

目 次

1.	はじめに	
	・蒲郡市都市計画マスタープランについて.....	1
	・見直しの背景.....	1
	・見直しの概要.....	1
2.	現況の検証結果	
	【検証1】	
	・人口動向.....	2
	・人口動態.....	2
	・工 業.....	3
	・商 業.....	4
	・観 光.....	5
	【検証2】	
	・土地利用の変化.....	6
3.	検証結果から導き出された課題	
	・住宅の土地利用について.....	8
	・産業（商工業、観光・レクリエーション）について.....	8
4.	その他考慮すべき事項	
	・道路ネットワークの変化.....	9
	・蒲郡市 緑の基本計画との整合.....	9
5.	計画期間後半における対応方針.....	10
6.	蒲郡市都市計画マスタープランの部分改訂.....	10
	都市づくりの方針	
	（1）将来の都市構造.....	11
	（2）土地利用の方針.....	13
	（3）施設整備の方針.....	16
	地域別構想	
	・地域別構想図（蒲郡東部地域）.....	17
	・地域別構想図（蒲郡中部地域）.....	18

1. はじめに

<蒲郡市都市計画マスタープランについて>

蒲郡市では、平成7年3月に都市計画の総合的な指針である「蒲郡市都市計画マスタープラン」を策定し、まちづくりを進めてきました。その後、平成13年に「第三次蒲郡市総合計画」（計画期間：平成22年まで）が改訂されたこと、社会経済状況の変化などを背景に、平成19年3月に「蒲郡市都市計画マスタープラン」（目標年次：平成34年）の改訂を行い、「人と自然に包まれた、いやされるまち蒲郡」の実現に向けた、「海」をはじめ、恵まれた「自然環境」を地域の個性としていかした快適な住環境の創出とともに地域産業の振興を目指しています。

<見直しの背景>

本市では、人口減少及び核家族化が進むとともに、愛知県平均を上回るペースで高齢化が進展するなど、地域の活力が減退傾向にあります。少子高齢化により、社会全体の活力低下、産業及び消費の低迷などが懸念されています。このような時代の転換期を迎え、これまでのまちづくりのあり方を転換し、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造の実現に向けた都市をめぐる社会経済状況や環境は大きく変化してきています。

平成23年3月に、都市計画マスタープランの上位計画である「第四次蒲郡市総合計画」（目標年次：平成32年）を改訂いたしました。同じく、平成23年3月に、都市公園の整備や民有緑地の保全、都市の緑化を総合的かつ体系的に推進することを目的とした「蒲郡市 緑の基本計画」（目標年次：平成36年）を改訂いたしました。平成26年3月には、市民の健康予防と先端医療の産業集積を目指した「蒲郡市ヘルスケア計画」を新たに策定いたしました。マスタープランは、これらの上位、関連計画との一体的な調和を保ったものとしていく必要があります。

また、平成26年3月には、国道23号蒲郡バイパスが一部供用し、市内の交通環境も大きく変化しています。このような状況の中、現行の都市計画マスタープランの策定から7年が経過し、計画期間の中間年を迎えるため、改めて都市の発展に関連する「都市の構造特性と動向」や「土地利用の状況」等を分析・検証し、「人と自然に包まれた、いやされるまち蒲郡」の実現に向け、計画期間の後半における着実で的確なまちづくりを推進させていく必要があります。

<見直しの概要>

今回の見直しでは、現行の都市計画マスタープランによる都市づくりの理念と目標を継承しつつ、土地利用の方針の一部などを見直しを行うことで、快適な住環境の創出や地域産業の振興のさらなる推進を目指します。

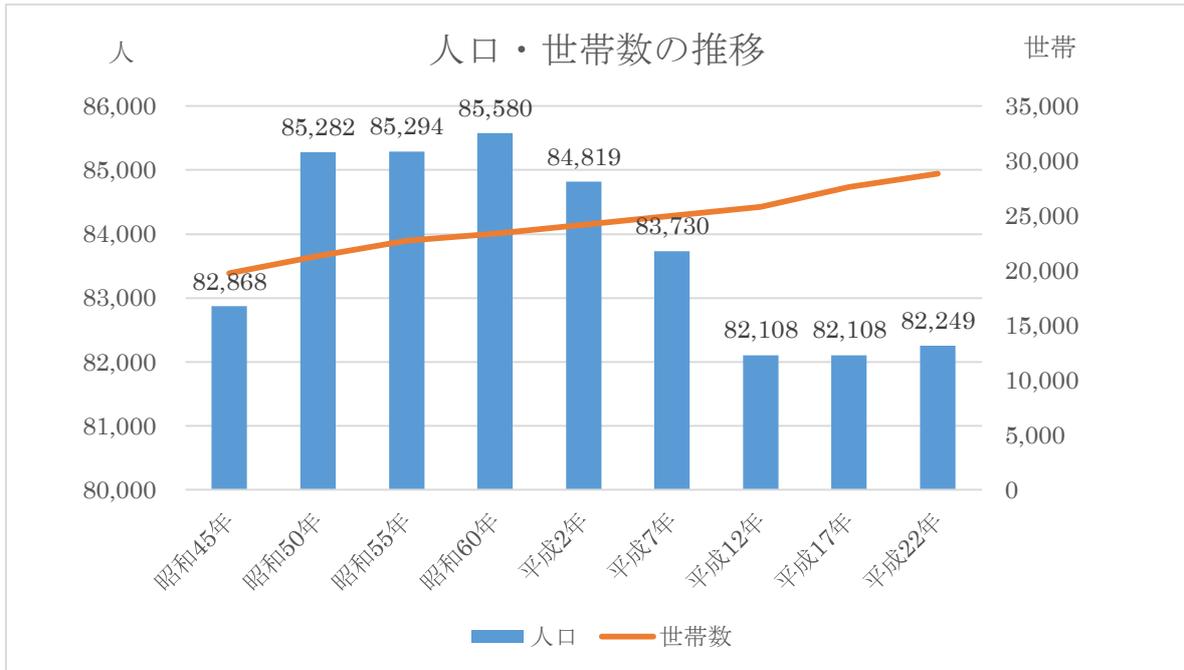
2. 現況の検証結果

【検証1】

ここでは、都市計画マスタープランで示す「都市の構造特性と動向分析」のうち次のものについて、改めてその後の変化の検証をします。

<人口動向>

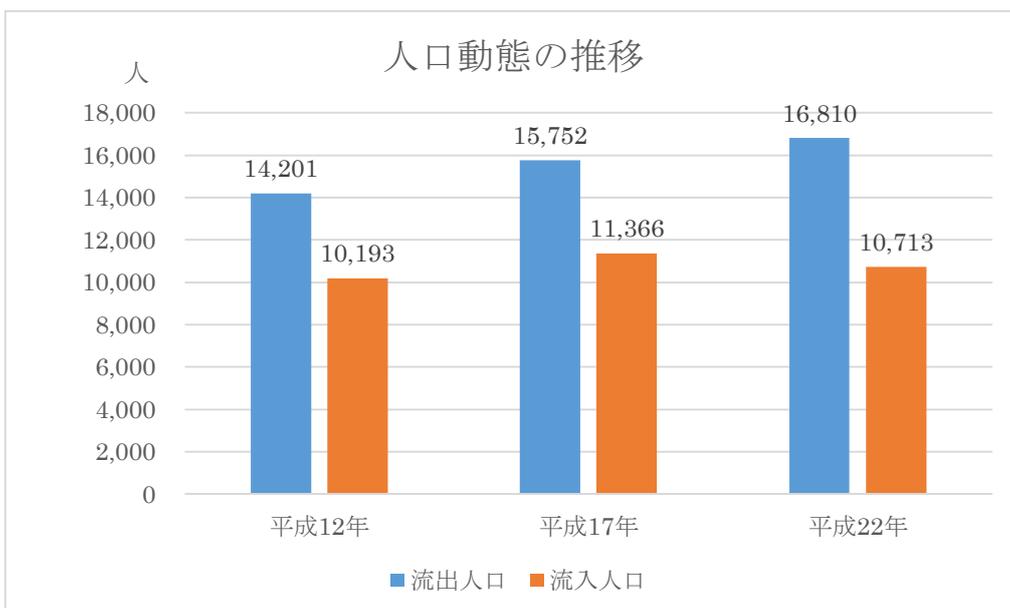
本市の5年毎の人口動向をみると昭和60年を境に減少し、平成12年から平成17年はほぼ横ばいとなっています。また、世帯数は増加し続けていますが、1世帯当たりの人員は減少しており、平成22年には2.8人となっております。



資料：国勢調査

<人口動態>

昼間の時間帯において本市から市外へ流出する人口と市外から市内へ流入してくる人口、すなわち市域をまたぐ通勤・通学の人口の推移を5年毎にみると流入人口にはあまり変化が見られませんが、流出人口が増加していることから経済活動や働く場所が市外へ流出していることがわかります。

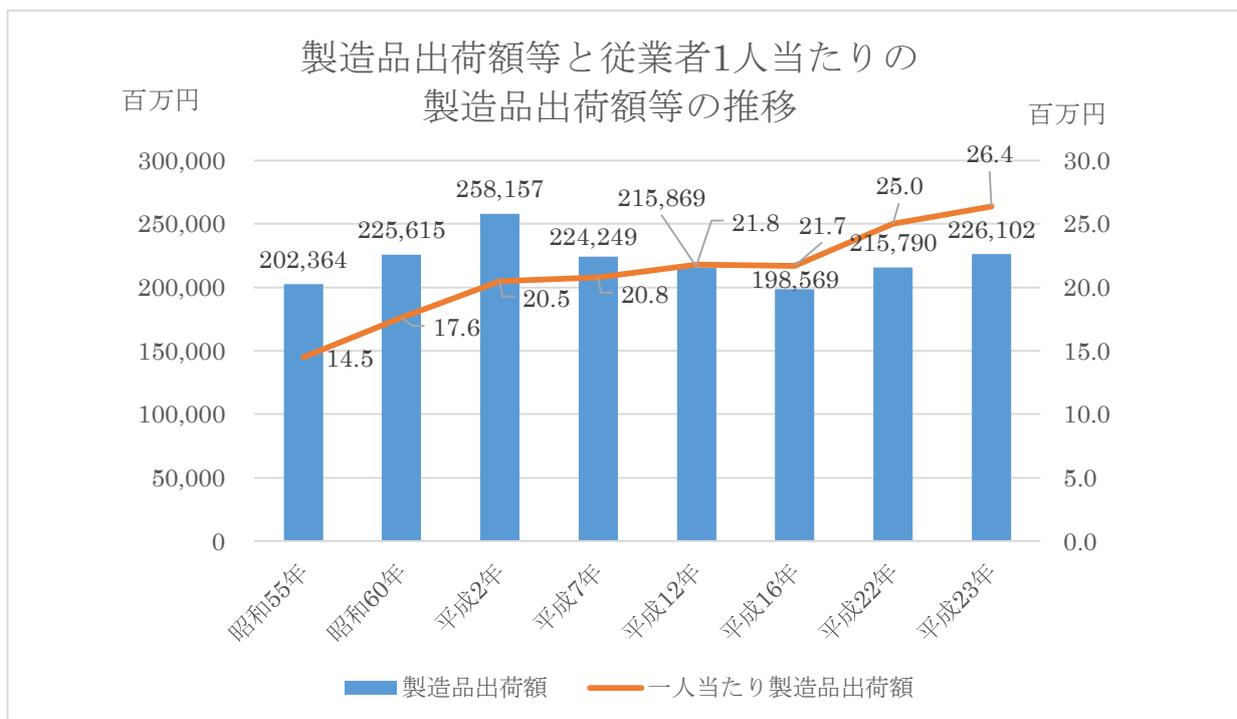
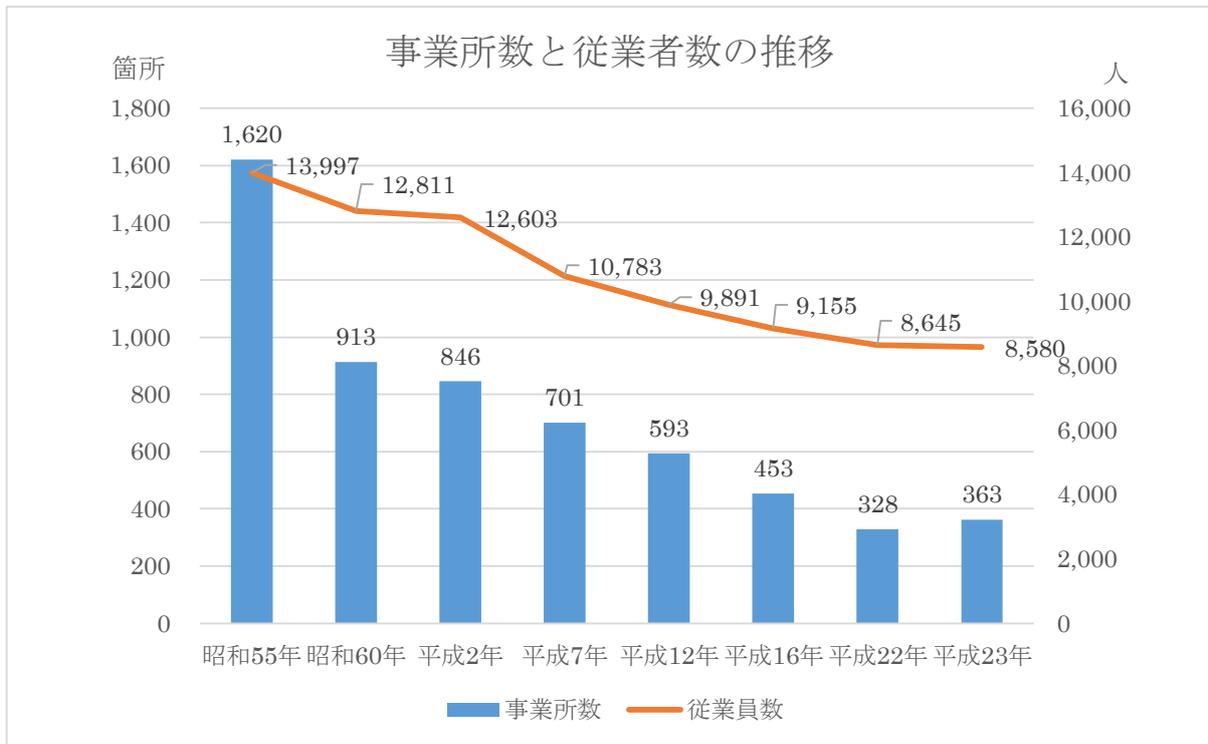


資料：国勢調査

<工 業>

事業所数は、昭和55年に1,620箇所ありましたが、平成23年では363箇所と約78%減少し、従業員数も同様に減少しています。

製造品出荷額等は、平成2年をピークに平成16年まで減少傾向となっていますが、それ以降、平成23年に向けて増加が見られます。また、従業員1人当たりの製造品出荷額等も増加傾向が見られます。

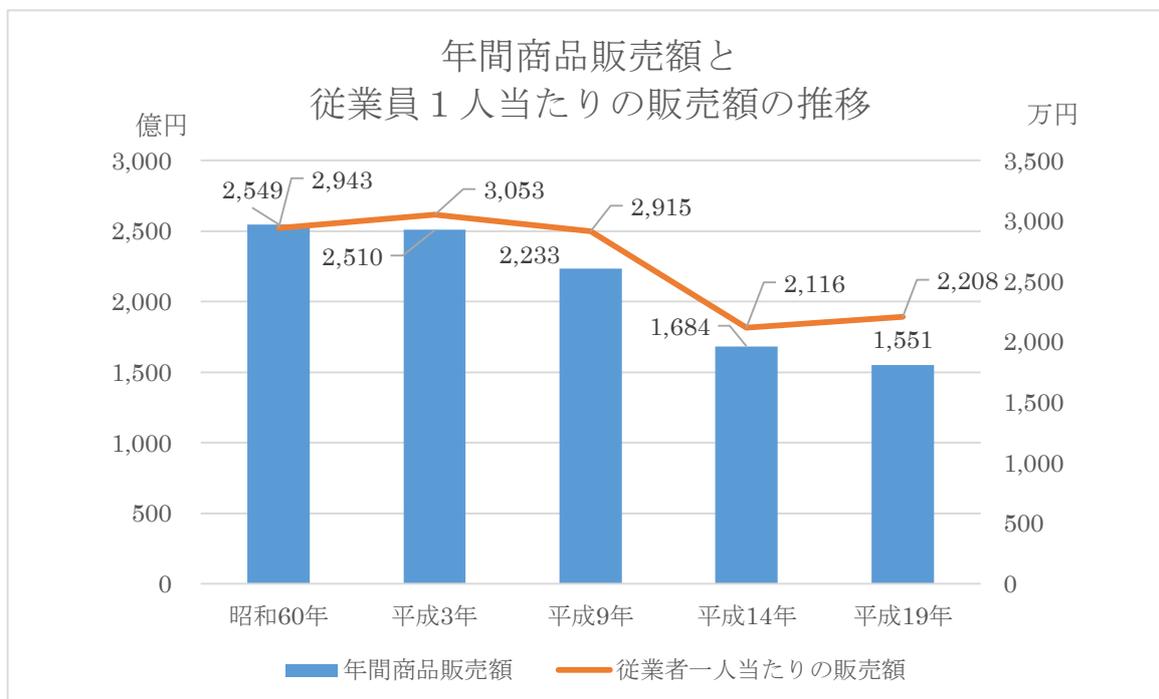
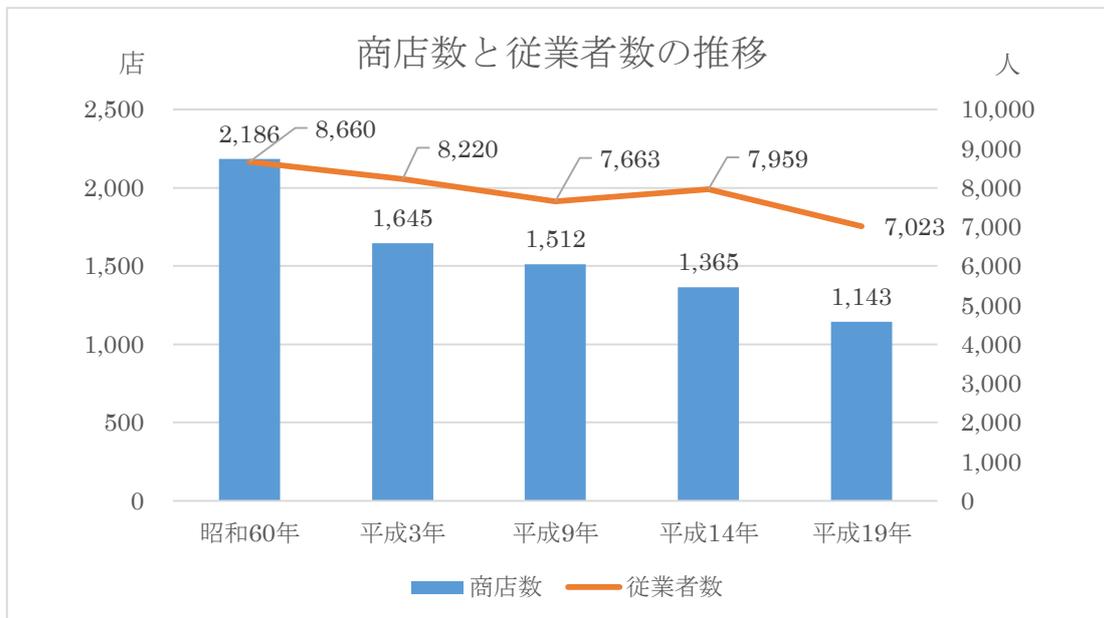


資料：蒲郡市の統計

<商 業>

商店数は、昭和60年に2,186店ありましたが、平成19年では1,143店と約48%減少しています。その一方で、従業者数については、平成9年から平成14年にかけて増加傾向を見せましたがその後は減少しています。

年間商品販売額も商店数とともに減少し、従業者1人当たりの販売額は、平成9年以降、減少傾向となりその後ほぼ横ばいとなっています。

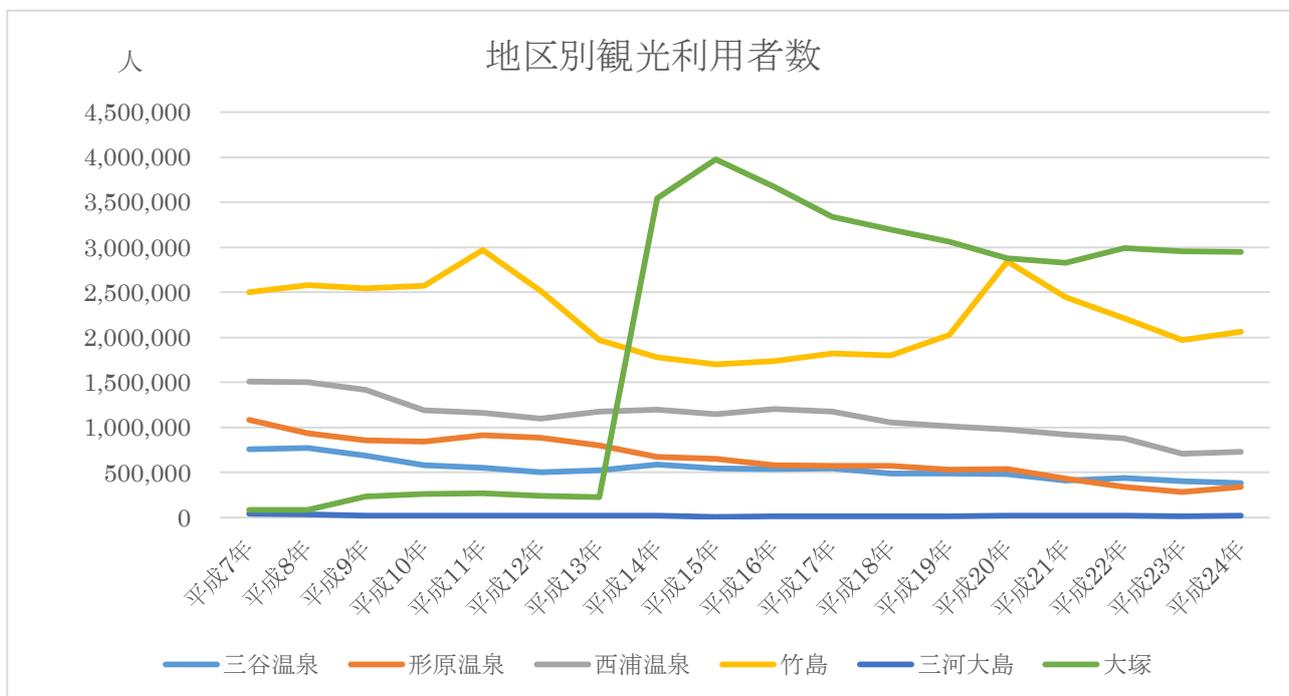
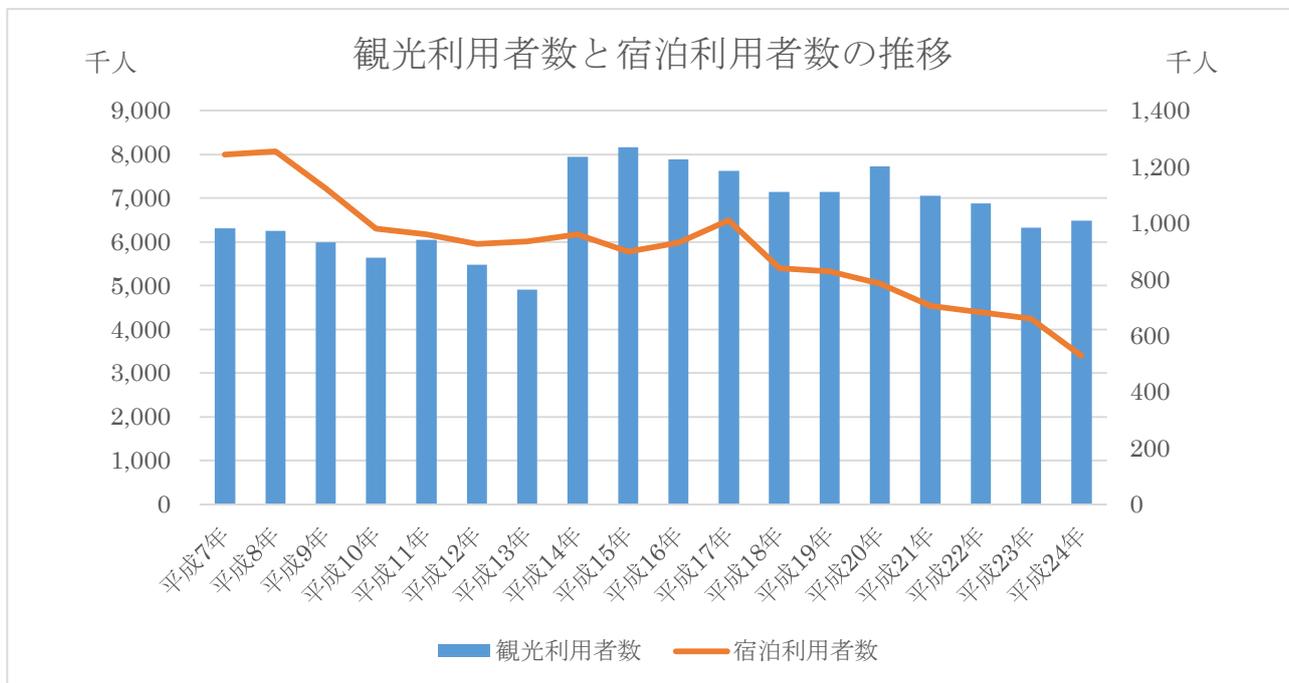


資料：蒲郡市の統計

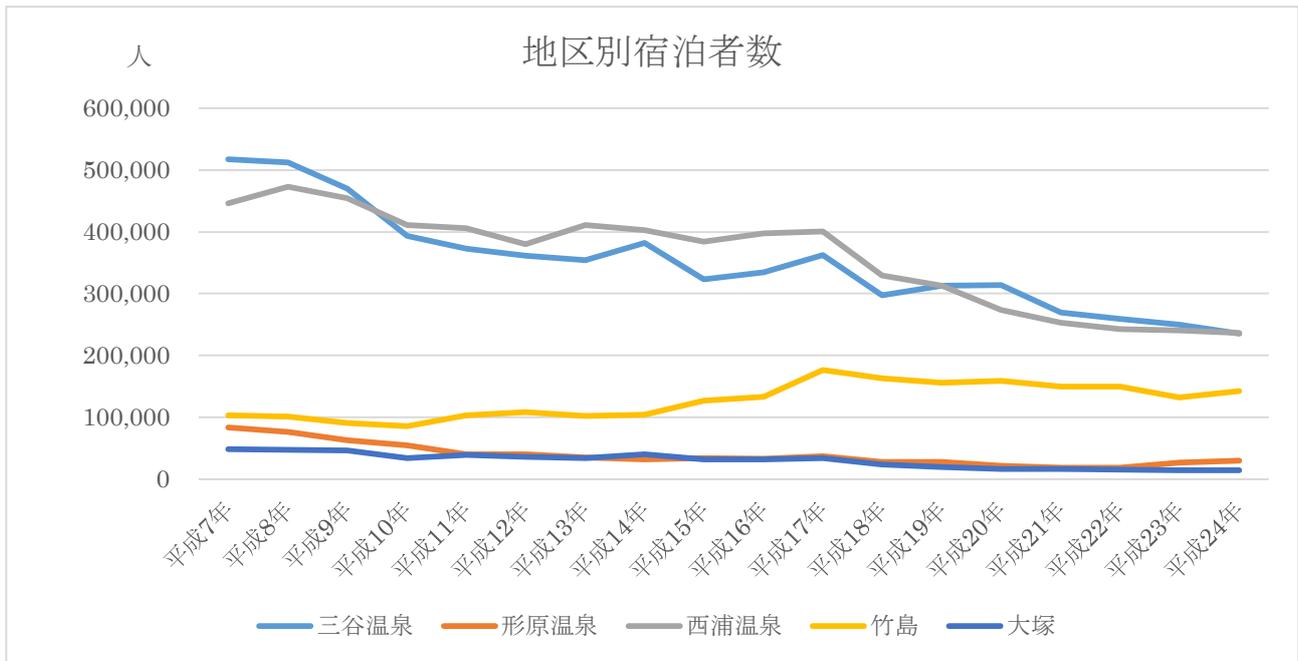
<観 光>

観光利用者数は、平成13年までは減少傾向となっていました。平成13年にラグーナ蒲郡が開園し、平成14年を境に年間約800万人に増加しましたが、それ以降はやや減少傾向となっています。

地区別の観光利用者数は、ラグーナ蒲郡が位置する大塚地区を除く地区で減少傾向となっており、宿泊利用者数は地区別と全体がともに減少傾向となっています。



資料：蒲郡市の統計



資料：蒲郡市の統計

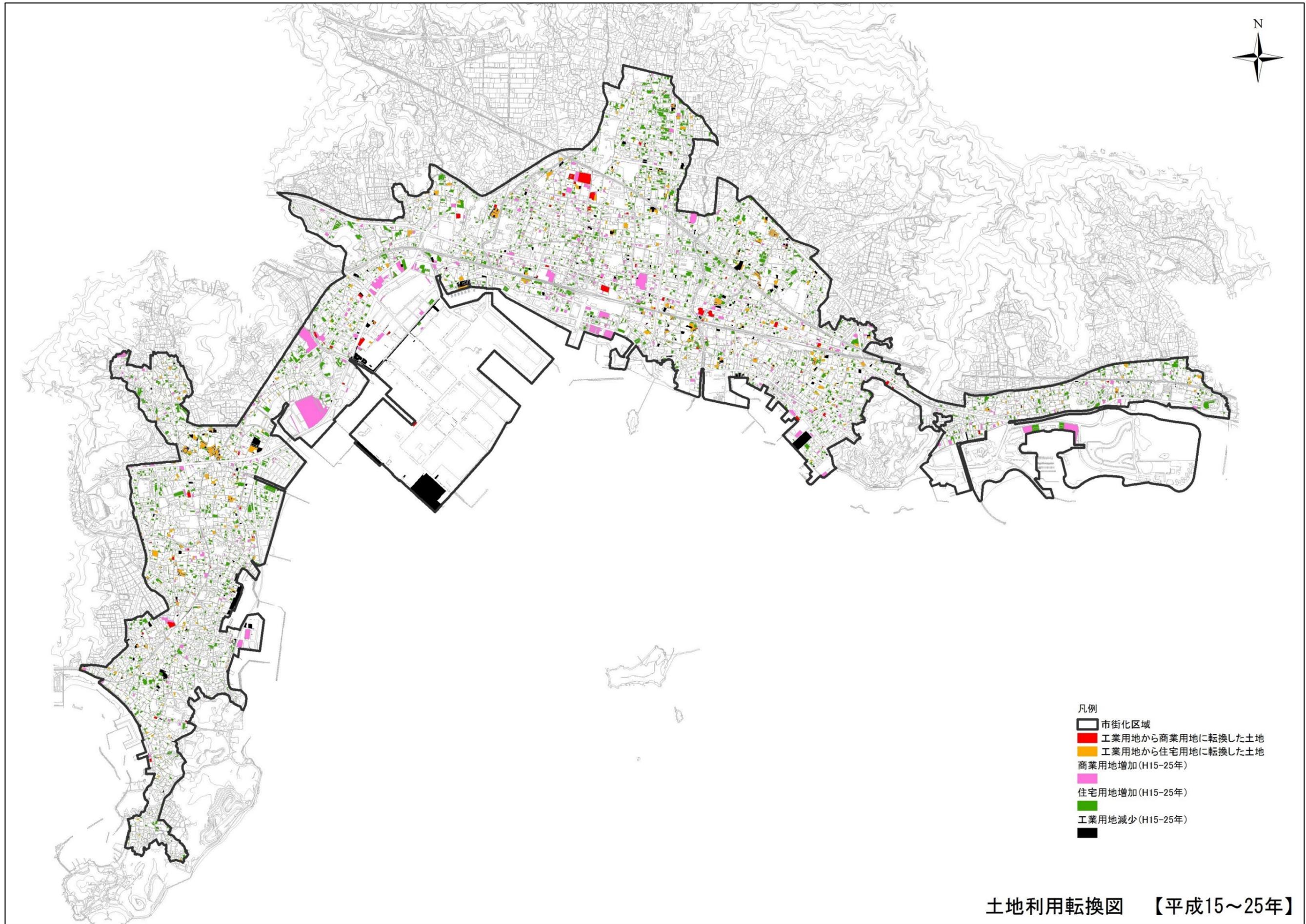
【検証2】

ここでは、都市計画基礎調査のデータを活用し市街化区域内の各データを、住居系、商業系、工業系に分類し、土地利用の変化等を検証します。

<土地利用の変化>

分類毎に、土地利用の増減推移を差分処理し図化しました。これを総合的に検証するため相互に土地利用の転換がされていることが把握できるように土地利用転換図を作成しました。

土地利用転換図を見ると、住宅と工場が混在した土地利用が見られる既成市街地で、工業用地から住宅用地に転換されていることがわかります。その一方、工場跡地等のまとまった敷地では、大規模店舗が立地する商業用地へと転換しています。さらに、市街地の沿道では、小規模の工場や古い店舗が新規の店舗として商業用地へ転換していることがわかります。



- 凡例
- 市街化区域
 - 工業用地から商業用地に転換した土地
 - 工業用地から住宅用地に転換した土地
 - 商業用地増加(H15-25年)
 - 住宅用地増加(H15-25年)
 - 工業用地減少(H15-25年)

土地利用転換図 【平成15～25年】

3. 検証結果から導き出された課題

住宅の土地利用について

現行の都市計画マスタープランでは、土地利用の方針の中で、既存の住宅市街地で住宅と工場の混在を解消するため、工場の集約化や市域内の工業地へ移転するなど、住環境の改善を図るとしてあります。今回の検証結果からは、世帯数と市街化区域内の住居系の建物の増加や、既成市街地にある工場用地が住宅用地に転換等が見受けられ、土地利用の整序化や、住環境の改善が図られていることが判ります。

しかし、人口増加は見られないため、継続して本市の特色である観光資源、港湾などの基盤をいかした産業振興や、市内の先端企業を支援して産業集積を育成すること、居住地に身近な生活サービスを振興することなどによる雇用力の向上と地域経済基盤の強化をすることで、定住化の促進を図り人口増加につなげていく必要があります。

産業（商工業、観光・レクリエーション）について

検証結果から工業系の製品出荷額は増加していますが事業所数と従業者数は減少しています。商業系においても商店数、従業者数、販売額が減少していることから工業、商業ともに働く場所が減少していることが分かります。また、人口動態からも、経済活動や働く場所が市外へ流出しており産業（商工業）が低下していることが判ります。このため、現行の都市計画マスタープランでも課題としている商業拠点となる施設の整備や工業用地の確保をより一層図っていく必要があります。なかでも、第4次蒲郡市総合計画において重点施策と位置づけた地域経済を築く新産業の育成を進めていくことが重要と考えます。

観光利用者数や宿泊利用者数は全体的に減少傾向にあるなか、ラグーナ蒲郡は蒲郡市の観光産業の中心的な位置づけであるといえます。しかし、ラグーナ蒲郡地区の低未利用地は社会情勢の変化により具体的な土地利用が進んでいないことから、この市街化区域内のまとまった大規模未利用地であり、かつ、市の観光レクリエーション拠点に隣接する土地利用については、都市再生や都市成長などの様々な視点による検討が必要となっています。

4. その他考慮すべき事項

《道路ネットワークの変化》

都市計画の土地利用方針を定めるにあたり、都市の骨格を構成する交通軸である道路は大きな役割を果たします。蒲郡市では、広域幹線軸として位置づけのある一般国道23号蒲郡バイパスが平成26年3月23日に一部開通しました。また、都市骨格軸として位置づけのある一般国道247号中央バイパスの事業も進み、道路ネットワークに変化が現れてきたことにより中心市街地等で慢性的に発生していた交通渋滞が緩和される効果が見られています。また、今後においてもこれらの交通軸の整備が進むことにより、移動の円滑化が図られ土地利用の活性化が期待されます。

《蒲郡市 緑の基本計画との整合》

蒲郡市では、緑の基本計画を平成8年3月に策定しました。それ以後、相当の年数が経過し、その間の社会経済状況の変化や都市緑地法の改正、上位計画である蒲郡市総合計画や愛知県広域緑地計画の見直しへの対応が必要となり、これらを踏まえて平成23年3月に「蒲郡市 緑の基本計画」の改訂を行いました。これにより、都市計画マスタープランにある公園緑地の方針と整合を図る必要があります。

5. 計画期間後半における対応方針

現行の都市づくりの目標を継承しつつ、下記のように産業の育成と振興に関する方針を追加します。これに基づき、土地利用や公園緑地の方針を一部変更し、きめ細やかな対応を講じることで、快適な住環境の創出や地域産業の振興のさらなる推進を目指します。

○ 都市づくりの目標（現行）

「地域の個性を活かしたバランスある産業の育成と振興」

- ・交通体系と連携した商業集積を図り、商業の活性化及び生活環境の向上を推進します。
- ・産業振興に向けた都市基盤整備を推進し、各産業の高付加価値化及び高度化により地域活性化を図ります。
- ・豊かな自然や既存の観光資源を活かした、魅力ある観光基盤整備を推進します。
- ・文化や伝統を活かした、個性豊かな都市づくりを推進します。

○ 市街化区域の産業の育成と振興に関する方針

市街化区域内にあるラグーナ蒲郡地区の低未利用地を有効活用し、本市が持続的に発展できる都市成長拠点として位置づけます。新たな市街地拡大を伴わずに都市機能の向上、集積や都市拠点の形成を図り、市域全体の商工業、観光産業の発展や雇用の場の確保を図ります。

国道23号蒲郡バイパスへのアクセス道路である都市計画道路 大塚金野線の整備等により、交通体系と連携したさらなる土地利用の展開を図ります。また、地形や観光資源をいかすことで、周辺環境との調和を保ちつつ、産業の活性化を図ります。

○ 市街化調整区域の産業の育成と振興に関する方針

道路ネットワークを有効活用した交通処理が可能となり、市街地への交通負荷を抑えつつ、広域的な産業振興を進めることができる国道23号蒲郡バイパスインターチェンジ周辺を工業系拠点として土地利用を位置づけ、市内にある企業の流出防止や新たな工業用地の確保による産業の育成と振興を図ります。また、蒲郡市民病院西側をヘルスケア産業など新産業の集積が可能となる研究開発系の土地利用を位置づけます。

○ 公園緑地の方針

緑の基本計画で示す緑の将来像を実現するため、大塚海浜緑地、中央公園、公園グラウンド等、公園大拠点を東西でつなぐ「緑の東西連携軸」や山と三河湾をつなぐ「海と緑をつなぐ環境軸」、海辺をつなぐ「海の環境軸」などの水と緑のネットワークを形成し、市民が緑豊かで快適に暮らせるまちを目指します。

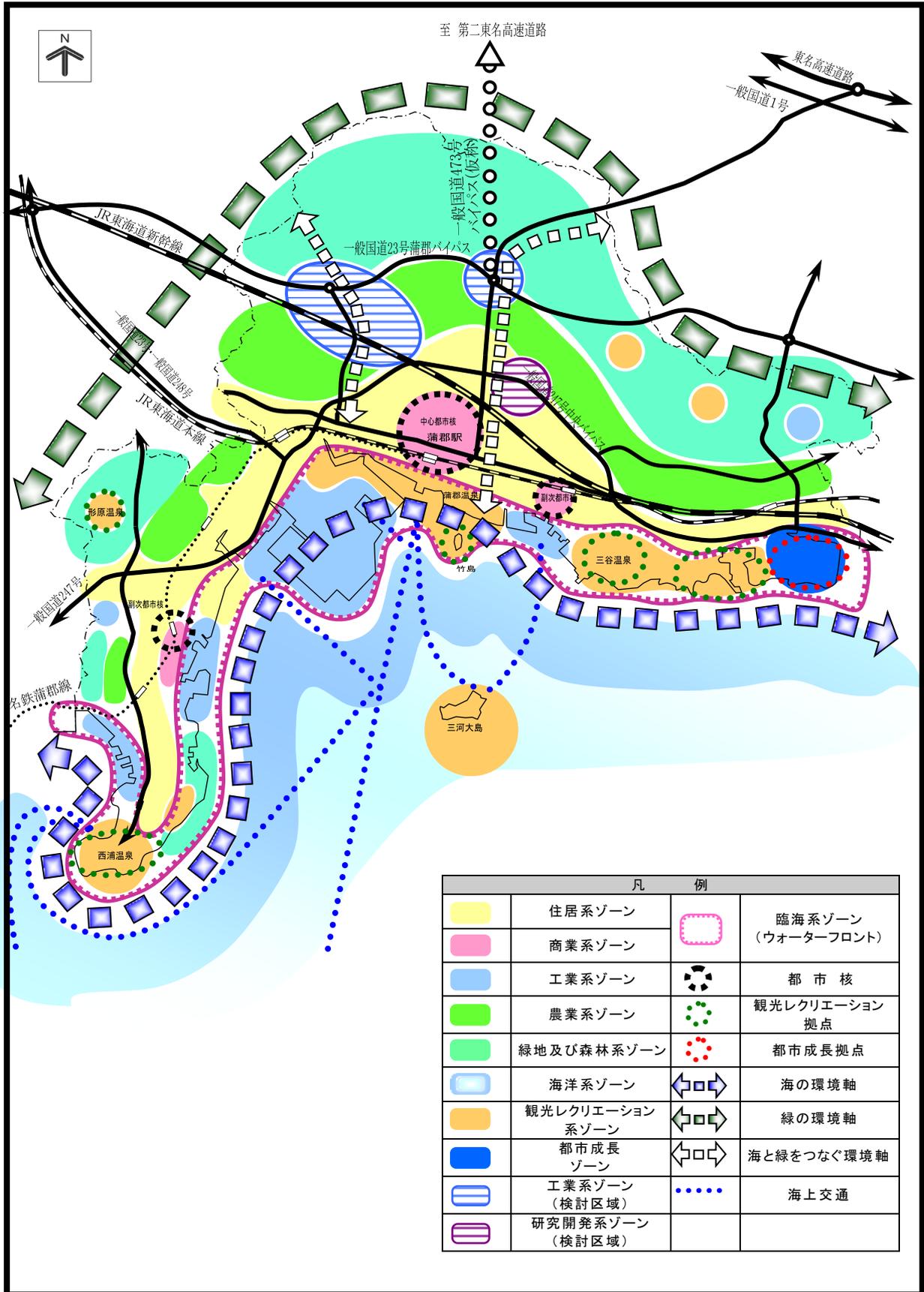
6. 蒲郡市都市計画マスタープランの部分改訂

次からは、変更または追加した蒲郡市都市計画マスタープランの改訂事項になります。

「都市づくりの方針」で示されている次のものについて改訂します。

(1) 将来の都市構造

都市づくりの理念や目標などを踏まえて、本市の交通軸や環境軸及び将来の土地利用などについての概念を表す「都市構造図」を次のように設定します。



1) 都市拠点

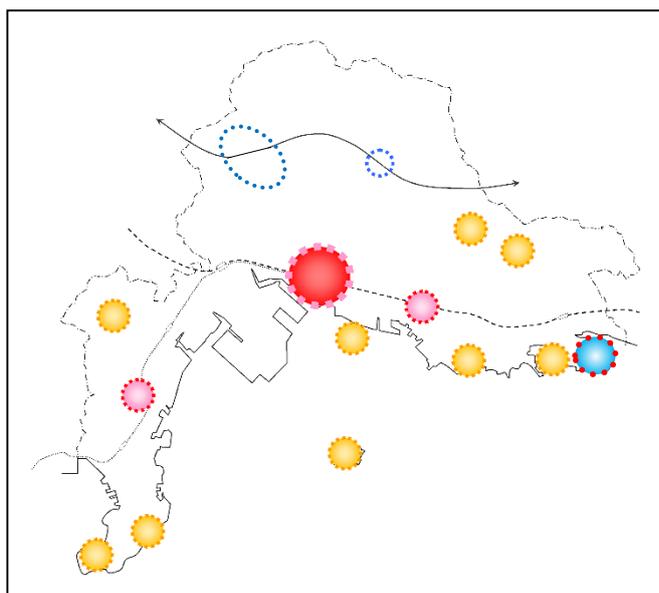
都市構造図で示す都市拠点のうち、次のものを変更及び追加します。

物流拠点等

一般国道 23 号蒲郡バイパスの蒲郡西 I C 及び蒲郡 I C の周辺を、物流拠点及び工業系拠点として位置づけます。

都市成長拠点

都市の持続的な発展を図るため、ラグーナ蒲郡の低未利用地を都市成長拠点として位置づけます。



凡 例	
	中 心 都 市 核
	副 次 都 市 核
	観 光 レ ク リ エ ー シ ョ ン 核
	物 流 拠 点 等
	都 市 成 長 拠 点

2) 土地利用ゾーニング

都市構造図で示す土地利用の基本ゾーニングのうち、次のものを変更及び追加します。

工業系ゾーン

周辺環境への配慮を行いつつ、工業施設、流通業務施設、及び研究開発施設を誘導するとともに、新たな企業誘致や企業の集団化を図るゾーンとして位置づけます。

都市成長ゾーン

三河湾や丘陵地の眺望などの観光資源を活用し、周辺都市機能の向上と都市成長につながる土地利用が可能なゾーンとして位置づけます。

(2) 土地利用の方針

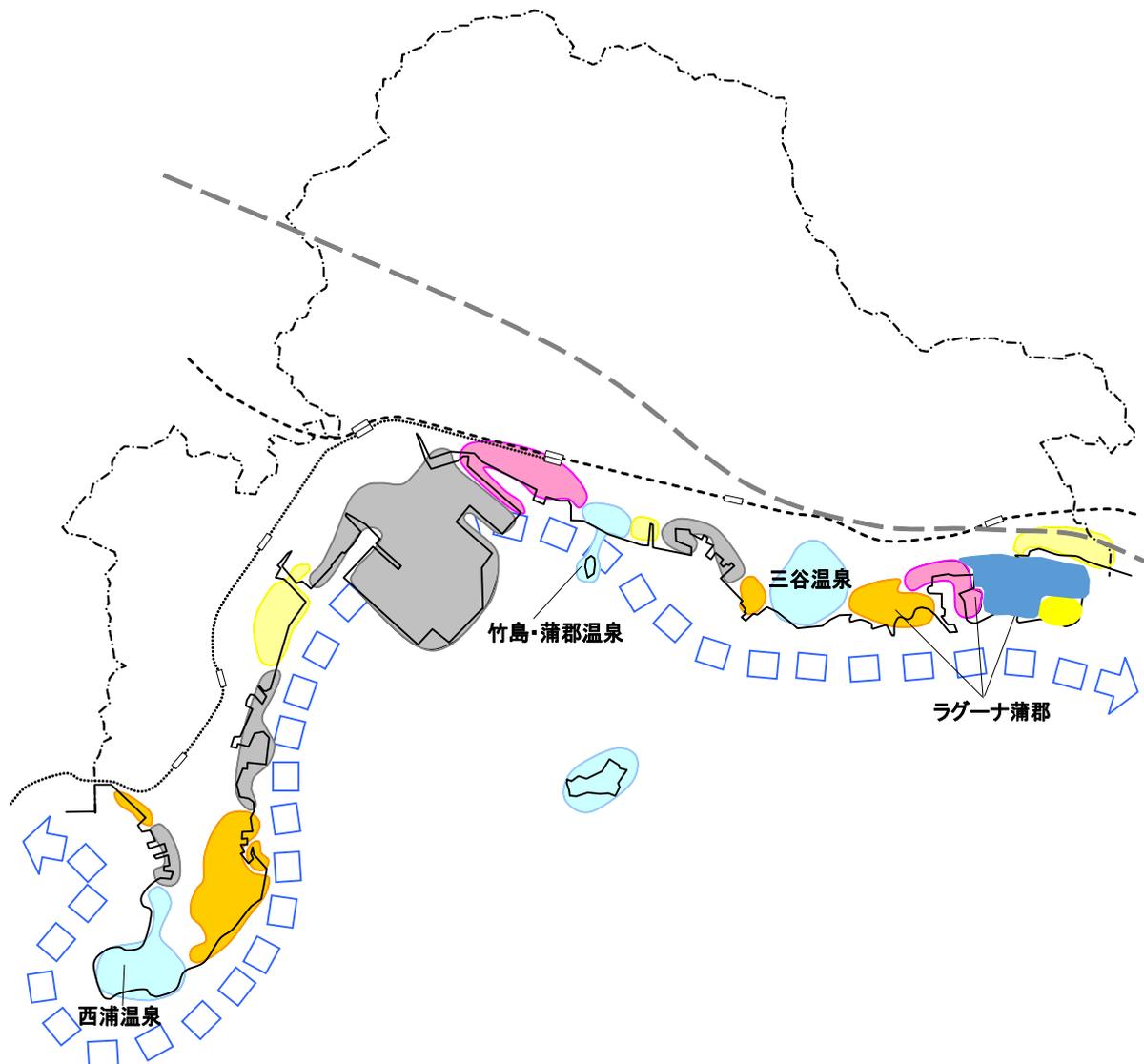
1) 土地利用の方針

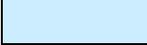
■ 臨海地域（ウォーターフロント）の整備方針

臨海地域のウォーターフロント整備方針に、次のものを追加します。

・都市発展ゾーン

ウォーターフロントの特色ある地域性をいかし、産業や都市の発展につながる高度な都市空間の形成を図ります。



凡 例	
	ウォーターフロントの賑わい・交流ゾーン
	海洋型のスポーツ・レクリエーションゾーン
	海洋型の観光・保養ゾーン
	親水性を活かした居住・文教ゾーン
	活力ある産業の港湾・生産ゾーン
	都市発展ゾーン
	海的环境軸

2) 土地利用計画

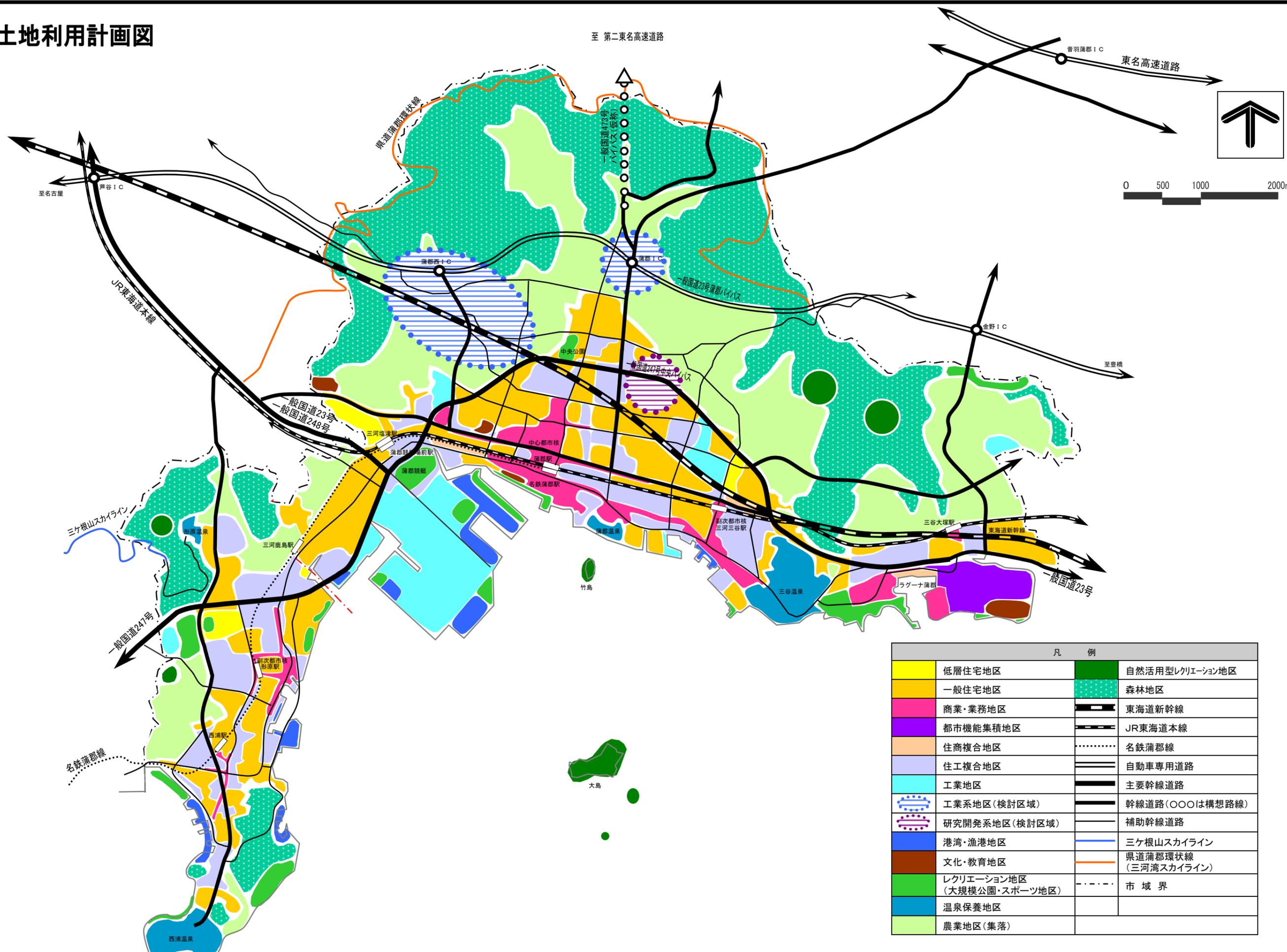
土地利用方針に基づいた土地利用計画のうち、次のものを追加します。

都市機能集積地区

- ・周辺環境との調和を図りつつ、多様な土地利用に対応できるゾーンとして、都市機能の効率的な配置が可能な地区を形成します。
- ・適切な地区整備計画により、高度な空間を形成しつつ都市及び広域的な発展につながる拠点として整備を進めます。

土地利用計画の追加により、土地利用計画図を変更します。

■土地利用計画図

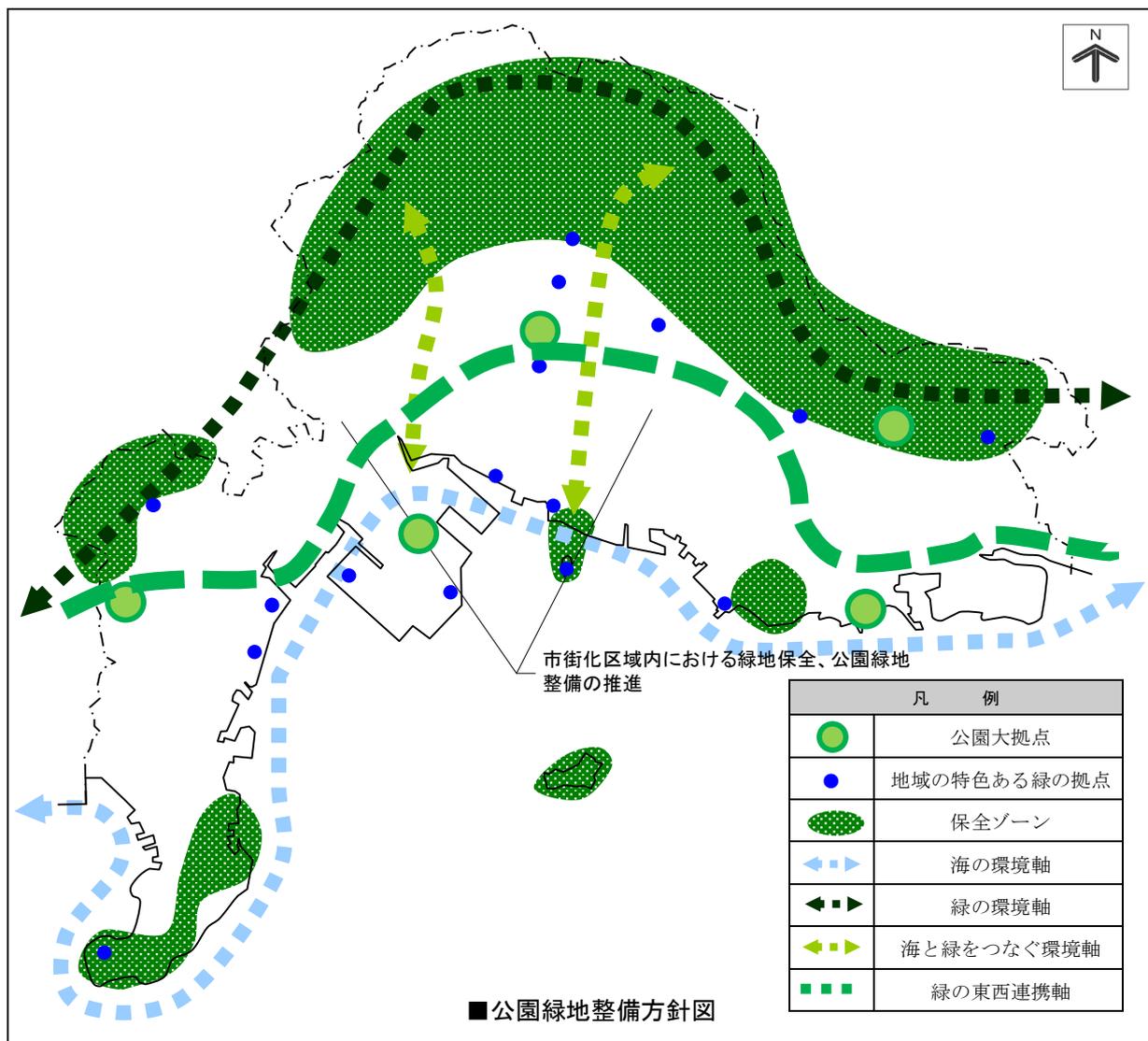


凡 例			
	低層住宅地区		自然活用型レクリエーション地区
	一般住宅地区		東海道新幹線
	商業・業務地区		JR東海道本線
	都市機能集積地区		名鉄蒲郡線
	住商複合地区		自動車専用道路
	住工複合地区		主要幹線道路
	工業地区		幹線道路(〇〇〇は構想路線)
	工業系地区(検討区域)		補助幹線道路
	研究開発系地区(検討区域)		三ヶ根山スカイライン
	港湾・漁港地区		県道蒲郡環状線 (三河湾スカイライン)
	文化・教育地区		市域界
	レクリエーション地区 (大規模公園・スポーツ地区)		
	温泉保養地区		
	農業地区(集落)		

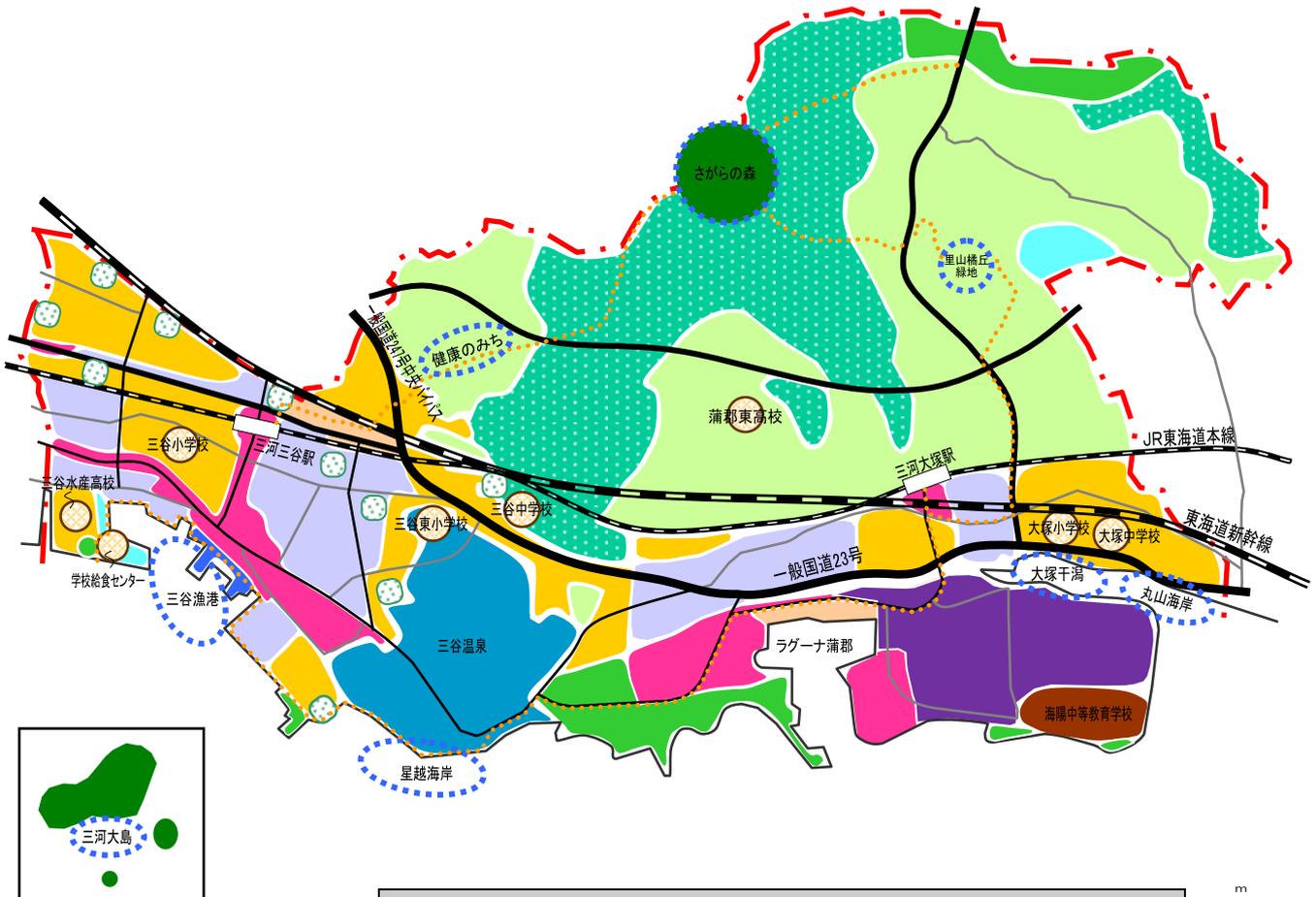
(3) 施設整備の方針

1) 公園緑地の方針

公園緑地の方針のうち公園緑地整備方針図を「蒲郡市 緑の基本計画」で示す緑の将来都市デザインと整合を図るため次のとおり変更します。

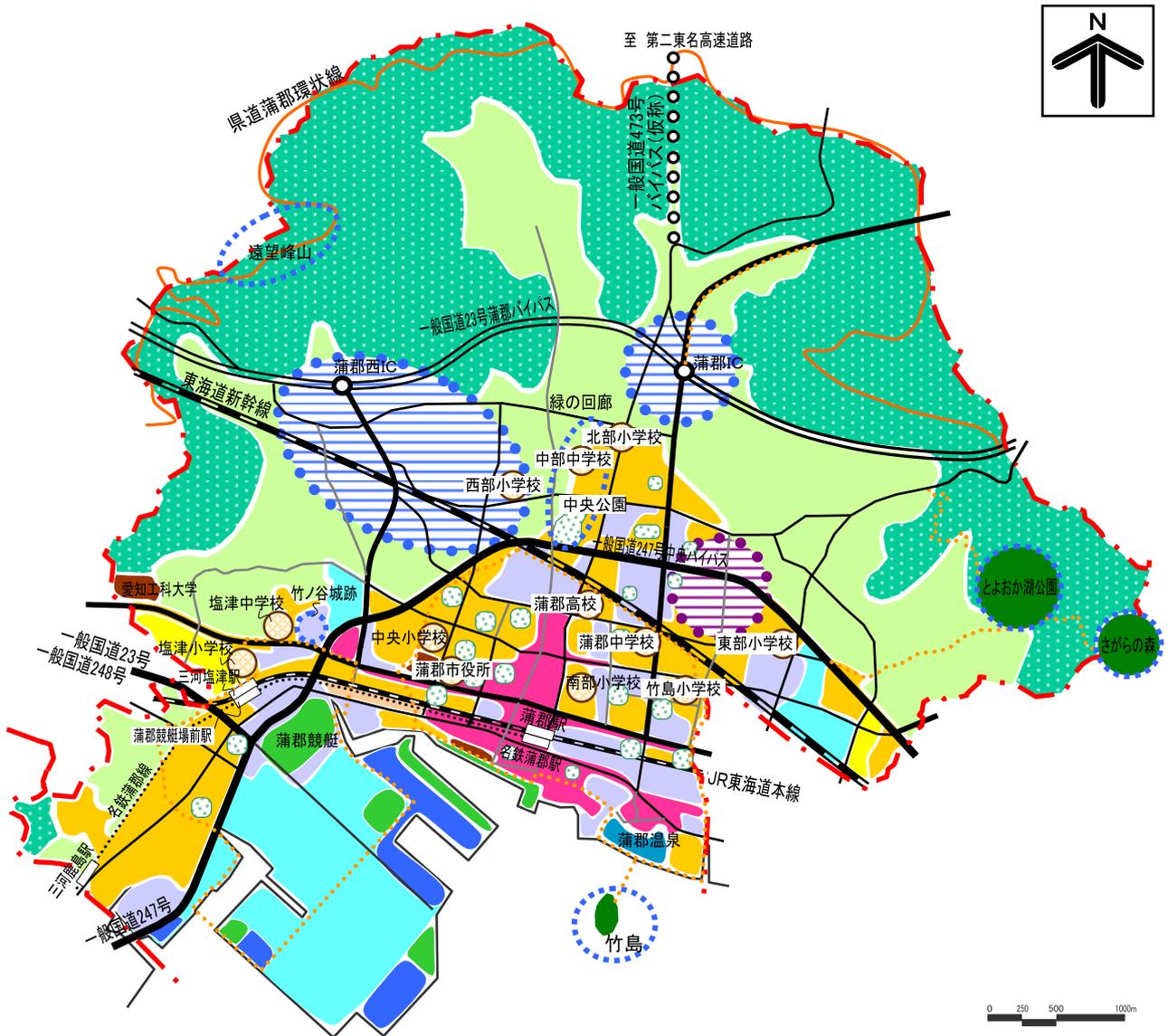


■地域別構想図(東部)



凡 例			
	低層住宅地区		東海道新幹線
	一般住宅地区		JR東海道本線
	商業・業務地区		名鉄蒲郡線
	都市機能集積地区		主要幹線道路
	住商複合地区		幹線道路
	住工複合地区		補助幹線道路
	工業地区		主な生活道路
	港湾・漁港地区		散歩道ネットワーク
	文化・教育地区		地域界
	レクリエーション地区 (大規模公園・スポーツ地区)		都市公園
	温泉保養地区		住民会議などで意見があった 主な提案・資源
	農業地区(集落)		
	自然活用型レクリエーション地区		
	森林地区		

■地域別構想図(中部)



凡 例			
	低層住宅地区		森林地区
	一般住宅地区		東海道新幹線
	商業・業務地区		JR東海道本線
	住商複合地区		名鉄蒲郡線
	住工複合地区		自動車専用道路
	工業地区		主要幹線道路
	工業系地区(検討区域)		幹線道路(〇〇〇は構想路線)
	研究開発系地区(検討区域)		補助幹線道路
	港湾・漁港地区		主な生活道路
	文化・教育地区		散歩道ネットワーク
	レクリエーション地区 (大規模公園・スポーツ地区)		地域界
	温泉保養地区		都市公園
	農業地区(集落)		住民会議などで意見があった 主な提案・資源
	自然活用型レクリエーション地区		

絵の作者

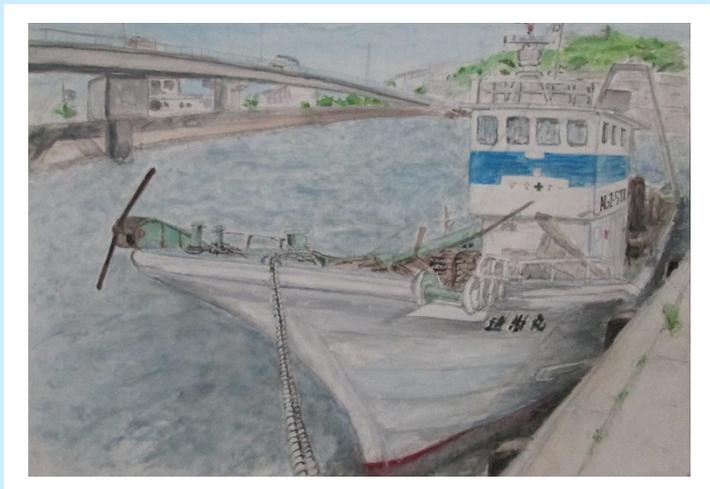
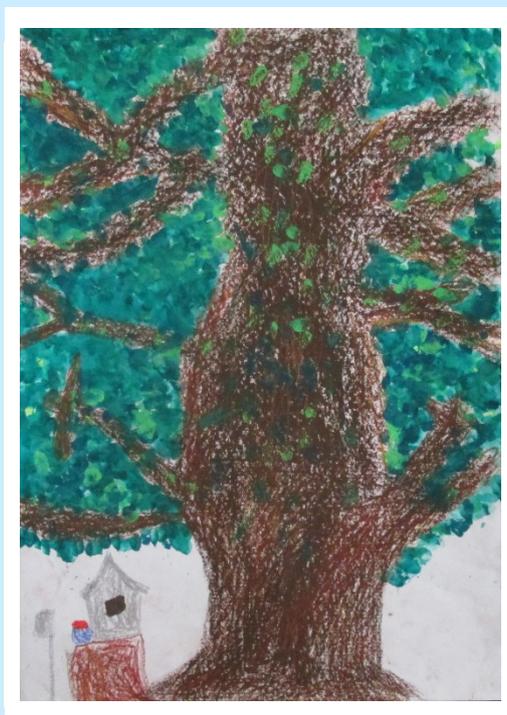
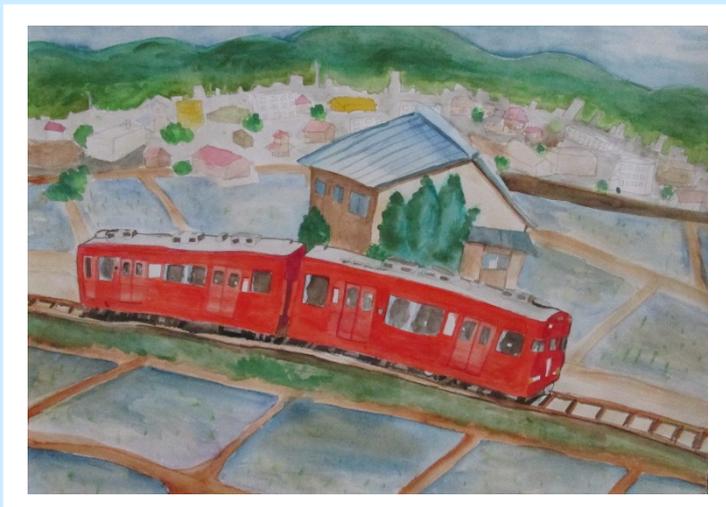
表紙 . . . 市川 雅子 (蒲郡市竹谷町)

裏表紙 . . . 市制 60 周年記念事業がまごおり景観絵画コンクール最優秀賞作品

(上) 形原北小学校 6年 竹内 ゆりの 「友達と散歩でみる風景」

(中) 蒲郡北部小学校 2年 大竹 蒼空 「大きなおおくす」

(下) 形原中学校 3年 平野 裕美 「形原漁港」



蒲郡市都市計画マスタープラン（2007～2022年）