

# 八潮南部西地区のまちづくり

八潮南部西一体型特定土地区画整理事業



## 事業の目的

八潮市は、都心から約15kmの近距離に位置しながら、これまで鉄道が存在せず、高速かつ大量輸送交通機関である鉄道の導入と、これにあわせた交通体系の整備や都市機能の強化が望まれていました。

この事業では、道路、公園等の都市基盤整備と良質な住宅・宅地の供給を行うとともに、つくばエクスプレスの建設に伴う都市機能集積の促進を図るなど、「住みやすさナンバー1のまち八潮」に向けた街づくりを推進しています。

## 事業の沿革

昭和60年7月	運輸政策審議会が常磐新線（現つくばエクスプレス）の新設を答申
平成元年6月	「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」（宅鉄法）の制定
平成3年10月	宅鉄法に基づく基本計画が運輸、建設及び自治の3大臣から承認
平成8年4月	埼玉県八潮新都市建設事務所開設
平成8年5月	都市計画の決定（土地区画整理事業、区域区分、用途地域、道路、都市高速鉄道）
平成8年10～12月	八潮南部西一体型特定土地区画整理事業に伴う地元説明会の開催
平成9年1月	事業計画（案）の縦覧
平成9年5月	事業計画の決定（告示）・施行規程の施行
平成9年12月	土地区画整理審議会発足
平成11年6～8月	仮換地案の供覧
平成12年3月	事業計画の変更（第1回）、第1回仮換地の指定
平成12年4月	用途地域の変更、地区計画の決定
平成13年3月	事業計画の変更（第2回）
平成15年9月	保留地公売開始
平成17年7月	事業計画の変更（第3回）
平成19年3月	高度地区の決定
平成21年3月	事業計画の変更（第4回）
平成25年1月	事業計画の変更（第5回）
平成29年2月	事業計画の変更（第6回）
令和2年12月	事業計画の変更（第7回）、都市計画の変更（地区計画）
令和6年3月	事業計画の変更（第8回）

## 一体型特定土地区画整理事業とは

鉄道と都市の基盤整備を一体的に進める『一体型』土地区画整理事業と、住宅及び住宅地の供給と秩序ある住宅街区整備の推進を図る『特定』土地区画整理事業を併せた、総合的なまちづくりを行う事業です。

一体型土地区画整理事業	特定土地区画整理事業
鉄道用地を生み出すため、鉄道事業者や地方公共団体が事業の施行区域内の土地を先買いし、その土地を鉄道施設区（鉄道用地の区域）内に集約して換地することが出来ます。「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」に基づいて行われる土地区画整理事業です。	事業の施行区域内に共同住宅専用の街区（共同住宅区）や農地専用の街区（集合農地区）を設け、希望者を募り、その街区に換地することにより、秩序あるまちづくりを行うことが出来ます。「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」に基づいて行われる土地区画整理事業です。

## 事業計画の概要

名 称	草加都市計画事業 八潮南部西一体型特定土地区画整理事業
施 行 者	埼玉県
面 積	99.1 ha
事 業 年 度	平成9年度から令和16年度（清算期間5年を含む）
計 画 人 口	約 10,400 人（1haあたり105人）
施 行 地 区	八潮市大字伊勢野・大瀬・古新田・圀・大原・大曾根の各一部
事 業 費	556.5億円
平均減歩率	32.79%（内公共減歩率18.15%）

## 種目別施行前後地積対象表

種 目	施 行 前		施 行 後		
	地積 (ha)	割合 (%)	地積 (ha)	割合 (%)	
公共用地	道 路	7.3	7.4	20.9	21.1
	水 路	6.3	6.3	1.9	1.9
	公 園	-	-	3.1	3.2
	緑地（調整池含む）	-	-	3.2	3.2
	小 計	13.6	13.7	29.1	29.4
宅地（鉄道施設区含む）	84.8	85.6	57.5	58.0	
保 留 地	-	-	12.5	12.6	
測 量 増	0.7	0.7	-	-	
総 計	99.1	100.0	99.1	100.0	

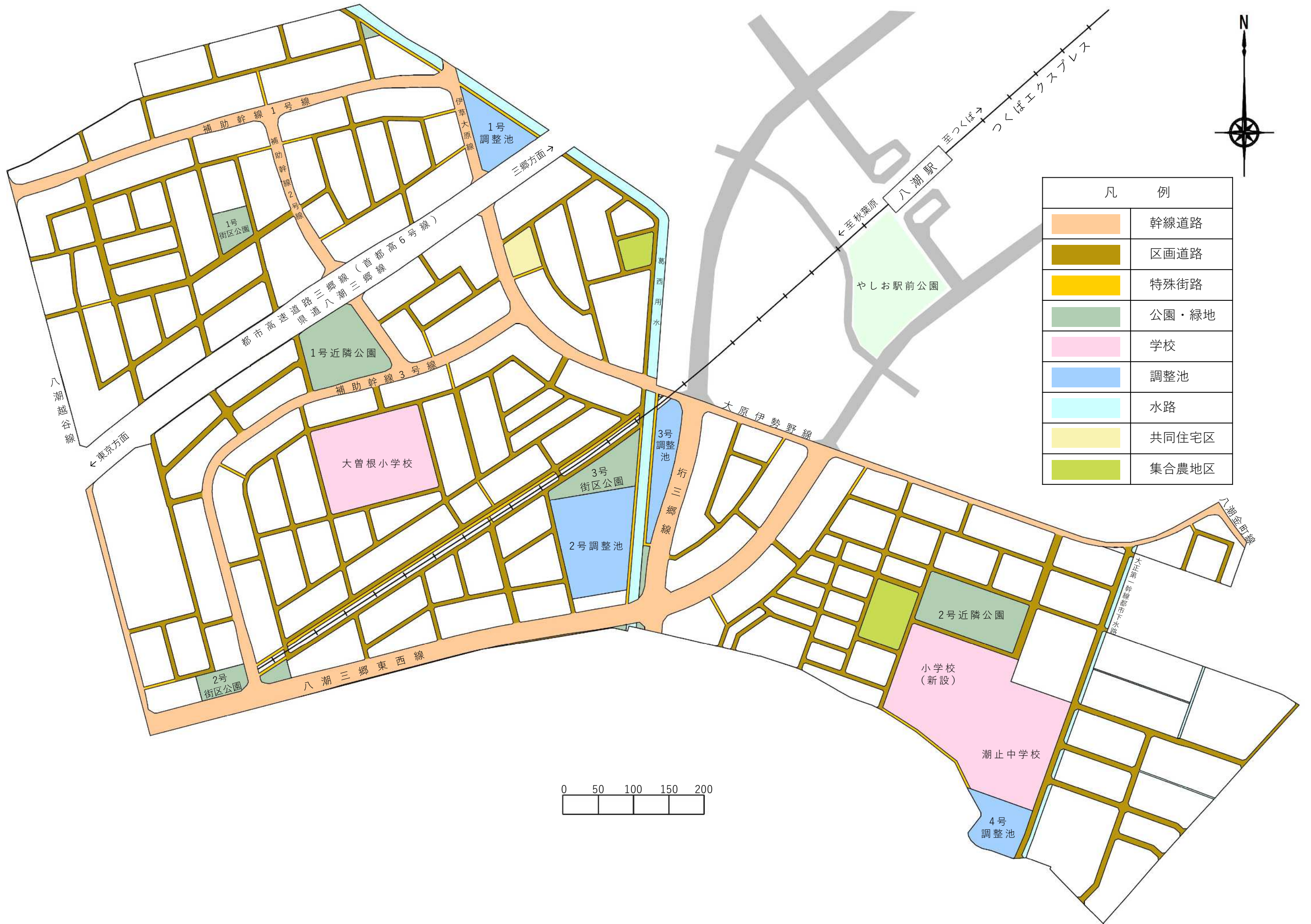
## 資金計画表






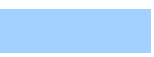
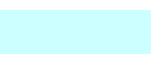
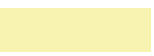

### 収入

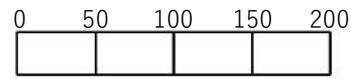
区 分	金額（百万円）	
基本事業費	国 費	12,818
	県 費	9,561
	市 費	2,390
	小 計	24,769
保留地処分金	18,333	
県単独費	12,248	
そ の 他	300	
合 計	55,650	

### 支出

区 分	金額（百万円）
工 事 費	43,775
補 償 費	6,539
調 査 設 計 費	4,638
そ の 他	698
合 計	55,650



凡 例	
	幹線道路
	区画道路
	特殊街路
	公園・緑地
	学校
	調整池
	水路
	共同住宅区
	集合農地区



## 地区計画の概要

地区計画は、住宅などの建築や開発行為などのきめ細かなルールを取り決め、住民の皆さんと八潮市が協力して住みよいまちづくりを進めるものです。詳細につきましては、八潮市都市計画課までお問合せください。

### 》建築物等の用途の制限

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

B地区	1. 畜舎 2. 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。） 3. 倉庫（主たる建築物に附属するものを除く。） 4. ホテル又は旅館 5. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、及びバッティング練習場 6. 床面積の合計が1,500㎡を超える店舗
C地区	1. 畜舎 2. 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。） 3. 倉庫（主たる建築物に附属するものを除く。）
D地区	1. 畜舎 2. 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するもの及び作業場の面積の合計が150㎡を超えない自動車修理工場を除く。） 3. 倉庫（主たる建築物に附属するものを除く。） 4. ホテル又は旅館
I地区	1. 畜舎 2. 建築基準法別表第2（り）項に掲げる建築物（自動車修理工場を除く。）
L地区	1. 畜舎 2. 床面積の合計が1,500㎡を超える店舗 3. 建築基準法別表第2（る）項に掲げる建築物
M地区	1. 畜舎 2. 床面積の合計が1,500㎡を超える店舗 3. 1階部分を住宅（兼用住宅を除く。）、共同住宅、寄宿舍及び下宿の用途に供するもの（階段室、機械室、管理人室、その他これらに類するものを除く。）

### 》建築物等の敷地面積の最低限度

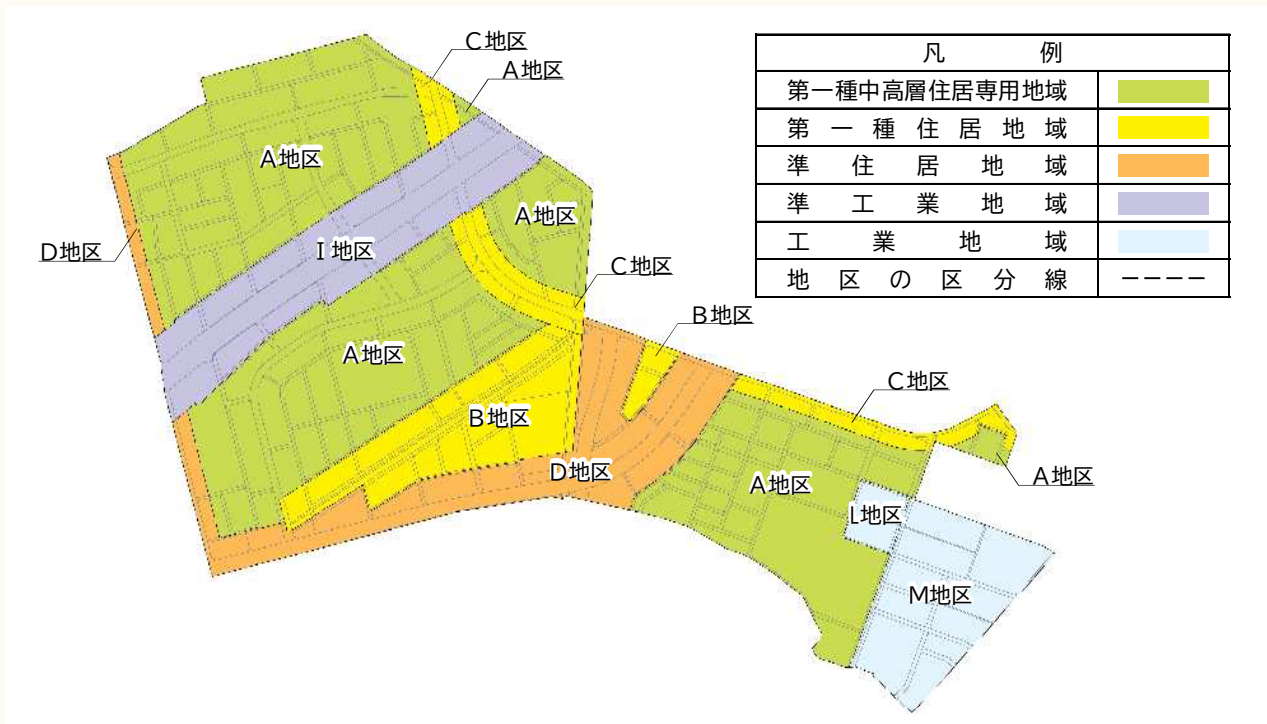
A地区 B地区 C地区 L地区 M地区	165㎡
D地区	都市計画道路八潮三郷東西線又は坊三郷線に接する敷地は200㎡とし、その他の敷地については165㎡とする。
I地区	都市計画道路三郷東京線、草加三郷線又は八潮南北線に接する敷地は200㎡とし、その他の敷地については165㎡とする。

※ただし、土地区画整理事業による換地面積に満たない土地については換地面積とする。

### 》壁面の位置の制限

A地区 B地区 C地区 D地区 I地区 L地区	外壁等から、道路境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分 2. 物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が20㎡以内であるもの。 3. 自動車車庫等の用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が20㎡以内であるもの。 4. 出窓で、床面からの高さが30cm以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が50cm以下のもの。
M地区	外壁等から、道路境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分 2. 物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が20㎡以内であるもの。 3. 自動車車庫等の用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が20㎡以内であるもの。 4. 出窓で、床面からの高さが30cm以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が50cm以下のもの。 なお、原動機を使用する作業場の床面積の合計が50㎡を超える建築物の外壁等は、区域図に示す道路境界線から5m以上とする。

## 八潮南部西地区用途地域図



## 建築物等の高さの最高制限

A地区

当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7.5mをくわえたもの。

## かき又はさくの構造の制限

A地区  
B地区  
C地区  
D地区

道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次に掲げるものとする。ただし、ゴミ集積所の囲障及び門柱、門扉等は、この限りではない。

1. 生垣
2. 道路面からの高さが概ね60cm以下の基礎の上に植栽又は透視可能なフェンス等を施したものの。
3. 前各号以外の構造のものの高さについては、道路境界線からの水平距離以下とする。

I地区  
L地区  
M地区

道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次に掲げるものとする。ただし、ゴミ集積所の囲障及び門柱、門扉等は、この限りではない。

1. 生垣
2. 道路面からの高さが概ね60cm以下の基礎の上に植栽又は透視可能なフェンス等を施したものの。
3. 前各号以外の構造のものの高さについては、道路境界線からの水平距離以下とする。
4. 他の法令等にかき又はさくの構造について制限のあるものについては、上記規定を適用せずその例による。

## つくばエクスプレスの概要

つくばエクスプレスは、東京都の秋葉原から埼玉県、千葉県を經由して、茨城県つくば市までを結ぶ路線延長58.3kmの鉄道です。

埼玉県内では、八潮市、三郷市の7.4kmの区間に2駅が開設され、八潮駅から秋葉原駅まで最速17分です。



八潮駅南口



## 土地区画整理事業の手順

- ----- **都市計画決定**  
事業の種類、名称、施行区域等の内容を都市計画決定します。（平成8年5月10日決定）
- ----- **事業計画の決定・施行規程の施行**  
土地区画整理事業が開始します。（平成9年5月9日決定告示）
- ----- **土地区画整理審議会の設置**  
権利者の方々の代表等により構成される土地区画整理審議会が設置されます（平成9年12月3日）
- ----- **換地設計(案)の作成**  
区画整理により再配置される土地（換地）の位置、面積及び形状等についての案を作成します。
- ----- **仮換地(案)の供覧**  
上記案を権利者の方々にご説明します。（平成11年6～8月）
- ----- **仮換地指定**  
仮換地を指定します。（平成12年3月～）
- ----- **工事・移転の開始**  
道路等の工事が開始され、仮換地への建物等の移転が始まります。（平成11年～）
- ----- **換地計画の縦覧**  
換地を最終的に定めるため、その計画を関係者の方々に示します。
- ----- **換地処分**  
換地計画に基づいて、従前の権利等が新しい土地に移行します。併せて清算金も確定します。
- ----- **土地・建物の登記**  
施行者が、換地後の土地・建物の登記簿に書き換えます。
- ----- **清算金の徴収・交付**  
整理前後の土地の評価の差を金銭で清算します。



### 保留地公売情報

最新情報は「TX八潮駅西宅地販売」  
ホームページをご覧ください。



TX八潮駅西

検索

### 埼玉県八潮新都市建設事務所

〒340-0812 埼玉県八潮市大字中馬場52番地2

TEL：048-998-4545 FAX：048-998-4590

HP：<https://www.pref.saitama.lg.jp/soshiki/b1101/index.html>



埼玉県マスコット  
「コバトン」「さいたまっち」

令和6年3月

