

熊谷都市計画用途地域の変更（熊谷市決定）

決定告示年月日
平成29年1月27日

都市計画用途地域を次のように変更する。

| | | | | | | | 熊谷市 |
|------------------------|------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|------------------------------|
| 種類 | 面積 | 建築物の 容積率 | 建築物の 建ぺい率 | 外壁の 後退距離の 限度 | 建築物の 敷地面積 の最低限度 | 建築物 の高さ の限度 | 備考 |
| 第一種低層 住居専用地域 小計 | 約 276.0ha 約 34.5ha 約 310.5ha | 8/10 以下 10/10 以下 | 5/10 以下 5/10 以下 | — — | — — | 10m 10m | 約 10.5% 約 1.3% 約 11.8% |
| 第二種低層 住居専用地域 小計 | 約 19.5ha 約 8.3ha 約 27.8ha | 10/10 以下 15/10 以下 | 5/10 以下 6/10 以下 | — — | — — | 10m 12m | 約 0.7% 約 0.3% 約 1.0% |
| 第一種中高層 住居専用地域 小計 | 約 13.0ha 約 150.8ha 約 163.8ha | 15/10 以下 20/10 以下 | 6/10 以下 6/10 以下 | / | — — | / | 約 0.5% 約 5.7% 約 6.2% |
| 第二種中高層 住居専用地域 小計 | 約 18.1ha 約 115.3ha 約 133.4ha | 15/10 以下 20/10 以下 | 6/10 以下 6/10 以下 | / | — — | / | 約 0.7% 約 4.4% 約 5.1% |
| 第一種住居 地域 小計 | 約 876.5ha 約 876.5ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | / | — | / | 約 33.2% 約 33.2% |
| 第二種住居 地域 小計 | 約 96.0ha 約 96.0ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | / | — | / | 約 3.6% 約 3.6% |
| 準住居地域 小計 | 約 1.2ha 約 1.2ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | / | — | / | 約 0.0% 約 0.0% |
| 近隣商業地域 小計 | 約 68.5ha 約 68.5ha | 20/10 以下 | 8/10 以下 | / | — | / | 約 2.6% 約 2.6% |
| 商業地域 小計 | 約 153.0ha 約 27.7ha 約 180.7ha | 40/10 以下 60/10 以下 | 8/10 以下 * 8/10 以下 * | / | — — | / | 約 5.8% 約 1.1% 約 6.9% |
| 準工業地域 小計 | 約 288.4ha 約 288.4ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | / | — | / | 約 10.9% 約 10.9% |
| 工業地域 小計 | 約 128.0ha 約 128.0ha | 20/10 以下 | 6/10 以下 | / | — | / | 約 4.9% 約 4.9% |
| 工業専用地域 小計 | 約 49.9ha 約 313.7ha 約 363.6ha | 20/10 以下 20/10 以下 | 5/10 以下 6/10 以下 | / | — — | / | 約 1.9% 約 11.9% 約 13.8% |
| 合計 | 約 2,638.4ha | | | | | | 100.0% |

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

* : 建築基準法の規定による

理由

都市機能の維持増進を図るとともに、適正な都市環境を保持するため、本案のように変更しようとするものである。

理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、熊谷都市計画用途地域（熊谷市：熊谷流通センター地区、石原・広瀬地区）の変更についての理由を示したものです。

I. 熊谷都市計画における位置等

熊谷都市計画区域に含まれる土地の区域は、熊谷市の行政区域の全域です。

【熊谷市：熊谷流通センター地区】

本地区は、上越・北陸新幹線、JR高崎線及び秩父鉄道が乗り入れる熊谷駅から東に約3.4km、秩父鉄道持田駅から南西に約1.6km、国道17号バイパス持田I.C.から南西に約1kmに位置しています。国道17号と国道125号の間にあり、東側は行田市に接しています。

【熊谷市：石原・広瀬地区】

本地区は、秩父鉄道石原駅から北西に約1.2kmに位置し、国道140号に近接しています。

II. 変更理由

【熊谷市：熊谷流通センター地区】

本地区は熊谷流通センター開設後40年を経過し、建築物の老朽化や空き室化がみうけられるようになっており、建て替え等による流通業務地としての機能の充実を可能とするため、市街化調整区域から市街化区域へ編入すると同時に、以下の表のとおり用途地域を変更するものです。

| 新 | | 旧 | |
|-------------------|-----------|-----------------|-----------|
| 種 類 | 面 積 | 種 類 | 面 積 |
| 準工業地域 (200/60) | 約 32.2 ha | 無指定 (400/70) | 約 32.1 ha |
| | | 無指定 (200/60) | 約 0.1 ha |

() 内は容積率／建ぺい率

【熊谷市：石原・広瀬地区】

本地区は、現在かつての水路界を区域区分界としていますが、水路改修に伴い位置の変更があったため、現在の水路界に変更すると同時に以下の表のとおり用途地域を変更するものです。

| 新 | | 旧 | |
|----------------|---------------------------------------|----------------|---------------------------------------|
| 種 類 | 面 積 | 種 類 | 面 積 |
| 準工業地域 (200/60) | 約 0.0 ha (約 382.2 m ²) | 無指定 (200/60) | 約 0.0 ha (約 382.2 m ²) |
| 無指定 (200/60) | 約 0.0 ha (約 70.9 m ²) | 準工業地域 (200/60) | 約 0.0 ha (約 70.9 m ²) |

() 内は容積率／建ぺい率

Ⅲ. 変更内容

【熊谷市：熊谷流通センター地区】

熊谷流通センター地区については、現在市街化調整区域にあり、用途地域は無指定です。形態規制により、建ぺい率は70%、容積率は400%に定められています。

① 準工業地域（200/60）

熊谷流通センター地区については、現在の物流環境の変化に対応した流通業務施設や就業者の利便施設の立地を誘導するため、準工業地域を指定します。

また、建ぺい率を60%、容積率を200%とします。

【熊谷市：石原・広瀬地区】

石原・広瀬地区については、市街化区域と市街化調整区域が混在しており、市街化調整区域については用途地域は無指定で、形態規制により建ぺい率60%、容積率200%に定められています。また、市街化区域については準工業地域で建ぺい率60%、容積率200%を指定しています。

① 準工業地域（200/60）

市街化調整区域から市街化区域に編入する区域については、周辺の用途地域に合わせるため、準工業地域を指定します。

② 無指定（200/60）

市街化区域から市街化調整区域に編入する区域については、用途地域を無指定とし、形態規制により建ぺい率60%、容積率200%に定めます。

Ⅳ. 関連する都市計画

本地区の用途地域の変更と併せ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（埼玉県決定）
- ② 区域区分（埼玉県決定）
- ③ 特別用途地区（熊谷市決定）
- ④ 防火地域及び準防火地域（熊谷市決定）
- ⑤ 地区計画（熊谷市決定）