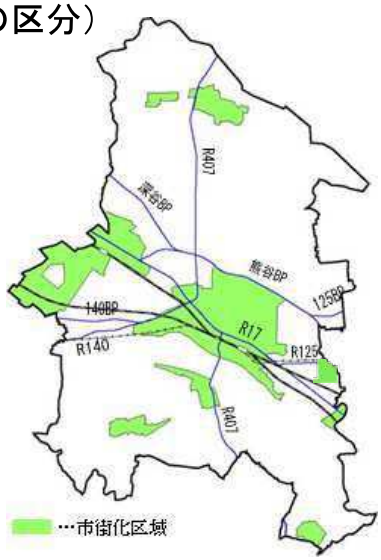
第３章　土地利用

１　区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）



無秩序な市街化（スプロール化）を防止し、都市の健全で計画的な市街化を図るため、都市の発展の動向を勘案しながら、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分しています。（これがいわゆる「線引き」です。）

市街化区域は、既に市街地を形成している区域及び今後おおむね１０年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。

また、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です。

■熊谷市における区域区分（市街化区域と市街化調整区域）の決定（変更）状況

・合併前（平成19年2月1日以前）

都市計画区域	市町名	決定（変更）日・内容
熊　谷	旧熊谷市 旧江南町	決定）昭和45年12月28日：当初決定 変更）昭和55年 4月18日：平戸、新堀新田地区の各一部の市街化区域への編入 変更）昭和60年11月15日：ほ場整備事業の施行に伴う行政界の変更（市街化調整区域のみ変更） 変更）平成 4年10月30日：玉井(字五反畑)地区の一部の市街化調整区域への編入（暫定逆線引き） 変更）平成11年 1月 8日：ほ場整備事業の施行に伴う行政界の変更（市街化調整区域のみ変更）
東松山	旧大里町	決定）昭和45年 8月25日：当初決定 変更）昭和63年 5月17日：船木台(大里村南部)地区の市街化区域への編入
妻　沼	旧妻沼町	決定）昭和55年 4月18日：当初決定 変更）昭和60年11月15日：ほ場整備事業の施行に伴う行政界の変更（市街化調整区域のみ変更） 変更）平成11年 1月 8日：ほ場整備事業の施行に伴う行政界の変更（市街化調整区域のみ変更） 変更）平成18年 3月31日：妻沼西部工業団地の市街化区域への編入

・合併後（平成19年2月2日以降）

都市計画区域	決定（変更）日・内容
熊　谷	変更）平成19年 2月 2日：旧熊谷市、旧妻沼町及び旧大里町の合併に伴う都市計画区域の変更による変更（旧熊谷市・旧妻沼町・旧大里町・旧江南町の全域） 変更）平成29年 1月27日：熊谷流通センター地区の市街化区域への編入、石原・広瀬地区の市街化区域及び市街化調整区域への編入 変更）令和6年 9月27日：ソシオ流通センター駅周辺地区の市街化区域への編入

■市街化区域と市街化調整区域の面積区分

		都市計画区域面積(ha)	市街化区域面積(ha)	市街化調整区域面積(ha)	最終区域区分変更告示年月日・番号
熊谷都市計画区域	熊谷市	約15,982	約2,652	約13,330	令和6年9月27日 埼玉県告示第1083号

２　地域地区

地域地区は、都市における土地利用に計画性を与え、必要な制限のもとに土地の合理的な利用を図るために定められる都市計画です。

熊谷市においては、現在６種類（用途地域、特別用途地区、高度利用地区、防火地域及び準防火地域、駐車場整備地区、生産緑地地区）の地域地区が定められています。

（１）用途地域

都市において、住居、商業、工業等、種類の異なる用途、形態の建物が無秩序に立ち並ぶと、日照、電波障害、騒音、悪臭等の問題が発生し、生活環境の悪化や都市機能の混乱が生じるおそれがあります。そこで、地域に応じて建物の用途や形態（容積率、建ぺい率等）の制限を定めるのが用途地域制度です。

熊谷市では、昭和３５（１９６０）年に初めて４種類（住居地域、商業地域、準工業地域、工業地域）の用途地域を定めて以来、数回に及ぶ変更を重ね、現在の用途地域の指定状況となり、次の１２種類が定められています。

（都市計画図　☞資料編）

■用途地域指定状況

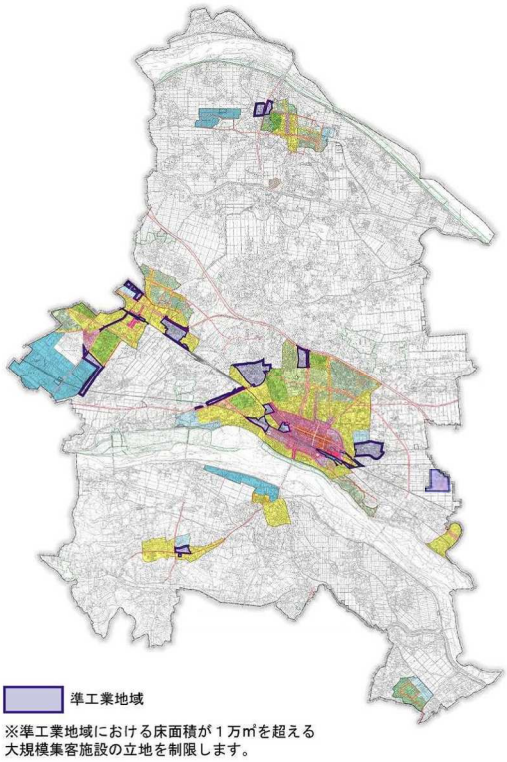
	容積率(%)	建ぺい率(%)	高さ制限(m)	面積(ha)
第一種低層住居専用地域	80	50	10	約276.0
	100			約 34.5
第二種低層住居専用地域	100	50	10	約 19.5
	150	60	12	約　8.3
第一種中高層住居専用地域	150	60	—	約 13.0
	200			約144.9
第二種中高層住居専用地域	150	60	—	約 18.1
	200			約107.2
第一種住居地域	200	60	—	約853.7
第二種住居地域	200	60	—	約132.8
準住居地域	200	60	—	約　1.2
近隣商業地域	200	80	—	約 68.5
商業地域	400	80	—	約153.0
	600			約 27.7
準工業地域	200	60	—	約302.4
工業地域	200	60	—	約128.0
工業専用地域	200	50	—	約 49.9
		60		約313.7
合　　計	—	—	—	約2652.4

（２）特別用途地区

特別用途地区とは、用途地域内の一定の地区について当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、当該用途地域の指定の目的を補完して定める地区です。

熊谷市では、準工業地域全域を対象に、床面積１万㎡を超える大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区が定められています。

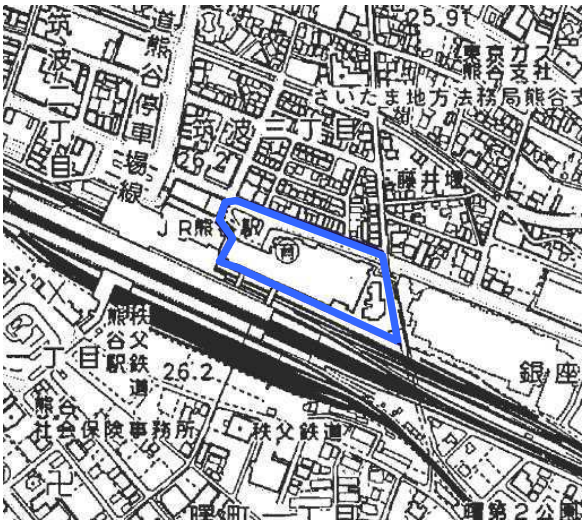
■特別用途地区 最終告示年月日・番号
令和6年 9月27日・熊谷市告示（乙）第195号
面　積
約302.4ha



（３）高度利用地区

高度利用地区とは、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と、都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。

熊谷市では、市街地再開発事業が施行された熊谷駅東地区で定められています。



■高度利用地区

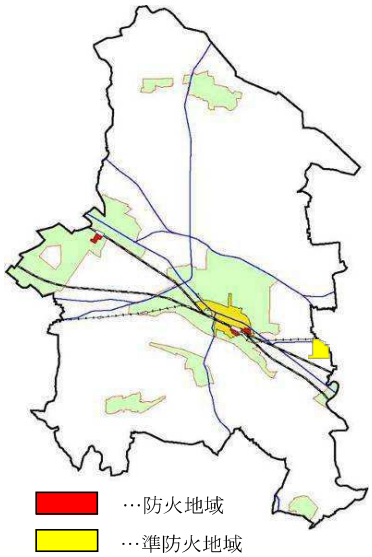
最終告示年月日・番号
平成14年 1月11日・熊谷市告示(乙)第 7号
面　積
約1.5ha

（４）防火地域及び準防火地域

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険予防のため、建物を構造面から規制する地域です。

「防火地域」は、商業業務地など、市街地の中心部で、建物の密集度が特に高く、火災の危険度が高い地域に定めます。「準防火地域」は、市街地の中心など建物の密集度が高く、建物を耐火又は防火構造とする必要がある地域などにおいて定めるものです。

また、市街化区域内の防火地域及び準防火地域の定めがない地域では、建築基準法第２２条・２３条により、建物の屋根、外壁について防火上の規定が定められています。



■防火地域及び準防火地域の変遷

告示年月日・番号	防火地域(ha)	準防火地域(ha)	備　　考
昭和32年 6月15日 建設省告示第 823号	―	約 23.99	準防火地域の指定 ・熊谷駅正面口地区、国道17号沿道地区等
昭和35年12月27日 建設省告示第2812号	―	約149.5	準防火地域の拡大 ・中央地区市街地部分
昭和62年 2月27日 熊谷市告示第29号	約1.6	約149.5	防火地域の指定 ・熊谷駅南口地区
平成 8年 1月12日 熊谷市告示(乙)第6号	約6.6	約149.5	防火地域の指定 ・籠原駅南口地区
平成11年 1月19日 熊谷市告示(乙)第8号	約10.5	約151.8	防火地域及び準防火地域の指定 ・熊谷駅東部地区
平成13年 1月24日 熊谷市告示(乙)第12号	約11.8	約150.5	準防火地域から防火地域への変更 ・熊谷駅東地区再開発事業施行区域
平成14年 1月11日 熊谷市告示(乙)第6号	約11.9	約150.4	準防火地域から防火地域への変更 ・熊谷駅東地区再開発事業施行区域
平成26年 1月31日 熊谷市告示(乙)第19号	約11.9	約156.6	準防火地域の指定 ・籠原駅北口地区
平成29年 1月27日 熊谷市告示(乙)第17号	約11.9	約188.8	準防火地域の指定 ・熊谷流通センター地区
令和 6年 9月27日 熊谷市告示(乙)第196号	約11.9	約202.8	準防火地域の指定 ・ソシオ流通センター駅周辺地区



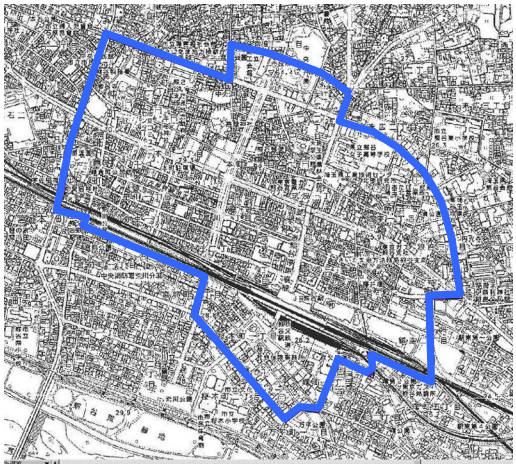


（５）駐車場整備地区

駐車場整備地区は、駐車場法に基づき、商業地域、近隣商業地域等で、自動車交通が著しく集中する地区において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について定めるものです。

熊谷市では、中心市街地の駐車問題を解決し、快適な都市環境を作るため、平成７（１９９５）年３月に駐車場整備地区を定めました。

この駐車場整備地区内では、熊谷市建築物駐車施設附置条例が施行され、一定の建築物の新築等に対して駐車施設の整備が義務付けられています。



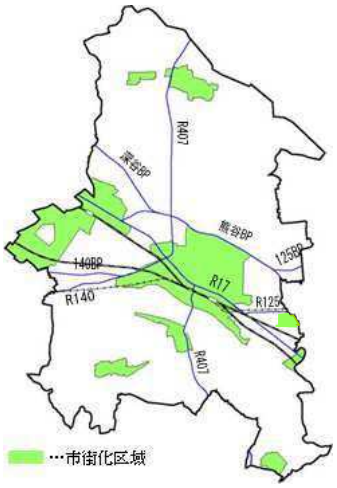
■駐車場整備地区

最終告示年月日・番号	面　積
平成 7年 3月17日・熊谷市告示（乙）第25号	約119.0ha

（６）生産緑地地区

生産緑地地区は、市街化区域内において緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地を計画的に保全することによって、災害等の防止に役立てると共に、良好な都市環境の形成を目指す制度で、市が定める地区です。

熊谷市では平成２２（２０１０）年度から地区の指定を行い、令和８（２０２６）年４月１日現在、９１地区、約１３．６５haを指定しています。



■生産緑地地区

最終告示年月日	熊谷市告示（乙）	指定地区数	指定面積	廃止等地区数	廃止面積
平成22年 9月15日	第221号	50地区	約7.03ha	—	—
平成23年12月 7日	第266号	22地区	約3.71ha	—	—
平成24年11月22日	第270号	21地区	約2.95ha	—	—
平成25年12月 3日	第271号	11地区	約1.64ha	—	—
平成26年11月26日	第284号	9地区	約0.99ha	1地区（廃止）	約0.10ha
平成28年10月24日	第249号	—	—	5地区（廃止）	約0.50ha
平成29年 8月 1日	第187号	—	—	3地区（一部削除）	約0.31ha
令和元年11月18日	第144号	—	—	6地区（廃止）	約0.45ha
令和 3年 6月10日	第122号	—	—	3地区（一部削除）	約0.01ha
令和 5年12月 6日	第223号	—	—	7地区（廃止）	約0.88ha
令和 6年12月 3日	第250号	—	—	3地区（追加・廃止）	約0.25ha
令和 7年11月10日	第214号	—	—	2地区（廃止）	約0.17ha

３　地区計画

地区計画は、街区を単位として、それぞれの地区の特性にふさわしい良好なまちづくりを行うために、地区住民等の意向に配慮して、建築物の建て方などについてきめ細かなルールを定めるまちづくりの計画です。

地区計画で定める内容は、地区のまちづくりの目標や方針を定める「地区計画の目標」や「区域の整備・開発及び保全に関する方針」と、地区計画の方針に基づき、道路、公園等の地区施設の配置や規模、建築物等に関する制限など、まちづくりの内容を具体的に定める「地区整備計画」から構成されます。

熊谷市では、現在１１地区・約３０６．３ha（うち地区整備計画区域の面積は約２５１．７ha）で地区計画が定められています。



■地区計画の決定状況　○:都市計画に定められているもの（**※各計画の内容☞資料編**）

地区名		区域面積 地区計画 地区整備計画	地区施設	建築物等に関する事項 地区区分数	用途制限	敷地面積	壁面位置	工作物の設置	高さ制限	形態意匠	垣さく	当初決定年月日・告示番号 最終変更年月日・告示番号
1	熊谷駅 南口地区	約　1.2ha 約　1.2ha	道路	1	○	○	○			○		S62. 2.27 熊谷市公告第30号 H12. 4. 6 熊谷市告示(乙)第67号
2	籠原駅 南口地区	約 59.6ha 約　5.0ha		1	○	○	○			○		H 8. 1.12 熊谷市告示(乙)第7号 H29. 8. 1 熊谷市告示(乙)第186号
3	熊谷駅 東部地区	約 23.6ha 約 23.6ha		4 (A~D)	○	○	○			○	○	H11. 1.19 熊谷市告示(乙)第9号 H29. 8. 1 熊谷市告示(乙)第186号
4	船木台 地区	約 69.2ha 約 69.2ha		3 (A~C)	○	○	○		○		○	H 7.12.22 大里村告示第32号 H19. 2. 2 熊谷市告示(乙)第11号
5	妻沼中央 地区	約　9.8ha 約　9.8ha		1	○	○				○		H 8. 1. 1 妻沼町告示第4号 H29. 8. 1 熊谷市告示(乙)第186号
6	妻沼東 地区	約 41.1ha 約 41.1ha		1		○				○		H 8. 1. 1 妻沼町告示第5号 H19. 2. 2 熊谷市告示(乙)第11号
7	熊谷駅東口 駅前地区	約　3.8ha 約　3.8ha		1	○					○		H18. 2.28 熊谷市告示(乙)第19号 H29. 8. 1 熊谷市告示(乙)第186号
8	妻沼西部 工業団地	約 49.9ha 約 49.9ha	公園 緑地 調整池	2 (A・B)	○	○	○	○		○	○	H18. 3.31 熊谷市告示(乙)第42号 H19. 2. 2 熊谷市告示(乙)第11号
9	別府五丁目 スマートタウン 地区	約　1.9ha 約　1.9ha	道路 歩行者専用道路 公園	1	○	○	○			○		H26.11.28 熊谷市告示(乙)第287号 ―
10	熊谷流通 センター地区	約 32.2ha 約 32.2ha		1	○	○	○			○	○	H29.1.27 熊谷市告示(乙)第 18号 H30.6.1　熊谷市告示(乙)第105号
11	ソシオ流通 センター駅 周辺地区	約 14.0ha 約 14.0ha	道路 公園 その他の 公共空地	3	○	○	○			○	○	R6. 9.27 熊谷市告示(乙)第197号