

ソシオ流通センター駅周辺地区 まちづくりだより



©熊谷市

2023.10 発行

第7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10月7日(土)に開催いたしました。

<実施概要>

- 日時：令和5年10月7日(土) 午前10時～
- 場所：佐谷田公民館1階ホール
- 対象権利者：47名
- 当日の出席者：17名

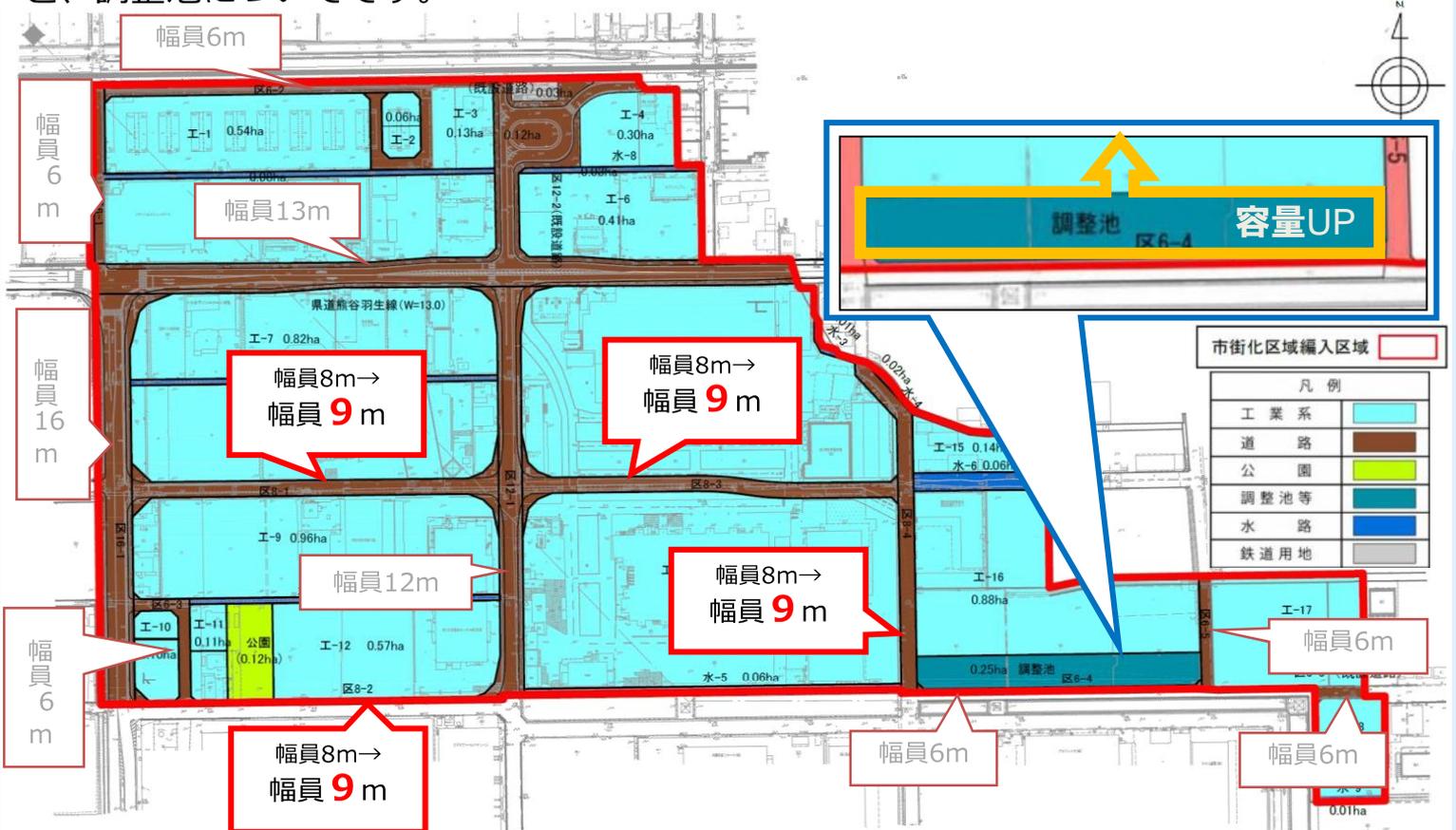
■議題

- (1) 都市計画案(地区計画)について
- (2) 土地利用計画図の見直しについて
- (3) スケジュールについて

当日の議題より

■土地利用計画図の見直し

土地利用計画図の見直しについて説明いたしました。見直した点については道路計画と、調整池についてです。



■道路計画について

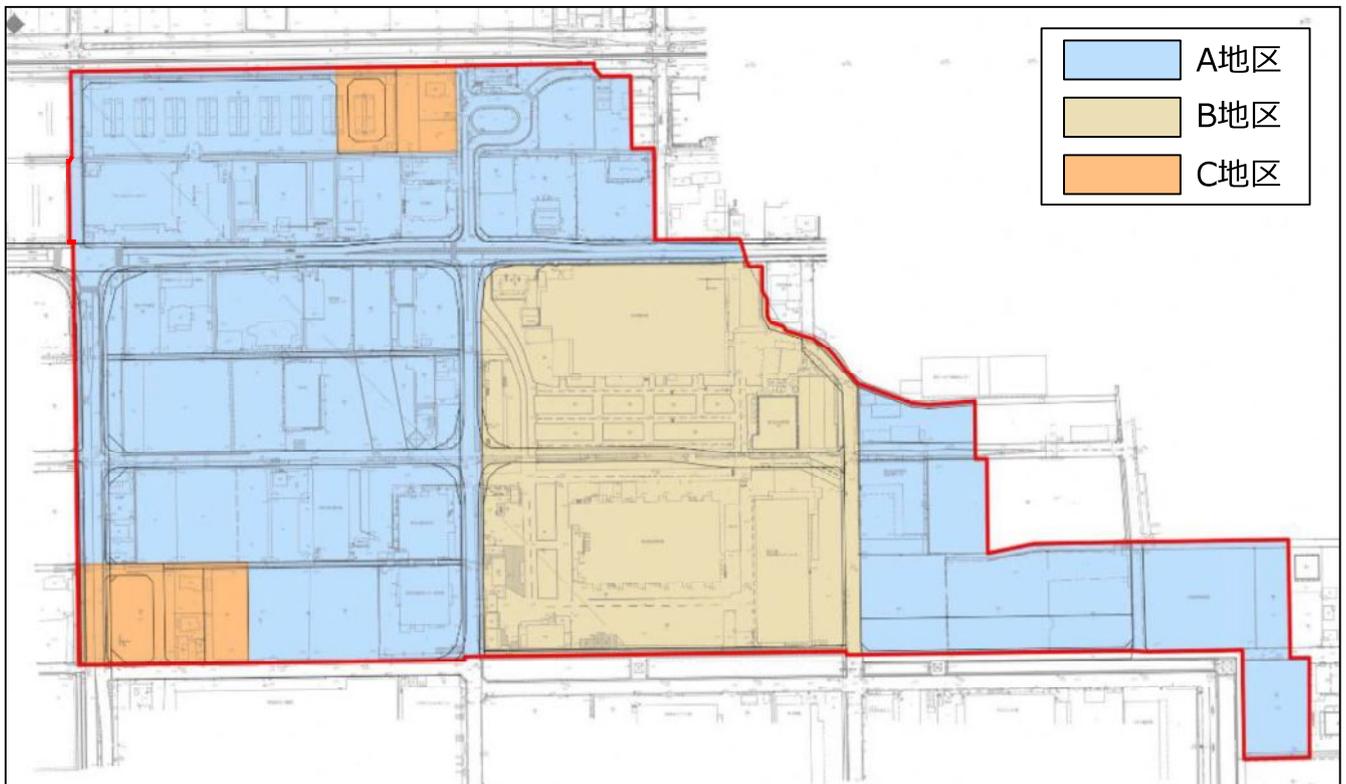
幅員8mで計画していた道路について、土地区画整理後の再開発を念頭に、開発許可で求められる道路の基準である9mの幅員に計画を変更します。

■調整池について

排水先である前谷落排水路の流域で浸水や道路冠水の実績があることから、排水路管理者との調整により排水の対策量を増やすこととなり、調整池の容量を増やす計画へと変更します。形状などについては関係者と調整していきます。

■ 都市計画案（地区計画）について

本地区は、流通業務施設の集積を図るため準工業地域に指定しますが、細かなルールについては地区計画に定めます。説明会当日は、調整中であった店舗・飲食店の床面積について、主に説明いたしました。



【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小規模な店舗、施設（住宅等）等の立地に配慮した土地利用の誘導を図ります。

■ 建築物の主なルール

	物流倉庫、製造加工施設、卸売業の施設、事務所など (危険性や環境悪化の恐れが多いものを除く)	住宅	店舗・飲食店	最低敷地面積
A地区	○	×	床面積 10,000m ² 以下	2,000m ² 以上
B地区	○	×	床面積 10,000m ² 以下	7,000m ² 以上
C地区	△ 危険性や環境悪化の恐れが非常に少なく 作業場の床面積50m ² 以下のもの	○	床面積 150m ² 以下	—

○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。

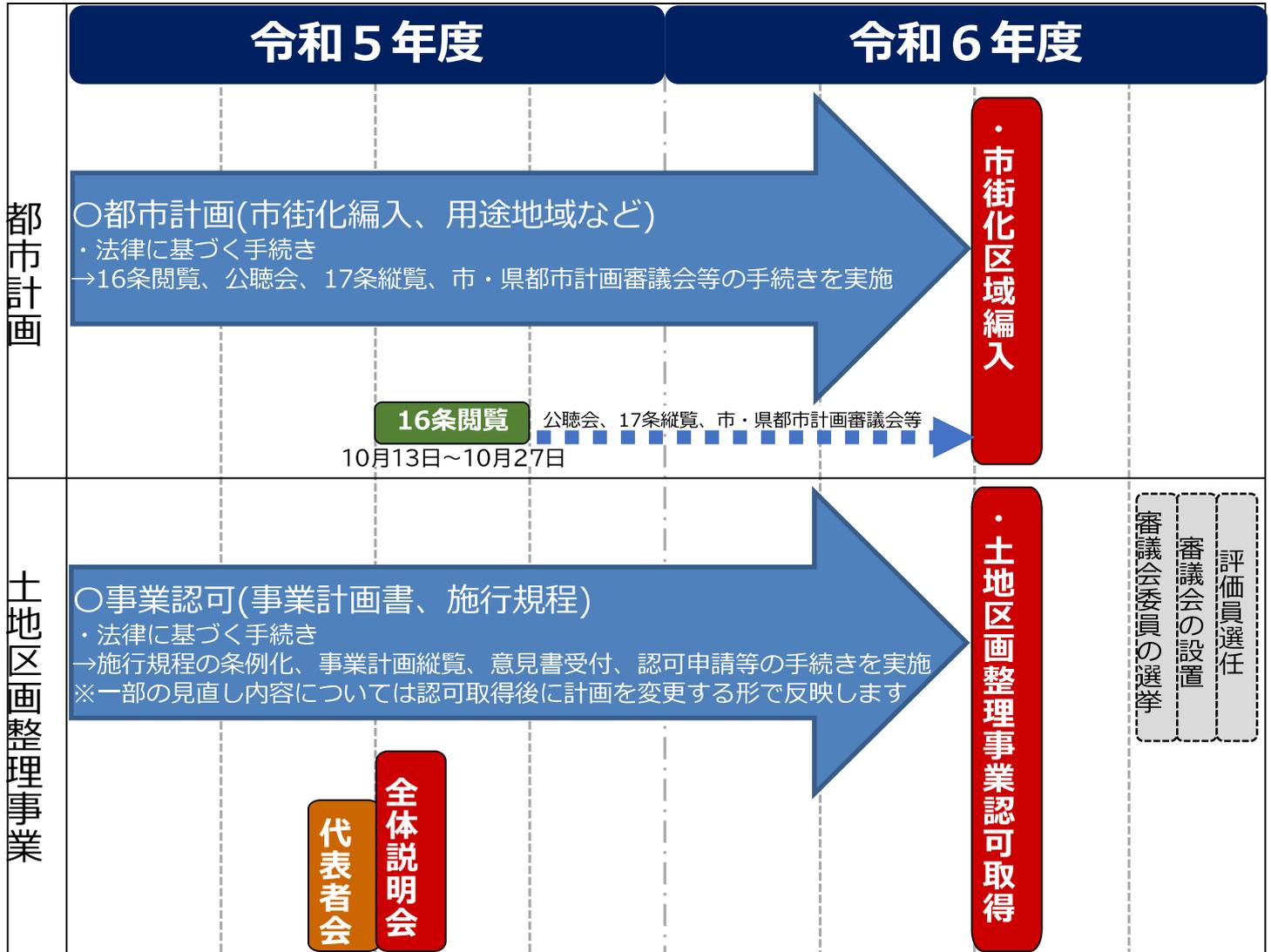
ルールに該当しなくなったとしてもすぐに建替えや移転などを行わなければならないものではありません。

○敷地面積については、換地時点の敷地を分割せずに使用する場合は、最低敷地面積以下でも使用出来ます。

■スケジュールについて

これまでの計画では、今年度末の市街化編入と事業認可を目指しておりましたが、埼玉県と国の機関である関東農政局等との調整が当初の見込みよりも時間を要したため、来年度夏から秋にかけての予定となるようスケジュールを見直しました。

現在このスケジュールをもとに、埼玉県等との事務手続きを進めております。



■土地区画整理審議会について

事業認可後に設立される土地区画整理審議会についてもふれました。

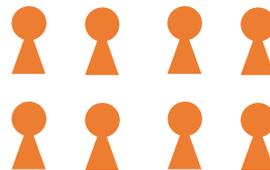
事業認可後に権利者の中から審議会委員の選挙を行います
立候補したい方や興味のある方は是非ご検討ください



©熊谷市

＜土地区画整理審議会の構成＞ 委員：10名

候補者（権利者）から選挙で決定



学識経験者から選任



■ 説明会での質疑応答(抜粋)

Q : 流通センター前交差点から北に向かう道路の幅員は変更されないのでしょうか。

A : 交差点からの入り口について、車が曲がってきた時などに歩行者が退避できるよう、水路敷を使い少し広げて使いやすくなるように調整します。この交差点から北に向かうと踏切があり、その東側も駅前に繋がる細い部分にしか繋がっていないことから、従前の通り6mの幅員を計画しています。

Q : 県道128号線(旧国道125号線)の幅員は広がるのでしょうか。

A : 車道はほぼ現状と変わらず、歩道が少し広がる予定です。

Q : 北側にあるC地区は、駅の方へ出るにはどのような経路になりますか。西側は現在、パチンコ店の駐車場になっています。

A : 線路の脇に今は砂利敷きの道路があり、そこにすれ違いができる程度の幅員6mの道路を整備します。また、駅前に向かう幅員4mの道路もあるので、そこからも出ることができます。

Q : 土地を所有しているところに調整池の計画があります。池を広げるに当たっては、残った土地の使い勝手を考えて欲しいです。

A : 調整池について、池を広げる必要がある場合は形状の検討を関係者と相談しながら進めていきたいと考えています。該当する土地を所有している方々には、日を改めて連絡いたします。

Q : 令和6年度に認可取得とスケジュールにあるが、普通ならどれくらいで建物の建築・移転となるのでしょうか。

A : 事業認可後すぐに工事が始まるわけではなく、敷地をどこに割り振るかを決め、その後の実際の工事は道路や調整池から進めていきます。建物の建築・移転時期もそれによって変わってくるため、認可された2年後くらいから徐々に工事が始まると思われます。まずは換地設計や権利者から同意を得るところから始まり、土地区画整理審議会で話を聞きながら進めていきます。

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

