ソシオ流通センター駅周辺地区 まちづくりだより



NO. 10

2022.3.29 作成

土地活用勉強会を開催しました

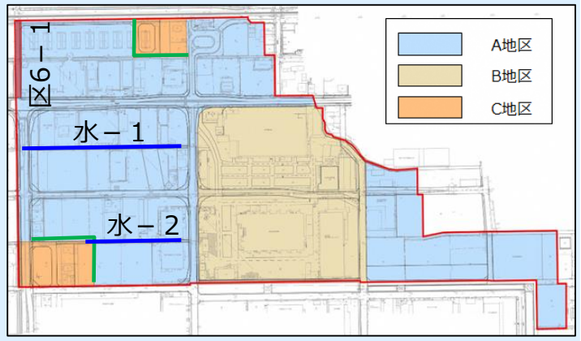
　ソシオ流通センター駅周辺地区（以下「本地区」という。）の土地活用勉強会を、現在の土地利用方法（駐車場・農地、事業所、住宅）毎に開催いたしました。
　参加者の皆様からいただいた御質問・御意見と、それに対する回答を報告いたします。

勉強会の趣旨

　本地区内で行われる土地区画整理事業では、道路や水路などの公共施設や宅地を整備します。整備することにより、主に土地活用に関して、**何が**、**どう変わるのか**を、皆様にお知らせすることを目的としています。
　今回の勉強会の対象者は、土地区画整理事業区域内に土地や建物を所有している方を対象に行いました。

<実施概要>

■2月20日(日)
対象者：駐車場または農地として活用している方(17名)
出席者：午前…6名、午後…2名
■2月21日(月)
対象者：事業所として活用している方(7名)
出席者：6名
■2月27日(日)
対象者：住宅として活用している方(8名)
出席者：4名



▲地区区分図

御質問・御意見とそれに対する回答

※いただいた御質問・御意見のうち、皆様に関連するものを掲載しております。



《全体に関する御質問》

Q：A地区およびB地区の地区計画で、建築可能となる「流通業務施設・卸売業などの事業所」とは、具体的にどのような建物を示しているのでしょうか。

A：店舗以外の事務所や流通業務施設を考えており、本地区南側のソシオ流通センターに建っている事業所の建物をイメージしています。

Q：地区計画の最低敷地面積の根拠を教えてください。

A：面積の根拠については、A地区の最低敷地面積2,000m²については、A地区内で現状、農地や駐車場として活用されている部分を、将来の事業用地として想定した場合の面積が概ね4,000m²となっています。仮に最低敷地面積を4,000m²にしてしまうと、土地利用に強い制限がかかるため、それらの土地を半分にしても使えるように最低敷地面積を2,000m²としております。
B地区の最低敷地面積7,000m²についても同様となります。B地区については一つの街区が大きいため、最低敷地面積も大きく設定しています。
なお、換地後の土地が、最低敷地面積よりも小さい場合でも、分筆を行わなければ活用することは可能です。
※本地区は流通業務施設を中心とした産業拠点という位置付けがあるため、できるだけ大きな土地を確保して企業の誘致先としての可能性を広げることが重要と考えられます。そのため、最低敷地面積も大きく設定しております。

Q：水道、ガス、下水道は入るのでしょうか。

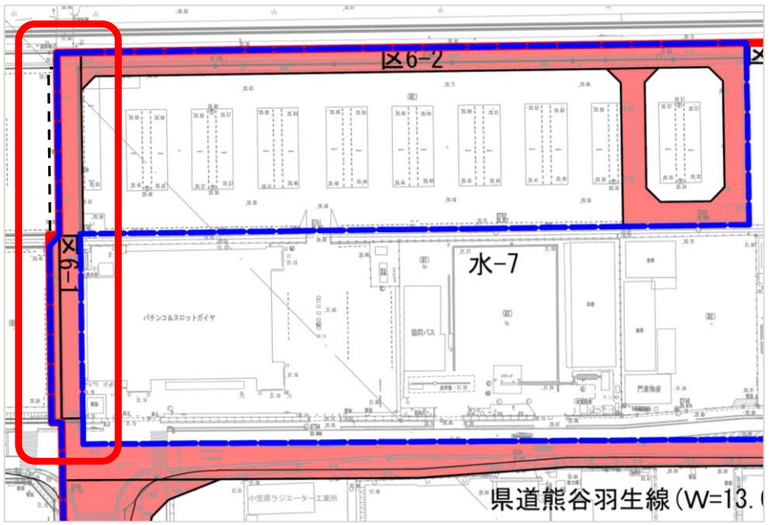
A：水道は入りますが、ガスについては将来的に誘致された企業の用途や規模により、入れるかどうかが検討されます。下水道の計画はありません。

Q：公園の面積が1,200㎡となっていますが、何を基準に決めているのでしょうか。

A：土地区画整理法により、原則、施行区域面積（約11.3ha）の3%（約3,400㎡）を公園として設ける決まりになっています。
しかし、工業用地の整備を行う場合には、緩和規程があり、本地区は、この緩和規程を適用し、熊谷駅周辺の公園面積を参考に1,200㎡としました。

Q：区６－１の道路が一部拡がっていますが、水路に蓋をして拡げるのでしょうか。

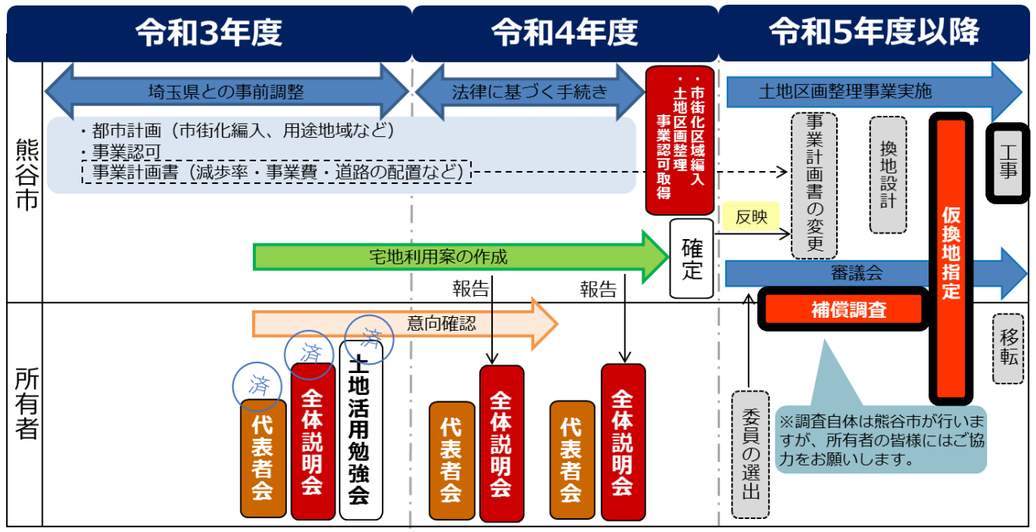
A：水路に蓋をして拡げる予定です。北側の凹んでいる箇所（点線部分）については、市で用地買収を行い、道路全体を幅員6mになるような整備を行います。



※設計図は今後の関係機関協議等により変更となる場合がございます。　**▲設計図**

Q：工事はいつから始まるのでしょうか。

A：事業認可後、換地設計や建築物や工作物の建物等補償調査（以下「調査」という。）などを経てからになるので、少なくとも事業認可後1年以上後になると想定されるため、早くても令和６年度からになると思われます。また、工事も工区を分けて行う可能性もあるため、具体的な工事開始時期は今後検討を進めた上でお知らせします。



※上記の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。

《駐車場又は農地として活用している方からの御質問》

Q：事業が始まったら土地は使えなくなるのでしょうか。

A：事業認可してすぐに土地が使えなくなるわけではありません。工事自体は**仮換地指定後**となるため、それまでは現状通り活用することが可能です。

Q：現在、土地を貸していますが、減歩されたら面積も減るので賃料も下がるのでしょうか。

A：賃貸契約は当事者同士の契約のため、どのように設定されるかは不明ですが、土地の価値が上がるので賃料の見直しも必要になる可能性があります。

Q：今後の土地利用についての意向確認はいつ行われるのでしょうか。

A：令和４年４月以降に確認をさせていただく予定です。

《事業所等として活用している方からの御質問》

Q：道路が建物には当たっていませんが、補償対象はいつ分かるのでしょうか。

A：本日お示しした図面で建物本体が道路等に当たっていない場合でも、塀やフェンスなどの工作物や駐車場の舗装等が補償対象となる可能性があります。また、敷地内の配管などの設備等が拡幅用地内に含まれてしまう可能性もあります。そのため、補償対象は、実際に調査を行うことで明らかになります。調査の際には敷地内の地下配管等についてヒアリング又は図面提供をお願いさせていただきます。

Q：道路の工事期間中は通行止めになるのでしょうか。

A：工事期間中、常時通行止めになることはありません。仮に通行止めにしても、敷地への出入りができるようにさせていただきます。

Q：敷地からの排水を流している水−１及び水−２は継続して使えるのでしょうか。

A：水−１及び水−２は事業後も残していく形となるため、宅地内からの排水はそのまま流して問題ありません。

《地区内に住んでいる方からの御質問》

Q：北側の駅前と南西側に住宅を集約する予定だと思いますが、どちらの街区に移転するかはいつ頃決まるのでしょうか。

A：換地設計後に換地先についての個別説明を行う予定であり、その中で移転先を提示いたします。その後、**仮換地指定**により換地先が決まります。予定としては令和５ ～６年くらいとなります。

Q：補償費はどの程度出るのでしょうか。また、いつ決まるのでしょうか。

A：補償費の額及び決定時期は、事業認可後に建物等の調査を行い、移転方法等も踏まえて検討の上で皆様にお示しします。

Q：現状2階建てですが、補償費で建て替えをする場合、平屋にすることは出来るのでしょうか。

A：補償費の使用用途は施行者（市）で指定するものではなく、地権者の皆様の建替え計画に応じて選択いただけるため、平屋に建て替えることも可能です。なお、立て替えなどを行って、補償費用が余ったとしても返還は不要です。

お知らせ

★地区計画では、以前から治水に関する御意見をいただいていることから、皆様の御意見を伺いながら必要に応じて雨水対策に関するルールを定める事を検討しています。

★今後、市街化区域に編入されると、様々な企業から土地の売買や賃貸について話が出てくる可能性がありますが、**市街化区域へ編入することで土地の評価が見直されることから売買価格や賃貸価格などに関しては慎重に御判断ください。**

なお、**現段階で熊谷市が特定の事業者に売買や賃貸に関わる意向確認を依頼しているようなことはありません。**

お問い合わせ先
熊谷市役所　産業振興部　東部地域開発推進室（本庁舎7階）
TEL：048-580-4622　FAX：048-525-9335
E-mail：tobukaihatsu@city.kumagaya.lg.jp