

街なか低未利用地の実態調査・検討業務

報告書

令和7年3月

株式会社 まちづくり熊谷

調査報告にあたって

熊谷市人口ビジョン・総合戦略（第3期）によれば、熊谷市の人口は、2025年（令和7年）の約19万人から2040年（令和22年）までの15年間で約2万2千人減少し、2060年（令和42年）時点の目指すべき人口規模を13万6千人と設定しています。

長期的に生産年齢・年少人口が減少するなか、当面は、老年人口が増加する「超高齢化社会」を経て、本格的に全世代が減少する「人口減少社会」を迎えます。街・産業・暮らしの持続可能性を高めるためにも、時代の潮流に適応した各種まちづくり施策への転換と実践が強く求められるところです。

このような時代認識のなかで、街なかの土地利用の現状を可視化することにより、将来のあるべき姿について、行政、経済団体をはじめ土地の所有者、利用者、各種事業者の議論が深まり、次世代により良い熊谷を引き継ぐといった想いを共有し、ビジョンとして描き、共感のなかで計画を示し、実行していったと欲しいと願っております。

“夢なき者に理想なし、理想なき者に計画なし、計画なき者に実行なし、実行なき者に成功なし。故に夢なき者に成功なし。”とは、吉田松陰が遺したとされる言葉です。目標を達成するため、まずは達成すべき目標を設定し、成功への道筋を計画し、実行に移していくことが不可欠であります。

熊谷市は埼玉県北部地域の中心都市として、地域経済を牽引する重要な役割を担っております。

本報告書が、まちづくりに対する危機感を共有し、新たな一步を踏み出すきっかけとなることを、心より願っております。

結びに、本調査にご理解、ご協力を賜りました熊谷市、熊谷商工会議所地域振興委員会、企業、関係機関の皆様にご心から御礼を申し上げます。

株式会社 まちづくり熊谷
代表取締役 大久保 和政
(熊谷商工会議所 会頭)

目 次

序. 業務の目的と概要	1
序-1. 調査の目的と概要	1
序-2. 調査対象エリア	2
1. 低未利用地調査	3
1-1. 現況調査	3
1-2. 時系列調査	10
1-3. 大字ごとの基礎データ収集	17
(1) 調査対象エリアの人口・世帯数	17
(2) 調査対象エリアの年齢階層別人口	18
(3) 調査対象エリアの人口密度	19
(4) 産業立地の特性	21
(5) マーケットの優位性と成長率	22
(6) 調査対象エリアの地価	25
1-4. 建築着工状況とＪＲ高崎線沿線都市の諸元比較	27
(1) 沿線都市の基礎的諸元との相関	29
(2) 沿線都市の経済規模との相関	34
(3) 沿線都市の経済成長との相関	36
(4) 沿線都市の市場性との相関	38
1-5. 所有者へのヒアリング調査	40
熊谷商工会議所地域振興委員会の意見等	41
2. 街なかの市場性等調査	44
3. 土地活用に向けての取組事例の調査	53
(1) 不動産の流動化の推進に関する取組	53
(2) 不動産活用のためのシステム・体制づくり	56
(3) 公民連携による公共用地などを含めた土地活用の推進	60
(4) 民間事業活動としての土地活用の推進	70
4. 民間投資を呼び込む方策の検討	73
資料：WebGIS プラットフォーム（３Ｄ都市モデル）の活用について	76
資料：街なか低未利用地の実態調査・検討業務報告書 概要版	80
■ヒアリング調査に協力いただいた皆様	84

序. 調査の目的と調査対象

序－１. 業務の目的と概要

本業務は、熊谷市のまちの中心部の駐車場等（平面式の駐車場：下記参照、空き地、空き家、空き店舗）の低未利用地（以下、「駐車場等」という。）を調査するとともに、駐車場等が増加する要因・問題点などを検討し、今後の土地利用方策などを考察することを目的とする。

※ 駐車場等：図表１－１に示す調査対象（◎印）で、主に建築物ではない平面式の駐車場。

■図表 序－１－１：駐車場等の分類と調査対象

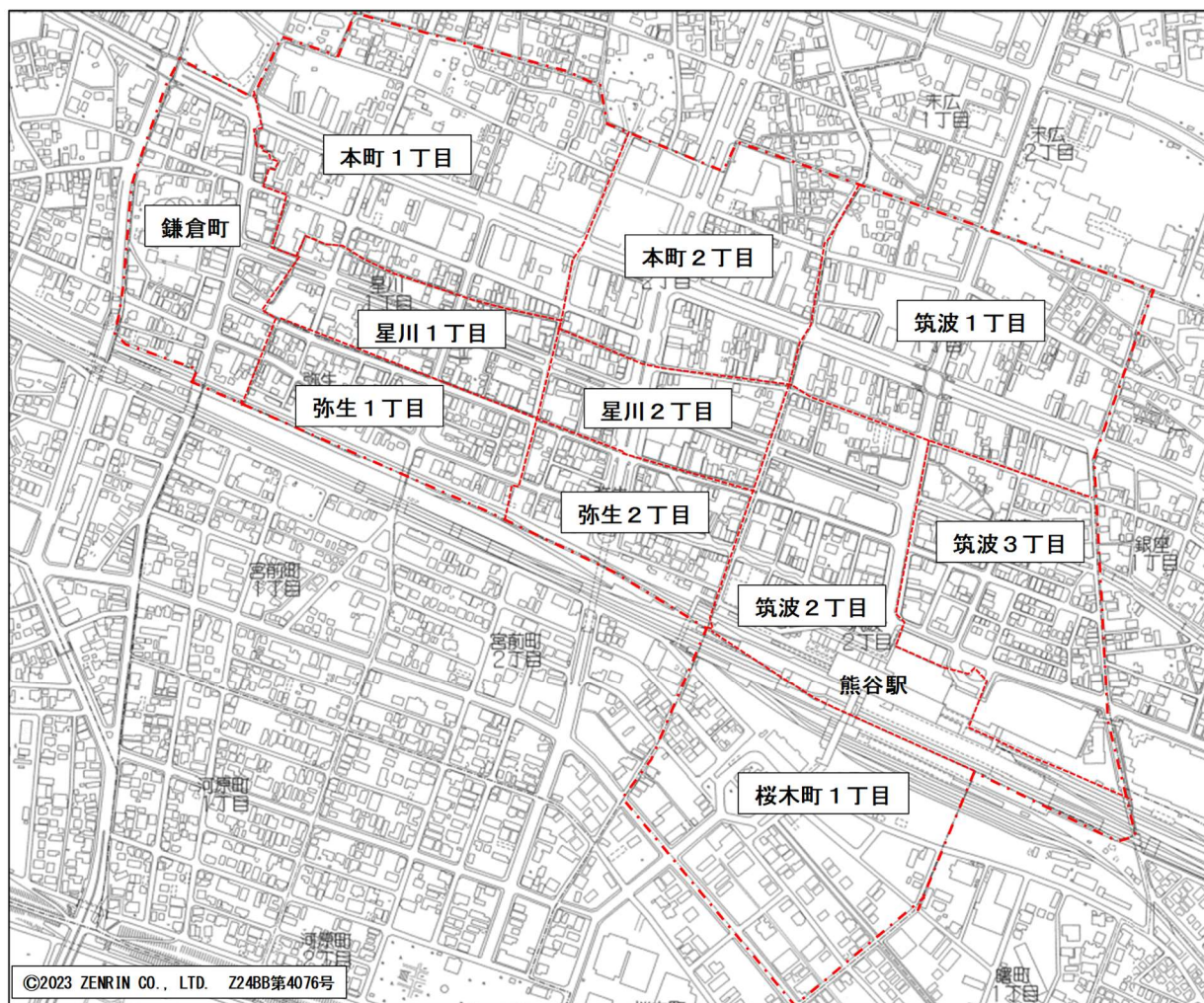
区分	利用形態	駐車場の種類	調査対象
道路の路面外	一般公共の用に供する	附置義務駐車場施設（駐車場法） ・百貨店の来客用駐車場など	◎
		届出駐車場（駐車場法） ・都市計画区域内の500㎡以上の有料時間貸し駐車場	◎
		その他の路外駐車場 ・コインパーキング（500㎡未満）など	◎
		都市計画駐車場（都市計画法・駐車場法）	×
		道路管理者が整備する駐車場（道路法・駐車場法等） ・道の駅など	×
	専用的に利用される	附置義務駐車場施設（駐車場法） ・ホテル宿泊者専用駐車場など	◎
		専用駐車場 ・月極駐車場など	◎
道路の路面上	一般公共の用に供する	路上駐車場（道路法・駐車場法）	×
		パーキングチケット・パーキングメーター（道路交通法）	×

序－2. 調査対象エリア

調査対象は、熊谷市中心市街地の下記のエリアとする。

熊谷市 本町1丁目	熊谷市 鎌倉町	熊谷市 筑波1丁目
// 本町2丁目	// 弥生町1丁目	// 筑波2丁目
// 星川1丁目	// 弥生町2丁目	// 筑波3丁目
// 星川2丁目		// 桜木町1丁目

■図表 序－1－2：調査対象エリア



1. 低未利用地調査

低未利用地の発生状況と推移を可視化し、その要因を調査、分析する。

1－1. 現況調査

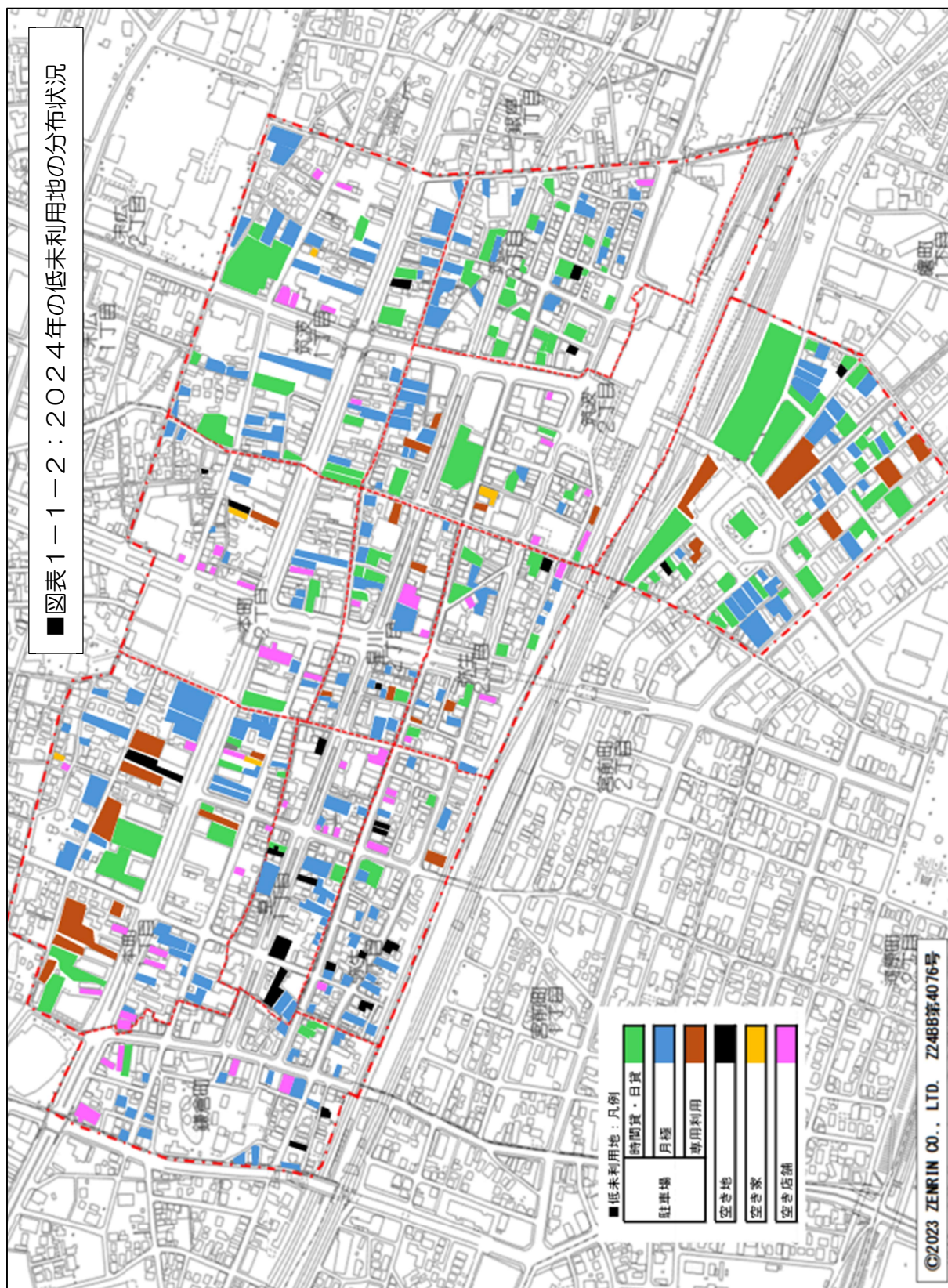
調査エリアについて、大字ごとに下表に定める事項を現地調査するとともに、土地・建物登記簿謄本によるデータを参考にして、2024年現在の低未利用地台帳としてデータを作成した。

低未利用地台帳に基づき、2024年現在の低未利用地の種別の色分け表示によるプロット地図（“■図表1－1－2” 参照）を作成した。

■図表1－1－1：低未利用地の種別別調査項目

種別	調査項目										
駐車場	大字地番	土地面積	土地所有者	地面表層	月極時間貸専用	管理会社	台数	管理方式	平日料金：1時間当り・日当り／上限等		その他
空き地	大字地番	土地面積	土地所有者	地面表層	管理	接道有無	その他				
空き家	大字地番	土地面積	土地所有者	家屋所有者	家屋面積	階数	間口	---	管理会社	老朽度	その他
空き店舗	大字地番	土地面積	土地所有者	家屋所有者	家屋面積	階数	間口	前の用途	管理会社	老朽度	その他

■図表 1-1-2：2024年の低未利用地の分布状況



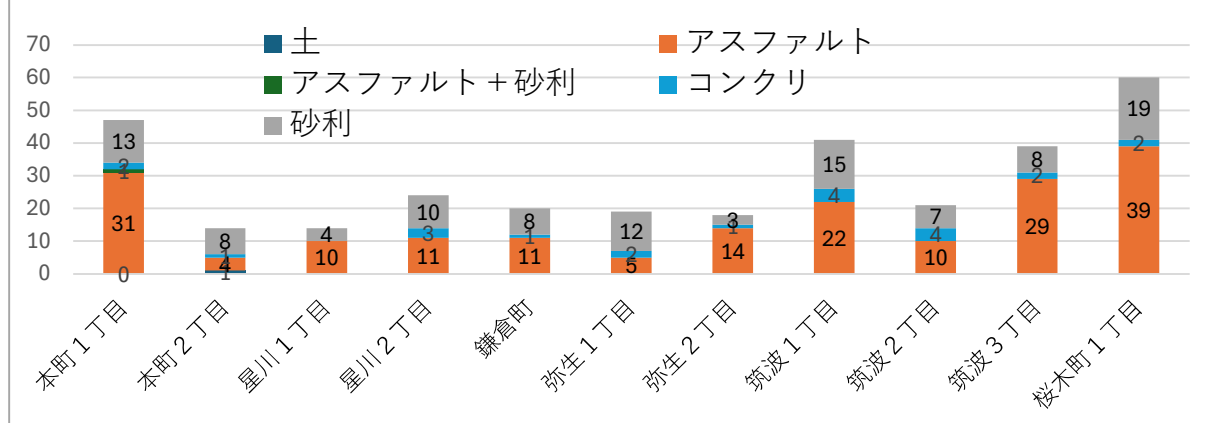
① 駐車場の表層の状況

現地調査に基づき抽出された駐車場の表層別件数を見ると、全体的にアスファルト舗装が多く（186件／317件、58.7％）を占めている。次いで、砂利敷きの駐車場が107件と多くなっている。駅近くでアスファルト舗装の割合が高く、駅から遠くなると砂利敷きの割合が高くなっている。

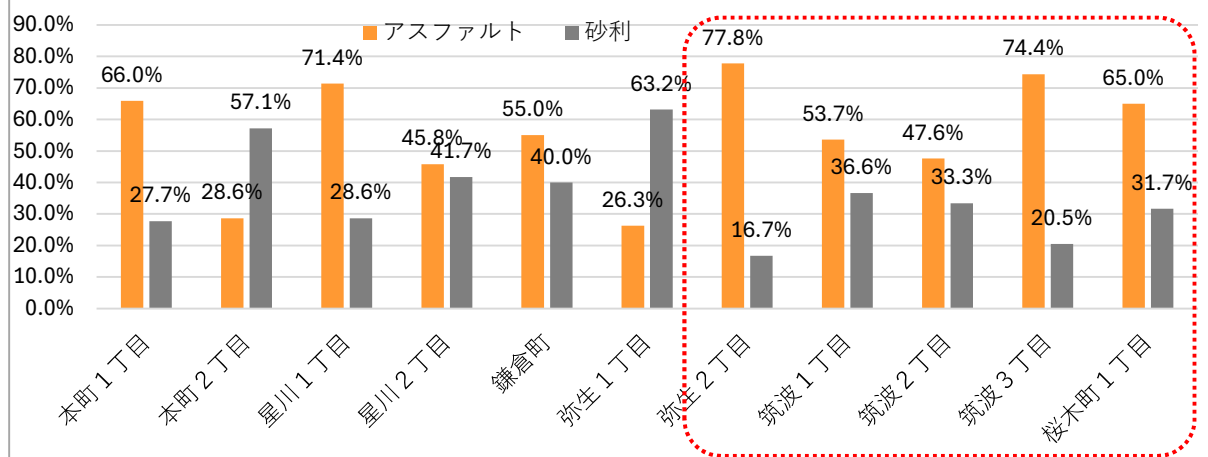
■図表1-1-3：駐車場の表層別件数（2024年）

区分 町丁	土	アスファルト	アスファルト ＋砂利	コンクリ	砂利	合 計
本町1丁目	0	31	1	2	13	47
本町2丁目	1	4	0	1	8	14
星川1丁目	0	10	0	0	4	14
星川2丁目	0	11	0	3	10	24
鎌倉町	0	11	0	1	8	20
弥生1丁目	0	5	0	2	12	19
弥生2丁目	0	14	0	1	3	18
筑波1丁目	0	22	0	4	15	41
筑波2丁目	0	10	0	4	7	21
筑波3丁目	0	29	0	2	8	39
桜木町1丁目	0	39	0	2	19	60
合 計	1	186	1	22	107	317

■図表1-1-4：駐車場の表層別件数



■図表1-1-5：駐車場の表層（アスファルト、砂利）の件数割合



② 駐車場の運用形態の状況

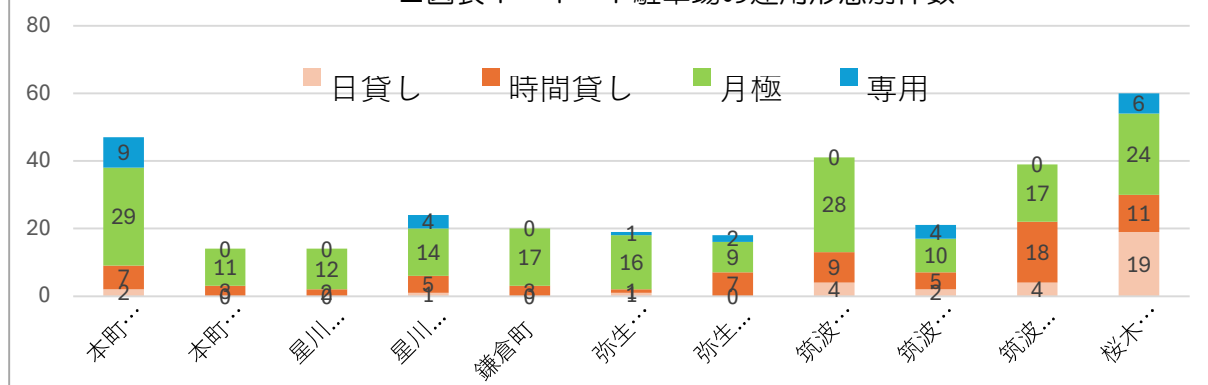
駐車場の運用形態別の件数を見ると、全体的には月極駐車場が全体の半数以上（187件／317件、59.0％）を占めている。次いで、時間貸し駐車場が71件となっている。

駅から離れた地区で月極駐車場が多くなる傾向が高く、駅に近い地区での時間貸し駐車場の割合が高くなる傾向にある。町丁の特徴としては、桜木町1丁目は日貸し駐車場が多く、鉄道利用客の需要対応などが考えられる。また、筑波3丁目では、時間貸し駐車場が最も多くなっている。

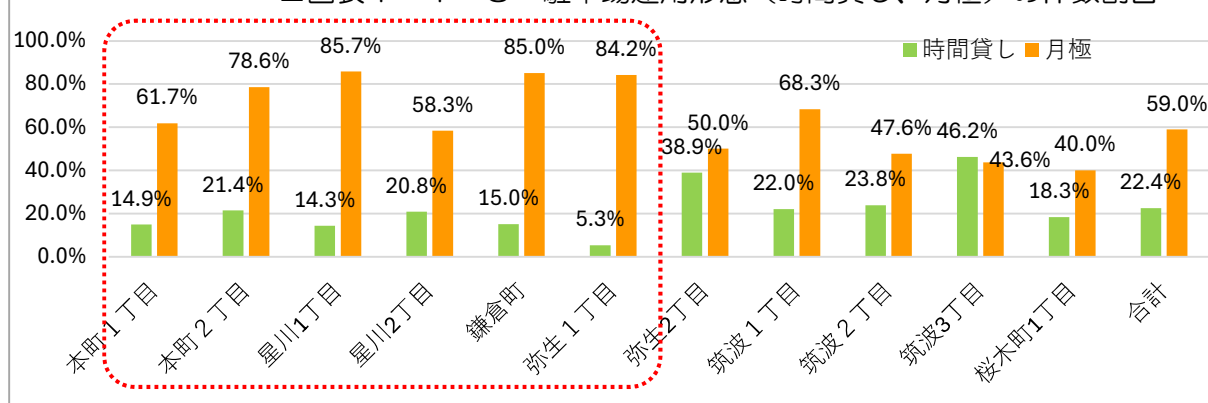
■図表1－1－6：駐車場の運用形態別件数（2024年）

町丁	区分	日貸し	時間貸し	月極	専用	合計
本町1丁目		2	7	29	9	47
本町2丁目		0	3	11	0	14
星川1丁目		0	2	12	0	14
星川2丁目		1	5	14	4	24
鎌倉町		0	3	17	0	20
弥生1丁目		1	1	16	1	19
弥生2丁目		0	7	9	2	18
筑波1丁目		4	9	28	0	41
筑波2丁目		2	5	10	4	21
筑波3丁目		4	18	17	0	39
桜木町1丁目		19	11	24	6	60
合 計		33	71	187	26	317

■図表1－1－7 駐車場の運用形態別件数



■図表1－1－8：駐車場運用形態（時間貸し、月極）の件数割合



③ 駐車場の運用形態別の駐車台数

駐車場の運用形態別の駐車台数を見ると、全体で 3,907 台が供給可能であり、月極駐車場が 1,815 台と最も多く、次いで時間貸し駐車場が 1,175 台となっている。

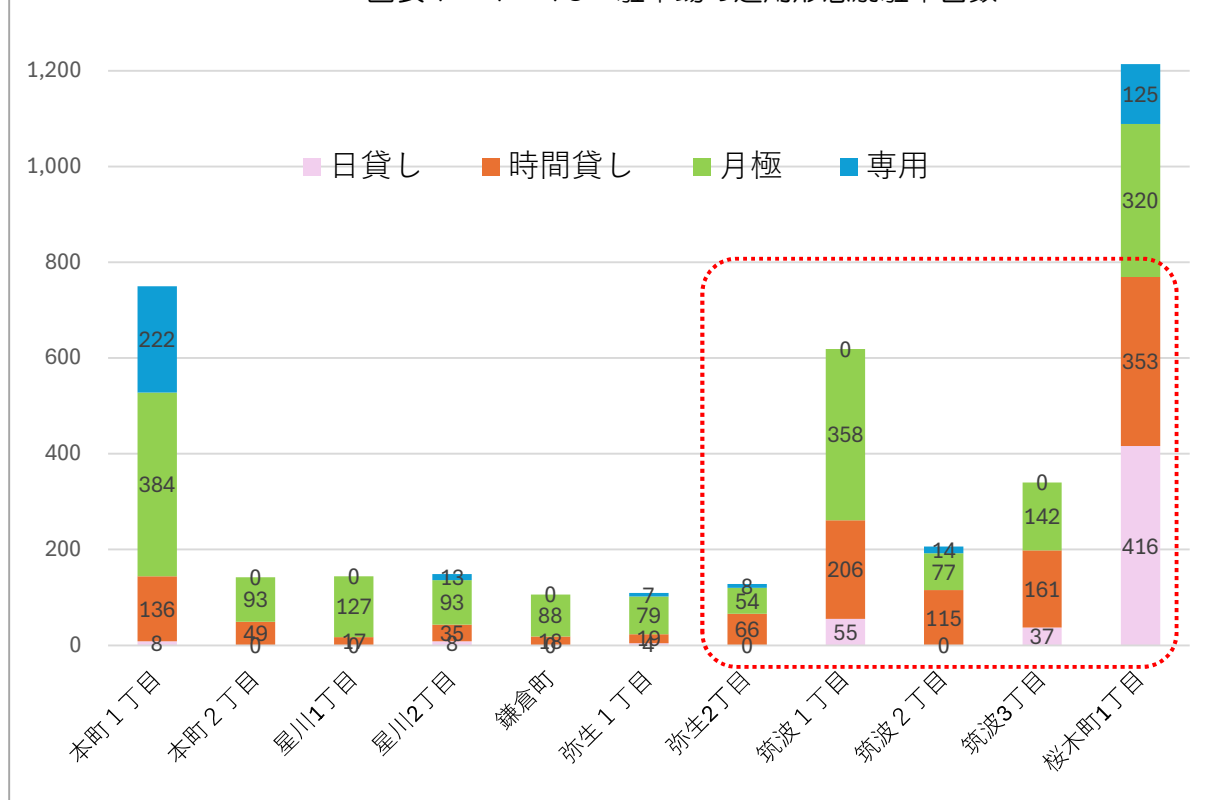
町丁別では、桜木町 1 丁目での駐車台数が 1,214 台と最も多く、鉄道利用客の需
要対応もあり、日貸し・時間貸し・月極がそれぞれ相当数供給されている。

次いで、駐車台数の供給が多い本町 1 丁目と筑波 1 丁目では、月極駐車場が多く
なっている。また、本町 1 丁目での業務施設などの専用駐車場などの多さが特徴的
である。

■図表 1－1－9：駐車場の運用形態別駐車台数（2024 年）

町丁	区分	日貸し	時間貸し	月極	専用	合 計
本町1丁目		8	136	384	222	750
本町2丁目		0	49	93	0	142
星川1丁目		0	17	127	0	144
星川2丁目		8	35	93	13	149
鎌倉町		0	18	88	0	106
弥生1丁目		4	19	79	7	109
弥生2丁目		0	66	54	8	128
筑波1丁目		55	206	358	0	619
筑波2丁目		0	115	77	14	206
筑波3丁目		37	161	142	0	340
桜木町1丁目		416	353	320	125	1,214
合 計		528	1,175	1,815	389	3,907

■図表 1－1－10：駐車場の運用形態別駐車台数



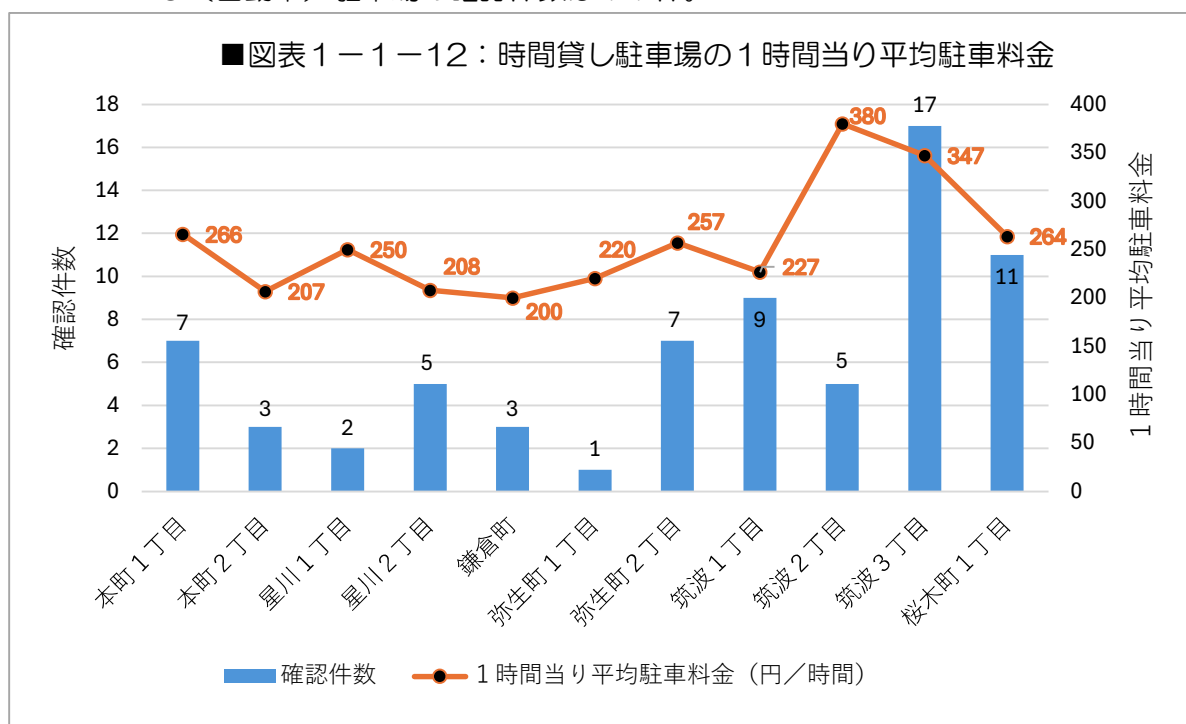
④ 時間貸し駐車場の駐車料金

時間貸し駐車場の1時間当りの駐車料金は、全体的に200円/時間が多いが、駅近くの駐車場になるほど料金が高くなっており、筑波2丁目及び筑波3丁目では400円/時間の駐車場が多い。

■図表1-1-11：時間貸し駐車場の1時間当り平均駐車料金（2024年）

町丁	区分	確認件数	1時間当り平均駐車料金(円/時間)
本町1丁目		7	266
本町2丁目		3	207
星川1丁目		2	250
星川2丁目		5	208
鎌倉町		3	200
弥生町1丁目		1	220
弥生町2丁目		7	257
筑波1丁目		9	227
筑波2丁目		5	380
筑波3丁目		17	347
桜木町1丁目		11	264
合 計		70	—

※ 筑波3丁目：時間貸し駐車場18件のうち1件は自転車駐車場のため、時間貸し（自動車）駐車場の確認件数は17件。



⑤ 駐車場の名義・取得事由

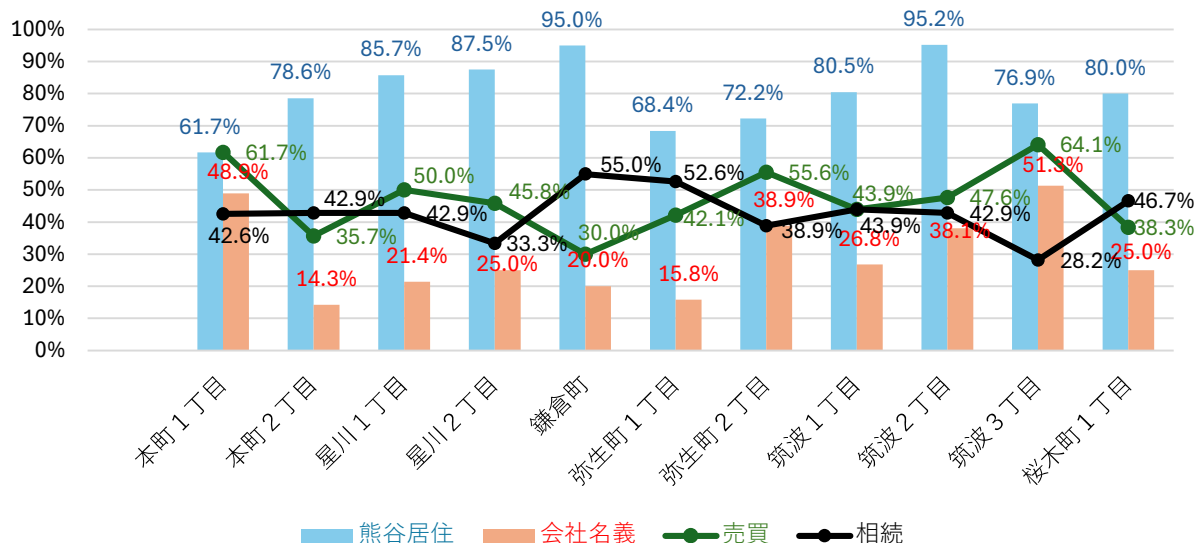
所有者が熊谷市居住者を含む駐車場は、筑波2丁目 95.2%、鎌倉町 95.0%、星川2丁目 87.5%、星川1丁目 85.7%と多くなっている。一方、会社・法人所有を含む駐車場は、筑波3丁目 51.3%、本町1丁目 48.9%と他の町丁目と比較して多くなっている。

取得事由を見ると、会社・法人所有を含む駐車場の割合が多い筑波3丁目と本町1丁目とともに、弥生町2丁目、星川1丁目、星川2丁目、筑波2丁目で売買による土地取得が相続を上回っている。

■図表1－1－13：駐車場の名義・取得事由

大字	全体 件数	熊谷市居住所有者を含む駐車場		会社・法人名義を含む駐車場		取得事由 ※1区画が複数筆の場合、事由を各々 カウント(件数の重複カウント)			
		件数	割合	件数	割合	売買取得を含む 駐車場		相続取得を含む 駐車場	
						件数	割合	件数	割合
本町1丁目	47	29	61.7%	23	48.9%	29	61.7%	20	42.6%
本町2丁目	14	11	78.6%	2	14.3%	5	35.7%	6	42.9%
星川1丁目	14	12	85.7%	3	21.4%	7	50.0%	6	42.9%
星川2丁目	24	21	87.5%	6	25.0%	11	45.8%	8	33.3%
鎌倉町	20	19	95.0%	4	20.0%	6	30.0%	11	55.0%
弥生町1丁目	19	13	68.4%	3	15.8%	8	42.1%	10	52.6%
弥生町2丁目	18	13	72.2%	7	38.9%	10	55.6%	7	38.9%
筑波1丁目	41	33	80.5%	11	26.8%	18	43.9%	18	43.9%
筑波2丁目	21	20	95.2%	8	38.1%	10	47.6%	9	42.9%
筑波3丁目	39	30	76.9%	20	51.3%	25	64.1%	11	28.2%
桜木町1丁目	60	48	80.0%	15	25.0%	23	38.3%	28	46.7%
合計	317	249	78.5%	102	32.2%	152	47.9%	134	42.3%

■図表1－1－14：駐車場の名義・取得事由

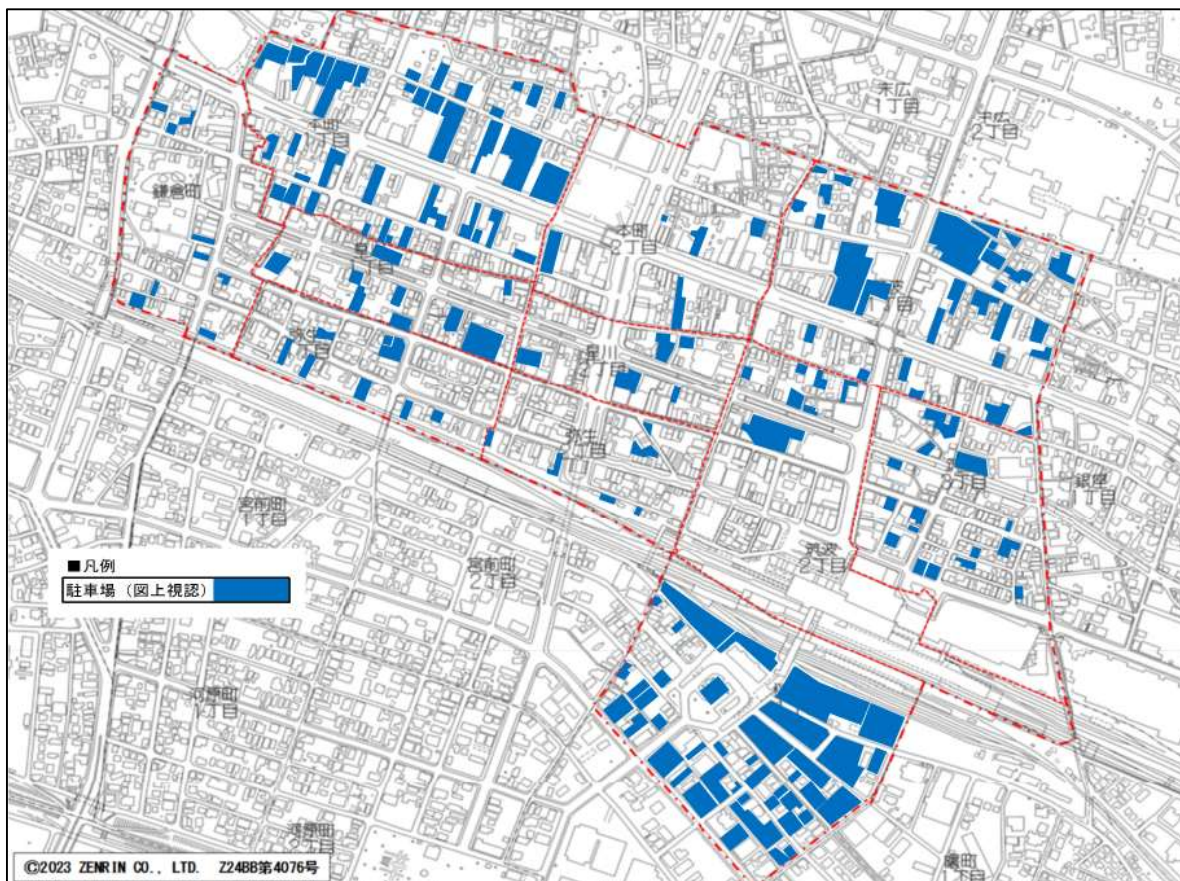


1－2. 時系列調査

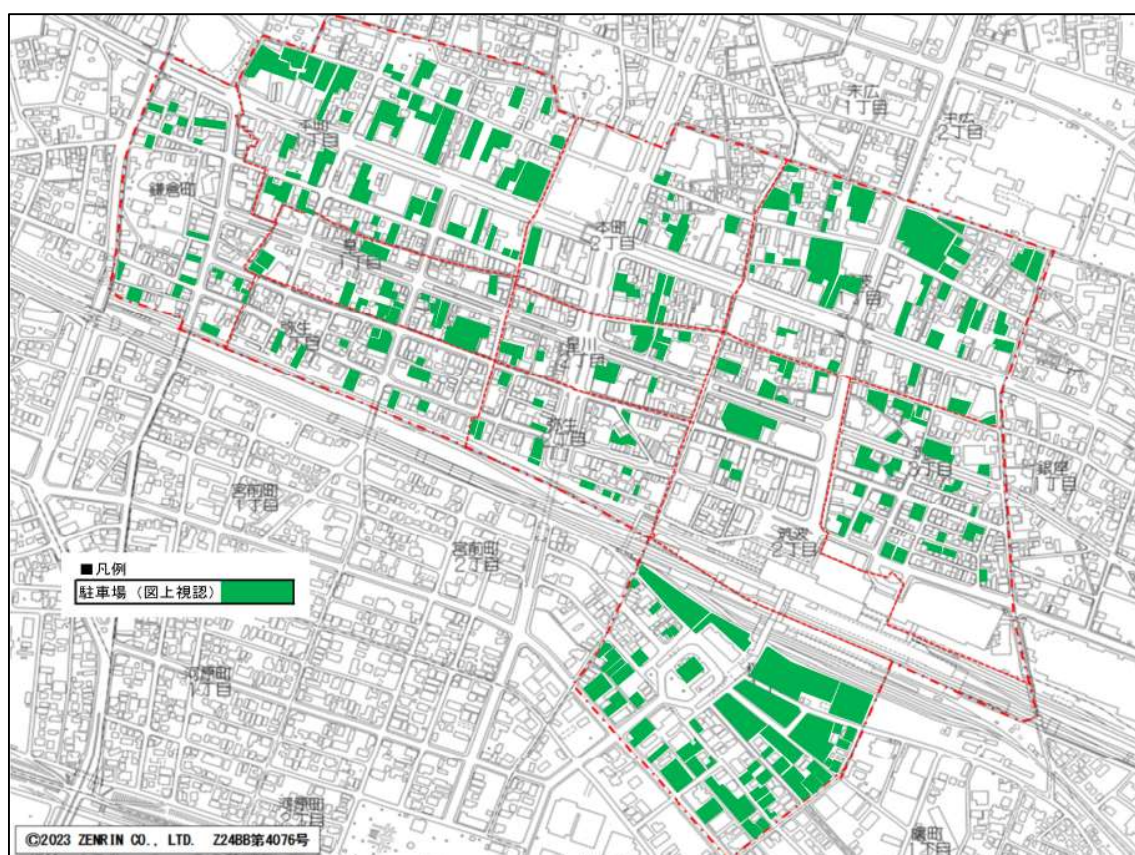
概ね20年前（2004年）、10年前（2014年）の航空写真（GoogleEarth）により、調査エリア内の駐車場等を視認し、その位置をプロット地図として作成した。

上記で抽出された駐車場等の面積を図上計測し、町丁別の低未利用地の状況を比較検証することにより、後述のような町丁別の特徴が得られた。

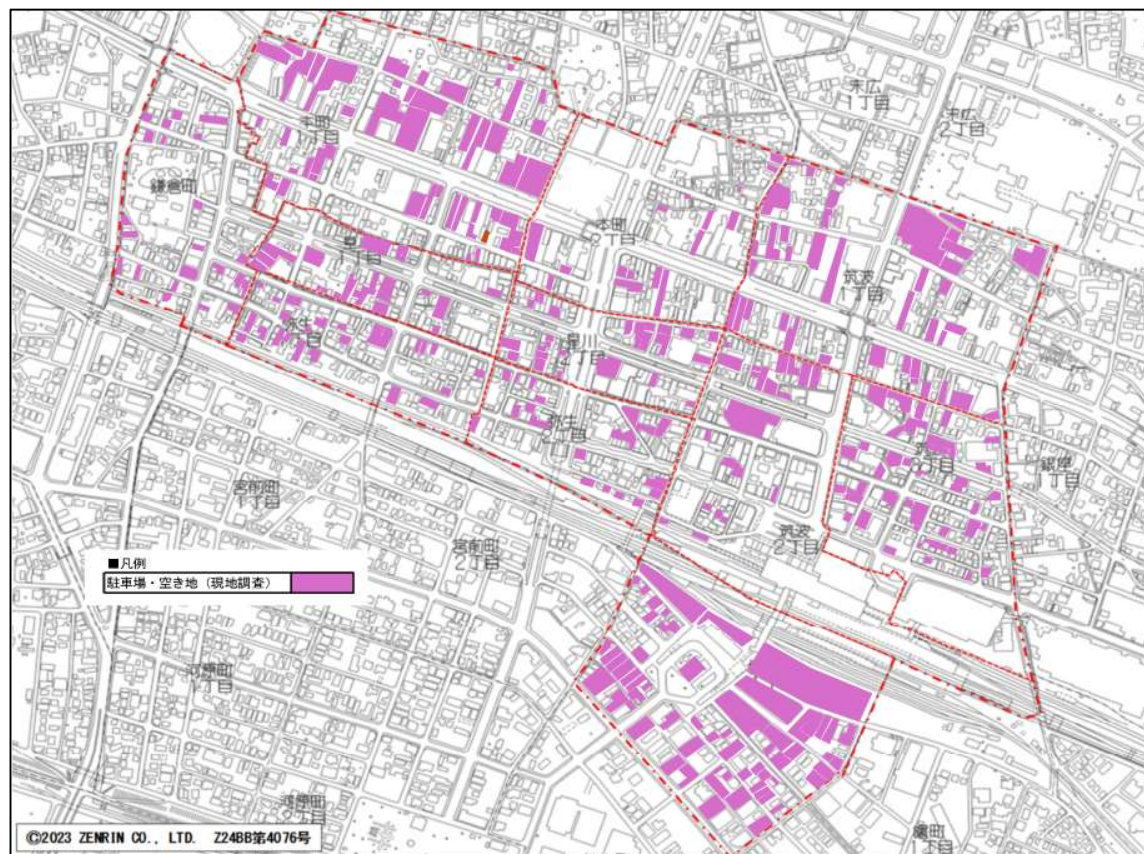
■図表1－2－1：2004年の駐車場等分布図／航空写真（GoogleEarth）視認



■図表１－２－２：2014 年の駐車場等分布図／航空写真（GoogleEarth）視認



■図表１－２－３：2024 年の駐車場等分布図／現地調査

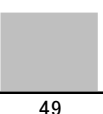
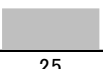
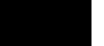
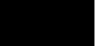
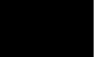
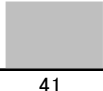
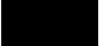
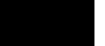
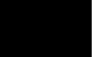


■図表１－２－４：２０２４年の低未利用地の状況と２００４年・２０１４年の駐車場等比較

町 丁		本町 １丁目	本町 ２丁目	星川 １丁目	星川 ２丁目	鎌倉 町	弥生 １丁目	弥生 ２丁目	筑波 １丁目	筑波 ２丁目	筑波 ３丁目	桜木 町 １丁目	合計
項 目													
街区ネット面積(㎡)： 計測値		68,170	40,147	19,648	15,679	23,852	19,188	17,352	59,497	25,061	30,452	37,591	356,637
2024 年 抽出件数	駐車場	47	14	14	24	20	19	18	41	21	39	60	317
	空き地	2	2	5	1	2	6	1	1	0	2	2	24
	空き家	2	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	5
	空き店舗	11	8	6	3	5	4	4	6	5	1	0	53
	合計	62	25	25	28	27	29	23	49	27	42	62	399
2024年 面積(㎡)	駐車場	18,528	3,405	6,077	3,935	3,449	2,731	3,237	16,410	4,230	8,328	25,598	95,928
	空き地	953	438	1,571	1,036	230	716	194	285	0	515	202	6,140
	空き家	240	167	0	0	0	0	0	76	280	0	0	763
	※登記簿 面積、一 部計測補 完	1,753	1,572	543	872	1,195	506	365	1,452	502	156	0	8,916
	合計	21,474	5,582	8,191	5,843	4,874	3,953	3,796	18,223	5,012	8,999	25,800	111,747
街区ネット面積に占め る低未利用地面積比 率(%)		31.5	13.9	41.7	37.3	20.4	20.6	21.9	30.6	20.0	29.6	68.6	31.3
街区ネット面積に占め る駐車場&空き地面 積比率(%)		28.6	9.6	38.9	31.7	15.4	18.0	19.8	28.1	16.9	29.0	68.6	28.6
2004 年 駐車場	抽出件数	37	5	9	5	9	8	6	29	7	15	40	170
	計測面積(㎡)	16,959	2,180	4,430	1,912	1,539	2,016	1,233	15,904	3,077	3,695	27,435	80,380
	街区ネット面積 に占める駐車 場面積比率 (%)	24.9	5.4	22.5	12.2	6.5	10.5	7.1	26.7	12.3	12.1	73.0	22.5
2014 年 駐車場	抽出件数	39	11	12	9	15	13	14	34	9	23	48	227
	計測面積(㎡)	16,018	2,642	3,828	2,223	2,309	2,055	2,068	16,102	3,659	6,209	26,874	83,987
	街区ネット面積 に占める駐車 場面積比率 (%)	23.5	6.6	19.5	14.2	9.7	10.7	11.9	27.1	14.6	20.4	71.5	23.5
駐車場 1 件当たり 面積(㎡)	2004年	458	436	492	382	171	252	206	548	440	246	686	473
	2014年	411	240	319	247	154	158	148	474	407	270	560	370
	2024年	394	243	434	164	172	144	180	400	201	214	427	303
2004 年～2014 年駐 車場面積増加率(%)		-5.5	21.2	-13.6	16.3	50.0	1.9	67.7	1.2	18.9	68.0	-2.0	4.5
2014 年～2024 年駐 車場面積増加率(%)		15.7	28.9	58.8	77.0	49.4	32.9	56.5	1.9	15.6	34.1	-4.7	14.2
2004 年～2024 年駐 車場面積増加率(%)		9.3	56.2	37.2	105.8	124.1	35.5	162.5	3.2	37.5	125.4	-6.7	19.3
2014 年～2024 年(駐 車場+空き地)面積 増加率(%)		21.6	45.5	99.8	123.6	59.3	67.7	65.9	3.7	15.6	42.4	-4.0	21.5
2004 年～2024 年(駐 車場+空き地)面積 増加率(%)		14.9	76.3	72.6	160.0	139.1	71.0	178.3	5.0	37.5	139.3	-6.0	27.0

- ※ 街区ネット面積：ゼンリン電子住宅地図デジタウン熊谷市での図上計測（筑波 2 丁目の JR 用地 [約 28,210 m²]、筑波 3 丁目のティアラ 2 1 [約 11,085 m²]、桜木町 1 丁目の秩父鉄道の鉄道用地・雑種地 [約 23,599 m²] は除外。）
- ※ 2024 年の低未利用地は、（株）まちづくり熊谷の現地調査・目視に基づき抽出。
- ※ 2024 年の低未利用地（駐車場、空き地、空き家）の面積は、登記簿面積を基本とし、一部はゼンリン電子住宅地図デジタウン熊谷市での図上計測。
空き店舗の土地面積は、全てゼンリン電子住宅地図デジタウン熊谷市での図上計測。
- ※ 2004 年及び 2014 年の駐車場は、GoogleEarth からの視認・プロットし、ゼンリン電子住宅地図デジタウン熊谷市での図上計測。
- ※ 街区ネット面積に占める低未利用地面積比率（％）＝2024 年低未利用地合計（m²）÷街区ネット面積（m²）
- ※ 街区ネット面積に占める駐車場面積比率（％）＝2024 年低未利用地のうち駐車場面積（m²）÷街区ネット面積（m²）
- ※ 駐車場 1 件当たり面積（m²/件）＝各年次の駐車場面積（m²）÷各年次の駐車場抽出件数
- ※ 2004 年～2014 年駐車場面積増加率（％）＝[2014 年駐車場面積（m²）－2004 年駐車場面積（m²）]÷2004 年駐車場面積（m²）
- ※ 2014 年～2024 年駐車場面積増加率（％）＝[2024 年駐車場面積（m²）－2014 年駐車場面積（m²）]÷2014 年駐車場面積（m²）
- ※ 2004 年～2024 年駐車場面積増加率（％）＝[2024 年駐車場面積（m²）－2004 年駐車場面積（m²）]÷2004 年駐車場面積（m²）
- ※ 2014 年～2024 年（駐車場＋空き地）面積増加率（％）＝[2024 年[駐車場＋空き地]面積（m²）－2014 年駐車場面積（m²）]÷2014 年駐車場面積（m²）
- ※ 2004 年～2024 年（駐車場＋空き地）面積増加率（％）＝[2024 年[駐車場＋空き地]面積（m²）－2004 年駐車場面積（m²）]÷2004 年駐車場面積（m²）
- ※ 低未利用地の面積算定については、図上計測面積と登記簿面積との齟齬による影響が想定される。特に、桜木町 1 丁目の 2014 年～2024 年駐車場面積は減少しているが、2024 年時点での登記簿の地目が一部雑種地となっており、登記情報が古いか、鉄道用地を含めて、駐車場として活用している可能性がある。

■図表１－２－５：駐車場の件数と駐車場等面積の推移

項目 町丁	駐車場等の件数(件)			駐車場等面積の合計(㎡)		
	2004年	2014年	2024年	2004年	2014年	2024年
本町1丁目	 37	 39	 49	 16,959	 16,018	 19,481
本町2丁目	 5	 11	 16	 2,180	 2,642	 3,843
星川1丁目	 9	 12	 19	 4,430	 3,828	 7,648
星川2丁目	 5	 9	 25	 1,912	 2,223	 4,971
鎌倉町	 9	 15	 22	 1,539	 2,309	 3,679
弥生1丁目	 8	 13	 25	 2,016	 2,055	 3,447
弥生2丁目	 6	 14	 19	 1,233	 2,068	 3,431
筑波1丁目	 29	 34	 42	 15,904	 16,102	 16,695
筑波2丁目	 7	 9	 21	 3,077	 3,659	 4,230
筑波3丁目	 15	 23	 41	 3,695	 6,209	 8,838
桜木町1丁目	 40	 48	 62	 27,435	 26,874	 25,800

※2024年は、駐車場と空き地の合計値。

■図表１－２－６：町丁別の街区面積に占める駐車場面積割合と

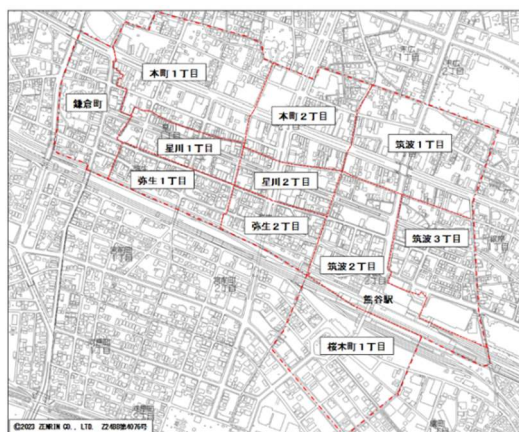
駐車場１カ所当り面積の推移

項目 町丁	街区面積に占める駐車場面積比率(%)			駐車場１カ所当たり面積(㎡)		
	2004年	2014年	2024年	2004年	2014年	2024年
本町１丁目	 24.9%	 23.5%	 28.6%	 458	 411	 394
本町２丁目	 5.4%	 6.6%	 9.6%	 436	 240	 243
星川１丁目	 22.5%	 19.5%	 38.9%	 492	 319	 434
星川２丁目	 12.2%	 14.2%	 31.7%	 382	 247	 164
鎌倉町	 6.5%	 9.7%	 15.4%	 171	 154	 172
弥生１丁目	 10.5%	 10.7%	 18.0%	 252	 158	 144
弥生２丁目	 7.1%	 11.9%	 19.8%	 206	 148	 180
筑波１丁目	 26.7%	 27.1%	 28.1%	 548	 474	 400
筑波２丁目	 12.3%	 14.6%	 16.9%	 440	 407	 201
筑波３丁目	 12.1%	 20.4%	 29.0%	 246	 270	 214
桜木町１丁目	 73.0%	 71.5%	 68.6%	 686	 560	 427
対象エリア合計	 22.5%	 23.5%	 28.6%	 473	 370	 302

※２０２４年は、駐車場と空き地の合計値。

■図表１－２－７：低未利用地の時系列推移に関する町丁別の特徴

項目 町丁	2024 年街区ネット面積に占める低未利用地面積比率	特徴など
本町 1 丁目	31.5%	専用利用駐車場を含めた駐車場等の比率が街区面積の 28.6%を占めている。
本町 2 丁目	13.9%	未利用地比率は最小。2004 年～2024 年に 76.3%増加している。
星川 1 丁目	41.7%	2004 年～2024 年の変化動向では空き地が増加している。
星川 2 丁目	37.3%	2004 年～2024 年の変化動向では駐車場が 160.0%と大きく増加している。
鎌倉町	20.4%	未利用地比率は少ない方であるが、2004 年～2024 年の変化動向では小規模な駐車場が 139.1%と大きく増加している。
弥生 1 丁目	20.6%	未利用地比率は少ない方であるが、2004 年～2024 年の変化動向では駐車場とともに空き地が増加している。
弥生 2 丁目	21.9%	未利用地比率は少ない方であるが、2004 年～2024 年の変化動向では駐車場 178.3%と大きく増加している。
筑波 1 丁目	30.6%	2024 年の低未利用地が街区面積の 30.6%と多く、2004 年～2024 年の変化動向では駐車場面積の大きな増加ではないが、駐車場件数が増加傾向にある。
筑波 2 丁目	20.0%	駐車場件数は増加しているが、駐車場面積の増加がみられず、駅前立地としての土地利用の更新が進んでいる。
筑波 3 丁目	29.6%	2004 年～2024 年の変化動向では駐車場面積が 139.3%増加しており。比較的小規模な駐車場が増加している。
桜木町 1 丁目	68.6%	未利用地比率が最も多く、大規模駐車場が固定的に利用されているとともに、小規模駐車場も増加し、駐車場件数が増加傾向にあり、土地利用の更新が進んでいない状況である。
対象エリア全体	○ 低未利用地が街区面積の 31.3%を占めスポンジ化は進んでいる。 ○ 駐車場は、2004 年に 170 件、2014 年に 227 件、2024 年には 317 件と増加傾向にある。 ○ 20 年前と比較すると駐車場面積が 27.0%増加し、駐車場 1 件当たりの面積は小規模化している。	



調査対象町丁図

※図表 序－１－２再掲

1-3. 大字ごとの基礎データ収集

調査エリア内の町丁ごとの人口・世帯数の推移、人口密度などを調べ、低未利用地の発生状況との関連性を検討する。

(1) 調査対象エリアの人口・世帯数

世帯数を2014年と2024年で比較すると、調査対象エリア全体で増加しており、町丁別でも11町丁のうち7町丁で増加している。

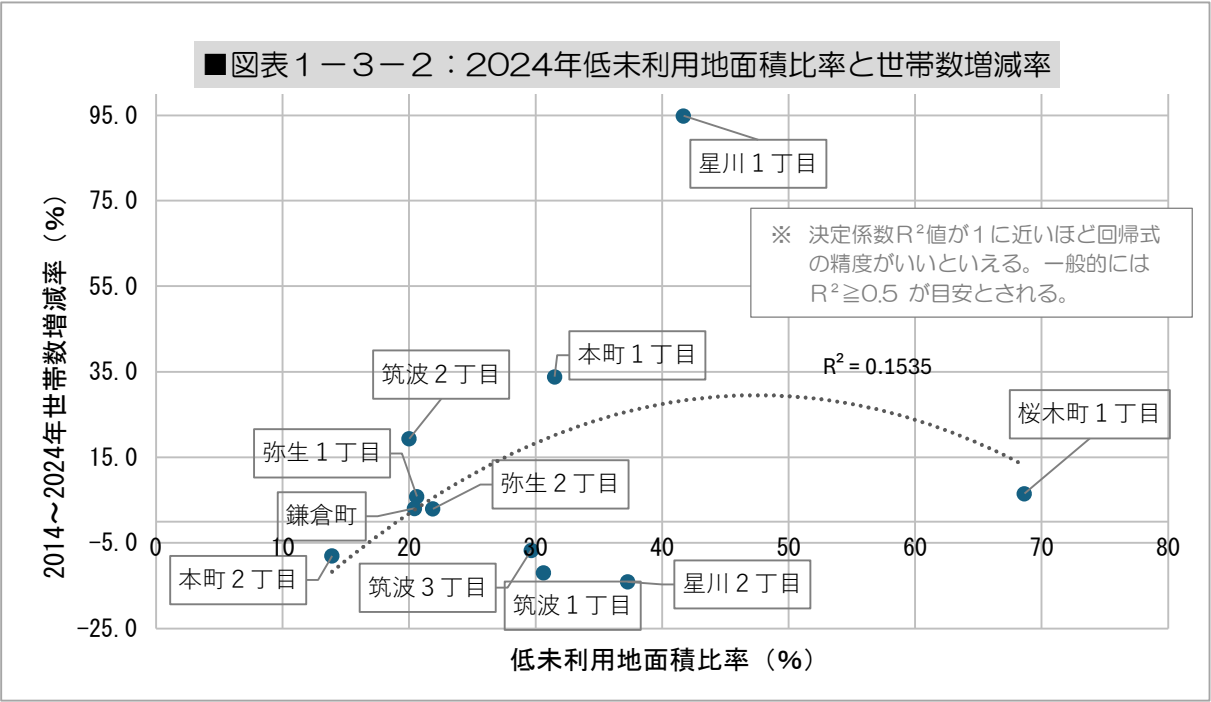
一方人口は、調査対象エリア全体で減少しており、増加しているのは、11町丁のうち3町丁のみである。

■図表1-3-1：人口・世帯数

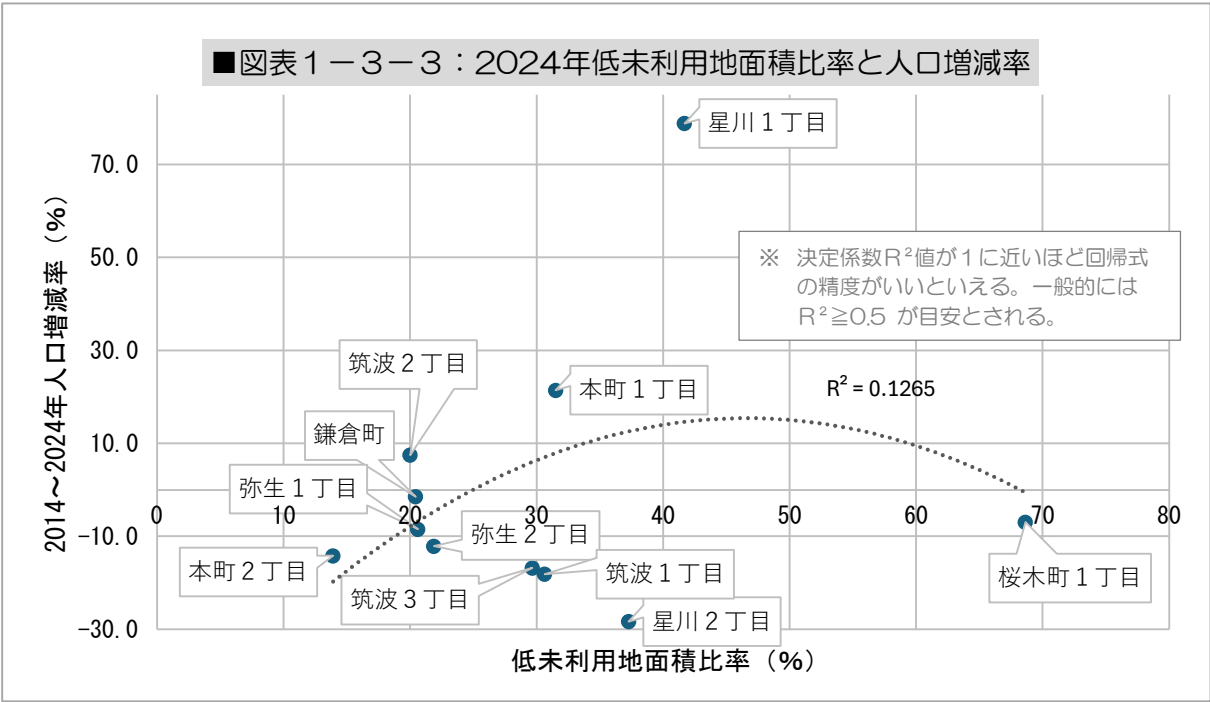
項目 町丁	2014年(平成26年) 1月1日現在		2024年(令和6年) 1月1日現在		2014～2024年 増減率%	
	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数	人口
熊谷市	82,740	202,155	89,979	192,074	8.75	-4.99
本町1丁目	183	396	245	481	33.88	21.46
本町2丁目	212	473	195	406	-8.02	-14.16
星川1丁目	78	175	152	313	94.87	78.86
星川2丁目	71	159	61	114	-14.08	-28.30
鎌倉町	193	346	199	341	3.11	-1.45
弥生1丁目	136	237	144	217	5.88	-8.44
弥生2丁目	100	182	103	160	3.00	-12.09
筑波1丁目	268	525	236	430	-11.94	-18.10
筑波2丁目	98	200	117	215	19.39	7.50
筑波3丁目	224	459	209	382	-6.70	-16.78
桜木町1丁目	122	202	130	188	6.56	-6.93
対象エリア合計	1,685	3,354	1,791	3,247	6.29	-3.19

資料：埼玉県町（丁）字別人口調査

低未利用用地面積と世帯数増減率の状況に、明確な相関関係は認められない。



低未利用用地面積と人口増減率の状況に、明確な相関関係は認められない。



(2) 調査対象エリアの年齢階層別人口

年齢階層別人口をみると、2024年の65歳以上高齢者の割合は27.75%であり、熊谷市平均30.52%よりも少なく、2014年と比較して高齢化の鈍化傾向にはある。

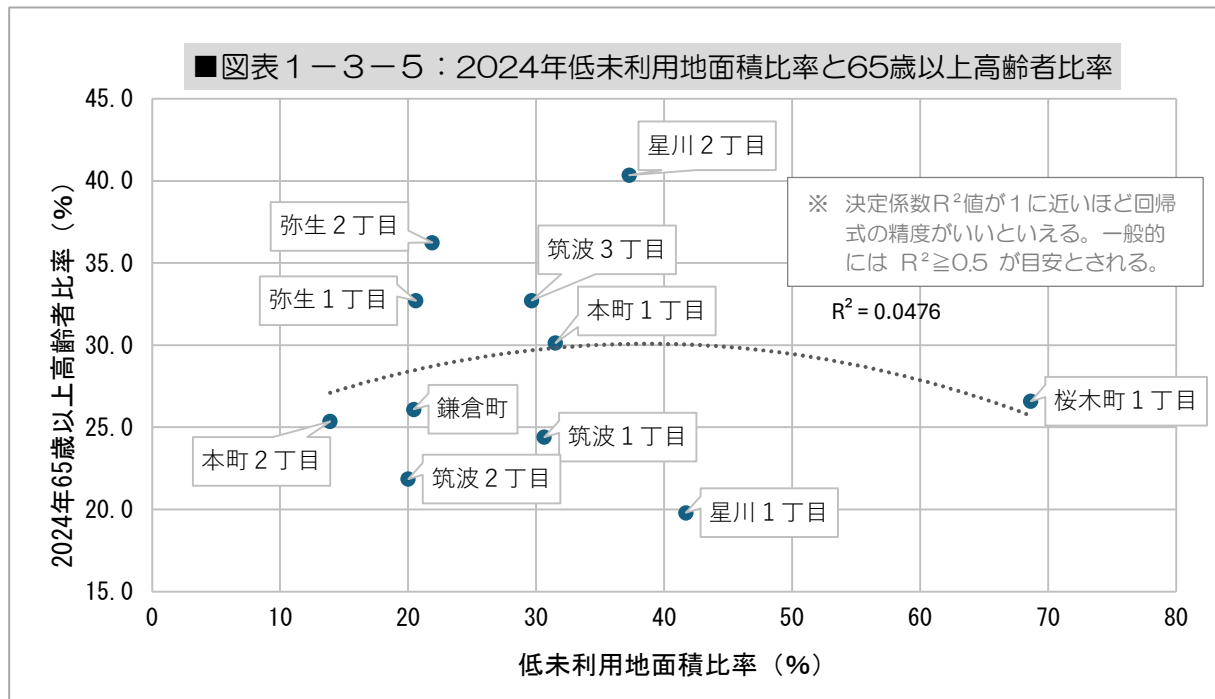
2014年から2024年に高齢者割合が減少している町丁が11町丁のうち5町丁ある一方で、11町丁のうち5町丁が30%以上となっており、高齢化が進展しつつあり、今後、相続・世帯分離などが増加することも想定される。

■図表 1-3-4：年齢階層別人口

項目 町丁	2014年(平成26年):1月1日現在					2024年(令和6年):1月1日現在				
	人口	年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳以上	65歳以上高齢者比率%	人口	年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳以上	65歳以上高齢者比率%
熊谷市	202,155	25,099	127,942	49,114	24.30	192,074	20,213	113,236	58,625	30.52
本町1丁目	396	21	207	168	42.42	481	43	293	145	30.15
本町2丁目	473	87	269	117	24.74	406	43	260	103	25.37
星川1丁目	175	24	86	65	37.14	313	40	211	62	19.81
星川2丁目	159	20	80	59	37.11	114	6	62	46	40.35
鎌倉町	346	34	223	89	25.72	341	31	221	89	26.10
弥生1丁目	237	13	144	80	33.76	217	18	128	71	32.72
弥生2丁目	182	9	109	64	35.16	160	10	92	58	36.25
筑波1丁目	525	59	351	115	21.90	430	40	285	105	24.42
筑波2丁目	200	28	123	49	24.50	215	30	138	47	21.86
筑波3丁目	459	47	251	161	35.08	382	31	226	125	32.72
桜木町1丁目	202	16	123	63	31.19	188	14	124	50	26.60
対象エリア合計	3,354	358	1,966	1,030	30.71	3,247	306	2,040	901	27.75

資料：埼玉県町（丁）字別人口調査

低未利用用地面積と65歳以上高齢者比率の状況に、明確な相関関係は認められない。



(3) 調査対象エリアの人口密度

人口密度は、低下傾向にあり、11町丁のうち8町丁が減少しており、人口減少・低未利用地が増加する中で、街なか・中心市街地での空洞化傾向が進んでいる。

■図表 1-3-6：人口密度

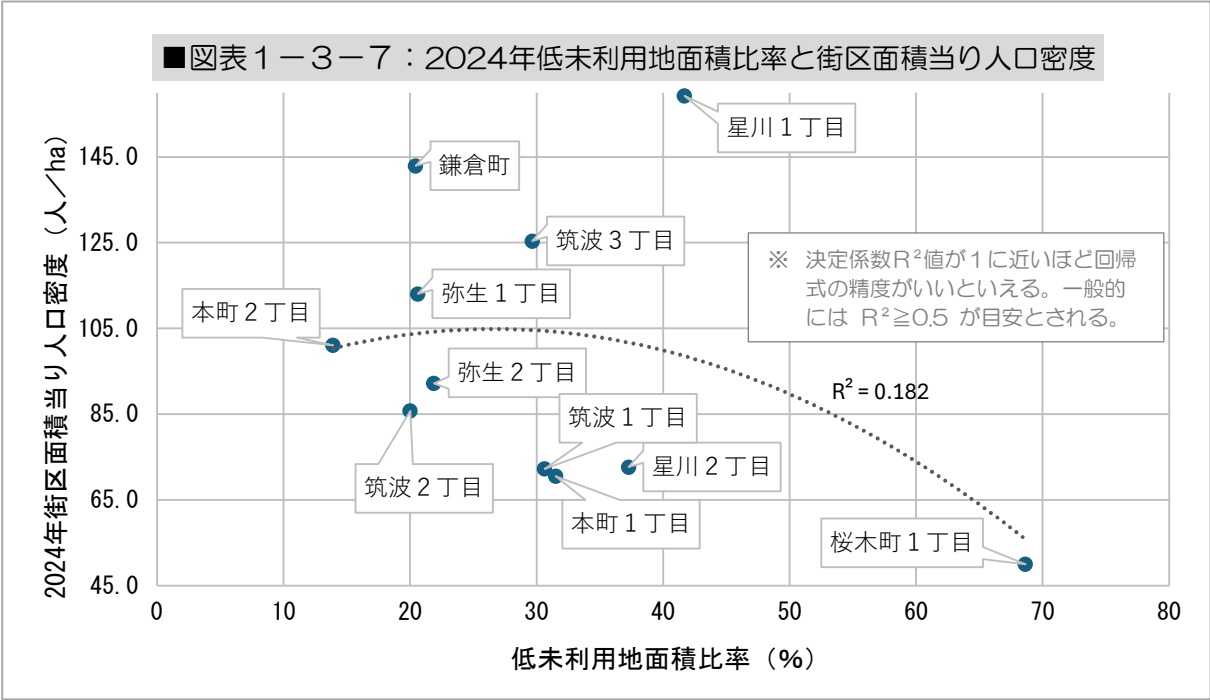
項目 町丁目	町丁目面積 ㎡	街区ネット面積 ㎡	人口		街区ネット面積当り人口 密度(人/ha)		2014年～ 2024年人口 密度増減率%
			2014年	2024年	2014年	2024年	
本町1丁目	90,107.195	68,170	396	481	58.09	70.56	21.46
本町2丁目	58,727.676	40,147	473	406	117.82	101.13	-14.16
星川1丁目	30,634.681	19,648	175	313	89.07	159.30	78.86
星川2丁目	27,362.227	15,679	159	114	101.41	72.71	-28.30
鎌倉町	48,440.950	23,852	346	341	145.06	142.96	-1.45
弥生1丁目	31,139.803	19,188	237	217	123.51	113.09	-8.44
弥生2丁目	31,483.570	17,352	182	160	104.89	92.21	-12.09
筑波1丁目	79,963.972	59,497	525	430	88.24	72.27	-18.10
筑波2丁目	69,975.383	25,061	200	215	79.81	85.79	7.50
筑波3丁目	60,675.815	30,452	459	382	150.73	125.44	-16.78
桜木町1丁目	82,184.650	37,591	202	188	53.74	50.01	-6.93
対象エリア合計	610,695.922	356,637	3,354	3,247	94.05	91.04	-3.19

資料：町丁目面積／国勢調査町丁・字等別境界データセット

街区ネット面積／ゼンリン電子住宅地図デジタルタウン熊谷市での図上計測（筑波3丁目のディアラ21及びJR用地は除外。桜木町1丁目の秩父鉄道の鉄道用地・雑種地は除外。）

埼玉県町（丁）字別人口調査

低未利用用地面積と街区面積当り人口密度の状況に、明確な相関関係は認められない。



(4) 産業立地の特性

株式会社日本統計センター「市場情報評価ナビ MieNa」2023 年度版により、各町丁の産業立地特性を産業別在勤従業者数で見ると、筑波2丁目、筑波3丁目、本町2丁目、筑波1丁目、桜木町1丁目ですべて市平均を大きく上回る従業者数がある。

また、全体的な特徴として、熊谷駅に近い町丁での従業者数が多く、産業立地と就業の場としての駅前立地の指向性がうかがわれる。

産業別で見ると、調査対象エリア全体としては、宿泊飲食業において11町丁中10町丁が市平均を上回っている。

特に、筑波3丁目では、製造業を除く5つの産業で市平均を上回っており、産業集積を示している。

■図表1-3-8：産業別在勤従業者数の状況

町丁 項目		本町 1丁目	本町 2丁目	星川 1丁目	星川 2丁目	鎌倉 町	弥生 1丁目	弥生 2丁目	筑波 1丁目	筑波 2丁目	筑波 3丁目	桜木 町1丁目
総数	在勤従業者数(人)	522	1,635	169	398	467	157	485	953	2,373	1,911	844
	市平均との比較	◎	■	○	◎	◎	○	◎	■	■	■	■
建設業	在勤従業者数(人)	16	19	0	0	2	8	2	9	0	63	1
	市平均との比較	○	○	△	△	△	△	△	○	△	■	△
製造業	在勤従業者数(人)	4	1	2	4	5	6	2	18	6	85	0
	市平均との比較	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
卸売小売業	在勤従業者数(人)	92	97	21	35	136	56	70	125	595	291	107
	市平均との比較	◎	◎	△	○	◎	○	○	◎	■	■	◎
宿泊飲食業	在勤従業者数(人)	83	51	89	154	50	38	166	223	637	377	140
	市平均との比較	■	◎	■	■	◎	○	■	■	■	■	■
医療福祉	在勤従業者数(人)	52	17	10	13	66	17	4	8	58	70	102
	市平均との比較	○	○	△	△	◎	○	△	△	◎	◎	■
サービス業	在勤従業者数(人)	0	732	3	0	76	5	76	113	221	413	369
	市平均との比較	△	■	△	△	◎	△	◎	■	■	■	■

※ 凡例／■：とても多い、◎：多い、○：平均的、△：少ない（下記資料における評価コメント）

資料：株式会社日本統計センター「市場情報評価ナビ MieNa」2023 年度版

(5) マーケットの優位性と成長率

各町丁のマーケットからの流入・吸引による優位性を把握するために、昼夜間人口比と小売中心地性（熊谷市における小売業購買額の吸引力の指標）を用いた。

昼夜間人口比は、筑波 2 丁目が最も高く、次いで桜木町 1 丁目となっており、筑波 3 丁目、星川 2 丁目、弥生 2 丁目、筑波 1 丁目の順に多くなっている。また、小売中心地性においては、筑波 2 丁目が最も高く、次いで筑波 3 丁目となっており、両指標とも、熊谷駅近くでの流入（夜間人口よりも昼間人口の超過）・吸引（小売業購買額の吸引力）が多くなっており、他の町丁と比較して両町丁の優位性が際立っている。

マーケットの成長状況の指標として、民営事業所数伸び率（2016 年／2014 年）と民営従業者数伸び率（2016 年／2014 年）を用いた。

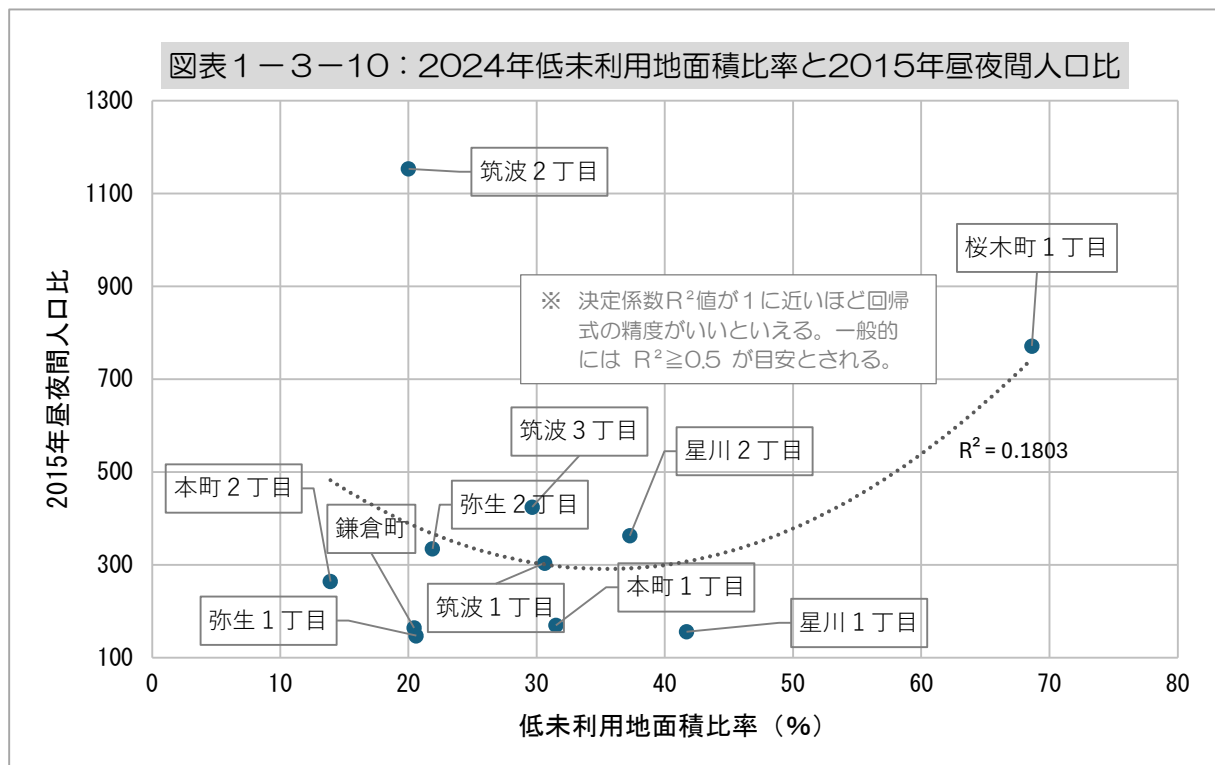
民営事業所数は、11 町丁のうち 4 町丁で増加しており、弥生 2 丁目と本町 2 丁目の伸び率が高く、コロナ禍以前の飲食店の立地などが影響したことが想定される。また、民営従業者数は、本町 2 丁目と筑波 3 丁目、鎌倉町の増加が大きい。筑波 3 丁目では、民営事業所数が減少している中で、民営従業者数が大きく増加しており、事業所の規模の拡大傾向を示している。

■図表 1－3－9：マーケットの優位性と成長率の諸元

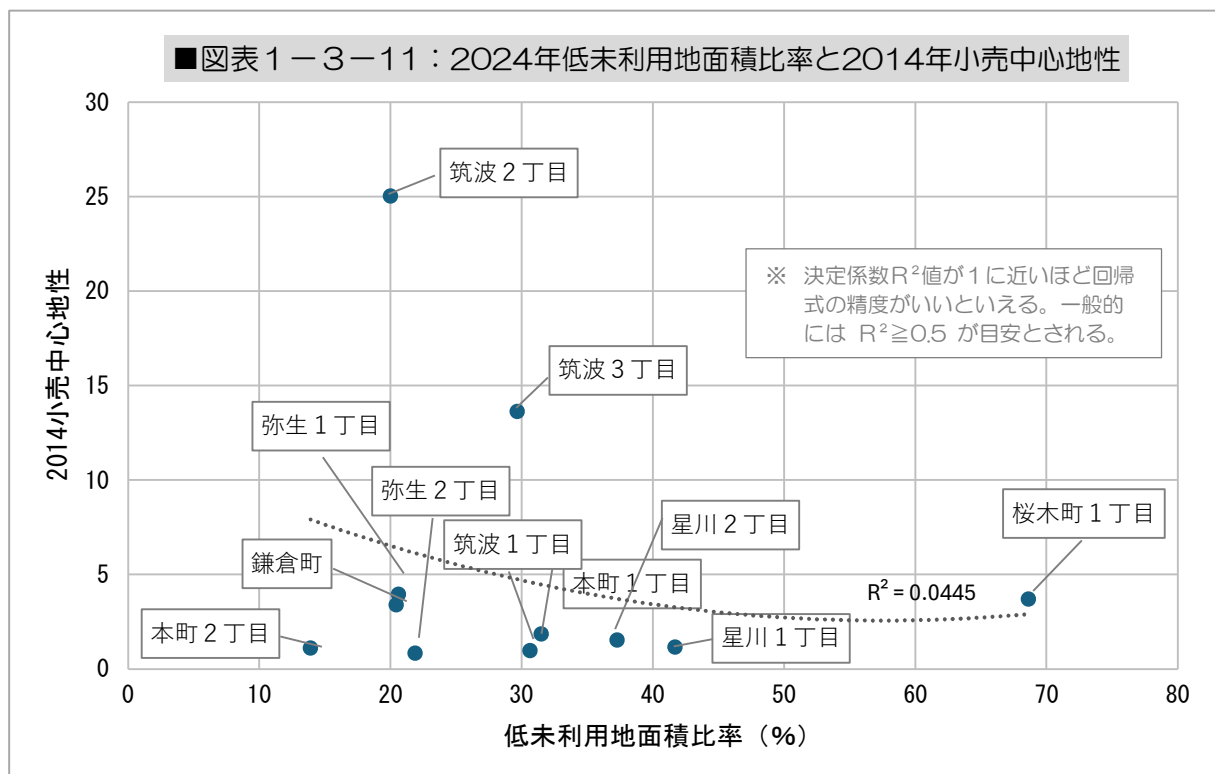
町丁 項目	本町 1丁目	本町 2丁目	星川 1丁目	星川 2丁目	鎌倉町	弥生 1丁目	弥生 2丁目	筑波 1丁目	筑波 2丁目	筑波 3丁目	桜木町 1丁目
街区ネット 面積に占め る低未利用 地面積比率 (%)	31.5	13.9	41.7	37.3	20.4	20.6	21.9	30.6	20.0	29.6	68.6
昼夜間人口 比 2015 年	170.2	264.52	156.38	363.20	164.59	147.74	335.06	304.12	1153.44	424.82	771.64
小売中心地 性 2014 年	1.86	1.11	1.16	1.53	3.39	3.96	0.84	0.98	25.02	13.62	3.7
民営事業所 数伸び率 2016 年／ 2014 年 (%)	-7.79	7.25	-2.08	-4.29	1.69	-11.11	7.69	-2.02	3.16	-5.75	-1.43
民営従業者 数伸び率 2016 年／ 2014 年 (%)	-13.75	69.78	-4.52	-1.97	22.57	-23.79	10.73	-25.95	-11.12	30.89	-40.85

資料：株式会社日本統計センター「市場情報評価ナビ MieNa」2023 年度版

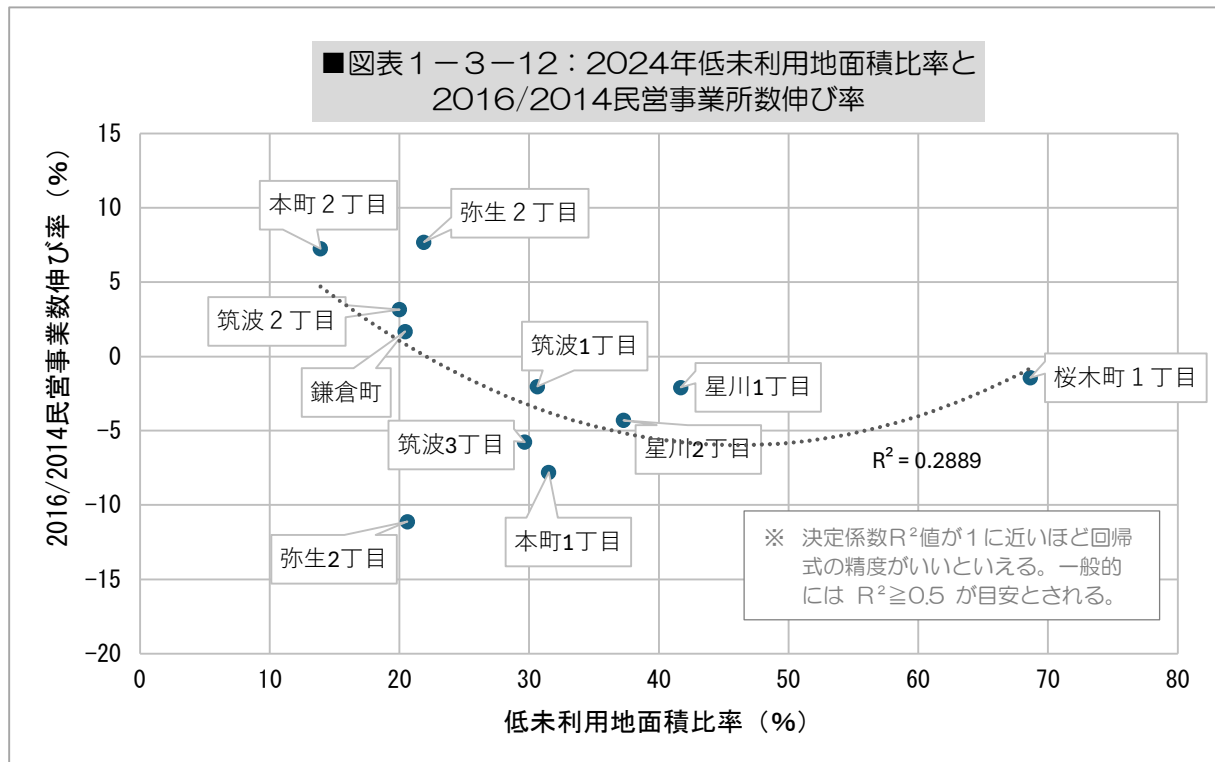
低未利用用地面積と昼夜間人口比の状況に、明確な相関関係は認められない。



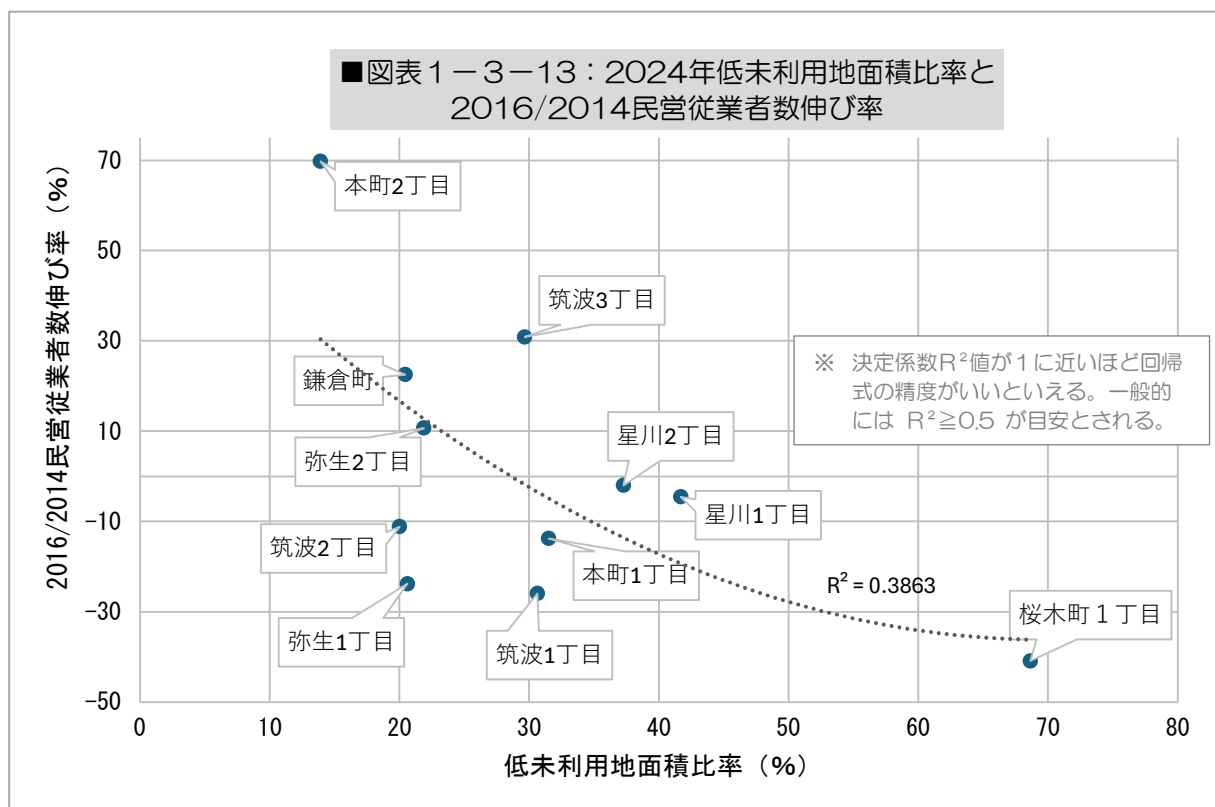
低未利用用地面積と小売中心性の状況に、明確な相関関係は認められない。



低未利用用地面積と民営事業所数伸び率の状況に、明確な相関関係は認められない。



低未利用用地面積と民営従業者数伸び率の状況に、明確な相関関係は認められない。



(6) 調査対象エリアの地価

① 不動産取引事例

国土交通省・不動産情報ライブラリーに基づき、調査対象エリアの不動産価格（取引価格・成約価格／2019年第1四半期～2023年第4四半期）情報を見ると、43件の取引事例（別冊資料編に個別データ掲載）があり、各町丁別の取引土地価格の平均値などは下表のとおりである。

土地・建物については、本町で多く、次いで星川・筑波での取引事例が多くなっている。また、土地のみ取引については、駅近くの桜木町・筑波での取引単価が他地区と比較して高額になっている。

■図表1－3－14：不動産取引価格

項目 \ 対象町			本町	星川	鎌倉町	弥生	筑波	桜木町
取引価格	土地・建物 &土地のみ	件数	18	8	3	3	7	4
		取引総額 (円)平均値	22,666,667	59,600,000	14,833,333	13,000,000	45,714,286	61,750,000
土地のみ取引	件数		9	6	0	1	2	2
	平均面積	(㎡)	200	328	153	98	163	283
	平均坪単価	(円／坪)	306,667	395,000	—	260,000	525,000	760,000
	取引価格	平均単価 (円／㎡)	92,556	119,833	—	78,000	155,000	230,000
		最高単価 (円／㎡)	110,000	210,000	—	78,000	180,000	800,000
		最低単価 (円／㎡)	65,000	81,000	—	78,000	130,000	720,000

資料：国土交通省・不動産情報ライブラリー／不動産価格（取引価格・成約価格）情報／
2019年第1四半期～2023年第4四半期

② 路線価

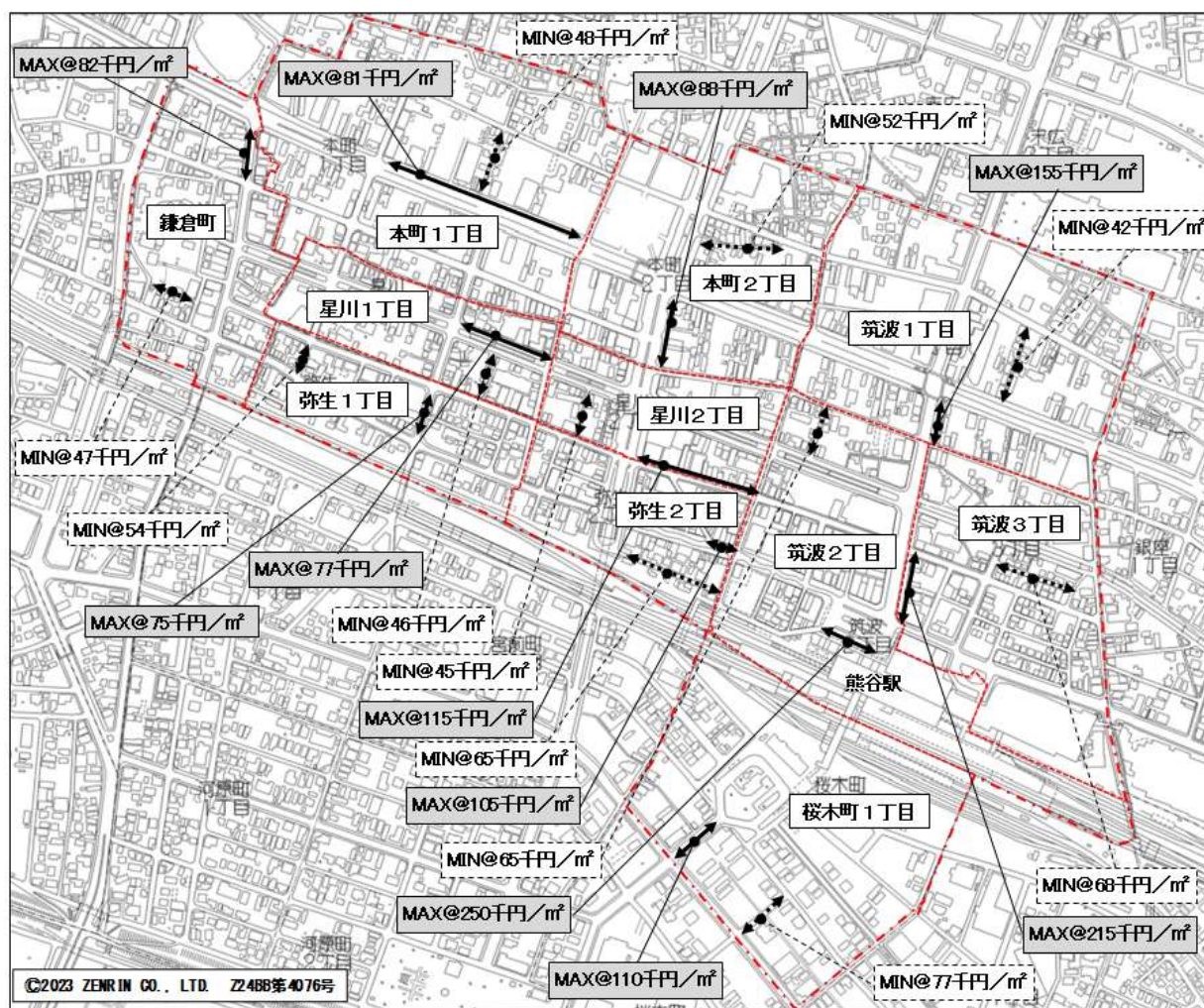
調査対象エリアの町丁別の路線価（令和6年）の最高価額（MAX表示）と最低価額（MIN表示）を抽出し、図示した。

最も路線価の高い駅前（筑波2丁目）で250千円/㎡となっており、駅から離れた本町1丁目の中山道沿線では81千円/㎡と三分の一程度となっている。

また、星川沿いは熊谷駅から遠ざかるに従い路線価も低くなっており、中山道沿線よりも路線価の逓減が大きくなっている。

一方、区画道路沿線での路線価は概ね40～60千円/㎡台となっている。

■図表1－3－15：路線価（令和6年）の町丁別の最高値と最低値



資料：路線価図（令和6年）から抽出

1－4. 建築着工状況と JR 高崎線沿線都市の諸元比較

熊谷市と JR 高崎線の埼玉県内の沿線都市の建築着工動向（用途別の5か年の着工棟数と床面積、1 か年平均の着工棟数と床面積）と、都市データ諸元や経済規模や市場性の各種指標との相関状況を検証した。

■図表 1－4－1：大宮駅以北の JR 高崎線沿線市の建築着工状況

（2019 年～2023 年の合計）

市		熊谷市	上尾市	桶川市	北本市	鴻巣市	行田市	深谷市	本庄市
項目	建物								
	面積								
全建築物計	建物の数(棟)	4,790	6,308	1,848	1,664	3,319	1,906	3,960	2,297
	床面積の合計(㎡)	789,207	1,263,662	325,946	284,928	498,409	282,186	639,565	416,429
A 居住専用住宅	建物の数(棟)	4,280	5,912	1,720	1,531	3,117	1,700	3,472	1,964
	床面積の合計(㎡)	539,518	684,807	193,270	173,593	392,940	205,036	411,713	241,396
B 居住専用準住宅	建物の数(棟)	22	3	4	0	7	6	23	4
	床面積の合計(㎡)	2,738	510	1,923	0	2,440	1,579	5,310	1,563
C 居住産業併用建築物	建物の数(棟)	31	29	13	15	26	14	31	26
	床面積の合計(㎡)	7,109	7,403	1,973	2,217	4,795	1,758	6,782	5,012
D 農林水産業用建築物	建物の数(棟)	36	1	4	3	20	17	38	17
	床面積の合計(㎡)	4,868	32	911	89	2,385	3,596	5,232	3,051
E 鉱業、採石業、砂利採取業、建設業用建築物	建物の数(棟)	22	10	0	1	6	5	10	13
	床面積の合計(㎡)	2,307	1,556	0	169	530	580	909	1,951
F 製造業用建築物	建物の数(棟)	61	64	19	4	32	40	53	62
	床面積の合計(㎡)	43,203	33,255	11,132	3,071	18,606	25,114	49,748	77,730
G 電気・ガス・熱供給・水道業用建築物	建物の数(棟)	14	7	2	1	1	16	7	6
	床面積の合計(㎡)	2,647	2,039	260	51	167	4,026	1,206	438
H 情報通信業用建築物	建物の数(棟)	0	0	0	0	0	0	25	1
	床面積の合計(㎡)	0	0	0	0	0	0	3,256	166
I 運輸業用建築物	建物の数(棟)	13	19	2	4	5	7	17	9
	床面積の合計(㎡)	45,772	286,680	262	1,133	38,769	6,029	12,176	11,307
J 卸売業、小売業用建築物	建物の数(棟)	58	32	15	26	20	16	56	20
	床面積の合計(㎡)	35,241	66,035	8,222	17,399	9,969	6,253	28,400	18,468
K 金融業、保険業用建築物	建物の数(棟)	1	3	1	0	1	2	5	2
	床面積の合計(㎡)	196	1,654	317	0	15	297	1,691	547
L 不動産業用建築物	建物の数(棟)	18	12	9	9	10	4	13	8
	床面積の合計(㎡)	3,502	107,272	86,114	2,267	1,911	361	6,192	1,170
M 宿泊業、飲食サービス業用建築物	建物の数(棟)	20	14	5	5	7	7	14	9
	床面積の合計(㎡)	8,662	2,320	812	3,629	862	2,653	5,910	4,056
N 教育、学習支援業用建築物	建物の数(棟)	14	9	6	6	5	4	8	22
	床面積の合計(㎡)	3,101	2,277	1,322	1,036	809	894	4,290	11,188
O 医療、福祉用建築物	建物の数(棟)	56	66	13	25	22	25	65	38
	床面積の合計(㎡)	50,693	51,466	13,323	19,451	12,636	17,897	40,501	23,418
P その他のサービス業用建築物	建物の数(棟)	62	44	10	18	10	24	90	35
	床面積の合計(㎡)	7,225	6,285	1,151	57,991	7,065	4,137	40,626	10,267
Q 公務用建築物	建物の数(棟)	11	2	5	5	3	3	10	7
	床面積の合計(㎡)	12,998	243	1,015	1,500	1,765	471	4,692	645
R 他に分類されない建築物	建物の数(棟)	71	81	20	11	27	16	23	54
	床面積の合計(㎡)	19,427	9,828	3,939	1,332	2,745	1,505	10,931	4,056

資料：建築着工統計調査報告

■図表１－４－２：大宮駅以北の JR 高崎線沿線市の建築着工状況

(2019 年～2023 年 1 か年平均)

市		熊谷市	上尾市	桶川市	北本市	鴻巣市	行田市	深谷市	本庄市
全建築物計	建物の数(棟)	958	1,262	370	333	664	381	792	459
	床面積の合計(㎡)	157,841	252,732	65,189	56,986	99,682	56,437	127,913	83,286
A 居住専用住宅	建物の数(棟)	856	1,182	344	306	623	340	694	393
	床面積の合計(㎡)	107,904	136,961	38,654	34,719	78,588	41,007	82,343	48,279
B 居住専用準住宅	建物の数(棟)	4	1	1	0	1	1	5	1
	床面積の合計(㎡)	548	102	385	0	488	316	1,062	313
C 居住産業併用建築物	建物の数(棟)	6	6	3	3	5	3	6	5
	床面積の合計(㎡)	1,422	1,481	395	443	959	352	1,356	1,002
D 農林水産業用建築物	建物の数(棟)	7	0	1	1	4	3	8	3
	床面積の合計(㎡)	974	6	182	18	477	719	1,046	610
E 鉱業、採石業、砂利採取業、建設業用建築物	建物の数(棟)	4	2	0	0	1	1	2	3
	床面積の合計(㎡)	461	311	0	34	106	116	182	390
F 製造業用建築物	建物の数(棟)	12	13	4	1	6	8	11	12
	床面積の合計(㎡)	8,641	6,651	2,226	614	3,721	5,023	9,950	15,546
G 電気・ガス・熱供給・水道業用建築物	建物の数(棟)	3	1	0	0	0	3	1	1
	床面積の合計(㎡)	529	408	52	10	33	805	241	88
H 情報通信業用建築物	建物の数(棟)	0	0	0	0	0	0	5	0
	床面積の合計(㎡)	0	0	0	0	0	0	651	33
I 運輸業用建築物	建物の数(棟)	3	4	0	1	1	1	3	2
	床面積の合計(㎡)	9,154	57,336	52	227	7,754	1,206	2,435	2,261
J 卸売業、小売業用建築物	建物の数(棟)	12	6	3	5	4	3	11	4
	床面積の合計(㎡)	7,048	13,207	1,644	3,480	1,994	1,251	5,680	3,694
K 金融業、保険業用建築物	建物の数(棟)	0	1	0	0	0	0	1	0
	床面積の合計(㎡)	39	331	63	0	3	59	338	109
L 不動産業用建築物	建物の数(棟)	4	2	2	2	2	1	3	2
	床面積の合計(㎡)	700	21,454	17,223	453	382	72	1,238	234
M 宿泊業、飲食サービス業用建築物	建物の数(棟)	4	3	1	1	1	1	3	2
	床面積の合計(㎡)	1,732	464	162	726	172	531	1,182	811
N 教育、学習支援業用建築物	建物の数(棟)	3	2	1	1	1	1	2	4
	床面積の合計(㎡)	620	455	264	207	162	179	858	2,238
O 医療、福祉用建築物	建物の数(棟)	11	13	3	5	4	5	13	8
	床面積の合計(㎡)	10,139	10,293	2,665	3,890	2,527	3,579	8,100	4,684
P その他のサービス業用建築物	建物の数(棟)	12	9	2	4	2	5	18	7
	床面積の合計(㎡)	1,445	1,257	230	11,598	1,413	827	8,125	2,053
Q 公務用建築物	建物の数(棟)	2	0	1	1	1	1	2	1
	床面積の合計(㎡)	2,600	49	203	300	353	94	938	129
R 他に分類されない建築物	建物の数(棟)	14	16	4	2	5	3	5	11
	床面積の合計(㎡)	3,885	1,966	788	266	549	301	2,186	811

資料：建築着工統計調査報告

注記) 建築着工統計調査は、建築基準法第15条第1項の規定により届出が義務づけられている建築物を対象とする統計調査で、毎月調査結果を公表している。建築着工統計調査では、建築物の着工状況について建築主別の建物の数、床面積の合計などの結果を、全国、都道府県、市区町村の地域で提供している。

(1) 沿線都市の基礎的諸元との相関

都市特性と建築着工との相関関係を検討した。都市特性の指標としては、下表の大宮駅からそれぞれの中心駅までの距離、市域面積、人口、人口増加率、人口密度、宅面積、商業地の地価、住宅地の地価を対象とした。

■図表1-4-3：大宮駅以北のJR高崎線沿線市の諸元と

建築着工状況（2019年～2023年1か年平均）

市 項 目		熊谷市	上尾市	桶川市	北本市	鴻巣市	行田市	深谷市	本庄市
2019～ 2023 年の 1 か年平 均	建物の数(棟)	958	1,262	370	333	664	381	792	459
	床面積の合計 (㎡)	157,841	252,732	65,189	56,986	99,682	56,437	127,913	83,286
大宮駅から中心駅の距 離(km)		34.4	8.2	11.8	16.4	20.0	29.6	45.8	55.7
市域面積(km ²)		159.82	45.51	25.35	19.82	67.44	67.49	138.37	89.69
2023 年人口		191,742	227,954	74,213	64,881	116,580	77,030	139,979	78,223
2019 年人口		194,873	225,990	74,351	65,391	117,307	79,348	141,892	77,078
2019～2023 年人口増加 率(%)		-1.607	0.869	-0.186	-0.780	-0.620	-2.921	-1.348	1.486
2023 年人口密度 (人/km ²)		1,199.7	5,008.9	2,927.5	3,273.5	1,728.6	1,141.4	1,011.6	872.1
2020 年都市的土地利用 (確定市街地)宅地面積 (ha)		269.9	151.4	93.1	0.0	164.1	140.6	115.8	113.8
2020 年商業地の地価 (円/㎡)		112,900	204,500	133,500	146,500	102,100	51,000	56,900	58,900
2020 年住宅地の地価 (円/㎡)		53,700	113,400	91,500	84,800	66,100	34,000	43,900	41,300

資料：建築着工統計調査報告

大宮駅から中心駅の距離／ウィキペディア

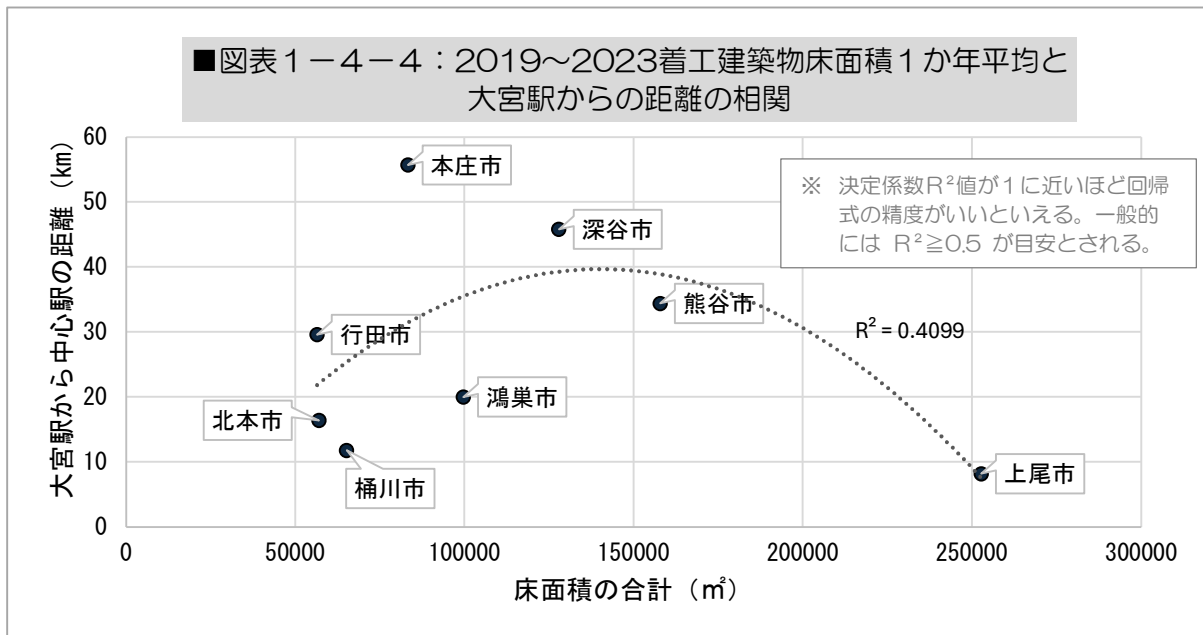
市域面積／埼玉県資料・国土地理院 HP 「全国都道府県市区町村別面積調」（平成 26 年 10 月 1 日現在）

2019 年（12 月 1 日現在）・2023 年（1 月 1 日現在）人口／埼玉県市区町村別人口

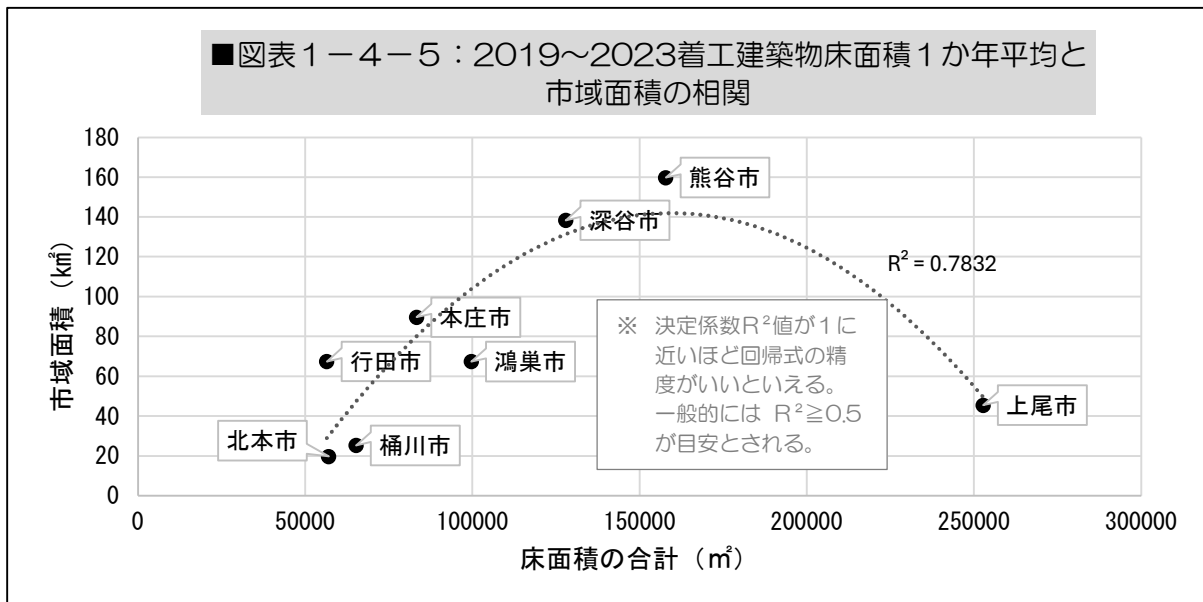
2020 年都市計画区域都市的土地利用宅地面積、2020 年商業地の地価、2020 年住宅地の地価／令和 2 年度埼玉県都市計画基礎調査

※ 確定市街地：市街化区域のうち昭和 40 年 DID（人口集中地区）の区域

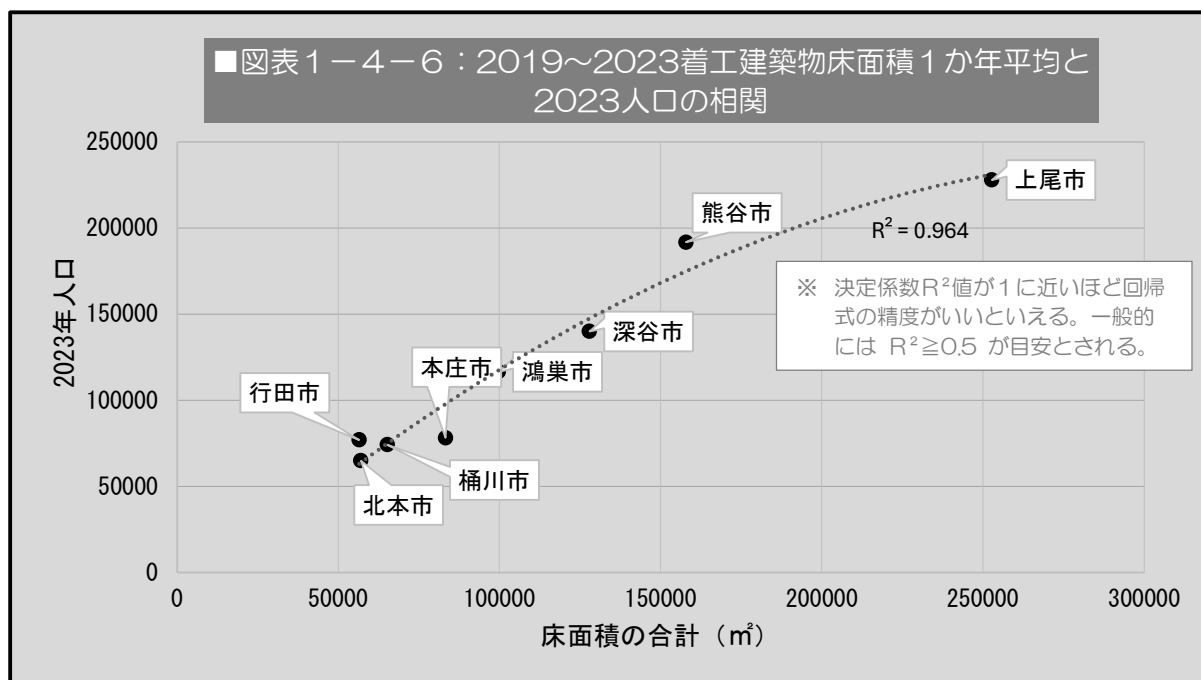
着工建築物床面積と大宮駅から各都市の中心駅までの距離の状況について、明確な相関関係は認められない。



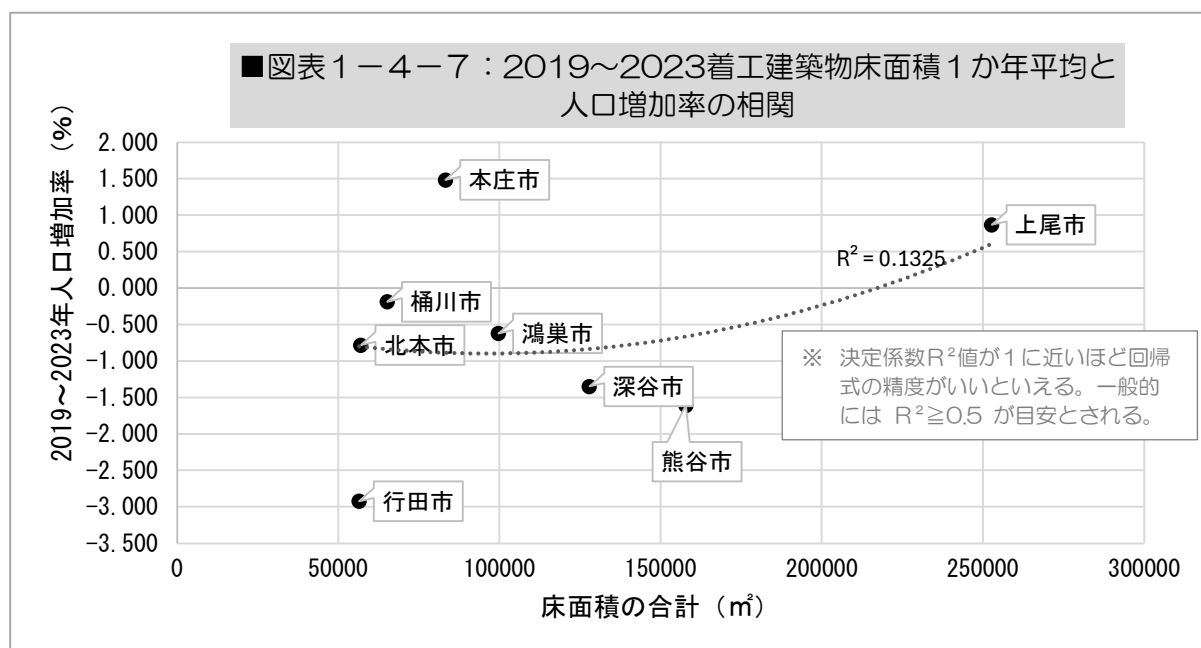
着工建築物床面積と市域面積の状況について、明確な相関関係は認められない。上尾市の他は、着工建築床面積と市域面積が正の相関関係を示しているが、上尾市は相対的に市域面積が狭いが、大きな着工建築床面積を示している。



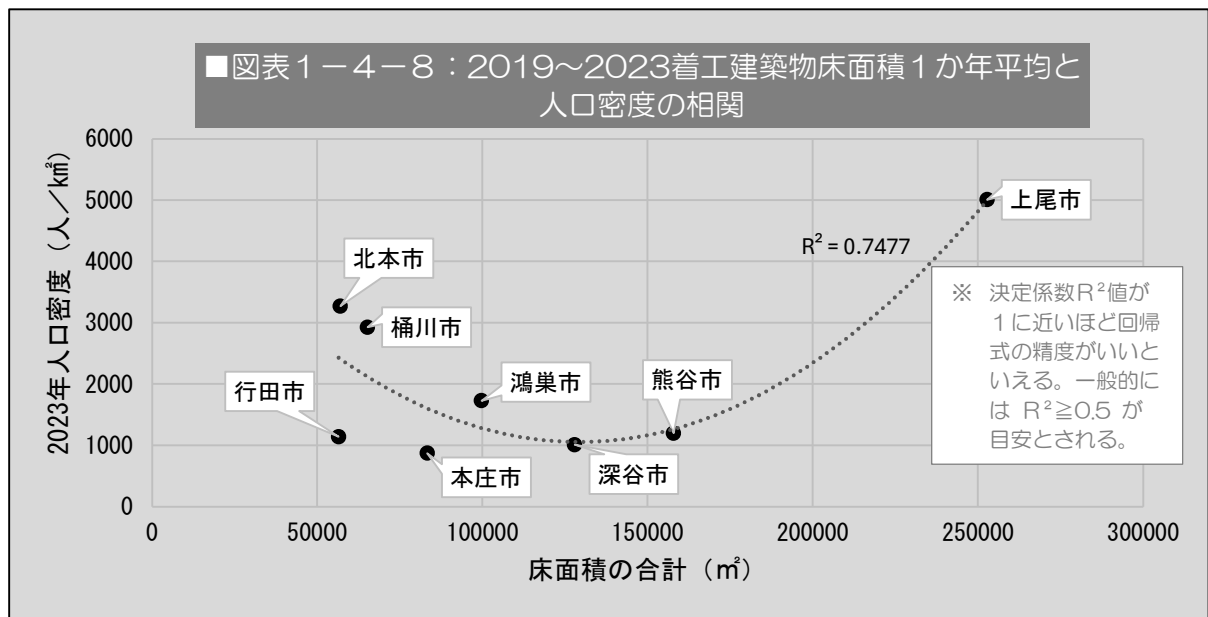
着工建築物床面積と人口の状況については、近似式に基づく明確な相関関係がみられ、人口規模というマーケットが建築活動を誘引していると言える。



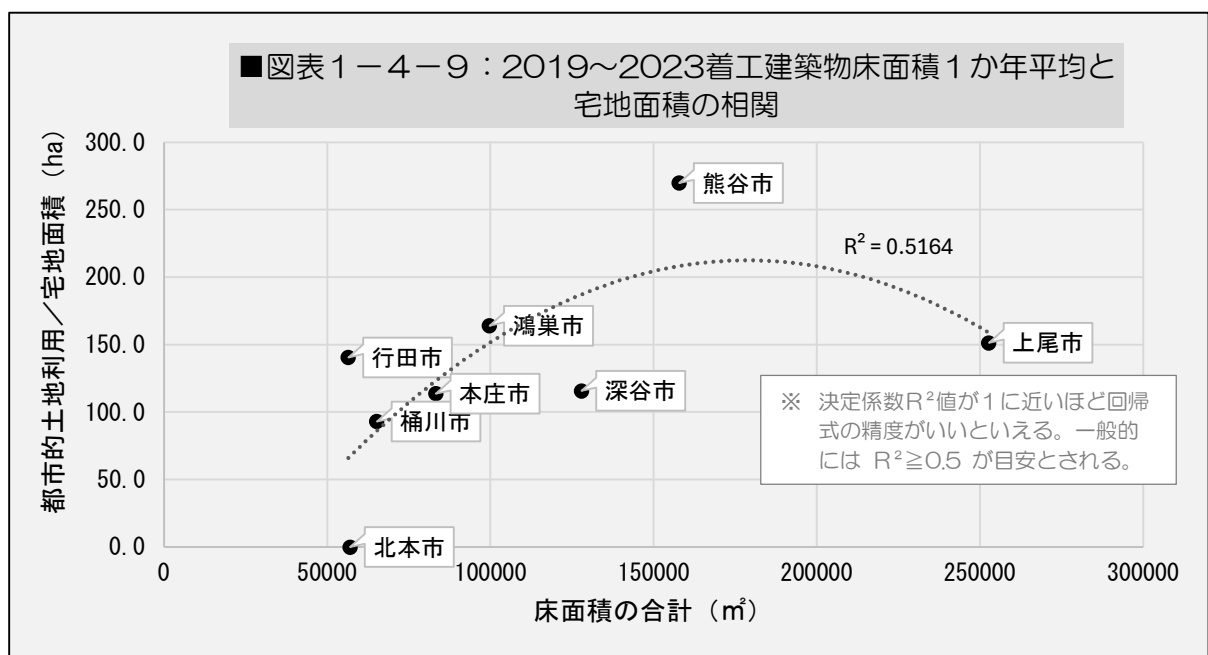
着工建築物床面積と人口増加率の状況について、明確な相関関係は認められない。



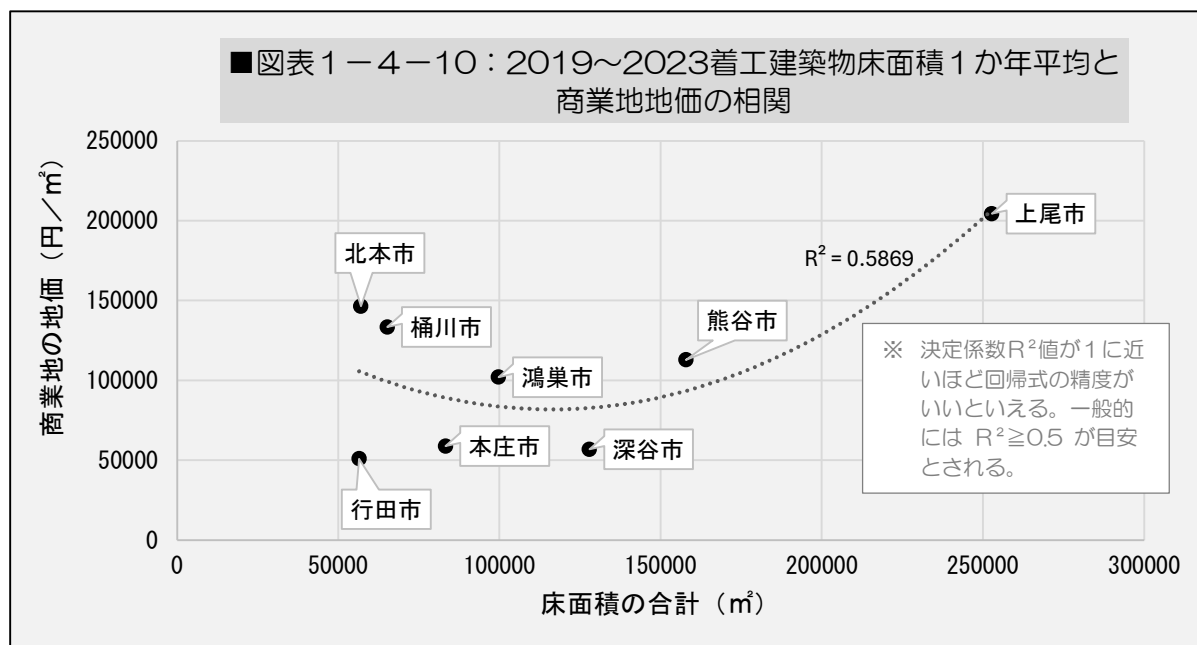
着工建築物床面積と人口密度の状況について、近似式に基づく相関関係が強く、
着工建築物の多さが高密度な市街地形成に寄与していると言える。



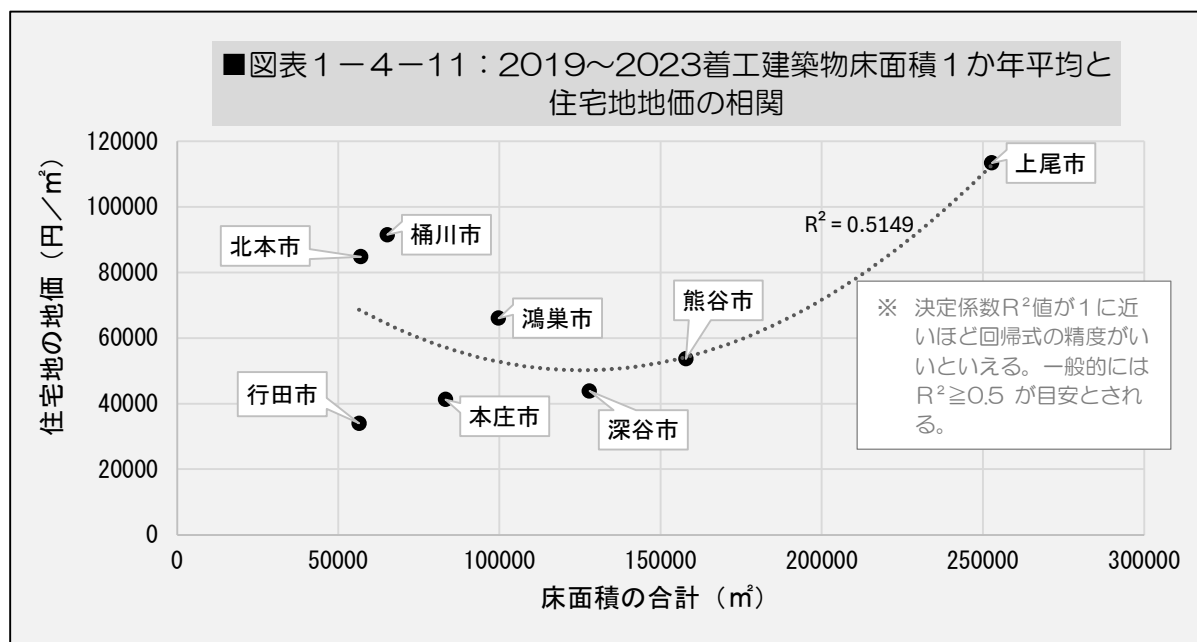
着工建築物床面積と宅地面積の状況について、近似式に基づく相関関係が示されており、建築物の供給可能な宅地の多さが着工建築物に影響していると言える。



着工建築物床面積と商業地地価の状況について、近似式に基づく相関関係が示されているが、熊谷市よりも地価の高い北本市や桶川市においては、着工建築物が少なくなっている。



着工建築物床面積と住宅地地価の状況について、近似式に基づく相関関係が示されているが、熊谷市よりも地価の高い北本市や桶川市、鴻巣市においては、着工建築物が少なくなっている。



(2) 沿線都市の経済規模との相関

経済規模と建築着工との相関関係を検討した。経済規模の指標としては、下表の人口当り卸売年間販売額、人口当り小売年間販売額、人口当り製造品出荷額を対象とした。

■図表 1－4－12：大宮駅以北の JR 高崎線沿線市の経済規模と

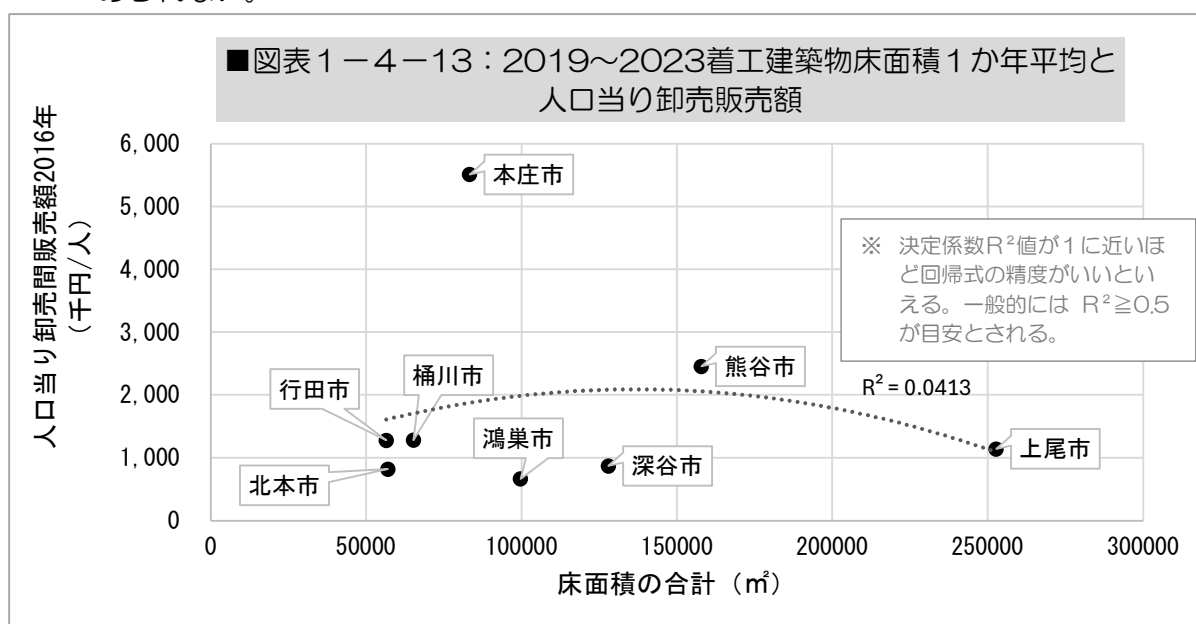
建築着工状況（2019 年～2023 年 1 か年平均）

市		熊谷市	上尾市	桶川市	北本市	鴻巣市	行田市	深谷市	本庄市
2019～2023 年の 1 か年 平均 ※1	建物の数(棟)	958	1,262	370	333	664	381	792	459
	床面積の合計 (㎡)	157,841	252,732	65,189	56,986	99,682	56,437	127,913	83,286
人口当り卸売年間販売額 2016 年(千円/人) ※2		2,456	1,143	1,283	823	667	1,280	872	5,510
人口当り小売年間販売額 2016 年(千円/人) ※3		1,098	1,070	582	955	846	841	1,074	1,036
人口当り製造品出荷額 2020 年(千円/人) ※4		4,640	1,477	1,559	723	1,620	3,128	3,355	4,625

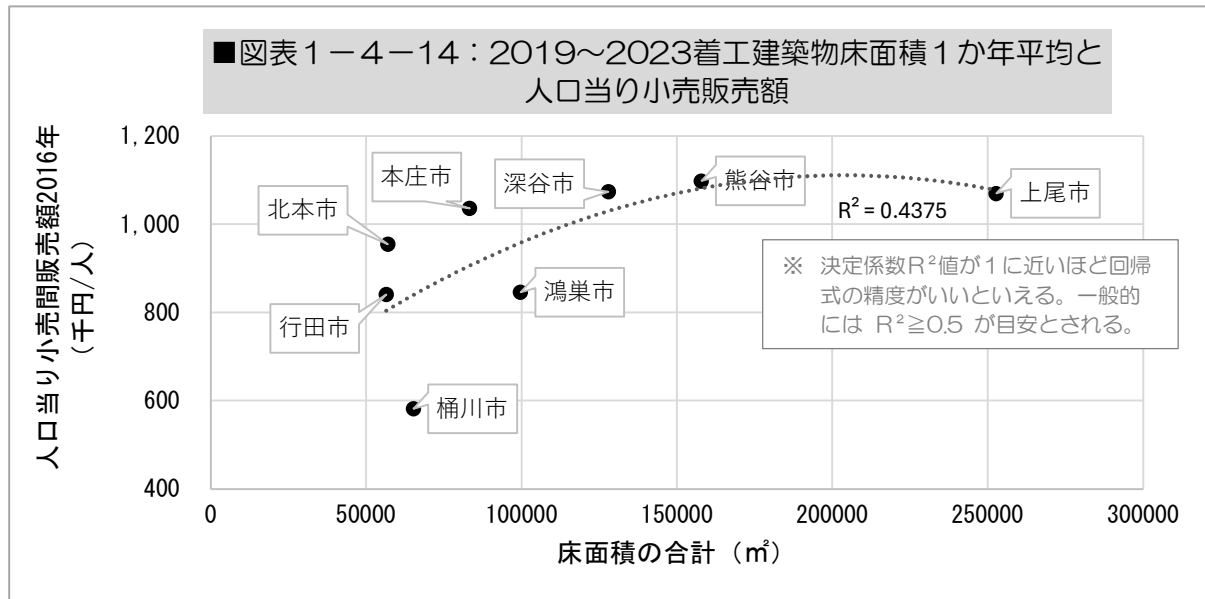
※1：建築着工統計調査報告（国土交通省）から算出

※2～※4：株式会社日本統計センター 市場情報評価ナビ“ミーナ（MieNa）”から転記

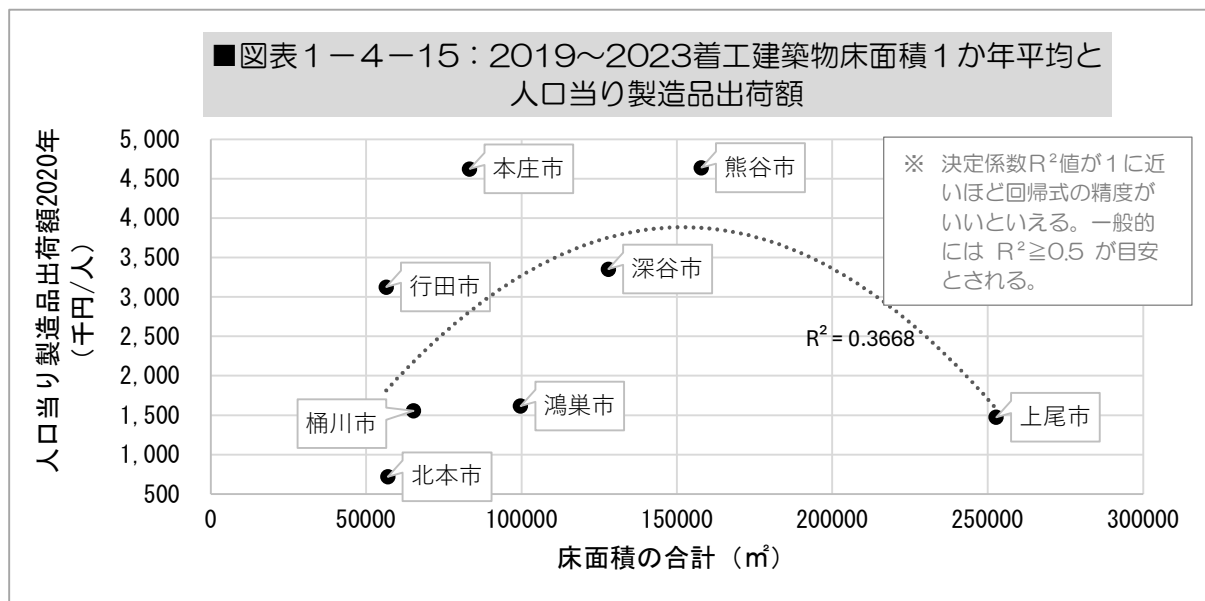
着工建築物床面積と人口当り卸売年間販売額の状況について、明確な相関関係は認められない。



着工建築物床面積と人口当り小売年間販売額の状況について、明確な相関関係は認められない。



着工建築物床面積と人口当り製造品出荷額の状況について、明確な相関関係は認められない。



(3) 沿線都市の経済成長との相関

経済成長と建築着工との相関関係を検討した。経済成長の指標としては、下表の民営事業所数伸び率、小売年間販売額伸び率、製造品出荷額伸び率を対象とした。

■図表1－4－15：大宮駅以北の JR 高崎線沿線市の経済成長と

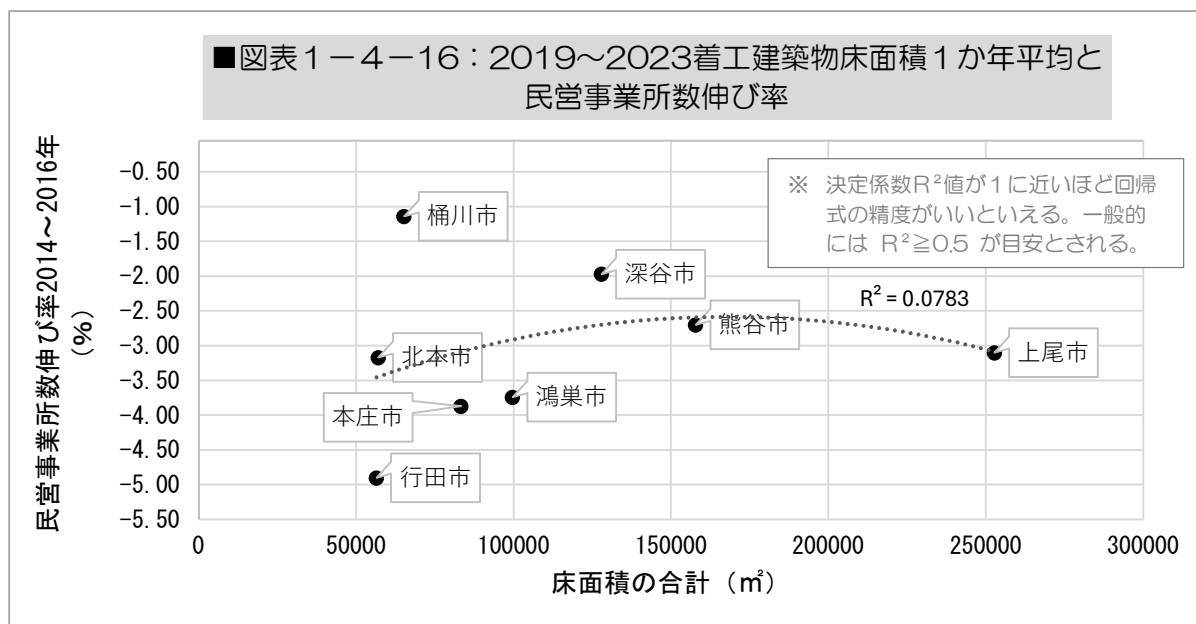
建築着工状況（2019 年～2023 年 1 か年平均）

市		熊谷市	上尾市	桶川市	北本市	鴻巣市	行田市	深谷市	本庄市
2019～2023 年の 1 か年 平均 ※1	建物の数(棟)	958	1,262	370	333	664	381	792	459
	床面積の合計 (㎡)	157,841	252,732	65,189	56,986	99,682	56,437	127,913	83,286
民営事業所数 2014～2016 年 伸び率(%) ※2		-2.70	-3.10	-1.14	-3.17	-3.74	-4.90	-1.97	-3.87
小売年間販売額 2014～2016 年伸び率(%) ※3		11.59	-7.18	-0.85	-8.13	4.49	4.54	6.89	3.57
製造品出荷額 2017～2020 年 伸び率(%) ※4		5.12	-30.81	-10.27	-21.72	-6.92	-9.73	-2.60	13.15

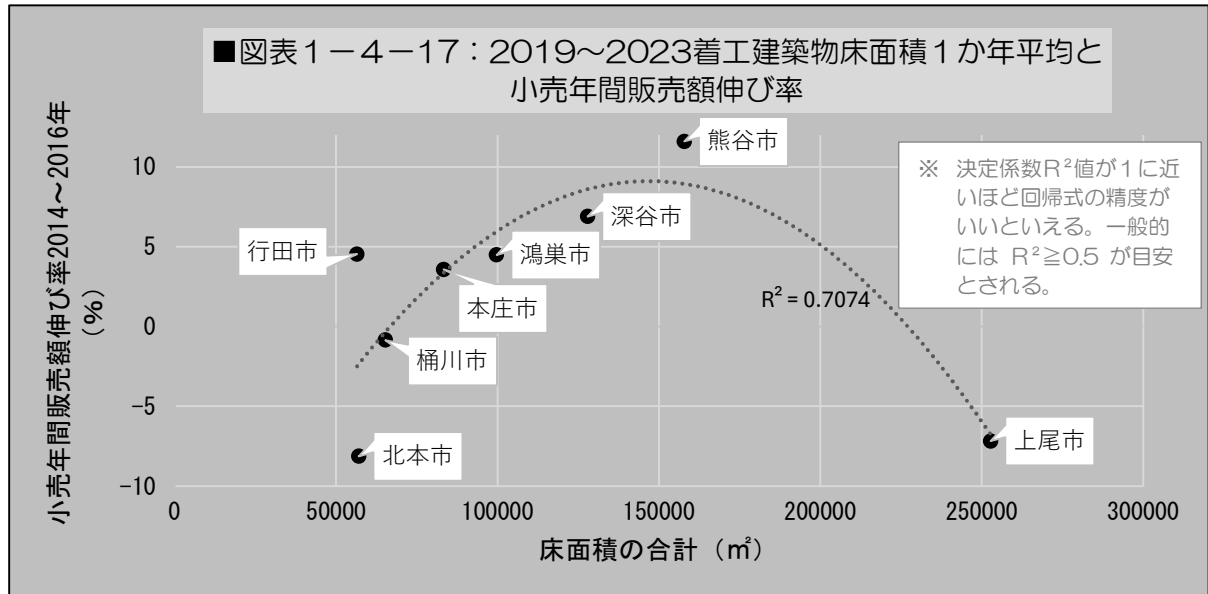
※1：建築着工統計調査報告（国土交通省）から算出

※2～※4：株式会社日本統計センター 市場情報評価ナビ“ミーナ（MieNa）”から転記

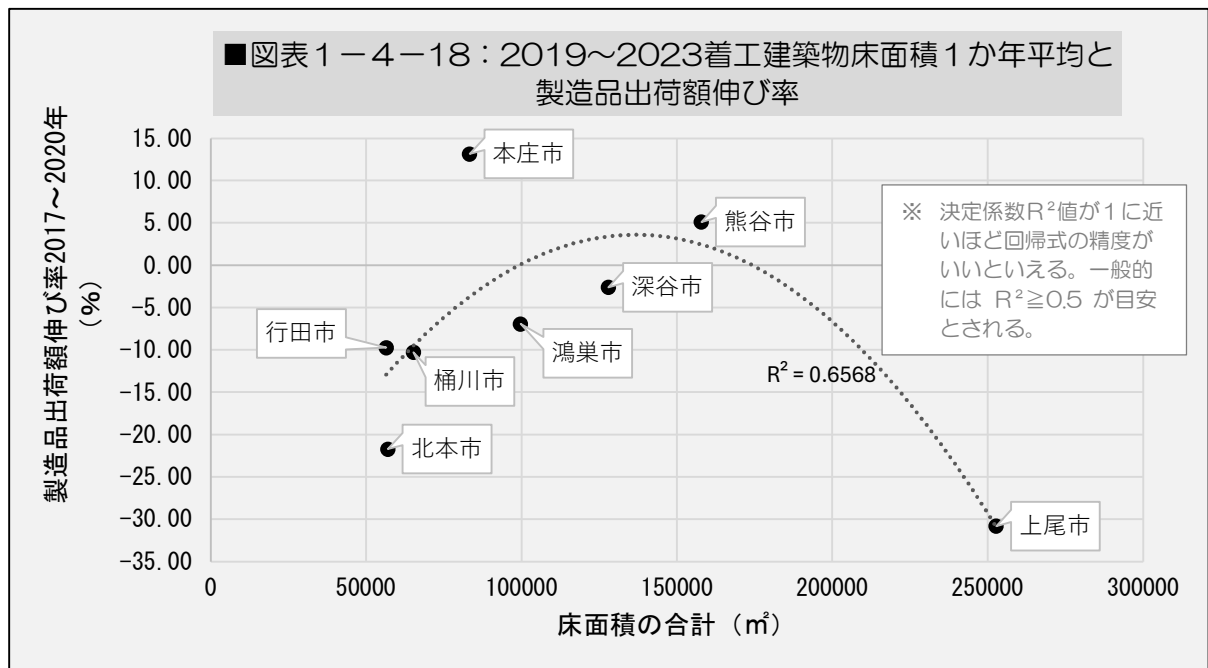
着工建築物床面積と民営事業所数伸び率の状況について、明確な相関関係は認められない。



着工建築物床面積と小売年間販売額伸び率の状況について、近似式に基づく相関関係が強く、上尾市の他は、着工建築床面積と小売年間販売額伸び率が正の相関関係を示しているが、上尾市は伸び率が低いにも関わらず、大きな着工建築床面積を示している。



着工建築物床面積と製造品出荷額伸び率の状況について、近似式に基づく相関関係が強いが、上尾市は伸び率が低いにも関わらず、大きな着工建築床面積を示している。



(4) 沿線都市の市場性との相関

市場性と建築着工との相関関係を検討した。市場性の指標としては、下表の消費購買力、人口当り課税対象所得額を対象とした。

■図表１－４－１９：大宮駅以北の JR 高崎線沿線市の市場性と

建築着工状況（2019 年～2023 年 1 か年平均）

市		熊谷市	上尾市	桶川市	北本市	鴻巣市	行田市	深谷市	本庄市
項目	建物の数(棟)	958	1,262	370	333	664	381	792	459
	床面積の合計(m ²)	157,841	252,732	65,189	56,986	99,682	56,437	127,913	83,286
推計消費購買力計 2021 年(百万円) ※2		281,228	339,894	104,506	93,041	161,967	110,182	193,525	109,159
人口当り課税対象所得額 2021 年(千円/人) ※3		1,551	1,657	1,599	1,572	1,555	1,439	1,465	1,443

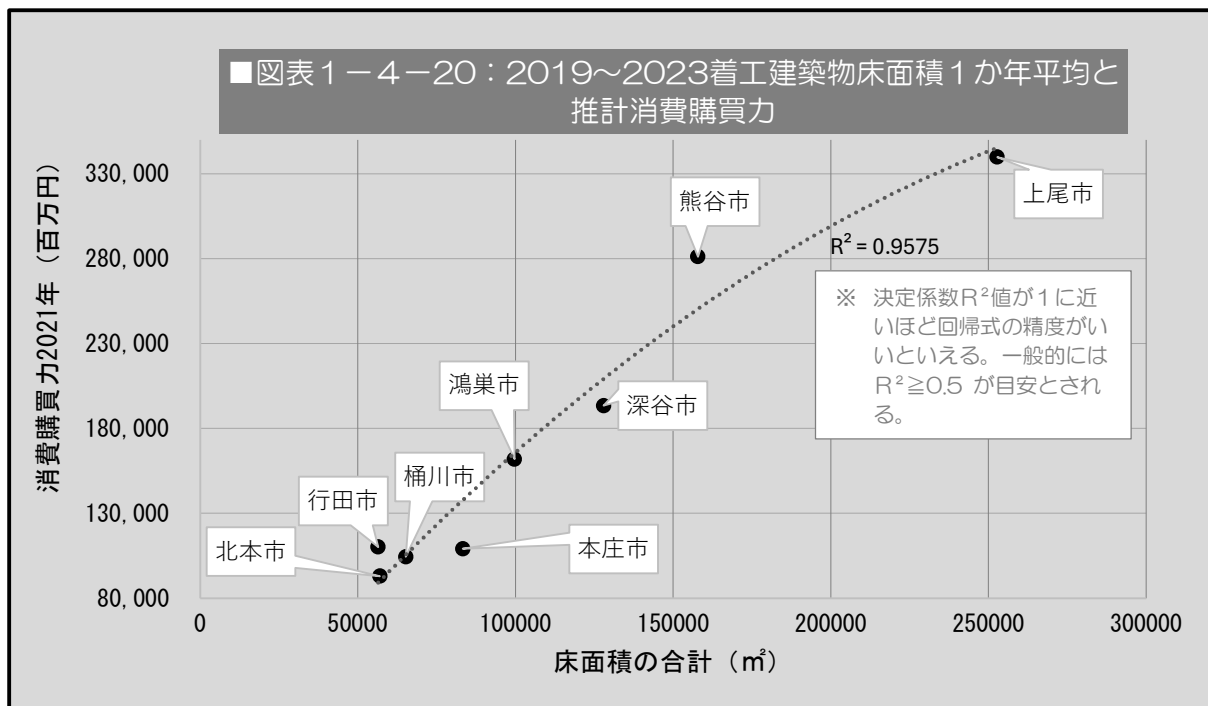
※１：建築着工統計調査報告（国土交通省）から算出

※２～※３：株式会社日本統計センター 市場情報評価ナビ“ミーナ（MieNa）”から転記

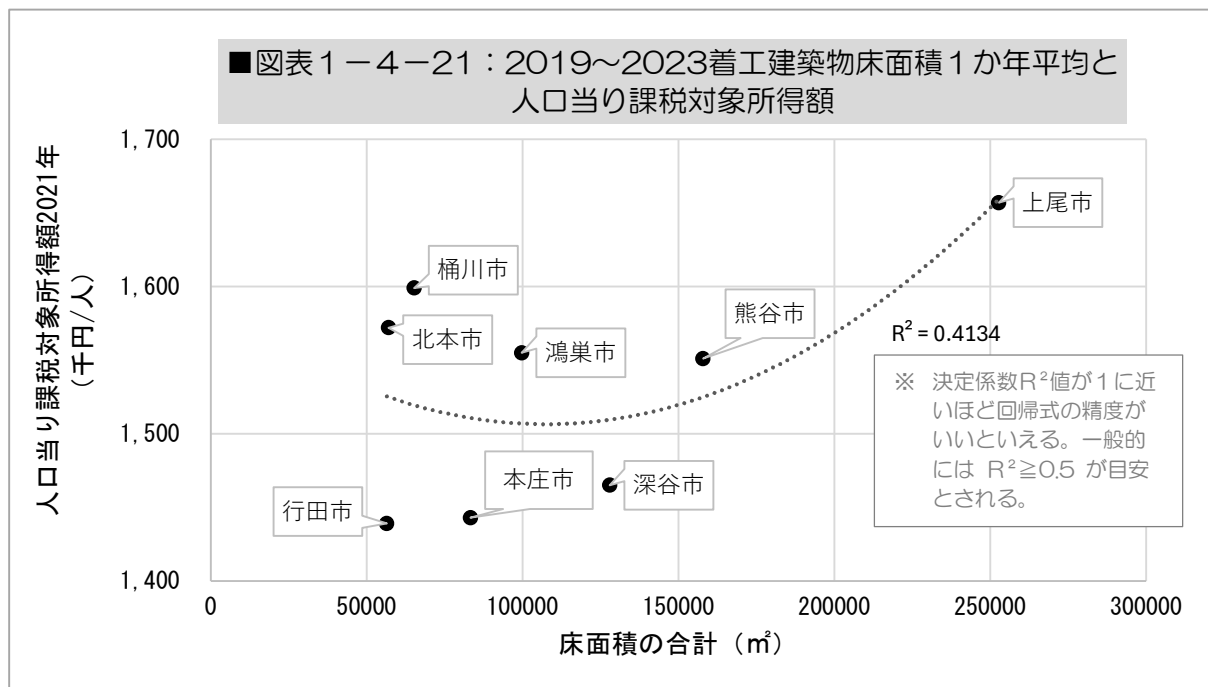
注記）推計消費購買力計とは、全世帯数の１年間の購買力（消費支出額）を支出の目的別に推計したデータ。推計にあたっては、世帯の消費が、世帯主の年齢や世帯の規模によって異なる傾向を示すと想定し、「家計調査月報」から単身世帯と二人以上の世帯別に得られる世帯主年齢階級別１世帯当り平均目的別支出額を小地域単位（大字町丁目など）における同区分の世帯数に反映させて推計している。

なお、「家計調査月報」から得た１世帯当りの平均支出額は全国値であることから、地域性を加味するため、同調査結果における地方単位・都市階級単位の１世帯当りの平均支出額を参考にして地域間の補正を行っている。（株式会社日本統計センターのホームページから転記）

着工建築物床面積と推計消費購買力の状況については、近似式に基づく明確な相関関係がみられ、消費購買力（人口が基本母数）という消費行動・経済活動が建築活動を誘引していると言える。



着工建築物床面積と人口当り課税対象所得額の状況について、明確な相関関係は認められない。



1-5. 所有者へのヒアリング調査

低未利用地の発生要因や課題などについて、関係者にヒアリングを実施した。

■K 不動産（星川1丁目所在）：令和6年10月24日（木）

- 街なかで、なぜ駐車場等が増えるのか？
 - ・ 先祖伝来の土地は売却したくないので、投資が少ない不動産経営として、駐車場を選択する。
- 街なかでの土地の利活用・事業化についての課題（障害）と対策は？
 - ・ 熊谷では土地を取得し、建築するような土地代を含めた投下資本の回収を目指す不動産経営は困難。
 - ・ 土地所有者は、積極的に不動産経営・投資するような人は少ない。
 - ・ 不動産賃貸事業などにおいては、サブリース方式などの長期的に安定収入が確保できることが必要。
 - ・ 共同所有の不動産経営においては、共通目標の収益確保が図れないことがある。
 - ・ デベロッパーは、街なかよりも郊外での住宅供給に関心が強い。
- 熊谷の街なかの評価・市場性は？
 - ・ 弥生町などでは、商業・業務施設ではなく、敷地分割による戸建て住宅の供給事例も見られる。
 - ・ 月極駐車場についても、飲食店の増減や、カーシェアリングの増加などの影響を受けつつある。
 - ・ “北部拠点”の整備が具体化することによる環境変化が期待される。
 - ・ 公共用地などの大規模土地については、土地の所有と利用の分離などの視点から、定期借地権50年を活用した民間活力を導入した事業が増加する可能性があるのでは。

■Y 不動産（末広2丁目所在）：令和6年10月31日（木）

- 街なかで、なぜ駐車場等が増えるのか？
 - ・ 駅周辺では、駐車場二重があり、自社管理駐車場（月極／自社所有、オーナー個人所有地、第三者からの受託）の稼働率は90%。
 - ・ 第三者からの受託駐車場については、地権者の高齢・相続発生時に更地での売却に備えての判断。当初から駐車場としての活用を前提にした相談が多い。
 - ・ 駐車場経営は、固定資産税＋ α の収益確保が得られれば、個人としては投資利回りが良い。
 - ・ 経済的に窮しておらず、土地を次世代に残したい、相続に備えたいという所有者が多い。
- 街なかでの土地の利活用・事業化についての課題（障害）と対策は？
 - ・ 全ての管理地では、駐車場経営のみを目標としているのではなく、土地案件毎の事業性や土地活用用途の最適性を勘案して不動産経営に取り組んでいる。

- 熊谷での不動産需要を喚起するプロジェクトが少ない。北部拠点整備がインパクトとしてのチャンスになるかも。
- 北部拠点の整備にあたっては対岸の中山道沿道の民有地を含めた都市整備の目標・方向付けが必要。
- 埼玉県においては、県南に公共投資が集中しすぎて、県北・熊谷での公共投資が少ない。

○ 熊谷の街なかの評価・市場性は？

- マンションデベロッパーのニーズはあり、熊谷駅周辺は人気がある。（マンション用地：350坪以上／（株）穴吹工務店へマンション用地500坪の売却経験あり。）
- 駅周辺での土地活用ニーズ・動向としては、マンション分譲（60～70戸／年くらい）、ホテルが主体。商業・業務のニーズは少なく、事業用地としては500坪が目安。
- IT化・リモートワークの進展により、オフィス需要は減少している。オフィス需要としては、浦和・大宮・さいたま新都心まで。
- マンション供給は、上尾までは多いが、県北では熊谷が支持される。
- 新幹線駅があることでパークアンドライドのハブとして、太田方面（スバル関係者など）からの利用者も含め駐車場需要はある。
- イオン羽生やモラージュ菫蒲などの郊外での商業開発があったが、熊谷での開発意向・可能性があれば、マーケットが大きい熊谷での商業開発も可能では。

■熊谷商工会議所地域振興委員会

【令和6年10月24日（木）】：低未利用地・まちづくりに関するフリートーク

○ 街なかで、なぜ駐車場等が増えるのか？

- まちなかでの人出・賑わいが減少している。
- まちなかでは、魅力的なショッピング空間が少なく、周辺都市と比較して魅力が少ない。
- 駅の乗降客数は多いが、人の流れが朝夕に限定されている。
- 駐車場経営は、投資金額が低く、収益が担保しやすいため、投資対効果の面で参入しやすい。
- 遊休施設を所有しているが、とりあえず敷地の一部を駐車場にするしか利用価値がない。

○ 街なかでの土地の利活用・事業化についての課題（障害）と対策は？

- 立体駐車場は駐車しづらく、また、生活道路などでの電線類の地中化や歩車道の段差解消が必要。郊外の店舗前に平面型駐車場を備えたショッピングセンターなどが支持される。
- 駅南口の直近での商業集積が必要。
- コロナ禍以降、まちの賑わいが低下しており、もう少し夜の賑わいが戻ってほしい。

- 複数のキッチンカーが営業できるオープンカフェ・オープンフードコート（トイシなどの整備）
- どのようなまちを目指すのか、目標・方向性を明確にする必要がある。“北部拠点”整備を契機としたシンボル性のある都市開発・まちづくりの進展を目指す必要がある。家賃を負担してもらえ、取得できる環境づくり。
- マスタープランの策定によるシンボル性を有する目標の設定、また、マンションの供給などではなく、個々の駐車場等の利活用方策（例：移動式花壇・フラワーボックスなどを設置したオープンスペース）の具体化・ムーブメントから突破口を開いていく必要がある。また、例えば市役所通りの沿道においては、必要な都市機能の立地誘導と、沿道に立地しなくても良い土地・建物利用を後方へ配置するなどの工夫が必要。
- 土地活用の推進には、向こう三軒両隣なども含めた身近なコミュニティの中での検討・相互協力のような対応が必要。
- 太田市の建設会社が、駐車場を中層階に設けたオフィスビル（本社機能）を建設した例は、土地の高度利用や都市景観形成へ配慮した事例として興味深い。
- 建築費の高騰などにより、土地活用が進展しないこともある。

○ 熊谷の街なかの評価・市場性は？

- 少子高齢化は全国的な傾向であるが、熊谷は物流拠点などの面での可能性を有する。
- 駐車場を交通の拠点としての整備・活用する。
- リモートワークの増大、カーシェアリングの増加など、環境変化への対応が必要。

【郵送等により提出された意見】

1) 低未利用地の精査

- 低未利用地の面積比率が31.3%にも及んでいることに驚いた。しかしながら、低未利用地の中には、収益性の高い駐車場（収益>固定資産税+管理費用）が含まれているので、収益性の高い駐車場を除いた割合の検証も必要ではないか？

2) 熊谷駅前エリアにおける低未利用地などの状況について

- 熊谷駅前に飲食店を構えさせていただき約25年となりますが、どんどん建物が壊され駐車場へと変わりゆく街なかを複雑な思いで感じている。駐車場はあればあったで便利ですが、駐車場ばかりの街中を寂しく感じてしまう。
- 最近、筑波地区では、イベント「ワイルドナイツ横丁」が開催されており、道路を通行止めとするため、地区内の時間貸し駐車場を借上げる話があった。大変手間がかかるとともに、駐車場を借りてのイベントなどは金銭面でも負担があると感じました。また、キッチンカーのイベントなども盛んに増えておりますが、未利用地や駐車場を借り実施するというのも一概にはいかない、課題があると感じた。

3) 今後の取組や課題について

- 「とりあえず駐車場」≠ 再利用（再活用）には簡単にいかないと感じた。

- 星川夜市など若い方達の街中に賑わいをという思いが感じられるイベントもあり、そのような方達のお力をもお借りしつつ、自身も協力しながら賑わいある熊谷になることを願っている。
- 明確な街のゾーニングが欲しいと思うし、それぞれのゾーニングに拠点となる施設や建物を配置できれば拠点同士を結び賑わいが形成できるのでないだろうか。
- 街なかの電線地中化整備（投資）により街の魅力創りを計画的に進めてほしい。電線地中化により歩行者の安全と地震、竜巻による防災対策を含め、美しい街並みにより賑わいが生まれる。特に熊谷駅近辺の繁華街は、電線地中化と街路灯を点けて明るくする事により、接待等市外のお客様のおもてなしのできるお店が増えて、いかがわしい店が無くなり健全な賑わいが生まれると思う。
- 地権者の立場で考えると、駐車場より収益が上がる建築物（個人住宅、貸し店舗、マンション、ホテル等すべて駐車場付きなど）の誘発に向けて、行政としての街なか未利用地優遇制度（５年間、期限付きで固定資産税、減免など）の検討も必要では。
- 郊外に優る利便性と、街なかに行ってみたいと思える魅力が熊谷駅周辺にはある。熊谷駅、アズ熊谷ショッピングモール、ティアラ 21、ニッソーモール周辺などの買物コースを活かしたい。そのためには、駐車場を無料か安価で利用できる方法を考える必要がある。駅から徒歩５分の荒川河川敷も含めたシャトル便往復等の検討も必要。
- 散策コースとしては、熊谷駅～星川シンボルロード～星溪園～石上寺～イオン～八木橋～熊谷寺～鎌倉町～上熊谷駅の散策半日～１日コースを案内・楽しむ取組を推進する。
- 東松山、村岡、大里、江南からの人々が路線バスを利用して鎌倉町、八木橋、星溪園、星川シンボルロードなど、街なかに立ち寄りやすい・来たくなる環境づくりとして、バス停の整備や鎌倉町への市内環境バスのバス停の整備なども必要。
- 人口減少は、住民税等の税収の減と公共施設および道路、上下水道等の市民の生活インフラの維持管理費用の一人当たりの負担の増加や公共サービスの見直し（低下）にも直結することが危惧される。
- 市では立地適正化という計画による市民の人口移動を進めていく方針ですが、その陰として、農業、農村部を支えている集落機能の低下となることは確実ではないかと思う。
- 民間の低未利用地活用は重要ですが、行政目的を失った市有地や施設の活用も同様である。役目を終わった施設や活用されない市有施設を洗い出し、積極的に民間事業者への売却や貸付け図っていくことが有効ではないでしょうか。市が動くことで、市民が自分事として人口減のなかのまちづくりや地域の将来を考える契機となり、低利用の民有地の活用の導火線ともなるのではないかと思う。

2. 街なかの市場性等調査

調査エリアに関する不動産の市場性、強みや弱み、課題について、事業者（不動産経営も担う土地所有事業者、住宅・マンションデベロッパーや不動産仲介事業者、駐車場経営事業者など）の評価・意見をヒアリング調査した。

■D 不動産：不動産経営・土地所有者／令和6年12月17日（火）

【ヒアリング内容】

○ 所有土地の駐車場経営について（駐車場選択の理由、稼働状況など）

- 首都圏で約920カ所の駐車場運営をしており、そのうち約60%が月極駐車場。
- 熊谷市内では23カ所を運営しており、7カ所がコインパーキング、16カ所が月極駐車場で、月極駐車場はほぼ満車状態。
- 銀行の所有地、また、銀行の取引先の土地活用案件が多いが、既存の運営駐車場の看板を見て、直接相談に来る顧客もいる。
- 月極駐車場等の選択理由として、土地所有者の負担は砂利敷き・ロープ張り程度の費用負担という投資抑制の安心感と、敷地の除草などの手間が省けるなどの土地管理の負担低減などへの期待もある。
- 県北エリアでは、建物を解体すると、不動産投資への不安から、更地のままで良いという所有者が多い。
- 月極駐車場の契約収入の60～70%を土地所有者へ支払っていることと、更新料を徴収しないことが他社との違い・優位性がある
- コロナ禍で収益性の悪い駐車場は解約した事例もあるが、最近は好調な利用状況にあり、収益が向上している。
- 熊谷駅近くの月極駐車場は、2万円／台・月という相場が形成されている。

○ 所有土地の今後の活用に関する取組（活用見込・活用用途）について

- 月極駐車場よりも回転率で収入向上が可能なコインパーキングの収益が大きいので、コインパーキングを増やせたらと考えている。
- 今後、機械監視システムなどの向上に伴い、ゲート設備や車体ロックなどの設備は必要なくなるかもしれない。
- マンション開発については、三菱地所レジデンスや近鉄不動産と連携している。
- 駅前通りのビルは、将来的な建替えの必要もあるが、当面は賃貸ビルとして運営していく予定。
- タイムズとの連携に基づきカーシェアスペースとして貸すケースや、銀行としてもカーシェアの利用も増えており、カーシェアの利用増大が見込まれる。

○ 街なかでの土地活用にあたっての課題、土地活用の推進に向けての必要な環境など

- ・ マンション居住者の駐車場確保（一世帯複数の自動車所有への対応）や、社員の駐車場確保などのニーズが高まっている。
- ・ 熊谷駅南口の民間所有地で、都市開発コンサルタントが大規模商業施設などの立地検討を行ったが、荒川で商圈が分断されてしまうので、事業採算性成立の困難性があるとの話を聞いた。
- ・ 中山道沿道など、容積率600%が十分活用されていない。
- ・ 行政のリーダーシップとともに、投資意欲の醸成につながる種まき・開発インパクトが必要。
- ・ 若い人たちが活躍できる、起業したい人たちの場・環境づくりが必要。
- ・ 熊谷市には、私立高校や高等教育機関が少ない面も、他都市との競争力喚起に影響しているのでは。

■C 運輸事業者：不動産経営・土地所有者／令和6年12月12日（木）

【ヒアリング内容】

○ 所有土地の駐車場経営について（駐車場選択の理由、稼働状況など）

- ・ 熊谷駅南口の自社用地で月極・時間貸し・日貸しの駐車場の運営しておりコロナ禍で一時期15%まで売上が減少したが、現在では、コロナ禍前を上回る稼働状況が続いており、2024年の売上も10月以降さらに向上しつつあり、前年度を上回る見込である。
- ・ 新幹線利用に伴う太田市などの県外からの駐車場利用者も多く、週末には空き駐車場を探して、周辺を回遊している例もある。
- ・ 利用手間の少ないカーシェアリング、熊谷市への来訪者利用などによるレンタカー需要が増大している。

○ 所有土地の今後の活用に関する取組（活用見込・活用用途）について

- ・ 事業における収益鈍化傾向の中で、熊谷駅南口での駐車場経営は、会社として大きな収益を占めている。
- ・ 熊谷駅南口に関して、現状のままで土地利用状況のままで良いとは思っていないが、会社の経営基盤である駐車場収益を考慮すると慎重に検討していく必要がある。

○ 街なかでの土地活用にあたっての課題、土地活用の推進に向けての必要な環境など

- ・ 熊谷駅南口市街地整備の推進にあたっては、南口へのアクセスルートの強化や周辺道路ネットワークの改善が必要であり、民間のみでの都市開発には限界があり、市との連携・協働による取組が不可欠。
- ・ 荒川公園周辺再整備計画（市民体育館の建替え、隣接する荒川公園と一体的な再整備など）を含めた、熊谷駅南口周辺の一体的なまちづくりの方向づけと、各都市整備・施設整備部門が連携したプロジェクトチームのような取組が必要。

- ふかや花園プレミアム・アウトレットの開業にあたって、当初500～600万人／年の来場者のうち20％が鉄道利用者と想定しているとの説明であったが、現状では来場者の10％未満しか鉄道利用者はない。
- 沿線での観光来訪が増加しているが、日帰り客が多い。沿線での人口減少などにより、鉄道の定期利用者も減少傾向にある。
- 大手企業などの営業所の統廃合などにより、事務所需要が減少しつつある。
- 熊谷駅直近の商業施設も、買い物客の来訪は少ないように感じる。
- 熊谷駅周辺には多くの来訪者があるので、周辺にもっと立ち寄り場所、消費機会の創出が必要。

■D デベロッパー：集合住宅の企画・設計・施工／令和6年12月3日（火）

【ヒアリング内容】

- 所有者からの土地活用などに関する問い合わせ・相談状況について
 - 土地所有者からの土地活用の持ち込み件数は、それほど多くない。不動産会社や銀行からの相談・紹介案件もある。
 - 土地所有者は、建物建設に伴う管理の手間を嫌う傾向があるとともに、現状維持の収入・資産価値で良いという志向もあり、駐車場経営を選択する傾向にある。
- 街なかでの今後の活用に関する取組（活用見込・活用用途）の展望について
 - 浦和・大宮・さいたま新都心周辺などと比べると市場規模の格差はあるが、上尾市以北の中でも、熊谷市は、“県北の雄”として地価や家賃相場も高く、事業所の支店などの立地場所として選択されるなど、決してマーケット環境として低位にあるとは言えない。
 - 土地活用にあたっては、相対的に高額な建設コストを賄える家賃負担が可能なエリアでの住宅供給を前提としており、郊外部よりも熊谷駅周辺をターゲットとして想定している。
- 街なかでの土地活用にあたっての課題、土地活用の推進に向けての必要な環境など
 - 荒川公園周辺再整備計画（市民体育館の建替え、隣接する荒川公園と一体的な再整備など）や熊谷駅南口での再開発、“北部拠点”整備の動向の具体化など、熊谷駅周辺エリアでの拠点づくり・拠点性の強化が図れると、開発インパクトに寄与する。
 - 熊谷市は、クルマ社会なので、都市開発にあたっては、駐車場対策と一体となった取組が必要。
 - 熊谷市は新幹線停車駅を有するとともに、都市基盤も整っているが、広域アクセスの面では、唯一、高速道路ICから遠いことが弱点。
 - 集合住宅の供給者としては、周辺市と比較して熊谷市のごみ収集の集積場所の最低世帯単位やごみストッカーの構造などの制約が大きく、集合住宅抑制策のような印象があり考慮が必要。

■T 不動産仲介事業者／令和6年12月6日（金）

【ヒアリング内容】

○ 熊谷市内物件の不動産取引（売買・土地活用）の問合せ状況：不動産の流動化状況

- JR 高崎線沿線では、ほとんど上尾市周辺までしか不動産取引の仲介案件はない。
- 不動産の売却案件の持ち込みも少なく、地元の不動産会社に持ち込んでいると思われる。
- 賃貸ビルを建設してもテナント確保の不安さから、とりあえず駐車場経営という選択を土地所有者が多いのでは。
- 熊谷市内での仲介実績としては、太田市の起業家・社長の自宅として肥塚の案件（敷地約150坪）を仲介した。会社は太田市でも、東京都心へ新幹線利用で出かける利便性を重視し、熊谷市の物件を選択。しかし、夜の会合・飲食などでは、大宮に出かけることが多いとのこと。

○ JR 高崎線沿線での不動産売買・マンション供給状況など

- 東京都心への通勤者は、上尾市くらいまででの住宅取得ニーズが高く、熊谷市での住宅ニーズは、県北エリアから群馬県南部での就業者が中心となるのでは。
- 上尾市内でのマンションは4千万円／戸～6千万円／戸であるが、川口の東京都心への至近性、浦和の文教都市としての性格に基づく富裕層の居住志向、大宮のターミナルとしての利便性などもあり、新築大型のマンション物件では1億円／戸の物件も出てきている。
- 新幹線駅があると言っても、埼玉県南の人たちからしてみれば、余暇活動は自動車利用が多く、飲食利用で熊谷市に立ち寄っても他のレジャーを求めて県北エリアの商業施設（花園や佐野のアウトレット、羽生や菖蒲の郊外ショッピングセンターなど）や観光地（秩父方面など）へ行ってしまう。
- 北本市在住者としても、熊谷市へ行ってみようと思えるイベント等の話題性が少なく、訴求力のある施設が少ないのでは。
- 不動産の流動化へ向けては、居住者の増加とともに、まちの話題性の発信、開発インパクトの創出が必要。

■D 駐車場運営受託事業者／令和6年12月3日（火）

【ヒアリング内容】

○ 土地所有者の駐車場経営の相談・持ち込み理由や、案件の増減状況

- 社歴12年、熊谷支店開設5年、熊谷支店（県北・群馬県南部）での管理件数は約300カ所。
- 案件の持ち込みは、土地所有者から直接の場合もあるが、不動産会社や銀行からの紹介のケースが多い。

- ・ 現在、熊谷市内で約70件の駐車場運営を受託している。
- ・ 土地所有者にとって、初期投資の少なさ、安定した地代受領が可能、相続発生時などにおける売却しやすさ・相続人などによる駐車場経営の継続可能などの理由で、土地活用形態として支持されている。

※ヒアリング事業者における駐車場運営の特徴

- ・ 駐車場経営形態の原点は、農産物などの無人販売の「良心市」。
- ・ 24時間無人での運用可能な1日貸し駐車場事業。（1日定額料金設定、事前精算方式）
- ・ 土地所有者との土地の一時使用賃貸借契約に基づく毎月の安定収入の提供。
- ・ 土地所有者の工事費など負担の低減。（砂利敷きでも可：アスファルト舗装にした場合、償却資産となり、償却資産税評価額が150万円以上であれば固定資産税（償却資産税）がかかる。）
- ・ 土地所有者の運営費負担が不要。（除草などの清掃、集金、機器メンテナンス、クレーム対応など）
- ・ 土地所有者の事情に基づき短期規約も可能。（1年未満の短期契約も可能。半年の契約期間の事例もある。）

○ 土地所有者の月極・時間貸しなどの駐車場運営形態の選択理由・立地的特性

- ・ 近年では、熊谷駅周辺に限らず、郊外住宅地の道路付けが良い視認性の高い場所での工事関係者などの業務需要に対応した駐車場開設事例も増えつつあるとともに、コロナ禍以降、リモートワーク等の影響もあり、住宅地での駐車需要が増えつつある。
- ・ 小規模な駐車場も増えつつあり、戸建て跡地での3台収容の駐車場経営の事例もある。
- ・ 営業担当による周辺住宅・人口、近隣他社の駐車場稼働状況などを検証し、事業実施案件の選択している。
- ・ 低廉利用料金の駐車場経営を主眼としているため、カーシェアの導入などは行わない。

○ 月極・時間貸しのそれぞれの稼働状況など

- ・ 熊谷駅周辺の駐車場の稼働率は高い状況にある。
- ・ 熊谷駅南口では、新幹線利用者などによる太田市方面などからの駐車需要も多い。
- ・ コロナ禍での駐車需要の落ち込みはあったが、利用料金の値下げなどの対応で需要喚起を図った。

■D 土地活用・開発事業受託事業者／令和6年2月5日（水）

【ヒアリング内容】

○ 街なかでの今後の活用に関する取組（活用見込・活用用途）の展望について

- 熊谷市の打ち出すべきカラーは「子育てしやすい街」。このカラーを定着させる施策を打つとともに、そのなかでまちなかには高所得の子育て層が志向し、住みたくなるような施設を設置する。
- 熊谷市に例を当てはめると市営本町駐車場への「子育て支援施設」の設置である。ここを民間に運営委託する。
- 弊社では、受託施設運営を行うにあたりイベントプロデュースを含めて民間委託を受けることにより施設利用者のコミュニティができた例を有している。
- そうした自然にできるコミュニティをターゲット層は求めて価格が高くてまちなかを選択するようになった例がある。
- そうした”点”を、この次は中央公園のパーク PFI、その次は星溪園パーク PFI と繋げていくことで民間がそのカラーを活用した開発を図る。

○ 街なかでの土地活用にあたっての課題、土地活用の推進に向けての必要な環境など

- 衰退化している地域を面に対策しようとせずに、点で繋がりをもった対策によって街のカラーを打ち出すことで、民間の活躍できるゾーンとして面規模の開発につなげるほうが大きなムーブメントとなる。
- 公共が賑わいを目指す手法としてイベントを行うという発想は、やり疲れとマンネリ化でいずれは陳腐化するという懸念もあるが、有償でも民間活力を取り入れるという考え方も必要。

■S 不動産開発・コンサルタント事業者／令和7年2月14日（金）

【ヒアリング内容】

○ 街なかでの今後の活用に関する取組（活用見込・活用用途）の展望について

- 首都圏、地方という区分での捉え方でいけば、熊谷は地方都市という考えは持たない方がいい。田舎ではない。
- 熊谷は、新幹線の利用も可能で交通の要衝。業者から見て人気がないわけではない。
- マンションは現状よりもっとあっていい街だと思う。ターゲットは、駅前の通勤者。マンション敷地は最低200坪以上。まとまった土地があり、マンションを建てれば、必ず売れる街だと思う。ただ限定的な開発で、一時的な勢いになってしまう。
- 地価もそれほど高くはない。相続税対策のニーズは低いだろう。

○ 街なかでの土地活用にあたっての課題、土地活用の推進に向けての必要な環境など

- 駅南口に関してはまとまった土地が駅に隣接しており、市も開発の可能性を模索しているが南口の開発は、そこだけをやってもそれで終わる。むしろそのエリアの公園、アリーナ、図書館で「街の魅力を創出する」べき。
- 駅の開発は人が外ににじみ出ないケースが多い。人流がエキナカで止まってしまう。

- 特に、図書館はトレンドになっていて、人出として年間 100 万人もめずらしくない。なにより、文教都市のイメージが作られる。北部拠点に県立図書館の可能性があるようだができれば市の中央図書館のほうが人出の面では望ましい。弊社も安城市の中心市街地拠点整備事業として図書館とスーパーとカルチャーセンターの複合施設を整備した。
- 浦和に見るように「教育」を街の魅力に据えるのは効果的である。
- 各種のプロジェクト計画を相互にどう配置・関係させていくのかを考えることが必要。
- アリーナについては現市役所本庁舎の位置に整備して街を挟む戦略がよい。バスケットボールの越谷アルファーズはアリーナを整備してくれるホームタウンを探しているとも聞いている。
- 低未利用地の大幅増加に対して、「再開発」が最初にあるものではない。いきなり、ゴールを目指すのでは無理。点の開発を線に繋げる。短いサイクルで、手を動かすことが必要。結果を評価して、構造を整理することが必要。
- 低未利用地のプロット図に、県・市有地を落として、土地の集約、交換など、民間活用を検討するデータづくりも必要。

■事業者ヒアリングでの主な意見（再掲）

現状認識	○ 既存建物を解体・建設投資に伴う事業収益面でのリスクを回避するために、土地所有者にとって初期投資の少なさ、安定した地代受領が可能、管理の手間を抑制できる、相続発生時などにおける売却しやすさなどなどの理由で、駐車場運営事業者へ委託する土地活用形態として支持されている。 ○ 駐車場経営における稼働率は好調な状況にあり、コロナ禍以降、収益向上している。新幹線利用者などもあり、県外からの駐車場利用者もある。 ○ 営業拠点の集約化に伴う事業所・営業所の統廃合やリモートワークの進展などに伴い、カーシェアの利用が増大している。
土地活用の可能性 マーケット環境	○ 東京都心への通勤者は、上尾市くらいまでは住宅取得ニーズが高い。熊谷市での住宅ニーズは、県北エリアから群馬県南部での就業者が中心となる。 ○ 熊谷市は、“県北の雄”として地価や家賃相場も高く、事業所の支店などの立地場所として選択されるなど、決してマーケット環境として低位にあるとは言えない。 ○ 土地活用にあたっては、相対的に高額な建設コストを賄える家賃負担が可能なエリアでの住宅供給を前提としており、郊外部よりも熊谷駅周辺をターゲットとしている。 ○ 熊谷駅周辺には多くの来訪者があるが、熊谷駅直近の商業施設への買い物客の来訪は少なく、周辺にもっと立ち寄り場所、消費機会の創出が必要。 ○ 新幹線駅があると言っても、埼玉県南の人たちからしてみれば、余暇活動は自動車利用が多く、飲食利用で熊谷市に立ち寄っても他のレジャーを求めて県北エリアの商業施設や観光地へ行ってしまう。 ○ 熊谷駅南口での都市開発の意向はあるが、荒川で商圈が分断されることによる大規模商業施設などの立地の困難性があるとの指摘もあり、具体化しづらい。
土地活用にあたっての課題	○ 再開発などの点的な事業だけではなく、エリアとしてのまちづくり・魅力づくりの方向づけ・取組が必要。 ○ 居住者の増加とともに、まちの話題性の発信（話題性のあるイベント等）が必要。 ○ 行政のリーダーシップとともに、投資意欲の醸成につながる種まき・開発インパクトが必要。

	○ “北部拠点”整備の動向の具体化など、熊谷駅周辺エリアでの拠点づくり・拠点性の強化が図れると、開発インパクトに寄与する。 ○ 荒川公園周辺再整備計画（市民体育館の建替え、隣接する荒川公園と一体的な再整備など）を含めた、熊谷駅南口周辺の一体的なまちづくりの方向づけと、各都市整備・施設整備部門が連携したプロジェクトチームのような取組が必要。 ○ 熊谷駅南口市街地整備の推進にあたっては、南口へのアクセスルートの強化や周辺道路ネットワークの改善が必要であり、民間のみでの都市開発には限界があり、市との連携・協働による取組が不可欠。 ○ 中山道沿道など、容積率600%が十分活用されていない。 ○ 熊谷市は、クルマ社会なので、都市開発にあたっては、駐車場対策と一体となった取組が必要。 ○ 若い人たちが活躍できる、起業したい人たちの場・環境づくりが必要。熊谷市には、私立高校や高等教育機関が少ない面も、他都市との競争力に影響している。 ○ 教育、公園、アリーナ、図書館、子育て施設などの積極的な活用・強化を図り、「街の魅力を創出する」必要がある。
--	---

3. 土地活用に向けての取組事例の調査

低未利用地における新たな土地活用の参考となる事例・支援施策などとして、下記の内容を整理した。土地活用の推進へ向けには、土地所有者の自助努力のみならず、公共空間との一体的利活用の検討や公民連携による対応の必要性などの視点も含めて、取組事例を検討した。

(1) 不動産の流動化の推進に関する取組

※ 不動産流動化の取組

- 不動産の売買の促進：一般的な不動産流通（停滞することなく所有権を移動すること）
- 不動産の証券化：その不動産が生み出す将来のキャッシュフローを元手に資金調達を行う手法。

1) 「空き家バンク」による空き地・空き家の有効利用の促進

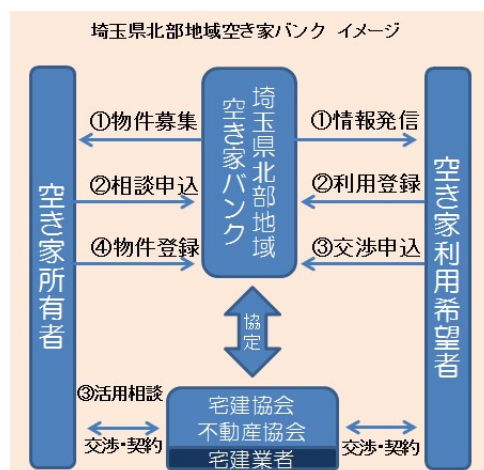
- ・ **視点**：空き家バンクは、空き家を売りたい・貸したい人と空き家を買いたい・借りたい人をつなぐための不動産流動化を推進する制度。
- ・ 埼玉県北部地域空き家バンク制度（担当窓口：埼玉県北部地域地方創生推進協議会[空き家活用事業部会 事務局 熊谷市 総合政策部 企画課]／HP：埼玉北空き家バンク）：空き家の有効活用を通じて定住促進と地域活性化を図ることを目的として、埼玉県北部地域の7市町と宅建業者が立ち上げた制度。

出典：熊谷市 HP

- ※ 国土交通省が構築・運営の支援をした全国版空き家・空き地バンク

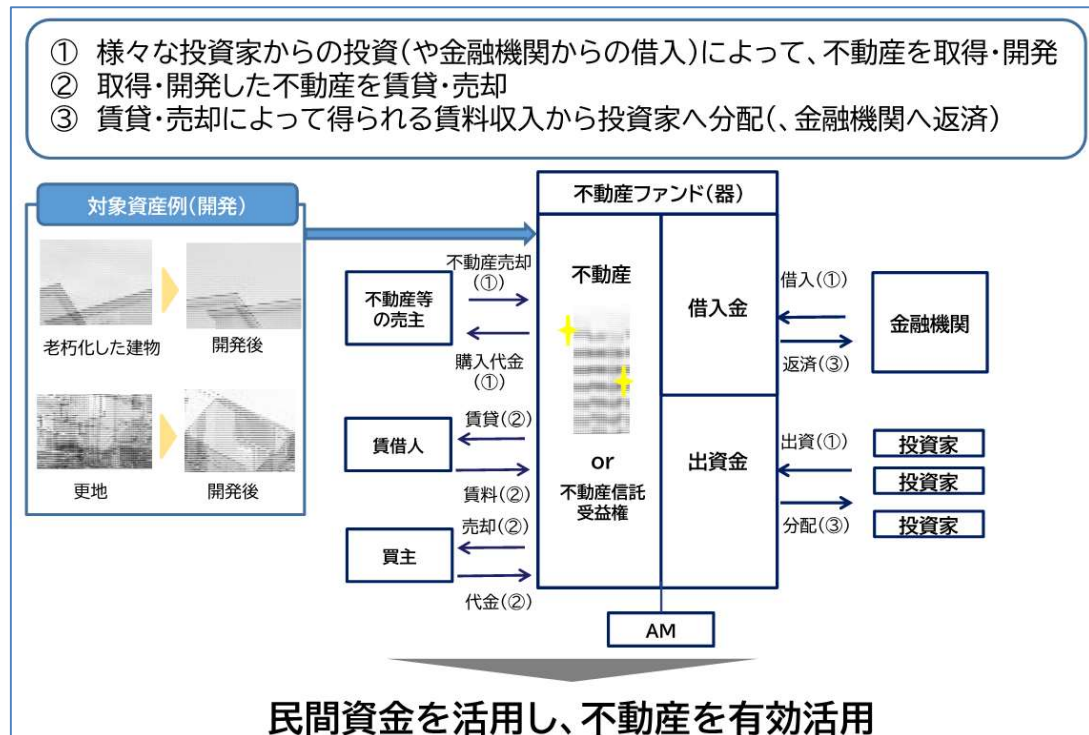
（LIFULL HOME'S 空き家バンク HP 掲載、athome 空き家バンク HP 掲載）も、上記と同一物件。

- ※ **税制措置**：空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。
- ※ 埼玉北空き家バンクのHPに掲載されている熊谷市内の物件は3件（売買空き家1件[郊外物件]、成約済み空き家物件2件／令和6年12月2日現在）。
- ⇒ **課題**：「空き家バンク」における低未利用地の売却・賃貸ニーズの積極的な掲載・情報発信と、土地活用需要者とのマッチング機会・場の積極的な創出。



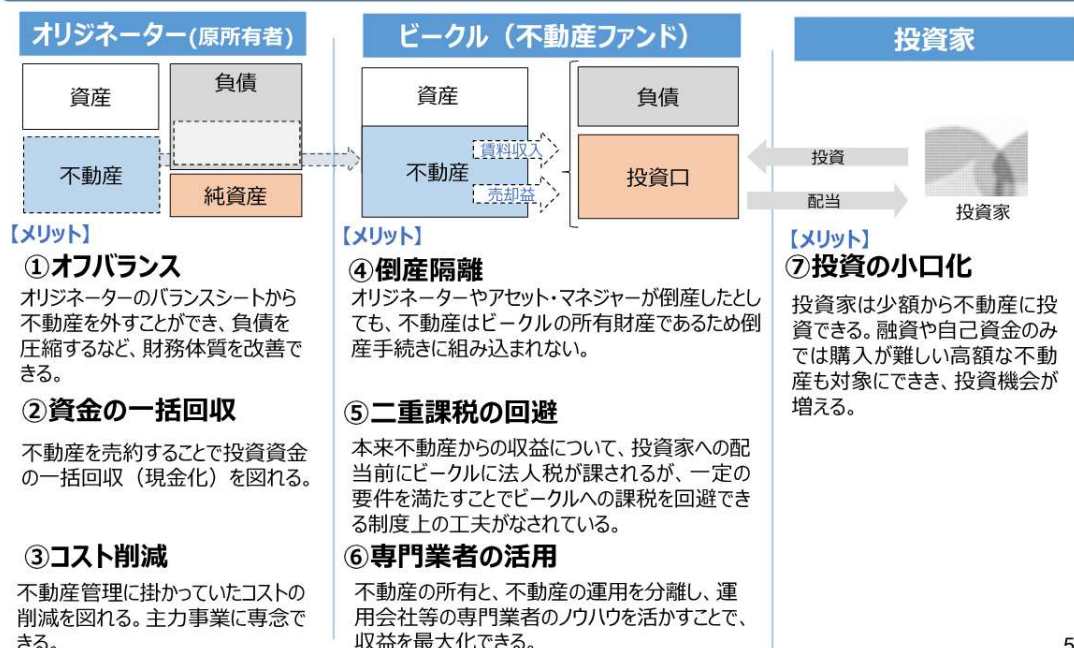
2) 不動産の証券化

- ・ **視点**：不動産を小口化して多くの人にその利益を分配する仕組みであり、「有価証券」という形に変える（証券化）ことで投資の単位を小さくし、多くの人が所有でき、不動産経営のリスクを分散したり、流動性を高めたりする効果が期待できる。
- ・ 不動産証券化の基本概念

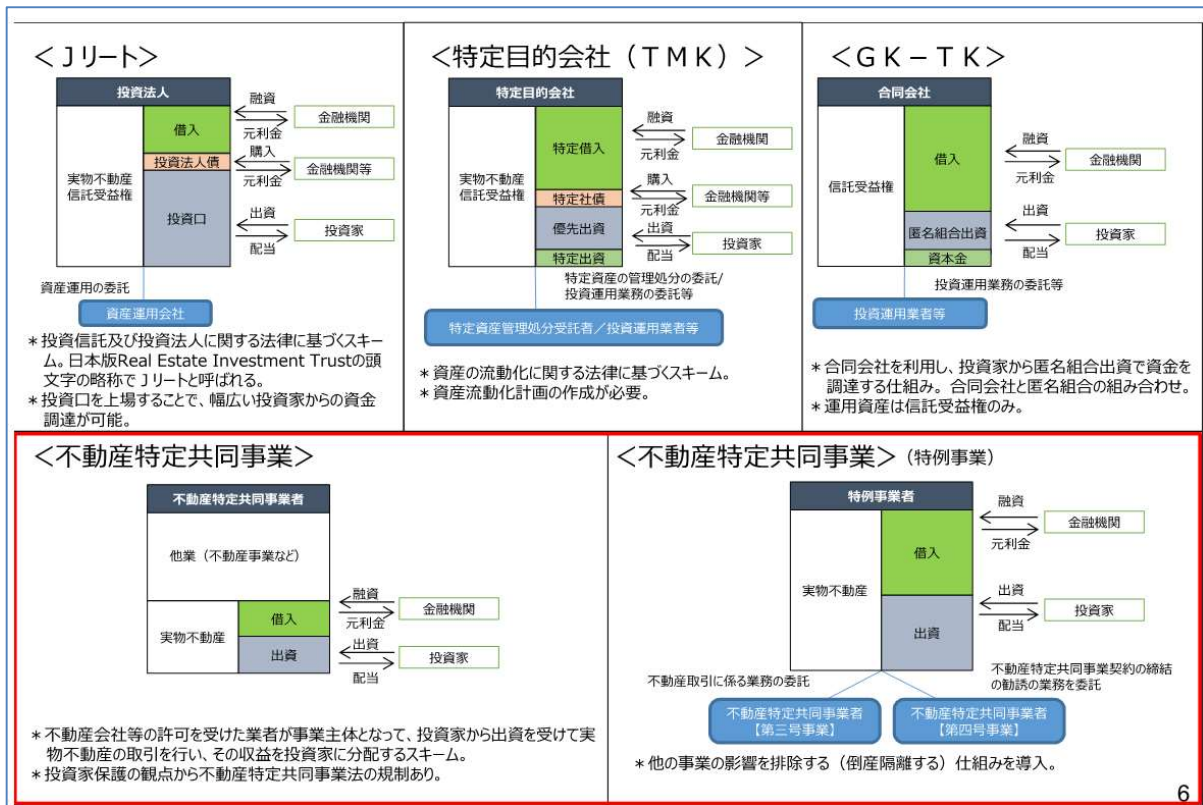


- ・ 不動産証券化のメリット

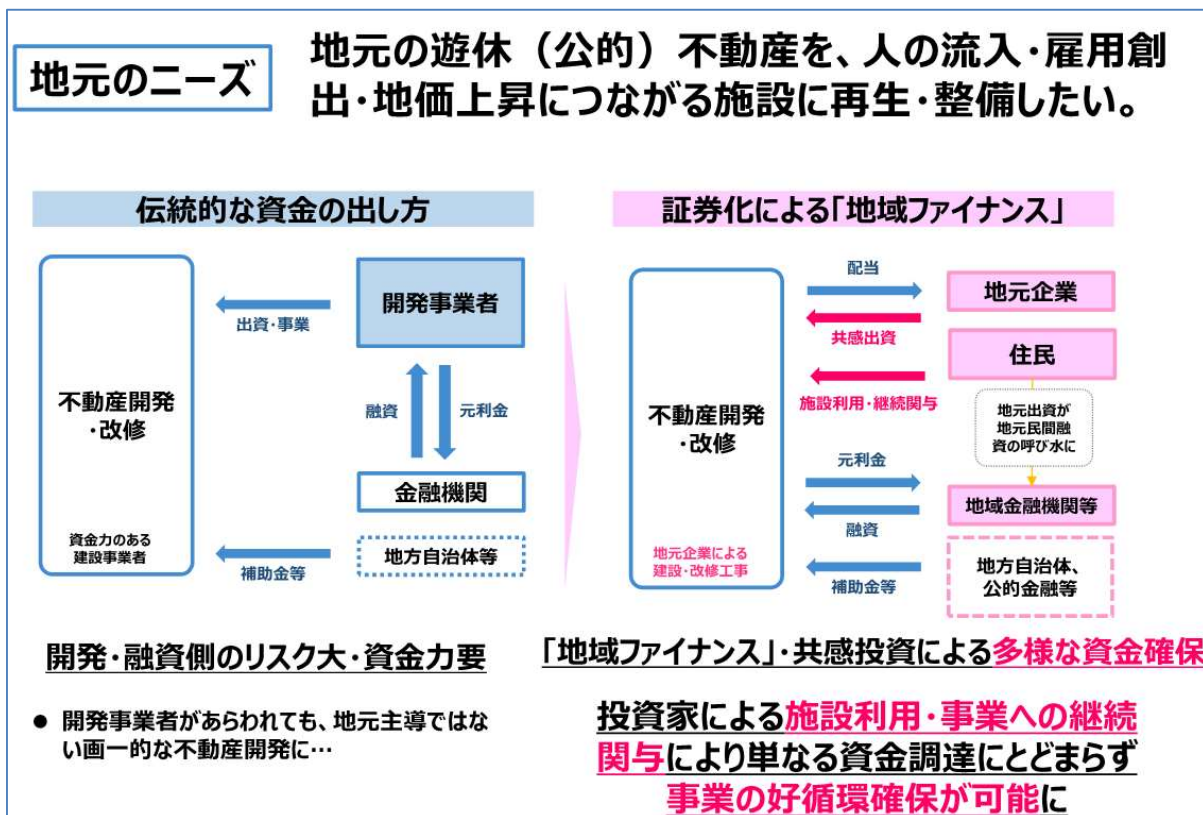
オリジネーター※、ビークル（不動産ファンド）、投資家は、不動産証券化によるオフバランスや倒産隔離、投資機会の拡大等、それぞれメリットがある。 ※資産証券化商品に関して、対象となる資産の当初の所有者。



・ 不動産証券化のスキーム



・ 地方創生における不動産特定共同事業（FTK）活用



地域での不動産特定共同事業(FTK)活用のメリット

1. 不動産開発・改修に係る資金調達難への対応

- ・ 地方での事業や、空き家等の活用事業であり、金融機関の通常の融資の対象になりづらい。既に多額の融資を受けており、融資余力がない。
- ・ 不動産の利活用事業を行いたい、自己資金が足りず、対象不動産の担保価値も低いため、不動産の改修費用を賄うほどの多額の融資は見込めない。

FTKを活用し、小口で資金を募ることにより、一般の投資家を含む多様なリスク選好を持つ投資家から、**事業への応援・共感**という観点からの**資金調達を行うことが可能**。更に、SPCを活用したFTKにおいては、**対象不動産の収益性に着目した資金調達を行うことも可能**

2. まちづくりの自分事化・関係人口の増加

- ・ まちのシンボルとなるような不動産の開発を行うため、市民の積極的な関与を求めたい。
- ・ 地域に関わる関係人口を増加させたい。
- ・ 対象となる不動産の稼働率を高く維持するような仕組みを構築したい。

住民や地域に関心のある個人が投資家となることで、**投資家として継続的に対象不動産の運営状況を確認することとなり、まちづくりの自分事化や関係人口増加が達成可能**

投資家が利用者としての側面も持ち、対象不動産の継続的な利用がなされることにより、**稼働率の維持・向上や中長期的に安定した施設運営が期待される**

3. 行政費用の抑制

- ・ 自治体が所有する歴史的価値ある建築物の保存活用を行いたい、継続して**運営費用を拠出することは避けたい**。
- ・ 自治体が保有する土地を活用し、**地域に必要な施設の開発**を行いたい、財政状況が厳しく、**可能な限り行政費用の抑制を図りたい**。

FTKは他のスキームに比べ、事業コストが比較的小さく、小規模な物件でも事業対象となり得るものであり、地域の公的不動産に対しても円滑な資金供給が可能となる仕組みであることから、FTKを活用することで民間資金の円滑な供給がなされ、**行政費用を抑制することが可能**

※ 出典：国土交通省「不動産特定共同事業の活用に向けたオンライン推進セミナー “不動産証券化と不動産特定共同事業の概要”」

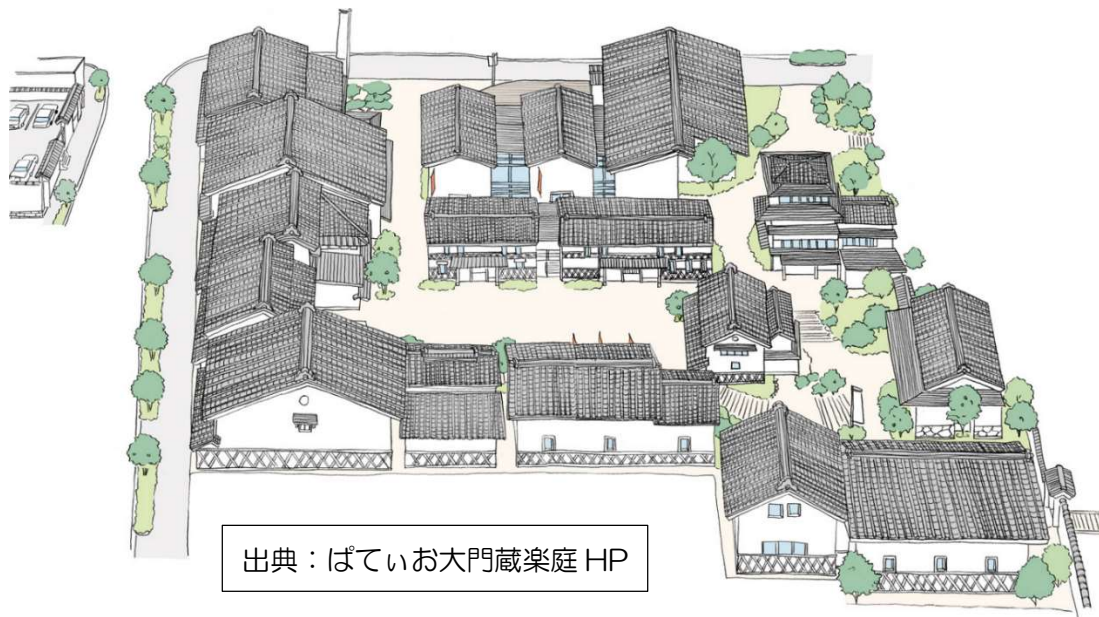
(2) 不動産活用のためのシステム・体制づくり

1) リノベーションの誘発

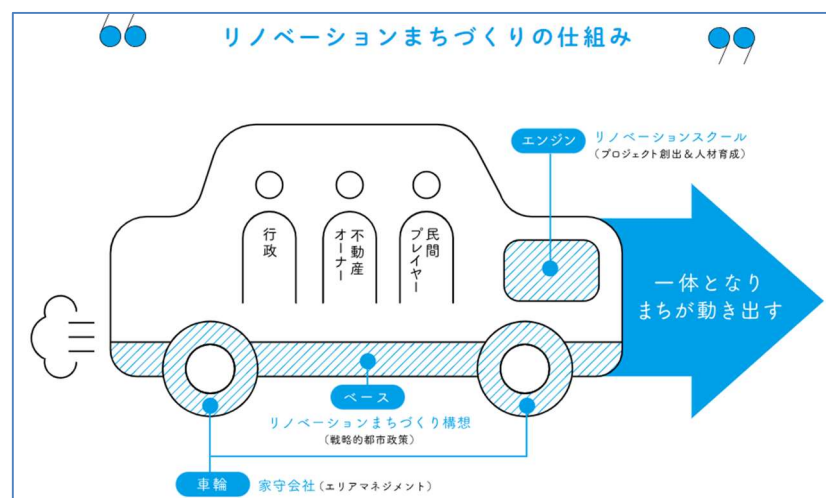
○ 事例：長野県長野市「ばていお大門蔵楽庭」

- ・ **事業の目的・効果**：「空家屋の活用による商店街の活性化」「善光寺観光の拡域化を支える新しい魅力拠点の形成」を目指した低・未利用の空き家・蔵を有効利用した商業地の再生に寄与。
- ・ **魅力づくり要素**：歴史的資産「町屋（商家）・土蔵」を活用しながら修景し、イベント空間などとして活用する中庭（パティオ）を核としたテナントミックスによる新しい商業施設群「ばていお大門蔵楽庭」として誕生した。
- ・ **施設概要**：敷地面積約 3,112 ㎡（941.3 坪）／建物棟数 14 棟／建物延べ床面積約 2,641 ㎡（789.9 坪）／テナント数 14 店舗
- ・ **総事業費**：5 億 4,000 万円（消費税別）
- ・ **事業主体**：株式会社まちづくり長野（**まちづくり計画に基づくリノベーション事業の誘発**／中心市街地活性化計画に基づく事業計画がTMO構想の認定を受け、中心市街地商店街等リノベーション補助金を活用して改修・整備。）

※ 上記記載内容：“株式会社まちづくり長野” ホームページから抜粋・転記。



- 2) **リノベーションまちづくり**：リノベーションまちづくりとは、「今ある資産を活用して自治体の都市・地域経営課題を解決していくこと」。「今ある資産」とは遊休不動産などの空間資源にとどまらず人的資源や歴史的資源も含んでおり、それらの資源を余すことなく活用することで、なるべく低コスト・低リスク・スピーディーに事業を生み出し育てることを意図している。



出典：“株式会社リノベリング” ホームページ

○ 活動推進・実践主体：株式会社リノベリング／代表取締役：清水義次／所在地（東京本社）東京都豊島区西池袋 5-13-18 コーポ紫雲 402 号

- ・ リノベーションまちづくりの全国へのひろがり：105 都市・地域（海外 13 都市・地域含む）、スクールなどの卒業生のべ人数 6,550 人
- ・ 取組：リノベーションまちづくり総合プロデュースの取組

- ① **独自の視点でまちの潜在資源を発掘**：一般的には見過ごされがちな、隠れたまちの潜在資源（空間、建物、人、文化、歴史など）や魅力を発掘する。
- ② **新しいマーケットを創り出す**：マーケティング戦略を組み立て、リノベーション事業企画＆提案を行い、ビジネスモデルを創造し、新しいマーケットを創り出す。
- ③ **ビジョンを持つ**：まちづくりに関わる活動を一つのムーブメントとして相乗効果を持たせるため、将来構想をビジョンとして作成する。
- ④ **まちづくり会社を育て行政主導から民間主導へ**：民間主導でまちづくりを実践するためにプロジェクト化に必要な優秀な人材を集め、実践的な教育を行い、自立型のまちづくり会社を育てる。
- ⑤ **庁内の部署横断を進める**：民間の活動を支えるため、部署を横断したつながりを持ち協議できる場を持つ。

- ・ 取組：リノベーションスクールの取組

街なかに実在する遊休不動産（空き家や空き店舗、空きビル、空き地、使われていない公共空間など）を対象とし、エリア再生のためのビジネスプランを創り出す短期集中の実践型スクール。まちづくりに必要なステークホルダーである未来の民間プレイヤー、不動産オーナー、行政職員の3者が一堂に会しつながることで提案されるビジネスプランは実現性が高まり、まちづくりの起爆剤的な役割を担う。

- ① **事前講演会（2回）**：リノベーションスクールの2～3ヶ月前に事前講演会を実施。リノベーションまちづくりの説明や地域の課題を解決するためのヒント、実践していく上での心構えなどを専門家・実践者に話してもらい、未来の民間プレイヤー、不動産オーナー、行政職員のリノベーションまちづくりに対する理解、機運を高める。
- ② **3日間の集中実践型スクール**：8名程度の受講生が1つのユニット（チーム）となり、不動産オーナー（「まちのためなら」「若い人たちのためなら」というパブリックマインドを持った不動産オーナーの発掘が重要）から提供いただいた遊休不動産を題材物件として、3日間で事業プランを練り上げる。受講生は、そのまちで事業を始めたいと思っている人や、まちの暮らしをもっと豊かにしたいと思っている人をそのまちや近郊エリアから募集。ユニットワーク（チームでの作業）では、日本各地で活躍する各業界のプロフェッショナルであるユニットマスターがユ

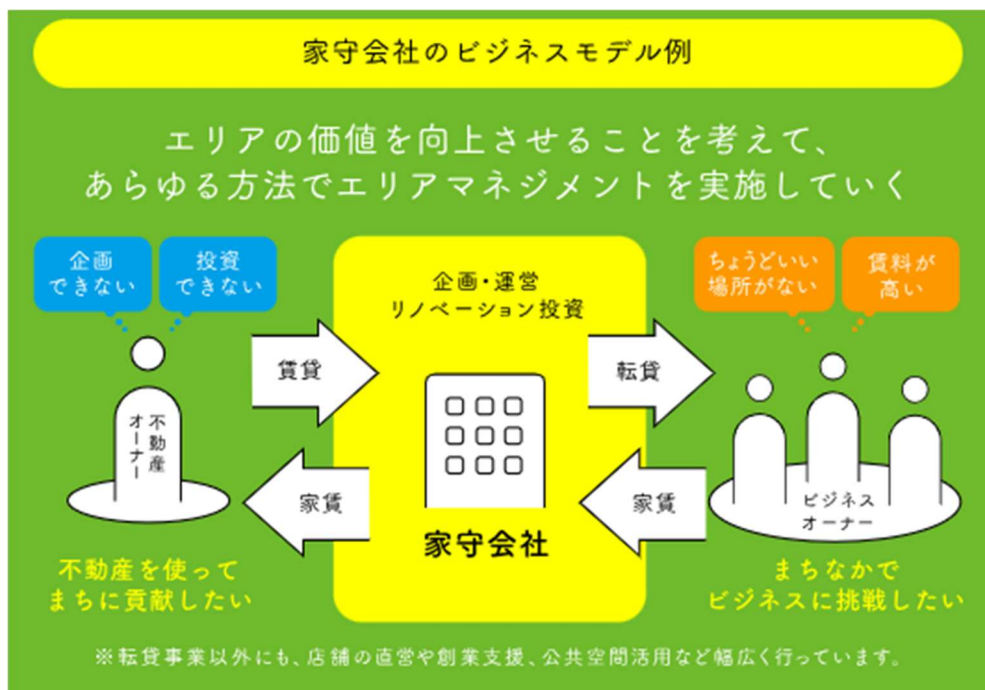
ニット毎のファシリテーターの役目を果たし、ユニットワークの合間には必要な知識や技術を学ぶレクチャーを開催。最終日には各ユニットが不動産オーナーに向けて公開のプレゼンテーションを行い、スクール終了後に実事業化を目指す。

- ③ **アフターフォロー（事業化支援）**：スクール終了後も実事業化を進める上で様々な課題をクリアしなければならないので、アフターフォローを実施し、ユニットマスターなどの専門家からの具体的なアドバイスをを行う。
- ④ **実事業化**：スクールの卒業生たちは、現代の家守としてエリアのプロデュースやマネジメントを担う完全民間型のまちづくり会社を結成するなど、スクールでの提案の実事業化をきっかけにエリア価値の向上を目指す。

• **取組：家守育成トレーニング**

家守”とは江戸時代、不在地主に代わって長屋を管理する人のことで、店子に慕われ店子から持ち込まれたありとあらゆる面倒ごとの相談にのっていました。地主から支払われる管理料などで家計を立てながら、公用（公共的なサービス）を行い、まちを治めていた。

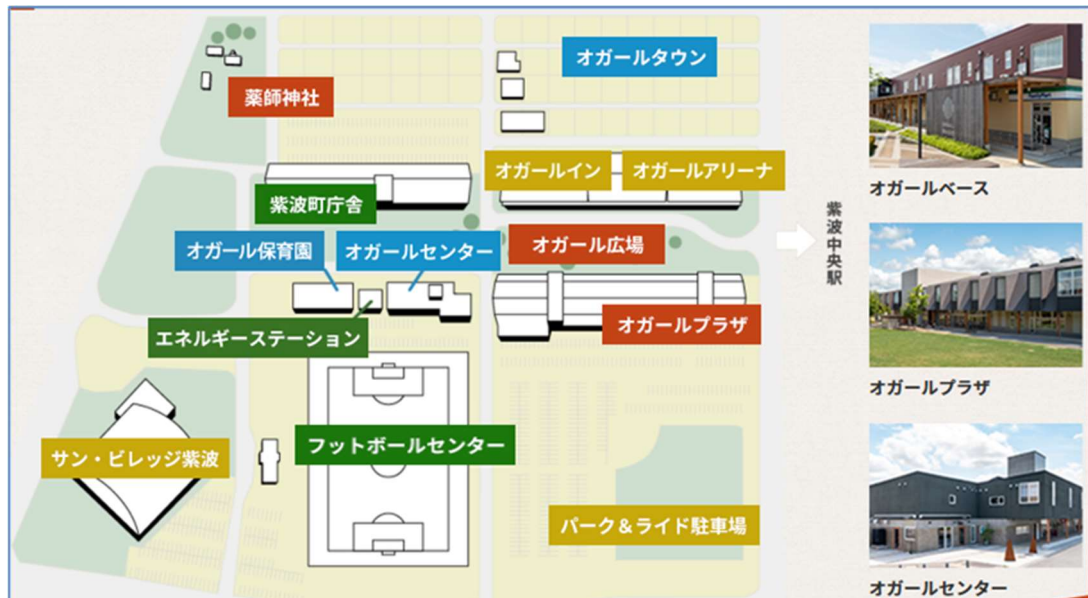
その民間によるまちのマネジメントの仕組みを現代に蘇らせたのが、「現代版家守」です。空室の多いビルの店子集めから、地元の職人・企業との交流による企業支援などを手がけ、まちを再生しようという「現代版家守」による民間主導型まちづくり。



※ 上記記載内容：“株式会社リノベリング” ホームページから抜粋・転記。

(3) 公民連携による公共用地などを含めた土地活用の推進

1) 不動産の所有と利用の分離による有効活用／事例：紫波中央駅前都市整備事業「オガールプロジェクト」(岩手県紫波町)



- JR 紫波中央駅前の町有地 10.7ha を中心とした都市整備を図るため、町民や民間企業の意見を伺い、平成 21 年 3 月に議会の議決を経て紫波町公民連携基本計画、都市再生整備事業（紫波中央駅前地区）を策定。平成 21 年 6 月に“オガール紫波株式会社”（紫波町が 100% 出資⇒現在：株主数 10 名、持ち株数 200 株）を設立し、平成 21 年度から紫波中央駅前都市整備事業（オガールプロジェクト）を開始。

※ “オガール紫波株式会社” の主な業務

紫波中央駅前都市整備事業（オガールプロジェクト）の調整業務

不動産企画運用業務（オガールプラザ、役場、民間事業棟、その他公有地）

不動産管理運営業務（施設管理、テナントリーシング等）

街区管理企画運営業務

岩手県フットボールセンター設置に関する支援業務

- 理念：都市と農村の暮らしを「愉しみ」、環境や景観に配慮したまちづくりを表現する場にする。
- 「町民の資産」である町有地を活用して、公民連携手法（土地の所有と利用の分離、建物用途に応じた整備手法の活用、民間参画に基づく市場調査・テナント誘致などの企業の確実性を担保した事業実施など）を用いながら財政負担を最小限に抑え、公共施設整備と民間施設等立地による経済開発を推進。

オガールプラザ（平成 24 年 6 月オープン）

手法／PPP 手法、町は民間棟の土地賃貸

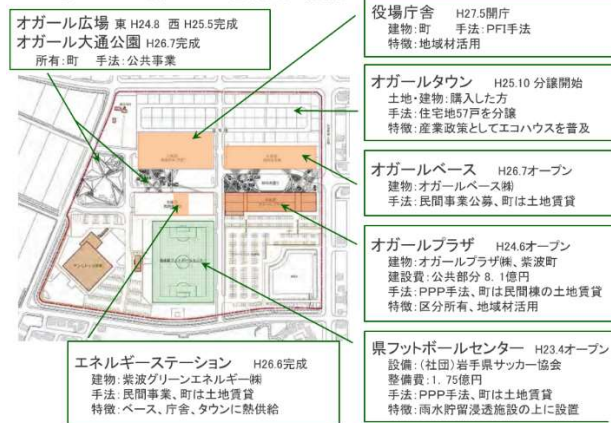
建物（区分所有）／オガールプラザ(株)：農産物の産直マルシェなど民間施設、紫波町：図書館

- 「ピンホールマーケティング」（針の穴くらい小さな市場を集中的に狙うアプローチ）により、紫波町やオガールの特色を生かしながら、新しいライフスタイルを提案し続ける。

オガールベース：オガールアリーナ（日本初のバレーボール専用コート体育館）＆オガールイン（ホテル・合宿）

※ 上記記載内容：“株式会社オガール” ホームページから抜粋・転記。

3-1 オガール地区の土地利用と施設



※ 出典：紫波町 経営支援部企画課 鎌田千市公民連携室長「官民連携（PPP/PFI）事業の推進セミナー」資料

2) 市道の集約活用による賑わいの場となる全天候型広場の整備／事例：「グランドプラザ」（富山県富山市）

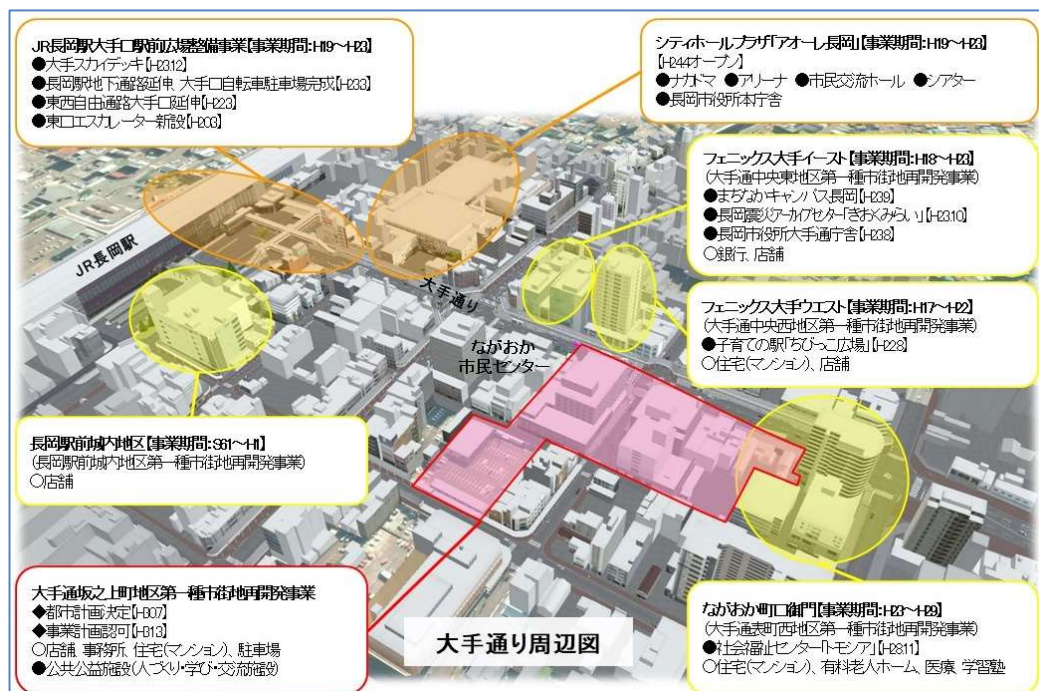
- 富山市中心市街地基本計画において、街なかの賑わいを創出するための広場整備（富山市まちなか賑わい広場）の位置づけ。
- グランドプラザは、立体駐車場が入っている「CUBY（キュービィ）」と、「大和富山店（西町・総曲輪地区）」の二つの再開発ビルの間の地区内で市道を集約し、南北約 65 メートル、東西約 21 メートルのガラス屋根で覆った約1,400㎡の広場として整備し、年間100件を超えるイベント・憩いの場として活用している。
- 各種イベントに対応できるよう、大型ビジョン、昇降式舞台、音響システムをはじめ様々な設備を導入。
- 事業期間：平成 15～19 年度



- ・ 施行者：富山市、／管理運営：㈱まちづくりとやま（指定管理者）
 - ・ 総事業費：1,520 百万円（内補助金等 890 百万円）
- ※ 出典：GRAND PLAZA ホームページ、国土交通省北陸地方整備局「北陸発まちなか再生・まちなか居住に向けた取組事例」から抜粋・転記。

3) 公共施設などの複数・複合的・段階的整備／事例：「長岡市シティホールプラザ“アオーレ長岡”」など（新潟県長岡市）

- ・ 平成 18 年 3 月に「長岡市中心市街地地区都市再生整備計画」を策定し、中心市街地の再編の推進、中心市街地活性化基本計画（1 期：平成 20 年 1 1 月～平成 26 年 3 月、2 期：平成 26 年 4 月～平成 31 年 3 月、3 期：平成 31 年 4 月～令和 7 年 3 月）の策定に基づき、中心市街地の区域約 96.3ha の中でも、JR 長岡駅前の大手通り沿道約 500m の範囲で集中的に、「まちなか型公共サービス」の展開を目指した施設整備・市街地再開発事業、「市民との協働によるまちづくり」の推進を図っている。

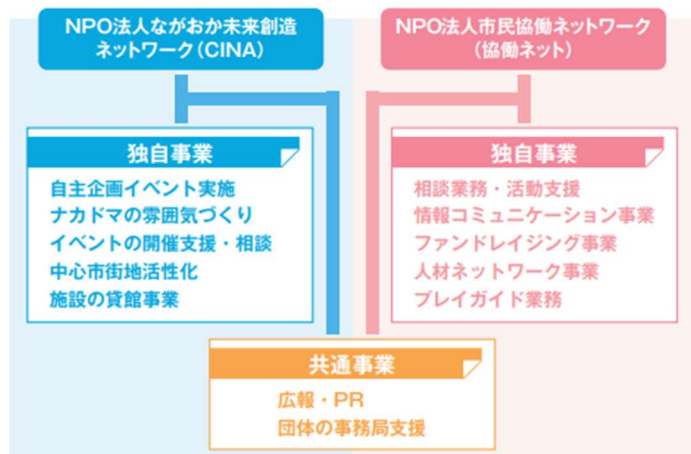


- ・ 施設整備に先立ち、ながおか市民センター（民間の空きビルを活用）における「市民との協働によるまちづくり」の実証実験を開始（平成 13 年 10 月）し、“学習コーナー”“まちなか保育園”“障害者プラザ”を開設するなど、オープン以来延べ 307 万人が利用（平成 22 年 6 月現在）し、市民参加の機運・機会の醸成に寄与。
- ・ **長岡市シティホールプラザ“アオーレ長岡”**：市役所機能の中心市街地集約化と、老朽化した長岡市厚生会館の後継施設整備の 2 つを柱に、市民交流の拠点施設として整備を進め、2012 年（平成 24 年）4 月 1 日にオープンした。

空間的特徴：長岡市役所アオーレ長岡本庁舎等が入る東棟・西棟と、アリーナ棟の3棟から構成され、3棟に面して屋根付き広場「ナカドマ」が配されている。ナカドマに掛かる約2,250㎡の大屋根と、アリーナの大開口を開放すると5,000㎡以上の大空間となり、大屋根の融雪装置により冬でも自然光による採光を可能とし、天候の影響を受けにくい各種イベント空間として活用されている。



運営の工夫：指定管理者制度でもなく市の直営でもない“アモーレモデル”、ルールを作らない自由度の高い運営「安く、長く、自由に、飲食も、販売も」市民目線での運営。



- 大手通中央東地区第一種市街地再開発事業**：商業・業務・住宅及び「まちなか型公共サービス」を担う施設の整備。市役所機能（商工のエリア）、新たな学びと交流の場となる「まちなかキャンパス長岡」など、市民に開かれた公共公益施設整備。

【事業概要】

- ① 地区面積：約 4,800 ㎡

- ② 延床面積：約 18,200 ㎡
- ③ 事業期間：平成 18～23 年度
- ④ 施 行 者：大手通中央東地区市街地再開発組合
- ⑤ 総事業費：7,620 百万円（内補助金等 3,240 百万円）
- ⑥ 施設概要：
 - [A棟]（住宅棟／フェニックス大手セントラルレジデンス）：店舗、マンション（14 戸）
 - [B棟]（業務棟）銀行、駐車場
 - [C棟]（商業・公共公益棟／フェニックス大手イースト）：店舗、公共公益施設（長岡震災アーカイブセンター きおくみらい、まちなかキャンパス長岡、まちなか型市役所）、駐車場
 - [イーストスクエア]（広場／フェニックス大手イーストスクエア）
- ⑦ 管理運営：フェニックス大手セントラルレジデンス管理組合
フェニックス大手イースト管理組合

- **大手通中央西地区第一種市街地再開発事業**：子育て支援施設、居住施設のセットによるまちなか居住の推進。市内で最も高層で、市の玄関口にふさわしいシンボリックな建物。

【事業概要】

- ① 地区面積：約 2,550 ㎡
- ② 延床面積：約 11,480 ㎡（地上 18 階・地下1 階）
- ③ 事業期間：平成 17～22 年度
- ④ 施 行 者：大手通中央西地区第一種市街地再開発事業
個人施行者 協同組合丸専
- ⑤ 総事業費：3,820 百万円
（内補助金等 2,190 百万円）
- ⑥ 施設概要：住宅（駐車場含む）
約 8,900 ㎡／63 戸
：高層棟 62 戸内分譲
60 戸、低層棟 1 戸
店舗など約 680 ㎡
子育て支援施設約 1,900 ㎡
マンション居住者用駐車場
52 台
- ⑦ 管理運営：フェニックス大手ウエスト管理組合



- **大手通表町西地区第一種市街地再開発事業「ながおか町口御門」**：福祉機能を中心に、高齢者・多世代が安心して暮らせる都市機能を整備。中心市街地全体への波及効果を生み出す大手通りの西の玄関口の新たなシンボル。

【事業概要】

- ① 地区面積：約 5,460 m²
- ② 延床面積：約 17,415 m²（地上 14 階・地下 1 階）
- ③ 事業期間：平成 23～28 年度
- ④ 施 行 者：大手通表町西地区市街地再開発組合
- ⑤ 総事業費：6,370 百万円（内補助金等 3,160 百万円）
- ⑥ 施設概要：共同住宅：5～14 階約 6,900 m²
 ダイアパレス町口御門 66 戸（内分譲 60 戸）
 福祉施設約 4,400 m²
 社会福祉センター：1～3 階 約 27,00 m²
 有料老人ホーム：4～6 階 約 1,700 m²
 業務施設（学習塾、歯科クリニック、店舗）1 階 約 1,060 m²
 駐車場 145 台
- ⑦ 管理運営：ながおか町口御門管理組合



- **大手通坂之上町地区市街地再開発事業で「米百俵プレイス ミライエ長岡」**：人づくり・産業振興を総がかりで支える地方創生の拠点として、互尊文庫のほか、子どもの学びに関する機能や産業振興を図る機能などを導入。

平成 30 年度：基本計画を含む基本設計を実施。

平成 31 年 3 月：事業計画認可。

令和元年 12 月：権利変換計画認可。

令和元年度から令和 2 年度にかけて、内装の実施設計を実施。

令和 3 年 4 月：A 街区建築工事着手。

令和 3 年 9 月：C 街区建築工事着手。

令和5年6月：A-2 街区「米百俵プレイス西館」、C 街区「米百俵プレイス北館」建築工事完了・オープン。

令和5年7月：A-1 街区「プレミスト大手通」建築工事完了、分譲開始。

令和5年10月：C 街区「米百俵プレイス北館」メディカルゾーンのオープン。

令和6年4月：B 街区「米百俵プレイス東館」工事着手

令和8年度：全館オープン予定

米百俵プレイス ミライエ長岡

基本方針

「人づくりと産業振興」を総がかりで支える地方創生の拠点



コンセプト

新たな人、情報、挑戦に出会える、未来を創る場

時代の変化に対応した新しい学びや情報を得られる機能を導入し、
次世代を担う若者や起業家をはじめとする幅広い世代が集い、交流することで、
新しいチャレンジの機会に出会える“未来を創る場”を目指します

現代版「国漢学校・互尊文庫」

米百俵の精神・新しい米百俵（未来への投資）、互尊独尊（修養の場の重要性）

新しい施設の整備においても踏襲し、新たな価値を創造します

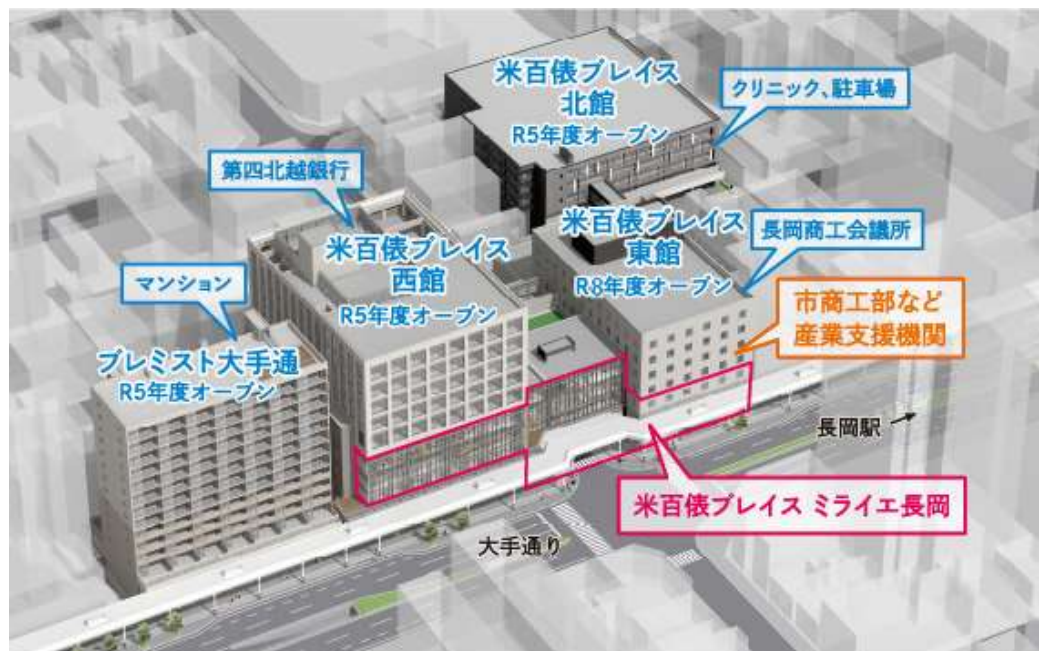
人づくり・学び

産業振興

にぎわい

地域を支える「まち」をつくり、ひろく市民が「まち」をつかい、未来に向けて「まち」をつなぐ





① 面 積 等

街区番号	建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建ぺい率	容積率
A-1	約2,500㎡	約2,000㎡	約11,200㎡ (約8,300㎡)	約80%	約330%
A-2	約3,500㎡	約2,800㎡	約18,600㎡ (約17,800㎡)	約80%	約510%
B	約3,700㎡	約3,000㎡	約14,000㎡ (約13,600㎡)	約80%	約370%
C	約3,600㎡	約2,700㎡	約12,600㎡ (約10,100㎡)	約80%	約280%
合計	約13,300㎡	約10,500㎡	約56,400㎡ (約49,800㎡)	約80%	約370%

② 施設建築物の主要構造及び主要用途

街区番号	主要構造	階数	高さ	主要用途
A-1	鉄筋コンクリート造	地上14階	約45m	店舗、事務所、住宅、 駐車場
A-2	鉄骨造（一部CFT柱）	地上10階	約45m	店舗、事務所、公益施設
B	鉄骨鉄筋コンクリート造、 鉄筋コンクリート造、 鉄骨造	地上7階 地下1階	約30m	事務所、公益施設
C	鉄骨造	地上5階	約20m	店舗、駐車場

※ 出典：長岡市ホームページ、国土交通省北陸地方整備局「北陸発まちなか再生・まちなか居住に向けた取組事例」、独立行政法人都市再生機構「大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業・事業計画書」から抜粋・転記。

4) 公共空間などを活用したイベント型販賣創出事例

○ 一般社団法人ソトノバ／実験コンテナを活用した「PARK PACK」の取組

- 団体の活動目的：パブリック・プレイス（公共空間の場づくり）の調査研究や設計、デザイン・マネジメントの実践、それらを一貫したプロセスデザインの確立を目指す。また、それらを実践する地域プレイヤーの育成を通じてパブリック・プレイスの可能性を広げることで、豊かなパブリック・プレイスを実現し普及させていく。
- PARK PACK by ULTRA PUBLIC PROJECT：東京ミッドタウンが主催する“Tokyo Midtown DESIGN TOUCH 2018”に出展（2018年10月19日～11月4日（17日間））
- 収納性が高く、軽量な素材を使用したモジュールと呼ぶツールをいくつかのパターンでデザインし、コンテナに収納・設置。折り紙のように組み立てが簡単な椅子やテーブルを設置。



出典：“一般社団法人ソトノバ” ホームページから抜粋・転記。

5) 公的支援施策

低未利用地の発生を抑え、土地活用の推進を図るため、公共空間との一体的な取組も含め、具体的プロジェクトの創出・取組にあたって活用が想定される下記のような国の支援施策、都市整備制度・事業などがある。

- **空き家対策総合支援事業**：空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）の空き家等対策計画に基づき地方公共団体が実施する空き家の活用・除却や、NPOや民間事業者等が実施するモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等に対して支援を行う。
- ※ **第2期熊谷市空家等対策計画**（対象地域：熊谷市全域、計画期間：令和5年度～令和9年度）：「発生予防」「適切な管理の促進」「流通・利活用の促進」の3つの視点から基本方針を定め、具体的な取り組み等を掲載。
- **低未利用土地権利設定等促進計画**：低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画制度。
- **都市再生推進法人制度**：まちづくりに関する豊富なノウハウ等を有し、運営体制等が整っている優良なまちづくり団体に対して、都市再生特別措置法に基づき市町村長が指定する法人制度。
- **立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）**：立地適正化計画に立地誘導促進施設協定に関する[区域及び施設の一体的な整備又は管理に関する事項]を記載する。都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地・空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯等、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）についての地権者合意による協定制度。
- **都市再生区画整理事業（空間再編賑わい創出タイプ）**：事業計画に「誘導施設整備区」を定め、空き地等を集約し、集約した土地に医療・福祉施設等の誘導施設の整備を図る土地区画整理事業。
- **都市再生整備計画事業**：都市再生整備計画の策定に基づき、道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業 等）の整備への支援。
- **低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置（100万円控除）**：新たな利用意向を示す者に土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保し、更なる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合に長期譲渡所得から100万円を控除。

(4) 民間事業活動としての土地活用の推進

○ HOME4U 土地活用

- “株式会社 NTT データ・スマートソーシング” が運営する土地活用、不動産投資プラン一括請求サイト。
- 土地承継、相続対策、老後資産の検討にあたって、個別物件情報を入力することにより土地活用プラン（立地に適した用途・プラン、建築費、ローン返済、将来収益など）を最大10社の提案を比較できる。
- 同サイトの特色・セールスポイント
 - (ア) 自己資金とのバランスが取れた高収益プランが見つかる。
 - (イ) 自己資金・目的・立地に最も適した活用法を見つけるチャンスが広がる。
 - (ウ) 自分の目的に丁寧に寄り添ってくれる相性の良い最適なパートナーと出会う。
 - (エ) 各企業が周辺開発計画・人口変動・世帯属性・トレンドなど最新のデータをもとにして、立地に最適な建造物や設備を提案。
 - (オ) 厳選した優良企業と提携、日本最高クラスのセキュリティ、選んだ企業以外からの連絡は一切なし。
- 参考：土地活用の種類とチェックポイント一覧（HOME4U 土地活用サイトでの掲載）

土地活用の種類	初期費用	収益性	転用性	管理が安易	節税対策	土地適応性	安定性
アパート経営 	△	○	×	△	◎	○	○
マンション経営 	×	◎	×	△	◎	○	◎
賃貸併用住宅 	×	◎	×	△	◎	○	◎
駐車場経営 	◎	△	◎	◎	×	◎	○
ビル経営 	△	◎	△	◎	○	△	△
高齢者施設 	×	○	×	◎	○	◎	◎

- **トランクルーム**などの投資額を抑制した簡易な土地活用：エリアリンク株式会社
 - ・ レンタル収納スペースなどとして活用可能な「屋外型トランクルーム」。初期費用は必要なし（土地を賃貸、コンテナへ投資するケースもある。）、土地造成費用のみ別途相談、契約期間は 10 年間。



出典：“エリアリンク株式会社” ホームページから抜粋・転記。

(URL：<https://www.arealink.co.jp/>)

- ※ コンテナを倉庫として設置し、継続的に使用する例等については、随時かつ任意に移動できないコンテナは、その形態及び使用の実態から建築基準法第2条第1号に規定する建築物に該当するものであり、建築基準法に基づく確認申請を行い、確認済証の交付を受けないと設置できない。
- ※ 住宅用地ではないため、住宅用地に対する固定資産税の課税標準を減額する特例は適用されない。

- **空きスペース活用ビジネス**：人員配置などの管理コストを抑制することが見込めるとともに、他用途への転用が比較的容易なビジネスの事例。

活用例	特色など
コインランドリー	【参考企業】トリオマネジメント（株） URL：https://www.torio-fc.com/ ・ フランチャイズ方式（加盟登録料：50 万円）による経営。 ・ 徹底的なリサーチ・マーケティングに基づく立地・出店の成否判断。 ・ 初期費用のみで手間もかからず定期収入が得られる。 ・ コインランドリー経営のためのオーナー研修や毎月のアドバイスなどのサポート体制。 ・ 店舗に監視カメラを設置し、本部で監視対応など。必要に応じて管理代行を受託。

	• 機械の寿命は長く、20 年以上の実用実績がある。また、変動経費や固定経費も少なく、オペレーションコストの捻出も容易。
無人販売所	【参考企業】スマリテ（株）／無人販売ナビ運営会社 URL：https://smarite.co.jp/media/ • スタッフが常駐せず、利用者が自ら商品を選んで購入できる無人運営の店舗形態。 • クレジットカードのみで決済と個人認証ができる専用 POS 端末の導入、自社開発の電子錠・課金・決済システムの応用による不正購入防止対策。 • 無人販売で野菜や果物などの食品を販売する場合、食品衛生責任者の資格取得と保健所への届け出が必要となる。 • 餃子やラーメンのみを冷凍販売する場合は、商品ごとに「冷凍食品製造業」の営業許可を取得する必要がある。また、餃子やお肉、スイーツなど複数の異なる冷凍食品をまとめて取り扱う場合は「複合型冷凍食品製造業」の営業許可が必要（自社製造の商品の場合）
ポップアップ店舗 （特定の場所に期間限定で出店） 軒先ビジネス	【参考企業】軒先（株） URL：https://www.nokisaki.com/ • 軒先ビジネスは、空きスペースを貸したい方と、使いたい方を結ぶマーケットプレイス（WEB）を運営。 • 屋内、屋外、屋上、飲食店など、利用可能な多様な空きスペース情報のストック。 • 会員登録により、数時間から一日単位で気軽に出店ができる。 • 全国 2300 ヶ所以上の空きスペース情報ストック。 • 出店費用はスペース料金のみ。敷金・礼金・保証金など一切不要。

4. 民間投資を呼び込む方策の検討

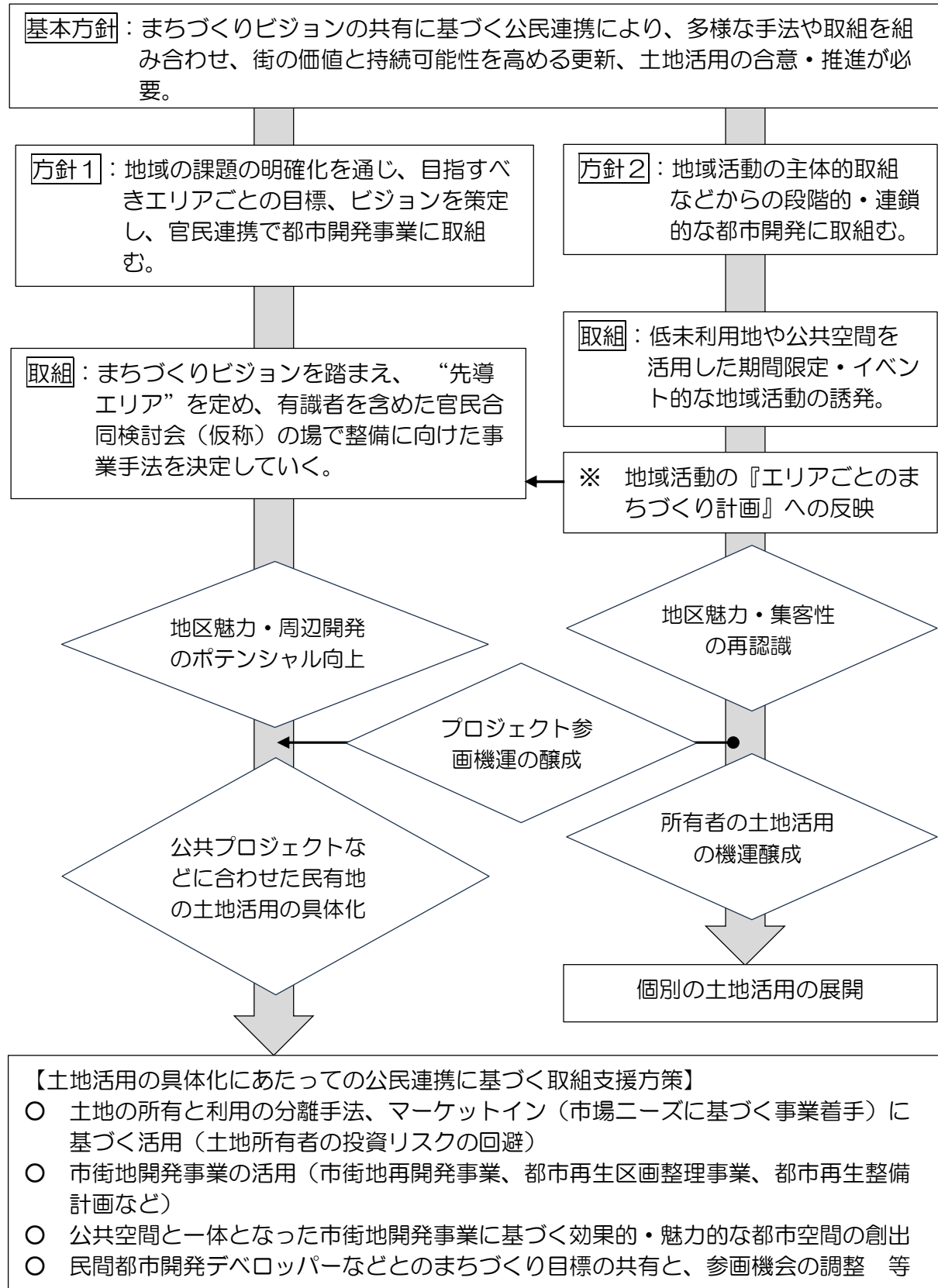
低未利用地に関する現状、土地所有者及び民間事業者の考え、土地活用に関する取組事例などの調査に基づき、次のような調査結果の特徴と留意事項が設定される。

■調査結果の概要と土地活用へ向けての留意事項・視点

調査項目	調査結果における特色	土地活用へ向けての留意事項・視点
低未利用地の現況調査	- 調査エリアの街区面積の約30%が低未利用地であり、過去20年間で約30%増加している。 - 低未利用地の殆どが平面駐車場（317件／399件）であり、1件当たりの面積規模は小規模化傾向。	○ 街なかの駐車場は、人と街の結節点。都市内移動を支える重要な場である。（自家用車保管場所、通勤者利用場所） ○ 低未利用地は点在、小規模化の傾向。一体的活用を促す高度利用の取組や誘因はない。
土地所有者の考え	・建物を建設（投資）して、収益性が確保できる事業実施が困難。 ・相続や土地利用する後継者がいないなどの理由により、将来的な売却しやすさなども考慮し、駐車場経営を選択。 ・駐車場経営は、投資コストも少なく、運営事業者による維持管理実施など、手間がかからない。	○ 経済・市場環境などへの不安から、管理・投資リスクを避けた「とりあえず駐車場」を選択している。 ○ 土地所有者の収益性・将来設計に配慮した土地活用の誘発。 ○ 地域コミュニティなどに配慮した連鎖型都市活用の誘発。
民間事業者から見た市場性	・熊谷駅周辺、特に駅近くでの駐車場の稼働率が高い。また、新幹線利用者など、県外からの駐車場利用も多い。 ・JR 高崎線沿線でも“県北の雄”としての熊谷市の優位性はある。 ・都市開発を誘発するための拠点づくり、公共セクターの参画などの取組が必要。 ・家賃負担力の高い熊谷駅周辺での住宅供給の可能性はある。 ・営業所の統廃合やリモートワークの進展などにより、オフィス需要は減退傾向。 ・駅利用者は多いので、立ち寄り・回遊性を創出する取組が必要。	○ 都市景観・空間魅力の創出、防災・防犯対策など社会課題の解決を目指した土地活用の推進。 ○ 土地活用を誘発するため、熊谷駅周辺エリアにおける公共セクターの参画による開発インパクトを有する拠点づくり。
土地活用に向けた取組事例	・まちづくりの方向づけに基づく都市開発事業の誘発。 ・土地の所有と利用の分離など、不動産流動化方策の活用。 ・公共空間と一体となった都市開発プロジェクトの誘発。 ・低未利用地の利活用の相互ニーズに関する情報交流の活発化。	○ まちづくりビジョンに基づく公民連携による事業推進。 ○ 地区まちづくり計画に基づく都市開発事業の誘発が必要。 ○ 土地所有者が参画しやすい事業手法の活用。（まちづくり組織、土地の所有と利用の分離、公共空間との一体的整備など）

各調査項目における特徴と留意事項・視点に基づき、低未利用地を活用したまちづくり事業・活動の誘発と民間投資を呼び込む方策として、以下のような取組を提案する。

■街なかのまちづくり活動と民間投資誘発のための取組提案



駐車場などの低未利用地は都市機能の一部としての役割を有しているものの、都市の顔というべき“街なか”の賑わい・都市景観などの面ではマイナス要因ともなっている。

熊谷市の“街なか”は、熊谷市及び県北を代表する中心エリアとして、活力と魅力にあふれる都市空間としての再生が求められる。

そのため、長期的視点に立った“街なか再生”の具体化へ向けて、次のような次年度以降の事業を提案する。

■活力と魅力ある“街なか再生”へ向けての次年度以降の事業提案

○ 目標

持続的な都市魅力の創出のための“街なかの再生・拠点性の強化”の具体化・事業化を図るために、長期的視点（15年後・2040年）からの公民連携に基づく共感・共創し得る都市経営戦略・施策の構築を目指す。

※ 2040年代の日本では、団塊ジュニア世代が65歳を迎え、総人口に占める高齢者の割合が過去最大の約35%に達すると試算されている。その時期には、高齢化による高齢者人口の増加と、少子化による労働人口の急減が同時進行し、自治体の人手不足・税収減少による財政悪化、人口密度が低下し、多くの市町村が存続の危機、インフラ・公共交通の維持が困難、少子化で教育機関の減少、医療・介護での人手不足などが危惧（2040年問題：超高齢化社会に直面して生じる様々な社会問題の総称）されている。

○ 事業内容

- ① 都市環境や自治体経営を取り巻く2040年の社会経済情勢の未来予測の検討。
- ② 都市経営・自治体の存立維持の視点に配慮し、県・市のアセット計画を踏まえ、効率的・効果的な“街なかの再生・拠点性の強化”のための「街なか都市構造（グランドデザイン）」と、地区別のまちづくり方向づけの検討・提案。

※ 想定地区：熊谷駅、北部拠点周辺、熊谷駅南、星川上流、アセット計画施設の残地など

- ③ 検討にあたっては、関係者との対話・検討に基づく効果的な選択肢と方向づけ・行程に基づき、将来ビジョン・目標の共感・共有を図る。
- ④ 公共交通、地域コミュニティに基づく地域活動なども検討。

※ 国土交通省では「まちづくりにおける駐車場政策のあり方検討会」を設置し、昨今の社会情勢の変化等も踏まえつつ、道路交通の円滑化のみならず、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり、土地の有効活用など、より包括的なまちづくりを見据え、今後の駐車場政策のあり方について検討している。その中で、建築物の新築等の際に駐車施設の附置を義務づけることができる制度（附置義務制度）の見直しに向け、当該条例を策定する際の参考として国土交通省が示している標準駐車場条例の改正案等が議論されている。熊谷市においても、今後“街なか”におけるまちづくりの検討・推進にあたっては、駐車場整備や公共交通体系のあり方の検討も求められる。

資料：WebGIS プラットフォーム（3D 都市モデル）の活用について

熊谷市の「オープンデータ推進に関する基本方針」を参考にして、現地調査した低未利用地データに、緯度・経度の位置情報を付加し、WebGIS プラットフォーム「Re:Earth」※1により、地図上にプロットしました（図1）。

※1【参考】公図ビューアーfor 登記所備付地図データ <https://kouzuviewer.com/search/>
MAPPLE 法務局地図ビューアー
<https://labs.mapple.com/mapplexml.html#16.48/36.140913/139.389701>
Geocoding（緯度経度検索） <https://www.geocoding.jp/>
Re:Earth <https://reearth.io/ja/>

【図1 低未利用地の分布図】



駐車場等の低未利用地について、周辺エリアへの影響を可視化するため、熊谷市の保有する「温熱環境シミュレーション結果（暑さの分布）※2」やイベント時の「人流データ※3」を重ね合わせ、暑さや人の滞在具合が見える化し、低未利用地等による影響の評価を試みました（次頁 図2、図3、図4）。

なお、データ活用にあたり、熊谷市政策調査課から助言、支援をいただきました。

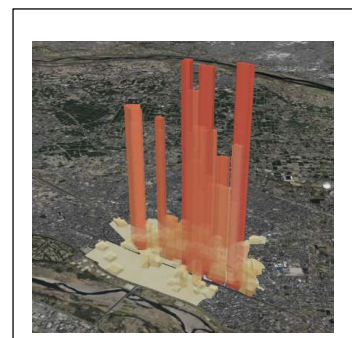
※2 【参考】温熱環境シミュレーション結果

https://kumagaya-datapf.jp/ckan/dataset/kumagaya_heatsim

※3 【参考】熊谷市イベント人流データ可視化

<https://diciicbdfg.reearth.io/>

イベント人流データ可視化

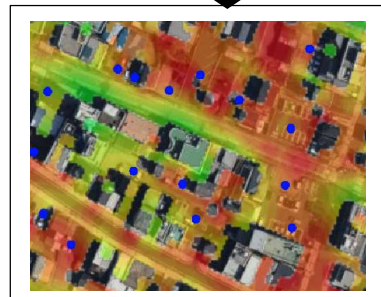


【図 2 温熱環境シミュレーションとの重ね図（暑さの分布）】

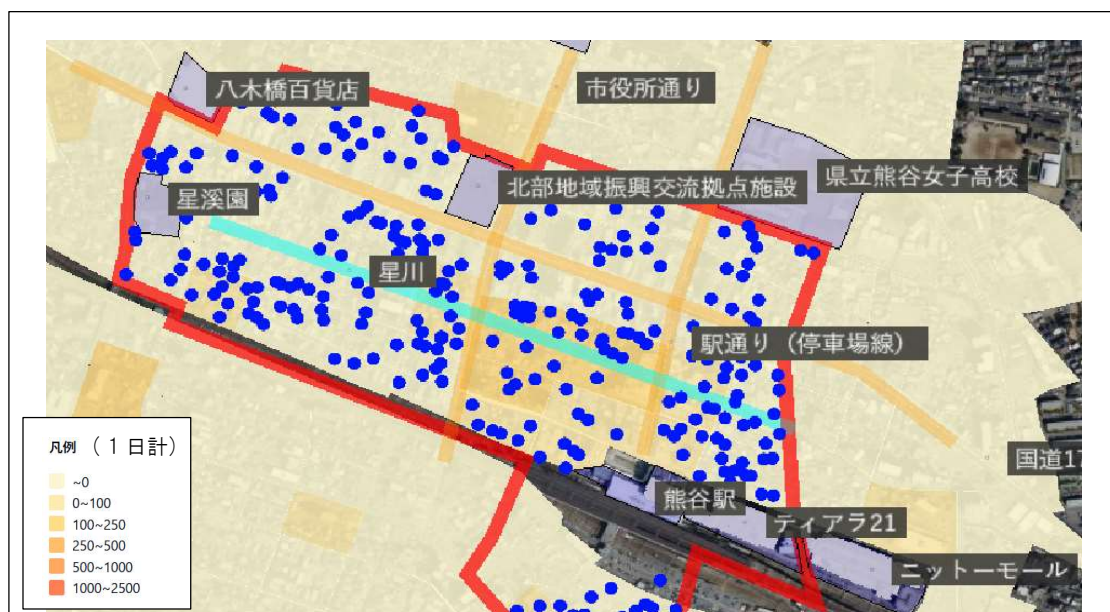


【評価】

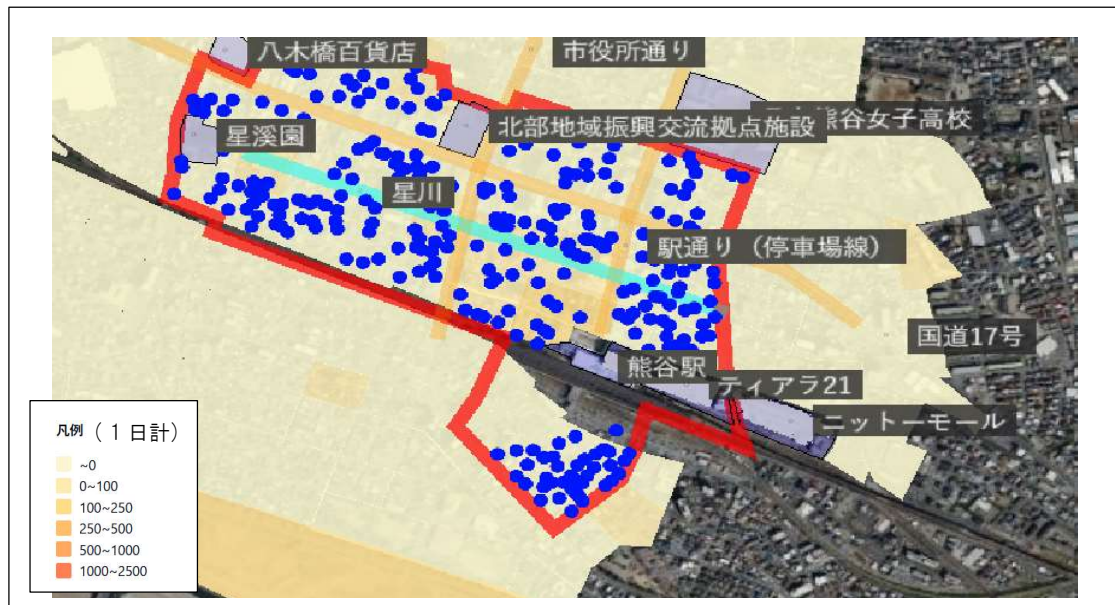
平面駐車場（青点）の表面は、アスファルトやコンクリートの舗装で覆われていることが多く、その熱蓄積や緑地不足から、特に夏場の気温上昇の一因となっている。一方、建物が建つなど日陰が生じる箇所や風の抜ける道路は、相対的に気温が低い。



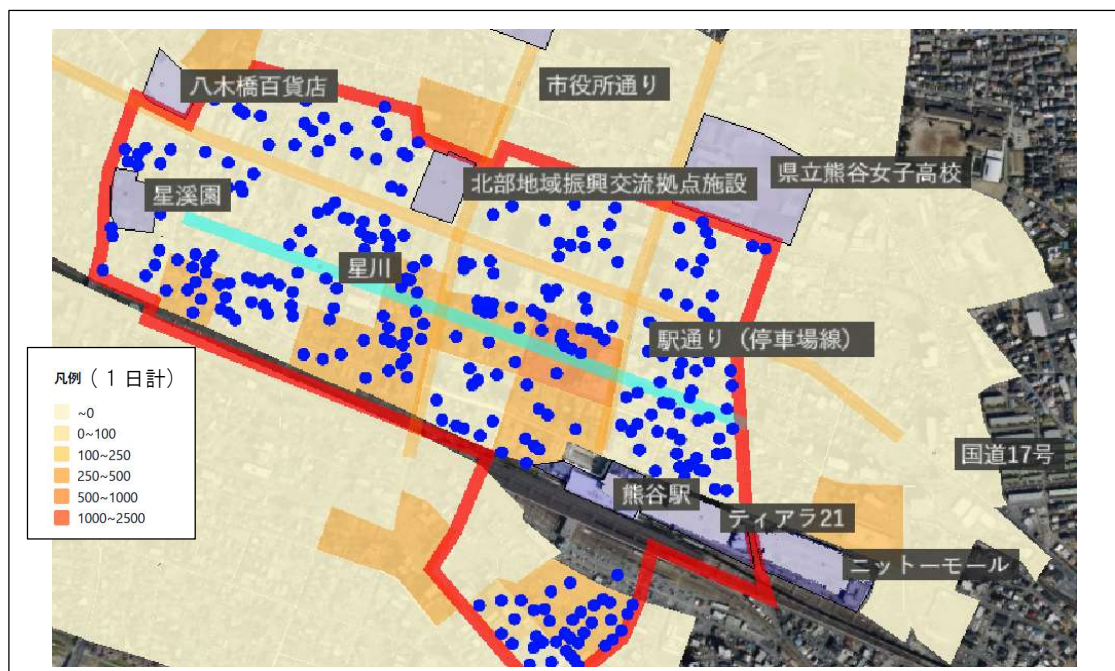
【図 3 人流データ＜うちわ祭 2025.7.20＞との重ね図】



【図4 人流データ＜花火大会 2025.8.10＞との重ね図】



【図5 人流データ＜星川夜市 2024.3.9＞との重ね図】



【評価】

人流データ把握の解像度が荒く、駐車場等の配置や展開が人の滞留・にぎわい形成にどの程度影響しているのかは評価できなかった。

なお、作成した重ね図は、弊社ホームページで公開しています。

【参考】まちづくり熊谷ホームページ <https://www.machi-dukurikumagaya.com/>

【解説】

（１） WebGIS とは

「GIS」とは、Geographic Information System の略称で日本語では「地理情報システム」と訳され、地理空間に存在するあらゆる情報をインターネットの Web 上で扱うシステムです。

地球上に存在する物事=地理情報をコンピューターの地図上（デジタルマップ）に展開し、情報の関係性やパターン、傾向を「可視化」するのが GIS の大きな役割です。

（２） 人流データ

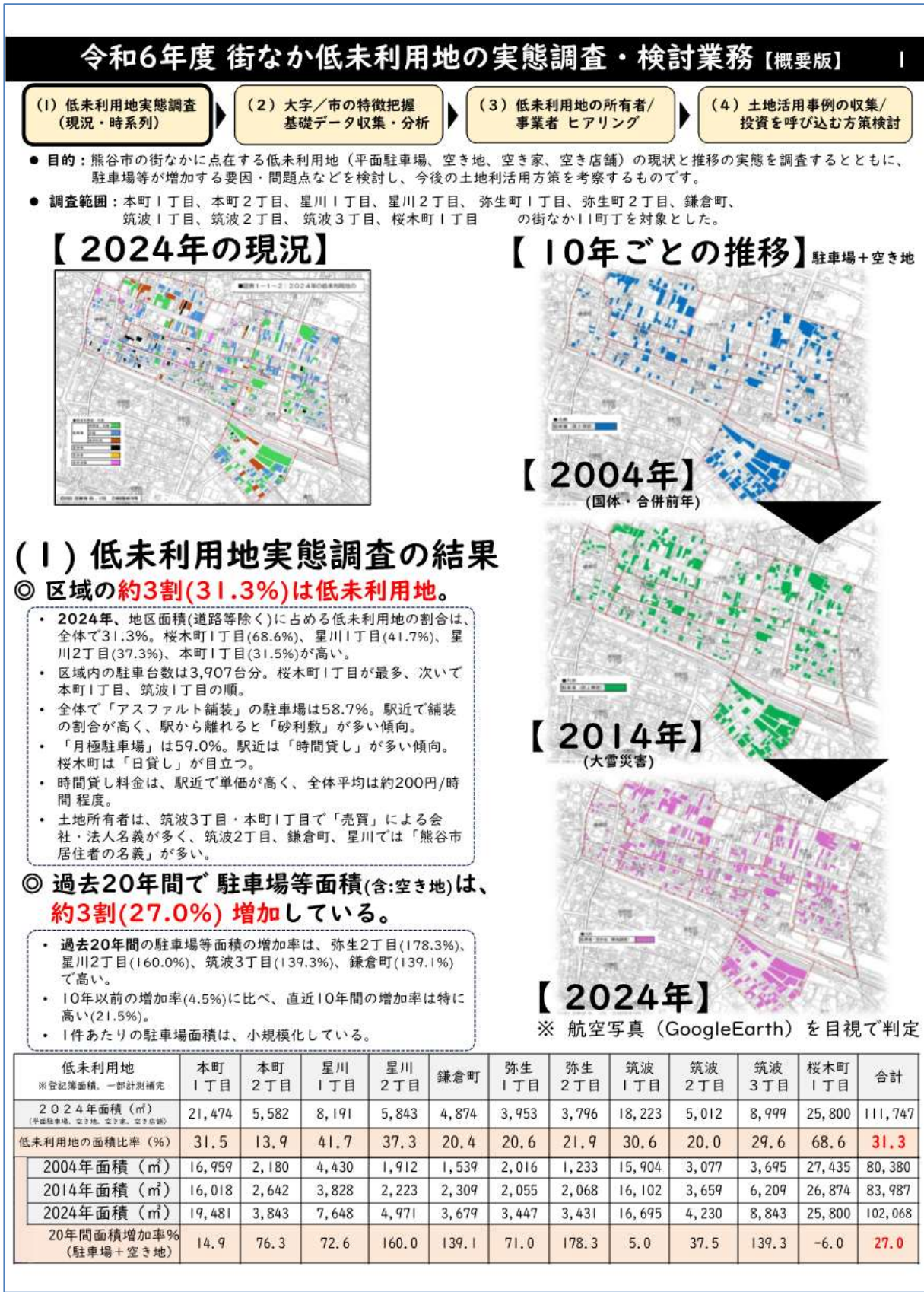
「人流」とは、人が移動する動きを指し、人がどのように動いたか、滞留しているかを数値化したものが人流データです。

人が持ち歩くスマートフォンなどの通信機器からリアルタイムで位置情報が取得されるデータです。データの活用により、場の混雑具合や動線等を把握できるなど、広くマーケティング施策に活かされています。

（３） Re:Earth とは

Re:Earth とは、インターネット上にて利用可能な WebGIS で、国土交通省が進める 3D 都市モデルプロジェクト対応のソフトウェア。アカウント発行（無料）すれば、誰でも利用でき、地図の作製や更新・公開設定などで難しいプログラミングを行う必要がないことが特長です。

まちづくり熊谷では、令和 5 年度から熊谷市主催で開催された「3D 都市モデル体験会」に参加し、Re:Earth の操作方法を学習・体験してきました。



令和6年度 街なか低未利用地の実態調査・検討業務【概要版】

2

(1) 低未利用地実態調査
(現況・時系列)

(2) 大字／市の特徴把握
基礎データ収集・分析

(3) 低未利用地の所有者/
事業者 ヒアリング

(4) 土地活用事例の収集/
投資を呼び込む方策検討

○ 「低未利用地の状況」の因果関係を探るため、「町丁ごとの人口データ」等との関連性を確認したものの、明確な相関関係は認められなかった。

	低未利用地 面積比率(%)	① 2024 年 1 月 1 日現在		2014～2024 年 増減率%		①のうち65歳以上の高齢者 人口・比率(%)		人口密度 (人/ha)
		世帯数	人口	世帯数	人口	65 歳以上	高齢者比率%	
熊谷市【全体】	---	89,979	192,074	8.75	△ 5	58,625	30.52	1,194.8
本町 1 丁目	31.5	245	481	33.88	21.46	145	30.15	70.6
本町 2 丁目	13.9	195	406	△ 8.02	△ 14.16	103	25.37	101.1
星川 1 丁目	41.7	152	313	94.87	78.86	62	19.81	159.3
星川 2 丁目	37.3	61	114	△ 14.08	△ 28.30	46	40.35	72.7
鎌倉町	20.4	199	341	3.11	△ 1.45	89	26.10	143.0
弥生 1 丁目	20.6	144	217	5.88	△ 8.44	71	32.72	113.1
弥生 2 丁目	21.9	103	160	3.00	△ 12.09	58	36.25	92.2
筑波 1 丁目	30.6	236	430	△ 11.94	△ 18.10	105	24.42	72.3
筑波 2 丁目	20.0	117	215	19.39	7.50	47	21.86	85.8
筑波 3 丁目	29.6	209	382	△ 6.70	△ 16.78	125	32.72	125.4
桜木町 1 丁目	68.6	130	188	6.56	△ 6.93	50	26.60	50.0
対象エリア合計	31.3	1,791	3,247	6.29	△ 3.19	901	27.75	91.0

平均以上に網掛け

減少に網掛け

市平均以上に網掛け

○ 産業別在勤従業者数を見ると、筑波2丁目、筑波3丁目、本町2丁目、筑波1丁目、桜木町1丁目です市平均より「とても多い」。産業立地と就業の場として「駅前立地」が指向されている。
また、宿泊飲食業において 8 町丁、サービス業で 5 町丁が「とても多い」とされている。

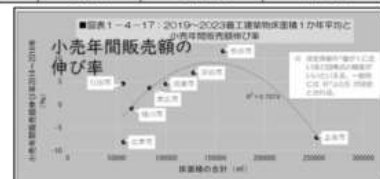
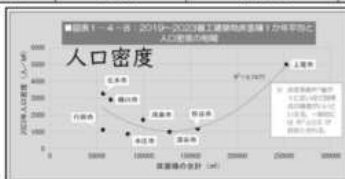
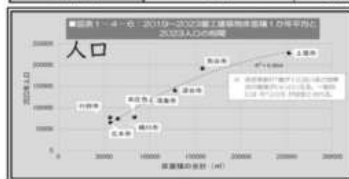
		本町 1 丁目	本町 2 丁目	星川 1 丁目	星川 2 丁目	鎌倉町	弥生 1 丁目	弥生 2 丁目	筑波 1 丁目	筑波 2 丁目	筑波 3 丁目	桜木町 1 丁目
総数	在勤従業者(人)	522	1,635	169	398	467	157	485	953	2,373	1,911	844
	市平均との比較	◎	■	○	◎	◎	○	◎	■	■	■	■
宿泊飲食業	在勤従業者(人)	83	51	89	154	50	38	166	223	637	377	140
	市平均との比較	■	◎	■	■	◎	○	■	■	■	■	■
サービス業	在勤従業者(人)	0	732	3	0	76	5	76	113	221	413	369
	市平均との比較	△	■	△	△	◎	△	◎	■	■	■	■

※ 凡例/■：とても多い、◎：多い、○：平均的、△：少ない(下記資料における評価コメント)

資料：株式会社日本統計センター「市場情報評価ナビMieNo」2023 年度版

○ 高崎線沿線の都市について、基礎データを収集。その街の「建物の着工面積」は人口規模と相関関係にあり、マーケット(人口規模や人口密度)が 建築活動を誘引していることがわかる。
また、小売り年間販売額の伸び率との相関関係も見られる。

	2019～2023 年の 1 か年平均		大宮駅から 中心駅の距離 (km)	2023 年人口	2019～2023 年 人口増加率 (%)	2023 年 人口密度 (人/㎤)	2020 年 商業地の地価 (円/㎡)	2020 年 住宅地の地価 (円/㎡)
	建物の数(棟)	床面積の合計 (㎡)						
熊谷市	958	157,841	34.4	191,742	△ 1.61	1,199.7	112,900	53,700
上尾市	1,262	252,732	8.2	227,954	0.87	5,008.9	204,500	113,400
桶川市	370	65,189	11.8	74,213	△ 0.19	2,927.5	133,500	91,500
北本市	333	56,986	16.4	64,881	△ 0.78	3,273.5	146,500	84,800
鴻巣市	604	94,062	20.0	110,369	△ 0.62	1,726.6	102,100	66,100
行田市	381	56,437	29.6	77,030	△ 2.92	1,141.4	51,000	34,000
深谷市	792	127,913	45.8	139,979	△ 1.35	1,011.6	56,900	43,900
本庄市	459	83,286	55.7	78,223	1.49	872.1	58,900	41,300



22

令和6年度 街なか低未利用地の実態調査・検討業務【概要版】 3

(1) 低未利用地実態調査
(現況・時系列)

(2) 大字／市の特徴把握
基礎データ収集・分析

(3) 低未利用地の所有者/
事業者 ヒアリング

(4) 土地活用事例の収集/
投資を呼び込む方策検討

【所有者・事業者／熊谷商工会議所 地域振興委員会 ヒアリング】



【街】

- まちなかでの人出・賑わいが減少している。夜の賑わいが戻ってほしい。
- 駅の乗降客数は多いが、人の流れが朝夕に限定。

【選択】

- 先祖伝来の土地は売却したくない。経済的に窮していない。相続に備え「更地」で保有したい。
 - 熊谷では、土地を取得し、上物を建築する不動産事業は 困難である。
 - 駐車場は管理負担なし、リスクも低い。
 - 固定資産税+αの収益確保、個人としては投資利回りが良い。
- ⇒ とりあえず、駐車場
(管理負担なし・リスク低い)

【需要】

- 駅周辺では、駐車場ニーズがあり、稼働率は90%。
- IT化・リモートワークの進展により、オフィス需要は減少（浦和・大宮・さいたま新都心まで）。
- マンション供給は上尾まで。県北では太田方面の利用者も含め、駐車場需要はある。
- 駅周辺の土地需要は、マンション分譲・ホテルが主体（500坪目安）。 ● 商業・業務のニーズは少ない。
- デベロッパーは、郊外での住宅供給に関心が強い。

【今後】

- どのようなまちを目指すのか、目標・方向性を明確にする必要がある。
- 不動産需要を喚起するプロジェクトが少ない。“北部拠点”による環境変化が期待される。
- 個々の駐車場等の利活用方策の具体化、ムーブメントから突破口を開いていく必要がある。
- 土地活用の推進は、向こう三軒両隣なども含めた身近なコミュニティでの検討・相互協力が必要。

【事業者ヒアリング】

大和ハウス工業㈱、秩父鉄道㈱、大成有楽不動産販売㈱、大栄不動産㈱、デイパーク㈱、大和リース㈱、㈱スターツ



【街の評価】

- 中山道沿道など、商業地（容積率600%）が十分活用されていない。
- 事業所・営業所の統廃合やリモートワークの進展に伴い、カーシェアの利用が増大している。
- 熊谷市はクルマ社会、駐車場対策と一体となった取組が必要。
- まとまった土地があり、マンションを建てれば、必ず売れる街。田舎ではない。

【街の意志】

- 一体的なまちづくりの方向づけが必要。各部門が連携したプロジェクトチームでの取組が必要。
- 行政のリーダーシップとともに、投資意欲の醸成につながる「種まき・開発インパクト」が必要。
- 熊谷駅周辺エリアでの「拠点づくり・拠点性の強化」が図れると、開発インパクトに寄与する。
- 面で開発しようとせず、繋がりをもった「点」の対策によって、街のカラーを打ち出す。
- いきなりゴールを目指すのは無理。点の開発を線に繋げる。短いサイクルで手を動かすことが大切。
- 居住者の増加とともに、まちの話題性の発信、開発インパクトの創出が必要。
- 「子育てしやすい街」を打ち出し、高所得の子育て層に選んでもらえる機能を整備する。
(例:市営本町駐車場。点として、中央公園パークPFI、星溪園パークPFIをつなげる)

【例えば】

- エキナカ開発は人流が街ににじみ出ない。「図書館」は文教都市のイメージづくりに有益。
- 若い人たちが活躍できる、起業したい人たちの場・環境づくりが必要。



【3D都市モデルの活用】

Re:Earthは、デジタルの地球儀上にあらゆる情報をマッピングし、簡単に公開までノーコードで行うことができるWebGISプラットフォームです。駐車場等の位置データに人流データや暑さの分布図を重ね、影響を評価します。

WebGIS とは: GISとは、地図上に様々なデータを重ね合わせて表示・分析するシステムです。Webブラウザ上で地理情報システム (GIS) の機能を利用できる技術がWebGISです。



(1) 低未利用地実態調査
(現況・時系列)

(2) 大字／市の特徴把握
基礎データ収集・分析

(3) 低未利用地の所有者/
事業者 ヒアリング

(4) 土地活用事例の収集/
投資を呼び込む方策検討

● 土地活用に向けての取組事例の収集

(1) 不動産の流動化の推進・・・「空き家バンク」と「不動産の証券化」を例示

(2) 不動産活用のためのシステム・体制づくり

1) リノベーションの誘発 ○ 事例：長野県長野市「ばていお大門蔵楽庭」

2) リノベーションまちづくり ○ 事例：株式会社リノベリング



(3) 公共用地などを含めた土地活用の推進

1) 不動産の「所有と利用の分離」による有効活用 ○ 事例：岩手県紫波町「オガールプロジェクト」

2) 市道の集約活用による賑わいの場となる全天候型広場の整備

○ 事例：富山県富山市「グランドプラザ」

3) 公共施設などの複数・複合的・段階的整備 ○ 事例：新潟県長岡市「アオーレ長岡」

4) 公共空間などを活用したイベント型賑わい創出

○ 事例：一般社団法人ソトノバ 実験コンテナ「PARKPACK」の取組

5) 公的支援施策(空き家対策総合支援事業、低未利用土地権利設定等促進計画、都市再生推進法人制度、立地誘導促進施設協定(コモンズ協定)、都市再生区画整理事業(空間再編賑わい創出タイプ)、都市再生整備計画事業、低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置(100万円控除)等



一般社団法人ソトノバHPより

(4) 民間事業活動、としての土地活用の推進HP

○ HOME4U 土地活用(NTTデータ・スマートソーシング)、トランクルーム、空きスペース活用ビジネス(コインランドリー、無人販売所)、ポップアップ店舗など

● 民間投資を呼び込む方策の検討

基本方針：まちづくりビジョンの共有に基づく 公民連携により、
多様な手法や取組を組み合せ、
街の価値と持続可能性を高める更新、土地活用の合意・推進が必要

方針1：

地域の課題の明確化を通じ、目指すべき
エリアごとの目標、ビジョンを策定し、
官民連携で都市開発事業に取り組む。

○ 取組：

まちづくりビジョンを踏まえ、“先導エリア”
を定め、有識者を含めた官民合同検討会
(仮称)の場で整備に向けた事業手法を
決定していく。

方針2：

地域活動の主体的取組からの
段階的・連鎖的な都市開発の誘発。

○ 取組：

低未利用地や公共空間を活用した
期間限定・イベント的な地域活動の
誘発。

※ 地域活動の『エリアごとのまちづくり
計画』への反映

■ エリアの魅力、周辺開発のポテンシャル向上

■ エリアの魅力、集客力の再認識

<<プロジェクト参画機運の向上>>

■ 公共プロジェクトに合わせた
民有地の土地活用の具体化

■ 所有者の土地活用の機運醸成
「所有と利用の分離」など

■ 個別土地活用の展開

■ヒアリング調査に協力いただいた皆様

- 熊谷商工会議所 地域振興委員会
- 有限会社カヌマ不動産
- 大和屋株式会社／不動産管理室・不動産部
- 大栄不動産株式会社／パーキング事業部
- 秩父鉄道株式会社／不動産事業部
- 大和ハウス工業株式会社／北関東支社埼玉集合住宅事業部埼玉第一営業所営業課
- 大成有楽不動産販売株式会社／営業本部城北・埼玉営業部さいたまセンター
- デイパーク株式会社／北関東営業部熊谷支店
- 大和リース株式会社／さいたま支店
- 株式会社スターツ／不動産コンサルティング部・開発事業部

街なか低未利用地の実態調査・検討業務報告書

令和 7 年 3 月

株式会社 まちづくり熊谷

業務委託先 株式会社 マキュアス
(東京都豊島区池袋 3 丁目 7 0 番 5 号)