

都市再生整備計画

ちゅうしんきよてんがまごおりほくとうぶ
中心拠点蒲郡北東部地区

あいちけん がまごおりし
愛知県 蒲郡市

令和7年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークابل推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)－②

都道府県名	愛知県	市町村名	がまごおり 蒲都市	地区名	ちゅうしんぽうてん 中心拠点 がまごおり ぽくとうぶ 蒲郡 北東部地区	面積	53.3	ha	
計画期間	令和 7	年度 ～	令和 9	年度	交付期間	令和 7	年度 ～	令和 9	年度

目標

- 大目標：誰もが健康で安全・快適な暮らしを実現し、幸せを感じることのできる居住地づくり
- 目標1：将来にわたり住み続けたいなる、歩いて便利に生活できる居住地の形成
- 目標2：市民の健康づくりと交流活動の場の形成
- 目標3：災害に強く、安心・安全に生活できる都市基盤施設の整備された住宅地の形成

目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針)を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

本市は、蒲郡駅を中心に市内7箇所に鉄道駅が配置されており、その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ている。こうした本市の強みを活かし、「まちづくりの基本理念に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すること」、「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すること」を掲げ、多世代が健康で安心して暮らせるまちの実現を目指している。

将来都市像を実現するために下記の3つの基本方針に基づき、まちづくりを推進する。

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する。

○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する。

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く。

○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する。

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する。

○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する。

○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する。

公的不動産の活用については、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し、民間事業者が生活に必要な都市機能整備を整備する際には、その支援を検討する。

まちづくりの経緯及び現況

本市では、これまで都市再生整備計画(「蒲郡中央地区：H17年度～H21年度」、「蒲郡安心住まいる地区：H22年度～H26年度」、「蒲郡快適安心地区：H27年度～H31年度」、「中心拠点蒲郡地区：R2年度～R6年度」)を策定し、市民が快適で安心して暮らせる街なかの形成を図ることで、人口の定着を目指してきた。

また、都市再生整備計画により整備した都市公園は、後に災害時における緊急指定避難場所に指定しており、このほかにも指定避難場所となる公共施設の耐震改修を実施し、地域の安全性向上を図り、災害に強いまちづくりへと取り組みを行ってきた。

今後のまちづくりにおいては、令和元年7月に公表した「蒲郡市立地適正化計画」に基づくまちづくりを推進し、進行が予測されている人口減少・少子高齢化に対応するため、本市の強みであるコンパクトな都市構造を活かして、生活利便性が高い鉄道駅周辺を中心に居住及び都市機能施設を誘導しつつ、持続性の高い公共交通体系形成をすることで多世代の誰もが健康で安心して暮らせるまちの実現を目指すものである。

今回新たに計画する都市再生整備計画は、本市の「まちの核」である蒲郡駅を最寄りとした居住誘導区域内における住環境整備のさらなる充実を図り、災害に強く、市民が安全・快適な暮らしを実現し幸せを感じることができる居住地を目指し、区画整理事業及び公園整備事業を軸として計画するものである。

課題

- ・令和2年度からの都市再生整備計画の実施により、土地区画整理事業地区内人口の増加といった一定の成果は上がったものの、残された課題や新たに発生した課題として以下のものがあげられる。
- ・人口減少に伴い人口密度の低下を招くことで、一定の人口密度に支えられている生活に必要な都市機能の維持確保が困難になり、生活利便性の低下が懸念される。そのため、利便性の高い本地区でハード整備だけでなく、ソフト事業も交えて総合的な居住誘導施策を実施することで人口密度を維持する必要がある。
- ・高齢化の進行に伴い、自家用自動車に頼ることができなくなる恐れがあることから、歩いて便利に生活できる生活環境の確保や公共交通体系の維持及び充実を図る必要がある。
- ・災害に強いまちづくりを継続して実施していくことで、住民が安全で安心して暮らせる環境整備を推進する必要がある。

将来ビジョン(中長期)

①第5次蒲郡市総合計画(2021~2030)(令和3年度策定)

基本目標を、「笑顔つながる幸せに暮らせるまちづくり」、「人と文化を未来につなぐまちづくり」、「豊かな自然とともに安心して住み続けられるまちづくり」、「にぎわいと元気あふれるまちづくり」、「人と人がつながり、快適な暮らしを支えるまちづくり」、「市民とともに歩むまちづくり」を掲げ、
市民や市民活動団体、事業者、行政などの関係機関が互いに協働しながら将来を見据えた魅力あるまちづくりを推進します。

②蒲郡市都市計画マスタープラン(2023-2032)(令和4年度策定)

まちづくりの目標

- ・みんなが快適で住みやすいまち
- ・活発な経済活動や賑わい創出を支えるまち
- ・豊かな自然を感じながら安心して過ごせるまち
- ・将来にわたって持続可能なまち

③蒲郡市立地適正化計画(令和5年度改訂)

- 1 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
- 2 将来都市像:多世代が健康で安心して暮らせるまち
- 3 まちづくりの基本方針
 - ・コンパクトなまちを生かした、歩いて便利に生活できる拠点の形成
 - ・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
 - ・安全・快適で、人と人のふれあいのある居住地の形成
- 4 防災指針(防災まちづくりに向けた将来像)
 - ・利便性の高いまちを維持しながら災害リスクを最小限に抑える、強くしなやかなまち

④蒲郡市緑の基本計画(令和6年度改訂予定)

「青い海と豊かな緑で笑顔になるまち がまごおり」

緑の将来都市デザイン

- ・身近な公園の整備や、歴史を感じられる公園づくりが進められ、歴史風土の継承がされたり、市民の健康づくりや自然体験の場所として活用されたりして、みんなが楽しんでいます。
- ・緑の豊かな公園や河川づくりにより、災害時の安全な避難場所・避難路が確保され、災害に強いまちがつくられています。
- ・市街地の緑が増え、風格のある都市景観がつくられています。

⑤蒲郡市地域防災計画(令和5年3月修正)

基本方針

都市計画のマスタープラン等に基づき、適切に土地利用計画を定め、道路・公園等の防災上重要な都市施設の整備や建築物の不燃化を促進し、さらに都市基盤施設が不足する密集市街地では、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の面的整備事業を促進する。

また、これらの整備に加え、自然環境の機能を活用すること等により地域のレジリエンスを高める「Eco-DRR(生態系を活用した防災・減災)」及び「グリーンインフラ」の取組の推進など、総合的な防災・減災対策を講じることにより、災害に強いまちの形成を図る。

都市構造再編集集中支援事業の計画 ※都市構造再編集集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

【都市全体の都市機能配置】

- ・市内の各鉄道駅を中心とした徒歩圏に、おおむね人口が集積し、都市機能施設が立地しているが、今後さらに進行が予測されている少子高齢化社会にあっても自動車に頼らず歩いて便利に生活できる環境を確保する必要がある。このため、より公共交通の利便性が高い地域での居住及び都市機能の誘導を図る方針である。

【都市再生整備計画区域に配置する機能】

今回の都市再生整備計画区域は、交通結節点、経済・基幹的な公共施設を有する本市の「まちの核（中心拠点）」である薄郡駅を最寄りとした居住誘導区域で設定。

- ・都市再生整備計画区域内で施行中の区画整理事業を着実に進め、より一層の住環境整備を図る。
- ・誰もが使いやすく、親しみをもてる公園を整備することにより、住民の健康づくりの場と地域の交流活動の拠点の形成を目指す。
- ・都市再生整備計画により整備された公園施設を緊急指定避難所に指定することにより、災害時における避難地となり得るオープンスペースの充実を図る。
- ・基幹的な公共施設の再配置について、民間資金の活用検討を含めて検討を進める。

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
都市再生整備計画区域内人口密度	人/ha	都市再生整備計画区域内の人口密度	居住誘導区域に設定した本計画区域において、居住誘導施策の推進による人口密度の維持度合いを評価する。	63人/ha	R6年度	63人/ha	R9年度
	箇所	蒲田市地域防災計画における、緊急指定避難所の指定数	都市再生整備計画区域内における緊急指定避難所の指定数によって、災害時における避難地の充実度合いを評価する。	3	R6年度	4	R9年度

計画区域の整備方針	
●将来にわたり住み続けたいとなる、歩いて便利に生活できる居住地の形成 ・土地区画整理事業による道路の維持・補修、歩道築造等を行い、市民が安全で、歩いて過ごせる市街地整備を行う。 ・市民が自家用自動車に頼ることなく生活できるように、公共交通体系の維持及び充実を図る。	■基幹事業 ・土地区画整理事業：蒲郡中部地区 □提案事業 ・事業活用調査：事業効果分析 ○関連事業 ・支線バス運行事業（蒲郡西部・東部地区） ・高齢者タクシー運賃助成事業 ・住環境整備促進事業（住宅リフォーム補助金） ・空家等適正管理事業（空家利活用補助事業） ・蒲郡市三世代同居・近居住宅支援事業
●市民の健康づくりと交流活動の場の形成 ・人と人とのふれあいのある居住地を形成するため、子供から高齢者までの多世代が集うことのできる憩いの場及び健康づくりの場としての公園整備を行うことで、地域住民の健康づくりと交流活動としての場所を提供する。	■基幹事業 ・公園事業：一沢公園 □提案事業 ・事業活用調査：事業効果分析
●災害に強く、安心・安全に生活できる都市基盤施設の整備された住宅地の形成 ・都市再生整備計画により整備された公園施設を緊急指定避難所に指定することにより、災害時における避難地となり得るオープンスペースの充実を図る。 ・土地区画整理事業による面的整備事業を促進することにより、災害に強く、安心・安全な住宅地の形成を目指す。	■基幹事業 ・土地区画整理事業：蒲郡中部地区 ・公園事業：一沢公園 □提案事業 ・事業活用調査：事業効果分析 ○関連事業 ・住環境整備促進事業（住宅リフォーム補助金） ・空家等適正管理事業（空家利活用補助事業）
その他 ○交付期間中の計画の管理 交付期間中は、所管部署で組織する庁内検討会議を定期的に開催し、事業の進捗状況の確認や、各種問題点の把握と対応策、事業内容の見直しの必要性等について議論する。	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	141.6	交付限度額	63.7	国費率	0.45
---------	-------	-------	------	-----	------

「都市構造再編集集中支援事業」を活用の場合、本様式を使用すること

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象 事業費	費用便益比 B／C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
道路															
公園		一沢公園	蒲都市	直	2,500㎡	R7	R9	R7	R9	103.0	103.0	103.0		103.0	
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設	広場														-
高質空間形成施設															
高次都市施設	地域交流センター														
	観光交流センター														
	テレワーク拠点施設														
	賑わい・交流創出施設														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設														
	子育て支援施設														
	元地の管理の適正化														
既存建造物活用事業 高次都市施設															
土地区画整理事業		蒲郡中部	蒲都市	直	53.3ha	S62	R9	R7	R9	2584.0	33.6	33.6		33.6	1.1
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業															
こどもまんなかまちづくり事業															
合計										2687.0	136.6	136.6	0.0	136.6	…A

都市再生整備計画全体の
B/Cを算出する場合、記入

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象 事業費
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度					
地域創造 支援事業														
事業活用 調査			蒲都市	直		R9	R9	R9	R9	5.0	5.0	5.0		5.0
まちづくり活動推進 事業														
合計										5.0	5.0	5.0	0.0	5.0

…B

居住誘導促進事業													
事業		事業箇所名	事業主体	直／間	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	うち官負分担		交付対象 事業費
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負分担	うち民負分担	
居住誘導促進事業													
合計									0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
											合計(A+B+C)	141.0	

...C

[illegible][illegible]

中心拠点蒲郡北東部地区(愛知県蒲郡市)	面積	53.3	ha	区域	蒲郡市水竹町、清田町、新井形町の一部(中部土地区画整理事業地内)
---------------------	----	------	----	----	----------------------------------

