

## 第2章 中心市街地の位置及び区域

### [1] 位置

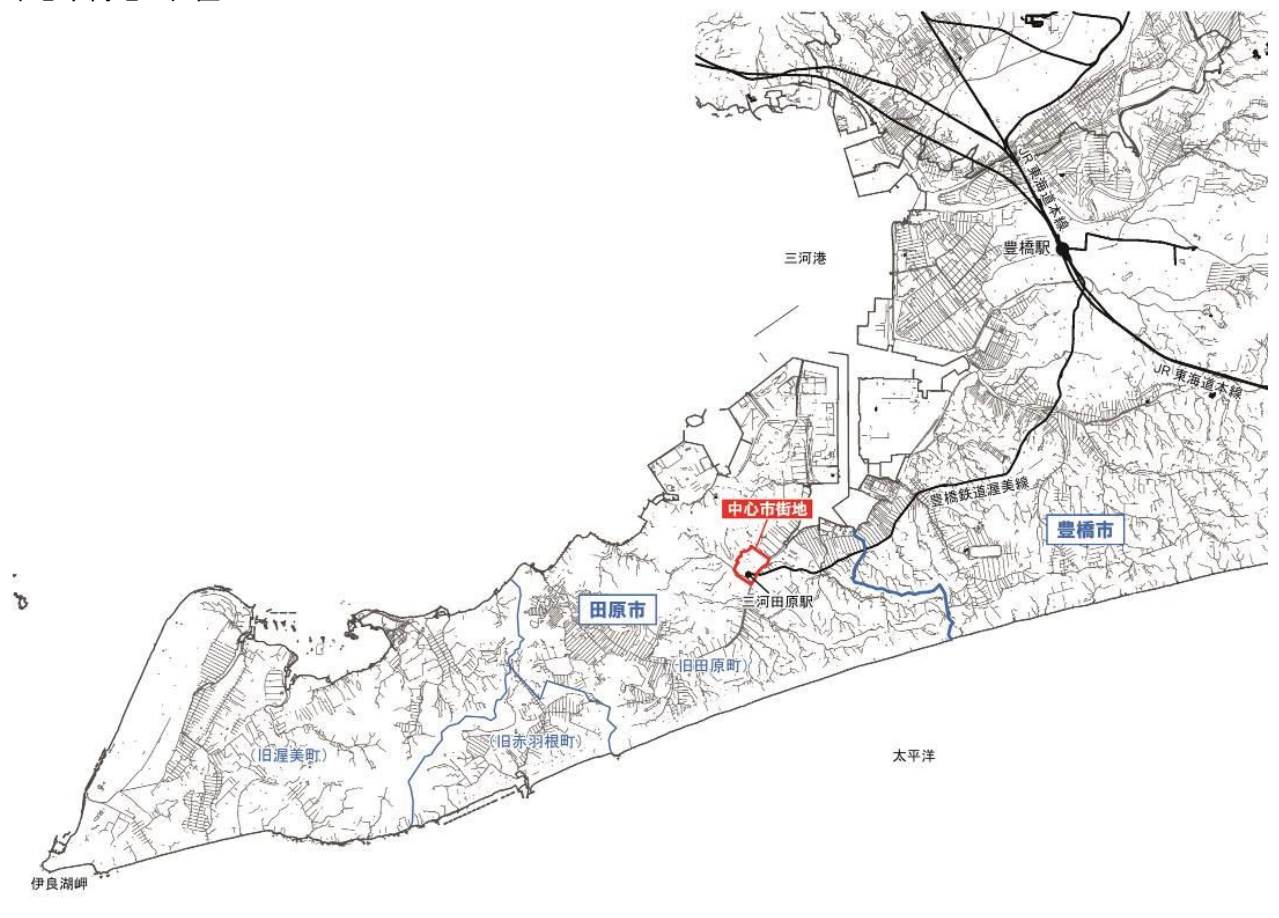
#### 位置設定の考え方

文明12年(1480年)頃に田原城が築城され、その後、田原城を中心に城下町が形成されたことが本市中心市街地の始まりとなっている。江戸時代になると、1万2千石の田原藩となり城下町として栄えた。明治から昭和にかけては、セメント産業や製紙業、製飴業を始めとした商工業の発展に伴い海運も発達し、渥美半島の政治・経済の中心地として栄えた。大正13年(1924年)には渥美電鉄田原駅(現在の豊橋鉄道三河田原駅)が開業し、地域の交通拠点として機能し始めた。旧田原町役場は、かつては本町に立地していたが、昭和の大合併に伴い現在の位置(南番場)に移転し、平成の三町合併(田原市制施行)後も引き続き旧田原町役場が市役所となっている。このように、この辺りのエリアは、古くから地域の中心として機能してきた。また、豊橋鉄道渥美線の起終点である三河田原駅が立地することから、旧渥美町及び旧赤羽根町を含む渥美半島の玄関口として現在も機能しているとともに、渥美線沿線を中心とした豊橋市南部地域との交通利便性も高くなっている。

このため、改定版第1次田原市総合計画では、このエリアを「田原中心市街地」として位置づけ、商業・業務、教育文化、生活・居住など、多様な都市機能の集約を図ることとしている。

これらのことから、本市の中心市街地は、三河田原駅、田原市役所、田原城跡(博物館)を含むエリアとする。

#### 中心市街地の位置



## [2] 区域

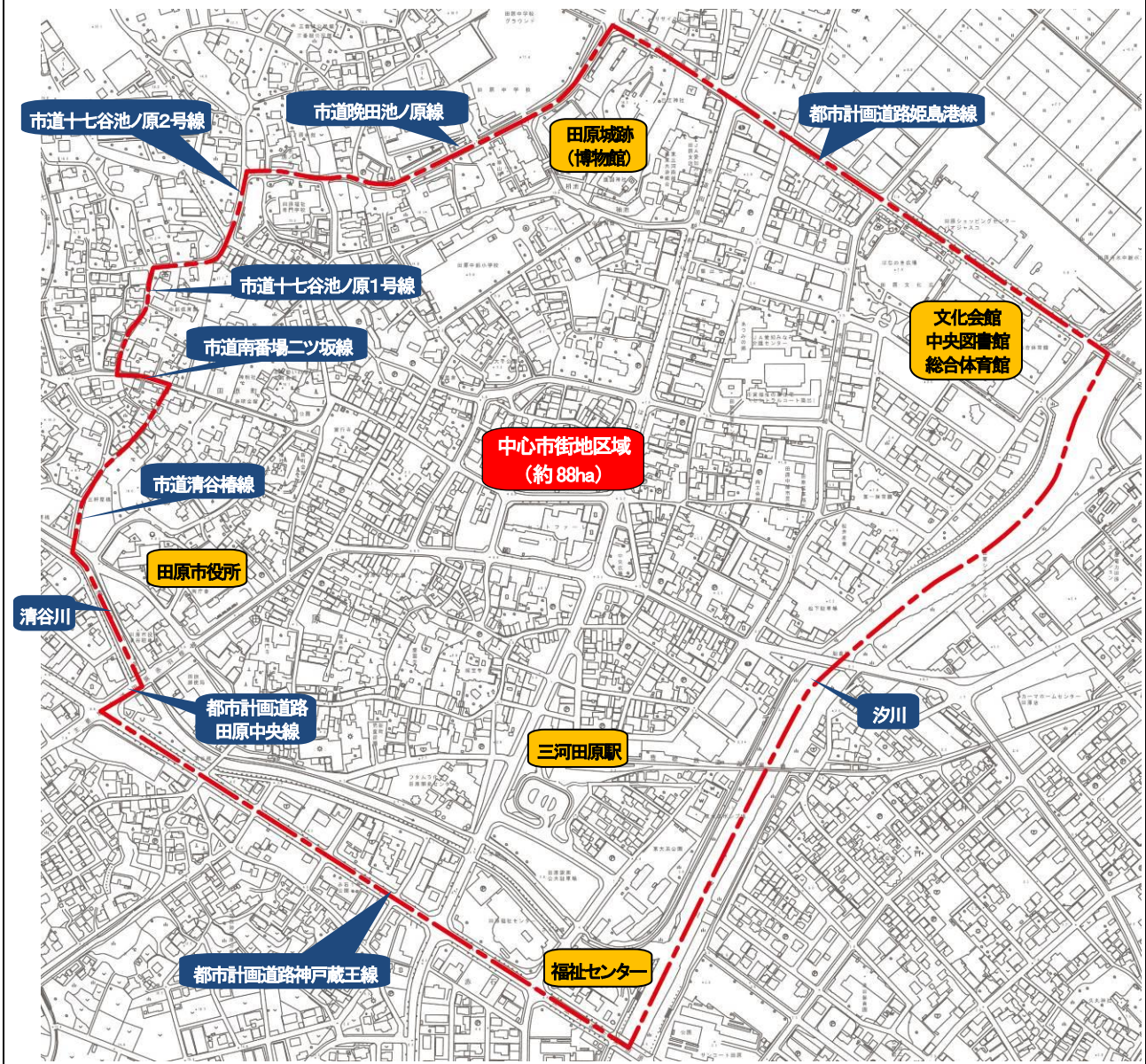
### 区域設定の考え方

旧田原町においては、旧法に基づく「田原町中心市街地商業等活性化基本計画」を策定(平成12年3月)しており、これまで、田原市役所、三河田原駅、田原城跡(博物館)、市民が利用する公共施設が集積するエリア、かつて商業施設が集積していたエリアを区域(約80ha)とし、この計画に基づき市街地の整備改善及び商業の活性化等に向けた各種事業を実施してきた。

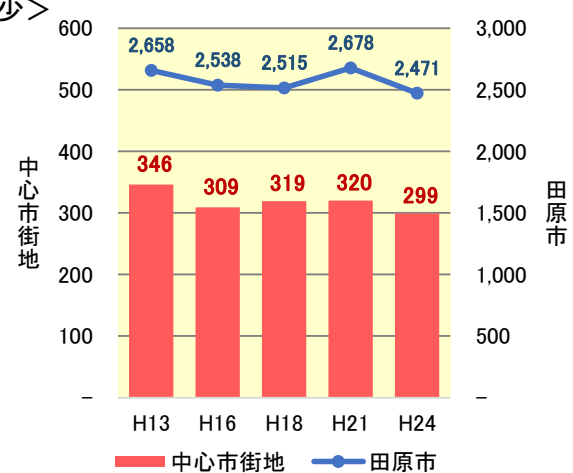
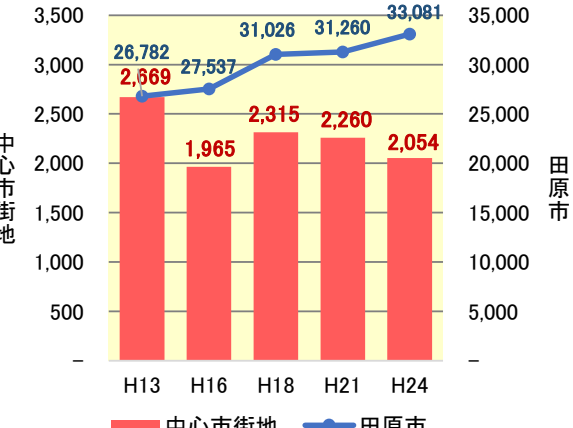
本計画では、旧法に基づく計画の区域に、施設機能の向上が求められている福祉センターを含めた約88haとし、計画期間に集中して事業を実施する区域として定めるものとする。

中心市街地の区域は、北東は都市計画道路姫島港線、北西は市道晩田池ノ原線、市道十七谷池ノ原2号線、市道十七谷池ノ原1号線、市道南番場二ツ坂線、市道清谷椿線、南西は二級河川清谷川、都市計画道路田原中央線、都市計画道路神戸蔵王線、南東は二級河川汐川に囲まれた、南北1.2km、東西1.2km、面積約88haとする。

### (区域図)

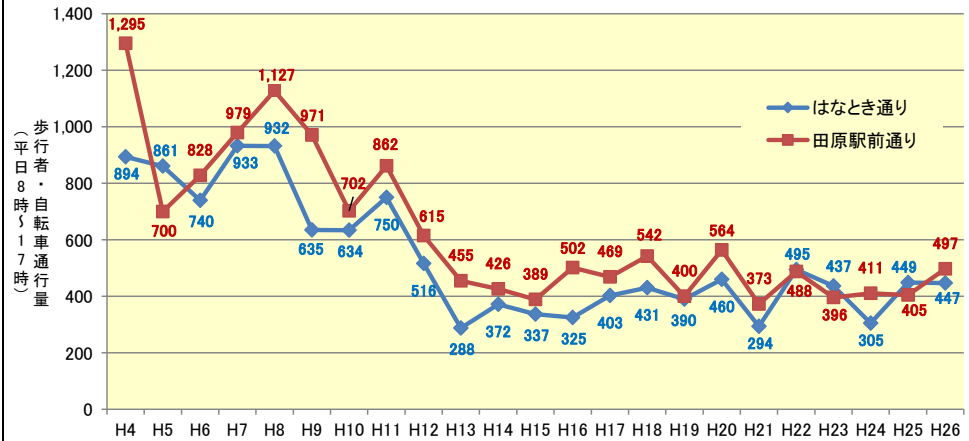


[3] 中心市街地の要件に適合していることの説明

要件	説明																																				
<p><b>第1号要件</b></p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p><b>&lt;小売商業、事業所が集積&gt;</b></p> <p>中心市街地は、卸売業・小売業の事業者数は市全体の14.1%、従業者数は15.3%を占めており、事業所全体でも事業所数の12.1%、従業者数の6.2%を占めており、産業の中心としての機能を果たしている。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">卸売業、小売業</th> <th colspan="2">民営事業所全体</th> </tr> <tr> <th>事業所数</th> <th>従業者数</th> <th>事業所数</th> <th>従業者数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地</td> <td>102</td> <td>671</td> <td>299</td> <td>2,054</td> </tr> <tr> <td>田原市全体</td> <td>725</td> <td>4,378</td> <td>2,471</td> <td>33,081</td> </tr> <tr> <td>対田原市シェア</td> <td>14.1%</td> <td>15.3%</td> <td>12.1%</td> <td>6.2%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">(資料：平成24年経済センサス)</p> <p><b>&lt;多くの公共公益施設が立地&gt;</b></p> <p>中心市街地内には、市役所、中央図書館、文化会館、総合体育館、児童センター、介護サービスセンター、博物館、民俗資料館、三河田原駅など、本市全域の市民を対象とした公共公益施設が立地しており、都市機能の面でも本市の中心となっている。</p>		卸売業、小売業		民営事業所全体		事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	中心市街地	102	671	299	2,054	田原市全体	725	4,378	2,471	33,081	対田原市シェア	14.1%	15.3%	12.1%	6.2%												
	卸売業、小売業		民営事業所全体																																		
	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数																																	
中心市街地	102	671	299	2,054																																	
田原市全体	725	4,378	2,471	33,081																																	
対田原市シェア	14.1%	15.3%	12.1%	6.2%																																	
<p><b>第2号要件</b></p> <p>当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること</p>	<p><b>&lt;空き家の存在&gt;</b></p> <p>平成26年度に、中心市街地内には38軒の空き家が存在している。</p> <p><b>&lt;民営事業所数、従業者数の減少&gt;</b></p> <p>中心市街地においては、平成16年から18年に市街地再開発事業等により一時的に増加したものの、事業所数、従業者数は減少している。</p> <p>平成13年から24年の減少率は、事業所数で13.6%、従業者数で23.0%となっている。</p> <p style="text-align: center;">図. 中心市街地及び田原市の民営事業所数(上)・従業者数(下)の推移 (資料：経済センサス、事業所・企業統計調査)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <caption>民営事業所数(上)・従業者数(下)の推移</caption> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>中心市街地 (事業所数)</th> <th>田原市 (事業所数)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H13</td> <td>346</td> <td>2,658</td> </tr> <tr> <td>H16</td> <td>309</td> <td>2,538</td> </tr> <tr> <td>H18</td> <td>319</td> <td>2,515</td> </tr> <tr> <td>H21</td> <td>320</td> <td>2,678</td> </tr> <tr> <td>H24</td> <td>299</td> <td>2,471</td> </tr> </tbody> </table>    <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <caption>民営事業所数(上)・従業者数(下)の推移</caption> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>中心市街地 (従業者数)</th> <th>田原市 (従業者数)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H13</td> <td>26,782</td> <td>27,537</td> </tr> <tr> <td>H16</td> <td>19,965</td> <td>27,537</td> </tr> <tr> <td>H18</td> <td>23,115</td> <td>31,026</td> </tr> <tr> <td>H21</td> <td>22,260</td> <td>31,260</td> </tr> <tr> <td>H24</td> <td>20,054</td> <td>33,081</td> </tr> </tbody> </table> </div>	年次	中心市街地 (事業所数)	田原市 (事業所数)	H13	346	2,658	H16	309	2,538	H18	319	2,515	H21	320	2,678	H24	299	2,471	年次	中心市街地 (従業者数)	田原市 (従業者数)	H13	26,782	27,537	H16	19,965	27,537	H18	23,115	31,026	H21	22,260	31,260	H24	20,054	33,081
年次	中心市街地 (事業所数)	田原市 (事業所数)																																			
H13	346	2,658																																			
H16	309	2,538																																			
H18	319	2,515																																			
H21	320	2,678																																			
H24	299	2,471																																			
年次	中心市街地 (従業者数)	田原市 (従業者数)																																			
H13	26,782	27,537																																			
H16	19,965	27,537																																			
H18	23,115	31,026																																			
H21	22,260	31,260																																			
H24	20,054	33,081																																			

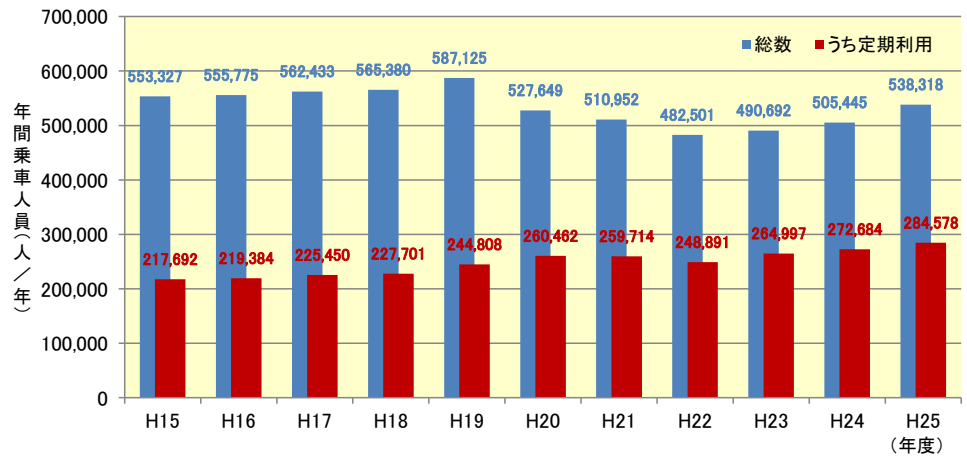
<歩行者・自転車通行量の減少> 資料：成章高校調査

中心市街地の中心軸である田原駅前通り線、はなとき通りの2地点における歩行者・自転車通行量は、平成13年頃以降は減少が鈍化しているものの、長期的には減少傾向にある。



<三河田原駅乗降者数の伸び悩み> 資料：豊橋鉄道株

平成19年をピークに平成22年まで減少し、以降は増加しているが、平成19年のピーク時の乗車人員には達していない。



<p><b>第3号要件</b></p> <p>当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p><b>&lt;総合計画、都市計画マスタープラン等の方針との整合性&gt;</b></p> <p>改定版第1次田原市総合計画では、まちづくりの方針として「①『市民の幸福感』を根幹に据えたまちづくり」「②多様な主体との連携により成長し続けるまちづくり」「③参加と協働による持続可能なまちづくり」を掲げるとともに、土地利用の方針として「効率的で賑わいのある市街地の形成」を掲げており、本市の持続・成長と市民の幸福のための中心市街地活性化の必要性が位置づけられている。</p> <p>改定版田原市都市計画マスタープランでは、中心市街地を含む田原市街地について将来都市構造の中で、行政・商業・業務・医療・教育・交通などの機能が最も集積している田原市の中心をなす拠点であることから、今後もこれら機能の充実をさらに図るとともに臨海従業者の定住やまちなか居住の推進を図ることとしている。また、土地利用の方針の中心市街地の形成に関する方針の中で、中心市街地については、三河田原駅周辺の低・未利用地を活用して商業機能等の集積を図りながら、シンボルロードである田原駅前通り線を中心に賑わいの創出を図ることとしている。</p> <p>田原市まち・ひと・しごと創生総合戦略では、基本方針の中で地域の魅力・住み良さの向上を掲げ「安心して住める」「住んで楽しい」まちづくりをすることとしている。また、田原市街地の中心市街地を重点的に活性化を図ることとしており、具体的施策として①市街地の核となる商業施設の整備や、まちなかへの回遊促進に取り組むことにより賑わいの創出を図る。②田原市の魅力である花・緑など豊かな自然と、地域固有の伝統文化・歴史などの地域資源を活かした「田原らしさ」を感じることでできる特色のあるまちづくりを推進する。③より多くの人々で賑わう「歩いて楽しいまち」を目指し、中心市街地の活性化を進めることとしている。</p> <p><b>&lt;田原市域全体への波及効果&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 田原市全体の経済循環、産業振興、観光振興に貢献する。</li> <li>・ 渥美、赤羽根など田原市の各拠点地域との連携により、活性化の相乗効果。</li> <li>・ 田原市の「顔」としてのまちづくりによる田原市全体の知名度や発信力の向上。</li> </ul>
--	---

### 第3章 中心市街地の活性化の目標

#### [1] 中心市街地活性化の目標

第2章において設定した中心市街地活性化に向けた基本方針にもとづき、目標を設定する。

##### 基本方針① 多くの市民や来訪者で賑わうまちづくり

###### ⇒目標① まちなかを歩く人を増やす【歩行者・自転車通行量の増加】

居住者が増加し、買い物や文化活動、ビジネスや余暇などで訪れる人が増えるとともに、これらの人が歩いたり回遊したりすることにより、まちの「賑わい」が生み出されることから、目標として「まちなかを歩く人を増やす」を掲げ、歩行者・自転車通行量を指標として設定する。

##### 基本方針② 住みたくなる、住み続けたくなるまちづくり

###### ⇒目標② まちなかに住む人を増やす【居住人口の増加】

居住環境のさらなる向上を図ることにより、現在居住している人が不安なく住み続けるとともに、ビジネスや観光などで訪れた人が居住地としての魅力を感じ、転入者の増加につながることから、目標として「まちなかに住む人を増やす」を掲げ、居住人口を指標として設定する。

##### 基本方針③ 誰もが活動したくなるまちづくり

###### ⇒目標③ 新規出店や活動場所を増やす【新規出店・開設施設数の増加】

飲食、物販、サービス業等の新規出店の増加とともに、市民やNPOによるサロンや活動場所等の新規開設の増加により、中心市街地の新たな活力や人の流れの創出が期待されることから、目標として「新規出店や活動場所を増やす」を掲げ、新規出店・開設施設数を指標として設定する。

#### <中心市街地まちづくりの主なターゲット>

市民、来訪者を問わず、すべての世代にとって暮らしやすい、活動しやすいまちを目指す。その上で、持続的な賑わい及び活性化を考え、特に、若い世代の生活や活動を大切にしたいまちづくり、具体的には20歳代から40歳代程度の人や家族世帯が行きたくなる、住みたくなるまちを目指す。

#### [2] 計画期間の考え方

本計画は平成28年4月から令和3年3月までの5年間を計画期間として、集中的な事業の実施による上記の目標の実現を目指す。

#### [3] 目標指標の設定の考え方

##### ▼基本方針① 多くの市民や来訪者で賑わうまちづくり

目標	目標指標	基準値	目標値
まちなかを歩く人を増やす	歩行者・自転車通行量	1,769人(H27)	2,100人(R2)

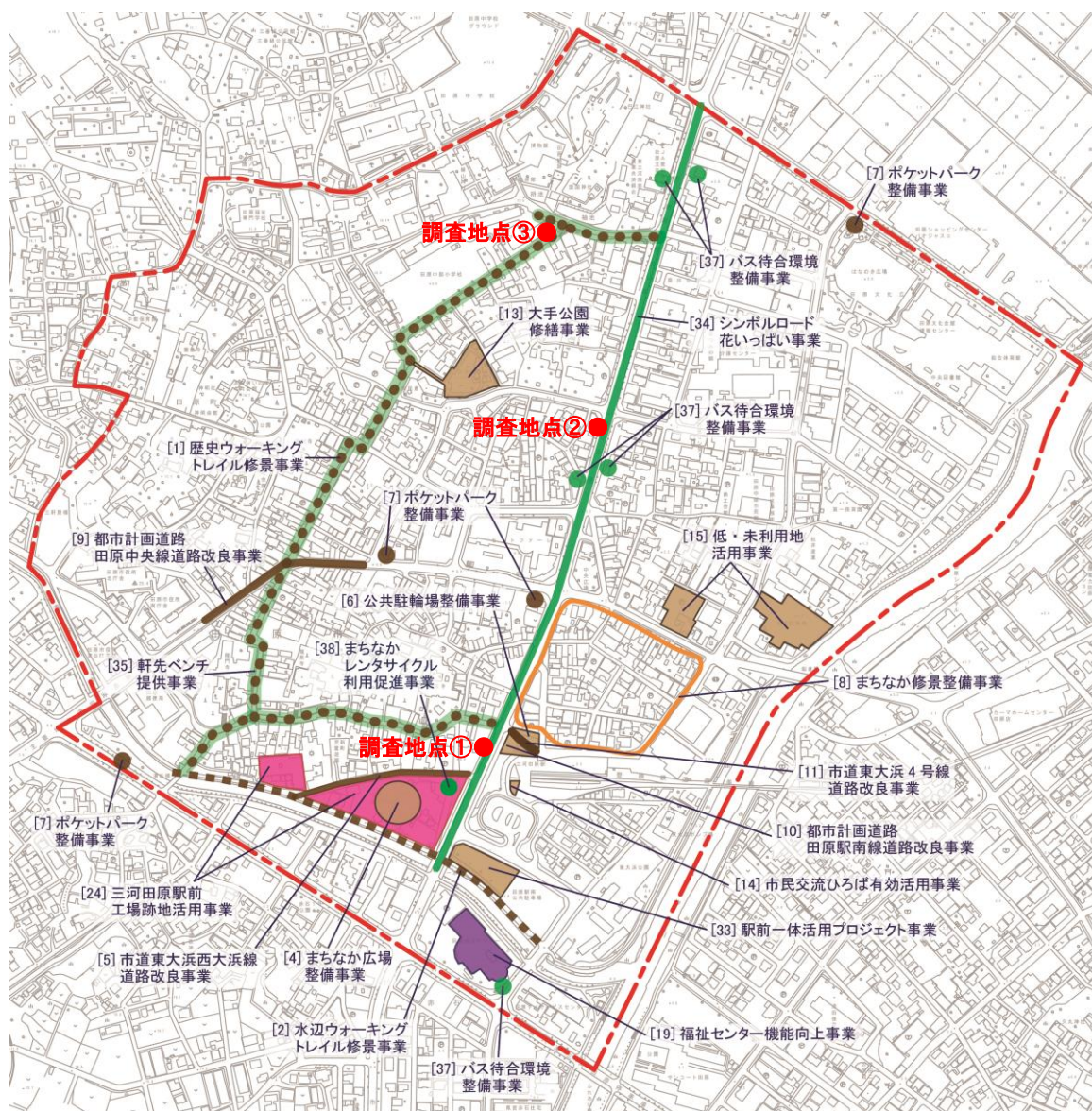
調査地点：①田原駅前通り線、②はなとき通り、③田原城跡付近の3地点の合計値

調査方法：調査断面を両方向に通過する歩行者+自転車通行量(人数)を目測で計測

調査時間：平日及び休日の9時から20時(11時間)、平日・休日の平均値を算定

中心市街地の歩行者・自転車通行量は人口減少や自動車利用増加により減少傾向にある。三河田原駅前における集客施設の立地、歩行環境の整備、居住人口の増加、まちの魅力向上に向けた様々な取組により、歩行者・自転車通行量の増加を目標とし、田原駅前通り線（三河田原駅前）、はなとき通り、田原城跡付近における令和2年の通行量の合計値（平日・休日平均値）を2,100人（平成27年比約1.2倍）と設定する。

図. 歩行者・自転車通行量の調査地点 3か所の●が調査地点 ※事業内容は第4章から第8章を参照



<平成27年9月の実績値> 9時～20時の測定値

	平日	休日	平均値
①田原駅前通り線	817人	986人	902人
②はなとき通り	552人	853人	703人
③田原城跡付近	204人	126人	165人
合計	1,573人	1,965人	1,769人

<歩行者・自転車通行量の目標値設定の流れ>

目標年(R2)の推計値 ※H27の通行量から横ばいと想定  
平日 1,573 人、休日 1,965 人 平均 1,769 人(基準値)

(a) 人口増加に伴う増加分 (基本方針②の指標より)

【人口の増加率】 2,941 人(H27)⇒3,040 人(H33) 3.4%増加

【通行量の増加数】 平日 1,573 人×3.4%=53 人、休日 1,965 人×3.4%=67 人

(b) 集客施設整備(三河田原駅前工場跡地活用事業)による増加分

【集客施設の利用者数】(R2 想定) 平日 350 人/日、休日 500 人/日

【集客施設利用者のうち、まちなかに回遊する人の割合】 31.2%

※H26 中心市街地市民アンケートより設定

【回遊する人のうち、各地点への歩行者・自転車通行量の増加】

上記で回遊する人の 50%は、往復のいずれかは三河田原駅前を通行すると想定

三河田原駅前の通行者数に対する各地点の平日休日別の通行者数の割合を乗じて、各地点の増加数を推計

【通行量の増加数】(3 地点合計)

平日 106 人、休日 155 人

(c) 環境整備(歴史ウォーキングトレイル修景事業、シンボルロード花いっぱい事業など)による増加分

【環境整備による通行量の増加効果】 8.4%

※H6~7 に歩行環境整備を実施したはなとき通りの整備前後の増加割合

【通行量の増加数】(3 地点合計)

平日 132 人、休日 165 人

目標年(R2)の数値目標(3箇所合計)

平日 1,573 人+53 人+106 人+132 人=1,864 人

休日 1,965 人+67 人+155 人+165 人=2,352 人

平均 2,108 人 ⇒ 基準値(1,769 人)の 19.2%増

≒2,100 人

<(a) 人口増加に伴う増加分>

「基本方針② 住みたくなる、住み続けたくなるまちづくり」の目標指標の居住人口は、平成 27 年度の 2,941 人から令和 2 年度には 3,040 人と 3.4%の増加を見込んでいることから、全体の歩行者・自転車通行量も令和 2 年度までに 3.4%増加することを見込む。

【通行量の増加数】 平日:1,573 人×3.4%=53 人

休日:1,965 人×3.4%=67 人



#### <(b) 集客施設整備（三河田原駅前工場跡地活用事業）による増加分>

三河田原駅前工場跡地活用事業においては、多くの人を訪れる集客施設の立地を予定している。この施設の来訪者の一部は、中心市街地を徒歩や自転車等で回遊・散策することが想定されることから、この人数を歩行者・自転車通行量の増加として見込む。

##### ○集客施設における主な施設内容と1日当たり来訪者数の想定

[レストラン] 平日：100席×満席率50%×3回転（昼2回転、夜1回転）=150人

休日：100席×満席率70%×3回転（昼2回転、夜1回転）=210人

[コーヒーショップ] 平日：50席×満席率50%×4回転=100人

休日：50席×満席率70%×4回転=140人

[子育て支援・親子の居場所施設] 平日：100人、休日：150人（子ども含む）

※田原児童センターの利用者数から算定

[来訪者数の合計] 平日350人/日、休日500人/日

##### ○施設来訪者のうち、中心市街地を回遊・散策する人の割合

平成26年度に実施した中心市街地市民アンケートより、中心市街地以外に居住する市民のうち、通勤通学先が中心市街地ではない、かつ週2回以上中心市街地に来街する人の割合を回遊率と仮定する。

中心市街地以外に居住する市民の回答者数 709人

通勤・通学先が中心市街地ではない、かつ週2回以上中心市街地を訪れる人 221人

$221人 \div 709人 = 31.2\%$  ←回遊率と想定

[回遊者数] 平日：350人×31.2%=109人/日

休日：500人×31.2%=156人/日

##### ○中心市街地を回遊・散策する人のうち、調査地点を通行する人の割合

施設来訪者から回遊する人の50%は、往復いずれかは三河田原駅前を通行すると想定する。また、はなとき通り、田原城跡を通行する人数は、H27実績値から三河田原駅前通行者数を100%とした場合の平日休日別の各地点の割合とする。

[田原駅前通り線] 平日・休日ともに回遊者数の50%

平日：109人×50%=55人/日、休日：156人×50%=78人/日

[はなとき通り] 三河田原駅前通行者数の、平日67.6% 休日86.5%

平日：55人×67.6%=37人/日、休日：78人×86.5%=67人/日

[田原城跡付近] 三河田原駅前通行者数の、平日25.0% 休日12.8%

平日：55人×25.0%=14人/日、休日：78人×12.8%=10人/日

**【通行量の増加数】** 平日：55人+37人+14人=106人

休日：78人+67人+10人=155人

<(c) 環境整備（歴史ウォーキングトレイル修景事業、シンボルロード花いっぱい事業）による増加分>

歴史ウォーキングトレイル修景事業、シンボルロード花いっぱい事業は、歩行快適性の向上に貢献することになる。今回の3箇所の調査地点においては、田原駅前通り線及びはなとき通りではシンボルロード花いっぱい事業、田原城跡付近では歴史ウォーキングトレイル修景事業を実施するため、これらの歩行環境整備による回遊・散策者数の増加を見込む。

○環境整備による歩行者・自転車数の増加効果

本市の中心市街地においては、平成6年から7年にかけて、はなとき通りにおいて店舗のセットバックによる歩行空間の整備を実施した。その整備前後の歩行者数の増加割合を今回の事業における増加率として設定する。

はなとき通り整備前：平成5年通行量 861 人（8時から17時）

整備後：平成7年通行量 933 人（8時から17時）

増加率：8.4% ※平成6年は工事期間中であったため算定から除外

【通行量の増加数】 平日：1,573 人 × 8.4% = 132 人  
 休日：1,965 人 × 8.4% = 165 人

<令和2年度の歩行者・自転車通行量の目標値>

令和2年度の推計値（平成27年度の基準値）に、(a)(b)(c)による増加数を加算した結果を目標値として設定する。

	平日	休日	平均
R2 推計値（H27 基準値）	1,573 人/日	1,965 人/日	1,769 人/日
(a) 人口増加効果	+53 人/日	+67 人/日	
(b) 集客施設整備効果	+106 人/日	+155 人/日	
(c) 歩行環境整備効果	+132 人/日	+165 人/日	
増加分合計	+291 人/日	+387 人/日	
R2 目標値	1,864 人/日	2,352 人/日	2,108 人/日 ≒ 2,100 人/日

▼基本方針② 住みたくなる、住み続けたくなるまちづくり

目標	目標指標	基準値	目標値
まちなかに 住む人を増やす	居住人口	2,941 人 (H27)	3,040 人 (R2)

調査範囲：本計画の中心市街地の区域

調査数値：国勢調査による人口（住民基本台帳の推移から国勢調査ベースの人口を推計する）

中心市街地の人口は、本市全体の人口減少、経済状況に影響された市内事業所の雇用減少に加え、空き家・未利用地の有効活用が進んでいないことから減少傾向にある。住環境の向上、家族世帯の定住促進や若者・高齢者の居住安定に資する施策、空き家の有効活用等に資する取組により、平成22年頃の人口に戻すことを目標とし、令和3年の居住人口を3,040人（基準値の約3%増加）に設定する。

＜これまでの中心市街地の人口・世帯数の推移＞

	H7.10.1	H12.10.1	H17.10.1	H22.10.1	H27.4.1
人口（人）	3,391	3,014	3,204	3,041	2,941
世帯数（世帯）	999	998	1,133	1,170	1,193
平均世帯人員（人/世帯）	3.39	3.02	2.83	2.60	2.47

※H17、H22の中心市街地人口は国勢調査ベース、調査区データより積算

※H27の中心市街地人口は、中心市街地付近の住民基本台帳人口の変化率をH22人口に乗じて推計

＜田原市人口ビジョン及び改定版田原市都市計画マスタープランによる田原中部校区の人口推計＞

中心市街地を含むエリアである田原中部校区の人口は、上位計画では下のように推計している。

	H26.4.1 実績値	H27.4.1 直線補完	H28.4.1 直線補完	R2.4.1 推計値	R3.4.1 直線補完	R7.4.1 推計値
人口（人）	6,770	6,755	6,740	6,679	6,656	6,539
H27.4.1に対する増減率	-	0	-0.2%	-	-1.5%	-

※住民基本台帳ベースにより、コーホート要因法で推計

＜田原中部校区の人口増減率の中心市街地の人口推計＞

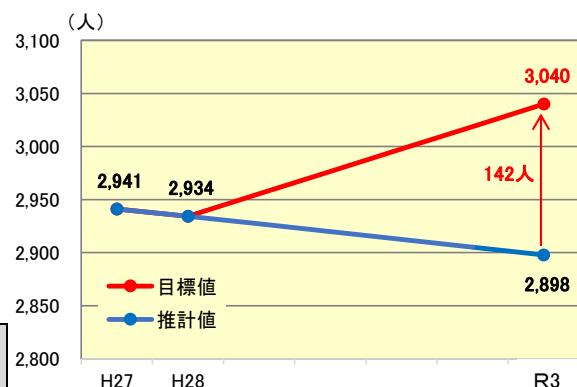
平成27年4月1日の中心市街地人口を基準として、田原中部校区の増減率により計画期間の人口推移を推計する。

	H27.4.1	H28.4.1	R3.4.1
人口（人）	2,941	2,934	2,898

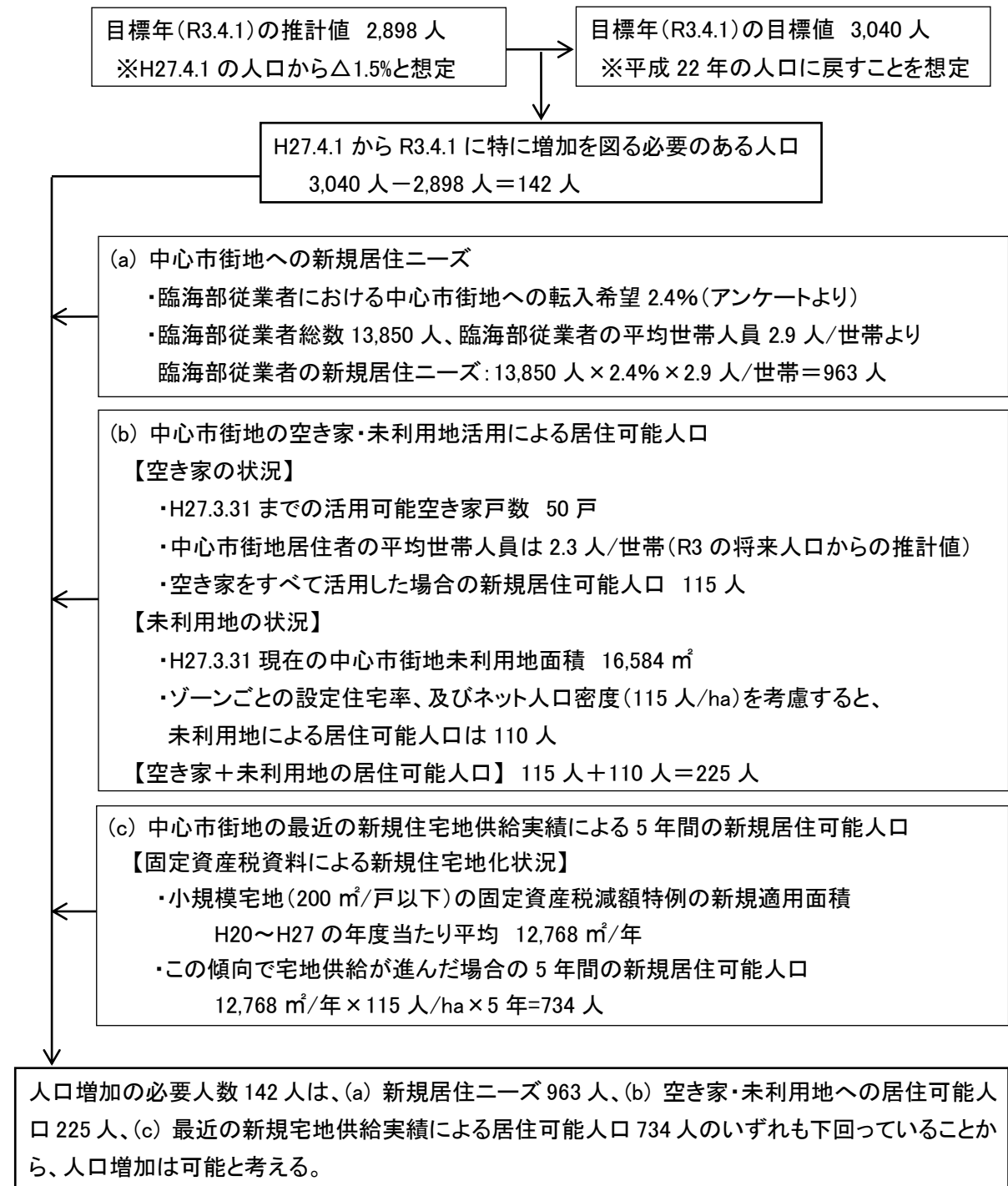
＜人口推計と目標人口の比較＞

これまでの傾向からの推計人口と目標人口との差である142人分の人口増加を図るための住宅供給等の取組を計画期間内に講じる。

R3.4.1 推計値	R3.4.1 目標値	R3.4.1 目標値-推計値 ⇒特に増加を図る人口
2,898 人	3,040 人	142 人



<居住人口の目標値設定の流れ>



<(a) 中心市街地への新規居住ニーズ>

○臨海部の事業所従業者アンケート調査(H27 田原市)による中心市街地への居住希望

- ・アンケート回答者数は 958 人(臨海部の事業所従業者総数は 13,850 人)
- ・臨海部従業者における、今後の中心市街地への転入を希望する人は 23 人、2.4%であった。  
これを従業者総数の 13,850 人を母数として算定すると 332 人となる。

- ・臨海部の事業所従業者の平均世帯人員は2.9人/世帯（同アンケートによる）であるため、回答者が世帯主であると想定すると、臨海部従業者家族の新規居住ニーズは332人×2.9人/世帯=963人であり、963人については中心市街地への居住ニーズがあると想定される。

<(b) 中心市街地の空き家・未利用地活用による居住可能人口>

○空き家活用による住宅供給

今後、発生することが予想される空き家をできるだけ活用することにより、人口増加に対応する住宅供給を行うものとする。

H27.3.31 現在の空き家戸数	38 戸	中心市街地内の調査値
R3.3.31 までの新規発生空き家戸数	12 戸	2 戸/年×6 年間
R3.3.31 までの活用可能空き家戸数	50 戸	38 戸+12 戸
R3.3.31 の平均世帯当人員	2.3 人/世帯	
<b>空き家活用による居住可能人口</b>	<b>115 人</b>	<b>50 戸×2.3 人/世帯</b>

※R3.3.31 の平均世帯当人員は、中心市街地の人口及び世帯数の推計値から算定

※[21]空き家・空き地バンク活性化事業により、空き家の提供、活用が堅調に進むと見込む

○未利用地活用、新規住宅建設による供給

中心市街地内の未利用地活用による新規住宅建設を見込むこととする。未利用地については宅地の空き地及び市街化区域内農地とするが、駐車場については今後も駐車場としての活用が予想されるため除外している。

ゾーン(P46～P47 参照)	活用可能未利用地	設定住宅率	ネット人口密度	居住可能人口
まちなか賑わいエリア	560 m <sup>2</sup>	0.60	115.0 人/ha	4 人
まちなか賑わい・居住エリア	200 m <sup>2</sup>	0.55		1 人
市民・来訪者交流エリア	0 m <sup>2</sup>	0.20		0 人
沿道賑わいエリア	1,011 m <sup>2</sup>	0.60		7 人
まちなか居住エリア	2,262 m <sup>2</sup>	0.85		22 人
文化・福祉エリア	1,579 m <sup>2</sup>	0.50		9 人
歴史・教育エリア	10,461 m <sup>2</sup>	0.55		66 人
福祉エリア	-	-		-
防災・公共サービスエリア	511 m <sup>2</sup>	0.25		1 人
<b>中心市街地合計</b>	<b>16,584 m<sup>2</sup></b>			

※設定住宅率：用途別の土地利用面積比率をもとに、未利用地のうち将来住宅用地としての利用が見込まれる比率を設定したもの（改定版田原市都市計画マスタープランより）

※ネット人口密度：中心市街地付近の現況住宅用地面積に対する居住人口の密度（改定版田原市都市計画マスタープランより）

※中心市街地活性化の各施策による魅力やポテンシャル向上、(公社)愛知県宅地建物取引業協会等との連携等による活用の誘導等により、住宅建設を促進する。

○空き家・未利用地活用による居住可能人口のまとめ

空き家活用	50 戸	115 人
未利用地活用	16,584 m <sup>2</sup>	110 人
<b>合計</b>	-	<b>225 人</b>

<(c) 中心市街地の最近の新規住宅地供給実績による5年間の新規居住可能人口>

○固定資産税資料による新規住宅地供給状況

- ・戸当たり200㎡以下の小規模宅地に対する固定資産税減額特例の新規適用面積の最近の推移による、新規住宅地供給面積の傾向は下表のとおりであり、H20～H27の年度当たり平均面積は12,768㎡/年となっている。

年度	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	平均
面積(㎡)	10,915	16,574	12,100	10,329	12,284	12,761	8,903	18,275	12,768

- ・この傾向で宅地供給が進んだ場合の5年間の新規居住可能人口は、前項のネット人口密度115人/haを適用すると、12,768㎡/年×115人/ha×5年=734人となる。

<令和3年度の居住人口の目標値の実現可能性のまとめ>

- ・人口増加の必要人数142人は、(a)新規居住ニーズ963人、(b)空き家・未利用地への居住可能人口225人、(c)最近の新規宅地供給実績による5年間の新規居住可能人口734人のいずれも下回っていることから、人口増加は可能と考える。

<b>R3.4.1 までの必要人口増加人数</b>	<b>142人</b>
(a)新規居住ニーズ	963人
(b)空き家・未利用地への居住可能人口	225人
(c)最近の新規宅地供給実績による5年間の新規居住可能人口	734人

▼基本方針③ 誰もが活動したくなるまちづくり

目標	目標指標	基準値	目標値
新規出店や活動場所を増やす	新規出店・開設施設数	17件 (H22～26の5年間)	25件 (H28～R2の5年間)

調査範囲：本計画の中心市街地の区域

調査方法：人材育成、創業支援、空き地・空き店舗活用等の取組を通じて田原市商工会、田原市が新規出店及び施設立地状況を常時確認し、年度ごとに集計

人材育成、創業支援等の取組により、物販・飲食・サービス業等の新規出店を促進するとともに、市民によるサロンや活動場所の開設等の促進も目指す。主に空き地や空き店舗を活用した新規出店・施設の開業を想定し、平成22～26年度の17件から平成28～令和2年度の5年間の新規出店数・開設施設数を25件に設定する。

＜平成22年度から26年度の新規出店数＞

17件	田原市商工会調べ
-----	----------

業種	出店件数	業種	出店件数
飲食サービス	7件	子供服小売業	1件
療術業	2件	コンビニエンスストア	1件
美容業	2件	不動産業	1件
学習塾	2件	証券金融業	1件

＜新規出店・施設開設数見込＞

過去の出店実績と空き店舗活用や産業人材育成等の各事業の実施により、新規出店や市民等による施設開設の促進を図るもの。各事業からの5年間の新規出店・施設開設数は下のとおりに見込む。

項目	5年間出店数	備考
最近の5年間の出店実績より	17件	
[24] 三河田原駅前工場跡地活用事業への出店	4件	飲食、花屋、コーヒーショップ、他1店舗
[17]居場所づくり支援事業による施設開設	1件	施設開設予定1件
[25]空き店舗活用モデルリノベーション事業による新規出店	1件	新規出店予定1件
[27]産業人材育成事業の受講生による新規出店	1件	過去3年の実績1件より算出
[30]出店促進事業	1件	過去5年の実績1件より算出
<b>合計</b>	<b>25件</b>	<b>←計画期間5年間の目標値</b>

[参考]	[27]産業人材育成事業の予定受講者数(5年間延べ人数)	60人
------	------------------------------	-----

#### [4] フォローアップの時期及び方法

- 施策・事業の実施状況及びその効果を毎年度確認する。
- 目標指標については、毎年度計測するとともに、達成状況の確認や変化の要因分析等を実施する。
  - 【歩行者・自転車通行量】 毎年度9月下旬～10月上旬に計測
  - 【居住人口】 毎年度3月末の状況を住民基本台帳人口の動向から算定
  - 【新規出店・開設施設数】 毎年度の状況を集計