



# 蒲郡市 立地適正化計画

## 資料編

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



令和元年 7 月  
(令和 6 年●月一部改訂)



# 目次

---

<b>1</b>	<b>現況把握</b> -----	1-1
1	人口・世帯数-----	1-1
2	都市機能施設の立地状況-----	1-29
3	都市交通-----	1-52
4	土地利用等-----	1-59
5	経済活動等-----	1-71
6	財政-----	1-78
7	現在の都市構造の評価-----	1-80
8	居住ニーズの把握-----	1-91
9	現況のまとめ-----	1-96
<b>2</b>	<b>将来の見通し</b> -----	2-1
1	将来の人口の見通し-----	2-1
2	将来人口分布の推計-----	2-3
3	将来の世帯数の推計-----	2-18
4	将来の人口の見通しを踏まえた都市構造への影響評価---	2-20
<b>3</b>	<b>今後のまちづくりの課題</b> -----	3-1
<b>4</b>	<b>居住誘導区域の検討</b> -----	4-1
1	居住誘導区域の設定の考え方について-----	4-1
2	居住誘導区域の範囲と災害の想定範囲-----	4-5
<b>5</b>	<b>誘導施設の検討</b> -----	5-1

**6 防災指針の検討**----- 6-1

1 地形条件----- 6-1

2 災害リスク等の分析方法----- 6-2

3 災害リスク等の分析結果----- 6-3

**7 目標値の検討**----- 7-1

1 目標値の設定 ----- 7-1

2 都市再生特別措置法に基づく届出の実績----- 7-5



# 1 現況把握

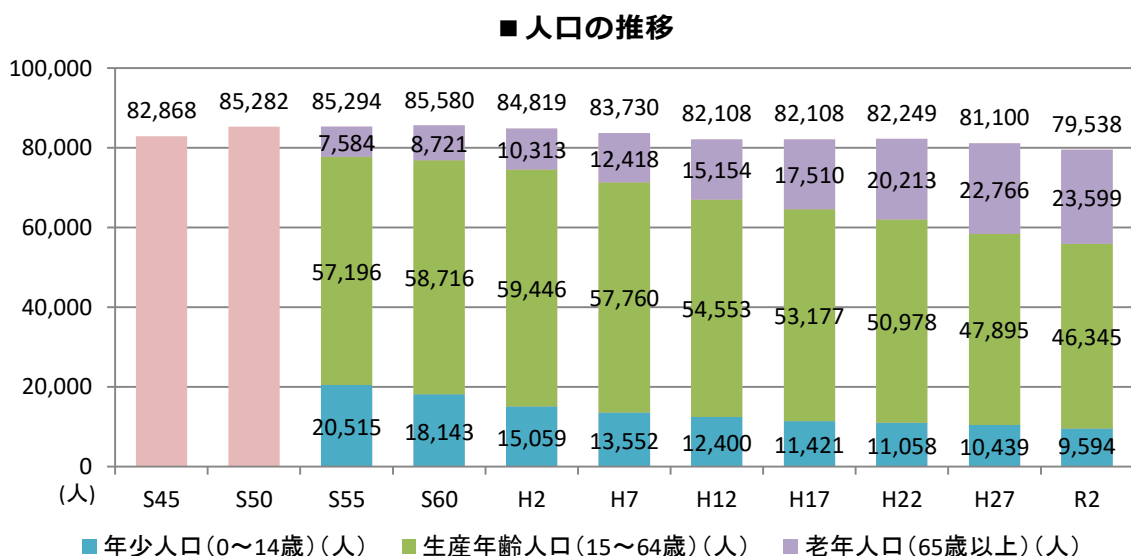
## 1 人口・世帯数

### (1) 人口の動向

#### ① 人口の推移

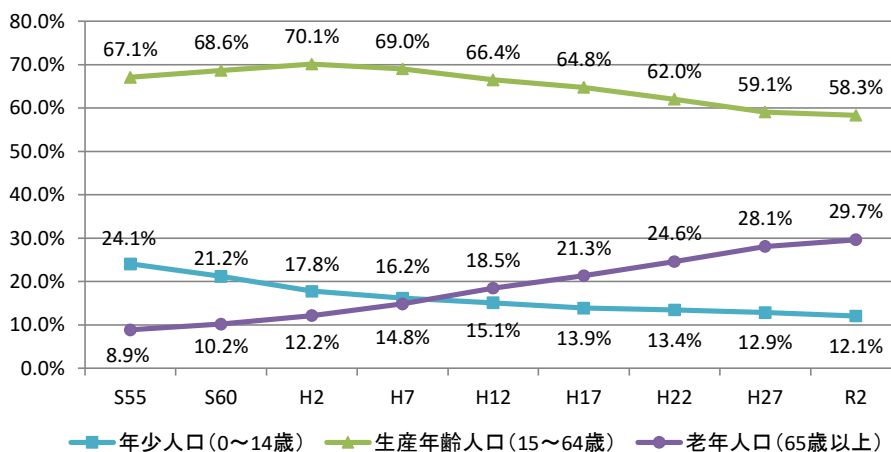
本市の人口は、昭和 60 年ごろをピークとし、平成期以降は減少しています。

年齢区分別の人口を見ると、年少人口や生産年齢人口はこれまで減少しており、高齢者が増加しています。現在の高齢化率は 29.7% であり、4 人に 1 人以上が高齢者となっています。



※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

#### ■ 年齢 3 区分別の構成比の推移



資料：国勢調査

# 1 現況把握

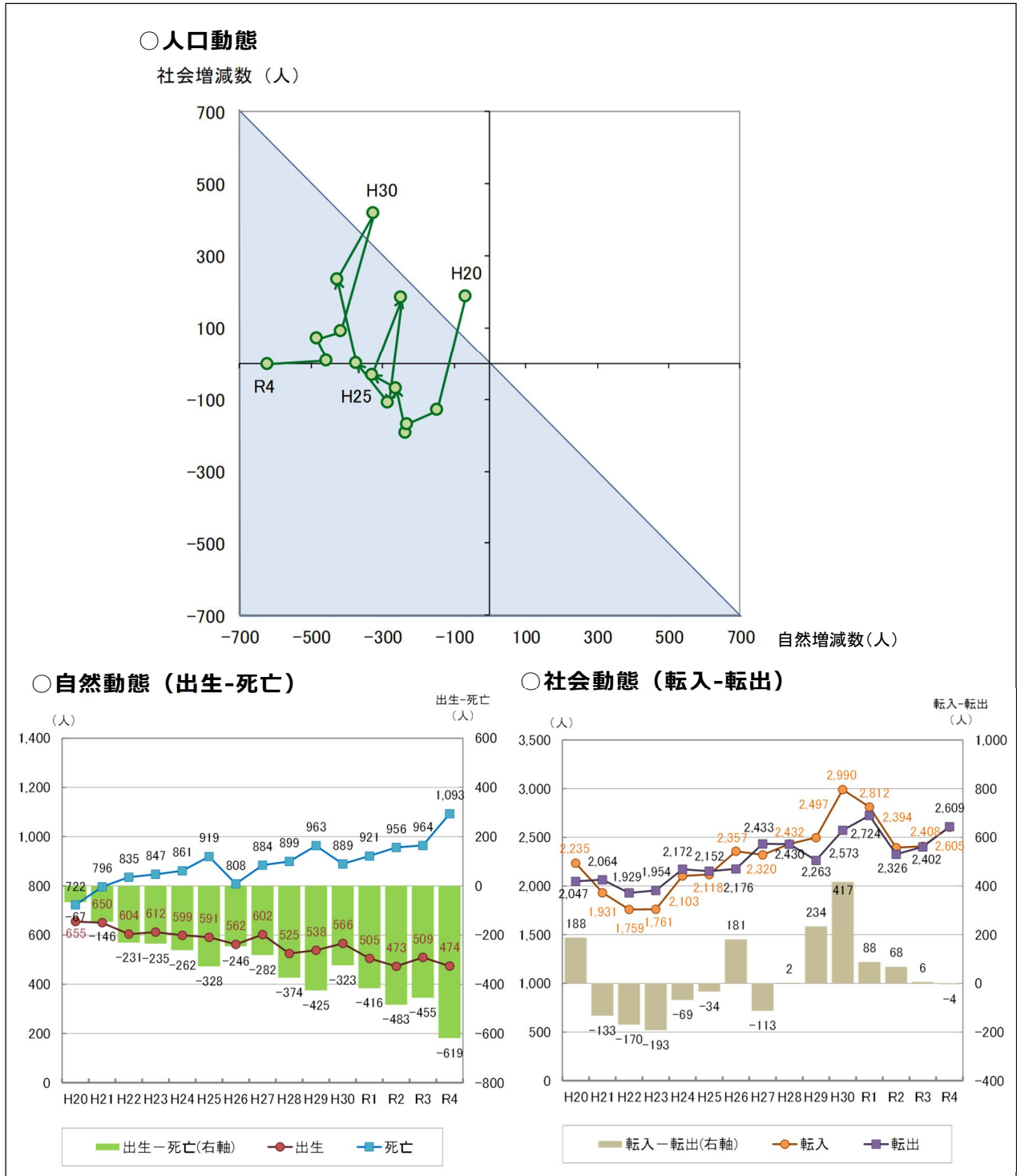
## ② 人口動態（自然増減・社会増減）

### a. 蒲郡市の人口及び世帯の動態

これまでの15年間の人口動態を見ると、自然動態は、自然減の状況が継続しています。

社会動態については、プラス・マイナスを繰り返しており、平成28年度以降は転入超過の社会増の状況が継続していますが、令和4年度においては転出超過しています。

■ 蒲郡市の人口動態



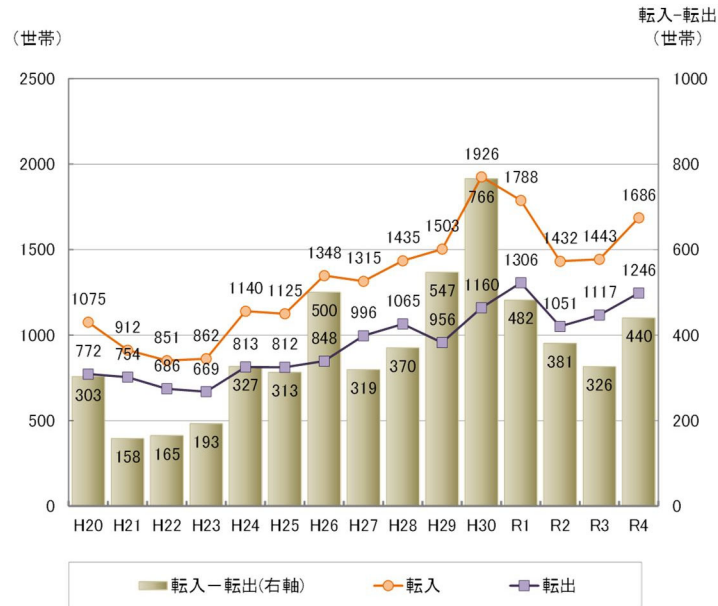
資料：住民基本台帳（各年度合計値）



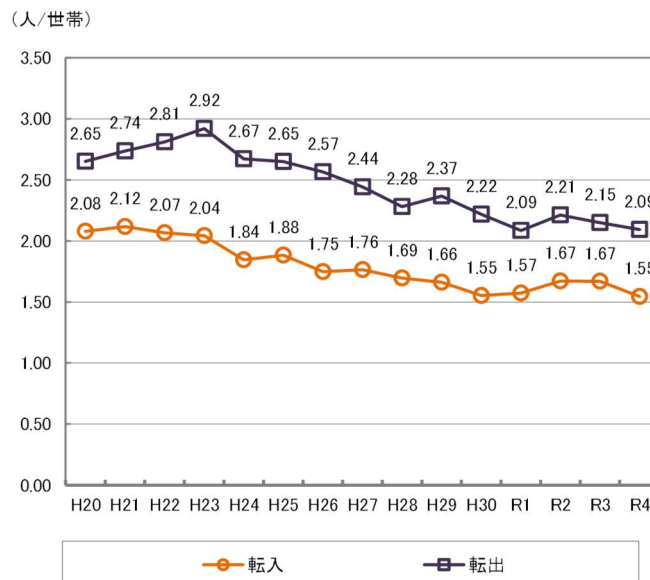
世帯の転出入を見ると、転出数より転入数が多い転入超過の状態が続いています。1世帯当たりの人員は転出世帯が多いことから、世帯数は転入超過であっても人口は転出超過（社会減）となっています。

### ■ 蒲郡市の世帯の転出入の推移

#### ○ 蒲郡市の世帯の転出入の推移



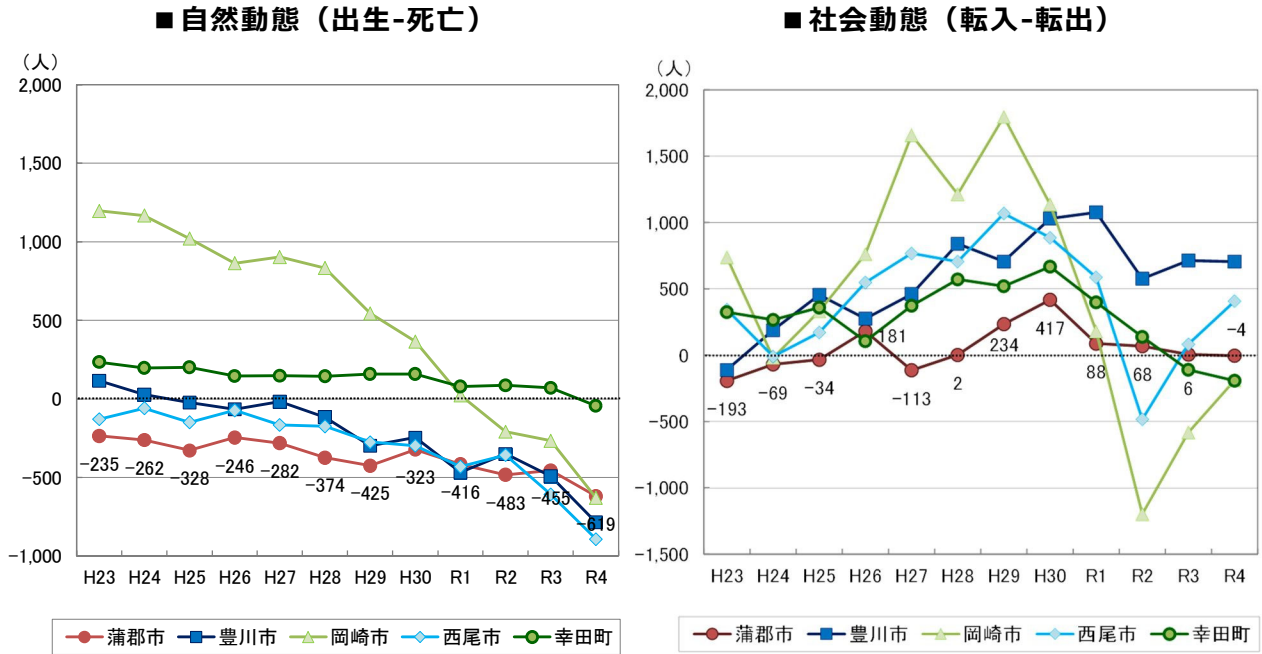
#### ○ 蒲郡市の転出入別の1世帯あたり人員



資料：住民基本台帳（各年度合計値）

b. 人口動態の他都市との比較

蒲郡市が自然減、社会減の状況下である一方で、近隣自治体では、社会増が継続している都市があります。



資料：【蒲郡市】住民基本台帳（各年度合計値）、  
【他市】総務省 住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査





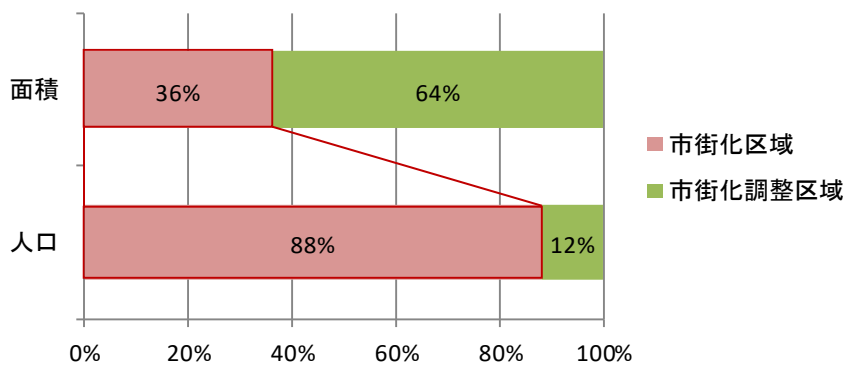
## (2) 人口分布

### ① 区域区分別人口

本市では、36%を占める市街化区域の中に、88%の人が居住しています。区域区分別の人口の推移を見ると、市街化区域、市街化調整区域ともに人口が減少傾向となっています。世帯数は、短期的に見て市街化調整区域では横ばいですが、市街化区域で増加しています。

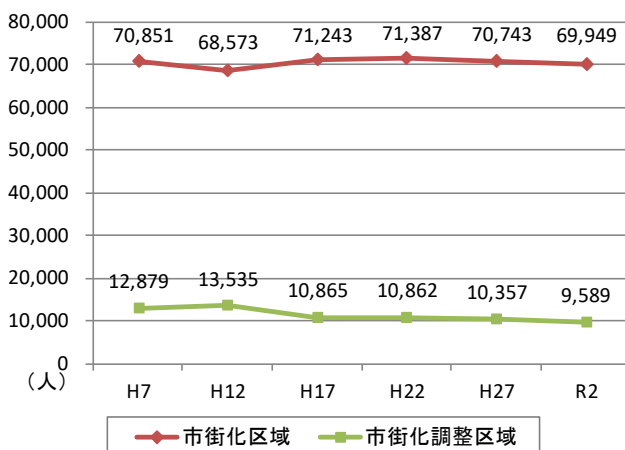
今後のまちづくりは、多くの人口や世帯が集積する市街化区域の都市機能を重点的に改善しながら、市街化調整区域の居住者も利便性が高まった都市機能を利用できるまちづくりが効果的であると考えられます。

#### ■ 区域区分別面積と人口の割合

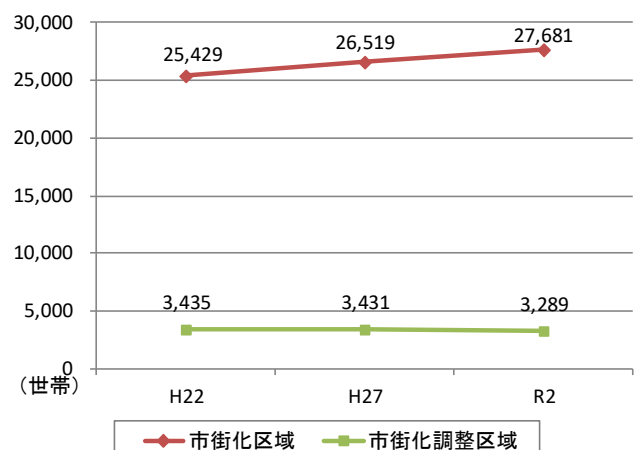


資料：令和3年度都市計画基礎調査

#### ■ 区域区分別の人口の推移



#### ■ 区域区分別世帯数の推移



資料：都市計画基礎調査

## ② 用途地域別の人口密度

ラグーナ蒲郡地区計画区域と浜町の工業専用地域を除く市街化区域の人口密度が、おおむね既成市街地の基準値である 40 人/ha と同等となっています。

■ 市街化区域の用途地域別人口密度

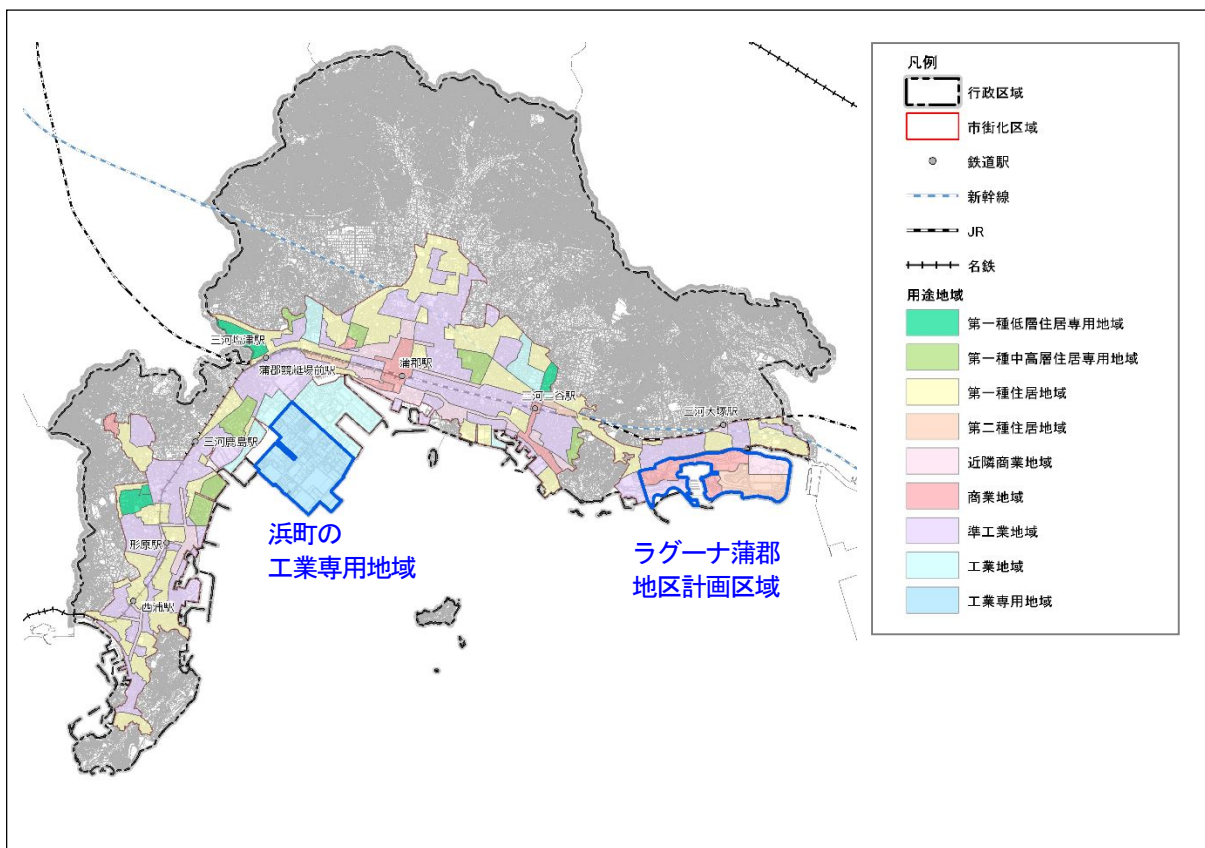
用途地域	市街化区域全体			ラグーナ地区を除く		
	面積 (ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)	面積 (ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)
第1種低層住居専用地域	50	2,043	41	50	2,043	41
第1種中高層住居専用地域	86	4,788	56	86	4,788	56
第1種住居地域	548	23,560	43	548	23,560	43
第2種住居地域	59	1,177	20	16	576	36
近隣商業地域	148	5,517	37	127	5,517	43
商業地域	116	3,091	27	62	2,849	46
準工業地域	726	28,214	39	695	28,214	41
工業地域	162	1,559	10	162	1,559	10
工業専用地域	159	0	0	159	0	0
総計	2,054	69,949	34	1,905	69,106	36
総計(工業専用地域除く)	1,895	69,949	37	1,746	69,106	40

※下線の数値は、ラグーナ蒲郡地区計画区域を除くことにより変更があるもの

資料：令和3年度都市計画基礎調査

## 【参考：人口密度の目安：都市計画運用指針（市街化区域の規模）】

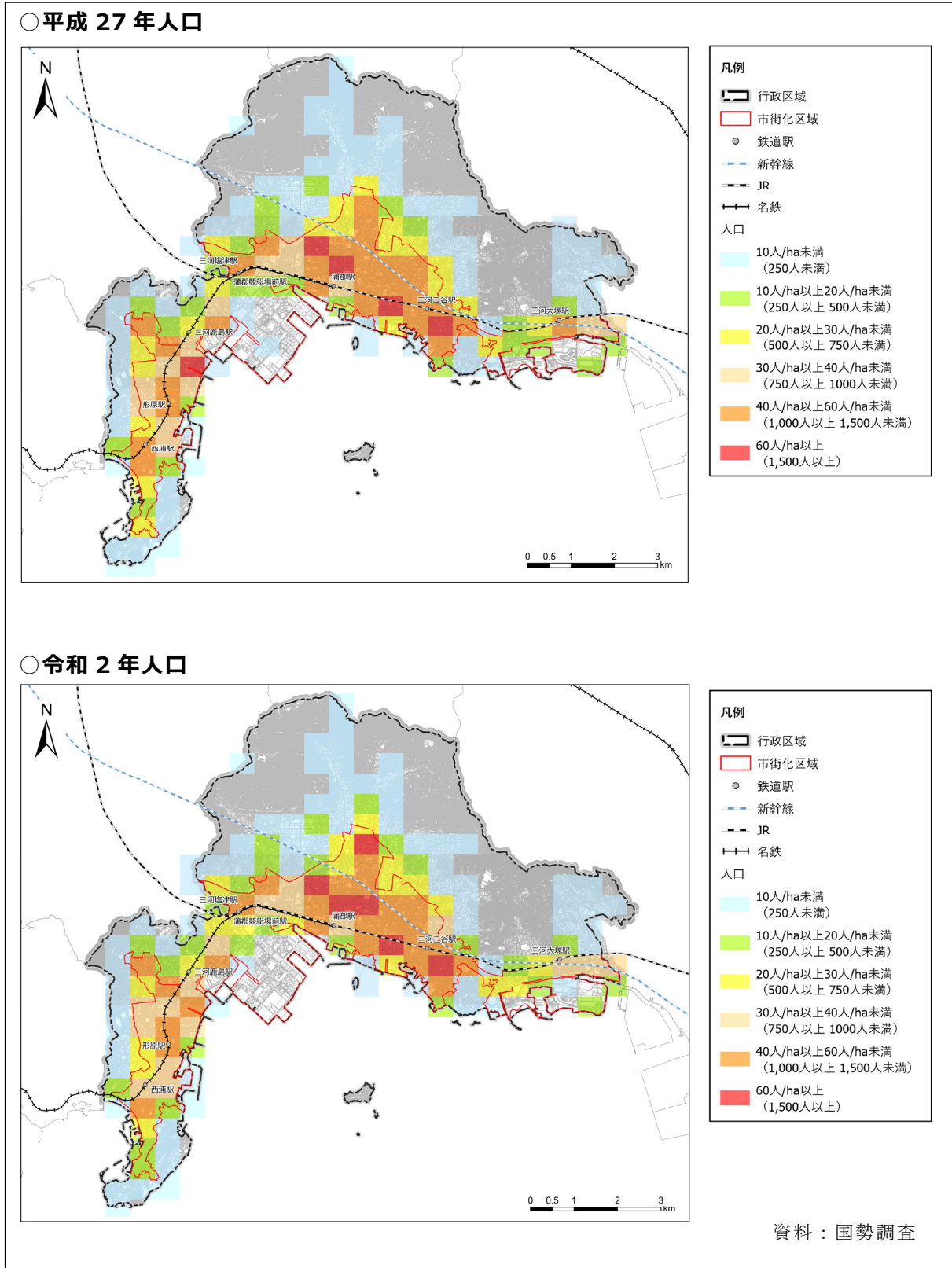
- ① 住宅用地の人口密度については、土地の高度利用を図るべき区域にあつては、1ha 当たり 100 人以上、その他の区域にあつては 1ha 当たり 80 人以上を目標とし、土地利用密度の低い地域であっても 1ha 当たり 60 人以上とすることを基本とすることが望ましい。
- ② 既に市街化している区域において、地形その他の地理的条件や都市基盤施設の配置・形状等からみて現状より多くの住宅を建築することが困難であること等の理由から、①に示す人口密度の参考数値を適用しがたい場合には、現在の市街地の地区毎の人口密度を把握のうえ、市街地の具体的な整備の方向を示したうえで、これを踏まえた将来の地区毎の人口密度目標を設定するなどの方策も考えられる。ただし、この場合でも規則に定める既成市街地の基準である 1ha 当たり 40 人を下回らないこととすべきである。



### ③ 総人口の分布（500mメッシュ）

平成 27 年と令和 2 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）

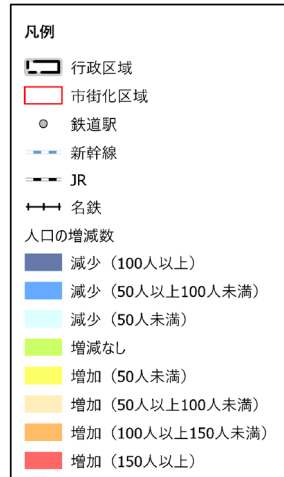
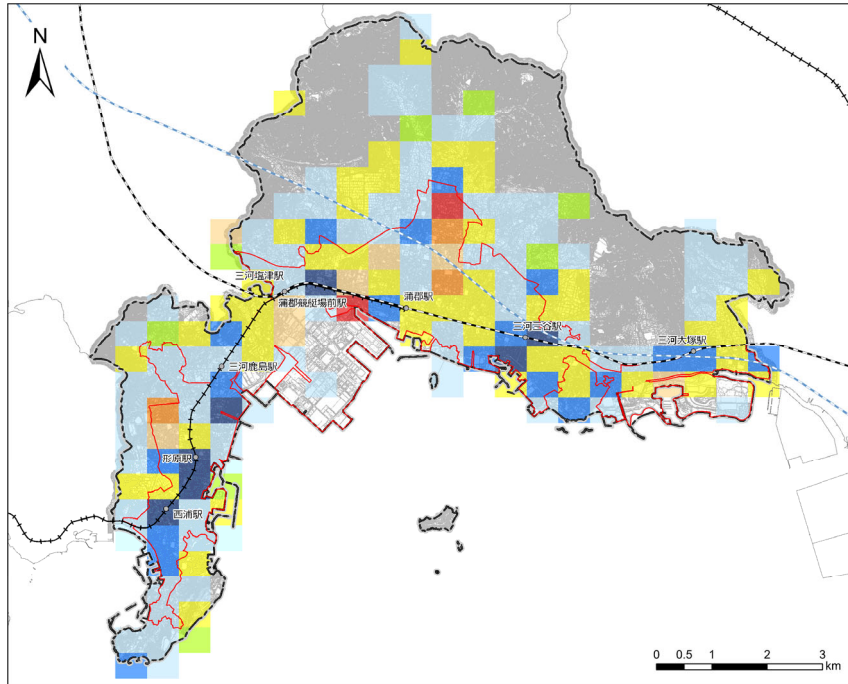




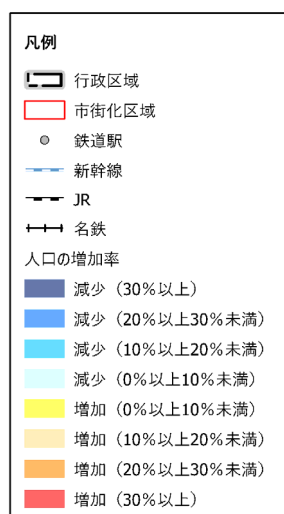
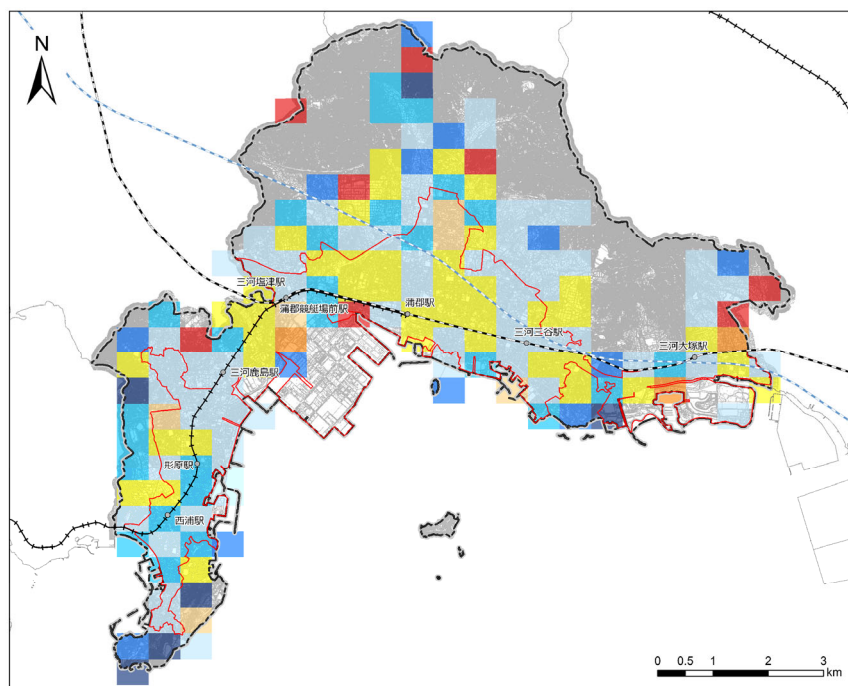
人口の増減については、市西部をはじめ、広い地域で人口が減少する中、駅から一定距離のある、蒲郡中部土地区画整理事業施行区域周辺等において人口が増加しています。

■ 総人口の分布 (500m メッシュ)

○ 増減数(令和 2 年-平成 27 年)



○ 増加率((令和 2 年÷平成 27 年)-1)

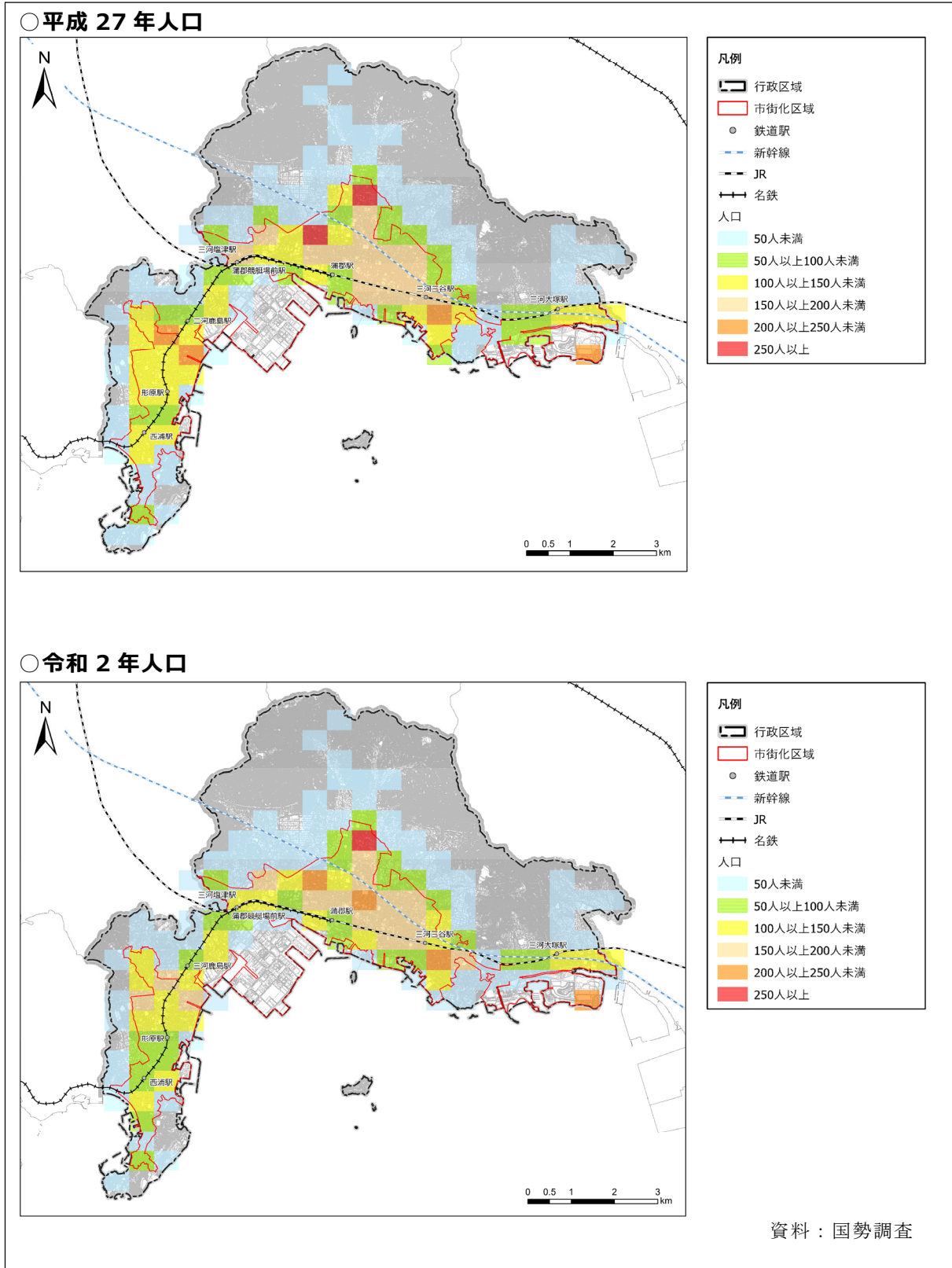


資料：国勢調査

#### ④ 年少人口（14歳以下）の分布（500mメッシュ）

平成27年と令和2年の年少人口の分布を見ると、三河塩津駅・蒲郡競艇場前駅周辺から三河三谷駅周辺、形原駅周辺の市街化区域に人口が集積しています。

■ 年少人口の分布（500mメッシュ）

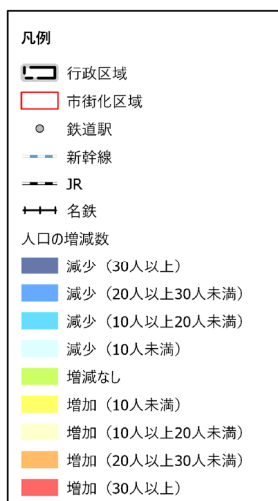
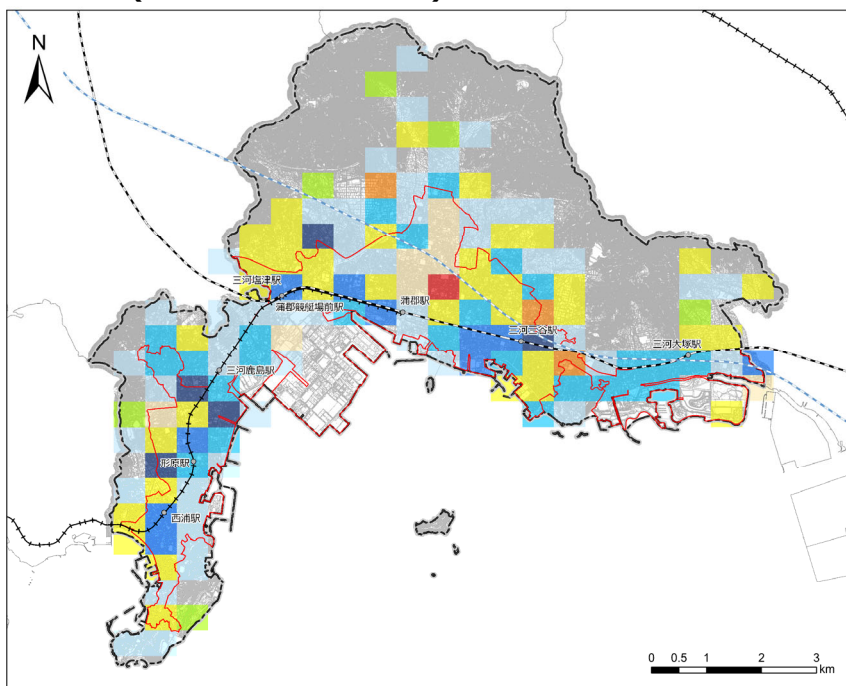




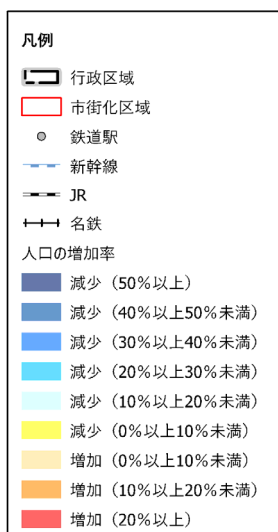
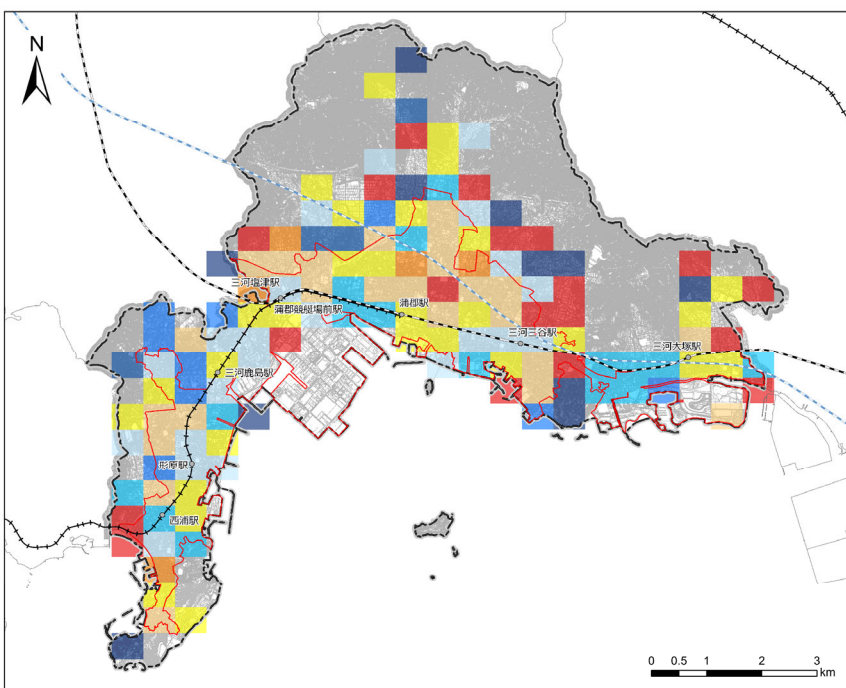
人口の増減については、市西部や三河三谷駅周辺などの総人口が集積する地域をはじめ、市街化区域内で年少人口が減少する地域が多い状況です。一方で、蒲郡駅周辺、土地区画整理事業施行区域等において人口が増加しています。

■ 年少人口の分布 (500mメッシュ)

○ 増減数(令和2年-平成27年)



○ 増加率((令和2年÷平成27年)-1)

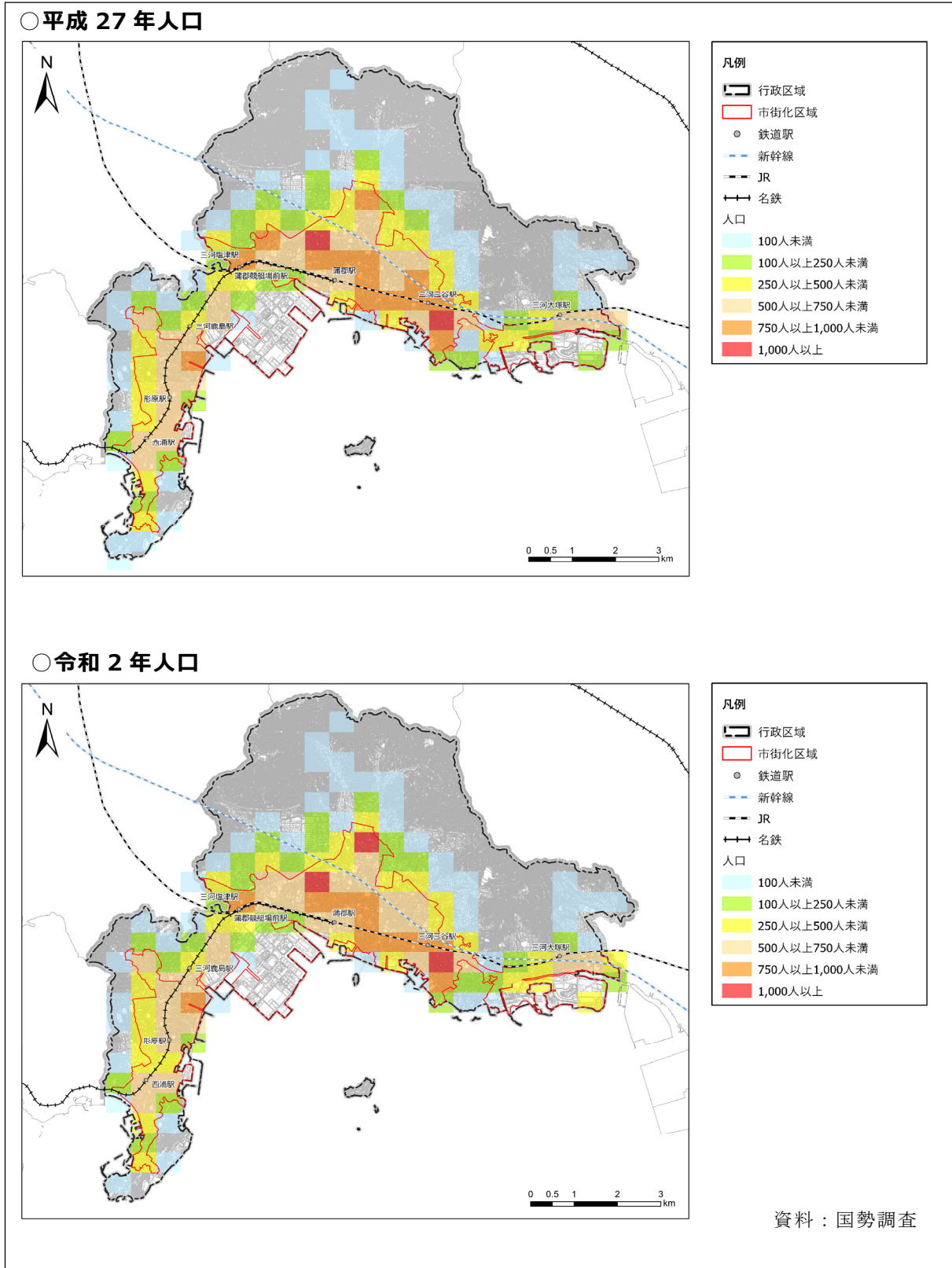


資料：国勢調査

⑤ 生産年齢人口（15歳～64歳）の分布（500mメッシュ）

平成27年と令和2年の生産年齢人口の分布を見ると、三河塩津駅・蒲郡競艇場前駅周辺から三河三谷駅周辺の市街化区域に人口が集積しています。

■ 生産年齢人口の分布（500mメッシュ）



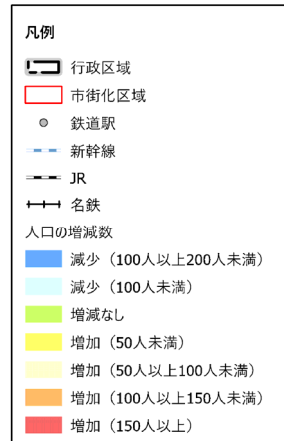
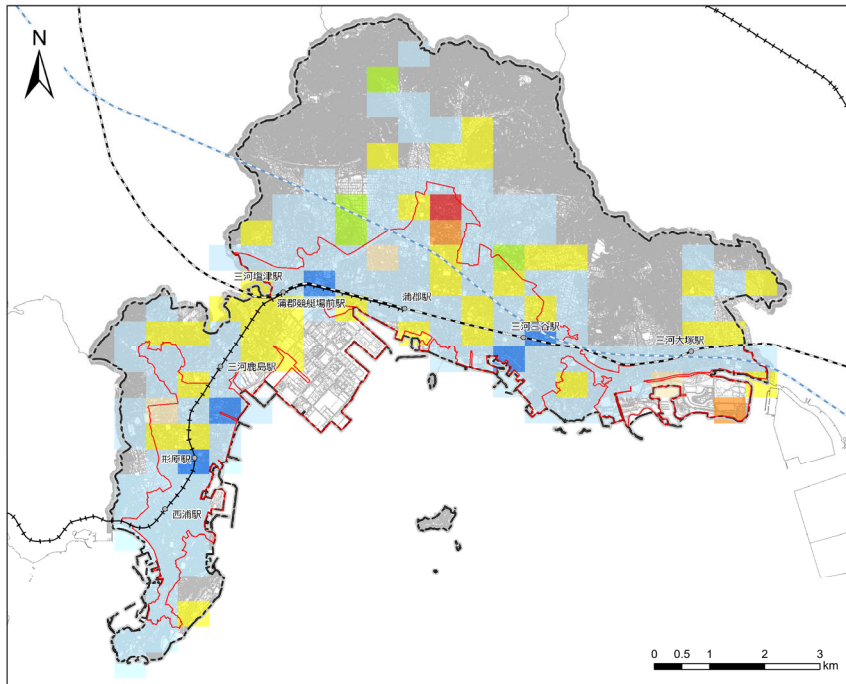




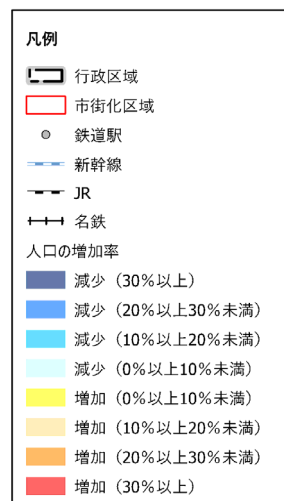
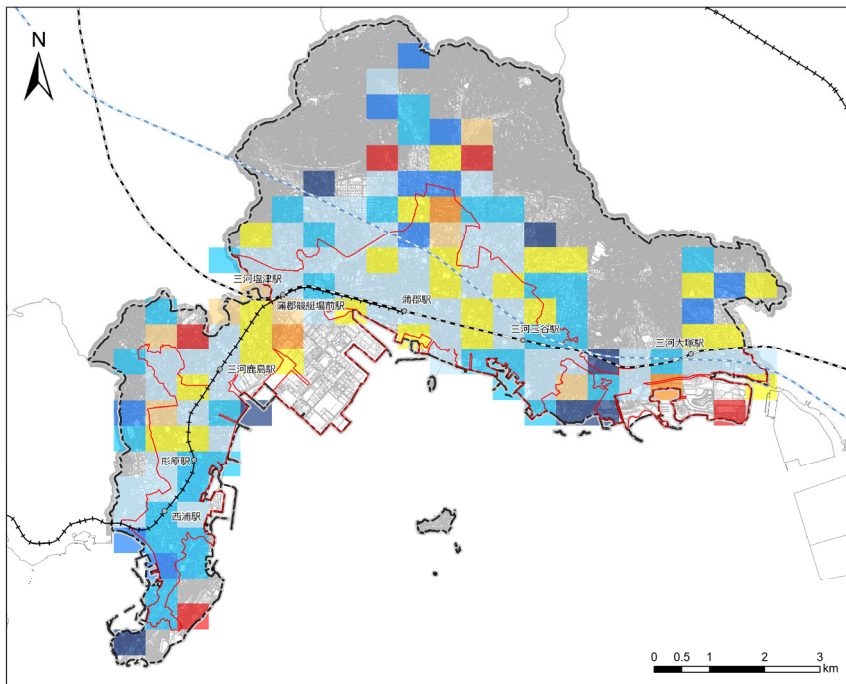
人口の増減については、広い地域で人口が減少する中、駅から一定距離のある、蒲郡中部土地区画整理事業施行区域周辺等において人口が増加しています。

### ■ 生産年齢人口の分布（500m メッシュ）

#### ○ 増減数(令和 2 年-平成 27 年)



#### ○ 増加率((令和 2 年÷平成 27 年)-1)

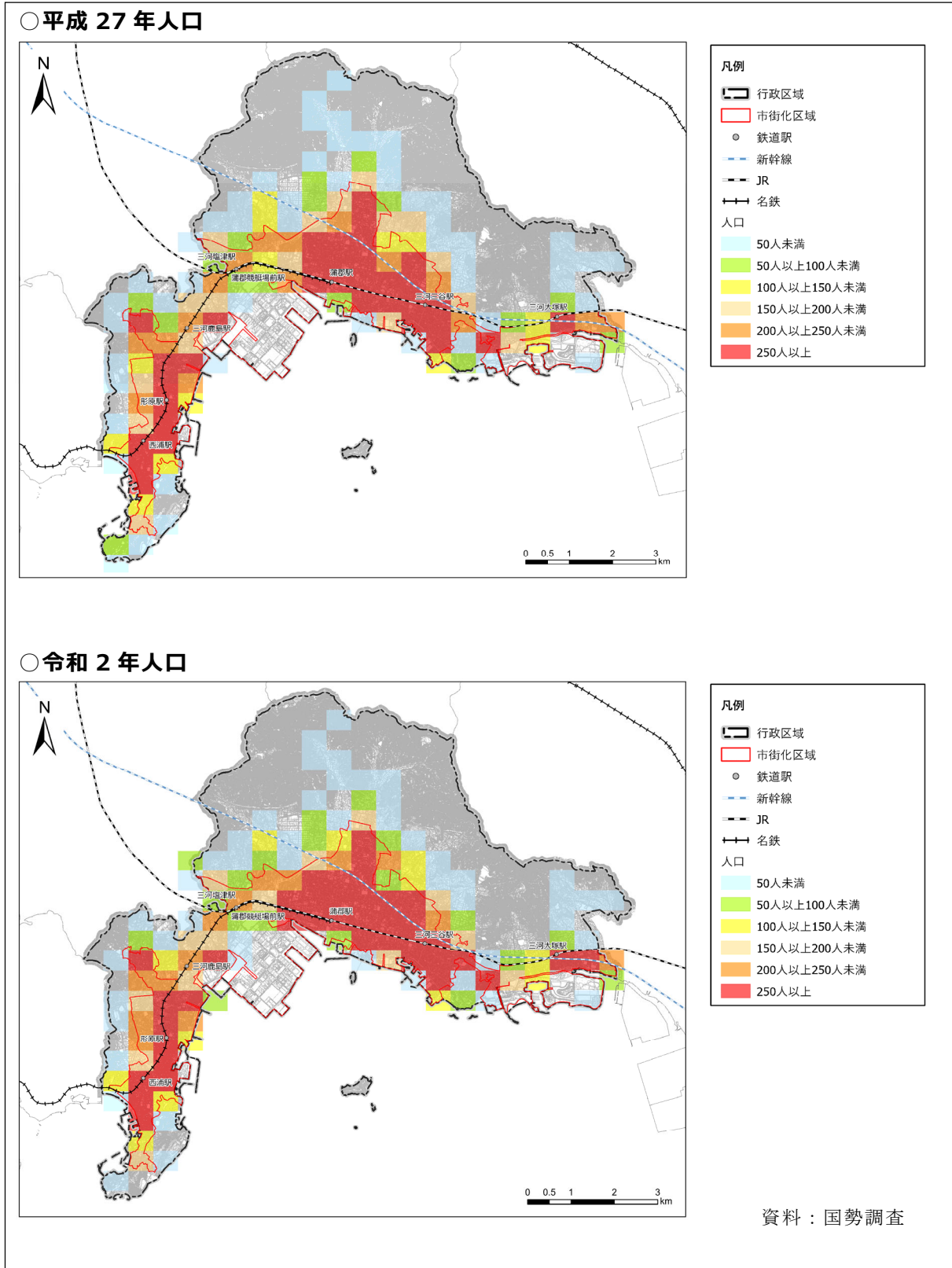


資料：国勢調査

### ⑥ 高齢者（65歳以上）の分布（500mメッシュ）

平成27年と令和2年の高齢者の分布を見ると、各駅周辺の市街化区域に人口が集積しています。

■ 高齢者（65歳以上）の分布（500mメッシュ）

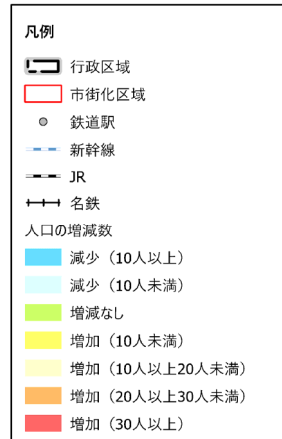
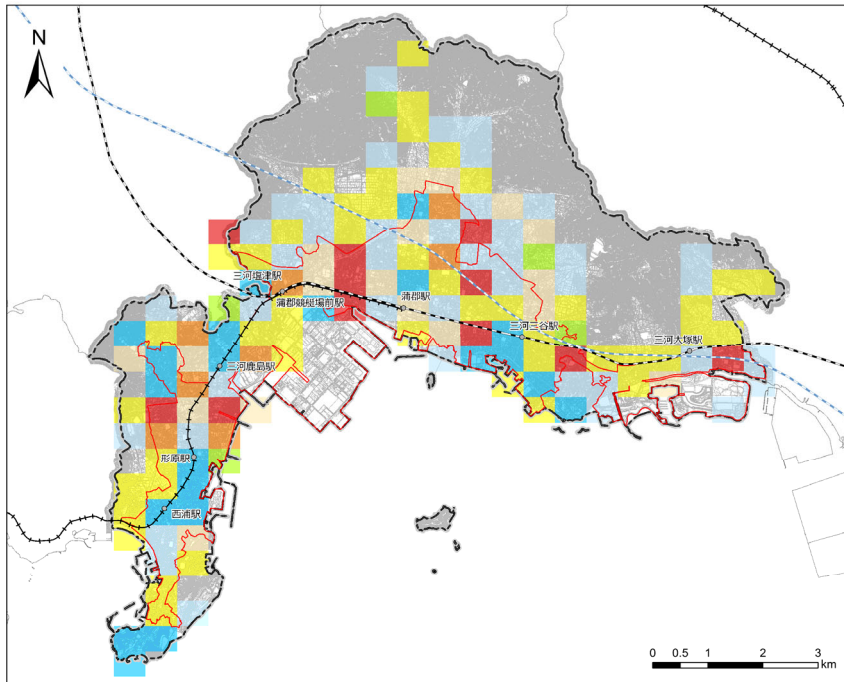




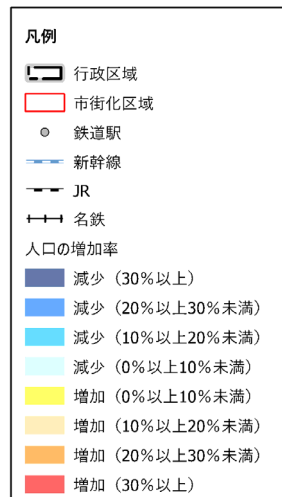
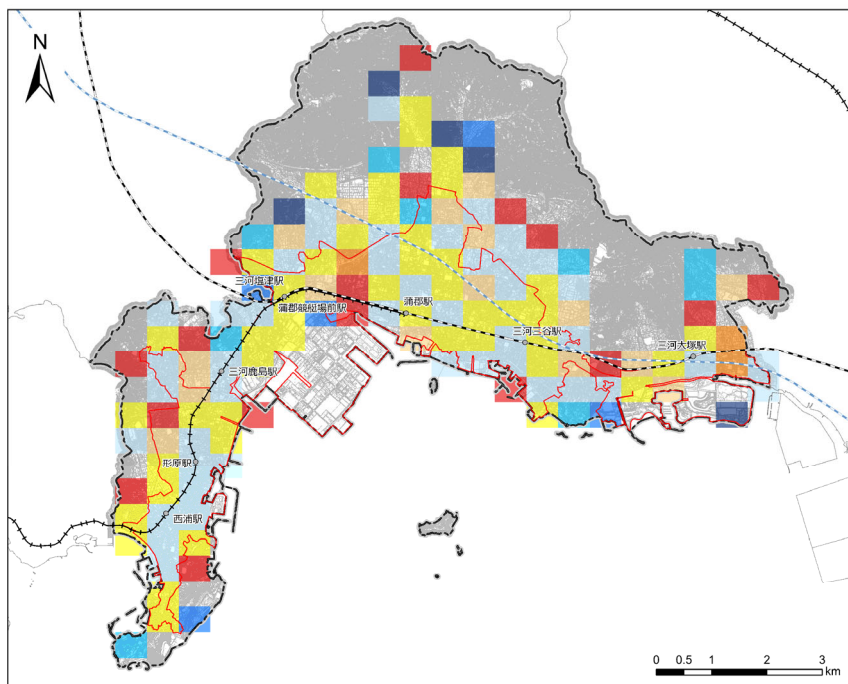
人口の増減については、おおむね市全体にわたり増加しています。一方で、形原駅周辺では高齢者が減少しており、これまでの整理結果から、全ての世代で人口が減少しています。

### ■高齢者（65歳以上）の分布（500mメッシュ）

#### ○増減数(令和2年-平成27年)



#### ○増加率((令和2年÷平成27年)-1)



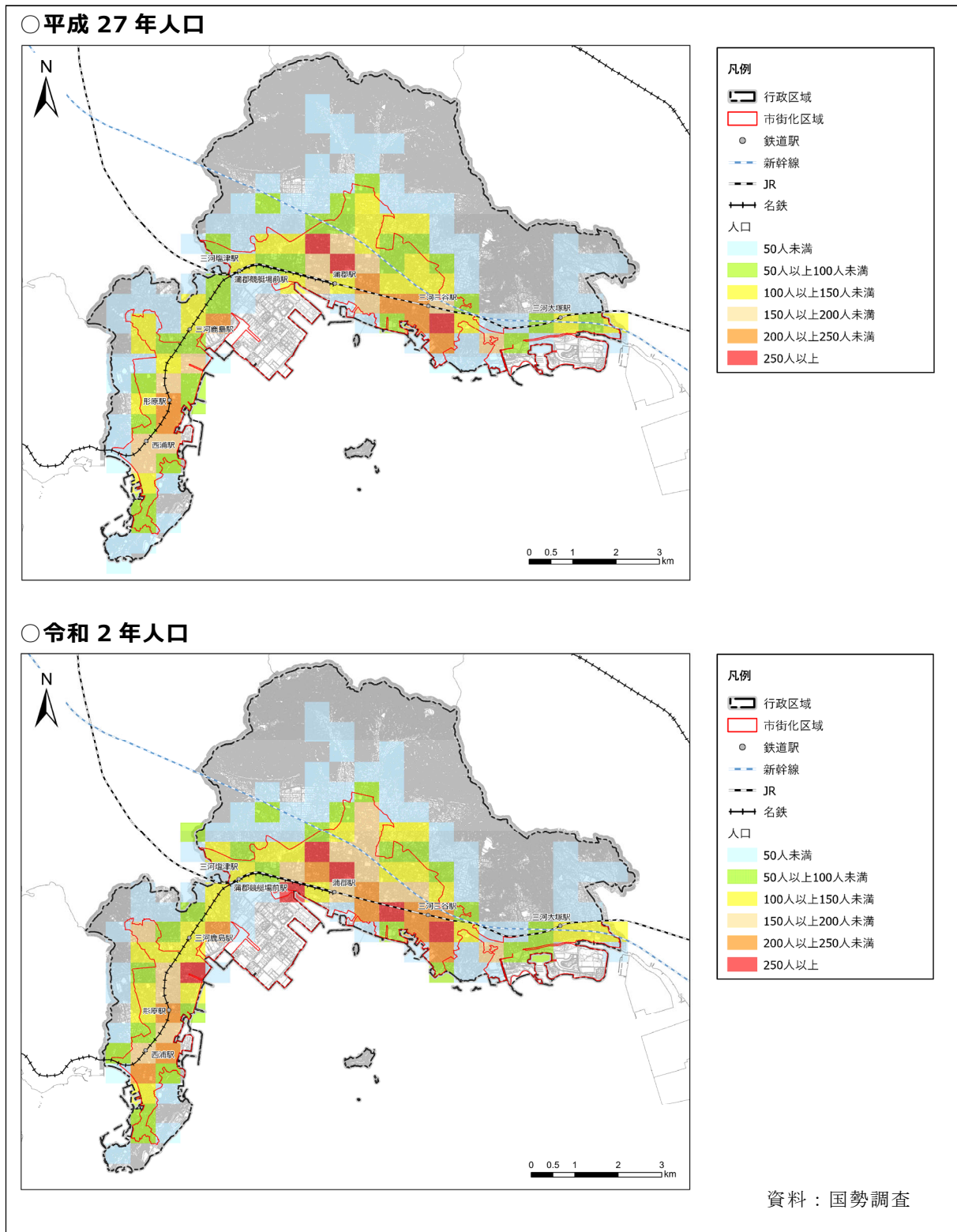
資料：国勢調査

### ⑦ 高齢者（75歳以上）の分布（500mメッシュ）

人口の半数以上が運転免許を保有していない75歳以上の高齢者の人口分布を整理します。

平成27年と令和2年の75歳以上の高齢者の分布を見ると、蒲郡駅から三河三谷駅周辺や形原駅周辺の市街化区域に人口が集積しています。

■ 高齢者（75歳以上）の分布（500mメッシュ）

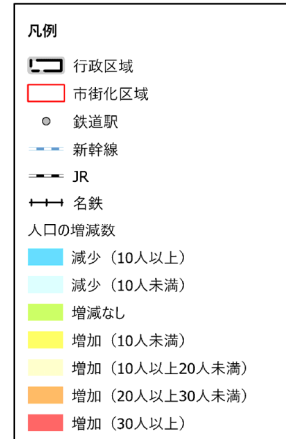
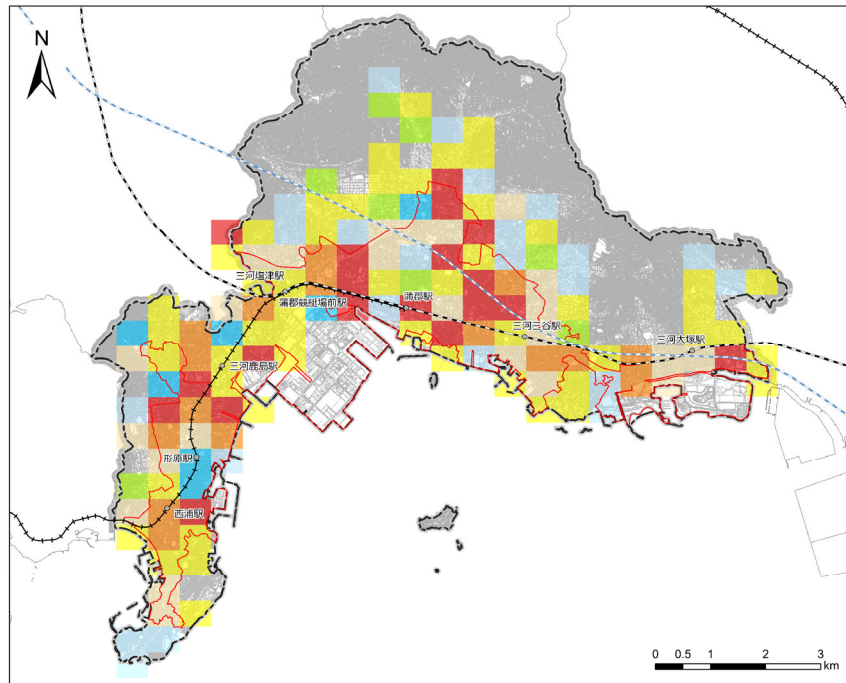




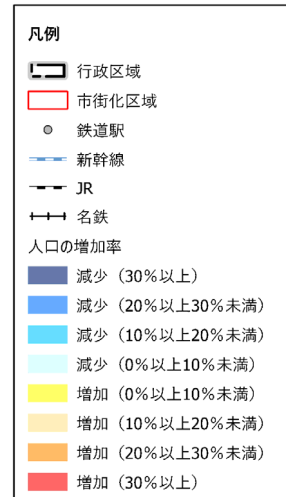
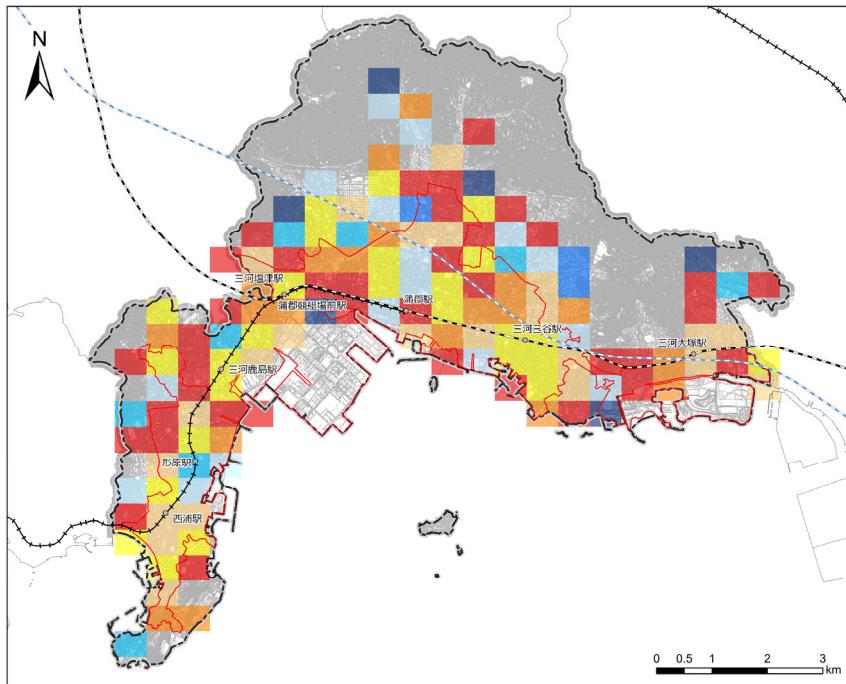
人口の増減を見ると、おおむね市全体にわたり増加しています。市内の各居住地において、自動車を運転できない高齢者が増加していると考えられます

■ 高齢者（75歳以上）の分布（500mメッシュ）

○ 増減数(令和2年-平成27年)

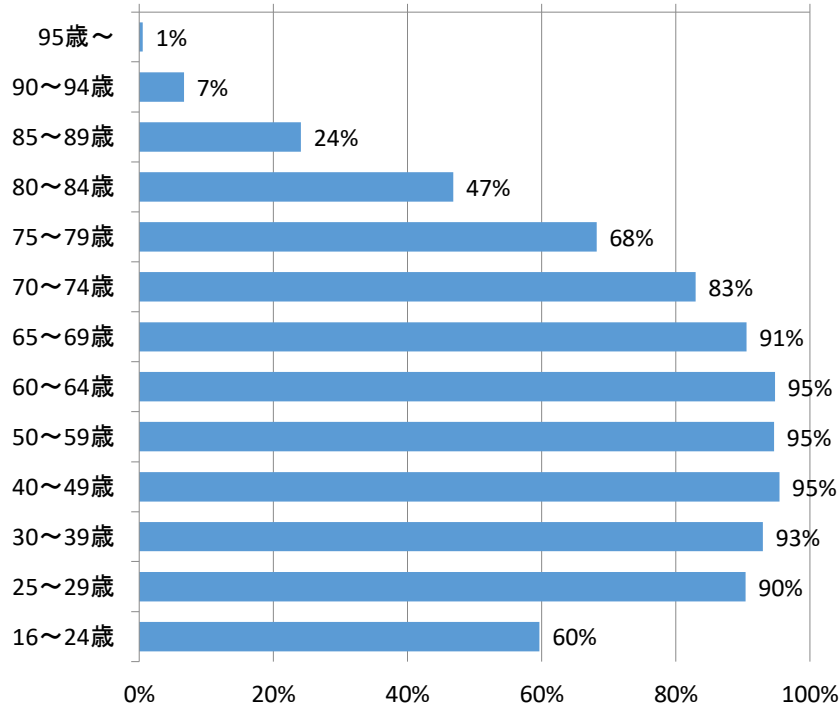


○ 増加率((令和2年÷平成27年)-1)



■ 蒲郡市民の自動車運転免許の保有状況

○ 5歳階級別の自動車運転免許保有率



○ 高齢者の運転免許保有率

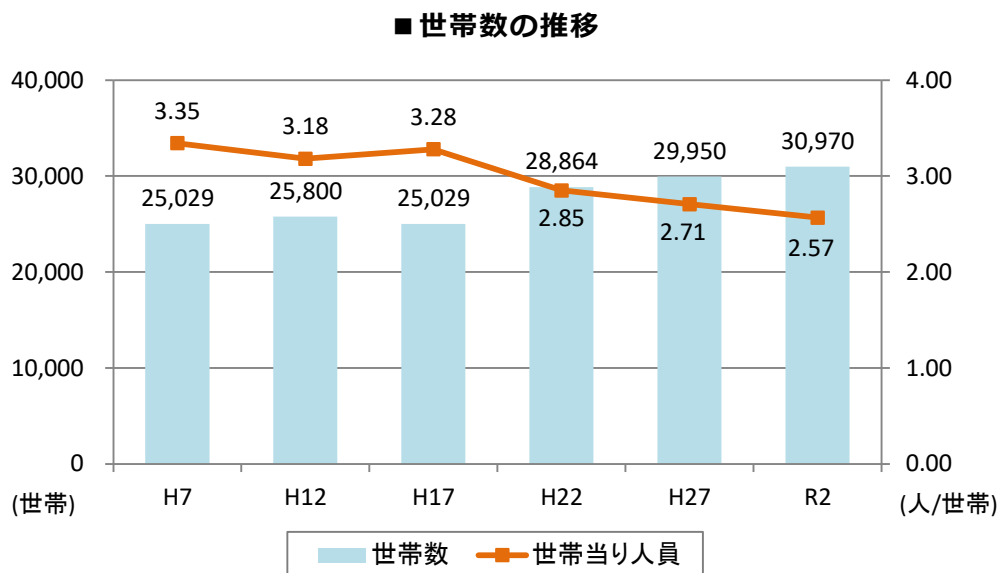
	65歳以上	70歳以上	75歳以上
人口	23,475	18,968	13,295
運転免許保有人口	14,715	10,635	5,930
運転免許保有率	63%	56%	45%

資料：愛知県警統計（運転免許人口令和4年12月28日現在）  
 蒲郡市ホームページ（令和5年人口及び世帯数統計資料）  
 町別年齢階級別人口表 令和5年1月1日現在）



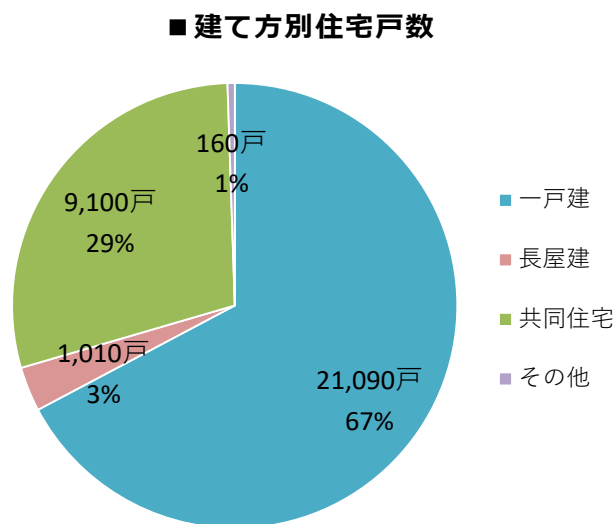
### (3) 世帯数の推移

世帯数は、人口が減少している一方で、1世帯当たり人員の減少に伴い増加しています。



### (4) 建て方別の住宅数

蒲郡市では、戸建て住宅に居住する人が多く、67%を占めています。共同住宅に居住する人は、29%を占めています。

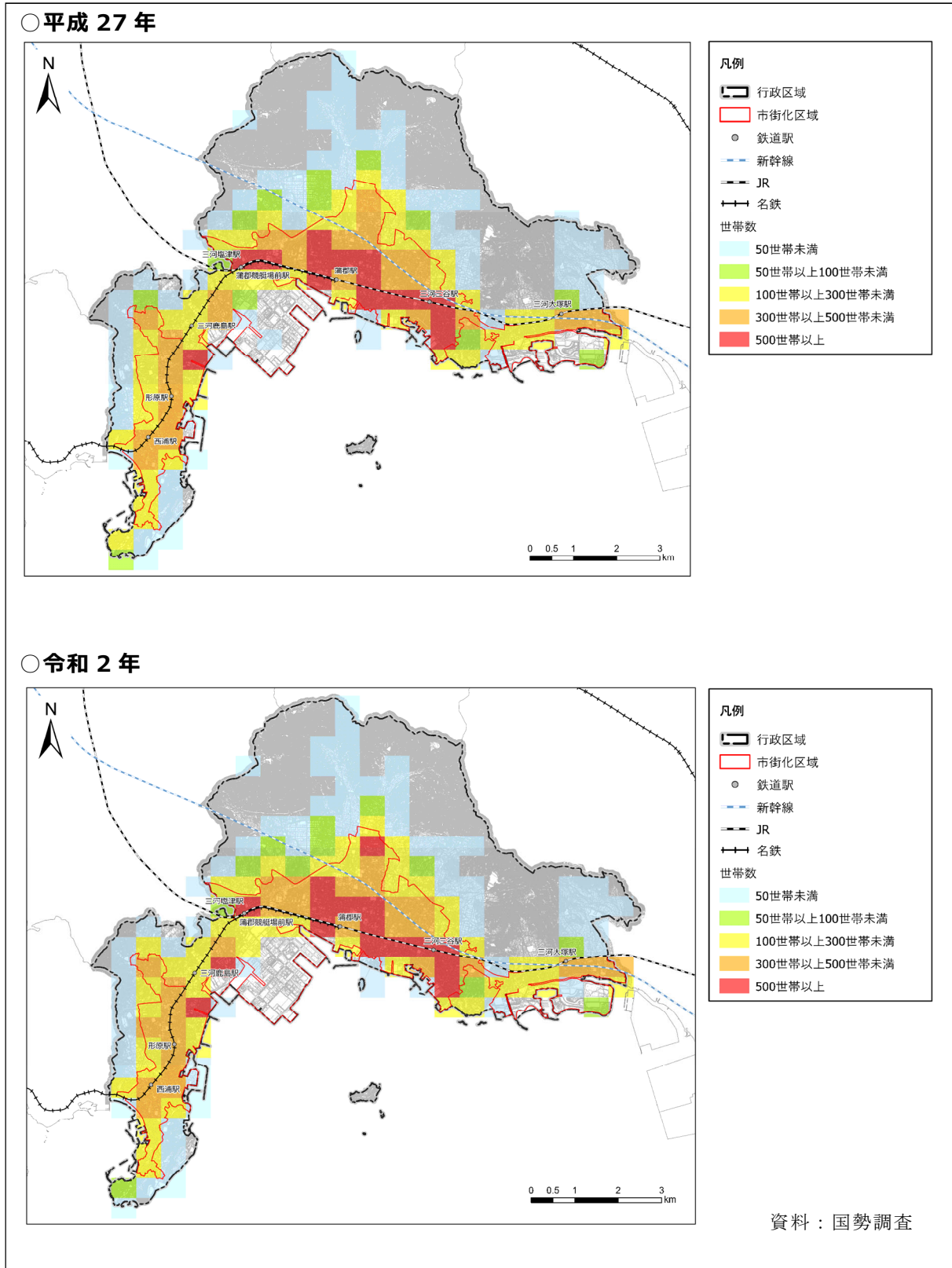


(5) 世帯数の分布

① 総世帯数 (500m メッシュ)

平成 27 年と令和 2 年の世帯の分布を見ると、三河塩津・蒲郡競艇場前駅から三河三谷駅周辺等の市街化区域に世帯が集積しています。

■ 総世帯数の分布 (500m メッシュ)



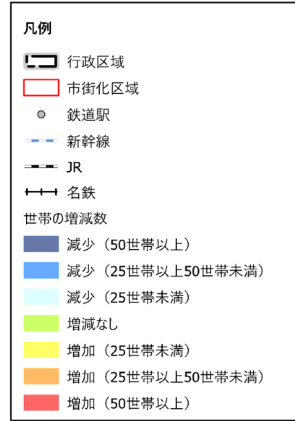
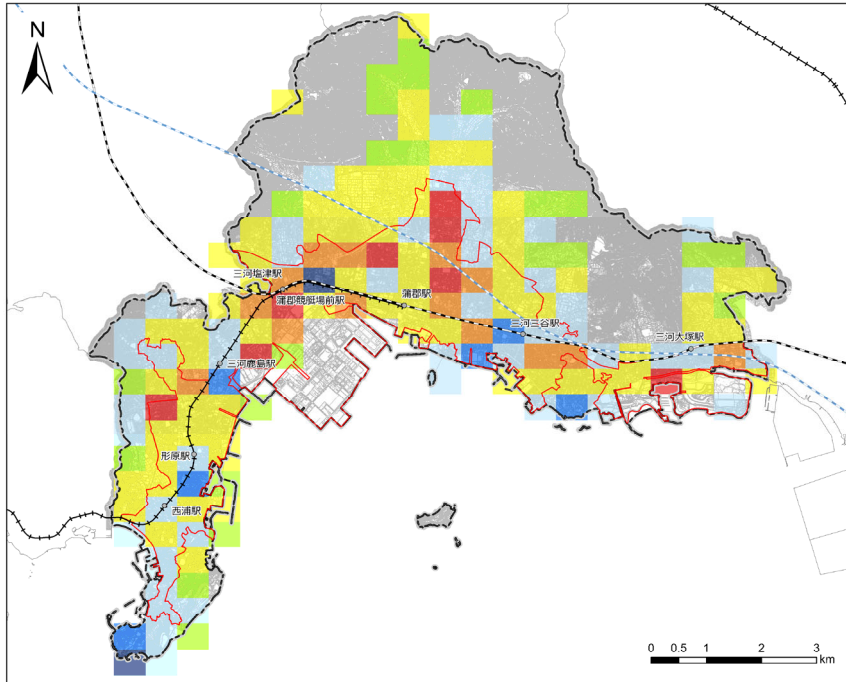




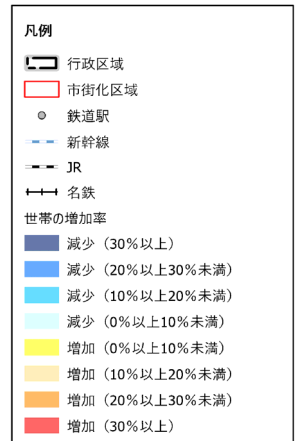
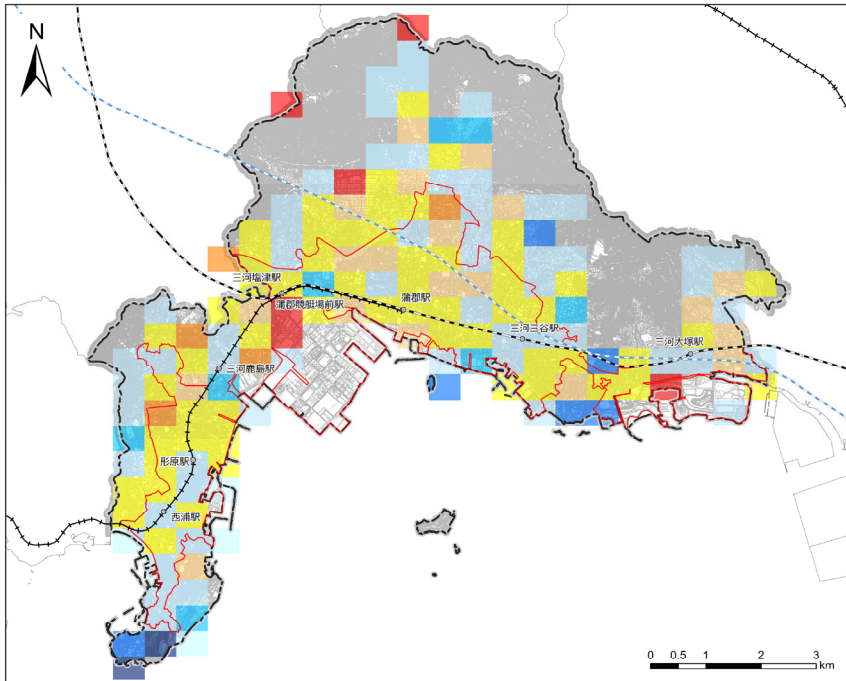
世帯数の増減を見ると、全市的に増加している地域が多いですが、三河鹿島駅以南の駅周辺や、市街化調整区域で減少している地域が見られます。

### ■ 総世帯数の分布 (500m メッシュ)

#### ○ 増減数(令和 2 年-平成 27 年)



#### ○ 増加率((令和 2 年÷平成 27 年)-1)

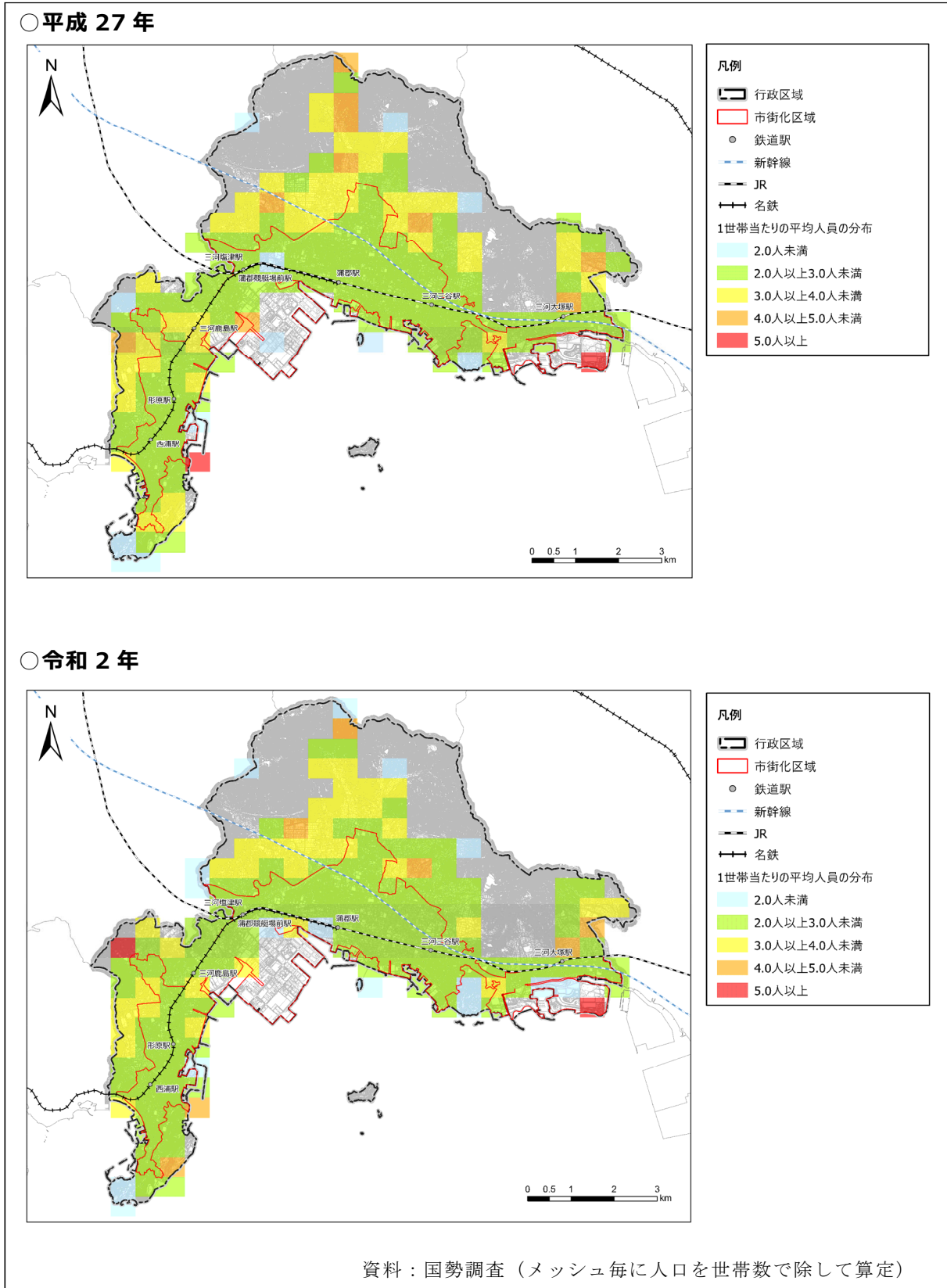


資料：国勢調査

② 1世帯当たりの平均人員の分布（500mメッシュ）

平成27年と令和2年の1世帯当たりの平均人員分布を見ると、市街化区域内で少ない傾向があります。増減を見ると、おおむね全市的に減少しています。

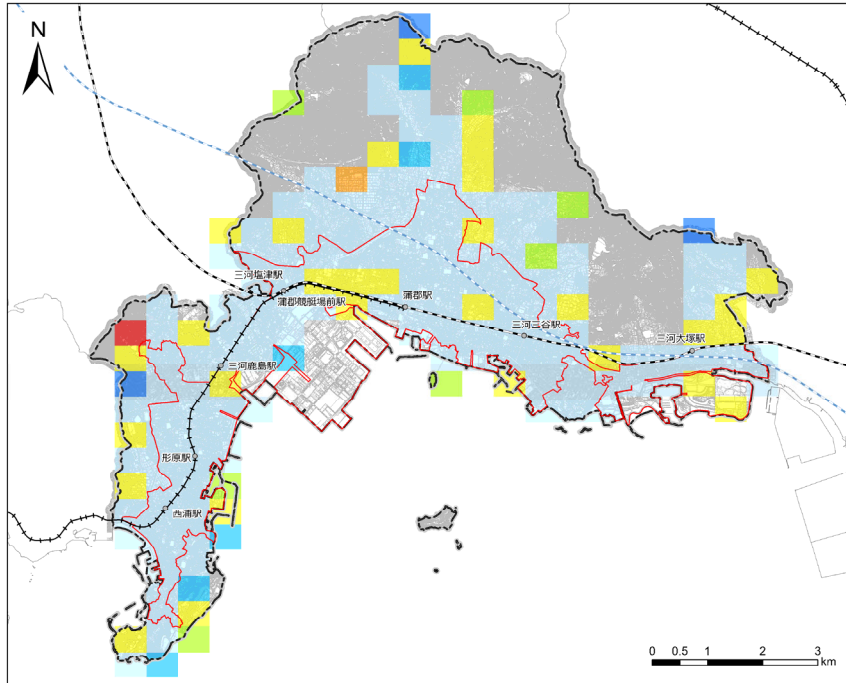
■ 1世帯当たりの平均人員の分布（500mメッシュ）



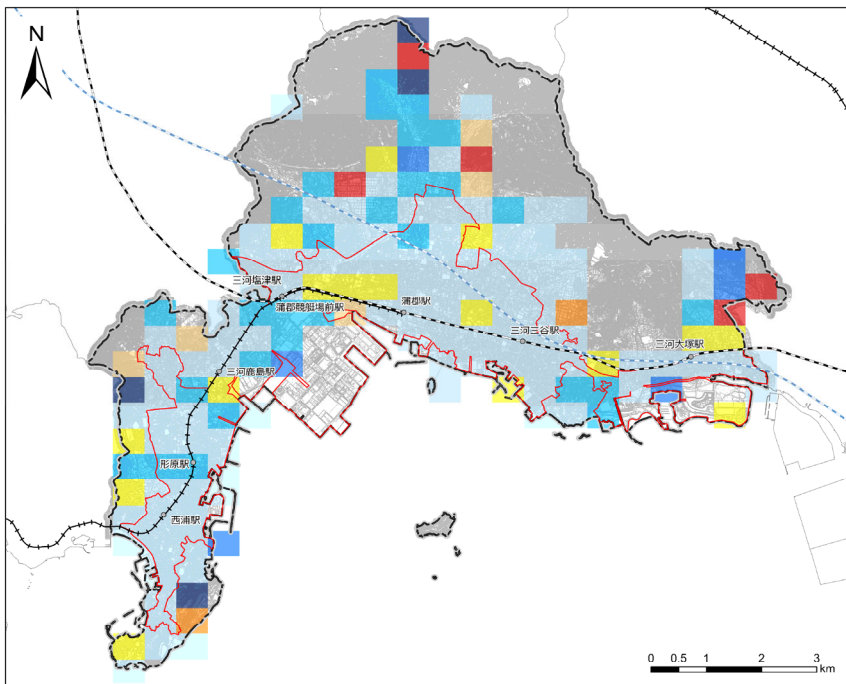


### ■ 1世帯当たりの平均人員の分布（500mメッシュ）

#### ○ 増減数(令和2年-平成27年)



#### ○ 増加率((令和2年÷平成27年)-1)

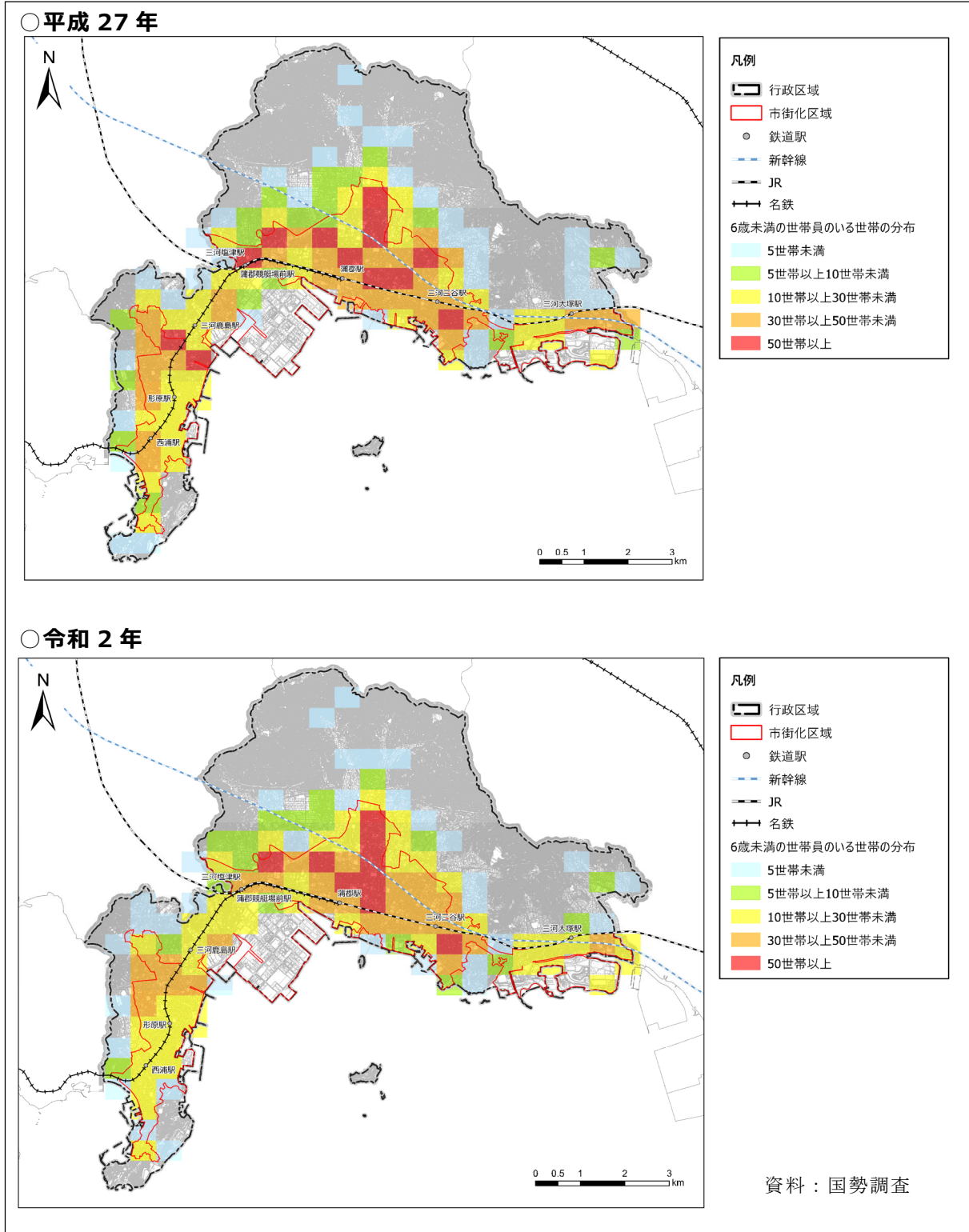


資料：国勢調査（メッシュ毎に人口を世帯数で除して算定）

### ③ 6歳未満の世帯員のいる世帯の分布（500mメッシュ）

平成27年と令和2年の6歳未満の世帯員のいる世帯の分布を見ると、三河塩津駅・蒲郡競艇前駅から三河三谷駅周辺や三河鹿島駅から形原駅周辺で多い傾向があります。

■ 6歳未満の世帯員のいる世帯の分布（500mメッシュ）

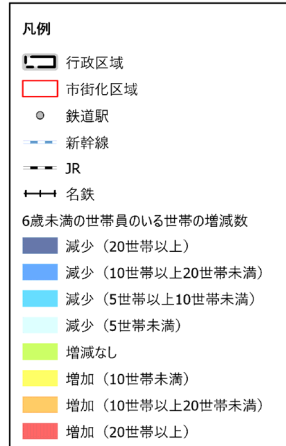
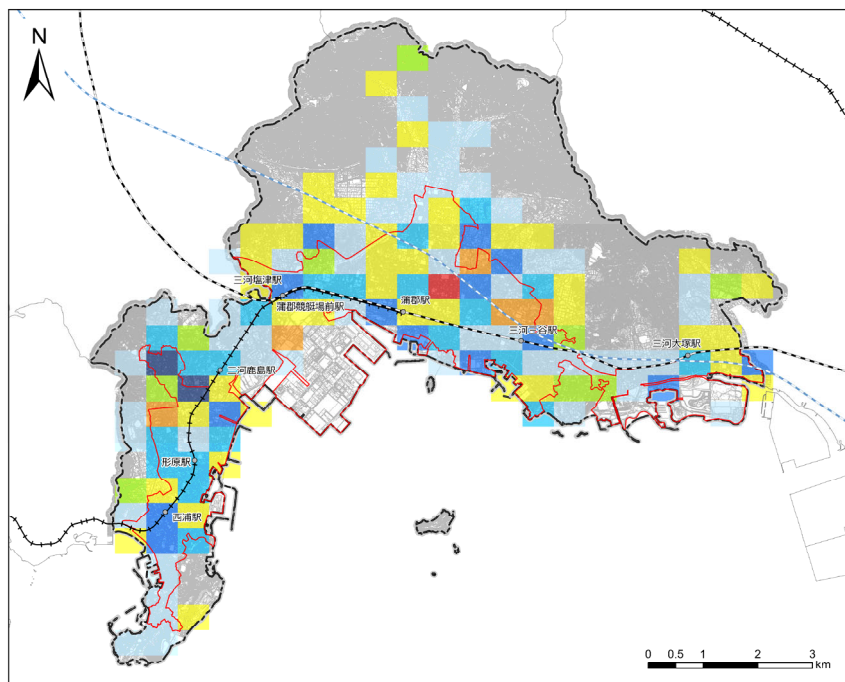




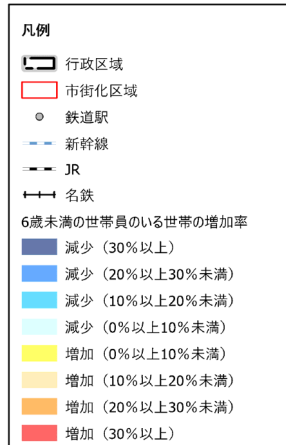
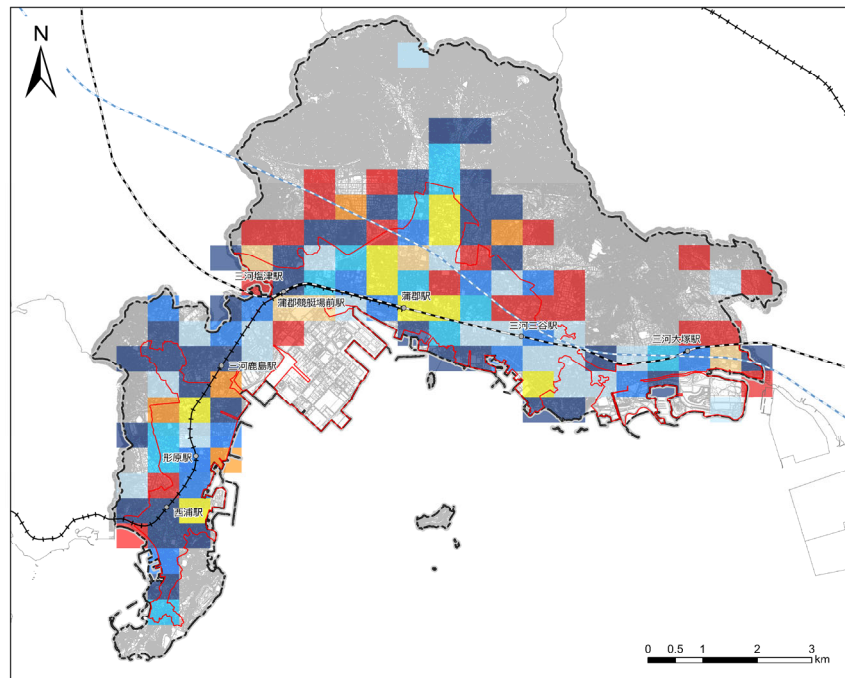
世帯数の増減を見ると、蒲郡駅周辺や三河三谷駅周辺で増加しています。

### ■ 6歳未満の世帯員のいる世帯の分布（500mメッシュ）

#### ○ 増減数(令和2年-平成27年)



#### ○ 増加率((令和2年÷平成27年)-1)

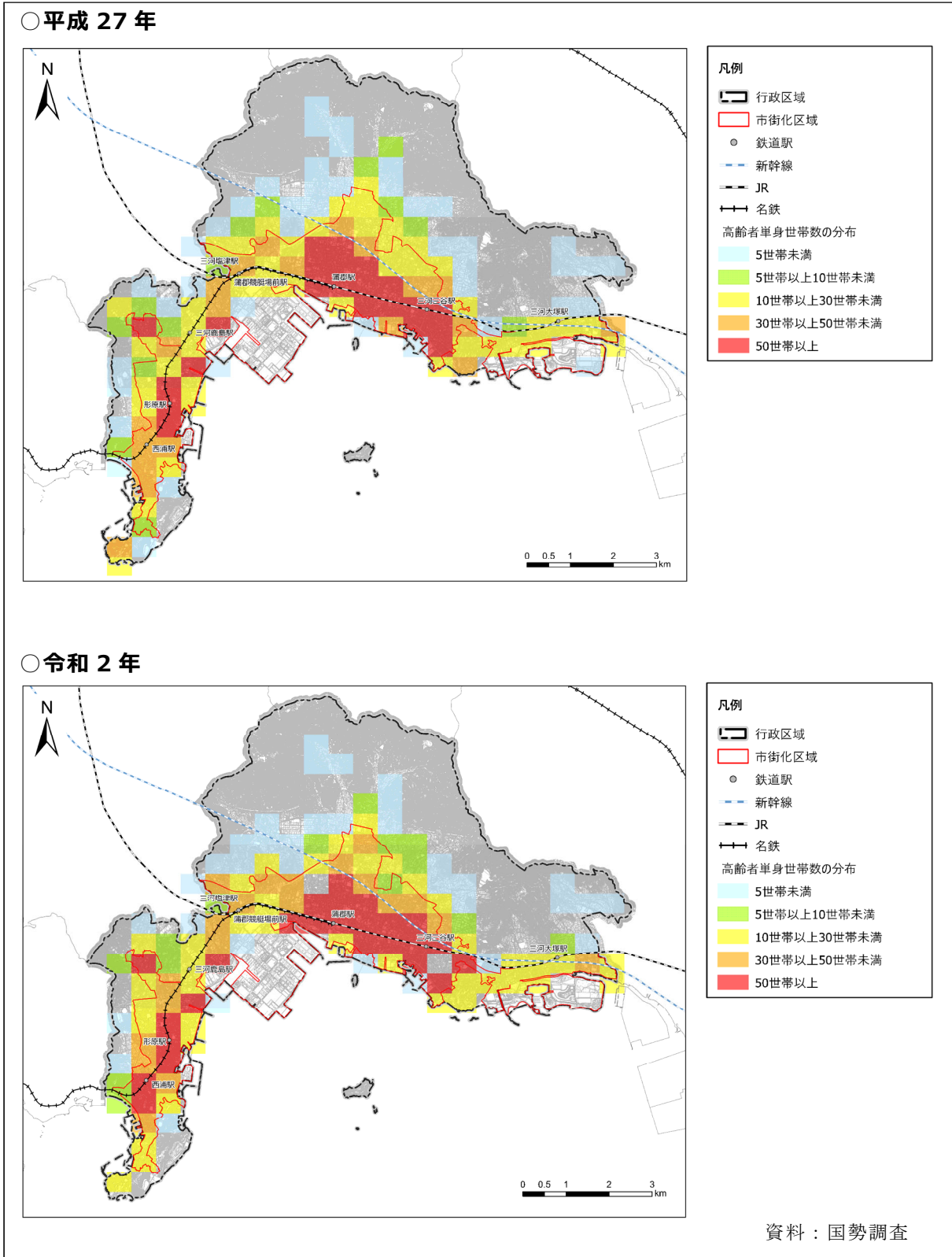


資料：国勢調査

#### ④ 高齢者単身世帯数の分布（500m メッシュ）

平成 27 年と令和 2 年の高齢者単身世帯数の分布を見ると、蒲郡駅から三河三谷駅周辺や形原駅周辺で多い傾向があります。

#### ■ 高齢者単身世帯数の分布（500m メッシュ）

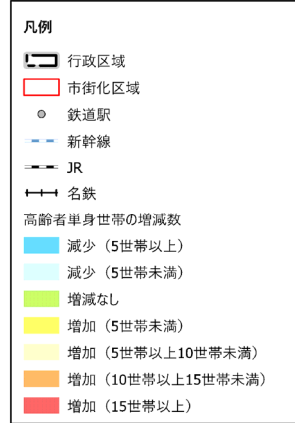
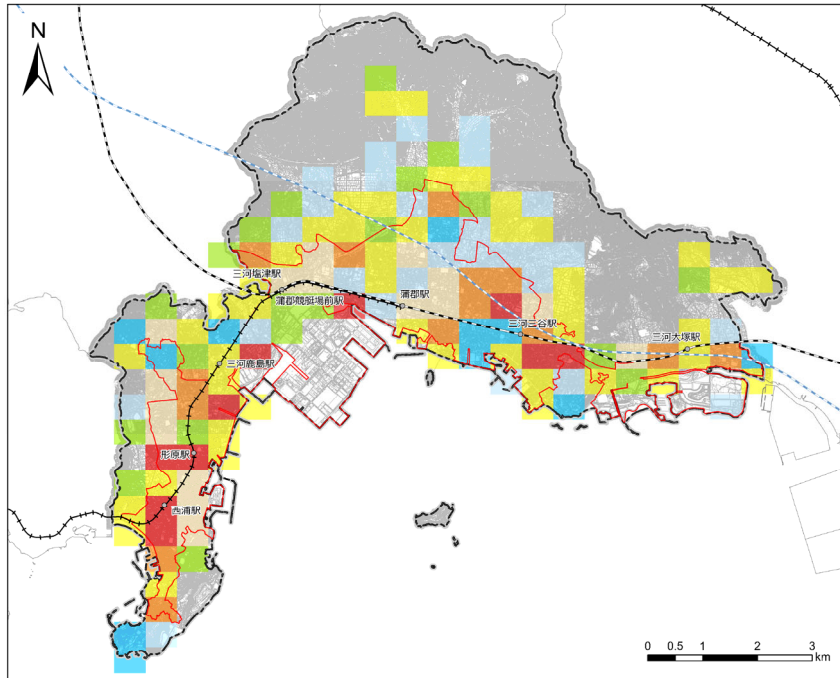




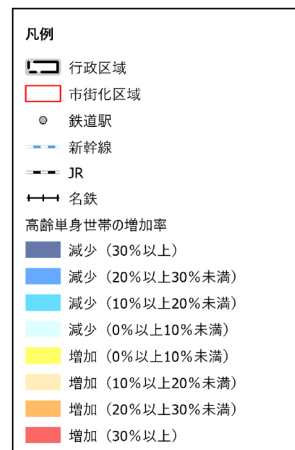
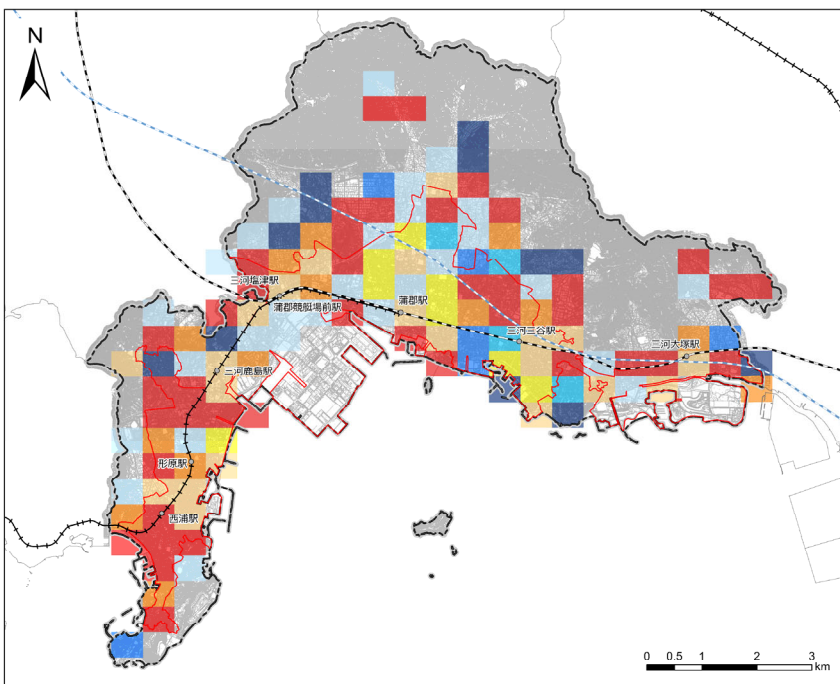
世帯数の増減を見ると、おおむね全市的に増加しています。

■ 高齢者単身世帯数の分布 (500m メッシュ)

○ 増減数(令和 2 年-平成 27 年)



○ 増加率((令和 2 年÷平成 27 年)-1)

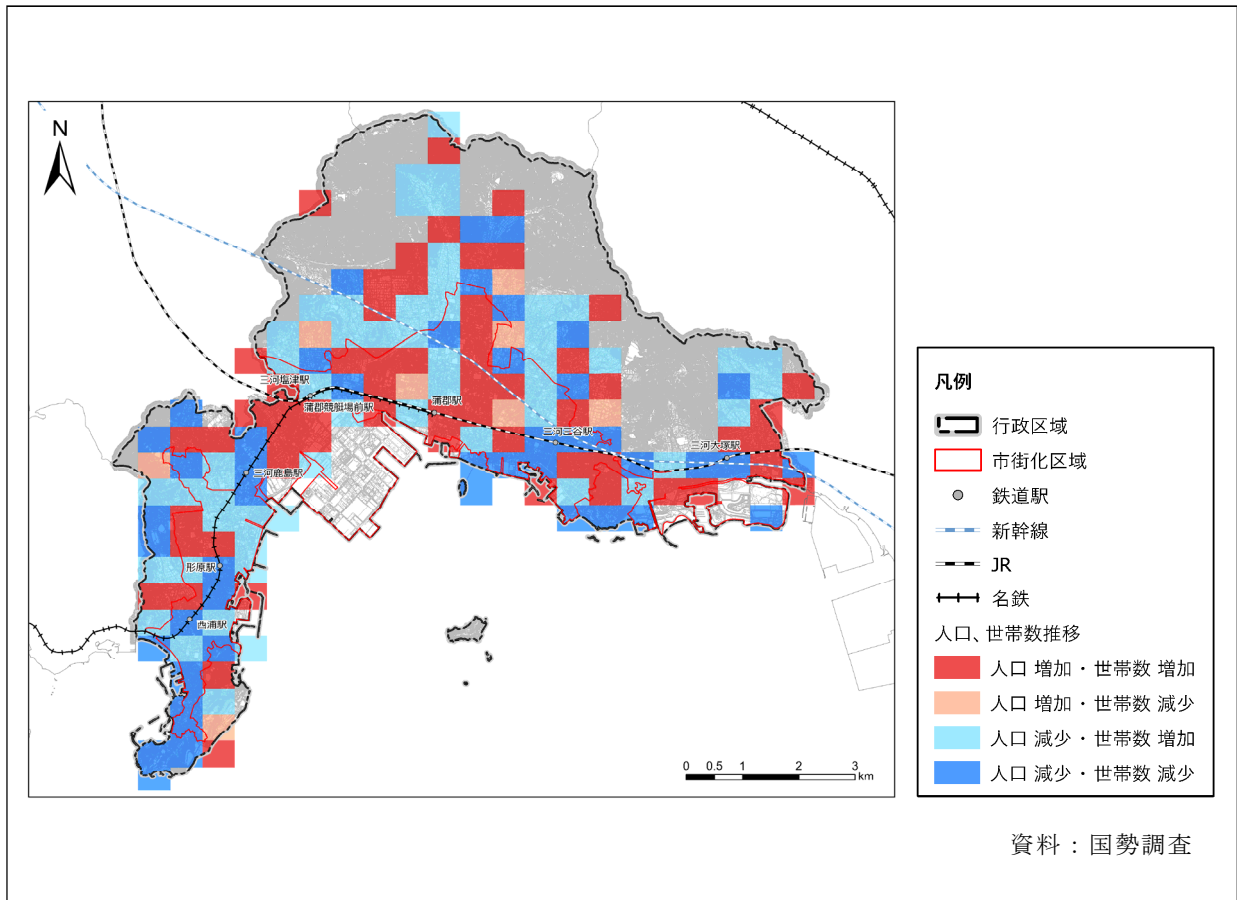


資料：国勢調査

### (6) 人口及び世帯数の動向

平成 27 年から令和 2 年までの人口及び世帯数の推移を見ると、三河塩津・蒲郡競艇場前駅周辺、蒲郡中部や蒲郡駅南、双太山土地区画整理事業施行区域等において人口・世帯数ともに増加していますが、蒲郡駅周辺などでは、人口は減少、世帯数は増加しています。さらに、三河鹿島駅以南の駅周辺や市街化区域の一部等で人口・世帯数ともに減少している地域もあります。

■平成 27 年から令和 2 年までの人口及び世帯数の推移（500m メッシュ）







## 2 都市機能施設の立地状況

### (1) 誘導施設の考え方

誘導施設の検討の基本となる都市機能施設を整理するにあたり、都市計画運用指針や立地適正化計画の策定の手引きに記載されている誘導施設を踏まえ、以下の都市機能施設の分布状況を把握します。

#### 【都市計画運用指針の誘導施設の例示】

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設やスーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設など

を定めることが考えられる。

## 【「立地適正化計画の策定の手引き」の誘導施設の例示】

中心拠点、地域拠点に必要な機能は、都市の規模、後背圏の人口規模、交通利便性や地域の特性等により様々であり、いかなる機能が必要であるかについては、それぞれの都市で検討が必要であるが、参考までに、地方中核都市クラスの都市において、拠点類型毎に想定される各種の機能についてイメージを提示する。

	中心拠点	地域/生活拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■中核的な行政機能</li> <li>例. 本庁舎</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等</li> <li>例. 支所、福祉事務所など各地域事務所</li> </ul>
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能</li> <li>例. 総合福祉センター</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能</li> <li>例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等</li> </ul>
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能</li> <li>例. 子育て総合支援センター</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能</li> <li>例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等</li> </ul>
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能</li> <li>例. 相当規模の商業集積</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能</li> <li>例. 食品スーパー</li> </ul>
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能</li> <li>例. 病院</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■日常的な診療を受けることができる機能</li> <li>例. 診療所</li> </ul>
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■決済や融資などの金融機能を提供する機能</li> <li>例. 銀行、信用金庫</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■日々の引き出し、預け入れなどができる機能</li> <li>例. 郵便局</li> </ul>
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■市民全体を対象とした教育文化施設の拠点となる機能</li> <li>例. 文化ホール、中央図書館</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能</li> <li>例. 図書館支所、社会教育センター</li> </ul>



## (2) 誘導施設の考え方

誘導施設の検討の基本となる都市機能施設を整理するにあたり、都市計画運用指針や立地適正化計画の策定の手引きに記載されている誘導施設を踏まえ、以下の都市機能施設の分布状況を把握します。

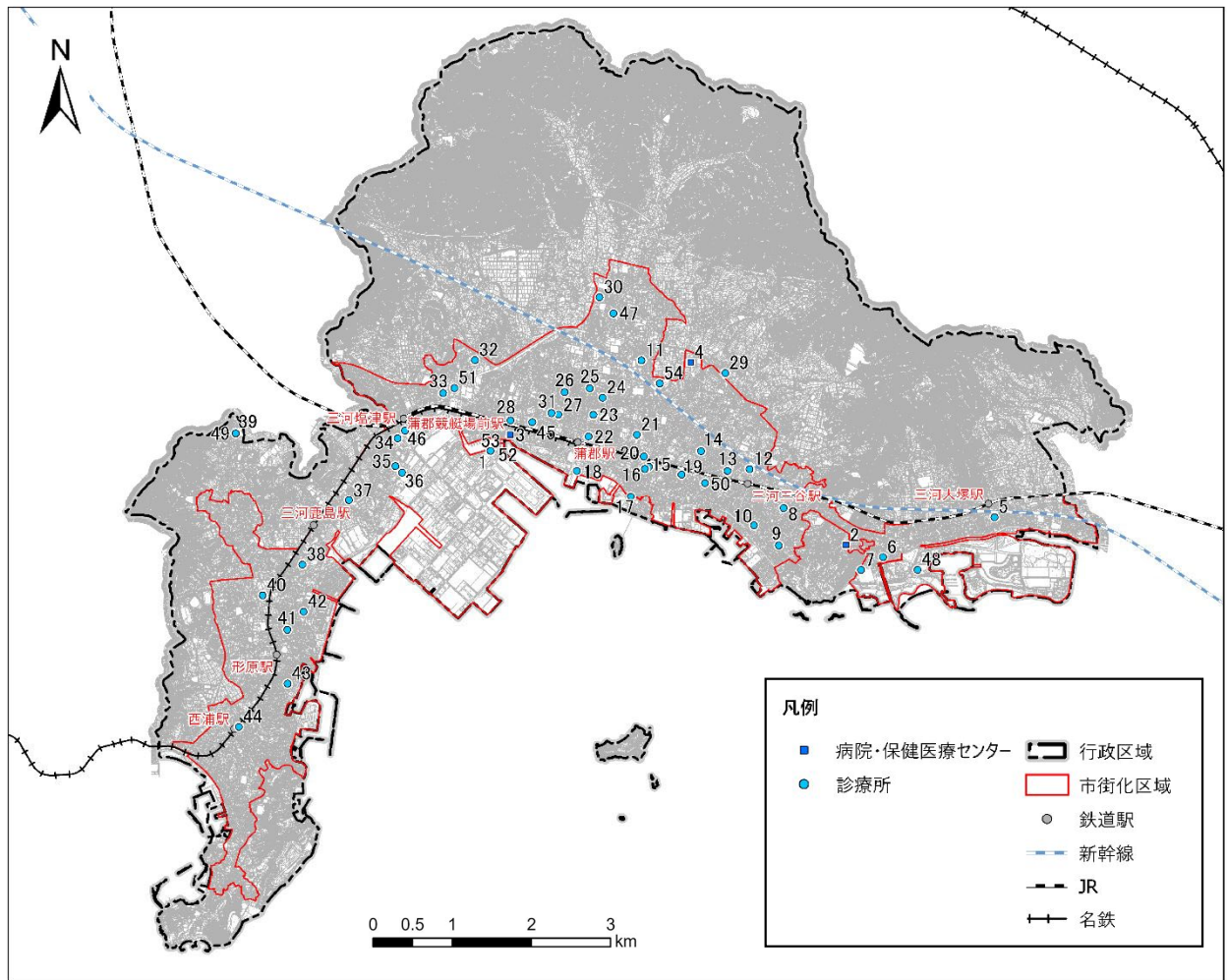
### ■ 都市機能施設区分の一覧

都市機能施設		基幹的施設
医療施設	保健医療センター	<input type="checkbox"/>
	病院	<input type="checkbox"/>
	診療所	
	調剤薬局	
高齢者等福祉施設	生きがいセンター	<input type="checkbox"/>
	勤労福祉会館	<input type="checkbox"/>
	地域包括支援センター	<input type="checkbox"/>
	高齢者福祉センター施設	<input type="checkbox"/>
	通所・訪問系高齢者介護施設	
	通所・訪問系障がい者福祉施設	
子育て支援・教育施設	子育て支援センター	<input type="checkbox"/>
	保育園等（保育園、幼稚園、認定こども園、認可外保育施設、小規模保育事業所）	
	小学校・中学校	
	児童館	
	通所・訪問系障がい児福祉施設	
教育文化施設	図書館	<input type="checkbox"/>
	市民センター	<input type="checkbox"/>
	市民会館	<input type="checkbox"/>
	博物館	<input type="checkbox"/>
	公民館	
	生涯学習施設	
商業施設	大規模小売店舗（店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上）	<input type="checkbox"/>
	スーパーマーケット	
	ドラッグストア	
	コンビニ	
	銀行、郵便局等	
行政施設	市役所	<input type="checkbox"/>

# 1 現況把握

## ① 医療施設

### ■ 保健医療センター・病院・診療所

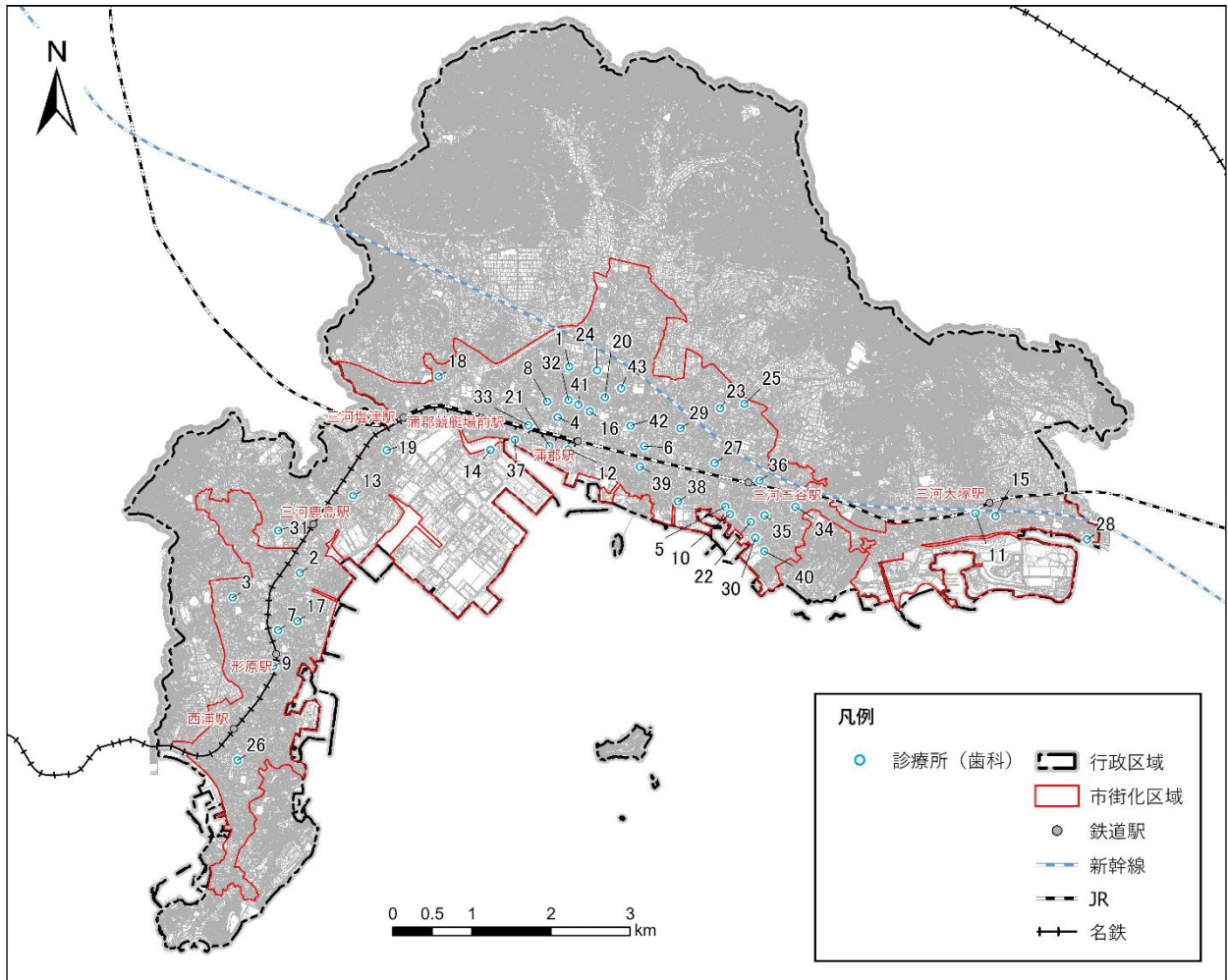


資料：蒲郡市ホームページ、東海北陸厚生局ホームページ



分類	No	名称
保健医療センター	1	保健医療センター
病院	2	蒲郡東部病院
	3	蒲郡厚生館病院
	4	蒲郡市民病院
	5	すみれクリニック
診療所	6	加藤医院
	7	海岸通り皮ふ科
	8	やよい整形クリニック
	9	桜井眼科医院
	10	はしば耳鼻咽喉科・内科クリニック
	11	すずりん皮膚科クリニック
	12	小林内科クリニック
	13	福原医院
	14	藤田皮膚科
	15	杉浦内科胃腸科
	16	カワイ外科
	17	原整形外科
	18	はたのクリニック
	19	蒲郡クリニック
	20	眼科やまもとクリニック
	21	内科・消化器科たかしクリニック
	22	蒲郡駅前クリニック
	23	オレンジベルクリニック
	24	沓名医院
	25	岡本内科クリニック
	26	マイファミリークリニック蒲郡
	27	小田醫院
	28	つげ耳鼻咽喉科
	29	とよおかクリニック
	30	いとう内科小児科
	31	おだメンタルクリニック
	32	八木内科・消化器科
	33	耳鼻咽喉科すずきクリニック
	34	かなだ眼科クリニック
	35	ふじい整形外科
	36	畑川クリニック
	37	こんどうクリニック
	38	さくら皮フ科
	39	かんだ整形外科リウマチ科
	40	あおば内科クリニック
	41	平野内科医院
	42	石原内科
	43	トリイクリニック
	44	柳沢内科
	45	かとう小児科・内科クリニック
	46	かなだ内科・糖尿病クリニック
	47	とくなが内科
	48	オリエンタル蒲郡健診センター
	49	かんだ消化器内科
	50	栄管サポートクリニック
	51	蒲郡中央アイクリニック
	52	蒲郡市休日急病診療所
	53	蒲郡市医師会健診センター診療所
	54	つねかわ内科ハートクリニック

■ 診療所（歯科）

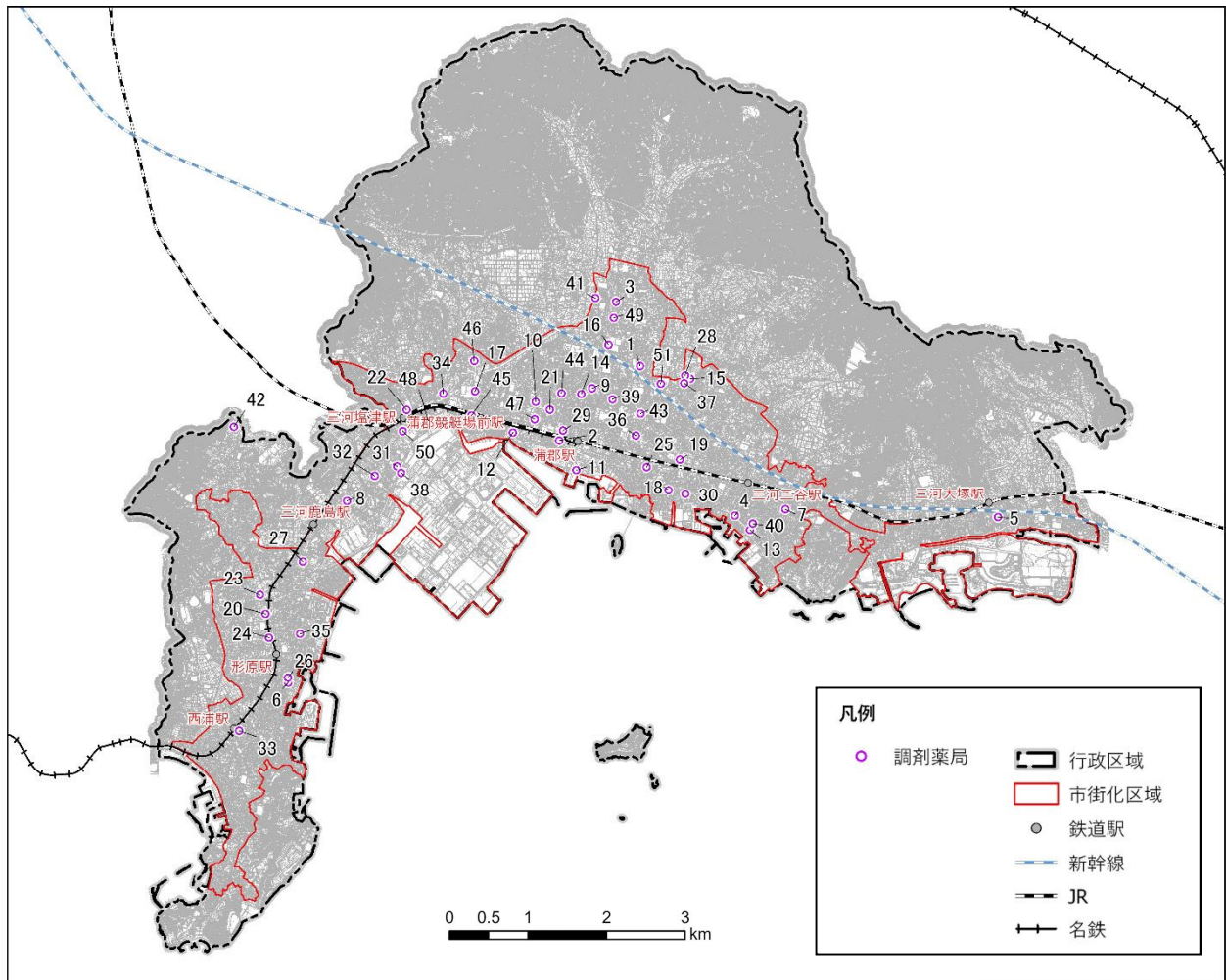


資料：東海北陸厚生局ホームページ



分類	No	名称
診療所 (歯科)	1	井沢歯科
	2	市川歯科分院
	3	いちのDENTAL CLINIC
	4	伊藤歯科医院
	5	稲垣歯科医院
	6	いな歯科クリニック
	7	稲吉歯科医院
	8	うみまちデンタルクリニック
	9	(医)基裕会酒井歯科医院
	10	梅村歯科医院
	11	おおつかファミリー歯科
	12	杉本歯科クリニック
	13	鹿島歯科医院
	14	蒲郡市休日歯科・障がい者歯科診療所
	15	かよ歯科クリニック
	16	河井歯科医院
	17	寿歯科医院
	18	さとう子供歯科医院
	19	すずき歯科
	20	鈴木歯科医院
	21	高橋歯科
	22	寺田歯科医院
	23	とがみ歯科
	24	徳永歯科医院
	25	とよおか歯科医院
	26	鳥居歯科医院
	27	中沢歯科医院
	28	中村歯科医院
	29	林歯科医院
	30	ひかり歯科
	31	平岩歯科医院
	32	ポプラ矯正歯科
	33	堀野歯科医院
	34	丸山歯科室
	35	水野歯科医院
	36	三谷北歯科
	37	もくはら歯科医院
	38	やました歯科医院
	39	山田歯科医院
	40	ヤマト歯科
	41	山本歯科医院
	42	友愛歯科
	43	わかば歯科

■ 調剤薬局



資料：東海北陸厚生局ホームページ



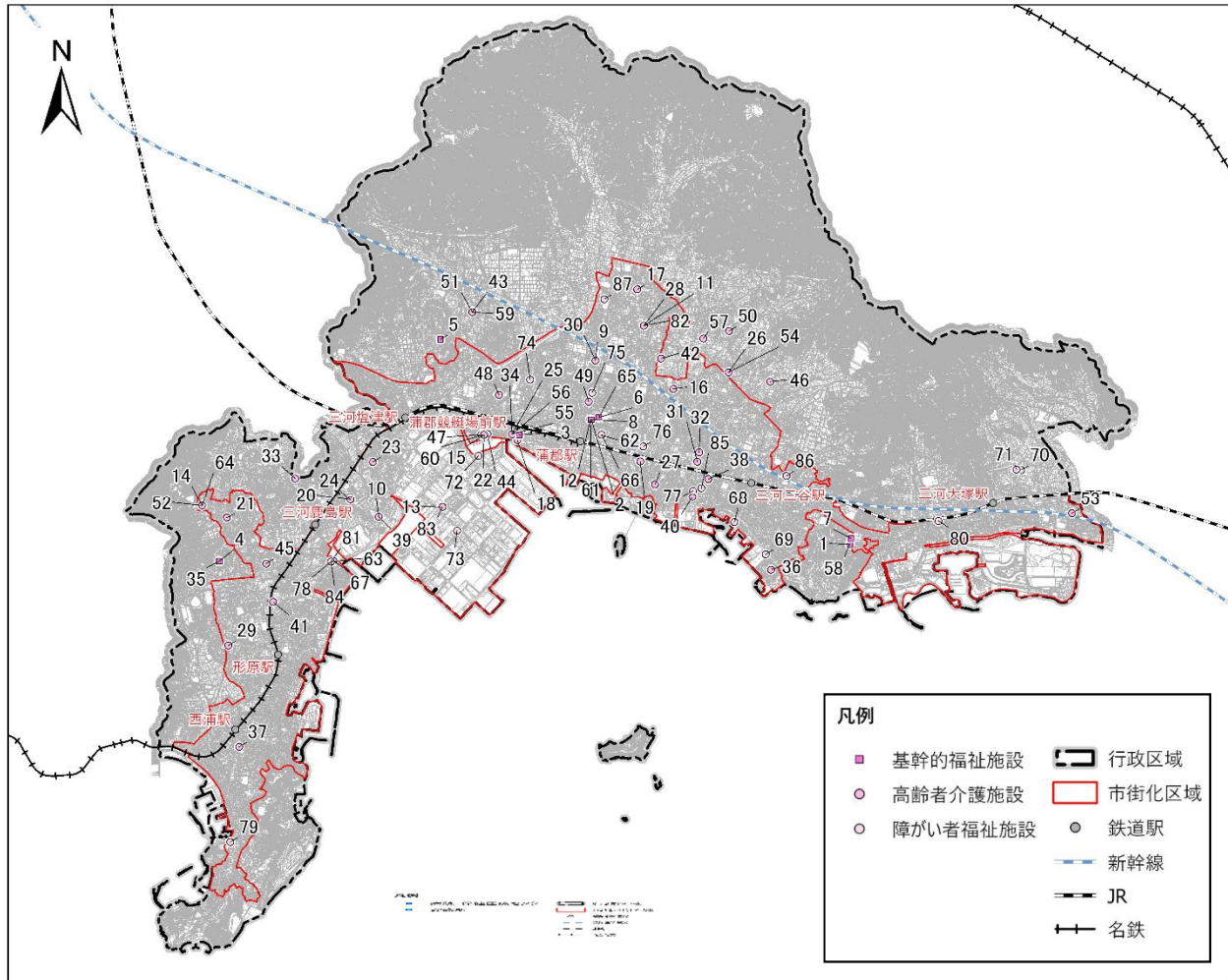


分類	No	名称
調剤薬局	1	あらいがた薬局
	2	(有)市川薬局
	3	内田薬局
	4	(資)エンジュ堂薬局
	5	おおつか調剤薬局
	6	オリーブ薬局
	7	オレンジ薬局 三谷店
	8	かしま薬局
	9	蒲郡調剤薬局
	10	カワイ薬局
	11	グリーン薬局
	12	栄町薬局
	13	三天堂薬局
	14	新光堂薬局
	15	スギ薬局 蒲郡店
	16	スギ薬局 蒲郡北店
	17	スギ薬局 竹谷店
	18	スギ薬局 竹島店
	19	スギ薬局 三谷北店
	20	スギヤマ薬局 形原店
	21	スギヤマ薬局 宝店
	22	鈴木薬局
	23	すばる調剤薬局
	24	だいち薬局
	25	タイヨウ調剤薬局
	26	田中薬局
	27	たんぼぼ薬局 形原店
	28	たんぼぼ薬局 蒲郡店
	29	中央薬局
	30	ながさわ薬局
	31	ぬくもり薬局
	32	(有)八田薬局
	33	八田薬局 西浦調剤部
	34	ハロー薬局 蒲郡店
	35	(株)ファーマシー三蔵
	36	ふそう薬局
	37	ふれあい薬局 蒲郡店
	38	マイ調剤薬局 蒲郡南店
	39	マルエー薬局
	40	マツバ調剤薬局
	41	みずたけ薬局
	42	めい薬局
	43	薬局ジョイン
	44	ゆり薬局
	45	ウエルシア薬局蒲郡竹谷町店
	46	アイセイ薬局 竹谷店
	47	あさひまち薬局
	48	スギ薬局 蒲郡西店
	49	めい薬局 水竹店
	50	れいわ薬局
	51	みらい薬局 平田店
45	ウエルシア薬局蒲郡竹谷町店	
46	アイセイ薬局 竹谷店	
47	あさひまち薬局	
48	スギ薬局 蒲郡西店	
49	めい薬局 水竹店	
50	れいわ薬局	
51	みらい薬局 平田店	

# 1 現況把握

## ② 高齢者等福祉施設

### ■ 高齢者等福祉施設



資料：蒲郡市ホームページ、蒲郡市公共施設白書、国土数値情報、  
蒲郡市介護保険事業所一覧、蒲郡市障害者ガイドブック しあわせ辞典



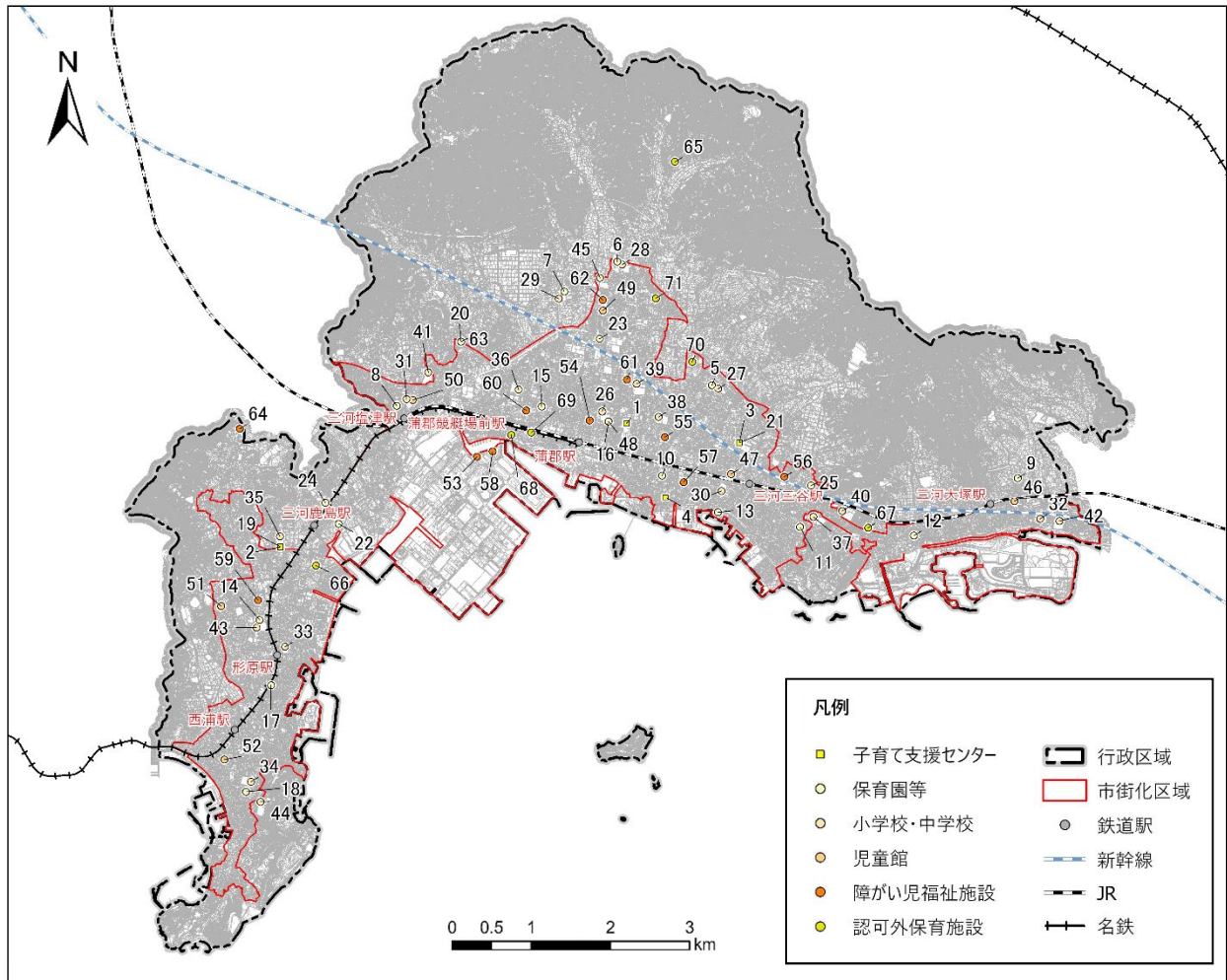
分類	No	名称
基幹的福祉施設	1	東部地域包括支援センター
	2	中央地域包括支援センター
	3	みらいあ地域包括支援センター
	4	西部地域包括支援センター
	5	塩津地域包括支援センター
	6	生きがいセンター
	7	老人福祉センター寿楽荘
	8	勤労福祉会館
高齢者介護施設	9	JA蒲州市介護センター
	10	蒲郡眺海園ヘルパーステーション
	11	コープあいち福祉サービス蒲郡
	12	蒲州市社会福祉協議会指定訪問介護事業所
	13	訪問介護 きらら
	14	みかわ訪問介護ステーション
	15	竹谷すみれ訪問介護ステーション
	16	あゆみ訪問介護
	17	訪問介護オーシャンズ
	18	訪問看護ステーション みらいあ
	19	訪問看護ステーションオレンジクラブ
	20	訪問看護ステーション 幸
	21	かんだ訪問看護リハビリステーション
	22	竹谷すみれ訪問看護ステーション
	23	訪問看護ステーションあやめ蒲郡
	24	医療法人耕和会こんどうクリニック
	25	蒲郡厚生館病院
	26	とよおかクリニック
	27	デイサービスセンター 竹島園
	28	コープあいちデイサービス蒲郡
	29	たいよう形原
	30	JAデイサービスセンター蒲郡
	31	アットホーム三谷指定通所介護事業所
	32	デイサービス ひかりの森
	33	アットホーム指定通所介護事業所
	34	デイサービスセンターみらいあ
	35	形原眺海園デイサービスセンター
	36	さかえの郷 デイサービスセンター若宮
	37	形原眺海園 デイサービスセンター たんぼぼ
	38	あさひ
	39	蒲郡眺海園デイサービスセンター
	40	デイサービスビーフィット蒲郡
	41	JAデイサービスセンター形原
	42	アットホーム平田通所介護事業所
	43	なごみの郷ライフフィットネスクラブ
	44	はあとデイサービス
	45	いちようデイサービスセンター
	46	デイサービス向日葵
	47	竹谷すみれデイサービスセンター
	48	デイサービスセンター楓の杜
49	デイサービスHIME	
50	五井眺海園デイサービスセンター	
51	なごみの郷デイサービスセンター	
52	葵デイサービス	
53	デイサービス大偉	
54	とよおか通所リハビリテーション	
55	いきいきリハビリセンター(厚生館病院)	
56	蒲郡厚生館病院	
57	介護老人保健施設 五井の里(通所リハ)	
58	デイケアセンター 東部	
59	小規模多機能型居宅介護 なごみの郷	
60	竹谷すみれ小規模多機能	

分類	No	名称
障がい者福祉施設	61	蒲州市社会福祉協議会
	62	就労支援 きずな 蒲郡館
	63	愛知太陽の家 ワークセンター
	64	ふれあいファーム(就労継続支援)
	65	オレンジホーム
	66	オレンジプラス
	67	愛知太陽の家 蒲郡ワークショップ
	68	日中支援センター 八兵衛
	69	日中支援センター 禄兵衛
	70	わくわくワーク大塚
	71	つつじ寮
	72	しおさい
	73	ピュアオフィス矢車草 蒲郡
	74	Chariot[シヤリオ]
	75	多機能型事業所 エニシアン・オフィス
	76	ゆうゆう
	77	ゆうゆう三谷
	78	そら
	79	すてっぷ西浦
	80	リル大塚
	81	愛知太陽の家 ワークサポートセンター
	82	コープあいち福祉サービス蒲郡
	83	訪問介護 きらら
	84	わかば
	85	千兵衛(楽笑)
	86	ハービー&マックローリン 陽だまり介護センター
	87	日中一時支援事業所ヒトキ

# 1 現況把握

## ③ 子育て支援施設・教育施設

### ■ 子育て支援施設・教育施設



資料：蒲郡市ホームページ、蒲郡市障害者ガイドブック しあわせ辞典

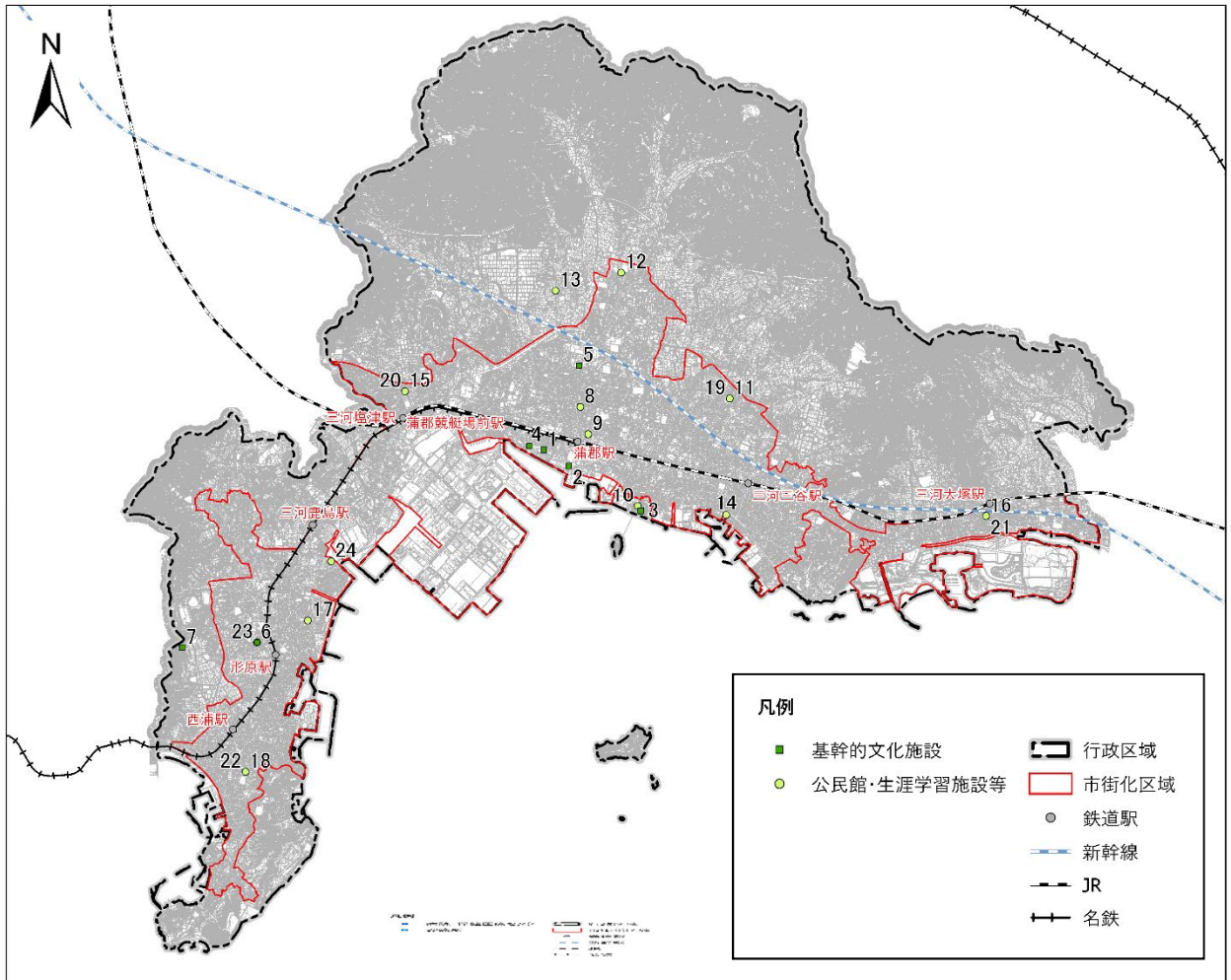


分類	No	名称
子育て支援センター	1	中央子育て支援センター(さんぼ道)
	2	西部子育て支援センター(すくすく)
	3	東部子育て支援センター(びよびよ)
	4	しらゆり会館(母子福祉センター)
保育園等	5	東部保育園
	6	北部保育園
	7	西部保育園
	8	塩津保育園
	9	大塚保育園
	10	府相保育園
	11	三谷東保育園
	12	大塚西保育園
	13	三谷西保育園
	14	形原保育園
	15	中部保育園
	16	南部保育園
	17	形原南保育園
	18	西浦保育園
	19	形原北保育園
	20	明睦学園むつみの丘
	21	宝光福祉会みどり保育園
	22	明睦学園鹿島こども園
	23	木船幼稚園
	24	蒲郡あけぼの幼稚園
	25	蒲郡あさひこ幼稚園
小学校・中学校	26	蒲郡南部小学校
	27	蒲郡東部小学校
	28	蒲郡北部小学校
	29	蒲郡西部小学校
	30	三谷小学校
	31	塩津小学校
	32	大塚小学校
	33	形原小学校
	34	西浦小学校
	35	形原北小学校
	36	中央小学校
	37	三谷東小学校
	38	竹島小学校
	39	蒲郡中学校
	40	三谷中学校
	41	塩津中学校
	42	大塚中学校
	43	形原中学校
	44	西浦中学校
	45	中部中学校
児童館	46	おおつか児童館
	47	みや児童館
	48	がまごおり児童館
	49	ちゅうぶ児童館
	50	しおつ児童館
	51	かたはら児童館
	52	にしうら児童館

分類	No	名称	
障がい児福祉施設	53	がまごおり・ふれあいの場	
	54	がまごおり・こどもデイサービス	
	55	こどもデイサービス ぼると	
	56	ハービー&マックローリン 陽だまり介護センター	
	57	キッズサポートセンター千兵衛'sインク・千兵衛'sユニバ(楽笑)	
	58	蒲郡市児童発達支援センター にこりん	
	59	ほっぶ蒲郡	
	60	アスターあさひ	
	61	キッズサポートあぼろ	
	62	児童発達支援事業所 ヒトキ	
	63	希望の丘蒲郡	
	64	放課後等デイサービスL. E. G	
	認可外保育施設	65	蒲郡バプテスト教会 光の園
		66	おひさまキッズ
67		蒲郡東部病院保育所	
68		ワイワイルーム(医療法人 北辰会(蒲郡厚生館病院))	
69		びっころ(株式会社ニデック)	
70		蒲郡市民病院 院内保育所	
71		ヤクルト蒲郡センター保育ルーム	

④ 教育文化施設

■ 教育・文化施設



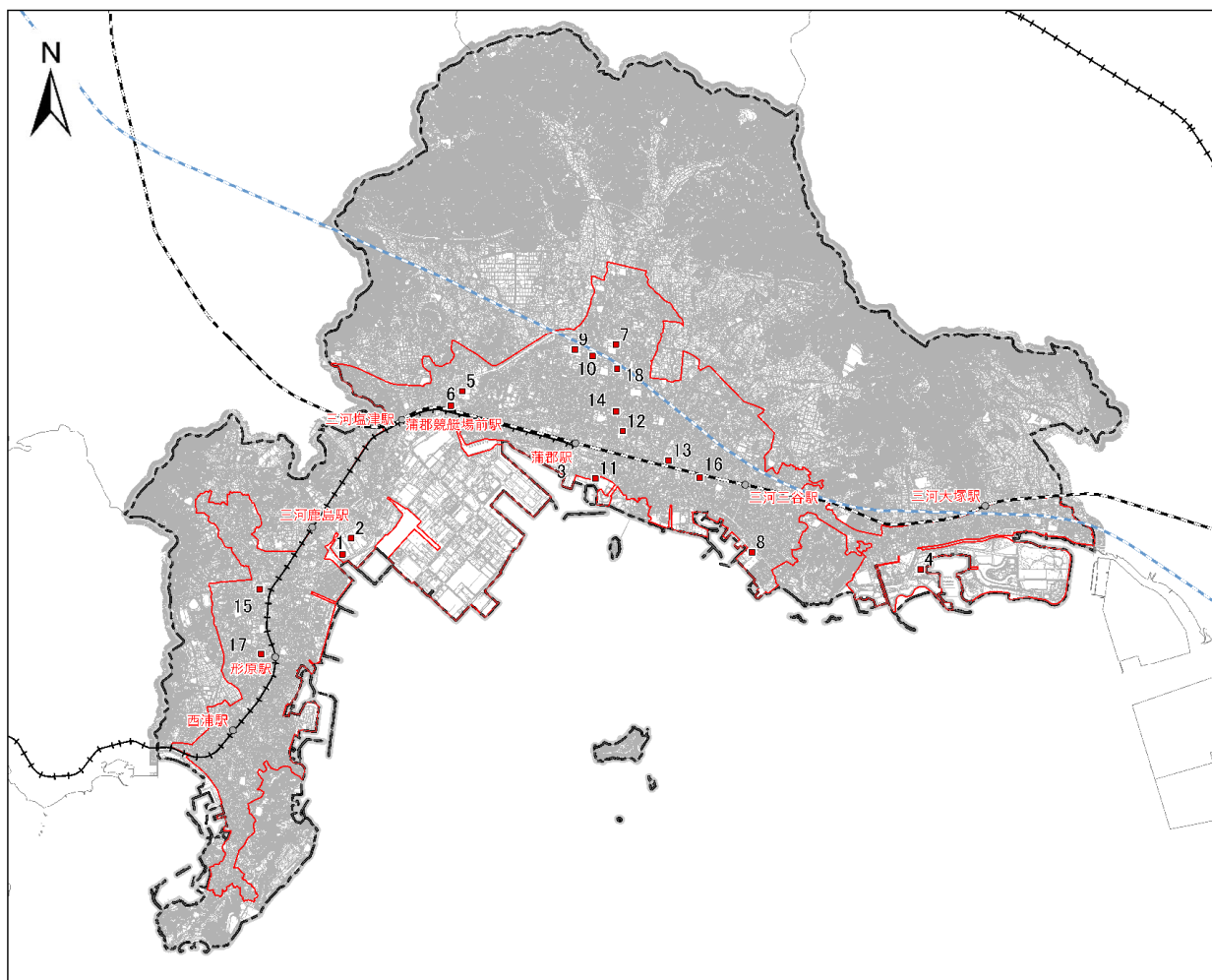
資料：蒲郡市ホームページ、蒲郡市公共施設白書

分類	No	名称
基幹的文化施設	1	市民会館
	2	生命の海科学館
	3	海辺の文学記念館
	4	博物館
	5	図書館
	6	蒲郡文化広場
	7	ユトリーナ蒲郡
公民館・生涯学習施設等	8	蒲郡公民館
	9	小江公民館
	10	府相公民館
	11	東部公民館
	12	北部公民館
	13	西部公民館
	14	三谷公民館
	15	塩津公民館
	16	大塚公民館
	17	形原公民館
	18	西浦公民館
	19	太陽の家分室



## ⑤ 商業施設

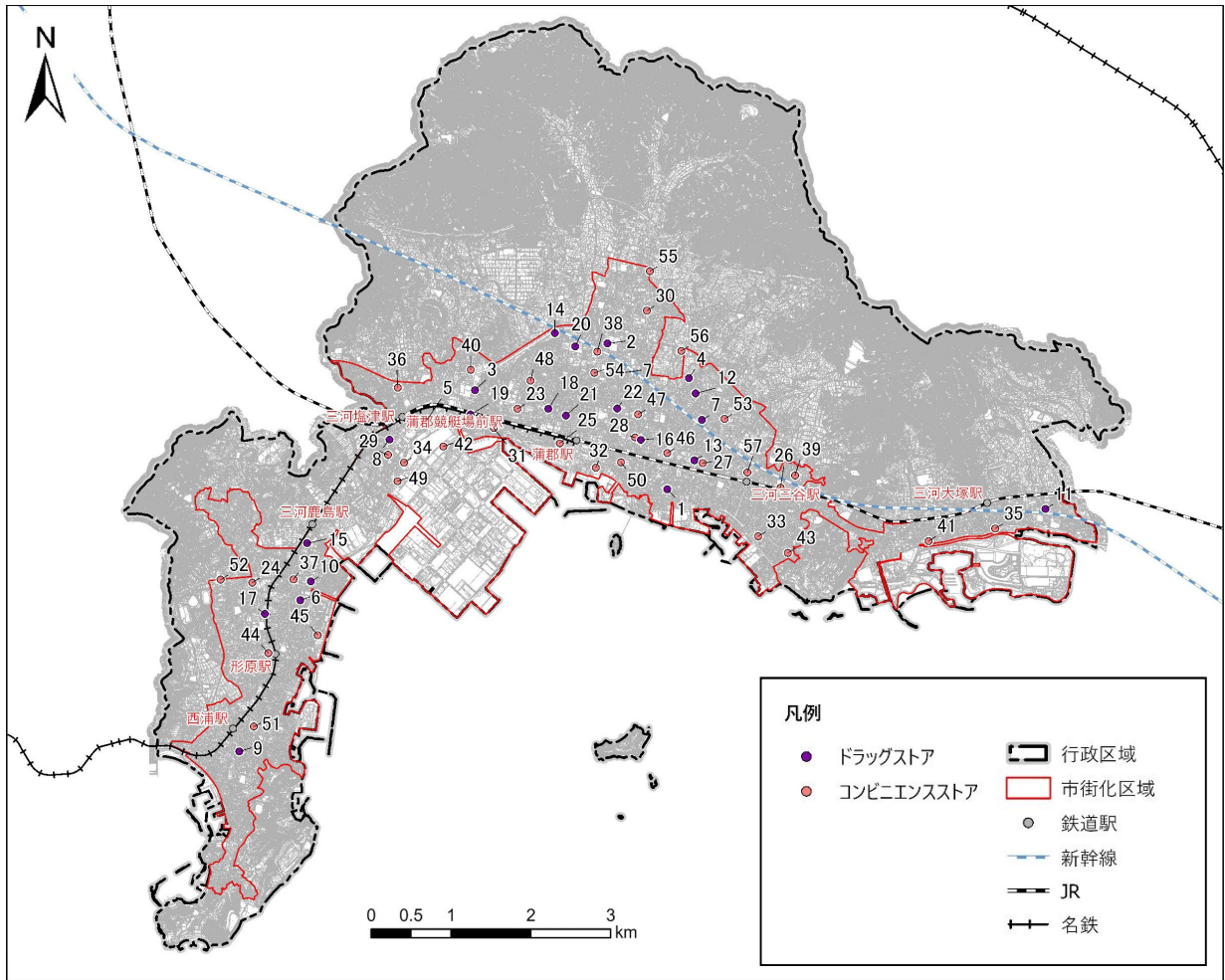
## ■ 商業施設



資料：全国大規模小売店総覧 2024、スーパーマーケット総覧 2015、i タウンページ

分類	No	名称	店舗面積(m <sup>2</sup> )
大規模小売店舗 (店舗面積1,000m <sup>2</sup> 以上)	1	ショッピングスクエアクラスポ蒲郡・テックランド蒲郡店	13,585
	2	カインズモール蒲郡	14,374
	3	アピタ蒲郡店	14,278
	4	ラグーナフェスティバルマーケット	9,358
	5	イオン蒲郡ショッピングセンター	8,805
	6	DCMカーマ新蒲郡店	4,300
	7	フィール蒲郡店	3,915
	8	ドミー三谷店	3,289
	9	パロー蒲郡店	2,966
	10	ケーズデンキ蒲郡店	2,934
	11	エディオン蒲郡店	2,887
	12	サンヨネ蒲郡店	2,796
	13	精文館書店蒲郡三谷店	2,536
	14	ディスカウントドラッグコスモス八百富店	1,712
	15	ヤマナカ形原店	1,478
スーパーマーケット	16	マルイチ三谷店	-
	17	Aコープかたはら店	-
	18	業務スーパー蒲郡店	-

■ドラッグストア・コンビニ



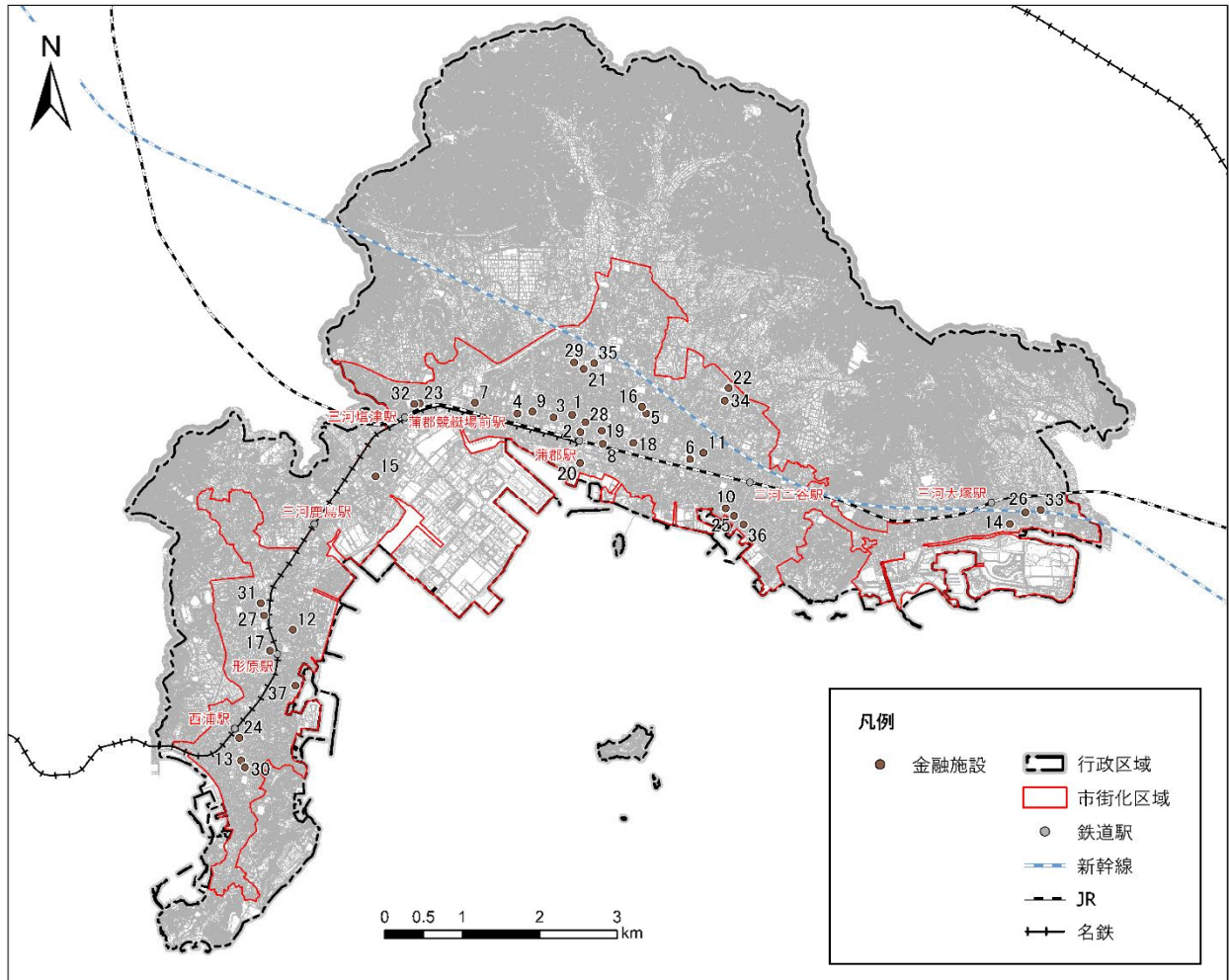
資料：iタウンページ





分類	No	名称
ドラッグストア	1	スギ薬局(竹島店)
	2	スギ薬局(蒲郡北店)
	3	スギ薬局(竹谷店)
	4	スギ薬局(蒲郡店)
	5	スギ薬局(蒲郡西店)
	6	クスリのアオキ(形原店)
	7	クスリのアオキ(豊岡店)
	8	ゲンキー株式会社(拾石店)
	9	ゲンキー株式会社(西浦店)
	10	ゲンキー株式会社(形原店)
	11	ゲンキー株式会社(大塚店)
	12	ゲンキー株式会社(平田長根店)
	13	ゲンキー株式会社(三谷北店)
	14	ゲンキー株式会社(神ノ郷店)
	15	ココカラファイン(形原店)
	16	ココカラファイン(府相店)
	17	ドラッグスギヤマ(形原店)
	18	ドラッグスギヤマ(宝店)
	19	ウェルシア(蒲郡竹谷町店)
	20	V・drug(蒲郡店)
	21	清水薬局
	22	株式会社コスモス薬品ディスカウントドラッグコスモス八百富店
コンビニエンスストア	23	セブン-イレブン/蒲郡旭町店
	24	セブン-イレブン/蒲郡形原町店
	25	セブン-イレブン/蒲郡港町店
	26	セブン-イレブン/蒲郡三谷北通1丁目店
	27	セブン-イレブン/蒲郡三谷北通3丁目店
	28	セブン-イレブン/蒲郡八百富町店
	29	セブン-イレブン/蒲郡拾石町店
	30	ファミリーマート/蒲郡オレンジロード店
	31	ファミリーマート/蒲郡栄町店
	32	ファミリーマート/蒲郡港町店
	33	ファミリーマート/蒲郡三谷町店
	34	ファミリーマート/蒲郡拾石東浜店
	35	ファミリーマート/蒲郡大塚店
	36	ファミリーマート/蒲郡塩津店
	37	ファミリーマート/蒲郡形原店
	38	ファミリーマート/蒲郡上本町店
	39	ファミリーマート/蒲郡諏訪東店
	40	ファミリーマート/蒲郡竹谷店
	41	ファミリーマート/大塚海岸店
	42	ファミリーマート/蒲郡ポートウイング店
	43	ファミリーマート/三谷店
	44	ファミリーマート/蒲郡御嶽店
	45	ファミリーマート/蒲郡春日浦店
	46	ミニストップ/蒲郡三谷北通店
	47	ミニストップ/蒲郡八百富町店
	48	ミニストップ/蒲郡緑町店
	49	ローソン/蒲郡工業団地店
	50	ローソン/蒲郡松原店
	51	ローソン/蒲郡中戸甫井店
	52	ローソン/蒲郡中小山店
	53	ローソン/蒲郡豊岡町店
	54	ローソン/蒲郡本町店
	55	ローソン/蒲郡清田店
	56	ローソン/蒲郡市民病院前店
	57	ローソンストア100三河三谷店

■ 銀行、郵便局等



資料：日本郵政グループホームページ、JA 蒲郡ホームページ、i タウンページ、JF 東日本漁連ホームページ

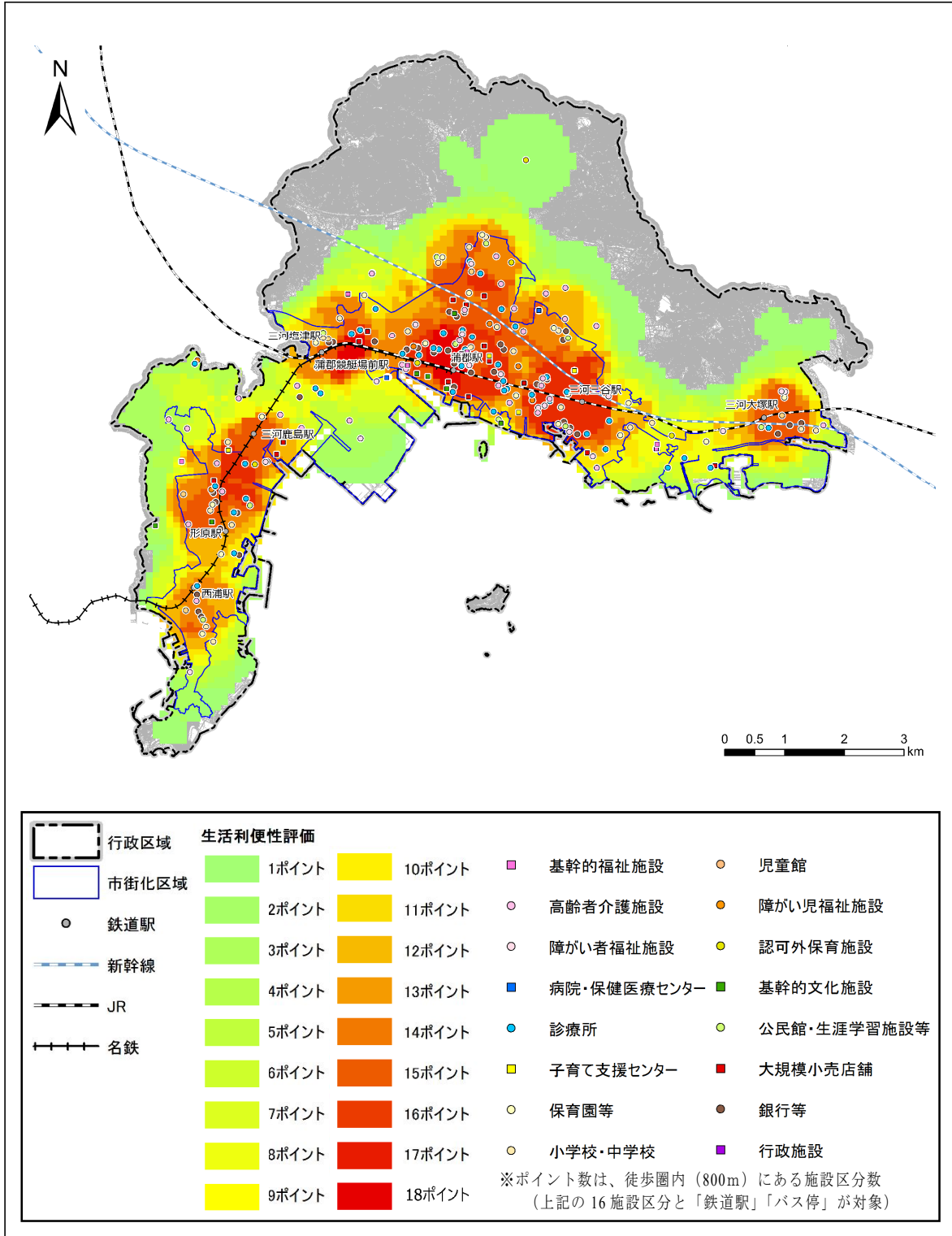
分類	No	名称	分類	No	名称
銀行	1	三菱東京UFJ銀行蒲郡支店	郵便局	20	蒲郡郵便局
	2	愛知銀行蒲郡支店		21	蒲郡本町郵便局
	3	名古屋銀行蒲郡支店		22	蒲郡豊岡郵便局
信用金庫	4	岡崎信用金庫蒲郡支店		23	塩津郵便局
	5	岡崎信用金庫府相支店		24	三河西浦郵便局
	6	豊川信用金庫蒲郡支店		25	三谷郵便局
	7	豊川信用金庫蒲郡西支店		26	蒲郡大塚郵便局
	8	蒲郡信用金庫本店営業部		27	形原郵便局
	9	蒲郡信用金庫蒲郡市役所出張所	28	蒲郡駅前郵便局	
	10	蒲郡信用金庫三谷支店	JA	29	JA蒲郡市本店
	11	蒲郡信用金庫三谷北通支店		30	JA蒲郡市西浦支店
	12	蒲郡信用金庫形原支店		31	JA蒲郡市形原支店
	13	蒲郡信用金庫西浦支店		32	JA蒲郡市塩津支店
	14	蒲郡信用金庫大塚支店		33	JA蒲郡市大塚支店
	15	蒲郡信用金庫鶴ヶ浜支店		34	JA蒲郡市東部支店
	16	蒲郡信用金庫八百富支店		35	JA蒲郡市中部支店
	17	西尾信用金庫形原支店	JA	36	JA蒲郡市三谷支店
	18	西尾信用金庫蒲郡支店		漁信	37
信用組合	19	愛知県中央信用組合／蒲郡支店			



(3) 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、形原駅等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

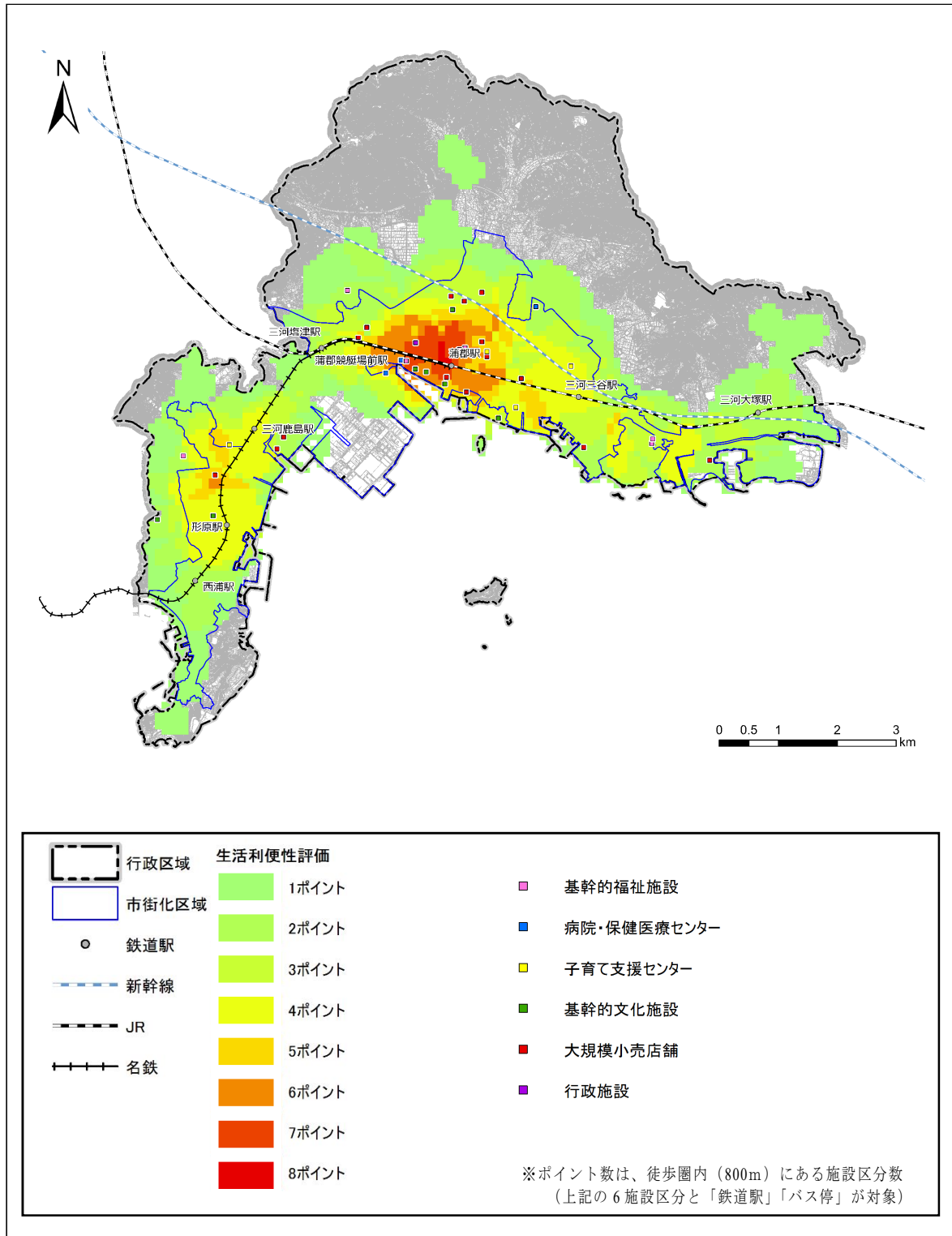




### (4) 基幹的な都市機能施設の集積状況

基幹的な都市機能施設は、蒲郡駅周辺に集積しています。市内各所からの蒲郡駅周辺への移動の足の確保が求められます。

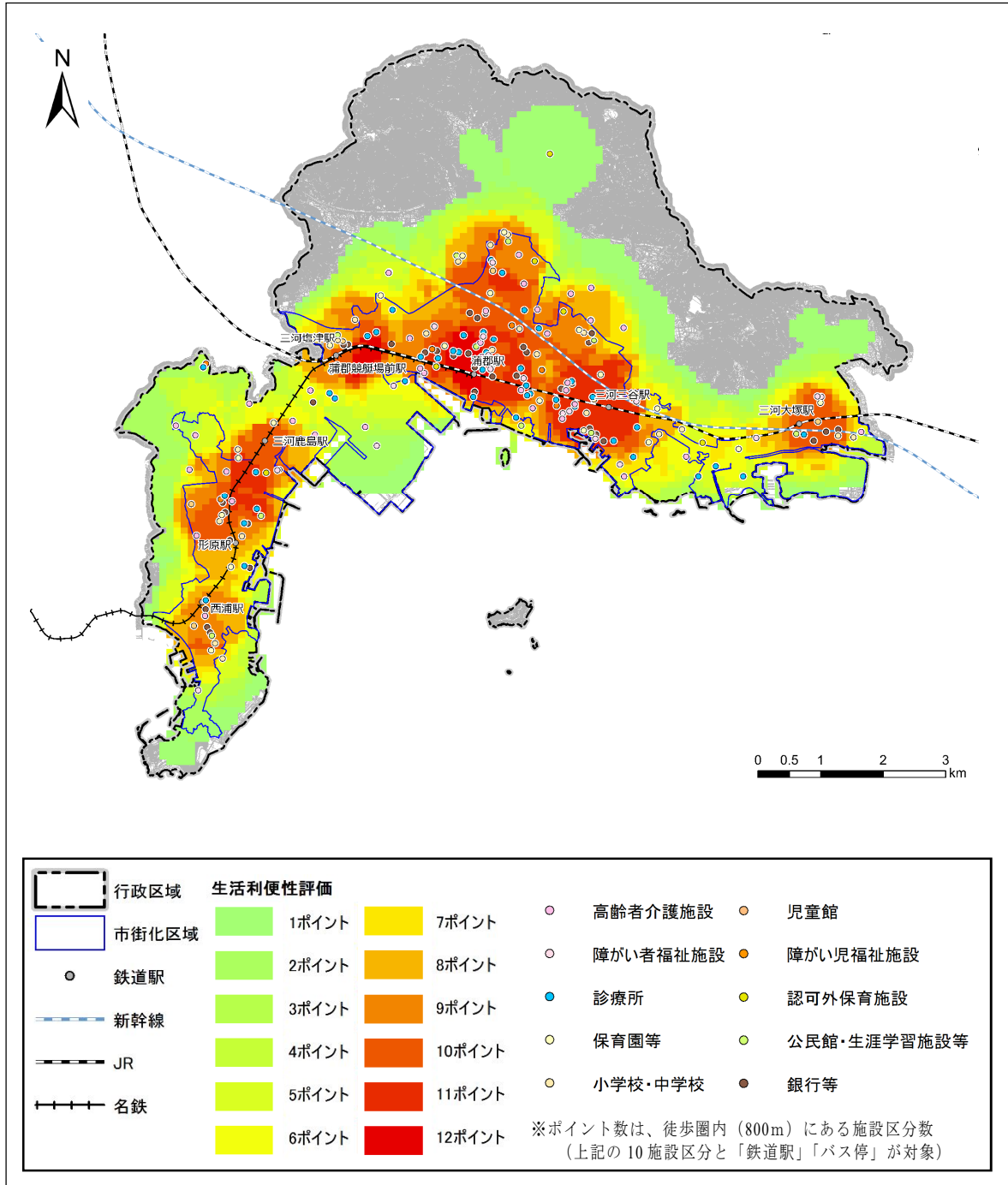
■ 基幹的な都市機能施設の集積状況



(5) 身近な都市機能施設の集積状況

都市機能施設は、蒲郡駅周辺や三河三谷駅周辺に集積しています。その他駅周辺においても集積しています。おおむね駅周辺は多くの施設が立地しており、日常生活の利便性は確保されていると考えられます。

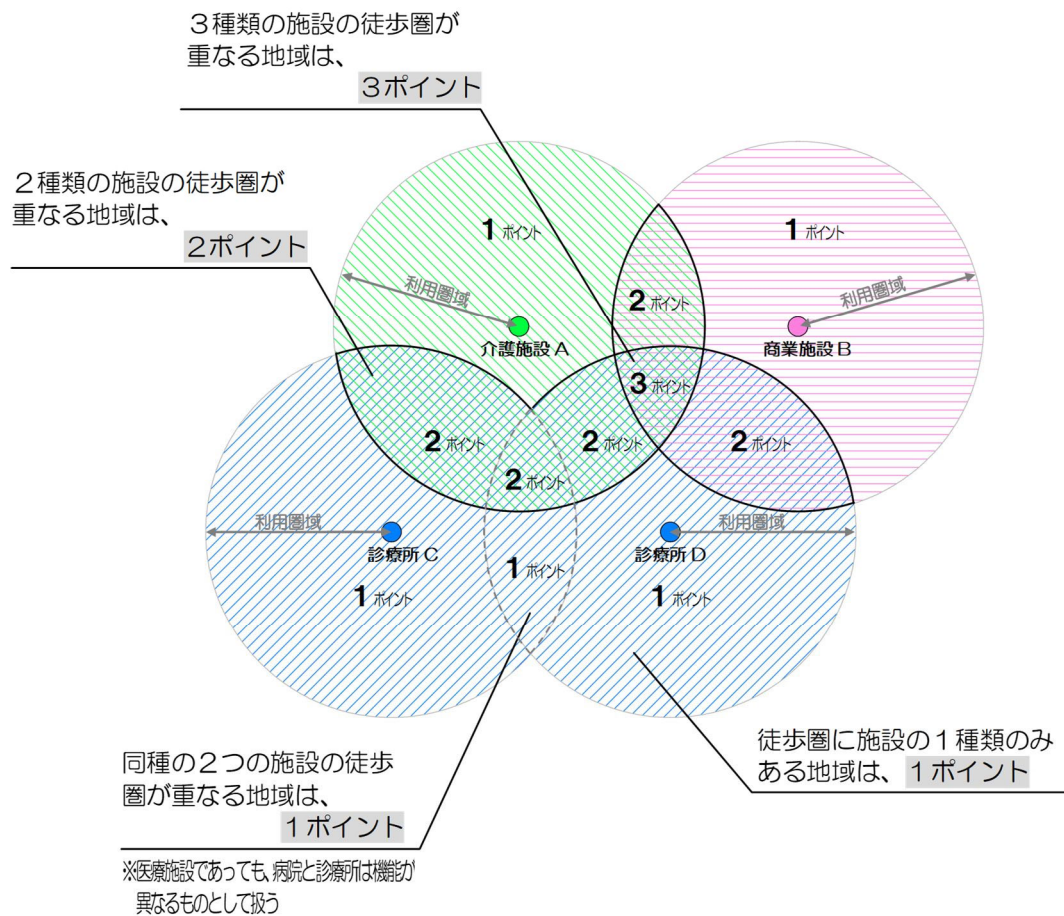
■ 身近な都市機能施設の集積状況





### (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立地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。

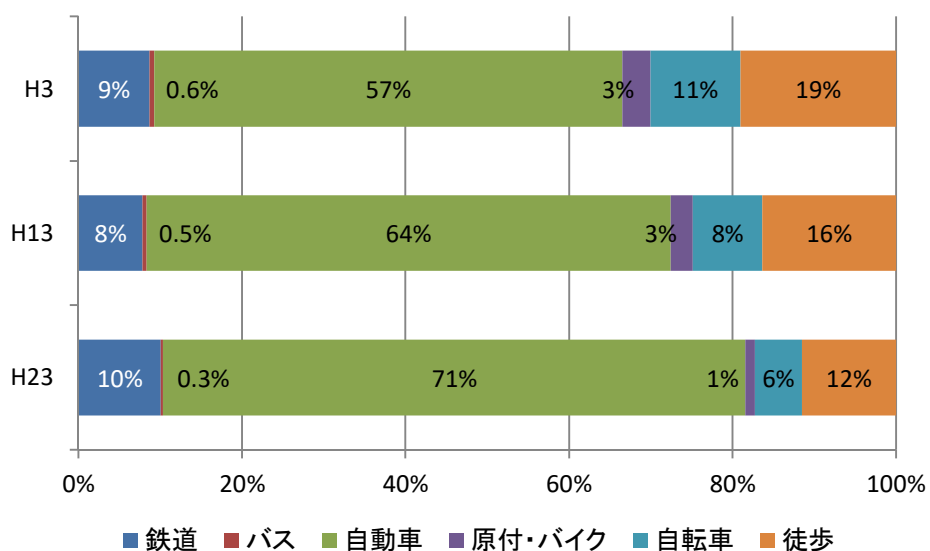


### 3 都市交通

#### (1) 代表交通手段別分担率

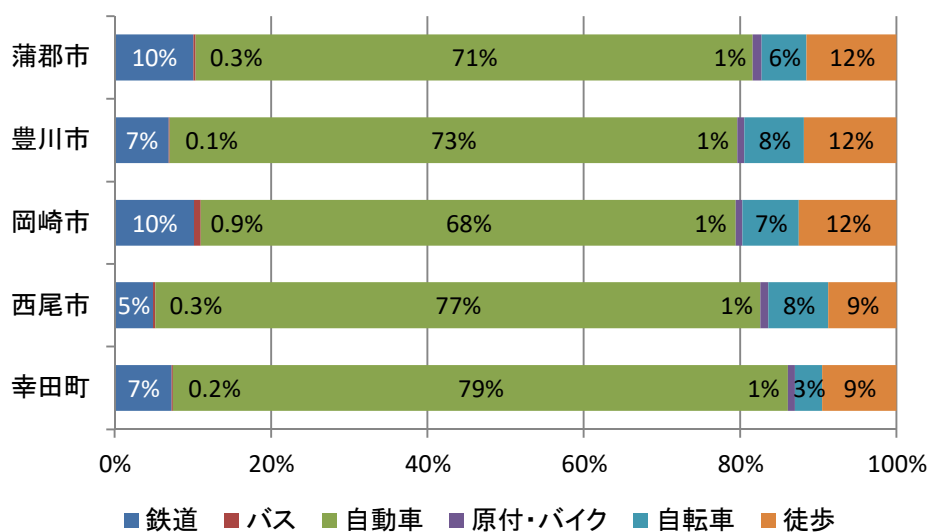
代表交通手段別分担率の推移を見ると、公共交通に比べて自動車が過去から多いことがわかります。また、自転車や徒歩の分担率が減少し、自動車の分担率が増加しています。近隣市と比較すると、おおむね平均的な値となっています。

■ 蒲郡市関連の代表交通手段別分担率の推移



資料：第5回中京都市圏パーソントリップ調査

■ 代表交通手段別分担率近隣市との比較



資料：第5回中京都市圏パーソントリップ調査





## (2) 公共交通の整備状況

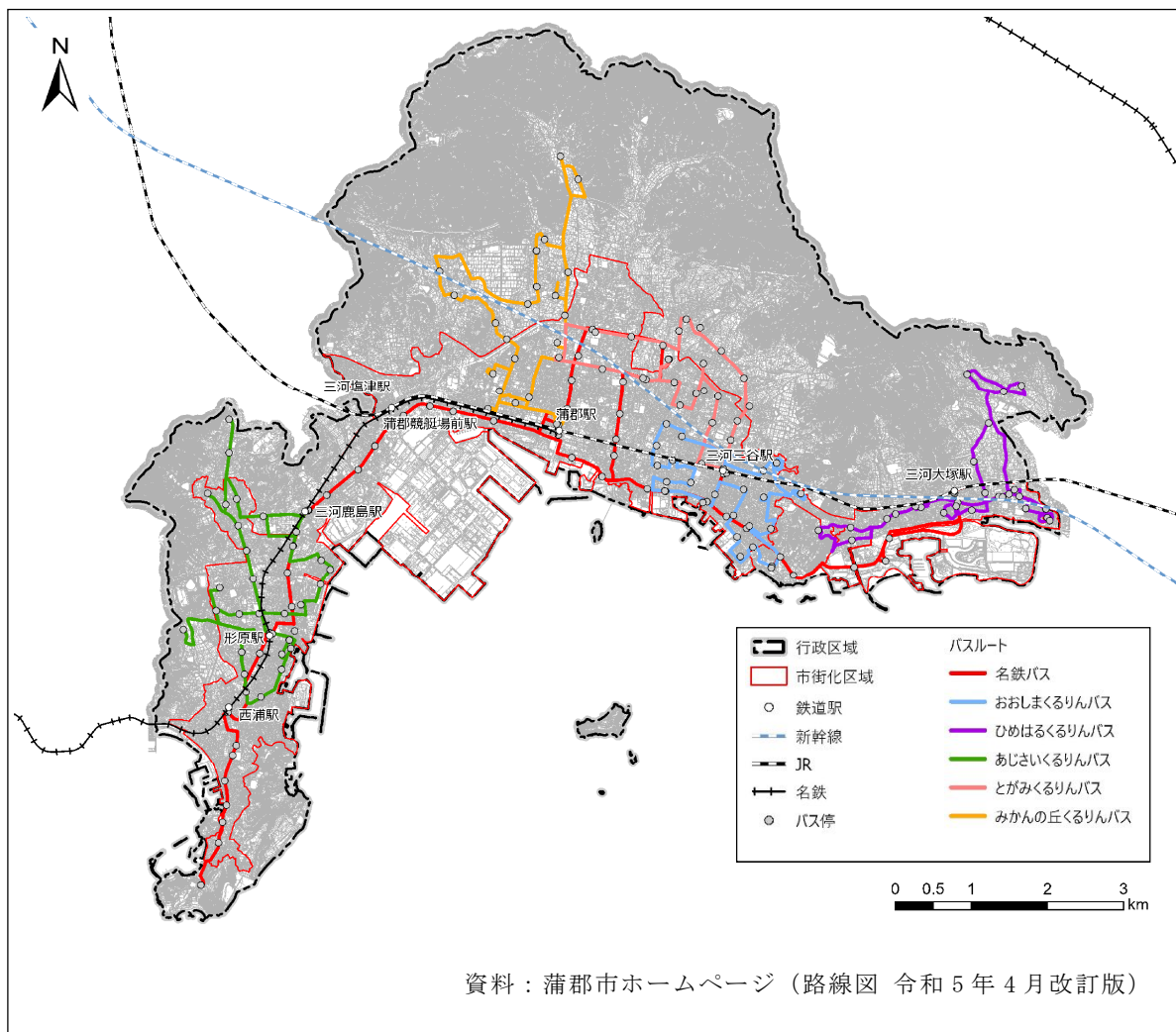
### ① 公共交通ネットワーク

本市には、JR 東海道本線と名鉄西尾・蒲郡線の鉄道 2 路線が整備され、JR 東海道本線は 4 駅、名鉄は 5 駅が整備されています。

JR 蒲郡駅は、ピーク時に 10 便運行され、その他の JR 駅についても 4 便運行されるなど、高頻度に運行されています。名鉄西尾・蒲郡線もピーク時に 3 便運行されるなど、鉄道が本市の公共交通の基幹軸を形成しています。

バスは、名鉄バスによる定期路線が整備されており、蒲郡駅や市民病院から東西に路線が整備されています。また、交通空白地域の解消のため、5 路線のコミュニティバスを運行しています。

#### ■ 蒲郡市内の公共交通の整備状況

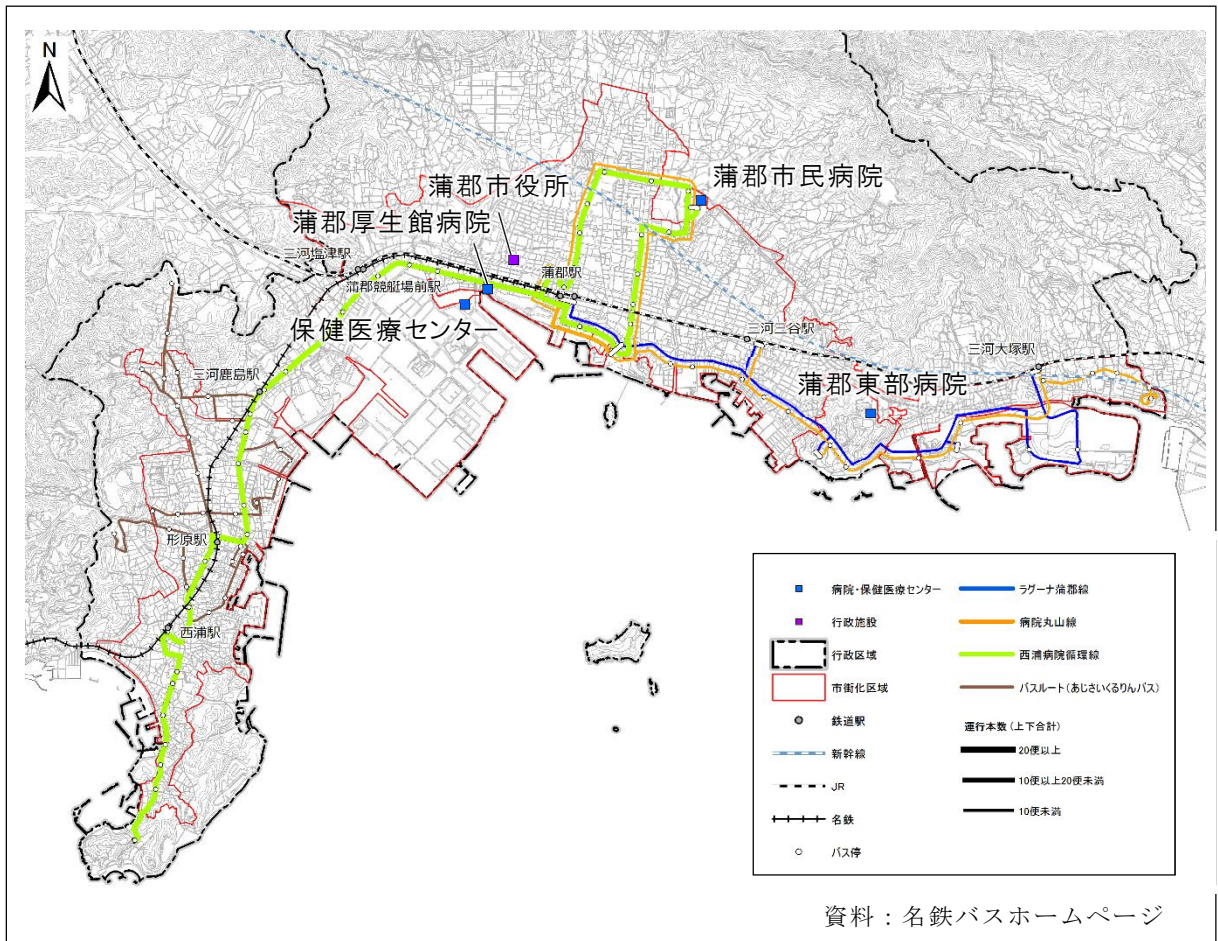


(参考：計画策定時における蒲郡市内の公共交通の整備状況)

計画策定時における市内バス路線は、名鉄バスによる3路線の定期路線と1路線のコミュニティバスが整備されていました。

市街化区域の東西にわたって路線が整備されているものの、市東部の路線の運行本数が1日あたり5便(平日)と少ないほか、蒲郡東部病院などの基幹的な都市施設へアクセスしていないなどの課題がありました。

■ 蒲郡市内の公共交通の整備状況 (平成 29 年度運行状況)





■市内鉄道路線の整備状況、運行状況（JR 東海道本線）

駅名		三河塩津駅	蒲郡駅	三河三谷駅	三河大塚駅	
運行本数	1日	上り	42	112	57	42
		下り	43	109	56	43
	ピーク時	上り	4 (7時台)	8 (19時台)	4 (7, 19, 20, 21時台)	4 (8時台)
		下り	4 (7時台)	10 (7時台)	4 (6, 7, 17, 18時台)	4 (6, 7時台)
	昼間	上り	2	6	3	2
		下り	2	6	3	2

資料：JR 東海ホームページ

■市内鉄道路線の整備状況、運行状況（名鉄西尾・蒲郡線）

駅名		西浦駅	形原駅	三河鹿島駅	蒲郡競艇場前駅	蒲郡駅	
運行本数	1日	上り	35	35	35	35	
		下り	35	35	35	-	
	ピーク時	上り	3 (6時台)	2 (6~21時台)	2 (6~21時台)	2 (6~22時台)	2 (6~22時台)
		下り	2 (6~21時台)	3 (6時台)	3 (6時台)	3 (6時台)	-
	昼間	上り	2	2	2	2	2
		下り	2	2	2	2	-

資料：名古屋鉄道ホームページ

■名鉄バス路線の整備状況、運行状況

系統名	1日あたり運行回数 (平日/休日)
西浦温泉前・蒲郡市民病院循環（左まわり）	9 / 9
西浦温泉前・蒲郡市民病院循環（右まわり）	4 / 2
丸山住宅・蒲郡市民病院循環	2 / 2
丸山住宅・蒲郡駅前（市民病院経由）	1 / 1
蒲郡駅前・丸山住宅（市民病院経由）	1 / 1

資料：名鉄バスホームページ

■コミュニティバス路線の整備状況、運行状況

運行地区	系統名	運行日	1日あたり 運行回数	
三谷	おおしまくるりんバス	火曜・木曜・金曜・土曜	西回り	4
			東回り	3
大塚	ひめはるくるりんバス	火曜・木曜・金曜・土曜	左回り	3
			右回り	4
形原	あじさいくるりんバス	火曜・木曜・金曜・土曜	左回り	3
			右回り	3
東部	とがみくるりんバス	火曜・木曜・金曜・土曜	左回り	4
			右回り	3
西部	みかんの丘くるりんバス	火曜・木曜・金曜・土曜	左回り	4
			右回り	3

資料：蒲郡市ホームページ（路線図 令和5年4月改訂版）

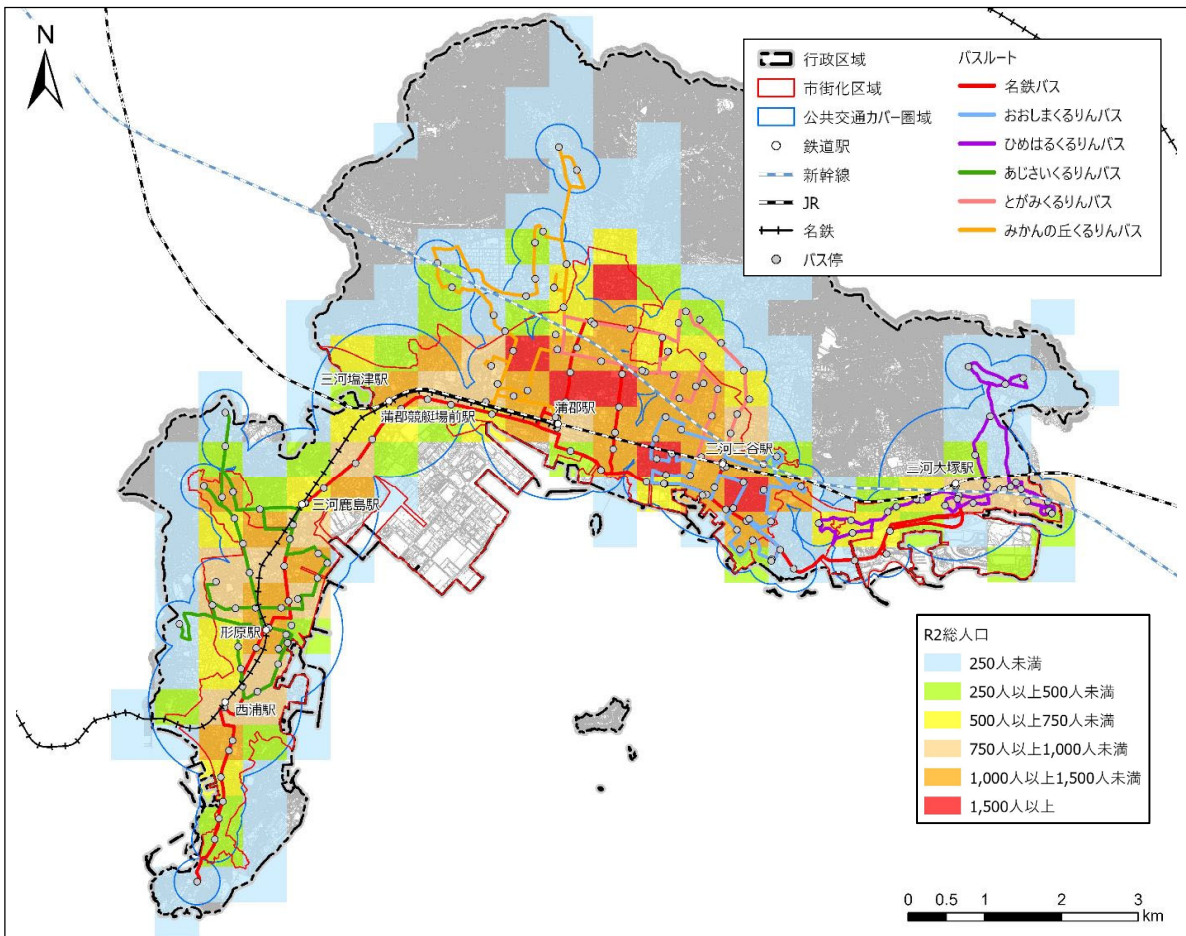
# 1 現況把握

## ② 公共交通のカバー圏域

令和2年国勢調査人口に対する令和5年4月時点の公共交通ネットワークをみると、公共交通のカバー圏域（鉄道駅から半径1km またはバス停から半径300m の範囲）に居住する人は60,972人であり、総人口の76.7%を占めています。

一方で、鉄道や路線バスのカバー圏域外については、コミュニティバスの運行により地域の移動の足を確保しており、コミュニティバスを含めた場合の公共交通カバー率は90.7%となっています。

### ■公共交通のカバー圏域（鉄道駅から半径1km、バス停から半径300m）



(公共交通のカバー圏域内の人口とカバー率の計測結果)

	H22		H27		R2		R4		
	人口	カバー率	人口	カバー率	人口	カバー率	人口	カバー率	
国勢調査人口	82,249	—	81,100	—	79,538	—	78,592	—	
地域公共交通網形成計画策定時のネットワーク(鉄道・名鉄バス)	62,101	75.5%	—	—	—	—	—	—	
各時点のネットワーク	鉄道・名鉄バス	63,908	77.7%	62,680	77.3%	60,972	76.7%	60,184	76.6%
	鉄道・名鉄バス コミュニティバス	65,395	79.5%	64,205	79.2%	71,171	89.5%	71,184	90.6%

※各時点の公共交通のカバー圏域内の人口は、カバー圏域内の500mメッシュ人口の合計値。カバー圏域に一部のみ含まれるメッシュは、面積按分により人口を計上する。

※地域公共交通網形成計画策定時のネットワーク：平成22年時点での数値とする。

※各時点のネットワーク：H22、H27は平成29年度末時点、R2は令和2年度末時点、R4は令和5年4月時点での公共交通ネットワークより算出。



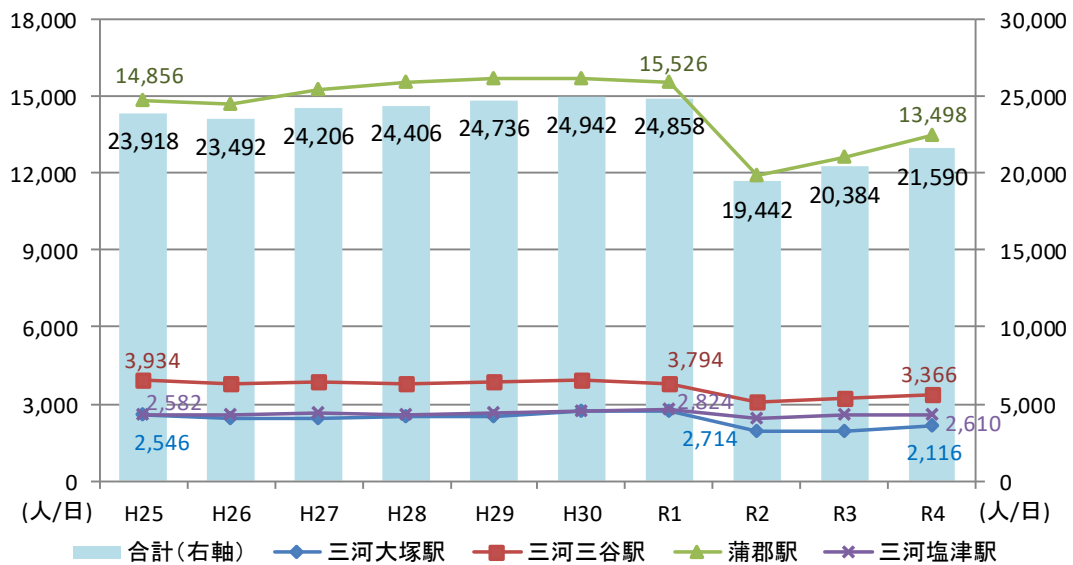
### (3) 公共交通の利用状況

#### ① 鉄道の利用状況

JR 東海道本線は、蒲郡駅の利用者が最も多く、次いで三河三谷駅の利用者が多くなっています。また、名鉄西尾・蒲郡線は、蒲郡駅の利用者が最も多く、次いで形原駅の利用者が多くなっています。

新型コロナウイルス感染拡大の影響により、令和 2 年度に全ての駅で利用者数が減少しています。全体の利用者数は 2 割程度落ち込んだものの、近年では回復の兆しが見られます。

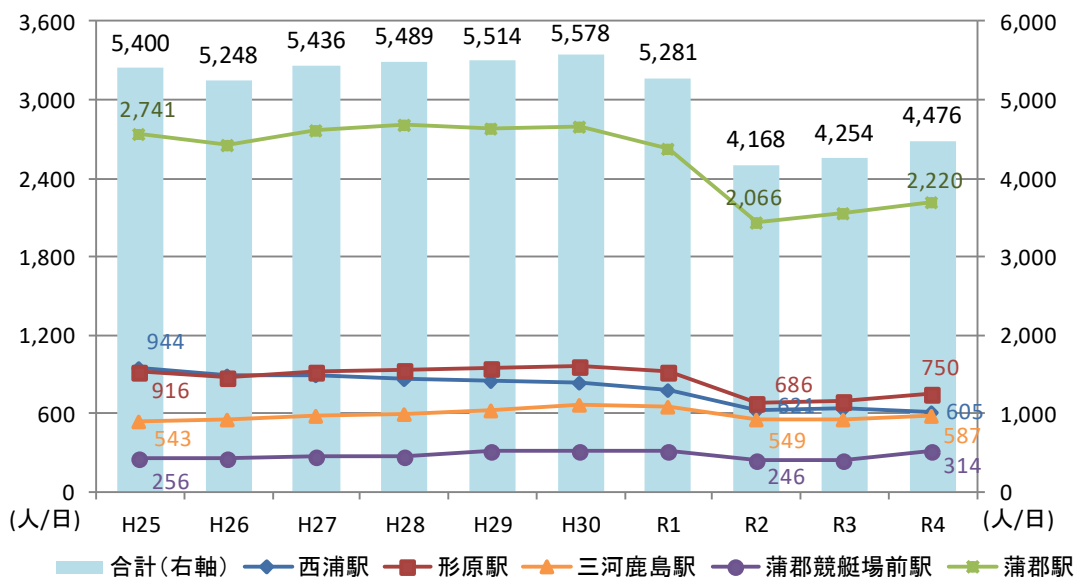
■ JR 東海道本線の利用者数の推移



※利用者数 = 乗車人員 × 2

資料：蒲郡市統計

■ 名鉄西尾・蒲郡線の利用者数の推移



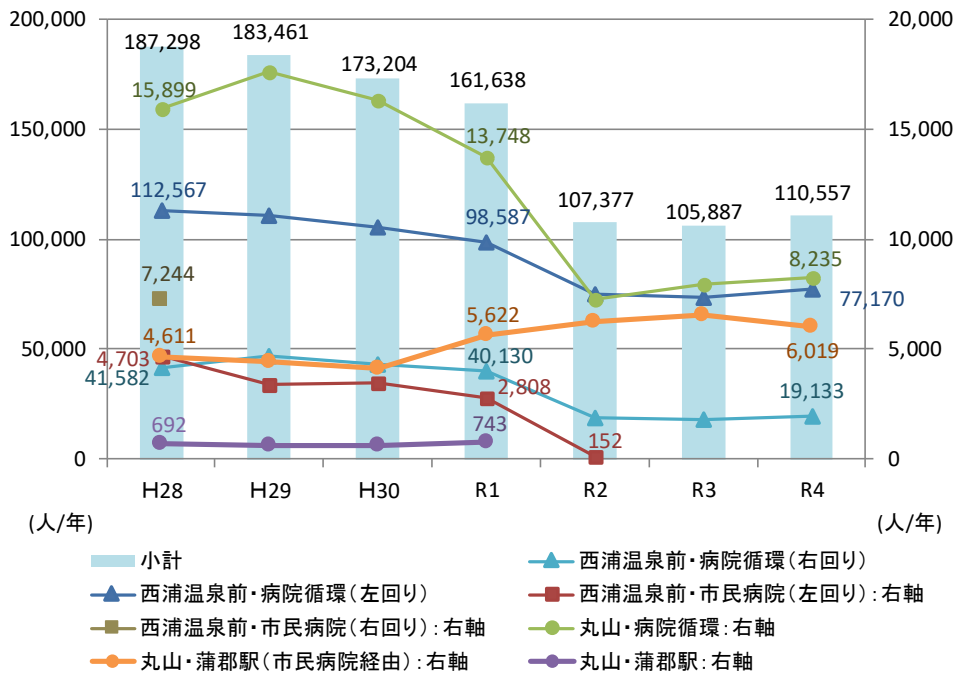
資料：蒲郡市地域公共交通網形成計画

② バスの利用状況

路線バスの全体の利用者数は、平成 29 年以降、減少傾向となっており、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、令和 2 年度に大きく減少しています。路線別に見ると、西浦温泉前・病院循環線（左回り）の利用者が最も多くなっています。

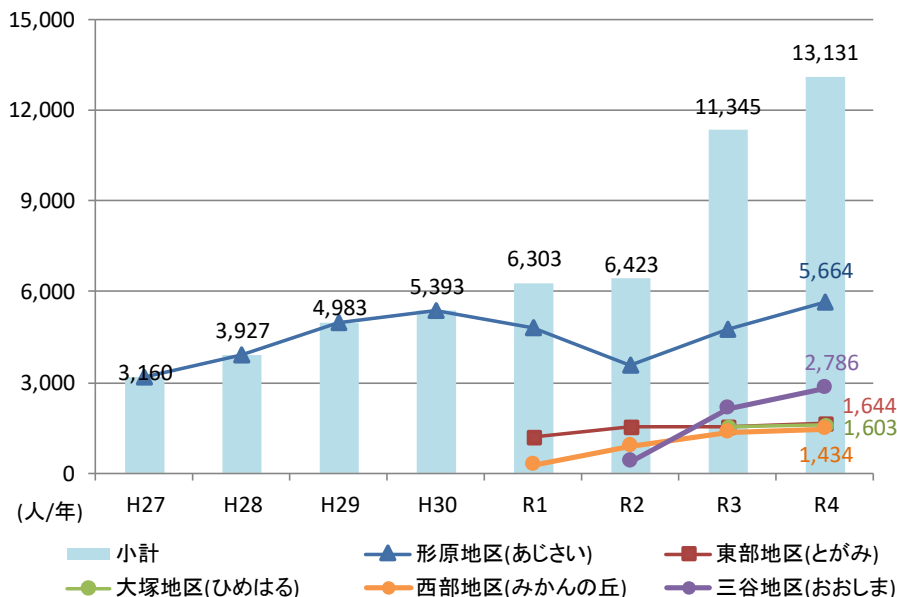
コミュニティバスは、令和元年に東部地区及び西部地区、令和 2 年に三谷地区、令和 3 年に大塚地区と地域を拡大しながら整備しており、利用者数は増加傾向となっています。

■ 路線バスの年間利用者数の推移



資料：蒲郡市地域公共交通網形成計画

■ コミュニティバスの利用者数の推移



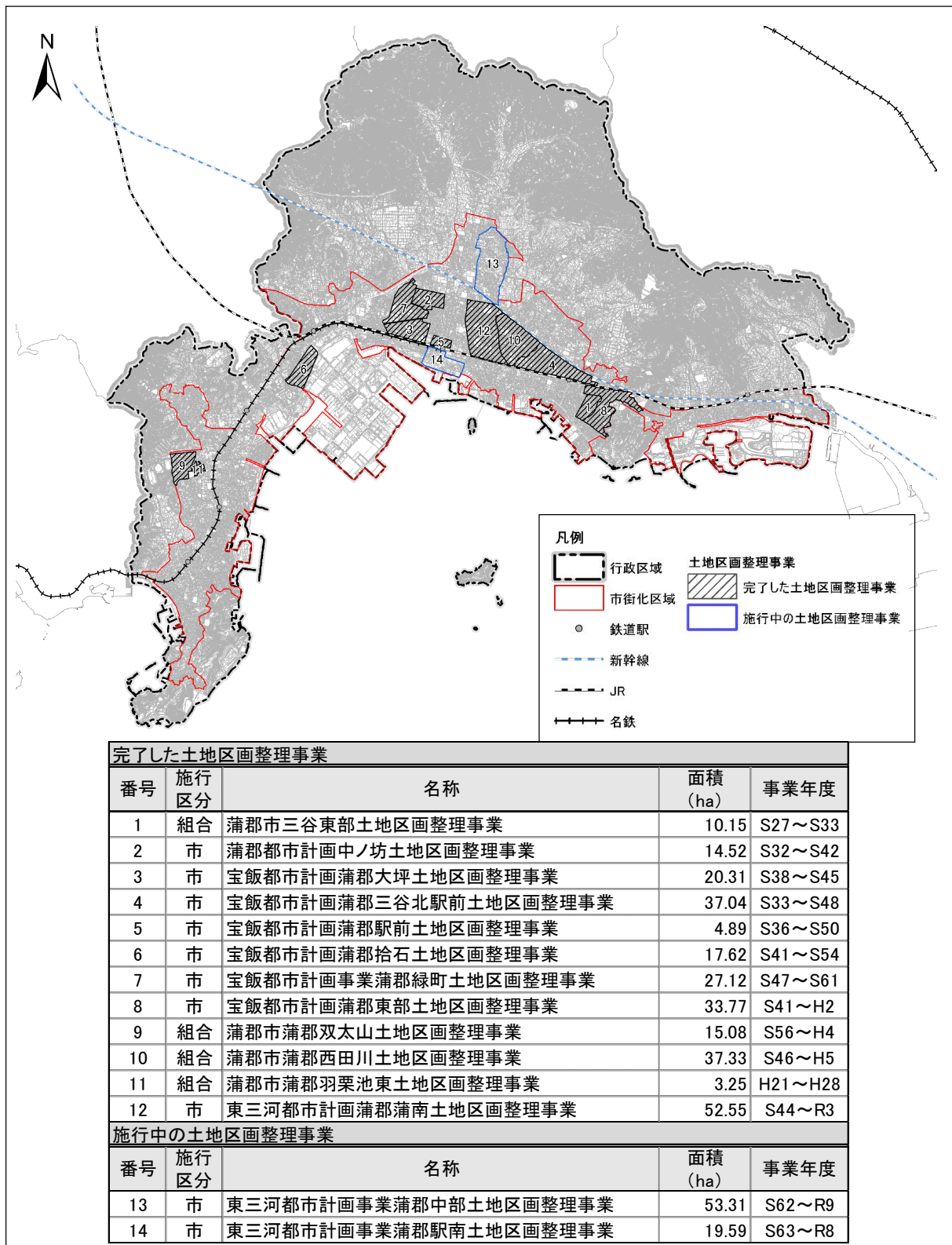
資料：蒲郡市統計

## 4 土地利用等

### (1) 市街地整備の動向（土地区画整理事業の実施状況）

市内で 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。事業区域のうち、蒲郡中部土地区画整理事業では、一部の区域が平成 17 年から平成 22 年にかけて、新たに DID 区域となっています。

■ 土地区画整理事業施行箇所図

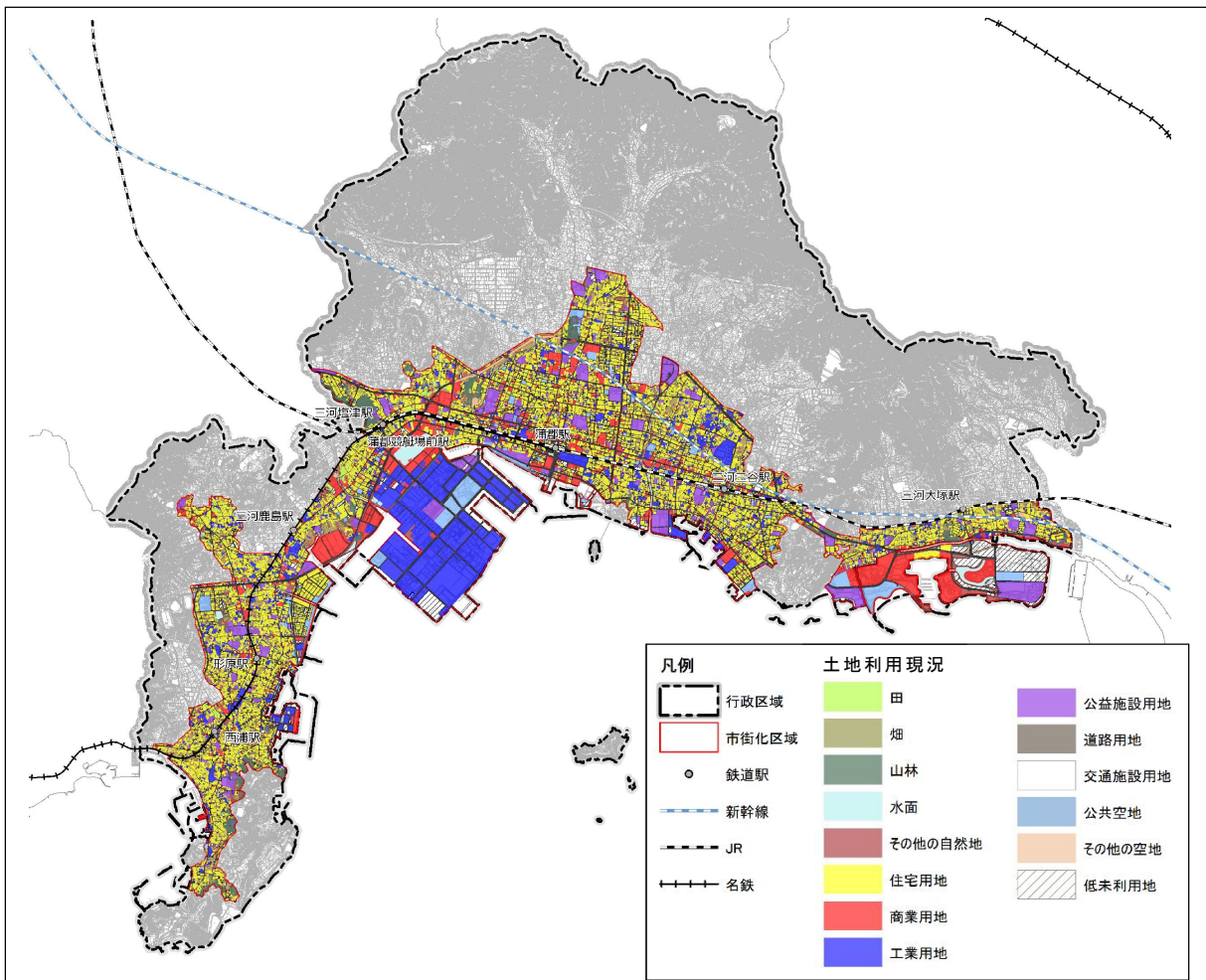


(2) 土地利用の現況

住宅用地の中に工業用地が分布している状況です。また、県道蒲郡碧南線や芦谷蒲郡線の沿線等に商業用地が分布しています。浜町に一団の工業用地が分布しています。

用途地域別の土地利用を見ると、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、準工業地域では、住宅用地が多く34%を占めていますが、工業地域、工業専用地域は、工業系の土地利用が多くなっています。

■土地利用現況図（市街化区域）



	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%
総計	13%	29%	9%	13%	7%	22%	0%	7%	100%

資料：平成 30 年度都市計画基礎調査

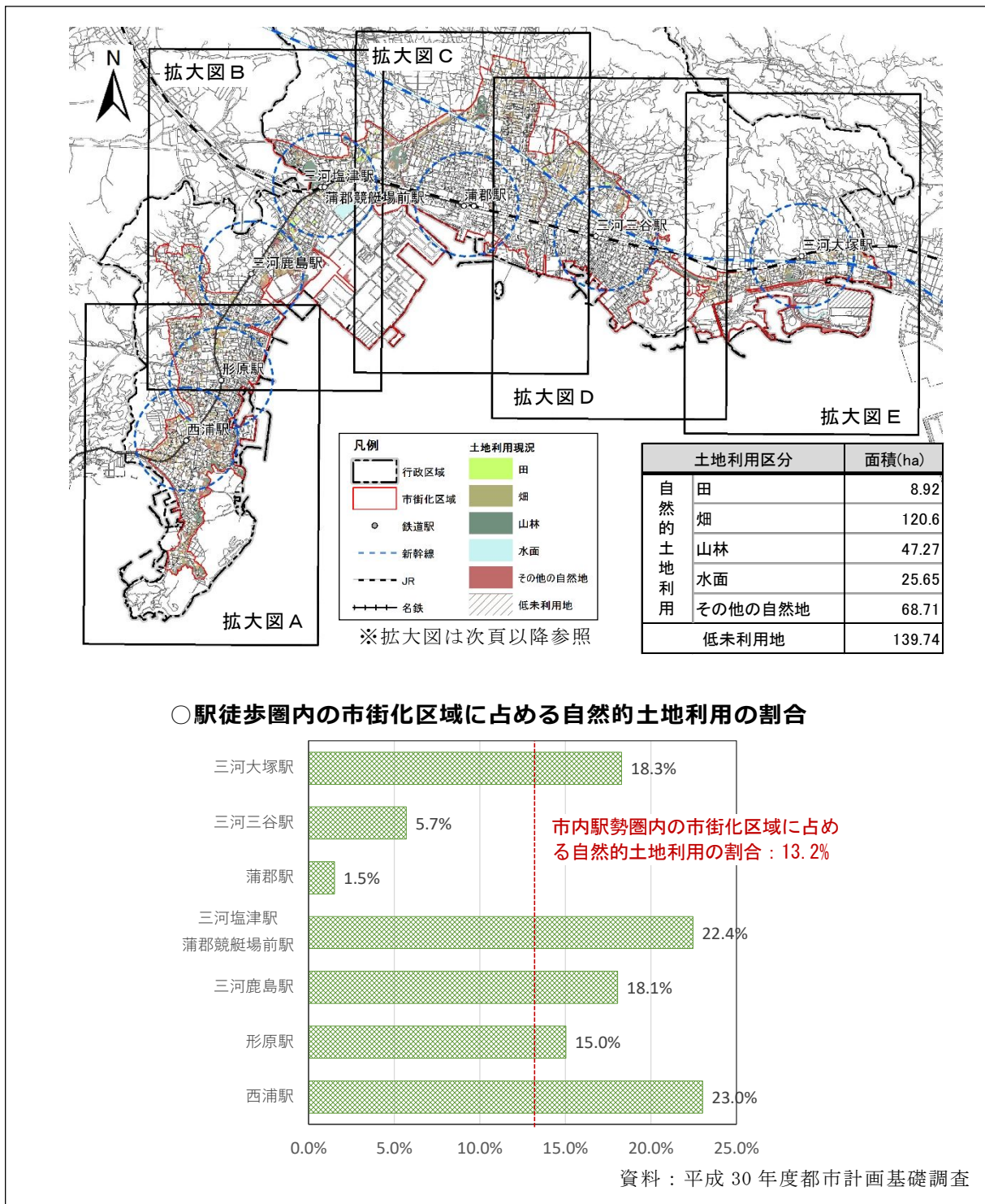




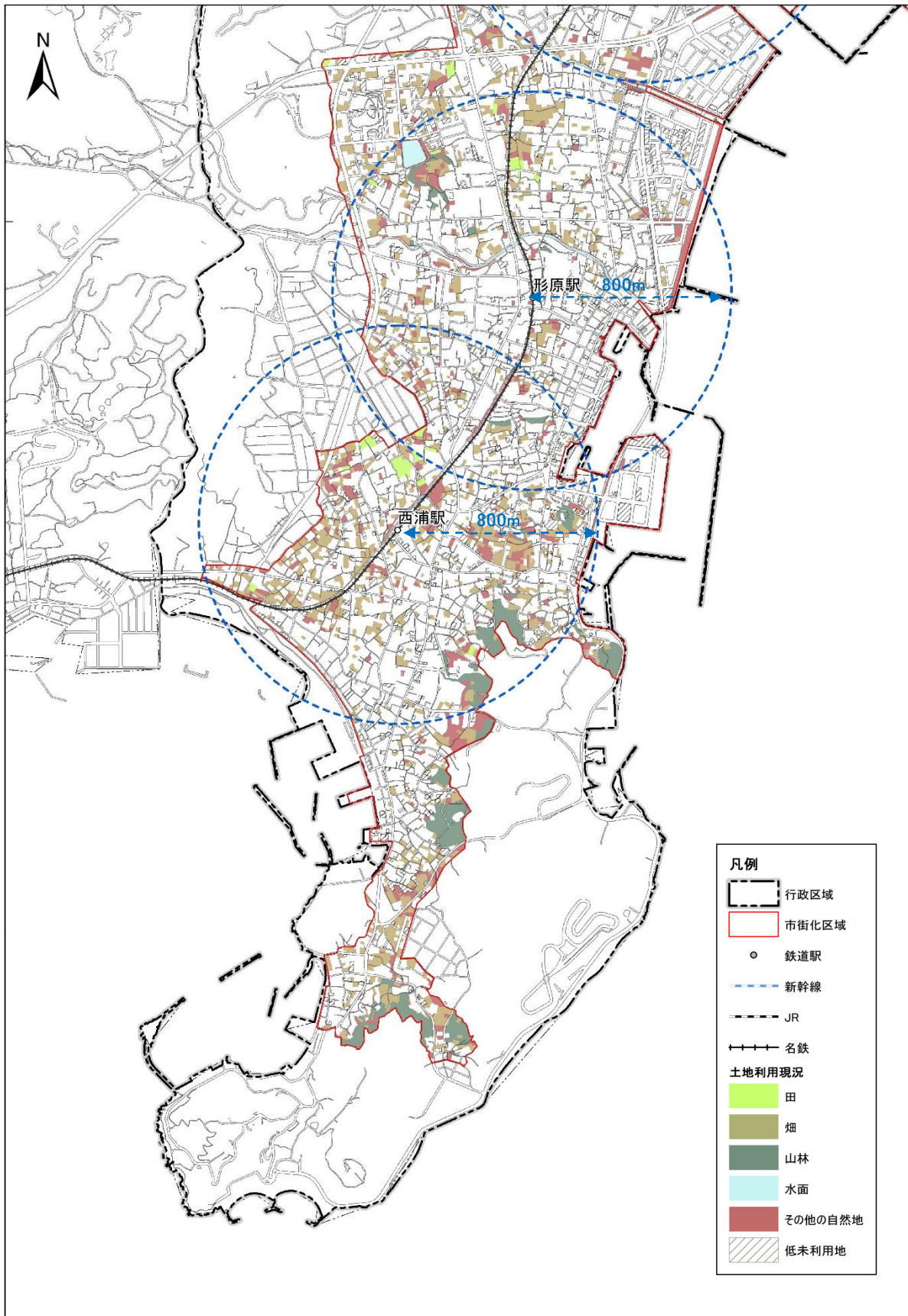
### (3) 低未利用地等の分布

鉄道駅の徒歩圏や土地区画整理事業の施行区域内をはじめ、市街地内の各所に低未利用地等（平成30年度都市計画基礎調査における「自然的土地利用（田、畑、山林、水面、その他自然地の総称）」と「低未利用地」のことをいう）が点在している状況です。特に、駅の徒歩圏内であっても自然的土地利用が多く分布しており、土地利用方法について検討が必要です。

#### ■ 低未利用地等の分布



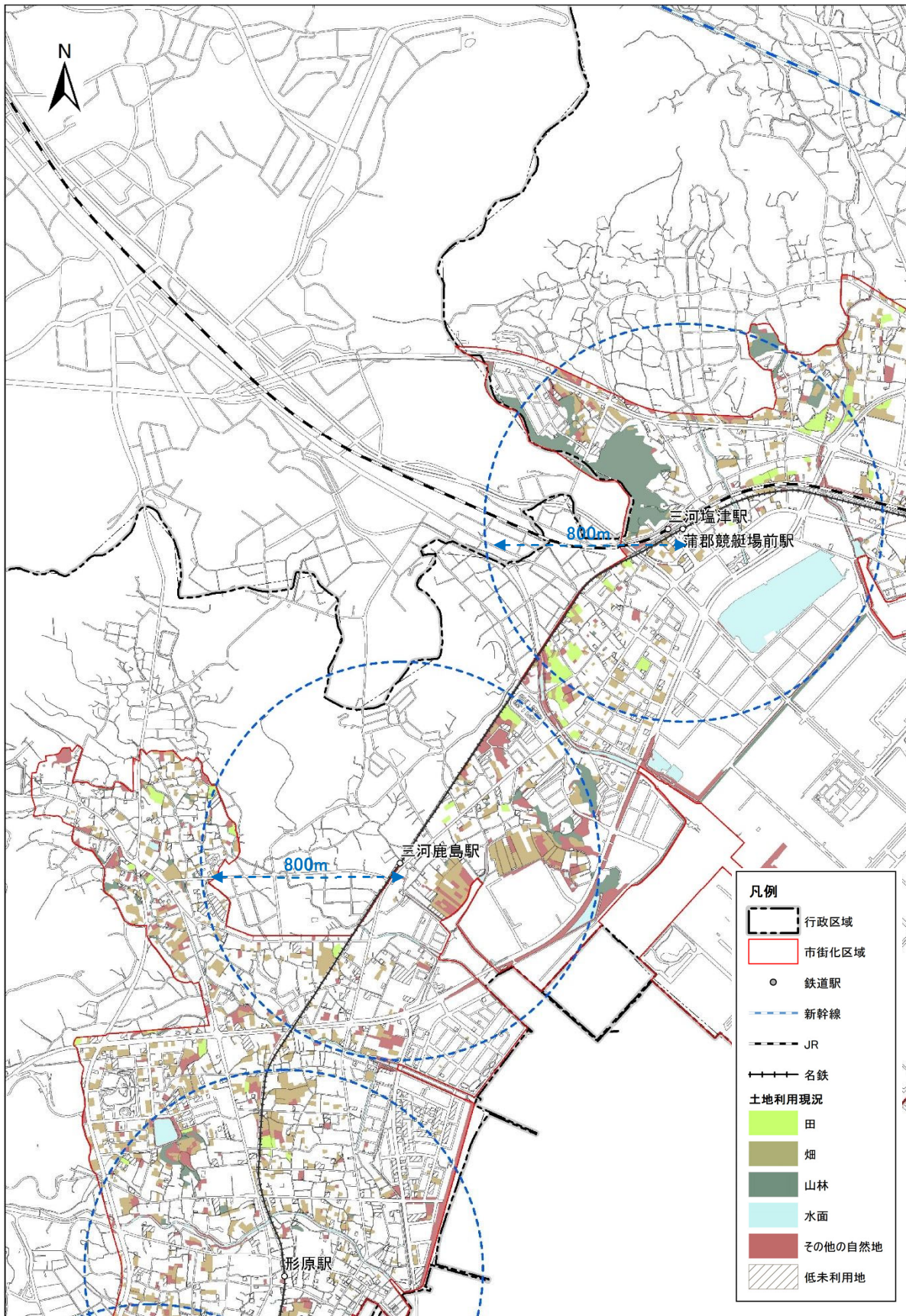
拡大図 A (西浦駅、形原駅周辺)



資料：平成 30 年度都市計画基礎調査

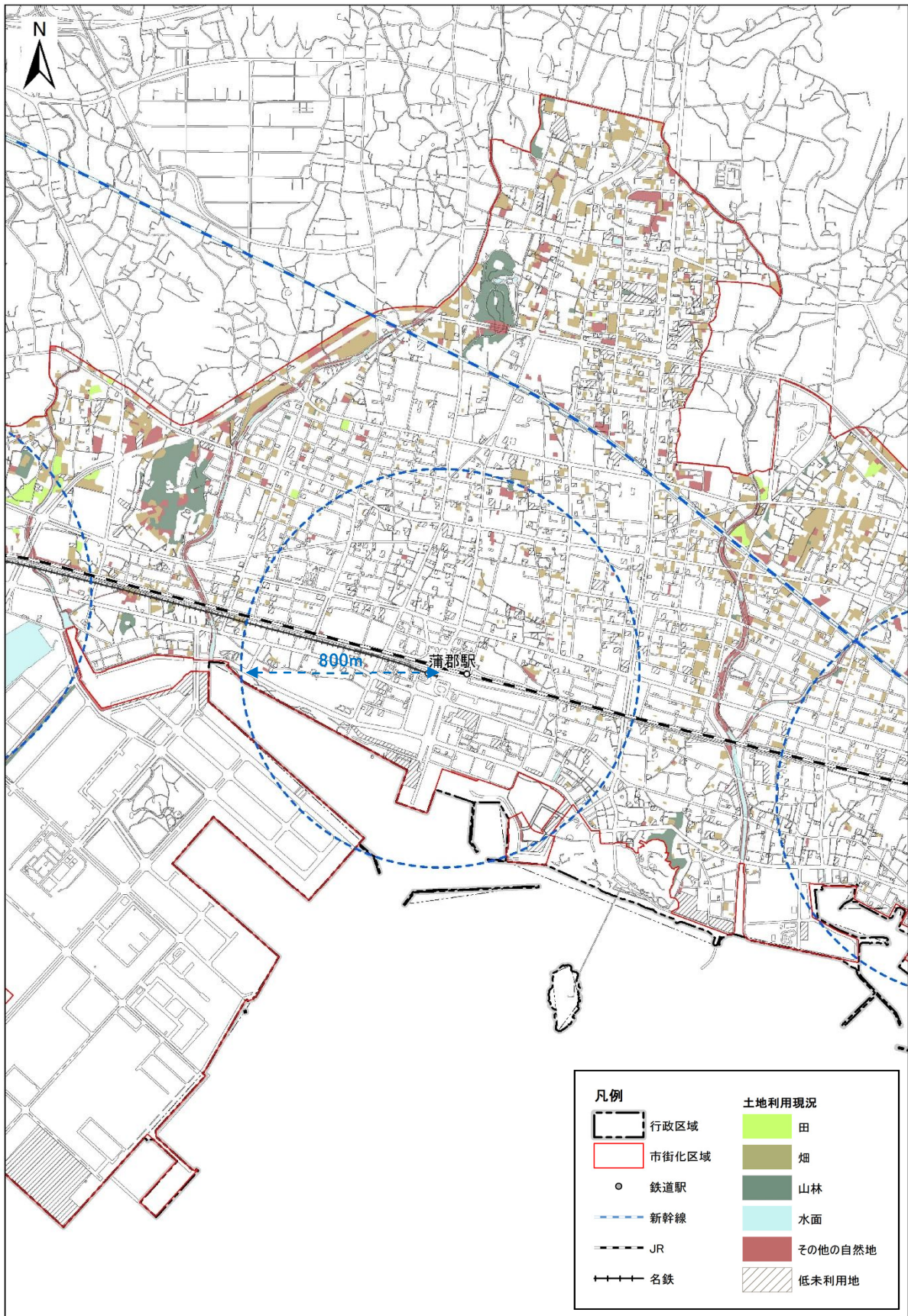


拡大図 B (三河鹿島駅、三河塩津駅、蒲郡競艇場前駅周辺)



資料：平成 30 年度都市計画基礎調査

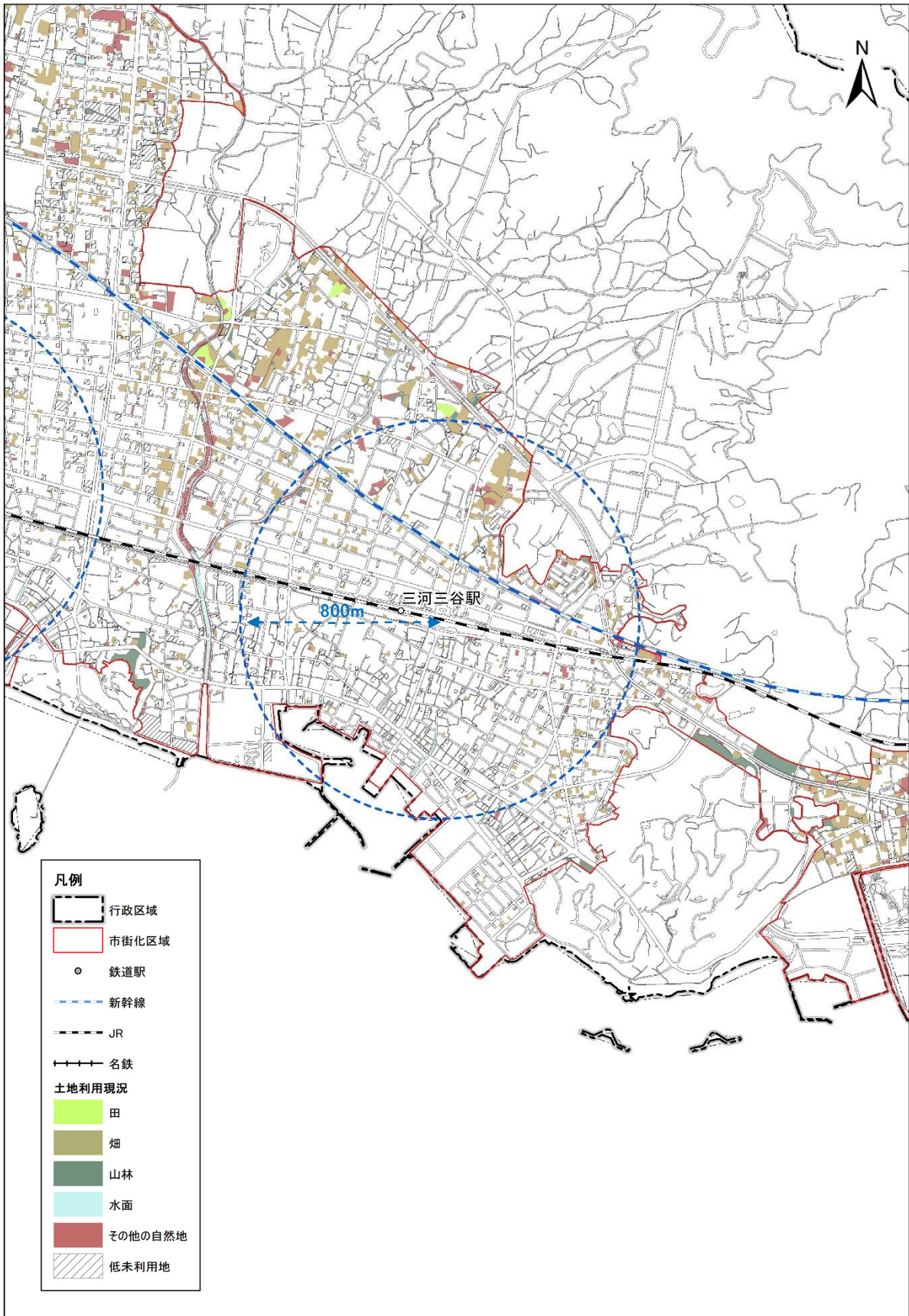
拡大図 C (蒲郡駅周辺)



資料：平成 30 年度都市計画基礎調査

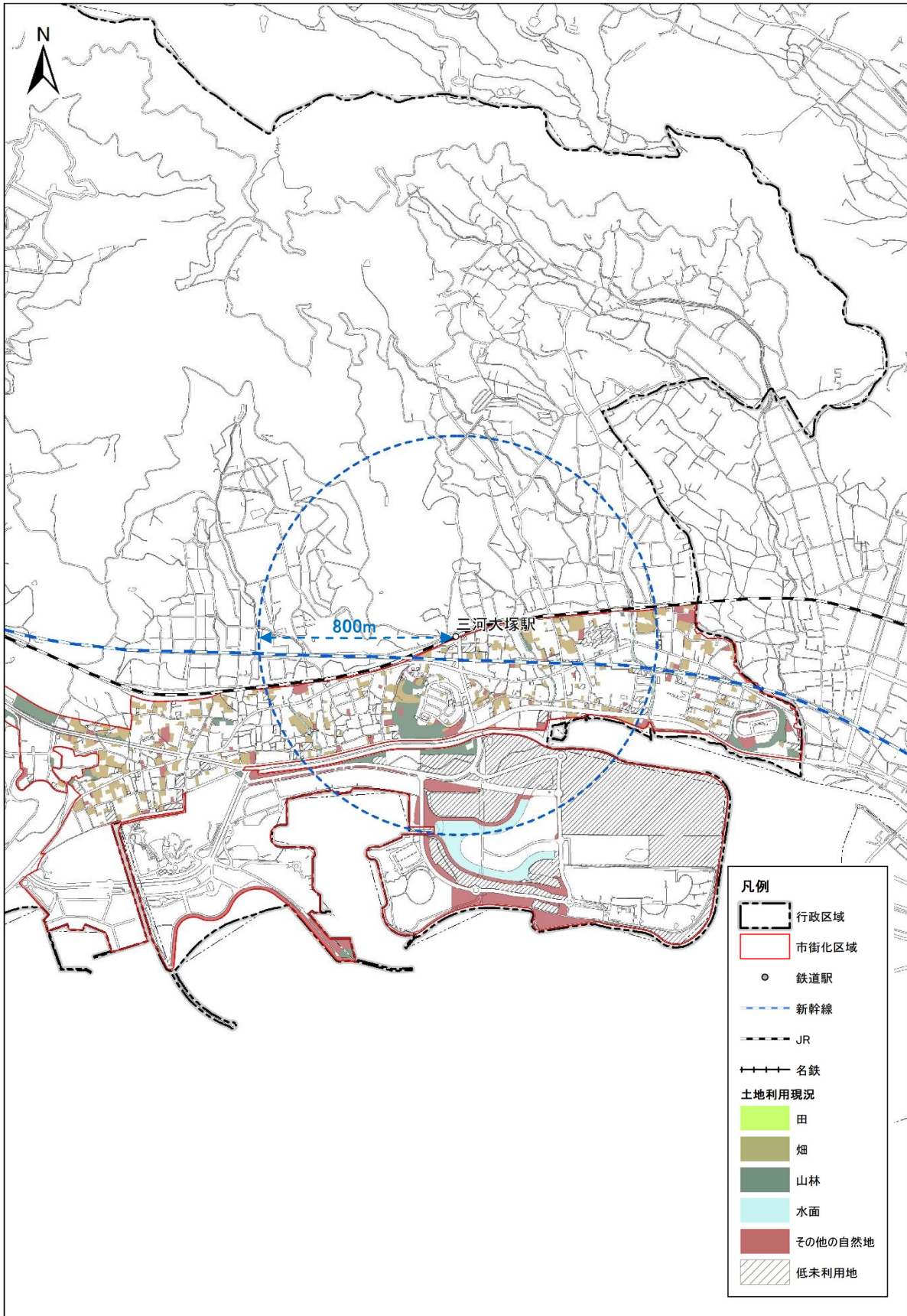


### 拡大図 D (三河三谷駅周辺)



資料：平成 30 年度都市計画基礎調査

拡大図 E (三河大塚駅周辺)



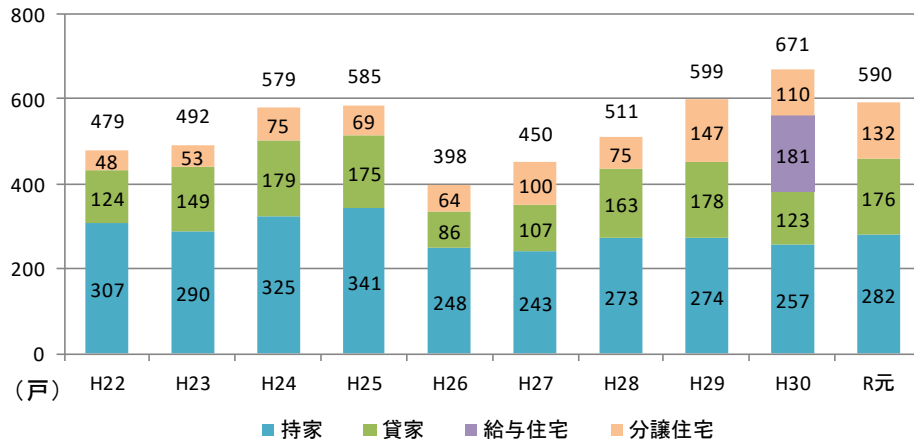
資料：平成 30 年度都市計画基礎調査



#### (4) 住宅の着工件数

直近の10年間の住宅の着工件数は、400～700戸の間で増減を繰り返しており、令和元年では590戸となっています。また、分譲住宅の着工が増加傾向にあります。

■ 住宅の着工件数

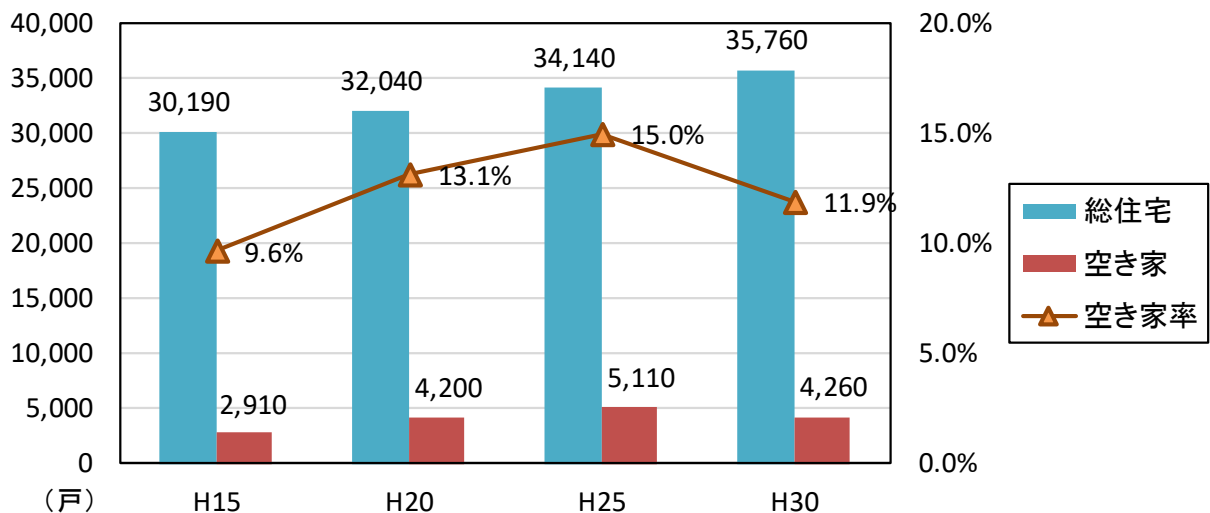


資料：愛知県統計年鑑

#### (5) 空き家の状況

空き家数及び空き家率は増加傾向にあり、平成30年では、総住宅数の11.9%にあたる4,260戸が空き家となっています。

■ 蒲郡市の空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

■ 蒲郡市の空き家の内訳

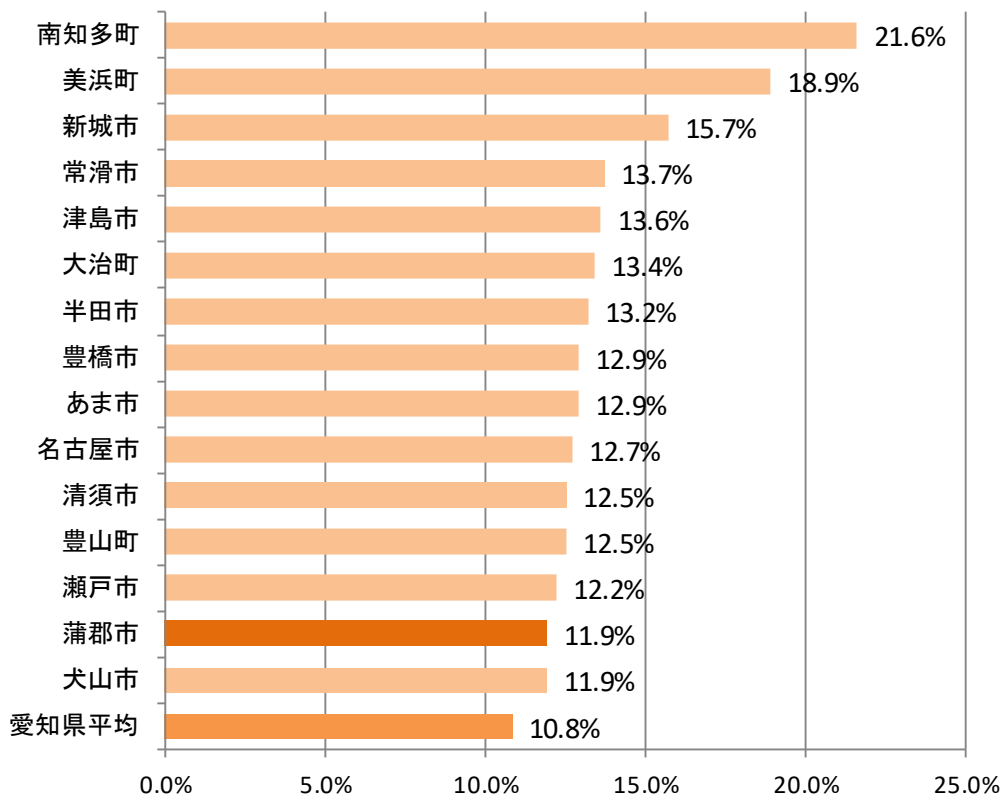
空き家の種類 腐朽・破損の有無	戸建て	長屋建 共同住宅 その他	総 数
腐朽・破損あり	590	390	980
二次的住宅	10	-	10
賃貸用の住宅	10	300	310
売却用の住宅	10	-	10
その他の住宅	560	80	640
腐朽・破損なし	1,320	1,970	3,290
二次的住宅	30	-	30
賃貸用の住宅	60	1,760	1,820
売却用の住宅	30	-	30
その他の住宅	1,200	200	1,400
空き家総数	1,910	2,360	4,270
二次的住宅	40	-	40
賃貸用の住宅	70	2,060	2,130
売却用の住宅	40	-	40
その他の住宅	1,760	280	2,040

■ 蒲郡市の空き家の内訳割合（総数 = 100%）

空き家の種類 腐朽・破損の有無	戸建て	長屋建 共同住宅 その他	総 数
腐朽・破損あり	14%	9%	23%
二次的住宅	0.2%	-	0.2%
賃貸用の住宅	0.2%	7%	7%
売却用の住宅	0.2%	-	0.2%
その他の住宅	13%	2%	15%
腐朽・破損なし	31%	46%	77%
二次的住宅	1%	-	1%
賃貸用の住宅	1%	41%	43%
売却用の住宅	1%	-	1%
その他の住宅	28%	5%	33%
空き家総数	45%	55%	100%
二次的住宅	1%	-	1%
賃貸用の住宅	2%	48%	50%
売却用の住宅	1%	-	1%
その他の住宅	41%	7%	48%

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

■ 愛知県内自治体別の空き家率（空き家率上位 15 都市及び愛知県平均）



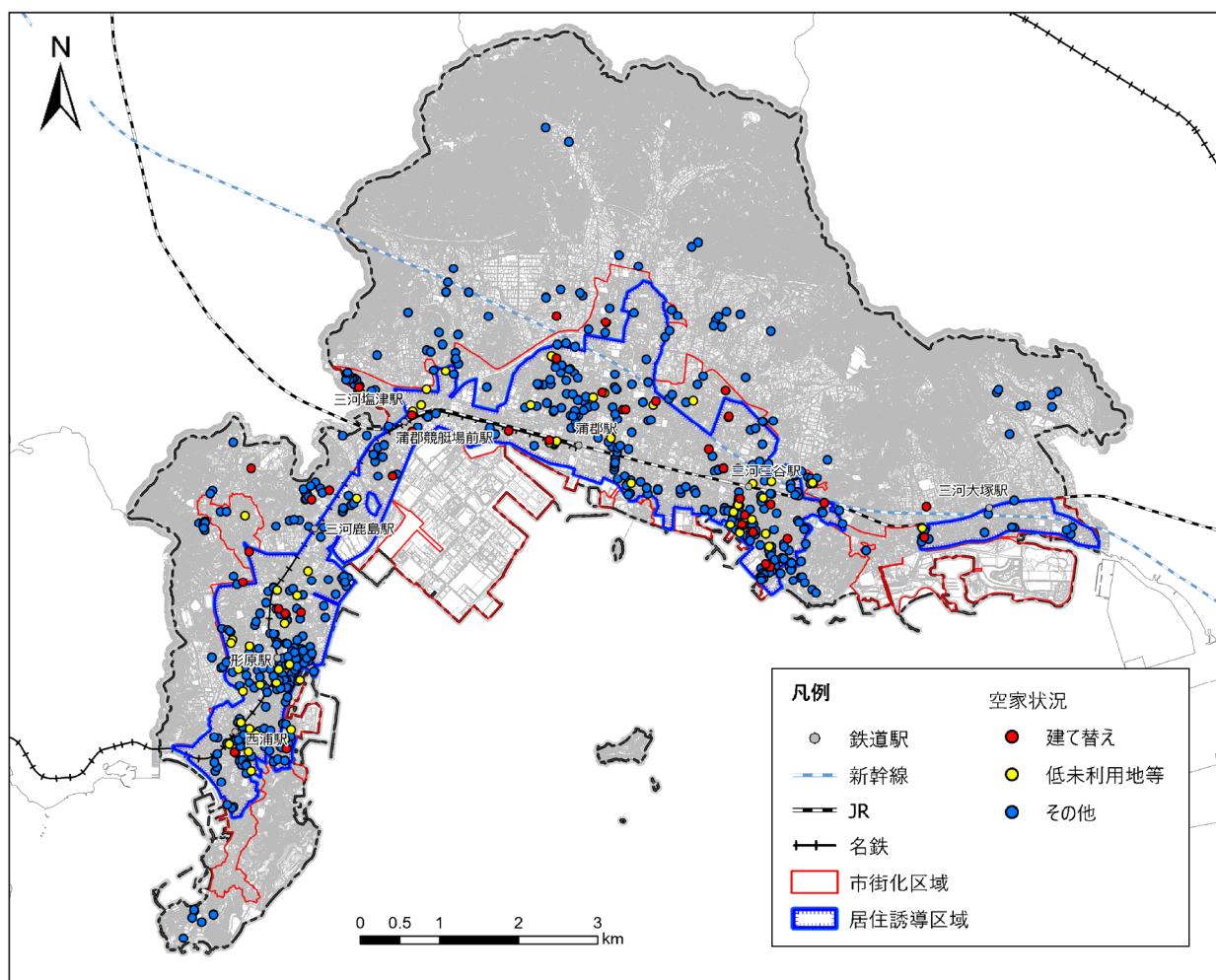
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査



(参考：計画策定時に調査した空き家の推移について)

- ・「蒲郡市空家等対策計画（令和元年 7 月）」で調査した空き家について、現在の状況を分析した結果、本市にある空き家 669 件（市街化区域：559 件、市街化調整区域：110 件）のうち、41 件（市街化区域：36 件、市街化調整区域：5 件）が新たに建て替え、56 件（市街化区域：56 件）が低未利用地等となっており、そのほかの多くの建物は空き家のままと推察されます。

■ 計画策定時に調査した空き家の推移



資料：蒲郡市空家等対策計画、令和 4 年度・令和 5 年度都市計画基礎調査

## ■ 計画策定時に調査した空き家の件数と現在の状況

現在の状況		件数	割合
建て替え※ <sup>1</sup>	うち危険な空き家	41	6%
	うちその他空き家	8	1%
		33	5%
低未利用地等※ <sup>2</sup>	うち危険な空き家	56	8%
	うちその他空き家	12	2%
		44	6%
変化なし等※ <sup>3</sup>	うち危険な空き家	572	86%
	うちその他空き家	89	14%
		483	72%
本市にある空き家計		669	100%

※1：令和4年度都市計画基礎調査をもとに、新築の住宅系の建物と位置が重なる空き家を集計。

※2：令和5年度都市計画基礎調査をもとに、低未利用地等と位置が重なる空き家を集計。

※3：上記に該当しない空き家を集計。

## ■ (内訳) 市街化区域

現在の状況		件数	割合
建て替え	うち危険な空き家	36	6%
	うちその他空き家	8	1%
		28	5%
低未利用地等	うち危険な空き家	56	8%
	うちその他空き家	12	2%
		44	6%
変化なし等	うち危険な空き家	467	86%
	うちその他空き家	66	14%
		401	72%
市街化区域計		559	100%

## ■ (内訳) 市街化調整区域

現在の状況		件数	割合
建て替え	うち危険な空き家	5	5%
	うちその他空き家	0	0%
		5	5%
低未利用地等	うち危険な空き家	—	—
	うちその他空き家	—	—
		—	—
変化なし等	うち危険な空き家	105	95%
	うちその他空き家	66	60%
		39	35%
市街化調整区域計		110	100%

※低未利用地等については、市街化調整区域は調査範囲外のため集計なし。



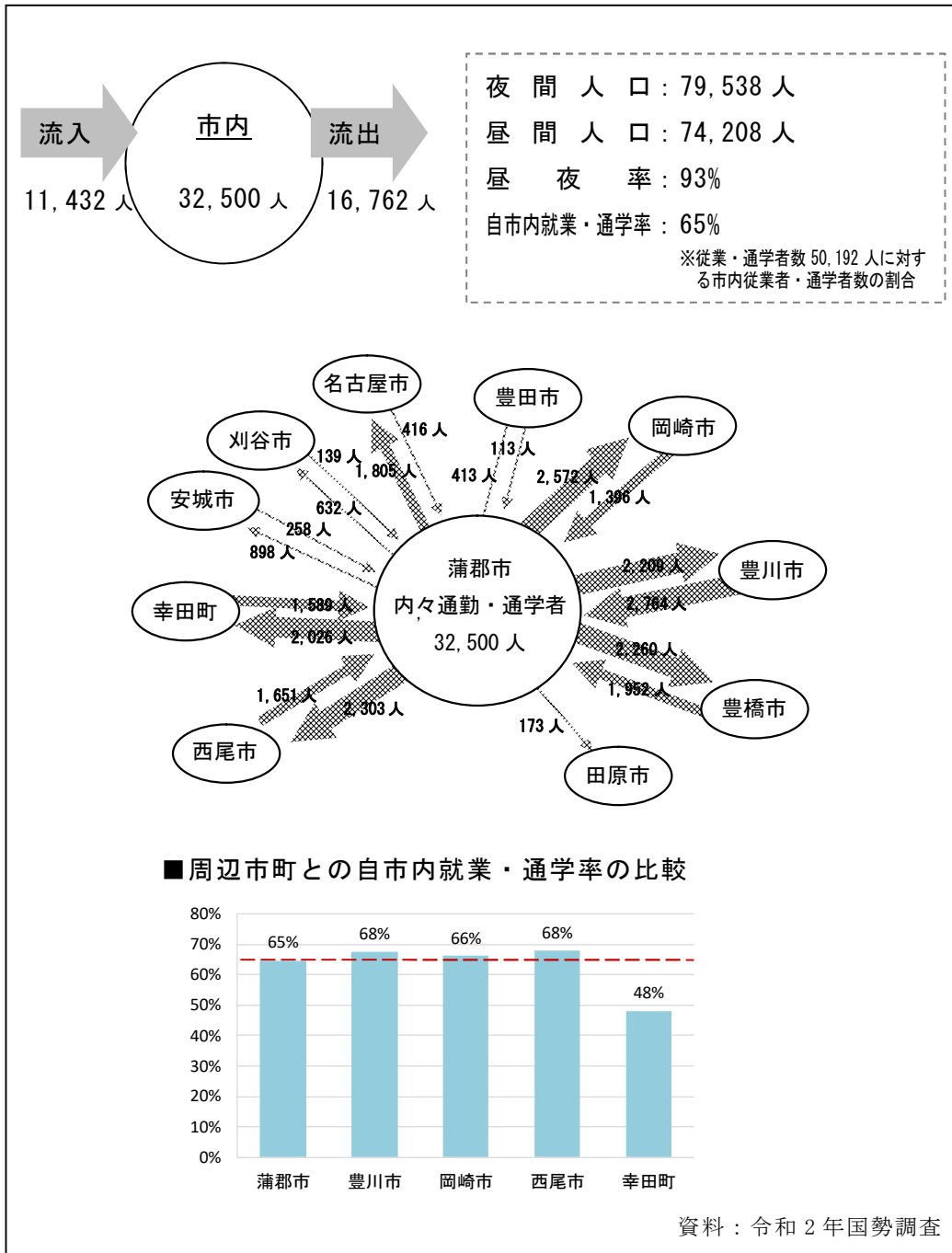
## 5 経済活動等

### (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65%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、岡崎市等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

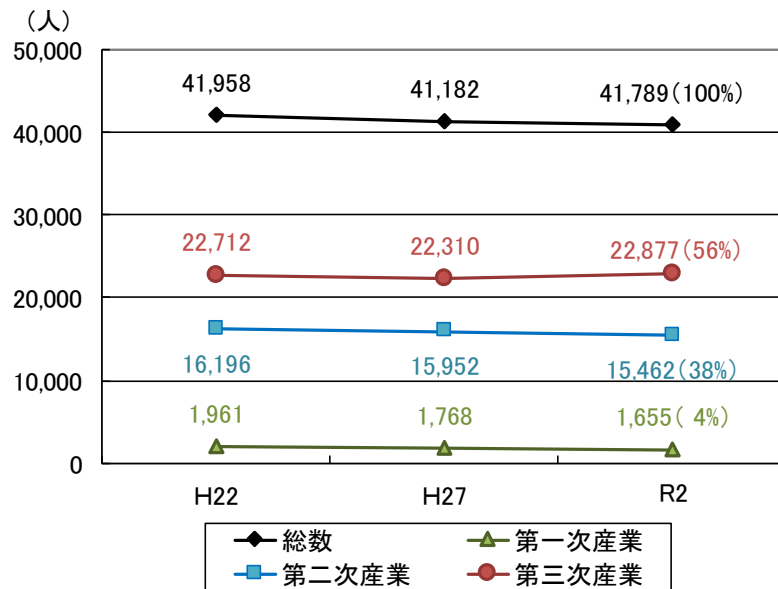


## (2) 産業別就業者数

令和2年の産業別の従業者人口の割合を見ると、第三次産業人口が全体の56%、第二次産業人口が38%、第一次産業が4%を占めています。

推移を見ると、第三次産業で従業者数が増加傾向です。

■ 産業区分別従業者数の推移



※第一次産業：農業、林業、漁業  
 第二次産業：鉱業、採石業、砂利採取業、建設業、製造業  
 第三次産業：電気・ガス・熱供給・水道業、情報通信業、運輸業、郵便業、卸売業、小売業、金融業、保険業、不動産業、物品賃貸業、学術研究、専門・技術サービス業、宿泊業、飲食サービス業、生活関連サービス業、娯楽業、教育、学習支援業、医療、福祉、複合サービス事業、その他サービス業、公務

※総数：第一次～第三次産業及び分類不能の産業の合計

資料：国勢調査



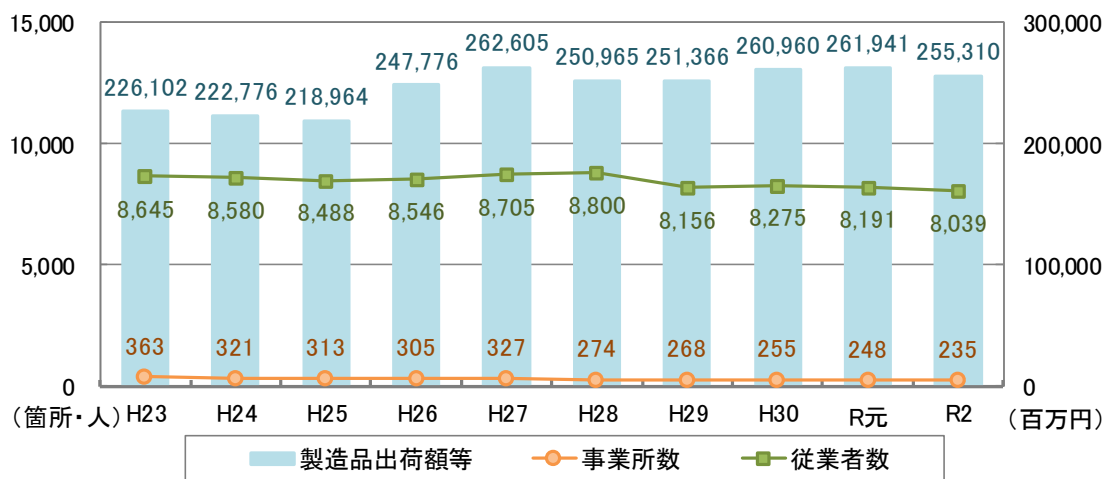
### (3) 工業

事業所数は減少傾向にあり、令和2年は、10年前の平成23年の65%にあたる235箇所です。

従業者数は、平成27年以降減少傾向にあります。

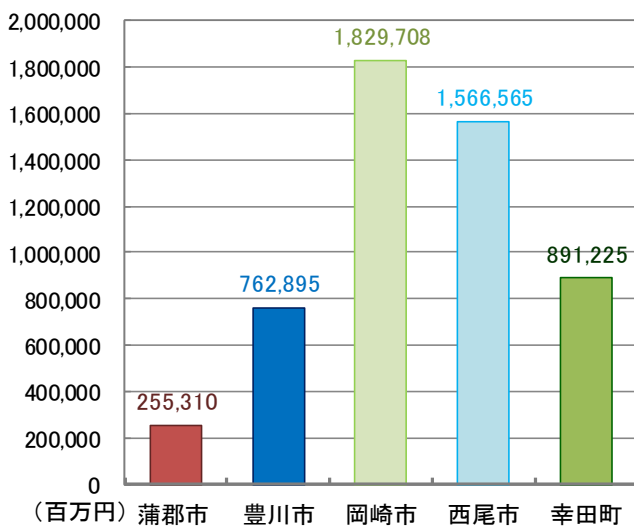
製造品出荷額等は、平成26年にはリーマンショック以前の水準まで回復しており、その後は横ばいとなっています。

#### ■ 工業の動向

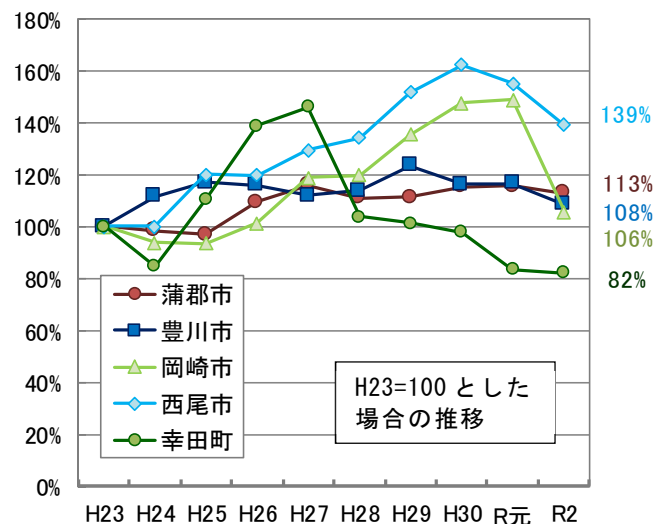


資料：(H27、R2を除く)工業統計、(H27、R2)経済センサス活動調査

#### ■ 製造品出荷額等の都市間の比較 (R2)



#### ■ 製造品出荷額等の伸び率の都市間の比較



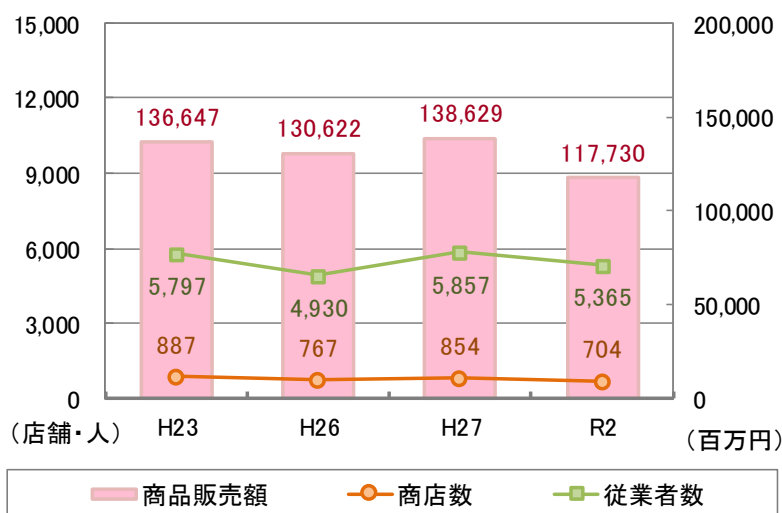
資料：(H27、R2を除く)工業統計、(H27、R2)経済センサス活動調査

### (4) 商業

店舗数は増減を繰り返しており、令和2年は、10年前の平成23年の79%にあたる704店舗です。

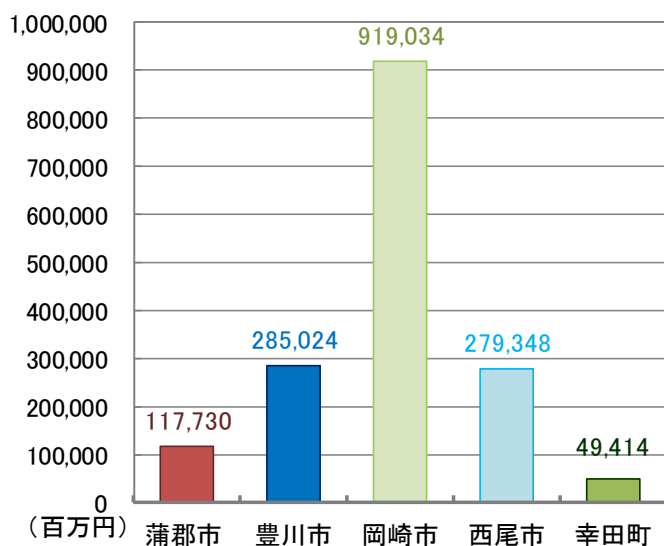
従業者数や商品販売額も増減を繰り返しており、令和2年の従業者数は平成23年の93%、商品販売額は86%となっています。

#### ■ 商業の動向

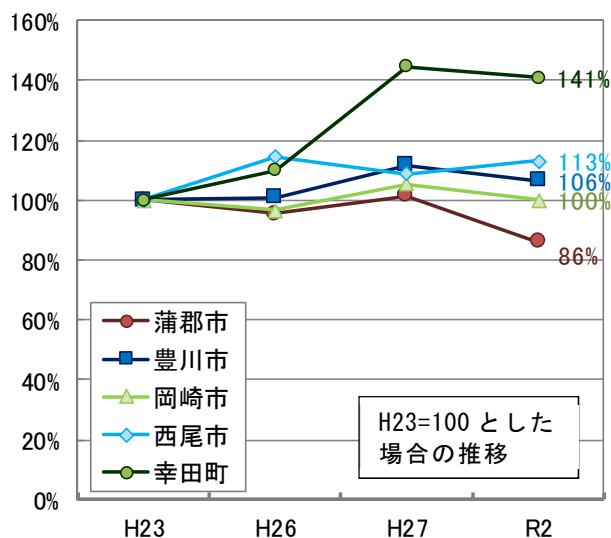


資料：(H23、H27、R2を除く)商業統計、(H23、H27、R2)経済センサス活動調査

#### ■ 商品販売額の都市間の比較 (R2)



#### ■ 商品販売額の伸び率の都市間の比較



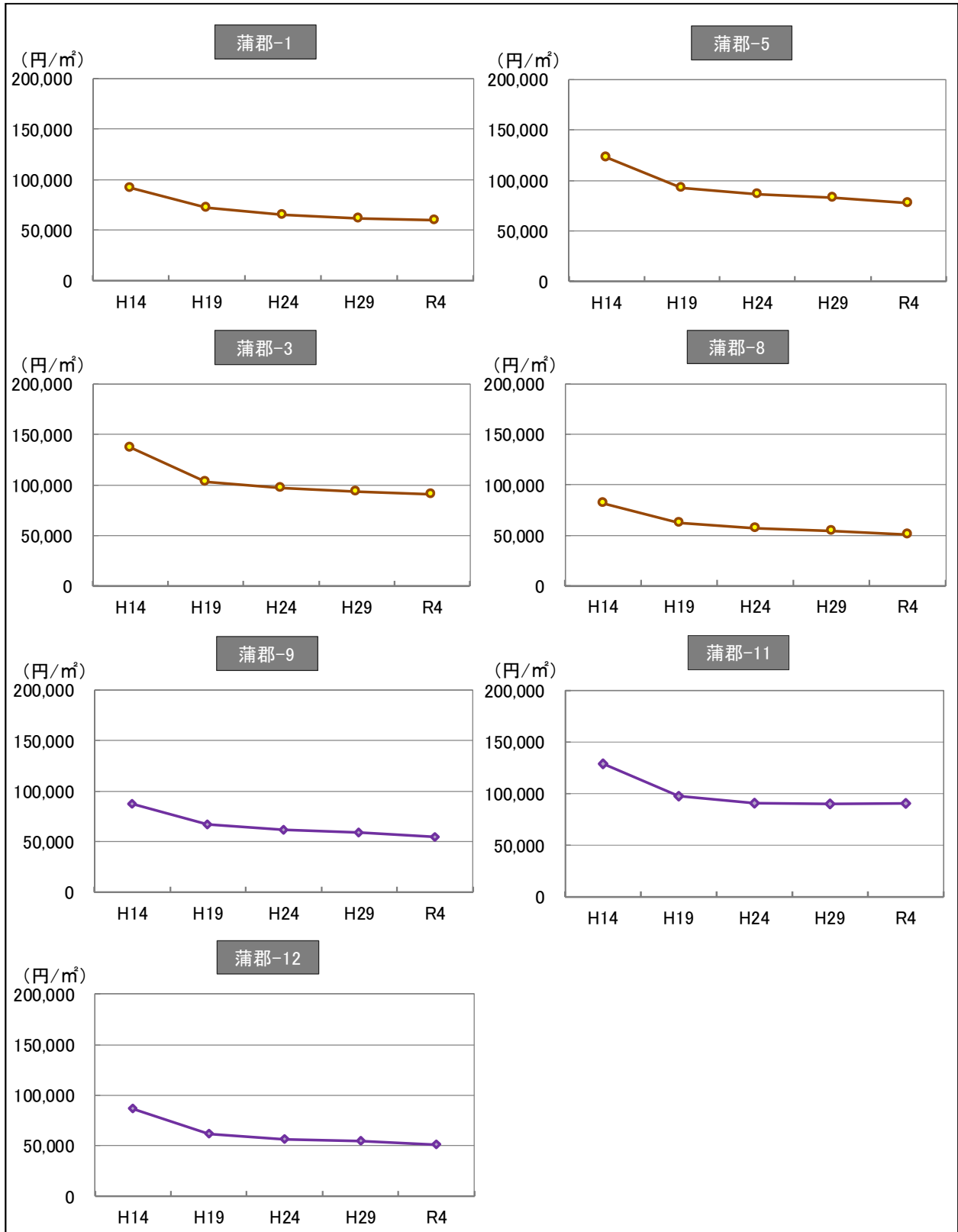
資料：(H23、H27、R2を除く)商業統計、(H23、H27、R2)経済センサス活動調査



### (5) 地価の推移

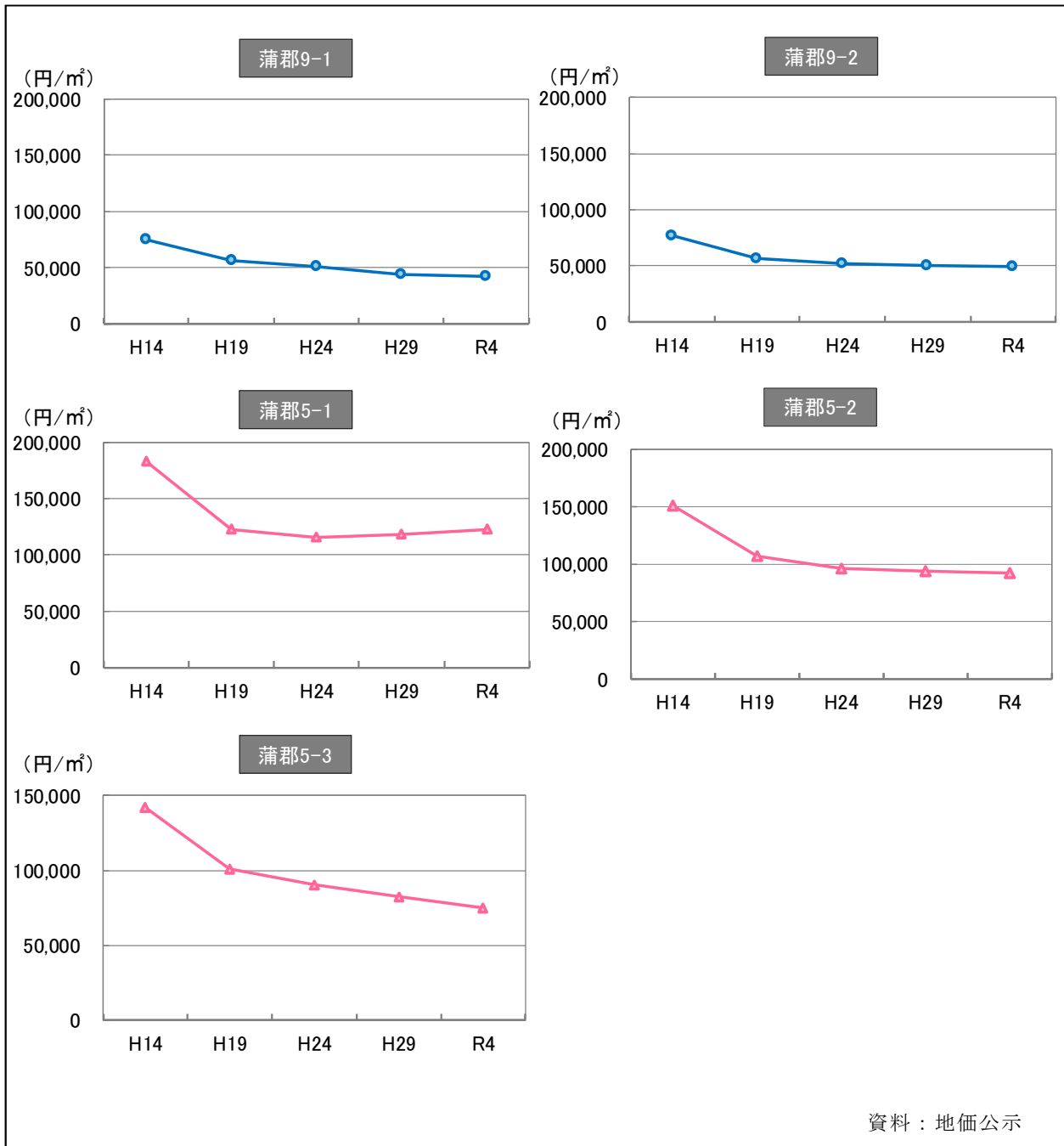
蒲郡駅前の蒲郡 5-1 地点を除き、各地点とも近年の 10 年間は減少幅が少なくなっていますが、長期にわたり減少傾向です。

#### ■ 市内の地価公示価格の推移



資料：地価公示

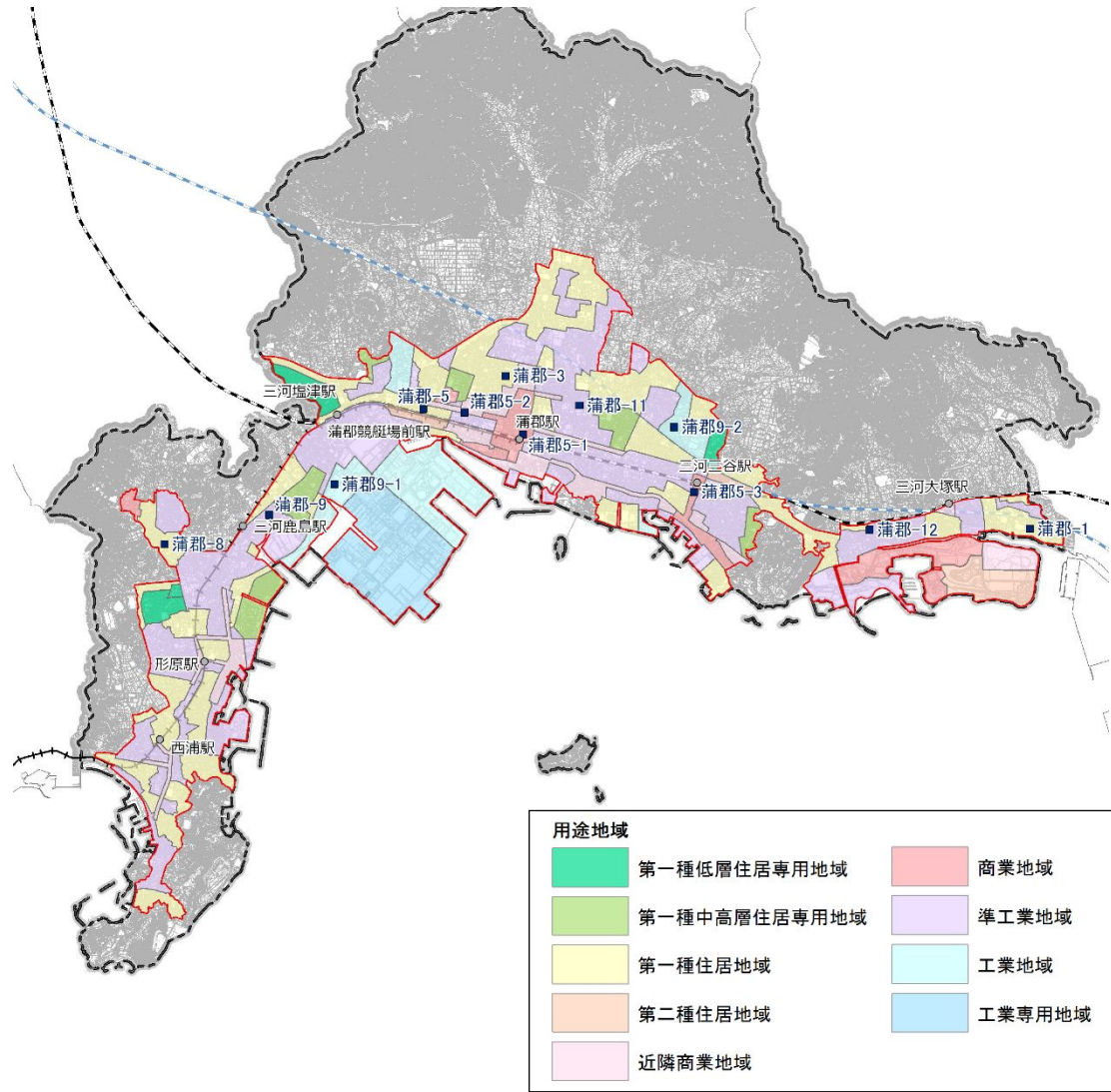
# 1 現況把握







○地価公示調査箇所位置図



資料：地価公示

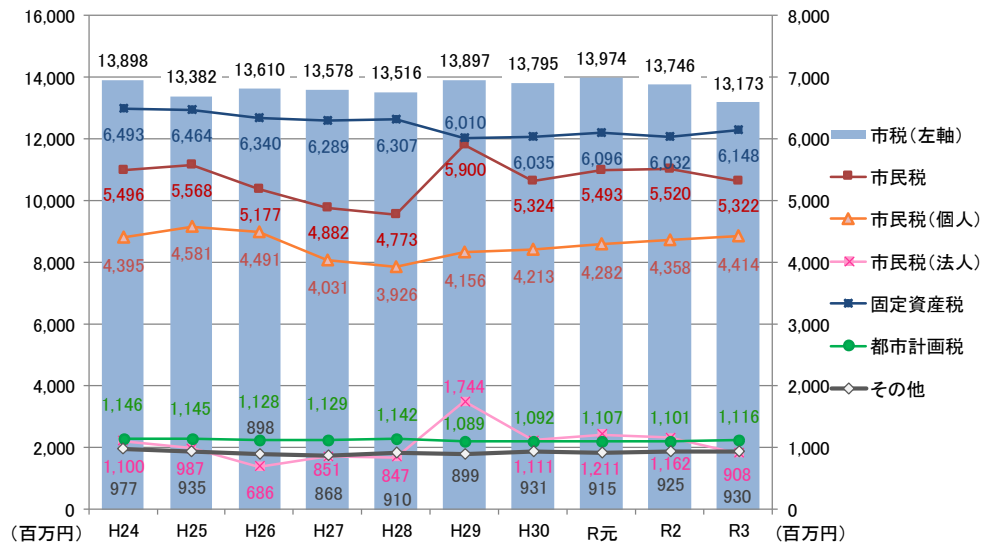
## 6 財政

### (1) 歳入（市税の推移）

市税は減少傾向です。内訳を見ると、固定資産税や都市計画税が減少傾向です。

今後、人口減少や事業所数・店舗数の減少により土地等の需要が減少すると、土地等の資産価値が低下し、固定資産税や都市計画税がさらに減少することが想定されます。

■ 地方税の推移



資料：広報がまごおり

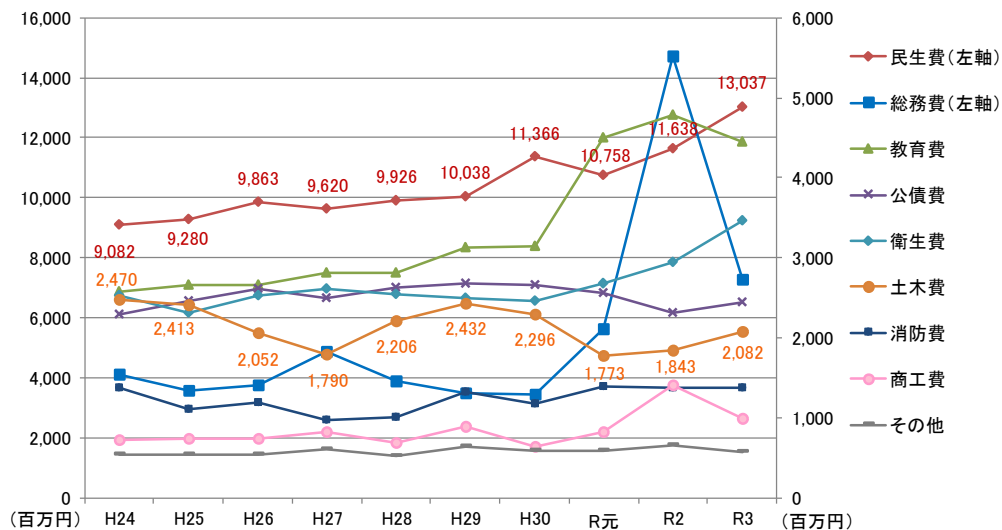
### (2) 歳出

目的別歳出の推移を見ると、高齢者福祉等が対象となる民生費が増加傾向です。一方で、都市基盤等の維持・更新・整備等に必要となる土木費は減少傾向です。

また、令和2年度においては、新型コロナウイルス感染症対策に係る事業により、総務費が一時的に増加しています。

少子高齢化により民生費が今後も増加することが想定されるため、効率的な都市経営が必要となります。

■ 目的別歳出の推移



資料：広報がまごおり

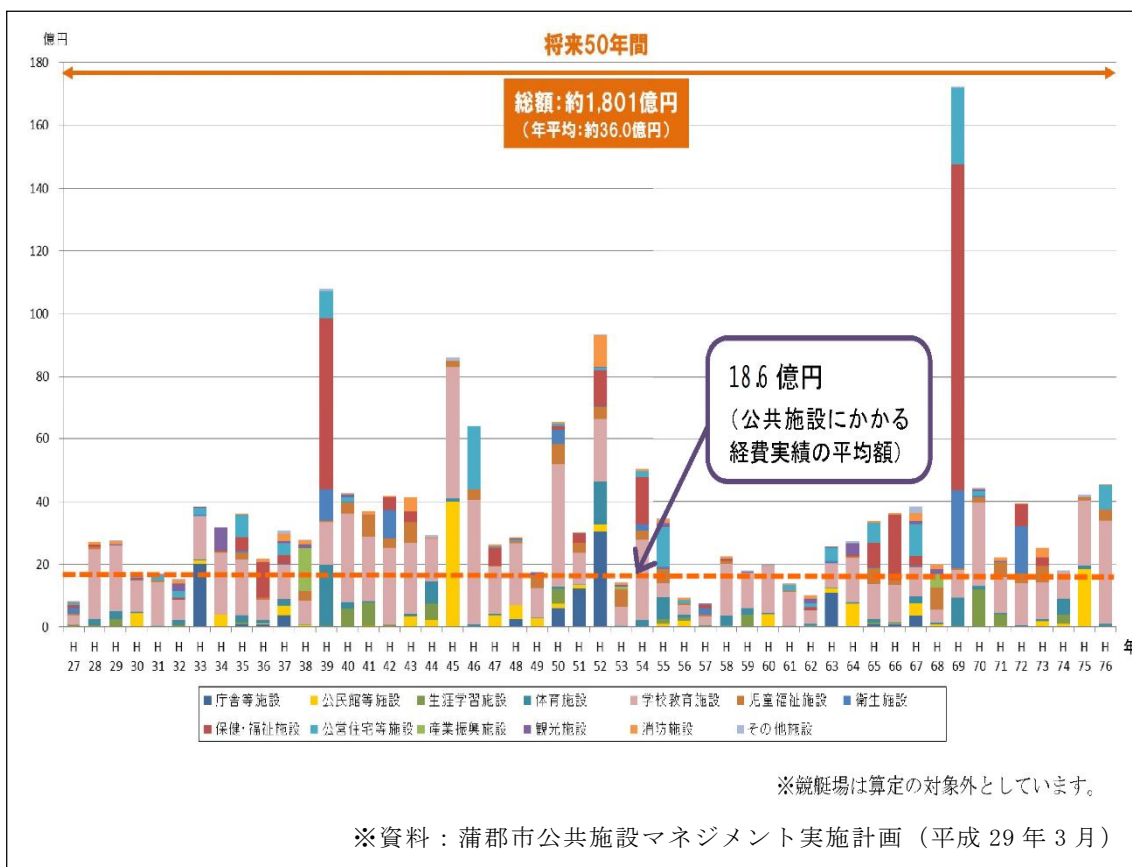


### (3) 公共施設の維持更新費用

平成27年からの50年間の維持更新費用の総額は、1,801億円（年度平均36.0億円）と推計されているのに対し、普通建設事業費のうち、公共施設に係る経費の実績額は、年度平均（平成20年度から平成25年度までの6ヵ年度の平均）で18.6億円です。

この額で50年間維持すると仮定した場合の総額は、930億円（18.6億円×50年）になることから、現在の施設保有量をこのまま維持していくことは困難な状況です。

■ 公共施設の将来の維持更新費用と実績額との比較



## 7 現在の都市構造の評価（他都市との比較）

### （1）現況の都市構造の評価方法

#### ① 評価項目

データの整備状況等を踏まえ、「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（170331 都市構造評価指標データリスト.xlsx）（以下、国提供データとする）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	●	
	◎安定的な収税の確保	市民1人当たり収税額(市町村民税+固定資産税)	市民1人当たり平均収税額	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 比較対象都市について

全国の都市のうち、DID 人口密度や、現在及び将来見通しの人口構成、市街化区域面積を踏まえ、蒲郡市と類似した人口や都市構造となっていると考えられる都市を抽出します。

■ 比較対象都市一覧

対象都市	H27人口	H27DID 人口密度	H27人口割合(%)			H52人口割合(%)			市街化 区域 面積
			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	
蒲郡市	81,100人	38.0 人/ha	12.9	59.1	28.1	10.2	55.1	34.7	2,051ha
茨城県 日立市	186,663人	38.0 人/ha	12.2	58.6	29.2	9.0	51.3	39.7	5,046ha
茨城県 筑西市	103,976人	37.4 人/ha	12.0	60.1	27.9	9.3	52.1	38.6	1,522ha
栃木県 足利市	148,041人	35.1 人/ha	11.9	58.0	30.1	9.4	51.2	39.4	3,206ha
群馬県 太田市	216,403人	38.0 人/ha	14.9	60.7	24.4	12.2	55.9	31.9	4,315ha
新潟県 上越市	197,419人	35.7 人/ha	12.7	57.3	30.0	10.6	51.6	37.8	4,468ha
富山県 高岡市	416,819人	36.7 人/ha	12.6	58.8	28.6	10.1	53.2	36.6	3,627ha
石川県 小松市	106,479人	38.7 人/ha	13.7	58.5	27.8	11.1	53.6	35.4	2,229ha

## ③ 評価方法について

生活利便性や健康福祉、安全安心、地域経済、行政運営、エネルギー/低炭素に関する指標別に、比較対象都市における蒲郡市の偏差値を算定することで都市構造の評価を行います。

#### ④ 施設の利用圏域（徒歩圏等）人口の算定方法

##### a. 利用圏域人口について

メッシュの中心が施設の利用圏域に含まれるメッシュの人口の合計により、各施設のカバー人口を算定します。なお、実態に即した評価値を算定するため、メッシュの大きさは100m四方のメッシュを採用します。

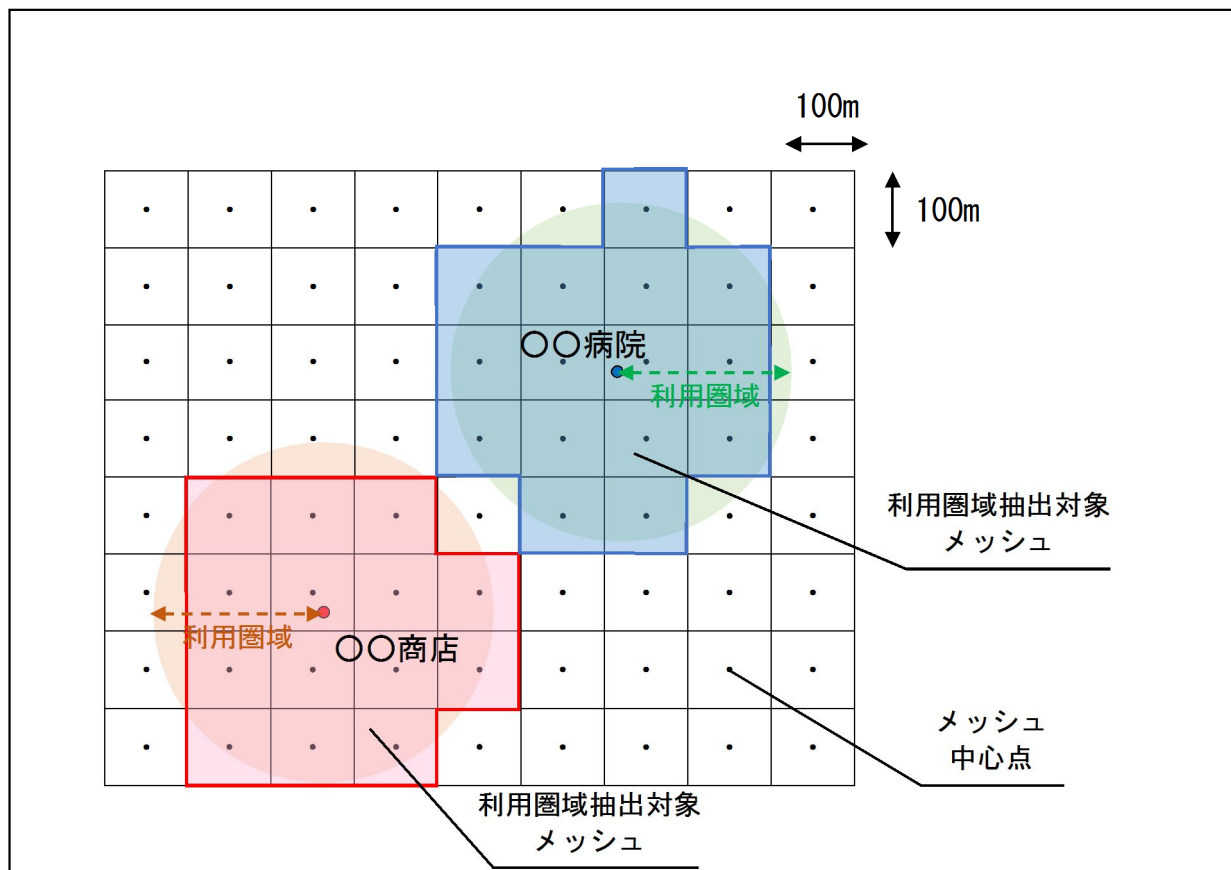
##### b. 人口カバー率について

市の人口に対する、利用圏域に含まれる人口の割合を算定します。

##### c. 人口密度について

メッシュの中心が施設の利用圏域に含まれるすべてのメッシュ（人口がゼロのメッシュも含む）から面積を算定し、利用圏域を除いて算定します。

#### ■ 利用圏人口の算定イメージ



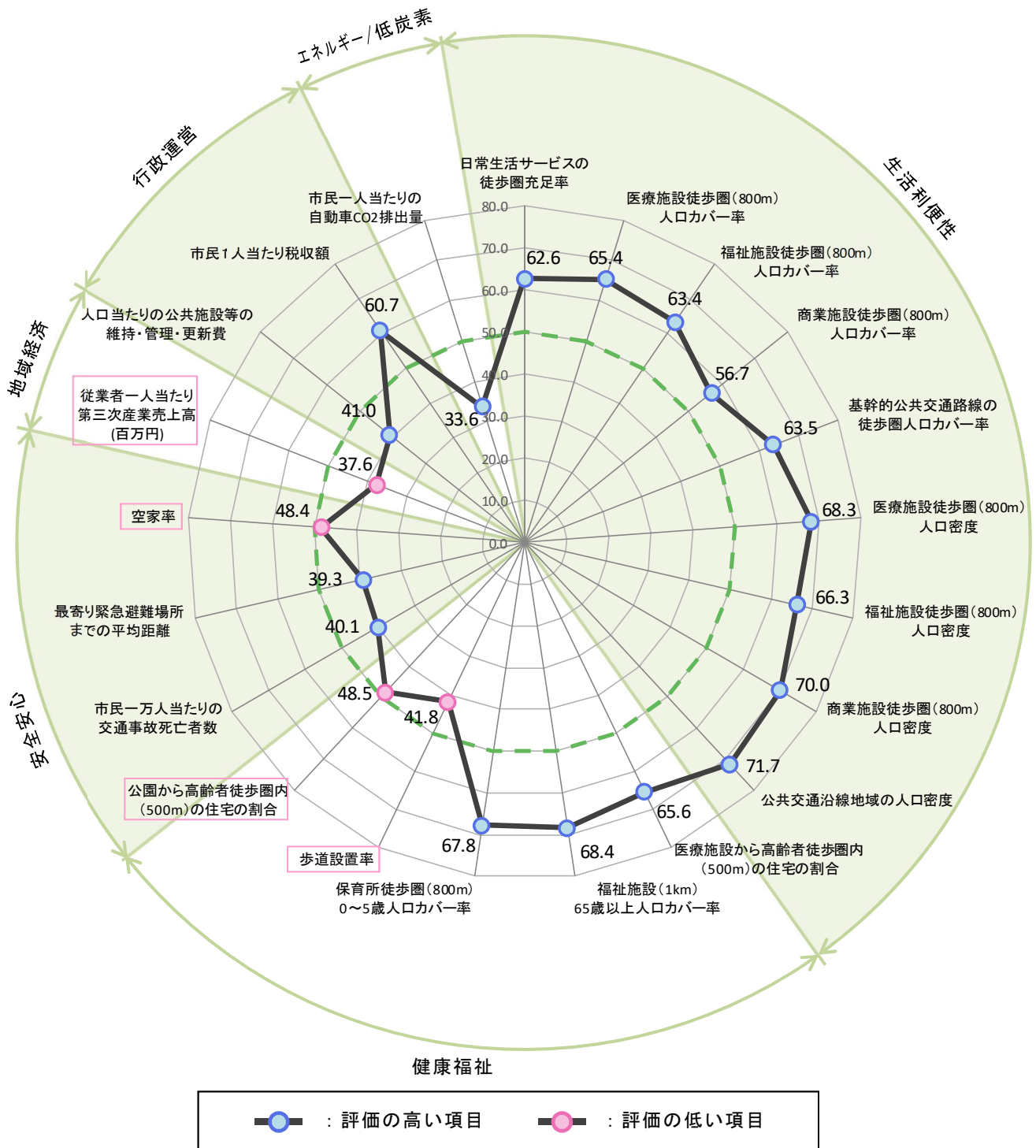


## (2) 現況の都市構造の評価結果

類似都市と比較すると生活利便性が高く、コンパクトな都市が形成されていると考えられるため、今後の都市づくりではこれを活かすことが必要です。

一方で、少子高齢化が進行する中で健康的で活力ある、持続可能な都市を形成していくためには、計画的な歩行空間や公園の整備、空き家対策、サービス産業の活性化が必要であると考えられます。

■ 蒲郡市の都市構造の評価結果 (評価項目別の偏差値)



■ 比較対象都市の項目別の評価値

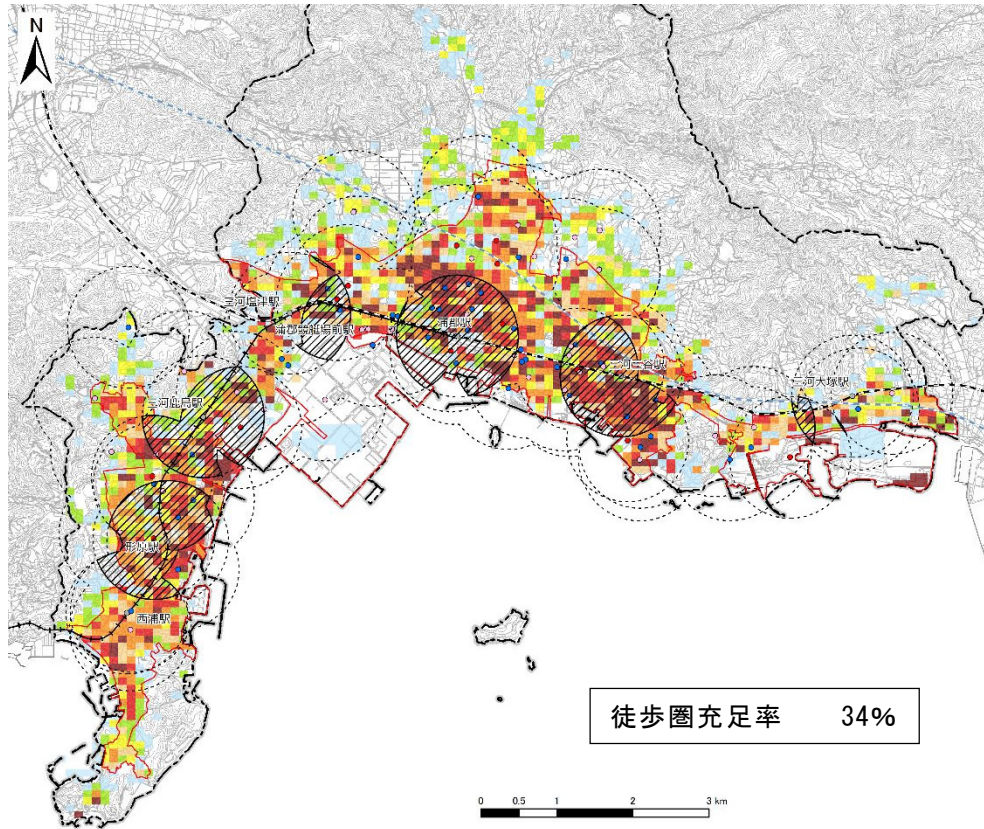
指標		単位	愛知県 蒲郡市	茨城県 日立市	茨城県 筑西市	栃木県 足利市	群馬県 太田市	新潟県 上越市	富山県 高岡市	石川県 小松市	
①生活利便性	◎居住機能の適切な誘導	日常生活サービス徒歩圏	%	34%	37%	9%	13%	8%	15%	29%	15%
		医療施設徒歩圏(800m)人口カバー率	%	90%	81%	52%	77%	77%	62%	78%	66%
		福祉施設徒歩圏(800m)人口カバー率	%	86%	66%	39%	77%	73%	64%	72%	73%
		商業施設徒歩圏(800m)人口カバー率	%	68%	74%	43%	68%	65%	53%	68%	50%
		基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	%	52%	58%	16%	14%	13%	19%	38%	22%
	◎都市機能の適正配置	医療施設徒歩圏(800m)人口密度	人/ha	28.0	22.8	8.9	19.7	15.6	10.6	17.6	15.3
		福祉施設徒歩圏(800m)人口密度	人/ha	25.3	23.7	8.2	17.7	14.6	9.8	15.8	13.8
		商業施設徒歩圏(800m)人口密度	人/ha	35.0	27.3	11.5	23.0	17.7	14.1	20.3	18.6
	◎公共交通の利用促進	公共交通沿線地域の人口密度	人/ha	30.9	16.8	12.4	15.8	18.5	5.6	17.5	11.7
	②健康・福祉	◎徒歩行動の増加と市民の健康の増進	医療施設高齢者徒歩圏内(500m)の住宅の割合	%	69%	59%	30%	59%	44%	28%	49%
◎都市生活の利便性向上		福祉施設(1km)65歳以上人口カバー率	%	94%	56%	35%	71%	67%	57%	69%	71%
		保育所徒歩圏(800m)0~5歳人口カバー率	%	89%	56%	42%	65%	71%	64%	69%	75%
◎歩きやすい環境の形成		歩道設置率	%	51%	74%	69%	73%	72%	40%	57%	51%
		公園から高齢者徒歩圏内(500m)の住宅の割合	%	38%	78%	31%	63%	48%	20%	20%	29%
③安全・安心	◎歩行者環境の安全性向上	市民一人当たりの交通事故死亡者数	人	0.25	0.38	0.48	0.40	0.14	0.41	0.76	0.56
	◎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	350	659	1,370	361	1,422	516	643	841
	◎市街地荒廃化の抑制	空家率	%	6%	5%	5%	8%	5%	5%	8%	7%
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	百万円/人	12	13	14	13	17	18	16	13
⑤行政運営	◎都市経営の効率化	人口当たりの公共施設等の維持・管理・更新費	千円	327	346	382	326	354	541	478	384
	◎安定的な税収の確保	市民1人当たり税収額	千円	127	118	103	100	126	124	123	110
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	t-CO2/年	0.57	0.70	0.96	0.77	1.02	1.28	0.97	1.04

※表の着色は、指標別に評価値が最も大きい都市を緑色、最も小さい都市を白色とし、色の濃淡で数値の大小を示したものである。





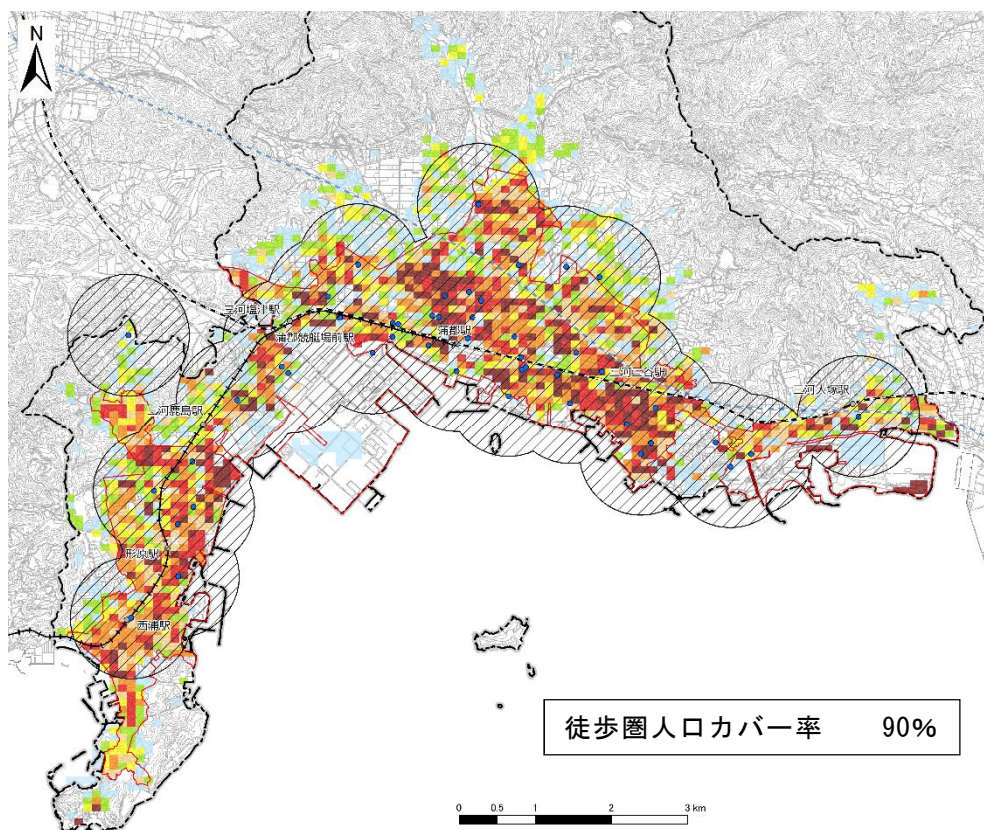
### ■ 日常生活サービスの徒歩圏



#### 凡例

- 福祉施設
  - 医療施設
  - 商業施設
  - ▨ 日常生活サービス徒歩圏
  - ▨ 生活サービス施設800m圏域
  - ▭ 行政区域
  - ▭ 市街化区域
  - 鉄道駅
  - 新幹線
  - JR
  - 名鉄
- H22年 総人口
- 10人/ha未満 (250人未満)
  - 10人/ha以上20人/ha未満 (250人以上500人未満)
  - 20人/ha以上30人/ha未満 (500人以上750人未満)
  - 30人/ha以上40人/ha未満 (750人以上1,000人未満)
  - 40人/ha以上60人/ha未満 (1,000人以上1,500人未満)
  - 60人/ha以上80人/ha未満 (1,500人以上2,000人未満)
  - 80人/ha以上 (2,000人以上)

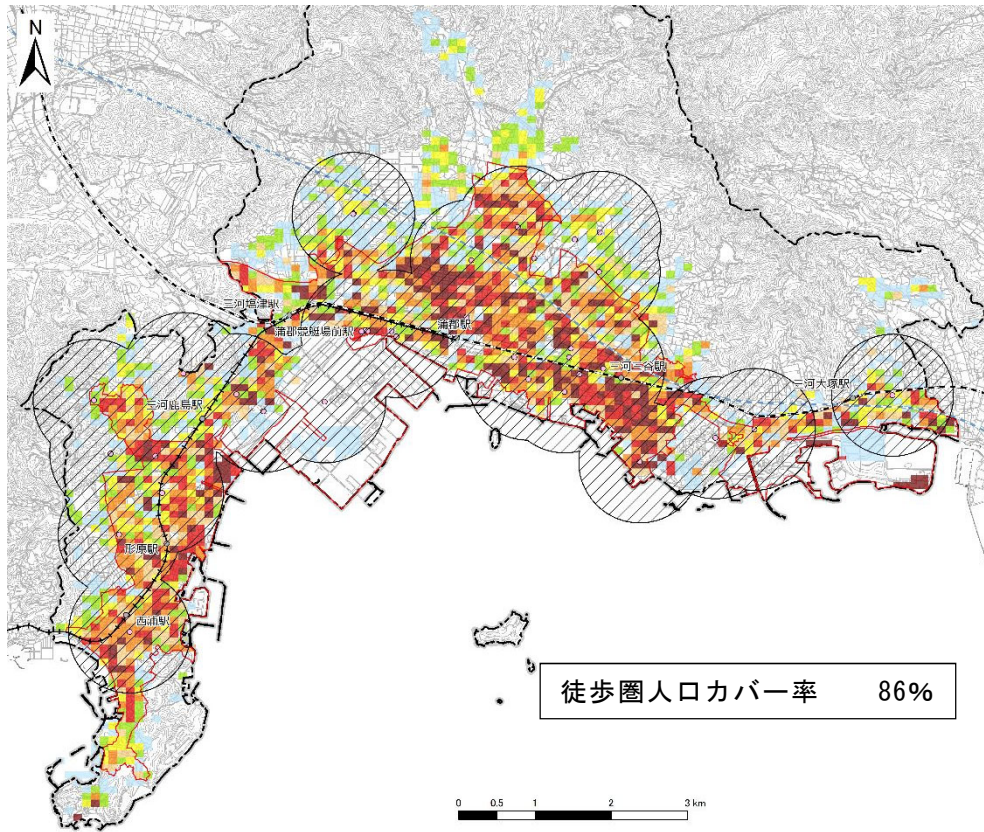
### ■ 医療施設徒歩圏



#### 凡例

- 医療施設
  - ▨ 医療施設800m圏域
  - ▭ 行政区域
  - ▭ 市街化区域
  - 鉄道駅
  - 新幹線
  - JR
  - 名鉄
- H22年 総人口
- 10人/ha未満 (250人未満)
  - 10人/ha以上20人/ha未満 (250人以上500人未満)
  - 20人/ha以上30人/ha未満 (500人以上750人未満)
  - 30人/ha以上40人/ha未満 (750人以上1,000人未満)
  - 40人/ha以上60人/ha未満 (1,000人以上1,500人未満)
  - 60人/ha以上80人/ha未満 (1,500人以上2,000人未満)
  - 80人/ha以上 (2,000人以上)

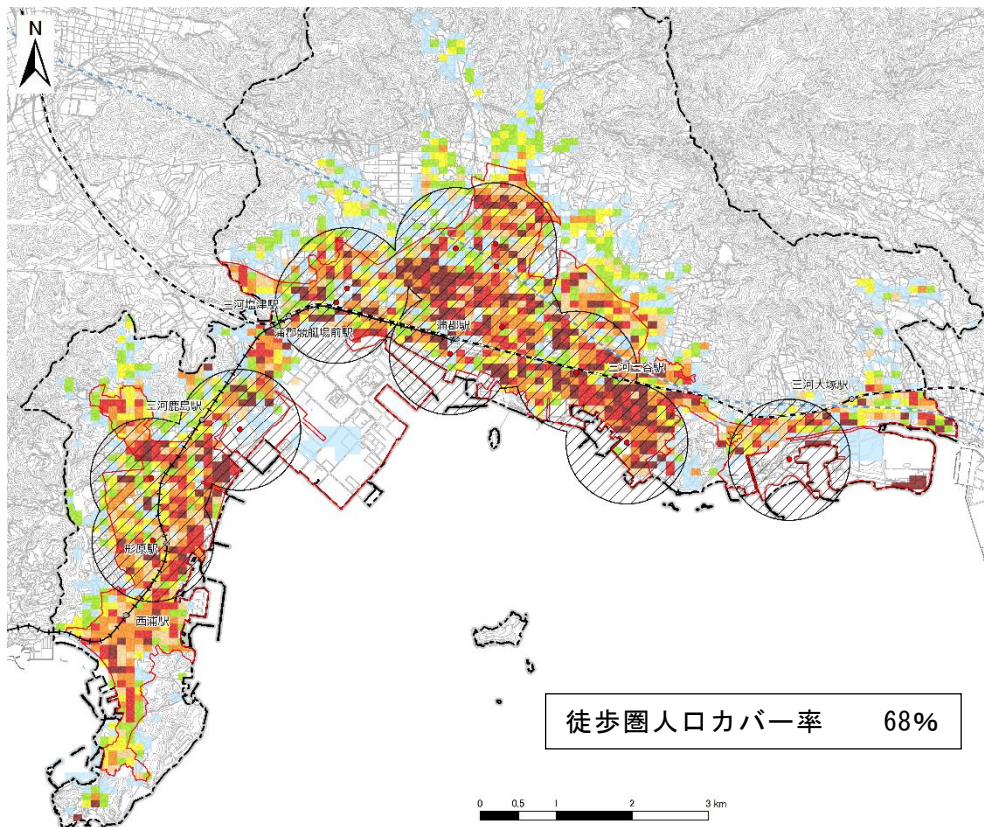
■ 福祉施設徒歩圏



凡例

- 福祉施設
  - ▨ 福祉施設800m圏域
  - ▭ 行政区域
  - ▭ 市街化区域
  - 鉄道駅
  - 新幹線
  - JR
  - 名鉄
- H22年 総人口
- 10人/ha未満 (250人未満)
  - 10人/ha以上20人/ha未満 (250人以上500人未満)
  - 20人/ha以上30人/ha未満 (500人以上750人未満)
  - 30人/ha以上40人/ha未満 (750人以上1,000人未満)
  - 40人/ha以上60人/ha未満 (1,000人以上1,500人未満)
  - 60人/ha以上80人/ha未満 (1,500人以上2,000人未満)
  - 80人/ha以上 (2,000人以上)

■ 商業施設徒歩圏

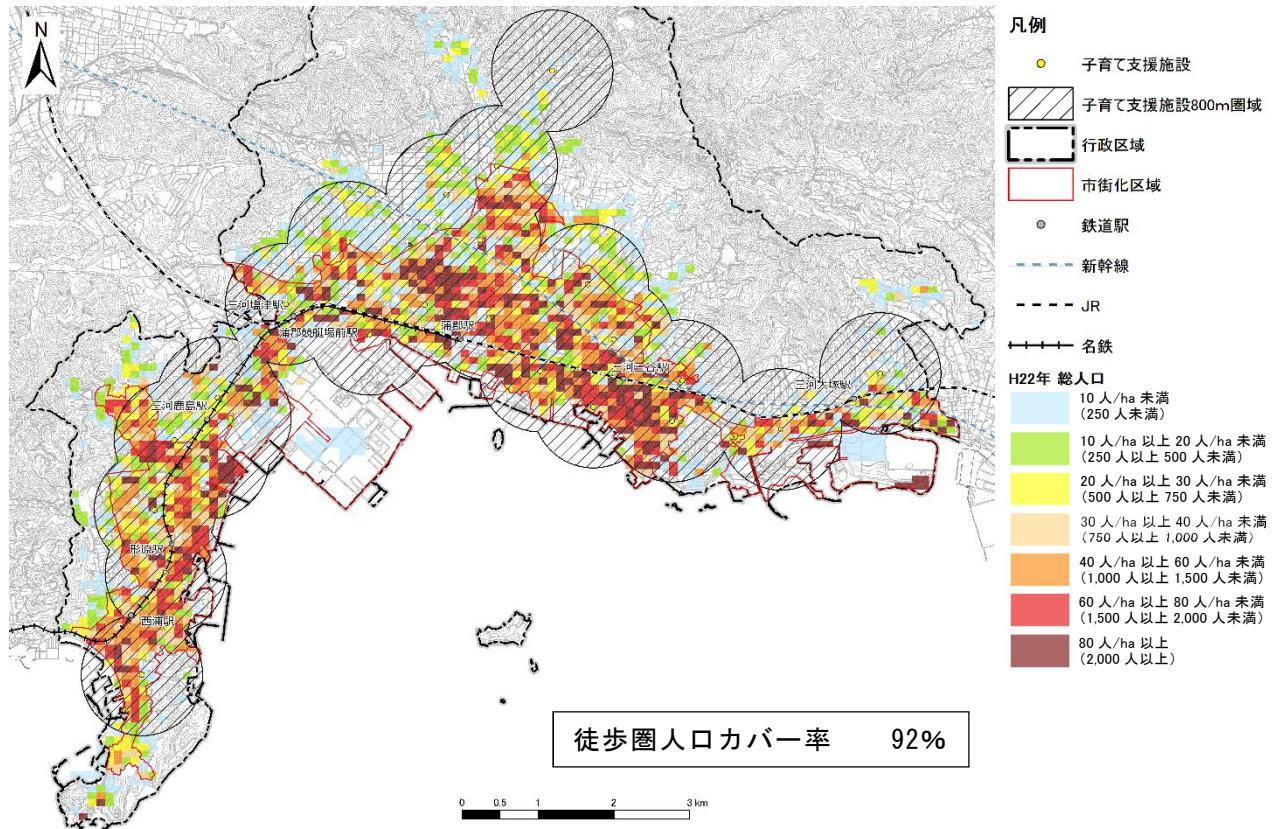


凡例

- 商業施設
  - ▨ 商業施設800m圏域
  - ▭ 行政区域
  - ▭ 市街化区域
  - 鉄道駅
  - 新幹線
  - JR
  - 名鉄
- H22年 総人口
- 10人/ha未満 (250人未満)
  - 10人/ha以上20人/ha未満 (250人以上500人未満)
  - 20人/ha以上30人/ha未満 (500人以上750人未満)
  - 30人/ha以上40人/ha未満 (750人以上1,000人未満)
  - 40人/ha以上60人/ha未満 (1,000人以上1,500人未満)
  - 60人/ha以上80人/ha未満 (1,500人以上2,000人未満)
  - 80人/ha以上 (2,000人以上)



### ■子育て支援施設徒歩圏



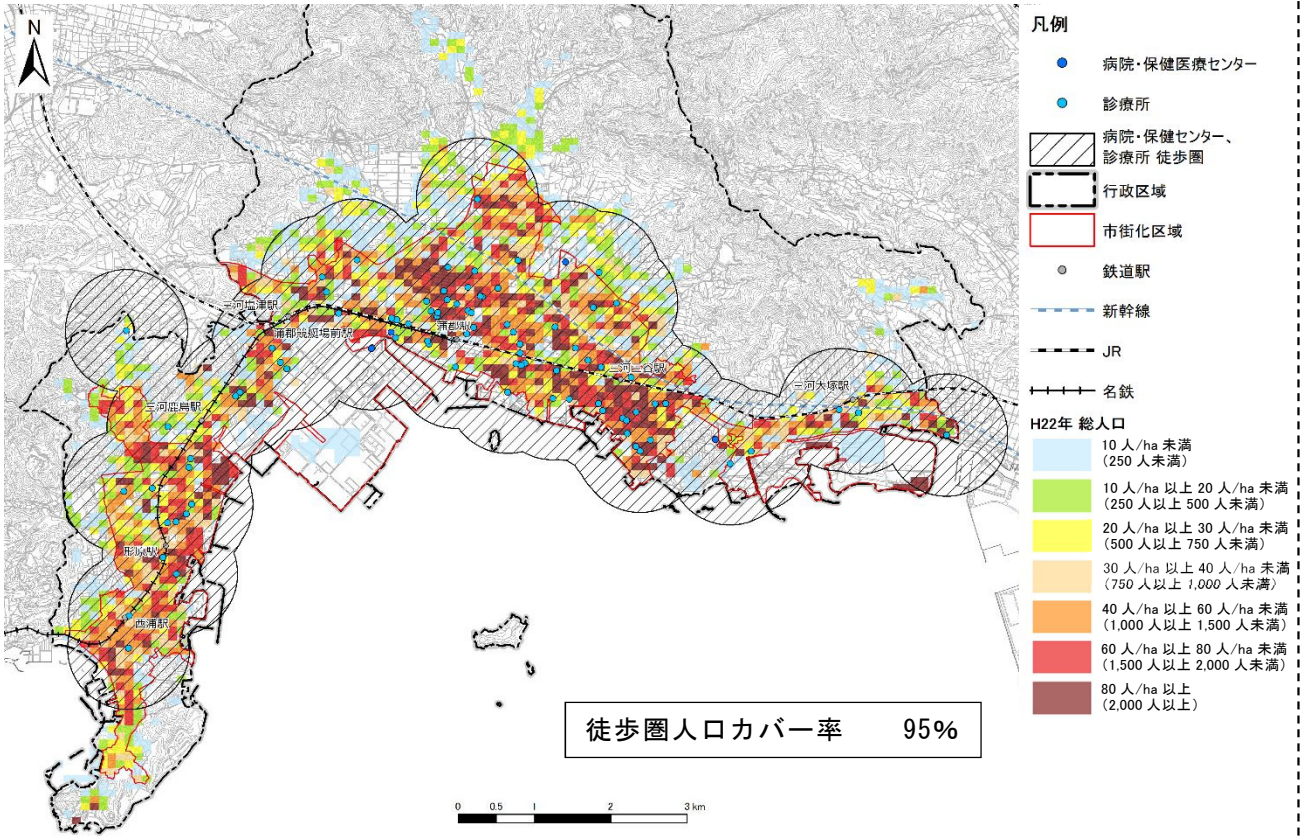
(参考：医療施設について、診療所に歯科を加味した場合の評価)

- ・診療所に歯科を加味すると、95%の人が医療施設の徒歩圏に居住している状況です。また、徒歩圏充足度は34%となります。

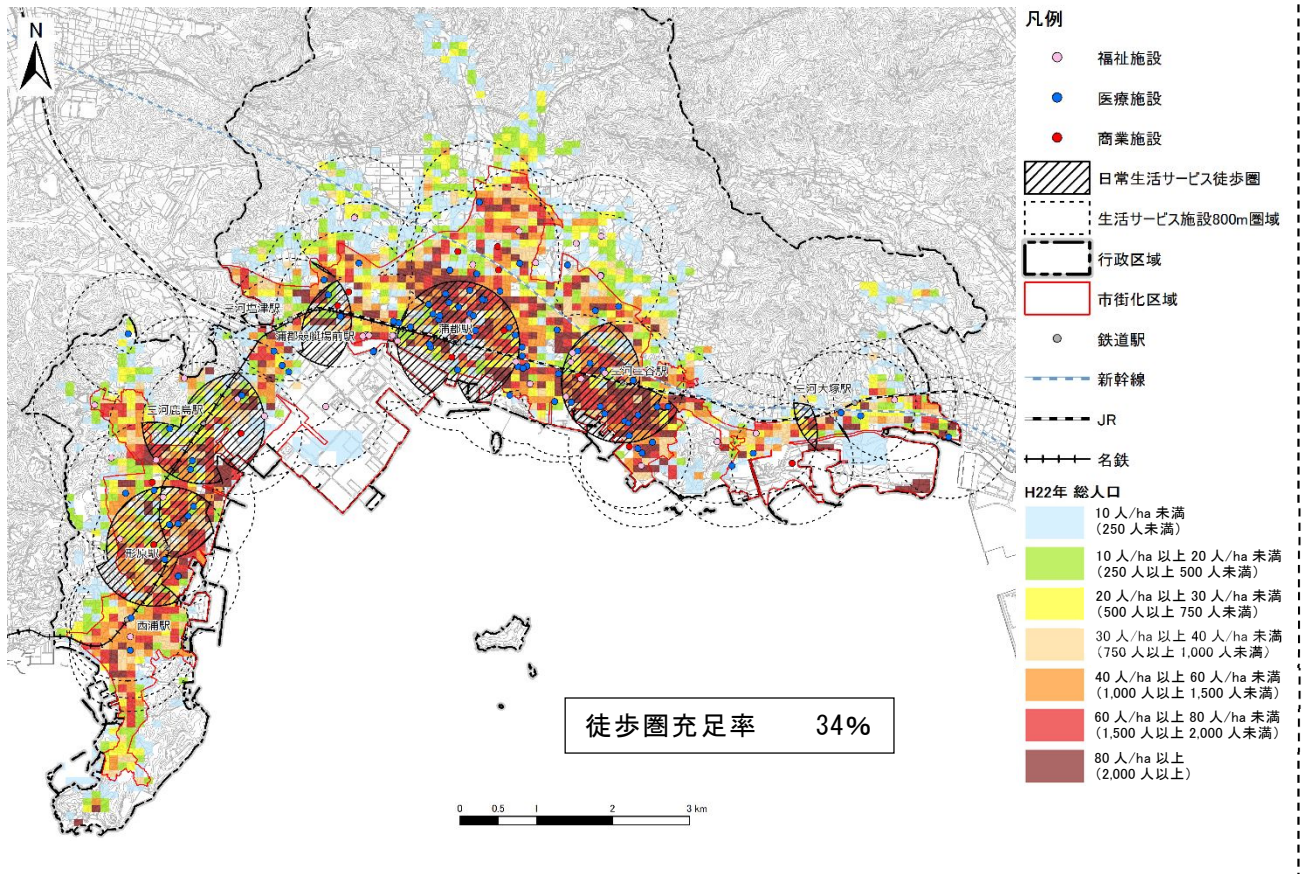
	医療施設	診療所に歯科を加味した場合
医療施設徒歩圏人口カバー率	90%	95%
徒歩圏充足率	34%	34%



■ 医療施設徒歩圏



■ 日常生活サービスの徒歩圏





(参考：商業施設について、大型小売店等に主な専門店とドラッグストア、コンビニエンスストアを加味した場合の評価)

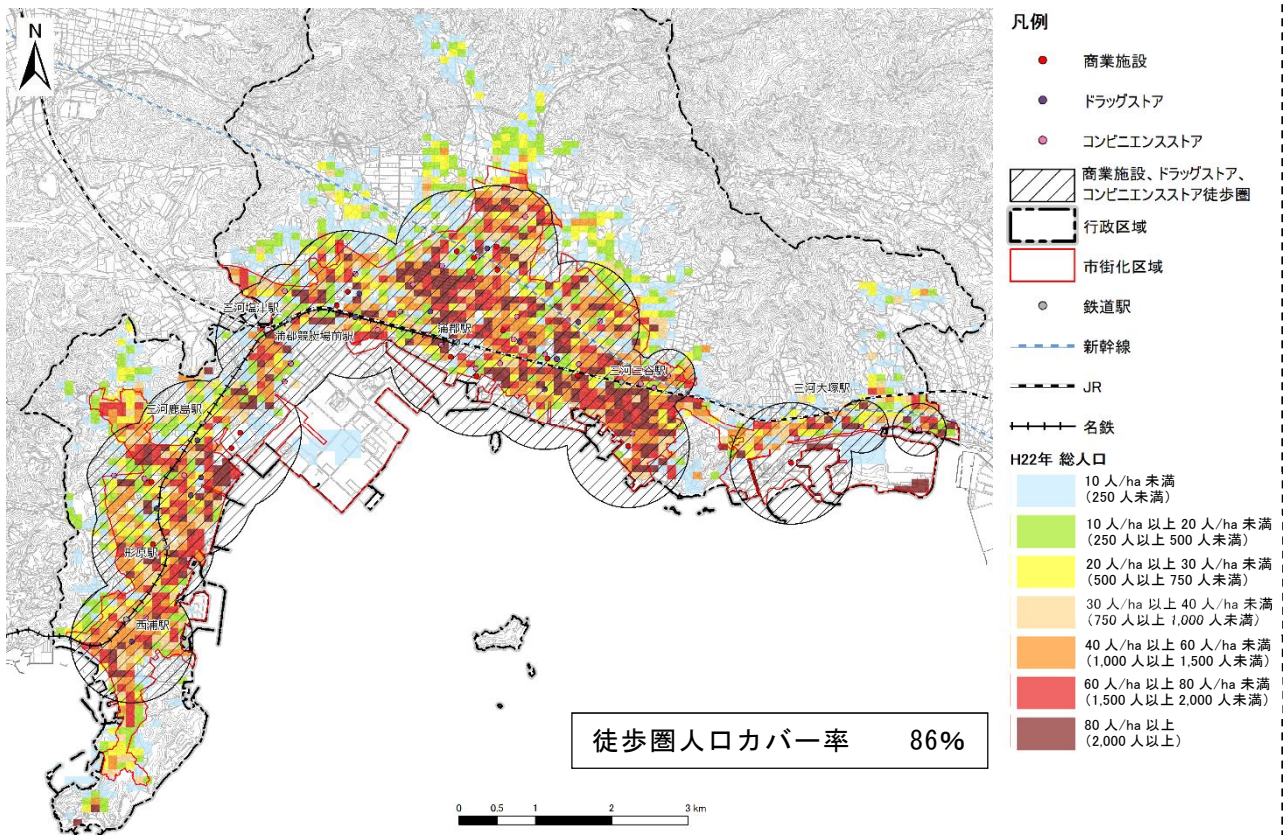
- ・大型小売店等に主な専門店とドラッグストア、コンビニエンスストアを加味すると、86%の人が商業施設の徒歩圏に居住している状況です。また、徒歩圏充足度は 44% となります。

	大型小売店等	大型小売店等に主な専門店※ <sup>1</sup> とドラッグストア、コンビニエンスストアを加味した場合※ <sup>2</sup>
商業施設徒歩圏人口カバー率	68%	86%
徒歩圏充足率	34%	44%

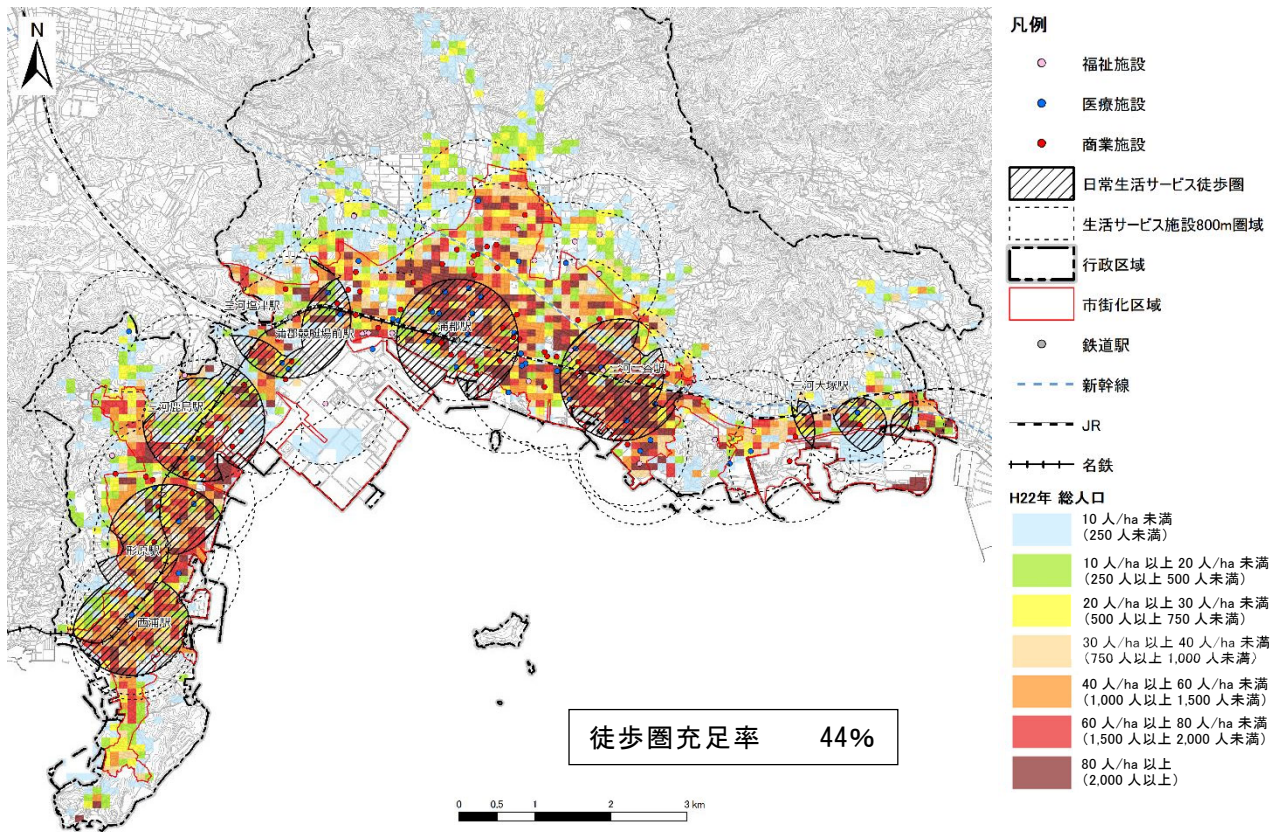
※1：店舗面積が 1,000 m<sup>2</sup>を超える専門店の 800m 圏域

※2：ドラッグストアの 800m 圏域、コンビニエンスストアの 350m 圏域を追加

### ■ 商業施設徒歩圏



■ 日常生活サービスの徒歩圏





## 8 居住ニーズの把握

### (1) 令和4年度市民意識調査

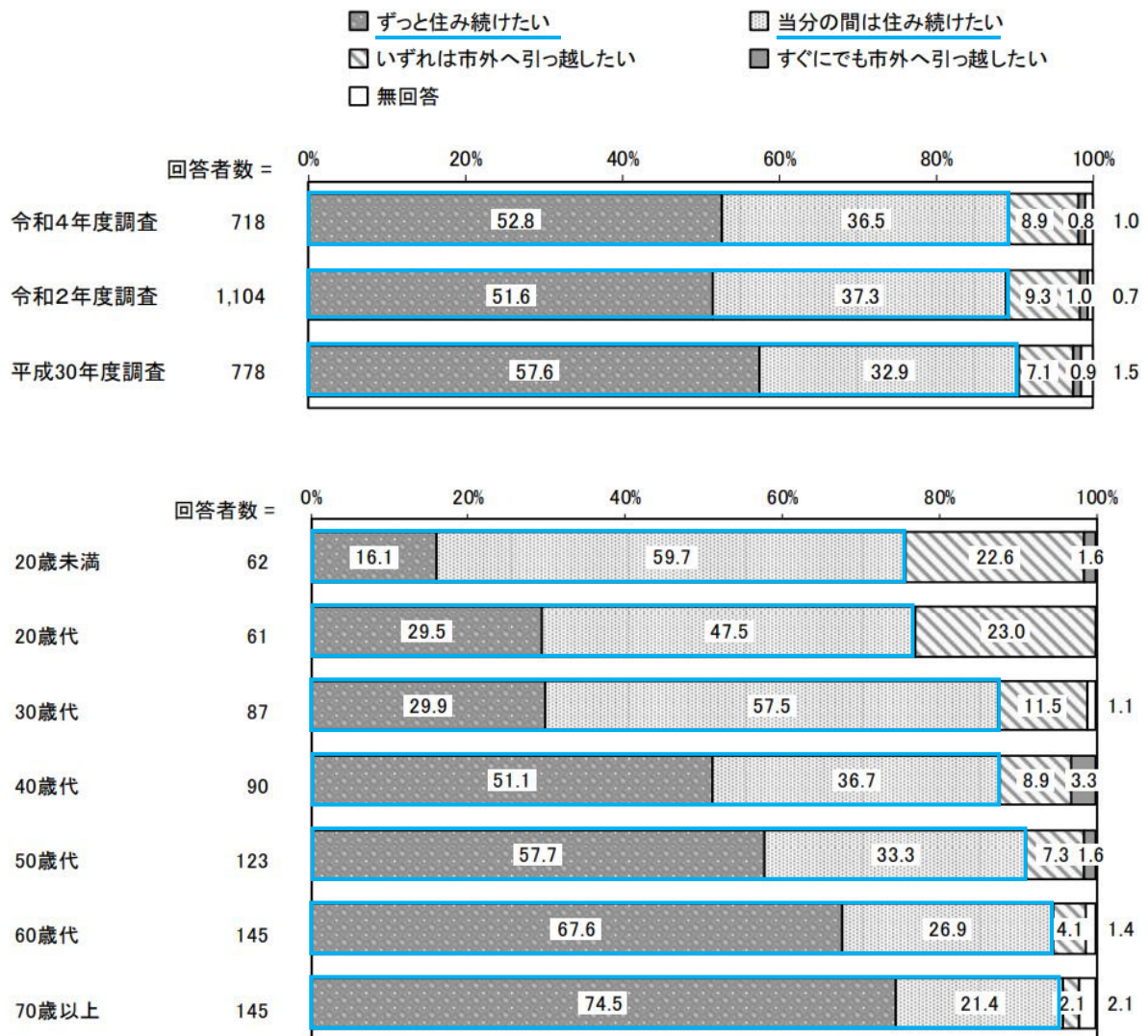
#### 調査概要

- 調査対象者 : 市内に在住する満18歳以上の男女2,000人
- 調査方法 : 返信用封筒同封による郵送及びオンライン
- 調査時期 : 令和4年7月22日～8月22日
- 配布、回収 : 配布2,000票、回収718票（回収率35.9%）

#### 蒲郡市での定住の意向

「ずっと住み続けたい」と「当分の間は住み続けたい」を合わせた割合が89.8%を占めています。

年代別にみると、若い世代の定住意向が、他の年代と比較し低い傾向です。



## 蒲郡市での定住の意向（理由）

住み続けたい理由のうち、まちづくりに関連するものとして「買い物・通院などの日常生活が便利のため」が最も多いです。

一方で、住み替えたい理由は「交通が不便だから」が多いです。

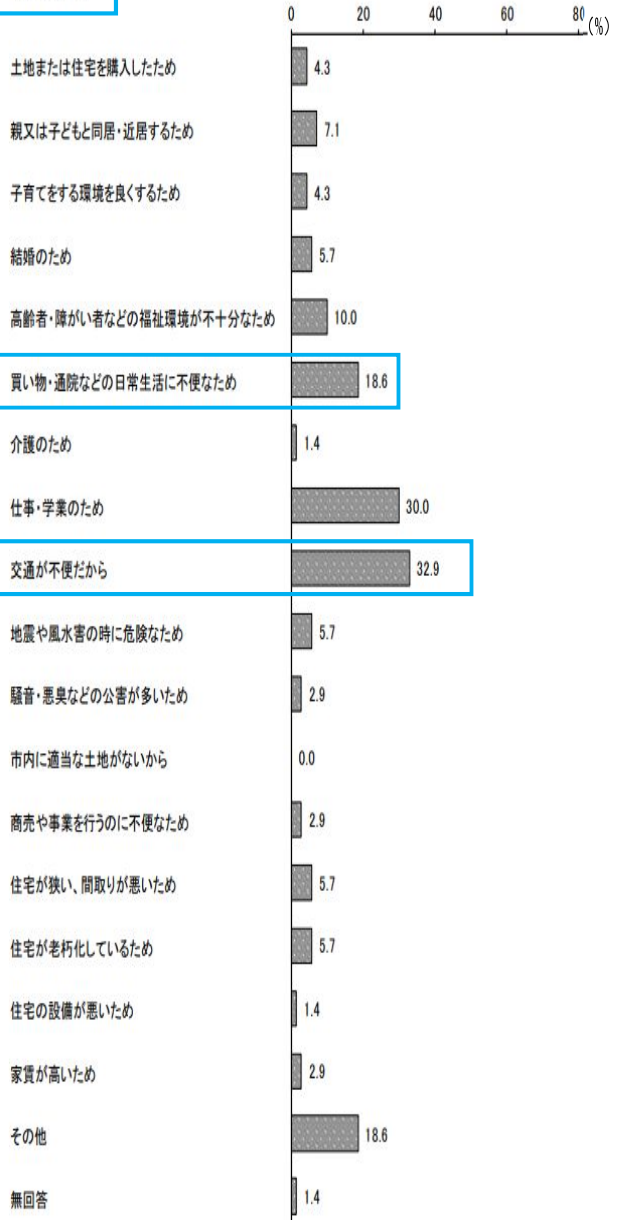
### 住み続けたい理由

回答者数 = 641



### 住み替えたい理由

回答者数 = 70

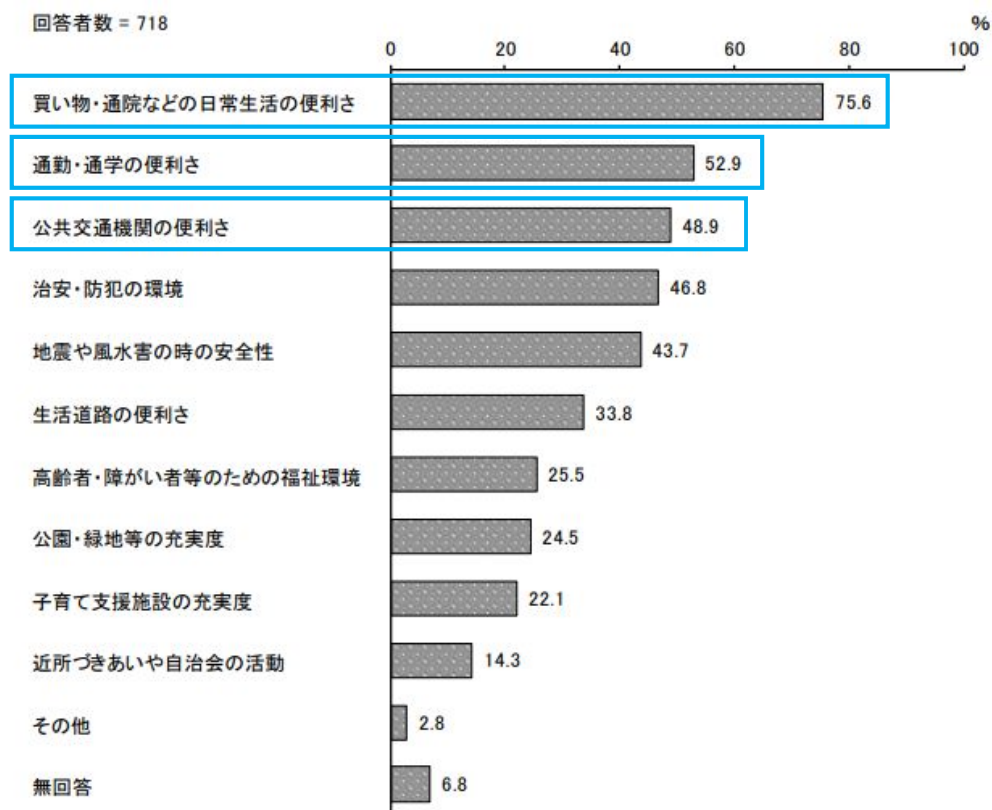






## 住居を考える上で場合に重視すること

住み続けたい理由と同様に、「買い物・通院などの日常生活の便利さ」が最も大きく、次いで「通勤・通学の便利さ」「公共交通機関の便利さ」が多いです。



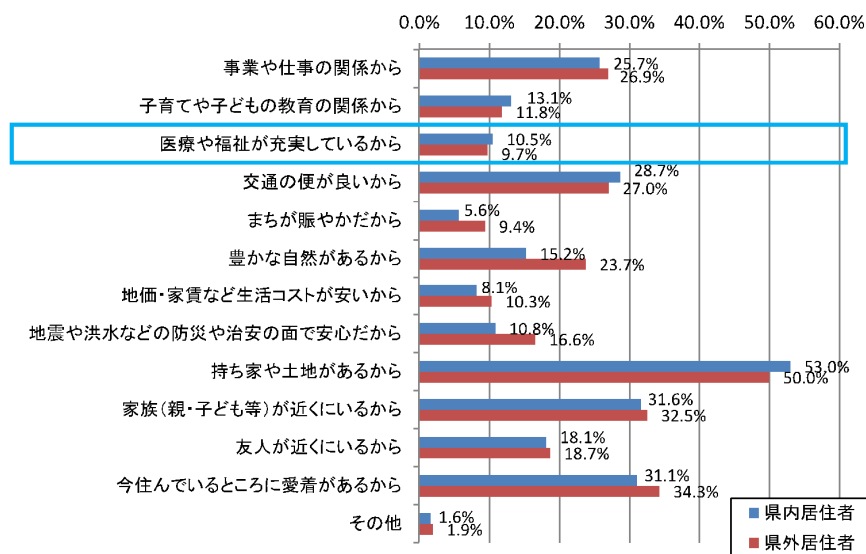
## (2) 愛知県 まち・ひと・しごと創生に係る 県内居住・移住等に関する意向調査

### 調査概要

- 調査対象者 : 愛知県内及び県外に居住する 18 歳以上の男女
- 調査方法 : Web によるアンケート調査
- 調査時期 : 2015 年 5 月
- 回収 : 10,892 サンプル  
(県内居住者 : 4,511、県外居住者 : 6,381 )

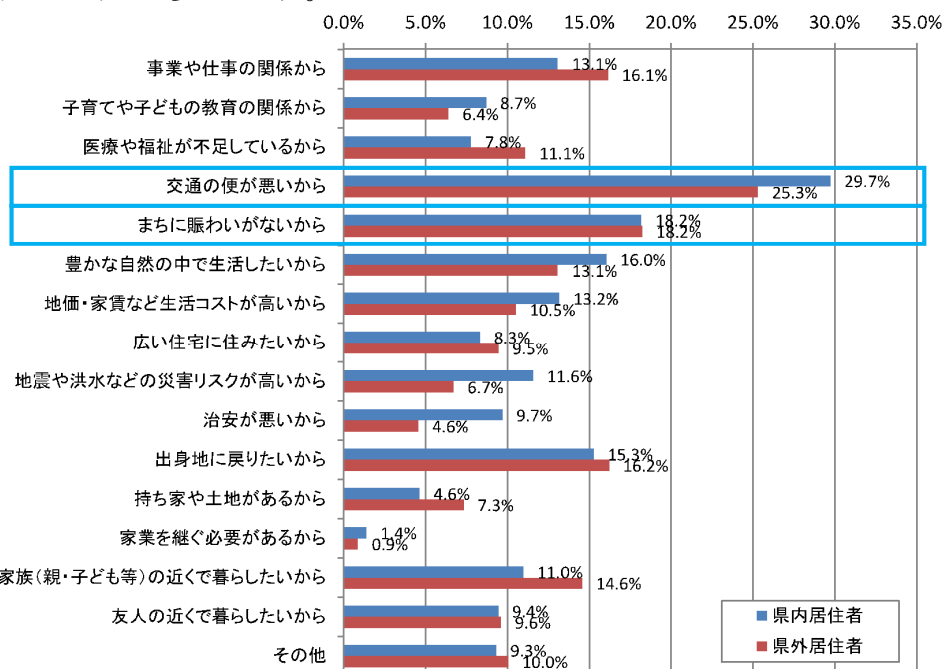
### 定住希望の理由

都市環境に係る評価として、「交通の便が良いから」を選択した人が多いです。



### 移住希望の理由

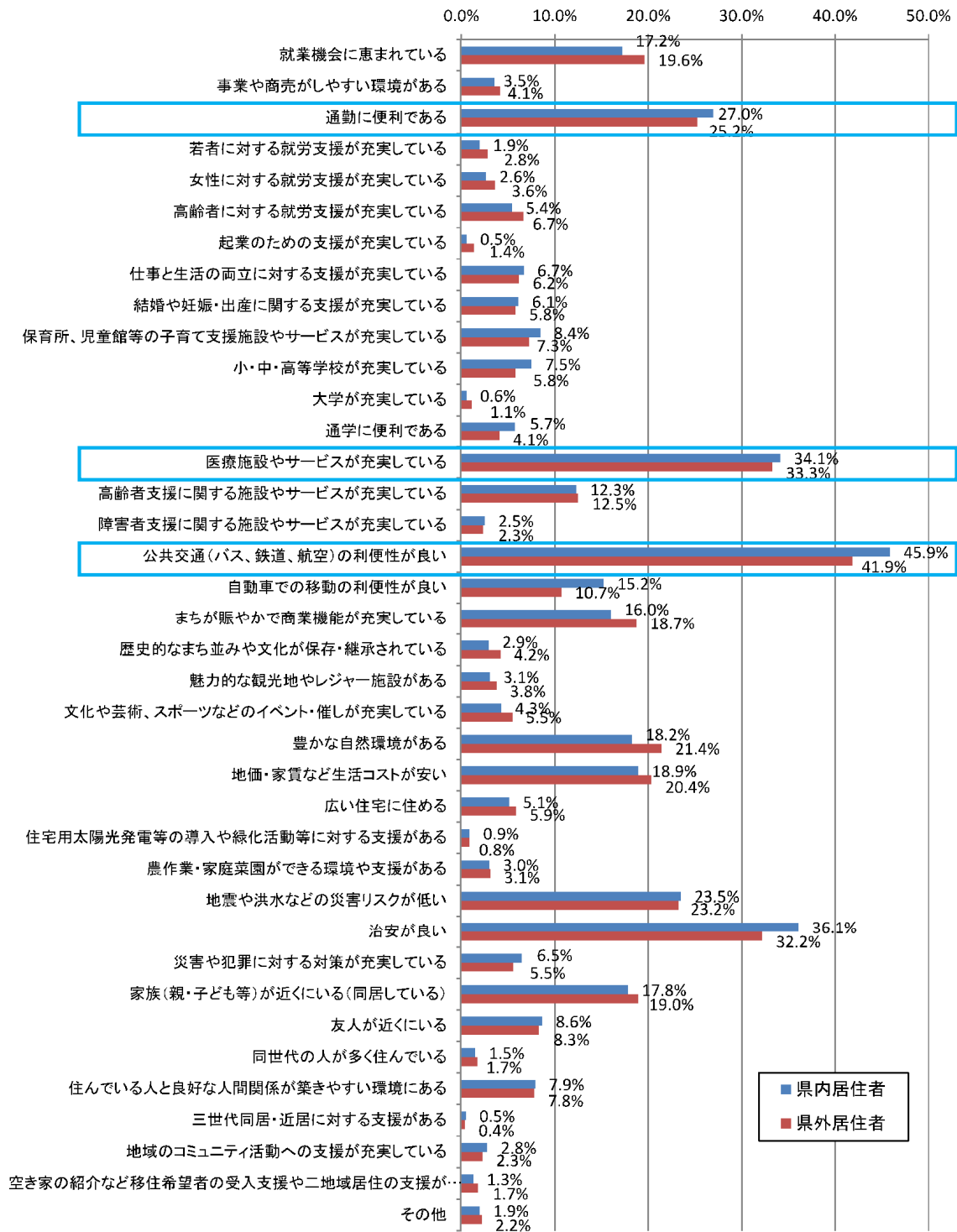
都市環境に係る評価として、「交通の便が悪いから」と「まちに賑わいがないから」を選択した人が多いです。





## 定住・移住の条件

都市環境に係る評価として、「公共交通の利便性が良い」と「医療施設やサービスが充実している」「通勤に便利である」を選択した人が多いです。



## 9 現況のまとめ

各評価項目の評価結果の概要は以下のとおりです。

## ■各項目の現況整理結果の概要

項目	現況	
人口・世帯	人口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和 60 年頃から人口は減少 (平成 7 年から令和 2 年の 25 年間で 4,192 人減少)</li> <li>・人口は、自然動態、社会動態ともマイナス (世帯は転入超過であるが、転出世帯の世帯人員が多い)</li> </ul>
	人口分布	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域に約 9 割が居住</li> <li>・市街化区域内外で人口が減少、世帯は市街化区域では増加</li> <li>・工業専用地域を除く用途地域で人口密度がおおむね 40 人/ha 確保</li> <li>・蒲郡駅から三河三谷駅周辺の地域や、形原駅から西浦駅周辺の地域において人口が集積</li> <li>・総人口は市西部で特に減少、土地区画整理事業施行区域内等の新たな市街地で増加</li> <li>・年少人口は人口集積の多い地域で減少、高齢者はおおむね市全域で増加</li> <li>・市西部の形原駅周辺は、総人口、年少人口、高齢者数ともに減少</li> <li>・市内各所で運転免許の保有率が低い 75 歳以上の高齢者層が増加</li> </ul>
	世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・世帯数は増加傾向、67%が戸建て住宅に居住</li> <li>・三河鹿島駅以南の駅周辺や市街化調整区域等で減少傾向</li> <li>・高齢者の単身世帯は、蒲郡駅から三河三谷駅周辺や形原駅周辺で多く、全市的に増加</li> </ul>
	人口・世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三河塩津・蒲郡競艇場前駅周辺、蒲郡中部や蒲郡駅南、双太山土地区画整理事業施行区域等において人口・世帯数が増加</li> <li>・蒲郡駅などでは、人口は減少、世帯数は増加</li> <li>・三河鹿島駅以南の駅周辺や市街化区域の一部等で人口・世帯が減少</li> </ul>
都市機能施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基幹的な施設は、蒲郡駅周辺に集積</li> <li>・身近な施設は、駅周辺等を含めた人口が集積している地域に集積</li> <li>・比較的にコンパクトな都市が形成されている</li> </ul>	
交通の概況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・代表交通手段別分担率は公共交通に比べて、自動車が過去から高い</li> <li>・公共交通は令和元年度からコミュニティバスの運行が開始されており、鉄道や路線バスのカバー圏域外において、地域の移動の足を確保している</li> <li>・公共交通利用者は、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、令和 2 年度に大きく減少</li> <li>・名鉄や路線バスの公共交通利用者は、コロナ禍以前から減少傾向にある</li> </ul>	



項目	現況
土地利用	<ul style="list-style-type: none"><li>・居住系の用途地域に低未利用地等が多い</li><li>・駅徒歩圏別に見ると、蒲郡駅と三河三谷駅周辺を除く駅周辺の市街化区域に自然的土地利用が多い</li><li>・空き家が平成 25 年までは増加傾向であるが、平成 30 年には減少に転じており、10 件に 1 件が空き家</li></ul>
経済活動等	<ul style="list-style-type: none"><li>・通勤・通学流動は流出超過であり、近隣自治体間の行き来が多い</li><li>・市内の従業者数は第一次産業、第二次産業、第三次産業の全てで減少傾向</li><li>・製造品出荷額等は周辺市町より少ないが、増加傾向</li><li>・商品販売額は周辺市より少なく、減少傾向</li><li>・地価はいずれの地点でも減少（資産価値の低下、税収の減少の懸念）</li></ul>
財政状況	<ul style="list-style-type: none"><li>・市税の総額及び固定資産税、都市計画税が減少傾向</li><li>・民生費が増加傾向、土木費が減少傾向</li><li>・現在の公共施設保有量を維持することは困難</li></ul>
都市構造の評価	<ul style="list-style-type: none"><li>・類似都市と比較すると生活利便性が高く、コンパクトな都市が形成されていると考えられるため、今後の都市づくりではこれを活かすことが必要</li><li>・健康福祉を支える都市基盤の確保や空き家対策、サービス産業の活性化が必要</li></ul>
居住環境への意向	<ul style="list-style-type: none"><li>・住み続けたい理由として「買い物・通院などの日常生活の便利さ」が大きい。</li><li>・「緑化や良好な環境整備」「高齢者・障がい者への支援」「子育て家庭への支援」に対する改善意向が強い</li><li>・定住希望の理由として「公共交通の利便性」「まちなのにぎわい」「医療等のサービスの充実」等が挙げられる</li></ul>

# 1 現況把握

