

序 論

第1章 計画の策定にあたって

1 立地適正化計画制度の概要	1
2 計画策定の目的	3
3 目標年次	3
4 対象区域	3
5 計画の位置づけ	4
6 計画の一部改定	4

第2章 関連計画の整理

1 第2次田原市総合計画	5
2 改訂版田原市人口ビジョン	7
3 東三河都市計画区域マスタープラン	8
4 改定版田原市都市計画マスタープラン	10
5 第3次田原市地域公共交通戦略計画	12
6 田原市公共施設等総合管理計画	13

第3章 市街地の形成過程

1 都市の形成過程	16
2 市街化区域の変遷	16
3 土地区画整理事業	20
4 人口集中地区の変遷	21

序論

第1章 計画の策定にあたって

1 立地適正化計画制度の概要

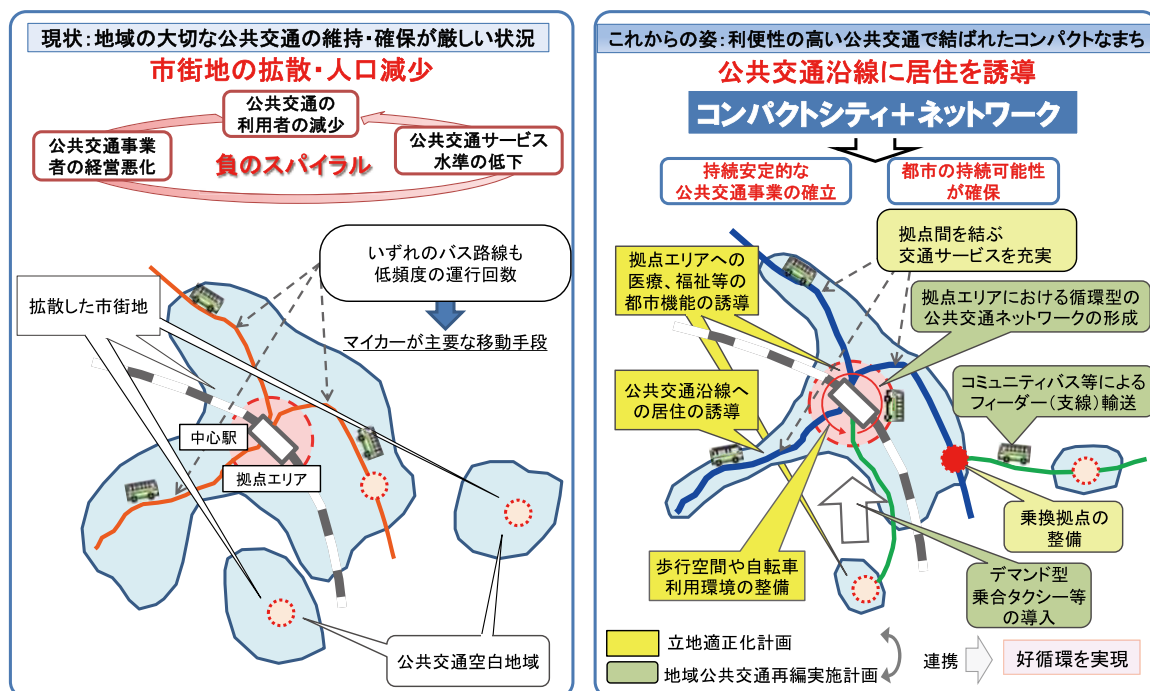
(1) 都市再生特別措置法改正の背景

多くの地方都市では、これまで人口の増加やモータリゼーションの進展を背景に市街地の拡散や拡大の一途をたどってきましたが、今後は急激な人口減少や少子高齢化の進行が見込まれています。居住が低密度化すれば、医療・福祉・商業等の生活サービス（都市機能）の提供が困難になるなど、日常生活の維持に影響を及ぼすことが考えられます。

このような中で、今後の都市づくりは、人口減少や少子高齢化を背景とし、高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現することや若年層にも魅力的なまちにすること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることなどを推進していく必要があります。これらを実現するためには、医療・福祉施設、商業施設や住居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』の考え方に基いて進めていく必要があります。

こうした背景を踏まえ、行政と住民や民間事業者が一体となって都市づくりに取り組むため平成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な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。

図 コンパクトシティ・プラス・ネットワークのイメージ



出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）

立地適正化計画制度においては、都市計画制度のツールである市街化調整区域の規制、都市計画施設の見直し、民間活力を活用した開発などについて取組の高度化を図るとともに、これまで都市計画の中で明確には位置づけられてこなかった各種の都市機能に着目し、これらを都市計画の中に位置づけ、その「魅力」を活かすことによって、居住を含めた都市の活動を「誘導」することで都市をコントロールする新たな仕組みを構築していることに留意し、視野を広げて取り組む必要があります。

また、居住と都市機能を誘導するにあたっては、地震や風水害による市街地における災害リスクを踏まえた、防災・減災対策について検討することも必要です。

(2) 立地適正化計画に定める事項

立地適正化計画では、次に掲げる事項を記載します。

【計画の対象区域】

計画の対象範囲を画するものであり、都市全体を見渡す観点から都市計画区域全体を計画の対象区域とすることが基本となります。

【基本方針】

まちづくりの目標、目指すべき都市の将来像について定め、その実現のための主要課題を整理し、一定の人口密度の維持や、生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現するうえでの基本的な方向性を定めます。

【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、市街化区域内に定めます。

【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、居住誘導区域内に定めます。

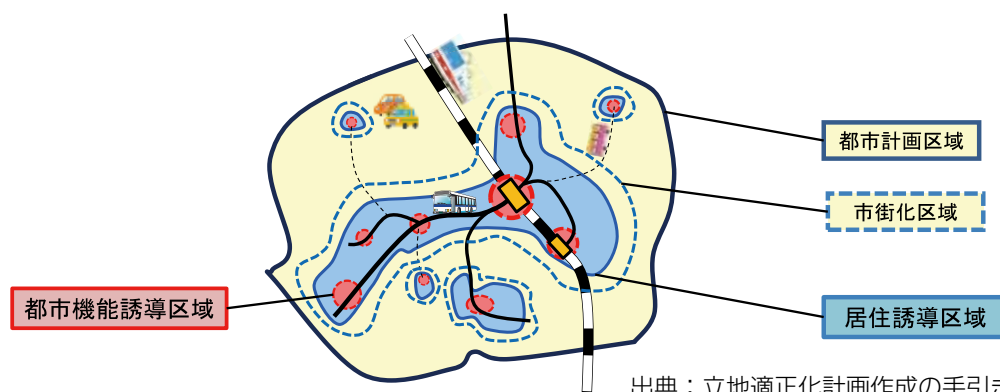
【誘導施設】

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。

【防災指針】

都市における災害リスク分析と課題の抽出、防災・減災対策の取組内容等を示します。

図 立地適正化計画制度のイメージ



出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）

2 計画策定の目的

全国的な人口減少や少子高齢化の傾向と同様、本市でも平成17年をピークに人口減少に転じるとともに、少子高齢化が進んでいます。このまま人口減少が進むと、人口密度の低い市街地が形成され、利用者の減少に伴い、既存の都市施設の維持が困難になることが予想されます。併せて本市は、二度の市町村合併で公共施設を多数所有しており、今後、財政規模が縮小する中で、施設の維持更新に係る財政負担が増加すると予想されています。

そのため、本市の都市構造の評価を行い、将来の都市構造の見通しを立て、社会構造の変化に対応した、都市機能の誘導によるコンパクトで持続可能なまちづくりを推進する「立地適正化計画」を策定し、改定版田原市都市計画マスタープランで掲げる『多極ネットワーク型のコンパクトシティ』を推進することを目的とします。

3 目標年次

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる「市町村マスタープランの高度化版」であるとともに、将来の目指すべき都市像を実現する「戦略」としての意味合いを持つことから、目標年次を、改定版田原市都市計画マスタープランと同じ2035年度までの期間とします。

目標年次：2035年度（令和17年度）

4 対象区域

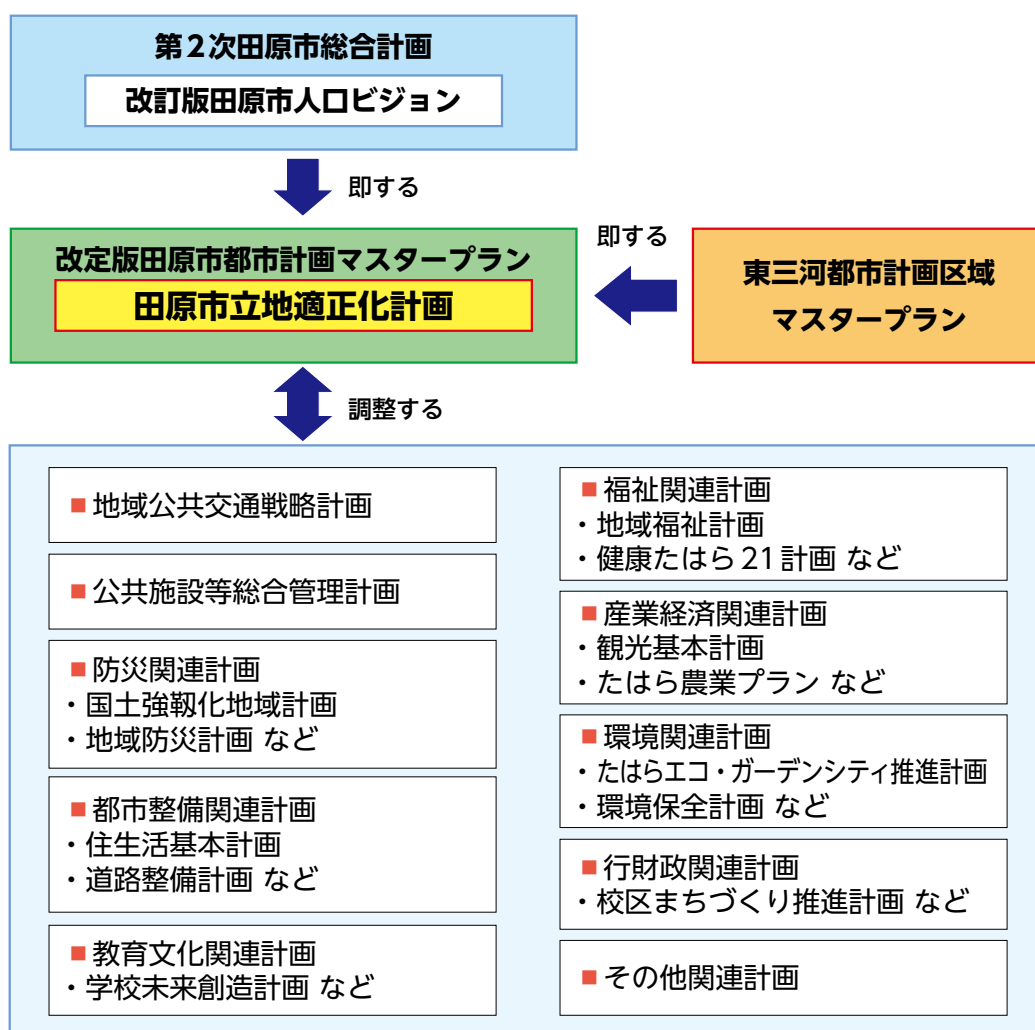
立地適正化計画の対象区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となることから、本市の都市計画区域全域（市全域／19,111ha）を対象区域とします。

対象区域：田原市全域（19,111ha）

5 計画の位置づけ

立地適正化計画は、市町村の総合計画、都道府県の都市計画区域マスタープランに即するとともに、市町村マスタープランとの調和が保たれたものでなければなりません。また、立地適正化計画は、都市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、都市計画法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。

そのため、改定版田原市都市計画マスタープランと同様に、本市の最上位計画である「第2次田原市総合計画（2024～2033）」、愛知県が定める「東三河都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（東三河都市計画区域マスタープラン）」に即し、かつ本市の関連計画等との整合を図り定めます。



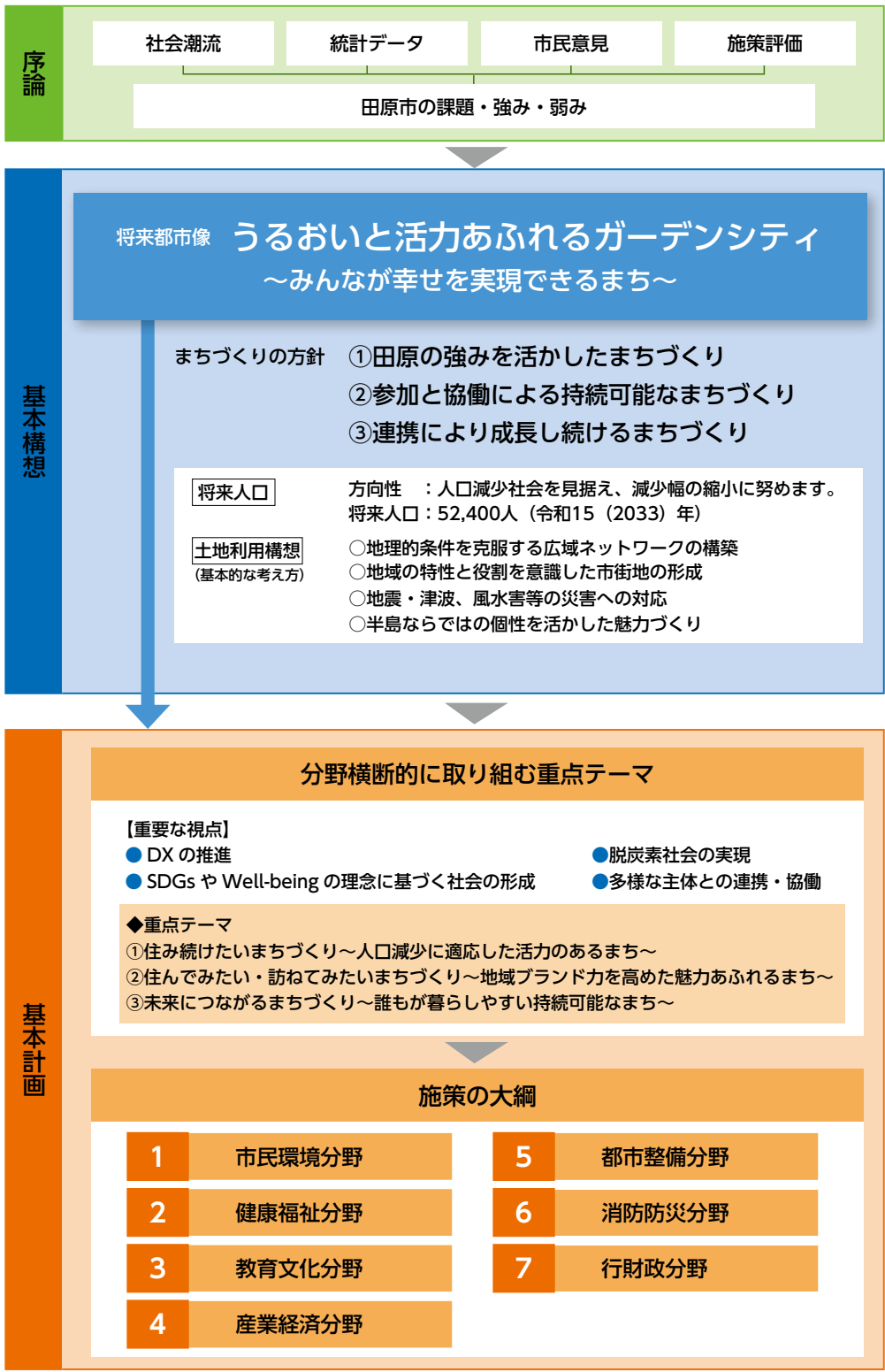
6 計画の一部改定

本市の立地適正化計画は令和2年3月に策定して計画に基づいた取組を進めてきましたが、令和6年3月に「第2次田原市総合計画」及び「改訂版田原市人口ビジョン」が策定され、新たな将来人口の見通し等が示されたこと、また、頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」を推進するため、令和2年9月の法改正により立地適正化計画に「防災指針」の作成が新たに盛り込まれたことに対応するため、令和6年3月に一部改定を行うものです。

第2章 関連計画の整理

1 第2次田原市総合計画

「うるおいと活力あふれるガーデンシティ～みんなが幸せを実現できるまち～」を将来都市像とした「第2次田原市総合計画」を令和6年3月に策定しました。



土地利用構想において、基本的な考え方を以下のとおり掲げています。

○地理的条件を克服する広域ネットワークの構築

伊勢地域や三遠南信地域を結ぶ本市の機能・役割の強化を図るため、また、半島地形に起因する交通ハンデの解消のため、「渥美半島道路」や「浜松湖西豊橋道路」の整備を促進し、自立と連携を高めるための都市づくりを進めます。

○地域の特性と役割を意識した市街地の形成

細長く広い行政面積を有するため、4つの市街地それぞれの地域特性や役割を意識した都市機能の維持・充実を図るとともに、市街地間および市街地と集落がネットワークによりつながる多極ネットワーク型のコンパクトシティを目指します。

○地震・津波、風水害等の災害への対応

南海トラフ地震やこれに伴う津波のほか、台風、高潮、集中豪雨などの大規模な災害の発生に備え、防災基盤の強化や交通ネットワークの多重化など、災害に強いまちづくりを進めます。

○半島ならではの個性を活かした魅力づくり

渥美半島ならではの美しい自然や花や緑、景観などの豊富な地域資源を活かした魅力づくりを、市民・地域・団体・事業者などの協働により進めます。



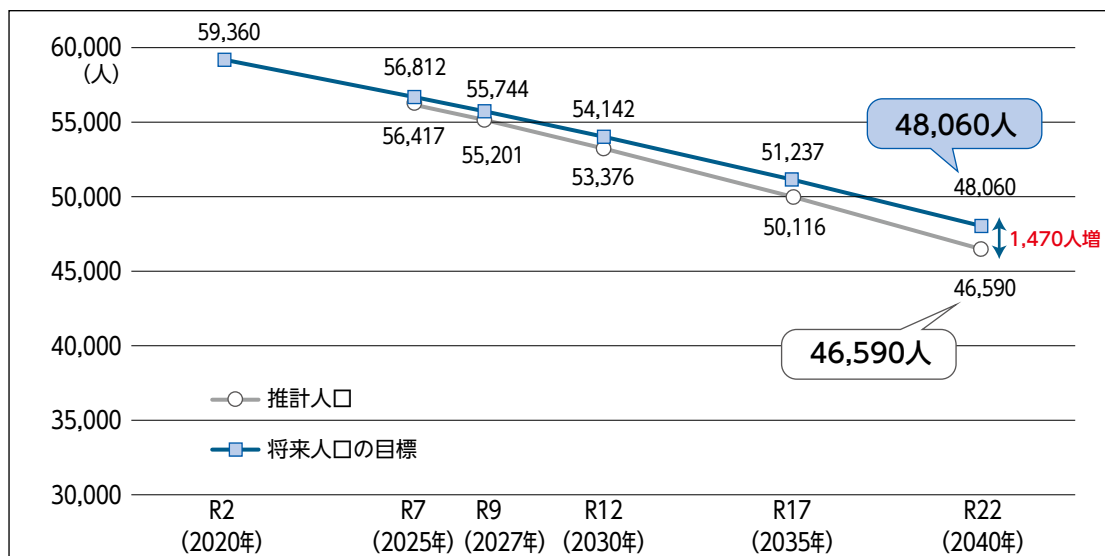
2 改訂版田原市人口ビジョン

「第2次田原市総合計画」の基本構想における将来人口で見通した令和22年の本市の人口は46,590人にまで減少することが予測されています。しかし、本市は臨海工業地帯や農業・観光等の産業を有しており、これらの産業の活性化やまちの未来を担う若年世代の居住誘導や少子化対策などの取組をデジタルの力を活用した戦略的な取組等で支えることにより、人口減少に可能な限り歯止めをかけ、まちの活力を維持することを目指します。

■将来人口

- 「定住人口」は、人口増加に寄与する様々なハード・ソフト施策を積極的に進めることで、人口減少の抑制を図り、令和17年に50,000人以上を維持し、令和22年に48,000人程度に留めることを目標とします。
- また、人口関連指標（定住人口）のみではなく、「交流人口」や「関係人口」を増加させる施策を進め、まちの活力維持・拡大を図るとともに、持続的な発展を目指します。

■本市における人口の将来展望



推計人口：平成27年から令和2年までの人口移動率を踏まえたコーホート要因法による独自推計。
将来人口の目標：「推計人口」の方法を基本として、合計特殊出生率を1.8まで上昇させ、若年層の人口移動率を20%抑制。

■出生率（合計特殊出生率）

- 本市の合計特殊出生率は、現在、国・県より高水準の1.64となっていますが、子どもを生み、育てやすい環境づくりを推進すること、また、男性・女性ともに安定して働くことのできる環境を整えていくことで、合計特殊出生率を1.80まで上昇させることを目指します。

■社会動態

- 本市は、進学や就職をきっかけとした若年層の転出が人口減少の大きな要因の一つとなっており、これがその後の出生数の減少にもつながっています。
- 若者が地元に住むことを選べるような環境や、臨海部に勤める人々等の住居基盤を整えとともに積極的な転入促進と転出抑制の施策を展開することで、若年層（15～34歳）の人口移動率（転入・転出）による減少率を20%抑制することを目指します。

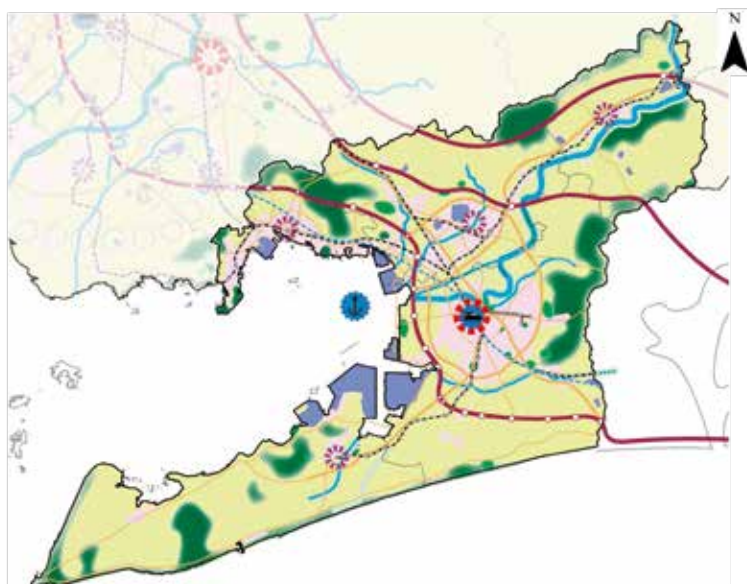
3 東三河都市計画区域マスタープラン

- 東三河都市計画区域：豊橋市、豊川市、蒲郡市、田原市と新城市の一部
- 計画期間：基準年次を平成30年として概ね20年
(ただし、市街化区域の規模などは、令和12年(2030年)を目標年次)
- 都市づくりの基本理念：
「自然や歴史を活かし、多様な産業が育まれ、豊かな暮らしを実感できる都市づくり」

将来都市構造図



※市街地ゾーン及び工業ゾーンはH31年のおおむねの市街化区域を表示しています。



【都市の拠点】

- 豊橋駅周辺を多くのヒトやモノが活発に動き、広域的な都市機能の集積が進み、区域の玄関口となる区域拠点に位置づけます。
- 岡崎駅・豊川駅周辺地区や蒲郡駅、新城駅および三河田原駅周辺を商業・業務・医療・福祉などの都市機能が集積し、暮らしやすいまちなかを形成する都市拠点に位置づけます。
- 東海道新幹線豊橋駅周辺を多くのヒトやモノが集まる広域交流拠点、三河港周辺を物流拠点に位置づけます。

■ 都市づくりの目標

①暮らしやすさを支える集約型都市構造への転換に向けた主な目標

- 主要な鉄道(軌道)駅周辺などの中心市街地や生活拠点となる地区を拠点として都市機能の集積やまちなか居住を誘導し、活力あるまちなかの形成を目指します。
- 都市機能が集積した拠点およびその周辺や公共交通沿線の市街地には多様な世代の居住を誘導し、地域のコミュニティが維持された市街地の形成を目指します。
- 北東部や半島部の人口密度が低い集落地などでは生活利便性や地域のコミュニティを維持していくため、日常生活に必要な機能の立地や地域住民の交流・地域活動などを促進する場の形成を目指します。

②リニア新時代に向けた地域特性を最大限活かした対流の促進に向けた主な目標

- 豊川稲荷をはじめとする歴史・文化資源、ラグーナ蒲郡地区をはじめとするレクリエーション資源や豊かな自然環境などの多様な地域資源を活かした地域づくりを進め、様々な対流を促進し、にぎわいの創出を目指します。
- リニア開業による首都圏との時間短縮効果を全県的に波及させるため、県内都市間、都市内における交通基盤の整備を進め、質の高い交通環境の形成を目指します。
- 遠州・南信州などとの圏域を超えた広域連携や奥三河と連携した広域観光の促進を図るため、新東名高速道路の活用や三遠南信自動車道などの広域幹線道路の整備促進を目指します。

③力強い愛知を支えるさらなる産業集積の推進に向けた主な目標

- 自動車産業をはじめとする既存産業の高度化や次世代産業の創出、新たな産業立地の推進を図るため、既存工業地周辺や広域交通の利便性が高い地域、物流の効率化が図られる地域に新たな産業用地の確保を目指します。
- 経済活動の効率性の向上や生産力の拡大を図るため、広域幹線道路網の充実や空港、港湾、高速道路インターチェンジ、産業集積地などへのアクセス道路の整備を推進します。

④大規模自然災害等に備えた安全安心な暮らしの確保に向けた主な目標

- 災害危険性が高い地区では、災害リスクや警戒避難体制の状況、災害を防止・軽減する施設の整備状況などを総合的に勘案しながら、土地利用の適正な規制と誘導を図るとともに、道路、橋梁、河川などの都市基盤施設の整備や耐震化を推進し、市街地の災害の防止または軽減を目指します。
- 都市計画道路の整備や交通安全対策を推進し、また生活関連施設を結ぶ経路を中心に歩行経路のバリアフリー化や自転車利用空間のネットワーク化を進め、安全安心に移動できる都市空間の形成を目指します。

⑤自然環境や地球温暖化に配慮した環境負荷の小さな都市づくりの推進に向けた主な目標

- 中央部や南部の農地、北部から東部、渥美半島南部の樹林地などの緑地では、無秩序な開発を抑制するなど、適正な土地利用の規制・誘導を図り、豊かな自然環境を保全します。
- 公共交通の利用促進により自動車に過度に頼らない集約型都市構造への転換、建築物の低炭素化、緑地の保全や緑化の推進を実施し、都市部における低炭素化を目指します。

■主要な都市計画の決定等の方針（抜粋）**1 土地利用**

- 住宅地については、公共交通を利用しやすい鉄道(軌道)駅やバス停の徒歩圏、市役所などの徒歩圏を中心に住宅地を配置し、自動車に過度に頼らない歩いて暮らせる生活圏の構築を進め、集約型都市構造への転換を図ります。
- 商業地については、主要な鉄道(軌道)駅周辺などの中心市街地や生活拠点となる地区に商業・業務、医療・福祉などの都市機能の集約を進め、機能の充実を図るとともに、集約型都市構造への転換を図ります。
- 工業地については、東名・新東名高速道路などのインターチェンジ周辺や主要な幹線道路の周辺、三河港の臨海部など、交通の利便性が高く物流の効率化が図られる地域や既に工場が集積している工業地の周辺に配置を促進します。
- 市街化区域における農地は、市民の農とのふれあいの場、防災空間、良好な景観や都市環境を形成するオープンスペースとしての多面的な機能を発揮することが期待されることから、宅地化を前提とせず、地域特性に応じて都市農地として保全および活用を図ります。
- 災害の発生への恐れのある土地の区域、優良な集団農用地など農用地として保全すべき一団の区域、優れた自然環境などのために保全すべき土地の区域については、原則として市街化を抑制します。
- 地域環境の保全や改善または地域活力の向上に貢献すると認められる地区や地域コミュニティの維持・創出に資する地区では、必要に応じ地区計画などを活用することにより地域の実情にあった適正な土地利用を図ります。
- 計画的に市街地整備を行う地区は、農林漁業などとの調整を行い、その整備の見通しが明らかになった段階で、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、また産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、市街化区域に編入します。

2 市街地開発事業

- 土地区画整理事業については、自然環境との調和に配慮した都市的な土地利用の増進と良質な住宅地や工業地の供給を促進します。
- 市街地再開発事業については、集約型都市構造の構築を図るため、中心市街地や鉄道(軌道)駅周辺を中心に土地の有効利用や高度利用が可能となるよう、民間活力を最大限に活用して都市機能の更新を促進します。
- これらの事業の実施にあたっては、中心市街地の活性化、密集市街地の防災性の向上、魅力ある拠点の形成、まちなか居住の促進に重点をおきます。

4 改定版田原市都市計画マスタープラン

平成20年度に「田原市都市計画マスタープラン」を策定し、都市計画による都市づくりを進めてきました。しかしながら、本格的な人口減少・少子化時代の到来に対し、人口減少をできる限り抑制しつつ、本市において今後起こりうる問題、課題に向き合い対策を検討するとともに、より一層災害に強いまちづくりを進めるため、平成28年3月に「改定版田原市都市計画マスタープラン」を策定（令和6年3月一部改定）しました。

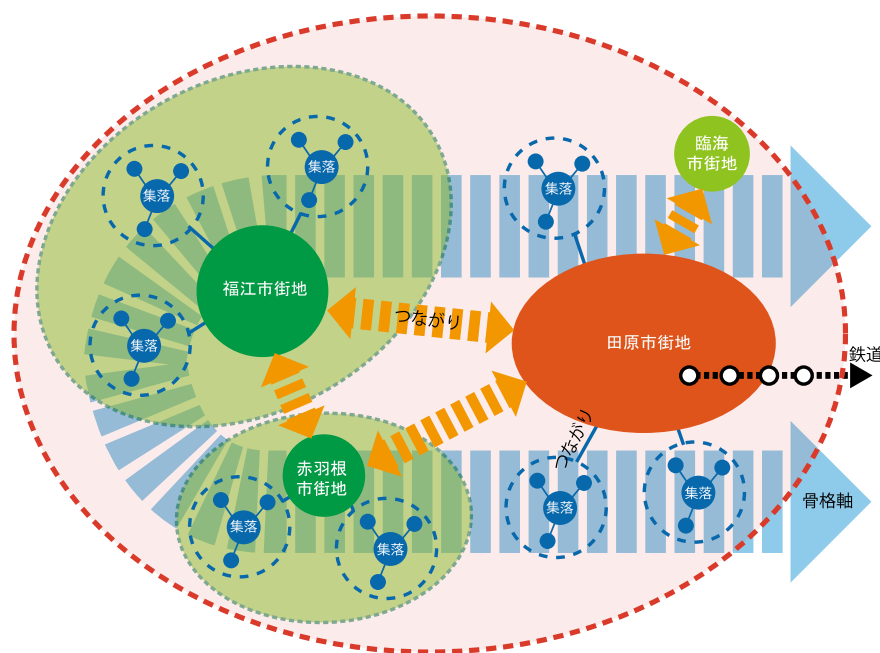
■ 都市づくりの理念

街と町をつなぎ 豊かさをつむぐ たはらガーデンシティ

■ 都市づくりの方向

市街地（街）と集落（町）等が機能を適切に分担しながらネットワークによってつながれ、それぞれの市街地と集落が共に生き続けられる多極ネットワーク型のコンパクトシティを目指します。

- 4つの市街地の役割分担
- 市街化調整区域の集落への対応
- 道路軸の活用
- 多様な交通体系の活用
- 鉄道駅周辺の土地利用



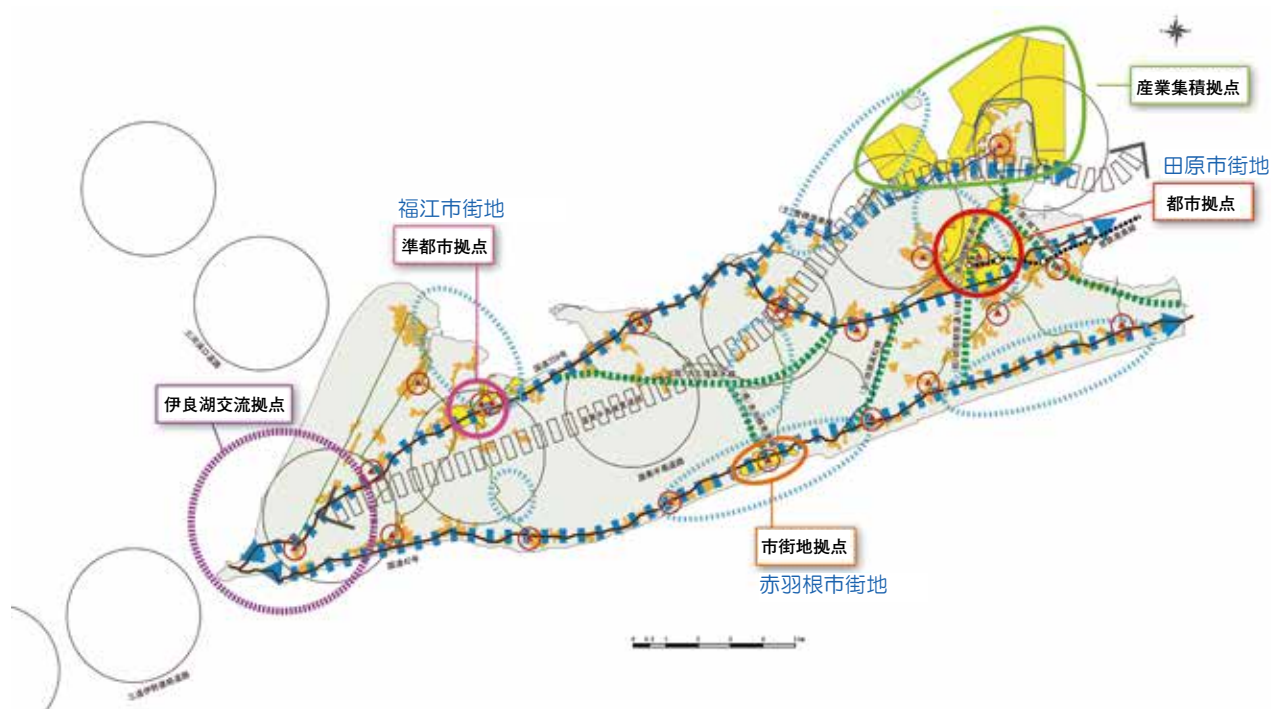
■ 都市づくりの目標

- 地理的条件を克服する広域ネットワークづくり
- 地震・津波、風水害等の災害に対応した安心・安全な都市づくり
- 地域特性を活かした拠点にふさわしい市街地（街）づくり
- 将来も持続可能な集落（町）づくり
- 渥美半島の豊富な地域資源を活かした観光・交流づくり
- 住民等が主体となって進めるまちづくり

■ 将来人口（目標）

改訂版田原市人口ビジョンにおいて、改定版田原市都市計画マスタープランの目標年次である令和17年（2035年）の将来人口の目標を51,237人と設定していることから、本計画においても同様に将来人口（目標）として設定します。

■ 将来都市構造図



5 第3次田原市地域公共交通戦略計画（地域公共交通計画）

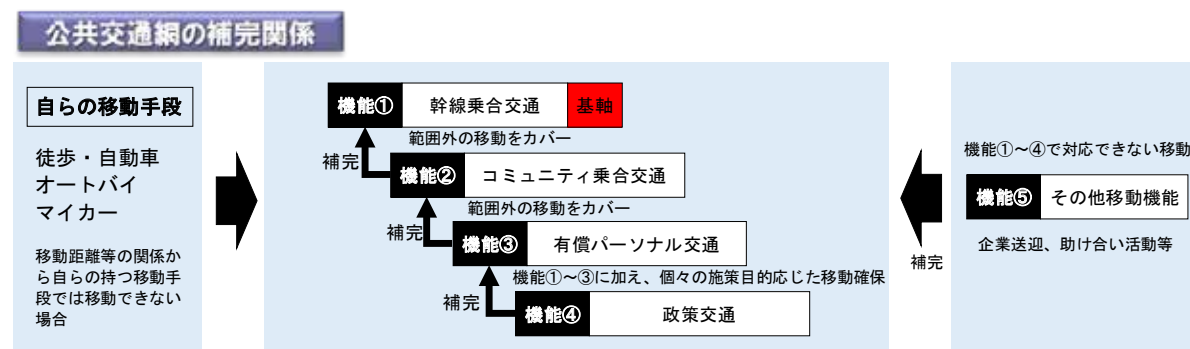
- 目標年度：令和15年（2033年）度
- 将来像：「だれもが安心して移動できるまち」
- 公共交通の目標：「まちづくりの基盤となる公共交通の確立」
- 公共交通に関する目標指標

目標項目	目標指標	評価方法
市内公共交通利用者実績	126万人 ※R4年：集計値 → 維持（増加） ※R15年：148万人	数値評価 ※総合計画目標値

※目標数値：電車（渥美線）、バス（伊良湖本線・支線、田原市ぐるりんバス、市街地循環バス）、海上交通（フェリー・高速船）、タクシーの事業者から、毎年度末に輸送実績等の提供を受け集計



- ・本市の公共交通網は、「**幹線乗合交通**」を基軸とし、その範囲外を「**コミュニティ乗合交通**」「**有償パーソナル交通**」「**政策交通**」が順次補完（役割分担・連携）し、更にこれらを企業送迎・助け合い活動が補うことで市民等の移動を確保します。



- 幹線乗合交通（渥美線、伊良湖本線・支線、伊勢湾フェリー、名鉄海上観光船等）の設定
- コミュニティ乗合交通（田原市ぐるりんバス）の設定
- 有償パーソナル交通（タクシー、福祉有償運送、貸切バス等）の設定
- 政策交通（市街地循環バス、スクールバス等）の設定
- その他移動機能（企業送迎・助け合い移動）の設定

6 田原市公共施設等総合管理計画

公共施設（建築物）の管理に関する基本的な考え方

① 目標（計画期間20年）

- 施設保有総量を圧縮しながら、施設区分ごとに係る費用を計画期間の初めの10年間で20%、次の10年間で10%削減します。

② 点検・診断等の実施方針

現在実施している法定点検（12条点検、電気保安点検、消防設備等）を確実に実施するとともに、継続的な利用が見込まれている公共施設（建築物）については、予防保全型維持管理の視点で、劣化が進む前に計画的に点検や劣化調査・診断を行います。

なお、日常的な維持管理においては、施設管理者自らが「田原市建物維持管理マニュアル（平成27年8月策定）」に基づき点検を行います。

また、点検・診断等のデータについては、一元的に集約・蓄積し、全庁で情報を共有して老朽化対策等に活用します。

③ 維持管理・更新等の実施方針

公共施設（建築物）は、計画的に維持管理・修繕・更新を行うことを基本とし、ライフサイクルコストの軽減・平準化を図ります。

維持管理・修繕については、予防保全の実施により性能・機能の保持・回復に努めるとともに、「田原市建物維持管理マニュアル」により、日常的な維持管理の情報や点検・修繕などの履歴の管理・蓄積を行い、劣化の進行を未然に防ぐ取組を推進します。

更新については、長寿命化・複合化・機能転換・用途変更・廃止など個別施設計画に定める方向性を踏まえて実施していくものとしますが、その際、積極的に民間資金等を活用するなど効果的・効率的な手法を検討します。

なお、維持管理・修繕・更新等のデータは、一元的に集約・蓄積し、全庁で情報を共有して老朽化対策等に活用します。

④ 安全確保の実施方針

点検・診断の結果、施設の危険度が高いと判断された公共施設（建築物）は、原則、危険の除去を行い安全確保に努めるとともに、同種の施設についても早急に点検し、事故の未然防止に努めます。

なお、利用の見込みの低い（必要性が低い）施設で危険度が高いと判断された場合は、撤去・解体して安全を確保するとともに、解体後の跡地の有効利用を検討します。

⑤ 耐震化の実施方針

田原市地域防災計画に基づき、防災上重要な建築物を始めとする公共施設（建築物）の耐震性の確保・向上に努めます。

⑥ 長寿命化の実施方針

公共施設（建築物）は、良質な行政サービスを提供する拠点であり、その本来の目的に沿った機能が常に確保されている必要があります。そのため、施設や設備の劣化の状態を把握する仕組みを構築するとともに、劣化の状況に応じて、適切な時期に適切な改修・修繕等を行い、施設の長寿命化による公共施設（建築物）のライフサイクルコストの削減を図ります。

⑦ ユニバーサルデザイン化の推進方針

公共施設（建築物）の改修等を行う際は、高齢者、障がい者、外国人等、誰もが安全で快適に移動できるユニバーサルデザインの街づくりを推進します。

⑧ 脱炭素化の推進方針

「たはらエコ・ガーデンシティ推進計画」に基づき、地域の自然資源を活用した環境負荷の少ない地域社会の実現を目指すため、消費エネルギーの省力化や太陽光発電設備等の再生可能エネルギー導入を推進し、公共施設（建築物）の脱炭素化に努めます。

⑨ 統合や廃止の推進方針

《機能の最適化》

行政サービスに対する市民サービスの変化に伴い、利用率が低くなった施設や時代に対応した機能を持たない施設が発生しており、現在の行政サービスと公共施設の質と量をマッチさせる必要があります。

しかしながら、単純に財政的な制約を理由に老朽化した施設や利用率が低い施設を閉鎖して、サービスを大幅に低下する事態は回避しなければなりません。今後は、関係者や田原市市民意識調査での公共施設（建築物）に対する市民の意見を参考にしつつ、現在と将来の公共施設（建築物）に求められるサービスニーズを把握することにより、それに見合った複合化や統廃合など、「機能の最適化」を図ります。

表 機能を重視した最適化・適正化を図るための施設配置基準

区分	施設の配置基準等	例示
広域施設	○近隣自治体と連携した利用を基本とする施設	ごみ処理施設など
市域施設	○市域全体の利用を基本とする施設 ○それぞれの用途における事業実施拠点として位置付けられる施設については、用途毎、市域に1～2施設程度の配置を基本とする	総合体育館、文化ホール、斎場、資源化センター など
地域施設	○複数の地域にまたがった単位での利用を基本とする施設 ○利用が少ない施設については、用途に関わらず市域施設への統廃合、他の目的への転用による機能重複の解消を目指すことを基本とする	福祉センター、図書館、消防署 など
コミュニティ圏域施設	○小学校区や中学校区などの利用を基本とする施設 ○地元やその周辺市民の文化・スポーツの活動拠点となる施設については、用途ごとに適正な配置とすることを基本とする	市民館、小・中学校 など

《まちづくりの観点》

人口減少・少子高齢化社会が今後も進んでいくことが予測されている中、機能の転換や統廃合、見直し等を行う際には、田原市街地や赤羽根市街地、福江市街地の都市機能誘導区域に施設を集約するなど、施設の配置やまちづくりの上での役割等に配慮するとともに、他の公共施設（建築物）や民間の施設等との複合化による機能維持を検討します。

《財産の有効活用》

土地や建物などの市有財産は、市民共有の財産ですが、現在所有する全ての財産を将来にわたり保有し続けることは困難になるため、今後は「保有する財産」から「活用する財産」という発想に転換し、財産が生み出す収益を増大させていくことが重要です。そのため、用途廃止や統廃合により生じた空き公共施設（建築物）は、売却や貸付を行うなど財源確保の手段として有効に活用します。

⑩ 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

公共施設（建築物）の管理を総合的かつ計画的に実施するため、企画部門、財政部門、技術部門等の各部署間で情報共有を図り、全庁で本計画の実施に取り組むとともに、職員1人ひとりのスキルアップを図るため、職員研修を定期的を実施します。

⑪ 目標使用年数、改修周期の設定

施設特性や安全性・経済性を考慮しつつ、定期的に劣化の有無や兆候を調査・把握し、劣化の状態を予測したうえで、計画的に改修・修繕等を実施し、施設機能の保持・回復を図り、予防保全に努めることで、施設の安心・安全を確保するとともに、維持・更新に係るコストの軽減や平準化を図ります。

なお、目標使用年数及び改修周期については、「建築物の耐久計画に関する考え方」（（社）日本建築学会）を参考にして設定します。

※別にインフラ施設の管理に関する基本的な考え方あり

第3章 市街地の形成過程

1 都市の形成過程

■三町合併の経緯

戦後、地方自治法の施行を経て、昭和28年に町村合併促進法が施行されました。これを受け、昭和30年1月に田原町、野田村、神戸村の合併により田原町が新設され、同年4月には、田原町が杉山村（現豊橋市）の一部であった六連地区を編入して、合併前の田原町の区域となりました。同じく同年4月、福江町、伊良湖岬村、泉村の合併により渥美町が誕生しました（昭和の大合併）。なお、赤羽根村では、昭和33年に町制を施行して赤羽根町となりました。

その後、田原・赤羽根・渥美による3町の時代が50年近く続きましたが、合併特例法の改正を背景とした平成の大合併により、平成15年8月20日、田原町が赤羽根町を編入合併するとともに市制施行を行い「田原市」となり、さらに、2年後の平成17年10月1日、渥美町の編入合併により新「田原市」が誕生しました。

2 市街化区域の変遷

(1) 区域と呼称

本計画内では、旧3町の区域をそれぞれ田原地域、赤羽根地域、渥美地域と呼称します。

また、市街化区域をそれぞれ田原市街地、臨海市街地、赤羽根市街地、福江市街地と呼び、4つの市街地を総称する場合は、市街地と呼称します。

区域	呼称
旧3町の区域	田原地域、赤羽根地域、渥美地域
市街化区域	田原市街地、臨海市街地、赤羽根市街地、福江市街地
4つの市街地の「総称」	市街地
中心市街地活性化法に基づいて定められた中心市街地活性化基本計画の区域	中心市街地（田原市街地内）



(2) 市街地の面積

東三河5市でみると、田原市の市街化区域面積は新城市に次いで小さく、1,715haとなっています。また、都市計画区域面積に対する市街化区域面積の比率で見ても、新城市に次いで低く、9.0%と1割を切っており、すでにコンパクトな市街地が形成されています。

表 市街化面積の状況（東三河5市）

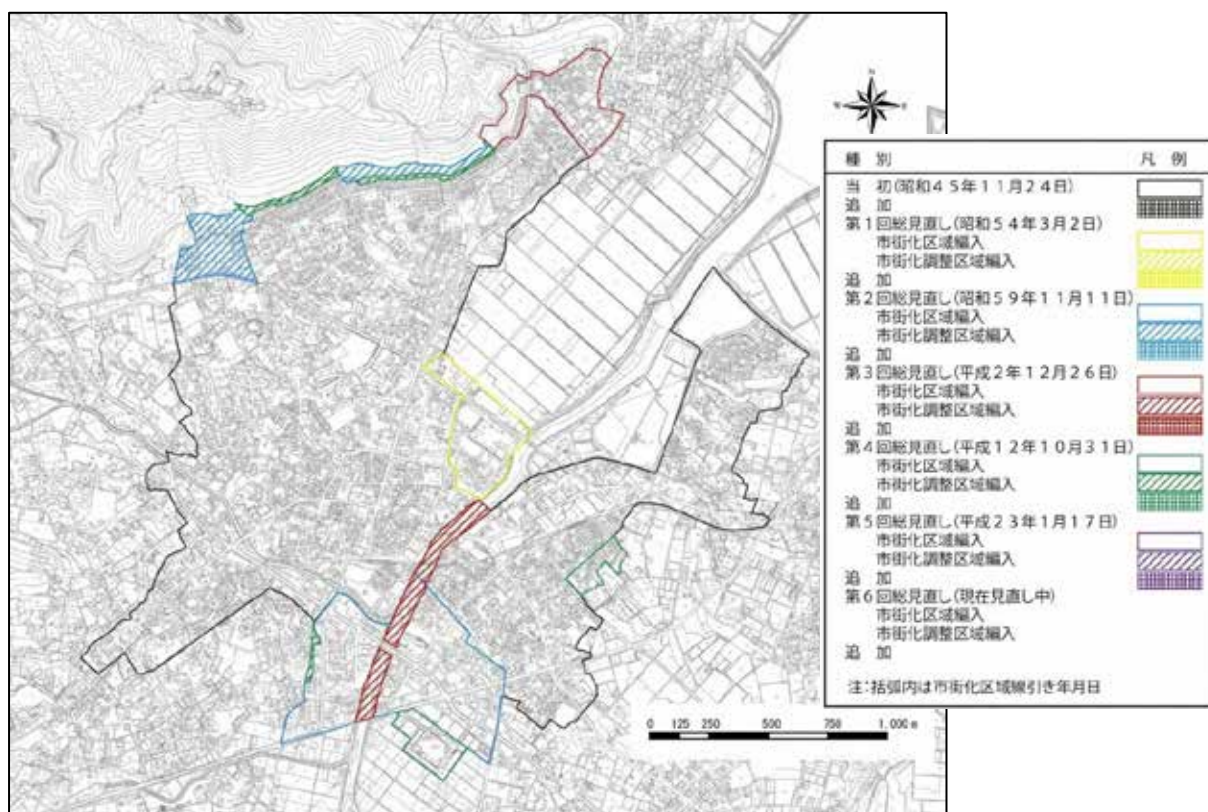
市名	都市計画区域面積 (ha)	市街化区域面積 (ha)	割合 (%)
豊橋市	26,186	6,184	23.6
豊川市	16,114	3,520	21.8
蒲郡市	5,692	2,051	36.0
新城市	11,794	536	4.5
田原市	19,112	1,715	9.0

出典：平成28年度愛知県都市計画基礎調査

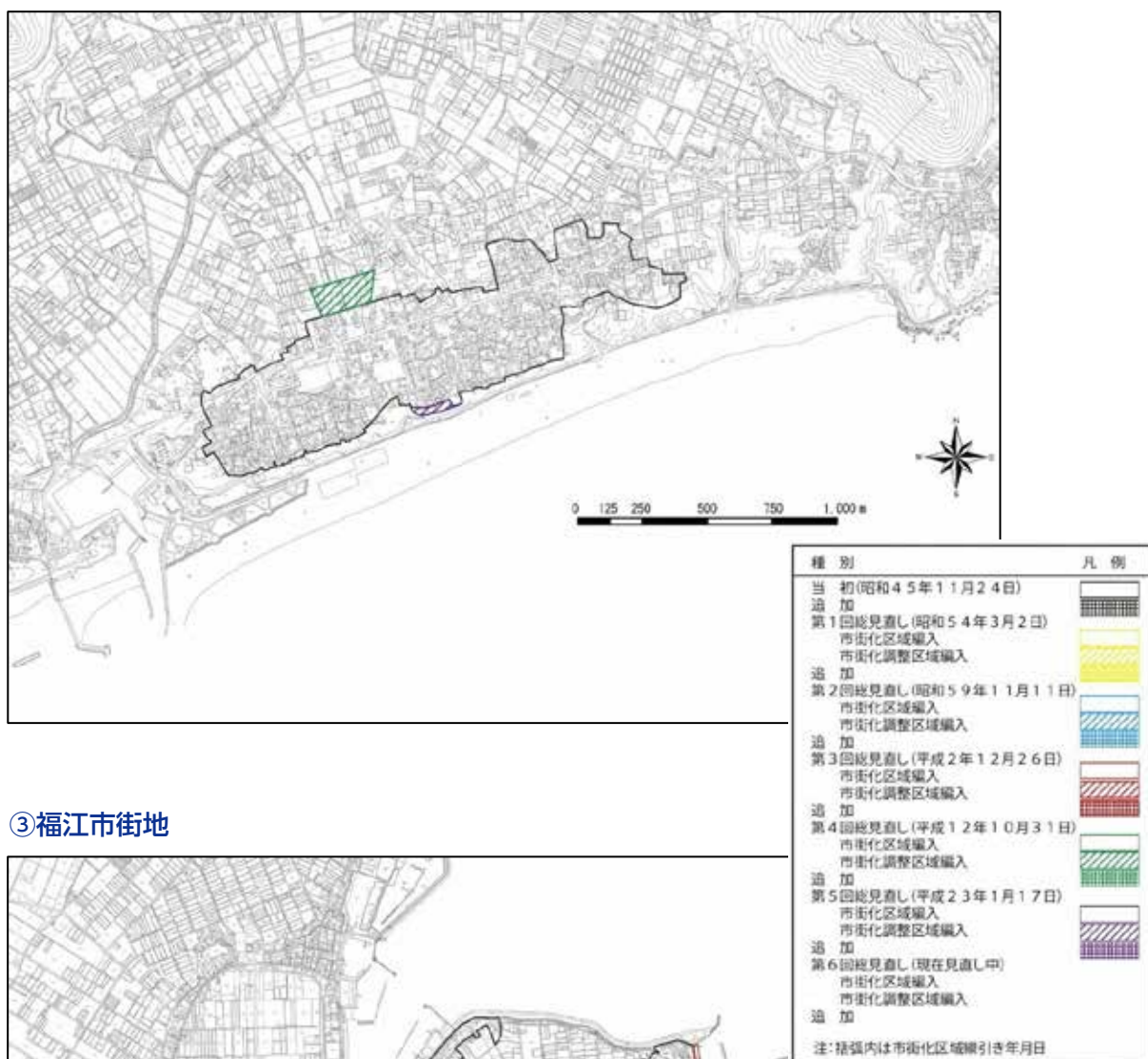
(3) 市街地の変遷

本市の市街地における市街化区域の変遷に関する図を示します。※平成30年4月現在

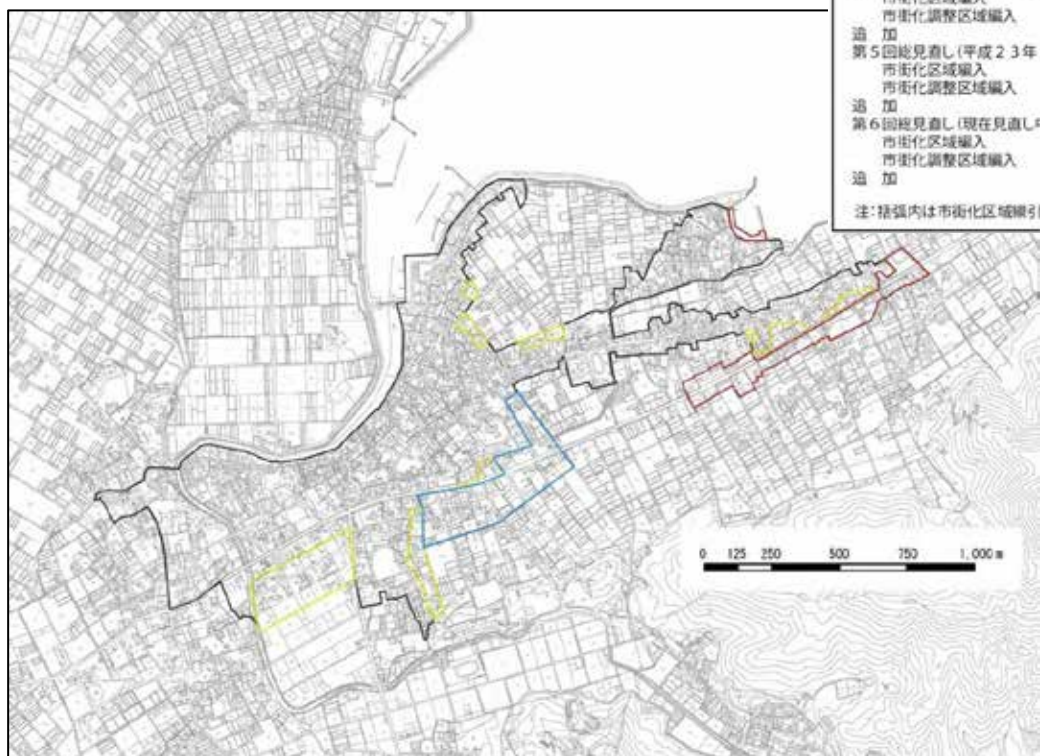
①田原市街地



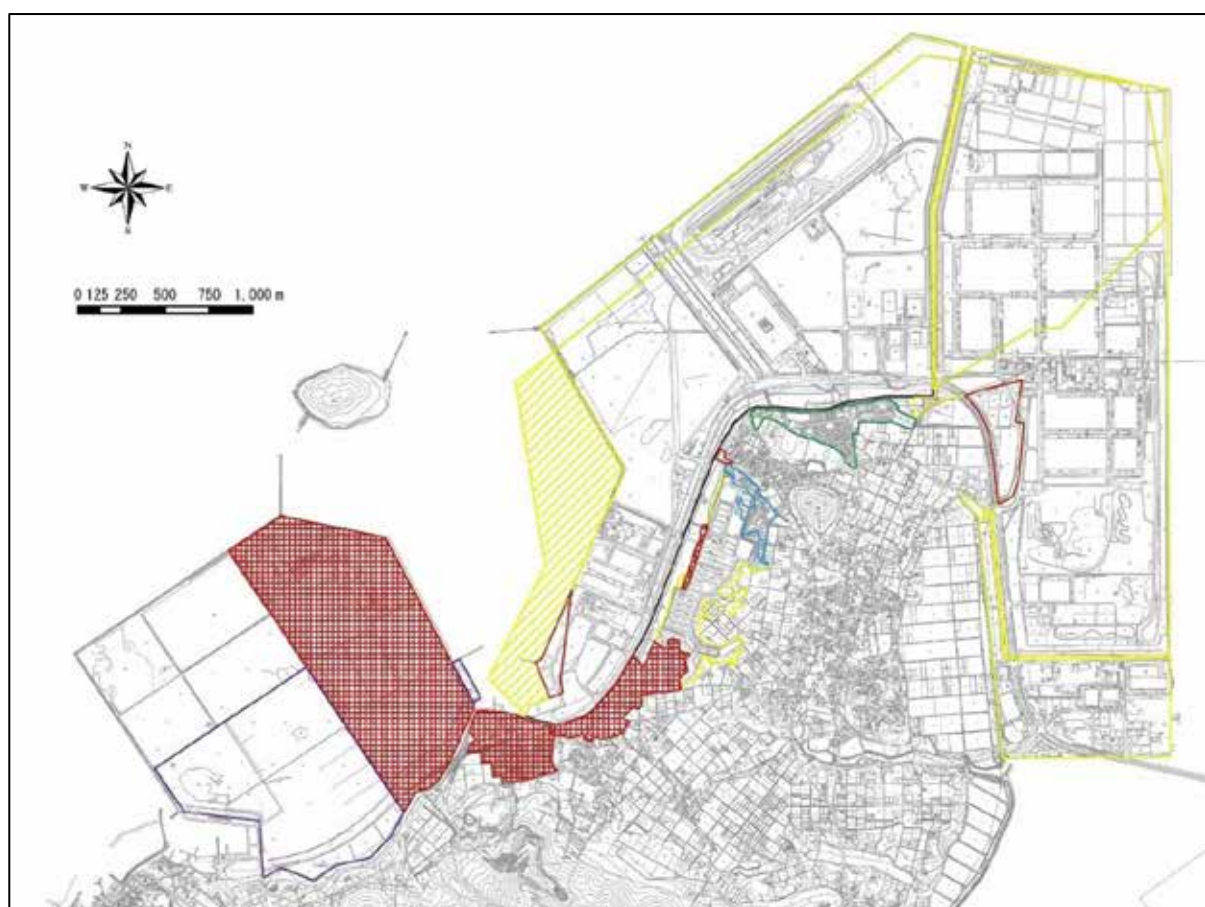
②赤羽根市街地



③福江市街地



④臨海市街地



種 別	凡 例
当初(昭和45年11月24日)	
追加	
第1回総見直し(昭和54年3月2日)	
市街化区域編入	
市街化調整区域編入	
追加	
第2回総見直し(昭和59年11月11日)	
市街化区域編入	
市街化調整区域編入	
追加	
第3回総見直し(平成2年12月26日)	
市街化区域編入	
市街化調整区域編入	
追加	
第4回総見直し(平成12年10月31日)	
市街化区域編入	
市街化調整区域編入	
追加	
第5回総見直し(平成23年1月17日)	
市街化区域編入	
市街化調整区域編入	
追加	
第6回総見直し(現在見直し中)	
市街化区域編入	
市街化調整区域編入	
追加	
注:括弧内は市街化区域線引き年月日	

3 土地区画整理事業

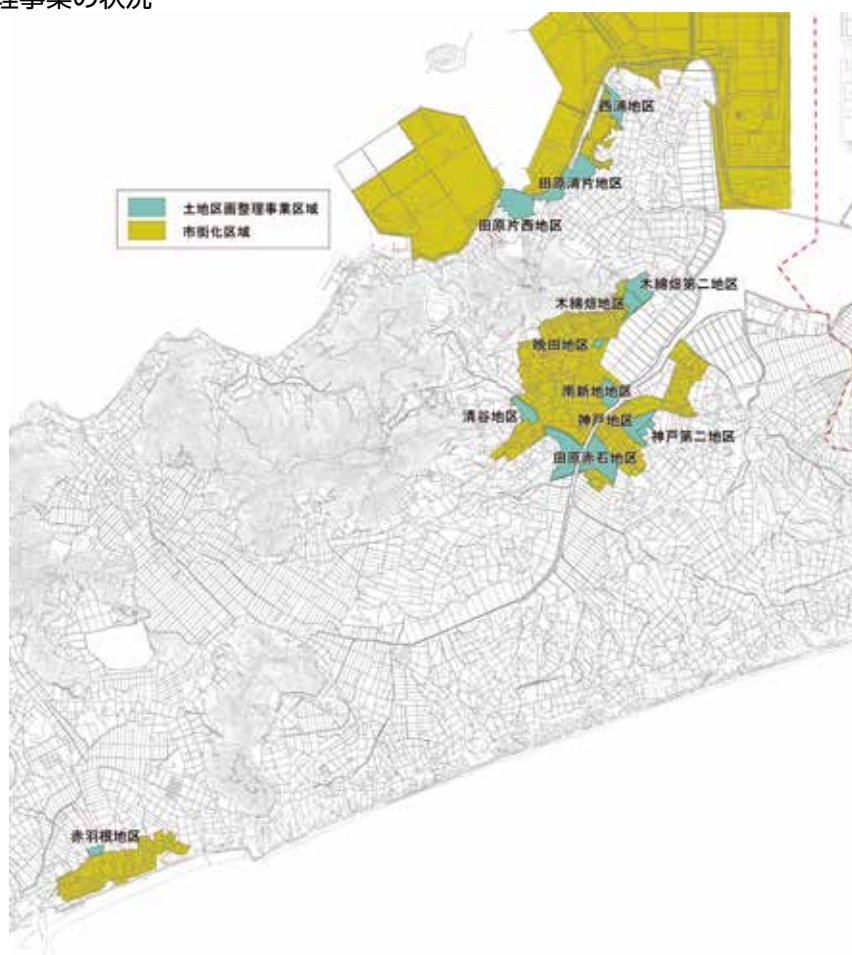
本市の土地区画整理事業は、清谷地区において、組合施行による最初の事業に着手して以降、10地区が完了しており、現在は、浦片地区（18.74ha）と赤羽根地区（2.62ha）の2地区において、事業を実施しています。

表 土地区画整理事業実施状況

区分	事業主体	施工面積 (ha)	事業期間	備考
清谷	組合	6.06	S50-S55	完了
神戸	組合	9.20	S56-S59	完了
南新地	組合	7.84	S57-S60	完了
晩田	組合	1.33	S62-S63	完了
神戸第二	組合	2.35	S61-H1	完了
西浦	組合	7.89	S61-H2	完了
木綿畑	組合	5.18	S61-H3	完了
赤石	組合	35.14	S60-H7	完了
木綿畑第二	組合	8.83	H4-H13	完了
片西	組合	14.95	H7-H19	完了
完了済計		98.77		
浦片	組合	18.74	H20-R10	施行中
赤羽根	組合	2.62	H30-R10	施行中
計		120.13		

出典：田原市街づくり推進課（令和5年4月1日現在）

図 土地区画整理事業の状況



4 人口集中地区の変遷

(1) 人口集中地区（DID）とは

人口集中地区（DID）は、「1.原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上（40人／ha以上）の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、2.それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域を「人口集中地区」とする。」と総務省統計局にて定義されています。

人口集中地区（DID）は、統計データに基づいて一定の基準により都市的地域を定めたものであり、昭和35年国勢調査以来、各回の調査毎に設定されています。

(2) 人口集中地区（DID）の変遷

本市のD I Dは、田原市街地のみで設定されています。

D I D人口と割合をみると、近年、総人口が減少傾向にある中においてもD I D人口は横ばいで推移し、D I D人口割合は増加しています。また、D I D地区面積と人口密度をみると、D I D面積は増加で推移していますが、人口密度は減少傾向にあり、市街地の低密度化が伺えます。市街地はある程度の集積があることでその機能の維持が可能であることから、このまま低密度化が進行していくと、市街地としての機能低下が懸念されます。

図 DID人口・割合の推移

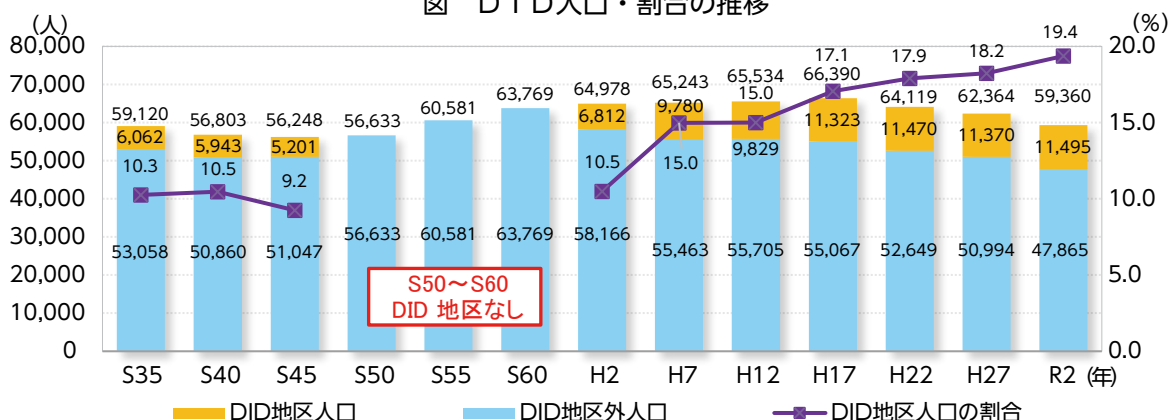
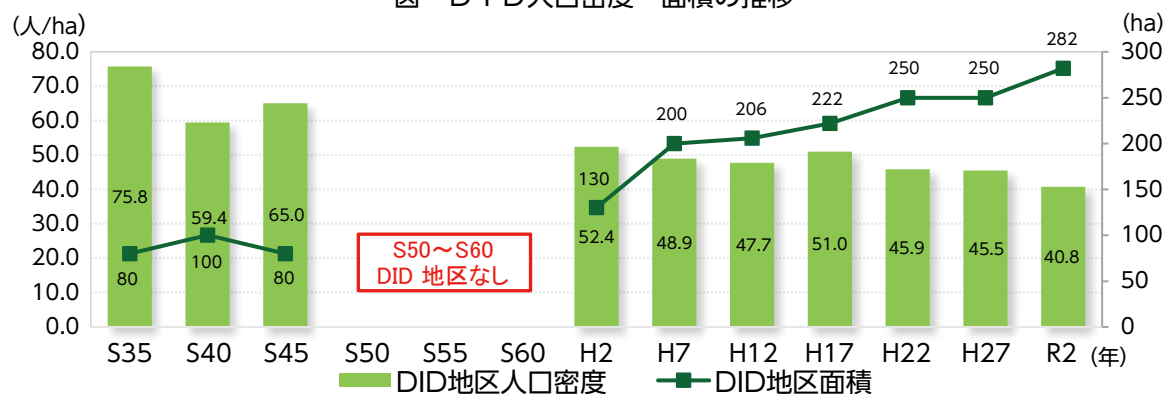
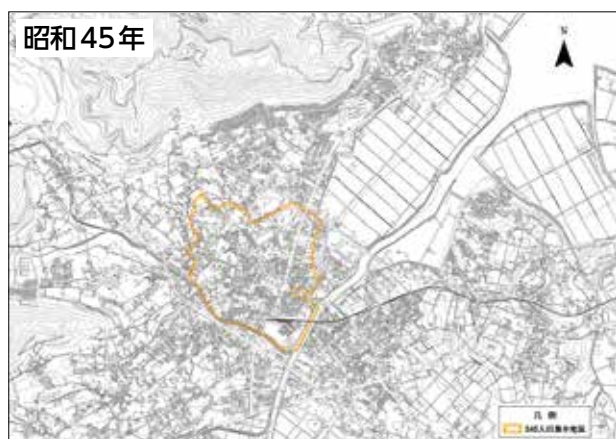
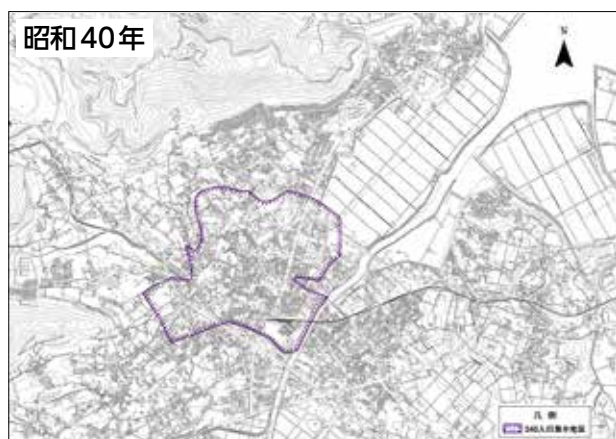
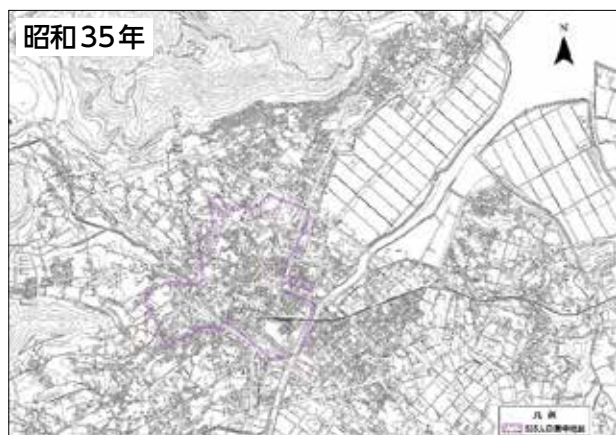
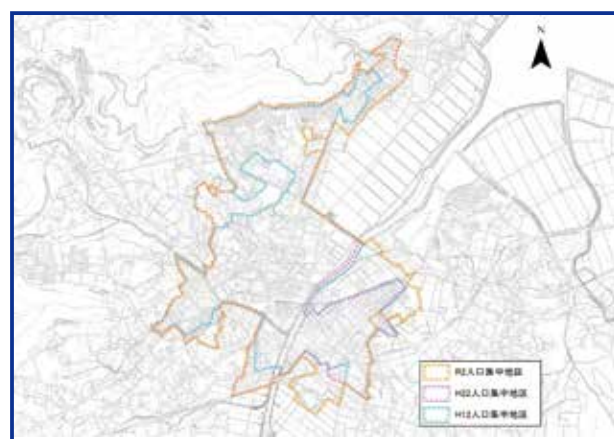
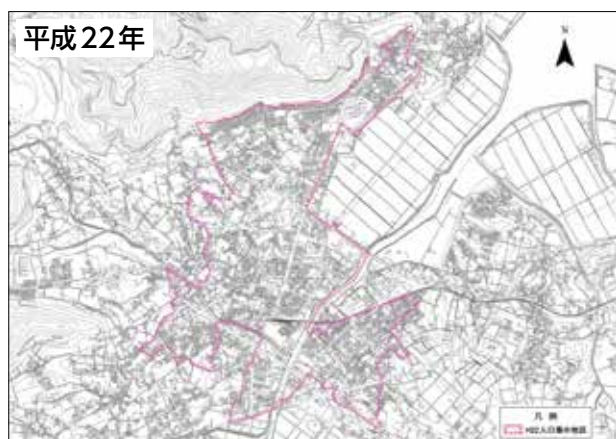
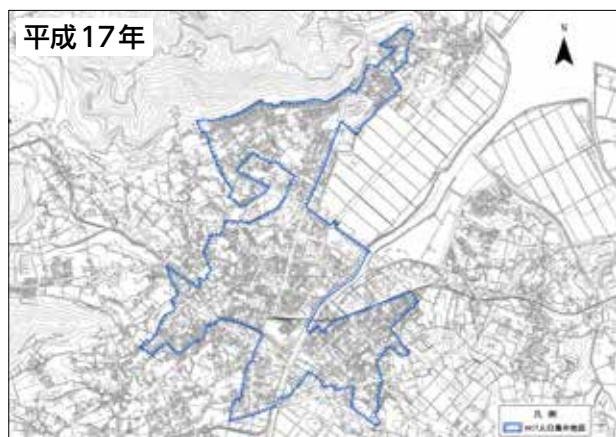


図 DID人口密度・面積の推移



次に、昭和35年から令和2年までの各国勢調査でのD I Dの変遷図を示します。





近年の（平成12年～令和2年）D I D地区比較

出典：国勢調査



昭和35年から令和2年のD I D地区の推移