熊谷市
立地適正化
計画

令和４年３月



あいさつ



本市は、二度にわたる合併を経て、現在の熊谷市となり、市域の面積は約２倍となりました。一方で、人口は平成 12 年をピークに減少が始まり、今後も人口減少・少子高齢化の進行が見込まれています。

本市では、ほぼ全域において人口密度が低下しており、このままでは中心市街地の衰退や公共交通の利便性の低下、空き家・空き地の増加による都市のスポンジ化などが懸念されます。また、近年浸水被害が全国で頻発しており、本市においても総合的な災害対策の強化が求められています。

このような状況下においても、利便性が保たれた持続可能なまちづくりを目指すため、「熊谷市立地適正化計画」を策定いたしました。

本計画は、「熊谷市都市計画マスタープラン」に掲げた将来都市構造「『コンパクト・プラス・ネットワーク』化されたまち」を具現化するための計画です。居住の誘導を緩やかに行い、人口密度を保つことで、店舗や病院などの生活利便施設や公共交通の維持を図るとともに、都市機能の集積により市街地の利便性や魅力を高めた、住みよい街の形成を目指しています。

今後は、高齢者、障がい者、子育て世代などの関連計画との整合性を図りつつ、誰もが暮らしやすいまちづくりを推進してまいります。

結びに、策定にあたり熱心な議論や提言を行っていただきました策定委員会委員の皆様をはじめ、まちづくりの当事者としてアンケート調査やワークショップに御協力いただいた市民の皆様に深く感謝申し上げます。

令和４年３月

熊谷市長　小林哲也

— 目 次 —

序　章 立地適正化計画の概要
1 立地適正化計画とは…… 3
2 位置付け …… 4
3 計画対象区域 …… 4
4 計画期間 …… 5
5 計画の構成 …… 6

第１章 市の現況と都市構造上の課題
1 市の現況 …… 9
2 都市構造上の課題…… 40

第２章 立地適正化計画のまちづくり方針
1 都市計画マスタープランのまちづくりの目標との対応…… 47
2 立地適正化計画のまちづくり方針…… 48

第３章 目指すべき都市の骨格構造
1 目指すべき都市の骨格構造とは …… 51
2 本市における目指すべき都市の骨格構造 …… 52

第４章 居住誘導区域
1 居住誘導区域の設定方針 …… 57
2 本市における居住誘導区域の設定方針…… 61
3 本市における居住誘導区域の設定フロー …… 62
4 居住誘導区域検討図…… 63
5 居住誘導区域 …… 66

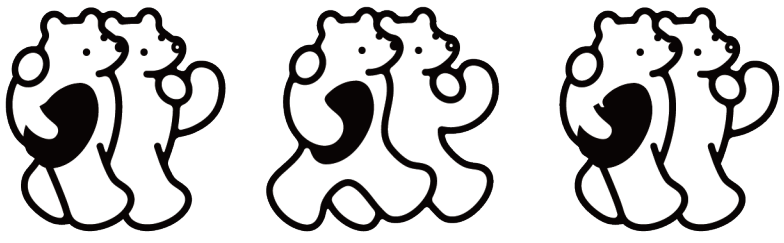
第５章 都市機能誘導区域・誘導施設
1 都市機能誘導区域の設定方針 …… 69
2 本市の都市機能誘導区域の設定拠点…… 70
3 本市における都市機能誘導区域の設定方針 …… 71
4 本市における都市機能誘導区域の設定フロー …… 72
5 都市機能誘導区域…… 73
6 誘導施設の設定方針…… 82
7 本市における誘導施設の設定 …… 83

第６章 防災指針
1 防災指針とは …… 95
2 本市における災害ハザード情報等の収集、整理 …… 96
3 災害リスクの高い地域等の抽出及び定量的な評価……110
4 地域ごとの防災上の課題の整理 ……128
5 防災まちづくりの将来像、取組方針の検討 ……130
6 具体的な取組及びスケジュールの検討……134
7 目標値の検討 ……140

第７章 誘導施策
1 誘導施策の設定方針……143
2 居住誘導に係る施策……144
3 都市機能誘導に係る施策 ……146
4 公共交通に係る施策……148
5 低未利用土地利用等指針 ……149

第８章 目標指標と進行管理及び届出制度
1 目標指標の設定……153
2 進行管理 ……156
3 届出制度 ……157

参考資料……161



©熊谷市

序章　立地適正化計画の概要

序章では、本計画の策定の背景や位置付け、計画期間、構成等を整理します。

「くまがや未来のまちづくり絵画展　入賞作品」



石原小学校４年「ロボットも働く未来の街」

※学年については、絵画展開催時点の学年です。

1 立地適正化計画とは

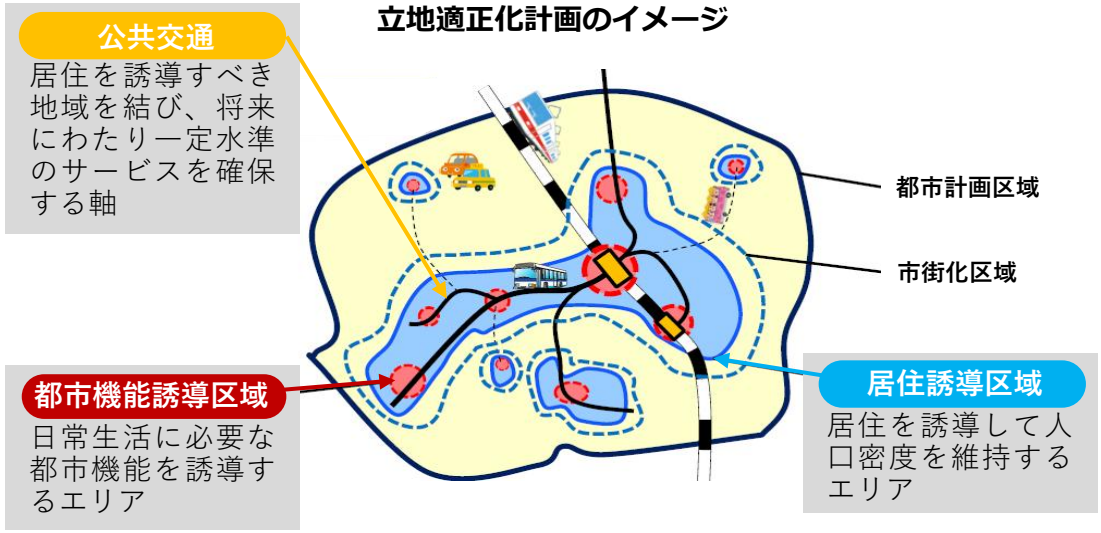
本市では、今後急速に人口減少・少子高齢化が進むことが予測されています。これからも都市の活力を維持していくためには、安心・安全で便利な生活環境を形成し、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を推進していくことが必要とされます。

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、以下のような商業施設や医療施設などの誘導を図る区域及び施設の種類、居住を誘導する区域等を定め、持続可能なまちづくりを進めます。

《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



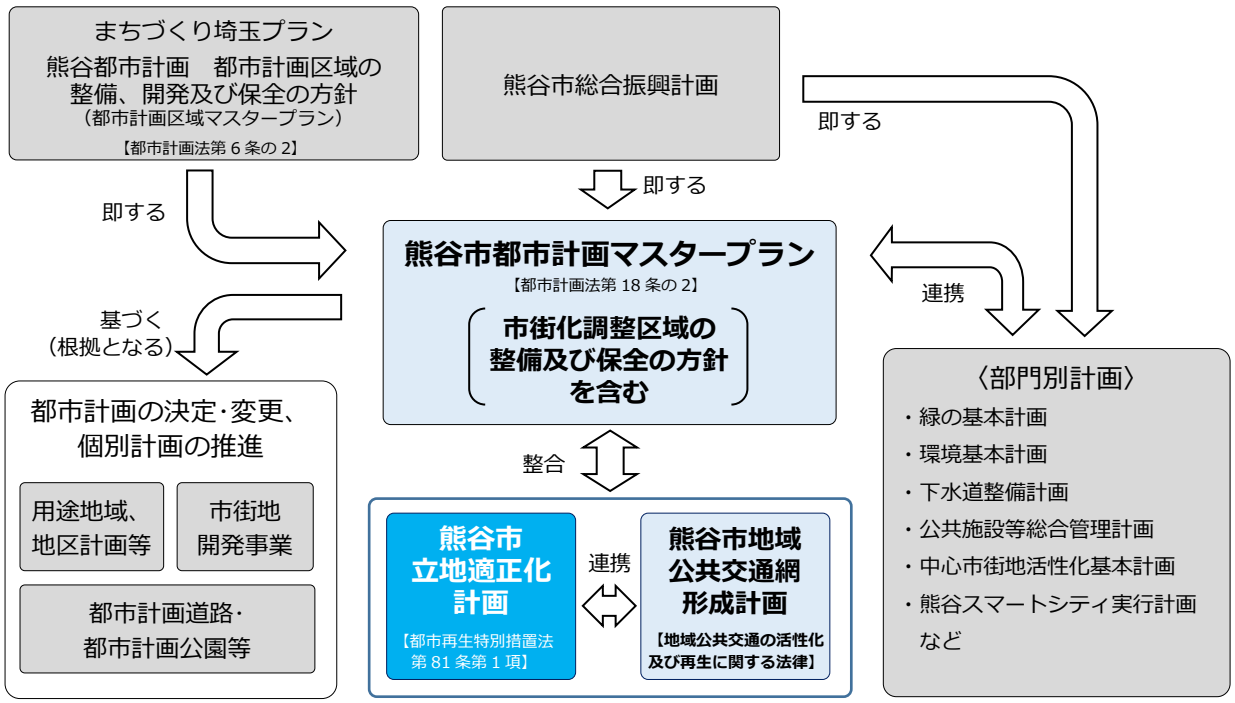
※都市機能：都市の生活を支える商業や医療・福祉・子育て・教育・防災等の役割（働き）

出典：立地適正化計画作成の手引き（令和３年７月改訂）

2 位置付け

立地適正化計画は、市のまちづくりの指針となる都市計画マスタープランにおいて示された「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ための計画です。両計画の関連性を考慮し、一体的に策定しています。

<関連する計画の体系>



3 計画対象区域

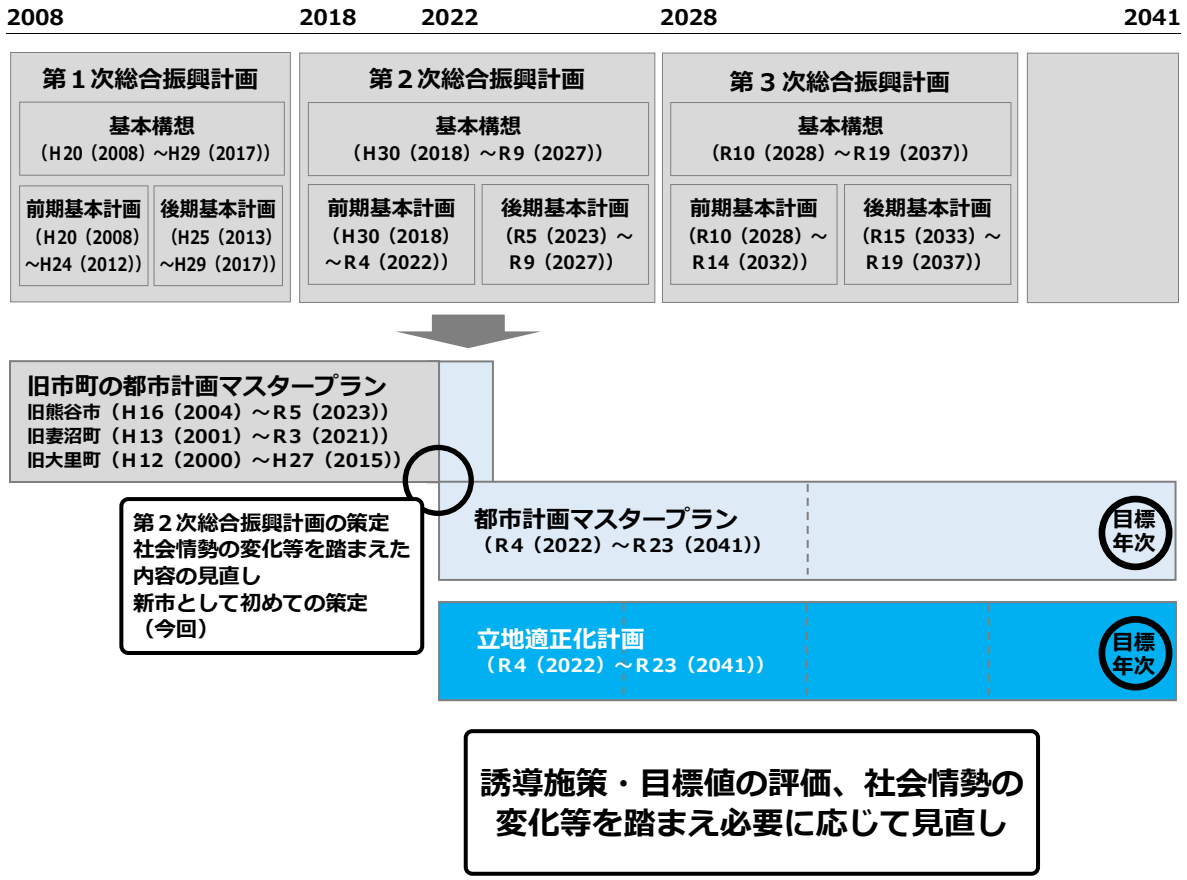
立地適正化計画の対象区域は都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全域（本市の場合は市全域）とすることが基本とされています。

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。

4 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。

＜計画期間＞



5 計画の構成

立地適正化計画は、市全体の将来都市像や都市構造、それぞれの方針を定める「まちづくり方針」、都市機能や居住の誘導区域等を定める「誘導区域・施設」、居住誘導区域内の防災に係る取組を定める「防災指針」、各種誘導の実現に向けた施策等を定める「実現方策」の４つの大項目により構成します。

＜計画の構成＞

序章　立地適正化計画の概要

本計画の策定の背景や位置付け、計画期間、構成等を整理します。

第１章　市の現況と都市構造上の課題

本市の現況及び都市構造上の課題を整理します。

第２章　立地適正化計画のまちづくり方針　【まちづくり方針】

現況と課題、上位関連計画を踏まえ、立地適正化計画の３つのまちづくり方針を示します。

居住誘導・防災　都市機能誘導　公共交通

第３章　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に向けて、目指すべき都市の骨格構造を示します。

第４章　居住誘導区域　【誘導区域・施設】

居住を誘導する区域の設定を示します。

第５章　都市機能誘導区域・誘導施設

都市機能を誘導する区域の設定及び誘導を図る施設を示します。

第６章　防災指針　【防災指針】

居住誘導区域内を中心とした防災の取組を示します。

第７章　誘導施策　【実現方策】

居住誘導及び都市機能誘導等の実現に向けた取組を示します。

第８章　目標指標と進行管理及び届出制度

本計画の達成状況を把握する目標指標の設定、本計画の見直し等の進行管理、誘導区域外での立地に必要な届出の考え方を示します。

第１章　市の現況と都市構造上の課題

第１章では、本市の現況及び都市構造上の課題を整理します。



石原小学校５年「熊谷ミライ商店街」



吉岡小学校３年「お祭りの街・熊谷」

1 市の現況

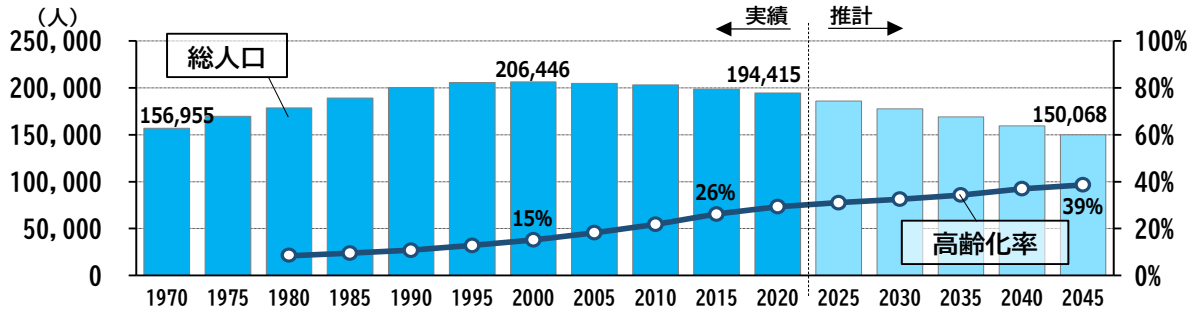
（1）人口

1）総人口

令和 2（2020）年時点の総人口は約 19.4 万人（国勢調査）で、平成 12（2000）年をピークに減少傾向となっています。近年は転入者の微増により減少幅が小さくなる傾向にありますが、将来人口は令和 27（2045）年に約 15 万人と推計（国立社会保障･人口問題研究所）されており、50 年前の人口規模まで減少することが予測されています。

また、区域区分別に見ると、市域の約 17%を占める市街化区域内に総人口の約 62%、市街化調整区域に約 38%が居住しています。

《人口の推移》



出典：国勢調査、国立社会保障･人口問題研究所

《人口動態》

		平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
自然動態	出生	1,586	1,563	1,521	1,487	1,423	1,430	1,402	1,464	1,389	1,277	1,236
	死亡	1,868	1,788	1,905	2,003	1,977	2,054	2,099	2,126	2,090	2,232	2,193
	小計	-282	-225	-384	-516	-554	-624	-697	-662	-701	-955	-957
社会動態	転入	8,673	8,168	7,621	7,143	7,598	7,493	7,759	7,769	7,554	7,890	7,749
	転出	9,112	8,247	7,965	7,759	7,960	8,111	7,650	8,092	7,885	7,854	7,910
	小計	-439	-79	-344	-616	-362	-618	109	-323	-331	36	-161
合計	合計	-721	-304	-728	-1,132	-916	-1,242	-588	-985	-1,032	-919	-1,118

出典：平成 30 年度版熊谷市統計書

《区域区分別の人口の状況（2015 年）》

	人口（人）		人口密度（人／ｈａ）	
	市街化区域	市街化調整区域	市街化区域	市街化調整区域
市全体	122,973 （61.9%）	75,769 （38.1%）	46.6	5.7

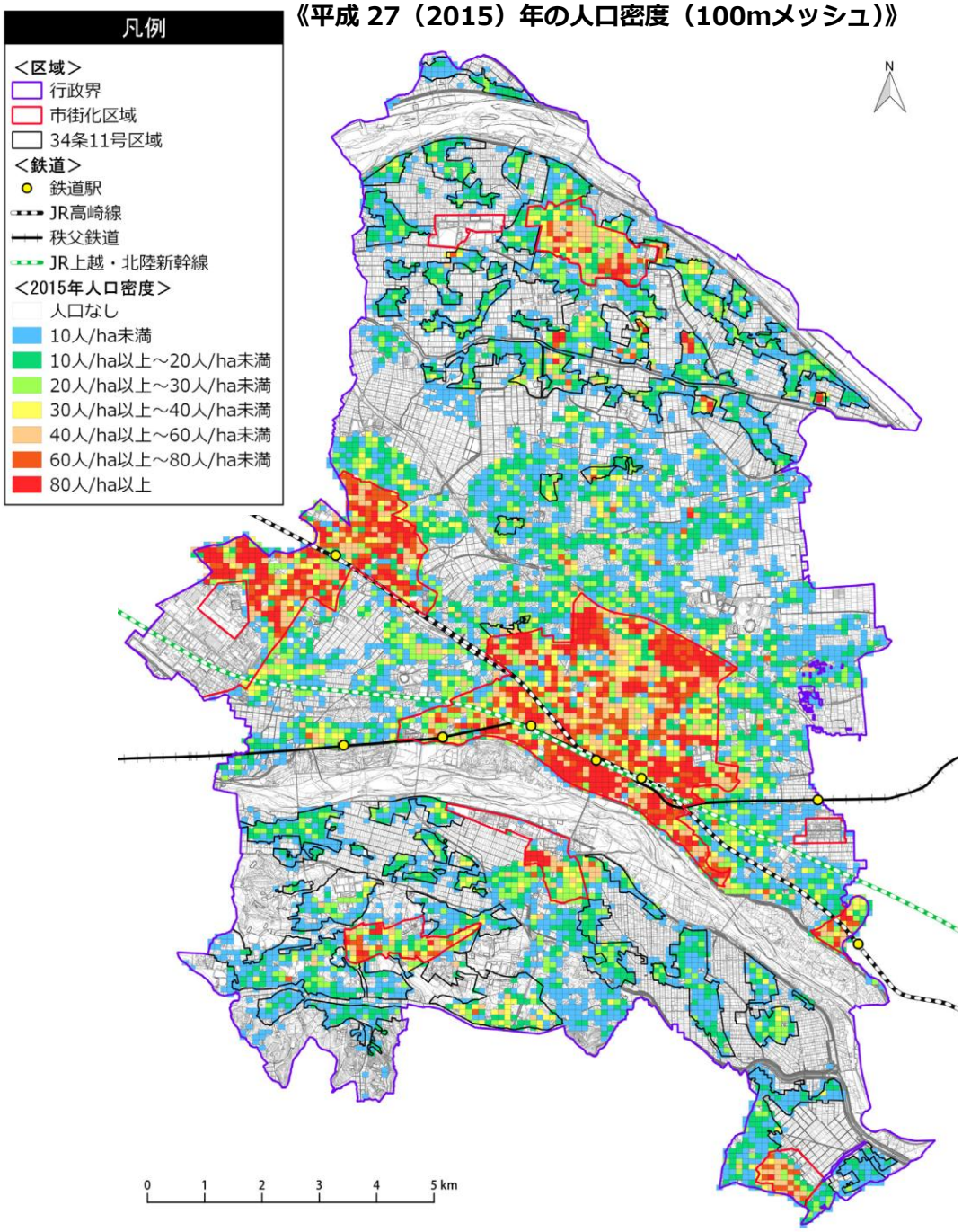
出典：国勢調査

2）平成 27(2015)年の人口密度

JR 高崎線沿線の市街化区域においては、人口密度 40 人/ha を超えるエリアが多くなっていますが、妻沼地域や江南地域の市街化区域では、人口密度が低いエリアが見られます。

市街化調整区域では、市北部の都市計画法第 34 条第 11 号区域（以下、「34 条 11 号区域」という）の一部で人口密度の高いエリアが見られますが、人口密度の低いエリアが大半を占めています。

《平成 27（2015）年の人口密度（100mメッシュ）》

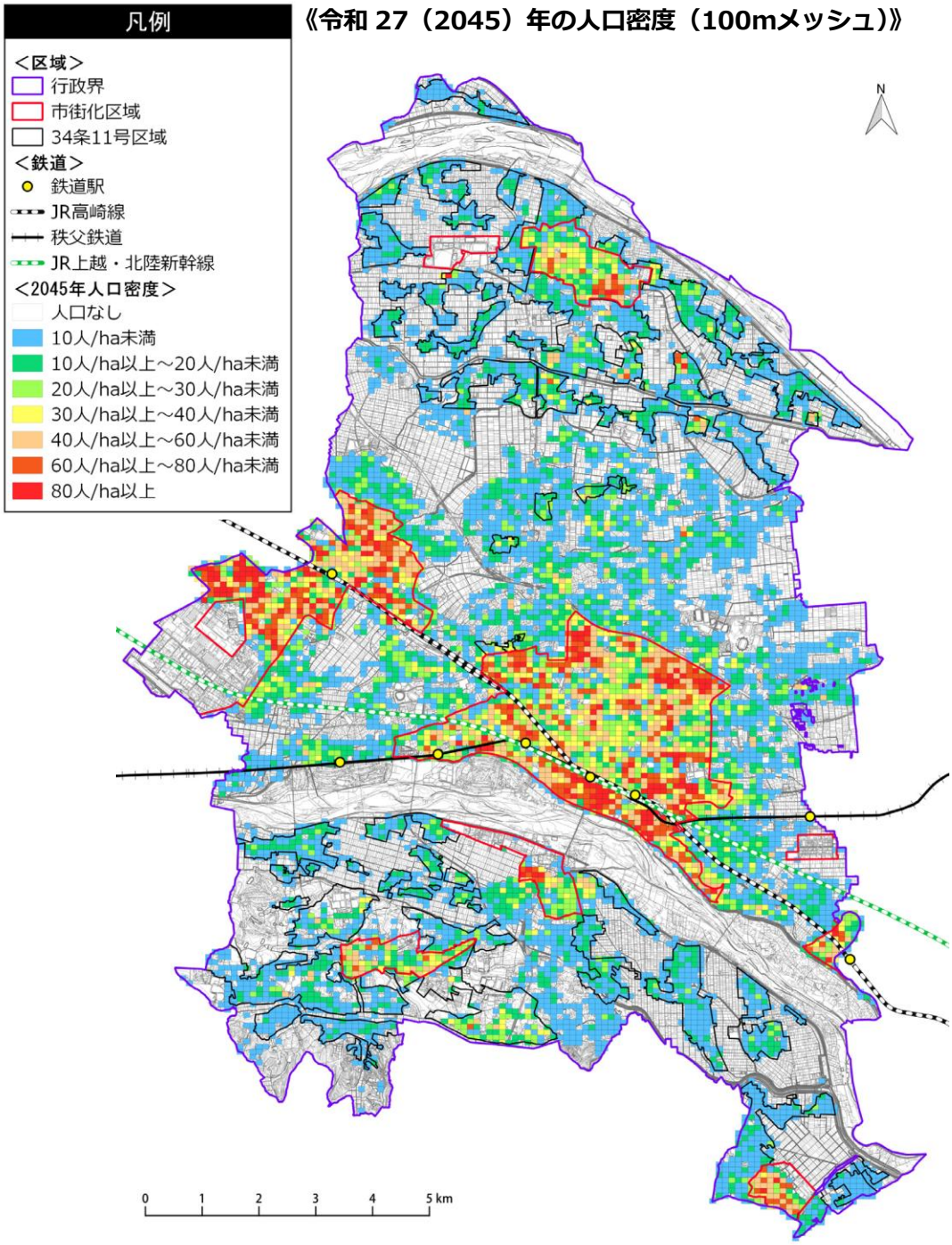


出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査（R2.3）

3）令和 27（2045）年の人口密度

依然として 40 人/ha 以上のエリアが多く見られますが、20 人/ha 前後のエリアが増加し、10 人/ha 未満のエリアも見られるようになっています。妻沼地域や江南地域においては、全体的な人口密度の低下が見られます。

《令和 27（2045）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）

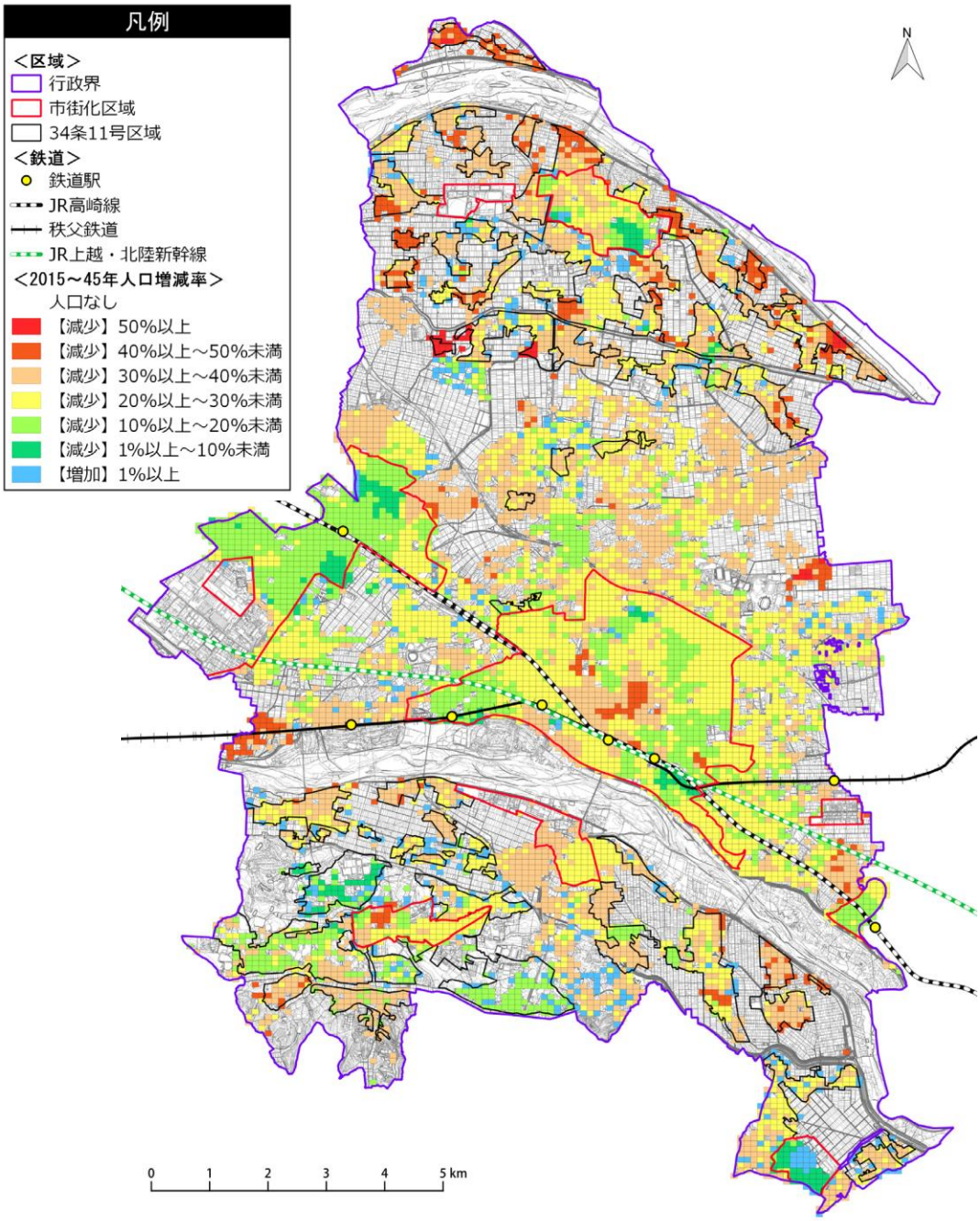
4）平成 27（2015）年～令和 27（2045）年の人口増減率※

市街化区域では、人口減少率 20%以上～30%未満のエリアが多く見られます。一方、籠原駅周辺では減少率が緩やかになっています。また、平成初期に土地区画整理が行われた船木台地区では、整備後に居住者が転入しているため人口の増加が見られます。

市街化調整区域の 34 条 11 号区域は、妻沼地域では減少率 50%以上のエリアが多く見られるのに対して、大里地域・江南地域では一部のみとなっています。

※平成 27（2015）年を基準（100%）として、令和 27（2045）年時点の人口増加及び減少を示した割合

《平成 27（2015）年～令和 27（2045）年の人口増減率（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）

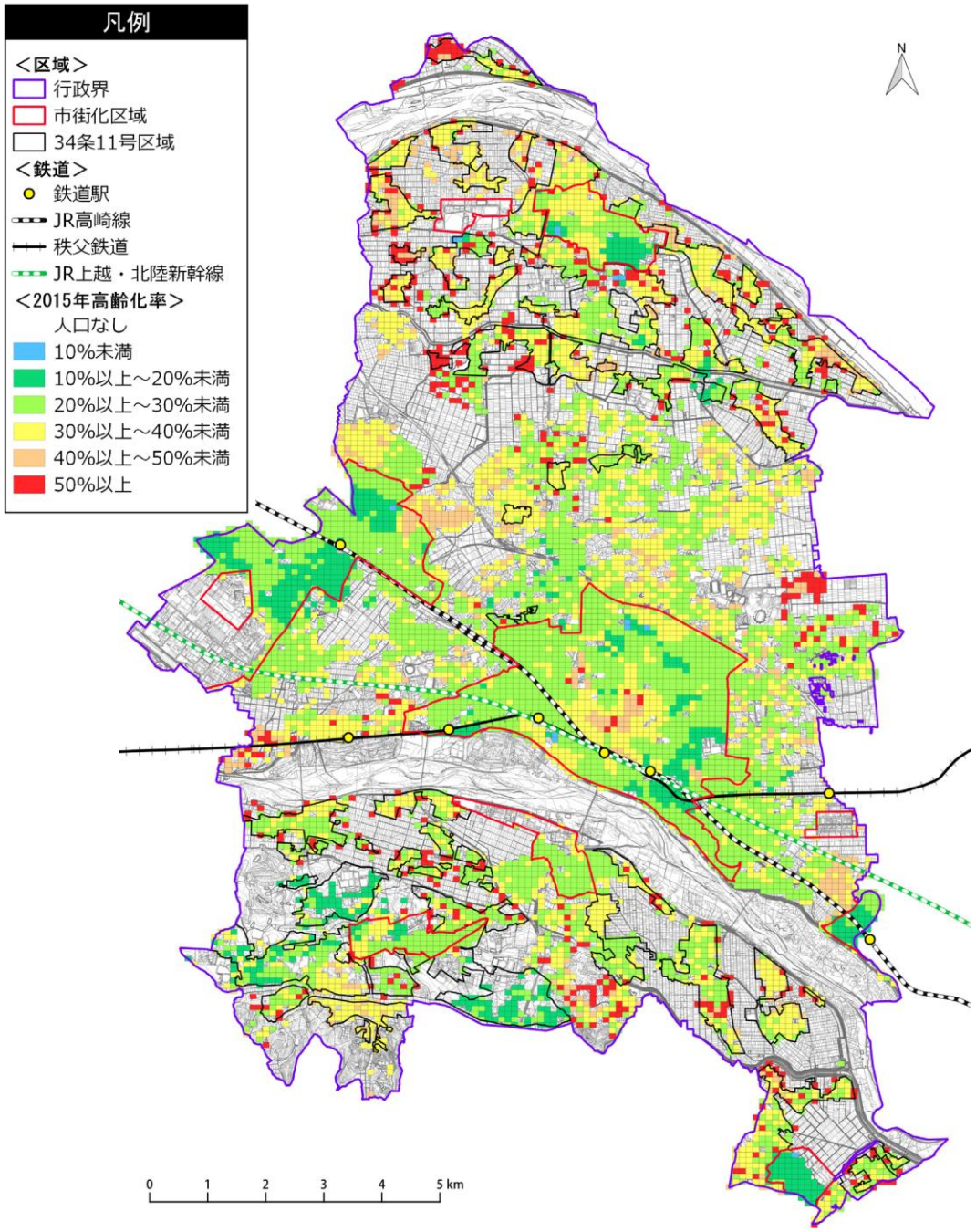
5）平成 27（2015）年の高齢化率※

市街化区域では、一部の地域で高齢化率 30%以上のエリアが見られますが、多くは30%未満となっています。特に熊谷駅周辺、籠原駅周辺、船木台地区、久下地区は 20%未満と低いエリアが多く見られます。

市街化調整区域の 34 条 11 号区域では、30%以上～40%未満が多く見られ、34 条 11 号区域外においては、50%以上のエリアがまとまって見られます。

※高齢化率：総人口に対して 65 歳以上の人口が占める割合

《平成 27（2015）年の高齢化率（100mメッシュ）》



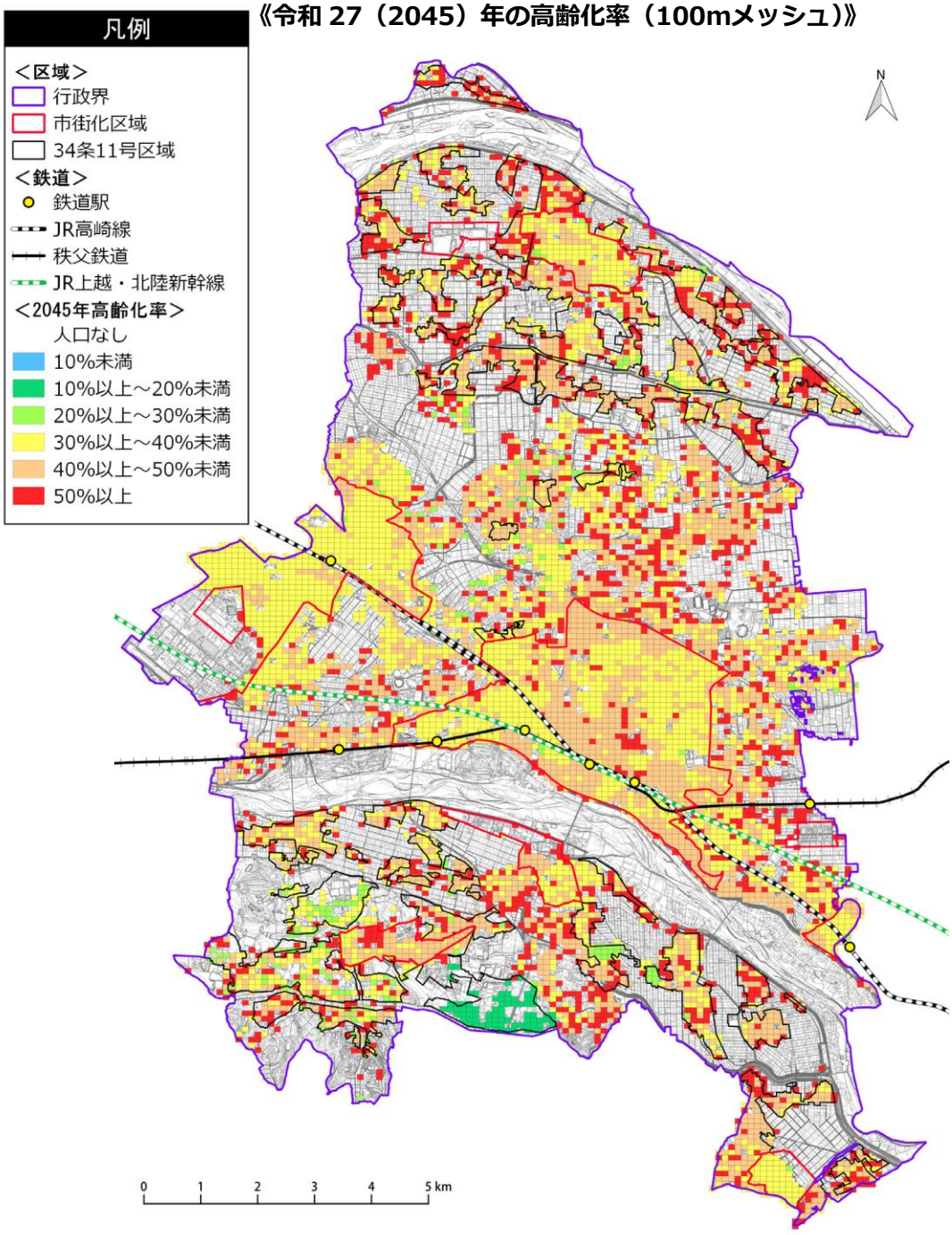
出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査（R2.3）

6）令和 27（2045）年の高齢化率

市全体において高齢化率が上昇し、多くが 40%以上のエリアとなっています。籠原駅周辺と船木台地区では 40%以上のエリアはあまり見受けられません。

市南部のエリアでは、平成 27（2015）年と同様にまとまったエリアで 20%未満となっていますが、これは立正大学周辺に大規模な学生寮があることが影響しています。

《令和 27（2045）年の高齢化率（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）

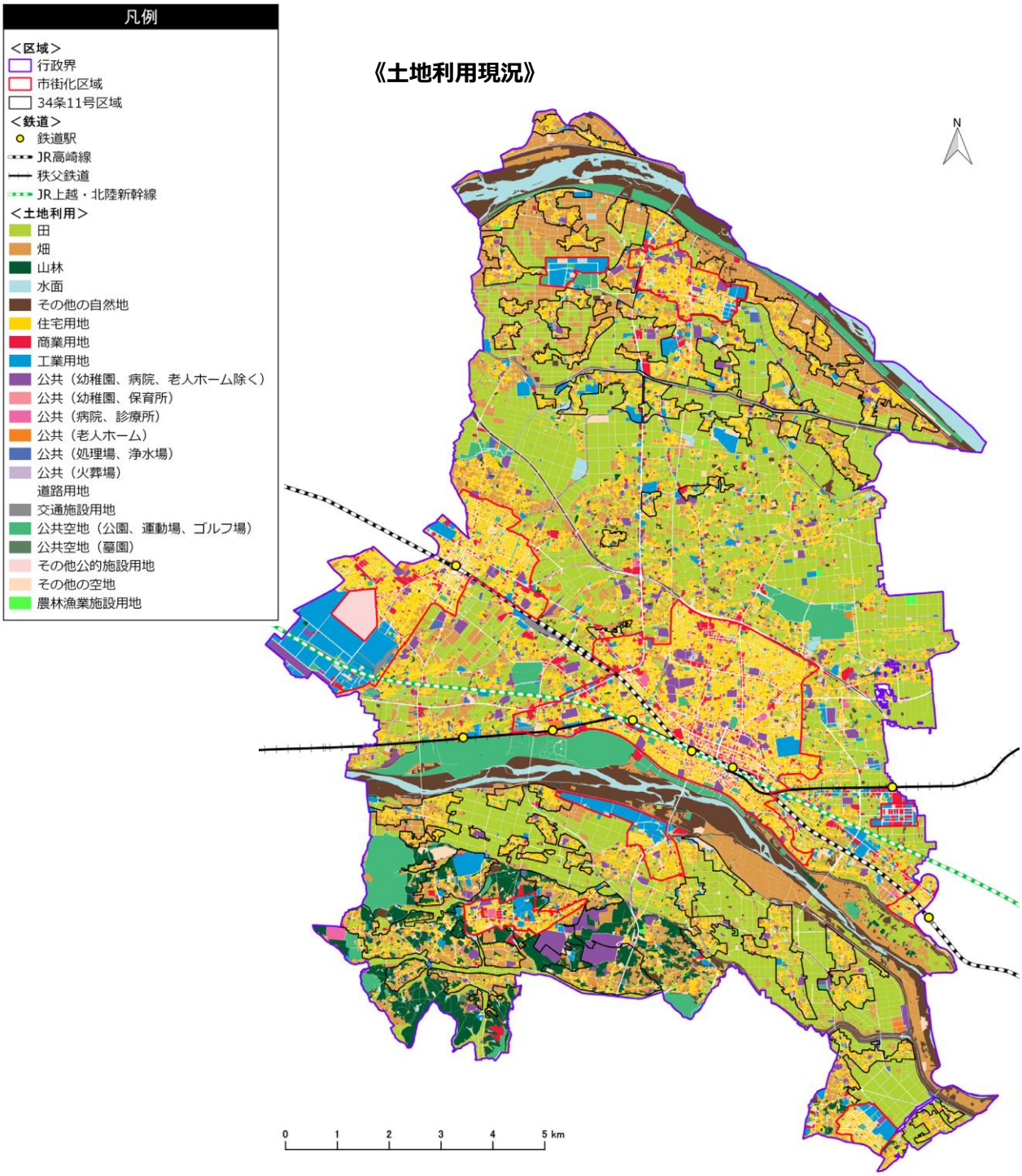
（２）土地利用

１）土地利用現況

市街化区域では、おおむね住宅用地や工業用地などの都市的土地利用がされています。

市街化調整区域では、農地が散発的に宅地化され、細分化されています。また、34 条 11 号区域においては住宅用地をはじめとした都市的土地利用が多く見られます。

《土地利用現況》



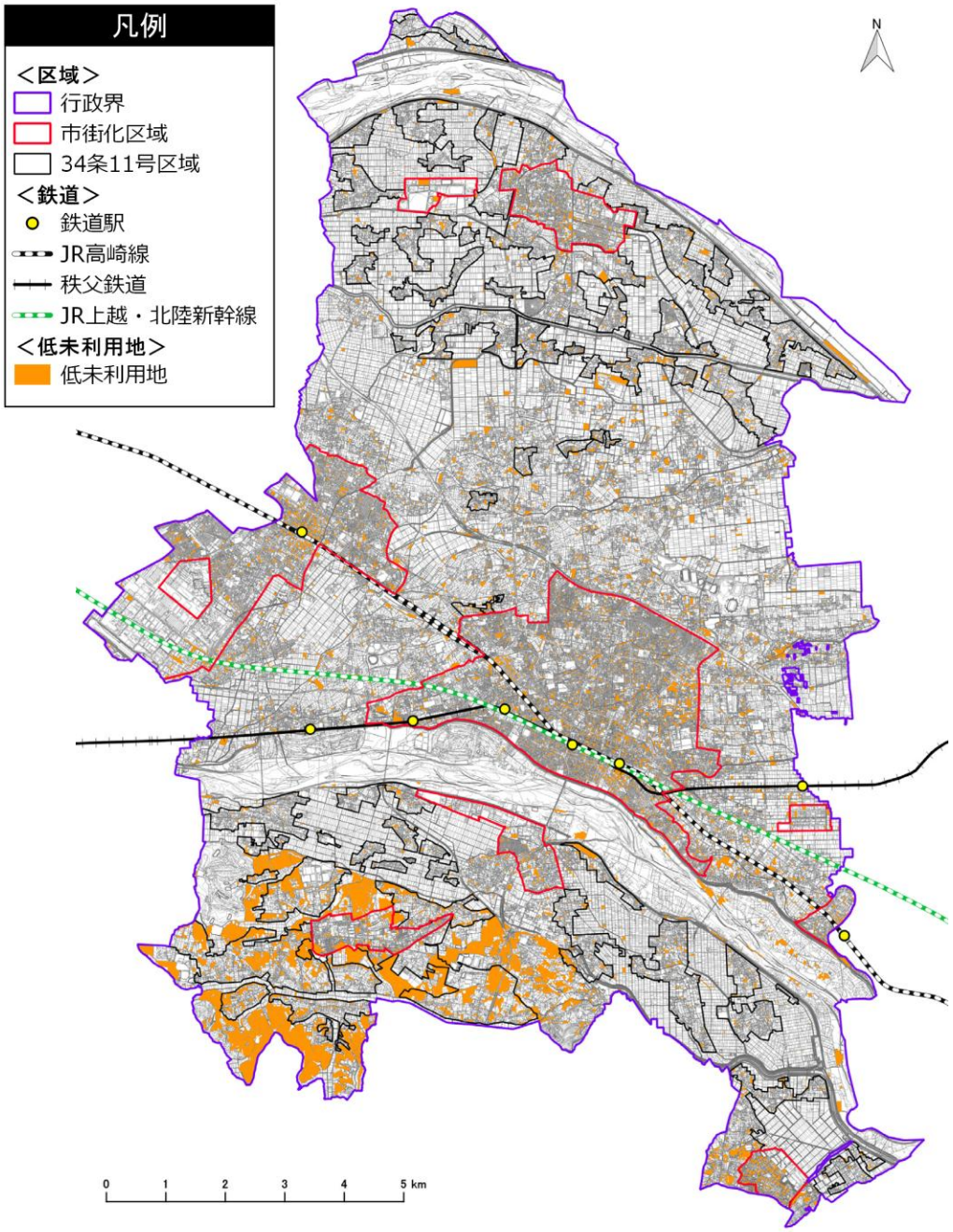
出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査（R2.3）

2）低未利用地

大規模な低未利用地は、市南部の市街化調整区域において多く見られますが、そのほとんどは山林となっています。

小規模な低未利用地は、籠原駅周辺及び熊谷駅南口に多く見られるほか、中心市街地に広く分散しています。

《低未利用地の状況》



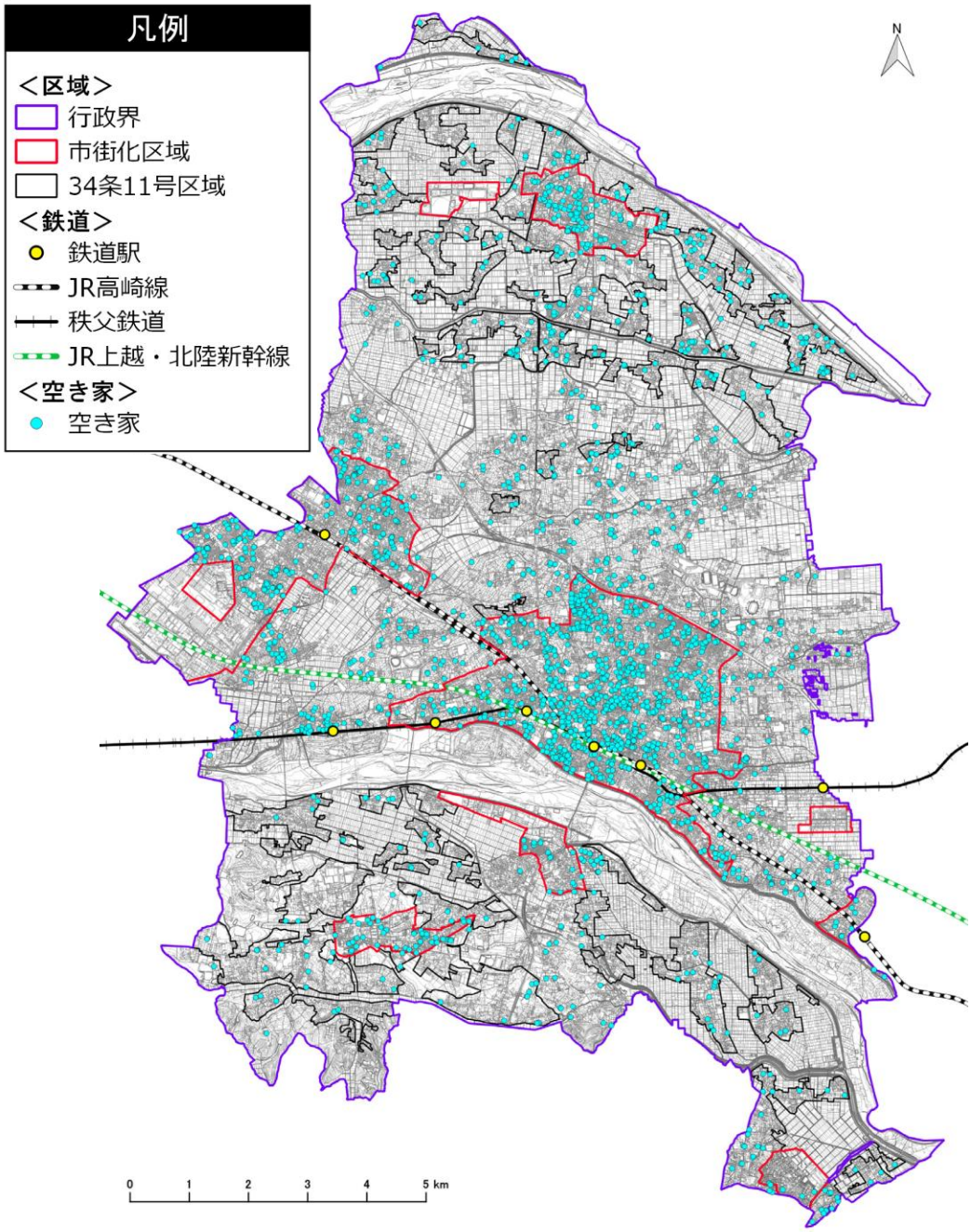
出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査（R2.3）

3）空き家

市中央の市街化区域において、空き家が多く見られます。

また、妻沼地域では市街化区域に加え 34 条 11 号区域にも空き家が多く見られます。

《空き家の状況》



出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査（R2.3）

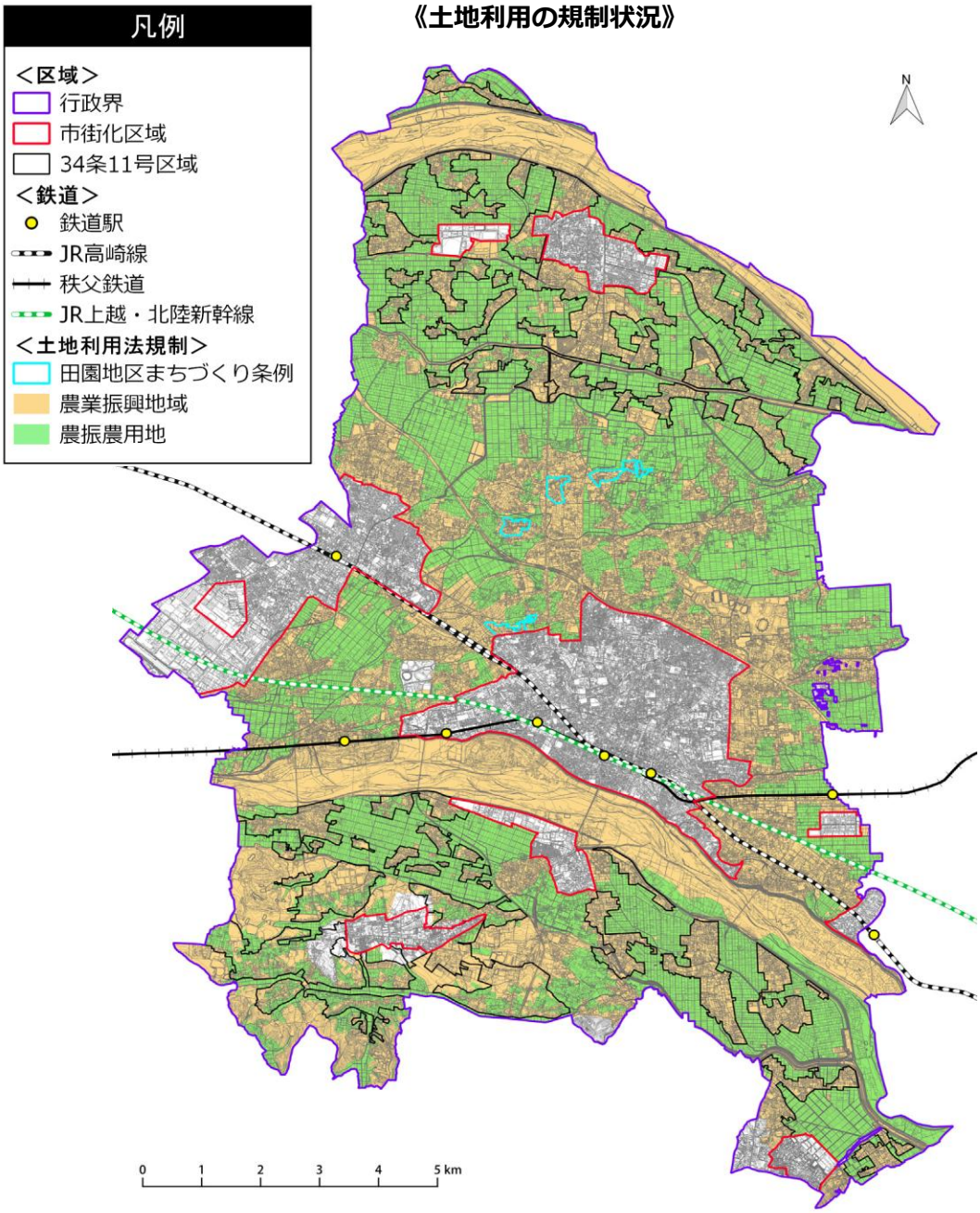
４）土地利用規制状況

市街化調整区域はおおむね農業振興地域に指定されており、そのうちの優良農地は、農用地区域に指定されています。

市北部と南部において、河川を除くおおむね全域の農業振興地域で 34 条 11 号区域の指定がされています。

これまでに田園地区まちづくり条例による認定を受けた地区は、７地区あります。

《土地利用の規制状況》



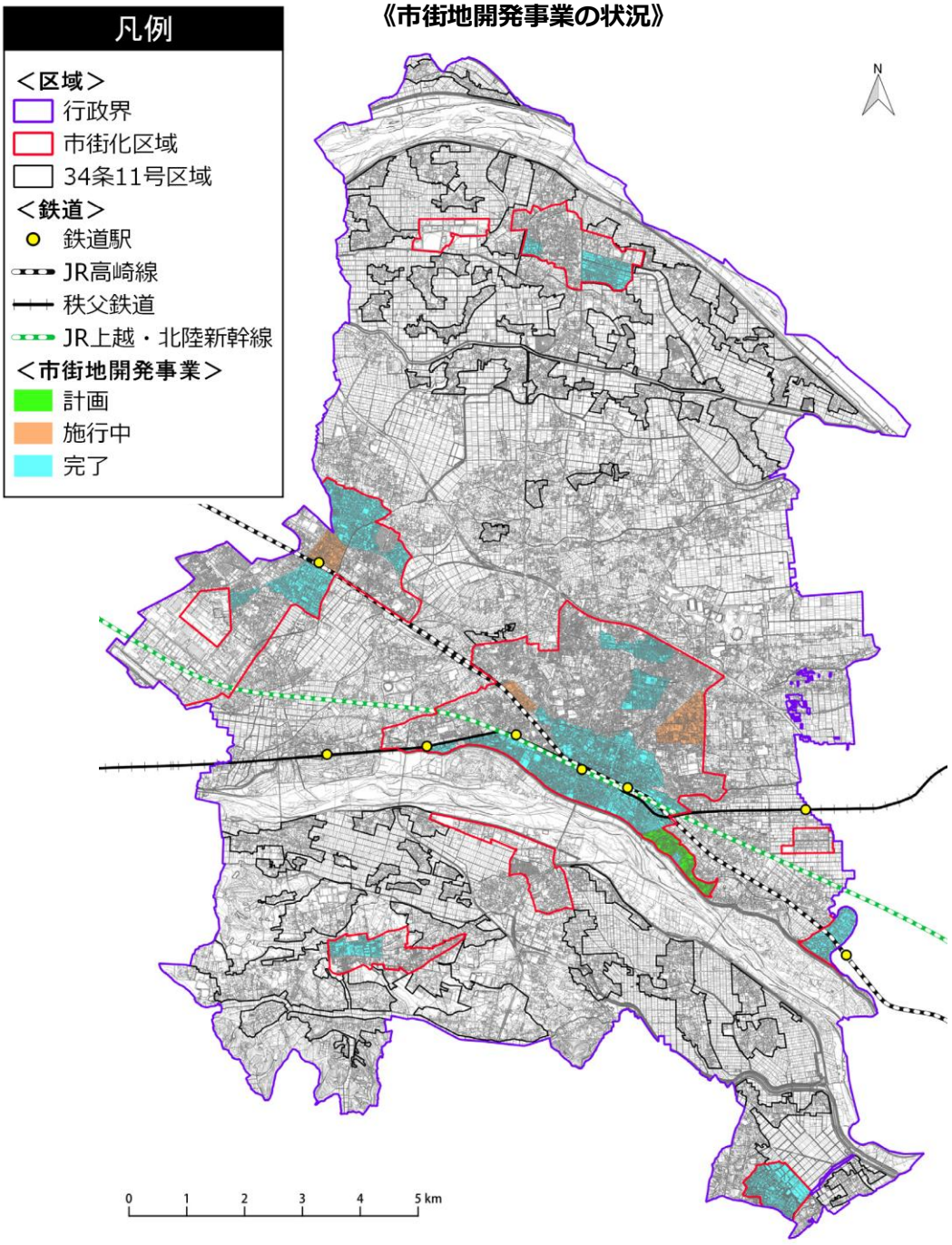
出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査（R2.3）

（３）都市基盤整備

１）市街地開発事業

市街化区域において、これまでに 28 地区の市街地開発事業が計画され、24 地区が事業完了、３地区が施行中となっています。

《市街地開発事業の状況》

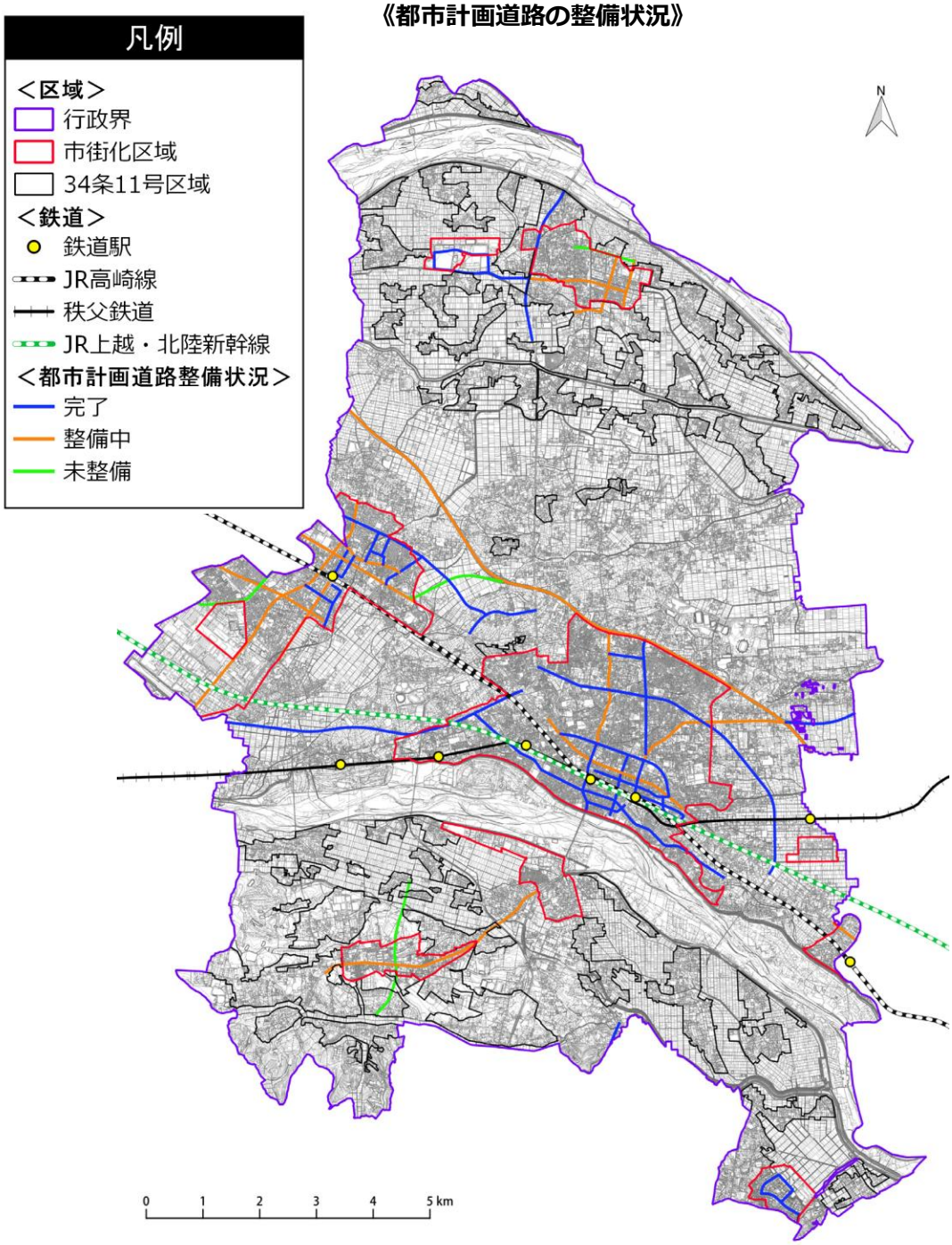


出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査（R2.3）

2）都市計画道路

本市では 50 路線の都市計画道路が計画されており、32 路線が整備完了、14 路線が整備中、4 路線が未整備となっています。熊谷駅周辺においては整備完了路線、籠原駅周辺では整備中路線が多くなっています。

《都市計画道路の整備状況》

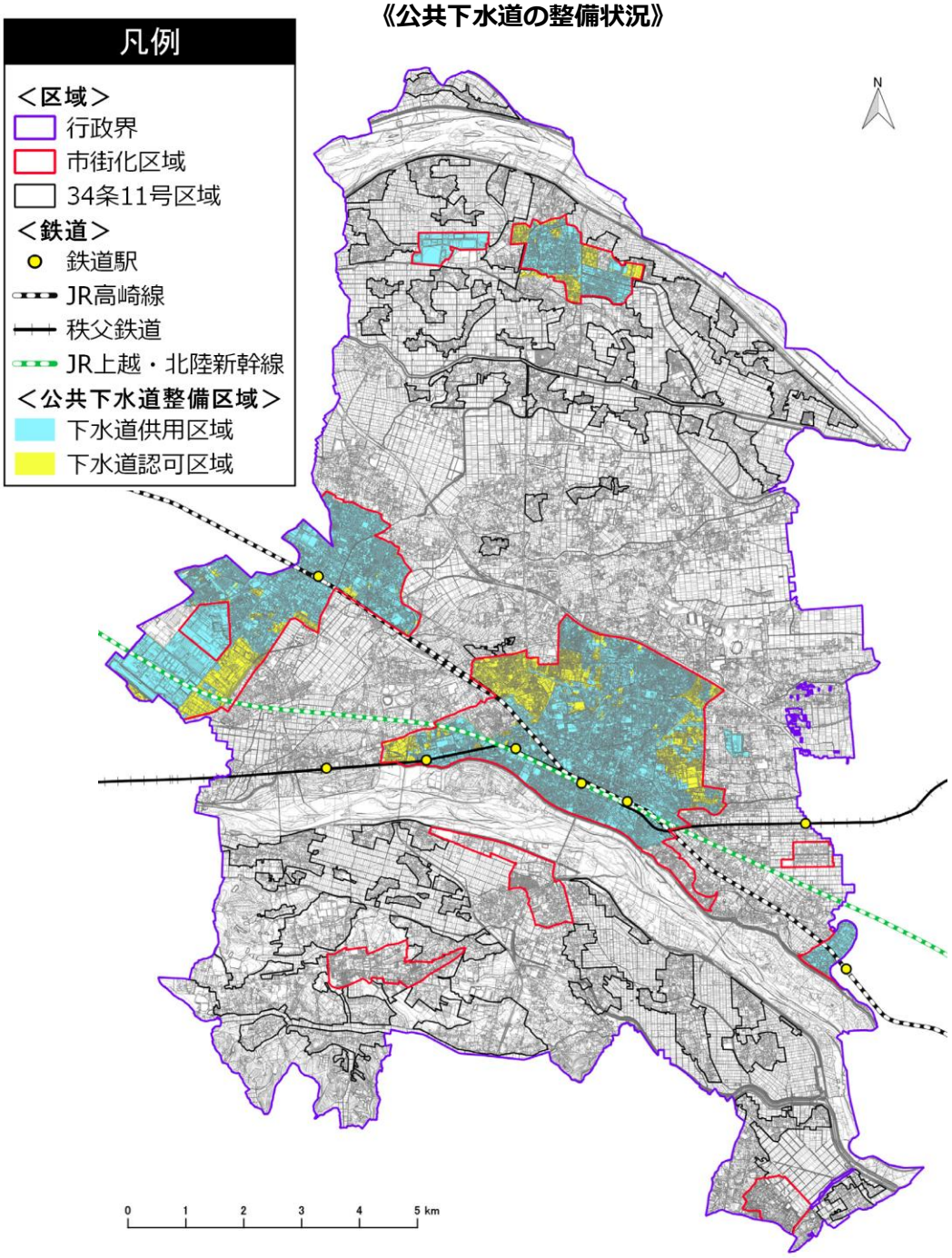


出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査（R2.3）

3）公共下水道

荒川左岸側の市街化区域の約７割が下水道供用区域となっています。
今後の整備が予定されている認可区域を含めれば、約９割となる見込みです。

《公共下水道の整備状況》



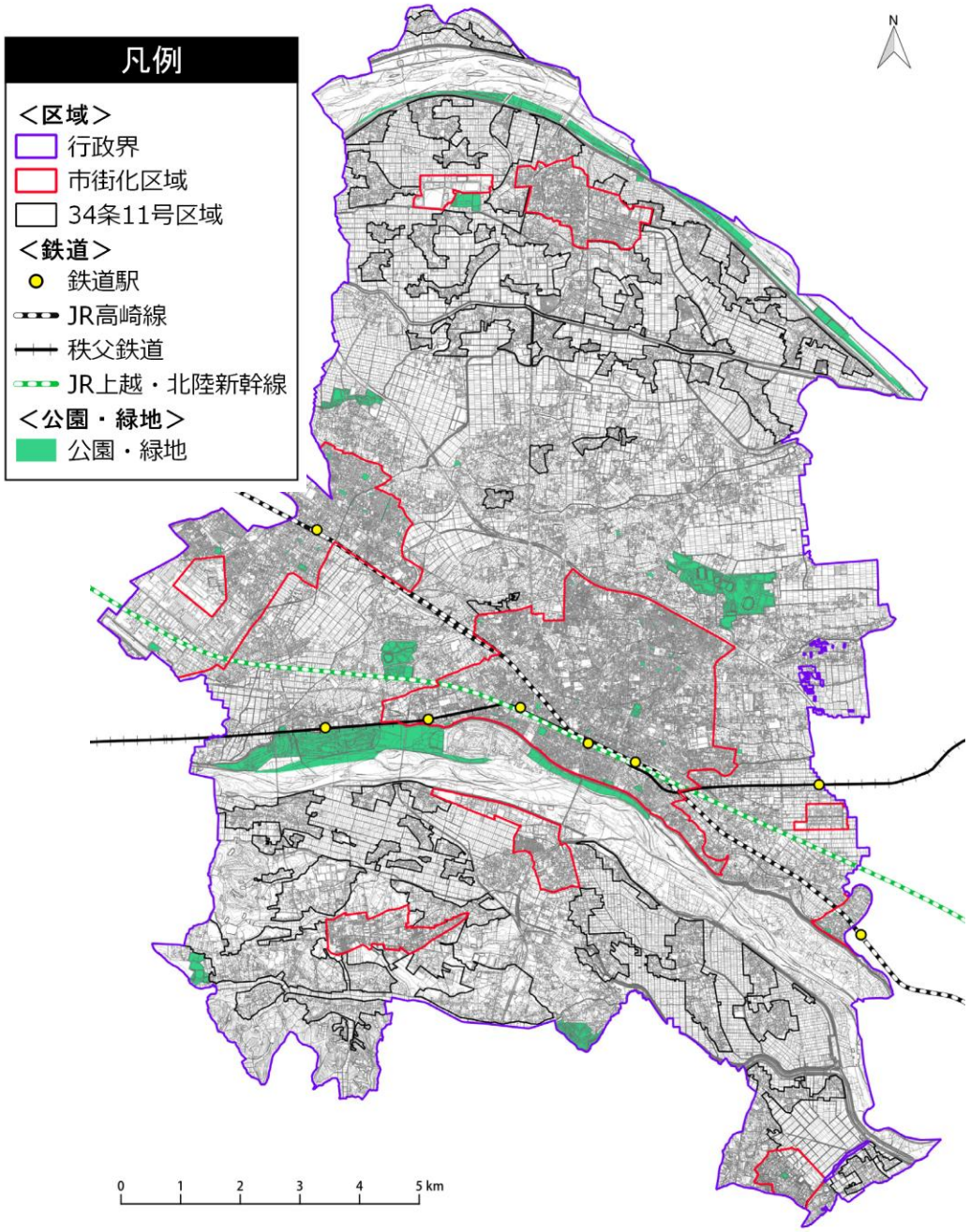
出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査（R2.3）

4）公園・緑地

大規模な公園として、市東部に熊谷スポーツ文化公園が立地しており、荒川河川敷には荒川大麻生公園、利根川河川敷には利根川総合運動公園が立地しています。

また、市中央には中央公園、市西部には熊谷さくら運動公園や別府沼公園、市南西部には江南総合公園、市北部には妻沼運動公園など、各地域に様々な公園が立地しています。

《公園・緑地の立地状況》



出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査（R2.3）

（４）災害危険性

１）洪水浸水深（想定最大規模）

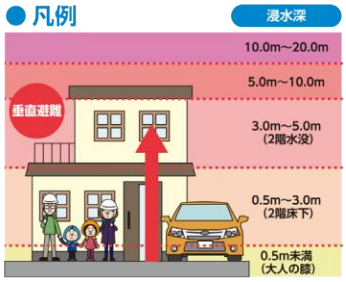
妻沼小島地区、福川周辺及び大里地域においては、住宅等の３階以上にも被害が及ぶ浸水深 5mを超える想定の区域が多く見られます。

市街化区域でも妻沼地区や久下地区では、住宅等の２階に浸水が及ぶ浸水深 3m以上の区域が広範囲にわたり見られます。

また、これらの地区では洪水浸水継続時間が 72 時間以上となっている地区が多く、他の市街化区域が 12 時間未満となっているのに対し、長期間の浸水継続時間※が予測されます。

※浸水深が 50 ㎝になってから 50 ㎝を下回るまでの時間

《浸水深と建物階数の関係性》



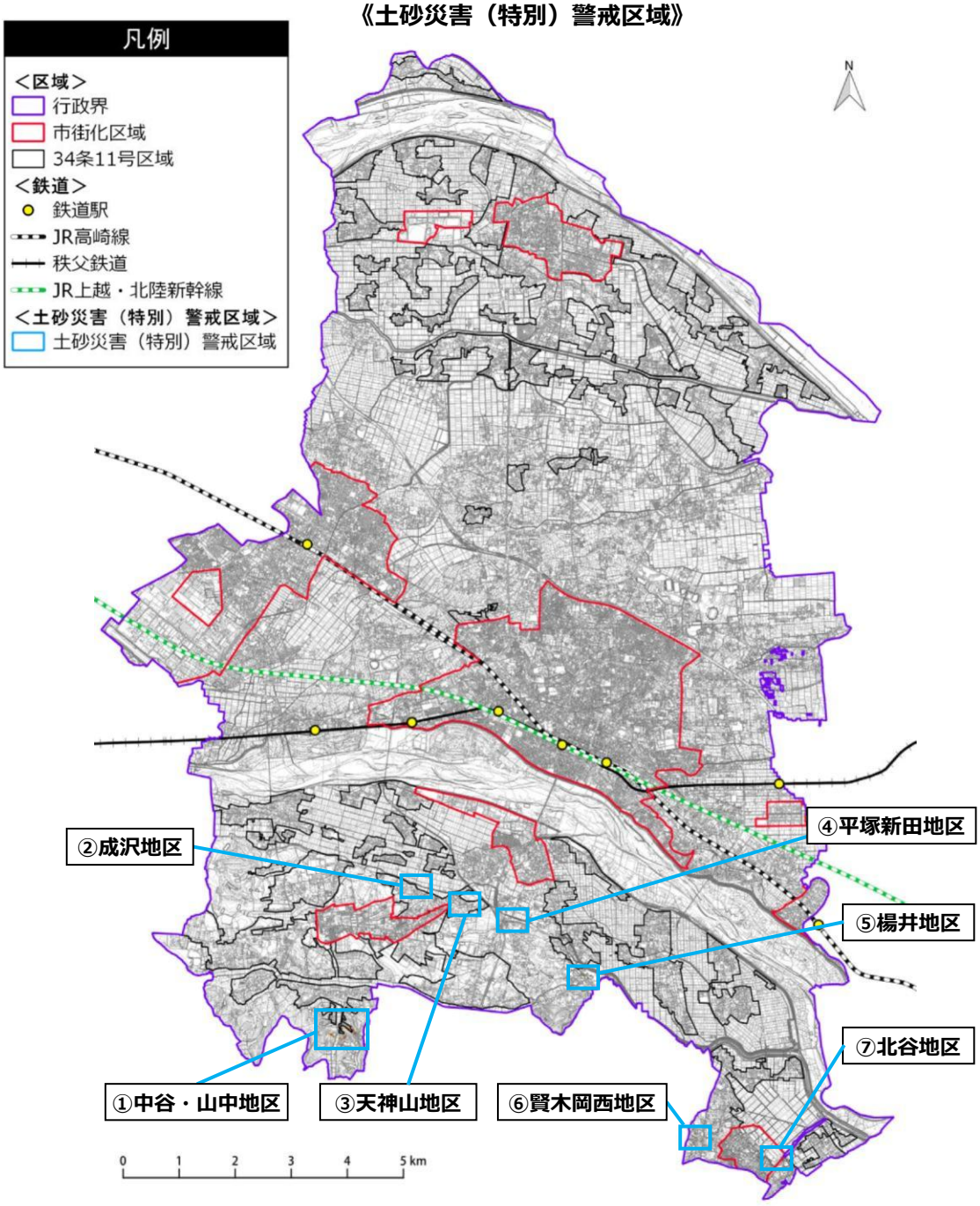
《想定最大規模　浸水深》

出典：熊谷市ハザードマップ（R2.12）

2）土砂災害（特別）警戒区域

土砂災害（特別）警戒区域は、市南部において 15 箇所（7 地区）指定されていますが、全て市街化調整区域で、いずれも小規模な範囲となっています。

《土砂災害（特別）警戒区域》



出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査（R2.3）

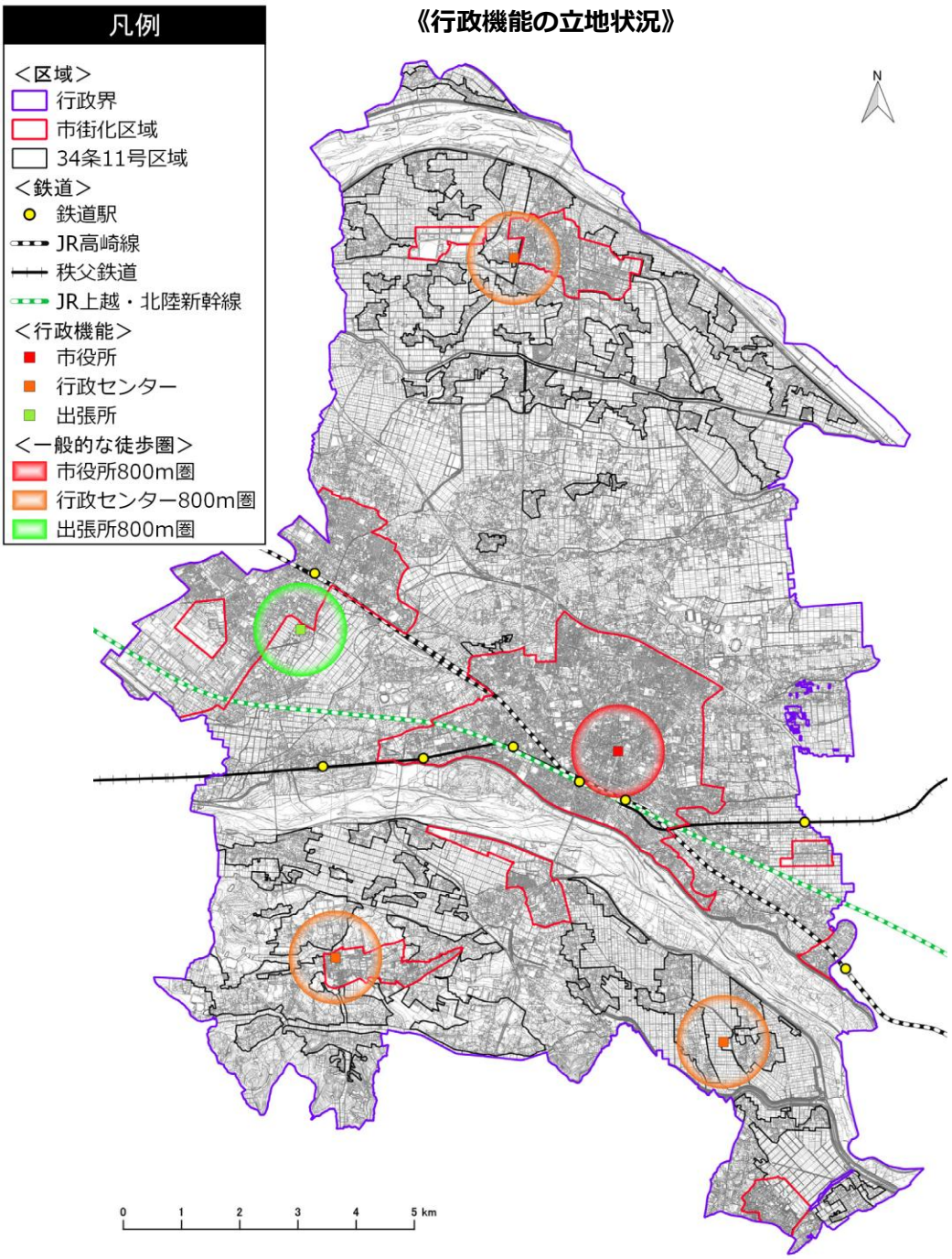
（５）都市機能施設

１）行政機能

行政機能の立地状況は、市役所が 1 施設、行政センターが 3 施設、出張所が 1 施設となっています。

平成 27（2015）年の国勢調査を基に算出した行政機能の一般的な徒歩圏に居住している人口は、23,827 人となっており、全市民の 12.0%のカバーにとどまりますが、コンビニエンスストアでの住民票交付等一部のサービスの対応、行政手続きのオンライン化の推進等により、遠方の施設に赴くことなく手続きを行える環境整備が進められています。

《行政機能の立地状況》



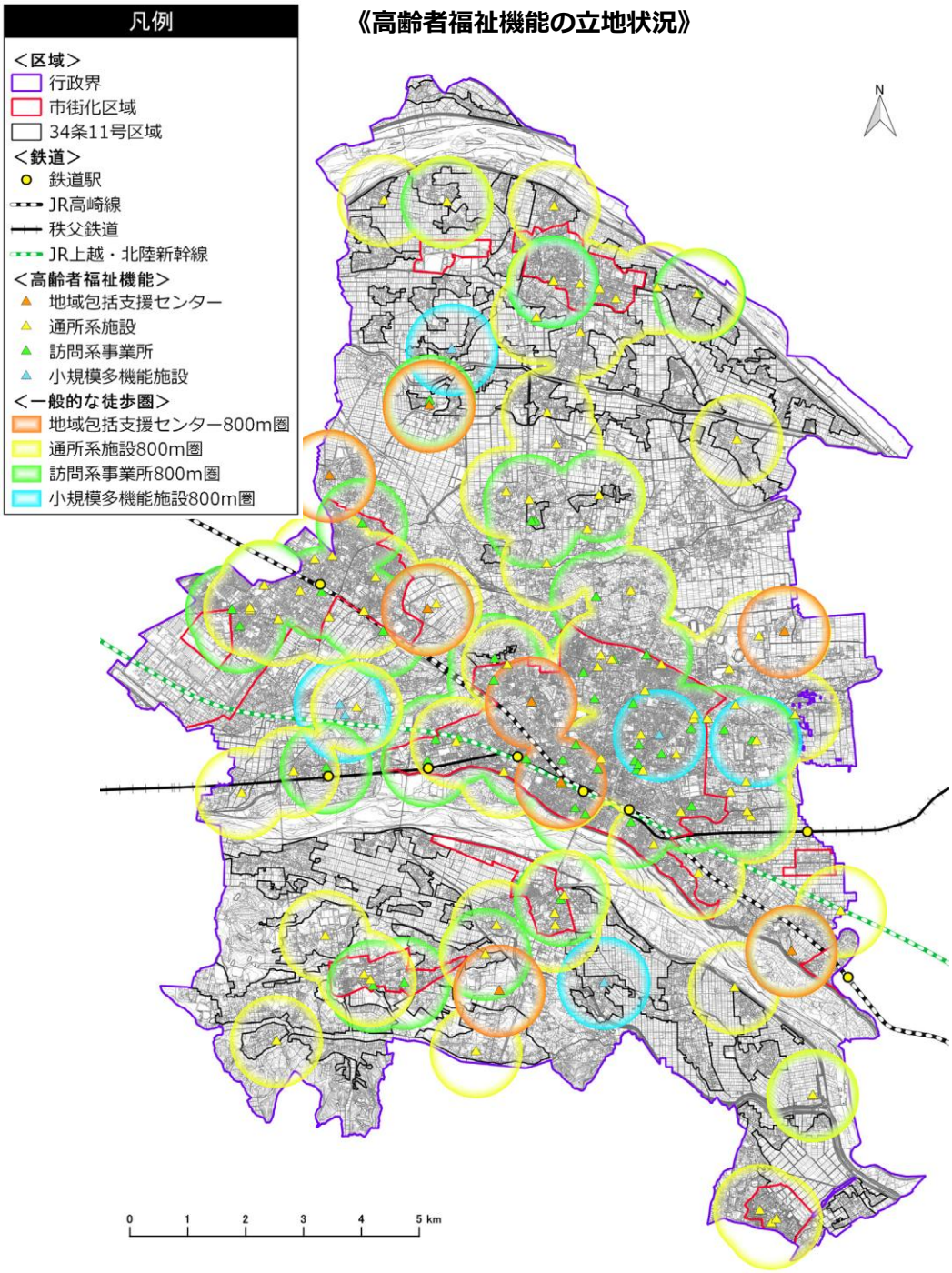
出典：熊谷市公共施設白書（H29.9）

2）高齢者福祉機能

高齢者福祉機能の立地状況は、地域包括支援センターが 8 施設、通所系施設が 87 施設、訪問系事業所が 59 施設、小規模多機能施設が 7 施設となっています。

平成 27（2015）年の国勢調査を基に算出した高齢者福祉機能の一般的な徒歩圏に居住している人口は、172,561 人となっており、全市民の 86.8%をカバーしています。

《高齢者福祉機能の立地状況》



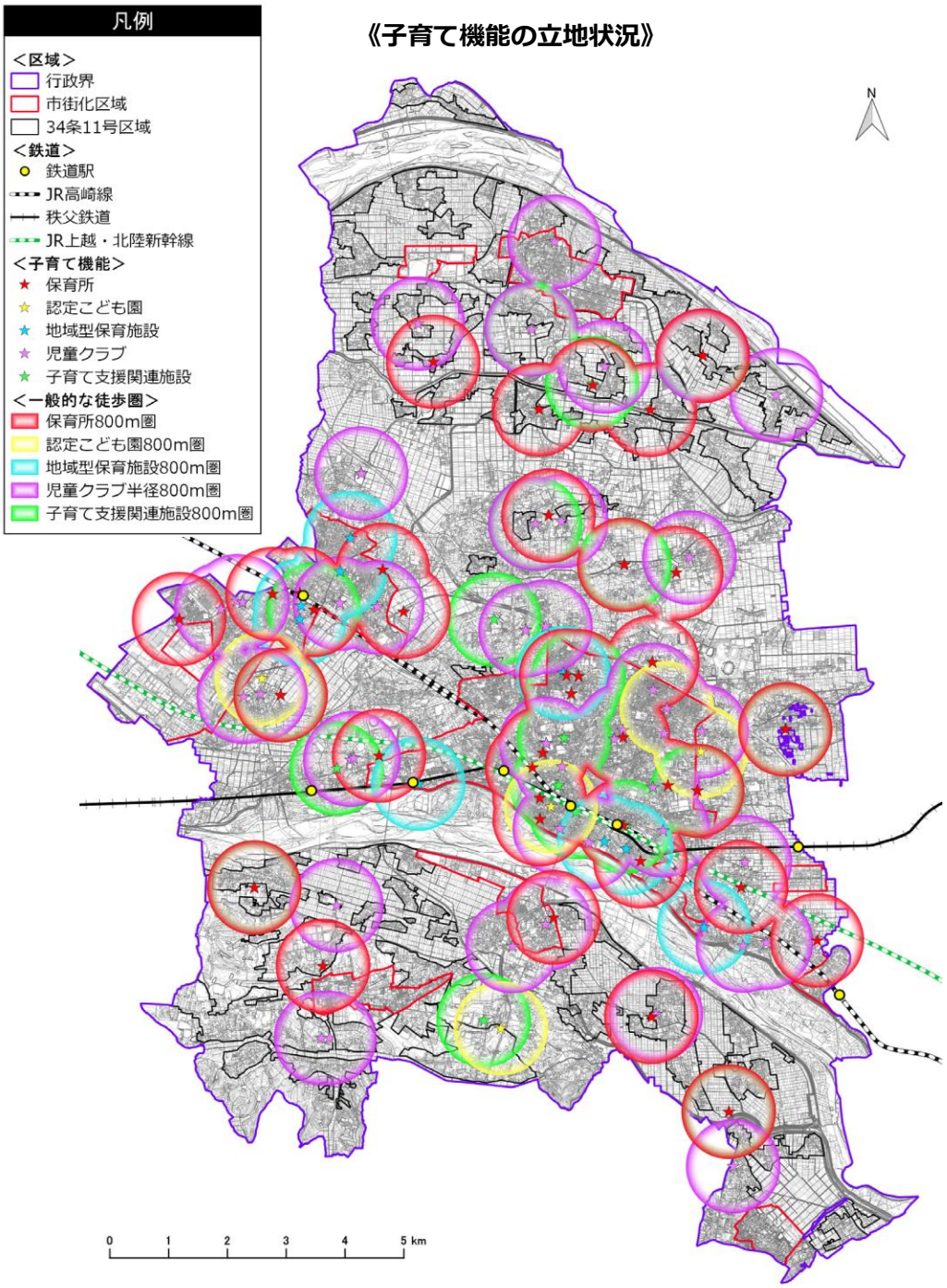
出典：介護保険サービス提供事業者一覧（大里広域市町村圏組合（R3.11））

3）子育て機能

子育て機能の立地状況は、保育所が 37 施設、認定こども園が 5 施設、地域型保育施設が 9 施設、児童クラブが 58 施設、子育て支援関連施設が 21 施設となっています。

平成 27（2015）年の国勢調査を基に算出した子育て機能の一般的な徒歩圏に居住している人口は、157,358 人となっており、全市民の 79.2%をカバーしています。

《子育て機能の立地状況》



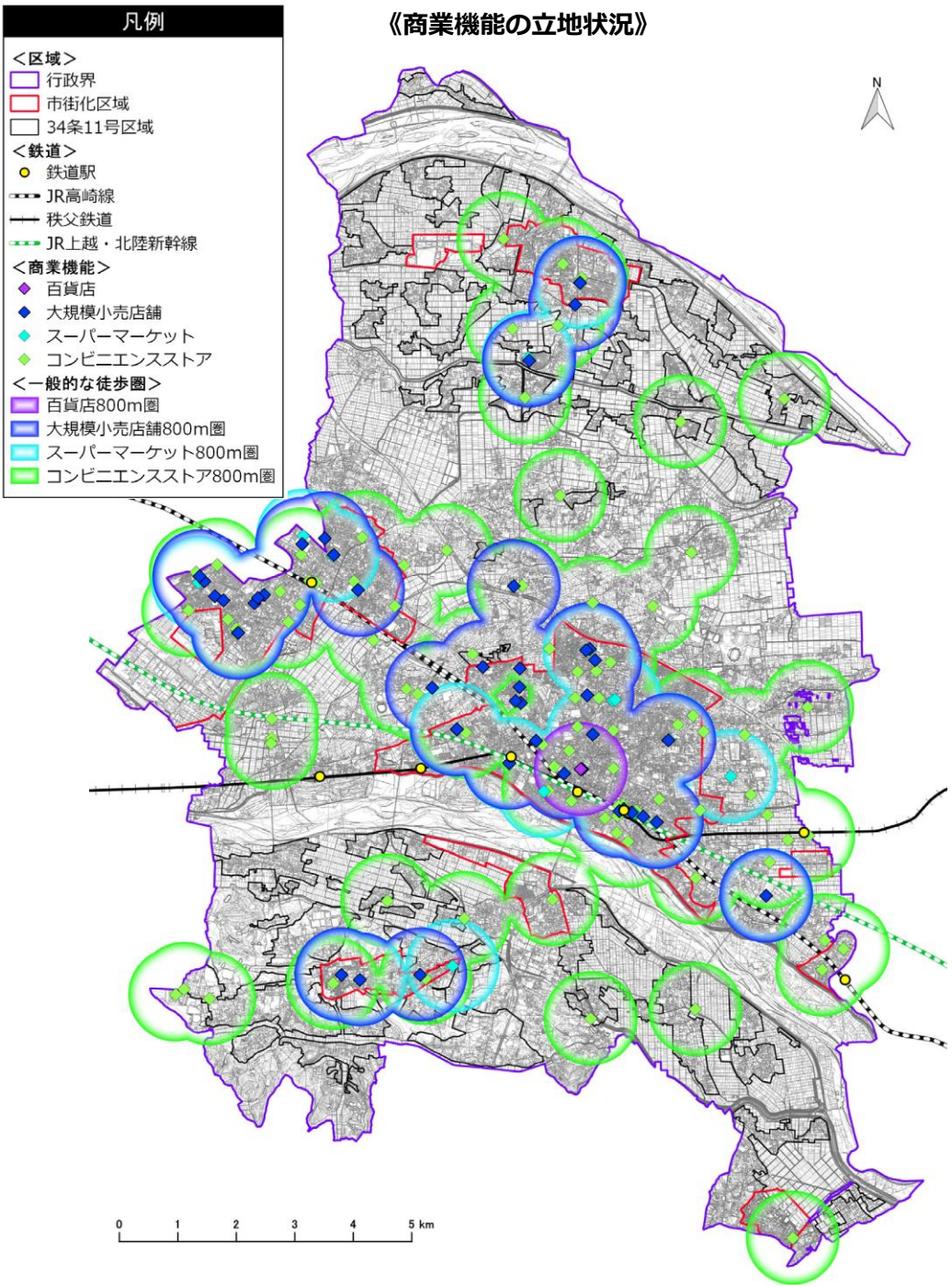
出典：熊谷市 HP、くまがや子育てマップ（全て R3.11）

4）商業機能

商業機能の立地状況は、百貨店が 1 施設、大規模小売店舗が 42 施設、スーパーマーケットが 28 施設、コンビニエンスストアが 85 施設となっています。

平成 27（2015）年の国勢調査を基に算出した商業機能の一般的な徒歩圏に居住している人口は、166,363 人となっており、全市民の 83.7%をカバーしています。

《商業機能の立地状況》



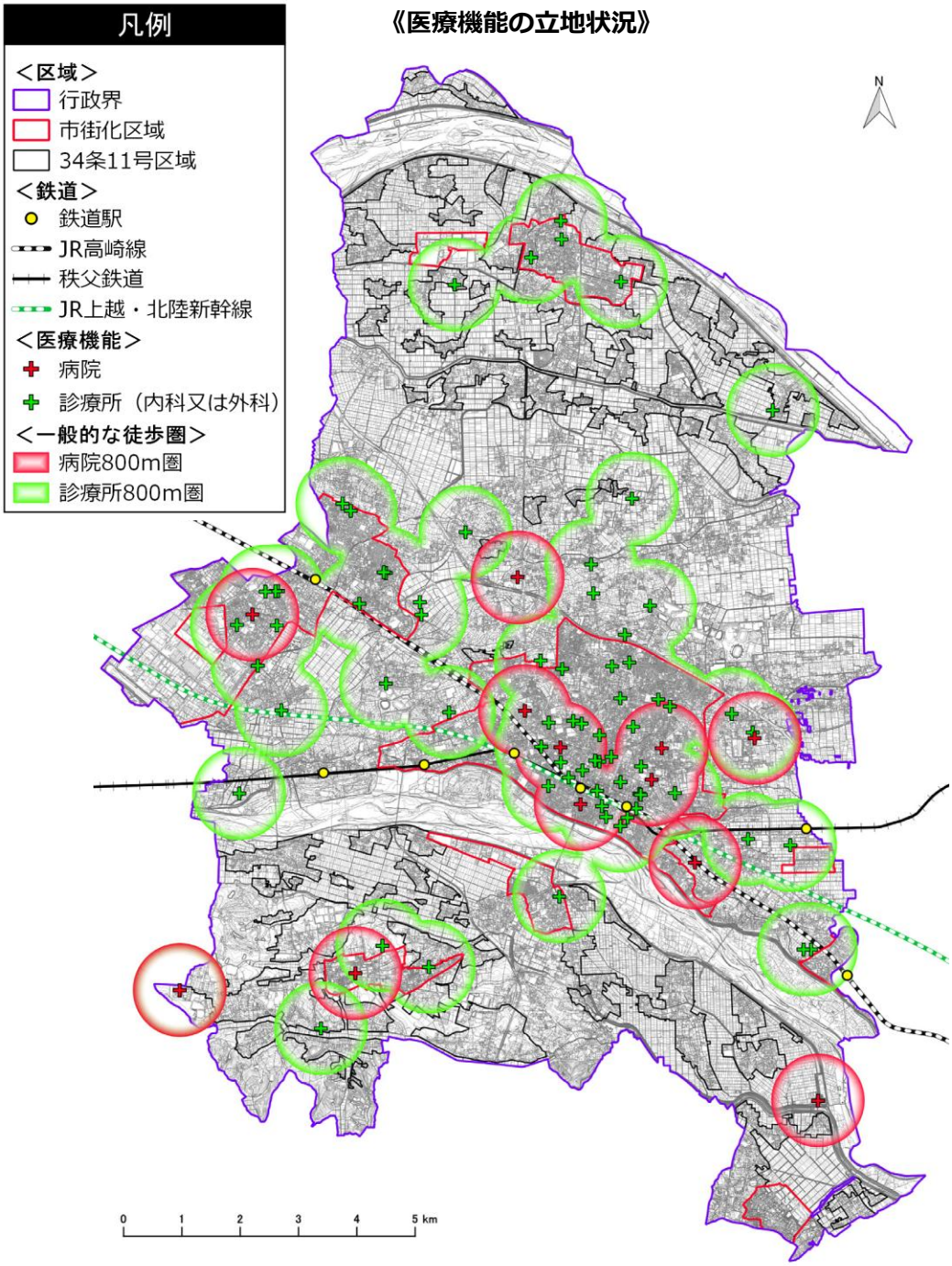
出典：日本百貨店協会 HP、埼玉県 HP、スーパーマーケットマップ、i タウンページ（全て R3.11）

5）医療機能

医療機能の立地状況は、病院が 12 施設、診療所（診療科目に内科又は外科を含む）が 70 施設となっています。

平成 27（2015）年の国勢調査を基に算出した医療機能の一般的な徒歩圏に居住している人口は、148,306 人となっており、全市民の 74.6%をカバーしています。

《医療機能の立地状況》



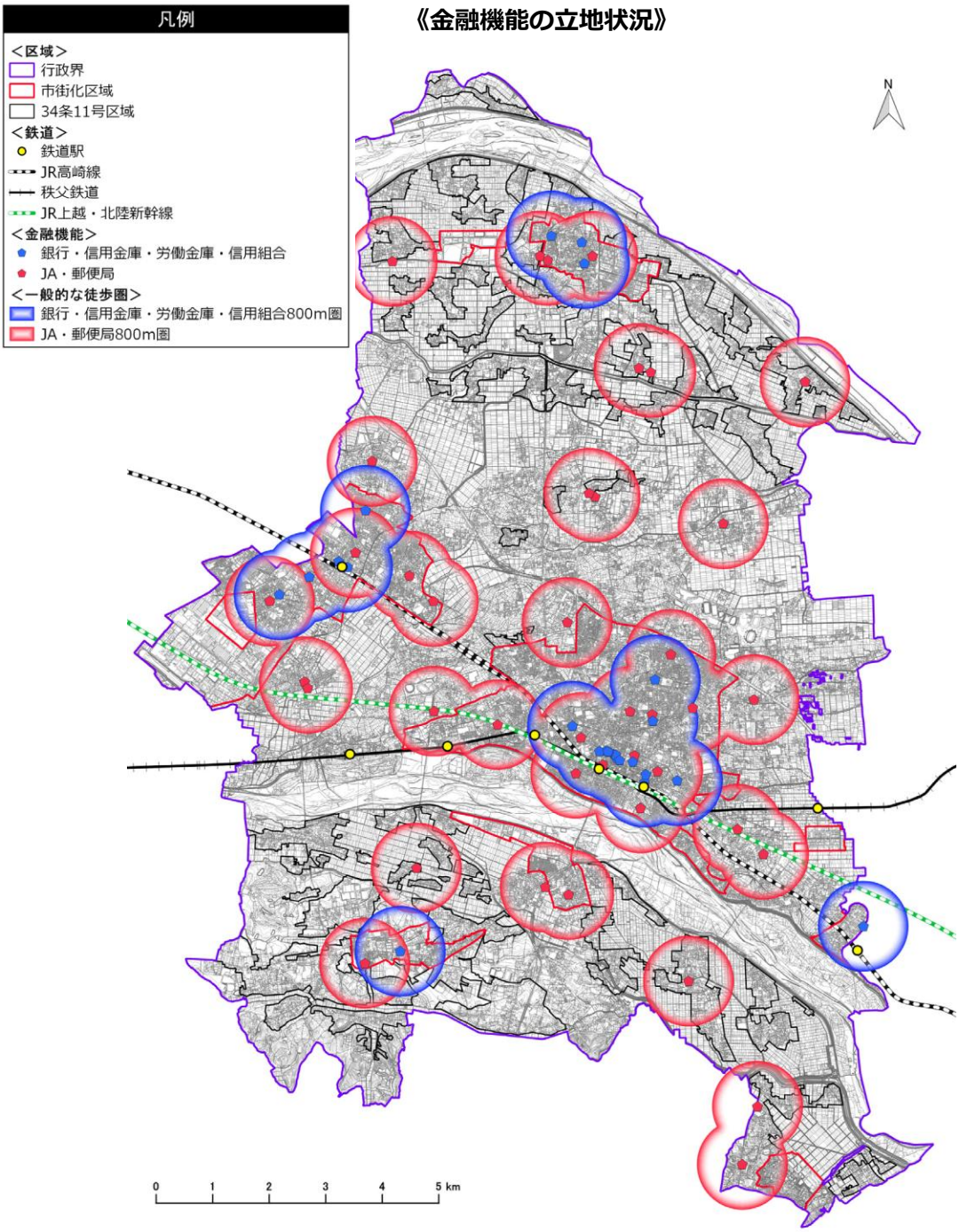
出典：埼玉県 HP、埼玉県医療機能情報提供システム（全て R3.11）

6）金融機能

金融機能の立地状況は、銀行・信用金庫・労働金庫・信用組合が 25 施設、JA・郵便局が 40 施設となっています。

平成 27（2015）年の国勢調査を基に算出した金融機能の一般的な徒歩圏に居住している人口は、141,294 人となっており、全市民の 71.1%をカバーしています。

《金融機能の立地状況》



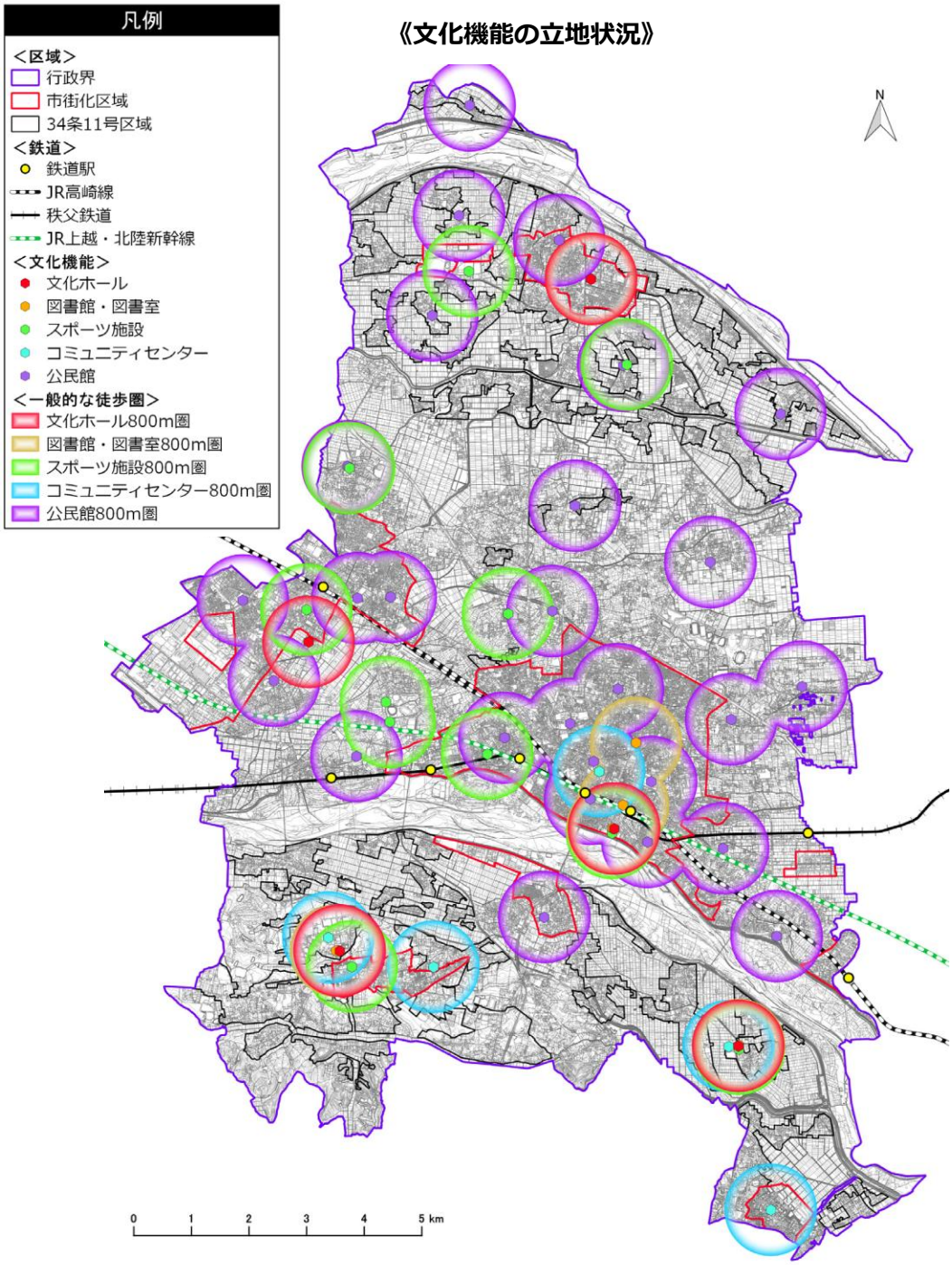
出典：全国銀行 ATM マップ（R3.11）

7）文化機能

文化機能の立地状況は、文化ホールが 5 施設、図書館・図書室が 6 施設、スポーツ施設（地域体育館・屋内スポーツ施設）が 11 施設、コミュニティセンターが 5 施設、公民館が 28 施設となっています。

平成 27（2015）年の国勢調査を基に算出した文化機能の一般的な徒歩圏に居住している人口は、134,999 人となっており、全市民の 67.9%をカバーしています。

《文化機能の立地状況》



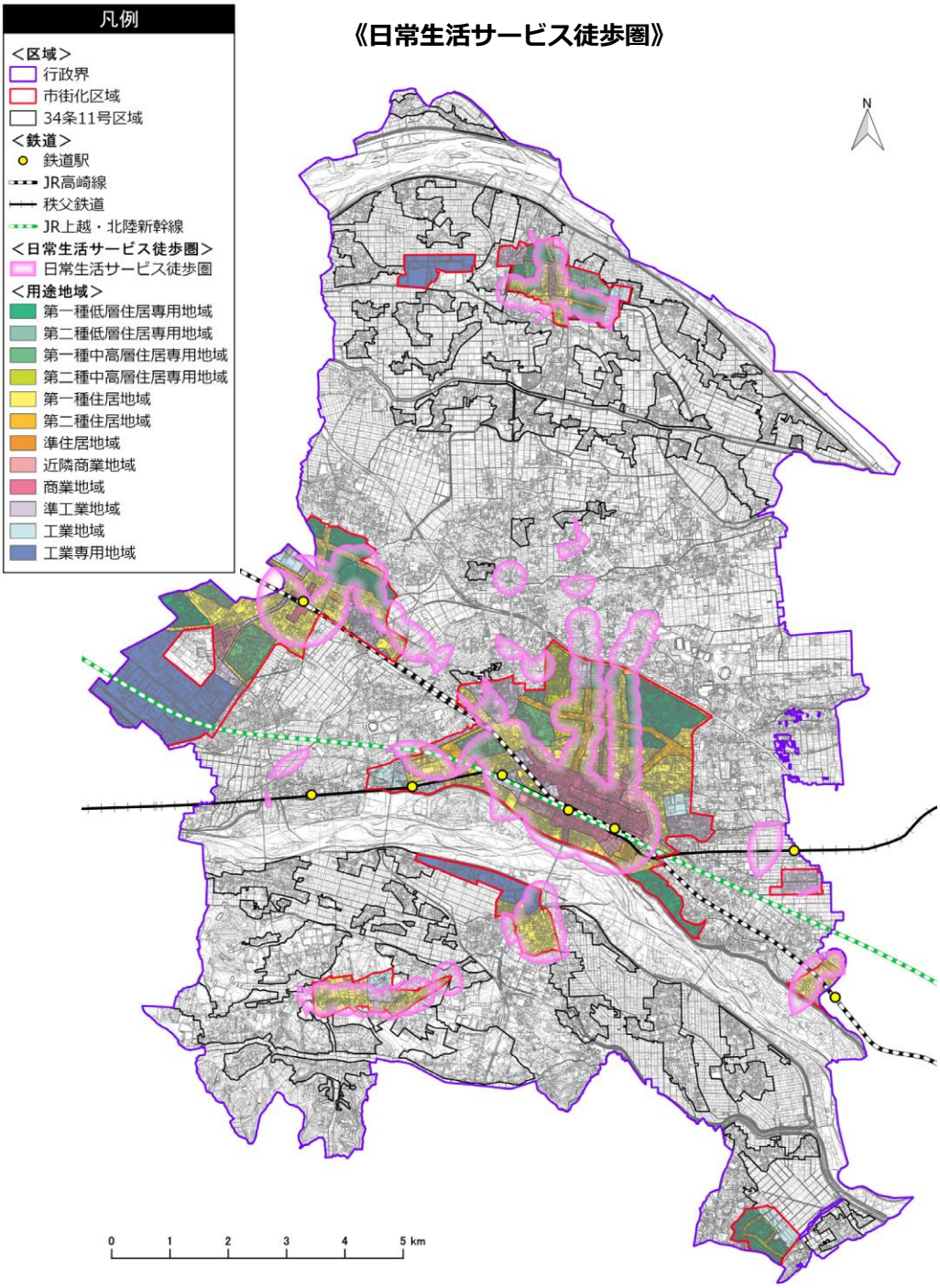
出典：熊谷市公共施設白書（H29.9）

【参考】日常生活サービス徒歩圏

都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）では、医療機能、福祉機能（本市では高齢者福祉機能として設定）、商業機能、基幹的公共交通（鉄道又は 1 日片道当たり 30 本以上の運行頻度のバス路線）の一般的な徒歩圏が重なるエリアを日常生活サービスが享受できるエリアとしています。

平成 27（2015）年の国勢調査を基に算出した日常生活サービス徒歩圏に居住している人口は、74,068 人となっており、全市民の 37.3%をカバーしています。

《日常生活サービス徒歩圏》



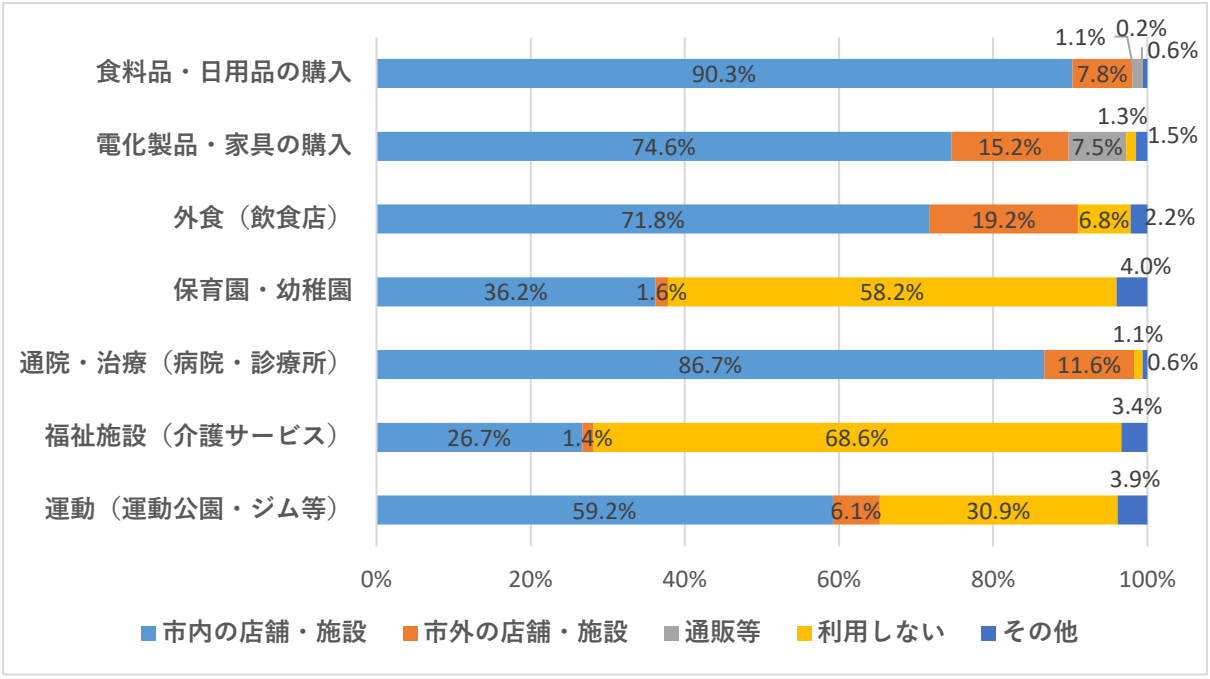
出典：介護保険サービス提供事業者一覧（大里広域市町村圏組合）、日本百貨店協会 HP、埼玉県 HP、スーパーマーケットマップ、i タウンページ、埼玉県医療機能情報提供システム、熊谷市バスマップ、国際十王交通 HP、深谷観光バス HP、朝日自動車 HP、矢島タクシーHP（全て R3.11）

【参考】熊谷市まちづくりに関するアンケート調査（R1）

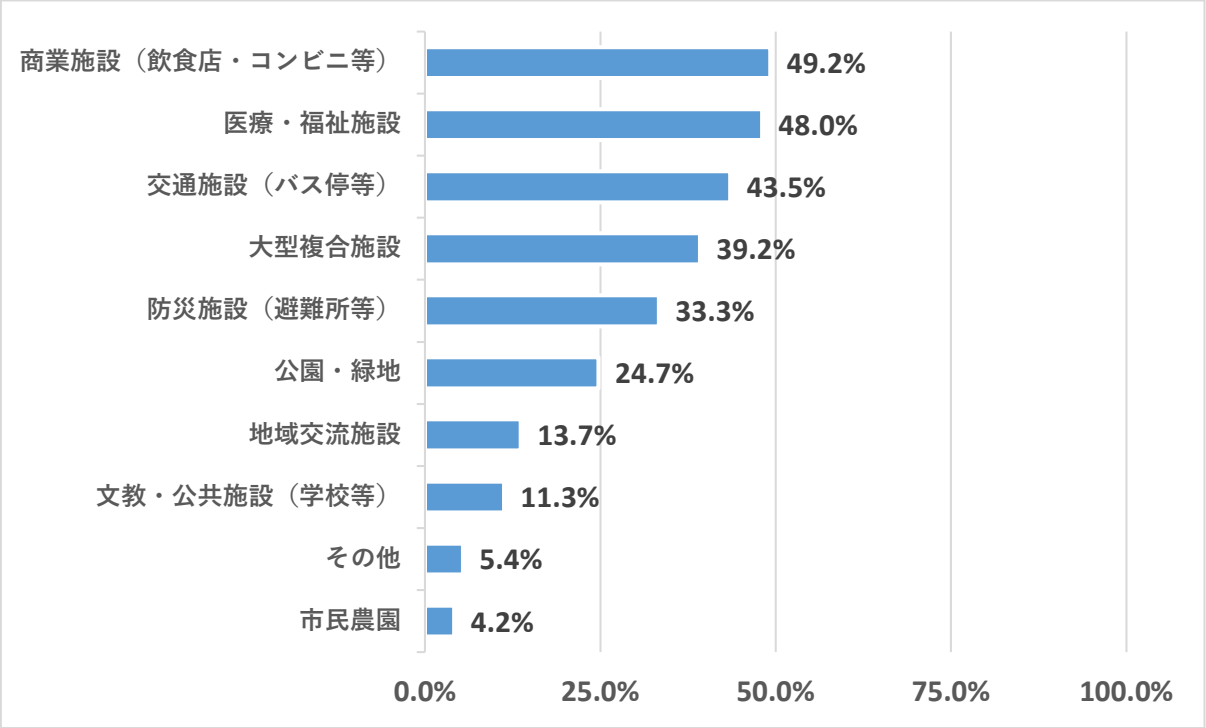
日常生活で利用する施設や買い物の場所は、全項目において、「市外の店舗・施設」よりも「市内の店舗・施設」が多くなっています。

生活・住環境の向上のために身近にあると良い施設は、「商業施設（飲食店・コンビニ等）」が最も多く、次いで「医療・福祉施設」が多くなっています。

《「日常生活で利用する施設や買い物の場所」の集計結果》



《「生活・住環境の向上のために身近にあると良い施設」の集計結果》



（6）公共交通

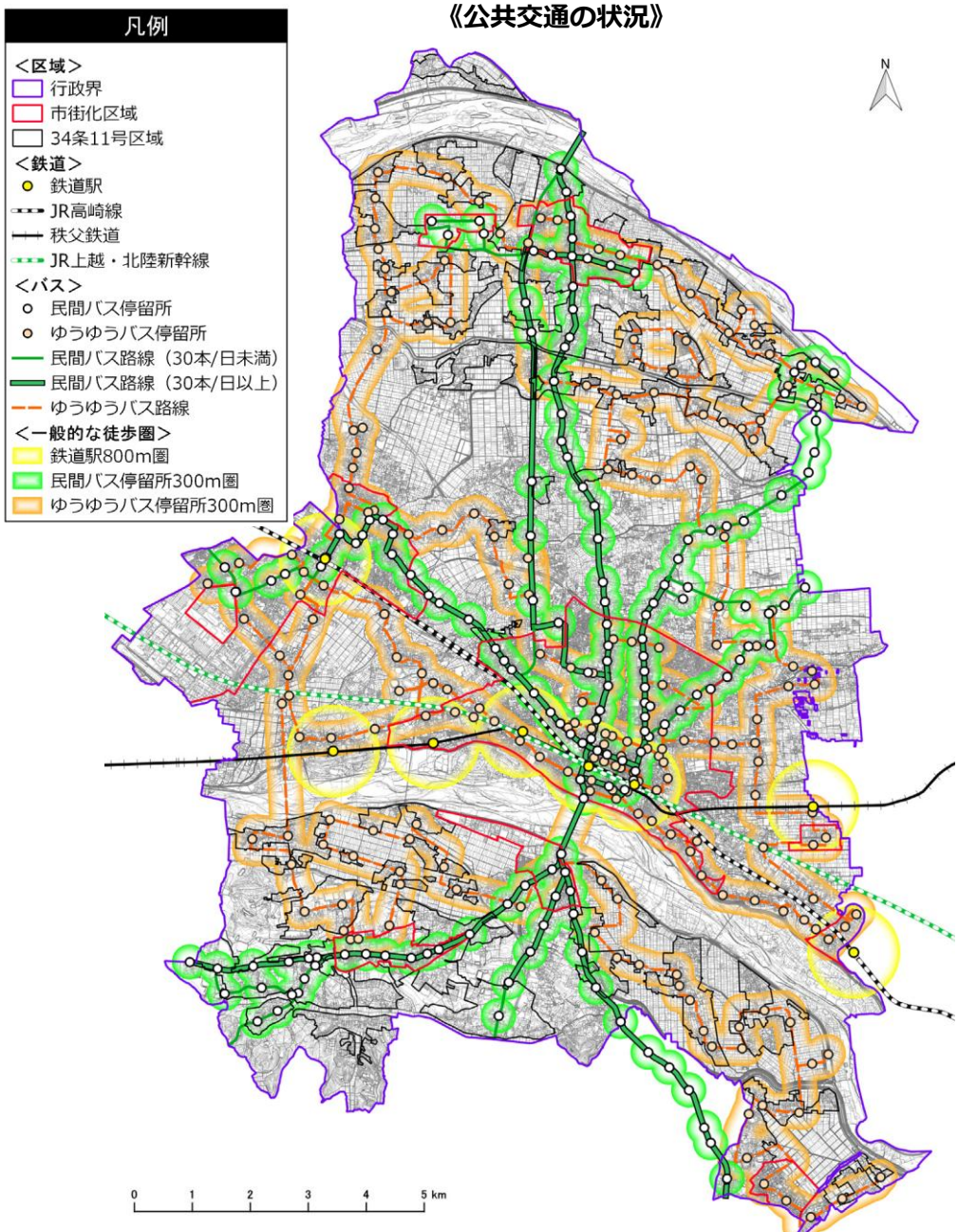
1）鉄道・バス

鉄道は JR 上越・北陸新幹線、JR 高崎線及び秩父鉄道が運行しており、市内には駅が 7 つ立地していることに加え、久下地区の最寄りには行田駅が立地しています。

バスは熊谷駅を中心とした民間バス路線網が形成されており、それらの路線の空白地域を補うようにゆうゆうバスが運行しています。

平成 27（2015）年の国勢調査を基に算出した鉄道・バスの一般的な徒歩圏に居住している人口は、159,040 人となっており、全市民の 80.0%をカバーしています。

《公共交通の状況》



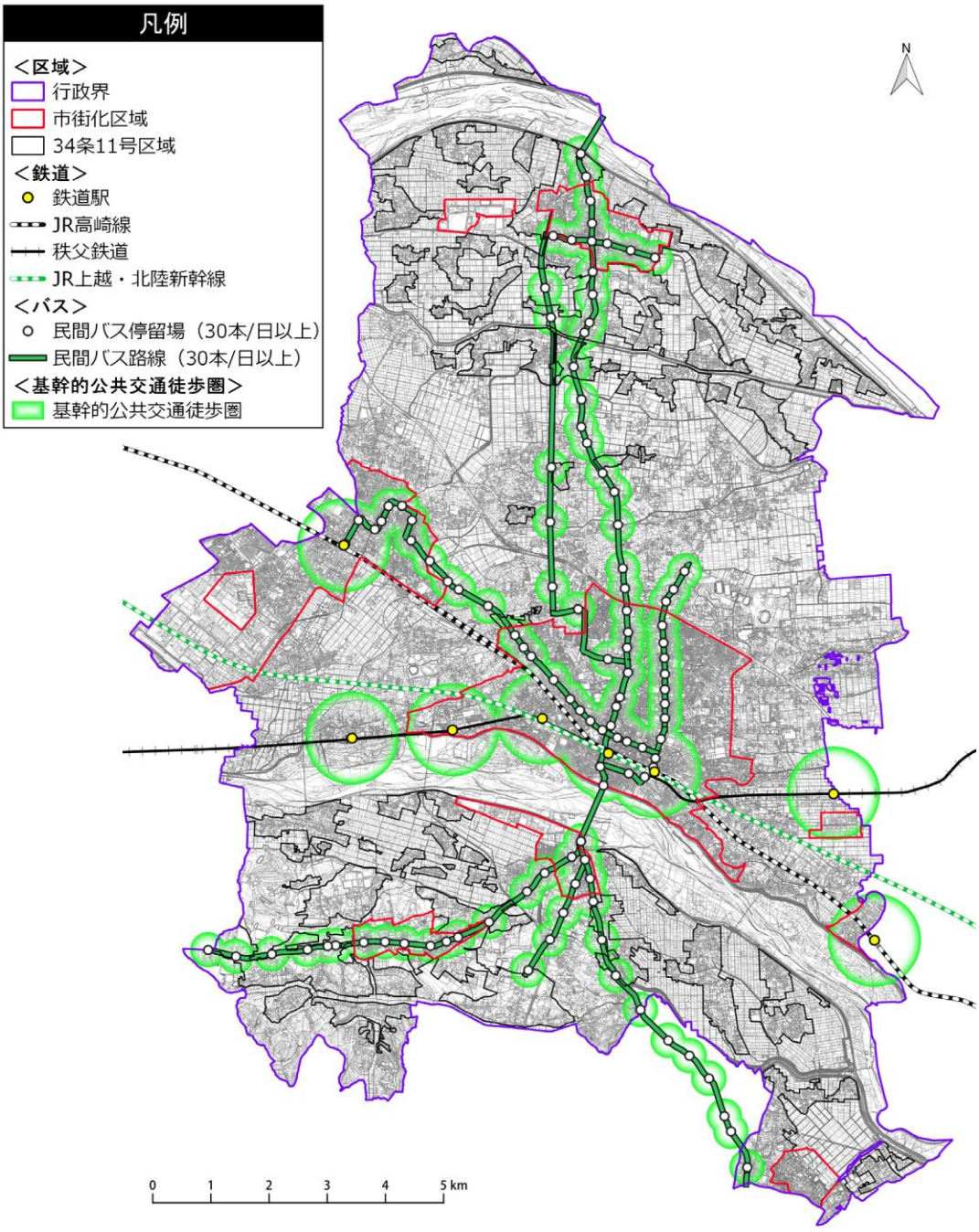
出典：熊谷市バスマップ、国際十王交通 HP、深谷観光バス HP、朝日自動車 HP、矢島タクシーHP （全て R3.11）

2）基幹的公共交通（鉄道又は 1 日片道当たり 30 本以上の運行頻度のバス路線）

本市では、各鉄道及び籠原駅、妻沼地区、熊谷スポーツ文化公園、県立循環器呼吸器病センター、立正大学、冑山（終点が東松山駅）方面に向かうバス路線が基幹的公共交通に該当します。

平成 27（2015）年の国勢調査を基に算出した基幹的公共交通徒歩圏に居住している人口は、86,845 人となっており、全市民の 43.7%をカバーしています。

《基幹的公共交通及び徒歩圏の状況》



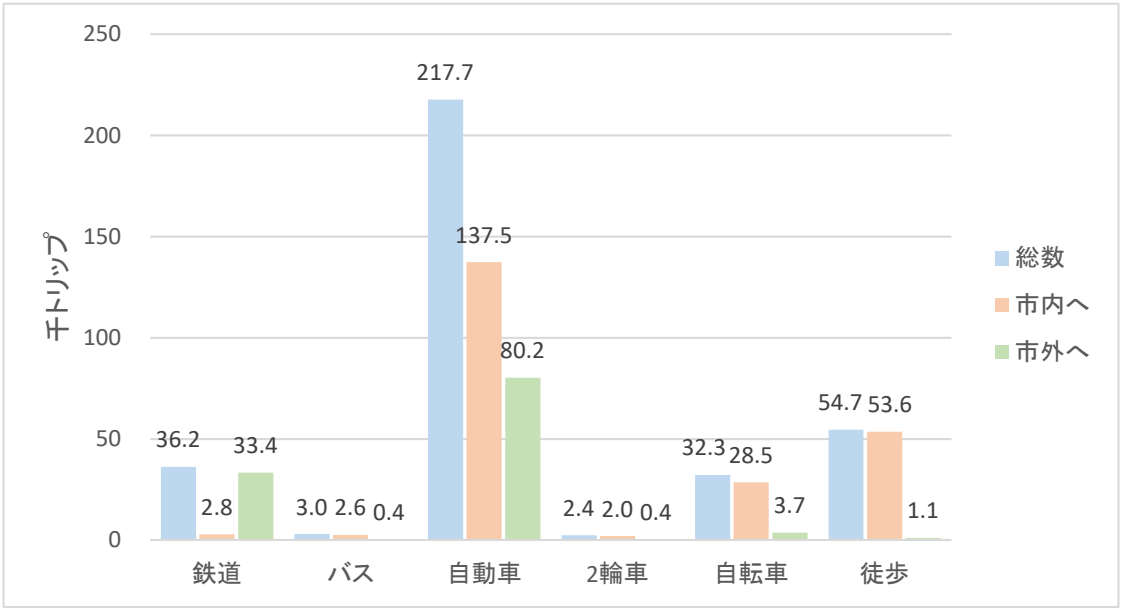
出典：熊谷市バスマップ、国際十王交通 HP、深谷観光バス HP、朝日自動車 HP、矢島タクシーHP （全て R3.11）

【参考】交通機関別発生集中交通量

市内を起点とする移動、市内を終点とする移動、どちらにおいても交通手段は「自動車」が最も多く、次いで多い「徒歩」と比較すると約４倍となっています。

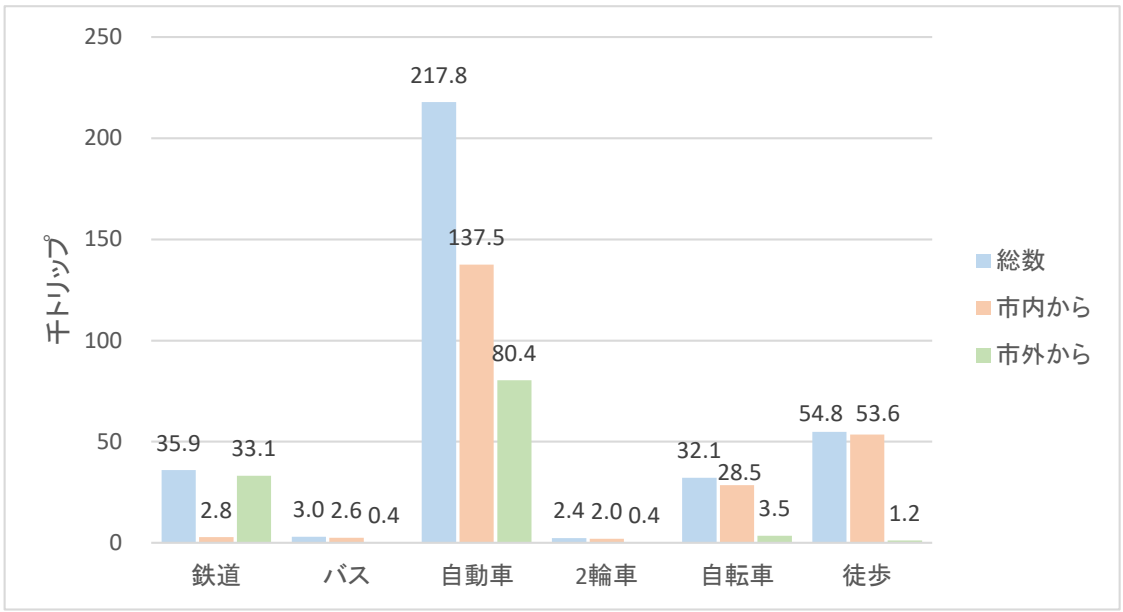
一方、「鉄道」や「バス」といった公共交通の利用は少ない状態となっています。

《市内における交通機関別発生交通量》



出典：平成 30 年首都圏パーソントリップ調査

《市内における交通機関別集中交通量》



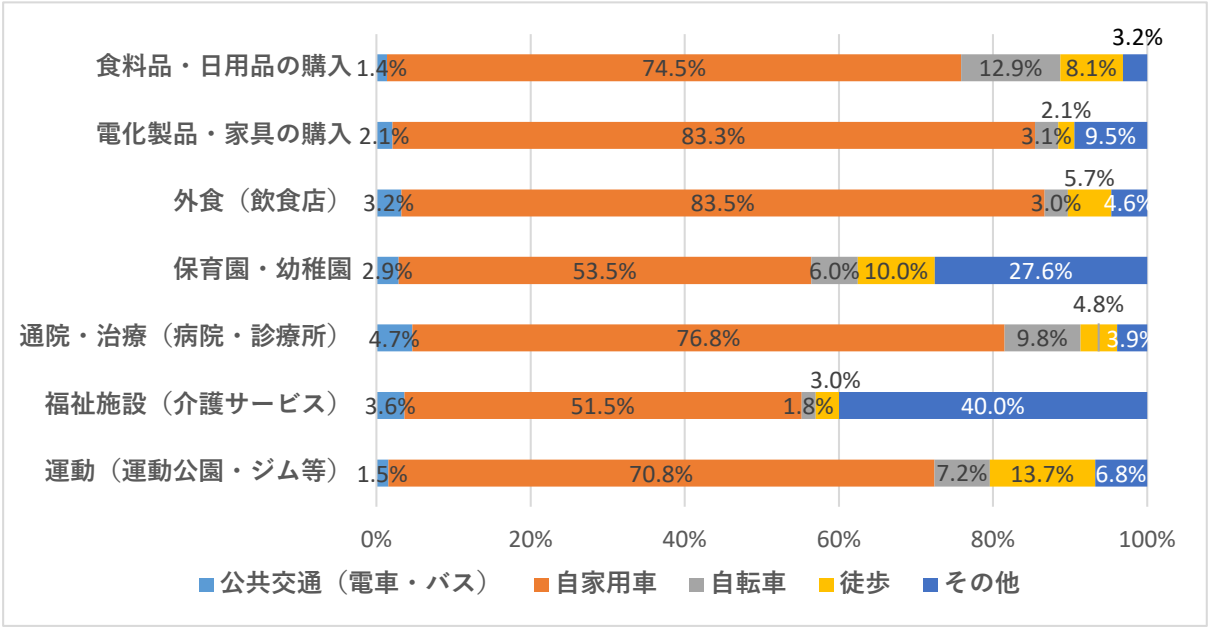
出典：平成 30 年首都圏パーソントリップ調査

【参考】熊谷市まちづくりに関するアンケート調査（R1）

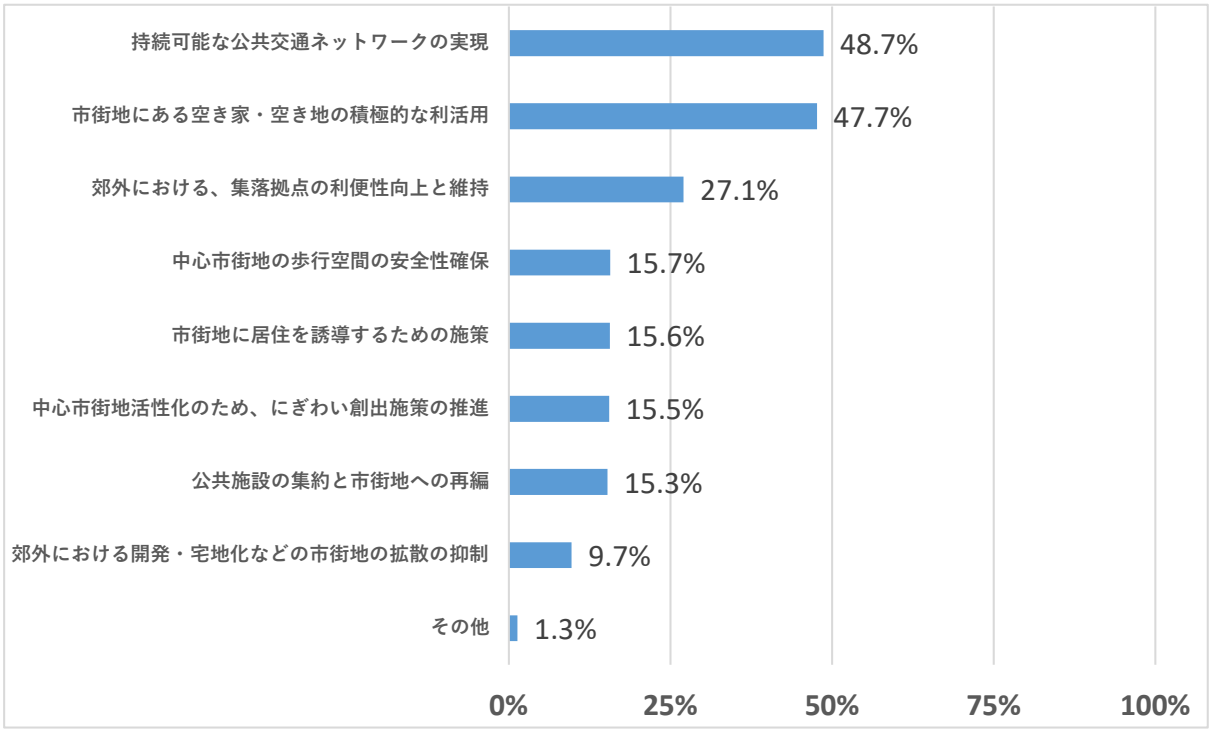
日常生活で利用する施設や買い物のための移動手段は、全項目において「自家用車」が最も多くなっており、一方で「公共交通（電車・バス）」は全項目で回答割合が少なくなっています。

コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりについて重視すべきものについては、「持続可能な交通ネットワークの実現」が最も多く、次いで「市街地にある空き家・空き地の積極的な利活用」となっています。

《「日常生活で利用する施設や買い物のための移動手段」の集計結果》



《「コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりについて重視すべきもの」の集計結果》



（７）財政

１）歳入状況

平成 19（2007）年度から令和元（2019）年度にかけて、歳入総額は増加していますが、自主財源の割合は 68.2%から 60.3%に減少しており、その中でも市税の減少幅が大きく 326.1 億円から 14.9 億円減少して、311.2 億円となっています。

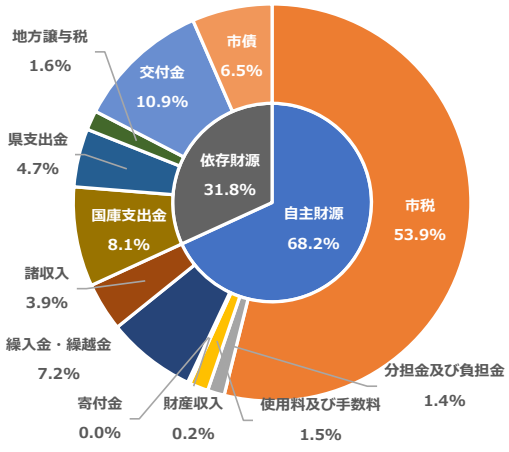
《歳入状況(平成 19（2007）年度)》

項目		歳入額（億円）
自主財源		412.5
	市税	326.1
	分担金及び負担金	8.3
	使用料及び手数料	9.3
	財産収入	1.1
	寄付金	0.1
	繰入金・繰越金	43.7
	諸収入	23.9
依存財源		192.7
	国庫支出金	49.1
	県支出金	28.7
	地方譲与税	9.6
	交付金	65.9
	市債	39.4
合計		605.2

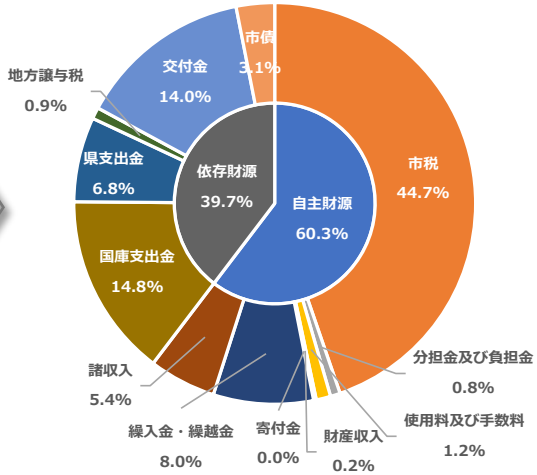
《歳入状況(令和元年（2019）年度)》

項目		歳入額（億円）
自主財源		419.9
	市税	311.2
	分担金及び負担金	5.5
	使用料及び手数料	8.1
	財産収入	1.2
	寄付金	0.3
	繰入金・繰越金	56.0
	諸収入	37.6
依存財源		275.9
	国庫支出金	102.9
	県支出金	47.5
	地方譲与税	6.4
	交付金	97.6
	市債	21.5
合計		695.8

《歳入状況の割合(平成 19（2007）年度)》



《歳入状況の割合(令和元年（2019）年度)》



出典：熊谷市一般会計・特別会計歳入歳出決算書

2）歳出状況

平成 19（2007）年度から令和元（2019）年度にかけて、歳出総額のうち民生費の割合が 27.6%から 42.5%と大幅に増加しており、金額で見ると 114.9 億円増加し約 1.7 倍となっています。

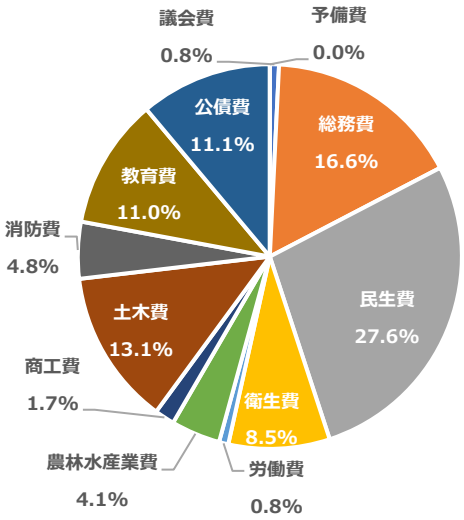
《歳出状況(平成 19（2007）年度)》

項目	歳出額（億円）
議会費	4.4
総務費	95.0
民生費	157.9
衛生費	48.8
労働費	4.5
農林水産業費	23.7
商工費	9.6
土木費	74.8
消防費	27.3
教育費	62.8
公債費	63.6
予備費	0
合計	**572.5**

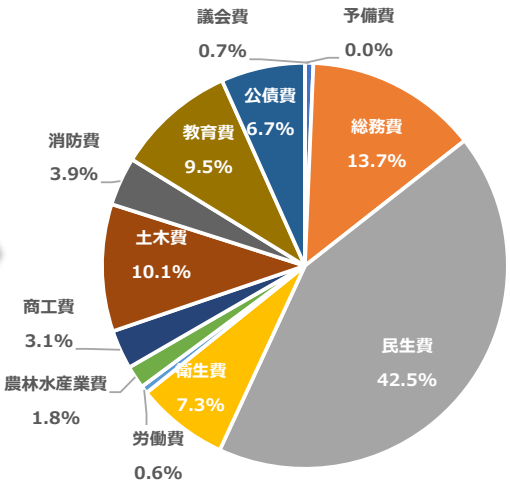
《歳出状況(令和元年（2019）年度)》

項目	歳出額（億円）
議会費	4.3
総務費	88.3
民生費	272.8
衛生費	47.2
労働費	3.9
農林水産業費	11.6
商工費	20.0
土木費	65.1
消防費	24.8
教育費	61.2
公債費	43.0
予備費	0
合計	**642.2**

《歳出状況の割合(平成 19（2007）年度)》



《歳出状況の割合(令和元年（2019）年度)》



出典：熊谷市一般会計・特別会計歳入歳出決算書

2 都市構造上の課題

（1）高い生活利便性を維持するための人口密度の維持

◆工業系用途地域等を除く市街化区域は、商業施設、医療施設、高齢者福祉施設、基幹的公共交通へ徒歩でアクセス可能な「日常生活サービス徒歩圏」に含まれており、高い生活利便性を有しています。

◆人口は平成 12（2000）年をピークに減少傾向にあり、将来人口推計においても人口減少及び人口密度の低下が見込まれ、それらに伴い都市機能施設や公共交通の維持が困難になることが懸念されます。

◆高い生活利便性を維持するために、都市機能施設の維持・充実、新たな居住の誘導などにより、人口密度の維持を図る必要があります。

（2）公共交通の利用促進による交通利便性の維持・充実

◆本市は、鉄道や路線バスといった基幹的公共交通が多くあることに加え、ゆうゆうバスも広域にわたり運行しており、高い交通利便性を有しています。

◆自家用車に大きく依存している本市の特性、将来的な人口減少に伴う利用者の減少を考慮すると、今後、路線数や便数の減少による利便性の低下が懸念されます。一方で高齢者の増加により公共交通へのニーズの高まりも見込まれるため、公共交通の利用を促進し交通利便性の維持・充実を図る必要があります。

（3）水災害に適応した防災性の高い住環境づくり

◆利根川及び荒川の流域となっており、市域の広範囲が浸水想定区域に指定されています。

◆市街化区域においても、妻沼地区、久下地区で住宅等の 2 階に浸水が及ぶ浸水深 3m以上となるエリアが広範囲にわたっています。

◆災害リスクの分析により、地区状況に応じた防災性の高い住環境づくりを進めるとともに、災害リスクの低減が困難なエリアにおいては、人命や財産を守るという考えに基づき居住の抑制を検討する必要があります。

（４）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

◆中心市街地には、百貨店をはじめとした多様な都市機能施設、鉄道とバスの交通結節点である熊谷駅が立地しているため、多くの人々が来街するにぎわいの中心としての役割が求められています。

◆多くの都市機能施設が立地している一方で、小規模な低未利用地や空き家も点在しているため、これらを活用して新たな都市機能施設を誘導することにより、更なるにぎわいの創出を図る必要があります。

（５）既存の都市基盤を有効活用した居住誘導

◆市街化区域では、24 地区の市街地開発事業が完了しているとともに、約 7 割が下水道供用区域となっており、良好な都市基盤を有しています。

◆これらのエリアにおいては、既存の都市基盤を有効活用し、人口密度の維持や新たな居住の誘導を図る必要があります。

（６）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

◆市街化区域ではおおむね都市的土地利用が行われ、特に工業用地は 16.2%を占めており、産業振興だけではなく税収の面においても重要な役割を担っています。

◆市街化調整区域は、おおむね全域が農業振興地域及び農用地区域に指定されていますが、農地転用による宅地化が散発的に行われています。

◆工業等の操業による税収の確保、市街化区域への住宅の立地誘導などにより、適正な土地利用を図る必要があります。

（７）人口減少・高齢化に対応した持続可能な行政経営

◆将来的な人口減少による税収の減少だけではなく、高齢化の進展に伴う民生費の増加が見込まれているため、現在の水準の行政サービスを維持することが困難になることが懸念されます。

◆計画的な都市機能施設の維持・充実及び居住の誘導等により、人口減少や人口密度の低下の抑制、安定的な税収の確保を図るなど、持続可能な行政経営に向けての取組が必要です。

【参考】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。



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・・・

住宅地での災害リスク

市域の広範囲が浸水想定区域に指定されており、多くの住宅地で水害による被害が発生する恐れがあります。



行政サービスの水準の低下

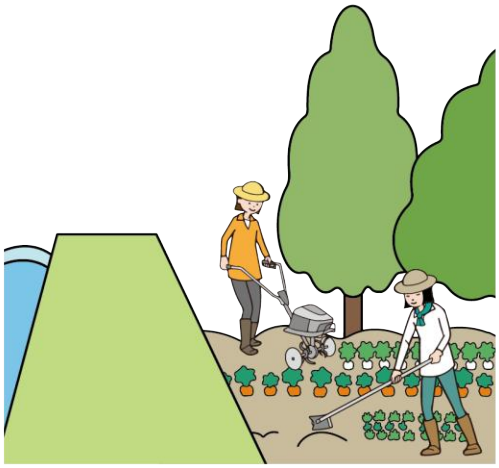
人口減少による税収減少、高齢化の進行に伴う民生費増加により、行政サービスの水準の維持が困難になる恐れがあります。



立地適正化計画により期待される効果

災害リスクの低減・回避

災害リスクの高い区域における住宅の立地抑制や移転等により、災害から人命や財産を守ることが期待されます。



持続可能な行政経営

計画的な都市機能や居住の誘導により、効率化を図ることで持続可能な行政経営の実現が期待されます。





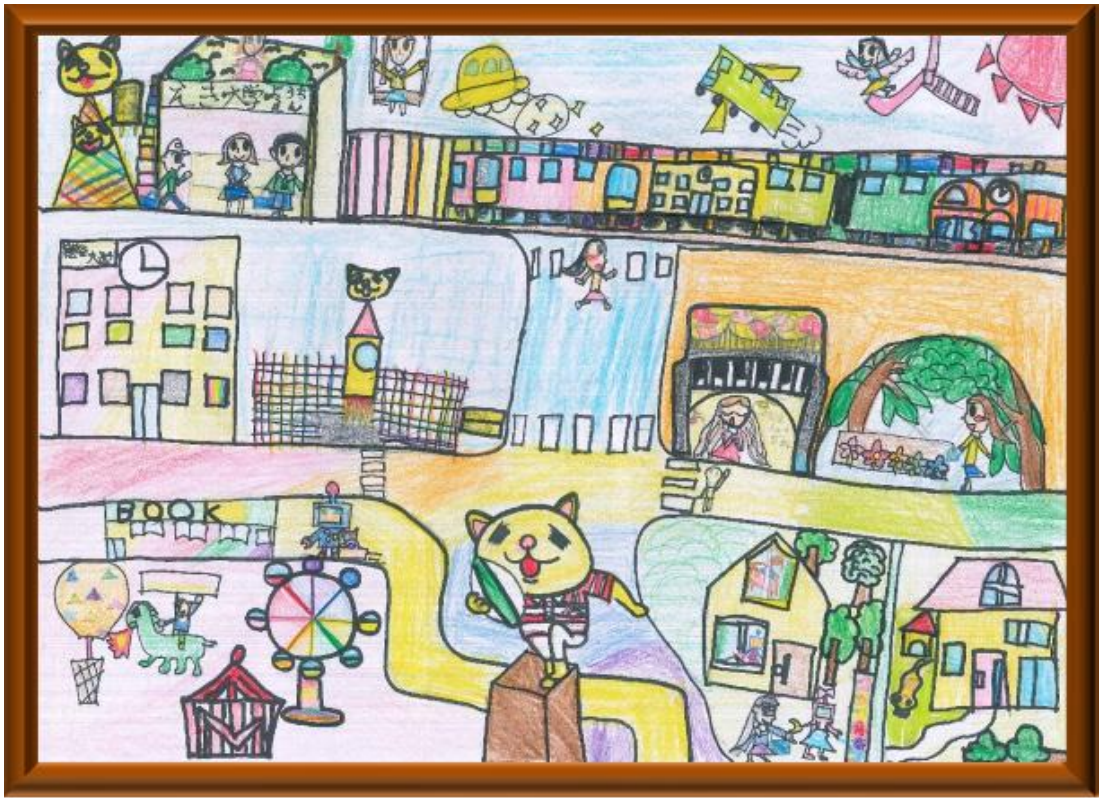
熊谷東中学校１年「未来に受け継ぐ『輝く熊谷』」

第２章　立地適正化計画のまちづくり方針

第２章では、現況と課題、上位関連計画を踏まえ、立地適正化計画の３つのまちづくり方針を示します。



妻沼小学校６年「音楽の木の下で･･･」



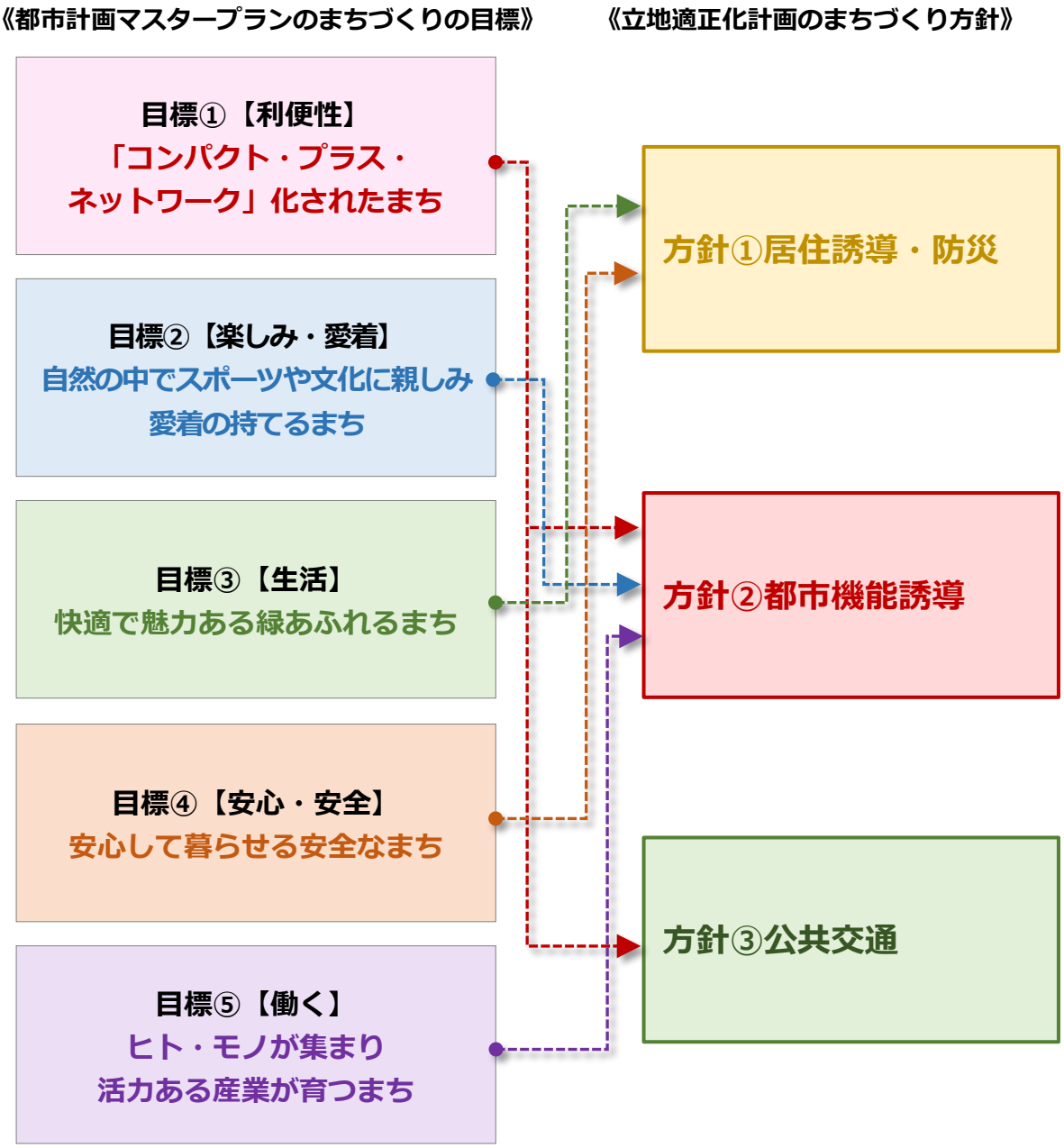
石原小学校３年「文化の町・熊谷！」

1 都市計画マスタープランのまちづくりの目標との対応

本計画は、都市計画マスタープランなどの上位関連計画と整合を図りながら、商業・医療・福祉などの都市機能や居住を誘導する区域を設定し、「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計画です。

そのため、前章で整理した都市構造上の課題を踏まえつつ、都市計画マスタープランのまちづくりの目標に即した方針を設定する必要があります。

両計画の対応関係を以下のように整理しました。



2 立地適正化計画のまちづくり方針

前章で整理した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以下のとおり設定しました。

≪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

・良好な都市基盤や生活利便性の高さを生かして、人口密度の維持や新たな居住の誘導を図ります。
・災害リスクが低いエリアへ居住を誘導することにより、誰もが安全に暮らせる住環境づくりを図ります。なお、誘導に当たっては、リスクに応じたハード・ソフト対策をあわせて進めていきます。

▶**「第４章 居住誘導区域」で検討**

≪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

・市の中心的な役割を担う都市拠点では、広域からの利用が想定される高次都市機能をはじめとした都市機能施設の維持・充実を図るとともに、官民連携での公共施設の集約化・再配置等による新たな交流の場を創出することにより、都市の魅力やにぎわいの向上を図ります。
・地域の中心的な役割を担う拠点では、住み慣れた地域で暮らし続けられる住環境を形成するため、商業機能・医療機能・高齢者福祉機能など、日常の暮らしを支える都市機能施設の維持・充実を図ります。

▶**「第５章 都市機能誘導区域・誘導施設」で検討**

≪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

・基幹的公共交通の鉄道駅やバス停の周辺に都市機能施設や居住を誘導するとともに、自動車に過度に依存しない生活が可能な公共交通ネットワークの維持・充実を図ります。

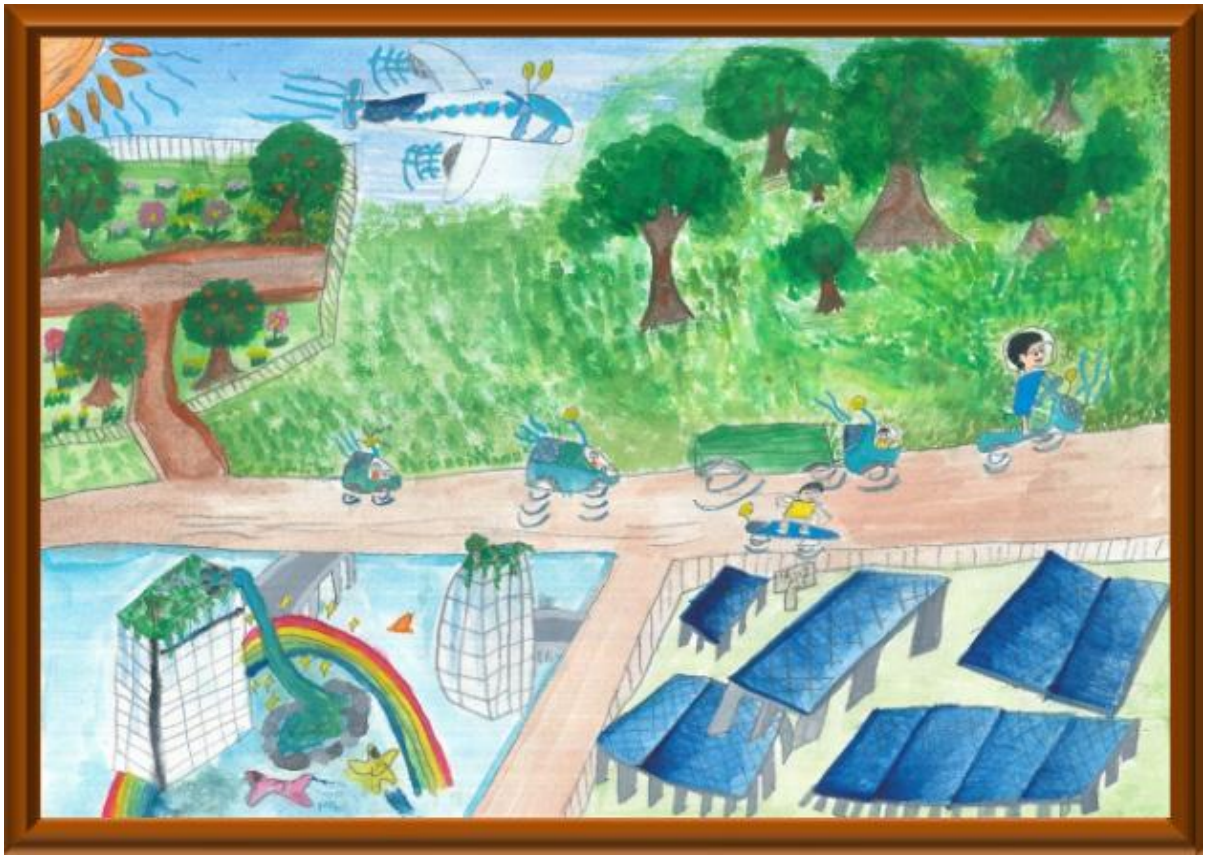
▶**「第７章 誘導施策」で検討**

第３章　目指すべき都市の骨格構造

第３章では、立地適正化計画のまちづくり方針の実現に向けて、目指すべき都市の骨格構造を示します。



熊谷東小学校６年「続け、伝統」



別府小学校４年「緑あふれる熊谷市」

1 目指すべき都市の骨格構造とは

目指すべき都市の骨格構造とは、立地適正化計画のまちづくり方針の実現を図るとともに、将来の人口減少や高齢化に対応し、持続可能な都市とするための都市構造のことです。

「立地適正化計画作成の手引き（令和３年７月改訂）」では、目指すべき都市の骨格構造を構成する「拠点」及び「公共交通軸」について、以下のようなイメージが示されています。

《拠点と公共交通軸のイメージ》

各拠点地区のイメージ

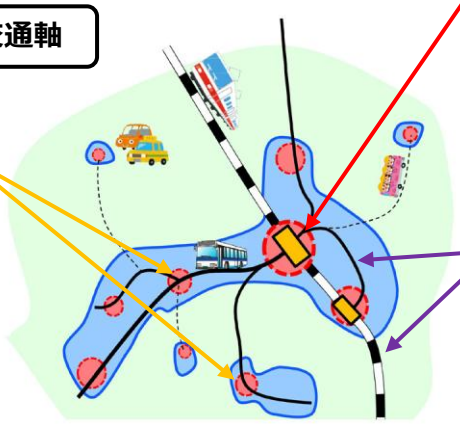
拠点類型	地区の特性	設定すべき場所の例	地区例
中心拠点	市域各所からの公共交通アクセス性に優れ、市民に、行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点	➢ 特に人口が集積する地区 ➢ 各種の都市機能が集積する地区 ➢ サービスの水準が高い基幹的な公共交通の結節点として容易にアクセス可能な地区 ➢ 各種の都市基盤が整備された地区	○中心市街地活性化基本計画の中心市街地 ○市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺 ○業務・商業機能等が集積している地区等
地域／生活拠点	地域の中心として、地域住民に行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点	➢ 周辺地域に比して人口の集積度合いが高い地区 ➢ 日常的な生活サービス施設等が集積する地区 ➢ 徒歩、自転車又は端末公共交通手段を介して、周辺地域から容易にアクセス可能な地区 ➢ 周辺地域に比して都市基盤の整備が進んでいる地区	○行政支所や地域の中心となる駅、バス停の周辺 ○近隣商業地域など小売機能等が一定程度集積している地区 ○合併町村の旧庁舎周辺地区等

基幹的な公共交通軸のイメージ

	公共交通軸の特性	対象となる公共交通路線の考え方
基幹的な公共交通軸	中心拠点を中心に地域／生活拠点、居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する公共交通が運行する軸	➢ 一定以上のサービス水準を有する路線であり、一定の沿線人口密度があり、かつ公共交通政策でも主要路線として位置付けられるなど、サービス水準の持続性が確保されると見込まれる路線 ➢ 中心拠点と地域／生活拠点、各拠点と居住を誘導すべき地域とを結ぶ路線

《拠点と公共交通軸の配置イメージ》

主要拠点と基幹的な公共交通軸



中心拠点

・市域各所から公共交通アクセス性に優れ、市民に、行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点

地域／生活拠点

・周辺地域から容易にアクセス可能な地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点

基幹的な公共交通軸

・中心拠点を中心に地域／生活拠点、居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する公共交通が運行する軸

出典：立地適正化計画作成の手引き（令和３年７月改訂）（一部加工）

2 本市における目指すべき都市の骨格構造

都市計画マスタープランでは、まちづくりの目標の 1 つとして、「「コンパクト・プラス・ネットワーク」化されたまち」を掲げ、目標を実現するための都市構造が示されています。

この都市構造は、以下に示す考えに基づき検討が行われており、本計画において目指す都市構造の理念と一致しているため、目指すべき都市の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》

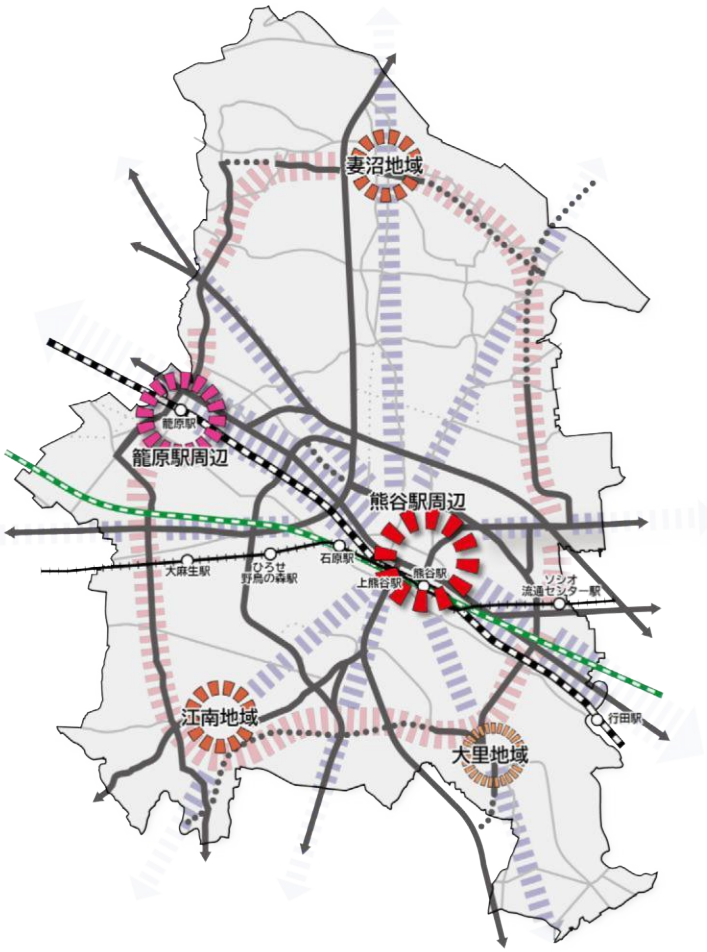
◇人口減少・少子高齢化等の状況の中でも、各地域の利便性を維持するため、日常生活を支える地域の拠点を配置し「多核型の都市構造」を形成します。

◇県北最大の交通結節点である熊谷駅周辺に都市拠点を形成します。アクセス性を生かし各拠点も含めた活発な都市活動や交流を生み出していきます。

◇各拠点においては、これまでの各種施設の集積、都市基盤の整備状況、公共交通によるアクセスのしやすさなどの地域特性に応じて、担う役割を分担します。

◇公共交通ネットワークの構築により拠点間をつなぎ、不足する機能を補完しあう「連携型の都市構造」を形成します。

《本市における目指すべき都市の骨格構造》



①拠点

都市拠点（熊谷駅周辺）

◇複数の鉄道及びバス路線が乗り入れ、広域的な移動の利便性が高い公共交通結節点です。
◇多様な都市機能が集積しており、広域的で活発な都市活動や交流が行われる拠点です。
◇先進技術を活用し、ポストコロナ社会や暑さ等に柔軟に対応したスマートな市街地を形成する拠点です。

副都市拠点（籠原駅周辺）

◇JR 高崎線の始発駅となっており、公共交通結節点として利便性の高い拠点です。
◇先進技術を活用し、ポストコロナ社会や暑さ等に柔軟に対応したスマートな市街地を形成する拠点です。
◇日常生活に必要な商業・金融・医療・福祉・行政等の都市機能が集積した拠点です。

地域拠点（妻沼・江南地域）

◇日常生活に必要な商業･金融･医療･福祉･行政等の都市機能が集積した拠点です。

生活拠点（大里地域）

◇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です。

②軸

アクセス強化軸（広域）

◇広域圏の移動を可能とし、ヒト・モノの連携を活発にする軸です。
◇誰もが鉄道による広域交通アクセスを享受しやすくするため、基幹的公共交通ネットワークを形成する軸です。
«設定箇所»ヒト・モノの連携を図る隣接市町への放射方向

アクセス強化軸（地域）

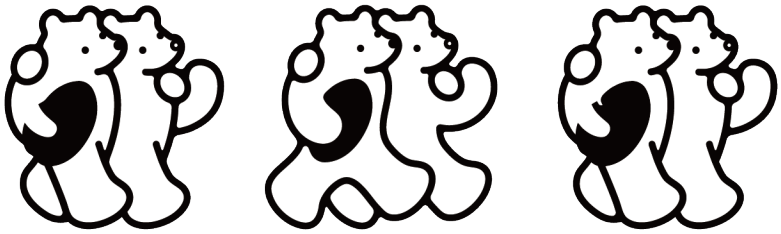
◇市内の地域間の移動を可能とし、ヒト・モノの連携を活発にする軸です。
◇基幹的公共交通ネットワークを補完し、市内の地域間の移動や拠点間の機能連携・補完を円滑にする日常生活に必要な軸です。
«設定箇所»市内地域間を結ぶ循環方向

道路軸（広域・拠点間連携）※破線は計画・構想

◇都市間を結び、住みやすさや産業活動等を支える道路です。
◇都市拠点に流入する通過交通を少なくし、住みやすさを支える環状道路です。
«設定箇所»主要な国道・県道・市道

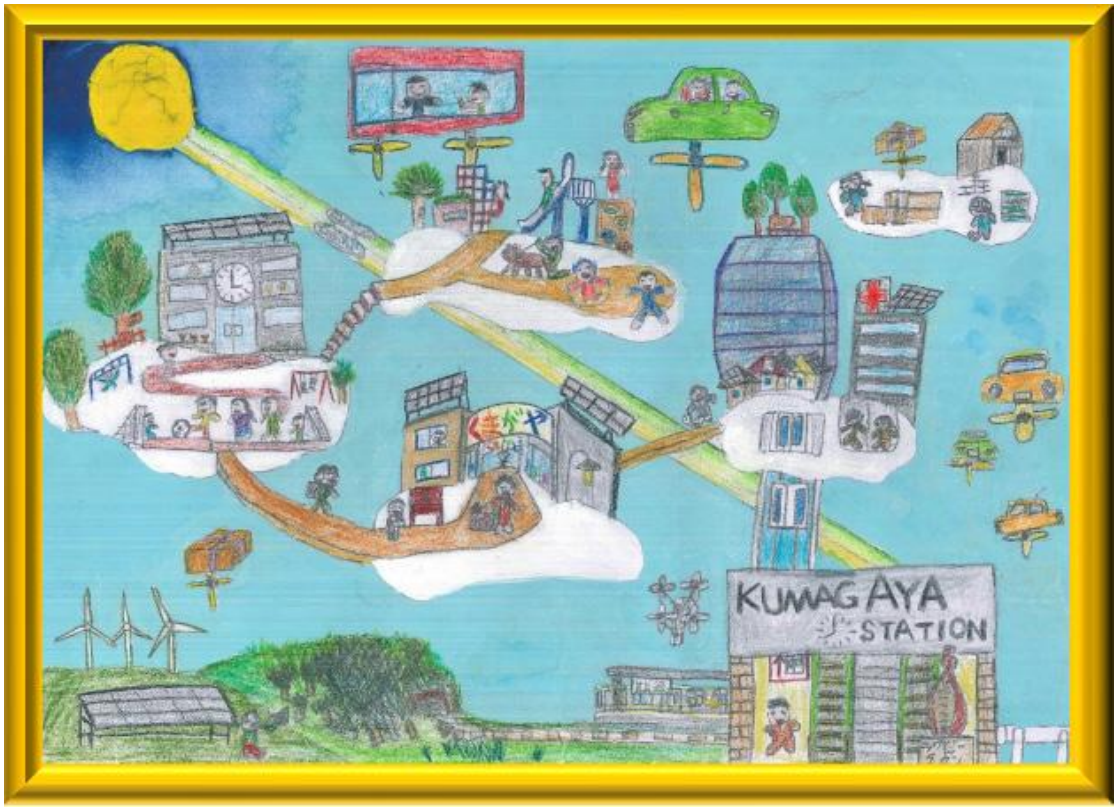
道路軸（地域連携）※破線は計画・構想

◇放射状にのびる広域幹線や環状線を結ぶ道路です。
◇地域内の面的道路ネットワークの骨格となり、住みやすさを支える道路です。
«設定箇所»国道・県道・市道



第４章　居住誘導区域

第４章では、居住を誘導する区域の設定を示します。



妻沼小学校４年「さいせい可能エネルギーでくらす雲の上のまち」



大幡小学校５年「こうなったらいいな、未来の熊谷！」

1 居住誘導区域の設定方針

（1）居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、都市計画運用指針において「人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域」とされています。

本市では、人々が日常生活で活動するコミュニティの維持を重視していくため、前章で掲げた都市拠点、副都市拠点、地域拠点（現在の市街化区域）を基本に設定します。

（2）居住誘導区域の望ましい区域像

「立地適正化計画作成の手引き」では、居住誘導区域の望ましい区域像として、以下のような区域が示されています。

【生活利便性が確保される区域】

・都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域/生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域、および公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

【生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域】

・国立社会保障･人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考になる

【災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域】

・土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家･空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

（3）居住誘導区域を設定することが考えられる区域

「都市計画運用指針」では、居住誘導区域を設定することが考えられる区域として、以下のような区域が示されています。

・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点および生活拠点並びにその周辺の区域
・都市の中心拠点および生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点および生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

（4）居住誘導区域から除外することが考えられる区域

1）都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条により、居住誘導区域に含まないこととされている区域

名称	根拠法	市内該当※1
市街化調整区域	都市計画法第 7 条第 1 項	△
災害危険区域のうち住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	建築基準法第 39 条第 1 項及び第 2 項	×
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号	△
農地・採草放牧地	農地法第 5 条第 2 項第 1 号ロ	×
特別地域	自然公園法第 20 条第 1 項	×
保安林の区域	森林法第 25 条及び第 25 条の 2	△
原生自然環境保全地域特別地区	自然環境保全法第 14 条第 1 項及び第 25 条第 1 項	×
保安林予定森林の区域・保安施設地区・保安施設地区に予定された地区	森林法第 30 条、第 30 条の 2、第 41 条及び第 44 条において準用する同法第 30 条	×
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 第 1 項	△
地すべり防止区域	地すべり等防止法第 3 条第 1 項	×
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項	×
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項	×

※1：〇：市街化区域に該当あり　△：市街化調整区域に該当あり　×：市内に該当なし

2）都市計画運用指針により、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（災害レッドゾーン）

名称	根拠法	市内該当
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項	×
災害危険区域	建築基準法第 39 条第 1 項	×

3）都市計画運用指針により、総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（災害イエローゾーン）

名称	根拠法	市内該当
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第７条第１項	△
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第１項	×
浸水想定区域※2	水防法第 15 条第１項４号	○△
都市洪水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法第 32 条第１項	×
都市浸水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法第 32 条第２項	×

※2：【居住誘導区域の検討における浸水想定区域の留意点】
浸水深が深く浸水継続時間が長期に及ぶ地区や、氾濫により家屋倒壊等のおそれがある地区など特にリスクが大きな地区が存在しうることに留意すべき

4）都市計画運用指針により、居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域

名称	根拠法	市内該当
工業専用地域	都市計画法第８条第１項第１号	○
流通業務地区	都市計画法第８条第１項第 13 号	×
特別用途地区（住宅の建築が制限されている場合）	都市計画法第８条第１項第２号	×
地区計画区域（住宅の建築が制限されている場合）	都市計画法第 12 条の４第１項第１号	○
過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	－	×
工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	－	×

【参考】災害レッドゾーン及びイエローゾーンについて

（参考）レッドゾーン・イエローゾーンについて

国土交通省

区　域		指定	（参考）行為規制等
レッドゾーン →住宅等の建築や開発行為等の規制あり	災害危険区域(崖崩れ、出水等) <建築基準法>	地方公共団体	・災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。（法第39条第2項）
	土砂災害特別警戒区域 <土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律>	都道府県知事	・特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。（法第10条第1項） ※制限用途： 住宅（自己用除く）、防災上の配慮を要するものが利用する社会福祉施設、学校、医療施設
	地すべり防止区域 <地すべり等防止法>	国土交通大臣、 農林水産大臣	・地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。（法第18条第1項） ・のり切り（長さ3m）、切土（直高2m）など
	急傾斜地崩壊危険区域 <急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律>	都道府県知事	・急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。（法第7条第1項） ・のり切り（長さ3m）、切土（直高2m）など
イエローゾーン →建築や開発行為等の規制はなく、区域内の警戒避難体制の整備等を求めている	浸水想定区域 <水防法>	（洪水）国土交通大臣、 都道府県知事 （雨水出水）都道府県知事、 市町村長 （高潮）都道府県知事	なし
	土砂災害警戒区域 <土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律>	都道府県知事	なし
	都市洪水想定区域 都市浸水想定区域 <特定都市河川浸水被害対策法> ⋮	国土交通大臣、 都道府県知事 等	なし

出典：国土交通省（R3.8）

2 本市における居住誘導区域の設定方針

居住誘導・防災の方針を踏まえ、本市における居住誘導区域の設定方針を以下のとおり設定しました。

≪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

・良好な都市基盤や生活利便性の高さを生かして、人口密度の維持や新たな居住の誘導を図ります。
・災害リスクが低いエリアへ居住を誘導することにより、誰もが安全に暮らせる住環境づくりを図ります。なお、誘導に当たっては、リスクに応じたハード・ソフト対策をあわせて進めていきます。

（１）浸水リスクに応じた設定

利根川及び荒川の流域となっているため、広域にわたり洪水浸水想定区域が指定されている立地特性などを考慮し、浸水リスクのあるエリアは、浸水レベルに応じた居住誘導区域の設定を検討します。

（２）工業系用途地域における土地利用状況等に応じた設定

工業系用途地域指定箇所は、操業環境の維持、雇用の場の確保など、産業振興を図る地域であるため、居住誘導区域に含めないことを原則とします。ただし、住宅用地の割合が多い場合は居住誘導区域の設定を検討します。

（３）都市基盤の有効活用や生活利便性の高いエリアを基本とした設定

土地区画整理事業などの市街地開発事業区域（施行中または完了した区域）や下水道供用区域など、既存の都市基盤を生かすとともに、生活利便性の高いエリアへの居住誘導区域の設定を検討します。

（４）将来的な人口集積を考慮した設定

将来にわたり人口集積（人口密度 40 人/ha 以上）が見込まれるエリアは、生鮮食品等を扱う店舗など暮らしを支える施設の立地や維持が見込まれるため、居住誘導区域の設定を検討します。

3 本市における居住誘導区域の設定フロー

本市における居住誘導区域の設定方針を踏まえた、居住誘導区域の設定フローは以下のとおりです。

なお、本市では市街化区域内に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定がないため、居住誘導区域から除外すべき区域には設定していません。

<居住誘導区域のポイント>

- ◆市街地開発事業または下水道整備による**良好な住環境（都市基盤）を活用**する
- ◆**公共交通及び日常の暮らしを支える施設へ徒歩でアクセス可能な生活利便性が高い地域へ居住を誘導**する
- ◆**将来も多くの居住者**が見込まれている**地域の暮らしを守る**

《本市における居住誘導区域の設定フロー》

STEP1 居住誘導区域から除外すべき区域（以下の①②いずれかの区域に該当）

①災害危険性

- ◆家屋倒壊等氾濫想定区域
- ◆洪水浸水想定区域（想定最大規模浸水深 3m以上）

②工業系土地利用

- ◆工業専用地域
- ◆工業地域または準工業地域において工業利用されている地区

居住誘導区域から除外すべき区域：□

STEP2 居住誘導区域に適した区域（以下の①②③いずれかの区域に該当）

①都市基盤活用

- ◆市街地開発事業区域（施行中または完了区域）
  または
- ◆下水道供用区域（事業認可区域を含む）

②生活利便性

- ◆基幹的公共交通徒歩圏※3
  かつ
- ◆生活サービス施設徒歩圏※4

③人口集積

- ◆令和 27（2045）年人口密度 40 人/ha 以上（100m メッシュ）

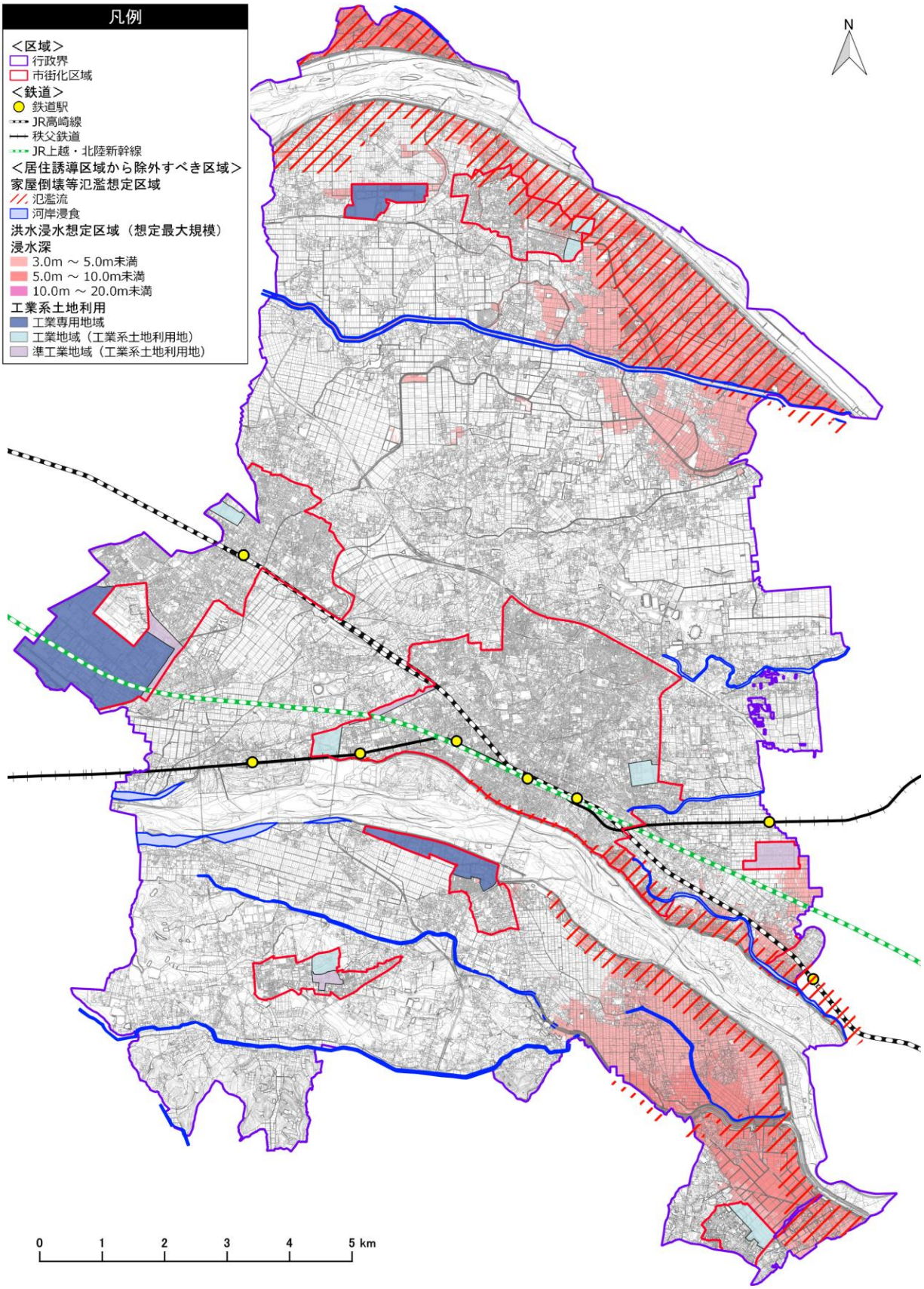
居住誘導区域に適した区域：□

居住誘導区域

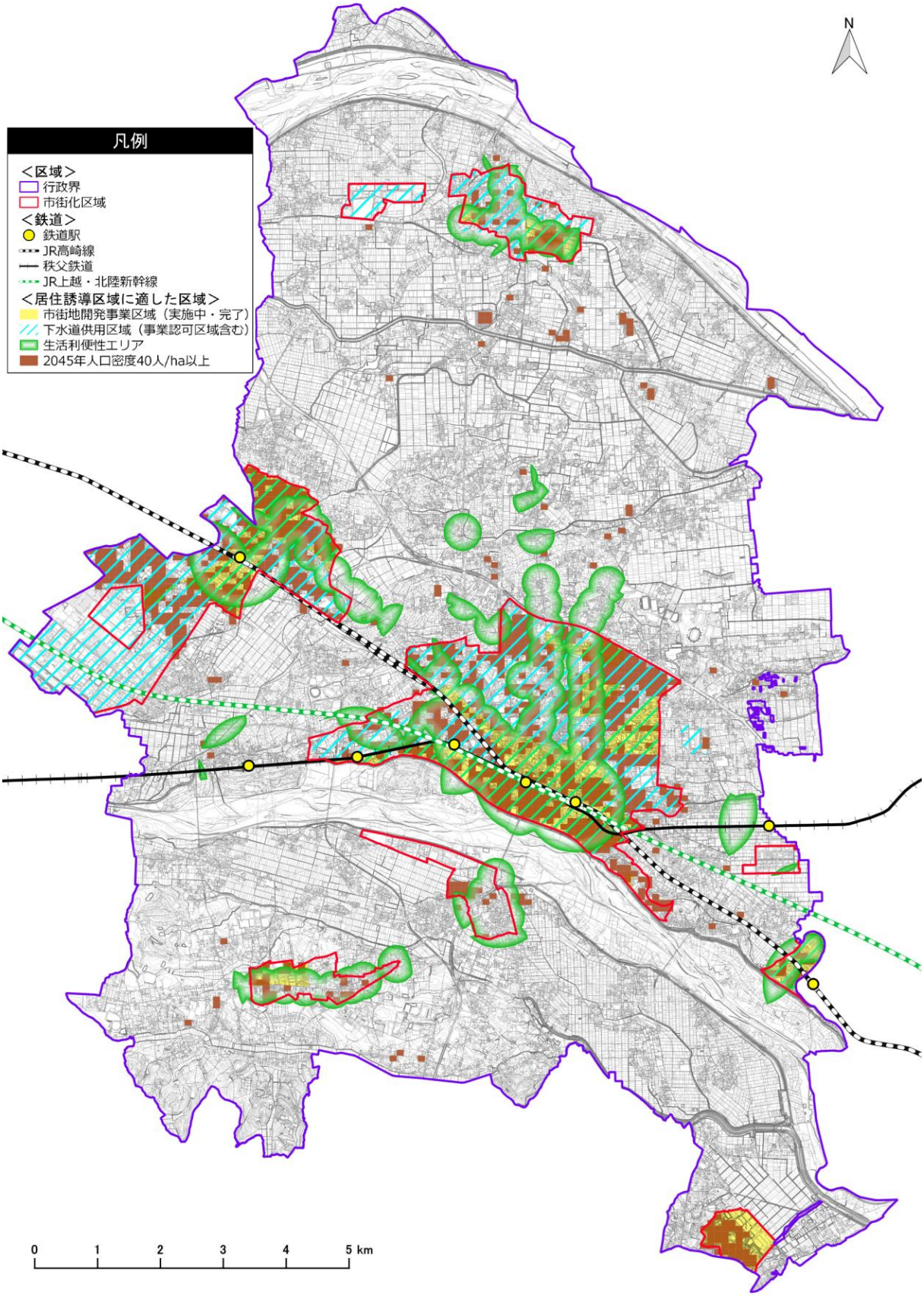
※3：鉄道駅 800m圏、運行本数が片道 30 本/日以上のバス停 300m圏
※4：商業機能、医療機能、高齢者福祉機能の半径 800m圏が全て重なる区域

4 居住誘導区域検討図

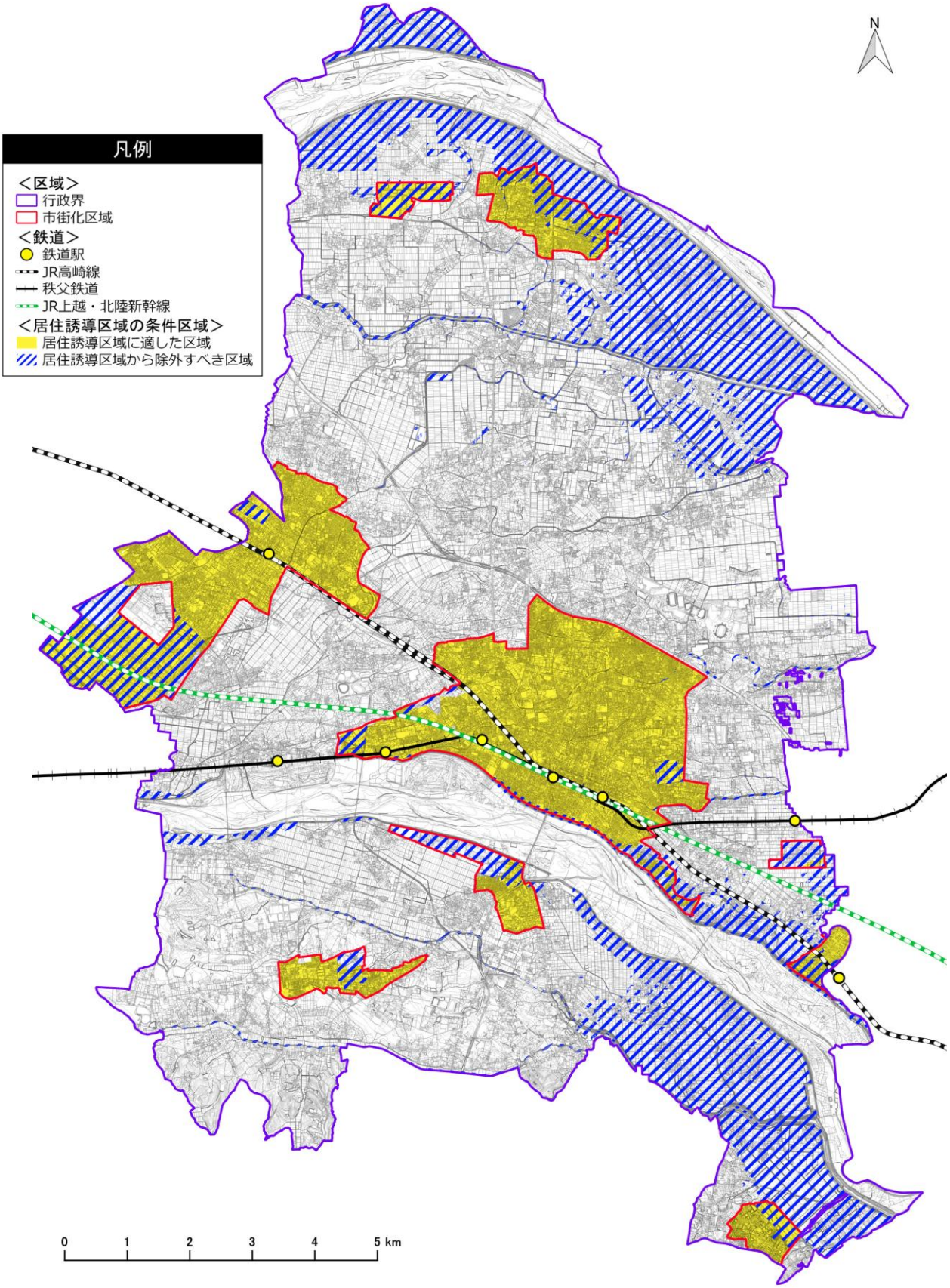
《STEP1 居住誘導区域から除外すべき区域（①②全区域）》



《STEP２ 居住誘導区域に適した区域（①②③全区域）》



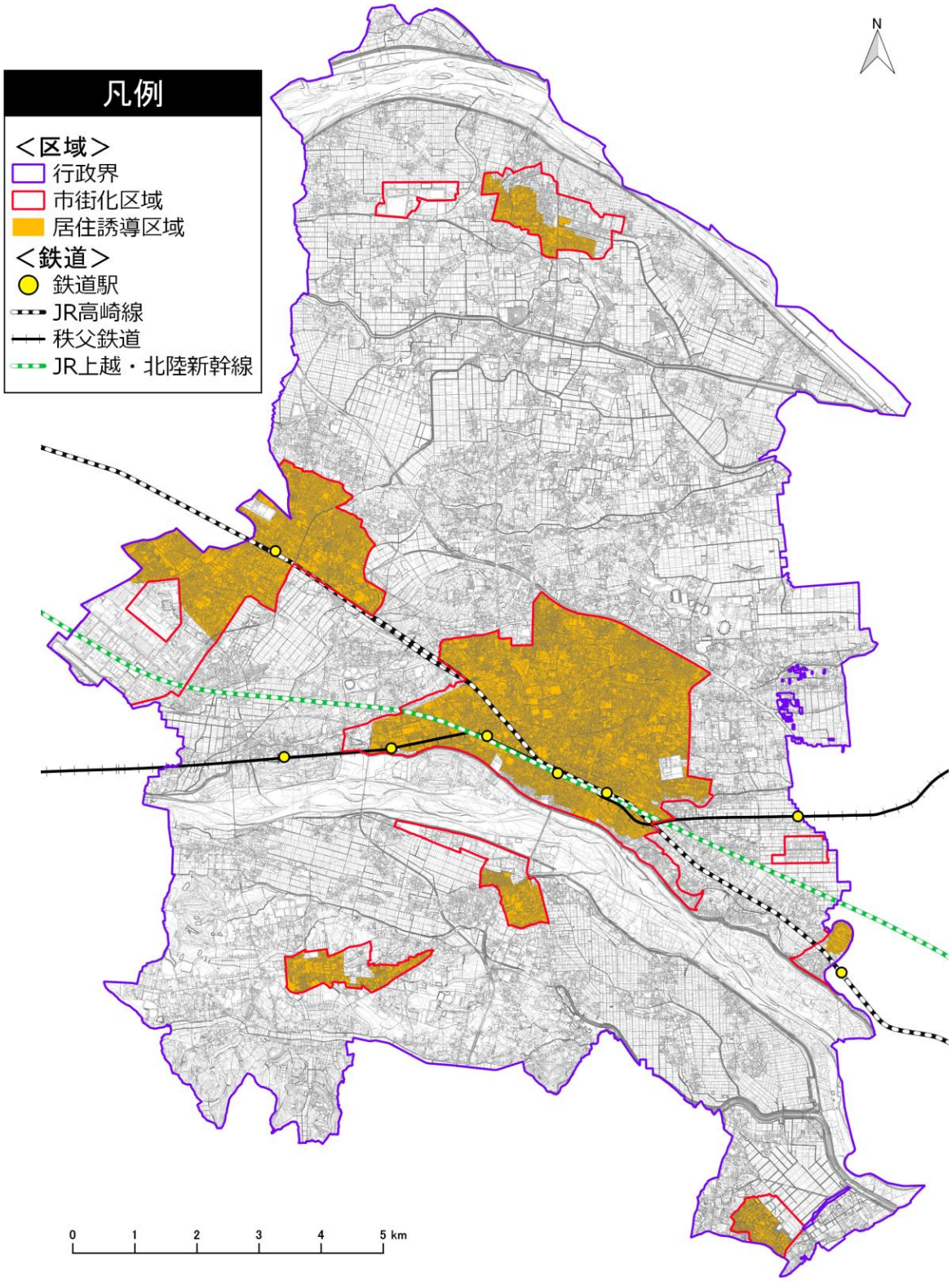
《居住誘導区域の条件重ね図》



5 居住誘導区域

本市における居住誘導区域の設定フローに基づき設定した居住誘導区域は以下のとおりです。

居住誘導区域の面積は 1929.9ha となっており、住宅の立地ができない工業専用地域を除く市街化区域の 84.8%を占めています。また、平成 27（2015）年時点では、市民の 54.6%（108,491 人）が居住誘導区域内に居住しています。



第５章　都市機能誘導区域・誘導施設

第５章では、都市機能を誘導する区域の設定及び誘導を図る施設を示します。



三尻中学校１年「地球にやさしい未来のくまがや」

1 都市機能誘導区域の設定方針

（1）都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、「商業・医療・福祉等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域」のことです。

なお、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定することが定められています。これは、居住誘導区域に住む人々の暮らしを支えるために必要な都市機能の維持や確保を図るためです。

（2）都市機能誘導区域の望ましい区域像

「立地適正化計画作成の手引き」では、都市機能誘導区域の望ましい区域像として、以下のような区域が示されています。

・各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

（3）都市機能誘導区域を設定することが考えられる区域

「都市計画運用指針」では、都市機能誘導区域を設定することが考えられる区域として、以下のような区域が示されています。

・都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域

2 本市の都市機能誘導区域の設定拠点

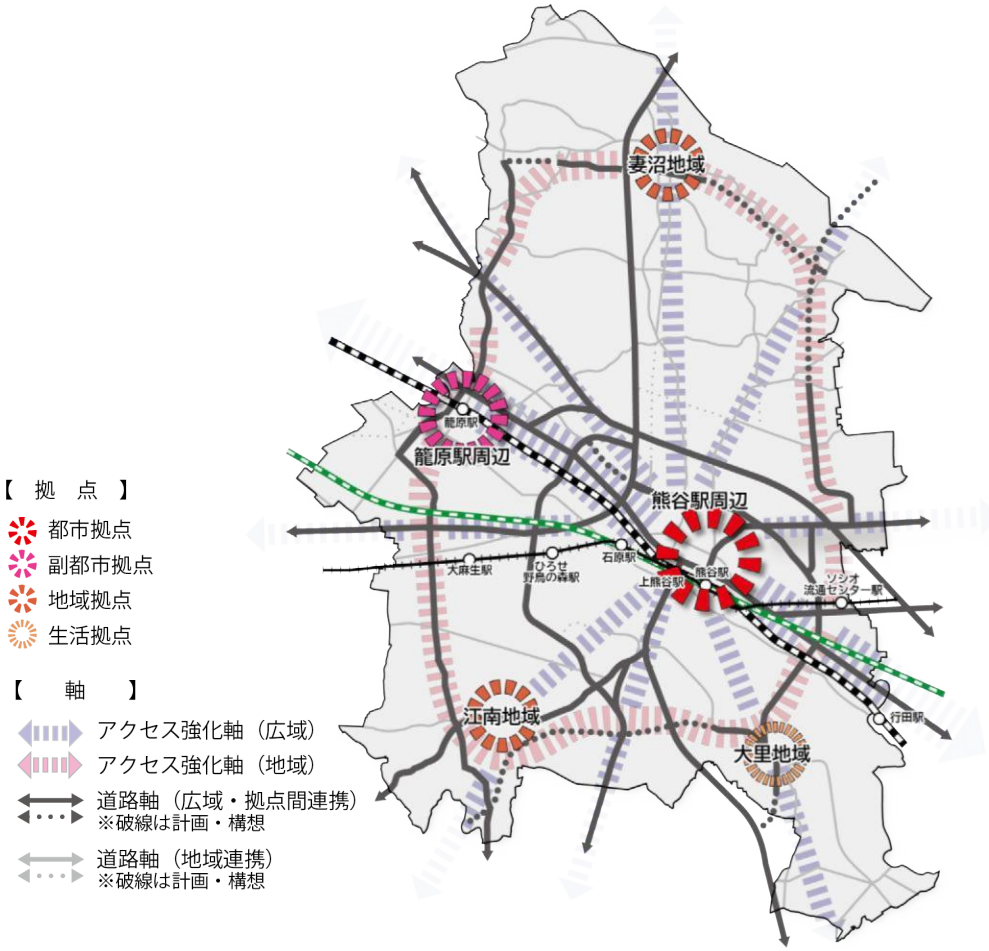
都市機能誘導区域は、本市における目指すべき都市の骨格構造の拠点に設定します。

なお、都市機能誘導区域は市街化区域でのみ設定が可能となっています。そのため、市街化調整区域に位置している生活拠点（大里地域）では都市機能誘導区域の設定は行いませんが、都市計画マスタープランで定めた位置付けに基づき「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」を目指します。

《都市機能誘導区域の設定拠点》

拠点区分	拠点名称	区域区分	都市機能誘導区域
都市拠点	熊谷駅周辺	市街化区域	設定あり
副都市拠点	籠原駅周辺		
地域拠点	妻沼地域 江南地域		
生活拠点	大里地域	市街化調整区域	設定なし

《本市における目指すべき都市の骨格構造》



3 本市における都市機能誘導区域の設定方針

立地適正化計画のまちづくり方針において、都市機能誘導の方針は以下のとおりであり、この考えを基本として各拠点で都市機能誘導区域を設定します。

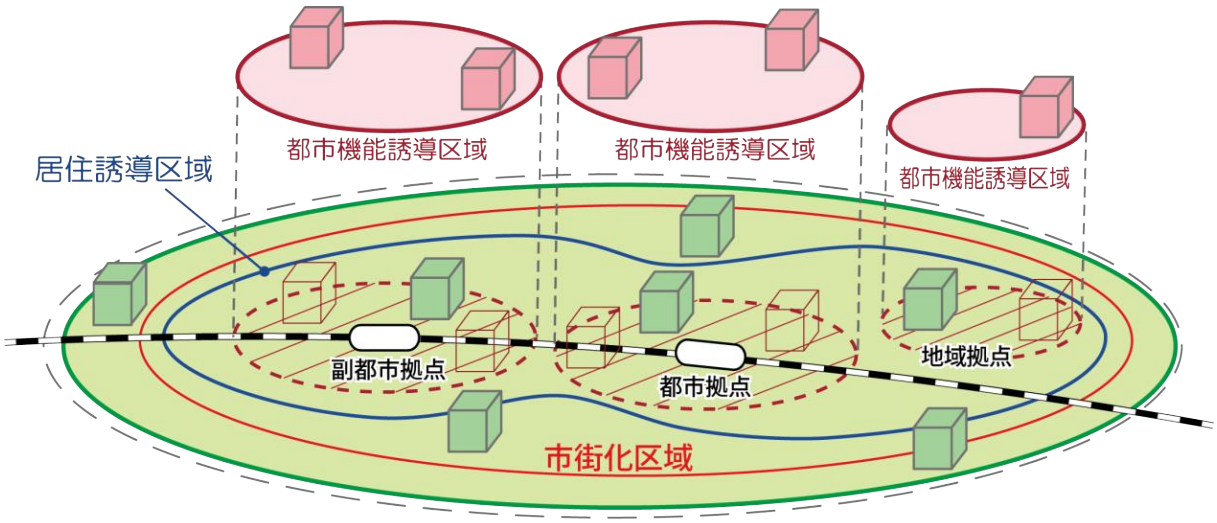
≪都市機能誘導の方針≫

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

・市の中心的な役割を担う都市拠点では、広域からの利用が想定される高次都市機能をはじめとした都市機能施設の維持・充実を図るとともに、官民連携での公共施設の集約化・再配置等による新たな交流の場を創出することにより、都市の魅力やにぎわいの向上を図ります。

・地域の中心的な役割を担う拠点では、住み慣れた地域で暮らし続けられる住環境を形成するため、商業機能・医療機能・高齢者福祉機能など、日常の暮らしを支える都市機能施設の維持・充実を図ります。

《都市機能誘導区域の設定イメージ》



4 本市における都市機能誘導区域の設定フロー

本市における都市機能誘導区域の設定方針を踏まえた都市機能誘導区域の設定フローは以下のとおりです。

なお、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定が可能となっています。

《本市における都市機能誘導区域の設定フロー》

STEP0 居住誘導区域内で設定

↓

STEP1 都市計画運用指針等を踏まえた「基本的な基準」

- 都市計画マスタープランにおける拠点の位置付け
- 各種生活利便施設（商業、医療、福祉、教育、公共公益施設）の集積がある区域
- 公共交通の利便性が高い区域（鉄道駅から 800m、バス停から 300m の区域等）

↓

STEP2 用途地域及び地形地物による「都市計画上の基準」

- 各種生活利便施設の立地が許容される商業系用途地域を主とする
- 原則として道路、河川等の地形地物を境界とする

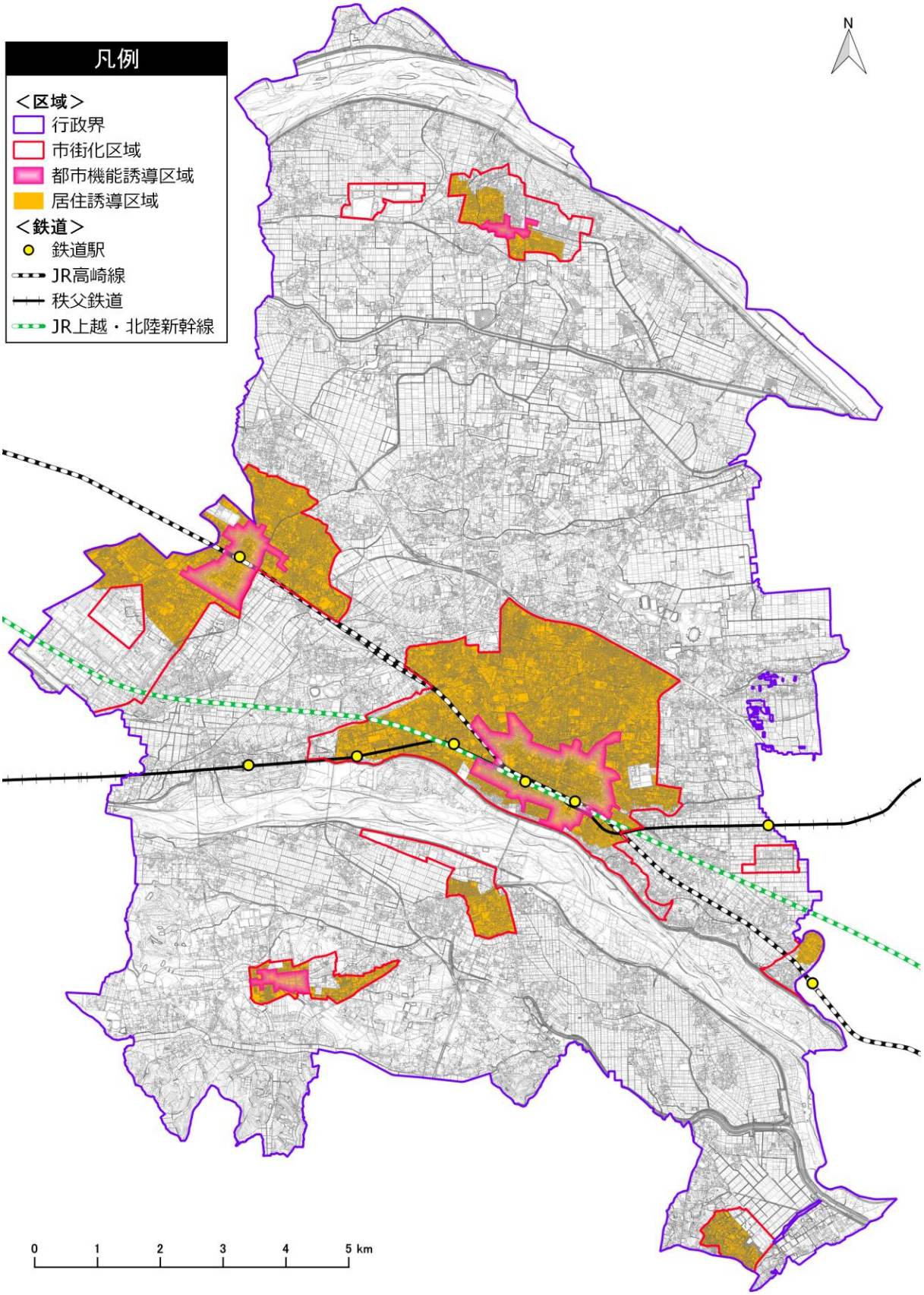
↓

STEP3 市の施策や今後のまちづくりの方向性による「政策的な基準」

- 個別施策やまちづくりの検討区域、誘導施設の整備にかかる事業区域などを考慮
- 既存立地の誘導施設の維持を図るため、誘導施設の立地状況を考慮
- 将来的な土地利用転換の可能性を踏まえた上で生活利便施設等の立地が見込める低未利用地を含む
- 合併前の旧町の中心部等、生活の拠点としての役割を担ってきた区域

5 都市機能誘導区域

《都市機能誘導区域　総括図》



（１）熊谷駅周辺の都市機能誘導区域の設定の考え方

熊谷駅周辺は、市の中心市街地であるとともに、県北の中核としての位置付けのあるエリアとなっています。

当該エリアは、市内外からの利用が見込まれる百貨店などに加え、市役所、スーパーマーケット、病院、図書館等、多様な都市機能施設が立地しており、市の商業の中心的な役割を担うエリアですが、近年は低未利用地や空き家が目立つようになっているため、魅力やにぎわいの向上を図る取組が求められています。

一方、熊谷駅は JR 上越・北陸新幹線、JR 高崎線、秩父鉄道など複数の鉄道が乗り入れる県北最大の駅です。駅と各方面とをつなぐ幹線道路も整備されており、バス路線だけでなく自動車や自転車等でもアクセスしやすい交通結節点となっています。

なお、おおむね全域が想定最大規模の降雨による浸水想定区域に含まれていることに加え、荒川付近では堤防が決壊した場合、家屋が流出する家屋倒壊等氾濫想定区域の指定もあり、浸水対策が必須なエリアとなっています。

これらの地域特性を踏まえ、熊谷駅周辺では、浸水リスクを考慮しつつ、一般的な徒歩圏（半径 800m）を基本として区域設定を行います。また、多方面への乗換えが可能なバス停の周辺など、駅への良好なアクセス性とともに都市機能を誘導するポテンシャルを有したエリアも区域に加えます。

これらの設定により、来街者が回遊し、魅力とにぎわいのあるエリアとするため、広域からの利用が想定される高次都市機能をはじめとした各種都市機能施設の維持・充実を図ります。

《熊谷駅周辺の都市機能誘導区域の設定フロー》

STEP1　**「基本的な基準」**

・熊谷駅、熊谷寺前バス停から 800mの区域を含む

※中心市街地における商業核の１つに位置し、バス路線の結節点ともなっていることから、熊谷寺前バス停も半径 800mで設定

STEP2　**「都市計画上の基準」**

・商業地域、近隣商業地域のほか、生活利便施設の誘導が可能な用途地域を含む

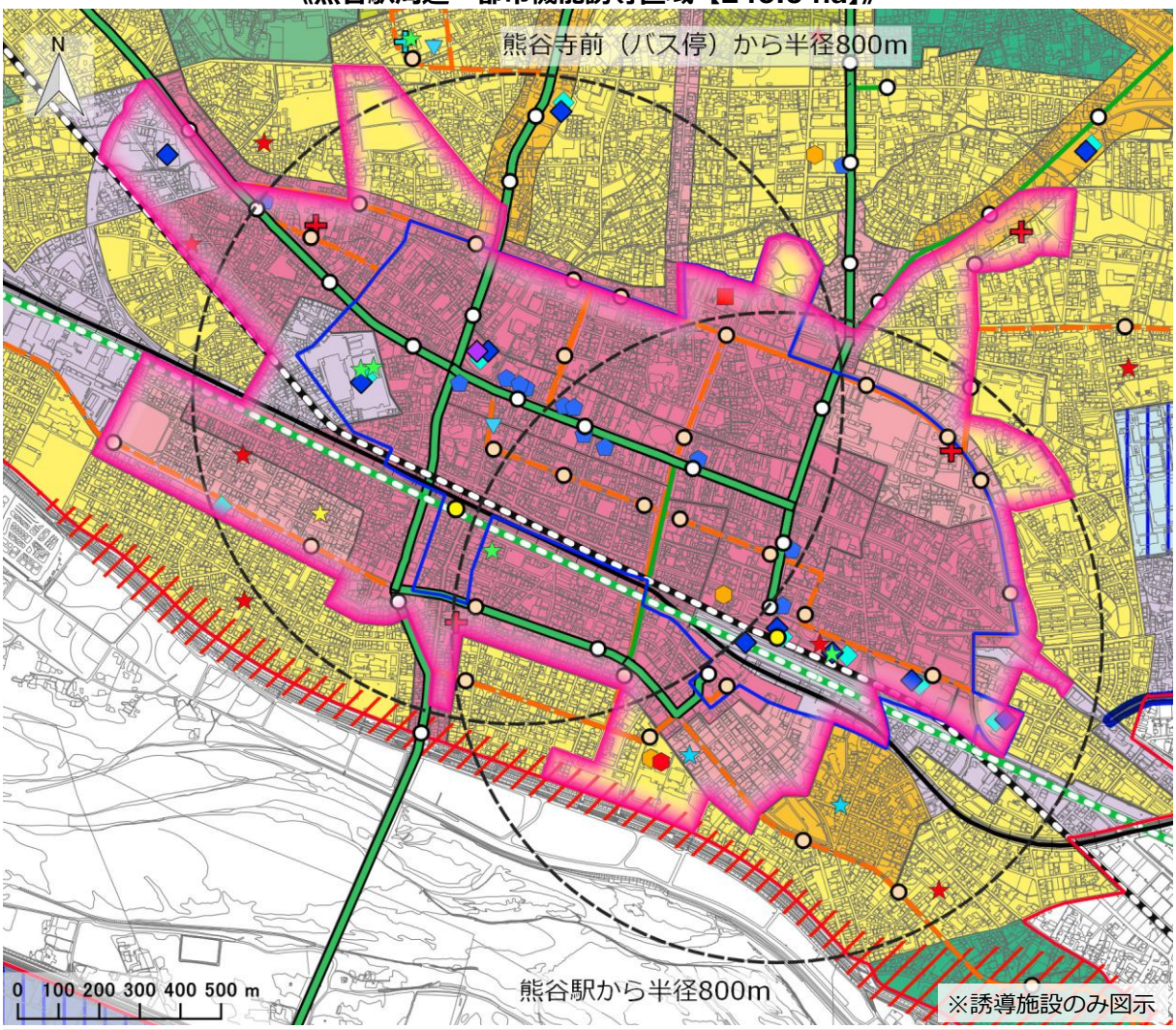
STEP3　**「政策的な基準」**

・中心市街地活性化基本計画の区域

・将来的に整備を予定している公共公益施設等を含む

（公共施設の整備予定地は、防災対策の実施を前提として都市機能誘導区域に含める）

《熊谷駅周辺　都市機能誘導区域【246.0 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

都市機能誘導区域内の誘導施設立地状況

機能	施設名称	立地数
行政	市役所	1
子育て	保育所	3
	認定こども園	1
	地域型保育施設	1
	子育て支援関連施設	4
商業	百貨店	1
	大規模小売店舗	8
	スーパーマーケット	7
医療	病院	4
	診療所（休日夜間急患）	0

機能	施設名称	立地数
金融	銀行・信用金庫・労働金庫・信用組合	13
文化	文化ホール	1
	図書館・図書室	2
	アリーナ	0
	（仮称）北部地域振興交流拠点	0
教育	専修学校	1

（２）籠原駅周辺の都市機能誘導区域の設定の考え方

籠原駅周辺は、駅北口と南口で土地区画整理事業によるまちづくりが行われたため（北口は施行中）、多くの市民が居住しているとともに、比較的若い世代の居住者が多いエリアとなっています。

鉄道駅周辺という立地特性もあり、大規模小売店舗、スーパーマーケット、銀行等、日常の暮らしに必要な都市機能施設が多く立地しています。その他に、保育園や幼稚園など、子育て関連施設の立地も多く見られます。

また、籠原駅は JR 高崎線の始発駅となっているため、東京方面へ通勤する現役世代にとって、交通利便性の高いエリアにもなっています。

奈良堰幹線用水路以西では、浸水想定区域（想定最大規模）がないため、比較的浸水リスクが低いエリアとなっています。

これらの地域特性を踏まえ、籠原駅周辺では、一般的な徒歩圏（半径 800m）等を基本として区域設定を行います。日常生活で利用頻度の高い都市機能施設に加え、若い世代の転入・定住を促進する子育て関連施設の維持・充実を図ります。

《籠原駅周辺の都市機能誘導区域の設定フロー》

STEP1 **「基本的な基準」**

・籠原駅から 800mの区域を含む
・籠原駅に隣接した土地区画整理施行済み、施行中の区域を含む

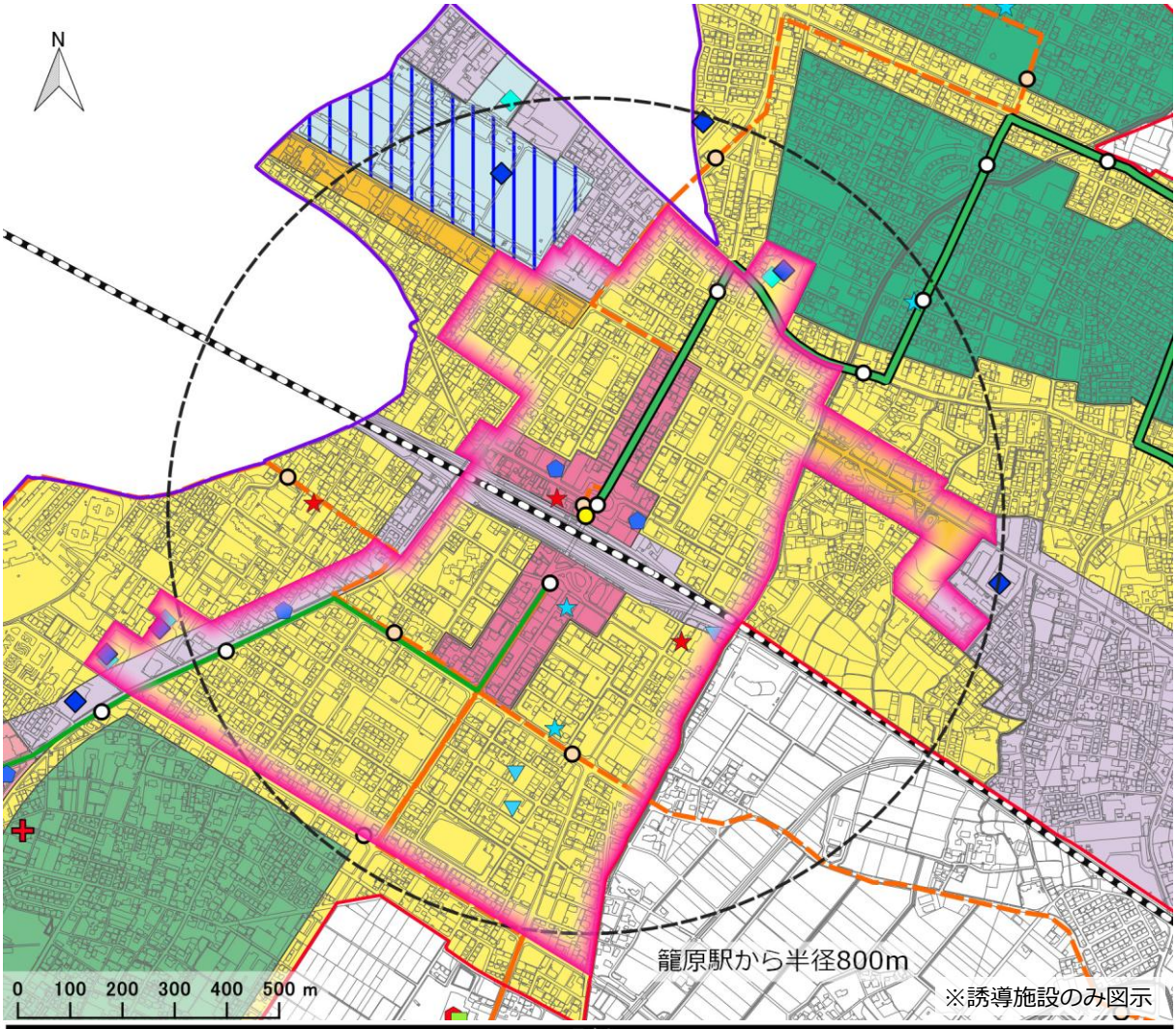
STEP2 **「都市計画上の基準」**

・商業地域のほか、生活利便施設の誘導が可能な用途地域を含む

STEP3 **「政策的な基準」**

・将来的に整備を予定している公共公益施設を含む

《籠原駅周辺　都市機能誘導区域【101.9 ha】》



凡例

＜区域＞
行政界
市街化区域
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＞
行政センター
出張所
＜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＞
大規模小売店舗
スーパーマーケット
＜医療機能＞
病院
＜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

都市機能誘導区域内の誘導施設立地状況

機能	施設名称	立地数
行政	行政センター	0
	出張所	0
子育て	保育所	2
	認定こども園	0
	地域型保育施設	2
	子育て支援関連施設	1
商業	大規模小売店舗	3
	スーパーマーケット	3

機能	施設名称	立地数
医療	病院	0
金融	銀行・信用金庫・労働金庫・信用組合	3
文化	文化ホール	0
	図書館・図書室	0
教育	専修学校	4

（３）妻沼地域の都市機能誘導区域の設定の考え方

本地域は、旧妻沼町の中心部であり、観光や暮らしの中心的なエリアとなっています。

妻沼聖天山周辺では歴史・観光のまちづくりが進められていますが、県道太田熊谷線やハナミズキ通り沿道などでは、スーパーマーケットや銀行など日常の暮らしに必要な都市機能施設が立地しており、熊谷駅へとアクセスするバス路線も多く運行しています。

また、利根川が近くに位置しているため、広範囲にわたり浸水想定区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、浸水対策が必須なエリアとなっています。

これらの地域特性を踏まえ、妻沼地域では、浸水リスクを考慮しつつ、基幹的公共交通のバス停における徒歩圏を基本とした区域設定を行います。これにより、将来にわたり日常の暮らしを支える都市機能施設の維持・充実を図ります。

《妻沼地域の都市機能誘導区域の設定フロー》

STEP1 **「基本的な基準」**

・合併前の旧町の中心部における都市機能の集積状況
・基幹的公共交通であるバス停から 300mの区域を含む

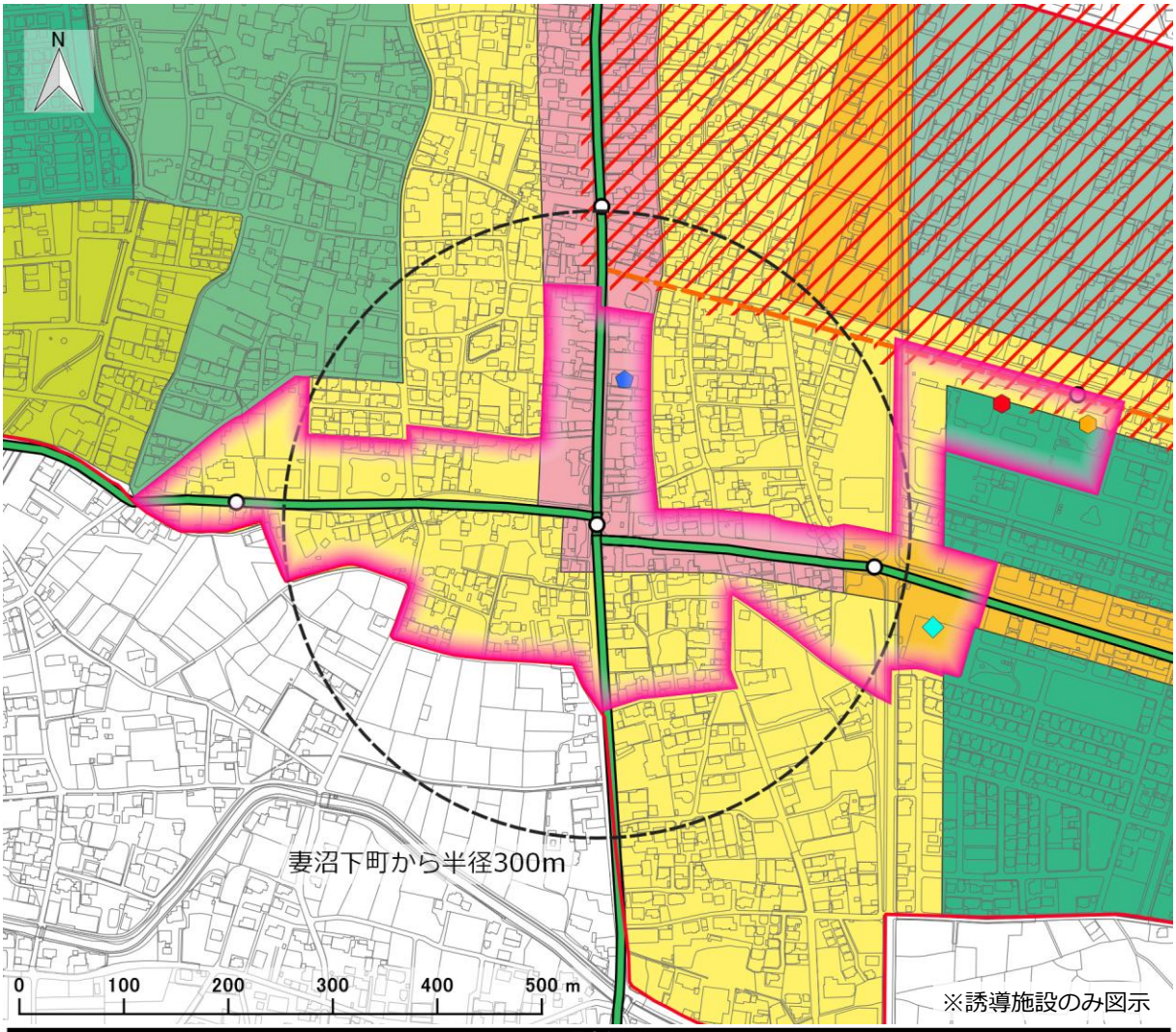
STEP2 **「都市計画上の基準」**

・近隣商業地域のほか、生活利便施設の誘導が可能な用途地域を含む

STEP3 **「政策的な基準」**

・合併前の旧町の中心部であり、生活の拠点としての役割を担ってきた区域を含む
・将来的に整備を予定している公共公益施設等を含む
（公共施設の整備予定地は、防災対策の実施を前提として都市機能誘導区域に含める）

《妻沼地域　都市機能誘導区域【16.4 ha】》



都市機能誘導区域内の誘導施設立地状況

機能	施設名称	立地数
行政	行政センター	0
	出張所	0
商業	スーパーマーケット	1
医療	病院	0

機能	施設名称	立地数
金融	銀行・信用金庫・労働金庫・信用組合	1
文化	文化ホール	1
	図書館・図書室	1

（４）江南地域の都市機能誘導区域の設定の考え方

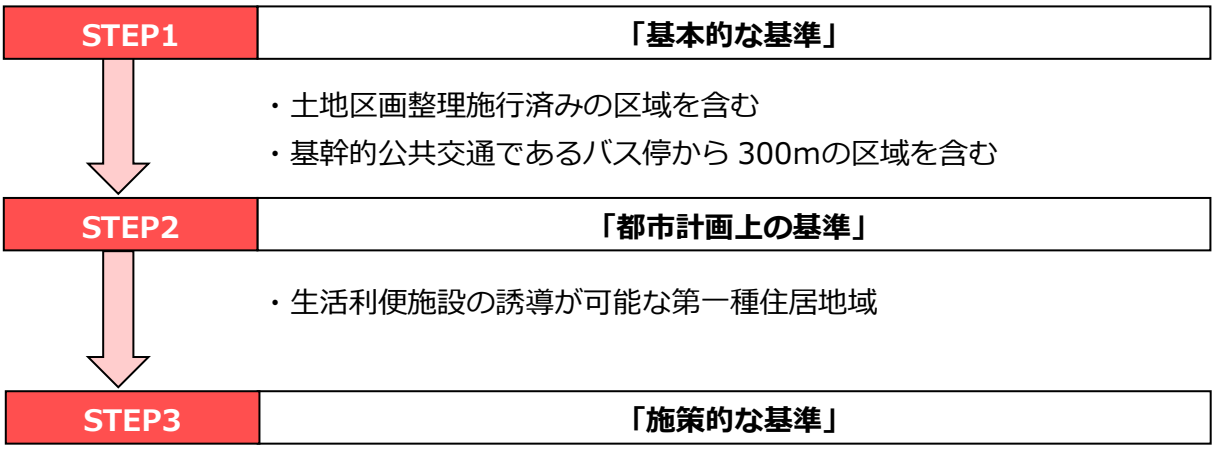
本地域は、旧江南町の中心部であり、土地区画整理事業によるまちづくりが行われたエリアとなっています。

当該エリアには、埼玉江南病院を中心として行政センターやスーパーマーケットなど、日常の暮らしに必要な都市機能施設が立地しており、熊谷駅へとアクセスするバス路線も多く運行しています。

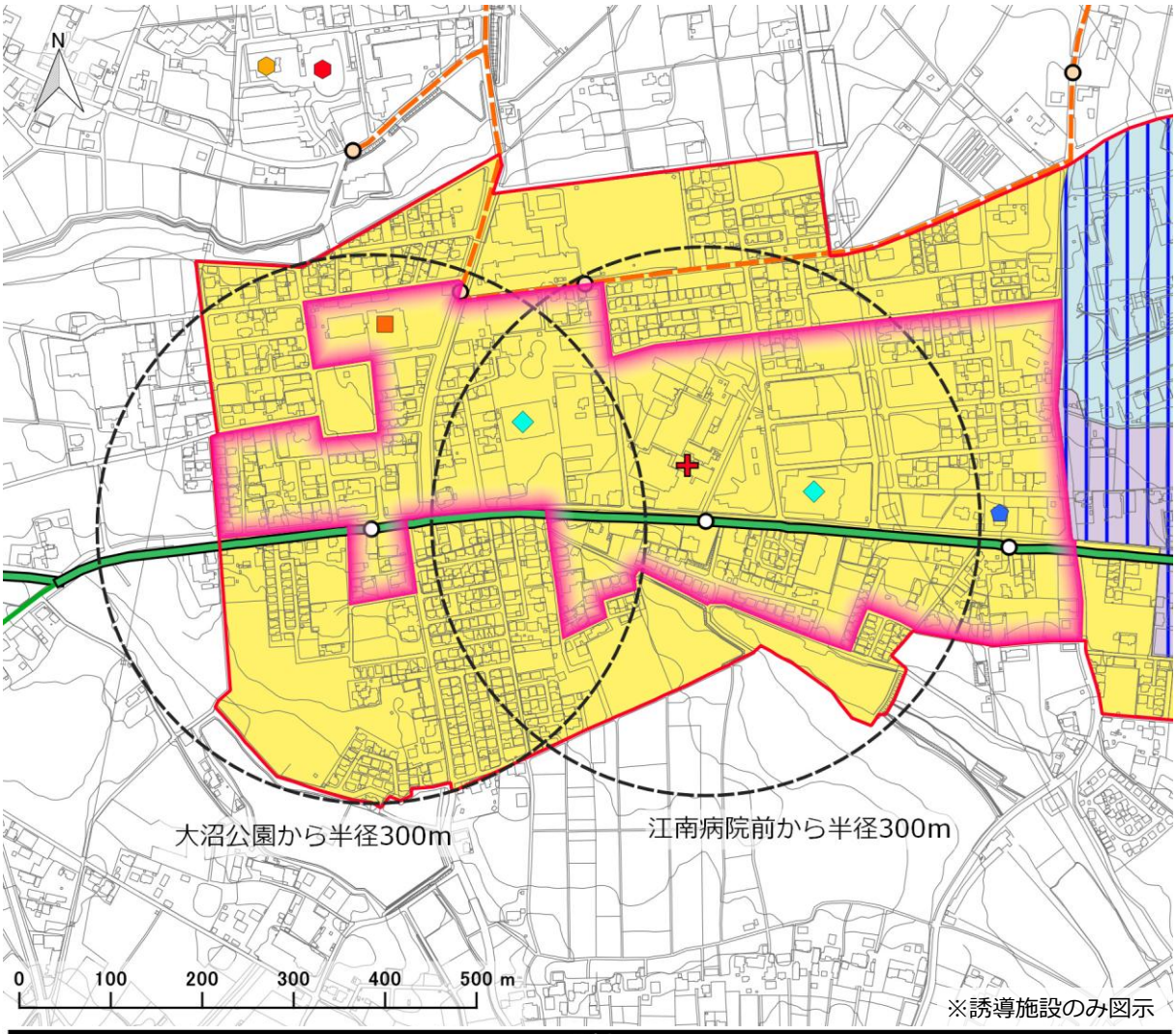
また、台地となっているため、想定最大規模でも浸水想定区域の指定がなく、浸水リスクが低くなっています。

これらの地域特性を踏まえ、江南地域では、基幹的公共交通のバス停における徒歩圏等を基本とした区域設定を行います。これにより、将来にわたり日常の暮らしを支える都市機能施設の維持・充実を図ります。

《江南地域の都市機能誘導区域の設定フロー》



《江南地域　都市機能誘導区域【26.6 ha】》



凡例

＜区域＞
行政界
市街化区域
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＞
行政センター
出張所
＜商業機能＞
スーパーマーケット
＜医療機能＞
病院
＜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

都市機能誘導区域内の誘導施設立地状況

機能	施設名称	立地数
行政	行政センター	1
	出張所	0
商業	スーパーマーケット	2
医療	病院	1

機能	施設名称	立地数
金融	銀行・信用金庫・労働金庫・信用組合	1
文化	文化ホール	0
	図書館・図書室	0

6 誘導施設の設定方針

（1）誘導施設とは

誘導施設とは、医療、福祉、商業等、居住者の共同の福祉又は利便性向上のために必要な機能で、都市機能誘導区域内に誘導をしていく施設です。

都市は様々な種類の施設によって成り立つものですが、立地適正化計画では都市機能誘導区域内に必要な施設を誘導施設として設定し、誘導を図っていきます。

（2）想定される誘導施設のイメージ

「立地適正化計画作成の手引き」では、誘導施設として設定することが望ましい施設として、以下の内容が示されています。

《拠点ごとに想定される誘導施設のイメージ》

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■中枢的な行政機能 **例．本庁舎**	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 **例．支所、福祉事務所など各地域事務所**
高齢者福祉機能	■市内全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 **例．地域包括支援センター**	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 **例．地域包括支援センター、特別養護老人ホーム、デイサービスセンター　等**
子育て機能	■市内全域の市民を対象とした子育てに関する相談の窓口や交流の拠点となる機能 **例．子育て支援関連施設**	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 **例．保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援関連施設、児童館　等**
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事等を提供する機能 **例．相当規模の商業集積**	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 **例．延床面積○㎡以上の食品スーパー**
医療機能	■総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能 **例．病院**	■日常的な診療を受けることができる機能 **例．延床面積○㎡以上の診療所**
金融機能	■決済や融資などの金融機能を提供する機能 **例．銀行、信用金庫**	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 **例．郵便局、JA**
教育・文化機能	■市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 **例．文化ホール、中央図書館**	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 **例．図書館支所、社会教育センター**

出典：立地適正化計画策定の手引き（一部加工（国土交通省））

7 本市における誘導施設の設定

（１）本市における誘導施設の設定フロー

「６－(２)想定される誘導施設のイメージ」を踏まえ、以下の流れに基づき本市の誘導施設を設定しました。

《本市における誘導施設の設定フロー》

STEP１　各拠点に求められる都市機能施設の方向性の整理

◆都市拠点、副都市拠点、地域拠点に求められる都市機能施設の方向性の整理

STEP２　誘導施設候補の整理

◆市内に立地が見られる主な都市機能施設の整理
（立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）の施設分類に基づく）

STEP３　誘導施設候補の分類

◆施設の特性等に基づき「拠点集積型施設」、「準拠点集積型施設」、「地域型施設」に分類

誘導施設の設定

（２）各拠点に求められる都市機能施設の方向性の整理（STEP１）

都市機能誘導区域を設定する都市拠点、副都市拠点、地域拠点において、誘導を図る都市機能施設の方向性は以下のとおりです。

《各拠点で誘導を図る都市機能施設の方向性》

拠点区分	拠点名称	誘導を図る都市機能施設の方向性
都市拠点	熊谷駅周辺	・広域からの利用が想定される高次都市機能の維持・充実 ・各種都市機能施設の維持・充実
副都市拠点	籠原駅周辺	・日常生活で利用頻度の高い都市機能施設の維持・充実 ・子育て機能の維持・充実
地域拠点	妻沼地域 江南地域	・将来にわたり日常の暮らしを支える都市機能施設の維持・充実

（３）誘導施設候補の整理（STEP２）

「６－(２)想定される誘導施設のイメージ」で示した拠点ごとに想定される誘導施設のイメージに基づき、市内での立地状況を踏まえ、誘導施設の候補とした施設は以下のとおりです。

《誘導施設候補》

機能	施設名称	役割
行政	市役所 行政センター 出張所	◆市の中核となる行政機能 ◆日常生活で利用するための行政窓口機能
高齢者福祉	地域包括支援センター 通所系施設 訪問系事業所 小規模多機能施設 入所系施設	◆高齢者福祉の拠点となる機能 ◆日常の介護や看護のサービスを受けることができる機能
子育て	保育所 認定こども園 地域型保育施設 児童クラブ 子育て支援関連施設	◆様々な保育ニーズに応えることができるサービスを提供する機能 ◆子育て支援の拠点となる機能
商業	百貨店 大規模小売店舗 スーパーマーケット コンビニエンスストア	◆集客力があり、まちのにぎわいを生み出す機能 ◆日常生活に必要な生鮮食品・日用品等の買い回りができる機能
医療	病院 診療所（休日夜間急患） 診療所（内科又は外科）	◆総合的な医療サービスや日常的な診療を受けることができる機能
金融	銀行・信用金庫・労働金庫・信用組合 JA・郵便局	◆対人窓口による金融サービスを提供する機能 ◆日常的な現金の引き出しや振り込み等のサービスを受けることができる機能
文化	文化ホール 図書館・図書室 アリーナ スポーツ施設 コミュニティーセンター 公民館	◆市民の様々な活動や学習、レクリエーション活動を支える機能
	（仮称）北部地域振興交流拠点	◆県北地域の地域振興・産業振興を支える機能
教育	幼稚園 小学校 中学校 高等学校 専修学校 大学	◆主に子どもや若年層を対象とした教育の中心的な役割を担う機能

（４）誘導施設候補の分類（STEP３）と誘導施設の設定

誘導施設の候補とした施設を、施設の特性等に基づき、「都市機能誘導区域での立地が望ましい施設（拠点集積型施設）」と「日常的な利用が想定されるため、身近な場所での立地が望ましい施設（地域型施設）」の２つに分類します。

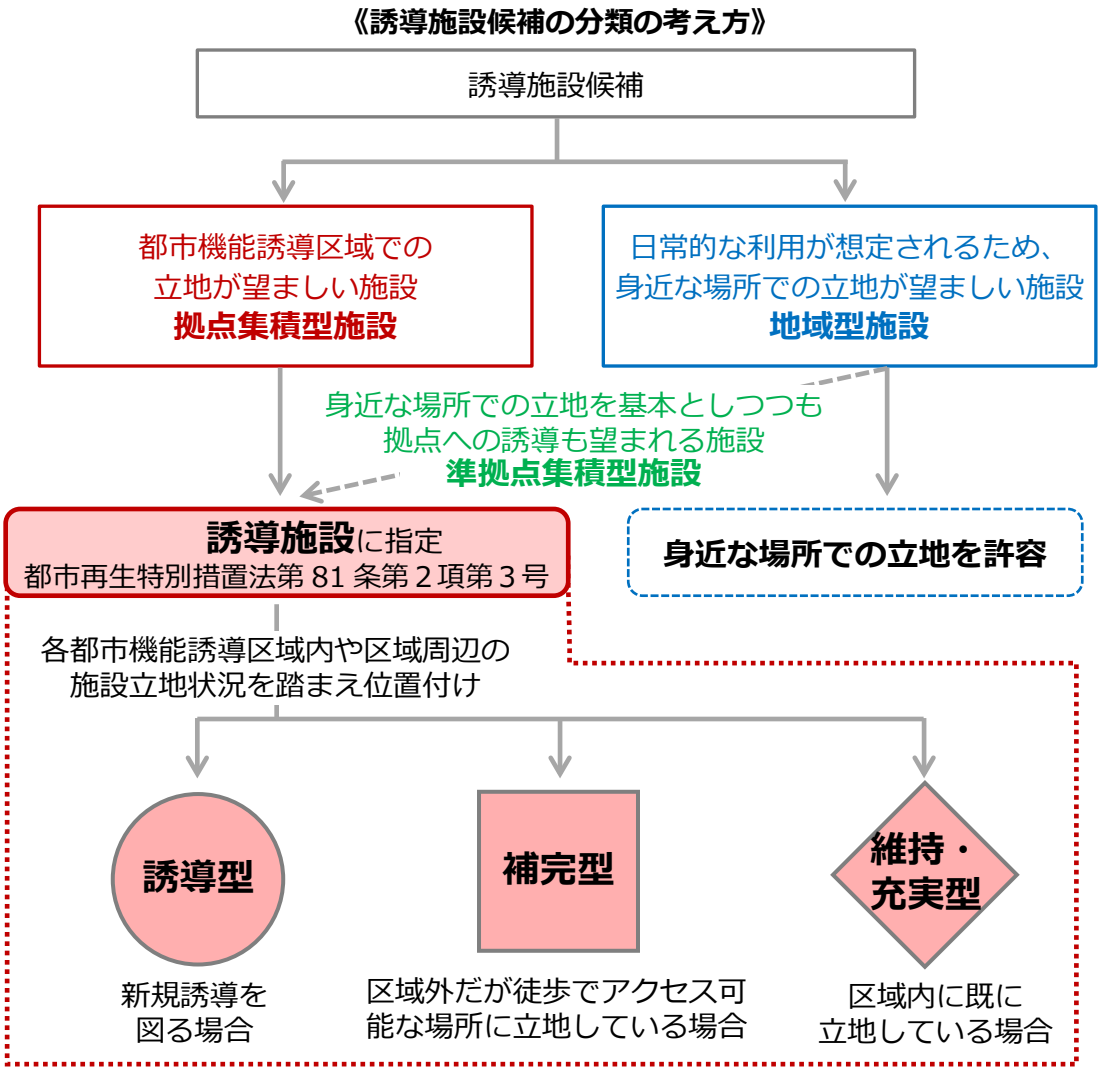
その上で、**「拠点集積型施設」**及び**「身近な場所での立地を基本としつつも拠点への誘導も望まれる施設（準拠点集積型施設）」**については、立地適正化計画における法定の**「誘導施設」**に設定し、各種制度の活用も見据えながら、施設の立地誘導を図ります。

なお、現況で当該都市機能誘導区域内に立地がなく、新規誘導を図る場合は「誘導型」誘導施設として位置付けます。

ただし、「誘導型」に分類される場合においても、都市機能誘導区域からの徒歩圏（都市機能誘導区域から 800m圏内）に立地している場合については、「補完型」誘導施設として位置付け、当該誘導区域内では機能が充足されているものとして扱い、「誘導型」のような積極的な立地誘導は促進しないものとします。当該施設の将来的な建替えの際においては、都市機能誘導区域内での立地を促進するものとして取扱います。

当該都市機能誘導区域内に既に立地している場合は、利便性を確保することを目的として、その維持を図るため、「維持・充実型」誘導施設として位置付けます。

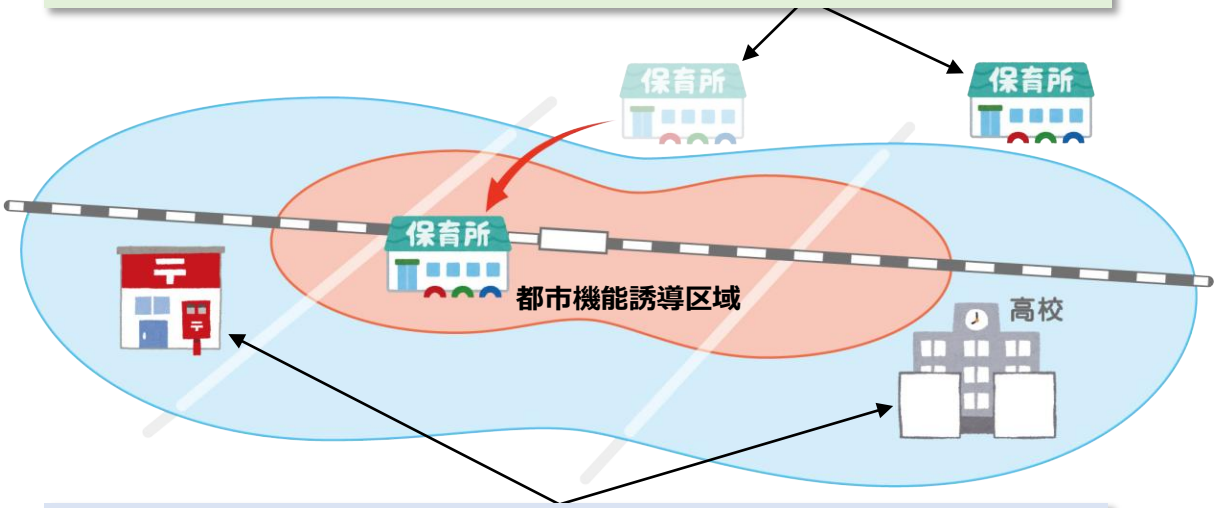
《誘導施設候補の分類の考え方》



《準拠点集積型施設と地域型施設のイメージ》

準拠点集積型施設

◆身近な地域での維持を図りつつ、都市機能誘導区域内へ誘導・集約も図る



地域型施設

◆都市機能誘導区域内への誘導・集約を行わず、身近な地域での維持を図る

《誘導施設のタイプ別イメージ》

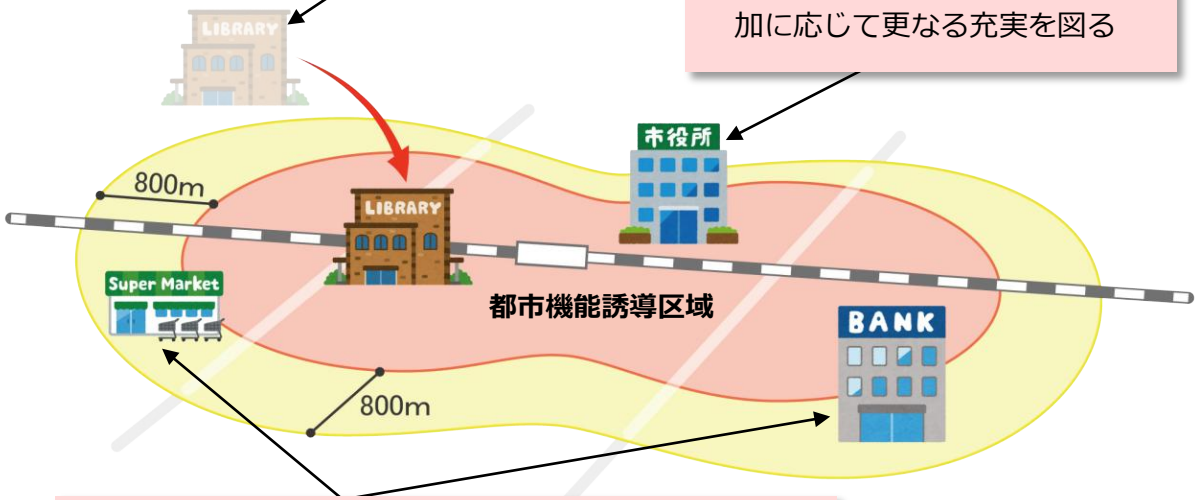
誘導施設（○：誘導型）

◆都市機能誘導区域内に立地がなく、新規誘導を図る

誘導施設（◇：維持・充実型）

◆都市機能誘導区域内に立地しており、将来にわたり維持を図る

◆また、将来的な人口や需要の増加に応じて更なる充実を図る



誘導施設（□：補完型）

◆都市機能誘導区域内から 800m圏内に立地しており、施設の建替え等の際に区域内への誘導を図る

《本市における誘導施設設定の考え方》

機能	施設名称	誘導施設設定の考え方
行政	市役所	全市民による利用が想定され、１施設で市全域をカバーする必要があるため、交通利便性の高い都市拠点での維持を図る　▶拠点集積型施設
	行政センター、出張所	少数で広範囲をカバーすることが望まれるため、利用者のアクセス等を考慮して、副都市拠点、地域拠点での立地を図る　▶拠点集積型施設
高齢者福祉	地域包括支援センター	地域で暮らす高齢者等を介護、福祉、医療など、様々な面から支える総合的な相談窓口であり、各施設で担当地区が定められているため、地域型施設とする
	通所系施設	これらの高齢者福祉施設は、日常的な利用が想定され、身近な場所でサービスの提供が受けられるよう地域型施設とする
	訪問系事業所	
	小規模多機能施設	
	入所系施設	
子育て	保育所	日常的な利用が想定されるので身近な場所での立地を基本とするが、働く若い世代を支える施設であるため、交通利便性が高く、多くの需要が見込まれる都市拠点・副都市拠点においても立地を図る　▶準拠点集積型施設
	認定こども園	
	地域型保育施設	
	児童クラブ	日常的な利用が想定されるため、地域型施設とする
	子育て支援関連施設	日常的な利用が想定されるので身近な場所での立地を基本とするが、子育て中の親子の交流の場や育児不安等についての相談、育児情報の提供など、多様なサービスを提供しているため、交通利便性が高く利用がしやすい都市拠点・副都市拠点においても維持を図る　▶準拠点集積型施設
商業	百貨店	広域的な集客力を持ち、交流やにぎわいを創出する施設であることから、交通利便性の高い都市拠点・副都市拠点での維持を図る　▶拠点集積型施設
	大規模小売店舗	
	スーパーマーケット	日常的な利用が想定されるので身近な場所での立地を基本とするが、生鮮食品、日用品等を扱い日常の暮らしを支える重要な施設であるため、各拠点においても維持を図る　▶準拠点集積型施設
	コンビニエンスストア	日常的な利用が想定されるため、地域型施設とする
医療	病院	総合的な医療サービスを提供する施設として、全市民や市外からの利用も想定されることから、利用者のアクセス等を考慮して、各拠点での立地を図る　▶拠点集積型施設
	診療所（休日夜間急患）	休日や夜間などの緊急時に対応する施設であるため、利用者のアクセス等を考慮して、交通利便性の高い都市拠点での立地を図る　▶拠点集積型施設
	診療所（内科又は外科）	市民の身近な医療施設として、日常的な利用が想定されるため、地域型施設とする

機能	施設名称	誘導施設設定の考え方
金融	銀行・信用金庫・労働金庫・信用組合	日常生活における現金の引出しのほか、決済、融資等の窓口業務を行う施設であり、駅前や商業・業務地に立地する傾向が見られるため、各拠点での維持を図る　▶拠点集積型施設
	JA・郵便局	現金の引出しや振込等の日常的な利用が想定され、市内全域に点在しているため、地域型施設とする
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	全市民による利用が想定され、少数で市全域をカバーすることが望まれるため、利用者のアクセス等を考慮して、各拠点での立地を図る　▶拠点集積型施設
	アリーナ	広域的な集客が想定され、交流やにぎわいを創出するとともに、市のシンボルとなる施設であることから、交通利便性の高い都市拠点での立地を図る　▶拠点集積型施設
	スポーツ施設	市民の健康増進等に資する施設であり、日常的な利用が想定されるため、地域型施設とする
	コミュニティーセンター	コミュニティ活動や生涯学習を支える施設であるため、地域（エリア）単位又は校区（コミュニティ）単位に基づき地域型施設とする
	公民館	
	（仮称）北部地域振興交流拠点	県北地域の地域振興・産業振興を支える施設であるため、交通利便性の高い都市拠点での立地を図る ▶拠点集積型施設
教育	幼稚園	日常的な通園、通学が想定されるため、地域型施設とする
	小学校	
	中学校	
	高等学校	広域からの通学が想定され、市内に点在しているため、地域型施設とする
	専修学校	若年層が集い、まちのにぎわい創出に資する施設であり、駅前周辺に立地する傾向が見られるため、都市拠点・副都市拠点での維持を図る　▶拠点集積型施設
	大学	若年層が集い、まちのにぎわい創出に資する施設だが、市内での立地状況を踏まえ、地域型施設とする

《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	◇	―	―	―
	行政センター、出張所	―	□	□	◇
高齢者福祉	地域包括支援センター	―	―	―	―
	通所系施設	―	―	―	―
	訪問系事業所	―	―	―	―
	小規模多機能施設	―	―	―	―
	入所系施設	―	―	―	―
子育て	保育所	◇	◇	―	―
	認定こども園	◇	○	―	―
	地域型保育施設	◇	◇	―	―
	児童クラブ	―	―	―	―
	子育て支援関連施設	◇	◇	―	―
商業	百貨店	◇	―	―	―
	大規模小売店舗	◇	◇	―	―
	スーパーマーケット	◇	◇	◇	◇
	コンビニエンスストア	―	―	―	―
医療	病院	◇	□	○	◇
	診療所（休日夜間急患）	□	―	―	―
	診療所（内科又は外科）	―	―	―	―
金融	銀行・信用金庫・労働金庫・信用組合	◇	◇	◇	◇
	JA・郵便局	―	―	―	―
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	○	―	―	―
	スポーツ施設	―	―	―	―
	コミュニティーセンター	―	―	―	―
	公民館	―	―	―	―
	（仮称）北部地域振興交流拠点	○	―	―	―

○：誘導型　□：補完型　◇：維持・充実型

《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
教育	幼稚園	―	―	―	―
	小学校	―	―	―	―
	中学校	―	―	―	―
	高等学校	―	―	―	―
	専修学校	◇	◇	―	―
	大学	―	―	―	―

○：誘導型　□：補完型　◇：維持・充実型

（５）誘導施設の定義

本市の誘導施設の定義は以下のとおりです。

《本市における誘導施設の定義》

機能	対象施設	定義
行政	市役所	地方自治法第４条第１項に規定する施設
	行政センター、出張所	地方自治法第 155 条第１項に規定する施設
子育て	保育所	児童福祉法第 39 条第１項に規定する保育所
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第２条第６項に規定する認定こども園
	地域型保育施設（小規模保育事業、事業所内保育事業）	児童福祉法第６条の３第 10 項に規定する事業を行う施設 児童福祉法第６条の３第 12 項に規定する事業を行う施設
	子育て支援関連施設	子育てについての相談、情報の提供その他援助を行うとともに、乳幼児又はその保護者が相互に交流を行う場所を提供する施設
商業	百貨店	一般社団法人日本百貨店協会の加盟店
	大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第２条第２項に規定する店舗のうち、店舗面積 3,000 ㎡以上の商業施設（共同店舗・複合施設を含む）
	スーパーマーケット	生鮮食料品を販売している店舗で、店舗の用に供される床面積が 1,000 ㎡以上の商業施設
医療	病院	医療法第１条の５第１項に規定する病院
	診療所（休日夜間急患）	内科・小児科を診療科目として、日曜日・祝日・夜間（22 時頃）においても診療を行う診療所
金融	銀行・信用金庫・労働金庫・信用組合	銀行法第２条第１項に規定する銀行 信用金庫法第４条に規定する免許を受けた信用金庫 労働金庫法第６条に規定する免許を受けた労働金庫 中小企業等協同組合法第９条の８に規定する信用組合
文化	図書館・図書室	図書館法第２条第１項に定める図書館であり、熊谷市立図書館条例第２条に定められた図書館
	アリーナ	延床面積 3,000 ㎡以上であり、スポーツを観戦するためのスタンド（傾斜がある階段状の観客席）を有する施設
	（仮称）北部地域振興交流拠点	コミュニティひろばにおいて県北地域の地域振興・産業振興の拠点となる施設
教育	専修学校	学校教育法第 124 条に規定する専修学校



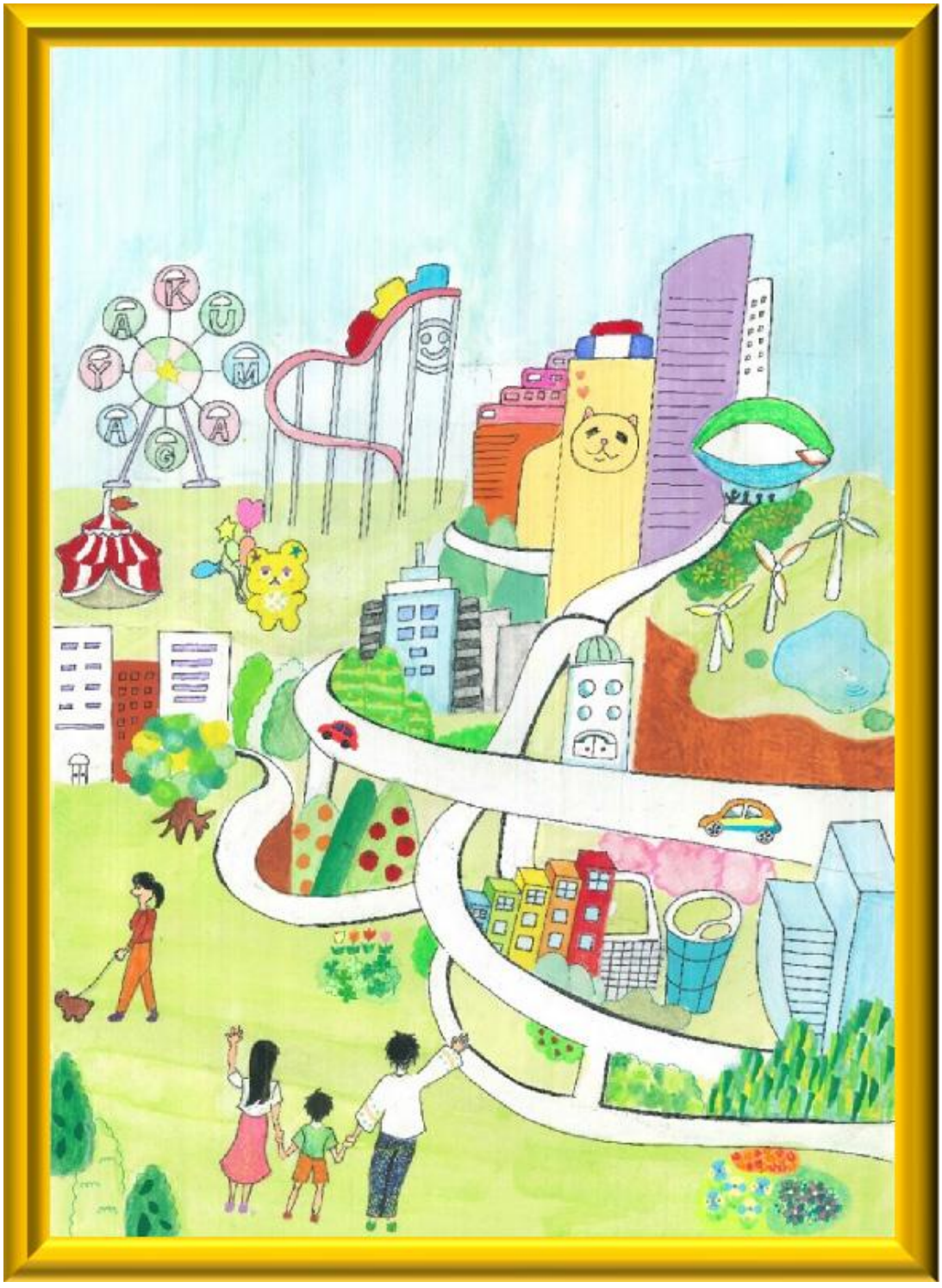
三尻中学校１年「支え合いのくまがや」



三尻中学校１年「未来の町並み」

第６章　防災指針

第６章では、居住誘導区域内を中心とした防災の取組を示します。



三尻中学校１年「緑あふれる街」

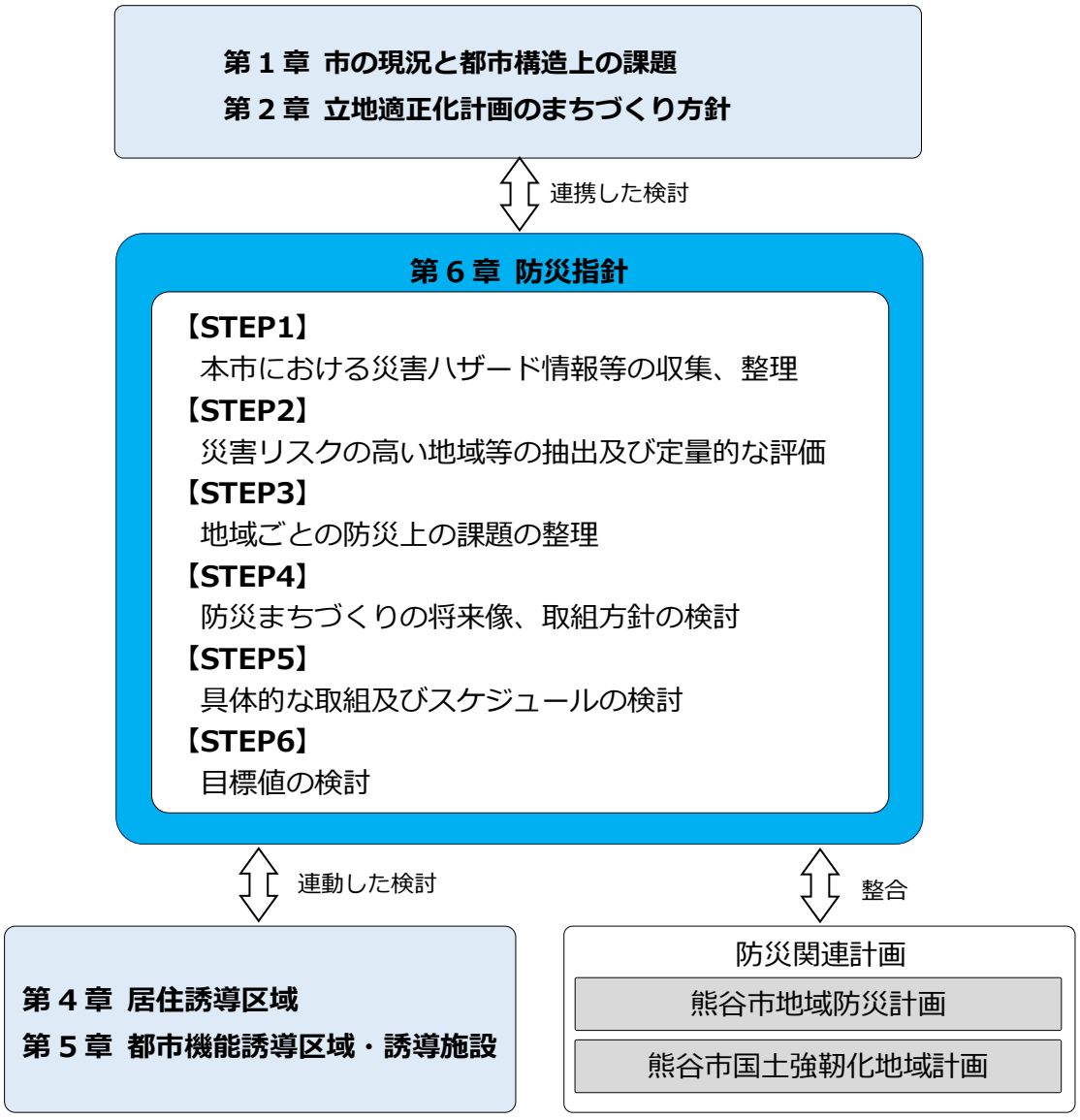
1 防災指針とは

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、防災指針に基づく具体的な取組と合わせて立地適正化計画に定めるものです。

防災指針の検討結果は、「第４章 居住誘導区域」、「第５章 都市機能誘導区域・誘導施設」と連動することにより、詳細な災害リスクを考慮した誘導区域設定を行うとともに、「第１章 市の現況と都市構造上の課題」、「第２章 立地適正化計画のまちづくり方針」とも連携を図っています。

また、防災指針は防災に係る計画である「熊谷市地域防災計画」や「熊谷市国土強靭化地域計画」と整合を図りながら検討を行いました。

《防災指針の検討フロー及び他項目等との連携》



2 本市における災害ハザード情報等の収集、整理

居住誘導区域や都市機能誘導区域等における災害リスク分析を行うにあたっては、発生するおそれのある災害ハザード情報を網羅的に収集・整理することが必要となります。

本市では、洪水、雨水出水（内水）、土砂災害等に係る災害ハザード情報の収集・整理を行いました。

なお、洪水浸水想定区域には 1,000 年に 1 度程度の降雨を想定した「想定最大規模」、30～200 年に 1 度程度の降雨を想定した「計画規模」を基に作成した 2 種類のデータがあるため、それぞれの算出条件を以下に示します。

【想定最大規模の算出条件】

①荒川流域（荒川流域の 72 時間総雨量 632mm）
②利根川流域（利根川流域、八斗島上流域の 72 時間総雨量 491mm）
③和田吉野川流域（和田吉野川流域の 48 時間総雨量 870mm）
④市野川流域（市野川流域の 48 時間総雨量 819mm）
⑤中川流域※（中川流域の 48 時間総雨量 596mm）※
⑥吉野川流域（吉野川流域 24 時間総雨量 690mm）
⑦福川流域（福川流域の 24 時間総雨量 671mm）
⑧石田川流域（石田川・蛇川流域の 24 時間総雨量 658mm）
⑨小山川流域（小山川流域の 24 時間総雨量 636mm）

【計画規模の算出条件】

①荒川流域（荒川流域の 72 時間総雨量 516mm）
②利根川流域（利根川流域、八斗島上流域の 72 時間総雨量 336mm）
③和田吉野川流域（和田吉野川流域の 48 時間総雨量 325mm）
④市野川流域（市野川流域の 48 時間総雨量 573.3mm）
⑤中川流域※（中川流域の 48 時間総雨量 355mm）※
⑥吉野川流域（吉野川流域 24 時間総雨量 217.1mm）
⑦福川流域（福川流域の 24 時間総雨量 238mm）
⑧石田川流域（石田川・蛇川流域の 24 時間総雨量 193mm）
⑨小山川流域（小山川流域の 24 時間総雨量 238mm）

※市内では、元荒川、星川、忍川（一級河川）及び新星川（準用河川）が流域に該当

【参考】熊谷市ハザードマップと施設整備計画（河川整備計画等)での降雨確率の違い

平成 27（2015）年 1 月に国土交通省が示した「新たなステージに対応した防災・減災のあり方」では、基本的な枠組みとして以下の考えが示されました。

「新たなステージ」に対応するためには、「想定外」の事態をなくすべく不断の取り組みを行っていく必要がある。そのためには、地震・津波対策と同様に、洪水対策等においても「最悪の事態」を視野に入れて備えていくべきである。具体的には、**洪水等についても最大クラスの外力（大雨等）を想定して対策を進めることが必要**である。

しかしながら、**そのような外力に対して施設によって守りきることは、財政的にも、社会環境・自然環境の面からも現実的ではない。**

国民生活の安定を図るため、一定程度の発生頻度の外力に対して安全を確保していく必要があり、これまで進めてきているように、**「比較的発生頻度の高い降雨等」に対しては、施設によって防御することを基本とするが、それを超えるような降雨等に対しては、施設では守りきれないことを認識して取り組むことが必要**である。

「新たなステージに対応した防災・減災」においては、住民、企業をはじめとする社会の各主体が、**最大クラスの外力に対しては「施設では守りきれない」との危機感を共有**し、それぞれが備え、また協働して災害に立ち向かう社会を構築していくことが重要である。

その際には、**ある程度の被害が発生しても、「少なくとも命を守り、社会経済に対して壊滅的な被害が発生しない」ことを目標とすべき**である。

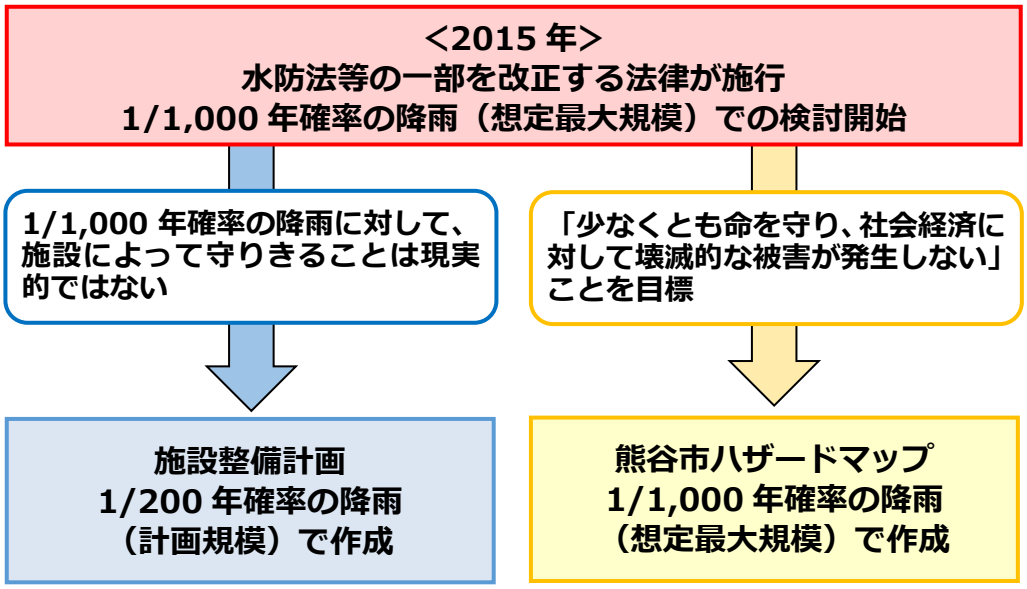
近年、水害等の分野においては、「最悪の事態」はもとより危機的な状況に遭遇した経験がほとんどなく、地震・津波災害と比べても社会全体として危機感が希薄であり災害への備えも不十分である。

このため、まず「最悪の事態」として何が起こるのか、最大クラスの外力とそれによる被害を想定した上で、個人、企業、地方公共団体、国等が、主体的に、かつ、連携して対応することが必要である。

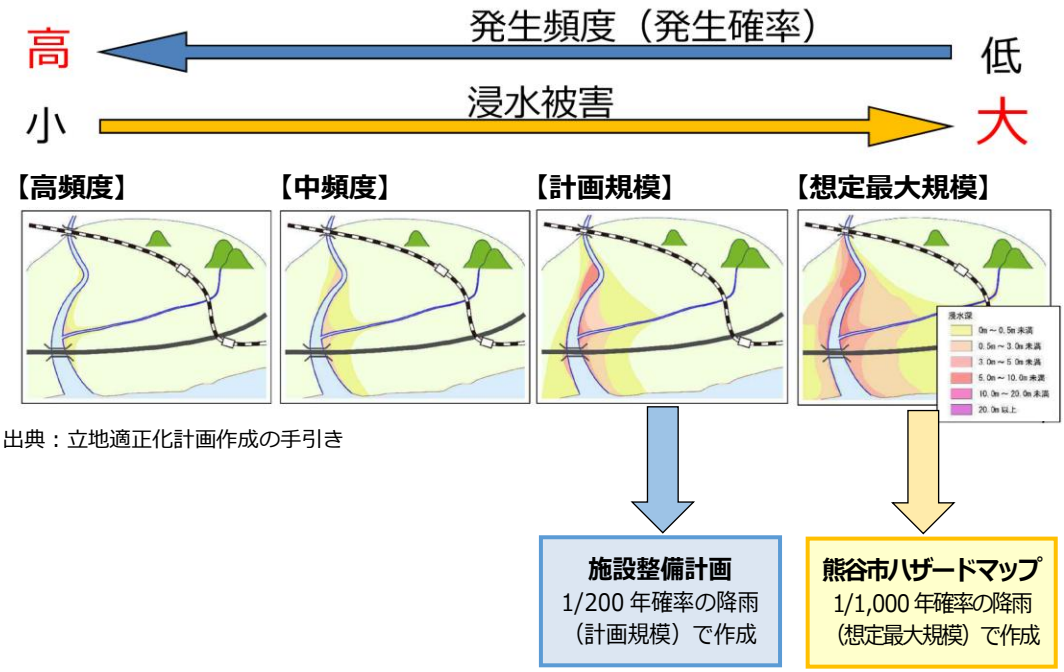
この背景を踏まえ、平成 27（2015）年 11 月に「水防法等の一部を改正する法律」が施行されたことにより、ハザードマップ作成において「河川の洪水防御に関する計画の基本となる降雨（計画規模)」に加え、「想定しうる最大規模の降雨（想定最大規模)」も対象となりました。

そのため、上記の法改正の後に作成した熊谷市ハザードマップは、1/1,000 年確率の降雨を想定した「想定最大規模」を採用しています。

《熊谷市ハザードマップ及び施設整備計画の降雨確率の関係性》



【参考】洪水の発生頻度と浸水被害の関係性



出典：立地適正化計画作成の手引き

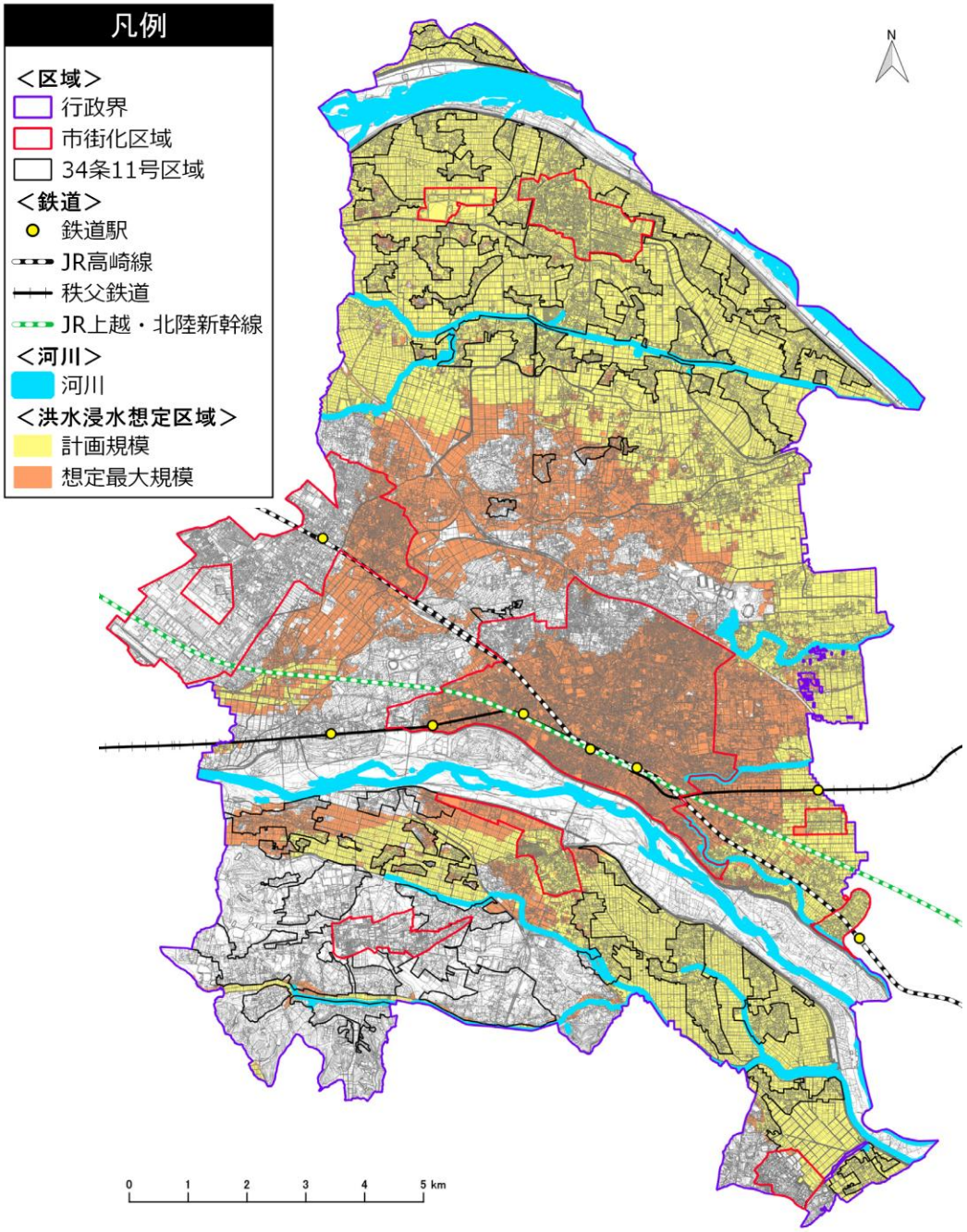
（１）洪水に関する多段階の発生頻度によるハザード情報

本市は広範囲にわたり洪水浸水想定区域が指定されており、計画規模では市域の 36.6%（5,854ha）、想定最大規模では市域の 57.4%（9,180ha）が洪水浸水想定区域に含まれています。

想定最大規模になると、熊谷駅周辺及び籠原駅東部などの市街化区域も洪水浸水想定区域に含まれます。

市西部及び南西部は台地となっているため、計画規模及び想定最大規模ともに、浸水想定区域には含まれていないエリアが多く見られます。

《計画規模と想定最大規模の洪水浸水想定区域重ね図》



出典：荒川上流河川事務所、利根川上流河川事務所、埼玉県（全て R3.5）

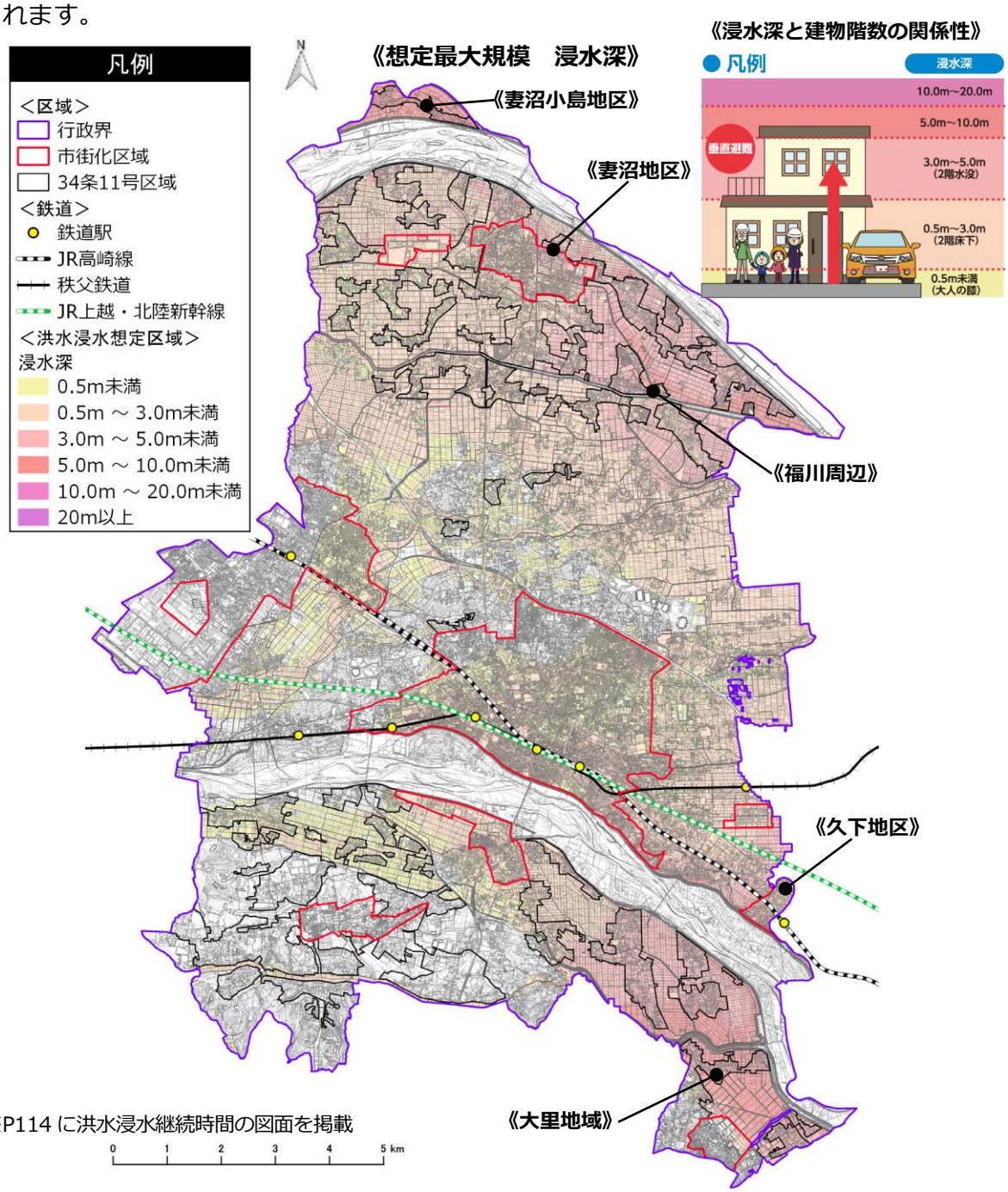
（２）洪水に関する浸水深、浸水継続時間、家屋倒壊等氾濫想定区域

１）洪水浸水深（想定最大規模（再掲））

妻沼小島地区、福川周辺及び大里地域においては、住宅等の 3 階以上にも被害が及ぶ浸水深 5mを超える想定の区域が多く見られます。

市街化区域でも妻沼地区や久下地区では、住宅等の 2 階に浸水が及ぶ浸水深 3m以上の区域が広範囲にわたり見られます。

また、これらの地区では洪水浸水継続時間が 72 時間以上※となっている地区が多く、他の市街化区域が 12 時間未満となっているのに対し、長期間の浸水継続時間が予測されます。



※P114 に洪水浸水継続時間の図面を掲載

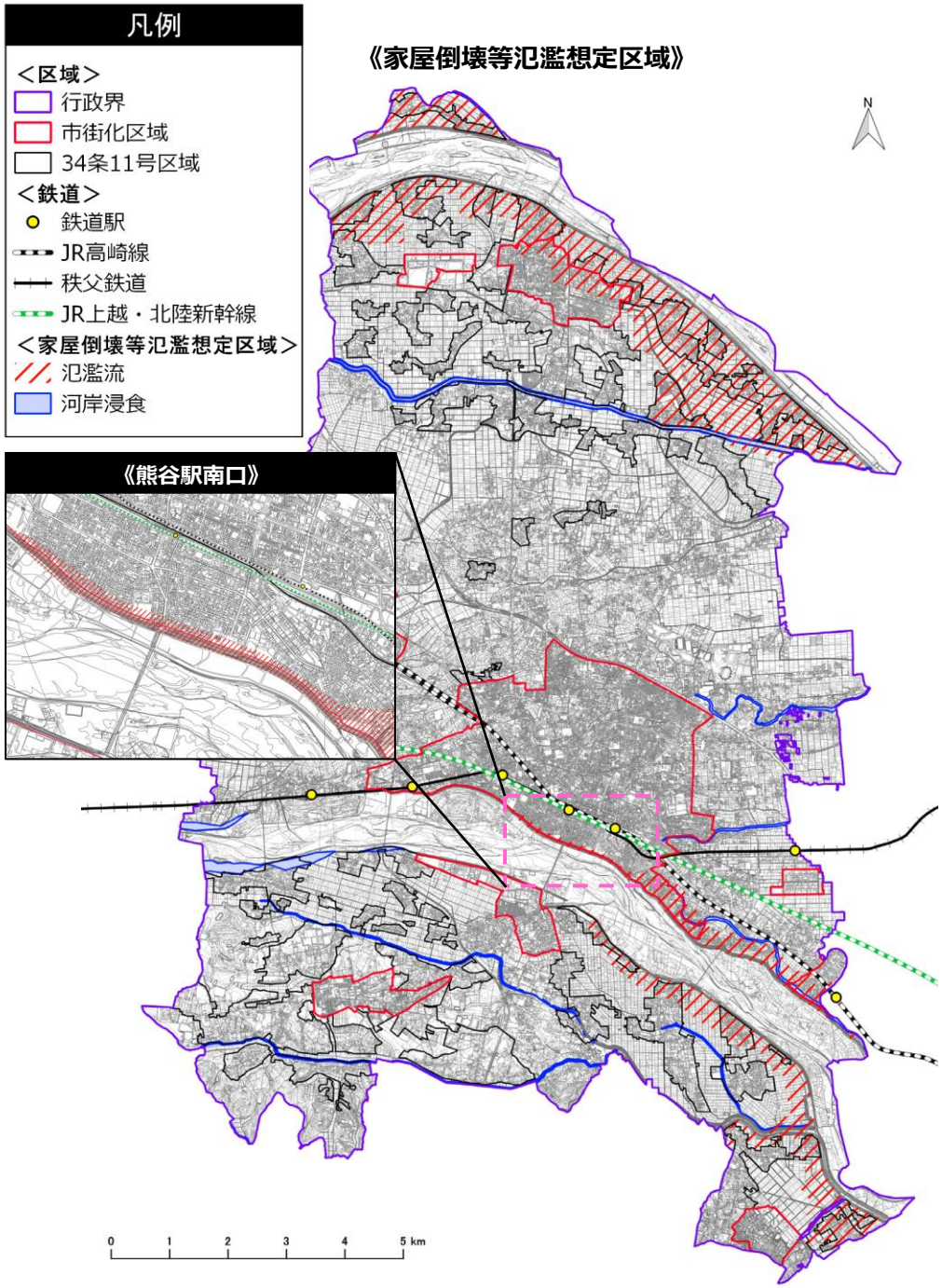
出典：熊谷市ハザードマップ（R2.12）

2）家屋倒壊等氾濫想定区域

利根川や荒川に面した区域では、広範囲にわたり家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）が指定され、その範囲は、妻沼地域や熊谷駅南側の市街化区域にも見られます。

福川や和田吉野川など複数の河川においても、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）の指定が見られますが、市街化区域での指定は久下地区など一部にとどまり、多くは市街化調整区域となっています。

また、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）の多くは河川沿いの狭いエリアのみを区域としているのに対して、市西部の荒川における家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）は、河川から離れたエリアも含み、比較的広範囲な区域が指定されています。

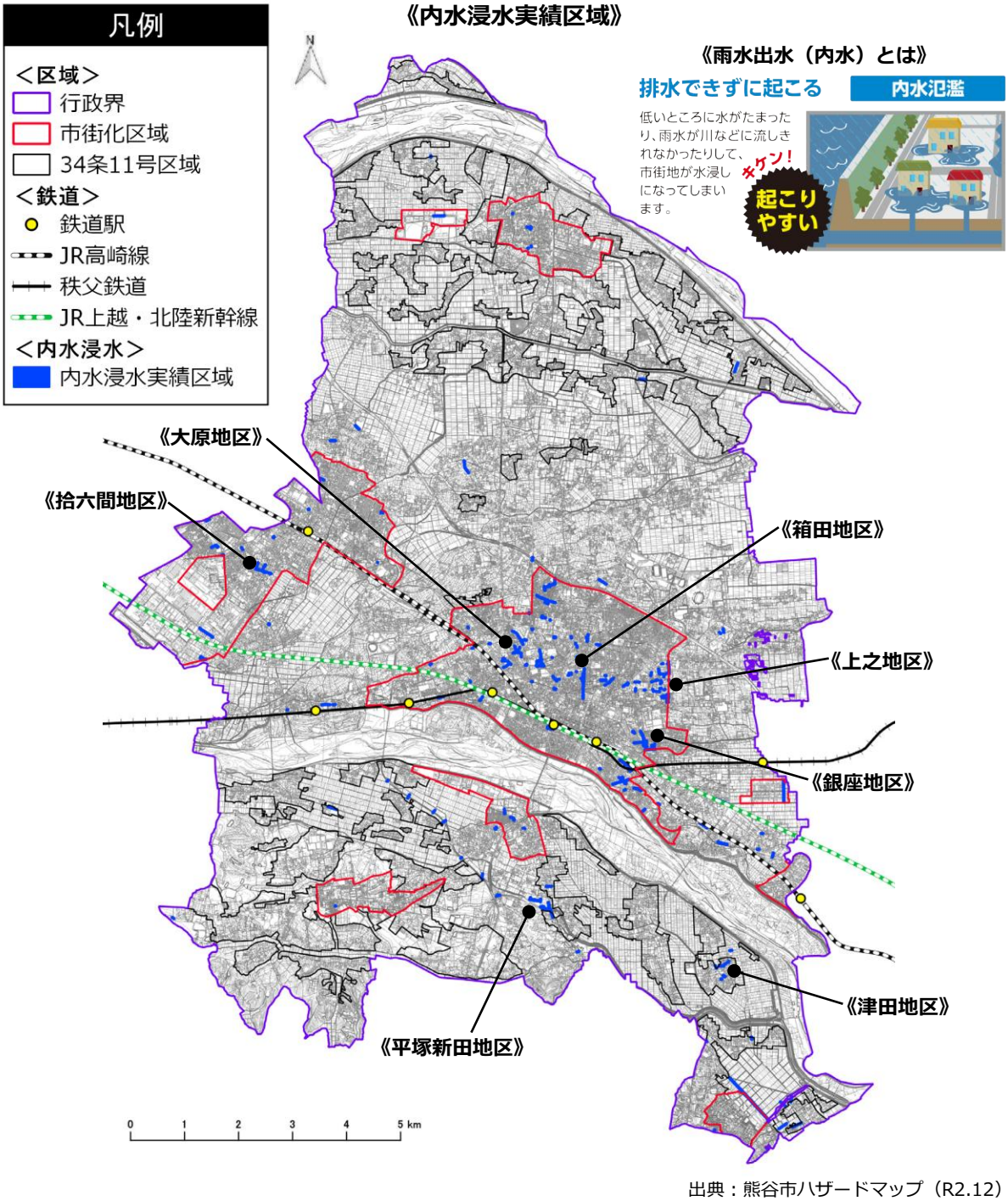


出典：熊谷市ハザードマップ（R2.12）

（３）雨水出水（内水）に関する情報

雨水出水(内水)の浸水実績は、主に市街化区域内で見られ、上之地区、銀座地区、箱田地区、大原地区など市中央部が多くなっています。その他では籠原駅南側の拾六間地区等の一部の範囲でのみ実績があります。

雨水出水(内水)は、雨量が排水施設の能力を超えた際に発生する災害のため、市街化調整区域での発生は少ない傾向にありますが、市南部の平塚新田地区や津田地区では比較的多くの浸水実績が見られます。

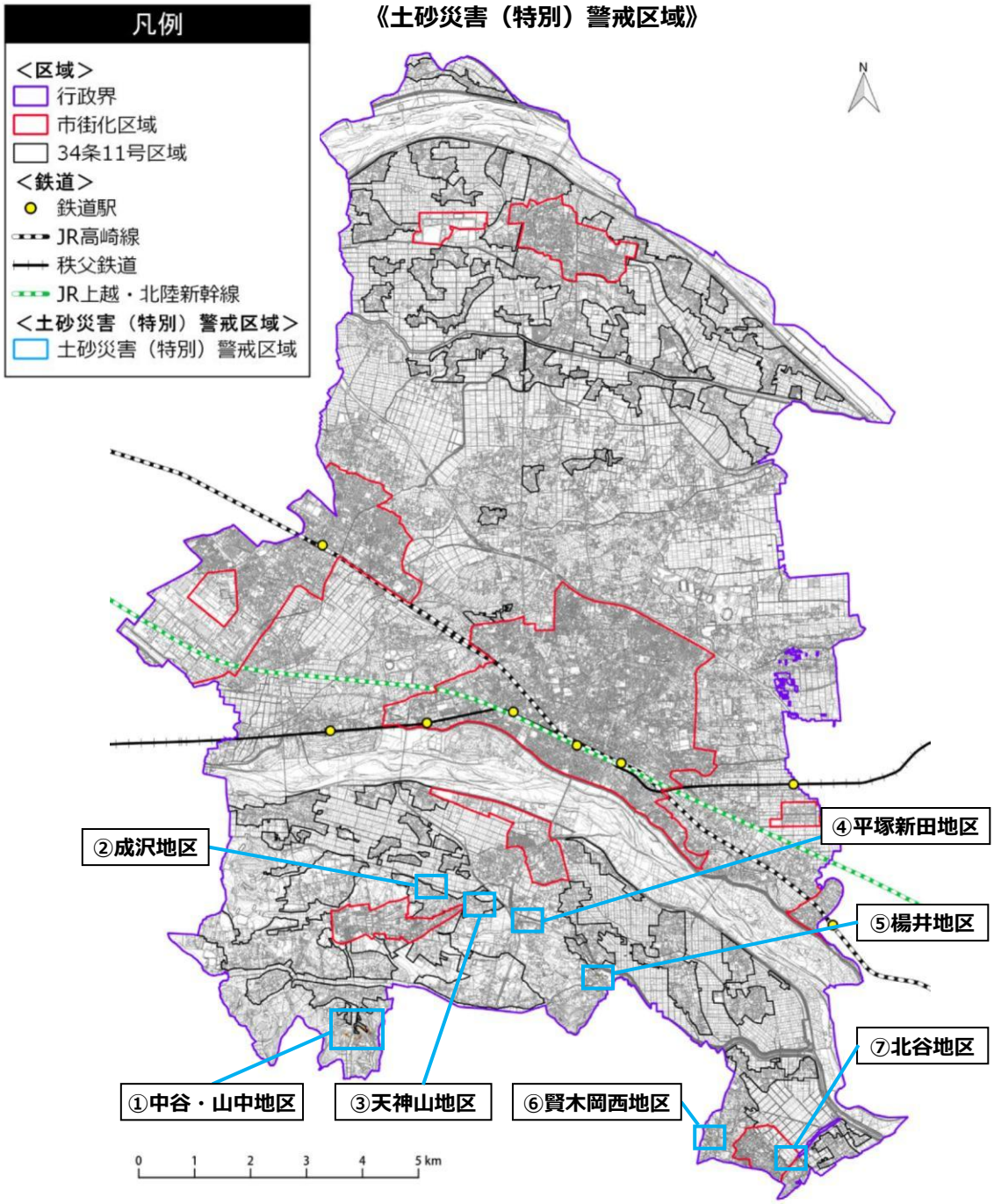


出典：熊谷市ハザードマップ（R2.12）

（４）土砂災害に関する情報（再掲）

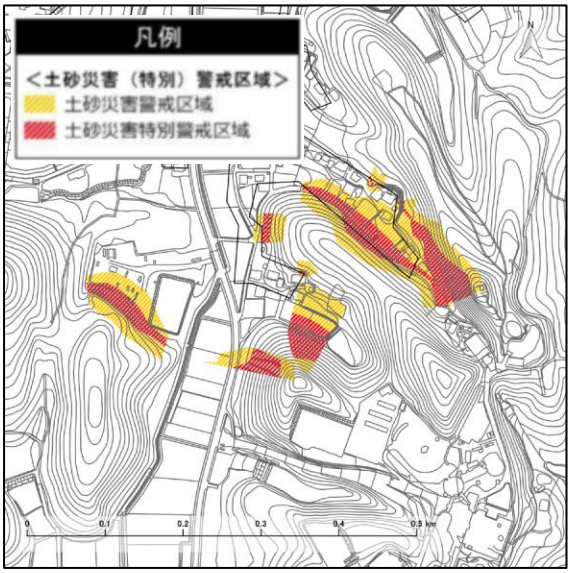
土砂災害（特別）警戒区域は、市南部において 15 箇所（7 地区）指定されていますが、全て市街化調整区域で、いずれも小規模な範囲となっています。

《土砂災害（特別）警戒区域》

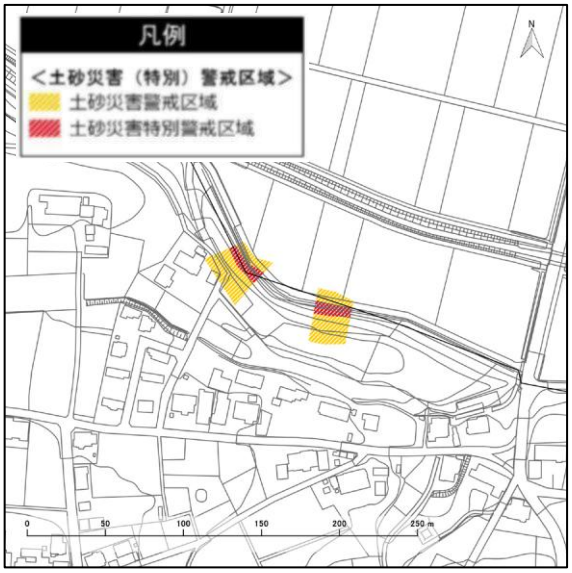


出典：熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査（R2.3）

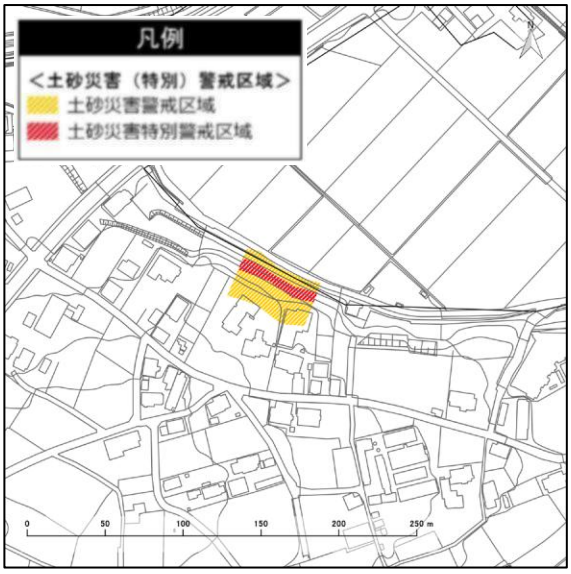
《①中谷・山中地区（8 箇所）》



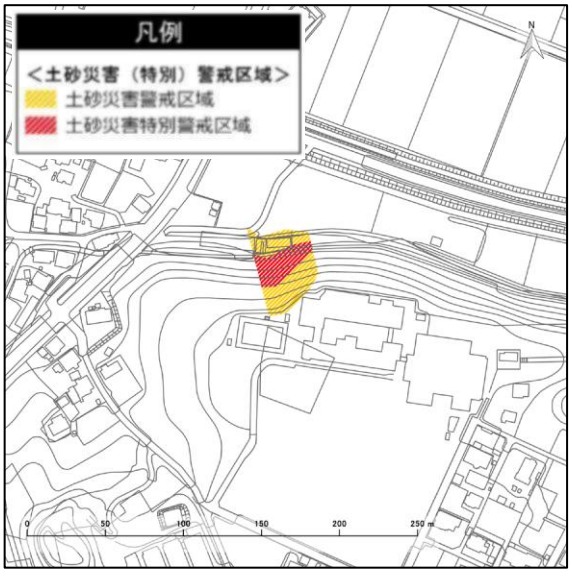
《②成沢地区（2 箇所）》



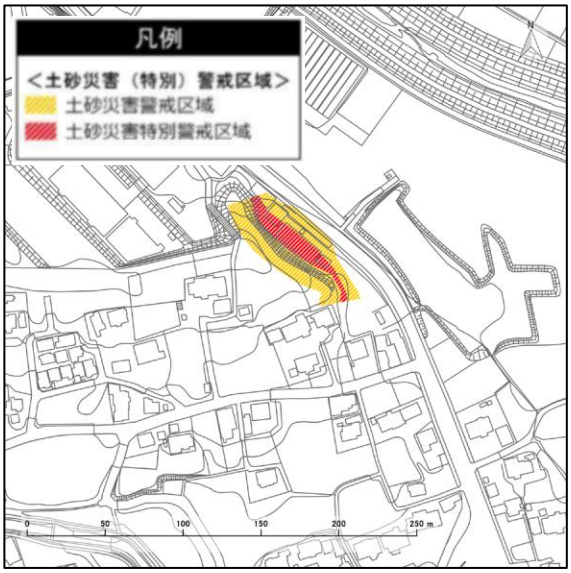
《③天神山地区》



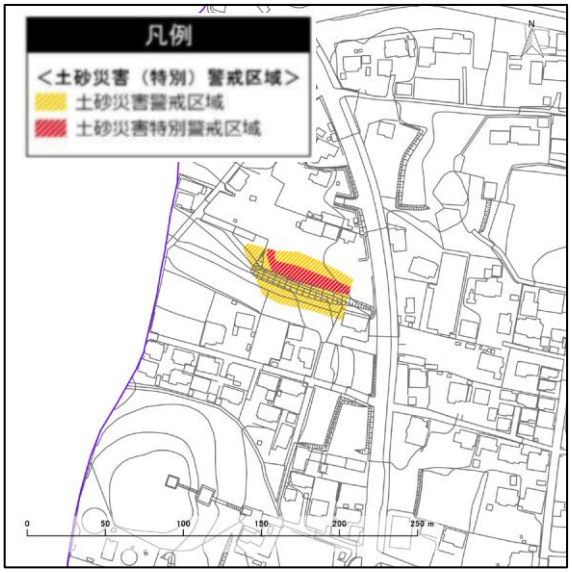
《④平塚新田地区》



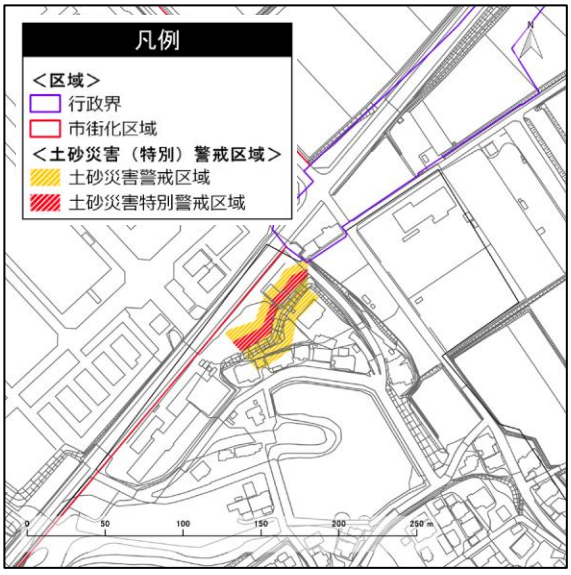
《⑤楊井地区》



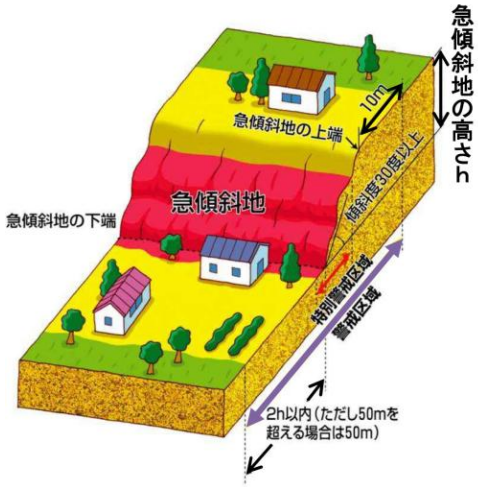
《⑥賢木岡西地区》



《⑦北谷地区》



【参考】《土砂災害（特別）警戒区域のイメージ（急傾斜地の崩壊）》※傾斜度が 30°以上である土地が崩壊する自然現象

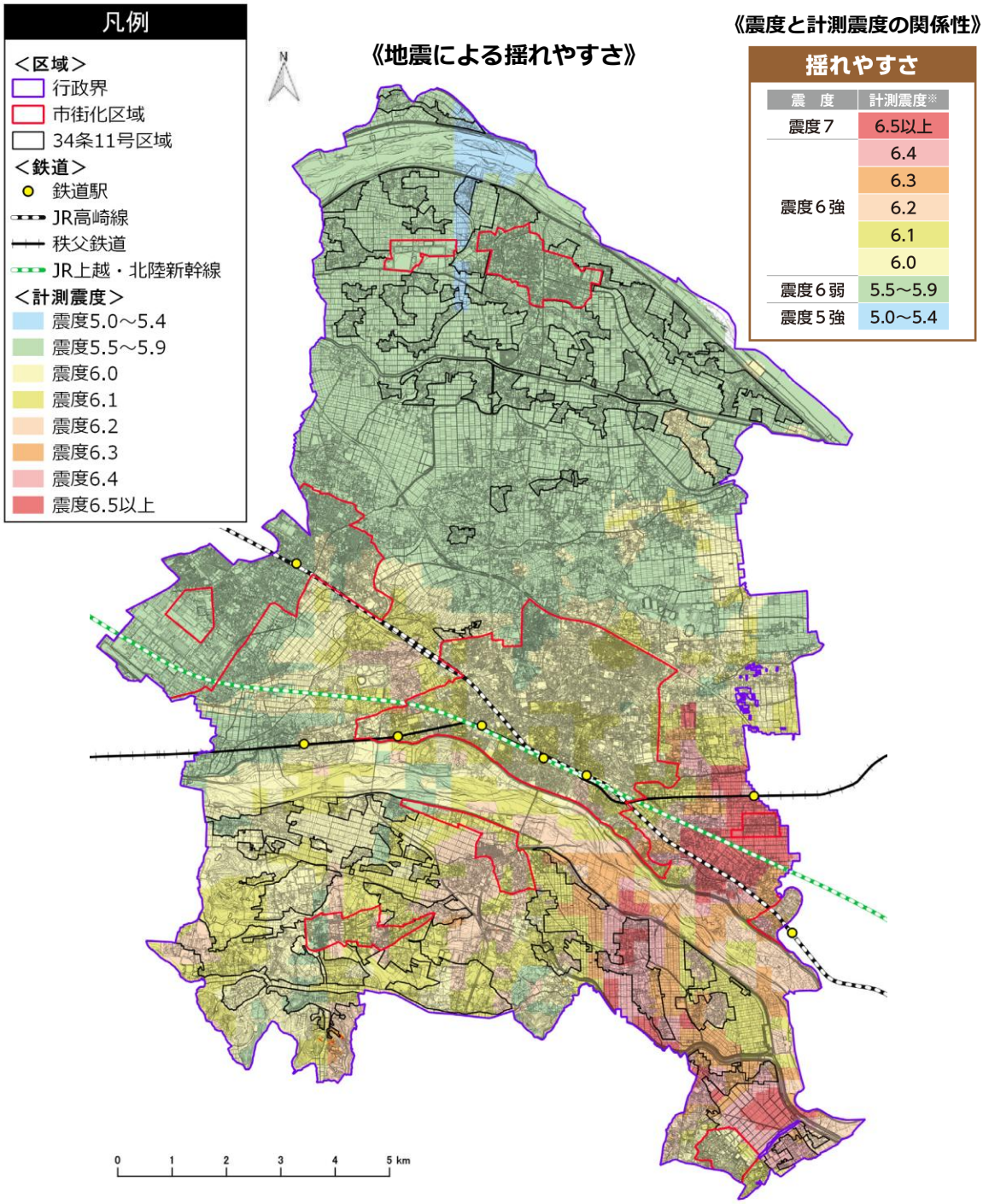


出典：立地適正化計画作成の手引き

（５）地震（揺れやすさ）に関する情報

関東平野北西縁断層帯地震による想定震度※を見ると、計測震度（震度計で計測される震度）6.5 以上による大きな揺れはソシオ流通センター駅周辺など市東部で広範囲にわたり想定されており、市西部や北部にいくにつれて、想定震度は小さくなっています。

※「平成 24・25 年度埼玉県地震被害想定調査」を基に、本市の被害が最も大きくなる「破壊開始点：中央」を震源とする地震による震度分布を参考にして作成

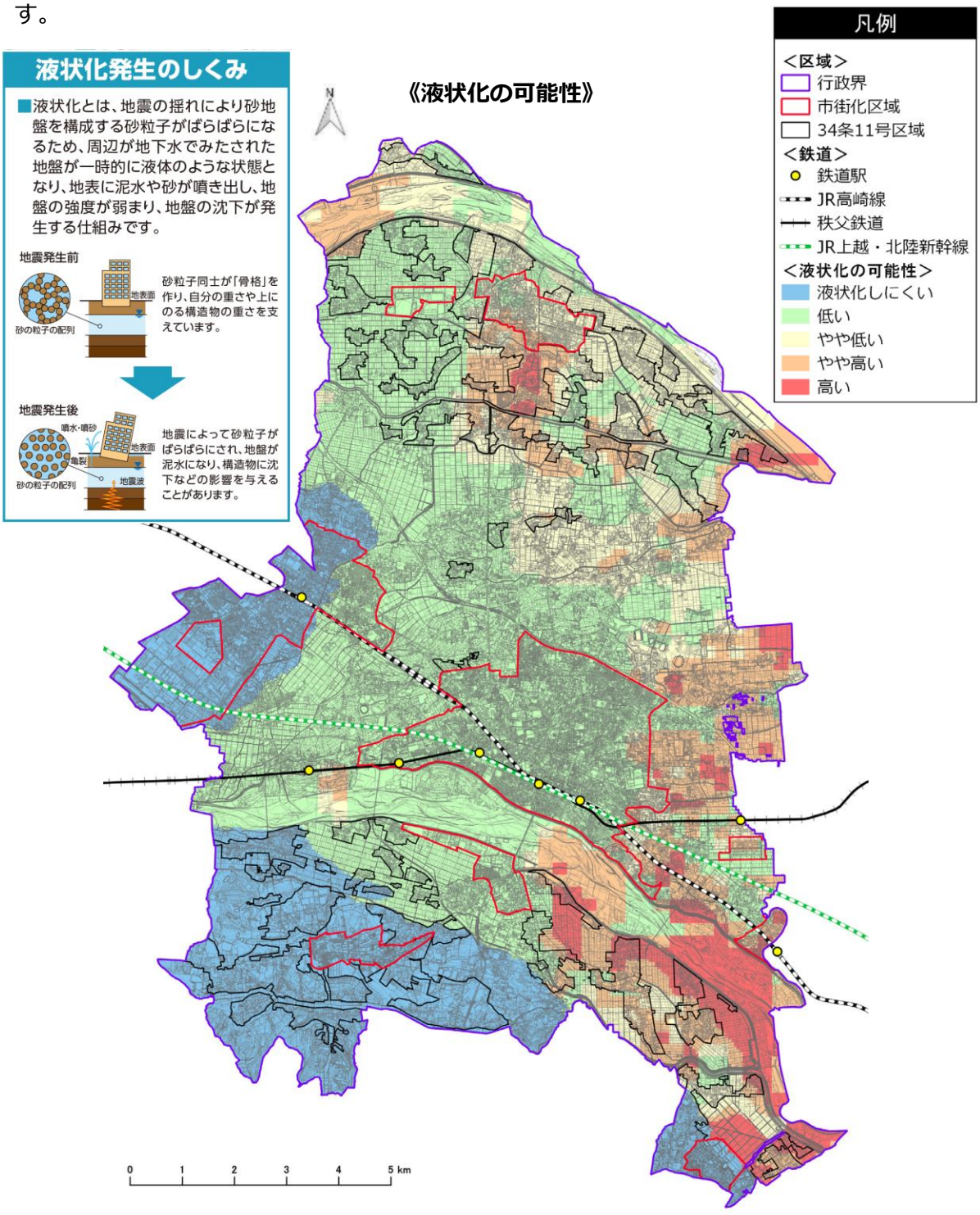


出典：熊谷市ハザードマップ（R2.12）

（６）地震（液状化）に関する情報

「平成 24・25 年度埼玉県地震被害想定調査」の地形・地下水位データ、想定される地表震度等を基に液状化の可能性を推定した結果を見ると、液状化の可能性が高い区域は行田駅周辺など市南東部で広範囲にわたって見られます。

市東部や北部でも液状化の可能性が高い区域が見られますが、籠原駅周辺の市西部、江南地域の市街化区域周辺や船木台地区などの市南部は液状化しにくい区域となっています。



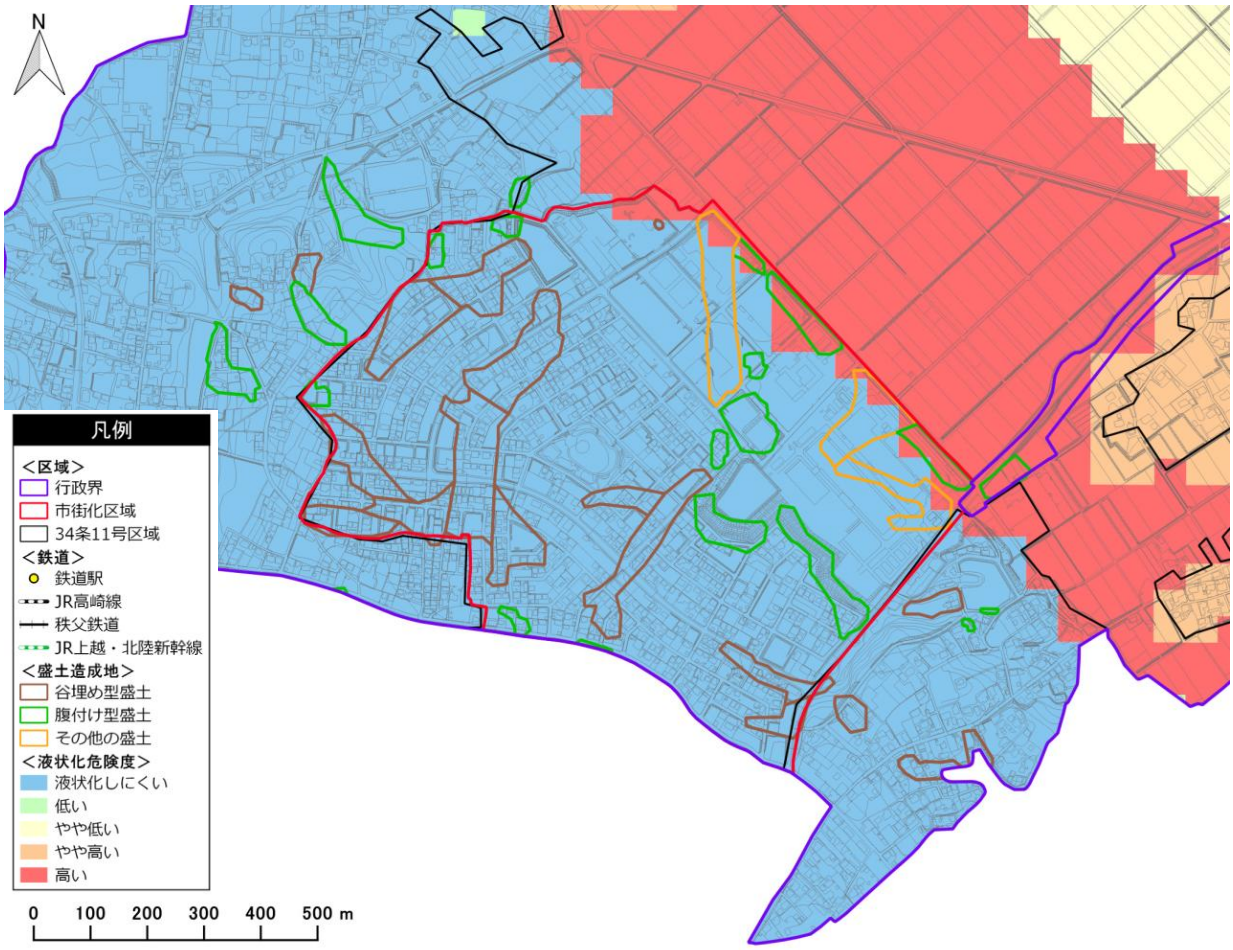
出典：熊谷市ハザードマップ（R2.12）

（７）大規模盛土造成地に関する情報

大規模な盛土造成地は、船木台地区に存在しており、谷埋め型盛土として広範囲にわたって見られます。

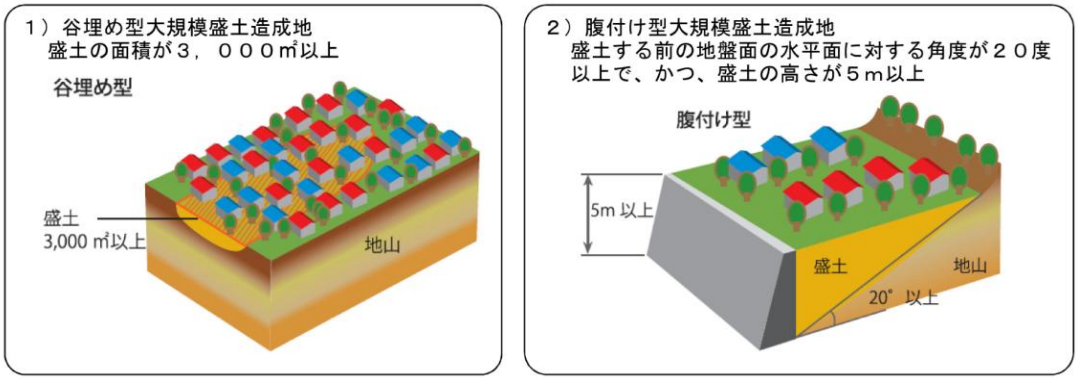
船木台地区の盛土造成地は、比較的新しい時期の土地区画整理事業により適切な施工が行われ、効果的な対策が講じられていることが確認されています。

《大規模盛土造成地と液状化危険度の重ね図》



出典：大規模盛土造成地マップ（H26.10）、熊谷市ハザードマップ（R2.12）

【参考】大規模盛土造成地とは



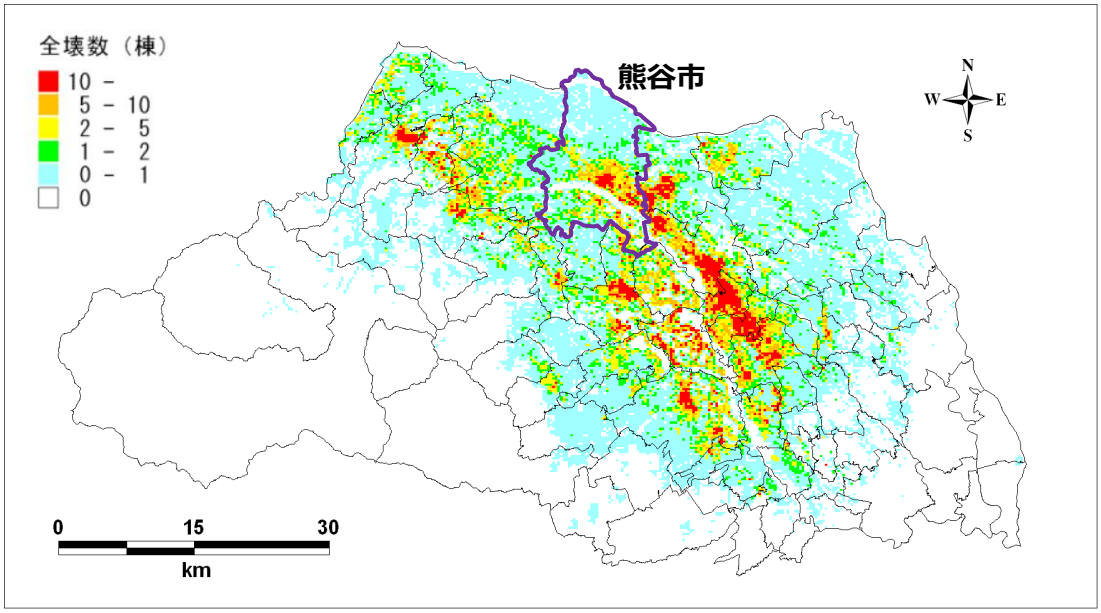
出典：国土交通省 HP 国土交通省（R3.5）

（８）地震（建物被害・火災被害）に関する情報

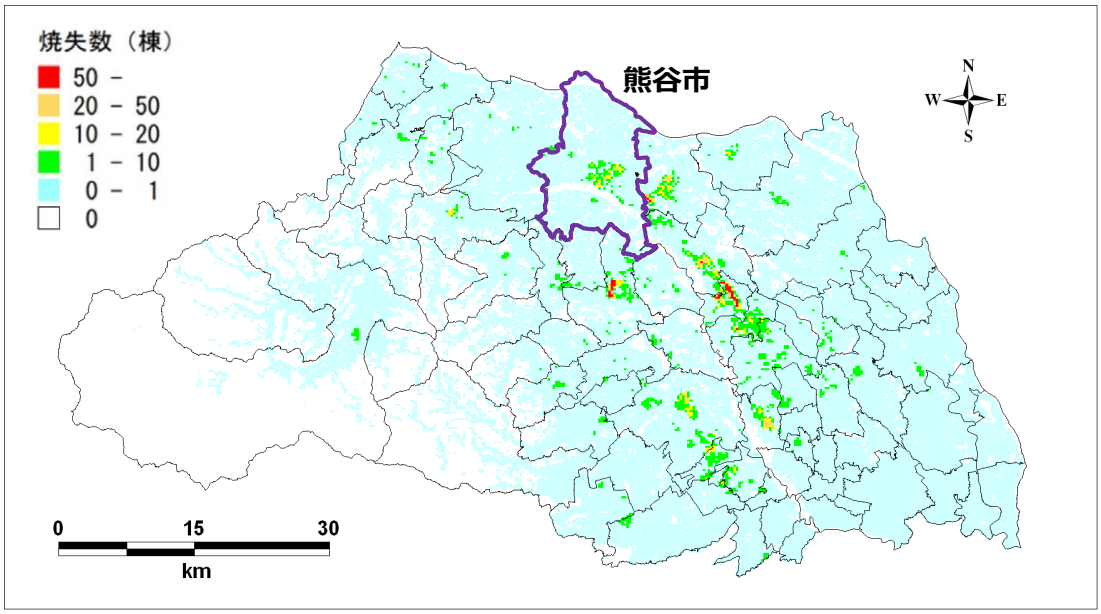
「平成 24・25 年度埼玉県地震被害想定調査」によると、本市の被害が最も大きいとされている「関東平野北西縁断層帯地震（破壊開始点：中央）」が発生した場合、地震の揺れ及び液状化による被害は、熊谷駅周辺を中心として建物 4,326 棟が全倒壊すると見込まれています。

また、上記の地震による火災が冬の 18 時、風速 3m/s の条件下で発生した場合は、熊谷駅周辺を中心として 830 棟の建物が焼失すると見込まれています。

《250m メッシュ別揺れ＋液状化による全建物全壊数予測分布図》



《250m メッシュ別焼失棟数予測結果図》



出典：平成 24・25 年度埼玉県地震被害想定調査

3 災害リスクの高い地域等の抽出及び定量的な評価

洪水浸水想定区域等の災害ハザード情報と住宅の分布、避難所や病院等の各種都市の情報を重ね合わせ、本市のどこで、どの程度の被害が見込まれるかを分析しました。また、これらの災害リスク分析結果を踏まえ、浸水想定区域内の人口、水害により機能低下が見込まれる都市機能施設の数、途絶するおそれのある道路の範囲などを算出して、定量的な評価も行いました。

なお、洪水浸水想定区域のデータを用いた分析及び評価は、市街化区域（居住誘導区域）での災害リスクを重視し、計画規模ではなく**「想定最大規模（1,000 年に 1 度程度の降雨）」**を採用することとします。

地震については、いつ、どこで、どの程度の規模で発生するか予測不可能であり、立地適正化計画による誘導的手法では災害リスクのコントロールが困難であるため、災害リスクの分析対象としていませんが、全市的に建物の耐震化・不燃化を推進することにより、防災機能向上に取組みます。

《災害ハザード情報と都市の情報の重ね合わせ一覧》

災害ハザード情報	都市の情報	分析の視点
洪水浸水深	建物階数	垂直避難での対応の可能性
洪水浸水継続時間	住宅	長期にわたる孤立の可能性
洪水浸水深	避難所	避難所の活用の可否
	医療施設	医療施設の継続利用の可否
	社会福祉施設	社会福祉施設の継続利用の可否
	防災拠点施設	防災拠点施設の継続利用の可否
	道路網	避難路としての活用の可否
	インフラ施設	インフラ施設の機能停止の可能性
家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）	建物分布	家屋倒壊の危険性
家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）	木造建物	
内水浸水実績	建物分布	頻繁に浸水する家屋の有無
洪水・内水	土砂災害	複合災害の可能性

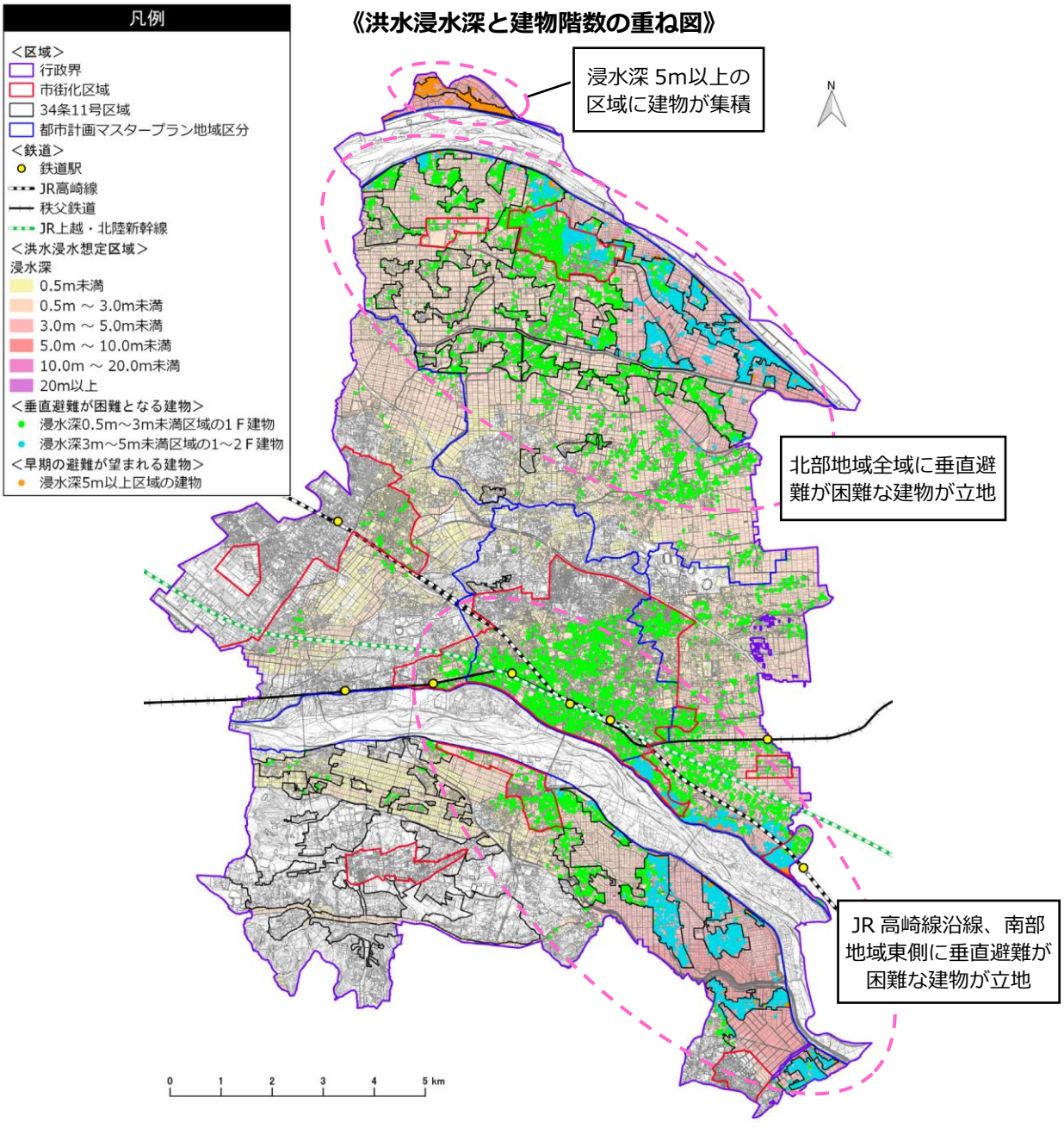
（１）洪水浸水深×建物階数（垂直避難での対応の可能性検証）

想定される浸水深に対し建物の階数が低く、垂直避難が困難となる建物は市全域で10,837 棟になります。

利根川や荒川の近くでは、浸水深が 3m以上となり、2 階建ての建物でも垂直避難が困難となっています。また、妻沼小島地区では浸水深が 5m以上となっているため、垂直避難ではなく、早期に浸水想定区域外への避難が望まれます。

区域区分別に割合を見ると、市街化区域が 31.7%（3,439 棟）、市街化調整区域が68.3%（7,398 棟）となっており、市街化区域においても垂直避難が困難となる建物が多く見られます。

《洪水浸水深と建物階数の重ね図》



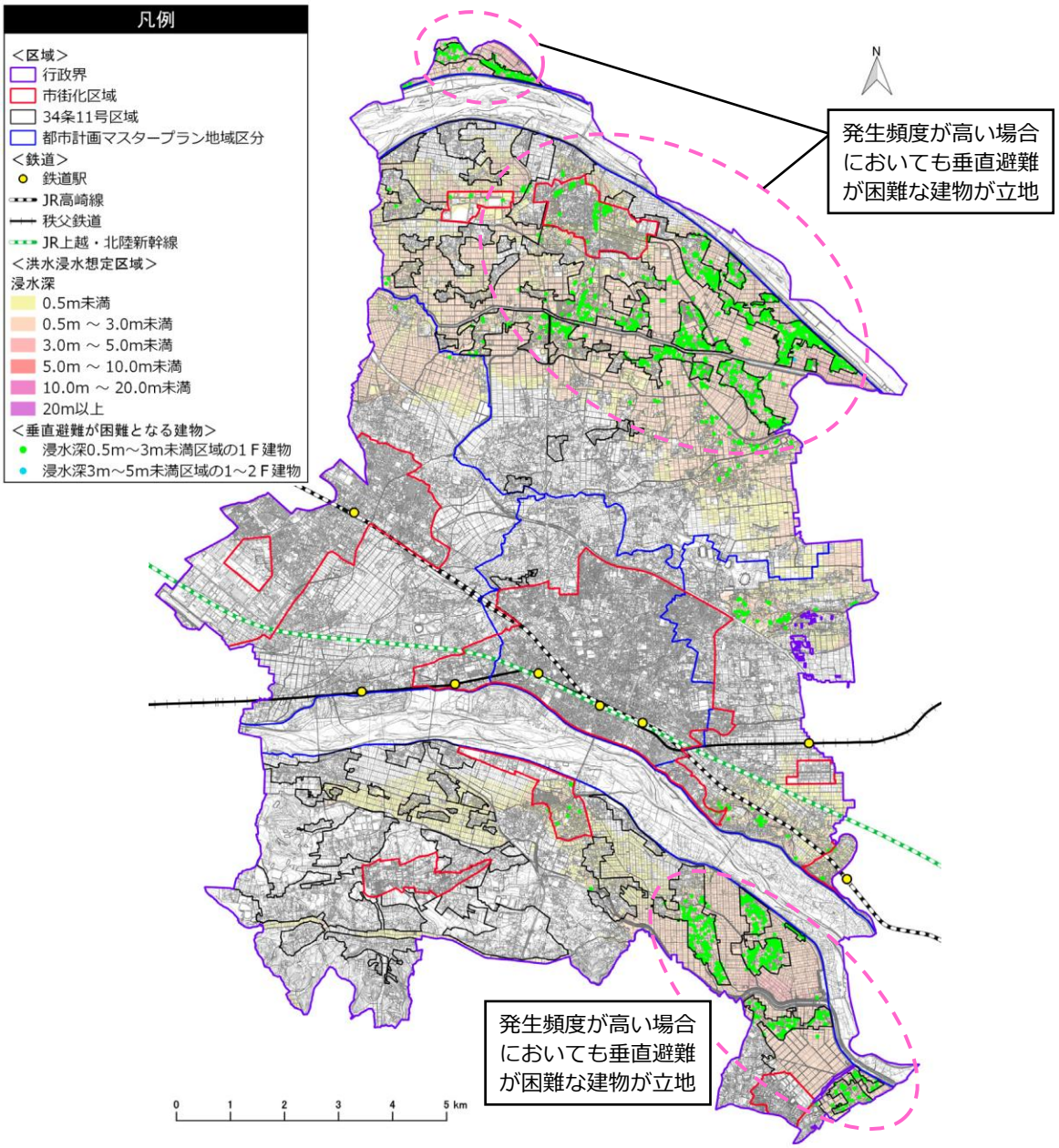
出典：熊谷市ハザードマップ（R2.12）、熊谷市固定資産家屋図形（H31.1）

【参考】洪水浸水深（計画規模 県管理河川）×建物階数

県管理河川における計画規模の降雨の発生頻度は、30 年～100 年に 1 回程度と比較的高く設定されています。この場合の洪水浸水深でも、垂直避難が困難となる建物が妻沼地域や大里地域に存在します。

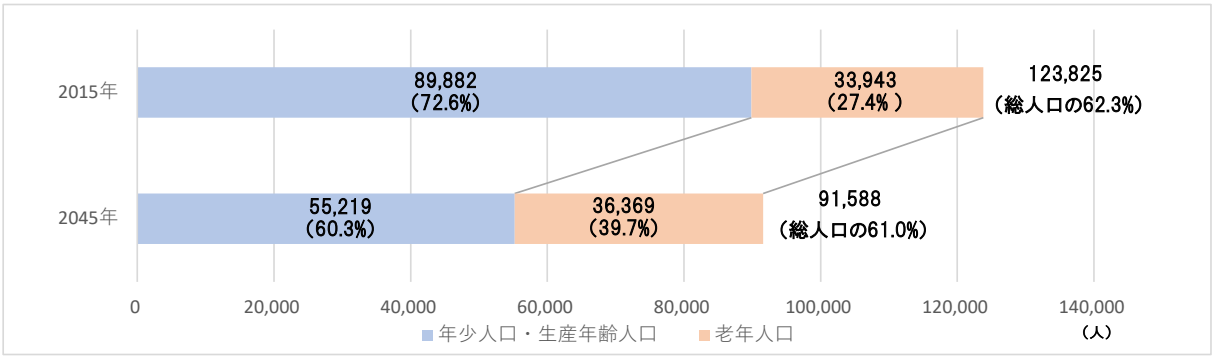
前出の想定最大規模での垂直避難が困難な建物 10,837 棟のうち、1,621 棟が県管理河川での浸水深でも垂直避難が困難となります。

《洪水浸水深（計画規模 県管理河川）と建物階数の重ね図》



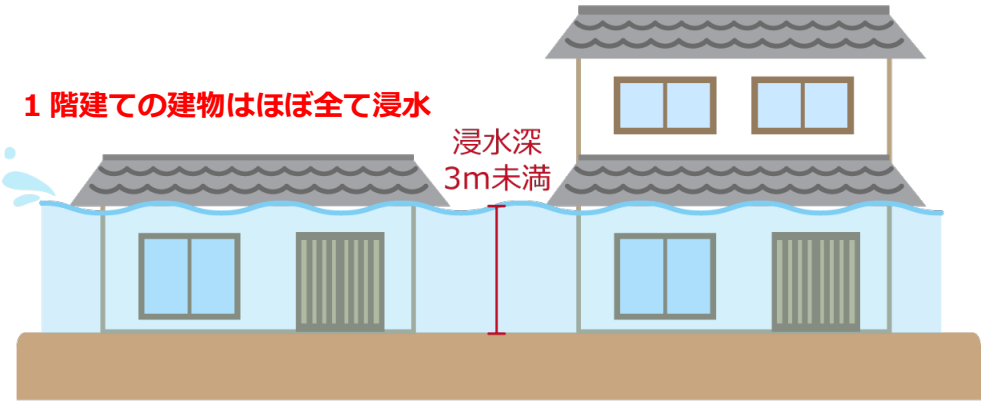
出典：埼玉県（R3.5）、熊谷市固定資産家屋図形（H31.1）

【参考】洪水浸水想定区域内の人口（想定最大規模）

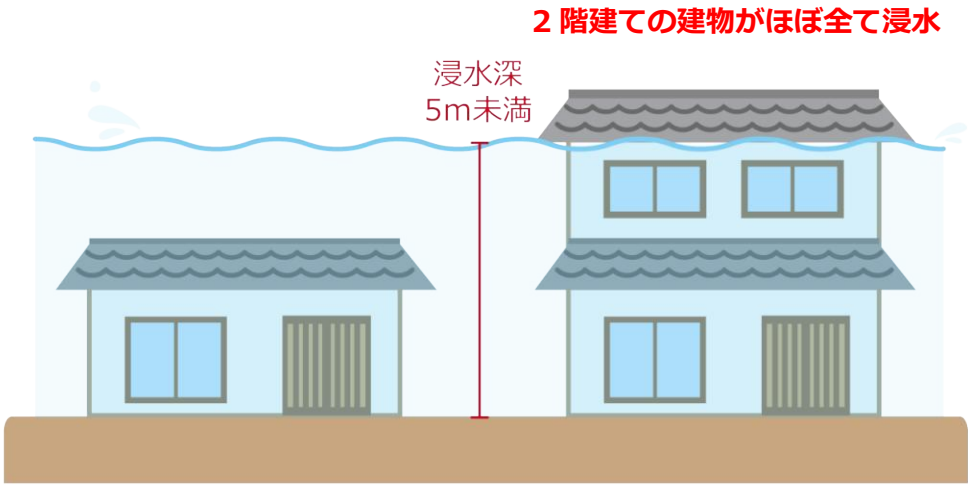


【参考】垂直避難が困難となる建物のイメージ

《浸水深 0.5m～3.0m未満で垂直避難が困難となる建物のイメージ》



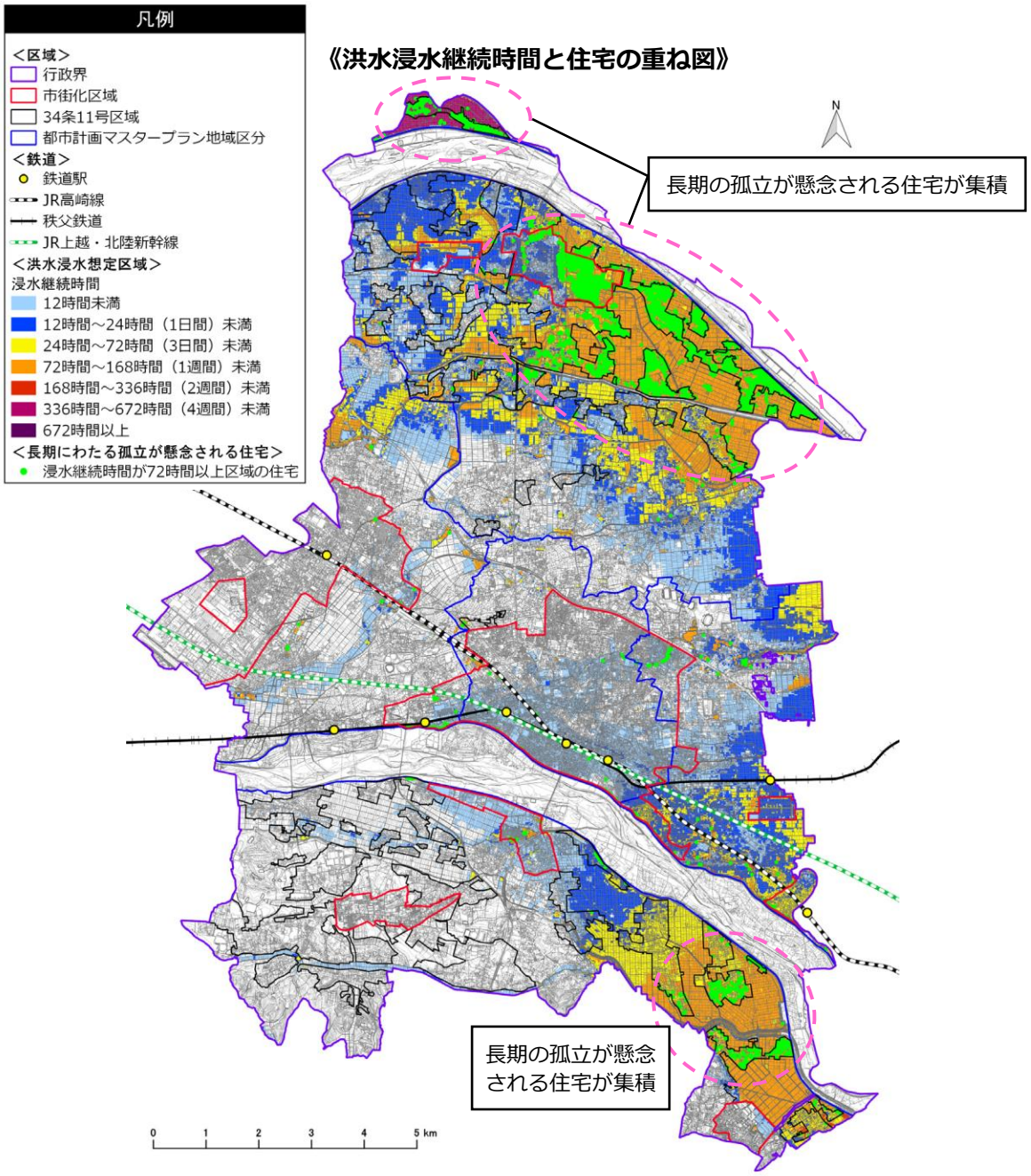
《浸水深 3.0m～5.0m未満で垂直避難が困難となる建物のイメージ》



（２）洪水浸水継続時間×住宅（長期にわたる孤立の可能性検証）

「水害の被害指標分析の手引」により、長期の孤立に伴う飲料水や食料等の不足による健康障害の発生、生命の危機が生じる恐れがあるとされている浸水継続時間 72 時間（3 日間）以上のエリアは、北部地域及び南部地域の東側に広がっており、4,356 棟の住宅が対象となります。

区域区分別に割合を見ると、市街化区域が 25.5%（1,110 棟）、市街化調整区域（主に 34 条 11 号区域）が 74.5%（3,246 棟）となっており、妻沼地域では、市街化区域においても多くの住宅が長期にわたり孤立することが懸念されます。

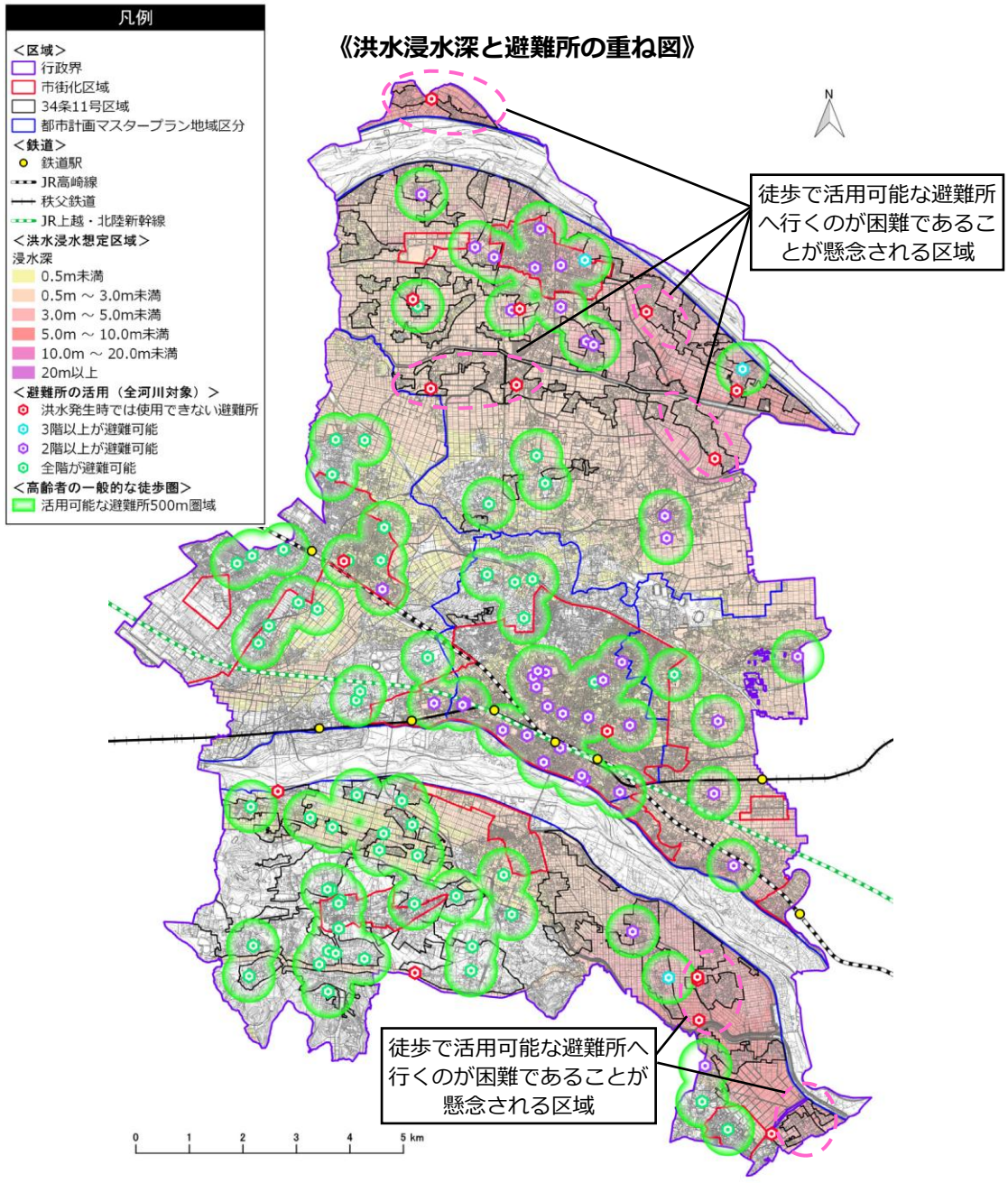


出典：荒川上流河川事務所（R3.5）、利根川上流河川事務所（R3.5）、埼玉県（R3.5）、熊谷市固定資産家屋（H31.1）

（３）洪水浸水深×避難所（避難所の活用の可能性検証）

洪水発生時では使用できない避難所は、中央地域が 1 施設、西部地域が 1 施設、南部地域が 6 施設、北部地域が 8 施設となっており、全体の半数が北部地域に集中しています。

これらの避難所の周囲に代わりとなる避難所が立地していない地区が北部地域、南部地域で見られ、このような地区では徒歩での避難が困難であることが懸念されます。



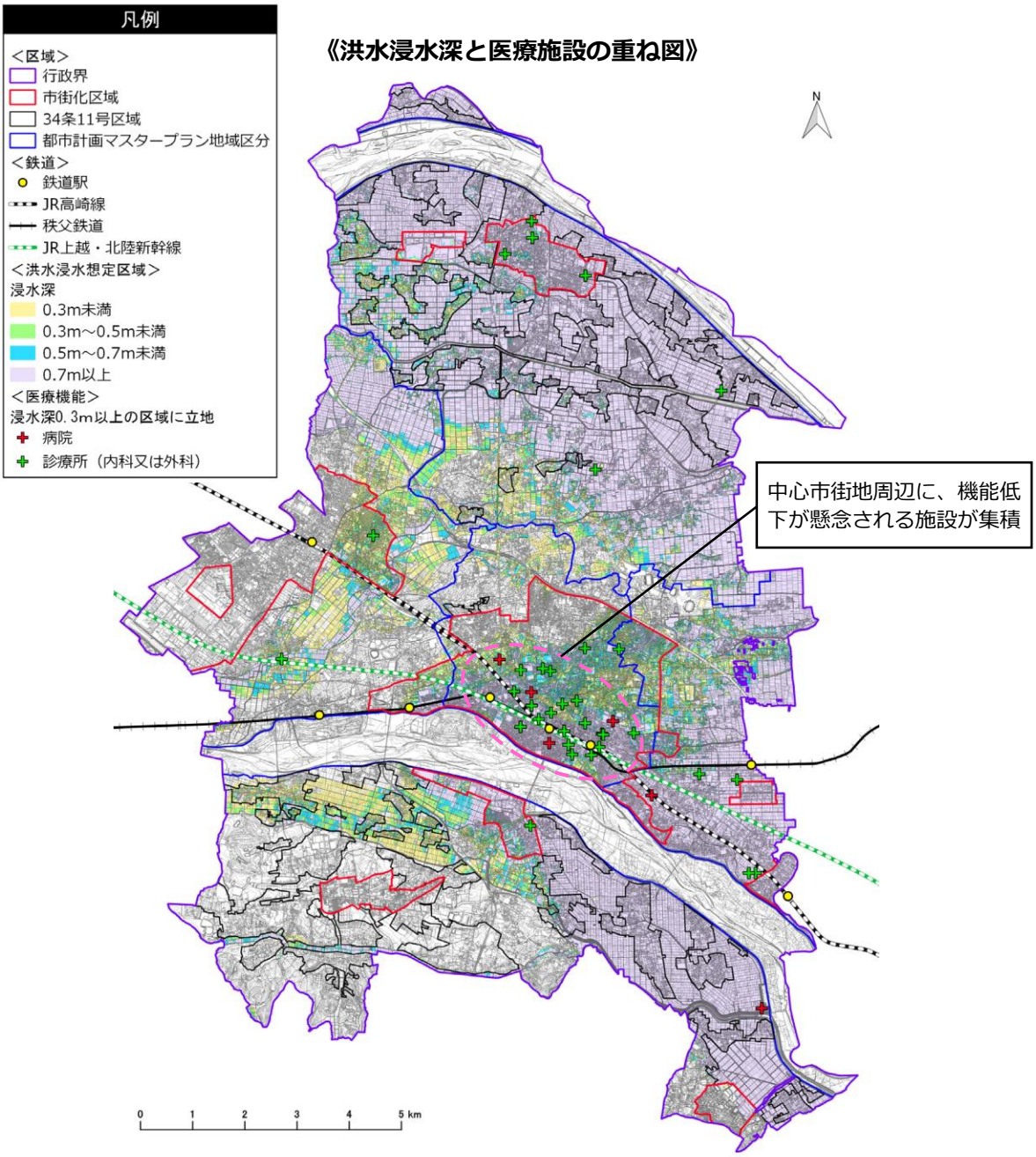
出典：熊谷市ハザードマップ（R2.12）

（４）洪水浸水深×医療施設（医療施設の継続利用の可能性検証）

救急車（自動車）の走行や避難行動要支援者の避難等が困難となり、機能が低下するといわれる浸水深 0.3m 以上の区域に立地している医療施設は、病院が 6 施設、診療所が 33 施設となっています。

機能低下が懸念される医療施設は、中心市街地周辺において多く見られます。

《洪水浸水深と医療施設の重ね図》



出典：熊谷市ハザードマップ（R2.12）、埼玉県 HP（R3.11）、埼玉県医療機能情報提供システム（R3.11）

【参考】浸水深と医療施設の機能低下との関係（出典：水害の被害指標分析の手引（平成 25 年試行版））

◆0.3m：自動車（救急車）の走行困難、災害時要援護者の避難が困難な水位

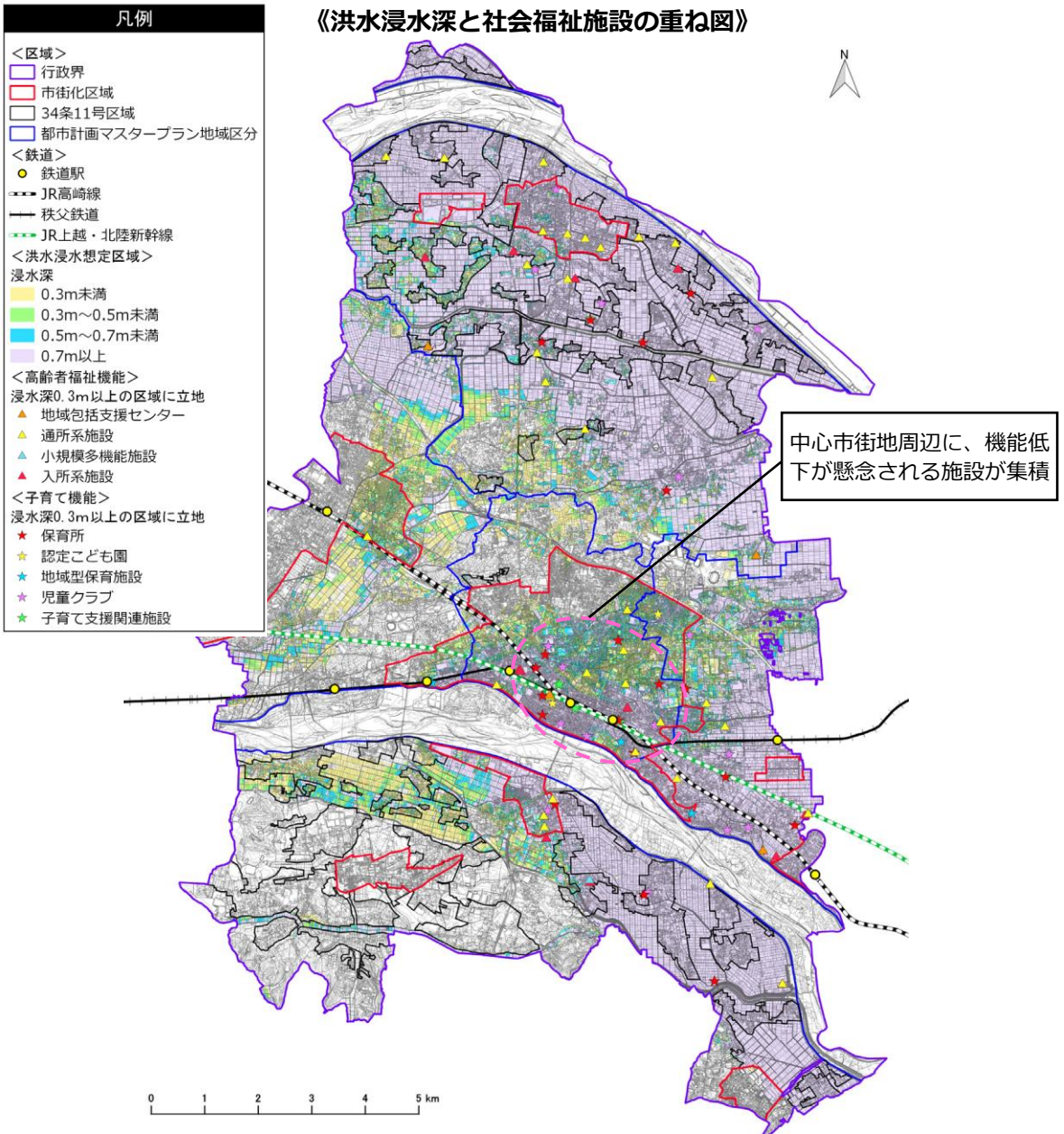
◆0.5m：徒歩による移動困難、床上浸水　◆0.7m：コンセントに浸水し停電（医療用電子機器等の使用困難）

（５）洪水浸水深×社会福祉施設（社会福祉施設の継続利用の可能性検証）

自動車の走行や避難行動要支援者の避難等が困難となり、機能が低下するといわれる浸水深 0.3m 以上の区域に立地している社会福祉施設は、地域包括支援センターが 4 施設、通所系施設が 37 施設、小規模多機能施設が 2 施設、入所系施設が 23 施設、保育所が 19 施設、認定こども園が 2 施設、地域型保育施設が 3 施設、児童クラブが 21 施設、子育て支援関連施設が 9 施設となっています。

機能低下が懸念される社会福祉施設は、市内に広く点在していますが、中心市街地周辺に多く見られます。

《洪水浸水深と社会福祉施設の重ね図》



出典：熊谷市ハザードマップ（R2.12）、介護保険サービス提供事業者一覧（大里広域市町村圏組合（R3.11））、熊谷市 HP（R3.11）、くまがや子育てマップ（R3.11）

【参考】浸水深と社会福祉施設の機能低下との関係（出典：水害の被害指標分析の手引（平成 25 年試行版））

◆0.3m：自動車が走行困難、災害時要援護者の避難が困難となる水位

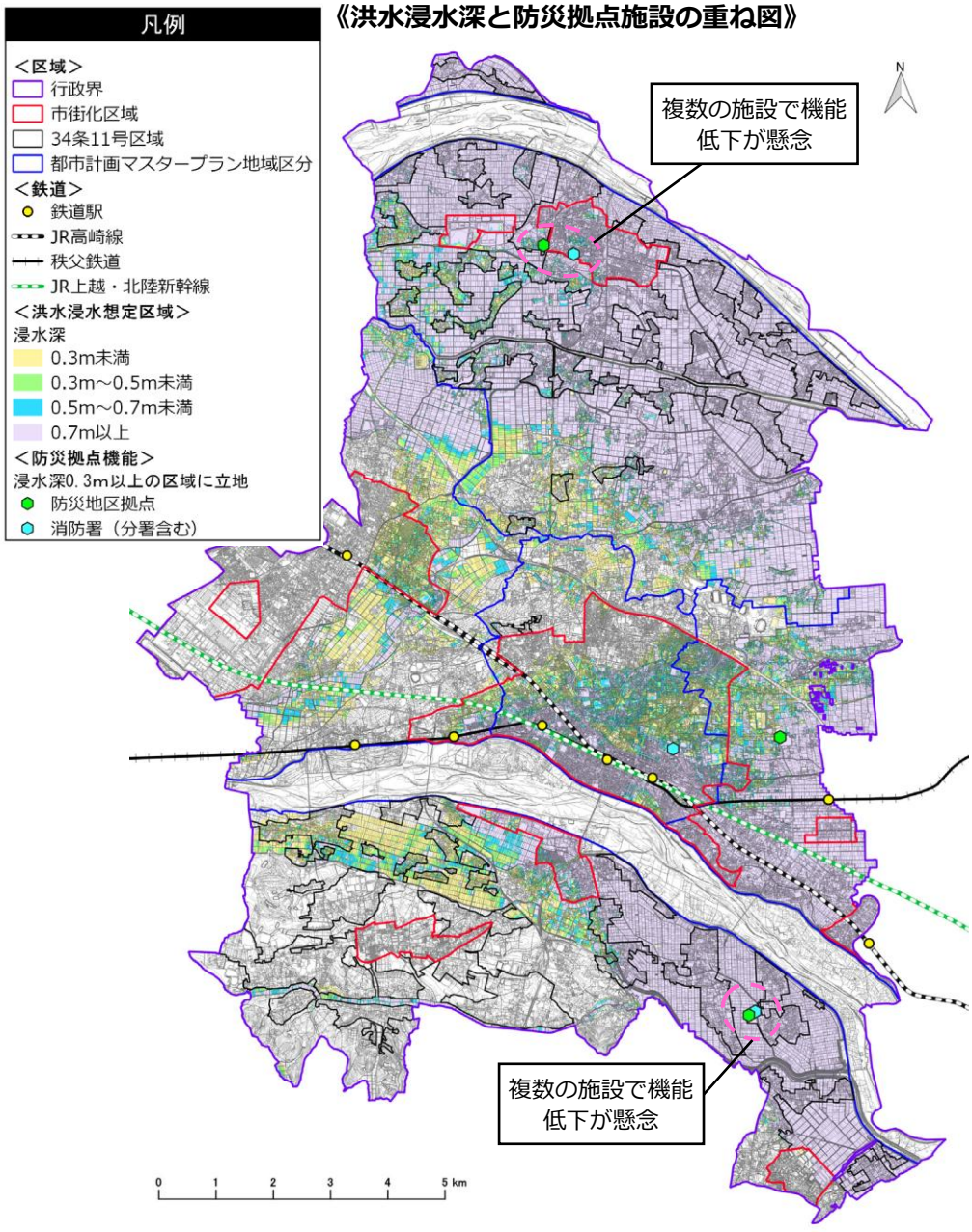
◆0.5m：徒歩による移動困難、床上浸水　◆0.7m：コンセントに浸水し停電（介護設備等の使用困難）

（６）洪水浸水深×防災拠点施設（防災拠点施設の継続利用の可能性検証）

緊急車両やパトロール車の走行が困難となり、機能が低下するといわれる浸水深 0.3m 以上の区域に立地している防災拠点施設は、防災地区拠点※が 3 施設、消防署（分署含む）が 3 施設となっており、その他の防災拠点施設である出張所、警察署、自衛隊基地においては機能低下の懸念はありません。また、北部地域及び南部地域では、防災地区拠点、消防署ともに機能低下が懸念されています。

※災害時の活動を効果的に行うため、防災中枢拠点（市役所）と適切に連携を図り、臨機応変な対策を実施するための拠点

《洪水浸水深と防災拠点施設の重ね図》



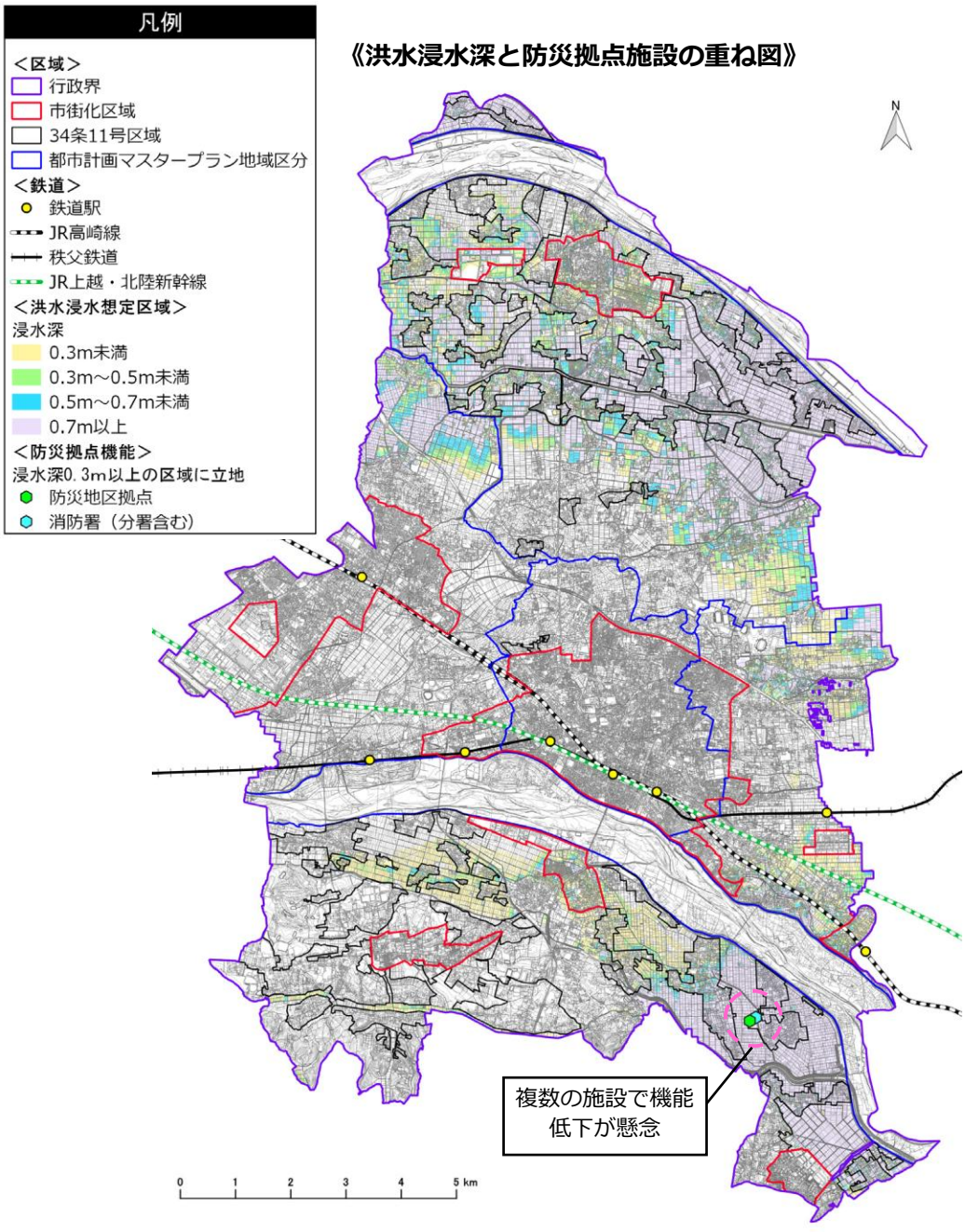
出典：熊谷市ハザードマップ（R2.12）

【参考】浸水深と防災拠点施設の機能低下との関係（出典：水害の被害指標分析の手引（平成 25 年試行版））
◆0.3m：自動車（緊急車両、パトロール車）が走行困難　◆0.5m：徒歩による移動困難、床上浸水
◆0.7m：コンセントに浸水し停電（防災無線等の使用困難）

【参考】洪水浸水深（計画規模 県管理河川）×防災拠点施設

比較的発生頻度が高く 30 年～100 年に 1 回程度の降雨を想定している県管理河川の計画規模の洪水浸水深と防災拠点施設を重ね合わせると、浸水深 0.7m以上の区域に地区防災拠点と消防分署が立地している大里地域の一部において、防災拠点施設の機能低下が懸念されます。

《洪水浸水深と防災拠点施設の重ね図》



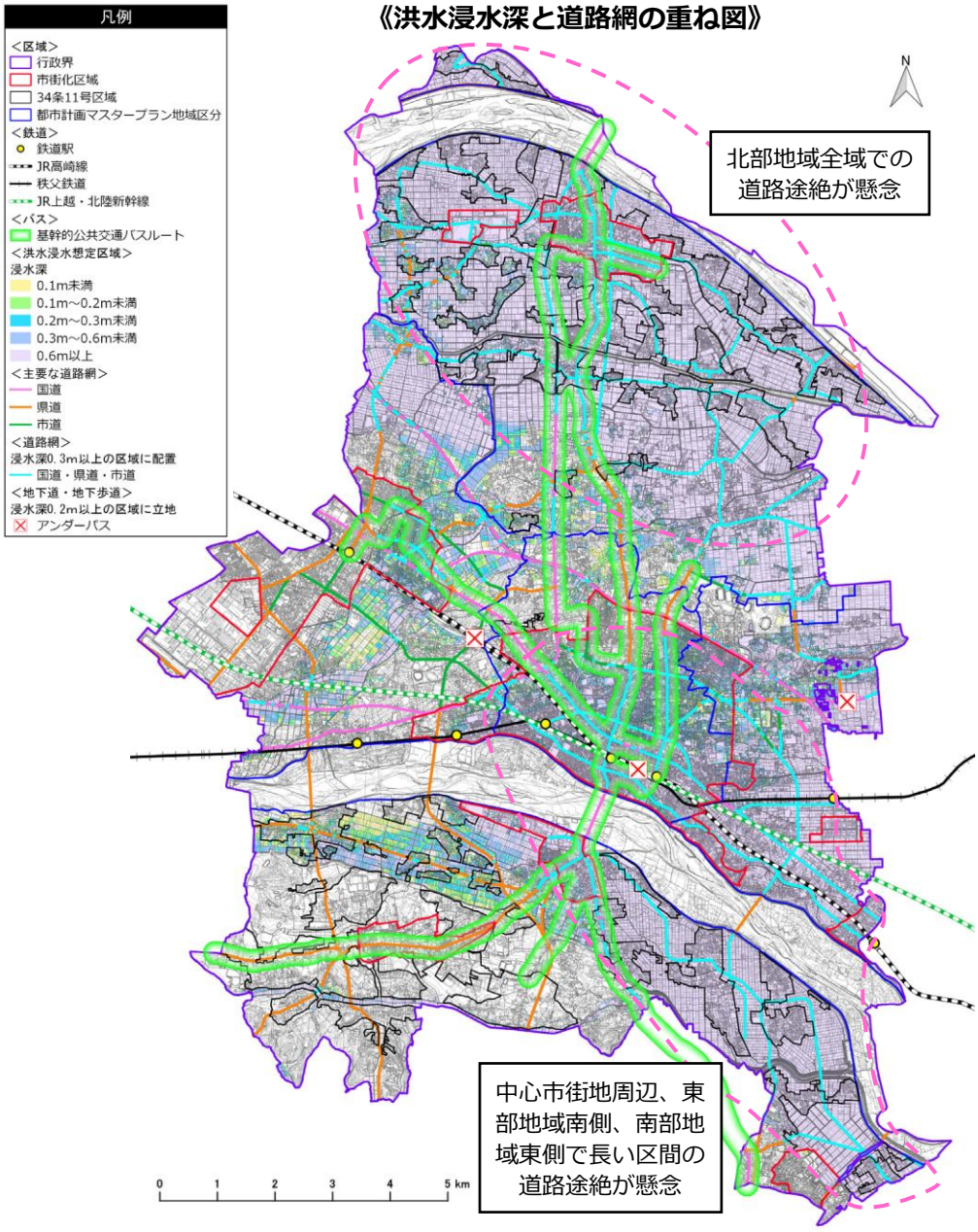
出典：埼玉県（R3.5）、出典：熊谷市ハザードマップ（R2.12）

（７）洪水浸水深×道路網（避難路としての活用の可能性検証）

道路管理者によるアンダーパス等の通行止め基準である浸水深 0.2m以上の区域にあるアンダーパスは、JR 高崎線沿いに 2 地点、国道 125 号沿いに 1 地点となっています。

西部地域及び南部地域西側を除き、おおむね全ての主要な道路が自動車の通行の支障や道路途絶が懸念される浸水深 0.3m以上の区域にあり、その中でも北部地域、東部地域の南側、南部地域東側の全域、中心市街地周辺では長い区間の途絶が懸念され、それらには基幹的公共交通のバスが運行している道路も多く含まれています。

《洪水浸水深と道路網の重ね図》



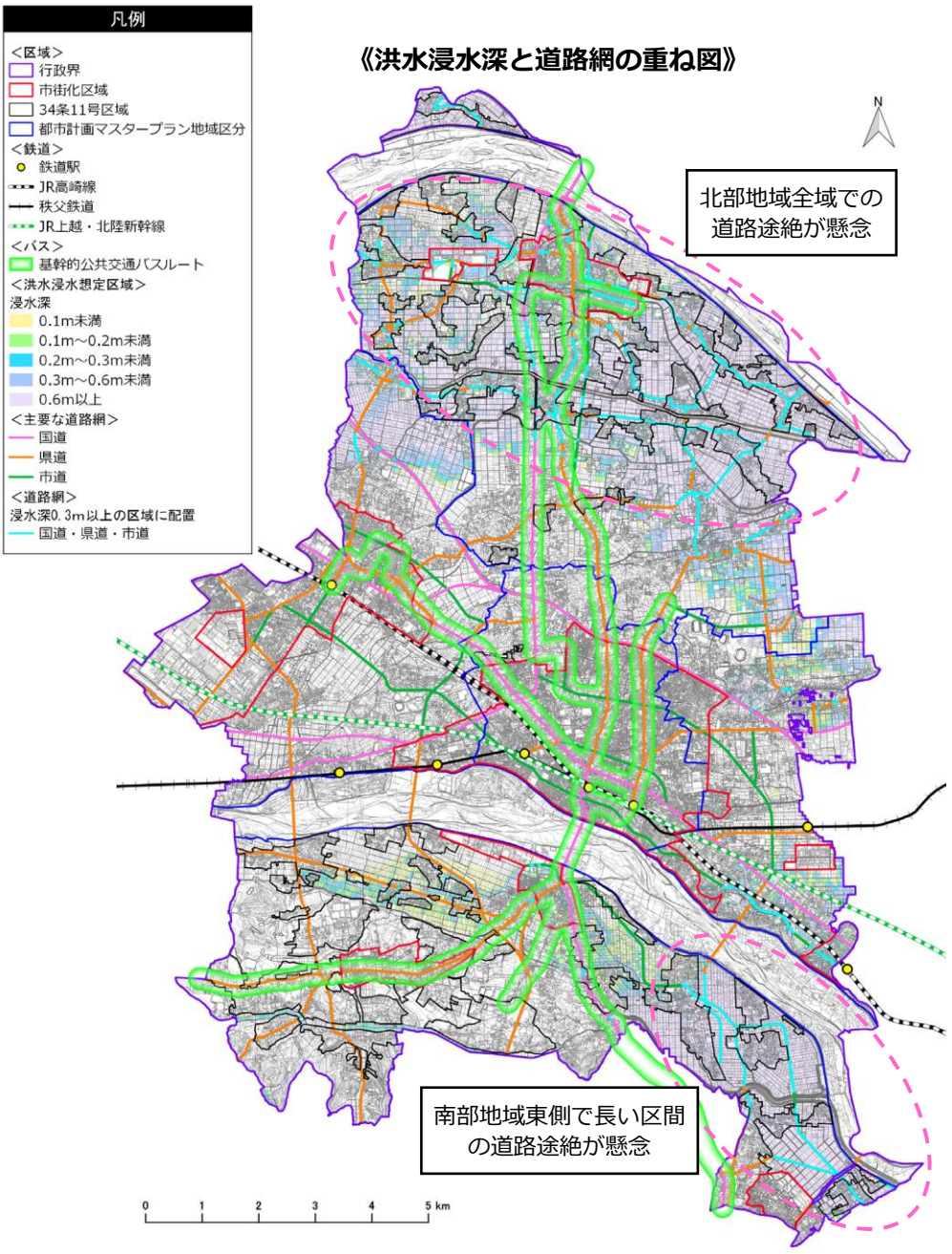
出典：熊谷市ハザードマップ（R2.12）、熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査（R2.3）、道路台帳（R3.5）

【参考】浸水深と自動車通行との関係（出典：水害の被害指標分析の手引（平成 25 年試行版））

◆0.1m：乗用車のブレーキの効きが悪くなる　◆0.2m：道路管理者によるアンダーパス等の通行止め基準
◆0.3m：自治体のバス運行停止基準、乗用車の排気管やトランスミッション等が浸水
◆0.6m：JAF の実験でセダン、SUV ともに走行不可

【参考】洪水浸水深（計画規模 県管理河川）×道路網

比較的発生頻度が高く 30 年～100 年に 1 回程度の降雨を想定している県管理河川の計画規模の洪水浸水深と道路網を重ね合わせて見ると、北部地域や南部地域東側においては、浸水深 0.3m 以上の区域となっているため、主要な道路の多くが長い区間で道路機能が途絶することが懸念されます。



出典：熊谷市ハザードマップ（R2.12）、熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査（R2.3）、道路台帳（R3.5）

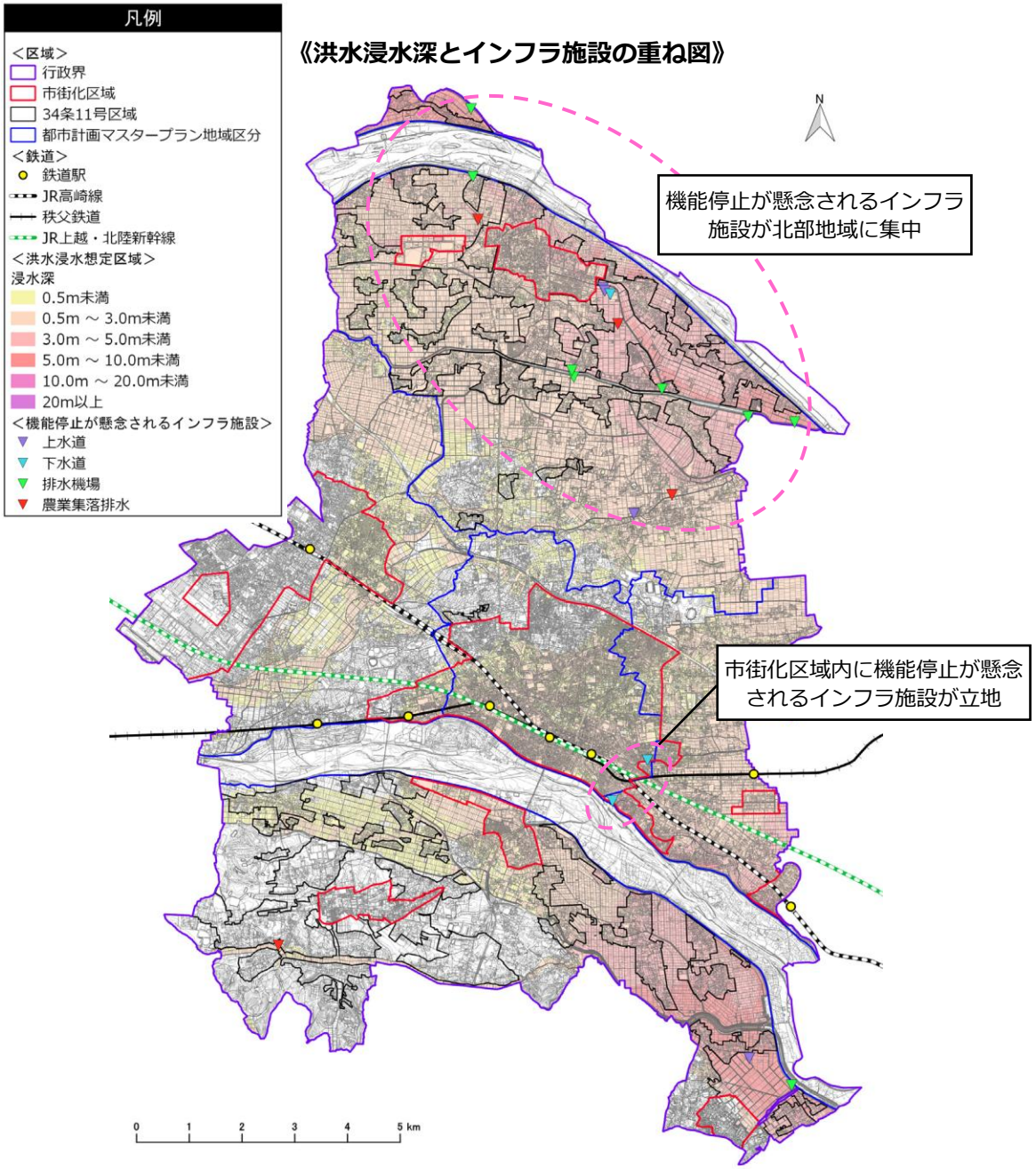
（８）洪水浸水深×インフラ施設（インフラ施設の機能停止の可能性検証）

操作盤等の浸水により機能停止が懸念されるインフラ施設は、上水道施設が４施設、下水道施設が３施設、排水機場が８施設、農業集落排水施設が４施設となっています。

機能停止が懸念されるインフラ施設の立地状況を見ると、70%（14 施設）が、浸水深 0.5m 以上の区域となる北部地域に集中しています。

また、中央地域と東部地域では市街化区域内で機能停止が懸念されるインフラ施設が見られます。

《洪水浸水深とインフラ施設の重ね図》

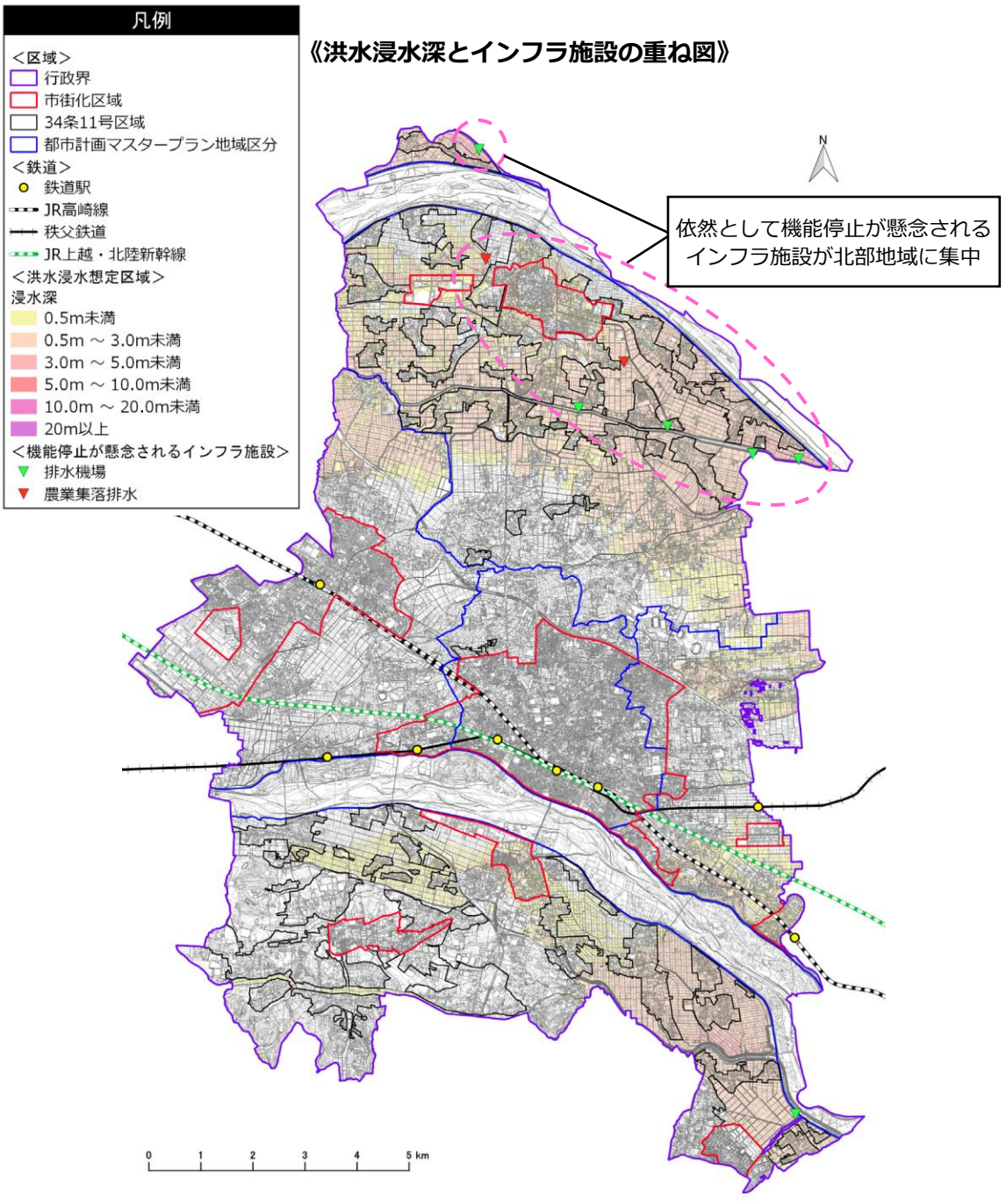


出典：熊谷市ハザードマップ（R2.12）、熊谷市資料（R3.5）

【参考】洪水浸水深（計画規模 県管理河川）×インフラ施設

比較的発生頻度が高く 30 年～100 年に 1 回程度の降雨を想定している県管理河川の計画規模の洪水浸水深とインフラ施設を重ね合わせて見ると、浸水深 0.5m 以上の区域となる北部地域において、機能停止が懸念されるインフラ施設の立地が見られます。

《洪水浸水深とインフラ施設の重ね図》



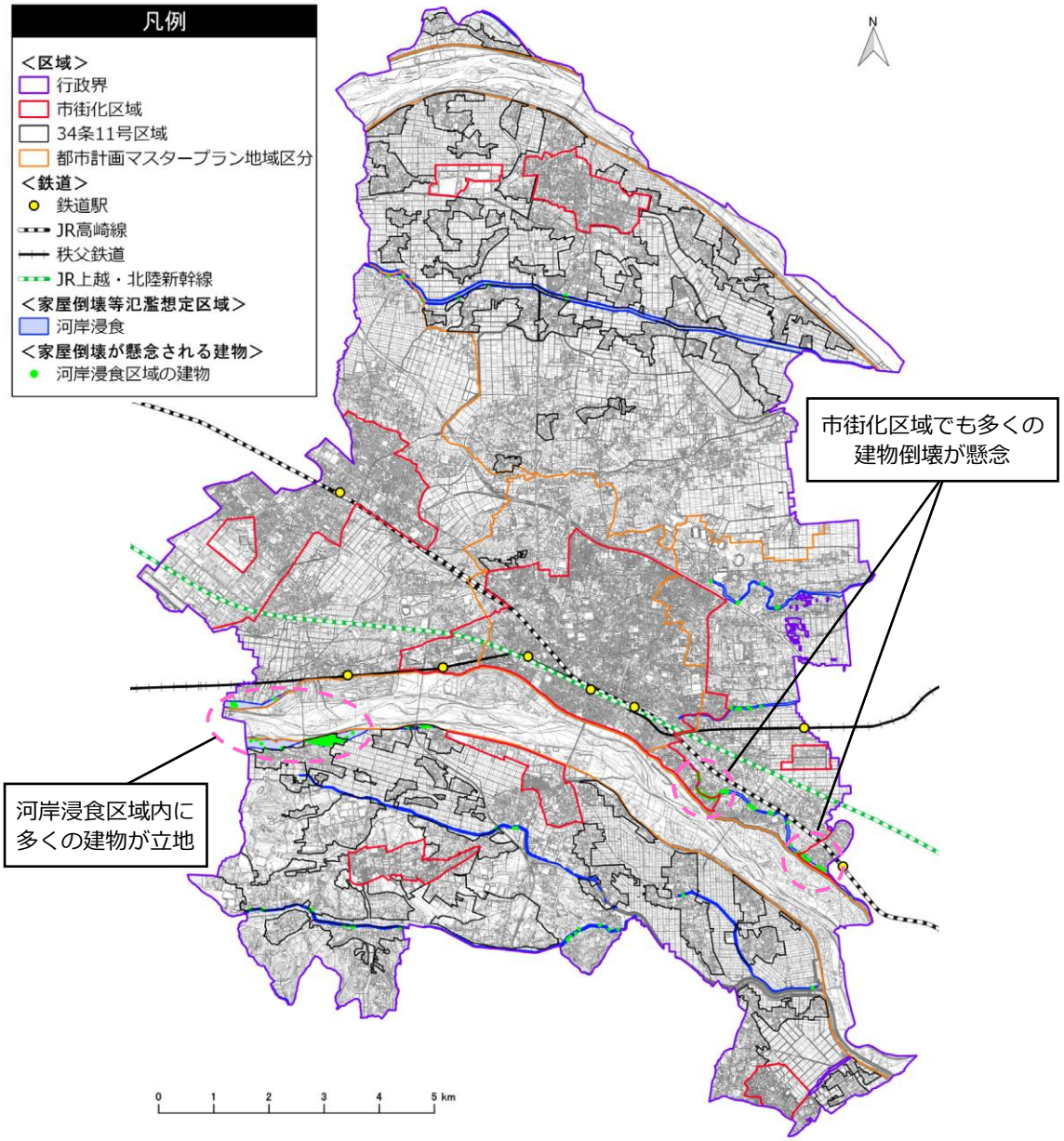
出典：埼玉県、熊谷市資料（全て R3.5）

（9）家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）×建物分布（家屋倒壊の危険性検証）

家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）には、318 棟の建物が立地しており、その約 5 割が大麻生・押切地区の荒川沿い、約 3 割が久下地区及び佐谷田地区の元荒川沿いとなっています。

区域区分別に割合を見ると、市街化区域が 29.2%（93 棟）、市街化調整区域が 70.8%（225 棟）となっており、市街化区域においても多くの建物の倒壊が懸念されます。

《家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）と建物分布の重ね図》



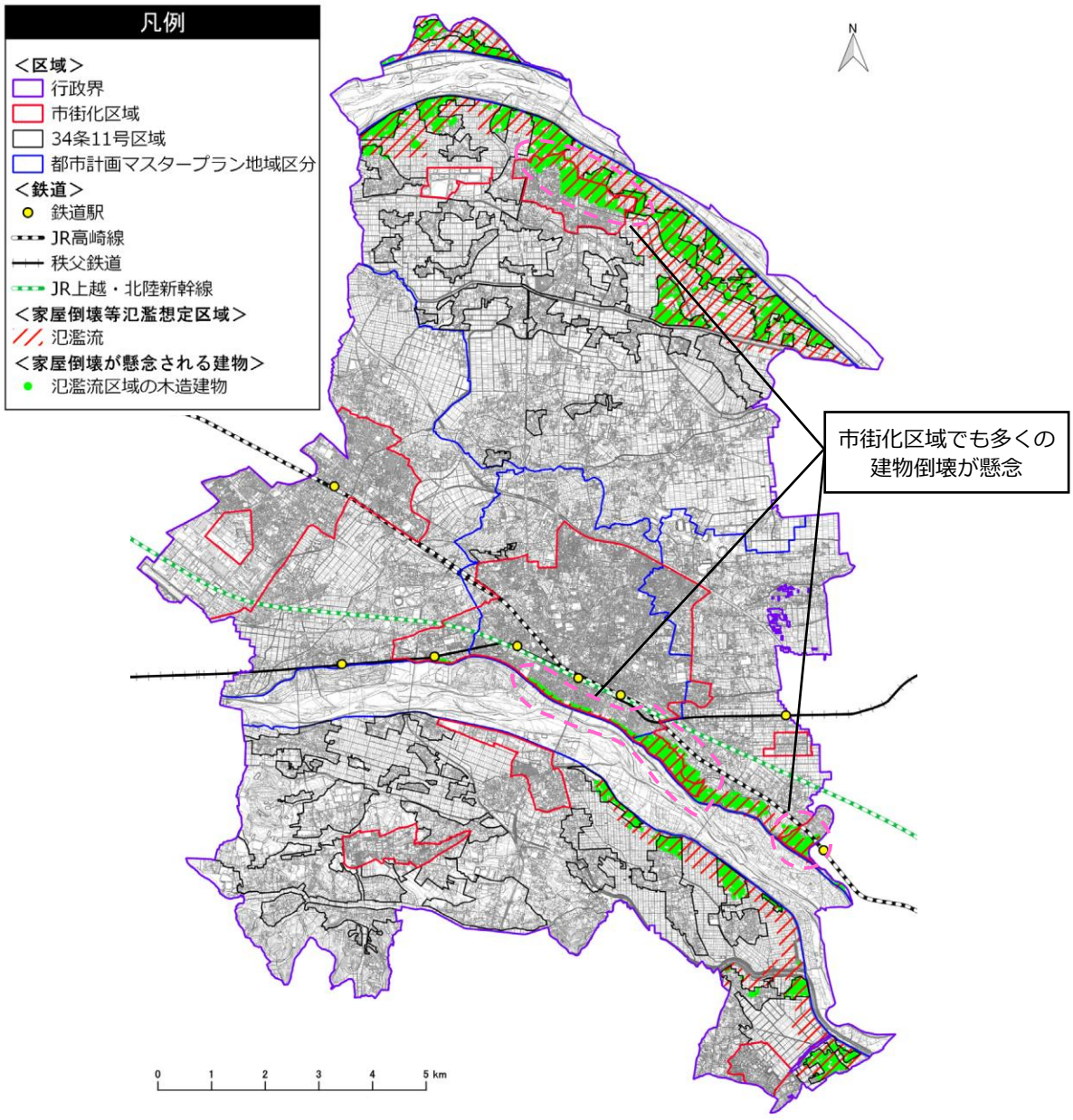
出典：荒川上流河川事務所（R3.5）、利根川上流河川事務所（R3.5）、埼玉県（R3.5）、熊谷市固定資産家屋図形（H31.1）

（10）家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）×木造建物（家屋倒壊の危険性検証）

家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）には、洪水時に流出が予想される木造建物が 5,725 棟立地しており、利根川沿い、荒川沿いにおいて多く見られます。

区域区分別に割合を見ると、市街化区域が 31.5%（1,804 棟）、市街化調整区域（主に 34 条 11 号区域）が 68.5%（3,921 棟）となっており、北部地域を中心として市街化区域においても多くの建物の倒壊が懸念されます。

《家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）と木造建物の重ね図》



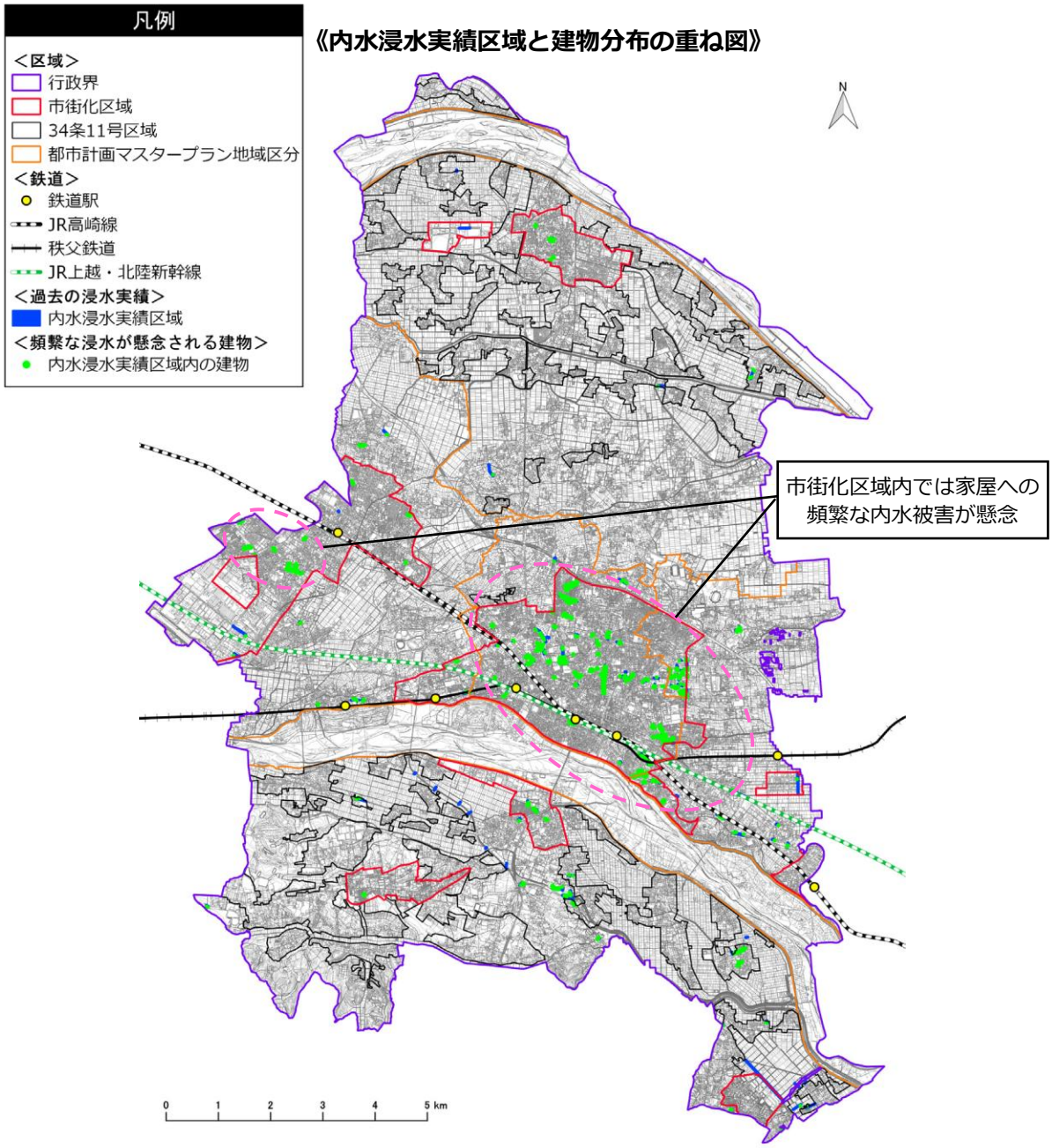
出典：荒川上流河川事務所（R3.5）、利根川上流河川事務所（R3.5）、埼玉県（R3.5）、熊谷市固定資産家屋図形（H31.1）

（11）内水浸水実績×建物分布（頻繁に浸水する家屋の検証）

内水浸水実績区域には、1,372 棟の建物が立地しており、その約 7 割が市中央部の市街化区域内、約 1 割が市西部の市街化区域内となっています。

区域区分別の割合を見ると、市街化区域が 88.1%（1,209 棟）、市街化調整区域（主に 34 条 11 号区域）が 11.9%（163 棟）となっています。

《内水浸水実績区域と建物分布の重ね図》



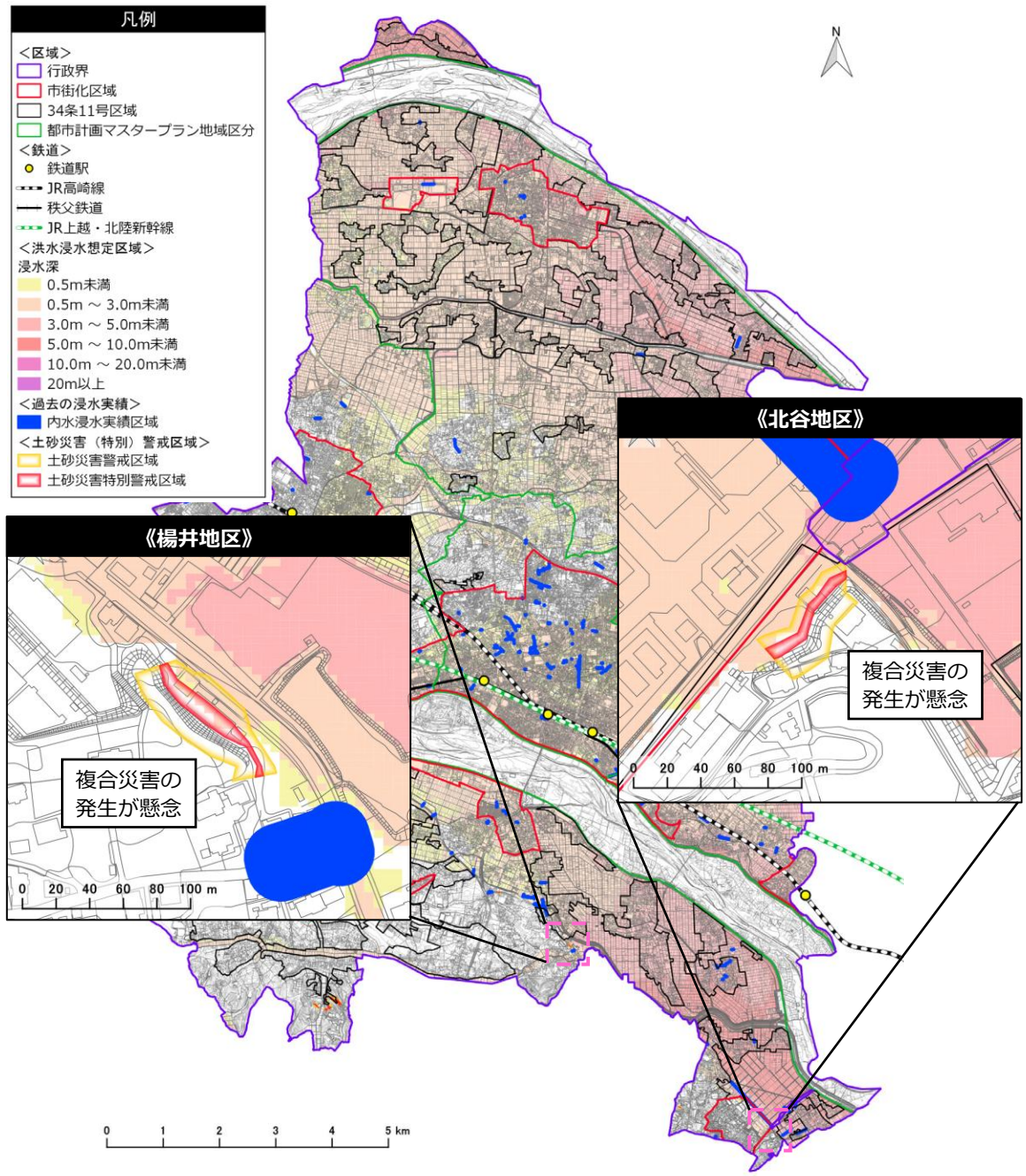
出典：熊谷市ハザードマップ（R2.12）、熊谷市固定資産家屋図形（H31.1）

（12）洪水・内水×土砂災害（複合災害の可能性検証）

土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が指定されている楊井地区と北谷地区では、洪水による浸水も想定されており、複合災害が発生する可能性が懸念されます。

複合災害の発生が懸念されるエリアにおける浸水深を見ると、楊井地区は約 1.5m、北谷地区は約 3.0mが最大値となっています。

《洪水浸水深・内水浸水実績区域と土砂災害の重ね図》



出典：熊谷市ハザードマップ（R2.12）、熊谷市都市計画基本方針等策定基礎調査（R2.3）

4 地域ごとの防災上の課題の整理

これまでの分析結果を踏まえ、今後必要となる対策の方向性を定めるため地域ごとの防災上の課題を整理しました。

本市では、都市計画マスタープランとの整合を図るため、地域単位は、都市計画マスタープランにおける地域区分（5 地域）としました。

整理した地域ごとの防災上の課題は次ページのとおりです。

《都市計画マスタープランにおける地域区分》



《地域ごとの防災上の課題》

家屋倒壊等氾濫想定区域 **内水**

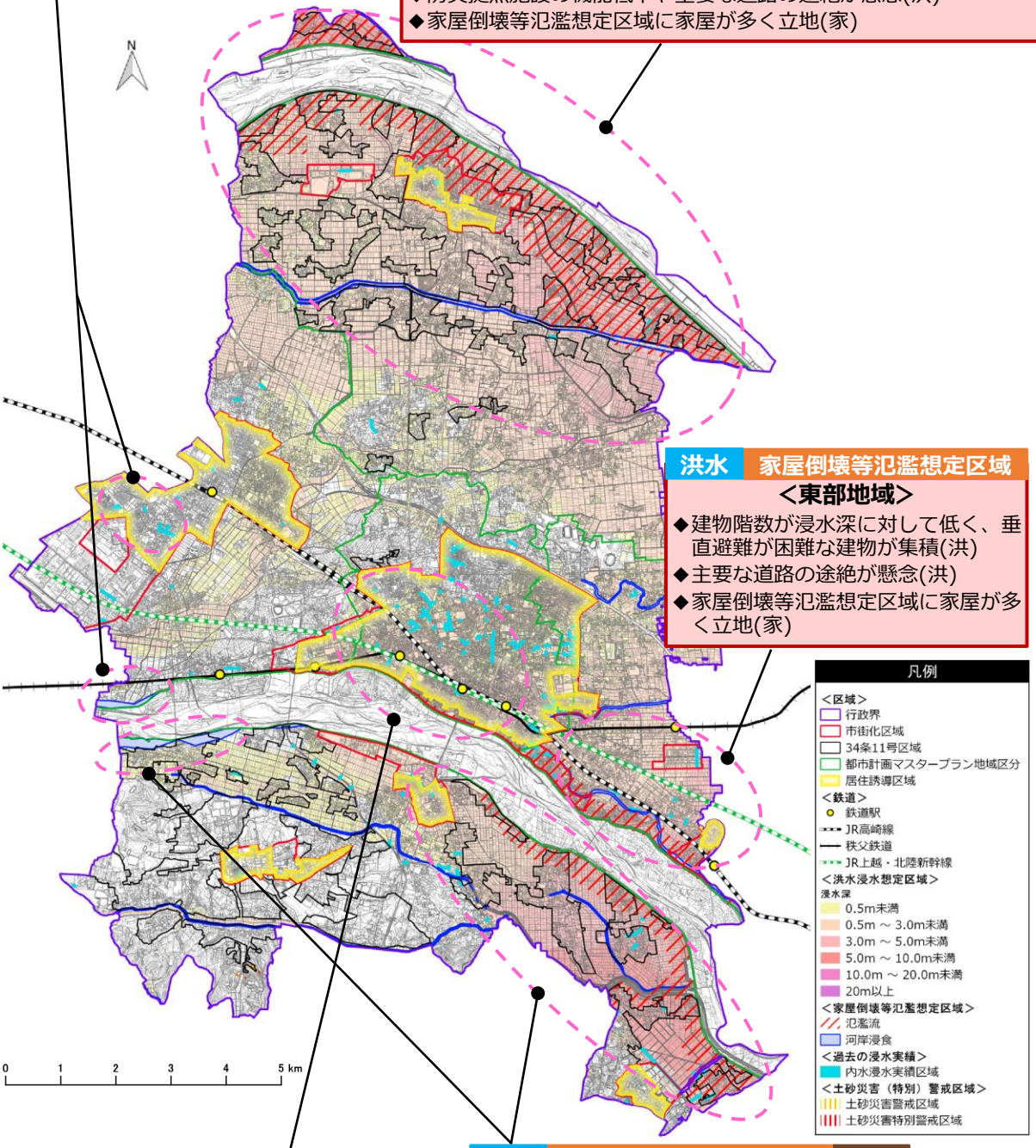
＜西部地域＞

◆家屋倒壊等氾濫想定区域に家屋が立地(家)
◆内水による頻繁な浸水被害が懸念（内）

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** **内水**

＜中央地域＞

◆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)
◆各種都市機能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立地(家)
◆内水による頻繁な浸水被害が懸念（内）

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)

5 防災まちづくりの将来像、取組方針の検討

防災指針は**「居住誘導区域及び都市機能誘導区域において、住宅や誘導施設の立地に必要な防災・減災対策の指針」**となっています。

そのため、市全域を対象として行った「地域ごとの防災上の課題の整理」を、「居住誘導区域（都市機能誘導区域含む）及び居住誘導区域に隣接したエリア（居住誘導区域との一体性を考慮）」と「その他の区域」に分類し、居住誘導区域及び隣接したエリアにおける防災上の課題を踏まえ、防災まちづくりの将来像や取組方針を設定しました。

その他の区域における防災上の課題については、「都市計画マスタープラン 第７章 市街化調整区域の整備及び保全の方針」において対応を検討します。

居住誘導区域及び隣接したエリアにおける地域ごとの防災上の課題を整理した結果は以下のとおりです。

《居住誘導区域及び隣接したエリアにおける地域ごとの防災上の課題》　●：該当あり

	居住誘導区域及び隣接したエリア				
	中央地域	東部地域	西部地域	南部地域	北部地域
①垂直避難が困難な建物の集積	●	●	－	●	●
②浸水が72時間以上継続する区域に住宅が多く立地	－	－	－	－	●
③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	－	－	－	－	－
④医療施設の機能低下の懸念	●	－	－	－	－
⑤社会福祉施設の機能低下の懸念	●	－	－	－	－
⑥防災拠点施設の機能低下の懸念	－	－	－	－	●
⑦主要な道路の途絶の懸念	●	●	－	●	●
⑧インフラ施設の機能停止の懸念	●	●	－	－	－
⑨家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）に家屋が多く立地	－	●	－	－	－
⑩家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）に家屋が多く立地	●	●	－	－	●
⑪内水による頻繁な浸水被害の懸念	●	－	●	－	－
⑫洪水と土砂災害による複合災害の発生の懸念	－	－	－	－	－

上記の整理を踏まえ、防災上の対応方針や居住誘導区域及び隣接したエリアにおける地域ごとの災害リスクの低減に必要な取組方針を以下のように定めました。

≪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

・居住や都市機能を災害リスクが低い誘導区域へ誘導するとともに、誘導区域内に残存する水害を中心とした災害リスクに対しては、地区に必要なハード及びソフト施策の推進により、都市の防災性の向上を図ります。

《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

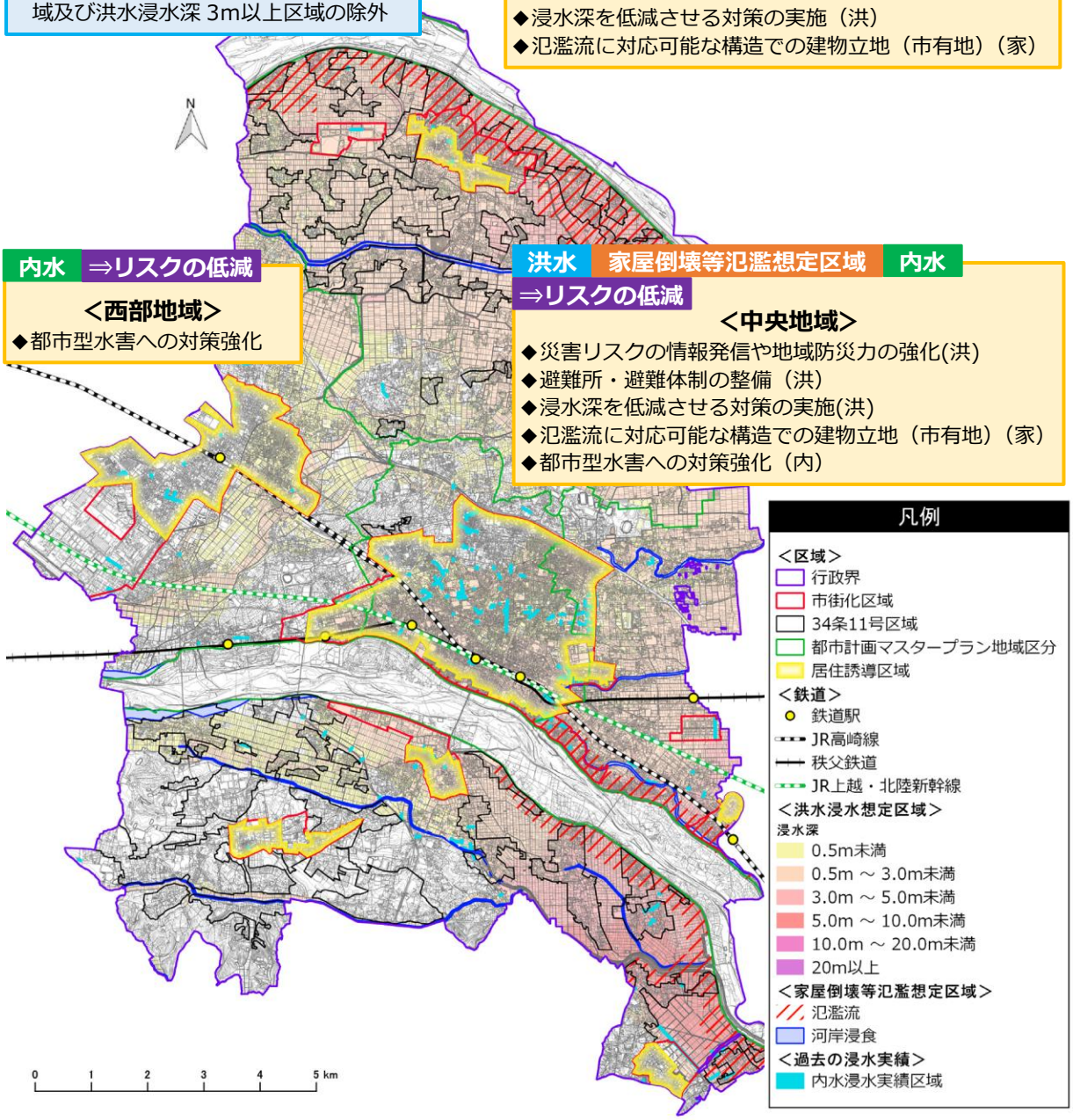
＜西部地域＞

◆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＞

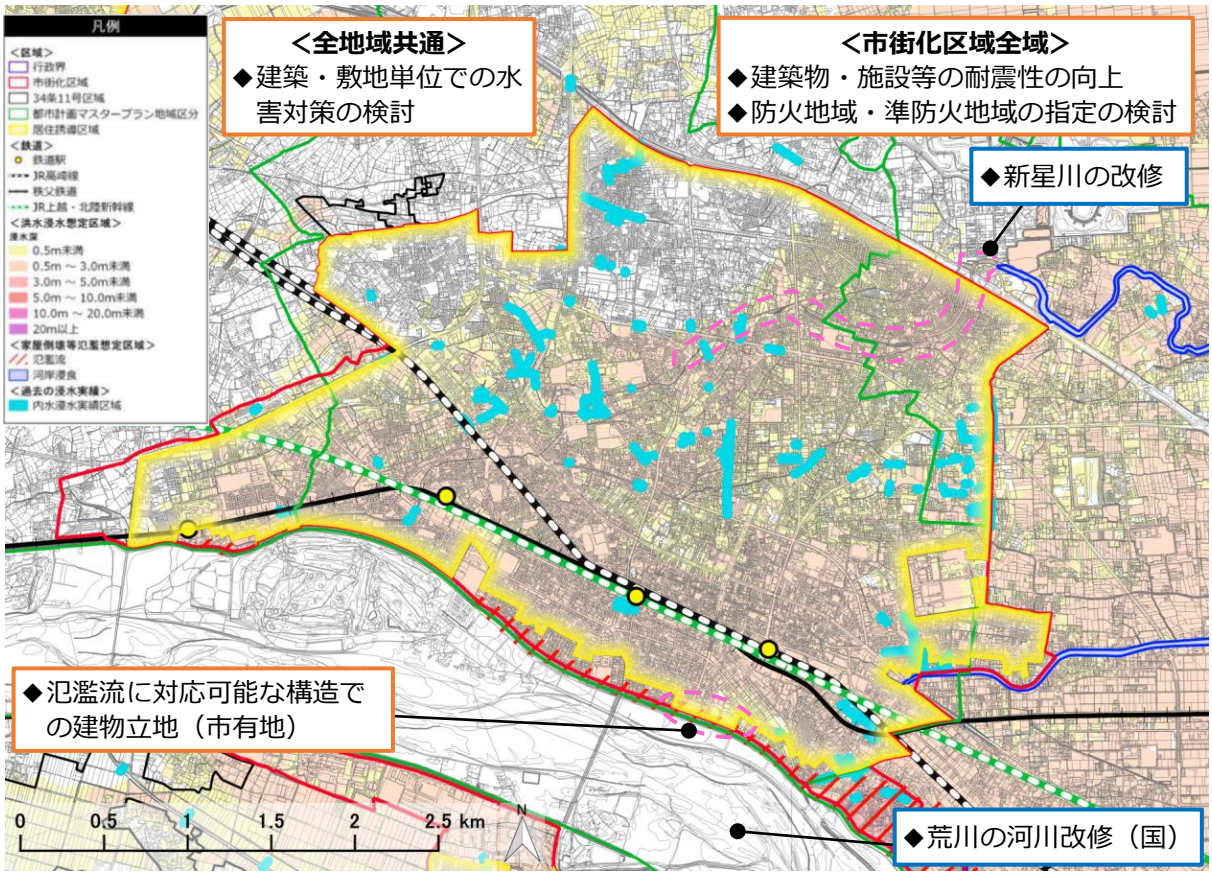
◆災害リスクの情報発信や地域防災力の強化
◆避難所・避難体制の整備
◆浸水深を低減させる対策の実施

洪水 ⇒リスクの低減

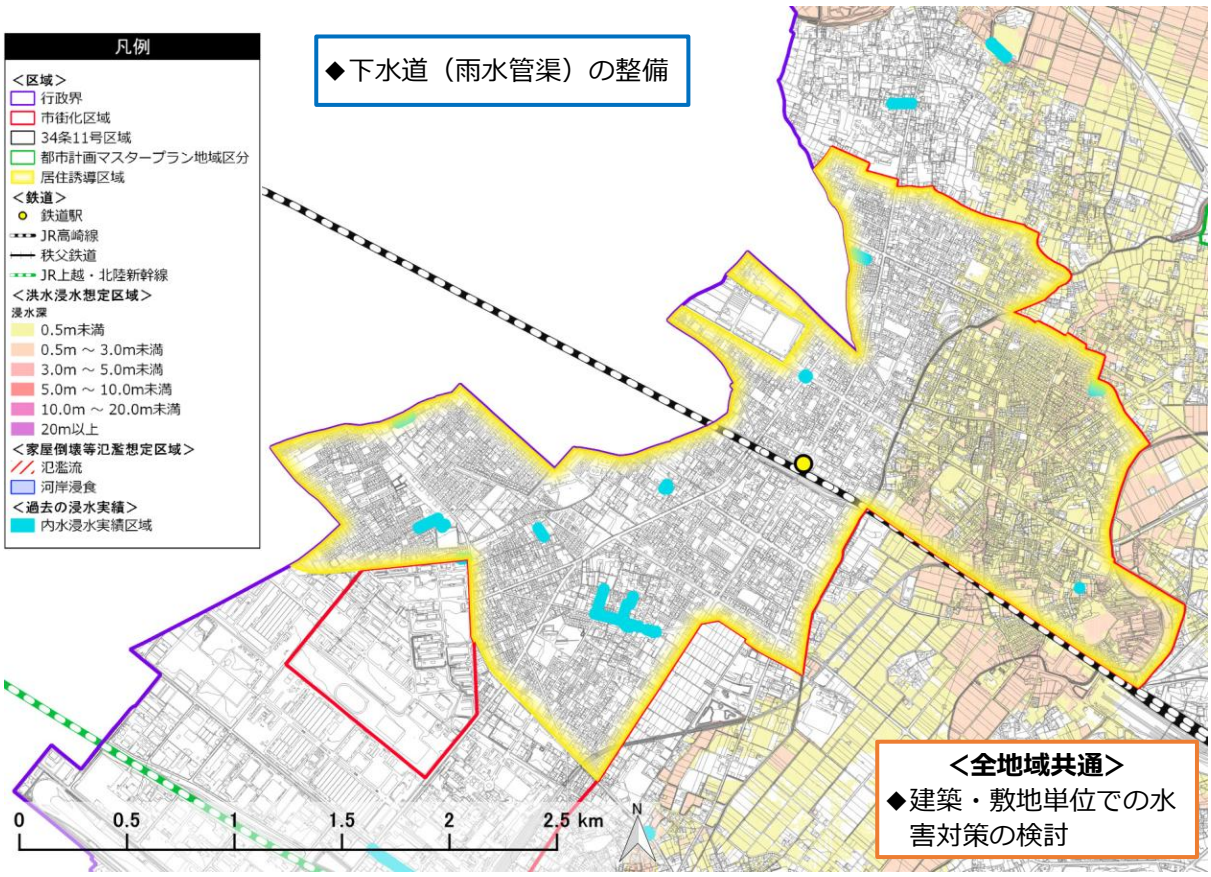
＜東部地域＞

◆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

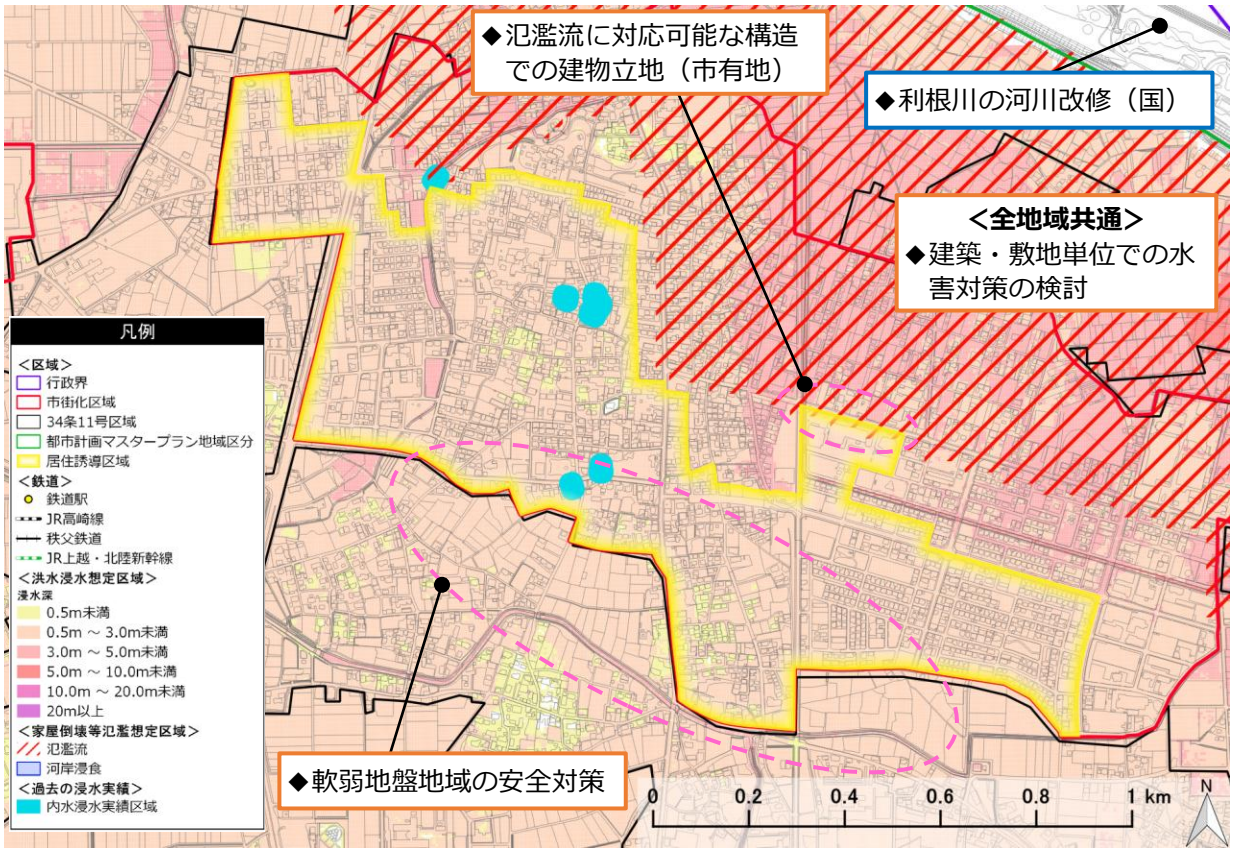
《中央地域の主な取組内容》



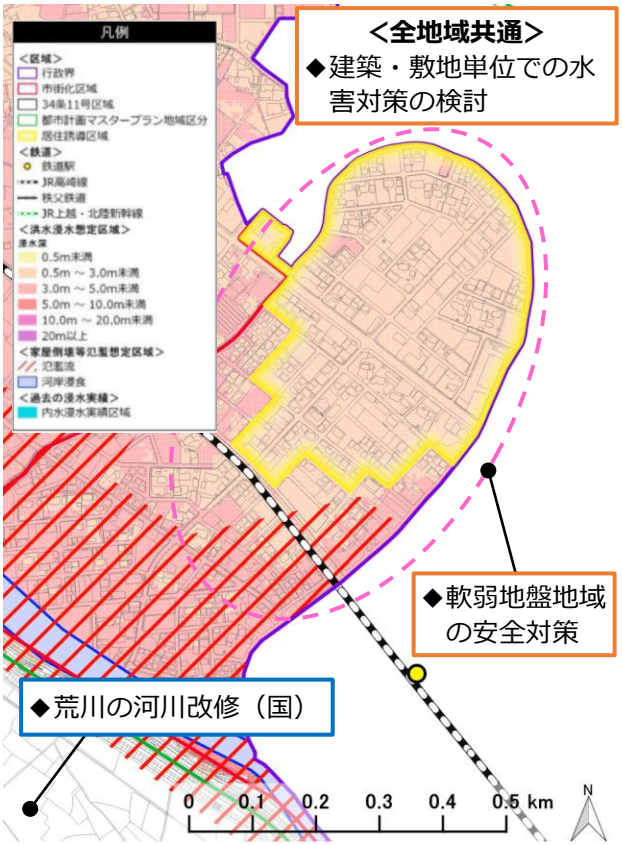
《西部地域の主な取組内容》



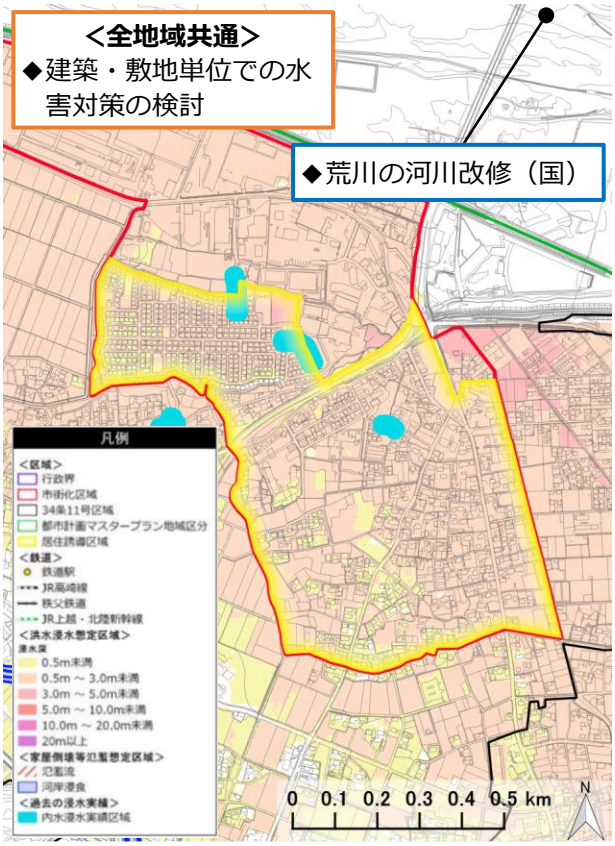
《北部地域の主な取組内容》



《東部地域の主な取組内容》



《南部地域の主な取組内容》



6 具体的な取組及びスケジュールの検討

地区ごとの取組方針を踏まえ、具体的なハード・ソフトの取組及びスケジュールの検討結果は以下のとおりです。

（1）国及び県による取組

《国及び県による具体的なハード取組及びスケジュール》

凡例：（⟶：整備期間等）

取組種別	災害リスク対策	取組内容	実施主体	主な実施地域	実施時期 短期（5年）	中期（10年）	長期（20年）
河川整備等	低減	荒川の河川改修（堤防整備等）	国	中央・東部・南部	⟶	⟶	⟶
		利根川の河川改修（堤防整備等）		北部	⟶	⟶	⟶
		県管理河川（荒川水系、利根川水系）の整備	県	市全域	⟶	⟶	⟶

◆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

《市の既存施策に基づく具体的なハード・ソフト取組及びスケジュール》

凡例：（━━▶：整備期間等　　┅┅▶：継続的に随時実施）

取組種別	災害リスク対策	取組内容	実施主体	主な実施地域	実施時期 短期（5年）	中期（10年）	長期（20年）
河川等の整備	低減	新星川（準用河川）の改修	市	中央・東部	━━▶	━━▶	━━▶
		下水道（雨水管渠）の整備		西部	━━▶	┅┅▶	┅┅▶
都市・建築物の構造強化	低減	遊水機能を有する緑地・農地の保全	市	市全域	┅┅▶	┅┅▶	┅┅▶
		建築物・施設等の耐震性の向上		中央	┅┅▶	┅┅▶	┅┅▶
		防火地域・準防火地域の指定の検討			┅┅▶	┅┅▶	┅┅▶
		軟弱地盤地域の安全対策		北部・東部・南部	┅┅▶	┅┅▶	┅┅▶
避難所・避難体制の整備	低減	都市公園の新設、既設公園の再整備	市	市全域	━━▶	━━▶	┅┅▶
		避難路（広幅員道路）の整備			━━▶	━━▶	┅┅▶
		防災用資機材の充実と非常食や生活用品の備蓄			┅┅▶	┅┅▶	┅┅▶
		避難誘導体制の確立			━━▶	┅┅▶	┅┅▶
		民間事業者等との災害時応援協定の締結促進	市 / 事業者		┅┅▶	┅┅▶	┅┅▶
地域防災力の向上	低減	マイ・タイムライン（自身の避難行動計画）の作成促進	市 / 住民	市全域	┅┅▶	┅┅▶	┅┅▶
		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			┅┅▶	┅┅▶	┅┅▶
		総合防災訓練の実施			┅┅▶	┅┅▶	┅┅▶
		地区防災計画の策定促進	市 / 住民/事業者		┅┅▶	┅┅▶	┅┅▶
		事業所等の防災組織の整備促進	市 / 事業者		┅┅▶	┅┅▶	┅┅▶
		要配慮者利用施設の避難体制の整備			┅┅▶	┅┅▶	┅┅▶
災害リスクの周知・研究	低減	洪水・内水・土砂災害ハザードマップの周知	市	市全域	┅┅▶	┅┅▶	┅┅▶
		防災知識の普及活動の推進			┅┅▶	┅┅▶	┅┅▶
		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			┅┅▶	┅┅▶	┅┅▶
		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			┅┅▶	┅┅▶	┅┅▶

◆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についてインターネット、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

《防災指針の検討結果等に基づくその他の具体的なハード・ソフト取組及びスケジュール》

凡例：（━━▶：整備期間等　　┅┅▶：継続的に随時実施）

取組種別	災害リスク対策	取組内容	実施主体	主な実施地域	実施時期		
					短期（5年）	中期（10年）	長期（20年）
都市・建築物の構造強化	低減	氾濫流に対応可能な構造での建物立地（市有地）	市	中央・北部	┅┅	┅┅	┅┅▶
		建築・敷地単位での水害対策の検討		市全域	┅┅	┅┅	┅┅▶
	回避	届出・勧告による住宅立地の抑制		居住誘導区域外	┅┅	┅┅	┅┅▶
避難所・避難体制の整備	低減	廃校となった小・中学校施設における防災機能の確保	市	市全域	━━	━━	━━▶
災害リスクの周知・研究	低減	立地適正化計画（防災指針）の周知	市	市全域	┅┅	┅┅	┅┅▶
		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	市 / 事業者		┅┅	┅┅	┅┅▶

◆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の対象とされている水害・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。

7 目標値の検討

防災上の対応方針の実現に向けて計画的に対策の進捗を図るための目標値を以下のように設定しました。

なお、「自主防災組織率」と「自主防災組織訓練実施数」は短期目標、「災害時応援協定における民間事業者との一時避難場所提供の締結数」と「住宅の耐震化率」は長期目標としたため、目標値の年次が異なります。

《防災指針に基づく目標値》

指標	現状値	目標値
自主防災組織率	<平成 30 年> 70.69%	<令和 9 年> 80.00%
自主防災組織訓練実施数	<平成 30 年> 211 回/年	<令和 9 年> 260 回/年
災害時応援協定における民間事業者との一時避難場所提供の締結数	<令和 3 年> 8 社	<令和 23 年> 8 社以上
住宅の耐震化率	<令和元年> 92.4%	<令和 23 年> 98.0%

第７章　誘導施策

第７章では、居住誘導及び都市機能誘導等の実現に向けた取組を示します。



三尻中学校１年「豊かな自然と近未来のラグビータウン」



大幡小学校５年「都会の明るい街」

1 誘導施策の設定方針

本市での既存施策や今後の予定施策等を踏まえ、立地適正化計画のまちづくり方針の実現に向けた誘導施策の設定方針は以下のとおりです。

《立地適正化計画のまちづくり方針と誘導施策の設定方針》

立地適正化計画のまちづくり方針		誘導施策の設定方針
【居住誘導・防災の方針】	◆良好な都市基盤や生活利便性の高さを生かして、人口密度の維持や新たな居住の誘導を図る **※防災に係る取組は第６章防災指針で整理**	◆居住誘導区域における住環境の魅力向上 ◆空き家等の利活用の促進 ◆利便性の高い居住誘導区域への人口誘導 ◆適正な土地利用の推進
【都市機能誘導の方針】	◆市の中心的な役割を担う都市拠点には、高次都市機能をはじめとした都市機能施設の維持・充実、官民連携での公共施設の集約化・再配置等による魅力やにぎわいの向上を図る	◆都市拠点の魅力とにぎわいの向上
	◆地域の中心的な拠点では、商業機能・医療機能・高齢者福祉機能など、日常の暮らしを支える都市機能施設の維持・充実を図る	◆暮らしを支える都市機能施設の維持・充実
【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・充実を図る	◆公共交通のネットワークの維持・充実

2 居住誘導に係る施策

誘導施策の設定方針に基づき、居住誘導に係る施策を以下のとおり定めます。

《居住誘導に係る施策の体系》

- **◆居住誘導区域における住環境の魅力向上**
  - ①都市基盤整備の推進による快適な住環境の形成
  - ②スポーツを楽しめる魅力ある公園の整備
  - ③健康増進を支え、憩いの場となる公園整備
  - ④都市農業と連携したうるおいのある住環境の形成
- **◆空き家等の利活用の促進**
  - ⑤ランドバンク事業による空き家等の流動性の向上
- **◆利便性の高い居住誘導区域への人口誘導**
  - ⑥生活利便性の高いまちなかへの居住・住替えの促進
  - ⑦災害リスクが高いエリアからの移転支援
- **◆適正な土地利用の推進**
  - ⑧住工混在エリアにおける計画的な土地利用の誘導
  - ⑨開発許可制度の適切な運用

《施策の内容》

①都市基盤整備の推進による快適な住環境の形成【対象区域：居住誘導区域（都市基盤整備の未実施区域）】

・計画的に実施してきた土地区画整理事業や下水道整備、狭あい道路の解消に向けた取組等を継続して推進することにより、災害に強い安心・安全で快適な住環境を形成します。

②スポーツを楽しめる魅力ある公園の整備【対象区域：居住誘導区域（荒川公園）】

・荒川公園では、アリーナ整備との連携や Park-PFI の活用検討などにより、スポーツに親しむことができる魅力的な空間整備を目指します。

③健康増進を支え、憩いの場となる公園整備【対象区域：居住誘導区域（全域）】

・公園は、市民の健康増進や日常生活における憩いの場となるため、遊具等の公園施設について、特性に応じた計画的な改修を推進します。

④都市農業と連携したうるおいのある住環境の形成【対象区域：居住誘導区域（全域）】

・都市農地は、良好な景観の形成や防災性の向上、多様なレクリエーションや自然とのふれあいの場としての機能を有しているため、保全・活用を図り、うるおいのある住環境を形成します。

⑤ランドバンク事業による空き家等の流動性の向上

【対象区域：居住誘導区域（全域）】

・「埼北空き家バンク」の充実や、「全国版空き家・空き地バンク」の活用により、空き家所有者と利用者のマッチングを推進し、利活用を促進します。

・また、利活用に必要なリフォーム費用等について、国の各種補助事業や一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」、各金融機関が行っている融資制度等を周知し、利活用の促進を図ります。

【対象区域：居住誘導区域（中心市街地）】

・JR 熊谷駅を中心とした中心市街地について、空き家・空き店舗（遊休不動産）を住居やオフィス又は店舗として利活用できるように、不動産事業者等と連携し、物件の流動化と利便地域への居住推進を図る仕組みの構築・支援を目指します。

⑥生活利便性の高いまちなかへの居住・住替えの促進【対象区域：居住誘導区域（全域）】

・「従業員転入奨励金制度」、「三世代ふれあい家族住宅取得等応援事業」等の既存の転入・定住助成制度の活用や拡充を検討するとともに、地域の不動産事業者や金融機関等と連携を図りながら、利便性の高い誘導区域への居住を促進します。

⑦災害リスクが高いエリアからの移転支援【対象区域：災害レッドゾーン・災害イエローゾーン】

・災害リスクが高いエリアにおける居住者を対象として、居住誘導区域への移転に係る総合的な支援を検討します。

⑧住工混在エリアにおける計画的な土地利用の誘導【対象区域：工業系用途地域】

・地区計画制度等の活用により、工業系用途地域における既存工場等の操業環境を維持していきます。

⑨開発許可制度の適切な運用【対象区域：市街化調整区域】

・市街化調整区域における開発許可制度の適切な運用を行い、浸水リスクの低い地区へ居住を誘導するとともに新たな郊外居住によるスプロール化を防止します。

3 都市機能誘導に係る施策

誘導施策の設定方針に基づき、都市機能誘導に係る施策を以下のとおり定めます。

《都市機能誘導に係る施策の体系》

- **◆都市拠点の魅力とにぎわいの向上**
  - ①官民連携による公共施設再編に向けた取組の推進
  - ②総合的な子育て支援施設の整備
  - ③アリーナの整備
  - ④空き店舗活用などによる中心市街地活性化の推進
  - ⑤公的不動産活用による都市機能誘導の検討
  - ⑥中心市街地の回遊性の向上
  - ⑦都市の活性化に資する優良建築物等の整備
  - ⑧にぎわい創出の担い手に対する環境整備
- **◆暮らしを支える都市機能施設の維持・充実**
  - ⑨空き家・空き地などのスポンジ化対策の推進

《施策の内容》

①官民連携による公共施設再編に向けた取組の推進【対象区域：都市機能誘導区域（都市拠点）】

・まちのにぎわいや新たな交流を生み出すため、公共施設の集約化・再配置に当たり、民間事業者との積極的な連携を検討します。

②総合的な子育て支援施設の整備【対象区域：都市機能誘導区域（都市拠点）】

・安心できる子育て環境と健やかな暮らしを実現するため、子育て支援・行政・保健機能を有する総合的な子育て支援施設を整備します。

③アリーナの整備【対象区域：都市機能誘導区域（都市拠点）】

・スポーツ・文化活動などの市民のレクリエーション環境の充実を図るとともに、交流人口の拡大を目指してアリーナを整備します。
・アリーナは、災害時の避難等、地域防災力の向上に資する機能を備えたものとします。

④空き店舗活用などによる中心市街地活性化の推進【対象区域：都市機能誘導区域（都市拠点）】

・空き店舗等を利用して事業運営を行う者を支援するとともに、活用促進を通じて、市民の暮らしやすさの向上と地域商業の活性化を図ります。

⑤公的不動産活用による都市機能誘導の検討【対象区域：都市機能誘導区域（都市拠点）】

・埼玉県と連携し、暫定的に駐車場利用を行っている旧熊谷会館跡地を活用した誘導施設の立地や、コミュニティひろばにおける（仮称）北部地域振興交流拠点の立地を検討します。

⑥中心市街地の回遊性の向上【対象区域：都市機能誘導区域（都市拠点）】

・街路等の公共空間の改変や民間事業者のオープンスペースの提供・利活用等の官民連携により、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりを推進します。

⑦都市の活性化に資する優良建築物等の整備【対象区域：都市機能誘導区域（都市拠点）】

・優良な共同住宅供給の支援による中心市街地の活性化、医療や福祉等の都市機能の導入によるまちの活力の維持・充実を図るため、優良建築物等の整備を推進します。

⑧にぎわい創出の担い手に対する環境整備【対象区域：都市機能誘導区域（都市拠点）】

・中心市街地の活性化及びにぎわいの創出に向けた継続性のある活動を実践する人材や組織を支援します。

⑨空き家・空き地などのスポンジ化対策の推進【対象区域：都市機能誘導区域（都市・副都市・地域拠点）】

・空き家・空き地を活用し、地域に必要な施設等の立地誘導を図るため、低未利用土地権利設定等促進計画の作成、立地誘導促進施設協定の締結、空間再編賑わい創出事業の実施を検討します。

4 公共交通に係る施策

誘導施策の設定方針に基づき、公共交通に係る施策を以下のとおり定めます。

《公共交通に係る施策の体系》

- **◆公共交通のネットワークの維持・充実**
  - ①地域公共交通網形成計画（改定後は地域公共交通計画）に基づく公共交通の再編等
  - ②円滑な市内移動を実現する公共交通ネットワークの検討

《施策の内容》

①地域公共交通網形成計画（改定後は地域公共交通計画）に基づく公共交通の再編等【対象区域：市全域】

・免許返納等による公共交通需要への対応をはじめ、公共交通の利用促進・利用転換を図るため、啓発活動や潜在需要を掘り起こす施策を展開します。

②円滑な市内移動を実現する公共交通ネットワークの検討【対象区域：市全域】

・社会情勢の変化に応じた地域公共交通計画の策定を進めます。
・各拠点間の連携強化や基幹的公共交通軸の補完、公共交通空白地域の解消に向け、鉄道・バス・タクシー、新たな移動手段等を包括する公共交通ネットワークの再構築を目指します。

5 低未利用土地利用等指針

空き家・空き地等の低未利用土地が小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」は、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するに当たり、居住や都市機能の誘導に大きな障害となることが懸念されます。

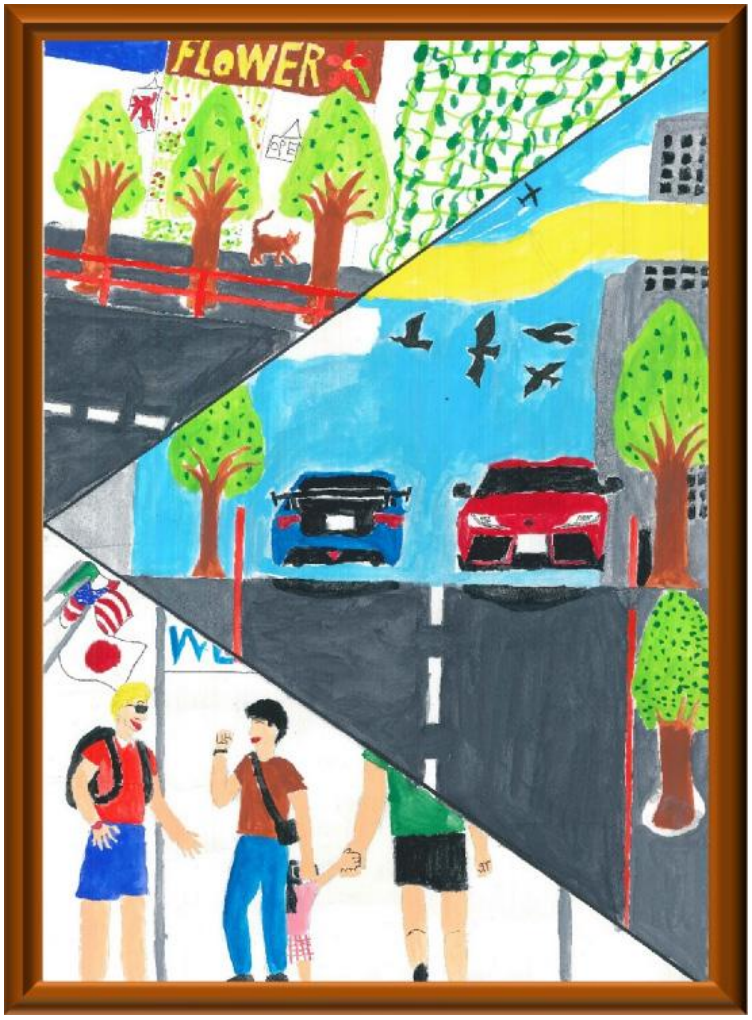
そのため、市街化区域を中心として点在している低未利用土地の適切な管理と有効利用の促進を目指して「低未利用土地利用等指針」を定めます。

≪低未利用土地利用等指針≫

・空き家・空き地等の低未利用土地について、複数の土地の利用権等の交換・集約・区画再編等を通じて一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、「低未利用土地権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）」といった制度の活用を検討します。

《利用及び管理指針》

種別	指針
利用指針	**◆居住誘導区域** ・リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨する。 ・地域コミュニティの活動を促すため、広場・緑地としての空き地の利用、集会施設・交流施設としての空き家の利用を推奨する。 **◆都市機能誘導区域** ・リノベーションによる空き家や空き店舗等の利活用を推奨する。 ・オープンカフェや広場、誘導施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨する。
管理指針	土地・建物所有者等は、近隣住民や地域の居住環境に悪影響を及ぼさないよう、次のような適切な管理を行う必要があります。 ・樹木や雑草の繁茂及び病害虫の発生を予防するため定期的なせん定や除草等を行うこと。 ・ゴミ等の放置、不法投棄、落書きなどを予防するために適切な措置を講じ、衛生上有害な状態や景観を損なわないよう適切な管理を行うこと。 ・建物の腐朽により、倒壊や建築部材の剥落、飛散などしないよう、保安上適切な管理・対策を行うこと。 ・火災や犯罪の温床にならないよう、必要な対策を行うこと。



三尻中学校１年「平和なまち、熊谷」



三尻中学校１年「未来都市」

第８章　目標指標と進行管理及び届出制度

第８章では、本計画の達成状況を把握する目標指標の設定、本計画の見直し等の進行管理、誘導区域外での立地に必要な届出の考え方を示します。



石原小学校４年「未来の熊谷も自然がいっぱい！」



熊谷東小学校５年「ロボットのまち」

1 目標指標の設定

（1）目標指標について

都市計画運用指針では、本計画の評価について、以下のような考えが示されています。

◆立地適正化計画の必要性や妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示する観点からも、あらかじめ立地適正化計画の作成に当たり、解決しようとする都市の抱える課題、例えば、生活利便性、健康福祉、行政運営等の観点から、立地適正化計画に基づき実施される施策の有効性を評価するための指標及びその目標値を設定するとともに、目標値が達成された際に期待される効果についても定量化するなどの検討を行うことが望ましい。

◆立地適正化計画の評価に当たり、当該目標値の達成状況や効果の発現状況等について適切にモニタリングしながら、分析及び評価することが望ましい。基本的な目標値としては、例えば居住誘導区域内の人口密度や公共交通利用者数等は積極的に位置付けるべきであり、地価や歩行量など住民が実感しやすい目標についても設定することが有効である。この際、実態にそぐわない高い水準の目標値とならないよう、客観的なデータに基づき合理的な目標値の設定とすることが重要である。

本市においては、立地適正化計画のまちづくりの方針や誘導施策を踏まえ、それらの達成状況を評価する指標と目標値を設定し、本計画を適切に管理することとします。

（2）目標指標の設定

目標指標は、①居住誘導、②都市機能誘導、③公共交通の観点に基づき設定を行います。また、それらの目標指標が達成されたことにより、④期待される効果についても定量的な目標指標の設定を行います。

《①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

【指標設定の考え方】

都市機能の充実と居住誘導により、国立社会保障・人口問題研究所による将来見込みよりも居住誘導区域内の人口密度の低下が抑制されているかを確認

【目標値達成のため居住誘導区域への誘導が必要な人口】

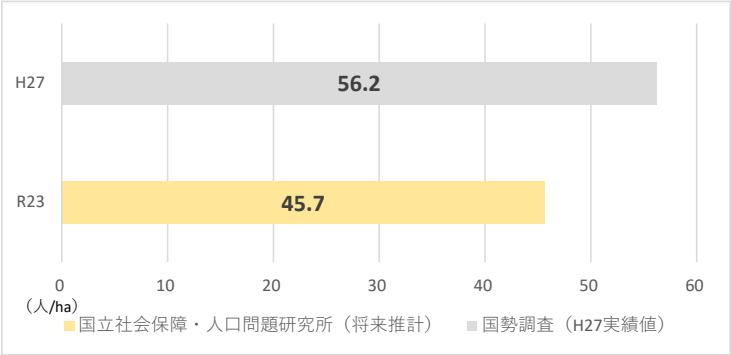
国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計に基づき令和 23（2041）年の居住誘導区域の人口密度を算出した結果、45.7 人/ha になることが見込まれています。

目標値である 50.0 人/ha を達成するには、8,299 人を居住誘導区域へ誘導する必要があります（1 年間に約 410 人）。

【居住誘導区域への誘導が必要な人口の考え方】

①R23 の居住誘導区域内の人口：88,196 人（人口密度 45.7 人/ha）
②目標値達成に必要な R23 の居住誘導区域の人口：96,495 人（人口密度 50.0 人/ha）
⇒居住誘導区域への誘導が必要な人口：8,299 人（②－①）
※居住誘導区域面積：1929.9ha

《参考　居住誘導区域内の人口密度の将来見込み》



《②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・充実	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

【指標設定の考え方】

都市機能誘導区域内で、誘導施設の維持・誘導が適切に行われているかを確認

《③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

【指標設定の考え方】

公共交通の維持・充実や利用促進を図る各種施策により、居住者が公共交通沿線に居住し、公共交通を利用しやすい市民の割合が増えているかを確認

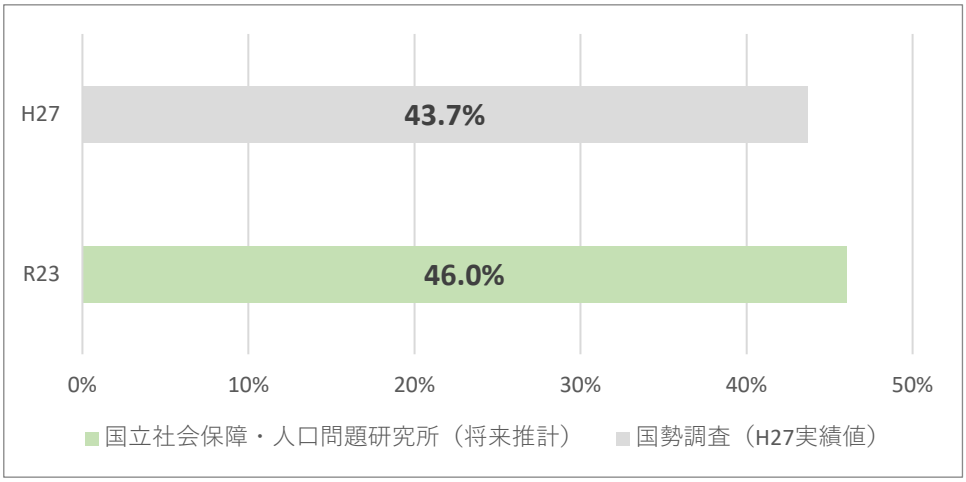
【参考　基幹的公共交通徒歩圏とは】

基幹的公共交通徒歩圏とは、以下のいずれかに該当する区域です。

・鉄道駅（半径 800m）

・1 日に運行本数が片道 30 本以上のバス停（半径 300m）

《参考　基幹的公共交通徒歩圏の人口カバー率の将来見込み》



《④居住誘導・都市機能誘導・公共交通の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

【指標設定の考え方】

誘導施設が集積し、そこへアクセス可能な公共交通が充実することで、市民の暮らしに対する満足度が上昇し、定住意向を示す市民の割合が増加することを期待

2 進行管理

都市計画運用指針では、本計画の進行管理について、以下のような考えが示されています。

> 市町村は、立地適正化計画を策定した場合においては、おおむね５年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討するべきである。

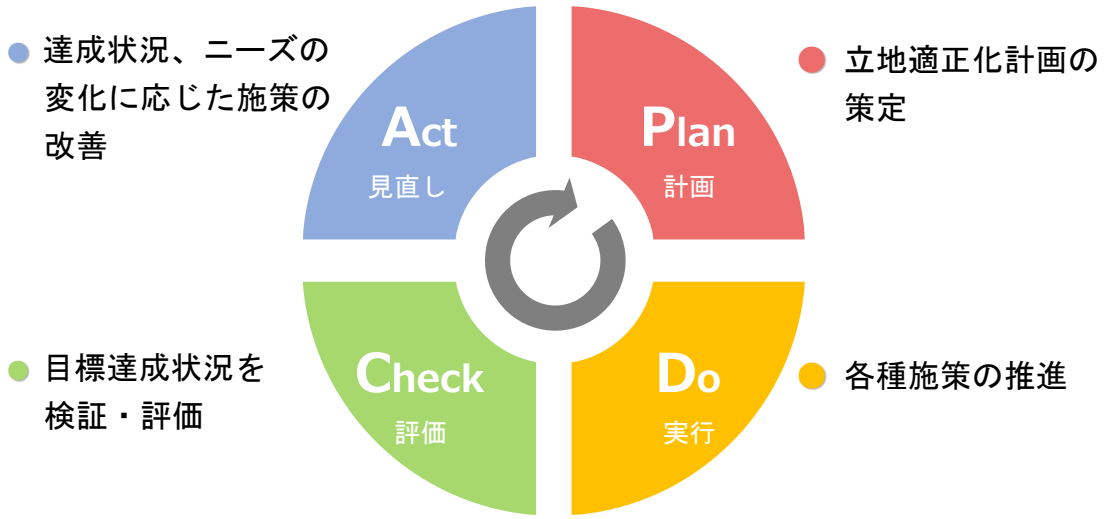
本市においても、PDCA サイクルの考え方に基づき、本計画の計画期間である令和４年～令和 23 年にかけて、おおむね５年ごとに評価指標の調査、分析による評価を行い、必要に応じて、本計画の見直しを検討します。

なお、本計画の評価を行う際は、「熊谷市都市計画マスタープラン」、「熊谷市地域公共交通網形成計画」と連携を図るとともに、評価結果については都市計画審議会等への報告、市ホームページ等での周知を行います。

また、社会情勢の変化や上位関連計画の見直しなどにより、本計画の見直しが必要となった場合は、適切に見直しを行います。

進行管理に当たっては、目標指標において設定した値を活用し、これらの達成状況の確認を行います。

《PDCA サイクルのイメージ》



3 届出制度

（1）届出制度について

都市再生特別措置法第 88 条または、第 108 条の規定に基づき、都市機能誘導区域外または居住誘導区域外において以下の開発行為や建築等行為を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに行為の種類や場所などについて、市長への届出が義務付けられます。また、住宅等の立地の誘導を図る上で支障がある場合、必要に応じて勧告を行う場合があります。

更に、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、施設を休廃止しようとする日の 30 日前までに、その旨を市長へ届ける必要があります。

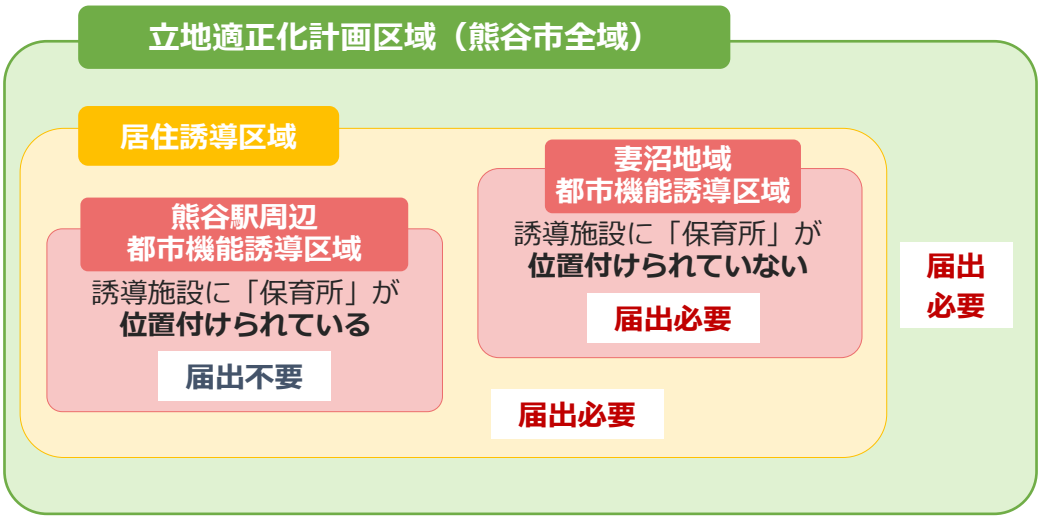
届出制度は、都市機能誘導区域外での誘導施設の整備や都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止の動き、居住誘導区域外における住宅開発の動きを把握するために行うものです。

（2）都市機能誘導区域外における届出・勧告（都市再生特別措置法第 108 条）

《届出の対象となる行為》

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

《届出のイメージ（誘導施設である保育所を設置する場合）》



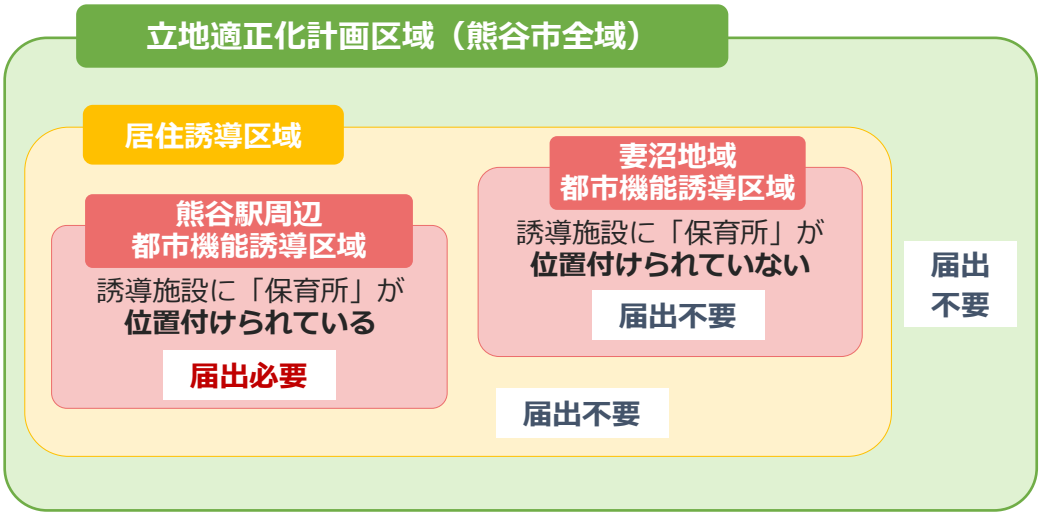
【勧告】

届出に係る行為が誘導施設等の立地の誘導を図る上で支障があると認められる時は、届出に係る事項について勧告を行う場合があります。

（３）都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出及び助言・勧告（都市再生特別措置法第 108 条の２）

【届出の対象となる行為】
　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

《届出のイメージ（誘導施設の保育所を休止または廃止する場合）》

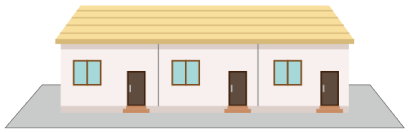


【助言・勧告】
　新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、届出に係る誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認められる時は、届出をした者に対して、建築物の存置、その他の必要な助言または勧告を行う場合があります。

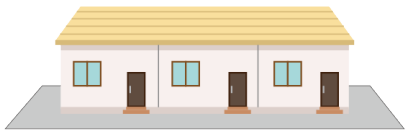
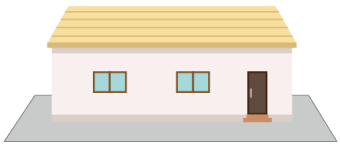
（４）居住誘導区域外における届出･勧告（都市再生特別措置法第 88 条）

《届出の対象となる行為》

<table>
<tr><td>開発行為</td><td>◆3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
（例）3 戸の開発行為
届出必要

届出必要

◆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
（例）1,300 ㎡、1 戸の開発行為
届出必要

（例）800 ㎡、2 戸の開発行為
届出不要
</td></tr>
<tr><td>建築等行為</td><td>◆3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
（例）3 戸の建築行為
届出必要

届出必要

◆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
（例）1 戸の建築行為
届出不要
</td></tr>
</table>

【勧告】

届出に係る行為が住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認められる時には、届出に係る事項について勧告を行う場合があります。

参考資料

参考－１　用語解説
参考－２　策定経過
参考－３　市民参加の記録

参考－１　用語解説

あ行

RC 造

鉄筋コンクリート造の略。鉄筋でできた枠型にコンクリートを流し込んだ主体構造部を有する建物。

アンダーパス

掘り下げ式の立体交差道路。

L アラート

自治体やライフライン事業者などの災害関連情報の発信者と各種メディアとの間で情報を共有するシステムのこと。共有された情報は、テレビ、ラジオ、インターネットなどを通じて、地域住民に効率的に提供される。

延焼遮断帯

市街地における火災の延焼を防止する役割を担う帯状の施設で、道路・河川・鉄道・公園・緑道などによって構築されたもの。

オープンスペース

公園・広場・河川・農地など、建物によって覆われていない土地、あるいは敷地内の空地の総称。

か行

家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）

洪水時の流れにより河岸が削り取られ、家屋が流出・倒壊するおそれがある区域。

家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）

洪水時の氾濫流の流体力により、家屋が流出・倒壊するおそれがある区域。

基幹的公共交通ネットワーク

１日あたり 30 本以上の運行頻度（概ねピーク時片道３本以上に相当）の鉄道路線及びバス路線。

狭あい道路

自動車のすれ違い等が困難な、主に幅員 4m未満の道路の総称。緊急用車両（消防車・救急車）の進入が困難であったり、災害時に通行不能になるなどの恐れがある。

区域区分

市街化区域と市街化調整区域を区分すること。

（下水道）認可区域

下水道整備の事業計画を定め、国土交通大臣から認可された区域。

工業系用途地域（準工業地域・工業地域・工業専用地域）

「準工業地域」「工業地域」「工業専用地域」の総称。「準工業地域」は、住宅・商業・工場が共存する地域、「工業地域」は、主に工業の利便を増進する地域、「工業専用地域」は、住宅等の立地が規制されている工業専用の地域。

公共交通空白地域

鉄道駅から 800m以内、バス停留所から 300m以内のいずれにも該当しない地域。

か行

高次都市機能

日常生活の範囲を超えた広域の利用者を対象とした質の高いサービスを提供し、都市全体の魅力や都市活力の向上を図る施設又は機能。例えば、大規模商業施設、文化ホール、行政機関などのこと。

交通結節点

人や物の輸送において、同種又は異種の複数の交通手段が接続する場所。

国勢調査

人口の実態を明らかにし、各種行政施策の基礎資料を得ることを目的に 5 年毎に実施される国の最も基本的な統計調査。

国立社会保障・人口問題研究所

人口、経済、社会保障についての研究を行う厚生労働省に所属する国立の研究機関。

コモンズ協定

居住誘導区域及び都市機能誘導区域において、土地所有者及び借地権者が協定を結ぶことにより、空き家・空き地等の低未利用地を一体的に活用することが可能な制度。

さ行

市街化区域

既に市街地が形成されている区域や、今後優先的・計画的に市街化していくべき区域として、都市計画法に基づき県で指定した区域。

市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域として、都市計画法に基づき県で指定した区域。

自主防災組織

町内会・自治会を母体とした地域住民が自主的に連帯して防災活動を行う団体。

自助共助

「自助」は、災害が発生したときに、まず自分自身（家族を含む）の身の安全を守ること。「共助」は、地域の人たちが協力して助け合うこと。

準用河川

一級河川、二級河川以外の法定外河川のうち市町村長が指定し、管理する河川。

小規模多機能施設

介護が必要となった高齢者が、住み慣れた家や地域での生活を継続できるように、利用者の状態や必要に応じて、「通い」を中心に「訪問」や「泊まり」の 3 つのサービスを組み合わせて提供する施設。

人口密度 40 人/ha

都市計画法施行令第８条における既成市街地の要件として、同法施行規則第８条で定められた人口密度の目安。

浸水継続時間

洪水発生時に、一定の浸水深（50cm）に達してからその浸水深を下回るまでの継続時間。

浸水想定区域

河川の氾濫等により、浸水が想定される区域。

さ行

垂直避難

災害が発生して時間的、状況的に避難場所まで避難できない場合、自宅や近隣ビルなどの上階に避難すること。

スプロール

無秩序、無計画な住宅地化が都市の外縁部に広がることで、既存集落内が虫食い状態になること。

生活利便施設

銀行、郵便局、病院、スーパーマーケットなど住宅の周りにある生活に必要な施設の総称。

総合振興計画

市の最上位に位置する計画で、今後 10 年間で進むべきまちづくりの方向を見定め、それに向かって取り組んでいくための総合的な指針。

想定最大規模

1 年間の発生確率が 1/1000（0.1%）以下の降雨を想定したもの。発生確率は小さい一方で、規模の大きな降雨となる。

た行

地域型保育施設

定員が概ね 19 名以下と少人数の単位で、0～2 歳児を対象に保育サービスを提供する施設。

地域包括支援センター

地域の高齢者の総合相談、介護予防の必要な援助などを行い、高齢者の保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的とし、地域包括ケアシステムの実現に向けた中核的な機関。

地区計画

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。

通所系施設

高齢者が通所することにより、食事や入浴、レクリエーションなどの介護サービスを受けられる施設。

低未利用地

適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間にわたり利用されていない「未利用地」と、周囲の利用状況に比べ、利用の程度(利用頻度、整備水準、管理状況など)が低い「低利用地」の総称。

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）。

都市基盤整備

道路、公園、上下水道等の都市の様々な活動を支える最も基本となる施設を整備すること。

都市計画区域

都市計画を決めるにあたって定める都市の範囲で、人や物の動き、地形などから見て、一体の都市として捉える必要がある区域。都市計画法に基づき県で指定する。

都市計画区域の整備、 開発及び保全の方針

都市計画の目標や区域区分、土地利用、都市施設、市街地開発事業等に関する都市計画の決定の方針等について、県が広域的な視点から定める計画。「整開保」や「都市計画区域マスタープラン」とも呼ばれる。

た行

都市計画道路

都市計画法において定められる都市施設の一つで、自動車専用道路、幹線街路、区画街路、特殊街路などのこと。

都市計画法

都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的とした法律。

都市計画法第 34 条第 11 号区域

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。

都市公園

都市公園は、地方公共団体が都市計画区域内に設置する公園または緑地のこと。
このうち、都市計画施設として決定されたものが都市計画公園で、街区公園、近隣公園、地区公園、総合公園、運動公園、広域公園または特殊公園がある。

都市再生特別措置法

情報化、国際化、少子高齢化等に対応するため、都市機能の高度化及び居住環境の向上等の基本方針を定めた法律。

都市農業

市街地及びその周辺で行われる農業。景観、交流、食育、地産地消、環境保全、防災など多面的機能をもつ。

土砂災害警戒区域（イエローゾーン）

土砂災害が発生した場合に、住民の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域。

土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）

土砂災害が発生した場合に、建築物に損壊が生じ、住民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。

土地区画整理事業

まとまりある一定の箇所で道路、公園、河川等の公共施設を整備し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業のこと。

な行

内水氾濫

河川へ排水する下水路等の排水能力の不足などが原因で、降った雨を排水処理できずに引き起こされる氾濫のこと。

認定こども園

就学前の子どもを対象とした保育・教育施設のうち、一定の基準を満たし認定を受けたもので、保育所と幼稚園の機能や特長が一体化した施設。

農業集落排水施設

生活排水がそのまま農業用排水路や河川に流されるのを防ぐため、農村地域内の下水を集合的に処理する施設。

農業振興地域

農業振興地域の整備に関する法律に基づき、自然的、経済的、社会的諸条件を考慮して総合的に農業の振興を図る地域。

農振農用地

農業振興地域のうち、まとまりある優良農地や生産性の高い農地等、農業上の利用を確保すべき土地として指定された土地。

は行

ハナミズキ通り

都市計画道路年代八ツ口線の一部で、土地区画整理事業により整備された道路の愛称。

Park-PFI（パークピーエフアイ（公募設置管理制度））

都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上をはかる整備･管理手法。

防火地域・準防火地域

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。

防災アセスメント

災害の危険性と建物やライフラインの分布等を調査し、周囲にどの程度影響が発生するかを評価するもの。

訪問系事業所

介護員（ホームヘルパー）が利用者の自宅まで訪問して、食事や入浴、買い物などの介護サービスを提供する事業所。

北部地域振興交流拠点

県の東西南北の拠点の一つとして、県と市が、産業支援施設や県立図書館、地域の交流施設などを共同事業により、一体的に整備するものとして、これまで検討されてきているもの。

ポストコロナ社会

新型コロナウイルスが存在していることを前提として、共存していく社会のこと。

ま行

まちづくり埼玉プラン

埼玉県 5 か年計画や都市計画審議会の提言を踏まえた、埼玉県の都市計画の基本方針。

民生費

生活保護、児童福祉、高齢福祉など広く福祉に使われる歳出予算。

妻沼聖天山

妻沼地域に立地する寺院のこと。県内唯一の国宝建造物として知られる「歓喜院聖天堂」や国指定重要文化財の「貴惣門」などがある。

モニタリング

状態を監視すること。

や行

ゆうゆうバス

平成 11 年 10 月から旧熊谷市で本格運行を開始したコミュニティバスのこと。

優良農地

一団のまとまりのある農地や、農業水利施設の整備等を行ったことによって生産性が向上した農地など、良好な営農条件を備えた農地のこと。

用途地域

都市計画法に基づく制度で、建物の用途、容積率、建ぺい率などの建築規制を定めた地域。本市では、市街地の特徴に応じて 12 種類を指定。

や行

要配慮者利用施設

社会福祉施設、学校、医療施設などの防災上の配慮を要する人が利用する施設。

ら行

ランドバンク事業

主に市や宅建業者等で構成する地域の法人が主体となり、管理不全の空き地の取引のマッチングや、空き家・空き地・狭あい道路の一体整備等を行い、有効活用を図る事業のこと。

リノベーション

既存の建物に対し、用途の変更や新たな機能を追加するなどして、性能を向上させたり価値を高めるために行う改修工事。

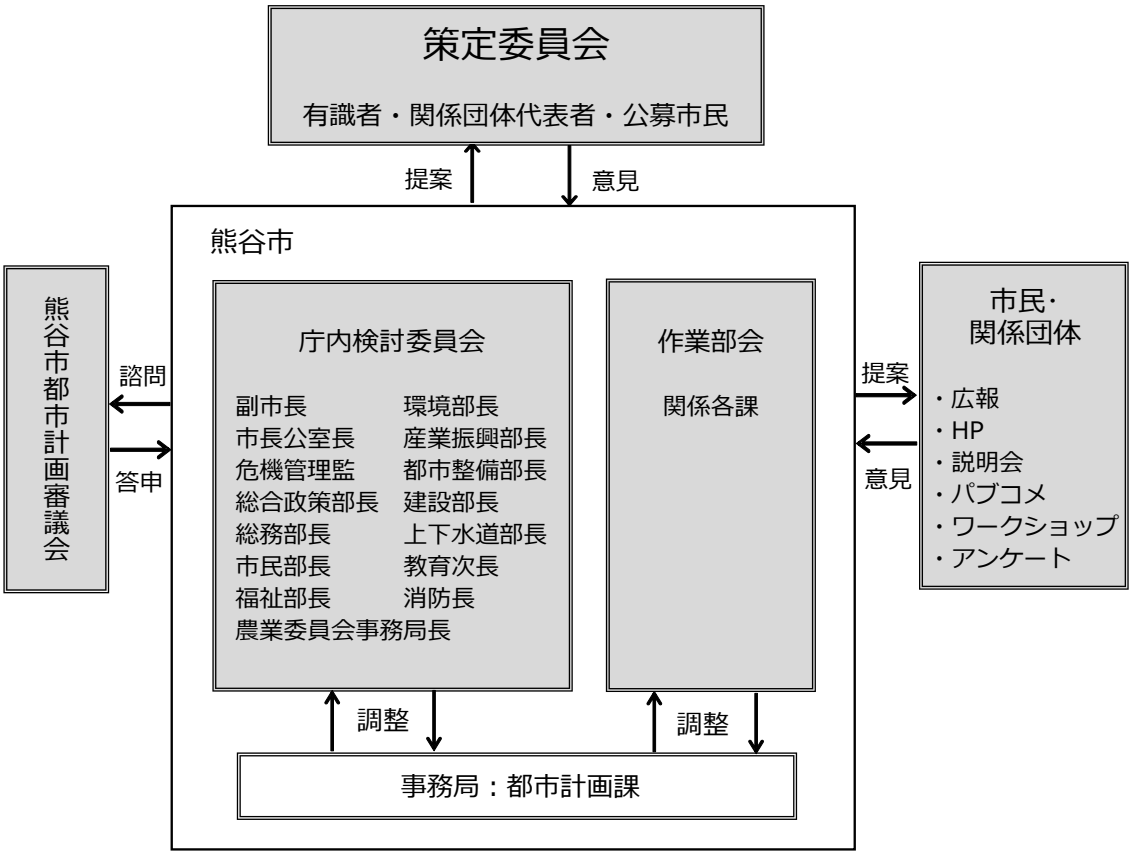
参考－２　策定経過

（１）検討体制

策定に当たっては、土地利用・交通・防災の学識経験者と市内関係団体及び公募市民で構成した策定委員会を設置し、令和２年９月から令和４年３月までに９回開催しました。また、市民意見を反映するため、市民アンケート調査やワークショップ等を開催するとともに、パブリックコメントを行いました。

庁内においては、都市計画課を事務局として、庁内検討委員会を設置し全庁的な体制の下で検討を行いました。

《策定体制》



■熊谷市都市計画マスタープラン・立地適正化計画策定委員会　委員名簿

	区　分	氏　名	所　属	備　考
1	学識経験（土地利用）	大沢　昌玄	日本大学理工学部 教授	会長
2	学識経験（防災）	中村　仁	芝浦工業大学システム理工学部 教授	副会長
3	学識経験（交通）	小嶋　文	埼玉大学大学院理工学研究科 准教授	
4	市議会	栗原　健昇	熊谷市議会	
5		影山　琢也	熊谷市議会	
6	市民団体	船田　重則	熊谷市自治会連合会	
7	教育関係者	植原　通之	熊谷市ＰＴＡ連合会	
8	商工業関係者	長沼　俊一	熊谷商工会議所	
9		小川　恵司	くまがや市商工会	
10	農業関係者	木村　進	熊谷市農業委員会	令和２年度
		木部　富次		令和３年度
11		橋本　孝之	くまがや農業協同組合	
12	医療・福祉 関係者	長島留美子	熊谷市社会福祉協議会	令和２年度
		高橋　近男		令和３年度
13	交通事業者	山岸　晃	国際十王交通株式会社	
14	関係行政機関	小山　　淳	埼玉県熊谷県土整備事務所	令和２年度
		竹渕　晴男		令和３年度
15	市民	寺井　直美	公募	
16	市民	高橋　大樹	公募	

（２）策定までの経緯

年月		会議名	主な議題等
令和元年度	11 月	市民アンケート調査	まちづくりの意見収集
令和２年度	９月	第１回 策定委員会	策定体制、ポイント等
		第１回 市民ワークショップ（市全体）	まちづくりの意見収集
	１０月	第２回 市民ワークショップ（地域別） ①北部地域（10 月 31 日） ②西部地域（10 月 31 日） ③中央地域（11 月３日） ④東部地域（11 月３日） ⑤南部地域（11 月７日）	
		市ホームページによる意見募集	
	１２月	第２回 策定委員会	将来都市像、都市づくりの目標、将来都市構造、各計画の方針
		くまがや未来のまちづくり絵画展	小中学生が考える未来の熊谷
	３月	第３回 策定委員会	全体構想（都市計画マスタープラン） 都市機能誘導区域、居住誘導区域（立地適正化計画）
令和３年度	４月	第４回 策定委員会	
	５月	熊谷市都市計画審議会	策定の進捗報告
	６月	オープンハウス ①ティアラ 21（６月 19 日） ②ベルク佐谷田店（６月 19 日） ③籠原駅自由通路（６月 26 日） ④いなげや大里江南店（６月 26 日） ⑤イール妻沼（７月４日）	策定状況の周知と意見収集
	８月	第５回 策定委員会	地域別構想、市街化調整区域の整備及び保全の方針（都市計画マスタープラン） 誘導施設及び誘導施策、防災指針（立地適正化計画）
		第６回 策定委員会	
	１０月	第７回 策定委員会	都市計画マスタープラン素案 立地適正化計画素案
		第８回 策定委員会	
	１１月	市民説明会 ①妻沼中央公民館（11 月 23 日） ②熊谷市立商工会館（11 月 28 日） ③別府公民館（12 月４日） ④江南公民館（12 月４日） ⑤大里コミュニティセンター（12 月５日）	都市計画マスタープラン案 立地適正化計画案
	１２月	パブリックコメント	
	３月	第９回 策定委員会	
		熊谷市都市計画審議会（諮問・答申）	

参考－３　市民参加の記録

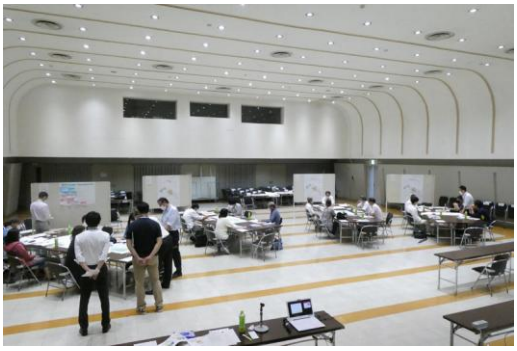
①市民アンケート調査

目　的　：まちづくりに対する意見や要望を幅広く収集するために実施
実施日時：令和元年 11 月 21 日～12 月 8 日
対象者　：無作為抽出した 18 歳以上の市民 3,000 人
実施方法：郵送形式
回　収　：1,166 件（回収率：39%）

②市民ワークショップ

目　的：地域に密着したまちづくりに対する具体的な意見や要望を収集するために実施

■第１回（市全体）
実施日時：令和２年９月 26 日（土）　熊谷市立勤労会館
参加者　：30 名




■第２回（地域別）

実施日時：北部地域	令和２年 10 月 31 日（土）	妻沼中央公民館	参加者 16 名
参加者　西部地域	令和２年 10 月 31 日（土）	さくらめいと	参加者 19 名
中央地域	令和２年 11 月 ３日（火）	熊谷市立商工会館	参加者 13 名
東部地域	令和２年 11 月 ３日（火）	熊谷市立商工会館	参加者 14 名
南部地域	令和２年 11 月 ７日（土）	江南公民館	参加者 11 名

計 73 名の参加




③市ホームページによる意見募集

目　的　：ワークショップに参加できなかった市民の意見を収集するために実施
実施日時：令和 2 年 10 月 7 日～11 月 7 日
実施方法：入力フォームで意見を募集（ワークショップと同様の資料・議題を提示）
意見提出：25 件

④くまがや未来のまちづくり絵画展

目　的　：熊谷の将来を担う市内の小中学生たちに、まちの未来について考えてもらうために実施
募集日時：令和 2 年 12 月 14 日～令和 3 年 1 月 25 日
応募数　：1,007 作品
展　示　：令和 3 年 2 月 12 日～3 月 15 日
応募作品の中から選考により 32 点を選出し、熊谷市役所本庁舎 1 階ホールにて展示





⑤オープンハウス

目　的　：各計画の検討状況の周知と、中間段階の計画内容に対する具体的な意見を収集するために実施

実施日時：中央地域　令和３年６月 19 日（土）ティアラ 21　来場者 79 名
東部地域　令和３年６月 19 日（土）ベルク佐谷田店　来場者 92 名
西部地域　令和３年６月 26 日（土）籠原駅自由通路　来場者 112 名
南部地域　令和３年６月 26 日（土）いなげや大里江南店　来場者 46 名
北部地域　令和３年７月　４日（日）イール妻沼　来場者 82 名

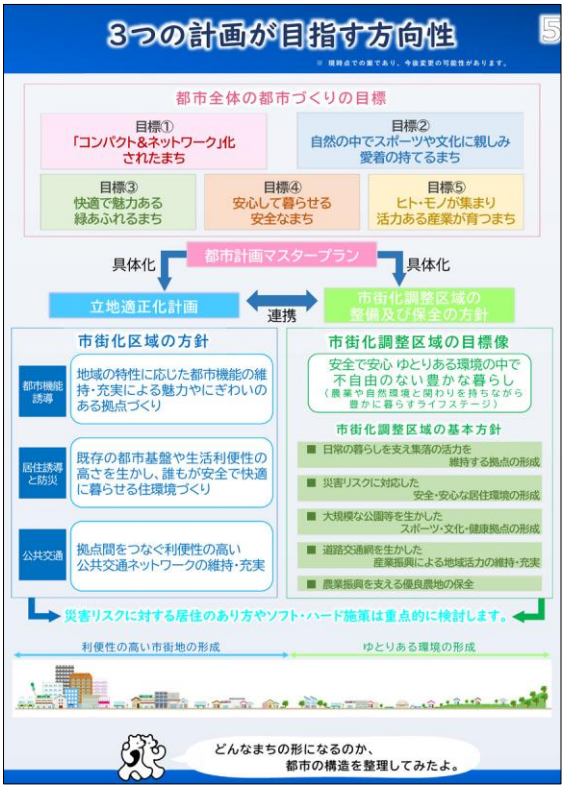
実施方法：パネルの展示と担当者による説明・質疑応答





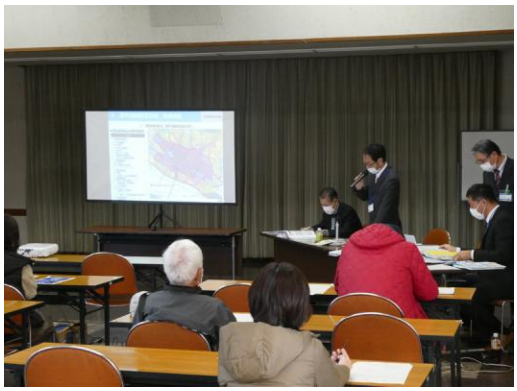
《 展示したパネルの一部 》





⑥市民説明会

目　的　：パブリックコメントを実施する計画（案）の内容を説明するために実施
実施日時：北部地域　令和３年 11 月 23 日（火）妻沼中央公民館
中央地域　令和３年 11 月 28 日（日）熊谷市立商工会館
東部地域　令和３年 11 月 28 日（日）熊谷市立商工会館
西部地域　令和３年 12 月　４日（土）別府公民館
南部地域　令和３年 12 月　４日（土）江南公民館
全　　体　令和３年 12 月　５日（日）大里コミュニティセンター
合計で 43 名が参加





⑦パブリックコメント

目　的　：計画（案）に対する意見を広く求めるために実施
実施日時：令和３年 11 月 24 日（水）～12 月 23 日（木）
意見提出：13 名、50 件

熊谷市立地適正化計画

令和４年３月

発行：埼玉県熊谷市

〒360-8601　熊谷市宮町二丁目 47 番地 1

TEL 048－524－1111

編集：熊谷市都市整備部都市計画課

〒360-0195　熊谷市中曽根 654 番地 1

TEL 0493－39－4807

E-mail toshikeikaku@city.kumagaya.lg.jp



