

都市づくりの方針(案)

1. 土地利用の方針

(1) 基本方針

田原市は、東西約 30km の渥美半島のほぼ全域を行政区域とする都市で、行政の中心や工業地は市域の東に立地していることから、本格的な人口減少社会の到来を迎えるにあたり、特に半島西部における地域活力の維持に向けた対応が求められています。また、愛知県東海地震・東南海地震・南海地震等被害予測調査結果では田原市は甚大な被害を受けるおそれがあると予測されており、地震津波への対応も求められています。

このような人口構造の変化や災害への対応などさまざまな課題に的確に対応し、多様な都市生活・都市活動を支え、暮らしにゆとりと安心感を与えるとともに、持続的な地域の発展を可能とするため、以下の基本方針のもと効果的・効率的な土地利用の規制・誘導を図ります。

市街化区域	<p>市街化区域は計画的に市街化を図る区域です。</p> <p>既存の市街化区域内については、低未利用地の適切な有効利用と密集市街地の解消を図りながら、半島全体の暮らしを支える視点を考慮した都市機能の適切な配置、十分な防災対策を推進し、計画的な市街化を誘導していきます。</p> <p>新たな市街化区域の設定については、臨海市街地の現在未竣工である工業用地（田原4区）の拡大を除き、現状の区域とします。ただし、住宅・宅地需要や災害対策への対応が必要となり、既存市街化区域内で対応が困難な場合は、現況市街化区域隣接地において計画的な市街化を誘導します。</p> <p>今後も計画的な整備の予定がない区域については、市街化調整区域への編入を検討します。</p> <p>区域区分の境界とした地形・地物などに変化が生じている箇所は、必要に応じて見直しを行います。</p>
市街化調整区域	<p>市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です。</p> <p>本市の市街化調整区域は、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るとともに、農村・漁村集落内の居住環境の整備・改善を図ります。</p> <p>自然公園や森林地域※に指定されている区域については、森林や海岸などの自然資源を保全します。</p>

※ 森林法に基づく規制が適用される森林（保安林等を含む）を指します。

(2) 市街化区域の土地利用の方針

ア 用途地域の方針

(ア) 住居系用途地域

- 低・未利用地や空き家の活用により居住促進を図ります。
- 安心・安全に暮らせる居住環境を創出します。
- 鉄道駅からの距離等を考慮し、既成市街地に隣接した地域の市街地拡大を検討します。

公共交通や公共施設、教育施設を利用できる徒歩圏を考慮し、居住環境の状況や都市基盤施設の整備状況及び日常生活に必要な施設に配慮して、低層住居専用地域、中高層住居専用地域、一般住宅地域を配置します。

- ・ゆとりある良好な低層住居の環境を保全すべき地域には、低層住居専用地域を配置します。
- ・良好な住宅地の環境を保全すべき地域には、中高層住居専用地域を配置します。
- ・住居と商業施設が複合するまちなか居住を推進する地域には、一般住宅地域を配置しますが、幹線道路沿道の地域については、居住環境の保全と幹線道路沿道の活用を考慮し、第2種住居地域並びに準住居地域を配置します。

(イ) 商業系用途地域

- 各市街地の特性に応じた商業集積の誘導を図ります。
- 市民の身近な買い物環境の整備を図ります。

鉄道駅周辺や商業など都市機能を集積すべき地域には、商業地域を配置し、地域住民の日常生活を支える地域には、近隣商業地域を配置します。

(ウ) 工業系用途地域

- 未利用地・未操業用地への企業の進出・操業促進を図ります。
- 住宅混在地の改善を図ります。

交通の利便性が高く物流の効率化が図られる地域又は工場が集積している地域には、工業地域又は工業専用地域を配置します。

住宅と工場の混在や大規模集客施設の立地を招くおそれがある準工業地域については、原則として新たに定めなことを基本としますが、仮に定める場合は、地区計画や特別用途地区を定め、適切な土地利用を誘導します。

イ 用途地域の見直しに関する方針

公共施設の整備状況等により目指すべき市街地像に変更が生じた場合、主たる用途とされている以外の建築物が相当程度かつ広範囲に立地している場合、用途地域の境界とした地形・地物などに変化が生じている場合など、実際の土地利用と齟齬が生じている場合は、必要に応じて用途地域の見直しを行います。

ウ 中心市街地の形成に関する方針

田原市中心市街地活性化基本計画（以下「中活計画」という。）の区域内については、中活計画に示された土地利用方針とし、9つのエリアに区分して、その目指す土地利用を目標に規制誘導を図ります。

エ 土地の高度利用に関する方針

商業・業務機能を主体とした都市機能の導入を図る必要がある場合、地域の特性に応じて、高度利用を図ります。

オ 大規模集客施設等の立地に関する方針

大規模集客施設など広域的に影響をおよぼす都市機能の立地については、自家用車への過度の依存や市街地の無秩序な分散につながるため、原則として、中心市街地をはじめとする商業系用途地域に誘導するものとし、その他の地域へは特別用途地区による大規模集客施設制限地区を定め、立地を規制します。

カ 緑地の維持に関する方針

市街地の環境に潤いを与え、住民の憩いの場として貴重な空間となっている樹林、社寺境内林の緑や水辺の保全と活用を図ります。また、特に、良質な市街地環境や風致を確保するために保全することが望ましい緑地についても、その保全や創出に努めます。

（４）市街化調整区域の土地利用の方針

ア 秩序ある土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」ですが、人口規模が大きく、生活関連施設の集積がある地域については、集落環境を守る観点からその施設を維持するための方策を検討していきます。

土地区画整理事業などの計画的な市街地整備を行う地区は、その整備の見通しが明らかになった段階で、農林漁業などとの調整を行い、住居系市街地については東三河都市計画区域で想定した人口の範囲内で、また工業系市街地については東三河都市計画区域で想定した産業規模の範囲内で、随時、市街化区域に編入を検討します。

広域的に影響を及ぼし、無秩序な市街地の拡大など都市構造に大きな影響を与える大規模集客施設及び公共公益施設の立地を抑制します。

イ 農業地域に関する方針

農地の適切な利用を今後とも促進するとともに農地の維持・保全に努めます。

農業集落地域においても計画的な土地利用を進めることによりまとまりのある集落の形成を目指します。

農業集落周辺の白地地域に関しては、住宅の立地等に関する規制・誘導が行われていないため、

人口減少、高齢化に対応できるまとまりある集落形成という視点から方策を検討します。

新規農業就業希望者が非農業者である場合にも農地の活用が容易に行えるよう配慮します。

ウ 豊かな自然環境の保全と活用に関する方針

河川や海洋の水質改善に努めるとともに、自然環境の保全に努めます。

市内の自然を体験できる遊歩道・自転車道、体験施設、公園等の整備に努めます。

農地・森林・海岸などの保全と有効活用を図ります。

（５）津波防災に関する方針

細街路が多く、公園等の公共空間が不足している地域においては、都市基盤施設の整備や避難路などの確保に努めます。

津波浸水想定区域における施設立地の制限や防災拠点施設を確保することにより、津波被害に強い都市構造の構築を目指します。

敷地のかさ上げ、基礎構造への一定の基準を定める等の安全対策について検討します。

津波被害が大きいと想定されている地域については、長期的な視点から、緩やかな移転誘導について検討します。

2. 地域別土地利用の方向（案）

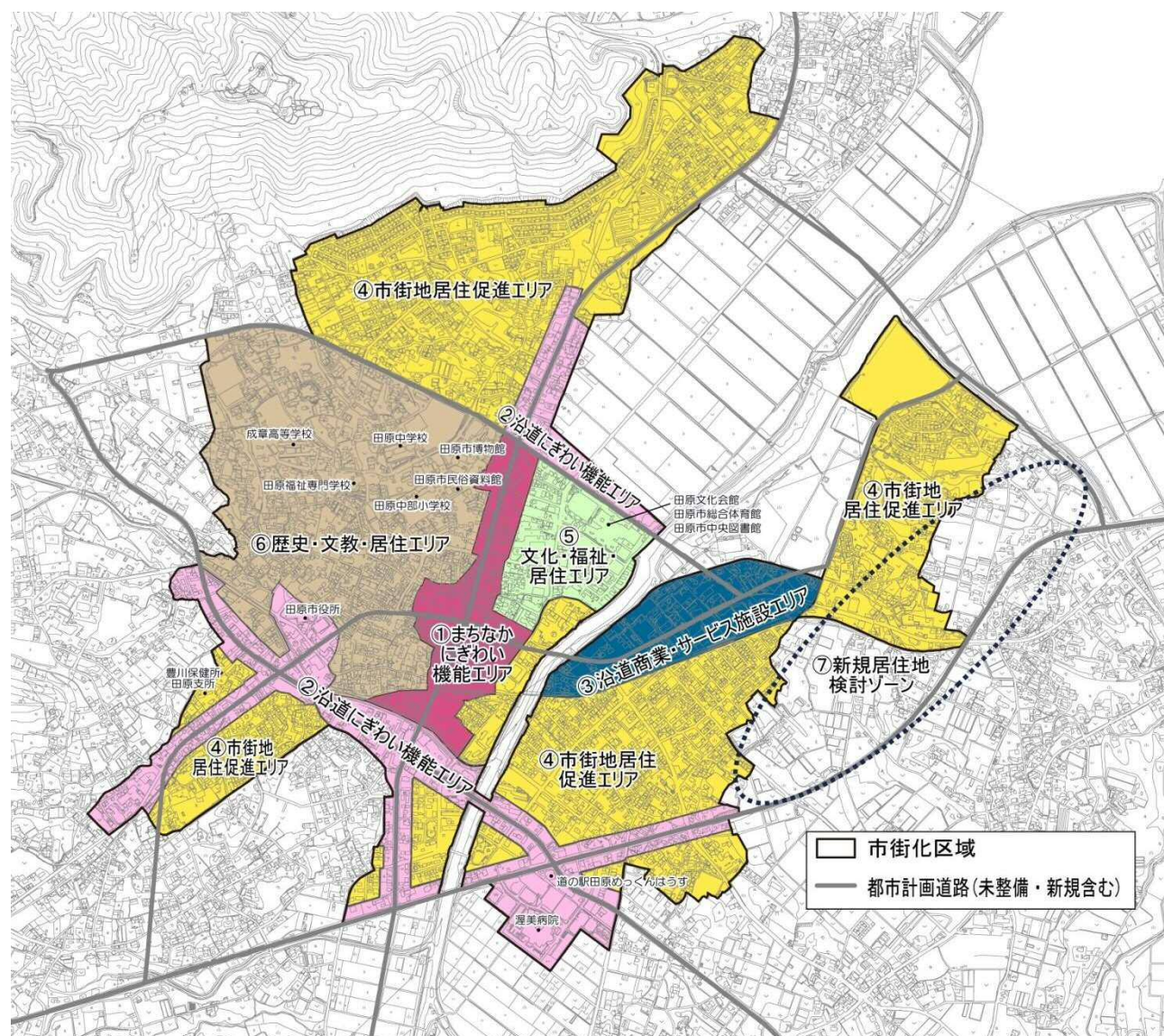
（1）田原市街地及びその周辺

1）基本的な考え方

田原市街地は、市の中心をなす拠点として、行政・商業・業務・医療・教育・交通機能など、多様な都市機能の充実を図ります。

また、半島全体や他市からの人口の受け皿としての役割を担うべく、居住機能の強化や市街地の質の向上を図ります。

2）エリア別土地利用の誘導方針



■地域別土地利用のエリア区分図（田原市街地及びその周辺）

①まちなかにぎわい機能エリア	田原市の玄関口における集客・交流の拠点として、商業の活性化、にぎわいの創出を図り、多くの市民・来訪者が集い、歩き、活気あふれるエリアとします。 ・三河田原駅西側に隣接する低・未利用地等の活用により、来訪者、市民、地域住民が相互交流できる拠点施設の整備を進めます。 ・商業・業務機能の集積を図るとともに、重点的な景観形成を推進し、まちなかの魅力を向上させます。 ・三河田原駅北東部の商業地域は、飲食を中心とした商業環境とまちなか居住環境の向上を図ります。
②沿道にぎわい機能エリア	市民や近隣住民のための商業・サービス施設と住宅が調和しながら立地し、生活のにぎわいが感じられるエリアとします。 ・市民のニーズに対応した幹線道路沿いならでの店舗等の誘導を図ります。
③沿道商業・サービス施設エリア	沿道利便性を活かした商業・サービス施設が数多く立地し、生活のにぎわいが感じられるエリアとします。 ・準工業地域については、大規模集客施設の立地を抑制します。また、生活環境へ考慮し、適切な土地利用への見直しを検討します。 ・沿道商業・サービス施設の誘導を図るため、地区計画などの活用を検討します。
④市街地居住促進エリア	田原市街地の住宅ニーズを的確に受け止める、良好な住環境を備えた定住向け住宅を供給するエリアとします。 ・低・未利用地や空き家を活用し、居住促進を図ります。 ・狭隘道路の解消については、地権者を含めて具体的な整備手法の検討を行い、住環境の整備を図ります。
⑤文化・福祉・居住エリア	文化施設、福祉施設を中心に、家族向け、高齢者向け等の集合住宅も立地する、良好な住環境の住宅エリアとします。 ・文化・福祉施設が立地するエリアの特徴を活かした居住環境の創出を図ります。
⑥歴史・文教・居住エリア	歩行環境の改善を図り、歴史と文化に触れ合える緑と調和した閑静な住宅エリアとします。 ・緑豊かな住宅環境を保護するため、緑地の保全を図ります。 ・教育施設が多く立地し、通学者が多いことから、安心・安全な通学環境を確保します。 ・田原城跡や寺下通りなど歴史資源を結ぶ道路を散策道として整備し、歩行者の回遊性の向上を図ります。
⑦新規居住地検討ゾーン	空き家・低未利用地において収容不可能な将来人口の受け皿として、新規の住宅地を供給するための候補地とします。 ・現行の市街化区域に隣接し、鉄道駅に近く、また高台で津波被害のおそれもない区域であることから、市街化区域拡大候補地としての土地利用を検討します。

(2) 福江市街地及びその周辺

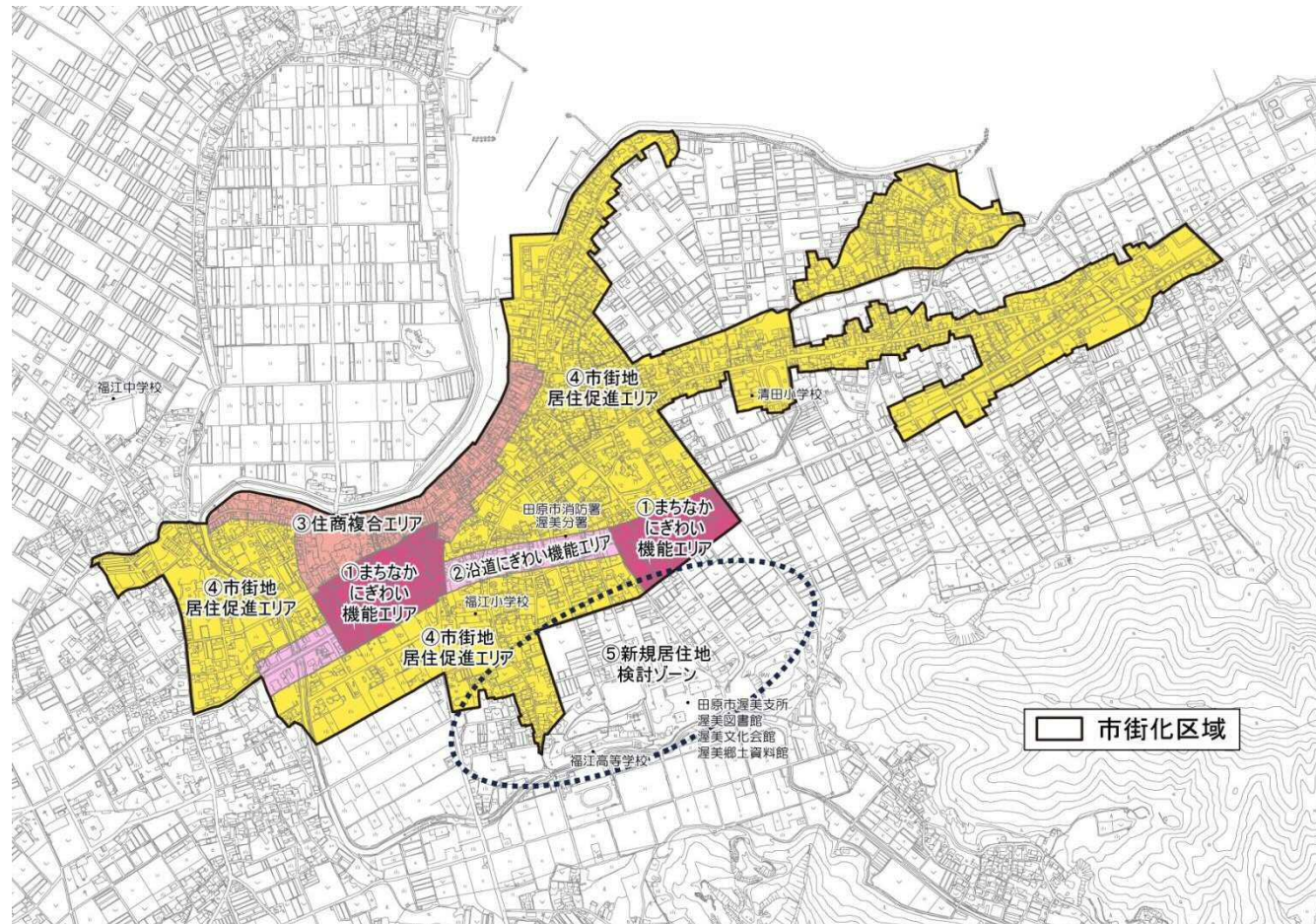
1) 基本的な考え方

福江市街地は、公共交通の結節点になっているとともに内科等の医療施設やスーパー等の都市機能施設の集積も一定程度見られます。

後背人口が多く、田原市街地からも距離があることから、半島西部の生活サービスの拠点として、地域の生活を支える拠点づくりを進めます。

半島西部の世帯分離者や津波浸水想定区域に居住する世帯の移住の受け皿として、市街地整備を検討します。

2) エリア別土地利用の誘導方針



■地域別土地利用のエリア区分図（福江市街地及びその周辺）

①まちなかにぎわい機能エリア	近隣住民や半島西部の居住者のための商業・サービス施設等を集積し、今後更なるにぎわいの創出を図るエリアとします。 ・新たににぎわいの創出を図るため、再開発などの手法を検討します。
②沿道にぎわい機能エリア	「まちなかにぎわい機能エリア」と一体的に、生活のにぎわいが感じられるエリアとします。 ・背後の住宅地と調和した身近な商業機能等の誘導を図ります。 ・国道 259 号の歩道等の修景により環境整備を図り、人と人の交流を促進します。
③住商複合エリア	津波被害への対応に配慮しつつ、適正な土地利用を図るエリアとします。 ・長期的な視点から用途地域の変更等による適正な土地利用を検討します。
④市街地居住促進エリア	低未利用地や空き家を活用し、良好な住環境の形成を図るエリアとします。 ・低・未利用地や空き家を活用し、居住促進を図ります。 ・狭隘道路の解消については、地権者を含めて具体的な整備手法の検討を行い、住環境の整備を図ります。
⑤新規居住地検討ゾーン	半島先端部地域の世帯分離者や津波浸水想定区域に居住する世帯の移住の受け皿として、新規の住宅地を供給するための候補地とします。 ・市街地に隣接している高台で、行政・文化拠点にも隣接している区域であるため、長期的な視点から市街化区域への編入を視野に入れた土地利用計画を検討します。

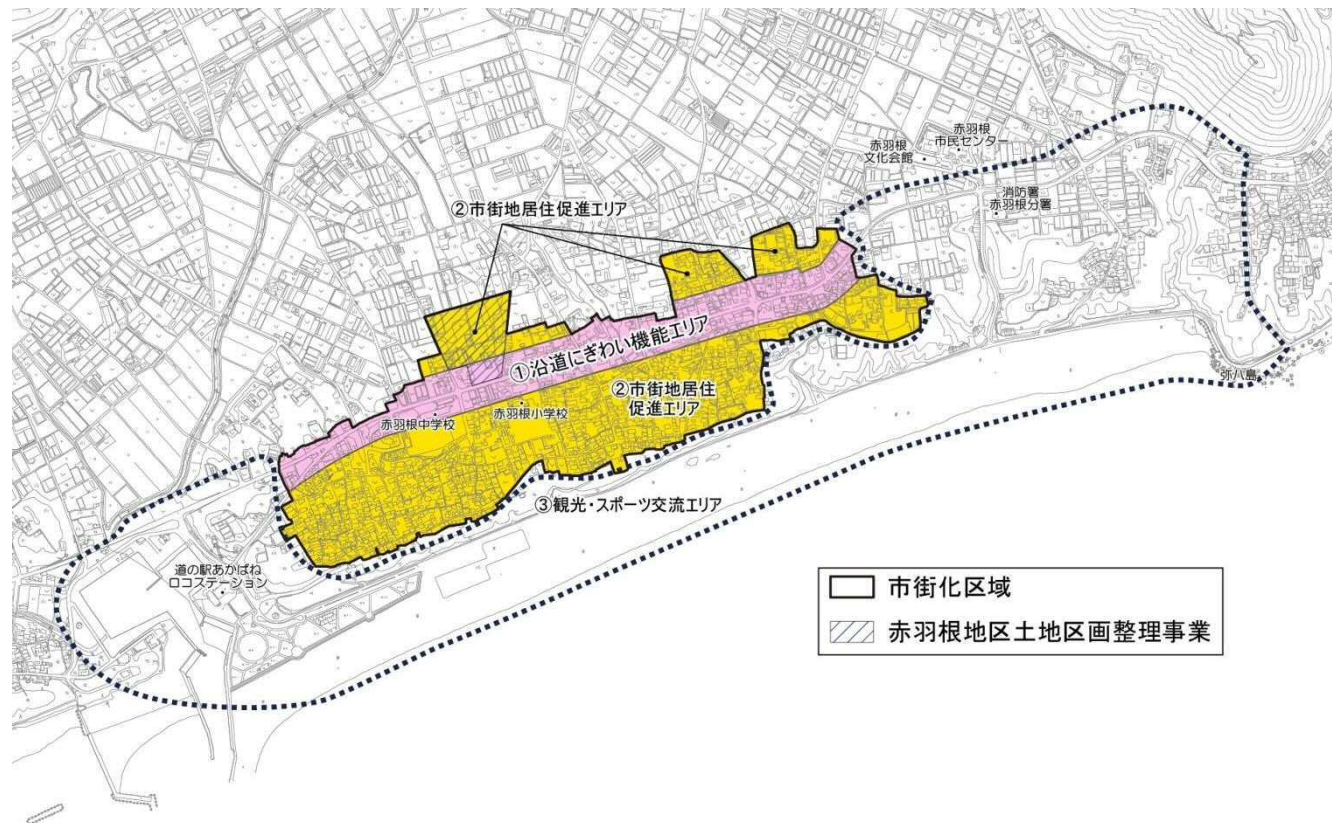
(3) 赤羽根市街地及びその周辺

1) 基本的な考え方

赤羽根市街地は、赤羽根地域の中心となる市街地であるため、生活を支える都市機能施設を確保します。

市街地周辺には、観光・交流の拠点である道の駅「あかばねロコステーション」やサーフィン、釣り客の利用の多い弥八島などもあり、これらの資源を活かした観光・交流と一体的な市街地づくりを進めます。

2) エリア別土地利用の誘導方針



■地域別土地利用のエリア区分図（赤羽根市街地及びその周辺）

①沿道にぎわい機能 エリア	近隣住民や観光・スポーツ交流エリア等への来訪者のための商業・サービス施設と住宅が調和した生活のにぎわいが感じられるエリアとします。
------------------	---

- ・背後の住宅地と調和した身近な商業機能等の誘導を図ります。
- ・国道 42 号の歩道等の修景により環境整備を図り、人と人の交流を促進します。

②市街地居住促進 エリア	低未利用地や空き家を活用し、良好な住環境の形成を図るエリアとします。
-----------------	------------------------------------

- ・赤羽根地区土地区画整理事業を推進し、良好な住宅地等の整備を図ります。
- ・低・未利用地や空き家を活用し、サーファー等の居住促進を図ります。
- ・狭隘道路の解消については、地権者を含めて具体的な整備手法の検討を行い、住環境の整備を図ります。
- ・旧表浜街道沿道の集落は往時をしのぶ路地等の風景が残っており、旧街道等の道路修景などにより歩行者の回遊性の向上を図ります。

③観光・スポーツ交流 エリア	多様な地域資源を活用し、観光・交流を図るエリアとします。
-------------------	------------------------------

- ・道の駅「あかばねロコステーション」、太平洋ロングビーチ、弥八島、赤羽根港、ウミガメの産卵、サーフィン等多様な資源の活用し、観光・交流の機能強化を図ります。

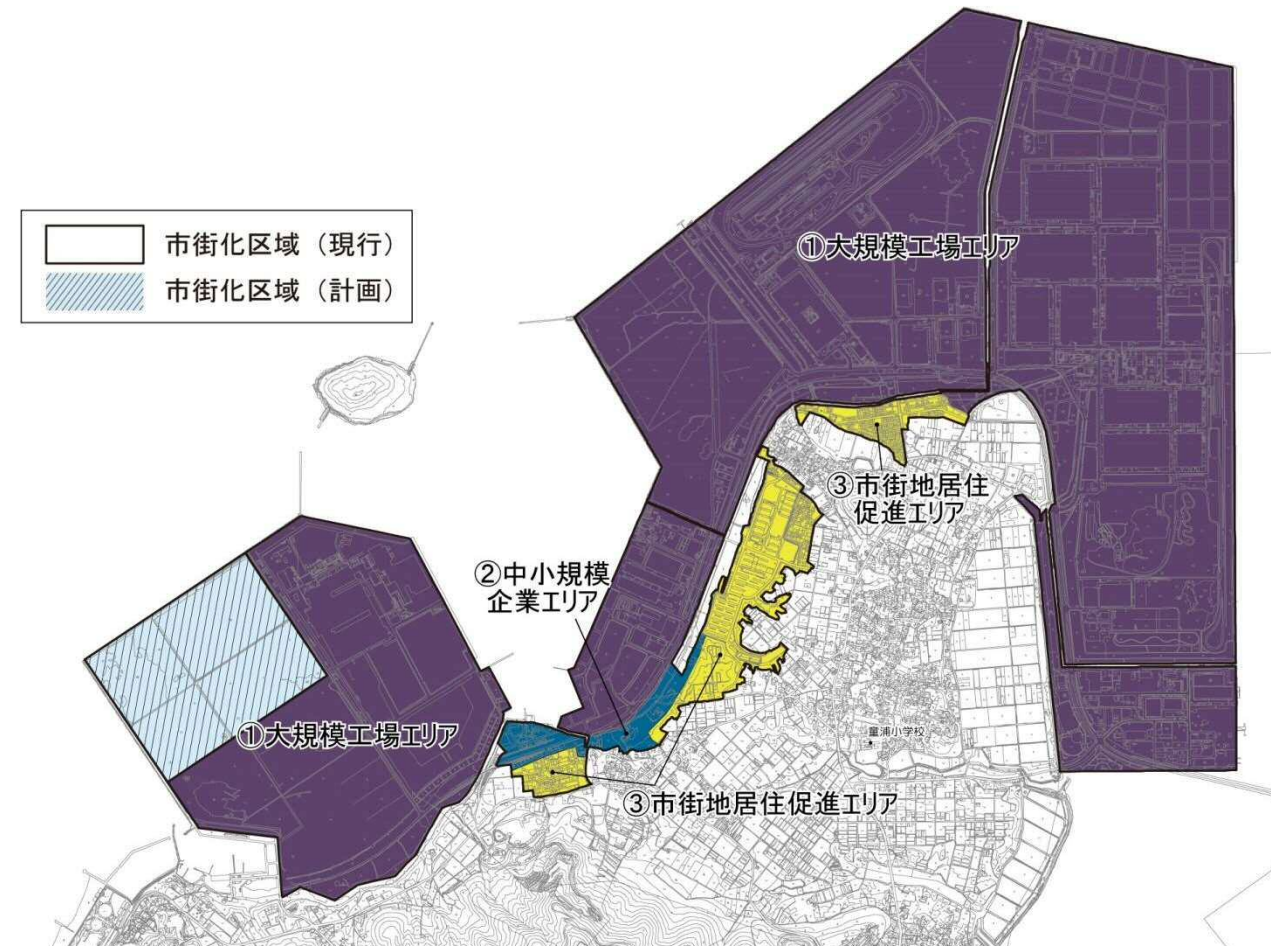
(4) 臨海市街地及びその周辺

1) 基本的な考え方

工業系用途地域を主体とする本市の中心的な産業集積市街地であり、県下でも有数の工業生産拠点となっていますが、いまだ広大な工業用未利用地が存在しています。このため、交通アクセスの改善等を進め、工業用地への企業立地を積極的に進めます。

また、職住近接型の住宅地も配置されていますが、都市機能施設（生活機能施設）が不足していることから、その対応に努めます。

2) エリア別土地利用の誘導方針



■地域別土地利用のエリア区分図（臨海市街地）

①大規模工場エリア	市の産業拠点として一層の工業集積を促進するエリアとします。
-----------	-------------------------------

- ・ 田原4区の未竣工用地については、埋め立て竣工に合わせ、市街化区域へ編入し、適切な土地利用を図ります。
- ・ 未竣工用地や未操業用地への企業誘致を積極的に進めます。
- ・ 企業立地の促進に向けた交通環境の改善のため、（都）浦片浜線の整備や（仮）渥美半島道路の早期実現を要望します。
- ・ 広域的に利用される緑地空間である臨海緑地については、整備・促進を要望します。
- ・ 多様なニーズに対応した工業用地の整備を促進します。

②中小規模企業エリア	中小規模の工場や商業施設等の立地を誘導するエリアとします。
------------	-------------------------------

- ・ 浦片土地区画整理地区等への企業立地を推進します。

③市街地居住促進エリア	臨海企業従業者等の居住地として、良好な住環境の保全・形成を図るエリアとします。
-------------	---

- ・ 計画的に都市基盤が整備された良好な住環境が形成されたエリアであることから、この良好な環境を今後も維持します。なお、必要に応じて地区計画等を活用します。
- ・ 日常生活サービス施設の立地誘導を促進するとともに、田原市街地との交通アクセスの改善を図り、住民の買い物等の利便性の向上に努めます。