ソシオ流通センター駅周辺地区 まちづくりだより



NO. 9

2022.2.3 作成

第5回まちづくり説明会を開催しました

ソシオ流通センター駅周辺地区のまちづくり説明会を12月26日(日)に、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、午前と午後に分けて開催させていただきました。

当日皆様よりいただいた御質問・御意見と、それに対して回答させていただいた内容を報告させていただきます。

＜実施概要＞

■対象権利者

47名

【内訳】

土地所有者40名、建物所有者7名

■当日の出席者

午前：9名　午後：8名





■資料内容

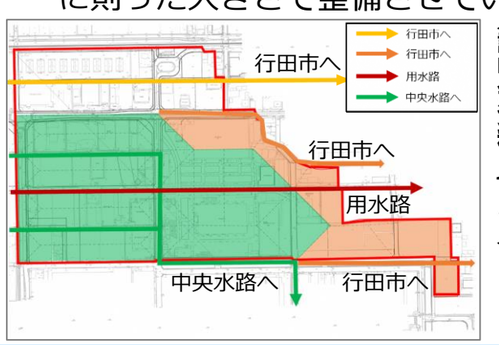
- まちづくりのコンセプト
- 都市計画案について
- 土地利用計画図の見直しについて
- 事業計画の概要について
- 土地活用勉強会について
- 今後のスケジュールについて

御質問・御意見と回答

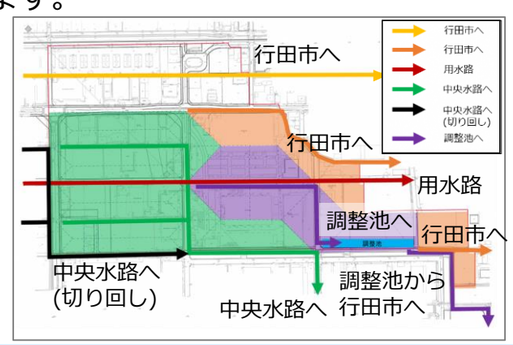
《排水計画について》

Q：水害が起きて水位が上がった際の排水については考慮しているのでしょうか。

A：基本的に地区内の排水の流れはこれまでと同様として、土地区画整理事業で宅地化することによる影響を考慮して、基準に則って今回新たに調整池を設けます。雨が降った時に一時的に水を溜めて、少しずつ別ルートで行田市に流す計画としています。調整池は皆様の土地を負担していただいた分で設置するもので、容量を大きくすれば、それに伴い負担が大きくなります。そのため、基準に則った大きさで整備させていただきます。



◀現況排水計画図（説明会資料P16より）



◀将来排水計画図（説明会資料P17より）

《減歩率について》

Q：平均減歩率約20%は決定なのでしょうか。

A：事例としている籠原中央第一地区の平均減歩率約が20%であり、ソシオ流通センター駅周辺地区の平均減歩率が20%と決定しているわけではありません。
本地区では、籠原中央第一地区に比べて既に道路がある程度整備されているので、籠原中央第一地区より**平均減歩率**が低くなると考えています。

＊**平均減歩率**とは
地区全体の宅地面積が整備前後と比較して、どの程度減るのかを示したものです。
地権者皆様の個別の減歩率は、土地がどのように換地されたかによって、土地の評価も変わってくるため、平均減歩率を上回る又は、下回る場合があります。

《土地利用について》

Q：住宅地が少ないですが、この辺りは全て工場等の事業用地になるのでしょうか。

A：本地区の住宅地は現在地区内に住んでいる方の分のみとなり、新たに外から人を呼び込むものではありません。なお、住宅地以外は原則事業用地となります。
県内でも、県南地域を除いた地域では、人口減少の影響により、住宅開発のための市街化区域への編入は、認められていません。例外的に地区内に居住されている方がいる場合は、継続して住むことができるよう認められています。

Q：住宅が現在2か所予定されていますが、移転先はどのように決めるのでしょうか。また、北側に何戸、南側に何戸配置するのでしょうか。

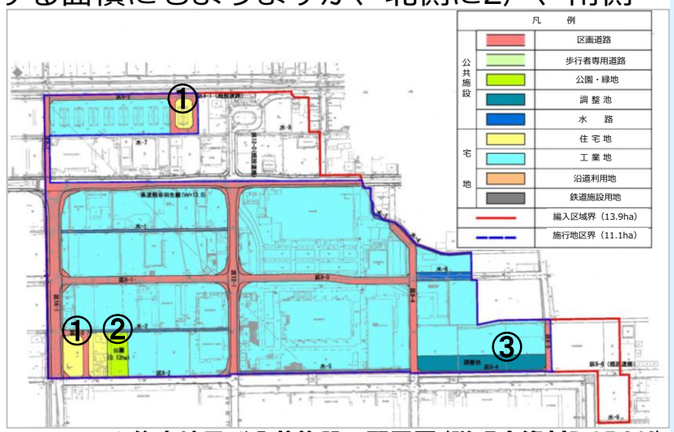
A：移転(換地)については、区画整理の原則となる**「照応の原則」**に基づき、基本的には原位置から近い方を配置する形になります。
配置件数については、住宅を集約する面積にもよりますが、北側に2戸、南側に4戸を考えています。

①【住宅】
現在ある住宅を地区南西部と駅に近接している場所に集約します。

②【公園】
公園は地区南西部に配置します。

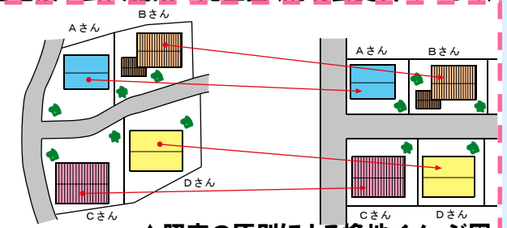
③【調整池】
調整池は既存の排水施設の位置等を踏まえ、一番下流に位置する地区南東部に配置します。

※今後関係機関協議により変更になる場合があります。



▲住宅地及び公共施設の配置図（説明会資料P.15より）

＊**照応の原則**とは(土地区画整理法第89条)
換地(皆様の土地の再配置案)を定める場合には、原則、換地および従前地(現在の土地)の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければなりません。



▲照応の原則による換地イメージ図

《地区計画について》

Q：スーパーのような商売は駅前で出来るのでしょうか。

A：市のまちづくりに関する上位計画の中で、本地区は産業拠点に位置付けられていることから、このたびの市街化区域への編入については、スーパーや大型ショッピングモール等の商業施設の立地を想定しているものではありません。しかし、地区内に日用品が買えるような店舗がないのは不便なので、現在県と協議を行い、コンビニエンスストア程度の日用品が購入できる店舗は建てることが出来るように調整をしています。そのため、店舗の面積は、コンビニエンスストアを想定したものとなると思われます。

意見：せっかく事業をするのであれば、電気ステーションなどを取り入れた大型ショッピングモールのような施設を誘致した方が、地域発展に繋がると思います。ぜひ検討してみてください。

意見：建築物等の用途の制限について、県と協議中とあったが、面積規制は出来るだけ緩やかにして、企業が来てもらえるようにしていただきたいです。

■建築物の主なルール

建てられる建物は、物流倉庫、製造加工施設、卸売業の施設、事務所などを想定しています。地区別のルールについては以下のとおりです。



【A地区】
- 住宅は建てられなくなりますが、流通業務施設などの施設が建てられます。
- 店舗は、日用品の販売を主とした床面積○○m²以下のものが建てられます。
- 飲食店は、床面積が○○m²以下のものが建てられます。
- 最低敷地面積は、**2,000m²以上**が条件になります。

【B地区】
- 住宅は建てられなくなりますが、流通業務施設などの建物が建てられます。
- 店舗は、日用品の販売を主とした床面積○○m²以下のものが建てられます。(卸売業の用に供するものであれば床面積を緩和します。)
- 飲食店は、床面積が○○m²以下のものが建てられます。
- 最低敷地面積は、**7,000m²以上**が条件になります。

【C地区】
- 戸建て住宅が建てられます。
- 店舗と飲食店は、床面積○○m²以下のものが建てられます。

※店舗及び飲食店の床面積については、現在埼玉県と協議中です。
※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。
また、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、換地後の敷地を1つの敷地として使用する場合は、最低敷地面積以下でも使用することが出来ます。

《農地について》

Q：農地の税金が約120倍とありますが、いくらになるのでしょうか。

A：調整区域である現状は、課税額が約1円/㎡となっており、それが1㎡あたり約120円になります。

※現在の市街化調整区域の標準宅地価格及び近隣の熊谷流通センターの評価を参考に試算したため、実際の課税額とは異なる場合があります。

Q：課税が高くなるということは、農地を早く手放して、開発した方がいいということでしょうか。

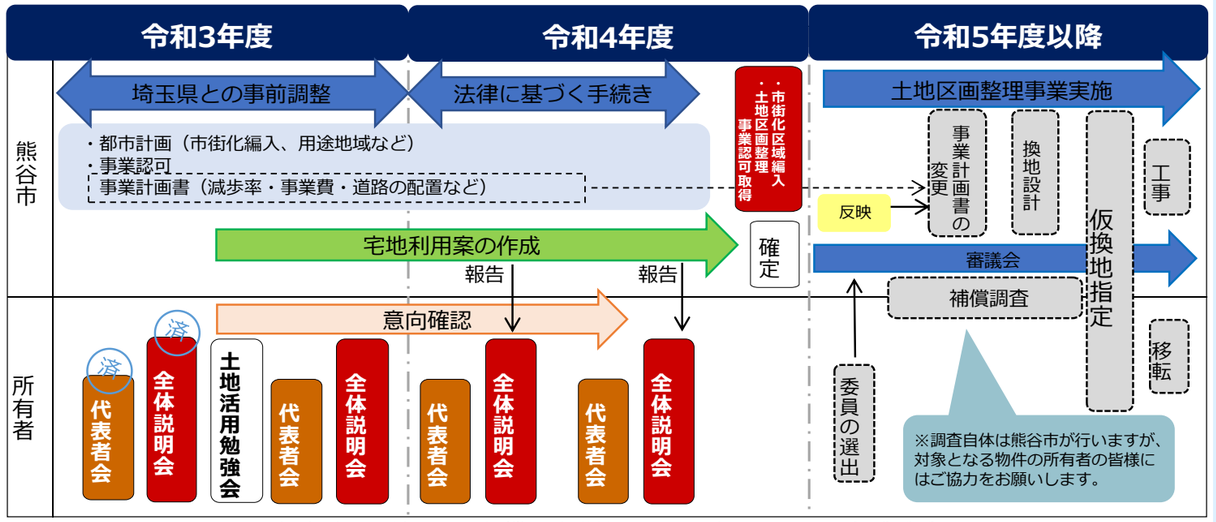
A：今回の市街化区域への編入と区画整理の目的は、産業拠点として整備していくことが目的となります。そのため、農地としてではなく、土地が活用されることを想定しています。なお、農地としては課税額の負担は増えますが、土地活用が出来るようになることも踏まえれば、土地の価値としては上がるものと考えています。

※農地に関しては生産緑地制度を活用することも考えられるため、次回の土地活用勉強会で説明させていただきます。

《スケジュールについて》

Q：自分の住宅が解体される等の詳細はいつ頃分かるのでしょうか。

A：建物移転に関するスケジュールについては、令和4年度末予定の事業認可後に、換地設計で土地の形状を決め、補償調査を行う流れになりますが、区画整理の進捗状況や工事の順番によって移転の時期が変わってくるため、具体的な時期が決まり次第、説明させていただきます。



※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。

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