第２章　都市計画の概要

１　都市計画とは

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために、実質的に一体の都市と考えられる区域を対象として、都道府県と市町村が立てるまちづくりの計画です。

都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びに、このためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念としており、都市計画の具体的な決定及び執行にあたっては、都市計画法をはじめとする諸法令とその法令に基づく計画等の適用、制限等を受けています。

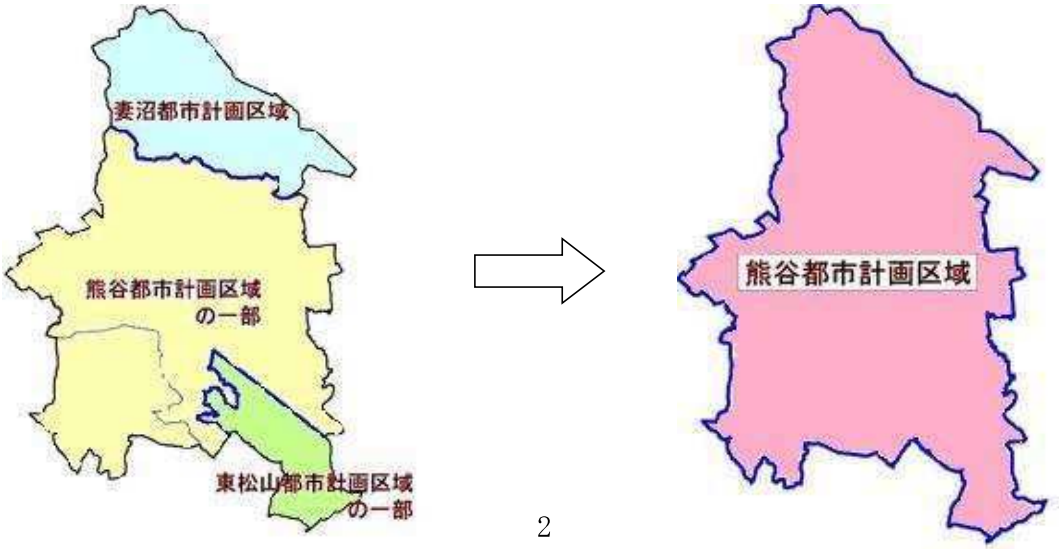
２　都市計画区域

都市計画区域は、都市計画を策定する場であり、都市の現況や将来の発展動向を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域を県が指定します。

本市では、平成１７（２００５）年１０月１日の合併時に「熊谷都市計画区域」、「妻沼都市計画区域」及び「東松山都市計画区域」の三つの異なる都市計画区域を含んでいました。

まず、「熊谷都市計画区域」については、昭和８（１９３３）年５月１０日に当時の熊谷市全域が指定を受け、その後、昭和４５（１９７０）年１０月９日には当時の熊谷市・江南村・川本村の行政区域全域が指定されました。次に、「妻沼都市計画区域」については、昭和３８（１９６３）年１１月２８日に当時の妻沼町全域が指定されました。さらに、「東松山都市計画区域」については、昭和４４（１９６９）年１２月２２日に当時の大里村、東松山市、嵐山町、滑川村、吉見村の行政区域全域が指定されました。

しかし、新熊谷市全域を一つの都市として、総合的に整備、開発及び保全する必要があることから、埼玉県が平成１９（２００７）年２月２日に現在の「熊谷都市計画区域」に変更を行いました。



■熊谷都市計画区域の変遷（旧熊谷市、旧江南町）

告示年月日・番号	備　　考
昭和 8年 5月10日	熊谷都市計画区域の指定（当時の熊谷市全域）
昭和45年10月 9日 埼玉県告示第1170号	新都市計画法の施行による区域の変更 （当時の熊谷市・川本村(現深谷市)・江南村(旧江南町)の全域）
昭和60年11月15日 埼玉県告示第1764号	ほ場整備事業の施行に伴う行政界の変更による区域の変更
平成11年 1月 8日 埼玉県告示第34号	ほ場整備事業の施行に伴う行政界の変更による区域の変更
平成19年 2月 2日 埼玉県告示第137号	旧熊谷市、旧大里町、旧妻沼町の合併に伴う区域の変更（現在の熊谷市の全域）

■東松山都市計画区域の変遷（旧大里町）

告示年月日・番号	備　　考
昭和44年12月22日 埼玉県告示第1410号	新都市計画法の施行による東松山都市計画区域の変更（当時の大里村、東松山市、嵐山町、滑川村（現滑川町）、吉見村（現吉見町）の全域）

※熊谷市との合併に伴い、旧大里町区域については、平成19年2月2日熊谷都市計画区域に変更。

■妻沼都市計画区域の変遷（旧妻沼町）

告示年月日・番号	備　　考
昭和38年11月28日 建設省告示2928号	妻沼都市計画区域の指定（当時の妻沼町全域）
昭和60年11月15日 埼玉県告示第1765号	ほ場整備事業の施行に伴う行政界の変更による区域の変更
平成11年 1月 8日 埼玉県告示第35号	ほ場整備事業の施行に伴う行政界の変更による区域の変更

※熊谷市との合併に伴い、旧妻沼町区域については、平成19年2月2日熊谷都市計画区域に変更。

３　都市計画の内容

都市計画法における都市計画の内容は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、

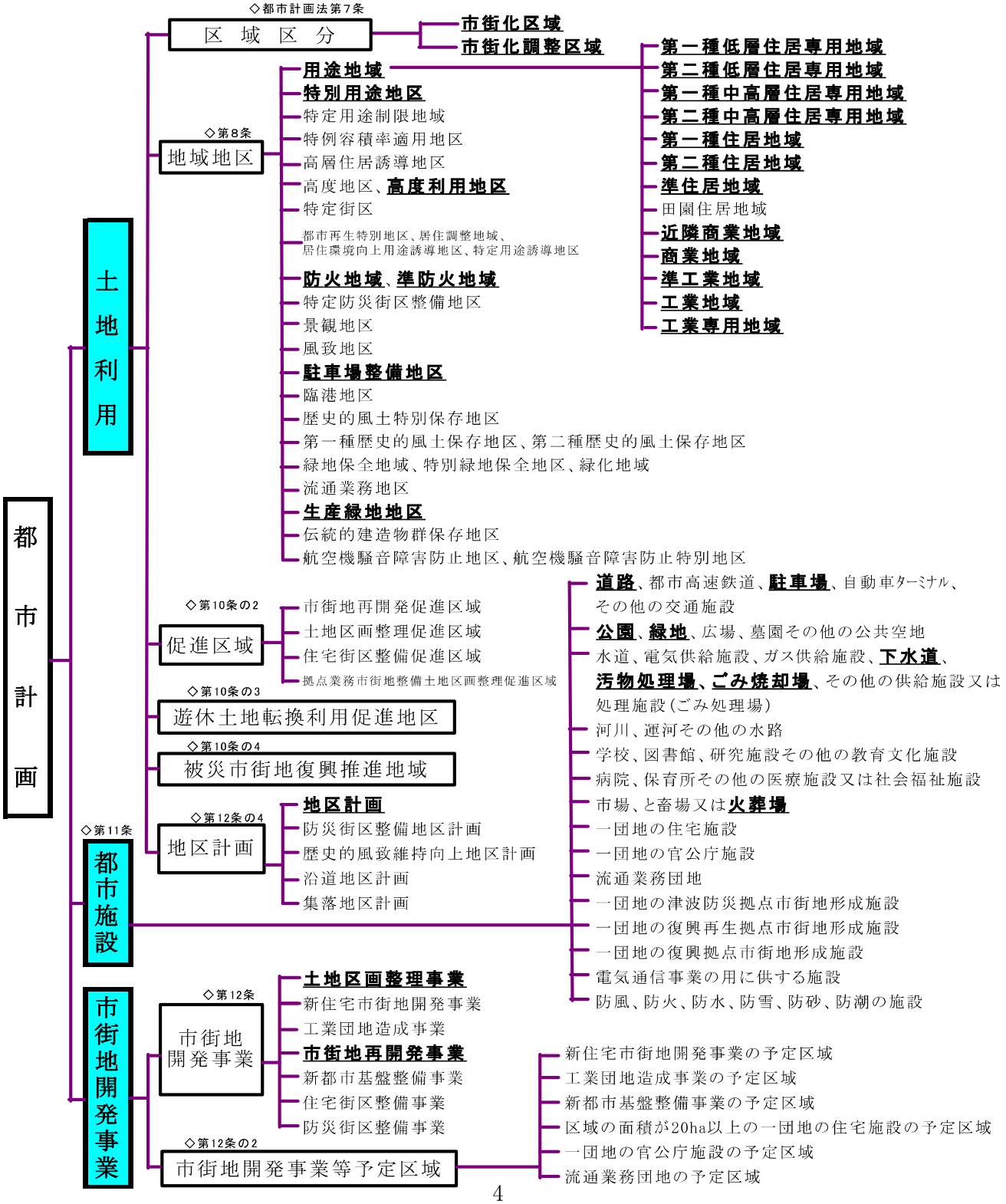
①土地利用

②都市施設

③市街地開発事業

の３本の柱から成り立っており、さらにそれぞれが細分化され区分されています。

■都市計画の内容　　※**太字**が熊谷市内において定められているもの



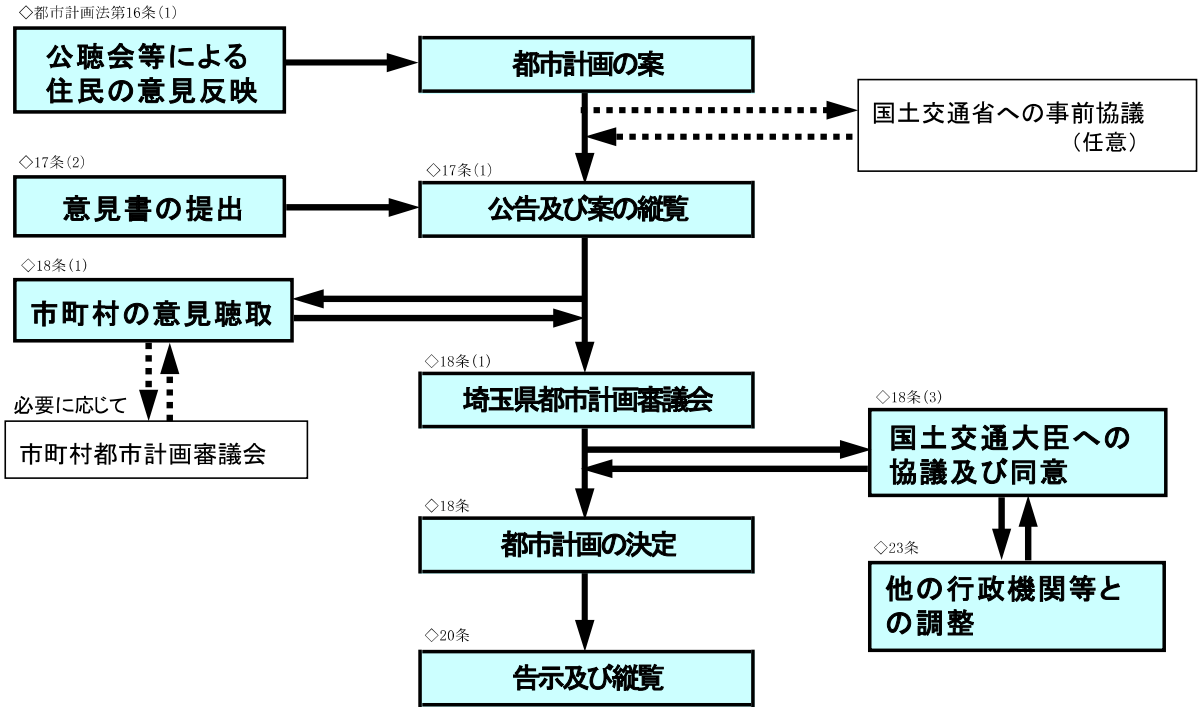
４　都市計画の決定

都市計画は、広域的見地から定める必要のあるものや都市にとって根幹的な都市施設に関しては都道府県が定め、その他の都市計画は市町村が定めます。

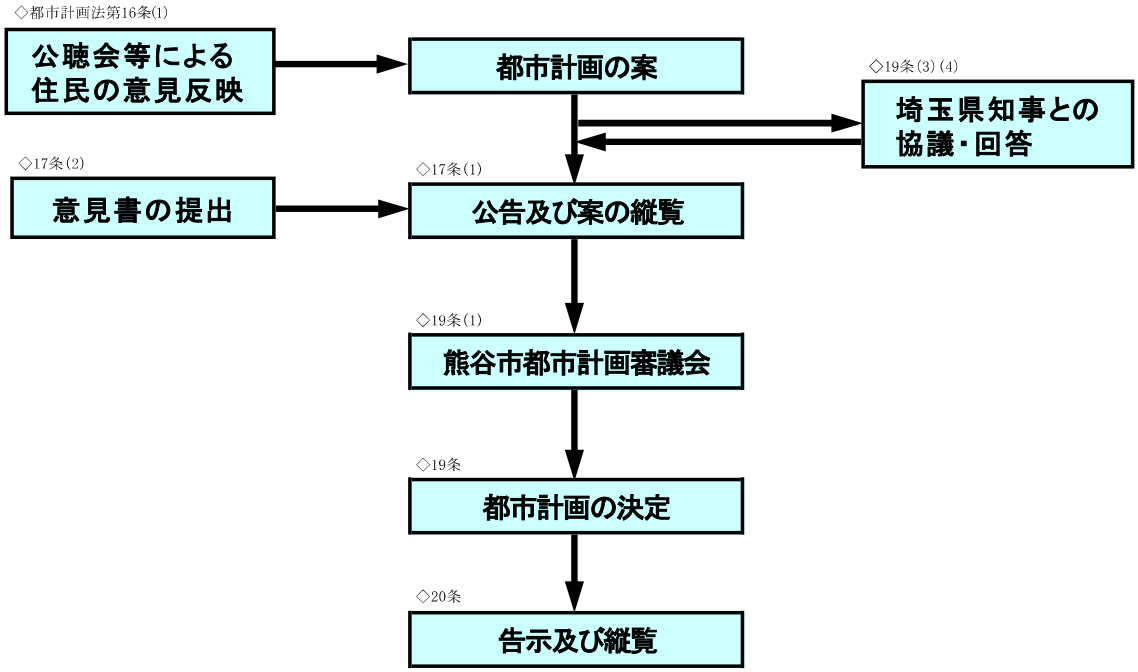
都市計画を決定するには、都市計画法に基づき一定の手続きが必要で、その流れは次のとおりです。

■ 都市計画の決定手続きの流れ

１）埼玉県が定める都市計画



２）熊谷市が定める都市計画



■ 都市計画の決定権限

都市計画の内容			決定権限		備考
			熊谷市	埼玉県	
都市計画区域の指定				●	
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針				●	
都市再開発方針等				●	
区域区分(市街化区域・市街化調整区域)				●	
地域地区	用途地域		●		
	特別用途地区		●		
	特定用途制限地域		●		
	特例容積率適用地区		●		
	高層住居誘導地区		●		
	高度地区・高度利用地区		●		
	特定街区		●		
	都市再生特別地区			●	
	居住調整地域・居住環境向上用途誘導地区・特定用途誘導地区		●		
	防火地域・準防火地域		●		
	特定防災街区整備地区		●		
	景観地区		●		
	風致地区		●	▲	▲10ha以上(2以上の市町村の区域)
	駐車場整備地区		●		
	緑地保全地域			●	
	特別緑地保全地区		●	▲	▲10ha以上(2以上の市町村の区域)
	緑化地域		●		
	流通業務地区			●	
	生産緑地地区		●		
	伝統的建造物群保存地区		●		
促進区域			●		
遊休土地転換利用促進地区			●		
被災市街地復興推進地域			●		
都市施設	道路	自動車専用道路		●	
		一般国道		●	
		都道府県道		●	
		市町村道等	●		
	都市高速鉄道			●	
	駐車場		●		
	自動車ターミナル		●		
	公園・緑地・広場・墓園		●	▲	▲10ha以上(国または県が設置するもの)
	その他の公共空地		●		
	水道	水道用水供給事業		●	
		その他	●		
	電気供給施設・ガス供給施設		●		
	下水道	流域下水道		●	
		公共下水道	●	▲	▲排水区域が2以上の市町村の区域
		その他	●		
	汚物処理場・ごみ焼却場、その他の供給施設又は処理施設		●	▲	▲産業廃棄物処理施設
	河川・運河・その他の水路	一級河川・二級河川・運河		●	
		その他	●		
	学校		●		
	図書館・研究施設、その他の教育文化施設		●		
	病院・保育所、その他の医療施設又は社会福祉施設		●		
	市場・と畜場・火葬場		●		
	一団地の住宅施設		●		
	一団地の官公庁施設			●	
	流通業務団地			●	
	一団地の津波防災拠点市街地形成施設		●		
	一団地の復興再生拠点市街地形成施設		–	–	福島復興再生特別措置法のため決定権限なし
	一団地の復興拠点市街地形成施設		●	▲	▲被災時に市長の要請による代理措置
	電気通信事業の用に供する施設		●		
	防風・防火・防水・防雪・防砂の施設		●		
市街地開発事業	土地区画整理事業		●	▲	▲50ha超(国または県が施行するもの)
	新住宅市街地開発事業			●	
	工業団地造成事業			●	
	市街地再開発事業		●	▲	▲3ha超(国または県が施行するもの)
	新都市基盤整備事業			●	
	住宅街区整備事業		●	▲	▲20ha超(国または県が施行するもの)
	防災街区整備事業		●	▲	▲3ha超(国または県が施行するもの)
市街地開発事業等予定区域			▲	●	▲20ha以上の一団地の住宅施設予定区域
地区計画等			●		

５　都市計画マスタープラン

【都市計画法第６条の２第１項】
（１）都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（＝都市計画区域マスタープラン）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）は、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、都道府県が一市町村を超える広域的見地から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるものです。

都市計画区域マスタープランには、①都市計画の目標、②区域区分の決定の有無及び方針、③土地利用、都市施設及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針を定めるものとされています。

都市計画区域について定められる都市計画は、この方針に即したものでなければならないとされています。

■都市計画区域マスタープラン

都市計画区域名	構成市町名	告示年月日・番号
熊谷都市計画区域	熊谷市	令和6年9月27日 埼玉県告示第1082号

【都市計画法第１８条の２第１項】
（２）市町村の都市計画に関する基本的な方針（＝市町村マスタープラン）

市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」という。）は、都市づくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地域における都市づくりの課題と、これに対応した整備方針などを明らかにするものです。

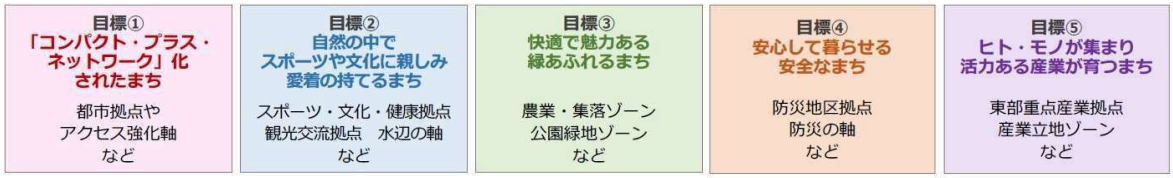
策定にあたっては、公聴会の開催等住民の意見を反映させ、その内容は、議会の議決を経て定められた市町村の建設に関する基本構想（＝熊谷市総合振興計画基本構想。平成２９年１２月に第２次総合振興計画が議決）及び都市計画区域マスタープランに即するものでなければならないとされています。

熊谷市では合併前の市町において、市町村マスタープランを策定しておりましたが、令和４（２０２２）年３月に熊谷市全域を対象とした新たな市町村マスタープランを策定しました。

■計画期間（目標年次）

令和４（２０２２）年～令和２３（２０４１）年

■まちづくりの目標



６　立地適正化計画

（１）立地適正化計画とは

本市では、今後急速に人口減少・少子高齢化が進むことが予測されています。これからも都市の活力を維持していくためには、安心・安全で便利な生活環境を形成し、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を推進していくことが必要とされます。上記のような課題をまちづくりの観点から解決するのが立地適正化計画です。医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、住民が徒歩や公共交通によりこれらの各種施設にアクセスできるようにする「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを具現化していく手法です。本計画では、商業施設や医療施設などの誘導を図る区域（都市機能誘導区域）及び施設の種類、居住を誘導する区域（居住誘導区域）等を定め、持続可能なまちづくりを進めます。

（２）計画対象区域

立地適正化計画の対象区域は都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全域（本市の場合は市全域）とすることが基本とされています。

本市においても、市全域の状況を踏まえて検討や施策を講じていく必要があるため、都市計画区域の全域を立地適正化計画の対象区域とします。

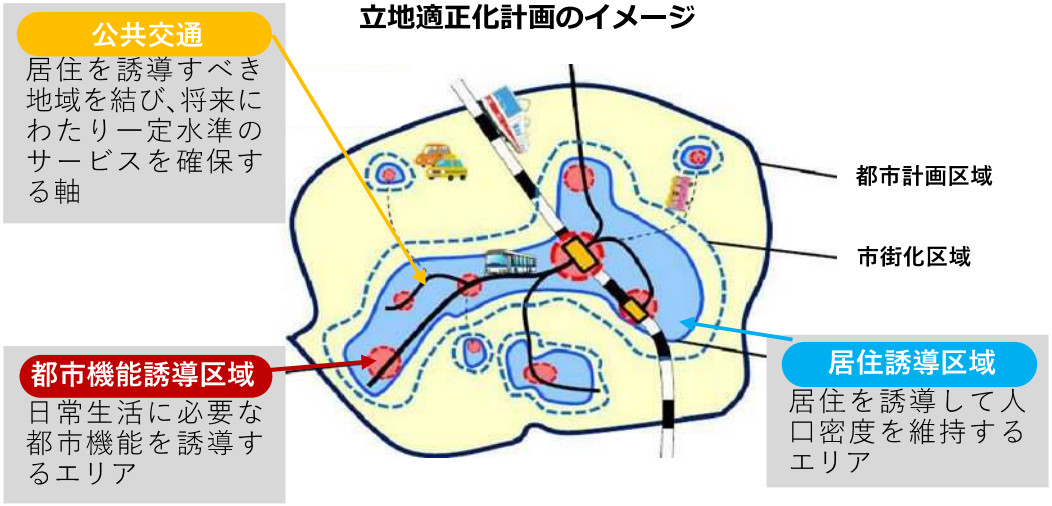
（３）計画期間（目標年次）

令和４（２０２２）年～令和２３（２０４１）年

《立地適正化計画に定める事項》

○立地適正化計画に関する基本的な方針
○居住誘導区域
○都市機能誘導区域
○誘導施設
○誘導施策
○防災指針
○目標値の設定・評価方法

立地適正化計画のイメージ



※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）

《居住誘導区域及び都市機能誘導区域図》

