

蒲郡市都市計画マスタープラン策定委員会

資料集

～ 第1回 委員会を受けての追加事項 ～

1. 上位関連計画について
2. 都市機能及び居住の立地動向について
3. 空家対策について
4. 周辺都市と比較した場合の強み・弱みについて
5. 目標人口について

1. 上位関連計画について

Q: 中心市街地活性化基本計画はあるのか。

- 活性化の基本的方向を「蒲郡市の独自性の創出」とし、活性化のテーマを「海辺のまちでのんびりしてみませんか……！ ～人にやさしい街、人がやさしい街をめざして～」として、平成13年3月に計画が策定されています。

■ 蒲郡市中心市街地活性化基本計画（H13.3） 概要

活性化の基本的方向：
蒲郡市の独自性の創出

対象区域：

活性化のテーマ：
海辺のまちでのんびりしてみませんか……！
～人にやさしい街、人がやさしい街をめざして～

活性化の目標：

1. 活性化を先導する既存プロジェクトの推進
2. 交流する舞台づくり
 - ・買い物の舞台づくり
 - ・観光の舞台づくり
 - ・交流の舞台づくり
3. 生活する舞台づくり
 - ・生活の舞台づくり
 - ・生活の拠点づくり
4. 舞台をつなぐ回遊空間づくり
 - ・歩行者ネットワークの形成
 - ・駐車場・駐輪場の整備
 - ・新たな交通手段の検討
5. 活性化の中心となる組織・人づくり

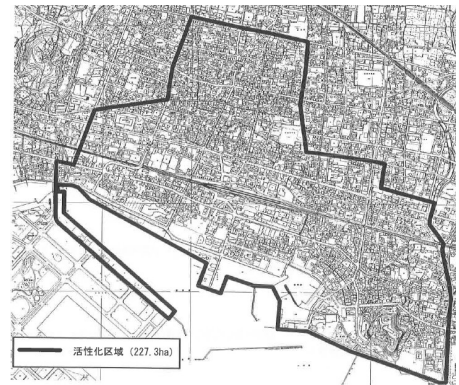
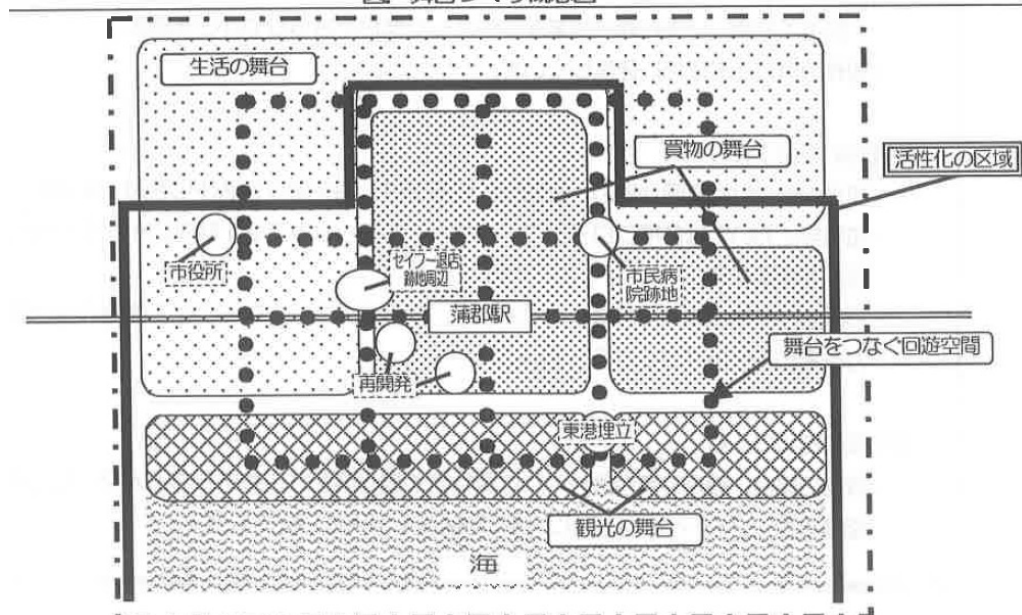


図 舞台づくり概念図

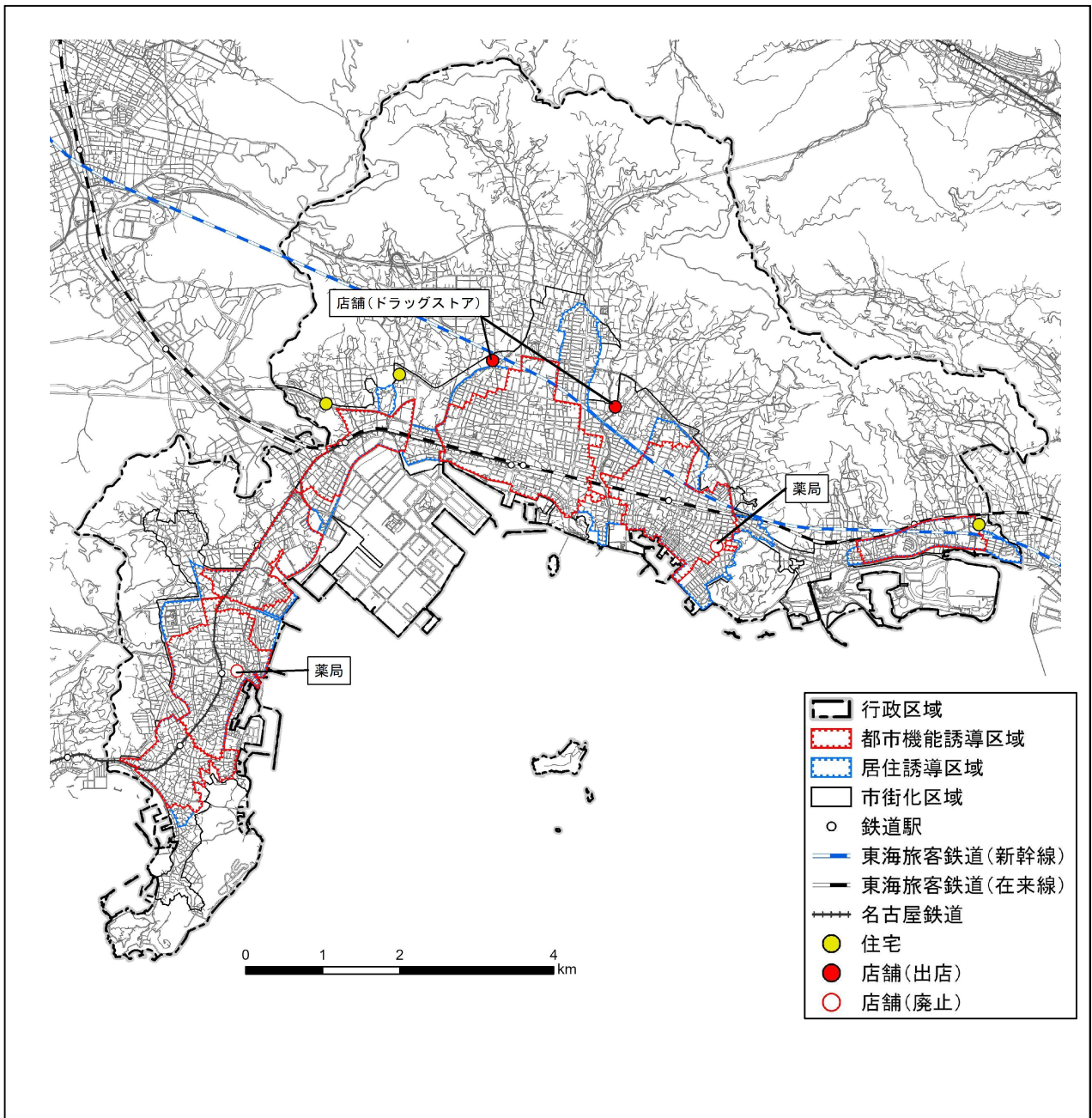


2. 都市機能及び居住の立地動向について

Q:令和元年に立地適正化計画を策定しているということだが、それ以降に、都市機能誘導区域外に転出する届出を行った誘導施設を整理すると、施設の立地動向が分かるのではないか。

- 誘導施設の新設の届出が2件、廃止が2件ありました。誘導区域内の薬局が廃止され、2車線の幹線道路沿いに2件のドラッグストアが出店しています。
- 住宅の新築や開発による届出が3件ありました。

■蒲郡市立地適正化計画に基づく届出行為の実績



【参考：開発許可の動向】

- 1,000 m²以上の住宅開発の動向をみると、立地適正化計画策定以降、居住誘導区域内の行為の割合が高くなっています。
- 店舗による開発行為は、都市機能誘導区域外の割合が高くなっています。

■開発許可（住宅 1,000 m²以上）

		居住誘導区域内		居住誘導区域外		合計		居住誘導区域内の割合	
		件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)
H26以前	専用住宅	1	1,928	2	6,470	3	8,397	33%	23%
	宅地開発	42	196,553	12	77,268	54	273,821	78%	72%
	合計	43	198,480	14	83,738	57	282,218	75%	70%
H26以降R1以前	専用住宅	-	-	-	-	-	-	-	-
	宅地開発	9	27,183	7	12,267	16	39,449	56%	69%
	合計	9	27,183	7	12,267	16	39,449	56%	69%
R1以降	専用住宅	-	-	-	-	-	-	-	-
	宅地開発	6	15,587	1	2,088	7	17,675	86%	88%
	合計	6	15,587	1	2,088	7	17,675	86%	88%

参考：開発許可（店舗）

	都市機能誘導区域内		区域外		合計		都市機能誘導区域内の割合	
	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)
H26以前	10	159,994	7	16,815	17	176,810	59%	90%
H26以降R1以前	2	7,501	3	6,371	5	13,872	40%	54%
R1以降	-	-	2	6,868	2	6,868	0%	0%

3. 空家対策について

Q:空家対策も実施されていると思うが、どのような状況か。

●地域と連携した空家調査、空家バンクの運営、苦情通報対応等を実施しています。

■地域と連携した空家調査の実施

- ・各地区の総代に調査を依頼し、地域ごとに危険な空家と通常空家に分けて報告してもらっています。
- ・報告を受けた危険度の高い空家等の解体に対する補助制度の整備と活用の促進等により、これまでに、50件の危険空家が除去されています。

○調査結果（令和3年12月末現在）

地区別空家数

地区	危険な空家等	通常空家等
大塚	3	21
三谷	23	102
蒲郡町部	5	95
蒲郡東西北部	0	38
塩津	6	57
形原	20	134
西浦	11	39
合計	68	486

状態別空家数

危険度	高	中	低	ほぼ無	合計	除却
H28調査					105	—
H29調査	20	28	32	19	99	6
H31.3.31	13	28	31	17	89	20
R2.3.31	9	28	28	14	79	33
R3.3.31	7	26	26	13	72	43
R3.12.31	6	27	24	11	68	50

■空家バンク

- ・制度開始の平成28年度から令和3年12月末現在まで、物件登録数は31件、累計成約数は17件ありました。

物件登録数 31件

成約数 17件(内訳:売買11件、賃貸6件)

物件掲載中 9件

参考:蒲郡市空家等対策計画における目標指標

空家バンク成約件数:令和11年度までに累積50戸

■ 苦情通報対応

- ・空家に対する苦情は、近隣からの通報がほとんどで、内容は、家屋や屋根材の損傷、草木の繁茂、害虫などの被害、ごみ、防犯上の懸念など多岐にわたります。
- ・通報があった場合には、職員により現地を確認し、所有者を調査し、適正管理を依頼する文書を郵送しています。また、所有者によっては、現状を知らないこともあるため、具体的な空家の状況、苦情の内容を記載しています。より状況が分かるよう、現地写真を同封しています。
- ・所有者に対しては、対応状況について連絡を入れるようあわせて依頼しており、改善状況を把握できるよう努めています。

○空家等に関する通報対応件数（苦情・管理不全内容の内訳）について

	件数	家屋	屋根等	塀・ 看板等	草木	害虫等	ごみ	防犯・ その他
H30年度	47	12	13	6	5	3	2	6
R1年度	31	10	10	2	14	4	5	5
R2年度	40	10	9	3	26	7	0	5
R3年度	26	9	8	3	15	7	2	3

※各内訳について重複して計上しているため件数とは一致しない。

4. 周辺都市と比較した場合の強み・弱みについて

Q: 蒲郡市の分析はできていると思うが、蒲郡市は東三河の一部ではあるが西三河にも接しており、人口の流入などについて検討する際に、周辺の都市と比べて何が魅力で、勝っていて、何が弱いのか把握することが重要である。

(1) 人口

- 西三河地域や東三河地域の一部の自治体は増加しているのに対して、蒲郡市は人口が減少しています。

■人口の推移

		H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
東三河	蒲郡市	84,819	83,730	82,108	82,108	82,249	81,100	79,538
	豊橋市	337,982	352,982	364,856	372,479	376,665	374,765	371,920
	田原市	64,978	65,243	65,534	66,390	64,119	62,364	59,360
	豊川市	168,796	172,509	176,698	181,444	181,928	182,436	184,661
	新城市	54,583	54,602	53,603	52,178	49,864	47,133	44,355
西三河	碧南市	65,899	66,956	67,814	71,408	72,018	71,907	72,458
	刈谷市	120,126	125,305	132,054	142,134	145,781	149,765	153,834
	安城市	142,251	149,464	158,824	170,250	178,691	184,140	187,990
	知立市	54,059	58,578	62,587	66,085	68,398	70,501	72,193
	高浜市	33,478	36,029	38,127	41,351	44,027	46,236	46,106
	岡崎市	316,334	332,136	345,997	363,807	372,357	381,051	384,654
	幸田町	31,004	32,711	33,408	35,596	37,930	39,549	42,449
	西尾市	155,559	158,693	159,788	163,232	165,298	167,990	169,046

資料: 国勢調査

■人口の伸び率

		H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
東三河	蒲郡市	100%	99%	97%	97%	97%	96%	94%
	豊橋市	100%	104%	108%	110%	111%	111%	110%
	田原市	100%	100%	101%	102%	99%	96%	91%
	豊川市	100%	102%	105%	107%	108%	108%	109%
	新城市	100%	100%	98%	96%	91%	86%	81%
西三河	碧南市	100%	102%	103%	108%	109%	109%	110%
	刈谷市	100%	104%	110%	118%	121%	125%	128%
	安城市	100%	105%	112%	120%	126%	129%	132%
	知立市	100%	108%	116%	122%	127%	130%	134%
	高浜市	100%	108%	114%	124%	132%	138%	138%
	岡崎市	100%	105%	109%	115%	118%	120%	122%
	幸田町	100%	106%	108%	115%	122%	128%	137%
	西尾市	100%	102%	103%	105%	106%	108%	109%

資料: 国勢調査

(2) 製造業

- 製造業人口や製造品出荷額等の規模は、他都市と比較して小さい状況です。
- 製造品出荷額等ベースの製造業の業種別シェアをみると、業務用機械器具製造業、木材・木製品製造業、繊維工業のシェアが高くなっています。

■就業人口及び製造品出荷額等

		製造業 就業人口 (人)	製造品出荷額 等 (万円)
東三河	蒲郡市	8,039	26,194,136
	豊橋市	35,073	139,003,796
	田原市	13,133	176,280,458
	豊川市	25,065	82,197,296
	新城市	7,865	32,736,666
西三河	碧南市	16,805	96,067,744
	刈谷市	49,764	158,499,689
	安城市	49,526	251,957,570
	知立市	5,313	14,793,892
	高浜市	11,833	53,611,663
	岡崎市	47,044	257,640,339
	幸田町	12,056	90,415,842
	西尾市	40,500	174,608,236

資料:2020年工業統計調査

■蒲郡市の業種別のシェア（製造品出荷額等）

	東三河・西三河 に占めるシェア	順位
食料品製造業	2.3%	8
飲料・たばこ・飼料製造業	0.0%	7
繊維工業	14.8%	3
木材・木製品製造業(家具を除く)	19.7%	3
家具・装備品製造業	0.0%	11
パルプ・紙・紙加工品製造業	1.0%	8
印刷・同関連業	1.2%	8
化学工業	0.0%	7
石油製品・石炭製品製造業	0.0%	3
プラスチック製品製造業(別掲を除く)	3.2%	8
ゴム製品製造業	0.0%	7
窯業・土石製品製造業	0.0%	11
鉄鋼業	2.4%	9
非鉄金属製造業	0.0%	10
金属製品製造業	0.7%	12
はん用機械器具製造業	0.2%	11
生産用機械器具製造業	1.0%	11
業務用機械器具製造業	45.2%	1
電子部品・デバイス・電子回路製造業	0.0%	4
電気機械器具製造業	0.4%	10
輸送用機械器具製造業	0.4%	11
その他の製造業	12.4%	3
合計	1.8%	11

※幸田町を除く12市のうちのシェア及び順位

資料:2020年工業統計調査

(3) 都市構造の評価

① 他都市と比較評価を行う指標一覧

データの整備状況等を踏まえ、東三河地域及び西三河地域のうち、安城市、豊川市、西尾市、刈谷市との比較評価を行います。

比較項目は、都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)に基づき、以下の項目について、偏差値により比較評価を実施します。

「①生活利便性」と、「②健康・福祉」の評価のうち人口カバー率に関連する指標については、本業務で整理した施設分布や人口メッシュに基づき評価を行います。その他の指標については、国土交通省より入手したデータを利用します。

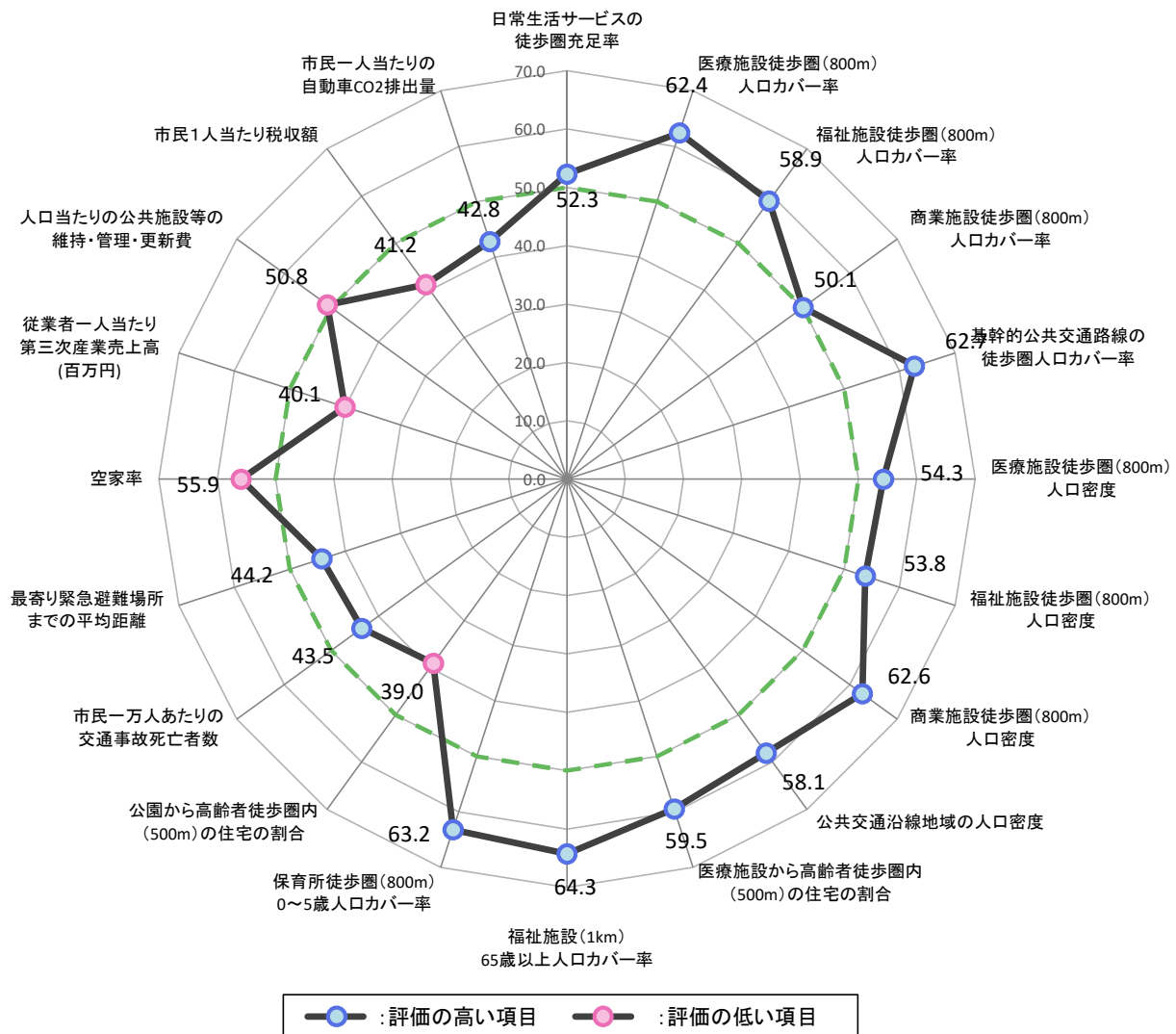
■他都市と比較評価を行う指標一覧

都市構造評価指標名			データ名	単位	利用データ	
					国提供データ	本業務算定データ
① 生活 利便性	◎居住機能の適切な誘導	日常生活サービスの徒歩圏充足率	日常生活サービス徒歩圏	%		●
		生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率	医療施設徒歩圏(800m)	%		●
			福祉施設徒歩圏(800m)	%		●
			商業施設徒歩圏(800m)	%		●
		基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	駅またはバス停留所徒歩圏(800m、300m)	%		●
	◎都市機能の適正配置	生活サービス施設の利用圏平均人口密度	医療施設徒歩圏(800m)	人/ha		●
			福祉施設徒歩圏(800m)	人/ha		●
			商業施設徒歩圏(800m)	人/ha		●
	◎公共交通の利用促進	公共交通沿線地域の人口密度	駅およびバス停徒歩圏(800m、300m)	人/ha		●
	② 健康・ 福祉	◎都市生活の利便性向上	高齢者徒歩圏に医療機関がある住宅の割合	医療施設の500m圏内の住宅の割合	%	●
高齢者福祉施設の中学校圏域高齢人口カバー率			福祉施設(1km)※65歳以上	%		●
保育所の徒歩圏0~5歳人口カバー率			保育所徒歩圏(800m)※0~5歳	%		●
◎歩きやすい環境の形成		歩道整備率	歩道設置率	%	●	
		高齢者徒歩圏に公園がある住宅の割合	高齢者徒歩圏に公園がある住宅の割合	%	●	
③ 安全・安心	◎歩行者環境の安全性向上	交通事故死者数	市民一人あたりの交通事故死亡者数	人	●	
	◎市街地の安全性の確保		最寄り緊急避難場所までの平均距離	m	●	
	◎市街地荒廃化の抑制		空家率	%	●	
④ 地域経済	◎サービス産業の活性化	従業者一人当たり第三次産業売上高	売上高/従業員数	百万円/人	●	
⑤ 行政運営	◎都市経営の効率化	市民1人当たりの歳出額	人口当たりの公共施設等の維持・管理・更新費	千円	●	
	◎安定的な税収の確保	市民1人当たり税収額(市町村民税+固定資産税)	市民1人当たり平均税収額	千円	●	
⑥ エネルギー/ 低炭素	◎運輸部門の省エネ・低炭素化	市民一人当たりの自動車CO2排出量	市民一人当たりの自動車CO2排出量	t-CO2/年	●	

② 都市構造の評価結果

- 医療、福祉、商業施設、保育施設といった日常生活に必要な施設のカバー率は東三河地域・西三河地域の人口10万人台の都市と比較して高く、生活利便性が高い状況です。
- 一方で、公園から高齢者徒歩圏内の住宅割合や空き家率、従業員一人当たり第三次産業売上高、人口当たりの公共施設等の維持・管理・更新費、市民一人当たりの税収額は評価が低くなっています。

■東三河地域・西三河地域の人口10万人台の都市と比較した場合の偏差値
[蒲郡市、安城市、豊川市、西尾市、刈谷市]



国土交通省 2020. 7. 12

(4) 市街地整備の状況

① 土地区画整理事業の施行区域面積

●市街化区域に占める土地区画整理事業施行区域の割合は、東三河地域の平均値と同程度となっています。

■土地区画整理事業の施行区域面積

		市街化区域 面積 A (ha)	土地区画整理 事業区域 面積 B (ha)	施行済み	施行中	割合 (%)
東三河	蒲郡市	2,054.0	336.3	210.9	125.4	16%
	豊橋市	6,184.0	1,796.5	1,665.8	130.7	29%
	田原市	1,751.0	120.1	98.7	21.4	7%
	豊川市	3,520.0	698.1	551.4	146.7	20%
	新城市	536.0	35.3	35.3	-	7%
西三河	碧南市	2,117.0	290.6	279.9	10.7	14%
	刈谷市	2,347.0	1,161.6	1,075.5	86.1	49%
	安城市	2,158.0	938.7	828.2	110.5	43%
	知立市	1,081.0	382.3	369.0	13.3	35%
	高浜市	1,027.0	187.6	187.6	-	18%
	岡崎市	5,853.0	1,736.2	1,627.6	108.6	30%
	幸田町	612.0	133.1	112.3	20.8	22%
	西尾市	2,834.0	271.9	257.6	14.2	10%

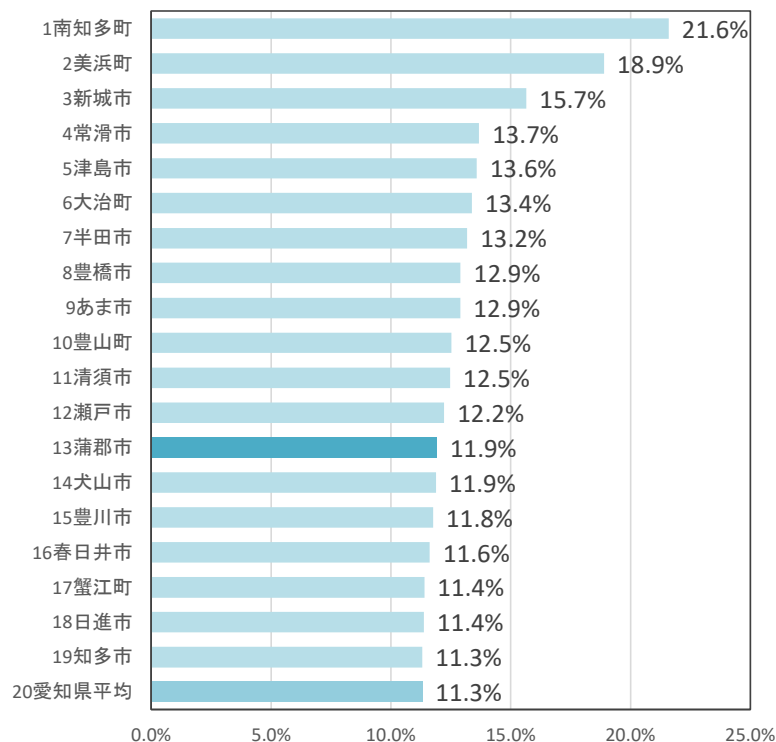
市街化区域：2020.3.31時点(愛知県資料)

土地区画整理事業：2021.3.31時点(愛知県資料)

② 空家率

●空家率は、県内 54 市町村のうち 13 番目に高い状況です。

■空き家率



資料：H30 住宅土地統計調査

③ 市街化区域に占める農地の割合

●市街化区域に占める農地の割合は、周辺市と比較して高く、都市内に低未利用地がある状況です。

■市街化区域に占める農地の割合（課税地目）

		市街化区域 A(ha)	農地面積 B(ha)	割合 (%)
東三河	蒲郡市	2,054	142	7%
	豊橋市	6,184	219	4%
	田原市	1,751	47	3%
	豊川市	3,520	266	8%
	新城市	536	32	6%
西三河	碧南市	2,117	49	2%
	刈谷市	2,347	49	2%
	安城市	2,158	26	1%
	知立市	1,081	26	2%
	高浜市	1,027	22	2%
	岡崎市	5,853	142	2%
	幸田町	612	24	4%
	西尾市	2,834	145	5%

2020.1.1時点(愛知県資料)

(5) 都市基盤の整備状況

- 蒲郡市の都市計画道路の整備密度は、東三河地域で最も高く、西三河地域の平均と同程度となっています。
- 一人当たりの都市公園等面積と下水道普及率は低い状況です。

■都市計画道路

	市街化 区域面積 A (ha)	都決延長 (幹線) B (km)	整備済延長 (幹線) C (km)	幹線街路の整備状況		
				整備率 C/B (%)	整備密度 C/A (km/km ²)	
東三河	蒲郡市	2,054	62.25	48.81	78.4	2.38
	豊橋市	6,184	134.25	107.67	80.2	1.74
	田原市	1,751	12.72	11.6	91.2	0.66
	豊川市	3,520	90.78	66.49	73.2	1.89
	新城市	536	11.09	7.32	66.0	1.37
西三河	碧南市	2,117	46.89	38.91	83.0	1.84
	刈谷市	2,347	69.81	65.78	94.2	2.80
	安城市	2,158	63.57	59.06	92.9	2.74
	知立市	1,081	35.41	23.95	67.6	2.22
	高浜市	1,028	28.39	21.96	77.4	2.14
	岡崎市	5,853	136.4	118.7	87.0	2.03
	幸田町	613	21.29	18.56	87.2	3.03
	西尾市	2,834	82.42	64.08	77.7	2.26

2021.3.31時点(愛知県資料)

■都市公園等

	一人当たり 都市公園等 面積 (m ² /人)	
東三河	蒲郡市	2.69
	豊橋市	10.24
	田原市	7.20
	豊川市	12.80
	新城市	22.81
西三河	碧南市	6.26
	刈谷市	8.60
	安城市	5.30
	知立市	2.50
	高浜市	2.28
	岡崎市	11.50
	幸田町	10.84
	西尾市	5.06

2020.3.31時点(愛知県資料)

■下水道普及率

	行政人口 A(千人)	処理区内 人口 B(千人)	下水道 普及率 (%)	
東三河	蒲郡市	79.6	52.9	67%
	豊橋市	373.8	280.7	75%
	田原市	60.6	33.1	55%
	豊川市	186.6	157.8	85%
	新城市	44.9	17.0	38%
西三河	碧南市	72.8	59.7	82%
	刈谷市	152.7	141.9	93%
	安城市	189.9	155.0	82%
	知立市	72.3	49.5	68%
	高浜市	49.3	32.2	65%
	岡崎市	385.8	343.8	89%
	幸田町	42.7	30.8	72%
	西尾市	171.2	129.5	76%

2021.3.31時点(愛知県資料)

(6) 転出入者アンケート

令和2年度において、市民課窓口にて転入または転出の手続をした501件の方の回答のうち、まちづくりに関連の高い項目について整理します。

① 転入または転出のきっかけ

- 就業や結婚、住宅事情による転居が多くなっています。
- 生活環境、自然環境、交通の便といった都市づくりに関連する項目は、きっかけにはなっていない状況です。

	転入	転出
職業	59%	64%
学業	4%	4%
結婚	12%	14%
生活環境	2%	4%
自然環境	2%	0%
交通の便	1%	1%
住宅事情	11%	10%
介護	1%	2%
その他	9%	2%
合計	100%	100%

② 引っ越し先として選んだ理由

- 「通勤先との距離が近い」や「家族配偶者がいるから」、「良い物件があったから」が、転入・転出ともに引っ越し先として選んだ理由として多くなっています。
- 都市別の傾向では、各都市の転出入とも既述の理由が多くなっていますが、豊橋市や岡崎市といった中核都市から蒲都市への転入理由として「自然環境が良い」と回答した人が多くなっています。
- 岡崎市や幸田町への転出者は、「買い物便利」と回答した人が多くなっています。

	転入	転出
通勤先との距離が近い	35%	44%
家族・配偶者がいるから	31%	23%
自然環境が良い	6%	3%
子育て環境が良い	2%	2%
買い物便利	2%	6%
家賃や地価が安い	5%	1%
良い物件があったから	10%	10%
災害面で安全	0%	0%
治安が良い	2%	1%
街のイメージが良い	3%	4%
会社・学校の都合	0%	0%
理由はない	4%	5%

○都市別の傾向

周辺都市間の移動	豊橋市		岡崎市		豊川市		西尾市		幸田町	
	転入	転出	転入	転出	転入	転出	転入	転出	転入	転出
通勤先との距離が近い	40%	35%	35%	56%	33%	29%	18%	47%	22%	29%
家族・配偶者がいるから	25%	20%	25%	22%	24%	14%	36%	33%	44%	29%
自然環境が良い	20%	0%	15%	0%	5%	0%	0%	7%	0%	0%
子育て環境が良い	0%	0%	0%	11%	5%	0%	9%	7%	0%	0%
買い物便利	0%	15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	14%
家賃や地価が安い	0%	0%	5%	0%	14%	14%	18%	0%	11%	0%
良い物件があったから	5%	15%	15%	0%	19%	43%	9%	7%	11%	21%
災害面で安全	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
治安が良い	5%	5%	0%	0%	0%	0%	9%	0%	0%	0%
街のイメージが良い	5%	5%	5%	11%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
会社・学校の都合	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
理由はない	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11%	7%

(7) まとめ

■蒲都市の強み・弱み (○：強み、▲：弱み)

日常の暮らしの視点

- 日常生活に必要な施設のカバー率は高く、身近な場所に立地している
- 都市計画道路の整備密度は、東三河地域で最も高い
- ▲公園・緑地が少ない
- ▲市街地内の空き家・低未利用地が多い

産業・人流・交流の視点

- 業務用機械器具製造業、木材・木製品製造業、繊維工業のシェアが高く、特徴的な産業立地
- ▲製造業人口や製造品出荷額等の規模は、他都市と比較して小さい

自然との共生の視点

- 自然環境への評価が高い

既存ストックの管理・活用の視点

- ▲市民一人当たりの税収額は少ない

5. 目標人口について

Q:人口ビジョンの人口に対して都市計画マスタープランの目標値が上振れしたということは、住民基本台帳ベースの人口が上振れしているという解釈でよいか。

- 蒲郡市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン(H28.3)の目標値と比較し、住民基本台帳は、概ね同じ割合で推移していますが、国勢調査データでは減少がやや緩やかになっています。総合計画や都市計画マスタープランの目標値は、国勢調査を基にしていることから、人口ビジョンと比較し上振れとなっています。

■調査・計画別の人口推移比較

	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)	令和7年 (2025年)	令和12年 (2030年)	令和14年 (2032年)
住民基本台帳	83,258	81,404	79,762			
国勢調査	82,249	81,100	79,538			
総合計画・都市MP(目標値)	82,249	81,100	79,538	78,400	77,000	76,500
人口ビジョン(目標値)	82,249	80,973	79,179	77,005	74,635	73,681

※住民基本台帳は10月1日時点の人口

■人口推移比較(H22比)

	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)	令和7年 (2025年)	令和12年 (2030年)	令和14年 (2032年)
住民基本台帳	100%	98%	96%			
国勢調査	100%	99%	97%			
総合計画・都市MP(目標値)	100%	99%	97%	95%	94%	93%
人口ビジョン(目標値)	100%	98%	96%	94%	91%	90%

※住民基本台帳は10月1日時点の人口

