

深谷市 立地適正化計画

【概要版】



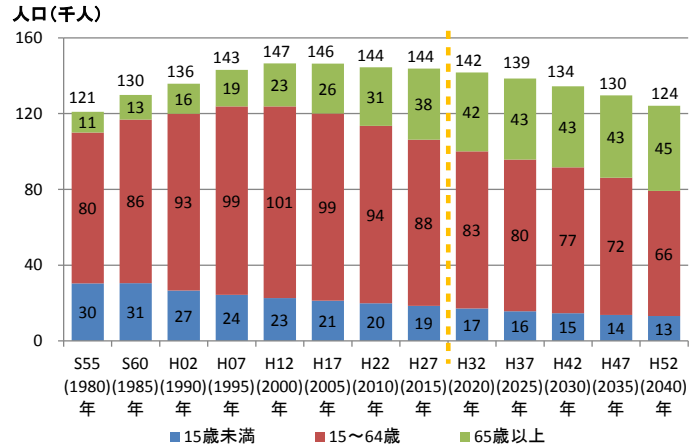
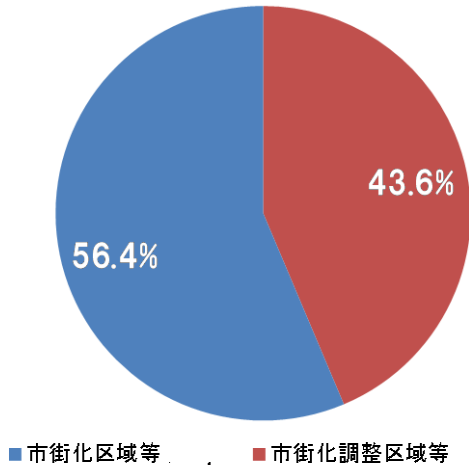
深谷市

1. 立地適正化計画とは

将来的に人口減少が予想され、暮らしやすさが低下する恐れがあります。

- ・深谷市では、平成 12（2000）年以降、人口が減少傾向にあるにもかかわらず、市域全体が比較的平坦な住みやすい地形で、自家用車の普及により自由な移動が可能となったことから、優先的かつ計画的な市街化を図る市街化区域や用途地域（非線引き都市計画区域）だけではなく、郊外の市街化調整区域や用途地域外（非線引き都市計画区域）までの広域にわたり、住宅や医療・福祉・商業等の都市機能が拡散している現状があります。
- ・このように、住宅や都市機能が拡散した状態が続くことにより、道路・公園・下水道などの基盤の更新費の増加や都市機能の撤退により、暮らしやすさが低下する恐れがあります。

■市街化区域等・市街化調整区域等の人口割合 ■人口の推移

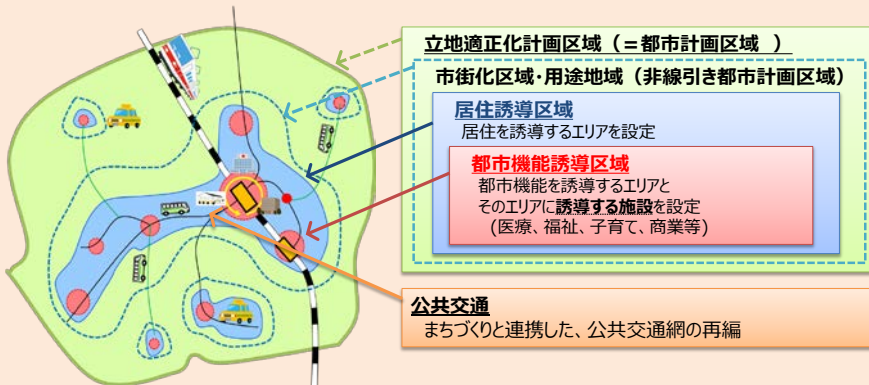


将来的にも安心して暮らしやすい環境を構築された魅力ある「まち」を形成するため、『コンパクトなまちづくり』を進めます。

- ・将来的にも、子育て世代、高齢者、障害者等の誰もが安心して暮らしやすい環境を構築された魅力ある「まち」を形成するために、市街化区域内または用途地域内（非線引き都市計画区域）において、計画的な土地利用を進める『コンパクトなまちづくり』を進めることで、効率的な都市経営を行います。

『コンパクトなまちづくり』を目指して、「深谷市立地適正化計画」を策定しました。

- ・住宅や都市機能を誘導するための区域（都市機能誘導区域・居住誘導区域）を設定することで、コンパクトなまちづくりを目指します。



立地適正化計画の策定による

①支援措置等が活用可能

都市機能や居住の誘導に関して、国による様々な支援措置や、都市計画上の特例措置を活用することが可能。

②事前届出が必要

都市機能誘導区域外で誘導施設を建築する場合、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止または廃止する場合、居住誘導区域外で新たな宅地開発（3戸以上の住宅の新築など）を行う場合などには、市への届出が必要。

★計画の位置づけ

・上位計画である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「第2次深谷市総合計画」に即するとともに、関連計画と連携を図ることで、「深谷市都市計画マスタープラン」の将来都市像・将来都市構造の実現を目指します。

★目標年次

・概ね20年後の平成52（2040）年为目标年次として設定します。

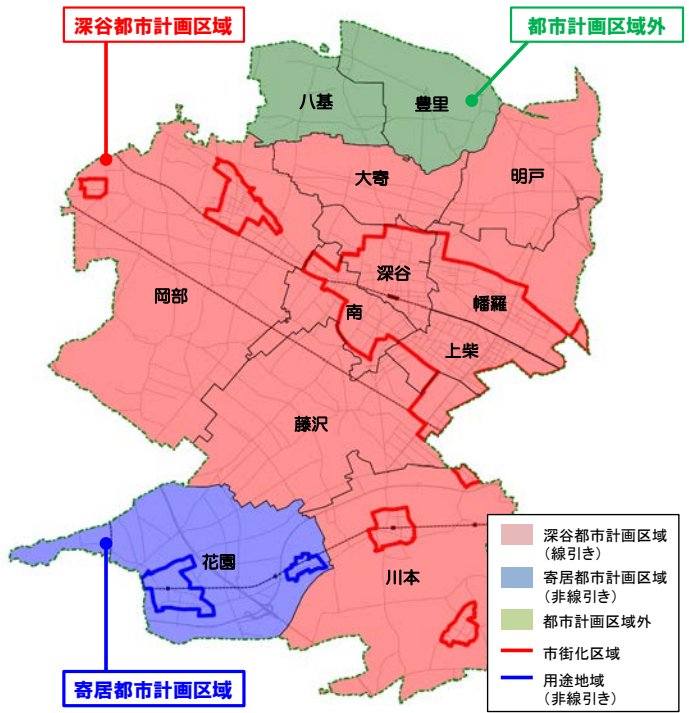
★対象範囲

・深谷市内の都市計画区域（深谷都市計画区域、寄居都市計画区域）の全域を計画の対象範囲とします。

★事前届出




・都市再生特別措置法の規定に基づき、居住誘導区域外や都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合や都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止する場合には、市長への届出が必要になります。

・届出は、以下の行為に着手する30日前までに行う必要があります。





■居住誘導区域外で届出が必要となる行為

開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
 - ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの
- ①の例示
- 3戸の開発行為 届 
- ②の例示
- 1,300㎡
1戸の開発行為 届 
- 800㎡
2戸の開発行為 不要 

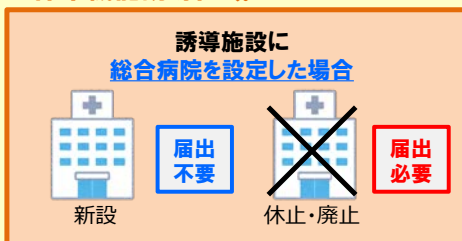
建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
 - ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合
- ①の例示
- 3戸の建築行為 届 
- 1戸の建築行為 不要 

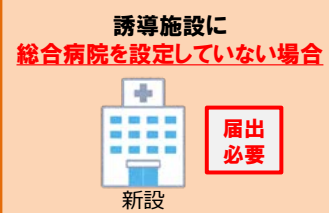
■都市機能誘導区域内外で届出が必要となる行為

立地適正化計画の対象区域/都市計画区域

都市機能誘導区域



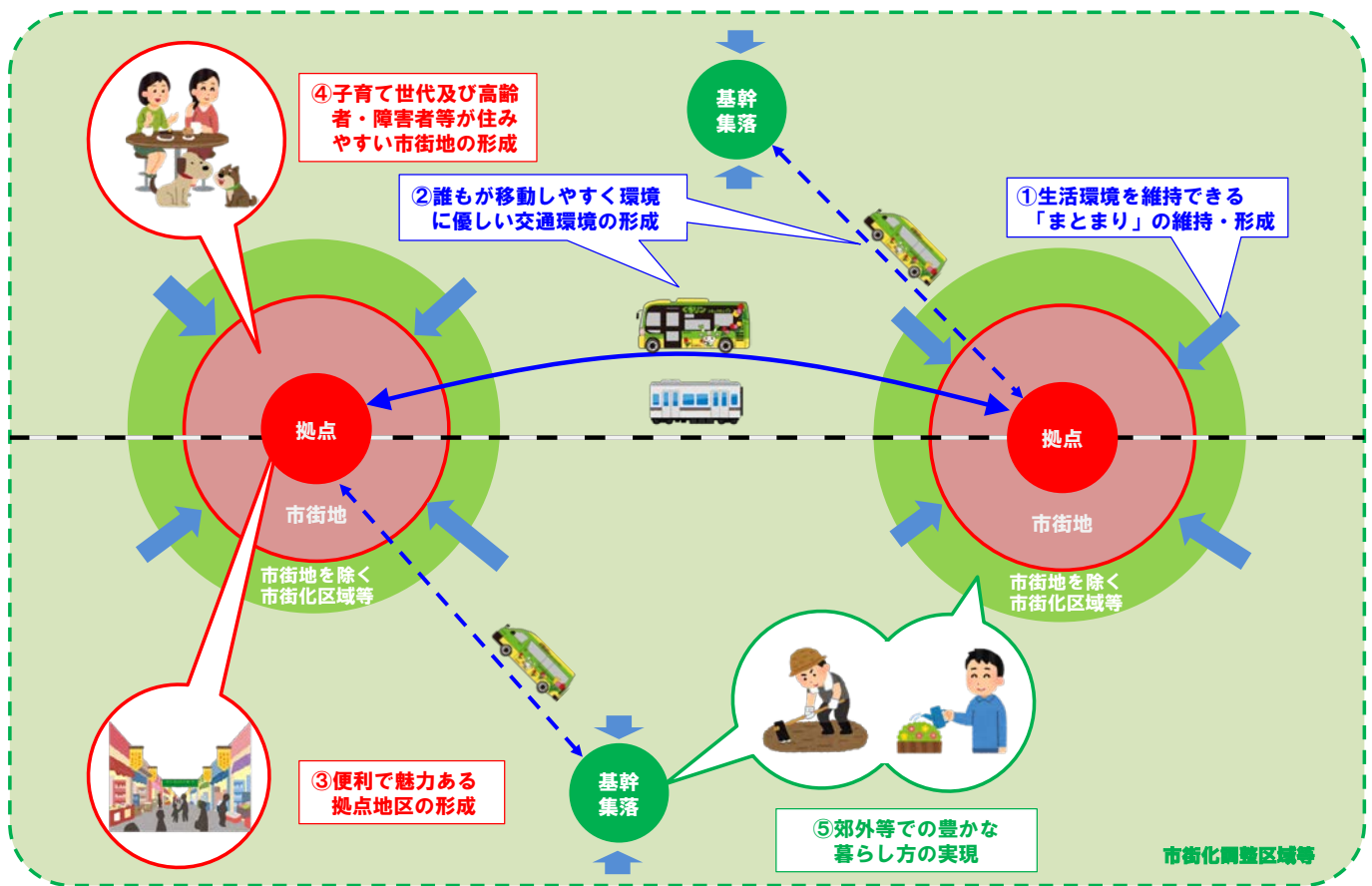
都市機能誘導区域



2.コンパクトなまちづくりの実現に向けた基本方針・取組

・深谷市の現状を踏まえて、コンパクトなまちづくりの実現に向けた基本方針・取組を設定しました。

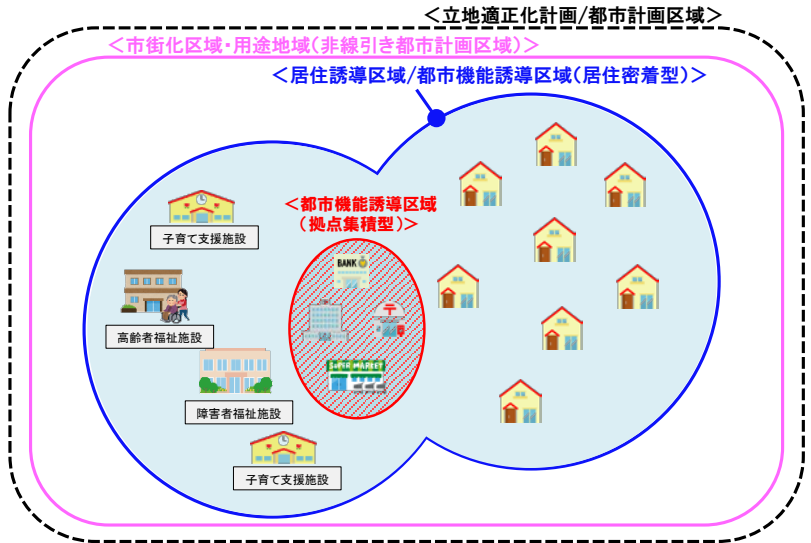
基本方針		主な取組
方針1： 生活環境を維持できる「まとまり」の維持・形成	郊外等に分散した住宅地等から 居住誘導区域（市街地）内 へ人口の緩やかな集約を図ることによって、市街地や基幹集落の生活環境を維持し、持続可能な土地利用の実現を目指します。	<ul style="list-style-type: none"> ・「まとまり」への誘導 ・スプロールの抑制
方針2： 誰もが移動しやすい環境に優しい交通環境の形成	路線バスやコミュニティバスが拠点間の移動手段として持続的に機能することを目指します。	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の公共交通の維持 ・低炭素社会の実現
方針3： 便利で魅力ある拠点地区の形成	拠点となる地区において、 都市機能誘導区域【拠点集積型】 を設定し、買い物や医療などの都市機能の集積を図ることで、（自動車が使えなくても）歩いて暮らせるまちの実現を目指します。	<ul style="list-style-type: none"> ・魅力ある拠点地区の形成 ・都市機能の集積
方針4： 子育て世代及び高齢者・障害者等が住みやすい市街地の形成	居住誘導区域（市街地）と同じ範囲に、 都市機能誘導区域【居住密着型】 を設定し、子育て世代や高齢者・障害者等にとっても暮らしやすい環境整備を進めることによって、誰もが住みたくなくなる市街地形成を目指します。	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代及び高齢者・障害者等が住みやすい環境の整備 ・住環境の質の向上 ・防災力の向上
方針5： 郊外等での豊かな暮らしの実現	市街地を除く市街化区域等については、現在の居住環境を維持します。また、市街化調整区域等については、豊かな田園空間を保全します。	<ul style="list-style-type: none"> ・安全で安心して暮らせる住環境の維持 ・田園空間の維持



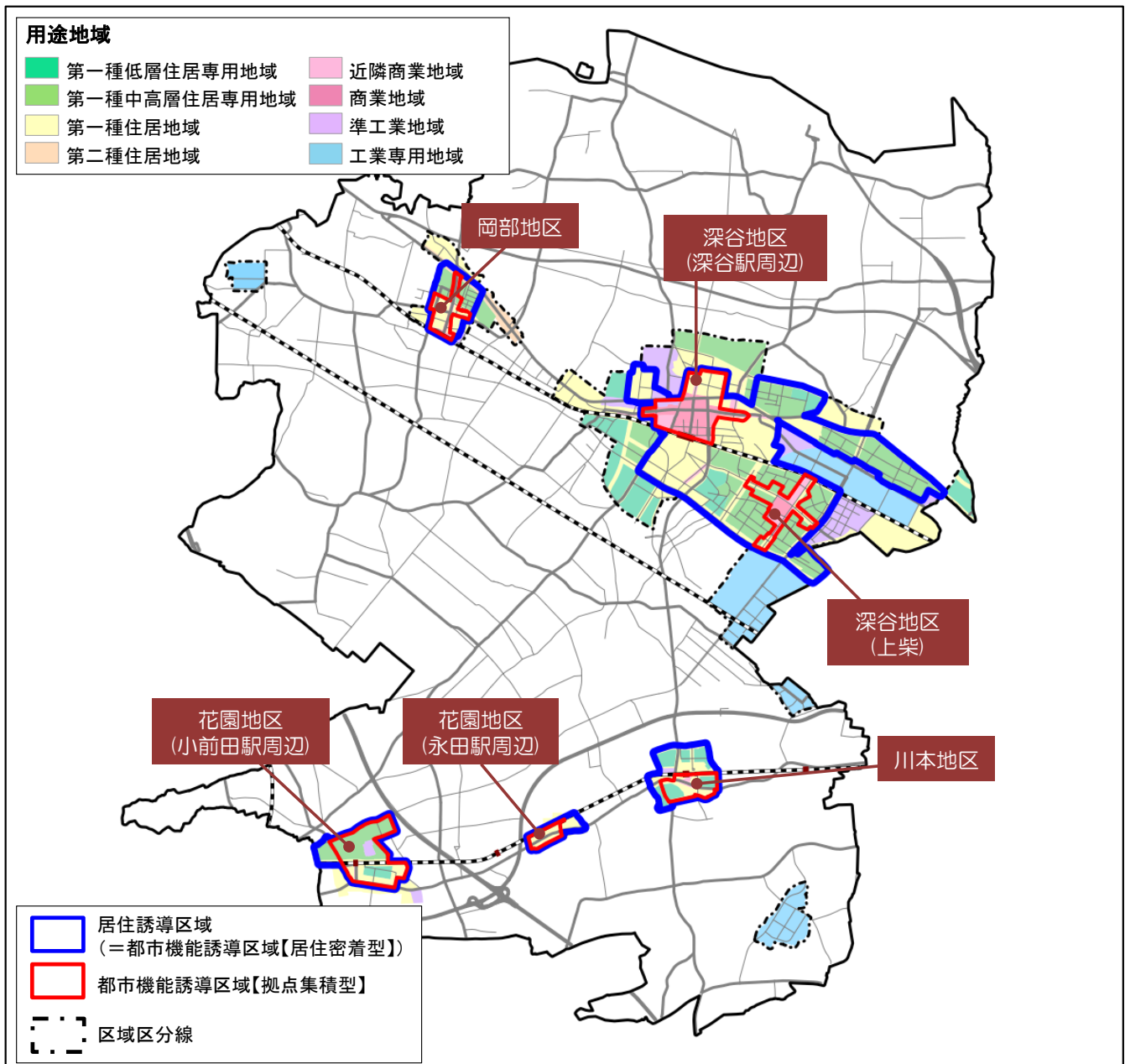
3.都市機能誘導区域・誘導施設と居住誘導区域の設定

・「2.コンパクトなまちづくりの実現に向けた基本方針・取組」を踏まえて、都市機能誘導区域・誘導施設と居住誘導区域を設定しました。

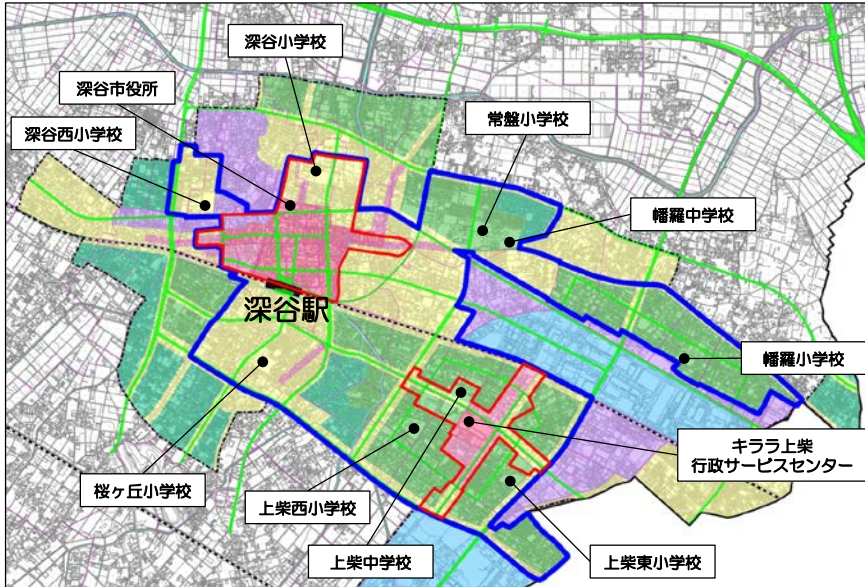
	都市機能誘導区域・誘導施設の考え方
方針3	<p>都市機能誘導区域【拠点集積型】 拠点周辺の居住者や市民の生活に関わる施設を深谷市都市計画マスタープランにおける「都市拠点」「地域拠点」周辺等の歩いて行ける範囲に誘導</p>
方針4	<p>都市機能誘導区域【居住密着型】 子育て支援・高齢者福祉・障害者福祉に関わる施設を居住誘導区域と同じ範囲に誘導</p>



都市機能誘導区域・居住誘導区域



■都市機能誘導区域・居住誘導区域（深谷地区）



用途地域

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

居住誘導区域
(=都市機能誘導区域【居住密着型】)

都市機能誘導区域【拠点集積型】

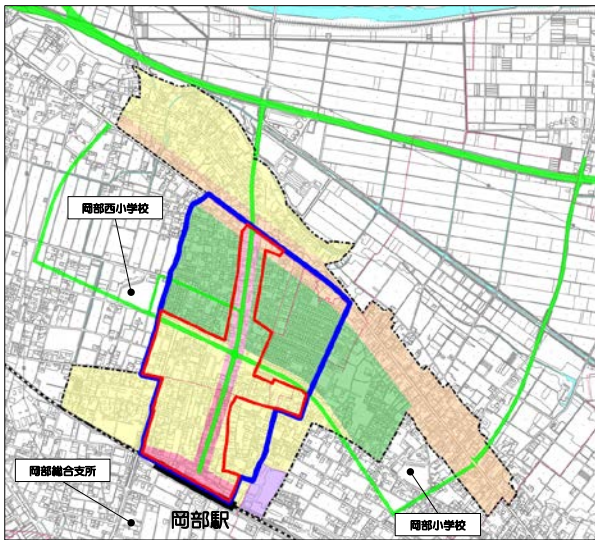
区域区分線

字界

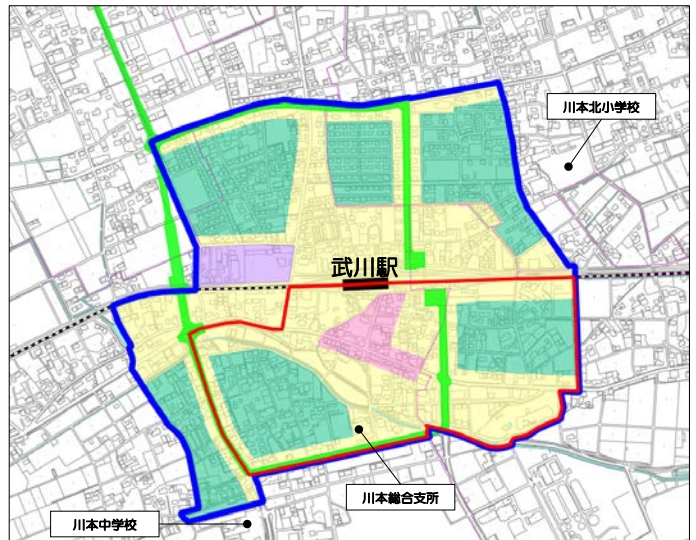
河川

都市計画道路

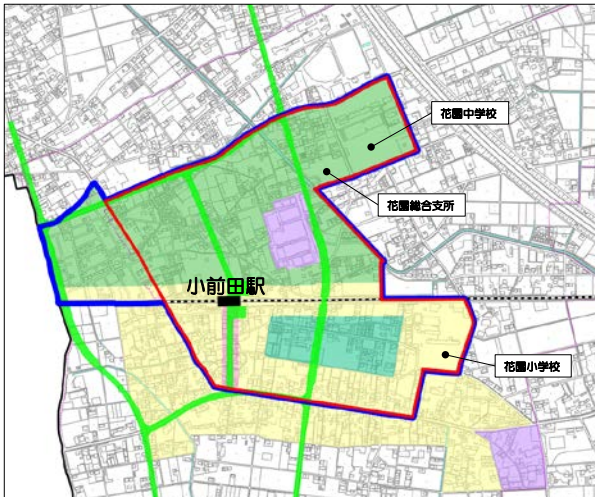
■都市機能誘導区域・居住誘導区域（岡部地区）



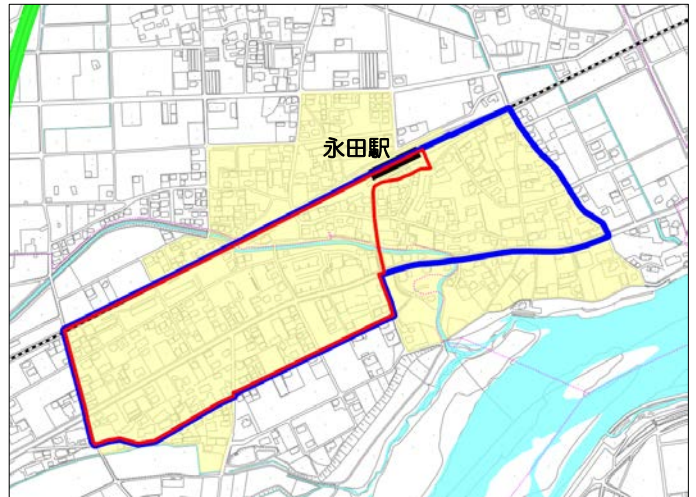
■都市機能誘導区域・居住誘導区域（川本地区）



■都市機能誘導区域・居住誘導区域（花園地区【小前田駅周辺】）



■都市機能誘導区域・居住誘導区域（花園地区【永田駅周辺】）



■誘導施設【拠点集積型】

誘導施設	深谷地区 (深谷駅 周辺)	深谷地区 (上柴)	岡部地区	川本地区	花園地区 (小前田 駅周辺)	花園地区 (永田駅 周辺)
市役所	●	—	—	—	—	—
文化会館	●	—	—	—	—	—
図書館	●	—	—	—	—	—
総合病院	●	●	—	—	—	—
診療所	●	●	●	○	○	●
銀行等の金融機関	●	●	●	●	●	○
大学	—	●	—	—	—	—
専門学校	●	—	—	—	—	—
大規模商業施設 (店舗面積1万m ² ~)	—	●	—	—	—	—
中規模商業施設 (店舗面積250m ² ~)	●○	●○	●○	●○	●○	●○

(●：維持する施設、○：新たに誘導する施設)

■誘導施設【居住密着型】

分類	誘導を想定する施設
子育て支援施設	<ul style="list-style-type: none"> ・保育園 ・幼稚園 ・認定こども園 ・子育て支援センター
高齢者福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> ・特別養護老人ホーム ・介護老人保健施設 ・「地域密着型サービス」を行う事業所
障害者施設	<ul style="list-style-type: none"> ・「障害福祉サービス」を行う事業所 ・「相談支援」を行う事業所 ・障害児通所支援事業所 ・障害児相談支援事業所 ・障害児入所施設

各施設とも条件等が合致する場合には複合化することが好ましい。

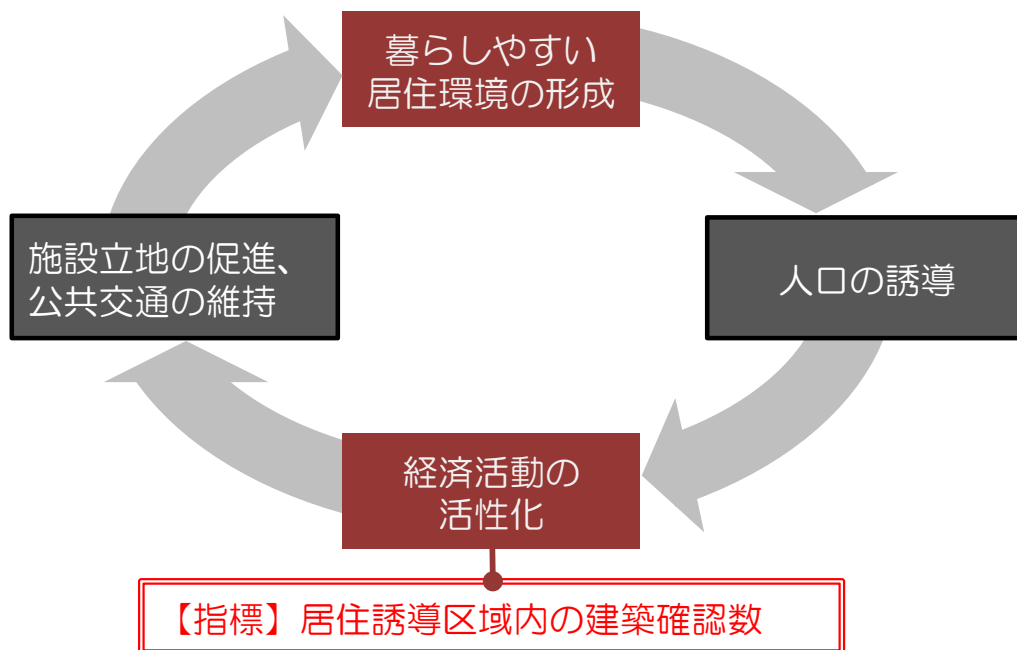
4.計画の評価・見直し

- ・本計画は、平成 52（2040）年を目標としたものであり、長期的な視点に立って継続的な取組が必要です。そのため、定期的に計画の進捗状況を確認しながら、必要に応じて計画の見直しを行い、計画内容の充実を図っていきます。
- ・計画の進捗状況の確認を行うために、施策個別の目標値である「アウトプット指標」、施策の目標値の実現により期待される効果を示す「アウトカム指標」を設定します。

■施策個別の目標値（アウトプット指標）

	現況値	平成 52(2040)年 (目標値)
居住誘導区域内の人口密度	49.0 人/ha	49.0 人/ha
拠点に向かうバス路線の路線数	6 路線	6 路線
都市機能誘導区域【拠点集積型】内の誘導施設【拠点集積型】の立地割合	89%	89%以上
都市機能誘導区域【居住密着型】 における誘導施設【居住密着型】 のカバー率	子育て支援施設	60%
	高齢者福祉施設	60%
	障害者福祉施設	81%
		60%以上
		60%以上
		81%以上

■目標値の達成による効果のイメージ



■目標値の達成による効果を示す指標（アウトカム指標）

	現況値	平成 52(2040)年 (目標値)
居住誘導区域内の建築確認数が都市計画区域全域の建築確認数に占める割合	33%	38%以上

深谷市立地適正化計画

2019年7月

発行/ 深谷市

〒366-8501 深谷市仲町11番1号

電話：048-571-1211（代表）

編集/ 都市整備部 都市計画課