

蒲郡市都市計画マスタープラン（案）

令和5年1月

目 次

I 都市計画マスタープランの概要

- 1 策定の背景と目的 1
 - 1-1 都市計画マスタープランとは 1
 - 1-2 策定の背景 1
- 2 都市計画マスタープランの枠組み 2
 - 2-1 対象区域 2
 - 2-2 目標年次 2
 - 2-3 位置づけ 2
 - 2-4 上位計画 3
 - 2-5 本市の特徴的な取り組み 9
- 3 SDGs の推進 12
 - 3-1 SDGs の概要 12
 - 3-2 都市計画マスタープランと SDGs の関係 12

II 現況分析及び都市づくりの課題の整理

- 1 現況分析 13
 - 1-1 市の概要 13
 - 1-2 人口・世帯 14
 - 1-3 経済活動等 18
 - 1-4 都市機能及び土地利用の現況 24
 - 1-5 都市施設の整備状況 28
 - 1-6 文化財 32
- 2 市民ニーズの把握 33
 - 2-1 調査の概要 33
 - 2-2 蒲郡市市民意識調査 34
 - 2-3 蒲郡市のまちづくりに関するアンケート 38
 - 2-4 調査の結果のまとめ 44

3	都市づくりの課題	45
3-1	課題抽出の考え方	45
3-2	都市づくりの課題	48

Ⅲ 全体構想

1	まちづくりの方向性	51
1-1	まちづくりの基本理念	51
1-2	まちづくりの目標	52
1-3	将来の市街地規模	54
1-4	将来都市構造	56
2	まちづくりに係る分野別方針	60
2-1	土地利用	60
2-2	都市交通	68
2-3	都市環境	71
2-4	都市防災	74

Ⅳ 地域別構想

1	地域別構想とは	75
2	地域区分の設定	75
3	地域別の方針	76
3-1	蒲郡東部地域	76
3-2	蒲郡中部地域	83
3-3	蒲郡中西部地域	91
3-4	蒲郡西部地域	98

Ⅴ まちづくりの推進方法

1	まちづくりの進め方	105
---	-----------	-----

2	マスタープランの方向性の確認	106
2-1	進捗状況の把握	106
2-2	評価と見直しの考え方	107

I 都市計画マスタープランの概要

1

策定の背景と目的

1-1 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づいた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」となるものです。

本市では、様々な取り組みによりまちづくりを進めています。その中で、土地利用の規制・誘導、道路・公園・下水道などの都市施設の整備、および市街地開発事業の計画である都市計画は、ある程度長期的な視点で将来ビジョンやまちづくりの方向性を設定したうえで進めていくことが重要です。また、都市計画によりまちづくりを進めるためには、地域ごとの特性や課題も踏まえたうえで各種の取り組みを実施していく必要があります。本マスタープランでは、そのためのビジョンや方針を示します。

1-2 策定の背景

本市では、現行の都市計画マスタープランを、令和4年を目標年次として平成19年に策定しました。

策定以降、全国的な人口減少・少子高齢化の進行、頻発する大規模地震や集中豪雨などの自然災害の発生、情報通信技術の高度化や新型コロナウイルス感染症流行によるライフスタイルの変化など、都市づくりを取り巻く環境や社会情勢は大きく様変わりしています。社会経済情勢への対応策として、コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携によるまちづくりを目指す都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画制度や、自然災害に強い国づくり・地域づくりを目指す、強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災などに資する国土強靱化基本法による取り組みといった新たな国の制度が創設されています。

今後は、リニア中央新幹線の開業による様々な波及効果の発生や、各種の新技术をあらゆる産業に取り入れ社会的課題を解決する社会の実現といった、社会経済情勢のさらなる変革も予想されています。

本市では、社会経済情勢の変化や国による新たな制度創設を受けて、令和元年7月に立地適正化計画を、令和3年6月に地域強靱化計画を、それぞれ策定・公表しています。また、各分野におけるまちづくりを計画的かつ効率的に実行していくための指針として、本市のまちづくりの最上位計画である第五次総合計画を令和3年6月に策定・公表しています。

これらの上位・関連計画を踏まえながら、関係主体と一体となって社会情勢の変化に対応した持続可能な都市づくりを推進するため、新たな期間の都市計画マスタープランを策定します。

2

都市計画マスタープランの枠組み

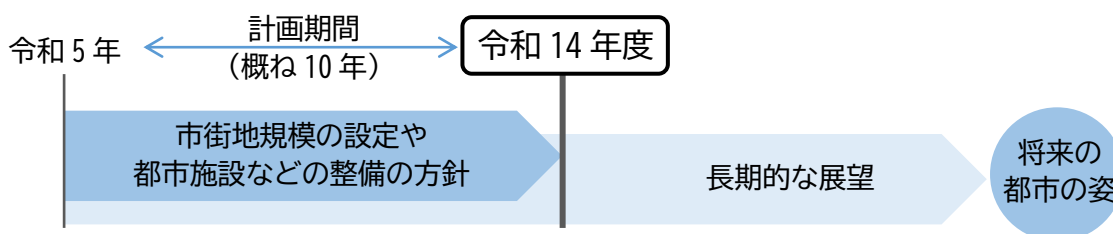
2-1 対象区域

対象区域は、都市計画区域である蒲郡市全域とします。

2-2 目標年次

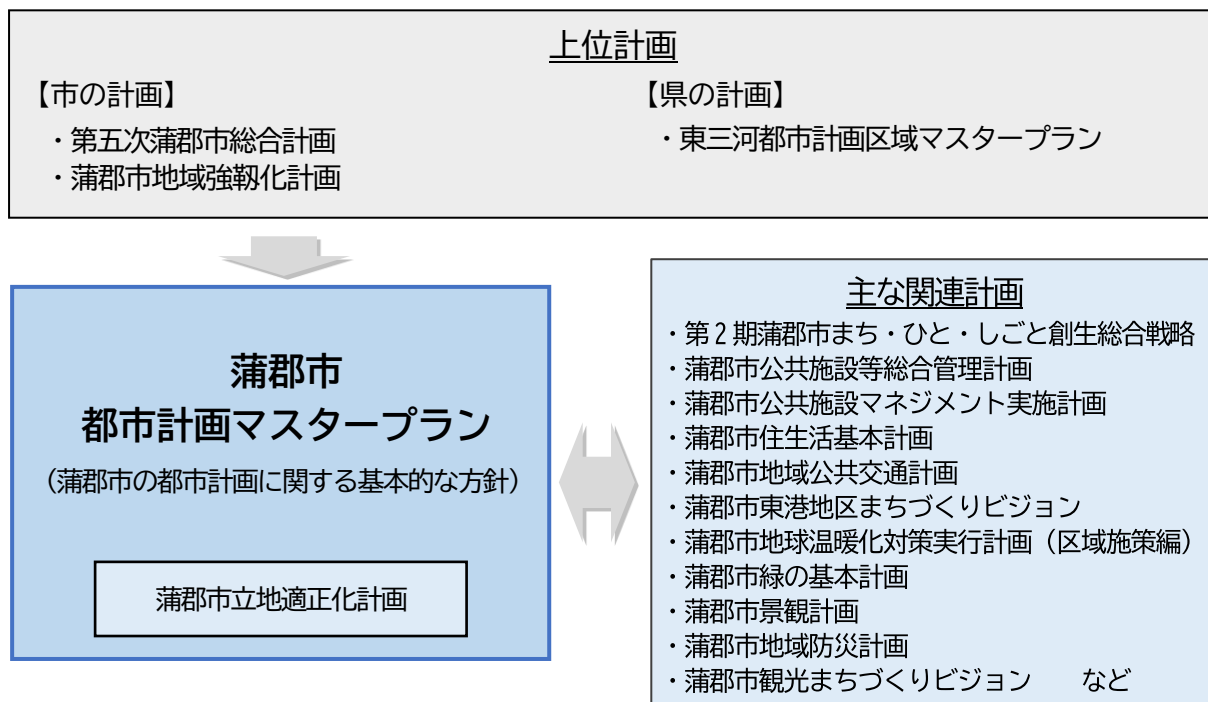
都市計画マスタープランでは、将来の都市の姿を展望したうえで、概ね10年後までに実施する事項の方向性を定めます。

そのため、目標年次を令和14年度に設定します。



2-3 位置づけ

都市計画に関する取り組みは、上位計画の内容に即するとともに、関連計画との整合性を図り定めます。



2-4 上位計画

第五次蒲都市総合計画

目標年次：令和12年度（2030年度）

(1) まちづくりの基本理念

【人と自然の共生】

- ・海、山、温泉など地域資源を大切にし、自然との共生による持続可能性を高める

【安全・安心・快適】

- ・快適な環境により、安心安全に住み続けられ、市民全員が居場所と役割を持ち活躍する

【一人ひとりが主役】

- ・市民一人ひとりが夢と希望を持ち、主役となり人が輝く

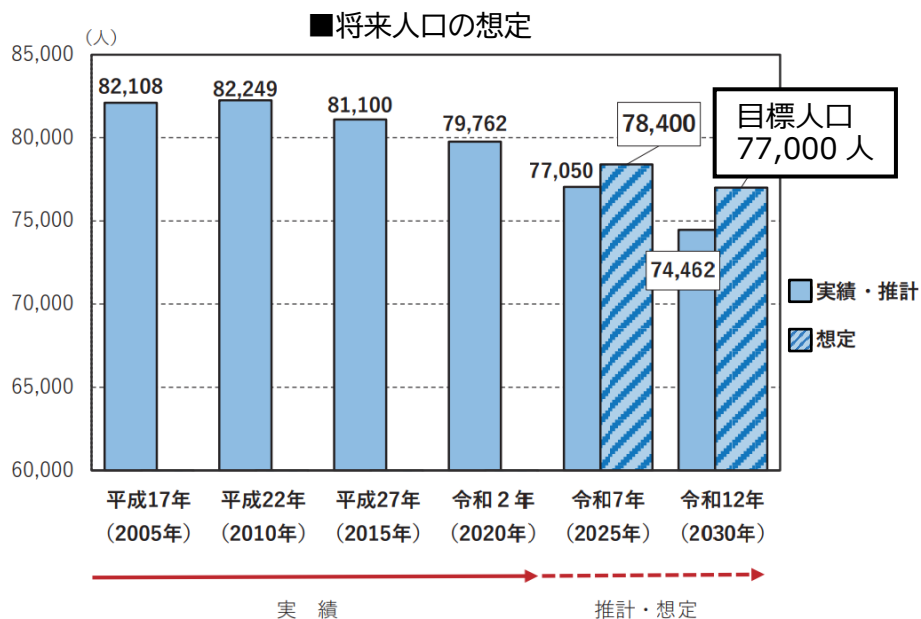
【つながる】

- ・市民・事業者・行政が一体となり、人と人が支えあい、つながりあう

(2) 将来都市像

豊かな自然 一人ひとりが輝き つながりあうまち ～ 君が愛する蒲郡 ～

(3) 目標人口



(4) 基本目標

- ① 笑顔つながる幸せに暮らせるまちづくり - 健康・福祉
- ② 人と文化を未来につなぐまちづくり - 教育・文化
- ③ 豊かな自然とともに安心して住み続けられるまちづくり - 安全・安心
- ④ にぎわいと元気あふれるまちづくり - 産業
- ⑤ 人と人がつながり快適な暮らしを支えるまちづくり - 都市基盤整備
- ⑥ 市民とともに歩むまちづくり - 地域・行財政

（1）蒲郡市の強靱化の基本目標

第五次蒲郡市総合計画では、防災のための施策が目指す本市の将来の姿を、以下のとおり定めています。

- ・行政・地域・事業者それぞれが主体となり、連携しながら防災・減災に取り組む社会となっている。
- ・市民の生命・財産を守るため、災害による被害を最小限にとどめ、速やかに復旧を行うまちとなっている。

このように本市を強靱化する将来の姿を実現するため、国が基本計画に位置づけた基本目標も踏まえて、次の4つの基本目標を位置づけます。

- ① 市民の生命を最大限守る。
- ② 地域及び社会の重要な機能を維持する。
- ③ 市民の財産及び公共施設、市全体の産業・経済活動に係る被害をできる限り軽減する。
- ④ 迅速な復旧復興を可能とする。

（2）地域強靱化と地域活性化の取組との調和

- 地域強靱化は、大規模自然災害等の様々な変化への地域の対応力の増進をもたらし、地域の持続的な成長を促すものであり、地域の活性化に寄与するものです。すなわち、大規模自然災害への備えについて、最悪の事態を念頭に置き、平時から様々な分野での取組を通じ、災害に強い地域づくりをおこなうことは、災害等から地域住民の生命・財産を守り、産業競争力、経済成長力を守るのみならず、行政・事業者それぞれに状況変化への対応力や生産性・効率性の向上をもたらすものであり、もって中長期的に持続可能な成長を後押しするものです。
- こうした観点から、地域の強靱化を進めることが、地域活性化に結びつくものであることを意識して、地域強靱化と地域活性化が連携して取り組むべき方向性を見定めつつ、災害に強い地域づくりに向けた取組を進めます。

東三河都市計画区域マスタープラン（平成 31 年 3 月改訂）

目標年次：令和 12 年度（2030 年度）

(1) 基本理念

自然や歴史を活かし、多様な産業が育まれ、
豊かな暮らしを実感できる都市づくり

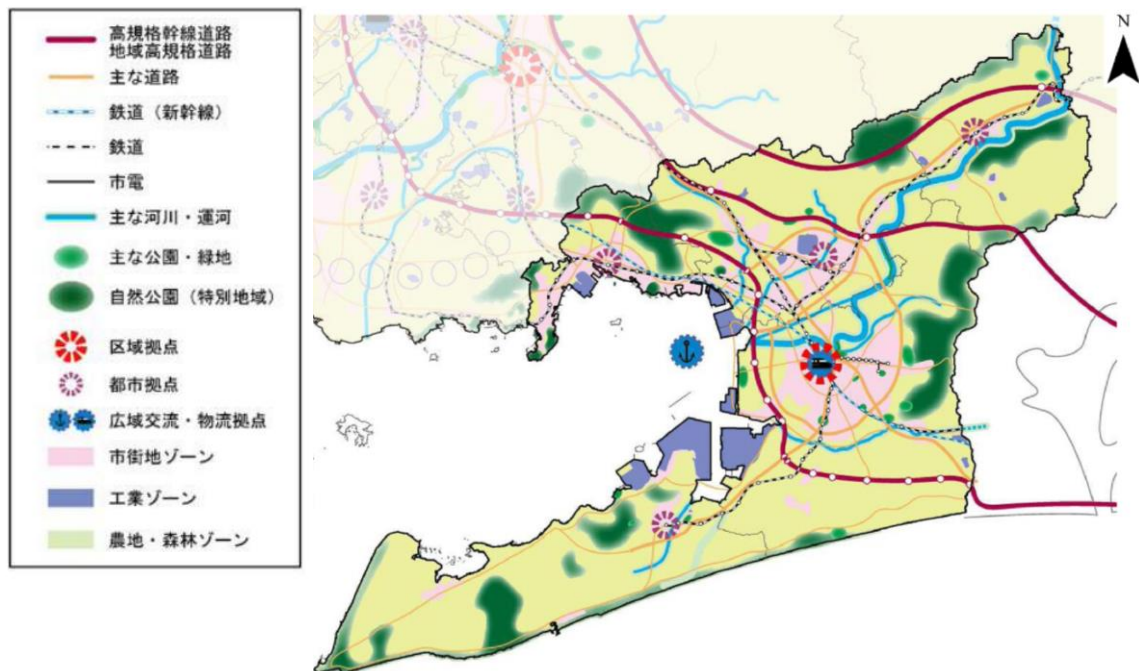
○元気：豊かな自然や歴史を活かし、三河港臨海部を中心に集積した工業、県内で最も盛んな農業、レクリエーション・温泉などの観光資源など、多様な産業が育まれる都市づくりを進めます。

○暮らしやすさ：まちなかから郊外の暮らしに至るまで、都市機能や生活利便性、地域のコミュニティを維持しながら、豊かな暮らしを実感できる都市づくりを進めます。

(2) 都市づくりの目標

- ①暮らしやすさを支える集約型都市構造への転換
- ②リニア新時代に向けた地域特性を最大限活かした対流の促進
- ③力強い愛知を支えるさらなる産業集積の推進
- ④大規模自然災害等に備えた安全安心な暮らしの確保
- ⑤自然環境や地球温暖化に配慮した環境負荷の小さな都市づくりの推進

(3) 将来都市構造図



(1) まちづくりの基本理念

住み慣れた蒲郡を時代の変化に対応しながら
次世代へつなぐまちづくり

- 鉄道駅やその周辺の市街地において魅力的な都市環境を維持及び創出し、緩やかではあるが自ずと都市機能や居住が集まる持続可能なまちづくりを推進します。
- 人口減少・少子高齢化の情勢下でも、様々な都市活動や、多様な地域性のある居住地での生活を支え続けるまちづくりを推進します。

(2) 将来都市像

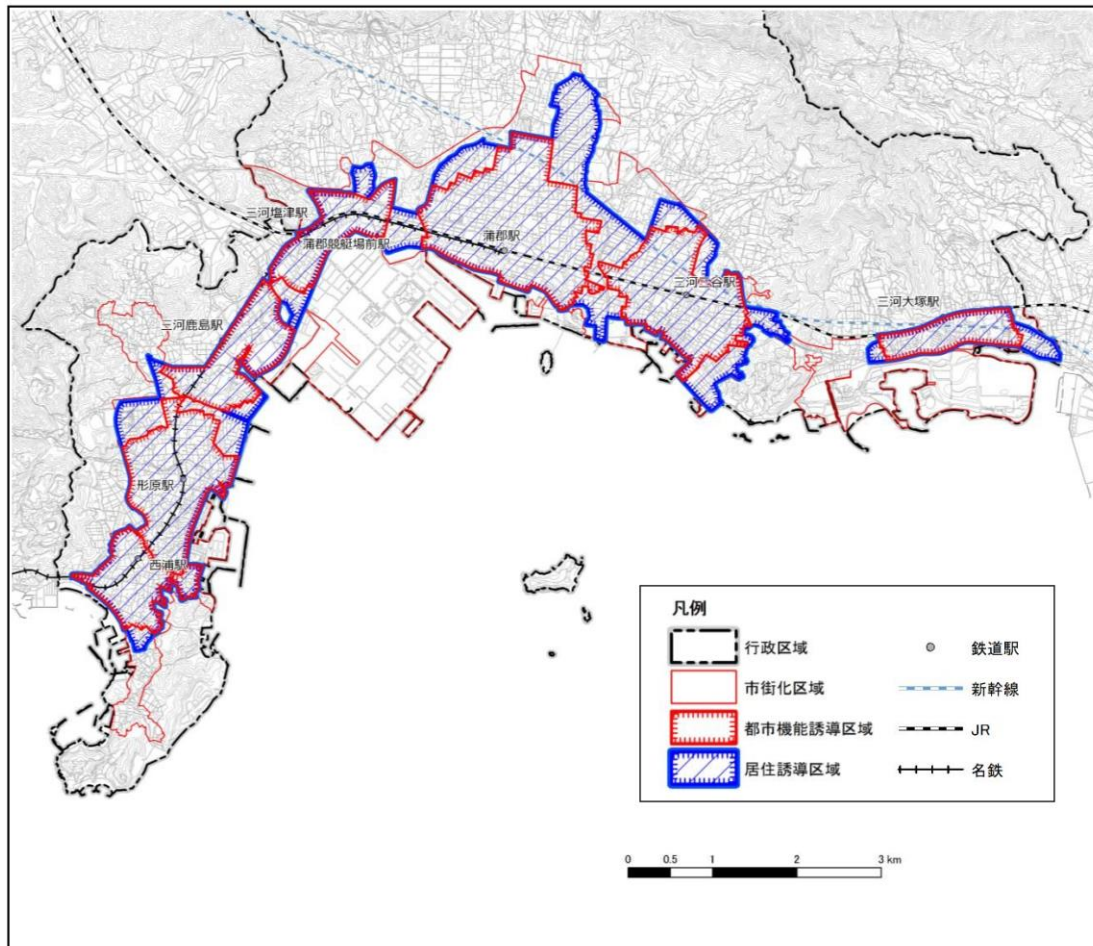
多世代が健康で安心して暮らせるまち

- 次世代を担う子どもたちを安心して育てることができるまち
- 高齢者が可能な限り自立し豊かに生活できるまち
- 若い世代により活気のあるまち

(3) まちづくりの基本方針

- ① コンパクトなまちを活かした、歩いて便利に生活できる拠点の形成
- ② 多様な主体の連携による持続性の高い公共交通体系の形成
- ③ 安全・快適で、人と人とのふれあいのある居住地の形成

(4) 居住誘導区域及び都市機能誘導区域



居住誘導区域

都市機能施設の維持につながる人口密度の確保

- ・ 居住を誘導する各種施策の検討・推進
- ・ 一定規模以上の開発行為または建築行為を対象とした届出制度の運用による、区域外における住宅開発等の立地動向の把握と立地促進

都市機能誘導区域

誘導施設を踏まえた都市機能施設の誘導

- ・ 既存施策の位置づけ見直し、または新規施策の実施により民間の都市機能を誘導
- ・ 公共施設再編の実施事業と連携
- ・ 民間事業者の動向により、国の支援を活用して、民間による公共サービスの提供などを行う施設立地の検討
- ・ 区域内外における誘導施設を対象とした届出行為の運用による、都市機能の立地動向の把握と立地促進

2-5 本市の特徴的な取り組み

サーキュラーシティ

本市では、令和3年11月30日に、循環型経済への移行を推進する都市である「サーキュラーシティ」を目指していくことを表明し、令和4年3月28日に今後の指針となる【ビジョン】と【重点分野】を発表しています。

(1) ビジョン

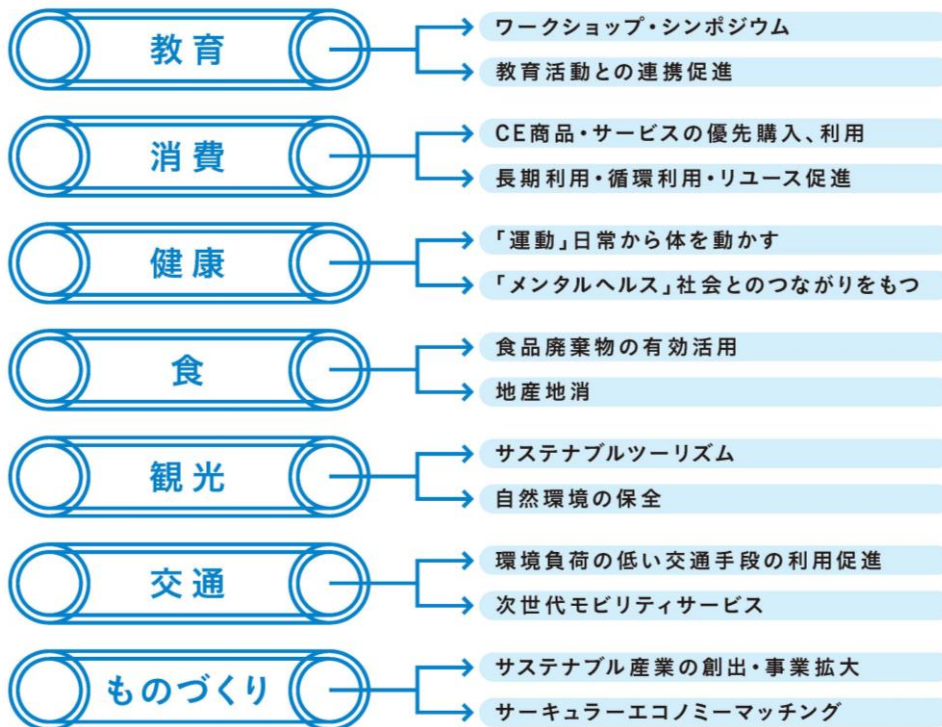
「つながる 交わる 広がる サーキュラーシティ蒲郡」

(2) 重点分野

7つの重点分野として「教育」「消費」「健康」「食」「観光」「交通」「ものづくり」と定め、蒲郡市に関わる全ての方々のウェルビーイング向上のため、サーキュラーエコノミー型製品・サービスの優先購入や製品の長期使用の推進、サステナブルな産業創出やサーキュラーエコノミーの事業化に向けた企業マッチング、地産地消などを推進しています。

重点分野

具体的な取組み



ゼロカーボンシティ

目標年次：令和 32 年度（2050 年度）

本市では、令和 3 年 3 月 2 日の市議会 3 月定例会において、令和 32 年までに温室効果ガス排出量を実質ゼロにするまち「ゼロカーボンシティ」を宣言しています。

(1) カーボンニュートラルの推進（令和 3 年度主要・新規事業）

- 市民や事業者の模範となるように率先して地球温暖化対策に取り組めます。
 - ・省エネルギーの促進
 - ・再生可能エネルギーの導入促進
 - ・次世代自動車の普及促進

- 市民や事業者の地球温暖化対策の取り組みを支援します。
 - ・脱炭素型交通手段への転換

(2) 蒲都市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）（令和 2 年 3 月）

- 温室効果ガス削減目標
令和 12 年度の温室効果ガス排出量を基準年度の平成 25 年度比 26%削減

- 再生可能エネルギー導入の方向性
国の地球温暖化対策計画では、再生可能エネルギーの最大限の導入を目指していることから、本市においても、本市が有する再生可能エネルギーの導入ポテンシャル量を捉え、再生可能エネルギーの導入が図られるよう推進します。

- クリーンエネルギー（革新的なエネルギー高度利用技術）導入の方向性
再生可能エネルギーの導入促進やエネルギーの効率的な利用を図るため、次世代自動車や蓄電池等の高度利用技術の普及を推進します。

ウォーカブル推進都市

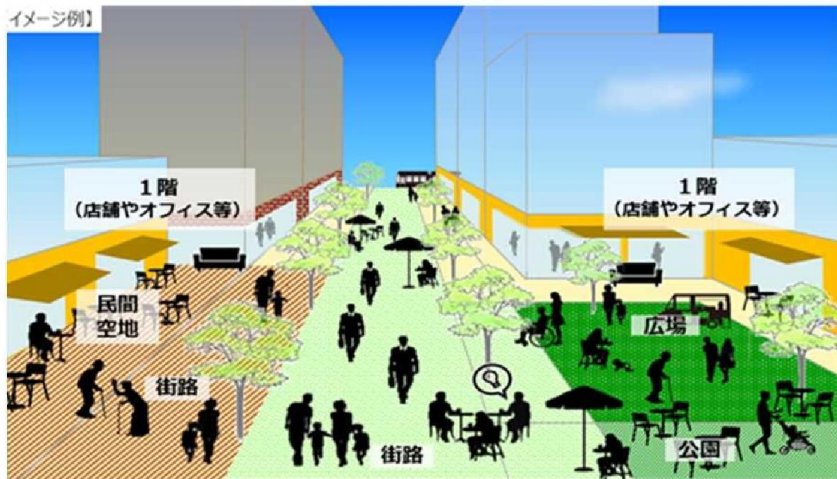
本市では、蒲郡駅周辺、竹島心頭や東港等の埋立地及び竹島周辺を「東港地区」と位置づけて、市民や訪れる人の日常の一部として歩いて過ごしたくなる居心地の良い「海辺のまち」の形成を目指しています。

この方針は、国土交通省が目指す「居心地が良く歩きたくなるまちなか」に即したものであるため、これを推進する「ウォーカブル推進都市」に令和2年5月に加わりました。

■ウォーカブル推進都市とは

ウォーカブル推進都市とは、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指し、国内外の先進事例などの情報共有や、政策づくりに向けた国と地方とのプラットフォームに参加し、ウォーカブルなまちづくりを共に推進する都市のことです。(国土交通省ホームページより)

Walkable 歩きたくなる
Eye level まちに開かれた1階
Diversity 多様な人の多様な用途、使い方
Open 開かれた空間が心地良い



3

SDGs の推進

3-1 SDGs の概要

本市では、平成 31 年 1 月 31 日に発表された「SDGs 日本モデル」宣言に賛同し、本市が国や企業、団体、学術機関、住民などと連携して、地方から SDGs を推進し、地域の課題解決と地方創生を目指していくという考え・決意を示しています。

■SDGs 「Sustainable Development Goals」

持続可能な開発目標（SDGs）とは、平成 27 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて記載された令和 12 年までの国際目標。

17 のゴール・169 のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない」ことを誓っている。



3-2 都市計画マスタープランと SDGs の関係

蒲郡市 SDGs 推進方針（令和 2 年 2 月）では、第五次蒲郡市総合計画の各分野や施策ごとに、貢献する「持続可能な開発目標（SDGs）」を掲げています。

都市計画マスタープランは、総合計画の「安全で快適な魅力あるまちづくり」や「美しい自然を未来につなぐまちづくり」の各種施策に関連するものです。各種施策では、以下の「持続可能な開発目標（SDGs）」に貢献するものとしています。



都市計画マスタープランのビジョンや方針に基づく施策を推進することで、目標の達成に寄与していきたいと考えています。

Ⅱ 現況分析及び 都市づくりの課題の整理

1

現況分析

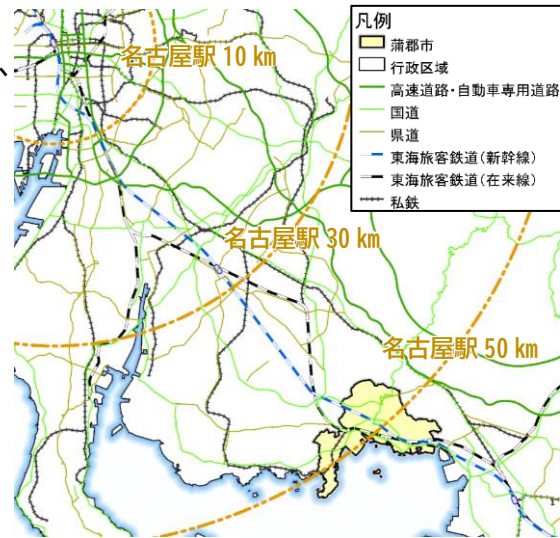
1-1 市の概要

(1) 位置

本市は愛知県の南東部、知多半島と渥美半島に囲まれた三河湾の奥に位置しています。名古屋市の中心部から約 50 km、東海道本線により名古屋駅までは約 40 分と近い位置にあります。東海道新幹線の豊橋駅とは約 10 分と広域的な公共交通の利便性が高い都市です。また、名鉄蒲郡線により西尾市とも連絡しています。

鉄道に加えて、国道 23 号バイパスなどの幹線道路で諸都市と結ばれ、東名高速道路音羽蒲郡インターチェンジへも容易にアクセスが可能です。

■蒲郡市の位置図

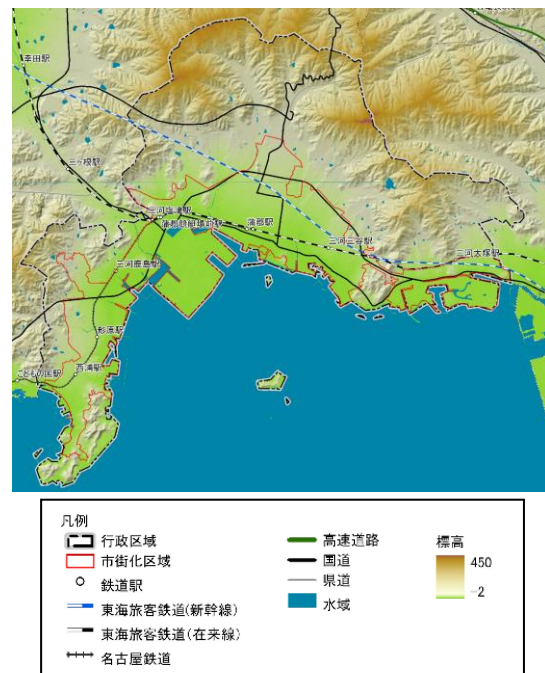


(2) 地形

本市は、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おり、三河湾国定公園の中心地です。

海・山の自然が豊かで、三河湾沿岸に快適に暮らすことができる市街地を形成しています。

■蒲郡市の地形図



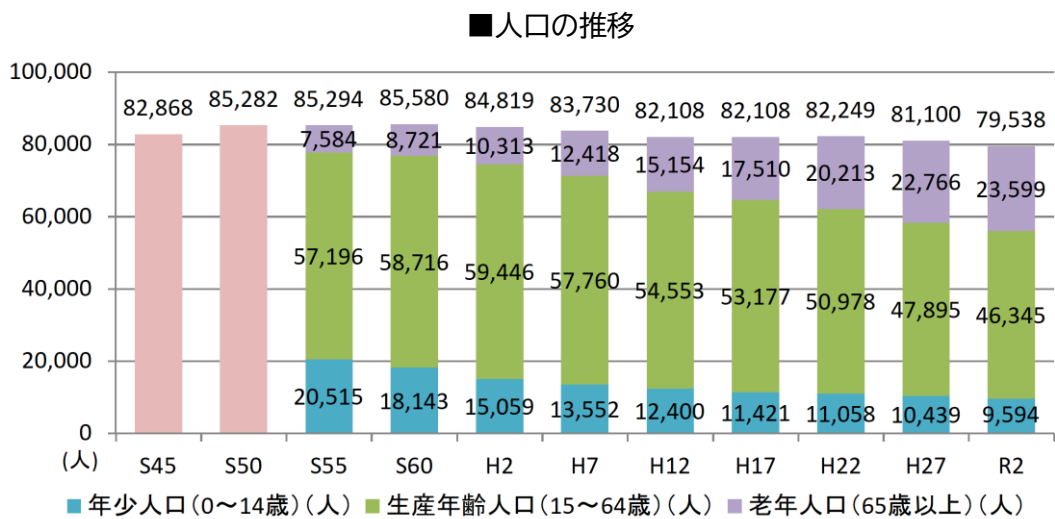
1-2 人口・世帯

(1) 人口の動向

① 人口の推移

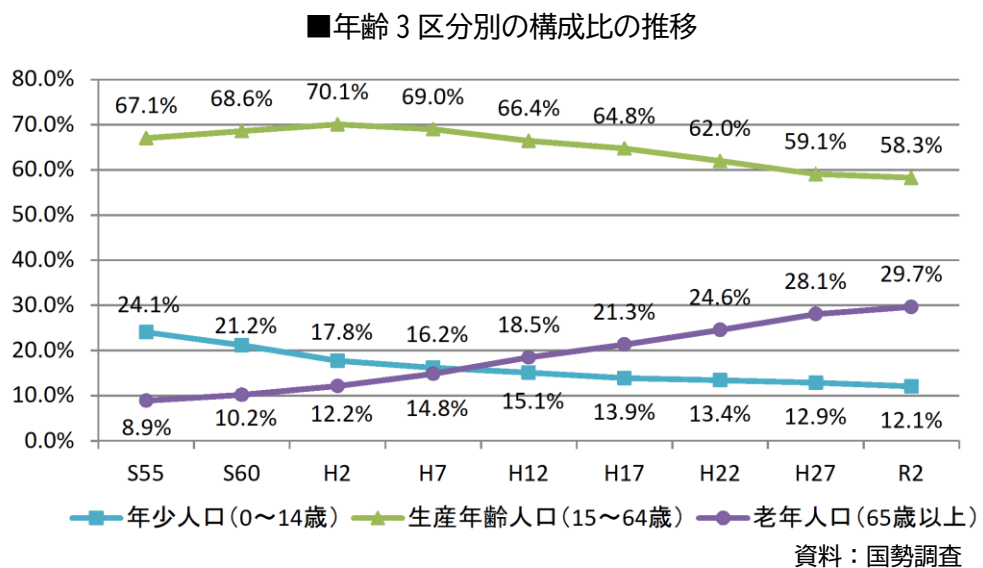
本市の人口は、昭和 60 年ごろをピークとし、それ以降は減少しています。

年齢区分別の人口を見ると、年少人口や生産年齢人口は減少していますが、老年人口は増加しています。現在の全人口に対する老年人口の割合は 29.7%で、4 人に 1 人以上が 65 歳以上となっています。



※昭和 50 年以前は、年齢 3 区分別のデータが公表されていないため、総数のみ表示

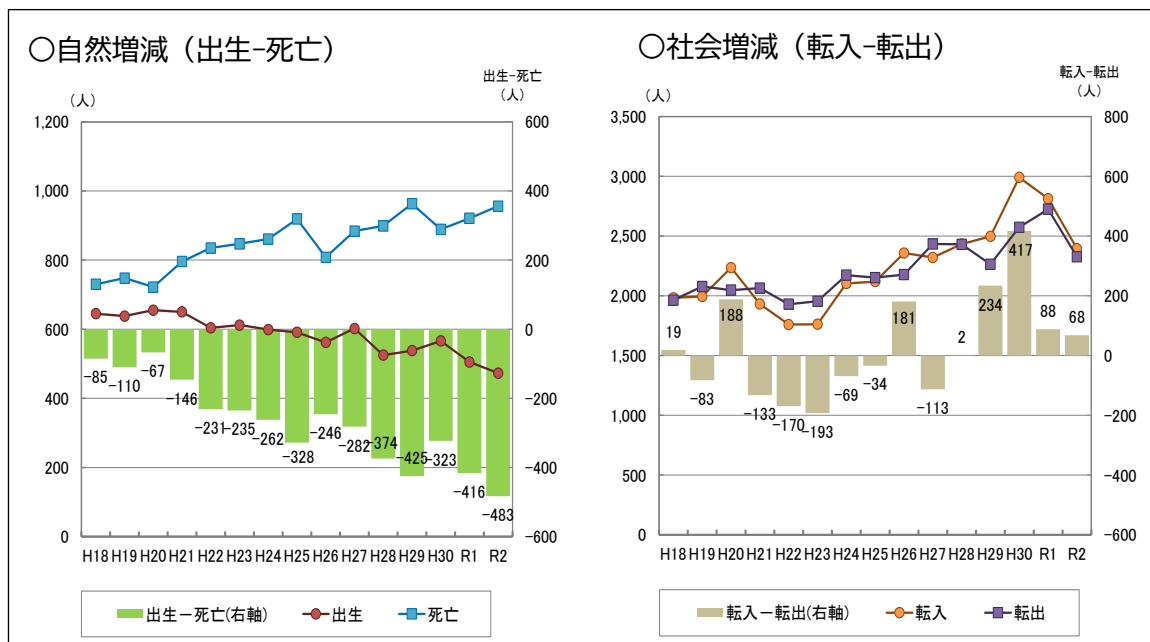
資料：国勢調査



② 人口動態（自然増減・社会増減）

現行の都市計画マスタープラン策定時以降の人口動態を見ると、自然増減は、自然減の状況が継続しています。一方で、社会増減は、プラス・マイナスを繰り返していますが、平成 28 年度以降、転入超過の社会増の状況が継続しています。

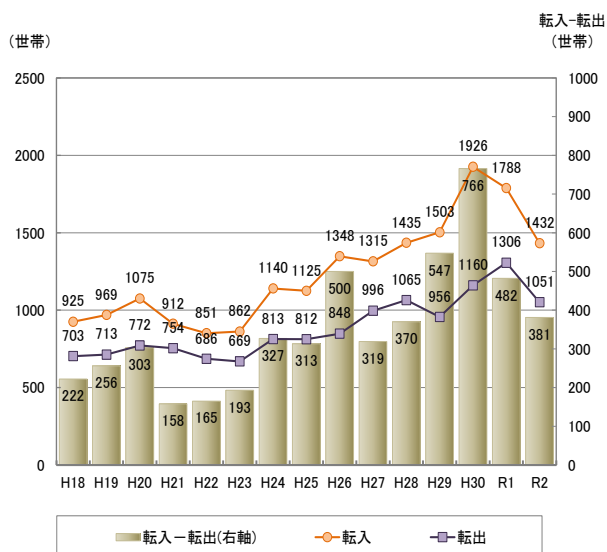
■人口動態



資料：住民基本台帳（各年度合計値）

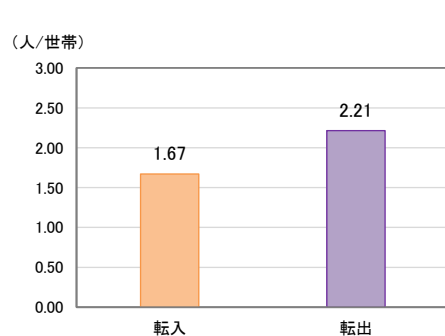
世帯の転出入を見ると、転出数より転入数が多い転入超過の状態が続いています。また、1世帯当たりの人員は転出世帯の方が多くなっています。

■世帯の転出入の推移



資料：住民基本台帳（各年度合計値）

■転出入別の1世帯当たり人員 (R2)

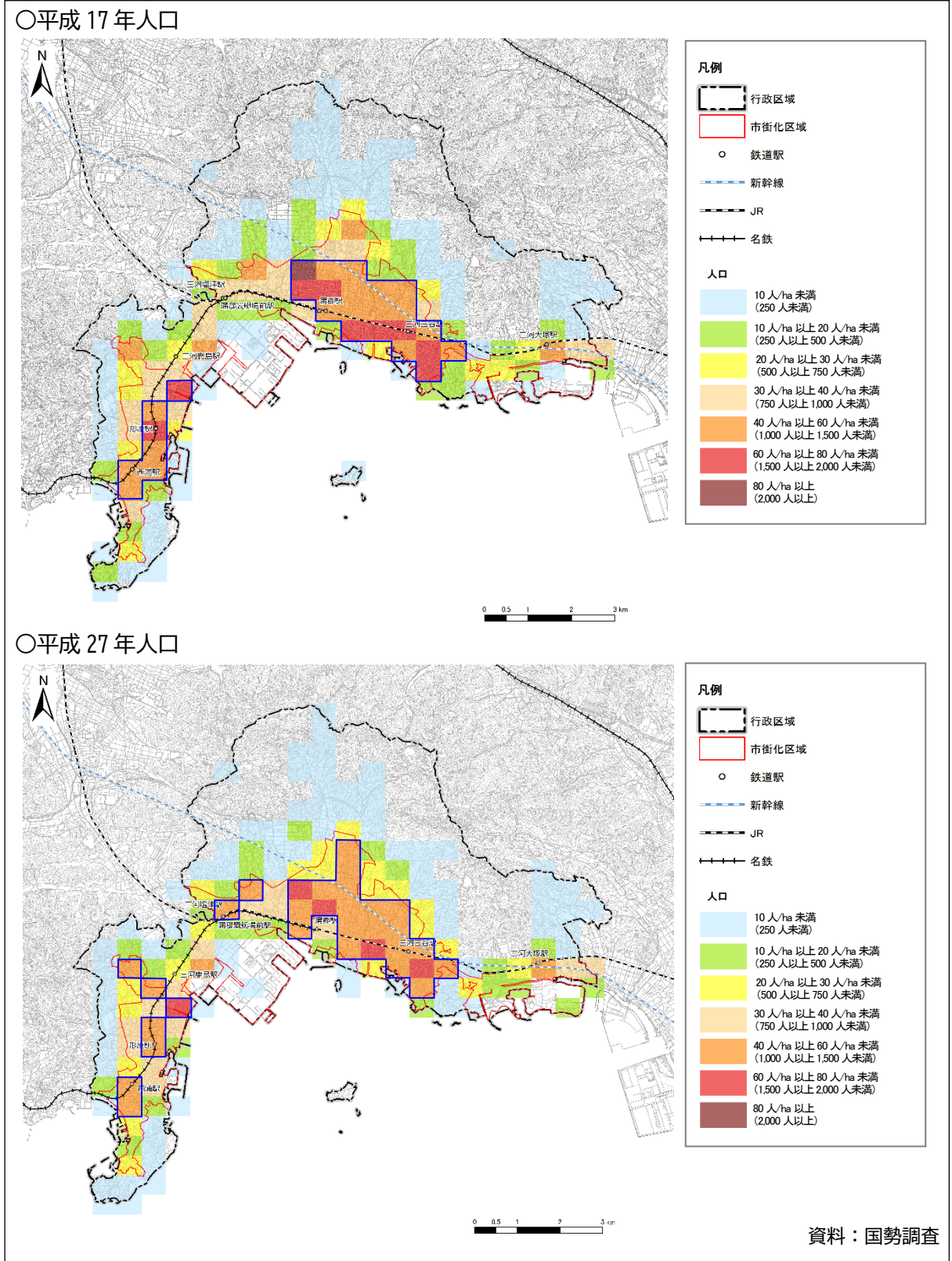


資料：住民基本台帳

③ 総人口の分布（500mメッシュ）

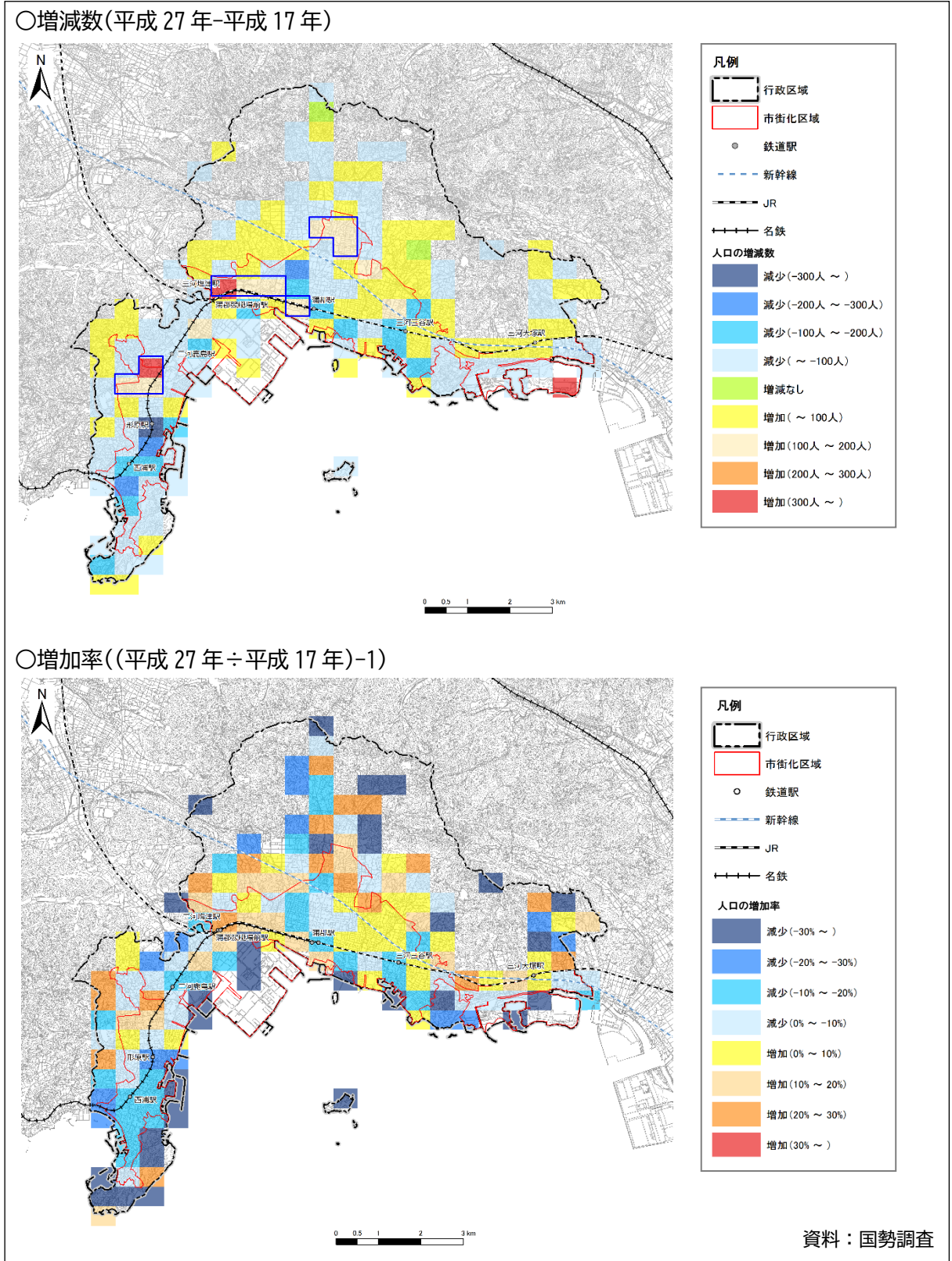
平成 17 年と平成 27 年の人口分布を見ると、蒲郡駅から三河三谷駅周辺や形原駅から西浦駅周辺の市街化区域に人口が集積しています。

■総人口の分布（500mメッシュ）



人口の増減については、三河塩津駅・蒲郡競艇場前駅周辺では増加しているのに対し、その他の駅周辺では増減なし、もしくは減少しています。また、市西部をはじめ、広い地域で人口が減少する中、駅から一定距離のある、蒲郡中部土地区画整理事業施行区域周辺などにおいて人口が増加している地域も分布しています。

■総人口の分布 (500mメッシュ)



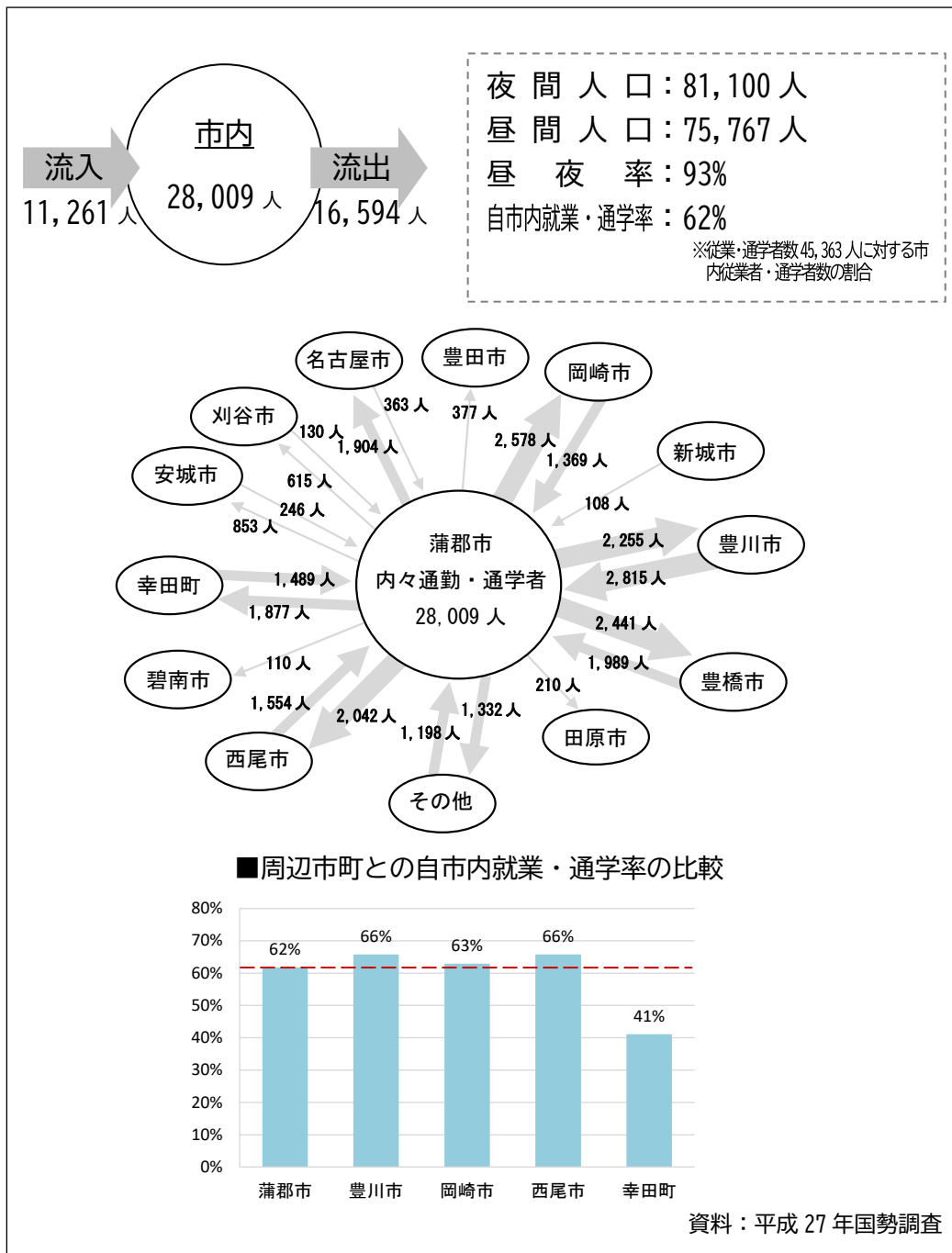
1-3 経済活動等

(1) 都市間流動（通勤・通学流動）

市内での通勤・通学者数は、本市の就業・通学者数の62%となっています。昼夜率は93%であり、流出超過となっています。都市別の流動を見ると、豊川市や豊橋市、岡崎市などの近隣自治体間の移動が多い状況です。

自市内就業・通学率は、周辺市と同程度となっています。

■蒲郡市の通勤・通学流動



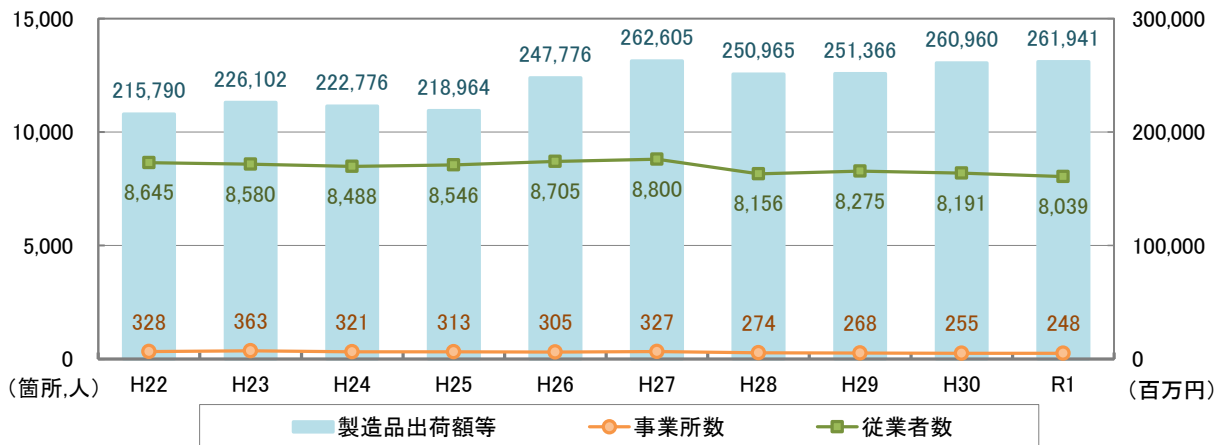
(2) 工業

事業所数は減少傾向にあり、令和元年は、約 10 年前の平成 22 年の 76%にあたる 248 箇所です。

従業者数は、平成 24～27 年まで減少から増加に転じていましたが、平成 28 年以降は減少傾向にあります。

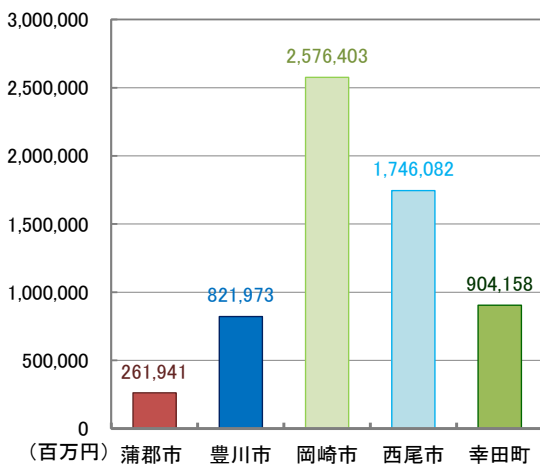
製造品出荷額等は増加傾向にあり、令和元年は、約 10 年前の平成 22 年の 1.2 倍にあたる 261,941 百万円です。

■工業の動向

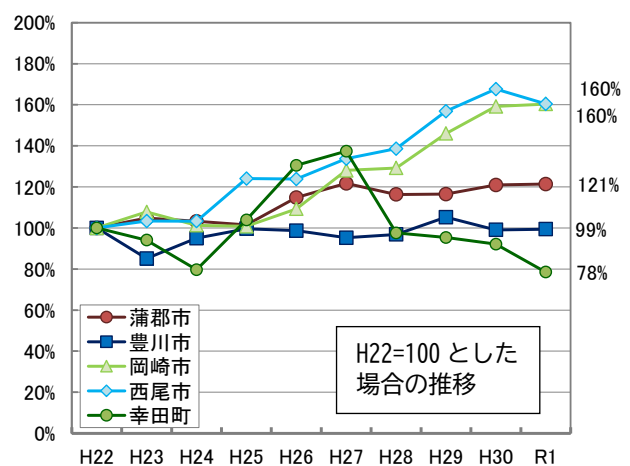


資料：工業統計

■製造品出荷額等の都市間の比較 (R1)



■製造品出荷額等の伸び率の都市間の比較



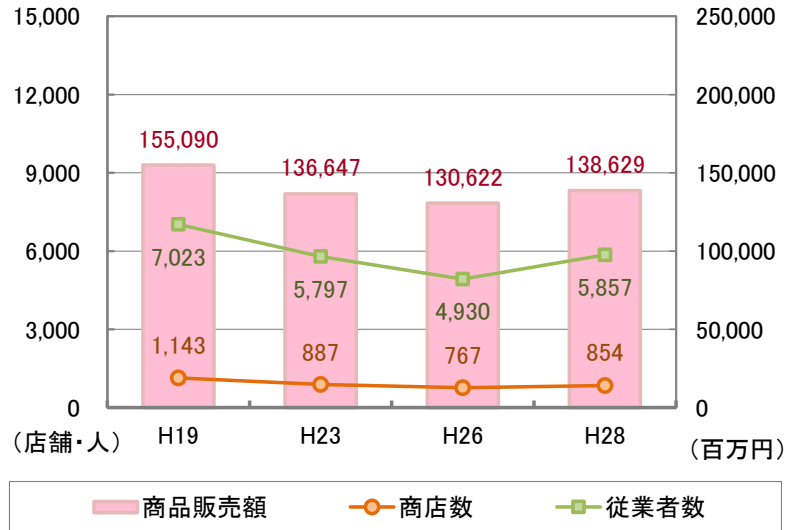
資料：工業統計

(3) 商・サービス業

商品販売額、商店数、従業者数ともに中期的には減少していますが、平成28年は平成26年より増加しています。

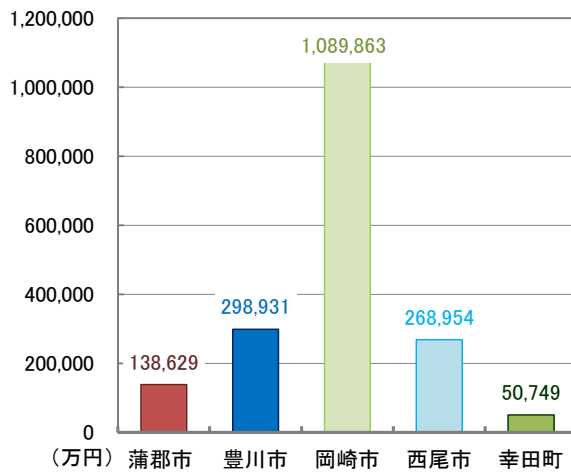
商品販売額の推移を周辺市と比較すると、減少率が大きい状況です。

■商・サービス業の動向

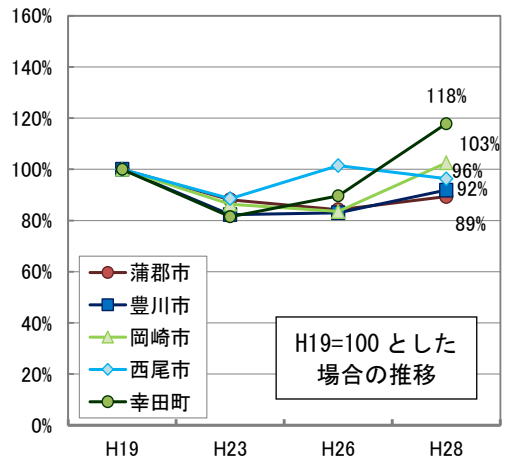


資料：(H19、H26)商業統計調査、(H23、H28)経済センサス活動調査

■商品販売額の都市間の比較 (H28)



■商品販売額の伸び率の都市間の比較

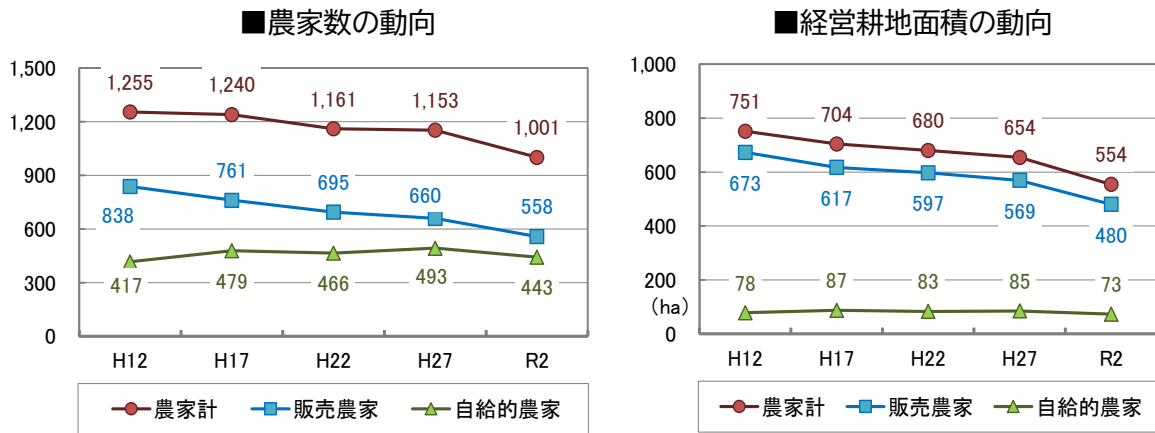


資料：(H19、H26)商業統計調査、(H23、H28)経済センサス活動調査

(4) 農業

販売農家数は減少傾向であり、自給的農家数は平成 27 年まで増加傾向でしたが、その後減少に転じています。

販売農家の経営耕地面積は減少傾向ですが、自給的農家は概ね横ばいです。



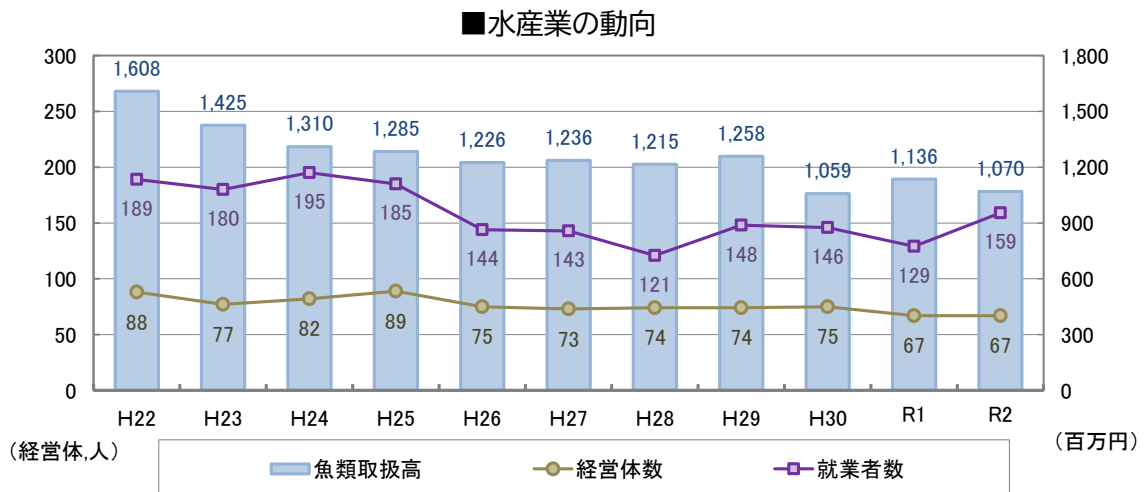
資料：農林業センサス

(5) 水産業

経営体数は平成 26 年以降で概ね横ばいでしたが、令和元年には減少しています。

就業者数は、平成 28 年まで減少していましたが、その後増加傾向です。

魚類取扱高は、横ばいで推移する期間もありますが、平成 22 年以降減少傾向です。



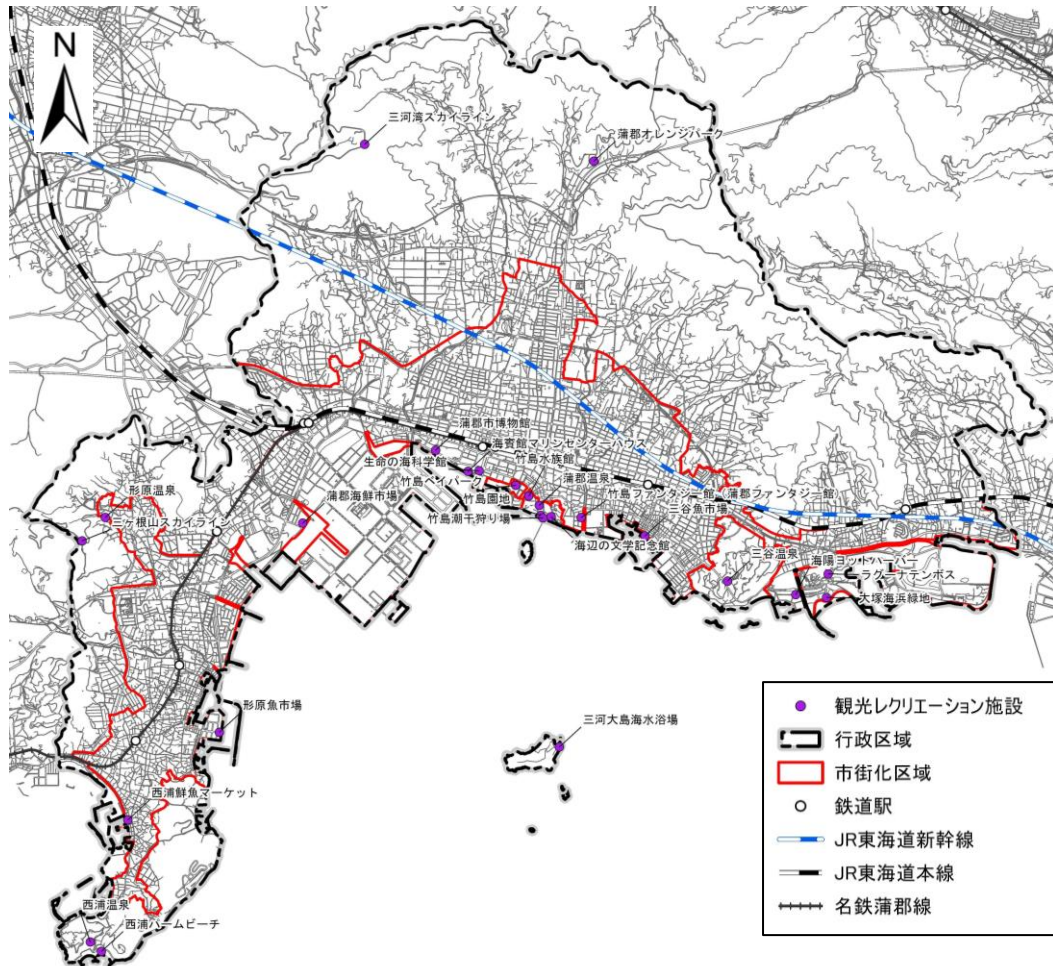
資料：蒲郡の統計

(6) 観光業

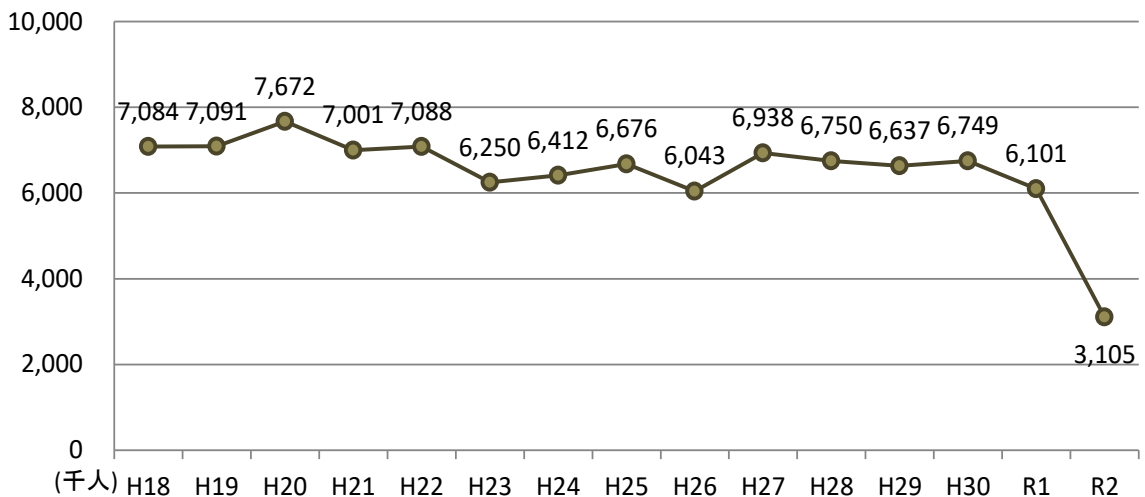
蒲郡市には、自然、歴史・文化、温泉・健康、スポーツ・レクリエーションの各分野における県内有数の観光施設が多数立地しています。

観光入込客数は、令和元年までは概ね横ばいで推移していましたが、令和2年は大きく減少しています。

■主な観光施設位置図

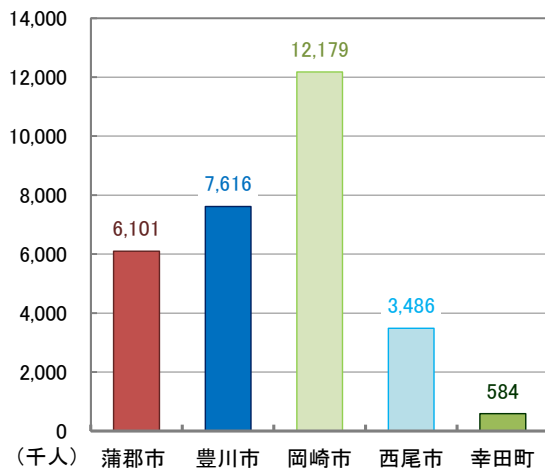


■観光入込客数の動向

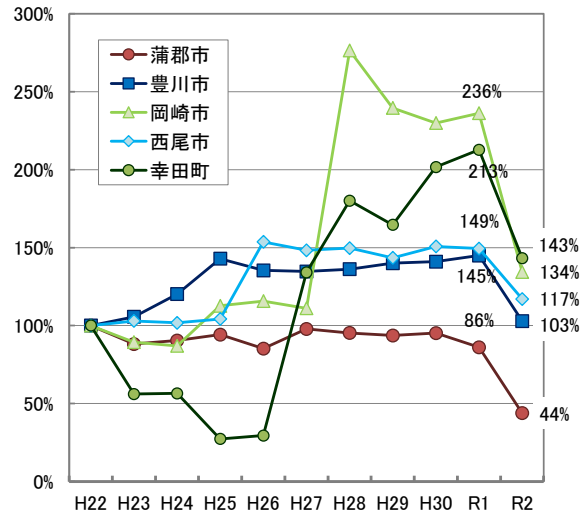


資料：愛知県観光レクリエーション利用者統計

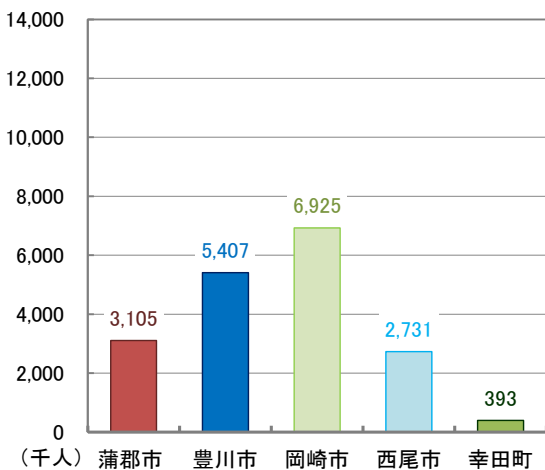
■観光入込客数の都市間の比較 (R1)



■観光入込客数の伸び率(H22=100)



■観光入込客数の都市間の比較 (R2)



資料：愛知県観光レクリエーション利用者統計

■観光入込客数と県内順位

区分	施設名	R1 入込客数 (区分別県内順位)	R2 入込客数 (区分別県内順位)
自然	竹島園地	370,308人 (3位)	168,871人 (5位)
歴史・文化	蒲郡オレンジパーク	492,000人 (23位)	229,200人 (25位)
温泉・健康	三谷温泉	288,671人 (3位)	110,395人 (5位)
	西浦温泉	228,570人 (6位)	105,904人 (6位)
	蒲郡温泉	225,746人 (7位)	137,386人 (4位)
	形原温泉	55,582人 (16位)	14,105人 (19位)
スポーツ・レクリエーション	ラグーナテンボス	2,558,420人 (1位)	1,583,756人 (1位)

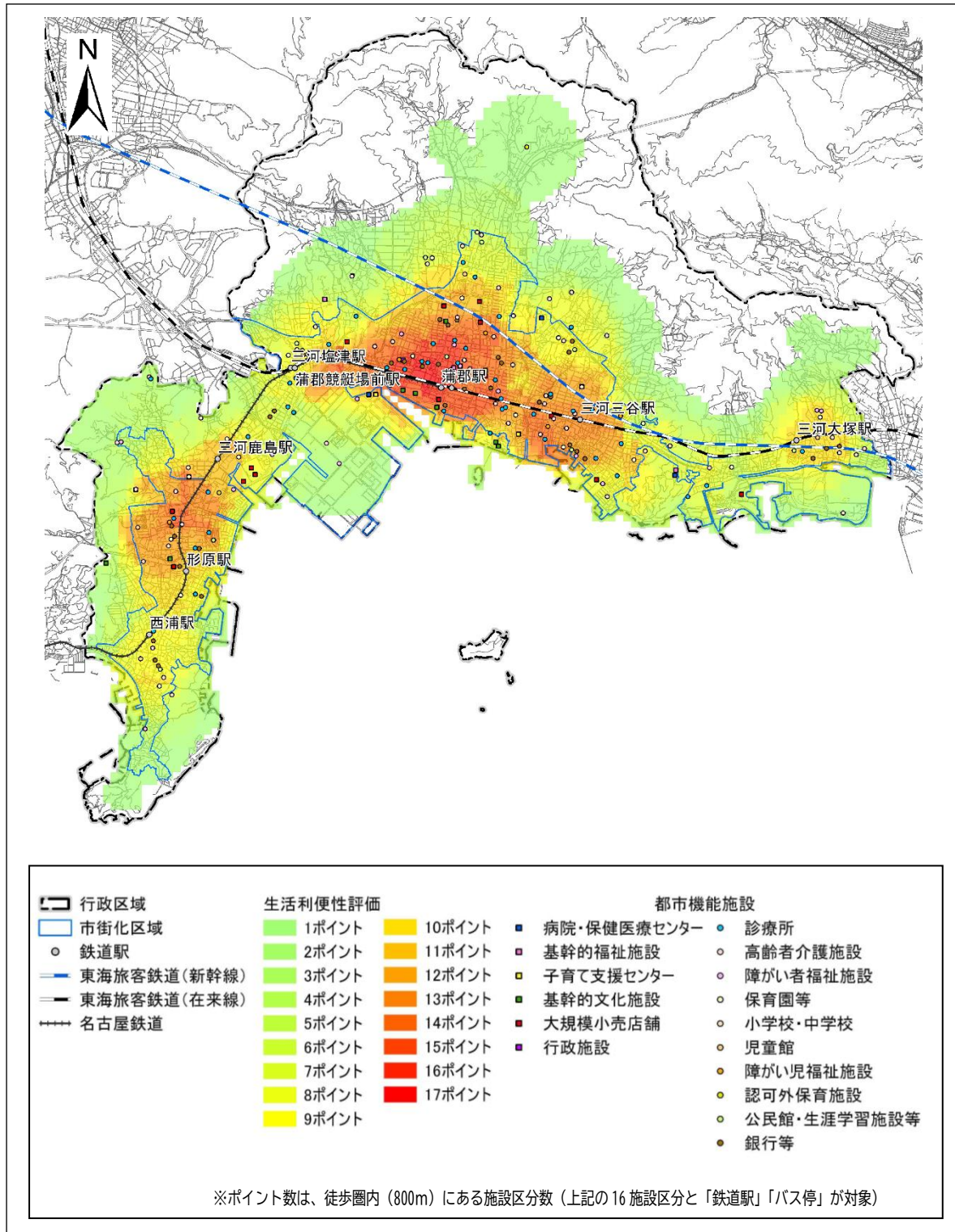
資料：愛知県観光レクリエーション利用者統計、蒲都市資料

1-4 都市機能及び土地利用の現況

(1) 都市機能施設の集積状況

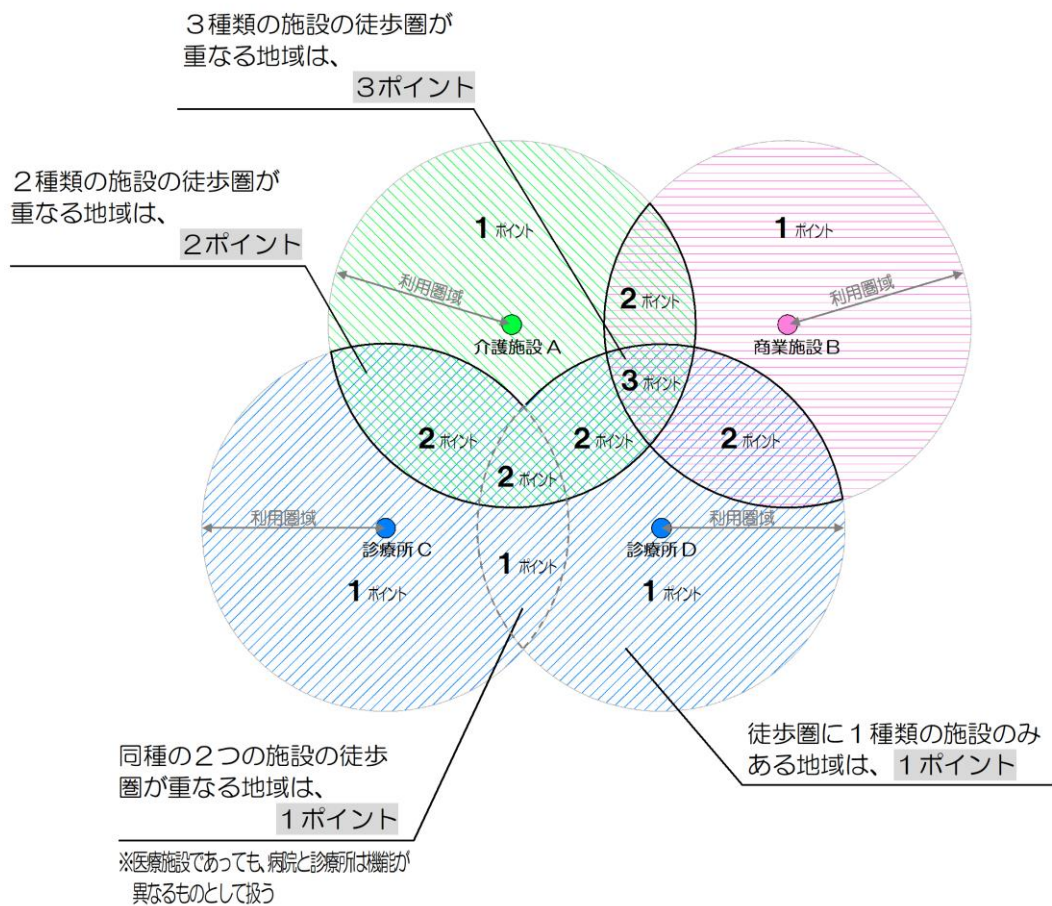
都市機能施設の集積状況を徒歩圏内(800m)にある施設区分数から把握します。都市機能施設は、蒲郡駅や三河三谷駅、形原駅などの鉄道駅周辺に集積し、利便性が高く比較的コンパクトな拠点が形成されています。

■都市機能施設の集積状況



(生活利便性評価におけるポイント数の計上方法)

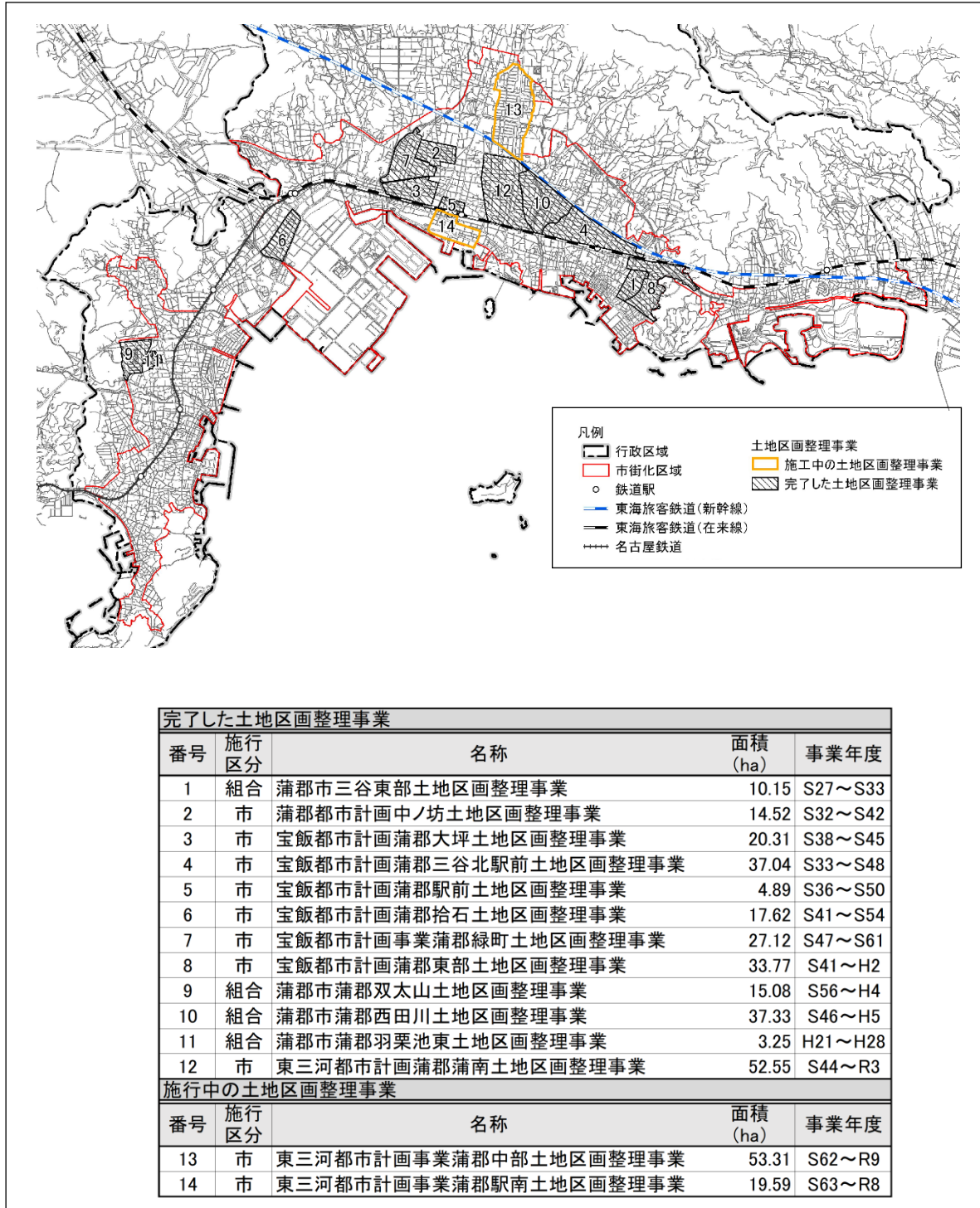
- ・ 様々な分野の都市機能が集積する地域を生活利便性が高い地域と考える。
- ・ 徒歩圏にある「施設（建物）」の数ではなく、徒歩圏にある「施設の種類（都市機能）」の数により評価する。
 ※診療所が2つある地域は、2つの施設があっても施設の種類（機能）は同じとし、ポイントは1とする。



(2) 市街地整備の動向（土地区画整理事業の実施状況）

蒲郡市では、工業専用地域を除く市街化区域の約18%が、土地区画整理事業の施行区域となっています。これまで12地区の土地区画整理事業が完了し、2地区が事業中です。事業中区域での建物移転率は93～100%となっています。

■土地区画整理事業施行箇所図

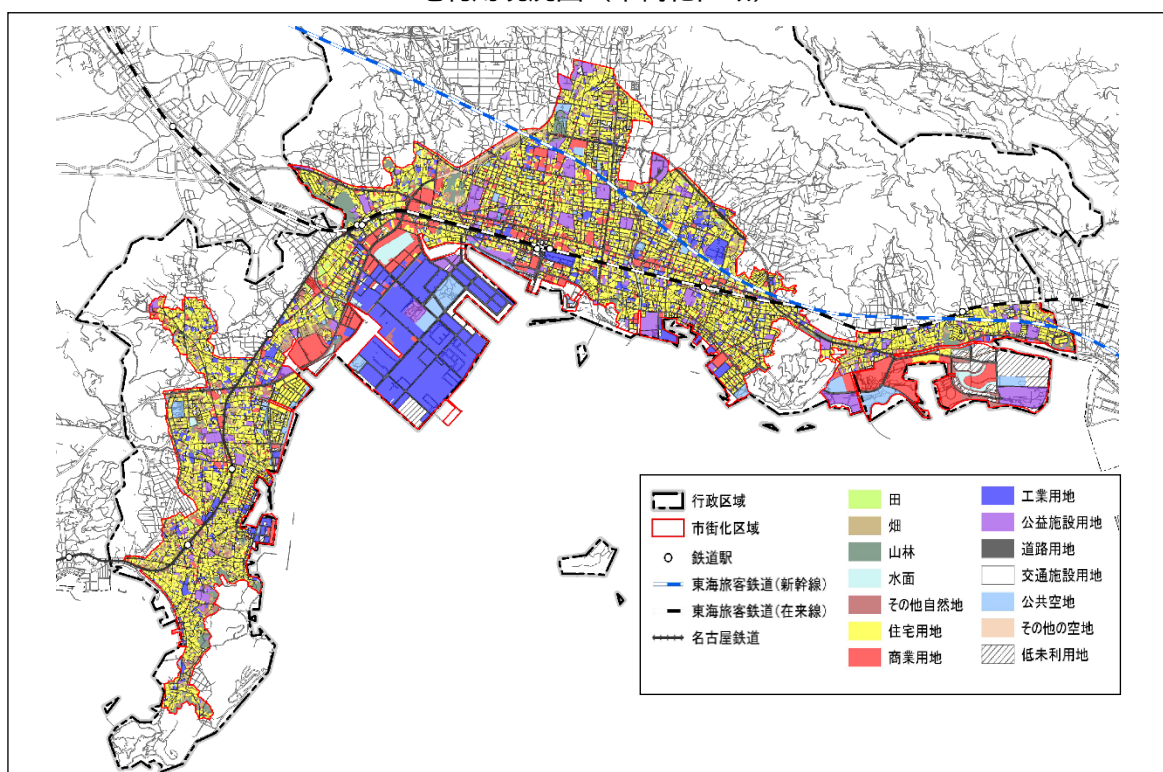


(3) 市街化区域内の土地利用

住宅と工場が隣接・近接して分布している状況です。また、三河塩津駅や蒲郡競艇場前駅、三河鹿島駅にまとまった商業用地が分布しています。埠頭用地（交通施設用地）を有する浜町には、一団の工業用地が分布しています。一方で、蒲郡駅南側の臨海部や海陽町、浜町の一部において、まとまった低未利用地が分布しているほか、駅の徒歩圏内であっても田・畑などの自然的土地利用が多くなっています。

用途地域別に見ると、住居系の用途地域では、住宅用地の他、自然的土地利用が多くなっています。また、商業地域でも低未利用地が14%と多い状況です。準工業地域では、住宅用地が多く35%を占めています。

■土地利用現況図（市街化区域）



○用途地域別の土地利用の現況面積・割合

	自然的 土地利用	住宅用地	商業用地	工業用地	公的・公益 用地	交通用地・ 公共空地等	その他空地	低未利用地	合計
第1種低層住居専用地域	38%	34%	1%	2%	2%	19%	0%	5%	100%
第1種中高層住居専用地域	16%	39%	3%	2%	8%	26%	0%	6%	100%
第1種住居地域	22%	36%	4%	2%	11%	20%	1%	5%	100%
第2種住居地域	12%	6%	10%	1%	17%	18%	0%	36%	100%
近隣商業地域	3%	41%	12%	3%	6%	28%	0%	8%	100%
商業地域	5%	19%	32%	1%	7%	22%	1%	14%	100%
準工業地域	12%	35%	12%	9%	5%	22%	0%	5%	100%
工業地域	7%	7%	6%	39%	3%	35%	0%	3%	100%
工業専用地域	1%	0%	0%	77%	3%	13%	0%	5%	100%
合計	13%	29%	9%	13%	7%	22%	0%	7%	100%

資料：平成30年度都市計画基礎調査

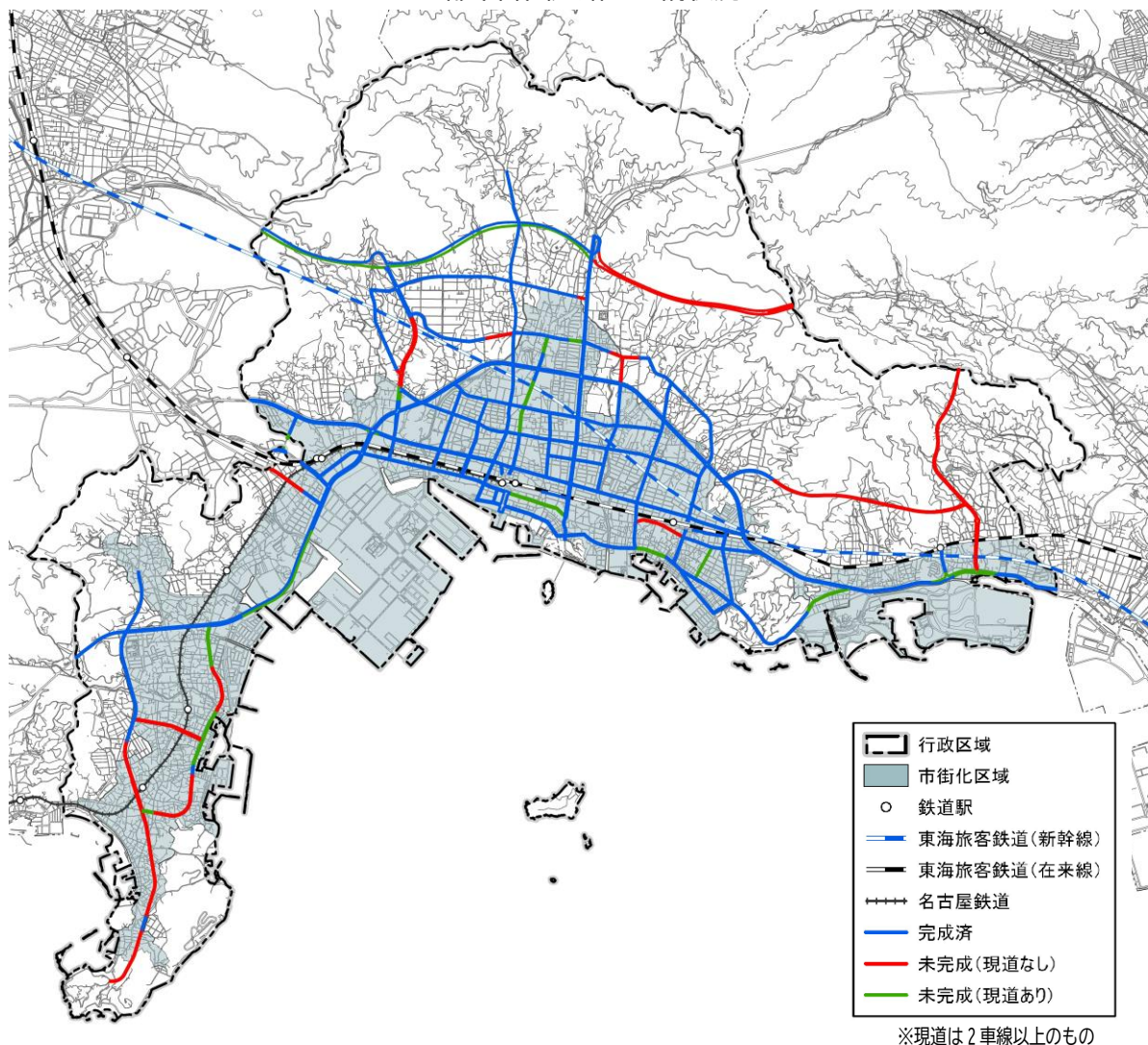
1-5 都市施設の整備状況

(1) 都市計画道路の整備状況

現在の都市計画道路は 42 路線、延長 91,570m、駅前広場 5 箇所、面積 28,900 m²が都市計画決定されています。令和 4 年 3 月 31 日現在での改良済は、道路延長約 70,270m(整備率 77%)、広場整備 4 箇所となっています。

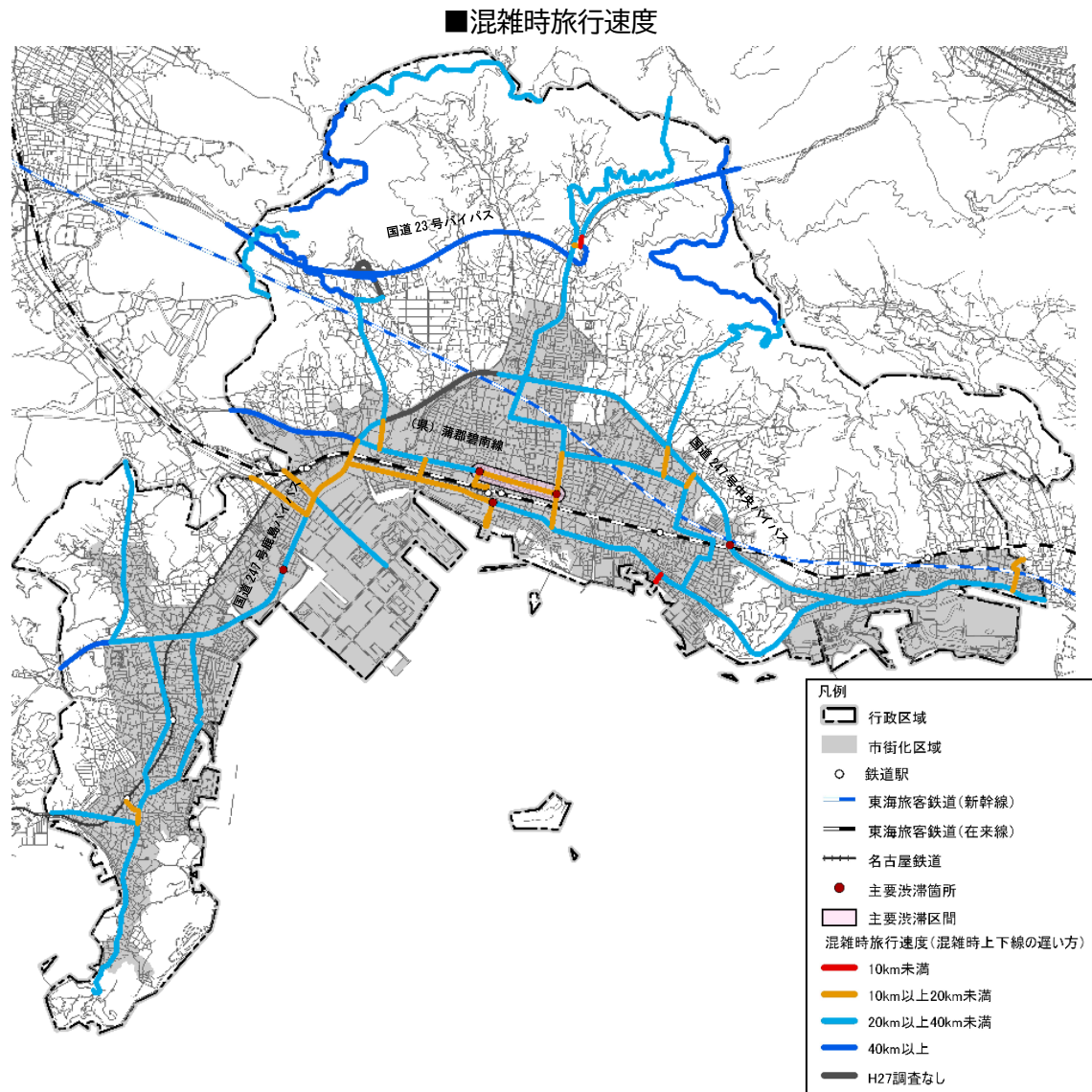
(都)名豊道路(国道 23 号蒲郡バイパス)や(都)大塚金野線、(都)竹谷柏原線といった路線が整備されておらず、広域交通網を形成する都市計画道路のネットワーク化がされていない状況です。

■都市計画道路の整備状況



(2) 幹線道路網の混雑状況

蒲郡市では、(都)名豊道路(国道 23 号蒲郡バイパス)蒲郡インターチェンジや蒲郡駅周辺の道路、浜町付近の(都)名豊線(国道 247 号)が混雑しています。



資料：平成 27 年度 道路交通センサス、愛知県道路交通渋滞対策推進協議会

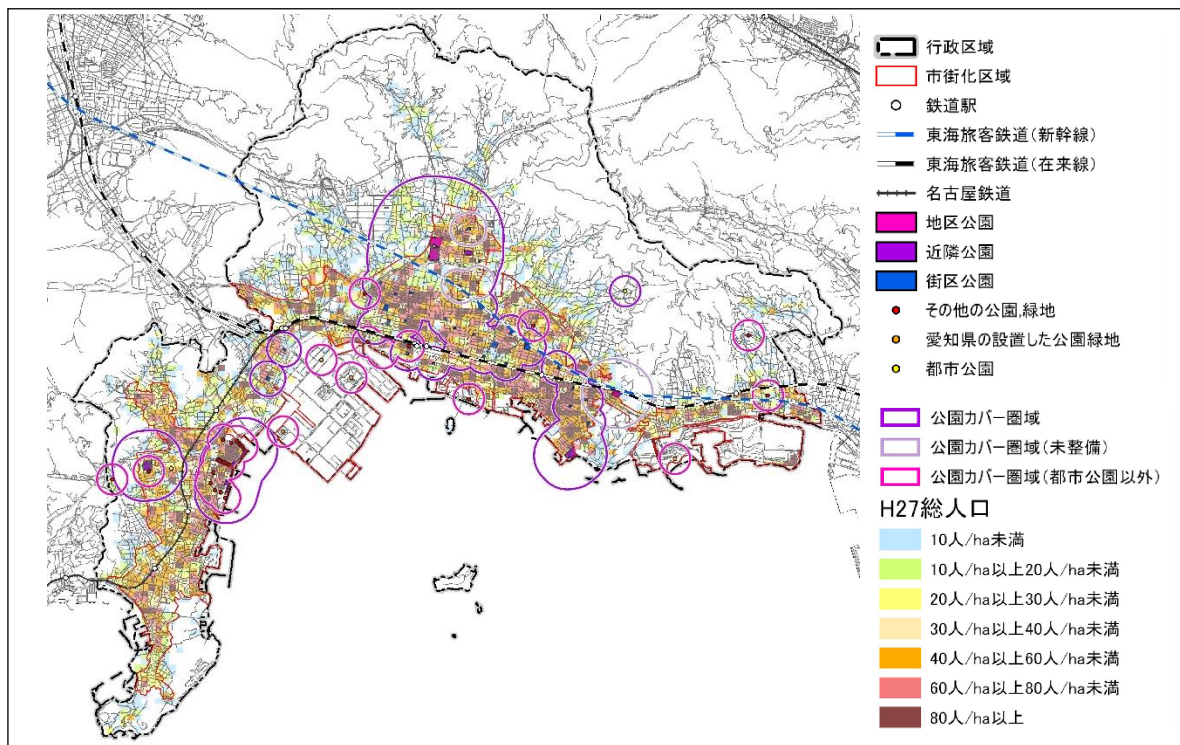
(3) 公園・緑地

令和4年3月31日現在では、都市計画決定した公園が全38箇所 23.29ha、供用開始した公園が33箇所 21.41ha（整備率92%）となっています。未整備の5つの公園のうち、星越公園は一部供用済みであり、その他の4公園は進捗中の蒲郡中部土地区画整理事業により整備される公園です。

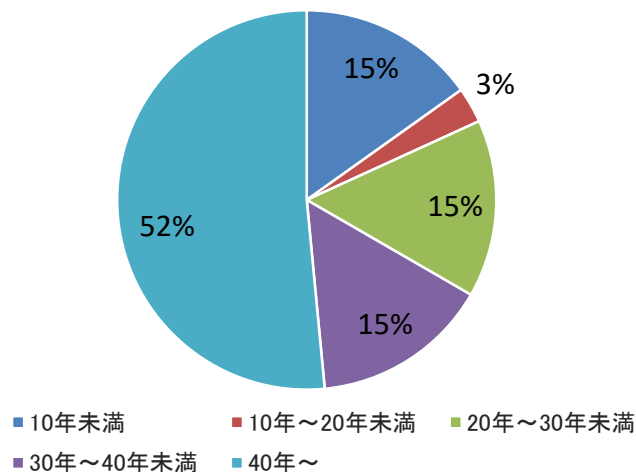
一方で、三河大塚駅や西浦駅周辺、三河三谷駅南側では、身近な場所に公園などが無い状況です。

また、整備済み(供用開始済み)公園のうち、半数が供用開始から40年以上経過している状況ですが、公園内の施設は適宜、修繕、更新を行っている状況です。

■都市公園の整備状況



■整備済みの都市計画公園の供用年数



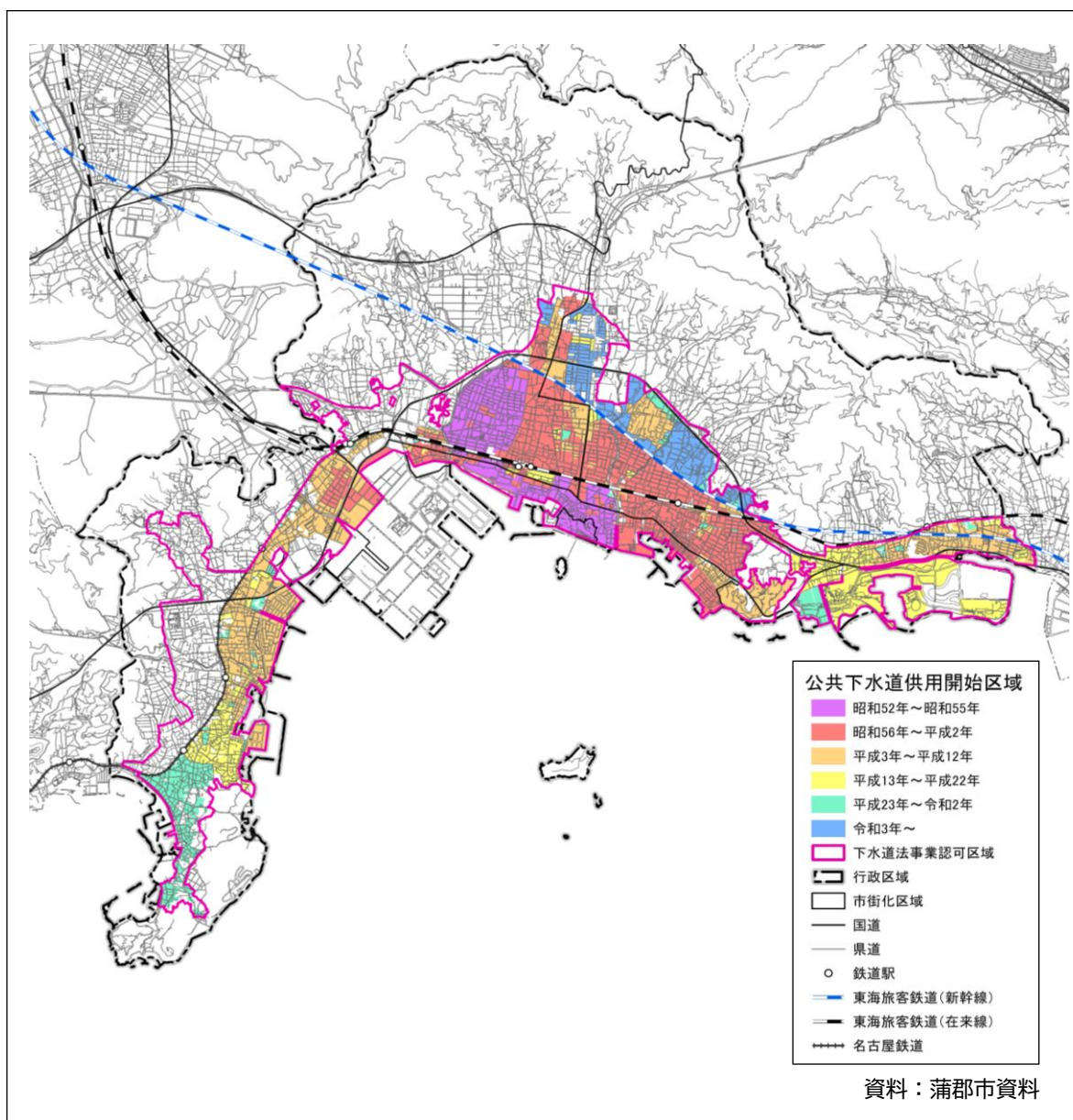
(4) 下水道

事業計画面積は、令和4年3月31日現在で1,808.2haであり、そのうちの72.6%にあたる1,313.38haが整備済みです。

処理区域内人口は54,986人で、行政人口に対する下水道利用可能人口の割合である普及率は69.5%となっています。

供用開始から40年以上経過している区域があるなど、管路などの施設の老朽化が進行しています。

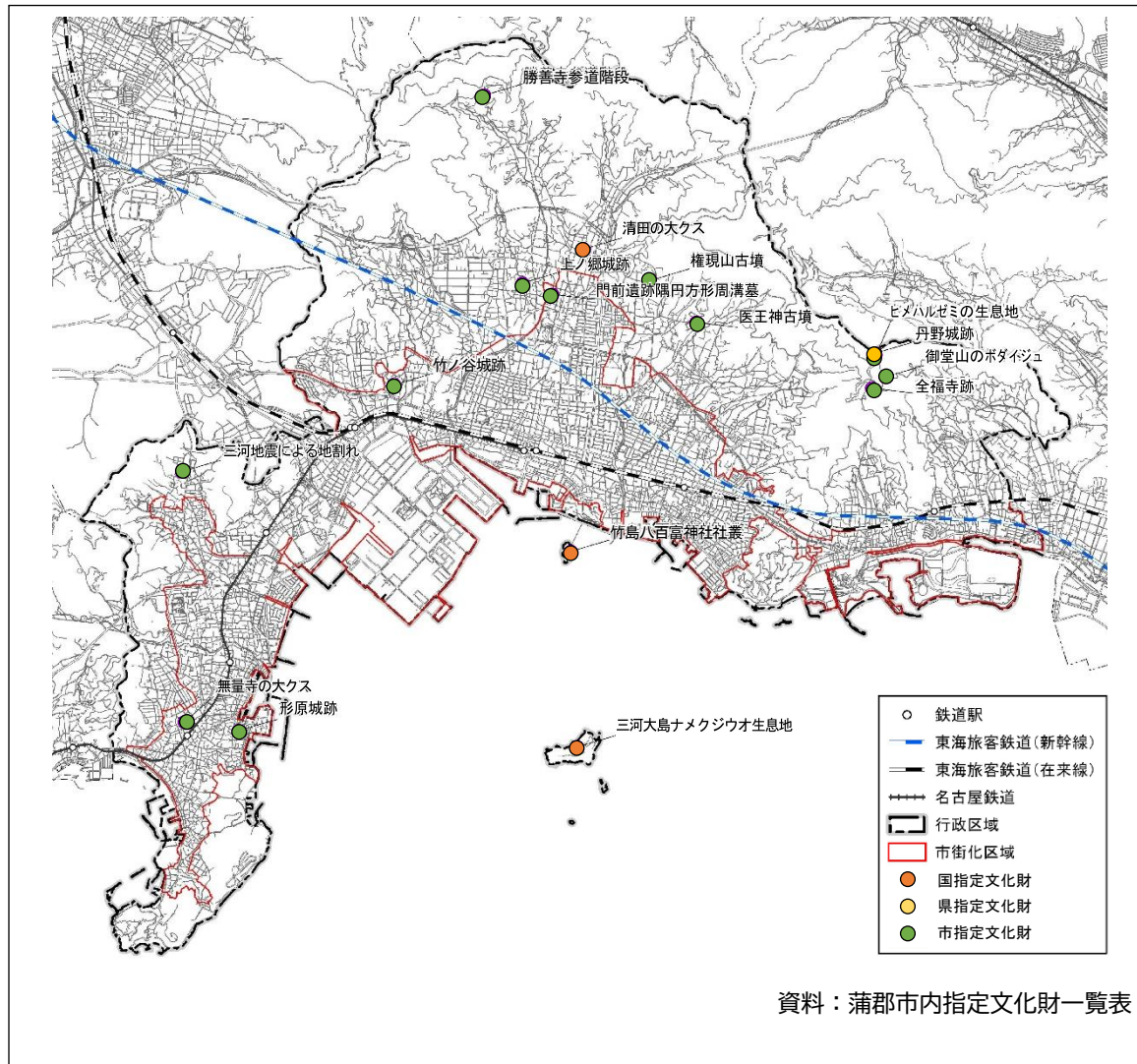
■公共下水道供用開始区域



1-6 文化財

蒲郡市の文化財として、9つの史跡と7つの天然記念物が指定されており、清田の大クス、竹島八百富神社社叢、三河大島ナメクジウオ生息地が国の天然記念物として指定されています。

■ 史跡及び天然記念物の分布状況



資料：蒲郡市内指定文化財一覧表

2

市民ニーズの把握

2-1 調査の概要

ここでは、今後のまちづくりの方向性を検討するため、以下の調査により、本市のまちづくりに関する市民の意向を把握します。

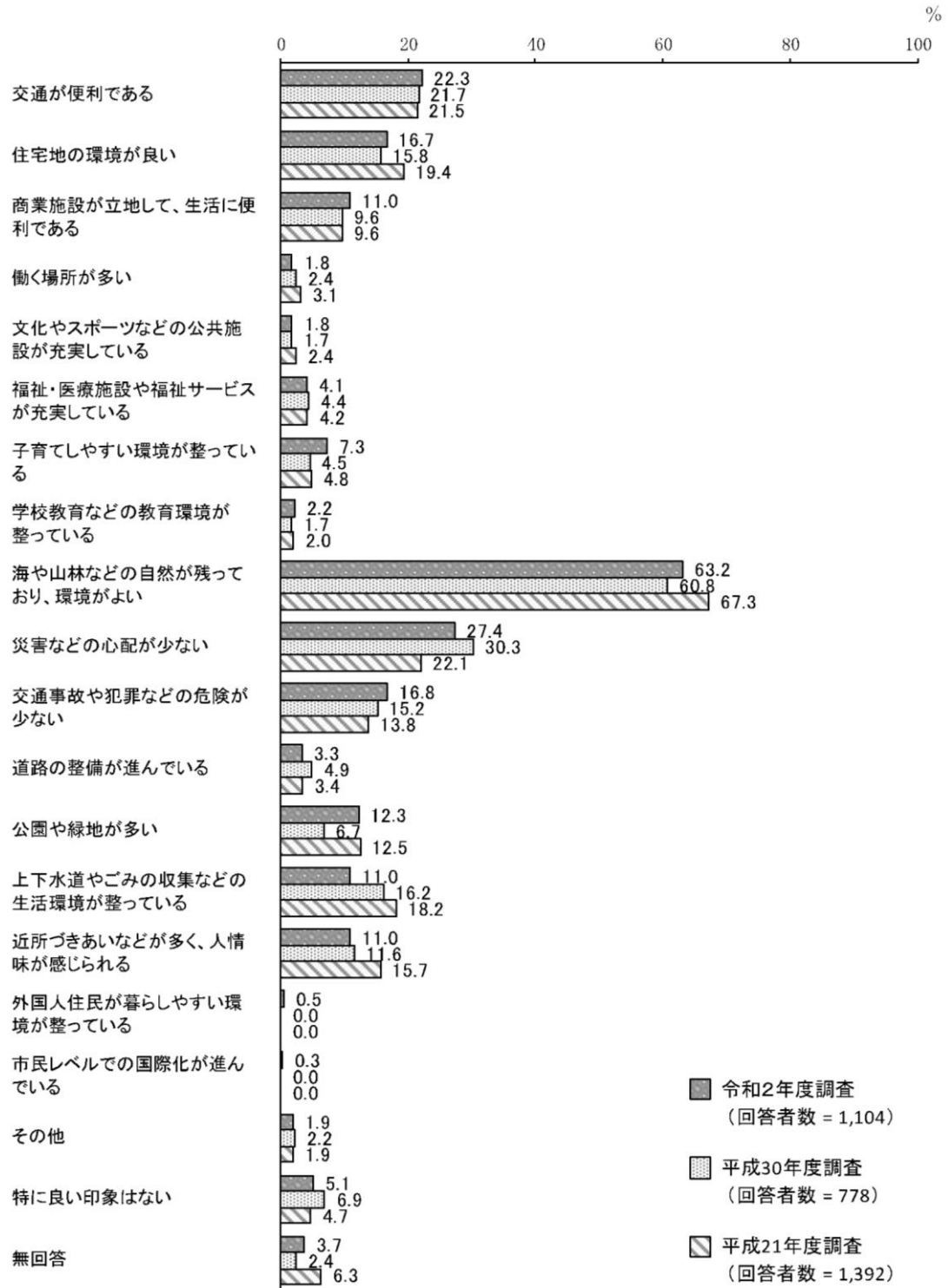
■調査概要

調査名	市民意識調査	蒲郡市のまちづくりに関するアンケート調査
目的・概要	今後の市政運営に活用することを目的に、市が進めている取り組みに対する評価や今後のまちづくりについての意向を把握するため実施した調査 (企画政策課が実施)	都市計画マスタープラン策定にあたり、生活環境の現状や本市の中心拠点である蒲郡駅周辺の今後のまちづくりについて市民の意向を把握するため実施した調査 (都市計画課が実施)
調査対象	18歳以上の市民 (無作為抽出)	18歳以上の市民 (居住地(中学校区)毎の人口割合に応じた調査票送付数を設定したうえで、無作為抽出)
調査期間	令和2年7月1日(水) ～令和2年7月20日(月)	令和3年8月13日(金) ～令和3年8月30日(月)
回収状況	配布数: 2,000通 回収数: 1,104通(回収率: 55.2%)	配布数: 2,200通 回収数: 858通(うち郵送: 670通、WEB: 188通)(回収率: 39.0%)

2-2 蒲郡市市民意識調査

蒲郡市に対する良い印象

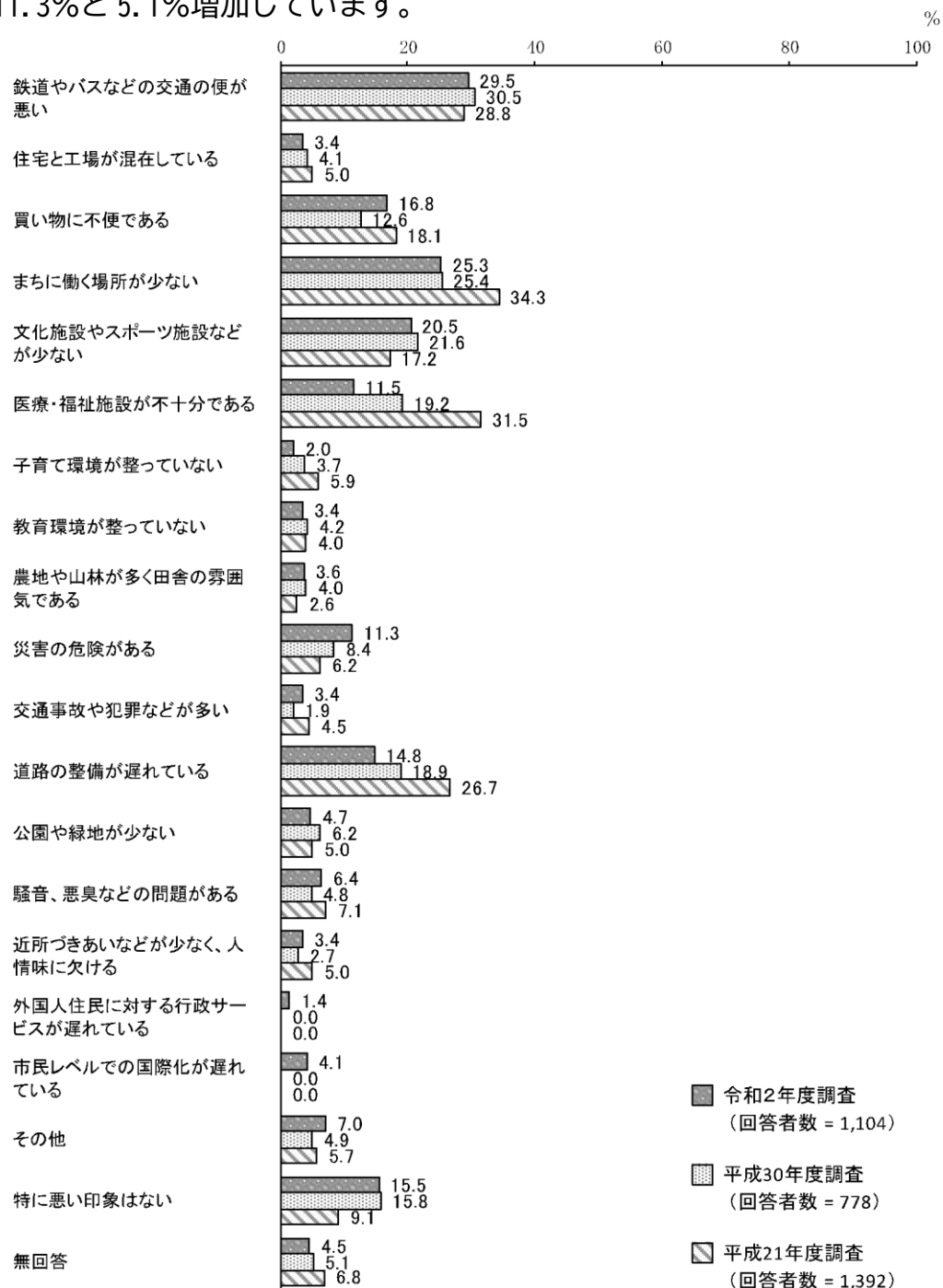
・「海や山林などの自然が残っており、環境がよい」の割合が63.2%と最も高く、次いで「災害などの心配が少ない」の割合が27.4%、「交通が便利である」の割合が22.3%となっています。



※複数回答のため、各項目の合計値は100%とまらない

蒲郡市に対する悪い印象

- ・「鉄道やバスなどの交通の便が悪い」の割合が29.5%と最も高く、次いで「まちに働く場所が少ない」の割合が25.3%、「文化施設やスポーツ施設などが少ない」の割合が20.5%となっています。
- ・平成21年度調査と比較すると、「医療・福祉施設が不十分である」の割合が31.5%から11.5%と20.0%減少しており、「道路の整備が遅れている」の割合が26.7%から14.8%と11.9%減少し、「まちに働く場所が少ない」の割合が34.3%から25.3%と9.0%減少しています。一方、「災害の危険がある」の割合が6.2%から11.3%と5.1%増加しています。



※複数回答のため、各項目の合計値は100%とならない

施策に対する重要度と満足度

- ・都市計画に関わりの強い項目に対して、重要度は、「海や山などの自然環境の保護」「災害に強いまちづくり」「交通安全・防犯対策」「公共交通の利便性」「生活道路の整備」「駅前などの市街地の整備」が高くなっています。
- ・満足度は、「交通安全・防犯対策」「農業や水産業の振興」「海や山などの自然環境の保護」「海とふれあうまちづくり」「公園・緑地の整備」「下水処理対策」が満足度の中では相対的に高くなっています。
- ・重要度、満足度ともに概ね向上しています。一方で「駅前などの市街地の整備」については、重要度が高まる一方で満足度は低下しています。

■都市計画に関わりの強い項目に対する重要度と満足度

分野	評価項目	重要度			満足度		
		H21	R2	R2-H21	H21	R2	R2-H21
土地利用	住宅・宅地の環境	51.7%	56.7%	+5.0%	27.4%	31.5%	+4.1%
	工業の振興や企業誘致	54.5%	56.1%	+1.6%	13.7%	12.3%	▲1.4%
	商業やサービス業の振興	54.7%	60.5%	+5.8%	7.3%	14.6%	+7.3%
	駅前などの市街地の整備	60.5%	71.0%	+10.5%	43.5%	31.2%	▲12.3%
	農業や水産業の振興	54.8%	57.1%	+2.3%	55.7%	57.1%	+1.4%
施設整備	幹線道路の整備	66.2%	69.4%	+3.2%	21.9%	32.0%	+10.1%
	生活道路の整備	67.8%	73.1%	+5.3%	23.5%	29.9%	+6.4%
	交通安全・防犯対策	71.4%	74.3%	+2.9%	71.4%	74.1%	+2.7%
	公共交通の利便性	66.5%	73.2%	+6.7%	20.2%	24.5%	+4.3%
	公園・緑地の整備	57.3%	63.7%	+6.4%	33.3%	36.3%	+3.0%
自然環境	下水処理対策	61.3%	63.0%	+1.7%	31.9%	34.9%	+3.0%
	海や山などの自然環境の保護	75.0%	79.2%	+4.2%	39.1%	45.1%	+6.0%
	海とふれあうまちづくり	70.1%	69.1%	▲1.0%	35.1%	39.1%	+4.0%
都市景観	景観・まちなみへの配慮	57.0%	66.1%	+9.1%	27.8%	30.0%	+2.2%
防災施設	災害に強いまちづくり	69.7%	77.8%	+8.1%	13.7%	21.3%	+7.6%
産業基盤	観光の振興	57.9%	63.1%	+5.2%	16.3%	18.2%	+1.9%

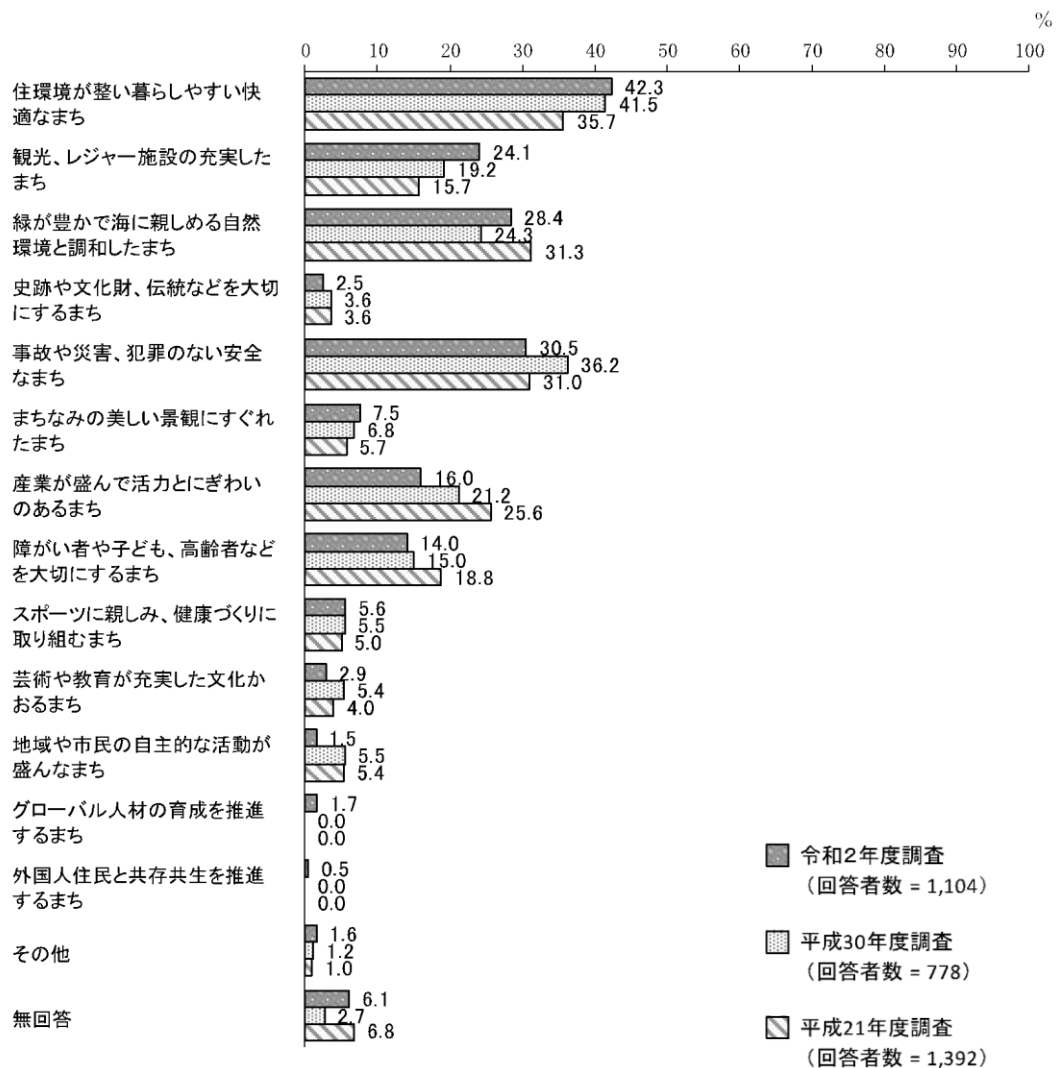
※評価項目は分野横断的な指標があるが、代表的な分野で表示しています。

※重要度は、各評価項目について「重要」または「やや重要」と回答した人の割合

※満足度は、各評価項目について「満足」または「やや満足」と回答した人の割合

蒲郡市の魅力を高めるために目指すべき将来像

- ・「住環境が整い暮らしやすい快適なまち」の割合が 42.3%と最も高く、次いで「事故や災害、犯罪のない安全なまち」の割合が 30.5%、「緑が豊かで海に親しめる自然環境と調和したまち」の割合が 28.4%となっています。
- ・平成 21 年度調査と比較すると、「観光、レジャー施設の充実したまち」の割合が 15.7%から 24.1%と 8.4%増加しており、「住環境が整い暮らしやすい快適なまち」の割合が 35.7%から 42.3%と 6.6%増加しています。一方、「産業が盛んで活力と賑わいのあるまち」の割合が 25.6%から 16.0%と 9.6%減少しています。

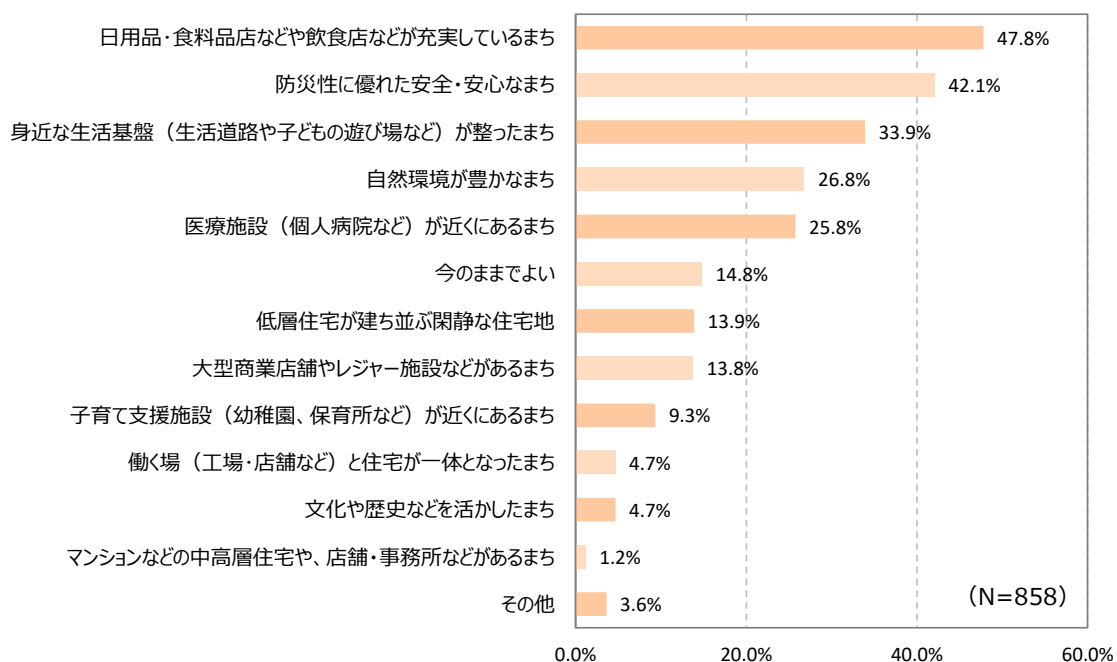


※複数回答のため、各項目の合計値は 100%とならない

2-3 蒲郡市のまちづくりに関するアンケート

お住まいの地区がどのようなになったら良いと思うか

- ・「日用品・食料品店などや飲食店などが充実しているまち」の割合が 47.8%と最も高く、次いで「防災性に優れた安全・安心なまち」の割合が 42.1%、「身近な生活基盤（生活道路や子どもの遊び場など）が整ったまち」の割合が 33.9%となっています。



※複数回答のため、各項目の合計値は 100%とにならない

現況分析及び都市づくりの課題の整理

- ・年代別では、20歳未満と60歳代は「防災性に優れた安全・安心なまち」の割合が50%以上と最も高くなっています。
- ・30歳代は、他の年代と比較して、「身近な生活基盤（生活道路や子どもの遊び場など）が整ったまち」の割合が47.4%、70歳代以上は、「医療施設（個人病院など）が近くにあるまち」の割合が41.6%と高くなっています。

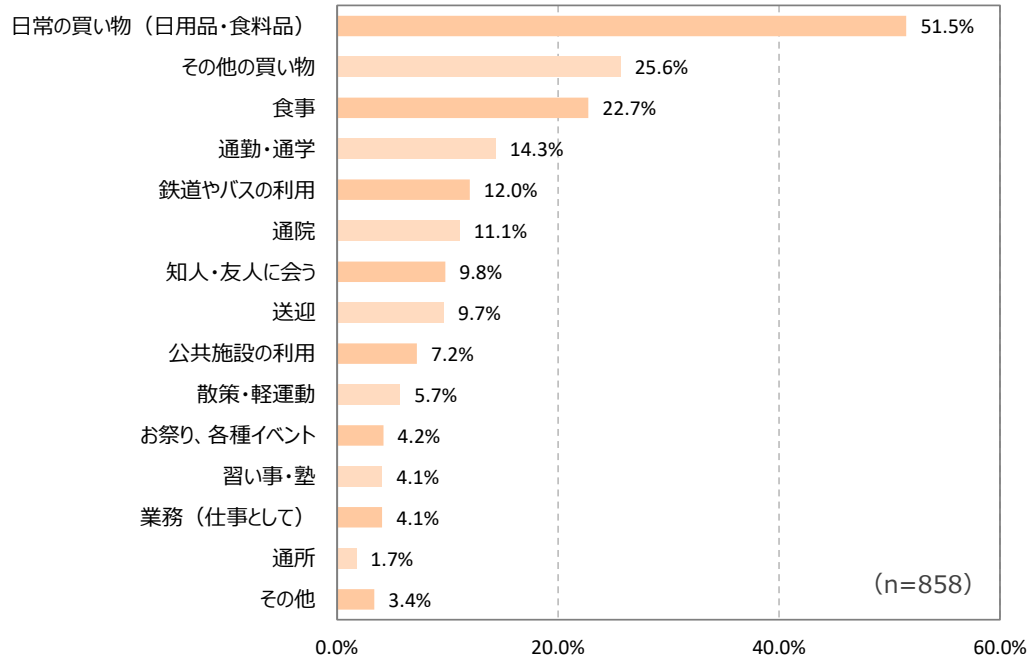
		お住まいの地区がどのようになつたら良いと思うか						
		閑静な住宅地が建ち並ぶ	低層住宅が建ち並ぶ	マンション・店舗・事務所など	飲食店・食料品店など充実している	日用品・雑貨・レジャー施設などがあるまち	大型商業店舗やレジャー施設などがあるまち	働く場（工場・店舗など）と住宅が一体となつたまち
年齢	20歳未満(n=29)	6.9%	0.0%	48.3%	24.1%	10.3%	27.6%	24.1%
	20歳代(n=109)	12.8%	0.0%	55.0%	26.6%	2.8%	28.4%	18.3%
	30歳代(n=137)	13.9%	0.7%	48.2%	21.2%	6.6%	47.4%	16.1%
	40歳代(n=128)	17.2%	0.8%	46.1%	14.1%	5.5%	36.7%	18.8%
	50歳代(n=159)	15.1%	0.6%	50.3%	10.7%	3.1%	30.2%	28.3%
	60歳代(n=153)	11.1%	3.3%	46.4%	7.2%	3.9%	35.9%	28.8%
	70歳代以上(n=137)	15.3%	1.5%	42.3%	5.1%	3.6%	26.3%	41.6%

		お住まいの地区がどのようになつたら良いと思うか					
		子育てなど支援施設（幼稚園・保育園）が近くにあるまち	自然環境が豊かなまち	文化・歴史などを活かしたまち	防災性に優れた安全・安心なまち	今のままでよい	その他
年齢	20歳未満(n=29)	10.3%	6.9%	0.0%	51.7%	20.7%	0.0%
	20歳代(n=109)	18.3%	21.1%	9.2%	42.2%	10.1%	0.9%
	30歳代(n=137)	17.5%	28.5%	2.9%	38.7%	9.5%	2.9%
	40歳代(n=128)	9.4%	28.9%	5.5%	34.4%	15.6%	3.9%
	50歳代(n=159)	3.8%	34.6%	5.7%	42.1%	14.5%	6.3%
	60歳代(n=153)	5.9%	22.9%	2.6%	54.9%	15.0%	2.0%
	70歳代以上(n=137)	4.4%	27.7%	4.4%	37.2%	21.9%	5.8%

太字：年齢ごとで、割合が最も高いもの
※複数回答のため、各項目の合計値は100%とならない

蒲郡駅周辺へのお出かけの主な目的

- ・「日常の買い物（日用品・食料品）」の割合が 51.5%と最も高く、次いで「その他の買い物」の割合が 25.6%、「食事」の割合が 22.7%となっています。

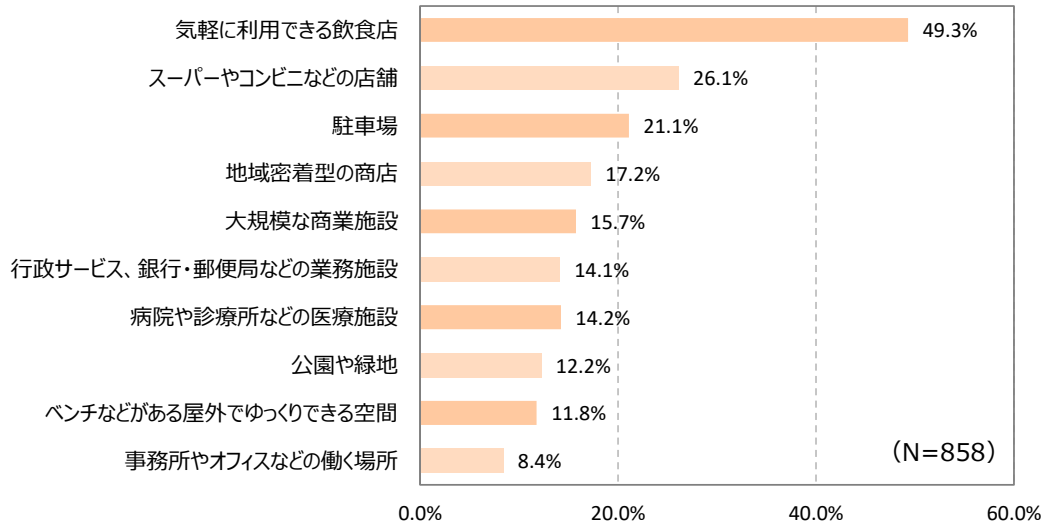


※複数回答のため、各項目の合計値は 100%とならない

蒲郡市の中心部に重要だと思う施設

蒲郡駅北側：上位 10 項目

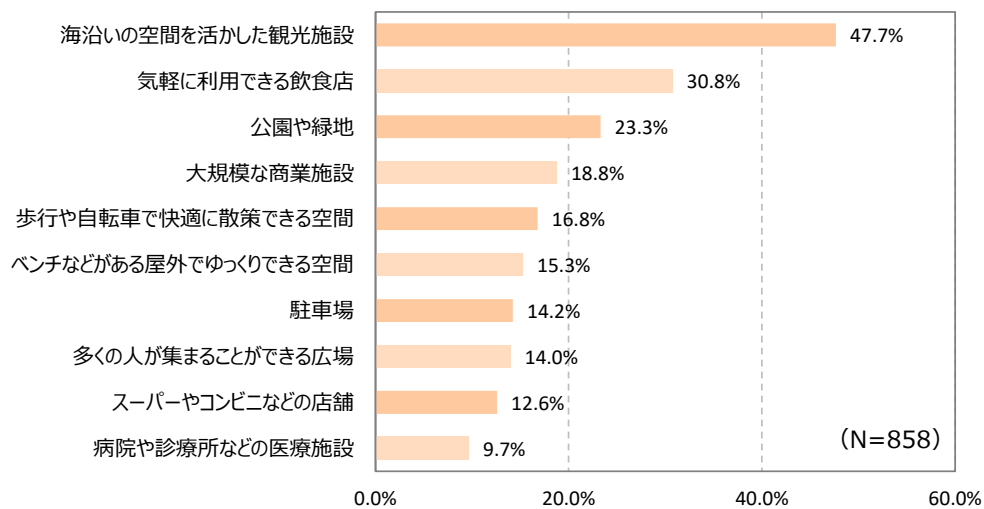
- ・「気軽に利用できる飲食店」の割合が 49.3%と最も高く、次いで「スーパーやコンビニなどの店舗」の割合が 26.1%、「駐車場」の割合が 21.1%となっています。



※複数回答のため、各項目の合計値は 100%とならない

蒲郡駅南側：上位 10 項目

- ・「海沿いの空間を活かした観光施設」の割合が 47.7%と最も高く、次いで「気軽に利用できる飲食店」の割合が 30.8%、「公園や緑地」の割合が 23.3%となっています。

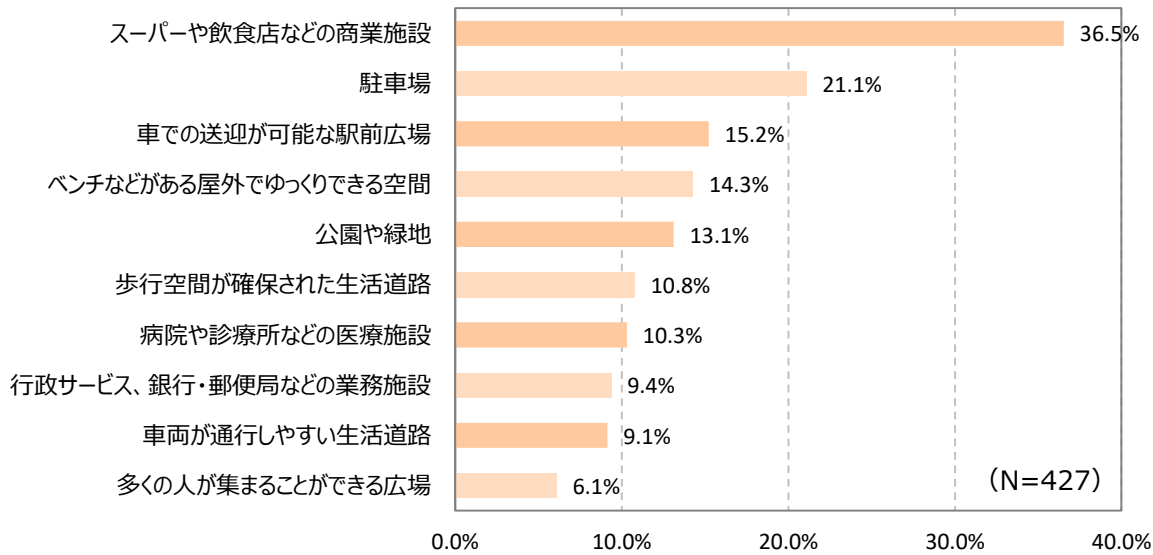


※複数回答のため、各項目の合計値は 100%とならない

蒲郡駅以外の鉄道駅周辺に必要なと思う施設

上位 10 項目

・「スーパーや飲食店などの商業施設」の割合が 36.5%と最も高く、次いで「駐車場」の割合が 21.1%、「車での送迎が可能な駅前広場」の割合が 15.2%となっています。



※複数回答のため、各項目の合計値は 100%とにならない

現況分析及び都市づくりの課題の整理

- ・ 駅別では、三河大塚駅、三河三谷駅、三河塩津駅、西浦駅では「スーパーや飲食店などの商業施設」の割合が最も高く、特に三河大塚駅は 65.5%となっています。
- ・ 三河鹿島駅と形原駅は「車での送迎が可能な駅前広場」の割合が最も高く、また三河鹿島駅は、「ベンチなどがある屋外でゆっくりできる空間」の割合も高くなっています。

		駅に必要だと思う施設						
		スーパーや飲食店などの商業施設	病院や診療所などの医療施設	行政サービス、郵便局などの業務施設	保育園などの子育て支援施設	イベントや会議のための集会施設	公園や緑地	ベンチなどがある屋外でゆっくりできる空間
利用駅	三河大塚駅(n=55)	65.5%	16.4%	7.3%	7.3%	0.0%	14.5%	14.5%
	三河三谷駅(n=96)	50.0%	11.5%	17.7%	3.1%	0.0%	13.5%	19.8%
	三河塩津駅(n=36)	38.9%	11.1%	11.1%	2.8%	0.0%	11.1%	11.1%
	蒲郡競艇場前駅(n=1)	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%
	三河鹿島駅(n=17)	23.5%	11.8%	0.0%	0.0%	0.0%	17.6%	29.4%
	形原駅(n=27)	18.5%	7.4%	7.4%	0.0%	3.7%	14.8%	22.2%
	西浦駅(n=37)	32.4%	16.2%	8.1%	8.1%	2.7%	27.0%	21.6%
	その他(n=38)	23.7%	2.6%	7.9%	2.6%	0.0%	2.6%	7.9%

		駅に必要だと思う施設						
		多くの人が集まる広場	車での送迎が可能な駅前広場	生活道路が通行しやすい生歩道	歩行空間が確保された生歩道	駐輪場	駐車場	その他
利用駅	三河大塚駅(n=55)	5.5%	12.7%	9.1%	18.2%	5.5%	25.5%	7.3%
	三河三谷駅(n=96)	5.2%	13.5%	8.3%	10.4%	4.2%	19.8%	10.4%
	三河塩津駅(n=36)	8.3%	16.7%	11.1%	22.2%	0.0%	13.9%	13.9%
	蒲郡競艇場前駅(n=1)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	三河鹿島駅(n=17)	0.0%	29.4%	11.8%	17.6%	0.0%	17.6%	17.6%
	形原駅(n=27)	7.4%	33.3%	14.8%	22.2%	14.8%	18.5%	3.7%
	西浦駅(n=37)	13.5%	5.4%	13.5%	10.8%	0.0%	27.0%	13.5%
	その他(n=38)	5.3%	18.4%	7.9%	7.9%	5.3%	36.8%	5.3%

太字：利用駅ごとで、割合が最も高いもの
 ※複数回答のため、各項目の合計値は100%とならない

2-4 調査の結果のまとめ

蒲郡市の印象、まちづくりへのニーズ

- ・「海や山などの自然環境の保護」や「海とふれあうまちづくり」の重要度、満足度がともに高く、蒲郡市の自然を活かしたまちづくりが望まれています。
- ・「災害に強いまちづくり」や「交通安全・防犯対策」、「生活道路の整備」の重要度が高く、安全・安心に暮らせるまちが望まれています。
- ・バス・鉄道の「公共交通の利便性」の重要度が高い一方で、満足度が低い状況です。
- ・「駅前などの市街地の整備」の重要度が高まる一方、満足度は低下しています。
- ・「日用品や食料品、飲食店の充実」や「優れた防災性」への要望も高く、住環境が整った安全で快適なまちが望まれています。
- ・子育て世代には、「身近な生活基盤（生活道路や子どもの遊び場など）の整備」が望まれています。また、高齢者には、「身近な医療施設の整備」が望まれています。

蒲郡市の中心部（蒲郡駅周辺）のまちづくり

- ・来訪目的は、日常の買い物やその他の買い物、食事が多い状況です。
- ・蒲郡駅の北側と南側のそれぞれで特色あるまちづくりが望まれています。

（北側で重要な施設）

- ・気軽に利用できる飲食店やスーパー、コンビニなどの店舗、地域密着型の商店など、日常的に利用する店舗
- ・駐車場

（南側で重要な施設）

- ・海沿いの空間を活かした観光施設
- ・気軽に利用できる飲食店や大規模な商業施設
- ・公園や緑地、歩行や自転車で快適に散策できる空間などの快適な屋外空間

各鉄道駅周辺のまちづくり

- ・駅周辺では、「スーパーや飲食店などの商業施設」や、「駐車場」及び「車で送迎が可能な駅前広場」などの自動車でのアクセス利便性の向上が望まれています。
- ・三河鹿島駅、形原駅、西浦駅周辺では、「公園や緑地」、「ベンチなどがある屋外でゆっくりできる空間」、「歩行空間が確保された生活道路」などの歩行者などの快適な空間整備が望まれています。

3

都市づくりの課題

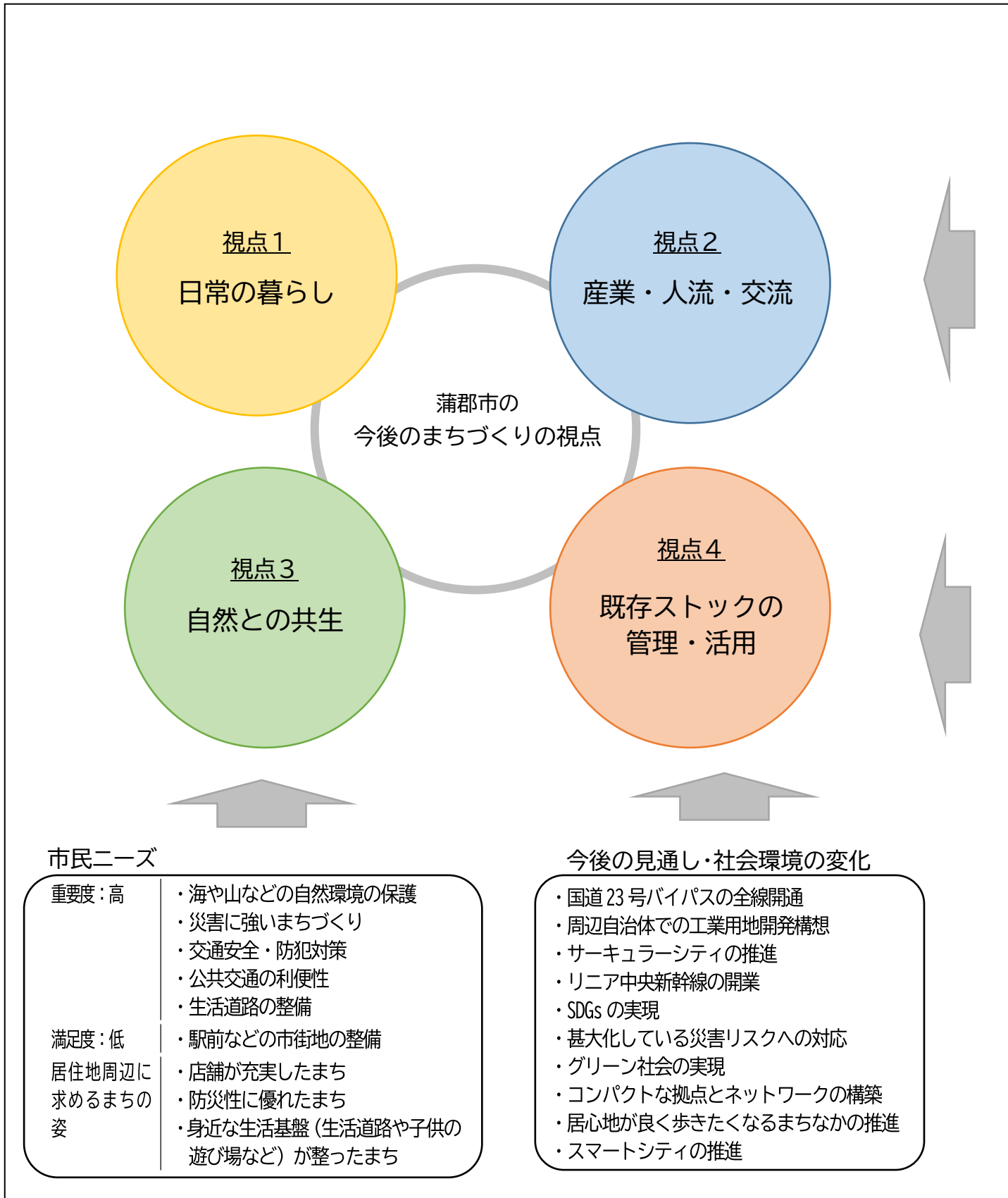
3-1 課題抽出の考え方

上位計画である第五次蒲郡市総合計画や東三河都市計画区域マスタープラン、市民ニーズなどを踏まえ、人口減少・少子高齢化が進行する中で、海と山が近い特徴的な立地条件を活かし持続可能な都市を形成するためには、自然との共生を図り、自然を感じながら豊かな日常の暮らしを送れるような、より良い生活環境を創っていく必要があります。

また、地域経済を活性化させるとともに、財政状況が厳しくなる中で、これまでに整備してきた道路などの施設(既存ストック)を適正に管理し、効果的に活用していくことも必要です。

これらのことを踏まえ、「日常の暮らし」、「産業・人流・交流」、「自然との共生」、「既存ストックの管理・活用」の4つの視点を設定し、各視点からまちづくりの課題を抽出します。

■課題抽出の視点



上位計画(基本目標・方針)

第五次蒲郡市総合計画(令和3年6月)

- ・笑顔つながる幸せに暮らせるまちづくり
- ・人と文化を未来につなぐまちづくり
- ・豊かな自然とともに安心して住み続けられるまちづくり
- ・賑わいと元気あふれるまちづくり
- ・人と人がつながり快適な暮らしを支えるまちづくり
- ・市民とともに歩むまちづくり

蒲郡市地域強靱化計画(令和3年6月)

- ・市民の生命を最大限守る
- ・地域及び社会の重要な機能を維持する
- ・市民の財産及び公共施設、市全体の産業・経済活動に係る被害をできる限り軽減する
- ・迅速な復旧復興を可能とする

東三河都市計画区域マスタープラン(平成31年3月)

- ・暮らしやすさを支える集約型都市構造への転換
- ・リニア新時代に向けた地域特性を最大限活かした対流の促進
- ・力強い愛知を支えるさらなる産業集積の推進
- ・大規模自然災害などに備えた安全安心な暮らしの確保
- ・自然環境や地球温暖化に配慮した環境負荷の小さな都市づくりの推進

地域経済などの状況

- | | |
|------------------|---|
| 人口 | <ul style="list-style-type: none"> ●少子高齢化の進行 ●人口減少は進行しているが、近年は転入超過(周辺市町も転入超過) |
| 世帯 | <ul style="list-style-type: none"> ●世帯数は増加傾向 |
| 経済活動等 | <ul style="list-style-type: none"> ●市内の従業者数は減少傾向 ●製造品出荷額等や商品販売額(特に小売業)は増加傾向 ●耕地面積や魚類取扱高は減少傾向 ●自然、歴史・文化、温泉・健康、スポーツ・レクリエーションの県内有数の観光資源が立地しているが、新型コロナウイルス感染症拡大により入込客数は減少 ●地価はほとんどの地点で下落傾向であるが、蒲郡駅北側では上昇傾向 |
| 財政 | <ul style="list-style-type: none"> ●高齢者などの福祉に必要な民生費が増加 |
| 都市機能・都市施設などの整備状況 | <ul style="list-style-type: none"> ●基幹的な都市機能施設は、蒲郡駅周辺に集積 ●身近な都市機能施設は、各鉄道駅周辺に集積(日常生活の利便性は確保) ●実施中の土地区画整理事業は概ね完了(建物移転率：93%~100%) ●都市計画道路の整備率は77%で、未整備区間も市街化区域内の多くの地域では概ね2車線以上が確保されている ●都市計画公園の整備は概ね完了(決定38公園のうち33公園が整備済み) ●公共下水道整備率：72.6%、普及率：69.5% ●河川整備率 県管理河川：67%、市管理河川：95% |
| 行政の特徴的な取り組み | <ul style="list-style-type: none"> ●サーキュラーシティ宣言(令和3年11月30日) ●ゼロカーボンシティ宣言(令和3年3月2日) ●ウォークブル推進都市宣言(令和2年5月) |

3-2 都市づくりの課題

4つの視点別に、蒲郡市の強み・弱みを整理し、都市づくりの基本的な課題を抽出します。

■都市づくりの基本的な課題

都市づくりの視点	都市の現状 (○：強み・△：弱み)
視点1 日常の暮らし	○比較的コンパクトで身近な場所に都市機能が立地する市街地が形成 ○実施中の土地区画整理事業は概ね完了 ○市街地内の幹線街路密度が高い △駅周辺の細かな低未利用地や古い建物 △戸建て空き家の増加 △鉄道・路線バス利用者の減少 △細街路が残り、公園・緑地が少ない地域 △世帯数は転入超過だが、世帯当たり人員は転入より転出が多い
視点2 産業・人流・交流	○県内有数の多様な観光資源 ○特徴的な産業立地 ○埠頭を有する工業団地 ○国道23号バイパス周辺での工業立地 △製造品出荷額等や就業人口が少ない △国道23号バイパス蒲郡インターチェンジでの渋滞 △蒲郡駅周辺への大型車の流入
視点3 自然との共生	○市街地に近接する海・山の豊かな自然 ○自然環境に恵まれた眺望景観 ○自然由来の貴重な文化財 △市街地における災害の可能性（洪水、高潮、津波、土砂など）
視点4 既存ストックの管理・活用	○都市機能施設が駅周辺に集積 ○居住可能な空き家の増加 △供用開始から長期間経過の都市施設など △民生費の増加、土木費の減少

踏まえるべき事項

利便性の高い都市構造の活用

- ・生活利便性の高さを活かして、まちづくり推進の担い手となる若い世代の転入を促進し、家族構成やライフステージ、働き方などが変化しても将来にわたり定住してもらえるまちづくりが必要です。
- ・低未利用地が点在する駅周辺など、これまでに培われてきた産業や地域のコミュニティなどに配慮した計画的な土地利用の誘導が必要です。

公共交通の利用促進

- ・都市の骨格となる鉄道をはじめとした公共交通の利便性向上が必要です。

観光資源・集客資源の活用

- ・多様な交流、商・サービス業、観光業などの中心地として、蒲郡駅周辺の魅力の向上が必要です。

今後の見通しなどを踏まえた産業振興

- ・広域道路網の形成や社会情勢の変化による人やモノの流れの変化を見据えた産業振興や、多様な働き方を受容するまちづくりが必要です。

自動車交通の適正処理

- ・物流・業務交通の効率化や、市街地での快適な生活空間の確保に向けて自動車交通を適正に処理できる土地利用や交通体系が必要です。

本市特有の豊かな自然・歴史文化の活用

- ・これまでに守り・育まれてきた海や山などの豊かな自然や文化財などは、本市特有の資源として保全・活用することが必要です。

災害リスクに対する安全確保

- ・全国的に甚大化・頻発化する自然災害に対し、まちづくりとの調和を図りながら災害リスクに対する安全の確保が必要です。

駅周辺を拠点とした都市構造を見据えた既存ストックの活用

- ・これまでに形成された比較的コンパクトな都市構造やその中で整備された既存ストックを活かしたまちづくりが必要です。

都市施設の老朽化への対応

- ・整備後長期間経過した施設については、社会的潮流や市民ニーズなどを踏まえた、活用・再編・長寿命化などの検討が必要です。

Ⅲ 全体構想

1

まちづくりの方向性

1-1 まちづくりの基本理念

(1) 将来都市像

本市は、豊かで美しい自然に恵まれた地理的条件の中で、暮らし、産業、観光・レジャー、歴史・文化などの調和のとれた地域として発展してきました。

近年では、本市の最上位計画である第五次蒲郡市総合計画において、本市が目指す将来都市像を「豊かな自然 一人ひとりが輝き つながりあうまち ～君が愛する蒲郡～」とし、さまざまな取り組みを進めていくこととしています。

都市計画は、総合計画の将来都市像を実現するための取り組みの一つです。そのため、都市計画マスタープランにおいても、総合計画と将来都市像を共有し、一体的にまちづくりを進めていくことを目指します。

将来都市像

**豊かな自然 一人ひとりが輝き つながりあうまち
～君が愛する蒲郡～**

(2) 都市計画の役割

将来都市像を実現するためには、市街地に近接する海・山の豊かな自然や県内有数の観光資源を含めた産業動向といった、本市の多彩な魅力を守り、活用し、さらに発展させることで、暮らす人・産業活動を行う人・訪れる人の一人ひとりが、まちに愛着を持ち、幸せを実感できることが必要です。

そこで、将来都市像を実現するために都市計画が担う役割として、『多彩な魅力を活かした、誰もが安心して心地よく過ごせる社会基盤の構築』につながる取り組みを進めていくこととします。

都市計画の役割

**多彩な魅力を活かした、
誰もが安心して心地よく過ごせる社会基盤の構築**

1-2 まちづくりの目標

まちづくりの基本理念を踏まえ、まちづくりの課題に対応するための目標を定めます。

目標1：みんなが快適で住みやすいまち

○多世代が歩いて便利に生活できる拠点の形成

鉄道駅周辺に必要な都市機能の集積や居住の誘導を促進するとともに、誰にとっても安全な歩行空間を確保します。

○安全で快適に生活できる居住環境の確保

これまでに培われてきた地域コミュニティや各産業との調和に配慮しながら、安全で快適に生活できる居住環境を確保します。

○誰もが利用しやすい公共交通網の形成

多様な交通手段が相互に接続する交通ネットワークを構築・維持し、市民の移動手段を確保します。

目標2：活発な経済活動や賑わい創出を支えるまち

○賑わいの拠点づくり

人々が三河湾を感じながら暮らし、遊び、過ごし、学べる、新たな拠点づくりを進め、温泉街・レジャー施設などにも波及する、市全体の賑わいの創出につなげます。

○広域アクセスと生活環境に配慮した産業用地の確保

臨海部のほかに、国道23号蒲郡バイパスインターチェンジ周辺や国道247号中央バイパス沿線などの広域交通の利便性が高いエリアにおいて、居住地や豊かな自然が広がる地域との棲み分けや調和に配慮しながら、本市の産業力の強化に資する土地利用を促進します。

○広域交通ネットワークの利便性向上

国道23号蒲郡バイパスの開通を見据えた広域交通ネットワークの形成や、都市間や市内の都市機能が集積する地域間を連絡する鉄道、広域的な物流を担う海運などの利便性を維持・向上します。

目標3：豊かな自然を感じながら安心して過ごせるまち

○自然や文化的な地域資源の活用・保全

海や山をはじめとした豊かな自然、温泉、歴史・文化などを賑わいの創出に活用しながら、適切に保全します。

○自然やまちなみと調和した景観形成

海辺の景勝地の景観を継承しつつ、住む人によって形成されてきた自然と調和した穏やかな景観を守り、育て、訪れる人が癒され、住む人が誇れる景観を形成します。

○災害に対する安全確保

大規模な災害に対して、ハード・ソフト両面からの防災・減災対策を推進し、被害を最小限に抑えることができる、強くしなやかなまちを形成します。

目標4：将来にわたって持続可能なまち

○生活圏を踏まえた既存ストックの効率的な維持・更新

都市施設の機能や都市空間の効率的な維持・高質化を図るため、コンパクトな都市構造を生かした計画的な土地利用の推進にあわせ、都市施設の計画的な修繕・更新・再整備を推進します。

○公民連携による魅力の創出

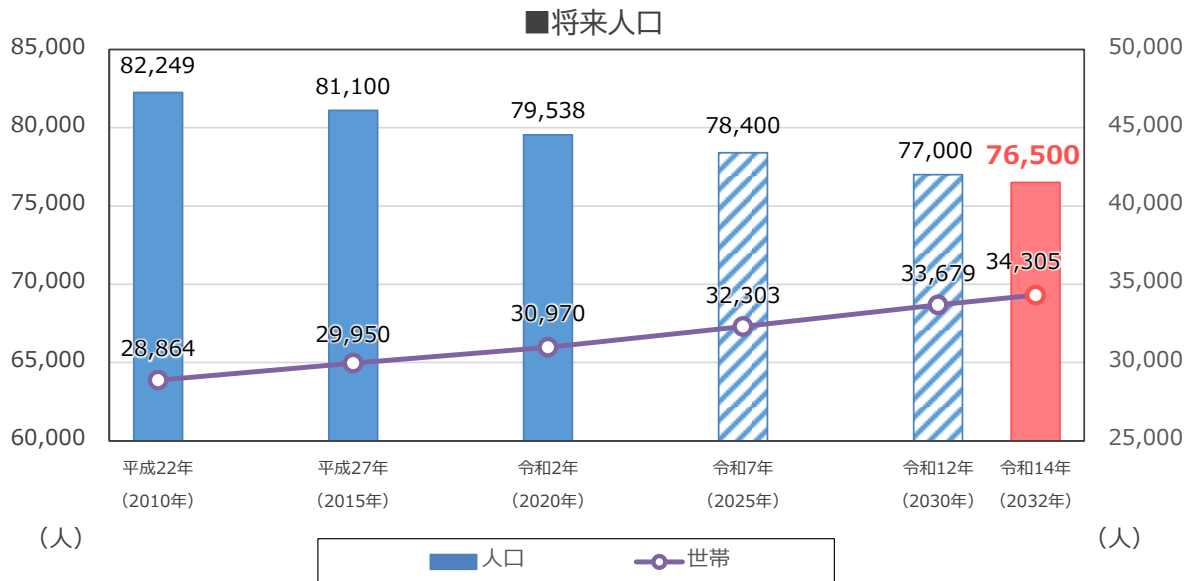
多彩な地域資源の新たな魅力を創出するため、適切な都市機能の維持更新に係る費用負担を最適化しながら、市民と協働した都市施設の維持管理や民間活力の導入などを促進します。

1-3 将来の市街地規模

市街地は、主に住宅・産業用地として利用するエリアです。将来の人口・産業規模に応じた市街地規模を想定します。

(1) 将来人口

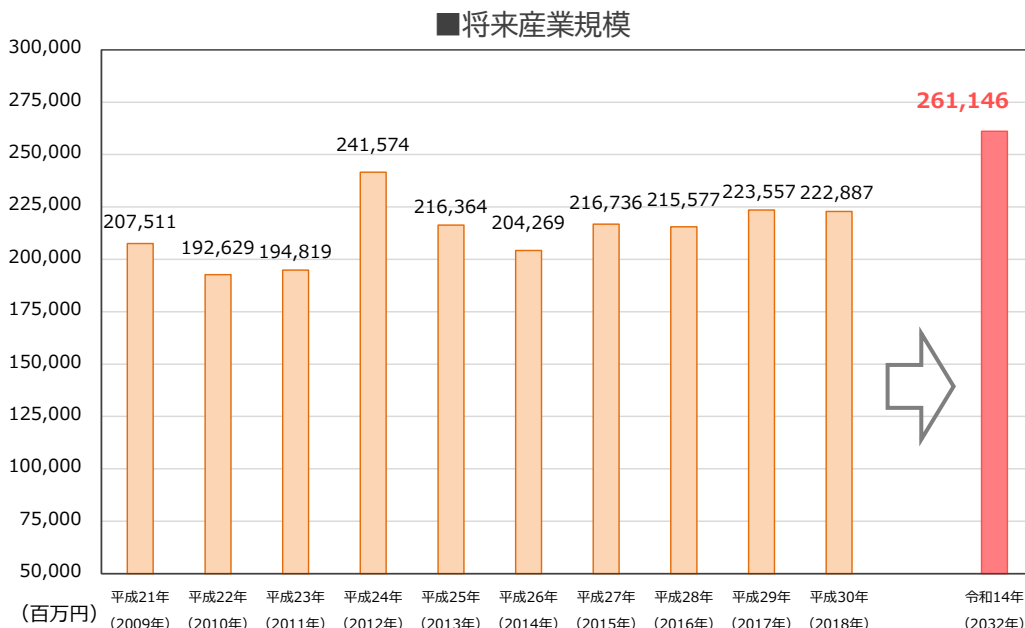
目標年度における将来人口は、上位計画である第五次蒲郡市総合計画との整合を図り、76,500人と設定します。



※将来人口は、第五次蒲郡市総合計画において、令和12年の目標値を77,000人としていることを踏まえ、令和14年まで同様の伸び率で推移すると想定し設定している。

(2) 将来産業規模

目標年度における将来産業規模は、市内総生産額の近年の推移や今後の見込みを踏まえ261,146百万円と設定します。



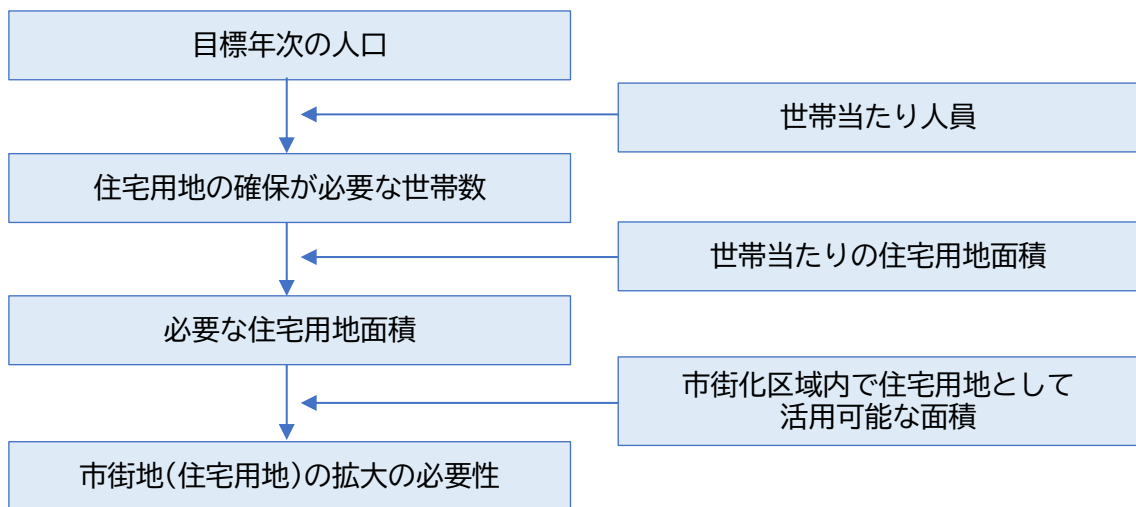
(3) 将来の市街地規模

① 住宅用地

将来人口は、現況より減少する想定ですが、世帯数は増加することが見込まれています。これらのことを踏まえて、目標年度において必要と見込まれる住宅用地規模を検討しました。

結果としては、現在の市街化区域内の都市的低未利用地の有効活用を図ることで、将来的に必要と見込まれる住宅用地が概ね確保出来る見込みです。

■住宅用地の算定の流れ

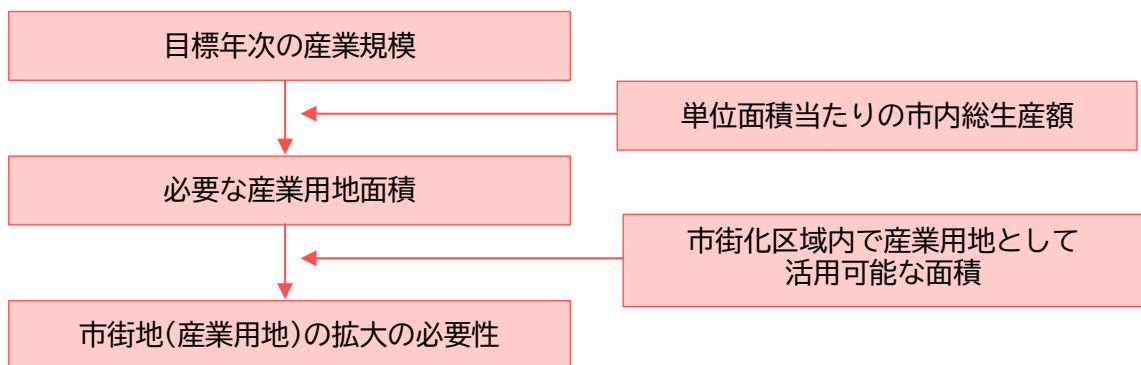


② 産業用地

将来産業規模は、現況より増加する想定です。このことを踏まえて、目標年度において必要と見込まれる産業用地規模を検討しました。

結果としては、現在の市街化区域内の都市的低未利用地などの有効活用を図ったうえで、新たな産業用地が約 66ha 必要となります。

■産業用地の算定の流れ



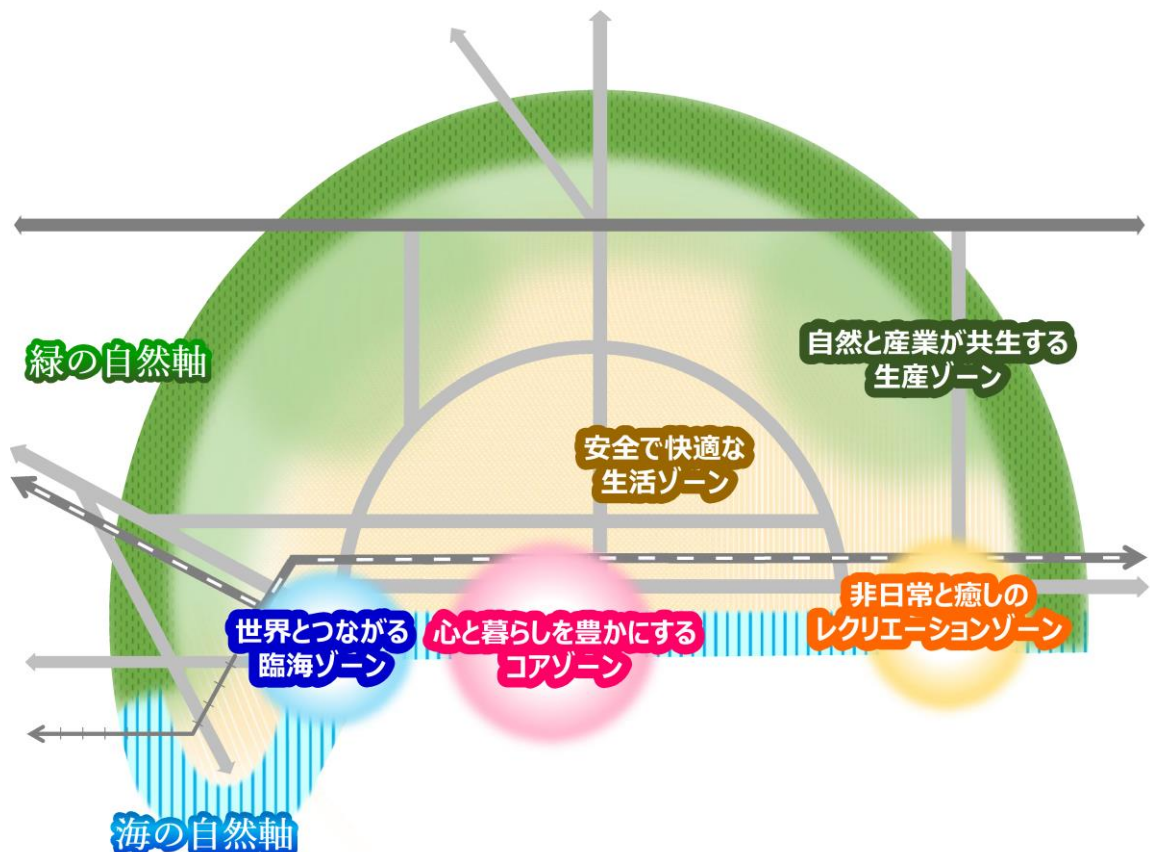
1-4 将来都市構造

(1) 将来都市構造の概念

将来都市構造の概念は、本市の地理的特徴や市域を構成する要素を踏まえて、将来都市像の実現に向けての視点や基本方針を空間的かつ概念的に表すものです。

本市には、市域が海・山の豊かな自然環境に囲まれているという地理的特徴があります。この自然環境を自然軸として位置づけ、それぞれの特性をまちづくりの資源として活用することとします。

また、土地利用の観点からの特徴を踏まえて市域を5つのゾーンに区分し、各ゾーンにおける空間形成の方向性を示します。



軸	
自然軸 (海・緑)	本市が面する三河湾や北部の山並みといった自然は、本市のイメージを特徴づける重要な要素であり、人々の心に癒しと安らぎをもたらしています。 三河湾との水際や山並みを「自然軸」と位置づけ、自然環境と美しい景観の維持保全や親水性に富んだ空間整備を図るとともに、それぞれの特性や連続性をまちづくりの資源として活用します。
ゾーン	
心と暮らしを豊かにする コアゾーン	交通結節点・中心市街地・観光拠点・港といった多様な要素を一体的に活用し、市の基幹的な都市機能や交流機能の集積を図り、人・コト・モノがつながり新たな価値が生まれる都市発展の中心となるゾーンとして位置づけます。
安全で快適な生活ゾーン	生活コミュニティの拠点となる鉄道駅周辺を中心に、医療・福祉・子育て支援・商業などの都市機能が集積し、誰もが安心して快適に生活できる環境が整ったゾーンとして位置づけます。
自然と産業が共生する 生産ゾーン	農地を保全し農業振興の基盤とするとともに、広域交通網との連携を生かした産業などの多様な経済活動が行われるゾーンとして位置づけます。
世界とつながる 臨海ゾーン	港湾機能の向上や道路・鉄道などとの連携による国内外からの人やモノの流れの活性化を図り、三河港の中心的な役割を担う港湾として広域経済の発展に寄与するゾーンとして位置づけます。
非日常と癒しのレクリエーションゾーン	景観に配慮した一体感のあるまちなみが形成され、水辺空間や海洋レクリエーションを楽しむ観光拠点、商業施設などが立地する都市の成長拠点となるゾーンとして位置づけます。

将来都市構造の概念（軸・ゾーン）を踏まえ、都市の骨格となる交通軸や拠点、土地利用配置を示すゾーンで本市の目指す姿を具体化します。

そのための将来都市構造の基本的な考え方を示します。

(2) 将来都市構造の基本的な考え方

将来都市構造は、本市のまちとしてめざす姿やそのための骨格を示すものです。おおまかな土地利用の配置である「ゾーン」、人々の移動を支える基幹的な「交通軸」及び、市民生活や来訪者の活動の中心となる「拠点」により示します。

本市は、三方を山と丘陵部に囲まれ、南側は三河湾に面しており、山・丘陵地、農地、市街地、海が連続的に移り変わる特徴的な土地利用となっています。これらの特徴を生かしたゾーニングを形成します。

市内には JR 東海道本線や名鉄蒲郡線の鉄道が整備され、基幹的な公共交通として機能しています。道路網としては、市北部を東西に横断する国道 23 号蒲郡バイパスや、国道 247 号中央バイパスなどの横軸と、市街地・臨海地域を接続する縦軸となる路線の整備が随時進んでいます。これらを活かした市域内外のつながりを強化する交通軸を形成します。

JR と名鉄で、あわせて 9 駅が整備されている鉄道駅周辺は、居住や都市機能が集積する拠点として位置づけ、拠点間を鉄道軸で連絡するコンパクトなまちを形成します。また、国道 23 号蒲郡バイパスのインターチェンジ周辺は、広域交通利便性を活かした工業系拠点として位置づけます。

将来都市構造図



全体構想

ゾーン

森林ゾーン	本市を象徴するまとまった緑として、緑地及び森林の保全・活用を推進するゾーンとして位置づけます。
農地ゾーン	周辺の自然環境との調和を図りつつ、農業の振興と農地の保全・整備を図るゾーンとして位置づけます。
市街地ゾーン	身近な場所に都市施設が立地し、周辺環境と調和した居住環境の中で快適に生活できるゾーンとして位置づけます。
臨海交流ゾーン	三河湾に面する地域特性を活かした交流や産業振興を促進するゾーンとして位置づけます。
観光・レクリエーションゾーン	市内の景勝地及び温泉郷などの地域資源があり、広域観光や市民の日常利用を促進するゾーンとして位置づけます。
漁港ゾーン	水産業とこれを生かした観光の振興を促進するゾーンとして位置づけます。
工業ゾーン	周辺環境への配慮を行いつつ、工業施設、流通業務施設などの集積を図るゾーンとして位置づけます。
都市活力育成ゾーン	三河湾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。
工業ゾーン (検討区域)	広域交通の利便性を活かし、環境保全及び地域との調和に配慮した工場・研究所・物流施設などの誘致を検討するゾーンとして位置づけます。
特定産業集積ゾーン (検討区域)	広域交通との近接性を活かすと同時に環境保全及び周辺地域との調和により配慮した、大学などと連携した研究開発施設や、先端技術産業施設の誘致を検討するゾーンとして位置づけます。

交通軸

広域幹線軸	名古屋及び豊橋方面を結ぶ広域的な移動を処理する幹線道路を位置づけます。
都市骨格軸	拠点周辺と広域幹線軸を連絡する道路と、本市と他市町を結ぶ道路を位置づけます。
鉄道軸	本市の公共交通の軸として、JR 東海道本線と名鉄蒲郡線を位置づけます。

拠点

中心拠点	本市の基幹的な都市機能の集積を図る拠点を位置づけます。
地域拠点	各地域での生活において必要な生活機能を確保する拠点を位置づけます。
工業系拠点	国道 23 号蒲郡バイパスの蒲郡インターチェンジ及び蒲郡西インターチェンジ周辺を、広域交通利便性を活かした工業系拠点として位置づけます。

2

まちづくりに係る分野別方針

分野別方針では、都市計画に係る以下の分野における取り組みの基本的な考え方や方針を示します。

2-1 土地利用

(1) 基本的な考え方

- ・本市の自然や地形、広域交通網の形成状況、人口減少・少子高齢化などの進行を見据えながら、将来にわたり持続可能な市街地を形成するため、計画的な土地利用を誘導します。
- ・既存の森林・樹林地、広域の一団の農地、海といった本市特有の豊かな自然を保全・活用します。
- ・これまでに推進してきた土地利用を踏まえ、既存市街地では、都市的土地利用や低未利用地の活用を促進し、それ以外の地域では、基本的には市街化の抑制を図ります。
- ・市街化の抑制を図る地域のうち、交通利便性を活用できる地域では、周辺の自然環境との調和に留意したうえで部分的な都市的土地利用を検討します。
- ・貴重な生物が生息している地域では、その環境を維持するため、都市的土地利用への転換は行わず、積極的な保全を推進します。
- ・三河湾に面した臨海部では、各地区の特性に応じた土地利用の形成を図ります。
- ・既存の観光資源と恵まれた立地条件を活用するとともに、歴史・文化・産業などの特色ある観光地を目指し、観光施設の保全及び再整備を推進します。

(2) 土地利用の方針

① 低層住宅地区

- ・低層主体の住宅が立地する地区として、ゆとりある良好な居住環境の維持・形成を進めます。
- ・住宅と農地などが調和した低層主体の住宅地区では、ゆとりある敷地での居住意向の受け皿として、現在の居住環境を保全します。

② 一般住宅地区

- ・中高層住宅を含む良好な住宅を中心とし、関連する商業・サービス機能を備えた土地利用の形成を進めます。
- ・各鉄道駅周辺については、都市機能の更新・再編に加え、まちなか居住を促進し、就労環境ともバランスのとれた魅力ある拠点形成につながる住宅地を目指します。

③ 商業・業務地区

- ・商業・サービス業や業務などに利用する施設が立地する地区として位置づけます。
- ・地域の特性を活かし、まちづくりと一体となった商業基盤整備を進めます。
- ・本市の顔である蒲郡駅を中心とした市街地では、様々なイベントを楽しみ、交流できる、賑わいにあふれた商業地区の形成を図ります。
- ・各鉄道駅周辺では、地域拠点として必要な施設が立地する商業地の形成を図ります。

④ 住工複合地区

- ・住居と工業などの施設が隣接する地区として位置づけます。
- ・工業系以外の土地利用が進む地区については、適切な土地利用規制への転換を検討します。

⑤ 工業地区

- ・工業施設が立地する地区としての土地利用を進めます。
- ・既存の工業施設の継続的な操業や、低未利用地の活用を促進する取り組みの検討を行います。

⑥ 港湾・漁港地区

- ・重要港湾においては、港湾施設の整備を促進することで利便性を高め、利用拡大や活性化を図ります。
- ・地方港湾においては、現在の状況を勘案したうえで今後の土地利用の方向性や、必要な土地利用規制の設定を検討します。
- ・漁港地区においては、施設の計画的な改修・更新を促し、利用増進を図ります。

⑦ レクリエーション地区

- ・都市公園・臨海緑地・スポーツ施設などの維持・保全・整備を行い、レクリエーション機能の充実を図ります。

⑧ 海辺の交流拠点地区

- ・蒲郡駅周辺の市街地と本市の代表的な観光地である竹島周辺とのつながりのある地区として、住む人や訪れる人にとって日常的に過ごしたくなる、穏やかな三河湾に面した海辺の空間の形成を推進します。
- ・魅力的な公共空間の活用促進及び新たな空間形成、市民や事業者が主体的に公共空間を活用できる仕組みづくりや、人それぞれの過ごし方にあった場所が見つけられるような空間づくりに向けて、市民などと共に社会実験などによる試みに取り組みながら進める公民連携のまちづくりを推進します。
- ・穏やかな三河湾を感じながら利用できる飲食店・物販店・アクティビティ施設などが立地する民間活力を活かした土地利用について、民間事業者と連携して検討を進めます。
- ・検討した土地利用に即した必要な土地利用規制・誘導方策などを設定することで、都市的土地利用や港湾としての土地利用を促進します。

⑨ 温泉保養地区

- ・国定公園である周辺環境と調和した、安らぎと情緒のある、心地よく過ごせる温泉地としての保全・形成を図ります。
- ・レクリエーション地区などと連携した、来訪者が楽しめる回遊型の空間づくりを検討します。

⑩ 広域都市拠点地区

- ・海に開けた立地特性を生かして、広域的な集客や市全体の賑わいにつながる多様な土地利用を促進します。
- ・土地所有者・事業者・行政などとの連携による中長期的な土地利用構想を検討したうえで、重層的な土地利用規制を設定することにより、非日常的なレクリエーション空間や既存市街地とは異なる産業・業務を展開する空間としての都市的土地利用形成及び関連都市機能の整備を促進します。

⑪ 農業地区（集落）

- ・一団の優良農地については、農業生産の場であるとともに、雨水貯留・二酸化炭素吸収などの多面的な機能も有するものであることから、無秩序な開発を抑制し保全を図ります。

- ・ほ場整備や農道・用排水路・ため池などの整備・改修を進め、生産基盤の改善を図ります。
- ・現在の地域コミュニティや生活利便性を維持していくため、日常生活に必要な都市・生活機能の確保・維持を図ります。

⑫ 森林地区

- ・本市の貴重な自然であり雨水貯留・斜面保護・二酸化炭素吸収などの多面的な機能を有するものとして、三河湾国立公園の中心的な存在である竹島や三河大島、三谷・蒲郡・形原・西浦の温泉地周辺に加え、五井山・遠望峰山といった自然公園地域やその他の森林などについて、維持・保全を図ります。

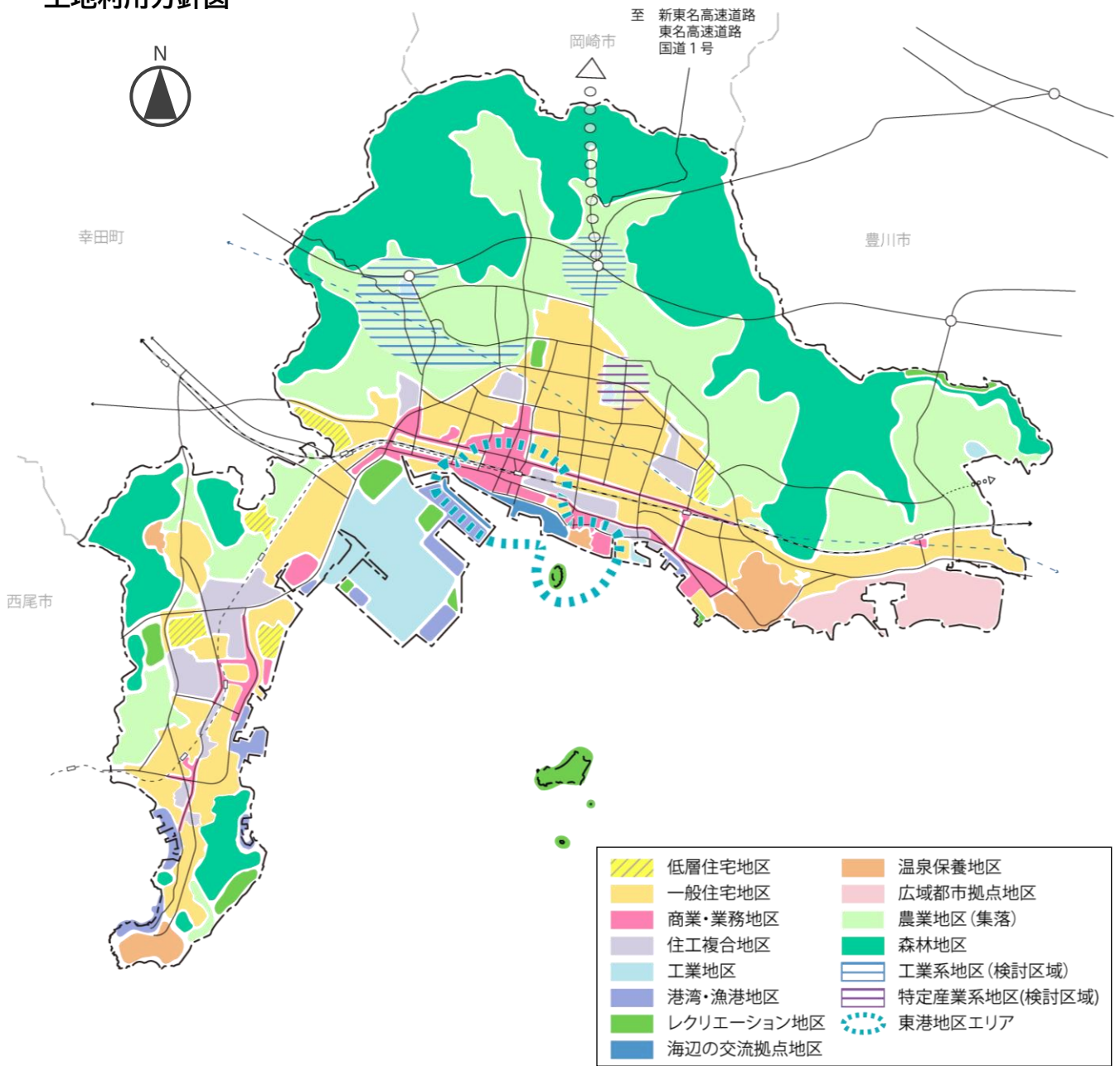
⑬ 工業系地区（検討区域）

- ・広域的な交通の利便性を活かすとともに、自然環境の保全や周辺地域との調和に配慮した、工場・研究所・物流施設などの立地する産業用地としての土地利用を、農地としての土地利用にも配慮しつつ検討します。

⑭ 特定産業系地区（検討区域）

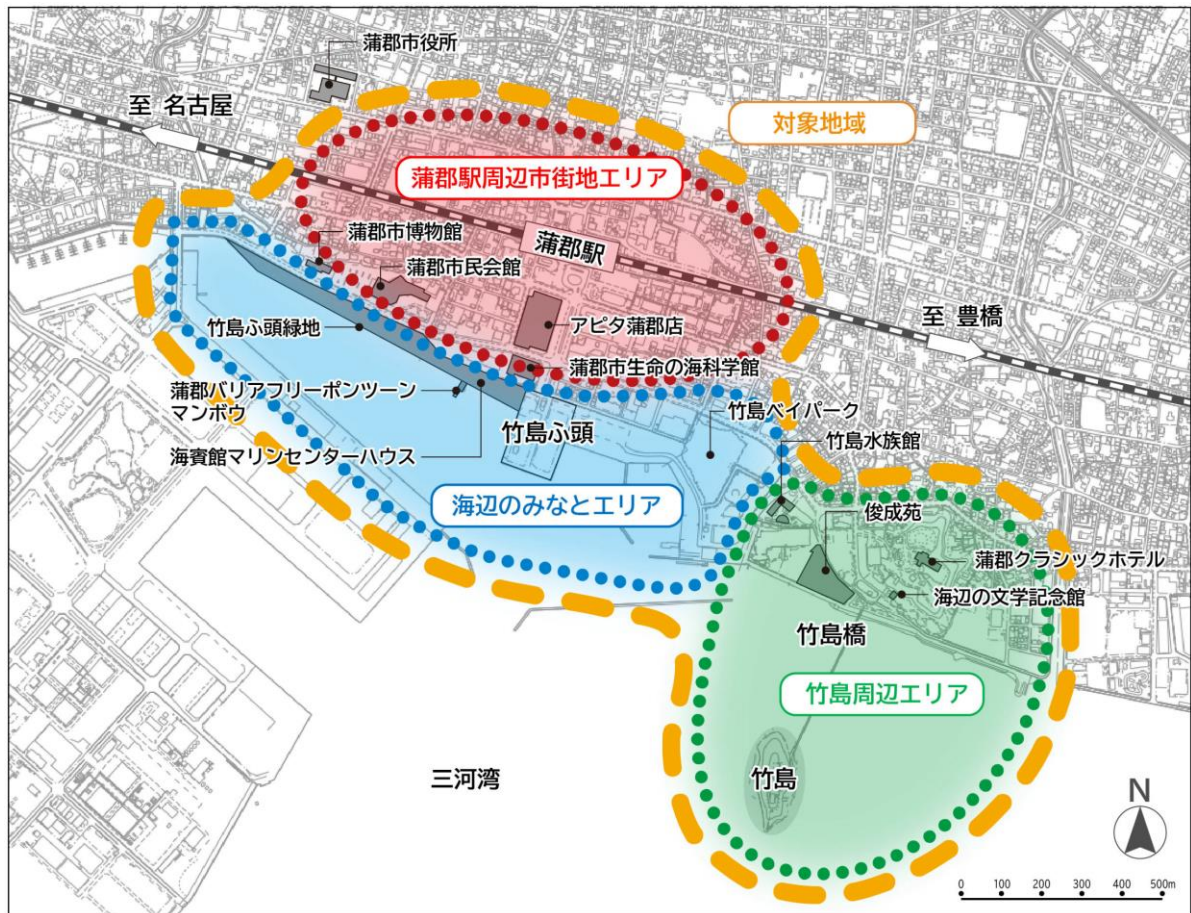
- ・交通の利便性を活かしつつ、周辺の自然環境・近接する市民病院や住居地への影響に十分配慮した、大学・病院などと連携した研究開発施設や、先端技術産業施設などが立地する産業用地としての土地利用を、農地としての土地利用にも配慮しつつ検討します。

土地利用方針図



(3) 東港地区エリアの土地利用の方針

- ・本市の中心地に位置する蒲郡駅周辺の市街地、竹島ふ頭や東港などの港湾、観光地である竹島周辺を対象とした「東港地区」において、市民や訪れる人の日常生活の一部として過ごしたくなる居心地の良いウォークラブルな空間の形成を図ります。
- ・竹島ふ頭や東港などの三河港の位置づけがある埋立地の土地利用を図り、地区内を回遊できる環境を形成しつつ、穏やかな三河湾を感じながら歩いて過ごしたくなる空間の形成を推進します。



(4) 居住及び都市機能の立地適正化の方針

- ・本市では、鉄道駅周辺に居住地や都市機能が集積しています。今後、人口が減少しても、ある程度の人口密度を維持し、それにより都市機能の立地も維持することで、利便性の高いまちを維持できるような取り組みを進めます。
- ・コンパクトな都市構造を維持することで、生活利便性を確保するだけでなく、移動距離の低減や公共交通の利用促進による自動車からの二酸化炭素排出の抑制・エネルギーの効率化などを図ります。
- ・居住地や都市機能が沿岸部に集積しており、高潮などの浸水被害が想定されています。そのほかの災害リスクも市内には存在していることから、各種災害リスクへの対応も検討しつつ、居住・都市機能の誘導につながる取り組みを進めます。
- ・鉄道駅周辺地域は、公共交通に徒歩でアクセスできる利便性の高い地域です。原則として、既存市街地での居住を促進することとします。既存市街地以外の地域では、将来の人口動向などから必要と考えられる場合には、居住地形成・都市機能集積についての方向性を検討します。

(5) 市街地整備の方針

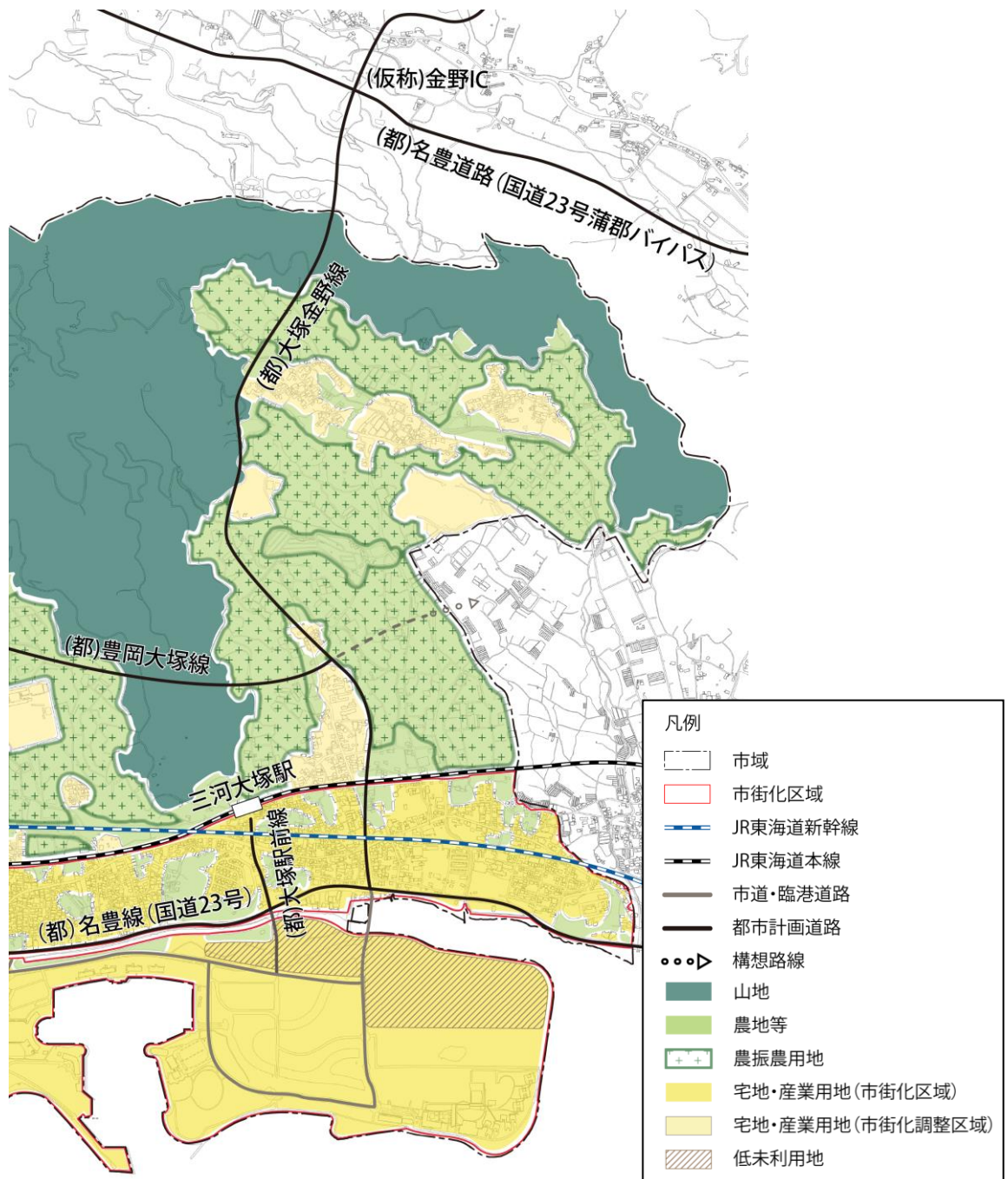
- ・将来都市構造において中心拠点として位置づけた蒲郡駅周辺について、居住人口の誘導や商業の活性化を図るため、土地の高度利用を図ります。
- ・安全面にも配慮した質の高い住宅地の整備について、道路・公園・下水道などの都市施設の整備とあわせて行うことを、民間活力の利用も含めて検討します。また、すでに事業を実施している地区については、円滑に事業を推進し、早期の完了を図ります。
- ・既存市街地内の低未利用地などにおける面的整備に対する支援について検討を行います。
- ・道路や公園などの都市施設の整備が不十分な地域や、住宅が密集している既存市街地については、面的な整備も含めた整備手法の方向性を検討します。
- ・空き家については、利活用・除却などを促進する取り組みを進めます。
- ・住工混在が顕著な地域については、住工隣接による利便性にも配慮しつつ、工場の集約化や市域内での移転促進なども含めた、居住環境・操業環境双方の改善を図ります。
- ・企業移転などの跡地では、地域活性化に向けた有効活用について検討します。
- ・既存市街地や工業系・特定産業系検討地区以外の地域においても、各種産業との相互の影響なども加味しながら、新たな企業用地候補地選定の検討を進めます。

(6) (都)大塚金野線沿道・周辺地域での土地利用検討の方針

(都)大塚金野線は、(都)名豊道路(国道23号蒲郡バイパス)とラグーナ蒲郡地区を接続する路線で、(都)名豊道路の全線開通を見込んだ事業化が予定されています。

道路が整備されることで、広域的な交通利便性の向上が想定され、ラグーナ蒲郡地区内の低未利用地活用に寄与することが期待されます。あわせて、(都)大塚金野線の沿道・周辺地域においても、現在は農地として利用されていますが、これまでとは異なる土地利用も期待されます。

そこで、今後、(都)大塚金野線の沿道・周辺地域については、第1次産業のための用地とあわせて、新たな広域的な交通利便性を活かした企業用地などとしての土地利用の検討を進めます。



2-2 都市交通

(1) 基本的な考え方

- ・都市間・拠点間の円滑な移動や安全・快適な生活環境を支える道路網を形成します。
- ・市民や来訪者の移動の足となる公共交通の確保・維持・改善を図ります。

(2) 道路整備の方針

① 広域幹線道路

- ・市内の交通渋滞緩和や産業経済活動の持続的な活性化にもつなげる(都)名豊道路(国道23号蒲郡バイパス)については、事業主体である国に働き掛け、令和6年度の全線開通を促進します。
- ・全線開通後においては、事業主体である国に対し4車線化を働き掛けます。

② 主要幹線道路・幹線道路・補助幹線道路

- ・(都)名豊道路(国道23号蒲郡バイパス)の全線開通に伴う、インターチェンジアクセス道路の計画的な整備を促進します。
- ・本市の都市全体の骨格を形成する幹線道路などの整備を推進します。

③ 生活道路

- ・生活に密着した道路の新設・改修・幅員確保を推進します。
- ・歩行者とりわけ子どもや高齢者、自転車の通行の安全性を確保するため、地域特性や交通特性に応じた交通安全施設の整備充実を図ります。
- ・交通事故多発交差点や十分な幅員が確保されていない箇所などの危険箇所について、改善を図ります。

④ 計画的な道路整備の方針

- ・道路整備を行う際には、優先順位の設定などによる計画的な整備を図ります。

(3) 都市計画道路の見直しの方針

① 長期間未整備の路線についての方針

- ・(都)名豊道路(国道23号蒲郡バイパス)に関連する路線については、整備や事業化に向けた検討を促進し、必要に応じて計画変更を検討します。
- ・それ以外の路線については、関係機関と調整しながら、事業の実現性も踏まえた見直しを進めます。

② 既決定路線の変更及び新規路線決定の方針

- ・各路線に求められる機能や社会経済状況の変化などにより必要が生じる場合には、適宜見直し・新規決定を検討します。

(4) 公共交通ネットワークの形成方針

① 公共交通ネットワーク

- ・住民ニーズを踏まえて誰もが安心して快適に移動できる公共交通ネットワークを構築することで、交通空白地の解消を図ります。
- ・交通事業者をはじめとした関係者間の連携を強化し、公共交通ネットワーク維持確保の取り組みを推進します。
- ・自家用車中心から公共交通機関を適度に賢く利用する状態へと少しずつ変えていくことを促す取り組みを進めます。

② 交通結節点

- ・各鉄道駅周辺の駐車場・駐輪場・駅前広場・アクセス道路の維持・改善を行い、交通結節点の機能強化を図ります。
- ・公共交通結節点を整備する際には、既存交通結節点を踏まえた位置・規模などの検討を行います。

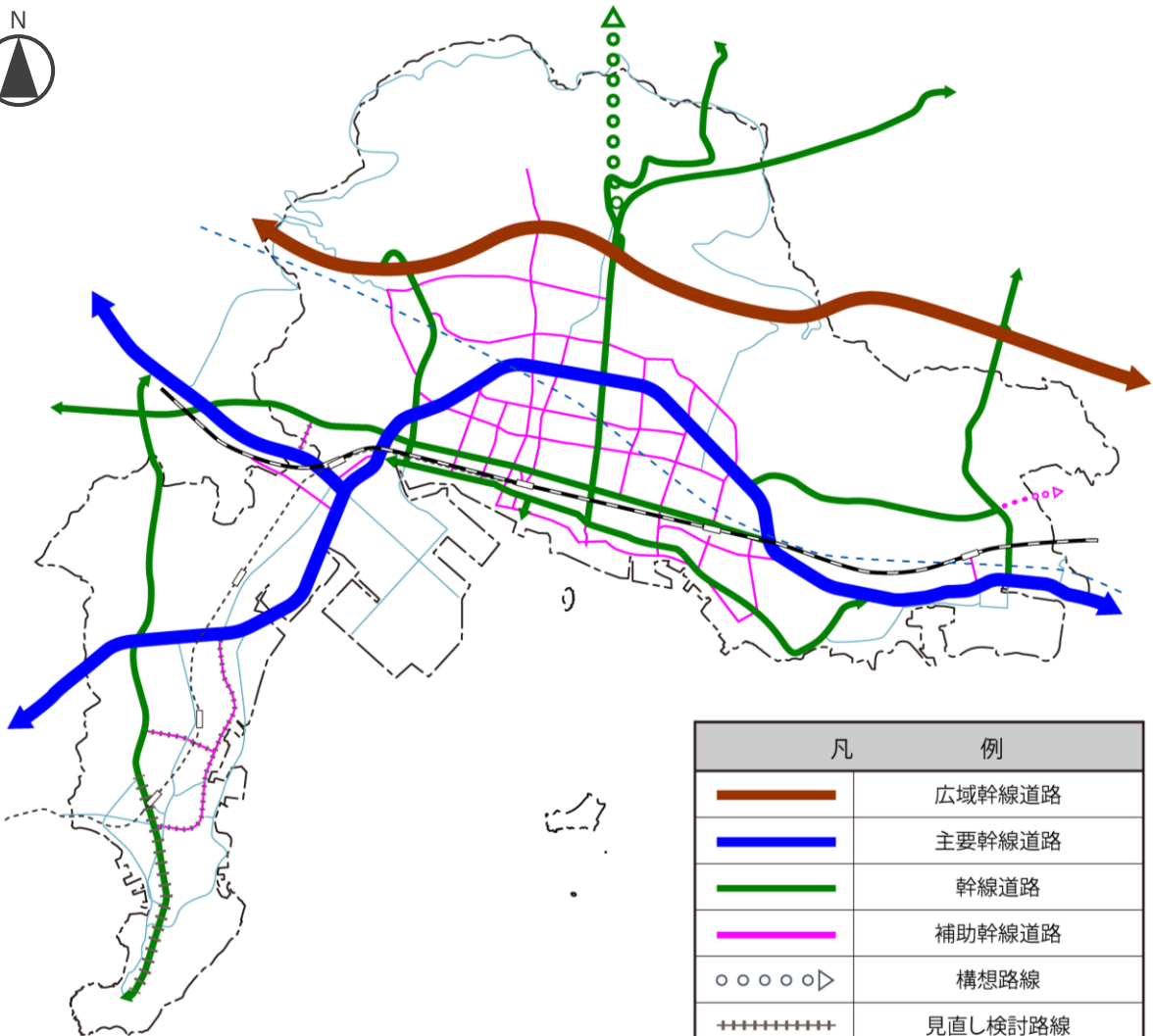
(5) 交通施設の維持・管理の方針

- ・急増する道路・橋梁などの交通施設の老朽化に対処するため、予防保全型の維持管理を推進します。
- ・災害時に緊急輸送道路として機能し、速やかに復旧活動が行われるよう、橋梁などの耐震化を図り災害に強い道路の整備を推進します。

(6) 賑わい空間としての活用方針

- ・道路や駅前広場について、地域の賑わい空間としての活用を検討します。

将来道路ネットワーク図



凡	例
	広域幹線道路
	主要幹線道路
	幹線道路
	補助幹線道路
	構想路線
	見直し検討路線
	都市計画道路以外の国・県道等
	JR東海道本線
	名鉄蒲郡線

種類	定義
広域幹線道路	国土レベルの広域的な自動車交通を処理する道路
主要幹線道路	都市に出入りする交通や都市内の交通を集約して処理する、都市の骨格を形成する道路
幹線道路	広域幹線・主要幹線道路と主要交通発生源などを結ぶ、都市の骨格を形成する道路
補助幹線道路	幹線道路と生活道路との連絡、他都市との補助的な接続、交通結節点と主要幹線・幹線道路との接続、といった多様な機能を有する各地域内での幹線としての道路

2-3 都市環境

(1) 基本的な考え方

- ・都市施設の計画的な整備推進とともに、既存ストックの有効活用と適切な維持管理により、快適な市民生活や産業活動、人々の交流を支えるために必要な機能確保を図ります。
- ・海や山の自然環境、文化的な地域資源を活用した、潤いのある都市環境を形成します。

(2) 公園緑地の方針

① 公園緑地の整備の方針

- ・環境保全・レクリエーション・防災・景観といった機能に留意するとともに、多様化する市民のニーズに対応した公園緑地の整備・保全を推進します。
- ・計画的な居住地の形成と併せた、市民の価値観・ニーズを考慮した公園緑地整備を推進します。

② 公園緑地の維持管理の方針

- ・公園施設の長寿命化を図るため、施設の改修や更新を計画的に進めます。
- ・地域住民・NPO・民間企業などの多様な主体による公民連携も含めた公園緑地の維持管理に努めます。

(3) 港湾施設の整備方針

- ・港湾の背後に位置する工業地帯の国際競争力強化や有事の救援物資輸送経路確保のため、航路の整備、大型船用岸壁・耐震岸壁・防波堤などの施設整備を促進します。
- ・港湾施設の老朽化に対処するため、適切な維持管理による施設の長寿命化を進めて、サービス水準の維持を図ります。

(4) 河川整備の方針

- ・河川は、豪雨時の水害対策を進める一方、潤い豊かな生活環境を提供するため、親水性や自然環境の保全・復元に配慮した河川整備・改修を推進します。
- ・異常降雨時における市民生活の安全を確保するため、準用河川及び普通河川の計画的な改修を推進します。
- ・河川のもつ自然浄化能力の回復や、自然との共生を目指した水辺空間の創出を目指し、多自然的な河川整備を推進します。
- ・憩いと安らぎの水辺空間の創出に向けて、地域住民との協働により河川堤防の保全活動を推進します。

(5) 下水道整備の方針

① 汚水施設の整備

- ・生活環境の改善と公共用水域の水質汚濁防止を図るため、計画的な整備を促進します。
- ・市街地においては、公共下水道の整備を推進します。
- ・公共下水道の整備を行わない区域については、生活排水の適正な処理を図るため、合併処理浄化槽への転換を促進します。

② 普及率・接続率の向上

- ・海や河川などの公共用水域の水質改善及び快適な生活環境の実現を目指し、下水道への接続を促進します。

③ 雨水排水施設の整備

- ・浸水被害を防止するため、計画的な排水施設の整備を推進します。

④ 下水道施設の維持管理

- ・公共下水道に関する諸施設や、汚水及び雨水管渠の老朽化が進行していることから、耐震化及び長寿命化を含めた、適切な施設の維持管理を進めます。

(6) その他の都市施設整備の方針

- ・ごみ焼却場(クリーンセンター)、汚物処理場(下水道浄化センター)、し尿処理施設(清幸園衛生処理場)、火葬場(セレモニーホールとぼね)などについては、周辺環境に配慮したうえで、今後の処理量などに応じた施設の機能維持・更新・統廃合を計画的に進めます。
- ・全市利用型施設については、配置やサービスの提供方法を工夫して利便性の向上を図り、賑わい創出につなげることでまちの魅力を高めます。特に将来都市構造で中心拠点として位置づけた蒲郡駅周辺においては、様々な機能が融合した市民の居場所となる場の形成を目指します。
- ・地区利用型施設については、各地区住民の意見を取り入れた施設の再編に向けた取り組みを進めます。
- ・整備・改修に当たっては、省エネ・再生可能エネルギーの活用や景観への配慮のうえ、バリアフリーやユニバーサルデザインも考慮した、利用者にとって使いやすい施設とするように努めます。
- ・保守管理や耐震補強などを適切に行い施設の安全性を確保するとともに、長寿命化する施設としない施設を整理し、建て替え時期を調整して更新費用を平準化することで、財政負担の軽減に取り組みます。
- ・機能・配置の集約化や複合化により、利便性の向上に配慮しながら施設総量の縮減に取り組みます。

- ・海・山の自然を感じながら徒歩・自転車で利用できる空間の形成について、既存施設の活用や民間活力の利用も視野に入れた検討に取り組みます。

(7) 景観形成の方針

- ・本市は、青い海と豊かな山々に囲まれた地形による「海・市街地・山」が一带となった貴重な景観に特徴があります。これからも、良好な海辺の景勝地としての景観を継承しつつ、住む人によって形成されてきた自然と調和した穏やかな景観を守り育てていくため、本市特有の眺望景観を維持保全することを基本としつつ、景観形成を推進します。
- ・水辺の景観づくりも含めた、水や生き物とのふれあいによるいやしの空間の形成にもつなげる海浜整備・保全を推進します。
- ・温泉街などの観光地では、自然環境の保全に努めるとともに、趣に配慮した景観形成に努めます。

2-4 都市防災

(1) 基本的な考え方

- ・大規模災害時における都市機能の機能確保を図ります。
- ・関係機関が連携してハード対策とソフト対策を組み合わせた「多重防御」による被害の最小化を目指します。

(2) 土地利用・市街地整備

- ・避難路・避難地の機能を有する道路、公園緑地などのオープンスペースの確保につながる取り組みを推進します。
- ・倒壊の危険性が高い住宅の耐震化・建て替え・除却、危険なブロック塀の撤去を促すことで、大規模地震による被害の軽減をめざします。
- ・大規模地震発生後にも生活を維持できるよう、インフラ・ライフラインの耐震化を進めます。
- ・市街地環境の改善に向けた計画的な整備を推進するとともに、低地帯の排水機能の強化などを推進します。
- ・都市における火災の危険を防除するため、建築物密集地などの火災危険率の高い市街地の区域については、適切な土地利用規制の設定を検討します。
- ・災害発災時に危険度の高い住宅密集地の改善について検討を図ります。
- ・関係機関と協力し、治山・砂防などの事業を促進し、土砂災害などに対する総合的な対策を推進します。
- ・津波・高潮・洪水・雨水出水による浸水や土砂災害などが想定されるハザードエリアを的確に把握し、被害を防止・軽減するための対策を検討します。

(3) 都市施設

- ・道路・橋梁は、被害の想定される箇所を把握し、緊急度の高い箇所から順次、改善・強化を推進します。
- ・海岸・港湾は、耐震性の強化を図るとともに、津波が堤防を越えた場合にも流出しにくい構造への強化などを促進します。
- ・高潮による浸水を防止するため、海岸堤防などの改修を促進します。
- ・河川は、必要な流下能力を満足するための整備を促進するとともに、草刈・堆積土砂の浚渫を行い、良好な河川環境を維持します。
- ・公共建築物の耐震化を進めます。

(4) 復興まちづくりの事前準備

- ・大規模災害発災後、早期に計画的なまちなみの復興を進めていくため、被災時における体制・手順の明確化などの、事前復興の取り組みを検討します。

IV 地域別構想

1

地域別構想とは

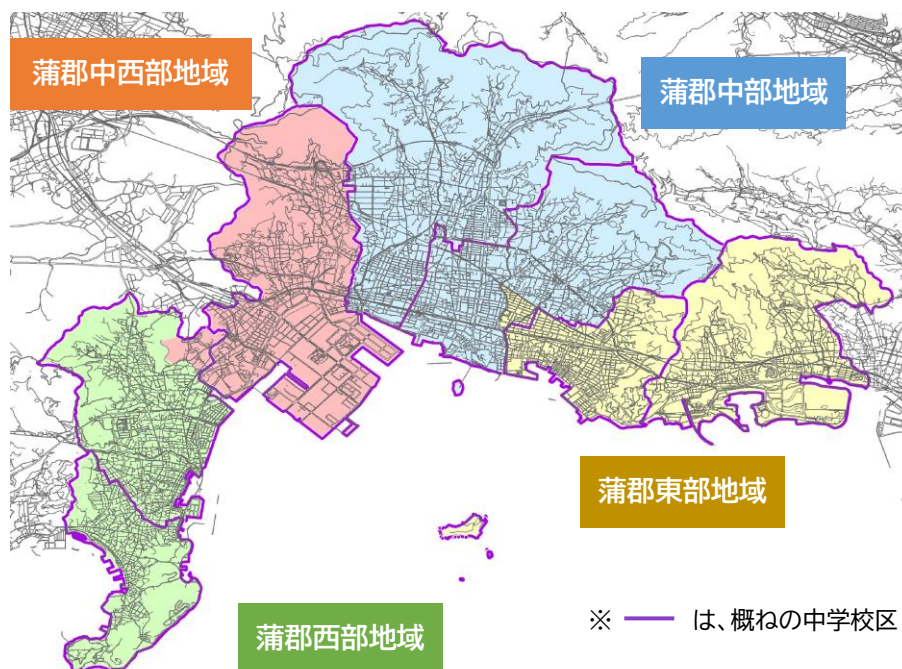
地域別構想は、全体構想で示した、まちづくりの基本理念や将来都市像、分野別の方針を踏まえて、地域ごとの特性や課題に対応した、各地域で固有の取り組み内容を定めるものです。

各地域における土地利用や地域資源の特色を踏まえて、これらを活かしたまちづくりを推進するため、地域別構想を定めます。

2

地域区分の設定

都市計画マスタープランでの地域は、まちづくり活動や市民にとっての認識しやすさを考慮したうえで、土地利用や都市施設の状況類似性、生活圏、地域のまとまりなどを踏まえ、「蒲郡東部地域」「蒲郡中部地域」「蒲郡中西部地域」「蒲郡西部地域」の4つの地域を設定します。



地域	R2 総人口 (人)	R2年齢階層人口 (人)			年齢階層別の人口割合			面積 (ha)
		年少 人口	生産年齢 人口	老年 人口	年少 人口	生産年齢 人口	老年 人口	
蒲郡東部	17,754	2,104	10,306	5,344	11.9%	58.0%	30.1%	1,205
蒲郡中部	30,721	3,991	17,997	8,733	13.0%	58.6%	28.4%	2,370
蒲郡中西部	10,628	1,252	6,498	2,878	11.8%	61.1%	27.1%	1,038
蒲郡西部	20,435	2,337	11,405	6,693	11.4%	55.8%	32.8%	1,079
合計	79,538	9,684	46,206	23,648	12.2%	58.1%	29.7%	5,692

3

地域別の方針

3-1 蒲郡東部地域

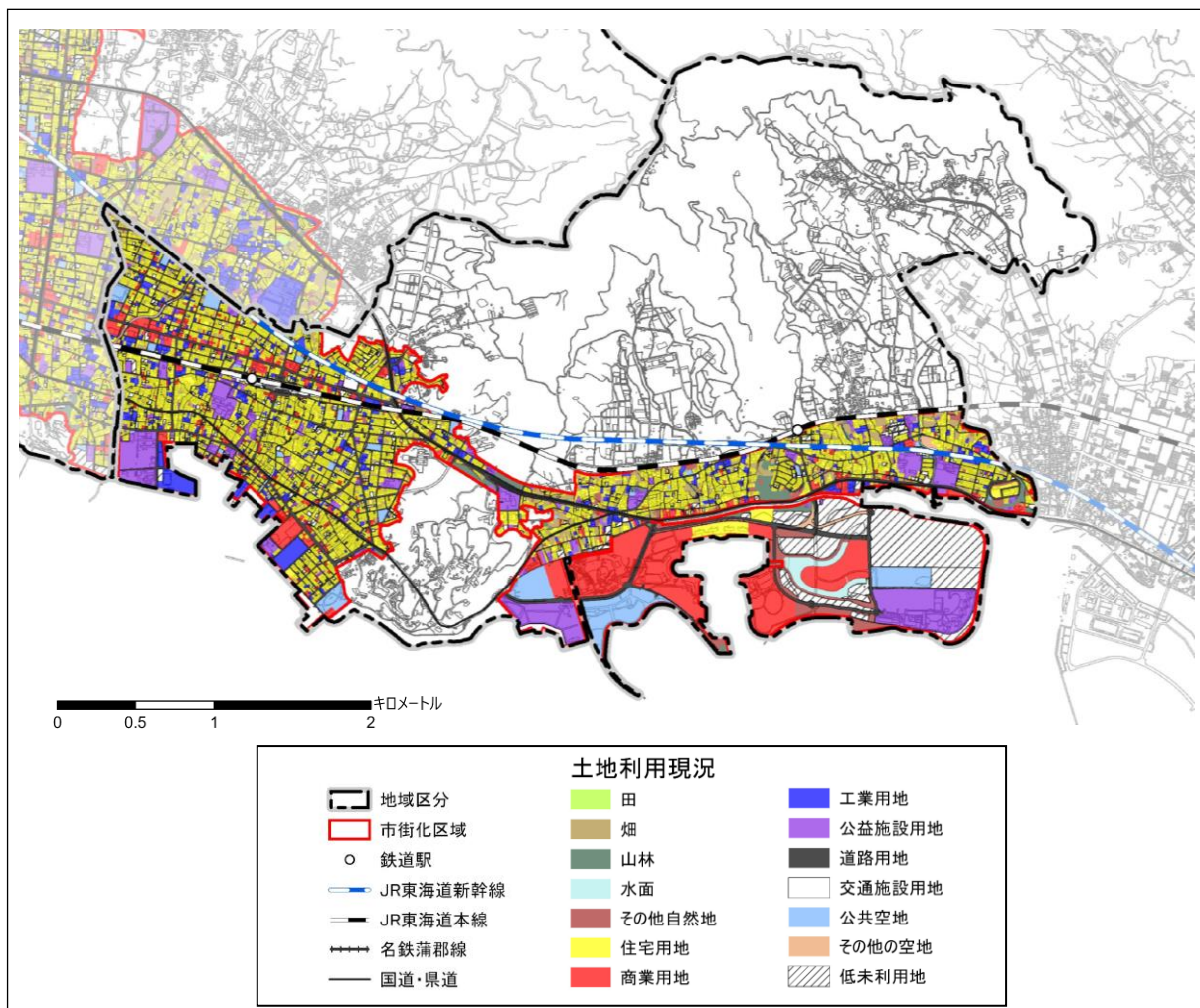
(1) 地域の概要

南東部には海と一体となった広域的な集客施設などがあり、また、北部は農地や山地が広がる自然が豊かな地域です。

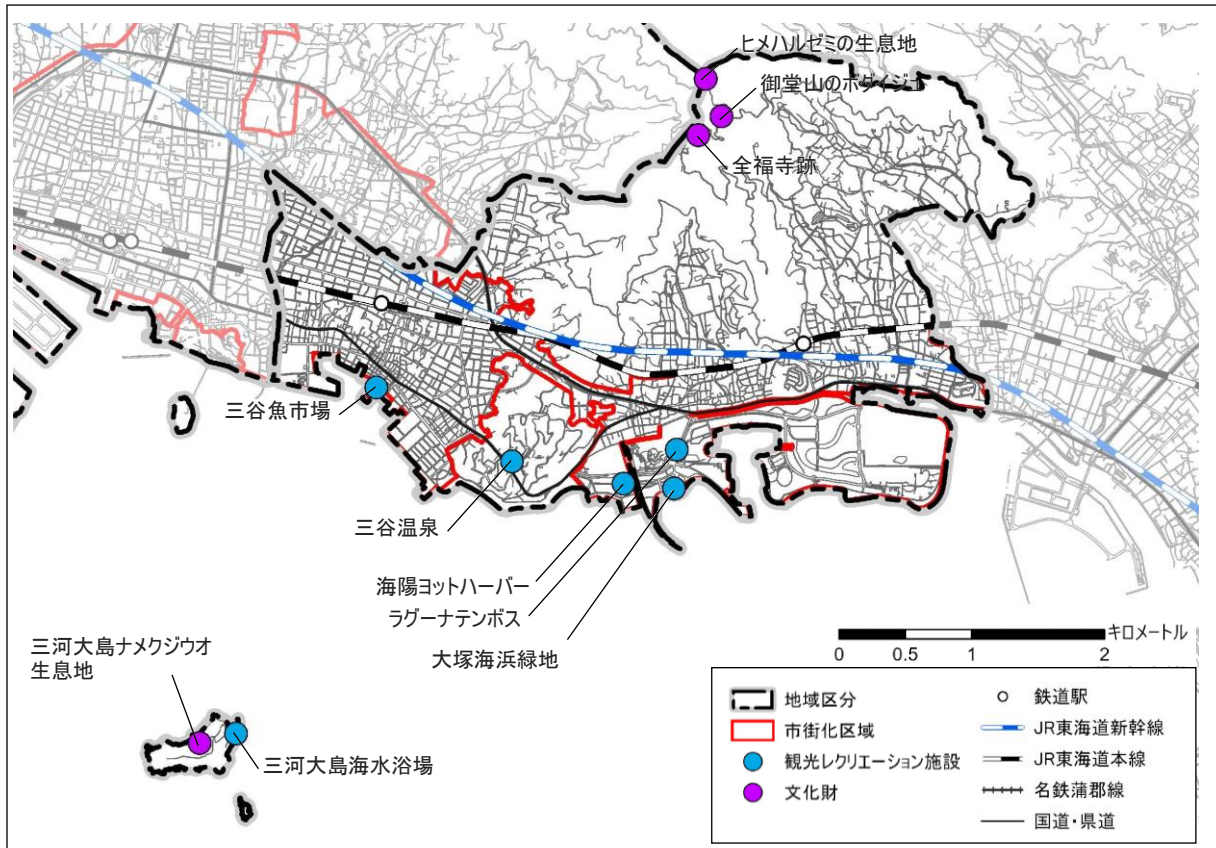
海陽町には、ラグナシア、フェスティバルマーケット、マリナー、ヨットハーバーなど、市内で最も来訪者が多い県内においても有数の観光レクリエーション施設があります。そのほかにも、三谷温泉や市指定無形民俗文化財にも指定されている三谷祭が開催されるなど、観光とレクリエーションに特徴がある地域です。



■土地利用現況図



■主な地域資源



(2) 地域で誇りに思う「モノ」や「コト」

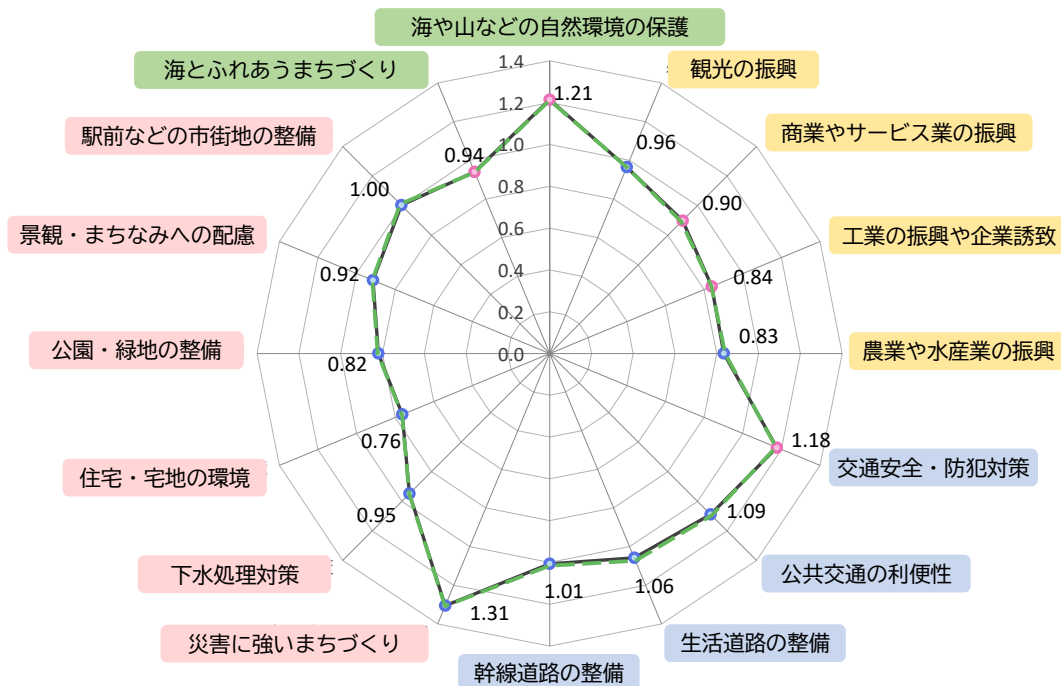
- ・豊かな自然環境（海・山）、三河大島
- ・自然景観・夜景
- ・ラグーナテンボスやラグーナビーチ
- ・三谷祭

資料：令和3年度蒲郡市のまちづくりに関するアンケート

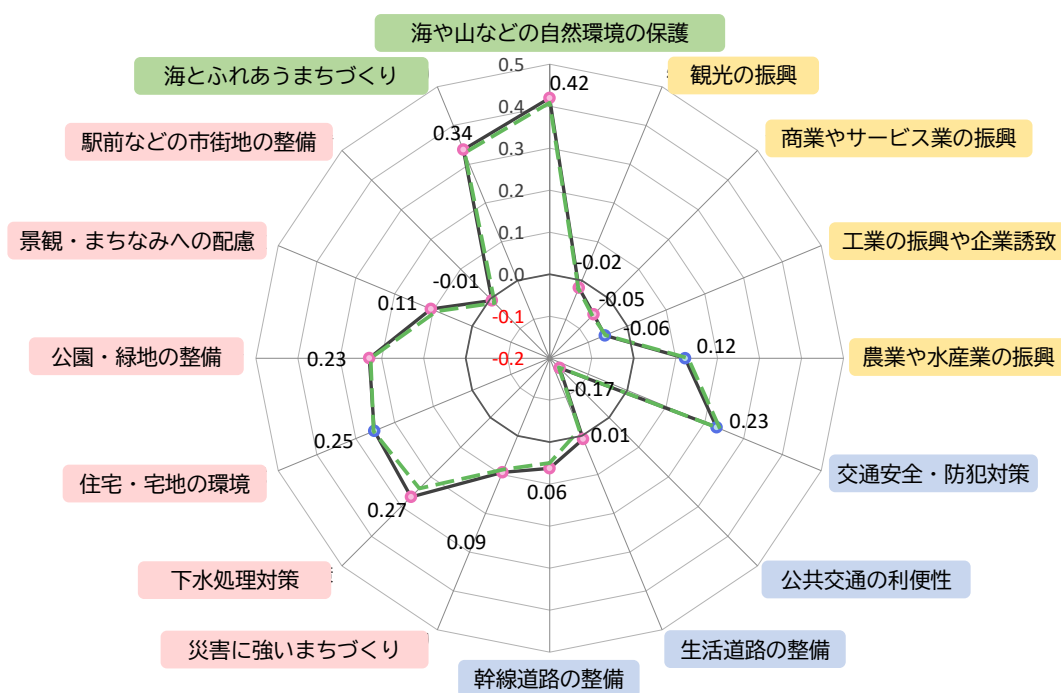
（3）市民ニーズ

- ・市全体と比較して、「住宅・宅地の環境」の重要度・満足度が低くなっています。
- ・市全体と比較して、「海や山などの自然環境の保護」や「海とふれあうまちづくり」の重要度・満足度が高くなっています。

■まちづくりに対する重要度（市全体との比較）

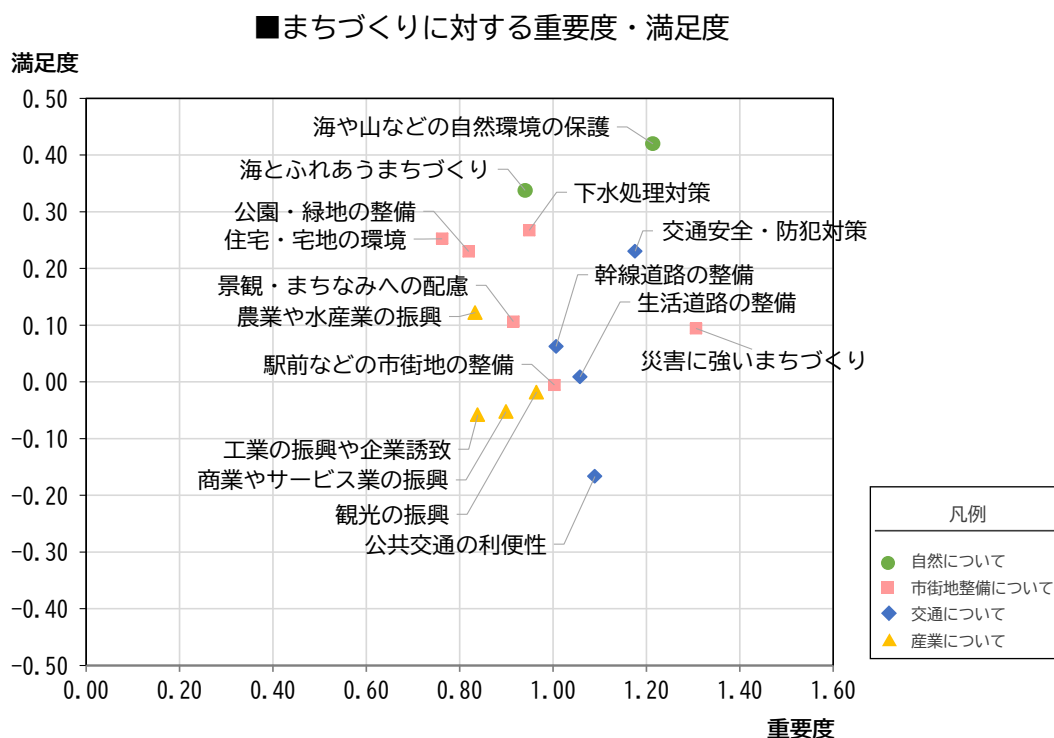


■まちづくりに対する満足度（市全体との比較）



資料：令和2年度蒲郡市市民意識調査

地域別構想（蒲郡東部地域）



※まちづくりに対する重要度・満足度の値の算定方法は、資料集（第3章）を参照

資料：令和2年度蒲郡市市民意識調査

（4）地域の課題

地域の特徴のうち、全体構想で掲げたまちづくりの目標に対して、プラスの要素を地域の強み、マイナスの要素を地域の弱みとしてとらえたうえで、この地域での課題を設定します。

地域の強み	地域の弱み
<ul style="list-style-type: none"> ・ラグーナ蒲郡地区にラグーナテントスや海陽ヨットハーバーなど、海と一帯となった広域的な集客施設が立地 ・三谷温泉や三谷祭といった観光資源 ・さがらの森といった自然と触れ合える空間 	<ul style="list-style-type: none"> ・三河大塚駅周辺やラグーナ蒲郡地区に低未利用地が分布 ・国道247号などの幹線道路の混雑 ・都市計画公園の空白地域が広がる

地域の課題
<ul style="list-style-type: none"> ・多様な集客機能を活用した地域経済の活性化 ・低未利用地などの有効活用 ・自然を活かした生活環境の改善

（５）地域づくりの目標

地域の概要・市民ニーズ・課題を踏まえて、地域づくりの目標を設定します。

●快適に生活できる住環境づくり

- ・周辺に広がる身近な自然と調和した、安全・快適に生活できる住環境を形成します。

●ラグーナ蒲郡地区における広域交流機能の強化

- ・ラグーナ蒲郡地区の海に開かれた立地特性や広域的な集客施設を活かし、観光やレクリエーションの広域交流機能を強化します。

●自然・温泉などを活用した賑わいの創出

- ・三谷温泉、地域南部の海岸・漁港、地域北部の豊かな自然などを活用し、観光交流や人流促進により賑わいを創出します。

（６）地域づくりの方針

目標達成へ向けた地域の方針を設定します。

①土地利用

- ・ラグーナ蒲郡地区においては、地権者で構成するラグーナ蒲郡地区まちづくり協議会を中心に議論を深め、地区の特性に対応した計画的なまちづくりに必要な土地利用規制を活用することで、臨海部の特性を活かした、親水性の高い海に開かれた空間づくりを推進します。
- ・住工混在が顕著な区域については、住工隣接による利便性にも配慮しつつ、居住環境・操業環境双方の改善につながる取り組みを検討します。
- ・(都)海岸線及び(都)衣浦蒲郡線などの沿道地区において、住宅と調和した商業機能の増進を図ります。
- ・三河大塚駅北側の農地については、ほ場整備による農業基盤の強化や観光農園などによる遊休農地の活用といった、農業地域の保全・整備を図ります。

②都市交通

- ・市内の交通渋滞を緩和し、産業経済活動の持続的な活性化を図るため、広域的な幹線道路である(都)名豊道路(国道 23 号蒲郡バイパス)の事業主体である国と協力し、令和 6 年度の全線開通を促進します。
- ・(都)名豊道路(国道 23 号蒲郡バイパス)の(仮称)金野インターチェンジからラグーナ蒲郡地区へのアクセス利便性を確保するため、(都)大塚金野線の整備を促進します。

- ・(都)名豊線(国道 247 号中央バイパス)、(都)海岸線(国道 23 号)などの整備を促進するとともに、(都)星越線などの整備を推進し、市街地内外の交通を円滑に処理する幹線道路ネットワーク形成を図ります。
- ・三河大塚駅前広場については、観光施設などへのアクセス拠点としての整備を検討します。
- ・観光・リゾート拠点の連携強化につながる、歩道やサイクリングロードの適切な配置・整備を検討します。
- ・児童・生徒の安全を確保するため、通学路での安全確保の取り組みを検討します。

③都市環境

1) 公園緑地

- ・星越公園については、全面整備についての検討を行います。
- ・大塚地区については、公園緑地の整備の今後のあり方について検討を進めます。
- ・さがらの森・里山橘丘緑地・原山については、自然環境や地域の個性を活かした空間の形成に向けて、市民と行政の協働による整備・保全を推進します。
- ・地域北部の自然環境を活かした、丘陵地を散策できる空間の整備を検討します。

2) 港湾・漁港・海岸施設

- ・丸山海岸、星越海岸、三谷漁港の周辺は、海岸や干潟などの保全に向けた整備を推進します。

3) 河川

- ・山間部の河川については、ホタルなどの生態系に配慮した維持・管理を推進します。

4) 下水道

- ・海陽ポンプ場(大塚汚水中継ポンプ場)は、計画的かつ効率的な管理・更新や、能力・機能向上を図ります。

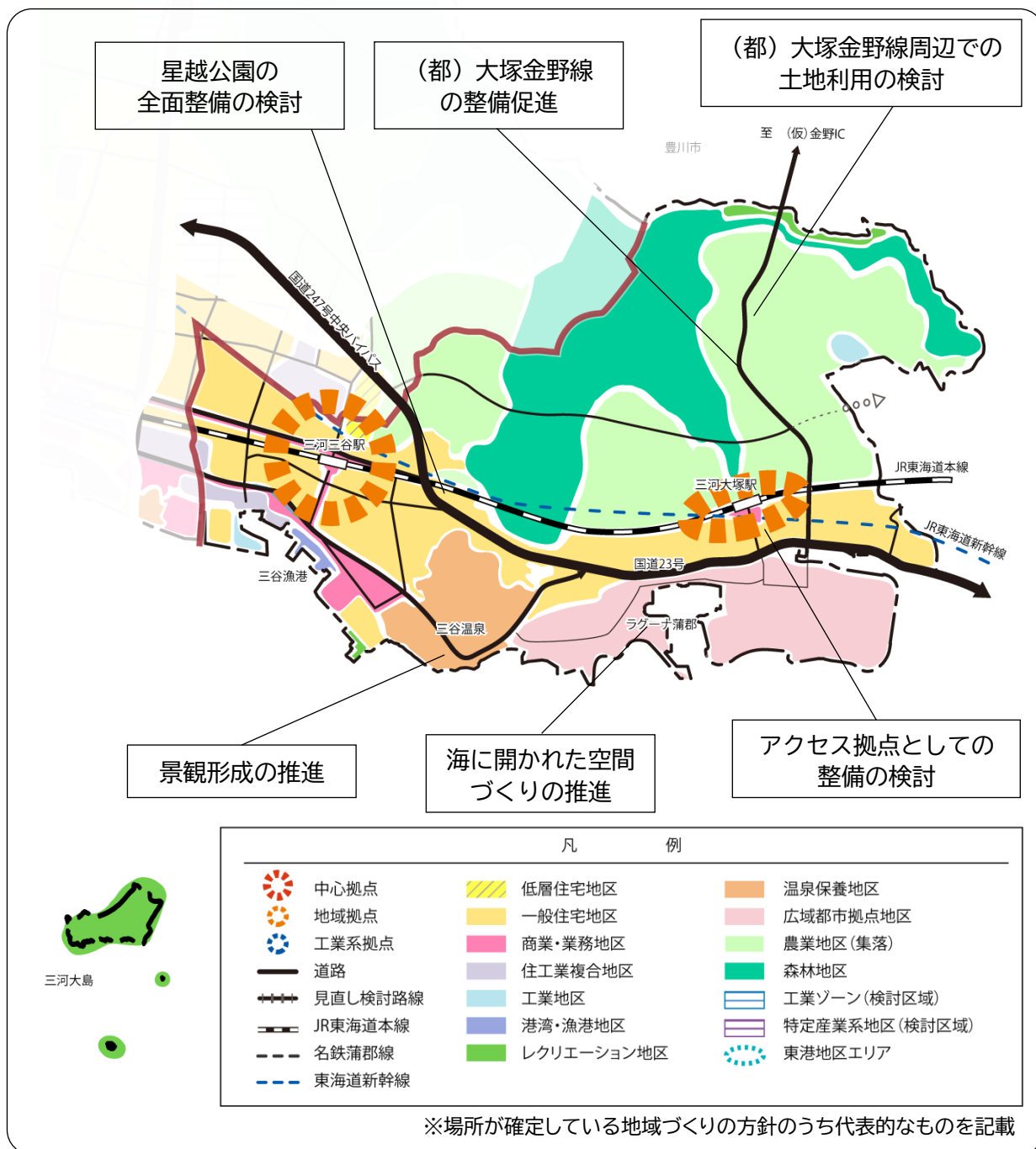
5) 景観形成

- ・ラグーナ蒲郡地区においては、法的な規制、誘導施策の活用により、良好なリゾート環境と都市景観の整備を推進します。
- ・三谷温泉周辺地区においては、自然環境の保全に努めるとともに、公共施設整備における景観への配慮を含めた、景観向上に向けた取り組みを推進します。

④都市防災

- ・ラグーナ蒲郡、三谷漁港周辺は、防災機能を備えた施設の整備・向上を推進します。
- ・三谷漁港周辺は、津波や高潮などの被害軽減に向け、各施設の改良・補強などの整備を促進します。

■蒲郡東部地域 まちづくり構想図



3-2 蒲郡中部地域

（1）地域の概要

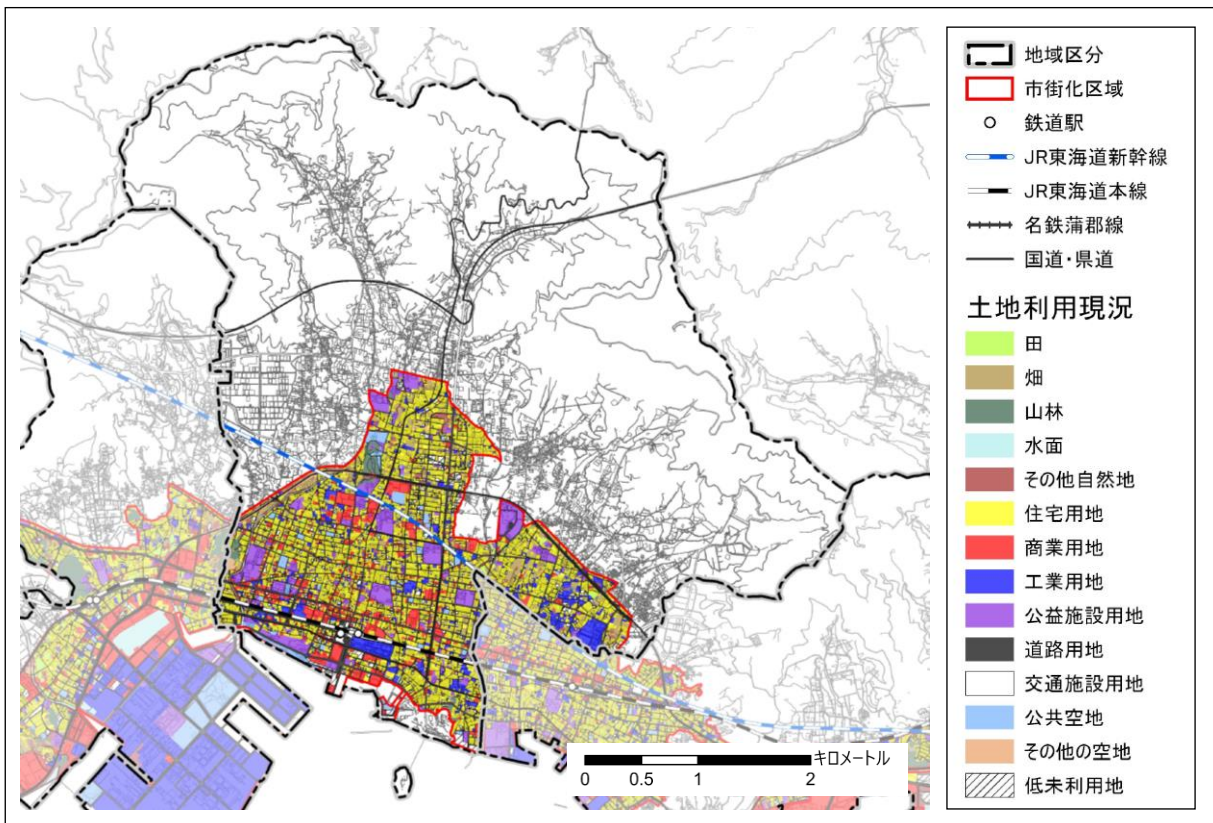
市役所や図書館、市民会館などの市の基幹的な公共施設などが立地する、本市の中心拠点となる蒲郡駅周辺地域を含む地域です。

三河湾オレンジロードにより東名高速道路音羽蒲郡インターチェンジと結ばれているほか、国道23号蒲郡バイパス蒲郡インターチェンジがあり、広域的な自動車交通の利便性も高い地域です。

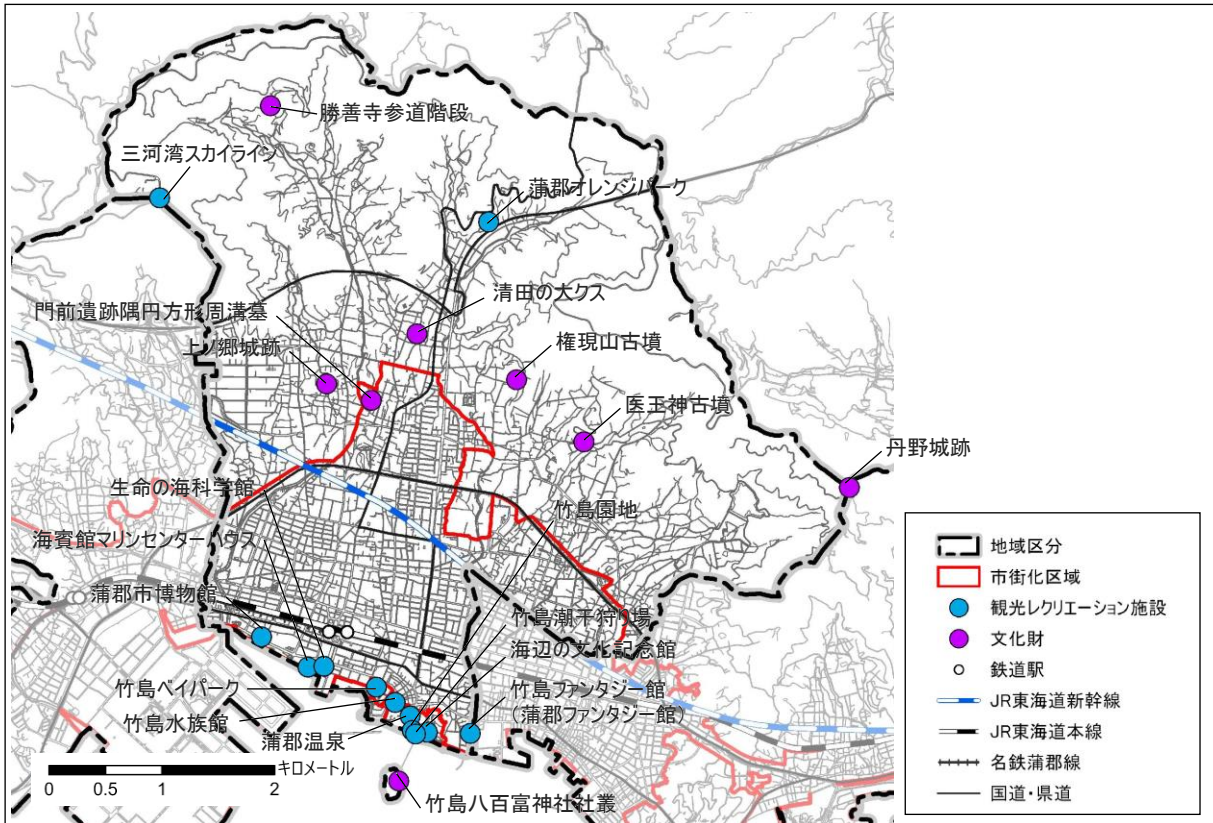
また、南部には、竹島を始めとして、竹島水族館や竹島園地など、市を代表する観光資源が豊富な地域です。



■土地利用現況図



■主な地域資源



(2) 地域で誇りに思う「モノ」や「コト」

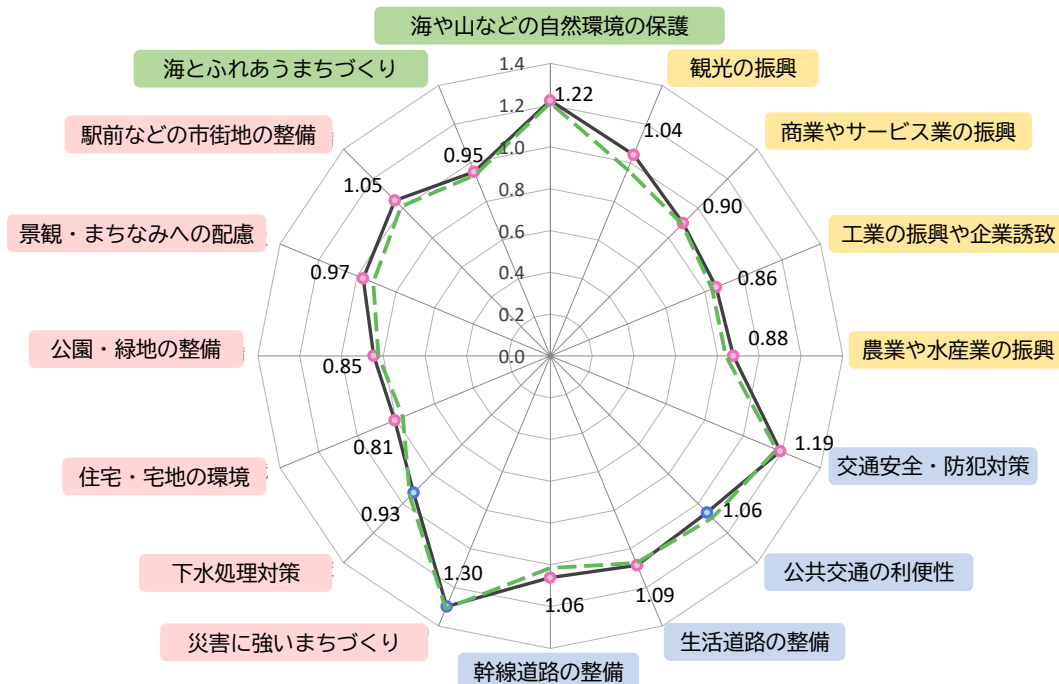
- ・豊かな自然環境（海・山）、竹島
- ・蒲郡まつり（花火大会）や八百富神社例大祭といった文化資源
- ・静かでのどかな環境
- ・交通の便の良さ

資料：令和3年度蒲郡市のまちづくりに関するアンケート

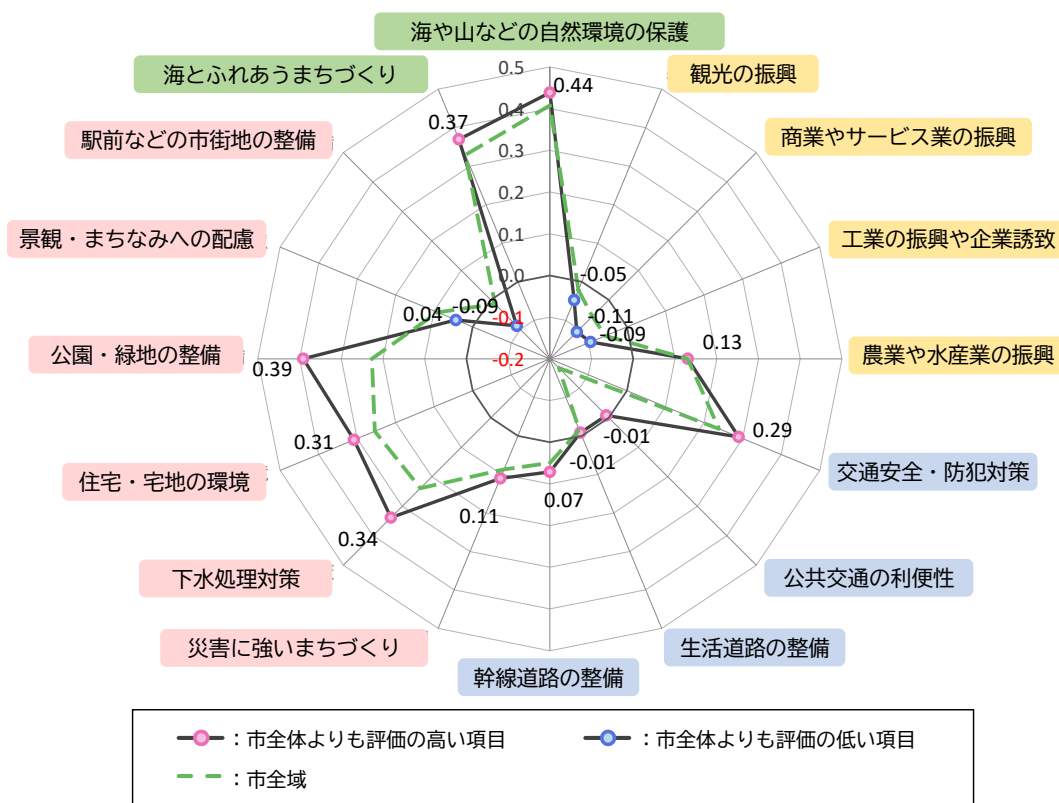
(3) 市民ニーズ

- ・市全体と比較して、「幹線道路の整備」や「公共交通の利便性」といった交通に関する満足度が高くなっています。
- ・市全体と比較して、「公園緑地の整備」や「住宅・宅地の環境」、「下水処理対策」といった市街地整備に関する満足度が高くなっています。

■まちづくりに対する重要度（市全体との比較）



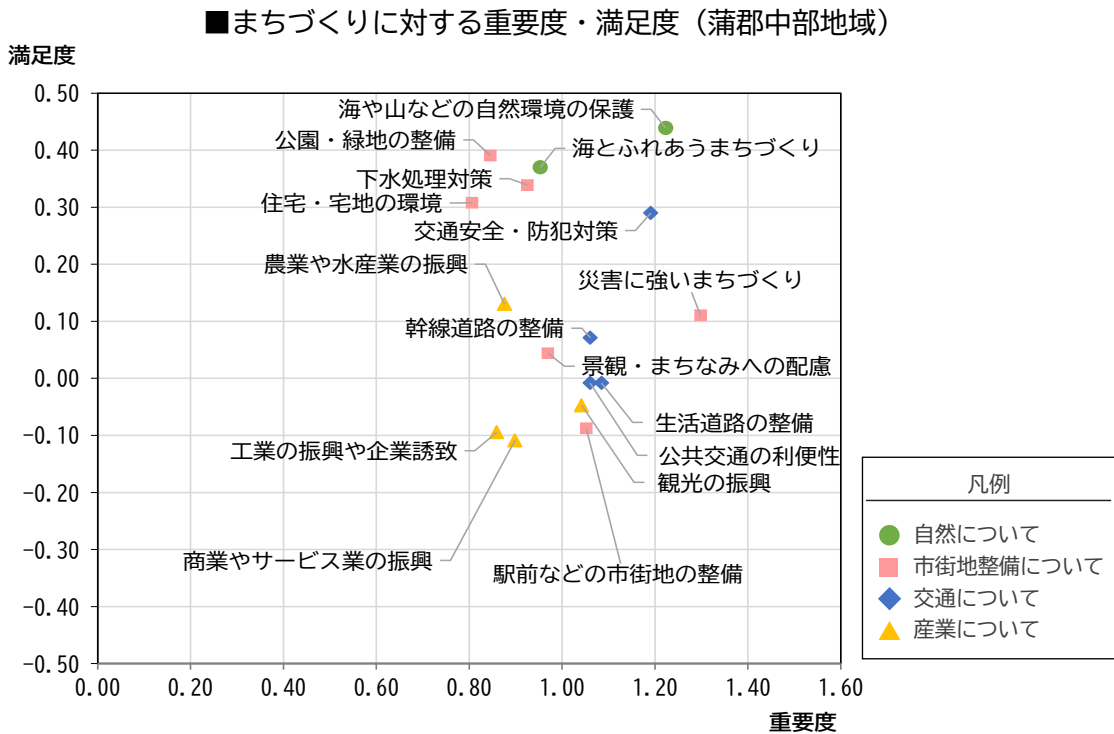
■まちづくりに対する満足度（市全体との比較）



● — : 市全体よりも評価の高い項目 ● — : 市全体よりも評価の低い項目
- - - : 市全域

資料：令和2年度蒲郡市市民意識調査

地域別構想（蒲郡中部地域）



※まちづくりに対する重要度・満足度の値の算定方法は、資料集（第3章）を参照

（4）地域の課題

地域の特徴のうち、全体構想で掲げたまちづくりの目標に対して、プラスの要素を地域の強み、マイナスの要素を地域の弱みとしてとらえたうえで、この地域での課題を設定します。

地域の強み	地域の弱み
<ul style="list-style-type: none"> ・市の基幹的な都市機能が集積 ・竹島や水族館、竹島園地、蒲郡温泉などの観光資源が豊富 ・蒲郡駅、国道23号蒲郡バイパス蒲郡インターチェンジがあり、広域交通の利便性が高い ・土地区画整理事業などによる良好な居住環境 	<ul style="list-style-type: none"> ・蒲郡駅北側での建物の老朽化の進行 ・駅前などの市街地の整備、観光振興に対する市民満足度の低さ ・国道23号蒲郡バイパス蒲郡インターチェンジ周辺道路や国道23号、蒲郡駅周辺道路の混雑

地域の課題
<ul style="list-style-type: none"> ・市の中心部である蒲郡駅周辺の活性化 ・豊富な観光資源の有効活用 ・広域道路網の有効活用、混雑緩和

（５）地域づくりの目標

地域の概要・市民ニーズ・課題を踏まえて、地域づくりの目標を設定します。

●市の中心拠点周辺における良好な都市空間の形成

- ・蒲郡駅周辺では、基幹的な都市機能や公共交通が身近にある利便性を活かし、市民の生活を支え、都市の顔となる快適な都市空間を創出します。

●多世代が交流でき、憩える場の整備

- ・蒲郡駅南側に広がる海沿いの空間や多様な地域資源を活かして、市民や観光に訪れる人が長時間滞在できる快適な空間を整備します。

●高い交通利便性を活用した産業の振興

- ・広域的な幹線道路をはじめとする交通軸を活用し、周辺環境との調和に十分配慮した産業などの立地を促進します。

（６）地域づくりの方針

目標達成へ向けた、この地域で固有の取り組みを方針として設定します。

①土地利用

- ・蒲郡駅周辺は、本市の中心拠点として、民間活力の導入や公共施設の再編を視野に入れ、商業・業務、観光、生涯学習などの多様な機能の集積を図るとともに、まちなか居住を促進する市街地整備を推進します。
- ・ゆとりのある居心地のよい都市空間を創出するため、民間の事業用地においても誰もが過ごせるオープンスペースの確保を促進します。
- ・竹島心頭周辺の臨海部は、蒲郡駅周辺の市街地と観光施設が集積する竹島周辺とつながりのある“みなと”の交流拠点として、市民や来訪者が日常的に利用できる憩いの場となり、賑わいのある空間形成を促進するため、適切な土地利用規制の設定を検討するとともに、民間活力の導入を含めた整備を推進します。
- ・土地の有効利用と良好な居住環境の整備を図るため、土地区画整理事業を推進します。
- ・住工混在が顕著な区域については、住工隣接による利便性にも配慮しつつ、居住環境・操業環境双方の改善につながる取り組みを検討します。
- ・蒲郡インターチェンジ周辺については、自然環境の保全及び地域との調和に配慮した工業的土地利用と必要に応じた土地利用規制について検討を行います。

- ・国道 247 号中央バイパス沿線の蒲郡市民病院や市街地に隣接した自然的土地利用がされている地域については、周辺の居住・自然環境の保全及び地域との調和に配慮した、業種を限定した工業的土地利用を検討します。あわせて必要に応じた土地利用規制についても検討を行います。

②都市交通

- ・市内の交通渋滞を緩和し、産業経済活動の持続的な活性化を図るため、広域的な幹線道路である(都)名豊道路(国道 23 号蒲郡バイパス)の事業主体である国と協力し、令和 6 年度の全線開通を促進します。
- ・(都)名豊線(国道 247 号中央バイパス)、(都)竹谷丸山線(国道 23 号)の整備を促進するとともに、(都)蒲郡環状線などの整備を推進し、市街地内外の交通を円滑に処理する幹線道路ネットワークの形成を図ります。
- ・本市と東名・新東名高速道路を連絡する路線について、関連自治体と連携した整備促進に向けた取り組みを検討します。
- ・蒲郡駅の駅前広場や(都)蒲郡港線などのゆとりのある歩道空間において、駅を利用する人、地域に暮らす人、まちを訪れる人が歩いて過ごせる日常の空間としての活用を促進するとともに、活用に応じた再整備について検討します。
- ・蒲郡駅から竹島周辺については、日常的に過ごすことができる居心地の良い空間の形成につながる主要回遊動線を検討します。
- ・名鉄蒲郡線について、関連自治体・事業者などと緊密な連携を図り、名鉄西尾線とあわせた運行継続に向けた取り組みを推進します。
- ・交通空白地を解消する取り組みについて、地元地域と連携し推進します。またすでに実施している地域については、さらなる利便性向上に向けた検討を行います。

③都市環境

1) 公園緑地

- ・蒲郡中部土地区画整理事業区域内における、公園緑地の整備を推進します。
- ・市街地の公園については、地域住民の緑化意識やまちづくりへの参画意識の高揚を図りつつ、行政と地域住民の協働により維持・管理を推進します。
- ・竹島、蒲郡温泉周辺は、海と調和した憩いの場を創出するため、臨海部における緑地の整備を検討します。

2) 河川

- ・落合川、西田川については、洪水や高潮による水害から人命や財産を守りつつ地域住民が安心して暮らせるよう、水害に対して安全であるとともに都市の生活にうるおいと安らぎを与える川づくりを促進します。

3) 下水道

- ・下水道整備については、現在整備中の市街地での整備に努めます。
- ・城山ポンプ場について、設備更新とのバランスを考慮しながら、耐水化の推進や能力・機能向上を図ります。

4) その他都市施設

- ・蒲郡駅南の臨海部は、既存施設などを有効活用し、居心地のよい海辺のまちづくりを牽引するエリアとしての施設整備を検討します。

5) 景観形成

- ・竹島周辺の観光地では、自然環境の保全に努めるとともに、市を代表する観光地として良好な景観形成に努めます。
- ・蒲郡温泉周辺地区においては、公共施設整備における景観への配慮を含めた、景観向上に向けた取り組みを推進するとともに、都市的土地利用の進捗にあわせた景観形成の取り組みを検討します。

④都市防災

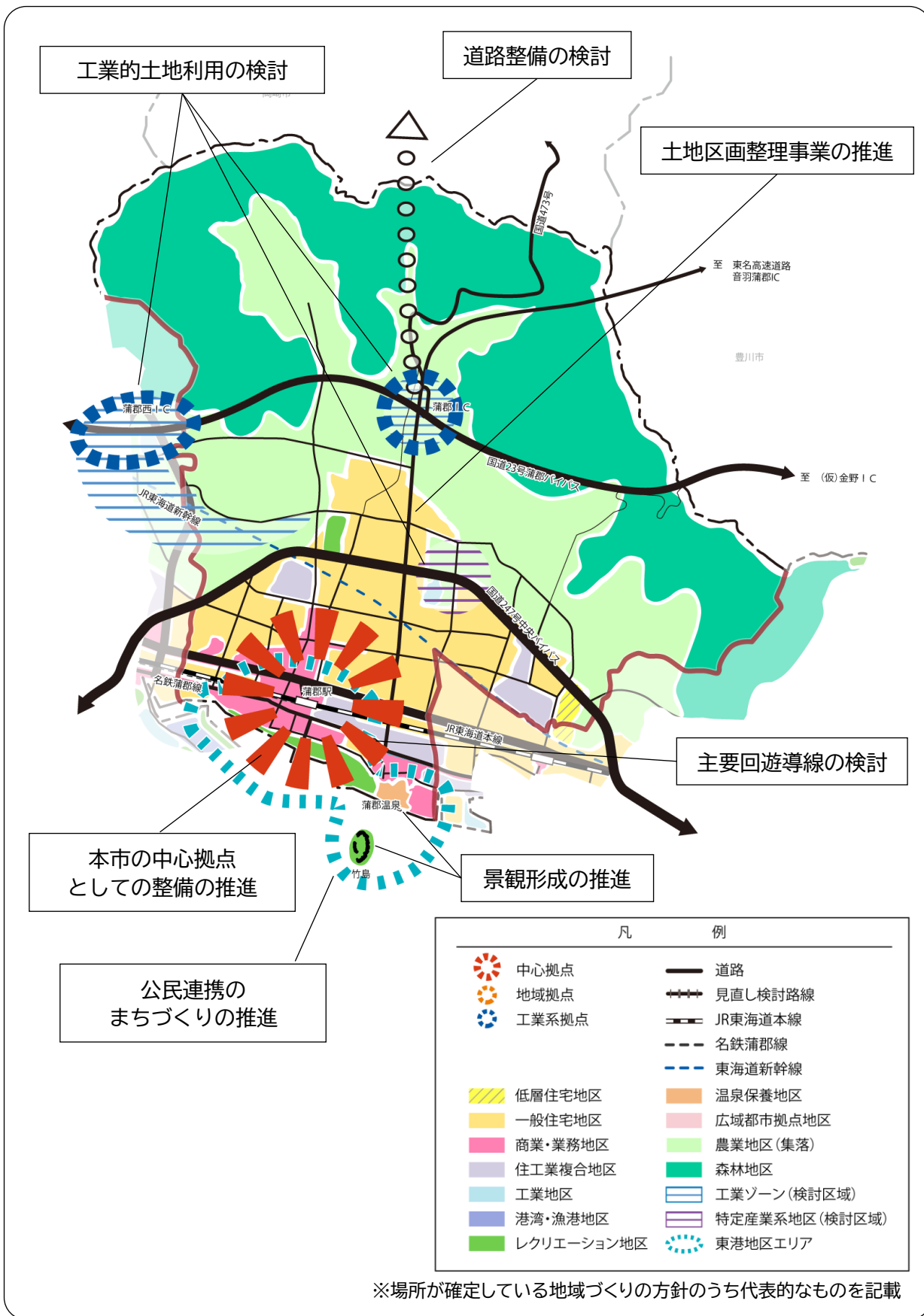
- ・蒲郡駅南の埋立地については、防災機能の整備・向上を推進します。
- ・津波や高潮の際に背後地の安全性を確保するため、堤防の耐震化を促進します。

(7) 東港地区の地域づくりの方針

- ・歩道や広場、港などのあらゆる公共空間を市民などの主体による賑わいづくりの場として積極的に活用する公民連携のまちづくりを推進します。
- ・あらゆる人にとって日常的に使い続けていける空間が形成されるよう、公民連携のまちづくりの主体となる市民などともに計画づくりを進めます。
- ・港を中心とした公共用地の土地利用について、民間資金の活用検討に向けた官民対話に取り組みます。
- ・今後、まちづくりを検討していく上で、海辺の良好な景観形成に努めます。

地域別構想（蒲郡中部地域）

■蒲郡中部地域 まちづくり構想図



3-3 蒲郡中西部地域

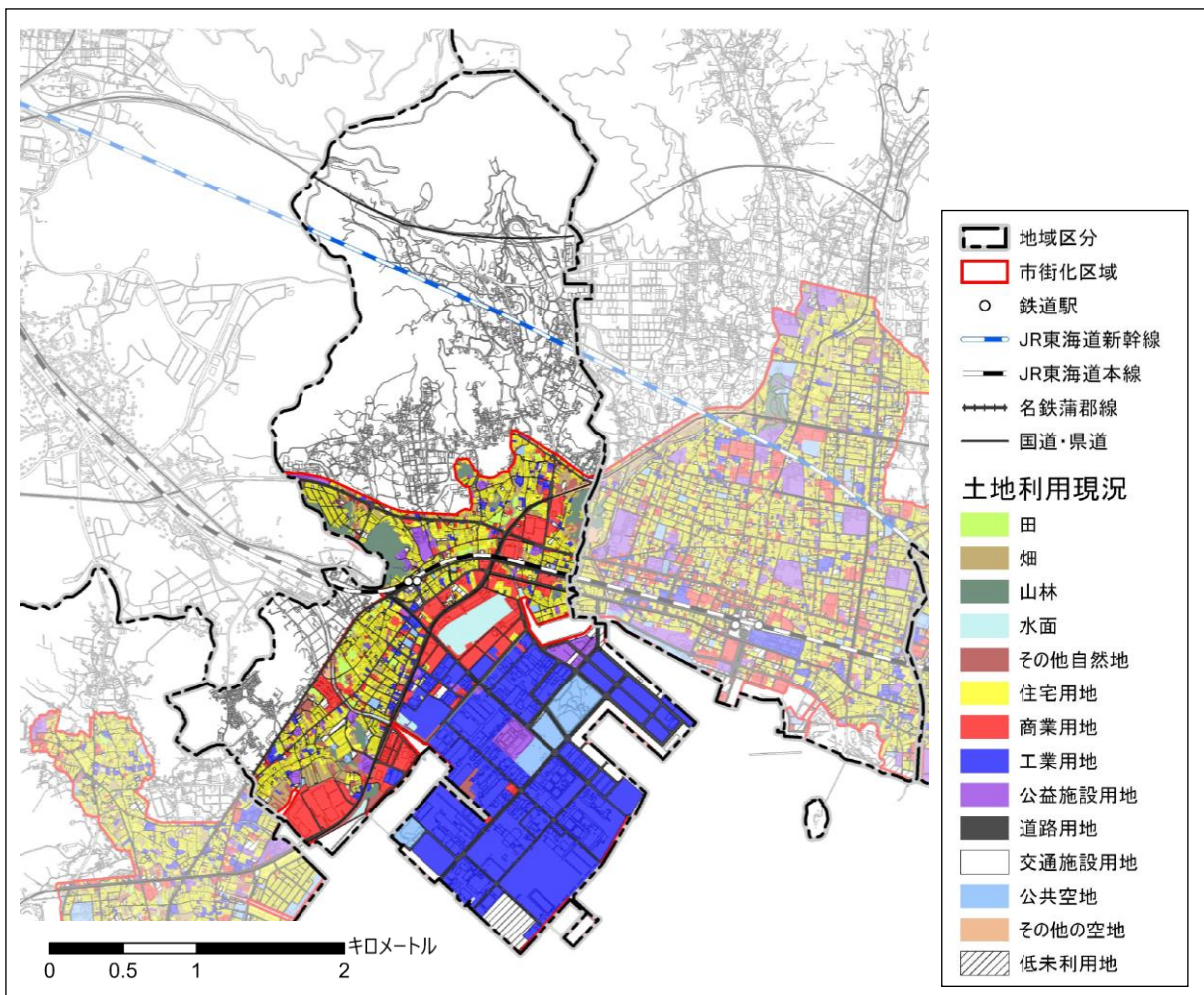
（1）地域の概要

三河湾に面した臨海部では、本市の産業を支える工業団地が形成されているほか、国道23号蒲郡バイパス蒲郡西インターチェンジ周辺において工業立地が進んでいます。

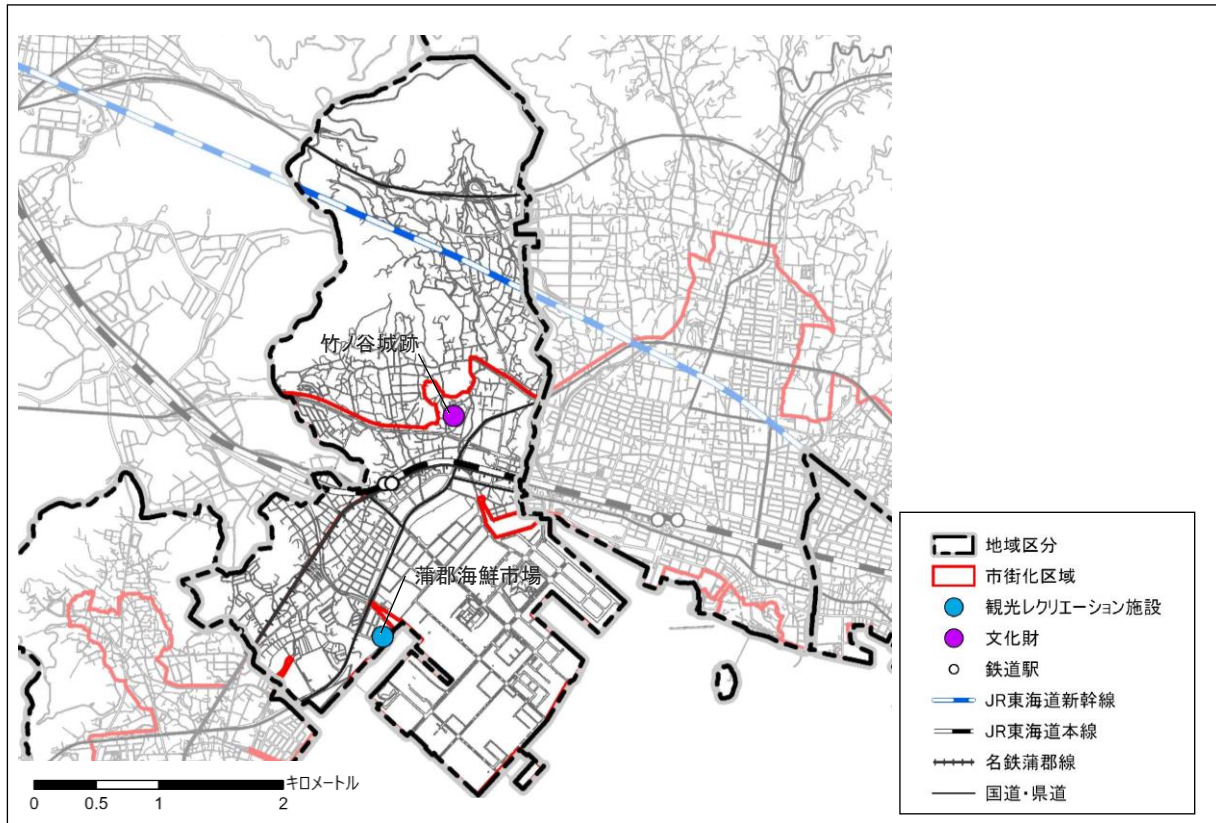
また、国道247号周辺には、大規模商業店舗やポートレース蒲郡が立地しており、工業・商業が活発な地域です。



■土地利用現況図



■主な地域資源



(2) 地域で誇りに思う「モノ」や「コト」

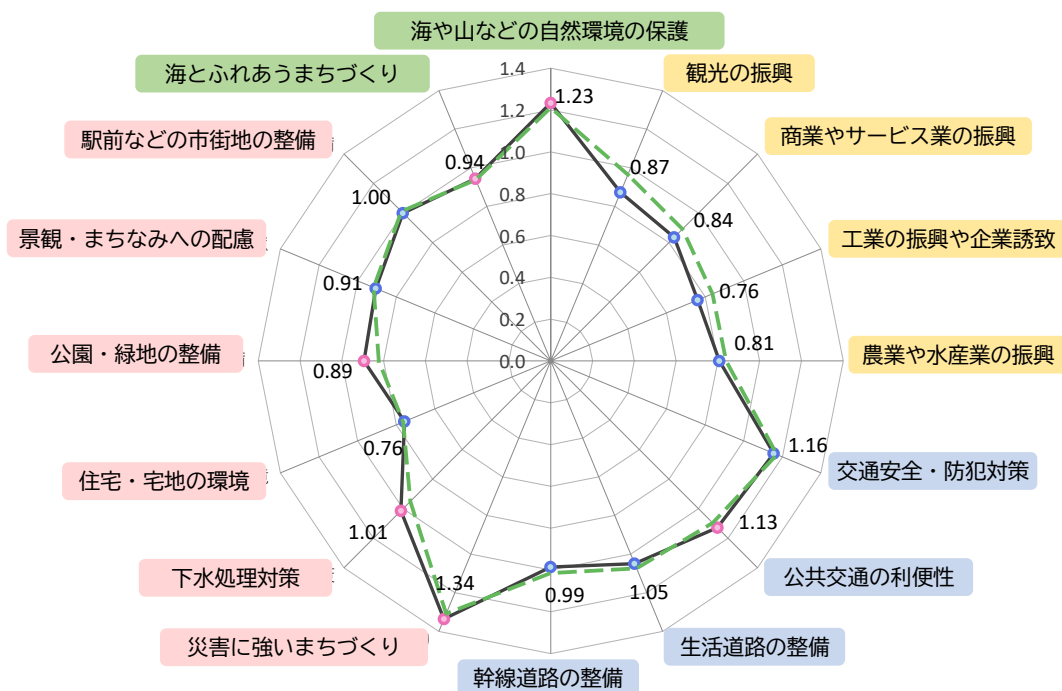
- ・豊かな自然環境（海・山）
- ・静かでのどかな環境
- ・交通の便の良さ
- ・地域活動が活発・住民同士の繋がり

資料：令和3年度蒲郡市のまちづくりに関するアンケート

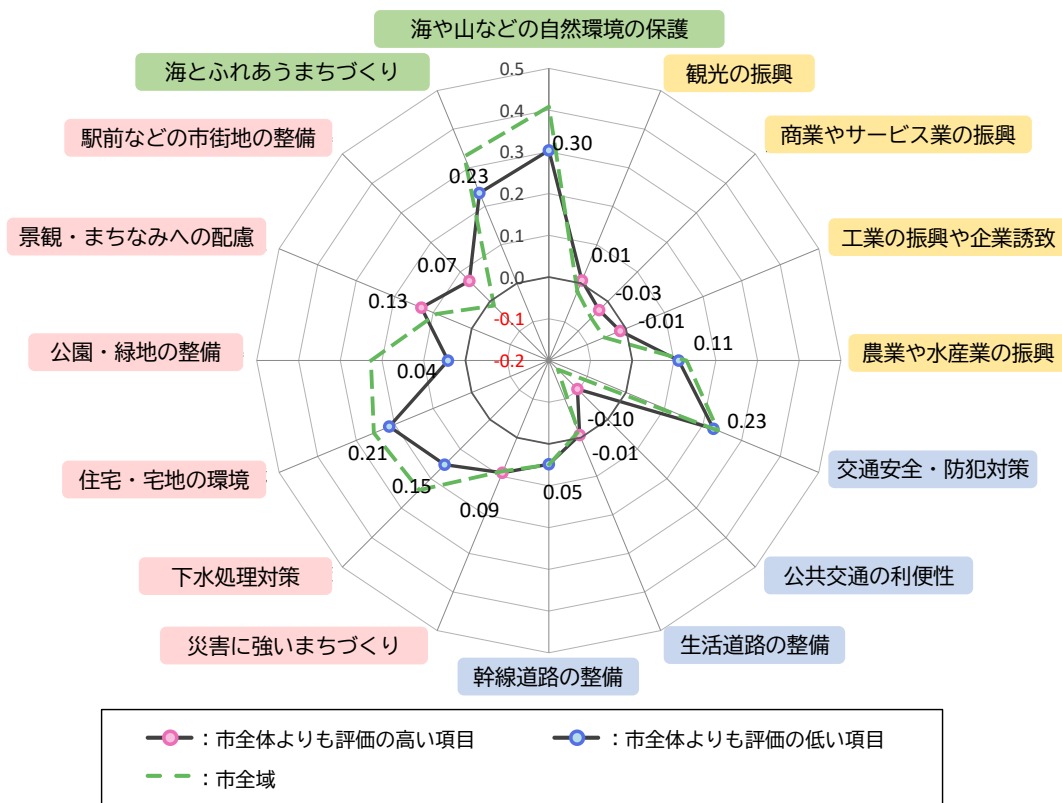
(3) 市民ニーズ

- ・市全体と比較して、「商業やサービス業の振興」や「工業の振興や企業誘致」といった産業に関する満足度が高くなっています。
- ・市全体と比較して、「公園・緑地の整備」や「住宅・宅地の環境」、「下水処理対策」といった市街地整備に関する満足度が低くなっています。

■まちづくりに対する重要度（市全体との比較）



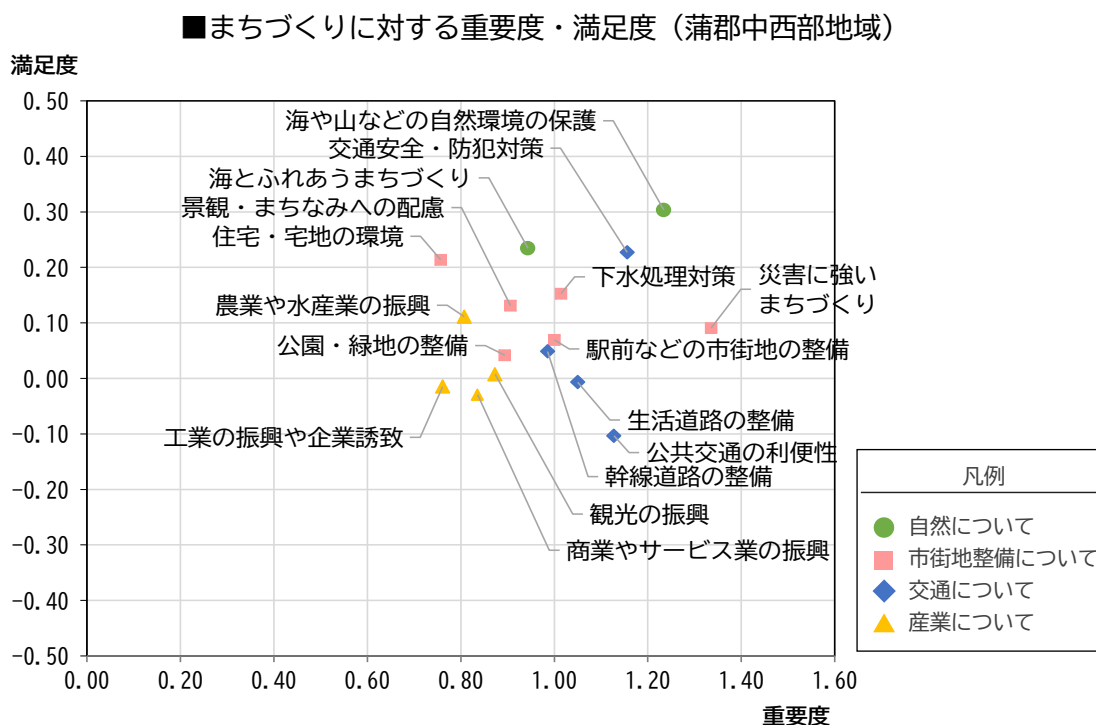
■まちづくりに対する満足度（市全体との比較）



● : 市全体よりも評価の高い項目 ● : 市全体よりも評価の低い項目
- - : 市全域

資料：令和2年度蒲郡市市民意識調査

地域別構想（蒲郡中西部地域）



資料：令和2年度蒲郡市市民意識調査

※まちづくりに対する重要度・満足度の値の算定方法は、資料集（第3章）を参照

（4）地域の課題

地域の特徴のうち、全体構想で掲げたまちづくりの目標に対して、プラスの要素を地域の強み、マイナスの要素を地域の弱みとしてとらえたうえで、この地域での課題を設定します。

地域の強み	地域の弱み
<ul style="list-style-type: none"> ・ 臨海部と内陸部にまとまった工業団地が形成 ・ 規模の大きい商業施設や遊興施設が立地 ・ 国道23号蒲郡バイパス、国道247号及び248号といった幹線道路が整備されている 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄道駅周辺に低未利用地が分布 ・ 国道247号での混雑 ・ 都市施設に関する満足度が低い

地域の課題
<ul style="list-style-type: none"> ・ 低未利用地の有効活用 ・ 大規模な商業系施設や工業団地の活用 ・ 生活環境の整備・改善

（５）地域づくりの目標

地域の概要・市民ニーズ・課題を踏まえて、地域づくりの目標を設定します。

●快適に生活できる住環境づくり

- ・既存の公園緑地の機能更新や身近な緑の活用などにより、快適に生活できる住環境づくりを目指します。

●蒲郡市をけん引する工業団地の操業環境の向上

- ・浜町の工業団地の蒲郡航路や関連施設の施設整備、国道 23 号蒲郡バイパス蒲郡西インターチェンジ周辺の幹線道路網の形成などにより操業環境の向上を図ります。

●充実した商業機能を活用した賑わいづくり

- ・商業施設などの円滑な利用環境の確保や、更なる都市機能の立地を図ります。

（６）地域づくりの方針

目標達成へ向けた、この地域で固有の取り組みを方針として設定します。

①土地利用

- ・各鉄道駅周辺については、居住や周辺住民が利用する商業・業務施設の立地を促進する取り組みを進めます。
- ・浜町のうち、新たな国際・国内海上輸送に対応した物流ゾーン形成に向けた取り組みを促進する区域や拡大する工業用地については、必要な土地利用規制を設定します。また、既存工業用地や緑地などについても、計画的な土地利用に資する土地利用規制の変更が必要であれば、それを検討します。
- ・蒲郡西インターチェンジ周辺については、自然環境の保全及び地域との調和に配慮した工業的土地利用と、必要に応じた土地利用規制について検討を行います。

②都市交通

- ・(都)名豊線(国道 247 号中央・鹿島バイパス)、(都)竹谷柏原線、(都)西尾線などの整備を促進し、市街地内外の交通を円滑に処理する幹線道路ネットワークの形成を図ります。
- ・名鉄蒲郡線について、関連自治体・事業者などと緊密な連携を図り、名鉄西尾線とあわせた運行継続に向けた取り組みを推進します。
- ・(都)拾石竹谷線については、整備の実現性も踏まえた路線の必要性を検討したうえで、関連自治体とも調整し、見直しを検討します。
- ・港湾からの輸送ルートとなる緊急輸送道路の整備などを総合的に促進します。

③都市環境

1) 公園緑地

- ・低未利用地における面的な都市的土地利用が進む場合には、事業地の周辺地域にも配慮した公園緑地の設置について、事業者や地元地域の住民などと連携しながら、確保を促進します。

2) 港湾・漁港・海岸施設

- ・蒲郡をはじめ三河港の背後に位置する工業地帯の国際競争力強化や有事の救援物資輸送経路確保のため、蒲郡航路の整備、大型船用岸壁、耐震岸壁、防波堤などの施設整備を促進します。

3) 河川

- ・拾石川については、洪水や高潮による水害から人命や財産を守りつつ地域住民が安心して暮らせるよう、水害に対して安全であるとともに都市の生活にうるおいと安らぎを与える川づくりを促進します。

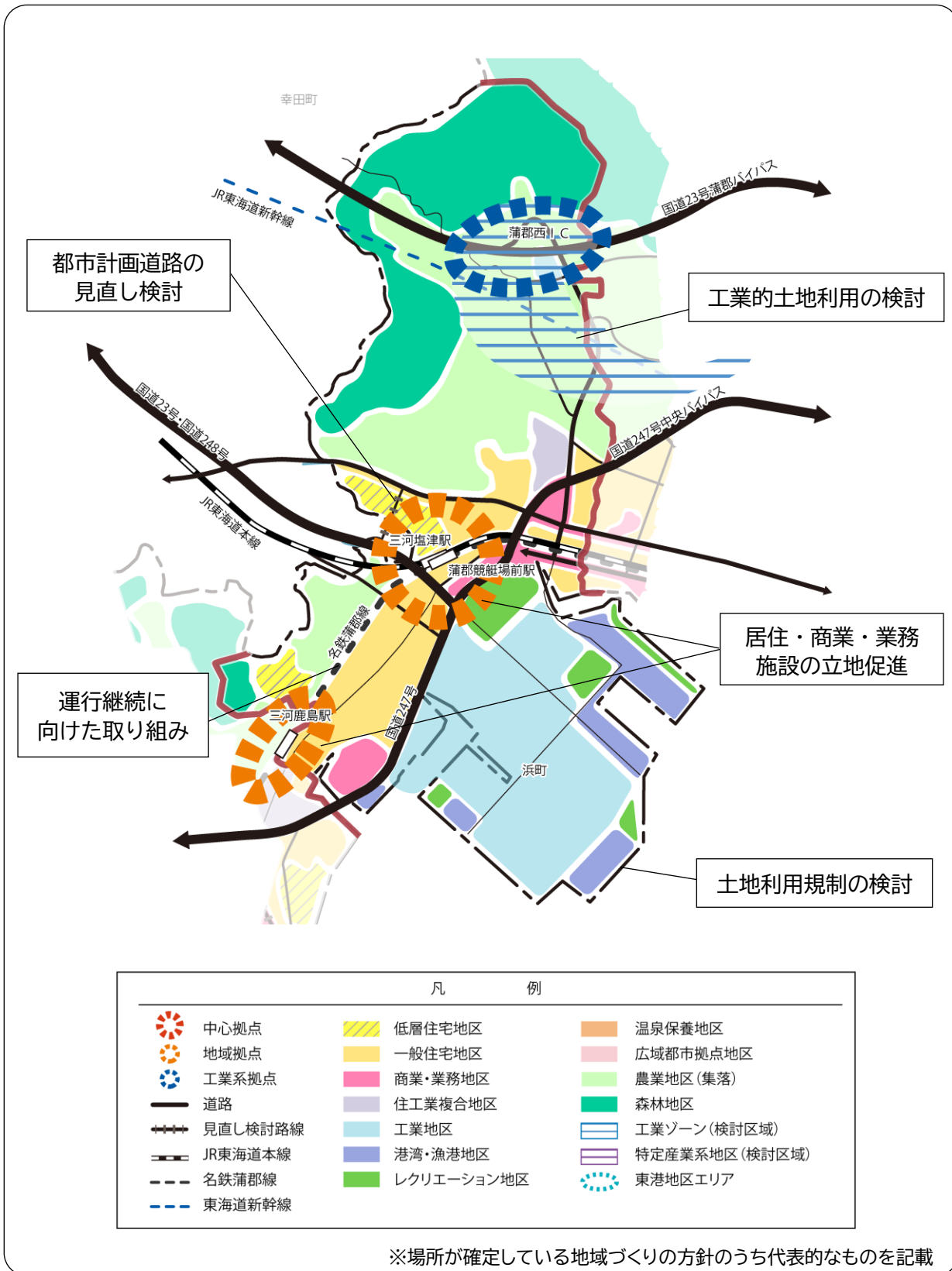
4) 下水道

- ・下水道整備については、現在整備中の市街地での整備に努めます。
- ・下水道浄化センターについては、汚水流入量に対する適正な施設規模・能力の確保や耐震化を図ります。

④都市防災

- ・浜町周辺の埋立地については、防災機能の整備・向上を推進します。
- ・緊急輸送道路の渋滞対策として、(都)名豊線(国道 247 号鹿島バイパス)と三河鹿島駅周辺を連絡する道路の整備を推進します。

■蒲郡中西部地域 まちづくり構想図



3-4 蒲郡西部地域

(1) 地域の概要

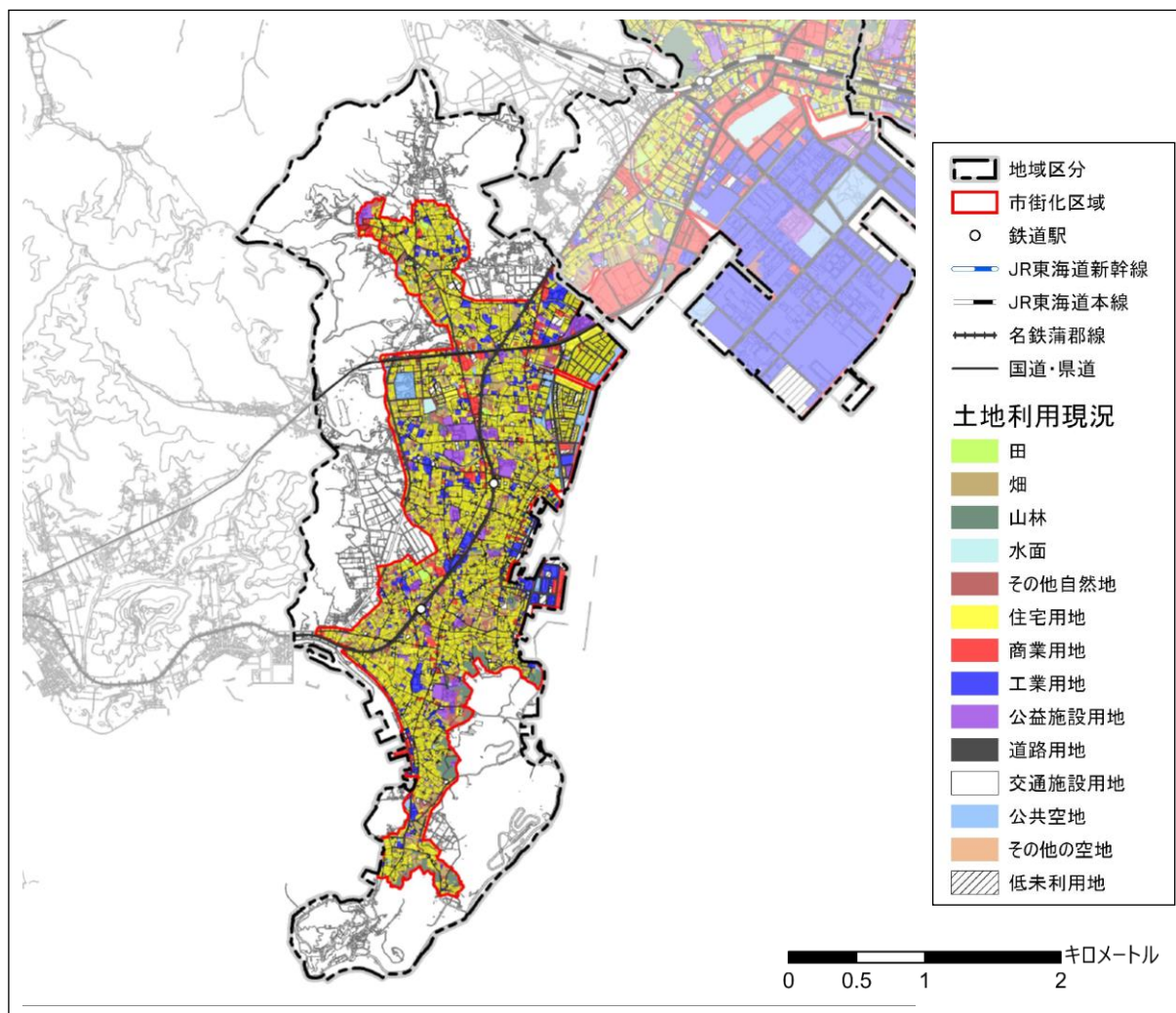
市の西部に位置しており、地域の東部と南部が三河湾、北部と西部が山に囲まれた、自然の豊かな地域です。

漁港や魚市場、潮干狩りのできるスポットが多く、市の中でも特に水産業が盛んで、形原温泉、西浦温泉といった観光資源もあります。

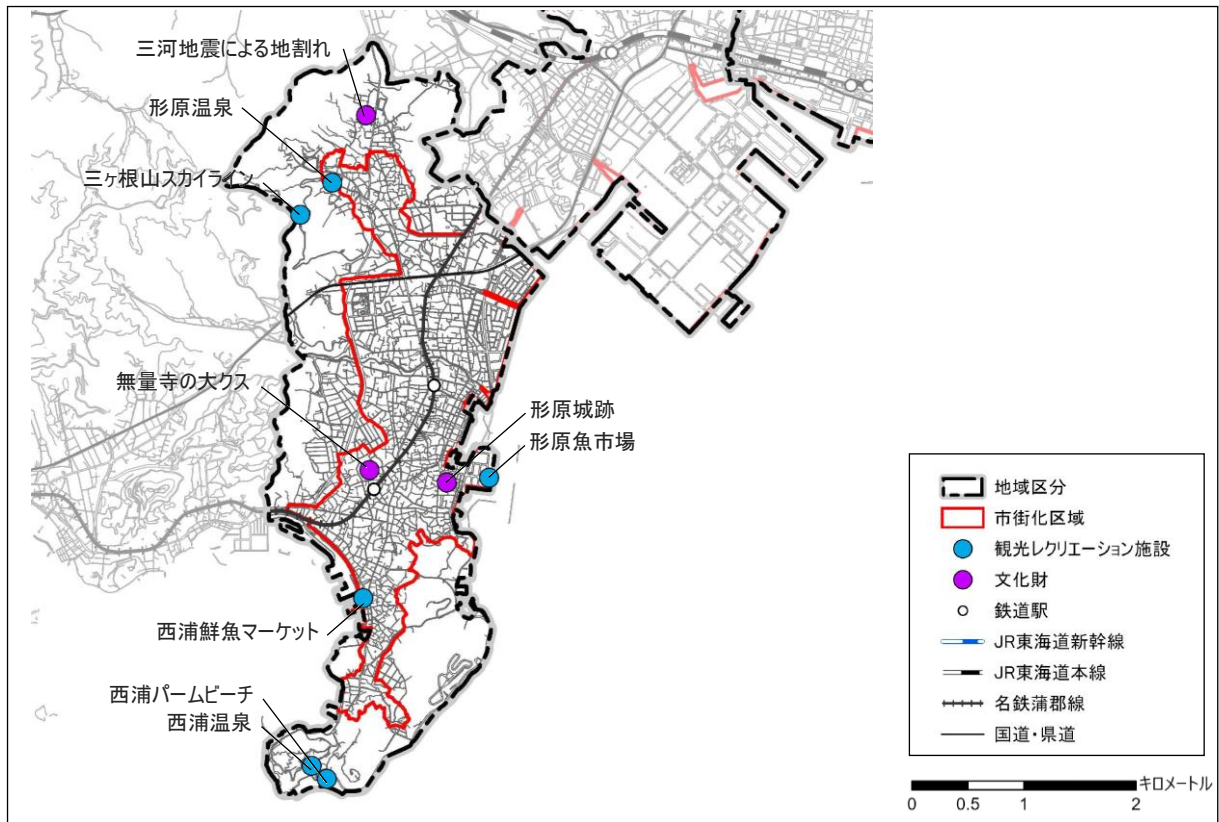
また、住宅用地の中に比較的小規模な工場が立地する特徴的な市街地が形成されています。



■土地利用現況図



■主な地域資源



(2) 地域で誇りに思う「モノ」や「コト」

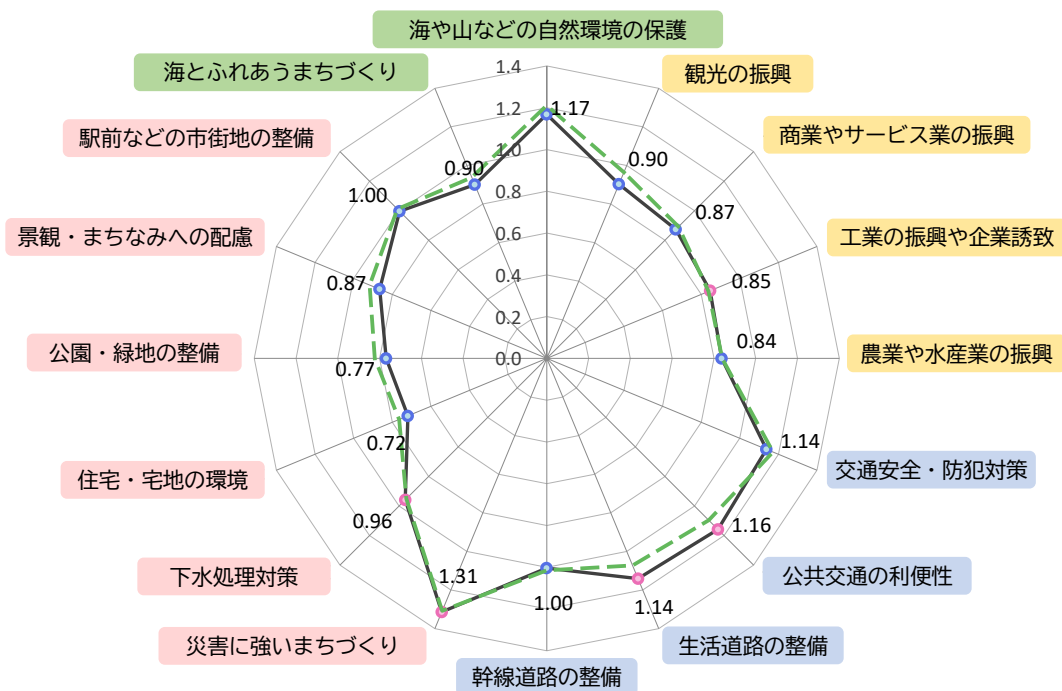
- ・ 自然環境（海・山など）、自然景観
- ・ 静かでのどかな環境
- ・ 伝統芸能（チャラボコ）
- ・ 海鮮・海産物

資料：令和3年度蒲郡市のまちづくりに関するアンケート

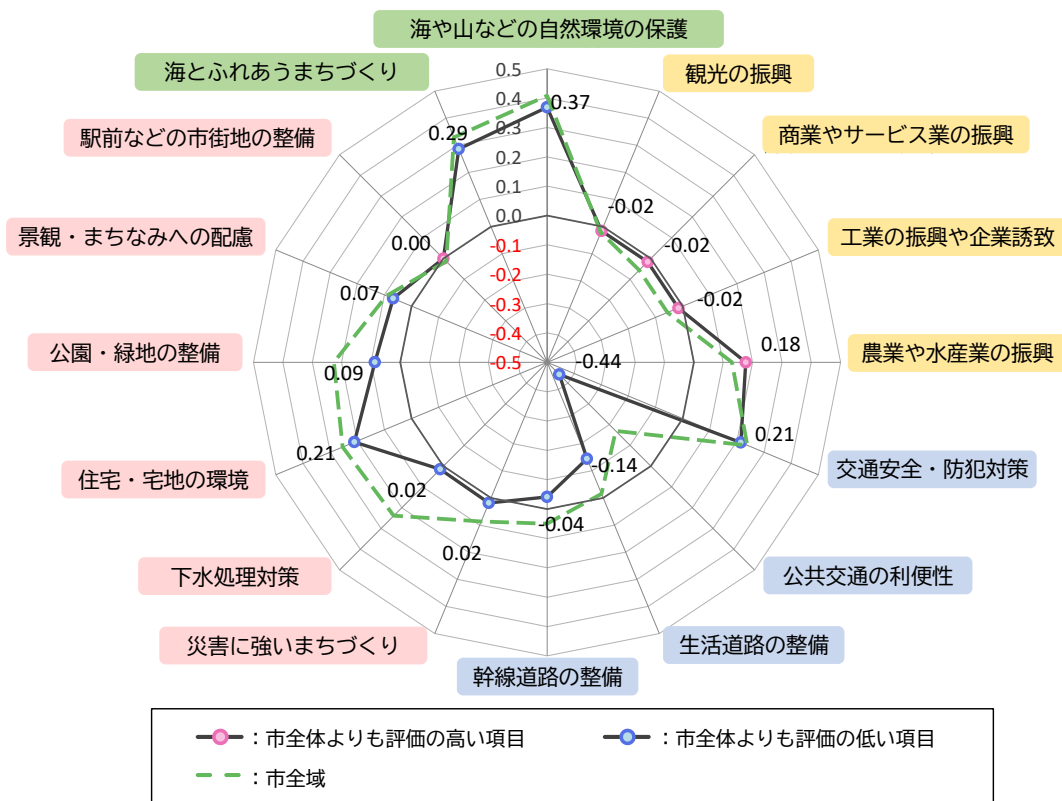
(3) 市民ニーズ

- ・市全体と比較して、「海や山などの自然環境の保護」や「海とふれあうまちづくり」の重要度・満足度が低くなっています。
- ・市全体と比較して、「公共交通の利便性」の重要度が高い一方で、満足度が低くなっています。

■まちづくりに対する重要度（市全体の比較）

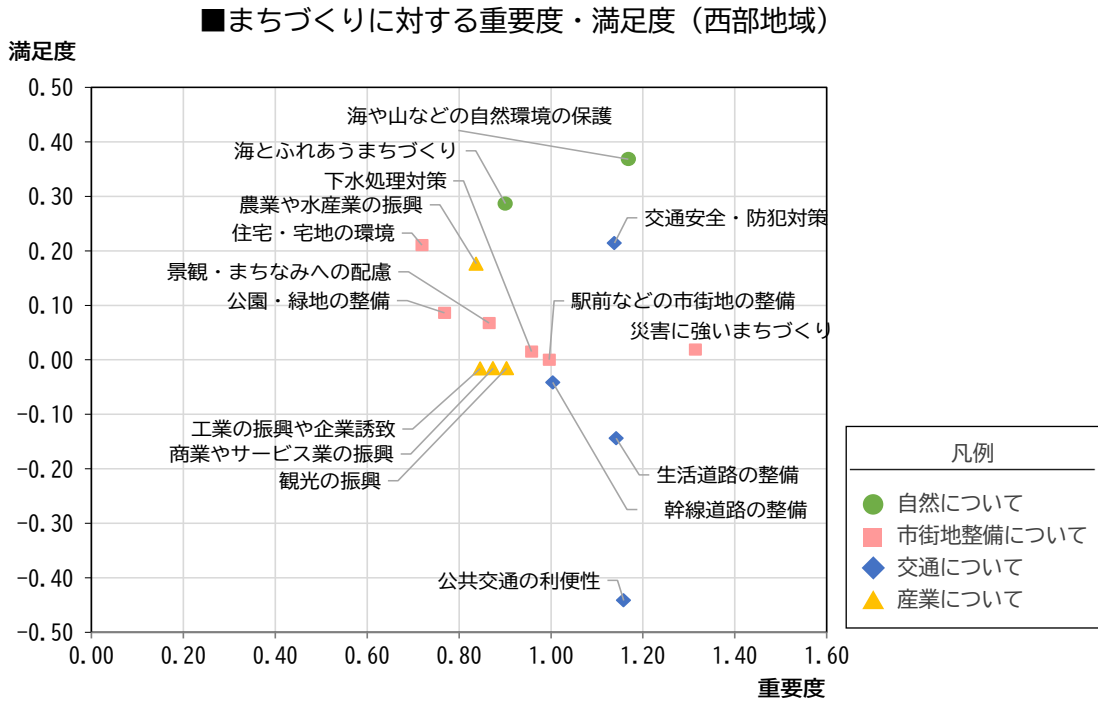


■まちづくりに対する満足度（市全体の比較）



資料：令和2年度蒲郡市市民意識調査

地域別構想（蒲郡西部地域）



資料：令和2年度蒲郡市市民意識調査

※まちづくりに対する重要度・満足度の値の算定方法は、資料集（第3章）を参照

（4）地域の課題

地域の特徴のうち、全体構想で掲げたまちづくりの目標に対して、プラスの要素を地域の強み、マイナスの要素を地域の弱みとしてとらえたうえで、この地域での課題を設定します。

地域の強み	地域の弱み
<ul style="list-style-type: none"> ・温泉、漁港や市場、モーターパークなど、多様な観光資源が立地 ・地域内に都市機能施設がある程度集積している 	<ul style="list-style-type: none"> ・西浦駅周辺に細かな低未利用地が分布 ・老朽化した建物が多い ・都市施設に関する満足度が低い

地域の課題
<ul style="list-style-type: none"> ・多様な集客機能を活用した地域経済の活性化 ・低未利用地の有効活用 ・生活環境の整備・改善

（５）地域づくりの目標

地域の概要・市民ニーズ・課題を踏まえて、地域づくりの目標を設定します。

● 駅周辺での都市機能や住宅の立地促進

- ・ 駅周辺の低未利用地の活用や公共施設の再編などにより、駅周辺への住宅や都市機能の立地を促進します。

● 良好な居住環境と町工場の操業環境の両立

- ・ 住工混在地区では、建物の立地動向を踏まえながら、良好な住環境や工場の操業環境の両者にとって良好な都市空間を検討します。

● 自然・温泉・港などの連携による賑わいの創出

- ・ 地域の自然環境や温泉地、漁港・港湾との連携を図り、新たな賑わい創出を目指します。

（６）地域づくりの方針

目標達成へ向けた、この地域で固有の取り組みを方針として設定します。

① 土地利用

- ・ 各鉄道駅周辺については、居住や周辺住民が利用する商業・業務施設の立地を促進する取り組みを進めます。
- ・ 形原駅周辺の住工混在が顕著な区域については、住工隣接による利便性にも配慮しつつ、居住環境・操業環境双方の改善につながる取り組みを検討します。
- ・ 形原温泉周辺は、自然環境を活かした季節を感じる温泉保養ゾーンとしての機能強化を、西浦温泉周辺は、臨海部や自然景観を活かした温泉保養ゾーンとしての機能強化を推進します。
- ・ 西浦駅周辺の市街地については、道路・公園などの都市施設の整備改善や低未利用地の解消につながる取り組みを検討します。
- ・ 知柄漁港の低未利用地については、漁業施設用地や地場産業を中心とした産業活性化のための土地利用を検討します。
- ・ 春日浦地区においては、適切な法的規制の活用により良好な居住環境と都市景観の保全を推進します。

② 都市交通

- ・ 地域の幹線道路となる(都)形原西浦線、(都)形原線、(都)南湿見三浦町線については、整備の実現性も踏まえた路線の必要性を検討したうえで、見直しを検討します。
- ・ 児童・生徒の安全確保のため、通学路での安全確保の取り組みを検討します。

- ・名鉄蒲郡線について、関連自治体・事業者などと緊密な連携を図り、名鉄西尾線とあわせた運行継続に向けた取り組みを推進します。

③都市環境

1) 公園緑地

- ・形原神社周辺は、かすがの森として自然環境や地域の個性を活かした空間の形成に向けて、市民と行政の協働による整備を推進します。
- ・形原温泉周辺の緑地は、季節を感じる花や緑の整備を推進します。

2) 港湾・漁港・海岸施設

- ・形原漁港、知柄漁港、倉舞港については、個々の個性を活かした商業・観光・港湾空間としての整備を促進します。
- ・倉舞港は、利用者の安全性・利便性を確保するため、港湾施設の保全を推進します。

3) 河川

- ・準用河川、普通河川については、良好な河川環境を維持するため、草刈りや堆積土砂の浚渫を推進します。また、流下能力が不足する区間については河川整備を推進します。

4) 下水道

- ・下水道整備については、現在整備中の市街地での整備に努めます。
- ・春日浦ポンプ場は、老朽化への対応や、能力・機能向上を図ります。

5) その他都市施設

- ・廃棄物の適正処理のため、広域化や共同化を踏まえつつ、蒲郡市クリーンセンターの改良事業を推進します。

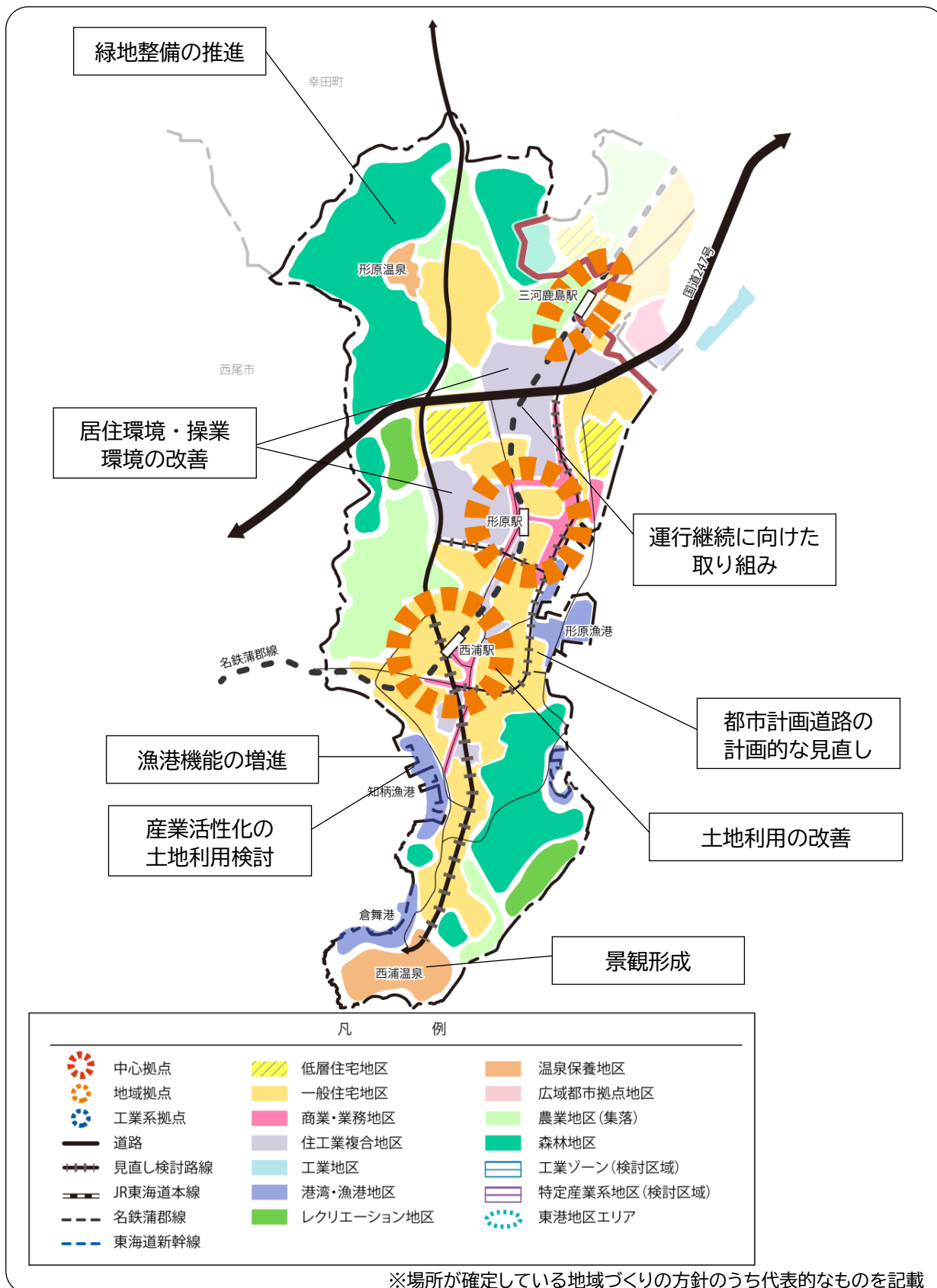
6) 景観形成

- ・形原温泉周辺は、緑の保全・整備を図りつつ秩序ある魅力的な景観形成を推進します。
- ・西浦温泉周辺は、海の眺めと、海からの眺めに配慮した表情豊かな景観形成を推進します。
- ・臨海部においては、海の眺めを活かした良好な都市景観、水辺景観の形成を図ります。

④都市防災

・形原漁港、知柄漁港、倉舞港周辺は、液状化の危険性を踏まえた施設の整備・誘導を図るとともに、津波や高潮などの被害軽減に向けた各施設の改良・補強などの整備を推進します。

■蒲郡西部地域 まちづくり構想図



V まちづくりの推進方法

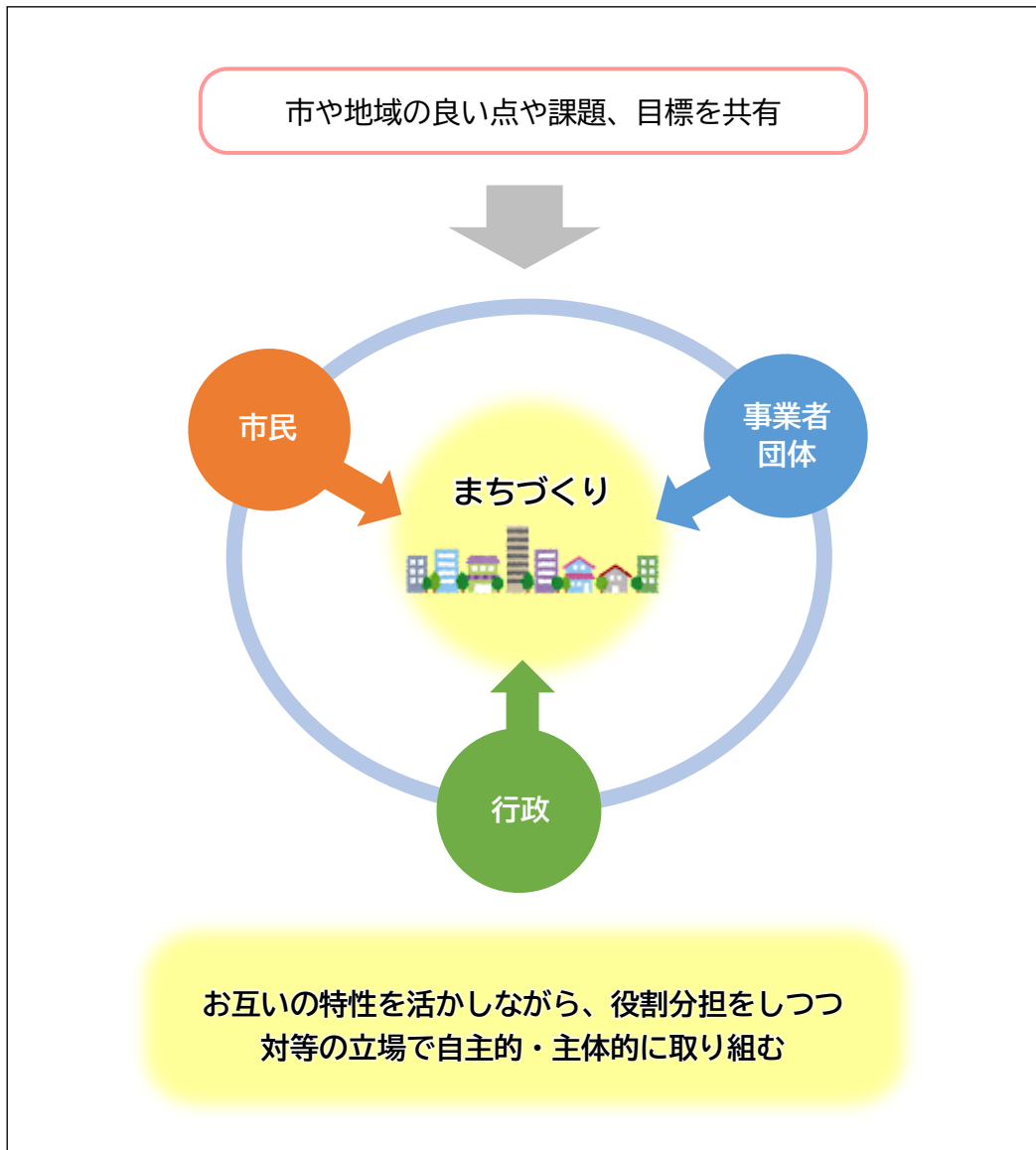
1

まちづくりの進め方

本市では、将来都市像やまちづくりの目標につながる、各種規制・誘導や都市施設整備などを推進していきますが、市民や地元事業者・各種団体との連携が必要です。

このため、本マスタープランを踏まえたまちづくりの推進にあたっては、市民、事業者など団体及び行政が暮らしやすい地域づくりのために、お互いの特性を活かしながら、市全体や地域の強み・弱みや目標を共有し、自主的・主体的に実施すべき取り組みを一緒に考え、一人ひとりが主役となって役割を分担しつつ協力して実行していくことを目指します。

■まちづくりの進め方のイメージ



2

マスタープランの方向性の確認

2-1 進捗状況の把握

都市計画マスタープランで掲げた方針に基づき、個別具体の各種取り組みを進めていきます。各種取り組みによる状況の変化が、本マスタープランで掲げた目標の達成につながります。そのため、本マスタープランの方向性の確認項目と目指す方向性を設定し、状況の変化を把握していくこととします。

■目標及び確認項目

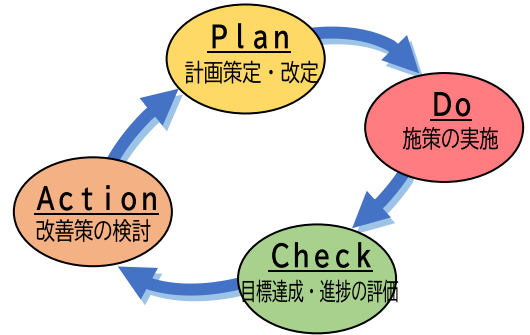
目標		確認項目	目指す方向性
目標1 みんなが快適で 住みやすいまち	○多世代が歩いて便利に生活できる拠点の形成 ○安全で快適に生活できる居住環境の確保 ○誰もが利用しやすい公共交通網の形成	住みやすいまちだと思ふ人の割合	↑
		居住誘導区域内の人口比率	↑
		公共交通の人口カバー率	↑
		都市公園の整備率	↑
目標2 活発な経済活動 や賑わい創出 を支えるまち	○賑わいの拠点づくり ○広域アクセスと生活環境に配慮した産業用地の確保 ○広域交通ネットワークの利便性向上	各種産業の振興に関する満足度	↑
		都市計画道路の整備率	↑
		工業系地区の新たな産業用地面積	↑
目標3 豊かな自然を感じながら安心して過ごせるまち	○自然や文化的な地域資源の活用・保全 ○自然やまちなみと調和した景観形成 ○災害に対する安全確保	海や山などの自然環境の保護に関する満足度	↑
		景観まちづくり参加の重要性に関する関心度	↑
		森林の保全活動面積	↑
		インフラ・ライフラインの耐震化率	↑
目標4 将来にわたって持続可能なまち	○生活圈を踏まえた既存ストックの効率的な維持・更新 ○公民連携による魅力の創出	住み続けたい人の割合	↑
		民間活力と連携した土地の有効活用面積	↑
		市街化区域内の低未利用地の割合	↓
		公共施設の床面積(一般会計分)	↓

2-2 評価と見直しの考え方

(1) 評価に基づく見直し

施策の実施状況や上位・関連計画の運用との整合性などを確認しながら検証を行います。その結果を踏まえて、目標年度の間段階においても、必要に応じて計画の見直しや改善を図ります。また、目標年度である令和14年度が近づいた際には、次期マスタープラン策定に向けた、総合的な検証評価・改定を行います。

■PDCA サイクル



(2) その他の見直し方針

本市では、今後のまちづくりに向けた様々な方策を検討しています。すでに実施している施策もあれば、今後新しく施策が具現化する可能性もあります。また、新技術による社会課題解決力の飛躍的な変化なども考えられます。

こういった、上位・関連計画の新設・変更や今後の社会経済情勢の変化などが生じた場合には、必要に応じて本マスタープランを見直すなど、柔軟に対応していきます。