

2. 快適でやすらぎのあるまちづくり

市街地整備

City area maintenance

■現況及び課題

本市の都市計画区域は、昭和45年11月24日「新都市計画法」による市街化区域と市街化調整区域の「線引き」と、その後の見直しにより、別表のとおりとなっています。

市街地整備事業は、市制施行前の昭和27年に旧三谷町において初の土地区画整理事業が施行され、市街地整備の代表的手法として進められています。これまでに10か所217.83haが完成し、現在、3か所125.10haが施行されており、公有水面埋立事業等による整備済地区を除く市街化区域総面積に対する土地区画整理事業の施行面積の割合は21.5%となっています。本市の宿命とも言える「土地の狭さ」は、市街地整備において様々な問題を提起しています。既成市街地における住宅や店舗、工場等の混在はその代表的な例であり、随所で防災面での支障や居住環境の悪化等が見られます。さらに、空洞化傾

向にある中心市街地に求心力を復活させるため、市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進が求められています。また、市街化区域内には未整備地域も多くあり、土地の有効利用において多くの問題を残しているため、早急に整備する必要があります。

市街化区域をバランスよく、秩序あるものにするためには、*都市計画マスタープランに基づき、安全で快適な市民生活を営むことができるように、*ユニバーサルデザインも考慮した住環境を整備改善することが必要です。

用語解説

都市計画マスタープラン...都市計画法18条の2による「市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）」を策定し、都市全体からみた土地利用の方針と地域ブロックを基本単位とした地域別の土地利用のあり方を定めた土地利用規制や都市計画等の指針。

ユニバーサルデザイン...あらゆる体格、年齢、能力あるいは障害の度合いにかかわらず、最大限可能な限り、全ての人に利用しやすい製品及び環境等のデザイン。

市街地整備

[施策の体系]

1. 未整備地区の整備

2. 既成市街地の整備

— 過密商業地域の整備

— 住宅密集地域の整備

— 海リゾート開発等と調和する市街地整備

— 駅前広場の整備

— 駐車場等の整備

3. 中心市街地の活性化

— 再開発事業の推進

— 観光都市蒲郡の玄関にふさわしい顔づくりの推進

4. 土地の有効利用

5. アメニティ空間の整備

— 人にやさしい街づくりの推進
— 地区計画等の導入

■基本方針

未整備地域の土地の有効利用を図り、既成市街地の活性化につながるまちづくりを進めるため、関係地域住民の理解と協力が得られるよう努めるとともに、市民主導の組織の結成を促し、市民参画型のまちづくりを進めます。

■施策

1 未整備地区の整備

市街化区域での開発可能な未整備地区については、土地の有効利用と居住環境の整備を図るため、市街地整備事業等の整備を推進します。

2 既成市街地の整備

過密商業地域の整備

店舗併用住宅の密集が著しい商業地域では、地域住民による総合的まちづくりを誘導し、民間による耐火構造の共同建て替え等の技術援助、資金融資等を行います。

住宅密集地域の整備

道路幅員が狭い密集地域については、土地の不正形による危険性や不便性の解消とあわせ、緊急・防災時の活動を検討し、生活道路等の改良をはじめ市街地の整備を進めます。

海リゾート開発等と調和する市街地整備

海のまち蒲郡を象徴する海岸線と調和するまちづくりを目指した市街地整備を進めます。

駅前広場の整備

鉄道駅と道路の交通結節点の改善を図るため、駅前広場の整備を進めます。

駐車場等の整備

増大する駐車場需要に対処するため、駐車場整備基本計画に基づき、駅周辺や商業業務地等を中心に、利用者の利便を図るよう努めます。

2. 快適でやすらぎのあるまちづくり

3 中心市街地の活性化

再開発事業の推進

蒲郡駅南地区では、都市軸西ブロックの再開発事業を踏まえた商業集積や市民生活・文化の中核となる高次な都市機能の充実を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を進めるために「中心市街地活性化基本計画」に基づいて、中心市街地の活性化に努めます。

観光都市蒲郡の玄関口にふさわしい顔づくりの推進

駅南地区では「ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業」や「まちづくり総合支援事業」等を導入し、観光都市蒲郡の玄関口にふさわしい新しい顔づくりを進め、個性豊かで活力あふれるまちづくりを進めます。

4 土地の有効利用

住宅や工場等の混在を避けるため、用途地域に沿った土地の有効利用を促進します。

5 アメニティ空間の整備

人にやさしい街づくりの推進

「人にやさしい街づくり基本計画」に基づき、高齢者や障害のある人をはじめとするあらゆる人に配慮したユニバーサルデザインのまちづくりを推進します。

地区計画等の導入

優れた街並みの形成にあたっては、道路、公園等の公共施設の整備だけでなく、民地における建築物等もあわせて、地区にふさわしい整備が必要であり、住民の意向を建築物の用途、形態等に反映させつつ、「地区計画等」を策定し、住民参加型のまちづくりを目指します。



蒲郡駅南地区イメージパース

■主な事業・計画

事業名	概要	計画期間		事業主体	
		前期	後期		
市街地整備事業	蒲郡蒲南土地区画整理事業	蒲郡駅東方の既成市街地、八百富町、神明町、府相町 施行区域A = 52.2ha 都市計画道路5路線等			蒲郡市
	蒲郡中部土地区画整理事業	蒲郡北部の新市街地、水竹町他4町 施行区域A = 53.3ha 都市計画道路3路線等			蒲郡市
	蒲郡駅南土地区画整理事業	蒲郡駅南の既成市街地、港町、松原町、栄町 施行区域A = 19.6ha 都市計画道路5路線、駅前広場等			蒲郡市
	仮)蒲郡堤下土地区画整理事業	蒲郡西部の新市街地、形原町 施行区域A = 約13ha			組合
	仮)蒲郡豊岡土地区画整理事業	蒲郡北東部の新市街地、豊岡町 施行区域A = 約20ha			未定
市街地再開発事業	蒲郡駅西地区	地区面積A = 約1.5ha			組合
駅前広場整備事業	蒲郡北駅前広場整備事業	広場面積 8,300m ²			蒲郡市
	大塚駅前広場整備事業	広場面積 2,000m ²			蒲郡市

2. 快適でやすらぎのあるまちづくり

●掲載資料

用途地域別面積

区分		面積(ha)	比率(%)	
都市計画区域 5,600 ha	市街化区域 1,976 ha	第1種低層住居専用地域	50	0.9
		第1種中高層住居専用地域	86	1.5
		第1種住居地域	541	9.7
		第2種住居地域	16	0.3
		近隣商業地域	129	2.3
		商業地域	114	2.0
		準工業地域	722	12.9
		工業地域	162	2.9
		工業専用地域	156	2.8
	市街化調整区域	3,624	64.7	

資料：計画開発課
備考：平成13年4月1日現在



中心市街地空撮

掲載資料

用途地域図

