

ソシオ流通センター駅周辺地区 土地活用勉強会

佐谷田公民館 1 階

令和4年2月20日（日） 10:00	駐車場又は農地として活用している方
令和4年2月20日（日） 13:00	駐車場又は農地として活用している方
令和4年2月21日（月） 18:00	事業所等として土地活用をしている方
令和4年2月27日（日） 10:00	地区内に住んでいる方



熊谷市 東部地域開発推進室 (048-580-4622)

目次

1. 勉強会のねらい

2. 市街化区域編入により変わること

3. 地区計画案について

4. 土地区画整理事業について

5. 建物補償について

6. スケジュールについて

<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。整備することによって、何が、どのように変わるのかを、主に土地活用の部分を通じて、皆様にお知らせするものです。

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です。なお、前回の説明会で説明いたしましたとおり、以下の3区分に分けて勉強会を開催いたします。

土地活用の検討に向けて

以下のようにそれぞれ区分して説明会を開催します。区分は、現在の土地の使い方によって分けています。

- **事業所等として**土地活用をしている方
- **駐車場**又は**農地**として活用している方
- **地区内**に住んでいる方

2. 市街化区域編入により変わること

2

		市街化調整区域 (現状)	市街化区域 (今後)	
			用途地域、地区計画 などの都市計画	土地区画整理事業
法律上の 位置づけ		市街化を抑制する区域 (建物を建てることはできない。)	優先的、計画的に 市街化を図る区域	道路や水路などの公共 施設の整備改善と宅地 の利用の増進を図る。
土地活用		建物を建てる場合、許可制とし 、建てられる用途、場所が限定 される。 結果、様々な用途の建物が混在 してしまうことが懸念される。	地区の目的に沿った土 地利用を誘導していく ことが可能になる。	道路の拡幅、交差点の 拡張、水路の再整備な どにより土地活用がし やすくなる。
固定資産税等 ※1	農地	農地課税 (約1円/m ²)	宅地並み課税 (約120円/m ²) ※都市計画税含む ※生産緑地に指定されれば、農地課税 (+都市計画税)	
	住宅	宅地課税 (約50円/m ²)	宅地課税 (約150円/m ²)	※都市計画税含む
	事業所	宅地課税 (約110円/m ²)	宅地課税 (約270円/m ²)	※都市計画税含む
	駐車場	宅地並み課税 (約33円/m ²)	宅地課税 (約270円/m ²)	※都市計画税含む

※1 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した比較になります。

税金（固定資産税等）について

※例：令和5年3月に市街化区域へ編入した場合

●都市計画税が課税されます

全ての土地・家屋に対して、令和6年度から新たに都市計画税（課税標準額の0.3%）が課税されます。

●土地の評価が見直されます

○農地以外の宅地などは、令和8年1月1日を価格調査基準日とする評価替えに伴い、令和9年度から市街化区域の土地として評価が見直され、それに応じて固定資産税等が課税されます。

※土地の利用状況を変更した場合等は、翌年度から見直される場合があります。また、評価替えの際に、使用収益が開始されていない土地は、再度見直される場合があります。

○農地については、令和6年度から特定市街化区域農地として評価が見直され、固定資産税等が課税されます（激変緩和措置として、5年をかけて少しずつ上がっていきます。）。

※農業を継続する等、引き続き農地として使用する場合は、生産緑地制度を活用することも可能です。生産緑地制度を活用すると、これまで市街化調整区域でかかっていた農地に対する課税と同様とすることができですが、基本的に建物の建築ができなくなる等の行為制限がかかります。

なお、生産緑地の指定期間は、令和5年～9年を予定しています。

●家屋について

市街化区域編入に伴う評価の見直しはありません。

地区計画とは、用途地域等の都市計画との調和を図りながら、地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりのルールを定めるものです。

本地区の地区計画における地区は、以下のとおり設定し、**流通業務施設を集約**する目的で地区計画を定め、用途を制限します。

【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ります。

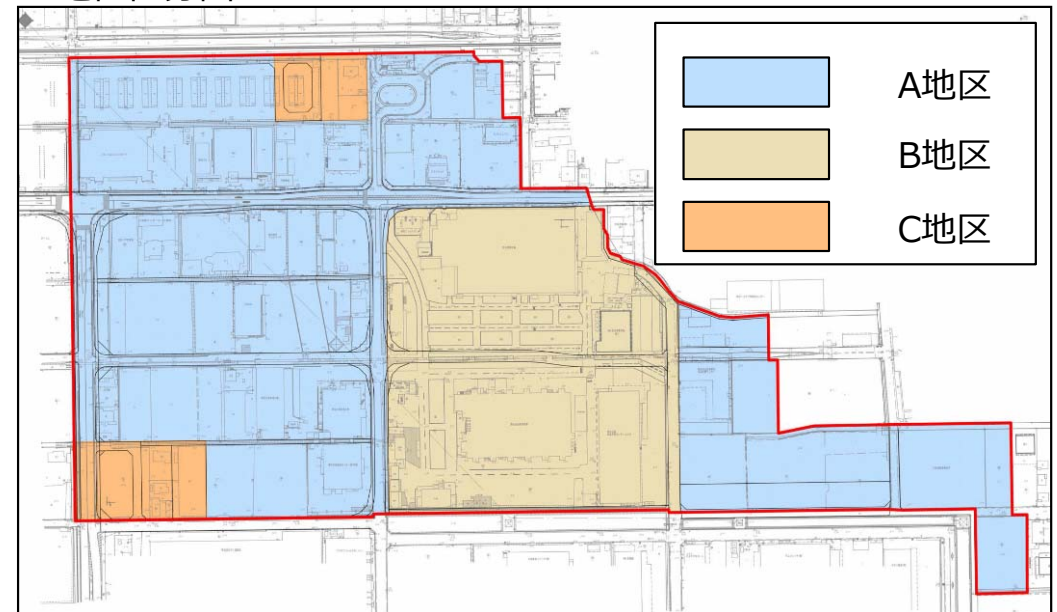
【B地区】

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ります。

【C地区】

土地区画整理事業により**集約した住居**又は周辺の住居の環境に配慮した土地利用の誘導を図ります。

▲地区区分図



今回新たに追加（検討）するルールについて

以前から、治水に関する御意見があることから、雨水対策に関して皆さんにご意見を伺いながら必要に応じてルールを作っていくことも検討していきます。

例えば、通常、市内で建物を建てる時は、個人の費用負担で敷地内に雨水排水処理の対策をしていただいておりますが、本地区でも同様のことをルール化していくことが考えられます。

■地区計画を定めると何が変わるのか

住宅の建築はできなくなりますが、流通業務施設や卸売業などの建築物は規模に関わらず立地可能となります。

最低敷地面積が大きくなりますが、換地後の土地を分筆して分けなければ、最低敷地面積未滿での活用は可能です。

また、建築物の用途については、地区計画に抵触した場合でも、土地区画整理事業の換地処分時に建っている建物を、引き続き利用する場合や、同じ用途での建替え、増改築を行うことは可能です。 ※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。

A地区	現状	地区計画決定後
住宅	自己居住のための建築物で、熊谷市開発許可基準に該当するものは建築可能	建築不可
店舗・飲食店	<ul style="list-style-type: none"> ・150㎡以内の日用品の販売を主とした店舗の建築が可能 ・コンビニ、ファミリーレストランなどの休憩所の建築が可能 	店 舗：日用品の販売を主とした床面積が○㎡以下(コンビニ等)のものが建築可 飲食店：床面積が○○㎡以下のものが建築可
流通業務施設・卸売業などの事業所	建築不可	床面積に関わらず建築が可能
最低敷地面積	300㎡	2,000㎡

■地区計画を定めると何がかわるのか

住宅の建築はできなくなりますが、流通業務施設や卸売業などの建築物は規模に関わらず立地可能となります。また、店舗は、原則、日用品の販売を主としたものに制限されますが、卸売業に供するものであれば床面積10,000㎡以下の規模のものが建築可能となります。

なお、最低敷地面積が大きくなりますが、換地後の土地を分筆して分けなければ、最低敷地面積未満での活用は可能です。

また、建築物の用途については、地区計画に抵触した場合でも、土地区画整理事業の換地処分時に建っている建物を引き続き利用する場合や、同じ用途での建替え、増改築を行うことは可能です。**※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。**

B地区	現状	地区計画決定後
住宅	自己居住のための建築物で、熊谷市開発許可基準に該当するものは建築可能	建築不可
店舗・飲食店	<ul style="list-style-type: none"> ・150㎡以内の日用品の販売を主とした店舗の建築が可能 ・コンビニ、ファミリーレストランなどの休憩所の建築が可能 	店舗：日用品の販売を主とした床面積が○㎡以下(コンビニ等)のものが建築可 卸売業に供するものであれば10,000㎡以下のものが建築可 飲食店：床面積が○○㎡以下のものが建築可
流通業務施設・卸売業などの事業所	建築不可	床面積に関わらず建築が可能
最低敷地面積	300㎡	7,000㎡

■地区計画を定めると何がかわるのか

点在していた住宅を住宅街区に集約し、近隣の事業用地と接する箇所には公園、道路などの公共施設や緑化帯といった緩衝帯を設置することで、良好な住居環境が保全されます。

なお、事業用地内の緑化帯の設置は、新たに開発行為があった場合に行っていただくものとなります。

 : 緑化帯設置位置

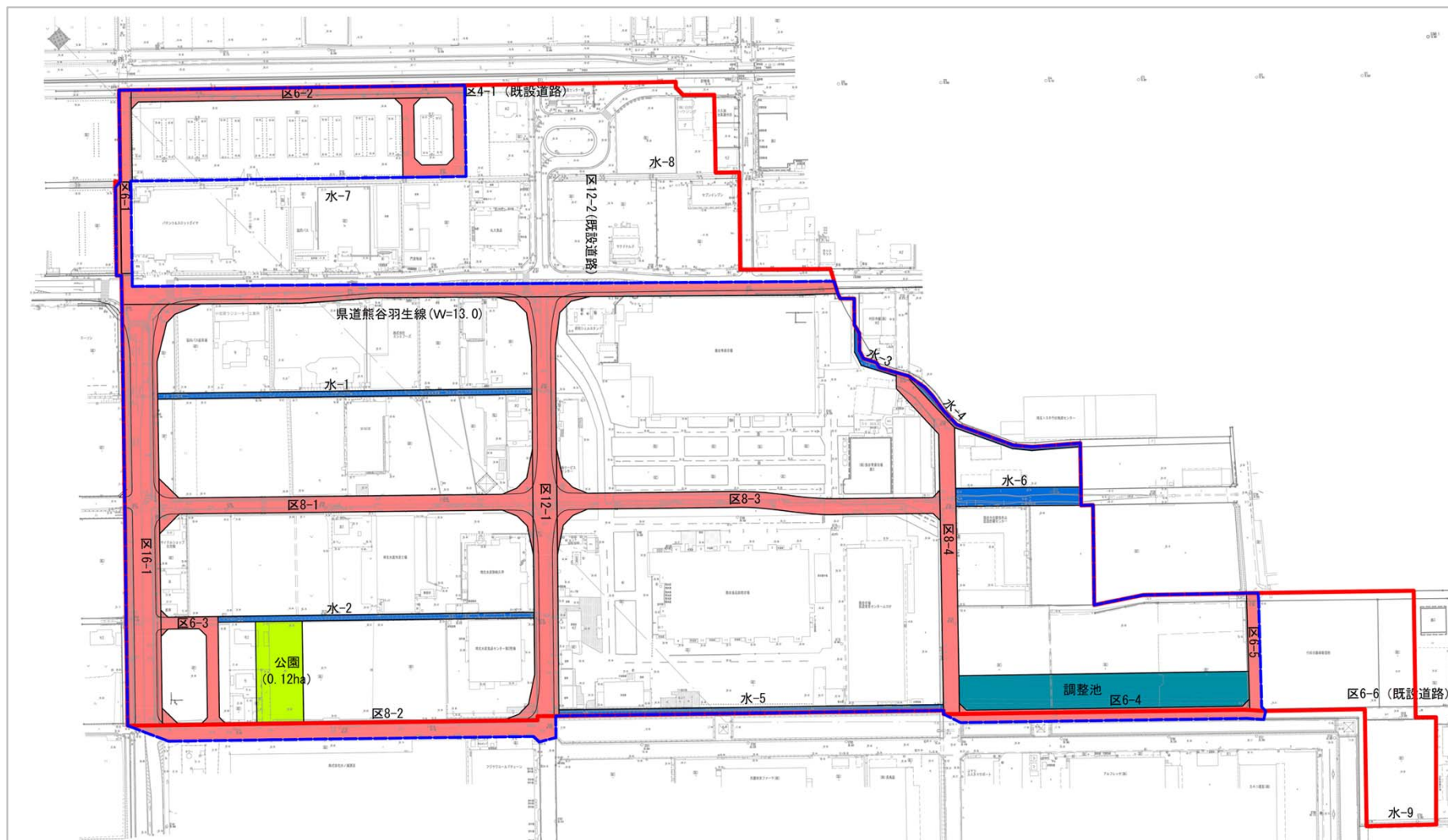


C地区	現在	地区計画決定後
住宅	自己居住のための建築物で、熊谷市開発許可基準に該当するものが建築可能	戸建て住宅が建築可能
環境	住居の隣地に事業用地が立地するなど、必ずしも良好な住居環境の保全が担保されているとは言えません。	良好な住居環境を保全するために住宅街区と事業用地が隣接する部分に、公園や道路、水路を設置し、また事業用地内の住宅街区（C地区）に接する箇所に緑地帯を設けるようにします。

※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可能です。

■ 区画整理事業での整備方針（事業用地）

事業用地として活用されている土地については、原則、移転はせずに現状のまま継続して土地活用していただきます。ただし、道路などの整備により建物が当たってしまう場合等は、補償の対象となり別途相談させていただくことになります。



■土地を集約することの必要性と可能性（事業用地）

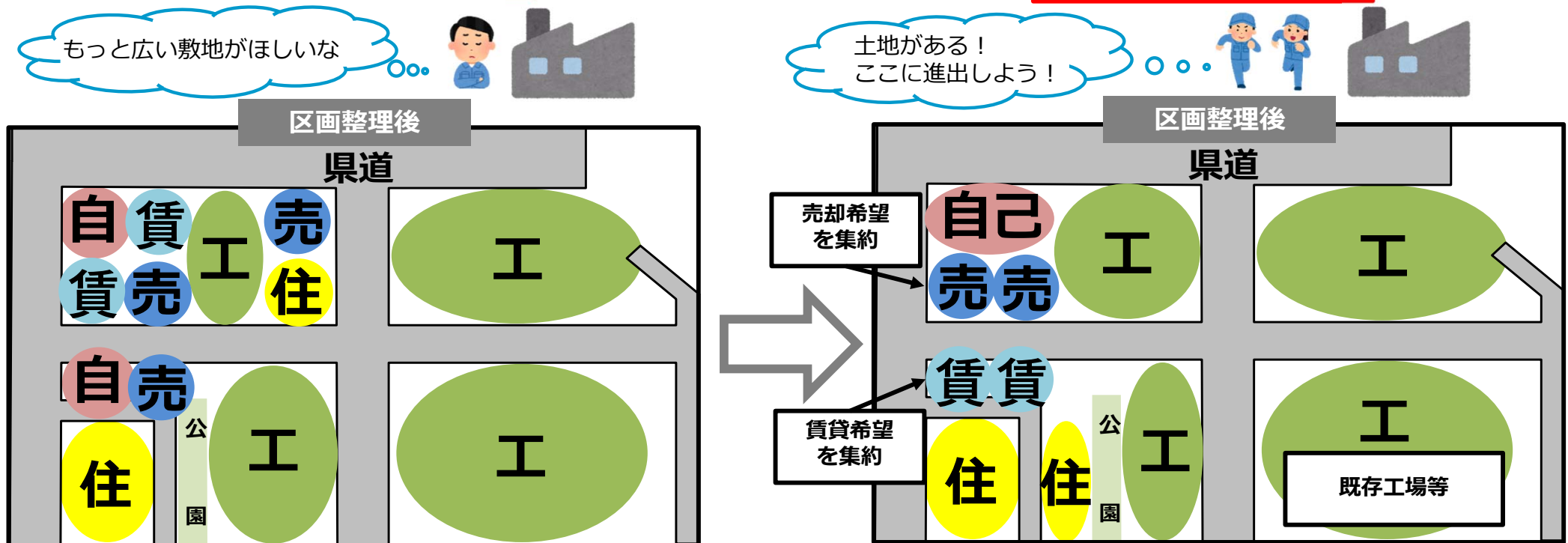
企業によって土地を借りたい、買いたいといった意向も異なってくるため、企業の幅広いニーズに対応するためには、現在の土地所有者の方の貸したい、売りたいといった意向を確認し、同じ意向の土地を集約する必要があります。

現在、事業用地になっている土地は、原則、原位置での換地とするため、建物がある状態では集約できませんが、例えば、現在の建物を解体する予定があるなどの理由で、事業認可時に土地が更地になっていれば、事業用地の方も土地を集約することが可能であると考えています。

ただし、解体費用など更地にするための費用は、移転補償を伴うものではないので自己負担となります。また、他の方の意向により集約できない場合があります。

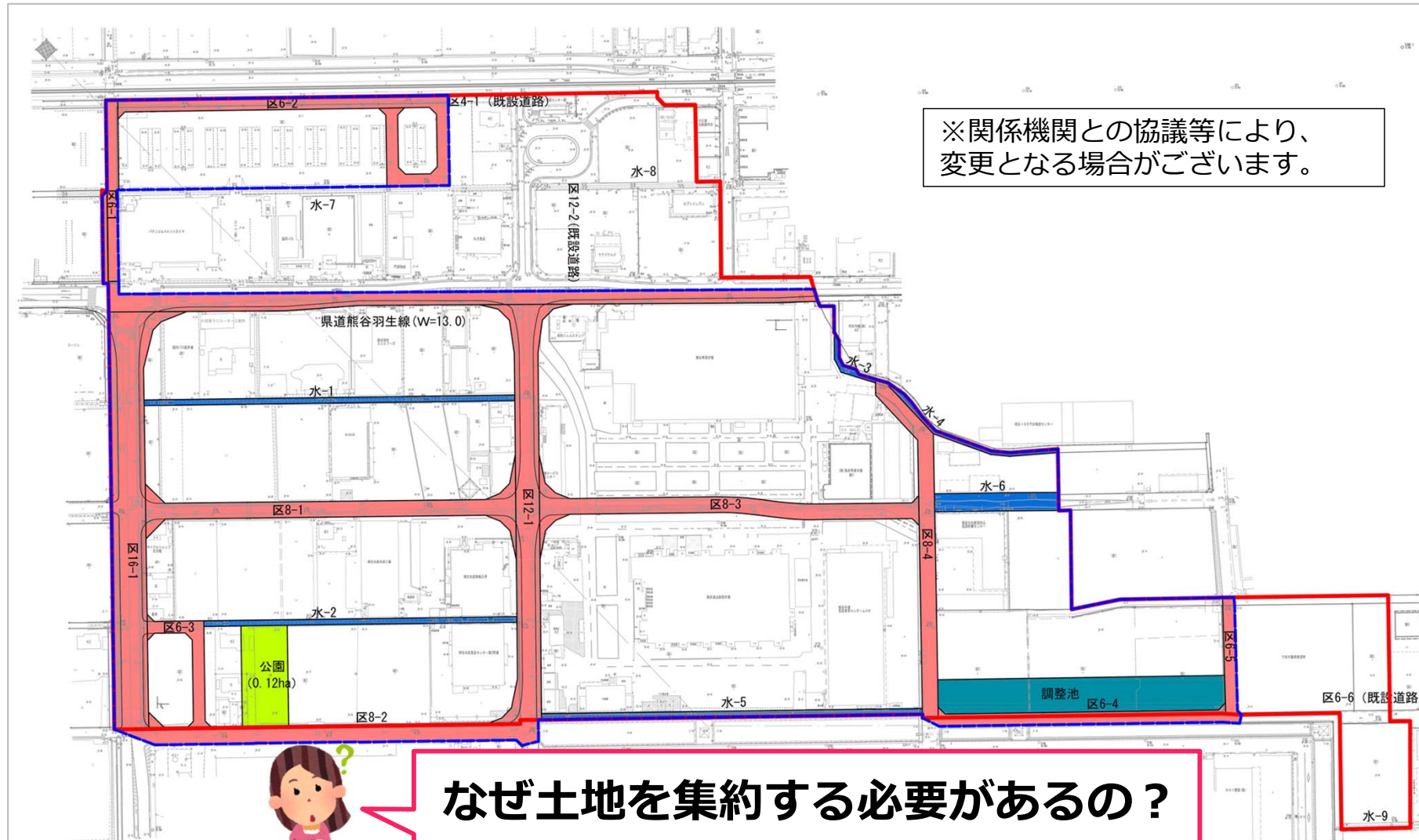
意向を確認しなかった場合

意向毎に土地を集約した場合



■ 区画整理事業の整備方針（農地、駐車場）

新たな事業用地として創出を想定している場所に換地させていただくため、既存の建物が建っている場所以外の土地に換地させていただくこととなります。換地の検討にあたっては、貸したい、売りたい、自己活用したいといった意向調査をさせていただきます。

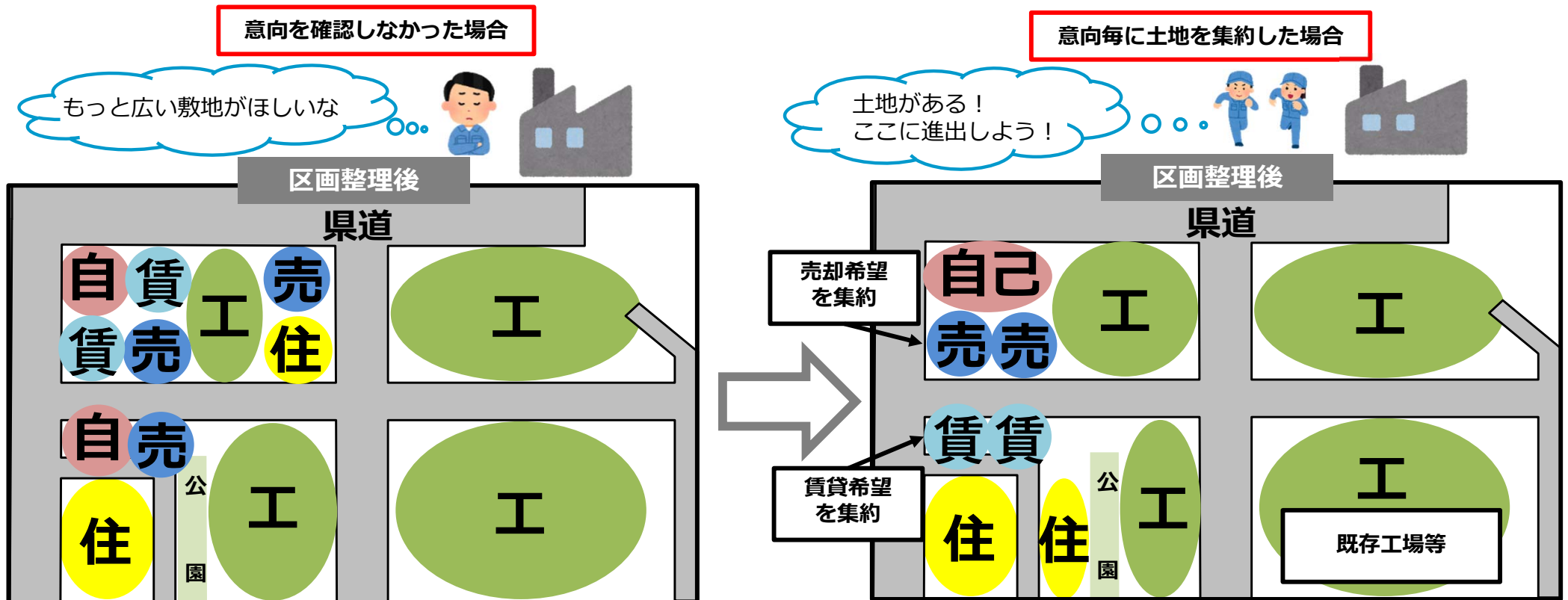


■土地を集約することと意向確認の必要性（農地、駐車場）

現在お使いの土地を、貸したい、売りたいといった意向を確認せずに配置した場合土地の活用方法について近隣の方と意向が異なってくることが予想されます。

企業によって土地を借りたい、買いたいといった意向も異なってくるため、企業の幅広いニーズに対応するためには、現在の土地所有者の方の貸したい、売りたいといった意向を確認し、同じ意向の土地を集約する必要があります。

同じ意向の土地を集約することで、企業側としても大きな敷地を確保することが可能となることで、皆様の土地活用もしやすくなると考えています。

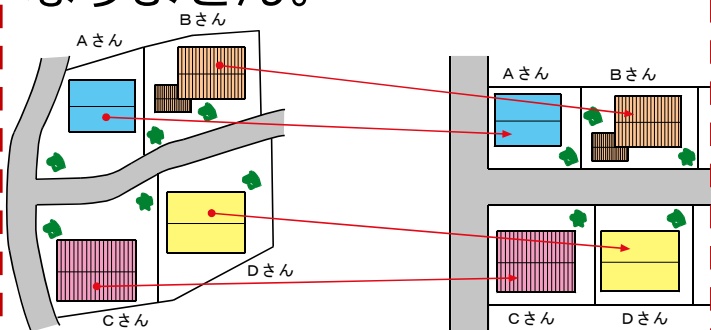


■ 区画整理事業での整備方針（住宅）

現在、地区内にお住まいの住宅を北側の駅前と南西側に集約し、事業用地をできるだけ確保する方針です。換地位置については、区画整理の原則となる「**照応の原則**」に基づき、基本的には原位置に近い方を配置します。

※照応の原則とは

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。



※関係機関との協議等により、変更となる場合がございます。

■ 建物等移転と補償

土地区画整理事業では土地の再配置(換地)や公共施設の整備に伴い、既存の建築物や工作物等（以下「建物等」という）を移転する必要がある場合、**「建物等移転」**が発生します。



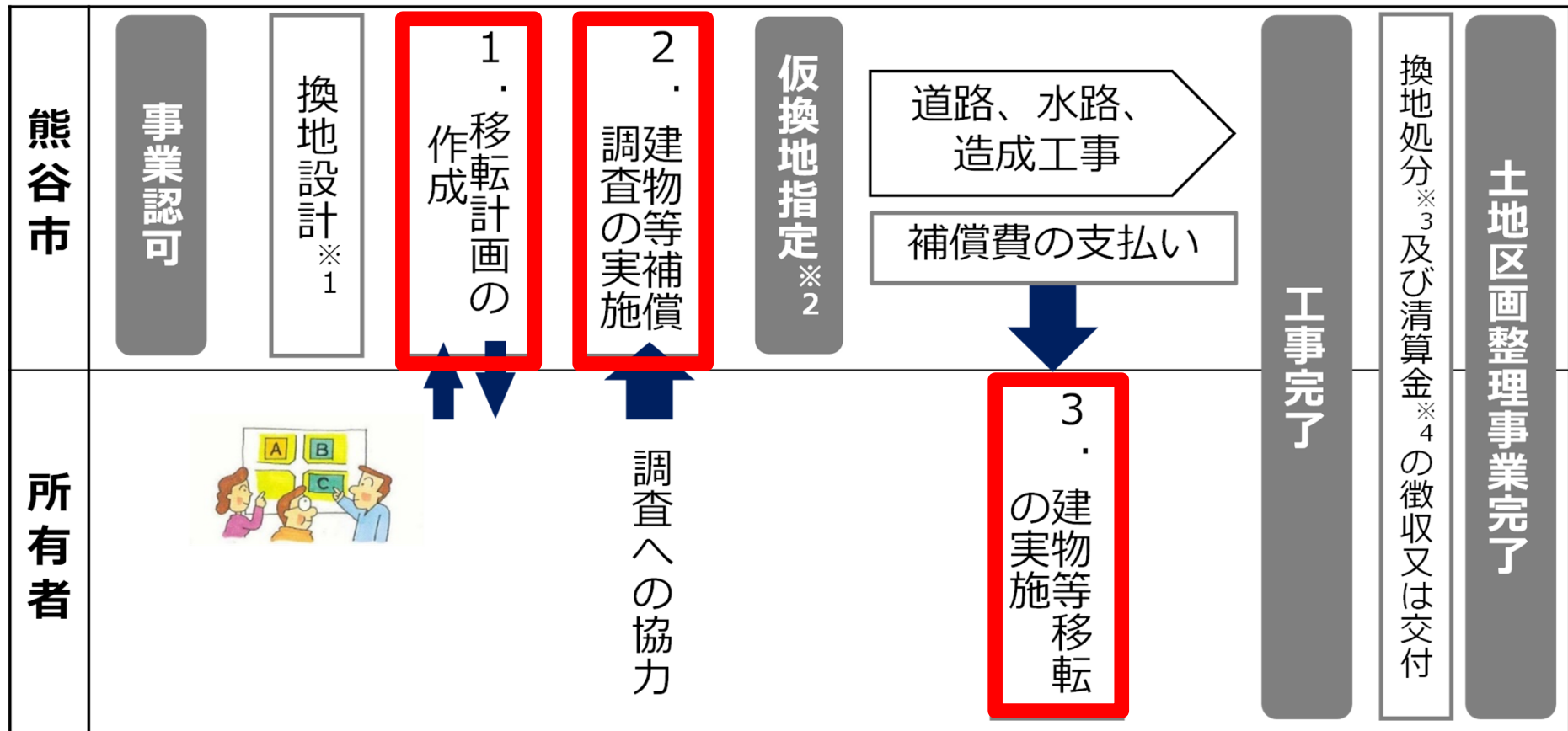
「建物等移転」の対象となった建物は、移転に要する費用を施行者から**移転補償費**としてお支払いします。



建物等の所有者は、この**移転補償費**によって、自ら移転工事を行っていただくこととなります。

■建物等移転と補償

土地区画整理事業の事業認可後、移転計画を作成し、建物等補償調査を行います。その後、移転に関する協議を行い、工事に着手します。
 なお、移転計画の作成や補償調査は熊谷市が実施します。



※1 将来の道路や宅地の配置案を計画すること

※2 配置案に従い、現在の土地に代わって使用可能となる将来の土地を指定すること

※3 事業後の土地の権利関係の変動を確定すること

※4 現在の土地と移転先の土地の間に不均衡が生じる場合に清算する金銭

■事業に伴う各種補償について

土地区画整理事業において想定される補償内容は以下のとおりです。

所有区分		駐車場、農地	事業所	住宅
今後の土地活用の考え方		事業用地として換地	原則、移転は検討せず、 原位置での換地	住宅を集約する場所へ換地 (照応の原則)
想定される補償	建物に関する補償 (P.16～21)	—	建築物の一部切り取り 減歩により、やむを得ない 場合は、移転が生じる可 能性がある	建築物の一部切り取り 集約する場所への移転
	工作物に関する補償 (P.22)	農地：揚水ポンプ 駐車場：塀、柵、舗装	塀、柵、舗装など	カーポート、塀、柵、舗装 など
	庭木等の補償 (P.22)	—	庭木、生垣、果樹など	庭木、生垣、果樹など
	営業に関する補償	駐車場 ：駐車面積が減って賃料 収入が減ることなど	休業によるもの	—

■ 移転工法について

1. 移転計画の作成

熊谷市は、事業の施行にあたり移転方法を決めていきます。
建物の移転工法は、以下のような方法があります。

① 曳家移転



曳家移転

② 地区内での再築移転



再建築

③ 現在の建物を改造



建物を改造

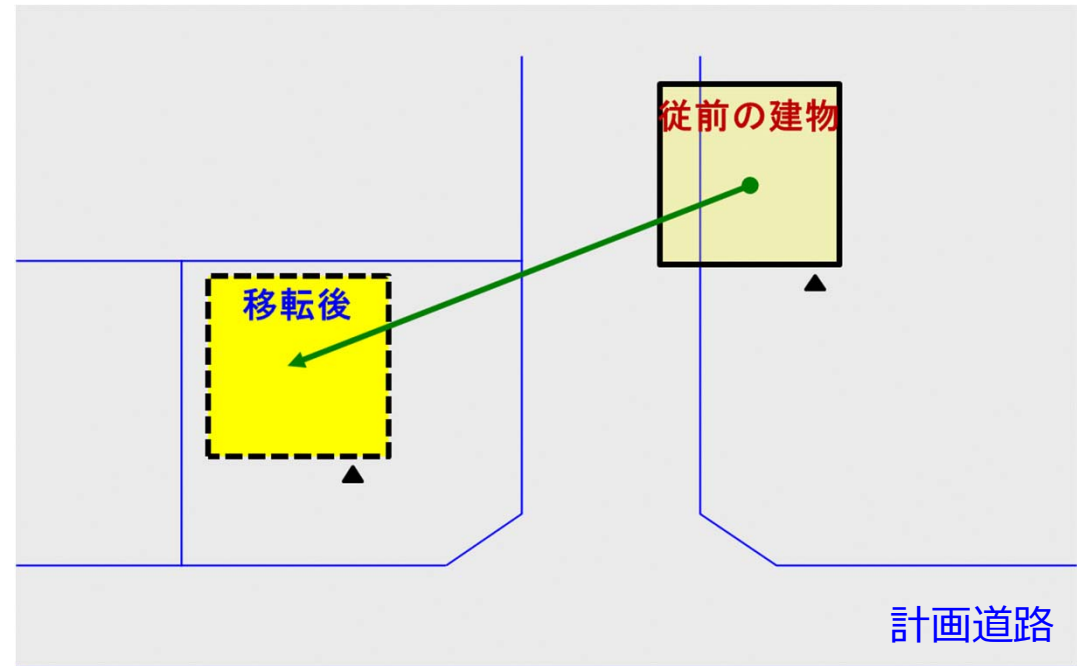
具体的な移転工法については次ページから説明します。



① 曳家移転

建築物を解体しないで換地(土地の再配置)に曳く工法。

現状の土地と仮換地の場合に適用します。



仮換地の整備

移転後の場所の造成を行い、基礎などの施工も行います。



仮住居 等

仮換地先への曳家移転完了まで、仮住居等で生活を継続していただくことになります。



曳家移転

建物を現状の状態で引っ張って移動させます。



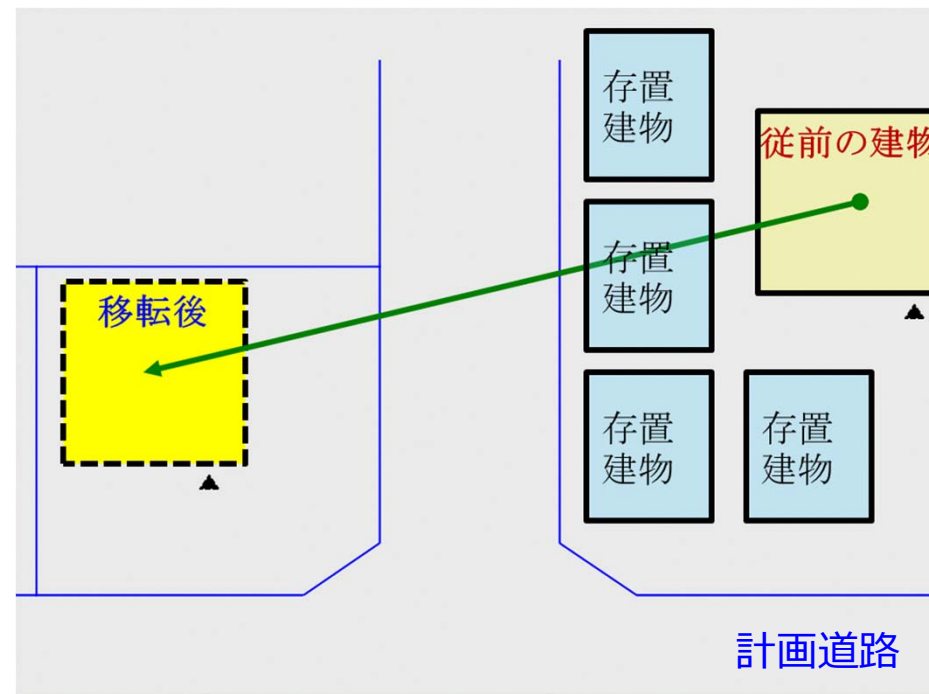
移転完了

仮住居から引っ越すことで移転完了となります。

②地区内での再築移転

換地(土地の再配置)に現在の土地と同種同等の建築物を再築する工法です。

現在の土地から換地の移転経路上に障害物がある等で曳家できない場合に適用します。



仮換地の整備

移転後の場所の造成を行います。



再建築

移転先で新たに住宅を再築していただきます。



移転完了

現在お住いの住居から引っ越すことで移転完了となります。



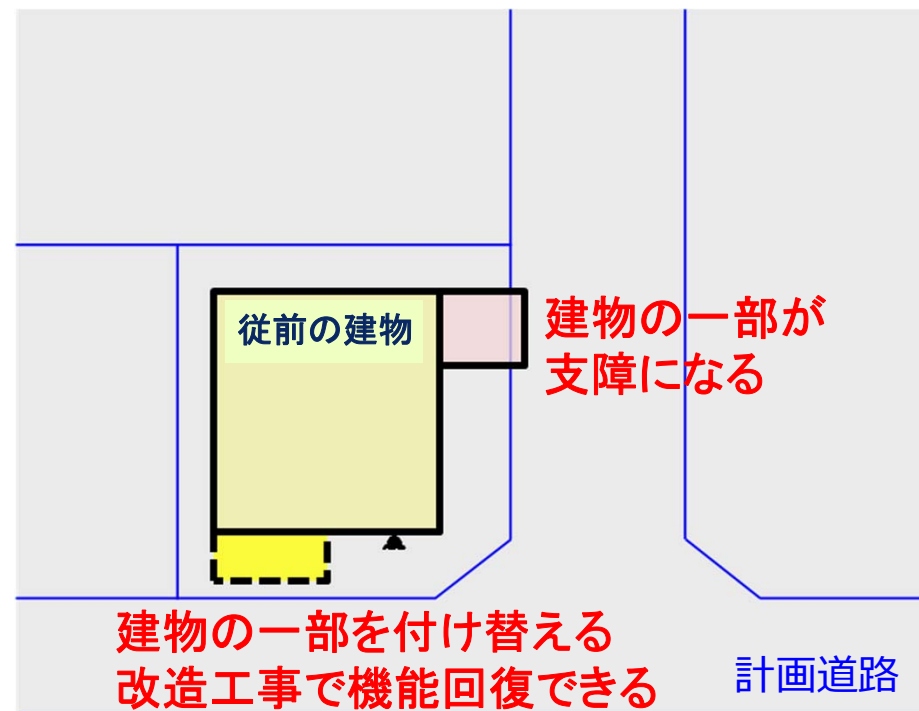
現状建物の解体

移転が完了した後、現状の建物を解体します。

③現在の建物を改造

建築物の一部を切り取る等の改造を行う工法です。

一部を切取ることによって、現在の土地の機能回復が可能な場合に適用します。



どの移転工法で移転するかは現在位置と将来の換地位置、建物等補償調査による現状の建物状況等を踏まえて検討します。



2. 建物等補償調査の実施

建物や工作物等の移転や除却は、土地区画整理事業の一環で行われるため、それに必要な費用は「移転補償費」として支払われます。補償費の算定に先立ち現地の詳細な調査を行います。

調査は、所有者様の了解のもと、専門の調査員が現地に立ち入り、建物などの調査を詳細に行います。



補償の項目

項目	内容
① 建築物の移転料	建物本体や基礎、電気設備、ガス設備、給排水設備 等
② 工作物の移転料	建物廻りの塀や物置、庭石、アスファルト舗装 等
③ 庭木等の移転料	庭木、生垣、芝、果樹 等
④ 引越しに伴う費用 (動産の移転料)	屋内の家具や電化製品、衣類、屋外の自転車、植木鉢 等
⑤ 仮住居の使用に要する費用	移転中の仮住まいの費用
⑥ 移転雑費 (移転に伴う法令手数料等)	建築物確認申請手数料や建物登記に要する費用、転居通知費 等



具体的な補償内容って何？

次のページから説明するにゃ！



① 建築物の移転料

建築物本体や各種設備、付随する施設等の移転料のことです。

(曳家・再築・改造工法)



- 曳家工法の場合、次のように算定します。

曳家工事価格 + 基礎等の新築費 + 基礎等の撤去費 ➡ **曳家に要する移転料**

- 再築工法の場合、次のように算定します。

新築相当価格 × 再築率 + 解体撤去費 ➡ **再築に要する移転料**

※再築率は、現在の建物の用途、構造と建築後の経過年数に基づき決定されます。

- 改造工法の場合、次のように算定します。

改造に要する費用 + 必要とする部分の解体撤去費 ➡ **改造に伴う移転料**

② 工作物の移転料

建物廻りの塀や物置等の外構施設の移転料のことです。

- 移設が可能なものは移設扱いで補償します。
：庭石、カーポート 等
- 移設すると壊れてしまう**コンクリートブロック塀**や**アスファルト舗装**等は、現在の価値相当額と解体撤去に要する費用を補償します。



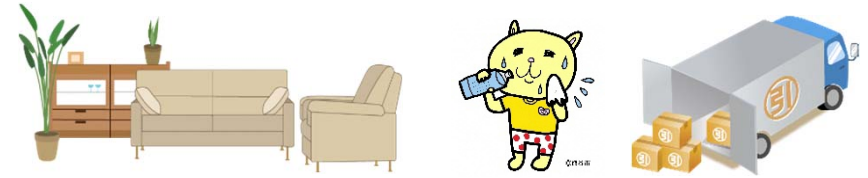
③ 庭木等の移転料

庭木、生垣、芝、利用樹の移転料のことです。
状況に応じて移植や伐採に要する費用を補償します。

※利用樹とは、果樹園や植木畑、植林等を指します。



④引越しに伴う費用(動産の移転料)



現在の土地から土地の再配置(換地)までの引越しに伴う費用です。屋内動産とは、建物内にある家具や什器類を指し、屋外動産とは、建物の周りにある雑品(自転車、植木鉢等)が対象となります。

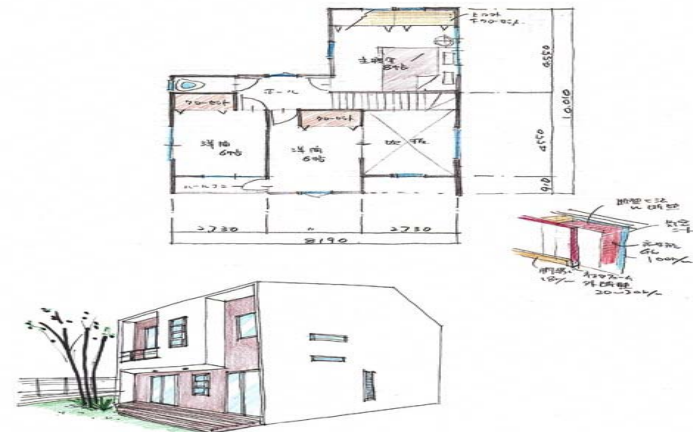
⑤仮住居の使用に要する費用

移転に伴い仮住まいを必要とする場合、仮住まいに要する費用を補償します。

※標準家賃は、当該地域における同種の賃貸事例の家賃から算定した額を基準として定められます。

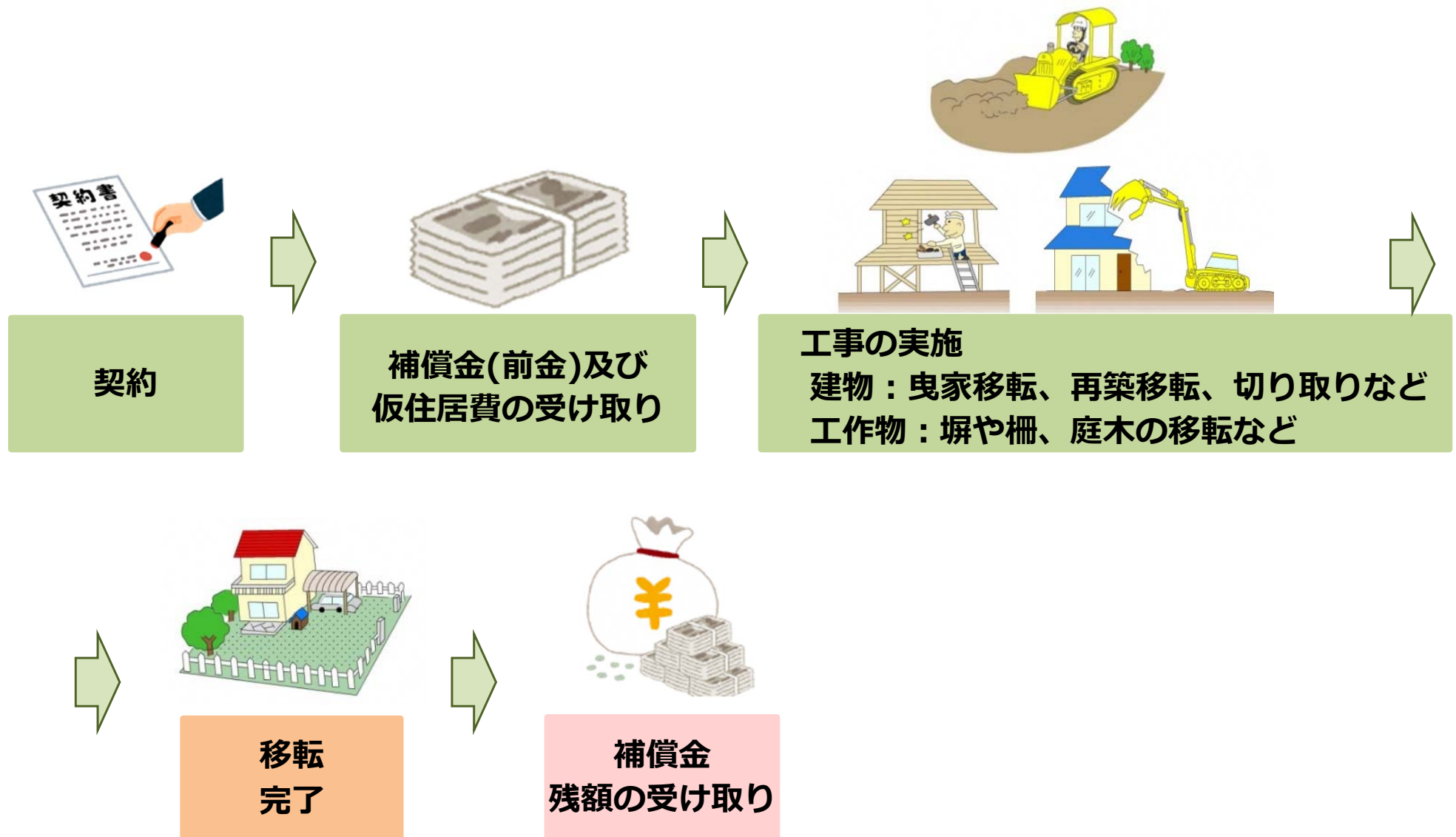
⑥移転雑費

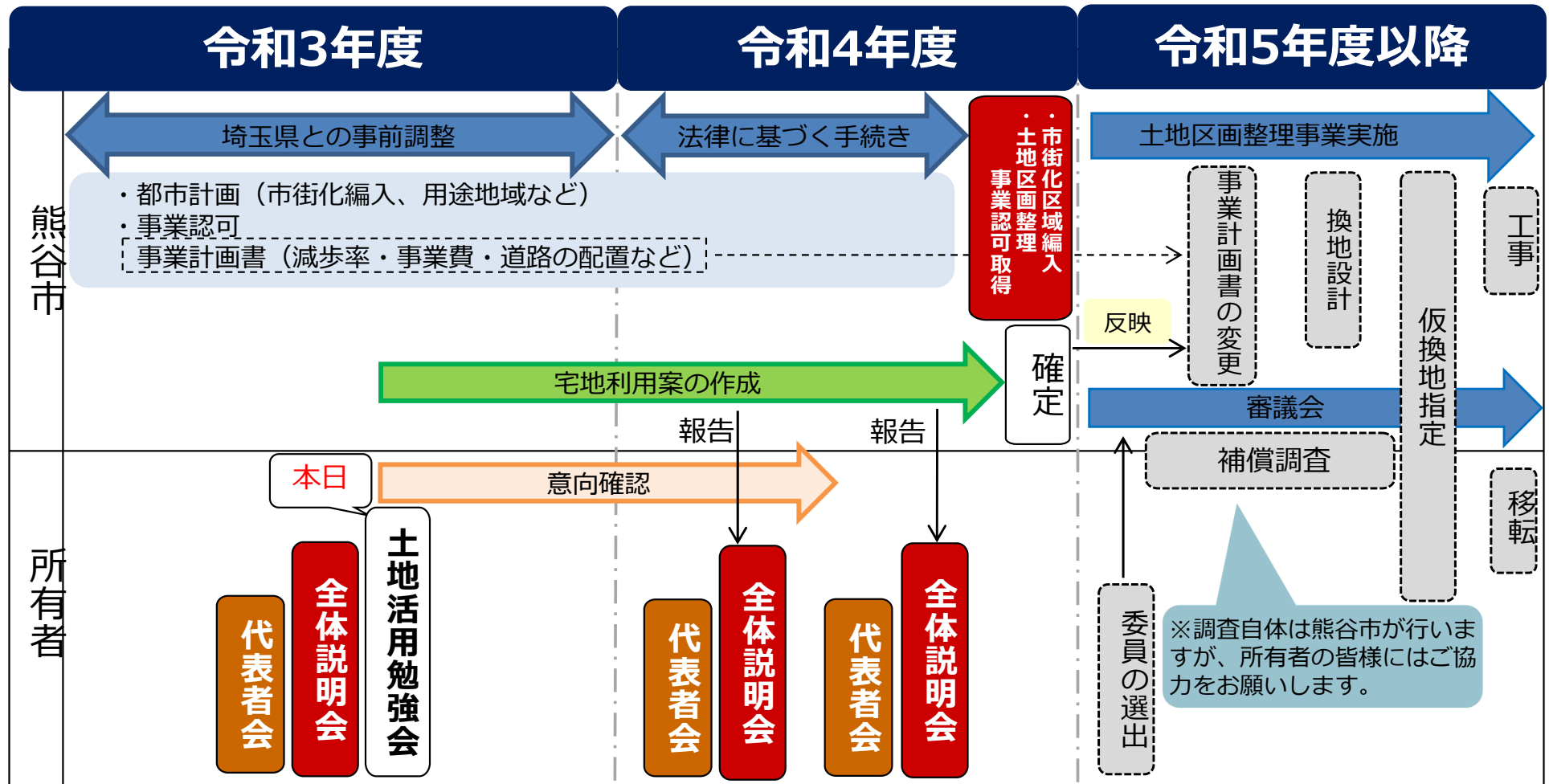
移転に伴う設計監理料、法令手数料、その他の諸雑費を補償します。



3. 建物等移転の実施

建物補償調査後に、熊谷市と所有者様の契約から移転完了までの流れは以下のとおりです。





※上記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。

