1.「東港地区まちづくりビジョン」の目的

「東港地区まちづくりビジョン」は、主に以下の対象地域（東港地区）と各エリアが目指す、まちづくりの「方向性」と「進め方」を示すものである。

- 対象地域の生い立ちや将来を踏まえて設定する、まちの目指す姿（方向性）。
- 市民等と協力してまちを作り上げる、まちづくりの方法（進め方）。

蒲郡市民憲章の一つに、「海と空を美しく、みんなの力でまちづくり」が掲げられている。

この憲章に沿った具体的な取組みとして、まちの目指す姿（方向性）を示した上で、市民等と協力してまちを作り上げていくことができるよう、「まちづくりビジョン」にはあえて“余白”を残し、その“余白”を市民等とともに埋めながらまちづくりを進めていく。

また、市民等と協力して進める「東港地区」でのまちづくりが、やがては他地域にも波及していく「まちづくりのモデル」となることを期待している。

2.対象地域

対象地域（東港地区）と各エリアは、以下のとおりである。

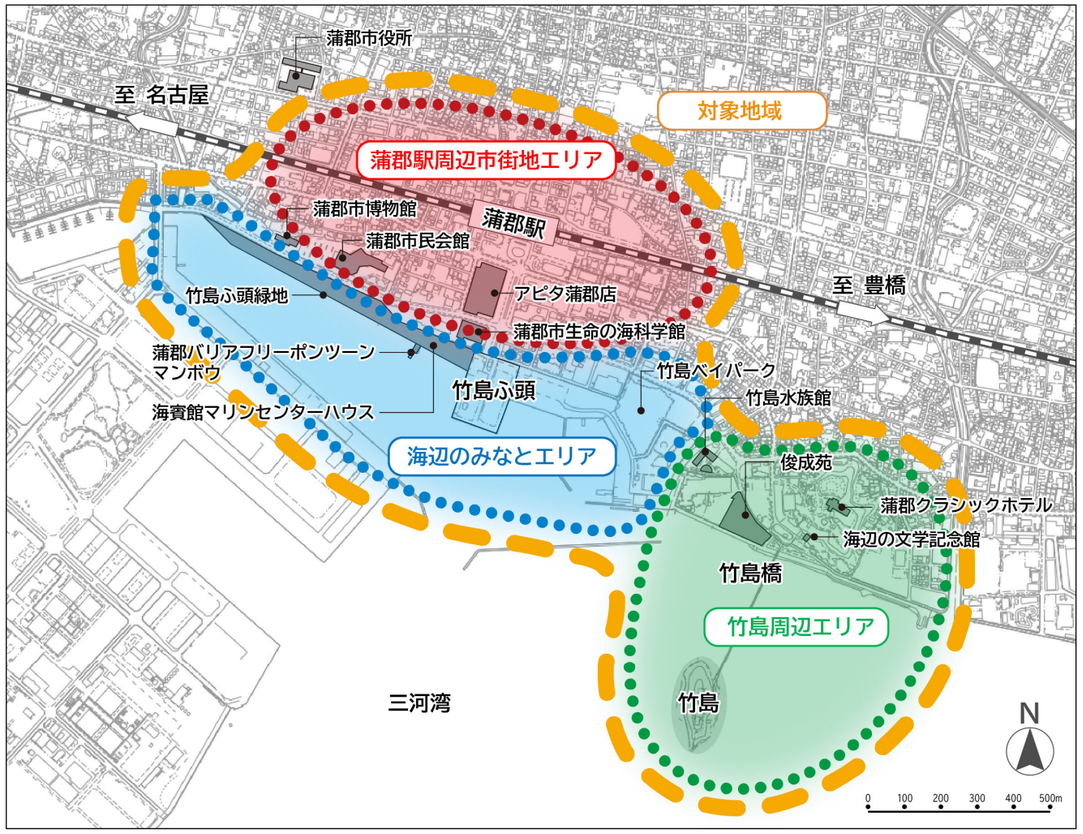


図 対象地域と各エリア

3.対象地域を取り巻く環境

（1）愛知県の中における東三河地域

①位置

- 蒲郡市が位置する東三河地域は、愛知県東部に位置し、豊川流域及び渥美半島を範囲とする地域であり、中心都市は豊橋市である。（東三河地域：豊橋市、豊川市、蒲郡市、新城市、田原市、設楽町、東栄町、豊根村）
- 東三河地域は、愛知県に含まれているが、地理的・歴史的には遠江国（静岡県西部）との繋がりが強い。

②自然

- 奥三河の山岳部から渥美半島や三河湾の海岸部までの、多様な自然環境と地形を有した地域である。
- 段戸山に源を発して南流し、豊橋平野を流れて三河湾に注ぐ豊川が、地域の自然や風土を形成している。

③生活

- 古くから「穂の国」と呼ばれる豊川の上下流域は、同じ生活圏・交流圏を有しており、特に治水や利水を通して相互に強い結びつきのある地域である。

④産業

- 国際的な自動車港湾である三河港を有し、輸送機器などの様々な業種の企業が立地する。また園芸や畜産も盛んで、農業産出額は県全体の約 5 割を占めるなど、農工商バランスのとれた産業構造を有している。
- また、東三河地域は、豊川稲荷、ラグーナテンボス、豊橋総合動植物公園などのほか、花祭や三河の田楽などの多彩な民俗芸能や、茶臼山、鳳来寺山などの多様な観光資源を有している。

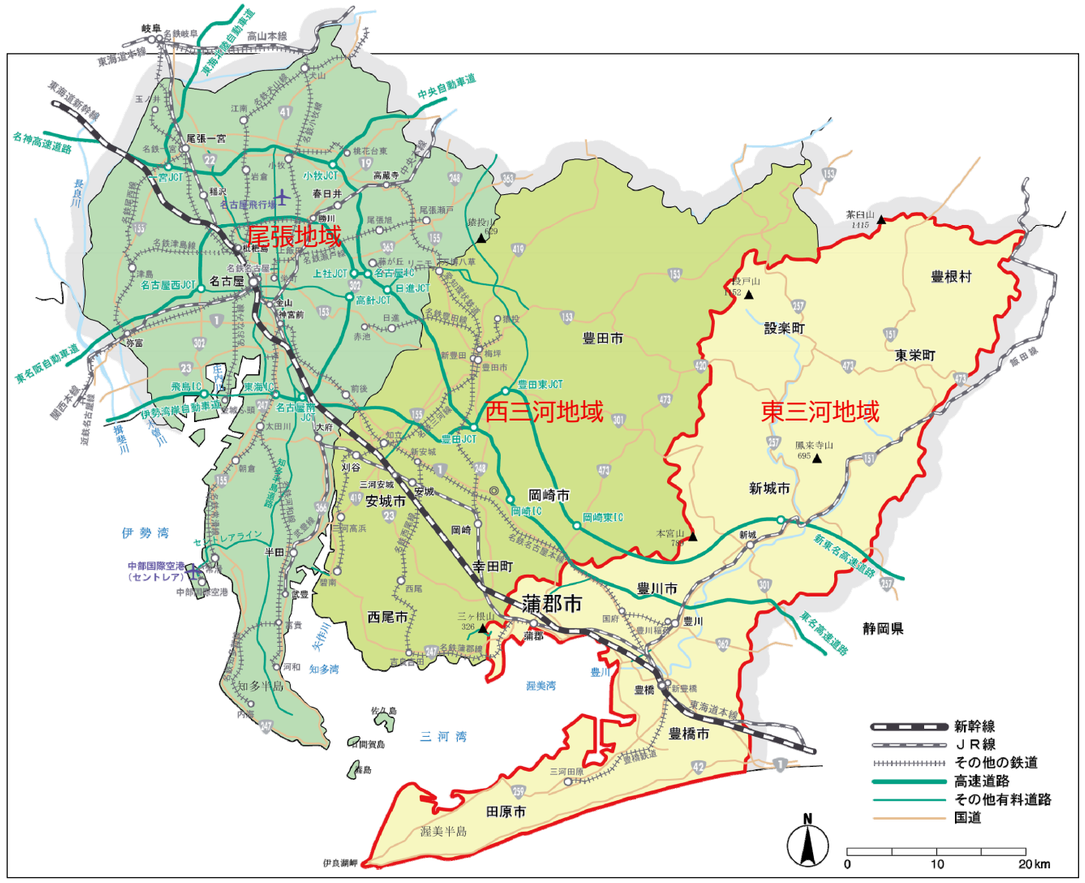


図 愛知県の中での東三河地域

（2）東三河地域の中における蒲郡市

①位置

- 東三河地域に含まれる蒲郡市は、その西端に位置し、西三河地域の岡崎市や幸田町などを背後地とした港湾の物流機能も有しているなど、西三河地域とのつながりも強い位置にある。
- JR東海道本線で豊橋駅へは約 10 分、名古屋駅へは約 40 分の距離である。
- 市内には国道 23 号蒲郡バイパス等の幹線道路のほか、東名高速道路音羽蒲郡インターチェンジへは、対象地域から都市計画道路本宿線と主要地方道長沢蒲郡線（通称：三河湾オレンジロード）により直接アクセスできる。

②自然

- 太平洋から伊勢湾、三河湾の海岸地域を中心に広範囲に指定された三河湾国定公園が位置し、三河湾の湾奥に位置する対象地域とその周辺は、温泉地のほか、潮干狩り、ヨットなどの海洋レクリエーションの拠点となっている。

③生活・人流

- 流出入人口は、一日当たり約 5,300 人の流出超過となっている。
- 蒲郡市へは、豊橋市、豊川市（東三河地域）からの流入が多く、特に豊川市は流入超過である。
- 一方、主な流出超過（流出-流入 500 人以上）は、名古屋市（尾張地域）と、岡崎市、安城市（西三河地域）である。

④産業

- 蒲郡市は温暖な気候を活かしたフルーツ栽培が盛んであり、特に「みかん」の生産は有名で、ハウスみかんは全国有数の出荷量を誇る。
- 江戸時代から明治にかけて発展した「三河木綿」の中でも、一次加工品から最終製品までを市内で一貫して生産できる特徴を持った「三河繊維産地」となっている。
- 特に、繊維ロープは生産量で全国シェア 40%を誇っている。

⑤観光

- ヨットハーバー等のマリンレジャー施設をはじめ、テーマパーク、アウトレットモール、ホテル等が集まる複合リゾート施設ラグーナテンボス等の観光地や、三谷、蒲郡、形原、西浦の、4 つの温泉地を有する蒲郡市は、東三河地域を代表する観光地である。
- 観光地利用者数は近年横ばいであるものの、宿泊者数は増加傾向である。

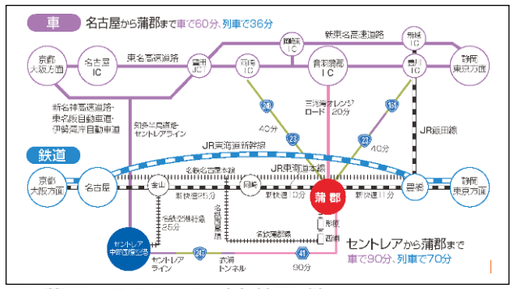


図　蒲郡へのアクセス（市勢要覧）

図　海洋レクリエーション拠点（ラグナマリーナHP）
ラグーナテンボスにあるヨットハーバー「ラグナマリーナ」

図　蒲郡市の位置

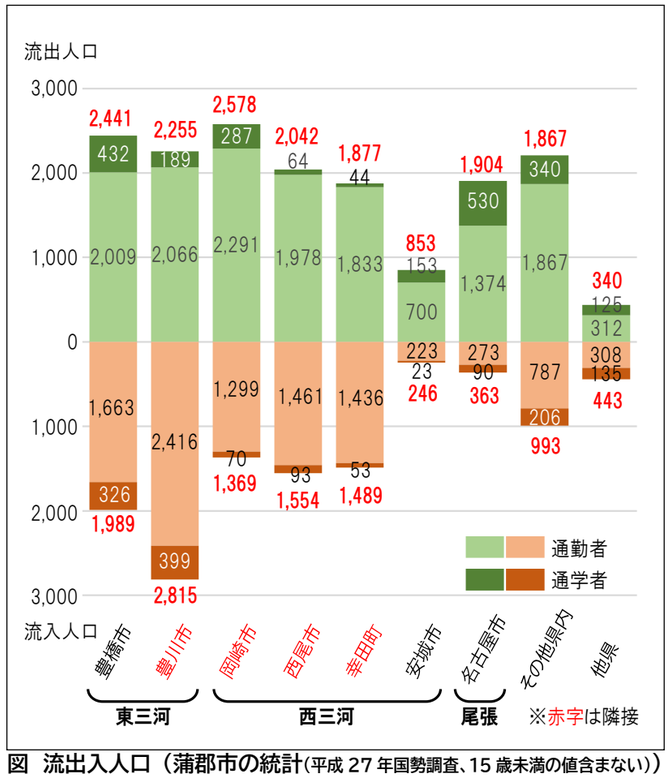


図　流出入人口（蒲郡市の統計（平成 27 年国勢調査、15 歳未満の値含まない））

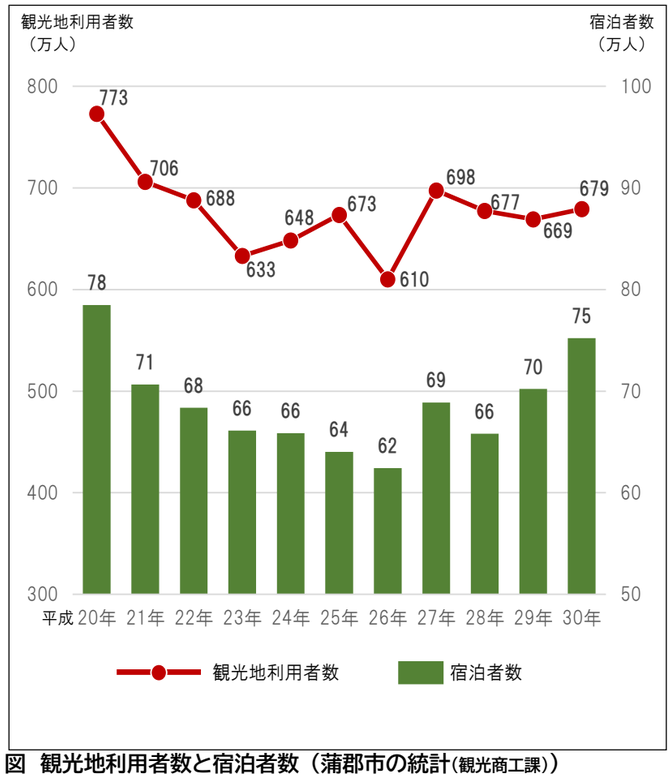
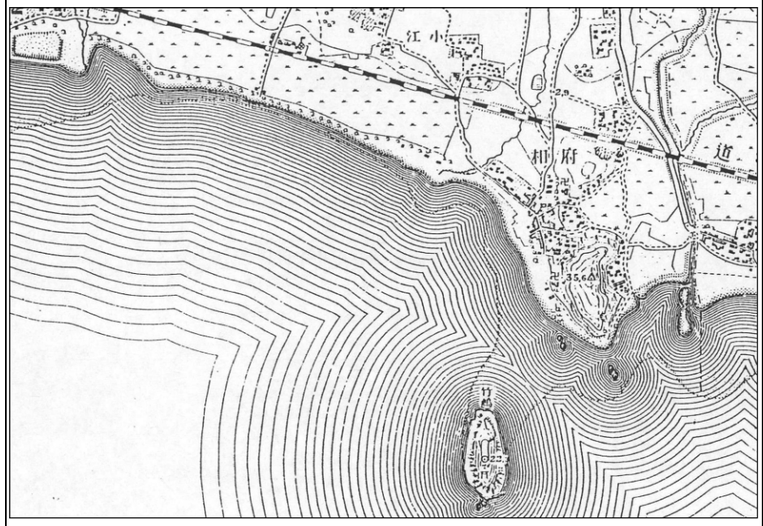


図　観光地利用者数と宿泊者数（蒲郡市の統計（観光商工課））

4.対象地域の歴史

明治から平成までの対象地域の移り変わりを、地図と当時の写真で示す。

明治26年 （明治 26 年測量（出典：大日本帝国陸地測量部「蒲郡」））



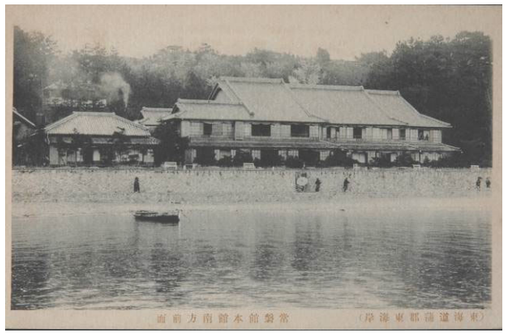
- 明治 21 年、東海道線が開通し、最初にできた蒲郡駅は現在の駅より西へ 80m 程の位置にあった。現在の位置に建てられたのは明治 43 年のことである。
- この頃は、まだ竹島橋だけでなく、竹島の鳥居もない。
- また、蒲郡ホテルもまだないが、弁天大祭の際は大勢の観光客で賑わった。

弁天大祭の竹島仮橋（明治 38 年）［蒲郡市博物館 蔵］
（12 年ごと巳年の大開帳にあわせて架けられた木製仮設橋）

竹島と打瀬船（明治末期～大正初期）［蒲郡市博物館 蔵］

大正9年 （大正 9 年測量（出典：大日本帝国陸地測量部「蒲郡」））

- 大正 2 年に常磐館が開業。菊池寛をはじめとする多くの文人が滞在して作品の舞台となったが、昭和 57 年に取り壊された。
- 大正 10 年、伊勢参宮汽船が開航し、伊勢参りの客を運んだ。夏には篠島や師崎を含む、蒲郡→宮崎→篠島→師崎→豊浜→二見→鳥羽の航路で運航していた。



開館間もない常磐館（大正初期）［蒲郡市博物館 蔵］

蒲郡渡船場前・参宮汽船
（大正～昭和初期）［蒲郡市博物館 蔵］

旅館や別荘が立ち並ぶ蒲郡海岸
（大正～昭和初期）［蒲郡市博物館 蔵］

昭和5年 （昭和 5 年測量（出典：蒲郡町「蒲郡町勢1班」））

- 昭和 3 年、蒲郡港が竣工。蒲郡駅に東西に東港と西港があった。
- 昭和初期には、鳥羽市二見、田原市福江、蒲郡市形原・西浦への航路があった。
- 現在の博物館の辺りは第1海水浴場、常磐館周辺に第2・第3海水浴場があった。
- 蒲郡駅から蒲郡港へ、木材運搬のための鉄道引き込み線（臨港線）があった。

蒲郡港（東港）と町並み・府相港（昭和初期）［蒲郡市博物館 蔵］

蒲郡海岸潮干狩り（大正～昭和初期）［蒲郡市博物館 蔵］

昭和8年 （昭和 8 年測量（出典：蒲郡町「蒲郡町〃勢1班」））

- 昭和 7 年、竹島にコンクリート製の永久橋が架橋された。
- 昭和 8 年、気軽に休憩や食事をすることができる共楽館が開館。
- 昭和 8 年、蒲郡港修築工事（中央ふ頭（竹島ふ頭））が着工し、12 年に竣工。
- 昭和 9 年には蒲郡ホテル（現 蒲郡クラシックホテル）が開業した。

共楽館開館当日の光景（昭和 8 年 4 月 29 日）
［蒲郡市博物館 蔵］

参拝客で賑わう竹島橋
（昭和 8 年頃）［蒲郡市博物館 蔵］

蒲郡ホテル全景（昭和10年頃）［蒲郡市博物館 蔵］

昭和15年 （昭和 15 年測量（出典：愛知県蒲郡都市計画一般図））

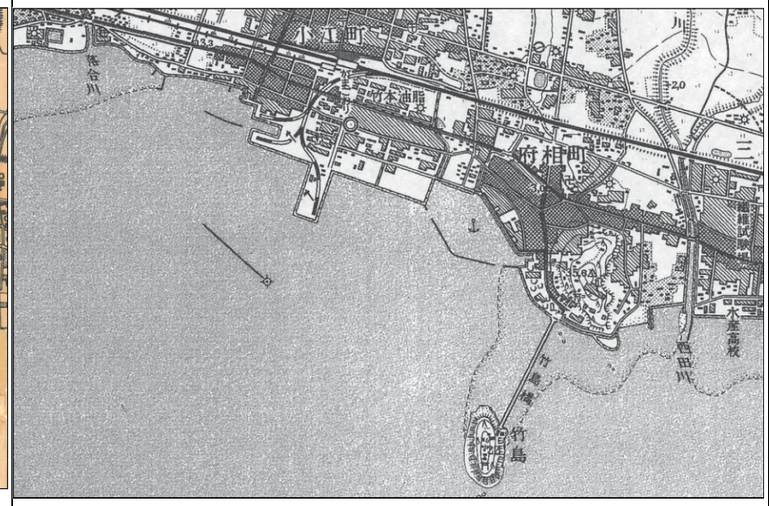
- 昭和 13 年、竹島海岸に大衆旅館竹島館が開館。
- 昭和 14 年、第二次世界大戦が開戦、昭和 16 年には太平洋戦争が開戦した。
- 昭和 20 年終戦を迎え、蒲郡ホテル及びその周辺と三河大島をアメリカ進駐軍が接収している。

海水浴場としても名を馳せていた（昭和 10 年頃）
［蒲郡市博物館 蔵］

海水浴（昭和 12 年）［蒲郡市博物館 蔵］

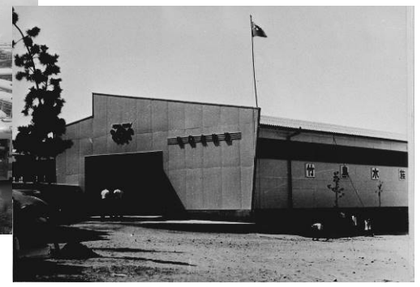
進駐軍のクリスマスパーティ？
（昭和 20～27 年）［市民提供写真］

昭和35年 （昭和 35 年測量（出典：地理調査所「蒲郡」））

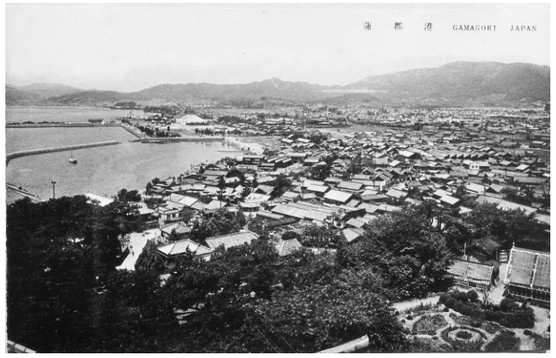


- 昭和 27 年、蒲郡ホテルとその周辺の接収解除。昭和 29 年蒲郡市制。
- 昭和 31 年に竹島水族館が開館。昭和 33 年に蒲郡を含む三河湾一帯等が三河湾国定公園に指定された。
- 昭和 39 年に、第 1 回蒲郡港まつりが開催された。

観光バスでぎっしりの竹島駐車場
（昭和 30 年代）［蒲郡市博物館 蔵］

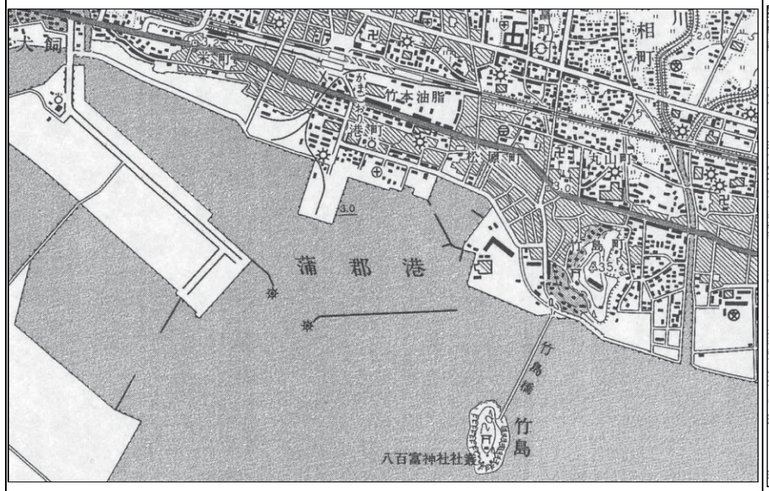


竹島水族館（昭和 34 年頃）［広報記録写真］



蒲郡港と町並み（昭和 34 年～35 年）［広報記録写真］

昭和49年 （昭和 49 年測量（出典：国土地理院「蒲郡」））



- 昭和 39 年に東海道新幹線、昭和 40 年には名神高速道路が開通し、国民の移動が盛んになった。この頃、蒲郡ヨットハーバーが完成している。
- 昭和 41 年、蒲郡港が国際貿易港として開港指定され、翌年自動車の積出開始。
- 昭和 44 年、旧国鉄蒲郡駅の新駅舎が竣工した。

中央ふ頭（自動車積込）（昭和 43 年）
［広報記録写真］

中央ふ頭（貯木）（昭和 44 年）
［広報記録写真］

蒲郡港（昭和 40 年頃、浜町埋立始まる）
［蒲郡市博物館 蔵］

平成2年 （平成2年測量（出典：蒲郡市都市計画基本図））

- 平成 6 年、竹島ふ頭緑地が完成。
- 平成 8 年、海賓館マリンセンターハウスが開館。（昭和 2 年建築の鈴木医院診療所を移築）
- 平成 9 年、海辺の文学館が開館。（明治 45 年建築の岡本医院診療所を再現保存）
- 平成 11 年、生命の海科学館が開館。（設計：高松伸氏）（以上 3 施設は「蒲郡市の海辺の 5 館」）

竹島と蒲郡市街地（平成4年、東港がまだ埋め立てられていない）［広報記録写真］

平成30年 （平成 30 年測量（出典：蒲郡市都市計画基本図））

- 平成 14 年に国内初のバリアフリーポンツーン「マンボウ」が完成。
- 平成 24 年、蒲郡プリンスホテルが事業継承され、蒲郡クラシックホテルと改名。

竹島と蒲郡市街地（令和 2 年、現在）［広報記録写真］

5.各エリアの現状

(1)蒲郡駅周辺市街地エリア

■蒲郡駅北側

蒲郡駅北側は、市街地整備が完了し、バス、タクシーの乗降場や一般車送迎用のロータリーと有料駐車場が整備された機能的な駅前広場となっている。

しかし、周囲の民間の建物が老朽化していることなどにより、街並み景観が良いとは言い難く、本市の玄関口の一つとしてふさわしい状況でないことが、市民から指摘されている。

▲蒲郡駅北口

■蒲郡駅南側

蒲郡駅南側も、北側と同様にバス、タクシーの乗降場をはじめ、一般車送迎用の各種施設が整っている。ロータリー中央に備えつけられたアメリカズカップの挑戦艇や竹島ふ頭まで伸びる蒲郡港線は、駅に降り立つ者の視線誘導が図られ、海への期待感を高める効果がある。また、周囲には商業施設(アピタ蒲郡店)や、生命の海科学館、市民会館などの公共施設が立地し、空間的に大きく広がりを感じる景観となっている。

しかし、蒲郡駅北側を含めて、大勢の人々が行き交う様子があまり見られないなど、駅前の賑わいが乏しい状況である。

▲蒲郡駅南口

(2)海辺のみなとエリア

市街化調整区域を含む埋立地である海辺のみなとエリアは、波穏やかな三河湾に面し、また蒲郡駅周辺の市街地や観光地である竹島周辺と隣接した恵まれた立地環境にある。

三河港の位置づけがあるこのエリアは、「三河港蒲郡ポートルネッサンス21」に基づいて埋め立てた経緯からも、三河港港湾計画の基本方針の一つである人流・交流を図る役割を担っているが、現状は、まちづくりに十分活かされていない。また、竹島ふ頭などでは、イベント時に活用はされているが、市民などが日常的に過ごせる有効な土地利用が図られていない。

▲竹島ベイパークより南西(奥はホテル竹島)

(3)竹島周辺エリア

竹島周辺エリアは、竹島水族館や蒲郡ホテル(現蒲郡クラシックホテル)をはじめ多くの観光施設が立地する、市を代表する観光地となっている。また、かつて竹島橋のたもとにあった料理旅館常磐館などでは多くの文豪が宿泊し、自然豊かな当地を小説の舞台として描くなど、歴史と文化が色濃く残るエリアでもある。

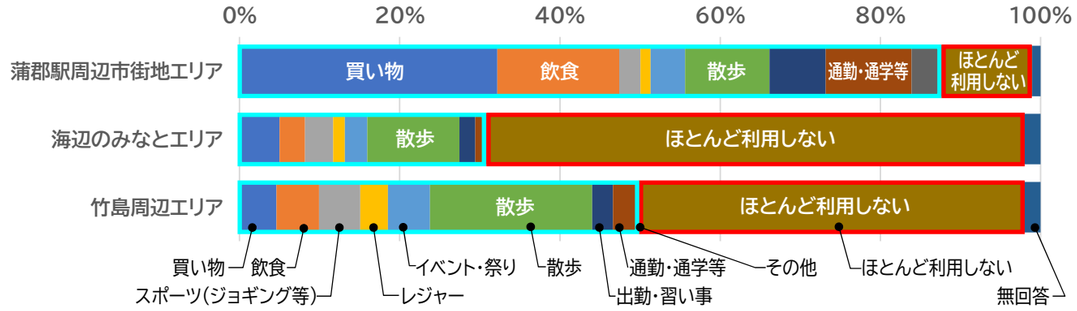
しかし、観光客等の海辺の散策を一層魅力的なものにする喫茶店等の休憩処が少なく、自然、歴史、文化等の観光資源を十分活かしきれていない。

▲竹島と竹島橋

6.まちづくりに向けた市民意見（アンケート調査結果(速報)）

※下記は、別冊「市民アンケート調査の結果(速報)」の抜粋です。 詳細は、別冊をご覧ください。

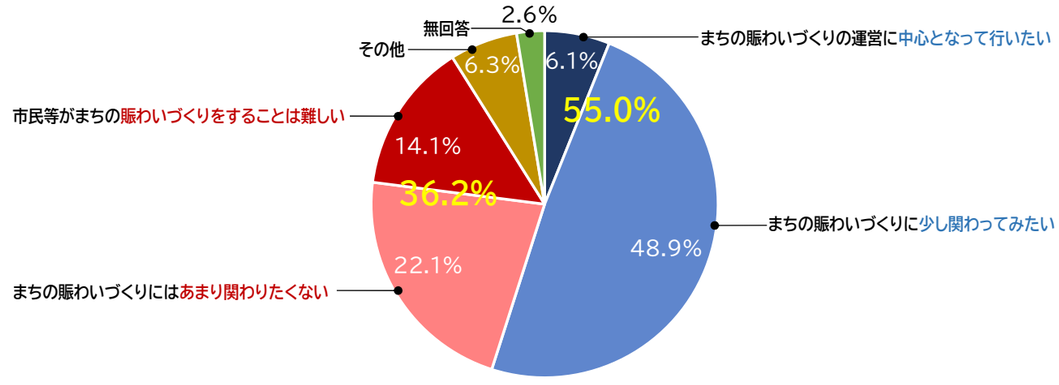
■結果概要1 ： エリア別に見た、エリアの利用頻度(1 回/月以上利用する人)とその利用目的



■結果概要2 ： エリア別に見た、将来の望ましいエリアの姿

※1つの設問で、複数(上記の場合は2つまで)選択できる回答の結果

■結果概要3 ： 市民のまちづくりへの参加意識



7.東港地区まちづくりビジョンの骨子

(1)まちづくりの方向性

- ●蒲郡市のシンボルである竹島が浮かぶ、穏やかな三河湾に面した立地環境を活かして、市民や近隣住民が、日常的に歩いて過ごしたくなる居心地の良い空間が形成されたまち
- ●市民等によるまちづくりや民間事業の活動により、日常的な賑わいがあるまち
- ●市民等と行政が協力して新しい取組みが生まれていくまち

※参考:まちに関わる人々の姿(イメージ)

「まちづくりの中心となる市民等がワクワクして色々な展開へ希望をもっている」
「住む人、訪れる人がまちの変化を感じて、ワクワク楽しいまちだと感じられる」
「住む人、働く人、訪れる人の日常生活の質にゆとりと豊かさを与えている」

(2)まちづくりの進め方

①方針1:公民連携のまちづくり

市民の共有財産である公共施設(ハコモノ、道路や広場など)や港、国定公園などの公共空間を、民間(市民、民間事業者等)が使いこなしながら、日常的なまちの元気や賑わいを作り上げていく取組みを推進し、行政は公共空間の積極的な活用に向けた規制の緩和や必要となる行政手続きなどにより、市民等によるまちづくりに支援・協力する。

公民連携のまちづくりは、収益性を確保しながらまちづくりを持続的に推進できる団体等に育つことが重要であり、やがてはまちのマネジメントを担うことが理想である。

②方針2:民間事業者と対話しながら民間資金を活用した事業推進の検討(PPP事業)

エリア内にある公共空間や公的不動産を活かしたまちづくりの可能性を検討する。

- 公共空間における民間資金を活用した賑わい創出や、まちなかで過ごす空間の形成
- 民間による公共事業(公共施設や公共駐車場など)の検討(PFI 事業)
- 公共が保有する公的不動産の民間資金活用による土地利用(定期借地権設定)の検討

これら PPP(public private partnership)事業の活用可能性を検討するための、サウンディング調査(市場性調査)などからはじめる民間事業者との対話を各事業の検討プロセスに取り入れて、財政負担の軽減を図りながら、以下の事項などの効果が得られるよう、まちの活性化や利便性の向上を目指す。

- より良い公共サービスの提供
- 賑わい創出の場となる公共空間の確保
- 市民等に喜ばれる民間施設の充実

8.各エリアの目指す姿(イメージ)と主要回遊動線

(1)各エリアが目指す姿(イメージ)

①蒲郡駅周辺市街地エリア

「海辺の空間に気軽に足を運べて、
人々が日常的に過ごしたくなる公共空間と活力のある都市空間が調和している」

■イメージ1

公民連携のまちづくりや民間事業者により活用されるまちなかの公共空間として考えられるもの

- 駅前広場
- 民間の再開発等により生み出される空地
- 公共施設のオープンスペース
- 広い歩道の空間
- ウォーカブルなまち[1]の考えで創造される公共空間

■イメージ2

まちの賑わいなどエリア全体の魅力を高めていくことによる、まちなかの土地利用の進展

- まちなかの事業用地や公的不動産における店舗の立地増進
- 駅周辺の利便性の高い地域における居住環境や都市機能の立地増進
- 良質なサービスを提供する公益施設(官民共)の充実

[1] 蒲郡市は、東港地区のまちづくりを推進するため、国土交通省が「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指して募集している「ウォーカブル推進都市」に加わっている。

②海辺のみなとエリア

「『みなとの交流拠点』の竹島水族館を中心に、
民間の店舗やコンテンツにより海辺で過ごせる空間が形成され、
エリア全体が三河港の「みなとオアシスがまごおり」として発展」

■イメージ1

海辺の空間を活かして、日常的に過ごしたり、体験できるコンテンツ

- スケートパークなど若者が集うアクティビティのフィールド
- キャンプやマルシェ、映画鑑賞など公民連携の野外活動ができる多目的広場
- 水域を活用した SUP やボートなどの公民連携によるアクティビティ
- 飲食・物販の店舗

■イメージ2

「みなと」の機能を活かした人流・交流

- 竹島周辺エリアへといざなう「みなとの交流拠点」の新竹島水族館
- ICT を活用して交通をクラウド化し、全ての交通手段による移動をシームレスにつなぐ「MaaS」など時代のニーズに応じた海上交通機能
- 海洋教育の場として、バリアフリーポンツーン「マンボウ」などを活用した海との触れ合い
- みなと機能の核である竹島ふ頭などを活用した民間施設立地

■イメージ3

市街地と連携した防災力の高い港のまちづくり

- 市街地エリアなど周辺地域との連携・協力による防災力の確保と開発による防災対応型の「みなとオアシス」の実現
- いざという時に避難ができる機能を持ち合わせたオープンスペースや設備
- 日常的に防災を意識した公民連携のまちづくり

※「海辺のみなとエリア」の実現に向けた行政課題について、次頁に掲載。

③竹島周辺エリア

「恵まれた自然環境と歴史的建造物等が調和した優れた景観や趣を守りながら、
新たなコンテンツや過ごし方が創造されていく空間」

■イメージ1

良好な景観を活かして、日常的に過ごしたり、体験できるコンテンツ

- 俊成苑などの景観に優れたオープンスペースの多目的な公民連携の取り組み
- 蒲郡市のシンボルである竹島を眺めながら過ごすベンチやキッチンカーなどの空間形成
- ゆとりある良質な空間を活用したワーケーションなどの新しい日常の創造
- 民間の発想による国定公園での新しい土地利用

エリアの魅力向上により期待する周辺の変化

- 竹島などに訪れる来訪者が利用する飲食店などの充実
- 竹島周辺地域の魅力向上によるブランド力の高まり

「海辺のみなとエリア」の実現に向けた行政課題

民間資金の活用を想定しつつ土地利用を図るためは、以下の事項に取り組む必要がある。

①三河港港湾計画における位置づけの見直し
- ふ頭用地（愛知県所有地）の位置づけがある土地の一部を除いて交流厚生用地※へ
- 港湾関連用地（蒲郡市所有地）の位置づけがある土地を交流厚生用地※へ

②蒲郡市都市計画マスタープランへまちづくりビジョンを反映
③民間事業者と対話しながら検討した実現性の高い土地利用計画の策定
④市街化調整区域となっている土地の市街化区域編入
⑤土地利用を実現するための臨港地区等による適切な土地利用規制
⑥土地利用等
- 市街地と連携した防災力の高い港のまちづくり
- 継続的な公民連携のまちづくり
- 民間資金を活用した土地利用
- 「みなとの交流拠点」新竹島水族館の実現
- 愛知県と蒲郡市が協力して進める都市基盤の段階的な整備

※港湾を通じた人的・経済的な国内外の様々な交流活動を推進する施設、又は港湾におけるレクリエーション活動の用に供する施設、及びこれに付随する施設のための用地。（港湾交流施設用地、港湾文化施設用地、マリーナ用地等）

（2）各エリアを結ぶ主要回遊動線

市民や近隣住民等が各エリアを歩いて回遊できる主要動線を設定する。

主要回遊動線は、動線周辺に各種コンテンツ等が配置されることで、地区全体が日常的に過ごせる居心地の良い空間となり、また交流が生まれ育つ空間となる重要な軸とする。

■魅力的な主要回遊動線を創造していくための留意点
- 賑わい創出に資する、新たな道路空間のあり方を市民と一緒に考える
- 新たな移動モビリティの導入等による、誰もが安全で快適に過ごせるまちの実現を考える
- 地区全体の回遊性を高める、自動車駐車場等のあり方を考える

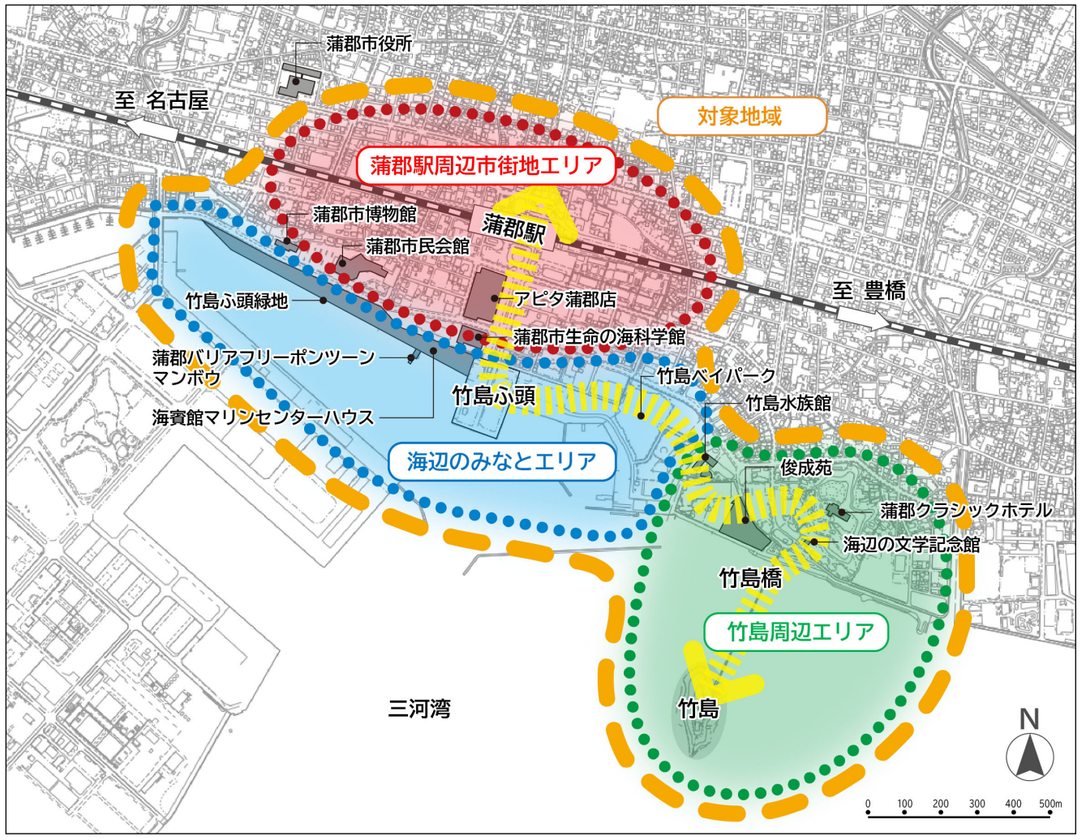


図　各エリアを結ぶ主要回遊動線