熊谷都市計画事業
ソシオ流通センター駅周辺
土地区画整理事業

事業計画書

令和６年９月

埼玉県　熊谷市

目　　次

第１　土地区画整理事業の名称等 …… 1
（１）土地区画整理事業の名称 …… 1
（２）施行者の名称 …… 1
第２　施行地区 …… 1
（１）施行地区の位置 …… 1
（２）施行地区位置図 …… 1
（３）施行地区の区域 …… 1
（４）施行地区区域図 …… 1
第３　設計の概要 …… 2
１．設計説明書 …… 2
（１）土地区画整理事業の目的 …… 2
（２）施行地区内の土地の現況 …… 2
イ）地区の特性 …… 2
ロ）地区内人口及びその密度 …… 2
ハ）土地利用状況 …… 3
ニ）道路及び宅地の状況 …… 3
ホ）建物の高度化の傾向 …… 3
ヘ）地勢 …… 3
ト）用排水 …… 3
チ）上下水、ガス等供給処理施設 …… 4
リ）学校等文教施設 …… 4
ヌ）工場の立地状況 …… 4
ル）地価の状況 …… 4
（３）設計の方針 …… 5
イ）土地利用計画 …… 5
ロ）人口計画 …… 5
ハ）道路計画 …… 5

ニ）公園計画 ・・ ５
ホ）排水計画 ・・ ５
ヘ）供給処理施設の整備計画 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ６
ト）公益施設計画 ・・・ ６
（４）整理施行前後の地積 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ７
イ）土地の種目別施行前後対照表 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ７
ロ）減歩率計算表 ・・・ ８
（５）保留地の予定地積 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ８
（６）公共施設整備改善の方針 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ９
イ）都市計画との関連 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ９
ロ）道路の配置及び計画 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ９
ハ）公園計画 ・・ ９
ニ）排水計画 ・・ ９
ホ）公共施設別調書 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １０
（７）土地区画整理法第２条第２項に規定する事業の概要 ・・・・・・・ １１
イ）上水道 ・・ １１
２．設計図 ・・・ １１
第４　事業施行期間・・ １１
第５　資金計画書・・・ １２
１．収入 ・・ １２
２．支出 ・・ １３
３．年度別歳入歳出資金計画表 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １４
第６　参考図書・・ １５
１．施行規則 ・・・ １５
２．現況図 ・・・ １５
３．市街化予想図 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １５

第１．土地区画整理事業の名称等

（１）土地区画整理事業の名称

熊谷都市計画事業　ソシオ流通センター駅周辺土地区画整理事業

（２）施行者の名称

熊谷市（法第 3 条第 4 項）

第２．施行地区

（１）施行地区の位置

本地区は、熊谷市の東部に位置する東西約 560m、南北約 320m、面積約 11.3ha の区域である。北側は秩父鉄道に接し、東側は行田市との行政界及び市道 60410 号線、南側は熊谷流通センター、西側は市道 60384 号線及び市道 60307 号線に接しており、一般県道熊谷羽生線（以下「県道」という。）が地区内を東西に通っている。また、地区東方約 1.0kmの位置には一般国道 17 号熊谷バイパスの持田インターチェンジがあり、地区北側には秩父鉄道ソシオ流通センター駅が立地している。

（２）施行地区位置図

別添「位置図」のとおり。

（３）施行地区の区域

当地区に含まれる土地の名称は次のとおりである。

熊谷市佐谷田字飯塚・字山神の各一部

熊谷市太井字地田の一部

（４）施行地区区域図

別添「区域図」のとおり。

第３．設計の概要

１．設計説明書

（１）土地区画整理事業の目的

本地区は、第２次熊谷市総合振興計画後期基本計画（令和５年３月）で東部エリアにおける産業拠点に位置付けられており、地区内を通る県道は地区東方で一般国道１７号熊谷バイパスと接続していることから大宮・東京方面へのアクセスのほか、北関東自動車道や関越自動車道へもアクセス可能な広域ネットワークが確保されていることから、産業拠点として高いポテンシャルが見込まれている。加えて、本地区北側に秩父鉄道ソシオ流通センター駅が平成29年４月に開業して、鉄道によるアクセス性も向上した。

そのため、交通アクセスの優位性を生かし、道路等の公共施設整備と併せて、産業拠点に相応しい都市基盤を整備し、流通業務系の土地利用の誘導を図ることを目的とする。

（２）施行地区内の土地の現況

イ）地区の特性

本地区は元来、水田を中心とした農耕地であったが、地区内に位置する市場等の業務施設のほか、事務所・店舗が立地するなど商・工業系の都市的土地利用が進んでいる。

地区内には住宅が点在しており、住工混在の土地利用となっている。

ロ）地区内人口及びその密度

令和５年１月現在、地区内居住者は13人、その人口密度は約1.2人／haである。

ハ）土地利用状況

本地区の土地利用は次のとおりである。（登記簿上）

公　共　用　地	17.05	%
農　　地	24.02	%
宅　　地	52.77	%
そ　の　他	6.16	%
合　　計	100.00	%

ニ）道路及び宅地の状況

道路は、地区内に県道（W=12.0～15.7m）、地区西側を南北に市道 60384 号線（W=13.8～14.6m）及び市道 60307 号線（W=4.0～5.1m）が通っている。県道から地区南側には、幅員 4.7～8.4mの道路が 3 本通っているほか、地区を東西に横断している道路は、幅員 5m未満で一部未舗装の道路が 3 本通っている。

また、地区内の宅地は業務施設や住宅等の既存建物が約 50 棟あり、業務施設用地が面積の多くを占めるほか、農地が約 24%程度を占めている。

ホ）建物の高度化の傾向

業務施設の事務所が併用されている 3 階建ての建物が 2 件あるほかは、2 階建ての建物では住宅が 4 件、業務施設及び工業施設等が 5 件あるが、地区全体として高度化の傾向はない。

ヘ）地　　勢

本地区は、ほぼ平坦な土地で、県道から南側に向かって緩やかに傾斜しているほか、行田市側に向けても緩やかに傾斜している。

ト）用　排　水

本地区は、大里用水土地改良区の荒川左岸区域に該当するが、地区内に当該土地改良区が管理する水路はなく、現在は熊谷市管理となっている。

また、3 本の用水路及び排水路が地区内を東西にわたって位置しており、中央に位置する用水路は市場内を通って行田市側へ流下している。また、その他の排水路 2 本に関しては、市道 60407 号線で合流し、市場の南側を通って地区南側の熊谷流通センター地区内の中央水路へ流下している。

チ）上下水、ガス等供給処理施設

上水管は、市道 60354 号線、市道 60355 号線、市道 60384 号線、市道 60407 号線の各一部に布設されている。

汚水管は、地区内で整備されている施設はない。本地区内は熊谷市生活排水処理基本計画（令和 2 年 3 月）において、令和 7 年度までの公共下水道整備区域には含まれておらず、浄化槽整備区域となっている。

ガス管は、地区内の市道 60384 号線及び市道 60307 号線、南側の地区界に沿って高圧管及び中圧管が整備されている。

電気・通信施設は、地区中央の鉄塔より、高圧線が地区北西から熊谷流通センターの調整池付近にかけて横断している。

リ）学校等文教施設

本地区内に該当施設はない。

ヌ）工場の立地状況

家内工業の工場が 2 件立地している。

ル）地価の状況

本地区の地価は、平均で 24,500 円／㎡である。

（３）設計の方針

イ）土地利用計画

本地区は、熊谷市東部エリアにおける産業拠点として、近接する一般国道１７号熊谷バイパスや秩父鉄道ソシオ流通センター駅の交通アクセスの優位性を生かした産業拠点機能の充実を進めるとともに、新たな産業用地の創出や既存施設の機能更新を推進することで、新たな事業者の誘導も見据えた流通業務系の土地利用を計画する。そのために、地区内の住工混在を解消し、また、道路等公共施設の再整備を行う。

ロ）人口計画

本地区は、流通業務系土地利用を主とすることから、人口計画へ居住人口を見込まないものとする。

ハ）道路計画

本地区の地区界を構成する県道は幅員 13.0m（地区内幅員 6.5m）、市道 60384 号線は幅員 16.0mに拡幅し、本地区の幹線道路に位置付ける。

また、地区中央を南北に通る市道 60407 号線は幅員 12.0mに拡幅するほか、市道 60384 号線と市道 60409 号線を結ぶ東西軸として幅員 8.0mの道路を配置し、主要区画道路に位置付ける。

地区東側を南北に通る市道 60409 号線、地区南側を東西に通る市道 60550 号線は幅員 8.0mに拡幅する。市道 60409 号線と市道 60410 号線を結ぶ地区界に接している道路は幅員 6.0mに拡幅し、市道 60410 号線は現況幅員の 6.0mとする。地区南西側には、市道 60384 号線と市道 60550 号線を結ぶＬ字型の幅員 6.0m道路を設置する。地区北西部の市道 60307 号線は幅員 6.0mに拡幅し、地区北東部に幅員 6.0m道路を設置する。

ニ）公園計画

本地区の公園は、地区南西側に約 1,200m2 の面積を確保し、地区内の緑地機能も果たす計画とする。

ホ）排水計画

本地区の雨水排水については側溝等で集水し、県道南側は流通センター中央水路に放流するほか、函渠を経て調整池に一旦流入後、地区南側の既設水路へ放流する。県道北側は、駅前広場の南側を通る既設水路へ放流する。

また、現況で地区外へと流下している分に関しては現況流下分を直接既設水路へと放流する。

調整池は排水先への接続等を考慮して、市道 60409 号線東側に１ヶ所配置する。

ヘ）供給処理施設の整備計画

上水道、下水道、電気、電話等については、既存埋設管及び高圧線等との位置を考慮し、管理者や事業者と協議の上、道路整備にあわせて適切に整備する。

ト）公益施設計画

本地区内に公益施設は計画しない。

（４）整理施行前後の地積

イ）土地の種目別施行前後対照表

種目			施行前 地積（㎡）	施行前 %	施行前 筆数	施行後 地積（㎡）	施行後 %	備考
公共用地	国有地	道路	8,846	7.83	17	8,846	7.83	
		計	8,846	7.83	17	8,846	7.83	
	地方公共団体所有地	道路	5,020	4.44	16	11,102	9.82	
		水路	5,399	4.78	22	2,436	2.16	
		公園				1,200	1.06	
		調整池				2,514	2.22	
		計	10,419	9.22	38	17,252	15.26	
	公共用地計		19,265	17.05	55	26,098	23.09	
宅地	民有地	田	25,655	22.70	38	85,313	75.50	
		畑	1,492	1.32	9			
		宅地	59,629	52.77	190			
		雑種地	6,835	6.05	16			
		用悪水路	301	0.26	3			
	宅地計		93,912	83.10	256			
保留地						1,594	1.41	
測量増減			-172	-0.15				
総計			113,005	100.00	311	113,005	100.00	

ロ）減歩率計算表

整理前 宅地地積 （登記地積） (A)	同更正地積 （測量増減を 加減したもの） A	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含めた宅地地積 E	保留地を除いた宅地地積 E´=E−R	公共減歩地積 P=A−E	公共保留地を合算した減歩地積 D=A−E´	公共減歩率 p=P/A	公共保留地合算減歩率 d=D/A
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
93,912	93,740	86,907	85,313	6,833	8,427	7.29%	8.99%

（５）保留地の予定地積

整理前住宅 価格総額 （予想） V=A×a′	整理後住宅 価格総額 （予想） V′ =E × b′	宅地価格 増加額 ΔV = V′ − V	整理後１㎡ 当り予定価格 b′	保留地として取り得る最大限地籍 Rmax= ΔV / b′	保留地 予定地籍 R	割合 R/Rmax	摘要 a′
千円	千円	千円	円／㎡	㎡	㎡	%	整理前単価 （円／㎡）
2,296,630	3,389,373	1,092,743	39,000	28,019	1,594	5.69	24,500

（６）公共施設整備改善の方針

イ）都市計画との関連

事　　項			年　月　日	備　　考
区域区分	市　街　化　区　域		令和６年９月２７日	埼玉県告示第1083号
地域地区	用途地域	準工業地域	令和６年９月２７日	熊谷市告示第194号
	その他の地域地区	特別用途地区	令和６年９月２７日	熊谷市告示第195号
		準防火地域	令和６年９月２７日	熊谷市告示第196号
		地　区　計　画	令和６年９月２７日	熊谷市告示第197号
市街地開発事業	熊谷都市計画事業ソシオ流通センター駅周辺土地区画整理事業		令和６年９月２７日	熊谷市告示第198号

ロ）道路の配置及び計画

幹線道路である県道（W=13.0～15.5m）及び市道60384号線（W=16.0m）、主要区画道路である市道60407号線（W=12.0m）には両側に歩道を設ける。

また、各道路は既存施設への乗入れ等で利用されているため、現況宅盤高を考慮して整備を行い、舗装はアスファルト舗装とする。

ハ）公園計画

地区内に約1,200㎡の街区公園を1箇所計画し、整地・外柵等の整備を行う。

ニ）排水計画

雨水排水は、道路側溝等で集水・排水するとともに、オープン式の調整池により適切に処理を行う。

なお、汚水排水は各宅地で浄化槽によって適切に処理を行った上で排水する。

ホ）公共施設別調書

区分		名称	形状寸法			整備計画	摘要
			幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)		
街路	幹線街路	県道熊谷羽生線	13.0～15.5	358	2,688	As舗装、側溝「2.5-8.0-2.5」	県道南側を地区内整備
		小計	-	358	2,688		
		区16－1号線	16.0	212	3,823	As舗装、側溝「2.5-11.0-2.5」	
		小計	-	212	3,823		
	区画街路	区12－1号線	12.0	212	2,775	As舗装、側溝「2.5-7.0-2.5」	
		小計	-	212	2,775		
		区8－1号線	8.0	188	1,766	As舗装	
		区8－2号線	8.0	187	1,680	As舗装	
		区8－3号線	8.0	194	1,720	As舗装	
		区8－4号線	8.0	181	1,427	As舗装	
		小計	-	750	6,593		
		区6－1号線	-	48	635	As舗装	
		区6－2号線	-	268	1,638	As舗装	
		区6－3号線	-	77	491	As舗装	
		区6－4号線	-	145	951	As舗装	
		区6－5号線	-	60	354	As舗装	
		小計	-	598	4,069		
	計		-	2,130	19,948		
公園		街区公園	-	-	1,200	整地・外柵	
		計	-	-	1,200		
調整池		調整池	-	-	2,514		
		計	-	-	2,514		
水路		水路	-	-	2,436		
		計	-	-	2,436		
合計			-	-	26,098		

（７）土地区画整理法第２条第２項に規定する事業の概要

イ）上水道

道路配置計画にあわせて上水道を整備する。

２．設　計　図

別添「設計図」のとおり。

第４．事業施行期間

自　　令和　　６年　９月２７日（事業計画決定の公告の日）

至　　令和　１３年　３月３１日

第５．資金計画書

１．収　入

区　　分	金　　額（千円）	摘　　要
市　　単　　独　　費	3,008,000	
保　留　地　処　分　金	44,000	1,594 ㎡×27,500 円/㎡
合　　計	3,052,000	

２．支　出

事　　項				単位	事業量	事業費（千円）	摘要
公共施設整備費	築造	道路築造費	幹線街路	m	570	171,000	
			区画街路	m	1,560	425,000	
			特殊街路	m	0	0	
		水路築造費		㎡	2,436	302,000	
		調整池整備費		㎡	2,514	220,000	
		公園整備費		㎡	1,200	12,000	
		計				1,130,000	
	移転	建物移転費		戸	13	561,000	
		工作物移転費		件	7	80,000	
		計				641,000	
	移設	電柱移設費		式	1	41,000	
		上水道移設費		式	1	7,000	
		その他移設費		式	1	70,000	用水路、信号、街灯等
		計				118,000	
法第2条第2項該当事業費		上水道		m	2,104	116,000	
整地費				式	1	133,000	
工事雑費				式	1	295,000	
調査設計費				式	1	279,000	
工事費計						2,712,000	
損失補償費				式	1	130,000	
計						130,000	
事務費				式	1	210,000	
合計						3,052,000	

３．年度別歳入歳出資金計画表

（単位：千円）

区分		令和６年度	令和７年度	令和８年度	令和９年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	合計	摘要
歳出	工事費	72,000	123,000	921,000	497,000	261,000	51,000	28,000	1,953,000	
	補償費	0	0	750,000	95,000	44,000	0	0	889,000	
	事務費	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	210,000	
	計	102,000	153,000	1,701,000	622,000	335,000	81,000	58,000	3,052,000	
歳入	市単独費	102,000	153,000	1,701,000	622,000	291,000	81,000	58,000	3,008,000	
	保留地処分金	0	0	0	0	44,000	0	0	44,000	
	計	102,000	153,000	1,701,000	622,000	335,000	81,000	58,000	3,052,000	
差引過不足		0	0	0	0	0	0	0	0	

第６　参考図書

１．施行条例

２．現況図（イ）（ロ）（ハ）

３．市街化予想図