



八 潮 市

〈記者会見資料〉

令和8年8月28日

「北部拠点まちづくり推進地区整備計画」が報告されました

この度、本市と「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」を締結している「三菱商事都市開発株式会社」より、地域住民等の意見を伺いながら検討を進めてきた「北部拠点まちづくり推進地区整備計画」について、8月18日付けで策定した旨報告がありました。

1 整備計画とは

令和7年3月に締結したパートナー協定に基づき、三菱商事都市開発株式会社が主体となり策定したもので、①事業コンセプト、②土地利用・機能整備に係る計画、③事業スケジュール、④開発事業による地域への貢献、⑤その他などの北部拠点まちづくり推進地区における個別開発によるまちづくりを推進する上で必要な事項が示された計画です。

2 今後の予定

本市では、報告のあった整備計画を基本として、地域住民、事業者、市が同じ目標を共有して北部拠点のまちづくりを推進する必要があると判断し、「北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画（平成28年7月策定）」について、整備計画に即した、改定作業に着手していきたいと考えております。

- ・令和8年10月上旬 北部拠点まちづくり推進地区まちづくり協議会の設置
- ・令和8年10月～令和9年2月 北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画の改定作業
- ・令和9年3月中旬～下旬 北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画の公表

※今後の調整等により、変更となる場合があります。

問い合わせ先

・北部地区まちづくり全般について

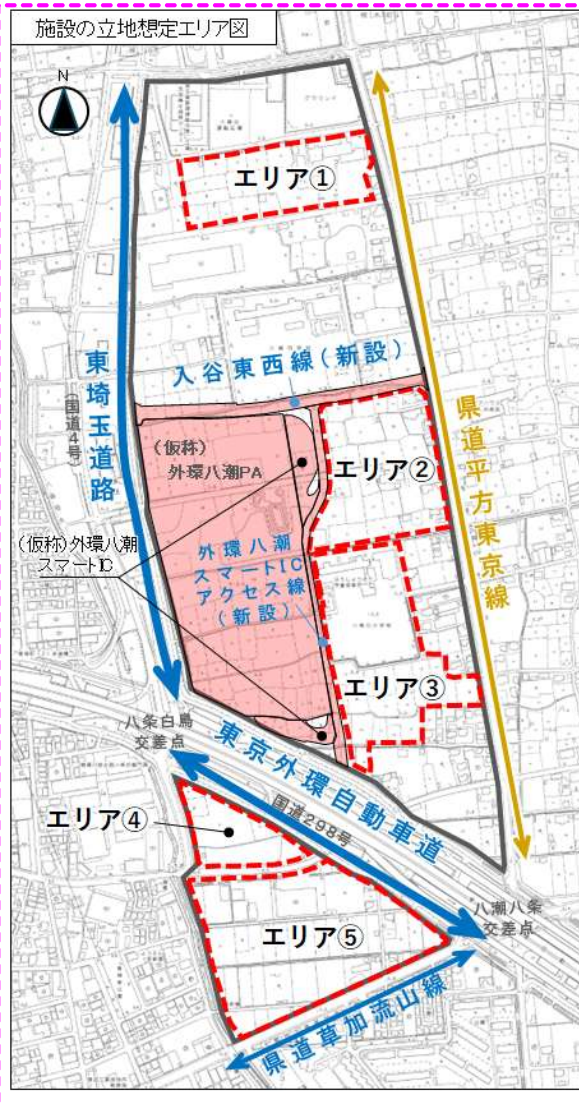
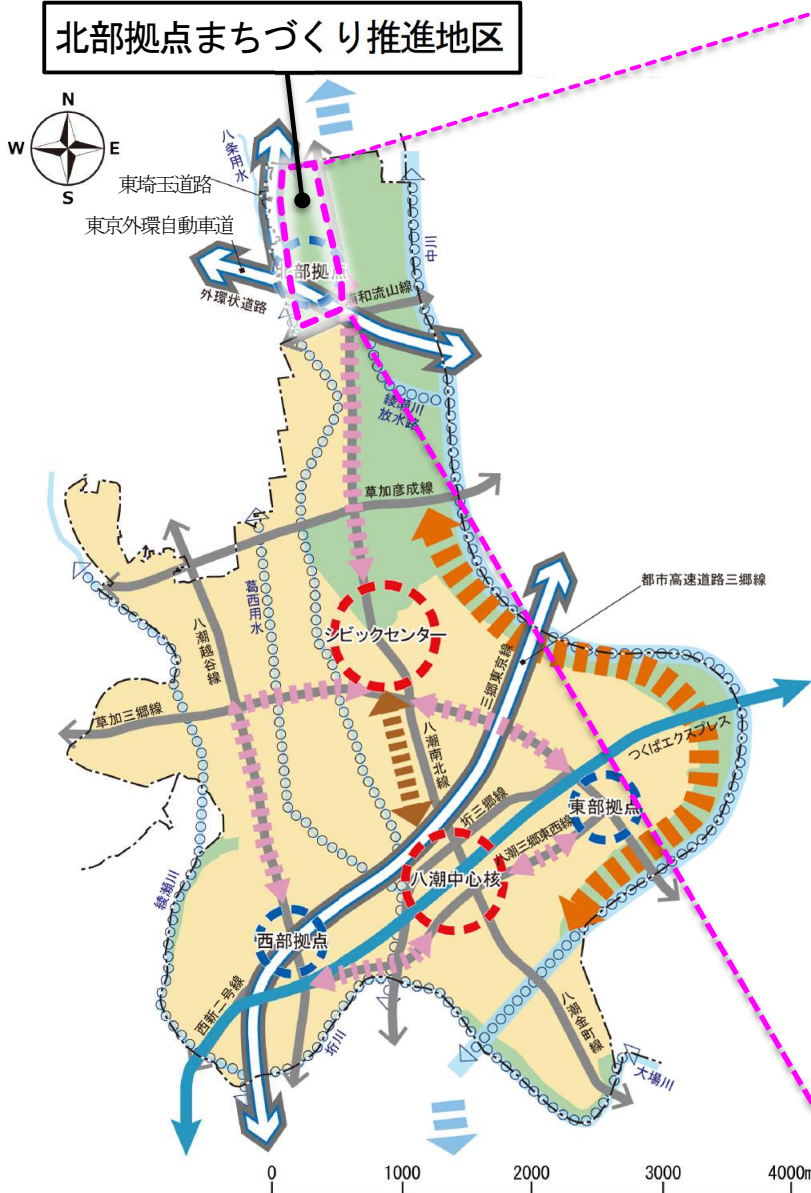
都市整備部北部拠点整備課 課長 安西
電話 048-996-2111（内線244）
E-mail: hokubu@city.yashio.lg.jp

・整備計画について

三菱商事都市開発株式会社
冷凍冷蔵開発企画推進部
電話 03-3500-5534

※詳細につきましては、三菱商事都市開発株式会社へお問い合わせください。

＜参考＞整備計画 エリア毎の想定導入施設



- ・エリア毎に想定する導入施設

エリア①：物流施設

エリア②：商業施設

エリア③：物流施設

エリア④、⑤

交通条件を活かした一時立ち寄り機能、物流施設等の産業機能の導入を目指す。

出典：北部拠点まちづくり推進地区整備計画より、抜粋・加工

出典：八潮市都市計画マスタープラン（将来都市構造図）より、抜粋・加工

北部拠点まちづくり推進地区整備計画

～北部地区の目指すまちの姿～

三菱商事都市開発株式会社

※現時点のイメージであり、今後の調整により変更となる可能性が有ります。

北部拠点まちづくり推進地区整備計画

『生活環境に配慮した緑豊かな産業拠点』の形成

本整備計画は、八潮市の北部拠点まちづくり推進地区内において、まちづくりの目標である「生活環境に配慮した緑豊かな産業拠点」の形成を実現するために、八潮市や地域の皆様、弊社がまちづくりの目標を共有し、協働して地域との調和を図りつつ、計画的かつ効率的な産業施設の立地誘導によるまちづくりを進めることを目指した計画です。

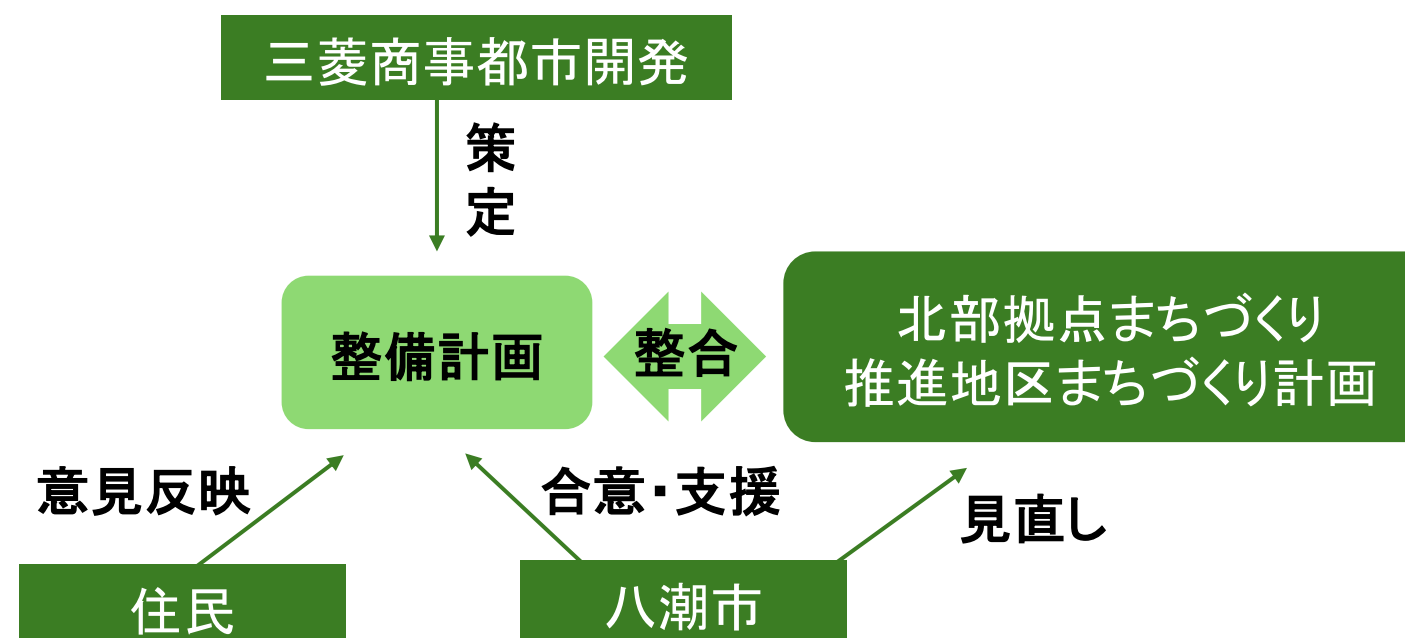
パートナー企業 選定までの流れ

公募の前提となる考えを示す「北部拠点まちづくり推進地区開発基本方針」を八潮市が策定

八潮市が公募によりパートナー企業を選定

八潮市と三菱商事都市開発がパートナー協定を締結

整備計画について



生活環境に配慮した緑豊かな産業拠点の形成を通じ、
地域価値向上のお手伝いをさせていただきます。

弊社は三菱商事グループにおいて、インダストリアル領域とリテール・エンターテインメント領域を中心に収益不動産開発・都市開発を行う総合デベロッパーです。

インダストリアル領域ではドライ物流倉庫に加え、自動倉庫を含めた冷凍冷蔵倉庫やマルチテナント型製造・研究開発施設、マルチテナント型ライフサイエンス研究開発施設の開発に注力しています。

また、リテール・エンターテインメント領域では都心型商業施設やNSC(近隣型ショッピングセンター)、ホテルの開発に加え、横浜赤レンガ倉庫等におけるイベント事業も手掛けています。更にアリーナ等を核とした大規模都市開発にも取り組んでいます。

北部拠点まちづくり推進地区は、「東埼玉道路」や「東京外環自動車道」等の広域幹線道路に近接しており、優れた交通利便性を有するエリアです。更に、本地区内において「(仮称)外環八潮パーキングエリア(以下PA)」及び「(仮称)外環八潮スマートインターチェンジ(以下スマートIC)」の整備が進められており、更なる交通利便性の向上が期待されます。本地区はこの交通利便性の高さを活かした、産業を主体とした拠点の適地であると弊社は捉えております。

一方で、本地区内には住宅や公共公益施設が立地しており、産業拠点の形成にあたっては生活環境に配慮する必要があると考えています。

北部拠点まちづくり推進地区における生活環境に配慮した緑豊かな産業拠点の形成において、これまでの事業を通じて積み上げた様々な用途を取り入れた複合開発のノウハウや、弊社がこれまで培ってきた運営力・コンテンツ力を活かし、また国内外における幅広い産業・顧客接地面を持つ三菱商事グループの総合力を最大限に活かすことで、八潮市及び地域の皆様と共に、継続的な都市の価値向上を実現する不動産・都市開発を目指して参ります。

企業理念

Our Brand Statement

～ 都市の可能性を開く ～



私たちが見つめるのは、
不動産の先にある人々の想いです。

暮らす、働く、憩う。

そこに行き交うひとりひとりの想いを
見つめ、ニーズを探究しつづけ、都
市に新たな価値を見出します。

型にはまらない構想力と実現力、グ
ループの総合力を最大限に活かしな
がら、お客さまとともに、豊かな都市
の未来を育んでいきます。

実績とノウハウを活かし地域価値向上のお手伝い

私たちは、八潮市のパートナー企業として、これまで培ってきたノウハウで、北部拠点の産業拠点形成に資するまちづくりに応えます。

2024年度に八潮市が実施した、「八潮市北部拠点まちづくり推進地区の開発に係るパートナー企業の公募」によりパートナー企業に選定され、2025年3月31日に「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。

弊社は、北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画（以下まちづくり計画）や北部拠点まちづくり推進地区開発基本方針等の考え方を踏まえ、北部拠点の形成に資するまちづくりを担います。

事業の実施にあたっては、八潮市や地域の皆様と十分な調整を図り、周辺環境への配慮や地域価値の向上に繋がるように留意します。

三菱商事都市開発の関わり方

①官民協働のまちづくり

- 八潮市及び地権者様/地域の皆様と協働でまちづくりを進めていきます。地権者様/地域の皆様のご意向を反映させながら本整備計画を策定しております。事業の実現においても、都市機能を誘導するための用地の確保は必要となりますが、地権者の皆様のご意向も踏まえながら事業を進めさせていただきます。
- 北部拠点の目指すべき姿の実現へ向け、弊社の開発・運営ノウハウを活用することで、地域価値の向上を目指して参ります。

②地域貢献策の実施

- 地域の利便性が向上するような地域貢献策を実施します。2025年10月以降に開催した関係町会などを対象としたワークショップにおいて頂いたご意見も踏まえながら、地域貢献策を段階的に実施していきます。

■主な取組実績

インダストリアル領域



MUCD上尾

出典：三菱商事都市開発HP

リテール・エンターテインメント領域



ビバモール蕨錦町

出典：三菱商事都市開発HP

地区特性

周辺地区との高い交通アクセス性を活かした 産業・物流機能の集積拠点をを目指す地区

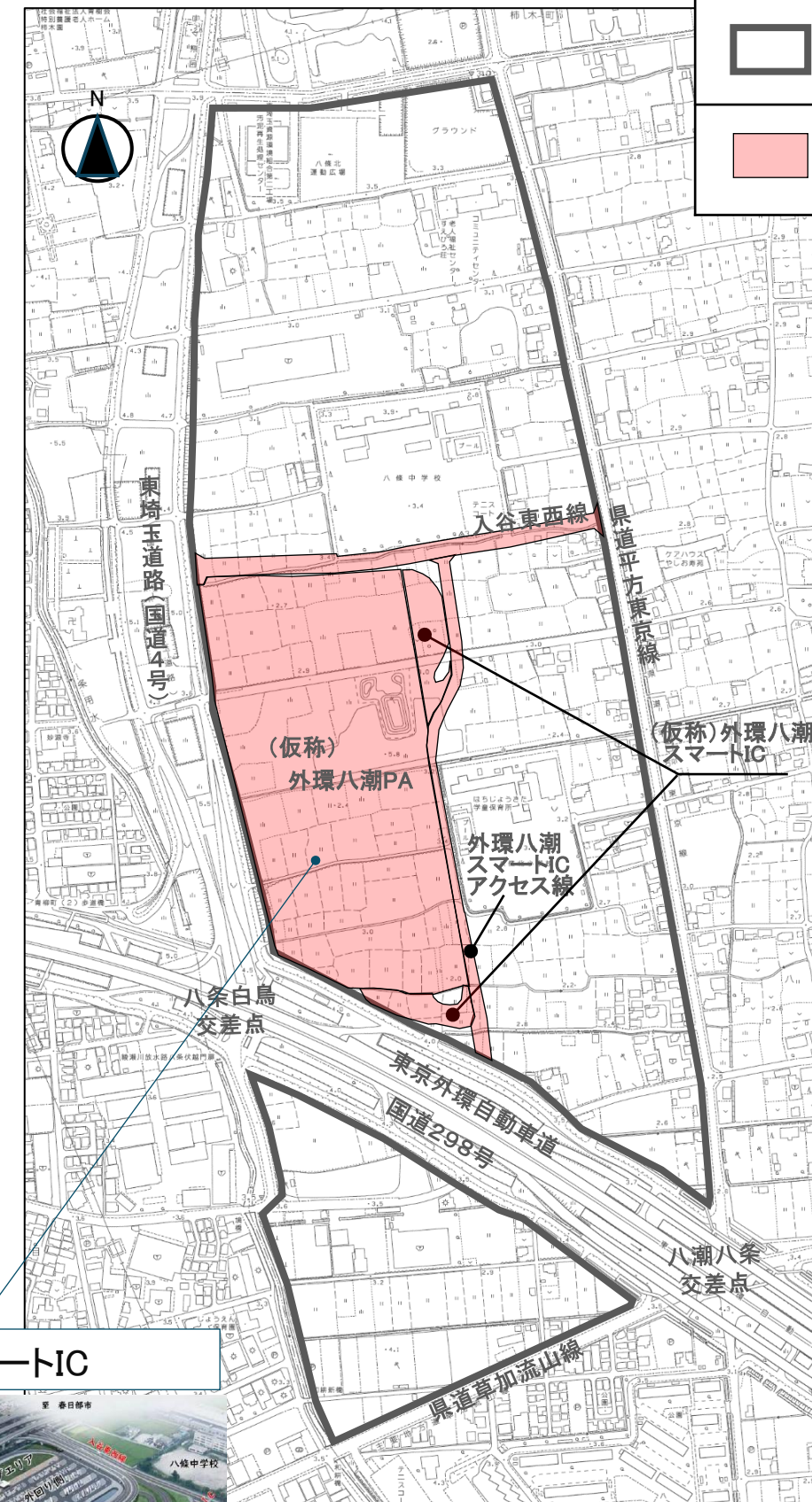
優れた交通利便性を有する地区

北部拠点まちづくり推進地区において、現状は田畑を主とした土地利用がなされている一方で、東埼玉道路や東京外環自動車道、県道平方東京線が通る等高い交通利便性を有しています。現在も、PA、スマートIC、スマートインターチェンジアクセス線、都市計画道路入谷東西線の整備が進められている他、道の駅の整備に向けた検討が進められており、さらなる交通利便性の向上が期待されます。

産業・物流機能の集積拠点

本地区は、高い交通利便性を有しており、今後もその向上が見込まれる地域です。今後は、この交通面におけるポテンシャルを活かしつつ、地域の現状や課題にも配慮したまちづくりを進めることで、産業・物流機能の集積拠点を目指します。

凡例	
	北部拠点まちづくり推進地区
	PA・スマートIC関連道路施設



ワークショップの実施

北部拠点まちづくり推進地区整備計画の策定に向けて、地域の皆様のご意見を反映するために関係町会などを対象にワークショップを実施しました。

ワークショップの概要

対象	開催日時	テーマ
【入谷町会】	2025年10月26日（日）	①北部地区で感じる課題
【高木町会】	2025年11月30日（日）	②地元として期待すること・配慮してほしいこと
【和耕町会】	2025年12月16日（火）※聞き取り調査	
【北部拠点まちづくり推進協議会】	2026年 1月27日（火）	

ワークショップでの主なご意見・実施できる取り組み

ワークショップの主なご意見		三菱商事都市開発(株)の取り組み	
課題	期待		
1. 公共交通の不足		【取り組みの詳細：地域貢献の取り組み(案) p16】	
バスなどの公共交通が少なく、帰ることも難しい 等	周辺拠点（レイクタウン・八潮駅・八潮団地）へのアクセス性を向上してほしい。等	・市と協力し、地域一帯での公共交通の向上に向けて取り組みを進めます。	
2. 渋滞問題		【取り組みの詳細：エリア別整備方針p9～p15】	【取り組みの詳細：地域貢献の取り組み(案)p16】
現在の交通渋滞に加え、開発によって渋滞が悪化するのではないか 等	開発による交通量増に対応し、周辺環境に配慮した施設計画としてほしい。等	・操業する各施設の車両が渋滞の原因とならない様に施設を計画します。	・新たな道路等の整備が必要となった場合は、整備に向けた支援を行います。
3. 住環境・自然環境への配慮		【取り組みの詳細：エリア別整備方針p9～p15】	
開発によって居住・自然環境に影響があるのではないかな 等	周辺の住民や自然環境等に配慮した施設計画としてほしい。等	・周辺の居住環境等を踏まえ、緑地・緩衝帯による周囲と調和した景観形成など、周辺環境に配慮・連携した屋外空間を整備します。	
4. 災害対策		【取り組みの詳細：エリア別整備方針p9～p15】	【取り組みの詳細：地域貢献の取り組み(案)p16】
開発により農地の貯水能力が失われることを懸念している 等	貯水機能や排水機能を考慮し、水害対策の検討をしてほしい。等	・周辺地域に洪水等の被害を生じさせないように、各施設に必要貯留量以上の雨水流出抑制施設を整備します。	・災害時に、一時避難先の確保が求められるため、八潮市と防災協定を締結します。
5. 商業施設		【取り組みの詳細：エリア別整備方針p11、12】	
地区内に生活利便施設がほとんどない等	周辺住民の日常生活に密着した生活サービス機能を誘致してほしい。等	・周辺の地域住民が日常的に利用可能な商業機能の導入をします。	
6. 公共施設		【取り組みの詳細：地域貢献の取り組み(案)p16】	
コミュニティセンターの老朽化に対応する必要があるのではないかな 等	コミュニティセンターやすえひろ荘と併せて、入谷高木分館を更新してほしい。等	・公共施設（コミュニティセンター、入谷高木分館）を移転・新設について、支援します。	

目指すまちの姿

Green Industry & Community Hub — 緑と共生する産業交流拠点

地区の特性及び地域の皆様のご意見を踏まえ、「Green Industry & Community Hub — 緑と共生する産業交流拠点」の形成を本地区のまちづくりのコンセプトとし、土地利用及び交通誘導方針、エリア別整備方針などを定めました。
環境負荷を抑えた先進的な産業拠点を形成し、物流と生活の安全な分離、緑豊かな景観形成、地域交流を促す賑わい機能を備えます。

これらの取組を通して、企業活動と地域社会が調和し、持続可能で安心できるまちを目指します。

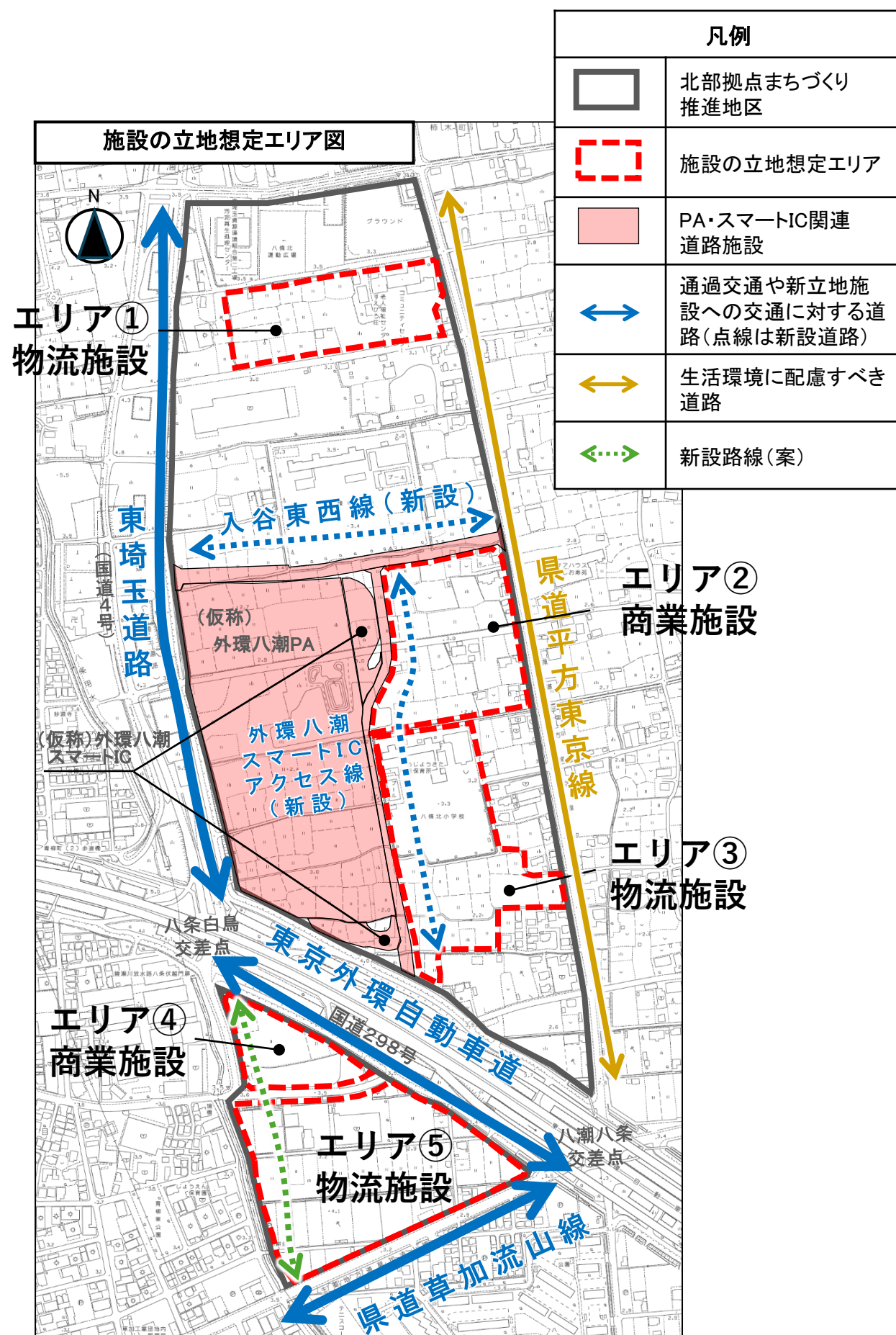
八潮市の新たな産業拠点として、
地域の活力を生み出していく
「Green Industry & Community Hub
— 緑と共生する産業交流拠点」へ



※現時点のイメージであり、今後の調整により変更となる可能性が有ります。開発区域の土地の売買を強制するものではありません。

土地利用及び交通誘導方針

周辺環境に配慮しつつ、交通利便性を活かした新たな産業拠点



※エリア①～⑤の開発区域につきましては、地権者様のご意向を踏まえ、土地の売買にご協力をいただける範囲で具体的に設定します。
エリア内すべての土地の売買を強制するものではありません。

通過交通や新立地施設への交通に対する道路

・東埼玉道路、東京外環自動車道、県道草加流山線、入谷東西線(新設)及び外環八潮スマートICアクセス線(新設)は、「通過交通や新たに立地する施設からの発生交通を処理する道路」とまちづくり計画に位置付けられていることから、新たな施設を立地した際に、県道平方東京線への車両の流出抑制について配慮します。



出典: 道路工業株式会社

生活環境に配慮する道路

・県道平方東京線は、「生活環境に配慮すべき道路」とまちづくり計画に位置付けられていることから、新たな施設を立地した際に、周辺住民の良好な生活環境を保全するために騒音、光害等が発生しないように配慮します。また、通過交通や発生交通の流入抑制について配慮します。



出典: 千里ニュータウン情報館

今後検討を進める事項

○地区周辺交差点における交通渋滞への対応

地区周辺交差点では、時間帯によって渋滞が発生しており、今後の開発状況により更なる交通量の増加が想定されることから、渋滞緩和に向け、道路管理者等や各施設の事業者等と検討を進めます。

まちづくりを実現するためのルール

エリア別整備方針において、以下のルールを順守します。

(1) 周辺環境へ配慮した建物高さの設定

産業施設の高さは、周辺環境に配慮したうえで、八潮市が定めた建築物の高さ制限を遵守し、良好な街並みの形成を目指します。

(2) 施設整備と併せた歩道空間の整備

県道平方東京線に面する部分に関して歩道状公開空地を確保し、歩行者の安全確保に努めます。

(3) 雨水流出抑制施設の整備

周辺地域に洪水等の被害を生じさせないように、施設毎に必要な貯留量以上の雨水流出抑制施設を整備します。

(4) 緑地、緩衝帯による周囲と調和した景観形成

周辺環境に配慮するため、開発敷地に接する住宅地側には緑地や緑地緩衝帯を設け、必要な緑地を配置します。
年間を通して緑と親しめる空間を創出します。

(5) 周辺環境を意識した施設デザイン

産業施設の外壁は、八潮市が定めた色彩基準を遵守し、周辺環境と調和させて良好な景観形成を目指します。

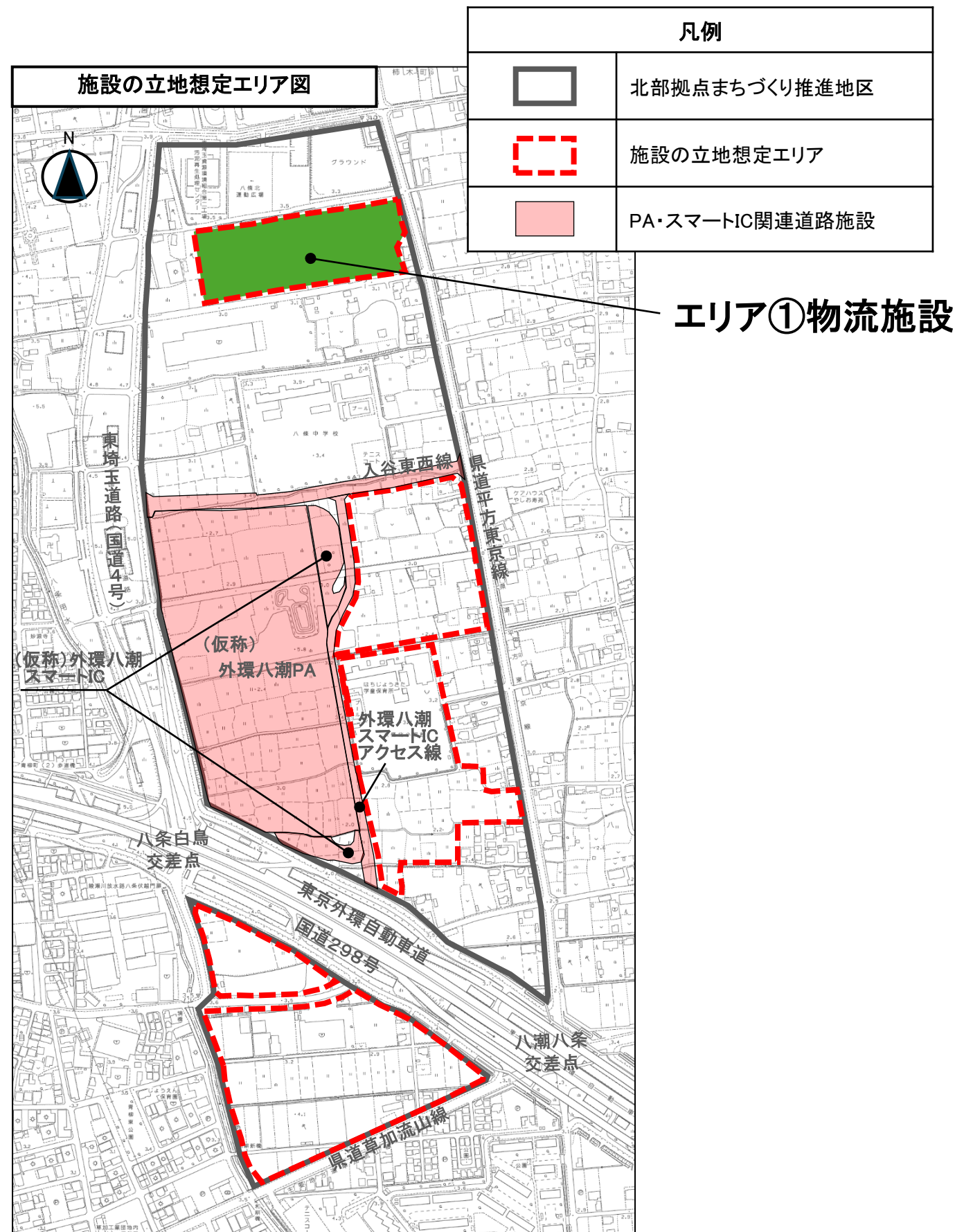
(6) 周辺環境に配慮した出入口、交通安全施設等の配置

安全な交通環境の確保を図るため、交通管理者等と十分な協議を行います。
出入口や駐車場は、交通量を考慮して設け、渋滞対策に配慮します。県道平方東京線に面する部分に出入口を設置する場合は、交通安全施設を設置し、歩行者・自転車の安全を確保します。

(7) 周辺環境に配慮した壁面位置

主たる建築物の壁面は、道路境界線、隣地境界線から基準以上後退させ、圧迫感の軽減を目指します。





エリア①

1 エリア設定の理由

- 民有地と公共用地を含めることにより、土地形状の整形化や開発面積を最大限活用し、高付加価値の施設配置が可能であると考え、エリア設定をしました。

2 想定する導入施設

- 優れた交通利便性を活かし、物流施設を導入します。

3 周辺環境への配慮の考え方

- 周辺の住環境を踏まえ、緑地・緩衝帯による周囲と調和した景観形成など、周辺環境に配慮した屋外空間を整備します。
- 基準以上の雨水貯留施設を設置し、雨水浸水対策を実施します。
- 災害等の避難場所としての整備や災害時の物資集積等の取組を実施します。
- 周辺の環境負荷軽減のため、屋上に太陽光パネルを設置する等、自然エネルギーを活用します。

4 公共用地について

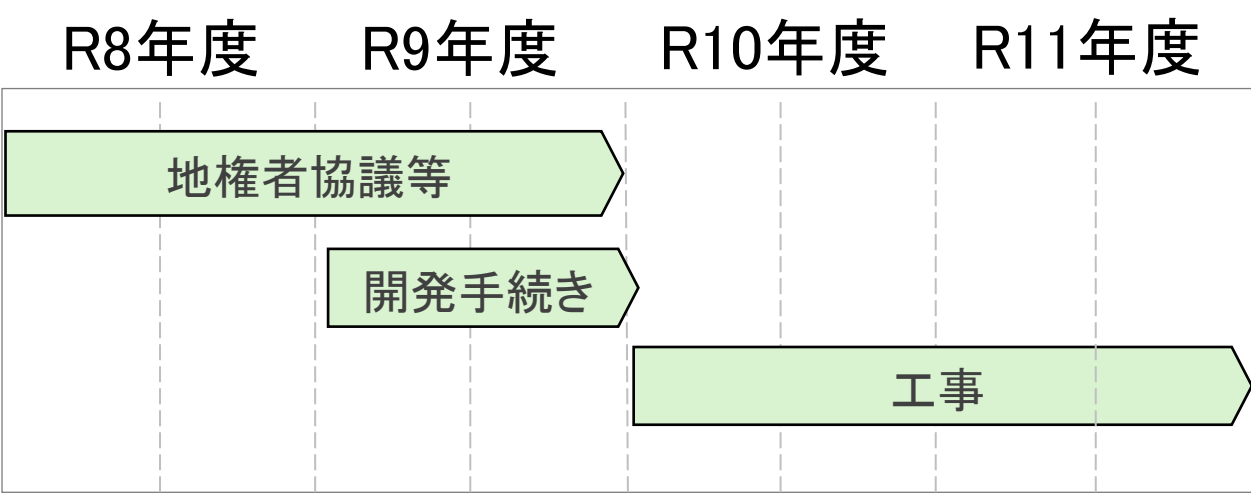
- 北部拠点まちづくり推進地区開発基本方針において、市立コミュニティセンター（入谷・高木分館）は「施設の老朽化に伴う利用者の安全性の確保及び利用増進に向けて施設の在り方の検討が必要である。」、市立老人福祉センターすえひろ荘は、「北部拠点の整備に伴い、地区内公共施設の在り方について再検討を行う必要がある。」と記載されていることから、売却により今後必要となる施設に係る経費について、公共用地の売却費用を充てていただくなど、市財政負担の軽減に協力できます。

■エリア①産業機能 イメージ

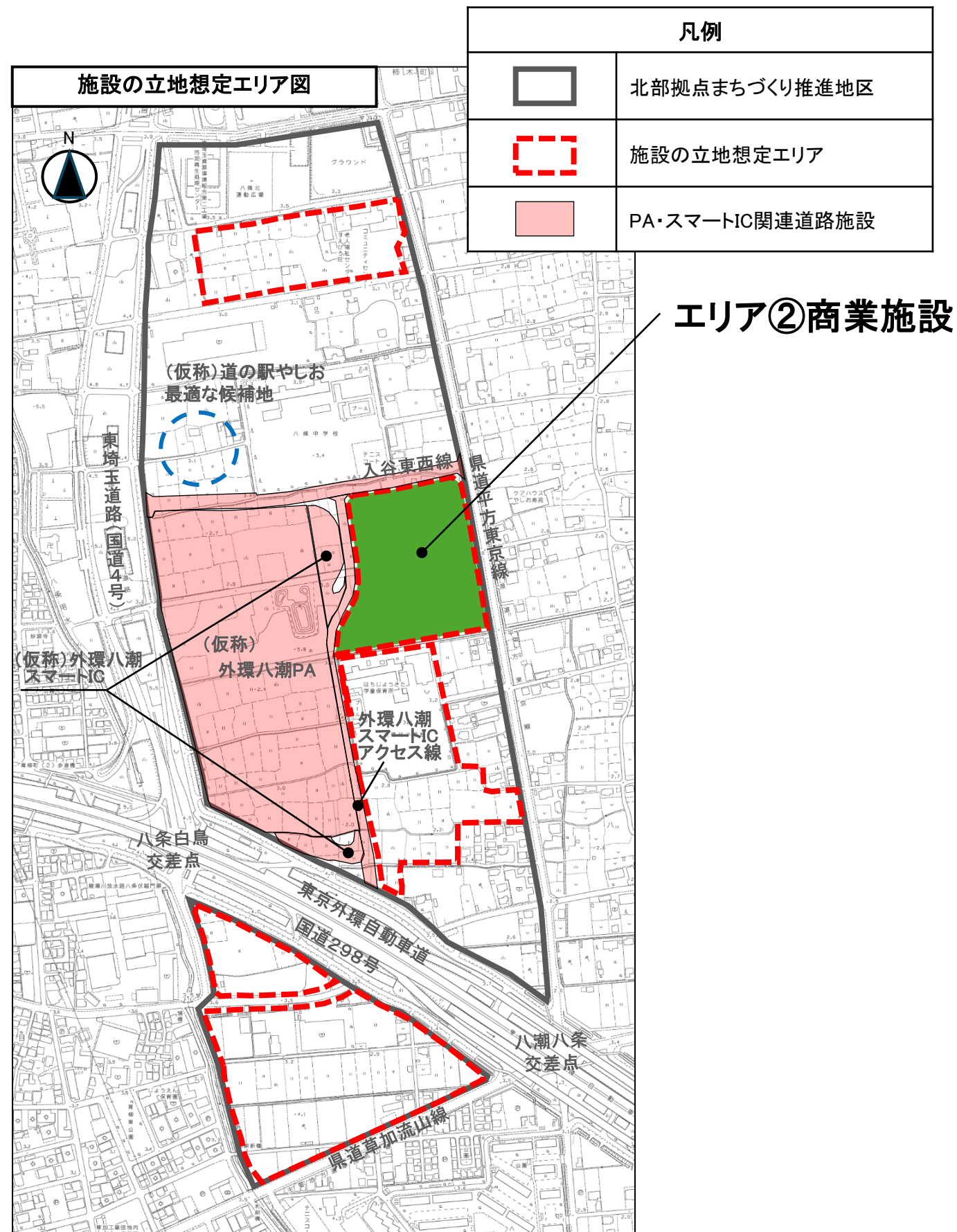
MCUD・ZIP静岡掛川



■事業スケジュール(想定)



まちづくりを実現するためのルール	三菱商事都市開発(株)の取り組み方針
(1) 周辺環境へ配慮した建物高さの設定	・産業施設の建築高さは周辺環境に配慮しつつ、八潮市が定めた予定建築物の高さの制限を順守します。
(3) 雨水流出抑制施設の整備	・北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画の基準(10,000㎡当たり950㎡の雨水が一時貯留できる施設)、若しくは、特定都市河川浸水被害対策法の基準のいずれか大きい方の必要貯留量以上の雨水流出抑制施設を整備します。 ・雨水流出抑制施設は、緑地と兼用しません。
(4) 緑地、緩衝帯による周囲と調和した景観形成	・ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例に基づく必要緑地面積(25%以上)を確保します。 ・周辺の住環境と産業環境の共生を図るため、開発区域に接する住宅地側には5メートル以上の緩衝緑地帯を設けます。 ・緑地には低木、中木、高木をバランスよく植栽し、年間を通し緑と親しめる空間を創出します。なお、植栽に使用する樹木については常緑樹を基本とします。
(5) 周辺環境を意識した施設デザイン	・北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画に規定されている景観形成基準に基づき、単調になりすぎない色彩による分節を行います。 ・フェンス等の色彩は、ダークブラウンやグレーベージュ等の周辺環境に配慮した色彩を使用します。 ・附属設備機器類(機械設備及び電気設備等)を設置する場合は、道路側から見えない位置に配置し、やむを得ず見えてしまう場合は、植栽やルーバー等により修景します。 ・配管やダクト等が外壁面に露出する場合は、建築物と調和するよう意匠や位置の対策を講じます。 ・シャッターを設置する場合は、建築物と調和した色彩を使用します。 ・金属やガラスについては、周辺環境に配慮し、反射率の低い素材を使用します。 ・屋外広告物を表示する場合は、必要最低限とし、屋上看板の掲出は避け壁面を利用した看板とします。
(6) 周辺環境に配慮した出入口、交通安全施設等の配置	・開発敷地内への車両の出入りは左折入庫、左折出庫を原則とします。 ・安全な交通環境を確保するため、交通管理者等と十分な協議を行います。 ・県道平方東京線に面する部分に出入口を設置する場合は、交通安全施設等(カーブミラー等)を設置し、歩行者等の安全性を確保します。 ・車両の待機待ちを防止するため、駐車場の台数及び出入口について、安全かつ円滑な交通状況の確保に配慮します。
(7) 周辺環境に配慮した壁面位置	・道路に面する主たる建築物の外壁は、圧迫感軽減のため、道路境界線から壁面位置を5m以上後退します。 ・住宅に面する主たる建築物の外壁は、圧迫感軽減のため、敷地境界線から壁面位置を5m以上後退します。
その他配慮事項について	・開発区域内の照明については、周辺の住宅や農作物等への光害が生じないように遮光設備を設置する等、配置場所、光量等に配慮します。 ・開発区域周辺の住環境の保全や安全対策等については、地域住民と協議を重ね、十分な理解を得た上で、施設の稼働や運営を行い、施設稼働後についても、地域住民と継続的に意見交換ができる仕組みを設けます。



エリア②

1 エリア設定の理由

- (仮称)道の駅やしお基本構想において、道の駅の最適な候補地に近接することや、北部拠点まちづくり推進地区の中心部に位置することから、商業施設のエリア設定をしました。

2 想定する導入施設

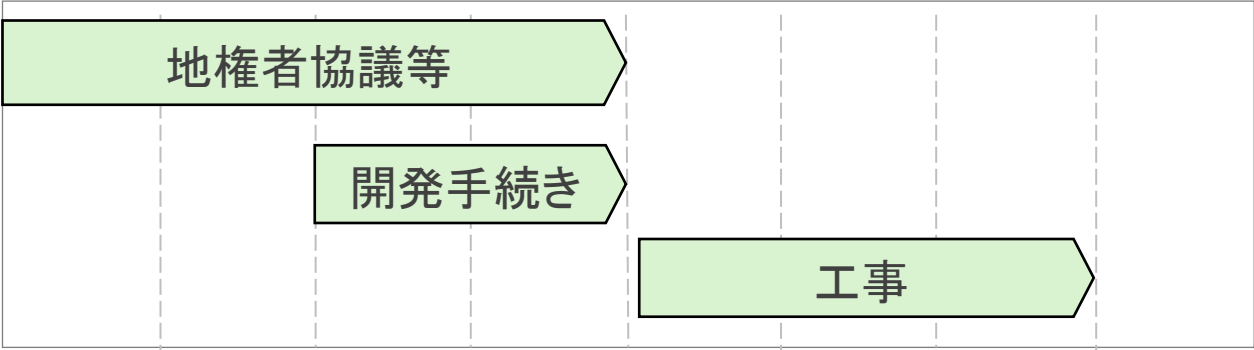
- 地域の皆様が日常利用可能な平屋、屋上駐車場付きの商業施設(スーパー等)を導入します。

3 周辺環境への配慮の考え方

- 周辺の住環境を踏まえ、緑地・緩衝帯による周囲と調和した景観形成など、周辺環境に配慮した屋外空間を整備します。
- 災害等の避難場所としての整備や災害時の物資集積等の取組を実施します。
- 商業施設の顧客、従業員の交通手段を確保するため、コミュニティバス、ライドシェア、デマンド交通の導入を支援します。
- 基準以上の雨水貯留施設を設置し、雨水浸水対策を実施します。

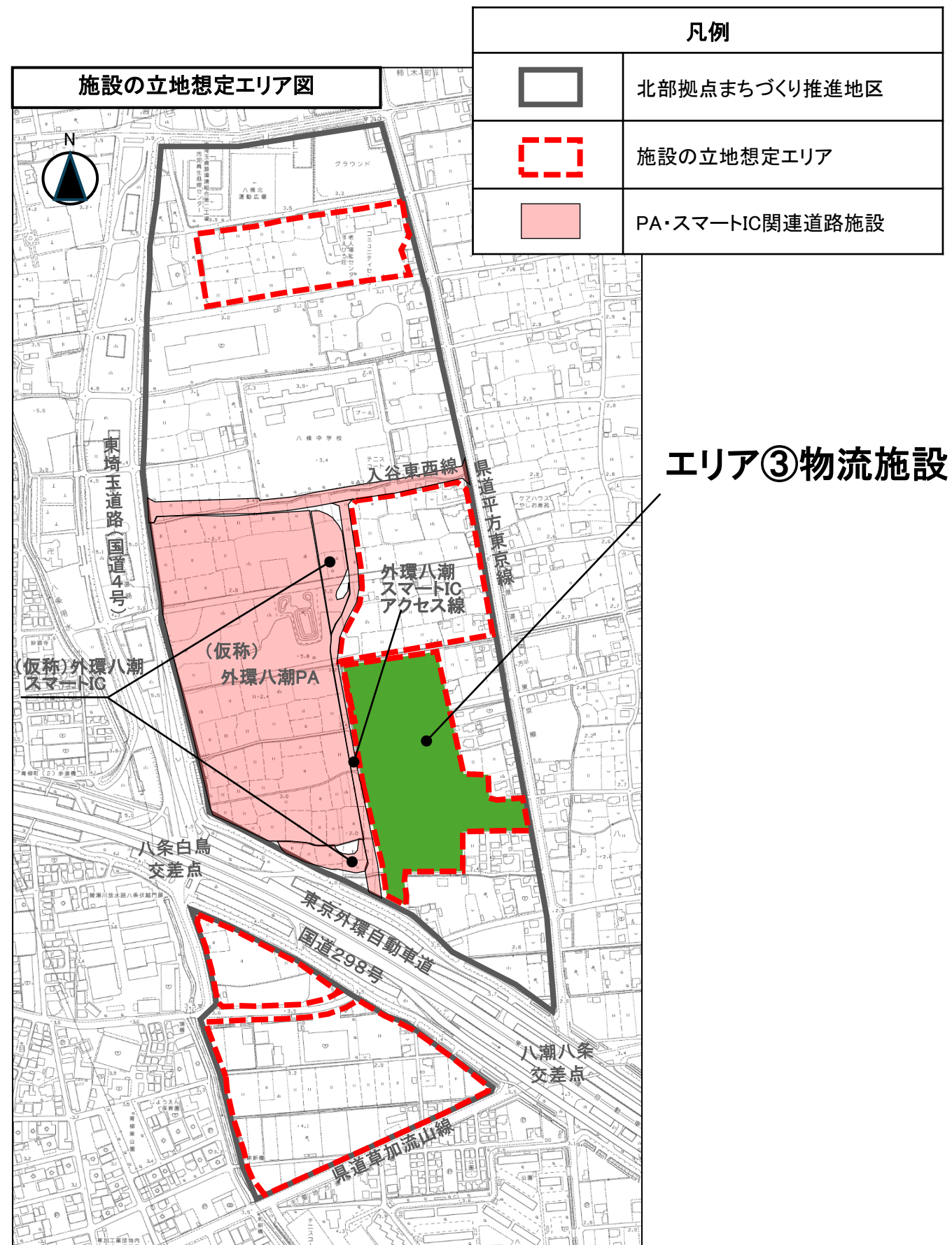


～R10年度 R11年度 R12年度 R13年度



まちづくりを実現するためのルール	三菱商事都市開発(株)の取り組み方針
(1) 周辺環境へ配慮した建物高さの設定	・産業施設の建築高さは周辺環境に配慮しつつ、八潮市が定めた予定建築物の高さの制限を順守します。
(2) 施設整備と併せた歩道空間の整備	・出入口を設置する場合は、県道平方東京線に接する歩道部分を3.5m確保するために、幅員1.0m以上の歩道状公開空地を整備し、歩行者の安全確保に努めます。
(3) 雨水流出抑制施設の整備	・北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画の基準(10,000㎡当たり950㎡の雨水が一時貯留できる施設)、若しくは、特定都市河川浸水被害対策法の基準のいずれか大きい方の必要貯留量以上の雨水流出抑制施設を整備します。 ・雨水流出抑制施設は、緑地と兼用しません。
(4) 緑地、緩衝帯による周囲と調和した景観形成	・ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例に基づく必要緑地面積(25%以上)を確保します。 ・周辺の住環境と産業環境の共生を図るため、開発区域に接する住宅地側には5メートル以上の緩衝緑地帯を設けます。 ・緑地には低木、中木、高木をバランスよく植栽し、年間を通し緑と親しめる空間を創出します。なお、植栽に使用する樹木については季節を感じる花木を基本とします。
(5) 周辺環境を意識した施設デザイン	・北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画に規定されている景観形成基準に基づき、単調になりすぎない色彩による分節を行います。 ・フェンス等の色彩は、ダークブラウンやグレーベージュ等の周辺環境に配慮した色彩を使用します。 ・附属設備機器類(機械設備及び電気設備等)を設置する場合は、道路側から見えない位置に配置し、やむを得ず見えてしまう場合は、植栽やルーバー等により修景します。 ・配管やダクト等が外壁面に露出する場合は、建築物と調和するよう意匠や位置の対策を講じます。 ・シャッターを設置する場合は、建築物と調和した色彩を使用します。 ・金属やガラスについては、周辺環境に配慮し、反射率の低い素材を使用します。 ・屋外広告物を表示する場合は、必要最低限とし、屋上看板の掲出は避け壁面を利用した看板とします。
(6) 周辺環境に配慮した出入口、交通安全施設等の配置	・開発敷地内への車両の出入りは左折入庫、左折出庫を原則とします。 ・安全な交通環境を確保するため、交通管理者等と十分な協議を行います。 ・県道平方東京線に面する部分に出入口を設置する場合は、交通安全施設等(カーブミラー等)を設置し、歩行者等の安全性を確保します。 ・車両の待機待ちを防止するため、駐車場の台数及び出入口について、安全かつ円滑な交通状況の確保に配慮します。
(7) 周辺環境に配慮した壁面位置	・道路に面する主たる建築物の外壁は、圧迫感軽減のため、道路境界線から壁面位置を5m以上後退します。 ・住宅に面する主たる建築物の外壁は、圧迫感軽減のため、敷地境界線から壁面位置を5m以上後退します。
その他配慮事項について	・開発区域内の照明については、周辺の住宅や農作物等への光害が生じないように遮光設備を設置する等、配置場所、光量等に配慮します。 ・開発区域周辺の住環境の保全や安全対策等については、地域住民と協議を重ね、十分な理解を得た上で、施設の稼働や運営を行い、施設稼働後についても、地域住民と継続的に意見交換ができる仕組みを設けます。

導入機能・施設と周辺環境への配慮の考え方



エリア③

1 エリア設定の理由

- 民有地と公共用地を含めることにより、開発面積を最大限活用し、高付加価値の施設配置が可能と考え、エリア設定をしました。
- スマートIC至近の立地ポテンシャルを活かし、スマートICアクセス線からの出入りを可能とすることで、その他の一般道への大型車流入を最小限に抑制し、事業の効率性及び継続性の確保が可能であると考え、エリア設定をしました。

2 想定する導入施設

- スマートICに隣接するポテンシャルを活かし、物流施設を導入します。

3 周辺環境への配慮の考え方

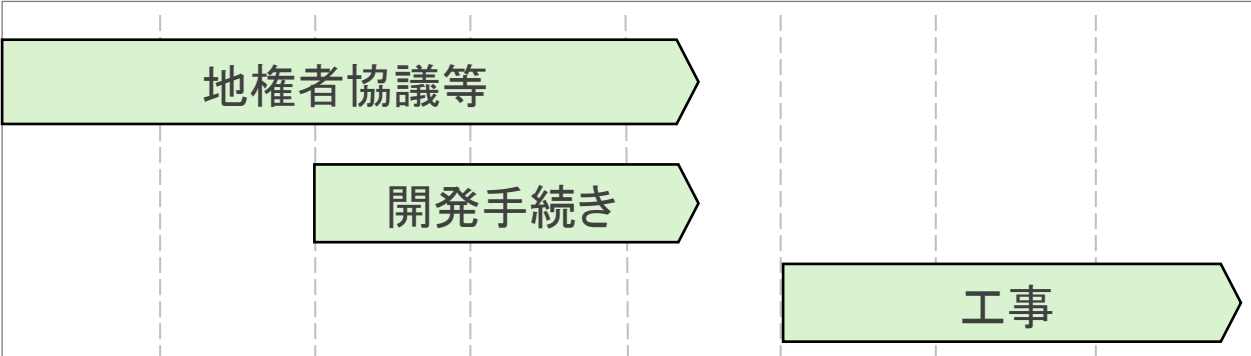
- 周辺の住環境を踏まえ、緑地・緩衝帯による周囲と調和した景観形成など、周辺環境に配慮した屋外空間を整備します。
- 基準以上の雨水貯留施設を設置し、雨水浸水対策を実施します。
- 災害等の避難場所としての整備や災害時の物資集積等の取組を実施します。
- 周辺の環境負荷軽減のため、屋上に太陽光パネルを設置する等、自然エネルギーを活用します。

4 公共用地について

- 八潮市学校適正配置指針・計画にて八条北小学校の統合の検討が進められていることから、移転、新設等をする場合は、これらに係る経費に対し、公共用地の売却費用を充てていただくなど市財政負担の軽減に協力できます。

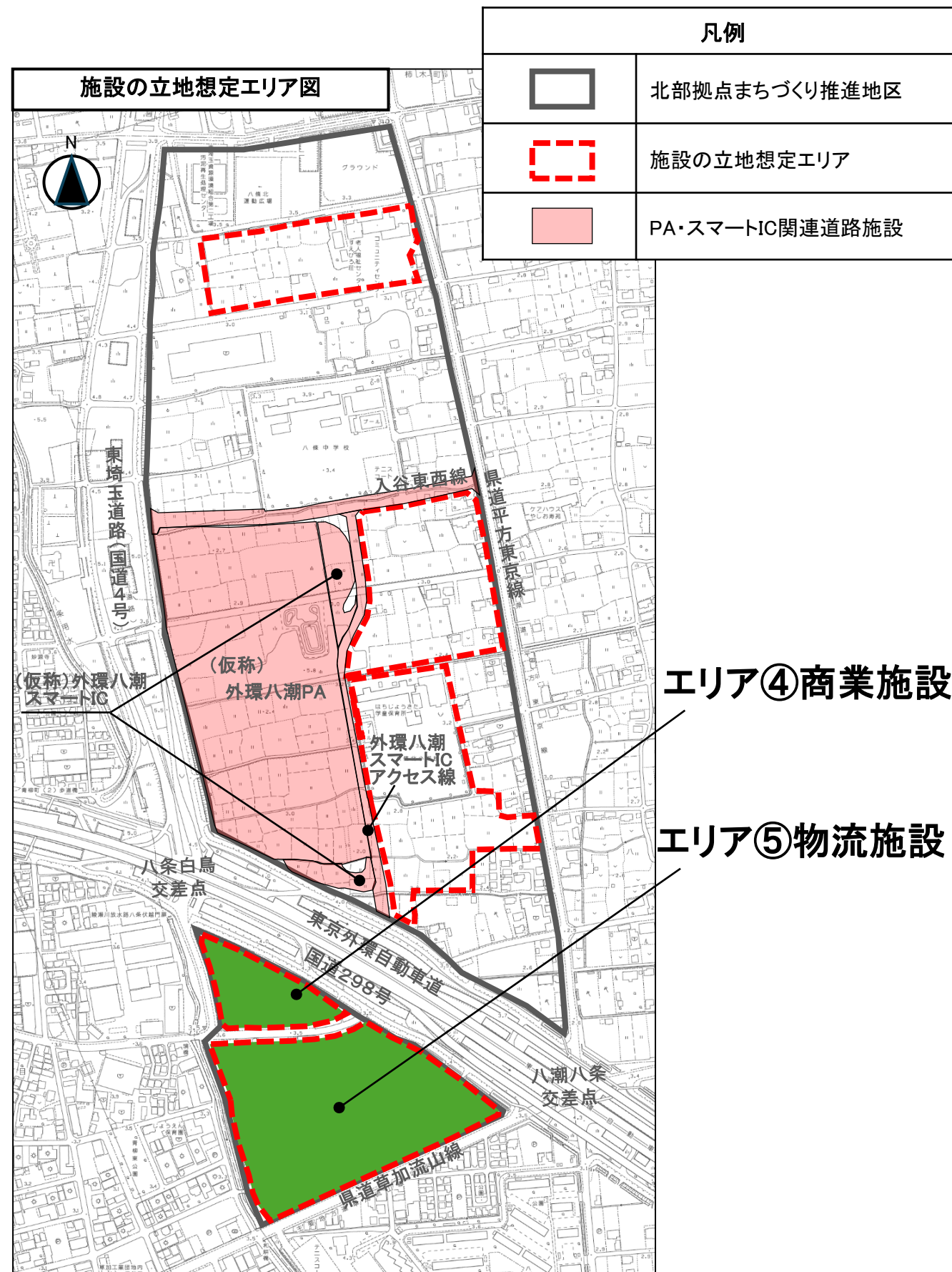


R8年度 R9年度 R10年度 R11年度



まちづくりを実現するためのルール	三菱商事都市開発(株)の取り組み方針
(1) 周辺環境へ配慮した建物高さの設定	・産業施設の建築高さは周辺環境に配慮しつつ、八潮市が定めた予定建築物の高さの制限を順守します。
(3) 雨水流出抑制施設の整備	・北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画の基準(10,000㎡当たり950㎡の雨水が一時貯留できる施設)、若しくは、特定都市河川浸水被害対策法の基準のいずれか大きい方の必要貯留量以上の雨水流出抑制施設を整備します。 ・雨水流出抑制施設は、緑地と兼用しません。
(4) 緑地、緩衝帯による周囲と調和した景観形成	・ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例に基づく必要緑地面積(25%以上)を確保します。 ・周辺の住環境と産業環境の共生を図るため、開発区域に接する住宅地側には5メートル以上の緩衝緑地帯を設けます。 ・緑地には低木、中木、高木をバランスよく植栽し、年間を通し緑と親しめる空間を創出します。なお、植栽に使用する樹木については常緑樹を基本とします。 ・緑地の一部を地域住民のためのオープンスペースとして開放します。
(5) 周辺環境を意識した施設デザイン	・北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画に規定されている景観形成基準に基づき、単調になりすぎない色彩による分節を行います。 ・フェンス等の色彩は、ダークブラウンやグレーベージュ等の周辺環境に配慮した色彩を使用します。 ・附属設備機器類(機械設備及び電気設備等)を設置する場合は、道路側から見えない位置に配置し、やむを得ず見えてしまう場合は、植栽やルーバー等により修景します。 ・配管やダクト等が外壁面に露出する場合は、建築物と調和するよう意匠や位置の対策を講じます。 ・シャッターを設置する場合は、建築物と調和した色彩を使用します。 ・金属やガラスについては、周辺環境に配慮し、反射率の低い素材を使用します。 ・屋外広告物を表示する場合は、必要最低限とし、屋上看板の掲出は避け壁面を利用した看板とします。
(6) 周辺環境に配慮した出入口、交通安全施設等の配置	・開発敷地内への車両の出入りは左折入庫、左折出庫を原則とします。 ・安全な交通環境を確保するため、交通管理者等と十分な協議を行います。 ・県道平方東京線に面する部分に出入口を設置する場合は、交通安全施設等(カーブミラー等)を設置し、歩行者等の安全性を確保します。 ・車両の待機待ちを防止するため、駐車場の台数及び出入口について、安全かつ円滑な交通状況の確保に配慮します。
(7) 周辺環境に配慮した壁面位置	・道路に面する主たる建築物の外壁は、圧迫感軽減のため、道路境界線から壁面位置を5m以上後退します。 ・住宅に面する主たる建築物の外壁は、圧迫感軽減のため、敷地境界線から壁面位置を5m以上後退します。
その他配慮事項について	・開発区域内の照明については、周辺の住宅や農作物等への光害が生じないように遮光設備を設置する等、配置場所、光量等に配慮します。 ・開発区域周辺の住環境の保全や安全対策等については、地域住民と協議を重ね、十分な理解を得た上で、施設の稼働や運営を行い、施設稼働後についても、地域住民と継続的に意見交換ができる仕組みを設けます。

導入機能・施設と周辺環境への配慮の考え方



エリア④、⑤

交通条件を活かした一時立ち寄り機能、物流施設等の産業機能の導入を目指します。

1 想定する導入機能・施設(案)

- エリア④は、休憩施設や沿道サービス店舗が不足する草加～三郷間に位置すること及び周辺の土地利用の方向性を踏まえ、周辺の物流機能の補完や、立ち寄りやすい交通条件を活かしたドライバーの一時立ち寄り機能の導入を検討します。
- エリア⑤は大規模敷地の確保可能性があることを踏まえ、物流施設等の産業機能の導入を検討します。

2 周辺環境への配慮の考え方(案)

エリア④

- 周辺の居住環境等を踏まえ、緑地・緩衝帯による周囲と調和した景観形成など、周辺環境に配慮・連携した屋外空間の整備を検討します。
- 沿道サービス機能等の交流拠点の整備に合わせ、来街する主要交通利用者の「憩いの場」となる空間整備を検討します。
- 周辺住民の生活利便性を向上し且つ、交流が生まれる拠点となる取組の実施を検討します。
- 基準以上の雨水貯留施設を設置し、雨水浸水対策を検討します。

エリア⑤

- 周辺の居住環境等を踏まえ、緑地・緩衝帯による周囲と調和した景観形成など、周辺環境に配慮した屋外空間の整備を検討します。
- 災害時の避難場所としての整備や災害時の物資集積等の取組を検討します。
- 周辺の環境負荷軽減のため、屋上に太陽光パネルを設置する等、自然エネルギーの活用を検討します。
- 基準以上の雨水貯留施設を設置し、雨水浸水対策を検討します。

※エリア④、⑤につきましては、引き続き地権者様と調整を進め、事業計画が見えた段階で報告します。

地域貢献の主な取組み

取組1 公共施設の減少に伴う災害対策として防災協定を締結します。

- 八潮市と防災協定を締結し、災害発生時には、新たに整備する施設の一部を地域の皆様の一時避難所等として提供します。

取組2 交通利便性向上のために支援します。

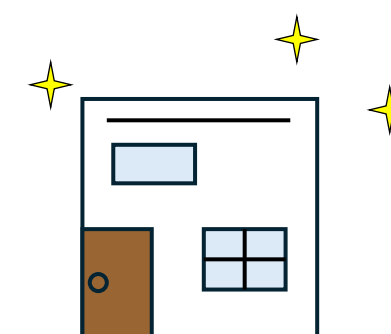
- 小学校統合に伴い必要となるスクールバスや地域の利便性向上のために必要な公共交通の導入に向けた協議を支援します。
(交通利便性向上のために、民間バス会社の路線網拡充や循環バスの導入等に向けてバス会社との協議の支援や、ライドシェア、デマンド交通、コミュニティバス等の導入に向けて、導入可能企業の紹介をする他、当該企業との協議を支援します。)
- 新たな道路等の整備が必要となった場合は、整備に向けた支援を行います。

取組3 新たに整備した施設の一部を地域住民のために開放します。

- 産業施設敷地内の一部をオープンスペースとして地域の皆様へ開放します。

取組4 公共施設の移転・新設をする場合は、支援します。

- 市立コミュニティセンターの売却に伴い、必要となる施設(機能)の新設において、施設整備及び用地取得を支援します。
- 入谷高木分館の移転・新設において、施設整備及び用地取得を支援します。



※代表的な地域貢献の取組みを記載しております。その他の地域貢献の取組みにおいても積極的に貢献します。



2026.8