



4 居住誘導区域の検討

居住誘導区域の設定の考え方について

都市計画運用指針における居住誘導区域の設定項目に対して、蒲郡市の現状を踏まえ、以下のとおり居住誘導区域を設定します。

① 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

都市計画運用指針の検討項目	蒲郡市での居住誘導区域の設定
ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域	<ul style="list-style-type: none"> ●現状で基幹的都市機能が立地している、中心拠点から半径1km圏域 ●現状で都市機能が立地している地域拠点から半径800m圏域 ●中心拠点及び地域拠点の徒歩圏域に隣接して人口密度が40人/ha以上ある地域
イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスできることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域	<ul style="list-style-type: none"> ●中心拠点及び地域拠点の徒歩圏域に隣接する既存の大規模小売店舗が立地する周辺地域 ●土地区画整理事業による市街地整備が完了または事業中の区域、地域拠点の徒歩圏域に隣接して街区等が整っており都市基盤が確保されている区域
ウ 合併前の市町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域	<ul style="list-style-type: none"> ※今後住居等の立地が望まれる地区

② 居住誘導区域に含まないこととされている区域

都市計画運用指針の検討項目	蒲郡市での居住誘導区域の設定
ア 市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> ●市街化調整区域は、居住誘導区域に設定しない
イ 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	<ul style="list-style-type: none"> ●指定区域は、居住誘導区域に設定しない
ウ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域または、農地法に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域	<ul style="list-style-type: none"> ※市街化区域内に指定はない
エ 自然公園法に規定する特別地域、森林法の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域若しくは特別地区又は森林法の規定により告示された保安林予定森林の区域、保安施設地区若しくは保安施設地区に予定された地区	<ul style="list-style-type: none"> ※市街化区域内に指定はない

③ 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域

都市計画運用指針	蒲郡市での居住誘導区域の設定
ア 土砂災害特別警戒区域	●指定区域は居住誘導区域に設定しない
イ 津波災害特別警戒区域	※市街化区域内に指定はない
ウ 災害危険区域（前頁の②イに掲げる区域を除く。）	※市街化区域内に指定はない
エ 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域	※市街化区域内に指定はない
オ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域	●指定区域は居住誘導区域に設定しない

④ 居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域

都市計画運用指針	蒲郡市での居住誘導区域の設定
ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害警戒区域	※コンパクトなまちの形成に資する地域において指定されていることを踏まえ、避難の確実性・迅速性の向上を図る取組みにより安全性を確保することとし、居住誘導区域とする
イ 津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害警戒区域	※市街化区域内に指定はない
ウ 水防法に規定する浸水想定区域	※コンパクトなまちの形成に資する地域において指定されていることを踏まえ、避難の確実性・迅速性の向上を図る取組みにより安全性を確保することとし、居住誘導区域とする
エ 特定都市河川浸水被害対策法に規定する都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域	※市街化区域内に指定はない
オ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	●津波浸水深 2m以上の地域は居住誘導区域に指定しない ※その他の箇所及び区域は、コンパクトなまちの形成に資する地域において指定されていることを踏まえ、避難の確実性・迅速性の向上を図る取組みにより安全性を確保することとし、居住誘導区域とする

⑤ 慎重に判断を行うことが望ましい区域

都市計画運用指針	居住誘導区域の設定
<p>ア 用途地域のうち工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域</p>	<p>●住宅の建築が制限されている臨港地区を除外する。</p> <p>●地域産業等の振興のため、竹谷町太田新田地内（蒲郡ポートレース場敷地）、拾石町東浜地内及び前浜地内（工業系土地利用）、浜町全域（企業用地）、海陽町全域（観光地及び新たな開発予定地）、漁港区域内の堤外地は居住誘導区域に指定しない</p>
<p>イ 特別用途地区</p>	<p>※市街化区域内に指定はない</p>
<p>地区計画等のうち条例により住宅の建築が制限されている区域</p>	<p>※市街化区域内に指定はない</p>
<p>ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域</p>	<p>●過去の住宅地化の有無に関わらず、歩いて生活できる面的な居住地の形成が見込めない以下の区域は居住誘導区域に指定しない</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩いて生活できる環境確保が見込めない山林などの未利用地 ・中心拠点及び地域拠点の徒歩圏域と一体とならない区域 ・市街化区域と市街化調整区域の境界で市街化調整区域側に道路の沿道で市街化区域を設定している区域
<p>エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域</p>	<p>※市街化区域内に該当する地域はない</p>

居住誘導区域、都市機能誘導区域の面積

区域	面積(ha)	面積(ha) 土砂災害の関連区域※ を除く
居住誘導区域	1202.76	1,200.48
都市機能誘導区域	891.15	889.34
西浦駅	81.27	80.84
形原駅	154.71	153.38
三河鹿島駅	98.83	98.83
三河塩津駅	79.17	79.17
蒲郡駅	255.40	255.38
三河三谷駅	164.89	164.86
三河大塚駅	56.88	56.86

※土砂災害の関連区域：「災害危険区域」「土砂災害特別警戒区域」「急傾斜地崩壊危険区域」のいずれかに指定されている区域

(平成 30 年 9 月 25 日時点の集計値)