熊谷市
立地適正化計画
概要版

令和４年３月



1　立地適正化計画の概要

<立地適正化計画とは>

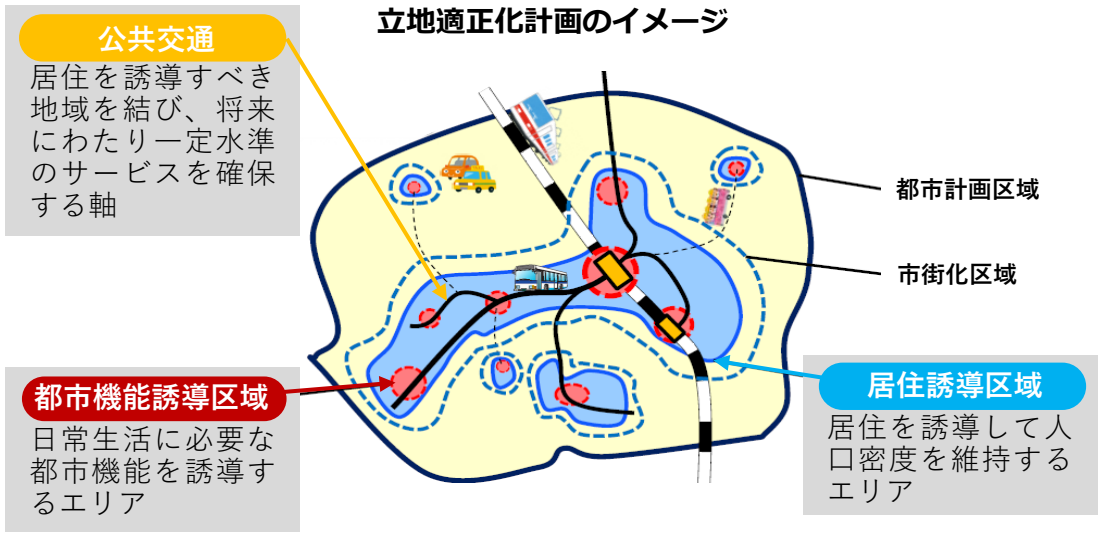
◆「少子高齢化に対応した健康で快適な生活環境の形成」、「激甚化する自然災害に対応した安心・安全な住環境の形成」、「財政面及び経済面における持続可能な都市経営の推進」などの課題に対して、まちづくりの観点から解決を目指す計画です。

◆住居等（居住誘導区域）や医療・福祉施設、商業施設（都市機能誘導区域）がまとまって立地し、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ます。

《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

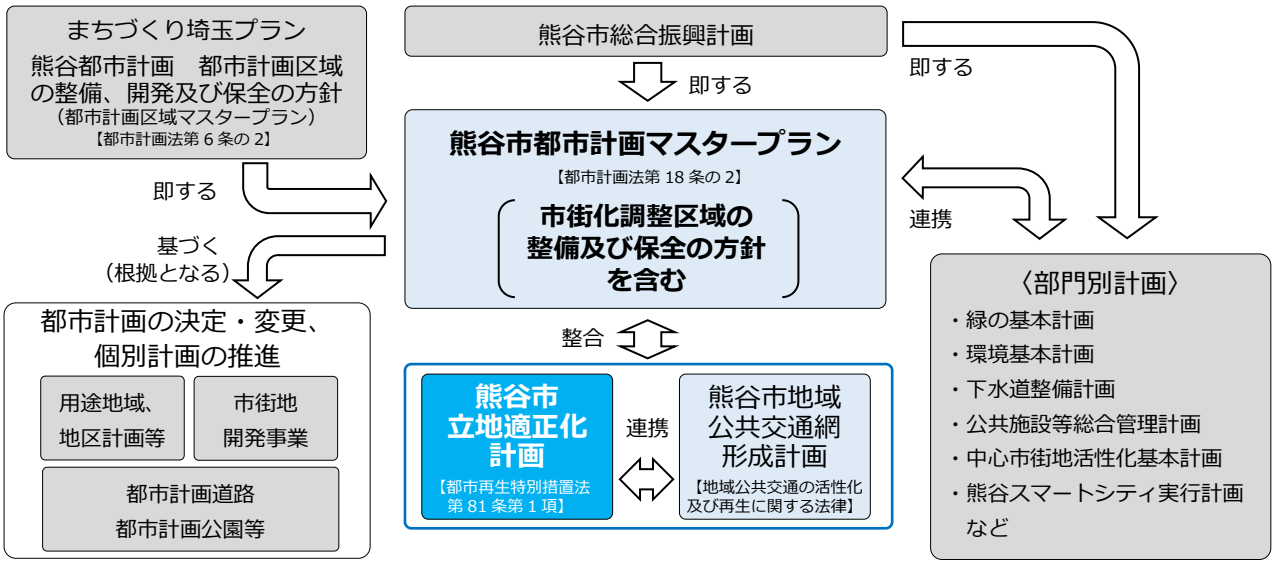
立地適正化計画のイメージ



※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）

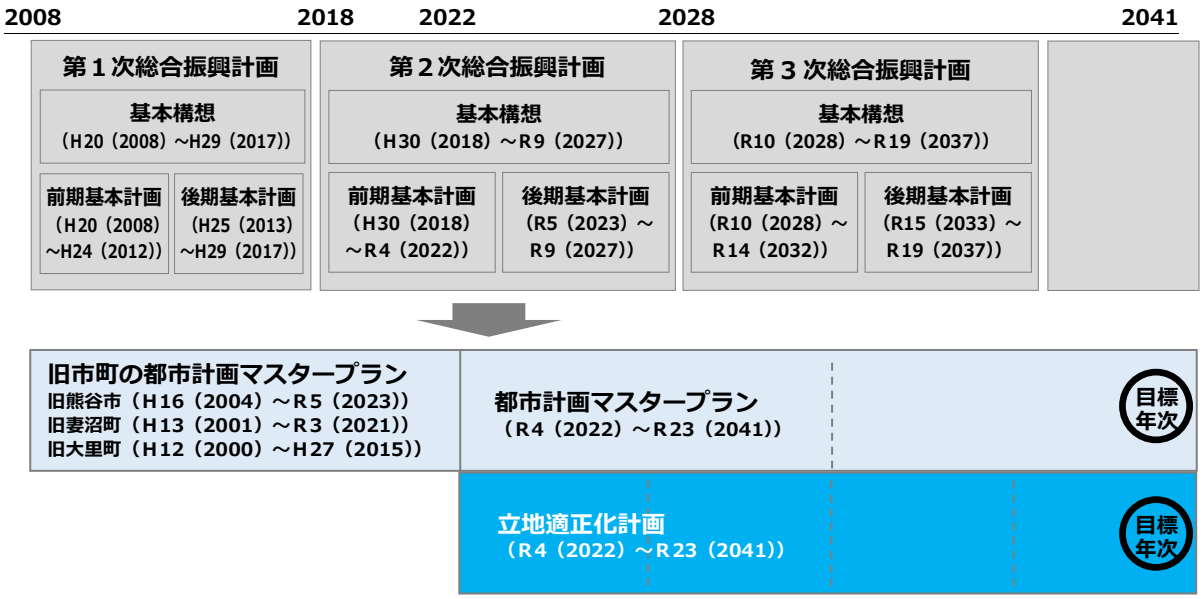
出典：立地適正化計画作成の手引き（令和３年７月改訂）

《関連する計画の体系》



＜計画期間＞

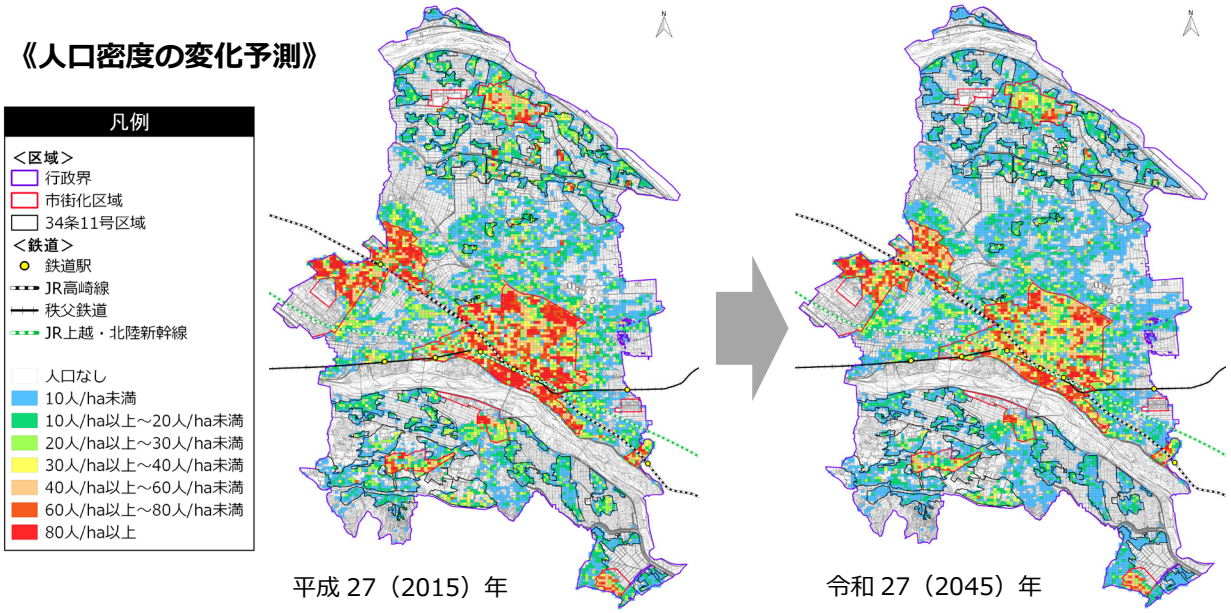
◆立地適正化計画は都市計画マスタープランと密接に連携する計画であることから、計画期間を同一にすることとし、目標年次を令和 23（2041）年とします。なお、定期的に誘導施策・目標値の評価を実施し、社会情勢等の変化を踏まえた上で適宜見直しを行います。



2　都市構造上の課題

【　人　口　】高い生活利便性を維持するための人口密度の維持
【公共交通】公共交通の利用促進による交通利便性の維持・充実
【災害リスク】水災害に適応した防災性の高い住環境づくり
【都市機能】都市機能の中枢を担う中心市街地におけるにぎわいの向上
【都市基盤】既存の都市基盤を有効活用した居住誘導
【土地利用】操業環境の保全や住宅の立地誘導などによる適正な土地利用
【　財　政　】人口減少・高齢化に対応した持続可能な行政経営

《人口密度の変化予測》



出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査（R2.3）

＜立地適正化計画による都市構造上の課題の解決イメージ＞

都市構造上の課題について、何も対応せずにまちづくりを進めると・・・

生活利便施設の減少

利用者の減少により、お店や病院等がなくなり、日常生活が不便になる恐れがあります。



公共交通の縮小・撤退

公共交通の利用者減少に伴うバスの便数減少やバス路線の廃止等により、外出の際の移動が困難になる恐れがあります。



立地適正化計画により期待される効果

まちなかの活性化

中心市街地や鉄道駅周辺等における多種多様な店舗の維持や誘導により、まちなかの活性化が期待されます。



便利な公共交通

公共交通の利用促進により、スーパーマーケットや病院等へ気軽に行ける公共交通の維持が期待されます。



3　立地適正化計画のまちづくり方針

◆都市構造上の課題及び都市計画マスタープランのまちづくりの目標を踏まえ、立地適正化計画のまちづくり方針を設定します。

≪居住誘導・防災の方針≫

既存の都市基盤や生活利便性の高さを生かし、誰もが安全で快適に暮らせる住環境づくり

≪都市機能誘導の方針≫

地域の特性に応じた都市機能の維持・充実による魅力やにぎわいのある拠点づくり

≪公共交通の方針≫

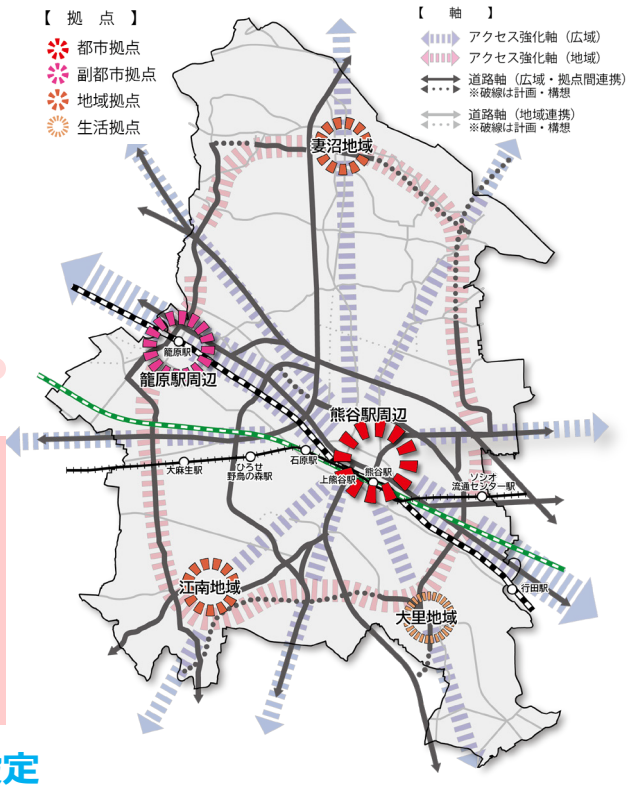
多様な移動手段による生活が可能な公共交通ネットワークの維持・充実

4 目指すべき都市の骨格構造

◆立地適正化計画のまちづくり方針の実現を図るため、目指すべき都市の骨格構造を設定します。
都市計画マスタープランで掲げる都市構造「「コンパクト・プラス・ネットワーク」化されたまち」は、本計画で目指す都市構造の理念と一致しているため、目指すべき骨格構造として設定します。

《「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の考え方》

◇各地域に拠点を配置する「多核型都市構造」の形成
◇熊谷駅周辺に都市拠点を形成し、活発な都市活動や交流を生み出す
◇各拠点は、地域特性に応じて担う役割を分担
◇公共交通ネットワークの構築により拠点間をつなぐ「連携型都市構造」の形成



5 居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定

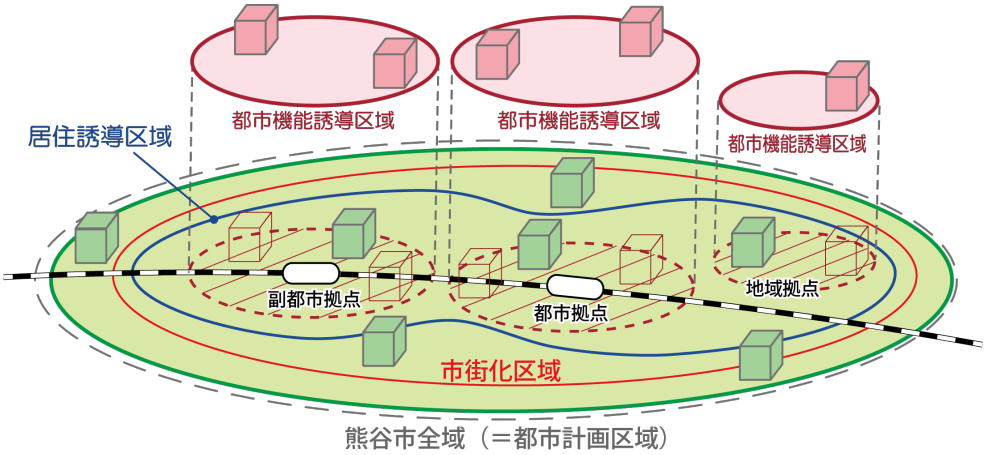
居住誘導区域の設定の考え方

◆「市街化調整区域」、「災害リスクの高い区域」、「工業系土地利用地区」を除外
◆土地区画整理や下水道などの都市基盤整備済（予定も含む）の区域、生活利便性（公共交通、商業・医療等）の高い区域、将来にわたり一定の人口密度の維持が見込まれている区域に設定

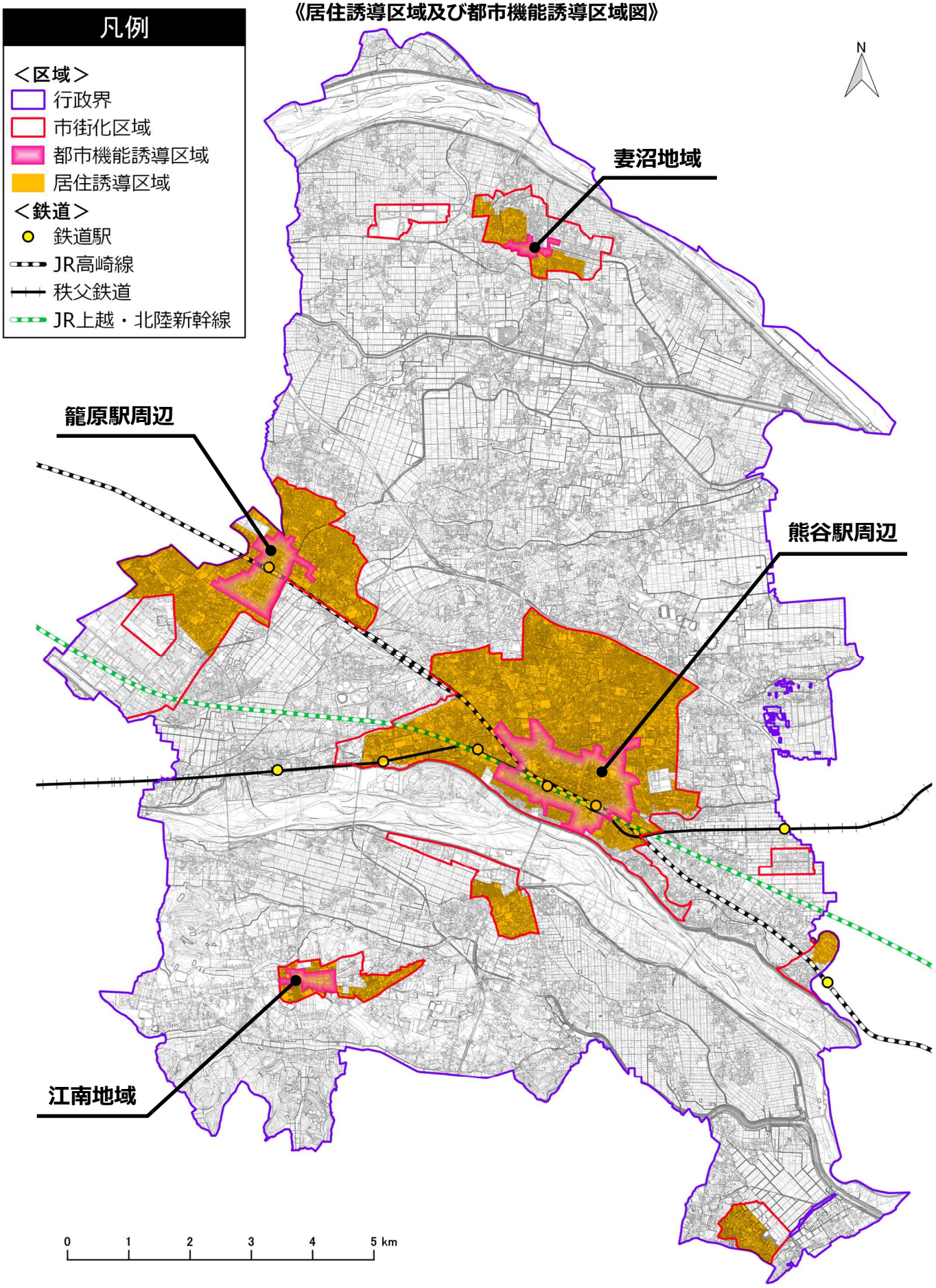
都市機能誘導区域の設定の考え方

◆都市計画マスタープランにおいて「都市拠点（熊谷駅周辺）」、「副都市拠点（籠原駅周辺）」、「地域拠点（妻沼地域、江南地域）」に位置付けられている拠点に設定
◆交通利便性の高い鉄道駅やバス停を中心として、居住誘導区域内を対象に「基本的な基準」、「都市計画上の基準」、「政策的な基準」に基づき区域を設定

《居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定イメージ》

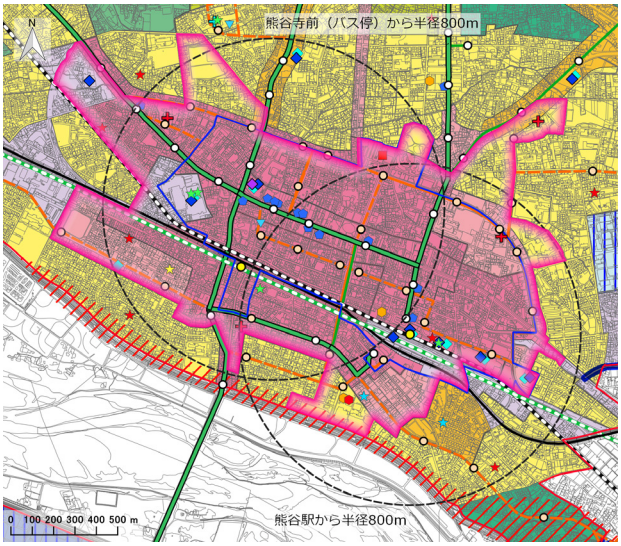


《居住誘導区域及び都市機能誘導区域図》

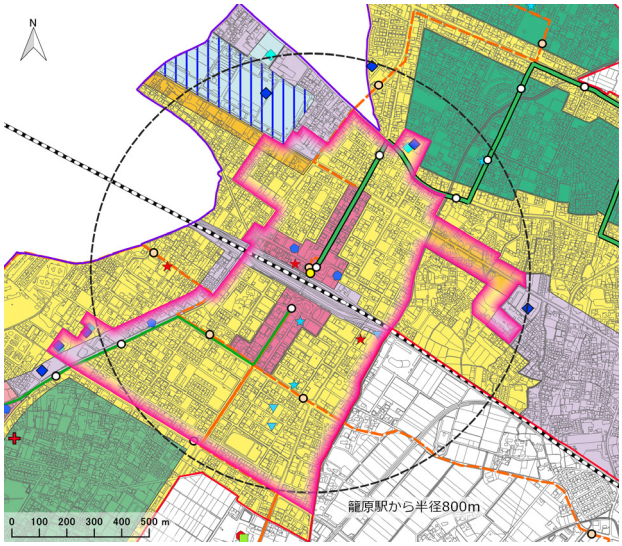


《拠点別の都市機能誘導区域図》

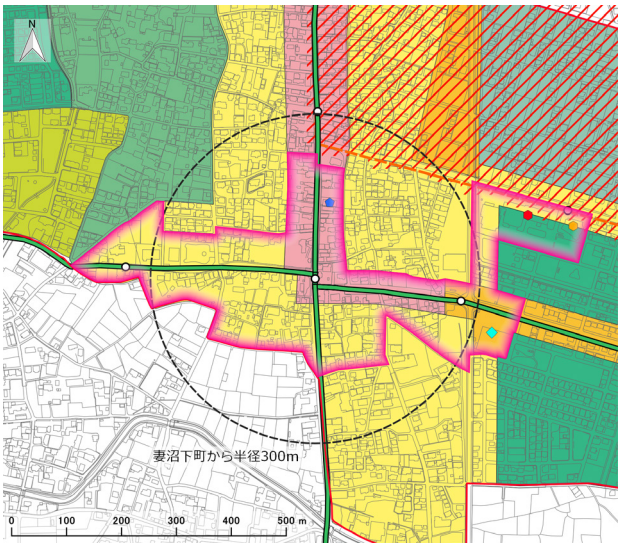
熊谷駅周辺（246.0 ha）



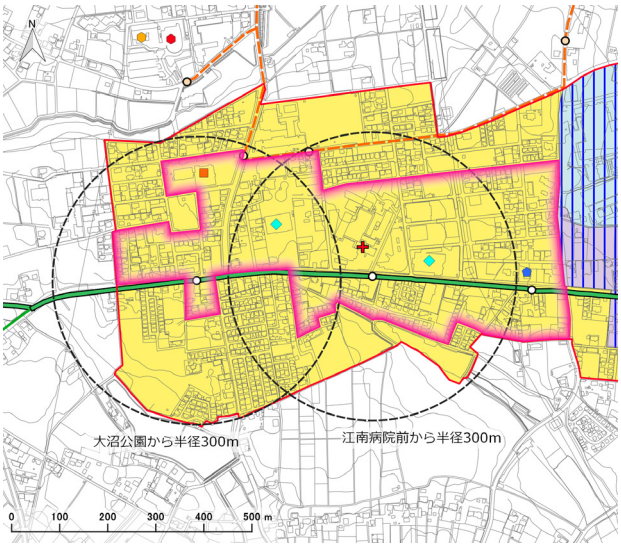
籠原駅周辺（101.9 ha）



妻沼地域（16.4 ha）



江南地域（26.6 ha）



凡例

＜区域＞
- 行政界
- 市街化区域
- 中心市街地
- 都市機能誘導区域

＜鉄道＞
- 鉄道駅
- JR高崎線
- 秩父鉄道
- JR上越・北陸新幹線

＜バス＞
- 民間バス停留所
- ゆうゆうバス停留所
- 民間バス路線（30本/日未満）
- 民間バス路線（30本/日以上）
- ゆうゆうバス路線

＜除外区域＞
- 工業系土地利用

家屋倒壊等氾濫想定区域
- 氾濫流
- 河岸浸食

＜用途地域＞
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

≪誘導施設≫

＜行政機能＞
- 市役所

＜子育て機能＞
- 保育所
- 認定こども園
- 地域型保育施設
- 子育て支援関連施設

＜商業機能＞
- 百貨店
- 大規模小売店舗
- スーパーマーケット

＜医療機能＞
- 病院
- 診療所（休日夜間急患）

＜金融機能＞
- 銀行・信用金庫 労働金庫・信用組合

＜文化機能＞
- 文化ホール
- 図書館・図書室

＜教育機能＞
- 専修学校

6 誘導施設

◆都市機能誘導区域を設定した拠点毎に、今後も維持や新規立地を図る誘導施設を設定します。
◆広域からの利用が想定される高次都市機能や利便性・魅力の向上に資する誘導施設は、都市拠点に設定します。また、日常生活を支える誘導施設は副都市拠点及び地域拠点に設定します。

《本市における誘導施設の設定》

機能	施設名称	都市拠点	副都市拠点	地域拠点	
		熊谷駅周辺	籠原駅周辺	妻沼地域	江南地域
行政	市役所	●	ー	ー	ー
	行政センター、出張所	ー	●	●	●
子育て	保育所	●	●	ー	ー
	認定こども園	●	●	ー	ー
	地域型保育施設	●	●	ー	ー
	子育て支援関連施設	●	●	ー	ー
商業	百貨店	●	ー	ー	ー
	大規模小売店舗	●	●	ー	ー
	スーパーマーケット	●	●	●	●
医療	病院	●	●	●	●
	診療所（休日夜間急患）	●	ー	ー	ー
金融	銀行・信用金庫・労働金庫・信用組合	●	●	●	●
文化	文化ホール	**公共施設等総合管理計画に基づく取組と連携を図る**			
	図書館・図書室	●	●	●	●
	アリーナ	●	ー	ー	ー
	（仮称）北部地域振興交流拠点	●	ー	ー	ー
教育	専修学校	●	●	ー	ー

●：誘導施設に設定　　ー：誘導施設の設定なし

7 防災指針

◆主に居住誘導区域内の防災機能の確保を図るための指針です。
◆災害ハザード情報と都市の情報の重ね合わせによる分析結果を踏まえ「防災上の対応方針」や「災害リスクの低減・回避に必要な取組方針」を設定します。

災害ハザード情報

・洪水浸水深
・洪水浸水継続時間
・家屋倒壊等氾濫想定区域
・内水浸水実績　　等

×

都市の情報

・建物階数　・社会福祉施設
・住宅　・防災拠点施設
・避難所　・道路網
・医療施設　・インフラ施設　等

≪防災上の対応方針≫

地区に応じた災害対策により、誰もが安全に暮らせるまちづくり

《災害リスクの低減・回避に必要な取組方針》

洪水　家屋倒壊等氾濫想定区域
⇒リスクの回避

＜全地域共通＞

◆居住誘導区域から家屋倒壊等氾濫想定区域及び洪水浸水深 3m以上区域の除外

洪水　家屋倒壊等氾濫想定区域　⇒リスクの低減

＜北部地域＞

◆災害リスクの情報発信や地域防災力の強化（洪）
◆避難所・避難体制の整備（洪）
◆浸水深を低減させる対策の実施（洪）
◆氾濫流に対応可能な構造での建物立地（市有地）（家）

内水　⇒リスクの低減

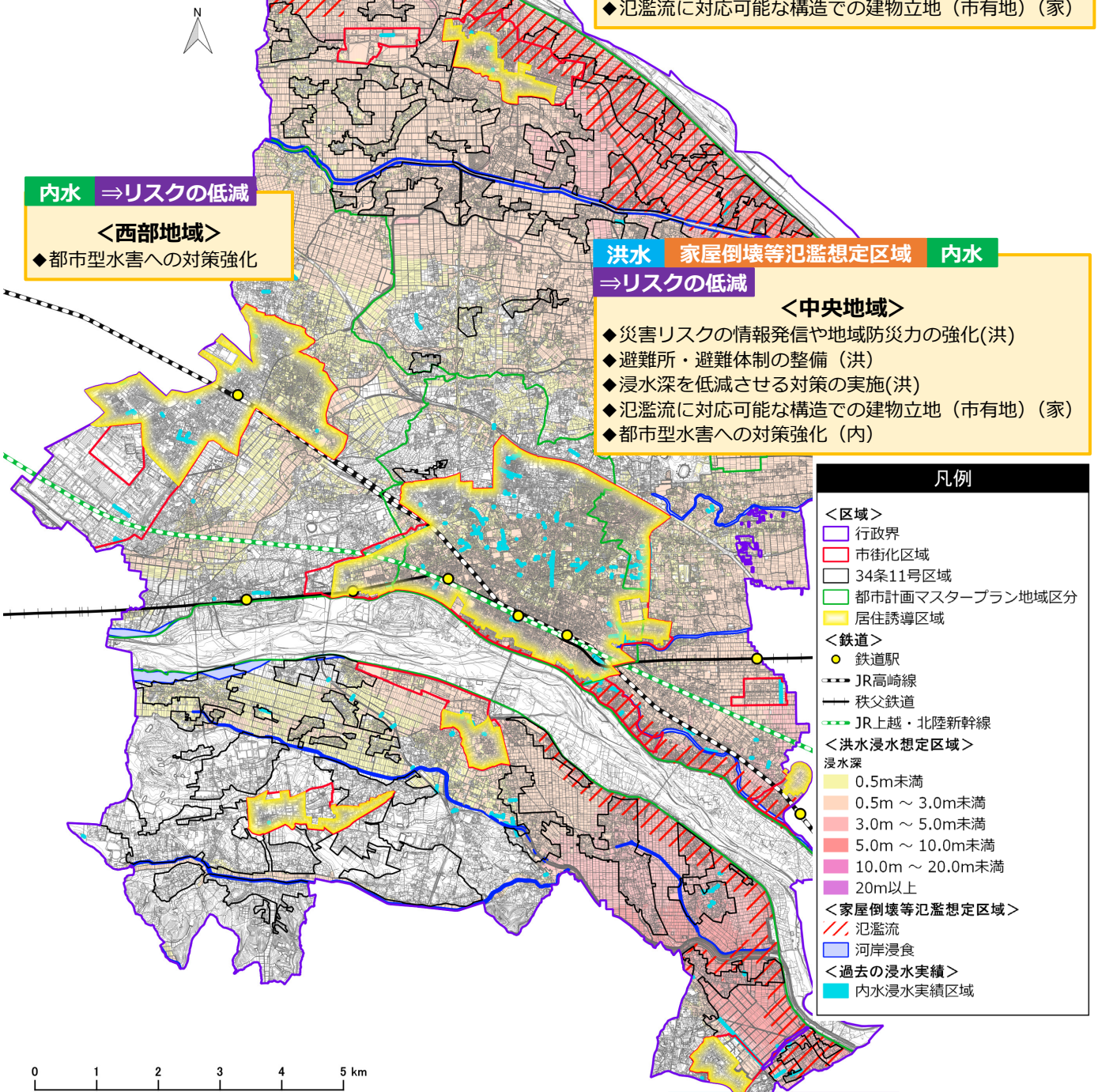
＜西部地域＞

◆都市型水害への対策強化

洪水　家屋倒壊等氾濫想定区域　内水
⇒リスクの低減

＜中央地域＞

◆災害リスクの情報発信や地域防災力の強化(洪)
◆避難所・避難体制の整備（洪）
◆浸水深を低減させる対策の実施(洪)
◆氾濫流に対応可能な構造での建物立地（市有地）（家）
◆都市型水害への対策強化（内）



洪水　⇒リスクの低減

＜南部地域＞

◆災害リスクの情報発信や地域防災力の強化
◆避難所・避難体制の整備
◆浸水深を低減させる対策の実施

洪水　⇒リスクの低減

＜東部地域＞

◆災害リスクの情報発信や地域防災力の強化
◆避難所・避難体制の整備
◆浸水深を低減させる対策の実施

8 誘導施策及び防災・減災に係る取組

居住誘導に係る施策

◆土地区画整理や下水道整備、狭あい道路の解消　◆空き家等の利活用の促進
◆生活利便性の高いまちなかへの人口誘導　◆適正な土地利用の推進

都市機能誘導に係る施策

◆子育て支援施設やアリーナの整備　◆熊谷駅周辺の回遊性の向上
◆優良建築物等の整備　◆スポンジ化対策の推進

公共交通に係る施策

◆公共交通のネットワークの維持・充実

居住誘導区域等における防災・減災に係る取組

◆河川等の整備　◆都市・建築物の構造強化　◆避難所・避難体制の整備
◆地域防災力の向上　◆災害リスクの周知・研究

9 目標指標

◆立地適正化計画の達成状況を把握するため、定量的な目標指標を設定します。

居住誘導の目標指標

指標	現状値（H27）	目標値（R23）
居住誘導区域内の人口密度の低下抑制	56.2 人/ha	50.0 人/ha

都市機能誘導の目標指標

指標	拠点名称	現状値（R3）	目標値（R23）
各都市機能誘導区域内に立地する誘導施設の種類の維持・増加	熊谷駅周辺	12/15※	12/15 以上
	籠原駅周辺	7/11	7/11 以上
	妻沼地域	3/5	3/5 以上
	江南地域	4/5	4/5 以上

※熊谷駅周辺の都市機能誘導区域には 15 種類の誘導施設が設定され、R3 時点では 12 種類が立地

公共交通の目標指標

指標	現状値（H27）	目標値（R23）
基幹的公共交通徒歩圏の人口カバー率の向上	43.7%	46.0%以上

目標指標の達成により期待される効果

指標	現状値（R3）	目標値（R23）
定住意向を示す市民の割合の増加	71.7%	71.7%以上

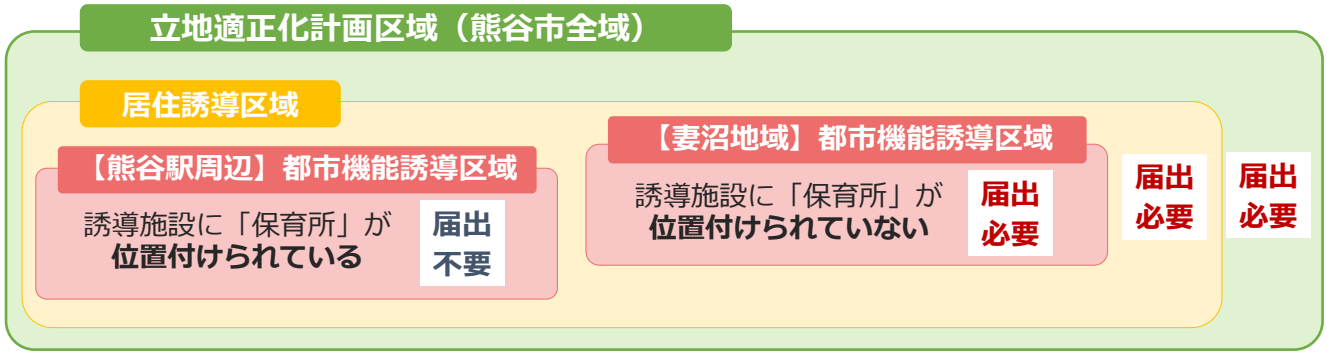
１０ 届出制度

◆以下の行為を行う場合は、着手の 30 日前までに届出が必要になります。

＜都市機能誘導区域内外における届出の対象行為＞

開発行為	◆誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	◆誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ◆建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ◆建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合
休止・廃止	◆都市機能誘導区域内で、誘導施設を休廃止しようとする場合

◆開発行為・建築等行為の届出（例）



＜居住誘導区域外における届出の対象行為＞

開発行為	◆3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ◆1 戸または 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000 ㎡以上の規模のもの
建築等行為	◆3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ◆建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

◆開発行為（例）

3 戸以上の開発行為



1,300 ㎡、 1 戸の開発行為



800 ㎡、 2 戸の開発行為

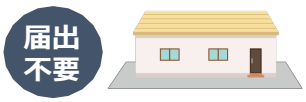


◆建築等行為（例）

3 戸の建築行為



1 戸の建築行為



【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

