

土地利用計画

1 現況と課題

- ・本市は、繊維産業を中心とする商工業、柑橘を主とする農業や水産業等により発展してきましたが、社会構造変化や経済低迷の中、総じて農業、工業及び観光といった産業が停滞傾向にあります。
- ・人口減少、少子高齢化社会の進展や公共施設の維持管理の増大に備え、まちづくりにおいてもより効率的な土地利用が求められています。また、繊維産業が盛んであった本市の歴史的な背景から、市街地では住工の混在により土地利用状況は必ずしも理想的なものではありません。より良い生活環境づくりのため、用途の純化を図る必要があります。
- ・現在、市内では名古屋と豊橋を結ぶ広域的な幹線道路となる一般国道23号蒲郡バイパスや市内の幹線道路となる一般国道247号中央バイパスが整備中であり、新たな企業誘致のための用地確保や沿線における市街地整備、さらには近隣自治体との広域的な連携など、これらの道路を有効に活用する土地利用計画が求められます。また、将来的には、新東名やセントレアといった広域的な交通ネットワークへのアクセス整備など、さらなる利便性の向上が重要となります。
- ・市内には埋立て事業等によって整備され、未利用となったままの土地があります。これらの土地を有効に活用できるよう検討する必要があります。また、市街化調整区域においても遊休農地が増加しており、その対策が求められています。
- ・近く発生すると予測される東海・東南海地震に備えるなど災害に強いまちづくりが必要となります。密集市街地の対策や耐震岸壁の整備など将来に向けた検討が必要となります。
- ・本市の特色である海や山の自然環境を大切に保全し、次世代の子供たちにより良い状態で引き継ぐことが必要となります。そのためには、自然系レクリエーションの資源として活用するなど、より多くの市民が自然に関心を持ち、自然に触れ合う機会を設けることが求められています。

2 基本方針

住宅系地域

- ・現在、事業中の区画整理事業をはじめ開発行為などの市街地整備により快適な住宅

地の創出を図ります。住宅と工場が混在している地域については、用途の純化を目指します。住宅地における公園・緑地の計画的な整備を図るとともに、身近なまちの緑化については、その推進に向けてより良い仕組みづくりを検討し、市民と一体となってやすらぎと潤いのある環境づくりを目指します。また、住宅が密集している市街地においては、防災面に配慮した対応を検討します。

商業系地域

・各地域の状況や消費者のニーズに対応した商業地の活性化に努めます。蒲郡駅周辺においては、本市の玄関口にふさわしい商業地の形成を図ります。

工業系地域

・今後整備される広域的な幹線道路を有効に活用するよう新たな企業用地の確保を促進します。臨海部においては、-11m岸壁を活用した工業、物流の集積を図ります。また、地場産業のほとんどは市街地に立地しているため、周辺への環境を配慮しながら用途の純化を目指します。

農業系地域

・より効率的な生産を行うため、ほ場整備などの農業基盤整備を推進します。地球温暖化といった環境面からも農地の保全を目指し、新たな担い手を創出するなど増加する遊休農地の解消に努めます。

緑地及び森林系地域

・本市を取り囲む山並みの森林は、本市の象徴的な景観であり市民を癒す空間となっています。これらをより良い状態で残せるよう大切に保全するとともに、市民が自然に触れ合うことのできる森林系レクリエーションの場としての活用を目指します。こうした取組には、市民の森林への関心を高め、市民の積極的な参加が期待されます。

観光レクリエーション系地域

・竹島、ラグーナ蒲郡をはじめとする観光資源と市内に点在する温泉郷を有機的に結び、集客の向上を図ります。今後は臨海部のみならず「さがらの森」をはじめとする森林系のレクリエーション資源も有効に活用します。また、近隣市町との連携を深め、広域観光・レクリエーション地域としての役割を強化します。

臨海系区域(ウォーターフロント)

・三河湾に面した総延長47kmに及ぶ水際線は、本市の都市機能及び都市環境の両面において極めて重要な空間であり、観光レクリエーション、港湾、漁港及び臨海工業といった様々な機能を担う区域となります。この中で東港をはじめ未利用地や暫定利用となっている地区では、本市の個性を強く打ち出せる有効な活用方法を検討します。また、耐震岸壁の整備など災害に強いまちづくりを目指します。

3 土地利用構想図の変更箇所

- ・企業用地の位置付け...企業誘致検討委員会の報告を反映(蒲郡西IC周辺、市民病院西)。市民病院西は研究開発系と位置づけ。蒲郡ICは都市MPを踏襲。
- ・近隣市町との連携...主要な道路と矢印で表示。
- ・国道473号BP、名浜道路...新東名額田IC、セントレアへのアクセス道路
- ・-11m岸壁...三河港蒲郡地区から海外への輸出入の拠点。
- ・春日浦漁業関連用地の変更...土地利用構想図では暫定的に工業系から商業系で色塗り。県との調整により変更の可能性あり。水産加工用地として埋立てられたが未利用のままの状態。利用用途の変更を要望されている。

- ・住宅系ゾーン...北部小周辺、名鉄鹿島駅南西、公園グランド北側、名鉄西浦駅南側(都市計画図との差異を変更)、鹿島団地(都市MP)
- ・商業系ゾーン...春日浦水産加工用地
- ・工業系ゾーン...競艇場南側を追加(臨海系区域の変更にあわせて)
- ・森林系ゾーン...愛知工科大学北側、スパ・ニシウラ周辺(都市計画図との差異を変更)
- ・観光レクリエーション系ゾーン...遠望峰山、桑谷山荘を削除、さがらの森、スパ・ニシウラ(都市MP)、競艇場を追加
- ・臨海系区域...競艇場周辺、西浦温泉北側を追加
- ・道路、鉄道...形原西浦線を追加、高速道路、国道23号バイパスのIC名、鉄道の駅を追加