

草加都市計画(都市計画道路) の変更等に関する説明会

〔1日目〕

日時：令和6年7月23日(火) 18:00～19:00

場所：勤労者福祉スポーツセンターゆまにて

〔2日目〕

日時：令和6年7月27日(土) 10:00～11:00

場所：八潮市役所 3階 大会議室

八潮市 都市整備部 都市計画課
区画整理課

本日の進行

1 説明会の趣旨

2 都市計画変更等の対象と位置及び区域

3 都市計画道路の見直し及び変更概要

4 用途地域の変更概要

5-1 地区計画の変更概要(地区区分)

5-2 地区計画(地区施設)及び

八潮南部東一体型特定土地区画整理事業変更概要

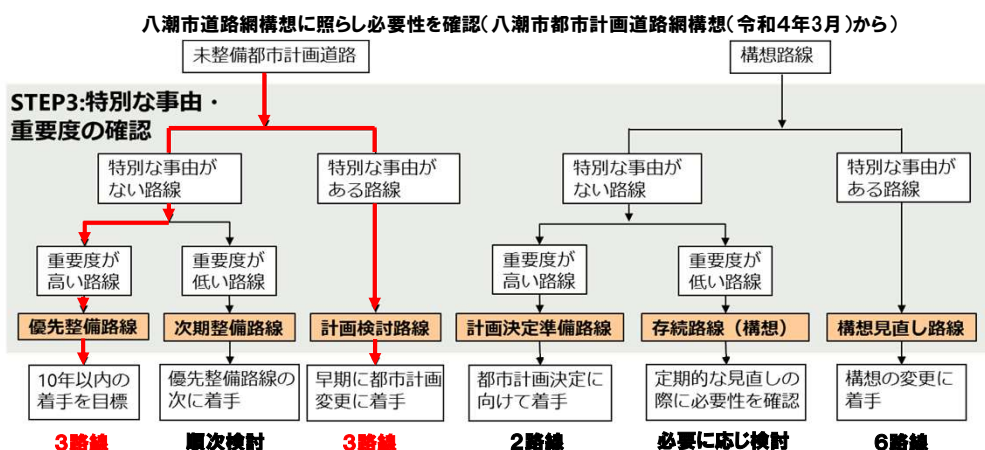
6 今後の予定

7 質疑応答

1 説明会の趣旨

対象事業:八潮市内の都市計画道路

社会経済情勢及び交通実態から見た交通体系整備上の課題が整理された優先整備路線を選定



既存路線の一部未整備だが、土地区画整理事業との関連性や将来の交通実態を見据えた道路構造の見直しを行った優先路線

都市計画道路3・3・48 八潮三郷東西線

3

こちらのスライドでは、都市計画道路3・3・48八潮三郷東西線の都市計画変更に至った経緯について説明するものです。

本市では、令和4年3月に八潮市道路網構想を改定しました。

この構想では、八潮市内の都市計画道路を対象とし、社会経済情勢及び交通実態を鑑みて優先整備路線の選定を行いました。

その結果、既存路線の一部が未整備であるものの、土地区画整理事業との関連性や将来の交通実態を見据えた道路構造の見直しを行う優先路線として、都市計画道路八潮三郷東西線を選定しました。

1 説明会の趣旨

本日は、道路網構想に基づく検討結果に基づき、変更することとなった都市計画道路、都市計画道路の変更に伴う土地区画整理事業の変更について住民の皆様へ周知するものです。

(※) 都市計画決定の意義と効果

- 都市整備に際して、その計画段階から、整備に係る土地の区域の明確化する
 - 区域内の土地利用計画と、道路公園など整備すべき都市施設との間の適切な調整を実施する
 - 適正な手続きに従って、住民・権利者等の合意形成の推進を図る
 - 事業を推進するために、様々な法の規定を適用する
- ☞ 事業区域内における一定の建築制限、事業における一部補助が可能となる

4

こちらのスライドでは、説明会を実施する趣旨について説明するものです。

道路網構想に基づく検討結果から、変更対象となった都市計画道路また、都市計画道路の変更に伴う土地区画整理事業の変更について住民の皆様へ周知するものです。

都市計画決定を行う意義と効果ですが都市整備に際して、その計画段階から、整備に係る土地の区域を明確化することができる。

適正な手続きに従って、住民・権利者等の合意形成の推進を図ることができる。

事業を推進するために、一定の建築制限や事業の一部補助など、様々な法の規定を適用することができます。

1 説明会の趣旨

〔八潮市における位置〕



〔変更の区域〕



草加三郷線：22m道路(通称)
八潮三郷東西線：つくばエクスプレスの南側に平行に通る
--- : 未整備区間(片側2車線予定)

こちらのスライドでは、都市計画変更を行う位置を示しています。

「都市計画道路」となじみのない名前で道路の説明をしておりますが、「草加三郷線」は「22m道路」のことを指します。

また、「八潮三郷東西線」はつくばエクスプレスの南側にほぼ平行に通る道路で、市の西側にある「やおきん」さんの南側から始まり、圀のふれあい桜橋付近の交差点、八潮駅南口付近を通り、現在大瀬小学校の東側で行き止まりになっている道路です。

将来的には、点線で示している行き止まりの部分から22m道路沿いのジョイフルさんの南側のところまで、片側2車線で通り抜ける道路となる予定です。そして、今回変更する部分がそれぞれの道路が交差する部分です。

本日の進行

- 1 説明会の趣旨
- 2 都市計画変更等の対象と位置及び区域
- 3 都市計画道路の見直し及び変更概要
- 4 用途地域の変更概要
- 5-1 地区計画の変更概要(地区区分)
- 5-2 地区計画(地区施設)及び
八潮南部東一体型特定土地地区画整理事業変更概要
- 6 今後の予定
- 7 質疑応答

2 都市計画変更の対象と位置及び区域

〔都市計画変更の対象〕

(1) 都市計画道路の変更

・都市計画道路3・3・3草加三郷線(県決定道路)

(昭和46年3月26日 都市計画決定)

・都市計画道路3・3・48八潮三郷東西線(市決定道路)

(平成8年5月10日 都市計画決定)

(2) 用途地域の変更 (市決定)

(3) 地区計画の変更 (市決定)

(4) 土地区画整理事業の変更(県認可)

7

こちらのスライドでは、都市計画変更の対象を示しています。

【都市計画道路草加三郷線】：通称22m道路。

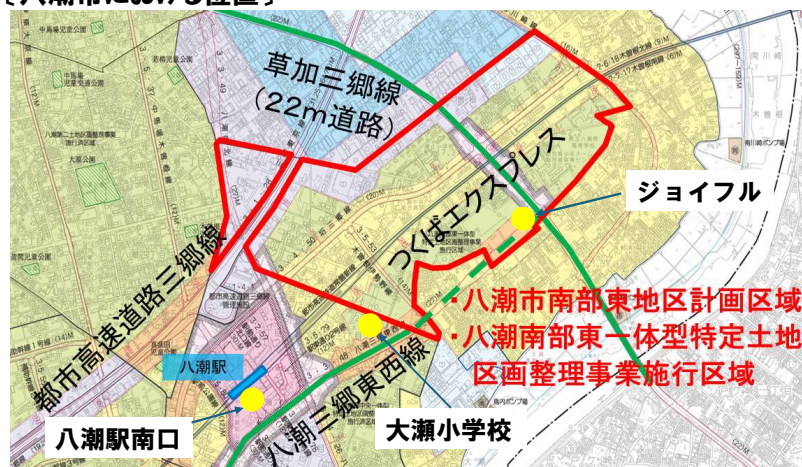
【都市計画道路八潮三郷東西線】：つくばエクスプレスの南側を通る道路。

【用途地域】 【地区計画】 【土地区画整理事業の変更】です。

表の中に県決定や市決定とあるのは、都市計画の規模や種類によって変わる決定権者を示します。

2 都市計画変更の対象と位置及び区域

〔八潮市における位置〕



変更の区域〕



こちらのスライドでは、都市計画変更を行う位置を示しています。

今回の変更道路は、緑で示している2路線です。

地区計画及び土地区画整理事業は同一の区域設定となっており、赤枠で示しています。

本日の進行

- 1 説明会の趣旨
- 2 都市計画変更等の対象と位置及び区域
- 3 都市計画道路の見直し及び変更概要
- 4 用途地域の変更概要
- 5-1 地区計画の変更概要(地区区分)
- 5-2 地区計画(地区施設)及び
八潮南部東一体型特定土地地区画整理事業変更概要
- 6 今後の予定
- 7 質疑応答

3 都市計画道路の見直し及び変更概要

〔八潮市都市計画道路網構想策定〕

八潮市都市計画道路網構想（令和4年3月）

QRコード(外部リンク)



●八潮市都市計画道路網構想において見直しの検討方針を位置づけ

〔理由〕

●人口減少・超高齢社会、大規模災害への対応など都市をめぐる社会経済状況の変化

●将来交通量推計等を鑑みて必要性、実現性の高い幹線道路網の構築

〔都市計画道路網構想の見直し方法〕

自動車交通量の過度な集中や渋滞等の問題が将来発生しないかを検証するため、道路交通センサスのデータを用いて整備状況に応じた将来交通量の推計を実施



都市計画道路・草加三郷線と東西線の交差部を

「立体交差」から「平面交差」へ変更

10

こちらのスライドでは、都市計画道路の見直しに至った経緯について示しています。

人口減少・超高齢社会、大規模災害への対応など都市をめぐる社会経済状況の変化が生じています。

また、将来交通量推計等を鑑みて必要性、実現性の高い幹線道路網を構築する必要が高まったことから、道路網構想におきまして、都市計画道路の見直しを実施しました。見直し方法としては、自動車交通量の過度な集中や渋滞等の問題が将来発生しないかを検証するため、道路整備状況に応じた将来交通量の推計を実施しました。

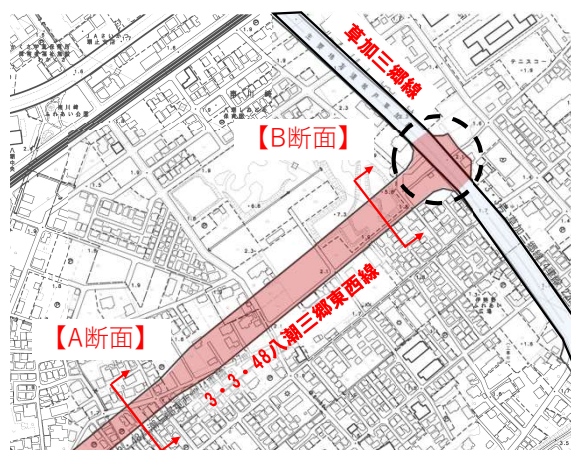
その結果、道路網構想において草加三郷線と東西線の交差部を「立体交差」から「平面交差」への変更を検討すると方針を定めたことから、今回見直すものです。

3 都市計画道路の見直し及び変更概要

都市計画道路の変更

(草加三郷線と八潮三郷東西線交差部)

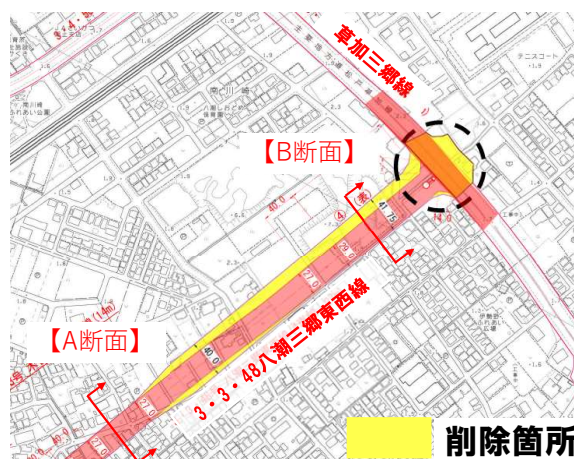
〔変更前 平面図〕



変更概要

黒丸の草加三郷線と八潮三郷東西線の交差部を【立体交差】から【平面交差】にする。

〔変更後 平面図〕



こちらのスライドでは、道路の変更箇所を示しています。

左側が現時点の予定されている計画道路の形、右側が変更後の計画道路の形です。

また、黒丸で示している箇所が草加三郷線と東西線の交差部です。

今回の都市計画変更では、黒丸で示した交差部を「立体交差」から「平面交差」に変更するもので、

変更後の黄色で着色している箇所が削除されることから、道路幅員も減少します。

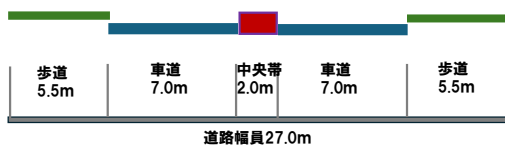
3 都市計画道路の見直し及び変更概要

都市計画道路の変更

(草加三郷線と八潮三郷東西線交差部)

〔変更前 標準横断図〕

一般部 道路幅員27.0m 【A断面】



交差点部 道路幅員41.75m 【B断面】



〔変更後 標準横断図〕

一般部 道路幅員27.0m 【A断面】



交差点部 道路幅員29.0m 【B断面】



こちらのスライドでは、先ほどの平面図を標準横断図を示しています。

代表幅員に変更は生じませんが、平面交差にすることで交差点部の道路幅員が41.75mから29mに減少します。

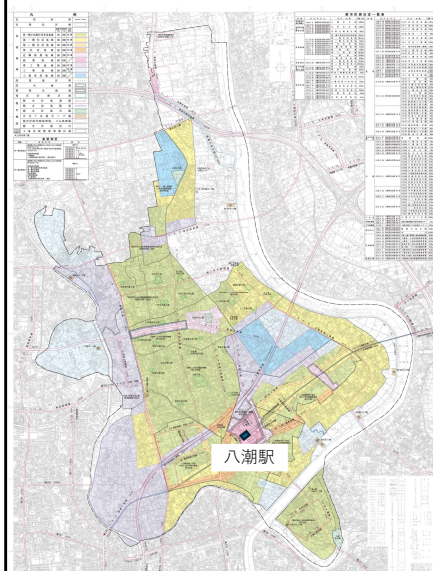
本日の進行

- 1 説明会の趣旨
- 2 都市計画変更等の対象と位置及び区域
- 3 都市計画道路の見直し及び変更概要
- 4 用途地域の変更概要
- 5-1 地区計画の変更概要(地区区分)
- 5-2 地区計画(地区施設)及び
八潮南部東一体型特定土地地区画整理事業変更概要
- 6 今後の予定
- 7 質疑応答

4 用途地域の変更概要

〔用途地域とは〕

用途地域とは、都市計画法第8条に基づき、**土地の使い方にルール**を定めること。
定めたルールを都市計画図に**色分けして表示**



〔八潮市の用途地域〕

	第一種中高層住居専用地域		第一種住居地域	}	住居系
	第二種住居地域		準住居地域		
	近隣商業地域		商業地域	}	商業系
	準工業地域		工業地域		
			工業専用地域	}	工業系

14

こちらのスライドでは、用途地域の概要を説明するものです。

用途地域とは、都市計画法第8条に基づき、土地の使い方にルールを定めるものです。

定めたルールを、色分けして図示することで、だれがみても分かるようにします。

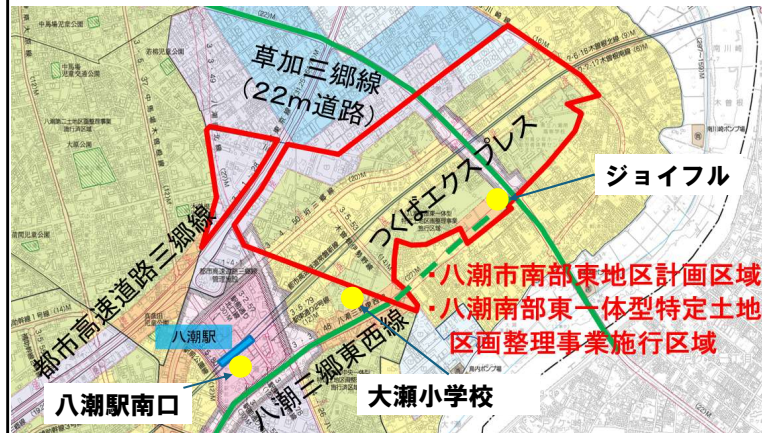
用途地域は大きく分けると、「住居系」「商業系」「工業系」と分類され、さらに細分化しています。

八潮市では、図面のとおり9種類の用途地域を用いて土地利用にルールを定めており、

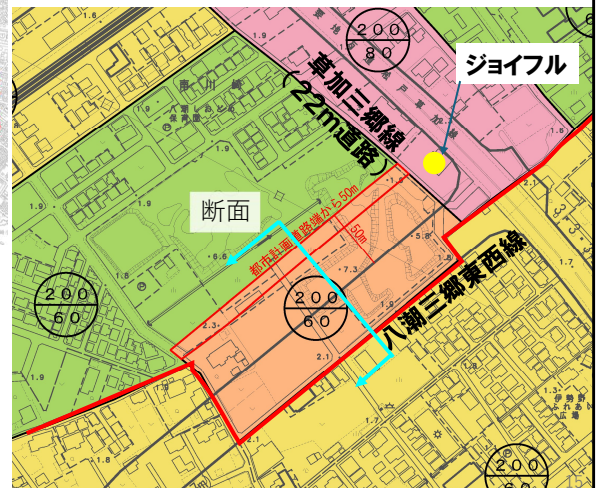
駅前などの地域の活性化を図る場所では、商業系の用途地域、市内の中心部では、住居系の用途地域を定めています。

4 用途地域の変更概要

【全体位置図】



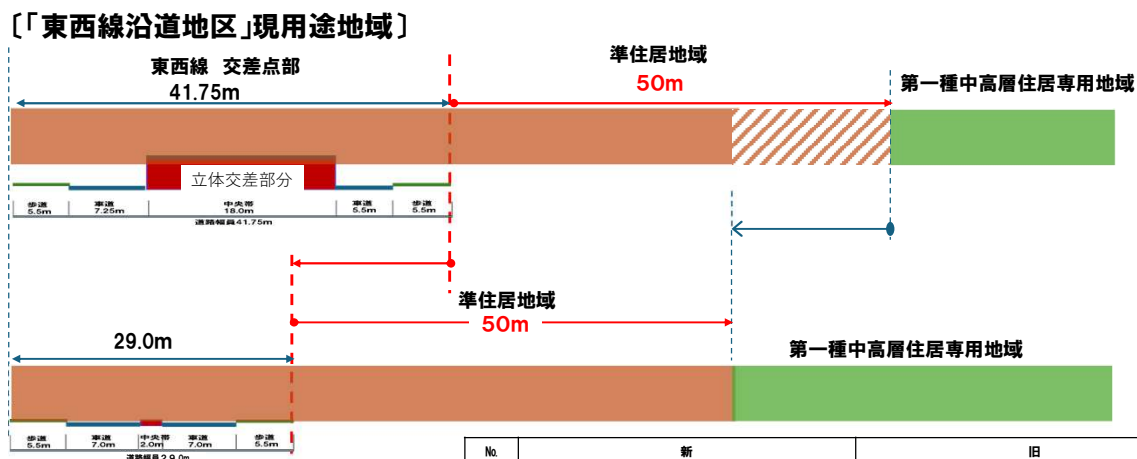
【変更の区域】



こちらは、用途地域の変更区域です。

4 用途地域の変更概要

現在、用途地域境界は、東西線の道路端から50mを境界の根拠としている。
東西線の幅員の減少により、道路端が変更となることから用途地域境界も併せて変更となる。



〔「東西線沿道地区」変更後用途地域〕

No.	新		旧	
	種類	面積	種類	面積
1	第一種中高層住居専用地域	約0.3ha	第一種中高層住居専用地域	約0.0ha
	準住居地域	約0.0ha	準住居地域	約0.3ha
	合計	約0.3ha	合計	約0.3ha

16

こちらのスライドでは、用途地域の変更概要について説明するものです。

現在、該当箇所の用途地域境界は、東西線の北側道路端から50mを境界に定めています。

東西線の道路幅員の減少に併せて、斜線で示しているとおり用途地域境界も変更することから、

第一種中高層住居専用地域が約0.3ha増加し、準住居地域が約0.3ha減少となります。

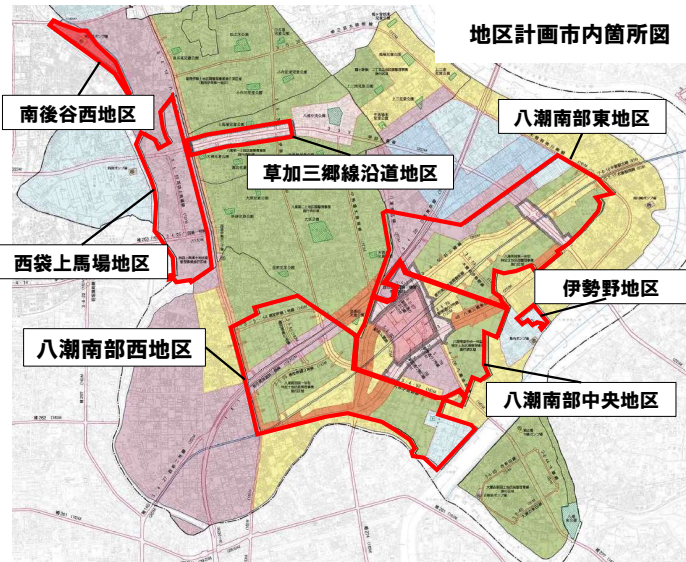
本日の進行

- 1 説明会の趣旨
- 2 都市計画変更等の対象と位置及び区域
- 3 都市計画道路の見直し及び変更概要
- 4 用途地域の変更概要
- 5-1 地区計画の変更概要(地区区分)
- 5-2 地区計画(地区施設)及び
八潮南部東一体型特定土地地区画整理事業変更概要
- 6 今後の予定
- 7 質疑応答

5-1 地区計画の変更概要(地区区分)

〔地区計画とは〕

土地や建物の所有者の方が検討し、**地区の特性に応じて**、良好な都市環境の形成を図るために、地区のまちづくりの目標を示し、道路や公園等の地区施設の配置や建築物の用途等のルールを詳細に定めること。



〔地区計画で定める内容〕

- ・建物やまちなみのルール(地区区分)
建物の用途、形態、壁面の位置、植樹 等
- ・地区施設の配置
道路、公園、広場、遊歩道 等

こちらのスライドでは、地区計画の概要について説明するものです。

地区計画とは、土地や建物の所有者が検討し、地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図るために、地区のまちづくりの目標を示し、道路や公園等の地区施設の配置や建築物の用途等のルールを定めるものです。

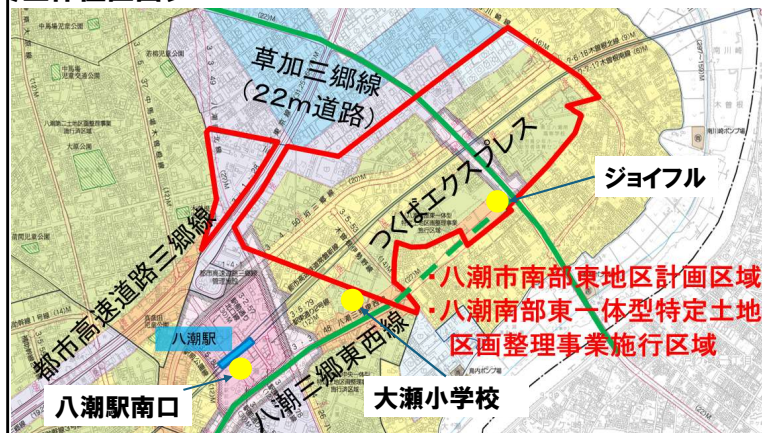
八潮市においては、7地区において地区計画を指定しています。

地区計画に定める事項としては、地区区分の設定により、建物の用途、形態に規制をかけ、建物やまちなみのルールを設ける。

また、道路公園等の地区施設の配置について定めます。

5-1 地区計画の変更概要(地区区分)

【全体位置図】



【変更の区域】

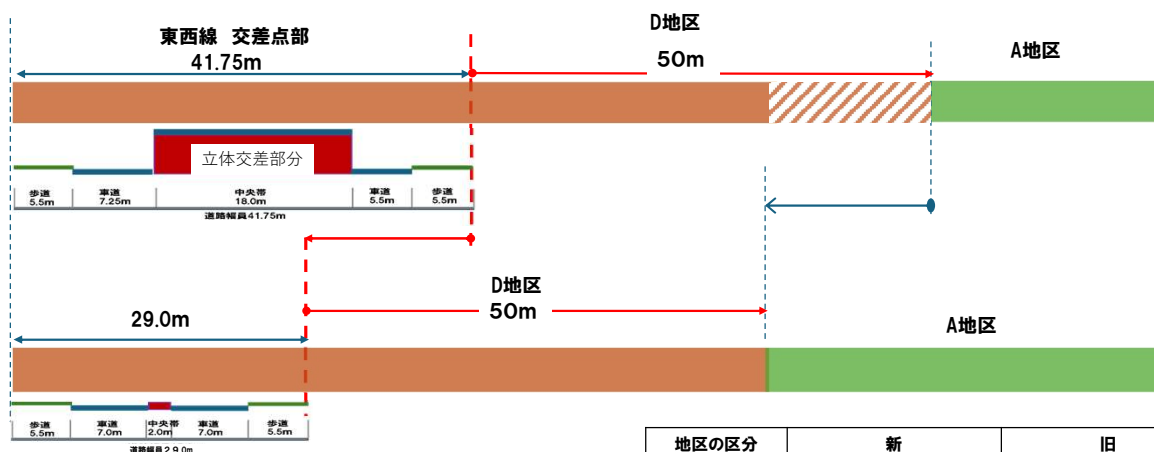


こちらは、地区区分の変更区域となります。

5-1 地区計画の変更概要(地区区分)

現在、地区区分境界は、東西線の道路端から50mを境界の根拠としている。
東西線の幅員の減少により、道路端が変更となることから地区区分境界も併せて変更となる。

〔「八潮南部東地区地区計画」現地区区分〕



〔「八潮南部東地区地区計画」変更後地区区分〕

地区の区分	新	旧
地区区分の面積	A地区 約33.3ha D地区 約 2.8ha	A地区 約33.0ha D地区 約 3.1ha

20

こちらのスライドでは、地区計画（地区区分）の変更概要について説明するものです。

現在、該当箇所の地区区分境界は、東西線の北側道路端から50mを境界に定めています。

東西線の道路幅員の減少に併せて、斜線で示してとおり地区区分境界も変更することから、

A地区が約0.3ha増加し合計約33.3haに、D地区が約0.3ha減少し、合計約2.8haに変更となります。

本日の進行

- 1 説明会の趣旨
- 2 都市計画変更等の対象と位置及び区域
- 3 都市計画道路の見直し及び変更概要
- 4 用途地域の変更概要
- 5-1 地区計画の変更概要(地区区分)
- 5-2 地区計画(地区施設)及び
八潮南部東一体型特定土地地区画整理事業変更概要
- 6 今後の予定
- 7 質疑応答

5-2 地区計画(地区施設)及び八潮南部東一体型特定土地区画整理事業変更概要

・地区計画(地区施設)

東西線の幅員減少に伴い、当該道路に接続する区画道路の延長及び2号近隣公園の配置を変更(規模の変更はなし)併せて、8号緑地を新設する。

・八潮南部東一体型特定土地区画整理事業

地区計画で定めた施設の配置変更に合わせて、土地区画整理事業の内容を変更する。

また、中学校予定地の形状を変更するとともに、施行期間を10年延伸する。(令和16年度→令和26年度)

〔地区施設:道路・公園・緑地 変更前〕



〔地区施設:道路・公園・緑地 変更後〕



変更前の道路計画線

22

こちらのスライドでは、地区計画（地区施設）及び八潮南部東一体型特定土地区画整理事業の変更概要について説明するものです。

地区施設の変更については、

東西線の道路幅員の減少に伴い、当該道路に接続する赤枠で示している区画道路4路線の道路延長が変更となります。

併せて、幅員減少した東西線に接続するように2号近隣公園の配置を変更し、区画道路の幅員減少で生じた空白地に8号緑地を新設します。

八潮南部東一体型特定土地区画整理事業については、

地区計画の変更に合わせて、土地区画整理事業の事業内容を変更します。

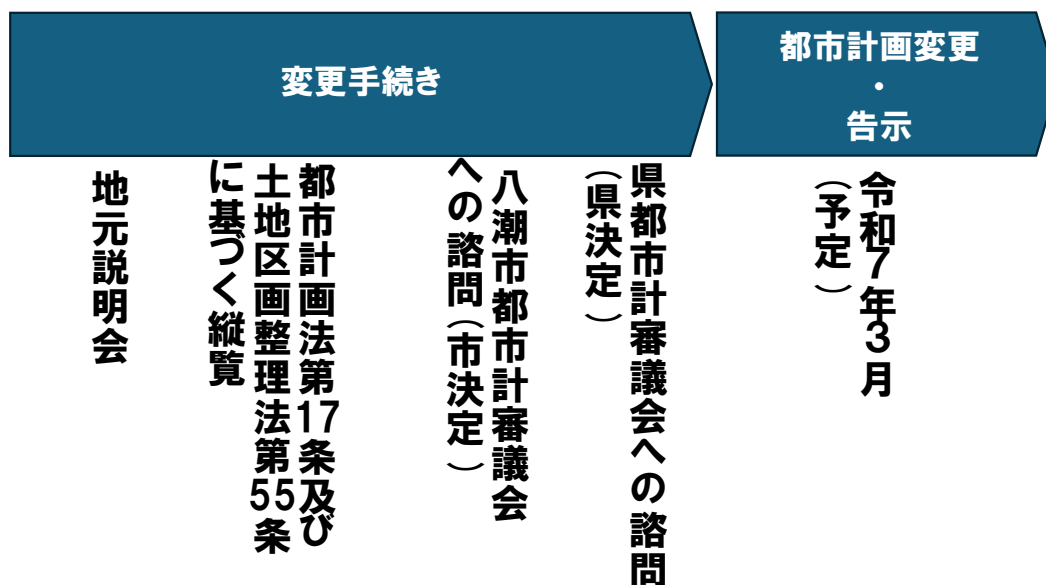
また、中学校予定地の形状を変更するとともに施行期間を10年延伸します。

本日の進行

- 1 説明会の趣旨
- 2 都市計画変更等の対象と位置及び区域
- 3 都市計画道路の見直し及び変更概要
- 4 用途地域の変更概要
- 5-1 地区計画の変更概要(地区区分)
- 5-2 地区計画(地区施設)及び
八潮南部東一体型特定土地区画整理事業変更概要
- 6 今後の予定
- 7 質疑応答

6 今後の予定

- 令和6年度中の都市計画変更・告示を目標に、変更手続きを進めます。



24

こちらのスライドでは、今後の予定について説明するものです。

地元説明会による住民の方からの意見等を踏まえ、都市計画法第17条及び土地区画整理法第55条に基づく、案の縦覧を行います。

案の縦覧でいただいたご意見を踏まえ、市決定の変更は八潮市都市計画審議会に、県決定の変更は、必要に応じて埼玉県都市計画審議会に諮問します。

都市計画審議会でも可決されたのちに、都市計画変更告示となり、告示は令和7年3月を予定しています。

本日の進行

- 1 説明会の趣旨
- 2 都市計画変更等の対象と位置及び区域
- 3 都市計画道路の見直し及び変更概要
- 4 用途地域の変更概要
- 5-1 地区計画の変更概要(地区区分)
- 5-2 地区計画(地区施設)及び
八潮南部東一体型特定土地区画整理事業変更概要
- 6 今後の予定
- 7 質疑応答