熊谷都市計画地区計画の変更（熊谷市決定）

告　示　年　月　日
令和８年１１月２０日

熊谷都市計画ソシオ流通センター駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="4">ソシオ流通センター駅周辺地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td colspan="4">熊谷市佐谷田及び太井の一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="4">約 14.0ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td colspan="4">本地区は、熊谷駅から東約 3.4 ㎞に位置し、ソシオ流通センター駅を中心に秩父鉄道南側に隣接した地区である。地区の大半は既に工業、商業及び住居系が混在する都市的土地利用が行われ、既成市街地を形成している。
また、本地区は、熊谷市都市計画マスタープラン（令和 4 年）で東部重点産業拠点に位置づけられており、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方針が示されていることから、土地区画整理事業による基盤整備に加え、地区計画により、建築物等の規制・誘導を行う事で、良好な市街地環境の形成、維持、保全を図ると共に安心・安全な地域づくりを目標とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td>土地利用に関する基本方針</td><td colspan="4">本地区は、産業振興をけん引する東部重点産業拠点を形成するため、地区を区分し、次の方針に基づき誘導する。
【Ａ地区】
既存施設の建替えや流通業務系の施設を中心とした土地利用の誘導を図る。
【Ｂ地区】
比較的規模の大きな流通業務系の施設を中心とした土地利用の誘導を図る。
【Ｃ地区】
小規模な店舗、施設等の立地に配慮した土地利用の誘導を図る。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td colspan="4">土地区画整理事業により、計画的に整備された道路、水路、公園などの機能、環境が損なわれないよう維持・保全を図るものとする。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td colspan="4">良好な市街地環境の維持・保全を図るため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を行う。</td></tr>
<tr><td>その他の当該地区の整備・開発及び保全に関する方針</td><td colspan="4">雨水は可能な限り敷地内処理（浸透処理等）を基本とし、地区内及び下流への排水機能の負担を軽減させるよう努める。</td></tr>
<tr><td rowspan="8">地区整備計画</td><td rowspan="8">地区施設の配置及び規模</td><td>種類</td><td>名称</td><td>幅員又は面積</td><td>延長</td></tr>
<tr><td rowspan="5">道路</td><td>区画道路１号線</td><td>6.0m</td><td>約100m</td></tr>
<tr><td>区画道路２号線</td><td>6.0m</td><td>約100m</td></tr>
<tr><td>区画道路３号線</td><td>6.0m</td><td>約80m</td></tr>
<tr><td>区画道路４号線</td><td>12.0m</td><td>約210m</td></tr>
<tr><td>区画道路５号線</td><td>9.0m</td><td>約180m</td></tr>
<tr><td>公園</td><td>公園</td><td>約1,200㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>その他の公共空地</td><td>水路</td><td>2.9m</td><td>約160m</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>区分の名称</td><td>Ａ地区
（準工業地域）</td><td>Ｂ地区
（準工業地域）</td><td>Ｃ地区
（準工業地域）</td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td>約9.4ha</td><td>約3.9ha</td><td>約0.7ha</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="3">次に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、土地区画整理事業の換地処分の公告があった日の翌日時点において現に存する建築物については、建築基準法施行令第 137 条の 7 の規定を適用する。
（１）学校（専修学校及び各種学校を含む）、図書館その他これらに類するもの
（２）神社、寺院、教会その他これらに類するもの
（３）老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
（４）病院、診療所
（５）老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
（６）ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの
（７）自動車教習所
（８）床面積が 15 ㎡を超える畜舎
（９）遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場及び勝舟投票券発売所
(10) カラオケボックスその他これに類するもの
(11) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
(12) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項各号に掲げる「風俗営業」、同条第 6 項各号に掲げる「店舗型性風俗特殊営業」及び同条第 9 項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用途に供する建築物
(13) ナイトクラブその他これに類するもの
(14) 専ら冠婚葬祭の用に供するもの
(15) 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第２条に規定する建築物（付属施設を含む）
(16) 熊谷市ペット霊園の設置の許可等に関する条例（平成 22 年条例第 24 号）第２条に規定するペット霊園
(17) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律の許可を要するもの</td></tr>
<tr><td>(18) 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿
(19) 店舗、飲食店でその用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの
(20) 倉庫業を営まない倉庫（ただし、事業の用に供する目的で保管する倉庫、及びコンテナボックスで当該事業用地内に設置するものは除く）
(21) 建築基準法別表第二（ぬ）第三号に掲げる工場
(22) 建築基準法別表第二（ぬ）第四号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの</td><td>(18) 共同住宅、寄宿舎、下宿
(19) 物品販売業を営む店舗、飲食店（それらの用途に供する部分の面積が150㎡以内のものを除く。）
(20) 倉庫、自動車車庫（ただし、住宅、店舗、飲食店に付属するものは除く）
(21) 建築基準法別表第二（と）第二号、第三号に掲げる工場</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="10">地区整備計画</td><td rowspan="10">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>区分の名称</td><td>Ａ地区
（準工業地域）</td><td>Ｂ地区
（準工業地域）</td><td>Ｃ地区
（準工業地域）</td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td>約 9.4ha</td><td>約 3.9ha</td><td>約 0.7ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td></td><td></td><td>(22)建築基準法別表第二（と）第四号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>2,000 ㎡</td><td>7,000 ㎡</td><td>150 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">但し、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。
(1)土地区画整理事業による換地処分の公告があった日の翌日時点で当該規定に適合しない土地については、その全部を一の敷地として使用する場合。
(2)公衆電話所、バス待合所、郵便局、給油施設、その他公益上必要な施設。</td></tr>
<tr><td colspan="2">(3)物品販売業を営む店舗又は飲食店の用途に供する建築物の敷地として使用するもの</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="2">建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度は、次のいずれかとする。但し、隅切り部分を除く。
(1)道路境界線から 4m
(2)隣地境界線から 2m
※道路境界線及びＣ地区に面する部分については、敷地境界線から 3mを緑化帯とする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある守衛所、その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないもの、出入口部分についてはこの限りではない。</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="3">(1)建築物等の壁面は原色等を避け、周辺地域との調和を図ったものとする。
(2)屋外広告物についても色彩に配慮し、設置にあたっては総合的な都市美観及び周囲の環境に調和するよう特に留意する。</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">垣又はさくの構造の制限</td><td colspan="3">道路に面する部分に垣又はさくを設ける場合は、次のいずれかとする。
(1)生垣
(2)透視可能なフェンス等で高さが敷地地盤面から2.2m以下のもの
※基礎を設ける場合は、基礎の高さは設置する敷地地盤面から0.6m以下とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>(3)塀で高さが敷地地盤面から1.8m以下のもの</td></tr>
</table>

「区域、地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理　由

Ｂ地区における土地利用方針を実現するため、当該地区内の道路の規模及び配置を見直すことで、土地利用の可能性を広げ、東部重点産業拠点の形成を促進するものです。