熊谷市都市計画マスタープラン

（案）

令和３年１１月

熊　谷　市

― 目　次 ―

序　章 都市計画マスタープランの概要
1　都市計画マスタープランとは……2
2　都市計画マスタープランの役割……2
3　策定の趣旨……3
4　位置付け……3
5　計画期間……4
6　計画の構成……5

第１章 市の現況と課題
1　市の概況……8
2　市の現況と課題……9
3　上位計画……18

第２章 全体構想：将来都市像・まちづくりの目標
1　将来都市像……20
2　まちづくりの目標……21

第３章 全体構想：将来都市構造
1　将来都市構造の基本的な考え方……26
2　将来都市構造……27

第４章 全体構想：分野別の方針
1　分野別の方針とは……40
2　土地利用……41
3　交通……46
4　水と緑……48
5　住環境……50
6　防犯・防災……52
7　産業・活力……54

第５章 地域別構想
1　地域別構想とは……58
2　中央地域……60
3　東部地域……66
4　西部地域……72
5　南部地域……77
6　北部地域……83

第６章 実現化方策
1 適切なまちづくりの手法の活用……90
2 推進体制の整備……94
3 適切な進行管理……96

第７章 市街化調整区域の整備及び保全の方針
1 目的と位置付け……98
2 市街化調整区域の現状と課題……100
3 市街化調整区域の整備及び保全の方針……108
4 実現に向けて……119

序章　都市計画マスタープランの概要

序章では、本計画の策定の背景や計画の位置付け、計画期間、計画書の構成等を整理します。

1 都市計画マスタープランとは

「都市計画マスタープラン」とは、都市計画法（第１８条の２）に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」です。地域に密着した内容とするため、住民に最も身近な市町村が住民の意見を踏まえて策定するものです。

《都市計画マスタープランに定める主な内容》

将来目指すまちの姿

都市計画に関連する方針

○土地の利用のあり方
○道路や交通のあり方
○水辺環境、公園及び緑地のあり方
○住環境のあり方
○防犯や防災のまちづくりのあり方
○にぎわいや地域の魅力づくりのあり方
○まちづくり推進のための方策

など

2 都市計画マスタープランの役割

都市計画マスタープランには、主に次の３つの役割があります。

**長期的な視点の
まちづくりの指針**

長期的な視点に立ち、将来のまちづくりの方向性を示す役割を担います。まちづくりに関する施策・事業の指針となります。

**将来像を市民等
と共有する役割**

まちづくりの将来像を市民や関係者と共有し、事業実施に向けた合意形成や連携・調整を円滑にする役割を担います。

**都市計画の
決定・変更の指針**

都市計画の決定や変更は、都市計画マスタープランの考え方に基づいて行われるため、指針としての役割を担います。

3 策定の趣旨

現在は、旧熊谷市、旧大里町、旧妻沼町で策定※した計画を現行の「都市計画マスタープラン」としていますが、まもなく目標年次を迎えます。また、全国的な人口減少・少子高齢化の進行や大規模災害の発生に伴う安心・安全に対する関心の高まり等を背景に、まちづくりに係る様々な法整備や制度改正が進められています。

こうした社会情勢の変化や上位計画である総合振興計画等を踏まえ、新たな都市計画マスタープランを策定します。

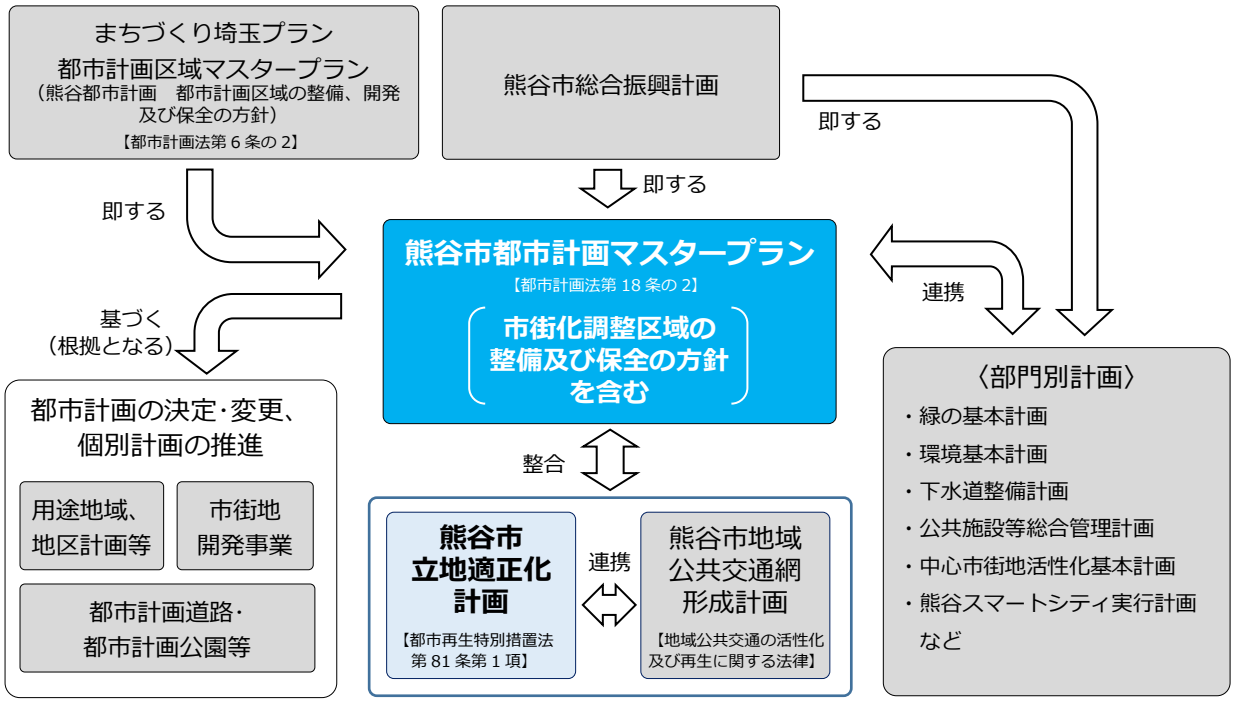
※旧江南町では未策定

4 位置付け

都市計画マスタープランは、市が定める「総合振興計画」や埼玉県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して策定するまちづくりの指針です。また、個別の都市計画決定・変更の際の根拠となります。

更に、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを具現化する「立地適正化計画」と一体的に策定することで、本計画で示す将来都市像の実現を図ります。

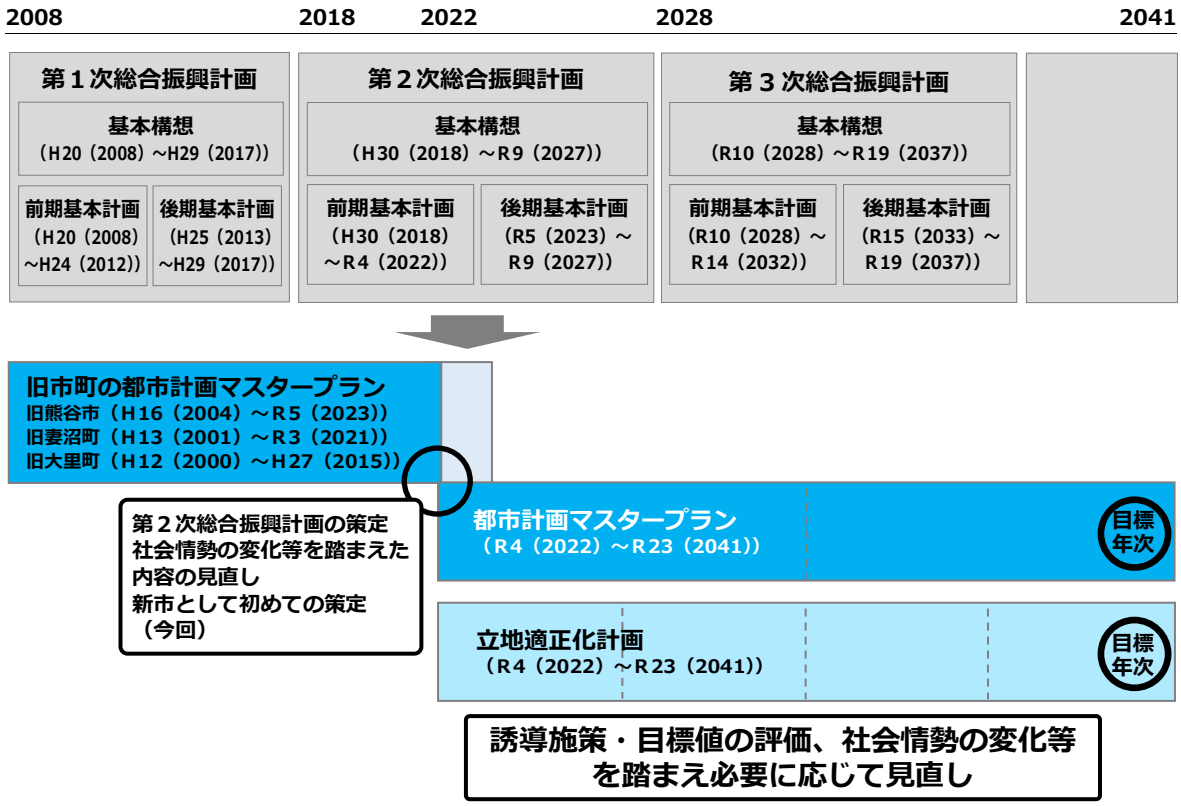
<関連する計画の体系>



5 計画期間

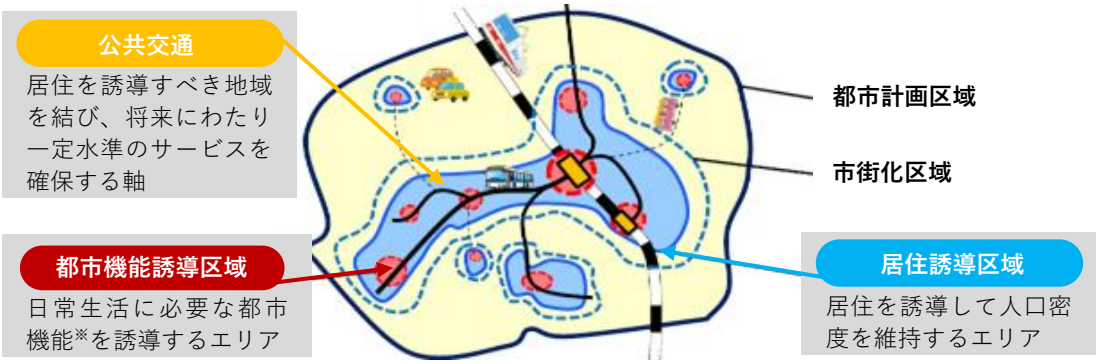
都市計画マスタープランは、おおむね 20 年後の都市像を展望した上で都市計画の基本方針を定めることとされているため、目標年次を令和 23（2041）年とし、社会情勢等の変化を踏まえた上で、適宜見直しを行います。

＜計画期間＞



参考：立地適正化計画の概要

立地適正化計画は、都市再生特別措置法の一部改正により市町村が策定できることとなった計画です。国では、人口減少下においても持続可能な都市構造とするため、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進しています。本市においても都市計画マスタープランに示す「コンパクト・プラス・ネットワーク」を具現化していくため、両計画の関連性を考慮し一体的に策定しています。立地適正化計画では、都市計画区域を計画区域とし、市街化区域内に「都市機能誘導区域」や「居住誘導区域」、「誘導施策」等を設定します。



※都市機能：都市の生活を支える商業や医療・福祉・子育て・教育・防災等の役割（働き）

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）

6 計画の構成

都市計画マスタープランは、市全体の将来都市像や都市構造、分野別の方針を定める「全体構想」、全体構想を踏まえ地域ごとの基本方針を定める「地域別構想」、将来都市像の実現に向けた考え方を定める「実現方策」といった大きく三つの項目で構成します。

<計画の構成>

序章　都市計画マスタープランの概要

本計画の策定の背景や計画の位置付け、計画期間、計画書の構成等を整理します。

第１章　市の現況と課題

上位計画を踏まえ、本市の現況及びまちづくりの主要な課題を整理します。

第２章　全体構想：将来都市像・まちづくりの目標

現況と課題を踏まえ、目指すべき将来の都市の姿と、その実現に向けたまちづくりの目標を示します。

第３章　全体構想：将来都市構造

将来都市像・まちづくりの目標の実現に向けて、目指していく都市構造を示します。

第４章　全体構想：分野別の方針

都市計画に関連する６つの分野別の基本方針を示します。

土地利用　交　通　水と緑
住環境　防犯・防災　産業・活力

第５章　地域別構想

全体構想を基に地域ごとのまちづくりの方針を示します。

中　央　地　域　東　部　地　域　西　部　地　域
南　部　地　域　北　部　地　域

第６章　実現化方策

第５章までに示したまちづくりの方針の実現化方策として、「適切なまちづくり手法の活用」「推進体制整備」「都市計画マスタープランの進行管理」についての方針を示します。

第７章　市街化調整区域の整備及び保全の方針

都市計画マスタープラン（第１章～第６章）に基づき、市街化調整区域を対象として整備及び保全に係る方針をきめ細かに示します。

第１章　市の現況と課題

第１章では、上位計画を踏まえ、本市の現況及びまちづくりの主要な課題を整理します。

1 市の概況

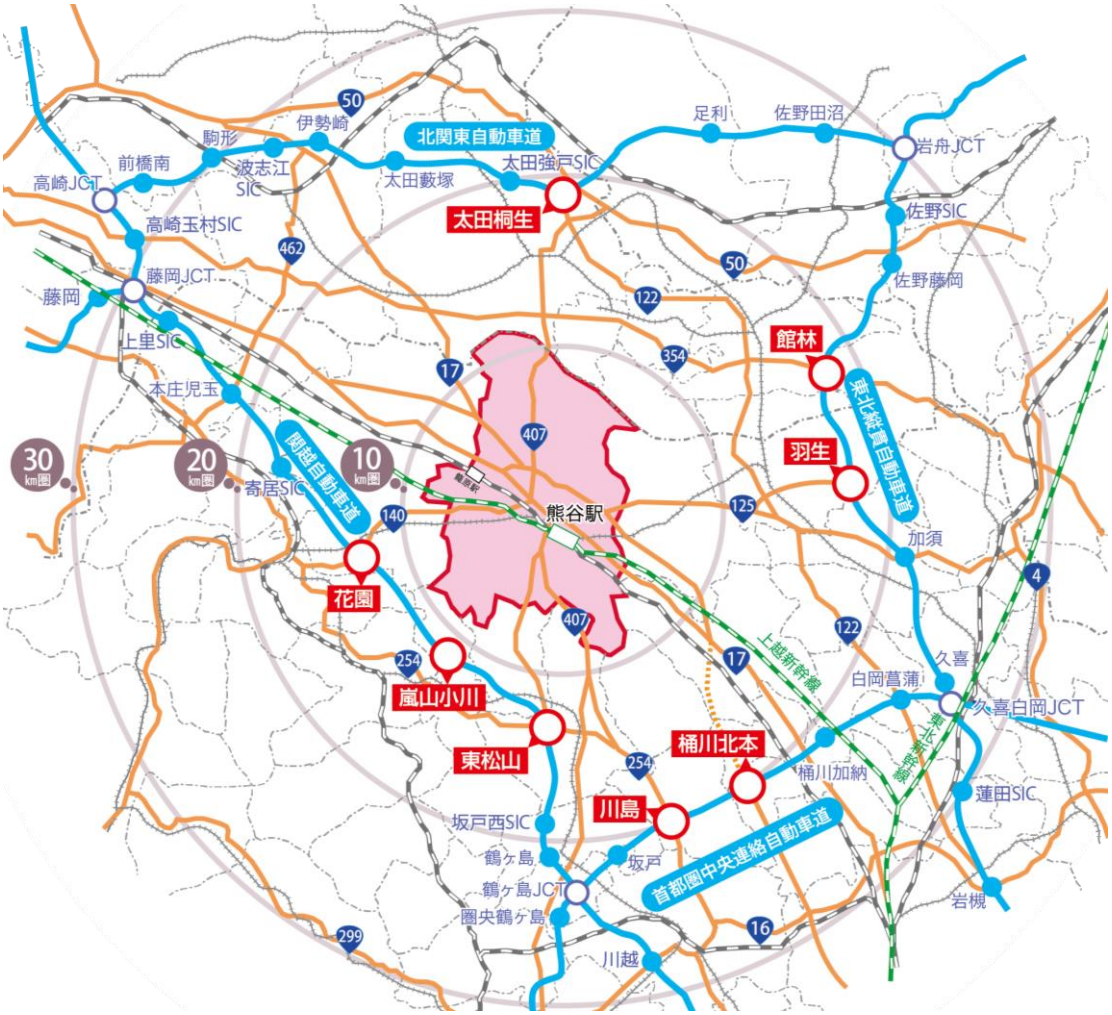
本市は、県北で唯一 19 万人を超える人口を有する都市であり、政治・経済・文化面などあらゆる面で、県北の中核都市として発展を遂げてきました。

位置は、埼玉県の北部、東京都心から 50～70 キロメートル圏にあり、古くから中山道の宿場町として発展してきました。現在でも国道 17 号、125 号、140 号、407 号など、数多くの広域幹線道路や JR 上越・北陸新幹線、JR 高崎線、秩父鉄道の３本の鉄道が通る交通の要衝となっています。

地形は、荒川右岸の一部を除きほぼ平坦で、徒歩や自転車を利用しやすい緩やかな高低差の市街地が形成されています。また、荒川や利根川の水に恵まれた肥沃な大地、豊かな自然環境、県内上位の工業・商業・農業の基盤等、まちづくりの要素として生かすべき多くの資源が潜在しています。

気候は、夏と冬の寒暖の差が大きい特色があります。特に夏の暑さは著しく、2018 年には最高気温 41.1℃を記録しました。日照時間は全国平均、埼玉県平均と比較して長く、快晴率が高い特色があります。

《広域的な位置》



出典：企業立地支援ガイドを基に作成

2 市の現況と課題

（1）人口

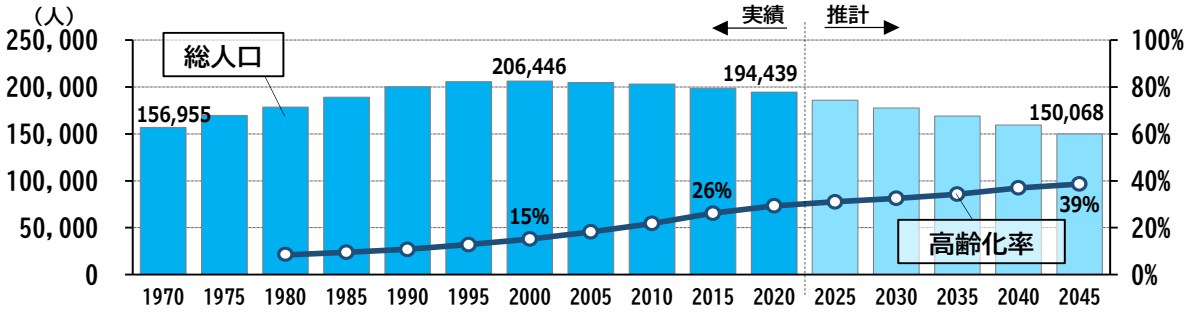
令和 2 年（2020 年）時点の総人口は約 19.4 万人（国勢調査速報値）で、平成 12 年（2000 年）をピークに減少傾向となっています。近年は転入者の微増により減少幅が小さくなる傾向にありますが、将来人口は令和 27 年（2045 年）に約 15 万人と推計（国立社会保障･人口問題研究所）されており、50 年前の人口規模まで減少することが予測されています。

地域別の状況を見ると、市の中心部や北部地域等で大幅な人口減少・高齢化が見込まれ、一方で籠原駅周辺は、人口減少率が低い予測です。

また、市域の約 17%を占める市街化区域内に総人口の約 62%が居住しており、コンパクトな市街地が形成されていますが、市街化区域・市街化調整区域を問わず人口密度の低下が懸念されます。

市民意見	◆「若者が増えるまち」が目標 ◆人口減少に伴う「小中学校の統廃合」「まちの活力の衰退」が課題 ◆特に「少子化」「若者の流出」を解消すべき

《人口の推移》



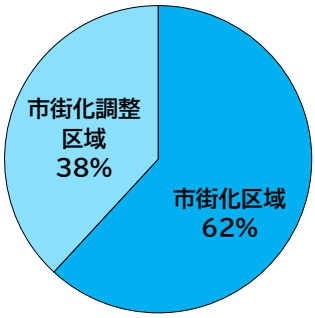
出典：国勢調査、国立社会保障･人口問題研究所

《地域別の人口の状況》

	人口増減率（2015 年⇒2045 年）		人口密度（2015 年）	
	市街化区域	市街化調整区域	市街化区域	市街化調整区域
市全体	-21.7%	-29.0%	46.6 人/ha	5.7 人/ha
中央地域	-24.5%	-23.2%	59.5 人/ha	10.0 人/ha
東部地域	-23.0%	-26.4%	53.1 人/ha	7.8 人/ha
西部地域	-16.8%	-28.2%	39.7 人/ha	5.9 人/ha
南部地域	-21.6%	-27.1%	31.9 人/ha	4.3 人/ha
北部地域	-20.7%	-32.6%	29.6 人/ha	5.7 人/ha

※地域区分は第 5 章地域別構想を参照　　出典：国勢調査

《区域区分別の人口（2015 年）の状況》



出典：国勢調査

課　題	◆住みやすさを生かした移住・定住促進 ◆局所的な人口減少・世代構成バランスの改善 ◆若者が住み続けられる環境整備

（２）土地利用・市街地整備

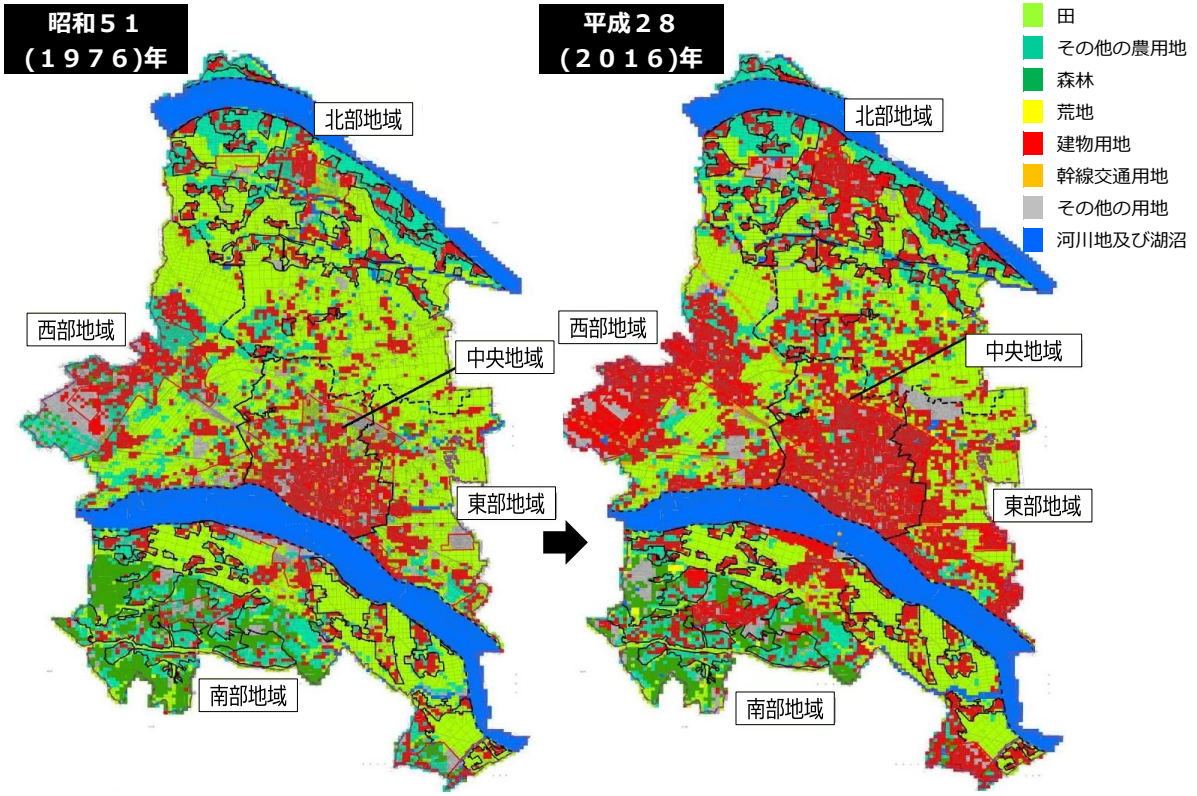
バランスのよい土地利用が図られており、各地域の特性に応じて、都市と自然が調和する暮らしやすい環境が形成されています。

市街化区域内は、26 地区で土地区画整理事業を完了又は実施中であるほか、約 7 割が下水道供用済みなど、良好な都市基盤が整備されており、都市的土地利用が進められてきました。一方で、市街化調整区域も宅地化が進行しており、低密度な市街地化の傾向にあります。市街化区域内の建物用地は、過去 40 年間（1976 年～2016 年）で面積が約 2 倍に拡大していますが、人口は 17%の増加に留まっており、人口密度を高めていくことが求められています。

また、市の中心部や北部地域では、人口減少･高齢化に伴い、空き家が増えつつあります。

市民意見	◆「生活のしやすさ・住環境」「自然環境」の満足度が高い ◆特に「空き家・空き地や耕作放棄地の有効活用」「優良農地の保全」が必要

《土地利用の推移（昭和５１（1976）年と平成２８年（2016）年の比較)》



出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査

課　題	◆都市と自然が調和した住みやすい環境を維持する土地利用誘導 ◆地域性を生かした住環境の維持・充実 ◆人口動態に対応した持続可能な土地利用の規制･誘導 ◆良好な都市基盤の維持 ◆空き家・空き地等の積極的な活用

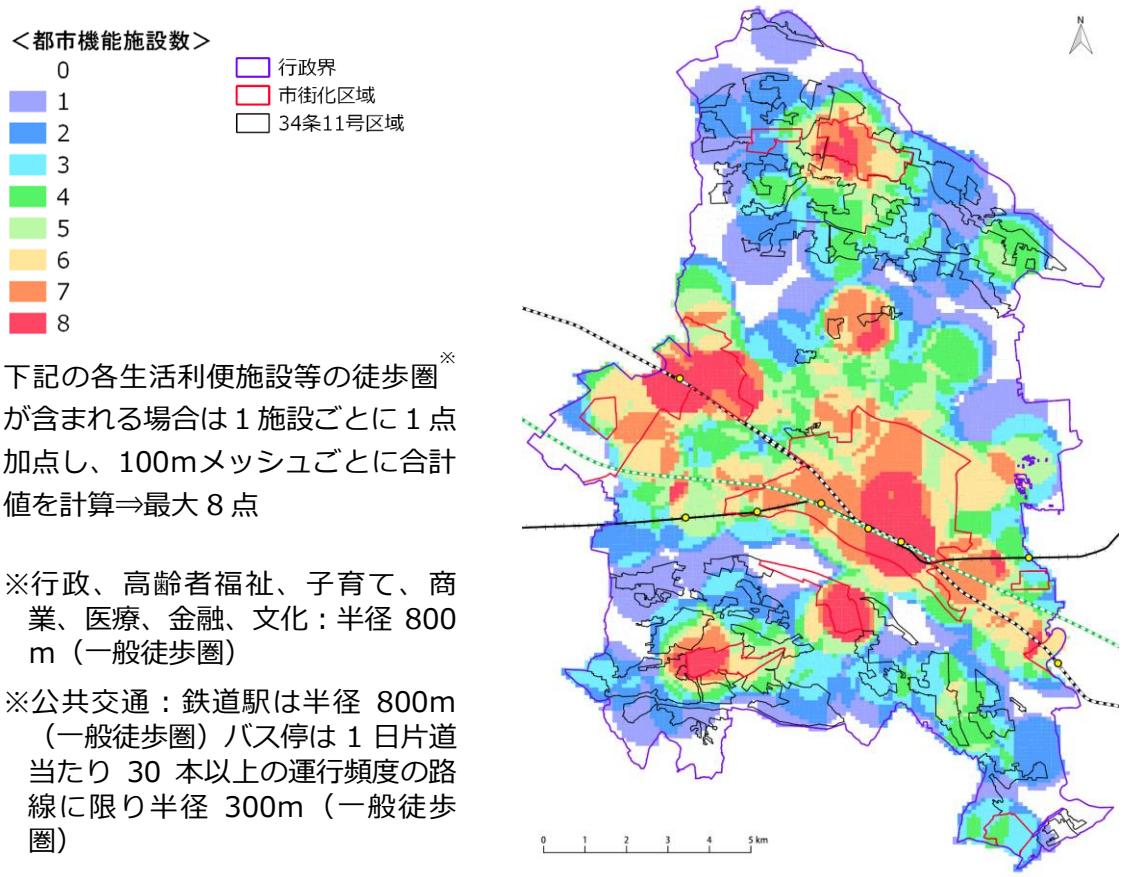
（３）都市機能

市街化区域内は、医療・商業・高齢者福祉施設等、一定の都市機能が徒歩圏内に集積しており、生活利便性が比較的高い環境になっています。市街化調整区域内は、都市機能の分布が少ないものの、都市機能の集積度が高い箇所に幹線道路や公共交通でアクセスできる環境になっています。しかし、今後は人口減少が見込まれるエリアでの都市機能の撤退や、少子高齢化によって求められる都市機能の変化が想定されます。

中心市街地は、百貨店・専門店・業務施設など多様な都市機能が集積していますが、低未利用地・空き店舗も点在し、にぎわいが失われつつあります。

市民意見	◆「何でも揃う利便性」が魅力 ◆「将来はコンパクトシティ」を望む ◆「駅周辺以外の商業施設の少なさ」「地域間移動・買物の利便性」が課題

《都市機能等の分布状況》



下記の各生活利便施設等の徒歩圏※が含まれる場合は１施設ごとに１点加点し、100mメッシュごとに合計値を計算⇒最大８点

※行政、高齢者福祉、子育て、商業、医療、金融、文化：半径 800m（一般徒歩圏）

※公共交通：鉄道駅は半径 800m（一般徒歩圏）バス停は１日片道当たり 30 本以上の運行頻度の路線に限り半径 300m（一般徒歩圏）

出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査

課　題	◆人口減少下での都市機能の維持・充実 ◆歩いて暮らせる利便性の高い環境の維持・充実 ◆高齢者や子育て世代など様々な人の暮らしの利便性確保 ◆県北の中心地としての拠点性維持・強化

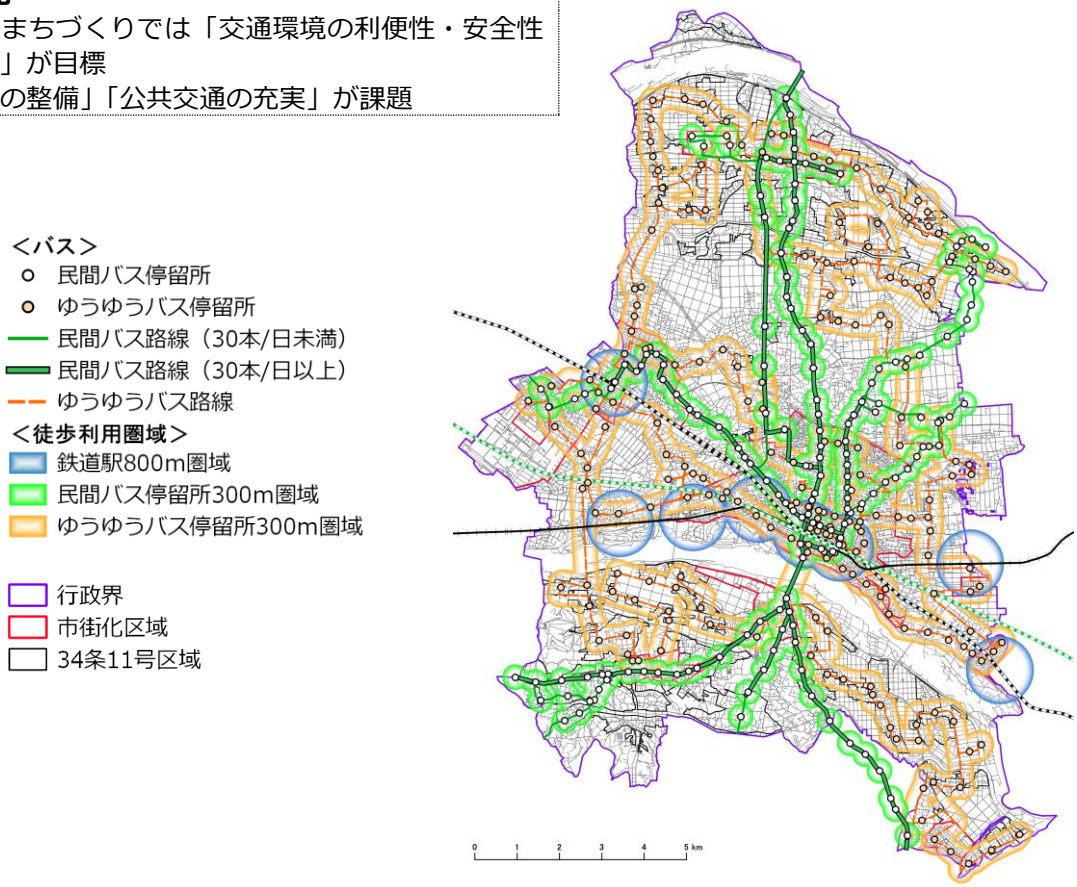
（４）交通

公共交通は、鉄道・路線バス・ゆうゆうバスによって人口の７割強をカバーしています。市内の主要拠点間及び市外への移動は、路線バスにより利便性が確保されています。鉄道駅周辺への人口集積も見られ、中心市街地で自転車利用環境の整備も進んでいることから、自動車に過度に依存しないまちづくりに適した特性を有しています。一方で、ゆうゆうバスの利用者数は少なく、このままの状況が続くと、人口減少に伴い公共交通の撤退やサービス低下も懸念されます。

道路は、広域道路網が充実し市外・県外へのアクセスが良好ですが、市内の拠点間を結ぶ幹線道路のネットワークが不足する箇所もあり、都市計画道路の未着手区間等の整備が求められます。また、一部の市街地や集落に狭あい道路が多いエリアが存在しています。

市民意見
- ◆今後のまちづくりでは「交通環境の利便性・安全性の向上」が目標
- ◆「歩道の整備」「公共交通の充実」が課題

《公共交通の状況》



出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査

課　題	◆利便性の高い鉄道利用環境と、駅周辺の良好な都市基盤を生かしたまちづくりの推進 ◆人口減少・高齢化に対応した公共交通ネットワークの形成 ◆中心市街地活性化等を支える徒歩・自転車利用環境の充実 ◆広域道路網の維持・充実、都市計画道路の整備率の向上 ◆安全性の向上に寄与する生活道路や狭あい道路の改善

（５）産業

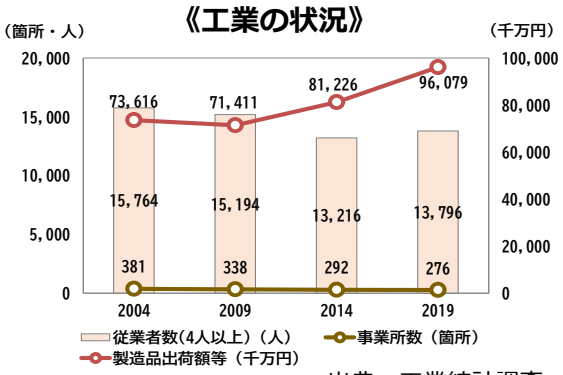
本市は工業・商業・農業のバランスのとれた産業都市になっています。

市域の 20 ㎞圏内に８つのインターチェンジ（P8 参照）が存在する優れた立地となっており、工業においては製造品出荷額が県内２位（2020 年工業統計調査）を誇っています。近年は、ソシオ流通センター駅周辺の産業拠点、（仮称）道の駅「くまがや」など、広域交通機能を生かした産業振興を進めており、更なる産業集積が期待されます。

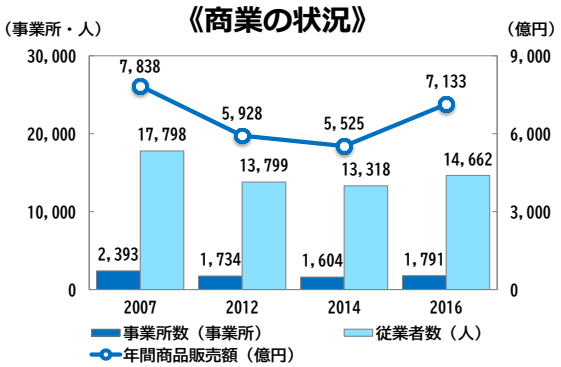
商業においても、年間商品販売額が県内５位（2016 年経済センサス）となっています。近年は消費者のライフスタイルの多様化等により、県北地域の商業の中心都市としての役割が相対的に低下しているとみられますが、事業所数・従業者数・年間商品販売額は回復傾向が見られます。

農業においては、農業算出額が県内 5 位（2018 年市町村別農業産出額（推計））となっています。農地の利用集積等の効果により経営耕地面積は回復していますが、農家戸数は減少しており、遊休農地も増加しています。

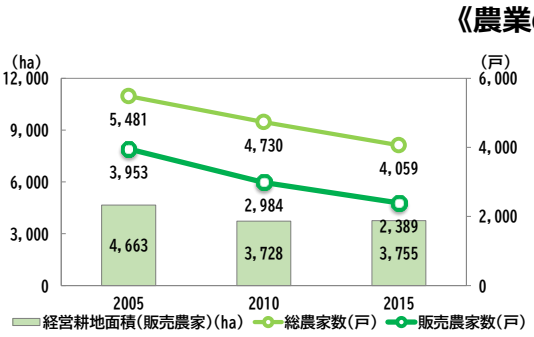
市民意見	◆将来の魅力として「先端都市（ICT・AI 活用、テレワークしやすい環境）」が目標 ◆今後のまちづくりでは「産業振興によるまちの活力向上」が特に重要 ◆人口減少に対応する「働く場づくり」が課題



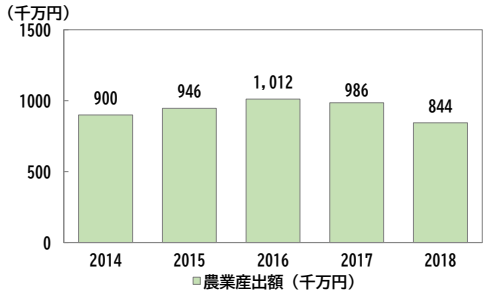
出典：工業統計調査



出典：商業統計調査、経済センサス



出典：農林業センサス



出典：市町村別農業産出額（推計）

課　題	◆交通利便性や新技術等を生かした産業振興の推進 ◆働く場づくりによる都市の活力の維持 ◆担い手育成と農地集積・集約化、農産物のブランド化推進

（６）水と緑

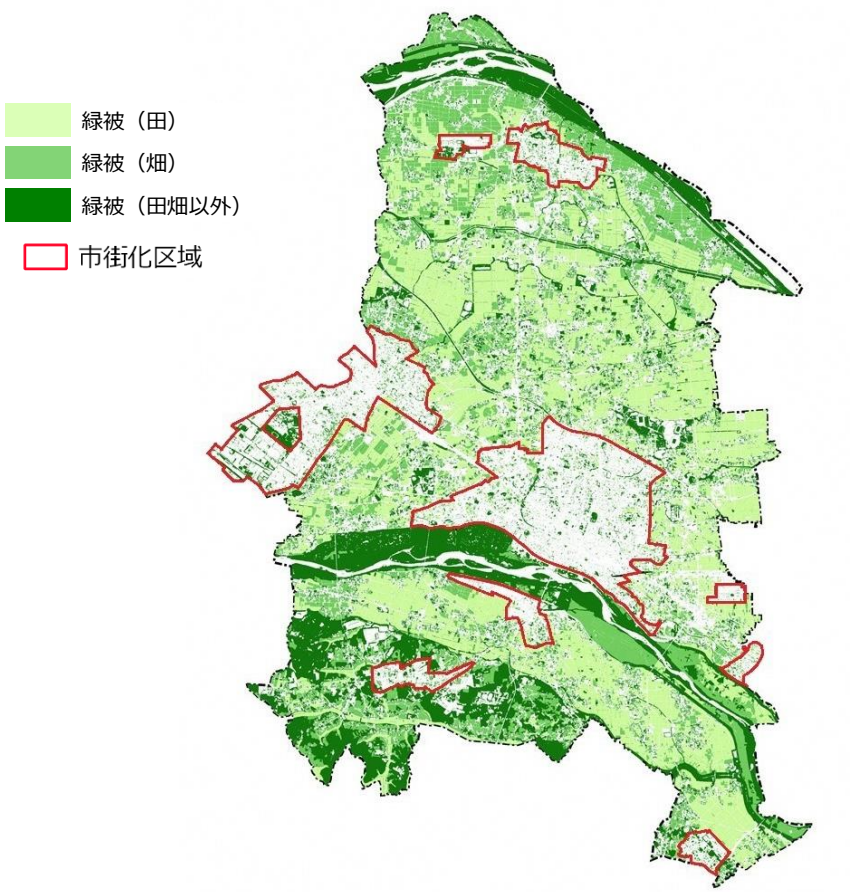
本市は、利根川と荒川の二大河川や丘陵、農地や公園などの多様で豊かな水と緑に恵まれています。これらの自然環境は、健康・レクリエーション・防災面等でも重要な空間となっています。

市内には、市街化調整区域を中心に、多様な余暇活動を可能にする公園が多く存在し、市民一人当たりの都市公園面積が国の標準を大きく上回っています。

一方で、市街化区域には街区公園や近隣公園が点在するものの緑被率は低く、緑を感じながらスポーツ・レクリエーション等を楽しむ空間が少ない状況です。

市民意見	◆豊かな自然やスポーツを楽しめる環境が魅力 ◆「高齢者が利用しやすい公園」「防災機能を備えた公園・緑地」の充実が目標

《緑被の状況》



出典：熊谷市緑の基本計画

課　題	◆既存都市公園の維持、新たなニーズに対応した機能の充実 ◆市街化区域内の緑の保全・創出（公園、生産緑地等） ◆市街化区域内でスポーツ・レクリエーションを楽しめる空間整備

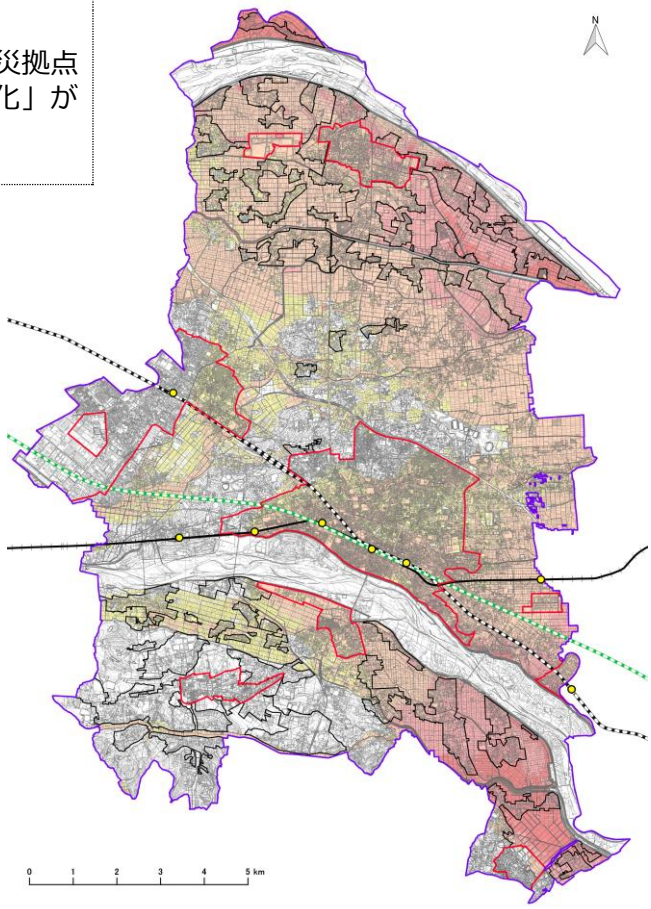
（７）防犯・防災

犯罪等の発生状況は減少傾向にあります。一方、適切に管理されていない空き家が存在し、防災・衛生等の観点で近隣への悪影響が懸念されます。

市域の広範囲が浸水想定区域となっています。熊谷駅周辺や大里・妻沼地域など浸水深が深いエリアが存在し、一部避難所も含まれます。また、大里・江南地域には、土砂災害による危険性が高いエリアが存在します。令和元年東日本台風（台風 19 号）では、土砂災害被害はありませんでしたが、氾濫危険水位を超える河川の増水がありました。安全性の高いまちづくりに向けて、行政・市民・事業者等の連携によるハード・ソフト両面の対応による防災対策を進めていますが、地球温暖化に伴う気候変動により水害及び土砂災害の増加や被害の拡大が懸念されています。

市民意見
- ◆自然災害が少ないことが魅力
- ◆「集中豪雨による洪水・浸水対策」「防災拠点となる市庁舎・避難所の防災機能の強化」が目標
- ◆「防災の市民意識」が課題

《災害ハザードの状況》



＜浸水想定区域（想定最大規模）＞

浸水深
- 0.5m未満
- 0.5m～3.0m未満
- 3.0m～5.0m未満
- 5.0m～10.0m未満
- 10.0m～20.0m未満

- 行政界
- 市街化区域
- 34条11号区域

出典：熊谷市ハザードマップ

課　題
- ◆災害リスクを踏まえた、土地利用の規制・誘導
- ◆災害リスクへのハード・ソフト対策
- ◆自主防災組織の活動支援と組織の充実
- ◆住宅地内や公園等における周囲からの見通しの改善
- ◆地域コミュニティの維持・充実
- ◆適切に管理されていない防犯上危険な空き家への対応

（８）景観

戦災復興土地区画整理事業等により形成された中心市街地の街並みや、国宝「歓喜院聖天堂」を有する聖天山を中心とした門前町の面影、荒川南部の平地林や斜面林など景観資源が多数存在しています。

景観条例に基づく届出制度を通じて、市民や事業者等への周知啓発を図るなど景観まちづくりに取り組んでいますが、商業地の空き店舗や駐車場等による景観阻害や景観資源である緑の減少などが見られます。

市民意見	◆「祭り」「歴史的建造物」「寺社仏閣」など歴史文化が魅力 ◆「山林を切り拓いての太陽光発電」が課題

課　題	◆地域特有の景観資源の維持に向けた土地利用の規制・誘導 ◆イベント・祭事の舞台となる空間の景観形成 ◆商業地のにぎわいの連続性を維持するための、都市機能の維持・誘導

（９）市民協働

地域の課題や市民のニーズが複雑・多様化している中で、市民（市民活動団体、自治会等）が「公益」の担い手となる、新しいまちづくり活動の意義が高まっています。

市民団体自らの公共施設の美化活動（公園サポーター制度等）や、日々の地域活動の基盤となる自治会の活動が行われていますが、加入率は低下傾向にあります。

市民意見	◆「集落やコミュニティ維持」が必要 ◆「市民が活動しやすい拠点」「高齢者が集まれる場所」が必要

課　題	◆暮らしやすさを支える地域コミュニティの維持 ◆コミュニティ形成を支える機能の維持 ◆多様な市民活動の更なる発展によるコミュニティ力の強化

（10）行財政

財政状況は、高齢化の進行等に伴い扶助費の占める割合が年々高まっており、今後更なる増加が想定されます。また、人口減少に伴って税収の減少も見込まれます。

このような中で、これまで整備を進めてきた公共施設等の老朽化に伴う更新・維持管理費の増加が予測されています。これに対応するため、厳しい財政状況の中、公共施設マネジメントの推進等による計画的な行財政運営を進めています。

市民意見	◆「財源（税収）の確保」、「ふるさと納税の活用推進（魅力向上）」が課題 ◆働く場所をつくることで若い世代を定住させ税収を確保することが必要

《公共施設等の総合的な管理に関する考え方》

■人口推計パターン別の減少率

パターン ＼ 推計値等		2020年（令和2）実績値(a)	2060年（令和42）推計値(b)	減少率 1-(b)/(a)
①	施策を講じず、現状の動向が継続	196,829人	121,781人	-38%
②	転入促進・定着に一定の成功		126,106人	-36%
③	子育て世代の転出抑制に一定の成功		131,221人	-33%
④	合計特殊出生率の向上に一定の成功		133,655人	-32%
⑤	②・③・④を同時達成		148,534人	-25%

「第２期熊谷市人口ビジョン・総合戦略」の独自の人口推計を参考にすると、４０年後の本市の人口は、全ての人口減少対策で一定の成果を上げた場合（パターン⑤）でも、２５％減少する予測です。「熊谷市公共施設等総合管理計画」の数値目標（４０年間で総経費を２５～３８％削減）も、この人口推計に基づいて定めています。

■今後 40 年間の取組による効果額等

（百万円）

会計等区分 ＼ 効果額等		各個別施設計画の取組を実施した場合❶	各個別施設計画の取組を実施しなかった場合❷	取組による効果額 ❶－❷	総経費の削減率 ❶/❷-1
普通	建築物	489,876	599,512	△ 109,636	-18.3%
普通	インフラ	123,390	145,012	△ 21,622	-14.9%
公営事業	建築物	2,328	12,102	△ 9,774	-80.8%
公営事業	インフラ	61,896	147,727	△ 85,831	-58.1%
合計		677,490	904,353	△ 226,863	-25.1%

現在の「熊谷市個別施設計画」（床面積で３２％削減。暫定値）の取組を実施した場合、削減できる総経費（維持管理運営と更新等の収支合計）は４０年間で約２３００億円となり、実施しなかった場合と比べて２５％削減でき、パターン⑤の人口減少幅（数値目標の下限値）をカバーできます。

出典：熊谷市公共施設等総合管理計画　概要版（一部改変）

課　題	◆義務的経費の増加に対応した持続可能な都市運営 ◆公有地・公共施設の有効活用と適正化

3 上位計画

上位計画は、市の最上位計画である「第２次熊谷市総合振興計画」と、埼玉県が定める都市計画の基本方針である「熊谷都市計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」です。以下では各計画の概要を示します。

① 第２次熊谷市総合振興計画

■将来都市像（基本構想）

子どもたちの笑顔があふれるまち 熊谷　～輝く未来へトライ～

地域資源を生かした独自性と自立性の高い持続可能なまちづくりを進めるとともに、子どもたちが郷土愛を育みながら健やかに育つ都市を目指す。

■土地利用構想（基本構想）

◇既存施設やインフラの適切な維持管理、更新、高度化、集積

◇「多核連携型コンパクト＆ネットワークシティ＊」を形成

◇広域ネットワークを生かした主要都市との対流

＊長期的視点での都市機能の集積や適切な居住誘導、都市拠点である熊谷駅周辺と各地域を道路網や公共交通網でネットワーク化

■リーディング･プロジェクトと政策（基本計画）

② 熊谷都市計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■都市づくりの基本理念

◇コンパクトなまちの実現

◇地域の個性ある発展

◇都市と自然・田園との共生

■地域ごとの市街地像

◇中心拠点（熊谷駅周辺）

⇒商業業務施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設など多様な都市機能を集積し、まちの顔となる拠点を形成

◇生活拠点（籠原駅、江南行政センター周辺）

⇒商業施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設などが充実した地域生活を支える拠点を形成

◇産業拠点（熊谷工業団地、吉岡工業団地、妻沼西部工業団地、平戸地区、船木台地区、江南中央工業地区、熊谷流通センター地区）

⇒産業を集積する拠点を形成

◇観光・交流拠点（妻沼聖天山歓喜院周辺）

⇒にぎわいの創出を図る拠点を形成

第２章　全体構想：将来都市像・まちづくりの目標

第２章では、現況と課題を踏まえ、目指すべき将来の都市の姿と、その実現に向けたまちづくりの目標を示します。

1 将来都市像

まちづくりの理念は、第２次熊谷市総合振興計画の基本構想に示される「将来都市像」に即して定め、上位計画と一体となって取り組み、実現を目指します。

《将来都市像》

未来に向かって人や地域がまとまり・つながるまち　くまがや

現在の熊谷市は、二度の合併を経て誕生しました。各地域の先人の知恵や努力がワンチームとなって、県北の中核都市として発展を遂げてきた熊谷市。そのレガシー（遺産）は、いつの時代も変わらない価値を持ち、豊かな自然環境や歴史・文化として、今を生きる私たちに引き継がれています。

一方、私たちを取り巻く社会環境は、人口減少・少子高齢化などによる都市の低密度化や激甚化する自然災害等、劇的な変化が生じています。これからの「まちづくり」は、そのような目まぐるしい時代の変化に柔軟に対応していく必要があります。

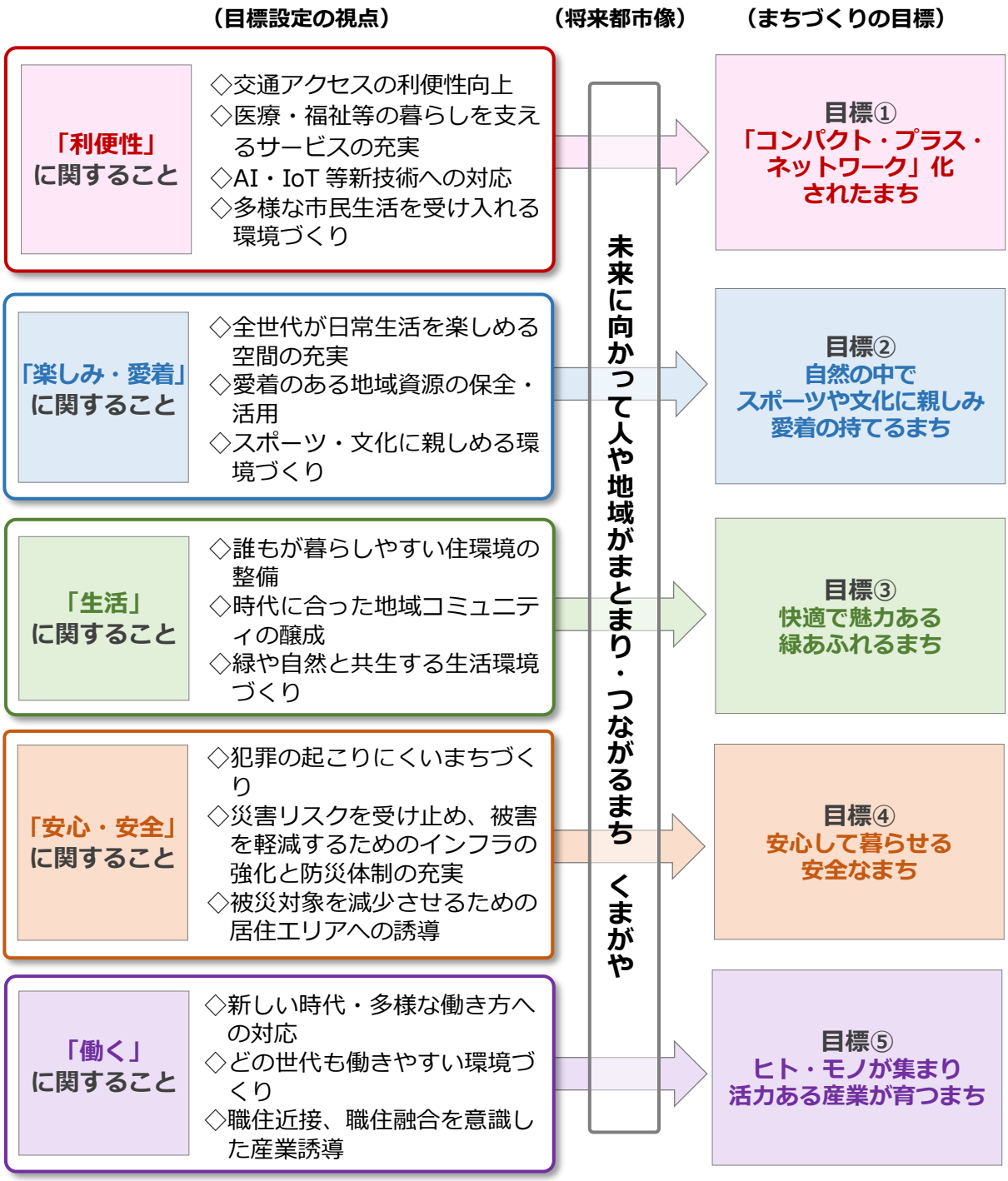
そこで、これまで私たちが受けた恩恵を次世代に届けるとともに、安全で暮らしやすい、住み続けたいまちを創っていくため、本市の将来都市像を＜　**未来に向かって人や地域がまとまり・つながるまち　くまがや**　＞と定め、持続的な都市経営、人にも企業にも選ばれる活き活きとしたまちを目指します。

2 まちづくりの目標

まちづくりの目標は、前章までに整理したまちづくり上の現況と課題、市民意向、上位計画を踏まえ、５つの目標を設定します。

下記の５つの視点から、それぞれに対応する目標を設定し、その実現を目指します。

《目標設定の視点と５つの目標》



目標① 「コンパクト・プラス・ネットワーク」化されたまち

「利便性」に関すること	◇県北の中心地として、人々が必要とする都市機能を集積し、利便性の高い拠点を目指します。 ◇各地域の特色を生かした市民生活を守っていくため、人口減少･少子高齢化の中でも地域の医療・商業・福祉等の都市機能を維持・充実させます。 ◇子育て関連機能等を充実させ、都市の魅力を高めることで少子化の抑制を図ります。 ◇市内の拠点への移動のしやすさや市外への良好なアクセスを組み合わせた利便性の高い交通ネットワークを形成します。 ◇時代の変化に柔軟に適応し、ニーズに対応した都市機能を配置できる都市を形成します。

目標② 自然の中でスポーツや文化に親しみ愛着の持てるまち

「楽しみ・愛着」に関すること	◇地域資源を生かし生活を楽しむ空間として、スポーツ・文化・健康拠点を形成します。 ◇歴史・文化などの魅力を感じ、人々が交流する空間として、観光交流拠点を形成します。 ◇水辺や緑に親しみ安らげる空間の維持・充実を図ります。 ◇循環型社会の形成や地球温暖化対策によって環境負荷を低減し、自然環境を保全します。 ◇魅力的な店舗や歴史ある街並み・文化など、地域の特徴を生かしながら、新しい楽しみ方を感じられる空間を創出します。

目標③ 快適で魅力ある緑あふれるまち

「生活」
に関する
こと

◇ゆとりある環境の中で自然に触れ、かつ、高い交通利便性等を享受でき、豊かに暮らせるまちづくりを推進します。

◇自然環境と共生し、多様なライフスタイルに対応可能な住環境を形成します。

◇スマートシティの形成やグリーンインフラの活用により、暑さと共存できる快適で持続可能な住環境を形成します。

◇暮らしを支える都市施設は、今後の社会情勢の変化や人口減少・少子高齢化等への対応を図ります。

◇子どもから高齢者まで安心して暮らし続けられる住環境を形成するため、多くの人が参加できる地域コミュニティづくりを行います。

目標④ 安心して暮らせる安全なまち

「安心・安全」
に関する
こと

◇地域コミュニティと連携した犯罪の起こりにくいまちづくりを推進します。

◇ハード対策とともに、災害情報の周知・共有の強化や、避難体制整備等のソフト対策を推進します。

◇災害リスクの低いエリアに居住を誘導する「防災の観点からのコンパクトな都市構造」の実現を目指します。

◇グリーンインフラを生かした防災・減災対策を推進します。

目標⑤ ヒト・モノが集まり活力ある産業が育つまち

「働く」
に関する
こと

◇都市の活力を生み出すため、工業・商業・農業を活性化します。

◇広域交通ネットワークや新技術を生かした働く場の形成を目指します。

◇広域交通ネットワークを生かした工業・物流系等の企業誘致を推進します。

◇職住近接・職住融合が実現できる住環境や労働環境の形成を推進します。

第３章　全体構想：将来都市構造

第３章では、将来都市像・まちづくりの目標の実現に向けて、目指していく都市構造を示します。

1 将来都市構造の基本的な考え方

本市が目指す将来都市構造は、複層的な拠点と有機的なネットワークをつなぎ合わせた「多核連携型コンパクト・プラス・ネットワーク」の構築を基本的な考え方とします。

今後も各地域の利便性を維持するため、日常生活を支える地域の拠点を配置する「多核型の都市構造」を形成します。

また、地域の拠点に不足する機能を、拠点間で連携・補完するとともに、誰もが鉄道による広域交通アクセスの利便性を享受しやすくするため、各拠点間及び拠点と鉄道駅をつなぐ交通のネットワークを形成します。市の中心となる都市拠点を起点とした放射状のネットワークと、地域の拠点を循環するネットワークをつなぎ合わせ、有機的なネットワークを形成します。

《将来都市構造のイメージ》

«将来都市構造は下記３要素で構成します»

拠点

市民の暮らしや来訪者の活動を支える多様な機能が集積した場所

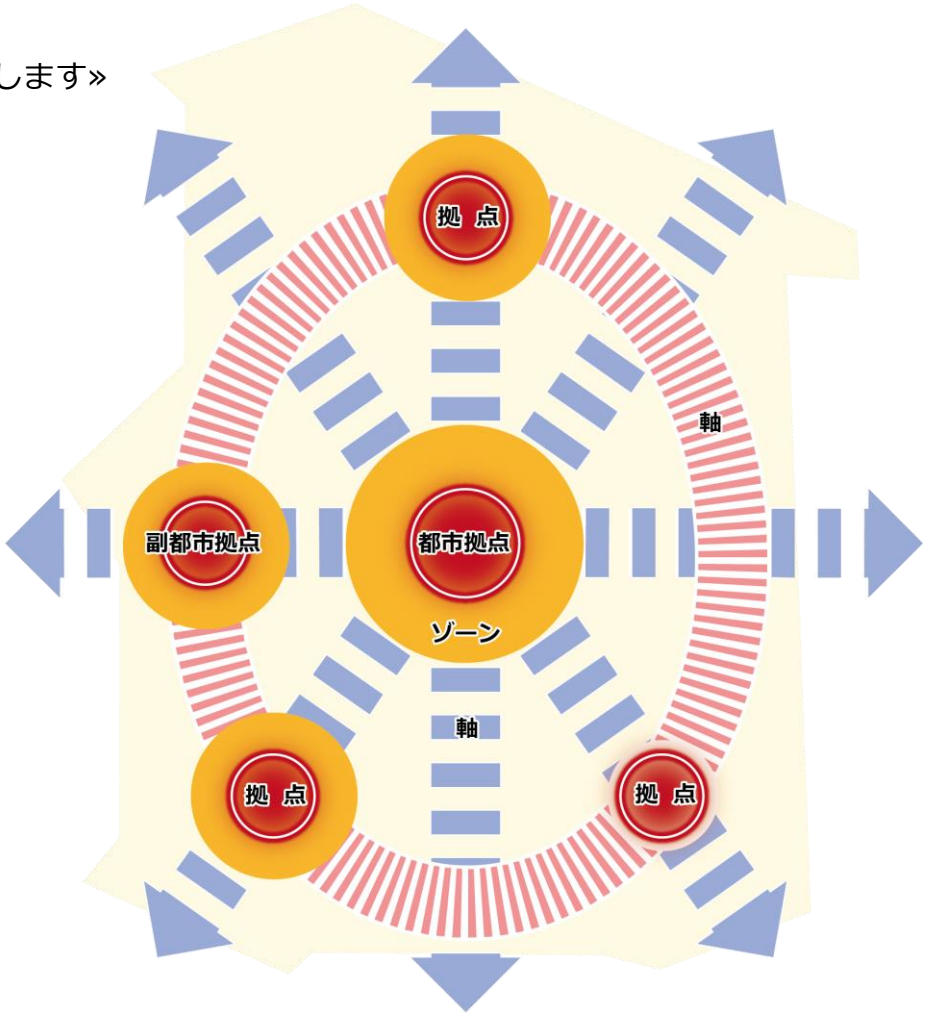
広域交通の結節点や産業・観光等、地域の特性を生かした場所

ゾーン

都市的利用や自然・営農保全など、土地利用のあり方を示す大枠での範囲

軸

広域都市間や市内の拠点間を結び、人々の交流や円滑な移動を支える主要な道路や公共交通路線



2 将来都市構造

前頁の「将来都市構造の基本的な考え方」を踏まえ、本市の将来都市構造を以下のとおり設定します。拠点・ゾーン・軸の詳細な内容は次頁以降に示します。

【　拠　点　】

- 都市拠点
- 副都市拠点
- 地域拠点
- 生活拠点
- エリア・コミュニティ拠点
- 暮らしを支える エリア・コミュニティ拠点（候補地）
- スポーツ･文化･健康拠点
- 新スポーツ・文化・健康拠点
- 観光交流拠点
- 産業拠点
- 東部重点産業拠点
- 防災地区拠点
- 広域避難場所

【　ゾーン　】

- 利便性の高い市街地ゾーン
- 市街地ゾーン
- 農地･集落ゾーン
- 公園緑地ゾーン
- 産業立地ゾーン
- 産業誘導ゾーン
- 沿道型土地利用ゾーン

【　軸　】

- アクセス強化軸（広域）
- アクセス強化軸（地域）
- 道路軸（広域・拠点間連携）※破線は計画・構想
- 道路軸（地域連携）※破線は計画・構想
- 防災の軸
- 水辺の軸
- スポーツ･文化･健康の連携軸

【　その他　】

- 救急指定病院
- 臨時ヘリポート
- JR 高崎線
- JR 上越・北陸新幹線
- 秩父鉄道

（1）「コンパクト・プラス・ネットワーク」化されたまちを実現する都市構造　【目標①を実現する都市構造】

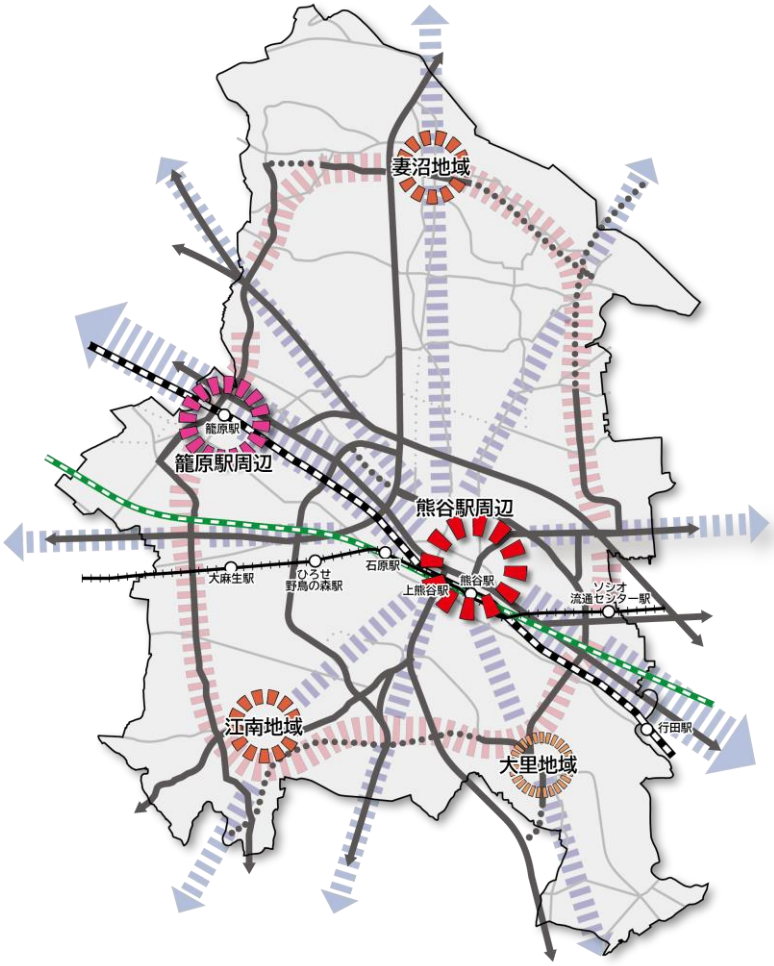
◇人口減少・少子高齢化等の状況の中でも、各地域の利便性を維持するため、日常生活を支える地域の拠点を配置し「多核型の都市構造」を形成します。

◇県北最大の交通結節点である熊谷駅周辺に都市拠点を形成します。アクセス性を生かし各拠点も含めた活発な都市活動や交流を生み出していきます。

◇各拠点においては、これまでの各種施設の集積、都市基盤の整備状況、公共交通によるアクセスのしやすさなどの地域特性に応じて、担う役割を分担します。

◇公共交通ネットワークの構築により拠点間をつなぎ、不足する機能を補完しあう「連携型の都市構造」を形成します。

«配置イメージ図»



①拠点

都市拠点（熊谷駅周辺）

◇複数の鉄道及びバス路線が乗り入れ、広域的な移動の利便性が高い公共交通結節点です。

◇多様な都市機能が集積しており、広域的で活発な都市活動や交流が行われる拠点です。

◇先進技術を活用し、ポストコロナ社会や暑さ等に柔軟に対応したスマートな市街地を形成する拠点です。

副都市拠点（籠原駅周辺）

◇ＪＲ高崎線の始発駅となっており、公共交通結節点として利便性の高い拠点です。

◇先進技術を活用し、ポストコロナ社会や暑さ等に柔軟に対応したスマートな市街地を形成する拠点です。

◇日常生活に必要な商業・金融・医療・福祉・行政等の都市機能が集積した拠点です。

地域拠点（妻沼・江南地域）

◇日常生活に必要な商業・金融・医療・福祉・行政等の都市機能が集積した拠点です。

生活拠点（大里地域）

◇日常生活に身近な拠点として、行政サービス等の都市機能が集積する拠点です。

②軸

アクセス強化軸（広域）

◇広域圏の移動を可能とし、ヒト・モノの連携を活発にする軸です。
◇誰もが鉄道による広域交通アクセスを享受しやすくするため、基幹的公共交通ネットワークを形成する軸です。

«設定箇所»

ヒト・モノの連携を図る隣接市町への放射方向

アクセス強化軸（地域）

◇市内の地域間の移動を可能とし、ヒト・モノの連携を活発にする軸です。
◇基幹的公共交通ネットワークを補完し、市内の地域間の移動や拠点間の機能連携・補完を円滑にする日常生活に必要な軸です。

«設定箇所»

市内地域間を結ぶ循環方向

道路軸（広域・拠点間連携）※破線は計画・構想

◇都市間を結び、住みやすさや産業活動等を支える道路です。
◇都市拠点に流入する通過交通を少なくし、住みやすさを支える環状道路です。

«設定箇所»

主要な国道・県道・市道

道路軸（地域連携）※破線は計画・構想

◇放射状にのびる広域幹線や環状線を結ぶ道路です。
◇地域内の面的道路ネットワークの骨格となり、住みやすさを支える道路です。

«設定箇所»

国道・県道・市道

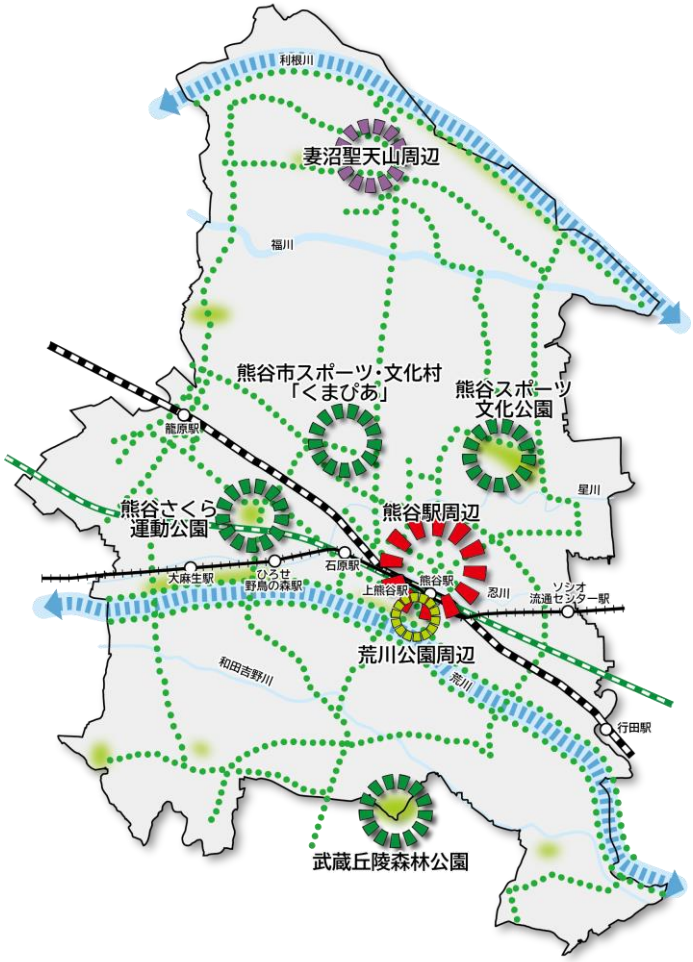
（２）自然の中でスポーツや文化に親しみ愛着の持てるまちを実現する都市構造　【目標②を実現する都市構造】

◇各地域に点在するスポーツ・観光・文化の拠点は、市内外から多くのヒト・モノが集まります。そこで生み出される活気・にぎわいが市全域に波及する都市構造を形成するため、拠点間をつなぐ交通のネットワークを形成します。

◇スポーツ・観光・文化を通してまちへの愛着を育むと同時に、交流人口の拡大を図るため、地域資源が持つ特色を生かした拠点を形成します。

◇利根川・荒川の二大河川や、市内を周遊できる自転車道は、スポーツ・観光・文化を楽しみ、愛着を感じられる空間として、都市構造に位置付けます。

«配置イメージ図»



①拠点

都市拠点（熊谷駅周辺）

◇熊谷スポーツ文化公園との連携強化により、一層の魅力向上を図る拠点です。
◇魅力的な店舗や歴史の積み重ねでできた街並み・文化などを生かしながら、新しい楽しみ方の創出を図る空間です。
◇熊谷駅南口は、新スポーツ・文化・健康拠点への人の流れを生かし、街のにぎわいを形成することで、活性化を図ります。

スポーツ・文化・健康拠点

◇市民のスポーツ・文化活動の支援や、スポーツツーリズムの推進により、交流人口の拡大を図る拠点です。
◇日常生活でスポーツ等を楽しみ、地域に愛着を感じる空間です。

«設定箇所»

熊谷スポーツ文化公園、熊谷さくら運動公園、熊谷市スポーツ・文化村「くまぴあ」
武蔵丘陵森林公園

新スポーツ・文化・健康拠点（荒川公園周辺）

◇都市拠点に近接する強みを生かし、市民のスポーツ・文化活動の支援や、交流人口の拡大を図る拠点です。
◇「するスポーツ」、「みるスポーツ」、「ささえるスポーツ」を通じ、地域の誇りを感じる空間です。

観光交流拠点（妻沼聖天山周辺）

◇国宝や歴史的な建造物等の地域資源を生かした景観まちづくりを推進するとともに公共交通アクセスを向上させ、交流人口の拡大を図る拠点です。

②ゾーン

公園緑地ゾーン

◇市民生活に潤いとやすらぎを提供するために、積極的に活用を図るゾーンです。
≪設定箇所≫
妻沼運動公園、別府沼公園、利根川総合運動公園、荒川大麻生公園、江南総合公園
熊谷スポーツ文化公園、熊谷さくら運動公園、熊谷荒川緑地、熊谷桜堤、桜リバーサイドパーク、大沼公園、武蔵丘陵森林公園

③軸

水辺の軸

◇自然に親しみながら潤いや解放感を感じ、スポーツ・観光・文化を楽しむことができる空間です。
◇日常生活でスポーツ等を楽しみ、地域に愛着を感じる空間です。
≪設定箇所≫
利根川、荒川

スポーツ・文化・健康の連携軸(自転車道)

◇水辺やスポーツ・文化・健康拠点及び観光交流拠点間をつなぎ、自転車での周遊を楽しむ軸です。

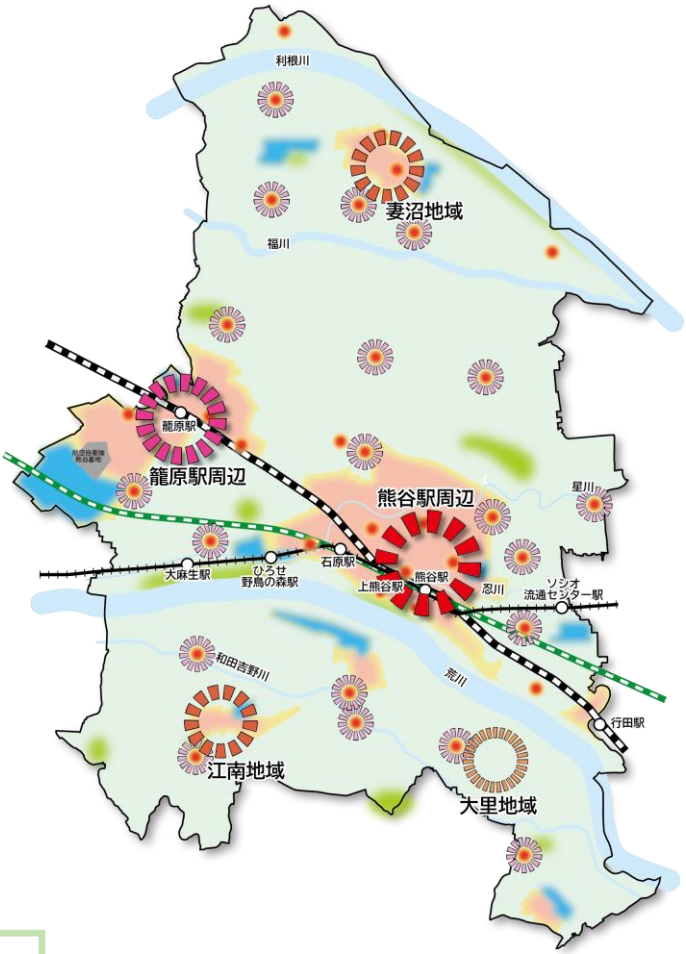
（３）快適で魅力ある緑あふれるまち を実現する都市構造　【目標③を実現する都市構造】

◇一定の人口密度を維持するゾーンを位置付け、今後の社会情勢の変化や人口減少・少子高齢化等に対応できる持続可能な都市構造を形成します。

◇都市的利便性・自然との近接性等の地域特性に応じたゾーンを位置付け、ライフスタイルの違いにも対応可能な都市構造を形成します。

◇市街化調整区域に広がる農地等の自然環境の保全や地域コミュニティ、集落機能を維持していきます。

«配置イメージ図»



① 拠点

都市拠点（熊谷駅周辺）

※P28 参照

地域拠点（妻沼・江南地域）

※P28 参照

エリア・コミュニティ拠点

◇エリア・コミュニティ拠点は、各地域（エリア）・校区における市民活動や暮らしを支える機能を備えた拠点です。

«設定箇所»

（仮称）生涯活動センター
（仮称）地域会館

副都市拠点（籠原駅周辺）

※P28 参照

生活拠点（大里地域）

※P28 参照

暮らしを支える エリア・コミュニティ拠点

◇暮らしを支えるエリア・コミュニティ拠点は、エリア・コミュニティ拠点のうち、水害リスクが比較的低い拠点です。

②ゾーン

利便性の高い市街地ゾーン

◇都市的利便性や公共交通の利便性の高さを重視する生活をおくることができるゾーンです。

«設定箇所»

市街化区域のうち都市機能を高める区域及び居住を誘導する区域

市街地ゾーン

◇暮らしやすさと地域コミュニティ維持の両立を図るゾーンです。

«設定箇所»

市街化区域のうち利便性の高い市街地ゾーン以外の住宅区域

産業立地ゾーン

◇既に産業が立地しており、今後も操業環境の保全を図るゾーンです。

«設定箇所»

工業専用地域及び工業地域又は準工業地域のうち工業利用されている区域

農業・集落ゾーン

◇まとまりある優良農地や山林等の自然環境の保全を中心としたゾーンです。

◇自然を身近に感じ空間的なゆとりを重視する生活をおくることができるゾーンです。

«設定箇所»

市街化調整区域（農地、自然林、まとまりある集落）

公園緑地ゾーン

※P31 参照

«設定箇所»

妻沼運動公園、別府沼公園、利根川総合運動公園、荒川大麻生公園、江南総合公園
熊谷スポーツ文化公園、熊谷さくら運動公園、熊谷荒川緑地、熊谷桜堤、桜リバーサイドパーク、大沼公園、武蔵丘陵森林公園

（４）安心して暮らせる安全なまち を実現する都市構造　【目標④を実現する都市構造】

◇災害ハザード区域への居住を抑制し、災害リスクの低いエリアに居住を誘導する「防災の観点からのコンパクトな都市構造」を形成します。

◇各地域の防災の拠点間を結ぶ緊急輸送道路ネットワークの形成や、安全な避難に向けた地域内の避難経路や避難所の確保など避難・救助・物資供給等の活動を可能とする都市構造を形成します。

◇被災による影響を低減するため、道路・上下水道等のインフラ整備や耐震化などを図り、災害に強い都市構造を形成します。

«配置イメージ図»

①拠点

● 防災地区拠点

◇災害時の活動を効果的に行うための拠点です。

«設定箇所»

熊谷市役所、妻沼庁舎、江南庁舎、大里庁舎、熊谷東中学校、熊谷西高等学校
熊谷スポーツ文化公園、吉岡中学校、熊谷市スポーツ・文化村「くまぴあ」

広域避難場所

◇地震による大きな火災が発生した場合などの大規模な避難に適した公園、緑地等です。今後、公共施設の再編によって生じる大規模な公有地では、広域避難場所の拡充の可能性を検討します。

※洪水時には利用できない場所があるため、水害時の避難については防災ハザードマップによることとします

«設定箇所»

熊谷スポーツ文化公園、熊谷さくら運動公園、熊谷荒川緑地、別府沼公園
妻沼運動公園、江南総合公園

H 臨時ヘリポート

◇災害により交通が途絶した場合や緊急的な輸送を必要とする場合の要所となる地点です。

«設定箇所»

熊谷スポーツ文化公園、妻沼運動公園、福川河川防災ステーション
和田吉野川河川防災ステーション、大里ヘリポート、江南総合公園

救急指定病院

◇災害が発生した場合に、救急活動の要所となる病院です。

«設定箇所»

熊谷総合病院、熊谷外科病院、埼玉慈恵病院、関東脳神経外科病院、熊谷生協病院

②軸

防災の軸

◇大規模な災害が発生した場合に、救命活動や各地域の防災の拠点間の物資輸送を行うための道路ネットワークです。

«設定箇所»

緊急輸送道路（構想を含む）

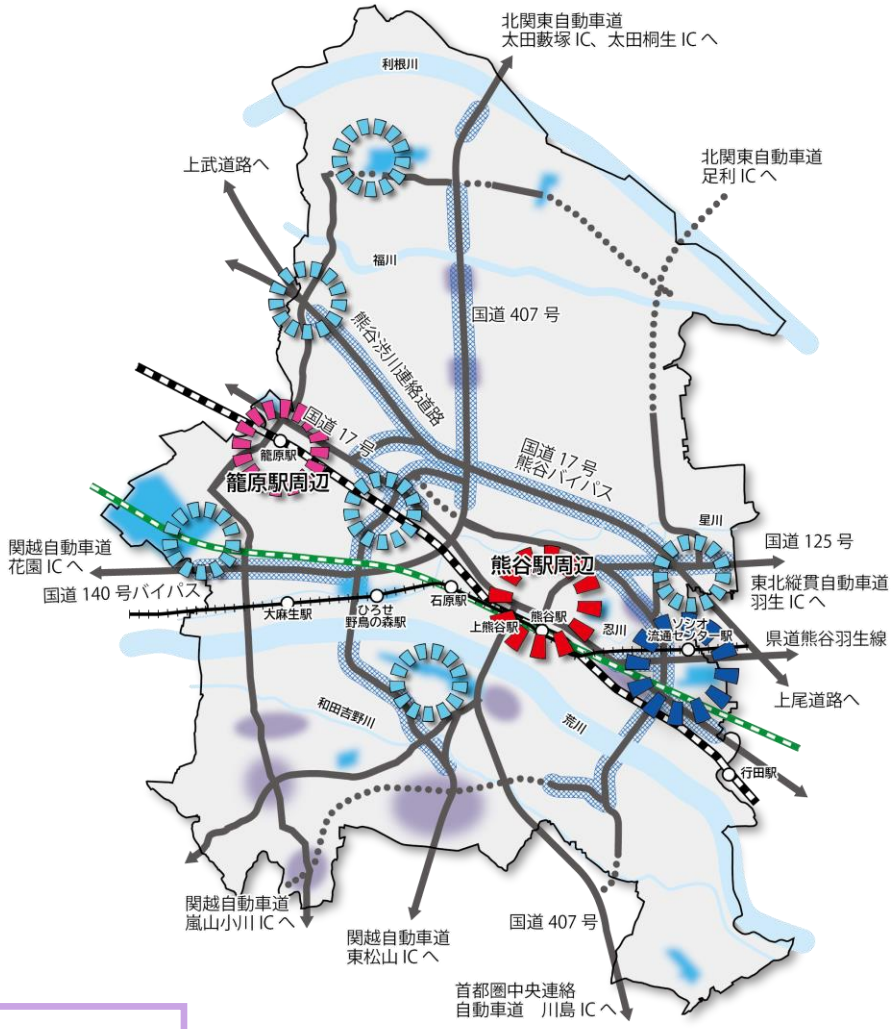
（5）ヒト・モノが集まり活力ある産業が育つまちを実現する都市構造　【目標⑤を実現する都市構造】

◇産業振興の拠点を広域交通ネットワーク沿いに位置付け、活力が維持される都市構造を形成します。

◇東部重点産業拠点と産業拠点に計画的な産業集積を図りつつ、個別の開発行為を中心とするゾーンを各地域に配置することで均衡ある活力維持を目指します。

◇広域的な交通利便性の高い熊谷駅周辺を業務の拠点としても位置付け、新しい産業創出や、ポストコロナ社会に順応したまちづくりを推進し、働きやすい都市構造を形成します。

«配置イメージ図»



①拠点

都市拠点（熊谷駅周辺）

副都市拠点（籠原駅周辺）

◇広域交通アクセスに優れた特性を生かし、新しい産業創出や、ポストコロナ社会に順応した働く場を形成する拠点です。

産業拠点

◇各種開発事業などによる面的な整備を行い、計画的に産業集積を目指す拠点です。

東部重点産業拠点

◇優れた交通アクセス性を生かした、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拠点です。

◇近接する（仮称）道の駅「くまがや」との相互連携を図り、一体的に東部地域の活力を高める拠点を形成します。

②ゾーン

産業立地ゾーン

※P33 参照

«設定箇所»

工業専用地域及び工業地域又は準工業地域のうち工業利用されている区域

産業誘導ゾーン

◇個別の開発行為を中心に、比較的短い期間で産業の誘致や事業所跡地等の土地利用転換による有効活用を図るゾーンです。

沿道型土地利用ゾーン

◇個別開発による流通業務施設等の誘致や事業所跡地等の土地利用転換による有効活用を図るゾーンです。

«設定箇所»

主要な国道・県道・市道の沿道

③軸

道路軸（広域・拠点間連携）※破線は計画・構想

◇都市間を結び、住みやすさや産業活動等を支える道路です。

◇都市拠点に流入する通過交通を少なくし、住みやすさを支える環状道路です。

«設定箇所»

主要な国道・県道・市道

第４章 全体構想：分野別の方針

第４章では、都市計画に関連する６つの分野別の基本方針を示します。

1 分野別の方針とは

第 3 章までに示してきた「まちづくりの目標」「将来都市構造」の実現に向けて、「分野別の方針」として再分類します。

分野別の方針は、６分野（土地利用、交通、水と緑、住環境、防犯・防災、産業・活力）に分けて整理します。

《まちづくりの目標等と分野別の方針との関連性》

2 土地利用

ア　商業・業務系の土地利用

（基本方針）

「多核連携型コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現に向けて、熊谷・籠原駅周辺や地域の拠点等を中心に、多様な都市機能を配置する土地利用の誘導を目指します。

（施策の方向）

①熊谷駅周辺の高次都市機能の維持・充実
熊谷駅周辺は、高次都市機能の誘導や、既存公共施設の複合化による機能の維持・充実を図ります。
②各拠点の都市機能の維持・充実
各拠点は、公共交通利便性の高さや良好な都市基盤を生かし、暮らしを支える都市機能を維持・充実させます。
③沿道サービス機能の維持・充実
主要幹線道路の沿道は、来訪者や往来者にとって魅力的な沿道サービス機能を維持・充実させます。
④市街地再開発事業の検討
コンパクトなまちづくりを推進するため、中心市街地において市街地再開発事業の促進を検討します。

イ　住居系の土地利用

（基本方針）

コンパクトな住環境の実現に向けて、都市型住宅や利便性の高い住環境を形成します。

コンパクトな住環境の形成を基本とする中でも、多様なライフスタイルにも対応できるよう、地域特性を生かした住環境を形成します。

（施策の方向）

①都市型住環境の形成
熊谷駅及び籠原駅周辺は、広域交通や都市機能の利便性の高さを生かし、都市型住環境を形成します。
②利便性の高い住環境の形成
都市拠点、副都市拠点、地域拠点、生活拠点及びその周辺の住宅地は、日常生活サービスや良好な都市基盤が維持される住環境を形成します。
③暮らしやすさとコミュニティを兼ね備えた住環境の形成
各拠点及びその周辺以外で宅地化が進行している地域は、地域特性に応じた暮らしやすさとコミュニティを両立する住環境を形成します。

ウ　工業系の土地利用

（基本方針）

ヒト・モノが集積し産業の活力が持続するまちづくりを目指します。既存工業地の保全や更新によって機能維持を図りつつ、企業にも選ばれる環境整備に向けて、市街化区域の拡大等による東部重点産業拠点等の拠点機能の強化を図ります。

（施策の方向）

①操業環境の保全や機能更新
産業拠点は、操業環境の保全や機能更新を図ります。拠点周辺では、環境との調和に配慮しながら、計画的に産業集積を図ります。
②東部重点産業拠点等の形成
ソシオ流通センター駅周辺は、新たな産業用地の創出や既存施設の機能更新を推進し、東部重点産業拠点を形成します。

エ　市街化調整区域の土地利用

（基本方針）

人口減少・少子高齢化でも活力が維持され、生活の質が向上する都市の実現に向けて、自然環境等に配慮したメリハリのある土地利用を目指します。

地域資源を生かせる場所においては、自然と共生する住環境や暮らしを支える拠点、スポーツ・文化・健康拠点、産業拠点等を形成し、地域の持続可能性の確保を目指します。

（施策の方向）

①暮らしを支える拠点の形成
市街化調整区域の活力ある集落を維持するため、暮らしを支える拠点を形成します。
②自然と共生する住環境の形成
緑地や優良な農地・樹林地を保全するとともに、安全で自然と共生する住環境を形成します。
③スポーツ・文化・健康拠点の形成
スポーツ・文化の振興や健康増進を支えるスポーツ・文化・健康拠点を形成します。
④道路交通網を生かした産業誘導
産業誘導ゾーンや沿道型土地利用ゾーンは、周辺環境に配慮しながら、道路交通網を生かした産業誘導を図ります。

オ　空き家・空き地等の対策

（基本方針）

官民が連携して空き家・空き地等の低未利用地の流動性を高めるとともに、所有者不明土地等の対策に努めます。

（施策の方向）

①低未利用地の有効利用
空き家・空き地等の低未利用地は、空き家バンク事業やランドバンク事業を活用し、有効利用を図ります。
②所有者不明土地の情報提供と意識啓発
所有者不明土地の発生防止に関する注意喚起や、増加させないための意識啓発を推進します。

カ　都市計画各種制度の活用

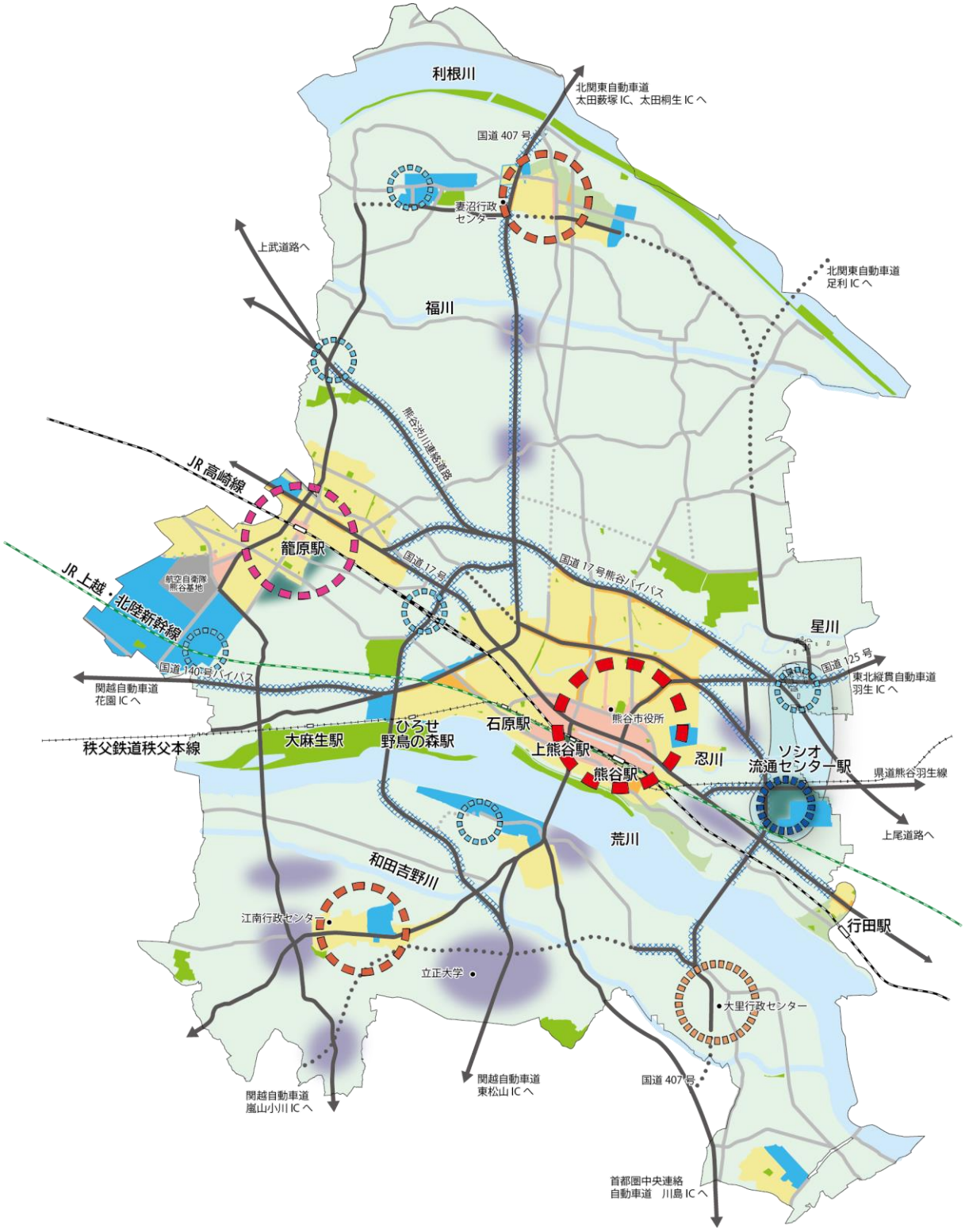
（基本方針）

適正かつ計画的な土地利用の実現に向けて規制誘導策を見直し、地域特性に応じたきめ細かな土地利用誘導を図ります。

（施策の方向）

①立地適正化計画の運用
多核連携型都市構造の実現のため、地区計画や用途地域の見直し等を行い、立地適正化計画を効果的に運用します。
②市街化調整区域でのメリハリある土地利用誘導
開発許可制度の見直しにより、保全と開発の均衡が図られるよう土地利用を誘導します。
③生産緑地地区の保全・活用
生産緑地地区は、農地の賃借の促進などにより、保全・活用を図ります。

«土地利用方針図»



凡　例		
商業エリア	新たなまちづくり検討エリア	地域拠点
利便性の高い住居エリア	公園・緑地	生活拠点
住居エリア	産業誘導ゾーン	産業拠点
沿道エリア	沿道型土地利用ゾーン	東部重点産業拠点
工業エリア	都市拠点	道路軸（広域・拠点間連携）
農地・集落エリア	副都市拠点	道路軸（地域連携）

« 土地利用方針図　凡例 »

商業エリア	・商業系用途地域を商業エリアとします。 ・駅の性格や商業地の特性に応じて、暮らしを支える都市機能を維持・充実させます。
沿道エリア	・主要な幹線道路沿道の沿道系用途地域を沿道エリアとします。 ・来訪者や往来者にとって魅力的な沿道サービス機能を維持・充実させます。
利便性の高い住居エリア	・都市基盤が整備された箇所や基幹的な公共交通の沿道を利便性の高い住居エリアとします。 ・日常生活サービスや良好な都市基盤が維持される住環境を形成します。
住居エリア	・住居系用途地域のうち、上記に含まれない箇所を住居エリアとします。 ・地域特性に応じた暮らしやすさとコミュニティを両立する住環境を形成します。
工業エリア	・既に産業が立地している工業系用途地域を工業エリアとします。 ・今後も操業環境が保全される土地利用を図ります。
新たなまちづくり検討エリア	・地域の拠点内で既存市街地に隣接し、まちづくりの実効性の高い箇所を新たなまちづくり検討エリアとします。 ・周辺環境に配慮しながら地域特性を生かした土地利用を検討します。
産業誘導ゾーン	・市街化調整区域の主要な幹線道路沿道のうち、比較的短い期間で産業の誘致や事業所跡地等の土地利用転換を図る箇所を産業誘導ゾーンとします。 ・個別の開発行為を中心に、土地の有効活用を図ります。
沿道型土地利用ゾーン	・市街化調整区域の主要な幹線道路沿道のうち、産業誘導ゾーンに含まれない箇所を沿道型土地利用ゾーンとします。 ・個別開発による流通業務施設等の誘致や事業所跡地等の土地利用転換による有効活用を図ります。
公園・緑地	・主要な公園やまとまりある緑地を公園・緑地とします。 ・市民生活にうるおいとやすらぎを提供するために、積極的に活用を図ります。
農業・集落エリア	・市街化調整区域のうち、上記のいずれにも該当しない箇所を農業・集落エリアとします。 ・まとまりある優良農地や山林等の自然環境を保全しつつ、それらと共生する土地利用を図ります。

3 交通

ア　時代の変化に柔軟に適応する交通ネットワークの形成

（基本方針）

時代の変化に柔軟に適応する交通ネットワークを形成し、利便性が保たれた都市の実現を目指します。

また、交通インフラの技術革新を促進し、都市の持続可能性を高めるスマートシティの形成に、交通の側面から寄与することを目指します。

（施策の方向）

①鉄道・路線バスの維持・充実
多核連携型都市構造を支える鉄道・路線バスの維持・充実や、ゆうゆうバスの再編を図ります。また、公共施設の再編と連動した地域の交通のあり方について検討します。
②交通結節点の整備
路線バス・ゆうゆうバス等の乗継拠点では、快適な待合空間の整備を進めます。
③交通インフラへの先進技術の導入
自動運転バス、バスの電気自動車化等、交通インフラへの先進技術の導入を促進し、低炭素型の交通システムの構築を推進します。
④道路施設のアセットマネジメント
道路施設の計画的な点検及び修繕を行い、予防保全型の維持管理を推進します。

イ　にぎわいを生み出す交通機能の充実

（基本方針）

にぎわいを生み出す交通機能の充実を図り、生活を楽しむことでまちへの愛着が育まれる都市の実現を目指します。中心市街地を周遊できる道路空間や、市内に点在するスポーツ・文化・健康等の拠点間を結ぶネットワークを整備し、新しい楽しみ方の創出を目指します。

（施策の方向）

①中心市街地のゆうゆうバスの維持・充実
中心市街地を周遊するゆうゆうバスは、来訪者にも利用される移動手段として、維持・充実させます。
②公共空間の柔軟な活用
歩道をはじめとした道路空間の柔軟な活用（居心地が良くウォーカブルな空間整備）を促進します。
③スポーツ・文化・健康の連携軸の整備
主要な幹線道路等では、スポーツ・文化・健康拠点や地域資源を結ぶスポーツ・文化・健康の連携軸（自転車道等）を整備します。

ウ　誰もが移動しやすい交通環境の形成

（基本方針）

暮らしやすい環境を守るため、誰もが移動しやすい交通環境を整備し、適切な維持管理によって持続可能性を確保することを目指します。

（施策の方向）

①安全で快適な歩行環境の確保
歩道整備や無電柱化等を推進し、歩行者にとって安全で快適な道路環境を確保します。 通学時の安全性確保のため、安全点検と歩道の確保を図ります。
②自転車を利用しやすい環境の確保
水辺の軸やスポーツ・文化・健康拠点及び観光交流拠点間を結ぶ自転車道等の整備を進め、自転車を利用しやすい道路環境の確保を推進します。
③バリアフリー・ユニバーサルデザインの展開
誰もが安心して移動できる歩行空間や分かりやすい案内表示とするため、ユニバーサルデザインを考慮したバリアフリー環境を確保します。
④都市計画道路の整備
都市計画道路は、計画的な整備と社会情勢等の変化に応じた見直しを行います。
⑤狭あい道路の解消
拡幅整備や地区計画制度を活用し、住宅地内の狭あい道路の解消を推進します。

エ　産業を支える交通環境の形成

（基本方針）

産業振興をまちづくりの観点から推進するため、企業立地の優位性や市外からのアクセス性等を高める広域道路ネットワークの強化を目指します。

（施策の方向）

①広域道路ネットワークの強化
高速道路インターチェンジ等につながる広域道路の整備を国や県に要請します。
②熊谷渋川連絡道路の整備促進
地域高規格道路熊谷渋川連絡道路の早期着手に向け、国や県に要請します。

4 水と緑

ア　スポーツ・文化・健康拠点の機能充実

（基本方針）

貴重な地域資源を生かして生活を楽しむ空間を形成するため、スポーツ・文化・健康拠点の機能充実やアクセスの向上を目指します。民間活力を生かしながら機能充実を図り、魅力向上を目指します。

（施策の方向）

①拠点的な公園の維持・充実
拠点的な公園は、利用者の視点で見直しながら、維持・充実を推進します。
②多様なプログラムの運営とスポーツツーリズムの推進
拠点的な公園では、民間と行政の連携による柔軟な活用及び多様なプログラムの運営を推進します。また、スポーツツーリズムの観点も踏まえた機能の拡充を図ります。
③次世代モビリティ等によるアクセスの向上
次世代モビリティや人中心の道路空間等による、交通結節点と拠点的な公園等とのアクセス（接近性）の向上を推進します。

イ　水辺・緑の活用促進

（基本方針）

生活を楽しみ、まちへの愛着を育む空間を実現するため、公園や緑地、水辺等の活用促進を目指します。

（施策の方向）

①公園の魅力向上
公園は、老朽化等の状況を踏まえながら、利用者のニーズに応じた施設の更新及び改修を計画的に推進します。
②水辺の余暇空間利用
関係機関との調整を図りながら、水辺の軸における余暇空間利用を推進します。
③公園等のバリアフリー・ユニバーサルデザイン化
バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した歩行空間や休憩施設等の整備を推進します。
④水と緑のグリーンインフラとしての活用
生物の生息地の保全、緑のネットワークづくり、ヒートアイランド対策等にグリーンインフラを活用します。

ウ　水辺・緑の保全・整備

（基本方針）

水辺や緑に親しみ安らげる空間を維持するため、公園や街路樹等を適切に管理するとともに、身近な自然環境の保全を目指します。

（施策の方向）

①自然環境の保全
豊かな水辺や斜面林などは、まちに潤いと安らぎを与えてくれる貴重な自然環境として保全を図ります。
②市街化区域の水と緑の拡充
壁面緑化や緑化重点地区の指定検討により、市街化区域の水と緑の空間を拡充します。

エ　暑さ対策、環境負荷の低減

（基本方針）

水辺や緑が有する機能を生かして暮らしやすい都市を実現するため、暑さ対策を取り入れたまちづくりを推進します。

また、ヒートアイランドの抑制に向けて、市街化区域内の水辺と緑を拡充するとともに、省エネ機器導入の推進や再生可能エネルギーの利活用等により低炭素化・脱炭素化を目指します。

（施策の方向）

①創エネルギー・省エネルギーの推進
太陽光などの再生可能エネルギーや廃棄物処理熱などの未利用エネルギーの利活用を促進します。
②循環型社会づくりの推進
５Ｒ（リフューズ、リデュース、リユース、リペア、リサイクル）の推進と、資源・エネルギーの循環型社会の形成を目指します。
③低炭素なライフスタイルの推進
ライフスタイルを低炭素な形へと変えていくための普及啓発策を推進します。
④暑さ対策の取組の進化（スマートシティの取組への発展）
これまで取り組んできた暑さ対策は、多様な主体との協働や新技術等との融合を進めることで、スマートシティの実現に向けた取組に発展させます。

5 住環境

ア　居住ニーズへの対応

（基本方針）

「多核連携型コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現に向けて、利便性の高い市街地ゾーンを中心に、住宅地の形成を目指します。実現手法として、面的な基盤整備を行うとともに、都市型集合住宅の供給促進等の民間まちづくりの促進を目指します。

（施策の方向）

①利便性の高いエリアへの居住を促す環境づくり
公共空間の高質化※等により、利便性の高いエリアへの居住を促す環境づくりを推進します。 ※高質化：機能充実や景観配慮など質を高めること
②面的な住宅基盤の整備
面的な住宅基盤の整備を推進し、安全で利便性が高い箇所への居住を誘導します。
③都市型集合住宅の供給促進
広域交通や都市機能の利便性の高い熊谷駅及び籠原駅周辺は、都市型集合住宅の供給を促進します。

イ　住宅地の質の向上

（基本方針）

住宅ストックの質の向上を図るとともに、住宅地内における子育て環境を充実させ、ライフスタイルの多様化への対応を目指します。

また、暑さ等に対応した住宅の普及を促進し、スマートシティの形成を目指します。

（施策の方向）

①住宅ストックの質の向上
公営住宅の改修・建替えや、民間住宅の高温化抑制、再生可能エネルギー・省エネルギー設備の導入を促進し、良質な住宅供給がなされる環境づくりを推進します。
②地区計画及び建築協定の活用
地区計画や建築協定を活用し、住宅地の質の向上を図ります。
③情報通信環境の充実
民間企業の整備状況や需要を見据えながら、情報通信環境を充実させます。
④子育て・教育環境の整備
都市基盤が整った駅周辺では、安心して子育てできる環境を整備します。また、高等教育機関等と周辺地域が一体となった文教住宅エリアは、既存施設を維持し、住宅地と調和のとれた環境を確保します。

ウ　住まいに対する安心感の確保

（基本方針）

暮らしやすい都市の実現に向けて、住宅地の質の向上を図るとともに、住まいに対する安心感を確保するための地域コミュニティの充実等を目指します。

（施策の方向）

①住宅セーフティーネットの充実
公的住宅の適切な提供を進めるとともに、民間住宅の空き家等を活用して住宅セーフティーネットを充実させます。
②地域コミュニティの維持・充実
既存公共施設の統廃合を図り、住民のコミュニティ活動を支える地域会館を整備します。跡地は、地域活性化に資する利用方策を検討します。

エ　暮らしを支える供給処理施設等の整備

（基本方針）

水道や下水道などの供給処理施設等の整備と適切な維持管理により、持続可能な住環境整備を推進します。

（施策の方向）

①水道施設の更新・維持管理
水道施設や設備の計画的な更新と適正な維持管理を推進します。
②生活排水処理施設の整備・維持管理
下水道をはじめとする生活排水処理施設の整備・適切な維持管理を推進します。
③ごみ焼却施設等の設備更新
ごみ焼却施設、ごみ処理施設、汚物処理場、葬斎施設の設備更新を推進します。

6 防犯・防災

ア　安全性の高いまちづくり

（基本方針）

住環境整備や地域コミュニティの充実を図り、防犯性の高い都市を目指します。

（施策の方向）

①地域コミュニティの醸成
地域として安全性を高めるため、防犯・防災組織や関係機関と連携し、自助・共助の醸成を促進します。
②安全な住環境の確保
主要な生活道路や通学路における街路灯や防犯灯の点検及び改修を通して、治安の良い安全な住環境を確保します。

イ　災害に強いまちづくり

（基本方針）

被害を抑制するハード整備と災害リスクに応じた土地利用規制・誘導等のソフト対策により、災害に強い都市を目指します。

（施策の方向）

①浸水被害の抑制
水害の危険性が特に高い箇所では、ハード・ソフト両面からの災害対策を充実させます。
②土地利用規制・誘導の見直し
災害リスクに応じた土地利用規制・誘導の見直しを推進します。
③民間建築物・公共施設の耐震化
民間建築物の耐震診断及び耐震改修の促進、公共施設や水道等ライフラインの耐震化の推進を行います。
④グリーンインフラの活用
自然環境が有する多様な機能を活用した防災・減災対策を推進します。

ウ　安全に避難できるまちづくり

（基本方針）

緊急輸送道路の整備・耐震化等のハード整備と、避難所・避難路の指定や災害情報の周知・共有を図るソフト対策を行い、災害に対して柔軟に対応できる環境整備を目指します。

（施策の方向）

①避難所・避難場所・避難路の指定
避難及び復興活動の事前対応策として、適切に避難所・避難場所・避難路を指定します。
②緊急輸送道路の整備・耐震化
緊急輸送道路の整備を進めるとともに、沿道建築物を含めた耐震化等を推進します。
③災害リスク、災害情報の周知・共有
ハザードマップやＬアラート※など複数媒体により、災害リスク・災害情報の周知・共有を推進します。 ※L アラート：総務省の災害情報共有システムのことで、避難情報等をテレビ、ラジオ、携帯電話、ポータルサイト等の様々なメディアを通じて一括配信するもの
④要援護者や帰宅困難者の支援体制の確保
民間事業者等との協定締結などにより、災害時の要配慮者や帰宅困難者の支援体制の確保を推進します。

エ　迅速に復興できるまちづくり

（基本方針）

発災を事前に想定した上での体制整備を行い、災害を乗り越えられる都市を目指します。

（施策の方向）

①ライフラインの確保
発災後の道路や上下水道等のライフラインの確保を推進します。
②復興体制の充実
甚大な被害が生じた場合の対応として、復興体制の充実（復興まちづくりイメージトレーニング等）を推進します。

7 産業・活力

ア　時代の変化に適応する新たなまちづくりの展開

（基本方針）

既存の地域資源と新しい技術や法制度等をつなぎ、時代の変化に対応した新たなまちづくりの展開を目指します。

（施策の方向）

①まちづくりにおける新技術やデータ活用の促進
スマートシティの実現に向けて、行政情報のデジタル化や、３D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化を推進するとともに、まちづくりにおけるデータ活用や AI・IoT などの新技術活用を促進します。
②道路等の活用の促進
道路やオープンスペース等の活用を促進し、歩行空間と店舗等が融合した一体的なにぎわいづくりを図ります。
③空き店舗等の活用による商業振興
空き家・空き店舗を活用したリノベーションを促進し、魅力的な店舗の立地・集積を図ります。
④新産業の創出
既存産業と新技術等との融合を図り、既存産業の新たな発展や新産業の創出を促進します。
⑤ポストコロナ社会のまちづくり
テレワークや職住近接等、ポストコロナ社会に対応したまちづくりを推進します。

イ　中心市街地における新たな魅力創出

（基本方針）

中心市街地においては、ヒト・モノ等の集積、新しい技術や法制度等を活用した魅力の創出により、歩いて心地よいにぎわい環境を形成します。

（施策の方向）

①歩いて心地よい環境の確保
中心市街地では、建築物や看板の形態意匠の規制・誘導や無電柱化を推進します。また、周辺環境に調和しない店舗の出店抑制を図り、本市に対し明るいイメージを持ってもらえるような、安全で美しい環境を整えていきます。
②若手商業者等の担い手育成
若手商業者等の担い手育成を図り、まちなかのにぎわい再生を促進します。
③官民連携の強化
市民・事業者等と市の連携を促進する組織（プラットフォーム）を構築し、多様な人材の交流が生み出す効果をまちづくりに生かします。

ウ　立地優位性の高い産業基盤の整備

（基本方針）

都市の活力を支える産業の振興に向けて、立地優位性を更に高めるためのインフラを整備し、企業に選ばれるまちづくりを目指します。

（施策の方向）

①東部重点産業拠点での産業の集積・創出
東部重点産業拠点は、ソシオ流通センター駅周辺の基盤整備を進め、良好な市街地の形成による新たな産業拠点化を目指します。
②産業拠点での産業の集積・創出
産業拠点は、整備された良好な都市基盤や既存の産業集積の強みを生かし、機能の増強を目指します。
③企業立地促進策の確保
道路などの都市基盤が整う地区など、経済活動に効果的に活用される可能性が高い場所において、独自の企業立地促進策を検討します。

エ　観光・交流の受入体制、農業・農村部の取組支援

（基本方針）

都市の活力創出に向けて、観光・交流の受入体制の整備を目指します。

また、農業生産基盤の整備を進めるとともに、食料生産をはじめ雨水の一時貯留など農業・農村部が有する多面的な機能の維持・発揮に向けた取組を支援します。

（施策の方向）

①歴史・文化などを生かしたまちづくり
歴史・文化などの資源周辺では、市内外の人が回遊したくなる美しい環境整備を推進します。
②田園風景の保全と活用
田園風景が織りなす景観を保全するとともに、農地が有する保水機能を生かした治水や地域振興への活用を図ります。
③道の駅の整備
（仮称）道の駅「くまがや」を整備するとともに、周辺を含めた一体のエリアで地域交流型の産業拠点を形成します。
④意欲のある人材との連携の促進
地域住民をはじめ意欲のある人材の参画、官民連携を推進します。
⑤農業基盤の整備や担い手育成
農業基盤の整備や新たな担い手育成等により農地を保全し、農地の持つ機能の発揮を図ります。また、農業経営の法人化等を促進し、休耕農用地や耕作放棄地の発生防止・解消を図ります。

第５章　地域別構想

第５章では、市内を５地域に分け、全体構想を基に地域ごとのまちづくりの方針を示します。

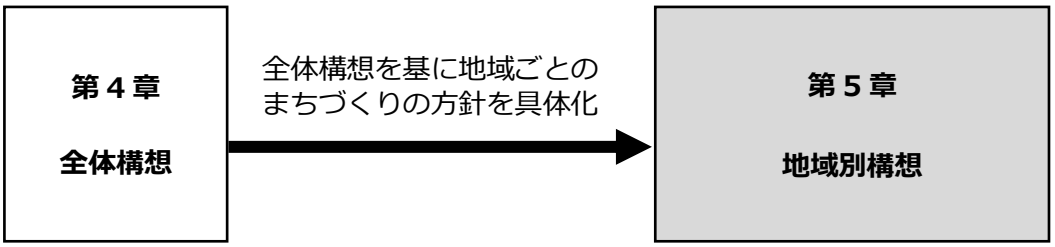
1 地域別構想とは

（１）地域別構想とは

地域別構想は、前章の全体構想を基に地域ごとの具体的なまちづくりの方針を示したものです。

なお、地域別構想には、おおむね 20 年以内のまちづくりの方針を定めています。

《 地域別構想の位置付け 》



（２）地域区分

地域の区分は、本市総合振興計画の土地利用構想を踏まえた以下の５地区に区分します。なお、実際のまちづくりに当たっては、この区分にとらわれ過ぎることなく柔軟に進めていきます。

《 地域の範囲 》

（３）地域別構想の構成

地域別構想は、以下の構成で５地域それぞれのまちづくりの方針を示します。

《 地域別構想の構成 》

1　地域別構想とは

2　中央地域

3　東部地域

4　西部地域

5　南部地域

6　北部地域

→

（１）地域の現況・課題

（２）地域の将来像

（３）地域のまちづくり方針

① 土地利用

② 交通

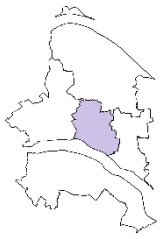
③ 水と緑

④ 住環境

⑤ 防犯・防災

⑥ 産業・活力

2 中央地域



（1）地域の現況・課題

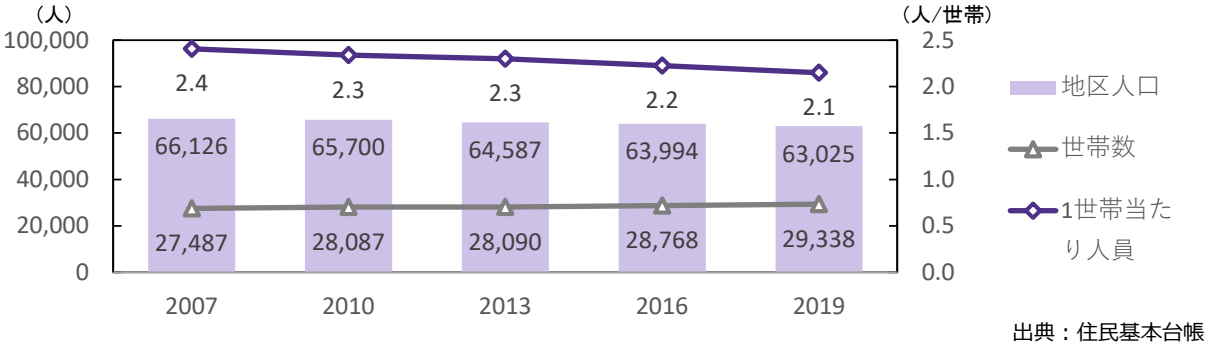
- 市域の中心に位置し、地域面積は 1,483ha です。JR 高崎線、上越・北陸新幹線、秩父鉄道の 3 本の鉄道、国道 17 号など幹線道路が多く交通の利便性が高い地域です。
- 土地利用は商業地が熊谷駅を中心に広がっており、道路や公園といった都市基盤整備も高い水準にあることから、住宅地としても広く利用されています。また、教育施設など公共公益的な施設の立地も多く見られます。
- 人口は、約 63,000 人(令和元年住民基本台帳)で、市全体の約 32%を占めています。人口が減少しており、今後も減少傾向が続くことが想定されます。
- 人口減少に伴い、生活利便施設の維持が困難になることが懸念されます。また、高齢化の進行により、交通弱者の増加も懸念されます。そのため、バリアフリー化や居心地が良く歩きたくなるまちづくりの推進や持続可能な公共交通の構築が求められます。
- 上石第一地区・上之地区において土地区画整理事業が行われており、住宅地等の計画的な整備が進められています。一方で、熊谷駅を中心とした市街地では空き家や空き地等が目立ち、にぎわい喪失が懸念されます。
- 熊谷駅を核とした中心市街地を含んでおり、立地優位性が高い地域です。この特性を生かし、商業地と住宅地の調和が図られた地域として、更なる生活利便性の向上を図っていくことが求められます。
- 地域内の広い範囲で下水道が整備されていますが、地域の一部で未整備箇所があります。
- 地域の広範囲が荒川の浸水想定区域に含まれています。更に中心市街地においては、災害時の避難経路閉塞等の危険性の高い箇所もあります。
- 市民文化施設、子育て支援施設、公園など住民同士や子ども達の交流の場となる施設に関する質の向上や利用促進を図るとともに、小中学校の通学環境の更なる向上が求められます。

地区の状況

▲熊谷駅周辺

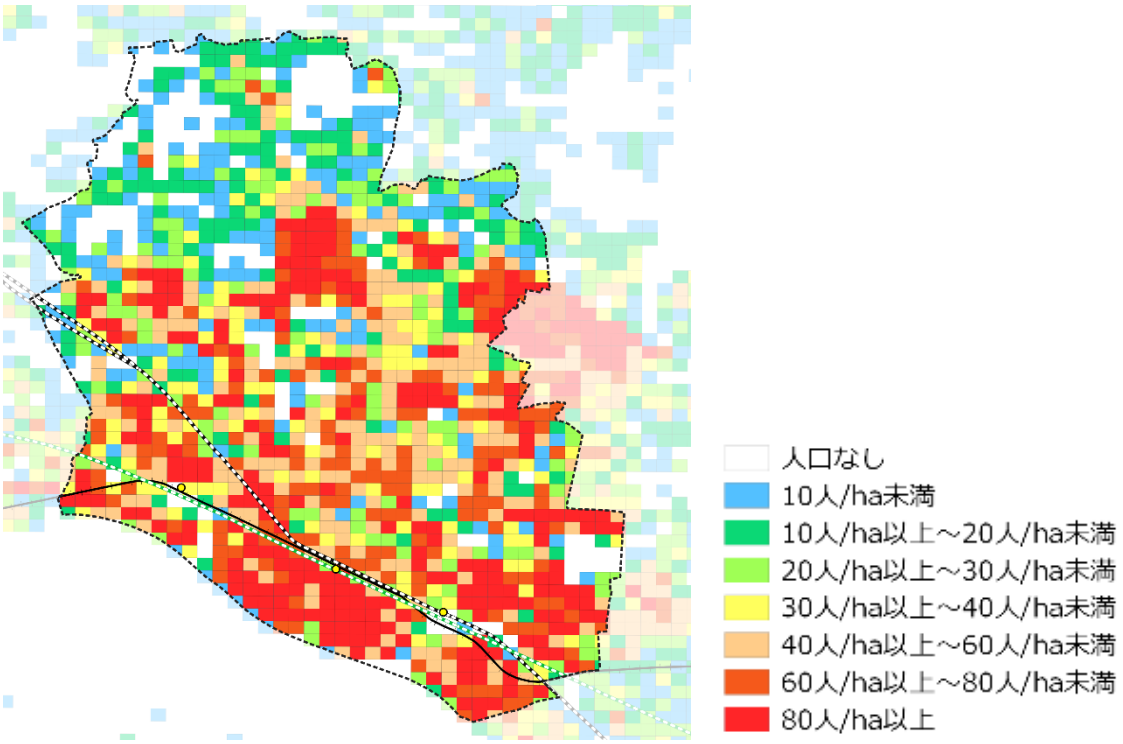
▲星川通り

人口・世帯の推移



出典：住民基本台帳

人口密度の状況



出典：平成 27 年(2015 年)国勢調査に関する地域メッシュ統計

市民意見（地域に求めること）

- 観光の充実
- 地域資源を生かした個性ある飲食店づくり
- 商業施設を更に充実
- 清掃・美化活動のボランティア
- 空き家・空き店舗の仲介、リノベーション
- 健康まちづくり(ウォーキングコースや憩いの場整備)
- 水害対策
- 防犯灯の増設、電線の地中化

など

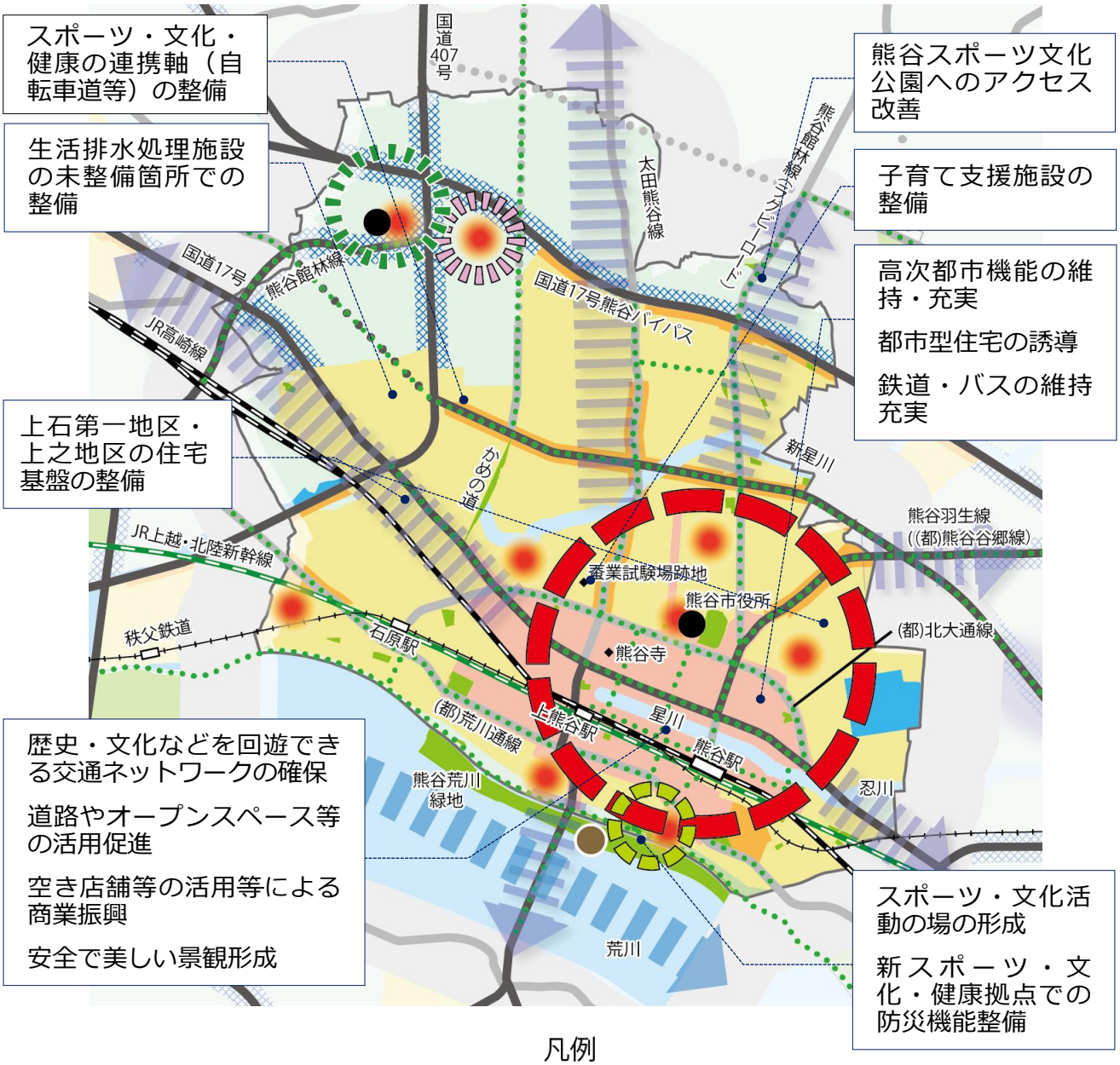
出典：くまがやまちづくり地域別ワークショップ

（2）地域の将来像

ヒト・モノが集まり、めぐることで、誰もが暮らしやすい地域

ヒト・モノが集まり・めぐることで、新しい産業やまちの魅力が生まれる中心的な地域を形成します。また、利便性が高い環境を生かし、全ての世代の人々が暮らしやすい地域を形成します。

（3）地域のまちづくり方針



凡例

- 利便性の高い住居エリア
- 沿道エリア
- 商業エリア
- 工業エリア
- 農地・集落エリア
- 公園・緑地
- エリア・コミュニティ拠点
- 暮らしを支えるエリア・コミュニティ拠点
- 都市拠点
- スポーツ・文化・健康拠点
- 新スポーツ・文化・健康拠点
- 防災地区拠点
- 広域避難場所
- 沿道型土地利用ゾーン
- スポーツ・文化・健康の連携軸
- 水辺の軸
- アクセス強化軸（広域）
- 道路軸（広域・拠点間連携）
- 道路軸（地域連携）

① 土地利用

● 高次都市機能の維持・充実

市内外から多くの人が訪れる都市拠点では、公的不動産等を活用し、（仮称）北部地域振興交流拠点などの高次都市機能の誘導や、（仮称）第 1 中央生涯活動センターの新規整備など既存公共施設の複合化による機能充実を図ります。

対応する分野別施策の方向	土-ア-①

● 子育て支援施設の整備

蚕業試験場跡地では、子育て支援・保健拠点施設を整備し、健康面での生活支援と安心して子育てができる環境を形成します。

対応する分野別施策の方向	土-ア-②

● 都市型住宅の誘導

熊谷駅周辺は、広域交通が充実していることや、生活利便性が高いことを生かし、都市型住宅の誘導を推進します。

対応する分野別施策の方向	土-イ-①

▲駅周辺の都市型住宅

② 交通

● 鉄道・バスの維持・充実

熊谷駅周辺は、市内外への移動や多核連携型都市構造の中心的な結節点としての機能を有しています。鉄道やバス路線の維持・充実を図り、地域ニーズに合った公共交通ネットワークを形成します。

対応する分野別施策の方向	交-ア-①

● 歴史・文化などを回遊できる交通ネットワークの確保

星溪園等の歴史・文化資源や、熊谷駅周辺の店舗等を、市内外の人が徒歩や自転車等で回遊できる交通ネットワークを確保します。

対応する分野別施策の方向	交-イ-②

● スポーツ・文化・健康の連携軸（自転車道等）の整備

主要な幹線道路等では、熊谷市スポーツ・文化村「くまぴあ」等の拠点、荒川等の水辺やかめの道等の公園、地域に点在する自然・歴史・観光等の資源を結ぶスポーツ・文化・健康の連携軸（自転車道等）を整備し、にぎわいを創出・循環させます。

対応する分野別施策の方向	交-イ-③

③ 水と緑

● スポーツ・文化活動の場の形成

新スポーツ・文化・健康拠点では、市のシンボルとなるスポーツ施設等を整備し、市内外の人が楽しめるスポーツ・文化活動の場を形成します。

また、熊谷駅と拠点を結ぶアクセス道路では、にぎわいが広がる人中心の空間を創出します。

対応する分野別施策の方向	水-ア-①

▲熊谷荒川緑地

● 熊谷スポーツ文化公園へのアクセス改善

熊谷スポーツ文化公園へのアクセス環境の改善に向け、自動運転バス等次世代モビリティの導入や、人、自転車、自動車などに対応した道路空間を整備するなど、多様な移動手段を確保します。

対応する分野別施策の方向	水-ア-③

▲熊谷スマートシティ　イメージ図

④ 住環境

● 上石第一地区・上之地区の住宅基盤の整備

上石第一地区・上之地区における土地区画整理事業を推進し、居住を誘導します。

対応する分野別施策の方向	住-ア-②

● 生活排水処理施設の未整備箇所での整備

生活排水処理施設の未整備箇所での整備を推進し、自然環境の保全と生活環境の向上を図ります。

対応する分野別施策の方向	住-エ-②

⑤ 防犯・防災

● 新スポーツ・文化・健康拠点での防災機能整備

新スポーツ・文化・健康拠点では、災害時の避難等に資する機能を整備し、荒川沿いの水害の危険性が高い箇所における防災性を高めます。

対応する分野別施策の方向	防-イ-①

⑥ 産業・活力

● 道路やオープンスペース等の活用促進

中心市街地内の道路沿道等では、歩行空間と店舗等が融合した一体的なにぎわいづくりを行い、新たな魅力創出を図ります。

対応する分野別施策の方向	産-ア-②

● 空き店舗等の活用等による商業振興

中心市街地では、空き家・空き地の活用や公共空間の民間活用等の支援を行い、魅力的な店舗の立地・集積を促進します。

対応する分野別施策の方向	産-ア-③

● 安全で美しい景観形成

中心市街地では、建築物や看板の形態意匠の規制・誘導や無電柱化を推進します。また、周辺環境に調和しない店舗の出店抑制を図り、本市に対し明るいイメージを持ってもらえるような、安全で美しい環境を整えていきます。

対応する分野別施策の方向	産-イ-①

▲熊谷駅周辺

③ 東部地域

（1）地域の現況・課題

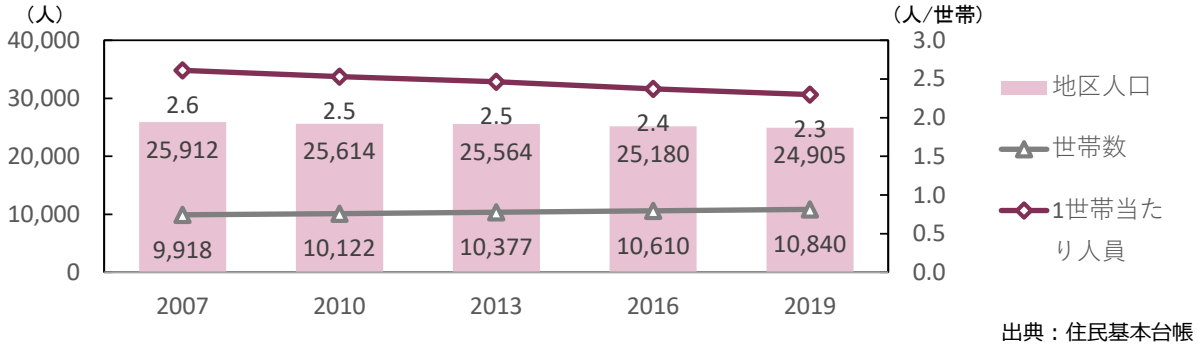
- 地域面積は 1,727ha で、土地利用は既存集落を基本とした住宅地が広がる一方で、農業用地も多くの割合を占めています。また、幹線道路沿いでは商業地やミニ工業団地、流通センターなどの産業系土地利用もみられます。
- 人口は、約 25,000 人(令和元年住民基本台帳)で、市全体の約 13%を占めています。人口が減少しており、今後も減少傾向が続くことが想定されます。
- 生活利便施設の立地が少なく、買い物弱者の増加が懸念されるため、他地域の拠点との交通ネットワーク強化や暮らしを支える拠点形成等が求められます。
- 平成 29 年（2017 年）に秩父鉄道のソシオ流通センター駅、平成 31 年（2019 年）には国道 17 号と国道 407 号を結ぶ第 2 北大通線が全線開通し、地域における交通の利便性が向上しました。
- 市内外からも多くの人々が集まる熊谷スポーツ文化公園があり、（仮称）道の駅「くまがや」や東部重点産業拠点の整備も予定されています。これらの周辺の自然・文化等の資源を含め、地域資源を生かしたまちづくりを展開し、にぎわい・活力を高めることが求められます。
- 市街化区域内に人口が比較的集積していますが、未利用地が多く、整備された都市基盤の有効活用及び効率的な維持管理が求められます。
- ほぼ全域が浸水想定区域に含まれ、荒川沿いは家屋倒壊等氾濫想定区域となっています。更に高齢化の進行による災害弱者の増加が懸念されるため、浸水や水害に対する対策及び防災力の向上、バリアフリー化の推進などが求められます。
- 市民文化施設、子育て支援施設、公園など住民同士や子ども達の交流の場となる施設に関する質の向上や利用促進を図るとともに、小中学校の通学環境の更なる向上が求められます。

地区の状況

▲熊谷スポーツ文化公園

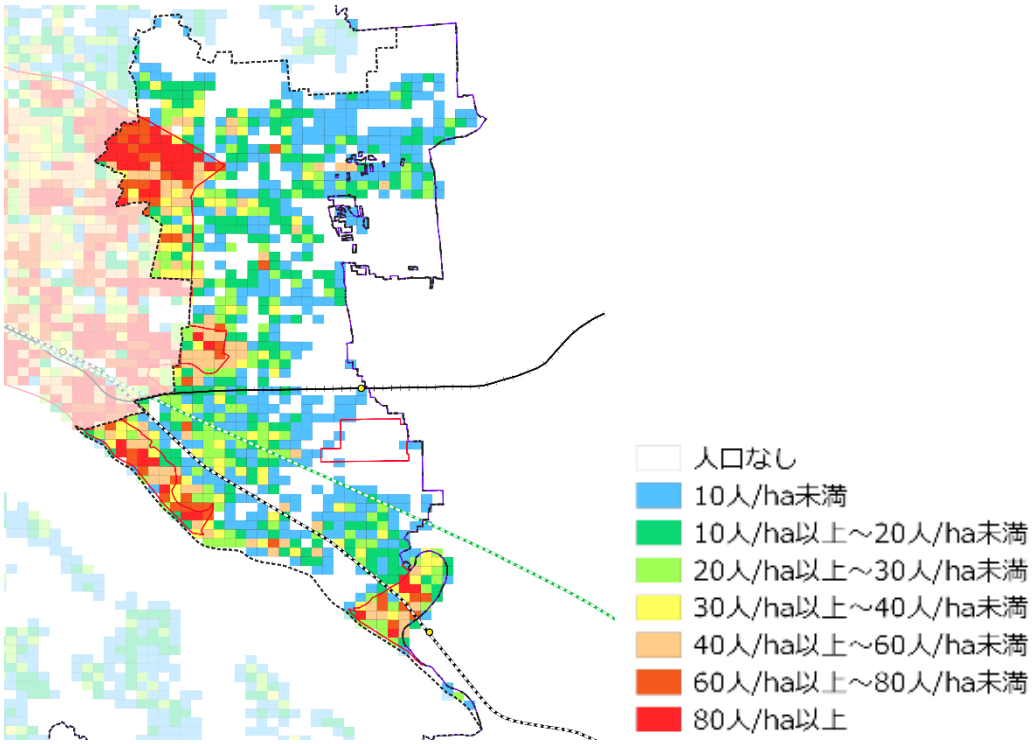
▲ソシオ流通センター駅

人口・世帯の推移



出典：住民基本台帳

人口密度の状況



出典：平成 27 年(2015 年)国勢調査に関する地域メッシュ統計

市民意見（地域に求めること）

- ラグビー場の活用や充実
- 自然と調和した地域づくり
- 多世代の人が集まれる場所の充実
- 住民が使える会館
- 公共交通の充実
- 高度医療のできる病院
- 中小河川の洪水に対する情報
- 誰もが安心して通行できる道路

など

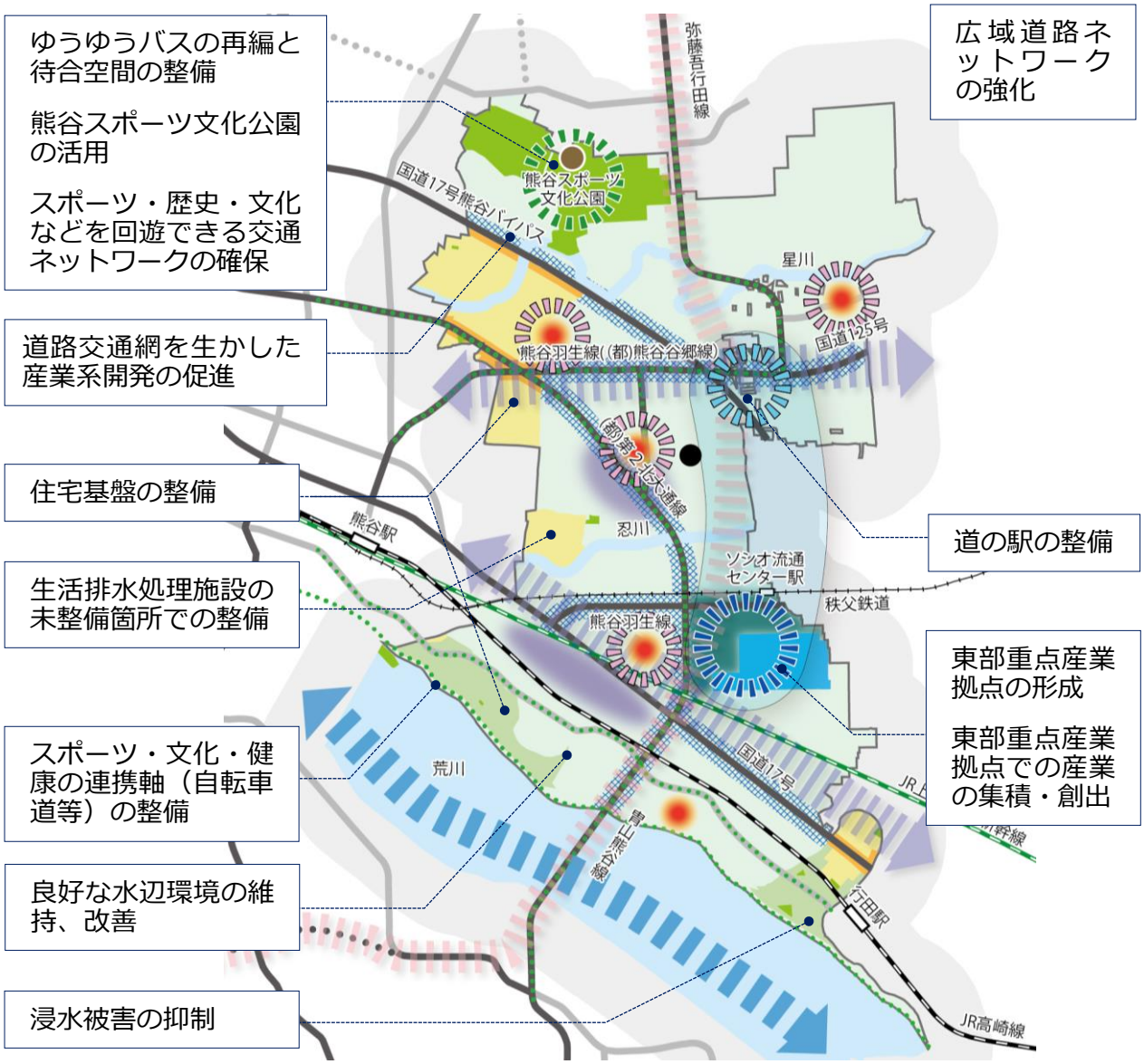
出典：くまがやまちづくり地域別ワークショップ

（2）地域の将来像

新しいまちづくりをきっかけに発展する安心・安全な地域

新しく動き出すまちづくりをきっかけに、工業・農業などの多様な産業が発展する地域を形成します。また、荒川などの自然と共生し、安心・安全に暮らせる地域を形成します。

（3）地域のまちづくり方針



凡例

- 利便性の高い住居エリア
- 住居エリア
- 沿道エリア
- 工業エリア
- 農地・集落エリア
- 新たなまちづくり検討エリア
- 公園・緑地
- エリア・コミュニティ拠点
- 暮らしを支えるエリア･コミュニティ拠点
- 東部重点産業拠点
- スポーツ･文化･健康拠点
- 産業拠点
- 防災地区拠点
- 広域避難場所
- 産業誘導ゾーン
- 沿道型土地利用ゾーン
- スポーツ・文化・健康の連携軸
- 水辺の軸
- アクセス強化軸（広域）
- アクセス強化軸（地域）
- 道路軸（広域・拠点間連携）
- 道路軸（地域連携）

① 土地利用

● 東部重点産業拠点の形成

ソシオ流通センター駅周辺では、新たな産業用地を創出するとともに、既存流通業務団地も含めた一体的エリアとして産業振興を牽引する東部重点産業拠点を形成します。

近接する（仮称）道の駅「くまがや」との相互連携を図り、一体的に東部地域の活力を高める拠点を形成します。

対応する分野別施策の方向	土-ウ-②

▲ソシオ流通センター

● 道路交通網を生かした産業系開発の促進

国道 17 号熊谷バイパスや熊谷羽生線（(都）熊谷谷郷線）などの沿道型土地利用ゾーンは、個別の開発行為等によって道路交通網を生かした産業系開発を促進し、地域の活力の維持・向上を図ります。

対応する分野別施策の方向	土-エ-④

▲国道 17 号熊谷バイパス沿道

② 交通

● ゆうゆうバスの再編と待合空間の整備

鉄道や路線バス等との相互連携を充実させるためにゆうゆうバスを再編し、変化する地域ニーズに合わせた公共交通ネットワークの見直しを行います。

熊谷スポーツ文化公園及びソシオ流通センター駅では、乗継拠点・乗継ポイントとして、利用者が快適にバスを待てるような待合空間の整備を図ります。

対応する分野別施策の方向	交-ア-②

▲ゆうゆうバス

● スポーツ・文化・健康の連携軸（自転車道等）の整備

熊谷スポーツ文化公園等の拠点、荒川等の水辺、地域に点在する自然・歴史・観光等の資源を結ぶスポーツ・文化・健康の連携軸（自転車道等）を整備し、にぎわいを創出・循環させます。

対応する分野別施策の方向	交-イ-③

● **広域道路ネットワークの強化**

東北縦貫自動車道・北関東自動車道方面へのアクセス性を向上させるため、広域道路ネットワーク機能の強化を国や県に要請します。

対応する分野別施策の方向	交-エ-①

③ 水と緑

● **熊谷スポーツ文化公園の活用**

熊谷スポーツ文化公園では、プロスポーツの観戦や各種大会の開催とともに、市民が参加する健康・レクリエーションなどの多様なプログラムの展開を促進します。更に、スポーツ・文化・健康拠点及び災害拠点としての強化を図るため、機能の充実や拡張を促進します。

対応する分野別施策の方向	水-ア-②

● **良好な水辺環境の維持、改善**

元荒川にのみ生息するムサシトミヨを保護するとともに、良好な水辺環境の維持、改善を図ります。

対応する分野別施策の方向	水-ウ-①

④ 住環境

● **住宅基盤の整備**

上之地区における土地区画整理事業や計画的な都市基盤整備を推進し、居住を誘導します。

久下・佐谷田土地区画整理事業については、長期未着手の経緯や災害リスクの状況などを踏まえ、将来のあり方を検討します。

対応する分野別施策の方向	住-ア-②

● **生活排水処理施設の未整備箇所での整備**

生活排水処理施設の未整備箇所での整備を推進し、自然環境の保全と生活環境の向上を図ります。

対応する分野別施策の方向	住-エ-②

⑤ 防犯・防災

● **浸水被害の抑制**

水害の危険性が特に高い箇所では、ハード・ソフト両面からの災害対策を充実させます。

対応する分野別施策の方向	防-イ-①

⑥ 産業・活力

● 東部重点産業拠点での産業の集積・創出

市の産業振興を牽引する東部重点産業拠点は、熊谷流通センターにおける既存の産業集積や広域道路ネットワーク等の強みを生かし、産業の集積・創出を促進します。

対応する分野別施策の方向	産-ウ-①

● スポーツ・歴史・文化などを回遊できる交通ネットワークの確保

熊谷スポーツ文化公園周辺のスポーツ・歴史・文化資源や店舗等を、市内外の人が徒歩や自転車等で楽しみながら回遊できる交通ネットワークを確保します。

対応する分野別施策の方向	産-エ-①

● 道の駅の整備

（仮称）道の駅「くまがや」を整備するとともに、周辺を含めた一体のエリアで産業拠点を形成します。

近接する熊谷スポーツ文化公園、東部重点産業拠点、中心市街地と連携し、地域資源の情報発信及び体験・交流も行われる地域交流型の産業拠点を形成します。

対応する分野別施策の方向	産-エ-③

▲（仮称）道の駅「くまがや」（大宮国道事務所提供）

4 西部地域

（1）地域の現況・課題

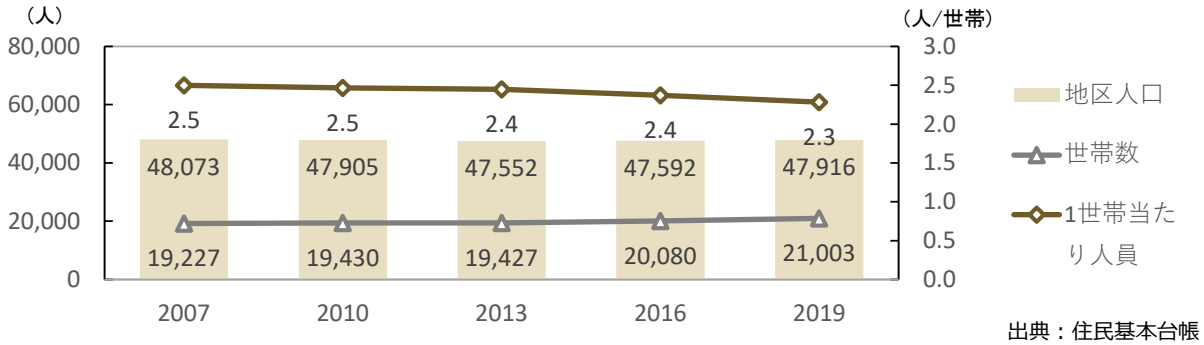
- 地域面積は2,987haで、土地利用は、籠原駅周辺に広がる住宅地と農業用地を中心に構成され、商業地、工業団地、さくらめいと等の公益施設用地が分散的に位置している地域となっています。
- 人口は約48,000人(令和元年住民基本台帳)で、市全体の約24%を占めています。他地域同様人口減少傾向が続くことが見込まれますが、籠原駅周辺は比較的減少率が低い予測です。
- 始発駅である籠原駅の周辺は、公共交通利便性が高く、土地区画整理事業によって良好な都市基盤が整備されており、比較的若い世代の人々が多く住むまちです。また、高等学校・専修学校等が複数立地し、市内外から若い世代の人々が集まるまちでもあります。これらの特性を生かし、にぎわいある副都市拠点の形成が求められます。
- ひろせ野鳥の森駅周辺は、良好な住宅地が形成されていますが、工業系土地利用と混在する箇所も存在するため、適切な土地利用誘導が求められます。
- 駅から離れた集落等では、生活利便施設の立地が少なく、籠原駅等の拠点との交通ネットワーク強化が求められます。
- 熊谷さくら運動公園や荒川大麻生公園、別府沼公園等、市内外から多くの人々が集まる公園が分布しています。周辺には自然・文化等の地域資源も分布しており、これらを生かして地域のにぎわい・活力を高めることが求められます。
- 市街化区域内は水害の危険性が低いものの、荒川沿いは家屋倒壊等氾濫想定区域となっています。高齢化の進行による災害弱者の増加が懸念されるため浸水や水害に対する対策及び防災力の向上、バリアフリー化の推進などが求められます。
- 市民文化施設、子育て支援施設、公園など住民同士や子ども達の交流の場となる施設に関する質の向上や利用促進を図るとともに、小中学校の通学環境の更なる向上が求められます。

地区の状況

▲籠原駅周辺の土地区画整理事業で整備された公園

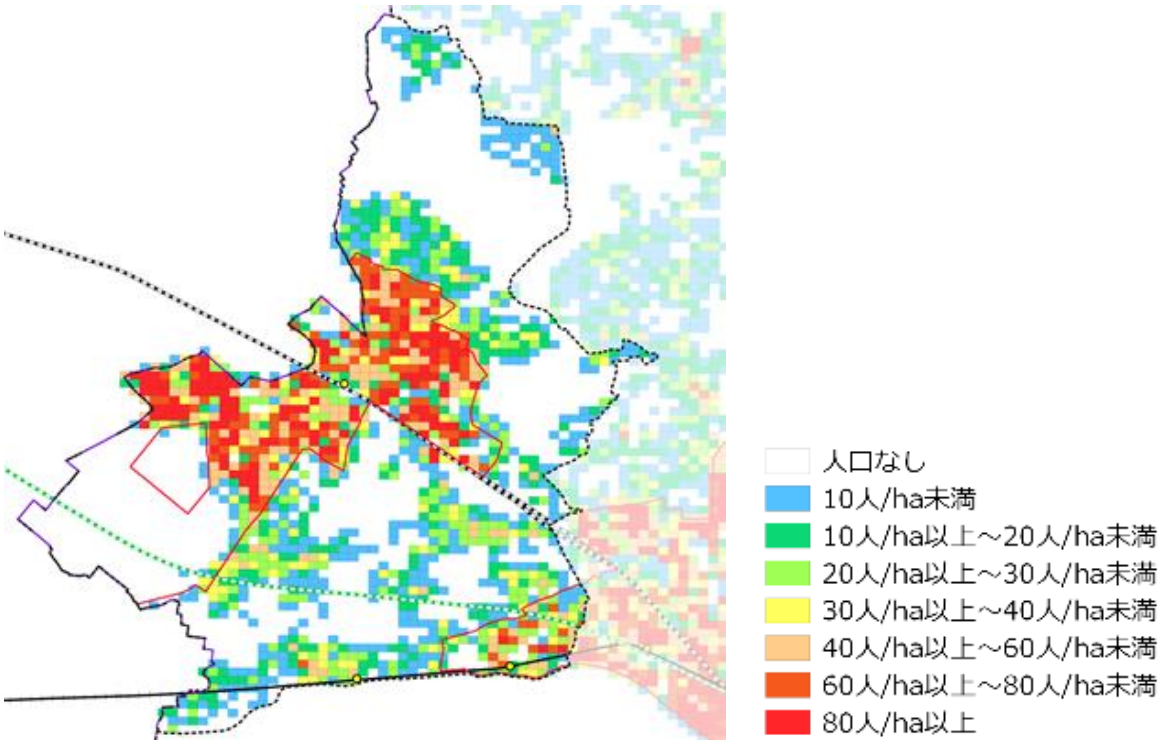
▲荒川大麻生公園

人口・世帯の推移



出典：住民基本台帳

人口密度の状況



出典：平成 27 年(2015 年)国勢調査に関する地域メッシュ統計

市民意見（地域に求めること）

- 農地や自然の保全（観音山周辺の保全）
- 日常的に運動する環境づくり（散歩ルートづくり）
- 住みやすさを生かした人口増加
- 福祉・子育て環境の充実
- 公共施設の充実（市民活動センター、図書館、心地いい公園）
- 公共交通の充実（デマンド交通、小型バス）
- 道路の安全性確保（安全な通学路、防犯灯を増やす）

など

出典：くまがやまちづくり地域別ワークショップ

（２）地域の将来像

人々が訪れ、住み続けたいと思う調和型の地域

副都市拠点を中心に、全世代が暮らしやすい良好な住宅地や、スポーツ・文化・自然に親しむ環境、産業の場がバランスよく調和した地域を形成します。

（３）地域のまちづくり方針

凡例

- 利便性の高い住居エリア
- 沿道エリア
- 商業エリア
- 工業エリア
- 農地・集落エリア
- 新たなまちづくり検討エリア
- 公園・緑地
- エリア・コミュニティ拠点
- 暮らしを支えるエリア・コミュニティ拠点
- 副都市拠点
- スポーツ・文化・健康拠点
- 産業拠点
- 防災地区拠点
- 広域避難場所
- 沿道型土地利用ゾーン
- スポーツ・文化・健康の連携軸
- 水辺の軸
- アクセス強化軸（広域）
- アクセス強化軸（地域）
- 道路軸（広域・拠点間連携）
- 道路軸（地域連携）

① 土地利用

● 生活利便性を高める都市機能の誘導

籠原駅周辺は、鉄道等の公共交通利便性が高い副都市拠点です。その役割を発揮するため、整備された良好な都市基盤を生かしつつ、低未利用地の活用促進を図り、生活利便性を高める都市機能の誘導を図ります。

対応する分野別施策の方向	土-ア-②

▲籠原駅周辺

● 都市型住宅の誘導と低未利用地の有効活用

籠原駅周辺の良好な住環境を生かし、都市型住宅の誘導と低未利用地の有効活用を図ります。

対応する分野別施策の方向	土-イ-①

● 産業拠点周辺への産業集積

三ヶ尻地区、御稜威ケ原地区の産業拠点周辺は、環境との調和に配慮しながら、計画的に産業集積を図ります。

対応する分野別施策の方向	土-ウ-①

● 道路交通網を生かした産業系開発の促進

国道 17 号深谷バイパスや久保島地区等の沿道型土地利用ゾーンは、個別の開発行為等によって道路交通網を生かした産業系開発を促進し、地域の活力の維持・向上を図ります。

対応する分野別施策の方向	土-エ-④

② 交通

● ゆうゆうバスの再編

鉄道や路線バス等との相互連携を充実させるためにゆうゆうバスを再編し、地域ニーズに合った公共交通ネットワークを形成します。

対応する分野別施策の方向	交-ア-①

● スポーツ・文化・健康の連携軸（自転車道等）の整備

熊谷さくら運動公園等の拠点、地域に点在する自然・歴史・観光等の資源を結ぶスポーツ・文化・健康の連携軸（自転車道等）を整備し、にぎわいを創出・循環させます。

対応する分野別施策の方向	交-イ-③

▲熊谷さくら運動公園

③ 水と緑

● 別府沼公園等の維持・充実

別府沼公園をはじめとする地域内の健康や交流、憩いの場は、利用者の視点で見直しながら、質の向上と活性化を図っていきます。

対応する分野別施策の方向	水-ア-①

▲別府沼公園

● 熊谷さくら運動公園の機能拡充

熊谷さくら運動公園では、プロスポーツの観戦や各種大会の開催とともに、市民が参加する健康・レクリエーションなどの多様なプログラムの展開を推進します。更に、スポーツ・文化・健康拠点及び災害拠点としての強化を図るため、機能の充実や拡張を推進します。

対応する分野別施策の方向	水-ア-②

④ 住環境

● 計画的な住宅基盤の整備

土地区画整理事業等の計画的な都市基盤整備を推進し、籠原駅周辺の利便性が高い箇所への居住を誘導します。

対応する分野別施策の方向	住-ア-②

● 駅周辺での病院や保育所等の機能充実

籠原駅周辺では、病院や保育所等の子育て関連機能を充実させ、都市基盤が整った駅周辺のポテンシャルの向上を図ります。

対応する分野別施策の方向	住-イ-④

▲籠原駅併設の複合施設

● 生活排水処理施設の未整備箇所での整備

生活排水処理施設の未整備箇所での整備を推進し、自然環境の保全と生活環境の向上を図ります。

対応する分野別施策の方向	住-エ-②

⑤ 防犯・防災

● 内水浸水対策

雨水を排除し、内水浸水を防ぐため、下水道の雨水管渠の整備を推進します。

対応する分野別施策の方向	防-イ-①

⑥ 産業・活力

● 産業拠点の拡充

熊谷貨物ターミナル駅周辺においては、自動車輸送と鉄道輸送の結節点となり得ることから、周辺環境に配慮しながら産業系施設の集積を推進します。

対応する分野別施策の方向	産-ウ-②

5 南部地域

（１）地域の現況・課題

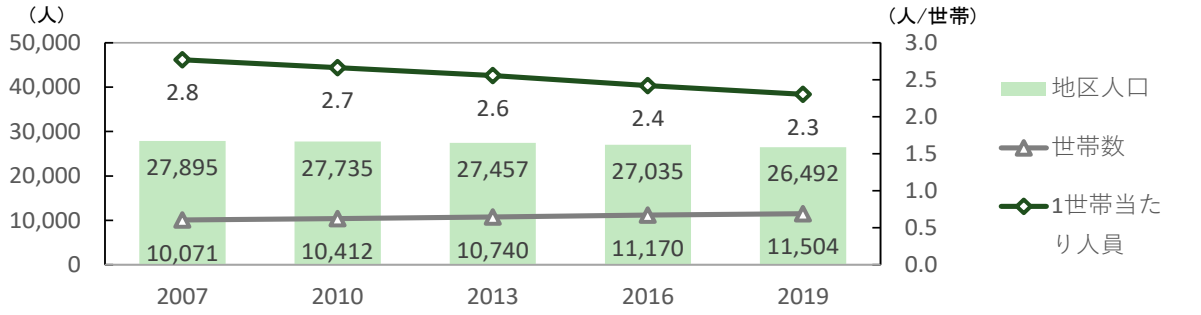
- 地域面積は4,548haで、土地利用は大部分が農業用地で占められています。住宅地については、市街化区域のほか、樹林地や農業用地に囲まれる形で位置しています。また、荒川沿いには工業地がまとまって立地し、一部に沿道商業の展開がみられます。
- 人口は約 26,000 人(令和元年住民基本台帳)で、市全体の約 14%を占めます。人口が減少しており、今後も減少傾向が続くことが想定されます。
- 地域内には医療や商業等の生活利便施設の立地が少なく、特に国道 407 号以東は利便性が低い状況です。また、公共交通空白地域も多く、交通弱者・買い物弱者の増加が懸念されるため、地域内外の拠点や隣接市町との交通ネットワーク強化等が求められます。
- 台地部に土砂災害警戒区域が 15 箇所存在し、地域の約半数が浸水想定区域に含まれるため防災力の向上が求められます。
- 荒川沿いは家屋倒壊等氾濫想定区域となっており、高齢化の進行による災害弱者の増加が懸念されるため浸水や水害に対する対策及び防災力の向上、バリアフリー化の推進などが求められます。
- 水田を中心とした美しい田園風景、荒川から武蔵丘陵に至る変化のある地形、和田吉野川や斜面林・樹林地などによる豊かな自然環境を、将来にわたって継承していくことが求められます。また、これらの周辺の歴史・文化等の資源を含め、地域資源を生かしたまちづくりを展開し、にぎわい・活力を高めることが求められます。
- 市民文化施設、子育て支援施設、公園など住民同士や子ども達の交流の場となる施設に関する質の向上や利用促進を図るとともに、小中学校の通学環境の更なる向上が求められます。

地区の状況

▲農地

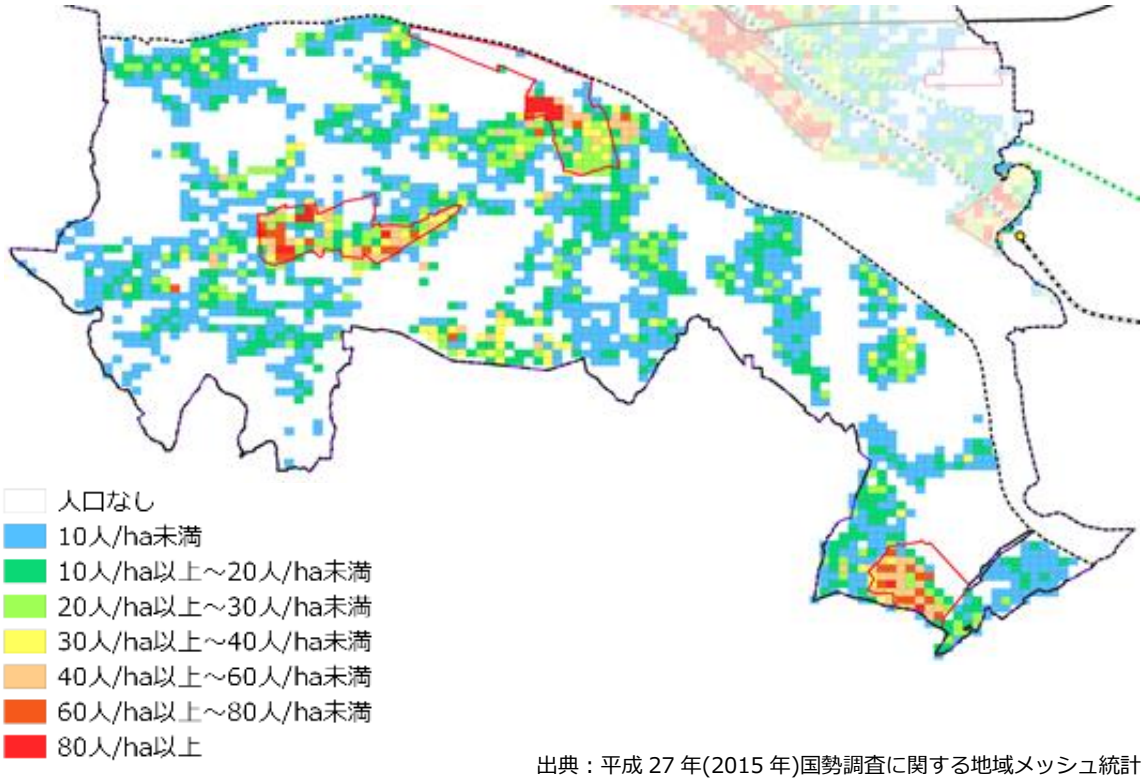
▲万吉地区の工業団地

人口・世帯の推移



出典：住民基本台帳

人口密度の状況



出典：平成 27 年(2015 年)国勢調査に関する地域メッシュ統計

市民意見（地域に求めること）

- 地域資源の活用（伝統文化、祭り）
- 自然の保全（農業遺産への登録、開発のルール作り）
- 研究施設を通じた地域交流
- 移住促進（農と自然のＰＲ）
- 災害対策（ハザードマップの見直し、避難所整備）
- 太陽光発電の規制、開発のルールづくり
- デマンド交通、ライドシェア
- 集落内のインフラ整備（道路や歩道の整備）
- 移動販売

など

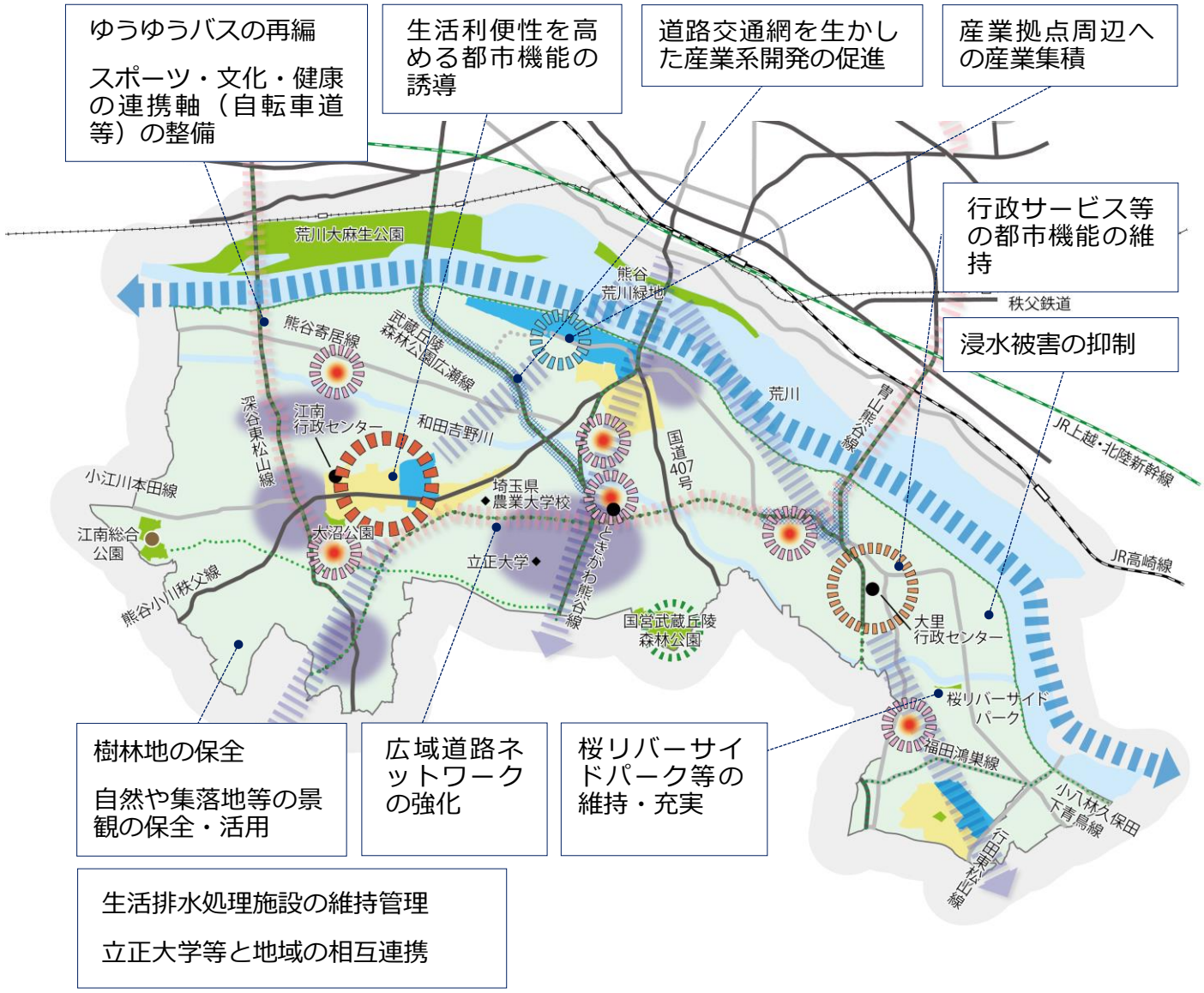
出典：くまがやまちづくり地域別ワークショップ

（２）地域の将来像

豊かな緑で心が満たされる安心・安全な地域

荒川から武蔵丘陵に至る自然環境を保全し、豊かな緑に囲まれて暮らすことで心が満たされる地域を形成します。また、安心・安全な住環境のもと、地域資源を生かした交流活動などで住民が活躍する地域を形成します。

（３）地域のまちづくり方針



凡例

- 利便性の高い住居エリア
- 工業エリア
- 農地・集落エリア
- 公園・緑地
- エリア・コミュニティ拠点
- 暮らしを支えるエリア・コミュニティ拠点
- 都市拠点
- 生活拠点
- スポーツ・文化・健康拠点
- 産業拠点
- 防災地区拠点
- 広域避難場所
- 産業誘導ゾーン
- 沿道型土地利用ゾーン
- スポーツ・文化・健康の連携軸
- 水辺の軸
- アクセス強化軸（広域）
- アクセス強化軸（地域）
- 道路軸（広域・拠点間連携）
- 道路軸（地域連携）

① 土地利用

● 生活利便性を高める都市機能の誘導

江南行政センター周辺は、日常生活を支える地域拠点として、整備された良好な都市基盤を生かすとともに、低未利用地の活用促進を図り、生活利便性を高める都市機能の誘導を図ります。

対応する分野別施策の方向	土-ア-②

▲江南地域

● 産業拠点周辺への産業集積

万吉地区の産業拠点周辺は、道路交通網を生かし、周辺環境との調和に配慮しながら、各種開発事業などによる面的な整備手法により産業集積を図ります。

対応する分野別施策の方向	土-ウ-①

● 行政サービス等の都市機能の維持

大里行政センター周辺は、日常生活に身近な拠点として、行政サービス等の都市機能の維持を図ります。

対応する分野別施策の方向	土-エ-①

▲大里地域

● 道路交通網を生かした産業系開発の促進

国県道及び広幅員市道の道路交通網を生かし、周辺環境との調和に配慮しながら、個別開発事業による産業誘導を図ります。

対応する分野別施策の方向	土-エ-④

② 交通

● ゆうゆうバスの再編

都市拠点・副都市拠点へのアクセス性や市外につながる路線バス等との相互連携を充実させるためにゆうゆうバスを再編し、地域ニーズに合った公共交通ネットワークの形成を目指します。

対応する分野別施策の方向	交-ア-①

● **スポーツ・文化・健康の連携軸（自転車道等）の整備**

荒川等の水辺や国営武蔵丘陵森林公園など、地域に点在する自然・歴史・観光等の資源を結ぶスポーツ・文化・健康の連携軸（自転車道等）を整備し、にぎわいを創出・循環させます。

対応する分野別施策の方向	交-イ-③

▲河川と斜面林

● **広域道路ネットワークの強化**

関越自動車道・首都圏中央連絡自動車道方面の高速道路インターチェンジ等へのアクセス性向上や、市内の拠点間及び地域内東西方向の円滑な移動を確保するための道路整備を推進するとともに、広域道路ネットワーク機能の強化を国や県に要請します。

対応する分野別施策の方向	交-エ-①

③ 水と緑

● **桜リバーサイドパーク等の維持・充実**

桜リバーサイドパーク、江南総合公園、大沼公園をはじめとする地域内の健康や交流、憩いの場は、利用者の視点で見直しながら、質の向上と活性化を図っていきます。

対応する分野別施策の方向	水-ア-①

▲桜リバーサイドパーク

● **樹林地の保全**

地域に点在する貴重な斜面林・樹林地などを後世に引き継いでいくため、太陽光発電施設等の設置に関するガイドラインを適切に運用するとともに、都市緑地法や緑の基本計画に基づき自然環境保全を図ります。

対応する分野別施策の方向	水-ウ-①

④ 住環境

● **生活排水処理施設の維持管理**

合併処理浄化槽による生活排水対策と、既存の農業集落排水施設の維持管理に努めます。

対応する分野別施策の方向	住-エ-②

⑤ 防犯・防災

● 浸水被害の抑制

水害の危険性が特に高い箇所では、ハード・ソフト両面からの災害対策を充実させます。

対応する分野別施策の方向	防-イ-①

⑥ 産業・活力

● 自然や集落地等の景観の保全・活用

水田や斜面林などによる豊かな自然景観と集落地等が織りなす良好な環境を保全するため、景観計画や景観条例の適切な運用を図ります。

対応する分野別施策の方向	産-エ-②

● 立正大学等と地域の相互連携

立正大学・埼玉県農業大学校等との相互連携により、地域で活躍する人材の育成と交流による活性化を図ります。

対応する分野別施策の方向	産-エ-④

⑥ 北部地域

（１）地域の現況・課題

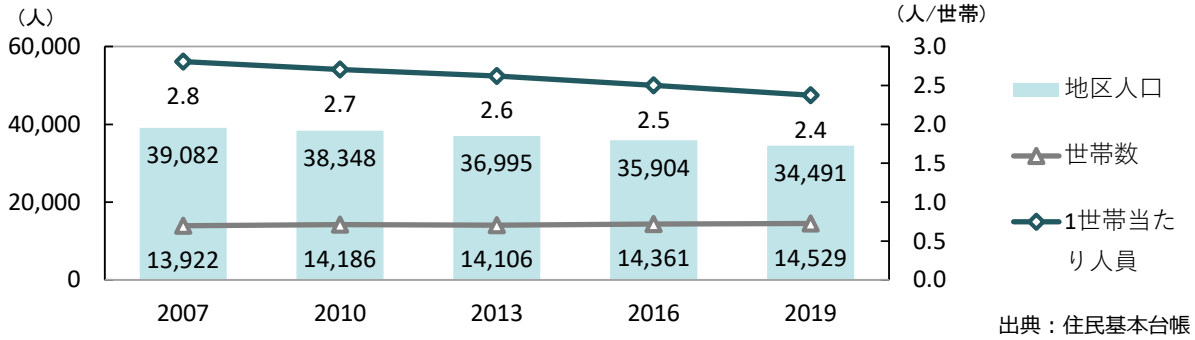
- 地域面積は5,243haで、土地利用は多くが農業用地で占められており、一部住宅地が集約されています。また、沿道商業の展開が増加しています。
- 人口は約 34,000 人(令和元年住民基本台帳)で、市全体の約 18%を占めます。他地域に比べて人口減少が顕著で、今後も減少が続くことが想定されます。
- 市内外から多くの人々が訪れる妻沼聖天山があり、その周辺に広がる門前町一帯は観光交流拠点になっています。妻沼聖天山周辺には多くの歴史・文化等の資源が分布しているため、一体的なまちづくりを展開し、地域資源を生かしたにぎわい・活力の向上が求められます。
- ほぼ全域が浸水想定区域に含まれ、かつ、高齢化が進行している状況にあるため、災害弱者の増加が懸念されます。
- 利根川沿いは家屋倒壊等氾濫想定区域となっており、浸水や水害に対する対策及び防災力の向上、超高齢社会に対応したバリアフリー化の推進が必要となります。
- 空き家の増加によるにぎわい喪失が懸念されるため、空き家の活用や増加の抑制が求められます。
- 市民文化施設、子育て支援施設、公園など住民同士や子ども達の交流の場となる施設に関する質の向上や利用促進を図るとともに、小中学校の通学環境の更なる向上が求められます。
- 地域の中央部などには水田を中心とした美しい田園風景が広がっています。これらを地域の魅力として将来にわたって継承するため、休耕農地や耕作放棄地の発生防止・解消が求められます。

地区の状況

▲妻沼聖天山

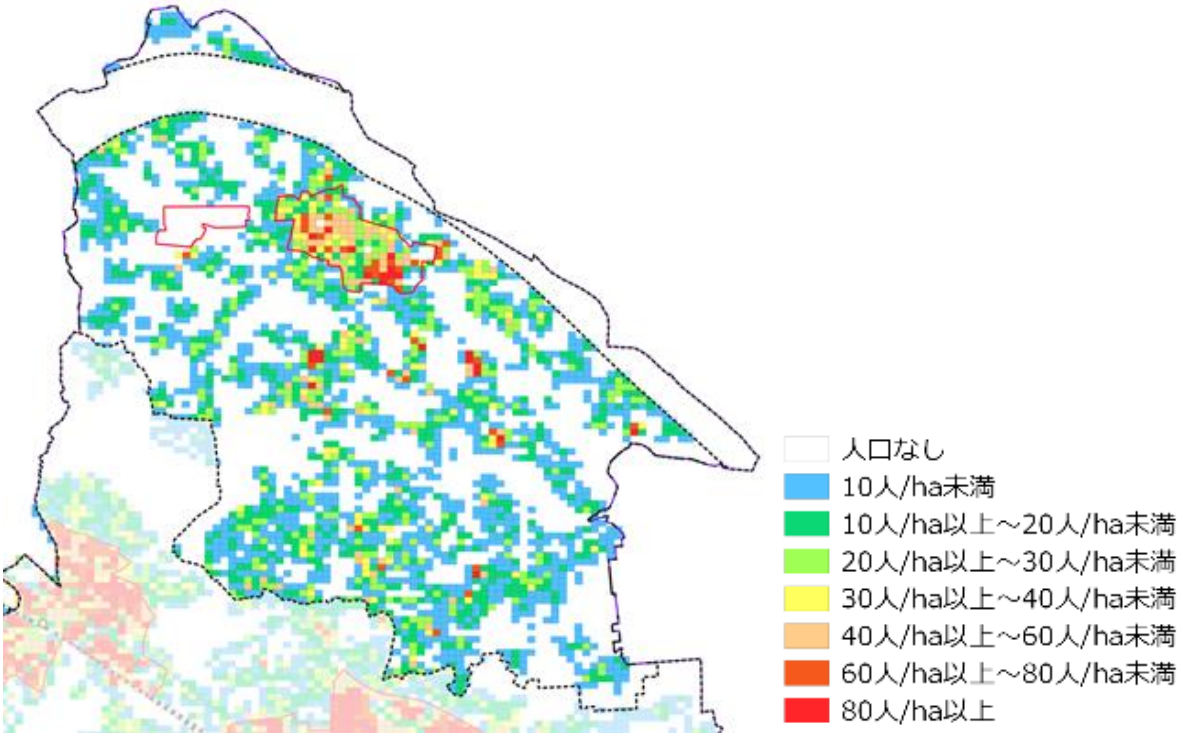
▲農地

人口・世帯の推移



出典：住民基本台帳

人口密度の状況



出典：平成 27 年(2015 年)国勢調査に関する地域メッシュ統計

市民意見（地域に求めること）

- 聖天様界隈の環境整備（滞在時間を延ばす）
- 観光資源のＰＲ
- 河川敷、ゴルフ場跡地の活用
- 公園、遊具の安全、充実
- 若い世代の人々が注目するスポットづくり
- 空き家や公共施設等の有効活用
- 公共交通の充実
- 水害に対応するインフラ整備

など

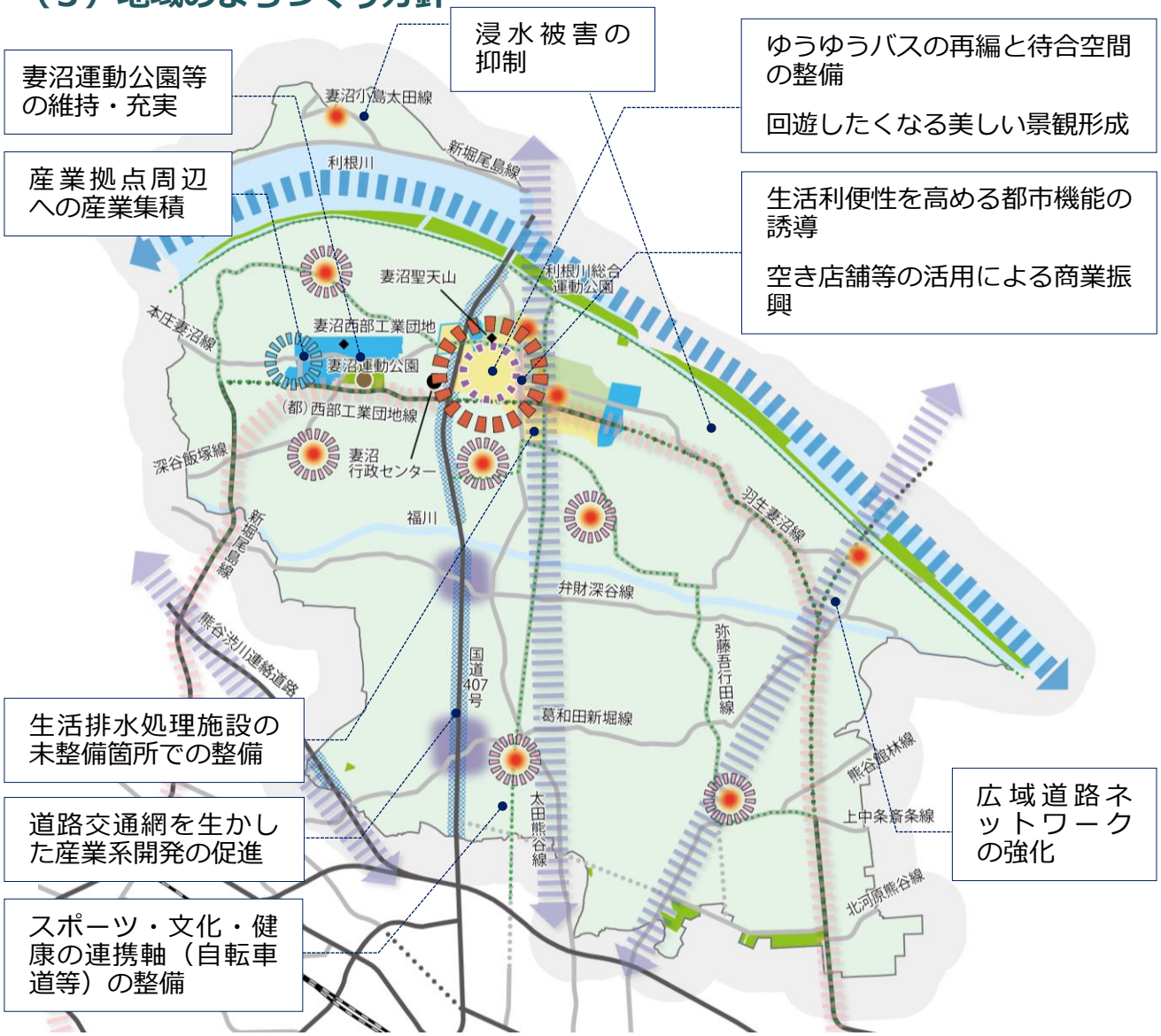
出典：くまがやまちづくり地域別ワークショップ

（２）地域の将来像

歴史や緑を体感・共感できる、暮らしやすい地域

妻沼聖天山などの歴史や豊かな農地等の緑を体感・共感することで、地域への愛着が生まれるまち、市内外の人々が立ち寄りたいまちを形成します。また、利便性とやすらぎの空間のバランスが良く、豊かな地域コミュニティによって安心・安全で暮らしやすい地域を形成します。

（３）地域のまちづくり方針



凡例

- 利便性の高い住居エリア
- 住居エリア
- 沿道エリア
- 商業エリア
- 工業エリア
- 農地・集落エリア
- 公園・緑地
- エリア・コミュニティ拠点
- 暮らしを支えるエリア･コミュニティ拠点
- 地域拠点
- 観光交流拠点
- 産業拠点
- 防災地区拠点
- 広域避難場所
- 産業誘導ゾーン
- 沿道型土地利用ゾーン
- スポーツ・文化・健康の連携軸
- 水辺の軸
- アクセス強化軸（広域）
- アクセス強化軸（地域）
- 道路軸（広域・拠点間連携）
- 道路軸（地域連携）

① 土地利用

● 生活利便性を高める都市機能の誘導

妻沼地区の商業地域周辺は、日常生活を支える地域拠点として、低未利用地の活用促進を図り、生活利便性を高める都市機能の誘導を図ります。

対応する分野別施策の方向	土-ア-②

▲太田熊谷線沿道

● 産業拠点周辺への産業集積

産業拠点である妻沼西部工業団地周辺は、既存産業基盤の拡充に向けて、周辺環境との調和に配慮しながら、各種開発事業などによる面的な整備手法をはじめとした産業集積を計画的に図ります。

対応する分野別施策の方向	土-ウ-①

● 道路交通網を生かした産業系開発の促進

国道 407 号等の沿道型土地利用ゾーンは、個別の開発行為等によって道路交通網を生かした産業系開発を促進し、地域の活力の維持・向上を図ります。

対応する分野別施策の方向	土-エ-④

② 交通

● ゆうゆうバスの再編と待合空間の整備

路線バス等との相互連携を充実させるためにゆうゆうバスを再編し、地域ニーズに合った公共交通ネットワークの形成を目指します。

妻沼聖天山及び妻沼行政センターでは、乗継拠点・乗継ポイントとして、利用者が快適にバスを待てるような待合空間の整備を図ります。

対応する分野別施策の方向	交-ア-②

● スポーツ・文化・健康の連携軸（自転車道等）の整備

観光交流拠点、利根川等の水辺、地域に点在する自然・歴史・観光等の資源を結ぶスポーツ・文化・健康の連携軸（自転車道等）を整備し、にぎわいを創出・循環させます。

対応する分野別施策の方向	交-イ-③

● 広域道路ネットワークの強化

群馬県方面の高速道路インターチェンジ等へのアクセス性向上や市内の拠点間の円滑な移動を確保するため、都市計画道路の整備を推進するとともに、広域道路ネットワーク機能の強化を国や県に要請します。

対応する分野別施策の方向	交-エ-①

③ 水と緑

● 妻沼運動公園等の維持・充実

妻沼運動公園、利根川総合運動公園をはじめとする地域内の健康や交流、憩いの場は、利用者の視点で見直しながら、質の向上と活性化を図ります。

対応する分野別施策の方向	水-ア-①

▲妻沼運動公園

④ 住環境

● 生活排水処理施設の未整備箇所での整備

生活排水処理施設の未整備箇所での整備を推進し、自然環境の保全と生活環境の向上を図ります。

対応する分野別施策の方向	住-エ-②

⑤ 防犯・防災

● 浸水被害の抑制

水害の危険性が特に高い箇所では、ハード・ソフト両面からの災害対策を充実させます。

対応する分野別施策の方向	防-イ-①

⑥ 産業・活力

● 空き店舗等の活用による商業振興

羽生妻沼線・太田熊谷線を軸とした妻沼聖天山周辺では、空き家・空き地の活用や公共空間の民間活用等の支援を行い、魅力的な店舗の立地・集積を促進します。

対応する分野別施策の方向	産-ア-③

● 回遊したくなる美しい景観形成

観光交流拠点である妻沼聖天山周辺では、看板、サイン及び建物の形態・デザインの規制・誘導を図り、市内外の人が回遊したくなる美しい環境を整えていきます。

対応する分野別施策の方向	産-エ-①

▲妻沼聖天山周辺

第６章　実現化方策

第６章では、第５章までに示したまちづくりの方針の実現化方策として、「適切なまちづくり手法の活用」「推進体制整備」「都市計画マスタープランの進行管理」についての方針を示します。

1 適切なまちづくりの手法の活用

全体構想や地域別構想に示した各方針を具体化するために、各種都市計画制度や、都市基盤の整備、民間活力の導入等、様々なまちづくりの手法を活用していきます。

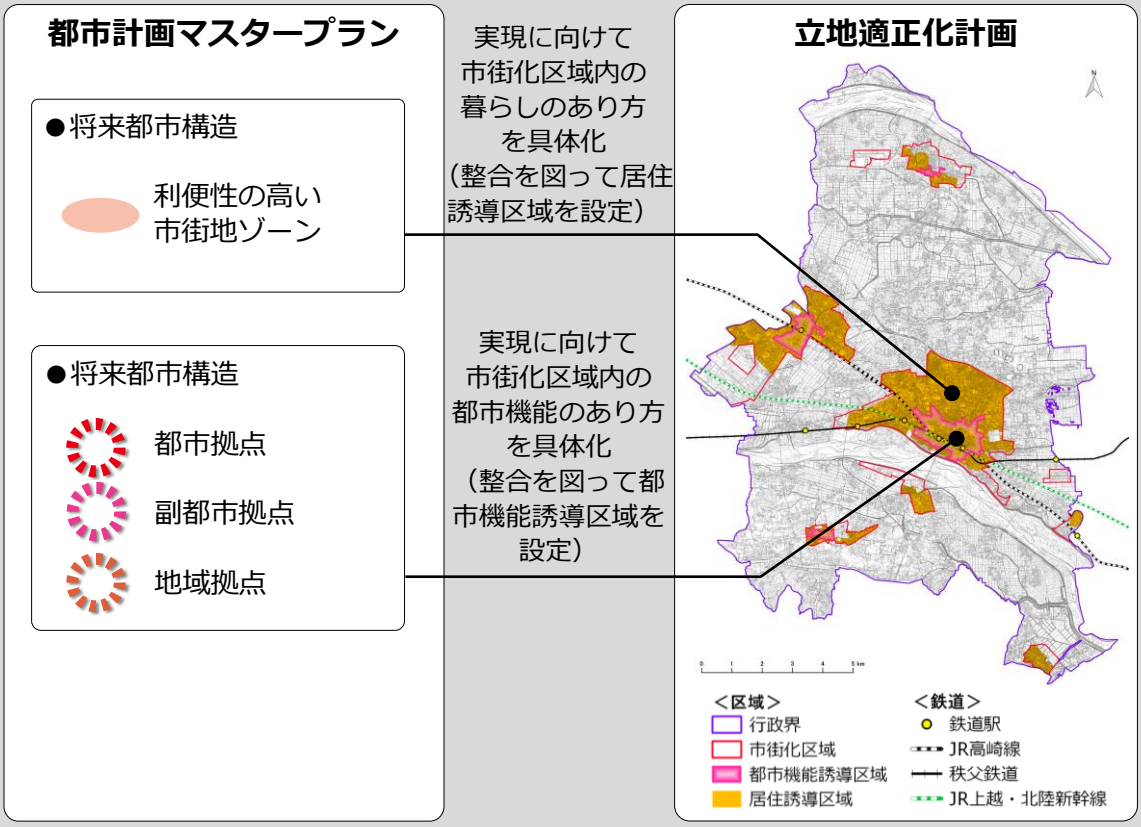
（１）個別計画や立地適正化計画による具体化

都市計画マスタープランは、長期的な視点におけるまちづくりの基本的な方針を示すものであり、その具体化に当たっては各分野の個別計画等をもとに実践されます。必要に応じてこれら個別計画の見直しを図るとともに、実現手法として連携・活用を図ります。

参考：都市計画マスタープランと立地適正化計画の関連性

立地適正化計画は、都市計画マスタープランの実現に向けた手法の１つとなるよう、共通のまちづくりの目標を掲げています。また、都市計画マスタープランの将来都市構造との整合を図り、拠点の位置付けや属性等に応じて誘導区域を設定しています。

《 拠点と誘導区域の関連性 》



（２）各種都市計画制度の活用

①区域区分や用途地域等の見直し

本市の発展に必要な区域区分の変更について、県と調整を図りながら見直しを推進します。

また、用途地域は、まちづくりの目標を実現するために、適切な指定・見直しを行います。

特に、まちづくりの目標①に掲げる「コンパクト・プラス・ネットワーク」化されたまちを実現するため、居住誘導区域内に指定されている工業系用途地域の見直しを図ります。

②地区計画等による規制・誘導

地区計画制度は、それぞれの特性に応じた良好なまちづくりを行うため、地区レベルでのきめ細かなルールを定めるまちづくりの計画です。

本市では、土地区画整理事業や市街地再開発事業等と組みあわせた 10 地区（令和 3 年８月末現在）で決定され、快適で魅力的な都市空間の保全に寄与しています。今後、都市計画マスタープランに掲げた都市の実現に向け、更なる制度の活用を図ります。

市街化区域では、個別の建築行為の誘導や、道路の幅員が狭く木造の建築物が密集した市街地における生活環境の改善及び防災性の向上等を図る手法として活用を促します。

市街化調整区域では、「市街化調整区域の整備及び保全の方針」に位置付ける拠点づくりや、計画的な土地利用誘導及び集落における浸水対策等の手法として活用を促します。

③面的整備手法の活用

面的な整備手法として、土地区画整理事業や市街地再開発事業があります。これらは、新市街地の建設又は既成市街地の再開発により良好な市街地を形成し、都市機能の増進を図ることを目的とした都市計画事業です。

本市の土地区画整理事業は、令和３年８月末現在、23 地区で事業が完了し、３地区（上之地区、上石第一地区、籠原中央第一地区）で進行中です。市街地再開発事業は、１地区で事業が完了しています。

今後、こうした事業を有効活用し、中心市街地、既成市街地の再構築や新市街地の形成を図ります。

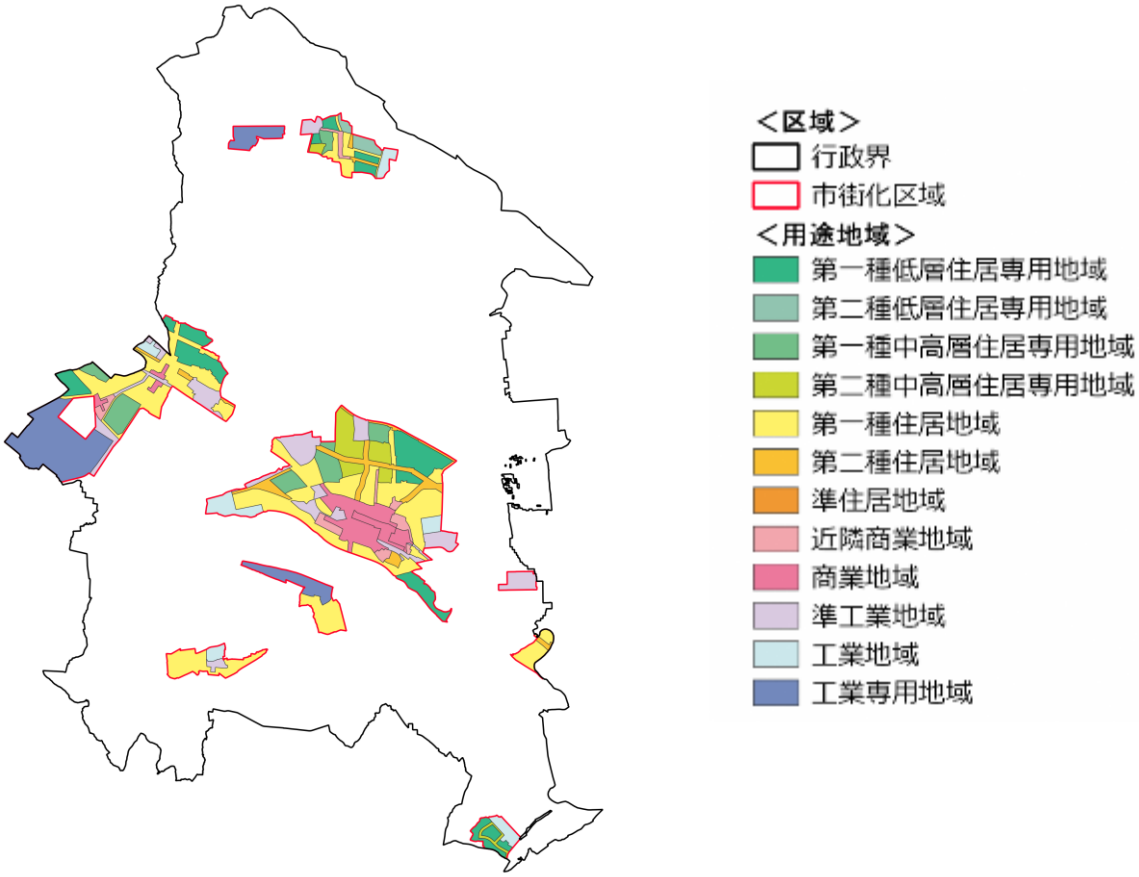
④開発許可制度の運用

開発許可制度は、良好な宅地水準の確保と無秩序な市街地の拡大を防止し計画的な土地利用を図るため、開発行為を行う際に一定の要件を定めた制度です。

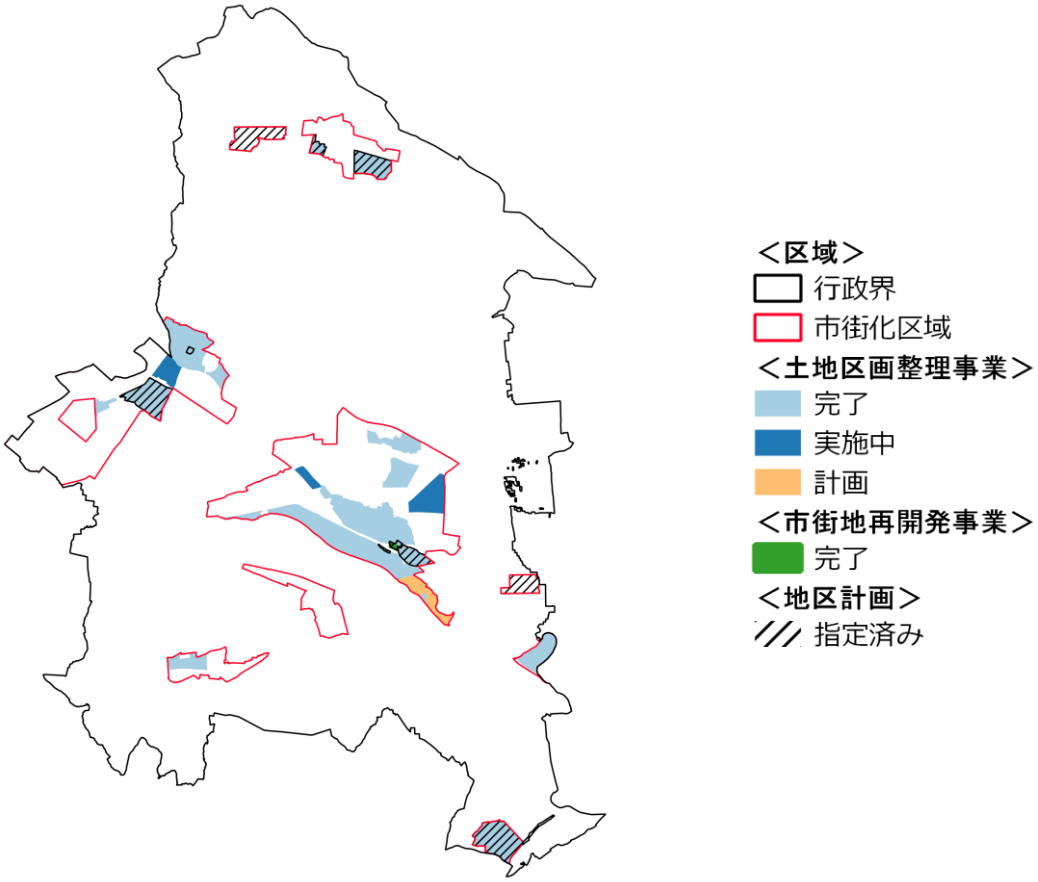
市街化調整区域においては、自然環境や営農環境の保全、集落の無秩序な拡大を抑制するため、開発許可制度の運用を図ります。

なお、近年の激甚化・頻発化する災害を踏まえ、安全なまちづくりに向けて都市計画法第 34 条第 11 号等の区域などを見直していきます。

《 用途地域の指定状況 》



《 地区計画、土地区画整理事業、市街地再開発事業の状況 》



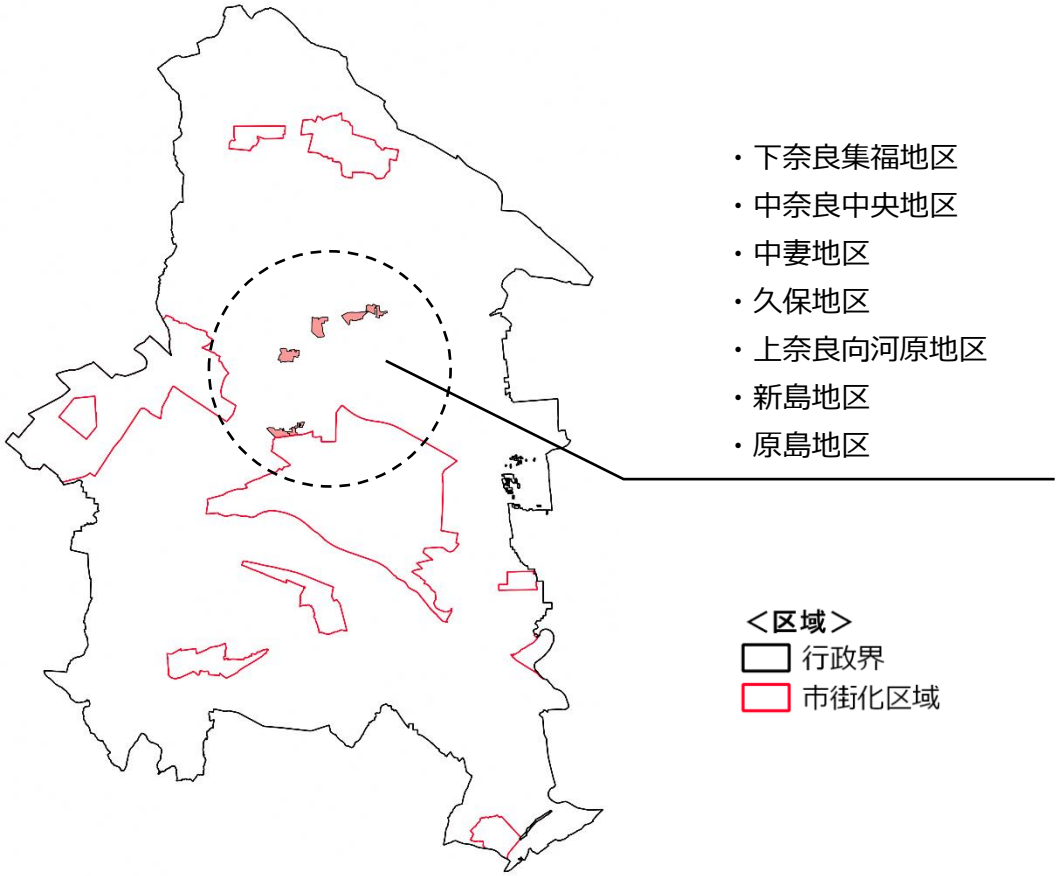
⑤熊谷市田園地区まちづくり条例の運用

本市では、住民等の参画により、文化、歴史、自然等の資源を生かし、個性豊かで住みよいまちづくりを目的とする、熊谷市田園地区まちづくり条例を制定しています。

本条例では、地区住民の発意によりまちづくり協議会を設立し、条件が整った地区については、都市計画法第 34 条 11 号区域の指定を市長に要請できます。令和 3 年８月末現在、７地区が指定されています。

このため、都市計画制度を活用したまちづくりの第一歩として、本条例に基づくまちづくり協議会の設立に向け、土地・建物所有者による合意形成を進めていきます。

《 田園地区まちづくり認定区域の状況 》



（３）効果的な事業実施

人口減少・少子高齢化が進む本市では、今後、限られた財源のもと、必要な取組を推進する行財政運営が必要です。特に、都市計画事業等のまちづくりに大きな影響を与える事業は、事業効果を明確にしつつ重点的に推進していきます。

そのため、様々な補助制度の活用により必要な財源を確保するとともに、公的不動産の有効活用や民間活力の導入検討を進めます。

2 推進体制の整備

全体構想や地域別構想に示した各方針を具体化するために、多様な主体とまちづくりを進める協働体制や、関係機関、庁内部署との横断的な連携体制を整備します。

（１）多様な主体との協働によるまちづくりの推進

地域の特性を生かしたまちづくりを推進していくためには、地域を良く知る市民、専門的知識を有する企業（事業者）・大学等の研究機関、まちづくり関係団体等の参加が不可欠となります。それぞれの団体が共通認識を持ち、役割と責任を担う「協働のまちづくり」を進めます。

（２）協働のための環境づくり

協働のまちづくりを進めるためには、行政による十分な情報提供が必要です。

広報紙をはじめ、ホームページ、SNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）等の多様な媒体を活用し、市民が必要とする情報を迅速かつ効果的に発信します。

また、より分かりやすい情報提供や産学官連携の促進等を実現するため、行政情報のデジタル化や、３D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化を推進します。

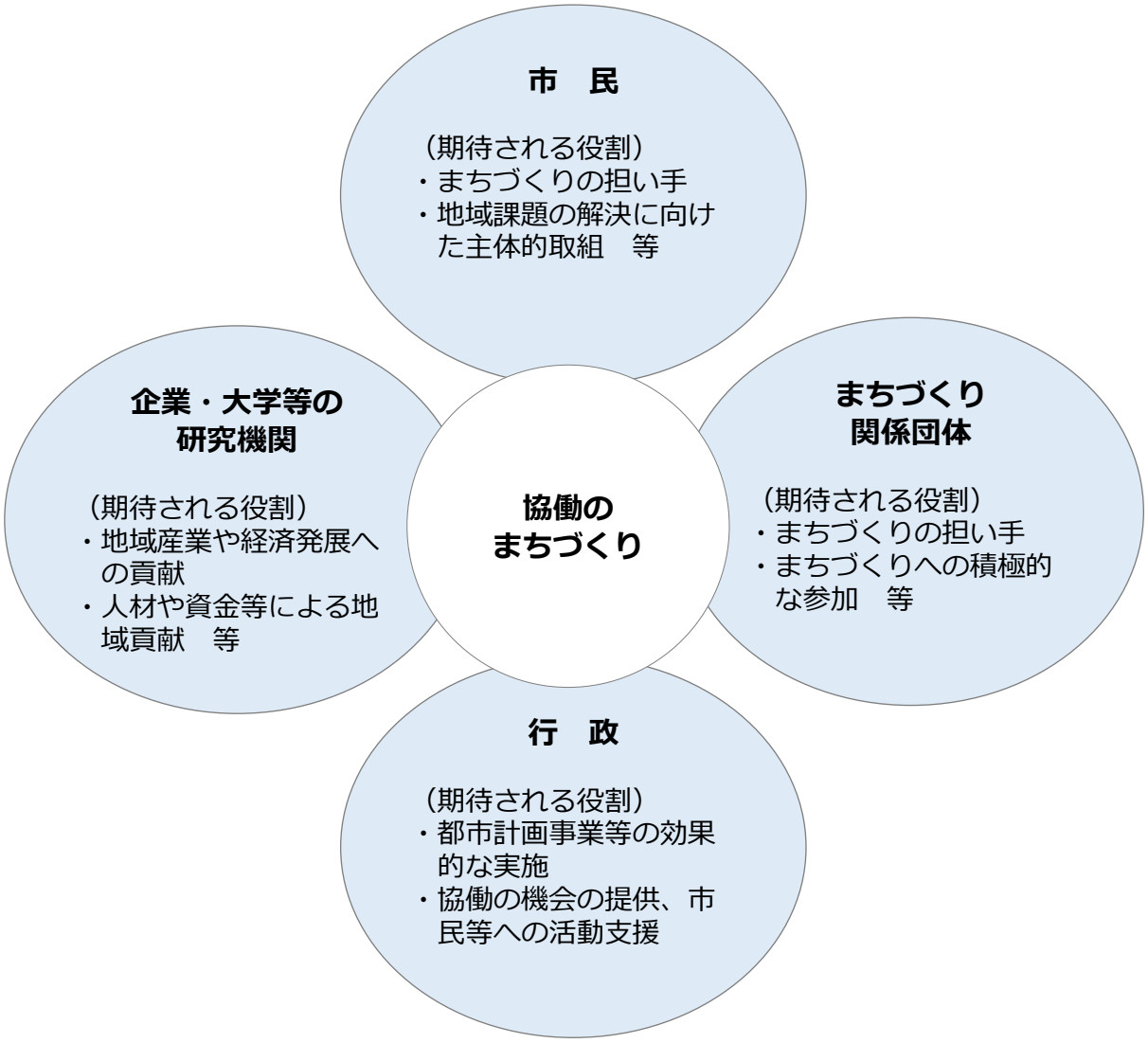
（３）関係部署・部門別計画との連携

都市計画マスタープランに掲げたまちづくりの実現に当たっては、都市計画や都市整備だけではなく、産業、防災、福祉、子育て、医療、環境等の様々な分野との連携が必要です。そのため、庁内の関係部局と都市計画マスタープランを共有し、部門別計画との連携を十分に図ります。

（４）関係機関との連携

広域的な視点から検討する事業や、さまざまな機関との連携が必要な事業については、近隣自治体や国、県、関係機関と調整・協議を図ります。また、まちづくり活動の推進を図るため、隣接市町や交通事業者等との情報交換を行い、将来のまちづくりに関する相互調整や理解、協力の要請に努めます。

《 協働のまちづくりの推進に向けた役割分担のイメージ 》



3 適切な進行管理

都市計画マスタープランの実現に当たっては、定期的な進捗確認と評価によって適切に進行管理を行い、評価結果に応じて見直しを検討します。

（1）進行管理の方法

都市計画マスタープランの進行管理は、下記に示す PDCA サイクルの考え方に基づき、計画の評価・改善を定期的に繰り返すことによって実行していきます。

計画の評価は、おおむね 5 年ごとの「施策・事業」の進捗状況や、国勢調査、都市計画基礎調査など定期的に行われている調査の結果等により行います。

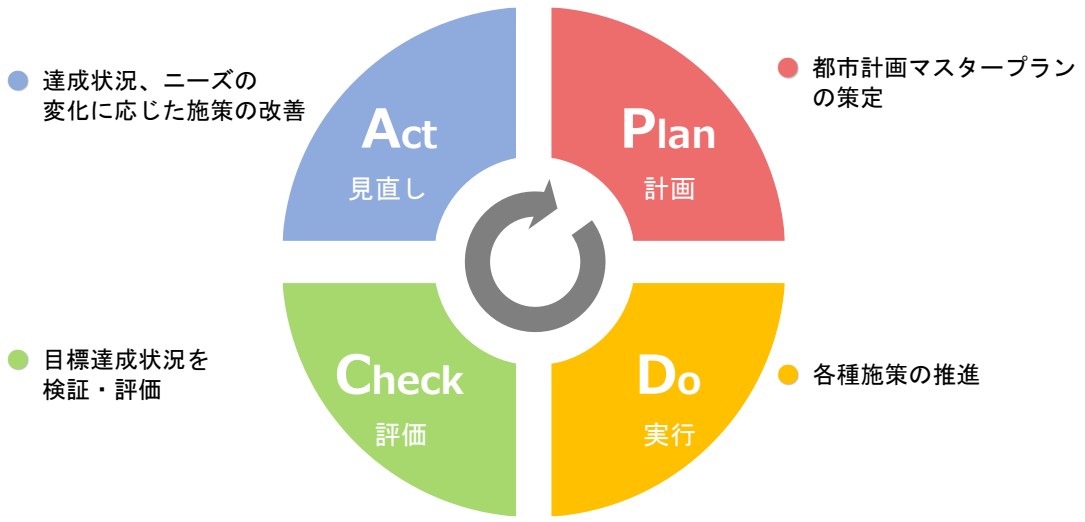
各種数値等の推移を基に「まちづくりの目標」の達成状況を評価し、都市計画審議会に報告した上で、見直しの必要性を判断します。

また、都市計画マスタープランと関連性が強い熊谷市立地適正化計画及び熊谷市公共交通網形成計画で設定する目標値の達成状況により多角的な評価につなげます。

（2）都市計画マスタープランの見直し

都市計画マスタープランは、長期的な視点に立ち、おおむね 20 年後の都市像を展望した上で方針を定めています。目標の中間にあたる 10 年を目途に見直しを行うのに加え、5 年ごとの「施策・事業」や熊谷市立地適正化計画及び熊谷市公共交通網形成計画の評価結果等に基づき、必要と判断された際にも見直しを行います。

《 PDCA サイクルの考え方 》



第７章　市街化調整区域の整備及び保全の方針

第７章では、都市計画マスタープランに基づき、市街化調整区域を対象として整備及び保全に係る方針をきめ細かに示します。

1 目的と位置付け

（１）策定の目的

本市では、無秩序な市街化を防止し、都市の健全で計画的な市街化を図るため、昭和45 年（旧妻沼町は昭和 55 年）に都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分しました。

これまで、区域区分による土地利用誘導と開発許可制度を併用することにより、計画的な市街地の形成を図ってきましたが、少子高齢社会、人口減少時代の到来などの都市を取り巻く大きな環境の変化に対応することが求められてきています。

本市では、近年の環境変化に対応するために都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画を策定し、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり、持続可能なまちづくりに取組むものとしています。

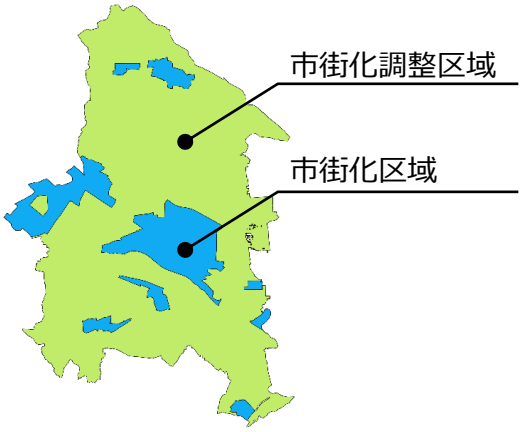
また、人口の急速な減少が予想される市街化調整区域においても、自然環境等の保全を図るとともに、地域コミュニティが維持される取組が必要となっています。

このような背景から、本市の市街化調整区域における将来の土地利用の方向性と、実情に応じた適切な都市計画制度の運用方針を明らかにする『市街化調整区域の整備及び保全の方針』を策定します。本方針に即して、市街化調整区域での開発許可制度や地区計画制度などの都市計画制度の適切な運用を図り、安全かつ快適で合理的な土地利用を図ることを目的とします。

《区域区分の状況》

本市は、市全域 15,988ha※が熊谷都市計画区域に指定されており、市街化区域と市街化調整区域を区分する「線引き都市計画区域」となっています。

このうち、市街化区域が 2,638ha（16.5%）、市街化調整区域が 13,350ha（83.5%）となっています。

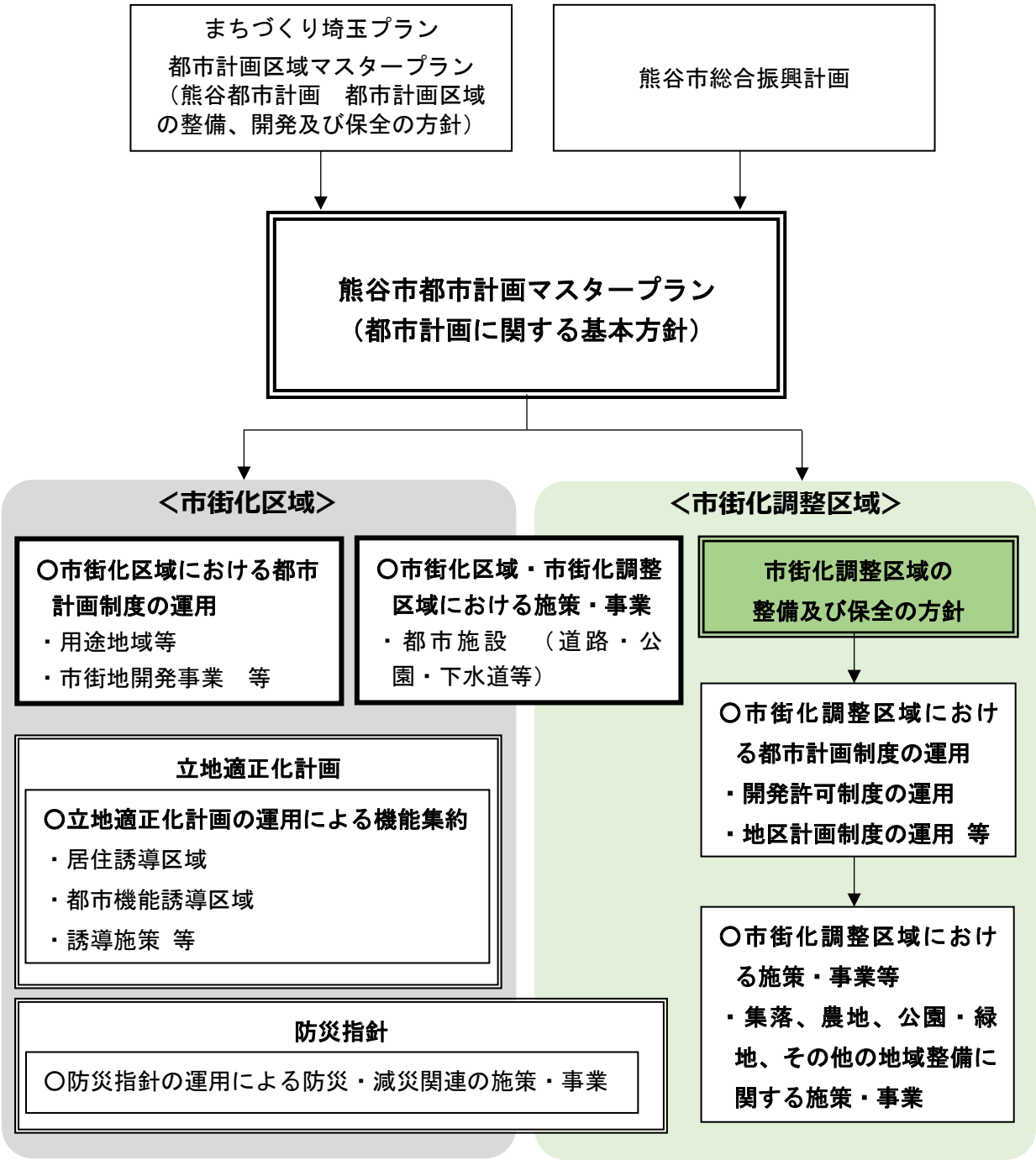


※都市計画区域の面積は、「熊谷都市計画　区域区分の変更」（平成 29 年 1 月 27 日埼玉県告示第 134 号）によるため、熊谷市の面積 15,982ha と異なっています。

（２）位置付け

本方針と上位計画及び関連計画との関係は、下図のとおりです。熊谷市都市計画マスタープランに基づき、市街化調整区域を対象として整備及び保全に係る方針をきめ細かに示すものです。

今後、市街化調整区域における開発許可等の運用や関連計画に基づく施策・事業等は、本方針に即して行われます。



2 市街化調整区域の現状と課題

（1）人口

平成 27 年（2015 年）国勢調査での市街化調整区域の人口は 75,769 人であり、総人口の 38%が居住しています。

世帯数は 26,735 世帯で、1 世帯あたりの人数は 2.83 人となっています。

高齢者人口は 22,307 人、高齢化率は 29.4%であり、市全体の高齢化率である 26.2%より、高くなっています。

人口密度は 5.7 人/ha(市街化区域：46.6 人/ha)であり、広範囲に薄く人口が分布しています。

令和 27 年（2045 年）の市街化調整区域の人口は 53,794 人と推計され（国立社会保障人口問題研究所）、平成 27 年（2015 年）からの人口増減率は-29.0%と予想されています。

また、高齢化率も 36.6%（7.2 ポイントの増加）、人口密度も 4.0 人/ha（29.8 ポイントの減少）と推計され、人口減少とともに、更なる高齢化や低密度化が見込まれます。

《 市街化調整区域内の人口変化 》

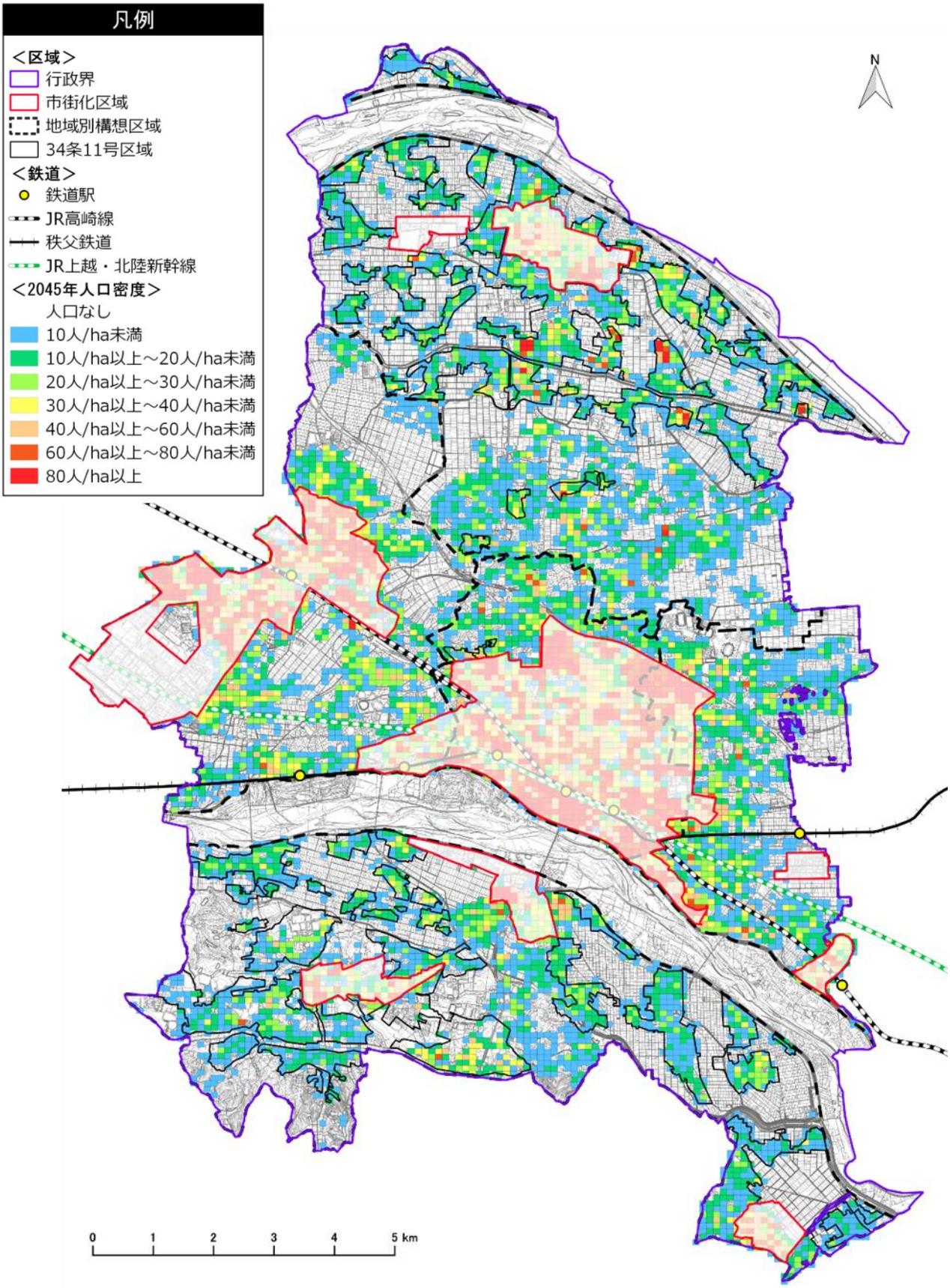
	平成 27 年 （2015 年）	令和 27 年 （2045 年）	30 年間 （平成 27～令和 27 年） の変化量
人　　口	75,769 人	53,794 人	－29.0 %
高齢化率	29.4 %	36.6 %	＋7.2 %
人口密度	5.7 人／ha	4.0 人／ha	－29.8 %

出典：平成 27 年（2015 年）は国勢調査データ、
令和 27 年（2045 年）は国立社会保障人口問題研究所データ
を基に GIS で集計

課題

◆人口減少が急速に進むことが予測されていることから、コミュニティを維持していくために、一定の人口密度の維持や世代バランスの改善を図る必要があります。

《平成 27 年（2015 年）の人口密度（100mメッシュ）》



出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査

（２）土地利用・法規制

①土地利用

市街化調整区域には、緑地や河川などの自然環境がおおむね保全されており、一団の農地や既存の集落が広範囲にわたっている状況です。

近年は、農地の宅地転用が散発的に行われ、農地の減少と細分化が進行しています。

また、平成 7 年～平成 27 年にかけての主な都市的土地利用の推移をみると、商業用地、工業用地が増加傾向にあります。特に工業用地は、平成 7 年からの 20 年間で 122.4ha 増加しています。

②建築物の状況

平成 28 年（2016 年）の市街化調整区域内の住宅棟数は 28,492 棟となっており、市全体（67,523 棟）の 42.2%を占めています。

空き家数は 920 棟、空き家率は 3.2%となっており、市全体の傾向と大きな差異は見られません。

③開発動向・法規制

市街化調整区域の 98%（13,039ha）が農業振興地域に指定されており、そのうち、51%（6,772ha）が農用地に指定されています。農用地は、近年の宅地化の進行に伴い、減少・細分化しています。

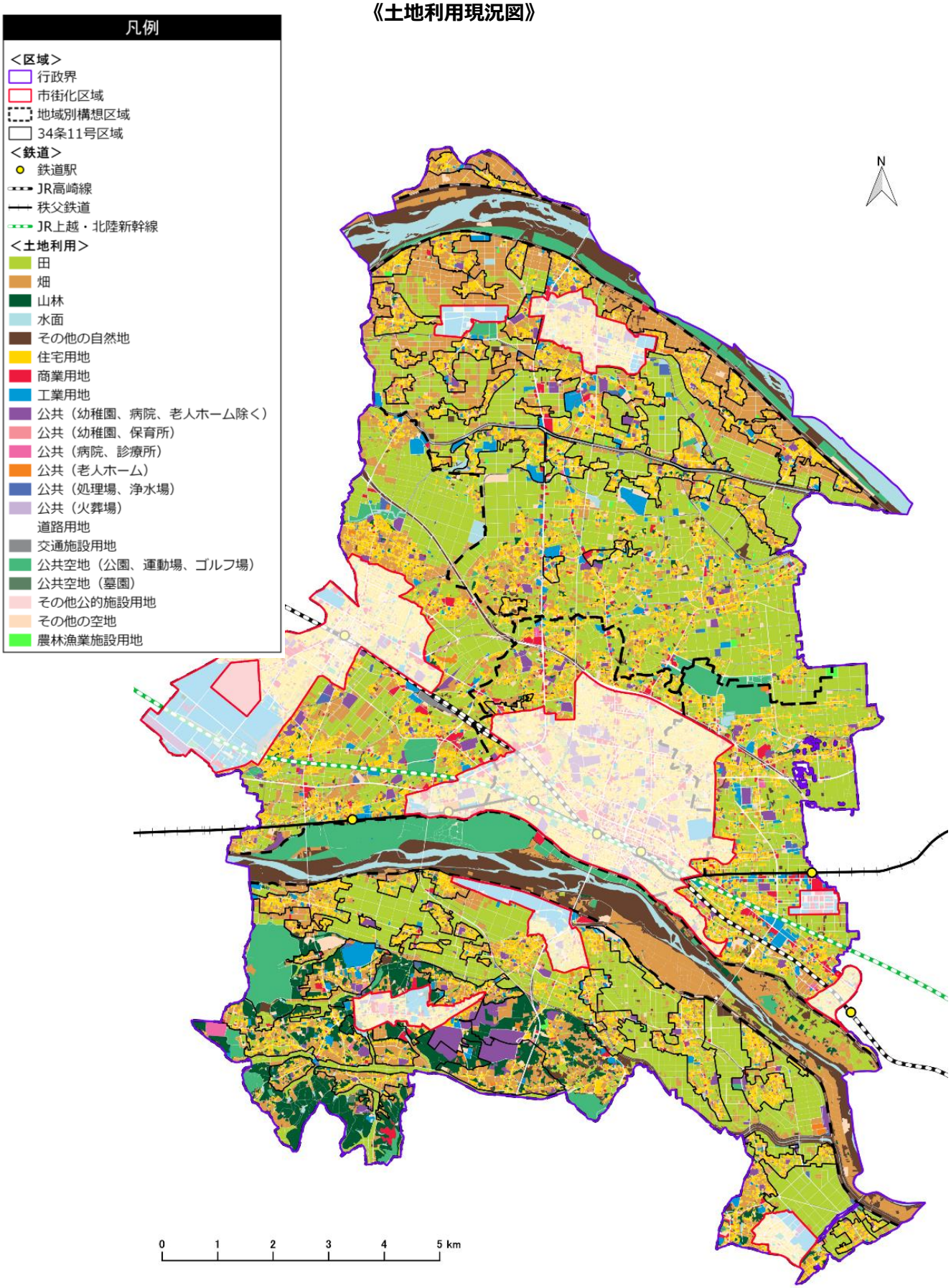
市街化調整区域の 22%（2,874ha）を都市計画法第 34 条第 11 号区域（熊谷市田園地区まちづくり条例の 7 地区を含む）に指定し、住宅等の開発許可が行われています。当該区域内に市街化調整区域内人口の 43%（32,854 人）が居住しています。

また、都市計画法第 34 条第 12 号の規定による条例を制定し、自己用住宅や工業・流通業務施設等の開発許可等が行われています。

課題

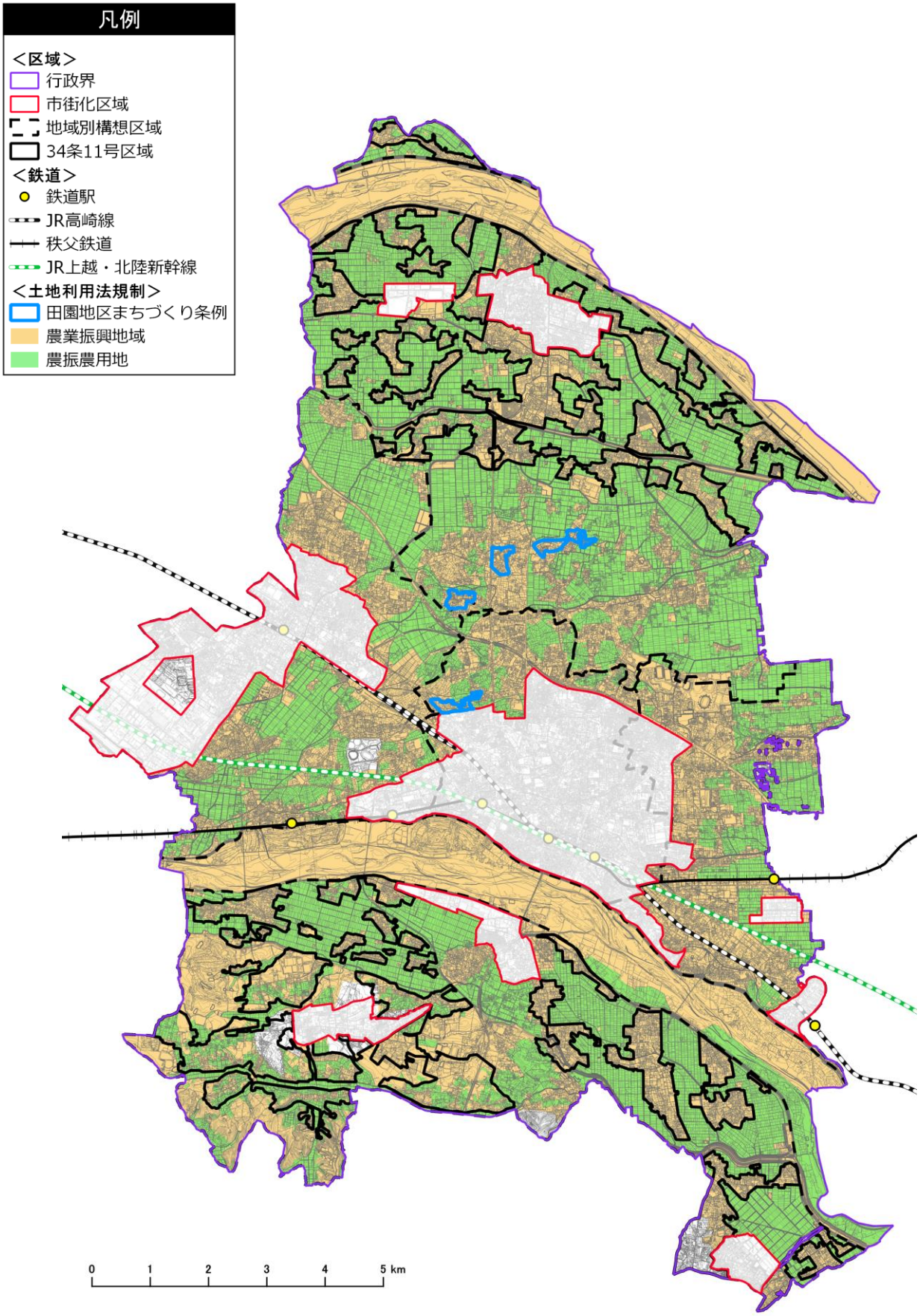
- ◆良好な自然環境の保全とともに、集落の利便性及び地域コミュニティの維持を図るため、整備と保全によるメリハリのある土地利用を推進する必要があります。
- ◆交通基盤や資源を生かした産業誘導を推進するため、適正な土地利用のコントロールを図る必要があります。
- ◆開発許可制度により一定の開発を許容していますが、集落の無秩序な拡大も進んでおり、市街化調整区域の開発許可のあり方を再構築する必要があります。
- ◆現在進めている公共施設の再編に伴い、新たに生じる大規模公共用地について、地域の活力や利便性を維持するため、民間を含めた活用方策を検討していく必要があります。

《土地利用現況図》



出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査

《土地利用の規制状況》



出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査

【参考:都市計画法第 34 条関係】

■34 条 11 号区域(都市計画法第 34 条第 11 号の規定による区域)

建築物の建築等が厳しく制限されている市街化調整区域のうち、住宅等の建築が許容される区域です。

都市計画法の規定で、市街化区域と一体の日常生活圏と認められる箇所である必要があり、該当する区域を市の条例で定めています。

【34 条 11 号区域の基準】

◆建築物の敷地がおおむね５０メートル以内の間隔で存していること。
◆主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されており、かつ、区域外の相当規模の道路と接続していること。
◆排水路その他の排水施設が、その区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
◆区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難い場合には、字界、筆界によること。
◆熊谷市田園地区まちづくり条例第８条の規定により認定された田園地区まちづくり計画に係る土地の区域内であること。
◆その他市長が定める基準に適合するもの

■34 条 12 号区域(都市計画法第 34 条第 12 号の規定による区域)

建築物の建築等が厳しく制限されている市街化調整区域のうち、住宅等の建築が許容される区域です。

都市計画法の規定で、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として条例に定めるものが許可されます。

【条例に定める開発行為】

◆基本構想に基づく建築
◆自己の居住の用に供する建築（自己又はその親族が線引き前から所有する土地などの条件あり）
◆２０年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣で、自己の業務の用に供する小規模な建築
◆地域の集会施設
◆線引き前に造成された住宅団地内の住宅　など

■熊谷市田園地区まちづくり条例(熊谷市田園地区まちづくり条例の区域)

少子高齢化の進行や都市型ライフスタイルの広がりなどにより市街化調整区域の集落の活性化が課題である中で、地区住民等が主体的に進めるまちづくりを支援するための条例です。

市街化調整区域内においても、一定の区域内で住民や土地所有者等による協議会を設立し、田園地区まちづくり計画を作成・認定を受けると、その区域を都市計画法第 34 条 11 号区域に指定することを市長に要請できます。

（３）生活利便施設

市街化調整区域において、一定の生活利便性を維持するため行政・高齢者福祉・子育て・商業・医療・金融・文化施設が立地しています。

小中学校においては、人口減少等に対応した再編の検討が進められており、教育施設等の統廃合と合わせた生涯活動※機能や地域拠点機能の整備検討が進められています。

また、市街化調整区域には、36 の都市計画公園が設置されており、面積は 518ha で市全体の公園面積の 92.3%を占めています。

熊谷スポーツ文化公園、熊谷さくら運動公園、武蔵丘陵森林公園など、市民の憩いの場となる大規模公園が整備されています。

※生涯活動：生涯学習の「生涯」と、市民活動やコミュニティ活動の「活動」を組み合わせた造語で、学習活動に限らないあらゆる分野の「活動」のこと。

課題

- ◆市街化調整区域においても、一定の商業・医療・福祉・保育等の生活利便施設が立地していますが、人口減少に伴う撤退リスクもあることから、日常生活を支える機能の維持等を図るための対策を講じる必要があります。
- ◆現在検討が進められている公共施設の再編とあわせて、生涯活動※機能や地域拠点機能、生活利便機能等の施設の複合化や集約化などを検討していく必要があります。
- ◆大規模な公園等（熊谷スポーツ文化公園、熊谷さくら運動公園、武蔵丘陵森林公園、くまぴあ等）は、市民のスポーツや健康増進、憩いの場であるとともに、観光資源でもあります。スポーツ・文化・健康機能の維持・充実と、誰もが訪れやすいアクセス性の向上を図る必要があります。

（４）交通

本市では、民間路線バスやゆうゆうバスによる公共交通網が形成されています。

民間路線バスは、熊谷駅から放射状に伸びる路線により、市内外を結んでいます。また、集落や生活利便施設等をカバーする交通としてゆうゆうバスが機能しています。

これらの公共交通網で市街化調整区域をカバーしていますが、市街化調整区域人口の 30.6%は公共交通空白地域※に居住しています（市全体では人口の 20.0%が公共交通空白地域に居住）。

※公共交通空白地域：鉄道駅から 800m以内、バス停留所から 300m以内に該当しない箇所

課題

- ◆ヒト・モノの移動を支える広域的な道路網の整備により、居住・就労・観光等のアクセス性の向上を図る必要があります。また、都市の骨格となる放射・環状道路の整備により、移動の円滑化を図る必要があります。
- ◆路線バス及びゆうゆうバス網の再編や交通手段の見直し等により、公共交通空白地域の縮小を検討する必要があります。

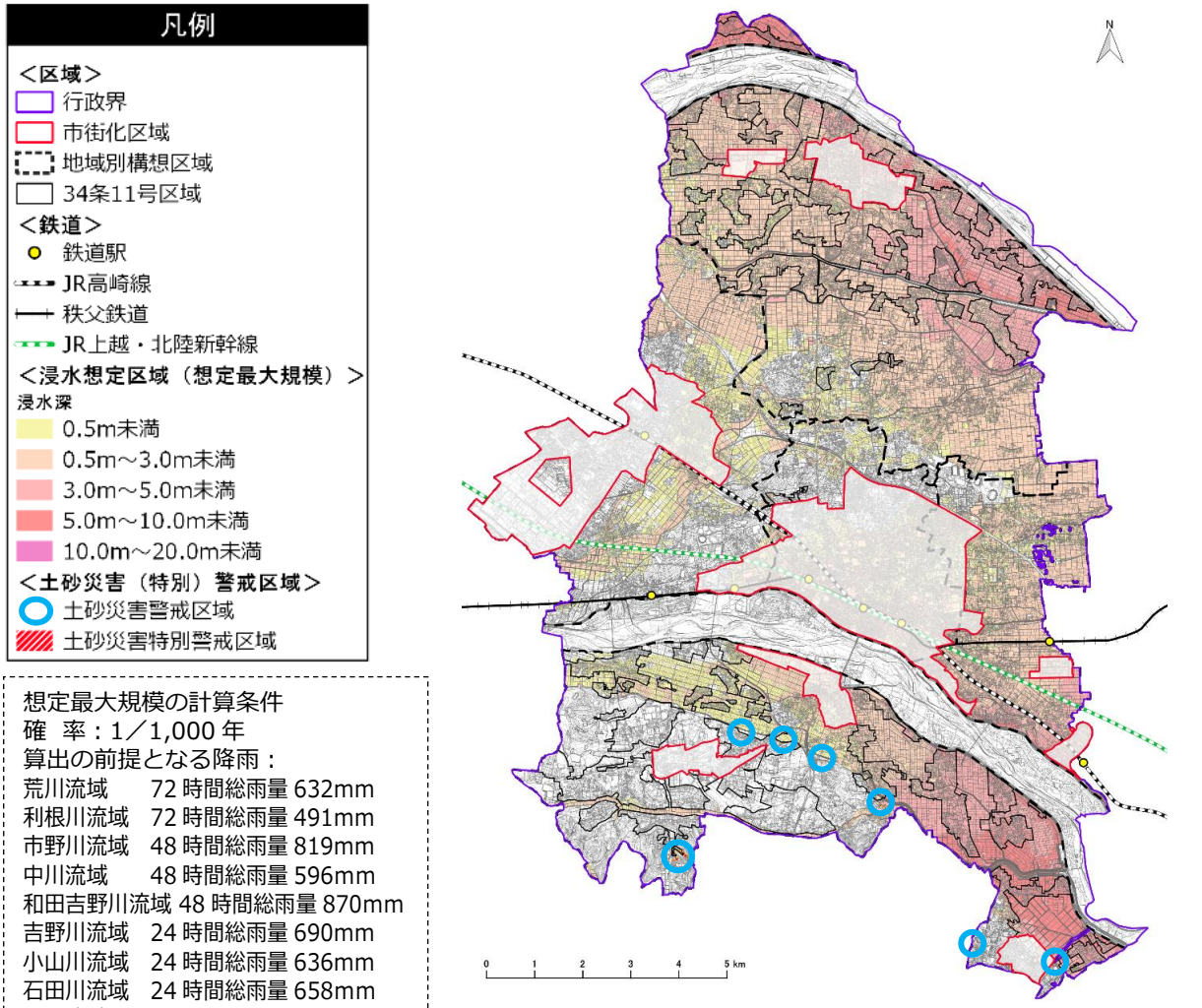
（５）防災

市街化調整区域の 56.8%（7578.9 ha）が想定最大規模の浸水想定区域に含まれています。また、利根川沿岸や荒川沿岸には、浸水深 3m を超える区域が広範囲に広がっており、浸水深 5m以上の区域も見受けられます。

また、土砂災害（特別）警戒区域が７地区 15 箇所指定されており、南部地域に小規模なものが集中しています。

これらの区域には、都市計画法第 34 条 11 号区域も多く含まれています。

《災害ハザードエリアの状況（想定最大規模）》



想定最大規模の計算条件
確　率：1／1,000 年
算出の前提となる降雨：
荒川流域　　72 時間総雨量 632mm
利根川流域　72 時間総雨量 491mm
市野川流域　48 時間総雨量 819mm
中川流域　　48 時間総雨量 596mm
和田吉野川流域 48 時間総雨量 870mm
吉野川流域　24 時間総雨量 690mm
小山川流域　24 時間総雨量 636mm
石田川流域　24 時間総雨量 658mm
福川流域　　24 時間総雨量 671mm

出典：熊谷市ハザードマップ

課題

◆ハザードエリアに含まれる既存の集落等については、各種の災害リスクを想定し、ハード・ソフトの両面から防災及び減災対策を講じる必要があります。

◆浸水ハザードエリアに含まれる都市計画法第 34 条 11 号・12 号区域については、浸水災害のリスクレベルに応じて区域から除外するなど、人命を守る観点から区域や基準を再構築する必要があります。

3 市街化調整区域の整備及び保全の方針

3－1　目標と基本方針

（1）市街化調整区域の目標像

安心で安全　ゆとりある環境の中で　豊かな暮らし

（2）基本方針

市街化調整区域の課題を踏まえ、以下の５つの基本方針を設定します。

方針１　日常の暮らしを支え集落の活力を維持する拠点の形成

・集落の活力を維持するため、市街化調整区域での暮らしを支える拠点の形成を図ります。
・市民の生活を支える道路網及び公共交通等のネットワークを再編し、各拠点へのアクセス性の向上を図ります。

方針２　農業振興を支える優良農地の保全

・都市計画法第 34 条 11 号区域から、農用地区域の除外を徹底するとともに、住宅を居住誘導区域内へ誘導することにより、優良な農地の保全を図ります。

方針３　大規模な公園等を生かしたスポーツ・文化・健康拠点の形成

・スポーツ・文化の振興や健康増進を支える施設である、熊谷スポーツ文化公園、熊谷さくら運動公園、くまぴあを中心として、スポーツ・文化・健康の核となる拠点を形成し、機能の充実等を図ります。

方針４　優れた道路交通網を生かした産業振興による地域活力の維持・充実

・国道 17 号熊谷バイパスや国道 125 号など、幹線道路沿道における産業誘導により、産業の核となる拠点や創業の場の形成を図ります。

方針５　災害リスクに適応した安心・安全な居住環境づくり

・市街化調整区域の都市計画法第 34 条第 11 号・第 12 号区域から、人命や財産を失うリスクの高い浸水想定区域を除外することにより、誰もが安心・安全に暮らし続けられる居住環境づくりを進めます。
・市街化調整区域で想定される災害リスクに対しては、ハード・ソフト施策の組み合わせにより、地域の安全性の向上を図ります。

３－２　拠点づくりの方針

熊谷市都市計画マスタープランにおける将来都市構造に基づき、市街化調整区域での拠点づくりの方針を以下のように定めます。

（１）生活拠点

日常生活に身近な拠点として、行政サービス等の都市機能が集積する拠点の形成を図ります。

<対象地>

①大里地域

（２）スポーツ・文化・健康拠点

市民のスポーツ・文化活動の支援に加えて、地域の振興に資する空間整備を進め、交流人口の拡大を図ります。

なお、熊谷スポーツ文化公園及び熊谷さくら運動公園においては、プロスポーツの拠点でもあるなど、本市のスポーツ・文化活動の一大拠点となっていることから、これらについては特に、スポーツツーリズムの推進及び交流人口の拡大に資するため、機能の充実・拡張を図ります

<対象地>

①熊谷スポーツ文化公園
②熊谷さくら運動公園
③くまぴあ
④武蔵丘陵森林公園

（３）産業拠点、東部重点産業拠点

道路交通の結節機能と公共交通ネットワークの充実を図るとともに豊かな自然環境の保全に配慮しながら、流通業務機能や生産機能の集積を図ります。

<対象地>

産業拠点

①妻沼西部工業団地地区　②西別府地区
③熊谷貨物ターミナル駅周辺　④三ヶ尻地区
⑤池上地区（仮称）道の駅「くまがや」　⑥万吉地区

東部重点産業拠点

⑦ソシオ流通センター駅周辺地区

（４）エリア・コミュニティ拠点

学校の再編とあわせて各地域（エリア）・校区（コミュニティ）単位で市民活動を支える機能（生涯活動※機能や地域拠点機能等）の再編・集約等を図ります。

～暮らしを支えるエリア・コミュニティ拠点～

エリア・コミュニティ拠点のうち、水害リスクが比較的低い区域については、田園地区まちづくり条例の活用により、市街化調整区域の利便性及び活力を維持するための施設の立地を許容する「暮らしを支えるエリア・コミュニティ拠点」に設定します。

<暮らしを支えるエリア・コミュニティ拠点に立地が想定される施設>

医療	診療所など
商業	一定規模以下の物販店、コンビニエンスストア
公共	行政窓口、生涯学習施設、集会所
福祉	保育施設・高齢者施設など

３－３　土地利用の方針

人口減少・少子高齢化でも活力が維持される都市の実現に向けて、自然環境等に配慮しながら、地域資源を生かしたメリハリのある土地利用を誘導します。

また、自然と共生する居住環境や暮らしを支える拠点、スポーツ・文化・健康拠点、産業の場を形成します。

（１）農地

・まとまりのある優良農地を保全し、生産性や収益性の高い持続可能な農業を推進します。農用地区域は、積極的に農業生産の基盤整備等を推進します。

・新たな農業の担い手への利用促進等、農地を流動化することで、農地の荒廃を防止するとともに、効率的な利用を推進します。

（２）樹林地・河川等の自然空間

・市街化調整区域に点在する屋敷林や里山などの自然空間の保全・活用を図ります。

・利根川、荒川、福川、和田吉野川等の河川は、防災対策を講じ、良好な水辺環境の保全・活用を図ります。

（３）集落地

・既存の集落は、生活利便性の維持や安全対策等を推進し、地域コミュニティを維持します。

・空き家等の活用により営農希望者や自然を身近に感じ空間的なゆとりを重視したライフスタイルを求める若い世代の定住を図ります。

・スプロール化が進行する集落外縁部などは、無秩序な拡散を抑止し、周辺の自然環境と調和した緑豊かな集落環境を維持します。

・新たな住宅開発を許容する都市計画法第 34 条 11 号区域等は、集落の拡散を防止する観点と災害リスクを排除する観点から区域等の見直しを行います。

（４）産業用地

・産業拠点や東部重点産業拠点は、既存の操業環境を維持し、農林業との調整を図った上で計画的な産業集積を目指します。

・幹線道路の沿道など、交通のアクセス性を生かして新たな産業を誘導する産業誘導ゾーンは、農林業との調整を図り、個別の開発行為を中心に比較的短い期間での産業誘導を図ります。

・国道 407 号や国道 17 号熊谷バイパス、国道 17 号深谷バイパス沿道の沿道型土地利用ゾーン等は、農林業との調整を図り、個別開発等により流通業務施設の誘致や事業所等跡地の土地利用転換による有効活用を進めます。

« 土地利用方針図 »

凡　例

【　拠　点　】

- 生活拠点
- 暮らしを支える エリア・コミュニティ拠点（候補地）
- エリア・コミュニティ拠点
- スポーツ･文化･健康拠点
- 産業拠点
- 東部重点産業拠点

【　土地利用　】

- 集落エリア
- 農地エリア
- 樹林地
- 公園・緑地
- 産業誘導ゾーン
- 沿道型土地利用ゾーン

- 道路軸（広域・拠点間連携）
  ※破線は計画・構想
- 道路軸（地域連携）
  ※破線は計画・構想

３－４　交通に関する整備の方針

ヒトやモノの移動を支える広域的な道路網の整備により、居住・就労・観光等のアクセス性の向上を図ります。

都市の骨格を形成し円滑な市内移動を支える放射・環状道路の形成により、移動の円滑化を図ります。

路線バス及びゆうゆうバス網の再編や交通手段の見直し等により、公共交通空白地域の縮小を進めます。

利便性の高いバス路線沿いなどにおいては、人口や都市機能施設等の維持を図り、過度に自動車に依存しない生活が可能となるよう公共交通ネットワークの維持・充実を進めていきます。

３－５　環境・景観に関する整備及び保全の方針

河川や水路の水辺をはじめとした自然環境については、生態系の保護や環境維持に努めます。

農地は、集落環境の保全とともに、景観資源として保全に努めます。

現在検討が進められている小中学校の統廃合とあわせて、生涯活動※機能や地域拠点機能、生活利便機能等の複合化や集約化などを検討していきます。

大規模な公園等（熊谷スポーツ文化公園、熊谷さくら運動公園、くまぴあ、武蔵丘陵森林公園等）は、市民のスポーツや健康増進、憩いの場であるとともに、貴重な観光資源として、スポーツ・文化・健康機能の維持・充実に努めます。

３－６　防災・減災に関する整備及び保全の方針

立地適正化計画第 6 章防災指針による地域ごとの防災上の課題を踏まえたハード・ソフトの取組を推進します。

特に、土砂災害警戒区域や浸水深３m以上の浸水ハザードエリアに含まれる都市計画法第 34 条 11 号・12 号区域については、区域からの除外を基本とします。

災害リスクがある地域については、避難場所・避難所等への確実な避難や地区計画制度を活用した建築物の高床化や敷地地盤面の嵩上げなど、人命を守る観点からリスクに応じた適切な災害対策について、地域住民等とともに検討していきます。

《地域ごとの防災上の課題》

家屋倒壊等氾濫想定区域　内水

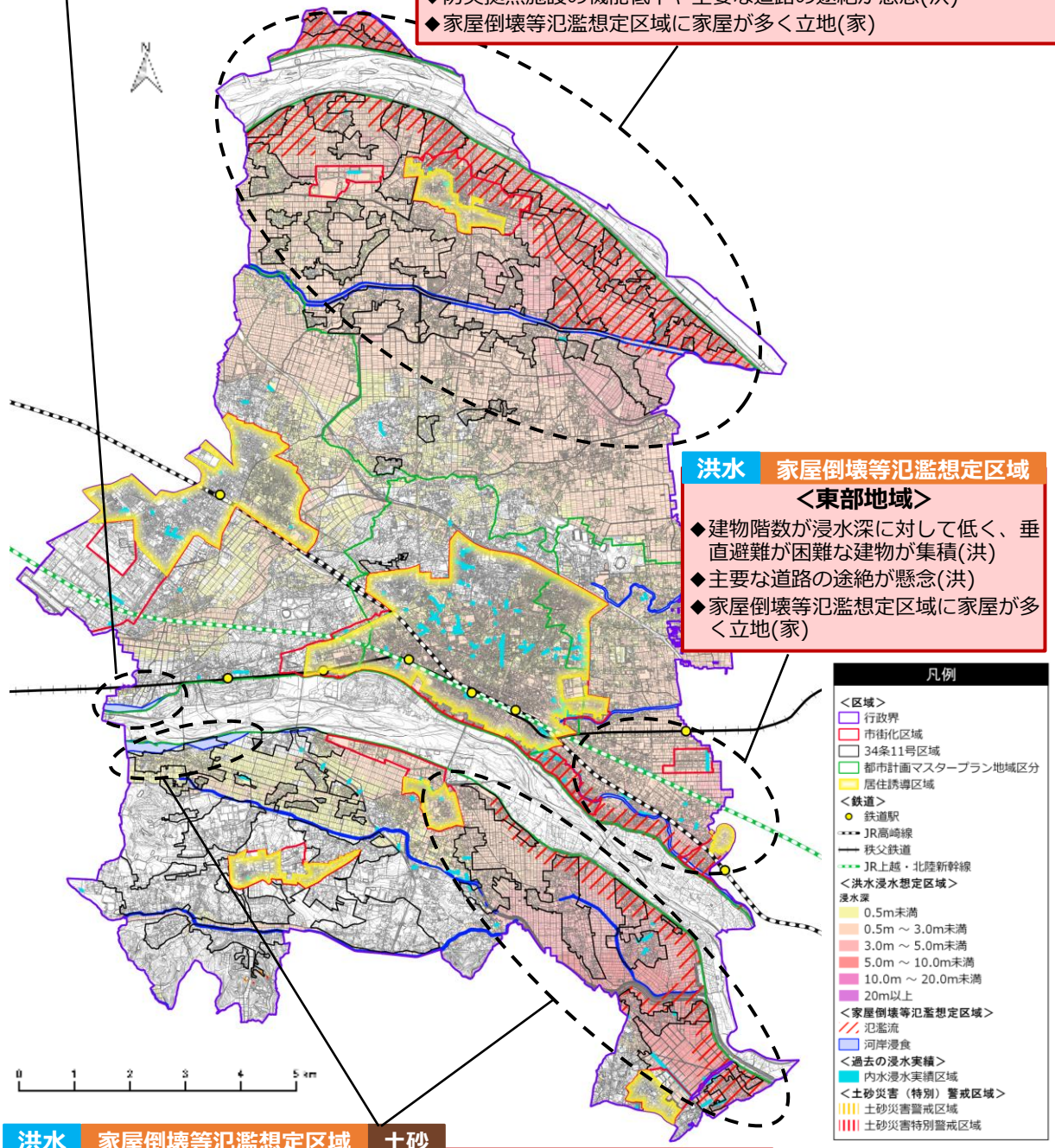
＜西部地域＞

◆家屋倒壊等氾濫想定区域に家屋が多く立地(家)

洪水　家屋倒壊等氾濫想定区域

＜北部地域＞

◆建物階数が浸水深に対して低く、垂直避難が困難な建物が集積(洪)
◆浸水が 72 時間以上継続する区域に住宅が多く立地(洪)
◆活用可能な避難所へ徒歩でのアクセスが困難な区域が存在(洪)
◆防災拠点施設の機能低下や主要な道路の途絶が懸念(洪)
◆家屋倒壊等氾濫想定区域に家屋が多く立地(家)



洪水　家屋倒壊等氾濫想定区域

＜東部地域＞

◆建物階数が浸水深に対して低く、垂直避難が困難な建物が集積(洪)
◆主要な道路の途絶が懸念(洪)
◆家屋倒壊等氾濫想定区域に家屋が多く立地(家)

洪水　家屋倒壊等氾濫想定区域　土砂

＜南部地域＞

◆建物階数が浸水深に対して低く、垂直避難が困難な建物が集積(洪)
◆浸水が 72 時間以上継続する区域に住宅が多く立地(洪)
◆活用可能な避難所へ徒歩でのアクセスが困難な区域が存在(洪)
◆防災拠点施設の機能低下や主要な道路の途絶が懸念(洪)
◆家屋倒壊等氾濫想定区域に家屋が多く立地(家)
◆洪水と土砂災害による複合災害の発生が懸念(洪・土)

出典：熊谷市立地適正化計画　防災指針より抜粋

《熊谷市立地適正化計画（防災指針）における具体的なハード・ソフトの取組》

（１）国及び県による取組

◆河川等の整備

荒川の河川改修（堤防整備等）【主な実施地域：中央・東部・南部】
・流域における浸水被害の軽減を図るため、河川整備計画に基づき、氾濫をできるだけ防ぐ・減らすための対策である堤防整備等を促進します。

利根川の河川改修（堤防整備等）【主な実施地域：北部】
・流域における浸水被害の軽減を図るため、河川整備計画に基づき、氾濫をできるだけ防ぐ・減らすための対策である堤防整備等を促進します。

県管理河川（荒川水系、利根川水系）の整備【主な実施地域：市全域】
・河川の改修（河道の拡幅、築堤、河床掘削、護岸、調節池の設置等）の促進を図るため、県へ要望を行います。

（２）市の既存施策に基づく取組

◆河川等の整備

新星川（準用河川）の改修【主な実施地域：中央・東部】
・市街地で発生する都市型水害の軽減を図るため、準用河川新星川の改修を推進します。（総合振興計画）

下水道（雨水管渠）の整備【主な実施地域：西部】
・雨水を排除し、内水浸水を防ぐため、下水道の雨水管渠の整備を推進します。（地域防災計画）

◆都市・建築物の構造強化

遊水機能を有する緑地・農地の保全【主な実施地域：市全域】
・遊水機能や大規模地震発生時の火災の延焼防止等、防災上の機能を担う緑地及び農地の保全を推進します。（地域防災計画）

建築物・施設等の耐震性の向上【主な実施地域：中央】
・住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修を促進するとともに、建築物に対する指導等の強化及び支援措置の拡充等を図り、地震時の建物の倒壊等によって発生する人的被害及び経済被害の軽減に努めます。（地域防災計画）

防火地域・準防火地域の指定の検討【主な実施地域：中央】
・不燃性・難燃性の高い建築物を誘導し市街地における延焼火災の危険性を軽減するため防火地域及び準防火地域の指定の拡大を検討します。（地域防災計画）

軟弱地盤地域の安全対策【主な実施地域：北部・東部・南部】
・液状化ハザードマップの改定及び配布等を通じて、建築物を建てる際の注意喚起を図るとともに、液状化対策工法等の普及啓発を行います。（地域防災計画）

◆避難所・避難体制の整備

都市公園の新設、既設公園の再整備【主な実施地域：市全域】
・震災時における延焼防止機能、避難地としての救援救護拠点機能及び洪水時の緊急避難場所としての高台機能などを有する都市公園の新設や既設公園の再整備を推進します。（地域防災計画） ・水の確保、夜間照明、放送施設、非常電源施設等の設置等の災害応急対策施設の整備も推進します。（地域防災計画）

避難路（広幅員道路）の整備【主な実施地域：市全域】
・火災延焼遮断帯及び災害時の避難路としての機能を持った広幅員道路の計画的な整備を推進します。（地域防災計画）

防災用資機材の充実と非常食や生活用品の備蓄【主な実施地域：市全域】
・防災用資機材や医療救護資機材、食料、生活必需品等に関する備蓄計画の策定により、適切な備蓄目標量を設定し、災害時に備蓄の不足等が生じないように努めます。（総合振興計画）

避難誘導体制の確立【主な実施地域：市全域】
・震災時及び洪水時を想定し、要避難地域における避難計画を策定するとともに、自治会等を通じて、避難誘導体制の確立に努めます。また、避難所の開設、運営、閉鎖等、管理及び運営に関して定めたマニュアルを整備し必要に応じ見直しを行います。（地域防災計画）

民間事業者等との災害時応援協定の締結促進【主な実施地域：市全域】
・民間事業者等の情報や調達力、機動力等を取り入れて、より迅速で的確に災害に対処していくため、引き続き、高層建築物所有者等との災害時応援協定の締結を進め、防災力の強化を図ります。（地域防災計画）

◆地域防災力の向上

マイ・タイムライン（自身の避難行動計画）の作成促進【主な実施地域：市全域】
・台風が発生してから河川が氾濫するまでの命を守る避難行動を時系列的に整理したマイ・タイムライン（自身の避難行動計画）の作成を促進します。（洪水対応タイムライン）

自主防災組織の結成や活動支援及び地域防災リーダーの育成【主な実施地域：市全域】
・災害に備える自助の強化・向上を図るため、自主防災組織の結成や活動の支援を行うとともに、県や日本防災士会と連携して、自主防災組織の活動において中心的な役割を担う地域防災リーダーの育成に努めます。（地域防災計画）

総合防災訓練の実施【主な実施地域：市全域】
・県、市、防災関係機関、住民、事業所等が合同して、「情報収集伝達訓練」「広報・避難誘導訓練」「負傷者救急救護訓練」「救援物資輸送及び搬送訓練」「住民災害対応合同訓練」などを実施します。（地域防災計画）

地区防災計画の策定促進【主な実施地域：市全域】
・地域住民と事業所等が連携した地区防災計画の策定の促進及び啓発に努め、自助・共助による地域の自発的な防災活動の促進やボトムアップ型の地域防災力の向上を図ります。（地域防災計画）

事業所等の防災組織の整備促進【主な実施地域：市全域】
・大規模な災害が発生した場合は、市内に立地する事業所等における組織的な初期対応が被害の拡大を防ぐ上で重要であるため、企業の行う事業所防災力の強化を支援するとともに、各企業が設置する自衛消防隊と連携を図り、被害の拡大の防止に努めます。（地域防災計画）

要配慮者利用施設の避難体制の整備【主な実施地域：市全域】
・地域防災計画に名称や所在地が定められ、洪水浸水想定区域や土砂災害（特別）警戒区域に立地している要配慮者利用施設の管理者等は、避難確保計画の作成及び避難訓練の実施が義務とされたことから、地域防災計画を適宜更新するとともに、周知徹底に取組みます。（水防法に基づく要配慮者利用施設・大規模工場等の避難確保等の取組み）

◆災害リスクの周知・研究

洪水・内水・土砂災害ハザードマップの周知【主な実施地域：市全域】
・大雨に起因して発生する河川氾濫や内水氾濫、土砂災害に関するハザード情報をはじめ、避難場所の位置や緊急連絡先、情報連絡経路等について、市民、事業所等に対し周知徹底を図ります。（地域防災計画） ・関係法令や基準の改正等に応じ、適切なハザードマップの更新を行います。（地域防災計画）

防災知識の普及活動の推進【主な実施地域：市全域】
・災害の種別、特性及び一般的知識など全ての市民が「自らの身は自らが守る」上で必要となる防災知識をインターネット、市報、講習会などを活用して、効果的な普及を図ります。（地域防災計画）

Ｌアラート、メルくま、防災アプリなど複数媒体による災害情報伝達方法の確保【主な実施地域：市全域】
・災害時における市民への情報伝達手段として、防災行政無線や FM クマガヤなどに加え、Ｌアラート（災害情報共有システム）、メルくま（メール配信サービス）、防災アプリ「全国避難所ガイド」などの活用を推進します。（国土強靭化地域計画）

防災アセスメントの実施及び地区別防災カルテの作成の検討【主な実施地域：市全域】
・地域の災害危険性を総合的かつ科学的に明らかにし、防災対策の効率化を図るため、防災アセスメントの実施を検討します。（地域防災計画） ・防災アセスメントで把握した地域の災害危険度を自治会、学校区等の地域単位でとりまとめ、実践的な防災対策に活用していくため、地区別防災カルテの作成について研究を行います。（地域防災計画）

（３）防災指針の検討結果等に基づくその他の取組

◆都市・建築物の構造強化

氾濫流に対応可能な構造での建物立地（市有地）【主な実施地域：中央・北部】
・居住誘導区域における家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）指定区域内（市有地）で建物を立地する際は、氾濫流に対応可能なＲＣ造など非木造の建物構造とします。

建築・敷地単位での水害対策の検討【主な実施地域：市全域】
・浸水時に垂直避難の困難な建物が多い地域を中心に、宅地のかさ上げ、高床化、止水板の設置等を誘導する地区計画を検討します。

届出・勧告による住宅立地の抑制【主な実施地域：居住誘導区域外】
・届出や勧告制度を適切に運用し、災害リスクの高いエリアへの住宅の立地を抑制します。

◆避難所・避難体制の整備

廃校となった小・中学校施設における防災機能の確保【主な実施地域：市全域】
・将来的な統廃合により廃校となる小・中学校施設においては、建物の耐用年数や継続的な利活用の可能性などを踏まえながら防災施設としての活用を検討します。

◆災害リスクの周知・研究

立地適正化計画（防災指針）の周知【主な実施地域：市全域】
・市民への防災知識の普及や地域防災力の向上を図るため、防災指針における災害リスク分析に基づく課題、取組方針及び取組内容の周知を図ります。

宅地建物取引上の重要事項説明として水害・土砂災害リスクを周知【主な実施地域：市全域】
・宅地建物取引の際の重要事項説明とされている水害・土砂災害リスクについて、民間事業者への周知を徹底します。

4　実現に向けて

４－１　整備・保全に係る基本的考え方

本市の市街化調整区域は、大半を農業振興地域が占め、農用地区域も多く指定されており、都市近郊の豊かで潤いのある田園環境が残されています。

一方、本市では、都市計画マスタープランや立地適正化計画において、複層的な拠点と有機的なネットワークをつなぎ合わせた「多核連携型コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づいた将来都市構造の実現を目指しています。

このため、熊谷駅周辺等をはじめとした市街化区域を中心として、持続可能な都市形成を図っていくには、市街化調整区域における無秩序なスプロール化は望ましいことではありません。しかしながら、本市の市街化調整区域においては、多くの市民が居住しており、日常生活に身近な商業施設や行政サービス等の都市機能が立地し、多様な市民活動が行われていること等を踏まえ、今後も集落環境の保全と一定の開発を許容することを基本的な考えとしていきます。

４－２　土地類型別の考え方

（１）既存集落地

本市の市街化調整区域内の集落では、広範囲にわたり宅地化が進行し、市街化区域周辺や幹線道路に隣接する集落では、一定の開発が許容されてきました。今後は人口減少や少子高齢化等が要因となって低密度化が進行し、産業活動や地域コミュニティ活動の維持のほか、多様な地域交流が行われてきたスポーツ・文化活動等へも影響を及ぼすことが懸念されます。

このため、暮らしを支えるエリア・コミュニティ拠点やその周辺で一定規模以上の住宅が集まる集落では、今後も集落の活力を維持していけるよう、様々な取組を推進します。

また、集落内の人口や環境維持を図るため、無秩序な市街地の拡大を抑制し、都市計画制度等を活用した機能立地や戸建住宅等の建設を効果的に進めていきます。

（２）幹線道路沿道

市街化調整区域の幹線道路沿道は、基本原則である優良な農地と豊かな自然環境の保全を図るため、無秩序な市街地形成を誘発する施設の立地は原則として認めません。

一方で、一定の交通量があることから、安全で良好な沿道環境の形成が必要です。また、幹線道路沿道での農産品など多様な地域資源を生かした産業の展開は、道路利用者と地域との交流の場となり集落の活性化につながるため、計画的な土地利用の検討も必要です。

よって、国道 407 号等の沿道型土地利用ゾーンでは、個別の開発行為等によって道路交通網を生かした産業系開発を促進し、地域の活力の維持・充実を図ります。

（３）産業系土地利用

交通利便性の高い妻沼西部工業団地等の産業用地は、都市計画マスタープランにおいて産業拠点に位置付けられています。しかし、これらの産業用地は、既に操業していることから、今後も新たな産業立地需要に対応するため、産業拠点の機能強化を推進していきます。各種開発事業等による面的な整備手法を用い、計画的に産業集積を図ります。

ソシオ流通センター駅周辺では、既存の流通センターも含めた一体的エリアで、市の産業振興を牽引する東部重点産業拠点の整備を進めています。近接して整備していく（仮称）道の駅「くまがや」とも相互連携を図り、一体的に東部地域の活力を高める産業拠点を形成していきます。

４－３　運用方針

（１）開発許可制度の運用

市街化調整区域の優良な農地及び樹林地については、開発許可制度の適正な運用により、基本的に開発を抑制し自然環境の保全を図っていきます。

暮らしを支える拠点においては、市民の生活を支える生活利便機能の誘導を図ります。

集落の無秩序な拡大の抑制、自然環境や営農環境保全、地区計画制度の効果的な運用と併せ、都市計画法第 34 条第 11 号等の区域など、開発許可基準を見直していきます。

（２）地区計画制度の活用検討

地区計画は、比較的小さな地区単位で土地利用と施設整備を総合的に定めることのできる都市計画制度です。自然環境や景観との調和を図りながら、新設道路や既存道路の拡幅、公園・緑地等の整備を促進するとともに、建築物の用途や容積率・建ぺい率、高さ、壁面の位置等を制限し、計画的な土地利用を誘導していくことができます。

市街化調整区域においても地区計画を定めることが可能ですが、その運用については、本来、市街化を抑制する区域である市街化調整区域の無秩序な市街化を誘導しないよう慎重な運用が求められます。

法改正により、浸水対策として居室の床面の高さや敷地のかさ上げなどを地区計画に定めることが可能となり、生活拠点やエリア・コミュニティ拠点周辺地域における防災性の向上、生活環境の確保等への活用が見込まれます。

市街化調整区域における地区計画制度については、産業拠点やスポーツ・文化・健康拠点における拠点性の強化、集落の維持や浸水対策に向けた活用を検討します。

（３）都市計画法第 34 条 11 号区域の見直し

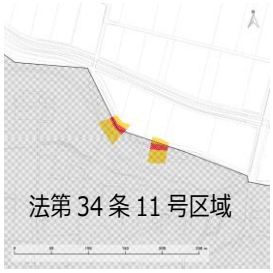
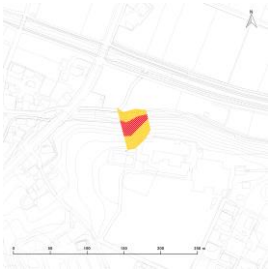
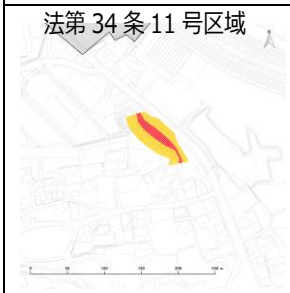
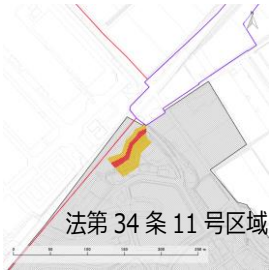
令和３年４月 1 日に国土交通省都市局より公布された「安全なまちづくりのための開発許可制度の見直し」に係る技術的助言において、近年激甚化・頻発化する災害を踏まえ、都市計画法第 34 条 11 号並びに 12 号に係る区域については、災害リスクの高い区域（※下記参照）を除外することが明文化されました。

本市においては、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域の指定はありませんが、土砂災害（特別）警戒区域は市南部の成沢地区や天神山地区など計 15 箇所が指定（内、9 箇所が都市計画法第 34 条 11 号区域内）されているほか、市北東部の利根川沿い、市南東部の荒川沿いでは、家屋倒壊等氾濫想定区域が指定され、浸水深 3m以上となる浸水想定区域は広範囲にみられます。

《除外すべき区域》	イ　災害危険区域 ロ　地すべり防止区域 ハ　急傾斜地崩壊危険区域 ニ　土砂災害（特別）警戒区域 ホ　浸水想定区域のうち、一定の区域（建物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域）

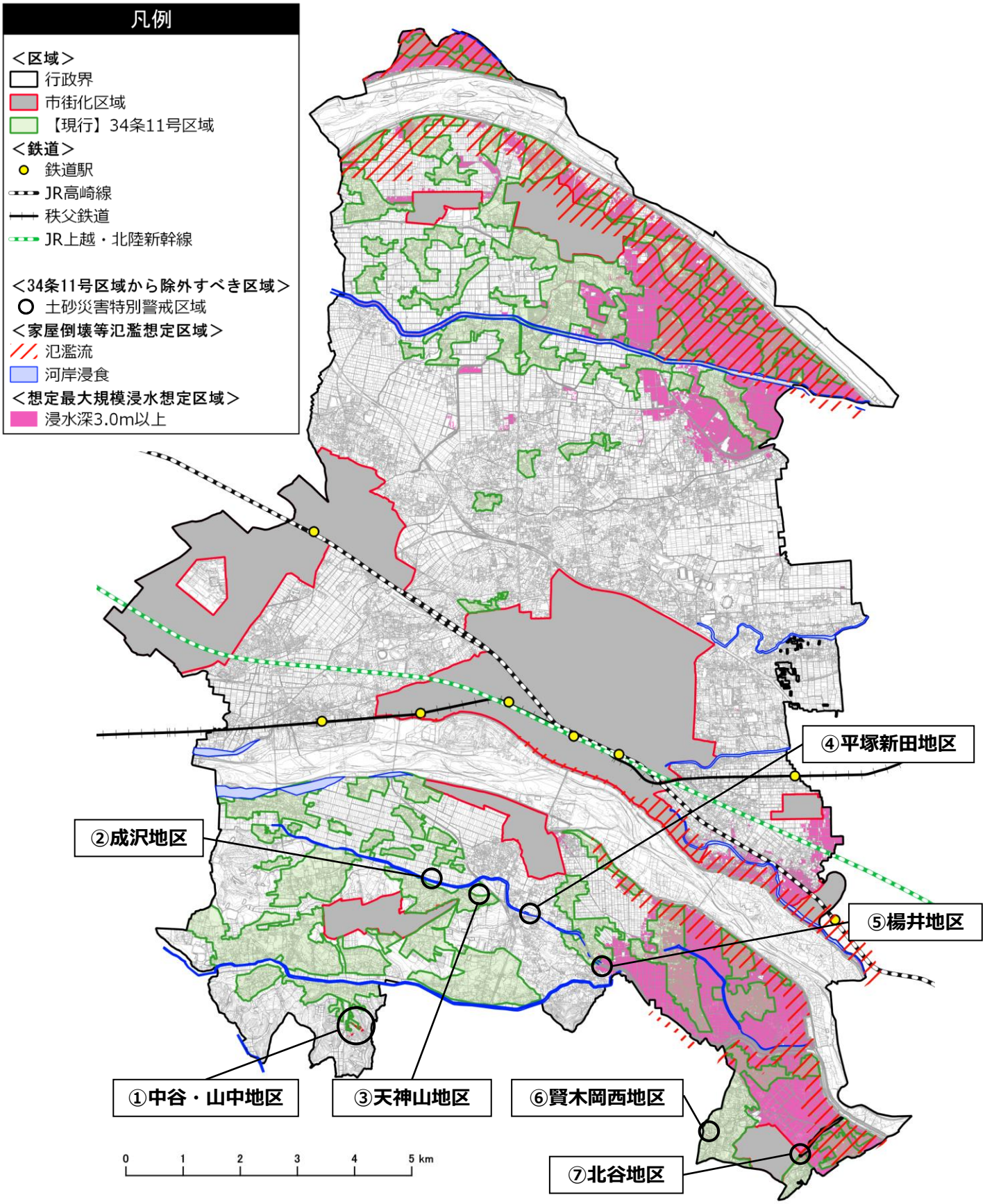
なお、上記ホにおける「建物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域」は、浸水深 3m以上の区域又は家屋倒壊等氾濫想定区域とします。

« 土砂災害（特別）警戒区域»

①中谷・山中地区	②成沢地区	③天神山地区	④平塚新田地区
			
⑤楊井地区	⑥賢木岡西地区	⑦北谷地区	
			（凡　例） ■：土砂災害特別警戒区域 ■：土砂災害警戒区域

出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査

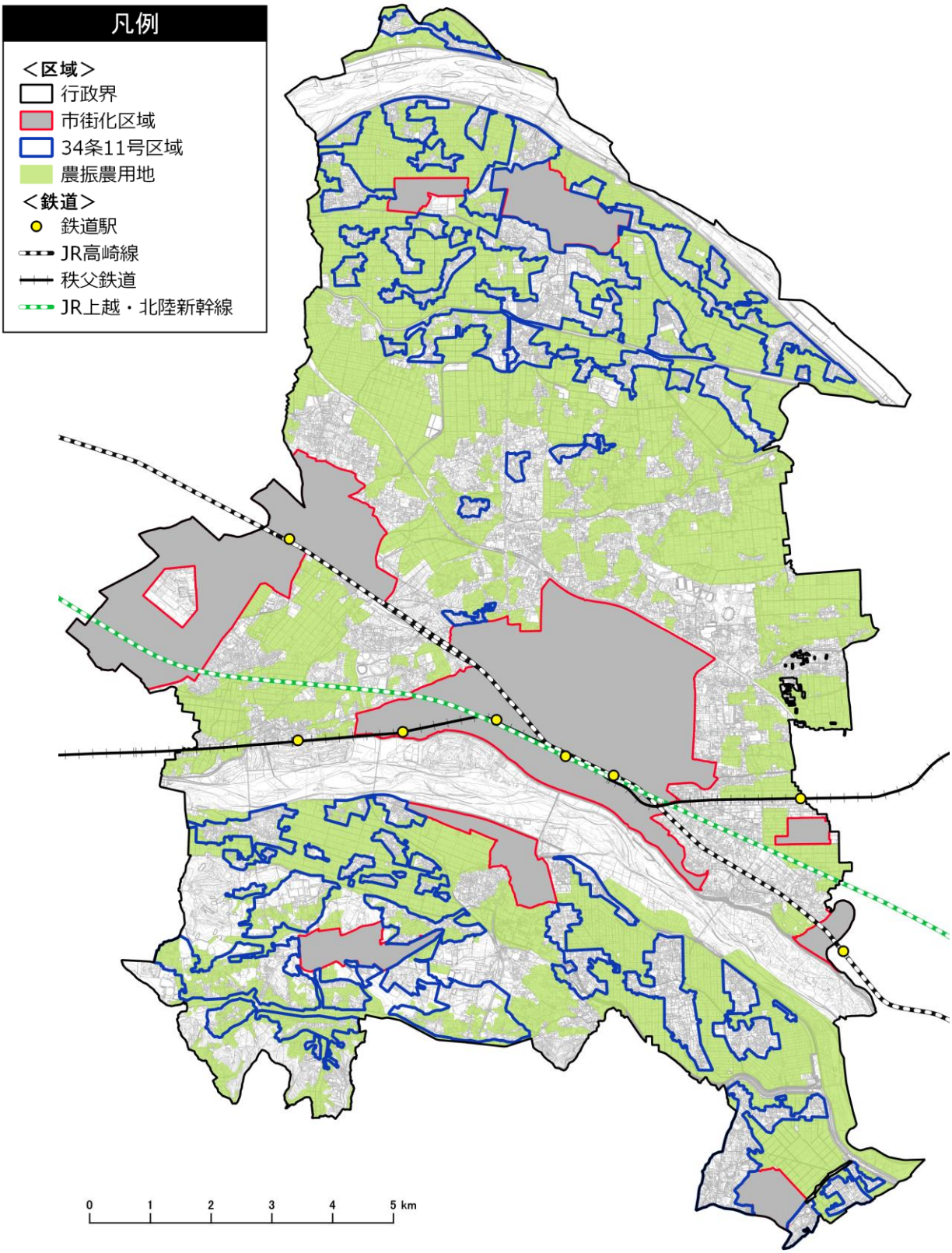
《都市計画法第 34 条第 11 号区域から除外すべき区域》



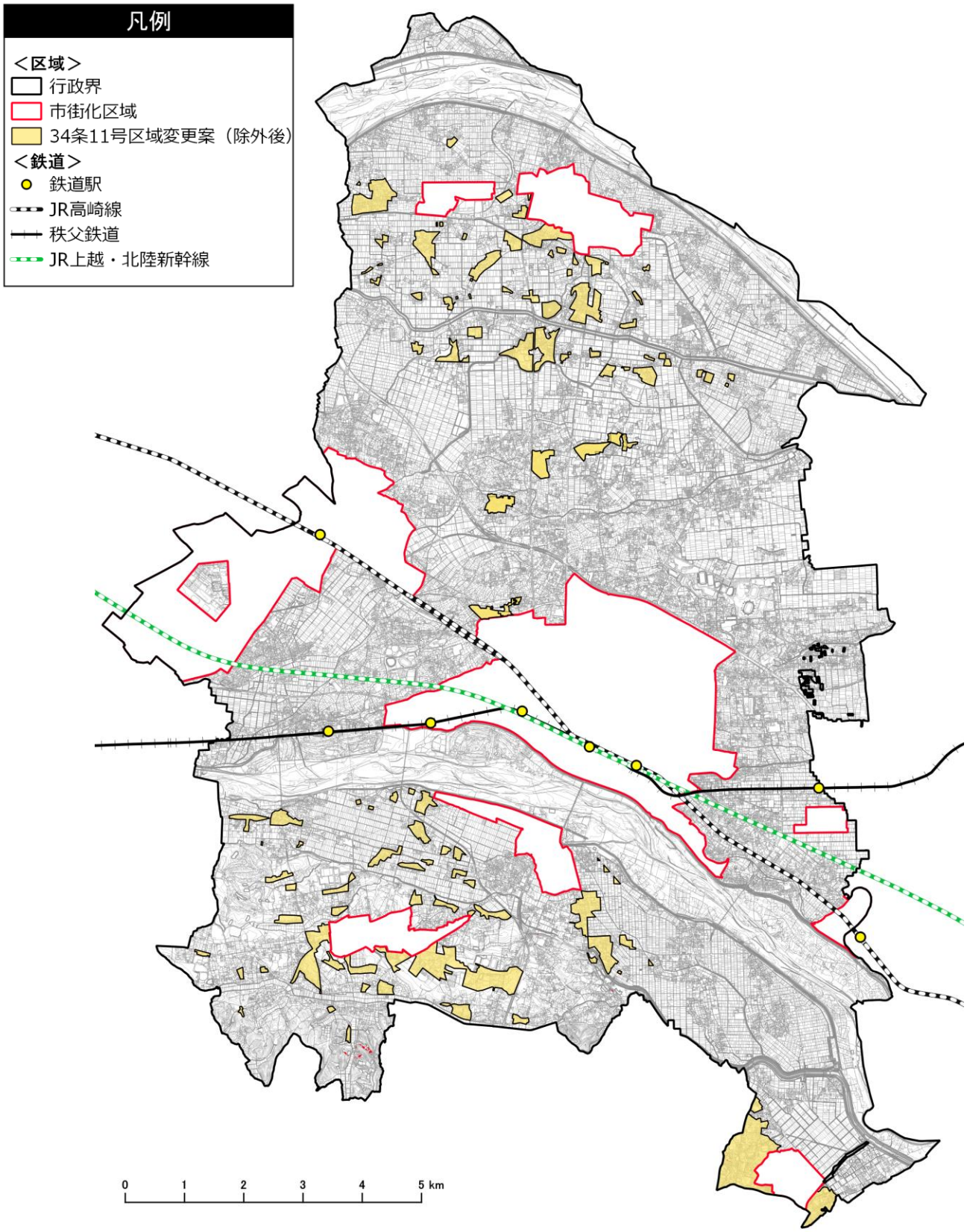
出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査

また、農業振興地域の農用地区域は、まとまりある優良農地を保全する観点から、都市計画法第 34 条 11 号区域から除外することとします。

« 農業振興地域　農用地区域 »



法令の改正により都市計画法第 34 条 11 号となる区域の案は以下のとおりです。



※都市計画法に基づく熊谷市における審査基準等／令和３年４月

《都市計画法第３４条第１１号の土地の区域を条例で指定する場合の基準》

政令第２９条の８

法第３４条第１１号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、第８条第１項第２号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

（都市計画基準）

政令第８条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

一 ～ 二 （略）

イ （略）

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

（都市計画法第３４条第１１号の規定による区域の指定）

市条例第３条の２

法第３４条第１１号の規定により指定する土地の区域は、次に掲げる基準に基づき、市長が指定する土地の区域とする。

⑴ 区域内の建築物の敷地がおおむね５０メートル以内の間隔で存していること。（以下略）

⑵ 区域内の主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されており、かつ、区域外の相当規模の道路と接続していること。

⑶ 区域内の排水路その他の排水施設が、その区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

⑷ 区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難い場合には、字界、筆界によること。

⑸ 熊谷市田園地区まちづくり条例（平成１７年条例第２１１号）第８条の規定により認定された田園地区まちづくり計画に係る土地の区域内であること。

⑹ その他市長が定める基準に適合するものであること。

２ 市長は、前項の規定により土地の区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

３ （略）

（環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途）

市条例第３条の４

法第３４条第１１号の規定により開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、建築基準法（昭 和２５年法律第２０１号）別表第２（ろ）項に掲げる建築物（共同住宅、寄宿舎及び下宿を除く。）以外の建築物及び法第４条第１１項に規定する特定工作物とする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる場合で、市長が別に指定したときは、この限りでない。

２ 市長は、前項ただし書の規定により予定建築物等の用途を別に指定したと きは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

３ （略）

（４）熊谷市田園地区まちづくり条例の運用

熊谷市では、住民等の参画により、文化、歴史、自然等の資源を生かした、個性豊かで住みよいまちづくりを目的とした、熊谷市田園地区まちづくり条例を制定しています。

本条例では、都市計画法第 34 条 11 号区域を指定するための要件を備え、地区住民の発意によりまちづくり協議会を設立するなどの条件が整った地区については、同条第 11 号区域の指定を市長に要請できます。

このため、同条例に基づくまちづくり計画の策定や取組の発展による地区計画の作成に関して支援を行っていきます。