

都市再生整備計画(第4回変更)

ちゅうしんきょてんがまごおり
中心拠点蒲郡地区

あいちけん がまごおりし
愛知県 蒲郡市

令和5年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)－②

都道府県名	愛知県	市町村名	がまごおりし 蒲都市	地区名	ちゅうしんきょてんがまごおりちく 中心拠点蒲郡地区	面積	369	ha
計画期間	令和	2	年度	～	令和	6	年度	
					交付期間	令和	2	年度
						～	令和	6
							年度	

目標
大目標:多世代が健康で安心して暮らせる中心拠点づくり 目標1:本市の中心拠点である蒲郡駅周辺地域における良好な都市空間の形成 目標2:将来にわたり住み続けたいとなる、歩いて便利に生活できる居住地の形成 目標3:安心・安全な市民生活を確保し、災害に強い拠点の形成 目標4:市民の健康づくりと交流活動の場の形成
目次
目次 令和4年3月
都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。 本市は、蒲郡駅を中心に市内7箇所に鉄道駅が配置されており、その周辺に人口や都市機能がおおむね集積しているコンパクトなまちがこれまでに形成されている。こうした本市の強みを活かし、「まちづくりの基本理念に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すること」、「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すること」を掲げ、多世代が健康で安心して暮らせるまちの実現を目指している。 将来都市像を実現するために下記の3つの基本方針に基づき、まちづくりを推進する。 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 ○蒲郡駅周辺は、市民が利用する基幹的な施設が立地する『まちの核』として都市機能を確保する。 ○各地域で日常生活に必要な都市機能を便利に利用できるよう、人口減少が進行する中であっても、各鉄道駅周辺において都市機能を確保する。 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 ○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を維持していく。 ○駅周辺の都市機能や居住の立地を促進しながら、郊外に居住する高齢者を含めた市民の移動手段を確保していくため、効率性に配慮しながら市民ニーズを踏まえた交通サービスの組合せによる公共交通体系を形成する。 3 安全・快適で、人と人とのふれあいのある居住地の形成 ○工業や観光産業との調和を図りながら、安全で快適に生活できる居住地を確保する。 ○市民ニーズに対応した公共施設の再編を行いながら、健康づくりや文化活動、集会、スポーツなど、地域住民の様々な生涯学習や交流活動の場を確保する。 ○郊外の居住地であっても、子育てや高齢者支援に係る一定のサービスと地域コミュニティの醸成により、様々な人が支え合いながら安心して生活できる居住環境を確保する。 公的不動産の活用については、施設の統廃合等により生じた土地は、公共用としての活用を検討するだけでなく、一時的な貸付、企業や住宅の誘致なども合わせて検討し、民間事業者が生活に必要な都市機能整備を整備する際には、その支援を検討する。
まちづくりの経緯及び現況
本市では、これまで都市再生整備計画(「蒲郡中央地区: H17年度～H21年度」、「蒲郡安心住まいる地区: H22年度～H26年度」、「蒲郡快適安心地区: H27年度～H31年度」)を策定し、市民が快適で安心して暮らせる街なかの形成を図ることで、人口の定着を目指してきた。 また、都市再生整備計画により整備した都市公園は、後に災害時における避難場所に指定しており、このほかにも指定避難場所となる公共施設の耐震改修を実施し、地域の安全性向上を図り、災害に強いまちづくりを取組んできた。 今後のまちづくりにおいては、進捗が予測されている人口減少・少子高齢化に対応するため、本市の強みであるコンパクトな都市構造を活かして、生活利便性が高い鉄道駅周辺を中心に居住及び都市機能施設を誘導しつつ、持続性の高い公共交通体系形成をすることで多世代の誰もが健康で安心して暮らせるまちの実現を目指す。そこで令和元年7月に立地適正化計画を公表した。 この立地適正化計画に基づくまちづくりを推進するため、今回新たに計画する都市再生整備計画は、本市の「まちの核」である蒲郡駅を中心とした都市機能誘導区域を含む居住誘導区域における施策の実施及び市民生活を守る上で重要となる災害に強い拠点の確保を図ることを目的として計画するものである。
課題
平成27年度からの都市再生整備計画の実施により、土地区画整理事業地区内人口の増加といった一定の成果は上がったものの、残された課題や新たに発生した課題として以下のものがあげられる。 ・人口減少に伴い人口密度の低下を招くことで、一定の人口密度に支えられている生活に必要な都市機能の維持確保が困難になり、生活利便性の低下が懸念される。そのため、利便性の高い本地区でハード整備だけでなく、ソフト事業も交えて総合的な居住誘導施策を実施することで人口密度を維持する必要がある。 ・高齢化の進行に伴い、自家用自動車に頼ることができなくなる恐れがあることから、歩いて便利に生活できる生活環境の確保や公共交通体系の維持及び充実を図る必要がある。 ・災害に強いまちづくりを継続して実施していくことで、住民が安心して暮らせる環境整備を推進する必要がある。 ・第四次蒲郡市総合計画の取組み状況を市民から評価を受けるとともに意見を伺った『市民意識調査(平成30年度実施)』において、施策に対する満足度がワースト1であったスポーツ施設の機能を向上させる整備をすることで、市民の健康づくりと交流の場の充実を図る必要がある。

将来ビジョン（中長期） 【第四次蒲郡市総合計画】 基本目標：「笑顔で安心して暮らせるまちづくり」「賑わいと元気あふれるまちづくり」「安全で快適な魅力あるまちづくり」「美しい自然を未来につなぐまちづくり」「こころ豊かに夢をはぐむまちづくり」「市民とともに歩むまちづくり」を掲げ、市民・事業者・行政が協働して新たな魅力を育み交流を活発にします。 【蒲郡市都市マスタープラン】 都市づくりの目標 誰もが快適で安心できる市街地環境の形成 ・安心、安全な市民生活の確保を目指し、犯罪・災害に強い都市づくりを推進します。 ・都市基盤整備の充実による、質の高い良好な居住空間を提供します。 【蒲郡市立地適正化計画】 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 2 将来都市像：多世代が健康で安心して暮らせるまち 3 まちづくりの基本方針 ・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 ・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 ・安全・快適で人と人とのふれあいのある居住地の形成 4 防災に関する施策との連携：防災対策については、居住を誘導しつつ、本計画と連携して水害等に対する避難の確実性・迅速性を確保する取り組みを継続的に実施していきます。 【蒲郡市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）】 新エネルギー導入の方向性：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。

都市構造再編集・中支援事業の計画 ※都市構造再編集・中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方 【都市全体の都市機能配置】 ・市内の各鉄道駅を中心とした徒歩圏に、おおむね人口が集積し、都市機能施設が立地しているが、今後さらに進行為予測されている少子高齢化社会にあっても自動車に頼らず歩いて便利に生活できる環境を確保する必要がある。このため、より公共交通の利便性が高い地域での居住及び都市機能の誘導を図る方針である。 【都市再生整備計画区域内に配置する機能】 今回の都市再生整備計画区域は、交通結節点・経済・基幹的な公共施設を有する本市の「まちの核（中心拠点）」である蒲郡駅周辺の都市機能誘導区域を含む居住誘導区域で設定。 ・民間資金を活用して居住及び都市機能の確保を図る。 ・健康づくりの場と防災拠点を兼ね備えた施設の安全確保及び機能向上を図る。 ・基幹的な公共施設の再配置について、民間資金の活用検討を含めて検討を進める。 ・防災拠点の構造耐震化に合わせて再生可能エネルギー整備の検討を行い、停電対策と同時に脱炭素に資する取組みを推進する。
都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方 ・蒲郡北駅地区において、優良建築物等整備事業を実施し、土地の共同化及び高度化を図りつつ人口密度及び都市機能の確保を図る。 ・蒲郡市民体育センター（体育館）、武道館の構造耐震化及び機能向上を図る。 ・老朽化が進んでいる図書館等の施設は、機能移転や他の施設との複合化の検討を行い、都市機能の強化を図る。 ・誘導施設を整備する際には、再生可能エネルギーの導入が図られるよう推進する。
都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等 都市再生整備計画区域内で施行中の土地区画整理事業を着実に進めて、良好な住環境の整備を行い人口密度の確保を図る。 土地区画整理事業と合わせて、利用しやすい公園整備を計画的に実行して良好な住環境整備を実施し、住民満足度の向上を図る。

目標を定量化する指標

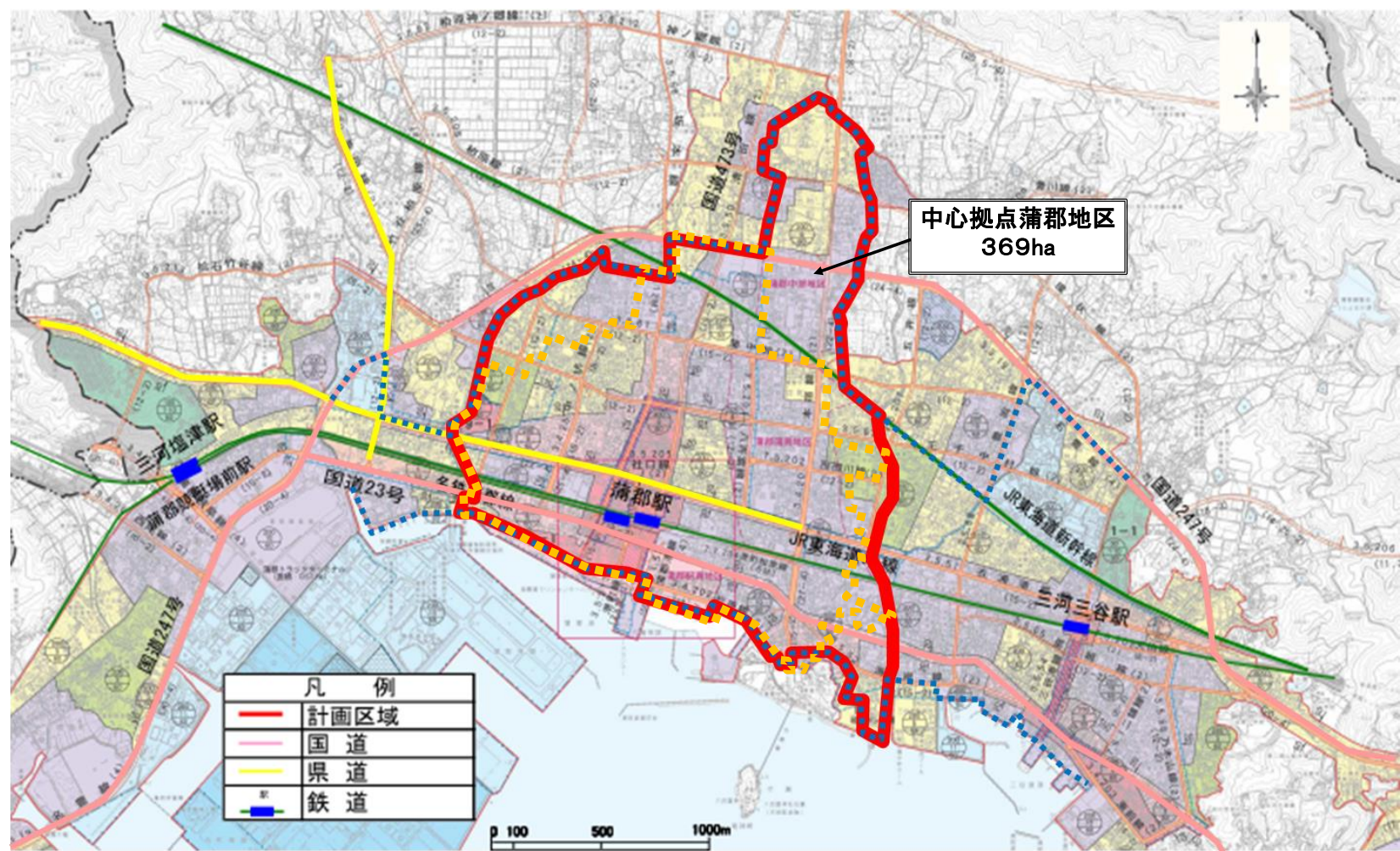
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	
					令和元年度	目標年度	目標年度
住みやすさ住民満足度	—	市が実施する住民アンケートにより、住みやすさ満足度を点数評価をし、その平均値	地区内の整備効果を住民の住みやすさ満足度の上昇度合いによって評価する。	3.30	令和元年度	3.70	令和6年度
都市再生整備計画区域内人口密度	人／ha	都市再生整備計画区域内の人口密度	居住誘導区域に設定した本計画区域において、居住誘導施策の推進による人口密度の維持度合いを評価する。	51人/ha	令和元年度	51人/ha	令和6年度
公共施設防災耐震化率	%	都市再生整備計画区域内において、地域防災計画で緊急輸送基地及び避難所指定した公共施設の耐震化率	本市の実施計画に基づき、令和8年の耐震改修率100％へ向けた耐震化率状況を評価する。	84.6%	令和元年度	100%	令和6年度
健康づくり及び交流の場の確保	—	市が実施する住民アンケートにより、市民体育館の改修内容を点数評価をし、その平均値	施設の整備効果を住民の事業評価によって評価する。	2.60	令和元年度	3.00	令和6年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
●本市の中心拠点である蒲郡駅周辺地域における良好な都市空間の形成 ・土地区画整理事業等の継続的実施や、住民に身近な公園整備等の実施により、良好な市街地整備を行う。 ・蒲郡市の玄関口である蒲郡駅北において、民間活力による市街地の環境の整備改善及び良好な市街地住宅の供給を図る。 ・人口減少・少子高齢化が進む社会情勢を見据え、「身の丈にあった」施設保有量に適正化していく取り組みを進めるため、市民と一体となりワークショップを開催しながら公共施設の将来設計を検討する。	■基幹事業 ・公園：新井形公園 ・公園：松前公園 ・土地区画整理事業：蒲郡中部地区 □提案事業 ・事業活用調査：事業効果分析 ○関連事業 ・土地区画整理事業（街路） ・公的サイン整備事業：施設案内看板 ・公園施設長寿命化（計画策定調査・対策支援事業） ・優良建築物等整備事業（蒲郡駅北地区再開発） ・定住促進事業（蒲郡市三世代同居・近居促進補助金） ・図書館再配置検討事業
●将来に亘り住み続けたいくなる、歩いて便利に生活できる居住地の形成 ・土地区画整理事業による道路の維持・補修、歩道築造等を行い、市民が安全で、歩いて過ごせる市街地整備を行う。 ・市民が自家用自動車に頼ることなく生活できるように、公共交通体系の維持及び充実を図る。	■基幹事業 ・土地区画整理事業：蒲郡中部地区 □提案事業 ・事業活用調査：事業効果分析 ○関連事業 ・土地区画整理事業（蒲郡蒲南地区、蒲郡駅南地区） ・コミュニティバス運行事業（蒲郡西部地区） ・高齢者タクシー運賃助成事業
●安心・安全な市民生活を確保し、災害に強い拠点の形成 市民の尊い命を守るために、下記の防災・安全対策を実施して、災害に強い蒲郡市の中心拠点を形成する。 ・普段は子供や高齢者が集って市民の憩いの場として利用でき、災害時には避難場所の指定ができる公園の整備を行うことで、地域の安全性向上を図る。 ・普段は市民の健康体力づくりの場として利用でき、災害時には蒲郡市地域防災計画において緊急輸送基地の予備中心基地（愛知県広域受援計画においては地域内輸送拠点）に位置づけしている蒲郡市民体育センター（体育館）の構造耐震化及び機能向上等の長寿命化改修をすることで、市民が安心して利用できる施設及び災害時には物資の受入拠点となって近隣避難所へ速やかに物資を送りだす施設へ機能強化を図る。 ・普段は市民の健康体力づくりの場として利用でき、災害時には蒲郡市地域防災計画において指定避難所に位置づけしている蒲郡市民体育センター（武道館）の構造耐震化及び太陽光発電設備の整備を行うことで、停電対策及び地球温暖化対策も兼ね備えた市民が安心して利用できる施設へ強化を図る。	■基幹事業 ・公園：新井形公園 ・公園：松前公園 ・地域生活基盤施設（地域防災施設）：体育館構造体等耐震改修 ・地域生活基盤施設（駐車場）：市民体育センター駐車場整備 ・地域生活基盤施設（地域防災施設）：武道館構造体等耐震改修 ・地域生活基盤施設（公共公益施設と一体的に整備する再生可能エネルギー施設等） ・武道館太陽光発電設備設置 □提案事業 ・事業活用調査：事業効果分析 ○関連事業 ・公園施設長寿命化（計画策定調査・対策支援事業）
●市民の健康づくりと交流活動の場の形成 ・安全・快適で、人と人とのふれあいのある居住地を形成するため、屋内スポーツ施設のバリアフリー化や空調整備等の機能向上改修により、市民の健康づくりと交流活動としての利用促進を図る。	■基幹事業 ・地域生活基盤施設（地域防災施設）：体育館構造体等耐震改修 ・地域生活基盤施設（駐車場）：市民体育センター駐車場整備 ・地域生活基盤施設（地域防災施設）：武道館構造体等耐震改修 □提案事業 ・市民体育館機能向上改修 ○関連事業 ・武道館機能向上改修
その他	
○『南海トラフ地震における愛知県広域受援計画』との連携 ・蒲郡市民センターは、『南海トラフ地震における愛知県広域受援計画』において地域内輸送拠点と定められている。この計画では、「地域内輸送拠点の選定の際は、広域物資輸送拠点と同様の基準を満たすことが望ましい」と記載されている。 ・現在の蒲郡市民体育センター（体育館及び武道館）は、耐震性能不足の問題があり、耐震性能不足の基準を満たす対策（構造体耐震化）を早期に実施するものである。また、施設維持に必要な改修工事についても同時に実施する。 ○交付期間中の計画の管理 交付期間中は、所管部署で組織する庁内検討会議を定期的に開催し、事業の進捗状況の確認や、各種問題点の把握と対応策、事業内容の見直しの必要性等について議論する。 ○蒲郡市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）との連携 ・2050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」の実現に向け、脱炭素に資する取組みを強化する。	

交付対象事業費	1,513.4	交付限度額	637.0	国費率	0.421
---------	---------	-------	-------	-----	-------

(金額の単位は百万円)																
基幹事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比B／C
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
	道路															
	公園		新井形公園	蒲都市	直	1,000㎡	2	3	2	3	35.5	35.5	35.5		35.5	
	公園		松前公園	蒲都市	直	1,300㎡	4	5	4	5	43.4	43.4	43.4		43.4	
	古都保存・緑地保全等事業															
	河川															
	下水道															
	駐車場有効利用システム															
	地域生活基盤施設(地域防災施設)		蒲都市民体育センター(体育館構造体等耐震改修)	蒲都市	直	5,263㎡	2	3	2	3	311.7	311.7	311.7		311.7	
	地域生活基盤施設(地域防災施設)		蒲都市民体育センター(武道館構造体等耐震改修)	蒲都市	直	3,655㎡	4	4	4	4	48.0	48.0	48.0		48.0	
	地域生活基盤施設(公共公益施設と一体的に整備する再生可能エネルギー施設等)		蒲都市民体育センター(武道館太陽光発電設備設置)	蒲都市	直	3,655㎡	4	4	4	4	163.0	100.3	100.3		100.3	
	地域生活基盤施設(駐車場)		蒲都市民体育センター(駐車場整備)	蒲都市	直	7,200㎡	2	3	2	3	130.0	130.0	130.0		32.5	
	高質空間形成施設															
	高次都市施設	地域交流センター														
		観光交流センター														
		テレワーク拠点施設														
		子育て世代活動支援センター														
		複合交通センター														
	誘導施設	医療施設														
		社会福祉施設														
		教育文化施設														
		子育て支援施設														
	基幹的誘導施設															
	既存建造物活用事業															
	土地地区面整理事業		蒲郡中部地区	蒲都市	直	53.31ha	S62	9	2	6	7,687.9	447.9	447.9		447.9	1.1
	市街地再開発事業															
	住宅街区整備事業															
	バリアフリー環境整備事業															
	優良建築物等整備事業															
	住宅市街地総合整備事業															
	街なみ環境整備事業															
	住宅地区改良事業等															
	都心共同住宅供給事業															
	公営住宅等整備															
	都市再生住宅等整備															
	防災街区整備事業															
	エリア価値向上整備事業															
	合計										8,419.5	1,116.8	1,116.8	0.0	1,019.3	1.1
…A																
提案事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
	地域創造支援事業	市民体育館機能向上改修	蒲都市民体育センター	蒲都市	直	5,263㎡	2	3	2	3	487.1	487.1	487.1		487.1	
	事業活用調査	事業効果分析	—	蒲都市	直	—	2	6	2	6	7.0	7.0	7.0		7.0	
	まちづくり活動推進事業															
	合計										494.1	494.1	494.1	0.0	494.1	…B
居住誘導促進事業																
	事業		事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
	居住誘導促進事業															
	合計										0	0	0	0	0	…C
															合計(A+B+C)	1,513.4
(参考)都市構造再編集中支援事業関連事業																
	事業		事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費			
							直轄	補助	地方単独	民間単独	開始年度	終了年度				
	土地地区面整理事業(街路)		(都)蒲郡環状線	蒲都市	国土交通省	L=280m		○			R2	R6	105			
	土地地区面整理事業(街路)		(都)坂本線	蒲都市	国土交通省	L=190m			○		R2	R2	19			
	公的サイン整備事業		港町(東道蒲郡港線)	蒲都市	国土交通省	1基		○			R5	R5	9			
	公園施設長寿命化計画策定調査		—	蒲都市	国土交通省	—		○			R2	R2	9			
	公園施設長寿命化対策支援事業		—	蒲都市	国土交通省	—			○		R3	R6	120			
	優良建築物等整備事業		蒲郡駅北地区(再開発)	民間	国土交通省	2,810㎡		○			R3	R7	3,380			
	土地地区面整理事業		蒲郡蒲南、蒲郡中部、蒲郡駅南	蒲都市		125.1ha			○		R2	R6	308			
	武道館機能向上改修		蒲都市民体育センター(武道館)	蒲都市		A=3,655㎡			○		R4	R4	185			
	定住促進事業(蒲都市三世代同居・近居促進補助金)		蒲都市居住誘導区域内	蒲都市		1,200ha			○		R2	R6	58			
	図書館再配置検討事業		蒲都市中心拠点都市機能誘導区域内	蒲都市		255ha			○		R2	R6	3			
	コミュニティバス運行事業		蒲郡西部地区	蒲都市	国土交通省	—		○			R2	R6	30			
	高齢者タクシー運賃助成事業		—	蒲都市		—			○		R2	R6	5			
	合計															

中心拠点蒲郡地区(愛知県蒲郡市)	面積	369 ha	区域	旭町、新井町、新井形町、上本町、蒲郡町、栄町、神明町、清田町、宝町、竹島町、中央本町、平田町、府相町、堀込町、本町、松原町、丸山町、水竹町、緑町、港町、宮成町、御幸町、元町、八百富町
------------------	----	--------	----	---



--- : 居住誘導区域 --- : 都市機能誘導区域