

**田原市都市計画マスタープラン
(平成 21 年 3 月策定)**

【新旧対照表】

変更後

変更前

第一部 全体構想

- I、II (略)
- III 都市づくりの理念と目標
- 1. から 3. (略)
- 4. 将来都市フレームの設定
- 1) から 3) (略)
- 4) 土地利用
- ①、② (略)

③商業地 【P19】

商業動向に関して、年間商品販売額（卸小売計）は平成16年以降増加傾向にあります。（表7-1）

しかしながら、人口当たり販売額でみると本市は194.0万円/人で、周辺都市（東三河都市計画区域の構成自治体）との比較でも豊橋市が259.1万円/人と突出しており、周辺の市の消費が豊橋市に流出している状況がうかがえます。（表7-2、7-3）

以上のことから、市内での消費を促進させるため、三河田原駅周辺において新たな商業地の拡大を行い商業機能の集積を図ります。

なお、商業地域の指定面積について人口当たりで比較すると、本市は2.6㎡/人で県平均の4.0㎡/人を大きく下回り、周辺都市と比べても新城市に次いで低い水準にあります。

表7-1 本市の商業の推移

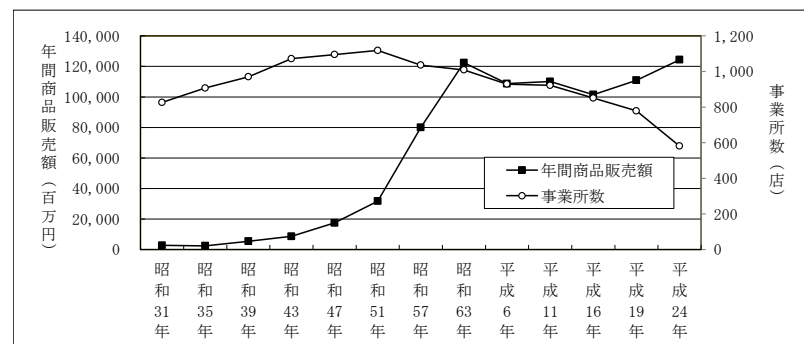


表7-2 本市の商業及び商業地域指定の状況

	総人口 (人) ①	年間商品販売額		商業地域	
		卸小売計 (百万円) ②	人口当たり販売額 (万円/人) ②/①	面積 (ha) ③	人口当たり面積 (㎡/人) ③/①
田原市	64,119	124,371	194.0	16.4	2.6
豊橋市	376,665	975,849	259.1	145	3.8
豊川市	181,928	242,997	133.6	115	6.3
蒲郡市	82,249	112,189	136.4	114.3	13.9
新城市	49,864	40,037	80.3	10	2.0
愛知県全体(※)	5,135,963	11,239,500	218.8	2073.8	4.0

※名古屋を除く 資料：平成22年国勢調査、平成24年経済センサス、平成24年度都市計画基礎調査

表7-3 旧田原町で買い物する人の割合（H21消費者購買動向調査（三河部における動向）（愛知県）

居住地	買回品	準買回品	最寄品	贈答品	総合
旧田原町	29.0%	71.2%	94.1%	61.3%	57.9%
旧赤羽根町	25.1%	44.5%	36.1%	27.9%	33.4%
旧渥美町	23.0%	13.3%	7.5%	18.1%	16.5%

※上記旧3町以外の住民が旧田原町で買い物する割合は、数値として含んでいない。

④ (略)

第一部 全体構想

- I、II (略)
- III 都市づくりの理念と目標
- 1. から 3. (略)
- 4. 将来都市フレームの設定
- 1) から 3) (略)
- 4) 土地利用
- ①、② (略)

③商業地 【P19】

商業地に関しては、本市の商業販売額は横ばいあるいは微減の傾向にあり、総合計画においては増加に転ずることを目標としているため、今後は、新たな商業地域を拡大して商業の振興を図るのではなく、既存の商業用地をより高度な利用を図ることにより対応します。

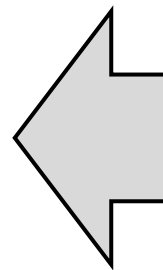
そのため、新たな商業地の拡大は設定しません。

表7 商業系用途地域における土地利用の現状

	面積	田	畑	山林	住宅用地	商業用地	工業用地	その他
商業系用途地域	45.4	0.0	1.4	0.2	20.6	7.7	2.0	13.5
	100.0%	0.0%	3.1%	0.4%	45.4%	17.0%	4.4%	29.7%

(資料：平成19年度都市計画基礎調査、単位：ha)

④ (略)



変更後

VI将来の都市構造

1. 市街地・集落

1) 市街地の整備

①田原市街化区域（中心部）【P20】

田原市街化区域（中心部）は、本市において行政・商業・業務・文化・教育・交通機能等が最も集積している市街地であるため、これらの機能の充実をさらに図ることで暮らしやすいコンパクトシティの形成に取り組み、臨海部従業員の定住やまちなか居住を推進します。

- ・未利用地や空き家・空き地の活用
- ・にぎわい機能エリアにおけるにぎわいづくり
- ・（都）田原駅前通り線の整備、田原駅周辺整備
- ・田原駅周辺への商業施設等の誘導
- ・鉄道駅、バス路線、歩道や自転車道の総合的整備による使いやすい公共交通の整備
- ・空き店舗の活用や商業ベンチャー支援事業などに関する事業者との検討
- ・田原市街化区域（中心部）の工業系用途地域に関する適切な土地利用の規制・誘導方策の検討

②から⑤ （略）

2) （略）

2.から3. （略）

変更前

VI将来の都市構造

1. 市街地・集落

1) 市街地の整備

①田原市街化区域（中心部）【P20】

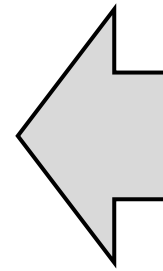
田原市街化区域（中心部）は、本市において行政・商業・業務・文化・教育・交通機能等が最も集積している市街地であるため、これらの機能の充実をさらに図ることで暮らしやすいコンパクトシティの形成に取り組み、臨海部従業員の定住やまちなか居住を推進します。

- ・未利用地や空き家・空き地の活用
- ・にぎわい機能エリアにおけるにぎわいづくり
- ・（都）田原駅前通り線の整備、田原駅周辺整備、駅周辺住宅エリア整備
- ・鉄道駅、バス路線、歩道や自転車道の総合的整備による使いやすい公共交通の整備
- ・空き店舗の活用や商業ベンチャー支援事業などに関する事業者との検討
- ・田原市街化区域（中心部）の工業系用途地域に関する適切な土地利用の規制・誘導方策の検討

②から⑤ （略）

2) （略）

2.から3. （略）



変更後

V. 都市づくりの方針

1. 市街地・集落整備の方針

文章・図 11 (略)

1) 中心拠点 (田原市街化区域 (中心部))

① (略)

②土地利用 【P28】

- ・定住人口の増加を見込む地域であるため、市街化区域内未利用地の活用を図るとともに、区域内における人口密度を高め、暮らしやすく魅力的な市街地の整備を図ります。
なお、住宅・宅地需要への対応が急務となり、既存市街地内での対応が困難な場合には、市街化区域の適正な拡大について検討を行います。
- ・商業地域、近隣商業地域に関しては、全般的には、住宅と混在した地域となっており、老朽木造住宅が集中する地域もみられるため、これらの地域を「住商混在エリア」と位置付け、にぎわい機能エリアとの連携により、商業の集積を図るとともに、道路等の基盤整備の進め方についても検討を行います。
- ・市役所周辺等市の業務機能が集積しているエリアを「防災・行政拠点エリア」と位置付け、適切な土地利用を行い、業務機能の集積を図ります。
- ・商業・業務機能の集積に関しては、三河田原駅前等の工場跡地等の活用を含め、にぎわい機能エリアに積極的に誘導を図ります。
- ・市街化区域内未利用地の利用促進や土地利用の高度化を図り、住宅・宅地の整備と供給を促進します。
- ・三河田原駅周辺を中心に、市街地居住の利点を享受できる住宅・宅地の供給を図ります。
- ・高齢者の市街地居住ニーズに対応するため、高齢者住宅等の整備を図ります。
- ・工業系用途地域に関しては土地利用の規制・誘導方策について検討を進めます。

③ (略)

変更前

V. 都市づくりの方針

1. 市街地・集落整備の方針

文章・図 11 (略)

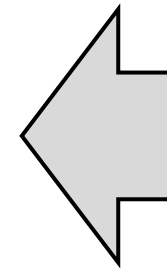
1) 中心拠点 (田原市街化区域 (中心部))

① (略)

②土地利用 【P28】

- ・定住人口の増加を見込む地域であるため、市街化区域内未利用地の活用を図るとともに、区域内における人口密度を高め、暮らしやすく魅力的な市街地の整備を図ります。
なお、住宅・宅地需要への対応が急務となり、既存市街地内での対応が困難な場合には、市街化区域の適正な拡大について検討を行います。
- ・商業地域、近隣商業地域に関しては、全般的には、住宅と混在した地域となっており、老朽木造住宅が集中する地域もみられるため、これらの地域を「住商混在エリア」と位置付け、用途地域等長期的な見直しを図るとともに、道路等の基盤整備の進め方についても検討を行います。
- ・市役所周辺等市の業務機能が集積しているエリアを「防災・行政拠点エリア」と位置付け、適切な土地利用を行い、業務機能の集積を図ります。
- ・商業・業務機能の集積に関しては、にぎわい機能エリアに積極的に誘導を図ります。
- ・市街化区域内未利用地の利用促進や土地利用の高度化を図り、住宅・宅地の整備と供給を促進します。
- ・三河田原駅周辺を中心に、市街地居住の利点を享受できる住宅・宅地の供給を図ります。
- ・高齢者の市街地居住ニーズに対応するため、高齢者住宅等の整備を図ります。
- ・工業系用途地域に関しては土地利用の規制・誘導方策について検討を進めます。

③ (略)



変更後

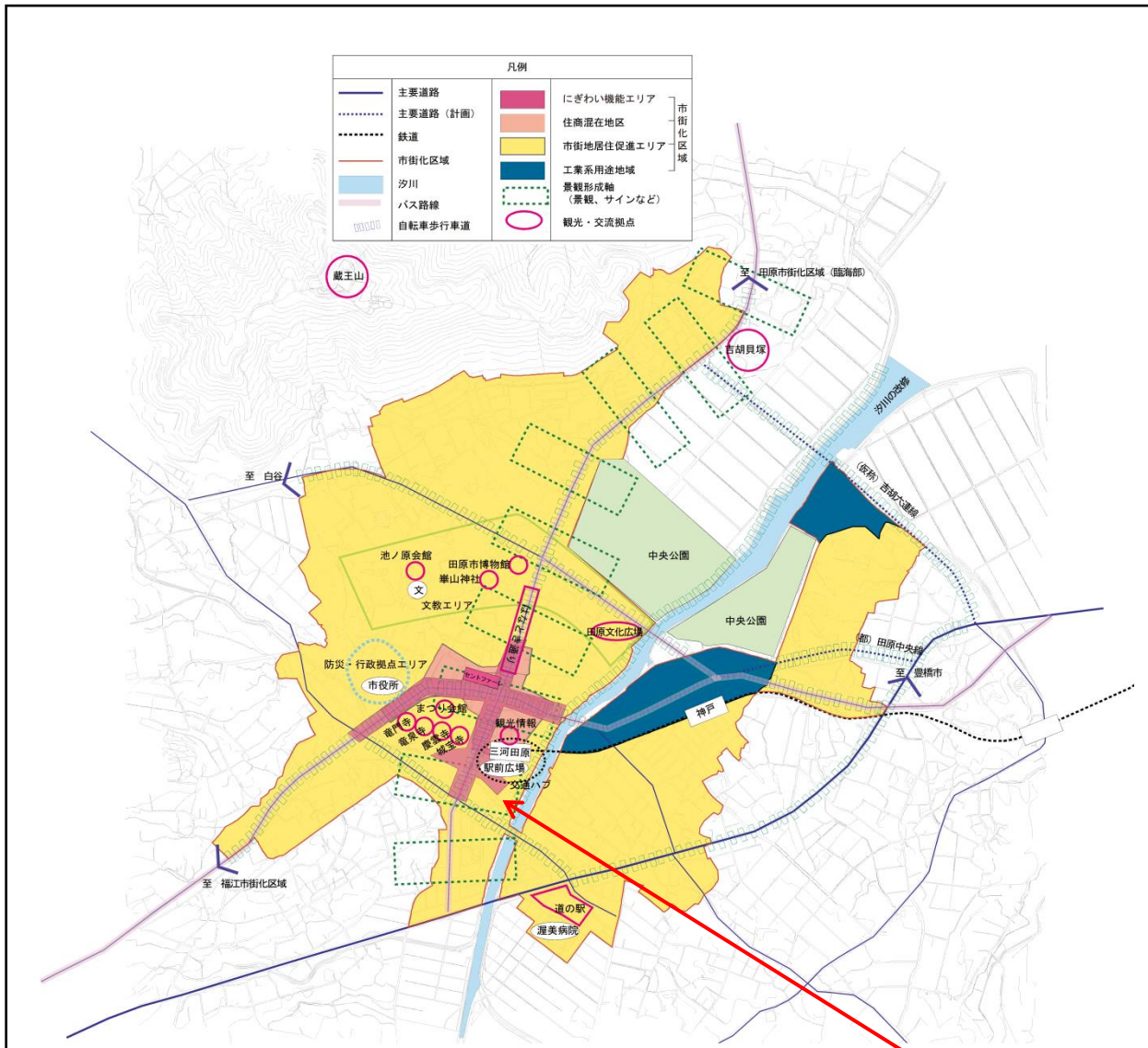


図12 土地利用方針図（田原市街化区域（中心部））【P. 29】 ※変更箇所

<景観形成軸について>

- ・田原市街化区域（中心部）における景観形成にあたっては、駅前整備、道路整備、商業振興、観光振興、にぎわいづくりなど他事業との関連において（都）田原駅前通り線をメインストリートとして位置付け、重点的に景観形成を図るとともに、その他の都市計画道路等についても積極的に景観形成を図ることがバランスの取れた景観形成を図る上で重要となります。
- ・そのため、景観基本計画等は策定されていませんが、その重要性を考慮し、本計画においても位置付けることとします。なお、「シンボル公園ネットワーク計画書」においては、重点事業である「城下町の風格ある緑豊かな市街地景観の形成」において本路線沿道の景観形成が位置付けられています。

2) から 6) (略)

変更前

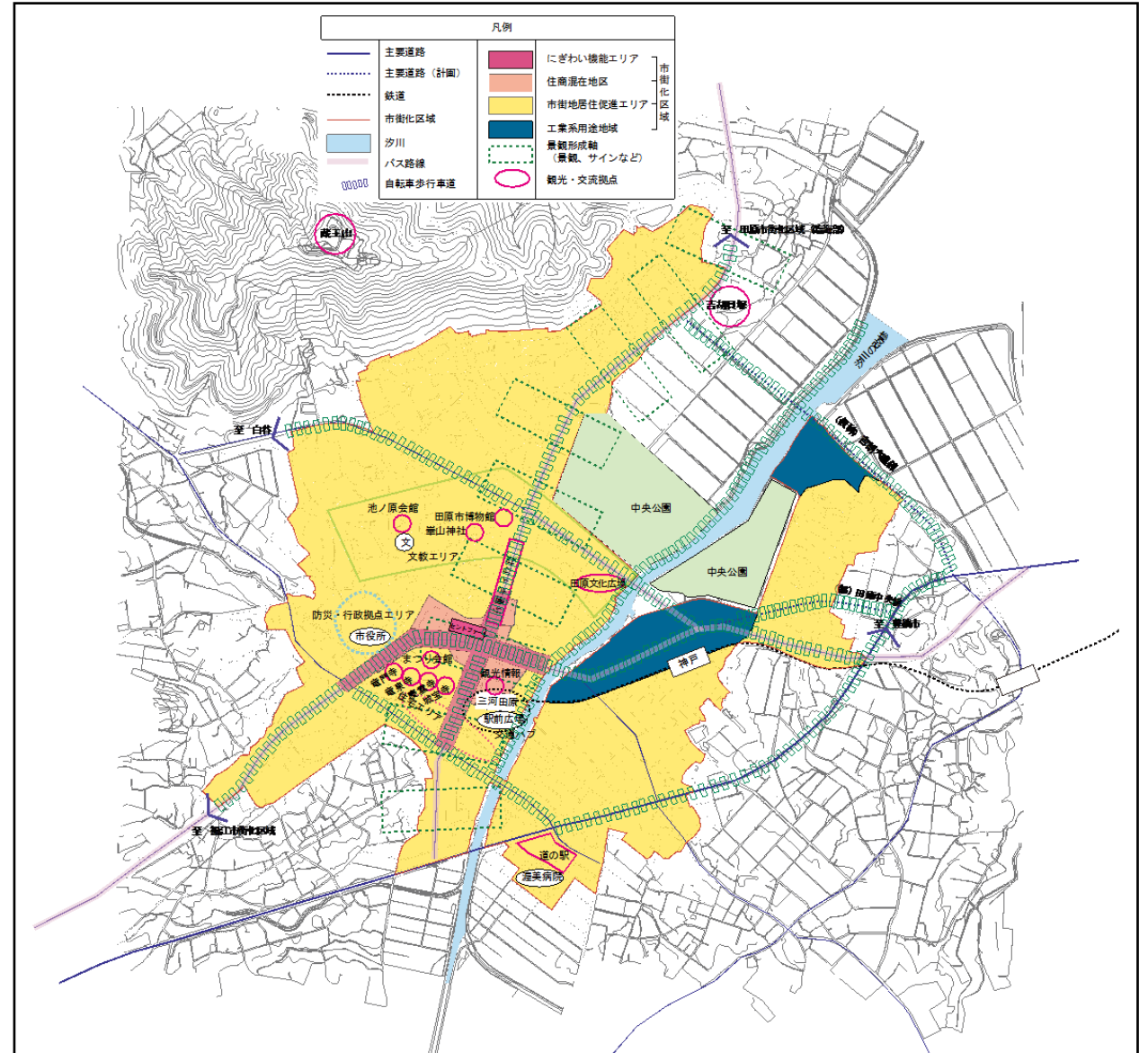


図12 土地利用方針図（田原市街化区域（中心部））【P. 29】

<景観形成軸について>

- ・田原市街化区域（中心部）における景観形成にあたっては、駅前整備、道路整備、商業振興、観光振興、にぎわいづくりなど他事業との関連において（都）田原駅前通り線をメインストリートとして位置付け、重点的に景観形成を図るとともに、その他の都市計画道路等についても積極的に景観形成を図ることがバランスの取れた景観形成を図る上で重要となります。
- ・そのため、景観基本計画等は策定されていませんが、その重要性を考慮し、本計画においても位置付けることとします。なお、「シンボル公園ネットワーク計画書」においては、重点事業である「城下町の風格ある緑豊かな市街地景観の形成」において本路線沿道の景観形成が位置付けられています。

2) から 6) (略)

※ 変更箇所をわかりやすくするための矢印と文字（実際は表示されません。）

変更後

2. 土地利用の方針

文章・図 16 (略)

1) 都市的土地利用

① 商業系用途地域 【P42】

商業地域及び近隣商業地域の指定を行っており、商業地域では商業機能が集積しにぎわいの拠点となること、近隣商業地域では市民の身近な暮らしを支える店舗等が集積することを目指してきましたが、以下の状況となっています。

- ・商業振興の取組みは継続的に行われているが、住商が混在し、さらに、空き家・空き店舗・空き地が増加しているため、商業機能の集積が拡散しつつあります。そのため、商業地域に特有のにぎわいに欠ける傾向があり、商業機能の衰退が著しく、地域内では住宅がほとんどといった状況となっています。
- ・また、土地の流動化が進んでおらず、規模も小さいため、新規に商業店舗等が立地する余地が不足している状況にあり、面的な整備による土地利用の高度化が進まず、また、実現も困難な状況となっています。
- ・顧客ニーズへ対応するためには店舗の大型化が望まれる傾向にありますが、商業系用途地域内には大型店舗立地の余地がなく、規模の大きな商業施設は幹線道路沿道に立地する傾向にあります。

○方針

- ・田原市街化区域（中心部）の「住商混在エリア」は、にぎわい機能エリアとの連携により、商業の集積を図るとともに道路等の基盤整備の進め方についても検討を行います。
- ・田原市街化区域（中心部）の「にぎわい機能エリア」は、三河田原駅前の工場跡地の一帯について商業系用途への変更を進めるなど、商業を含むにぎわいの醸成に努める地域とし、「徒歩・自転車圏」に配慮した配置とします。

変更前

2. 土地利用の方針

文章・図 16 (略)

1) 都市的土地利用

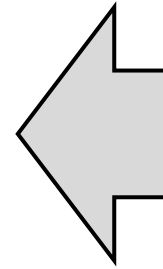
① 商業系用途地域 【P42】

商業地域及び近隣商業地域の指定を行っており、商業地域では商業機能が集積しにぎわいの拠点となること、近隣商業地域では市民の身近な暮らしを支える店舗等が集積することを目指してきましたが、以下の状況となっています。

- ・商業振興の取組みは継続的に行われているが、住商が混在し、さらに、空き家・空き店舗・空き地が増加しているため、商業機能の集積が拡散しつつあります。そのため、商業地域に特有のにぎわいに欠ける傾向があり、商業機能の衰退が著しく、地域内では住宅がほとんどといった状況となっています。
- ・また、土地の流動化が進んでおらず、規模も小さいため、新規に商業店舗等が立地する余地が不足している状況にあり、面的な整備による土地利用の高度化が進まず、また、実現も困難な状況となっています。
- ・顧客ニーズへ対応するためには店舗の大型化が望まれる傾向にありますが、商業系用途地域内には大型店舗立地の余地がなく、規模の大きな商業施設は幹線道路沿道に立地する傾向にあります。

○方針

- ・住宅と混在している商業地域、近隣商業地域を、「住商混在エリア」は、このエリアには、老朽木造住宅が集中する地域もみられるため、用途地域等長期的な見直しを図るとともに、道路等の基盤整備の進め方についても検討を行います。
- ・田原市街化区域（中心部）の幹線道路沿道等を「にぎわい機能エリア」と位置付け、商業を含むにぎわいの醸成に努める地域とし、「徒歩・自転車圏」に配慮した配置とします。
- ・三河田原駅周辺を中心として住居系の土地利用が可能となるよう地域の環境整備を図ります。



変更後

②住居系用途地域 【P42】

第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域の指定を行い、市民が安心・安全で暮らしやすい居住環境の形成を目指してきましたが、以下の状況となっています。

- ・農地等で住宅への転換が図られていない土地が分散しています。
- ・空き家、空き地が増加しているとともに、土地の活用が進まず、適切な再利活用が図られていません。特に、高齢者世帯における住宅・土地資産の有効活用が図られていないと考えられます。
- ・老朽木造住宅が密集し都市基盤整備が十分に行われていない地域が見られます。
- ・臨海部従業者の定住を促進させるための土地・住宅が不足しています。

○方針

- ・田原市街化区域（中心部）の住居系地域における高齢者所有の土地については、土地利用の流動化を図るため、適切な施策の検討を行います。（高齢者所有の土地の定期借地権での利用促進、ただし、所有者の事由によって土地売却を希望する際の斡旋などを市が行うことなどにより、高齢期に特有の経済的問題に対応していく、など）
- ・（都）田原駅前通り線沿道及び三河田原駅周辺においては、住宅、商業、にぎわい施設、公共交通ハブ機能などの集積を促進させるとともに住宅の立地を図ります。
- ・住居系用途地域に隣接する工業系用途地域の指定にあたっては、居住環境に配慮した規制・誘導を行います。
- ・市街地居住促進エリアの工業系用途地域は、居住環境の保護の観点から、住居系用途地域への変更を図ります。
- ・浦片、赤羽根土地区画整理事業で創出される土地の用途地域の指定にあたっては、周辺の土地利用に配慮した地域地区の指定を行います。

③、④ （略）

2) から4) （略）

3. （略）

変更前

②住居系用途地域 【P42】

第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域の指定を行い、市民が安心・安全で暮らしやすい居住環境の形成を目指してきましたが、以下の状況となっています。

- ・農地等で住宅への転換が図られていない土地が分散しています。
- ・空き家、空き地が増加しているとともに、土地の活用が進まず、適切な再利活用が図られていません。特に、高齢者世帯における住宅・土地資産の有効活用が図られていないと考えられます。
- ・老朽木造住宅が密集し都市基盤整備が十分に行われていない地域が見られます。
- ・臨海部従業者の定住を促進させるための土地・住宅が不足しています。

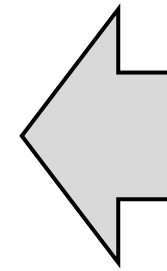
○方針

- ・田原市街化区域（中心部）の住居系地域における高齢者所有の土地については、土地利用の流動化を図るため、適切な施策の検討を行います。（高齢者所有の土地の定期借地権での利用促進、ただし、所有者の事由によって土地売却を希望する際の斡旋などを市が行うことなどにより、高齢期に特有の経済的問題に対応していく、など）
- ・（都）田原駅前通り線沿道及び三河田原駅周辺においては、住宅、商業、にぎわい施設、公共交通ハブ機能などの集積を促進させるとともに住宅の立地を図ります。
- ・住居系用途地域に隣接する工業系用途地域の指定にあたっては、居住環境に配慮した規制・誘導を行います。
- ・浦片、赤羽根土地区画整理事業で創出される土地の用途地域の指定にあたっては、周辺の土地利用に配慮した地域地区の指定を行います。

③、④ （略）

2) から4) （略）

3. （略）



変更後

第二部 地域別構想

I から III (略)

IV 将来の目標とまちづくりの方針

1. から 3. (略)

4. 都市地域

1) (略)

2) 持続可能なまちづくりのための重点事業

①コンパクトで暮らしやすい都市の実現 【P102】

本地域には、市の中心となる商業機能、業務機能、居住機能などがコンパクトな市街地に集中しています。今後は、このような多様な都市的要素をより豊かにし、にぎわいのある市街地を形成していく必要があります。

そのため、多様な都市的機能を誰もが活用できるコンパクトなまちづくりを進めていくことが重要となっています。

さらに、地域内に分散する農業集落においてもまとまりのある集落整備が求められています。

- ・田原市街化区域（中心部）において商業・業務機能をにぎわい機能エリアへと誘導
- ・田原駅周辺の整備においては、市の中心交通ハブにふさわしい整備を進めるとともに市街地居住の利点を楽しむ住宅・宅地の供給を促進及び商業・業務機能の誘導に向けた用途地域の変更
- ・未利用地の利用促進を図るとともに土地利用の高度化を促進
- ・田原市街化区域（臨海部）においては、土地区画整理事業等の推進により職住近接型の住宅・宅地の整備を図るとともに利便施設等用地の確保
- ・適切な地区計画の設定を検討
- ・広域連携軸の整備による地域の利便性の向上を図るとともに、地域内をつなぐ都市計画道路等の整備を推進
- ・集落内道路など集落環境の整備
- ・農業集落環境保全のための計画づくり
- ・集落ごとの交流スポットの整備（朝市広場など）
- ・滞在型農業体験施設や農地付きセカンドハウスなどによる田舎暮らし推進のための施策の検討
- ・身近な子どもの遊び場、夕涼みスポット、ウォーキングルートなどの整備

②、③ (略)

図 34 (略)

変更前

第二部 地域別構想

I から III (略)

IV 将来の目標とまちづくりの方針

1. から 3. (略)

4. 都市地域

1) (略)

2) 持続可能なまちづくりのための重点事業

①コンパクトで暮らしやすい都市の実現 【P102】

本地域には、市の中心となる商業機能、業務機能、居住機能などがコンパクトな市街地に集中しています。今後は、このような多様な都市的要素をより豊かにし、にぎわいのある市街地を形成していく必要があります。

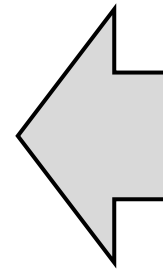
そのため、多様な都市的機能を誰もが活用できるコンパクトなまちづくりを進めていくことが重要となっています。

さらに、地域内に分散する農業集落においてもまとまりのある集落整備が求められています。

- ・田原市街化区域（中心部）において商業・業務機能をにぎわい機能エリアへと誘導
- ・田原駅周辺の整備においては、市の中心交通ハブにふさわしい整備を進めるとともに市街地居住の利点を楽しむ住宅・宅地の供給を促進
- ・未利用地の利用促進を図るとともに土地利用の高度化を促進
- ・田原市街化区域（臨海部）においては、土地区画整理事業等の推進により職住近接型の住宅・宅地の整備を図るとともに利便施設等用地の確保
- ・適切な地区計画の設定を検討
- ・広域連携軸の整備による地域の利便性の向上を図るとともに、地域内をつなぐ都市計画道路等の整備を推進
- ・集落内道路など集落環境の整備
- ・農業集落環境保全のための計画づくり
- ・集落ごとの交流スポットの整備（朝市広場など）
- ・滞在型農業体験施設や農地付きセカンドハウスなどによる田舎暮らし推進のための施策の検討
- ・身近な子どもの遊び場、夕涼みスポット、ウォーキングルートなどの整備

②、③ (略)

図 34 (略)



変更後

変更前

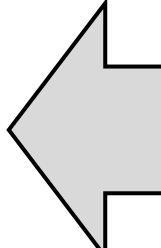
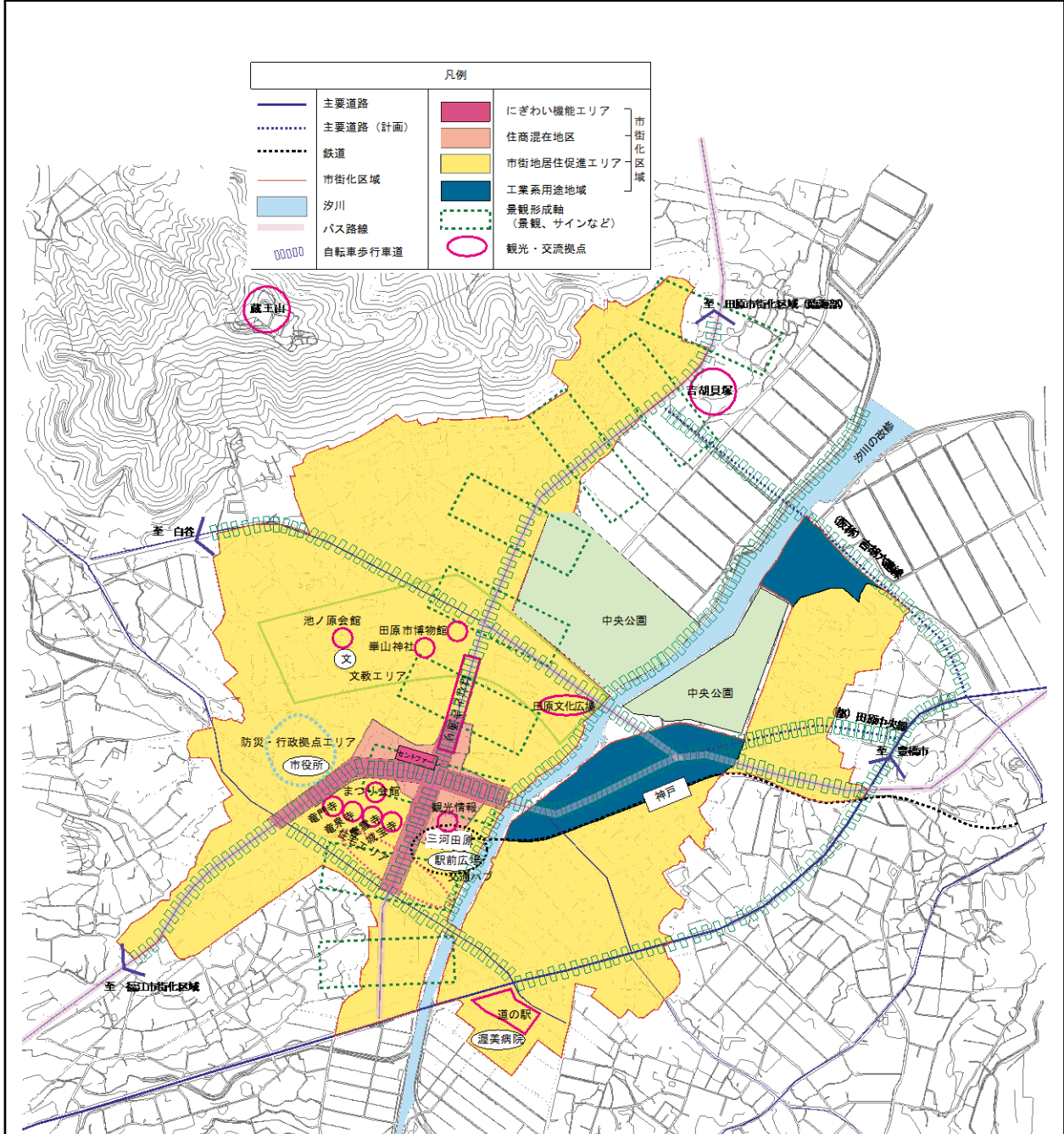
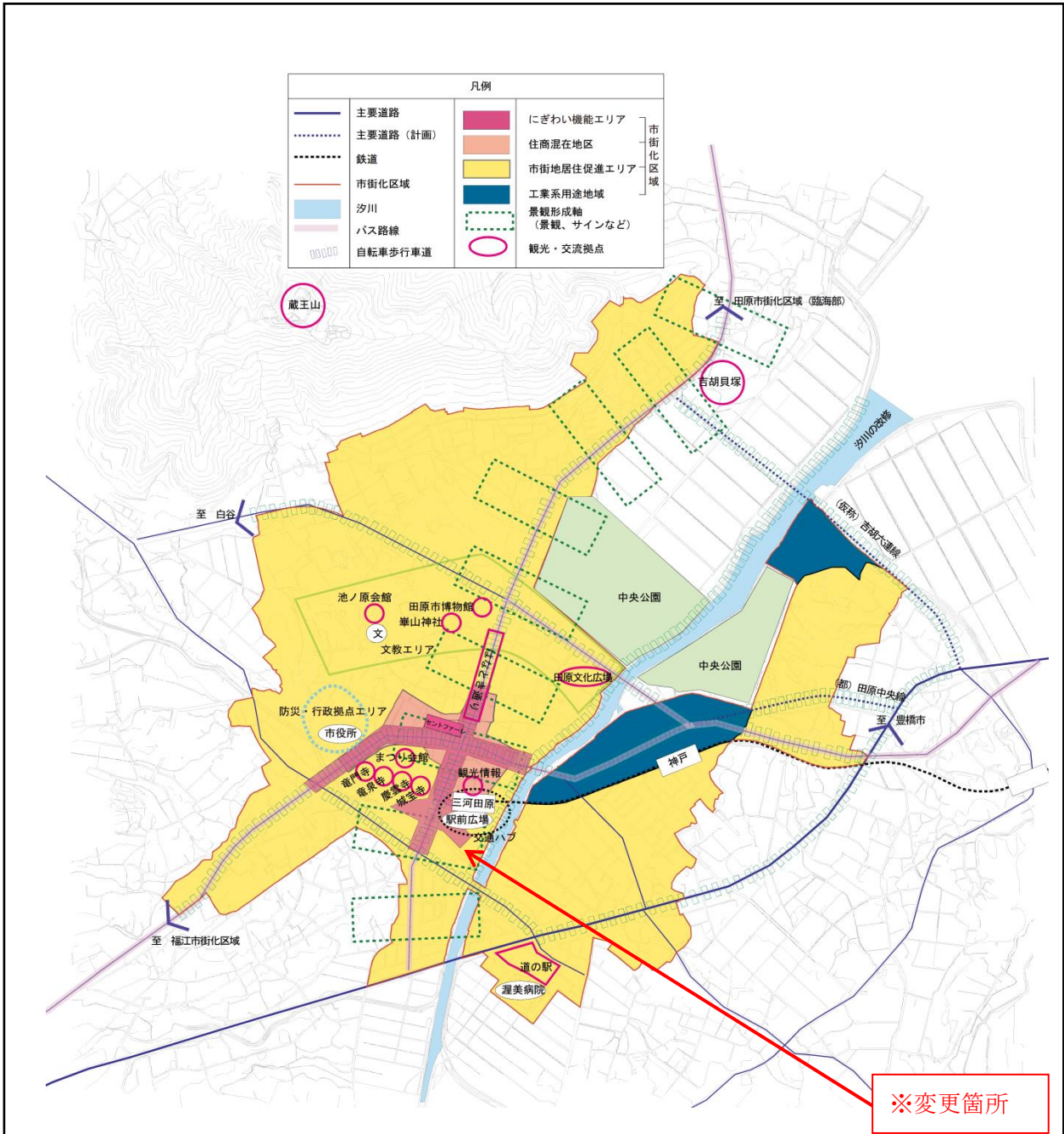


図35 土地利用方針図(田原市街化区域(中心部)) 【P106】

図35 土地利用方針図(田原市街化区域(中心部)) 【P106】

図36 (略)
3) (略)

図36 (略)
3) (略)

※ 変更箇所をわかりやすくするための矢印と文字(実際は表示されません。)