田原市立地適正化計画 【概要版】

令和２年３月

お問合せ： 田原市都市整備部街づくり推進課

〒441-3492
愛知県田原市田原町南番場３０番地１
ＴＥＬ：０５３１―２３－３５３５
ＦＡＸ：０５３１－２２－３８１１
メール：machi@city.tahara.aichi.jp

田原市立地適正化計画

１　立地適正化計画制度の概要

【都市再生特別措置法改正の背景】

今後、急激な人口減少や少子高齢化が進行して居住が低密度化すれば、医療・福祉・商業等の都市機能が立地できなくなり、生活サービスの提供が困難になるなど、日常生活に影響を及ぼすことが考えられます。

そのため、医療・福祉・商業施設や居住等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方に基づいて、都市づくりを進めていく必要があります。

こうした背景を踏まえ、平成２６年８月に都市再生特別措置法が改正され、居住や都市機能の緩やかな誘導など具体的施策を推進するために「立地適正化計画」が制度化されました。

立地適正化計画は、都市計画全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つことから、都市計画に基づく市町村マスタープランの一部とみなされるものとされています。

２　立地適正化計画に定める事項等

【計画の区域】

都市計画区域全体（田原市の場合は田原市全域１９，１１２ha）

【居住誘導区域】

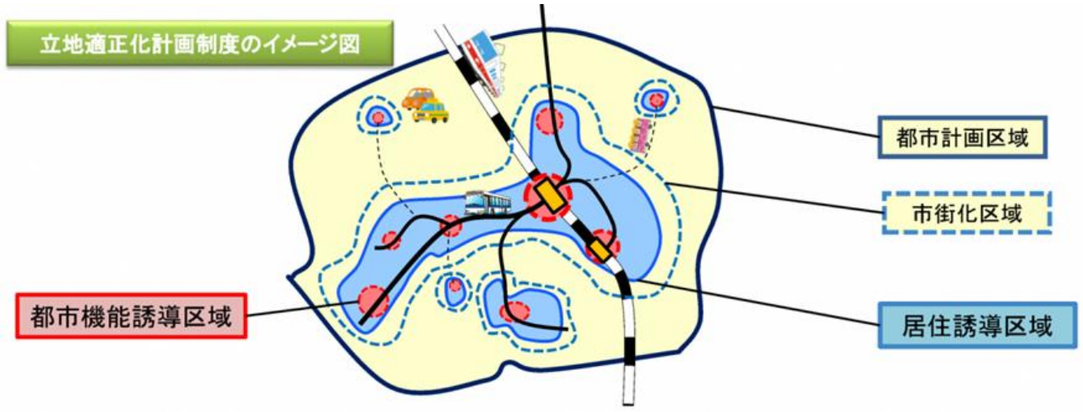
人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域で、<u>市街化区域内</u>に定めます。

【都市機能誘導区域】

医療・福祉・商業等の都市機能を、都市の拠点に誘導して集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域で、<u>居住誘導区域内</u>に定めます。

【誘導施設】

都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を指し、当該区域に必要となる施設を誘導施設として設定します。



【目標年次】

２０３５年（令和１７年）

※改定版田原市都市計画マスタープランと同じ期間まで

３　立地適正化計画における課題とまちづくりの目標

都市の将来像　**街と町をつなぎ 豊かさをつむぐ たはらガーデンシティ**

課題１
都市機能の低下を抑制するために市街地人口の維持が必要

課題２
集落と市街地等を結ぶ公共交通ネットワークの維持・充実が必要

課題３
災害等に対応した安心・安全なまちづくりが必要

課題４
都市施設の適正な配置と誘導が必要

課題５
公共施設の適正な管理による財政規模の縮減が必要

まちづくりの目標①
地域にふさわしい都市機能の配置・誘導による拠点（市街地）づくり
■各市街地の役割に応じた適正な都市機能の配置・誘導を行う
■生活サービス施設の維持・充実を図る
■持続可能な都市となるよう、統廃合を含めた公共施設の適正な配置を行う
■人口減少を見据え、地域に必要な都市機能を支えるための人口誘導を行う

まちづくりの目標②
集落から拠点（市街地）に気軽にアクセスできるまちづくり
■増加が見込まれている高齢者をはじめ誰もが集落から市街地、各都市機能に容易にアクセスできる公共交通ネットワークの維持・充実を図る
■運行便数等のサービス水準が十分でない地域について、向上を図る

まちづくりの目標③
災害等に対応した安心・安全なまちづくり
■巨大地震による津波被害に対応した防護施設整備を進める
■巨大地震による津波被害に対応したまちづくりを行う
■土砂災害等の津波被害以外の災害にも配慮したまちづくりを行う
■人にやさしい施設整備を行う

まちづくりの目標④
歩いて暮らせる健康的で魅力的なまちづくり
■高齢者をはじめ、皆が行きたいと思えるような拠点（市街地）の魅力向上を図る
■歩いて散策できるような健康的なまちづくりを行う

４　居住及び都市機能の誘導方針

【居住の誘導方針】

無理に集落に居住している人を拠点（市街地）に居住誘導するものではなく、生活利便性の高い拠点（市街地）を形成することで、市内外から緩やかな居住誘導を図ります。

徒歩や公共交通におけるアクセス性、人口密度を確保することによる生活サービス施設の持続性、災害等に対する安全性の観点から具体的な区域を設定します。

【都市機能の誘導方針】

各拠点（市街地）の特色に応じた都市機能の誘導を図ります。

■中心拠点（田原市街地）※田原市都市計画マスタープランにおける『都市拠点』
田原市の中心をなす拠点であることから、行政・商業・業務・医療・教育・交通などの高次な都市機能の維持・集積を図ります。

■赤羽根拠点（地域拠点）※田原市都市計画マスタープランにおける『市街地拠点』
主に日常生活サービス施設の維持・集積を図ります。高次なものは田原市街地で利用。

■福江拠点（地域拠点）※田原市都市計画マスタープランにおける『準都市拠点』
中心拠点から距離があり、半島西部の生活の拠点となっていることから、生活を支える都市機能サービスの維持・集積を図ります。

各拠点における生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤（基幹的な公共交通路線、道路等）、集落からの公共交通アクセス性、公共施設の配置、徒歩等による各種都市サービスの回遊性などの観点から具体的な区域を設定します。

田原市立地適正化計画

５　居住誘導区域の設定

①含める区域

ア）日常生活に必要な都市機能が立地する区域（それぞれの都市機能から半径５００m圏域）
※市役所・支所等、コンビニ・スーパー、病院・診療所

イ）中心市街地の区域（中心拠点）

ウ）良好な居住環境が形成されている区域（土地区画整理事業区域）

エ）公共交通の利便性が高い区域（鉄道駅から半径１ｋm圏域、バス停から半径５００m圏域）

②含まない区域（除外区域）

前提）市街化調整区域、農振農用地等、保安林等

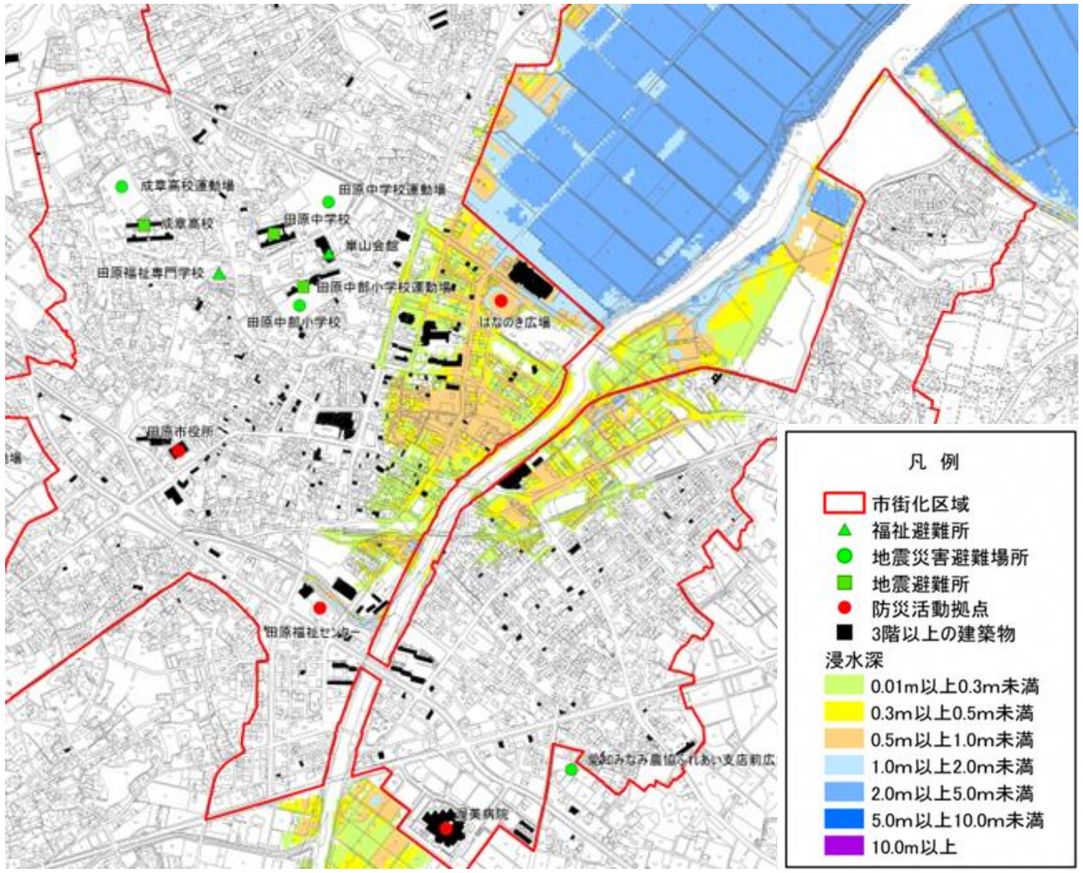
ア）災害が発生する危険性の高い区域
※土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険渓流が指定されている区域

イ）工業専用地域（用途地域）

③含めるかどうか慎重に判断すべき区域

津波浸水想定区域⇒各拠点の浸水深等により判断

■中心拠点（田原市街地）

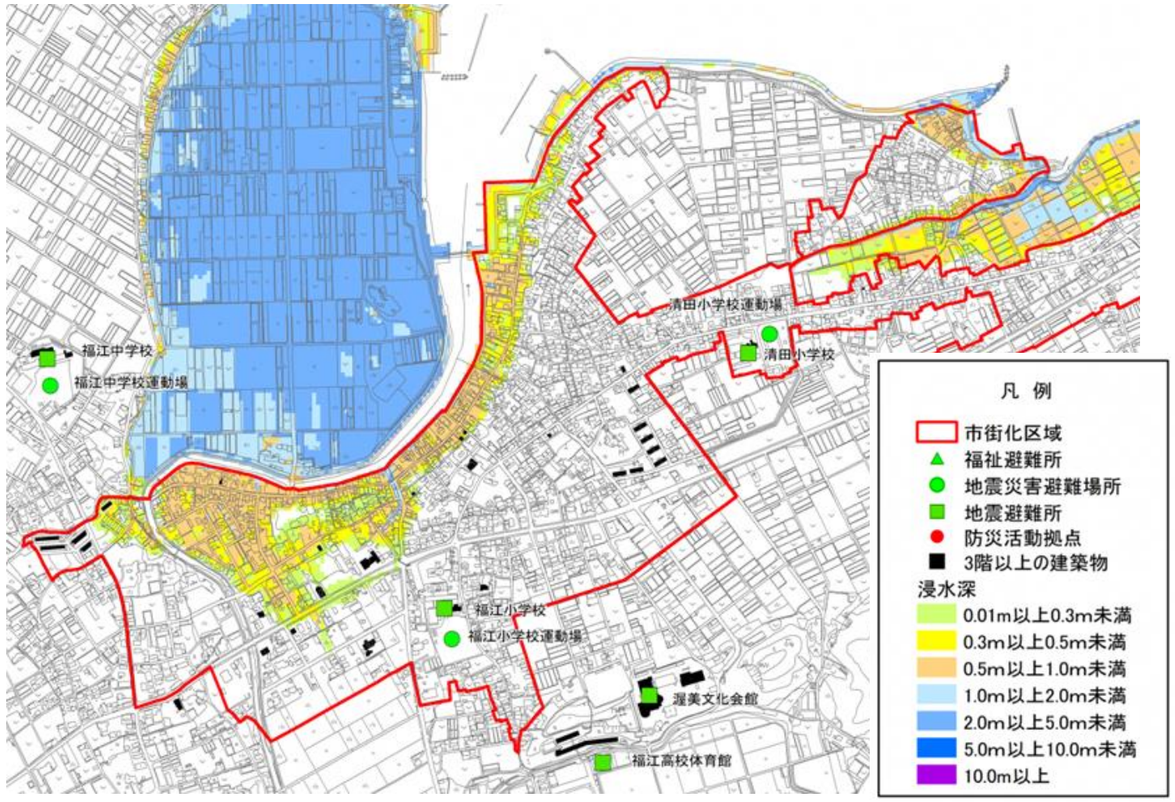


区域内のほとんどの浸水深が１．０m未満であること、内海に面しているため津波の到達まである程度時間（愛知県想定８０分～１００分）があり、海抜の高いところまで避難することが可能であることから、「居住誘導区域に含める区域」とする。

■赤羽根拠点（地域拠点）

津波浸水想定区域なし

■福江拠点（地域拠点）

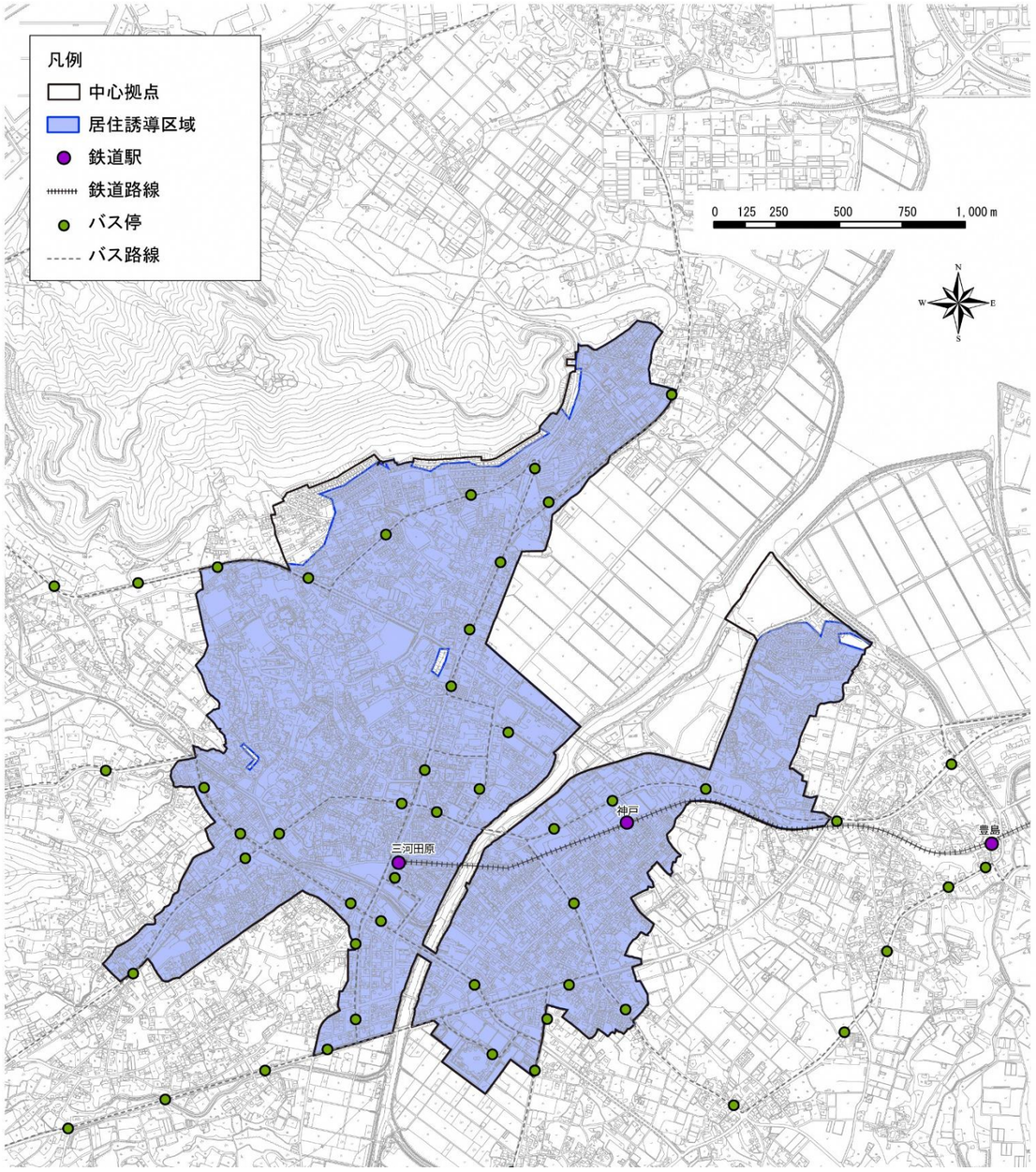


区域内のほとんどの浸水深が１．０m未満であること、内海に面しているため津波の到達まである程度時間（愛知県想定４０分～６０分）があり、海抜の高いところまで避難することが可能であることから、「居住誘導区域に含める区域」とする。

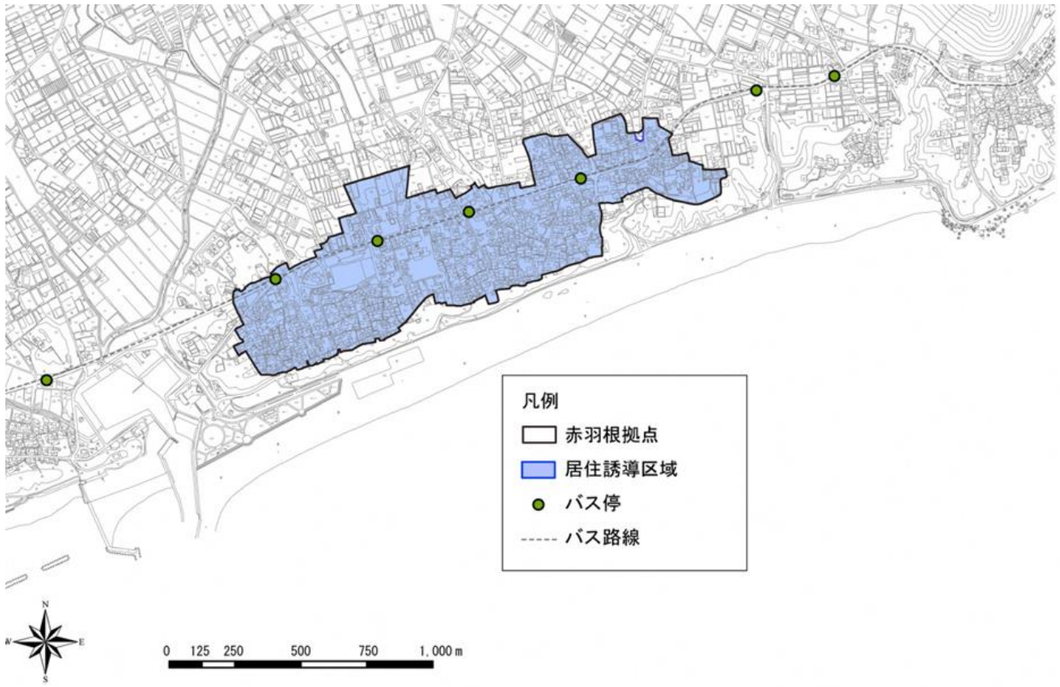
5　居住誘導区域の設定

本市では、下記のとおり「居住誘導区域」を設定します。

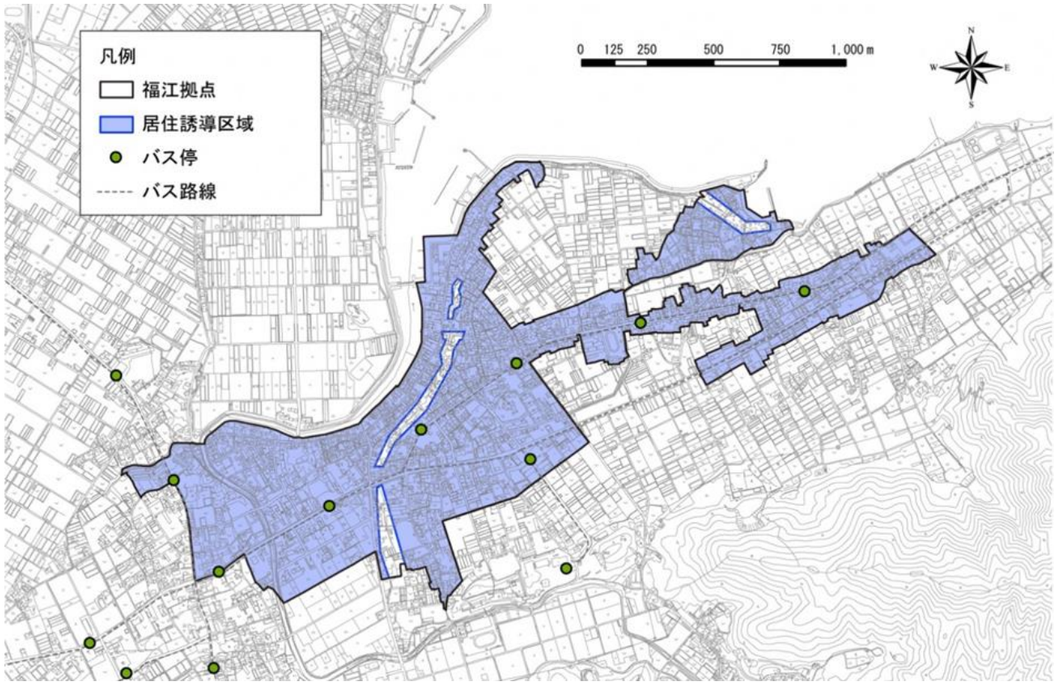
■中心拠点（田原市街地）



■赤羽根拠点（地域拠点）



■福江拠点（地域拠点）



６　都市機能誘導区域の設定

■中心拠点（田原市街地）

①含める区域

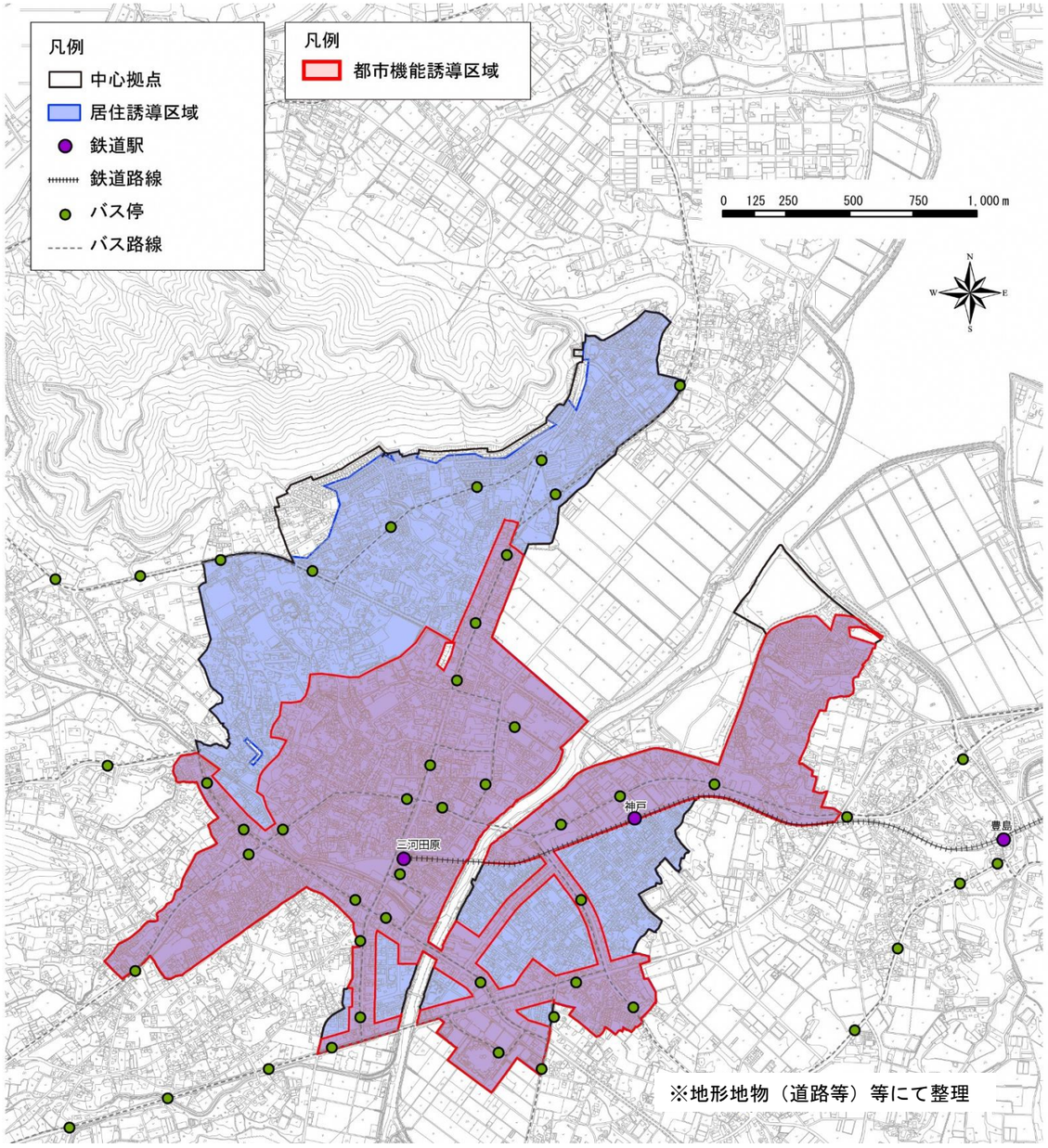
ア）鉄道駅から半径１ｋｍ圏域

イ）中心市街地の区域

ウ）田原市都市計画マスタープランの市街化区域及びその周辺の土地利用方針において、「まちなか賑わい機能エリア」と「沿道賑わい機能エリア」に位置付けられている区域

②含まない区域（除外区域）

第一種低層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域までの用途地域（①イ及びウの区域内を除く）



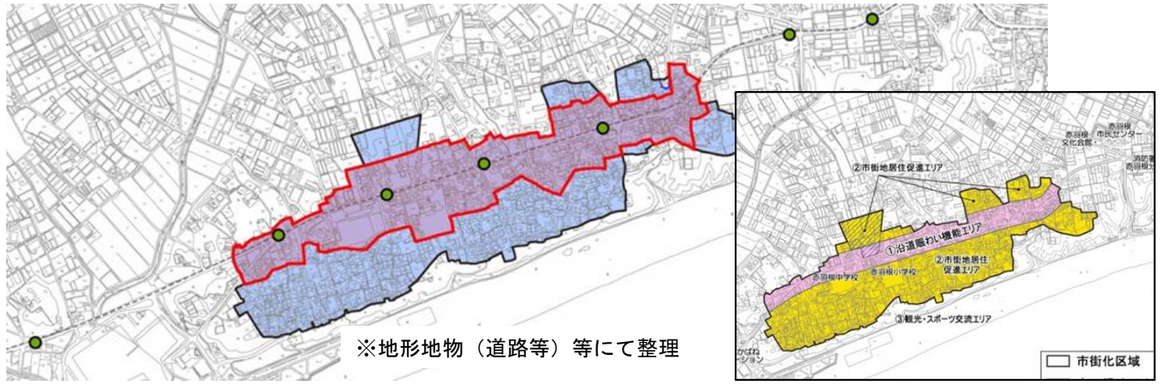
■赤羽根拠点（地域拠点）

①含める区域

田原市都市計画マスタープランの市街化区域及びその周辺の土地利用方針において、「沿道賑わい機能エリア（国道４２号沿い）」に位置付けられている区域

②含まない区域（除外区域）

第一種低層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域までの用途地域



■福江拠点（地域拠点）

①含める区域

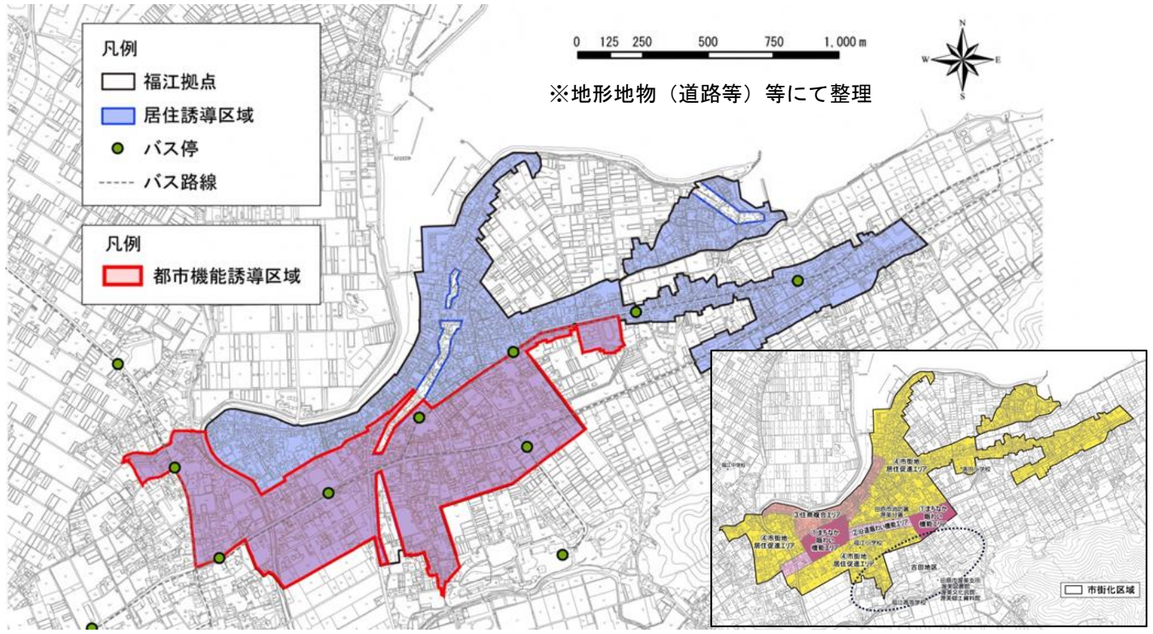
ア）田原市都市計画マスタープランの市街化区域及びその周辺の土地利用方針において、「まちなか賑わい機能エリア（ショップレイ周辺、カーマ周辺）」内のバス停から半径５００ｍ圏域と「沿道賑わい機能エリア（国道２５９号沿い）」に位置付けられている区域

イ）保美バス停から半径５００ｍ圏域

②含まない区域（除外区域）

ア）第一種低層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域までの用途地域⇒該当なし

イ）市道宮下沢線（旧国道）及びまちなか賑わい機能エリア（西）より北側の区域（免々田川より西側の区域は対象外）



7　誘導施設の設定

【都市機能誘導区域における都市機能の立地状況一覧表】（H30.4.1現在）

都市機能誘導区域の所在		中心拠点（田原市街地）	地域拠点	
			赤羽根拠点	福江拠点
田原市における各拠点が果たす役割		高次の機能充実	地域生活を支える機能の確保	半島西部の生活を支える機能の充実
大分類	小分類			
①行政施設	市役所・支所等	・田原市役所		
	文化会館、博物館等、図書館、総合体育館	・田原文化会館 ・田原市博物館 ・田原市民俗資料館 ・田原市中央図書館 ・田原市総合体育館		
	地区市民館	・田原中部市民館	・赤羽根市民館	・福江市民館 ・清田市民館
②教育施設	小学校、中学校	・田原中部小学校	・赤羽根小学校 ・赤羽根中学校	・福江小学校 ・清田小学校
	高等学校			
	専門学校、大学	・市立田原福祉専門学校		
③商業施設	コンビニエンスストア	・9店舗	・2店舗	・3店舗
	スーパーマーケット	・3店舗（1,000㎡以上） ・2店舗（1,000㎡未満）		・1店舗（1,000㎡以上） ・2店舗（1,000㎡未満）
	金融機関	・10店舗	・4店舗	・4店舗
④医療施設	病院（20床以上）	・渥美病院		
	診療所（19床以下）	・10施設		・2施設
⑤子育て支援施設	保育所	・第一保育園 ・中部保育園 ・漆田保育園		・福江保育園
	認定こども園			
	地域子育て支援センター			
	児童センター	・田原児童センター		
⑥福祉施設	福祉センター	・田原福祉センター		
	地域包括支援センター	・2施設		・1施設
	高齢者福祉施設（通所介護）	・6施設		・2施設
	高齢者福祉施設（認知症対応型共同生活介護）	・2施設		・1施設
	障がい福祉施設（障がい共同生活援助）	・1施設		

【誘導施設の設定】

各拠点の都市機能誘導区域における都市機能の立地状況や必要性、集落における都市施設のあり方を踏まえ、下表に示す施設を、本計画において設定する誘導施設とします。

誘導（赤字）：新たに誘導を図るべき施設

維持（黒字）：現在立地する施設で、将来の機能更新等に備えて維持の必要性のある施設

維持・充実（青字）：現在立地している施設の維持に加え、更に充実（誘導）すべき施設

誘導施設	中心拠点（田原市街地）	地域拠点	
		赤羽根拠点	福江拠点
①行政施設	・市役所	・市民センター	・支所
	・文化会館 ・博物館 ・民俗資料館 ・中央図書館 ・総合体育館	・図書館（分館）	・図書館（分館）
②教育施設	・専門学校 ・大学	―	―
③商業施設	・商業施設　500㎡以上	・商業施設　500㎡以上	・商業施設　500㎡以上
④医療施設	・病院（20床以上）	―	・病院（20床以上）
⑤子育て支援施設	・地域子育て支援センター※	・地域子育て支援センター	・地域子育て支援センター
	・児童センター ・親子交流施設※	―	―
⑥福祉施設	・福祉センター	―	・福祉センター

※ 中心拠点の地域子育て支援センター・親子交流施設は、平成３１年４月に立地済

８　誘導施策

都市構造の課題	まちづくりの方針（ターゲット）	まちづくりの目標（施策）	誘導方針及び施策の方向性		具体的な誘導施策
• 都市機能の低下を抑制するために市街地人口の維持が必要 • 集落と市街地等を結ぶ公共交通ネットワークの維持・充実が必要 • 災害等に対応した安心・安全なまちづくりが必要 • 都市施設の適正な配置と誘導が必要 • 公共施設の適正な管理による財政規模の縮減が必要	• 市街地それぞれの特性や役割及び集落に居住している人の日常生活やニーズを意識した都市機能の誘導を図る • 鉄道、バス、自転車、徒歩などを組み合わせた交通ネットワークの充実により、歩いて暮らせる健康的で魅力的なまちづくりを目指す	【目標１】 地域にふさわしい都市機能の配置・誘導による拠点（市街地）づくり	官民連携による新しい価値を創出する拠点づくり	・官民連携による遊休不動産の活用やリノベーションなどにより新しい価値を創出し、まちなかにおける交流拠点等の形成を図る	①都市再生整備計画事業による公共施設等の整備（親子交流施設等）【中心】 ②低・未利用地を活用した賑わいの創出 ③公有地における定期借地権制度の活用 ④（仮称）ショップレイ周辺整備事業【福江】
		【目標２】 集落から拠点（市街地）に気軽にアクセスできるまちづくり	公共交通と連携した集落からまちなかへの誘導	・利用者のニーズ・需要にあった多様な運行形態による交通手段の確保を図る ・まちなか交通の充実をはじめとする公共交通を利用しやすくするための環境整備を行う	①路線バス（伊良湖支線）の増便［豊鉄バス㈱］ ②利用者のニーズ・需要にあった多様な運行形態（幹線乗合交通、コミュニティ乗合交通、有償パーソナル交通等）による交通手段の検討 ③公共交通利用促進事業 ④田原市ぐるりんバス市街地線の運行及びレンタサイクルの充実【中心】 ⑤バス待合環境の整備等 ※田原市地域公共交通戦略計画との連携 ※田原市地域公共交通会議を中心に検討
		【目標３】 災害等に対応した安心・安全なまちづくり	安全性の向上によるまちなか居住の促進	・津波災害等に対応した整備を図る ・子どもや高齢者等が安心して暮らせる住環境の創出を図る	①（県）城下田原線の整備［愛知県］【中心】 ②津波防護に関する整備［愛知県］【中心】【福江】 ③木造住宅等耐震改修促進事業 ④人にやさしい住宅リフォーム支援 ⑤人にやさしい施設整備（公共施設の改善・整備）
		【目標４】 歩いて暮らせる健康的で魅力的なまちづくり	住環境の整備等によるまちなか居住の促進	・新たな住環境の整備による居住誘導を図る ・空き家・空き地の活用による住環境の創出を図る ・まちなかで住みたい、周遊したいと思える健康的で魅力的な環境整備を図る	①土地区画整理事業【赤羽根】 ②住宅供給推進事業 ③空き家・空き地バンク活性化事業 ④空き家修繕等助成事業 ⑤定住・移住促進奨励金制度（各拠点への加算） ⑥都市再生整備計画事業によるウォーキングトレイルの整備【中心】【福江】 ⑦都市再生整備計画事業による公園及び生活道路の整備【赤羽根】

９　届出制度

【居住誘導区域外における届出制度】

居住誘導区域外において、以下の住宅の開発・建築行為を行う場合は、着手する日の３０日前までに、市長への届出が必要です。

■開発行為

・３戸以上の住宅の建築目的の開発行為

・１戸又は２戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が１，０００㎡以上のもの

■建築行為等

・３戸以上の住宅を新築しようとする場合
・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して３戸以上の住宅とする場合

【都市機能誘導区域外における届出制度】

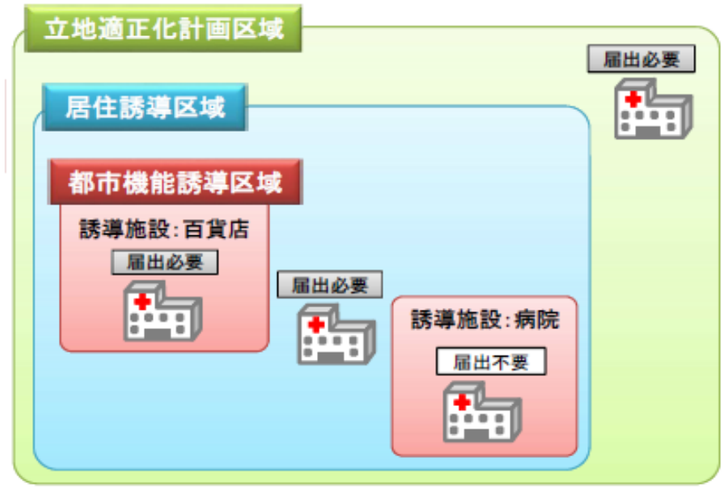
都市機能誘導区域外において、本計画で位置付けられた誘導施設の住宅の開発・建築行為を行う場合は、着手する日の３０日前までに、市長への届出が必要です。

■開発行為

・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

■建築行為等

・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
・建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



【都市機能誘導区域内における届出制度（休止・廃止）】

都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、着手する日の３０日前までに、市長への届出が必要です。

10　目標の設定

【人口に関する指標】

目標指標：①居住誘導区域の人口密度
※改定版田原市都市計画マスタープランの人口フレームに基づいた３市街地の人口密度

目標指標		現況値 2015(平成27)年	推計値 2035(平成47)年	目標値 2035(平成47)年
居住誘導区域の人口密度	田原市街地	34.2人/ha	30.5人/ha	48.8 人/ha
	赤羽根市街地	25.1人/ha	21.2人/ha	23.5人/ha
	福江市街地	29.3人/ha	22.6人/ha	24.5 人/ha

目標指標：②鉄道駅から１ｋｍ圏域の人口

目標指標	現況値 2015(平成27)年	目標値 2035(平成47)年
鉄道駅周辺１ｋｍ圏域人口 ※市街化区域内人口	9,842人	増加

効果指標：「住みよさ」についての満足度の向上
※田原市市民意識調査の中の田原市の住みよさの調査項目において「住みやすい」と「どちらかといえば住みやすい」と回答した割合

効果指標	現況値 2016(平成28)年	目標値 2035(平成47)年
田原市の住みよさ 満足度（市民意識調査）	84%	満足度ＵＰ

【公共交通に関する指標】

目標指標：①市内公共交通の利用者数
※渥美線、バス（伊良湖本線・支線、田原市ぐるりんバス、地域乗合タクシー、市街地循環バス）、海上交通、タクシーの利用者合計

目標指標	現況値 2017(平成29)年	目標値 2035(平成47)年
市内公共交通の利用者数	165万人	165万人

目標指標：②田原市ぐるりんバスの１便当たりの乗車人数

目標指標	現況値 2017(平成29)年	目標値 2035(平成47)年
ぐるりんバス各路線 １便当たりの乗車人数	童浦線　7.0人 野田線　2.8人 市街地東線　2.0人 市街地西線　3.4人	各路線5.0人以上
ぐるりんミニバス各路線 １便当たりの乗車人数	表浜線　2.6人（循環） 高松線　1.2人 中山線　3.3人（循環） 八王子　1.8人	各路線1.5人以上 ※循環線は3.0人以上

効果指標：「公共交通の整備」についての満足度の向上
※田原市市民意識調査の中の都市整備分野の調査項目における公共交通の整備の満足度（回答を得点化し、点数合計値を、無回答を除いて回答数で割ったもの）

効果指標	現況値 2016(平成28)年	目標値 2035(平成47)年
公共交通の整備 満足度（市民意識調査）	−0.30	満足度ＵＰ