

北部地区のまちづくりに関する 説明会

第1回

日時：令和7年7月24日（木）18：00～

場所：八潮市立コミュニティセンター ホール

第2回

日時：令和7年7月26日（土）10：00～

場所：八潮市役所 3階 大会議室

北部地区について

(1) 産業施設の立地誘導

八潮市：P4～P9

三菱商事都市開発(株)：P10、別資料

(2) PA・スマートIC関連

八潮市：P11～P16

東日本高速道路(株)：P17～P21

(3) 道の駅

八潮市：P22～P25

北部地区について

【八潮市都市計画マスタープラン】

北部拠点

東埼玉道路や東京外環自動車道による
良好な交通アクセスを活かした

- ①（仮称）外環八潮パーキングエリアの
整備やスマートインターチェンジの設置
- ②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、
周辺的生活環境や教育環境等に配慮した
緑豊かな産業拠点の形成を図ります。



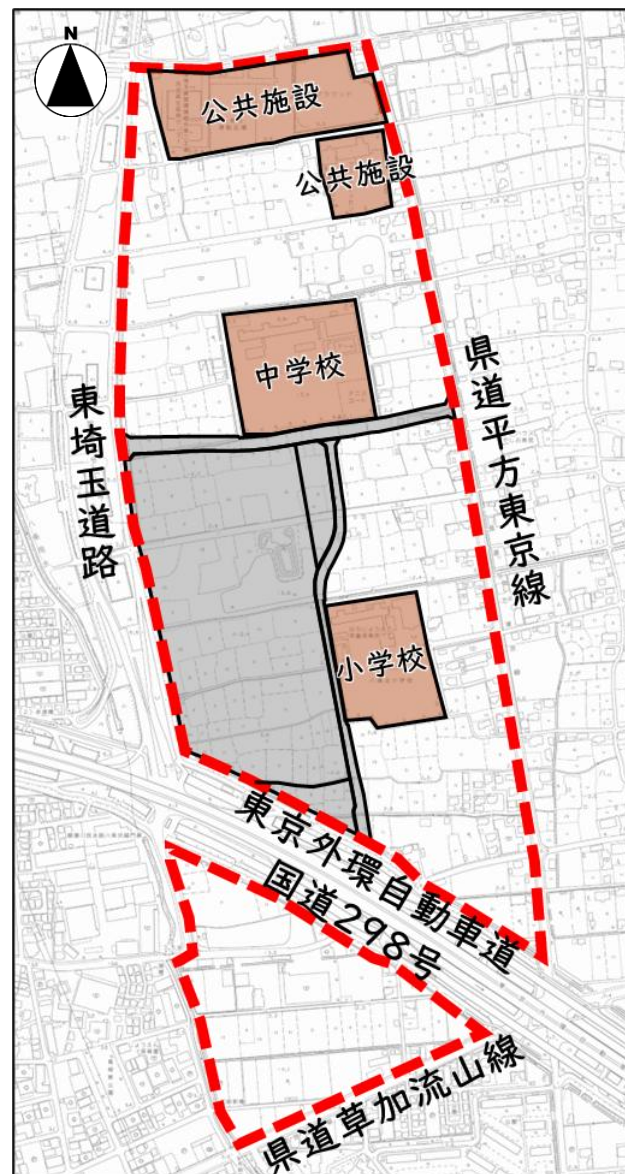
八潮市都市計画マスタープラン「将来都市構造図」より一部加工

北部地区について

【北部拠点まちづくり推進地区】

この地域は、市街化調整区域であるものの、交通アクセスに優れていることから、資材置場や残土置場等の土地利用が目立ち始めており、市では、生活環境や教育環境に配慮した産業を主体とした拠点の形成を図るため、まちづくりのルール等を市民の皆様と協働で検討する必要があると考えました。

意向調査の結果やまちづくり検討会での検討を踏まえ、「個別開発」を整備手法として決定し、八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例に基づき、平成25年に八條地域の約44haを「北部拠点まちづくり推進地区」に指定、平成28年に「北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画」を策定し、産業施設の立地を誘導していくこととしました。



北部拠点まちづくり推進地区

北部地区について

(1) 産業施設の立地誘導

八潮市：P4～P9

三菱商事都市開発(株)：P10、別資料

(2) PA・スマートIC関連

八潮市：P11～P16

東日本高速道路(株)：P17～P21

(3) 道の駅

八潮市：P22～P25

(Ⅰ) 産業施設の立地誘導

■北部地区のまちづくりの考え方

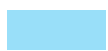
○土地利用の方針

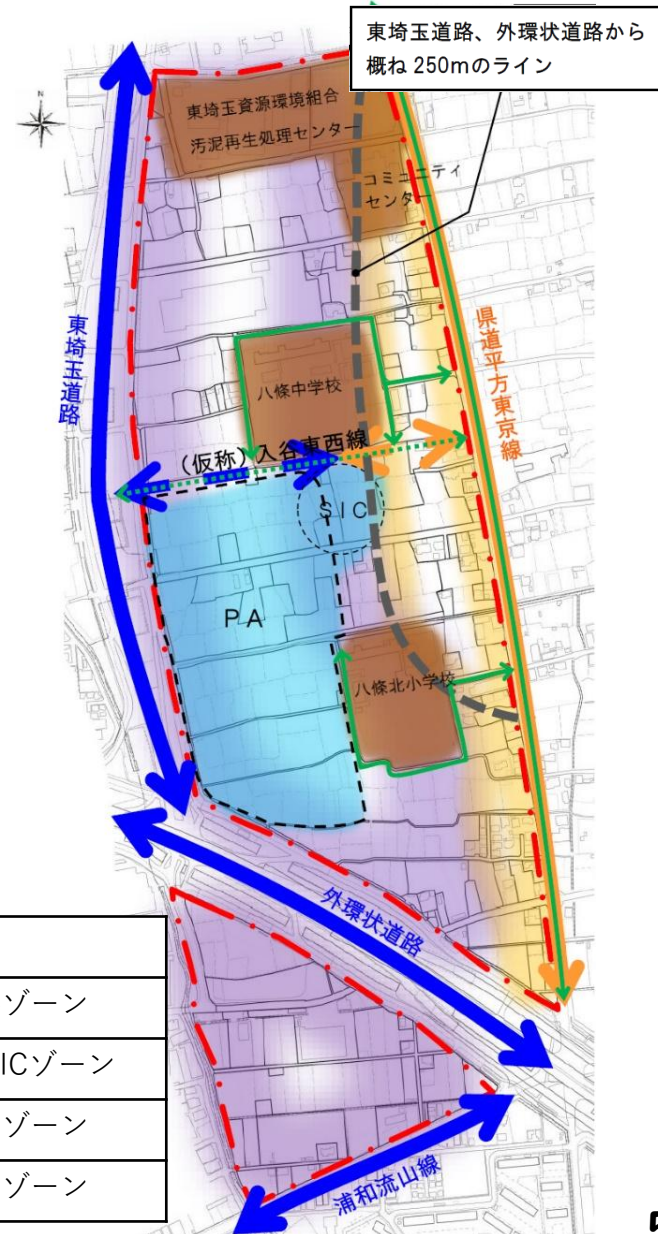
「北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画」
「北部拠点まちづくり推進地区開発基本方針」
において、土地利用の方針を示しています。

産業誘導ゾーン（紫）を中心に産業施設の立地を誘導します。

産業施設

- ・日用品も取り扱う商業施設
- ・流通業務施設
- ・モノづくり施設（工業施設・研究施設）

凡例	
	産業誘導ゾーン
	PA及びSICゾーン
	公共施設ゾーン
	環境調整ゾーン



まちづくり方針図

(Ⅰ) 産業施設の立地誘導

■ パートナー企業選定経緯

北部拠点まちづくり推進地区（産業誘導ゾーン）において、様々な事業者が別々の開発を進めた場合、「統一性の無い施設の立地」「虫食いの開発敷地設定」「バラバラな操業ルール」「地元貢献の意思のない企業」など、地域にとって望ましくない形で整備が進められる可能性があります。

このことを踏まえ、市では地域の発展に意欲のある企業の進出を図り、計画的なまちづくりを進めるため、市や**地元住民の皆様と同じ目標を共有してまちづくりに取り組む**企業を選定することとしました。



(1) 産業施設の立地誘導

■パートナー企業

令和7年3月31日に、市と協働してまちづくりを進める事業者（パートナー企業）として三菱商事都市開発株式会社と、「八潮市北部拠点まちづくり推進地区の開発に関するパートナー協定」を締結しました。

令和7年度は、パートナー企業と協働で整備計画の策定に向けた調整を行います。

○協定の概要

【目的】

産業施設の立地と併せ、地元住民の生活満足度の向上や地域課題の解決など、地域価値の向上に繋がる取組みを実施し、地域の核となる「生活環境や教育環境に配慮した緑豊かな産業拠点」を形成すること。

【協定期間】

令和7年3月31日（月）から
本事業の目的が達成されるまで

【相互連携・協力事項】

- ①民間活力を活用したまちづくり
に関する事項
- ②地域の核となる産業拠点の形成
に関する事項
- ③地元住民の生活満足度の向上等に
寄与する地域貢献に関する事項
- ④地域課題及び周辺環境に対する
配慮あるまちづくりに関する事項
- ⑤その他協議の上、決定した事項

(Ⅰ) 産業施設の立地誘導

■今後の進め方

○整備計画の作成

今後は、地元と市、パートナー企業で意見交換等を実施し、北部地区全体の開発の進め方等について取り纏めた整備計画の作成を進めます。

○地元との調整の必要性

産業施設の開発が地域にとって、単に負担とならないよう計画検討段階から、地域住民や地権者の皆様との意見交換の機会を設けます。

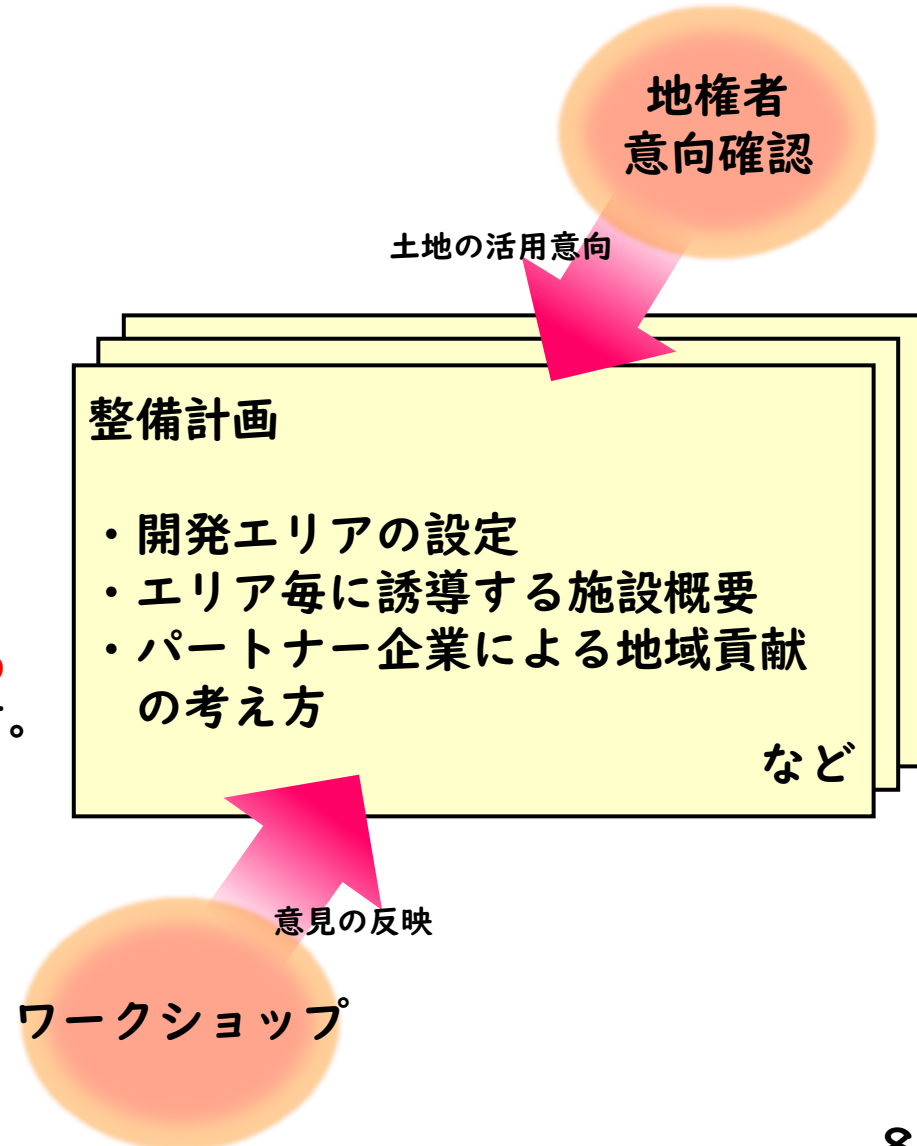
意見の取り纏めに際しては、地区内の**地権者への意向確認**や**ワークショップ**の開催等を想定します。

・地権者意向確認

地区内の所有地について、今後の土地の活用意向などの聞取りを行います。

・ワークショップ

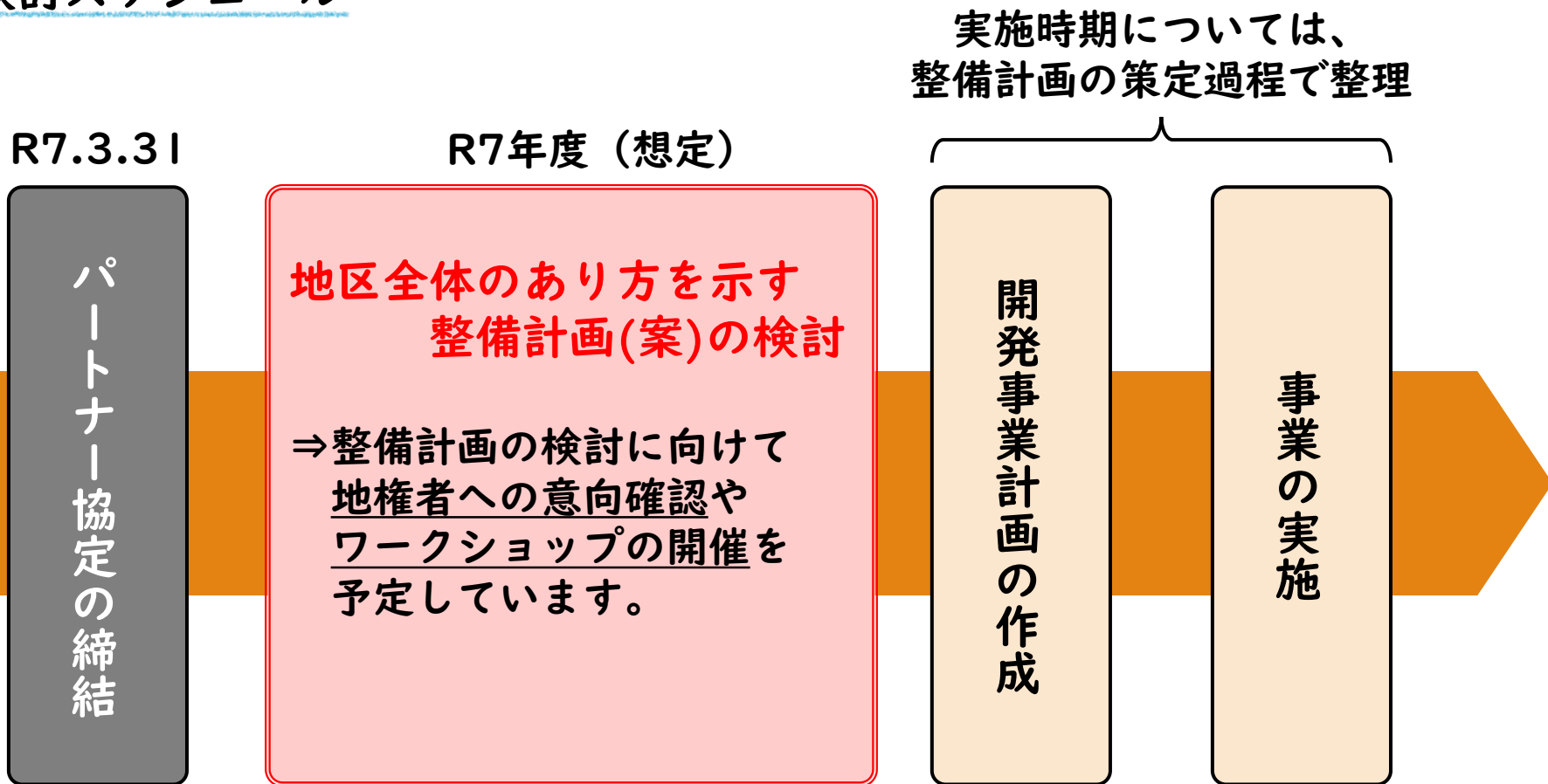
地区内で抱える課題の整理や立地した企業にどのような地域貢献を望むか等について検討・意見交換を実施します。



(Ⅰ) 産業施設の立地誘導

■ 今後の進め方

○ 検討スケジュール



※ 現時点の想定であり、今後の検討状況により変更の可能性があります。

(I) 産業施設の立地誘導

■ パートナー企業からの提案内容

コンセプト

～官民協働による「北部拠点のまちづくり」～

事業提案

○地域に貢献する施設等

✓商業施設

(スーパー及びフードコート、
ドラッグストア及びコンビニ等)

✓新設道路の整備

○経済産業に資する施設

✓物流施設 等

地域貢献策

○公共公益施設の再整備への協力

○公共交通手段の整備への協力

○道路整備・交通連結拠点機能の整備への協力

○特色ある課外教育への協力 等

※提案内容については、現時点のものであり変更の可能性あります。



■ パートナー企業の概要：別資料をご覧ください。

北部地区について

(1) 産業施設の立地誘導

八潮市：P4～P9

三菱商事都市開発(株)：P10、別資料

(2) PA・スマートIC関連

八潮市：P11～P16

東日本高速道路(株)：P17～P21

(3) 道の駅

八潮市：P22～P25

(2) PA・スマートIC関連

■完成イメージ図



(2) PA・スマートIC関連

■スマートIC関連事業の事業概要

- ・スマートICとは
高速道路の本線やパーキングエリア等から乗り降りができるように設置されるIC（インターチェンジ）であり、通行可能な車両を**ETC搭載車に限定**しているICです。



三芳スマートIC（関越自動車道）



スマートIC利用イメージ(JAF HPから引用)

(2) PA・スマートIC関連

■事業概要

○（仮称）外環八潮スマートインターチェンジ及び関連道路

【都市計画道路】

・（仮称）外環八潮スマートIC

東京外環自動車道で初のスマートICとなる。

接続路線：東京外環自動車道

草加IC－外環三郷西IC間

接続形式：パーキングエリア接続型

利用形態：フルインター（両方向に出入口を整備）

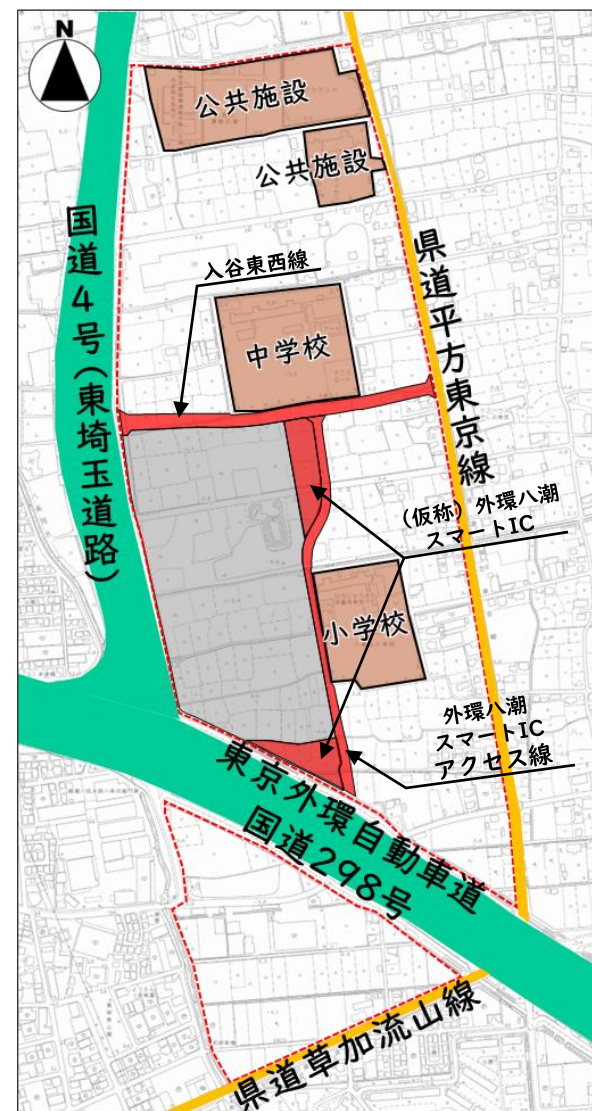
運用形態：ETC搭載車の全車種が24時間利用可能

・入谷東西線

東埼玉道路（国道4号）と県道平方東京線を東西方向に繋ぐ標準幅員16mの路線。

・外環八潮スマートICアクセス線

入谷東西線と国道298号の側道を南北方向に繋ぐ標準幅員9mの路線。



(2) PA・スマートIC関連

■スマートIC関連事業に関する事業スケジュール①

詳細設計

設計協議

用地測量 物件調査

- ・令和6年度に引き続きスマートIC関連事業に関する道路標示や標識、信号の設置場所などの詳細な設計を行うとともに、道路管理者や交通管理者との協議を行います。

- ・現地で土地境界を確認したうえで境界測量作業を行います。この際、地権者の方には立会いをご依頼します。
- ・事業に必要な土地を明確にし、地権者の方から取得する用地の面積を確定させます。
- ・用地上に存在する家屋、倉庫、樹木、ブロック塀などの建物、工作物等について調査を行い、地権者の方にお支払いする補償費を算出します。



■用地測量イメージ

(2) PA・スマートIC関連

■スマートIC関連事業に関する事業スケジュール②

用地契約・
土地の引渡し

- ・補償内容等について、地権者の了解が得られた後に契約を結びます。
- ・契約締結後、建物や立木等の移転・伐採等の収去作業、その後八潮市又はNEXCO東日本への土地引渡しを行います。



工 事

- ・周辺にお住まいの方などに工事の実施方法、工事期間、工事中の交通処理の計画などについて説明を行い、周辺にお住まいの方に極力迷惑がかからないよう配慮しながら、工事を行います。



開 通



■開通式イメージ図

(2) PA・スマートIC関連

(仮称) 外環八潮PA新設事業について

■事業目的

八潮市域に休憩施設を配置することで休憩施設間距離を20～30km程度とし、安全かつ円滑な走行環境の向上を図ることを目的としております。

【位置図】



(2) PA・スマートIC関連

現在の施工状況



盛土仮置施工状況



締切鋼矢板施工状況



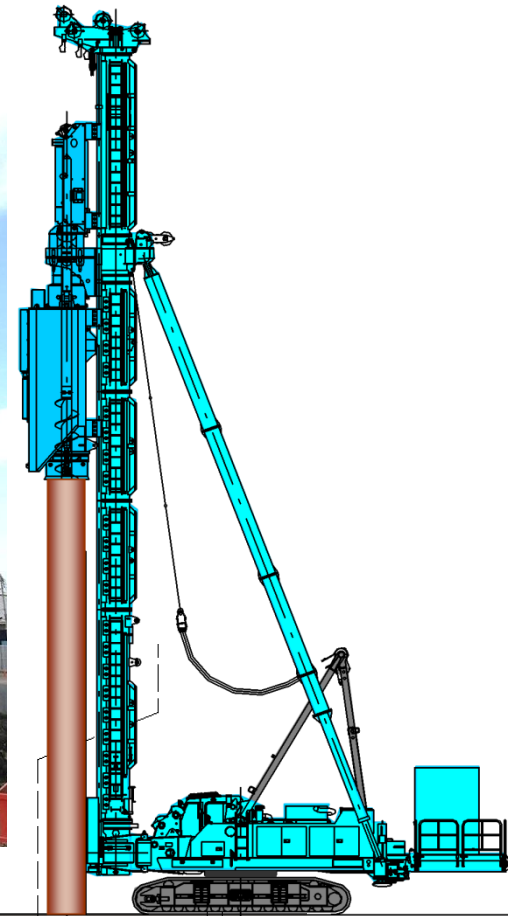
橋梁下部工(基礎)施工状況



(2) PA・スマートIC関連

秋以降の新たな施工について

高さ：約20～30m

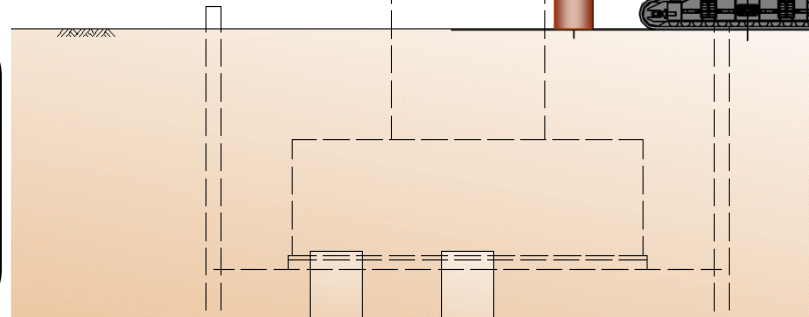


橋脚を支えるための杭を圧入します。

○鋼管ソイルセメント杭

長さ 約40m～50m

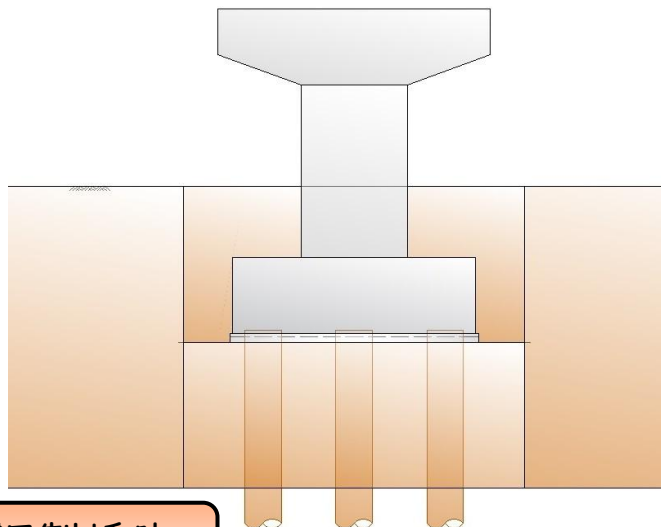
杭本数 約500本



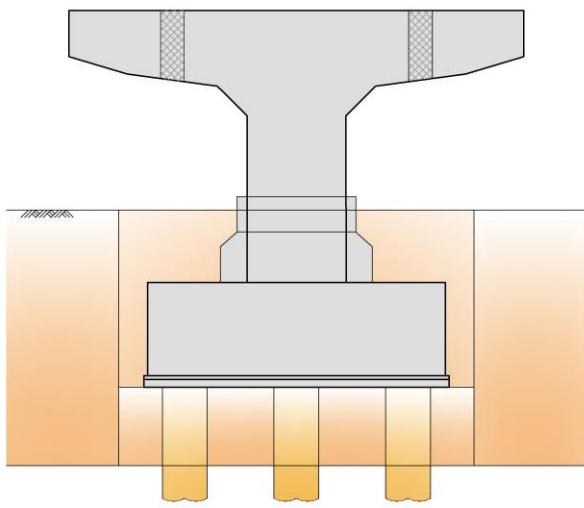
(2) PA・スマートIC関連

秋以降の新たな施工について

コンクリート橋脚

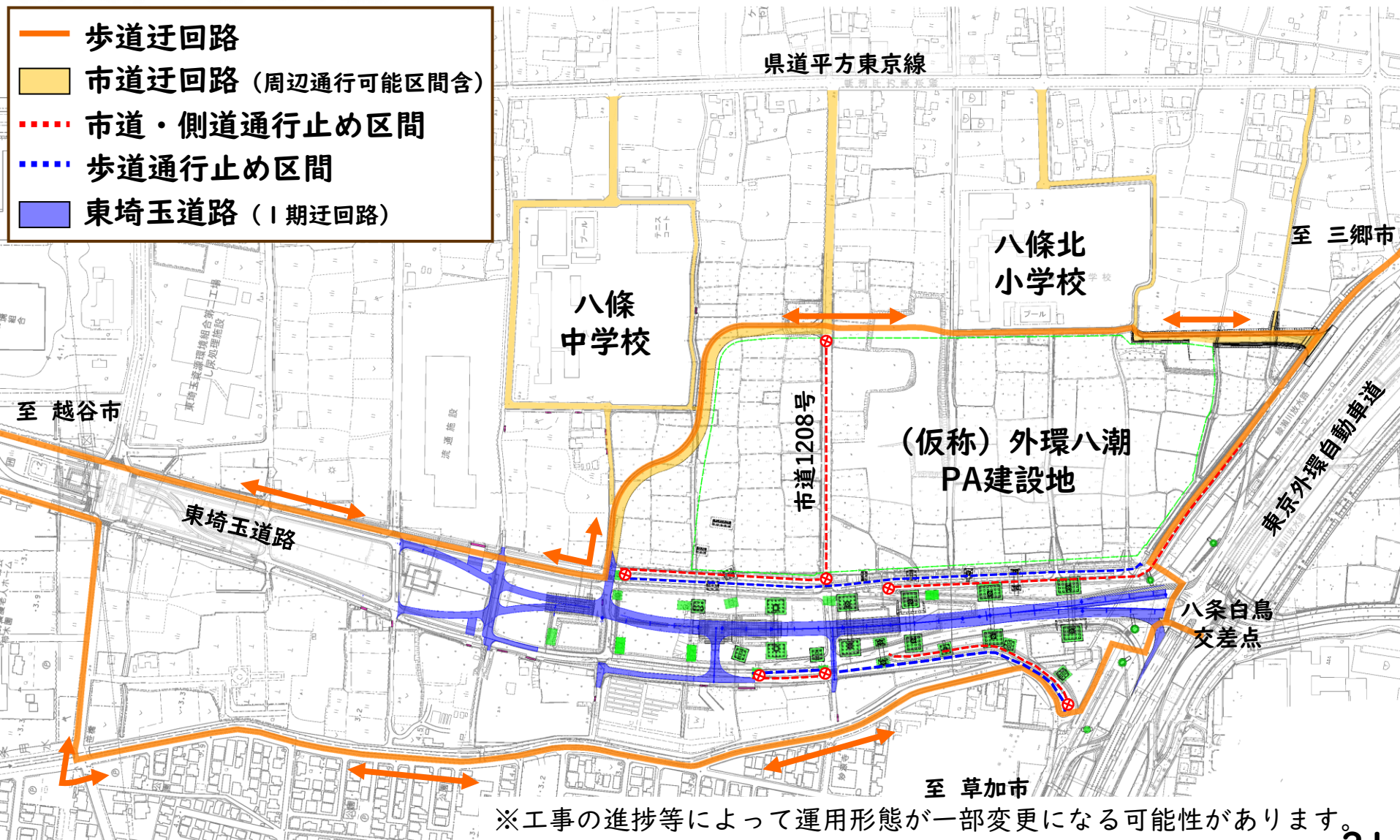


鋼製橋脚



(2) PA・スマートIC関連

秋以降の新たな施工について



北部地区について

(1) 産業施設の立地誘導

八潮市：P4～P9

三菱商事都市開発(株)：P10、別資料

(2) PA・スマートIC関連

八潮市：P11～P16

東日本高速道路(株)：P17～P21

(3) 道の駅

八潮市：P22～P25

(3) 道の駅

■ (仮称) 道の駅やしお基本構想

市では北部拠点まちづくり推進地区内において、道の駅の整備を検討しており、令和6年3月に「(仮称) 道の駅やしお基本構想」を取り纏めました。

生活の拠点として発展してきた八潮市において、市内外の人が何度も訪れたくなる魅力的な「交流・活動の拠点」となる道の駅を目指します。

■ テーマ

“交流型道の駅やしお”

～八潮でつくり・八潮でつながる・賑わい創出の場～

■ コンセプト

つくる
(創る)

- ・ 魅力の発見と創出による観光拠点化
- ・ 体験や経験の場（機会）の創出で
来訪者の増加
- ・ 誰もが過ごしやすい環境づくり

つながる
(繋がる)

- ・ 生産者と消費者をつなぐ場の形成
- ・ 良好な交通アクセスを活かして
ヒトやモノ、場所の繋がりを強化
- ・ 安全・安心拠点の形成

にぎわい
(賑わい)

- ・ 魅力・観光情報の発信力強化でPR
- ・ 来訪者同士の交流が生まれる、
活力溢れる賑わいの場を形成
- ・ 道の駅を中心に地域を活性化

■ 機能イメージ

交通至便の地である強みを活かし、「防災拠点機能」「交通連結拠点機能」を付加した5つの機能の整備を検討します。



(3) 道の駅

■アンケート調査【令和6年度実施】

ハ潮夜市、やしお市民まつりにおいて、来訪者に対しアンケート調査を行いました。
ご回答された方におかれましては、ご協力いただきありがとうございました。

○アンケート調査結果（一部抜粋）

- ・ハ潮夜市：89件
- ・やしお市民まつり：200件

設問：（仮称）道の駅やしおで、力を入れてほしいものを教えてください。
（やしお市民まつり）

買い物	166	イベント活動	62	公園	70
食事	135	観光情報発信	28	行きやすさ	54
体験施設	46	子育て支援	19	事業者支援	11
その他	・フリーマーケット ・地元の人が気軽に利用できる ・見守り自動販売機				

- ・「買い物」「食事」では、基本機能であることから他施設との差別化の検討が必要
- ・「公園」「イベント活動」では、多くの交流のあるリラックスできる環境や大人も子供も楽しめる場の整備が必要
- ・自動車がなくとも利用できる「行きやすさ」の意見も多く、道の駅への移動手段として公共交通との連携等の検討も必要

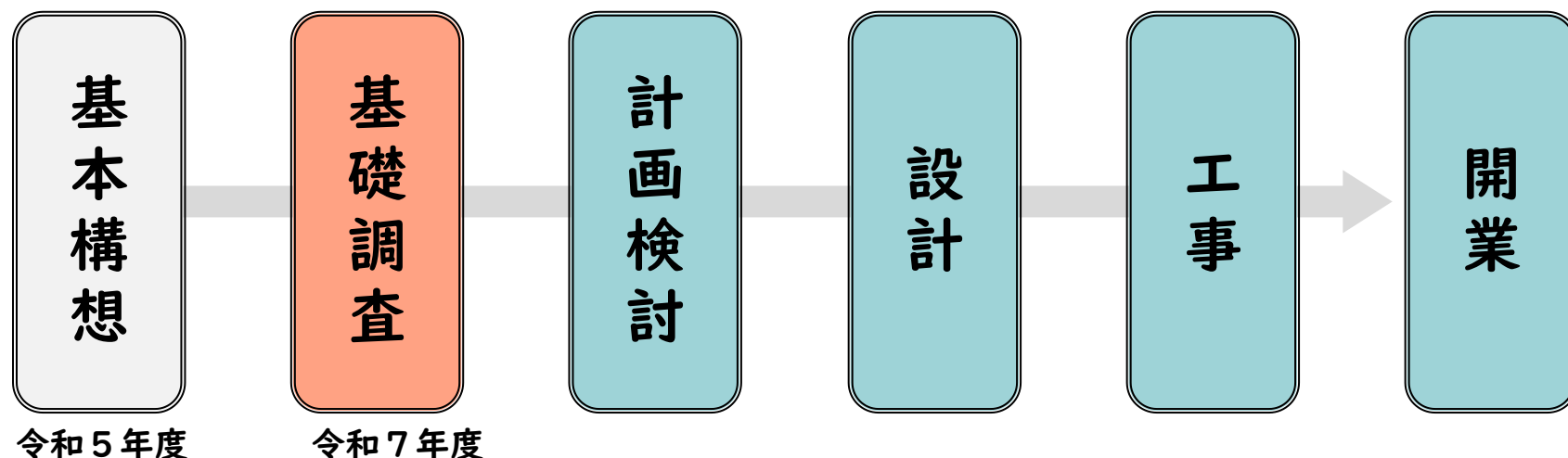
(3) 道の駅

■事業工程と本年度の作業内容

○事業工程

令和5年度：基本構想を策定（令和6年3月）。

令和6年度：基本構想を公表（令和6年5月）し、市民ニーズなどを把握する目的で「八潮夜市」や「やしお市民まつり」においてアンケート調査を実施。



○本年度の作業内容

基礎調査業務

道の駅に導入する機能の検討のほか、周辺商業施設利用者などを対象としたアンケート調査、識見者へのヒアリング等を実施し、より詳細なニーズの抽出や連携可能性のある企業・道の駅を把握するなど、具体的な検討を進めるための情報収集を行います。

今後とも引き続き、事業へのご理解・ご協力を
よろしくお願いいたします。

【お問合せ先】

八潮市都市整備部北部拠点整備課

住所 八潮市中央1丁目2番地 1

電話 048-996-2111 (代) (平日8:30~17:15)

東日本高速道路株式会社 関東支社

さいたま工事事務所 さいたま南工事区

住所 さいたま市岩槻区加倉260

電話 048-757-1047 (平日9:00~17:30)

三菱商事都市開発株式会社 開発企画第三部

住所 東京都千代田区有楽町1丁目5番地2号

東宝日比谷プロムナードビル7階

電話 03-3500-5534 (担当：武田)



ハッピーごまちゃん®



北部地区内の各事業については、市ホームページでご確認いただけます。



「北部地区まちづくりについて」 「産業施設の立地誘導」



「PA・スマートIC」



「道の駅」

また、本日の説明会資料は、後日、ホームページ
「北部地区まちづくりについて」に掲載予定です。

