

## 第4章

# 居住誘導区域の設定

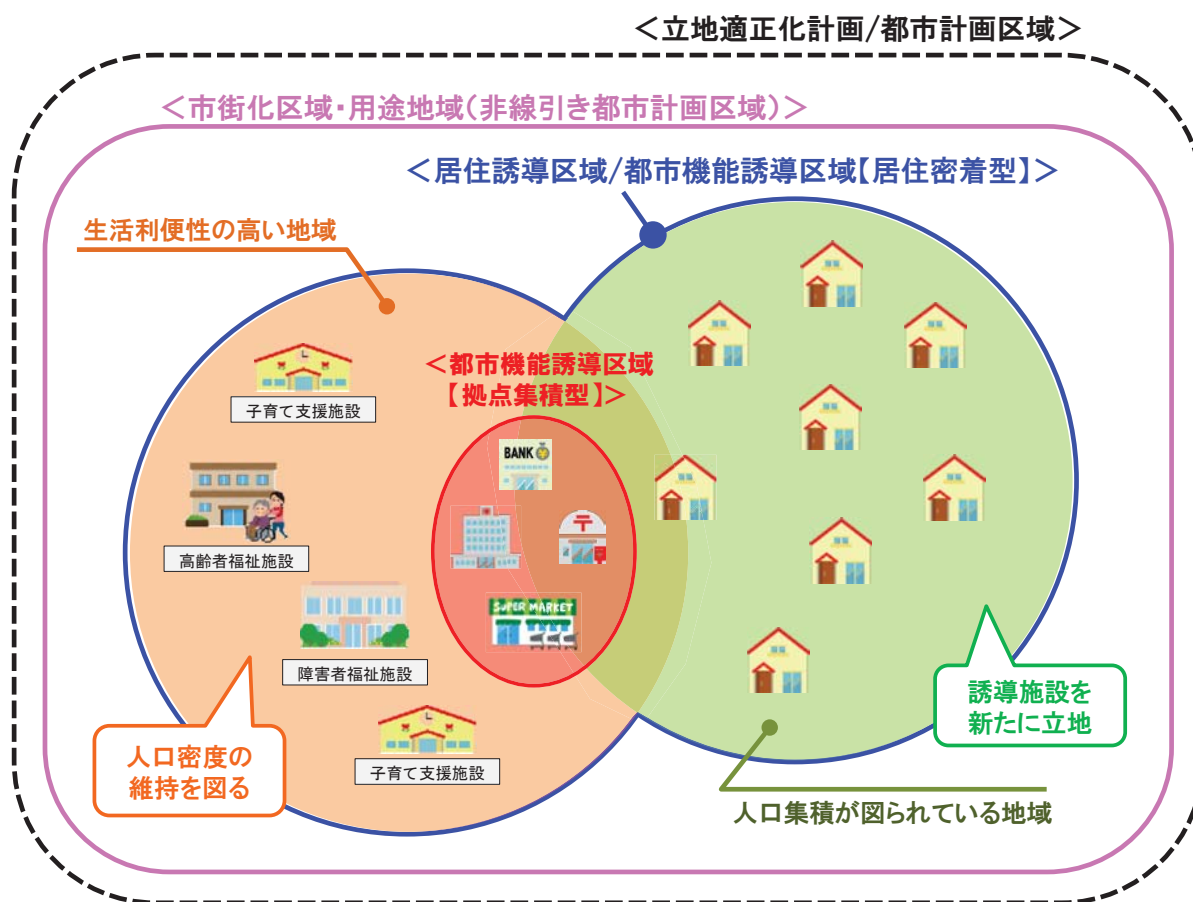
4-1. 居住に関する考え方.....	5 2
4-2. 区域の設定.....	5 3
4-3. 区域図.....	5 7

## 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『まとまり』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。

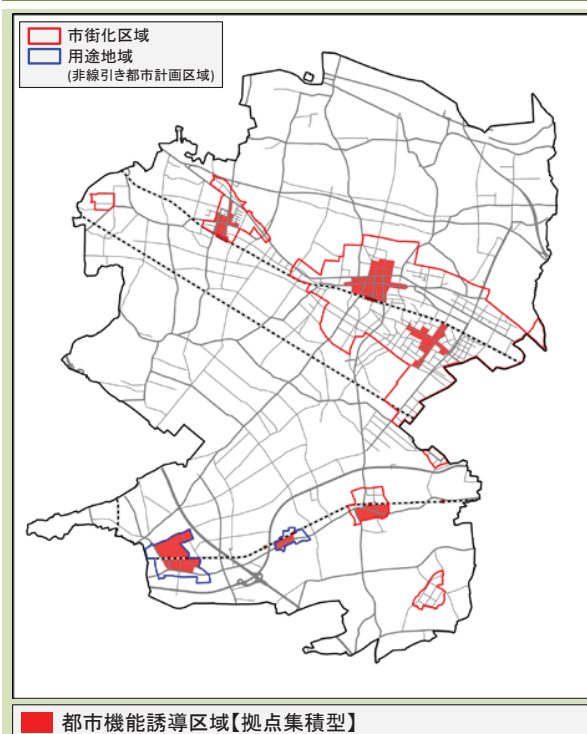
※5 当該エリアを居住誘導区域から除くことにより、土地利用の連続性が失われる場合は居住誘導区域から除外しないことにします。

## (1) STEP1：居住誘導区域に含む地域の検討

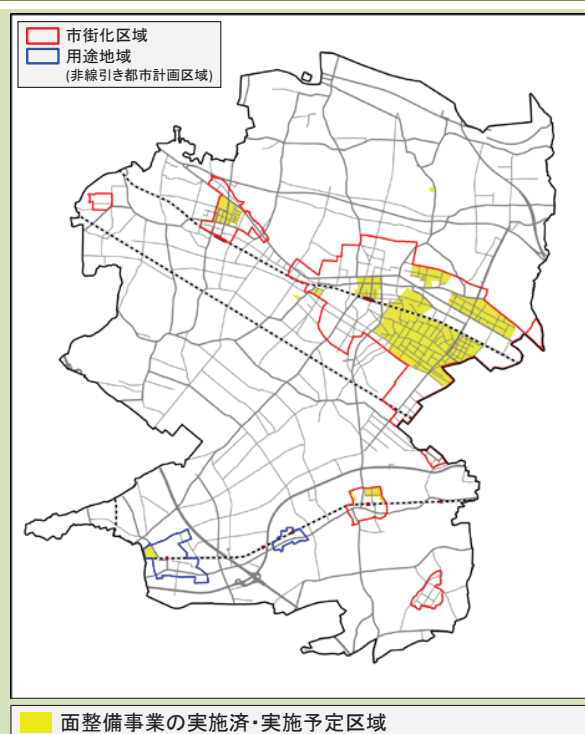
- ・「生活利便性の高い地域」「人口集積が図られている地域」を居住誘導区域の候補地とします。
- ・具体的には、「生活利便性の高い地域」については、「①都市機能誘導区域【拠点集積型】」「②面整備事業の実施済・実施予定区域」「③良好な住環境形成を目的とした地区計画を定めている地域」「④深谷駅500m圏域 その他の鉄道駅300m圏域」とし、「人口集積が図られている地域」については、「⑤60人/ha以上（平成52（2040）年）の地域」とします。

### 【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】

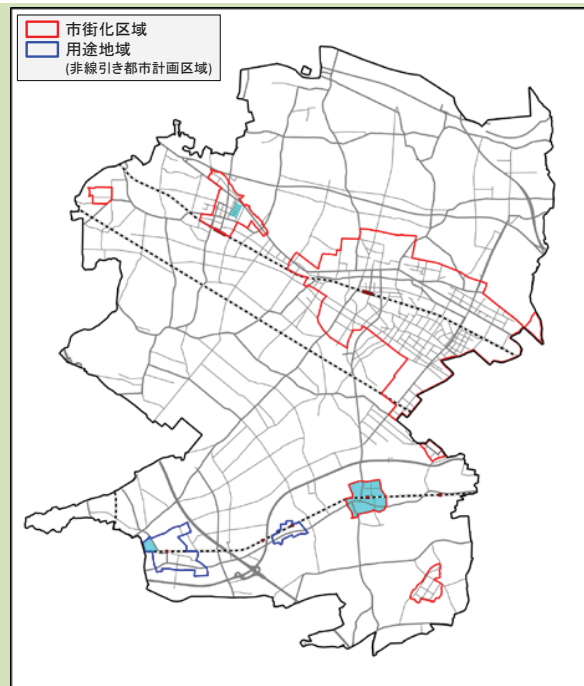


#### ②面整備事業の実施済・実施予定区域



【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



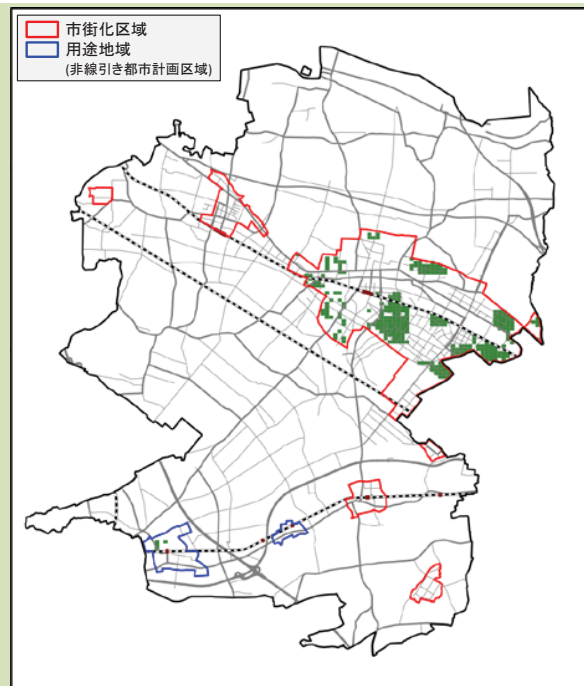
良好な住環境形成を目的とした地区計画を定めている地域

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

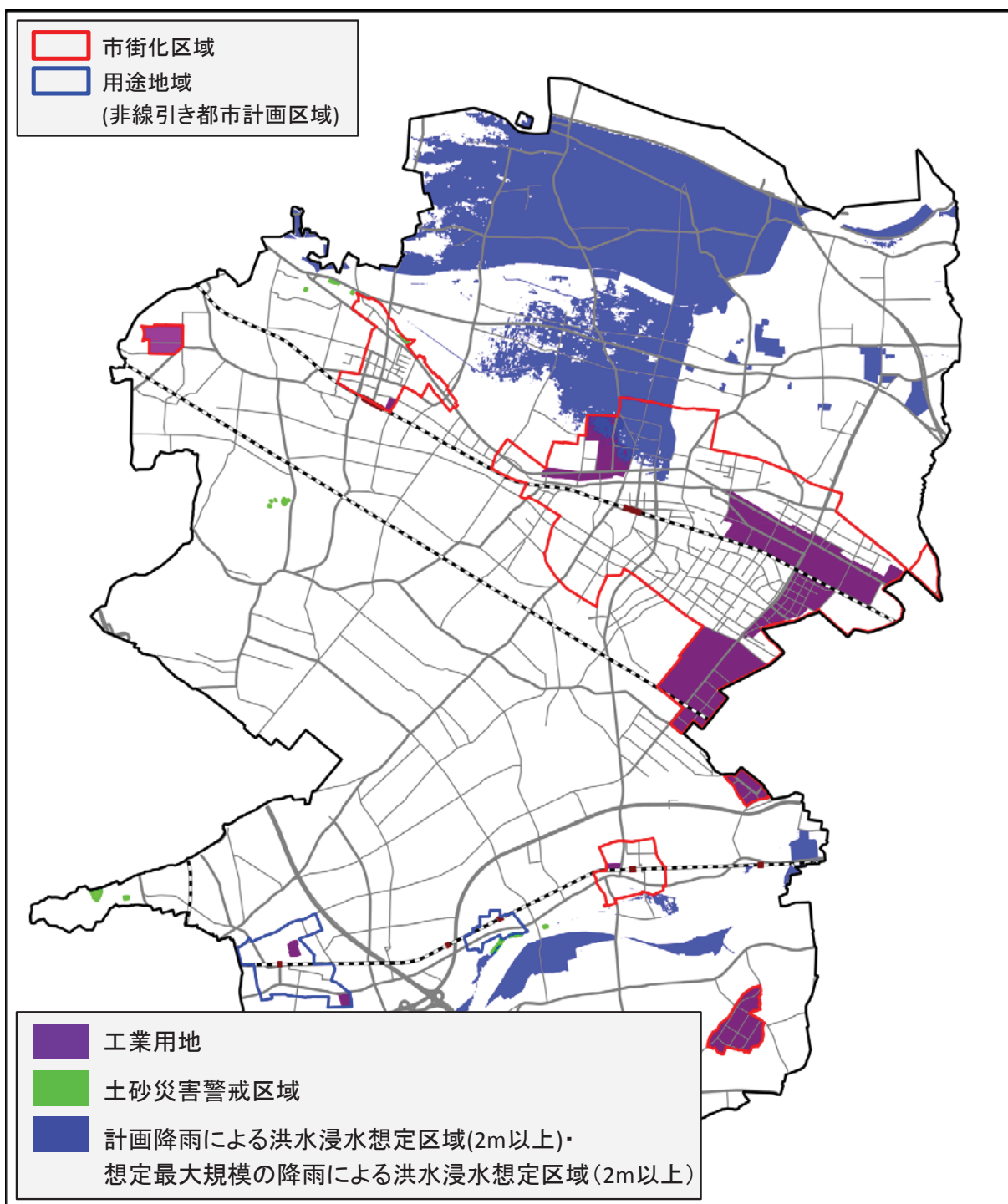


## (2) STEP2：居住誘導区域から除外する地域の検討

- 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

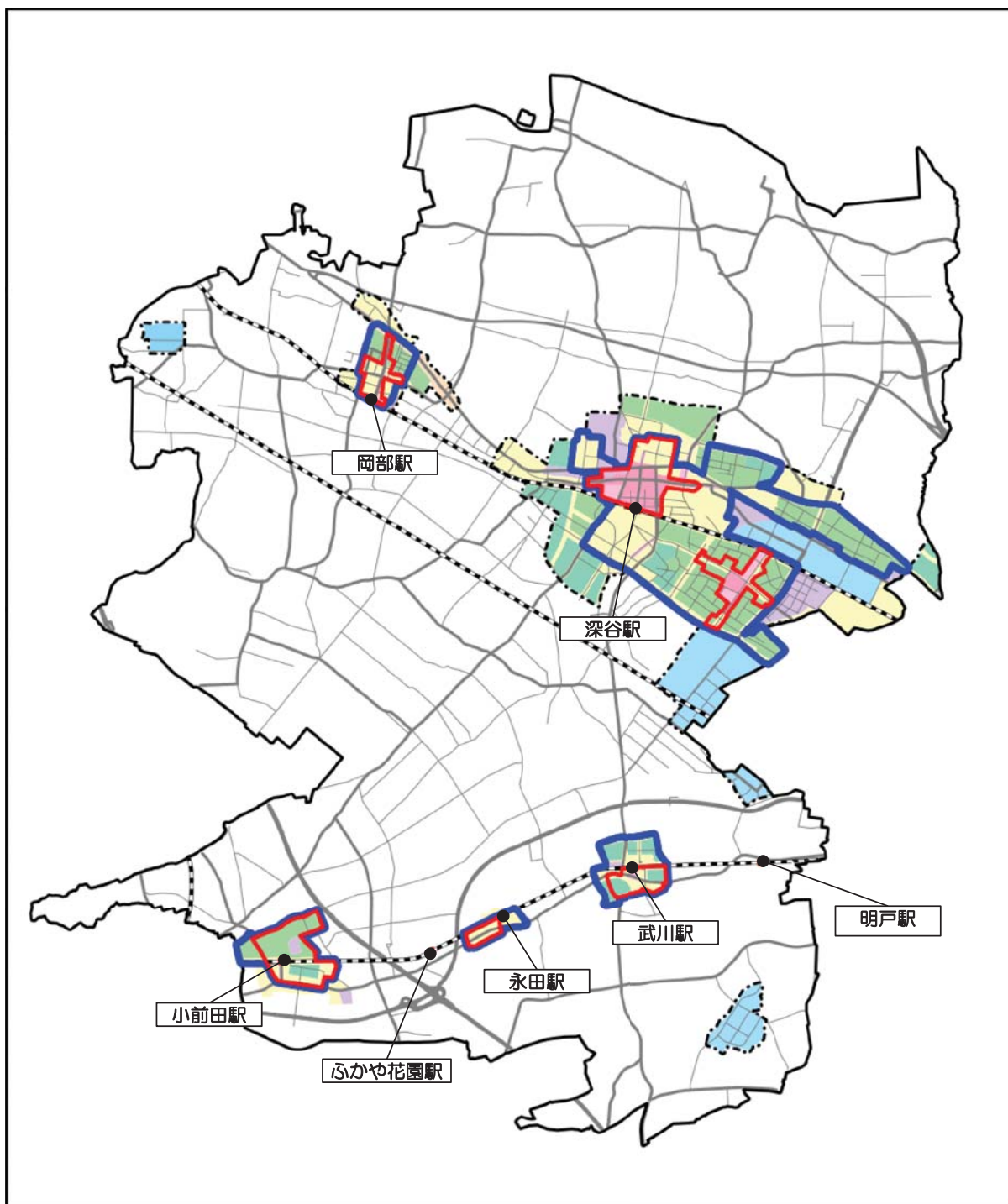
第5章

第6章

第7章

参考

【居住誘導区域の区域図(市域全域)】



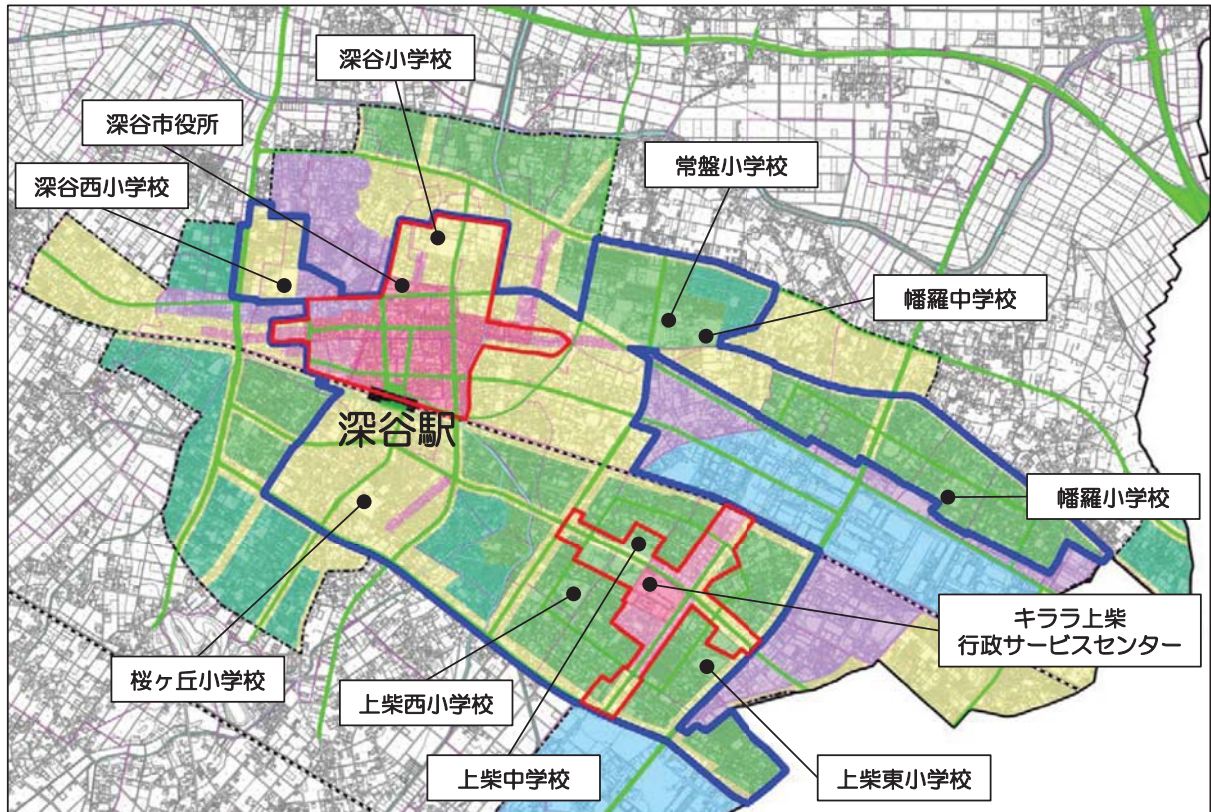
用途地域

- |   |   |
|---|---|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#008000; border:1px solid black;"></span> 第一種低層住居専用地域  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFC0CB; border:1px solid black;"></span> 近隣商業地域 |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#90EE90; border:1px solid black;"></span> 第一種中高層住居専用地域 | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FF0000; border:1px solid black;"></span> 商業地域   |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFFF00; border:1px solid black;"></span> 第一種住居地域      | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#800080; border:1px solid black;"></span> 準工業地域  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFA500; border:1px solid black;"></span> 第二種住居地域      | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#0000FF; border:1px solid black;"></span> 工業専用地域 |

- |  |
|--|
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:20px; border:2px solid blue;"></span> 居住誘導区域<br>(=都市機能誘導区域【居住密着型】) |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:20px; border:2px solid red;"></span> 都市機能誘導区域【拠点集積型】               |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:20px; border:2px dashed black;"></span> 区域区分線                      |



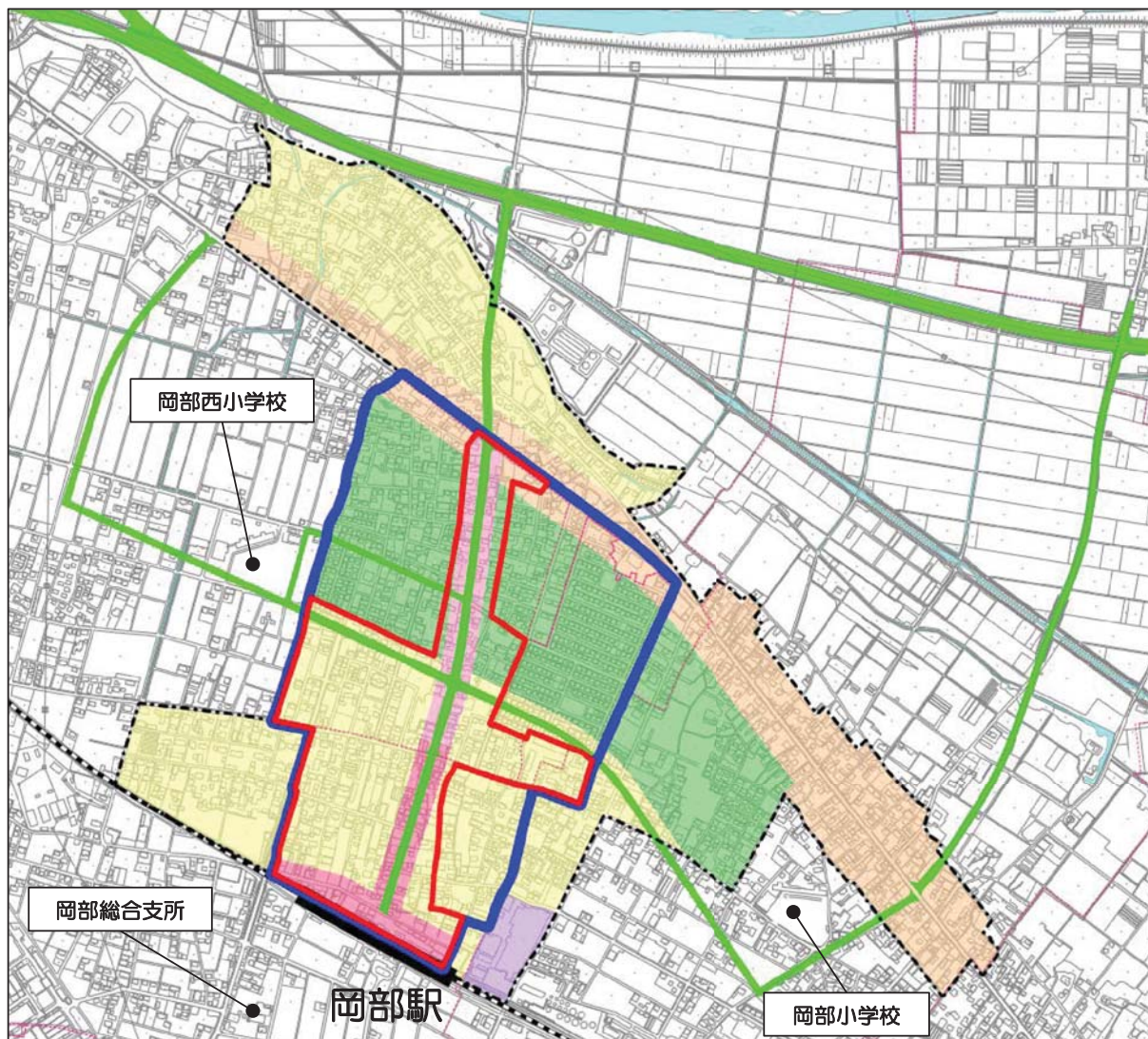
【居住誘導区域の区域図(深谷地区)】



用途地域		居住誘導区域	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#4CAF50;"></span> 第一種低層住居専用地域	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#F08080;"></span> 近隣商業地域	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:2px solid blue;"></span> 居住誘導区域 (=都市機能誘導区域【居住密着型】)	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:2px solid red;"></span> 都市機能誘導区域【拠点集積型】
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#8BC34A;"></span> 第一種中高層住居専用地域	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#E91E63;"></span> 商業地域	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:2px dashed black;"></span> 区域区分線	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFF9C4;"></span> 第一種住居地域	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#9575CD;"></span> 準工業地域	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:2px solid black;"></span> 字界	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFCC80;"></span> 第二種住居地域	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#42A5F5;"></span> 工業専用地域	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:2px solid blue;"></span> 河川	
		<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:2px solid green;"></span> 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

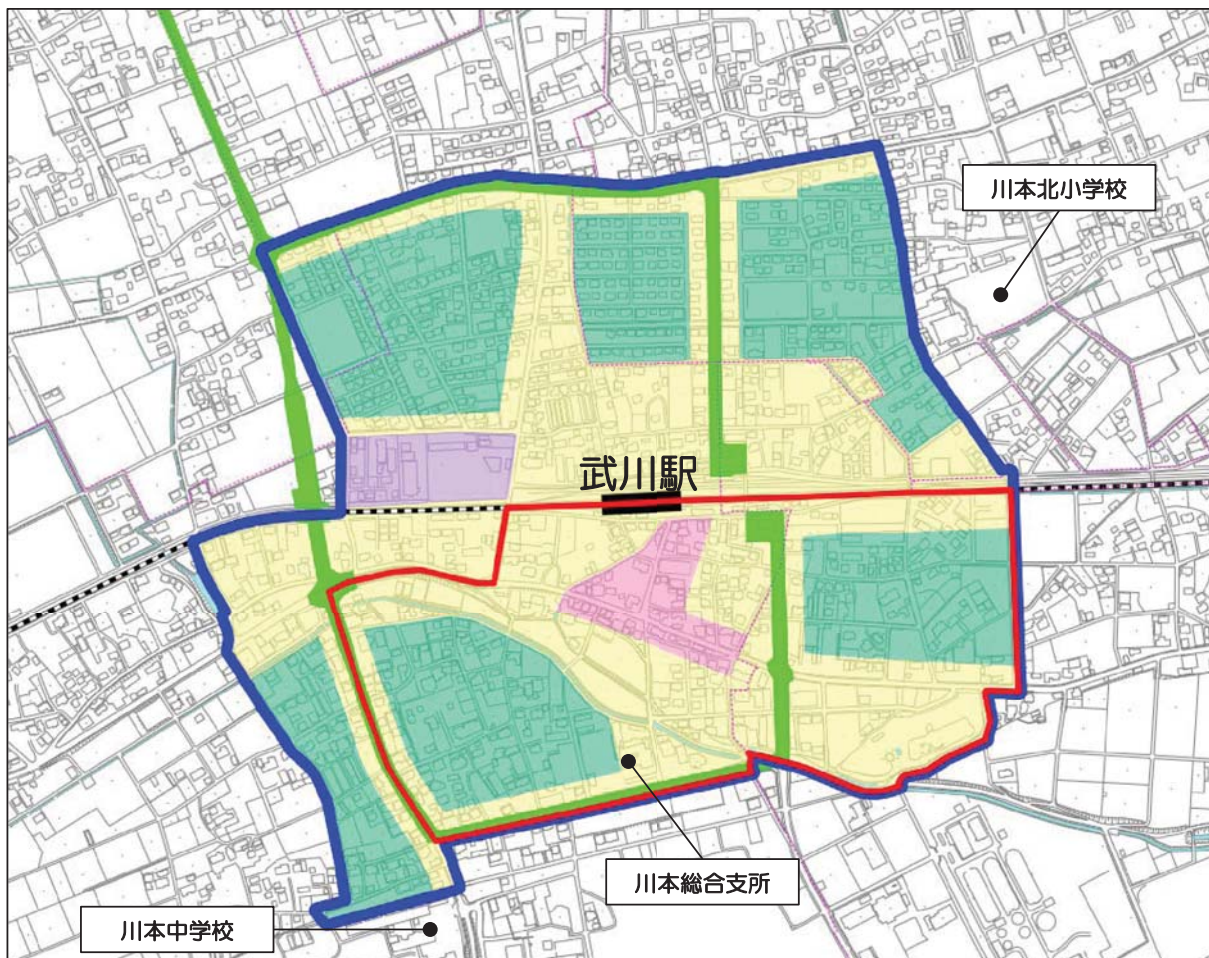
- |   |   |
|---|---|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#4CAF50; border:1px solid black;"></span> 第一種低層住居専用地域  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#F080F0; border:1px solid black;"></span> 近隣商業地域 |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#8BC34A; border:1px solid black;"></span> 第一種中高層住居専用地域 | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#E91E63; border:1px solid black;"></span> 商業地域   |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFF9C4; border:1px solid black;"></span> 第一種住居地域      | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#9575CD; border:1px solid black;"></span> 準工業地域  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFCC80; border:1px solid black;"></span> 第二種住居地域      | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#42A5F5; border:1px solid black;"></span> 工業専用地域 |

- |  |
|--|
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:20px; border:2px solid blue;"></span> 居住誘導区域<br>(=都市機能誘導区域【居住密着型】) |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:20px; border:2px solid red;"></span> 都市機能誘導区域【拠点集積型】               |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:20px; border-top:1px dashed black;"></span> 区域区分線                  |

- |   |
|---|
| <span style="display:inline-block; width:20px; border-bottom:1px dashed pink;"></span> 字界     |
| <span style="display:inline-block; width:20px; border-bottom:1px solid blue;"></span> 河川      |
| <span style="display:inline-block; width:20px; border-bottom:2px solid green;"></span> 都市計画道路 |



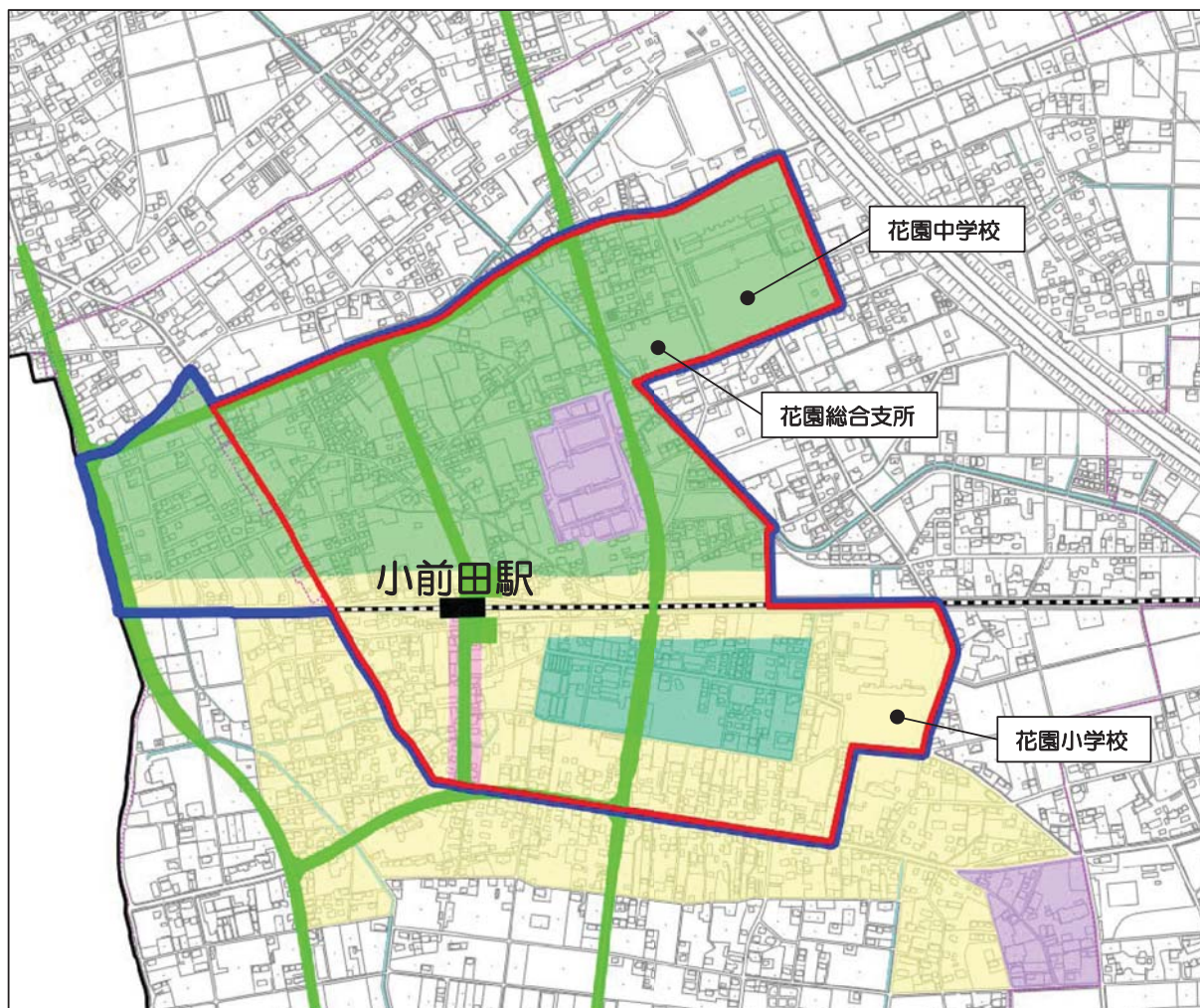
【居住誘導区域の区域図(川本地区)】



<b>用途地域</b>		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

【居住誘導区域の区域図(花園地区【小前田駅周辺】)】



用途地域

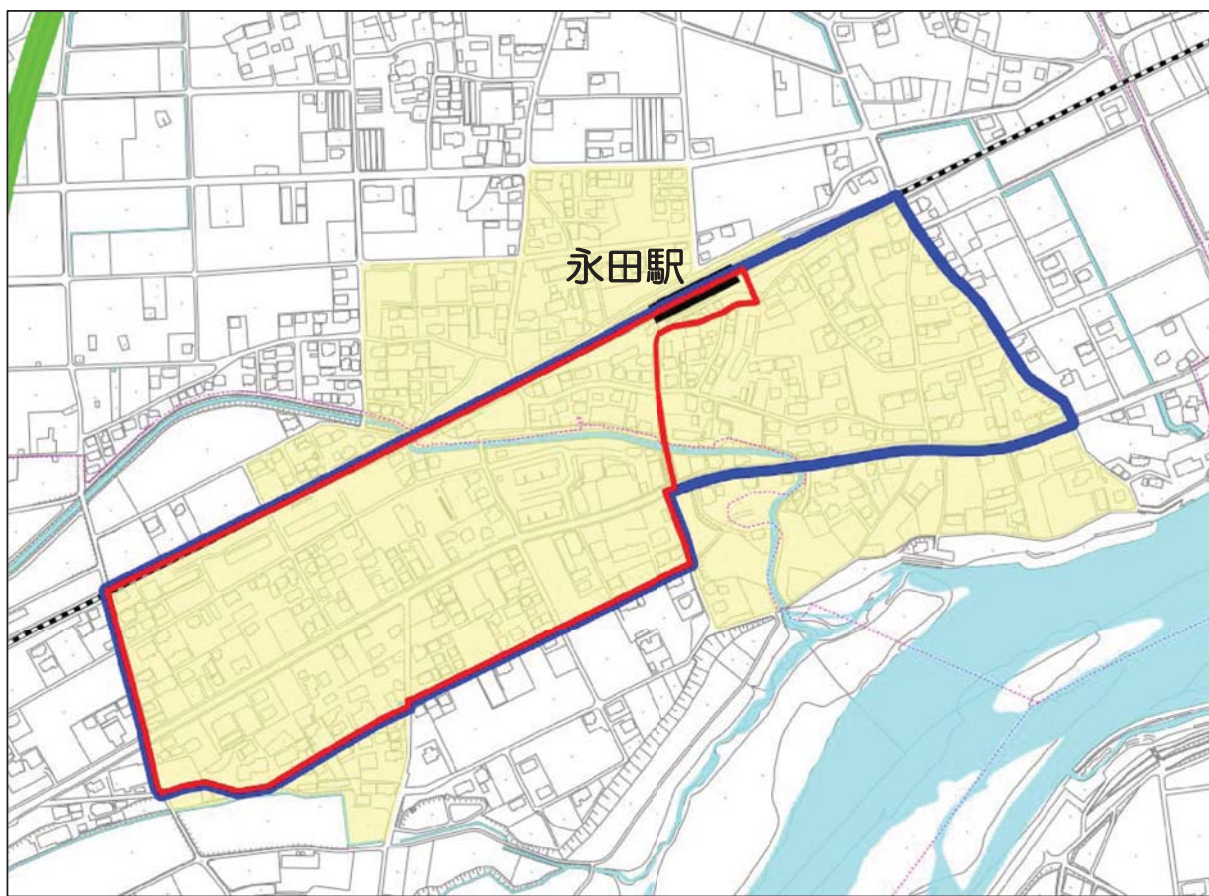
- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: green;">■</span> 第一種低層住居専用地域       | <span style="color: pink;">■</span> 近隣商業地域  |
| <span style="color: lightgreen;">■</span> 第一種中高層住居専用地域 | <span style="color: magenta;">■</span> 商業地域 |
| <span style="color: yellow;">■</span> 第一種住居地域          | <span style="color: purple;">■</span> 準工業地域 |
| <span style="color: orange;">■</span> 第二種住居地域          | <span style="color: cyan;">■</span> 工業専用地域  |

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| <span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span>   | 居住誘導区域<br>(=都市機能誘導区域【居住密着型】) |
| <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span>    | 都市機能誘導区域【拠点集積型】              |
| <span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;"> </span> | 区域区分線                        |

- |  |        |
|--|--------|
| <span style="color: magenta;">---</span> | 字界     |
| <span style="color: cyan;">—</span>      | 河川     |
| <span style="color: green;">—</span>     | 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])】



<b>用途地域</b>		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

