

(様式第 1)

区域申出書

蒲 産 第 号
令和 年 月 日

愛 知 県 知 事 殿

蒲 郡 市 長 鈴 木 寿 明

都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例第 4 条第 2 号の規定による土地の区域を、別添のとおり申出ます。

(様式第2)

新たな申出区域の概要

(1) 区域蒲郡ー1 (12号)

ア 位置

蒲郡市清田町上大内の一部及び東大内の一部

(参考：廃止予定の既区域・・・同上)

イ 新たな申出区域位置図、新たな申出区域区域図

別添のとおり

ウ 新たな申出区域の面積

1.09ha

(廃止予定の既区域面積・・・1.01ha)

エ 既区域の廃止理由書(案)

別添のとおり

オ 廃止予定区域位置図、廃止予定区域区域図

別添のとおり

(様式第5)

申出区域の基本的な考え方

都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例第4条第2号の規定による区域を申出るにあたり、基本的な考え方を定めましたので報告します。

記

1 市町村の概要

本市は、愛知県の南東部、名古屋市から約50kmの距離に位置します。北と東西の三方を山と丘陵部に囲まれ、南側は三河湾に面しています。

JR東海道本線及び名古屋鉄道蒲郡線が通り、JR名古屋駅まで約40分で結んでいます。道路では、現在国道23号名豊道路が整備中であり、西三河地域を経て名古屋市へもアクセスが良好です。また東名高速道路音羽蒲郡インターチェンジへも近く、広域的な道路アクセスにも優れています。

古くから繊維産業が盛んであり、特に繊維ロープの製造は日本一のシェアを誇っています。眼科用医療機器や光学機器、省力化機械など、最先端の技術を誇る企業も立地しており、工業以外でもハウスみかんの栽培や観光産業など、多様な産業が発展しています。

2 街づくりの課題

本市は、市域を海と山に囲まれており、海沿いの平坦部に細長く市街地が広がっています。市街地では住宅地と工業地が混在しており、用途の純化に努める必要があります。また、若年層を中心に人口の減少が進んでおり、このままではまちの活力が落ちていく恐れがあります。

これらの課題を解決するために、幹線道路など既存ストックを活用した工業用地を郊外に確保し、用途の純化及び働く場の確保を目指していきます。

3 区域申出の検討

令和2年の製造品出荷額等は2,619億円であり、近年では緩やかに上昇を続けています。

本区域は国道23号名豊道路蒲郡インターチェンジに隣接しており、国道473号や三河湾オレンジロード（県道長沢蒲郡線の一部及び市道前道下上大内1号線）といった幹線道路にも面しています。区域内には農地があるもの

の、優良な集団農地は存在しません。また、溢水や湛水など災害に関する区域指定もされていません。

本区域は、第五次蒲郡市総合計画において工業系ゾーン（検討区域）、蒲郡市都市計画マスタープラン（部分改訂）において工業系地区（検討区域）とされています。また、保安林や自然公園など、自然の風景を保持すべき地域としての指定もありません。

4 区域申出の方針

区域としては、清田町上大内及び東大内の一部です。本区域は国道23号名豊道路蒲郡インターチェンジに隣接しており、蒲郡市都市計画マスタープランにおいても工業系区域として位置付けられています。この道路を通じて産業の集積する西三河方面や名古屋へのアクセスも良好な地域であることから、本区域を12号区域とすることで、地域振興に資する工場の立地を図るものです。

なお、本区域の申出に先行し、令和2年2月13日付け蒲企業第77号で申し出た区域（蒲郡ー1）の廃止の申し出を行う予定で、新たに拡大した区域の事前協議を申請するものです。

○蒲郡市都市計画マスタープラン

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。

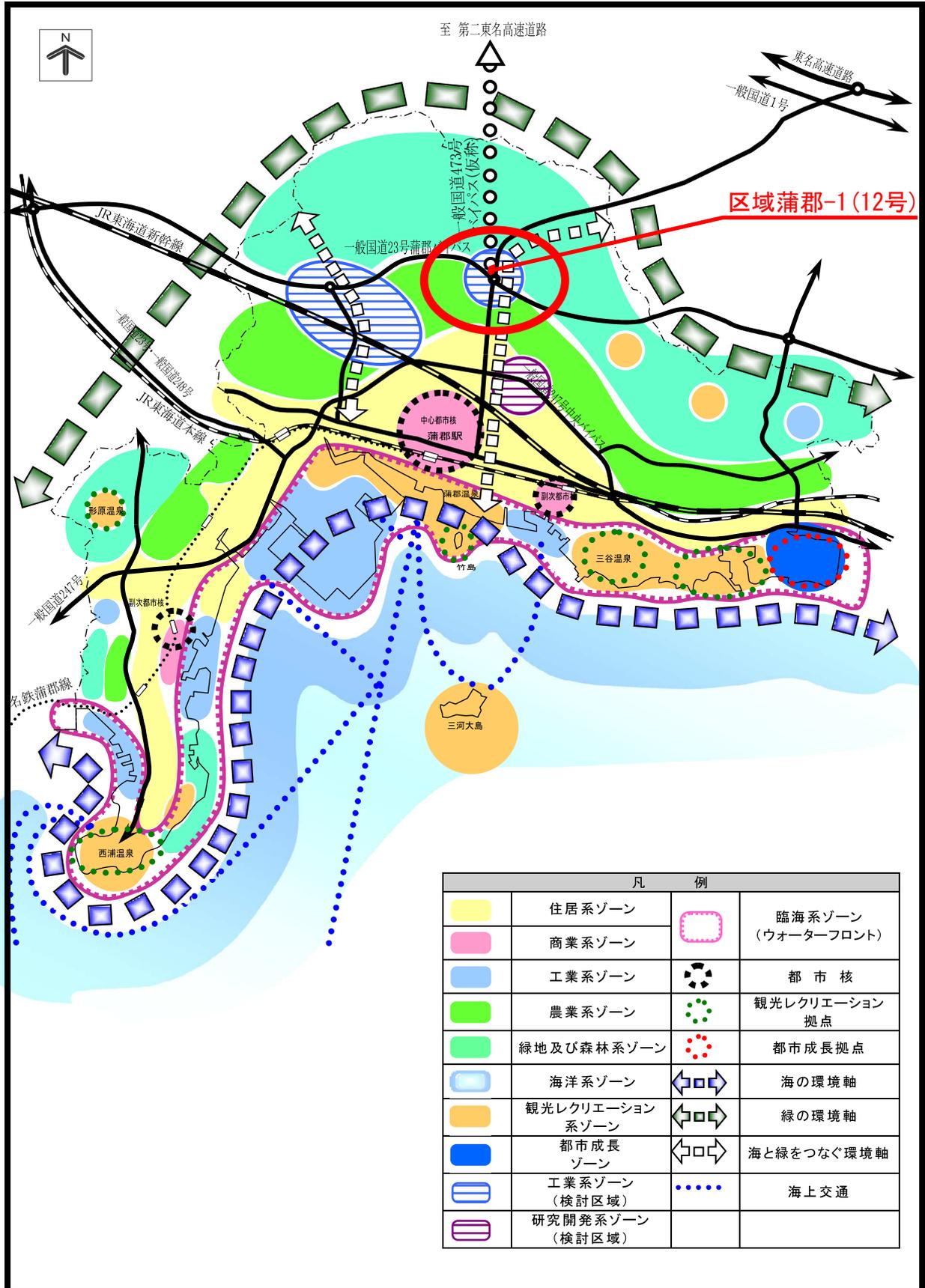
6. 蒲郡市都市計画マスタープランの部分改訂

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

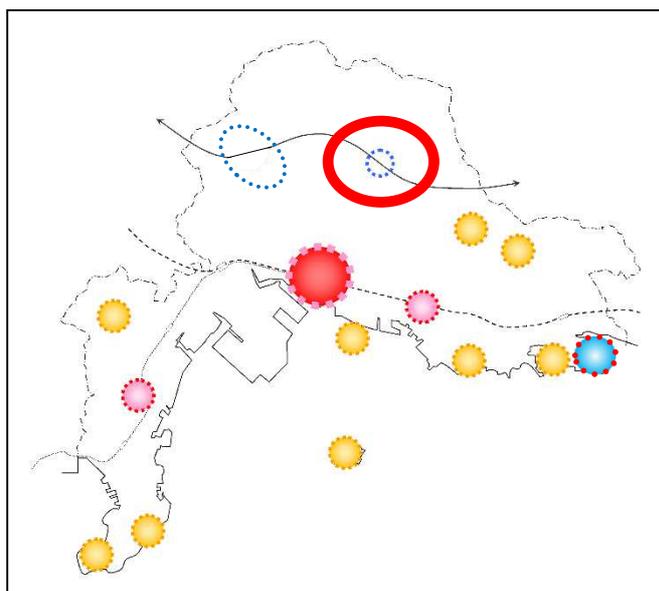
都市構造図で示す都市拠点のうち、次のものを変更及び追加します。

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。

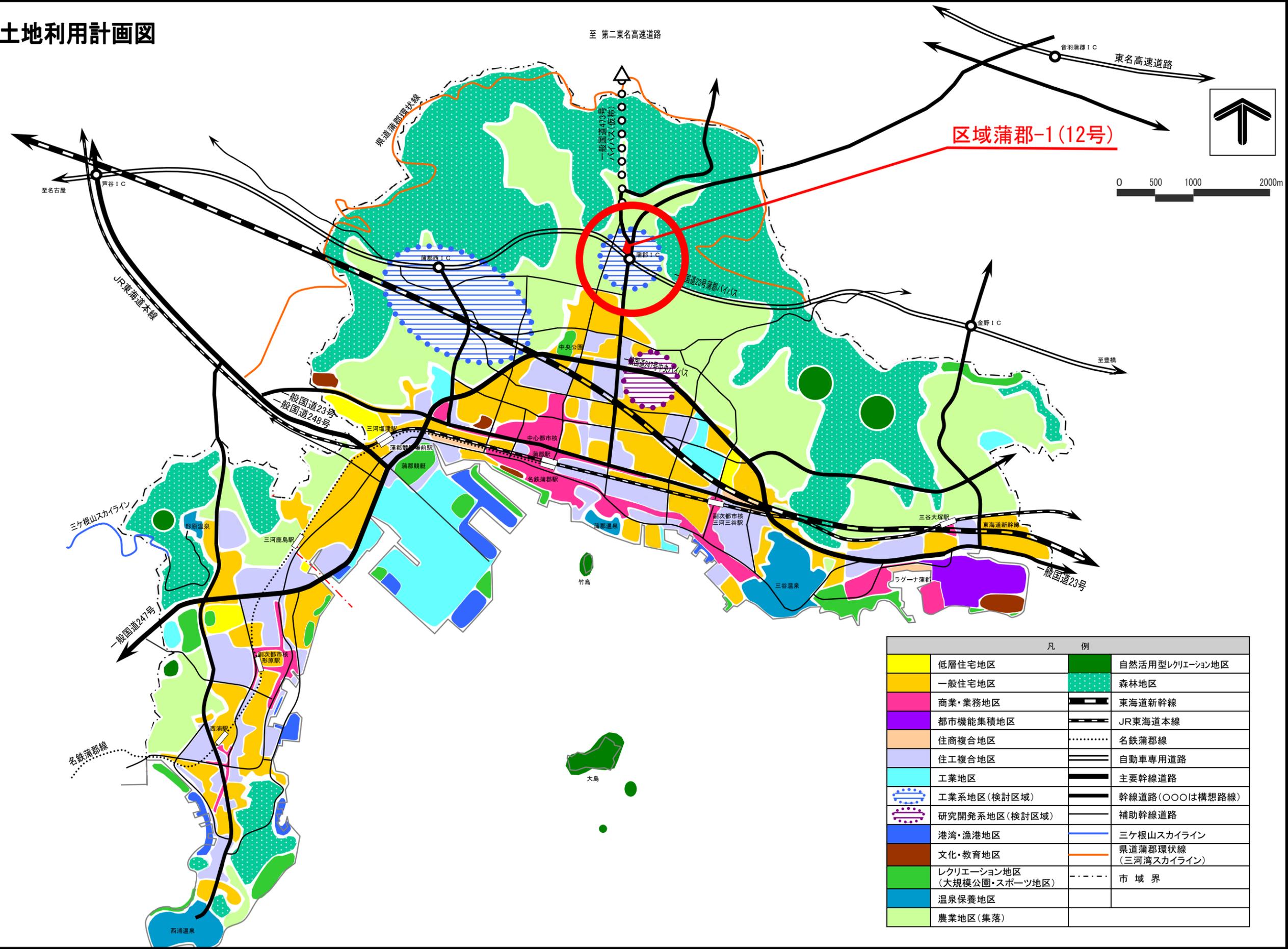
工業系ゾーン

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。

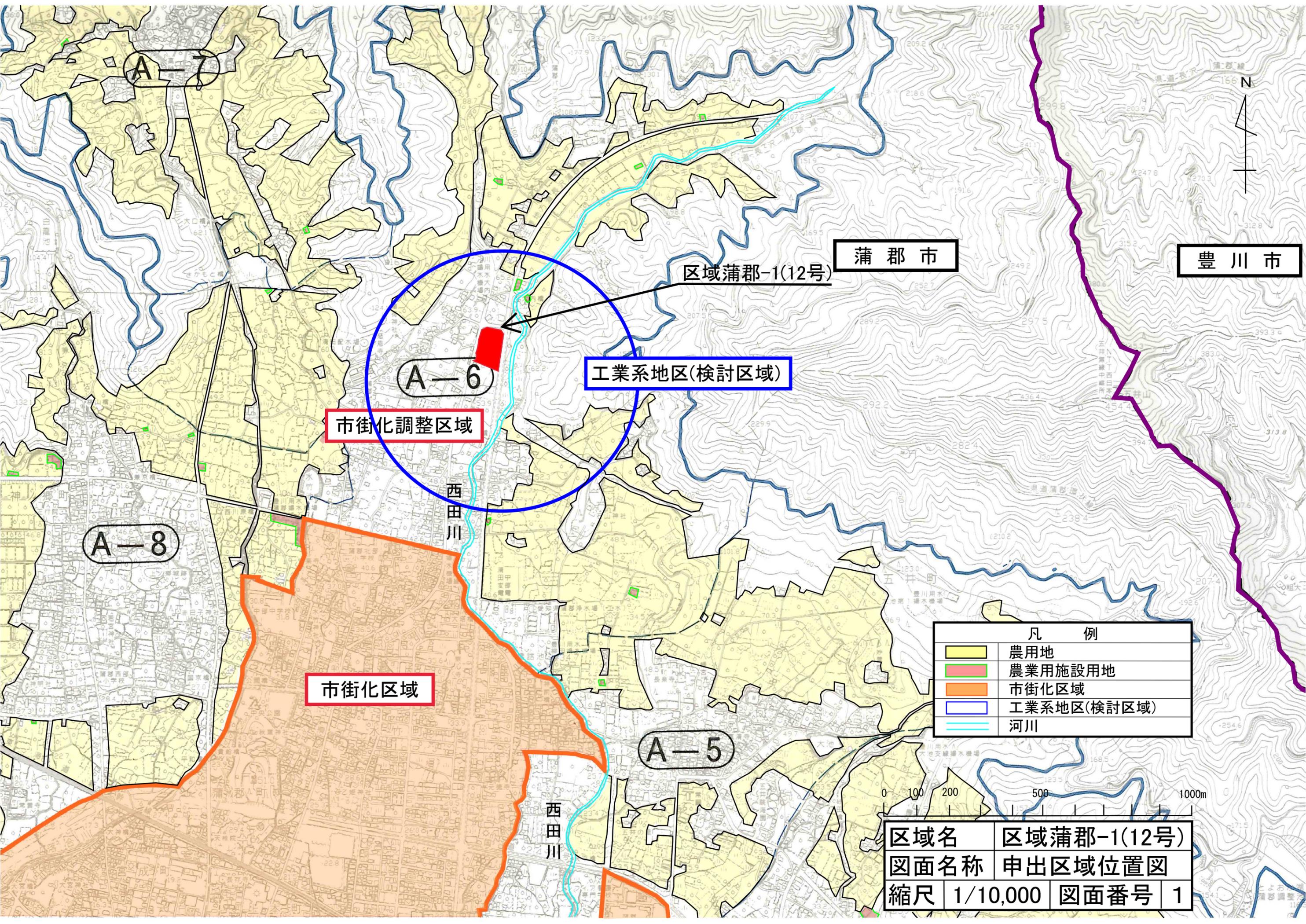
都市成長ゾーン

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。

■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		森林地区
	商業・業務地区		東海道新幹線
	都市機能集積地区		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		三ヶ根山スカイライン
	文化・教育地区		県道蒲郡環状線 (三河湾スカイライン)
	レクリエーション地区 (大規模公園・スポーツ地区)		市 域 界
	温泉保養地区		
	農業地区(集落)		



蒲郡市

豊川市

区域蒲郡-1(12号)

工業系地区(検討区域)

市街化調整区域

市街化区域

A-6

A-8

A-5

凡 例	
	農用地
	農業用施設用地
	市街化区域
	工業系地区(検討区域)
	河川

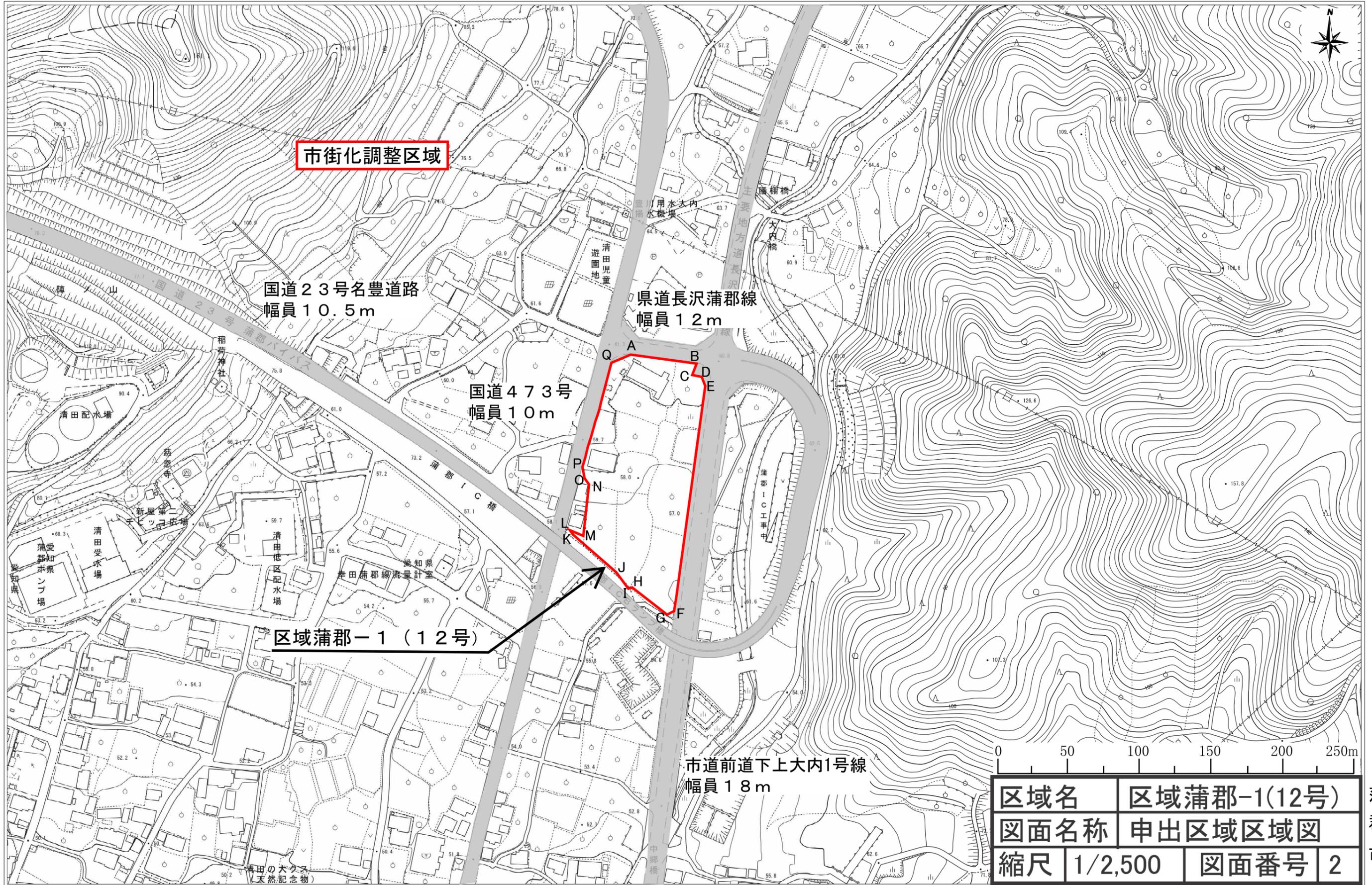


区域名	区域蒲郡-1(12号)
図面名称	申出区域位置図
縮尺	1/10,000
図面番号	1

西田川

西田川

蒲郡市都市計画基本図



市街化調整区域

国道23号名豊道路
幅員10.5m

県道長沢蒲郡線
幅員12m

国道473号
幅員10m

区域蒲郡-1(12号)

市道前道下上大内1号線
幅員18m

0 50 100 150 200 250m

区域名	区域蒲郡-1(12号)
図面名称	申出区域区域図
縮尺	1/2,500
図面番号	2

蒲郡市

図面作成年月:平成30年3月

1/2,500

0m 50m 100m 150m 200m

「この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである。(承認番号)平29 部公 第174号
この地図は、東三河広域連合長の承認を得て、同連合発行の都市計画基本図を使用して作成したものである。(承認番号 29東三都(測)第1-14号)」

区域廃止申出書(案)

蒲 産 第 号
令和 年 月 日

愛 知 県 知 事 殿

蒲郡市長 鈴木 寿 明

都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例第4条第2号の規定による土地の区域について、別添のとおり廃止を申出ます。

区域廃止の理由(案)

1 廃止する区域

令和2年2月13日付け蒲企業第77号により申し出た区域（蒲郡一）

2 区域廃止の理由

本市は、三河湾に面し、北側には帯状に連なる宝飯山地に囲まれた自然環境豊かな地形となっています。さらに、東三河地域の最西端に位置し、自動車産業を中心とする製造業の集積地である西三河地区に隣接する都市でもあり、蒲郡市施工による柏原地区企業用地（分譲面積約4.1ha（有効面積約2.7ha、緑地約1.4ha））は、令和元年度に全3区画の売買契約を締結したことなどからも本市における立地需要は多く存在することがわかります。さらに、国道23号名豊道路が令和6年度の全線開通することにより、新たな立地需要も大いに期待できます。

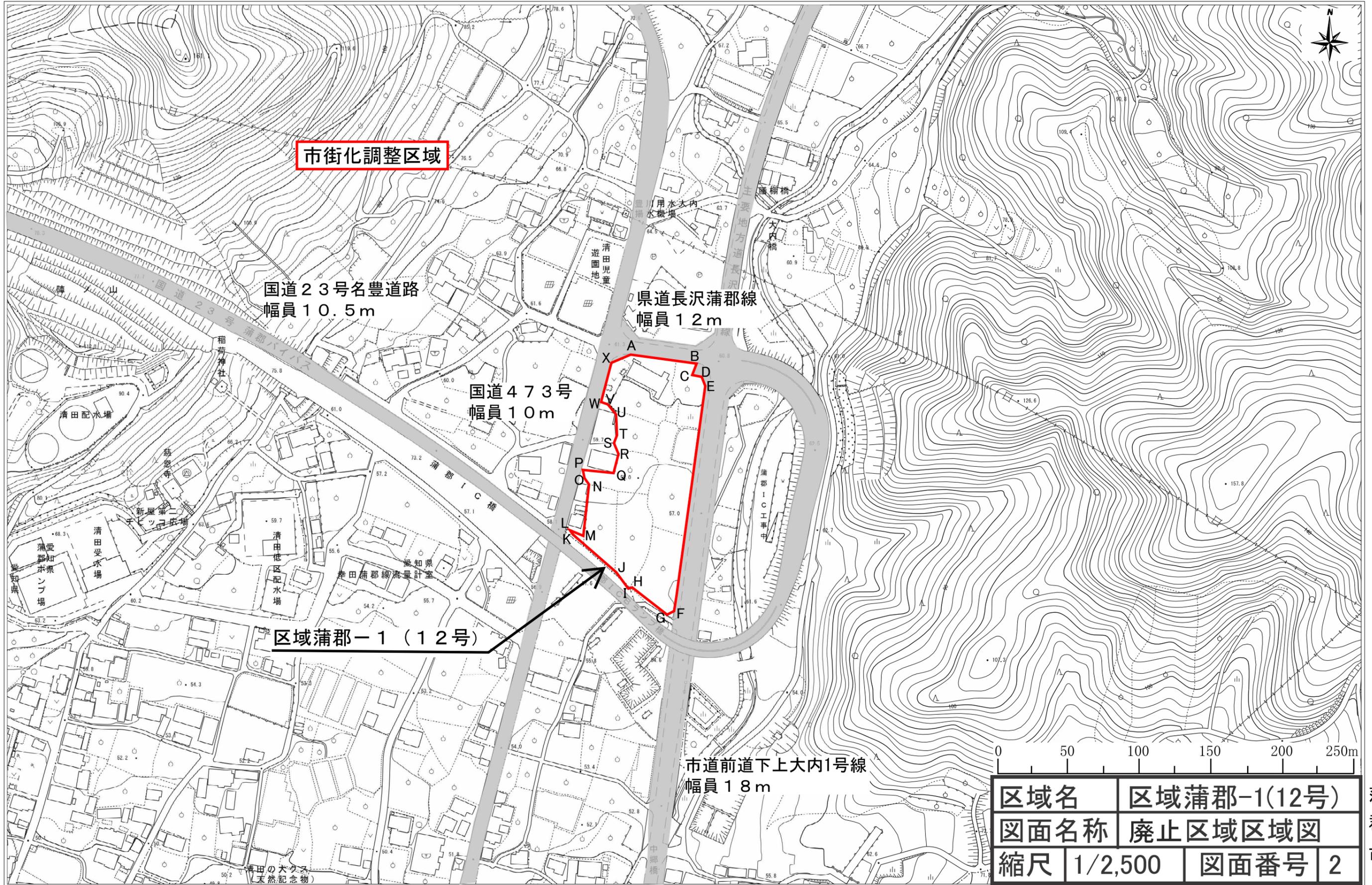
一方、本市の市街化区域には新規立地のためのまとまった土地がなく、市街化調整区域には開発に適した土地が殆どありません。工業用地の確保に苦慮しているうえ、住工混在の準工業地域で操業する様々な優良企業は、拡張余地がないことから、市外に流出してしまうことが危惧されています。

このような状況のなか、国道23号名豊道路蒲郡インターチェンジに隣接しておりアクセス利便性が非常に優れ、蒲郡市都市計画マスタープランにおいても工業系地区（検討地区）として位置付けられている本区域を、令和元年度に都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例第4条第2号の規定により【蒲郡一】として区域申出をしました。

そして、本市では本区域での新規立地の実現は、地域経済の健全な発展及び市民生活の向上をより推進していくための最重要施策として位置付け、これまで積極的な企業誘致活動を行ってきましたが、企業の新規立地には至っていない状況にあります。この理由としては、区域申出時に、一部の土地所有者からの同意が得られなかったため、市としてやむを得ず歪な形状で申出したことが一因と考えられます。

こうしたことから、企業誘致の一層の推進に向け、道路に隣接した一団の土地としての利用が可能となるよう、土地所有者に改めて説明を行い、その結果、同意が得られたことから、新たに拡大された区域での申出に先行し、今回、本区域の廃止を申し出るものです。

蒲郡市都市計画基本図



図面作成年月：平成30年3月

1/2,500

0m 50m 100m 150m 200m

「この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである。(承認番号) 平29 部公 第174号
この地図は、東三河広域連合長の承認を得て、同連合発行の都市計画基本図を使用して作成したものである。(承認番号 29東三都(測)第1-14号)」

蒲郡市