

深谷市 立地適正化計画



深谷市

ごあいさつ

わが国の総人口は、平成27年の国勢調査において、調査開始以来、初めての減少となりました。

本市においても、平成12年以降、人口は減少傾向であり、今後もこの傾向が進展していくと予測されています。それに伴い、人口が低密度化し、将来、生活サービス関連施設の維持が困難になることが懸念されることから、このような状況に対応したまちづくりを進めることが急務となっております。そこで、本市では、人口減少、高齢化社会に対応した都市構造への転換に向けて、概ね20年後のまちの姿を展望する計画として「深谷市立地適正化計画」を策定いたしました。

この計画は、「深谷市都市計画マスタープラン」における、目指すべき将来都市像に向けた基本方針である「エコ・コンパクトな集約型都市構造の構築」の実現により、市街地の人口密度の維持、向上を図り、まとまりのある持続可能な都市の実現を目指すものです。

今後は、子育て世代、高齢者、障害者などの誰もが暮らしやすい生活環境の構築に向けて、本計画を実効性のあるものにするべく、各種関連計画と連携し、まちづくりを推進してまいります。

むすびに、本計画の策定にあたりまして、御協力いただきました深谷市立地適正化計画策定協議会委員の皆様をはじめ、貴重な御意見をいただいた市民の皆様に心より御礼申し上げます。

2019年7月

深谷市長

小島 進



目次

序章 はじめに

序-1. 背景・目的	2
序-2. 立地適正化計画とは	3
序-3. 立地適正化計画の位置づけ	4
序-4. 目標年次	4
序-5. 対象範囲	5

第1章 深谷市の現状と課題

1-1. 深谷市の現状	8
1-2. 深谷市のまちづくり上の特性と課題	19

第2章 立地適正化計画に関する基本的な方針

2-1. 深谷市の目指すまちづくり	22
2-2. 立地適正化に関する基本方針	25

第3章 都市機能誘導区域・誘導施設の設定

3-1. 都市機能に関する考え方	30
3-2. 拠点集積型の都市機能誘導区域・誘導施設	31
3-3. 居住密着型の都市機能誘導区域・誘導施設	48

第4章 居住誘導区域の設定

4-1. 居住に関する考え方	52
4-2. 区域の設定	53
4-3. 区域図	57

第5章 都市機能誘導・居住誘導を実現するために講ずるべき取組

5-1. 基本的な考え方	66
5-2. 具体的な取組	67

第6章 計画の評価・見直し

6-1. 目標値の設定	72
6-2. 計画の評価と見直し	76

第7章 届出制度

7-1. 居住誘導に関する届出	78
7-2. 都市機能誘導に関する届出	79

参考 策定経過・策定体制等

参考1. 策定経過	82
参考2. 策定体制	84
参考3. 上位・関連計画	90
参考4. 用語集	91

序章

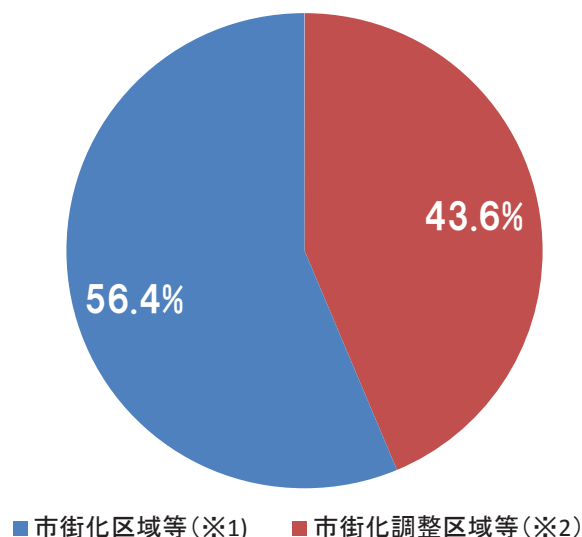
はじめに

序-1. 背景・目的.....	2
序-2. 立地適正化計画とは.....	3
序-3. 立地適正化計画の位置づけ.....	4
序-4. 目標年次.....	4
序-5. 対象範囲.....	5

序一 1. 背景・目的

- ・全国的に人口減少や高齢化が進展しており、深谷市の人口も平成 12（2000）年の約 147,000 人（国勢調査*）をピークに減少傾向に転じ、高齢化率*も上昇することが予測されています。
- ・しかし、深谷市では、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る生活サービス水準の低下が懸念されます。
- ・そこで、今後も持続可能な都市経営を行うためには、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、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生活環境が構築された魅力ある「まち」を形成する必要があります。
- ・このような背景から、市街化区域内または用途地域内（非線引き都市計画区域）に住宅や都市機能を誘導するための区域を設定し、コンパクトなまちづくりを目指す「深谷市立地適正化計画」を策定しました。

【深谷市の市街化区域等・市街化調整区域等の人口割合】



※1：市街化区域・用途地域（非線引き都市計画区域）

※2：市街化調整区域・用途地域外（非線引き都市計画区域）

出典：平成 27（2015）年度埼玉県都市計画基礎調査

序一 2. 立地適正化計画とは

①立地適正化計画の趣旨

- ・全国的な人口減少・少子高齢化のもと、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現することや、財政面及び経済面において、持続可能な都市経営を可能とすることが、まちづくりの大きな課題となっています。こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通*によりこれらの生活利便施設*等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク*』の考えで進めていくことが重要です。
- ・このような背景から、平成 26（2014）年に都市再生特別措置法*が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいくために、市町村が策定する立地適正化計画制度が創設されました。

②立地適正化計画の概要

立地適正化計画で定める事項

- ・住宅及び都市機能増進施設*の立地の適正化に関する基本的な方針
- ・居住誘導区域
- ・都市機能誘導区域
- ・誘導施設（都市機能誘導区域に誘導する施設）
- ・都市機能誘導・居住誘導を実現するために講ずべき取組
- ・目標値 など

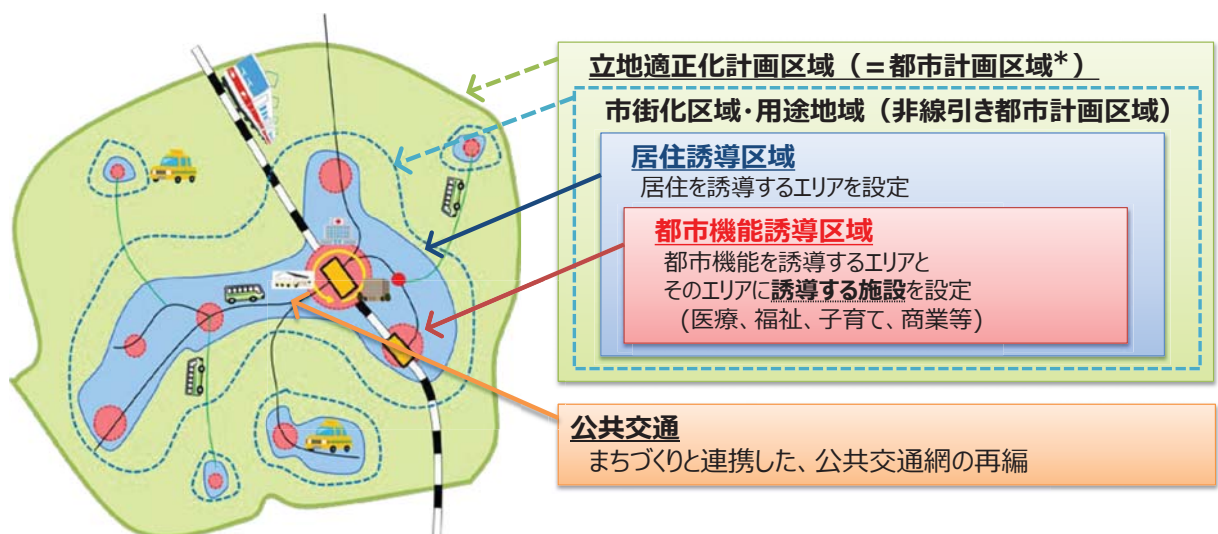
活用可能な支援措置等

- ・計画策定により、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になります。

事前届出

- ・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、市への届出が必要になります。

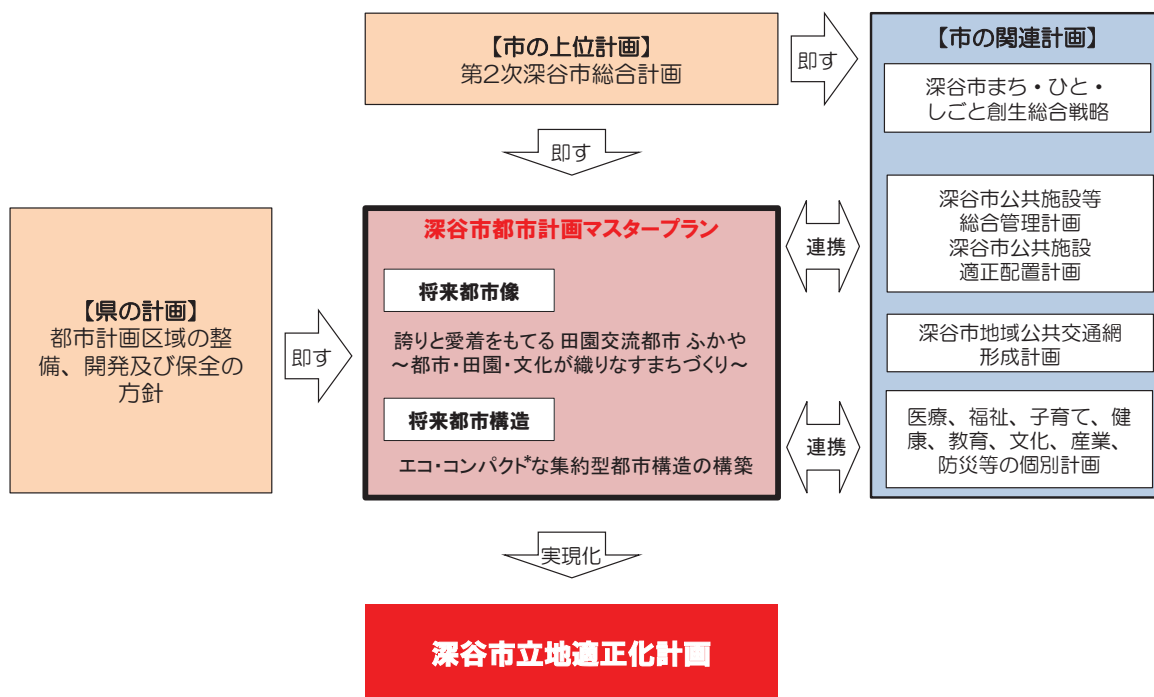
【立地適正化計画のイメージ】



序ー3. 立地適正化計画の位置づけ

- ・本計画は、埼玉県で定める深谷都市計画及び寄居都市計画における「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」の上位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。

【立地適正化計画の位置づけ】



(各計画の概要については、「参考3.上位・関連計画 (P90)」参照)

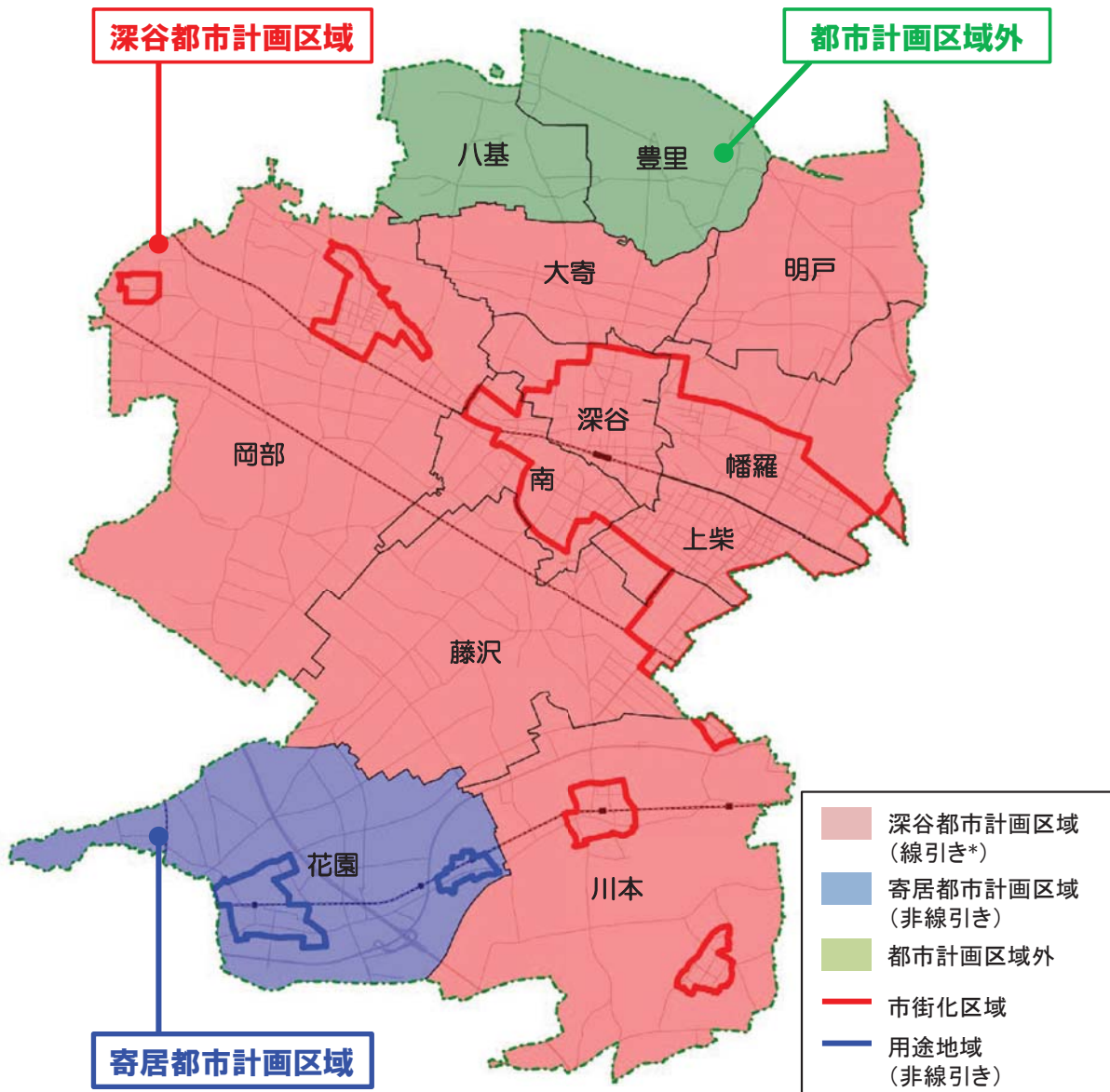
序ー4. 目標年次

- ・概ね20年後の平成52(2040)年を目標年次として設定します。
- ・5～10年程度で定期的に計画の進捗状況を確認し、必要に応じて見直しを実施するとともに、今後の社会情勢の変化や都市計画マスタープランの改訂、その他各種計画の変更等により、本計画に影響が出る場合には、見直しを行います。

序-5. 対象範囲

- 本計画では、都市再生特別措置法に基づき、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、さらに、都市機能誘導区域・居住誘導区域は、都市計画区域の市街化区域等で設定します。

【深谷市の都市計画区域】



【用語の定義】

- 本計画書においては、市街化区域・用途地域（非線引き都市計画区域）を「市街化区域等」、市街化調整区域・用途地域外（非線引き都市計画区域）を「市街化調整区域等」と定義します。

第1章

深谷市の現状と課題

1-1. 深谷市の現状.....	8
1-2. 深谷市のまちづくり上の特性と課題.....	19

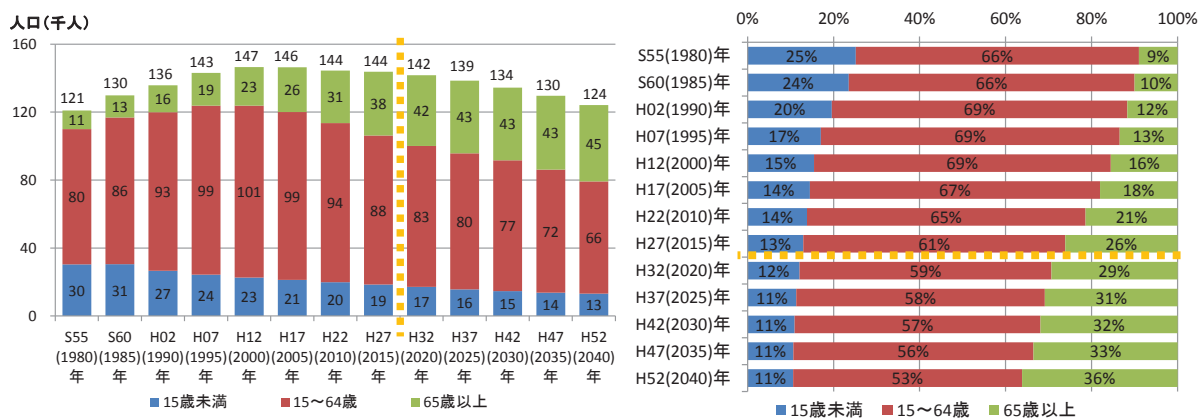
1-1. 深谷市の現状

(1) 人口

■人口減少・少子高齢化の進展

・深谷市では平成12(2000)年をピークに人口減少が始まっており、平成27(2015)年には高齢化率が26%まで高くなっています。今後も同様の傾向が続くことが予想され、平成52(2040)年には人口は12.4万人に減少し、高齢化率は36%まで上昇すると予想されます。

【年齢階層別人口の推移】



(出典：平成27(2015)年までは国勢調査、平成32(2020)年以降は、

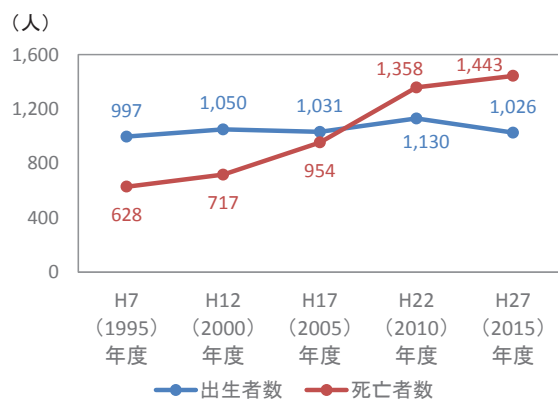
平成27(2015)年の国勢調査の結果に基づく国立社会保障・人口問題研究所*による推定値)

各年齢階層の値は四捨五入を行っているため、左図の人口の合計値と各年齢階層の合計値が整合しない場合や、右図の各年齢階層の合計割合が100%にならない場合がある。

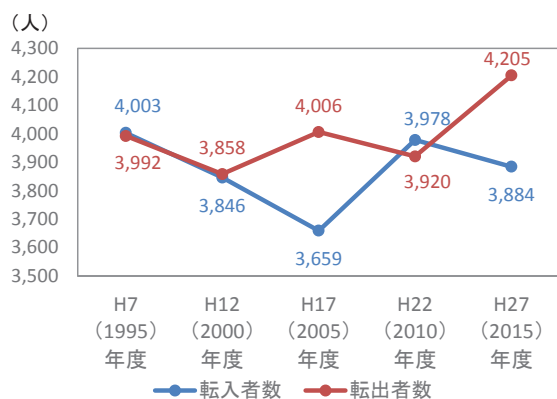
■人口が減少傾向

- ・自然増減(出生者数と死亡者数の差)の推移をみると、平成22(2010)年度以降は死亡者数が出生者数を上回る「自然減」の状況となっています。
- ・社会増減(転入者数と転出者数の差)の推移をみると、平成12(2000)年度以降、概ね転出者数が転入者数を上回る「社会減」の状況となっています。

【深谷市の住民異動の推移(出生・死亡)】



【深谷市の住民異動の推移(転入・転出)】

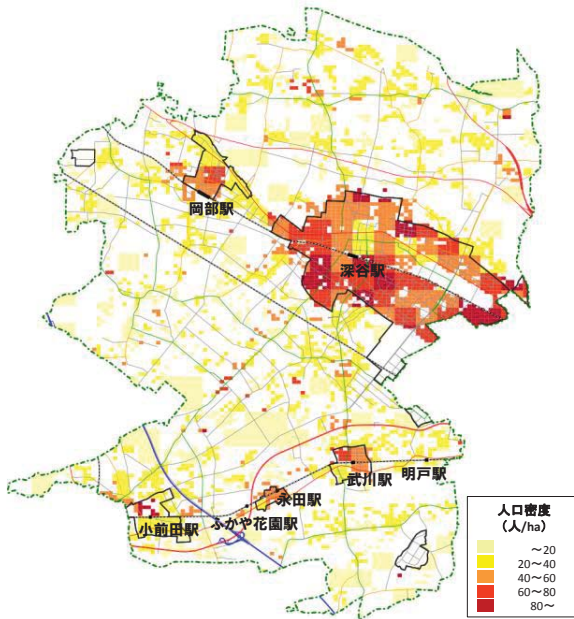


(出典：第2次深谷市総合計画を基に作成)

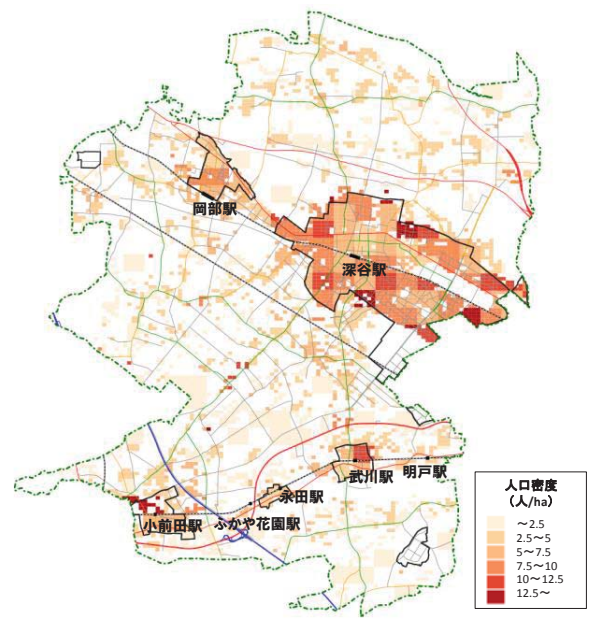
■人口動向の状況の違い

- ・現状では、市街化区域等で 40 人/ha 程度と人口密度が高くない状況となっています。
- ・また、年少人口*は市街化区域等の縁辺部、高齢人口*は市街化区域等の中心部に偏在している状況です。

【平成 27（2015）年の人口密度】

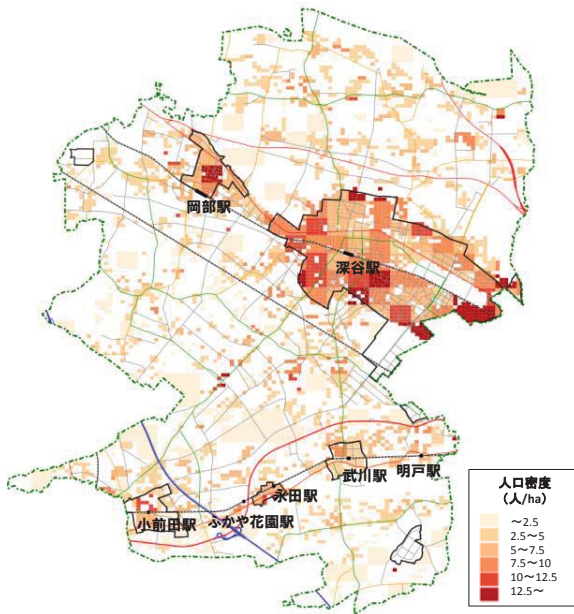


【平成 27（2015）年の 15 歳未満人口密度】

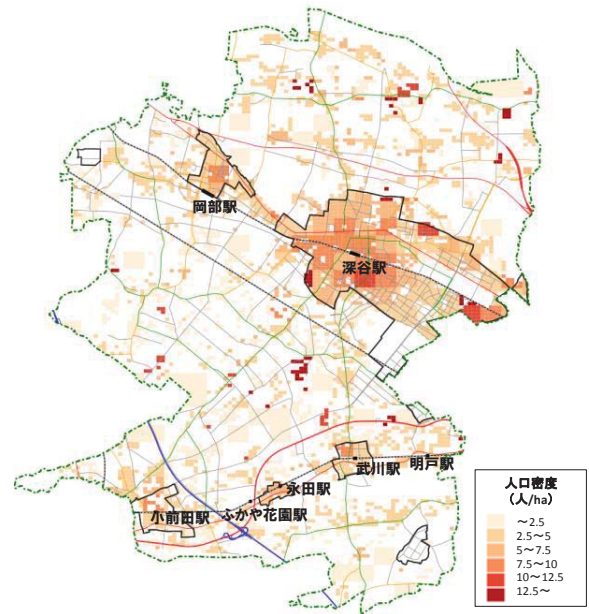


(出典：平成 27（2015）年国勢調査に関する地域メッシュ統計を基に作成)

【平成 27（2015）年の 65 歳～74 歳人口密度】



【平成 27（2015）年の 75 歳以上人口密度】

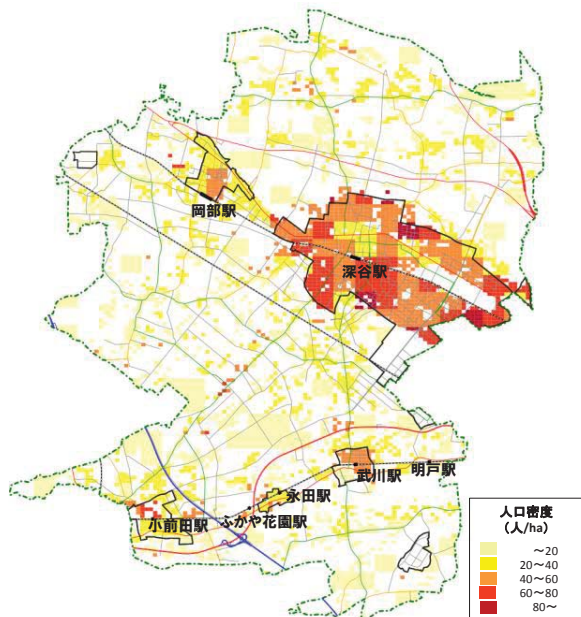


(出典：平成 27（2015）年国勢調査に関する地域メッシュ統計を基に作成)

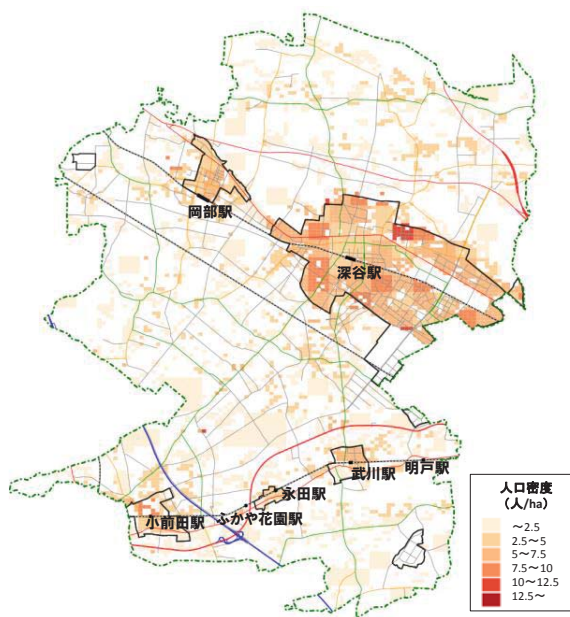
■ 将来的に人口密度の低下が進行

- ・ 将来予測では、岡部地区・川本地区の市街化区域、花園地区の用途地域（非線引き都市計画区域）だけではなく、深谷地区の市街化区域においても人口密度の低下が進むことが予想されます。

【平成 52（2040）年の人口密度】

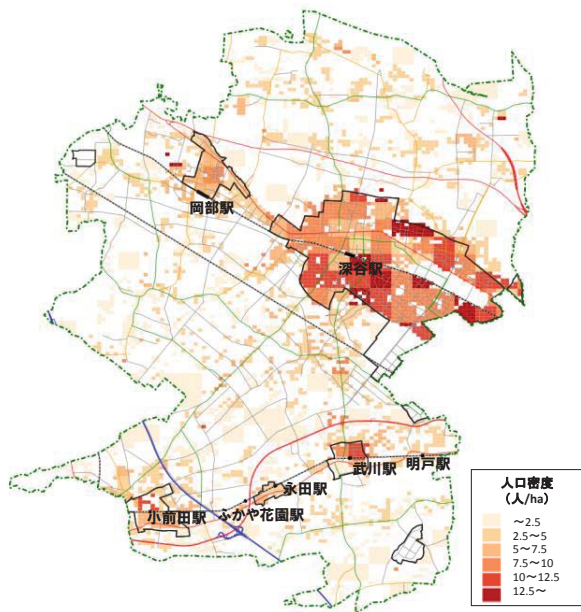


【平成 52（2040）年の 15 歳未満人口密度】

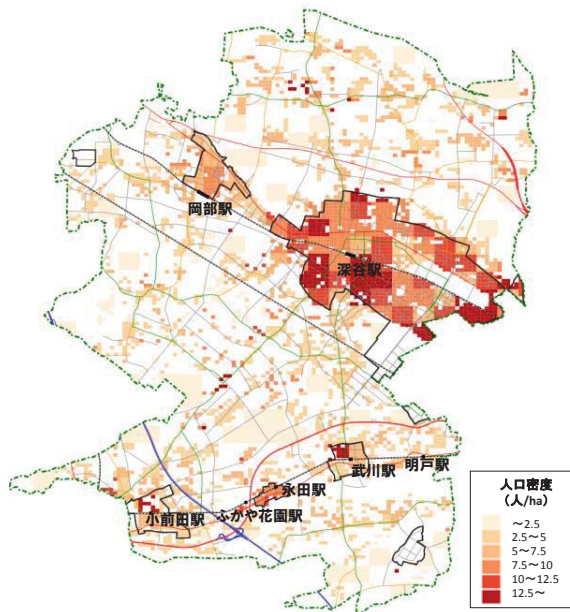


（出典：平成 27（2015）年国勢調査に関する地域メッシュ統計を基に、国立社会保障・人口問題研究所による H52（2040）年推計値から作成）

【平成 52（2040）年の 65 歳～74 歳人口密度】



【平成 52（2040）年の 75 歳以上人口密度】



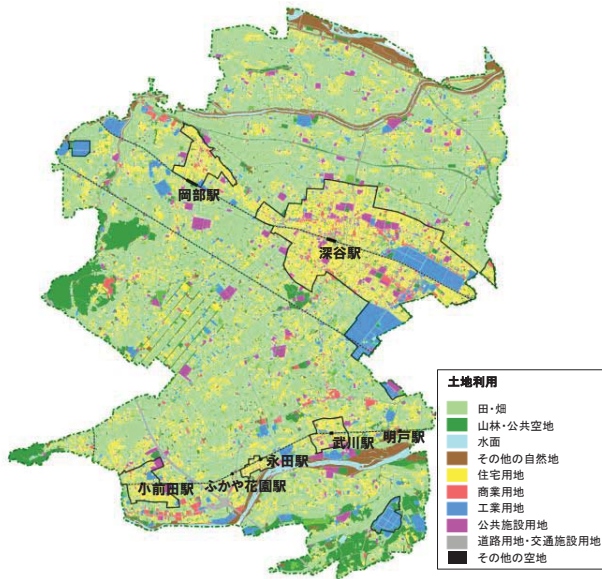
（出典：平成 27（2015）年国勢調査に関する地域メッシュ統計を基に、国立社会保障・人口問題研究所による H52（2040）年推計値から作成）

(2) 土地利用

■市域の半数程度を占める田畑

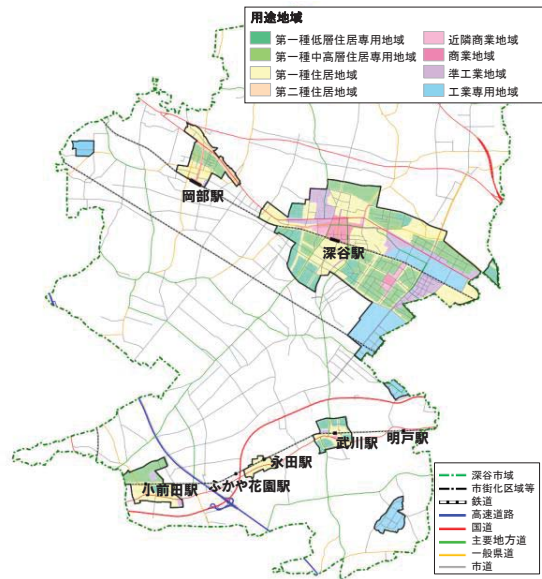
- ・ 深谷市では、市街化区域等に比べて、市街化調整区域等の面積が大きくなっていることから、自然的な土地利用の占める割合が大きくなっています。
- ・ その中でも、農地（田・畑）の占める割合が大きく、概ね市域の半数程度となっています。

【土地利用現況】



(出典：平成 27 (2015) 年度埼玉県都市計画基礎調査)

【用途地域】

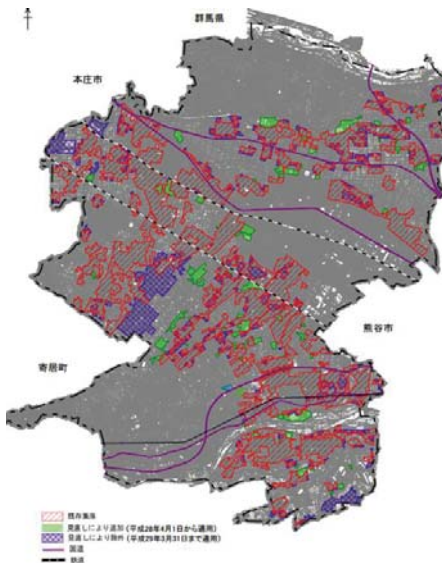


(出典：国土数値情報、深谷市資料を基に作成)

■スプロール化*が進行

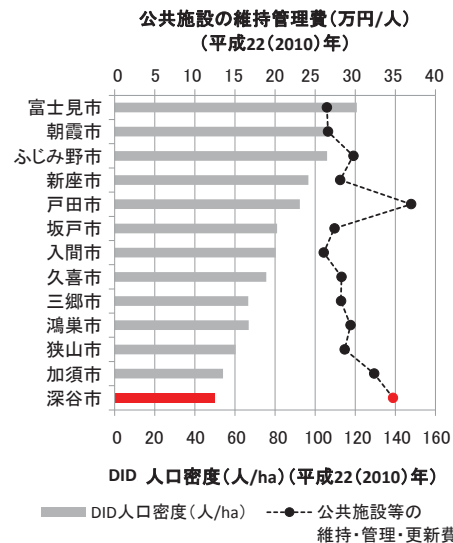
- ・ 市街化調整区域においても開発行為*が可能である「既存集落*」が設定されています。
- ・ そのため、人が分散して居住する「スプロール化」が進展し、深谷市は周辺の市町村に比べて、DID*人口密度は低くなっています。
- ・ 人が分散して居住することにより、道路をはじめとする公共施設等の必要量が増加しており、深谷市は周辺の市町村に比べて、一人あたりの公共施設の維持管理費が大きくなっています。

【既存集落】



(出典：深谷市 HP)

【都市構造の比較・評価】



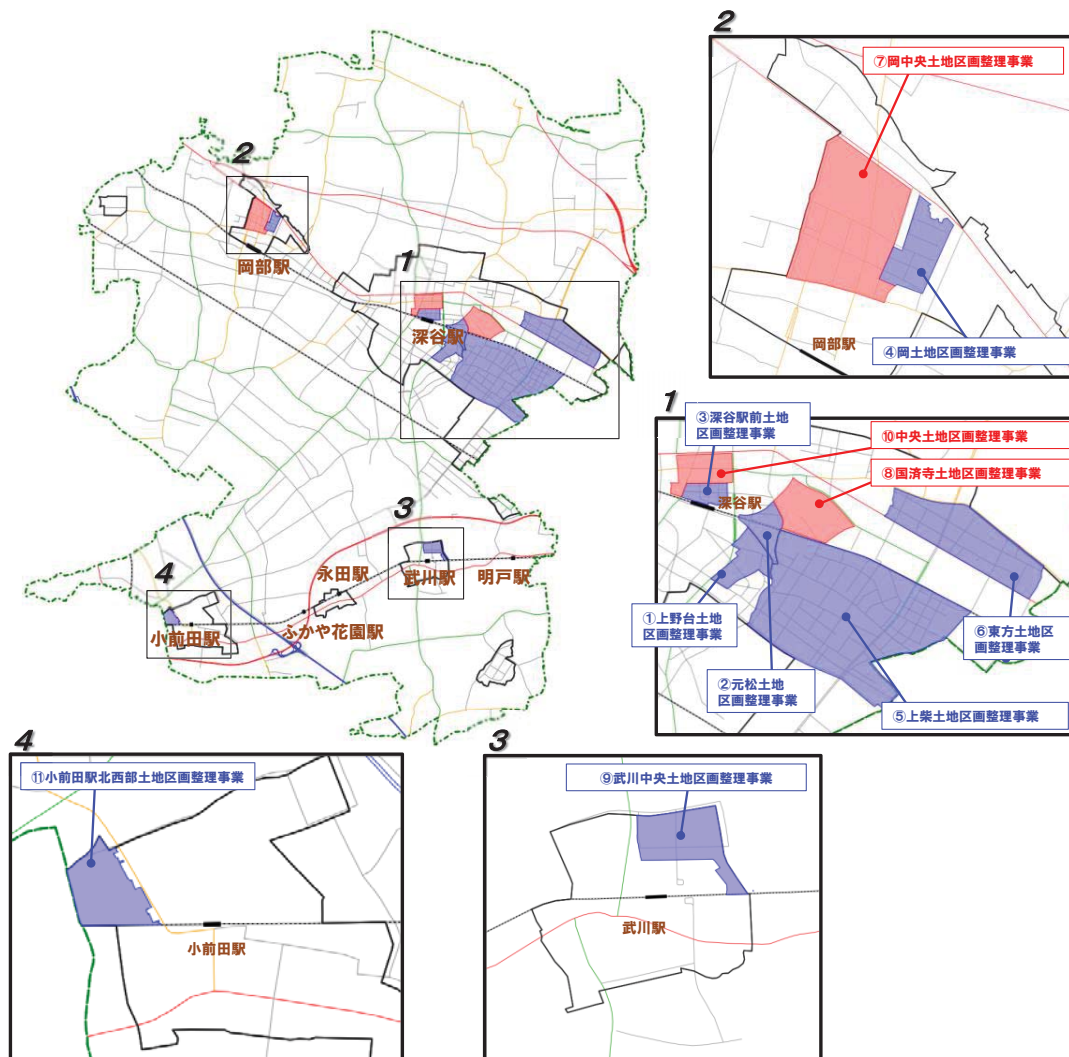
(出典：都市構造の評価に関するハンドブック) 埼玉県内の人口 10 万人～20 万人の市を対象

□ 深谷市立地適正化計画 □

■市街化区域等では基盤整備*が進捗

・市街化区域等では土地区画整理事業*による基盤整備が進められており、実施済みの土地区画整理事業が8地区（435.0ha）、実施中が3地区（92.9ha）となっています。

【実施済み・実施中の土地区画整理事業】



年度	事業名
昭和 38 (1963)年～ 昭和 42 (1967) 年	①上野台土地区画整理事業
昭和 44 (1969)年～ 昭和 46 (1971) 年	②元松土地区画整理事業
昭和 46 (1971)年～ 平成 4 (1992) 年	③深谷駅前土地区画整理事業
昭和 47 (1972)年～ 昭和 48 (1973) 年	④岡土地区画整理事業
昭和 47 (1972)年～ 昭和 60 (1985) 年	⑤上柴土地区画整理事業
昭和 48 (1973)年～ 昭和 59 (1984) 年	⑥東方土地区画整理事業
平成元 (1989)年～ 平成 31 (2019) 年	⑦岡中央土地区画整理事業【実施中】
平成 7 (1995)年～ 平成 35 (2023) 年	⑧国済寺土地区画整理事業【実施中】
平成 8 (1996)年～ 平成 23 (2011) 年	⑨武川中央土地区画整理事業
平成 10 (1998)年～ 平成 40 (2028) 年	⑩中央土地区画整理事業【実施中】
平成 16 (2004)年～ 平成 24 (2012) 年	⑪小前田駅北西部土地区画整理事業

(出典：深谷市資料)

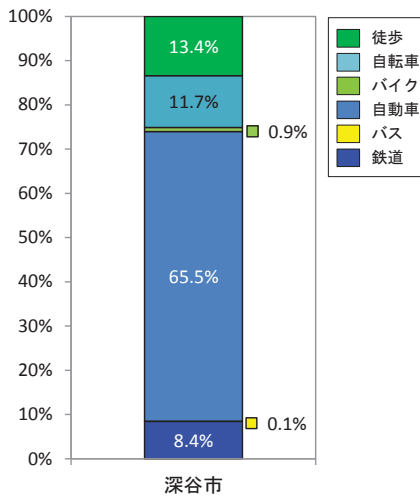
青色の着色は『事業実施済み』、赤色の着色は『事業実施中』

(3) 交通

■自動車への過度な依存と脆弱な公共交通網

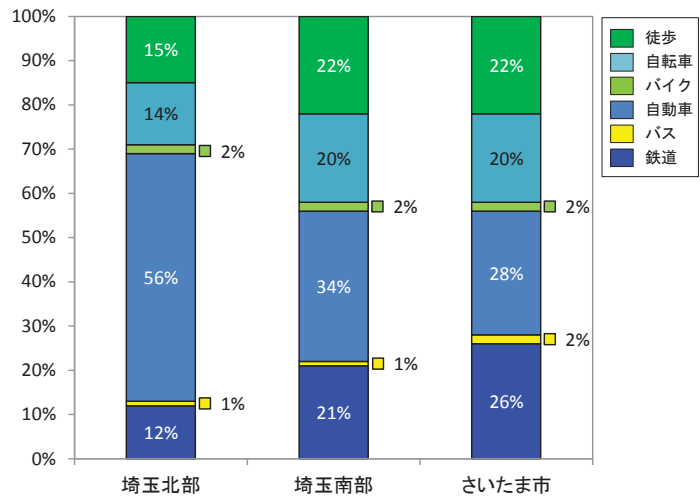
- ・ 深谷市では1日の移動で自動車で移動する割合が65%程度となっており、自動車中心のライフスタイルとなっています。
- ・ 一方で、路線バス網が極めて脆弱であることから、市が路線バス網の補完として、コミュニティバス*を運行し、利用者が徐々に増加傾向にあります。市の財政負担も増えてきています。

【深谷市の代表交通手段分担率】



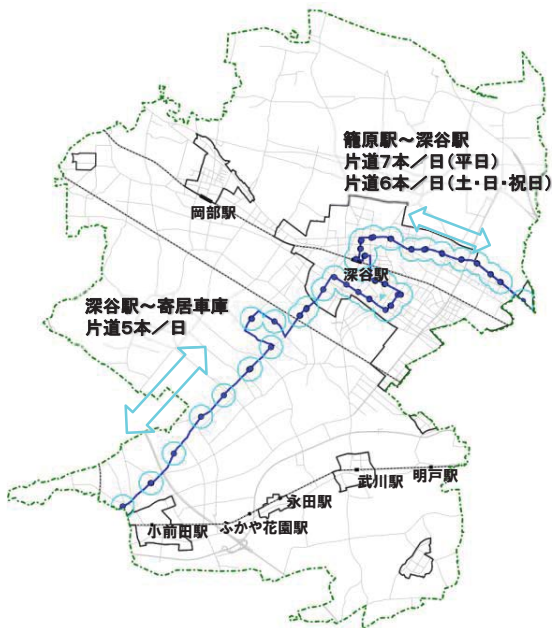
(出典：平成20(2008)年度東京都市圏パーソントリップ調査*)

【埼玉県代表交通手段分担率】



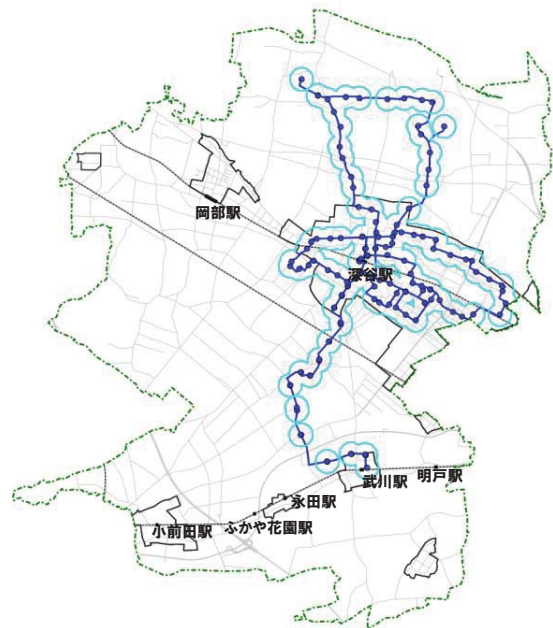
(出典：東京としけん交通だより特別号 Vol22 (東京都都市圏交通計画協議会) を基に作成)

【路線バスの300m圏】



(出典：バス事業者 HP)

【コミュニティバスの300m圏】



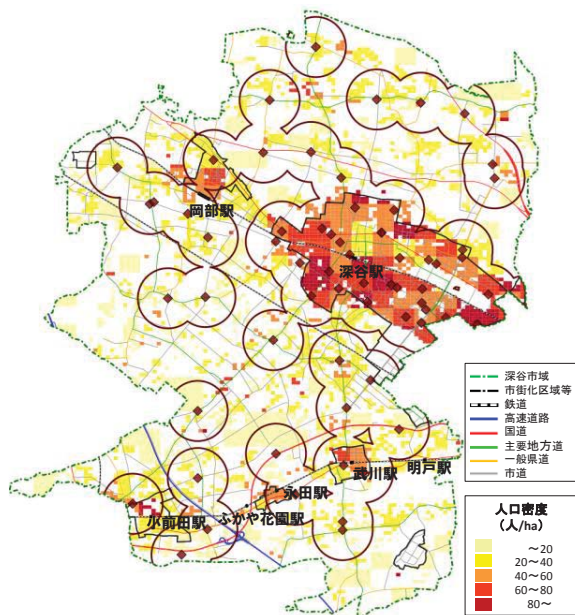
(出典：深谷市 HP)

(4) 都市機能

■市街化区域等で概ね均等に配置された商業施設・医療施設等の日常的生活機能

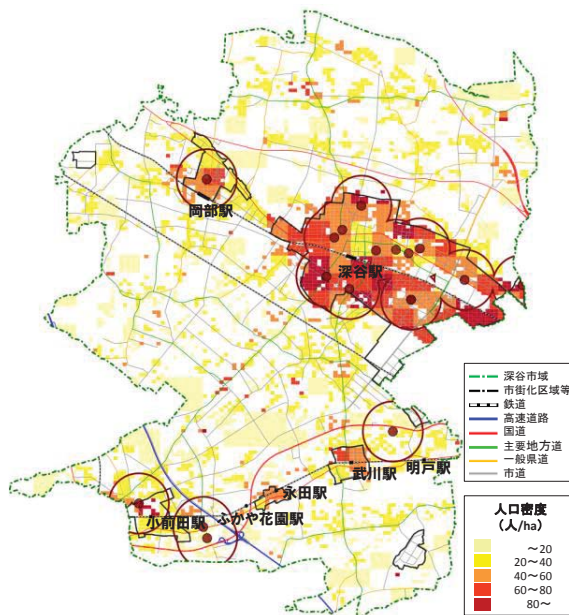
・商業・医療・子育て施設が市街化区域等に万遍なく配置されている一方で、高齢者施設（入所）については分布に偏りが見られます。

【コンビニの800m圏域】



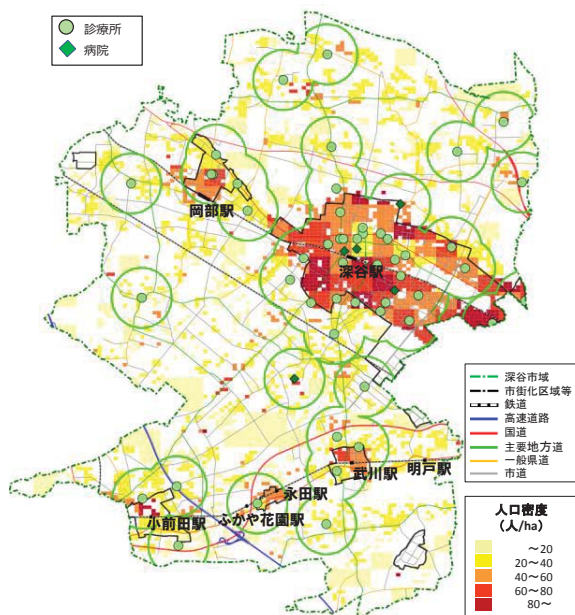
(出典：深谷市資料)

【スーパーの800m圏域】



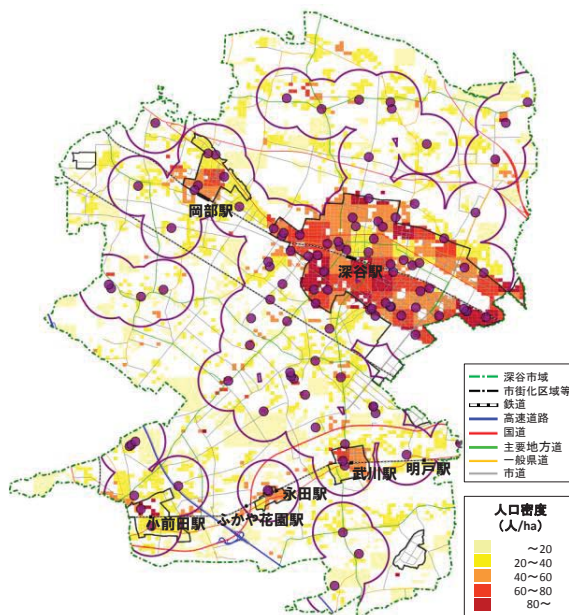
(出典：深谷市資料)

【医療施設の800m圏域】



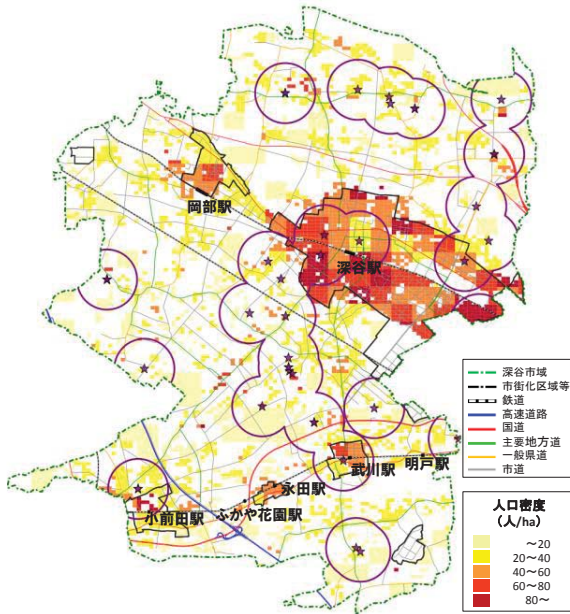
(出典：深谷市資料)

【高齢者福祉施設（通所）の800m圏域】



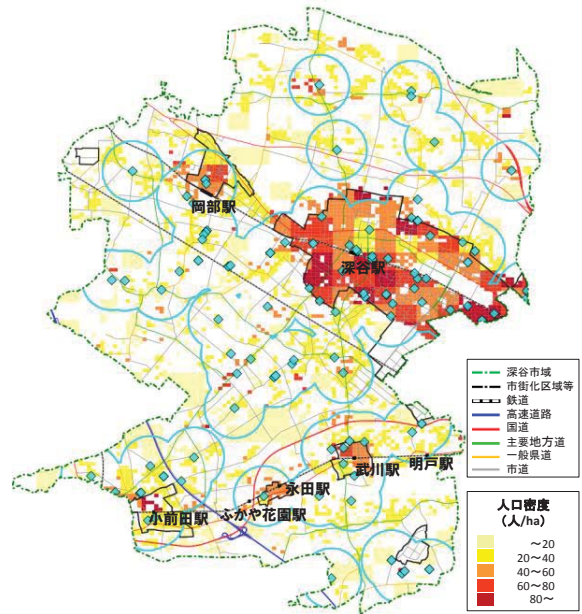
(出典：介護保険サービス提供事業者一覧
(大里広域市町村圏組合))

【高齢者福祉施設（入所）の800m圏域】



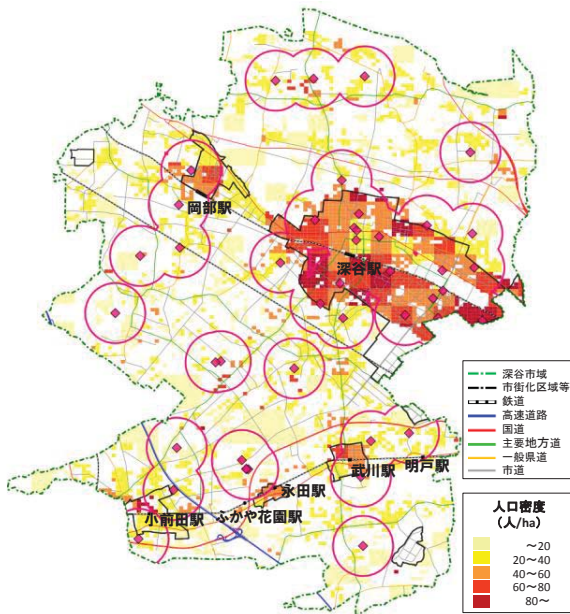
(出典：介護保険サービス提供事業者一覧
(大里広域市町村圏組合))

【障害者福祉施設（※）の800m圏域】



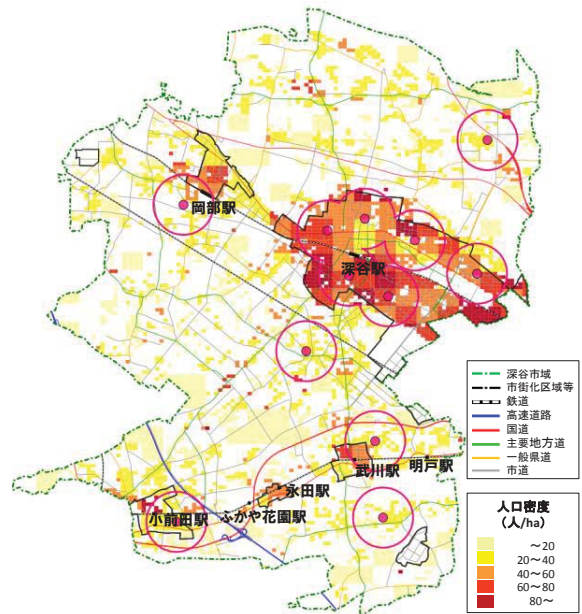
(出典：深谷市資料)
※「障害福祉サービス」を行う事業所、「相談支援」を行う事業所、障害児通所支援事業所、障害児相談支援事業所、障害児入所施設を対象とする。

【保育園の800m圏域】



(出典：深谷市資料)

【幼稚園の800m圏域】



(出典：深谷市HP)

(5) 防災

■災害に対する将来への備えの必要性

- ・市域北部では利根川の洪水浸水想定区域*が広がっており、水害への備えについて検討する必要があります。

【災害危険性の高い地域】



※想定最大規模の降雨*における想定浸水深 2m 以上【利根川、荒川、烏川・神流川】、計画降雨*における想定浸水深 2m 以上【利根川、荒川、烏川、神流川、小山川、福川、女堀川、唐沢川、上唐沢川が対象】

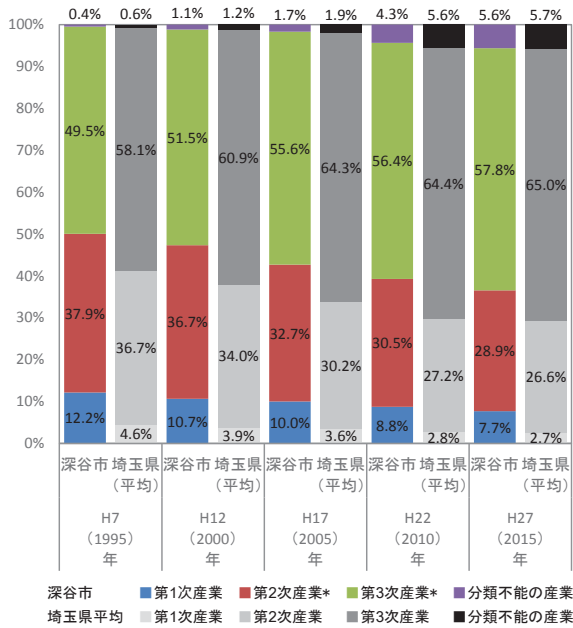
(出典：洪水浸水想定区域は国土交通省関東地方整備局公表資料、及び、深谷市洪水・内水ハザードマップ*、土砂災害警戒区域は深谷市資料)

(6) 産業

■ 農業が盛んな都市

- ・ 埼玉県平均と比較すると、深谷市は第1次産業*の就業者数の割合が大きくなっています。
- ・ なお、農家数、工業・商業の事業所は年々、減少しています。

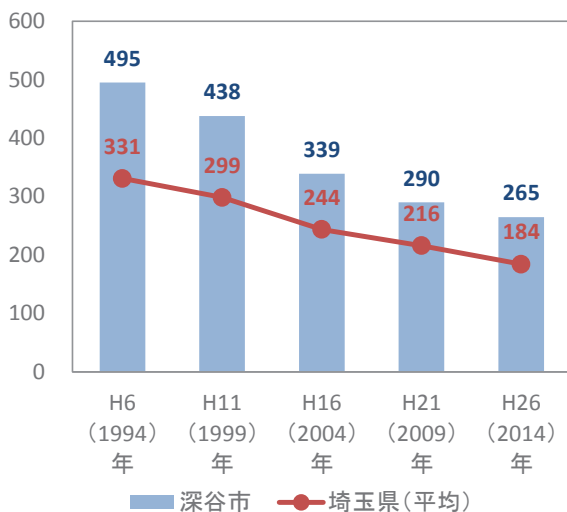
【産業分類別就業者割合の推移】



(出典：第2次深谷市総合計画を基に作成)

【事業所数（工業）の推移】

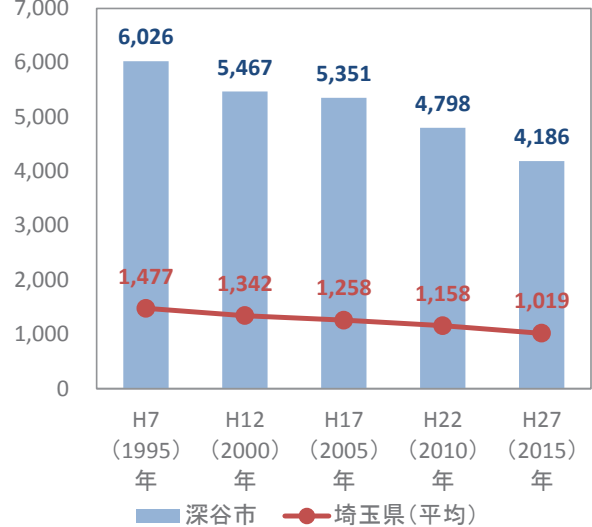
(事業所)



(出典：第2次深谷市総合計画を基に作成)

【農家数の推移】

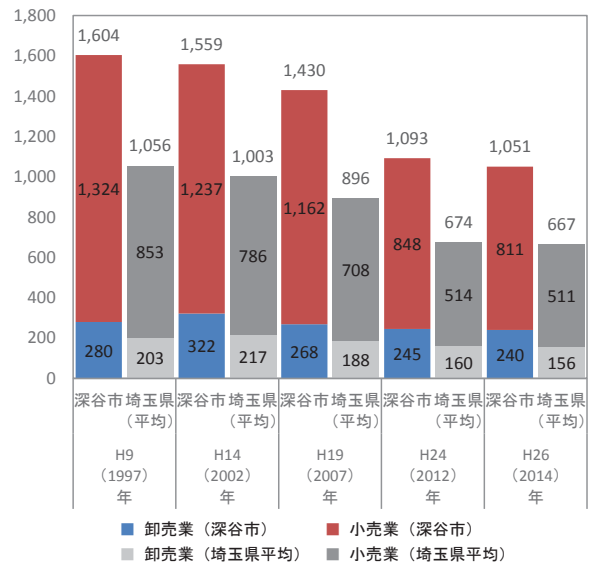
(戸)



(出典：第2次深谷市総合計画を基に作成)

【事業所数（商業）の推移】

(事業所)



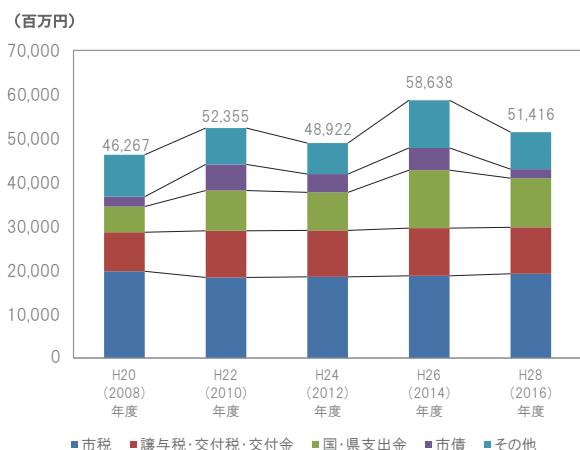
(出典：第2次深谷市総合計画を基に作成)

(7) 財政

■歳出の増加

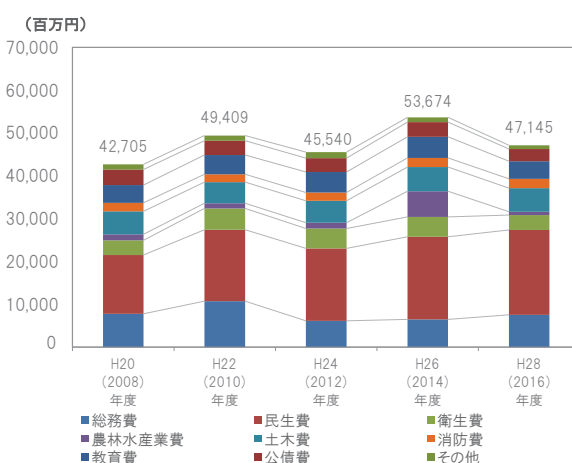
- ・歳入の市税の収入額については、概ね横ばい傾向にあります。
- ・歳出については、生活保護や高齢者福祉などに使われる民生費*が増加傾向にあります。
- ・建設後30年以上経過している公共施設や土木インフラ*の老朽化が進み、2052年までにかかる更新費用として、公共施設は約1,463億円、土木インフラは約3,266億円が必要となります。

【歳入の推移】



(単位：百万円)	H20 (2008) 年度	H22 (2010) 年度	H24 (2012) 年度	H26 (2014) 年度	H28 (2016) 年度
市税	19,734	18,361	18,467	18,738	19,193
譲与税・交付税・交付金	8,885	10,607	10,568	10,854	10,576
国・県支出金	5,872	9,180	8,662	13,158	11,142
市債	2,242	5,917	4,162	5,048	2,058
その他	9,534	8,290	7,063	10,840	8,447
歳入合計	46,267	52,355	48,922	58,638	51,416

【歳出の推移】

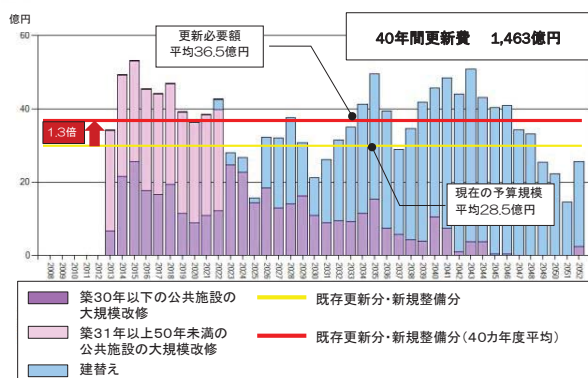


(単位：百万円)	H20 (2008) 年度	H22 (2010) 年度	H24 (2012) 年度	H26 (2014) 年度	H28 (2016) 年度
総務費	7,763	10,729	6,136	6,446	7,511
民生費	13,749	16,675	16,906	19,327	19,826
衛生費	3,431	5,002	4,650	4,638	3,506
農林水産業費	1,395	1,175	1,357	5,994	755
土木費	5,358	4,944	5,148	5,653	5,533
消防費	1,977	1,860	1,915	2,137	2,167
教育費	4,159	4,468	4,778	4,942	4,125
公債費	3,651	3,341	3,255	3,403	2,866
その他	1,222	1,215	1,395	1,134	856
歳出合計	42,705	49,409	45,540	53,674	47,145

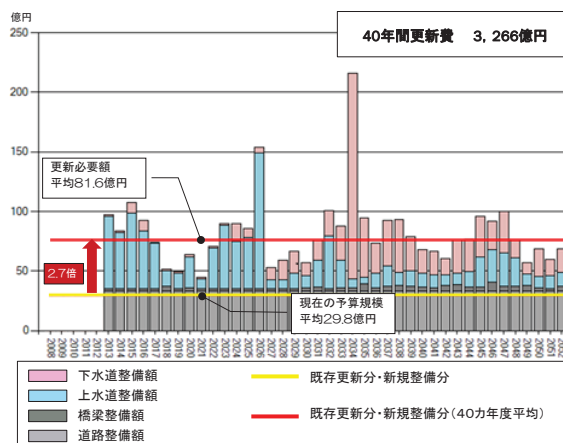
※平成26(2014)年度には、特殊要因として、平成26(2014)年2月に発生した雪害対応に係る歳入及び経費が含まれており、決算額が増加しています。

(出典：第2次深谷市総合計画を基に作成)

【公共施設の更新費】



【土木インフラの更新費】



(出典：深谷市公共施設等総合管理計画 深谷市公共施設適正配置計画)

1-2. 深谷市のまちづくり上の特性と課題

- ・「1-1. 深谷市の現状」を踏まえて、深谷市のまちづくり上の特性と課題を以下のとおり整理しました。

特性・課題 1 交通弱者*への対応の必要性

- ・現状のまま人口減少が進行することにより、市街化区域等で概ね均等に配置されている医療施設・商業施設等の日常的に必要な都市機能の維持が困難になることが懸念されます。
- ・また、本市の公共交通網は極めて脆弱であるため、自動車を利用できない交通弱者にとっては、これらの施設への移動はより困難なものとなります。
- ・このため、人や施設が集まる市街地では、公共交通の活用により、歩いてこれらの施設へアクセスできる環境の構築を目指し、適切な施設・居住の配置を検討することが求められます。

特性・課題 2 厳しさを増す財政運営

- ・今後の人口減少に伴い、市税による歳入が減少する一方で、生活保護や高齢者福祉などに使われる民生費の増加が懸念されます。
- ・また、スプロール化に伴い、建設された施設やインフラの維持・管理・更新の費用が、財政上、大きな負担になることが懸念されます。
- ・そのため、持続的に質の高い公共サービスを提供するためには、『歳入増加』『歳出抑制』の両面からの取組が求められます。

特性・課題 3 豊かな田園空間

- ・深谷市においては、市域の半数程度は農地が占めており、豊かな田園空間を形成しています。
- ・そのような恵まれた環境を有していることから、埼玉県他都市に比べて、農業（第1次産業）が盛んに行われています。
- ・ただし、スプロール化に伴い、一部の農地は住宅地等の都市的土地利用に転換していることから、農地の保全を引き続き、行っていく必要があります。

第2章

立地適正化計画に関する基本的な方針

2-1. 深谷市の目指すまちづくり.....	2 2
2-2. 立地適正化に関する基本方針.....	2 5

2-1. 深谷市の目指すまちづくり

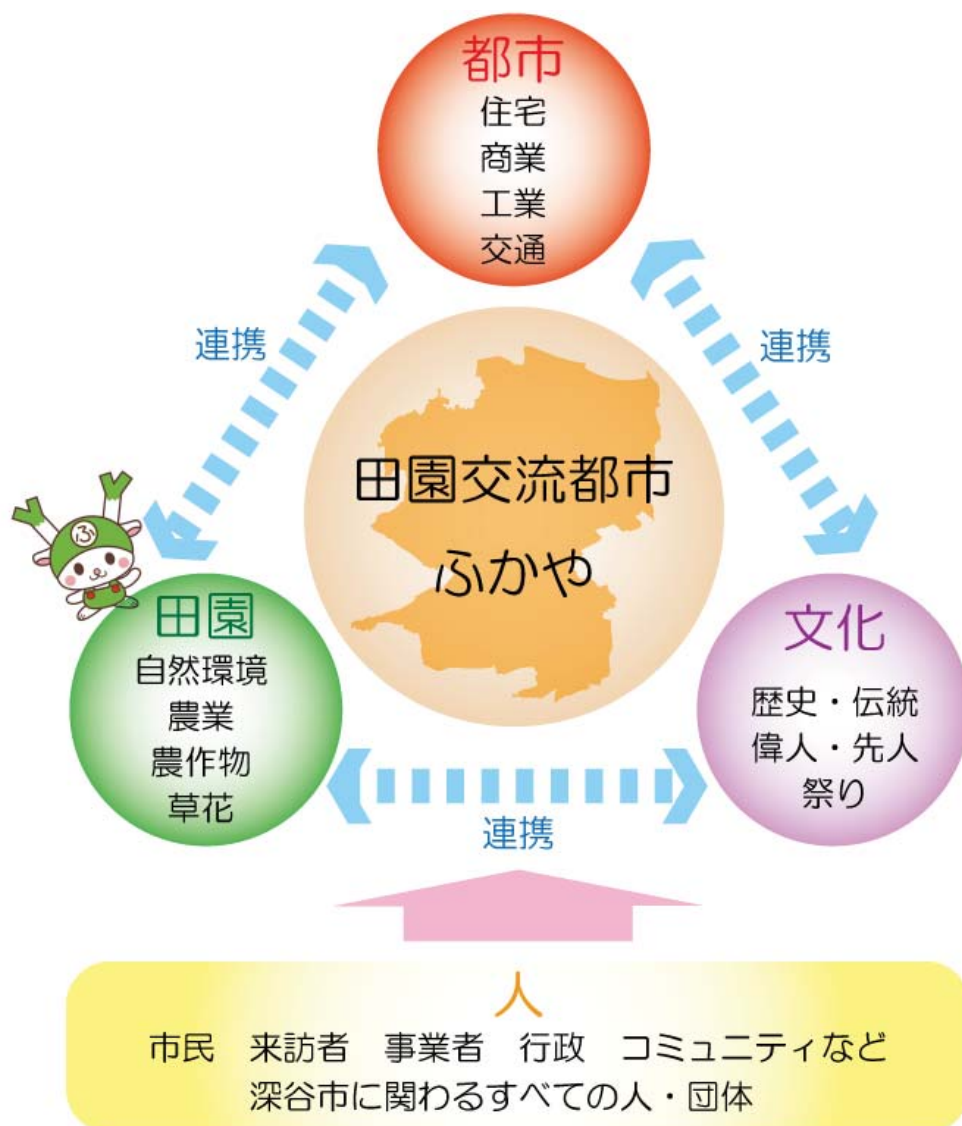
(1) 基本理念

- ・ 深谷市では、「次世代へ価値ある資産を継承」、「深谷らしさの創造」、「市民との協働」の3つの柱を基本に据えた都市づくりを、深谷市を構成する「都市」、「田園」、「文化」の要素を連携させ、かつ、様々な人々との交流を通して進めることにより、市民が、深谷で育つ、学ぶ、働く、遊ぶ、住まうことに誇りを持てる、また、愛着を感じられるような田園交流都市となることを目指します。(深谷市都市計画マスタープランから引用)

【都市づくりのテーマ】

誇りと愛着をもてる 田園交流都市 ふかや
 ~都市・田園・文化が織りなすまちづくり~

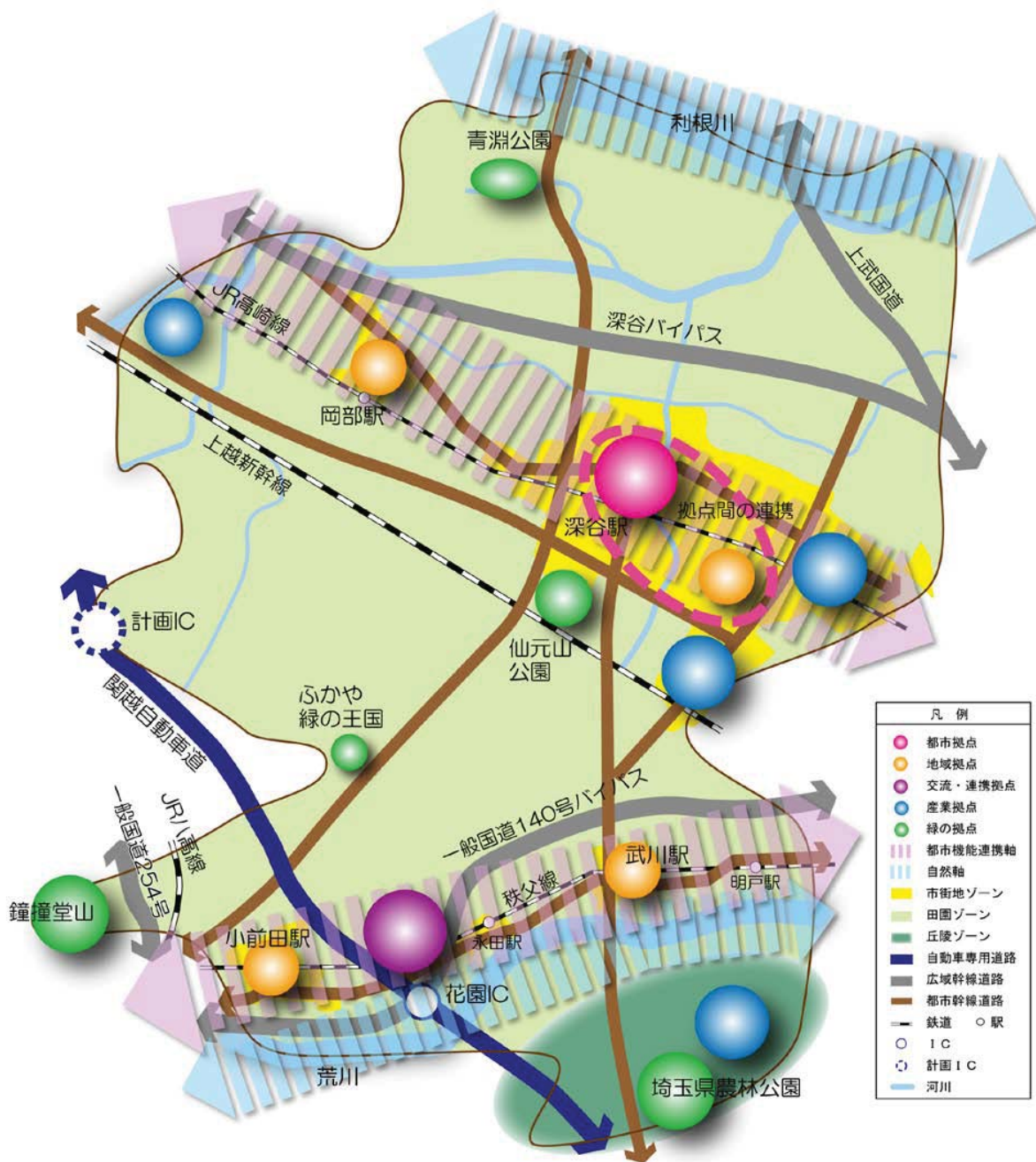
【都市づくりのテーマの概念図】



(2) 将来都市構造

- ・ 深谷市では、『エコ・コンパクトな集約型都市構造*』の実現へ向けた都市構造の構築を目指します。具体的には、深谷駅周辺の中心市街地を都市の競争力をけん引する広域的な機能を担う都市拠点とし、それを地域の生活を支える機能を集積した地域拠点が補完しつつ、これらの効果をより高めるよう、各拠点間や他の都市との活発な交流・連携が可能となるような都市構造を構築していきます。(深谷市都市計画マスタープランから引用)

【将来都市構造図】



(3) 公共交通の方針

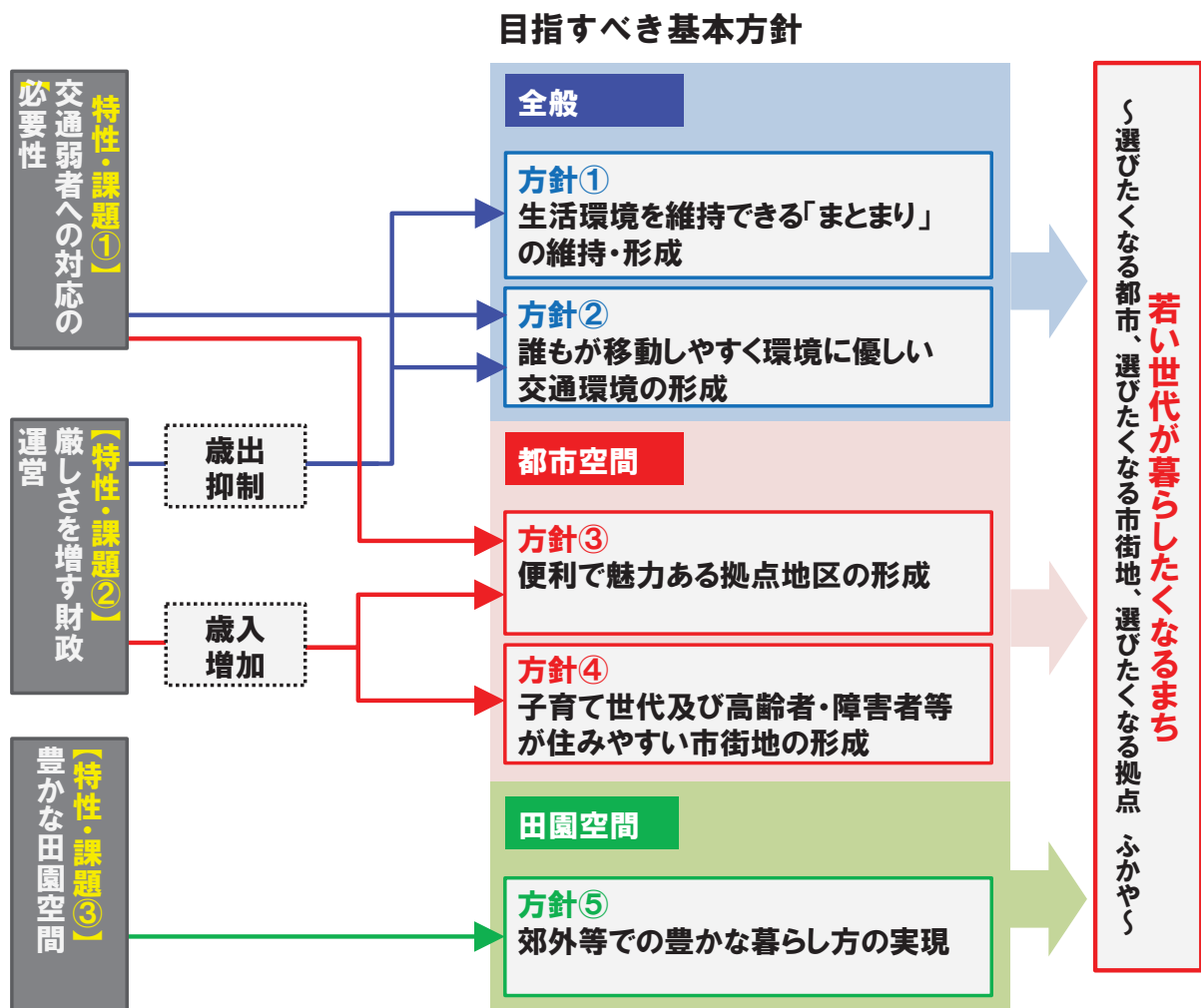
- ・「深谷市地域公共交通網形成計画」と連携を図り、将来都市構造を支える公共交通網の形成を図ります。
- ・具体的には、以下の方針に基づいて、公共交通網の形成を図ります。

- ・都市拠点、地域拠点、交流・連携拠点等を中心に結ぶとともに、市外への移動も視野に入れて広域的な結び付きを強化する公共交通ネットワークの形成を目指します。
- ・地域特性や市民のニーズを踏まえながら、利用できるサービス水準の維持・充実を図り、市民の生活の質や暮らしやすさの向上を目指します。
- ・公共交通サービスの質の向上や鉄道やバスなど公共交通に関する情報提供を充実させることで、市民の公共交通利用を促進する意識を育成します。
- ・地域住民・交通事業者・行政等、多様な主体の適正な役割分担のもと連携を図ることにより、地域の特性に合った、みんなで支える持続可能な交通手段の確保を目指します。

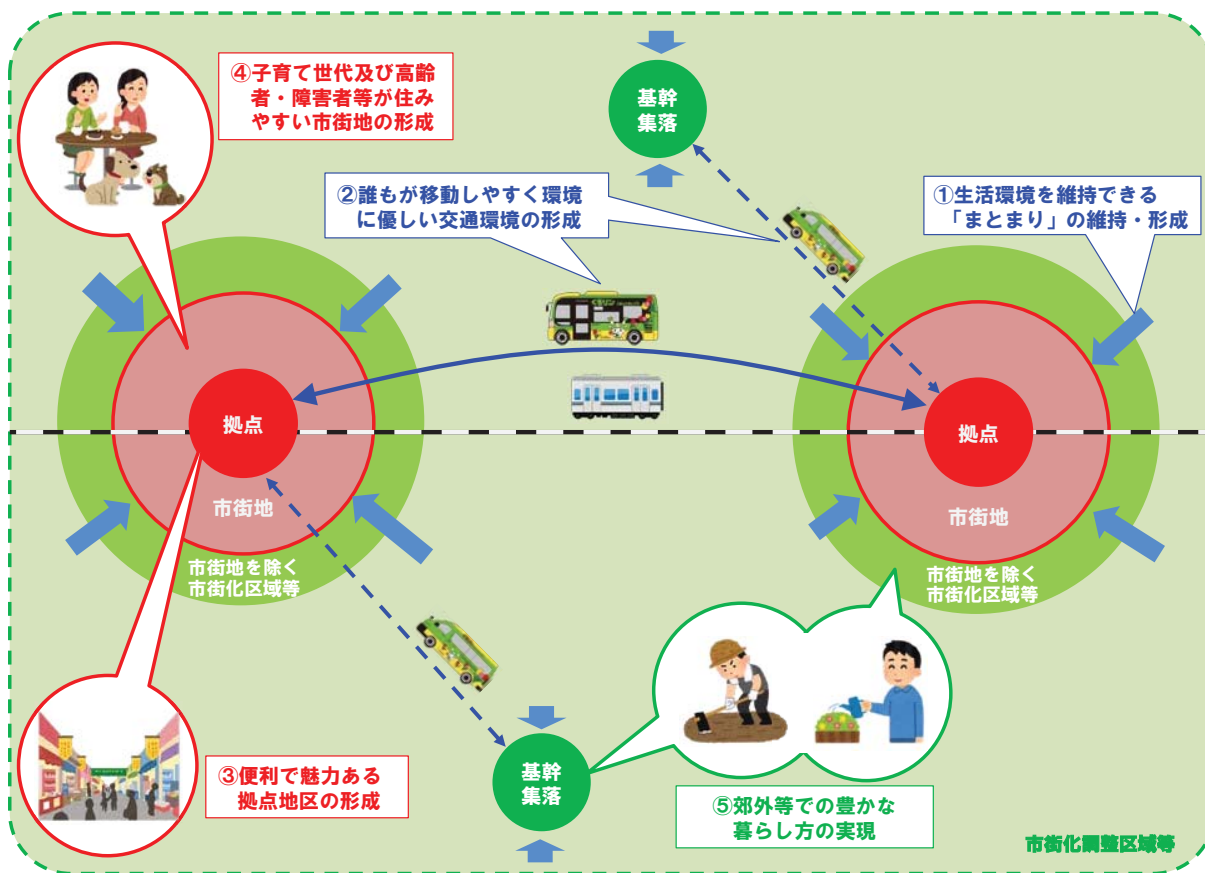
2-2. 立地適正化に関する基本方針

- ・「2-1. 深谷市の目指すまちづくり」の実現に向けて、本計画で目指すべき基本方針を設定しました。
- ・具体的には、1章で整理した内容を踏まえて、深谷市の主要要素である「都市空間」「田園空間」別に設定しました。

【立地適正化に関する基本方針】



【立地適正化に関する基本方針のイメージ】



【用語の定義】

・本計画においては、「市街化区域等」「市街化調整区域等」「拠点」「市街地」「郊外等」を以下のとおり定義します。

- 市街化区域等：市街化区域・用途地域（非線引き都市計画区域）
- 市街化調整区域等：市街化調整区域・用途地域外（非線引き都市計画区域）
- 拠点：都市機能誘導区域【拠点集積型】（※P30 参照）
- 市街地：拠点を含む居住誘導区域（※P52 参照）
- 郊外等：市街地を除く市街化区域等及び市街化調整区域等

目指すべき基本方針

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。
- ・ 新しい居住者を対象として、市街化区域等の中で基盤整備が進んでいるエリアあるいは基幹となる集落内への誘導を図り、長期的な視点で「まとまり」のある土地利用を目指します。

方針2 誰もが移動しやすく環境に優しい交通環境の形成

- ・ 公共交通が脆弱であるため、拠点間を公共交通で移動することが困難な状況です。そのため、公共交通の在り方の検討を進めることで、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機能することを目指します。

方針3 便利で魅力ある拠点地区の形成

- ・ 市街化区域等や郊外等の集落地の全てのエリアで、買い物や医療・福祉機能を備えていくことは困難であるため、拠点となる地区においては、買い物や医療などの都市機能が集積し、（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。

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

- ・ 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、誰もが住みたくする市街地形成を目指します。
- ・ また、若い世代が多く住む地域が実現することで、買い物や消費文化など、新しい価値観を生み出す文化の創出が期待され、また民間活力の投資が進むことにより、地域活力の維持・向上への好循環が生まれることが期待できます。

方針5 郊外等での豊かな暮らし方の実現

- ・ 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。
- ・ 市街化調整区域等にある豊かな田園空間を保全するためには、周辺環境だけではなく、その土地に根づくコミュニティや文化・風土の維持を図ることが重要です。そのため、田園空間の核である基幹集落への緩やかな人口集約を目指し、新規就農者や場所にとらわれない職種など田園環境の中の住まいを選択する人などに対して、魅力的な環境の形成を進めていきます。

第3章

都市機能誘導区域・誘導施設の設定

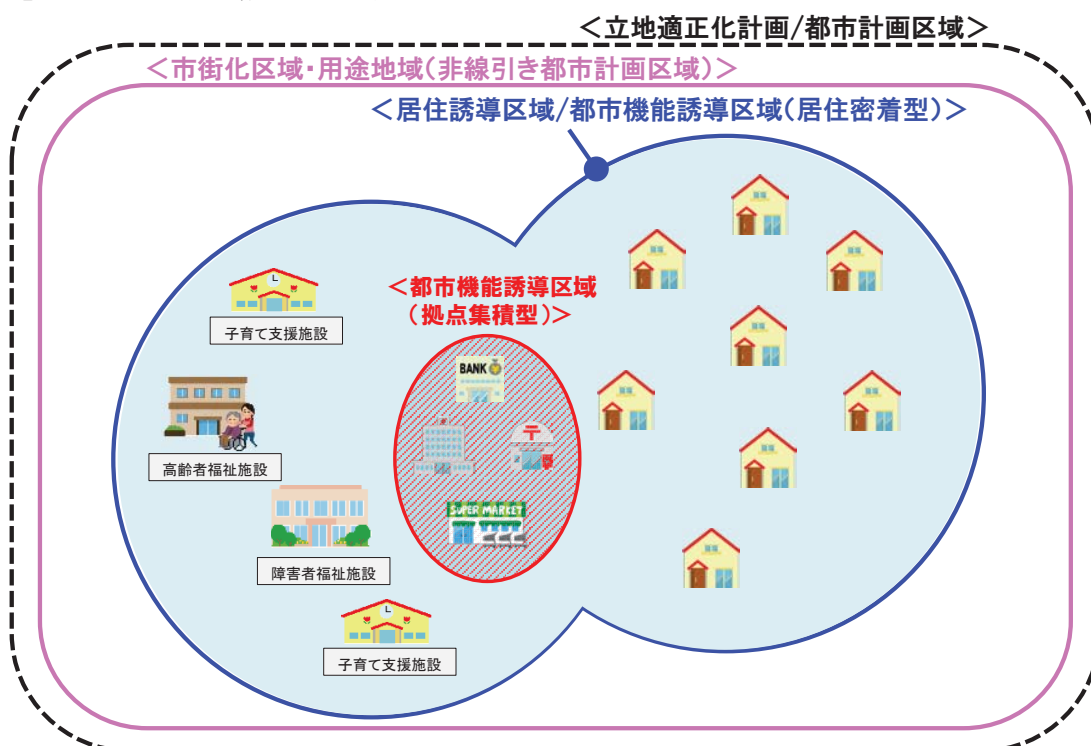
3-1. 都市機能に関する考え方.....	30
3-2. 拠点集積型の都市機能誘導区域・誘導施設.....	31
3-3. 居住密着型の都市機能誘導区域・誘導施設.....	48

3-1. 都市機能に関する考え方

- ・都市計画運用指針*において、『都市機能誘導区域』は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る地域と定義されています。
- ・また、『誘導施設』は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設と定義されています。
- ・深谷市においては、「2-2. 立地適正化に関する基本方針」の「**方針3** 便利で魅力ある拠点地区の形成」「**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」に基づき、以下のとおり都市機能の誘導方針を設定します。
- ・なお、都市機能の誘導方針に基づき、都市機能誘導区域・誘導施設は複層的に設定します。

まちづくり方針	都市機能の誘導方針	都市機能誘導区域・誘導施設 の考え方
方針3 便利で魅力ある 拠点地区の形成	・各拠点となる地区においては、その地区の特性を踏まえ、周辺の居住者等の生活や活動を支えるための施設を集積し、（自動車が使えなくても）歩いて暮らせるまちの形成を進める。	【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（平成24（2012）年3月）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
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	・市街化区域等の広い範囲で子育て環境の充実を進める。 ・高齢者だけでなく障害者にも対応した地域包括ケアシステム*の構築に資するため、高齢者・障害者等が住み慣れた地域で暮らし続けられる市街地形成を進める。	【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

【都市機能誘導区域・誘導施設の考え方】

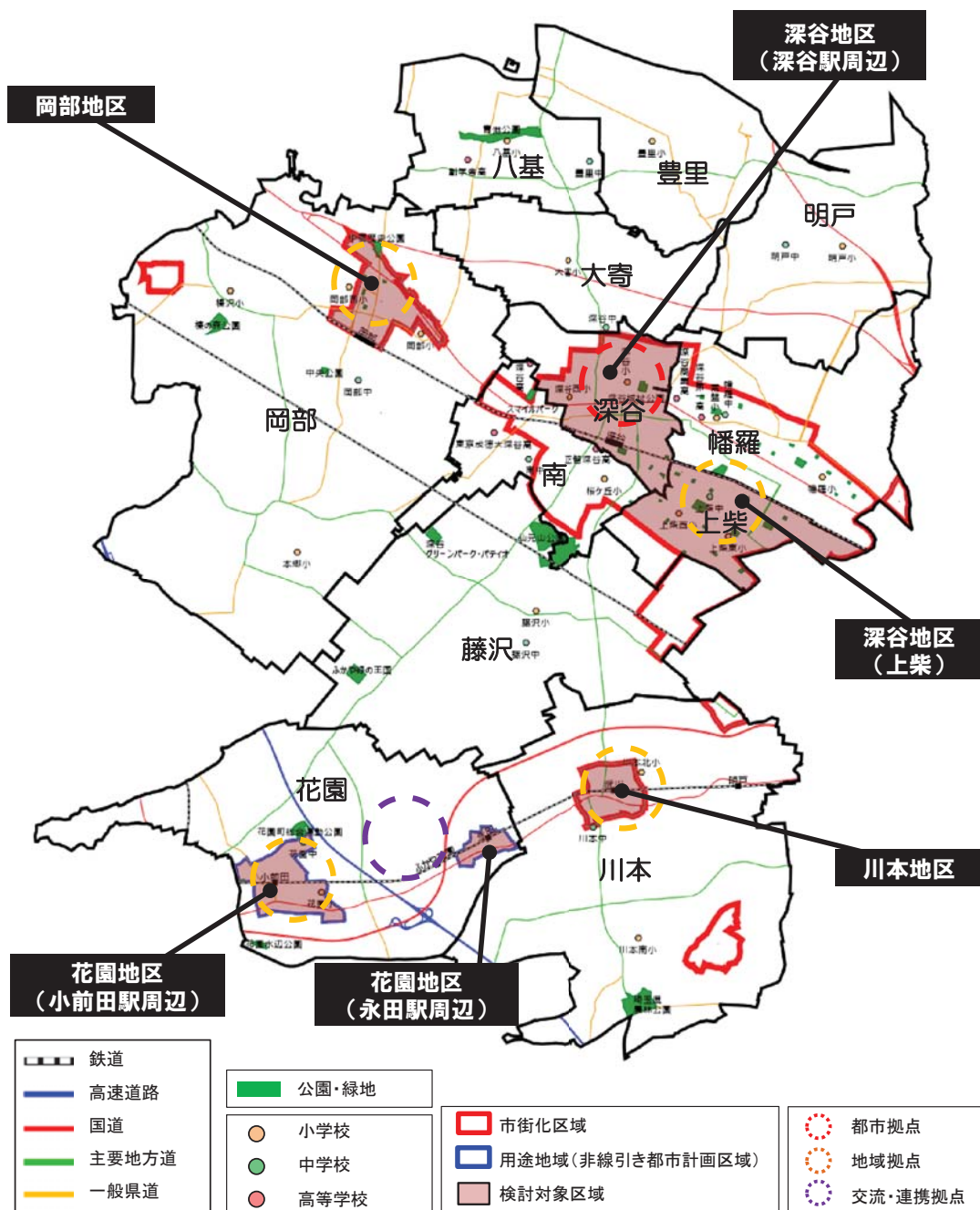


3-2. 拠点集積型の都市機能誘導区域・誘導施設

(1) 基本的な考え方

- ・ 拠点集積型の都市機能誘導区域・誘導施設については、深谷市都市計画マスタープラン（平成24（2012）年3月）における「都市拠点」「地域拠点」周辺等の歩いて行ける範囲で設定します（「3-1. 都市機能に関する考え方」P30参照）。
- ・ 具体的には、「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）」を対象に設定します。

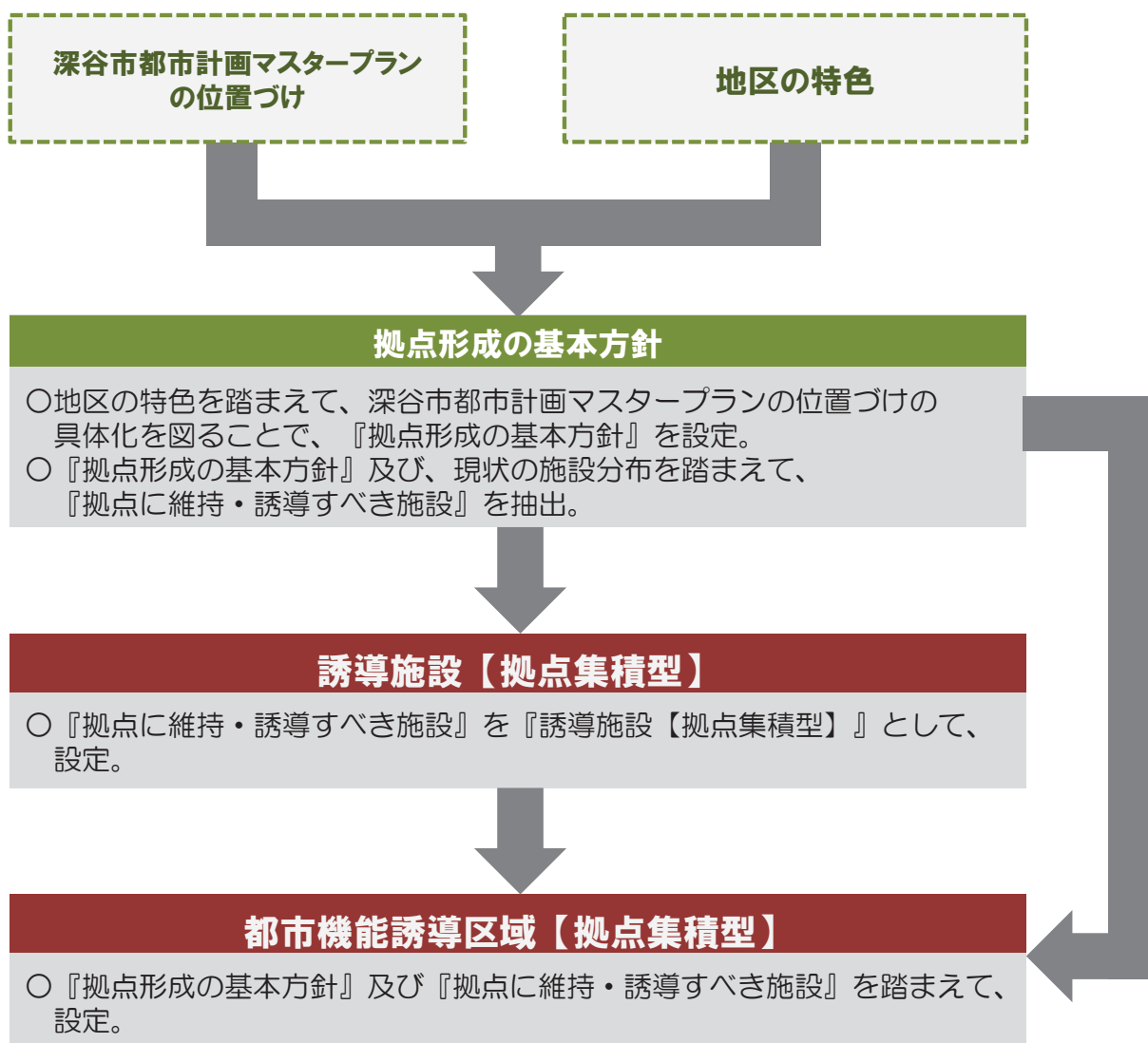
【対象地域】



(2) 都市機能誘導区域・誘導施設の設定方針

- ・ 拠点集積型の都市機能誘導区域・誘導施設については、深谷市都市計画マスタープラン（平成24（2012）年3月）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設定されるため、深谷市都市計画マスタープランの位置づけや地区の特色を踏まえることが望ましいです。
- ・ そのため、拠点集積型の都市機能誘導区域・誘導施設の設定にあたっては、深谷市都市計画マスタープランの位置づけ・地区の特色を踏まえて、「拠点形成の基本方針」を設定し、この方針に基づき、「誘導施設【拠点集積型】」「都市機能誘導区域【拠点集積型】」を設定しました。

【設定の流れ】



(3) 拠点形成の基本方針

① 深谷地区（深谷駅周辺）

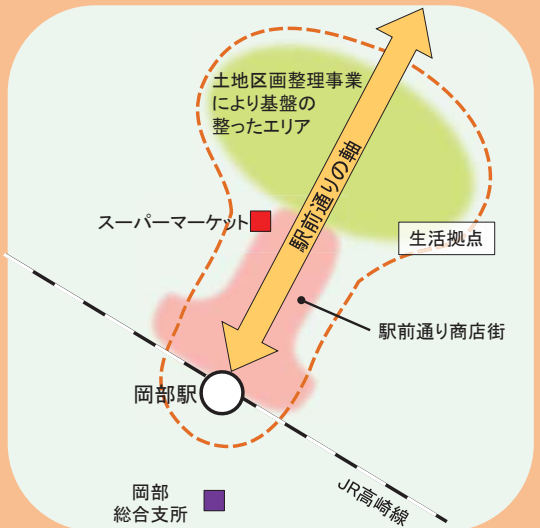
<p>都市計画 マスター プラン の位置づけ</p>	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的な資源を保全、活用しつつ、深谷市の玄関口、中心地としての魅力と特長ある空間や景観の形成を図る。 中心市街地から連続している中山道などの沿道については、日常のサービスに資する商業や生活利便施設の充実を目指す。 		
<p>地区の特色</p>	<ul style="list-style-type: none"> 国道 17 号線の北部において、深谷市役所や深谷城址公園をはじめとする行政・文化機能が集積している。 深谷駅周辺においては、商業施設が不足するなど、まちの賑わいの低下が課題となっている。 		
<p>拠点形成の 目標</p>	<ul style="list-style-type: none"> 深谷市の中心的な「都市拠点」として、深谷市全体の市民を対象とする施設の集積を図り、風格ある地区の形成を目指す。 		
<p>拠点形成の 基本方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> 深谷駅北口を中心とする商業施設等の高次都市機能（市域全域を対象とする都市機能）の集積が期待される拠点と深谷市役所や深谷城址公園等の行政・文化機能が集積する拠点を結ぶ深谷停車場線、（仮称）にぎわい通り、深谷駅通り線をにぎわい軸とし、その軸と交差する国道 17 号線と中山道を東西軸とする。 南北方向だけでなく、東西方向へも都市機能が展開する奥行きのある拠点を形成する。 <div data-bbox="837 943 1417 1541" style="text-align: center;"> </div>		
<p>拠点に備えるべき施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> 高次都市機能（市域全域を対象とする都市機能）を備えた施設 生活拠点として必要な施設（健康・医療施設、食品スーパーなど日用品店舗） 		
<p>拠点に維持・誘導すべき施設</p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>『維持』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 専門学校 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>『誘導』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） </td> </tr> </table>	<p>『維持』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 専門学校 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） 	<p>『誘導』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 中規模商業施設（店舗面積 250m²～）
<p>『維持』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 専門学校 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） 	<p>『誘導』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） 		

- 序章
- 第1章
- 第2章
- 第3章
- 第4章
- 第5章
- 第6章
- 第7章
- 参考

② 深谷地区（上柴）

都市計画マスタープランの位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 市全体の商業拠点であると同時に、地域住民への生活サービスに資する機能を担う地区であることから、周辺地域の日常生活の利便性の向上に向けた機能の充実を目指す。 		
地区の特色	<ul style="list-style-type: none"> 上柴中央公園を中心に、高次都市機能（市域全域を対象とする都市機能）の医療施設（深谷赤十字病院）・商業施設等が集積している。 		
			
拠点形成の目標	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地のもう一つの核となる「生活拠点」として、地域住民を対象とする沿道商業を中心とした生活利便施設の集積を図るとともに、深谷赤十字病院や上柴中央公園を活かした高齢者・障害者でも安心して暮らすことのできる地区の形成を目指す。 		
拠点形成の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 行政サービスセンター・男女共同参画センターなどを含む大規模商業施設を核とする商業・行政・文化機能が集積する拠点、深谷赤十字病院を核とする医療福祉機能が集積する拠点、これらの間に位置する上柴中央公園を核とする憩いの拠点が、上野台柴崎通り線（日赤通り）を東西軸として連なることで、周辺への更なる施設誘導を進め、深谷市の副次的な拠点としてにぎわいの創出や生活機能の充実を図る。 また、東西軸と交差する上柴中央線（フリーモント通り）を南北軸とする十字型の都市軸を形成することによって、東西方向だけでなく南北方向へも都市機能が展開する奥行きのある拠点を形成する。 <div data-bbox="778 869 1345 1317" style="text-align: center;"> </div>		
			
拠点到備えるべき施設	<ul style="list-style-type: none"> 高次都市機能（市域全域を対象とする都市機能）を備えた施設 生活拠点として必要な施設（健康・医療施設、食品スーパーなど日用品店舗） 		
拠点到維持・誘導すべき施設	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>『維持』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 総合病院 診療所 銀行等の金融機関 大学 大規模商業施設（店舗面積 1 万 m²～） 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>『誘導』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） </td> </tr> </table>	<p>『維持』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 総合病院 診療所 銀行等の金融機関 大学 大規模商業施設（店舗面積 1 万 m²～） 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） 	<p>『誘導』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 中規模商業施設（店舗面積 250m²～）
<p>『維持』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 総合病院 診療所 銀行等の金融機関 大学 大規模商業施設（店舗面積 1 万 m²～） 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） 	<p>『誘導』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） 		

③岡部地区

都市計画マスタープランの位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅北口岡線沿道の商業地については、地域住民への日常生活サービスに資する機能の充実を目指し、周辺地域の拠点的な役割を担う地区としての集積を図る。 ・ 駅へのアクセス性の向上などにより交通便利性を高め、駐車場や駐輪場の整備などにより交通結節点*としての機能強化を図る。 	
地区の特色	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域での施設立地が可能である影響もあり、地区の中心である近隣商業地域（駅北口岡線沿道）には施設がほとんどなく、都市計画上の目標と現状の間でかい離が生じている。 	
拠点形成の目標	<ul style="list-style-type: none"> ・ 岡部地区の核となる「生活拠点」として、岡部駅の交通便利性、駅北口岡線沿道の商業地、北側の土地区画整理事業によって形成された基盤の整った良好な居住環境を活かし、地域住民を対象とする生活利便性の高い地区の形成を目指す。 	
拠点形成の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区北側の土地区画整理事業により形成された基盤の整った良好な居住地の付加価値を高めるため生活利便性の高い拠点形成を図る。 ・ 駅北口岡線沿道の駅前通り商店街を中心にスーパーマーケットや診療所などの生活利便施設の維持・誘導を支援することで賑わいの創出を図る。 	 <p>The map illustrates the Okabe area with the following features: <ul style="list-style-type: none"> 岡部駅 (Okabe Station): Marked with a white circle. 駅前通り商店街 (Station Front Street): A red shaded area along the station front. 生活拠点 (Living Hub): A red square icon representing a supermarket. 土地区画整理事業により基盤の整ったエリア (Area with improved infrastructure due to land reorganization): A green shaded area to the north of the station. 岡部 総合支所 (Okabe General Office): A purple square icon. JR高崎線 (JR Maebashi Line): A black line passing through the station. 駅前通りの軸 (Axis of Station Front Street): A yellow arrow pointing north-south through the station front. </p>
拠点に備えるべき施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 生活拠点として必要な施設（健康・医療施設、食品スーパーなど日用品店舗） 	
拠点に維持・誘導すべき施設	<p>『維持』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 診療所 ・ 銀行等の金融機関 ・ 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） 	<p>『誘導』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中規模商業施設（店舗面積 250m²～）

④川本地区

<p>都市計画 マスター プラン の位置づけ</p>	<ul style="list-style-type: none"> 武川駅周辺の商業地については、地域住民への日常の生活サービスに資する機能の充実を目指し、駅周辺の基盤整備を行うとともに周辺地域の拠点的な役割を担う地区としての集積を図る。 駅へのアクセス性の向上などにより交通利便性を高め、駐車場や駐輪場の整備などにより交通結節点としての機能強化を図る。 		
<p>地区の特色</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域での施設立地が可能である影響もあり、地区の中心である近隣商業地域（武川駅南口周辺）への施設立地がほとんどなく、都市計画上の目標と現状の間でかい離が生じている。 なお、機能変更・統廃合・廃止予定の公共施設の立地が他地区に比べて、多い地区であることから、公共施設の利活用による都市機能誘導の可能性がある。 		
<p>拠点形成の 目標</p>	<ul style="list-style-type: none"> 川本地区の核となる「生活拠点」として、武川駅の交通利便性を活かし、地域住民を対象とする生活利便性の高い地区の形成を目指す。 		
<p>拠点形成の 基本方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> 地区の中心である武川駅及び駅南口周辺（近隣商業地域）に生活利便施設の誘導・充実を推進するとともに、地域住民の生活拠点として機能強化を図る。 あわせて、武川駅南口周辺の基盤整備を行うことにより、地域の利便性を向上させ、生活利便施設の誘導の効率化を図る。 <div data-bbox="879 925 1362 1294" style="text-align: center;"> </div> <p>※武川駅南大通り線、武川駅北大通り線、新深谷嵐山線を南北軸、国道140号を東西軸とする。</p>		
<p>拠点に備えるべき施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> 生活拠点として必要な施設（健康・医療施設、食品スーパーなど日用品店舗） 		
<p>拠点に維持・誘導すべき施設</p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>『維持』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 銀行等の金融機関 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>『誘導』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 診療所 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） </td> </tr> </table>	<p>『維持』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 銀行等の金融機関 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） 	<p>『誘導』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 診療所 中規模商業施設（店舗面積 250m²～）
<p>『維持』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 銀行等の金融機関 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） 	<p>『誘導』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 診療所 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） 		

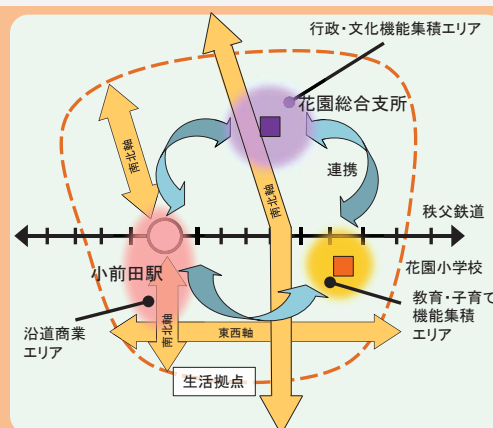
⑤花園地区（小前田駅周辺）

都市計画 マスター プラン の位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 小前田駅周辺の商業地については、地域住民への日常の生活サービスに資する機能の充実を目指し、駅周辺の基盤整備を行うとともに周辺地域の拠点的な役割を担う地区としての集積を図る。 駅へのアクセス性の向上などにより交通便利性を高め、駐車場や駐輪場の整備などにより交通結節点としての機能強化を図る。
地区の特色	<ul style="list-style-type: none"> 地域の中心である近隣商業地や地域の核となりうる行政・文化施設が分散している状況であり、自動車を利用しない場合、施設間の移動は容易ではない状況である。 近隣の花園 IC 周辺でアウトレットモールを核とした交流・連携拠点の整備が予定されている。



拠点形成の 目標	<ul style="list-style-type: none"> 花園地区（小前田駅周辺）の核となる「生活拠点」として、小前田駅の交通便利性、駅南口の商業集積、北側に立地する総合支所や南側に立地する小学校を連携させることによって、誰もが多様な生活サービスを利用でき暮らしやすい地区の形成を目指す。
-------------	---



拠点形成の 基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 小前田駅南口の沿道商業エリア、花園総合支所・花園公民館を核とする行政・文化機能が集積するエリア、花園小学校・花園幼稚園など教育・文化・子育て機能が集積するエリアを中心に、既存の行政・教育・文化施設等を維持するとともに、生活利便施設の充実を図り、これらを連携させることによって、誰もが暮らしやすい拠点の形成を図る。 小前田駅北通線、小前田駅南通線、小前田東通線を南北軸、国道 140 号を東西軸とし、その整備・連携により、地域の利便性を向上させるとともに、生活利便施設の誘導を支援する。
---------------	---



拠点に備えるべき施設	<ul style="list-style-type: none"> 生活拠点として必要な施設（健康・医療施設、食品スーパーなど日用品店舗） 				
拠点に維持・誘導すべき施設	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #E67E22; color: white;">『維持』の視点</td> <td style="background-color: #E67E22; color: white;">『誘導』の視点</td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> 銀行等の金融機関 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 診療所 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） </td> </tr> </table>	『維持』の視点	『誘導』の視点	<ul style="list-style-type: none"> 銀行等の金融機関 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） 	<ul style="list-style-type: none"> 診療所 中規模商業施設（店舗面積 250m²～）
『維持』の視点	『誘導』の視点				
<ul style="list-style-type: none"> 銀行等の金融機関 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） 	<ul style="list-style-type: none"> 診療所 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） 				

- 序章
- 第1章
- 第2章
- 第3章
- 第4章
- 第5章
- 第6章
- 第7章
- 参考

⑥花園地区（永田駅周辺）

都市計画マスタープランの位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 沿道サービス型商業施設が集積している地区については、現在の機能の維持に努め、花園 IC 拠点地区との相乗効果を図る。 		
地区の特色	<ul style="list-style-type: none"> 近隣の花園 IC 周辺でアウトレットモールを核とした交流・連携拠点の整備が予定されている。 		
			
拠点形成の目標	<ul style="list-style-type: none"> 花園地区（永田駅周辺）は花園 IC に近接する「生活拠点」として、永田駅の交通利便性、駅南口の国道 140 号線沿道の活性化を図り、市民の交流・連携機能を有する拠点の形成を目指す。 		
拠点形成の基本方針	<p>□広域からの集客力を活かすために、永田駅とアウトレットモールを核とした交流・連携拠点を国道 140 号軸で結ぶことにより、沿道を中心に市民の交流・連携機能を有する生活利便施設の集積を図る。</p> <div data-bbox="746 831 1366 1290" style="border: 1px solid gray; padding: 10px; margin: 10px 0;"> </div>		
			
拠点に備えるべき施設	<ul style="list-style-type: none"> 生活拠点として必要な施設（健康・医療施設、食品スーパーなど日用品店舗） 		
拠点に維持・誘導すべき施設	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>『維持』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 診療所 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>『誘導』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 銀行等の金融機関 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） </td> </tr> </table>	<p>『維持』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 診療所 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） 	<p>『誘導』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 銀行等の金融機関 中規模商業施設（店舗面積 250m²～）
<p>『維持』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 診療所 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） 	<p>『誘導』の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 銀行等の金融機関 中規模商業施設（店舗面積 250m²～） 		

(4) 誘導施設【拠点集積型】

- ・「3-2.(3) 拠点形成の基本方針」における「拠点に維持・誘導すべき施設」を誘導施設【拠点集積型】と設定します。

【地区毎の誘導施設(拠点集積型)】

誘導施設 【拠点集積型】	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)

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

参考

【誘導施設(拠点集積型)の定義】

誘導施設	定義
市役所	地方自治法第4条第1項に規定する施設
文化会館	深谷市文化会館条例第2条に規定する「深谷市民文化会館」
図書館	深谷市図書館条例第2条第1項に規定する図書館
総合病院	医療法第1条の5第1項に規定する病院
診療所	医療法第1条の5第2項に規定する診療所のうち、「内科」を含む施設
銀行等の金融機関	銀行法第2条第1項に規定する銀行
	信用金庫法に基づく信用金庫
	日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する郵便局
大学	学校教育法第1条に規定する大学
専門学校	学校教育法第124条に規定する専修学校
大規模商業施設 (店舗面積1万m ² ～)	大規模小売店舗立地法第2条第2項で規定する商業施設のうち、店舗面積が1万m ² 以上の施設
中規模商業施設 (店舗面積250m ² ～)	日本標準産業分類(平成25(2013)10月改定)のうち、以下の番号のいずれかに分類される商業施設で店舗面積が250m ² 以上の施設 561 百貨店、総合スーパー 569 その他の各種商品小売業(従業者が常時50人未満のもの) 581 各種食料品小売業 582 野菜・果実小売業 583 食肉小売業 584 鮮魚小売業 585 酒小売業 586 菓子・パン小売業 589 その他の飲食料品小売業 603 医薬品・化粧品小売業 606 書籍・文房具小売業 607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業

(5) 都市機能誘導区域【拠点集積型】

- ・都市機能誘導区域【拠点集積型】は次頁以降に示します。なお、都市機能誘導区域【拠点集積型】の面積は市街化区域等の15.6%となっています。
- ・なお、市街化区域等において、都市機能誘導区域【拠点集積型】の境界がかかる土地で、一体的な建築行為*又は開発行為を行う土地は都市機能誘導区域【拠点集積型】とします。

【都市機能誘導区域(拠点集積型)の面積】

地区名	面積	各面積／ 市街化区域等面積
深谷地区（深谷駅周辺）	約 93ha	4.9%
深谷地区（上柴）	約 52ha	2.8%
岡部地区	約 29ha	1.5%
川本地区	約 32ha	1.7%
花園地区（小前田駅周辺）	約 78ha	4.1%
花園地区（永田駅周辺）	約 12ha	0.6%
合計	約 296ha	15.6%
市街化区域等	約 1,903ha	100.0%

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

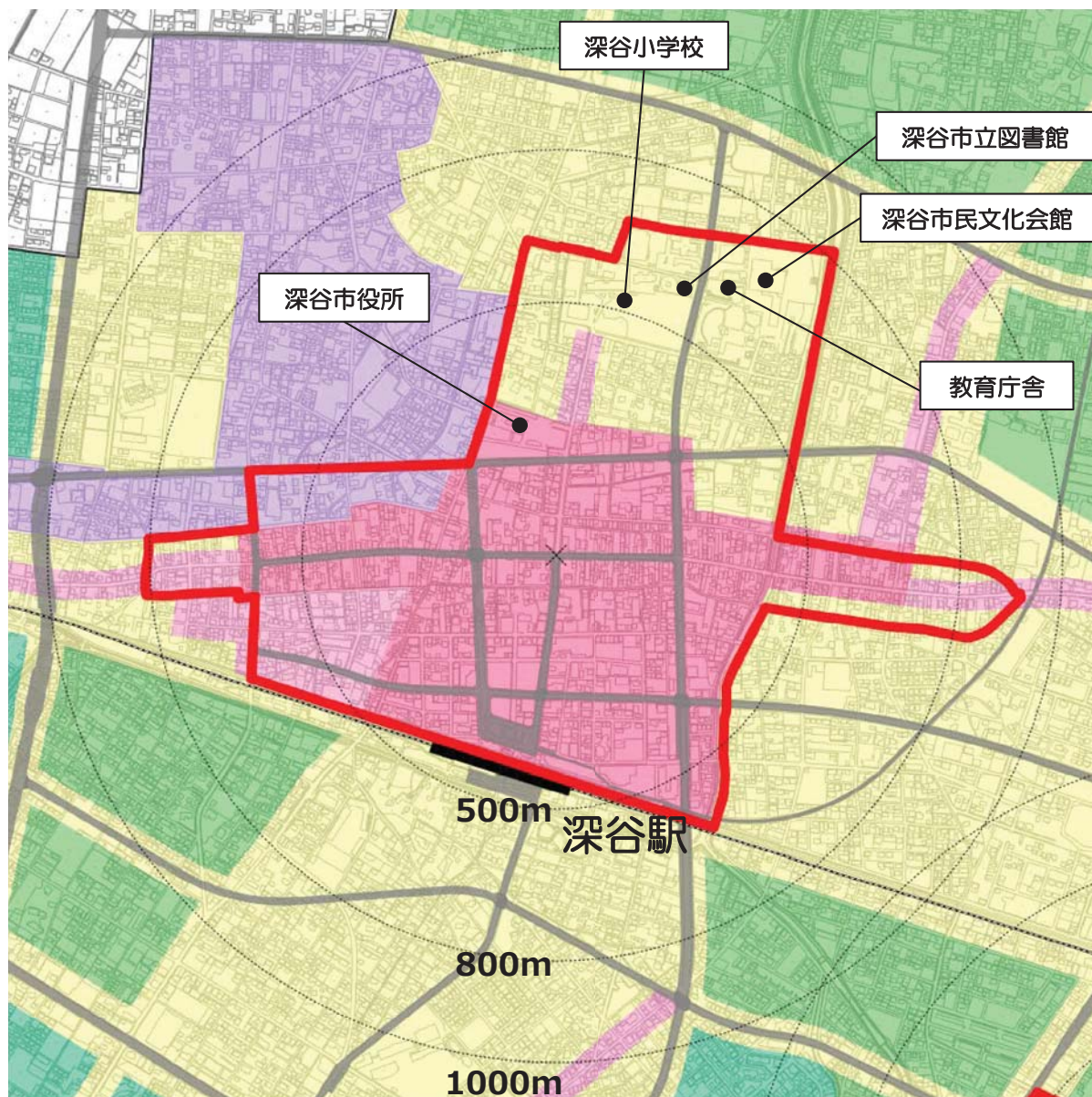
第6章

第7章

参考

① 深谷地区（深谷駅周辺）

- ・ 仲町交差点を中心に概ね徒歩 10 分圏（800m）程度の範囲内に設定。
- ・ 深谷駅から市役所一帯にかけて高次都市機能（市域全域を対象とする都市機能）の各種施設が集積している範囲を含む。
- ・ 用途地域の商業地域を含む。
- ・ 深谷駅北側における「深谷市中心市街地活性化基本計画」の区域と整合。



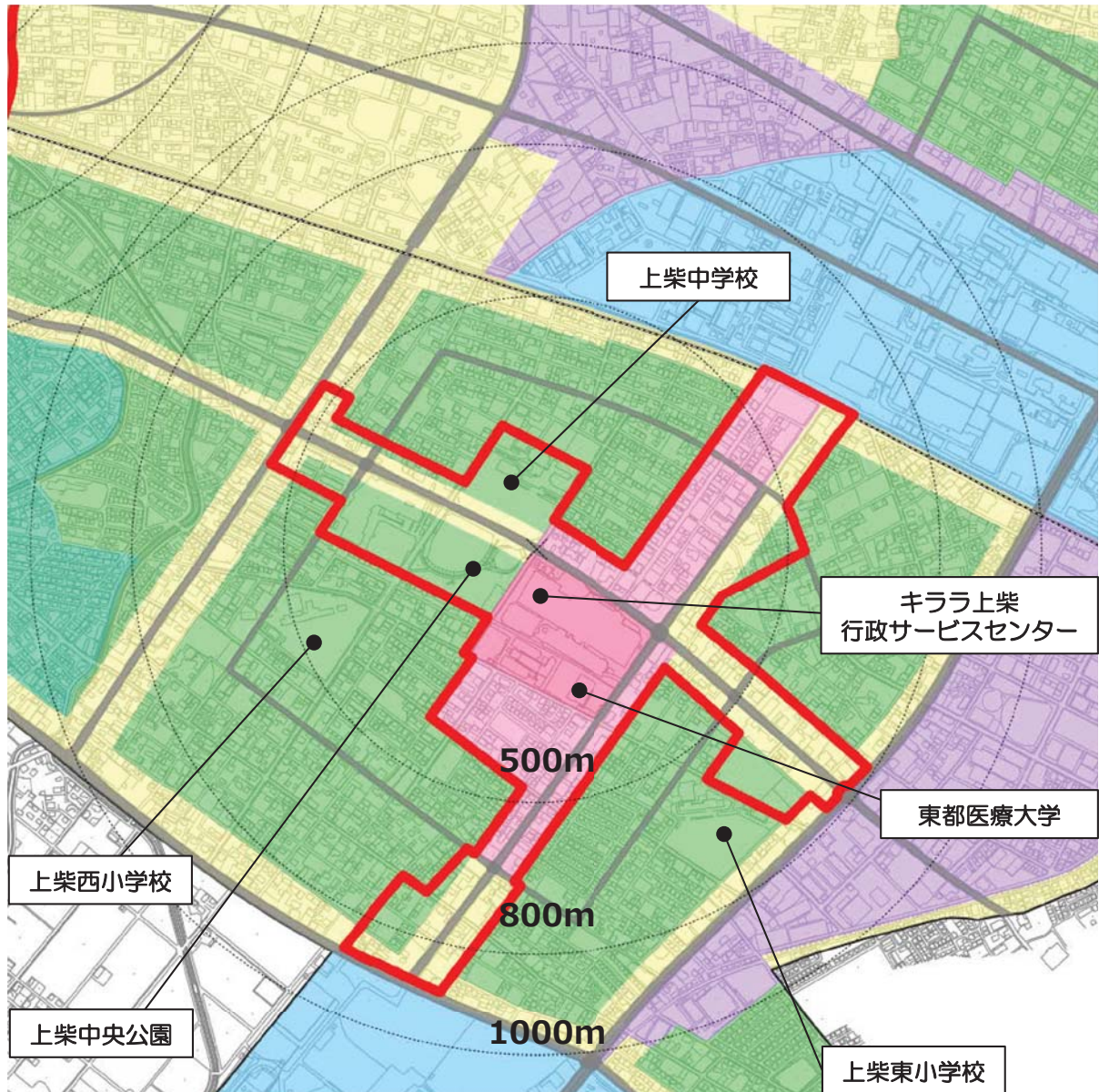
用途地域

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

- | | |
|--|---------|
| | 鉄道 |
| | 駅 |
| | 都市計画道路* |

②深谷地区（上柴）

- ・上柴公民館前交差点を中心に概ね徒歩10分圏（800m）程度の範囲内に設定。
- ・上柴中央公園を中心に高次都市機能の医療施設・商業施設等が集積している範囲を含む。
- ・用途地域の商業地域を含める。



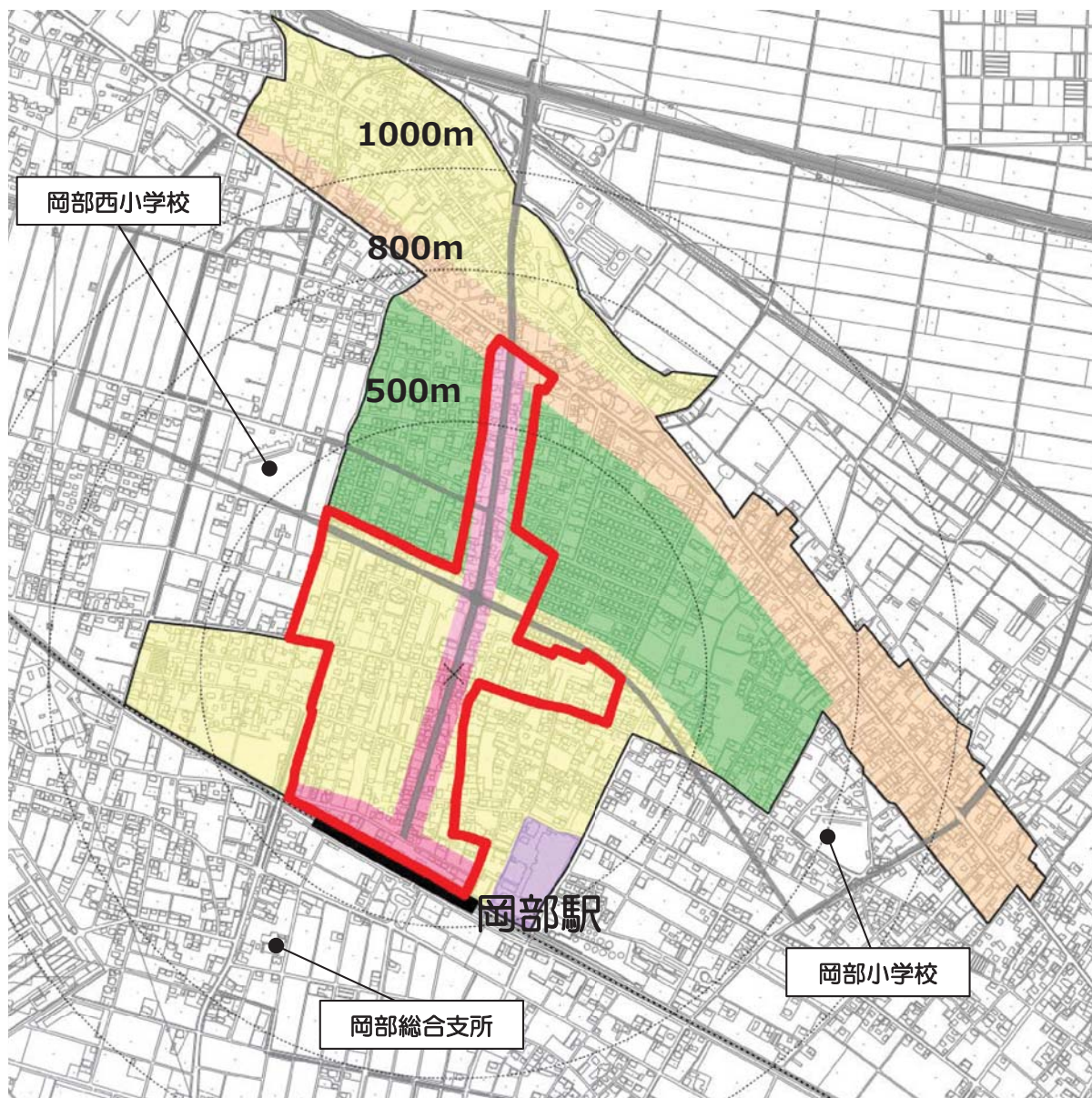
用途地域

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

- | | |
|--|--------|
| | 鉄道 |
| | 駅 |
| | 都市計画道路 |

③岡部地区

- ・岡部駅（北）交差点を中心に概ね徒歩10分圏（800m）程度の範囲内に設定。
- ・岡部駅から駅前通り商店街一帯にかけて生活利便施設が集積している範囲を含む。
- ・用途地域の近隣商業地域を含める。



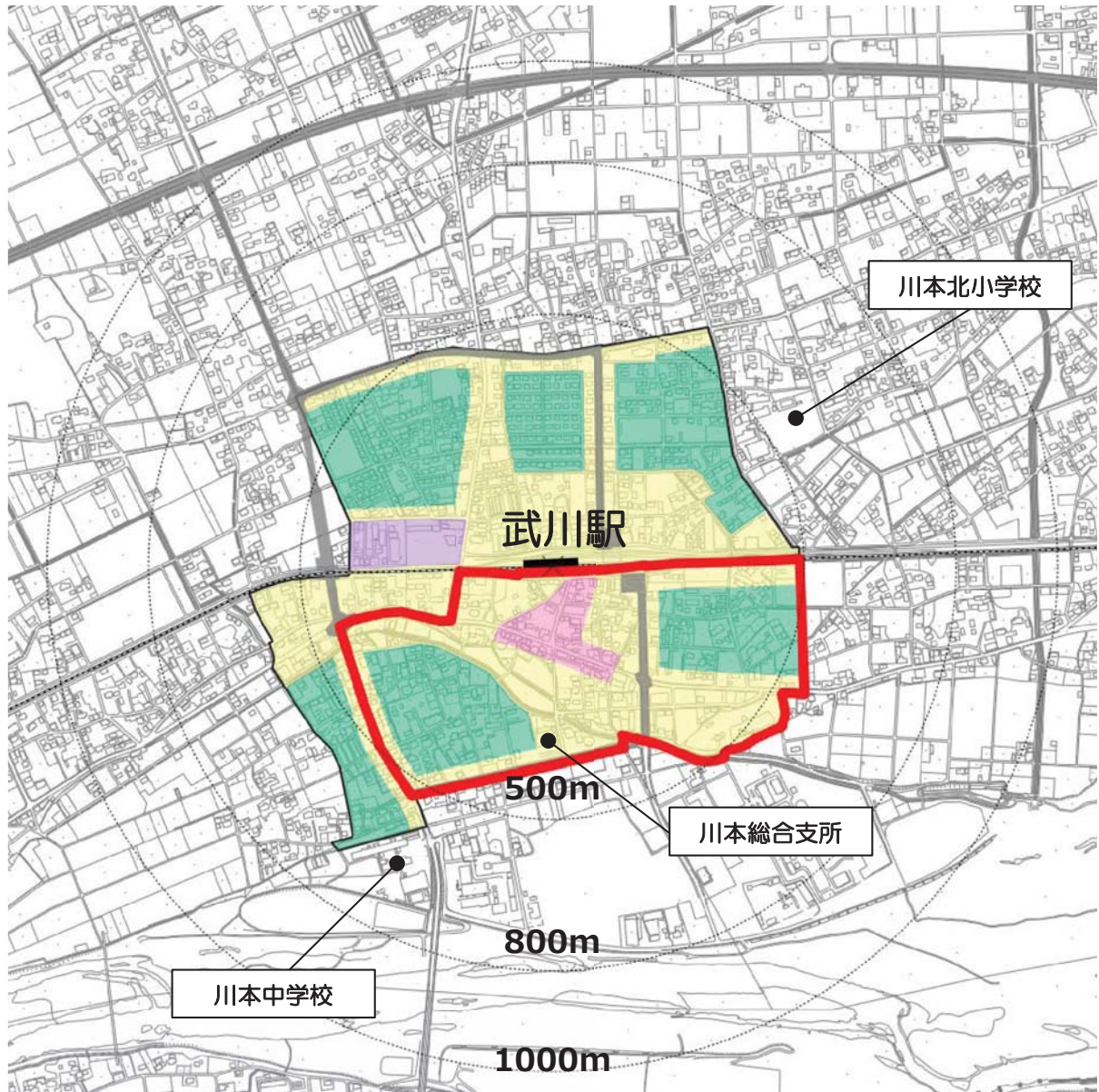
用途地域

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

- | |
|--------|
| 鉄道 |
| 駅 |
| 都市計画道路 |

④川本地区

- ・ 武川駅を中心に概ね徒歩 10 分圏（800m）程度の範囲内に設定。
- ・ 武川駅南口周辺と川本総合支所一帯にかけて生活利便施設が集積している範囲を含む。
- ・ 用途地域の近隣商業地域を含める。



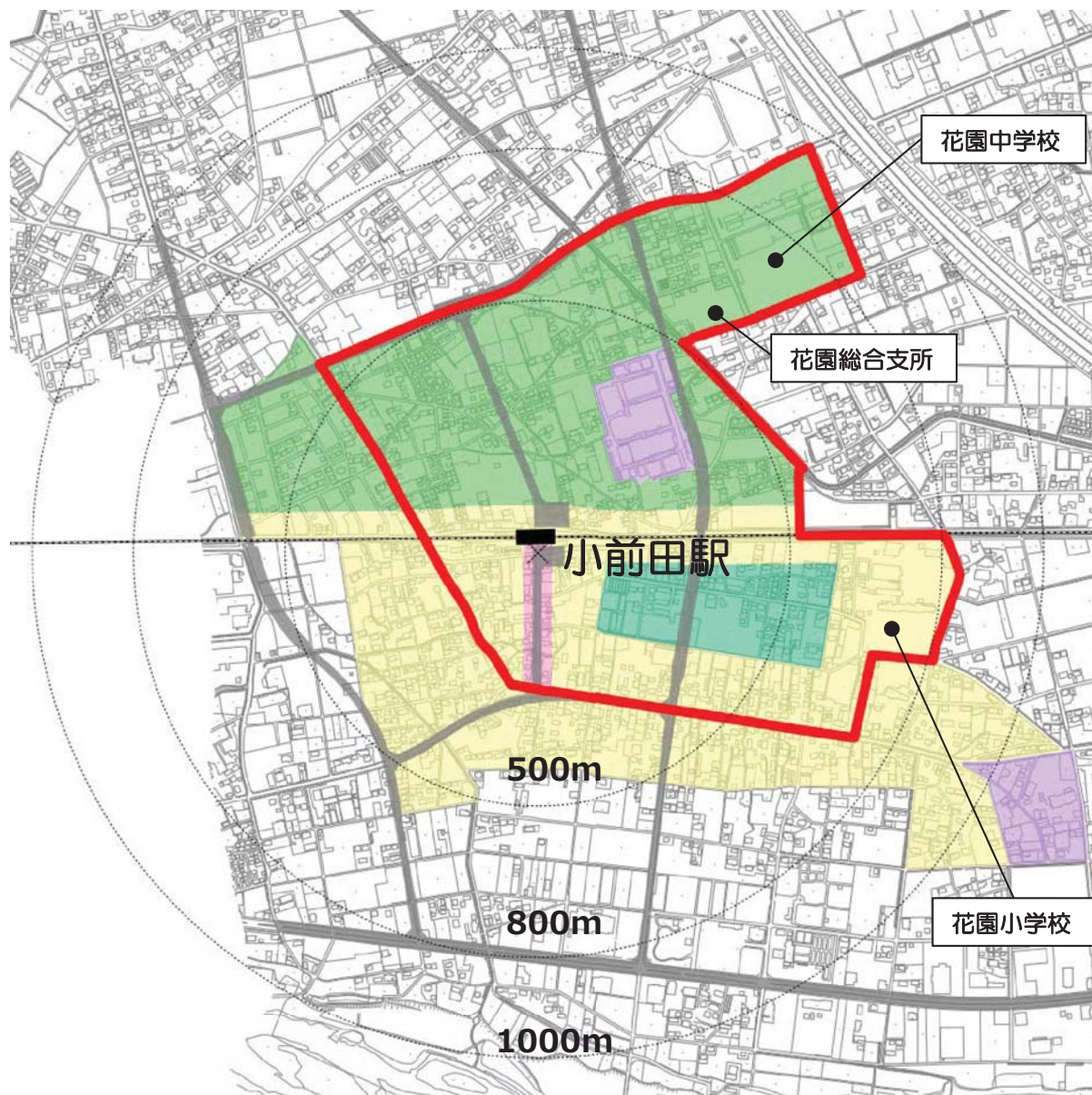
用途地域

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

- | |
|--------|
| 鉄道 |
| 駅 |
| 都市計画道路 |

⑤花園地区（小前田駅周辺）

- ・小前田駅を中心に概ね徒歩10分圏（800m）程度の範囲内に設定。
- ・小前田駅周辺と花園総合支所一帯、花園小学校周辺の生活利便施設が集積している範囲を含む。
- ・用途地域の近隣商業地域を含める。



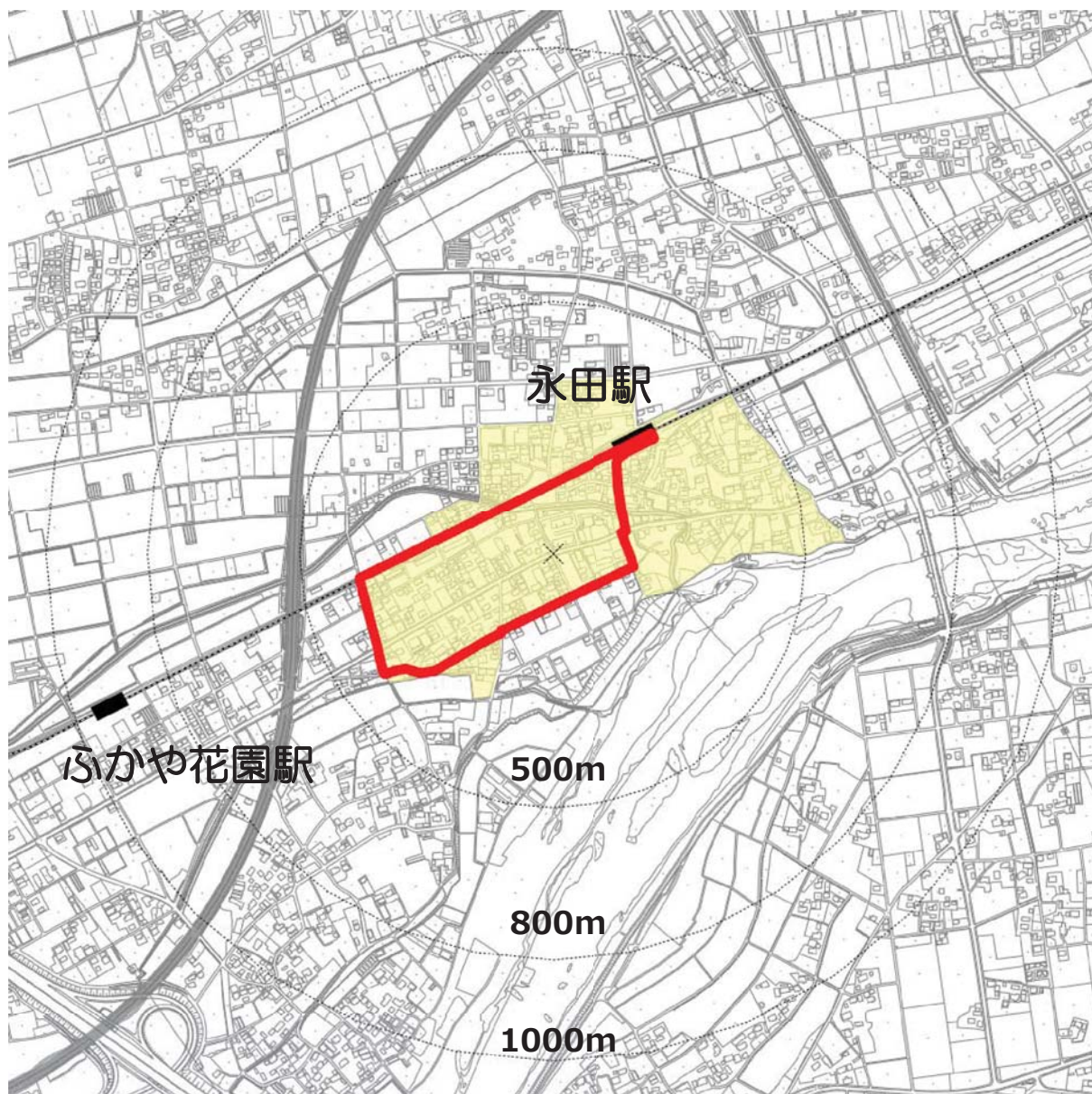
用途地域

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

	鉄道
	駅
	都市計画道路




⑥花園地区（永田駅周辺）

- ・花園 IC 拠点地区の近接地区であり波及効果を踏まえて設定。
- ・永田駅西側から国道 140 号の沿道を中心に設定。



用途地域

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

- | | |
|--|--------|
|  | 鉄道 |
|  | 駅 |
|  | 都市計画道路 |

3-3. 居住密着型の都市機能誘導区域・誘導施設

(1) 基本的な考え方

- 子育て世代の『郊外等』から『市街地』への転居、及び、『市外』から『市街地』への転入の促進に向けて、**居住誘導区域全域に居住密着型の都市機能誘導区域・誘導施設を設定**することで、子育て環境の充実を目指すとともに、高齢者・障害者等の生活利便性向上を図ります。

(2) 都市機能誘導区域【居住密着型】

- 居住誘導区域と同じ範囲になるため、「第4章 居住誘導区域の設定（P51～P63 参照）」において、具体的な区域を示します。
- なお、市街化区域等において、都市機能誘導区域【居住密着型】の境界がかかる土地で、一体的な建築行為又は開発行為を行う土地は都市機能誘導区域【居住密着型】とします。

(3) 誘導施設【居住密着型】

- 居住密着型の誘導施設については、『子育て世代』や高齢者・障害者等の生活利便性向上に資する以下の施設を設定します。

【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	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	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
障害者福祉施設	「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。

【誘導施設（居住密着型）の定義】

誘導施設	定義
保育園	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所
幼稚園	学校教育法第1条に規定する幼稚園
認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に定める認定子ども園
子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に規定する事業を行う施設
特別養護老人ホーム	介護保険法第8条第27項に規定する特別養護老人ホーム
介護老人保健施設	介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設
「地域密着型サービス」を行う事業所	介護保険法第8条第14項に規定する地域密着型サービスを行う事業所
「障害福祉サービス」を行う事業所	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第1項に規定する障害福祉サービスを行う事業所
「相談支援」を行う事業所	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第18項に規定する相談支援を行う事業所
障害児通所支援事業所	児童福祉法第6条の2の2第1項に規定する障害児通所支援を行う事業所
障害児相談支援事業所	児童福祉法第6条の2の2第7項に規定する障害児相談支援を行う事業所
障害児入所施設	児童福祉法第7条第2項に規定する障害児入所支援を行う施設

第4章

居住誘導区域の設定

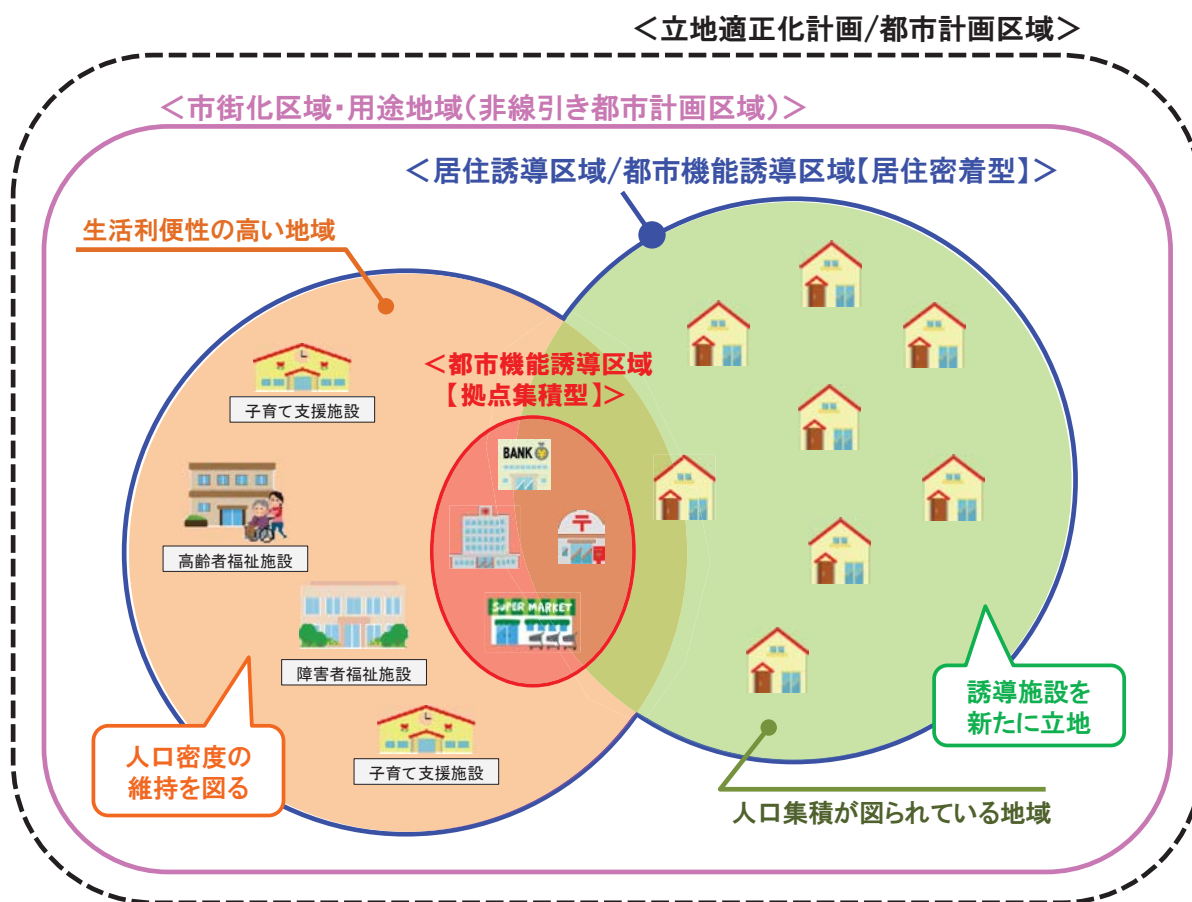
4-1. 居住に関する考え方.....	5 2
4-2. 区域の設定.....	5 3
4-3. 区域図.....	5 7

4-1. 居住に関する考え方

- ・都市計画運用指針において、居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域と定義されています。
- ・深谷市においては、「2-2. 立地適正化に関する基本方針」の「**方針1** 生活環境を維持できる『まとめり』の維持・形成」の実現に向けて、緩やかな人口集約を図るために、居住誘導区域を設定します。
- ・なお、居住誘導区域においては、子育て世代が選択する居住地の形成を積極的に進めるとともに、高齢者や障害者にとっても暮らしやすい住環境づくりを図るために、**居住誘導区域全域に都市機能誘導区域【居住密着型】を設定**します（「3-3. 居住密着型の都市機能誘導区域・誘導施設」P48 参照）。
- ・そのため、居住誘導区域は子育て世代・高齢者・障害者等にとって利便性の高い地域を「維持」及び「形成」できるように、以下の地域で設定します。

- | |
|------------------------------------|
| ①「維持」の観点：生活利便性の高い地域（人口密度の維持） |
| ②「形成」の観点：人口集積が図られている地域（誘導施設を新たに誘導） |

【居住誘導区域の考え方】



4-2. 区域の設定

- ・「4-1. 居住に関する考え方」を踏まえて、次の流れに従い、居住誘導区域を設定します。
- ・具体的には、STEP1で居住誘導区域に含む地域を抽出し、STEP2でそこから除外する地域の抽出を行い、地形地物等による区域線を考慮し、居住誘導区域の設定を行いました。

【検討の流れ】



※1 「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」における高齢者徒歩圏。

※2 高齢者の徒歩5分圏域（歩行速度を60m程度と想定）。厚生労働省の市町村セミナー資料「後期高齢者の健康」では、将来的にも健康を維持できる可能性が高い高齢者の歩行速度は60m/分以上と示されています。

※3 バス路線については、「深谷市地域公共交通網形成計画」との整合を図ることにより、拠点に向かう公共交通の維持を目指します。

※4 建築基準法第42条第2項道路*と基準法外道路*の占める割合が、深谷市内の中央値（14%）を超える地域。

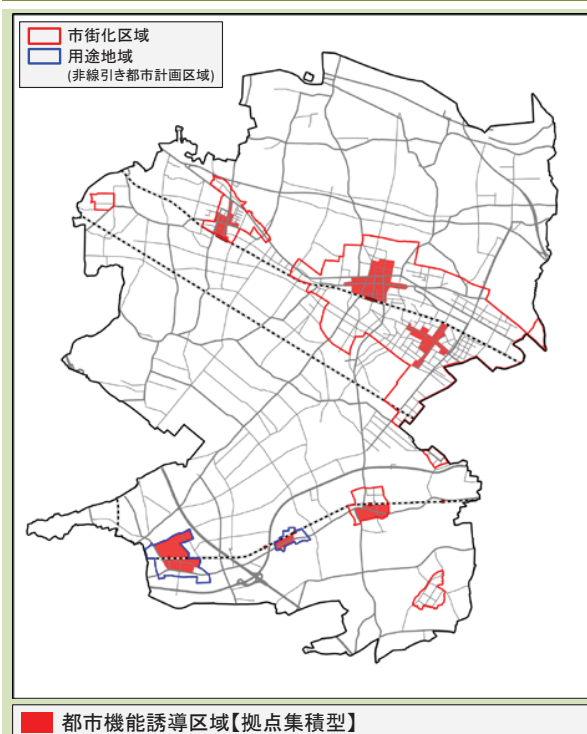
※5 当該エリアを居住誘導区域から除くことにより、土地利用の連続性が失われる場合は居住誘導区域から除外しないことにします。

(1) STEP1：居住誘導区域に含む地域の検討

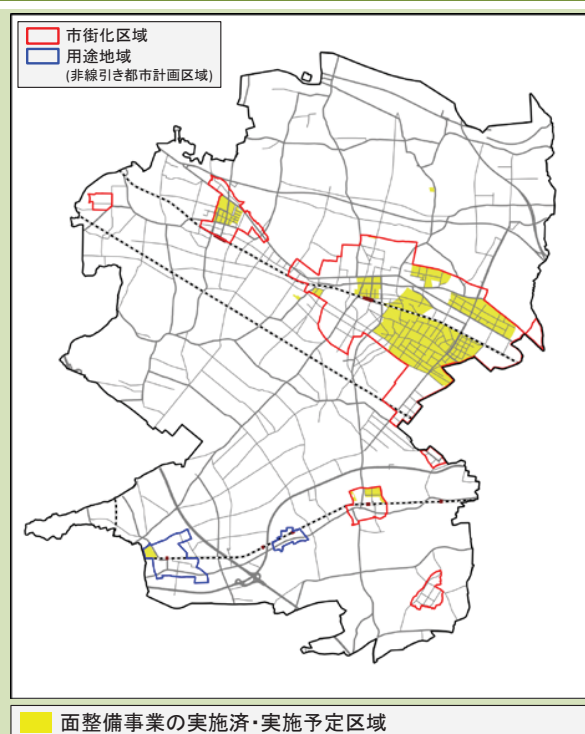
- ・「生活利便性の高い地域」「人口集積が図られている地域」を居住誘導区域の候補地とします。
- ・具体的には、「生活利便性の高い地域」については、「①都市機能誘導区域【拠点集積型】」「②面整備事業の実施済・実施予定区域」「③良好な住環境形成を目的とした地区計画を定めている地域」「④深谷駅 500m 圏域 その他の鉄道駅 300m 圏域」とし、「人口集積が図られている地域」については、「⑤60 人/ha 以上（平成 52（2040）年）の地域」とします。

【居住誘導区域に含む地域】

①都市機能誘導区域【拠点集積型】

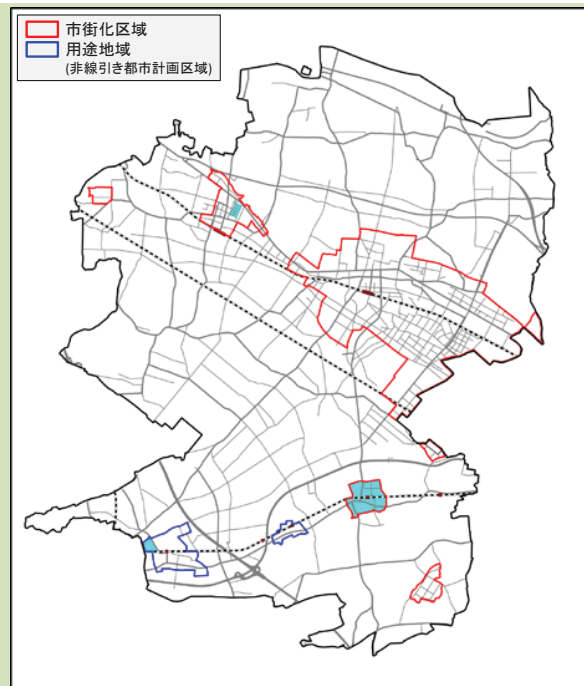


②面整備事業の実施済・実施予定区域



【居住誘導区域に含む地域】

③良好な住環境形成を目的とした地区計画を定めている地域



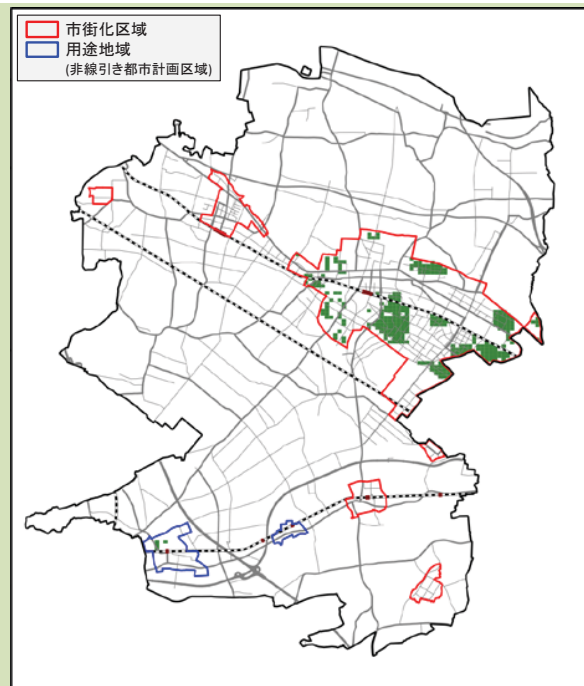
良好な住環境形成を目的とした地区計画を定めている地域

④深谷駅 500m 圏域
その他の鉄道駅 300m 圏域



深谷駅500m圏域 その他の鉄道駅300m圏域

⑤60人/ha以上（平成52（2040）年）の地域（建築行為に制約がかかる可能性が高い地域（※）を除く）



60人/ha以上（平成52（2040）年）の地域（建築行為に制約がかかる可能性が高い地域を除く）

※建築基準法第42条第2項道路と基準法外道路の占める割合が、深谷市内の中央値（14%）を超える地域

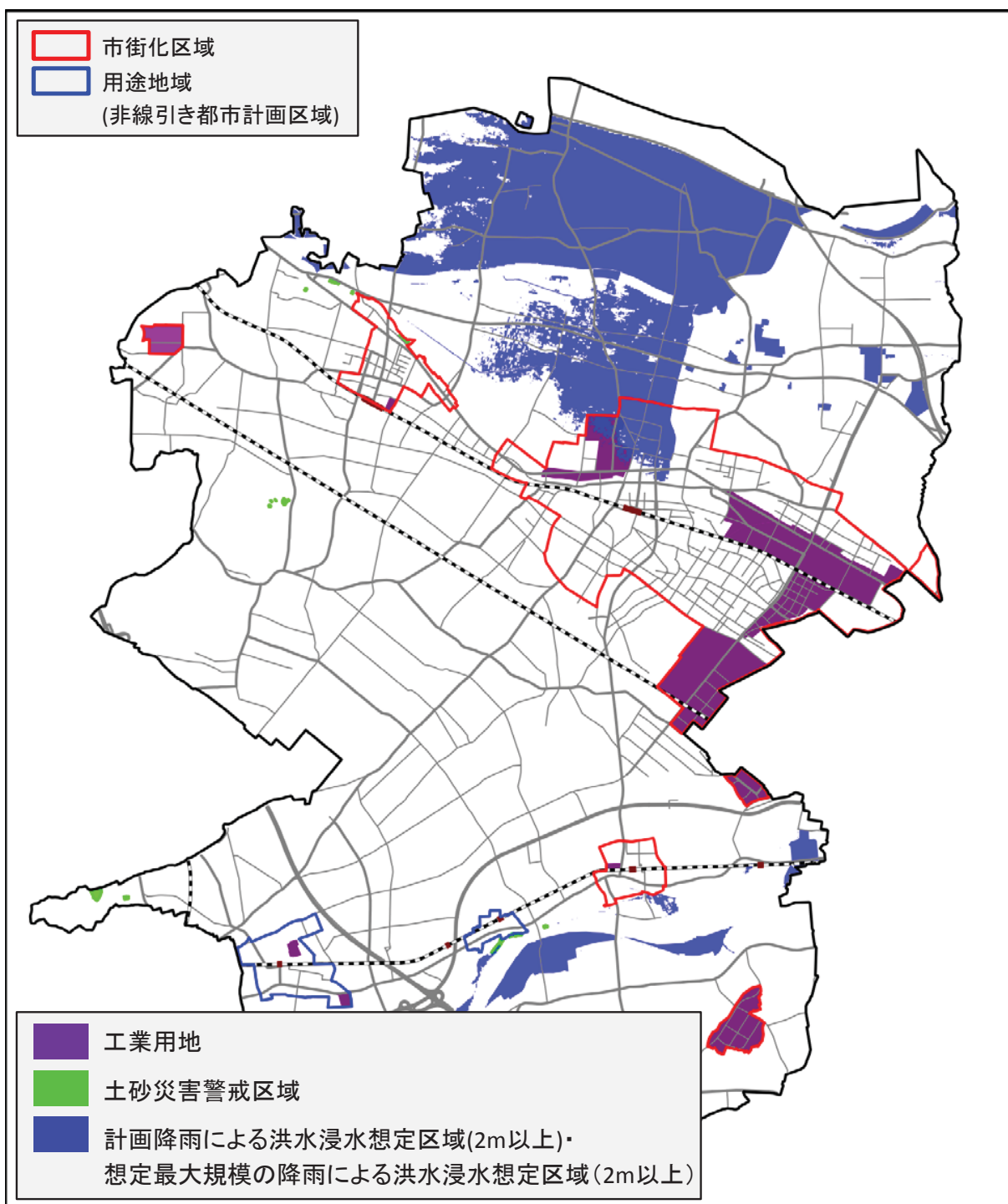
- 序章
- 第1章
- 第2章
- 第3章
- 第4章**
- 第5章
- 第6章
- 第7章
- 参考

(2) STEP2：居住誘導区域から除外する地域の検討

- 都市計画運用指針における居住誘導区域の除外基準を踏まえて、「浸水深 2m 以上の洪水浸水想定区域」「土砂災害警戒区域」「工業用地（工業専用地域、準工業地域(※)）」を居住誘導区域から除外する地域としました。

※当該エリアを居住誘導区域から除くことにより、土地利用の連続性が失われる場合は居住誘導区域から除外しないことにします。

【居住誘導区域から除外する地域】



4-3. 区域図

- ・居住誘導区域は次頁以降に示します。なお、居住誘導区域の面積は市街化区域等の47.9%となっています。
- ・市街化区域等において、居住誘導区域の境界がかかる土地で、一体的な建築行為又は開発行為を行う土地は居住誘導区域とします。

【居住誘導区域の面積】

地区名	面積	各面積／ 市街化区域等面積
深谷地区	約668ha	35.1%
岡部地区	約59ha	3.1%
川本地区	約77ha	4.1%
花園地区（小前田駅周辺）	約88ha	4.6%
花園地区（永田駅周辺）	約19ha	1.0%
合計	約911ha	47.9%
市街化区域等	約1,903ha	100%

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

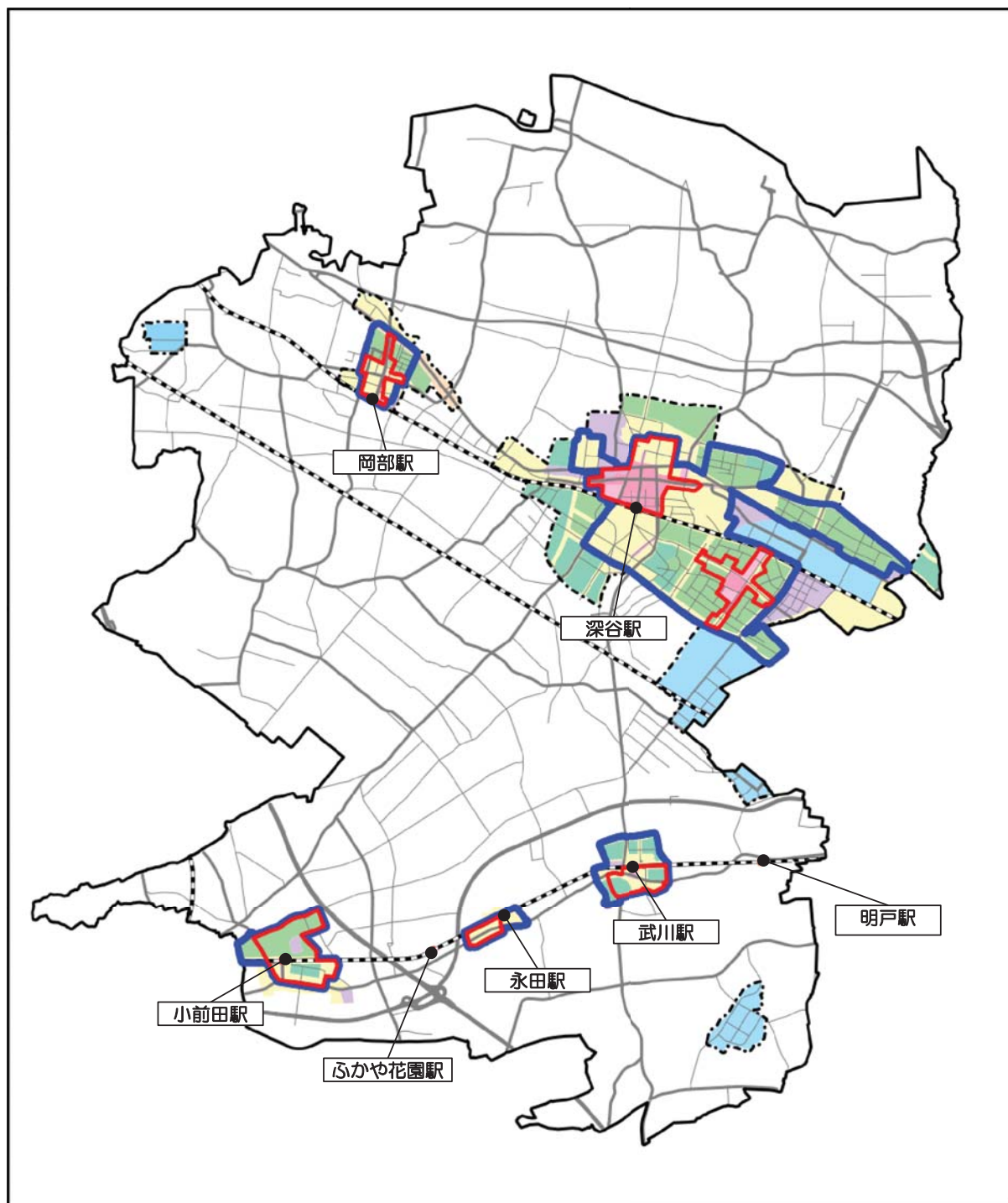
第5章

第6章

第7章

参考

【居住誘導区域の区域図(市域全域)】

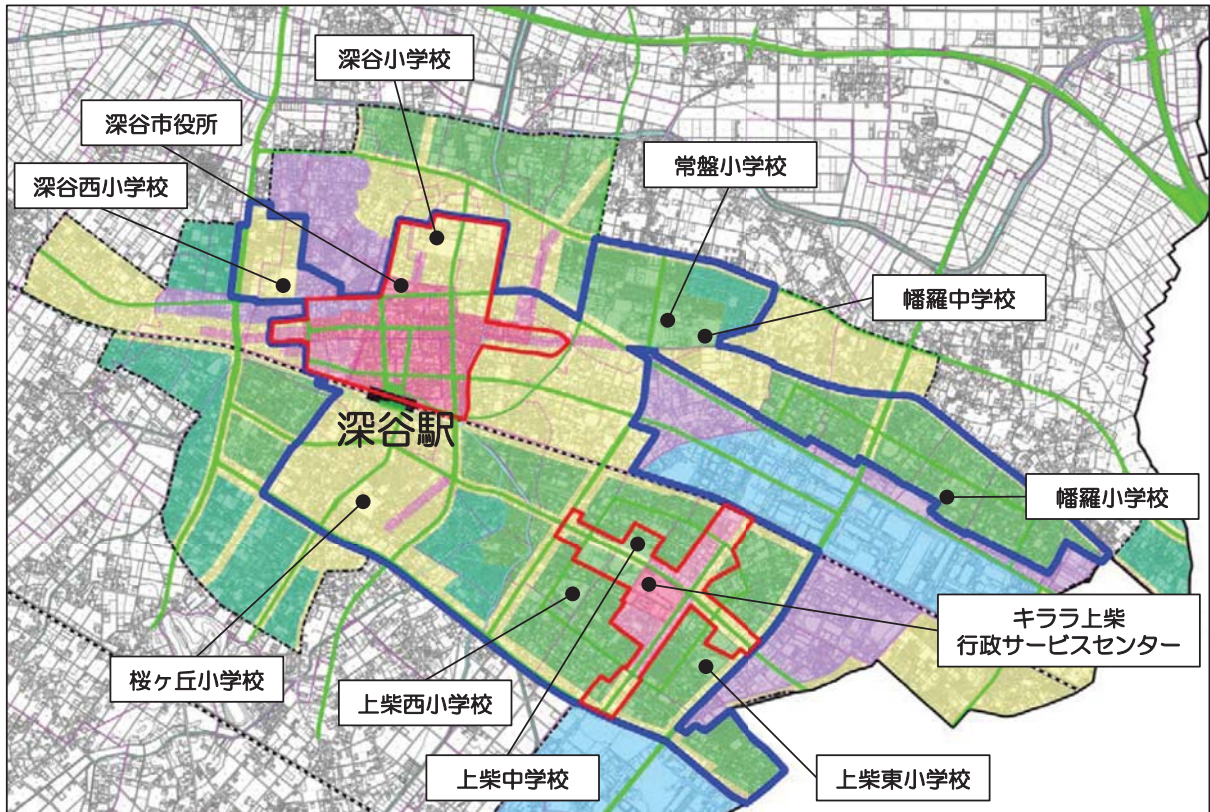


用途地域

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

【居住誘導区域の区域図(深谷地区)】



用途地域

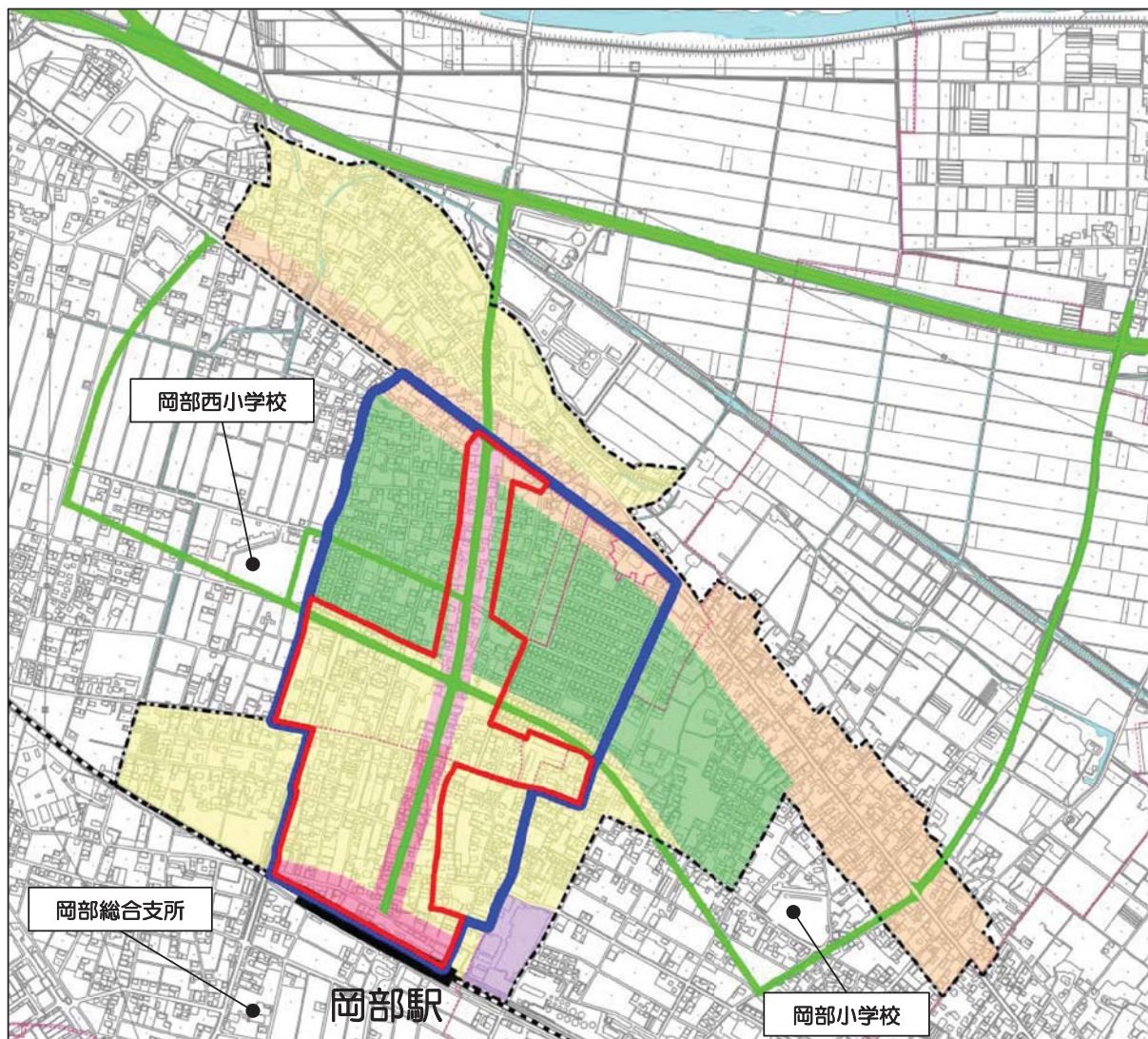
第一種低層住居専用地域	近隣商業地域
第一種中高層住居専用地域	商業地域
第一種住居地域	準工業地域
第二種住居地域	工業専用地域

	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

- 序章
- 第1章
- 第2章
- 第3章
- 第4章**
- 第5章
- 第6章
- 第7章
- 参考

【居住誘導区域の区域図(岡部地区)】



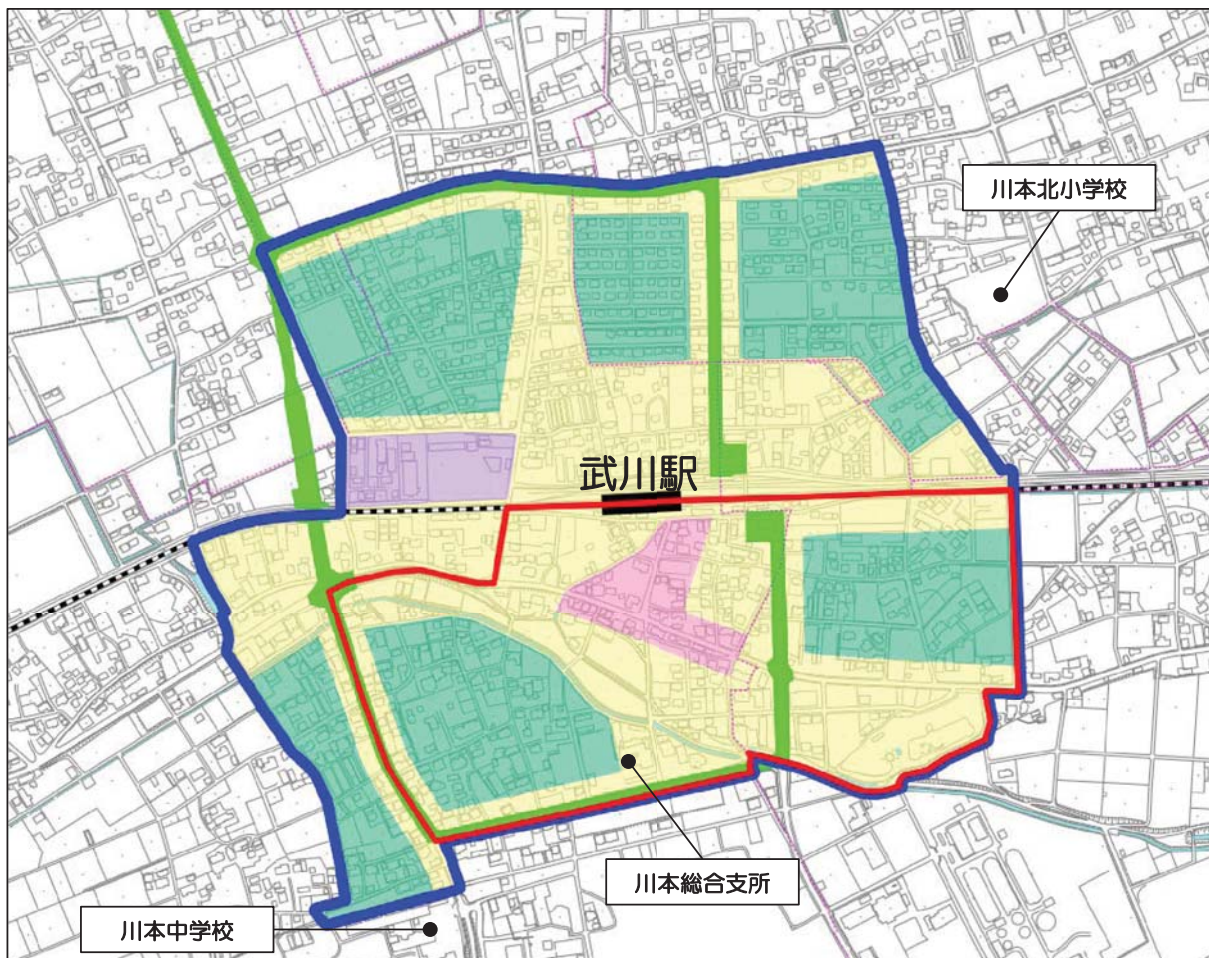
用途地域

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

【居住誘導区域の区域図(川本地区)】



用途地域

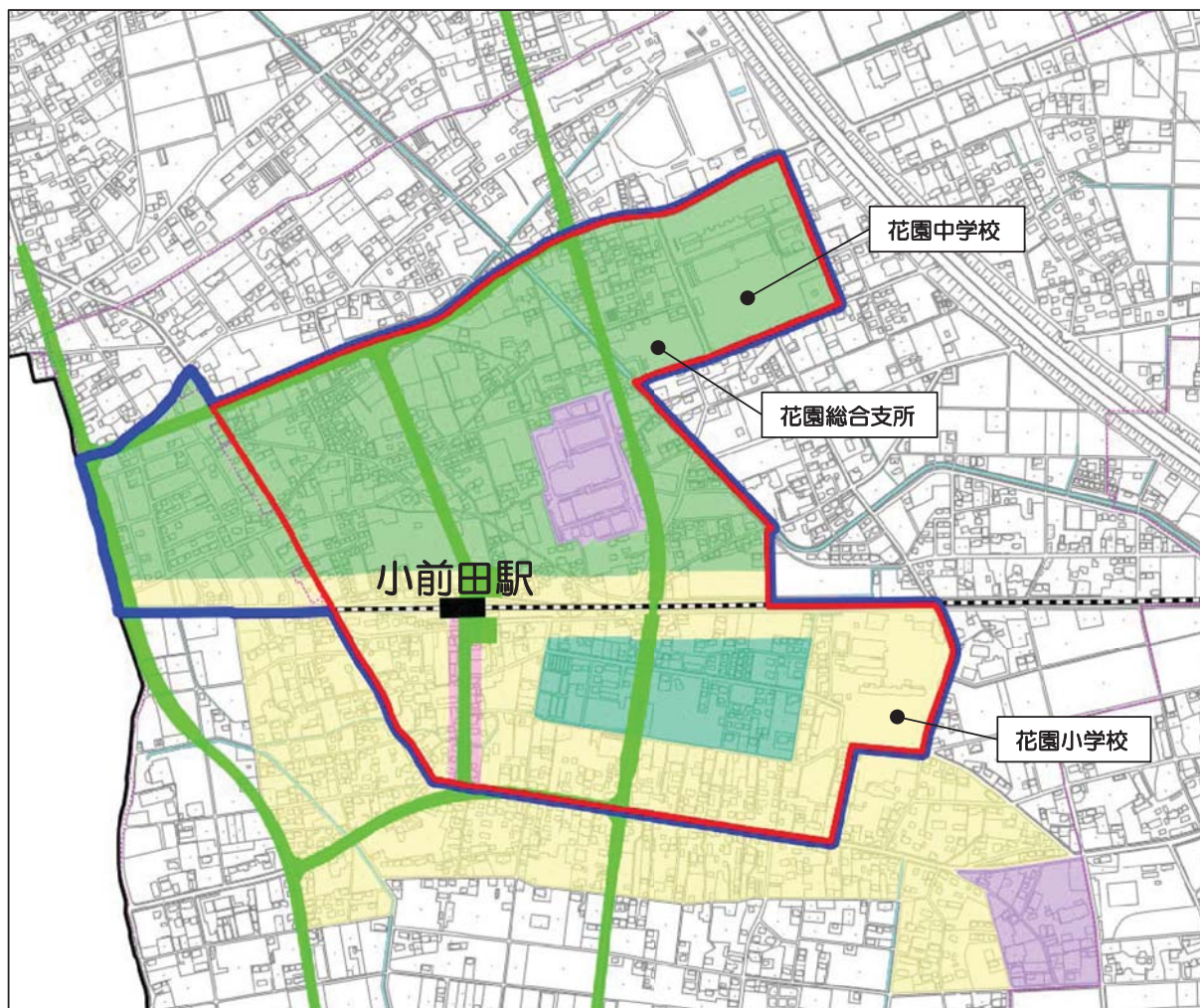
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業専用地域

- 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

- 序章
- 第1章
- 第2章
- 第3章
- 第4章
- 第5章
- 第6章
- 第7章
- 参考

【居住誘導区域の区域図(花園地区【小前田駅周辺】)】



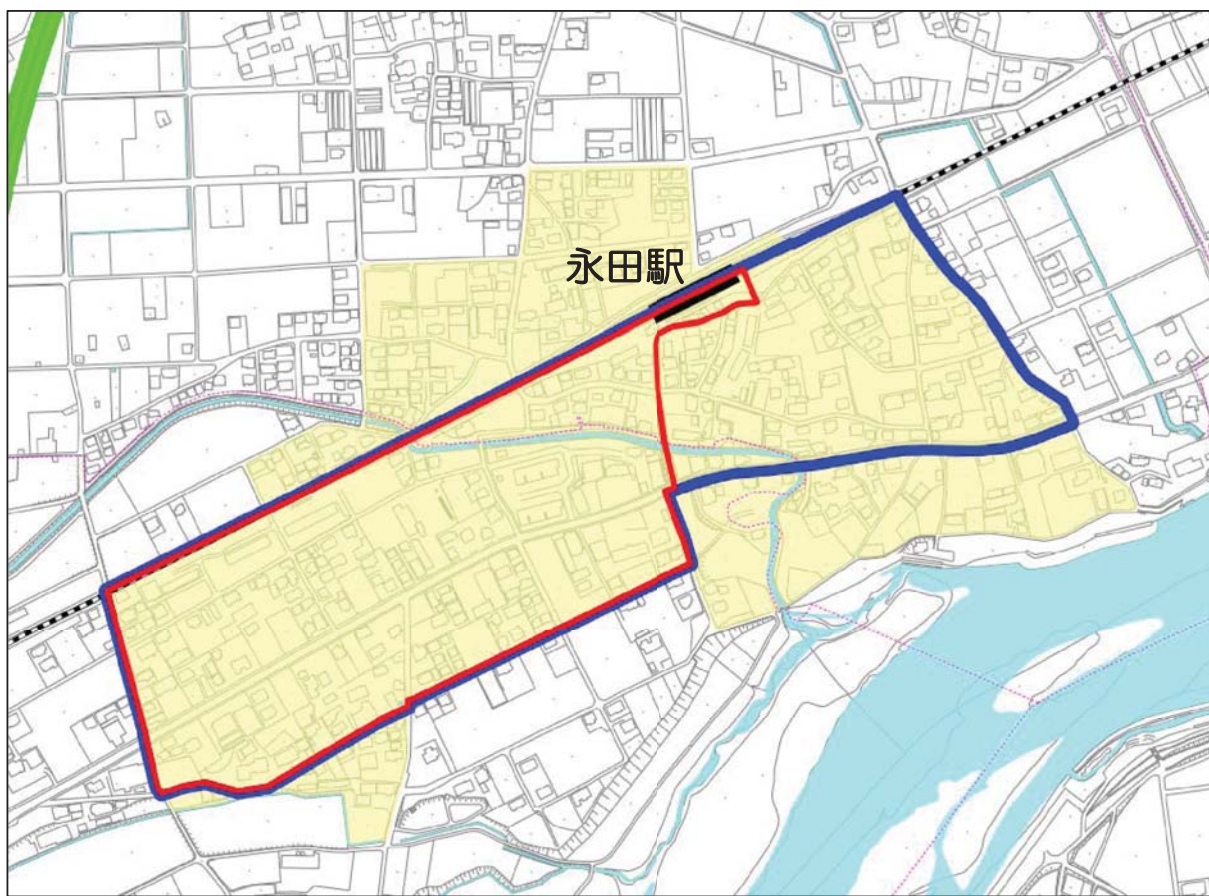
用途地域

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

【居住誘導区域の区域図(花園地区[永田駅周辺])】



用途地域		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
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	
字界 河川 都市計画道路		

- 序章
- 第1章
- 第2章
- 第3章
- 第4章**
- 第5章
- 第6章
- 第7章
- 参考

第5章

都市機能誘導・居住誘導を実現するために講ずるべき取組

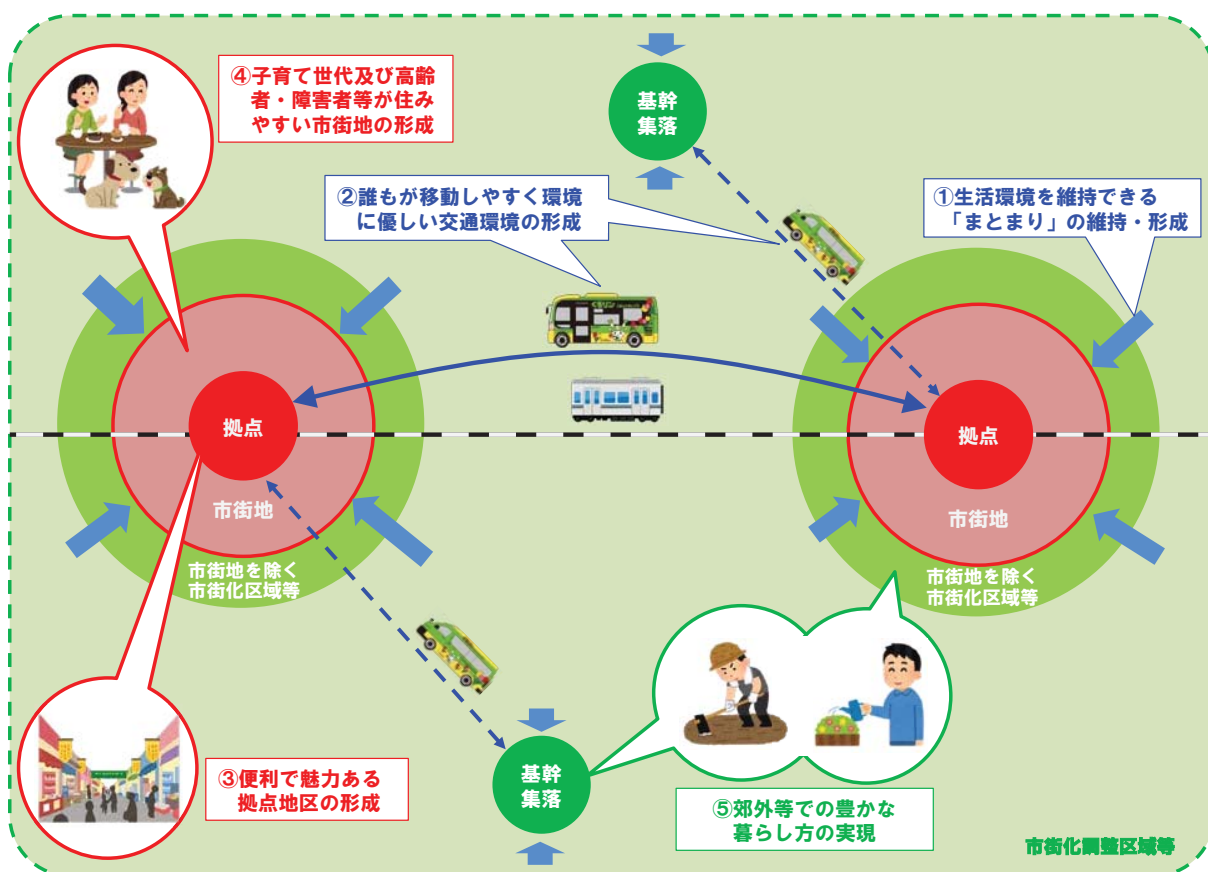
5-1. 基本的な考え方.....	66
5-2. 具体的な取組.....	67

5-1. 基本的な考え方

・「2-2. 立地適正化に関する基本方針」の5つの基本方針に基づき、都市機能誘導・居住誘導を実現するために講ずるべき取組を展開します。

方針1	生活環境を維持できる「まとまり」の維持・形成
方針2	誰もが移動しやすく環境に優しい交通環境の形成
方針3	便利で魅力ある拠点地区の形成
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
方針5	郊外等での豊かな暮らし方の実現

【施策の方向性のイメージ】



【用語の定義】

・本計画においては、「市街化区域等」「市街化調整区域等」「拠点」「市街地」「郊外等」を以下のとおり定義します。

- 市街化区域等：市街化区域・用途地域（非線引き都市計画区域）
- 市街化調整区域等：市街化調整区域・用途地域外（非線引き都市計画区域）
- 拠点：都市機能誘導区域【拠点集積型】（※P30 参照）
- 市街地：拠点を含む居住誘導区域（※P52 参照）
- 郊外等：市街地を除く市街化区域等及び市街化調整区域等

5-2. 具体的な取組

(1) 生活環境を維持できる「まとまり」の維持・形成【方針①】

・郊外等に分散した住宅地等の市街地内へのゆるやかな集約を図るため、長期的な視点で「まとまり」のある市街地を形成します。

①「まとまり」への誘導

■住み替え、住宅取得等の総合的な居住支援

・居住誘導区域への住宅の立地を促進するため、住み替えや住宅取得及び老朽空き家の解消、有効活用等に対する支援など総合的な居住支援策を検討します。

②スプロールの抑制

■市街化調整区域及び非線引き都市計画区域における都市計画の適切な運用

・市街化調整区域及び非線引き都市計画区域における無秩序な市街地の拡大や集落の拡散を抑制し、秩序ある市街地の形成に資するため、社会情勢の変化に応じて適切な都市計画の運用を図ります。

(2) 誰もが移動しやすく環境に優しい交通環境の形成【方針②】

・高齢者をはじめ、誰もが制約のない移動環境を実現するため、環境負荷の少ない公共交通を利用しやすくします。

①既存の公共交通の維持

■公共交通の利用促進に向けた交通環境づくり

・公共交通を円滑・快適に利用できるようにするため、乗継利便性や利用環境の改善を検討します。

②低炭素社会の実現

■低炭素化に向けた交通環境の改善

・コンパクトなまちづくりや公共交通の促進は、低炭素社会を実現するために必要な取組です。このため、交通の面を中心に低炭素化に向けた交通環境の改善策を検討します。

(3) 便利で魅力ある拠点地区の形成【方針③】

・都市機能誘導区域において都市機能を集積し、賑わいと美しい街並みを形成することによって、便利で魅力ある拠点地区を形成します。

①魅力ある拠点地区の形成

■街なか活性化の支援

・都市機能誘導区域の活性化を図るため、商店街組合や深谷 TMO*と連携しながら、商店街の環境整備や賑わいの再生等を支援します。

■美しい街並み景観の形成

- ・誰もが街並みを楽しむことができるよう、市の歴史や文化を活かした美しい街並みの景観を形成します。

②都市機能の集積

■市有財産の活用

- ・公共施設適正配置計画に基づき複合化や統廃合等の対象となっている誘導区域内の市有財産について、高齢者・障害者福祉施設や日常生活に資する施設（医療施設・商業施設等）としての活用を検討します。

■民有財産の活用

- ・誘導区域内にある民有財産を活用し、誘導施設の立地を促進する仕組みを検討します。

（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【方針④】

- ・子育て世代及び高齢者・障害者等をはじめとする多くの人々が居住誘導区域に住んでもらうため、子育て環境が充実し、質の高い住環境を備え、災害に強い住みやすい市街地を形成します。

①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

■居住誘導区域における保育園の整備に対する支援

- ・居住誘導区域内の子育て環境の充実を図るため、保育園等の施設立地に対する支援策を検討します。

■高齢者福祉施設・障害者福祉施設の立地の促進

- ・高齢者・障害者が福祉施設を利用しやすくするため、居住誘導区域への施設立地に対する支援策を検討します。

■市有財産の活用（再掲）

- ・公共施設適正配置計画に基づき複合化や統廃合等の対象となっている誘導区域内の市有財産について、子育て支援施設などの施設用地としての活用を検討します。

■民有財産の活用（再掲）

- ・誘導区域内にある民有財産を活用し、誘導施設の立地を促進する仕組みを検討します。

②住環境の質の向上

■基盤整備の促進

- ・都市基盤の整った秩序ある市街地を形成するため、誘導区域における既定の土地区画整理事業の促進や既存公園の適正な維持管理を実施します。

■生活道路*の整備

- ・居住誘導区域における居住者の利便性を向上するため、深谷市生活道路整備の事業実施に関する要綱に基づき、生活道路の整備の着手箇所を検討します。

■都市計画制度の見直し

- ・居住誘導区域における住宅地の環境を維持・改善するため、地区計画や用途地域等の見直しについて検討します。

③防災力の向上

■災害リスクの軽減

- ・ 居住者の生命や財産を災害から守り、災害に強い安全・安心なまちづくりを進めるため、誘導区域における防災性の強化を図ります。

(5) 郊外等での豊かな暮らし方の実現【方針⑤】

- ・ 市街地を除く市街化区域等においては、安全で安心して暮らせる住環境の維持に努めます。
- ・ また、深谷市の魅力のひとつである田園空間を維持するため、市街化調整区域等における良好な環境や優良農地*を保全します。

①安全で安心して暮らせる住環境の維持

■空き家の解消・有効活用等の支援

- ・ 市街地を除く市街化区域等において安全で安心して暮らせる住環境を維持するため、空き家の解消・有効活用等に対する支援策を検討します。

②田園空間の維持

■空き家の解消の支援

- ・ 市街化調整区域等において良好な環境を維持するため、空き家の解消に対する支援策を検討します。

■優良農地の保全

- ・ 田園交流都市として自然環境豊かな田園を維持するため、市街化調整区域等における農地を保全します。

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

参考

第6章

計画の評価・見直し

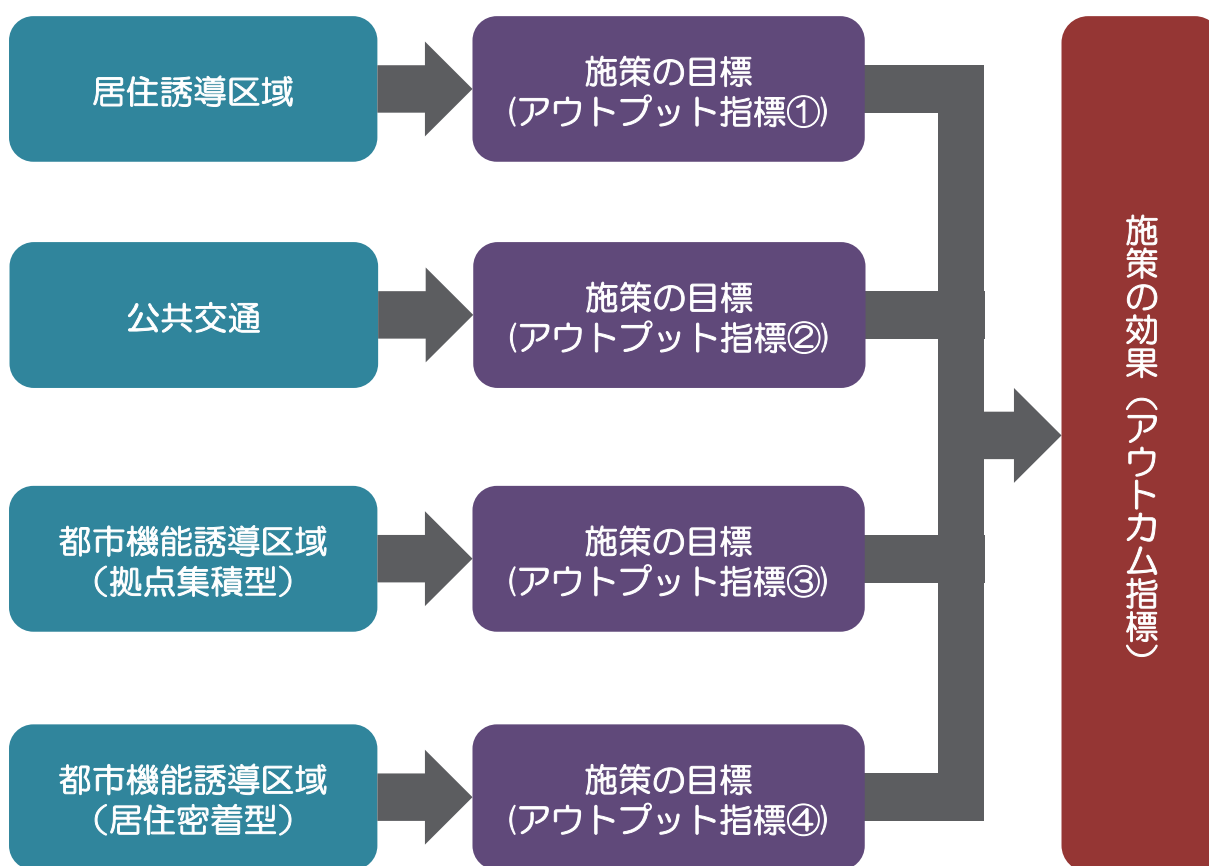
6-1. 目標値の設定.....	7 2
6-2. 計画の評価と見直し.....	7 6

6-1. 目標値の設定

(1) 基本的な考え方

- ・「2-2. 立地適正化に関する基本方針」の実現に向けて、施策の目標値である「アウトプット指標」と、施策の目標値の実現により期待される効果である「アウトカム指標」を設定します。
- ・なお、アウトプット指標については、本計画で設定する「居住誘導区域」「公共交通」「都市機能誘導区域【拠点集積型】」及び「都市機能誘導区域【居住密着型】」を対象に設定します。

【目標値の設定のイメージ】



(2) 施策の目標値（アウトプット指標）

① 居住誘導区域における目標値

- 「まちづくり方針 1：生活環境を維持できる『まとまり』の維持・形成」の実現に向けて、住み替え支援や総合的な居住支援を図ることで、居住誘導区域へ人口の誘導を図ります。そのため、居住誘導区域内の目標値として、「居住誘導区域内の人口密度」を設定します。

【施策の目標値（アウトプット指標）】

	平成 27 (2015) 年 (現況値)【※1】	平成 52(2040)年 (推計値)【※2】	平成 52(2040)年 (目標値)
居住誘導区域内の 人口密度	49.0 人/ha	44.0 人/ha	49.0 人/ha

※1：平成 27 (2015) 年国勢調査

※2：国立社会保障・人口問題研究所による推計値

② 公共交通の目標値

- 「まちづくり方針 2：誰もが移動しやすく環境に優しい交通環境の形成」の実現に向けて、「深谷市地域公共交通網形成計画」と連携して、拠点へ向かう公共交通の維持を図ります。そこで、目標値として、「拠点に向かうバス路線の路線数」を設定します。

【施策の目標値（アウトプット指標）】

	平成 30(2018)年 (現況値)	平成 52(2040)年 (目標値)
拠点に向かうバス路線の 路線数	6 路線	6 路線

③ 都市機能誘導区域【拠点集積型】の目標値

- 「まちづくり方針 3：便利で魅力ある拠点地区の形成」の実現に向けて、「都市機能誘導区域【拠点集積型】」を対象に、日常生活に資する施設の誘導を図ります。そのため、目標値として、「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（※3）」を設定します。

【施策の目標値（アウトプット指標）】

	平成 30(2018)年 (現況値)	平成 52(2040)年 (目標値)
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（※3）	89%	89%以上

※3：各拠点に立地している誘導施設【拠点集積型】の種類÷各拠点に位置つけた誘導施設【拠点集積型】の種類

④都市機能誘導区域【居住密着型】の目標値

- ・「まちづくり方針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」の実現に向けて、「都市機能誘導区域【居住密着型】」を対象に、子育て世代・高齢者・障害者向けの施設の誘導を図り、居住者がそれらの施設に容易にアクセスできる環境の形成を目指します。そのため、目標値として、「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（※4）」を設定します。

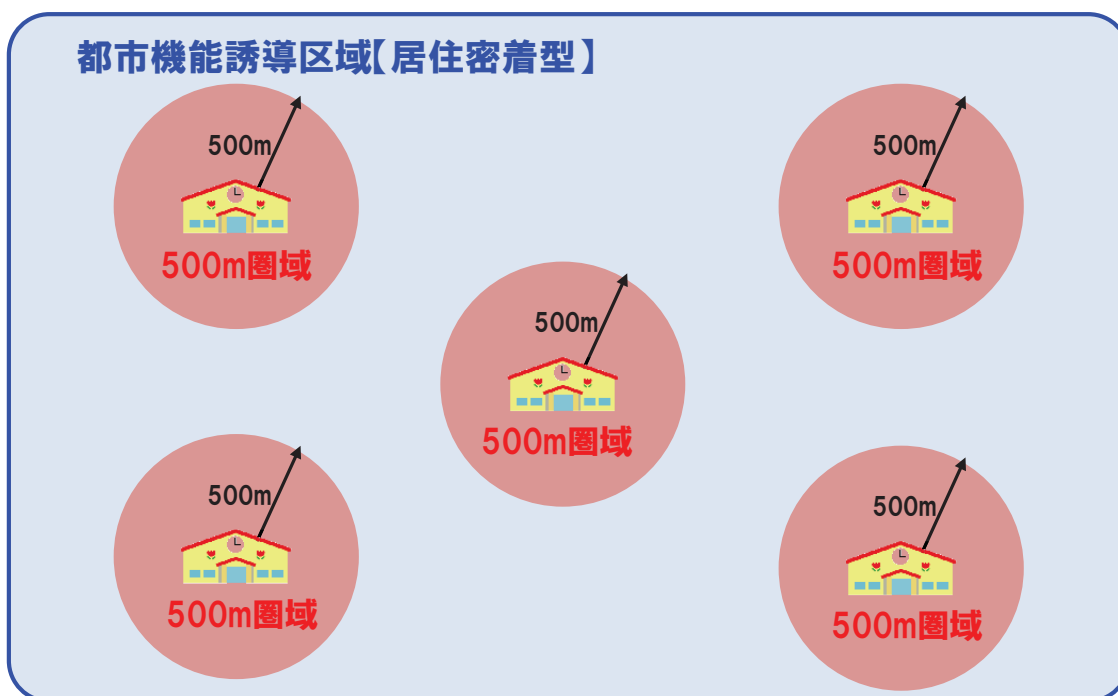
【施策の目標値（アウトプット指標）】

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（※4）	平成 30(2018)年 (現況値)	平成 52(2040)年 (目標値)
子育て支援施設	60%	60%以上
高齢者福祉施設	60%	60%以上
障害者福祉施設	81%	81%以上

※4：誘導施設【居住密着型】の500m圏域（※5）が都市機能誘導区域【居住密着型】に占める割合

※5：500m圏域は「都市構造評価に関するハンドブック（国土交通省）」における高齢者徒歩圏

【誘導施設（居住密着型）のカバー率のイメージ】

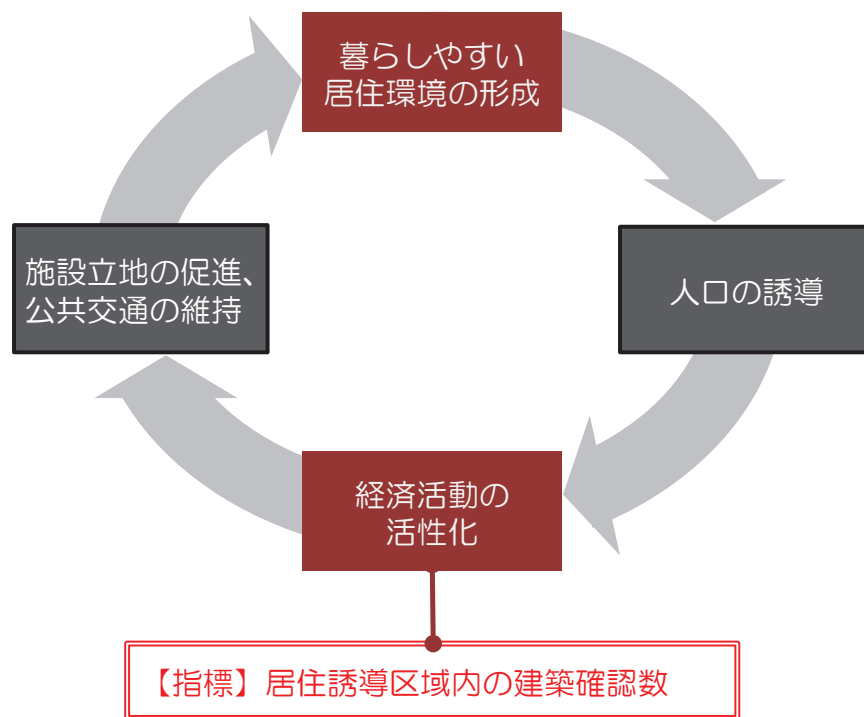


(3) 目標値の達成による効果（アウトカム指標）

- ・ 居住誘導区域（都市機能誘導区域【居住密着型】）において、誘導施設【居住密着型】の立地促進や公共交通の維持を図ることで、暮らしやすい居住環境の形成が進み、人口の誘導が促されます。
- ・ 居住誘導区域内に人口誘導が促されることで、区域内の経済活動が活性化され、それが更なる施設立地の促進に繋がるといった好循環を生み出すことが期待されます。
- ・ そのため、区域内の経済活動の活性化を図る指標として、「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」をアウトカム指標として設定します。

※種類は問わず、全ての建築物を対象とします。

【目標値の達成による効果のイメージ】



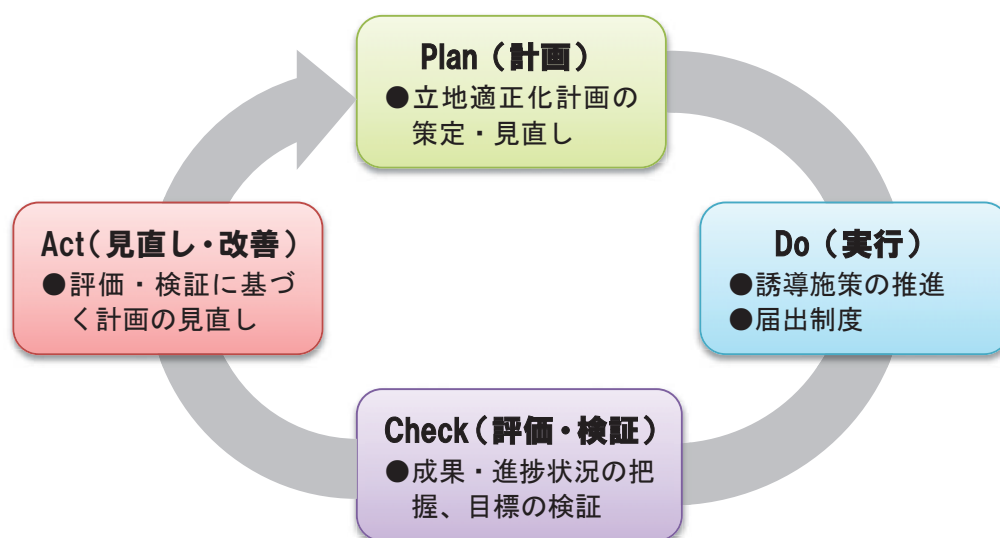
【目標値の達成による効果（アウトカム指標）】

	平成 24(2012)年 ～平成 28(2016)年 の平均値（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

6-2. 計画の評価と見直し

- ・本計画は、概ね20年後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、総合計画や都市計画マスタープラン等の上位計画の見直しに際して整合性に配慮するとともに、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ります。
- ・そのため、以下のPDCAサイクル*に基づき、計画の進行管理を行います。

【PDCAサイクルのイメージ】



第7章

届出制度






7-1. 居住誘導に関する届出.....	78
7-2. 都市機能誘導に関する届出.....	79

7-1. 居住誘導に関する届出

(1) 届出の義務

- ・ 居住誘導区域外への住宅開発等の把握を目的として、居住誘導区域外で以下の行為を行う場合、都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、行為の種類や場所等について、市長への届出が必要となります。

【居住誘導区域外で届出が必要となる行為】

開発行為	建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>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</p> <p>①の例示 3戸の開発行為 届 </p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届 </p> <p>800㎡ 2戸の開発行為 不 要 </p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>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</p> <p>①の例示 3戸の建築行為 届 </p> <p>1戸の建築行為 不 要 </p>

(2) 届出の時期

- ・ 届出は、上記の行為に着手する 30 日前までに行う必要があります。

7-2. 都市機能誘導に関する届出

(1) 届出の義務

- 都市機能誘導区域外への誘導施設の立地状況の把握を目的として、都市機能誘導区域外で誘導施設を対象に以下の行為を行う場合、都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、行為の種類や場所等について、市長への届出が必要となります。なお、他区域で設定し、当該区域で設定していない誘導施設に関する開発行為や建築等行為を行う場合も届出が必要です。
- また、都市機能誘導区域内の既存施設の休止又は廃止を事前に把握することを目的として、都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は、都市再生特別措置法第108条の2の規定に基づき、市長への届出が必要です。

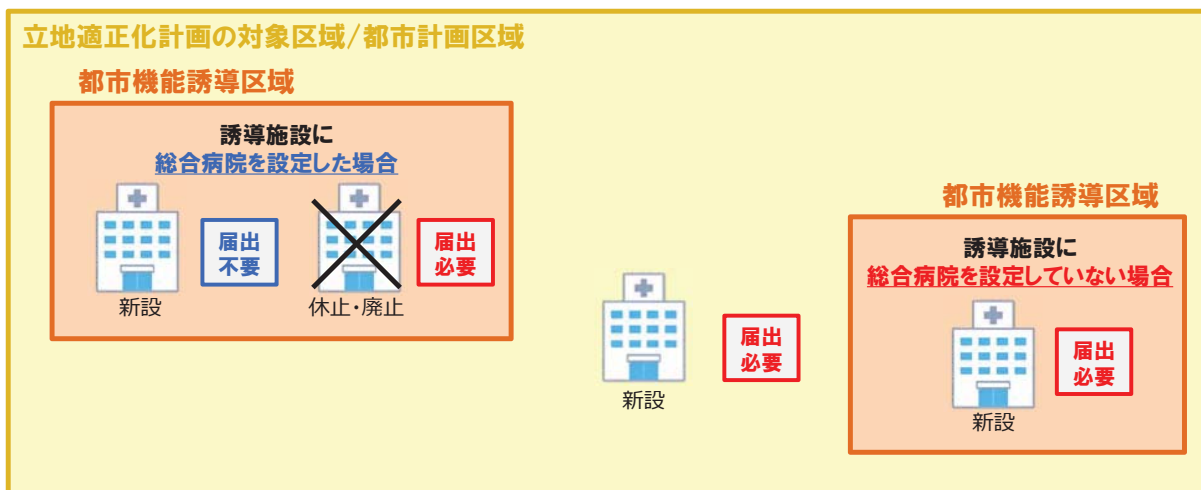
【都市機能誘導区域外で届出が必要となる行為】

開発行為	① 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為を行おうとする場合
建築等行為	① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
	② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
	③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

【都市機能誘導区域内で届出が必要となる行為】

休止・廃止	① 誘導施設を休止または廃止する場合
-------	--------------------

【都市機能誘導区域内外での届出の例】



(2) 届出の時期

- 届出は、上記の行為に着手する30日前までに行う必要があります。

参考

策定経過・策定体制等

参考1. 策定経過.....	82
参考2. 策定体制.....	84
参考3. 上位・関連計画.....	90
参考4. 用語集.....	91

参考1. 策定経過

(1) 検討経緯

年 度	検討経緯	庁内検討	協議会	都市計画 審議会*	市民参加
平成 28 (2016) 年度	基礎的な調査・分析 将来都市構造の検討	第 1 回検討委員会 (1/6) 第 2 回検討委員会 (3/21)		第 11 回 (1/18)	住民等意向調査 (10~11 月) 関係団体等ヒアリ ング(11~12 月)
平成 29 (2017) 年度	都市機能誘導の検討 居住誘導の検討	第 1 回幹事会 (6/28) 第 1 回部会 (7/5) 第 3 回検討委員会 (8/29) 第 2 回幹事会 (11/21) 第 2 回部会 (12/13) 第 3 回幹事会 (3/15)	第 1 回 (8/21) 第 2 回 (1/17)	第 12 回 (12/21)	
平成 30 (2018) 年度	立地適正化計画（案） の作成に向けた検討 立地適正化計画の策定	第 4 回検討委員会 (5/31) 第 4 回幹事会 (8/20) 第 5 回検討委員会 (8/31) 第 5 回幹事会 (11/8) 第 6 回検討委員会 (11/13)	第 3 回 (5/9) 第 4 回 (10/9) 第 5 回 (11/20)	第 13 回 (1/30)	オープンハウス型 説明会（11 月） 住民説明会 (12 月) パブリックコメン ト（12~1 月）

(2) 市民参加の概要

年 度	項 目	実施時期	目 的	対象・方法等
平成 28 (2016) 年度	住民等意向調査	10月～ 11月	住民のまちづくりへの ニーズ等を把握	<ul style="list-style-type: none"> ・18歳以上の市民を対象に 郵送によるアンケート調査を 実施 ・配布数 1,500 名 ・回答数 671 名 (回収率 44.7%)
	関係団体等 ヒアリング	11月～ 12月	立地適正化計画を検討 するため、都市機能、 居住、公共交通に関する 意見を把握	<ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画と関連が深い 庁内部局及び関係団体に対 してヒアリングを実施 ①庁内8部局 ②外部の関係団体 9 団体
平成 30 (2018) 年度	オープンハウス 型説明会	11月	立地適正化計画策定に 向けた取り組みを広く PR	<ul style="list-style-type: none"> ・深谷市産業祭内のブースに おいてパネルを展示し、今後 のまちづくりに関するアン ケート調査を実施
	住民説明会	12月	立地適正化計画の策定 に向けた計画案の説明	<ul style="list-style-type: none"> ・市内 2 箇所で説明会を開催 ①深谷公民館大会議室 ②花園公民館大会議室
	パブリック コメント	12月～ 1月	計画案を公表し、市民 意見を反映した計画の 策定	<ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画(案)をホー ムページ等で公開し、市内に 在住・在勤・在学する方から 意見を収集(意見数: 4名か ら32件)

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

参 考

参考2. 策定体制

(1) 深谷市立地適正化計画検討委員会

深谷市立地適正化計画検討委員会設置要綱

平成28年10月7日市長決裁

(設置)

第1条 深谷市立地適正化計画（以下「計画」という。）の検討及び推進にあたり、庁内一体となつて取り組むため、深谷市立地適正化計画検討委員会（以下「委員会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 計画の策定及び推進に関する総合調整に関すること
- (2) 計画の原案の策定に関すること
- (3) その他委員長が必要と認める事項

(組織)

第3条 委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長は、副市長をもって充て、副委員長は、教育長、企画財政部長及び都市整備部長をもって充てる。

3 委員は、別表第1に掲げる者その他委員長が必要と認める者をもって充てる。

(委員長及び副委員長)

第4条 委員長は、委員会を総括する。

2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

3 前項の規定にかかわらず、委員長は必要があると認めるときは、委員の一部の出席を求め、会議を開くことができる。

4 委員が会議を開くことができないときは、当該委員の指名する職員（当該委員が属する部局の職員に限る。）が代理して出席することができる。

5 委員長は必要があると認めるときは、委員以外の者に対し会議への出席を求め、意見を聴くことができる。

(幹事会)

第6条 委員会の所掌事務を補佐するため、幹事会を置くことができる。

- 2 幹事会は、幹事長、副幹事長及び幹事をもって組織する。
- 3 幹事長は都市整備部長をもって充て、副幹事長は企画財政部次長及び都市整備部次長をもって充てる。
- 4 幹事会は、別表第2に掲げる者その他幹事長が必要と認める者をもって充てる。
- 5 幹事会の会議は、幹事長が招集し、その議長となる。
- 6 幹事会の会議は、幹事の半数以上の出席がなければ開くことができない。
- 7 幹事が会議に出席できないときは、当該幹事の指名する職員が代理として出席できる。
- 8 幹事長は、必要があると認めるときは、幹事以外の者に対し会議への出席を求め、意見を聴くことができる。

（幹事会の所掌事務）

第7条 幹事会の所掌事務は、以下のとおりとする。

- (1) 計画の策定及び推進に係る各部会での検討内容に関する事項
- (2) 計画の素案策定に関する事項
- (3) その他委員会に付すべき事案の調整に関する事項

（部会）

第8条 幹事会には、特定の事項について検討を行うため、部会を置くことができる。

- 2 部会は、幹事長が必要とする者をもって充てる。
- 3 部会の設置について必要な事項は、幹事長が別に定める。

（庶務）

第9条 委員会、幹事会及び部会の庶務は、都市整備部都市計画課にて処理する。

（その他）

第10条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、委員長が定める。

附 則

（施行期日）

この要綱は、平成28年10月7日から施行する。

附 則

（施行期日）平成29年10月10日決裁

この要綱は、平成29年10月10日から施行する。

附 則

（施行期日）平成30年4月2日決裁

この要綱は、平成30年4月2日から施行する。

附 則

（施行期日）平成30年7月2日決裁

この要綱は、平成30年7月2日から施行する。

別表第1（第3条関係）委員会

委員会	副市長 教育長 秘書室長 産業拠点整備特命監 企画財政部長 総務部長 協働推進部長 市民生活部長 福祉健康部長 こども未来部長 産業振興部長 環境水道部長 都市整備部長 消防本部消防長 会計管理者 議会事務局長 監査委員事務局長 農業委員会事務局長 教育部長
-----	---

別表第2（第6条関係）幹事会

幹事会	都市整備部長 企画財政部次長 都市整備部次長 産業拠点整備室長 企画課長 財政課長 公共施設改革推進室長 総務防災課長 自治振興課長 市民税課長 資産税課長 福祉政策課長 障害福祉課長 長寿福祉課長 保健センター所長 こども青少年課長 保育課長 農業振興課長
-----	--

	商工振興課長 産業ブランド推進室長 環境課長 企業経営課長 水道工務課長 下水道工務課長 建築住宅課長 公園緑地課長 区画整理課長 道路管理課長 道路河川課長 消防総務課長 警防課長 深谷消防課長 花園消防課長 農業委員会事務局次長 教育総務課長
--	---

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

参 考

(2) 深谷市立地適正化計画策定協議会

深谷市立地適正化計画策定協議会設置要綱

平成 29 年 2 月 16 日市長決裁

(設置)

第1条 深谷市立地適正化計画（以下「計画」という。）の策定にあたり、専門的かつ幅広い見地から意見を求めるため、深谷市立地適正化計画策定協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 計画の策定に必要となる事項についての検討
- (2) 計画の策定に関する提言
- (3) その他会長が必要と認める事項

(組織)

第3条 協議会は、11 人以内の委員をもって組織し、委員は次に掲げるもののうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験
- (2) 関係団体関係者
- (3) 市の住民
- (4) その他市長が必要と認める者

(会長及び副会長)

第4条 協議会は、会長及び副会長を置く。

- 2 会長は、学識経験として任命された委員から委員の互選により定め、副会長は、会長が指名する。
- 3 会長は、協議会を総括する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

(任期)

第5条 委員の任期は、市長が計画を定める日までとする。

- 2 委員が欠けた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。
- 3 前項の規定にかかわらず、会長は必要があると認めるときは、委員以外の者に対し会議への出席を求め、意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は都市整備部都市計画課にて処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、会長が定める。

附 則

(施行期日)

この要綱は、市長決裁の日から施行し、市長が計画を定める日をもって、その効力を失効する。

深谷市立地適正化計画策定協議会委員名簿

要綱による区分		氏名	所属等
1号委員	学識経験者	◎久保田 尚	埼玉大学大学院 教授
		○村山 顕人	東京大学大学院 准教授
2号委員	関係団体関係者	滝澤 英之 (下境 将寛)	深谷商工会議所 青年部会長
		石塚 大右	ふかや市商工会 青年部部长
		後藤 高明	深谷市民間保育協議会
		神戸 章	埼玉県老人福祉施設協議会 大里支部
		榎澤 正範	深谷市障害者 基幹相談支援センター
		浅見 幹男	深谷市自治会連合会 会長
		鈴木 貴大	交通事業者
3号委員	市の住民	野村 政子	深谷市人材バンク
		当間 ミゲル	深谷市人材バンク

※◎印は会長、○印は副会長を示す。

※（ ）内は前任者を示す。

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

参 考

参考3. 上位・関連計画

	計画名	計画期間	概要
上位計画	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	平成 29 (2017) 年 }	<ul style="list-style-type: none"> ●人口、人や物の動き、土地利用、公共施設の整備などについて、将来の見通しや目標を明らかにし、将来のまちづくりの方針を定めたもの。 ●都市づくりの基本理念として、「コンパクトなまちの実現」が掲げられている。
	第2次深谷市総合計画	(基本構想) 平成 30 (2018) 年度 } 平成 39 (2027) 年度 (前期基本計画) 平成 30 (2018) 年度 } 平成 34 (2022) 年度	<ul style="list-style-type: none"> ●深谷市が、大きく変化する社会状況の中で、目指すべき将来都市像を明らかにし、市民と行政が協力して、より良いまちをつくるための指針として策定したもの。 ●基本構想に位置付ける土地利用構想では、深谷市の土地利用の基本方針を定めている。
	深谷市都市計画マスタープラン	平成 24 (2012) 年 } 平成 42 (2030) 年	<ul style="list-style-type: none"> ●都市計画に係わる根本的な計画であり、深谷市における目指すべき都市の将来像や整備の方針を明確にし、今後の「市の都市計画の基本的な方針」としての役割を担うもの。 ●立地適正化計画は本計画の将来都市構造である「エコ・コンパクトな集約型都市構造」の実現に向けたアクションプランと位置付ける。
関連計画	深谷市まち・ひと・しごと創生総合戦略	平成 27 (2015) 年度 } 平成 31 (2019) 年度	<ul style="list-style-type: none"> ●人口減少対策や東京一極集中の是正を目的とした「まち・ひと・しごと創生法」に基づき、深谷市の対応策を戦略としてとりまとめたもの。
	深谷市公共施設等総合管理計画	平成 25 (2013) 年度 } 平成 64 (2052) 年度	<ul style="list-style-type: none"> ●公共施設等に係わる計画であり、「深谷市公共施設等総合管理計画」ではインフラを含む公共施設について、将来維持できる施設量を試算し、用途別の長期方針を示しており、「深谷市公共施設適正配置計画」では個別の公共施設の適正配置短期方針を示している。
	深谷市公共施設適正配置計画	平成 25 (2013) 年度 } 平成 34 (2022) 年度	<ul style="list-style-type: none"> ●立地適正化計画ではこれらの計画と連携を図ることで、複合化や統廃合等の対象となっている誘導区域内の市有財産について、誘導施設としての活用を検討する。
	深谷市地域公共交通網形成計画	平成 31 (2019) 年度 } 平成 35 (2023) 年度	<ul style="list-style-type: none"> ●「地域公共交通の活性化及び再生に関する法律」第5条に規定する法定計画として、総合的なまちづくりの一環として公共交通に係る事項を位置づけた計画として策定したもの。 ●深谷市の掲げる将来都市像の実現と市民にとって、「住み続けたい」、「安心して暮らすことができる」まちづくりを進めるため、「市民活動と移動を支える、持続可能な公共交通ネットワークの形成」を基本方針に計画を推進する。

参考4. 用語集

・本冊子中「*」印を付した用語の解説。

(50音順)

あ行	
エコ・コンパクト	都市機能を集約し、徒歩や公共交通による移動性を重視することで二酸化炭素排出量の抑制や効率的な資源循環を目指すこと。
か行	
開発行為	主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を行うこと。
基幹集落	幹線道路、公共交通、施設の配置を踏まえた利便性が比較的高い集落のこと。
基準法外道路	建築基準法で定められた道路以外の道路のこと。
既存集落	市街化調整区域において、おおむね50以上の建築物が連たん等している地域のうち条例で指定する区域のこと。
基盤整備	生活に必要な道路、公園、緑地、下水道などの施設について整備すること。
計画降雨	100～200年に1回程度想定される最大雨量のこと。
建築確認	建築物の安全性を確保するために、建築物を建築するとき、建築主は自治体や指定確認検査機関に確認申請書を提出し、建築基準法等の基準に適合していることの審査を受けなければならない制度のこと。
建築基準法第42条第2項道路	都市計画区域に指定された時点において、既に建築物が建ち並んでいた幅員4m未満の道路で特定行政庁が指定した道路のこと。
建築行為	建築物を新築、増築、改築、又は移転する行為のこと。
公共交通	不特定多数の人々が利用する交通機関のこと。
洪水浸水想定区域	想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域のこと。
洪水・内水ハザードマップ	洪水時の円滑な避難の確保を図るため、洪水時に予想される浸水の深さ、洪水予報等情報の伝達方法、避難所及び避難する際の危険箇所などを示したもの。
交通結節点	異なる交通手段を相互に連絡する乗り換え・乗り継ぎ施設であり、具体的な施設としては、鉄道駅、バスターミナル、自由通路や階段、駅前広場やバス交通広場、歩道などがある。
交通弱者	自動車中心の社会において、年少者、要介護者、一部の高齢者や障害者など、自分で自動車を運転することができず、自家用の交通手段がないため公共交通機関に頼らざるを得ない人のこと。
高齢化率	総人口に、65歳以上の高齢者人口が占める割合のこと。

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

参考

高齢人口	65歳以上の高齢者の人口のこと。
国勢調査	日本に住んでいるすべての人及び世帯を対象とする国の最も重要な統計調査で、国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、5年ごとに行われる調査のこと。
国立社会保障・人口問題研究所	人口・世帯数の動向や社会保障政策や制度についての研究などを行う、厚生労働省の研究機関のこと。
コミュニティバス	地域住民の交通手段を確保するために、地方自治体などが運営するバスのこと。
コンパクト・プラス・ネットワーク	医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできる都市構造のこと。

さ行	
市街化区域	都市計画法に基づき、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を促進する区域のこと。
市街化調整区域	都市計画法に基づき、市街化を抑制すべき区域のこと。また、農林漁業用の建築物などや一定の要件などを備えた計画的開発などを除き原則として開発行為は許可されない区域のこと。
集約型都市構造	市街地の無秩序な拡大を抑制し、都市機能の集約を誘導する地域とその他の地域を公共交通ネットワークで有機的に連携させる都市構造のこと。
スプロール化	都市の急激な発展で、市街地が無秩序・無計画に郊外に広がっていく現象のこと。
生活道路	児童生徒の通学、食料日用品の買い物、近隣との往来など市民の日常生活に使用する道路のこと。
生活利便施設	銀行、郵便局、病院、スーパーマーケット、商店街など、住宅の周辺にある生活に必要な施設のこと。
線引き	都市計画法に基づき、無秩序な市街化を防ぐとともに、計画的なまちづくりを促進するため、市街化を促進する区域（市街化区域）と抑制する区域（市街化調整区域）に区分する制度のこと。
想定最大規模の降雨	1000年（あるいはそれ以上）に1回程度想定される最大雨量のこと。

た行	
第1次産業	産業分類の一つで、自然界に直接働きかけ、直接富を取得する産業が分類される。具体的には、農業、林業、漁業がある。
第2次産業	産業分類の一つで、第1次産業が採取・生産した原材料を加工して富を作り出す産業が分類される。具体的には、製造業、建設業、電気・ガス業がある。
第3次産業	産業分類の一つで、第1次産業にも、第2次産業にも分類されない産業が分類される。具体的には、小売業やサービス業がある。

地域包括ケアシステム	重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される仕組みのこと。
地区計画	都市計画法に基づき、良好な都市環境の整備と保全を図るために、地域のまちづくりの目標にあわせ、道路などの地区施設を定めたり、用途地域などで定められている建築ルールを厳しくしたり、緩和したりして、地域の特性に応じたルールを定めることができる制度のこと。
都市機能	都市が持つ日常生活に必要な機能であり、商業機能、医療機能、子育て機能、行政機能等が挙げられる。
都市機能増進施設	居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。
都市計画	都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画のこと。
都市計画運用指針	国土交通省が公表している指針であり、都市計画制度の原則的な考え方を示したもの。
都市計画区域	都市計画を策定する場であり、都市の実態や将来の計画を勘案して、一体の都市地域となるべき区域を都道府県が指定するもの。
都市計画審議会	都市計画を決定する際に、都道府県知事や市町村長の諮問に応じ、都市計画に関する事項について審議するため、都市計画法に基づき設置する市の附属機関のこと。
都市計画道路	都市計画法に定められている都市施設のひとつであり、あらかじめルート、位置、幅員などを都市計画で定め、都市の骨格を形成する道路のこと。
都市再生特別措置法	急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上等を目的に平成14年に制定された法律のこと。
土砂災害警戒区域	土砂災害が発生した場合、住民の生命又は身体に危害が生じる恐れのある区域のこと。
土地区画整理事業	宅地の形状を整えるとともに、土地の一定割合を減歩として公共施設のために提供し合うことにより道路や公園などの都市基盤を整備していく事業のこと。
土木インフラ	道路、橋梁、上水道、下水道、公園等のこと。

な行

年少人口	15歳未満人口のこと。
------	-------------

は行

パーソントリップ調査	「どのような人が」「どのような目的で」「どこからどこへ」「どのような交通手段で」移動したかなどを調べるための調査のこと。
------------	--

非線引き都市計画区域	市街化をすすめる区域（市街化区域）と抑制する区域（市街化調整区域）に区分しない（線引きをしない）都市計画区域のこと。
-------------------	--

ま行	
民生費	社会福祉費、児童福祉費、生活保護費など福祉の充実のために地方自治体が歳出する費用のこと。
面整備	道路や下水道施設等の基盤施設の整備（線整備）に加えて、建築物等の建設や公園等の整備を目的に土地を整地し、一体でまちを整備すること。

や行	
優良農地	一団のまとまりのある農地や、農業水利施設の整備等を行ったことによって生産性が向上した農地など良好な営農条件を備えた農地のこと。
用途地域	都市機能の維持増進、居住環境の保護などを目的とした土地の合理的利用を図るため、都市計画法に基づき、都市の中を 13 種類に区分し、建築物の用途、容積率、建ぺい率などの制限を行う制度のこと。

アルファベット	
DID	人口密度約 4,000 人/km ² 以上の国勢調査基本単位区がいくつか隣接し、あわせて人口 5,000 人以上を有する地域（人口集中地区）のこと。
PDCA サイクル	計画（Plan）を立て、計画に基づき実行（Do）し、実行した内容を評価・検証（Check）し、見直し・改善（Act）に結び付けることで、次の計画（Plan）に活かすといった業務を継続的に改善するための管理手法のこと。
TMO	Town Management Organization の略。中心市街地の活性化に関する法律に基づき、中心市街地の商業活動の活性化に向けて、商店街へのテナントの誘致や店舗配置、イベントの開催など、まちづくりを運営、管理する機関のこと。

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