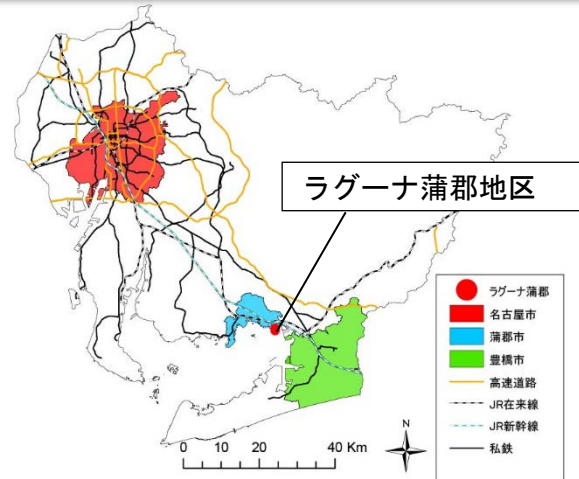


# ラグーナ蒲郡地区 まちづくり・開発コンセプト

## まちづくり・開発コンセプト策定の背景

- ラグーナ蒲郡地区は、「海の軽井沢構想」（1985年）をきっかけに、海に親しむことをテーマとし、『内外の人々が新しい豊かなライフスタイルが享受できるまち』をコンセプトに1991年から本格的な開発が始まった。
- 2001年には中部地区最大規模のマリーナ「ラグナマリーナ」、2002年にテーマパーク「ラグナシア」、商業施設「フェスティバルマーケット」、2003年に「タラソ（温浴施設）」、高級リゾート分譲マンション「ラ・メルカーサ」、2006年に中高一貫校「海陽学園」が完成している。
- その一方で、計画時との社会経済情勢の変化による導入施設の見直し、戸建て別荘地等の分譲事業の低迷により、計画用地の約半分が未利用地となっている。
- 愛知県、蒲郡市では、ラグーナ蒲郡地区全体を東三河地域の広域的な集客拠点、地区内の未利用地が新産業誘致や雇用創出の場となる都市成長拠点と位置づけ取り組みを進めていることから、これらの行政計画、既存施設群、現在検討中のプロジェクト、近年の社会経済情勢等を踏まえて、新しい開発コンセプトを策定する。



### 【ラグーナ蒲郡地区に期待される役割】

- 愛知県
  - 地域の特色を生かした魅力的な空間づくり（あいちビジョン2020等）
- 蒲郡市
  - 新産業の誘致や雇用創出の場となる「都市成長拠点」（都市計画マスタープラン等）
  - 市民の健康増進とヘルスケア産業の振興（蒲郡市ヘルスケア計画等）



### ●周辺地域の観光資源の状況

- 蒲郡市内に4つの温泉街、蒲郡市沿岸部や三河湾内にも竹島などの観光資源が存在



## まちづくり・開発コンセプトの見直しの要因・制約条件

### ●ラグーナ蒲郡地区でのこれまでの各種施設の整備・立地状況と課題

#### 【西エリア】

- マリンリゾートを印象付けるにぎわい、街並みの形成
- マリンリゾート地の眺望を楽しめるマンションの整備後、住宅地開発は停滞

#### 【東エリア】

- タラソ（温浴施設）、海陽学園（教育機関）の立地後、大半の街区は未利用地



### ●社会情勢の変化・外部環境

#### 【全国的な社会動向】

- 増加する訪日旅行者、海外富裕層をターゲットとした業態が各地で展開
- 高齢者向け住宅や富裕層向けのハイグレード住宅の需要が拡大

#### 【蒲郡市の社会動向】

- 高齢化や人口減少
- 観光客数の減少が進行

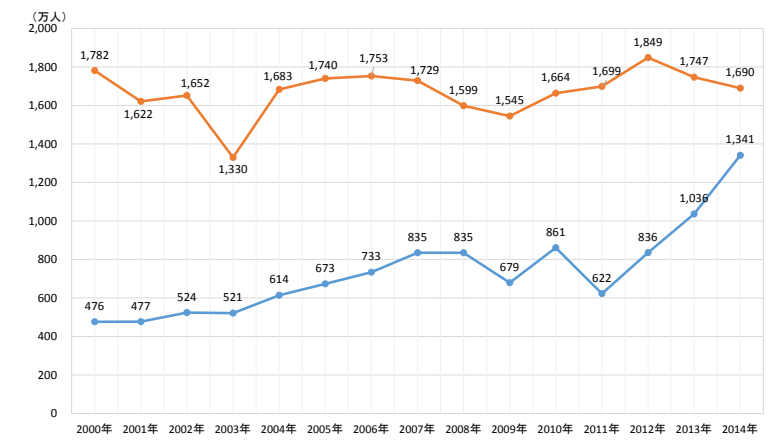


図 訪日外客数・出国日本人数の推移  
【出典】日本政府観光局（JNTO）「訪日外客数の動向」

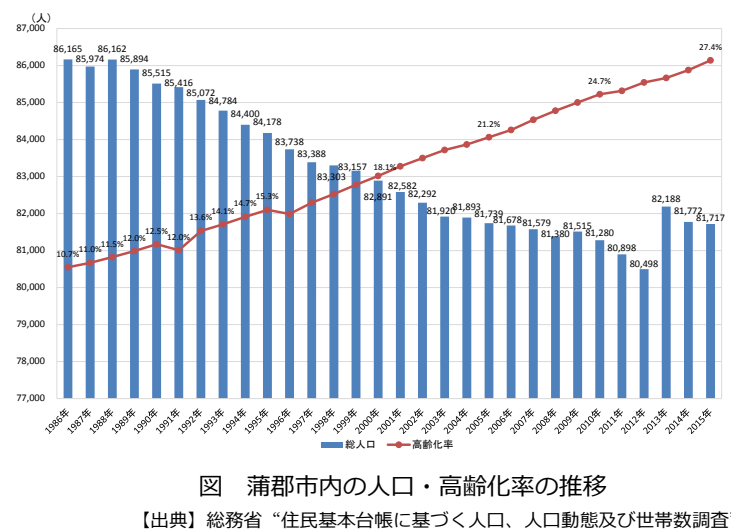


図 蒲郡市内の人口・高齢化率の推移  
【出典】総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

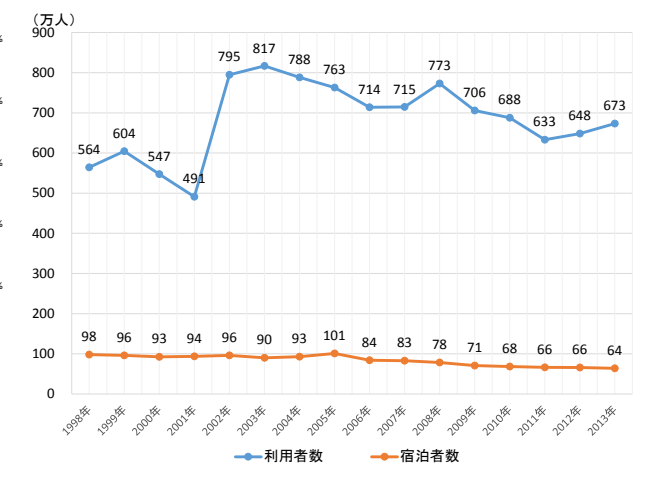


図 蒲郡市内の観光施設利用者数・宿泊者数の推移  
【出典】蒲郡市「蒲郡の統計」「蒲郡市観光協会HP」



●既存の施設・機能と調和したまちづくり

- 海辺のリゾート地のにぎわいや街並みを活かした住宅、商業施設の誘致
- マリーナ施設を利用したヨットレースの誘致・海の駅間の連携によるにぎわい創出
- 大塚海浜緑地を活用したイベント、マリナクティビティによる更なるにぎわい創出
- 竹島、三河大島等の観光資源との連携（遊覧船コース、イベント等）

エリカカップ



蒲郡市観光協会 HP より

●各種プロジェクトの事業推進に寄与するまちづくり

- 研修施設やリゾートホテルの整備計画を踏まえた良好な街並みの形成（サイン、看板、照明、植栽、歩道、建物外観等）

グランドエクシブ軽井沢  
(リゾートホテルのイメージ例)



リゾートトラスト提供資料より

●社会経済情勢の変化や今後の見通しを踏まえたまちづくり

- 蒲郡市域の需要のみに依存しない、広域的な商業機能、観光商業機能の誘致
- 海外富裕市場も視野に入れた、質の高いリゾート型住宅の供給
- ヘルスケア関連施設等の新産業の誘致（市内医療施設、宿泊施設・住宅等との連携による新たな先進的な医療・福祉サービスの提供）
- 来訪者や滞在者向けの利便施設（日用品の販売店舗等）の併設等

蒲郡市民病院



蒲郡市ヘルスケア計画概要版より

エネルギー・モビリティ等の未来の技術を導入し、  
多様なニーズに応える次世代型のまちづくり



## ラグーナ蒲郡地区のまちづくり方針

### ラグーナ蒲郡にふさわしい質の高い都市空間の形成

- ・商業施設、マリレジャー施設、ヘルスケア関連施設との連携による、付加価値の高いサービスの提供
- ・「多様なニーズ」に対応し、幅広い世代が交流する、上質で快適な『くらし』『にぎわい』空間としての付加価値の向上
- ・地区全体で統一感のある上質な街並みの形成や、次世代のエネルギー、モビリティ、医療関連テクノロジーの導入によるここにしかない魅力の創出

### ラグーナ蒲郡地区の各ゾーンにおける基本的な考え方

#### ●海・港への近接性を活かした質の高い次世代型複合市街地の形成 —くらし・にぎわいゾーン—

- ・ラグーナ蒲郡地区東側の未利用地では、「広大なオープンスペース」を活用し、「アクティビティを楽しむ」、「良好な景観や食等を通じて、心身をリフレッシュする」等の機能を持った次世代型の大規模商業施設等の誘致、新しいモビリティや医療テクノロジーによる先進的なサービスの提供により、次世代型の複合市街地の形成を図る。
- ・海やマリナー等に面した空間では、海辺のリゾート地の魅力を活かした、リゾートマンションや戸建て別荘、短期滞在型の貸別荘、サービス付き高齢者向け賃貸住宅等の整備・供給、ヘルスケア関連施設や商業施設の誘致等により、海辺の景観以外にも魅力ある、ラグーナ蒲郡にしかないライフスタイル（QOL）の創出を図る。
- ・蒲郡市民病院等の市内医療施設と地区内ヘルスケア施設、他地域の観光資源と地区内集客施設の連携等を通じて、東三河地域全体の魅力アップ、集客力の向上、新産業及び新たな雇用の創出を図る。

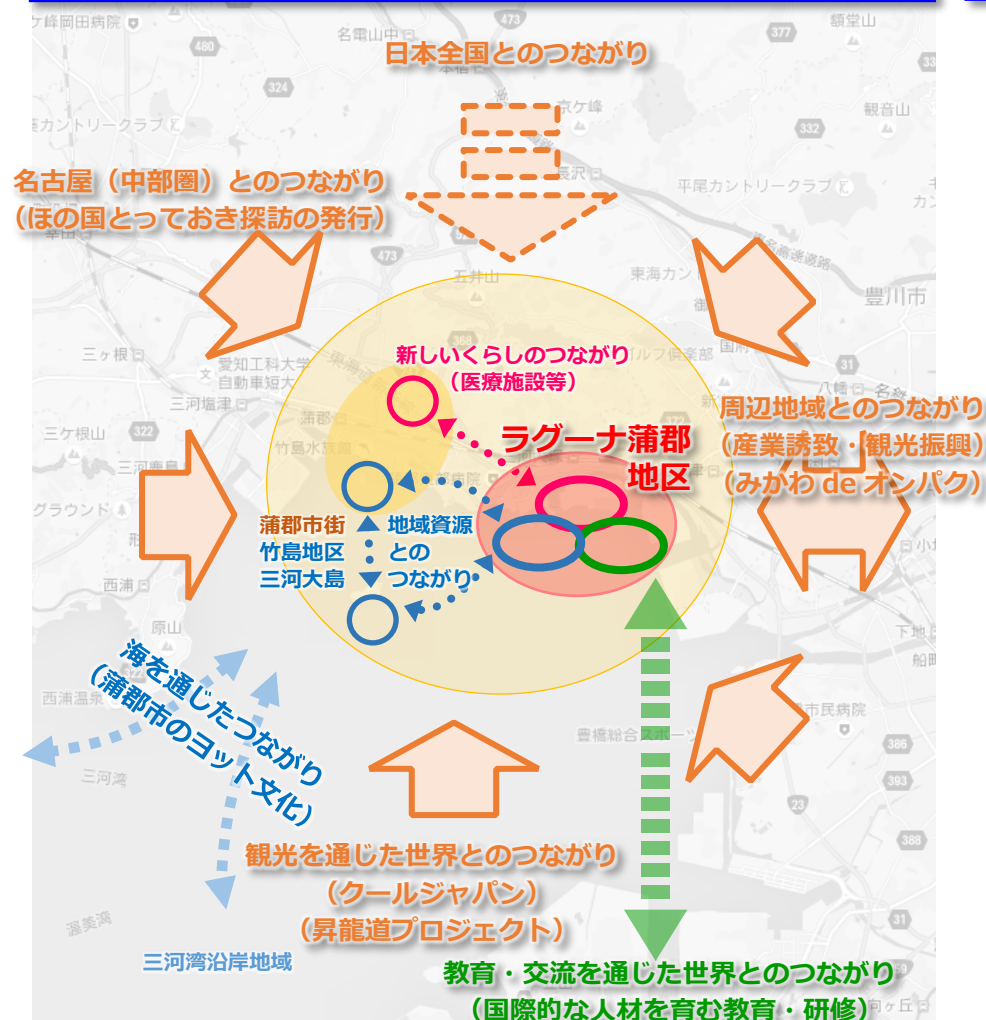
#### ●海・港への近接性を活かしたマリレジャー・エンターテインメント施設の集積 —遊びゾーン—

- ・「ヨットマリナーや砂浜などの憩いの空間」「クルージングやジョギング、散策、大塚海浜緑地を活用したイベントなどのマリレジャーを楽しむ空間」、「エンターテインメントを楽しむ、遊び空間」としての機能を併せ持った海辺のリゾート地として、既存施設を核とした、にぎわいの創出を図る。
- ・東三河地域、中部圏等の広域観光周遊の拠点として、他の観光施設、観光資源との連携を通じて集客力の向上を図る。

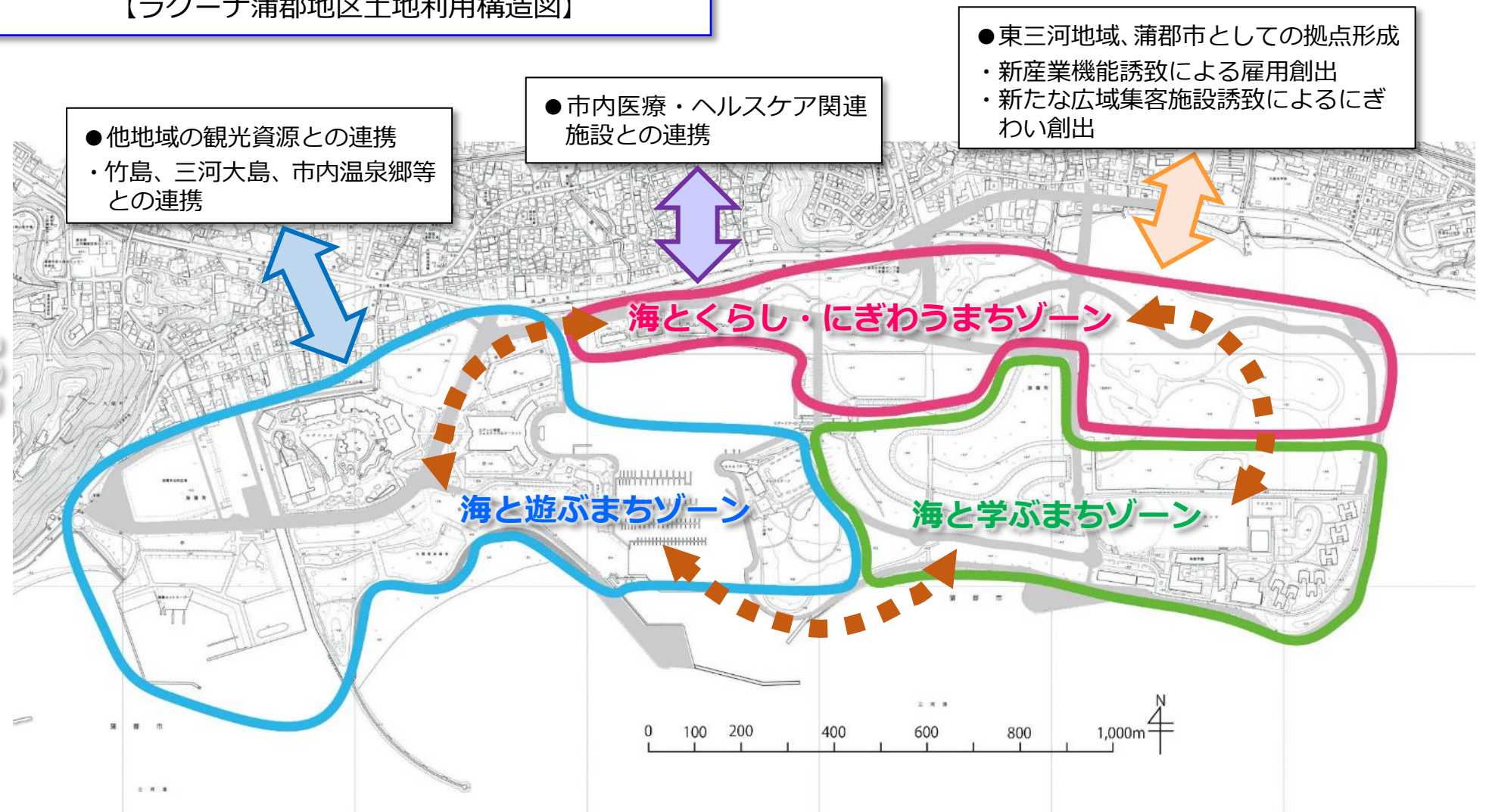
#### ●世界とつながる質の高い教育・研修・運動施設の集積 —学びゾーン—

- ・世界レベルに通ずる高い教育・研修機能が集積した地区として、既存の教育施設（海陽学園、多目的広場）や研修施設とあわせて、上質で落ち着いたある良好な街並み形成を図る。
- ・既存施設の連携により、グローバルに活躍する優秀な人材の国際交流拠点の形成を図る。

### 【周囲とのつながりのイメージ】



### 【ラグーナ蒲郡地区土地利用構造図】





# 土地利用の基本方針

導入機能	求められる役割等	導入機能	求められる役割等
エンターテイメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>親水性を活かしたエンターテイメント、東三河地域ならではの食や買い物を気軽に楽しみ、心身をリフレッシュすることが出来る観光商業サービスの提供</li> <li>海辺のリゾート地らしい景観を楽しめる空間</li> </ul>	商業	<ul style="list-style-type: none"> <li>広大なオープンスペースや親水性を活かした、アウトドアやマリナクティビティの魅力体験できる商業サービスの提供</li> <li>こだわりのあるライフスタイルを実現する店舗、地域住民の暮らしを支えるサービスの提供</li> </ul>
住商複合	<ul style="list-style-type: none"> <li>緑豊かでうるおいとゆとりのある住環境</li> <li>ラグーナ蒲郡地区の暮らしを支える生活利便サービス、事業活動を支える関連サービスの提供</li> <li>新技術を活用した機能付き住宅の提供</li> </ul>	ヘルスケア	<ul style="list-style-type: none"> <li>先進的なリハビリ等の医療サービスの提供・予防医療を提供する事業所の誘致</li> <li>周辺の住宅、宿泊施設へのヘルスケア関連サービスの提供</li> </ul>
リゾートマンション	<ul style="list-style-type: none"> <li>海辺の眺望が楽しめる、上質でゆとりのある住環境</li> </ul>	宿泊	<ul style="list-style-type: none"> <li>非日常性のある良好な海辺景観、きめ細かい上質な宿泊サービスの提供</li> <li>外国人旅行者やヘルスケア施設利用者等の中期的な滞在ニーズへの対応</li> </ul>
マリンスポーツ&レジャー	<ul style="list-style-type: none"> <li>ビジター機能を兼ね備えた、全国クラスのサービスが充実したハイクラスのマリーナサービスの提供</li> <li>アクティビティなどのマリンレジャーを楽しむ空間</li> </ul>	教育	<ul style="list-style-type: none"> <li>グローバルに活躍する優秀な人材育成の場としてふさわしい教育機関、快適で上質な市街地空間</li> </ul>

