



## 第2章 居住誘導区域の設定

### 1 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することで、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、市街化区域内で居住を誘導する区域です。このため、都市全体における人口や土地利用等を勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めます。また、新たな開発予定地は、居住誘導区域として設定しません。

居住誘導区域が指定されると、居住誘導区域以外の市域において、一定規模以上の住宅の建築・開発行為等を行う場合は、都市再生特別措置法に基づく届出が必要となります。

### 2 居住誘導区域の設定方法

蒲郡市では、居住誘導区域を、市街化区域のうち、以下の要件に基づき都市機能や居住が集積している中心拠点及び地域拠点並びにその周辺区域に設定します。

居住誘導区域を設定する区域は、以下の要件を満たす区域を踏まえ、道路などにより一定のまとまりを確保した地域とします。

#### 【居住誘導区域を設定する区域】

- 視点1～2に該当する区域は居住誘導区域に設定します。なお、視点3～5に該当する区域は除きます。

#### 居住誘導区域の候補となる区域

##### 視点1：都市機能や居住が集積している区域

- ① 中心拠点から半径1km圏域
- ② 地域拠点から半径800m圏域
- ③ ①及び②に指定した圏域に隣接して人口密度が40人/ha以上ある地域（人口密度はH27国勢調査の小地域の結果から判定）
- ④ ①及び②に指定した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

**視点 2：居住の集積を図るための基盤が整っている区域**

- ⑤ 土地区画整理事業による市街地整備が完了している区域
- ⑥ 土地区画整理事業による市街地整備が事業中の区域
- ⑦ ②に指定した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

**居住誘導区域を設定しない区域****視点 3：災害の危険性や被害の想定が大きいことが想定される区域**

- ① 災害危険区域
- ② 土砂災害特別警戒区域
- ③ 急傾斜地崩壊危険区域
- ④ 津波浸水深が2m以上の区域

**「水害・土砂災害に関する区域を居住誘導区域に含めることについて」**

愛知県が平成20年度に作成した落合川・西田川が氾濫した場合の浸水想定区域及び平成26年度に作成した高潮浸水想定区域、2m未満の津波浸水想定区域については、一部を除いて居住誘導区域に含めています。また、土砂災害警戒区域と土砂災害危険箇所が居住誘導区域内に局所的に存在します。

これらの地域は、中心拠点及び地域拠点である鉄道駅の利用のしやすさ、基盤整備の状況、人口の集積状況等を踏まえると、本計画が示すまちづくりの基本方針のひとつである「コンパクトなまちを活かした、歩いて便利に生活できる拠点の形成」に資する地域と言えます。このため、居住を誘導しつつ、災害リスクに対しては、全戸配布するハザードマップについて各地元地域での説明会の実施、地元防災活動の支援等により、避難の確実性・迅速性の向上を図ります。

**視点 4：地域産業等の振興のための土地利用の展開をはかるべき区域**

- ⑤ 臨港地区
- ⑥ 竹谷町太田新田地内（蒲郡ボートレース場敷地）
- ⑦ 拾石町東浜地内及び前浜地内（工業系土地利用）
- ⑧ 浜町全域（企業用地）
- ⑨ 海陽町全域（観光地及び新たな開発予定地）
- ⑩ 漁港区域内の堤外地及び、その周辺で土地利用状況から居住を誘導すべきでないと考えられる地域



**視点5：歩いて生活できる面的な居住地の形成が見込めない区域**

- ① 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
- ② ①及び②に指定した圏域と一体とならない区域
- ③ 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

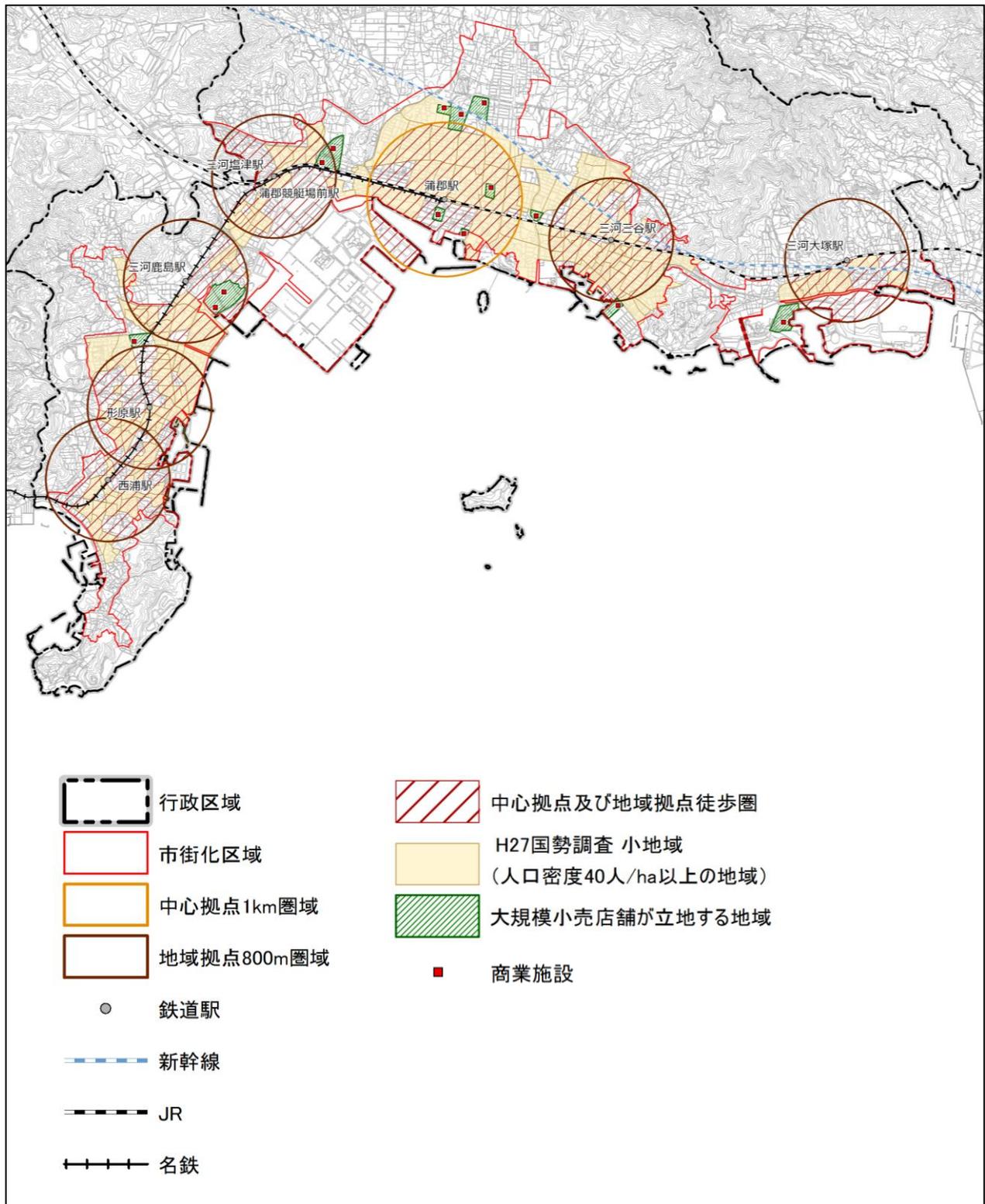


### 3 居住誘導区域の設定

#### (1) 居住誘導区域の検討

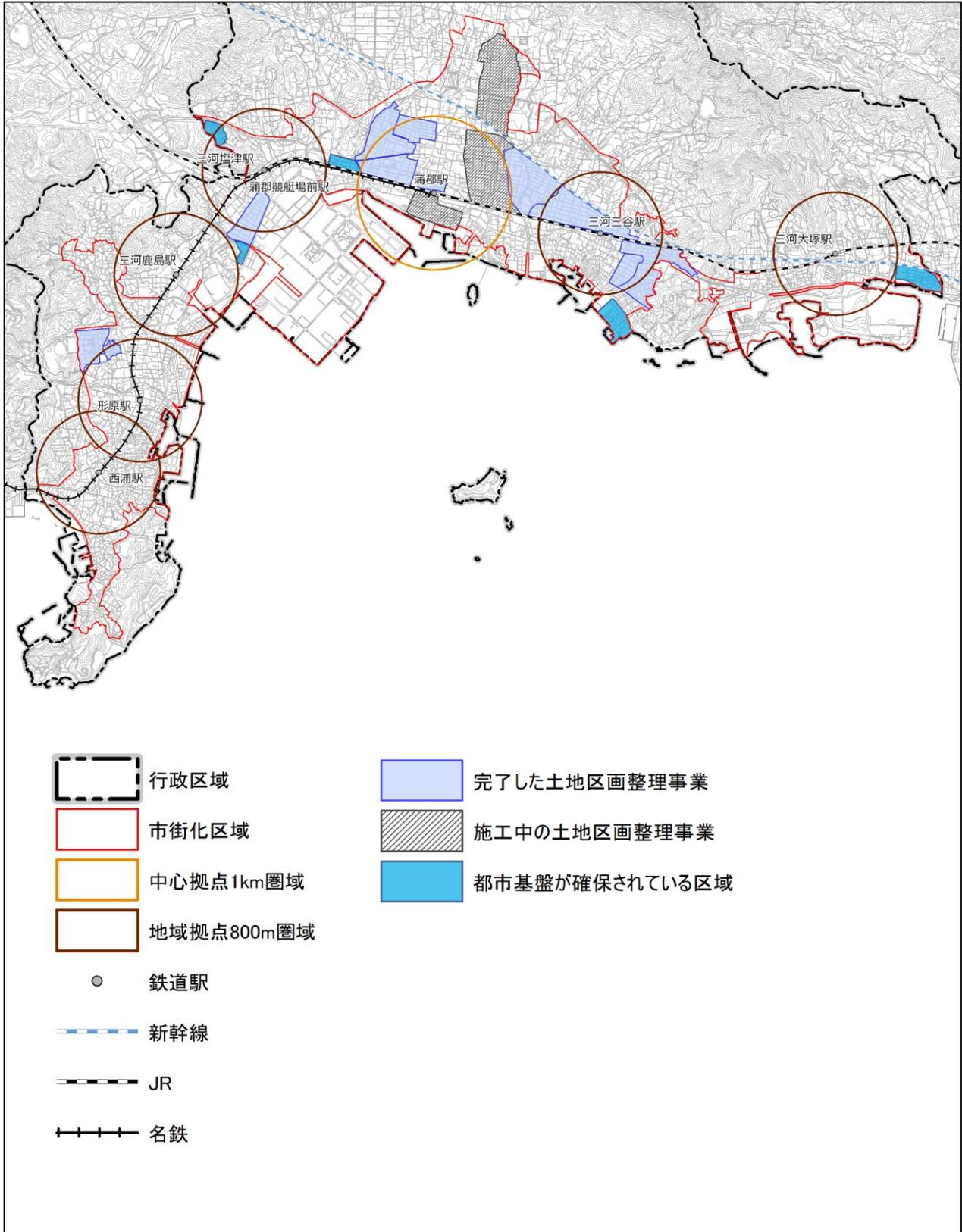
居住誘導区域の設定方法を踏まえ、各視点別に居住誘導区域を検証した結果を以下に整理します。

#### 視点1により、居住誘導区域に設定する区域の候補地



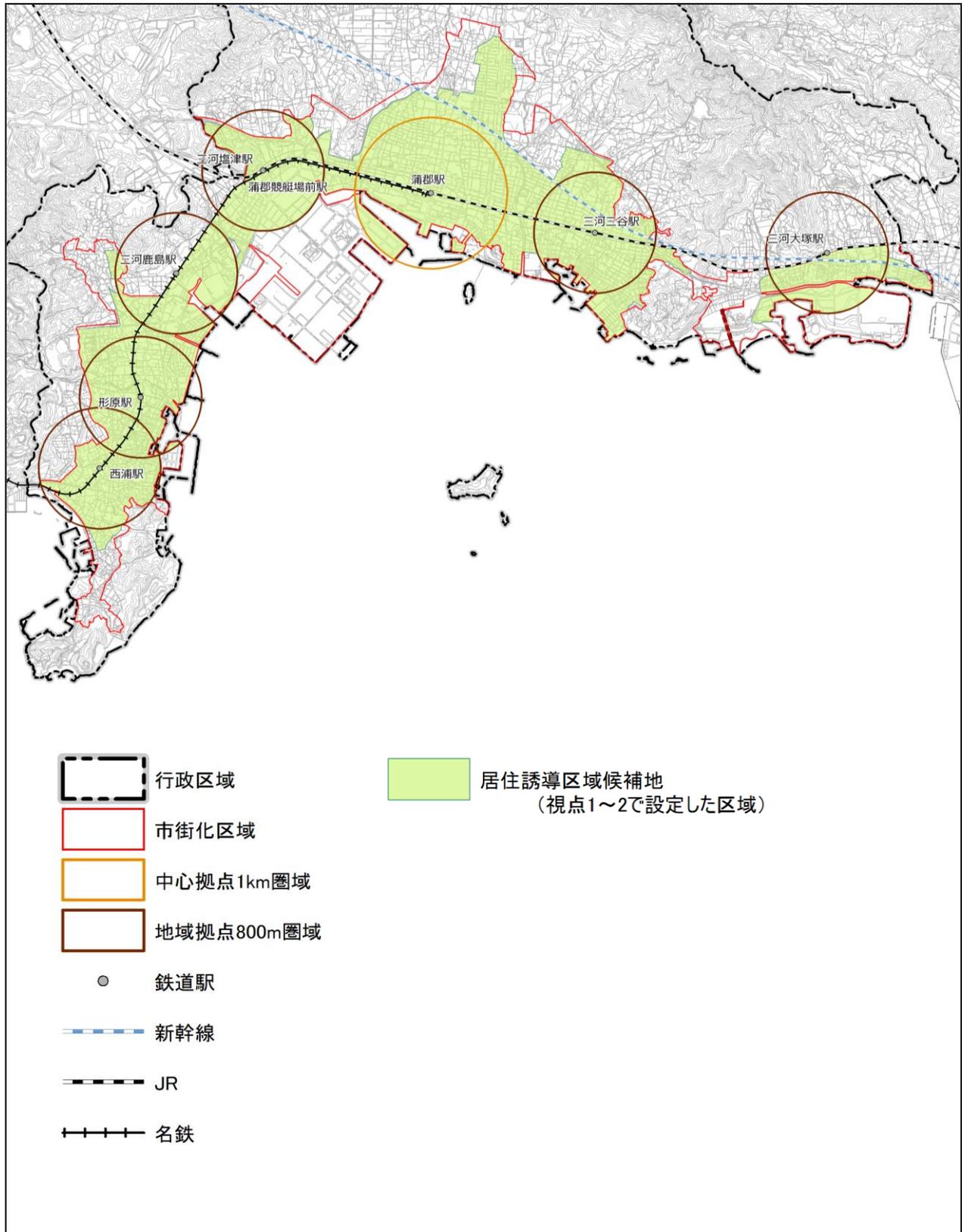


### 視点2により、居住誘導区域に設定する区域の候補地



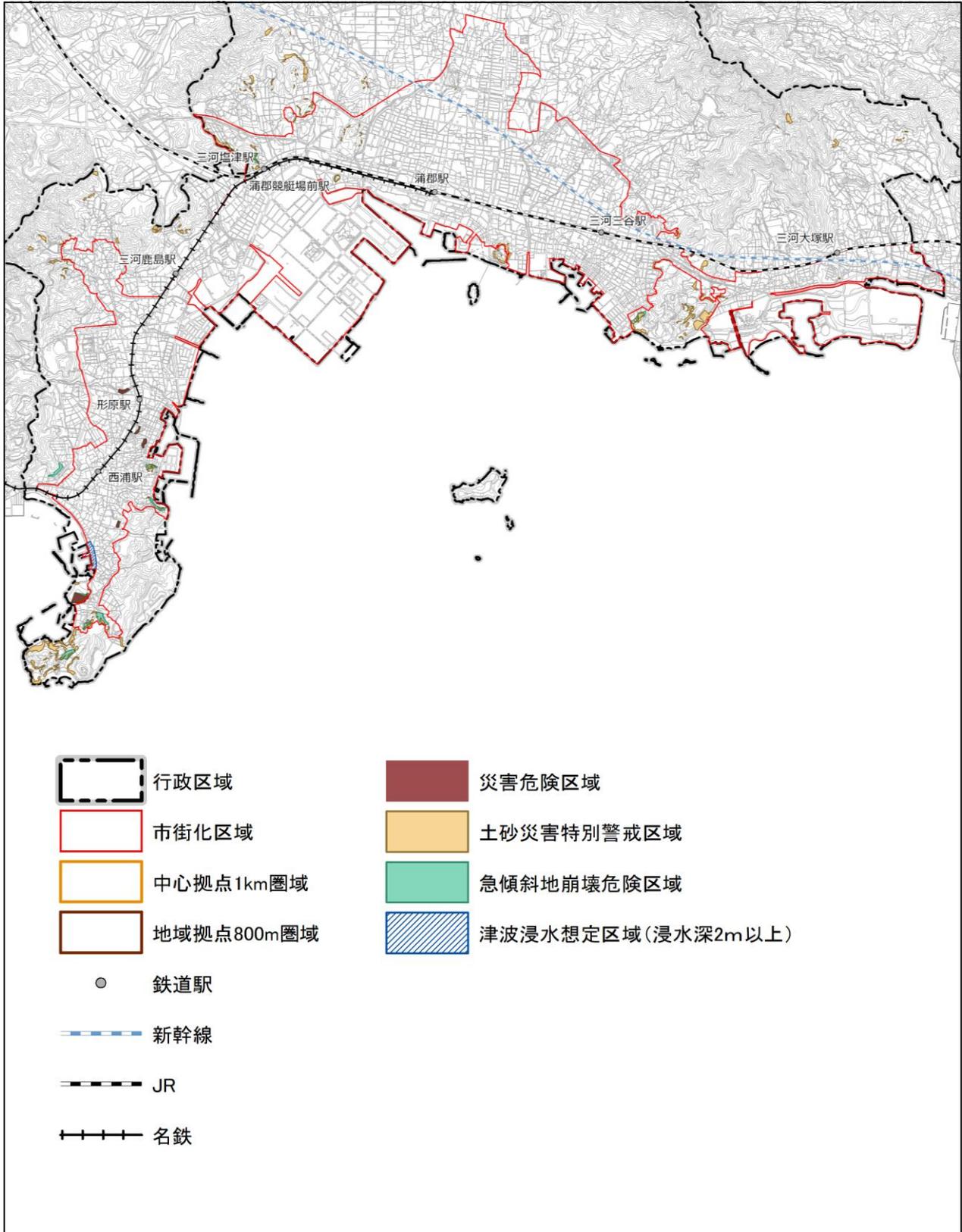


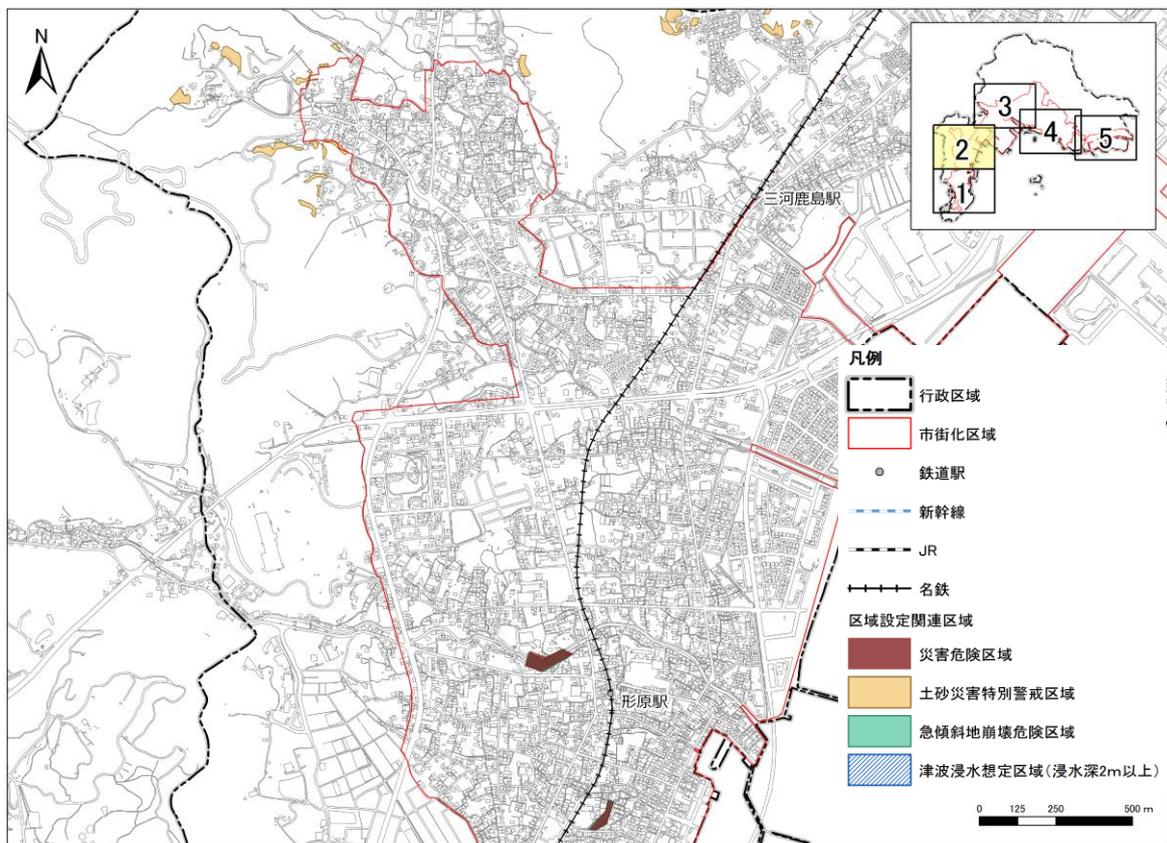
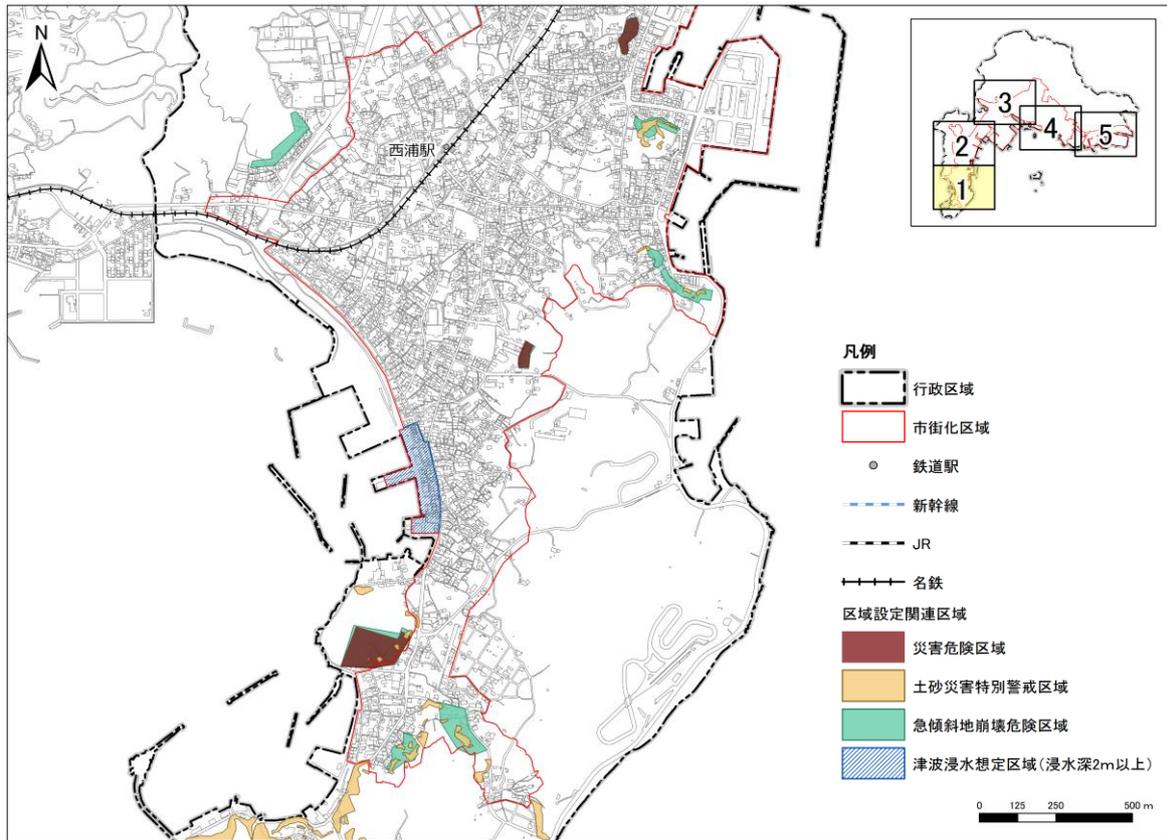
視点1、2により、居住誘導区域に設定する区域の候補地

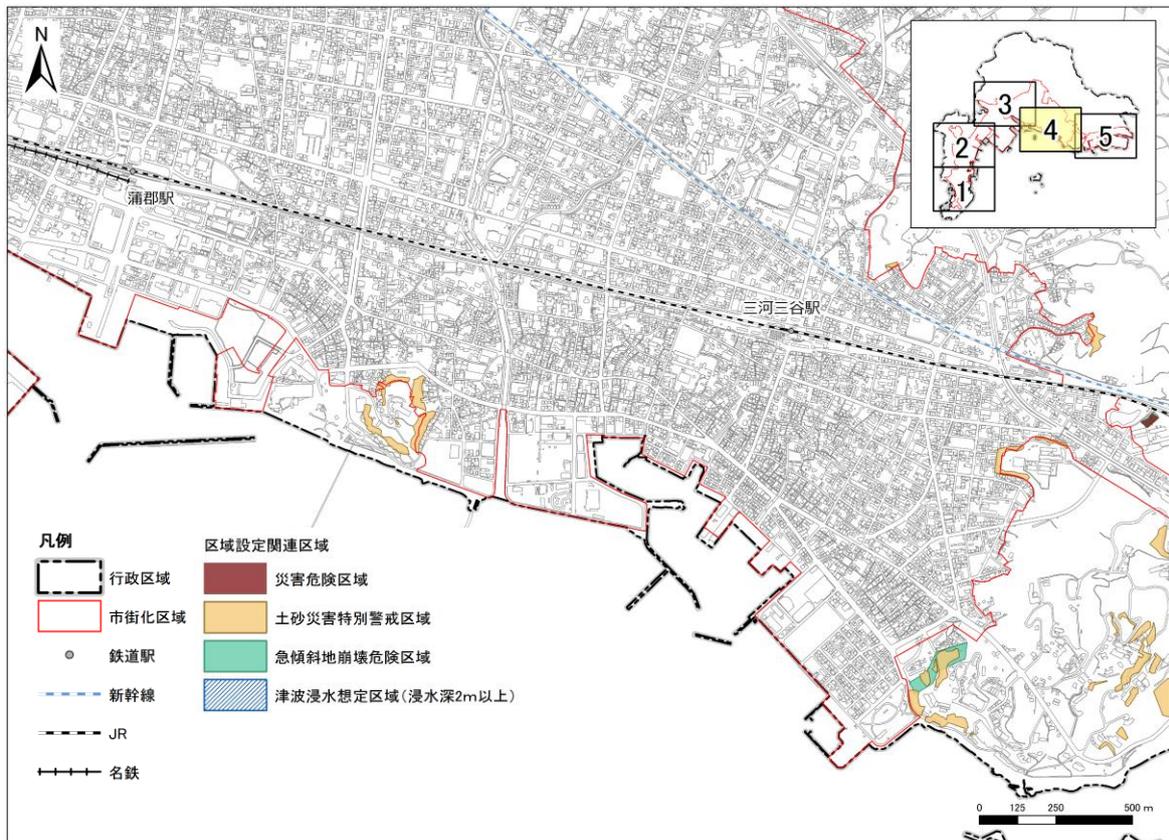
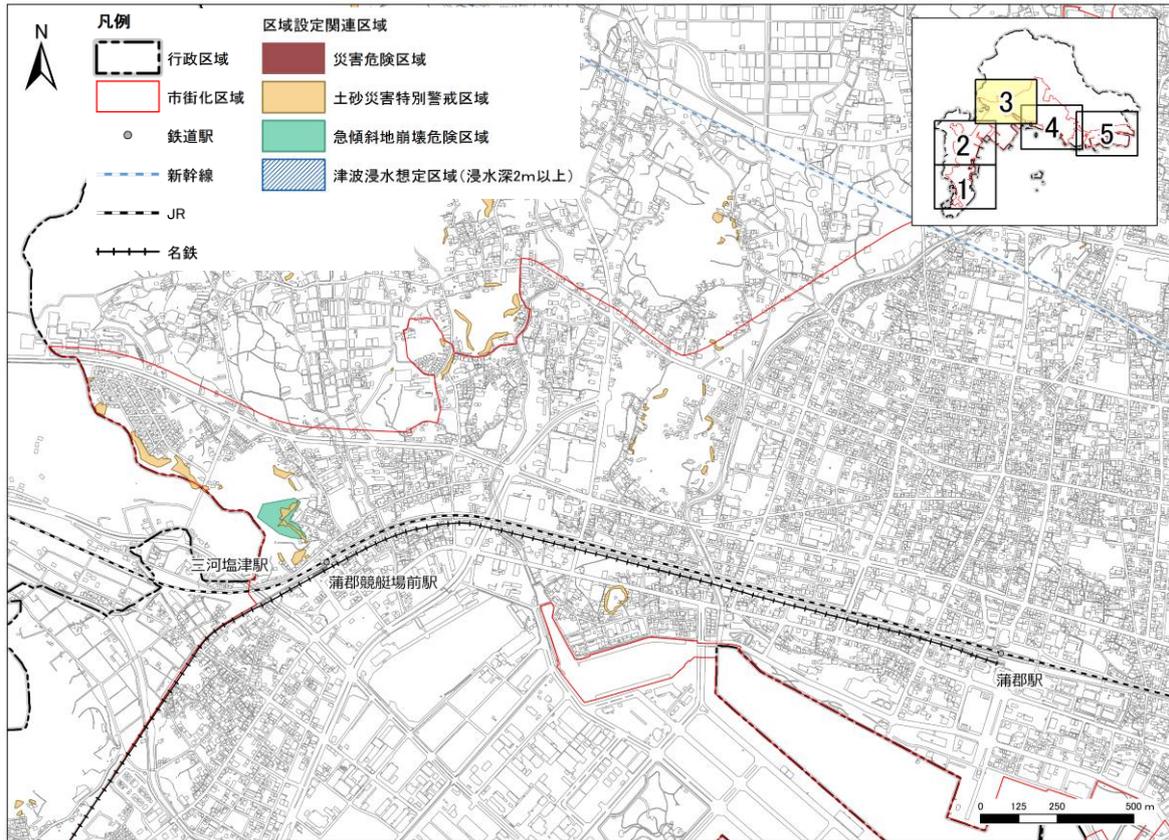


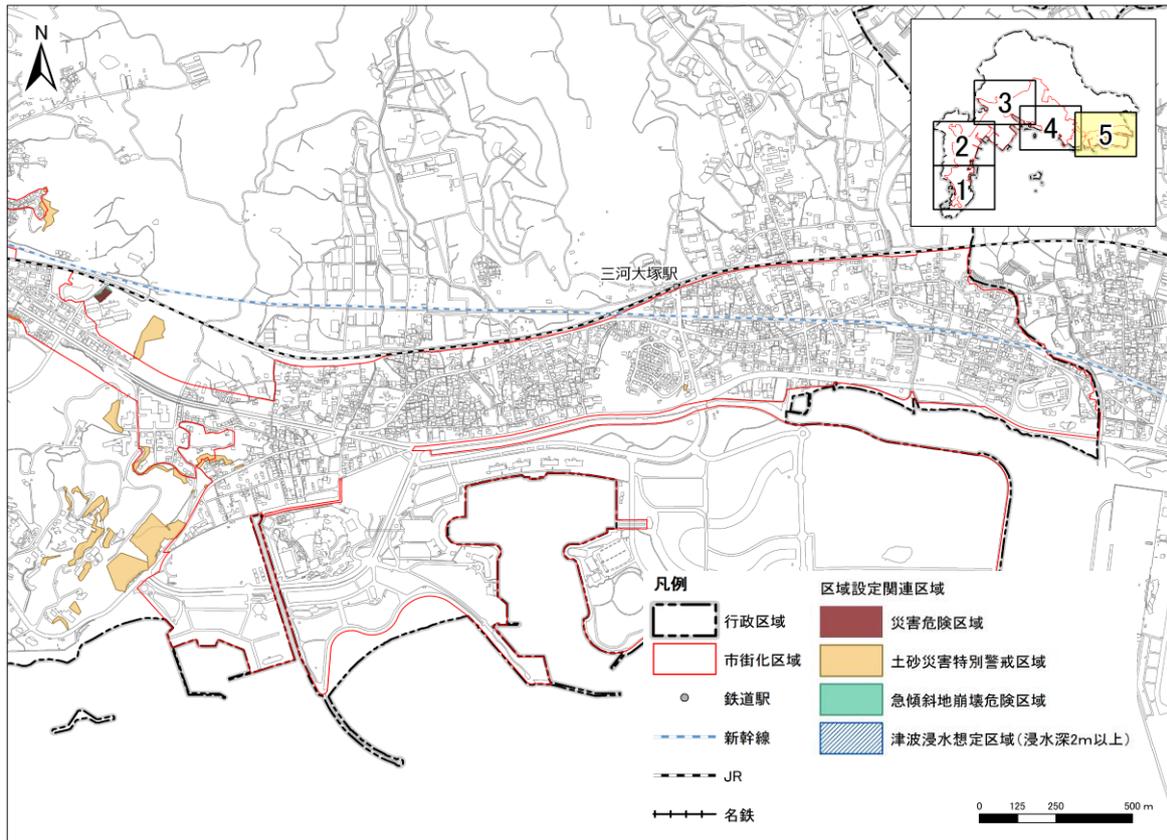


### 視点3により、居住誘導区域に設定しない区域



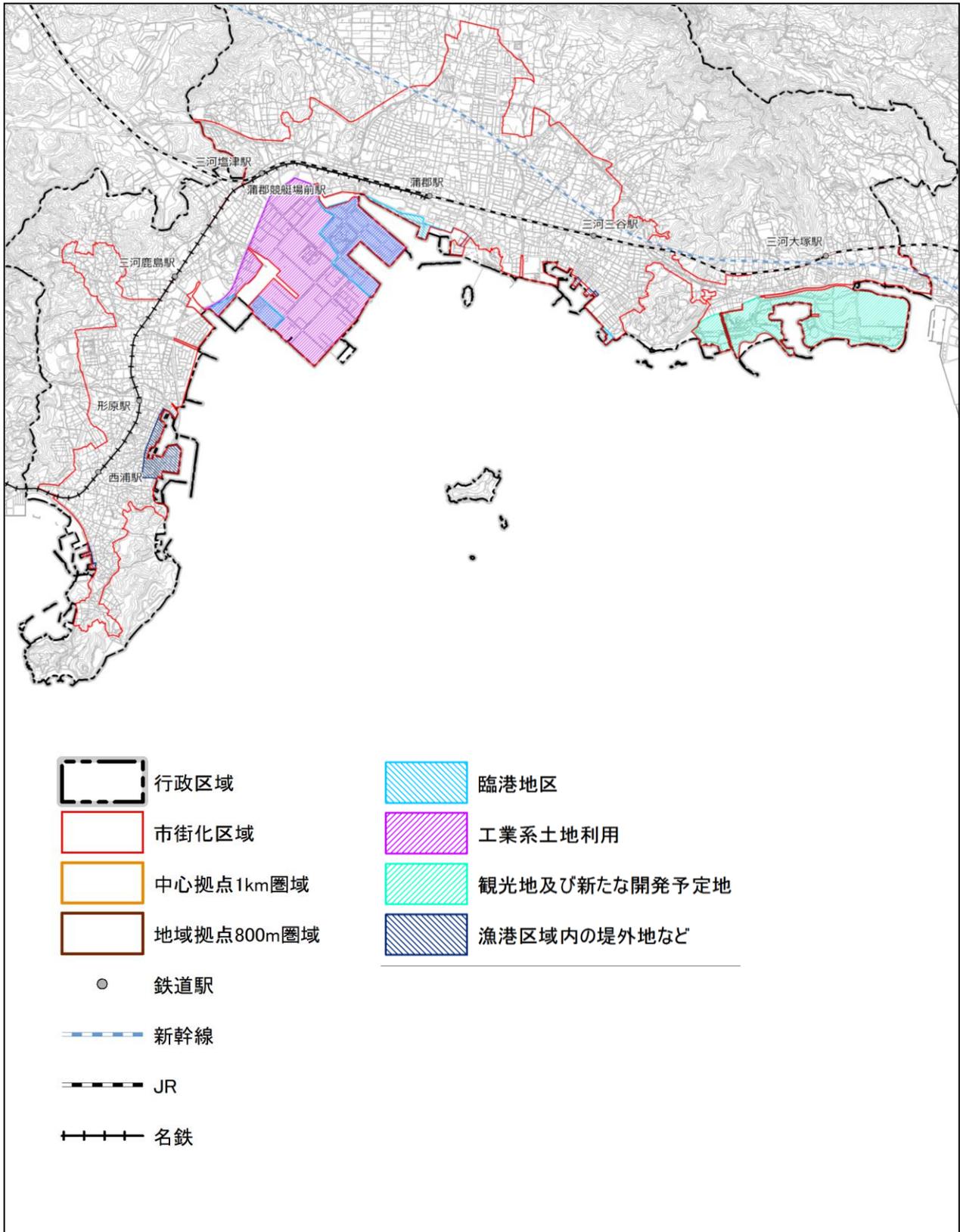






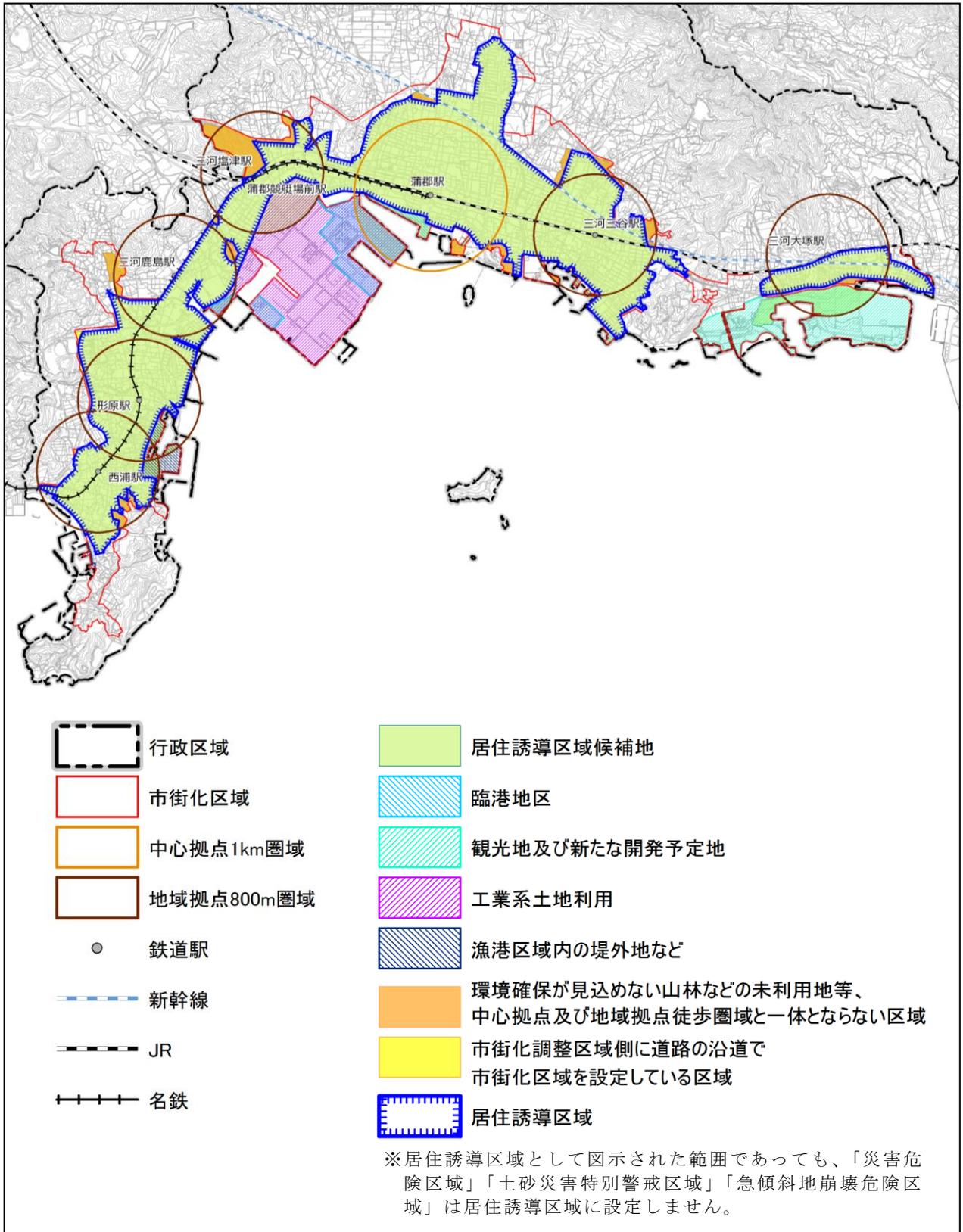


### 視点4 により、居住誘導区域に設定しない区域





**視点5**により、居住誘導区域に設定しない区域

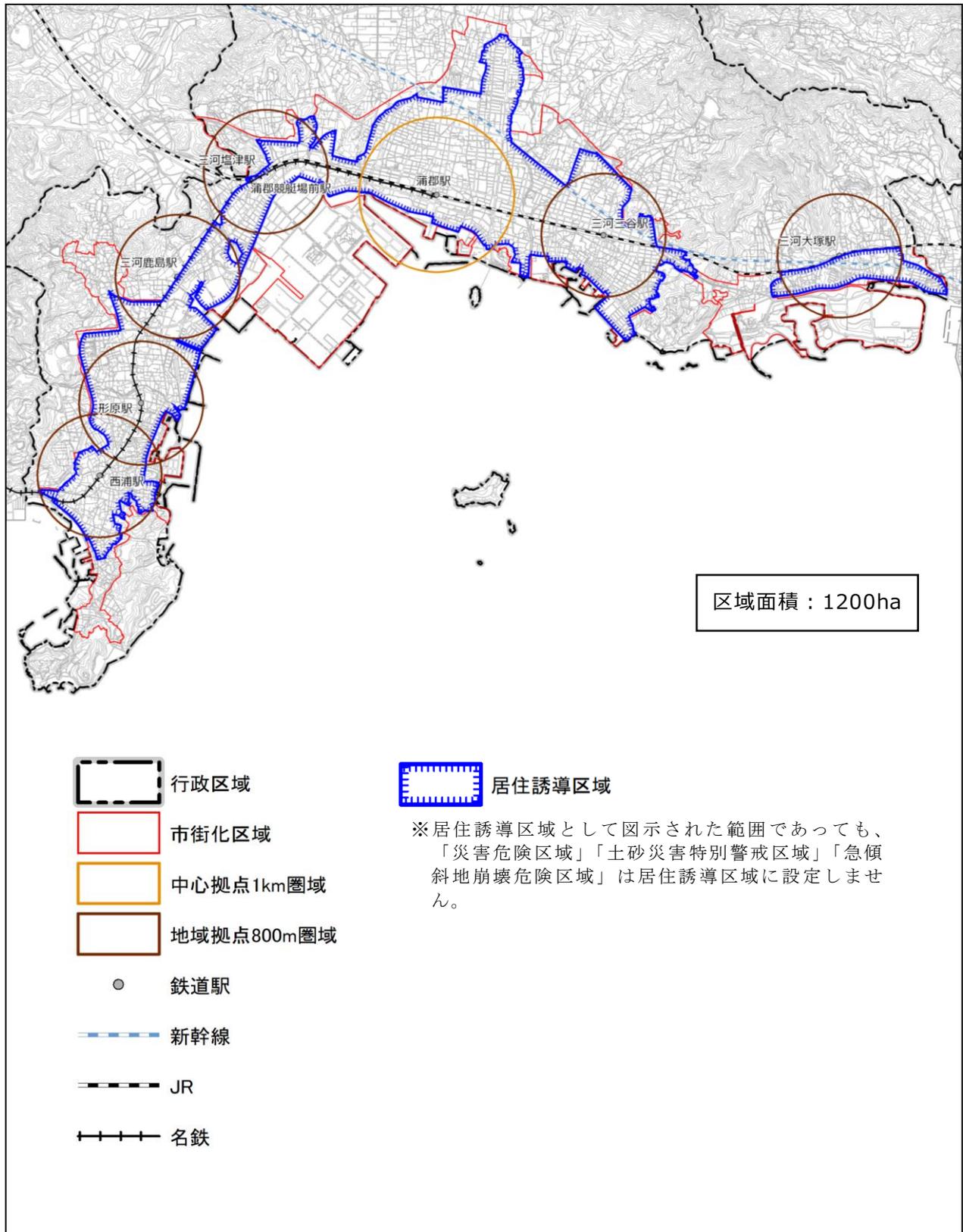


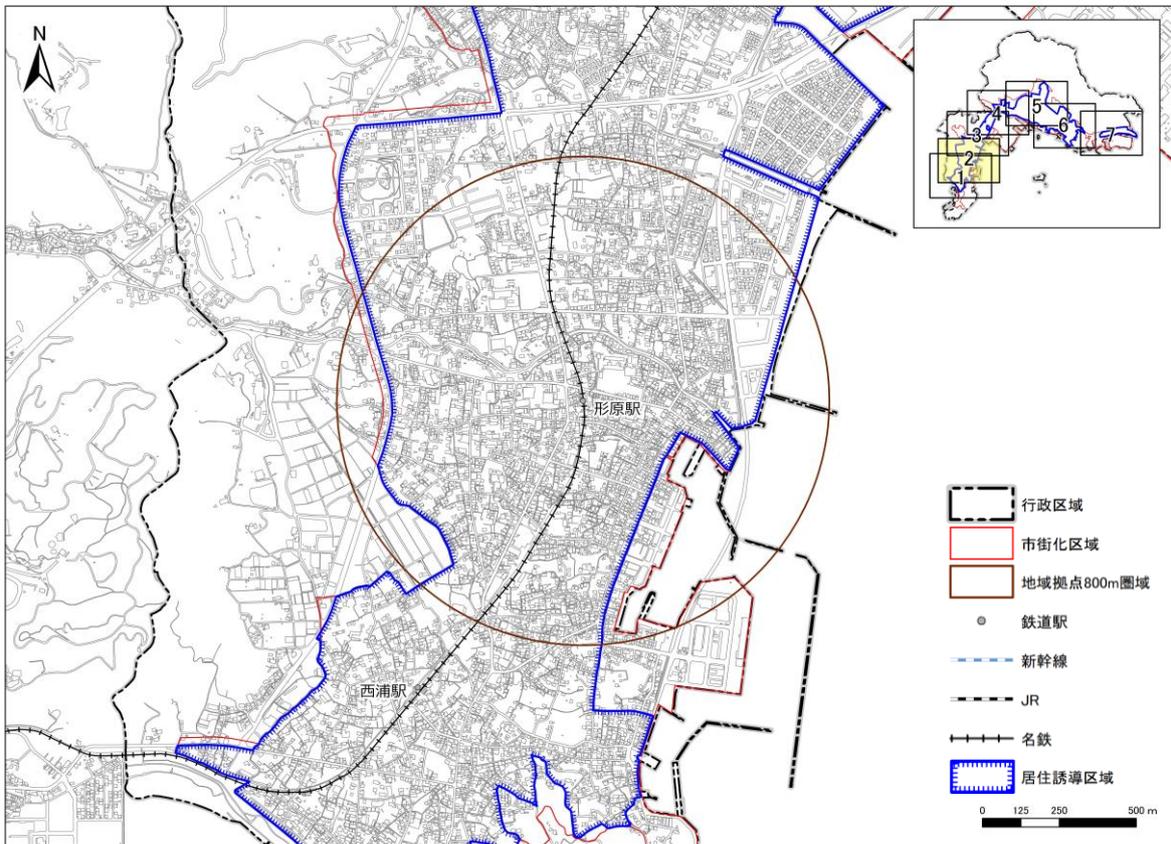
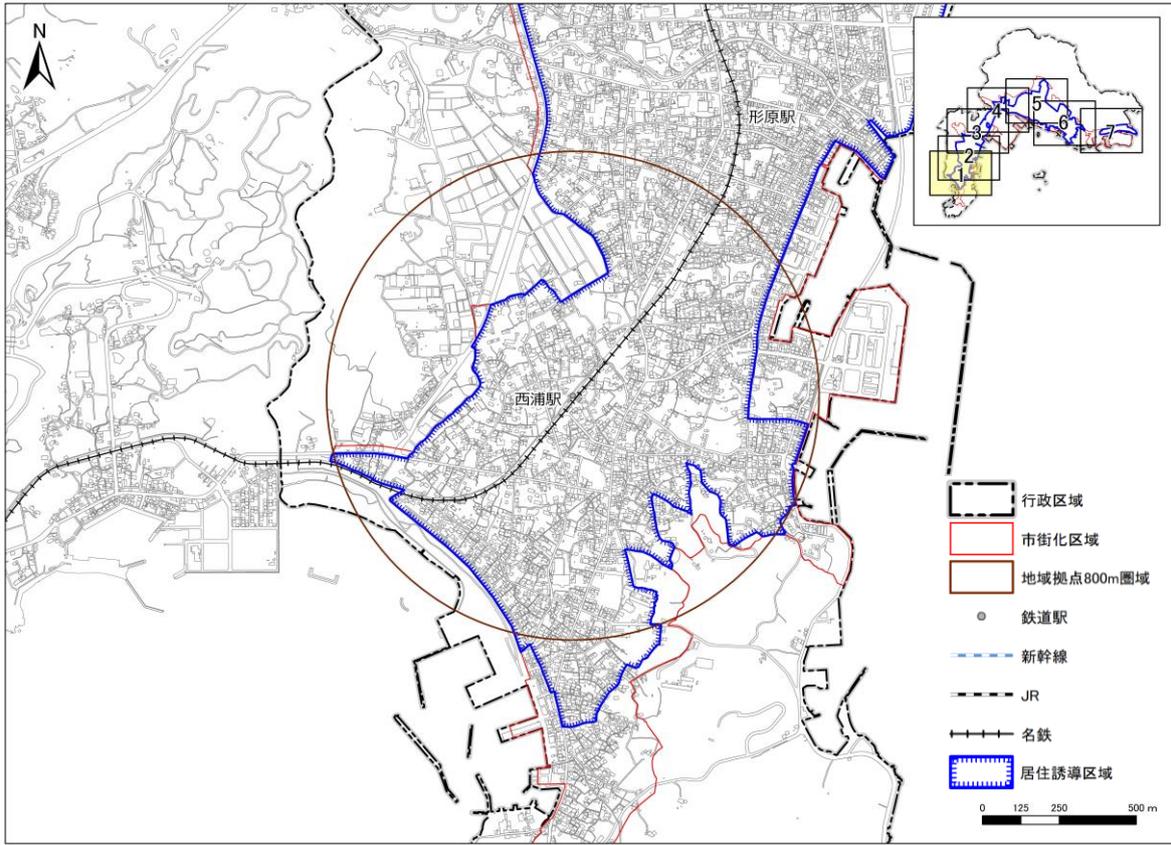


## (2) 居住誘導区域の設定

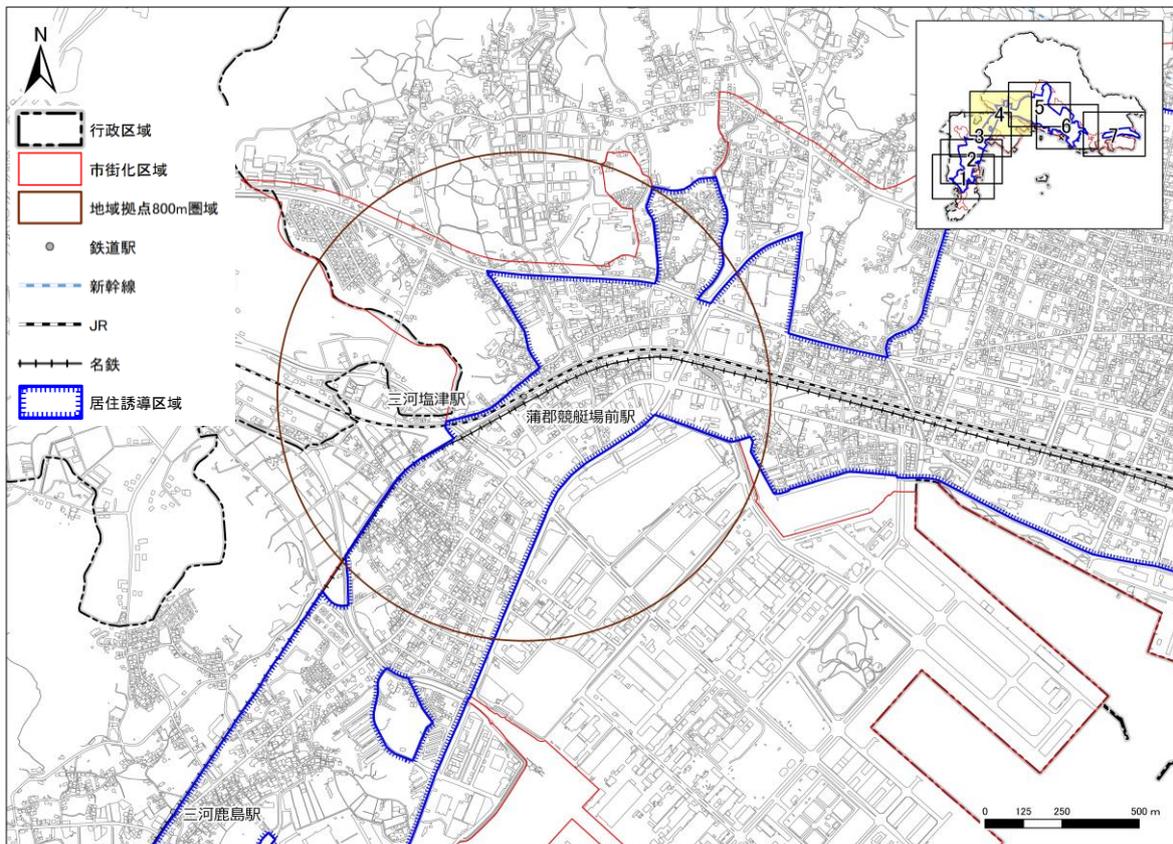
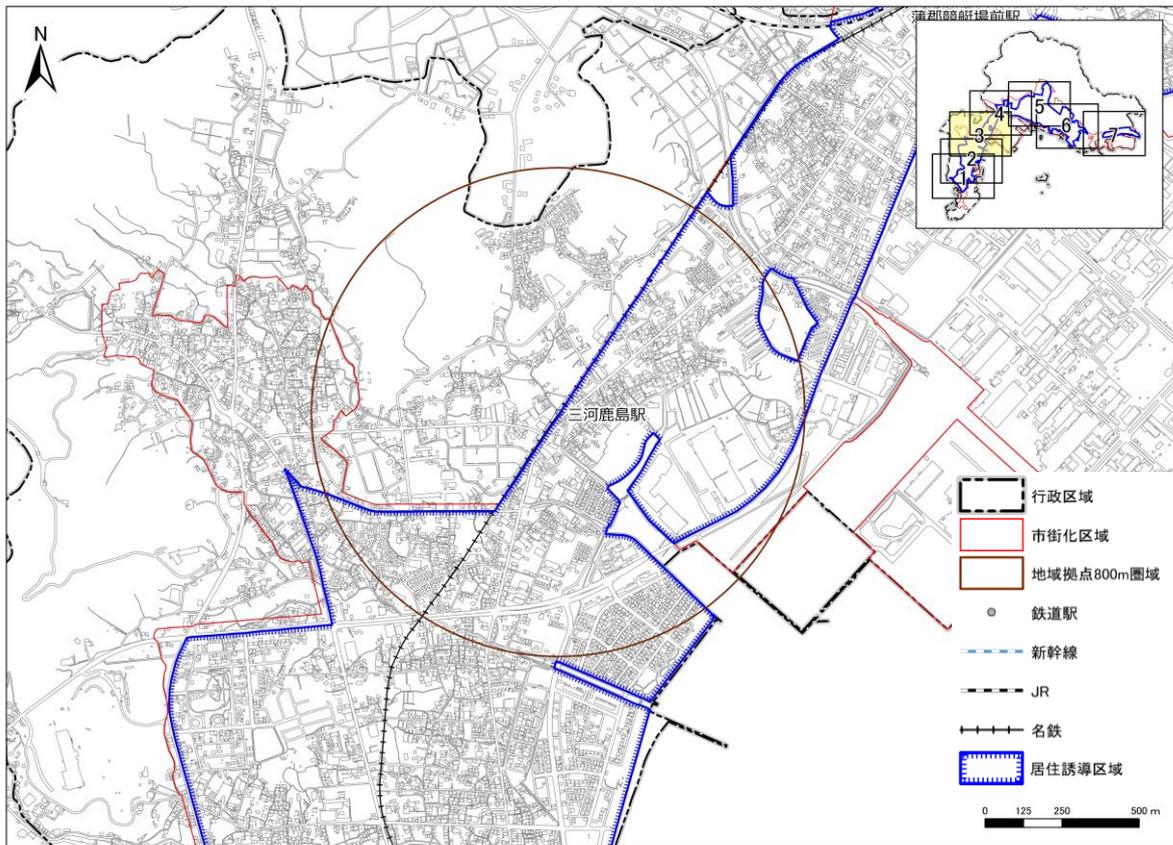
視点1から5により検討した結果、以下の範囲を居住誘導区域に設定します。

### 居住誘導区域

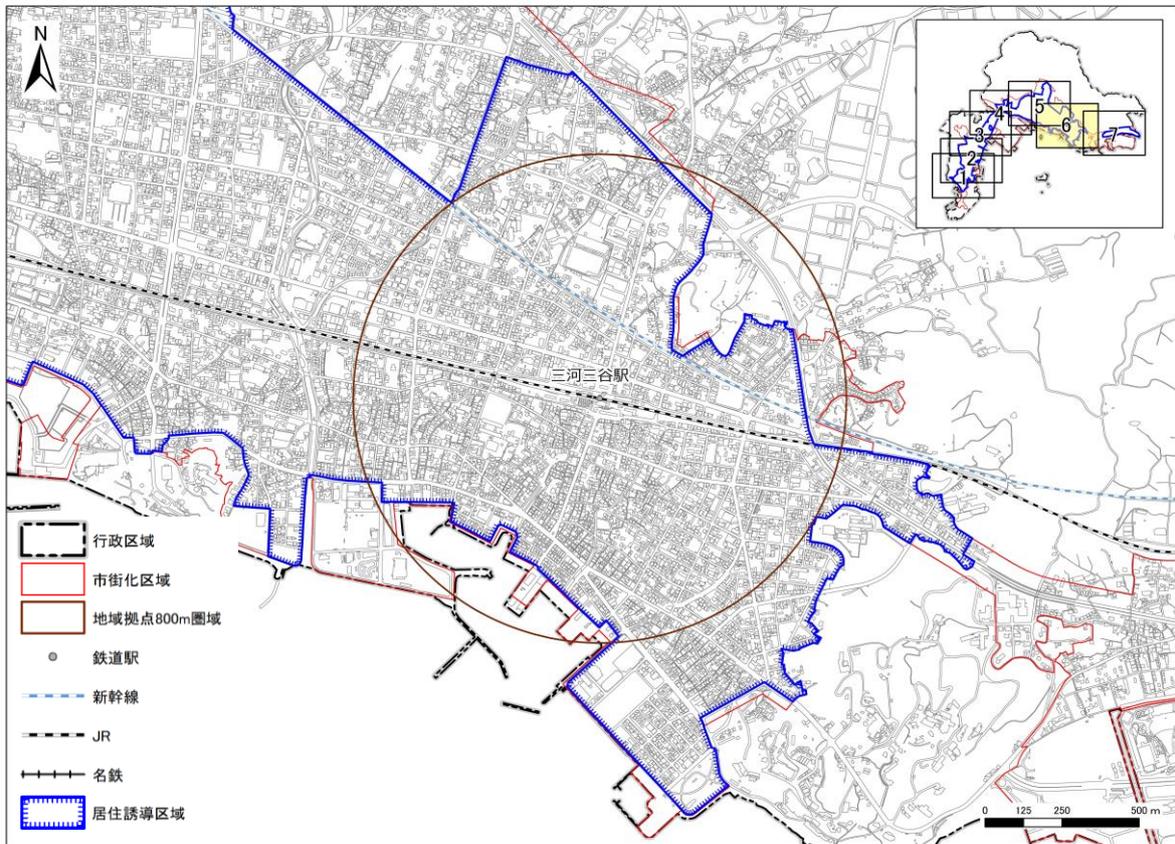
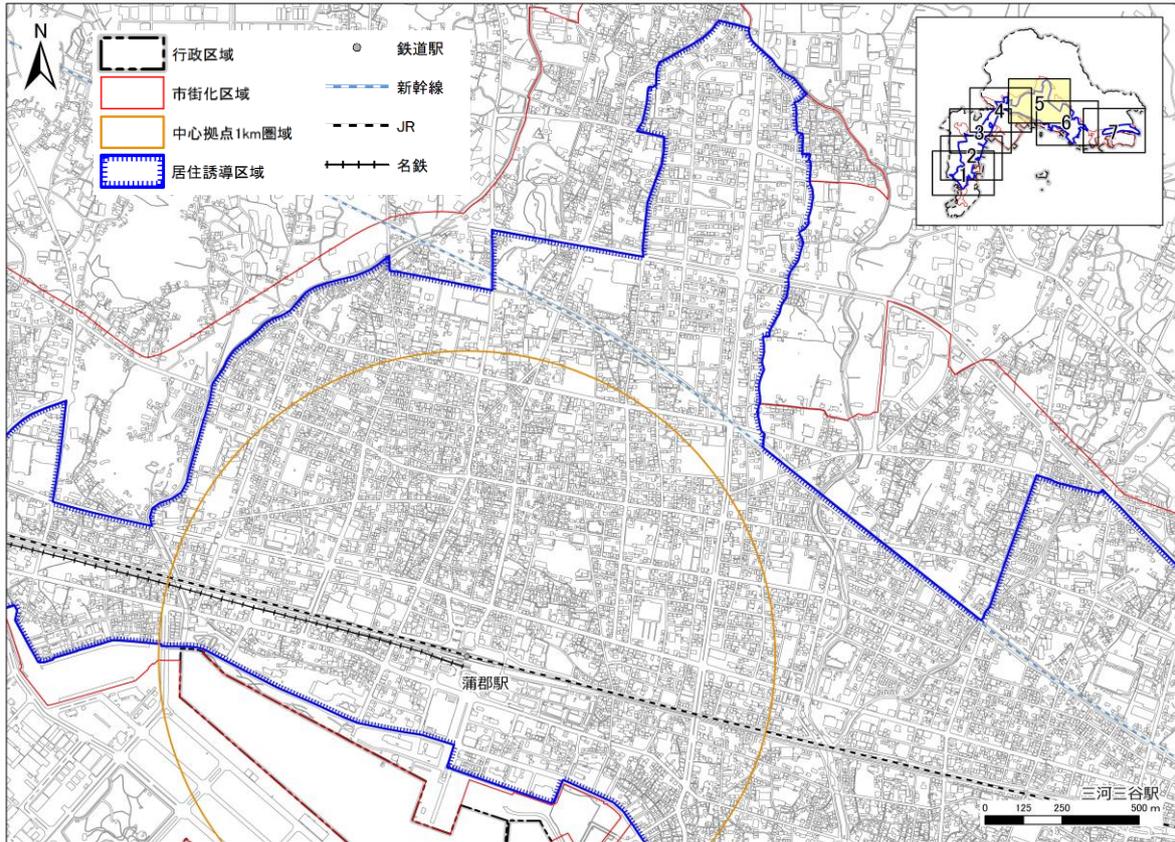




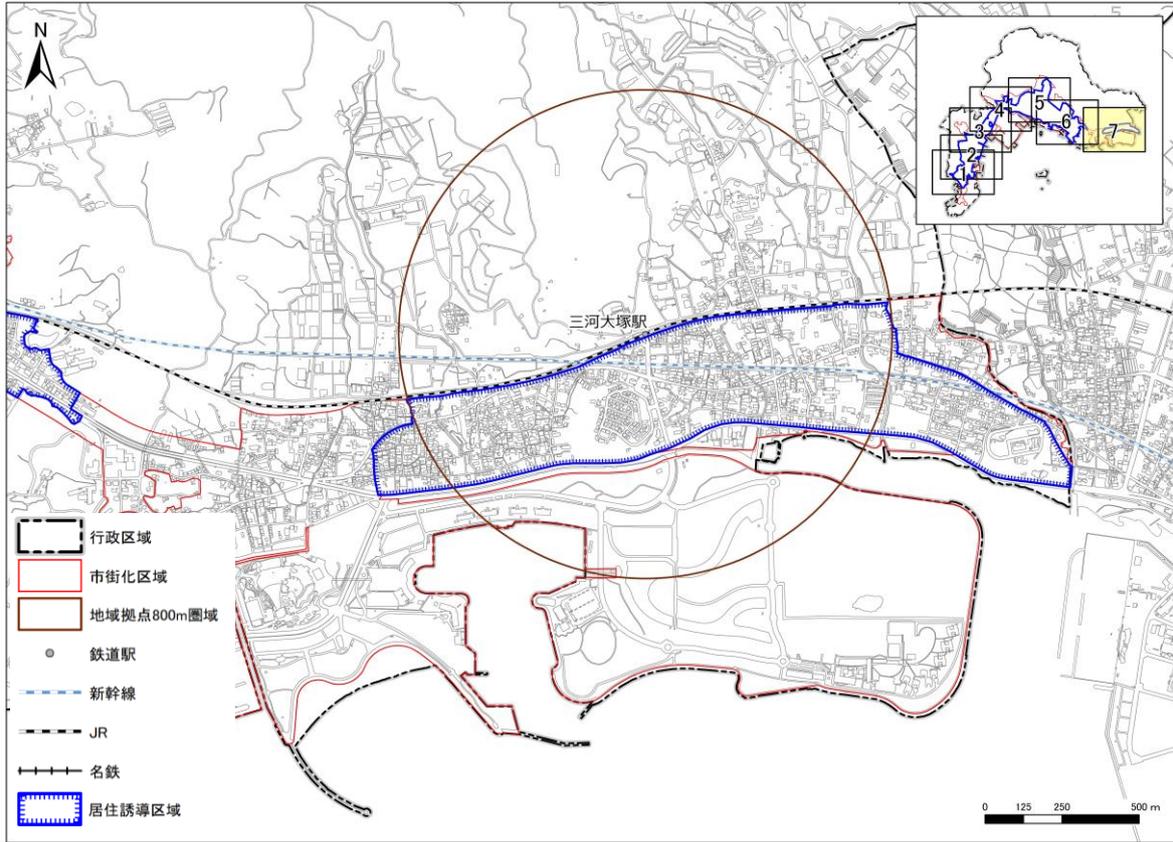
※居住誘導区域として図示された範囲であっても、「災害危険区域」「土砂災害特別警戒区域」「急傾斜地崩壊危険区域」は居住誘導区域に設定しません。



※居住誘導区域として図示された範囲であっても、「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」は居住誘導区域に設定しません。



※居住誘導区域として図示された範囲であっても、「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」は居住誘導区域に設定しません。



※居住誘導区域として図示された範囲であっても、「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」は居住誘導区域に設定しません。