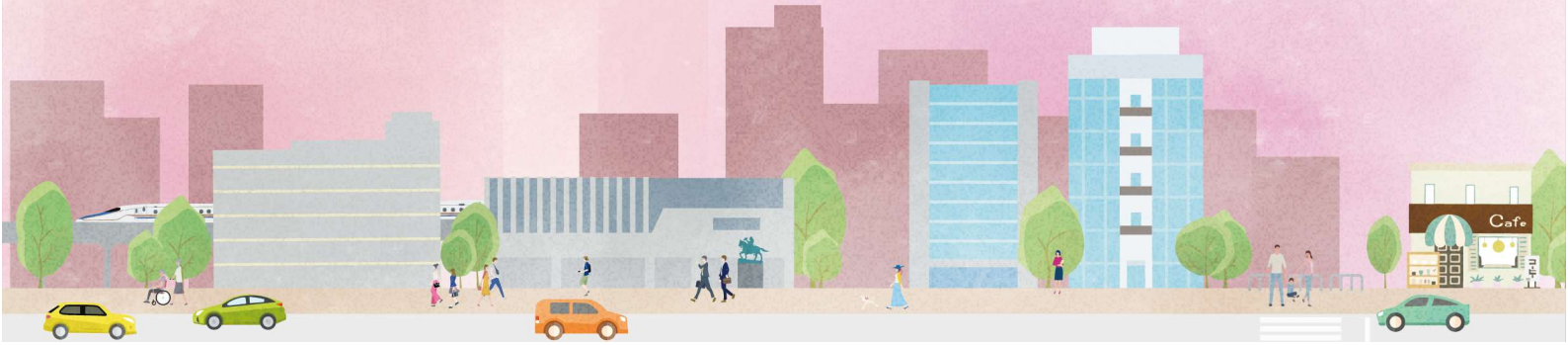
熊谷市
都市計画マスタープラン
概要版

令和４年３月







1　都市計画マスタープランの概要

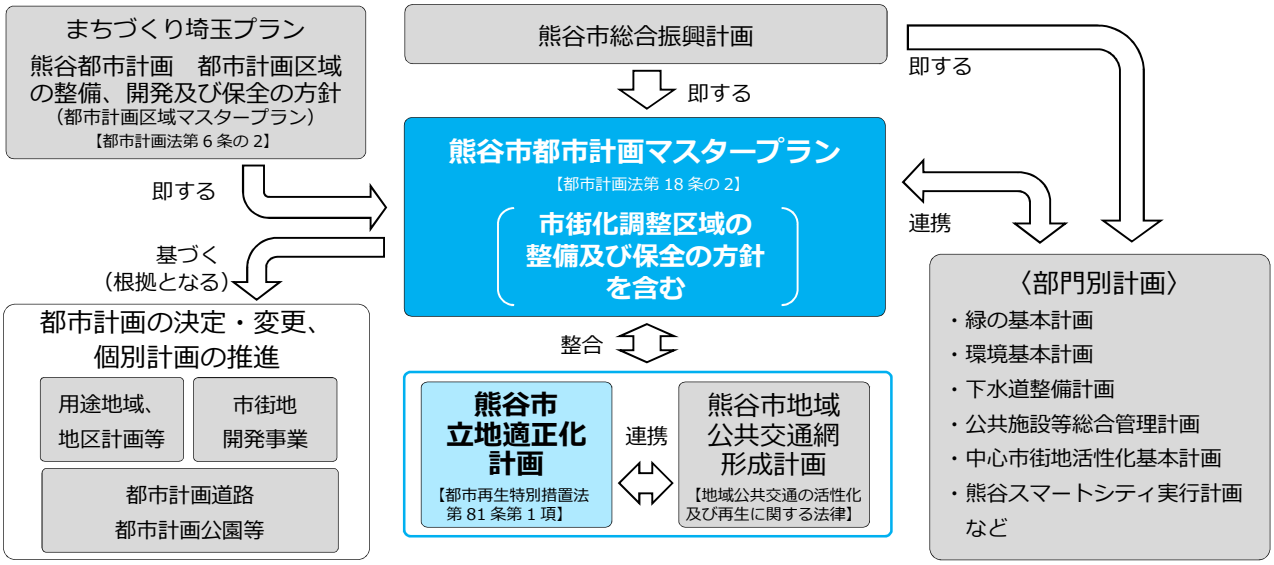
<都市計画マスタープランとは>

都市計画法に規定されている「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の役割>

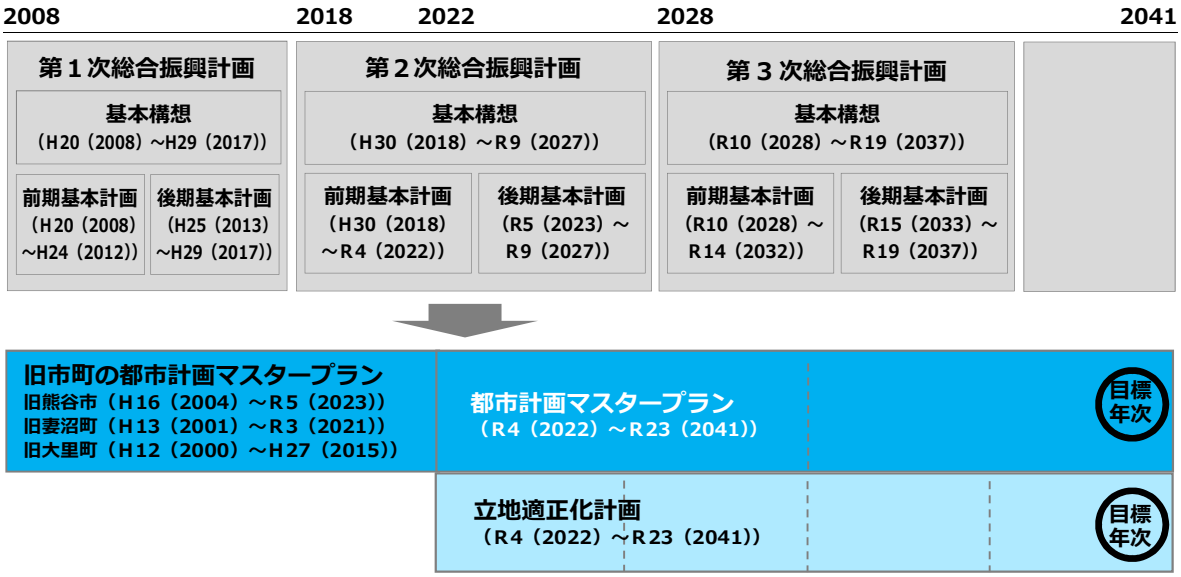
都市計画マスタープランには、主に「①長期的なまちづくりの指針」「②将来像を市民と共有」「③都市計画の決定・変更の指針」の役割があります。

《関連する計画の体系》



<計画期間>

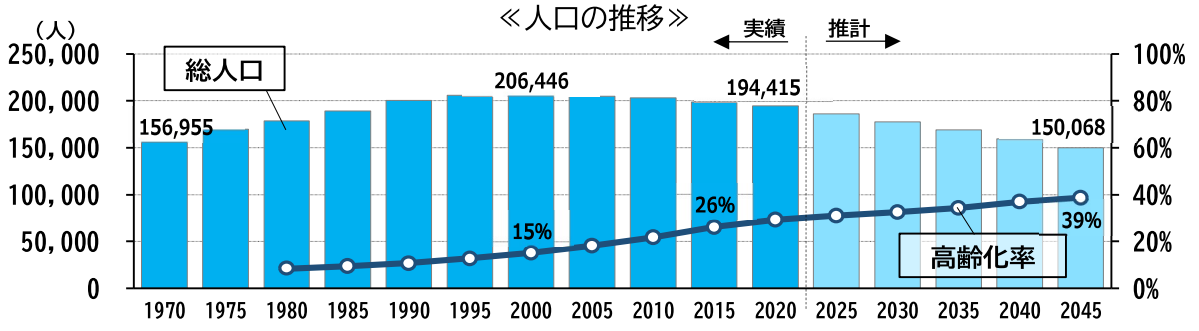
おおむね 20 年後の都市像を展望するため、令和４（2022）年から令和 23（2041）年までの 20 年間とします。



2 市の現況と課題

人　　口　：平成 12 年をピークに減少傾向にあり、定住・転入促進が課題
土地利用･市街地整備　：都市と自然が調和した環境、現在は空き家の増加が問題
都 市 機 能　：中心部に業務施設が集積している一方、低未利用地や空き店舗が存在し、にぎわいが低下
交　　通　：公共交通の維持や道路整備による利便性の高い交通網の形成が必要
産　　業　：工業・商業・農業のバランスが取れており、それぞれの産業振興が課題
水 と 緑　：豊かな水と緑に恵まれた環境、市街地では緑が不足
防犯･防災　：浸水想定区域が広く、防災対策が重要
景　　観　：景観資源が多数存在し、その維持が課題
市 民 協 働　：地域コミュニティの維持が課題
行 財 政　：厳しい財政環境の中で計画的な行財政運営が課題

≪人口の推移≫



出典：国勢調査、国立社会保障･人口問題研究所

3 全体構想：将来都市像

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」、現況と課題、市民意向等を踏まえ、将来都市像を以下のとおりとします。

≪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いきいきとしたまちを目指します。

4 全体構想：まちづくりの目標

将来都市像を踏まえ、まちづくりの目標を 5 つの視点から以下のとおり設定します。

まちづくりの目標

目標① 利便性

「コンパクト・プラス・ネットワーク」化されたまち

◇県北の中心地として利便性の高い拠点、交通ネットワークの形成
◇人口減少･少子高齢化の中でも地域の都市機能の維持・充実
◇子育て関連機能等を充実させ都市の魅力を高める
◇時代の変化に柔軟に適応できる都市の形成

目標② 楽しみ・愛着

自然の中でスポーツや文化に親しみ愛着の持てるまち

◇生活を楽しむスポーツ・文化・健康拠点、人々が交流する観光交流拠点の形成
◇水辺や緑に親しみ安らげる空間の維持・充実
◇環境負荷の低減・自然環境の保全
◇魅力的な店舗や歴史・文化などを生かし、新しい楽しみ方を感じられる空間の創出

目標③ 生活

快適で魅力ある緑あふれるまち

◇自然に触れ、かつ、高い交通利便性等を享受できるまちづくりの推進
◇多様なライフスタイルに対応可能な住環境の形成
◇スマートシティの形成やグリーンインフラの活用
◇暮らしを支える都市施設の社会状況の変化への対応
◇子どもから高齢者まで安心して暮らし続けられる地域コミュニティづくり

目標④ 安心・安全

安心して暮らせる安全なまち

◇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の推進
◇ハード対策とともに、災害情報の周知や避難体制整備等のソフト対策の推進
◇災害リスクの低いエリアへの居住の誘導
◇グリーンインフラを生かした防災・減災対策の推進

目標⑤ 働く

ヒト・モノが集まり活力ある産業が育つまち

◇都市の活力を生み出す工業・商業・農業の活性化
◇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
◇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
◇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

5 全体構想：将来都市構造

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。

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

- 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
- 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

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

- 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

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

- 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

（将来都市構造図）



6　全体構想：分野別の方針

まちづくりの目標を踏まえ、都市計画に関連する６分野（土地利用、交通、水と緑、住環境、防犯・防災、産業・活力）別の基本方針を示します。

土地利用の方針

●商業・業務系の土地利用
- 熊谷駅周辺の高次都市機能の維持・充実
- 各拠点の都市機能の維持・充実
- 沿道サービス機能の維持・充実
- 市街地再開発事業の検討

●工業系の土地利用
- 操業環境の保全や機能更新
- 東部重点産業拠点等の形成

●市街化調整区域の土地利用
- 暮らしを支える拠点の形成
- 自然と共生する住環境等の形成
- スポーツ・文化・健康拠点の形成
- 道路交通網を生かした産業誘導

●空き家・空き地等の対策
- 低未利用地の有効利用
- 所有者不明土地の情報提供と意識啓発

●都市計画各種制度の活用
- 立地適正化計画の運用
- 市街化調整区域での
  メリハリある土地利用誘導
- 生産緑地地区の保全・活用

●住居系の土地利用
- 都市型住環境の形成
- 利便性の高い住環境の形成
- 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

（土地利用方針図）



交通の方針

●時代の変化に柔軟に適応する交通ネットワークの形成
- 鉄道・路線バスの維持・充実
- 交通結節点の整備
- 交通インフラへの先進技術の導入
- 道路施設のアセットマネジメント

●誰もが移動しやすい交通環境の形成
- 安全で快適な歩行環境の確保
- 自転車を利用しやすい環境の確保
- バリアフリー・ユニバーサルデザインの展開
- 都市計画道路等の整備
- 狭あい道路の解消

●産業を支える交通環境の形成
- 広域道路ネットワークの強化
- 熊谷渋川連絡道路の整備促進

●にぎわいを生み出す交通機能の充実
- 中心市街地のゆうゆうバスの維持・充実
- 公共空間の柔軟な活用
- スポーツ・文化・健康の連携軸の整備



水と緑の方針

●スポーツ文化健康拠点の機能充実
- 拠点的な公園の維持・充実
- 多様なプログラムの運営とスポーツツーリズムの推進
- 次世代モビリティ等によるアクセスの向上

●水辺・緑の保全・整備
- 自然環境の保全
- 市街化区域の水と緑の拡充

●暑さ対策、環境負荷の低減
- 創エネルギー・省エネルギーの推進
- 循環型社会づくりの推進
- 低炭素なライフスタイルの推進
- 暑さ対策の取組の進化（スマートシティの取組への発展）

●水辺・緑の活用促進
- 公園の魅力向上
- 水辺の余暇空間利用
- 公園等のバリアフリー・ユニバーサルデザイン化
- 水と緑のグリーンインフラとしての活用



住環境の方針

●居住ニーズへの対応
- 利便性の高いエリアへの居住を促す環境づくり
- 面的な住宅基盤の整備
- 都市型集合住宅の供給促進

●住まいに対する安心感の確保
- 住宅セーフティーネットの充実
- 地域コミュニティの維持・充実

●暮らしを支える供給処理施設等の整備
- 水道施設の更新・維持管理
- 生活排水処理施設の整備・維持管理
- ごみ焼却施設等の設備更新

●住宅地の質の向上
- 住宅ストックの質の向上
- 地区計画及び建築協定の活用
- 情報通信環境の充実
- 子育て・教育環境の整備



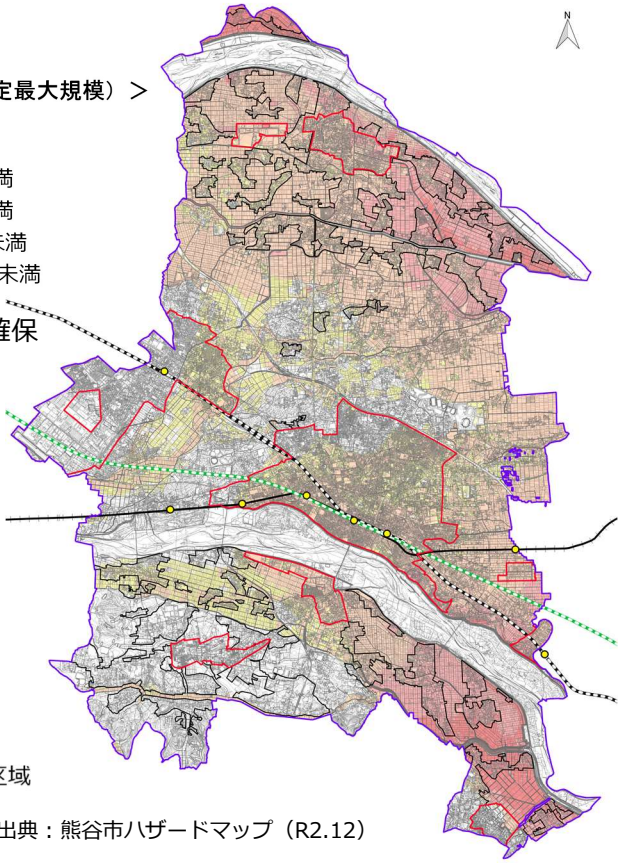
防犯・防災の方針

●安全性の高いまちづくり
- 地域コミュニティの醸成
- 安全な住環境の確保

●災害に強いまちづくり
- 浸水被害の抑制
- 土地利用規制・誘導の見直し
- 民間建築物・公共施設の耐震化及び災害時の機能確保
- グリーンインフラの活用

●安全に避難できるまちづくり
- 避難所・避難場所・避難路の指定
- 緊急輸送道路の整備・耐震化
- 災害リスク、災害情報の周知・共有
- 要配慮者や帰宅困難者の支援体制の確保

●迅速に復興できるまちづくり
- ライフラインの確保
- 復興体制の充実



出典：熊谷市ハザードマップ（R2.12）

産業・活力の方針

●時代の変化に適応する新たなまちづくりの展開
- まちづくりにおける新技術やデータ活用の促進
- 道路等の活用の促進
- 空き店舗等の活用による商業振興
- 新産業の創出
- ポストコロナ社会のまちづくり



●中心市街地における新たな魅力創出
- 歩いて心地よい環境の確保
- 若手商業者等の担い手育成
- 官民連携の強化

●立地優位性の高い産業基盤の整備
- 東部重点産業拠点での産業の集積・創出
- 産業拠点での産業の集積・創出
- 企業立地促進策の強化・推進



●観光・交流の受入体制、農業・農村部の取組支援
- 歴史・文化などを生かしたまちづくり
- 田園風景の保全と活用
- 道の駅の整備
- 意欲のある人材との連携の促進
- 農業基盤の整備や担い手育成

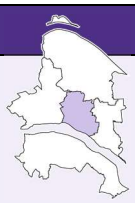
7 地域別構想

地域別構想は、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。本市総合振興計画の土地利用構想を踏まえた５地区に区分し、おおむね 20 年以内の方針を定めています。

① 中央地域

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。



地域のまちづくり方針

土：土地利用　交：交通　水：水と緑　住：住環境　防：防犯・防災　産：産業・活力

交 スポーツ・文化・健康の連携軸（自転車道等）の整備

住 生活排水処理施設の未整備箇所での整備

住 上石第一地区・上之地区の住宅基盤の整備

産 中心市街地の活性化とデジタル化の推進

産 道路やオープンスペース等の活用促進

産 空き店舗等の活用等による商業振興

産 安全で美しい景観形成

産 まちなか活性化に向けた担い手の育成

産 官民連携によるまちづくりの推進

土 子育て支援施設の整備

水 熊谷スポーツ文化公園へのアクセス改善

土 高次都市機能の維持・充実

土 都市型住宅の誘導

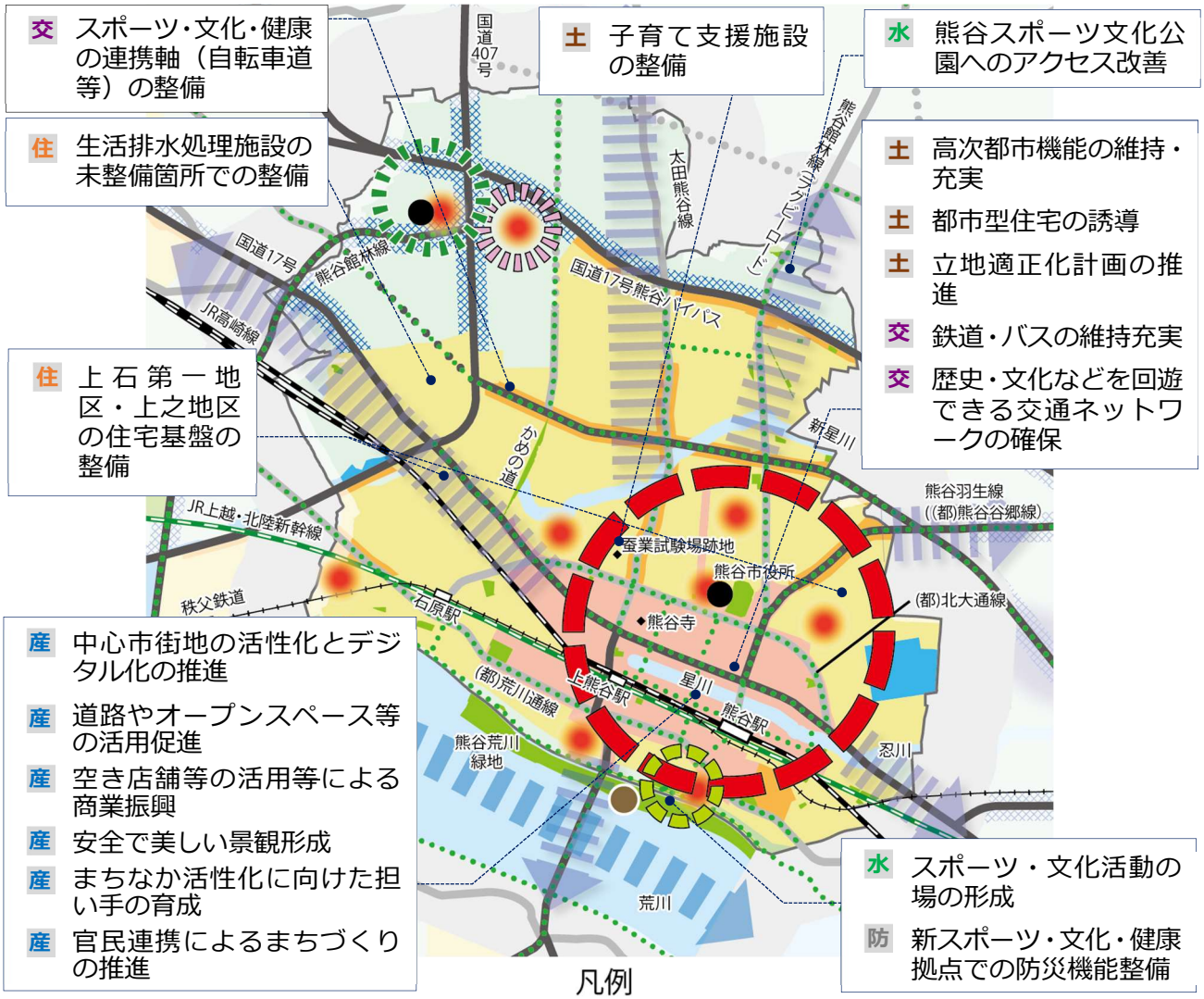
土 立地適正化計画の推進

交 鉄道・バスの維持充実

交 歴史・文化などを回遊できる交通ネットワークの確保

水 スポーツ・文化活動の場の形成

防 新スポーツ・文化・健康拠点での防災機能整備



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）

② 東部地域

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。



地域のまちづくり方針

土：土地利用　交：交通　水：水と緑　住：住環境　防：防犯・防災　産：産業・活力

土 自然と共生する地域づくり

土 スポーツツーリズムの推進

交 ゆうゆうバスの再編と待合空間の整備

水 熊谷スポーツ文化公園の活用

産 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

住 住宅基盤の整備

住 生活排水処理施設の未整備箇所での整備

交 スポーツ・文化・健康の連携軸（自転車道等）の整備

水 良好な水辺環境の維持、改善

防 浸水被害の抑制

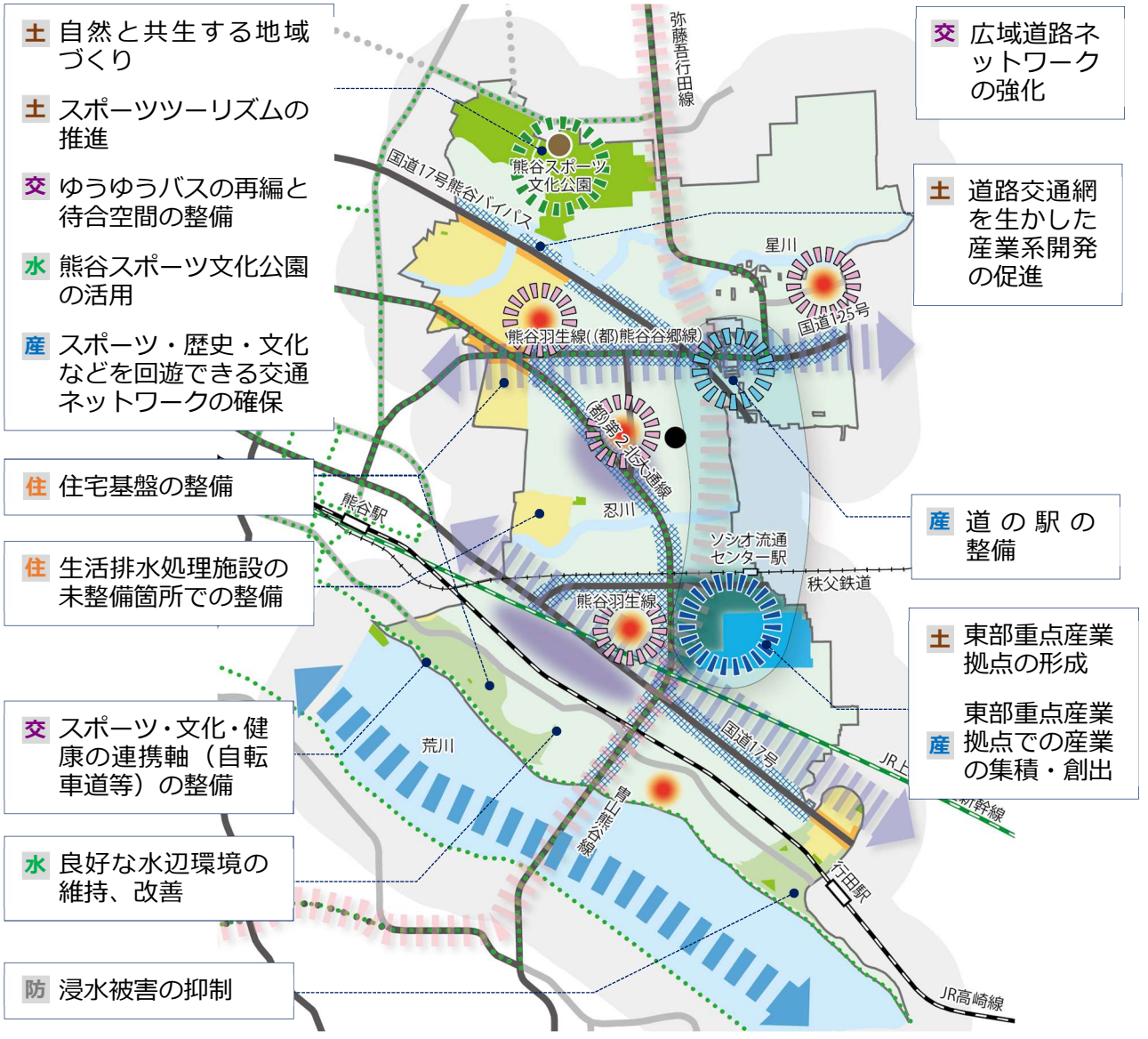
交 広域道路ネットワークの強化

土 道路交通網を生かした産業系開発の促進

産 道の駅の整備

土 東部重点産業拠点の形成

産 東部重点産業拠点での産業の集積・創出



③ 西部地域

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。



地域のまちづくり方針

土：土地利用　交：交通　水：水と緑　住：住環境　防：防犯・防災　産：産業・活力

土 生活利便性を高める都市機能の誘導

土 都市型住宅の誘導と低未利用地の有効活用

交 ゆうゆうバスの再編

住 駅周辺での病院や保育所等の機能充実

住 計画的な住宅基盤の整備

土 道路交通網を生かした産業系開発の促進

産 産業拠点の拡充

水 別府沼公園等の維持・充実

水 熊谷さくら運動公園の機能拡充

交 スポーツ・文化・健康の連携軸（自転車道等）の整備

住 生活排水処理施設の未整備箇所での整備

防 内水浸水対策

土 産業拠点周辺への産業集積



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）

④ 南部地域

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。



地域のまちづくり方針

土：土地利用　交：交通　水：水と緑　住：住環境　防：防犯・防災　産：産業・活力

交 ゆうゆうバスの再編

交 スポーツ・文化・健康の連携軸（自転車道等）の整備

土 生活利便性を高める都市機能の誘導

土 道路交通網を生かした産業系開発の促進

土 産業拠点周辺への産業集積

土 行政サービス等の都市機能の維持

防 浸水被害の抑制



水 樹林地の保全

防 大規模伐採等の抑制

産 自然や集落地等の景観の保全・活用

土 自然と共生する教育環境の形成

産 立正大学等と地域の相互連携

交 広域道路ネットワークの強化

住 生活排水処理施設の維持管理

水 桜リバーサイドパーク等の維持・充実

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）

⑤ 北部地域

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。

地域のまちづくり方針

土：土地利用　交：交通　水：水と緑　住：住環境　防：防犯・防災　産：産業・活力

水 妻沼運動公園等の維持・充実

土 産業拠点周辺への産業集積

防 浸水被害の抑制

交 ゆうゆうバスの再編と待合空間の整備

産 回遊したくなる美しい景観形成

土 生活利便性を高める都市機能の誘導

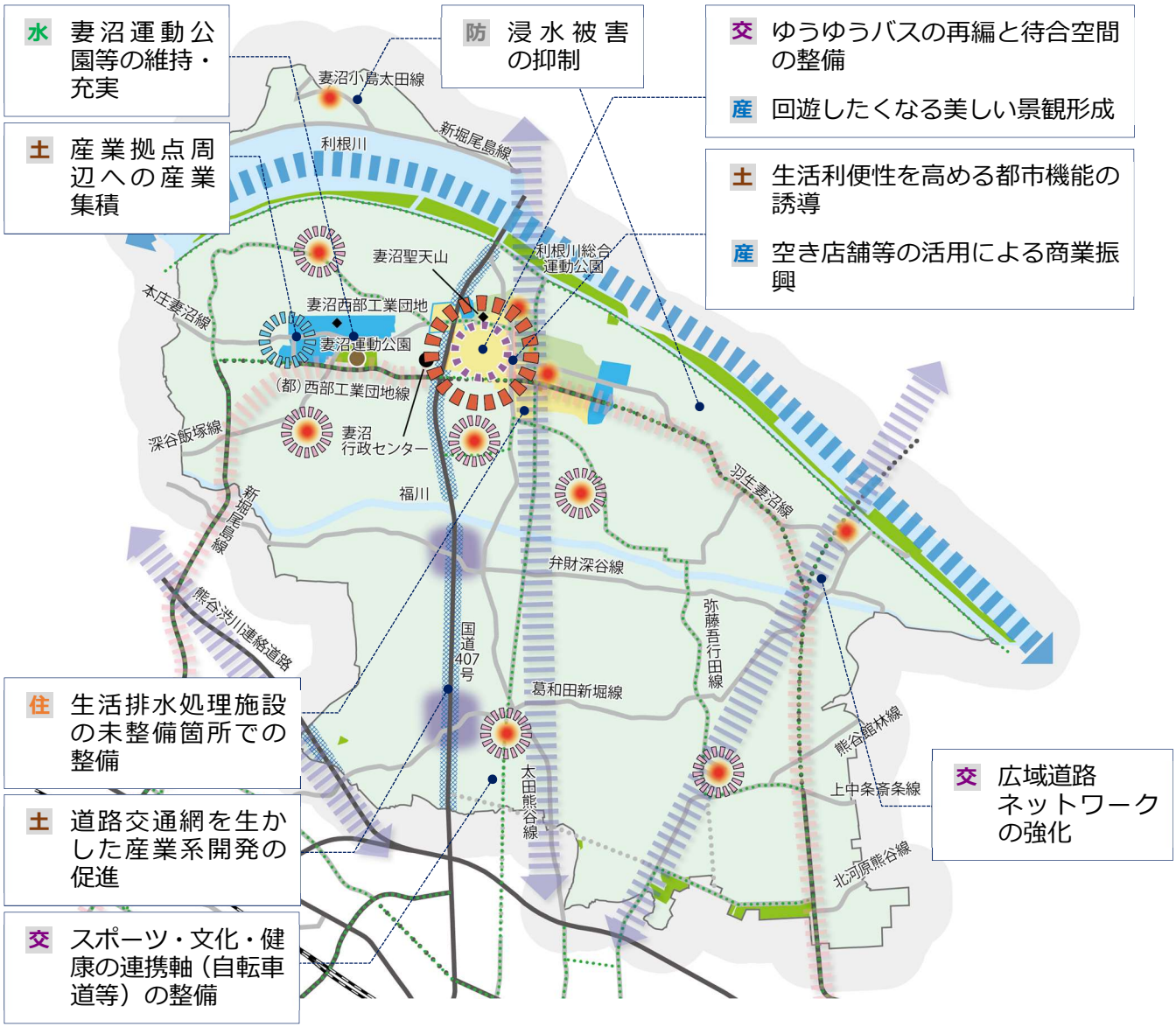
産 空き店舗等の活用による商業振興

住 生活排水処理施設の未整備箇所での整備

土 道路交通網を生かした産業系開発の促進

交 スポーツ・文化・健康の連携軸（自転車道等）の整備

交 広域道路ネットワークの強化



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）

8　市街化調整区域の整備及び保全の方針

市街化調整区域の整備及び保全の方針は、市街化調整区域における土地利用の方向性と、都市計画制度の運用方針を明らかにするものです。

目標像　**安心で安全　ゆとりある環境の中で　豊かな暮らし**

基本方針

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の拠点の形成
◆道路網及び公共交通等のネットワークの再編

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

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

◆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」を中心とした機能の充実等

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

◆幹線道路沿道における産業誘導

（土地利用方針図）



凡例

【拠点】
- 生活拠点
  〈対象地〉大里地域
- スポーツ・文化・健康拠点
  〈対象地〉熊谷スポーツ文化公園
- 産業拠点
  〈対象地〉妻沼西部工業団地等
- 東部重点産業拠点
  〈対象地〉ソシオ流通センター駅周辺地区
- エリア・コミュニティ拠点
- **水害リスクの低い地域を「暮らしを支える拠点」に**

【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

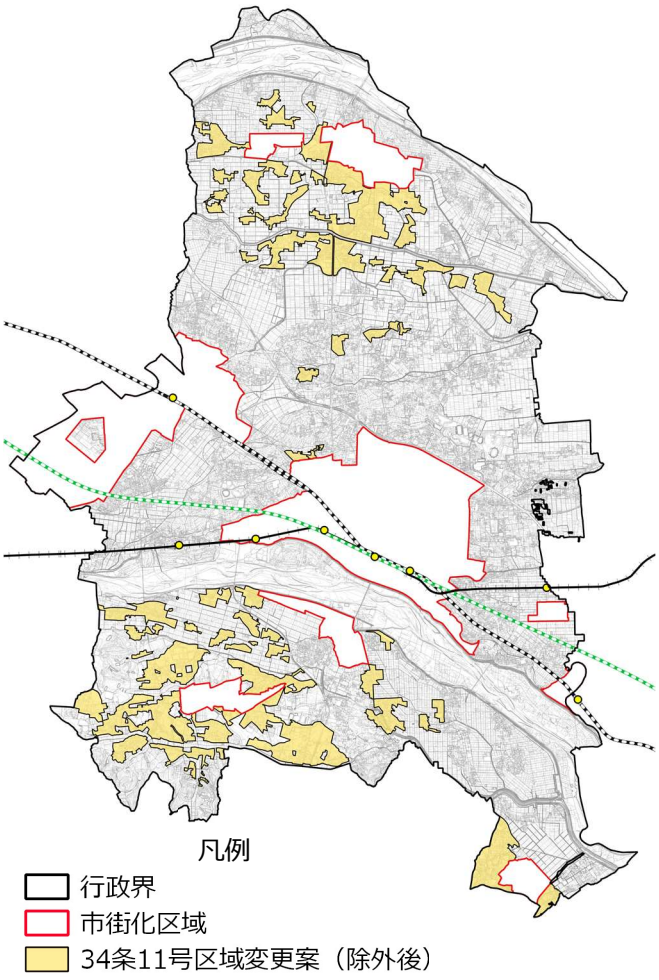
基本方針

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

◆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の除外

◆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、地域の安全性を向上

（都市計画法第 34 条第 11 号区域変更案　除外後）



運用方針

◆開発許可制度の運用

集落拡大の抑制、自然環境保全

◆地区計画制度の活用検討

計画的な土地利用の誘導

災害対策としての活用

◆都市計画法第34条11号区域の見直し

災害リスクの高い区域で住宅の建築規制

◆熊谷田園地区まちづくり条例の運用

住民によるまちづくり

9　進行管理

進行管理の方法	進行管理は、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、施策・事業の進捗確認や国勢調査結果等により行います。
都市計画マスタープランの見直し	目標の中間に当たる 10 年を目途に見直しを行うのに加え、施策・事業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。

【お問合わせ】
熊谷市　都市整備部　都市計画課
TEL：0493-39-4807
E-mail：toshikeikaku@city.kumagaya.lg.jp

©熊谷市





