# 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、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。

# 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。

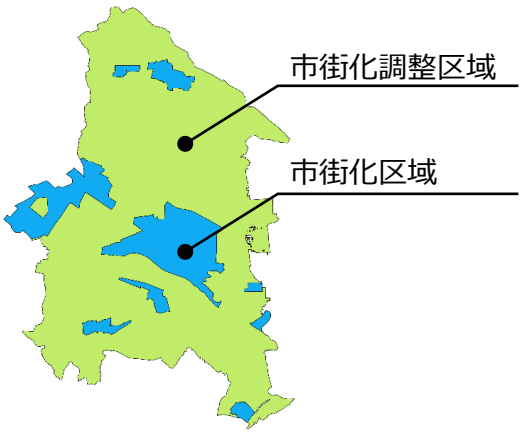
また、人口の急速な減少が予想される市街化調整区域においても、自然環境等の保全を図るとともに、地域コミュニティが維持される取組が必要となっています。

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や地区計画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。

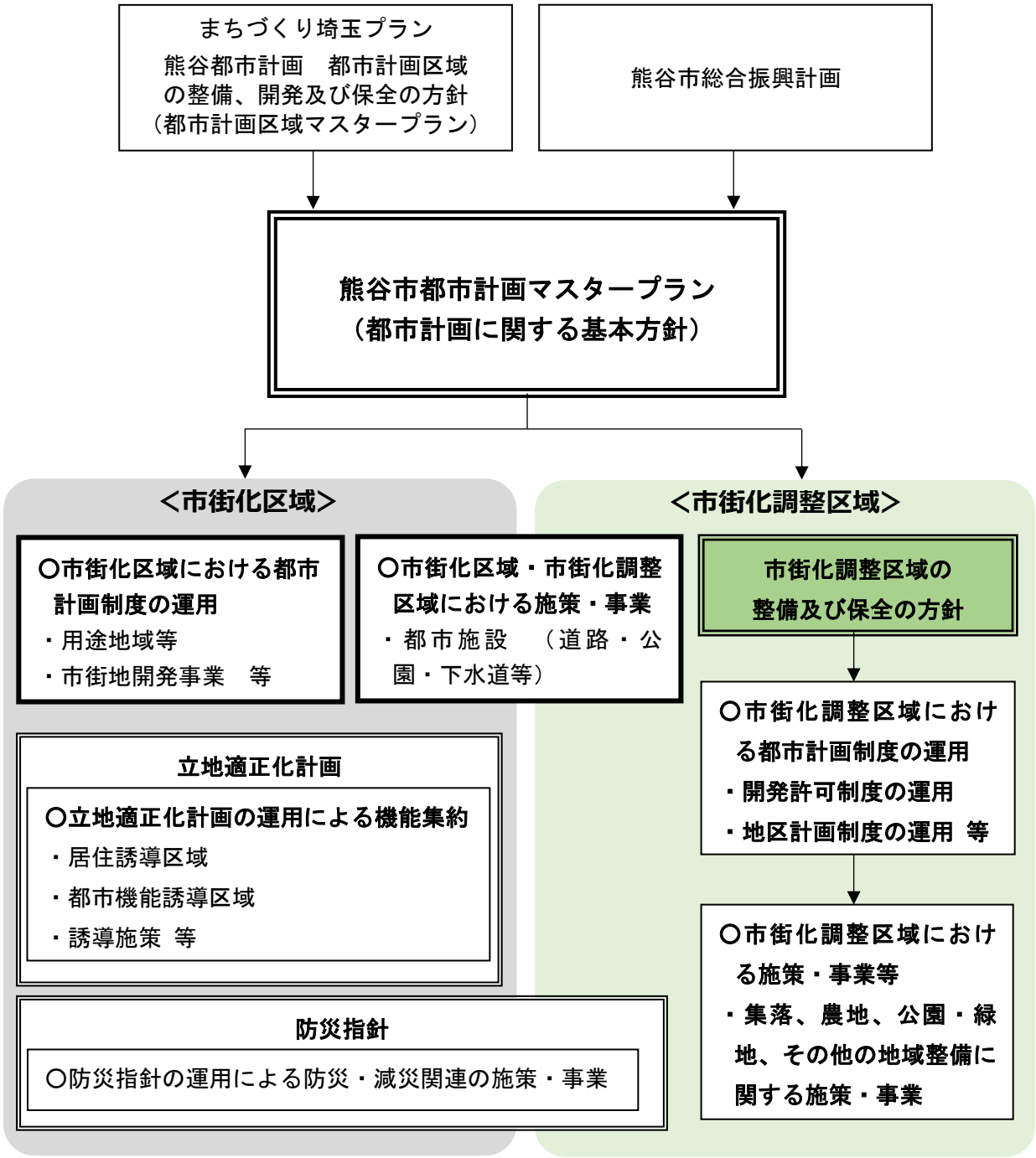



※都市計画区域の面積は、「熊谷都市計画　区域区分の変更」（平成 29 年 1 月 27 日埼玉県告示第 134 号）によるため、熊谷市の面積 15,982ha と異なっています。

## （２）位置付け

本方針は、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、関連計画との関係は、下図のとおりです。

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 世帯当たりの人数は 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 39.5%（10.1 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 》**

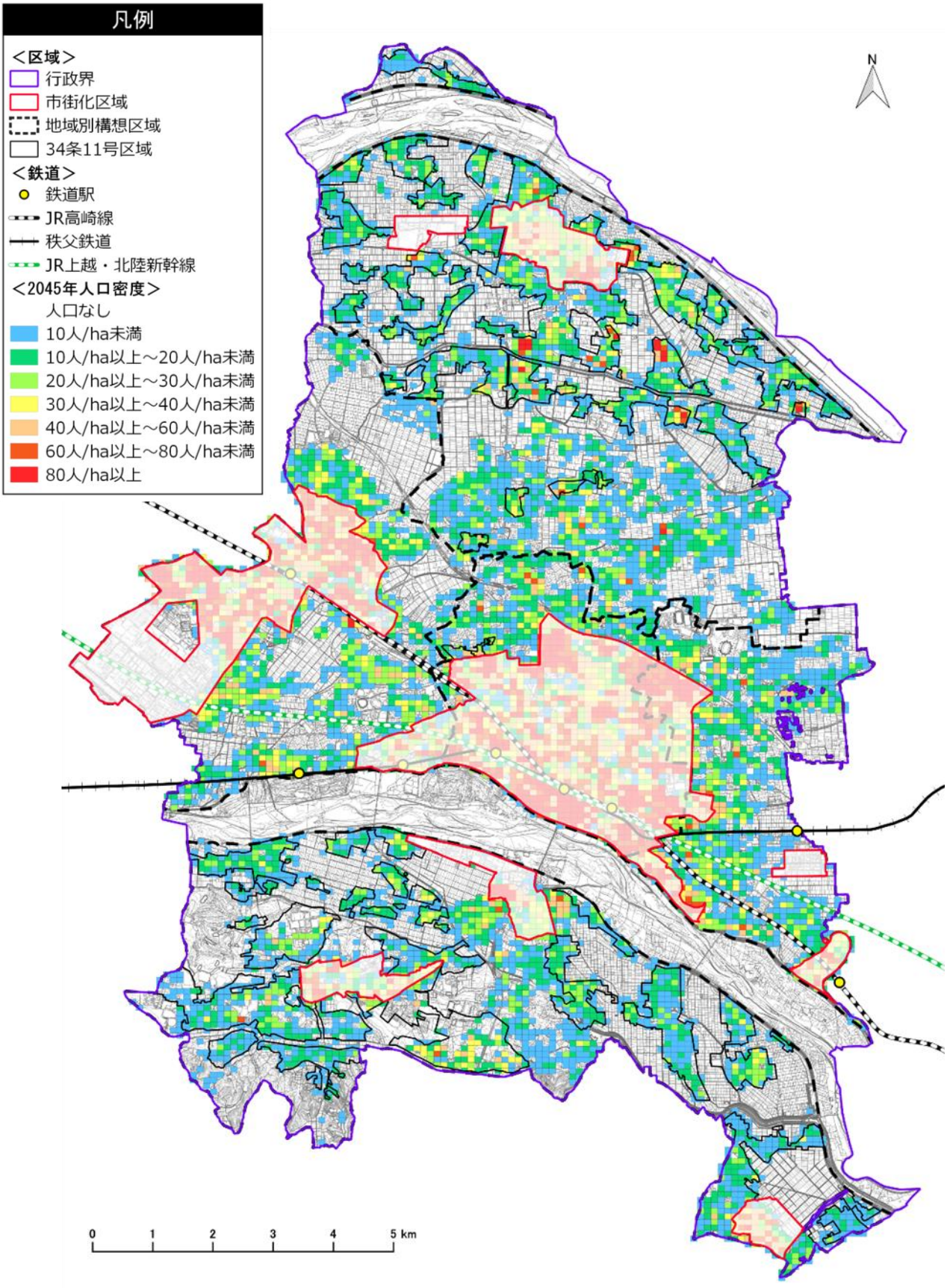
| | 平成 27 年<br>（2015 年） | 令和 27 年<br>（2045 年） | 30 年間<br>（平成 27～令和 27 年）<br>の変化量 |
|---|---|---|---|
| 人　　口 | 75,769 人 | 53,794 人 | －29.0 % |
| 高齢化率 | 29.4 % | 39.5 % | ＋10.1 % |
| 人口密度 | 5.7 人／ha | 4.0 人／ha | －29.8 % |

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（R2.3）

## （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 97.6%（13,039ha）が農業振興地域に指定されており、そのうち、51.9%（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。

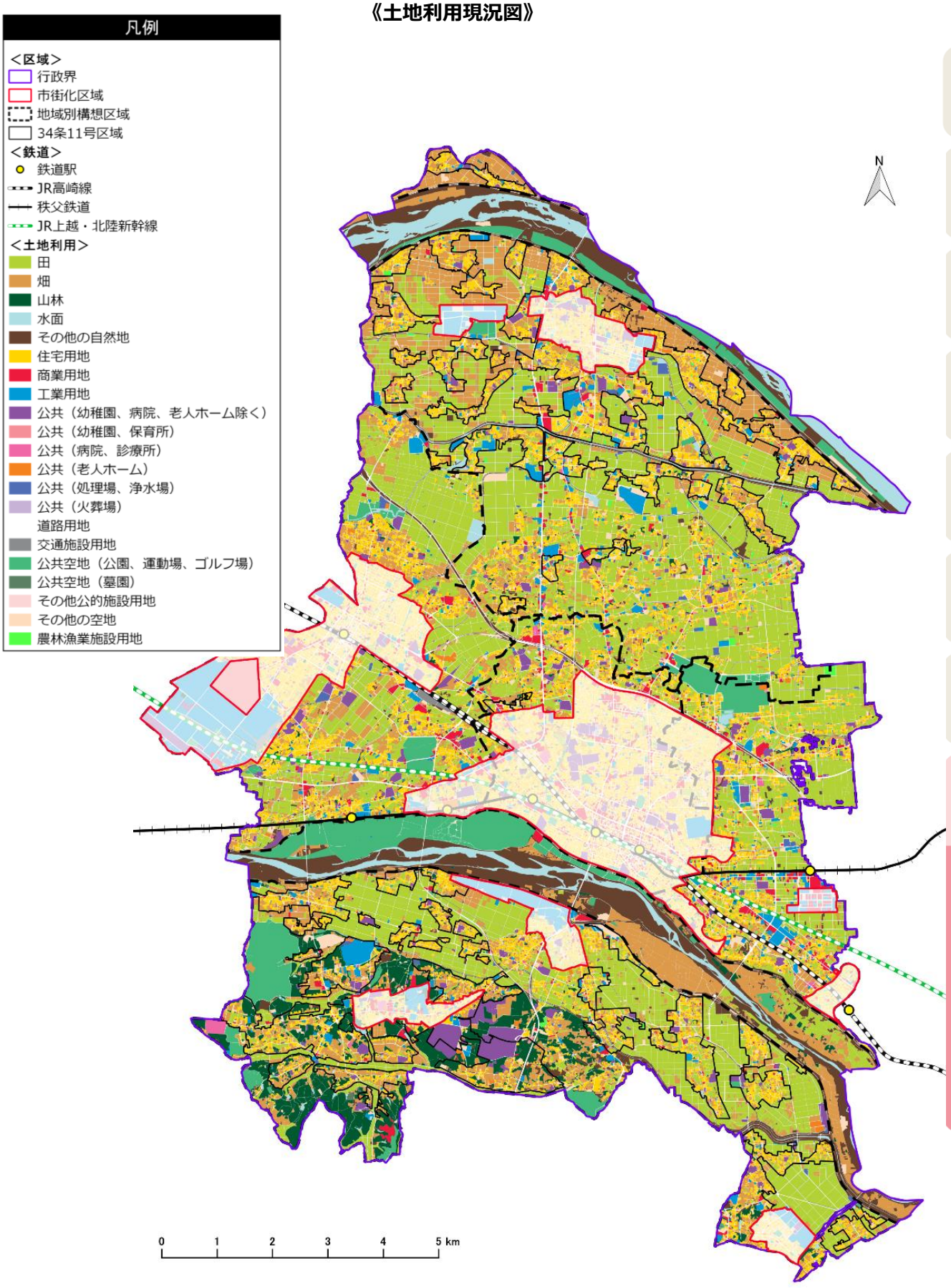
市街化調整区域の 17.8%（2,382ha）を都市計画法第 34 条第 11 号区域（熊谷市田園地区まちづくり条例の 7 地区を含む）に指定し、住宅等の開発許可が行われています。当該区域内に市街化調整区域内人口の 43.4%（32,854 人）が居住しています。

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**

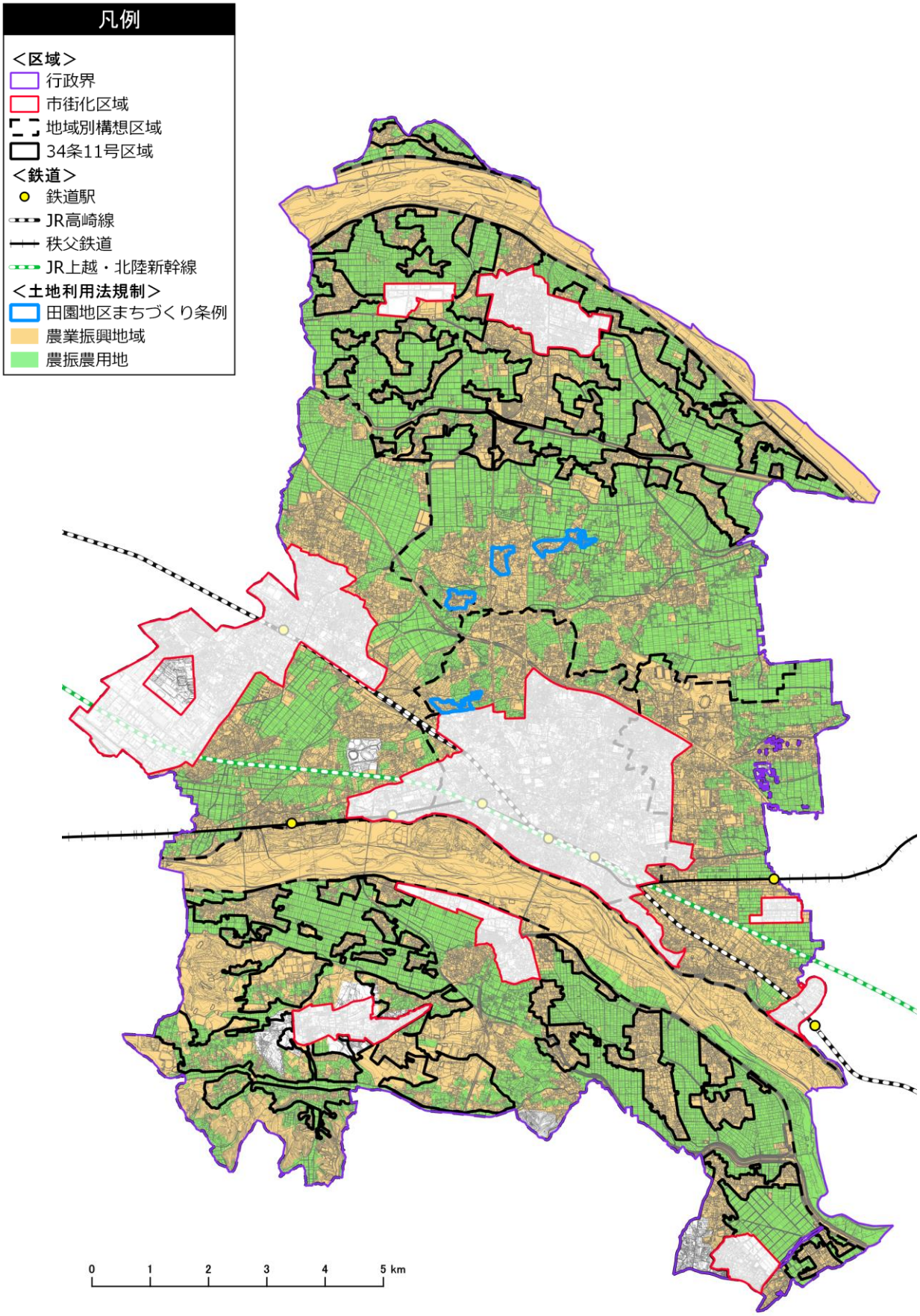
- ◆良好な自然環境の保全とともに、集落の利便性及び地域コミュニティの維持を図るため、整備と保全によるメリハリのある土地利用を推進する必要があります。
- ◆交通基盤や資源を生かした産業誘導を推進するため、適正な土地利用のコントロールを図る必要があります。
- ◆開発許可制度により一定の開発を許容していますが、集落の無秩序な拡大も進んでおり、市街化調整区域の開発許可のあり方を再構築する必要があります。
- ◆現在進めている公共施設の再編に伴い、新たに生じる大規模公共用地について、地域の活力や利便性を維持するため、民間を含めた活用方策を検討していく必要があります。

《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（R2.3）

**《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（R2.3）

【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 の都市公園が設置されており、面積は 447ha で市全体の都市公園面積の 90.9%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、熊谷市スポーツ・文化村「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。

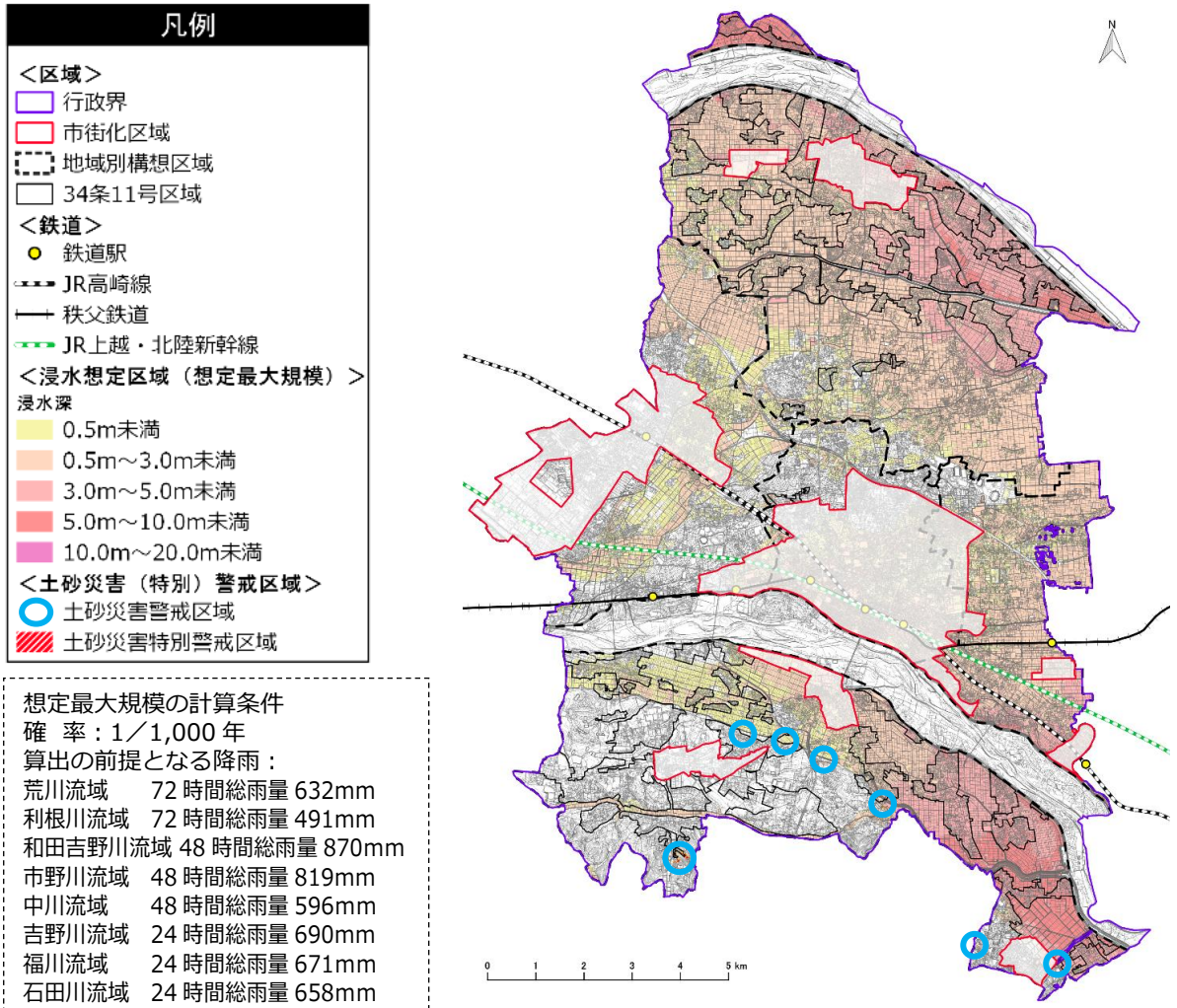
## （５）防災

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
和田吉野川流域 48 時間総雨量 870mm
市野川流域　48 時間総雨量 819mm
中川流域　　48 時間総雨量 596mm
吉野川流域　24 時間総雨量 690mm
福川流域　　24 時間総雨量 671mm
石田川流域　24 時間総雨量 658mm
小山川流域　24 時間総雨量 636mm

出典：熊谷市ハザードマップ（R2.12）

**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、熊谷市スポーツ・文化村「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と地域づくりを進め、スポーツツーリズムの推進及び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、特に機能の充実・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熊谷市スポーツ・文化村「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を充実させ、自然環境の保全に配慮したうえで、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地区
④三ヶ尻・御稜威ケ原地区
⑤池上地区（仮称）道の駅「くまがや」
⑥吉岡地区

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、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　土地利用に関する方針

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、熊谷渋川連絡道路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
- 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、熊谷市スポーツ・文化村「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 3 m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かさ上げなど、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**

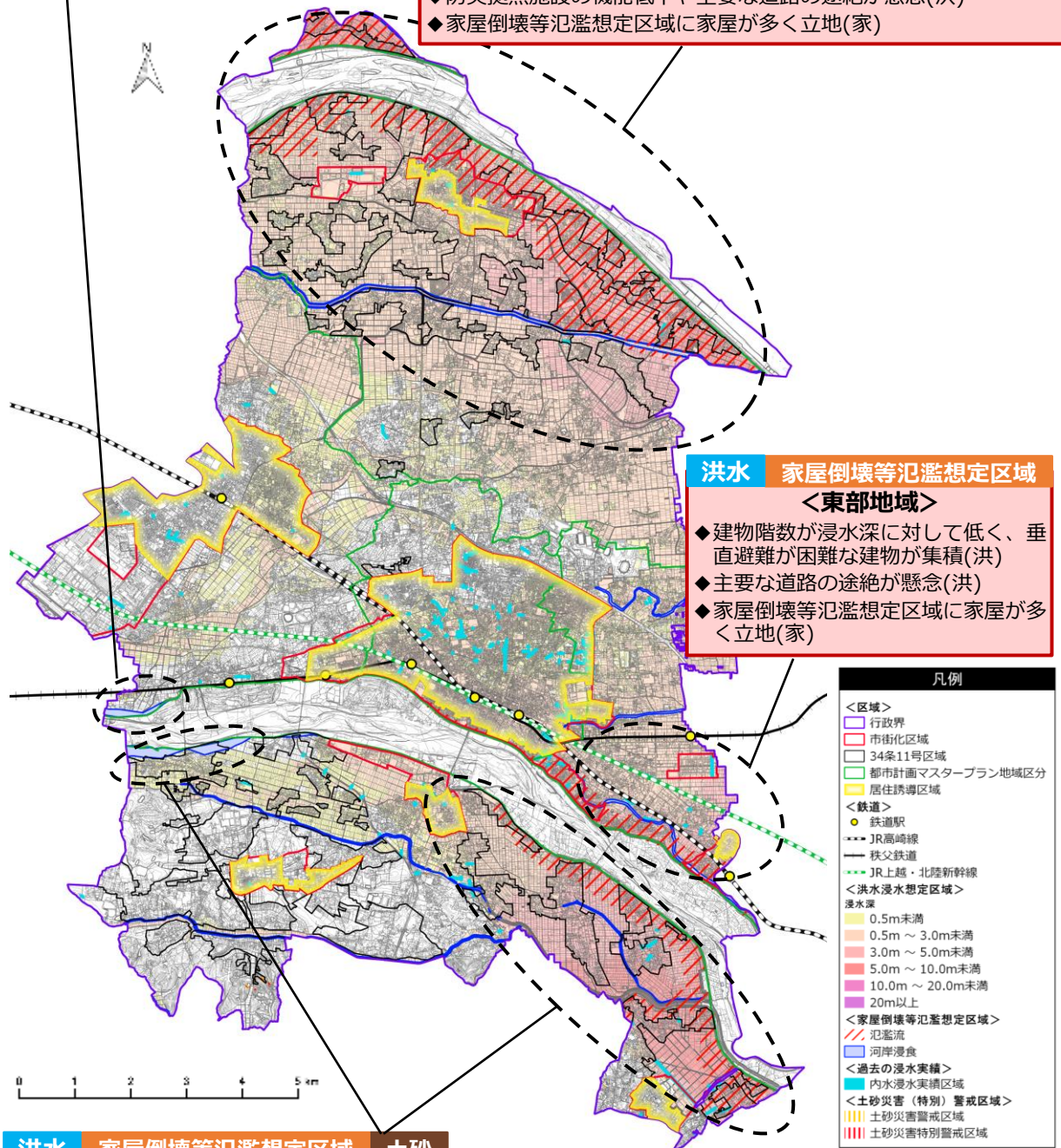
**＜西部地域＞**

◆家屋倒壊等氾濫想定区域に家屋が立地(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（R4.3） 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）

### ◆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、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。一方で、多くの市民が居住する集落が形成されており、身近な商業施設や行政サービス等の都市機能が立地するなど、多様な市民活動が行われているという側面もあります。

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、上記のような実態を踏まえ、市街化調整区域では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、一定の開発が許容され広範囲にわたり宅地化が進行してきました。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・文化活動等の維持に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、市の産業振興をけん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。

一方、暮らしを支えるエリア・コミュニティ拠点では、市民の生活利便性を維持する施設の立地が可能となるような田園地区まちづくり条例の運用をはじめ、適正な開発許可制度の活用を検討します。

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。

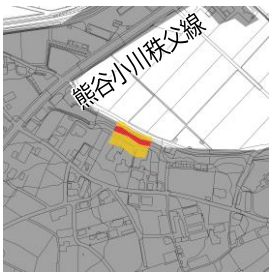
本市においては、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域の指定はありませんが、土砂災害（特別）警戒区域は市南部の成沢地区や天神山地区など計 15 箇所が指定（内、9 箇所が都市計画法第 34 条 11 号区域内）されているほか、市北東部の利根川沿い、市南東部の荒川沿いでは、家屋倒壊等氾濫想定区域が指定され、浸水深 3m以上となる浸水想定区域は広範囲にみられます。

**《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）

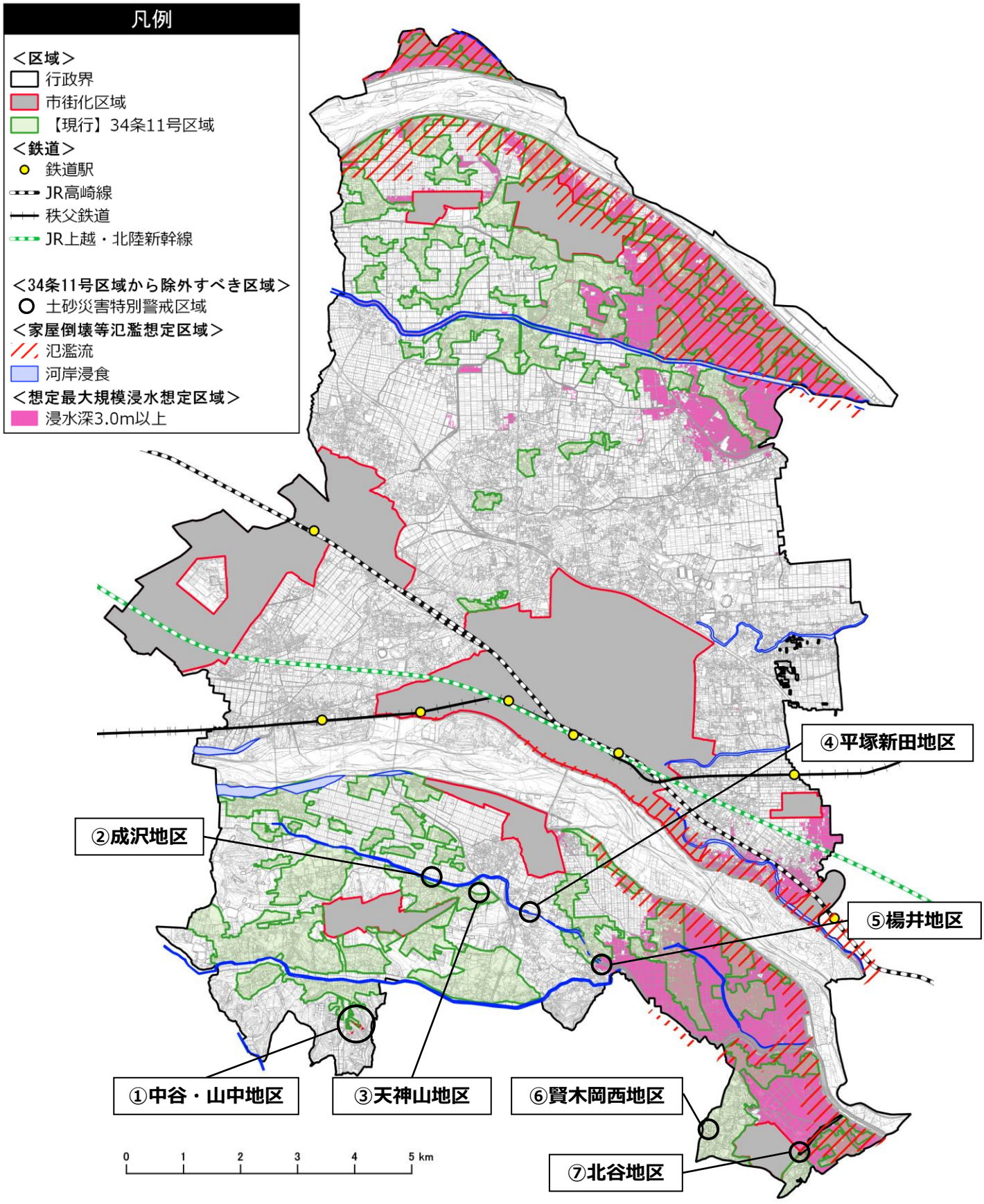
なお、上記ホにおける「建物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域」は、浸水深 3m以上の区域又は家屋倒壊等氾濫想定区域とします。

**« 土砂災害（特別）警戒区域»**

<table>
<tr><td>①中谷・山中地区</td><td>②成沢地区</td><td>③天神山地区</td><td>④平塚新田地区</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>⑤楊井地区</td><td>⑥賢木岡西地区</td><td>⑦北谷地区</td><td></td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td><td>
</td><td>（凡　例）<br>土砂災害警戒区域<br>土砂災害特別警戒区域<br>34条11号区域<br>市街化区域<br>行政界</td></tr>
</table>

出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査（R2.3）

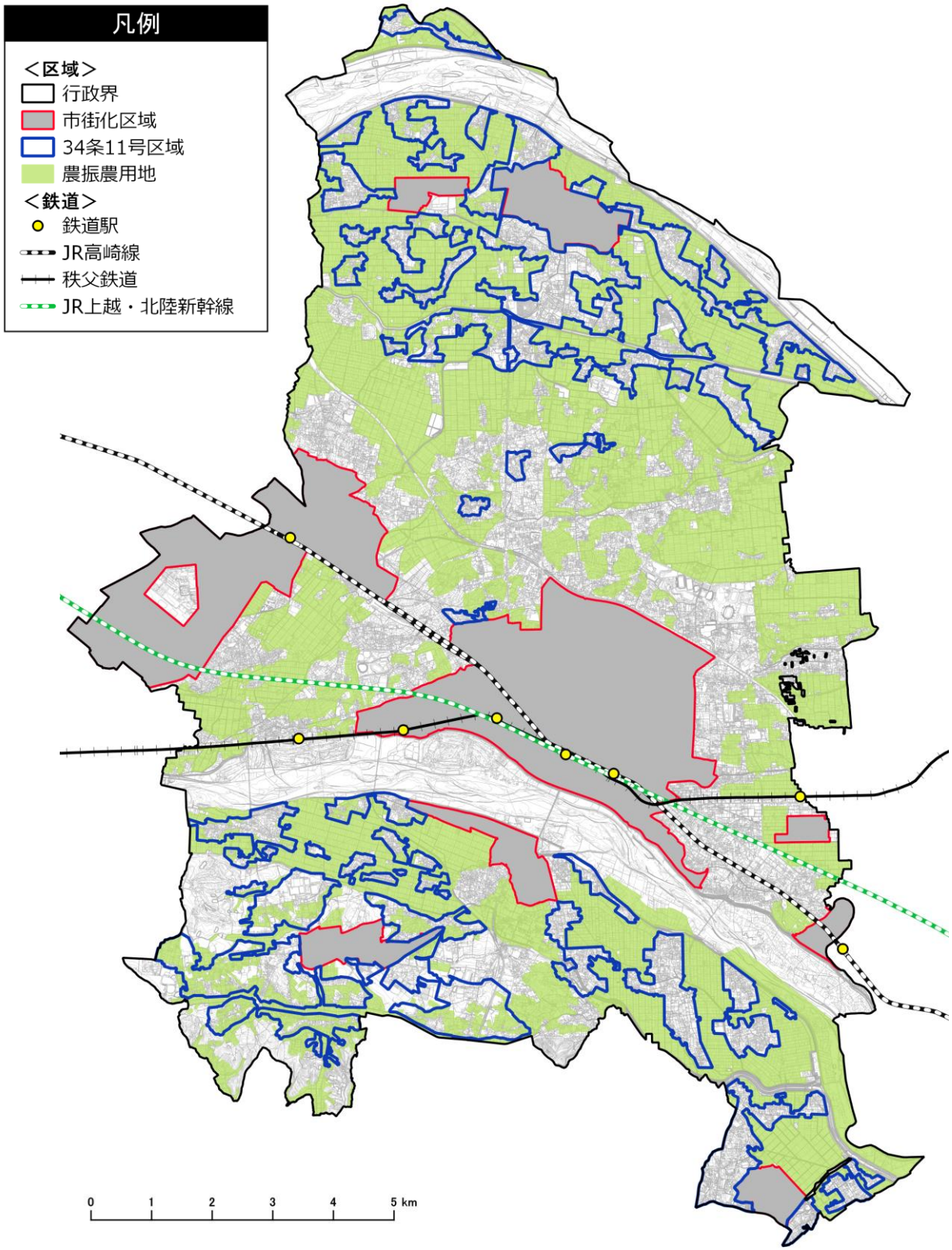
**《都市計画法第 34 条第 11 号区域から除外すべき区域》**



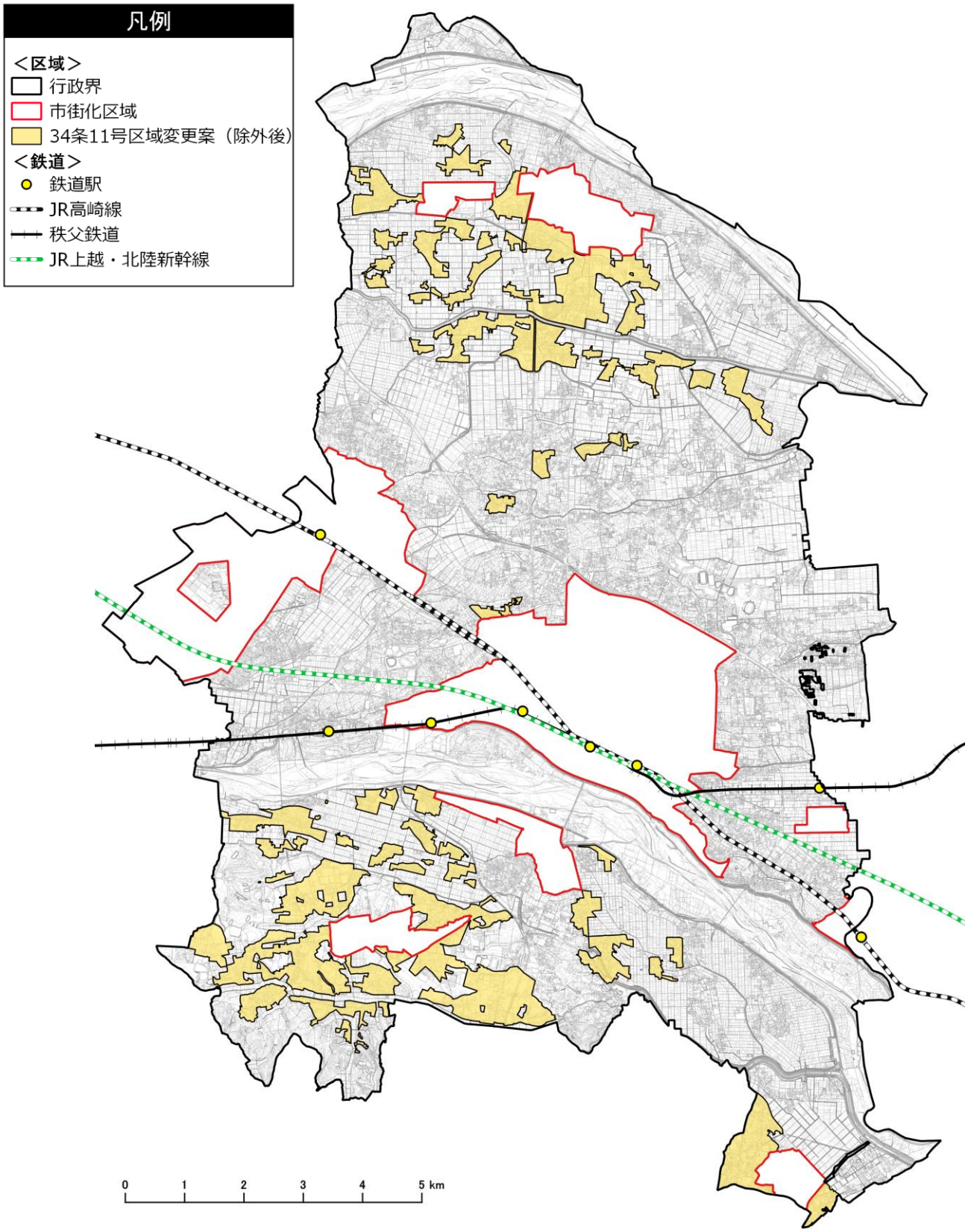

出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査（R2.3）

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。