八潮村の成立
S35	工場誘致条例制定
S39	八潮町制施行
S43	草加・八潮工業団地造成(県)
S47	八潮市制施行
S60	首都高速6号三郷線開通
H4	東京外環自動車道・国道298号開通
H16	東埼玉道路(一般部)開通
H17	つくばエクスプレス開通 八潮駅開業
H21	八潮駅南口供用開始
H25	北部拠点まちづくり推進地区の指定
H28	北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画の決定
R4	(仮称)外環八潮スマートICの事業決定



八潮駅前



やしお市民まつり

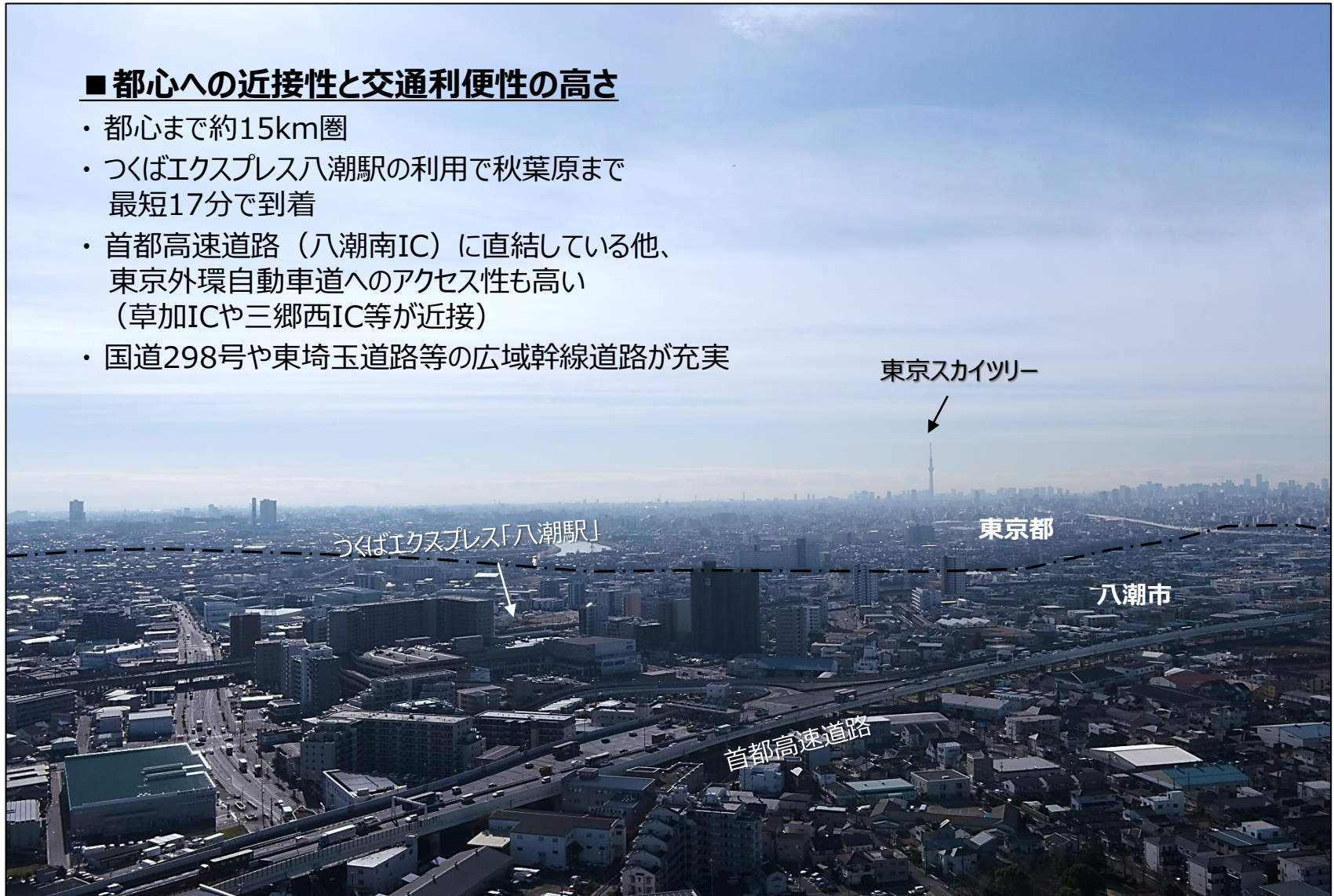


八潮市マスコットキャラクター
「ハッピーこまちゃん」

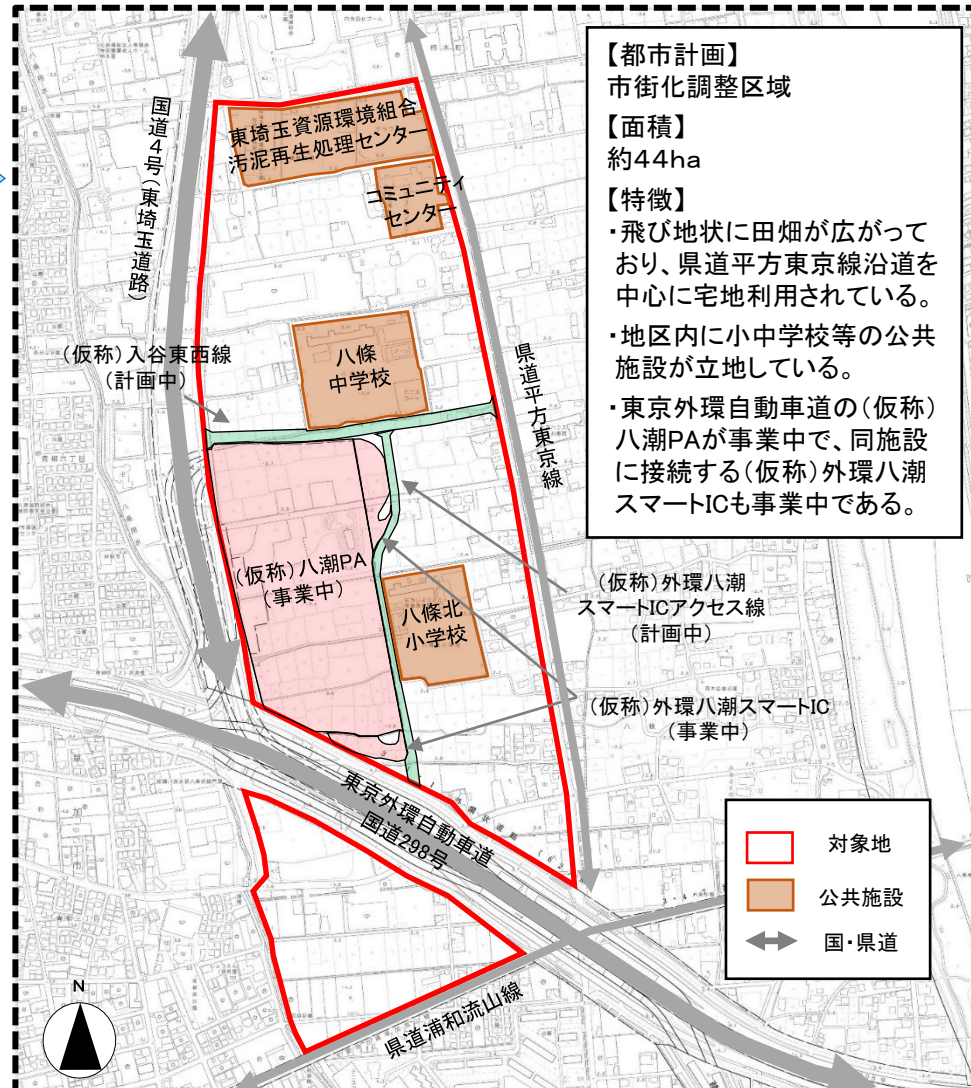
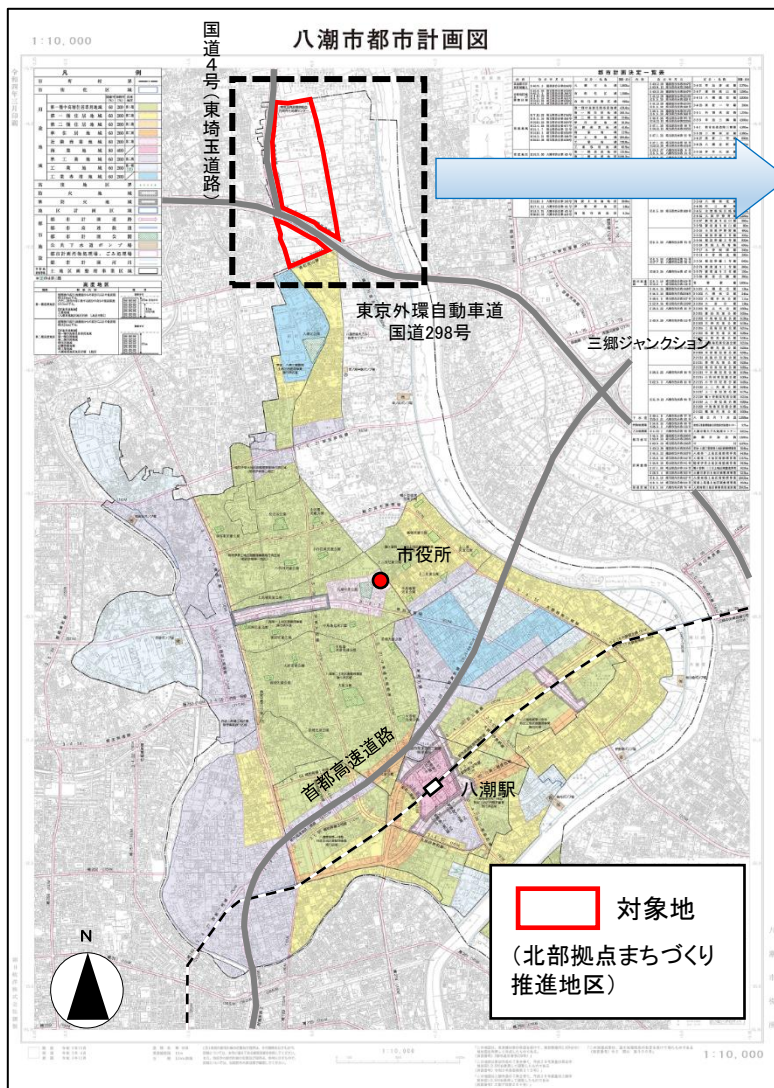
2 本市の強み

■ 都心への近接性と交通利便性の高さ

- ・ 都心まで約15km圏
- ・ つくばエクスプレス八潮駅の利用で秋葉原まで最短17分で到着
- ・ 首都高速道路（八潮南IC）に直結している他、東京外環自動車道へのアクセス性も高い（草加ICや三郷西IC等が近接）
- ・ 国道298号や東埼玉道路等の広域幹線道路が充実



4 対象地の概要



【都市計画】
市街化調整区域

【面積】
約44ha

【特徴】

- 飛び地状に田畑が広がっており、県道平方東京線沿道を中心に宅地利用されている。
- 地区内に小中学校等の公共施設が立地している。
- 東京外環自動車道の(仮称)八潮PAが事業中で、同施設に接続する(仮称)外環八潮スマートICも事業中である。



5 北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画の概要

「北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画」の目的

まちづくり計画は、北部拠点の形成に向けて、地域の特性や課題に対応したまちづくりの目標やルール、また、推進地区周辺住民が主体となる、より良いまちづくりに向けた地域での取り組み等を示し、地域（主体）、市（支援）の協働により、まちづくりを推進することを目的とした計画です。

【まちづくり計画の構成】

【まちづくりの目標】

『生活環境や教育環境などに配慮した緑豊かな産業拠点づくり』

《まちづくりの基本方針》

【まちづくりの方針】

- ① 交通利便性を活かした新たな産業拠点づくり
- ② 周辺環境に配慮した緑豊かで秩序ある産業拠点づくり
- ③ 快適で安全、安心な環境づくり
- ④ 良好なまちづくりに向けた地元体制づくり

【道路交通の方針】

- ① 利用者別の道路の性格づけ
- ② （仮称）入谷東西線の交通処理

【土地利用の方針】

- ① 産業誘導ゾーン
- ② パーキングエリア及びスマートインターチェンジゾーン
- ③ 公共施設ゾーン
- ④ 環境調整ゾーン



平成28年7月
決定

北部拠点の形成に向けた細かいまちづくりのルール等を定めています。

都市計画法第34条12号等の手法により産業施設の立地を誘導

【まちづくりのルール】

- ① ゾーン別のまちづくりルール

【開発事業等の基準と協議】

- ① まちづくりの基準
- ② 施設の立地に向けた協議

【地域のまちづくりの取り組み】

- ① 計画支援のための
地元マネジメント組織

詳細は計画書本編をご確認下さい。

北部地区のまちづくりに関するサウンディング調査



5 北部拠点まちづくり推進地区 まちづくり計画の概要

《土地利用の方針》

◆ 産業誘導ゾーン

東埼玉道路、外環状道路及び浦和流山線から概ね250m以内のエリアを「産業誘導ゾーン」とし、産業施設の立地を目指す。
また、隣接する「公共施設ゾーン」及び「環境調整ゾーン」に配慮した緑豊かでゆとりある景観の形成を目指す。

◆ PA及びスマートICゾーン

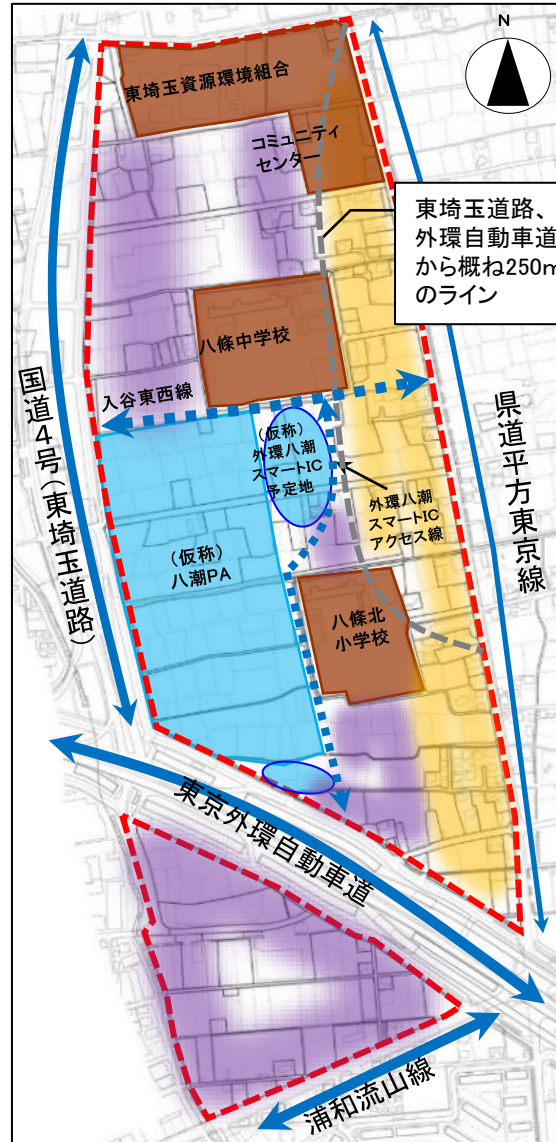
パーキングエリアの整備が計画されているエリア及びスマートICの整備が検討されているエリアを「PA及びスマートICゾーン」とし、パーキングエリアは、周辺環境に配慮した高速道路利用者以外も利用できる、地域に開かれた利便性、防災性の高い施設としての活用を目指す。

◆ 公共施設ゾーン

八條北小学校、八條中学校等公共施設が立地するエリアを「公共施設ゾーン」とし、建替え及び用途変更、また、新たな公共施設を建築する際は、周辺環境の保全を目指す。

◆ 環境調整ゾーン

県道平方東京線沿道を「環境調整ゾーン」とし、生活環境の保全を目指す。



【北部地区内状況図】

《ゾーン別まちづくりのルール》

◆ 産業誘導ゾーン

市街化調整区域において、個別開発によるまちづくりを進めるため、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められる開発事業として、都市計画法第34条第12号等の手法により産業施設の立地を誘導しつつ、**周辺環境に配慮した緑豊かでゆとりのある産業拠点の形成を目指すため、第12号等を活用した場合の建築物の用途や敷地の規模などの考え方について示している。**

◆ PA及びスマートICゾーン

(仮称) 外環八潮パーキングエリアは高速道路利用者以外も利用できる、**地域に開かれた利便性、防災性の高い施設としての利用を目指すため、建築物の高さ、道路の整備などの考え方について示している。**

また、商業施設を立地する際は、住宅や小中学校の周辺環境への配慮を目指す。

◆ 公共施設ゾーン

公共施設の建て替え及び用途変更、また、新たに建築する際に、周辺環境の保全を目指すため、建築物の用途や高さなどの考え方について示している。

◆ 環境調整ゾーン

新たに立地する住宅や店舗等が**周辺環境と調和し、生活環境の保全を目指すため、建築物の高さや緑地などの考え方について示している。**

北部地区のまちづくりに関するサウンディング調査



6 当地区内で計画されているその他の主な事業

(仮称)八潮パーキングエリア

東日本高速道路(株)が東京外環自動車道の2箇所目の休憩施設として事業を進めており、検討中ではあるものの、高速道路利用者以外の方の商業施設利用も想定されています。(令和5年に地盤改良工に着手しました。)

(仮称)外環八潮スマートインターチェンジ

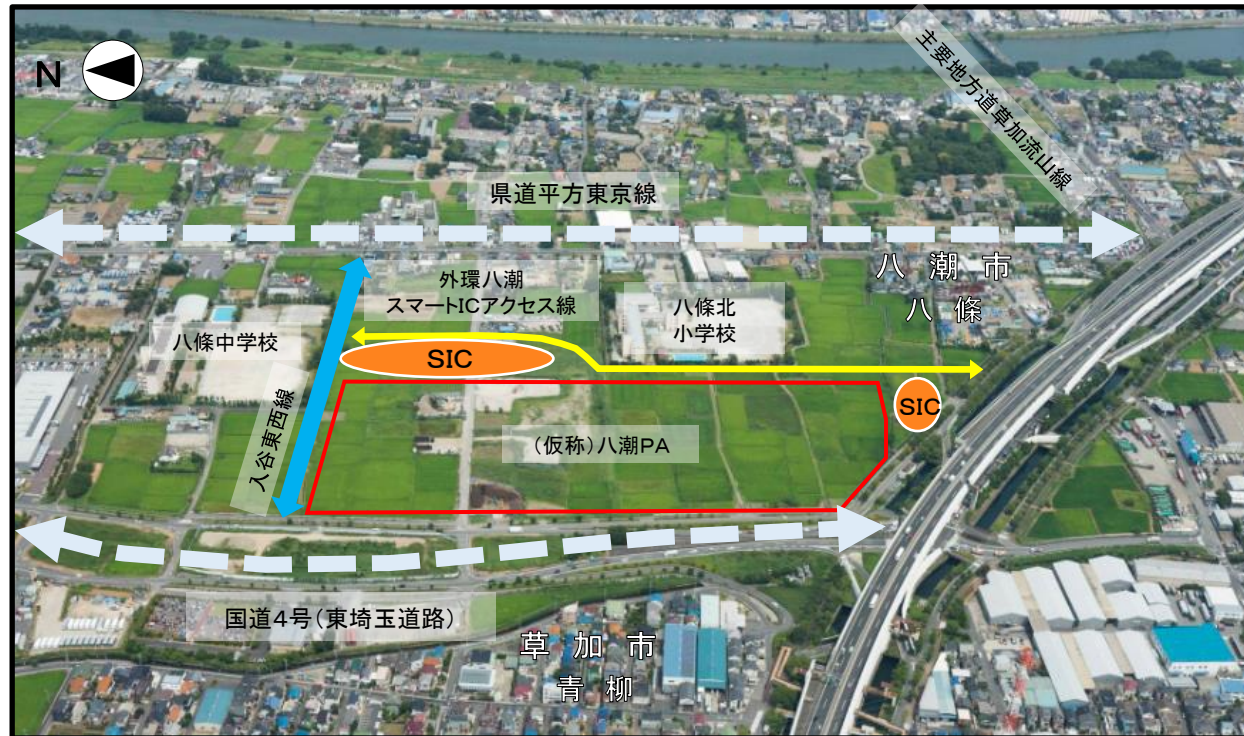
当市が東京外環自動車道の新たな入り口として事業を進めており、当該施設が整備されることにより、本地区の交通利便性の更なる向上が見込まれます。(接続先の(仮称)パーキングエリアと調整を進め、早期開通を目指しています。)

東埼玉道路(専用部)

国土交通省が、当該路線の専用部について、当市八條地域から松伏町田伏田島までの延長約9.5kmの事業を進めており、当該路線の整備により、南北方向の交通利便性の向上が見込まれます。

道の駅

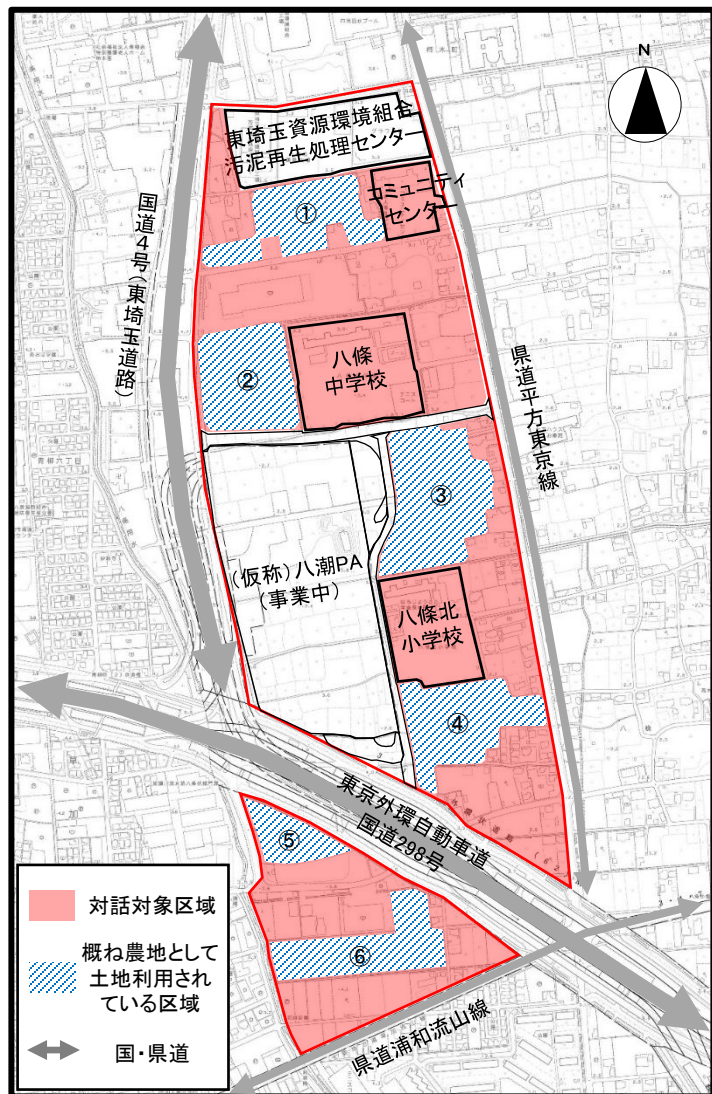
同地区内に観光機能や災害時の防災拠点機能を有する道の駅の整備を目指しており、施設内容や整備時期等については、今後検討を進めていきます。



当地区では交通ポテンシャルの向上に繋がる様々な事業が進められています。これらの事業の進捗とタイミングを計りながら、産業施設の立地誘導を進める予定です。



7 事業及びサウンディング調査の概要



調査の趣旨

当市では、**都市計画法第34条12号等の手法の活用**により産業拠点の形成を目指しております。

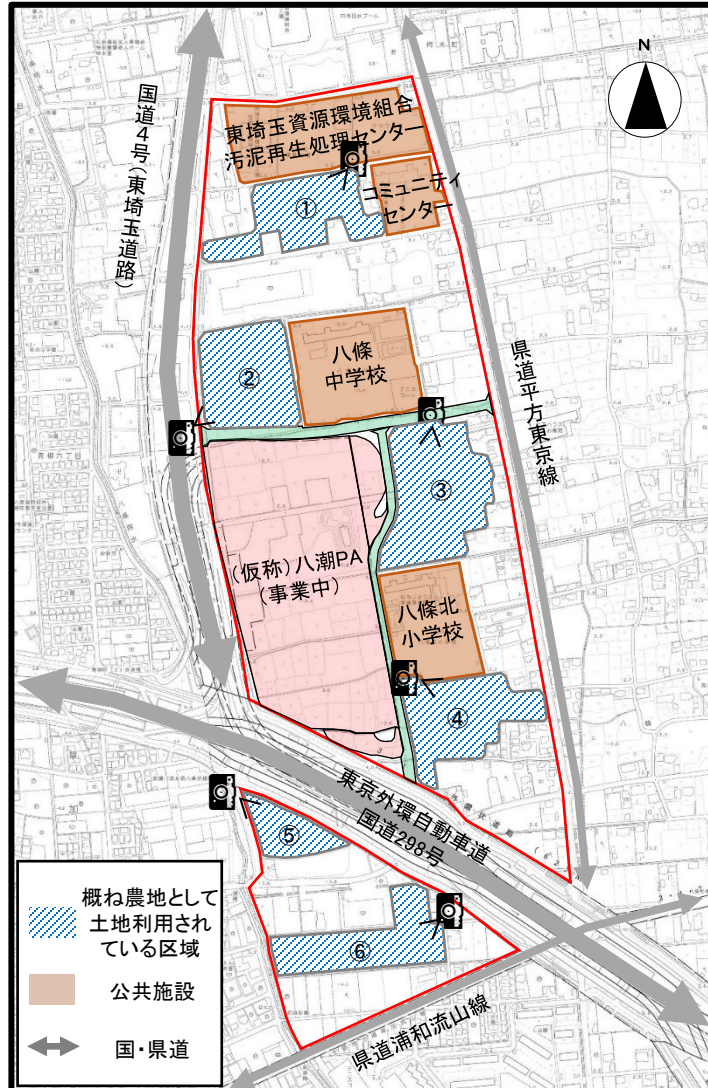
対象地は、市街化調整区域であるものの住宅や小中学校等の公共施設が立地しており、産業施設の立地誘導を図る際には、**既存の周辺環境への配慮が必要不可欠**となります。

このため、民間事業者の皆様の視点から見た際の当地区の産業施設用地としてのポテンシャルや周辺環境に配慮したまちづくりの進め方について、幅広くお考えをお伺いしたいと考えております。

■留意点

- ・民有地の利用を基本に産業施設の立地誘導を目指しておりますが、事業検討段階であることから公共施設の取扱いも含め幅広くアイデア等を募集します。
- ・現時点では地権者の取りまとめは行っておらず、左図では概ね農地で構成される一団のエリアを参考として表示しているものです。

8 対象地の状況





9 スケジュール

当市では、北部拠点形成における産業施設の立地に向けて、以下の流れで取組みを進める予定です。

令和5年度

サウンディング型市場調査

令和6年度

開発基本方針の作成

民間事業者からの提案募集

優先交渉事業者の決定

※ R6.1時点のものであり、取組み内容に変更が生じる可能性もございます。