

令和元年 7 月

ごあいさつ

蒲郡市では、これまで本市の特色であるコンパクトな都市構造の中で、人口減少への対策や土地利用規制などを行いながら、住みやすい生活環境の確保に努めてきました。

今後もさらなる人口減少・少子高齢化の進行が予測されていることから、市民の皆様が安心して便利に生活できる環境を確保し続けることが重要になります。

全国的にも人口減少・少子高齢化に対応した、これまでとは異なる新たな取り組みが求められており、転換期を迎えています。

このような状況を背景に、居住や日常生活に必要な施設がまとまって立地することで持続可能なまちを目指す「立地適正化計画制度」が、平成26年8月に都市再生特別措置法の一部改正により創設されました。

そこで、本市では、人口減少・少子高齢化が進行する中であっても、コンパクトなまちを活かした、市民の皆様が「住んでよかった」「住み続けたい」と思えるまちの実現に向けて「蒲郡市立地適正化計画」を策定しました。

まちづくりの基本理念を「住み慣れた蒲郡を時代の変化に対応しながら次世代へつなぐまちづくり」とし、将来都市像を「多世代が健康で安心して暮らせるまち」として掲げた本計画に基づき、今後、さまざまな取り組みを進めてまいります。

結びに、本計画の策定にあたりご尽力いただきました蒲郡市立地適正化計画策定委員会委員の皆様にご心より感謝を申し上げます。

令和元年7月 蒲郡市長 稲葉 正吉

目 次

序 章 蒲郡市立地適正化計画について -----序-1

- 1 立地適正化計画の概要 -----序-1
- 2 蒲郡市立地適正化計画の策定の背景 -----序-2
- 3 蒲郡市立地適正化計画の枠組み -----序-5

第1章 まちづくりの方針 -----1-1

- 1 まちづくりの基本理念 -----1-1
- 2 将来都市像 -----1-1
- 3 まちづくりの基本方針 -----1-2
- 4 将来都市構造 -----1-3

第2章 居住誘導区域 -----2-1

- 1 居住誘導区域とは -----2-1
- 2 居住誘導区域の設定方法 -----2-1
- 3 居住誘導区域の設定 -----2-4

第3章 都市機能誘導区域 -----3-1

- 1 都市機能誘導区域とは -----3-1
- 2 都市機能誘導区域の設定方法 -----3-1
- 3 都市機能誘導区域の設定 -----3-2

第4章 誘導施設 -----4-1

- 1 誘導施設とは -----4-1
- 2 都市機能施設について -----4-1
- 3 誘導施設の設定 -----4-4
- 4 都市機能誘導区域外の都市機能施設について -----4-6
- 5 公共施設の再配置について -----4-7

第5章 誘導施策 -----5-1

- 1 誘導施策について -----5-1
- 2 都市機能誘導区域における誘導施策 -----5-4
- 3 居住誘導区域における誘導施策-----5-6
- 4 立地適正化計画区域における施策 -----5-9
- 5 公共交通に関する施策----- 5-10
- 6 公的不動産の活用 ----- 5-10

第6章 計画の推進と目標値 -----6-1



序章 蒲郡市立地適正化計画について

1 立地適正化計画の概要

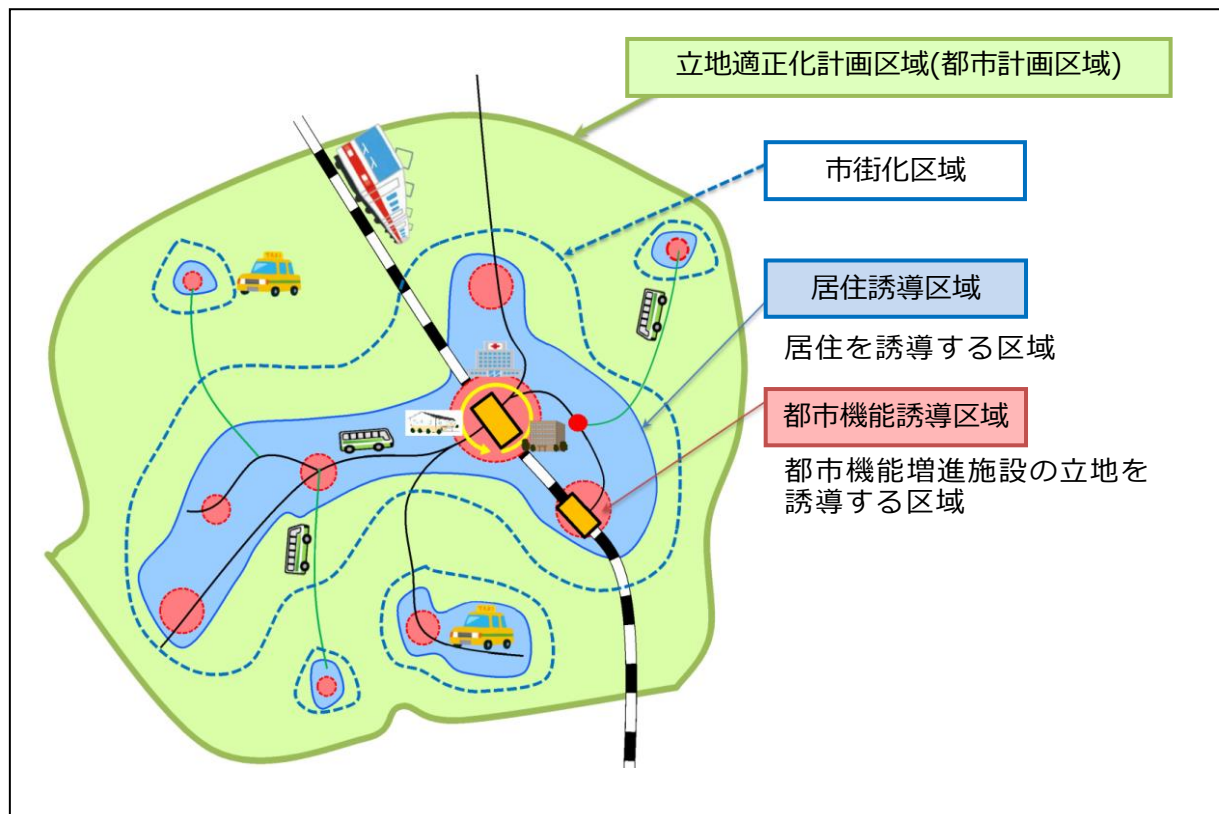
我が国の今後の都市づくりでは、人口減少・少子高齢化を背景として、高齢者や子育て世代が安心でき健康で快適な生活環境を実現することや、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。

こうした課題に対応するためには、「住居や医療・福祉・商業施設等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が、公共交通や徒歩によりこれらの都市施設にアクセスできるようなコンパクトなまちづくり」を進めていくことが重要です。

こうした背景を踏まえ、行政と住民、民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいくため、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法の一部が改正され、立地適正化計画制度が創設されました。

立地適正化計画は、これまで都市計画の中で明確には位置づけられてこなかった民間施設を含めた各種都市機能に着目し、都市計画に位置づけることで、その「魅力」を活かしながら、居住を含めた都市の活動を誘導するための新たな仕組みを構築するものです。

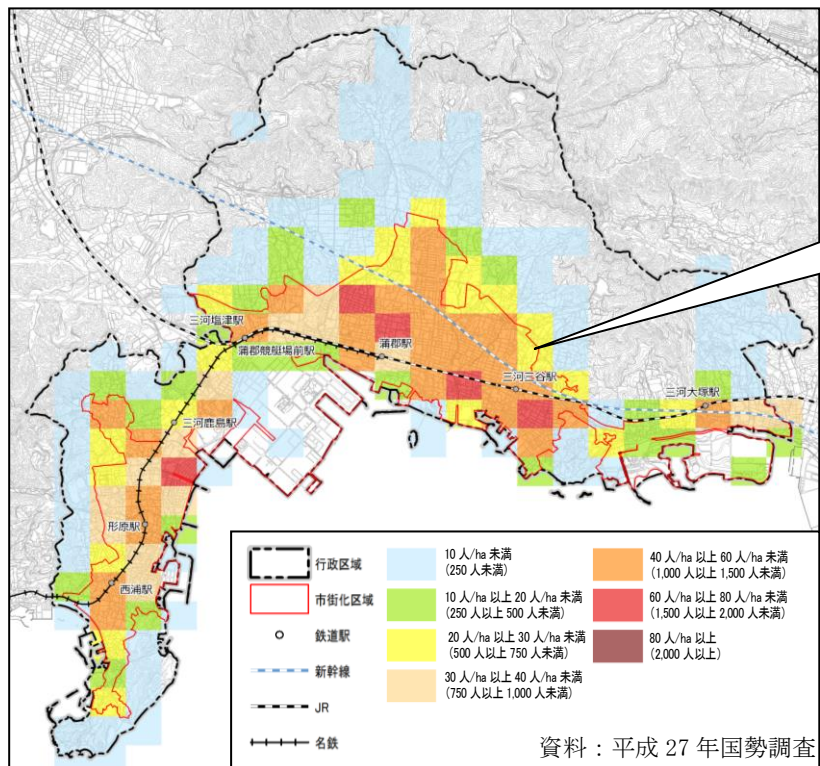
■ 立地適正化計画において定める区域のイメージ



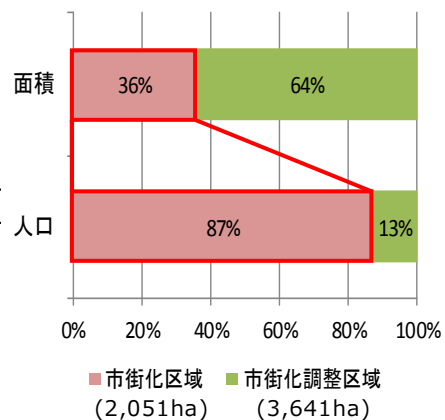
2 蒲郡市立地適正化計画の策定の背景

本市は、南側は三河湾、北側は三河湾国定公園を中心とした山に囲まれて東西方向に市域が広がっています。また、蒲郡駅を中心に鉄道駅が配置されており、その周辺に市街地が形成され、市域の36%が市街化区域で、その中で87%の市民が居住して、生活に必要な都市機能施設が集積してきた状況から、現状において比較的コンパクトな都市構造が形成されています。

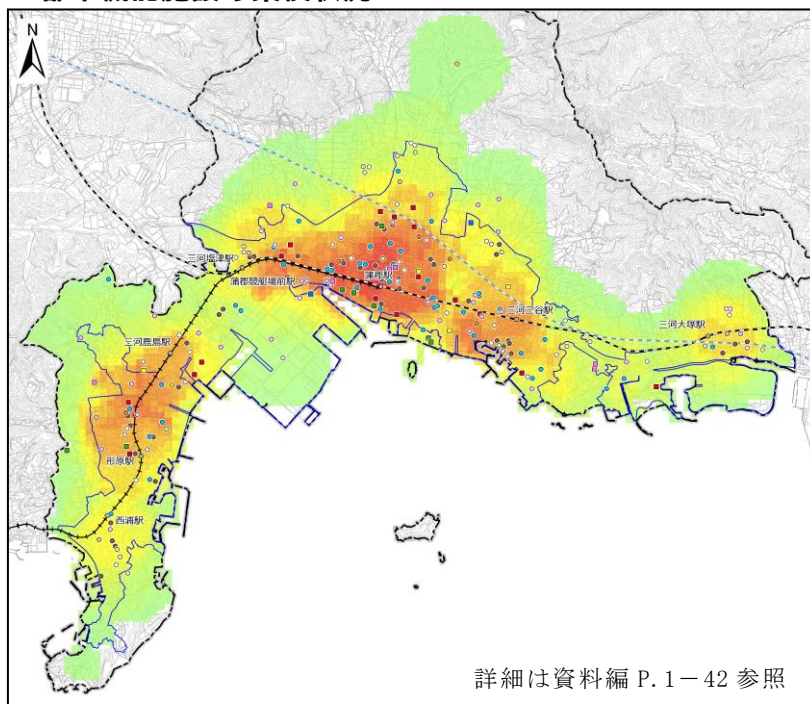
■総人口の分布



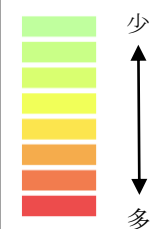
■区域区分別面積と人口の割合



■都市機能施設の集積状況

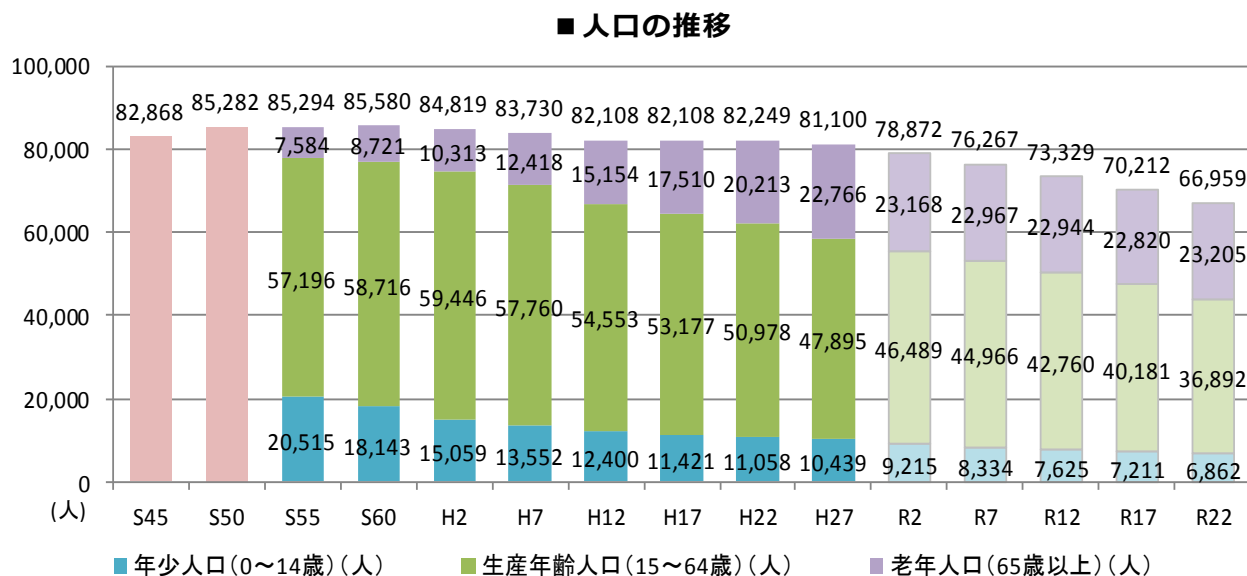


施設種類数





しかしながら、本市においては全国的な動向より早く、昭和 60 年ごろに人口のピークを迎え、その後、人口減少・少子高齢化が進行してきました。将来見通しでは、さらに進行していくことが予測されており、人口減少・少子高齢化が避けられない状況です。



※S50 以前は、年齢 3 区分別のデータが公表されていないため、総数のみ表示
資料：(H27 以前)国勢調査、(R2 以降)国立社会保障・人口問題研究所

この中で、コンパクトな都市構造でありながらも、人口減少・少子高齢化により、市民生活へ与える影響として懸念されることは、これまで一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業などの都市機能の維持が困難になることや、高齢者の生活を支える世代の減少により、自家用自動車による交通手段に頼った生活環境のままでは、これまでと同じような都市機能の利用が困難になることなどです。また、虫食い状の市街地が形成され、都市の魅力が低下し、快適に生活することができなくなることが懸念されます。

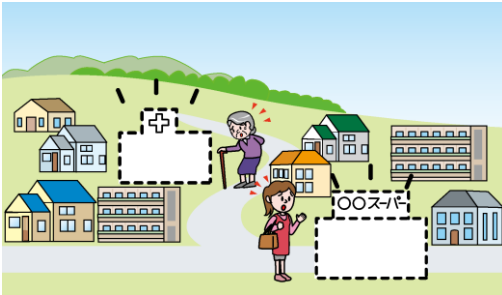
本市において、持続可能で安全・安心・快適に暮らせるまちづくりを進めるためには、これまでの土地利用規制等による市街化のコントロールだけではなく、住民・企業活動などにこれまで以上に着目し、量ではなく質の向上を図るためにまちを「マネジメント」という新たな視点を持って取り組むことが非常に重要です。

このため、本市においても、適切に人口を誘導するとともに、コンパクトな都市構造を活かした住みやすい都市を今後も維持し、時代の潮流にあったサービス提供を効率的に行うことができるような都市を目指し、立地適正化計画を策定します。



人口減少により考えられる市民生活への影響

▼生活に必要な施設の減少



身近なサービス施設が撤退し、まちの利便性や魅力の低下が懸念されます。

▼公共交通の縮小・撤退



公共交通利用者の減少による、公共交通の撤退やサービスの低下が懸念されます。

▼空き家や空き地の増加



地域の居住環境や景観が悪化し、快適なまちでなくなることが懸念されます。防犯上も問題です。

持続可能で安全・安心・快適に暮らせるまちづくりのために



蒲郡市立地適正化計画の目的

- ◎量ではなく質の向上を図るためにまちを「マネジメント」する
- ◎コンパクトな都市構造を活かした住みやすい都市を今後も維持するとともに、時代の潮流にあったサービス提供を効率的に行うことができるような都市を目指す

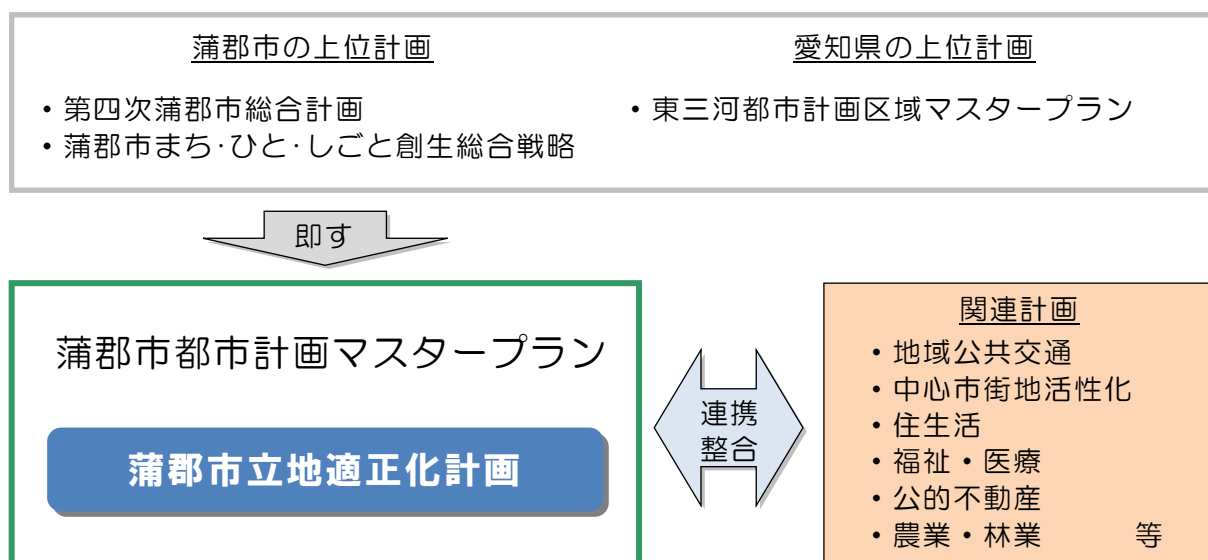


3 蒲郡市立地適正化計画の枠組み

(1) 計画の位置づけ

蒲郡市立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能を包括した計画です。

人口減少、少子高齢化の進行などによる本市をとりまく社会情勢の変化に対して、持続可能なまちを形成するため、上位計画や各種都市機能に係る様々な関連計画と連携を図ることにより、都市計画分野だけでなく、各関連分野の課題解決において相乗効果を発現できるように総合的に推進します。



※立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部と見なされます（都市再生特別措置法第82条）

(2) 計画対象区域

立地適正化計画制度の考え方を示した都市計画運用指針に基づき、蒲郡市立地適正化計画の対象区域は、都市計画区域である蒲郡市全域とします。

(3) 目標年次

本計画に示す内容は、今後進行していく人口減少・少子高齢化に対応したまちづくりを行うため、将来を見据えた長期的な視点で取り組むものです。また、都市計画運用指針においては、おおむね20年後の都市の姿を展望することが考えられています。

これらを踏まえて、本計画の目標年次は、計画公表からおおむね20年後の令和22年度(2040年度)とします。

なお、社会情勢の変化等により本計画の変更が必要になった場合には、見直しを行うこととします。





第1章 まちづくりの方針

1 まちづくりの基本理念

人口減少・少子高齢化が進行する中で、持続可能なまちを形成するためには、経済面・財政面の持続可能性を向上させながら、将来にわたって高齢者に移行していく世代や蒲郡市を担う子どもなど、誰もが住み慣れた地域で、安全・快適に生活できるまちづくりが必要です。

蒲郡市は、鉄道駅周辺に人口や都市機能がおおむね集積しているコンパクトなまちがこれまでに形成され、今後のまちづくりの素地ができています。こうした本市の強みを活かし、将来にわたり持続可能なまちを形成することを目指し、今後の各種取り組みの推進にあたっての基本的な考え方となる、まちづくりの基本理念を以下のとおり掲げます。

（まちづくりの基本理念）

住み慣れた蒲郡を時代の変化に対応しながら 次世代へつなぐまちづくり

- 鉄道駅やその周辺の市街地において魅力的な都市環境を維持及び創出し、緩やかではあるが自ずと都市機能や居住が集まる持続可能なまちづくりを推進します。
- 人口減少・少子高齢化の情勢下でも、様々な都市活動や、多様な地域性のある居住地での生活を支え続けるまちづくりを推進します。

2 将来都市像

まちづくりの基本理念に基づき、様々な関係者が連携した取り組みにより、以下に示すまちの実現を目指します。

（将来都市像）

多世代が健康で安心して暮らせるまち

- 次世代を担う子どもたちを安心して育てることができるまち
- 高齢者が可能な限り自立し豊かに生活できるまち
- 若い世代により活気のあるまち

3 まちづくりの基本方針

将来都市像を実現するため、まちの骨格となる拠点や公共交通、居住地の形成の観点から、以下に示す基本方針に基づき、まちづくりを推進します。

1) 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

- 蒲郡駅周辺は、市民が利用する基幹的な施設が立地する『まちの核』として都市機能を確保します。
- 各地域で日常生活に必要な都市機能を便利に利用できるよう、人口減少が進行する中であっても、各鉄道駅周辺において都市機能を確保します。

2) 多様な主体の連携による持続性の高い公共交通体系の形成

- 都市間や市内の都市機能が集積する地域間を連絡する鉄道を維持していきます。
- 駅周辺の都市機能や居住の立地を促進しながら、郊外に居住する高齢者を含めた市民の移動手段を確保していくため、効率性に配慮しながら市民ニーズを踏まえた交通サービスの組合せによる公共交通体系を形成します。

3) 安全・快適で、人と人とのふれあいのある居住地の形成

- 工業や観光産業との調和を図りながら、安全で快適に生活できる居住地を確保します。
- 市民ニーズに対応した公共施設の再編を行いながら、健康づくりや文化活動、集会、スポーツなど、地域住民の様々な生涯学習や交流活動の場を確保します。
- 郊外の居住地であっても、子育てや高齢者支援に係る一定のサービスと地域コミュニティの醸成により、様々な人が支え合いながら安心して生活できる居住環境を確保します。



4 将来都市構造

まちづくりの基本方針を踏まえ、以下に示す拠点や公共交通軸を位置づけることで「鉄道駅周辺のまちがつながるコンパクトな都市構造」を目指し、誰もが住みやすい居住地の形成を図ります。

■ 拠点

- **現在の地域圏や都市機能施設の立地状況を踏まえ、市内の全ての駅周辺に拠点（都市機能誘導区域）を位置づけます。**
 - ・ 中心拠点：本市の基幹的な都市機能の集積を図る拠点として蒲郡駅周辺に位置づけます。
 - ・ 地域拠点：各地域での生活において必要な生活機能を確保する拠点として各駅周辺に位置づけます。

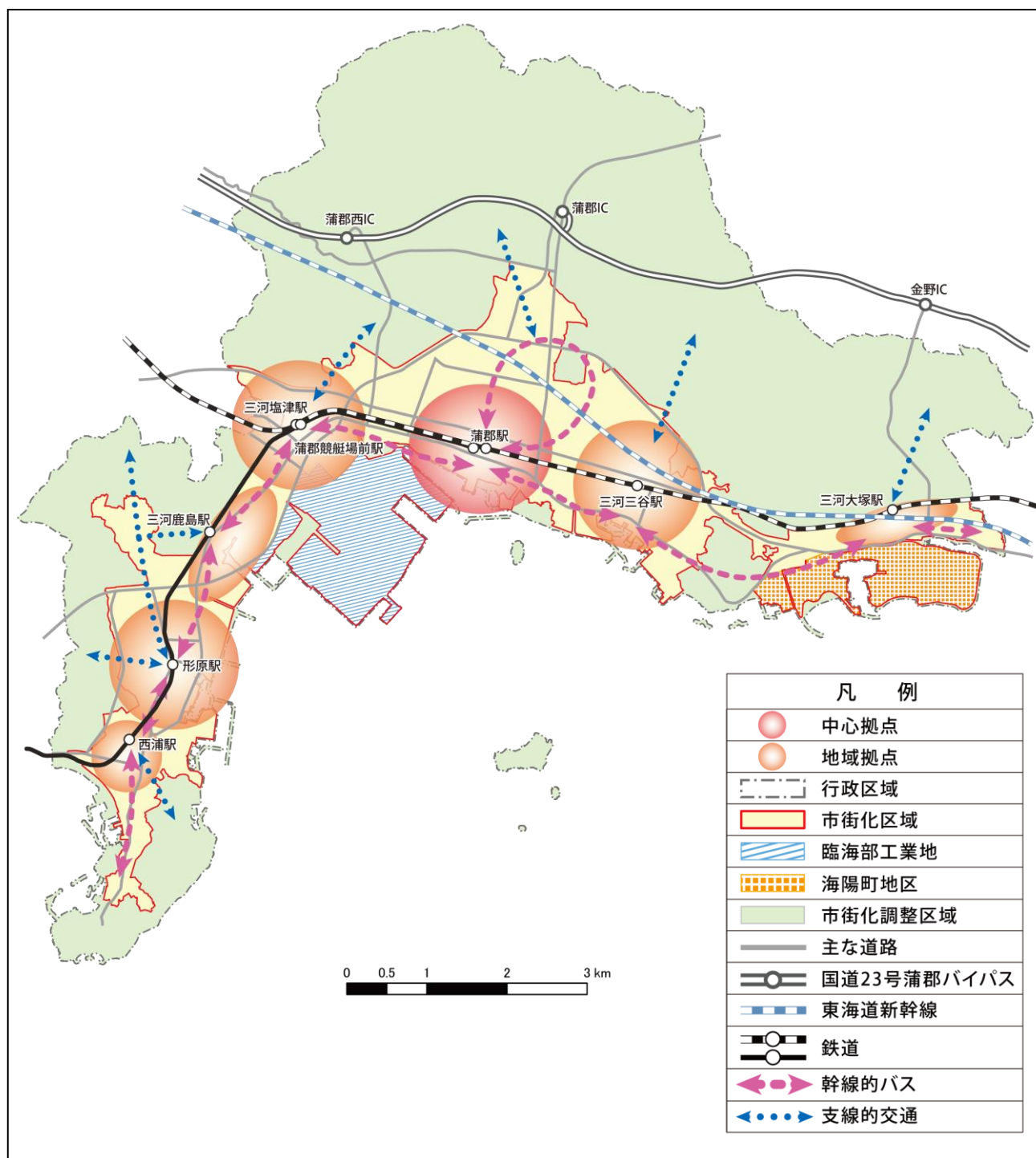
■ 公共交通軸

- **既存の公共交通を有効活用した公共交通軸を位置づけます。**
 - ・ 鉄道軸：本市の公共交通の軸として、JR 東海道本線と名鉄西尾・蒲郡線を位置づけます。
 - ・ 幹線的バス軸：鉄道軸を補完し、拠点間や市街地の移動を支える路線バスを位置づけます。
 - ・ 支線的交通：公共交通空白地域の移動の足となるコミュニティバス等を位置づけます。

■ 居住地

- **現在の地域コミュニティが存続できるよう配慮しつつ、拠点周辺の人口が集積した地域や都市基盤が整った地域で、公共交通軸や都市機能施設が利用しやすい居住地（居住誘導区域）の形成を図ります。**

(将来都市構造図)





第2章 居住誘導区域

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。

居住誘導区域が設定されると、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 1 k m 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（人口密度は平成 27 年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が大きいことが想定される区域**

- ① 土砂災害特別警戒区域
- ② 災害危険区域
- 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

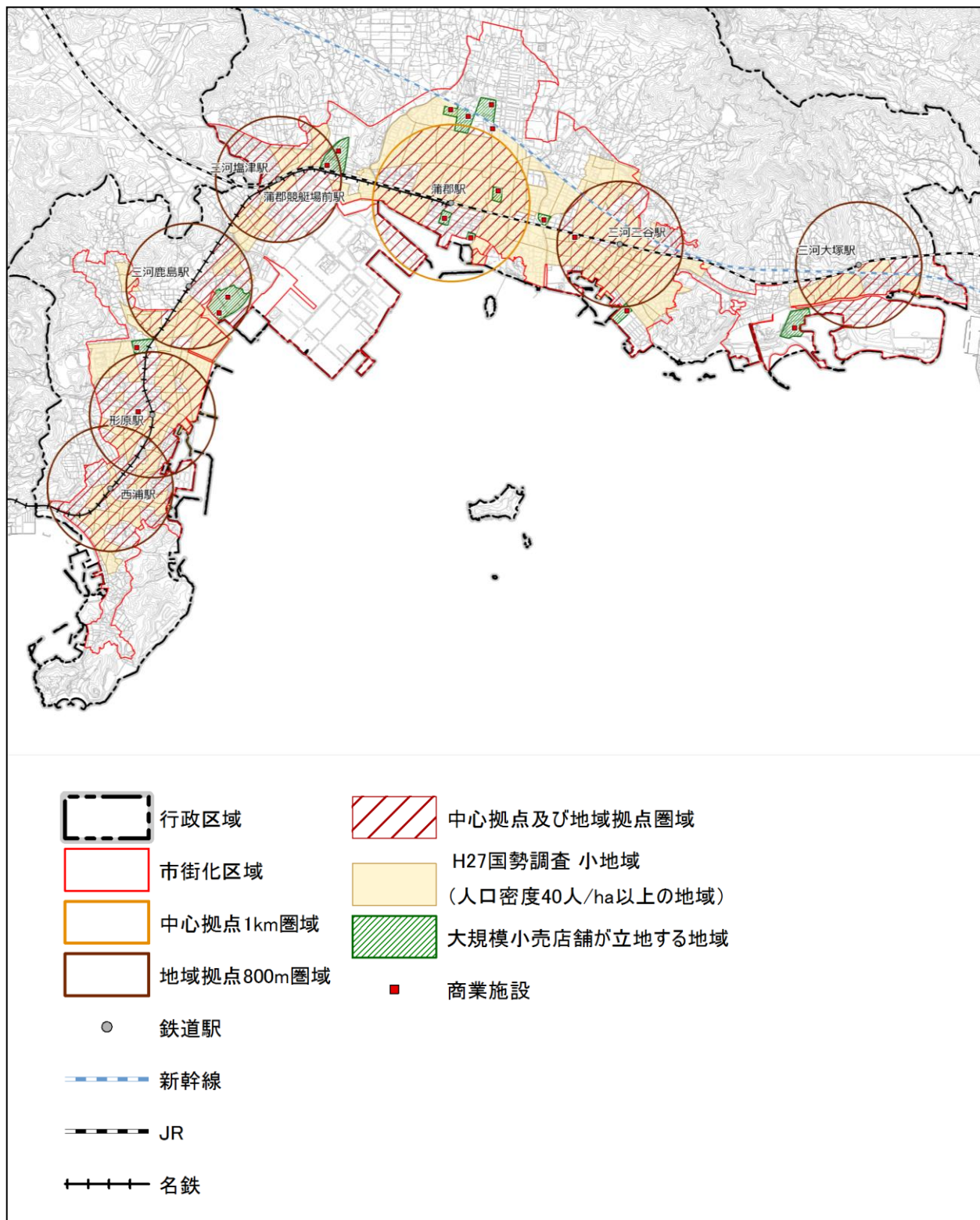
- ⑪ 歩いて生活できる環境確保が見込めない山林などの未利用地
- ⑫ ①及び②に指定した圏域と一体とならない区域
- ⑬ 市街化区域と市街化調整区域の境界で市街化調整区域側に道路の沿道で市街化区域を設定している区域

3 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の検討

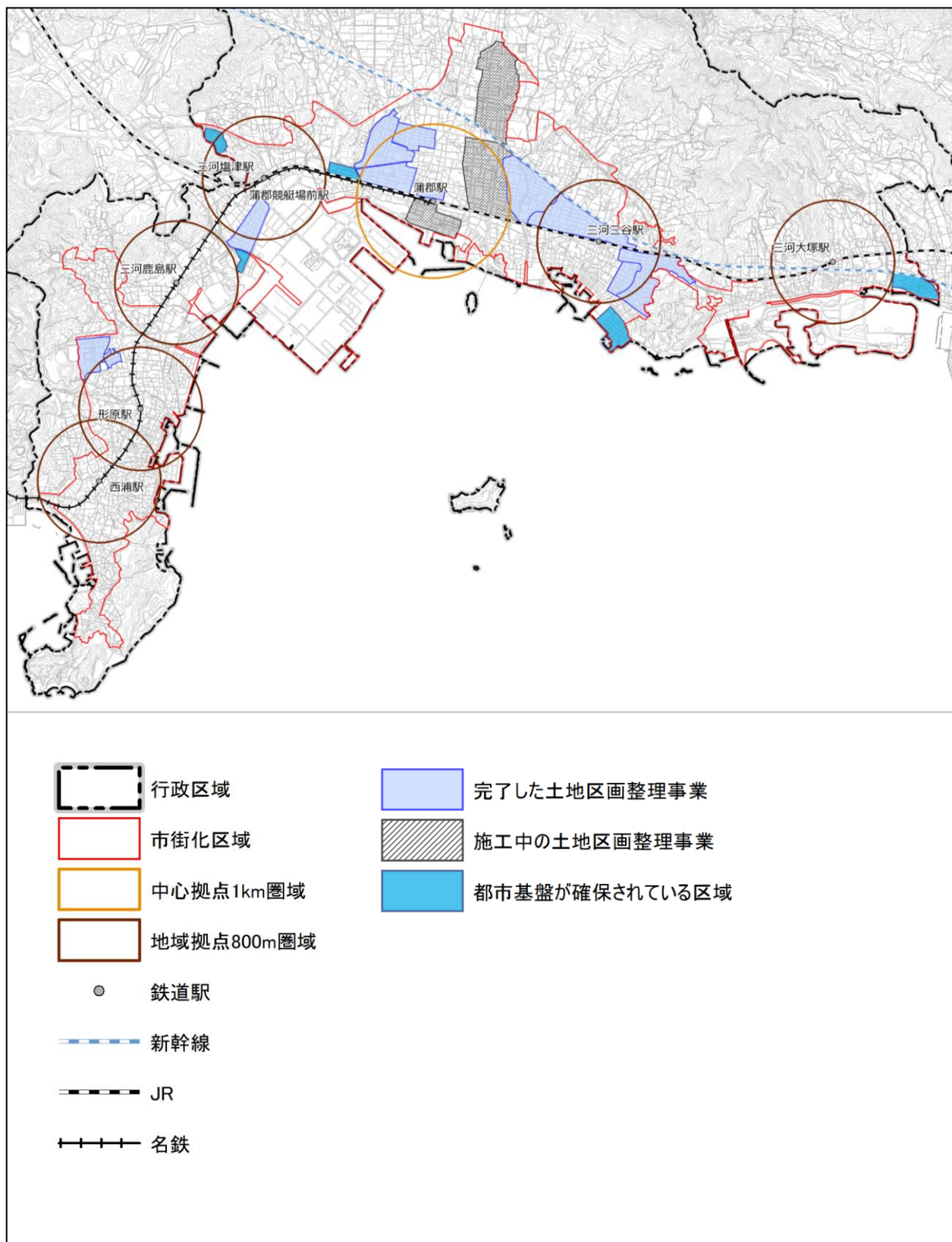
居住誘導区域の設定方法を踏まえ、各視点別に居住誘導区域を検証した結果を以下に整理します。

視点1により、居住誘導区域に設定する区域の候補地

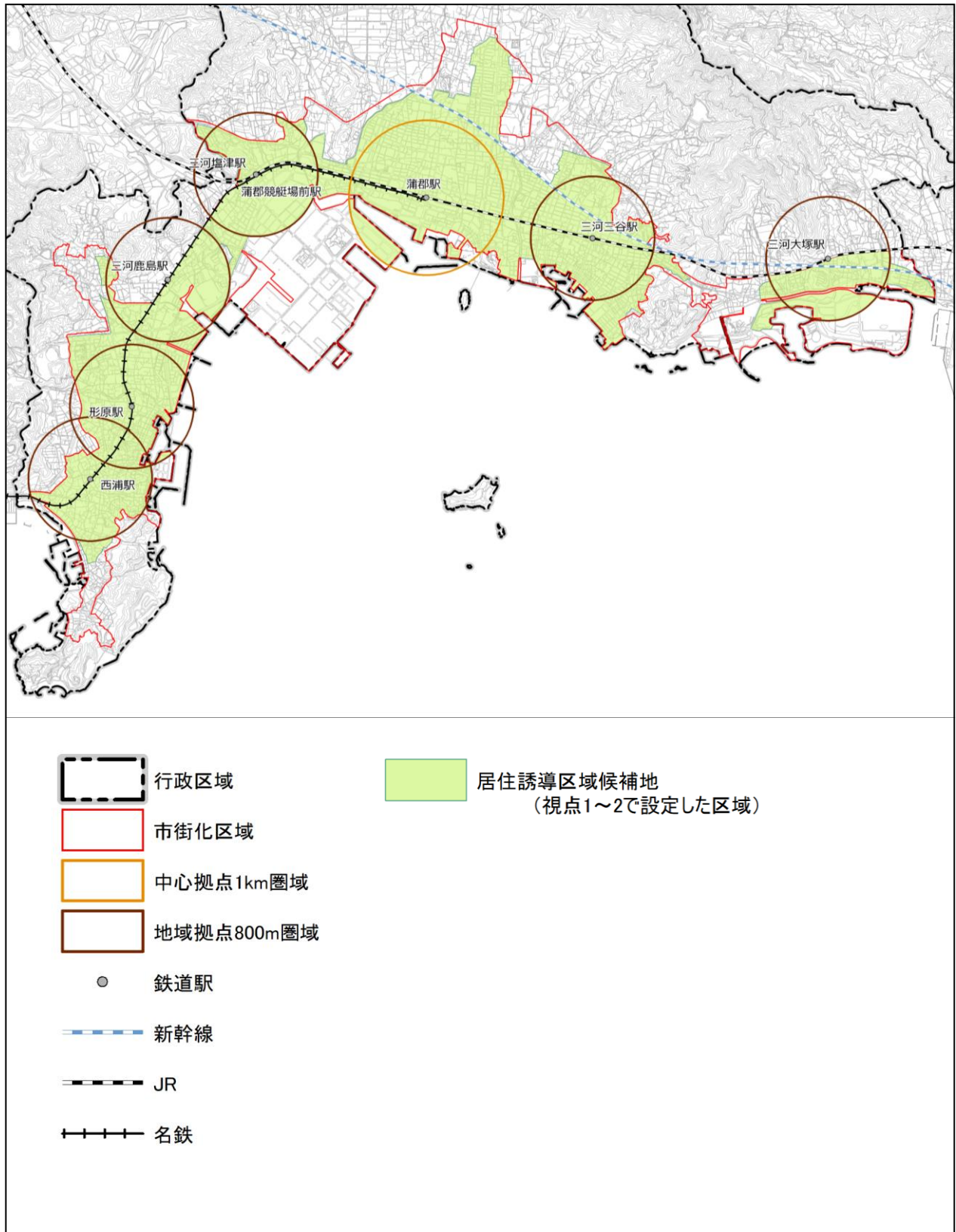




視点2により、居住誘導区域に設定する区域の候補地

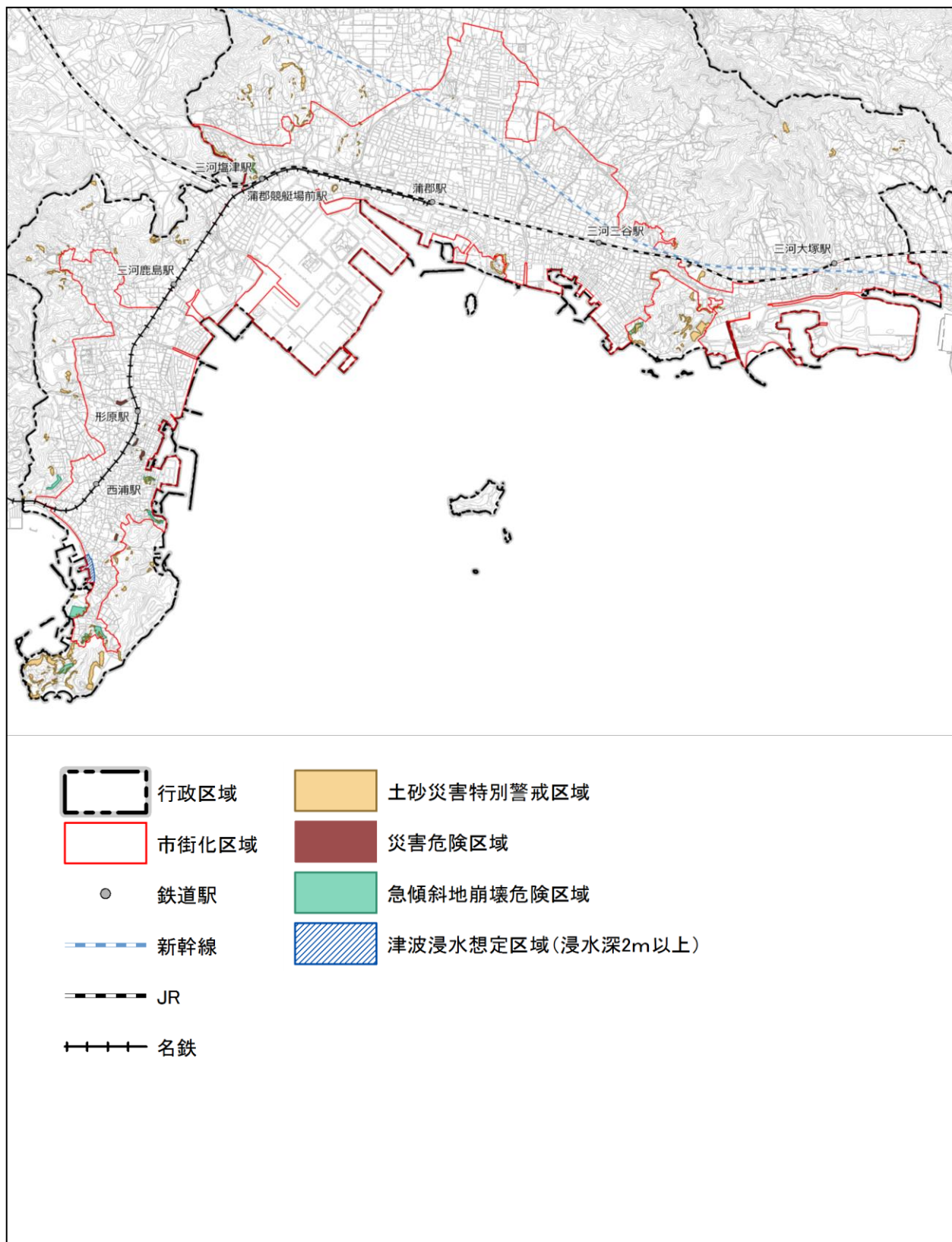


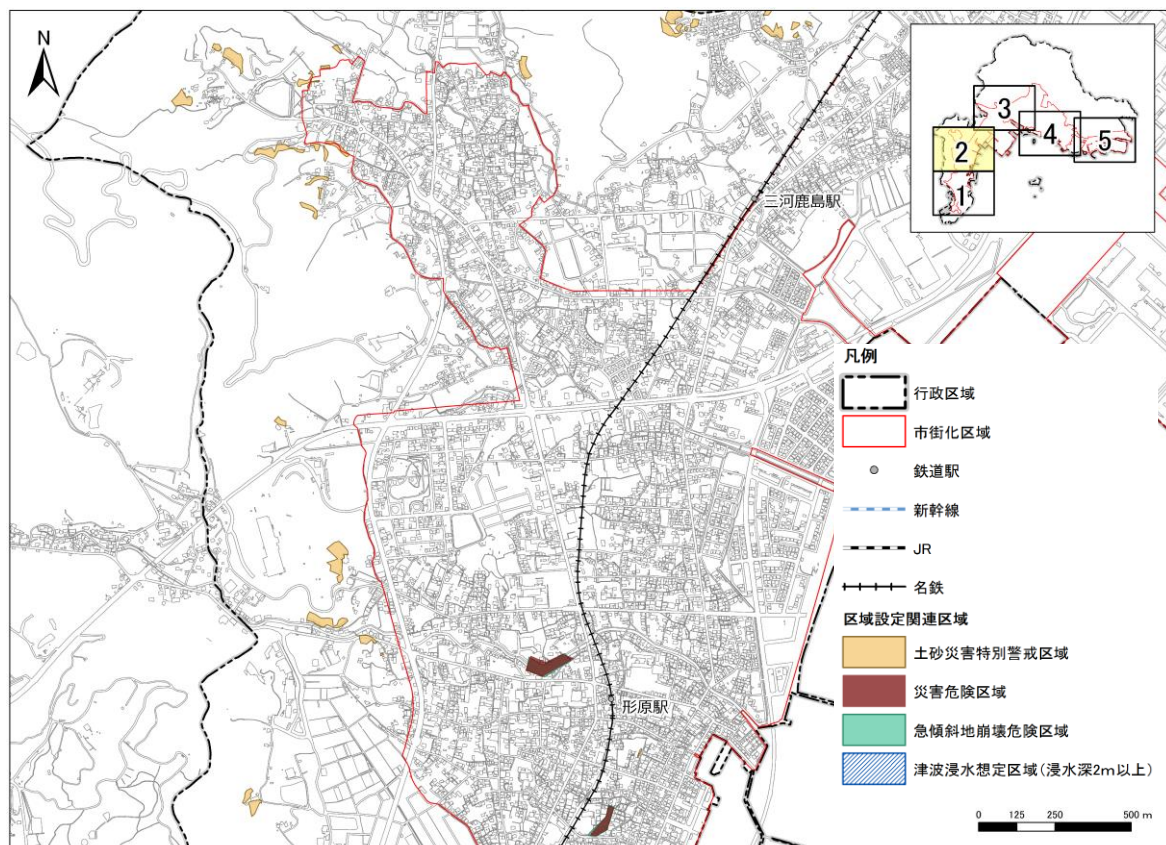
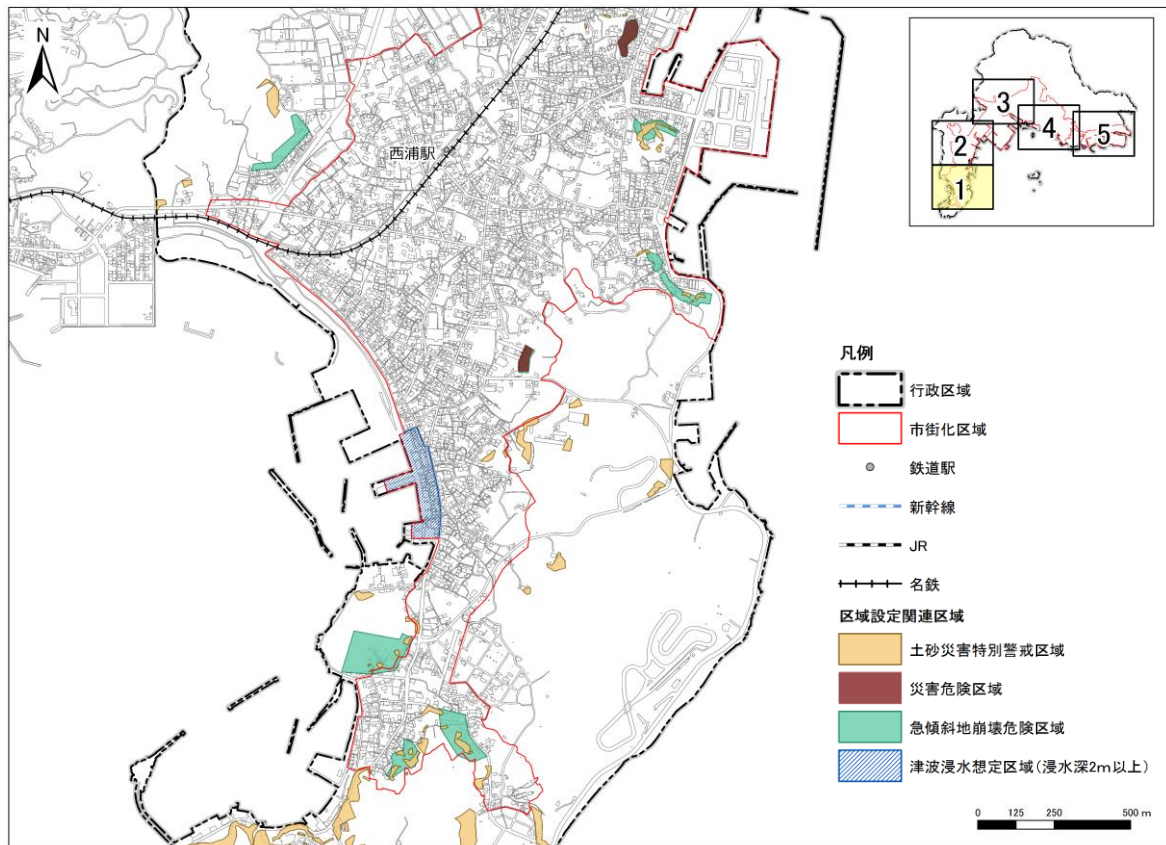
視点 1、2 により、居住誘導区域に設定する区域の候補地

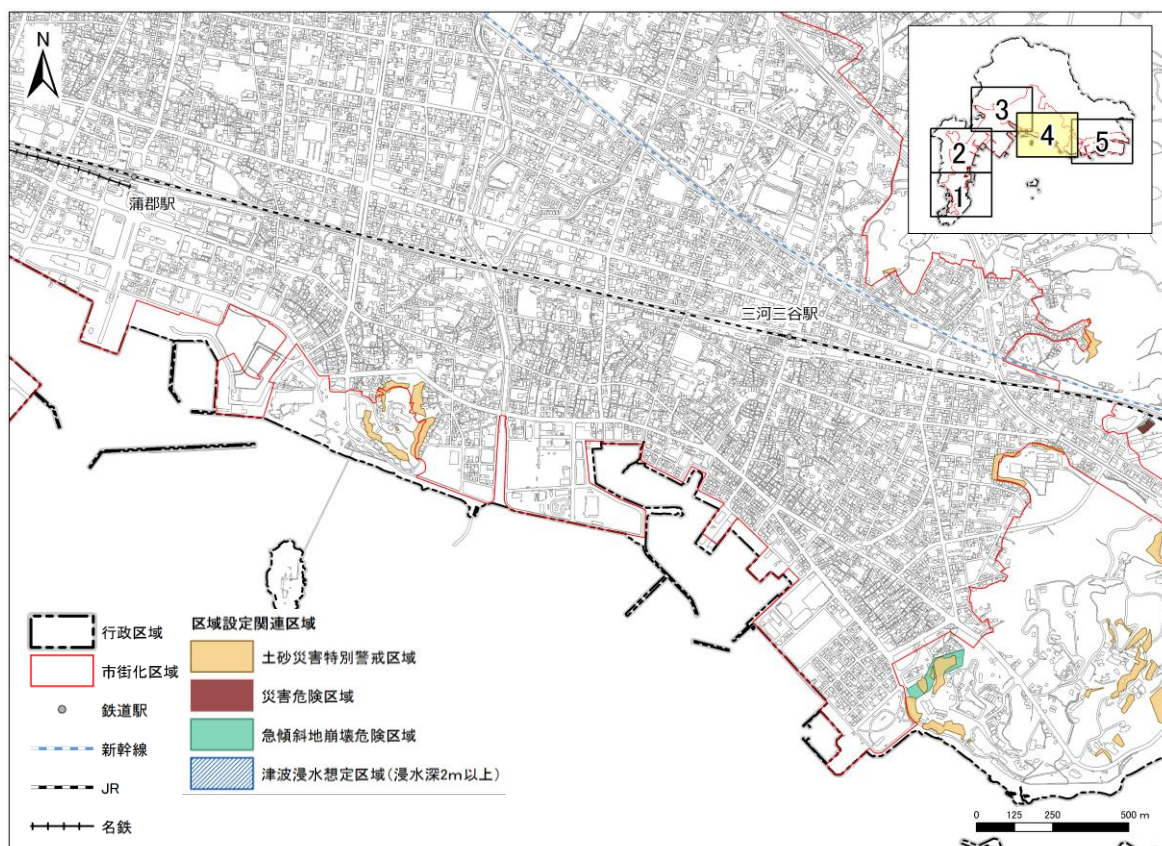
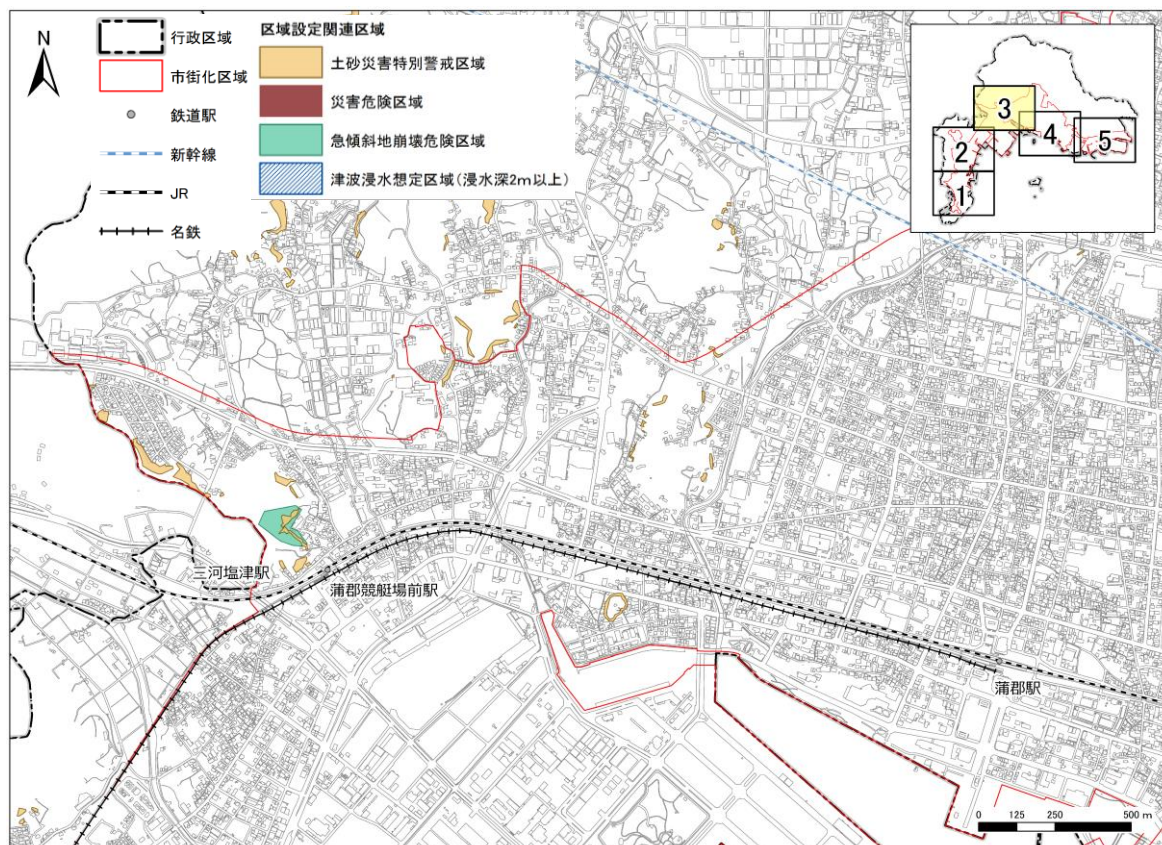


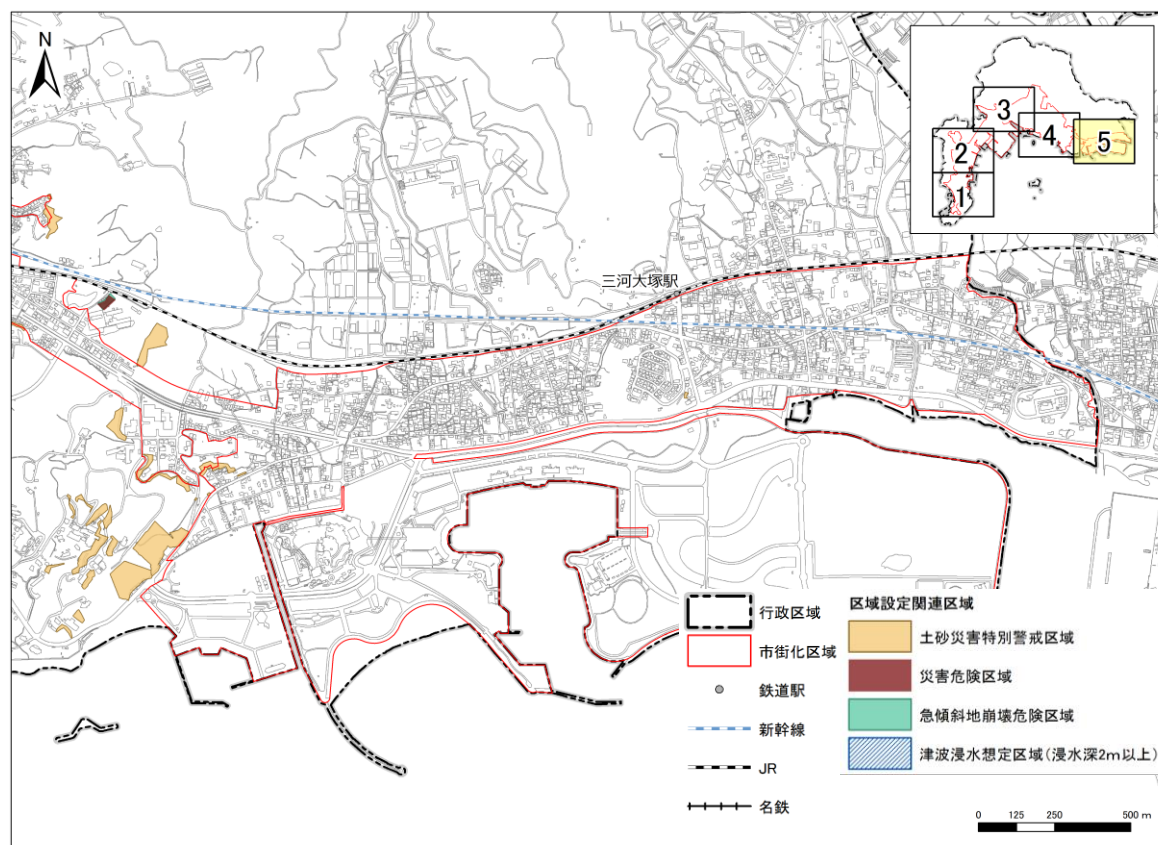


視点3により、居住誘導区域に設定しない区域



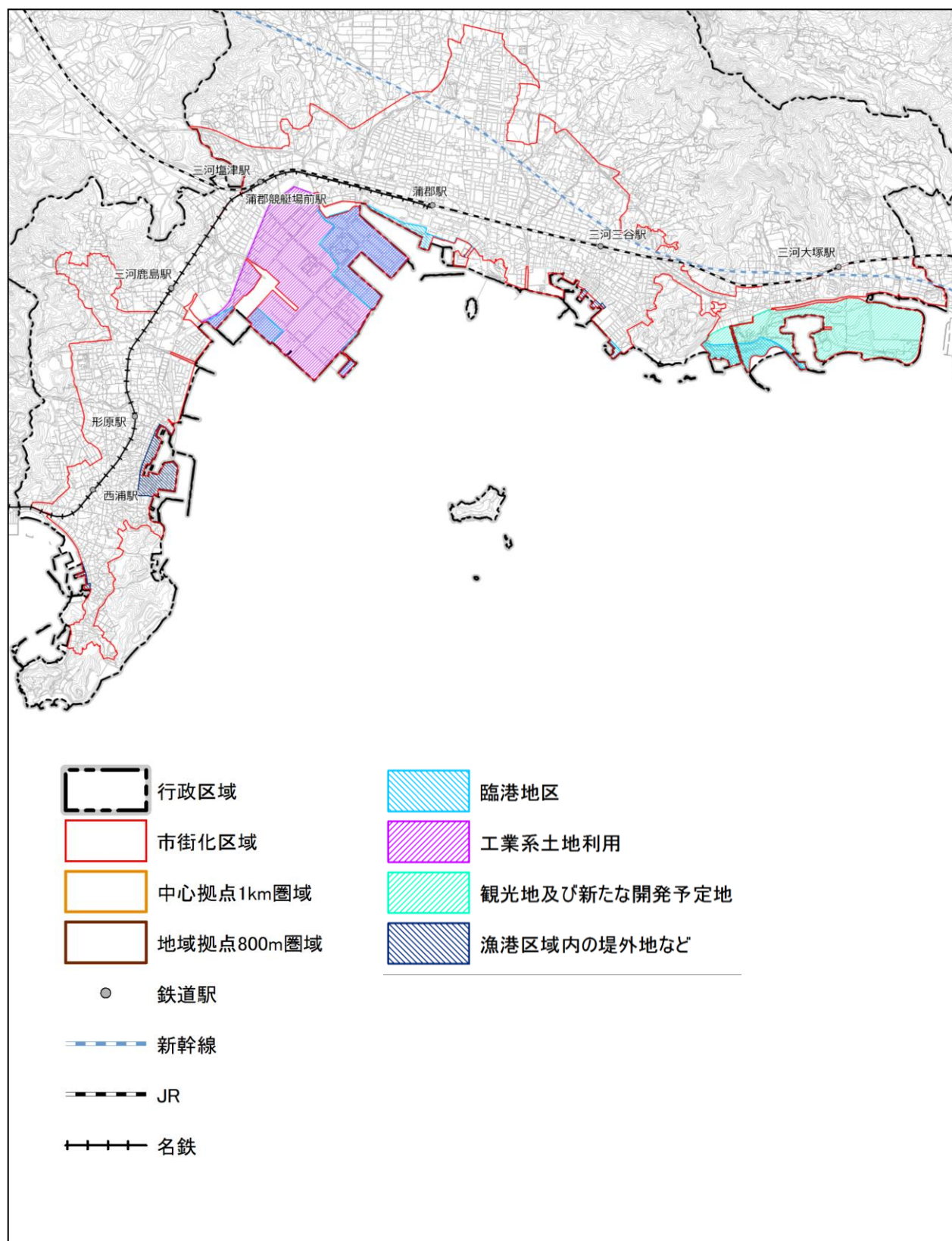




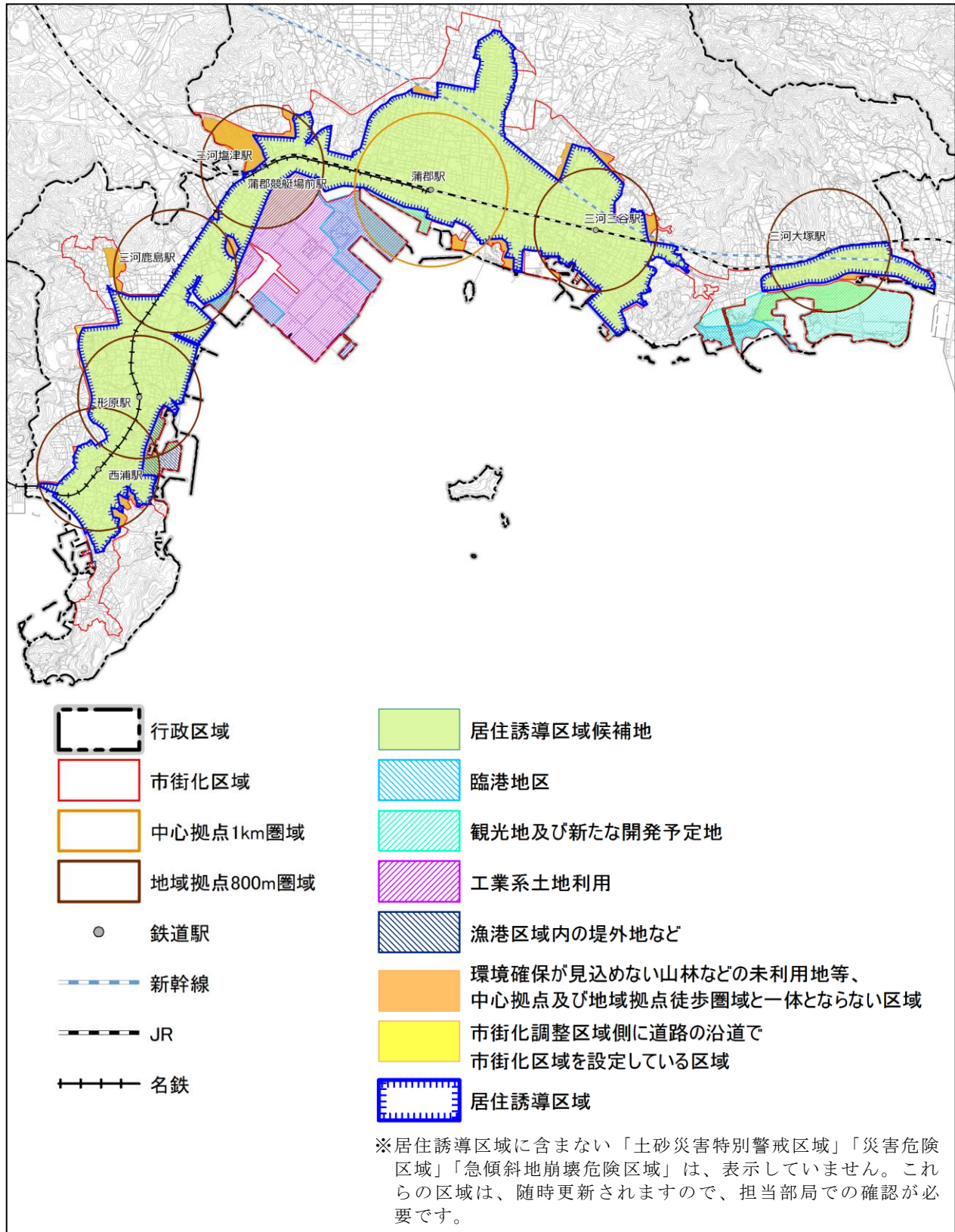




視点4により、居住誘導区域に設定しない区域



視点5により、居住誘導区域に設定しない区域

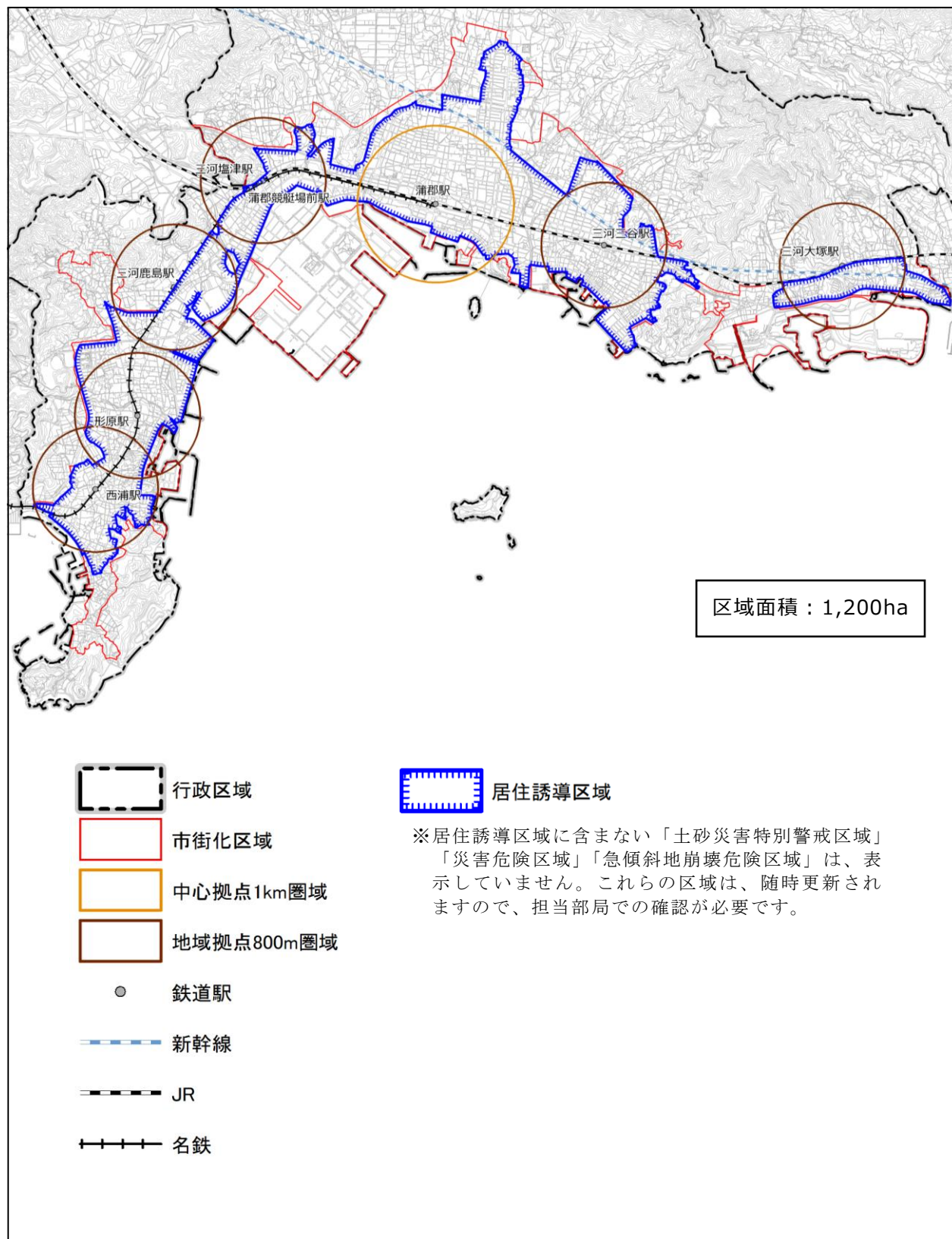


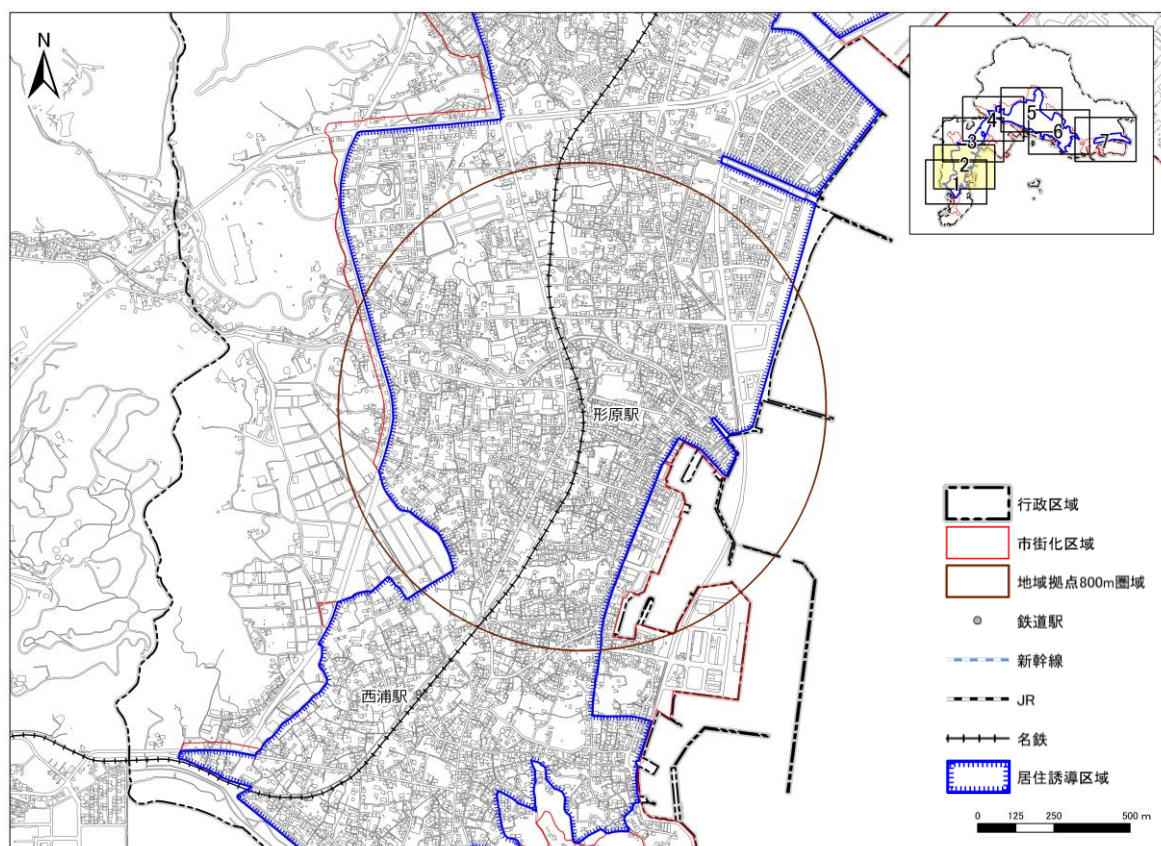
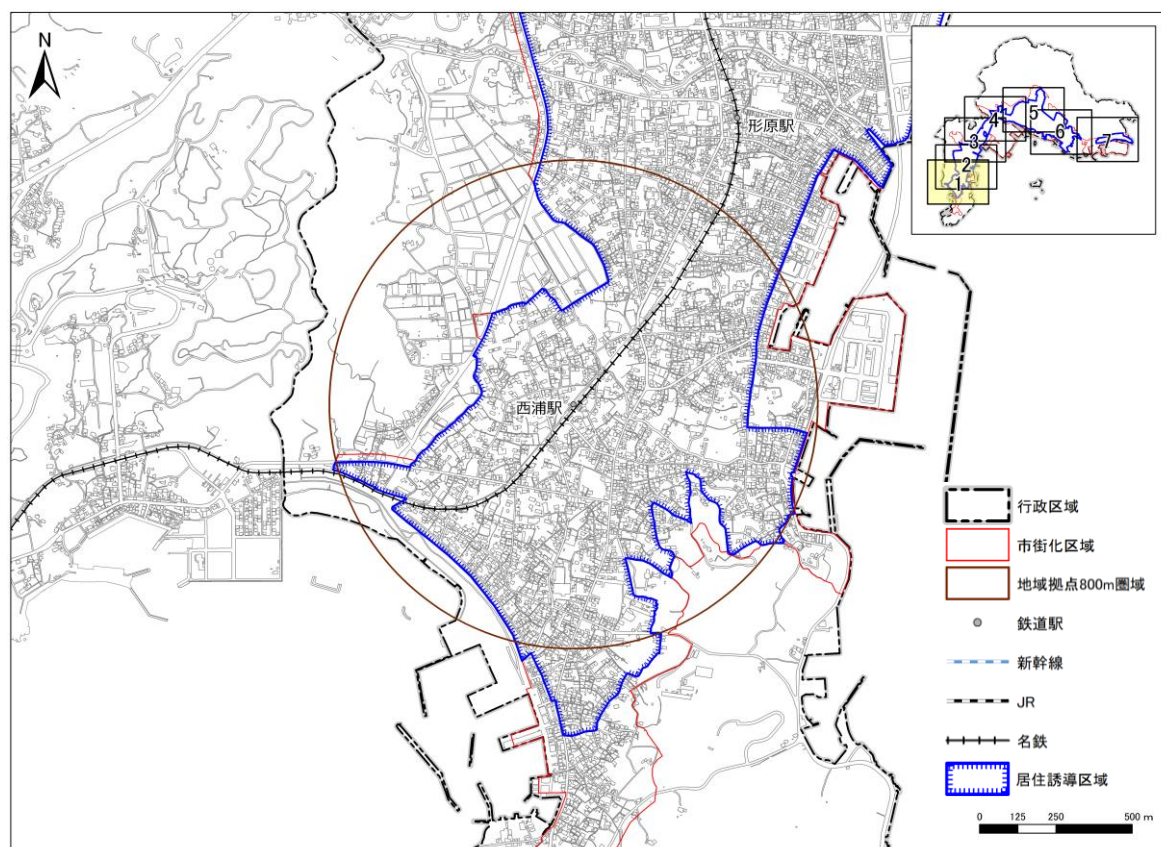


(2) 居住誘導区域の設定

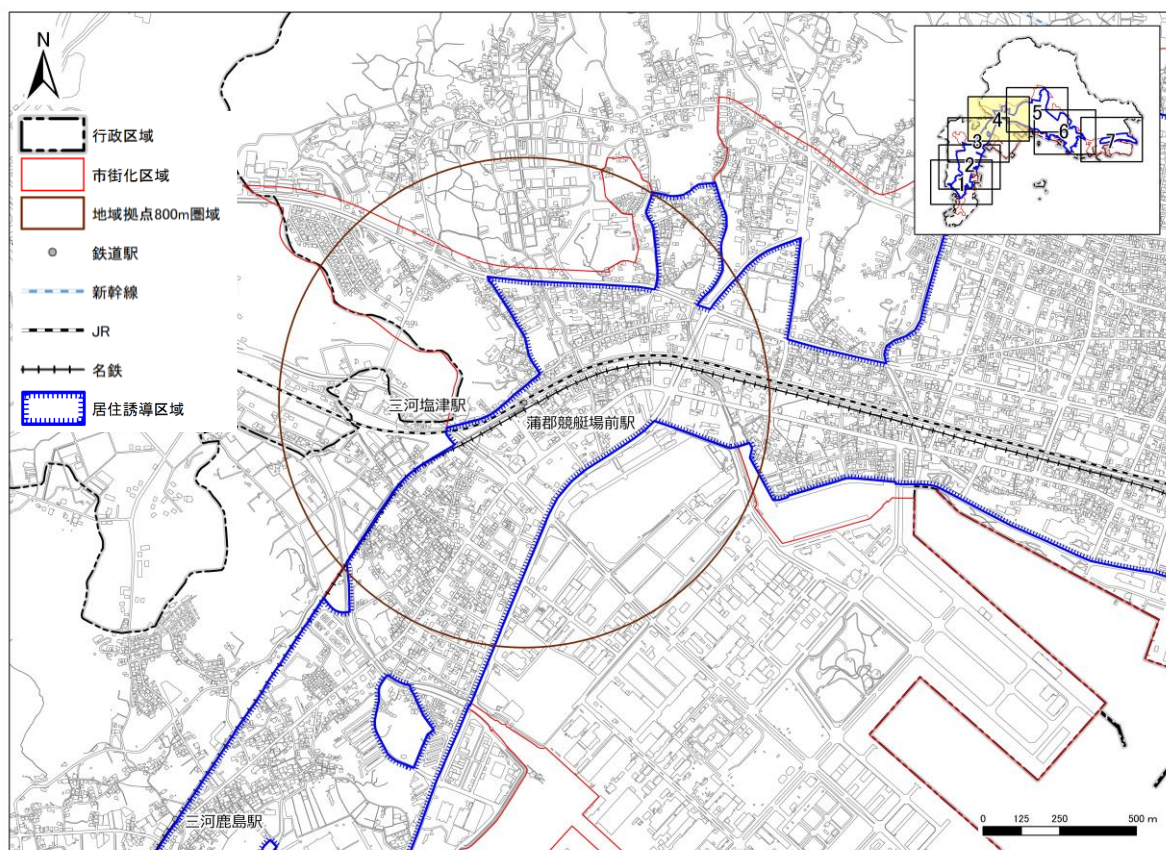
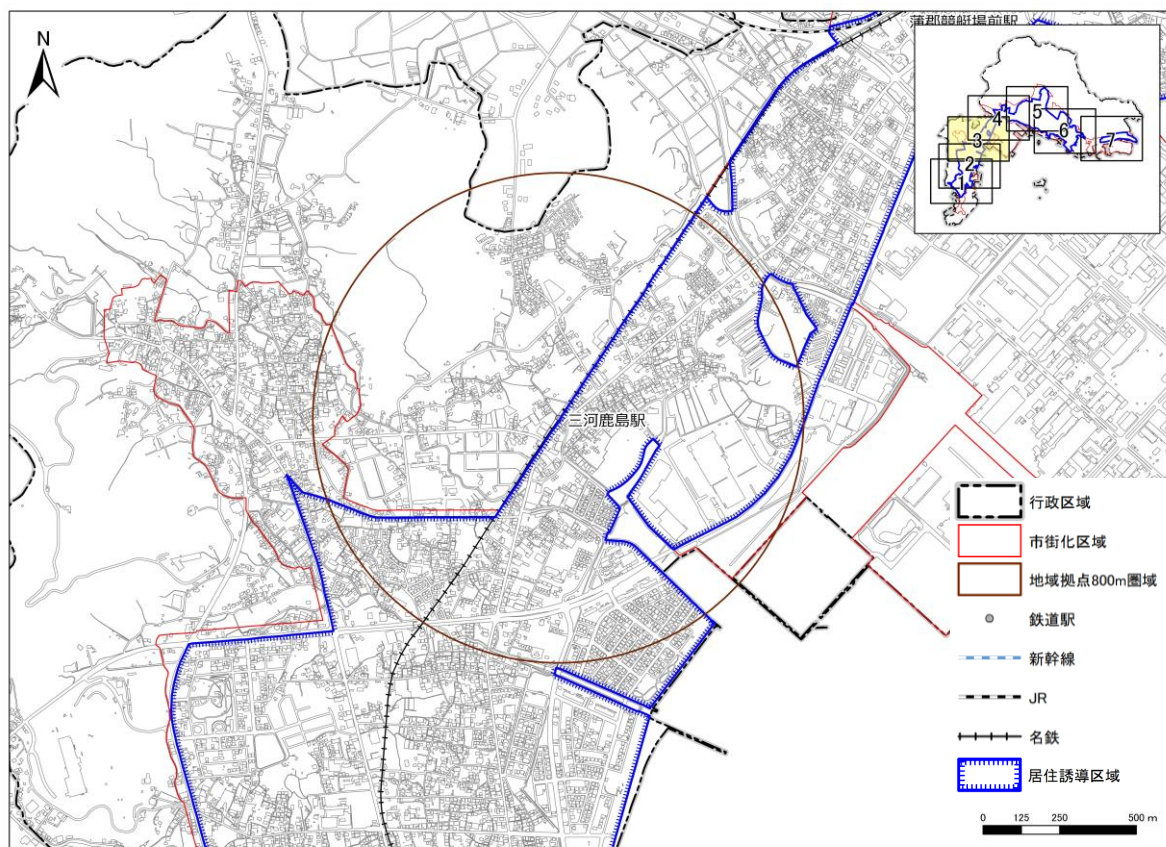
視点1から5により検討した結果、以下の範囲を居住誘導区域に設定します。

居住誘導区域

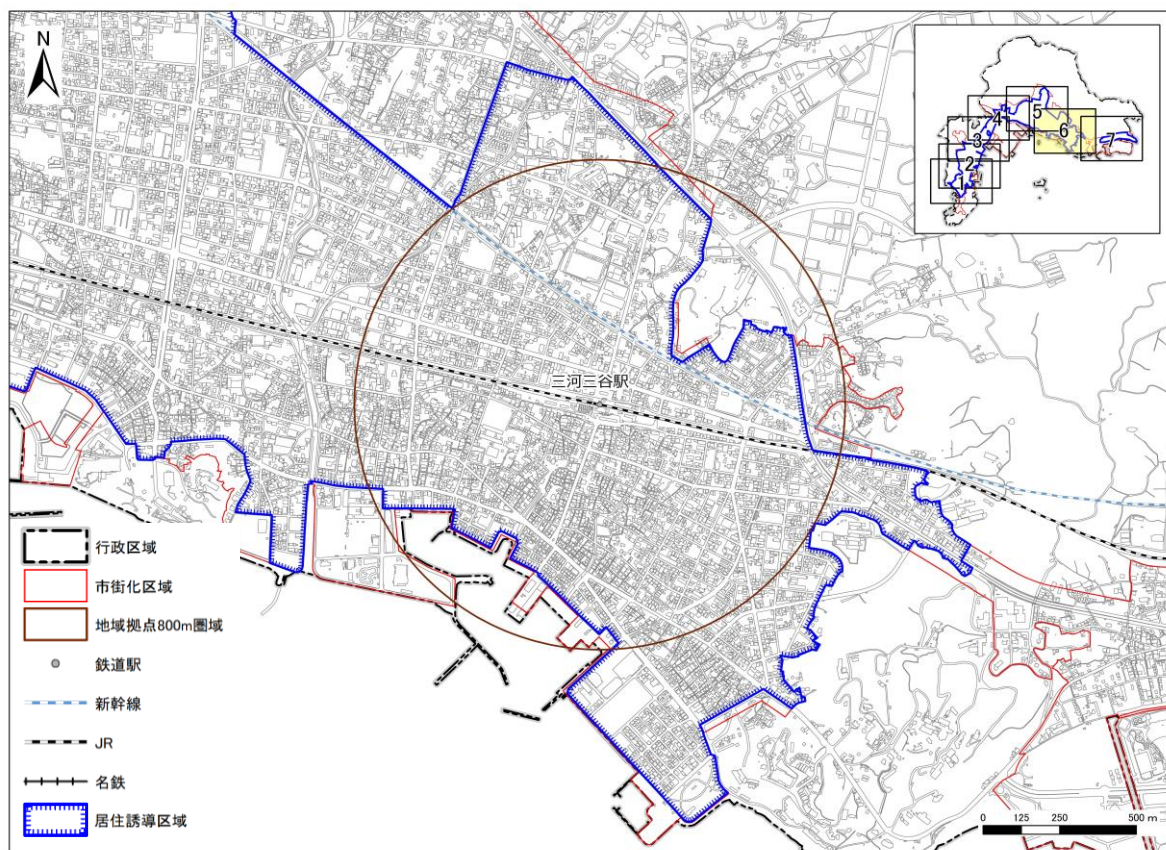
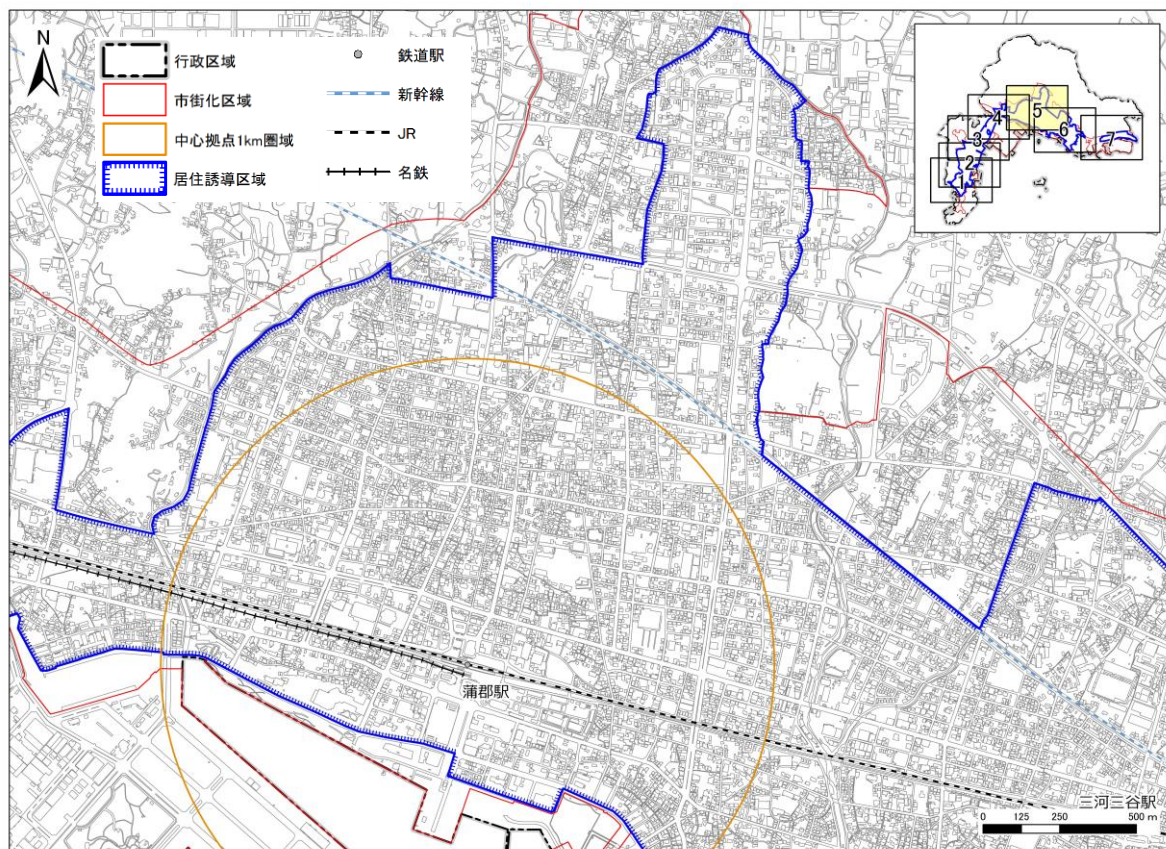




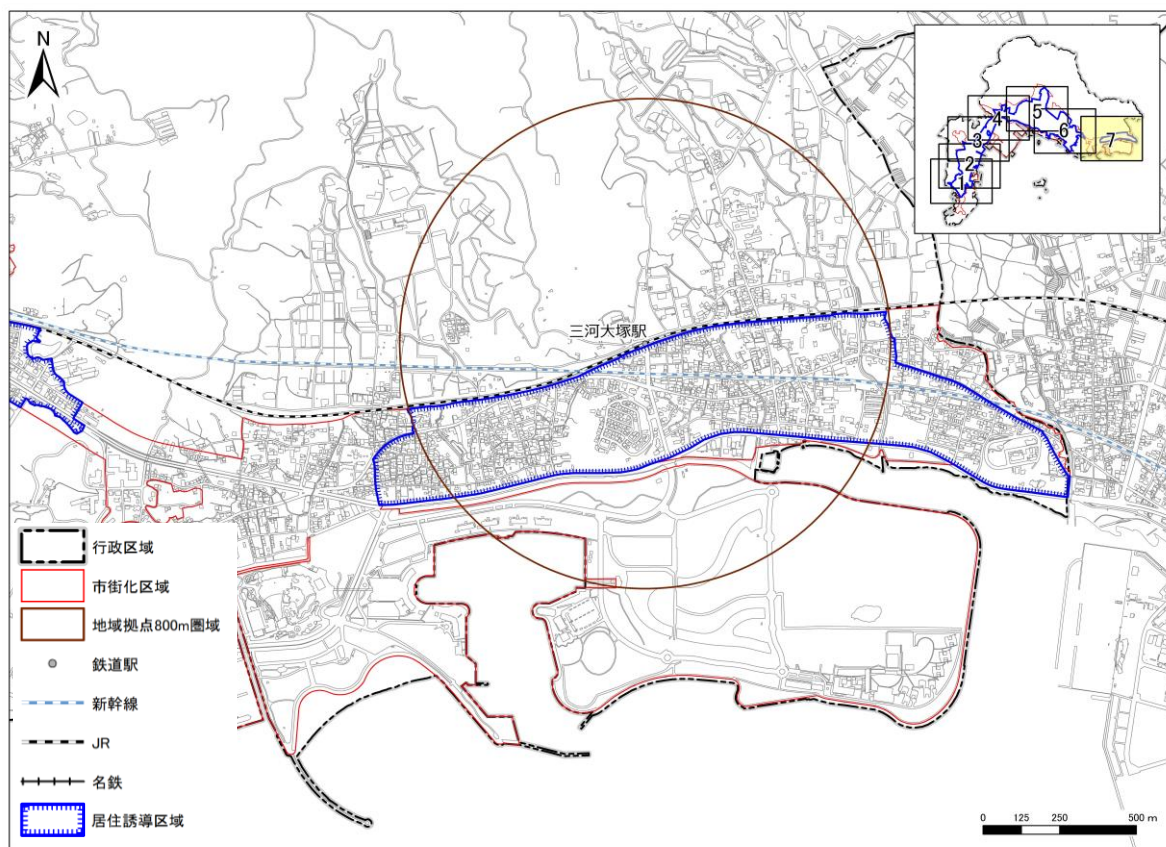
※居住誘導区域に含まない「土砂災害特別警戒区域」「災害危険区域」「急傾斜地崩壊危険区域」は、表示していません。これらの区域は、随時更新されますので、担当部局での確認が必要です。



※居住誘導区域に含まない「土砂災害特別警戒区域」「災害危険区域」「急傾斜地崩壊危険区域」は、表示していません。これらの区域は、随時更新されますので、担当部局での確認が必要です。



※居住誘導区域に含まない「土砂災害特別警戒区域」「災害危険区域」「急傾斜地崩壊危険区域」は、表示していません。これらの区域は、随時更新されますので、担当部局での確認が必要です。



※居住誘導区域に含まない「土砂災害特別警戒区域」「災害危険区域」「急傾斜地崩壊危険区域」は、表示していません。これらの区域は、随時更新されますので、担当部局での確認が必要です。





第3章 都市機能誘導区域

1 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、誘導したい機能などを明示して、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービス施設（都市機能施設）の誘導を図る区域です。

また、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、都市機能を中心拠点及び地域拠点に誘導し集約することで、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるように定めるものです。

2 都市機能誘導区域の設定方法

蒲郡市では、都市機能誘導区域は、中心拠点及び地域拠点の鉄道駅に近い業務・商業などが集積する区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等の、都市の拠点となるべき区域を設定します。また、都市機能誘導区域の規模は、徒歩や自転車等により都市機能の間を容易に移動できる範囲で定めます。

都市機能誘導区域を設定する区域は、以下の要件を満たし、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。

【都市機能誘導区域を設定する区域】

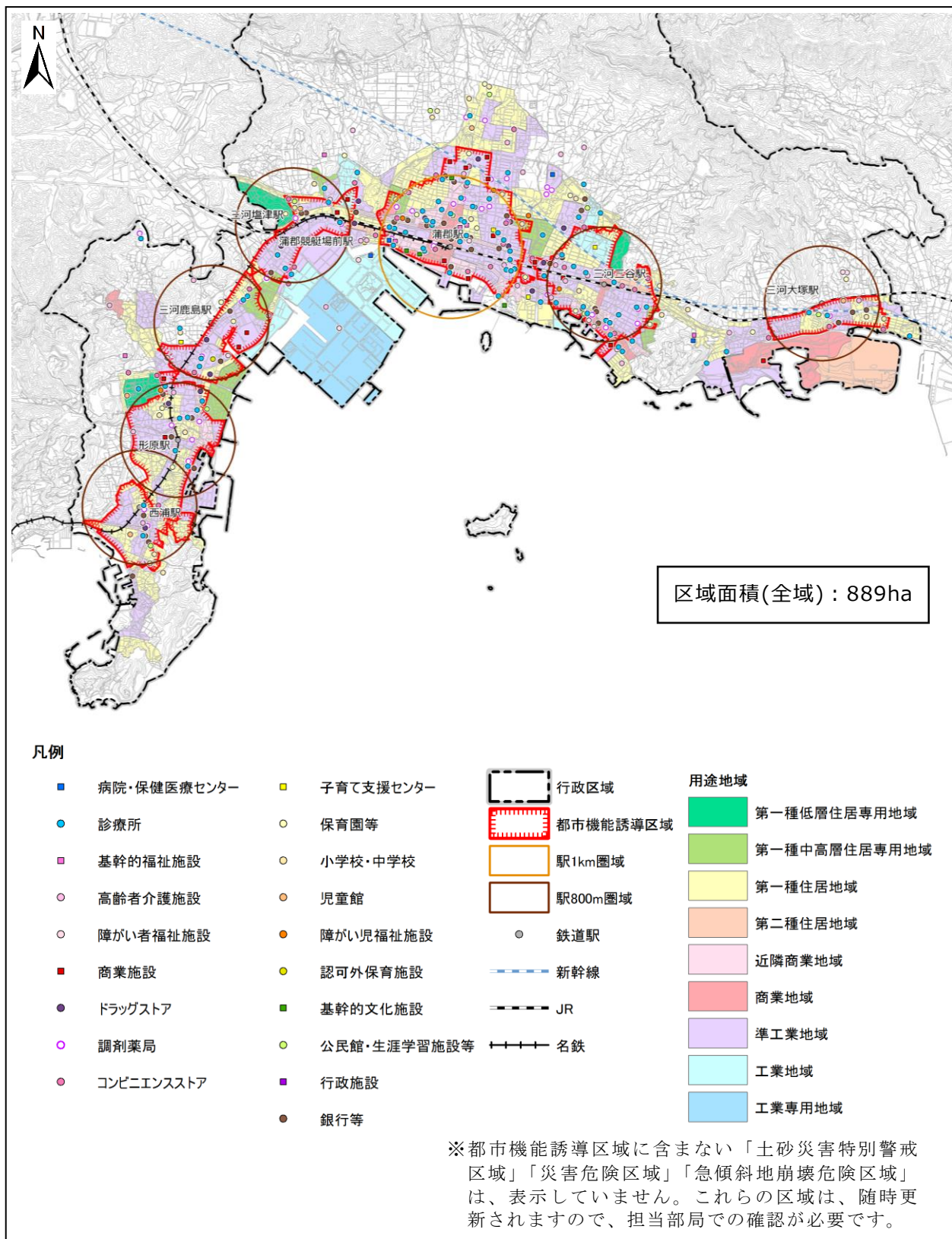
- ① 中心拠点から半径 1 k m 圏域
- ② 地域拠点から半径 800m 圏域
- ③ ①及び②に指定した圏域に隣接する既存の公共施設が立地する地域
- ④ ①及び②に指定した圏域に隣接する既存の大規模小売店舗が立地する地域

※ 良好な住居の環境を保護するため定める第一種低層住居専用地域及び春日浦地区計画のA地区及びB地区は、都市機能誘導区域に定めないものとします。

3 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定方法を踏まえ、以下のとおり都市機能誘導区域を設定します。

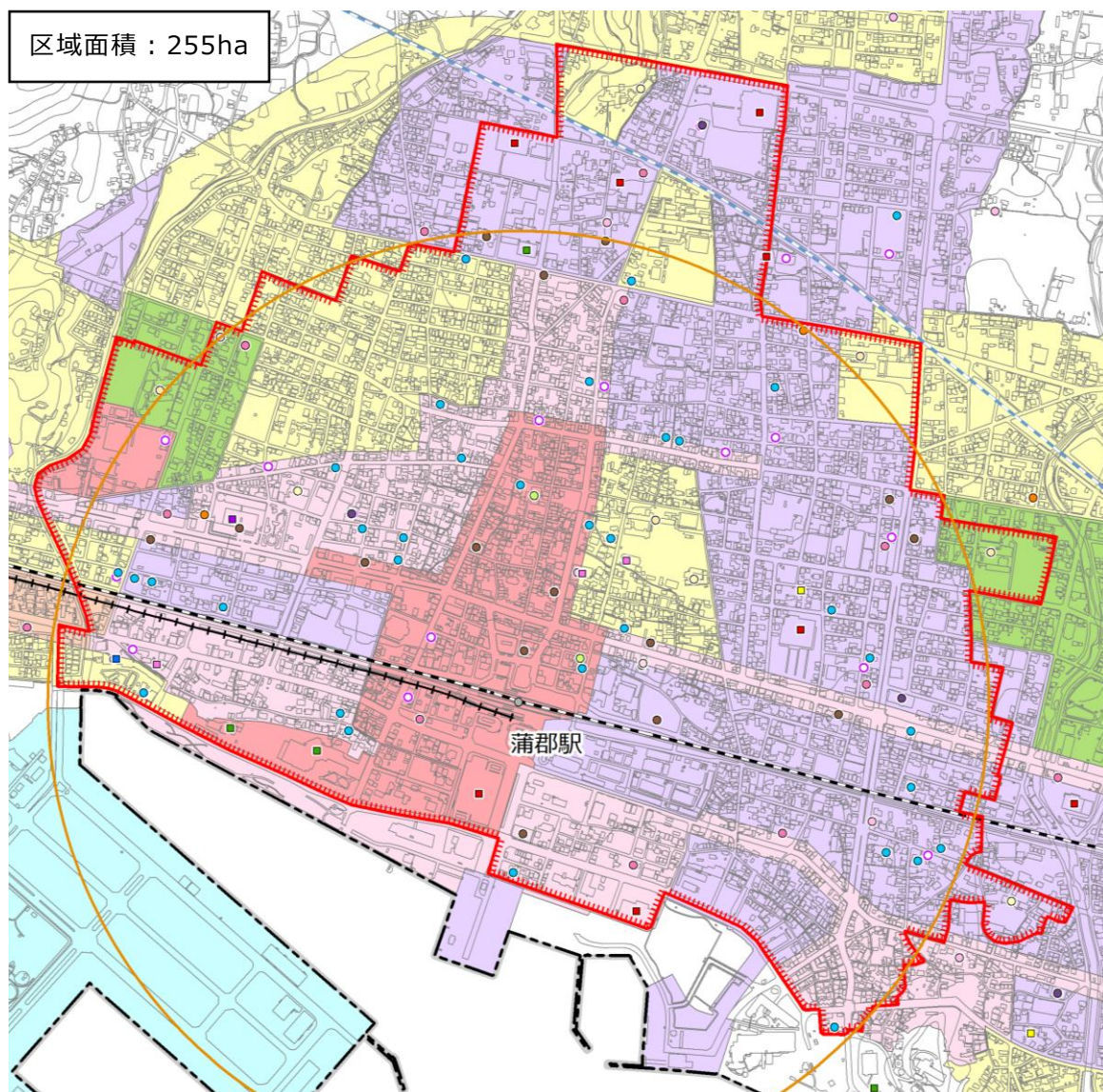
都市機能誘導区域の設定結果





蒲郡駅周辺（中心拠点）

区域面積：255ha



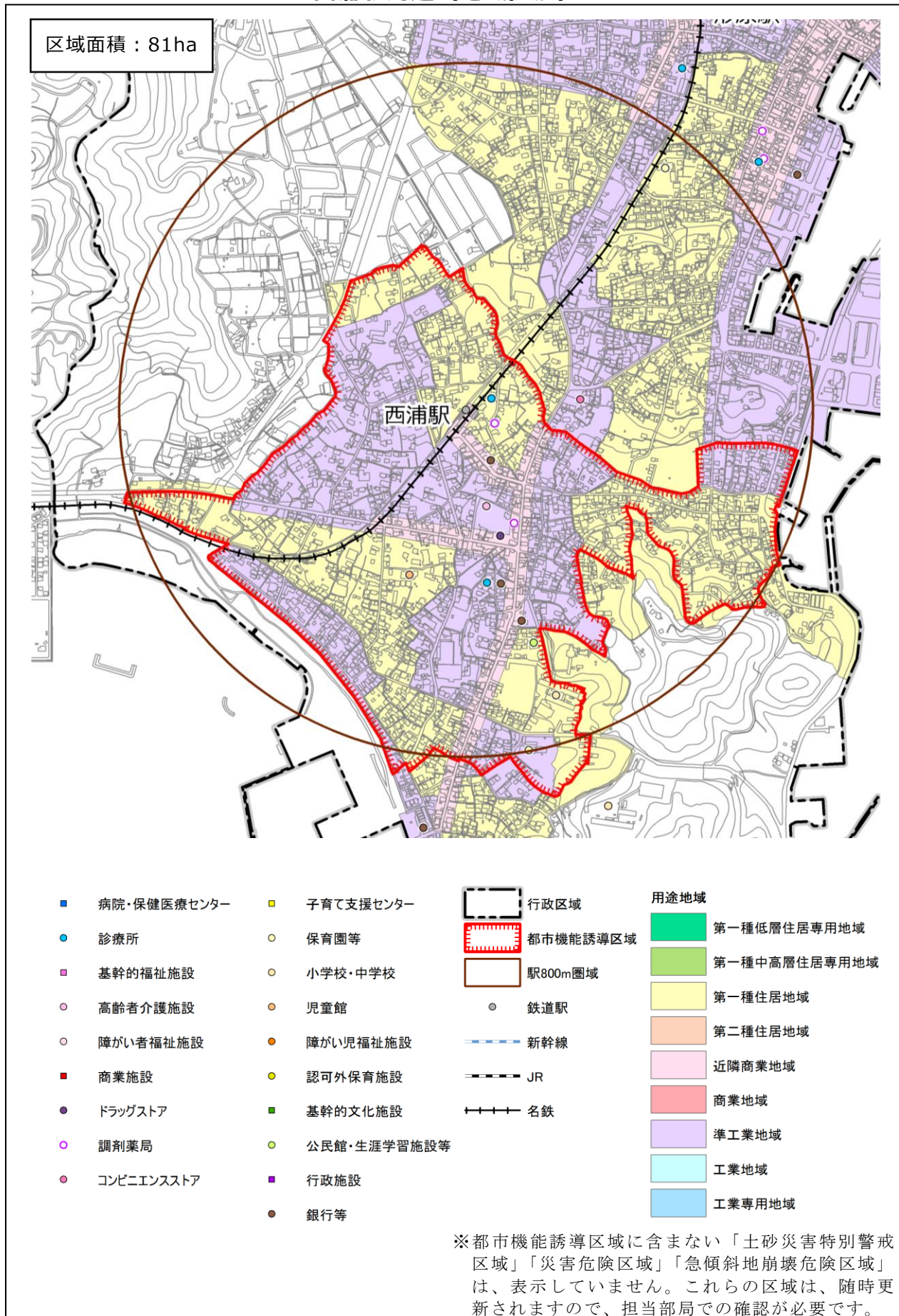
- | | |
|---------------|---------------|
| ■ 病院・保健医療センター | ■ 子育て支援センター |
| ● 診療所 | ● 保育園等 |
| ■ 基幹的福祉施設 | ● 小学校・中学校 |
| ○ 高齢者介護施設 | ● 児童館 |
| ○ 障がい者福祉施設 | ● 障がい児福祉施設 |
| ■ 商業施設 | ● 認可外保育施設 |
| ● ドラッグストア | ■ 基幹的文化施設 |
| ○ 調剤薬局 | ● 公民館・生涯学習施設等 |
| ○ コンビニエンスストア | ■ 行政施設 |
| | ● 銀行等 |

- | |
|------------|
| — 行政区域 |
| — 都市機能誘導区域 |
| — 駅1km圏域 |
| ● 鉄道駅 |
| — 新幹線 |
| — JR |
| — 名鉄 |

- | 用途地域 | |
|------|--------------|
| ■ | 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 |
| ■ | 工業地域 |
| ■ | 工業専用地域 |

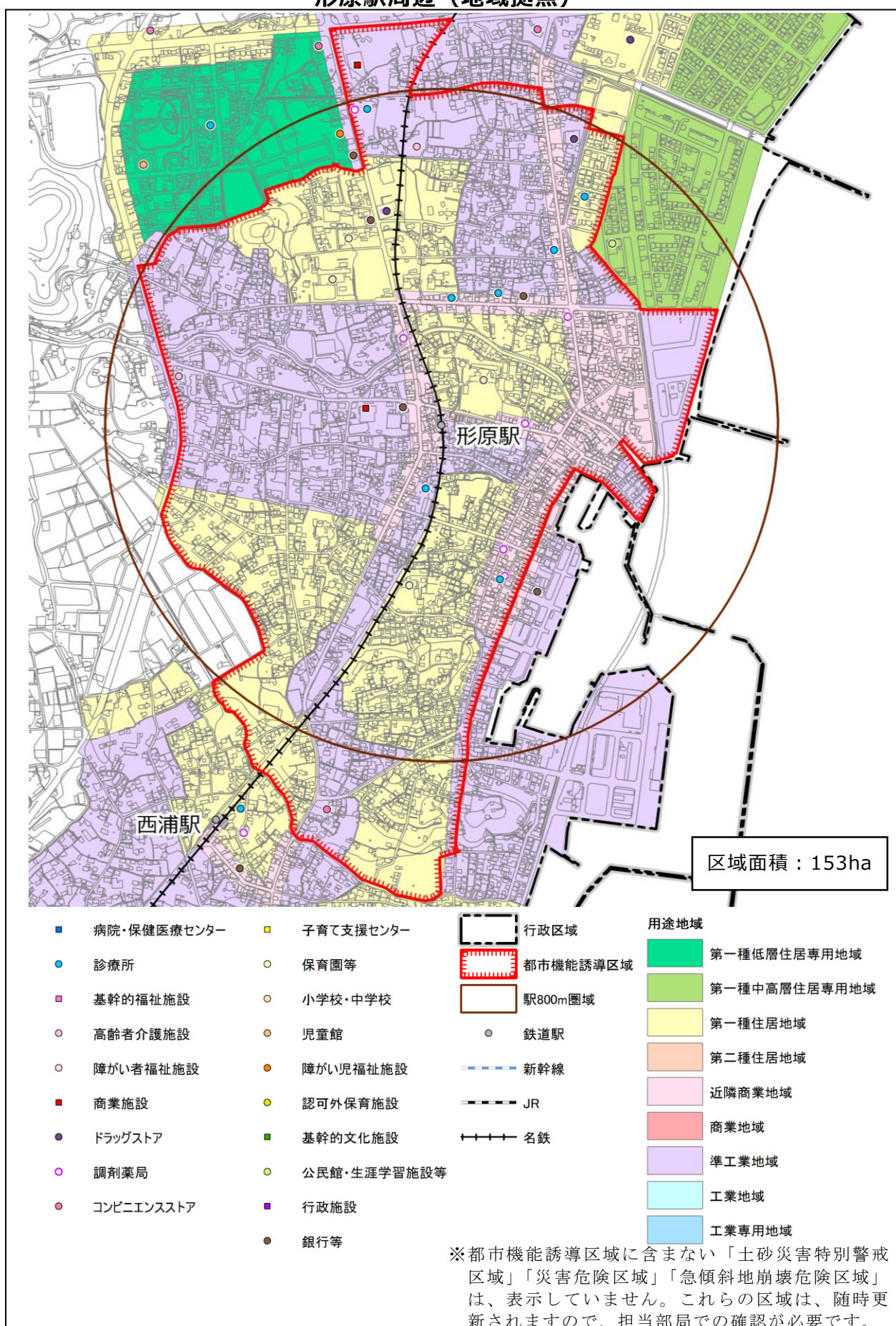
※都市機能誘導区域に含まない「土砂災害特別警戒区域」「災害危険区域」「急傾斜地崩壊危険区域」は、表示していません。これらの区域は、随時更新されますので、担当部局での確認が必要です。

西浦駅周辺（地域拠点）

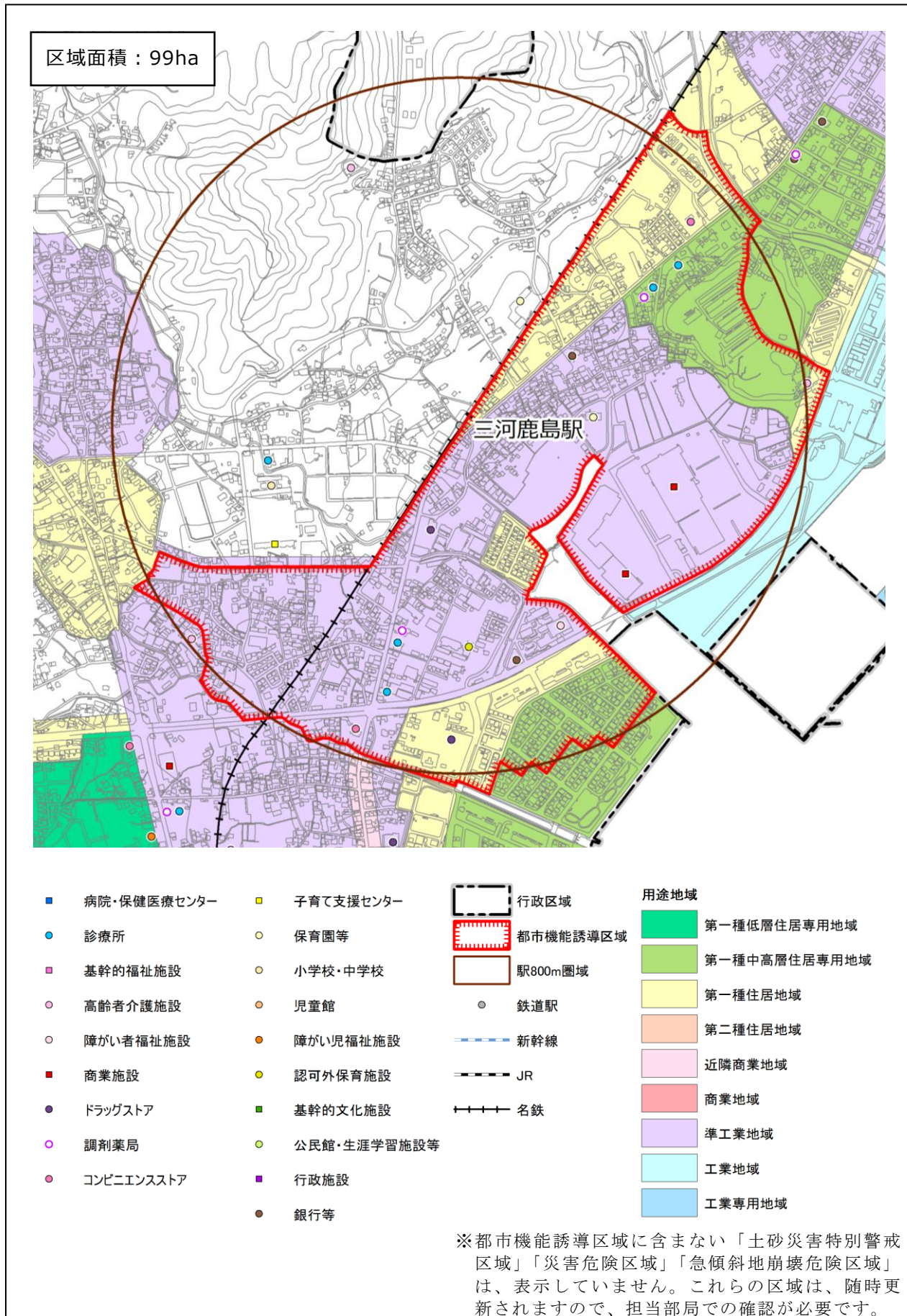




形原駅周辺（地域拠点）

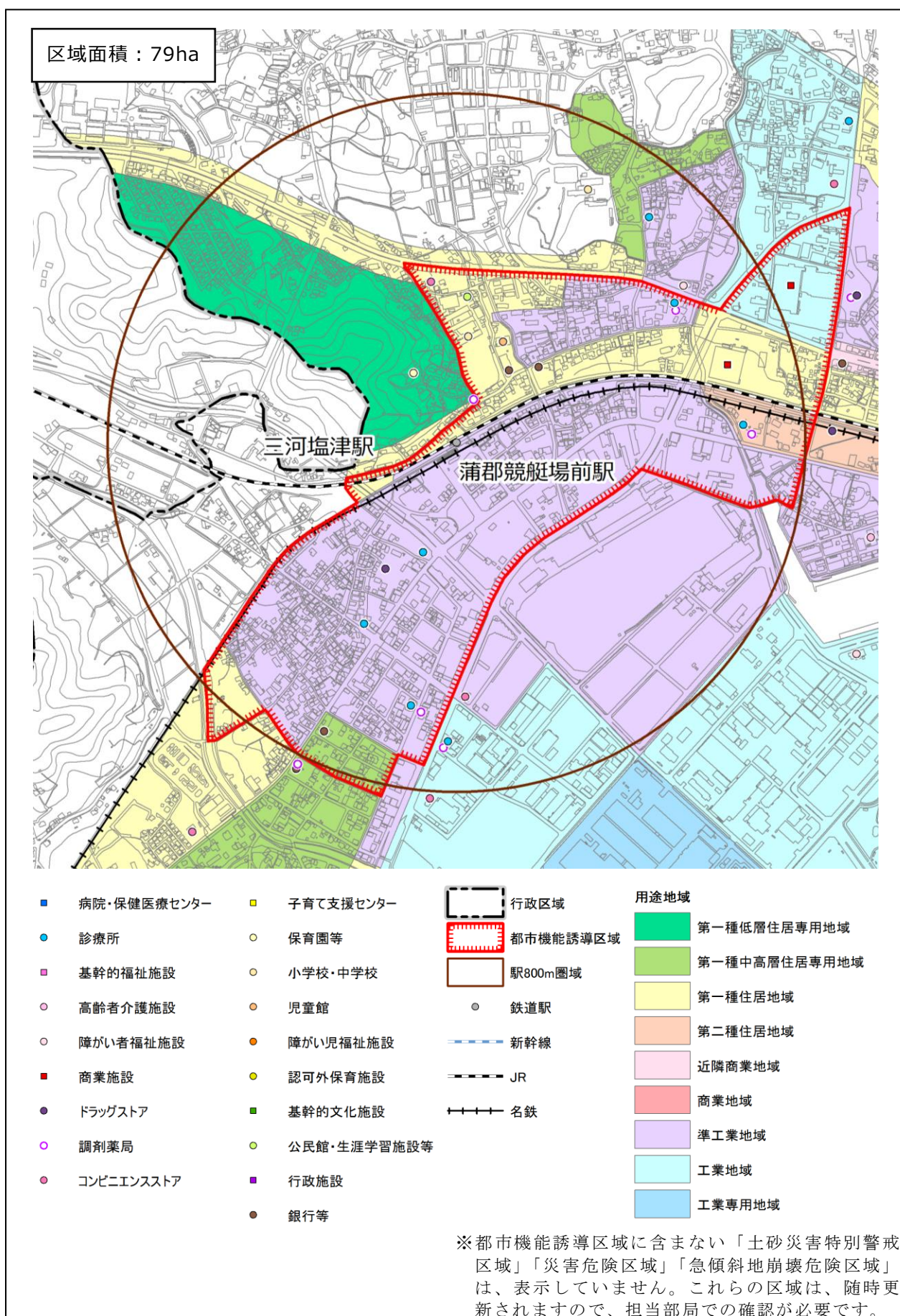


三河鹿島駅周辺（地域拠点）

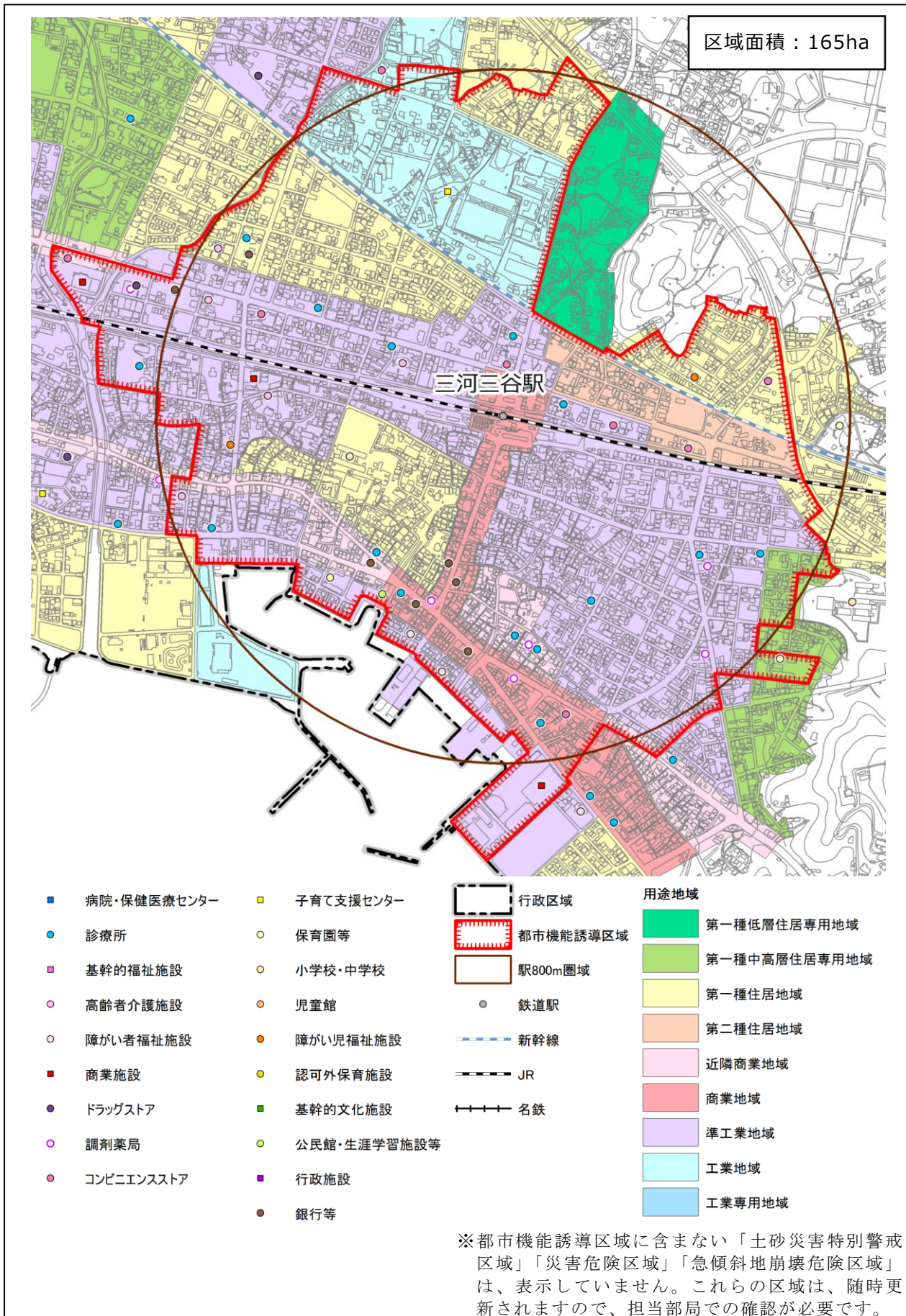




三河塩津駅・蒲郡競艇場前駅周辺（地域拠点）



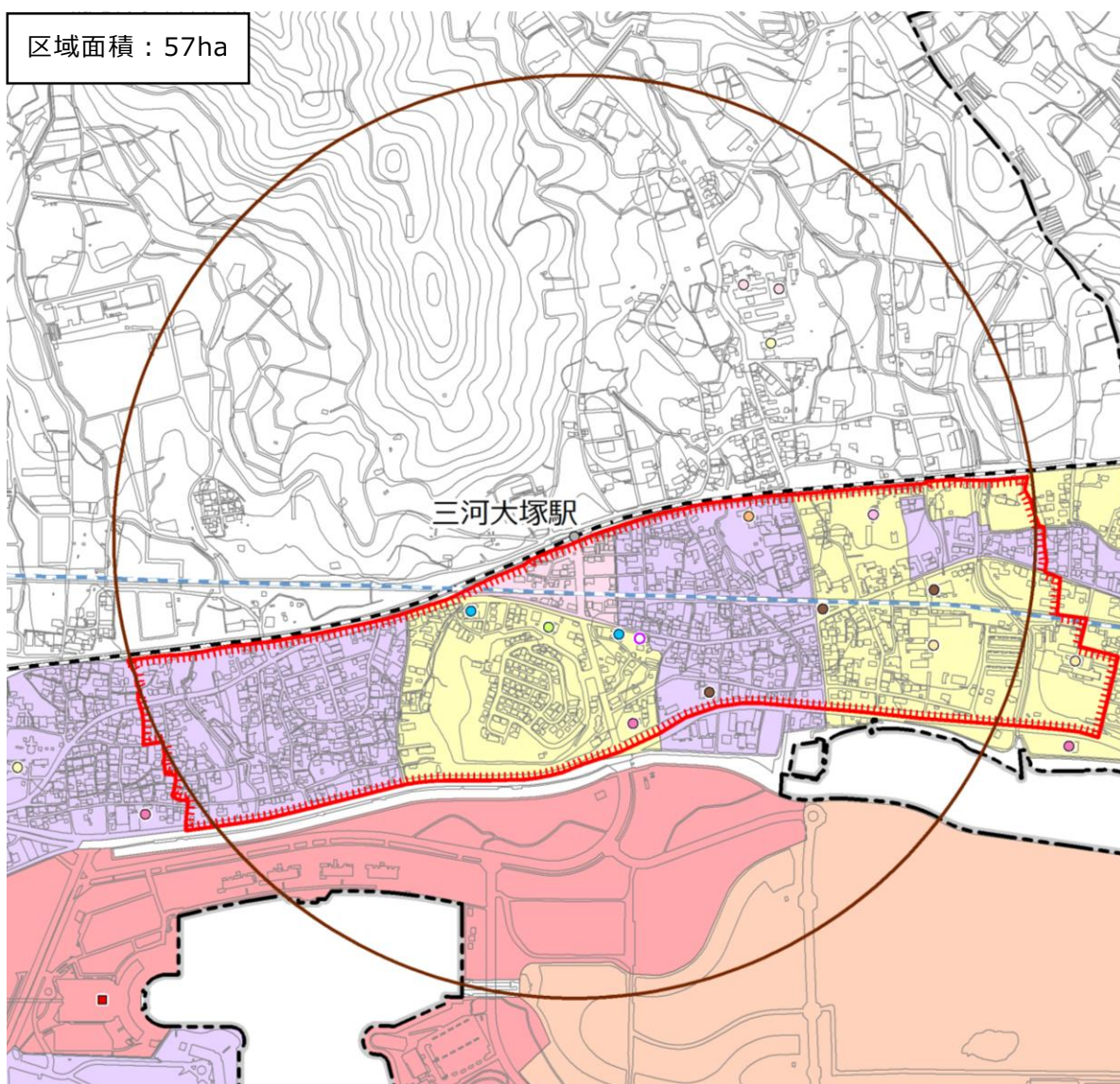
三河三谷駅（地域拠点）





三河大塚駅（地域拠点）

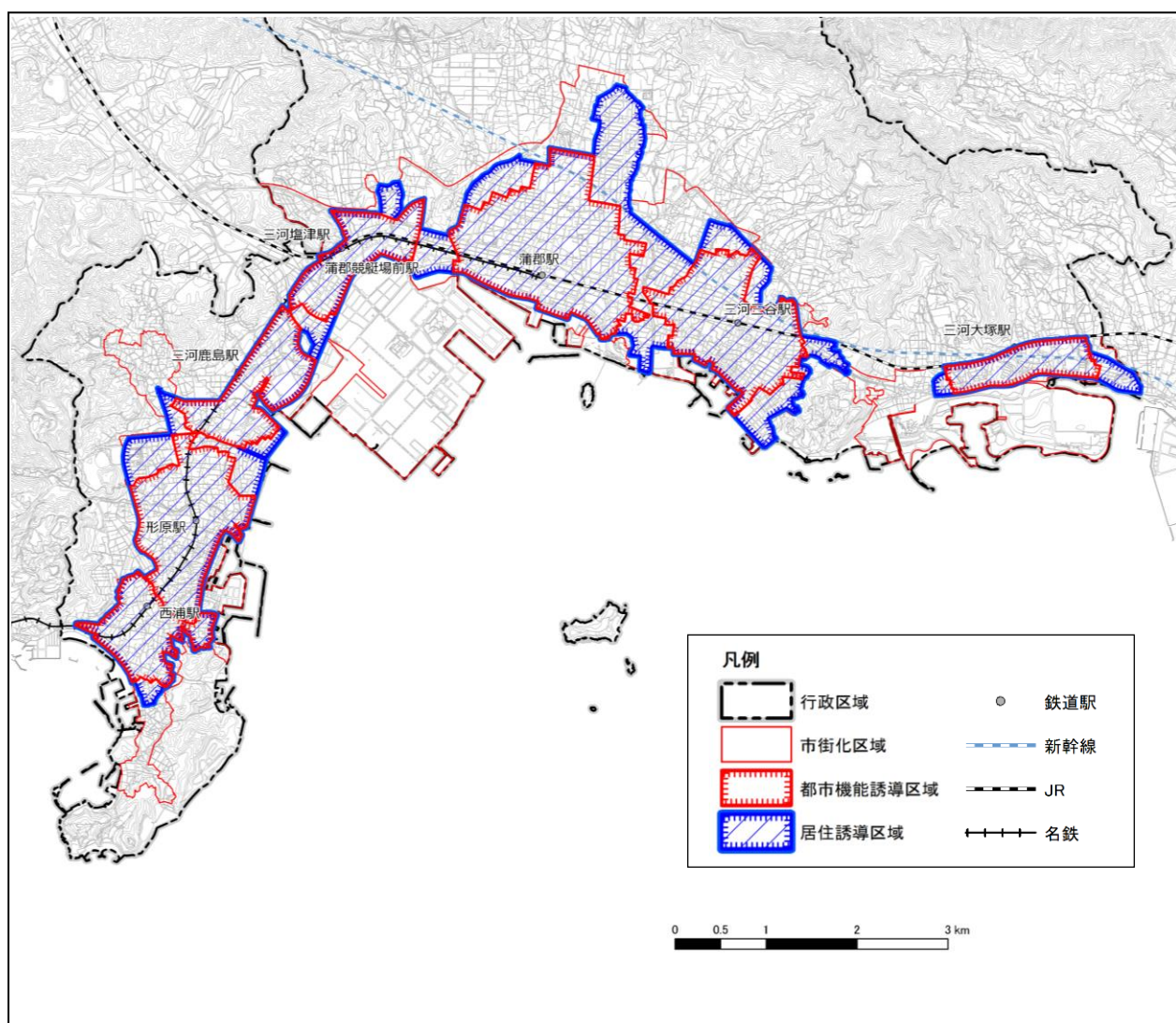
区域面積：57ha



- | | | | |
|---------------|---------------|------------|----------------|
| ■ 病院・保健医療センター | ■ 子育て支援センター | □ 行政区画 | 用途地域 |
| ● 診療所 | ○ 保育園等 | ▨ 都市機能誘導区域 | ■ 第一種低層住居専用地域 |
| ■ 基幹的福祉施設 | ○ 小学校・中学校 | ○ 駅800m圏域 | ■ 第一種中高層住居専用地域 |
| ○ 高齢者介護施設 | ○ 児童館 | ● 鉄道駅 | ■ 第一種住居地域 |
| ○ 障がい者福祉施設 | ○ 障がい児福祉施設 | — 新幹線 | ■ 第二種住居地域 |
| ■ 商業施設 | ● 認可外保育施設 | — JR | ■ 近隣商業地域 |
| ● ドラッグストア | ■ 基幹的文化施設 | — 名鉄 | ■ 商業地域 |
| ○ 調剤薬局 | ○ 公民館・生涯学習施設等 | | ■ 準工業地域 |
| ○ コンビニエンスストア | ■ 行政施設 | | ■ 工業地域 |
| | ● 銀行等 | | ■ 工業専用地域 |

※都市機能誘導区域に含まない「土砂災害特別警戒区域」「災害危険区域」「急傾斜地崩壊危険区域」は、表示していません。これらの区域は、随時更新されますので、担当部局での確認が必要です。

都市機能誘導区域と居住誘導区域の重ね図





第4章 誘導施設

1 誘導施設とは

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能施設を設定するもので、居住者の利便の向上を図るために誘導する医療・福祉・商業等の民間施設や公共施設を明示します。また、都市機能誘導区域内にある既存の都市機能施設についても、当該区域内に立地し続ける必要がある都市機能として設定します。

2 都市機能施設について

(1) 都市機能施設の考え方

都市機能施設の考え方は以下のとおりです。

○医療施設

- ・多世代が健康で安心して暮らせるまちを支える基本的な施設として、一次医療である病院や診療所の医療施設（調剤薬局含む。）は、居住地からの利用がしやすく、公共交通の利便性が高い都市機能誘導区域内で確保することを目的に誘導施設に設定します。
- ・保健医療センターは、本計画と連携を図る「蒲郡市公共施設マネジメント実施計画」において、現在の立地位置で機能再配置を検討するとしていることを踏まえて、誘導施設に設定しません。

○高齢者等介護施設

- ・高齢者等介護施設は、高齢者福祉の前提として、地域包括ケアの考え方である高齢者等が可能な限り住み慣れた地域で、その有する能力に応じた自立した日常生活を営むことができるまちづくりを推進しており、市域全域に立地が求められているため、誘導施設に設定しません。なお、高齢者福祉に関する施策の動向を長期的に見ながら、適時、誘導施設設定の検討を行います。

○高齢者等福祉施設

- ・生きがいセンターは、高齢者等の就業機会の提供や生涯学習活動の推進を図る施設です。また勤労福祉会館は、ボランティア活動等地域福祉の拠点となる施設です。両施設とも公共施設として中心拠点の都市機能誘導区域内に立地しており、活気あるまちの形成を図る上で必要な施設であるため、誘導施設に設定します。



○子育て支援施設

- ・ 保育園、幼稚園、児童館等の通所で利用する子育て支援施設は、子育て環境の充実を図る重要な施設です。公共施設の再編と連携して再編の取り組みを後押しするため、誘導施設として設定します。
- ・ 子育て環境の向上を図るため、国が立地支援の対象とする民間が設置する「乳幼児一時預かり施設」と「子ども送迎センター」を誘導施設に設定します。
- ・ 子育て支援センターは、現状の子育て環境の中で、地域の保育ニーズに応じた事業を行う施設であるため、誘導施設に設定しません。今後の子育て環境に関する施策の動向を長期的に見ながら、適時、誘導施設設定の検討を行います。

○教育施設

- ・ 小学校、中学校は、各地域における教育施設として重要な施設です。都市機能誘導区域内に立地する施設を誘導施設に設定し、公共施設の再編と連携して再編の取り組みを後押しします。

○教育文化施設

- ・ 図書館、市民会館及び博物館は、市民が文化的及び生涯学習の活動を行う基幹的な施設で都市機能誘導区域内に立地しています。これらを誘導施設に設定し、公共施設の再編と連携して再編の取り組みを後押しします。
- ・ 生命の海科学館は、立地状況については高い利便性を有していますが誘導区域を設定しない臨港地区内に立地しています。同時に、本計画と連携を図る「蒲郡市公共施設マネジメント実施計画」において、長期にわたって利用できるよう適切に維持するとしています。そのため、誘導施設には設定せず、現状維持とする考えです。

○商業施設、銀行、郵便局等

- ・ 主に大規模小売店舗の商業施設は、維持させたい都市機能施設として設定します。
- ・ 大規模小売店舗に該当しないスーパー、ドラッグストア、コンビニエンスストアなどは、誘導施設に設定しませんが、日常生活に必要な都市機能施設です。
- ・ 市民生活に不可欠な銀行や郵便局等も誘導施設として設定します。



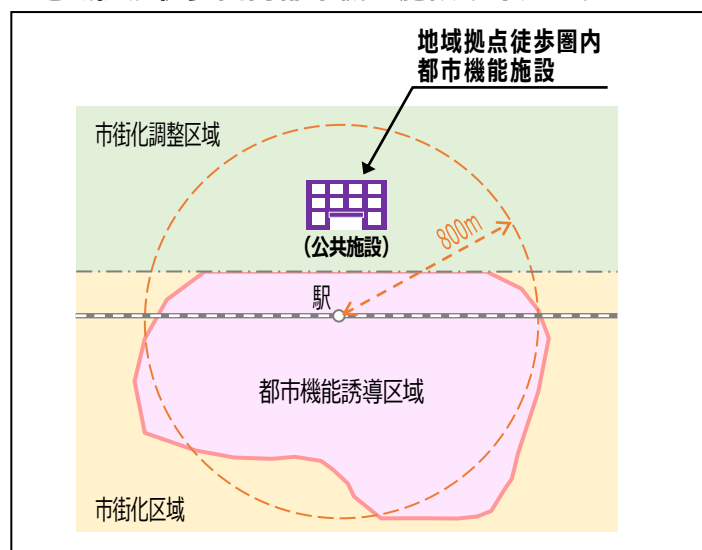
○行政施設

- ・行政施設の基幹である市役所本庁舎は、都市機能誘導区域内に位置しており、長期にわたって利用できるよう維持するため、誘導施設に設定します。

（２）地域拠点の徒歩圏内における市街化調整区域の公共施設について

各地域拠点において、鉄道駅から半径 800m 圏内の市街化調整区域に立地している又は再編を行う公共施設については、都市計画法の開発許可制度において利用対象者に市街化調整区域の居住者を含めた公益施設として建築可能であることと、当該地域拠点に定める都市機能誘導区域に立地する都市機能施設と利用可能圏域が同等であることを踏まえて、「地域拠点徒歩圏内都市機能施設」として位置づけます。

■ 地域拠点徒歩圏内都市機能施設のイメージ



3 誘導施設の設定

現在の都市機能施設の立地状況や上位・関連計画の位置づけ等を踏まえ、以下のとおり誘導施設を設定します。

■ 誘導施設の設定

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
医療	病院					●		
	診療所	●	●	●	●	●	●	●
	調剤薬局	●	●	●	●	●	●	●
高齢者等福祉	生きがいセンター					●		
	勤労福祉会館					●		
子育て支援	保育園	●	●	●	●	●	●	●
	就学前児童利用施設(民間) ・幼稚園 ・認定こども園 ・認可外保育施設	●	●	●	●	●	●	●
	児童館	●	●	●	●	●	●	●
	乳幼児一時預かり施設	●	●	●	●	●	●	●
	子ども送迎センター	●	●	●	●	●	●	●
教育	小学校	●	●		●	●	●	●
	中学校	●	●			●		●
教育文化	図書館					●		
	市民会館					●		
	博物館					●		
商業	大規模小売店舗 (店舗面積1,000㎡超)		●	●	●	●	●	
	銀行、郵便局等	●	●	●	●	●	●	●
行政	市役所					●		

- : 誘導施設
- : 誘導施設(既存施設の機能を各都市機能誘導区域内で維持するもの)
- : 誘導施設(公共施設マネジメントの取組みにより再配置を検討しているもの)

※海陽町における商業施設等の立地は、本市の持続的な発展につながる土地利用であり、本計画とは目的が異なります。



■ 誘導施設の定義

施設	定義（根拠法等）
病院	医療法第1条の5
診療所	医療法第1条の5
調剤薬局	医療法第1条の2
生きがいセンター	蒲都市生きがいセンターの設置及び管理に関する条例
勤労福祉会館	蒲都市勤労福祉会館の設置及び管理に関する条例
保育園	児童福祉法第7条
幼稚園	学校教育法第1条
認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条6項
認可外保育施設	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条4項
児童館	児童福祉法第7条
乳幼児一時預り施設	厚生労働省による一時預かり事業実施要綱に定める基準に則って民間が施設を整備・運営するもの
子ども送迎センター	厚生労働省による広域的保育所等利用事業実施要綱に定める基準に則って民間が施設を整備・運営するもの
小学校、中学校	学校教育法第1条
図書館	図書館法第2条第1項
市民会館	蒲都市民会館条例
博物館	博物館法第2条第1項、同法第29条、蒲都市博物館の設置及び管理に関する条例
大規模小売店舗 (店舗面積1,000㎡超)	大規模小売店舗立地法
金融機関	銀行法、信用金庫法、農業協同組合法、日本郵便株式会社法、中小企業協同組合法
市役所	地方自治法

4 都市機能誘導区域外の都市機能施設について

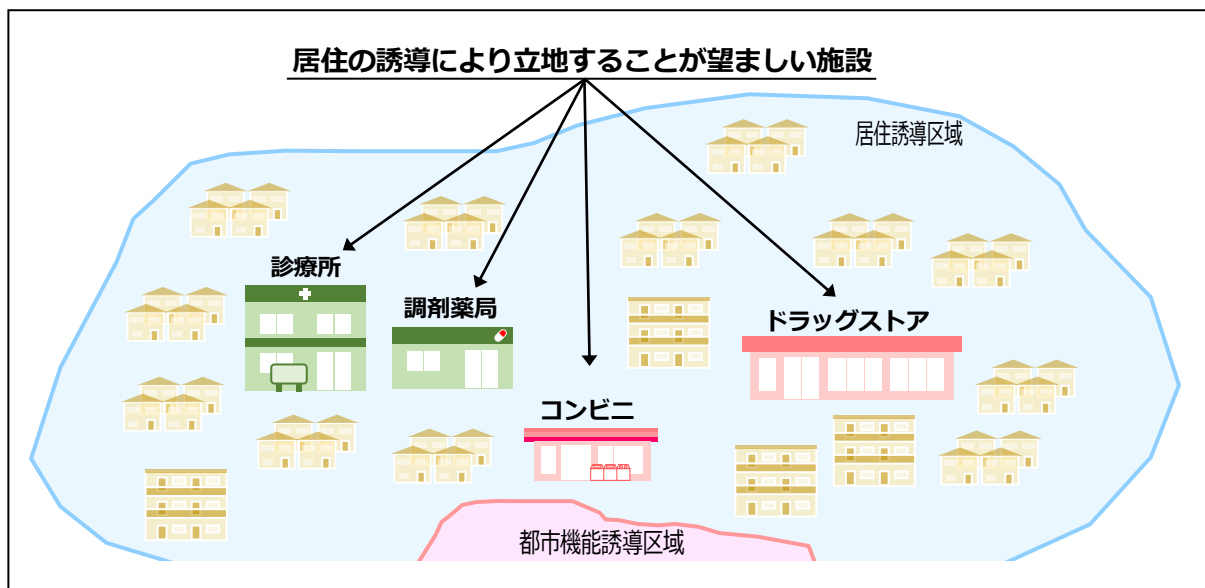
都市機能誘導区域外では、誘導施設を設定できませんが、都市機能誘導区域外の居住誘導区域内においては、居住を誘導して人口密度を確保することで、間接的に生活に必要な都市機能施設を維持確保する考えです。

立地適正化計画の制度上、誘導施設が都市機能誘導区域外で立地する際には届出を要することになりますが、生活に必要な都市機能施設が立地することについては、居住を誘導する目的からその立地を否定するものではなく、高齢化社会においても歩いて便利に生活できる住環境の確保につながるものと考えています。

人口密度の確保により立地することが望ましい施設の事例は、以下のとおりです。

- 診療所、調剤薬局
- コンビニエンスストア
- 食料品を扱うドラッグストア など

■ 生活に必要な都市機能施設の立地イメージ





5 公共施設の再配置について

コンパクトな都市構造となっている本市の特性から、市街化区域と市街化調整区域を区分する区域区分の境界線が地域拠点の圏域内に存在している地域があります。また、区域区分の縁辺部周辺地域の市街化調整区域側には既成市街地が形成されている地域があります。

こういった環境で市民生活が営まれてきたことで、各地域で市民が利用する公益施設である公共施設が配置されてきました。

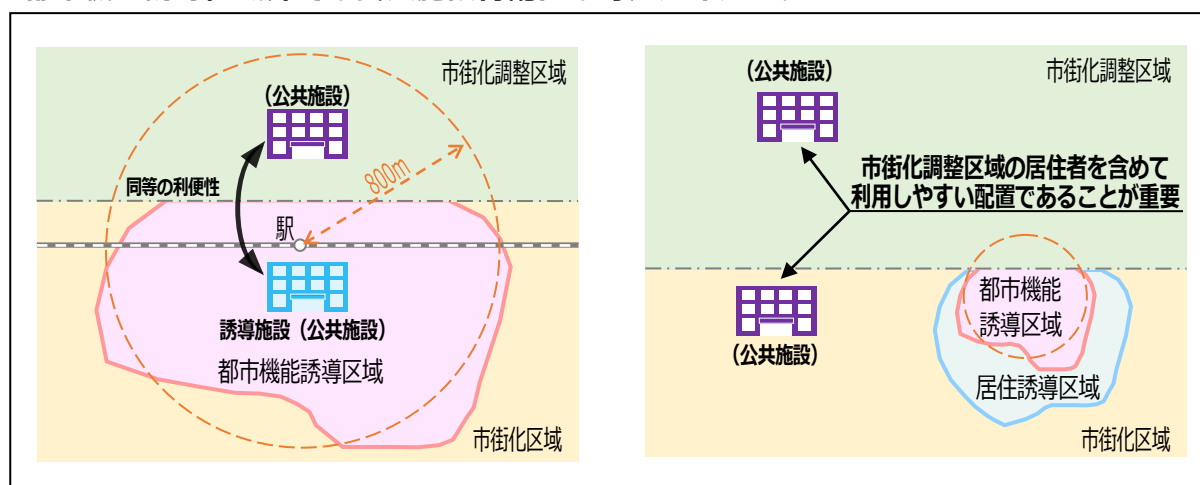
公共施設については、こういった本市の地域特性を踏まえつつ、将来を見据えて維持可能な施設規模の適正化に向けた取り組みが進められています。

公共施設は、誘導すべき民間の都市機能施設とは担うべき役割が異なり、地域拠点周辺に集約すべきとは一概に判断できるものではありません。

この前提のもと、中心拠点周辺に定める都市機能誘導区域内の市役所や市民会館などの基幹的な都市機能及びその他の公共施設は、必要に応じて誘導施設に位置づけています。また、地域拠点周辺に定める都市機能誘導区域内の公共施設についても基本的には、誘導施設として位置づけています。

なお、市街化調整区域で地域拠点の圏域内に立地する公共施設は、都市機能誘導区域内の公共施設と同等の利便性を有する配置といえます。また、居住誘導区域外の市街化区域及び地域拠点圏域外の市街化調整区域に立地する公共施設については、その利用対象者に市街化調整区域の居住者が含まれていることを踏まえて利用しやすい配置であることが重要です。

■ 都市機能誘導区域外での公共施設再配置の考え方イメージ







第5章 誘導施策

1 誘導施策について

(1) 誘導施策の構成

第四次蒲郡市総合計画で示す施策のうち、立地適正化計画に関連する分野である以下の施策から誘導施策を位置付けて連携します。

○子育て支援	○高齢者支援	○障がい者支援	○商業・サービス業
○道路	○公共交通	○市街地整備	○住宅
○公園・緑地	○学校教育	○財政	

立地適正化計画区域

市民や民間事業者、各分野の関連計画と連携した、各区域の位置づけや地域特性を踏まえた生活環境の確保

- 主な関連分野
- 市民福祉サービス（子育て支援、高齢者支援、障がい者支援）
 - 商業・サービス業
 - 公共施設整備（道路などのインフラ整備、公共施設再編）
 - 住宅施策（定住促進、空き家対策）
 - 公共交通施策（基幹的な公共交通軸のサービス確保、地域間交通の確保）

居住誘導区域

都市機能施設の維持につながる人口密度の確保

- ・居住を誘導する各種施策の検討・推進
- ・一定規模以上の開発行為または建築行為を対象とした届出制度の運用による、区域外における住宅開発等の立地動向の把握と立地促進

都市機能誘導区域

誘導施設を踏まえた都市機能施設の誘導

- ・既存施策の位置づけ見直し、または新規施策の実施により民間の都市機能を誘導
- ・公共施設再編の実施事業と連携
- ・民間事業者の動向により、国の支援を活用して、民間による公共サービスの提供などを行う施設立地の検討
- ・区域内外における誘導施設を対象とした届出行為の運用による、都市機能の立地動向の把握と立地促進



（２）分野別の誘導施策の基本的な考え方

将来都市像である「多世代が健康で安心して暮らせるまち」（次世代を担う子どもたちを安心して育てることができるまち、高齢者が可能な限り自立し豊かに生活できるまち、若い世代により活気のあるまち）を実現するためには、様々な関係者が連携した取り組みが必要です。

関連する分野において、以下の基本的な考えの下、誘導施策を推進します。

【誘導施策の基本的な考え方】

①市民福祉サービスについて（子育て支援、高齢者支援、障がい者支援）

子育て支援、高齢者支援、障がい者支援における具体的な取り組みは、現状の生活環境で求められている市民福祉の行政サービスが主なものです。

これらについては、居住誘導区域又は都市機能誘導区域における誘導施策として捉えるのではなく、市域全域である立地適正化計画区域で行う施策として位置づけ、居住環境の向上につながる施策とすることを基本とします。

この考えを基本としつつ、誘導施策に位置づけるべきものは、誘導施策として示すこととします。

②商業・サービス業について

商業・サービス業に関する施策は、民間事業者による都市機能の立地と密接に関係します。都市機能誘導区域における誘導施策に位置づけ、都市機能の充実を図ります。

③公共施設整備について

（道路、市街地整備、公園・緑地、学校教育・財政（公共施設再編）

市街地整備などのインフラに関する公共施設整備のうち、上水道や下水道など市民生活を営む上で必要な施設は、市域全域である立地適正化計画区域で行う事業とすることを基本とします。また、事業中の土地区画整理事業と、子育て環境の向上や高齢者の健康増進に資する公園事業などの施設整備については、居住誘導区域内で行う事業として位置づけ、本計画の趣旨を踏まえた整備目的とすることで事業の必要性を高めます。

「蒲郡市公共施設マネジメント実施計画」で示す公共施設の再配置については、本計画において本市の地域特性を踏まえた整理を行い、再配置の検討段階における考え方と本計画とを連携させます。また、事業実施段階において国の支援を活用できる事業については、本計画に位置づけて戦略的に事業実施することを検討します。



④住宅施策について

住宅施策は、快適な生活を営む環境を確保する上で、定住化促進や高齢者に関する福祉関係の施策などに関連する施策です。

空き家の利用促進や除去後の土地利用促進、定住化促進施策と連携して、居住誘導区域の人口密度を確保します。これらは、生活に必要な都市機能施設の誘導につながる施策でもあります。

⑤公共交通施策について

公共交通施策は、住宅施策と同様に、快適な生活を営む環境を確保する上で、定住化促進や高齢者に関する福祉関係の施策などに関連する施策です。

本計画で示す中心拠点及び各地域拠点を核として、居住及び都市機能施設を誘導して持続可能なまちを形成していく中で、各拠点間を結ぶ基幹的な公共交通軸の役割が重要であり、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する必要があります。なお、公共交通体系の変化が生じた場合においても、各拠点間を結ぶ公共交通機能の確保が必要になります。

また、高齢化の進行に伴い、移動手段の選択肢が減少することで生活環境への影響が懸念される市街化調整区域及び居住誘導区域外などにおいては、地域間交通の確保を行う必要があります。

（３）防災に関する施策との連携

第四次蒲郡市総合計画では、防災に関する施策として防災・減災意識の向上や、地域防災体制の強化といった人的取り組みが掲げられており、それに基づいた実施計画として蒲郡市地域防災計画、蒲郡市水防計画、蒲郡市津波避難計画等が策定されています。

防災対策については、居住を誘導しつつ、本計画と連携して水害等に対する避難の確実性・迅速性を確保する取り組みを継続的に実施していきます。

2 都市機能誘導区域における誘導施策

都市機能誘導区域では、国の各種支援制度を活用しながら、特に商業・サービス業に係る施策や公共施設整備（公共施設再編）に係る施策を重点的に実施するとともに、都市再生特別措置法に基づく届出制度を適切に運用します。

（１）商業・サービス業に係る施策

① 開業支援事業

都市機能誘導区域における都市機能の充実を図るために、蒲郡市中心市街地活性化基本計画に基づく各種事業及び創業支援関連事業と連携し、生活に必要な施設の立地やまちのにぎわいに資する施設などの誘導につながるよう支援策を検討します。

（２）公共施設整備に係る施策

① 公共施設再編

- 取り組みを進めている公共施設再編について、都市再構築戦略事業（社会資本整備総合交付金）の活用を検討します。
- 公共サービスを民間施設で提供する方策の検討が具体化した際には、その事業の支援を検討します。
- 市民会館の耐震化及び他の施設との複合化の検討を行い都市機能の強化を図ります。
- 図書館の機能移転や他の施設との複合化は、中心拠点周辺の都市機能誘導区域内で検討を行います。

（３）土地利用の共同化・高度化等に係る施策

① 優良建築物等整備事業

都市機能を誘導するとともに、良好な住環境を確保するため、既存市街地における土地の共同化・高度化等を図る施策を検討します。

（４）国の税制上の支援制度の活用

都市機能誘導区域へ都市機能の立地を誘導するために設けられている、誘導施設に対する税制上の各種の特例措置を活用します。

【国による税制上の特例措置】

- 都市機能誘導区域の外から区域内への特定の事業用資産の買換え等の特例
- 誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例
- 都市再生推進法人等に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例

（５）蒲郡市による特例措置の検討

都市機能誘導区域内において、民間事業者が誘導施設の整備にあわせて整備する公共施設、都市利便施設について固定資産税等の課税標準の軽減を検討します。



（６）届出制度の適切な運用

都市再生特別措置法に基づく、都市機能誘導区域内外における届出制度を適切に運用し、誘導施設の立地動向を把握するとともに、都市機能誘導区域内での立地を促進します。

誘導施設を整備する場合の届出について

都市機能誘導区域外において、以下の誘導施設を有する建築物の開発行為、誘導施設を有する建築物の新築・改築または用途変更を行う場合は、行為に着手する 30 日前までに市長への届出が義務づけられます。

届出対象の行為

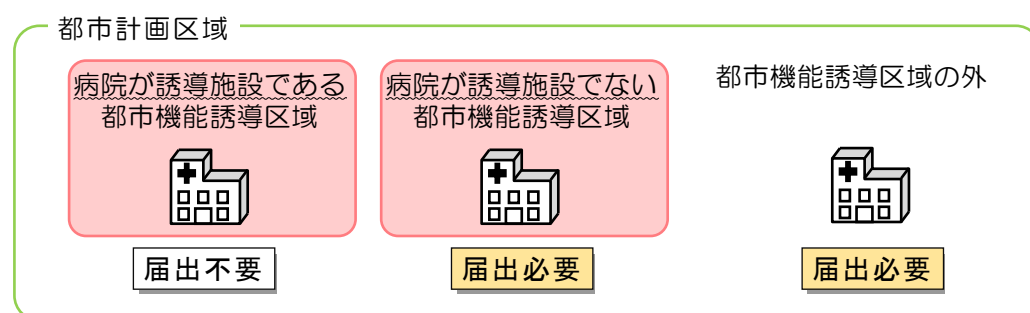
開発行為

- 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

建築等行為

- 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

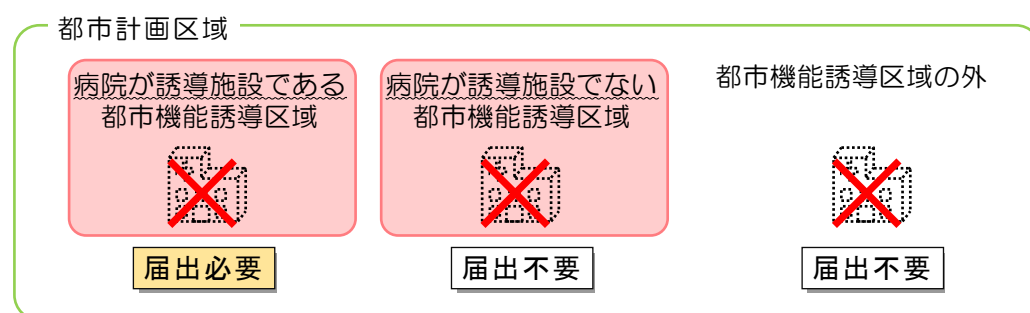
届出例 病院の場合



誘導施設を休廃止する場合の届出について

都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、30 日前までに市長への届出が義務付けられます。

届出例 病院の場合



3 居住誘導区域における誘導施策

居住誘導区域では、特に市民福祉サービスや公共施設整備（インフラ整備）、住宅に係る施策を重点的に実施するとともに、都市再生特別措置法に基づく届出制度を適切に運用します。

（１）市民福祉サービスに係る施策

① 低年齢児保育事業

共働き家庭の増加などにより保育ニーズが高まっている低年齢児保育について、保育ニーズを充足させるための受け皿を確保していきます。

② 一時預かり事業

家庭で保育を受けることが一時的に困難となった乳児又は幼児を預かる事業について、利用者ニーズを踏まえ利用しやすい制度の充実を図ります。

（２）公共施設整備に係る施策

① 土地区画整理事業

事業中の土地区画整理事業を着実に進めて、良好な住環境の整備を行い人口密度の確保を図ります。

② 公園整備事業

土地区画整理事業と合わせて、利用しやすい公園整備を計画的に実行して良好な住環境の整備を行います。

③ 生活道路の整備

道路拡幅や事業中の区画整理事業による市街地整備などにより、良好な市街地を形成します。

④ 人にやさしい歩道整備事業

人にやさしい市内の移動環境を整備するため、歩道の切り下げ等を推進する事業を順次進めて、段差の解消に努めます。

（３）住宅施策

① 定住化促進事業

定住化促進に関する施策は、居住誘導区域における人口密度の維持・確保と密接に関係するものです。本計画と連携して居住の誘導が効率的に進む施策の検討を行います。



② 高齢者住宅等安心確保事業（シルバーハウジング）

高齢者の安心な住まいを確保するため、公営の高齢者世話付き住宅を確保する事業を継続します。

③ 民間事業者による居住環境の確保

本計画で居住誘導区域を設定することにより、他の誘導施策と合わせて、民間事業者による宅地整備や集合住宅など居住環境の確保を推進します。

（４）検討する誘導施策

① 低未利用地の活用促進

居住誘導区域内における低未利用地の活用を促す施策を検討します。

② 準工業地域の見直し

居住誘導区域内における良好な住環境の確保を図るため、土地利用状況を踏まえながら住居系用途地域への見直しに取り組みます。取り組みのはじめとして、総合計画と都市計画マスタープランの改定を行う際、本計画を踏まえた検討を行います。

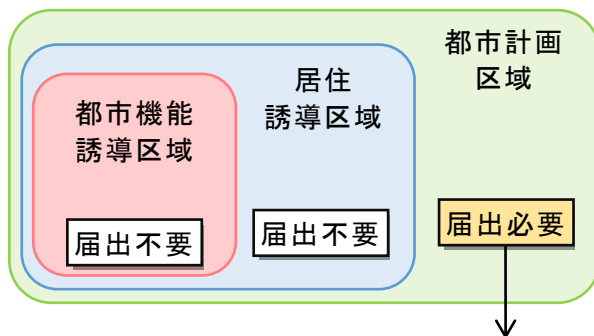
③ 多様な利用ニーズに合わせた都市公園の長寿命化

施設の老朽化が進行している都市公園について、子育て世代の利用ニーズに合わせた施設への更新や高齢者の健康増進につながる施設整備などを行いつつ長寿命化を計画的に進めていきます。

（５）届出制度の適切な運用

都市再生特別措置法に基づく、居住誘導区域外における届出制度を適切に運用し、住宅立地等動向を把握するとともに、居住誘導区域内での立地を促進します。

居住誘導区域外において、下記のような住宅の建築目的の開発や建築、用途変更等の行為を行う場合は、行為に着手する 30 日前までに市長への届出が義務づけられます。



届出対象の行為

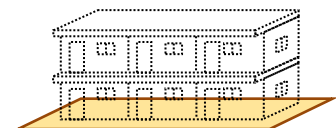
開発行為

- 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
(例1、例2)
- 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの(例3)

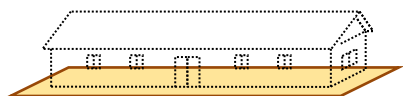
例1 3戸以上の戸建て住宅



例2 3戸以上の集合住宅



例3 1戸・1,200㎡



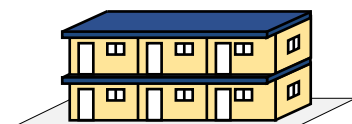
建築等行為

- 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

例1 3戸以上の戸建て住宅



例2 3戸以上の集合住宅



※届出が不要な行為の例

◆800㎡・2戸の開発行為



◆1戸の建築行為





4 立地適正化計画区域における施策

都市機能誘導区域や居住誘導区域の外の区域を含めた計画区域については、関連計画等と連携し、地域特性を踏まえた生活環境の確保等を推進します。

(1) 市民福祉サービスに係る施策

① 子育て支援施策

子育てに関する市の既存施策は、「蒲郡市子ども・子育て支援事業計画」で示す教育・保育提供区域が市域全域であることを踏まえて、立地適正化計画区域内の施策に位置づけることを基本とします。

子育て環境の充実を図る施策を検討し、居住環境の向上を図ります。

② 高齢者支援施策

高齢者に関する市の既存施策は、「蒲郡市第8期高齢者福祉計画」において、高齢者福祉の推進に地域包括ケアの考え方を取り入れて、地域の実情に応じて、高齢者が可能な限り住み慣れた地域でその有する能力に応じて自立した日常生活を営むことができるよう、医療、介護、介護予防、住まい及び自立した日常生活の支援が包括的に確保される体制で取り組む姿勢が示されています。これらの取り組みは、市域全域を対象とした令和7年を見据えた計画です。現状において短期的に取り組むべき施策であることも踏まえて、立地適正化計画区域内の施策に位置づけることを基本とします。

居住誘導区域及び都市機能誘導区域における他分野の誘導施策とあわせて、高齢者が暮らしやすい住環境の構築につながる考えです。

③ 障がい者支援施策

障がい者に関する市の既存施策は、「蒲郡市第3次障害者計画」において、全ての市民が社会を構成する一員として、共に生きていく社会の実現を目指しており、計画期間を平成30年から令和5年までの6か年としています。また、「蒲郡市第5期障害福祉計画・第1期障害児等福祉計画」においては、障がい者が地域で暮らせる社会を目指して、サービス提供体制の確保を中心とし、計画期間を平成30年から令和2年までの3か年としています。

これらは、現状において短期的に取り組むべき施策であることを踏まえて、立地適正化計画区域内の施策に位置づけることを基本とします。

居住誘導区域及び都市機能誘導区域における他分野の誘導施策とあわせて、障がい者が地域で自立した生活に移行した際にも、暮らしやすい住環境の構築につながる考えです。



（２）公共施設整備に係る施策

① 都市計画道路の長期未整備に関する取り組み

人口減少・少子高齢化社会により、財政規模の縮小が懸念されます。その中で、未整備の都市計画道路の建設に必要な事業費は多額を要することが予測されます。本市で課題となっている長期未整備の都市計画道路に関する見直しに取り組んで、将来の財政負担の軽減を図ります。

② 幹線道路の整備

都市計画道路を中心とした主要な道路整備の推進は、交流人口の増加が期待できるほか、物流などの交通が市街地を介さずに円滑に処理されることにより、歩いて便利に生活できる生活環境の確保につながります。

（３）住宅施策

① 空家等対策事業

人口減少に伴い増加が懸念される空家等の対策として、危険な空家等の除去や利活用の促進に関する方策を検討します。空家等対策事業は、定住化促進にも関連する重要な施策です。

5 公共交通に関する施策

公共交通機能は、本計画と密接な関係があるため、公共交通に関する施策は本計画と連携を図りながら検討を行います。

- ① 名鉄利用促進事業
- ② 特定区画バス運行事業
- ③ 支線バス運行事業
- ④ 高齢者タクシー運賃助成事業

6 公的不動産の活用

本市では、「蒲郡市公共施設マネジメント実施計画(平成29年3月)」を策定し、将来を見据えた維持可能な施設規模に適正化を目的とした公共施設マネジメントを進めています。

この中で、市が保有している未利用地や施設の統廃合等により生じた土地は、公共用としての活用を検討するだけでなく、一時的な貸付、企業や住宅の誘致なども合わせて検討するとしています。

この考えに基づき、市が保有する公的不動産を活用して民間事業者が生活に必要な都市機能施設を整備する際には、その支援を検討します。

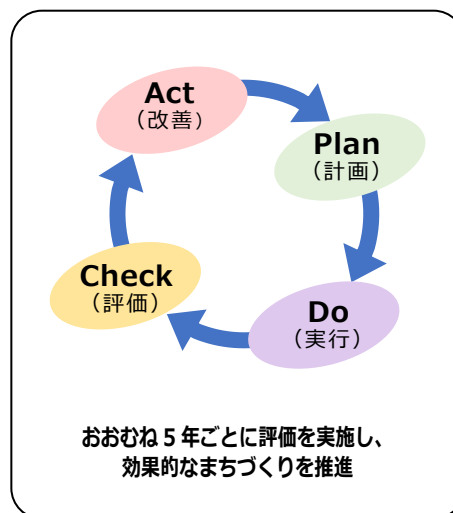


第6章 計画の推進と目標値

本計画で設定した将来都市像とまちづくりの基本方針に基づく各種施策の実施により、まちづくりの基本理念である「住み慣れた蒲郡を時代の変化に対応しながら次世代へつなぐまちづくり」が推進されているかを評価するため、数値目標を設定しおおむね5年毎に継続的に確認します。

目標達成の確認結果や上位関連計画等の策定・改定に応じて、必要に応じて本計画を改善・見直ししながら、関連計画と一体となった効果的なまちづくりを推進します。

■計画の推進（イメージ）



（まちづくりの基本理念）

住み慣れた蒲郡を時代の変化に対応しながら次世代へつなぐまちづくり

（将来都市像）

多世代が健康で安心して暮らせるまち

（まちづくりの基本方針）

- | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 1. 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 | 2. 多様な主体の連携による持続性の高い公共交通体系の形成 | 3. 安全・快適で、人と人とのふれあいのある居住地の形成 |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|

（目標指標と目標値）

安全・快適で、利便性の確保された市街地を今後も維持するため、拠点やその周辺の市街地で居住が促進されているか評価します。

目標1：居住誘導区域の人口密度

現況値
(平成27年)
(2015年) **47** 人/ha



目標値
(令和22年)
(2040年) **43** 人/ha

市内外から各拠点への移動において、公共交通が利用され、移動の足を維持し続けるための必要があるか評価します。

目標2：公共交通の日平均利用者数

現況値
(平成27年)
(2015年) **15,366** 人/日



目標値
(令和22年)
(2040年) **15,000** 人/日

目標1：居住誘導区域の人口密度の設定

「蒲郡市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」（以下、「人口ビジョン」という。）では、蒲郡市の人口は、平成22年（2010年）時点の82,249人から、令和42年（2060年）では約53,000人に減少すると推計されており、居住誘導区域における人口密度で見ると、平成27年（2015年）時点の47人/haに対して、本計画の目標年次である令和22年（2040年）時点では32人/haに減少することになります。

人口ビジョンでは、今後の人口減少が避けられない状況の中で、現実的な目標値として令和42年（2060年）で8,000人増の約61,000人を設定して、地方創生にかかる取り組み等を推進していく姿勢を示しています。

これらを踏まえて、本計画では、目標値を**令和22年（2040年）で43人/ha**とします。

【人口密度の目標達成における効果】

人口密度の設定については、将来必要な都市機能が維持できるかが重要であるため、設定値の確保により、定量的にどのような効果が期待できるかを検証することで、実効性のある計画となります。

本市においては、現在、市内に存在する医療・福祉・商業・子育て支援の各施設の徒歩圏内人口の全人口に対する割合（人口カバー率）は、類似都市と比較評価すると比較的良好な状況です。しかし、今後の人口減少により、人口密度が低下していくことで、各施設が存在し続けることが困難になる恐れがあります。

本計画で目標値として設定する居住誘導区域内の人口密度を確保することにより、以下のとおり各施設の徒歩圏内における人口密度を維持することができ、各施設の存在確保につながることで、各施設のサービスを歩いて享受できる人の確保につながります。

■ 都市機能施設徒歩圏の人口密度

年次 対象圏域	H27（2015）		R22（2040）		
	市全域	市街化区域	市街化区域 （現状趨勢）	居住誘導区域 （現状趨勢）	居住誘導区域 （目標達成）
医療施設徒歩圏	26人/ha	39人/ha	29人/ha	34人/ha	47人/ha
福祉施設徒歩圏	25人/ha	39人/ha	28人/ha	34人/ha	45人/ha
子育て支援施設徒歩圏	26人/ha	42人/ha	31人/ha	35人/ha	45人/ha
商業施設徒歩圏	34人/ha	43人/ha	32人/ha	36人/ha	47人/ha

※居住誘導区域（目標達成）ケースは、居住誘導区域（現状趨勢）ケースのメッシュに、「目標達成に必要な追加人口」及び「住み替え人口」を平成27年（2015年）のメッシュ人口により按分し、上乗せしたもの。

その一方、現状の施設立地状況を維持することに集中しすぎて、実効性を伴わない過度な居住誘導をしてしまうと、居住誘導区域外に存在する地域コミュニティに影響を及ぼすなど都市全体の構造に弊害が生じる恐れがあります。

以上のことから、本市における居住誘導区域内の人口密度の設定については、居住誘導区域外における地域コミュニティ等を確保しつつ、人口減少が進行しても生活に必要な都市機能施設の維持確保が期待できるものです。



目標2：公共交通の日平均利用者数の設定

人口減少の進行に伴い、市内の公共交通利用対象者は減少しますが、高齢化率の上昇により公共交通での移動が必要となる市民は増加することが予想されます。また、鉄道駅を利用しやすい中心拠点及び地域拠点周辺に居住者を誘導し、公共交通を利用しやすい環境を形成していきます。

このように、公共交通機能の維持確保が重要になることから、人口減少が進行する中であっても、公共交通を移動手段とする人の割合を増加させ、一定以上のサービス水準を将来にわたり確保し続けることが必要です。そのため、公共交通利用者数を平成27年(2015年)時点の15,366人/日に対して、目標値を現状維持となる**令和22年(2040年)で15,000人/日**とします。

【利用者が確保されることによる効果】

本計画で目標値として設定する公共交通の日平均利用者数の確保には、交通ネットワーク網の維持確保と交通空白地解消による「移動環境」の向上に加えて、本計画で示す各分野の誘導施策が関連します。この効果として、公共交通の人口カバー率が増加することが期待できます。

◆ 蒲郡市立地適正化計画の策定の経緯

事前調査

- 基礎調査（現況・将来見通しの分析、今後のまちづくりの課題把握等）
- 庁内検討会議
 - ・蒲郡市立地適正化計画策定委員会作業部会
 - …関係部署の担当で構成する庁内の検討会議
（平成 29 年 11 月 15 日、11 月 28 日 計 2 回開催）
 - ・蒲郡市立地適正化計画策定委員会幹事会
 - …関係部署の所属長で構成する庁内の検討会議
（平成 30 年 1 月 17 日開催）

第 1 回蒲郡市立地適正化計画策定委員会

- …学識経験者、関係団体、住民等で構成し、計画策定について協議や意見聴取を行う会議
- 【日時】平成 30 年 2 月 20 日
- 【内容】立地適正化計画について

素案作成

- 都市計画課で素案作成
- 庁内検討会議
 - ・蒲郡市立地適正化計画策定委員会作業部会
（平成 30 年 2 月 16 日、9 月 5 日 計 2 回開催）
 - ・蒲郡市立地適正化計画策定委員会幹事会
（平成 30 年 10 月 11 日開催）

第 2 回蒲郡市立地適正化計画策定委員会

- 【日時】平成 30 年 10 月 17 日
- 【内容】計画書素案について

パブリックコメントの実施

- 【期間】平成 30 年 12 月 3 日～平成 31 年 1 月 4 日
- 【結果】意見なし

蒲郡市都市計画審議会の意見聴取

- 【日時】平成 31 年 2 月 12 日
- 【結果】異存なし

第 3 回蒲郡市立地適正化計画策定委員会

- 【日時】平成 31 年 3 月 28 日
- 【内容】パブリックコメント及び都市計画審議会意見聴取の結果報告、運用までの流れについて

計画の策定・公表

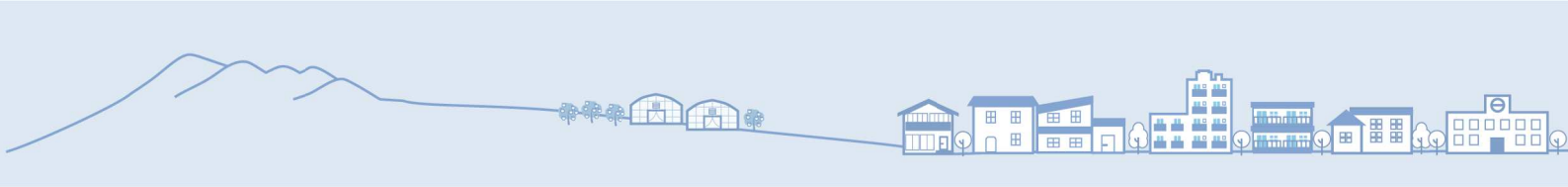
- 平成 31 年 4 月 1 日 策定（事前周知開始）
- 令和元年 7 月 1 日 公表

◆ 蒲郡市立地適正化計画策定委員会名簿

	氏 名	所 属 等
会長	浅野 純一郎	国立大学法人豊橋技術科学大学 建築・都市システム学系 教授
委員	杉木 直	国立大学法人豊橋技術科学大学 建築・都市システム学系 准教授
	羽賀 浩正	愛知県宅地建物取引業協会 東三河支部
	鈴木 俊介	蒲郡商工会議所
	八木 剛	社会福祉法人蒲郡市社会福祉協議会
	鈴木 紀子	蒲郡商店街振興組合
	市野 大三郎	東区総代
	細井 政雄	吉光区総代
	鈴木 庸子	蒲郡にじの会
	鈴木 成人	蒲郡市都市開発部 部長
オブザーバー	八田 陽一(H29) 片山 貴視(H30)	愛知県建設部都市計画課 課長



稲葉市長と蒲郡市立地適正化計画策定委員の皆様（第3回蒲郡市立地適正化計画策定委員会にて撮影）



蒲郡市立地適正化計画

令和元年 7 月

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
