



埼玉県のマスコット
「コバトン」&「さいたまっち」

まちづくり埼玉プラン

平成30年3月

彩の国  埼玉県

ごあいさつ

本県には全国で3番目に多い63の市町村があり、各自治体の特徴を生かしたまちづくりを行うことによって、住みやすく多彩な魅力にあふれた埼玉を創ってきました。首都圏の中央に位置する地の利を生かし、交通網の充実や産業振興を行ってきた結果、今や多くの人や企業に「選ばれる埼玉」となっています。



しかし、少子高齢化に伴い人口は間もなく減少に転じると見込まれ、自治体の枠を超えて機能を補完し合うコンパクトなまちづくりが重要な視点のひとつとなっています。各市町村の特徴を生かし、県全体としての都市機能を向上させるためにも、広域的視点から将来を見据えた方向性をしっかりと示すことが求められています。

そこで、「埼玉県5か年計画－希望・活躍・うるおいの埼玉－」及び埼玉県都市計画審議会からの提言を踏まえ、本県の都市計画の基本指針である「まちづくり埼玉プラン」を改定しました。

今回の改定では、都市の再構築として、医療・福祉・商業等の生活サービス機能や居住を集約・誘導しながら、それらと連携した持続可能な公共交通ネットワークを形成するコンパクト・プラス・ネットワークの取組、また都市のレベルアップとして、観光まちづくりや産業基盤づくりを推進し、「稼ぐ力」の充実を図るなどをまちづくりの方向性として示しました。

今後は、改定した「まちづくり埼玉プラン」を基に、市町村や県民の皆様とともに、埼玉のまちづくりを進め、将来都市像である「みどり輝く 生きがい創造都市～暮らし続けるふるさと埼玉～」の実現に向け、全力で取り組んでまいります。

皆様の御理解と御協力をお願いいたします。

結びに、本プランの改定にあたり、県議会並びに埼玉県都市計画審議会の委員の皆様をはじめ、県民や企業、市町村の皆様から貴重な御意見をいただきましたことに心から御礼申し上げます。

平成30年3月

埼玉県知事 上田清司

目次

序章

第1	見直しの背景	1
第2	位置づけ	1
第3	目標期間	1
第4	着実な推進	1

第1章 まちづくりの課題

第1	時代の潮流と課題	3
第2	埼玉のまちづくりの現状と課題	7

第2章 将来都市像・まちづくりの目標

第1	将来都市像	9
第2	まちづくりの目標	10

第3章 目標実現へのアプローチ

第1	都市計画制度の運用：土地利用の基本方向	11
1	区域区分	11
2	市街化区域の土地利用	13
3	市街化調整区域の土地利用	15
第2	都市計画制度の運用：都市施設の基本方向	17

第3	都市計画制度の運用：市街地開発事業の基本方向	19
第4	都市計画制度の運用：自然的環境の整備・保全の基本方向	21
第5	まちづくりの進め方の例示	23
1	駅からはじまるまちづくり	23
2	地域の魅力を生かしたまちづくり	25
3	みどりと川のまちづくり	27
4	環境と調和した産業基盤づくり	27
5	地域ぐるみの防災まちづくり	29
第4章 連携と推進		
第1	まちづくりの組織とネットワーク	31
第2	県と市町村の連携	31
第3	県民感覚のまちづくり	32
第5章 地域のまちづくり		
第1	地域区分(3ゾーン・4地域)	33
第2	地域区分ごとのまちづくり	33
1	県南ゾーン	33
2	圏央道ゾーン	34
3	県北ゾーン・北部地域	35
4	県北ゾーン・秩父地域	36
参考資料		
	「まちづくり埼玉プラン」変更の経緯	37
	用語の解説	39

序 章

第 1 見直しの背景

まちづくり埼玉プランは、本県の都市計画の基本指針となるものです。

現プランは平成 20 年 3 月に策定し、目標期間は策定後 20 年間を想定しています。

策定後 10 年が経過し、本県の人口は間もなく減少に転じると予測されているほか、東日本大震災など大規模災害の多発、経済のグローバル化の一層の進展など、社会経済情勢は変化しています。

また、平成 26 年の改正都市再生特別措置法に位置づけられた立地適正化計画制度など、都市計画に関する新しい動きも進んでいます。

近年の都市計画は、人口増加とそれに伴う開発圧力のコントロールが課題であった時代のものから人口減少・高齢化が進行する中で都市の魅力や活力を高め、社会・経済が成熟化する時代にふさわしいものへと転換していくことが必要になっています。

こうした中で、埼玉県都市計画審議会へ現プランの内容について調査検討を依頼したところ、「大きな方向性において問題はないが、取組レベルにおいて最新の都市計画にふさわしい表記への修正や新しいまちづくりの動きについての追記が必要」という提言をいただきました。

このような背景の中、現プランを見直し、目標期間の後半 10 年間の指針とします。

第 2 位置づけ

本プランは、埼玉県 5 か年計画及び埼玉県都市計画審議会からの提言を踏まえ、都市計画の基本指針として策定するものです。

都市計画制度を運用するにあたっての原則や、まちづくりの進め方の例示などで構成され、県、市町村において県全体の都市計画やまちづくりの大きな方向性を共有することなどに活用されます。

県は、都市計画区域マスタープランの見直しや個別都市計画の決定・変更の際の基本指針として活用します。

市町村は、市町村都市計画マスタープランの策定やまちづくりの取組に際しての参考として活用します。

第 3 目標期間

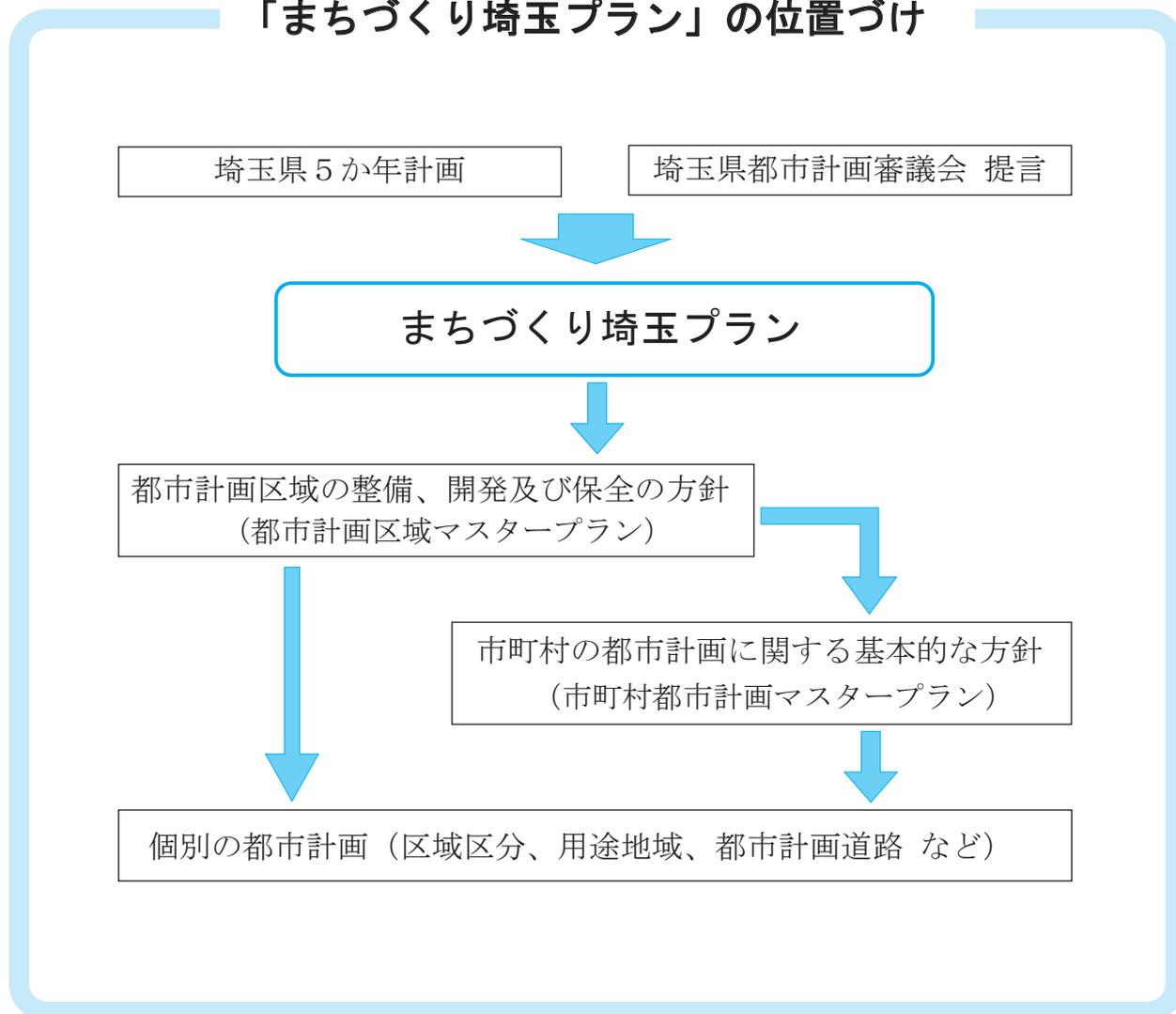
目標期間は、今後 10 年間を想定します。

なお、新たな対応の必要性が生じた場合には、適時適切に見直すものとします。

第 4 着実な推進

都市計画法に規定されている都市計画基礎調査などを活用し、本県の都市計画やまちづくりが本プランの基本方向に沿って進んでいるかどうかを確認しながら、都市計画制度の効果的な運用を図ります。

「まちづくり埼玉プラン」の位置づけ



第1章 まちづくりの課題

時代の潮流やまちづくりの現状から見えてきた課題を整理します。

第1 時代の潮流と課題

(1) 人口減少・超高齢社会の同時進行

本県の人口は約726万人（平成27年国勢調査速報値）で、緩やかな増加を続けてきましたが、間もなく減少に転じると見込まれています。

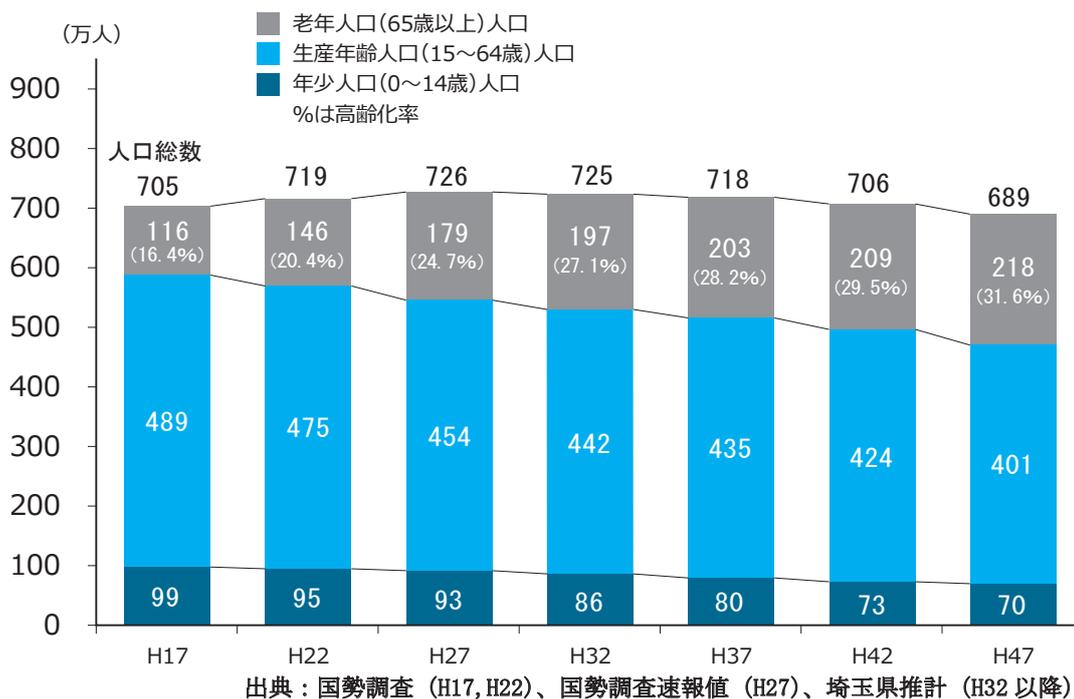
生産年齢人口は約454万人で、今後も減少することが見込まれています。

高齢化については、人口に占める65歳以上人口の割合（高齢化率）が約25%で、今後も上昇することが見込まれています。

生産年齢人口が減少する中、県民の豊かな生活を実現するためには、できるだけ多くの労働力を確保することが必要になっています。

そのためには、女性、高齢者及び障害者などが就業しやすいまちづくりが必要です。

■ 埼玉県の人口及び構成

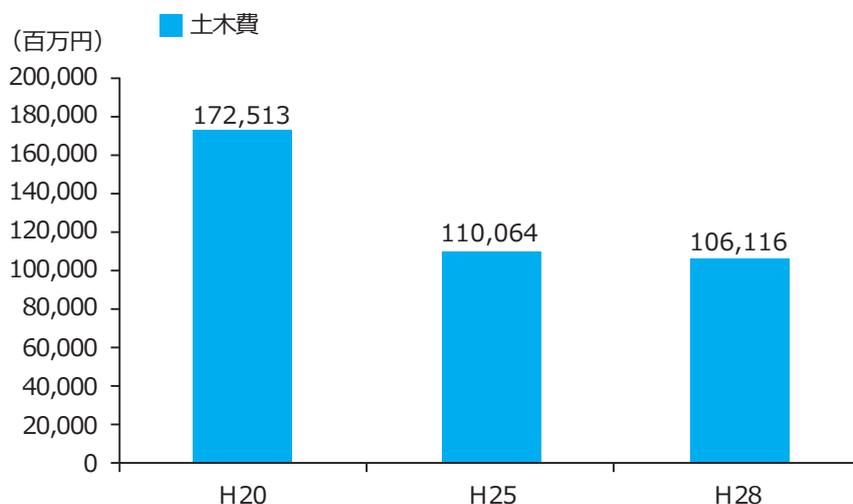


(2) 厳しい財政状況

厳しい財政状況のもと、経常的な社会保障関連経費は増加を続け、社会資本整備に充てる予算は減少傾向を示しています。

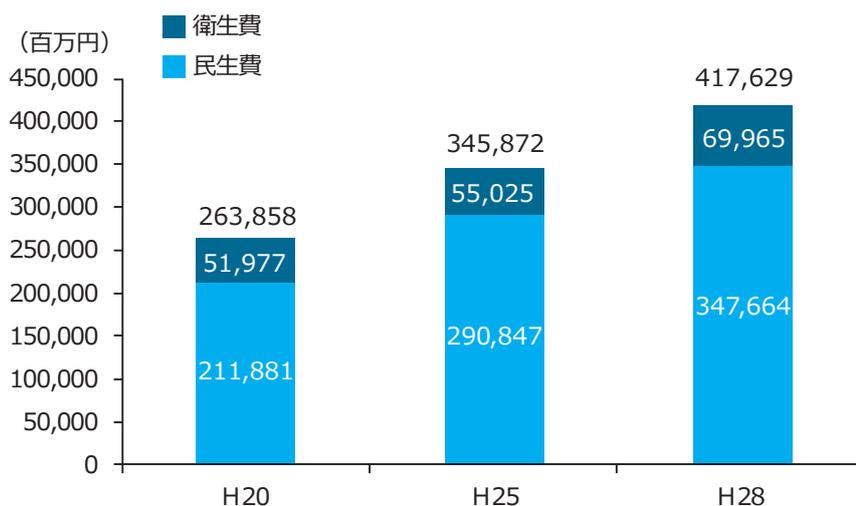
公共投資や行政サービスを効率的・効果的に提供・維持することが必要です。

■社会資本整備関連経費の推移



出典：埼玉県統計年鑑

■社会保障関連経費の推移



出典：埼玉県統計年鑑

(3) 環境問題への対応

地球温暖化対策は、地球規模での喫緊の課題となっており、環境負荷が小さい持続可能な低炭素社会への転換が必要です。

また、生物多様性の保全が求められる中、多様な生態系の維持にとって重要な樹林地、農地は減少傾向にあります。豊かな自然を保全・継承し、環境との共生を図ることが必要です。

さらに、ヒートアイランド現象への対応も課題となっています。

そのため、まちづくりにおいて様々な面で環境問題への視野を広げた取組を進めることが求められています。

(4) グローバル化の進展

平成28年の県内企業の海外進出拠点数は570か所に達し、この10年間で約1.5倍に増加しています。

また、平成27年に本県を訪れた外国人観光客は約28万人で、この5年間で約1.9倍に増加しています。

さらに、国際スポーツ大会であるラグビーワールドカップ2019や東京2020オリンピック・パラリンピックの開催が控えており、本県に対する全世界からの注目が集まっています。

今後も、本県独自の魅力を高め、人や企業に本県を選んでもらうことが重要です。

そのため、優れた交通網や、食・アニメ・歴史・伝統文化・自然環境などの観光資源を生かし、企業活動や観光まちづくりなどの様々な分野で活性化を図ることが必要です。

(5) 身近に迫る災害への備え

切迫性が指摘される首都直下地震、雨の降り方の局地化・集中化・激甚化による河川氾濫、中山間部での土砂災害、テロなどの新たな脅威など、災害リスクが高まっています。

特に、大規模地震による建物の倒壊や市街地火災の発生、ライフラインの寸断などに加え、多くの避難者や帰宅困難者の発生、経済活動の停滞・混乱などの被害が予想されるなど、防災・減災対策を進め、県民の生命・財産を守ることが必要です。

(6) 技術革新の進展

近年のICTなどの進化は目覚ましく、そのスピードは加速度的に増しています。

今後、ICTに限らず様々な分野における技術革新が社会に大きな変革をもたらす可能性があります。

自動車の自動運転は、自動車交通の安全性を向上させるとともに、暮らしや社会経済を抜本的に変える可能性を秘めています。

また、再生可能エネルギーや水素エネルギーが主要エネルギーとして利用され始めています。

このような技術革新を暮らしや社会の向上に役立てていくことが必要です。

(7) 県民ニーズの変化、多様化

県政世論調査では、医療サービス体制の整備、高齢者福祉や子育て支援の充実、防犯の地域づくり、災害への備えなどの項目について、要望の割合が大きくなっています。

そのため、医療・福祉・子育てなどの生活環境の充実を図り、県民が安心して暮らせるまちづくりを進めることが重要になっています。

また、東日本大震災の経験などから、県民の防災意識が高まっており、継続的に安心・安全なまちづくりに向けた取組を進めていくことが必要です。

■ 県政世論調査

平成19年度			平成28年度		
順位	項目	ポイント	順位	項目	ポイント
1位	高齢者の福祉を充実する	27.9%	1位	医療サービス体制を整備する	26.9%
2位	医療サービス体制を整備する	22.7%	2位	高齢者の福祉を充実する	26.2%
3位	自然をまもり、緑を育てる	21.3%	3位	子育て支援を充実する	23.0%
4位	地球温暖化を防止する	20.5%	4位	防犯の地域づくりをすすめる	17.9%
5位	食品の安全をまもる	17.7%	5位	災害から県民をまもる	16.1%
6位	子育て支援を充実する	15.8%	6位	自然をまもり、緑を育てる	13.4%
7位	防犯の地域づくりをすすめる	12.7%	7位	雇用の場を広げる	12.8%
8位	災害から県民をまもる	10.4%	8位	道路や街路を整備する	12.0%
9位	学力、規律ある態度、体力を身につける学校教育を充実する	10.3%	9位	食品の安全をまもる	11.9%
10位	交通事故をなくす	9.9%	10位	便利な交通網をつくる	11.7%

出典：埼玉県県政世論調査

(8) 地方分権の推進

地方分権改革については、これまで7次にわたる地方分権一括法が成立し、国から地方、県から市町村への権限移譲などにおいて一定の成果が出ています。

都市計画の分野においても、都市計画決定や開発許可の権限の移譲が進んでいます。

市町村はまちづくりに関わる取組を主体的に進めています。

県は、市町村と連携を図りながら、広域的なまちづくりに関する取組を効果的に進めていくことが求められています。

第2 埼玉のまちづくりの現状と課題

(1) 市街地の低密拡散化

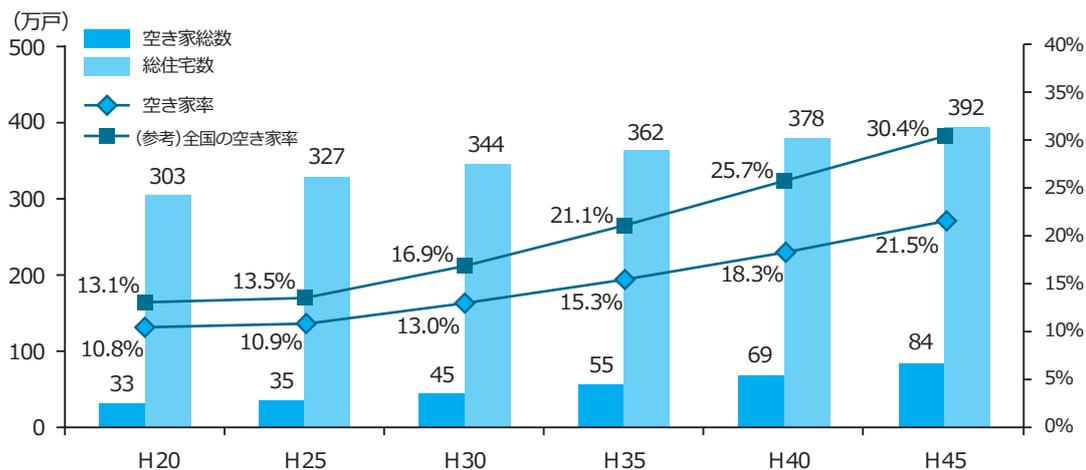
市街地においては、建物の密集や複雑な権利関係、用地取得コストなどによって、基盤整備が進みにくい状況となり、大規模で安価な土地を求めて、大規模商業施設、医療施設、福祉施設などが郊外部に立地する傾向がありました。

こうした郊外部への拡散によって、市街地が衰退しつつある都市もあり、高齢者をはじめとする交通弱者が日常生活に必要なサービスや行政サービスを受けることが難しくなる可能性があります。

さらに、人口減少、核家族化などを背景に、まちなかにスポンジの穴のように空き家・空き地などが発生する「都市のスポンジ化」が顕在化しつつあり、都市の低密度化が進むおそれがあります。

このような低密拡散化への対応が必要になっています。

■ 総住宅数、空き家総数及び空き家率の推移と予測



出典：埼玉県住生活基本計画（平成28年度～平成37年度）

(2) 交通環境の充実と幹線道路の渋滞

東北縦貫自動車道、関越自動車道などの都心から延びる放射状の高速道路に加え、東京外かく環状道路や首都圏中央連絡自動車道（圏央道）などの環状の高速道路も整備されてきています。

特に、圏央道の整備は、企業活動や物流・観光などの様々な分野において本県を活性化し、大きな経済効果をもたらしています。

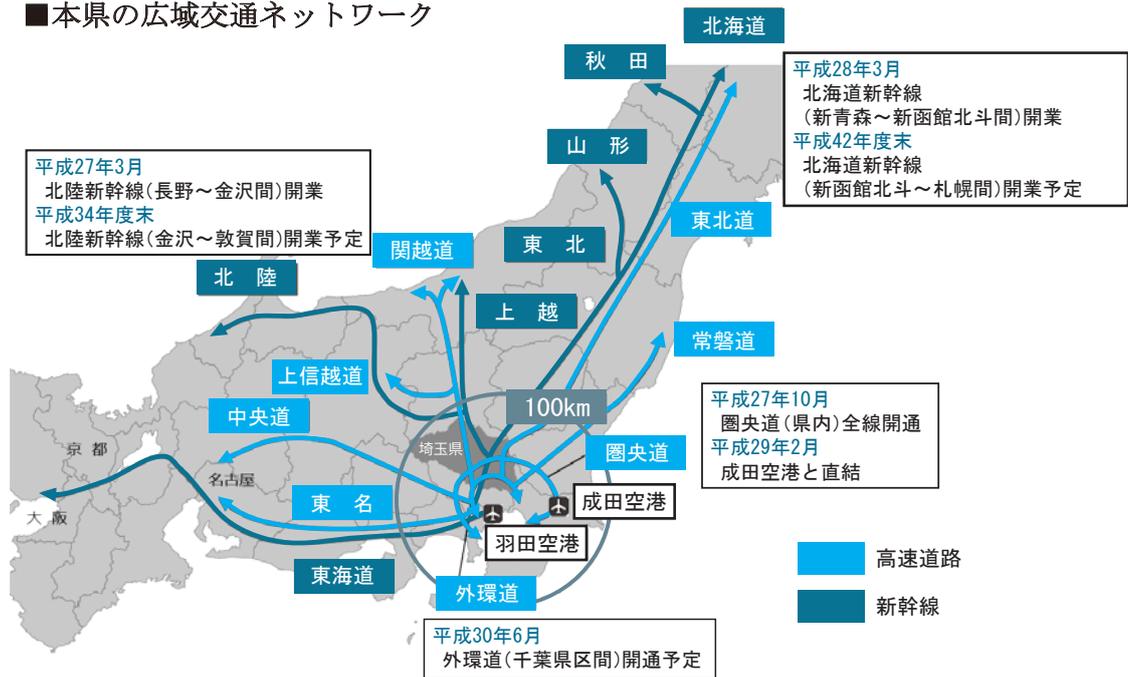
また、北海道新幹線や北陸新幹線、上野東京ラインの開業により、鉄道利用環境も向上しています。

高速道路網や鉄道網の充実によって、交通利便性が飛躍的に向上し、全方位と交流できるという内陸県の強みがさらに高まることが期待されます。

一方で、幹線道路網は、南北方向と比較すると東西方向が弱い状況です。

主要な都市を結ぶ幹線道路の整備も進んでいますが、慢性的な交通渋滞が発生している箇所もあり、更なる整備が必要です。

■本県の広域交通ネットワーク



(3) まちづくりへの参加意識の高まり

経済性や効率性を重視した画一的なまちづくりが進められた地域では、まちの個性が失われつつあります。

こうした中、住民や企業などのまちづくりへの参加意識は、高まっています。

今後、これらの多様な主体と連携して、歴史、文化、自然、田園など地域の個性をより一層まちづくりに生かしていく必要があります。

第2章 将来都市像・まちづくりの目標

第1 将来都市像

前述した課題を踏まえ、県民生活の視点から埼玉の目指すべき将来都市像を示します。

**埼玉の将来都市像「みどり輝く 生きがい創造都市」
～暮らし続けるふるさと埼玉～**

- (1) **暮らしやすく、ふるさととして愛着のもてる都市^{まち}**
 - ・ 仕事帰りにオシャレな店で買い物が楽しめるなど、多くの人で中心市街地がにぎわっている。
 - ・ 都市と都市、都市の中心部と郊外部を結ぶ鉄道や道路、バスなどが充実して便利であり、誰もが外出を楽しんでいる。
 - ・ 身近なところに病院や福祉施設、子育て施設が充実しており、人々がふれあいながら暮らしている。

- (2) **誰もがいきいきと働いている元気な都市^{まち}**
 - ・ 充実した交通網や豊富な人材など埼玉の強みを最大限に生かして、国際的にも競争力が高く、日本経済を牽引する産業が集積されている。
 - ・ 身近なところに誰もが自分の能力を生かせる働き場があり、いきいきと働いている。

- (3) **地域の営みが未来につながる都市^{まち}**
 - ・ 街道や史跡、伝統文化など先人達が培ってきた地域固有の財産が保存・再生されて、美しい景観を形成し、まちのブランド力が高まっている。
 - ・ 田園地域では、雑木林や田畑が広がり、川には澄んだ水が流れ、子供達は自然とふれあいながら育っている。
 - ・ 住宅地のみどりや街路樹などが豊富で、道路・建築物や公共交通などの効果的な利用が進むなど、環境に優しい持続可能な都市となっている。

第2 まちづくりの目標

将来都市像を実現していくためのまちづくりの目標を示します。

(1) まちづくりの目標1：コンパクトなまちの実現

- ・ 駅周辺など地域の中心となる市街地は、人々の暮らしを支える場、交流の場として、本来持つべき都市機能を復活・充実させます。
- ・ 市街地における医療・福祉施設を充実させ、高齢者など誰もが暮らしやすいまちづくりを進めます。
- ・ 高齢者をはじめ誰もが自由に移動できるよう、使いやすい都市交通環境の整備を進めます。
- ・ 公共交通の利用促進やみどりの創出など、省CO₂型の持続可能な都市を目指します。
- ・ 県民が安全に暮らせるよう、都市の防災機能を高めます。

(2) まちづくりの目標2：地域の個性ある発展

<プラス1のまちづくり>

- ・ 地域の特性や資源を磨いて地域の価値を高め、活力ある地域づくりを進めます。
- ・ 人々の出会いと交流の場を創り、にぎわいのある都市を創ります。
- ・ 歴史や文化を生かし、新たな発見のある、訪れたいと感じる都市を創ります。
- ・ 美しいまちなみ景観を創造し、住みたいと感じる都市を創ります。

<産業応援まちづくり>

- ・ 雇用の場を確保し、地域の活力を高めます。
- ・ 充実した高速道路網や地理的な優位性を生かし、戦略的に産業を集積します。

(3) まちづくりの目標3：都市と自然・田園との共生

- ・ 「都市の利便性」と「田園のゆとり」を享受できる魅力的な都市を創ります。
- ・ 「都市とみどり」、「都市と川」、「都市と田園」が共生した多彩な田園都市を創ります。
- ・ 都市の身近に残る豊かな自然や田園を貴重な財産として守り、生かしていきます。

第3章 目標実現へのアプローチ

まちづくりの目標を実現するための都市計画制度の運用を示します。また、まちづくりの進め方を例示します。

第1 都市計画制度の運用：土地利用の基本方向

1 区域区分

(1) 背景・課題認識

- ・ 昭和45年に区域区分制度を導入し、市街化区域面積64,066haを決定しました。
- ・ 「計画なきところ開発なし」の理念のもとに「予定線引き計画開発方式」、「暫定逆線引き」を導入し区域区分制度を厳格に運用してきました。
- ・ 平成27年3月末現在、市街化区域の面積は71,759haであり、県人口の約8割が市街化区域に居住しています。
- ・ 人口は間もなく減少に転じ、世帯数の増加はピークを迎えることから、都市の低密度化により空き家・空き地などが増加するおそれがあります。
- ・ 人口構造の変化を見据えた区域区分制度の運用のあり方を検討する必要があります。

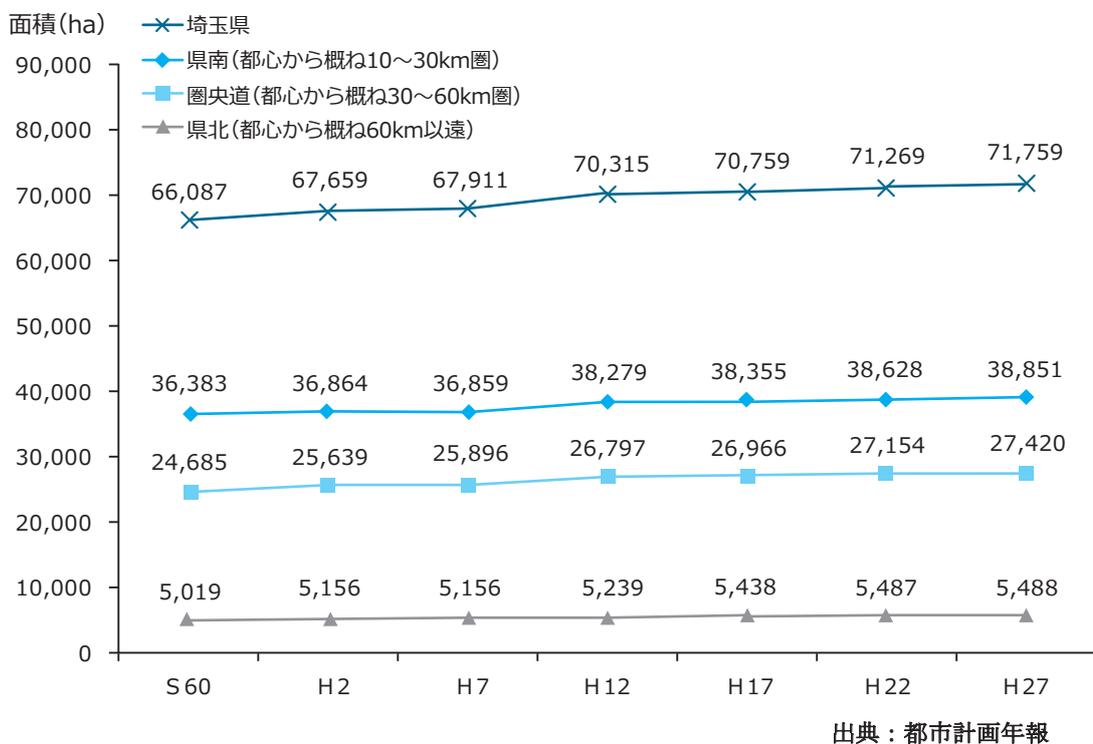
(2) 考え方

- ・ 都市と自然・田園が共生した計画的な土地利用を進めます。
- ・ コンパクトなまちづくりを進め、効率的で活力のある都市を目指します。

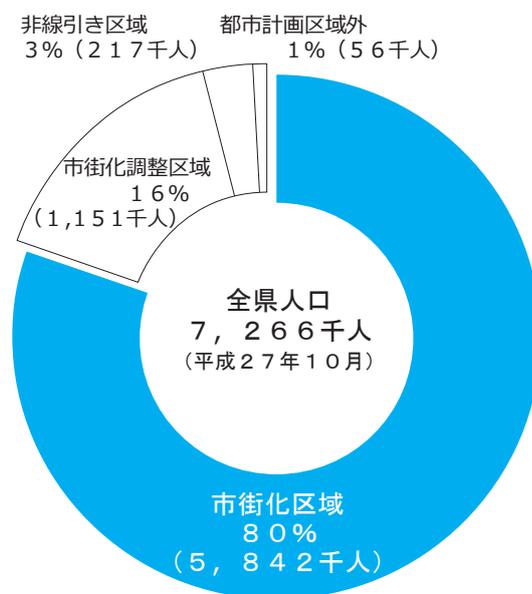
(3) 主な取組

- ・ 区域区分制度を維持します。
- ・ 区域区分の見直しについては、人口、世帯数、人口密度、地域特性などを踏まえて総合的に判断します。
- ・ 市街化区域の拡大にあたっては、計画開発方式を維持します。

■市街化区域面積



■区域別人口割合



出典：平成27年度都市計画基礎調査を基に作成

2 市街化区域の土地利用

(1) 背景・課題認識

- ・ 昭和45年の用途地域面積（都市計画区域内）は64,673haであり、その内、住居系用途地域が約8割で全国的にも高い割合となっていました。現在も同様の割合です。
- ・ 人口減少・超高齢社会に対応したコンパクトなまちづくりの実現に向けて、平成26年に立地適正化計画制度が創設されました。平成29年3月末現在、県内4市町が立地適正化計画を作成・公表しています。
- ・ 平成28年に都市農業振興基本法に基づき定められた都市農業振興基本計画により、都市農地のあり方が大きく転換されました。そのため、生産緑地を含む市街化区域内の農地については、農業生産や防災、景観形成、環境などの多様な機能を有していることから、保全や活用に向けた検討が必要です。

<住居系>

- ・ 良好な住環境を保全するため用途地域の見直しを行ってきた結果、住居専用地域の面積が増加しました。
- ・ 増加する空き家・空き地などへの対応が課題となっています。
- ・ 住民の高齢化、単身世帯の増加、既存商店街の衰退などによる買い物弱者が増えてきており、対策が必要となっています。

<工業系>

- ・ 一部の地域では、商業や住居などへの土地利用の転換が進み、既存の工場の操業に悪影響を与えるおそれがあります。
- ・ 老朽化が進む既存産業団地についての対応が課題となっています。

<商業系>

- ・ 大規模商業施設等の郊外部への立地については、利便性の向上や地域の雇用などの効果が期待される一方で、周辺市町村を含めた中心市街地の衰退や買い物弱者の増加といった課題への対応が必要となります。

(2) 考え方

- ・ コンパクトなまちづくりと、これと連携した公共交通ネットワークの形成を進めます。
- ・ 安全性、快適性、利便性などに十分配慮し、市街地の形成、交通体系の整備、上下水道その他の都市施設の整備を計画的に進めます。

(3) 主な取組

＜住居系＞

- ・ 住居系に特化した地域では、用途地域の的確な見直しや地区計画制度などの活用により、地域特性を生かした住環境の維持・改善を図ります。
- ・ 中心市街地では、集合住宅や複合施設の立地を促進し、土地の有効活用を図ります。
- ・ 都市の規模や特性に応じて、医療施設、福祉施設、商業施設など都市機能が集まった利便性の高い地域や、公共交通の利便性の高い地域などへ、居住の誘導を図ります。
- ・ 老朽化が進む大規模住宅団地などについての再生を進めます。

＜工業系＞

- ・ 工業系に特化した地域では、特別用途地区、地区計画制度などを活用して操業環境の保全及び利便性の向上を図ります。
- ・ 既存産業団地の機能更新や再整備により、産業活力の維持を図ります。

＜商業系＞

- ・ 大規模商業施設等は、商業地域、近隣商業地域への適正な立地を進めます。
- ・ 公共交通の利便性が高い駅周辺などでは、にぎわいを高めるために、商業機能の集積・維持・再生を図ります。

3 市街化調整区域の土地利用

(1) 背景・課題認識

- ・ 市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域においては、開発許可制度によって開発行為の制限を行ってきました。
- ・ 平成12年の都市計画法改正以降、市街化調整区域での住宅開発を認める制度を運用してきました。

<住居系>

- ・ 市街化調整区域での住宅開発を認める制度により田園地域での宅地化がみられます。
- ・ 地域の歴史や文化、集落周辺の農地を保全するために、既存集落における地域コミュニティの維持が必要になっています。
- ・ 増加する空き家・空き地などへの対応が課題となっています。

<工業系>

- ・ 企業の立地需要に対する産業基盤づくりにおいては、迅速な対応が求められています。

<商業系>

- ・ 郊外部での大規模商業施設等の立地への対策が必要になっています。

(2) 考え方

- ・ 市街化調整区域は市街化を抑制することが原則です。
- ・ 開発許可制度などの適切な運用により、秩序ある土地利用を図ります。
- ・ 土地利用にあたっては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、農地や自然環境、地域経済への影響などを考慮して進めます。

(3) 主な取組

<住居系>

- ・ 日常生活に必要なサービスを確保し、既存集落を維持するため、既存の学校や公民館などを活用した「小さな拠点」により、地域コミュニティと住環境の維持・保全を図ります。
- ・ 医療施設、福祉施設などを立地する場合には、都市基盤の整備状況や医療・福祉政策などとの整合を図ります。
- ・ 市街化調整区域で住宅開発を認める制度について、区域を縮小するなどの見直しを進めます。

＜工業系＞

- ・ 新たな産業基盤づくりは、市街化区域への編入を基本とし、適切な開発を誘導します。
- ・ 地域の特性に応じて、地区計画制度などを活用し、秩序ある産業基盤づくりを進めます。

＜商業系＞

- ・ 市街化調整区域内においては、大規模商業施設等の立地を抑制します。
- ・ 大規模商業施設等を立地する場合には、まちづくりの中での位置づけを明確にしたうえで、市街化区域への編入を基本とします。

第2 都市計画制度の運用：都市施設の基本方向

(1) 背景・課題認識

- ・ 都市計画道路は平成27年3月末現在、約63%が改良済です。
- ・ 都市計画公園は平成28年3月末現在、約69%が開設済です。
- ・ 県民一人当たりの都市公園面積は平成28年3月末現在、6.86 m²/人（全国第43位）と全国平均の10.2 m²/人を大きく下回っている状況です。
- ・ 公共施設の更新期を一斉に迎えるため、計画的な修繕や再整備を実施する必要があります。
- ・ 超高齢社会や地球温暖化対策などのため、公共交通や自転車の利用を促進することが必要です。
- ・ 高速道路網は充実しており、これらへのアクセス性を向上させる道路ネットワークを構築する必要があります。

(2) 考え方

- ・ 円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するため必要な都市施設の整備・更新・管理を進めます。
- ・ 土地利用計画などと整合を図った都市施設の整備、活用を進めます。
- ・ 社会経済情勢の変化に合わせ、計画の見直しを積極的に進めます。

(3) 主な取組

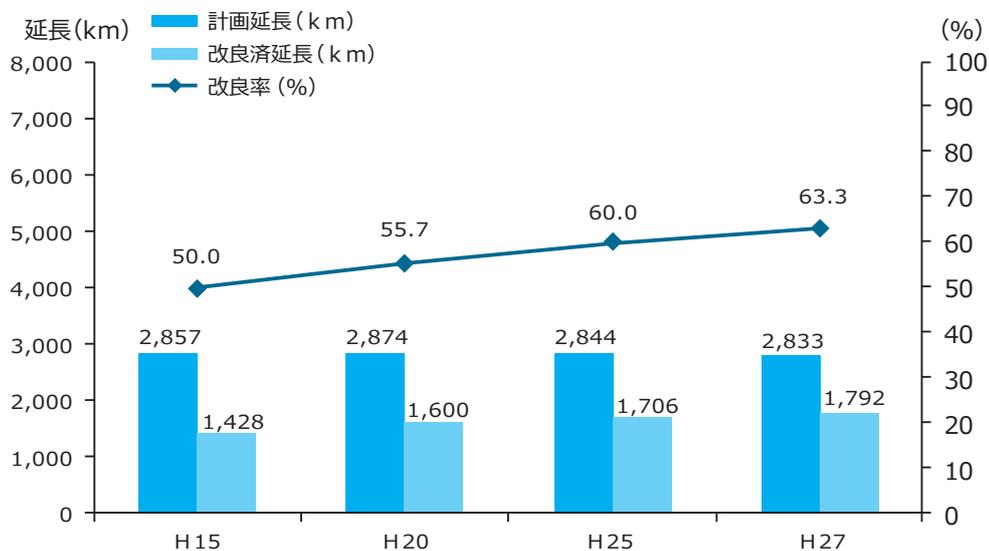
<広域的な都市施設>

- ・ 高速道路網を生かした道路ネットワークを計画します。
- ・ 公園の適正な運営や活用などにより、公共空地としての機能確保を進めます。
- ・ 企業などと連携し、公園などの広域的なスポーツ・レクリエーション空間の創出を進めます。

<中心市街地の都市施設>

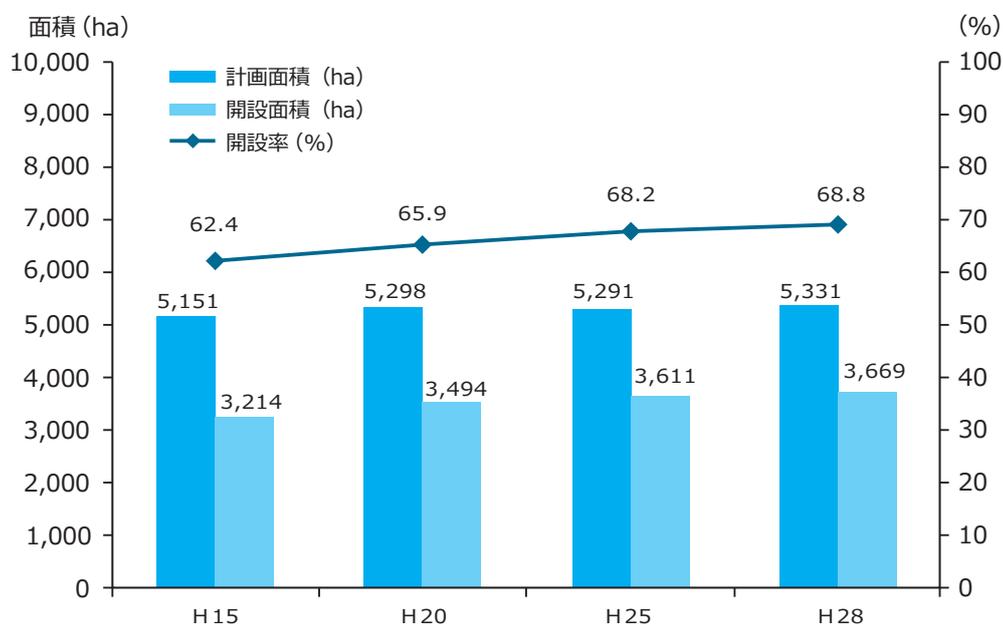
- ・ 中心市街地の活性化や公共交通の利便性向上に向けた都市施設を計画します。
- ・ 生活道路の安全性と利便性の向上を図ります。
- ・ 自転車利用促進のため、自転車通行ネットワークや走行環境の充実を図ります。
- ・ 身近な公園の適正な運営や活用などにより、まちなかのにぎわい創出を進めます。
- ・ 観光振興に寄与するといった視点を持って、外国人観光客をはじめ、その地域を初めて訪れる人にも配慮した都市施設を計画します。

■年別都市計画道路改良状況



出典：都市計画年報

■年別都市計画公園開設状況



出典：埼玉県都市公園調書

第3 都市計画制度の運用：市街地開発事業の基本方向

(1) 背景・課題認識

- ・ 高度経済成長に伴って急激に増加する人口を受け入れつつ、健全な市街地を形成するため、市街地開発事業を積極的に実施してきました。
- ・ 平成28年3月末現在、市街化区域面積の約1/3が市街地開発事業によって整備された区域となっています。
- ・ 平成28年3月末現在、土地区画整理事業の施行状況は、施行地区面積が24,346haとなっています。
- ・ 平成27年3月末現在、市街地再開発事業の施行状況は、施行地区面積が82.4haとなっています。
- ・ 土地区画整理事業は、高度経済成長期の人口増加の受け皿として、主に郊外部での整備を進めてきたため、まちなかでの整備が進んでいない状況です。
また、都市計画決定後、長期間にわたり事業着手に至っていない地区などもあります。
- ・ 中心市街地の活性化や都市機能の誘導、密集市街地の解消などが課題となっています。

(2) 考え方

- ・ 効果と効率の観点から事業の重点化を図り、まちの価値や安全性を高める市街地開発事業を進めます。

(3) 主な取組

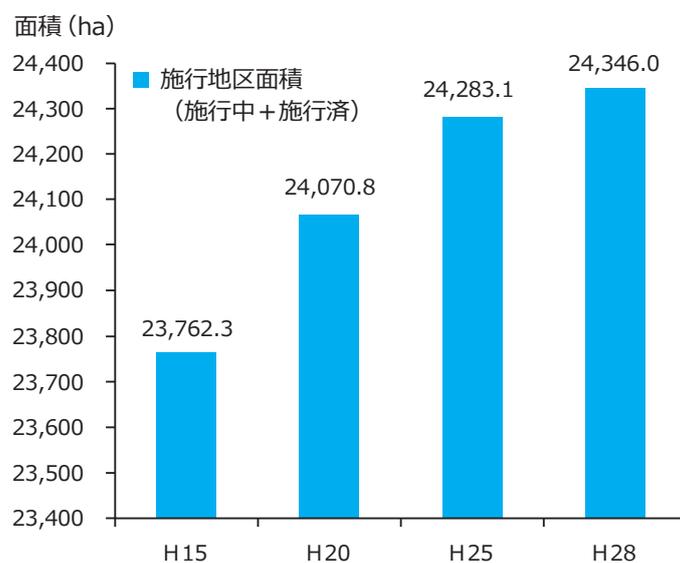
<土地区画整理事業>

- ・ 駅周辺の家屋が密集した市街地や公共施設の整備を必要とする地区などにおいて柔軟な手法を用いながら優先的に進めます。
- ・ 事業未着手地区については、地区計画制度などを活用し、市街地環境の改善に努めます。
- ・ 圏央道沿線地域や圏央道以北地域などにおける産業基盤づくりに活用します。

<市街地再開発事業>

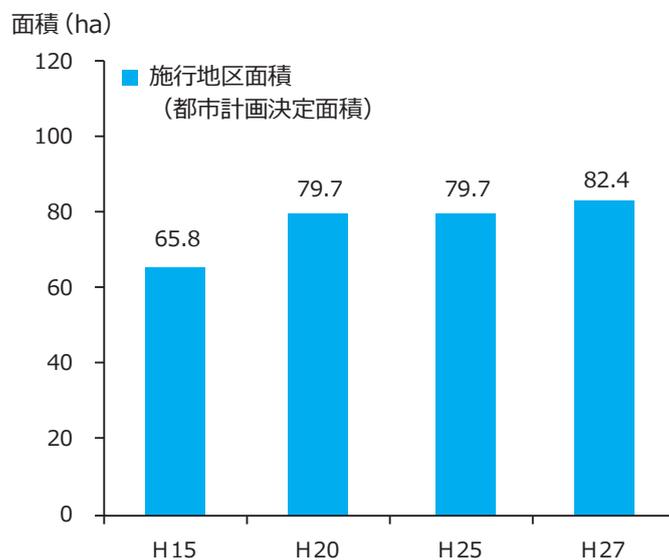
- ・ 土地の高度利用や都市施設の更新、駅周辺などへの都市機能の誘導を図ります。
- ・ 暮らしやすさを高めるため、環境対策や防災対策、健康・医療・子育て支援などの機能の導入を図ります。

■土地区画整理事業の推移



出典：彩の国の区画整理

■市街地再開発事業の推移



出典：都市計画年報

第4 都市計画制度の運用：自然的環境の整備・保全の基本方向

(1) 背景・課題認識

- ・ 地球温暖化やヒートアイランド現象が進行する中で、自然環境や生物多様性の重要性が高まっています。
- ・ 秩父の山々、荒川や利根川などの河川緑地、豊かに広がる田園、武蔵野の面影を残す雑木林など貴重な自然環境の保全が必要です。
- ・ 「彩の国みどりの基金」を創設し、みどりの再生を図っており、平成20年度からの9年間で8,980haの森林が整備・保全され、448か所の身近な緑が保全・創出されました。

(2) 考え方

- ・ 多くの人の心身を癒やし、健康で文化的な質の高い生活を送ることができるよう、豊かな水辺や緑の空間を都市近郊や日常生活の身近なところで保全・創出・再生します。

(3) 主な取組

- ・ 狭山丘陵、荒川河川敷など、広域的な視点から必要な緑地の保全を図ります。
- ・ 都市部において、施設緑化などによる身近な緑の創出・再生を図ります。
- ・ 特別緑地保全地区に指定するなど、まとまりのある樹林地・屋敷林などの身近な緑の保全を図ります。
- ・ みどりの恩恵を享受できるように、川や田園、街路樹などによる生態系に配慮したみどりのネットワークを形成します。
- ・ 自然環境の保全・再生に取り組む個人や団体を支援し、地域活動の定着を図ります。



【都市計画道路】

鶴瀬駅東通線（富士見市）



【都市計画公園】

まつぶし緑の丘公園（松伏町）



【土地区画整理事業】

さいたま新都心土地区画整理事業（さいたま市）



【市街地再開発事業】

越谷駅東口第一種市街地再開発事業（越谷市）



【施設緑化】

埼玉県庁外来B駐車場（さいたま市）



【特別緑地保全地区】

大井弁天の森特別緑地保全地区（ふじみ野市）

第5 まちづくりの進め方の例示

1 駅からはじまるまちづくり

【中心市街地の集中整備】

(1) 考え方

- ・ 都市機能を集積し、誰もが暮らしやすい拠点づくりを進めます。
- ・ 拠点間を効率的かつ効果的に結ぶ都市交通環境の整備を進めます。

(2) 主な取組

- ・ コンパクトな都市構造とするため、多くの人が利用する駅周辺などに商業、教育、文化などの都市機能を適切に集積させた拠点づくりを進めます。
- ・ 公的不動産の活用などにより都市機能を集積します。
- ・ 公共交通拠点の整備や、路線バスとデマンド交通の組み合わせ、バスの定時走行性の確保などによる公共交通の利便性の向上を図ります。
- ・ シェアサイクルの導入などによる自転車の利用促進を図ります。
- ・ 道路や公園などの公共空間をNPOや企業などが利活用することで、にぎわいのある都市空間の創出を進めます。
- ・ 誰もが利用しやすい中心市街地とするため、重点的にバリアフリー化を進めます。

【医療・福祉・子育てのまちづくり】

(1) 考え方

- ・ 医療施設、福祉施設及び子育て支援施設を駅周辺などの誰もが利用しやすい場所へ計画的に誘導します。

(2) 主な取組

- ・ 医療機能の維持・充実を図るため、中核的医療機関や大規模病院の立地などを進めます。
- ・ 高齢者福祉の維持・充実を図るため、特別養護老人ホームなどの入所施設や在宅サービス施設の立地などを進めます。
- ・ 子育て環境の維持・充実を図るため、子育て支援施設の立地などを進めます。
- ・ 高齢者など誰もが徒歩や自転車などで自由に移動でき、健康的に暮らせるまちづくりを進めます。



【都市機能の集積】狭山市駅西口地区第一種市街地再開発事業（狭山市）



【路線バスとデマンド交通の組み合わせ】せせらぎバスセンター（ときがわ町）



【医療施設の駅周辺への誘導】埼玉県立小児医療センター・さいたま赤十字病院（さいたま市）

2 地域の魅力を生かしたまちづくり

【景観まちづくり】

(1) 考え方

- ・ 住みたい・訪れたいまちを実現するため、地域の特色を生かした統一感のあるまちづくりを進めます。
- ・ 県内には美しく豊かな自然が数多く点在しており、これらの魅力が一層引き立つまちづくりを進めます。

(2) 主な取組

- ・ 景観法などによる取組を積極的に進め、市街地や自然・田園における良好な景観形成を進めます。
- ・ 景観行政団体を育成し、歴史・文化などの地域特性を生かした景観形成を進めます。
- ・ 地区計画などを活用し、美しいまちなみ形成を進めます。
- ・ 地域発意・地域主体のまちなみルールづくりを進めます。

【観光まちづくり】

(1) 考え方

- ・ 歴史的資源や自然環境などの地域資源を活用した観光まちづくりを進めます。

(2) 主な取組

- ・ 歴史的価値の高い建造物や名勝のほか、地域の伝統的な祭りなどの無形民俗文化財、さらには食文化やアニメなどの多様な地域資源を活用した観光まちづくりを進めます。
- ・ 県内に点在する魅力ある観光資源をつなげるため、周遊ルートの形成や、観光地における交通環境の改善を図ります。



【景観形成】川越十カ町地区（川越市）



【歴史的資源の活用】妻沼聖天山の国宝・歓喜院聖天堂（熊谷市）



【自然環境の活用】秩父盆地の雲海（秩父市）

3 みどりと川のまちづくり

(1) 考え方

- ・ 住みやすく環境にやさしいゆとりの田園都市埼玉を目指し、「みどりと川の再生」を進めます。
- ・ 住民・NPO・企業などの地域と連携・協働し、これまでに培われた枠組みを生かし、自然環境の保全・創出・活用を継続します。
- ・ みどりや川の持つゆとりと安らぎをまちづくりに生かして、地域の活性化を図ります。

(2) 主な取組

- ・ みどりと川をつなぐネットワークを形成するとともに、身近な緑の保全・創出・活用を進めます。
- ・ 川の持つ自然や親水機能を保全するとともに、水辺の魅力を創出・発信することで、川の利活用を進めます。
- ・ 県民が集う「交流の場」や「憩いの場」の創出を進めるために、公園、緑地などのオープンスペースを企業などと連携して活用します。

4 環境と調和した産業基盤づくり

(1) 考え方

- ・ 充実した高速道路網などのポテンシャルを生かした産業基盤づくりに取組み、活力を生み出すまちづくりを進めます。

(2) 主な取組

- ・ 圏央道沿線地域に加え、圏央道以北地域などにおいて高速道路インターチェンジ周辺や主要幹線道路周辺での産業基盤づくりを進めます。
- ・ 成長が見込まれる産業分野を育成・集積するため、国、大学、研究機関などと連携し、産業基盤づくりを進めます。
- ・ 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律等に基づく土地利用など地域の自立的な発展に向けた取組を計画的に進めます。

県議会による追加

- ・ 産業基盤づくりに際しては、自然環境や田園などの周辺環境との調和を図るとともに、周辺地域においては乱開発を抑止します。



【川の再生】 一級河川芝川（川口市）



【川の利活用】 一級河川槻川（嵐山町）



【主要幹線道路周辺での産業基盤づくり】 騎西城南産業団地（加須市）

5 地域ぐるみの防災まちづくり

(1) 考え方

- ・ 災害時の被害の軽減に向けて、個人、地域、行政などが一体となって防災まちづくりを積極的に進めます。

(2) 主な取組

<個人>

- ・ 住宅などの建築物の倒壊や火災による人的被害を軽減するため、耐震化・防火対策を進めます。
- ・ 水害を軽減するため、各家庭での雨水流出抑制を進めます。

<地域>

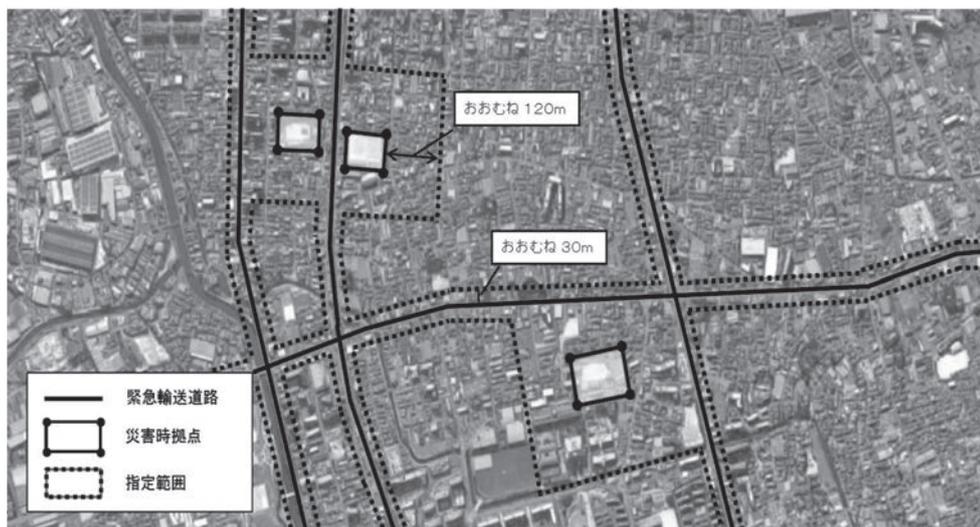
- ・ 地区計画などを活用し、オープンスペースの確保を進めます。
- ・ 主要駅周辺において帰宅困難者対策を進めます。

<行政>

- ・ 地震への備えや水害などの情報を県民に周知し、防災意識の醸成を図ります。
- ・ 災害対策の緊急性が高い市街地では、市街地開発事業などにより防災性の向上を図ります。
- ・ 延焼の危険性が高い地域、災害時の活動拠点としての機能を維持すべき地域、緊急輸送道路の沿道地域などを中心に、防火地域・準防火地域の指定を進めます。
- ・ 橋りょうや上下水道などの公共施設の耐震化などを進めます。
- ・ 被災後の速やかな復興を目指す復興計画の策定などが円滑に行われるように復興事前準備を進めます。
- ・ 河川改修や調節池の整備など、総合的な治水対策を進めます。
- ・ 土砂災害など、災害発生のおそれのある地域では、対策整備の見通しなどを踏まえつつ、新たな宅地化を抑制するなど、地域の実情に即した対策を進めます。



【帰宅困難者対策】熊谷駅周辺帰宅困難者対策訓練（熊谷市）



【防火地域・準防火地域の指定】「即地式」と「路線式」を組み合わせた準防火地域の指定例



【復興事前準備】復興まちづくりイメージトレーニング

第4章 連携と推進

まちづくりの目標を実現するための連携の進め方を示します。

第1 まちづくりの組織とネットワーク

(1) 背景・課題認識

- ・ 住民やコミュニティ組織、NPO、企業、大学など多様な主体によるまちづくりへの参加意識の高まりを積極的に生かしていくことが求められています。

(2) 考え方

- ・ まちづくりの推進にあたって、多様な主体間での連携・協働を進めます。

(3) 主な取組

- ・ 多様な主体がまちづくりに参加できるように支援します。
- ・ 優良なまちづくりの担い手が育つように支援します。
- ・ エリアマネジメント活動やリノベーションまちづくりなど、地域価値を高めるまちづくりを支援します。

第2 県と市町村の連携

(1) 背景・課題認識

- ・ 人々の生活や経済活動が市町村域を越えて広域化しており、広域的な視点から土地利用のあり方を明確にすることが必要です。
- ・ 地域の魅力やポテンシャルを生かして、個性と活力のあるまちづくりを進めることが必要です。

(2) 考え方

- ・ まちづくりの課題に対し、県と市町村が緊密に連携し適切に対応します。

(3) 主な取組

<県>

- ・ 広域的な視点からまちづくりの方向性を示します。
- ・ 市町村が取り組むまちづくりを支援します。

<市町村>

- ・ 地域の個性を生かしたまちづくりを主体的に進めます。
- ・ 住民やNPOなどとの協働によるきめ細やかなまちづくりを進めます。

第3 県民感覚のまちづくり

(1) 背景・課題認識

- ・ 都市計画の目的、内容、スケジュールなどが県民に分かりにくい面があることから、透明性の確保や情報提供の充実が必要です。
- ・ まちづくりに対する県民ニーズが多様化し、課題も複雑化しています。

(2) 考え方

- ・ 多様化する県民ニーズに対応したまちづくりを分かりやすく進めます。

(3) 主な取組

- ・ 都市計画を分かりやすく情報発信し、県民のまちづくりへの参画意識を醸成します。
- ・ 社会実験などを通じて、新たな政策課題に的確に対応します。

第5章 地域のまちづくり

多様な地域性を有する本県の特徴を踏まえ、地域の個性ある発展を進めるため、3ゾーン・4地域とした地域区分ごとのまちづくりを示します。

第1 地域区分（3ゾーン・4地域）

本県では、都心からの距離に応じて土地利用の動向などが変化し、地域性が異なります。

この地域性を生かすため、3ゾーン・4地域に区分します。

- 県南ゾーン（都心から概ね10～30 km圏）
- 圏央道ゾーン（都心から概ね30～60 km圏）
- 県北ゾーン・北部地域（都心から概ね60 km以遠の北部地域）
- 県北ゾーン・秩父地域（都心から概ね60 km以遠の秩父地域）



第2 地域区分ごとのまちづくり

地域区分ごとの主な特徴及びまちづくりの目標に基づく主な取組を示します。

1 県南ゾーン

(1) 主な特徴

- ・ 人口は、増加傾向が続いています。
- ・ 鉄道沿線に市街地が南北に連たんしています。
- ・ 連たんする市街地と市街地の間に貴重な緑地が残されています。
- ・ 東京に近接し、都市開発のポテンシャルが高い状況です。

(2) 主な取組

＜コンパクトなまちの実現＞

- ・ 拠点性の高い駅を中心に医療・福祉・子育て支援・商業などの多様な都市機能の集積を図ります。
- ・ 中心市街地へのアクセス性を高めるなど、生活の利便性の向上を図ります。
- ・ 市街化区域の拡大は、人口増加や企業誘致に伴う産業基盤づくりへの対応など、必要最小限の範囲とします。

＜地域の個性ある発展＞

- ・ 都市開発のポテンシャルを生かし、都市機能を集積し県の顔となるにぎわいあるまちづくりを進めます。
- ・ 高速道路インターチェンジ周辺や主要幹線道路周辺などで産業基盤づくりを進め、雇用の場を確保し、地域の活力を高めます。

＜都市と自然・田園との共生＞

- ・ 川を活用することにより「交流の場」や「憩いの場」を創ります。
- ・ 身近な緑を保全・創出・活用します。

2 圏央道ゾーン

(1) 主な特徴

- ・ 市町村によっては、人口減少の傾向を示しています。
- ・ 駅を中心に市街地が形成されています。
- ・ 都市と田園が共存した環境がつくられています。
- ・ 圏央道が整備され、企業立地のポテンシャルが高まっています。

(2) 主な取組

＜コンパクトなまちの実現＞

- ・ 中心市街地に医療・福祉・子育て支援・商業などの多様な都市機能の集積を図ります。
- ・ 中心市街地へのアクセス性を高めるなど、生活の利便性の向上を図ります。
- ・ 市街化区域の拡大は抑制することが原則です。ただし、圏央道インターチェンジや主要幹線道路を生かした産業基盤づくりを図る場合などを除きます。

＜地域の個性ある発展＞

- ・ 地域資源のネットワーク化を図り、地域独自の魅力を県内外に発信するなど、観光振興による地域の活性化を図ります。
- ・ 圏央道インターチェンジ周辺や主要幹線道路周辺などで産業基盤づくりを進め、雇用の場を確保し、地域の活力を高めます。

＜都市と自然・田園との共生＞

- ・ 川を活用することにより「交流の場」や「憩いの場」を創ります。
- ・ 市民農園、観光農園など田畑・里山を活用しつつ、良好な田園・自然を保全します。

3 県北ゾーン・北部地域

(1) 主な特徴

- ・ 人口減少が続き、高齢化も進行しており、地域コミュニティの維持が課題となっています。
- ・ 旧街道の宿場町と駅を中心に拠点性の高い市街地が形成されています。
- ・ 郊外部には豊かな田園地帯が広がっています。
- ・ 歴史や文化が継承され、祭りや観光名所などに恵まれています。

(2) 主な取組

＜コンパクトなまちの実現＞

- ・ 中心市街地に医療・福祉・子育て支援・商業などの多様な都市機能の集積を図ります。
- ・ 中心市街地へのアクセス性を高めるなど、生活の利便性の向上を図ります。
- ・ 市街化区域の拡大は抑制することが原則です。ただし、高速道路インターチェンジや主要幹線道路を生かした産業基盤づくりを図る場合などを除きます。

＜地域の個性ある発展＞

- ・ 地域資源を生かし、多彩な体験型観光を展開するなど、観光振興による地域の活性化を図ります。
- ・ 高速道路インターチェンジ周辺や主要幹線道路周辺などで産業基盤づくりを進め、雇用の場を確保し、地域の活力を高めます。

＜都市と自然・田園との共生＞

- ・ 「農」に親しめる居住地の提供など、都市住民のニーズを生かして田園環境の活用を進めます。
- ・ 荒川や利根川などに残る河川緑地など貴重な自然環境を保全します。

4 県北ゾーン・秩父地域

(1) 主な特徴

- ・ 人口減少が続き、高齢化も進行しており、地域コミュニティの維持が課題となっています。
- ・ 駅を中心に拠点性の高い市街地が形成されています。
- ・ 大部分が森林地帯であり、これを縫うように荒川が流れており、豊かな自然環境があります。
- ・ 歴史や文化が継承され、祭りや観光名所などに恵まれています。

(2) 主な取組

<コンパクトなまちの実現>

- ・ 地域の中心となる市街地に医療・福祉・子育て支援・商業などの多様な都市機能の集積を図ります。
- ・ 地域の中心となる市街地へのアクセス性を高めるなど、生活の利便性の向上を図ります。
- ・ 今後とも著しい開発の圧力は想定されないため、原則として区域区分は定めません。

<地域の個性ある発展>

- ・ 地域資源を生かし、宿泊を伴う観光を拡大するなど、観光振興による地域の活性化を図ります。
- ・ 主要幹線道路周辺などで産業基盤づくりを進め、雇用の場を確保し、地域の活力を高めます。

<都市と自然・田園との共生>

- ・ 秩父山地や荒川などの自然や自然公園を生かして体験型・滞在型の観光を進めます。
- ・ 秩父の山々や荒川などに残る河川緑地など貴重な自然環境を保全します。

参考資料

「まちづくり埼玉プラン」変更の経緯

1 計画策定の流れ

年 月 日	内 容
平成 28 年 11 月 30 日	第 230 回埼玉県都市計画審議会 「専門部会の設置及びまちづくり埼玉プランの見直しに関する調査検討依頼について」
平成 28 年 12 月 26 日	第 1 回専門部会
平成 29 年 3 月 29 日	第 2 回専門部会
平成 29 年 6 月 12 日	第 3 回専門部会
平成 29 年 7 月 12 日	第 4 回専門部会
平成 29 年 8 月 7 日	第 232 回埼玉県都市計画審議会 「専門部会の調査検討結果及び提言書について」
平成 29 年 10 月 16 日～ 11 月 13 日	県民コメントの実施
平成 30 年 2 月 20 日	県議会に議案提出 (第 50 号議案「まちづくり埼玉プランの変更について」)
平成 30 年 3 月 27 日	県議会において議案可決 (修正可決)

2 県民コメントの実施

埼玉県県民コメント制度に基づき、郵便、ファクシミリ、電子メールにより意見を募集しました。

意見募集期間

平成 29 年 10 月 16 日～11 月 13 日

意見の件数及び提出者数

23 件 (3 名・2 団体)

3 第50号議案「まちづくり埼玉プランの変更について」に対する修正案

区 分	原案	修正案	修正理由
第3章 目標実現へのアプローチ 第5 まちづくりの進め方の例示 4 環境と調和した産業基盤づくり (2)主な取組	—	地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律等に基づく土地利用など地域の自立的な発展に向けた取組を計画的に進めます。	地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく取組を明記すべきである。

用語の解説

行	用語	説明
あ	ICT	Information and Communication Technology（情報通信技術）の略。情報(information)や通信(communication)に関する技術の総称。日本では同様の言葉としてIT(Information Technology：情報技術)があるが、国際的にはICTの方が普及している。総務省の「IT政策大綱」が2004年から「ICT政策大綱」に名称を変更するなど、日本でもICTという表現が定着しつつある。
	雨水流出抑制	水を貯める、しみ込ませるといった手法を用いて、雨水が直接河川に流出する量を抑制すること。
	エリアマネジメント	地域（エリア）における、良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組。
か	開発許可	市街化区域と市街化調整区域において、一定規模以上の建築物や工作物の建築等が行われる土地の区画形質の変更(開発行為)について行われる許可。
	緊急輸送道路	大規模な地震等の災害が発生した場合に救命活動や物資輸送を行うための重要な路線。埼玉県では、重要度に応じて第一次特定緊急輸送道路、第一次緊急輸送道路、第二次緊急輸送道路の3種類に分類し、指定している。
	区域区分制度	無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときに、市街化区域と市街化調整区域との区分を定める制度。
	計画開発方式	土地区画整理事業や公的機関による開発事業、民間事業者による開発事業などによって、計画的に開発を行うことが確実にになった段階で、市街化区域に編入する制度。
	景観行政団体	良好な景観を形成するため、景観法に基づき景観行政を担う地方公共団体。
	公的不動産	国や地方公共団体が保有する不動産。
さ	再生可能エネルギー	太陽光、太陽熱、風力、水力、地熱、バイオマスなど、永続的に利用することができるエネルギーの総称。
	彩の国みどりの基金	森林の保全整備や身近な緑の保全・創出を目的とし、自動車税の1.5%相当額（1台当たり約500円）と県民や企業などからの寄附を財源とする基金。

行	用語	説明
さ	暫定逆線引き	当分の間、計画的な市街地整備が行われる見込みのない地区を、用途地域の指定を残したまま、一旦、市街化調整区域に編入し、その後、土地区画整理事業などの実施が確実になった時点で市街化区域に再編入するという方式。昭和 59 年から平成 15 年まで運用。
	シェアサイクル	レンタサイクルの利便性を高めたもので、対象区域内に複数設けられた専用駐輪場において、いつでも自転車が借受けられ、どこでも返却ができる自転車の共有システム。「コミュニティサイクル」ともいう。
	市街化区域	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図るべき区域。
	市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域。
	市街化調整区域での住宅開発を認める制度	都市計画法第 34 条第 11 号の規定に基づいて区域を指定し、一定の開発行為を認める制度。
	市街地開発事業	一定のエリアを区切って、そのエリア内で公共施設の整備と宅地の開発を総合的な計画に基づいて一体的に行う事業。土地区画整理事業・市街地再開発事業などの事業が規定されている。
	市街地再開発事業	低層の木造建築物が密集し、生活環境の悪化した市街地において、細分化された敷地を統合し、不燃化された共同建築物に建て替え、併せて駅前広場や街路などの主要な都市の基盤施設や緑地・広場といった都市環境に潤いを与えるオープンスペースなどを確保し、快適で安全なまちに一新する事業。
	市町村都市計画マスタープラン	市町村が定める市町村の都市計画に関する基本的な方針。
	水素エネルギー	水素を燃焼させたり、燃料電池を用いて水素から電気を作ることなどにより、生み出されるエネルギー。効率的で環境負荷が少ないエネルギーとして注目されている。
	生活道路	日常生活上密接なかかわりをもつ市町村道レベルの道路。
	生産緑地	良好な都市環境の形成を図るため、生産緑地法により指定された農地。

行	用語	説明
さ	生物多様性	地球上の生物及びその生息・生育環境の多様さを表す概念。生物多様性条約では、「すべての生物（陸上生態系、海洋その他の水界生態系、これらが複合した生態系その他生息又は生育の場のいかなを問わない。）の間の変異性をいうものとし、種内の多様性（遺伝的多様性）、種間の多様性及び生態系の多様性を含む」と定義している。
た	大規模商業施設等	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもので、その用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるものをいう。
	小さな拠点	複数の集落が散在する地域において、商店、診療所等の日常生活に不可欠な施設・機能や地域活動を行う場を、歩いて動ける範囲に集め、さらに周辺の各集落との間をコミュニティバスなどの交通手段により結んだ地域の拠点。
	地区計画	住民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて、地区の特性に応じてきめ細かなルールを定めるまちづくりの計画。
	地方分権改革	住民に身近な行政は、できる限り地方公共団体が担い、その自主性を発揮するとともに、地域住民が地方行政に参画し、協働していくことを目指す改革。
	調節池	下流部の川幅を拡げることができないときなど、上流からの洪水の一部を一時的に貯留し、下流のピーク流量を低減するための施設。
	デマンド交通	電話予約など利用者のニーズに応じて柔軟な運行を行う公共交通の一形態。
	特別養護老人ホーム	常時介護が必要で在宅での生活が困難な要介護者に、介護や日常生活の世話などのサービスを提供する施設。
	特別用途地区	用途地域内の一定の地区において、地区特性にふさわしい土地利用の増進や環境の保護など特別の目的の実現を図るために、用途地域指定を補完して、用途規制の強化や緩和を定める地区。

行	用語	説明
た	特別緑地保全地区	都市緑地法に基づき、無秩序な市街地化の防止や公害・災害の防止に役立っている緑地などを保全するため、土地の形質変更などを行うに際し許可が必要となる地区。
	都市計画基礎調査	都市計画法第6条に規定されている調査で、概ね5年ごとに、人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量等に関する現況及び将来の見通しについて行うもの。
	都市計画区域	一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域。
	都市計画区域マスタープラン	都道府県又は政令指定都市が各都市計画区域について定める整備、開発及び保全の方針。
	都市計画公園	都市計画区域内において、都市計画法の都市施設として都市計画に定められた公園。
	都市計画道路	都市計画区域内において、都市計画法の都市施設として都市計画に定められた道路。
	都市農業振興基本計画	平成27年に制定された都市農業振興基本法に基づき閣議決定された計画。都市農業の振興に関する施策についての基本的な方針及び都市農業の振興に関し政府が総合的かつ計画的に講ずべき施策等について定めている。
	都市のスポンジ化	都市の内部において、空き家、空き地等が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する現象。
	土地区画整理事業	一定のエリアで、道路、公園、河川などの公共施設を一体的に整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。
は	ヒートアイランド現象	人工排熱、コンクリートの建物による蓄熱などにより、都市の中心部の気温が郊外に比べて島状に高くなる現象。
	復興事前準備	災害に備え、復興に資するソフト的対策を事前に準備しておくこと。被災後に進める復興対策の手順や進め方を記した計画・マニュアルなどの作成、復興まちづくりに関する知識を持った人材の育成、復興計画の検討体制の構築などがある。

行	用語	説明
は	防火地域・準防火地域	市街地から火災の危険性を防ぐために、建物を構造の面から規制する地域。防火地域は、商業業務地などの市街地の中心部で、建物の密集度が特に高く、火災の危険度が高い地域に定め、準防火地域は、市街地の中心に近い地域などにおいて定める。
ま	みどりのネットワーク	秩父山地や荒川など大きな河川の「核（コア）」、丘陵地や台地、田園などの「拠点（エリア）」、樹林地、公園、河川・水路、街路樹、市街地の緑などの「形成軸（コリドー）」など多彩なみどりが織り成すネットワーク。
や	用途地域	それぞれの土地利用にあった環境を保ち、また、効率的な活動を行うことができるよう、都市のなかを 12 種類に区分し、それぞれの地域にふさわしい建物の用途、形態（容積率、建ぺい率など）を定める制度。なお、平成 29 年の法改正により、平成 30 年から新たに田園住居地域が追加され、13 種類に区分されることとなった。
	予定線引き計画開発方式	市街地開発事業や公的開発による計画的整備が確実になった段階で当該区域を市街化区域に編入する（＝計画開発）、又は市街化区域編入の条件が整った時点で市街化調整区域のまま開発許可し、その後、良好な市街地形成が図られた段階で市街化区域に編入する（＝予定線引き）方式。
ら	立地適正化計画	持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するためのマスタープランであり、市町村が必要に応じて策定する計画。平成 26 年の改正都市再生特別措置法により規定された。
	リノベーションまちづくり	活力を失いつつある地域の再生のため、遊休不動産のリノベーションを通じてまちを再生し、都市型産業の集積を図ることで、雇用の創出、コミュニティの活性化などにつなげるまちづくり。



まちづくり埼玉プラン

平成30年3月

埼玉県都市整備部都市計画課

〒330-9301 さいたま市浦和区高砂3-15-1

電話 048-830-5337

FAX 048-830-4881

E-mail a5330-09@pref.saitama.lg.jp

まちづくり埼玉プラン

