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	約276.0ha	8/10以下	5/10以下	―	―	10m	約10.5%
	約　34.5ha	10/10以下	5/10以下	―	―	10m	約1.3%
小　計	約310.5ha						約11.8%
第二種低層住居専用地域	約19.5ha	10/10以下	5/10以下	―	―	10m	約0.7%
	約　8.3ha	15/10以下	6/10以下	―	―	12m	約0.3%
小　計	約27.8ha						約1.0%
第一種中高層住居専用地域	約　13.0ha	15/10以下	6/10以下		―		約0.5%
	約150.8ha	20/10以下	6/10以下		―		約5.7%
小　計	約163.8ha						約6.2%
第二種中高層住居専用地域	約　18.1ha	15/10以下	6/10以下		―		約0.7%
	約115.3ha	20/10以下	6/10以下		―		約4.4%
小　計	約133.4ha						約5.1%
第一種住居地域	約876.5ha	20/10以下	6/10以下		―		約33.2%
小　計	約876.5ha						約33.2%
第二種住居地域	約　96.0ha	20/10以下	6/10以下		―		約3.6%
小　計	約　96.0ha						約3.6%
準住居地域	約　1.2ha	20/10以下	6/10以下		―		約0.0%
小　計	約　1.2ha						約0.0%
近隣商業地域	約68.5ha	20/10以下	8/10以下		―		約2.6%
小　計	約68.5ha						約2.6%
商業地域	約153.0ha	40/10以下	⑧/10以下）＊		―		約5.8%
	約　27.7ha	60/10以下	⑧/10以下）＊		―		約1.1%
小　計	約180.7ha						約6.9%
準工業地域	約288.4ha	20/10以下	6/10以下		―		約10.9%
小　計	約288.4ha						約10.9%
工業地域	約128.0ha	20/10以下	6/10以下		―		約4.9%
小　計	約128.0ha						約4.9%
工業専用地域	約　49.9ha	20/10以下	5/10以下		―		約1.9%
	約313.7ha	20/10以下	6/10以下		―		約11.9%
小　計	約363.6ha						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） 無指定 （200/60）	約 32.1 ha 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 ㎡）	無指定（200/60）	約 0.0 ha （約 382.2 ㎡）
無指定（200/60）	約 0.0 ha （約 70.9 ㎡）	準工業地域（200/60）	約 0.0 ha （約 70.9 ㎡）

（　）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）