

社会構造の変化が進むなか、従来の成長を前提とした発想から脱し持続可能な都市経営へと転換していくことが求められます。地域の強みを活かしながらいかに都市力を高めていくかが、重要な課題となっています。

熊谷市においても、人口構造の変化や地域経済を取り巻く環境の変容が進む一方、交通の要衝として培われた都市基盤や、広域交通結節点である熊谷駅を中心とした大きな潜在力を有しています。人口減少を単なる縮小として捉えるのではなく、都市のあり方を見直し、新たな価値を創出する契機とする視点が必要であると考えます。

本報告書は、人口減少期における熊谷市の産業とまちづくりの方向性について、地域経済の観点から調査・検討を行い、その可能性を整理したものです。本書が、多様な主体による対話と連携を促し、地域の未来を考えるための一助となれば幸いに存じます。

結びに、本調査の実施にあたりご協力を賜りました関係各位に心より感謝申し上げ、巻頭のごあいさつといたします。

令和8年3月

株式会社まちづくり熊谷  
代表取締役 大久保 和政



# 本編

1 熊谷市を取り巻く状況	.....	1
2 熊谷市の課題と強み	.....	10
3 人口減少期における熊谷のあり方	.....	12
4 具体的な取組内容	.....	14
テーマ1：稼ぐ都市エンジンの創発	.....	14
テーマ2：熊谷駅周辺のアセットを活用したまちなかの再生	.....	28
テーマ3：人的資本投資の都市モデル構築	.....	32

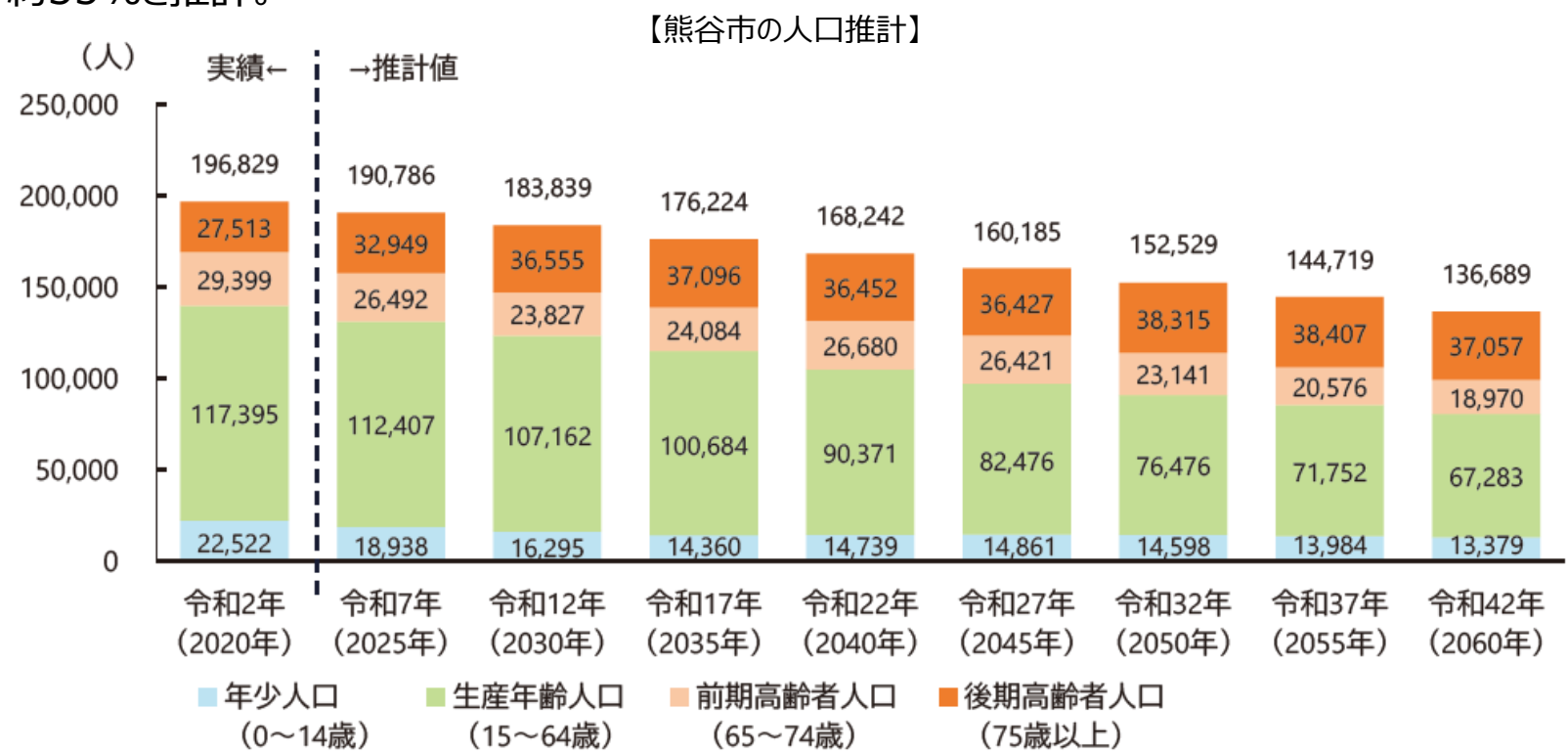
(1) 人口の推移・推計

【全国】

- 日本の総人口は、2025年12月1日時点で1億2316万人(総務省概算値)。2040年\*には1億1284万人(社人研令和5年)、生産年齢人口比率約55%、高齢化率約35%と推計。

【熊谷市】

- 熊谷市の人口は、2025年時点で約19万人。2040年には約16.8万人、生産年齢人口比率約53.7%、高齢化率約37.5%と推計。



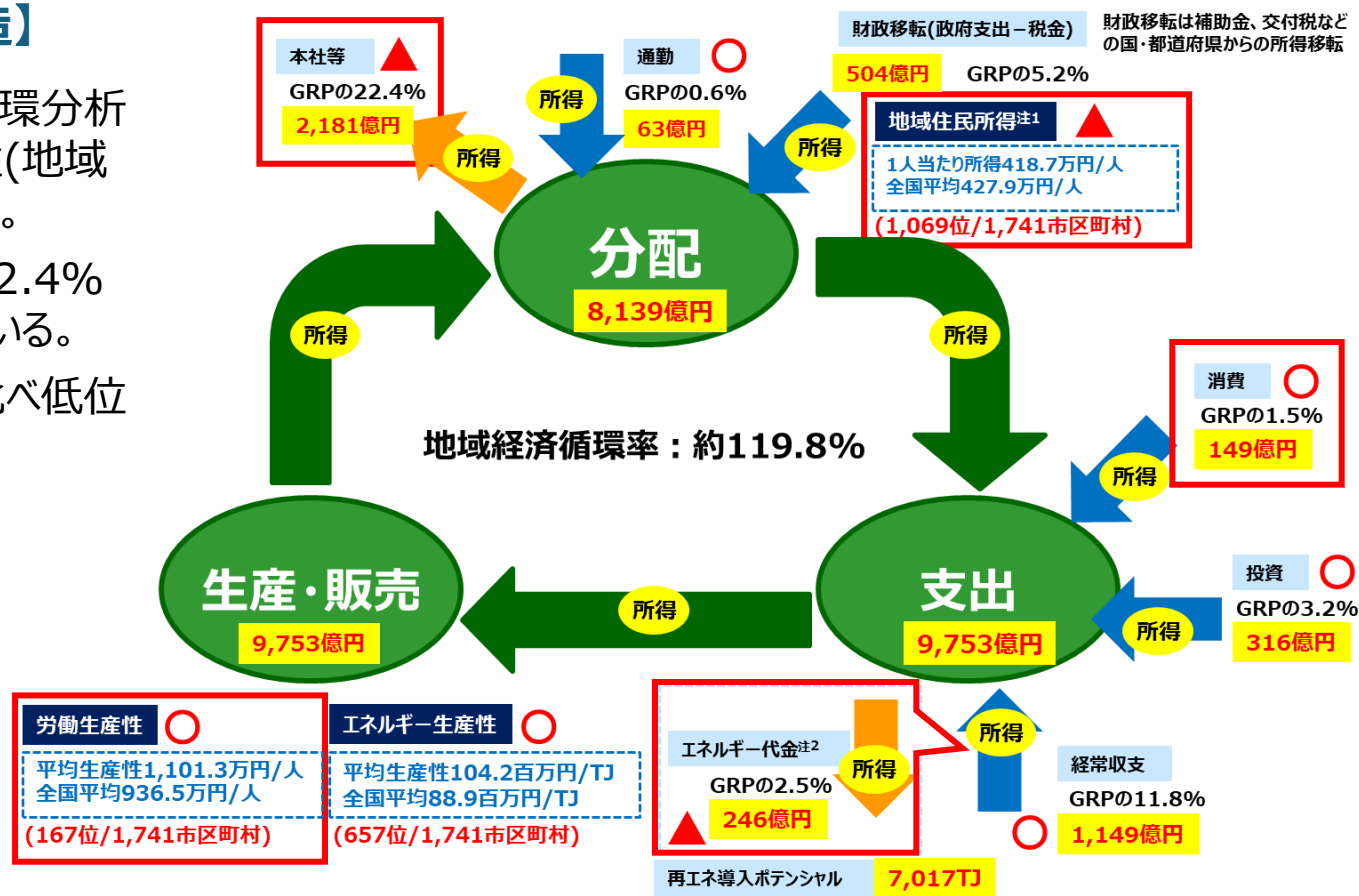
出典：「第3期熊谷市人口ビジョン・総合戦略(令和7年3月)」熊谷市より

\* 2040年： 2040年には団塊ジュニア世代(1970年代前半生まれ)が65歳以上となり、高齢者人口はピークを迎えると予測(社人研推計では高齢者人口のピークは2043年の3953万人)

(2) 産業・経済の現状と課題

【熊谷市の地域経済循環構造】

- 2020年熊谷市の地域経済循環分析によると、熊谷市の労働生産性(地域経済の稼ぐ力)は高い(167位)。
- 一方で、地域で稼いだお金の22.4%が地域外(本社等)へ流出している。
- 地域住民所得は全国平均と比べ低位(1,069位)となっている。
- 2010年から2020年にかけて、地域外からの消費による所得の流入が約629億円減少している(778億円→149億円、市外在住者の熊谷市内での消費額が減少している)。
- 地域企業のエネルギー需要が増加する中、エネルギー収支赤字が拡大している。(2010年：30億円→2020年：246億円)



出典：「地域経済循環分析」(環境省、株式会社価値総合研究所)を加工して作成

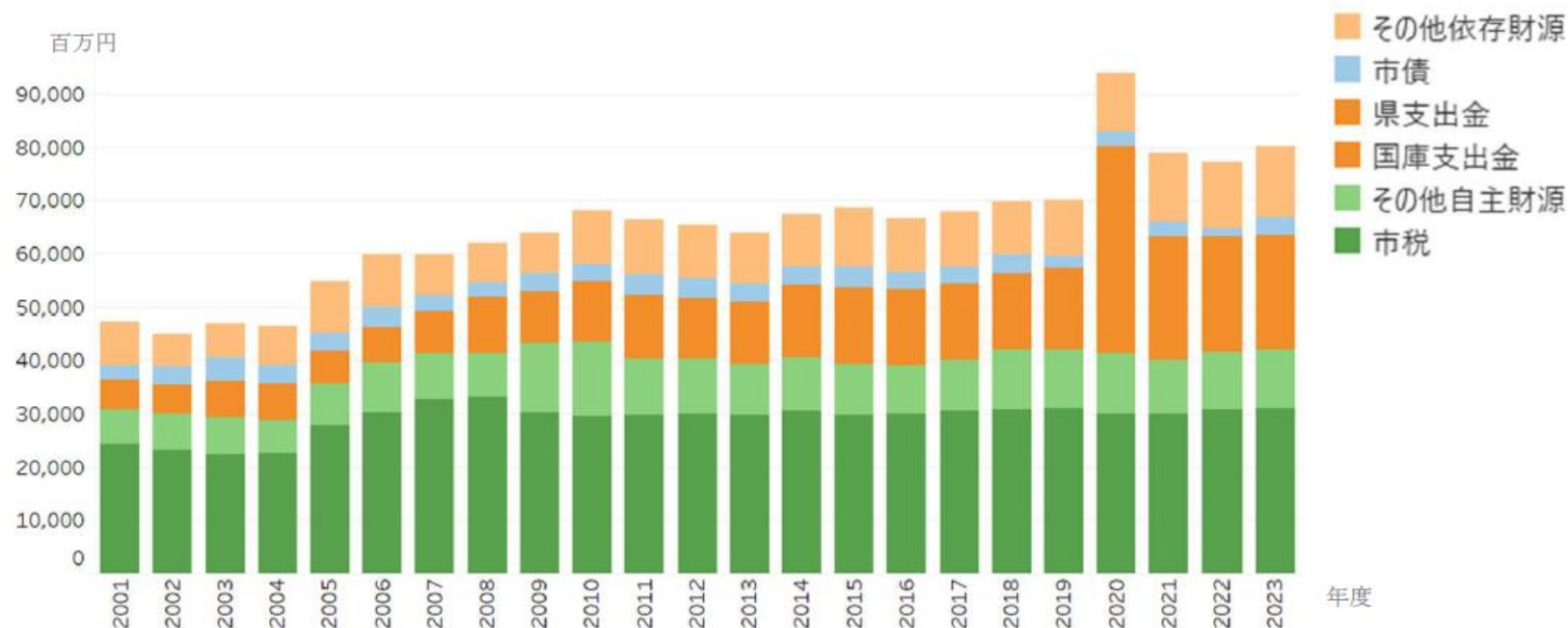
【参考】「地域経済分析から見る熊谷市の未来」  
一般財団法人ローカルファースト財団  
鶴殿氏による講演会資料



### (3) 行財政の現状と課題

- 歳入は、「市税」収入が2008年度に最大となった後に減少・横ばいである一方、予算規模は拡大している。
- その財源は、国庫・県支出金、地方消費税交付金等の「依存財源」であり、自主財源比率は低下している。
- 市税は自治体経営における根幹となる財源であり、人口減少期にあっては法人市民税比率を上げていくことが重要となる。

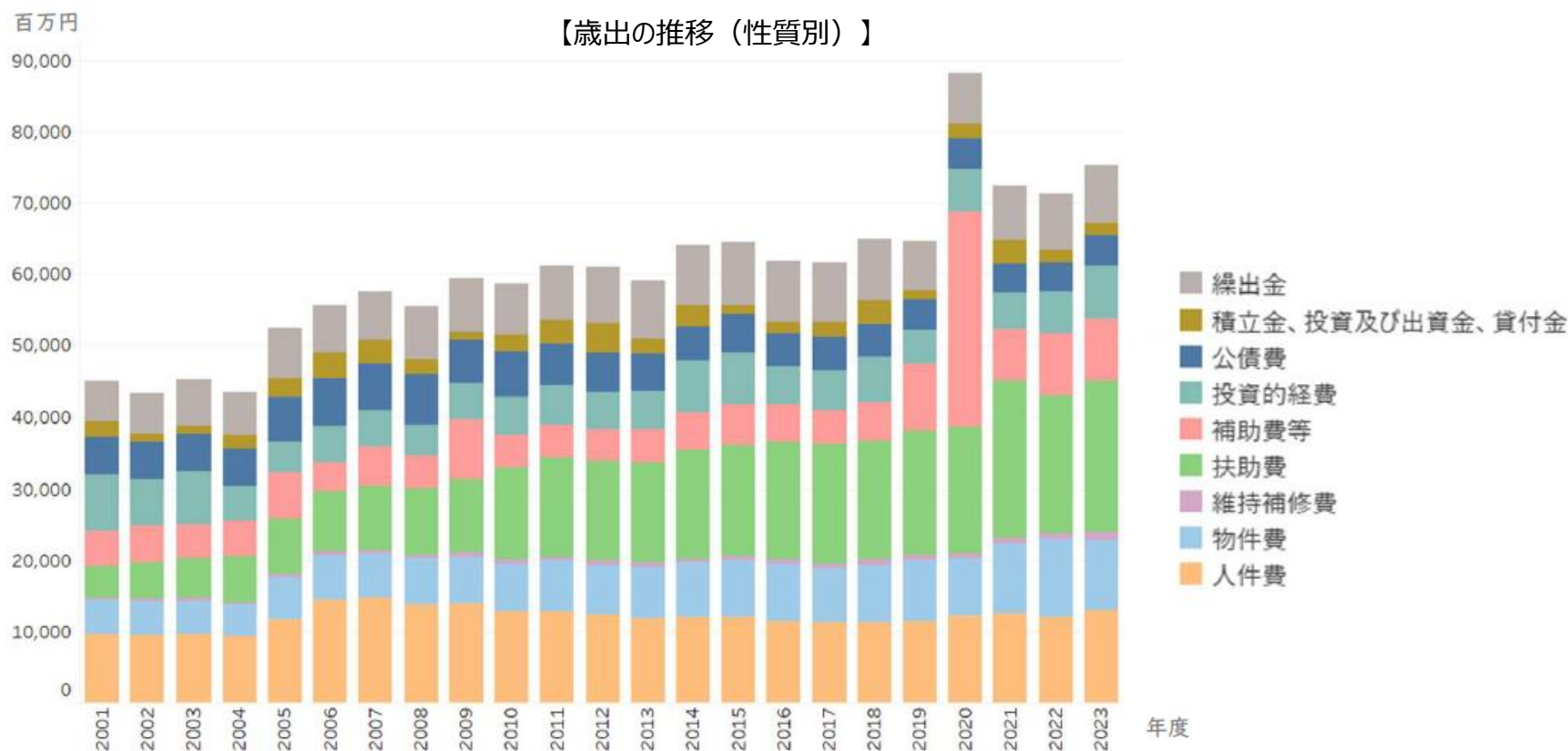
【歳入の推移】



※2020年の数値が突出しているのは、国庫補助事業である特別定額給付金や臨時特例給付金、新型コロナウイルス感染症関連の交付金等によるもの

### (3) 行財政の現状と課題

- 熊谷市が保有し維持管理をしている公共施設のうち学校施設(55%)、市営住宅等(8%)、市民文化施設(7%)が7割を占め、全体の約7割が築30年以上経過し、うち約4割は築40年以上経過している。
- 今後、大量の更新時期を迎え、多額の費用が必要となる見込み(投機的経費及び公債費の増大)。
- 今後は、高齢化の進行等による社会保障費(扶助費)の増大の中で、インフラを含む公共施設の統廃合、長寿命化、適正配置等を地域の実情に合わせて総合的に進めることが必要。



出典：「熊谷市公共施設等総合管理計画(令和8年3月改定)」熊谷市より

### (4) 熊谷駅利用の現状と課題

- 熊谷駅はJR高崎線、秩父鉄道、上越新幹線が乗り入れ、1日当りの乗降客数は約6.4万人(2023年)と県北エリアの交通の要衝である。東京-熊谷間は新幹線で40分と利便性が高い。
- 駅北側は正面口と東口にロータリー(駅前広場)が分散配置され、一般車両の送迎スペースが不足している。また、一部のバス停が駅前広場の外に位置しており、バス停の集約化が課題である。
- 駅南口は朝夕の通勤通学時間帯にロータリー(駅前広場)に収まらない車両(送迎バス、一般車等)の道路への滞留が発生。また、大規模駐車場が立地し、県外(群馬)ナンバーの車両の駐車も見られ、県外住民のパーク&ライドの需要が想定される。

【周辺の主な鉄道駅の1日当りの乗降客数】

駅名	市町村名	事業者	客数(人)
熊谷	熊谷市	JR、秩父鉄道、上越新幹線	64,438
行田	行田市	JR	11,468
籠原	熊谷市	JR	26,017
深谷	深谷市	JR	17,724
栗橋	久喜市	JR、東武鉄道	32,057

出典：「県内駅・利用者数ランキング(令和5年度・1日平均)」埼玉県より

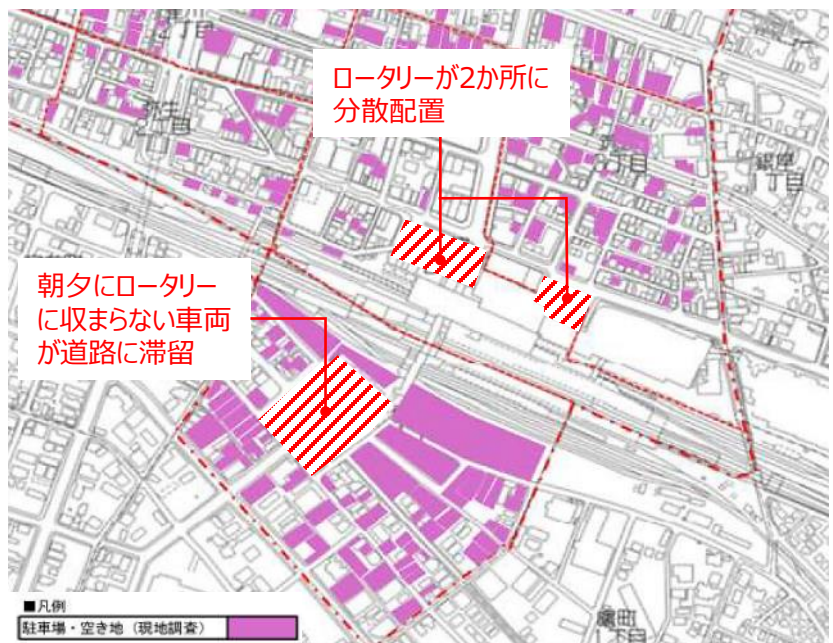
まちなかの駐車場等の実態調査より



出典：「熊谷駅南北のバス停位置図(熊谷市バスマップ)」より



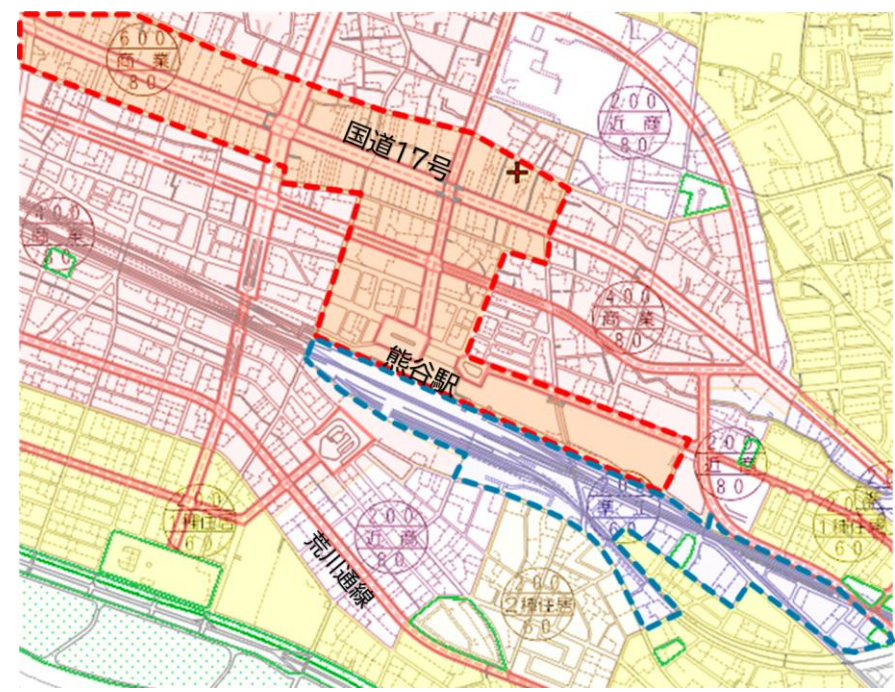
平日における駅南口の駐車場の状況



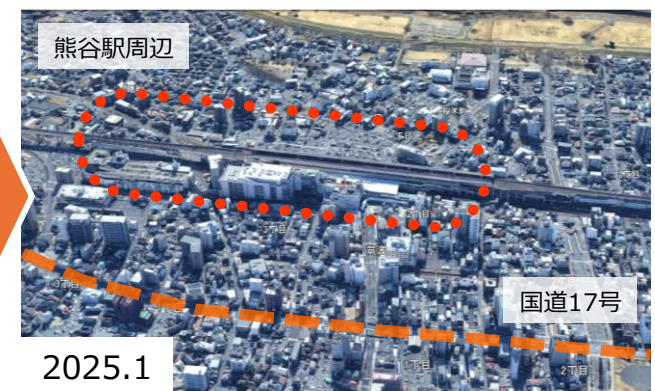
出典：「まちなかの駐車場等の実態調査」(株)まちづくり熊谷より抜粋

## (5) 熊谷駅南北エリアの土地利用の現状と課題

- 熊谷駅北側は、ロータリー(駅前広場)を中心に線路沿いに東に展開される地区、駅前から北に延びる都市計画道路熊谷駅通線沿い両側の地区、そして、国道17号(中山道)沿いの両側の地区(右図赤点線で囲まれたエリア)が「商業地域(建ぺい率80%、容積率600%)」に指定され、より大規模な中高層の建物(マンション、オフィスビル、商業施設、ホテル)の建設が可能である。
- 熊谷駅南側は、南に荒川通線を超えて商業地域が展開されるほか、線路沿いに東に展開される地区(右図青点線で囲まれたエリア)が「準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)」に指定され、住宅をはじめ、店舗、事務所、ホテル、病院等、多様な建物建設が可能である。
- 一方で、この20年間の熊谷駅周辺の土地利用の状況を見ると(下段の画像を参照)、熊谷駅北側は、駅前に中層の建物が立地するものの、商業地域における中高層の建物の整備は進んでいない状況である。
- また、熊谷駅南側は、平面駐車場としての利用が多い状況である。



出典：熊谷市「くまづ 都市計画情報」を加工して作成



出典：Google Earth

## (6) 熊谷駅周辺の現状と課題

- 熊谷駅を中心とした半径800mの徒歩圏は「日常の生活を支える」かつ「来街者が回遊し、魅力とにぎわいがある」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、都市機能施設の維持・充実が求められている。**熊谷市立地適正化計画** より
- 熊谷駅から星川通り、国道17号(中山道)と市役所通り、中央公園に至る範囲を「滞在快適性等向上区域(=まちなかウォーカブル区域)」と位置づけ、官民一体となり居心地の良いまちなかの創出の取組が進められている。**都市再生整備計画** より

### 【駅周辺まちづくりにおける課題のまとめ】

滞在  
過ごす

- 居心地の良い空間・居場所の充実
- 駅へのアクセス性の向上
- 安全・安心を感じられる環境整備

交流  
つながる

- 交流を誘発する場や機会の充実
- 多様な世代が交わり関わり合う場の創出

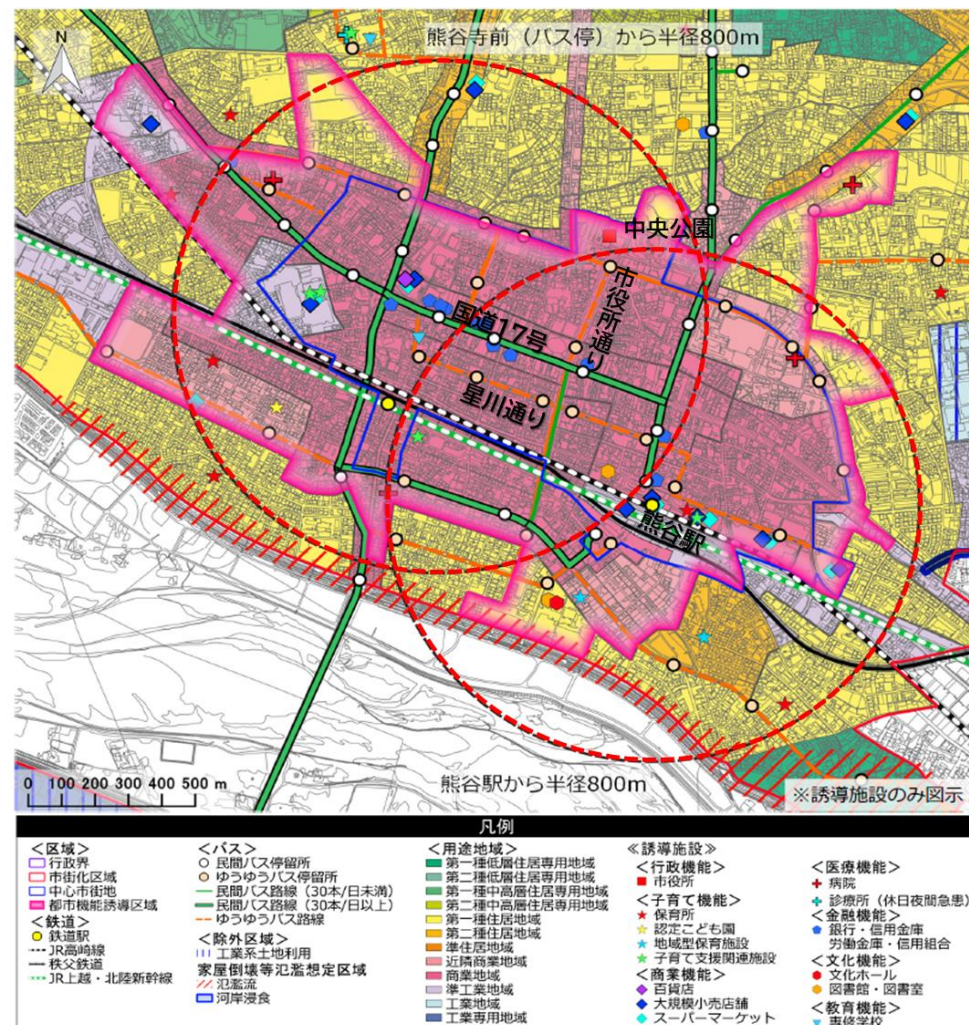
付加価値  
楽しむ

- 熊谷らしさを感じる魅力づくり
- 周辺の地域資源を活かした回遊性の向上

駅周辺の  
再生


- 駅南北における再整備の推進
- 駅周辺の機能配置と高度利用の推進

【熊谷駅周辺\_都市機能誘導区域(246.0ha)】



出典：「熊谷市立地適正化計画」熊谷市より加工して作成

## (7) 熊谷市中心部における構想

構想名・策定年月・主体	概要
<p><b>北部地域振興交流拠点基本構想</b> 令和7年3月 埼玉県</p>	<p>●事業予定地①【A棟】 ※令和14年度竣工予定 = 地域の活力向上機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>産業振興施設</li> <li>新埼玉県立図書館(窓口機能)</li> <li>埼玉県立高等看護学院 等</li> <li>熊谷市役所(検討中)</li> </ul> <p>●事業予定地②【B棟】 ※令和12年度竣工予定 = 未来の県庁の先行モデル機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>熊谷地方庁舎(北部地域振興センター等)</li> <li>大里農林振興センター(熊谷・深谷)</li> <li>本庁機能の一部、サテライトオフィス 等</li> </ul>  <p>【拠点の位置と周辺資源】</p> <p>現熊谷図書館 中央公園 熊谷市役所 (徒歩15分) 事業予定地①【A棟】 (徒歩8分) 事業予定地②【B棟】 (徒歩15分) 熊谷駅</p>
<p><b>熊谷市庁舎整備基本構想</b> 令和7年3月 熊谷市</p>	<p>●庁舎整備にあたっての基本理念、導入機能等、計画の大枠を定めるもの</p> <p>【基本理念】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①：人々が出会い交流が広がり、新たな価値を創造するための拠点づくり～つながる～</li> <li>②：発展につなげる活力にあふれ親しみやすい場の創出～はぐくむ～</li> <li>③：災害に強いまちづくりと持続可能な環境への貢献～まもる～</li> </ul>

## (8) 地方創生2.0基本構想

- 「地方創生2.0基本構想(令和7年6月)」は、「人口減少」「東京一極集中」という現実を踏まえ、地域の自立的・持続的な成長を生み出す“稼ぐ力”の強化、人材・関係人口の戦略的確保に重点を置いた構想。
- 「稼ぐ力を高め、付加価値創出型の新しい地方経済の創生」「人や企業の地方分散」が機会獲得の重点。

目指す姿	主な施策(抜粋)
<p><b>強い経済</b></p> <p>自律的・持続的な「稼げる」地方経済</p>	<p><b>安心して働き、暮らせる地方の生活環境の創生</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 地域暮らしサービス拠点構想、ドローンや自動配送ロボットを活用した生活必需品の物流、「地域協同プラットフォーム」の構築</li> <li>□ 全世代・全員活躍型「生涯活躍のまち」(日本版CCRC2.0)の展開</li> <li>□ 「交通空白」の解消等に向けた地域交通のり・デザインの全面展開</li> </ul>
<p><b>豊かな生活環境</b></p> <p>日常生活に不安や不自由がなく、安心して暮らせる地方</p>	<p><b>稼ぐ力を高め、付加価値創出型の新しい地方経済の創生</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 農林水産業の未来を創るスマート技術の開発・普及促進</li> <li>□ 中堅・中小企業に対する地域の支援体制の構築</li> <li>□ 文化・スポーツを活かした高付加価値化の取組の強化</li> <li>□ 再生可能エネルギーの導入による地域脱炭素の推進</li> </ul>
<p><b>新しい日本 楽しい日本</b></p> <p>選ばれる地方 一人一人が幸せを実現できる地方</p>	<p><b>人や企業の地方分散</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 政府関係機関の地方移転</li> <li>□ 本社機能の地方分散</li> <li>□ 地方移住の更なる促進・二地域居住の促進</li> </ul>
<p><b>新しい日本 楽しい日本</b></p> <p>選ばれる地方 一人一人が幸せを実現できる地方</p>	<p><b>新時代のインフラ整備とAI・デジタルなどの新技術の徹底活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ GX産業立地の推進</li> <li>□ 産業用地・産業インフラの確保</li> <li>□ デジタルライフラインの整備</li> </ul> <p><b>広域リージョン連携</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 都道府県域を超える「広域リージョン連携」の枠組みの創設</li> <li>□ 広域地方計画等に基づく「シームレスな拠点連結型国土」の実現</li> </ul>

「強い」経済と「豊かな」生活環境の基盤に支えられる多様性の好循環が「新しい日本・楽しい日本」を創る

**【参考】**  
地方創生2.0  
ホームページ  
(内閣府)




## (1) 熊谷市の対応すべき課題

- 県北部の主要な交通結節点として、熊谷駅南北口の交通機能(ロータリー、広場等)の更新や駅前へのアクセス性の改善
- 熊谷駅周辺への都市機能(マンション、オフィス、商業施設、子育て支援施設、医療・福祉施設、駐車場等)の集約促進
- 「北部地域振興交流拠点」整備を起点とした、市庁舎、中央公園等も含めた範囲のまちなかの居住環境の改善とエリアマネジメントの取組の推進
- 地域経済循環(所得の域外流出の抑制)の視点から、市内に本社機能を持つ企業への支援及び市外事業者と市内事業者が資本提携し設立された市内に本社機能を持つ企業への優遇・支援(企業誘致の誘導)
- 地域経済循環(所得の域外流出の抑制)の視点から、エネルギーの自給率の向上(太陽光ポテンシャルの最大化)
- 熊谷市の立地特性を活かした、農と食の6次産業化の推進  
(※令和5年度調査報告書「農と食を基軸とした熊谷市産業振興ビジョン」参照)

### インタビューで得られた意見

- 熊谷市周辺には若者の就職先が少なく、まちから出て行く人が多い
- 若い世代が減少し、地域の伝統文化の継承やコミュニティの維持が困難になっている
- 交通の要衝であるため人は集まるが、滞在できる場所が少なく、通り過ぎてしまう人が多い
- 魅力的な商業施設などが無いため、周辺のまちや東京に買い物に行ってしまう
- 熊谷駅周辺には一方通行の道路が多く、不便かつ渋滞も多い
- まちなかでは空き家・空き店舗・駐車場などが増加しているが、利活用が進んでいない
- 郊外地域の交通手段が少なく、車がないと暮らしにくい
- 若者や子育て世代が暮らしやすい環境の充実が必要
- 観光や自然環境、文化など地域資源を生かし切れていない、核となる明確な地域資源がない
- 活動が個人頼みであり仕組化されていない

## (2) 熊谷市の活かすべき優位性・強み

- 明治16年高崎線(上野-熊谷)の開通以降、北関東の玄関口としての地位を確立するほか、秩父鉄道が開業し、秩父地方や荒川上流と東京を結ぶ中継地点となった
- 近世から戦後期において、埼玉県北部の行政、商業、文化の中核都市として、東京に依存しない経済圏として発達してきた
- 現代は、産業立地が進み経済成長期を支え、首都圏との連携関係を持ち、日本の成長を支えてきた
- 労働生産性が高い、県内トップクラスの産業都市
- 東北、上信越等と首都圏を結ぶ立地の良さと交通の要衝(新幹線、JR在来線、秩父鉄道、北関東自動車道、東北縦貫自動車道、関越自動車道、首都圏中央連絡自動車道)
- 利根川、荒川に挟まれ、肥沃な土壌と恵まれた利水から、農と食の産業が盛んである
- 多様な教育機関や公的機関等の集積、多様な文化・スポーツ資源の充実
- 産官学民連携によるスマートシティへの取組を推進(人の力×デジタルの力により、まちの活性化、地域の持続性を確保)
- 首都圏\*の外縁に位置する立地優位性を持ち、産業、暮らしを下支えする需要獲得のチャンスがある

### インタビューで得られた意見

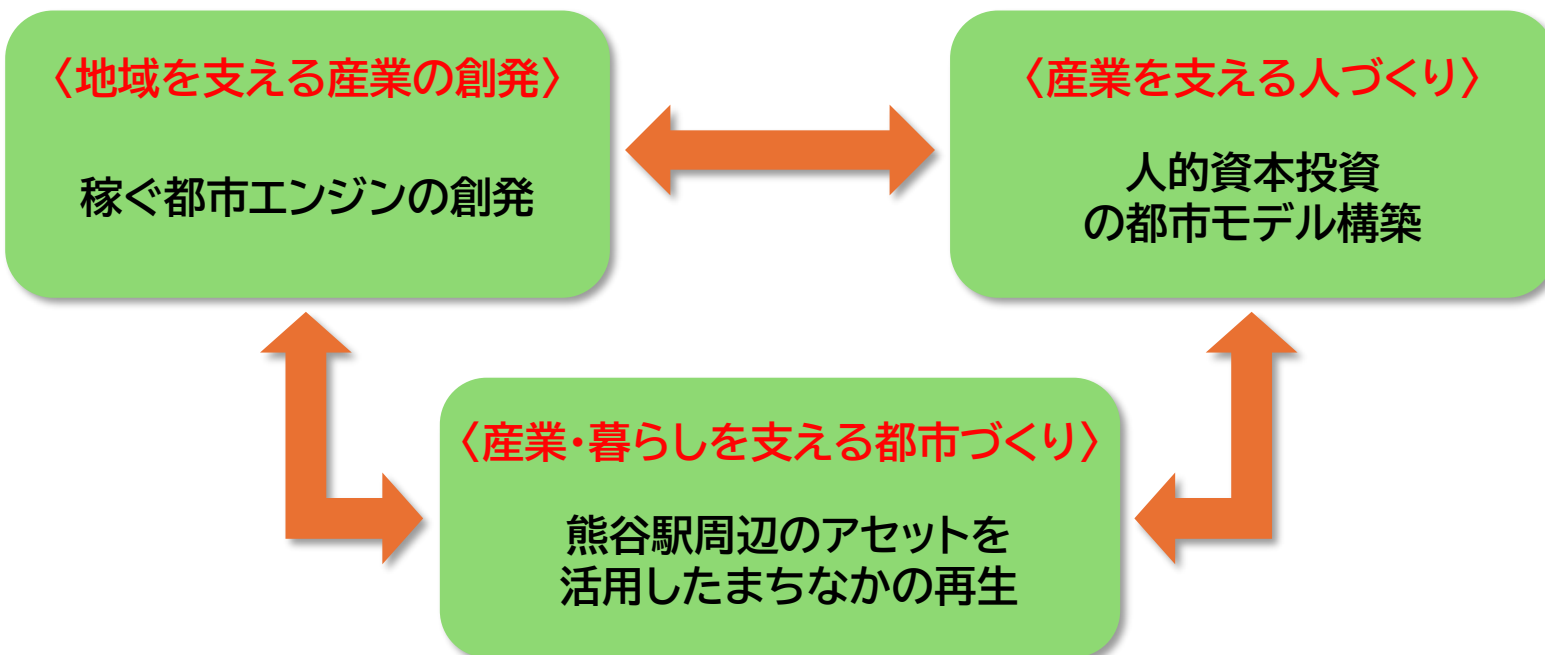
- 新幹線駅、JR在来線の始発駅・特急停車駅であり、広域の道路網も充実しており、アクセスの利便性が高い
- 四季折々、美しい自然環境や雄大な景色、癒される風景などに恵まれている
- 歴史や地域の伝統文化、行事、熊谷直実、荻野吟子などの偉人、スポーツ文化など、地域資源が豊富である
- 「暑いまち」として全国的な知名度があるため、「暑さ」を逆手に取ったまちづくりができるのではないか
- 自然災害が少ない
- 生活コストが比較的安い
- 子育て環境が充実している
- 地域を良くしたいという想いのある人材が多い
- 地元飲食店が強く、個人店を応援する気風がある

\* 首都圏： 法律的に「首都圏整備法」で定められた1都7県を指すが、本報告書では東京都心を中心とする周辺地域を指す用語として記述している。

## (1) コンセプトと方向性

前述の対応すべき課題、熊谷市の活かすべき強みを踏まえ、人口減少期における熊谷市の産業・まちづくりのコンセプトとして『首都圏の産業と暮らしを支える熊谷、独自の産業づくりとまちづくりを進める熊谷』を掲げる。首都圏の外縁に位置する立地優位性を活かし、首都圏の産業と暮らしを支え、連携することによって、熊谷独自の産業づくりとまちづくりを推進し、自立的・持続性のある熊谷を目指す。その実現に向け、〈地域を支える産業の創発〉〈産業・暮らしを支える都市づくり〉〈産業を支える人づくり〉の3つの取組テーマについて提言する。

### 首都圏の産業と暮らしを支える熊谷 独自の産業づくりとまちづくりを進める熊谷



### 3 人口減少期における熊谷のあり方

## (2) 具体的な取組の方向性、内容

3つの取組テーマについて、取組の方向性、取組内容は以下の通り。

#### 〈取組テーマ〉

#### 〈取組の方向性〉

#### 〈取組内容〉

エンジン  
の創発  
稼ぐ都市

- ・ 立地性から首都圏を支える連携関係を活かした産業づくり
- ・ 所得の内部循環に資する産業づくり
- ・ 農業、スポーツ、医療・健康に関わる産業づくり

- ① 都市圏立地企業の企業運営を支えるアウトソーシング産業の誘致促進
- ② 首都圏と東北・上信越地方をつなぐ物流ハブ拠点の誘致
- ③ 地域産業を支えるエネルギー事業の創出
- ④ スポーツと美容・健康、食(農)が連携した新たな産業づくり
- ⑤ 農と食の6次産業化を加速するクラスターの創出

熊谷駅周辺  
のアセットを活用  
したまちなか  
の再生

- ・ 埼玉県北エリアの中心地である立地を活かした熊谷駅周辺エリアのまちづくり
- ・ 公共アセットマネジメントと連携した産業・まちづくり

- ① 熊谷駅周辺のまちなか再生による都市価値の向上
- ② 公民連携によるアセットの利活用によるまちづくり

人的資本投資  
の都市モデル  
構築

- ・ 将来の産業・地域づくりの担い手の積極的な育成
- ・ 高齢者や女性の労働機会の創出、リスクリング

- ① チェンジメーカー育成・教育体制の確立
- ② 人生100年時代のキャリア形成支援

## テーマ1:稼ぐ都市エンジンの創発

### ① 都市圏立地企業の企業運営を支えるアウトソーシング産業の誘致促進

産業全般のDX化の進展、熊谷市のレジリエンスから見た立地優位性に鑑み、都市圏立地企業のアウトソーシング産業である「BPOセンター」「データセンター」の企業誘致を促進させる。

#### 【BPOセンター】

- BPOセンターは、業務の生産性向上を目的に主に下表の業務を代行する。情報通信の発達により、クライアントの立地に左右されず、また複数の立地に跨る事業者の事業運営を別立地で実施できるため、地方における産業、雇用の場として期待されている。
- 近年は、上記の期待から自治体と連携したBPOセンターが開設(誘致)される事例が出てきており、地域の大学と連携し新たな事業展開を模索する取組も進んでいる。

領域	主な業務
コンタクトセンター	カスタマーサポート、ヘルプデスク、自治体窓口、EC問合せ、B2B窓口、障害一次受付 など
バックオフィス支援	経理・人事・総務、購買、営業事務、法務事務、店舗事務、自治体事務、金融・保険の事務、医療・介護の事務 など
ITアウトソーシング	ITヘルプデスク、障害受付、システムの24/365監視、セキュリティ運用の定型作業、夜間休日の運用 など
DX支援	RPA導入・運用、業務アプリ作成、データ可視化、電子契約導入、AI活用(チャットボット/FAQ生成)、音声テキスト化 など
業務プロセス支援	業務整理、標準化、SLA(サービス提供水準の取り決め)設計、業務移管、業務量調査・要員設計 など

#### 【データセンター】

- DXの推進、生成AIの爆発的な普及によりデータ処理量が急増する傾向が強まっており、世界的にデータセンターの建設が進んでいる。
- データセンターの立地条件は、下表の通りであり、近年の立地トレンドは千葉、埼玉、神奈川県のほか、関西圏内陸部が「都市圏低遅延性、災害リスクの低さ」、北海道・東北が「冷涼、電力コスト」の面で着目されている。

領域	主な業務
電力の安定供給・コスト	大容量で安定した電力が確保できること、電力単価が安価であること、再生可能エネルギーの利用が見込めること など
災害リスクの低さ	自然災害リスク(地震、洪水、津波、火山)が低いこと、活断層や浸水想定区域でないこと など
通信インフラの充実	光ファイバー網やインターネットインフラが充実していること、低遅延性が確保できる立地であること など
用地・建設条件	広い土地が確保でき、将来の拡張性が見込めること、地盤が強固であること、建築規制・用途地域の制約が少ないこと
人材・運用面	運用・保守要員を確保しやすいこと、都市圏から2時間圏内など、アクセスが良いこと など

## 4 具体的な取組内容

### ■ BPOセンターの誘致事例\_長崎市(長崎県)

- BPOセンター長崎スタジアムシティはトランスコスモス(株)が設立した拠点であり、従来のBPOセンターとは異なり、最新のデジタル技術を活用したBPO×DXサービスを提供する、当該社におけるフラッグシップセンターとして位置づけられる。
- 長崎スタジアムシティ\*内オフィス棟に2024年に開設され、400人を雇用する計画。
- サービスはIT部門向けカスタマーサポート、データ登録、問合せ管理と蓄積、メンバー育成やチーム支援等の実務業務対応等の一般的な業務のほか、BPaaS(Business Process as a Service)を基盤としたサービスモデルの開発・提供、AI・データ活用を組み合わせた業務高度化、クラウド・自動化・分析ツールと連携した支援モデルの構築、DXによるクライアント企業の事業変革支援等を進めている。
- 同オフィス棟に入居した長崎大学情報データ科学分野の大学院と連携した新たな事業展開が期待されている。
- 2023年に当該社のBPOセンターの進出にあたり、長崎県、長崎市は立地協定を締結した。
- 当該社は平成27年に「BPOセンター長崎」を、令和2年に「BPOセンター長崎中央」を開設し、合わせて約900人の雇用を創出した。
- そのほか、当該社は将来的な拠点設立を目的に、五島市でのワーケーションの計画を進めている(2023年に当該社、長崎県、五島市でワーケーション協定を締結)。



参考：トランスコスモス(株)ニュースリリースより抜粋



参考：長崎市HPより抜粋・編集

- 当該社は、企業版ふるさと納税や地域や福祉の貢献など、国内の社会貢献活動費用として約3,700万円(2025年3月期)を支出した(「統合報告書2025」より)。

\* 長崎スタジアムシティ： 新幹線駅「長崎」駅から徒歩10分ほどの三菱重工長崎造船所幸町工場跡地に建設が計画され、サッカースタジアム、アリーナを中心に、オフィス・商業施設・ホテルなどの周辺施設を民間主導で開発するプロジェクト。事業主体は株式会社ジャパネットホールディングス、企画・運営はグループ会社である株式会社リージョナルクリエイション長崎が行っている。

## 4 具体的な取組内容

### ■ データセンターの誘致事例\_印西市(千葉県)

- 千葉県印西市は、「データセンターの銀座」と呼ばれ積極的にデータセンター等の情報通信業の誘致に取り組んでいる。
- 地域未来投資促進法に基づく「千葉県印西市基本計画」において、目指すべき地域の将来像の中で「データセンター等情報通信業の更なる成長・拡大を図る」とされている。
- 印西市が定める重点促進区域は、周囲より標高が高く、強固な洪積台地として知られ大地震の発生源となる活断層が数十km圏内に認められず、海や一級河川からも離れているため、ハザードマップ上は洪水、土砂災害、液状化のリスクが非常に低いと評価されている。
- 地理的には、インターネット相互接続拠点が集中している都心からの距離が約40kmであり、通信遅延や災害時の断線リスクが少ない場所に位置している。また、主要地方道千葉臼井印西線と接道しており、約2km北上すると国道464号に接続するなど、交通インフラが充実している。
- 加えて、6万V以上の高圧の電力供給が可能である東京電力の変電所の近傍に位置しており、通信インフラが充実している。多くのデータセンターが立地する千葉ニュータウン区域にも至近である。



参考：千葉県印西市にデータセンターを開設  
(Google Japan Blogより抜粋)



参考：千葉県印西市基本計画

### ■ 誘致企業による地域貢献に関する連携事例

- 埼玉県北本市では、グリコマニュファクチャリングジャパン株式会社と北本市が観光や学校教育といった4つの分野での包括連携協定を締結。
- 埼玉県伊奈町では、ポーライト株式会社が「伊奈町産米応援プロジェクト」に参画。社員食堂にて地産されたお米を利用。
- 企業誘致によって立地した企業の中には、地域との関係構築に取り組みたいと考える企業もある。誘致した企業のニーズに応じて、連携してまちづくりに関して取り組むことが重要である。



参考：ポーライト株式会社  
ホームページより抜粋

## テーマ1:稼ぐ都市エンジンの創発

### ② 首都圏と東北・上信越地方をつなぐ物流ハブ拠点の誘致

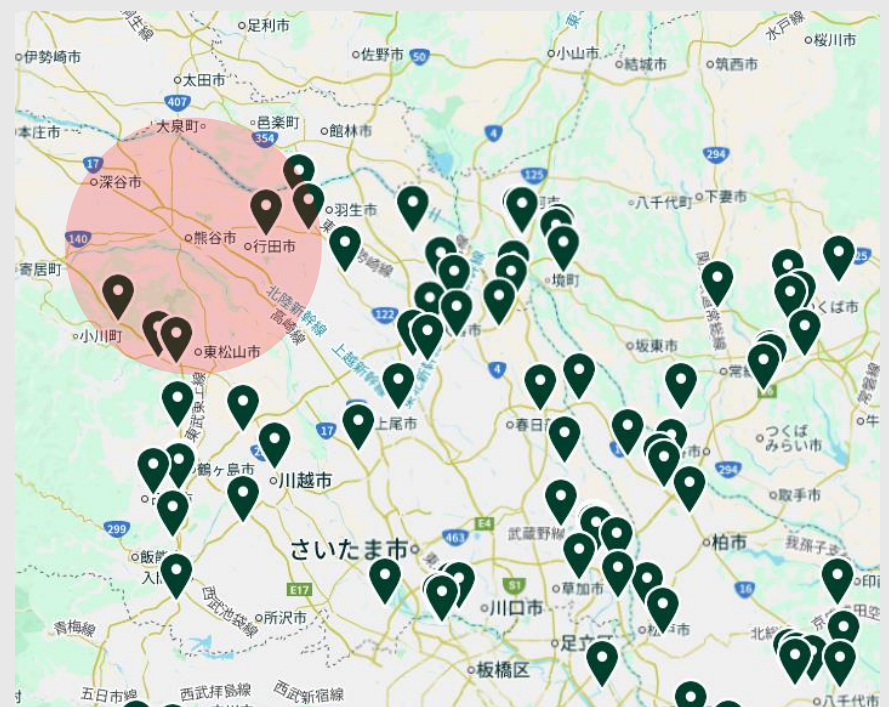
物流2024年問題以降のドライバー不足と残業規制強化への対応、そして自然災害や大規模事故等に対する冗長性の確保(物流のバックアップ体制の構築)は物流業界全般の課題となっている。熊谷市は首都圏の外縁部に位置し、高速道路のICとの距離感、レジリエンスの観点から、首都圏と東北・上信越地方をつなぐ物流ハブ拠点の立地として優位性が高い(企業誘致の促進)。

#### ● 熊谷市周辺の物流倉庫の立地状況

- 県北エリアにおける物流倉庫の立地状況を検索すると、熊谷市半径10km圏内に立地する物流倉庫(3,000坪以上)は、下表の6軒が立地し、3,500坪～34,000坪まで幅広い施設規模となっている。一方、熊谷市内には存在しない。

物件名	所在地	概要
ロジランド加須	羽生市小松18	10,898坪、4階建
(仮)CBRE IM 羽生	羽生市桑崎字桑崎358-7他	14,577坪、4階建
LOGPORT132	行田市富士見町1-7-1	6,342坪、1階建
CBRE IM 嵐山	嵐山町杉山豊岡204-1	33,977坪、4階建
東松山市新郷物流センター	東松山市新郷540-1他	3,605坪、2階建
KDXロジスティクス東松山 I	東松山市石橋716-1他	9,961坪、4階建

出典：CBRE(株)\*ホームページより



\* CBRE(株)： 当該社は世界最大の事業用不動産サービス会社であり、日本の物流不動産マーケットにおいて、仲介、プロパティマネジメント (PM)、開発コンサルティング、リサーチなど幅広い領域でリーディングカンパニーとしての地位を確立している。物流施設の管理面積において、国内でサードパーティPM(第三者による不動産管理)としてトップクラスの規模を持つ。

## テーマ1: 稼ぐ都市エンジンの創発

### 【参考】 取組①②の推進に向けた、熊谷市のポテンシャル、土地利用の方向性等

#### ア 企業立地に関する熊谷市のポテンシャル

- 熊谷駅は新幹線、在来線が結節する交通の要衝。市内に県北地域で唯一の鉄道コンテナ駅である「熊谷貨物ターミナル駅」が立地し、モーダルシフトの推進のための重要な役割を持つ。
- 高速道路網を見ると、熊谷市は20km圏内に8つのICが存在し、首都圏と東北・上信越地方をつなぐハブとなる可能性を持つ。
- 熊谷市東部では、熊谷駅東部土地区画整理事業が実施され、流通業務系の施設に加えて、店舗・飲食店等の立地について検討を進めている。

〈関東甲信越における熊谷の位置〉

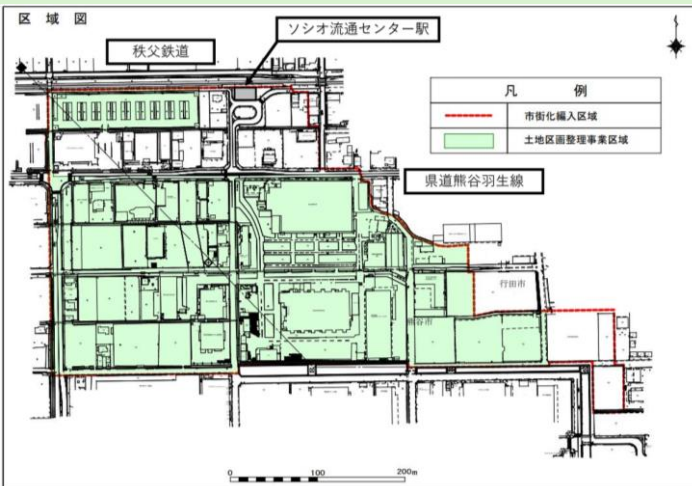
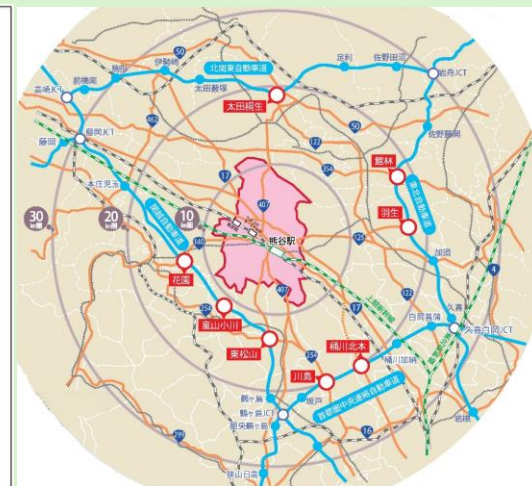


#### イ 企業誘致に関わる熊谷市の取組

- 熊谷市を対象区域として、地域未来投資促進法に基づく「第2期埼玉県熊谷市基本計画」及び「第2期埼玉県基本計画」があり、特に以下の分野における企業については**熊谷市全域を促進区域**として誘致に取り組んでいる。

- ① スポーツ資源および観光資源の集積と都心からの交通利便性を活用したスポーツ・観光・まちづくり分野
- ② 医療・福祉関連産業の集積を活用した医療・ヘルスケア関連分野
- ③ 県内有数の農業生産地であることと、県農業機関が集積していることを活用した農林水産・地域商社分野
- ④ スマートシティの取組とオープンデータを活用したデジタル分野

〈物流動線から見た熊谷の優位性〉



出典：「ソシオ流通センター駅周辺地区まちづくりだより NO.16」熊谷市より

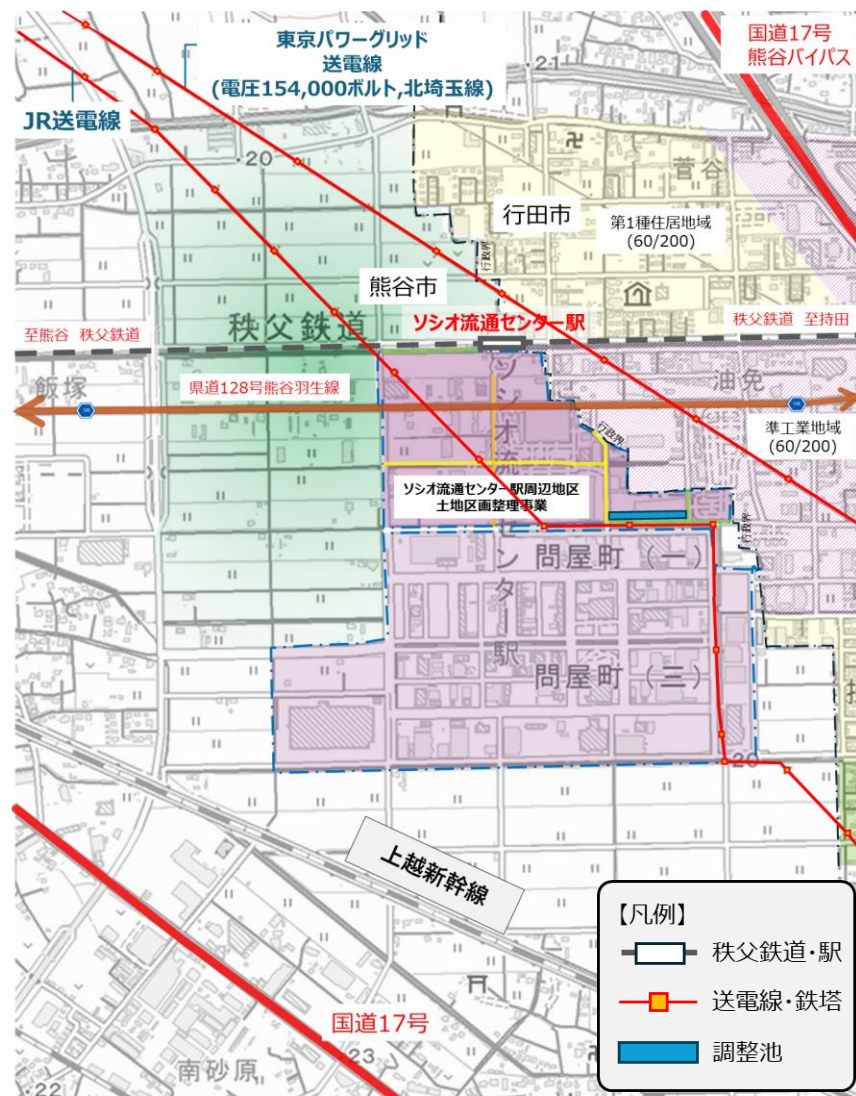
出典：「熊谷市企業立地支援ガイド」熊谷市より



### テーマ1: 稼ぐ都市エンジンの創発

#### 【リーディングプロジェクト-1】 東部地域開発プロジェクト

- ソシオ流通センター駅(以下「駅」という)は熊谷市と行田市のほぼ行政界に位置している。
- 駅北部：熊谷市は農地の保全を図っているが行田市は市街化区域(第一種住居地域)として整備している。
- 駅南部：熊谷市、行田市ともに市街化区域(準工業地域)として一体的な土地活用を進めている(一部熊谷市施行による土地区画整理事業区域)。
- 東部地域は、国道(熊谷バイパス持田インター及び国道17号)、県道(熊谷羽生線及び青山熊谷線)からのアクセスも良いことから、業務系、流通系、商業系等多様な企業立地適地である。市街化区域内の企業誘致とともに市街化区域に隣接する西側の市街化調整区域への企業誘致も調査検討していくことが産業振興策として有効。



## テーマ1:稼ぐ都市エンジンの創発

### 【リーディングプロジェクト-2】池上ほ場整備事業における公有地活用プロジェクト

(仮称)道の駅「くまがや」隣接地(右下図の赤一点鎖線で囲まれた土地)は、国道17号バイパスと国道125号バイパスの結節点に位置し、物流面で非常に高いポテンシャルを持つ。一方、その南側用地には、(仮称)道の駅「くまがや」の食の棟と子どもの棟が立地し、地域の暮らしと交流を担う施設が計画されている。このような立地性、関係性を踏まえ、相互に連携を図ることのできる民間施設等の誘致が期待される。例えば、1階に一般消費者向けの食品小売機能、上階に生鮮品、生鮮一次加工品、食品等を扱う量販店向けの卸のための食品加工機能(パッケージセンター、カット工場)、冷蔵施設、配送センターといった機能等が併設された高度複合型食品関連施設が想定される。

#### ■ 高度複合型食品関連施設のイメージ

- 1階に、食品小売機能、上階に食品加工機能、冷蔵施設、配送センターを併設
- 立体倉庫(自動、冷蔵)に保管された必要な商品をタグで呼び出し
- 各階で荷造りされた商品は積込スペースでトラックに搬入



第1フレッシュセンター(5階建 9,363㎡、冷蔵庫、自動倉庫)



自動倉庫イメージ

参考：横浜ロジスティクス(株)



出典：「(仮称)道の駅「くまがや」整備事業地元説明会資料(令和4年9月)」より抜粋

〈高度複合型食品関連施設のイメージ〉

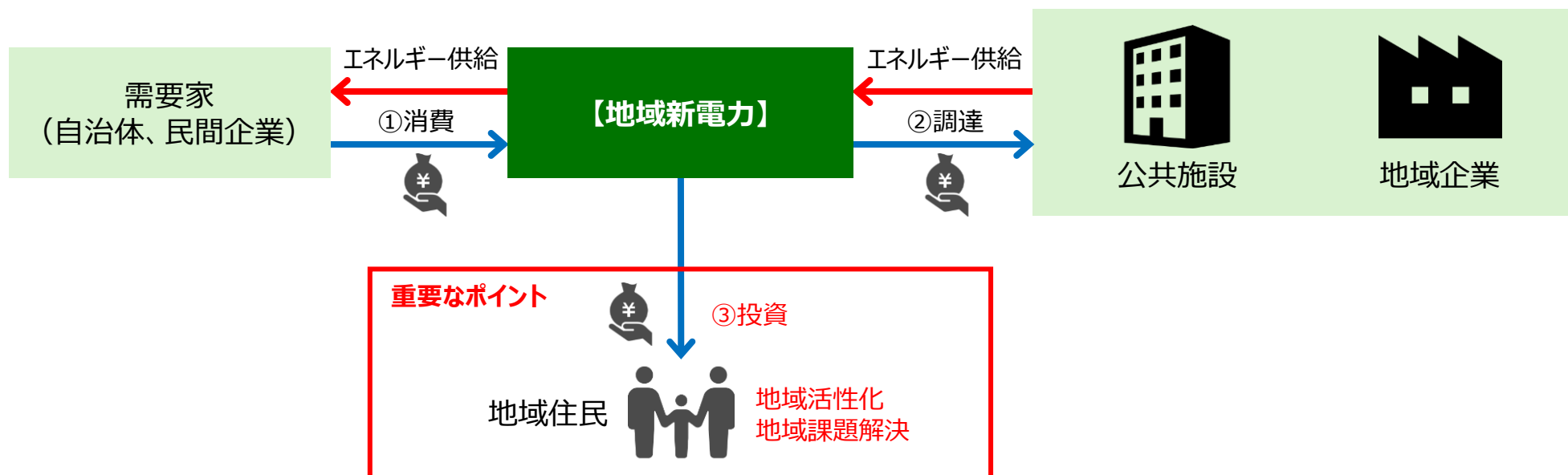


## テーマ1:稼ぐ都市エンジンの創発

### ③ 地域産業を支えるエネルギー事業の創出

熊谷市の地域企業におけるエネルギー需要は増加傾向にあり、エネルギー需要の拡大は地域企業のBCP対策(レジリエンス強化)支援に関するニーズの高まりにもつながることが考えられる。その中で、熊谷市の再生可能エネルギーのポテンシャルを持つリソースは太陽光であることから、市内におけるFIT電源の卒FIT後の地域内活用の可能性も見据えながら、太陽光発電によるPPAモデル\*を主軸とした地域新電力事業(エネルギーの地産地消)の実現可能性を検討する。具体的には、公共施設、地域企業の屋根面の利用などが想定される。

地域新電力事業は、**利益の一部を地域活性化や地域課題解決のために投資するスキーム**を持つ事例も見られ、事業を検討する際には地域貢献の観点も重要なポイントとなる。

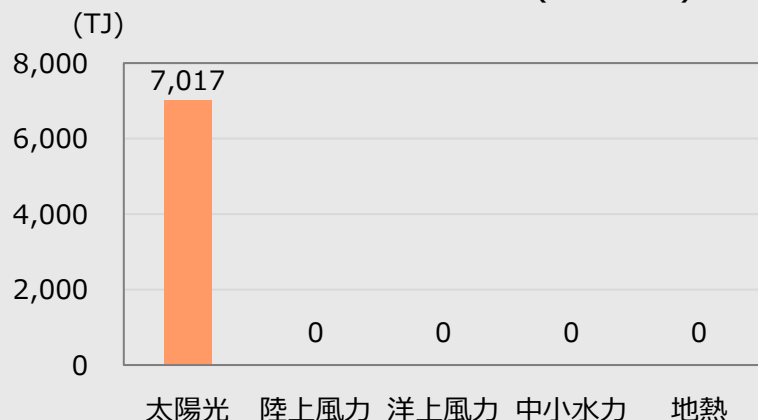


\* PPAモデル： 公共施設、地域企業の屋根面などに太陽光発電設備を無償で設置し、発電された電力を有償で提供するモデル。発電した電気を販売は小売電気事業者が行う必要があり、地域新電力会社はその役目を担う。

## テーマ1: 稼ぐ都市エンジンの創発

### ■ 再生エネ種別の導入ポテンシャル

- 熊谷市は「太陽光」の導入ポテンシャルが7,017TJ\*と市内の総エネルギー消費量の75%を賄えるという試算となった(2020年)。



出典：「再生可能エネルギー情報提供システム REPOS(リーポス)」環境省より作成

### ■ 地域新電力の事例\_ローカルエナジー株式会社 米子市(鳥取県)

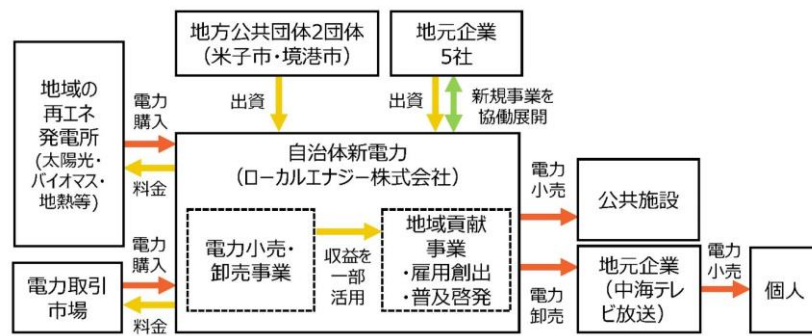
#### (事業概要)

- 2015年設立、資本金9,000万円
- 出資者(比率)：米子市(9%)、境港市(1%)、中海テレビ放送(50%)、山陰酸素工業(20%)、三光(10%)、米子瓦斯(5%)、皆生温泉観光(5%)で構成

\* TJ： テラ・ジュールの略号。テラは10の12乗、ジュールは熱量単位。

#### (事業スキーム)

項目	内容
調達	米子クリーンセンターの廃棄物を利用したバイオマス発電、太陽光発電、地熱発電等
消費	公共施設に電力を小売 中海テレビ放送に電力を卸売りし、同社がケーブルテレビの視聴者(顧客)に小売
投資	小学校への授業、社会科見学の受入れ、中高大生への講義を通じた環境啓発活動 公民館への蓄電システムの導入(運営コストの平準化、災害時の非常用電源としての活用を期待)



#### (特徴)

- 元々顧客接点を持つケーブルテレビ会社等を通じて供給先拡大時に必要な営業網を獲得している
- 請求処理、カスタマーサービス等の下流部分の業務を委ねることができ、持続的な経営と地域循環経済を両立

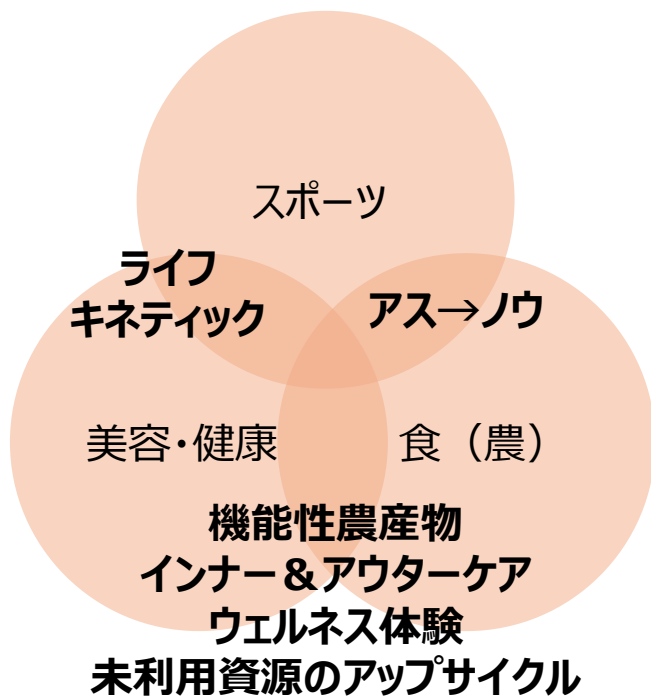
出典：ローカルエナジー(株)HPより作成

## テーマ1:稼ぐ都市エンジンの創発

### ④ スポーツと美容・健康、食(農)が連携した新たな産業づくり

熊谷市の3つの社会資源「スポーツ」「美容・健康」「食(農)」を掛け合わせ新たな産業を創出できる可能性を持つため、関係者、団体による連携体を構築し、その可能性の探求を図ることが重要となる。

＜社会資源の連携による  
新たな産業づくりのイメージ＞



#### ア ライフキネティック

- ドイツで開発された「運動と脳トレを組み合わせたエクササイズ」。ブンデスリーガ、Jリーグで導入、効果発現実績あり
- 以下の効果があるとされる
  - 学習能力と集中力の向上
  - アスリートのパフォーマンス向上
  - 勤労者のストレスの解消・メンタルケア
  - 中高齢者の注意力と理解力の向上 など



#### イ 「アス→ノウ」プロジェクト

- 農林水産省内の有志若手職員の発案によるプロジェクト
- 農業界でのアスリートの活躍が農業界及びスポーツ界の課題の解決につながるのではないかと考え、2024年7月、農業界でのアスリートの活躍を後押しする施策の検討のため、「アス→ノウ」プロジェクトを始動

スポーツとの  
連携を通した  
農業振興

- 実業団等の現役選手の就労の場、リタイアした選手のセカンドキャリアの場として農業参画
- 市内の農業法人の「埼玉アスサポ」への登録促進
- アスリートのトレーニングの一つとして農作業を取り入れることで、就労とトレーニングの両立を図る



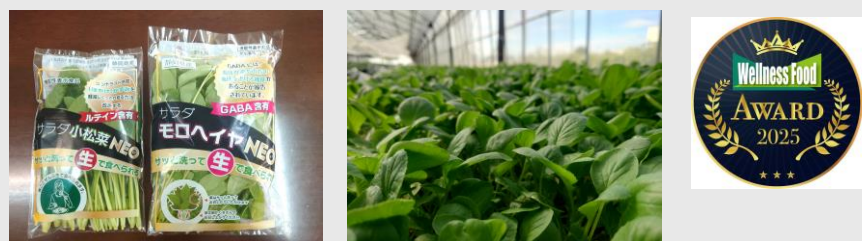
出典：R4年度まちづくり熊谷報告書より抜粋

## テーマ1:稼ぐ都市エンジンの創発

### ウ 美容・健康×食（農）プロジェクト

#### ア) 機能性農産物

- ・ 消費者の美容・健康志向や自然・安全志向の高まりを受け、農産物の機能性食品の登録が拡大
- ・ 成分：ポリフェノール、GABA、β-グルカン、ルテイン等



出典：森島農園facebookより

#### イ) インナー&アウターケア

- ・ 体の外側からアプローチするスキンケア(アウターケア)と、食事やサプリメントなどで体の内側から整えるケア(インナーケア)の両方からアプローチする総合的な美容法

##### ■「ふるさと元気プロジェクト」(株)サティス

- ・ 当社はナチュラル&高性能な化粧品を提供するメーカー
- ・ 国産農産物の天然素材を使用した化粧品を消費者に届けることで、生産者に還元する応援プロジェクト



#### ウ) ウェルネス体験

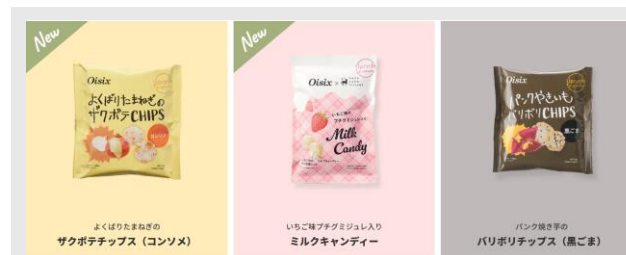
- ・ 海外ではファームステイとウェルネスを組み合わせる宿泊型プログラムが拡大(農業体験、ガーデン散策、収穫・調理ワークショップ、瞑想・ヨガなどの統合リトリート)



出典：[https://www.flyviza.com/article/farm-to-table-wellness-retreats-for-nutritional-replenishment?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.flyviza.com/article/farm-to-table-wellness-retreats-for-nutritional-replenishment?utm_source=chatgpt.com)より

#### エ) 未利用資源のアップサイクル

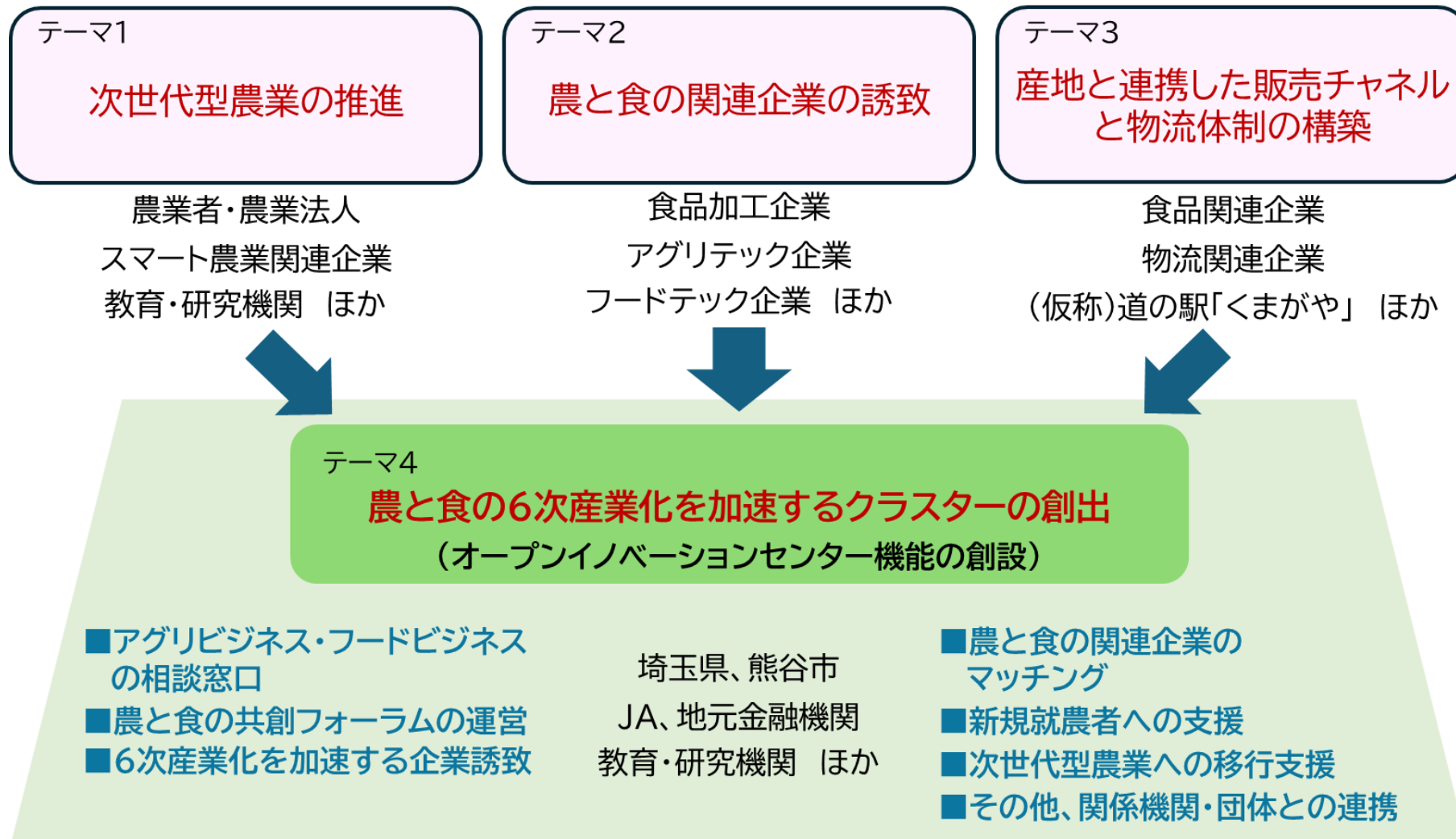
- ・ 農産物栽培、食品製造に関わる未利用資源を活用し、新たな付加価値のある商品にアップサイクルする取組



出典：「Upcycle by Oisix」より

テーマ1:稼ぐ都市エンジンの創発

⑤ 農と食の6次産業化を加速するクラスターの創出



## 4 具体的な取組内容

### テーマ1: 稼ぐ都市エンジンの創発

#### ⑤ 農と食の6次産業化を加速するクラスターの創出

	提言	場 所	主たる担い手	役割・機能など
テーマ1	次世代型農業の推進	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">市内農地</div> 池上地区ほ場など	<input type="checkbox"/> 農業者、農業法人 <input type="checkbox"/> スマート農業関連企業 <input type="checkbox"/> 教育・研究機関 (埼玉県農業大学校、埼玉県農業技術研究センター)ほか	① 地球温暖化を逆手に取った新たな品種の導入・産地化 ② 農業DXを取り入れた米麦生産の実証 ③ 次世代型大規模施設園芸による栽培の実証 ④ 大規模ほ場整備、主たる担い手への集約推進
テーマ2	農と食の関連企業の誘致	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">産業誘導ゾーン</div>	<input type="checkbox"/> 食品加工企業 <input type="checkbox"/> アグリテック企業 <input type="checkbox"/> フードテック企業 ほか	① 6次産業化を加速する関連企業の誘致促進
テーマ3	産地と連携した販売チャンネルと物流体制の構築	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">高度複合型食品関連施設</div> <small>&lt;リーディングプロジェクト-2&gt;</small> 池上地区ほ場・非農用地	<input type="checkbox"/> 食品関連企業 <input type="checkbox"/> 物流関連企業 <input type="checkbox"/> (仮称)道の駅「くまがや」 ほか	① 小売・加工・物流を備えた高度複合型食品関連施設の誘致 ② 道路と鉄道の結節によるモーダルコンビネーションの検討 ③ 道の駅、農産物特売所、スポーツ文化公園などとの連携強化による販売チャンネルの拡充
テーマ4	農と食の6次産業化を加速する産業クラスターの創出 (オープンイノベーションセンター機能の創設)		<input type="checkbox"/> 埼玉県、熊谷市 <input type="checkbox"/> JA、地元金融機関 <input type="checkbox"/> 教育・研究機関 (埼玉県農業大学校、埼玉県農業技術研究センター)ほか	① 営農、アグリビジネス、フードビジネスの相談窓口 ② 農と食の共創フォーラムの運営 ③ 新たな品種の栽培に関わる営農指導、次世代型農業への移行支援 ④ 産学官金連携によるイノベーションの推進

## テーマ2:熊谷駅周辺のアセットを活用したまちなかの再生

### ① 熊谷駅周辺のまちなか再生による都市価値の向上

熊谷市のまちなかの課題を踏まえ、かつ熊谷市の優位性・強みを活用し、まちなかの再生を進めることによって都市価値を向上させ、持続性の高い都市経営を目指す必要がある。

熊谷駅利用の現状  
と課題(P5参照)

熊谷駅南北エリアの  
土地利用の現状と  
課題(P6参照)

熊谷駅周辺の現状  
と課題(P7参照)

### ア 熊谷駅と3つのマグネットポイントを活かしたまちなか再生

- 熊谷駅と3つのマグネットポイントで囲まれたまちなかの利便性、快適性、回遊性を高め、ウェルビーイングなまちなかへと再生
- 駅南側は駅前の高度利用を図り、都市機能を充実させ、周辺にその効果を波及
- 荒川に近いエリアは、文化・スポーツ施設の充実と、利便性が高く、緑豊かで居心地がよく、憩い集える空間づくり

### イ 熊谷・駅まち空間の再構築

- 熊谷駅(北南口とも)における駅前広場や駅広隣接地区を一体的に再整備し、利便性、滞在性の高い、魅力的な駅まち空間を創出

熊谷市の優位性・強み  
(P11参照)

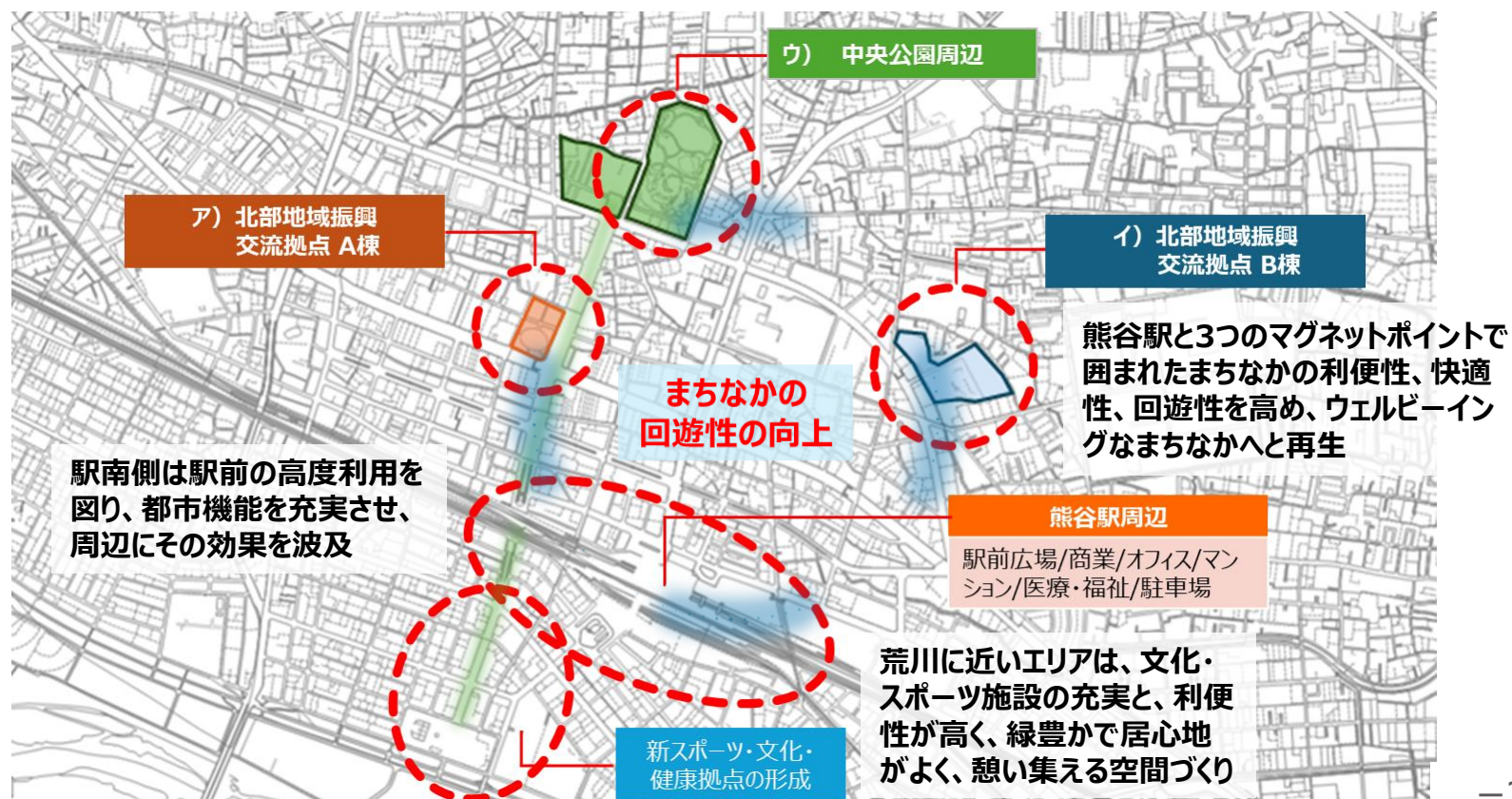
- 北関東における高いプレゼンス
- 首都圏と連携した、県内トップクラスの産業都市
- 優れた交通体系や肥沃な土壌と恵まれた利水
- 公的機関の集積、文化・スポーツ資源の充実
- スマートシティの取組推進
- 首都圏の産業、暮らしを下支えするチャンス



### テーマ2:熊谷駅周辺のアセットを活用したまちなかの再生

#### ア 「熊谷駅と3つのマグネットポイントを活かしたまちなか再生」の方向性

- 熊谷駅と3つのマグネットポイント(下図ア～ウ)で囲まれたまちなかの利便性、快適性、回遊性を高め、ウェルビーイングなまちなかへと再生
- 駅南側は駅前の高度利用を図り、都市機能を充実させ、周辺にその効果を波及
- 荒川に近いエリアは、文化・スポーツ施設の充実と、利便性が高く、緑豊かで居心地がよく、憩い集える空間づくり



## テーマ2:熊谷駅周辺のアセットを活用したまちなかの再生

### イ 「熊谷・駅まち空間の再構築」の方向性

- 熊谷駅(北南口とも)における駅前広場や駅広隣接地区を一体的に再整備し、利便性、滞在性の高い、魅力的な駅まち空間を創出する。



## テーマ2:熊谷駅周辺のアセットを活用したまちなかの再生

### ② 公民連携によるアセットの利活用によるまちづくり

公共施設マネジメントとして、“公共資産だけでなく、民間資産も市民の資産(コモンズ) = **社会共有資産**”という柔軟な発想を持ち、**公民連携によるアセットの利活用を通して社会課題に柔軟に対応していく**という考え方がある。熊谷市でも「公共施設等総合管理計画」を定めているが、今後は**社会共通資産の公民連携による利活用**という柔軟な発想が必要となる。その考え方、取組手法は以下の通りである。

#### 「社会共通資産」活用による 都市価値の最大化

公共施設や遊休地と周辺の民間地を一体的に利活用することを通して、そのエリアの都市価値の最大化を図る。

#### 民間の資金・ノウハウ・ アイデアの活用

財政制約への対応、地域ニーズの多様化・複合化への対応として、民間事業者の参画を促し、効率的な事業運営を図る。

#### PPP/PFIなど、多様な制度の 活用

官民が適切な役割分担を行う制度(PPP/PFI/スモールコンセッション\*1/LABV\*2等)を活用して、公共施設や遊休地の運営・活性化を図る。

#### ■ 「社会共通資産」活用の類似事例

- **静岡市(静岡県)**：公共資産だけでなく民間資産も市民の資産と捉える柔軟な発想のもと、施設の集約・再編、PPP・PFIや民間提案制度を通じた官民連携、未利用地や余剰床の活用・収益化などを推進し、社会的便益の最大化と持続可能な都市経営、まちの魅力向上につなげることを目指している。
- **山陽小野田市(山口県)**：老朽化した商工センター跡地を軸に市有地を複数活用して「連鎖的まちづくり」として、公民の機能の一体的な整備を進めている。国内初のLABV手法の導入事例。

\*1 スモールコンセッション： 地方公共団体が所有する小規模な公共施設や遊休不動産を、民間の創意工夫を活かして運営することで、地域の課題解決や魅力向上を目指す官民連携の仕組み。市内では「ITOMA」で試行されている

\*2 LABV： 自治体が公有地を現物出資し、民間事業者が資金を出資してつくった事業体が公共施設と民間の収益施設を複合的に整備しマネジメントする手法

## テーマ3: 人的資本投資の都市モデル構築

### ① チェンジメーカー育成・教育体制の確立

現代における**正解のない複雑な社会課題**に対し、**主体的に解決策をデザインし、行動できる人材育成**が急務である。そのためには、知識の詰め込みから脱却し、デザイン思考やICT活用スキルを養うことで、失敗を恐れず挑戦するマインドセットを醸成し、未来の社会を自ら変革する力を持った人材、つまり**チェンジメーカーの育成**が必要となる。国内で「チェンジメーカー」の育成・教育を標榜する学校等が生まれている。都心に近く新幹線の停車駅を有する熊谷市の優位性を活かし、駅近くに意欲ある教育機関を誘致することが有効である。

名称	教育理念	特徴
広島県公立大学 叡啓大学(えいけい だいがく)	先行き不透明な社会において、高い志を持ち、解のない課題に挑戦して新しい時代を切り開く「人と社会を前向きに変えるリーダー(チェンジメーカー)」の育成	●2021年設立 ●課題解決演習(PBL)では、学生自らが実社会の課題発見・解決に取り組む実践的なプログラムにより、戦略的思考や実行力、協働力といったチェンジメーカーに必要なコンピテンシー(行動特性)を体系的に育成 ●企業・地域と協働する「共創プロジェクト」や学生自身が企画・運営する「社会課題挑戦イベント」などを開催
神山まるごと高専	「テクノロジー・デザイン・起業家精神を融合した革新的な教育の提供」をコンセプトに、「モノをつくる力で、コトを起こす人」を育てることを目指す	●2023年設立、日本初の私立高専、Sansan(株)代表/寺田親弘氏ら起業家グループにより設立 ●デザイン・エンジニアリング学科(1学年40名の少人数制)、5年制、全寮制
未来の教室	経産省が2018年から提言・推進する、デジタル技術(EdTech)を活用し、子どもたち一人ひとりが「未来の担い手(チェンジメーカー)」として創造的な課題発見・解決力を養うための個性重視の新しい学びの環境	●学びのSTEAM化(文・理の教科知識や専門知識の習得(=知る)と、探究・プロジェクト型学習(PBL)を通じた創造的・論理的な思考による課題解決策の見出し(=創る)が循環した学びの実現) ●学びの自立化・個別最適化(一人ひとりの興味関心や認知特性を踏まえた学び方を選べる学びの実現) ●新しい学習基盤づくり(ICT環境、制度環境(到達度主義等)、学校BPR(業務構造の抜本的改革)、教員養成等)

※秋田県立大学(1999年設立)、会津大学、宮城大学(共に1993年設立)もチェンジメーカーの育成の実績を持つ

## テーマ3: 人的資本投資の都市モデル構築

### ② 人生100年時代のキャリア形成支援

人口減少社会において、労働力の減少による根源的な活力低下が懸念され、産業間・地域間で労働力の争奪が激しくなる。そのため、定年年齢の引き上げや女性等の潜在的労働力の活用により、労働力の確保に努めることが今後の地域産業の維持、地域経済の維持にとって重要な取組となる。

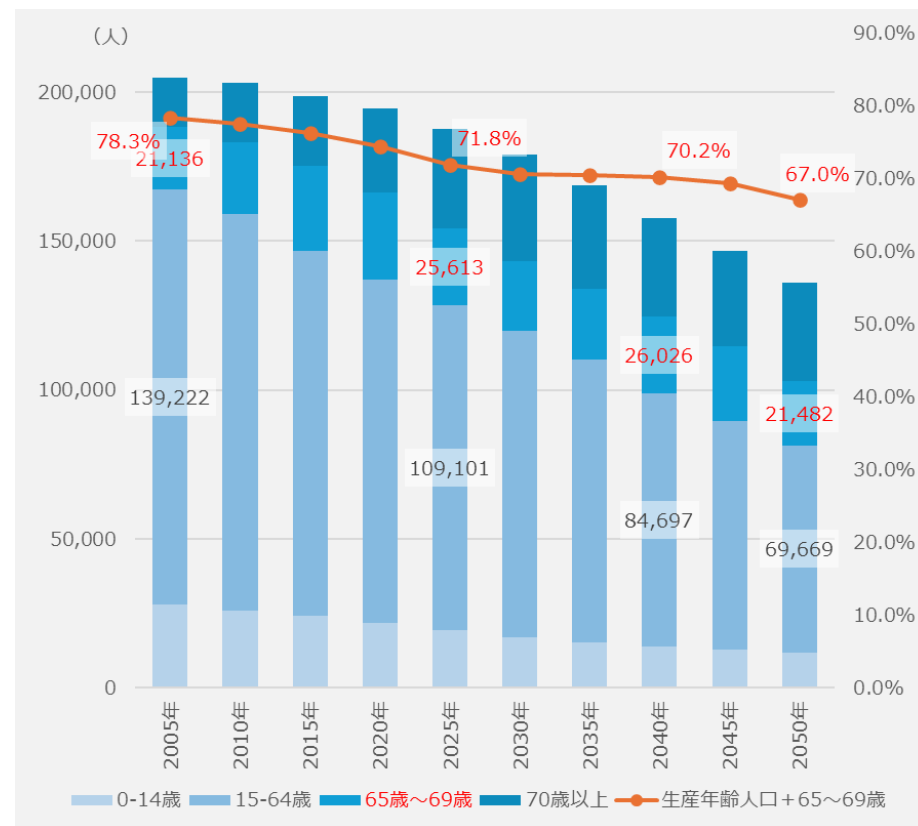
人口減少社会 → 労働力の減少 → 根源的な活力低下  
 産業間、地域間の労働力の争奪

定年年齢の引き上げ  
 潜在的労働力の活用

(課題)

- ① 高齢者、女性の多様な就業形態の提供
- ② ノウハウ・技術の継承
- ③ 高齢者の豊富なネットワークの活用
- ④ リスキング支援

〈熊谷市の将来人口推計〉



熊谷市の将来推計人口を見ると、「生産年齢人口+65～69歳」の人口構成比は、2040年までは7割、2050年は6割強を維持(従来の生産年齢人口を見ると、2040年で5割程度となり、65歳以上の就労環境の確保が重要であることがわかる)

出典：「埼玉県の市町村将来人口推計ツール」より作成

