

都市再生整備計画(第1回変更)

ち い き き よ て ん し お つ
地域拠点塩津地区

あ い ち け ん が ま ご お り し
愛知県 蒲郡市

令和6年12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)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

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 蒲郡市	地区名	ちいききよてんしおつ 地域拠点塩津地区	面積	79	ha
計画期間	令和6年度～令和10年度	交付期間	令和6年度～令和10年度					

目標
大目標：多世代が健康で安心して暮らせる地域拠点づくり 目標1：地域拠点となるJR三河塩津駅および名鉄蒲郡競艇場前駅周辺地域における良好な都市空間の形成 目標2：将来にわたり住み続けたくなる、歩いて便利に生活できる居住地の形成 目標3：安心・安全な市民生活を確保し、災害に強い地域拠点の形成 目標4：多世代が交流でき、地域コミュニティの場となる交流拠点の形成
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) 本市は、蒲郡駅を中心に市内7箇所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、公共有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
蒲郡市では、「第5次蒲郡市総合計画」(令和3年度)において、将来都市像を「豊かな自然、一人ひとりが輝きつながりあうまち～君が愛する蒲郡～」とし、「人と人がつながり快適な暮らしを支えるまちづくり」を都市基盤整備の基本目標に掲げている。これを受けて策定された「蒲郡市都市計画マスタープラン」(令和4年度)では、総合計画と将来都市像を共有し、「多彩な魅力を生かした、誰もが安心して心地よく過ごせる社会基盤の構築」につながる取り組みを進めていくこととしている。 また、今後進行為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し、「蒲郡市立地適正化計画」(令和元年度)を策定した。現在は、災害リスクに対する被害を防止・低減する取組みを推進するための「防災指針」を新たに位置づける改定を行っている。 本市の都市機能施設の多くは中心拠点である蒲郡駅周辺に立地しており、平成17年以降、蒲郡駅周辺において都市再生整備計画を継続して策定し、重点的に整備を実施してきた。しかし、市内の全ての鉄道駅周辺においても人口や都市機能の集積が見られることから、蒲郡市立地適正化計画ではこうした鉄道駅周辺を地域拠点として都市機能誘導区域に設定している。今後は、地域拠点においても各地域で必要となる都市機能の確保を図る施策等を実施する方針である。 本計画は、この立地適正化計画に基づくまちづくりを推進するため、地域拠点のひとつとして位置付けている三河塩津駅・蒲郡競艇場前駅周辺の都市機能誘導区域において、都市機能施設を誘導するとともに、災害リスクのある区域にある都市機能施設をより安全な区域に移転し防災機能を強化するものである。
課題
・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、子育て・交流機能の充実によるコミュニティを維持・活性化を通じ、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、歩いて便利な位置に身近な都市機能を誘導する必要がある。 ・災害リスクの低い区域に都市機能を移転するとともに防災機能を強化することで、住民が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」、「にぎわいと元氣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未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年度改定予定) 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蒲郡市地球温暖化対策実行計画(区域施策編)(令和元年度策定) 新エネルギー導入の方向性:本市が有する再生可能エネルギーの導入ポテンシャル量を捉え、再生可能エネルギーの導入が図られるよう推進します。 ⑤蒲郡市公共施設マネジメント実施計画(令和3年度改定) マネジメントの方向性:「住んでよかった」を実現できる施設づくり ・その時代に必要とされる役割を担う公共施設 ・市民が「自分ごと」として主体的に関わる公共施設

都市構造再編集集中支援事業の計画
都市機能配置の考え方 ・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、今後さらに進行為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、立地適正化計画において地域拠点のひとつとして位置付けている三河塩津駅・蒲郡競艇場前駅周辺の都市機能誘導区域で設定。 ・多くの地区住民が利用する都市機能について、計画区域内に再配置、機能集合させ、地区の交流拠点を形成する。 ・災害リスクの低い区域に都市機能を移転させるとともに、地区の防災拠点としての機能向上を図る。 ・再生可能エネルギー整備の検討を行い、停電対策と同時に脱炭素に資する取組みを推進する。 都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方 ※誘導施設を整備する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。 ・鉄道駅に近く利便性の高い場所に小学校・公民館・保育園・児童クラブの機能を集合させて地区の子育てと交流の拠点を形成し、コミュニティの維持・活性化を図ることで人口密度の維持を図る。 ・敷地の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されている塩津保育園を移転、機能集合するとともに、施設の防災機能を強化することで、地区の防災力の強化を図る。 ・誘導施設を整備する際には、再生可能エネルギーの導入の推進を図り、ZEB対応の建築物とする。

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	都市機能誘導区域に設定した本計画区域において、誘導施策等の推進による人口密度の維持度合いを評価する。	41.6人/ha	令和4年度	41.6人/ha	令和10年度
住みやすさの割合	%	市が実施する市民意識調査により、蒲郡市の塩津地区が住みやすいと答えた住民の割合	地区内の整備効果を住民の住みやすさの上昇度合いによって評価する。	25%	令和4年度	30%	令和10年度
災害に強いまちづくりに対する住民満足度	%	市が実施する市民意識調査により、蒲郡市の塩津地区が災害に強いまちづくりに対する満足度の割合	地域における防災力の強化の指標として、地域内の住民が災害に対して強い街だと思ふ満足度によって評価する。	0%	令和4年度	5%	令和10年度
公民館施設の利用者数	人	新たに設置する学校複合施設における公民館部分の年間利用者数	施設の複合化により、利用がしやすくなったことを利用者数の推移によって評価を行う。	11,419人	令和4年度	15,000人	令和10年度

計画区域の整備方針	
【地域拠点となるJR三河塩津駅および名鉄蒲郡競艇場前駅周辺地域における良好な都市空間の形成】 ・整備する施設については、様々な人が利用しやすい用途・機能を持たせる交流空間づくりを行う。 ・交流空間は多様な方々の交流が生まれるよう、各施設から利用しやすい位置に設け、機能・用途に応じた適切な大きさを確保する。 ・市民の良好な生活環境を確保するため、住環境整備へ向けた事業を実施する。	方針に合致する主要な事業 ■基幹事業 ・誘導施設(教育文化施設):塩津地区複合施設建設事業(塩津小学校) ・高次都市施設(地域交流センター):塩津地区複合施設建設事業(塩津公民館) ・地域生活基盤施設(緑地・広場):塩津地区複合施設建設事業(交流広場) □提案事業 ・事業活用調査:事業効果分析 ○関連事業 ・塩津地区複合施設建設事業(児童クラブ) ・塩津地区複合施設建設事業(保育園) ・塩津地区複合施設建設事業(塩津小学校体育館等) ・通学路道路整備検討事業 ・狭あい道路整備促進事業 ・住環境整備促進事業(住宅リフォーム補助金) ・空家利活用補助事業及び空家解体費補助事業 ・蒲郡市三世代同居・近居促進事業 ・創業支援事業
【将来にわたり住み続けたいくなる、歩いて便利に生活できる居住地の形成】 ・鉄道駅周辺地域は、公共交通に徒歩でアクセスできる利便性の高い地域であることから、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。 ・駅周辺の都市機能や居住の立地を促進しながら、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。	■基幹事業 ・誘導施設(教育文化施設):塩津地区複合施設建設事業(塩津小学校) ・高次都市施設(地域交流センター):塩津地区複合施設建設事業(塩津公民館) ・地域生活基盤施設(緑地・広場):塩津地区複合施設建設事業(交流広場) □提案事業 ・事業活用調査:事業効果分析 ○関連事業 ・塩津地区複合施設建設事業(児童クラブ) ・塩津地区複合施設建設事業(塩津保育園) ・塩津地区複合施設建設事業(塩津小学校体育館等) ・通学路道路整備検討事業 ・狭あい道路整備促進事業 ・住環境整備促進事業(住宅リフォーム補助金) ・空家利活用補助事業及び空家解体費補助事業 ・名鉄西尾・蒲郡線支援事業 ・高齢者タクシー運賃助成事業 ・塩津地区支線バス運行検討事業
【安心・安全な市民生活を確保し、災害に強い地域拠点の形成】 ・敷地の一部が土砂災害特別警戒区域に位置している塩津保育園を移転させることにより、安全な場所での保育環境の整備を図る。 ・災害時における避難施設として、地区の収容人数の増加を図る。また、被災者の受け入れを行うだけでなく、物資供給拠点としての機能確保、情報通信手段の確保を図る。 ・災害時の市民の居住する場となる避難施設であることから、だれもが円滑に利用できる施設づくりを行う。 ・整備する施設については、太陽光発電設備及び蓄電池を設置することにより、停電対策及び地球温暖化対策も兼ね備えた市民が安心して利用できるZEB対応の施設とする。 ・安心・安全な通学路及び避難路の確保を図るため、「蒲郡市通学路交通安全プログラム」に基づく対策の実施や住環境整備へ向けた事業を実施する。	■基幹事業 ・誘導施設(教育文化施設):塩津地区複合施設建設事業(塩津小学校) ・高次都市施設(地域交流センター):塩津地区複合施設建設事業(塩津公民館) ・地域生活基盤施設(緑地・広場):塩津地区複合施設建設事業(交流広場) ・地域生活基盤施設(地域防災施設):塩津地区複合施設建設事業(防災用備蓄倉庫) ・地域生活基盤施設(公共施設と一体的に整備する再生可能エネルギー施設等):塩津地区複合施設建設事業(太陽光発電設備、蓄電池設備、EVステーション) □提案事業 ・事業活用調査:事業効果分析 ○関連事業 ・塩津地区複合施設建設事業(児童クラブ) ・塩津地区複合施設建設事業(塩津保育園) ・塩津地区複合施設建設事業(塩津小学校体育館等) ・通学路道路整備検討事業 ・狭あい道路整備促進事業 ・住環境整備促進事業(住宅リフォーム補助金) ・空家利活用補助事業及び空家解体費補助事業

【多世代が交流でき、地域コミュニティの場となる交流拠点の形成】 ・だれもが利用しやすく気軽に立ち寄れる「地域交流拠点機能」を担う地域に開かれた公民館を整備することにより、交流の活性化を図る。 ・学校施設の活用により、地域活動・社会教育活動の幅を広げる。 ・小学校・公民館・保育園・児童クラブとの複合化により、多世代交流が生まれる施設づくりを行う。	■基幹事業 ・誘導施設(教育文化施設):塩津地区複合施設建設事業(塩津小学校) ・高次都市施設(地域交流センター):塩津地区複合施設建設事業(塩津公民館) ・地域生活基盤施設(緑地・広場):塩津地区複合施設建設事業(交流広場) □提案事業 ・事業活用調査:事業効果分析 ○関連事業 ・塩津地区複合施設建設事業(児童クラブ) ・塩津地区複合施設建設事業(塩津保育園) ・塩津地区複合施設建設事業(塩津小学校体育館等) ・通学路道路整備検討事業 ・名鉄西尾・蒲郡線支援事業 ・塩津地区支線バス運行検討事業 ・高齢者タクシー運賃助成事業
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。 ○蒲郡市地球温暖化対策実行計画(区域施策編)との連携 ・2050年までに温室効果ガス排出量を実質ゼロにするまち「ゼロカーボンシティ」の実現に向け、脱炭素に資する取組みを強化する。 ○蒲郡市通学路交通安全プログラムとの連携 ・関係機関が連携して、児童生徒が安全に通学できるように通学路の安全確保を図る。	

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	3,757.5	交付限度額	1,878.7	国費率	0.5
---------	---------	-------	---------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

基幹事業	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			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			うち官負担分	うち民負担分			
kk	道路																
	公園																
	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)	交流広場	蒲郡市	直	694㎡	6	10	6	8	28.8	28.8	28.8			28.8		
	地域生活基盤施設(地域防災施設)	防災用備蓄倉庫	蒲郡市	直	29㎡	6	10	6	8	17.8	17.8	17.8			17.8		
	地域生活基盤施設(公共公益施設と一体的に整備する再生可能エネルギー施設等)	太陽光発電設備、蓄電池設備、EVステーション	蒲郡市	直	75.53kw、1台	6	10	6	8	138.4	138.4	138.4			138.4		
	高質空間形成施設																
	高次都市施設	地域交流センター	塩津公民館	蒲郡市	直	792㎡	6	10	6	10	565.5	565.5	565.5			565.5	
		観光交流センター															
		テレワーク拠点施設															
		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	塩津小学校	蒲郡市	直	6,803㎡	6	10	6	9	4,807.0	4,807.0	4,807.0		3,000.0	1.1	
		子育て支援施設															
	基幹的誘導施設																
	既存建造物活用事業																
	土地区画整理事業																
	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																
	合計										5,557.5	5,557.5	5,557.5	0.0	3,750.5	1.1	…A
提案事業																	
	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			交付対象 事業費		
	開始年度	終了年度	開始年度	終了年度	うち官負担分	うち民負担分											
	地域創造支援事業																
	事業活用調査	事業効果分析	—	蒲郡市	直	—	10	10	10	10	7.0	7.0	7.0		7.0		
	まちづくり活動推進事業																
	合計										7.0	7.0	7.0	0.0	7.0	…B	

合計(A+B+C)	3,757.5
-----------	---------

03,277.8

地域拠点塩津地区

凡

- 都市再生整備計画の区域
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 鉄道(JR、名鉄)
- 国道
- 市役所