

理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項において準用する第17条第1項の規定に基づき、熊谷都市計画地区計画の変更（熊谷市：ソシオ流通センター駅周辺地区、新堀スマートエコタウン地区）についての理由を示したものです。

I. 熊谷都市計画区域の位置等

熊谷都市計画区域に含まれる土地の区域は、熊谷市の行政区域の全域です。

【熊谷市：ソシオ流通センター駅周辺地区】

本地区は秩父鉄道秩父本線ソシオ流通センター駅を含み、上越・北陸新幹線、JR高崎線及び秩父鉄道秩父本線が乗り入れる熊谷駅から東に約3.4km、国道17号バイパス持田I.C.から南西に約1kmに位置しています。また、国道17号と国道125号の間に位置し、東側は行田市に接しています。

【熊谷市：新堀スマートエコタウン地区】

本地区は、JR高崎線の主要な始発駅である籠原駅から東方向約400mに位置し、周辺一帯は低層住宅を主体とした住宅地です。

II. 変更理由

【熊谷市：ソシオ流通センター駅周辺地区】

本地区内の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。

また、地区施設道路の延長に錯誤があったため修正するとともに、土地区画整理事業の進捗による軽微な変動が生じる場合に備え、公園の面積について、確定値から概数表記に変更するものです。

【熊谷市：新堀スマートエコタウン地区】

本地区は、計画段階から地域の自然特性を考慮した街区設計シミュレーションや日射遮蔽や通風を考慮するなど、熊谷版スマートハウスの建ち並ぶスマートエコタウンの形成を目指しています。

夏の暑さや冬の風の影響を緩和するよう区画を設定した区画整理を行っており、区画整理の後暑さに対応した環境配慮型の良好な住環境の形成を目指すため、地区計画を新たに策定するものです。

III. 変更内容

【熊谷市：ソシオ流通センター駅周辺地区】

地区施設の配置及び規模（道路・公園）を次のとおり変更します。

新			旧		
名称	幅員又は面積	延長	名称	幅員又は面積	延長

区画道路 1 号線	6.0m	<u>約 100m</u>	区画道路 1 号線	6.0m	<u>約 50m</u>
区画道路 2 号線	6.0m	<u>約 100m</u>	区画道路 2 号線	6.0m	<u>約 270m</u>
区画道路 3 号線	6.0m	約 80m	区画道路 3 号線	6.0m	約 80m
区画道路 4 号線	12.0m	約 210m	区画道路 4 号線	12.0m	約 210m
区画道路 5 号線	<u>9.0m</u>	約 180m	区画道路 5 号線	<u>8.0m</u>	約 180m
公園	<u>約 1,200 m²</u>		公園	<u>1,200 m²</u>	

【熊谷市：新堀スマートエコタウン地区】

本地区では、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全の方針、地区整備計画を定めるとともに、地区整備計画では、建築物等の用途制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又はその他の意匠制限を定めるものです。

IV. 関連する都市計画

なし