

第7回 ソシオ流通センター駅周辺地区 まちづくり説明会

佐谷田公民館1階

令和5年10月7日(土)10:00～



熊谷市 東部地域開発推進室

目次

1. 都市計画案(地区計画)について

2. 土地利用計画図の見直しについて

3. スケジュールについて

1. 都市計画案(地区計画)について

地区計画とは、用途地域等の都市計画との調和を図りながら、地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりのルールを定めるものです。

本地区は、流通業務施設の集積を図るため準工業地域に指定しますが、細かなルールについては地区計画に定めます。

以下のとおりの地区を設定し、それぞれの地区に応じたルールを地区計画に定め、土地利用の誘導を図ります。

(隣接の熊谷流通センター地区も地区計画の設定があります)

【A地区】

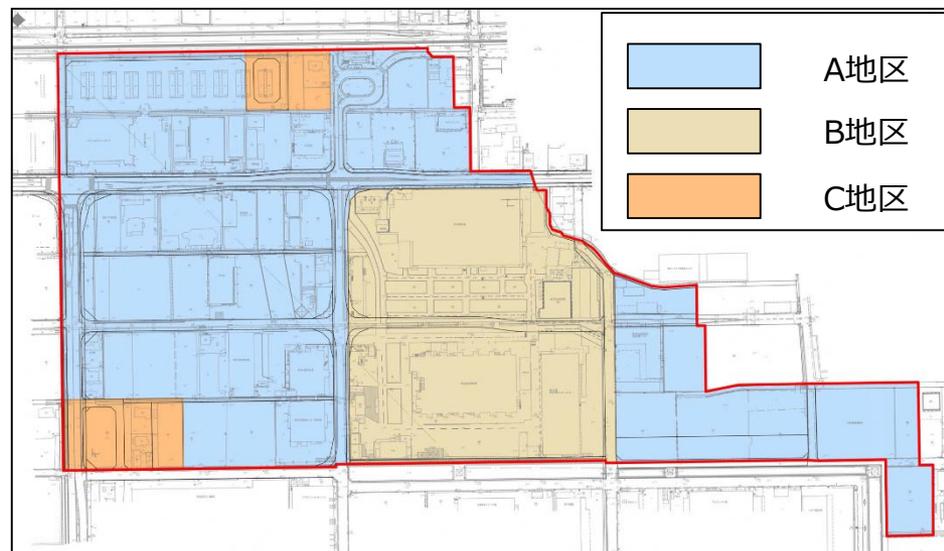
既存施設の建替えや流通業務系の施設を中心とした土地利用の誘導を図ります。

【B地区】

比較的規模の大きな流通業務系の施設を中心とした土地利用の誘導を図ります。

【C地区】

土地区画整理事業により集約した小規模な店舗、施設(住宅等)等の立地に配慮した土地利用の誘導を図ります。



▲地区区分図

1. 都市計画案(地区計画)について

■ 建築物の主なルール

	物流倉庫、製造加工施設、 卸売業の施設、事務所など (危険性や環境悪化の恐れが多いものを除く)	住宅	店舗・飲食店	最低敷地面積
A地区	○	×	床面積 10,000m ² 以下	2,000m ² 以上
B地区	○	×	床面積 10,000m ² 以下	7,000m ² 以上
C地区	△ 危険性や環境悪化の恐れが非常に少なく 作業場の床面積50m ² 以下のもの	○	床面積 150m ² 以下	—

○現在建っている建築物については、継続して使用することが出来ます。

ルールに該当しなくなったとしてもすぐに建替えや移転などを行わなければならないものではありません。

○敷地面積については、換地時点の敷地を分割せずに使用する場合は、最低敷地面積以下でも使用出来ます。

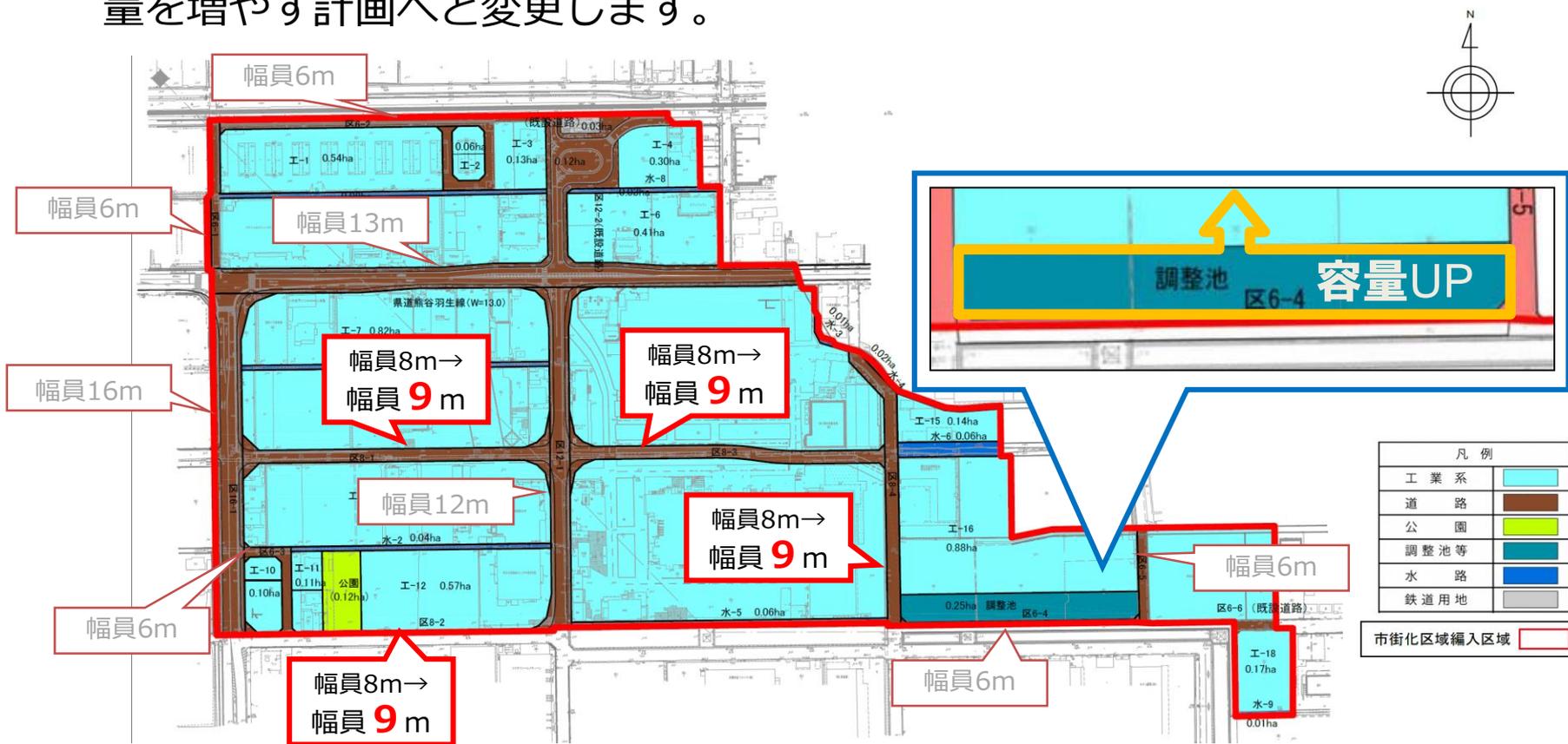
2. 土地利用計画図の見直し

■ 道路計画について

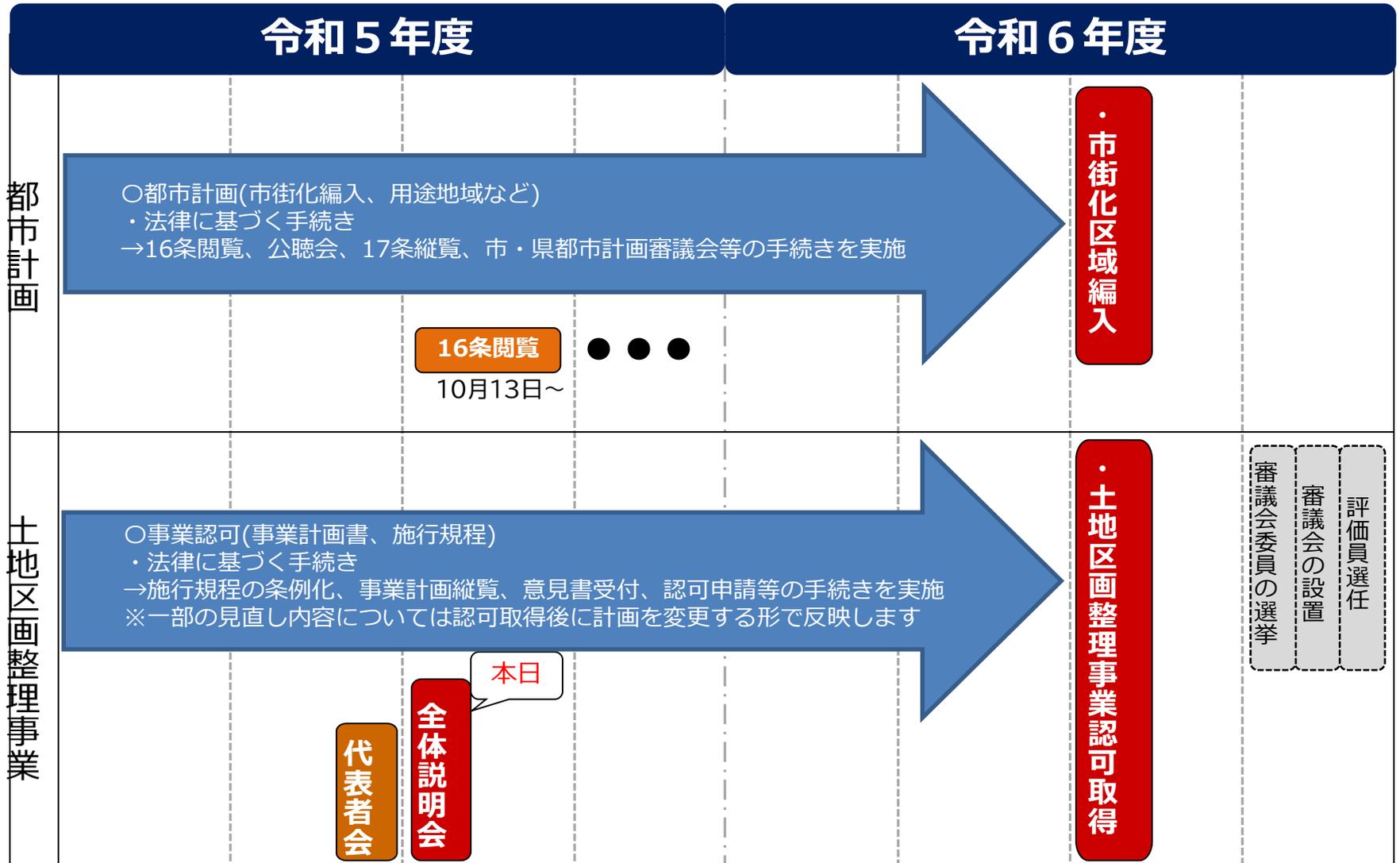
幅員 8 m で計画していた道路について、土地区画整理後の再開発を念頭に、開発許可で求められる道路の基準である 9 m の幅員に計画を変更します。

■ 調整池について

排水先である前谷落排水路の流域で浸水や道路冠水の実績があることから、排水路管理者との調整により排水の対策量を増やすこととなり、調整池の容量を増やす計画へと変更します。



3. スケジュールについて



※上記スケジュールは都市計画手続きや関係機関協議等により、変更となる場合がございます。

3. スケジュールについて:土地区画整理審議会とは

(1) 土地区画整理審議会とは

土地区画整理法第56条(以下、法とする)に基づき、施行地区内の土地建物所有者や借地権者の意見や同意を得て、換地計画や仮換地指定等に反映させ、事業を適正に運営していくために設ける施行者(熊谷市)の『諮問機関』

(2) 審議会の役割

換地設計、仮換地の指定及び保留地の決定に関する事項などについて、施行者(市)が審議会の意見を聞く事項と審議会の同意を得る事項があります。

■ 審議会の意見を聞く主な事項

- ① 換地計画に関する関係権利者の同意、縦覧及び意見書の処理(法第88条6項)
- ② 仮換地の指定(法第98条3項)

■ 審議会の同意を得る主な事項

- ① 評価員の選任(法第65条1項)
- ② 保留地の決定(法第96条3項)
- ③ 特別宅地に関する措置(法第95条7項)

3. スケジュールについて:土地区画整理審議会とは

(3) 審議会委員の定数

委員は、
土地所有者及び借地権者の中から**選挙**によって選出された委員8名と、
熊谷市が学識経験者として選任する委員2名の**合計10名**
によって組織されます。(法第57条、第58条1項、3項)

※面積が50ha未満の施行地区は定数が10人と規定されています。

※学識経験者は、知事又は市町村長が必要であると認めた場合に、委員の定数の5分の1以内
で選任することができます。

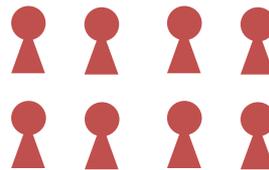
事業認可後に権利者の中から
審議会委員の選挙を行います
立候補したい方や興味のある方は
是非ご検討ください



©熊谷市

<土地区画整理審議会の構成> 委員：10名

候補者（権利者）
から選挙で決定



学識経験者から選任

