

田原市都市計画マスタープラン 検討資料

資料(12月12日)

I. 都市づくりの理念と目標	1
1. 都市づくりの理念	1
2. 本市が目指すコンパクトシティ	7
3. 都市づくりの目標	9
4. 将来都市フレームの設定	13
1) 人口	13
2) 産業別就業人口	14
3) 産業関連	14
4) 土地利用	15
II. 将来の都市構造	17
1. 土地利用	17
2. 市街地・集落	18
1) 市街地の整備	18
2) 集落の整備	21
3. 都市施設	22
1) 市街地拠点	22
2) 交通体系	23
3) 公園・緑地および景観形成	24
4) 防災施設	26

田原市都市計画マスタープラン 検討資料

資料(12月17日)

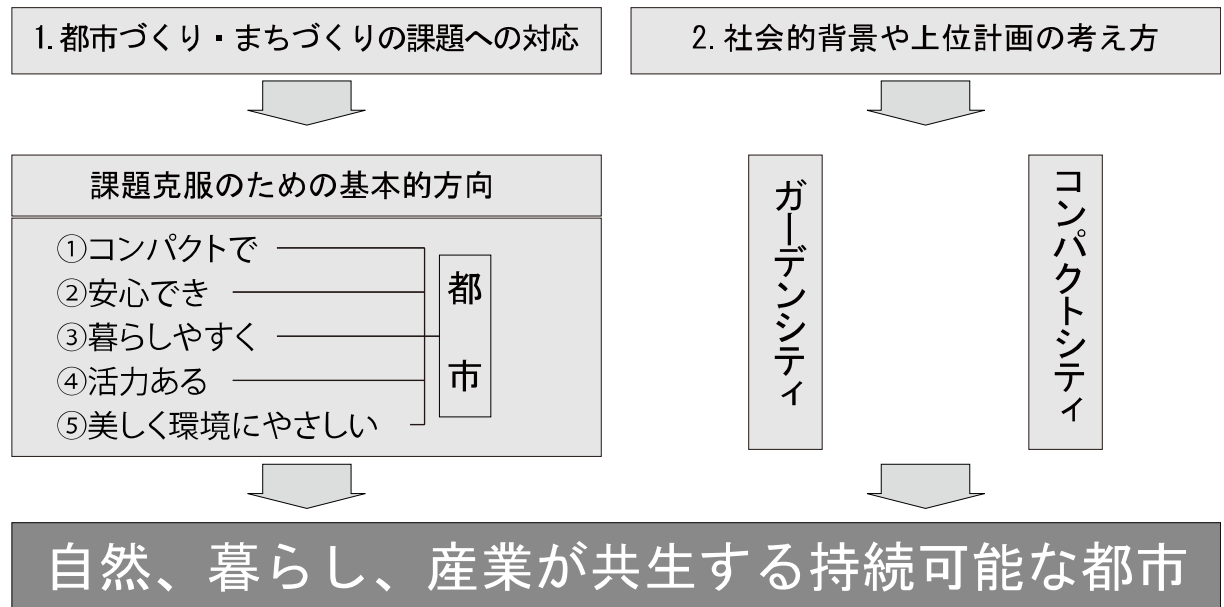
I. 都市づくりの理念と目標	1
1. 都市づくりの理念	1
2. 本市が目指すコンパクトシティ	7
3. 都市づくりの目標	9
4. 将来都市フレームの設定	13
1) 人口	13
2) 産業別就業人口	14
3) 産業関連	14
4) 土地利用	15
II. 将来の都市構造	17
1. 土地利用	17
2. 市街地・集落	18
1) 市街地の整備	18
2) 集落の整備	21
3. 都市施設	22
1) 市街地拠点	22
2) 交通体系	23
3) 公園・緑地および景観形成	24
4) 防災施設	26

I. 都市づくりの理念と目標

1. 都市づくりの理念

ここで設定する都市づくりの理念とは、都市施設の整備、土地利用及び建築物の規制・誘導などに関する基本的な考え方となるものです。

さまざまな課題に対応するための今後の施策の方向、上位計画、そして、都市計画において重要になりつつあるコンパクトシティについての考え方などを参考に、これからの本市における都市づくりの理念を「自然、暮らし、産業が共生する持続可能な都市」と定めます。



都市づくりの理念については、次のような検討を行いました。

「都市づくりの課題」と「まちづくりの課題」について整理し、これらの課題に対応する施策の方向を検討することにより、課題に対応する施策のキーワードを抽出しました。

(参考1 参照)

上位計画（総合計画）の将来都市像の中心となる考え方である「ガーデンシティ」という考え方を参考としました。

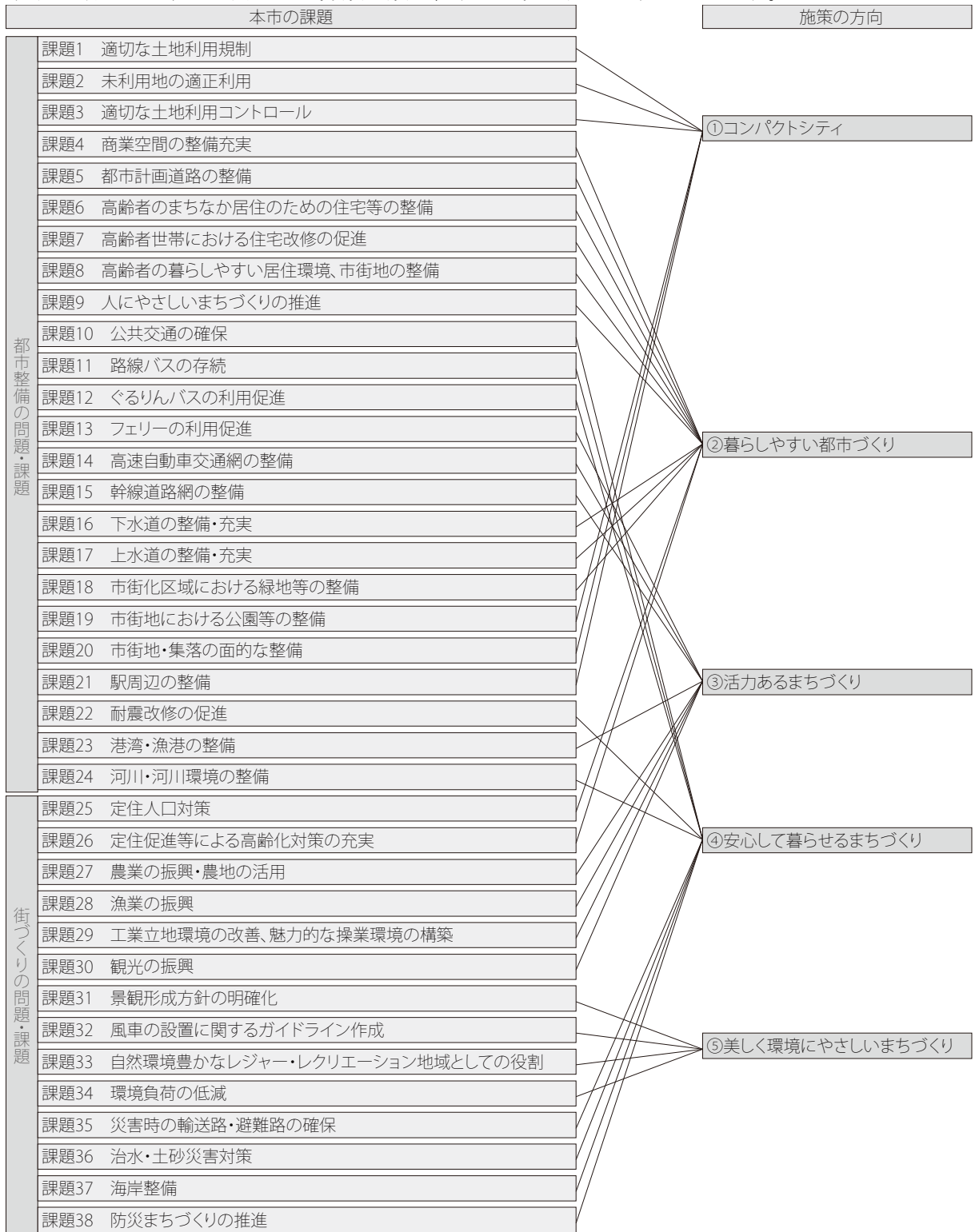
(参考2 参照)

都市計画において重要な考え方となりつつある「コンパクトシティ」という考え方を参考としました。

(参考3 参照)

(参考1) 今後の施策の方向を示すキーワード

本市の課題を施策の方向により分類・類型化すると次の図のようになります。



(参考図1 課題と施策の方向1)

①コンパクトシティ		③活力あるまちづくり	
課題1 適切な土地利用規制		課題13 フェリーの利用促進	
課題2 未利用地の適正利用		課題14 高速自動車交通網の整備	
課題3 適切な土地利用コントロール		課題15 幹線道路網の整備	
課題19 市街地における公園等の整備		課題23 港湾・漁港の整備	
課題20 市街地・集落の面的な整備		課題27 農業の振興・農地の活用	
課題21 駅周辺の整備		課題28 漁業の振興	
②暮らしやすい都市づくり		課題29 工業立地環境の改善、魅力的な操業環境の構築	
課題4 商業空間の整備充実		課題30 観光の振興	
課題5 都市計画道路の整備		④安心して暮らせるまちづくり	
課題6 高齢者のまちなか居住のための住宅等の整備		課題10 公共交通の確保	
課題7 高齢者世帯における住宅改修の促進		課題11 路線バスの存続	
課題8 高齢者の暮らしやすい居住環境、市街地の整備		課題12 ぐるりんバスの利用促進	
課題9 人にやさしいまちづくりの推進		課題22 耐震改修の促進	
課題16 下水道の整備・充実		課題24 河川・河川環境の整備	
課題17 上水道の整備・充実		課題35 災害時の輸送路・避難路の確保	
課題18 市街化区域における緑地等の整備		課題36 治水・土砂災害対策	
課題25 定住人口対策		課題37 海岸整備	
課題26 定住促進等による高齢化対策の充実		課題38 防災まちづくりの推進	
		⑤美しく環境にやさしいまちづくり	
		課題31 景観形成方針の明確化	
		課題32 風車の設置に関するガイドライン作成	
		課題33 自然環境豊かなレジャー・レクリエーション地域としての役割	
		課題34 環境負荷の低減	

(参考図2 課題と施策の方向2)

本市における課題に対応するための基本的なキーワードとして以下のものを抽出することができると考えられ、これらのキーワードを都市づくりの理念と目標の検討において参考としました。

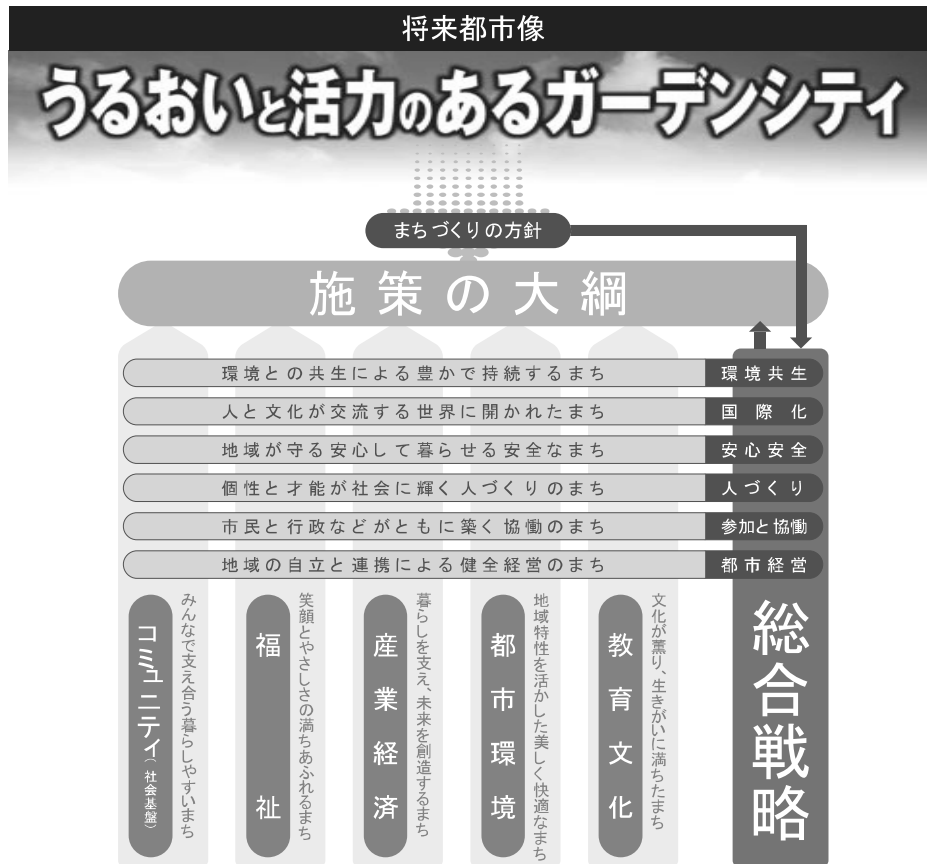
- | |
|---|
| ①コンパクトで
②安心でき
③暮らしやすく
④活力ある
⑤美しく環境にやさしい
都市 |
|---|

それぞれの課題は、複数の施策によって対応する必要があります。

この整理は、施策の方向を示す基本的なキーワードを明確にするためのものであるため、取えて単純化した部分があることを付記します。

(参考2) 上位計画：第一次田原市総合計画における将来都市像

田原市第一次総合計画においては、将来都市像を「うるおいと活力あるガーデンシティ」と定めています。



(参考図3 総合計画における将来都市像)

ガーデンシティ ¹ とは	ガーデンシティ＝豊かな自然環境、農業・工業などの生産の場、生活空間が調和して、持続可能となるようにデザインされた理想都市
-------------------------	--

¹ 田原市第一次総合計画には、ガーデンシティについて、次のような解説が設けられています。

“ガーデンシティ”とは、産業革命による経済優先の劣悪な都市環境にあった百年前のロンドンで提唱された都市づくりの言葉です。この“ガーデンシティ”が目指すものは、大都市郊外において、豊かな自然環境、農業・工業などの生産の場、生活空間が調和して、持続可能となるようにデザインされた理想都市でありますので、田原市の将来イメージとして用いることとしました。

また、“ガーデン (garden)”という英語は、“庭”や“庭園”の意味のほかに、肥沃な耕作地帯、豊穡・楽園・余暇を象徴する言葉です。

(参考3) コンパクトシティ (集約型都市)

一般的には、コンパクトシティとは次のように整理することができます。

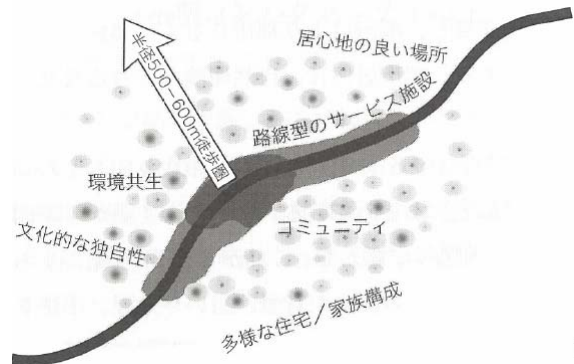
コンパクトシティとは	コンパクトシティ＝土地利用の集約化を図り、市街地居住の推進、中心商業地のにぎわいづくりなどをあわせて進めることにより、コンパクトな市街地の形成を図る都市計画の考え方
------------	--

なお、「コンパクトシティ 持続可能な社会の都市像を求めて」²においては、『日本型コンパクトシティの10の原則』が示されています。

<10の原則>

①近隣生活圏で都市を再構成する

「歩ける範囲で生活に必要な施設やサービス、就業の場が配置される近隣生活圏を都市の基礎単位とする。



②段階的な圏域で都市や地域を再構成する

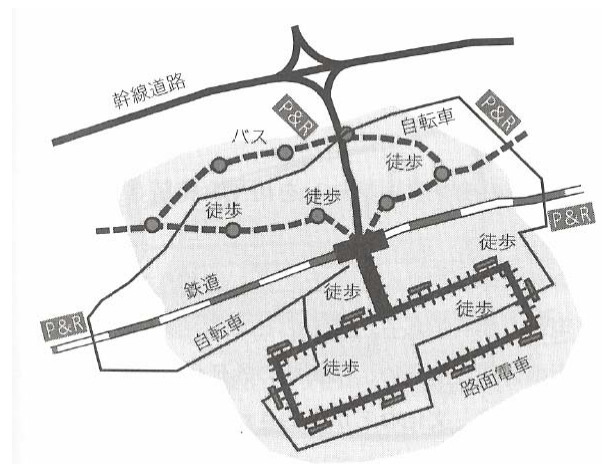
日常生活圏である近隣生活圏を基礎として、いくつかの近隣生活圏で構成される「地区生活圏」、いくつかの地区生活圏が集まった「都市圏」など空間の段階構成を形成する。

都市は外延的な拡大よりもストックをベースとした内的な充実が優先され、再構成される。

③交通計画と土地利用との結合を強める

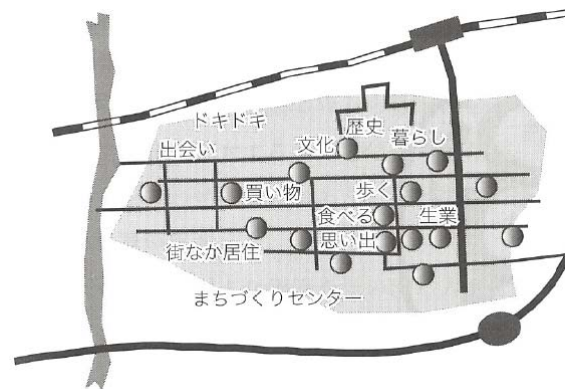
自動車交通に依存した都市構造を改め、自動車を利用する必要性をできるだけ少なくし、駅を中心としたまちづくりを進める。

公共交通、徒歩、自転車などの利便性を高めるように、交通計画と結合した土地利用計画を立案する。



④多様な機能と価値を持つ都市の中心を再生、持続させる

都市の中心は、商業、業務、文化などが集約された中心部と密度の高い複合的な機能を有する居住地から構成されている。



² 「コンパクトシティ 持続可能な社会の都市像を求めて」 海道 清信 2001年 学芸出版社

⑤徒歩の時代の「町割り」を活かす

徒歩の時代に形成された街路の構造とその配置、社寺や水路、自然などが組み合わせられた歴史的な町割を大切にして、適切でなくなった建物は更新しながら、空間ストックの質を高める。

⑥さまざまな用途や機能、タイプの空間を共存させる

用途の複合は都市空間の魅力の一つであり、都市が持続するうえで必要な条件である。暮らしと生業、古い建物と新しい建物、就業の場と生業の場が複合する。

⑦美しく快適なまちをつくる

美しく快適なまちをつくる。

⑧都市の発展をコントロールして環境と共生した都市を持続させる

郊外への分散、拡散を抑制して自然環境の改変を最小限にし、都市と環境との共生空間を生み出す。

⑨都市を強化する

都市の持つ多様な集積を強め、活性化させ、新しい時代の要求にも対応させていく。

⑩自治体空間総合計画に基づく都市経営を進める

総合的な空間計画を自治体が策定し、法規制（都市計画法、農業振興法、森林法など）の枠を超えてトータルなまちづくりを行う。

2. 本市が目指すコンパクトシティ

コンパクトシティにはさまざまな考え方があり、都市の規模が異なればその考え方もおのずから異なってきます。

まず、本市においては、市街地や集落が低密度に分散している状態から、それぞれの集落や郊外住宅の核となる部分を残し、少しでも市街地への集住を図っていく必要があります。

また、田原市街化区域（臨海部）、市街化調整区域、漁港周辺は、それぞれ工業、農業、漁業の生産拠点であり、生産機能に対応した土地利用、都市施設の整備を図っていく必要があります。

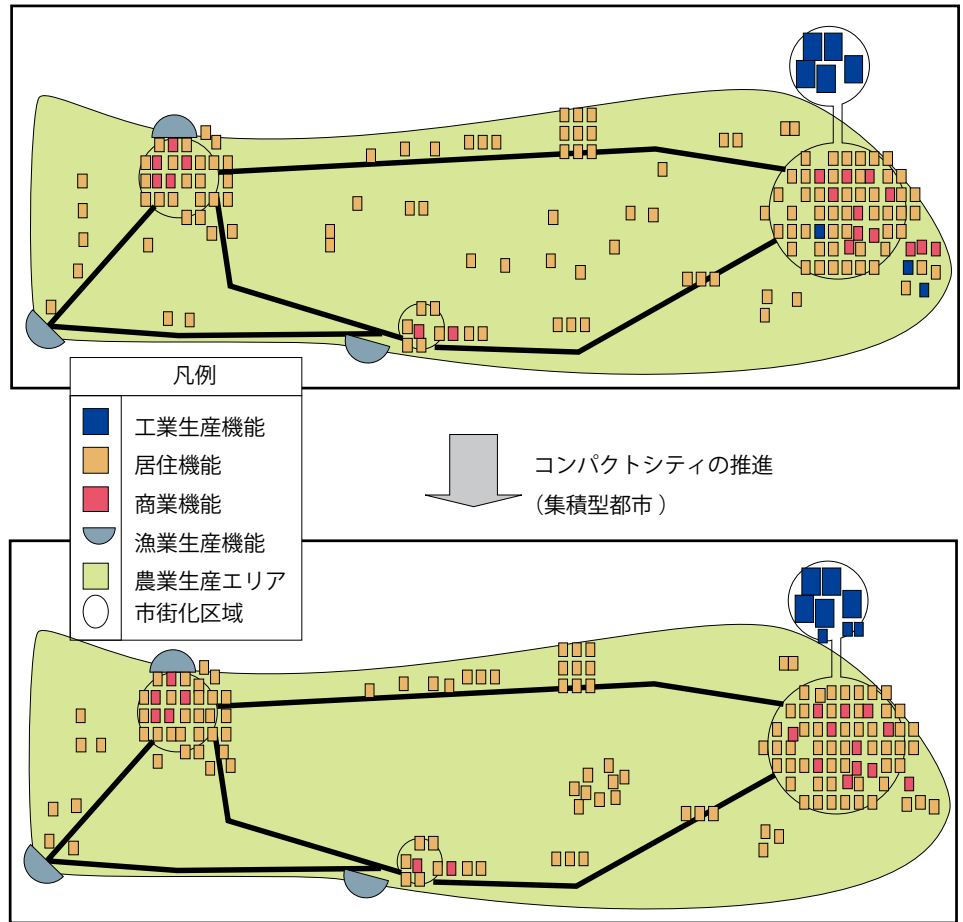


図1 低密度分散型市街地からコンパクトシティへの全体の流れ

さらに、コンパクトシティに関する10の原則のうち、①、②、③、④に即して本市が目指すコンパクトシティのイメージを整理します。

①近隣生活圏のあり方について

市街地の中心、集落の中心から带状に延びる路線型サービスエリアを設定し、このエリアへの徒歩、自転車によるアクセスを容易にします。

自動車に依存せざるをえない本市においては、路線型にサービスを配置することは、重要であると考えられます。

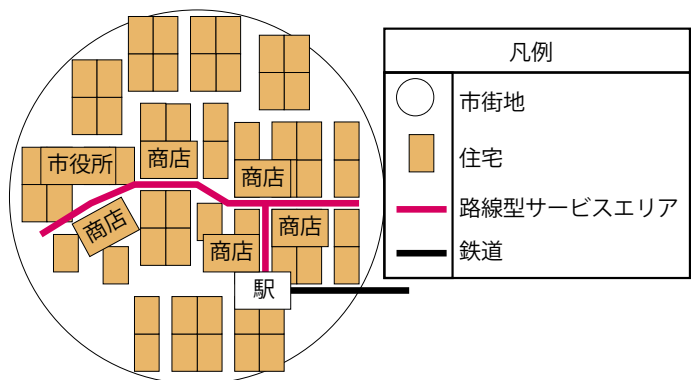


図2 近隣生活圏のイメージ

②段階的な圏域

市街地の中心、市街地、市街地を中心として周囲に広がる自然豊かな地域などを段階的に構成し、快適なまちを目指します。

段階的な構成によって中心となるエリアを明確にし、各段階に応じた機能の集積とアクセスの改善を図ります。

市街化区域に関しては、居住機能を中心とした区域であり、医療、教育、文化施設など市街化区域への集中を図ります。また、臨海部従業者等の新たな居住ニーズへの対応を図りつつ、より豊かな居住を支えるにぎわい・ゆとり・福祉・文化等まちなかに求められる機能の充実を図っていきます

市街化調整区域においては、農業集落における環境整備を進め、まとまりのある農業集落の形成を図ります。また、郊外団地における建替え等を促進し、適切にリニューアルを図るとともに、「田舎暮らし」に対するニーズへの対応を図ります。

さらに、農業集落や郊外団地においては、生活に不可欠な公共・公益的サービスを確保し、急速な高齢化への対応を図ることが重要であると考えられます。

自然公園区域においては、豊かな自然を保全するとともに、レジャー・レクリエーションニーズへの対応などを図っていきます。

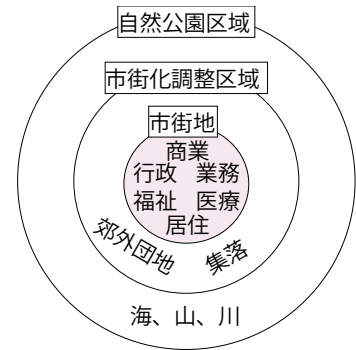


図3 本市の段階構成

③交通計画と土地利用との結合

豊橋鉄道渥美線を最大限に活用するとともに、これらとバス・自動車・自転車・徒歩などを組み合わせた交通体系によるまちを目指します。また、駐車場等を適切に配置し、いたるところでP&R、K&Rなどの促進を図ります。

さらに、交通ハブとなる箇所を段階的な圏域構成の中心となるよう配置し、土地利用の規制・誘導によりにぎわいの形成を図ります。

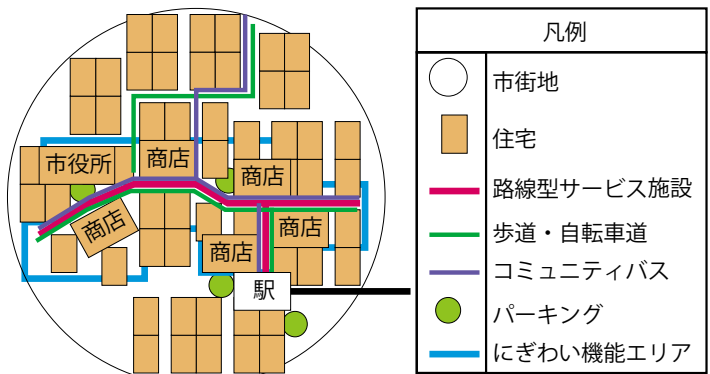


図4 交通計画と土地利用の結合

④都市の中心を再生

交通計画や土地利用を考慮しつつ、適切な位置に交流型文化観光施設を配置し、市街地中心部におけるにぎわいづくりを進めます。

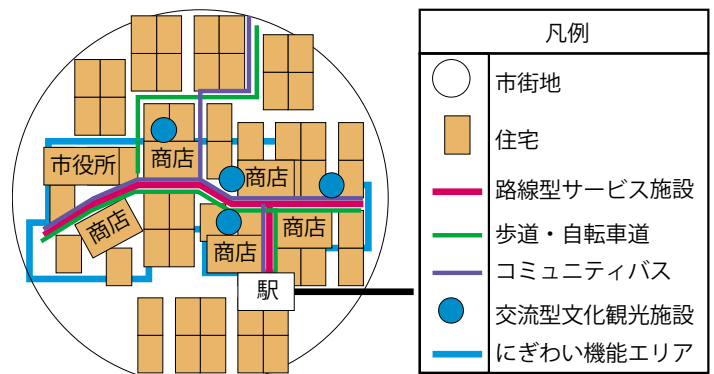


図5 交通計画と土地利用の結合

3. 都市づくりの目標

都市づくりの理念に基づいて都市づくりの目標を次のように定めます。

①土地利用の規制・誘導に関する目標

○少子・高齢社会に即した計画的で実地的な土地利用の推進

- ・本市においては、地域地区の指定による土地利用の規制・誘導を図ってきましたが、混在によって生活環境が悪化するおそれや集積が十分に進まず低利用のまま推移している地域が見られるため、計画的で実地的な土地利用方針を立案・推進していきます。
- ・特に、急速な高齢化や人口減少が予測される地域に関しては、適切なリニューアルが図られるよう土地利用方針の検討を行っていきます。
- ・新たな土地利用ルールの設定に当たっては、住民との協働により進めていきます。
- ・既存の面的事業（区画整理事業等）については、推進していきます。

○市街化調整区域における農地、森林の保全と河川・海岸・山地など自然環境の保全

- ・本市は全国でも有数な農業地帯であり、営農環境を守っていくためにも農地の整備は重要な課題です。また、森林は重要な環境資源であるため、農地と森林の保全を推進していきます。
- ・河川、海岸、山地などの優れた自然環境を形成している地域についても保全を推進していきます。

都市整備の方針（概要案）	
住居系用途地域	<ul style="list-style-type: none"> ・住居系用途地域の今後の整備方針 ・高齢化が進む地域における建替え・住み替えの促進やまちなか居住を促進する方策 <p style="text-align: right;">など</p>
商業系用途地域	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅との混在が進む商業地域・近隣商業地域についての今後の整備方針 ・路線型サービスエリア具体化の方針 <p style="text-align: right;">など</p>
準工業地域	<ul style="list-style-type: none"> ・準工業地域における工場や商業の立地動向を踏まえた方針など
工業・工業専用地域	<ul style="list-style-type: none"> ・工業系用途地域の配置や利用に関する方針など
市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域内の農地の保全や山地・河川などの自然環境保全の方針など
自然公園区域	<ul style="list-style-type: none"> ・自然環境保全の方針など

②市街地および集落の整備に関する目標

○市街地がにぎわう都市づくり

- ・田原、赤羽根、福江市街化区域を中心としたコンパクトシティの推進に取り組み、にぎわいのある暮らしやすい都市の整備を目指します。
- ・まちなか居住、中心商業の活性化、公共交通サービスの充実などにより、環境に配慮した暮らしやすい都市の整備を目指します。

○街と田園の共生による個性的で魅力的な都市づくり

- ・市内各地域は、自然環境や地形、地域の歴史・伝統・文化、都市機能、産業の集積度合いなどの違いにより個性的な地域を形成しており、これらの特性を活かした連携を図ることにより、魅力あふれる都市の整備を目指します。
- ・3つの市街化区域を中心とする都市性の高い地域と市街化調整区域との連携を効率的・合理的に進め、街と田園との共生により形成される都市の整備を目指します。
- ・市街化調整区域においては、適切な公共公益サービスを確保するとともに、農業集落における都市施設の充実により暮らしやすい環境整備を目指します。

都市整備の方針（概要案）	
市街地の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽木造住宅の地権者による建替え・共同化等を誘導する方策 ・まちなか居住ニーズに対応するための方策 ・路線型サービスエリアにおける商業業務機能立地促進のための方策 ・住商混在地区における今後の整備方針 <p style="text-align: right;">など</p>
集落の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・集落内の道路などの環境整備に関する方策 ・「田舎暮らし」などのニーズに対応する方策 <p style="text-align: right;">など</p>
郊外住宅地の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の建替え等の方策 ・急速な高齢化や人口減少に対する方策 <p style="text-align: right;">など</p>

③都市施設の整備に関する目標

○市民の活動を支える都市施設が整備された都市づくり

- ・本市は農業、漁業、工業それぞれ県下でも有数の産業集積拠点となっているため、産業を支える都市施設を充実させ、自立的な都市の整備を目指します。
- ・公共公益サービスの長期的な視点からの見直しとこれに対応する都市施設整備により、持続可能で暮らしやすい都市の整備を目指します。

○自然豊かで美しい都市づくり

- ・本市は、自然公園に指定されているなど広域的にはレジャー・レクリエーション地域としての役割が求められており、豊かな自然を活かし、景観に配慮した美しい都市の整備を目指します。
- ・市域全体での環境負荷の低減、大気・水環境における汚染の低減、秩序だった景観形成、観光施設等の整備等による魅力的な都市づくりを目指します。

○安心・安全な街づくり

- ・大規模地震災害の切迫や犯罪に対応した安心・安全な街づくりを目指します。

○地域の個性を活かし観光・交流を促す都市づくり

- ・本市には、魅力的な地域の産品（農産物、海産物など）が豊富にあり、また、環伊勢湾地域の重要な交通結節点に位置しており、観光や交流を促す都市づくりを目指します。

都市整備の方針（概要案）	
広域連携軸	・渥美半島縦貫道路、伊勢湾口道路、三河湾口道路など広域連携軸の整備方策 など
市街地連絡道路	・市街地間連絡道路整備・充実の方策 など
都市計画道路	・都市計画道路整備の方策 など
三河田原駅周辺整備	・駅前ロータリー、駐車場、駐輪場等の整備方針 ・簡易商業施設等立地促進の方策 など

(その他、下記の都市施設に関する整備方針を検討していきます。)

都市整備の方針（概要案）	
上下水道	・上下水道の整備に関する方針
駐車場・駐輪場	・駐車場、駐輪場等の整備に関する方針
サイン類 ³	・サイン類整備に関する方針
港湾	・港湾の整備と利用に関する方針
河川	・河川の環境保全と利用に関する方針
住宅	・住宅の整備等に関する方針
文化施設	・文化施設等の整備に関する方針
スポーツ・レクリエーション施設	・スポーツ・レクリエーション施設等の整備に関する方針
公共交通	・鉄道、フェリー、バス等の利用促進の方策 ・P&R、K&R等公共交通の利便性を高める方策
歩行者・自転車道	・歩行車道、自転車道などの整備方針
公園・緑地	・市街地における公園・緑地の整備に関する方針
防災施設	・防災施設等の整備に関する方針
景観形成	・景観形成に関する方針
ごみ処理施設	・ごみ処理施設等の整備に関する方針
保健・福祉・医療	・保健・福祉・医療施設の整備に関する方針
歴史・文化	・歴史・文化施設等の整備に関する方針

³ 案内や誘導のための看板・表示板、案内板、屋外広告塔、モニュメントなどのこと。

4. 将来都市フレームの設定

1) 人口

総合計画においては、平成42（2030）年の将来人口を70,000人とし、その根拠を次のように整理しています。

- ・今後、人口対策を行わない場合の基準人口は、少子化や転出等により、2030年頃には、現在から1万人減少した5万6千人台になると推計されます。
- ・企業誘致等による雇用力の拡大や、少子化対応による出生率向上等の政策人口を加算することにより、2030年頃の将来人口を7万人と想定します。
- ・本市の土地利用計画（土地区画整理事業や住宅団地の整備など市街化区域内の居住地の整備計画）が実現した場合の人口受容力は、約7万8千人と推定され、将来人口の目標に掲げた7万人は、既存社会基盤を上手く活用することで達成可能なものとなっています。

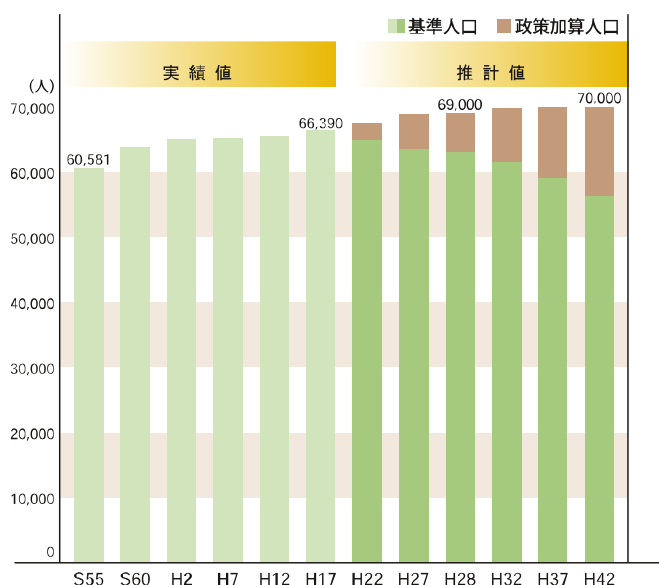


図6 将来人口フレーム (資料：田原市総合計画)

表1 将来人口フレーム

区分		実績値						推計値						
		H55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	H28	H32	H37	H42	
推計人口	人	—	—	—	—	—	—	67,600	68,900	69,000	69,800	70,000	70,000	
基準人口	人	60,581	63,769	64,978	65,243	65,534	66,390	64,900	63,500	63,100	61,500	59,100	56,300	
年齢別	0-14歳	人	14,200	14,340	13,264	12,261	10,893	9,550	9,100	8,900	8,900	8,900	9,100	9,200
	構成率	%	23.4	22.5	20.4	18.8	16.6	14.4	13.5	12.9	12.9	12.8	12.9	13.0
	15-64歳	人	39,045	41,107	42,299	41,927	42,235	43,386	44,200	43,900	43,800	43,600	42,500	41,600
	構成率	%	64.5	64.5	65.1	64.3	64.4	65.4	65.4	63.7	63.5	62.5	60.3	58.8
	65歳以上	人	7,336	8,322	9,397	11,055	12,402	13,210	14,300	16,100	16,300	17,300	18,400	19,200
構成率	%	12.1	13.1	14.5	16.9	18.9	19.9	21.2	23.4	23.6	24.8	26.1	27.1	
世帯数 (注: 基台帳+外国人登録世帯)			13,922	15,939	17,176	18,155	18,829	20,006	21,400	22,800	23,000	24,000	24,900	25,600
世帯当たり人数			4.34	4.01	3.83	3.69	3.54	3.32	3.16	3.02	3.00	2.91	2.81	2.73
合計特殊出生率			—	—	1.90	1.77	1.63	1.40	1.41	1.49	1.51	1.67	1.87	2.07

(資料：田原市総合計画)

この推計においては、約3,600人、約5,600世帯の純増が想定されていますが、市街地における住宅の立地可能面積および既存の各種事業（浦片土地区画整理事業、赤羽根土地区画整理事業、大久保地区宅地開発事業）における住宅の立地可能面積により収容可能な増加量であると考えられます。（「土地利用」(p15)参照）

また、企業誘致のための工場用地は、県事業としてすでに着手済み、もしくは終了する予定となっているものであり、平成19（2007）年12月末時点で125haが分譲可能な面積として残されています。そのため、工場の立地に関しても総合計画が想定する条件が整う可能性は十分にあり、就業者の地元定着も想定することができますといえます。

このようなことから、総合計画における人口フレームを本計画においても尊重していきます。

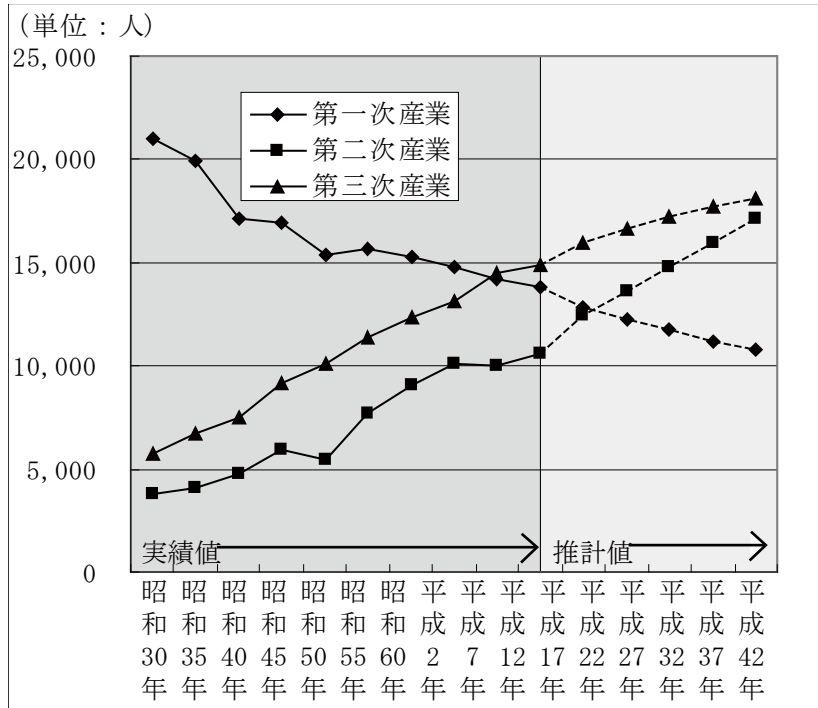
2) 産業別就業人口

産業大分類別就業者数については、次のように推移するものと予測⁴されます。

表2 産業大分類別就業者数の推計

	第一次産業	第二次産業	第三次産業	
昭和30年	21,053	3,757	5,734	実績値 ↓ 推計値 ↓
昭和35年	19,968	4,076	6,683	
昭和40年	17,156	4,753	7,488	
昭和45年	16,913	5,952	9,104	
昭和50年	15,385	5,472	10,138	
昭和55年	15,665	7,715	11,369	
昭和60年	15,282	9,057	12,322	
平成2年	14,822	10,148	13,160	
平成7年	14,169	10,016	14,479	
平成12年	13,837	10,590	14,881	
平成17年	13,400	11,100	16,200	
平成22年	13,000	12,700	16,200	
平成27年	12,600	13,800	16,700	
平成32年	12,200	14,400	17,100	
平成37年	11,900	15,100	17,400	
平成42年	11,500	15,500	17,600	

(資料：国勢調査、単位：人)



(資料：国勢調査)

図7 産業大分類別就業者数の推計

3) 産業関連

総合計画においては、平成42（2030）年までには臨海部工業用地の全てに企業が立地（操業）すること、また、既存企業も生産規模を拡大することを想定して、製造品等出荷額を約3兆円まで拡大することを目標としています。

また、年間販売額については横ばいないしは微減の傾向にあることから、この拡大を目標としています。

⁴ 第一次田原市総合計画の推計によるもの

4) 土地利用

①住宅地

市街化区域内の未利用地⁵のうち、今後住宅地として利用可能な面積は約54.5haあります。

表3 市街化区域内未利用地

用途地域	①市街化区域内未利用地面積 (ha)	②現況住宅率 (%)	③設定住宅地率 (%)	④未利用地の宅地化による住宅地 ④=①×③ (ha)
第1種低層住居専用地域	16.5	99.3%	95.0%	15.7
第2種低層住居専用地域	0.5	89.3%	85.0%	0.4
第1種中高層住居専用地域	14.4	75.8%	75.0%	10.8
第2種中高層住居専用地域	4.6	75.3%	75.0%	3.5
第1種住居地域	26.7	74.6%	70.0%	18.7
第2種住居地域	9.4	43.5%	40.0%	3.8
近隣商業地域	1.7	69.3%	65.0%	1.1
商業地域	1.2	52.3%	50.0%	0.6
準工業地域	17.5	18.6%	0.0%	0.0
工業地域	0.4	0.0%	0.0%	0.0
工業専用地域	7.5	0.0%	0.0%	0.0
合計	100.4	25.8%	-	54.5

他方、目標年次までの人口増加数は3,265人であり、既存の面整備事業等および市街化区域内未利用地の活用により住宅地が不足する可能性は低いといえます。

表4 新規拡大住宅地面積

	人口 (人)	面積 (ha)	根拠および計算式
① 将来 (平成42年) フレーム人口	70,000		総合計画
② 現況市街化調整区域内人口・面積	44,476	626	住民基本台帳 (H19.7.31現在)
③ 現況市街化区域内人口・面積	22,259	312	住民基本台帳 (H19.7.31現在)
④ 将来増加人口	3,265		① - (② + ③)
⑤ 土地区画整理事業による遊休土地	0	0.00	市街化区域内未利用地に算入
⑥ 土地区画整理事業予定地	151	2.56	
赤羽根	151	2.56	赤羽根土地区画整理事業のうち市街化調整区域分
⑦ 計画的開発地区	298	5.05	
大久保	298	5.05	85戸×3.5人/戸
⑧ 上記⑥, ⑦以外の新規拡大地区	2,817		④ - (⑤ + ⑥ + ⑦)
⑨ 計画的人口密度	60人/ha		
⑩ 必要住宅面積		47	⑧ ÷ ⑨
⑪ 既存市街化区域内未利用地の宅地化による住宅地		55	別表1
⑫ 新規拡大住宅地面積		0	⑩ - ⑪、ただし⑩ > ⑪の場合

注) ・②及び③の人口は、平成19年7月31日現在の住民基本台帳による。
 ・②の市街化調整区域内面積は、市街化調整区域内人口/市人口密度による。
 ・③の現況市街化区域面積は、都市計画基礎調査による住宅地面積÷(1-公共用地率)とする。
 住宅地面積(参考:都市計画基礎調査) 234.47ha、公共用地率(任意設定) 25%
 (平均人口密度 22,259人/312ha=71人/ha)

⁵ 未利用地には「農地」、「山林」、「その他空地」を含めており、農地および山林面積は50%、「その他空地」は75%が宅地として利用されると想定しています。

なお、愛知県の都市計画基礎調査実施要綱では「その他空地」を、「改築工事中の土地、建物跡地等、都市的状況の未利用地、平面駐車場、ゴルフ場」としています。

②工場地

工場地については臨海部に工業用地が整備されており、埋立面積約1,100haのうち田原1区76.9ha、田原1区公共ふ頭2.5ha、田原4区46.7haが分譲中となっています。

臨海部では、すでに64社が進出（未操業企業も含む）しており、操業を行っている敷地の面積は平成19年10月末時点で527haとなっています。

他方、平成42年度においては、現在未竣工の田原4区（84.4ha）を含め、企業が操業可能な面積は936haに増加するものと考えられます。

表5 臨海部企業操業可能面積

	平成19年12月末	平成42年
企業操業面積	527ha	936ha

（資料：企業立地課）

製造品等出荷額に関しては、平成19年の約2兆円から平成42年の3兆円まで増加する（1.5倍）見通しとなっていますが、企業操業可能面積については、約1.8倍の伸び（936/527）が想定されるため、現在未竣工の田原4区を除いて新たに工業用地の拡大を行う必要はないと考えられます。

③商業地

商業地に関しては、総面積45haのうち、商業のために利用されている面積は7.88haであるのに対して、住宅のために利用されている面積は19.4haとなっているほか、未利用地も4.45ha残されています。

商業販売額は横ばいないし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ます。

そのため、新たな商業地域の拡大を行わず、既存の商業用地のより高度な利用を促進することにより対応が可能であると考えられます。

表6 商業地域の利用状況

	面積	商業利用面積	住宅利用面積	未利用地	その他
商業系用途地域	45.00	7.88	19.40	4.45	13.27

（資料：平成17年都市計画基礎調査、単位：ha）
（未利用地は「田」、「畑」および「その他空地」）

④農地

第一次産業に関しては、就業者が約2,000人減少する見通しであり、今後農地の保全・活用をどのように図っていくのかが大きな課題になるものと考えられます。

II. 将来の都市構造

1. 土地利用

市域は市街化区域および埋立地を除き全域が自然公園に指定されています。

また、市街化区域以外の市街化調整区域のほとんどが農業振興地域に指定され、土地利用については、以下の考え方で都市構造を設定します。

市街化区域	<p>土地利用フレームの検討結果からは、将来において市街地を拡大する必要はないという結果が得られており、臨海部の工業用地（田原4区）および赤羽根地域の土地区画整理事業による市街化区域の拡大を除き、現状の区域としますが、今後も未利用地の適切な有効利用を図ります。</p> <p>また、用途地域の指定に関しても現状を基本としますが、新たな方向を検討すべきエリアとして住商複合ゾーン等（次ページ参照）を設定します。</p>
農業振興地域	<p>農業の振興を図るべき地域として農地の保全、遊休農地の活用に努めます。</p> <p>また、農村集落における居住環境の整備を図るとともに、田舎暮らし等新たな定住へのニーズに対応すべき地域とします。</p>
自然公園区域	<p>森林、海岸などの自然資源を保全すべき区域とします。</p> <p>なお、地域内に整備されている住宅団地等においては、居住環境の改善を図ります。</p>

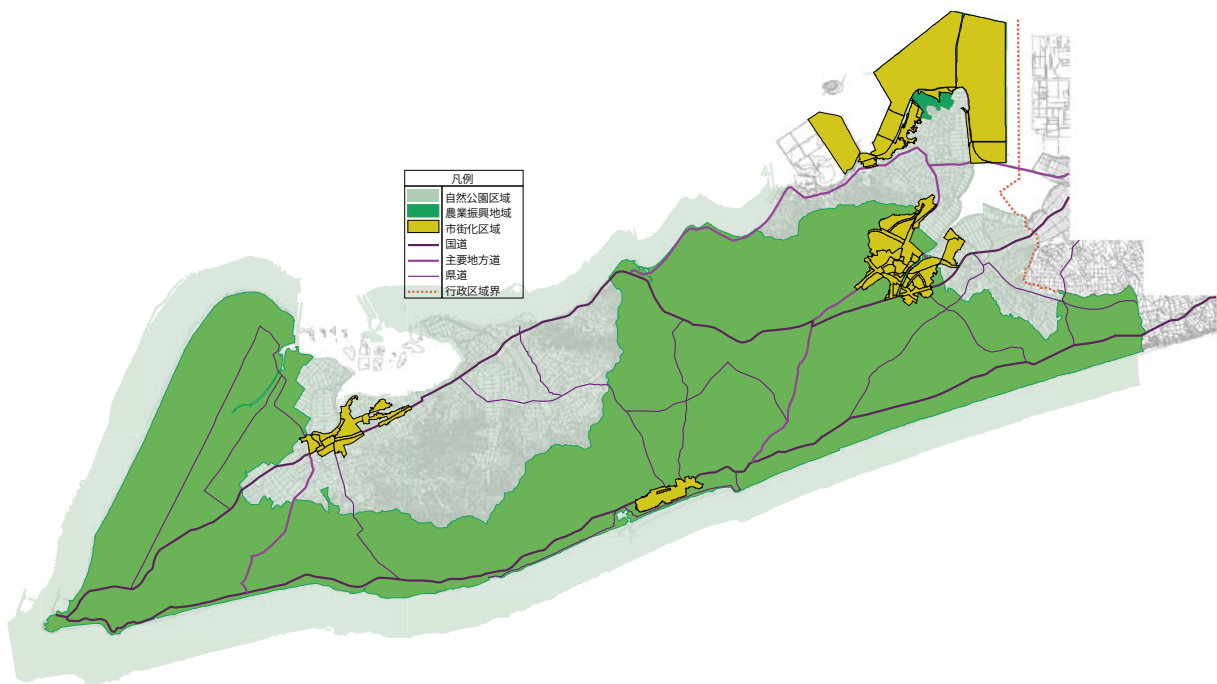


図8 土地利用の考え方

- ・市役所および消防本部の立地するエリアを防災・行政拠点エリアとして位置づけ、エリア全体の防災機能の向上を図る。（防災・行政拠点エリア）
- ・住居系用途地域に関しては、市街地居住促進エリアとし、建替えやリニューアルを積極的に図り、土地利用の高度化とこれによる市街地居住の促進を図る。（市街地居住促進エリア）

これらのうち、特に三河田原駅周辺における整備コンセプトを整理すると右図のようになります。

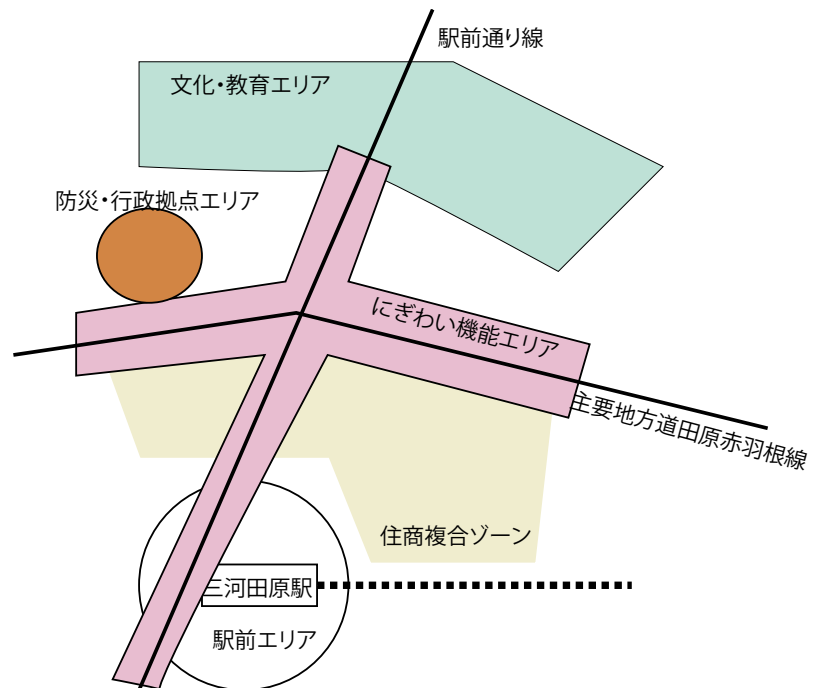


図10 三河田原駅周辺の整備コンセプト

②赤羽根市街化区域

赤羽根市街地においては、以下の施策を推進していきます。

- ・区域北部の区画整理事業エリアに関しては、新規住宅需要に対応するエリアとして位置づける。（新住宅エリア）
- ・国道42号沿道をにぎわい機能の充実を図るエリアとする。（にぎわい機能エリア）
- ・赤羽根支所および赤羽根分署を含むエリアを防災・行政の拠点的エリアとして位置づける。（防災・行政拠点エリア）

③福江市街化区域

福江市街化区域においては、以下の施策を推進していきます。

福江市街化区域は、本市西端に位置していますが、市街化区域の国道259号沿道には商業・業務機能の集積が見られます。そのため、渥美地域の中心地域としてこれらの機能の充実をさらに図っていくとともに、田舎暮らしへの対応まちなか居住の推進により暮らしやすいコンパクトシティの形成に取り組み、以下のエリア、ゾーンを位置づけそれぞれの性格に応じた適切な市街地整備を推進していきます。

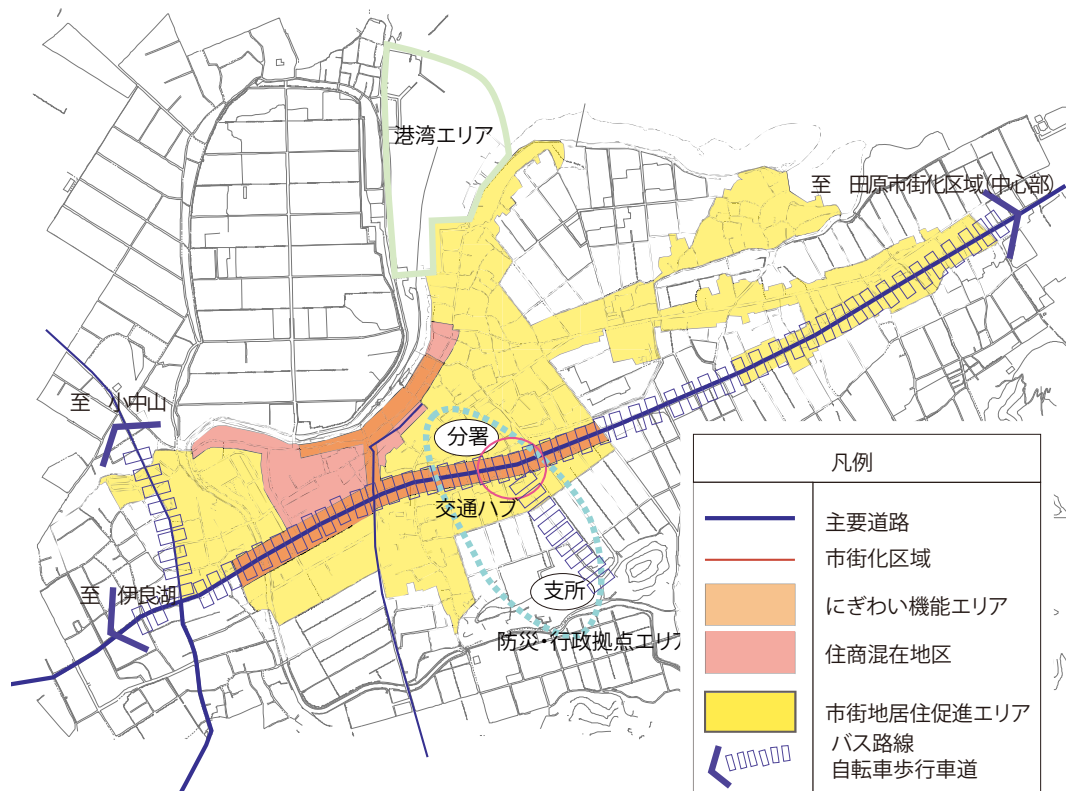


図11 福江市街化区域における市街地整備

- ・福江港周辺においては、漁港機能を活用したにぎわい空間、リクリエーション空間としての活用を進めていく。(港湾エリア)
- ・国道259号沿道および既存商店街近隣をにぎわい機能の充実を図るエリアとする。(にぎわい機能エリア)
- ・渥美支所および渥美分署を含むエリアを防災・行政の拠点的エリアとして位置づける。(防災・行政拠点エリア)
- ・老朽木造住宅の集中するエリアに関しては、地域の防災耐力の向上とゆとりのある市街地整備の事業等の検討を進めていく。

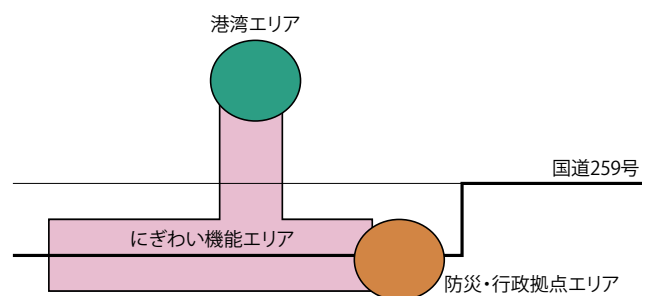


図12 福江市街化区域 にぎわい機能エリア整備コンセプト

④田原市街化区域（臨海部）

田原市街化区域（臨海部）においては、以下の施策を推進していきます。

- ・浦片土地区画整理事業エリアにおいては、今後の企業進出とこれに伴う従業員の定住を視野に入れた住宅整備を進めていく。（新住宅エリア）また、この事業により創出される工業系地域に関しては、小規模工業用地として地元企業等のニーズに対応するものとしていく。（小区画工業用地エリア）
- ・主要地方道豊橋渥美線沿道においては、就業者、大型車利用者等の利便施設を整備していく。（利便施設エリア）
- ・耐震岸壁周辺を防災の拠点的エリアとして位置づける。（防災・行政拠点エリア）

⑤将来市街地エリア

本計画においては、臨海部の工業用地および赤羽根地域の土地区画整理事業エリアを新たな市街化区域に拡大するとともに、市街化区域の未利用地等土地の有効利用を図ることとします。

また、社会情勢の変化や土地利用の変化などに柔軟に対応するため、必要に応じて計画の見直しを行っていくこととします。

2) 集落の整備

集落の整備においては、以下の施策を推進していきます。

- ・農業集落、漁業集落においては、狭隘道路の解消等集落内の環境整備を進めていく。
- ・既存の大規模住宅団地等においては急速に進む高齢化を抑制し、適切な世代交代を図るため、住宅の建替えを促進する。
- ・大久保団地予定区域における事業の推進を図る。（新住宅エリア）
- ・赤羽根港周辺においては、漁港機能を活用したにぎわい空間、リクリエーション空間としての活用を進めていくとともに、その他の港湾・漁港においてもリクリエーション機能の向上を図る。（港湾エリア）

3. 都市施設

1) 市街地拠点

本市の課題に対応しつつ、コンパクトシティやガーデンシティといった考え方を活かしていくため、田原市街化区域、赤羽根市街化区域、福江市街化区域を市街地拠点として位置づけます。

- ・医療機関、高等教育機関、大規模な文化施設（図書館など）など、都市の中心に配置することが望ましい機能については、田原市街化区域（中心部）に配置することを原則とするとともに、さらに集積を図る必要がある。
- ・公共交通サービスについては、三河田原駅の積極的活用を図るため、田原市街化区域（中心部）の交通ハブに関しては、駐車場・ロータリーの整備・拡充が重要となる。
- ・道路交通網に関しては、3市街地から広域連携軸へのアクセス、市街地間を20分程度で連絡する市街地連絡軸が重要となる。
- ・日常生活に支障のないよう、適切な行政サービスや商業機能などを利用できる環境が不可欠である。

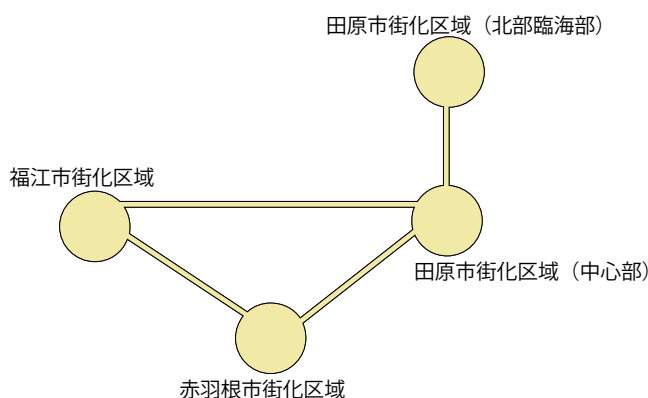


図13 3つの市街地拠点

また、各市街化区域は、歴史・文化的、経済的な自立性や個性を備えた地域です。

これら市街地の周辺には広大な市街化調整区域が広がっており、従来は市街化調整区域における開発を容認する傾向が強く、市街化区域と市街化調整区域の役割分担について曖昧になっていました。

しかし、今後の適切な都市整備のため、市街地を地域の拠点となる区域、市街化調整区域を主に農業生産のための区域として位置づけ、両者の関係を図14のように定めます。

市街化区域（ガーデンコア）と周辺の市街化調整区域（ガーデンエリア）との役割分担においては、交通ハブ、行政サービス拠点、商業サービス、都市的居住機能などが集中するガーデンコアがエリアの拠点となり、ガーデンエリア内に点在する農業集落と連携しています。

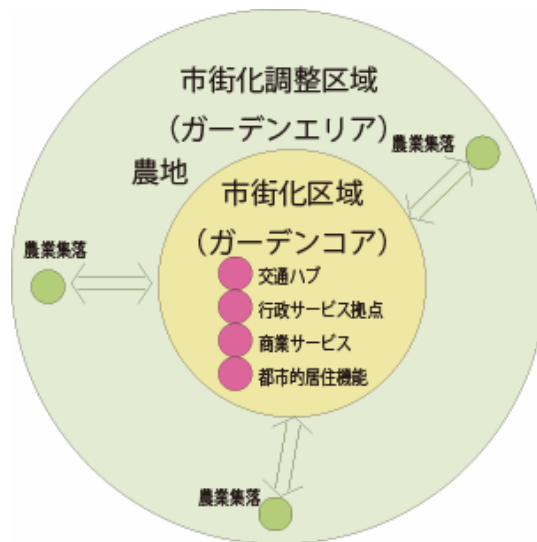


図14 ガーデンエリアのイメージ

2) 交通体系

①道路交通網

広域的な連携、市街化区域間の連携を考慮して、道路では広域連携軸、市街地間連絡道路を設定します。

- ・渥美半島縦貫道路、伊勢湾口道路および三河湾口道路に関しては、産業振興、観光振興等本市の発展に不可欠として位置づける。
- ・3つの市街地間の連絡時間を短縮させる市内幹線道路の整備を図る。
- ・市内幹線道路以外の市街地間、市街地・集落間を連絡する道路に関しては、生活幹線道路としての整備を図っていく。
- ・市街地・集落内の街路に関しては、歩行者や自転車の通行に配慮するとともに、高齢者や障害者の利用を前提としたやさしい道づくりを進める。
- ・鉄道等の公共交通機関と自動車、自転車等との連携を高めるための交通ハブの整備を行う。

②公共交通

公共交通は、鉄道、路線バス、ぐるりんバス、フェリーによって構成されており、それぞれの公共交通の性格付けは次のようになります。

鉄道、フェリー	本市と他地域をつなぐ広域的な公共交通
路線バス	主として市街地間をつなぐ域内交通
ぐるりんバス	市街地を中心として周辺をつなぐ交通

公共交通に関しては、鉄道、フェリー、路線バス、コミュニティバス、その他について以下の施策を推進していきます。

- ・三河田原駅周辺においては、駅前ロータリー、駐車場等の整備や簡易商業施設等の誘致を図り、市全体の交通ハブとして位置づける。交通ハブとしての機能としては、鉄道、バス等の公共交通機関、自動車交通、徒歩、自転車等との連携を図るための駐車場、駐輪場等の整備を含める。
- ・フェリーについては、本市と他地域をつなぐ広域的な公共交通として位置づけ、路線バス・コミュニティバスとの接続の改善、国道42号および259号沿道における新規観光施設等の整備により利用が促進される環境を充実させていく。
- ・路線バスについては、主要バス停やコミュニティバス乗換え場所等において、自転車駐輪場、待合所等による利便性の向上を図る。
- ・コミュニティバスについては、利用者の状況を把握しながら適切な経路、運行時間を検討していく。

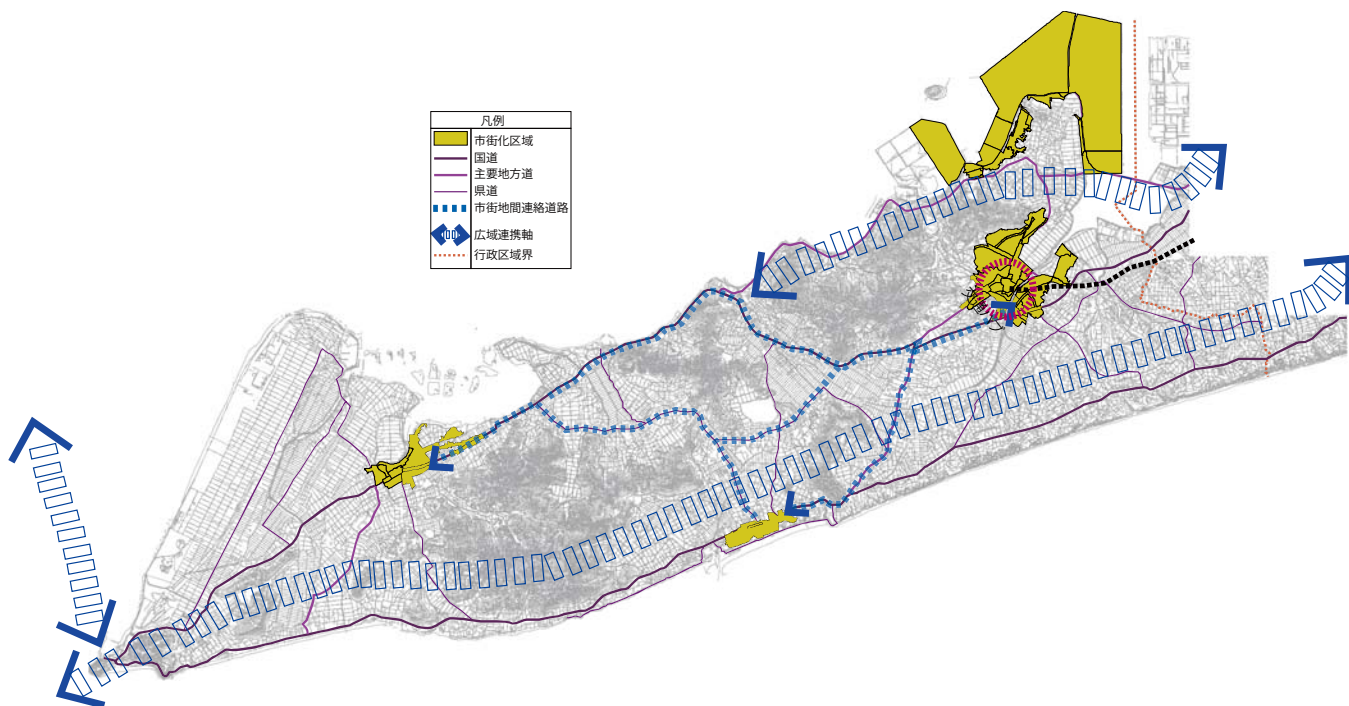


図15 交通体系整備方針図

3) 公園・緑地および景観形成

本市は太平洋、伊勢湾、三河湾などの海洋に囲まれた半島にあります。また、半島中央部を東西に丘陵地が連なり、平地には市街地や農地が広がっています。また、主な観光施設は、山地や海の「際」に展開しています。



図16 公園・緑地・自然環境等の概要

このため、公園・緑地の整備および景観形成に関しては、次の方針で整備を進めていきます。

- ・自然公園区域に関しては、自然環境の保全を優先するエリアとして位置づけます。
- ・市街化区域における都市公園の整備により公園緑地の充実を図ります。

- ・地域の交流と観光の振興のため、豊かな自然、地域の伝統・文化を背景する交流拠点（道の駅等）を主要なポイントに配置、整備していきます。
- ・景観形成に関しては、市街地、田園、海岸などの土地利用や地形に即して良好な景観の形成を図るとともに、景観を阻害する要素の除去に努めます。
- ・全市的な景観形成に関しては、景観基本計画等マスタープランの策定により推進するものとして位置づけます。

さらに、「田原市緑の基本計画」における重点地区の指定に即して、以下に10の整備エリアに関する公園緑地および景観形成の方針を定めます。

整備エリア		公園緑地および景観の整備方針
1	田原地区整備エリア	城下町の風格ある緑豊かな市街地の形成
2	赤羽根地区整備エリア	魅力ある観光交流空間の整備
3	福江地区整備エリア	まちの歴史を活かしたにぎわいと癒しの空間形成
4	サンテパルク田原整備エリア	魅力ある観光交流空間整備
5	フラワーパーク跡地周辺整備エリア	観光ニーズに沿った緑地の形勢
6	伊良湖岬周辺整備エリア	市の主要な観光地として観光資源、特産物などとふれあえる空間の形成
7	三河湾沿岸整備エリア	海洋レクリエーションの重点的展開
8	臨海産業地域整備エリア	自然と産業が調和した地域の形成
9	立馬池周辺整備エリア	広大な池や干潟の水辺空間の形成
10	西山防風林周辺整備エリア	地域の自然や文化、営みを体験するネットワークの形成

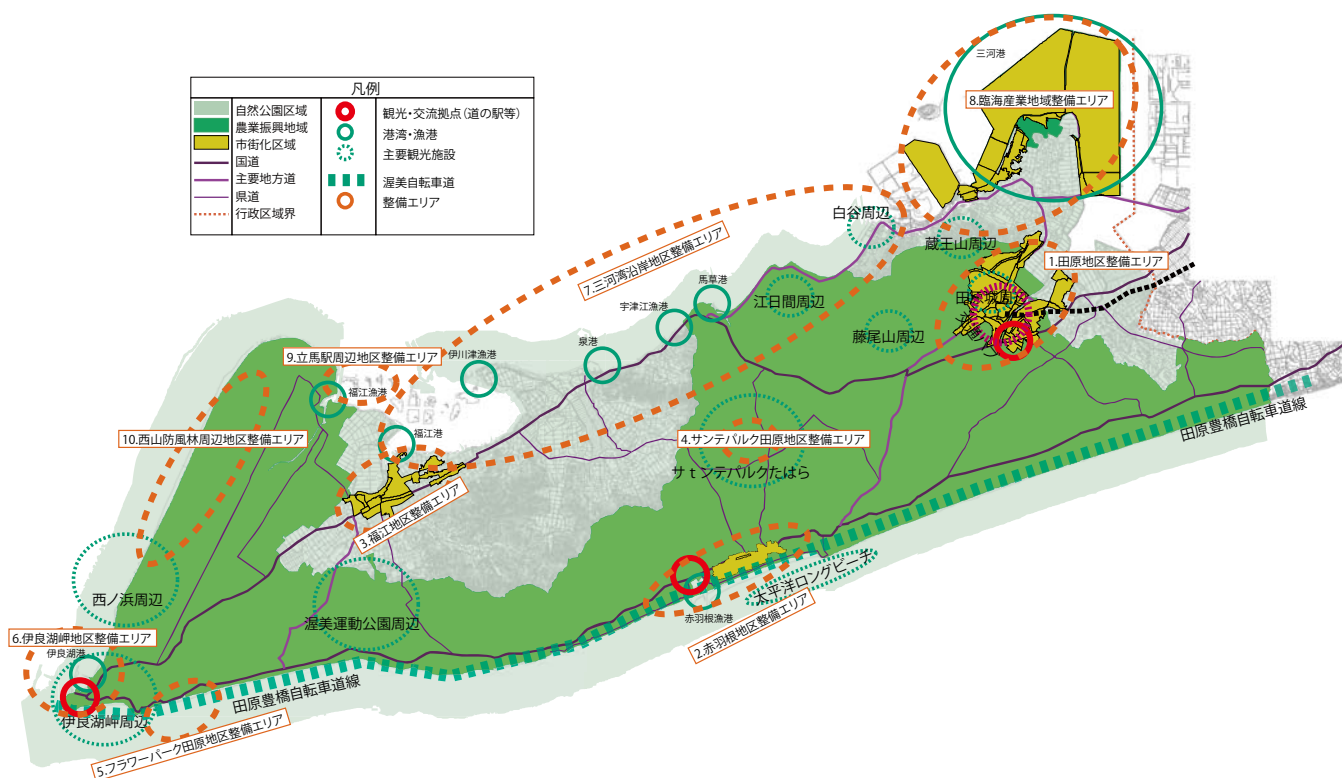


図17 公園・緑地の整備および景観形成方針図

4) 防災施設

防災施設に関しては次の方針で整備を進めていきます。

- ・災害発生時に災害応急対策の活動拠点となる主要防災施設（市役所、支所、消防署、消防分署等）の防災耐力を高め、安全性の高い施設として整備していきます。
- ・第一次緊急輸送道路、第二次緊急輸送道路の耐震性の強化等に取り組みます。
- ・避難所、避難場所等の施設の耐震化を図ります。
- ・緊急輸送道路から避難所・避難場所等への経路となる路線の耐震性の強化等に努めます。
- ・災害時に孤立するおそれのある集落と他地域とを結ぶ道路の耐震化を促進します。
- ・住宅・建築物の耐震改修の促進を図ります。

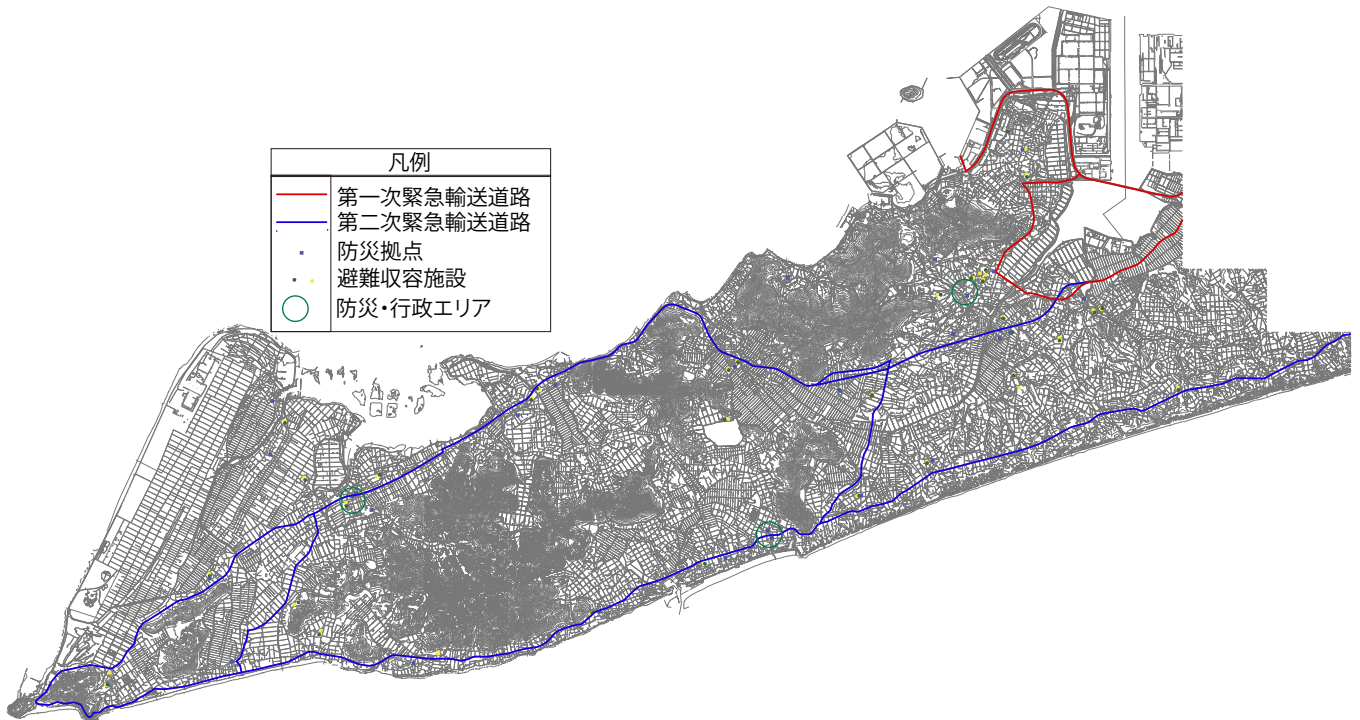


図18 防災施設等の整備方針図

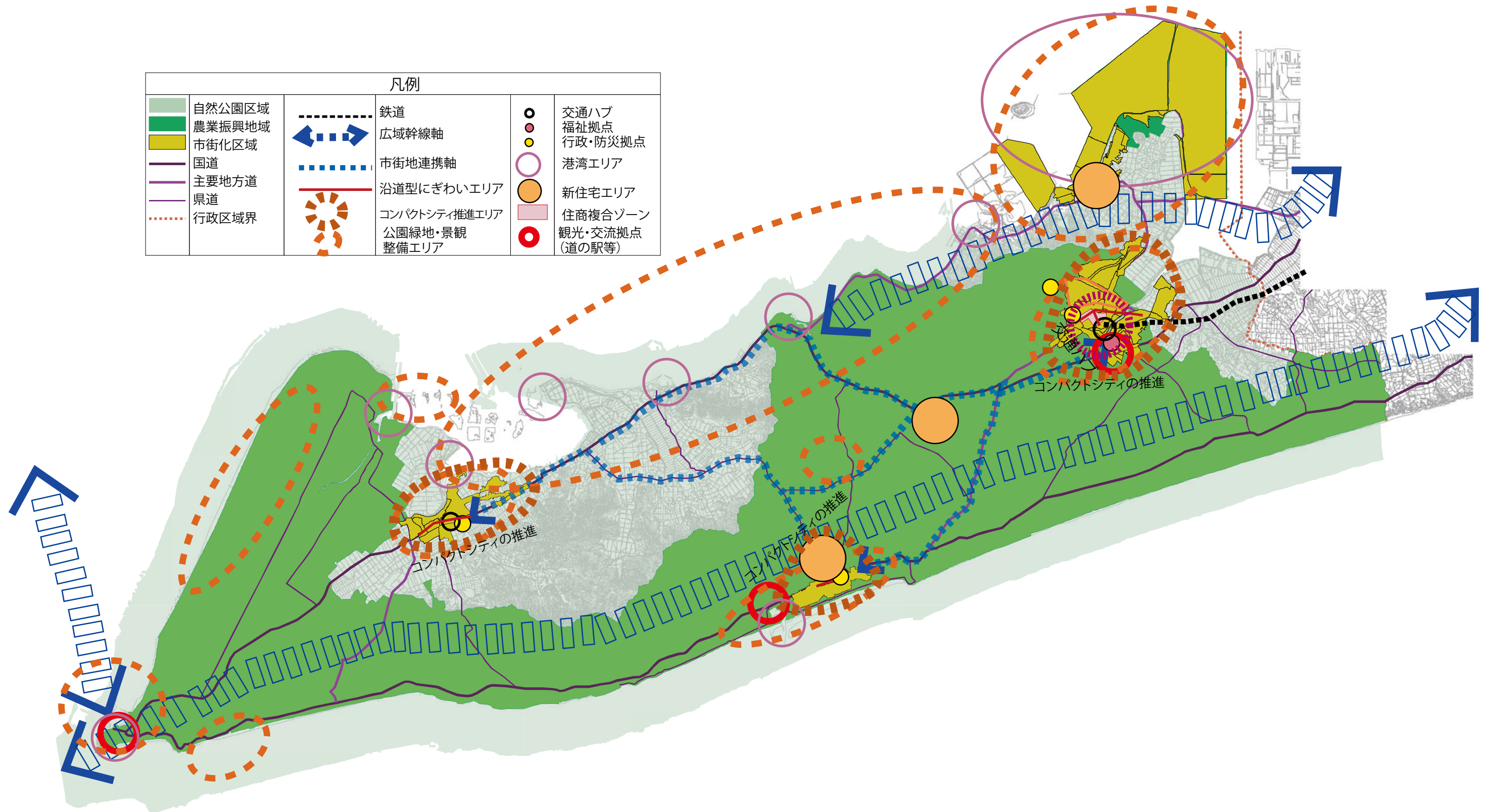


図19 都市構造図