



5 誘導施設の検討

都市機能誘導区域別の都市機能施設の立地状況

誘導施設の検討にあたり、都市機能誘導区域及び駅利用圏における都市機能施設の立地状況を整理します。このデータをもとに、上位・関連計画の位置づけや関係課との調整等を踏まえ、誘導施設を設定します。

■都市機能施設の立地状況（令和4年度末時点）

施設	西浦駅			形原駅			三河鹿島駅			三河塩津駅			蒲郡駅			三河三谷駅			三河大塚駅			合計（駅勢圏外含む）	都市機能誘導区域の割合	
	都市機能誘導区域	市街化区域 駅800m圏	市街化調整区域 駅800m圏	都市機能誘導区域	市街化区域 駅800m圏	市街化調整区域 駅800m圏	都市機能誘導区域	市街化区域 駅800m圏	市街化調整区域 駅800m圏	都市機能誘導区域	市街化区域 駅800m圏	市街化調整区域 駅800m圏	都市機能誘導区域	市街化区域 駅800m圏	市街化調整区域 駅800m圏	都市機能誘導区域	市街化区域 駅800m圏	市街化調整区域 駅800m圏	都市機能誘導区域	市街化区域 駅800m圏	市街化調整区域 駅800m圏			
医療	保健医療センター																					1		
	病院												1										3	33%
	診療所	2			7			4	1	5	3	31			15				3				93	72%
	調剤薬局	1			6			2		4	2	15			5				1				51	67%
高齢者福祉	生きがいセンター											1										1	100%	
	勤労福祉会館											1										1	100%	
	地域包括支援センター											2										5	40%	
	高齢者福祉センター施設 通所・訪問系 高齢者介護施設 通所・訪問系 障がい者福祉施設	1			2			4	1	1	1	10			4							52	42%	
								5				7			3	1			1			2	27	59%
子育て支援	子育て支援センター								1			1			1							4	50%	
	保育園	1			2				1	1	3			3							1	16	56%	
	幼稚園							1							1							2		
	認定こども園						1				1											2	100%	
	認可外保育施設						1				2											7	43%	
	小規模保育事業所																					1		
	児童館	1								1		1			1				1			7	71%	
	子育て支援センター																					-	-	
	児童クラブ																					-	-	
	乳幼児一時預かり施設																					-	-	
	子ども送迎センター																					-	-	
	通所・訪問系障がい児福祉施設				1							3			1							12	33%	
教育	小学校	1			1				1	1	3			1				1				13	62%	
	中学校				1						1							1				7	43%	
	義務教育学校																					-	-	
教育文化	図書館											1										1	100%	
	市民センター																					-	-	
	市民会館											1										1	100%	
	公民館	1			1			1			1			2			1			1		12	58%	
	博物館				1							1	1									5	40%	
商業	大規模小売店舗 (店舗面積1,000㎡以上)				1			2			2			7			1					15	87%	
	スーパーマーケット				1							1			1							3	100%	
	ドラッグストア	1			2			2			2			6			1			1		22	68%	
	コンビニ				3			1			2	2		9			5			1		35	60%	
銀行、郵便局等	3			3	2				2			15			5			3				37	84%	
行政施設												1										1	100%	

■ : 誘導施設

■ : 地域拠点徒歩圏内都市機能施設

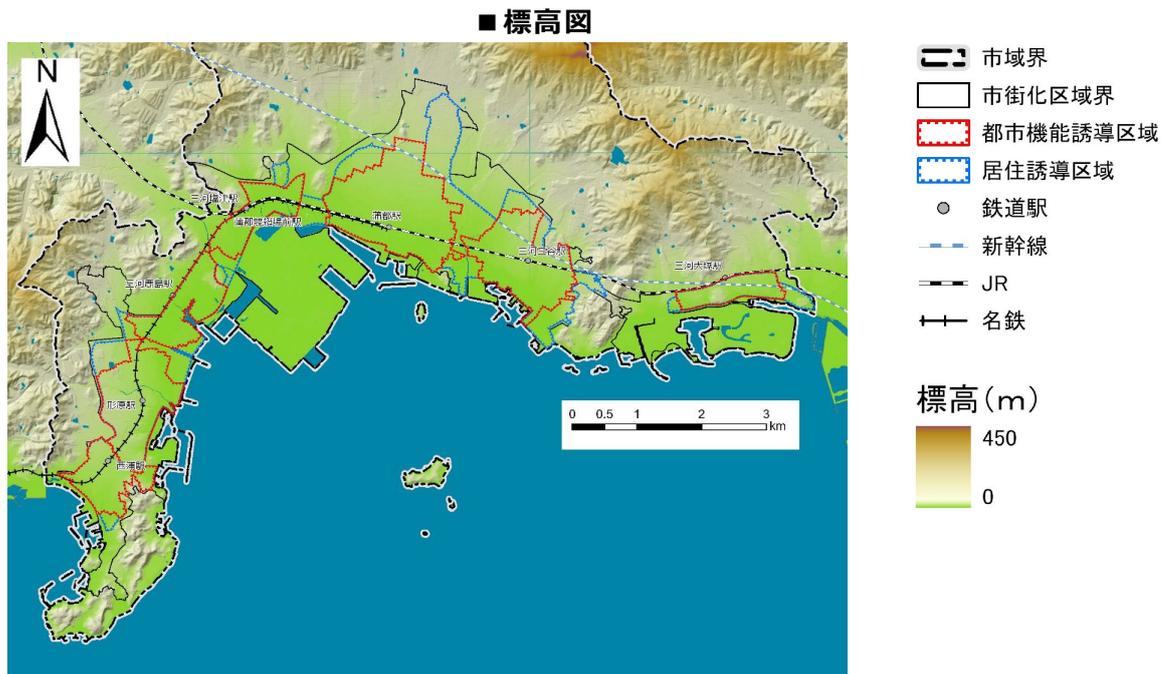
■ : 誘導施設とはしない都市機能施設



6 防災指針の検討

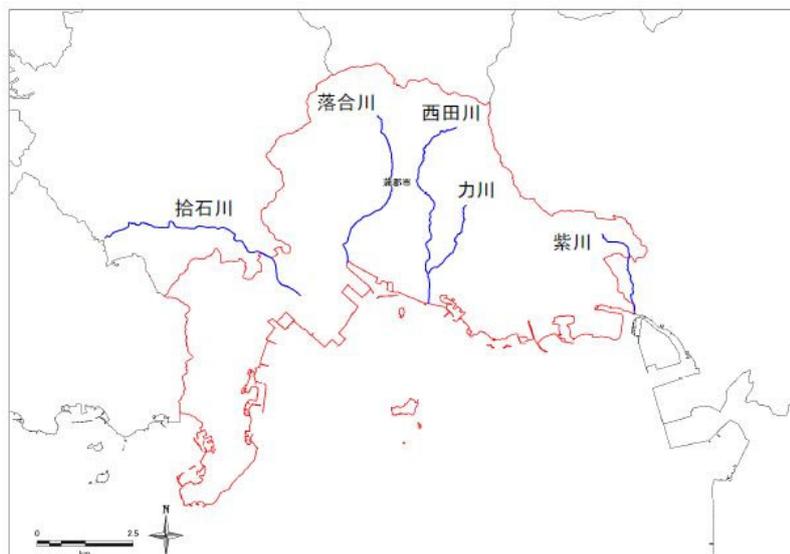
1 地形条件

本市は標高の低いエリアに市街地が広がっており、名鉄蒲郡線・JR 東海道本線南側の三河湾沿岸部にある、竹島ふ頭、三谷漁港、ラグーナ蒲郡地区周辺の標高が特に低い状況となっています。また、本市には愛知県が管理する二級河川が 5 河川あり、それぞれ市街化区域内を流れています。



出典：国土地理院地図

■ 市内における河川位置図（二級河川）



出典：蒲郡市災害被害想定及び防災機能評価（令和 4 年 3 月）

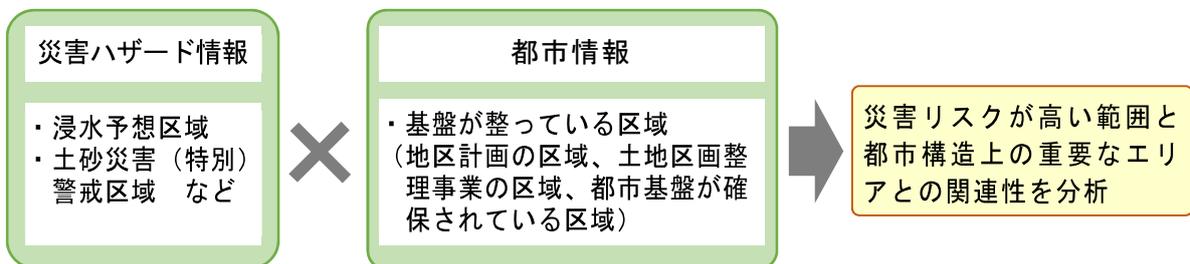
2 災害リスク等の分析方法

災害ハザード情報と以下の都市情報を重ね合わせて、本市の災害リスクの分布と都市構造との関連性や都市施設に対する被害の発生可能性を分析します。

■ マクロ分析において重ね合わせる都市情報

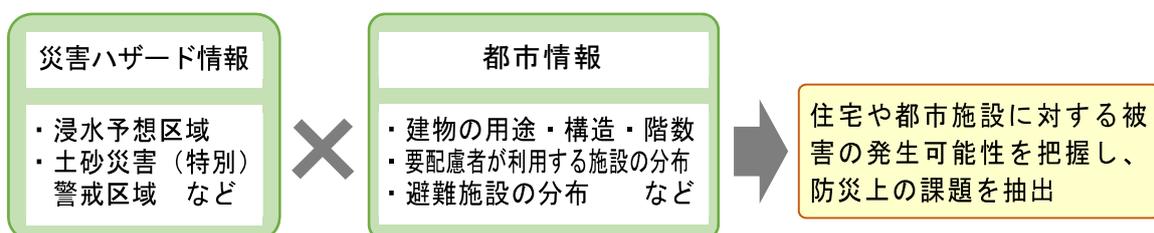
都市情報	分析の視点
基盤が整っている区域*	人口密度の維持や生活利便性の向上を図るための基盤が整っている区域について、災害リスクの影響が大きい範囲を把握する。

※基盤が整っている区域：春日浦地区計画の区域、土地区画整理事業の区域、都市基盤が確保されている区域（地域拠点に隣接して街区等が整っている区域）



■ ミクロ分析において重ね合わせる都市情報

都市情報	分析の視点
建物の用途別分布 （住宅系施設/商業系・業務・官公庁系施設/工業系・その他施設）	・ 住宅等の集積状況から災害リスクの高い居住地を把握する。
建物の構造別分布 （木造/非木造）	・ 木造建物の集積状況から災害リスクの高い範囲を把握する。
建物の階数別分布 （1階、2階、3階、4階以上）	・ 各建物において垂直避難が可能な状況か把握する。
要配慮者施設分布 （医療施設、高齢者等福祉施設、子育て支援施設）	・ 避難にあたり支援が必要な人が利用する施設があるか把握する。
避難施設 （指定避難所、地域避難所）	・ 避難施設が安全性の高い位置にあるか把握する。





3 災害リスク等の分析結果

(1) 洪水のリスク

・計画規模（L1）の洪水

計画規模（L1）の洪水による浸水が予想される区域では、避難にあたり支援が必要な人が利用する、医療施設、高齢者等福祉施設、子育て支援施設が立地しています。

・想定最大規模（L2）の洪水

計画規模（L1）の洪水による浸水が予想される区域では、要配慮者施設や避難施設が立地しているほか、住宅系建物が集積しています。

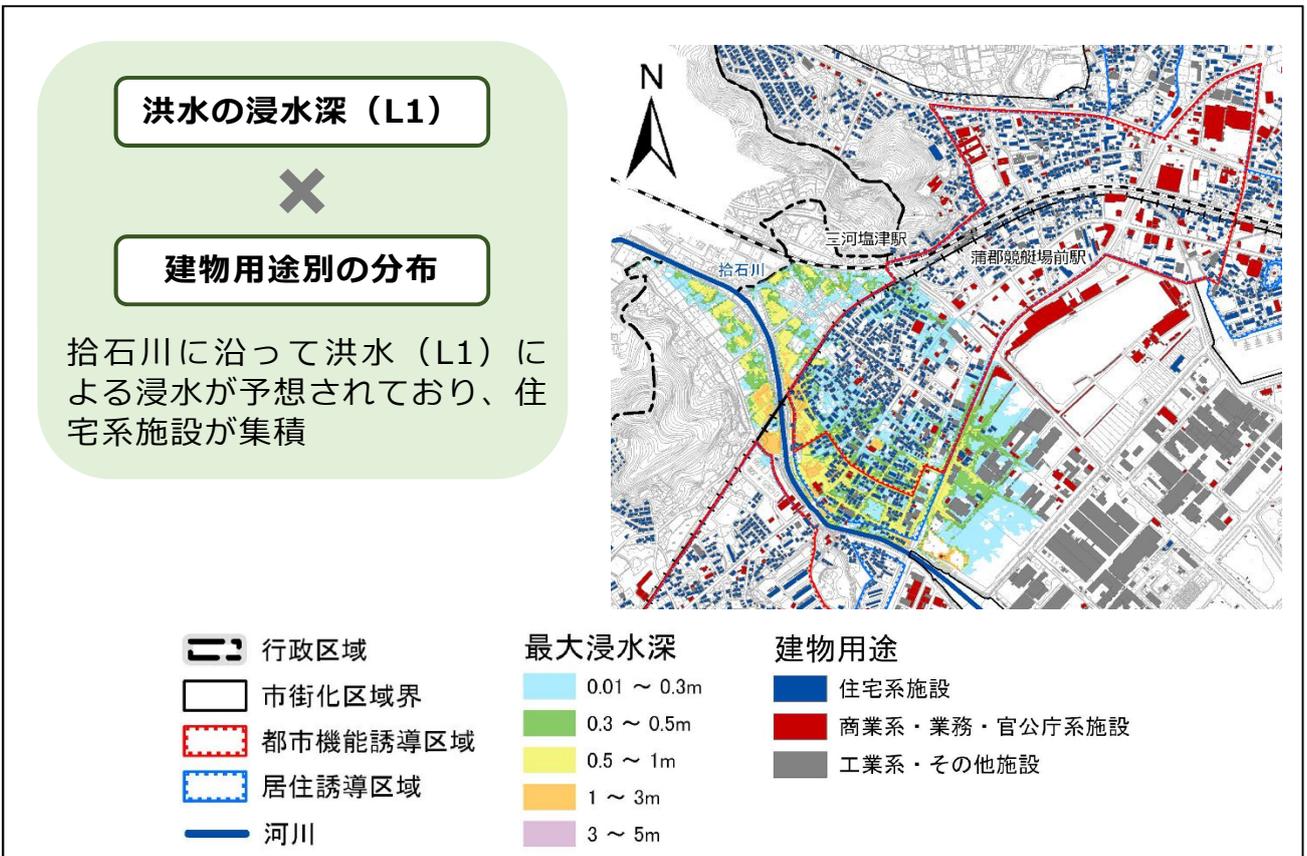
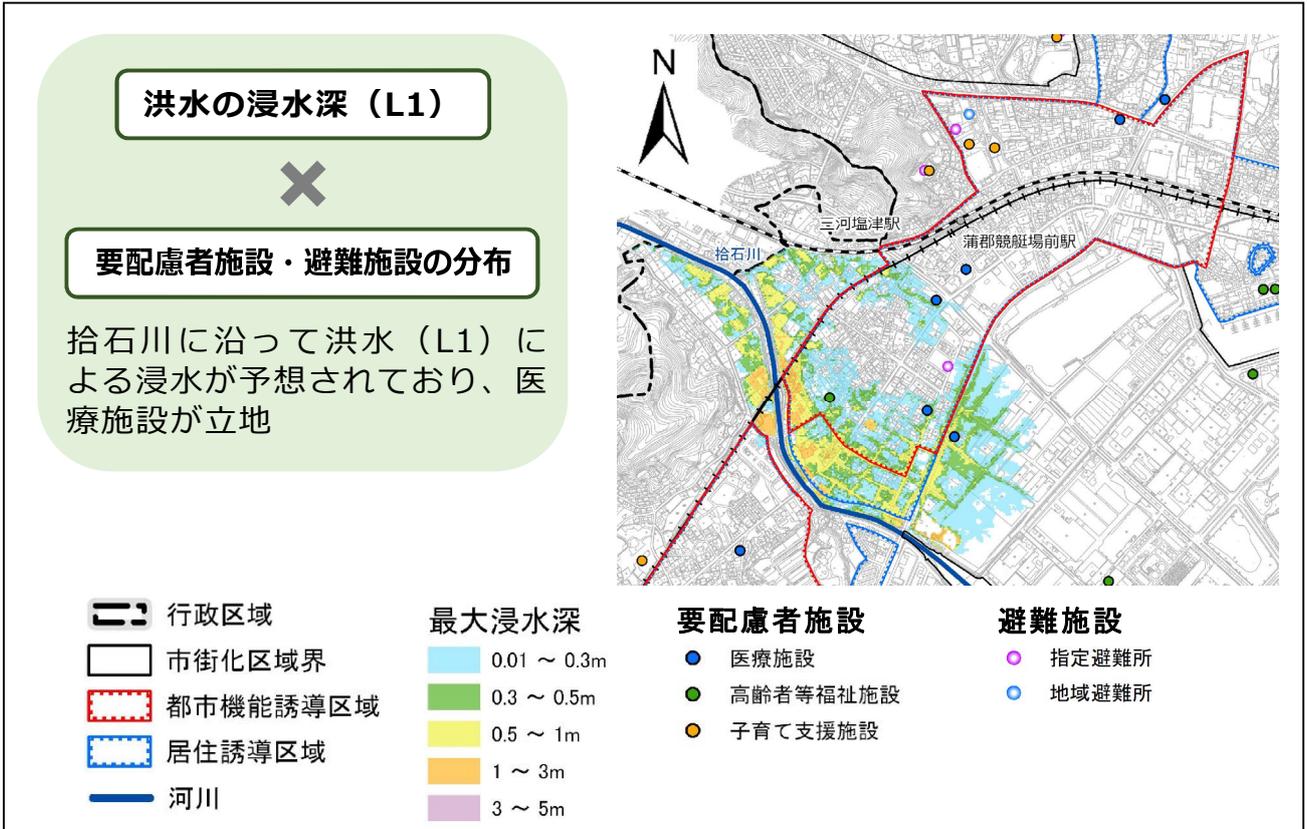
浸水深が 3.0m を超えると、一般的な 2 階建て住宅に留まった場合に身体に危険が及ぶ可能性が高まるとされています。居住誘導区域内で、浸水深 3.0m 以上の区域は予想されていませんが、浸水深 0.5m 以上の 1 階部分の床上浸水が発生するおそれがある区域が広範囲に及んでいます。

このうち、1 階部分の床上浸水により垂直避難が困難となる平屋の住宅系施設は、全体の約 6% となっています。

・家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）

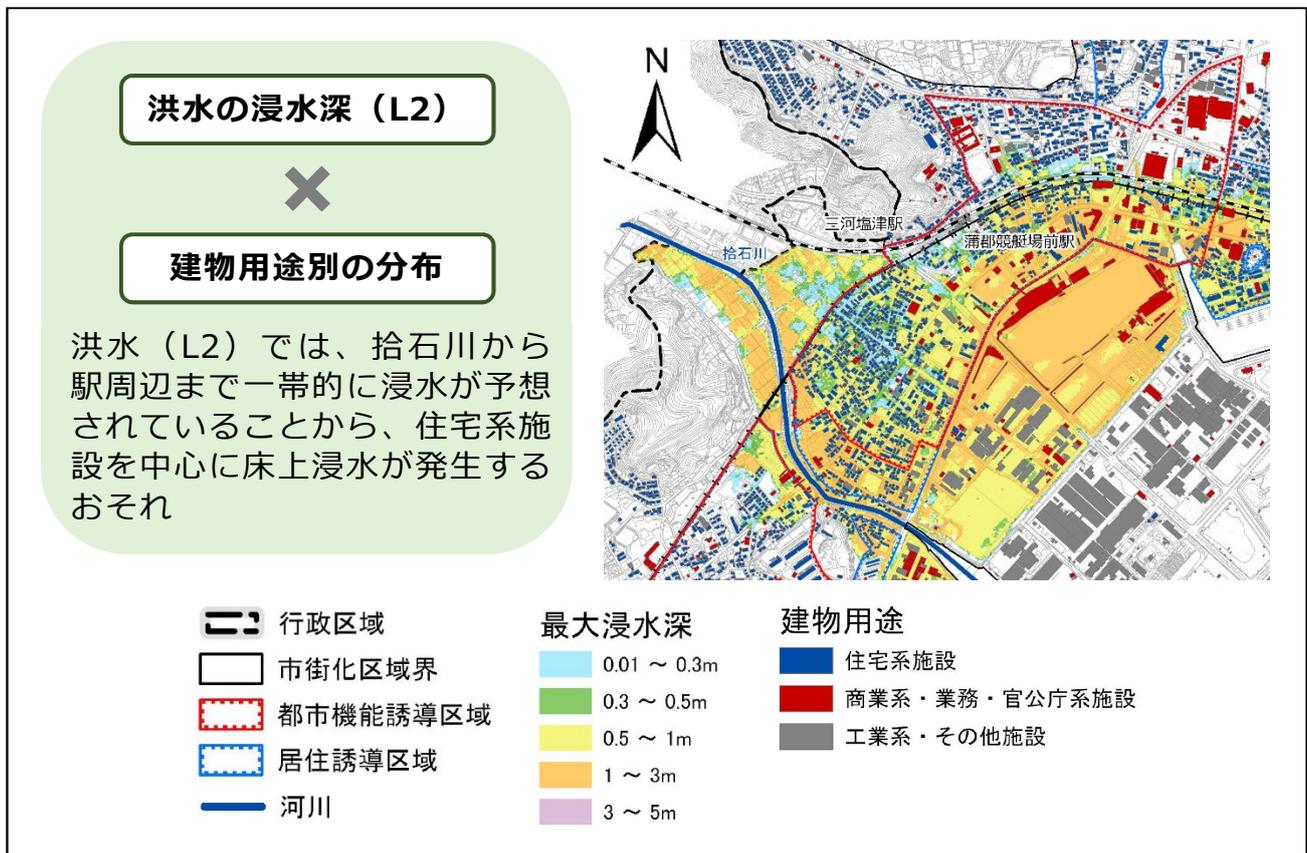
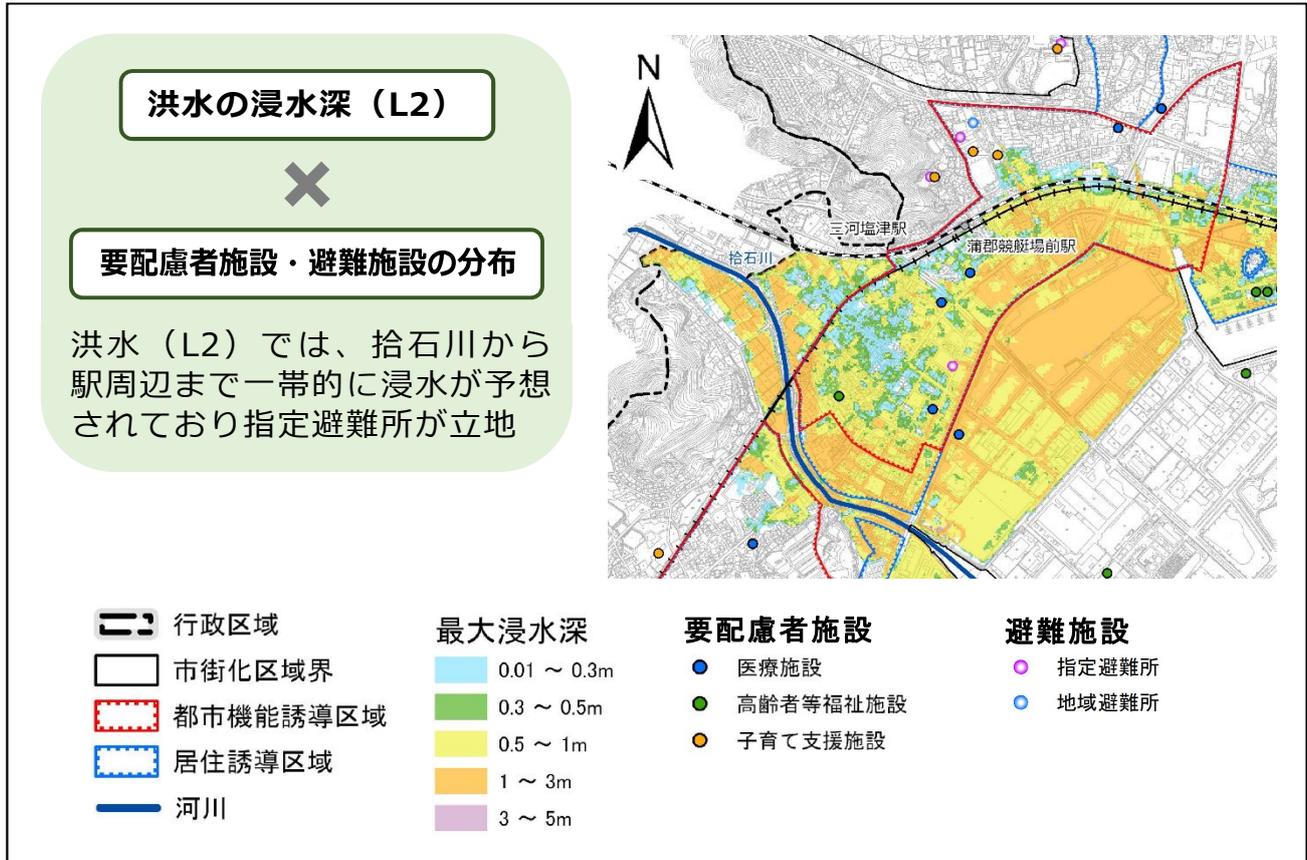
「家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）」が指定されている拾石川、落合川、西田川、力川の沿岸部では、一部範囲にて住宅等が連担している状況です。

■ 計画規模（L1）による洪水の浸水深【三河塩津駅・蒲郡競艇場前駅周辺】



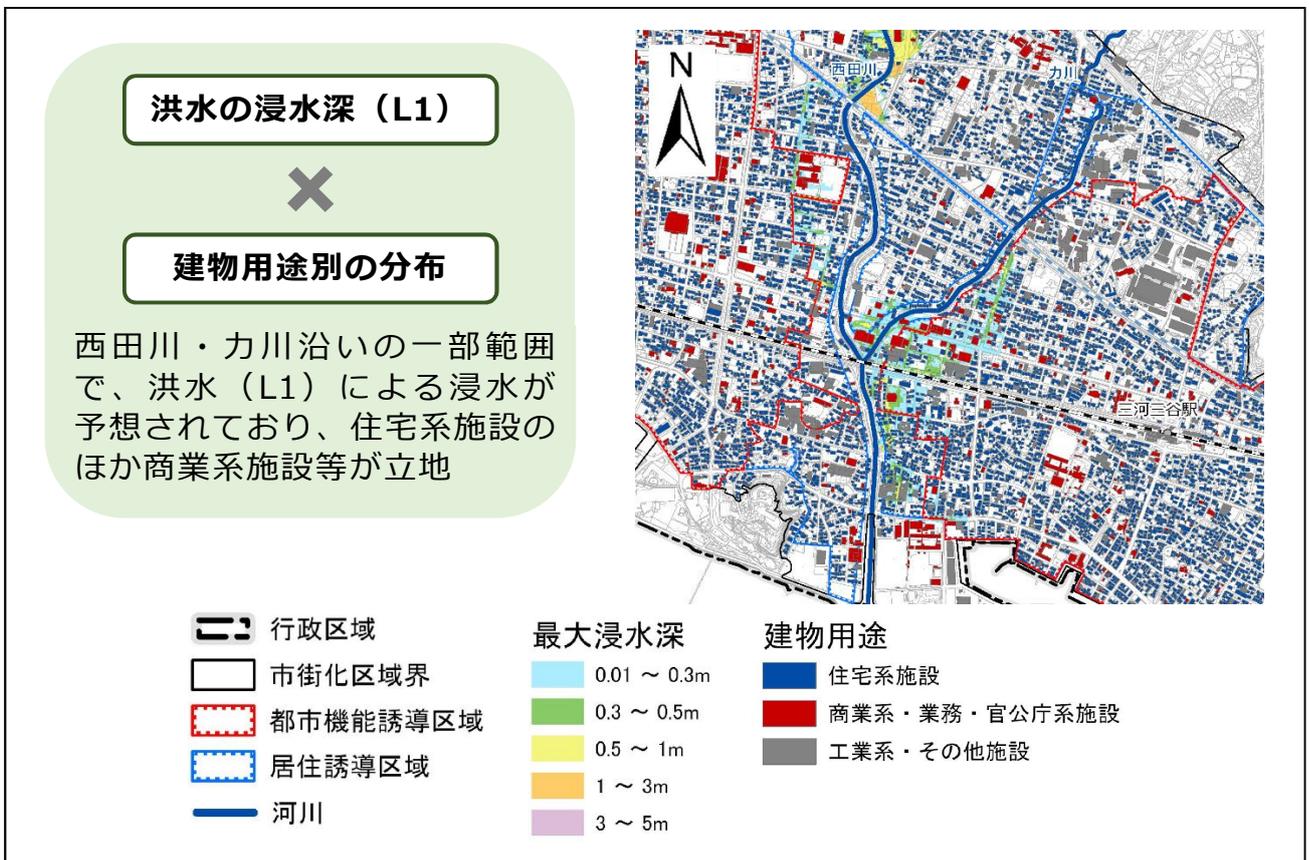
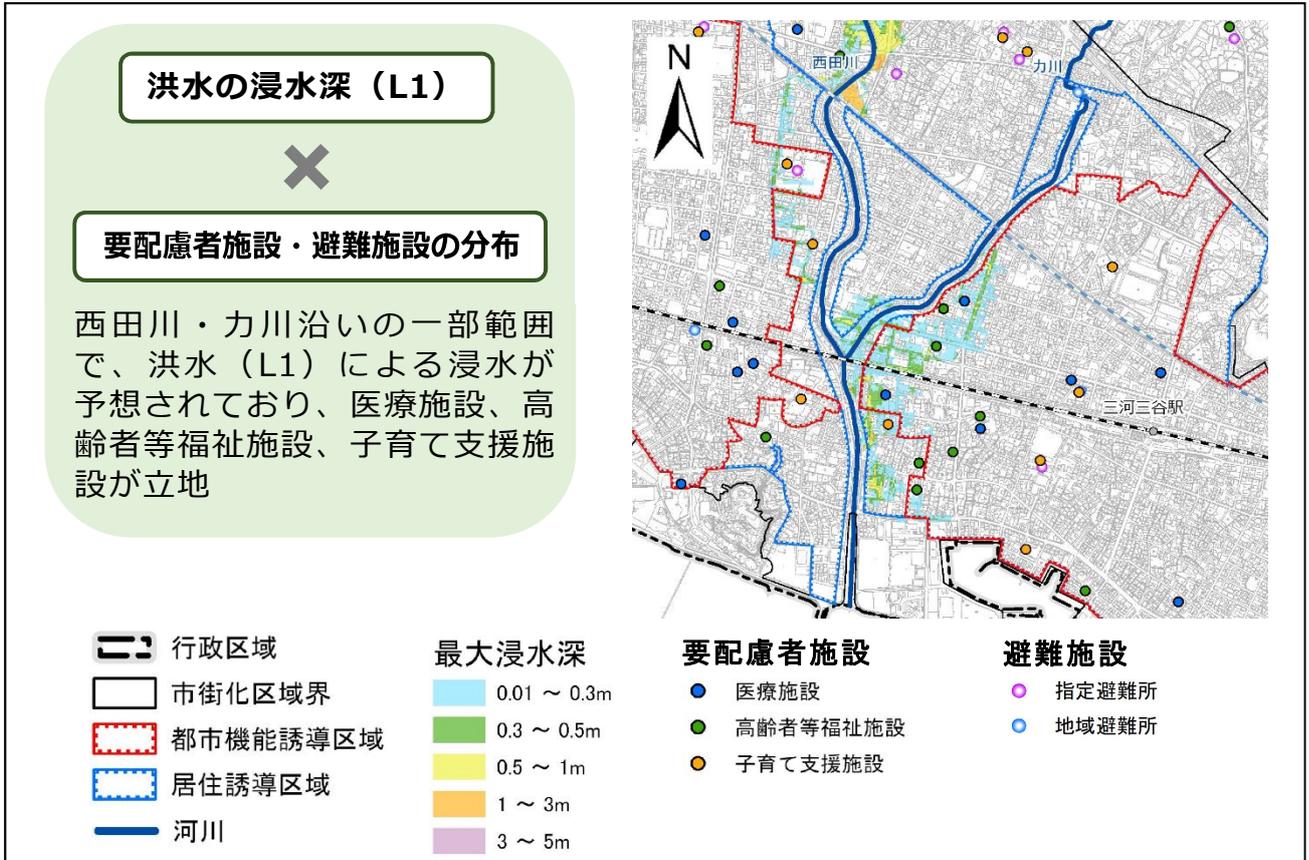
出典：愛知県（令和3年3月26日時点）

■ 想定最大規模（L2）による洪水の浸水深【三河塩津駅・蒲郡競艇場前駅周辺】



出典：愛知県（令和3年3月26日時点）

■ 計画規模（L1）による洪水の浸水深【三河三谷駅周辺】



出典：愛知県（令和4年3月25日時点）

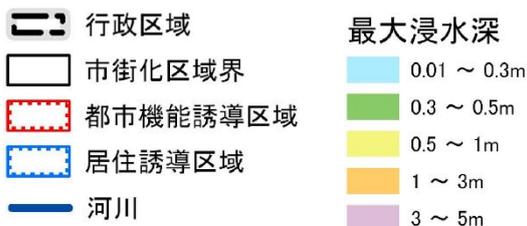
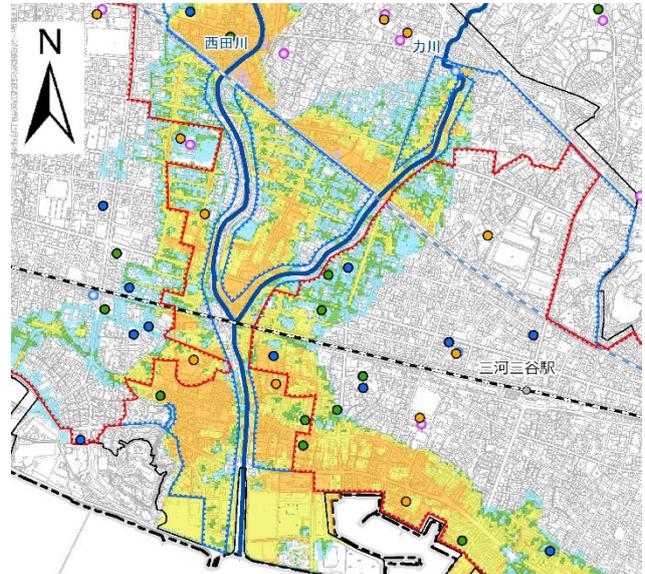
■ 想定最大規模（L2）による洪水の浸水深【三河三谷駅周辺】

洪水の浸水深（L2）



要配慮者施設・避難施設の分布

洪水（L2）では、西田川・カ川沿いから三谷漁港にかけて、広範囲の浸水が予想されており、指定避難所、医療施設、高齢者等福祉施設、子育て支援施設が立地



要配慮者施設

- 医療施設
- 高齢者等福祉施設
- 子育て支援施設

避難施設

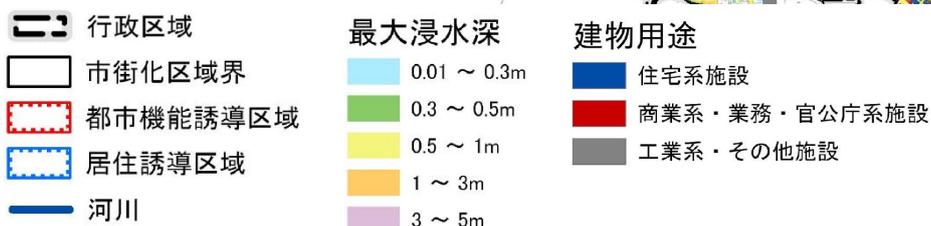
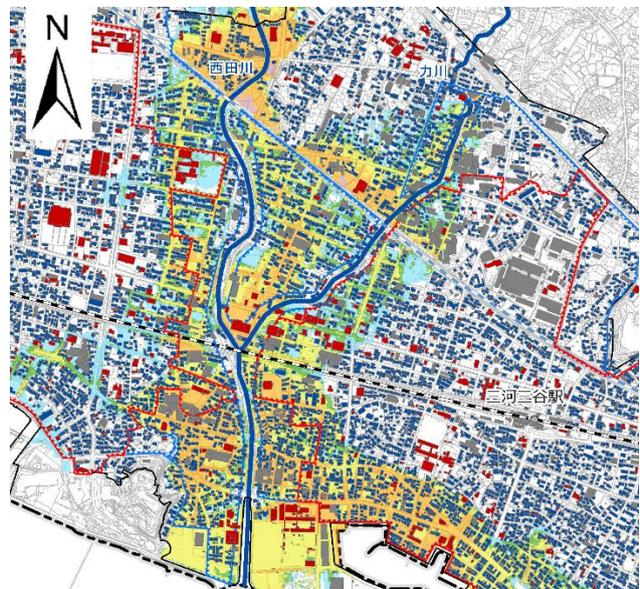
- 指定避難所
- 地域避難所

洪水の浸水深（L2）



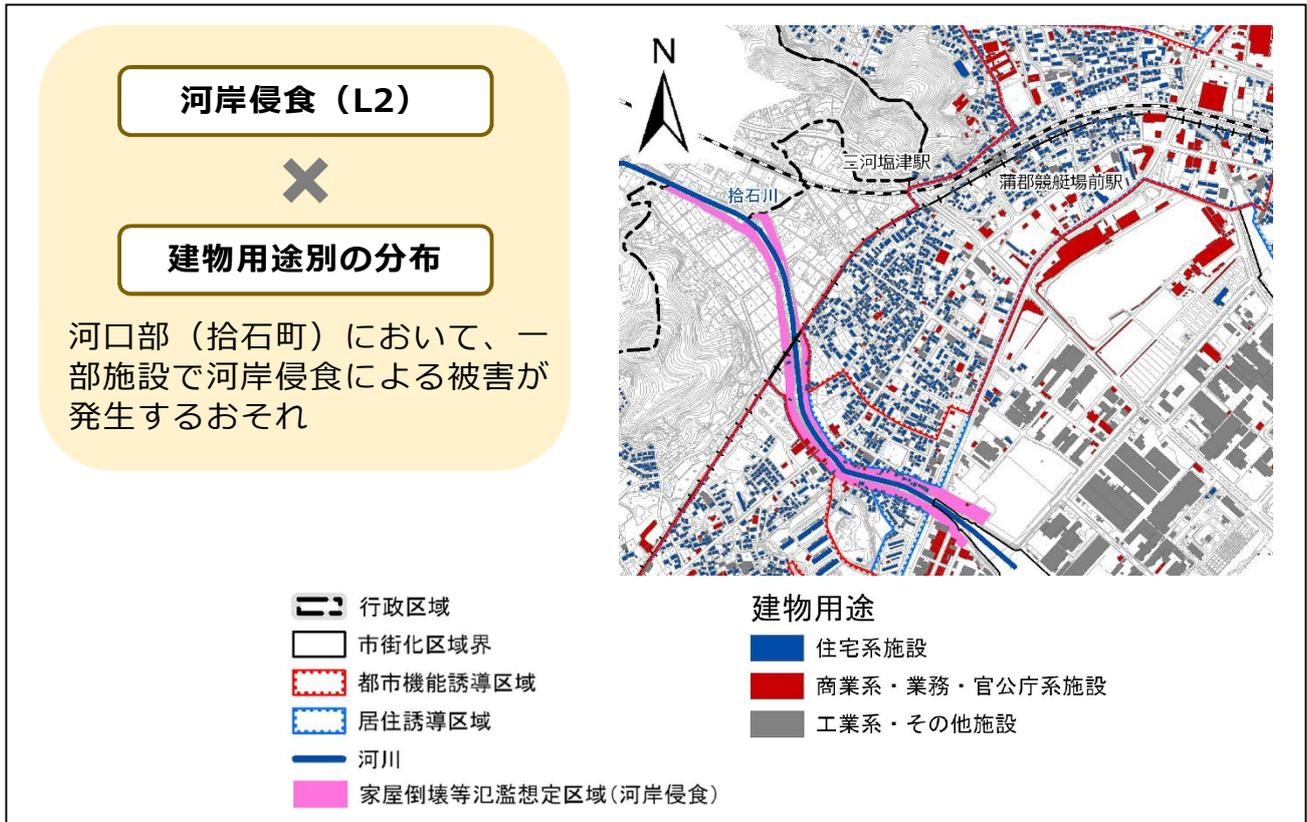
建物用途別の分布

洪水（L2）では、西田川・カ川沿いから三谷漁港にかけて、広範囲の浸水が予想されていることから、住宅系施設を中心に多くの建物で床上浸水が発生するおそれ

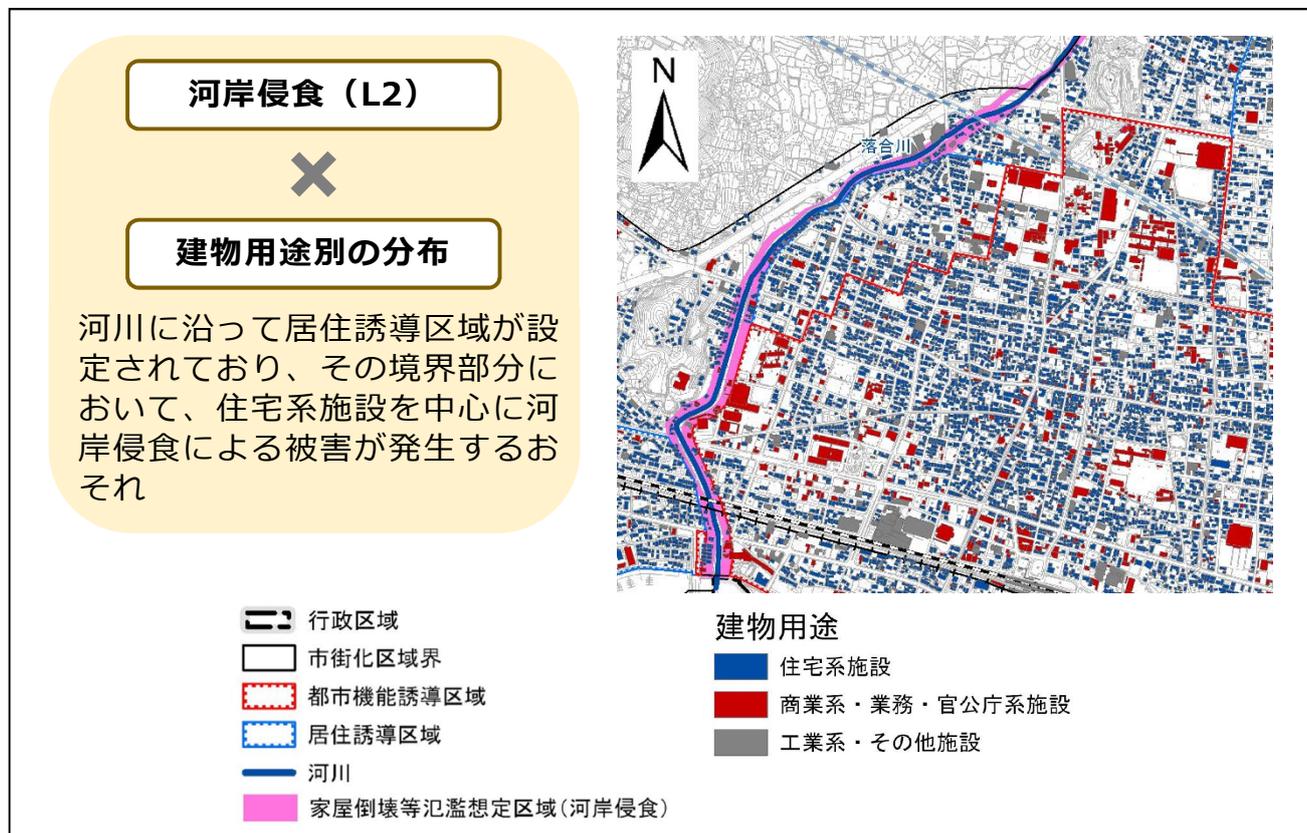


出典：愛知県（令和4年3月25日時点）

■ 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）【拾石川流域】



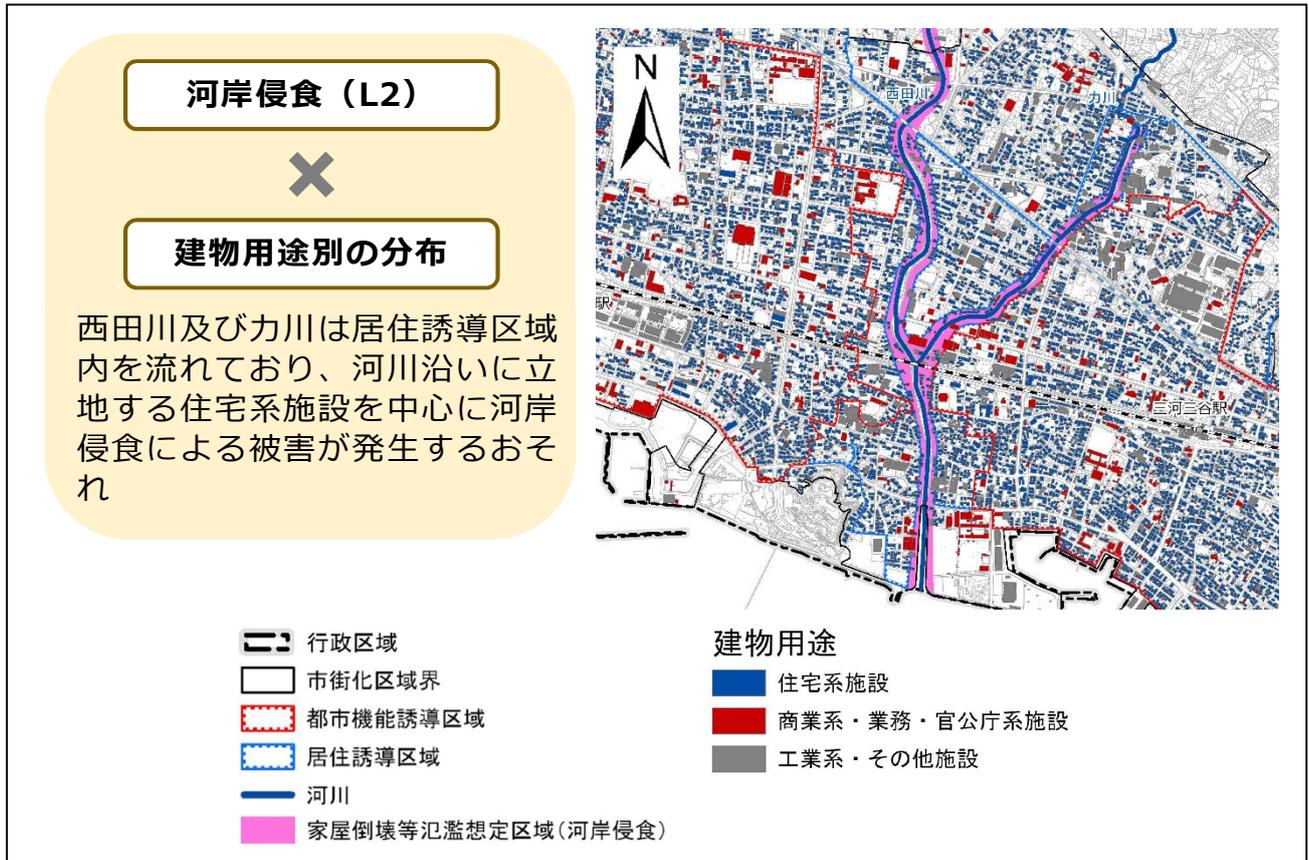
■ 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）【落合川流域】



出典：愛知県（令和4年3月25日時点）



■ 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）【西田川流域】



出典：愛知県（令和4年3月25日時点）



(2) 高潮のリスク

・伊勢湾台風規模・堤防等決壊なし（L1）の高潮

伊勢湾台風規模・堤防等決壊なし（L1）の高潮により、蒲郡駅、三河三谷駅の居住誘導区域や浜町の工業専用地域、基盤が整っている区域での浸水が想定されます。

上記の災害リスクが高い範囲では、避難にあたり支援が必要な人が利用する、医療施設、高齢者等福祉施設、子育て支援施設、各種避難施設が立地しているほか、低層の建物が集積しています。

浸水深が3.0mを超えると、一般的な2階建て住宅に留まった場合に身体に危険が及ぶ可能性が高まるとされています（P6-7 参照）。居住誘導区域内で、浸水深3.0m以上の区域は想定されていませんが、浸水深0.5m以上の1階部分の床上浸水が発生するおそれがある区域が広範囲に及んでいます。

このうち、1階部分の床上浸水により垂直避難が困難となる平屋の住宅系施設は、全体の約6%となっています。

・室戸台風規模・堤防等決壊あり（L2）の高潮

室戸台風規模・堤防等決壊あり（L2）の高潮により、竹島町北側～三谷漁港等の北西側における一部の範囲では、浸水深が3.0mを超えることが想定されており、平屋や2階建ての家屋では垂直避難は困難であると考えられます。また、低層の建物や要支援者が利用する施設が集積しているため、大きな被害が発生する可能性が懸念されます。

このうち、1階や2階部分の床上浸水により垂直避難が困難となる平屋や2階建ての住宅系施設は、全体の約14%となっています。



参考：高潮の規模の考え方について

愛知県では、高潮浸水予想図および高潮浸水想定区域図の作成にあたり、過去に日本で発生した台風を参考に、外力条件を複数設定して高潮による浸水想定を行っています。

高潮浸水予想図（L1 規模）については、発生確率が比較的高い規模の高潮として、愛知県で過去に甚大な高潮被害を受けた「伊勢湾台風（昭和 34 年）」規模の台風が通過した場合を条件として設定しています。

また、高潮浸水想定区域図（L2 規模）については、想定し得る最大規模の高潮として、日本に接近した既往最大規模の台風である「室戸台風（昭和 9 年）」規模の台風が通過した場合を条件として設定しています。

出典：愛知県(三河湾・伊勢湾沿岸)高潮浸水想定区域図について（解説）
(愛知県 令和 3 年 6 月 11 日)

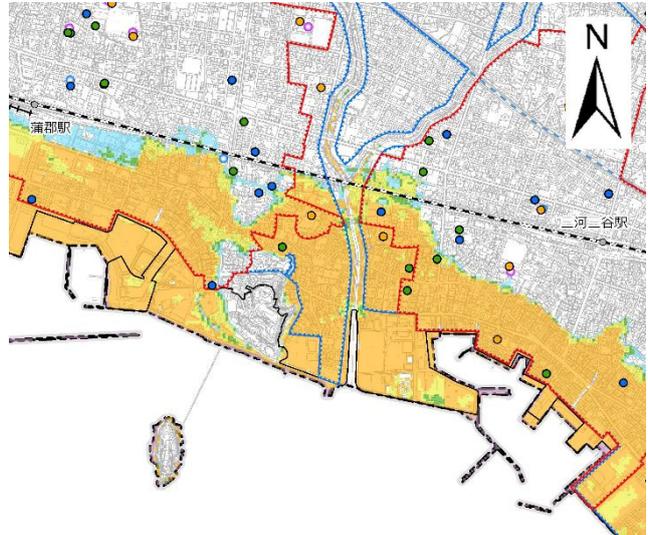
■ 伊勢湾台風規模の高潮（L1）による浸水深【蒲郡駅、三河三谷駅周辺】

高潮の浸水深（L1）



要配慮者施設・避難施設の分布

沿岸部にかけて、高潮（L1）による浸水が広範囲で想定されており、複数の医療施設、高齢者等福祉施設、子育て支援施設が立地



- 行政区域
- 市街化区域界
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域

- 最大浸水深
- 0.01 ~ 0.3 m
 - 0.3 ~ 0.5 m
 - 0.5 ~ 1 m
 - 1 ~ 3 m
 - 3 ~ 5 m
 - 5 ~ 10 m

- 要配慮者施設
- 医療施設
 - 高齢者等福祉施設
 - 子育て支援施設

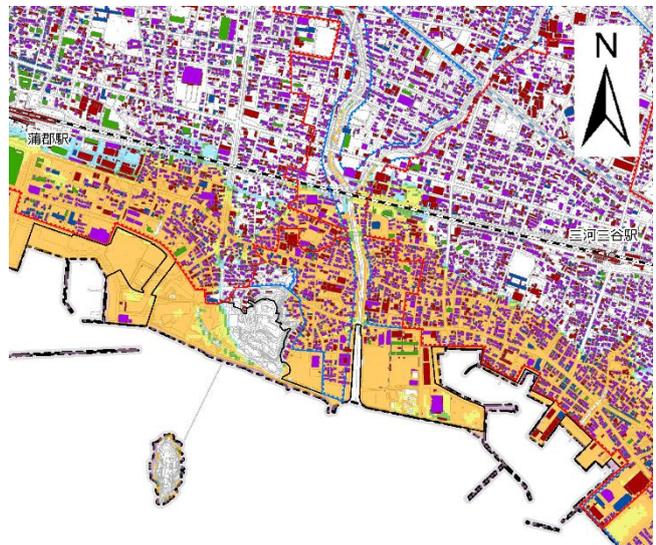
- 避難施設
- 指定避難所
 - 地域避難所

高潮の浸水深（L1）



建物階数別の分布

沿岸部にかけて、高潮（L1）による浸水が広範囲で想定されており、多くの建物で床上浸水が発生するおそれ



- 行政区域
- 市街化区域界
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域

- 最大浸水深
- 0.01 ~ 0.3 m
 - 0.3 ~ 0.5 m
 - 0.5 ~ 1 m
 - 1 ~ 3 m
 - 3 ~ 5 m
 - 5 ~ 10 m

- 階数
- 1階
 - 2階
 - 3階
 - 4階以上

出典：愛知県（令和3年6月11日時点）

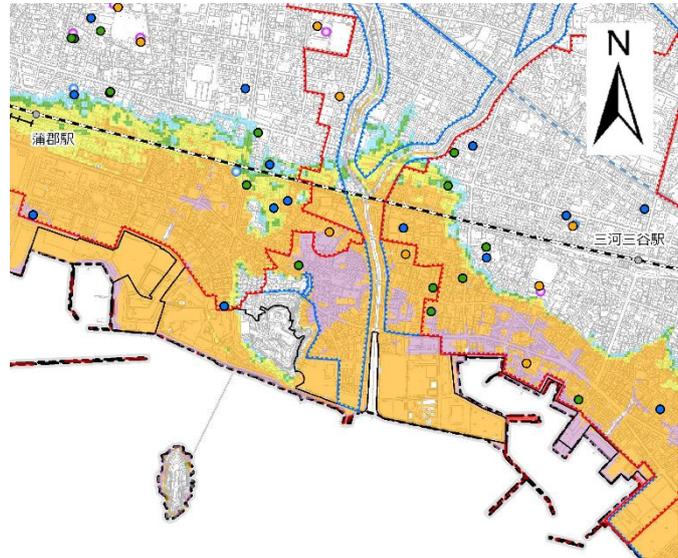
■ 室戸台風規模の高潮（L2）による浸水深【蒲郡駅、三河三谷駅周辺】

高潮の浸水深（L2）



要配慮者施設・避難施設の分布

高潮（L2）では、一部の範囲で2階の高さ相当の浸水が想定されていることから、要配慮者や地域住民の安全な避難場所の確保が必要



行政区域

市街化区域界

都市機能誘導区域

居住誘導区域

最大浸水深

0.01 ~ 0.3 m

0.3 ~ 0.5 m

0.5 ~ 1 m

1 ~ 3 m

3 ~ 5 m

5 ~ 10 m

要配慮者施設

医療施設

高齢者等福祉施設

子育て支援施設

避難施設

指定避難所

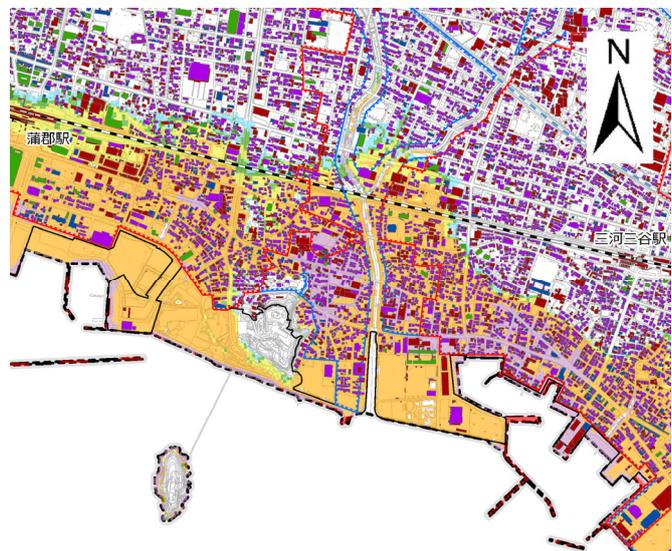
地域避難所

高潮の浸水深（L2）



建物階数別の分布

高潮（L2）では、一部の範囲で2階の高さ相当の浸水が想定されていることから、低層の建物では垂直避難が困難となる可能性が高い



行政区域

市街化区域界

都市機能誘導区域

居住誘導区域

最大浸水深

0.01 ~ 0.3 m

0.3 ~ 0.5 m

0.5 ~ 1 m

1 ~ 3 m

3 ~ 5 m

5 ~ 10 m

階数

1階

2階

3階

4階以上

出典：愛知県（令和3年6月11日時点）

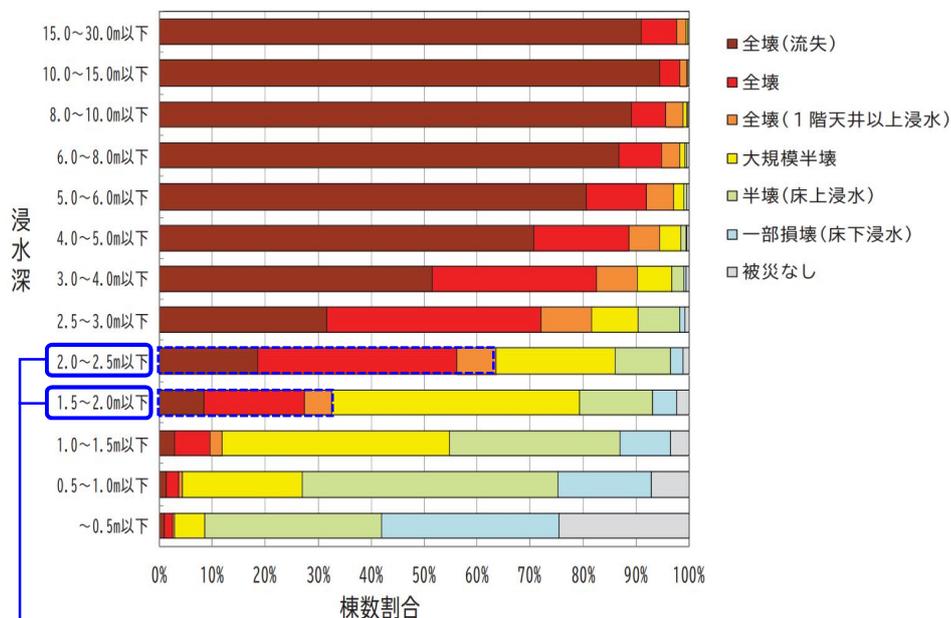
(3) 津波のリスク

居住誘導区域では、木造家屋倒壊の危険性が高まる津波浸水深 2.0mを超える想定はされていないものの、知柄漁港や竹島ふ頭、三谷漁港周辺では、一部の範囲で床上浸水が想定されています。また、津波による被害の影響が大きいとされる木造住宅が集積している状況です。

参考：東日本大震災による被災現況調査結果について

浸水深ごとの建物被災状況の構成割合を見ると、浸水深 2.0m前後で建物被災状況に大きな差があり、浸水深 2.0m 以下の場合には建物が全壊となる割合は大幅に低下することがわかりました。

■ 浸水深に対する建物被害の割合



浸水深 2.0m以上で、全壊となる建物割合が大きくなる

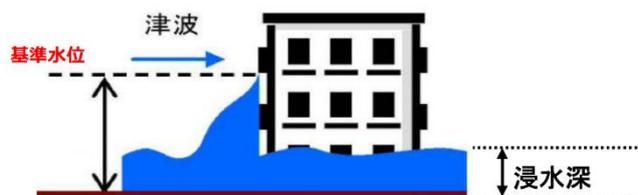
出典：津波被災市街地復興手法検討調査(とりまとめ) (国土交通省 平成 24年 4月)

参考：基準水位について

基準水位は、津波浸水想定で定める浸水深に、建築物等への衝突による津波の水位上昇を考慮して認められる値を加えて定める水位です。

津波浸水想定における浸水深と同様に地盤面からの高さ(水深)で表示します。

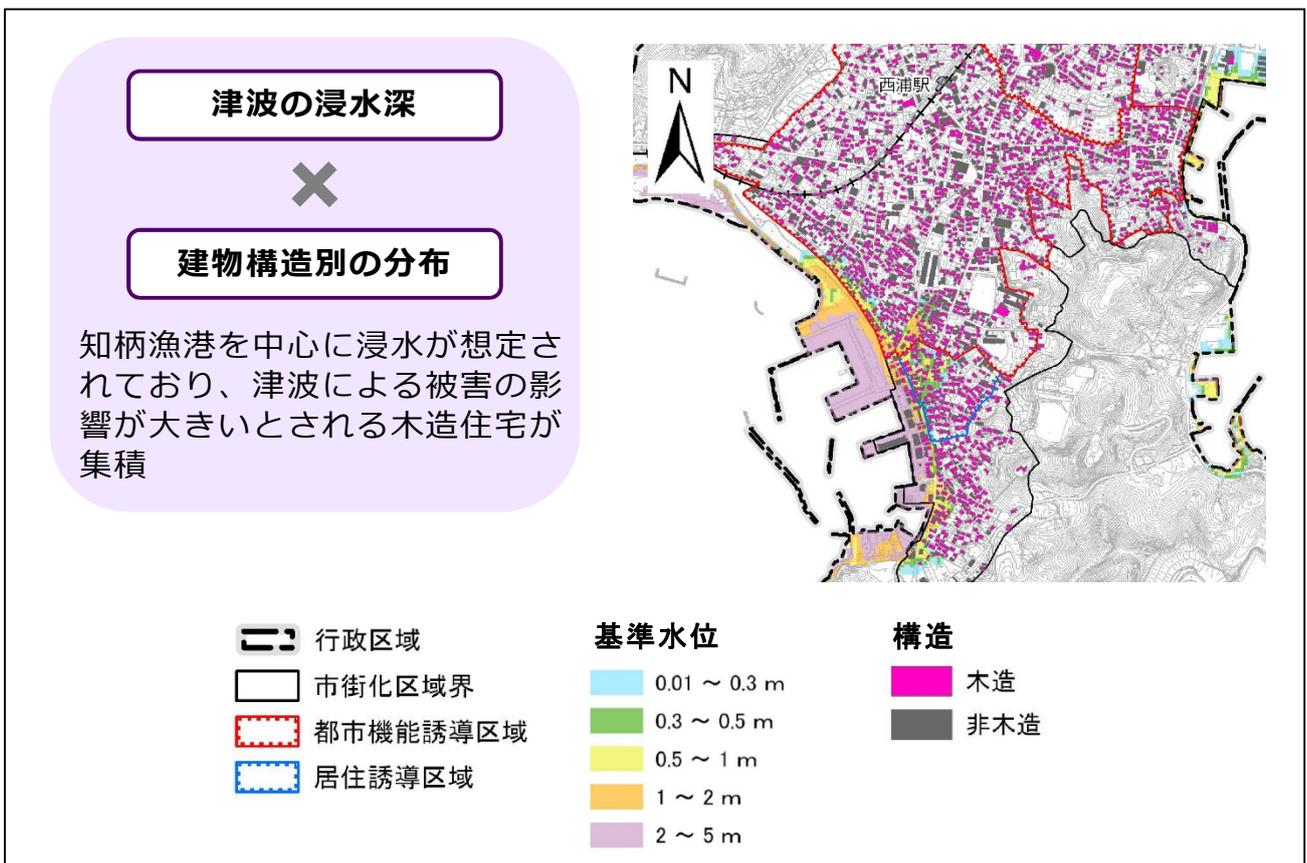
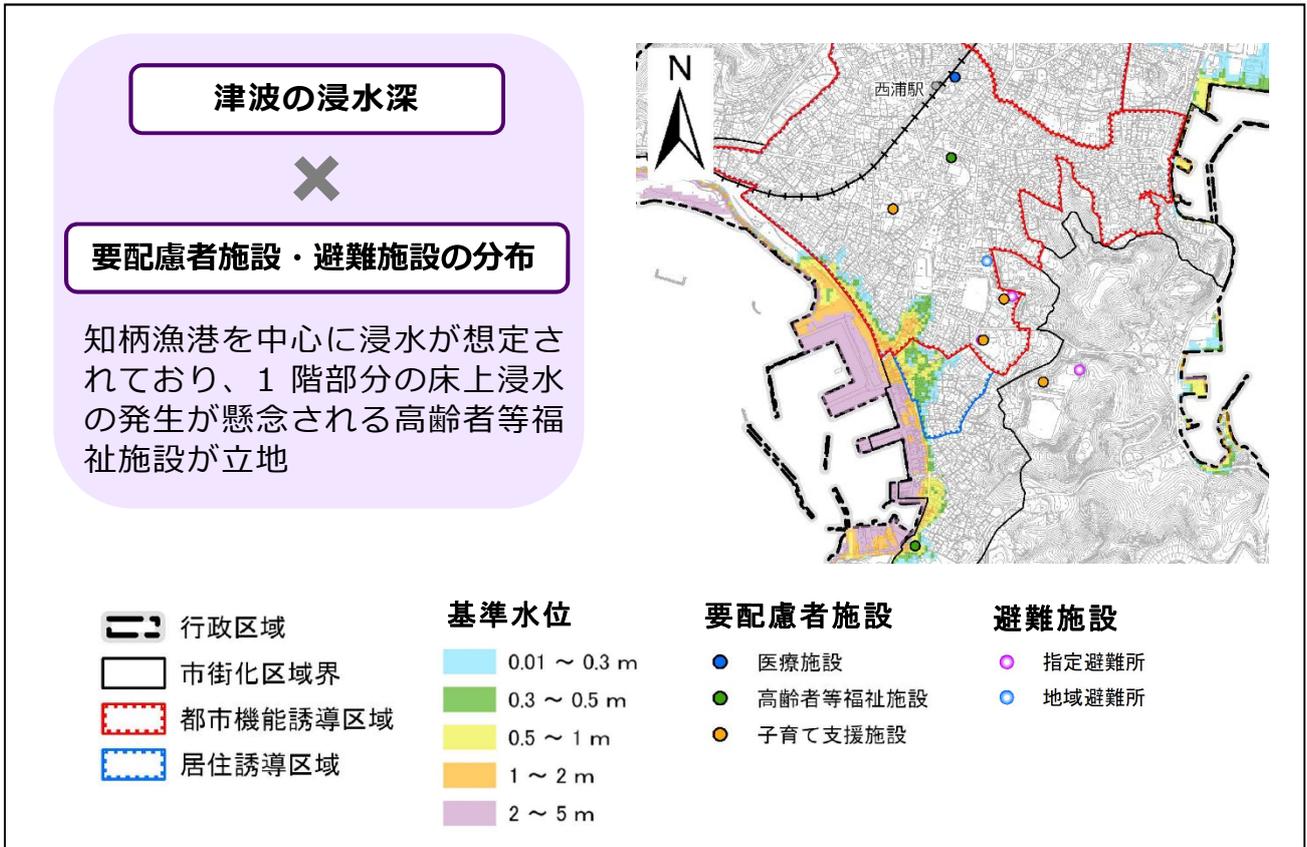
■ 基準水位の考え方のイメージ



出典：津波災害警戒区域の指定について (愛知県 令和元年 7月)

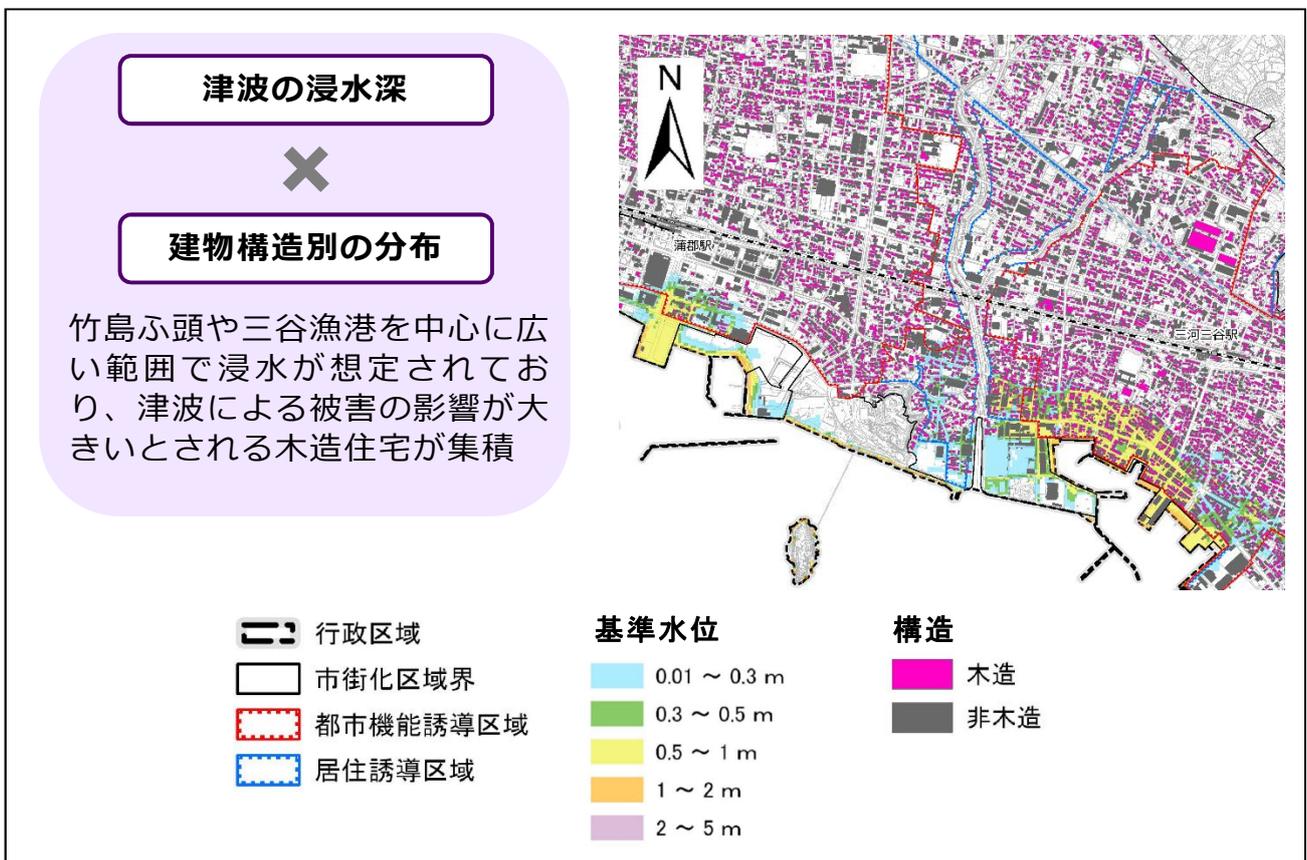
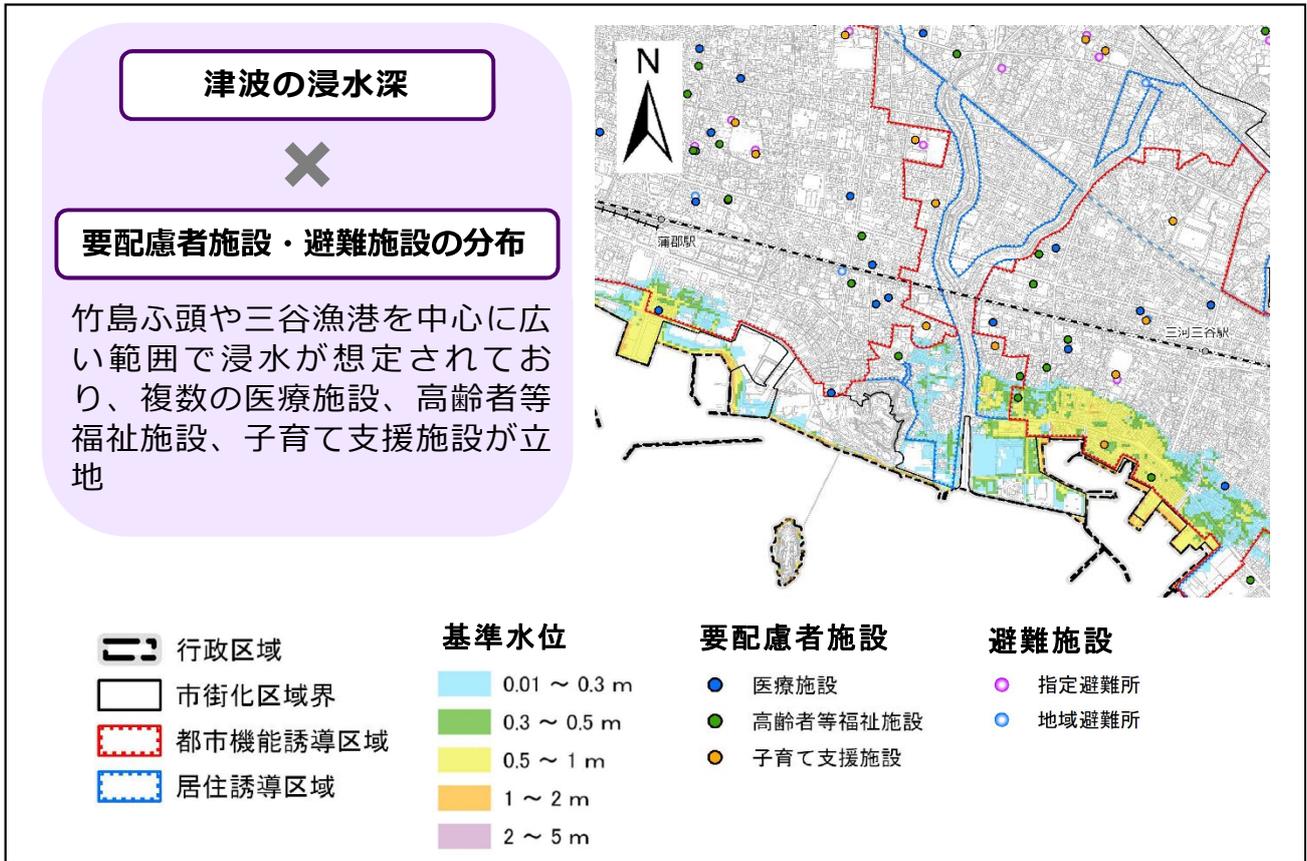


■ 津波災害警戒区域の浸水深【西浦駅周辺】



出典：愛知県（令和元年7月30日時点）

■ 津波災害警戒区域の浸水深【蒲郡駅、三河三谷駅周辺】



出典：愛知県（令和元年7月30日時点）

(4) 土砂災害のリスク

特定の開発等の行為に関して制限のある土砂災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域は、西浦駅、形原駅、三河塩津駅周辺の市街地等に局所的に存在する状況です。

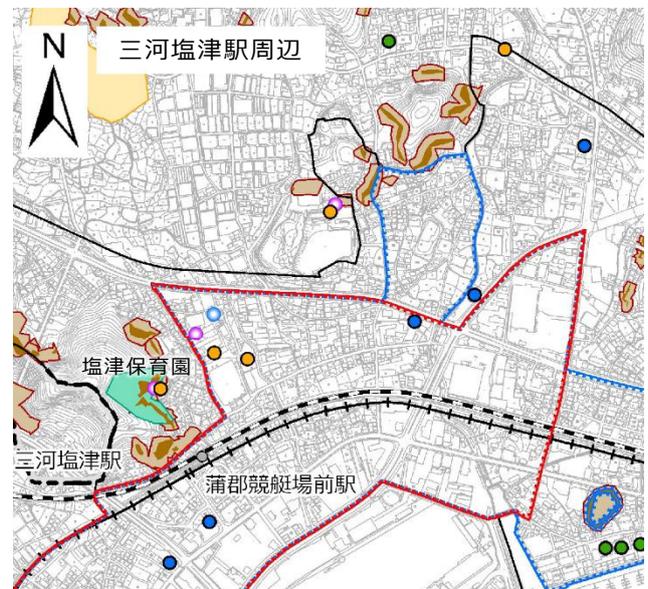
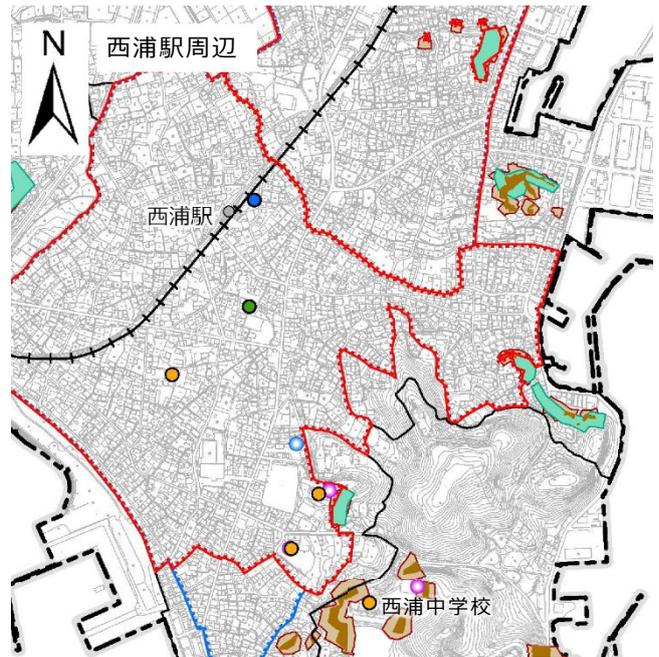
■ 土砂災害特別警戒区域および土砂災害警戒区域【西浦駅周辺、三河塩津駅周辺】

土砂災害警戒区域



要配慮者施設・避難施設の分布

居住誘導区域において局所的に土砂災害警戒区域が存在しているほか、居住誘導区域外において土砂災害特別警戒区域に指定避難所が立地



行政区

市街化区域界

都市機能誘導区域

居住誘導区域

土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊)

土砂災害特別警戒区域(土石流)

土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)

土砂災害警戒区域(土石流)

急傾斜地崩壊危険区域

要配慮者施設

医療施設

高齢者等福祉施設

子育て支援施設

避難施設

指定避難所

地域避難所

出典：愛知県（令和元年8月23日時点）





7 目標値の検討

1 目標値の設定

目標1：居住誘導区域の人口密度の設定

今後の人口減少が避けられない状況の中で、「蒲郡市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」では、本市の目指す令和42年（2060年）の将来人口について、国立社会保障・人口問題研究所推計値である約53,000人から8,000人増の約61,000人を設定して、地方創生にかかる取組み等を推進していく姿勢を示しています。

本計画を策定し、居住誘導区域や都市機能誘導区域における施策を推進することで、人口ビジョンで増加を目指す人口の居住誘導区域内での居住を促進するとともに、住み替え意向のある居住誘導区域外の市民が、居住誘導区域内に転居することを想定し、目標を設定します。

①現在（H27）の人口密度

（居住誘導区域面積：1,200ha）

項目	数値	備考
H27市人口	81,100人	H27国勢調査より
H27居住誘導区域人口	55,995人	100mメッシュより算出
H27居住誘導区域人口密度	47人/ha	H27居住誘導区域人口/居住誘導区域面積
H27居住割合	69%	H27居住誘導区域人口/H27市人口

②目標年次の人口密度

②-1 将来（R22）の推計人口（社人研推計値）

項目	数値	備考
R22社人研人口	66,959人	H25社人研推計より
居住誘導区域人口	46,202人	R22社人研人口の69%（H27居住割合と同程度）
居住誘導区域外人口	20,757人	

②-2 R22増加人口

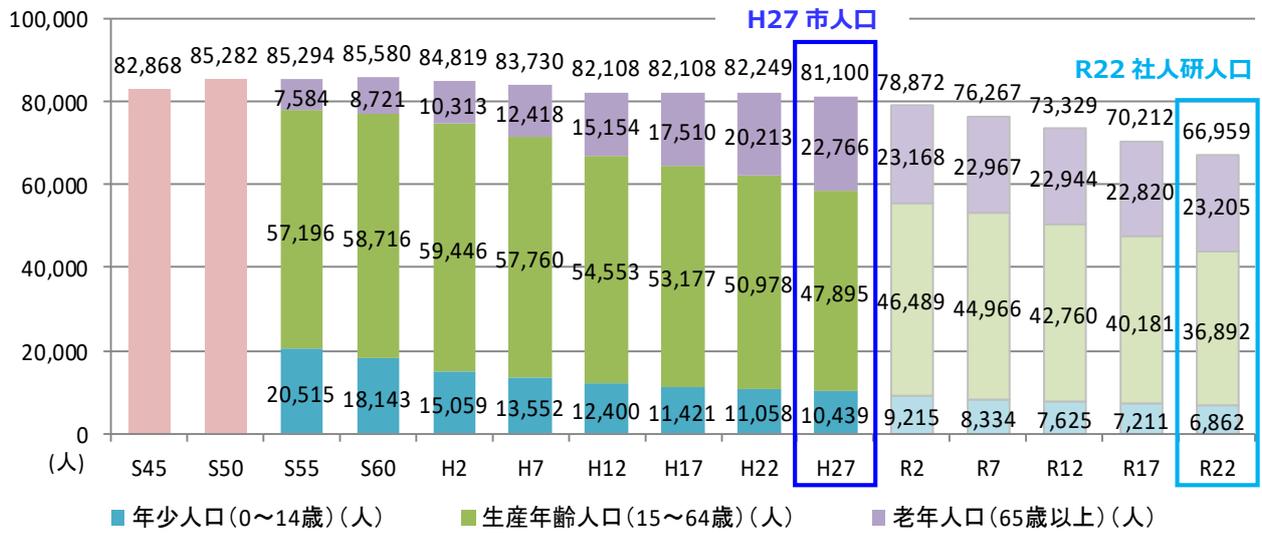
項目	数値	備考
人口ビジョンにおけるR22追加人口	2,906人	R22人口ビジョン（69,865）－R22社人研人口
住み替え意向人口	2,076人	居住誘導区域外人口の10% （住宅マスタープランアンケートより）

②-3 将来（R22）人口と人口密度

（居住誘導区域面積：1,200ha）

項目	数値	備考
R22居住誘導区域人口	51,184人	R22居住誘導区域人口（社人研推計値） +（人口ビジョンR22追加人口+住み替え意向人口）
R22居住誘導区域人口密度	43人/ha	R22居住誘導区域人口/居住誘導区域面積

■ 居住誘導区域の人口密度の設定に用いた人口

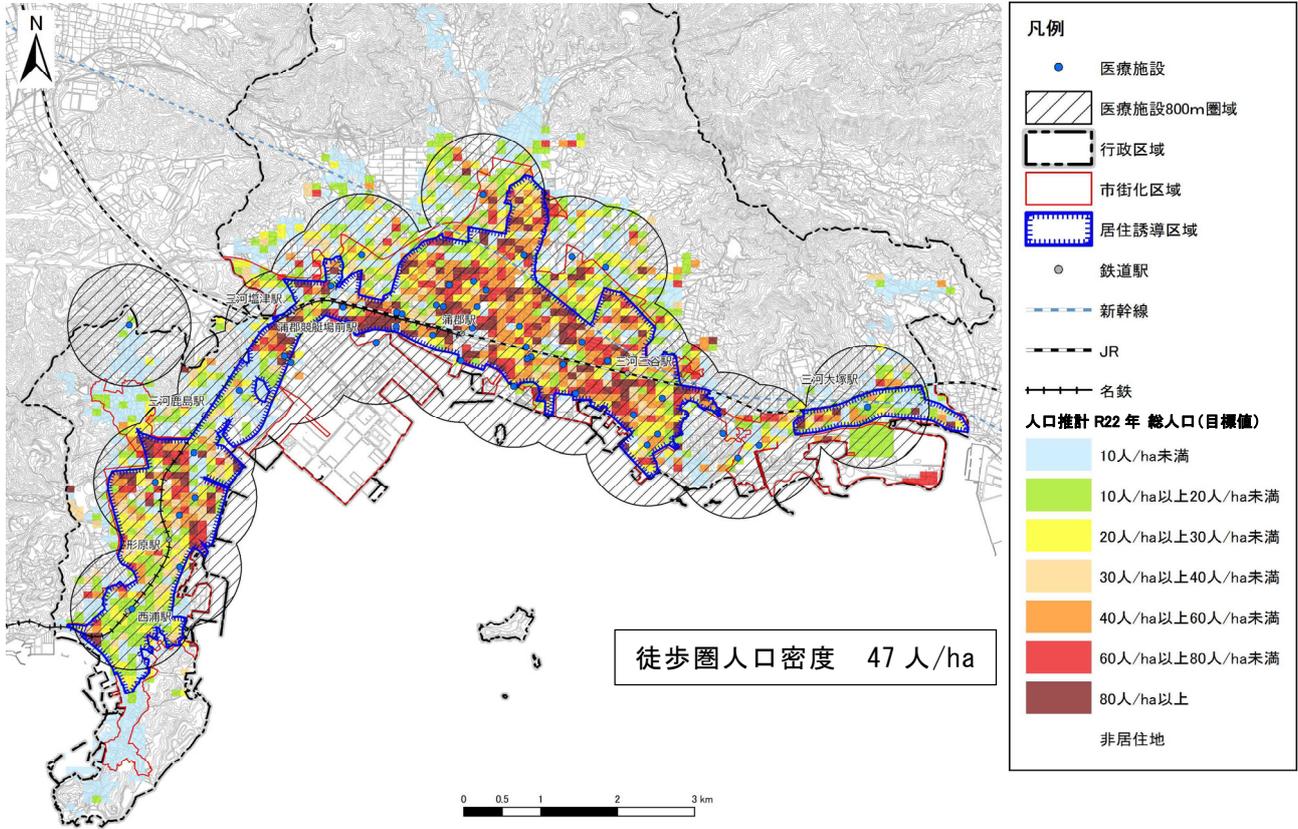


資料：(H27 まで) 国勢調査, (R2 以降) 国立社会保障・人口問題研究所 (H25 推計)

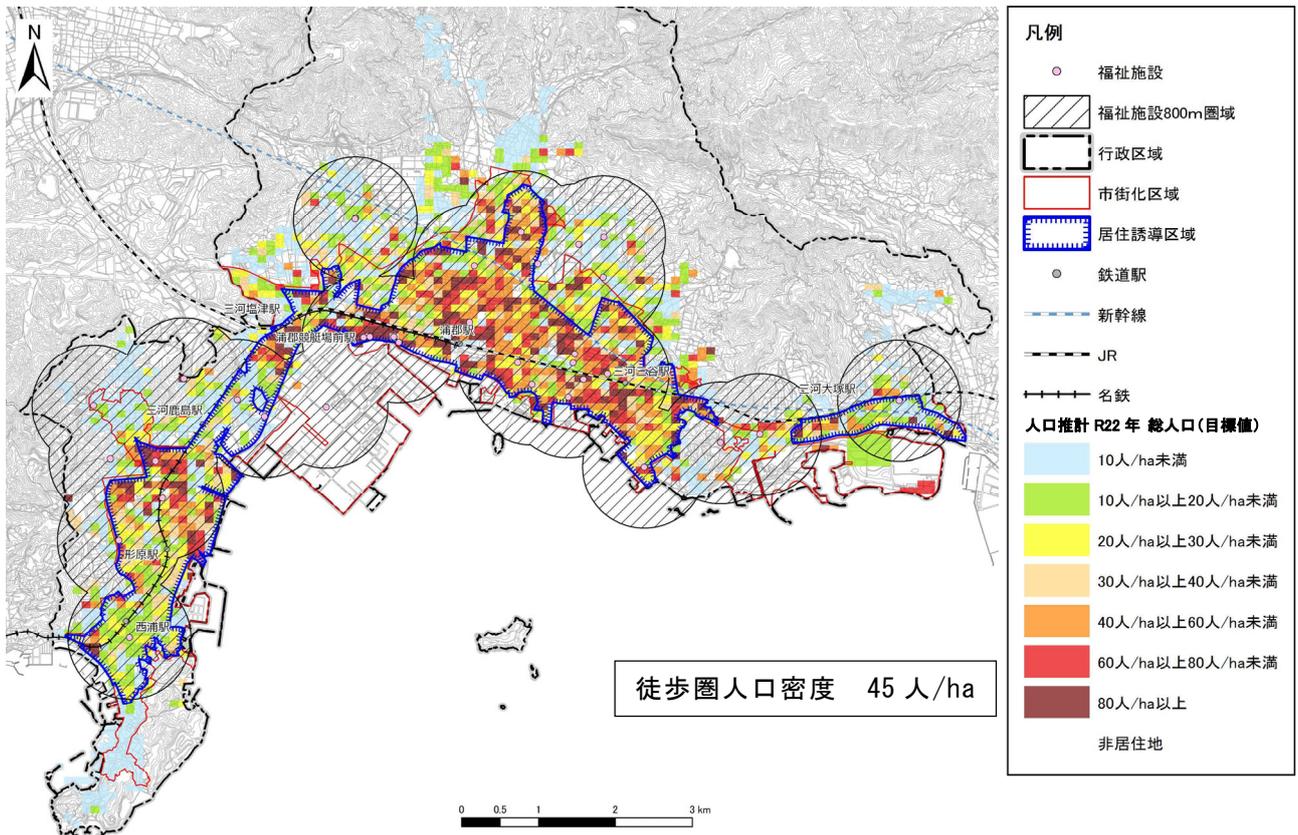


人口密度を達成した場合の都市機能施設徒歩圏の検証

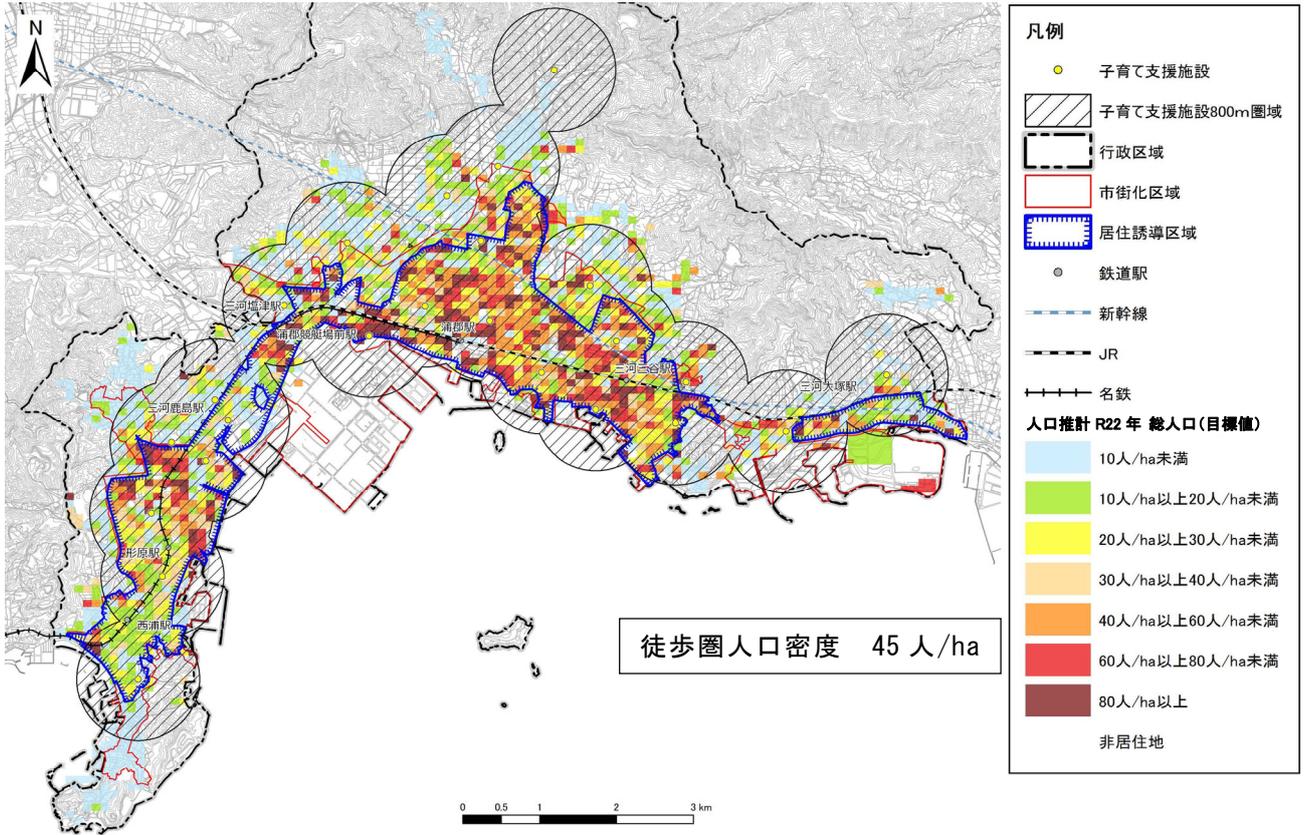
■ 医療施設徒歩圏 (800m)



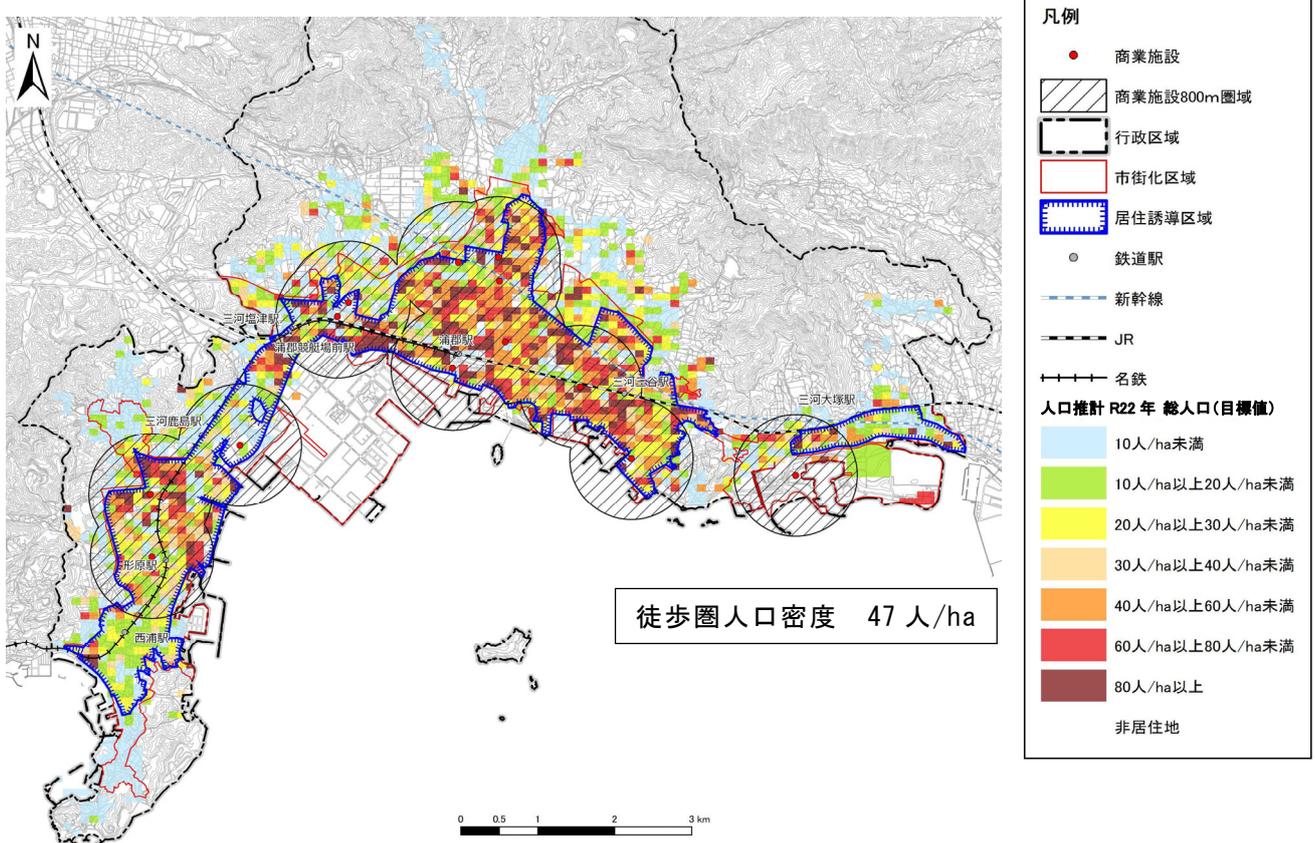
■ 福祉施設徒歩圏 (800m)



■子育て支援施設徒歩圏（800m）



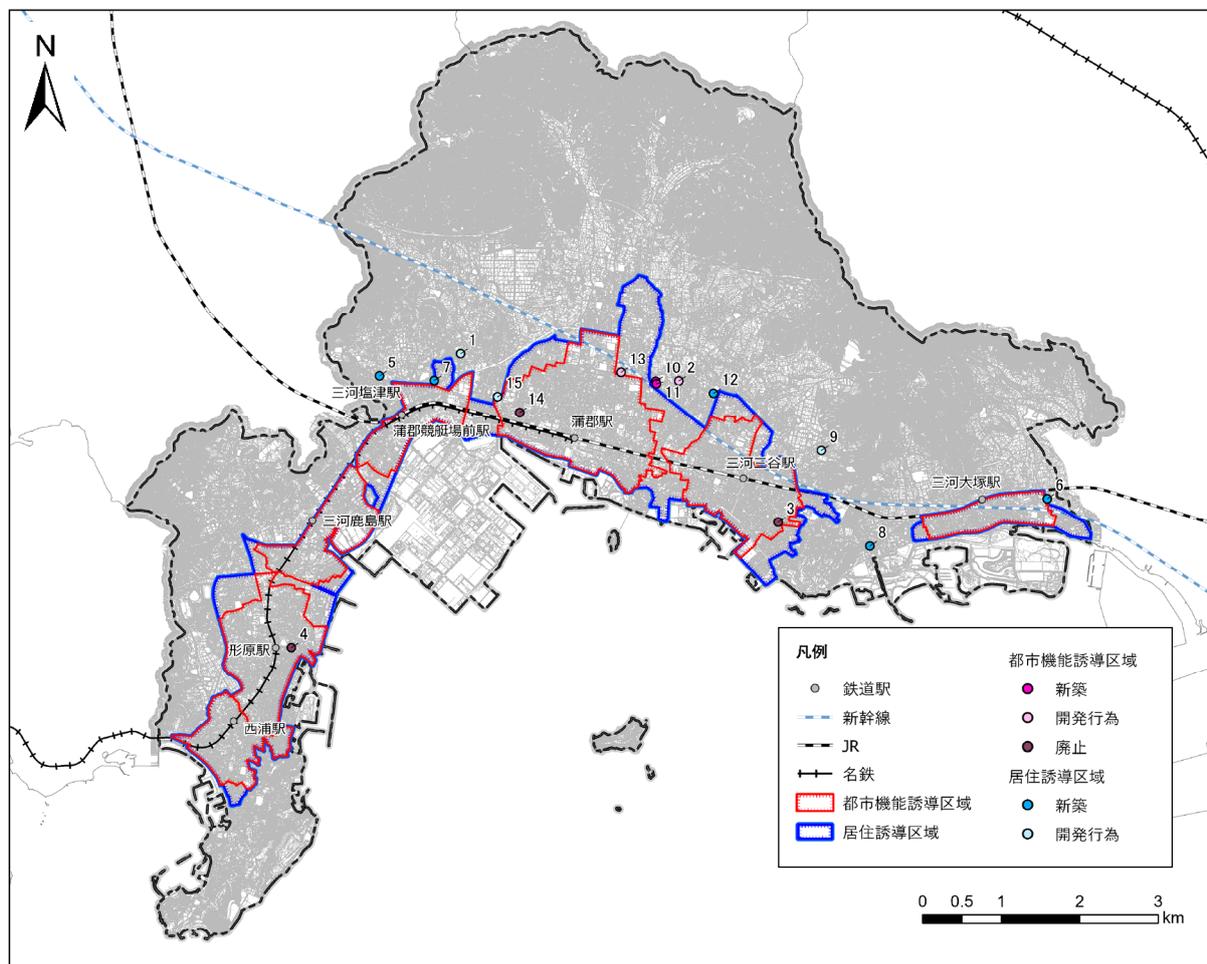
■商業施設徒歩圏（800m）



2 都市再生特別措置法に基づく届出の実績

都市再生特別措置法に基づく届出は、計画策定時から 15 件あり、居住誘導区域外における新築（建築等行為）が多い状況です。

■ 都市再生特別措置法に基づき届出された誘導施設



資料：蒲郡市資料

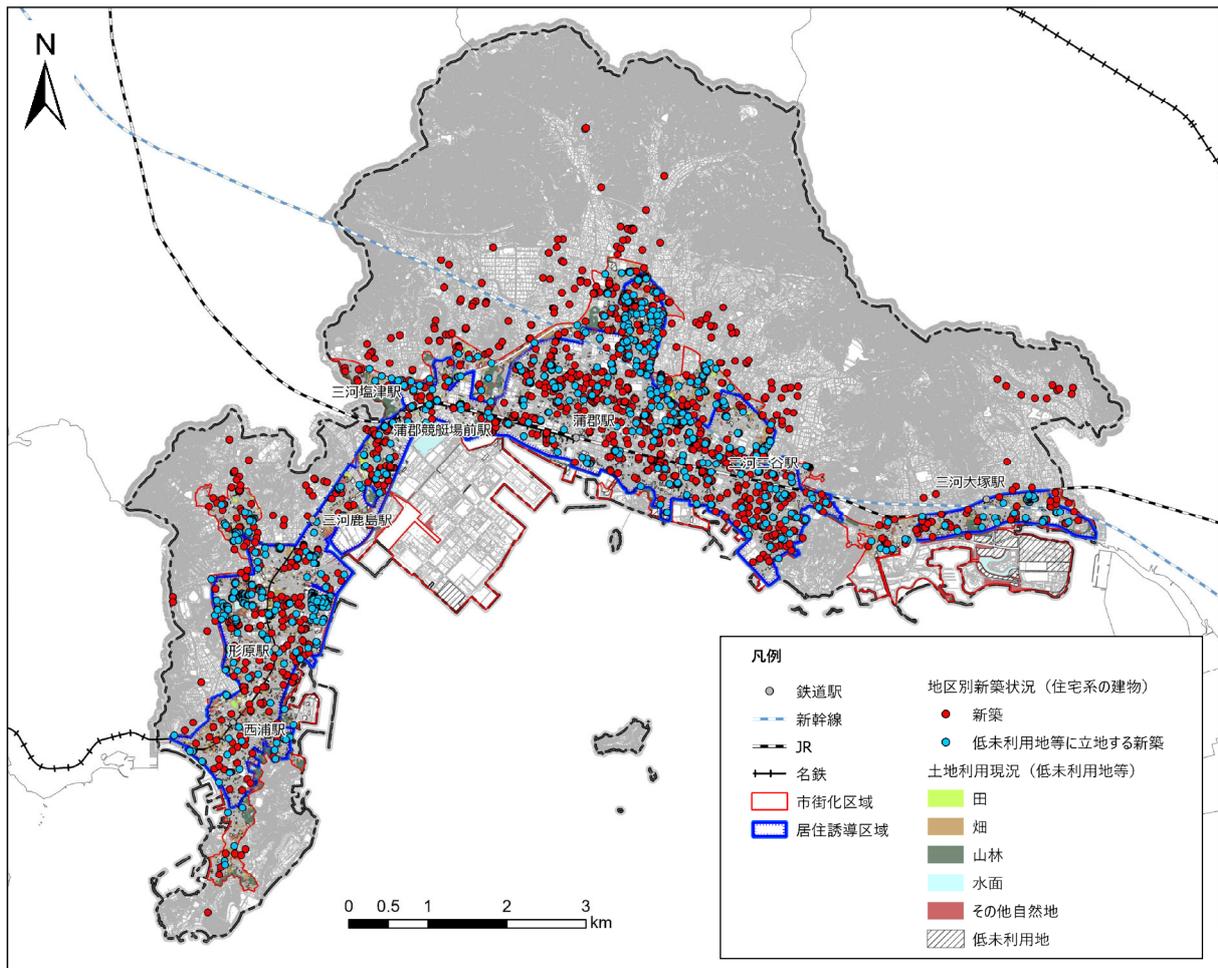
■ 届出の実績一覧

番号	関連誘導区域	行為の種類	新建築物用途	旧建築物用途
1	居住	開発行為	住宅(10区画)	-
2	都市機能	開発行為	大規模小売店舗	-
3	都市機能	廃止	-	調剤薬局
4	都市機能	廃止	-	調剤薬局
5	居住	新築	住宅(長屋3戸)	-
6	居住	新築	住宅(5区画)	-
7	居住	新築	住宅(長屋10戸)	-
8	居住	新築	住宅(4区画)	-
9	居住	開発行為	住宅(8区画)	-
10	都市機能	新築	診療所	-
11	都市機能	新築	調剤薬局	-
12	居住	新築	住宅(5区画)	-
13	都市機能	開発行為	大規模小売店舗・調剤薬局	-
14	都市機能	廃止	-	診療所
15	居住	開発行為	住宅(11区画)	-

(参考：居住誘導区域における住宅系の建物の新築状況について)

- ・住宅系の建物の新築状況をみると、市全体で 2,084 棟が建てられており、そのうち 1,611 棟が居住誘導区域に建てられています。
- ・居住誘導区域に建てられた新築のうち、659 棟が低未利用地等に建てられており、土地の有効利用を図りつつ、居住の誘導が推進されていることがわかります。

■住宅系の建物の新築状況（低未利用地等との重ね合わせ）



資料：令和 4 年度・令和 5 年度都市計画基礎調査

区域		棟数	割合
市街化調整区域		184	9%
市街化区域	居住誘導区域	1,900	91%
	うち低未利用地等 ^{※2} に立地	659	32%
新築 ^{※1} の住宅系の建物の総数		2,084	100%

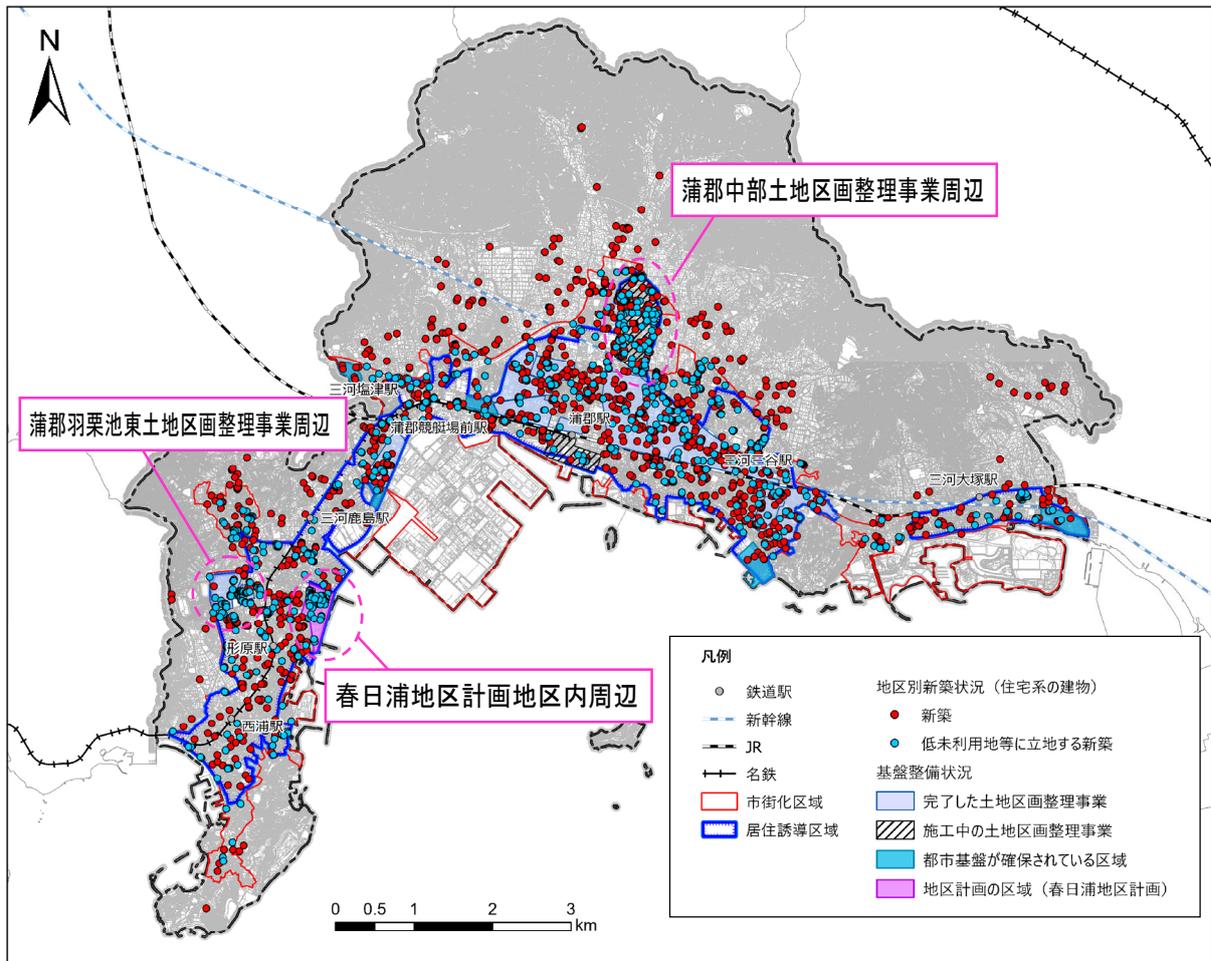
※1：令和 4 年度都市計画基礎調査より、調査期間は平成 29 年 1 月 1 日～令和 3 年 12 月 31 日。

※2：令和 5 年度都市計画基礎調査における、田、畑、山林、水面、その他自然地の総称。



- ・新築の住宅系の建物は、蒲郡中部・蒲郡羽栗池東土地区画整理事業の施行区域周辺や春日浦地区計画地内などの基盤が整備された場所を集積しています。

■ 住宅系の建物の新築状況（基盤整備状況との重ね合わせ）



資料：令和4年度・令和5年度都市計画基礎調査



蒲郡市立地適正化計画 資料編
令和元年7月（令和6年●月一部改訂）

発行 蒲郡市

編集 蒲郡市都市開発部都市計画課

〒443-8601 愛知県蒲郡市旭町 17 番 1 号

TEL 0533-66-1142（直通）

FAX 0533-66-1193
