

ショッピングレイ周辺整備に関するアンケート

(質 問 票)

福江市街地活性化委員会

協同組合グランドショップアツミ

アンケートの実施体制

本アンケートは、渥美商工会ならびに田原市が事務局となる『福江市街地活性化委員会（以下、本委員会）』とショップレイの地権者である『協同組合グランドショップアツミ』が主体となり市街地再整備の検討を実施しており、田原市より「ショップレイ周辺整備構想(案)とりまとめ業務」を受託している『株式会社 地域計画建築研究所 名古屋事務所』がアンケート調査の実施主体となっております。

【実施体制】

調査受託者：株式会社地域計画建築研究所 名古屋事務所 （担当：木下）

実施主体：福江市街地活性化委員会

（事務局）渥美商工会（担当：森下）、

田原市役所 都市建設部 街づくり推進課 （担当：折戸、杉原）

協同組合グランドショップアツミ（担当：間瀬）

【問合せ先】

株式会社地域計画建築研究所 名古屋事務所 （担当：木下）

E-mail：kinos-hr@arpak.co.jp TEL：052-462-1030

（福江市街地活性化委員会について）

本委員会は、ショッピングセンターレイを中心とした福江市街地について、地域活性化を進めるにあたり、本格的な調査研究・再開発ビジョンの作成及びビジョンを具体化することを目的として、平成30年9月に設立されました。協同組合グランドショップアツミをはじめ、渥美商工会、田原市等が構成員となっており、事務局を渥美商工会、田原市役所が担っています。

アンケートの趣旨

田原市の渥美地域は、愛知県にある渥美半島の西部に位置し、人口は田原市全体の約3割を占めています。本地域は、本市を代表する観光・交流の拠点である伊良湖をはじめ、数多くの地域資源が分布しており、地域活力の向上を図る上で観光・交流の活性化が重要となっています。また、ショッピングセンターレイの位置する福江市街地は、旧渥美町のころより渥美地域の中心拠点として位置付けられ、ショッピングセンターレイは、その象徴的な商業施設として、昭和46年にオープンし、現在に至るまで、地域の人々の生活を支えてきましたが、国道259号のバイパス開通に伴い、郊外型の大型スーパー、ホームセンター、ドラッグストアがバイパスに新規開店するなど、逆風が吹き始め、客足が分散されることになり、テナント数は開店当初の21店舗から現在は12店舗に減っています。

こうしたなか、田原市では渥美地域の活性化のため、改定版田原市都市計画マスタープランにおいて「準都市拠点」と位置づけた福江市街地を、より渥美地域の市民にとって利便性が高く、より行きたい、住みたいと思える魅力的な市街地にする必要があると考えています。

そこで、福江市街地活性化委員会（以下、本委員会）では、昨年度、渥美地域の市民を対象にワークショップを開催し、地域に求められる機能や用途について意見を整理するとともに、検討会を開催し、福江市街地の活性化に向けたショップレイ周辺の土地を活用した整備のあり方を検討して参りました。

また、これらの結果を踏まえ、「ショップレイ周辺整備構想（素案）」を作成し、田原市へ提案をしております。今年度は、「ショップレイ周辺整備構想（素案）」を参考に、本事業を取り巻く現況を整理するとともに、地権者をはじめ、広く民間事業者へのヒアリングを実施し、官民連携による実現可能性を検討するとともに、実施主体および事業スキームを整理し、「ショップレイ周辺整備構想案（以下、構想案）」をとりまとめて参ります。

本アンケートは、構想案のとりまとめに際し、民間事業者の皆様の事業への関心等、忌憚のないご意見をお聞かせいただきたく、お願いするものです。

田原市の概要

市町村別 **住みよさランキング 2019 愛知県 1 位・全国 29 位** (東洋経済)

市町村別 **農業産出額 4 年連続日本一 848 億円** (平成 30 年)

市町村別 **花き産出額 日本一 295 億円** (平成 30 年)

市町村別 **冬キャベツ収穫量 日本一 104,900 t** (平成 28 年度)

【概要】

面積 191.12 km²

人口 61,268 人 (男性 30,911 人 女性 30,357 人) ※令和 2 年 7 月現在

世帯数 22,521 世帯

田原市は愛知県の南端に位置し、三方を海に囲まれた渥美半島のほぼ全域が市域となっています。農業、工業、観光、水産業そして渥美半島という生活圏を対象とする商業など個性豊かな産業バランスの取れた地域です。

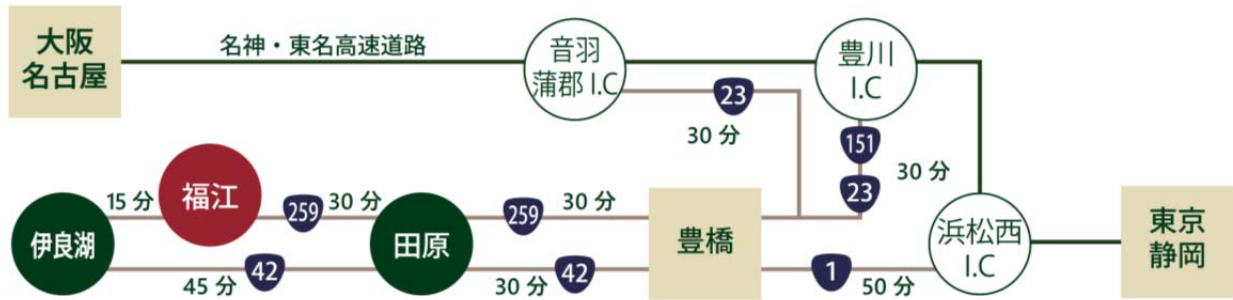
農業面は、豊川用水全面通水以来、飛躍的な発展を遂げ、農業産出額は、全国市町村第 1 位となっています。電照菊などの花き、キャベツなどの野菜、肉用牛・豚などを中心に収益性の高い農業が営まれています。

工業面は東三河工業整備特別地域の指定を契機に造成が進められた三河港臨海工業地帯田原地区に集積されており、製造品出荷の大部分を輸送機械製造業が占めています。

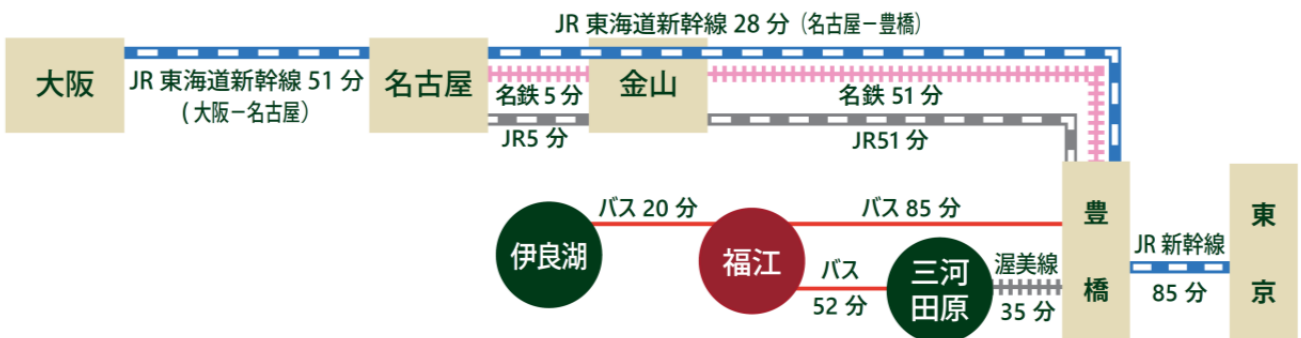
観光面は、伊良湖岬をはじめとして、蔵王山、大石海岸 (太平洋ロングビーチ)、サンテパークたはらなど、半島という地理的特性と海・山の自然、歴史資源など観光資源が数多く分布しており、市内観光施設利用者は年間 315 万人 (平成 30 年) に達しています。



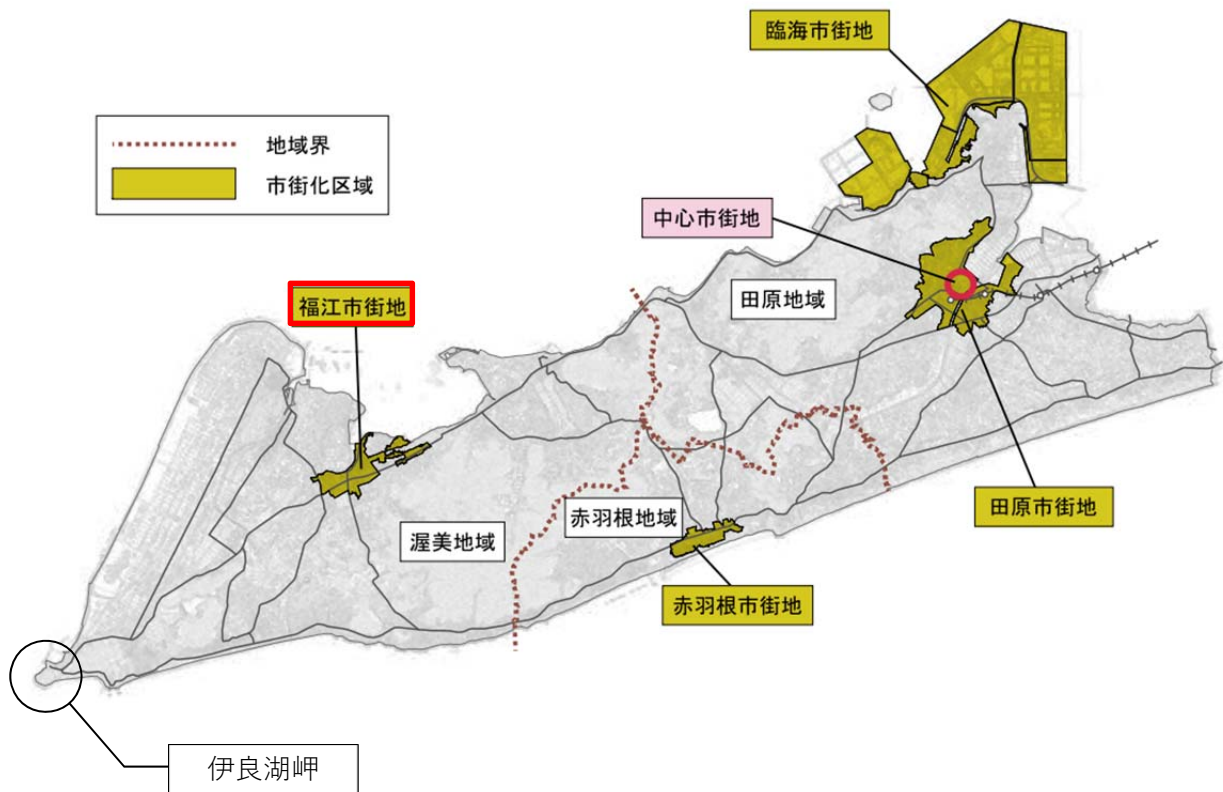
【車でアクセス】



【電車・バス等公共交通機関でのアクセス】



【福江市街地の位置】



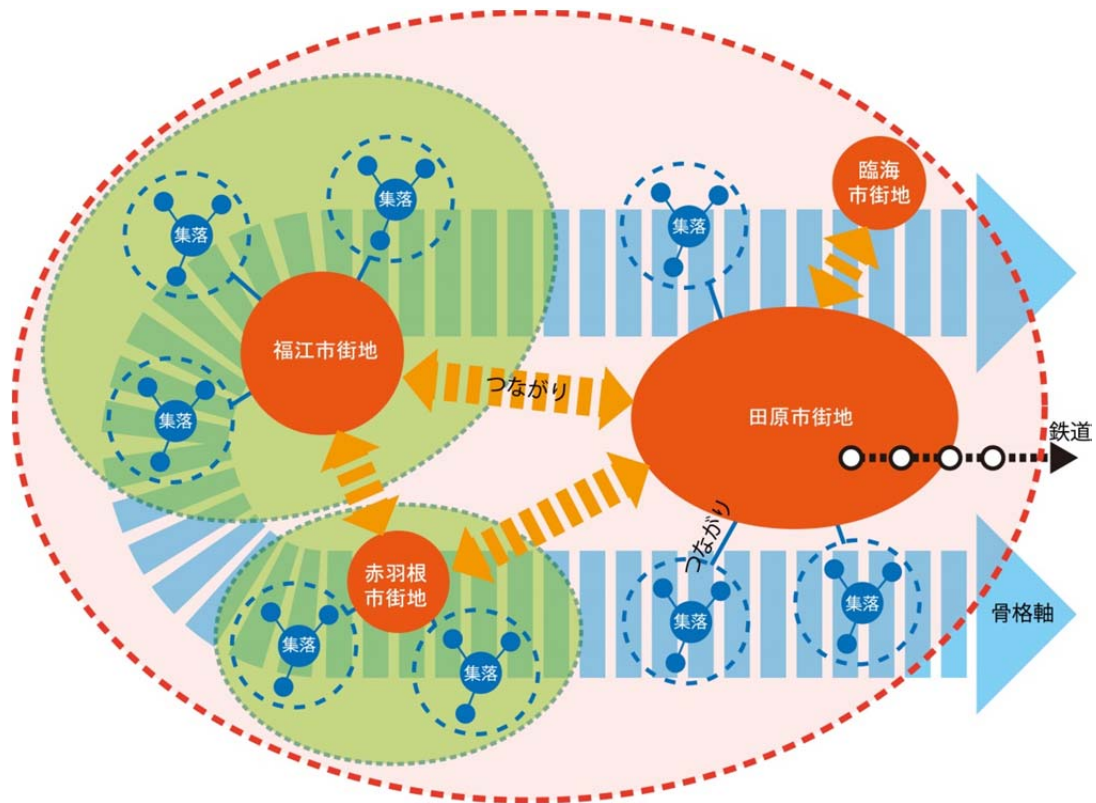
【改定版 都市計画マスタープランの位置付け(抜粋)】

(都市づくりの理念)

まち まち 街と町をつなぎ 豊かさをつむぐ たはらガーデンシティ

本市の「街」(市街地)は、すでに比較的コンパクトに形成されています。今後の都市づくりは、「街」(市街地)と「町」(集落)を効率的につなぐネットワークを構築するとともに、それぞれの個性を活かすことで活力を創出し、都市の豊かさと農村・漁村の豊かさを併せもつガーデンシティを目指します。

(田原市の都市づくりの方向)



都市づくりの概念図

- ・福江市街地は、本市の都市機能の中心的な拠点である田原市街地から距離があり、半島西部の生活の拠点となっているため、生活を支える都市機能を充実させ、渥美地域の中心にふさわしい市街地形成を図ります。
- ・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。
- ・田原市街地に都市機能施設や居住をすべて集約するのではなく、それぞれの市街地の特性や役割を意識した都市機能の維持・充実を図ります。

渥美地域（福江市街地）の概要

【福江市街地の人口】

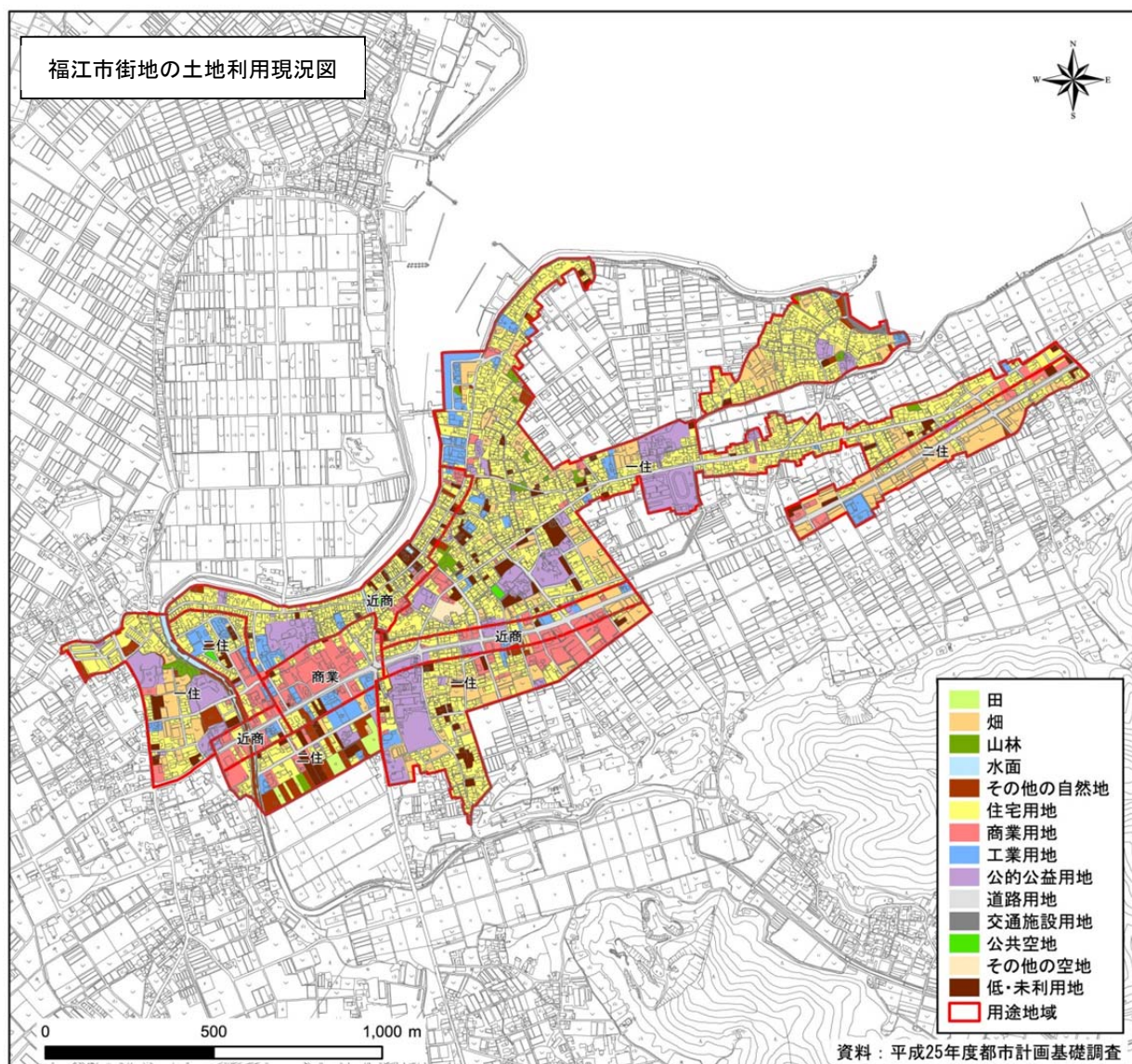
●人口：3,903人 ●世帯数：1,628世帯 人口密度：29.3人/ha

●高齢者数：1,173人 ●高齢化率：30.1%

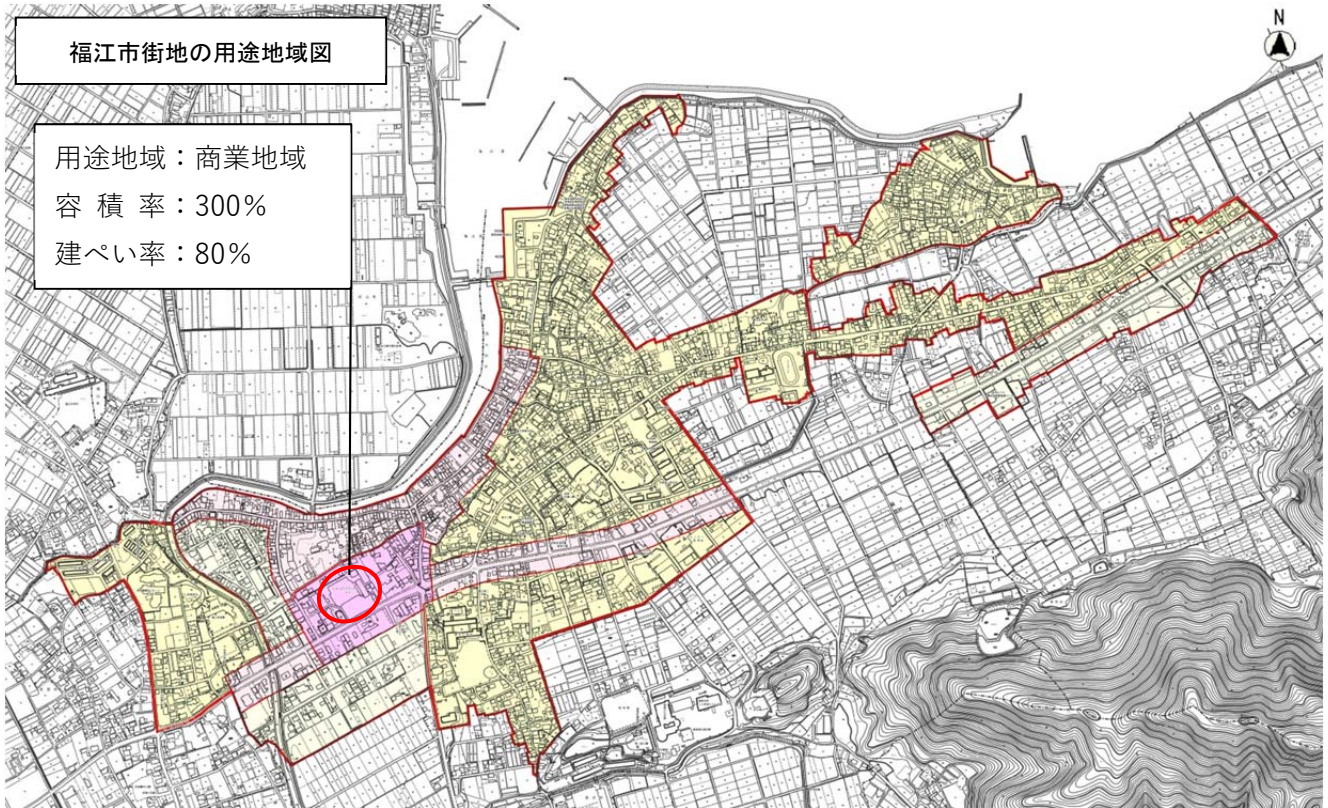
※立地適正化計画より抜粋（平成27年度）

【土地利用の現況】

- ・福江市街地の第1種住居地域は住宅用地が多くを占め、国道259号沿いの第2種住居地域は畑が多くを占めています。また川沿いの近隣商業地域は、ほとんどを住宅用地が占めていますが、国道259号沿いの近隣地域は商業用地が比較的多くを占めており、商業用地は背後の第1種住居地域まで広がっています。商業地域は商業用地が多くを占めています。



【用途地域の現況】



【交通量等】

- ショッププレイ前面道路（R 259）ピーク1時間の交通量：1, 210台
※付近交差点（高田西信号交差点）による交通量調査（平成28年度）
- 公共交通（バス500m圏）カバー率：98%（平成27年度）

・平成22年度道路交通センサスによる自動車交通量は、主要地方道豊橋渥美線の交通量が最も多く、2万台を超える箇所があり、次いで国道259号が多く1万台を超えています。

（参考）観光地点等入込客数

- ・伊良湖クリスタルポルト
H23：607,104人/年
H29：431,983人/年
- ・めっくんはうす
H23：574,695人/年
H29：578,031人/年
- ・サンテパークたはら
H23：447,923人/年
H29：467,539人/年



資料：平成22年度道路交通センサス

【改定版都市計画マスタープランの位置付け】

◆ 福江市街地の生活拠点機能の充実と地域コミュニティの維持

本市の都市機能の中心的な拠点である田原市街地から離れた位置にあることから、福江市街地を渥美半島西部の中心として、地域の生活を支える拠点機能の充実を目指しています。

集落については、既存コミュニティの維持や安心・安全で活力のある暮らしの形成を目指しています。

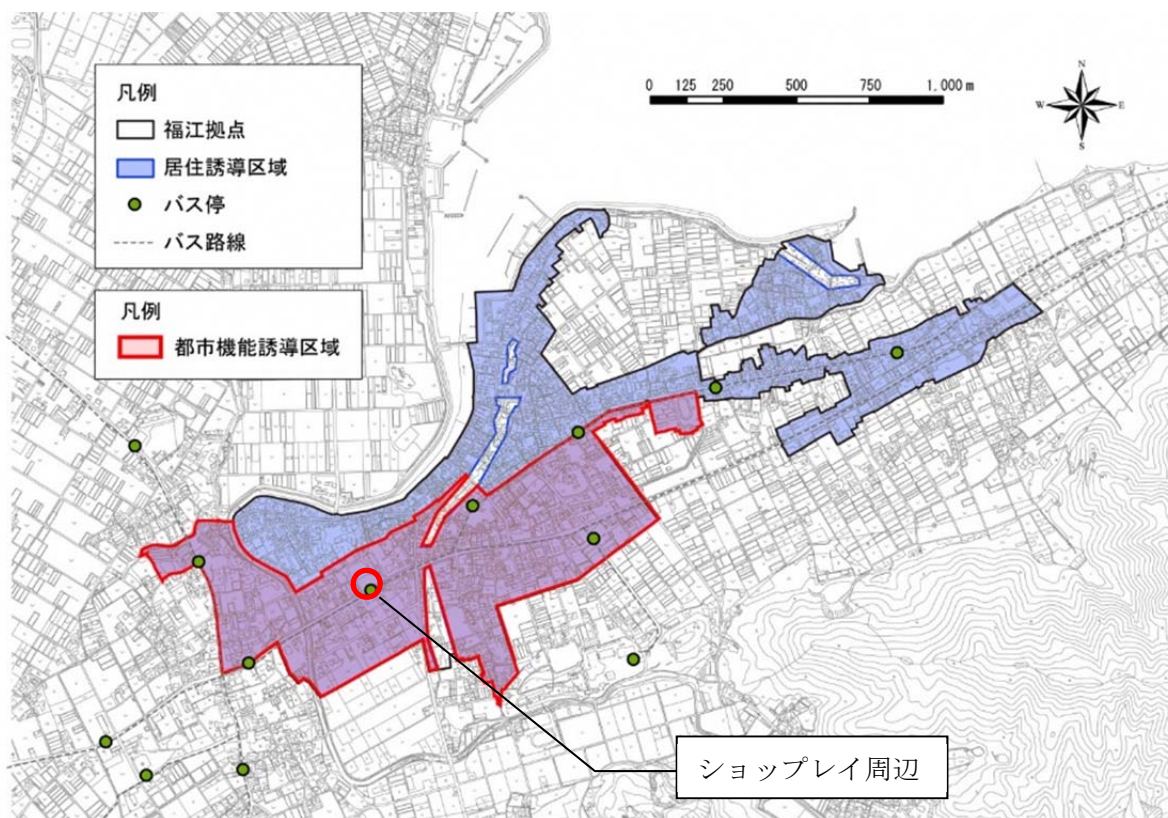


(参考)・「福江*つるし飾りロード」：H28年度都市景観大賞「国土交通大臣賞」受賞

・「福中まちづくりプロジェクト」：H29年度都市景観大賞「国土交通大臣賞」受賞

【立地適正化計画の位置付け】

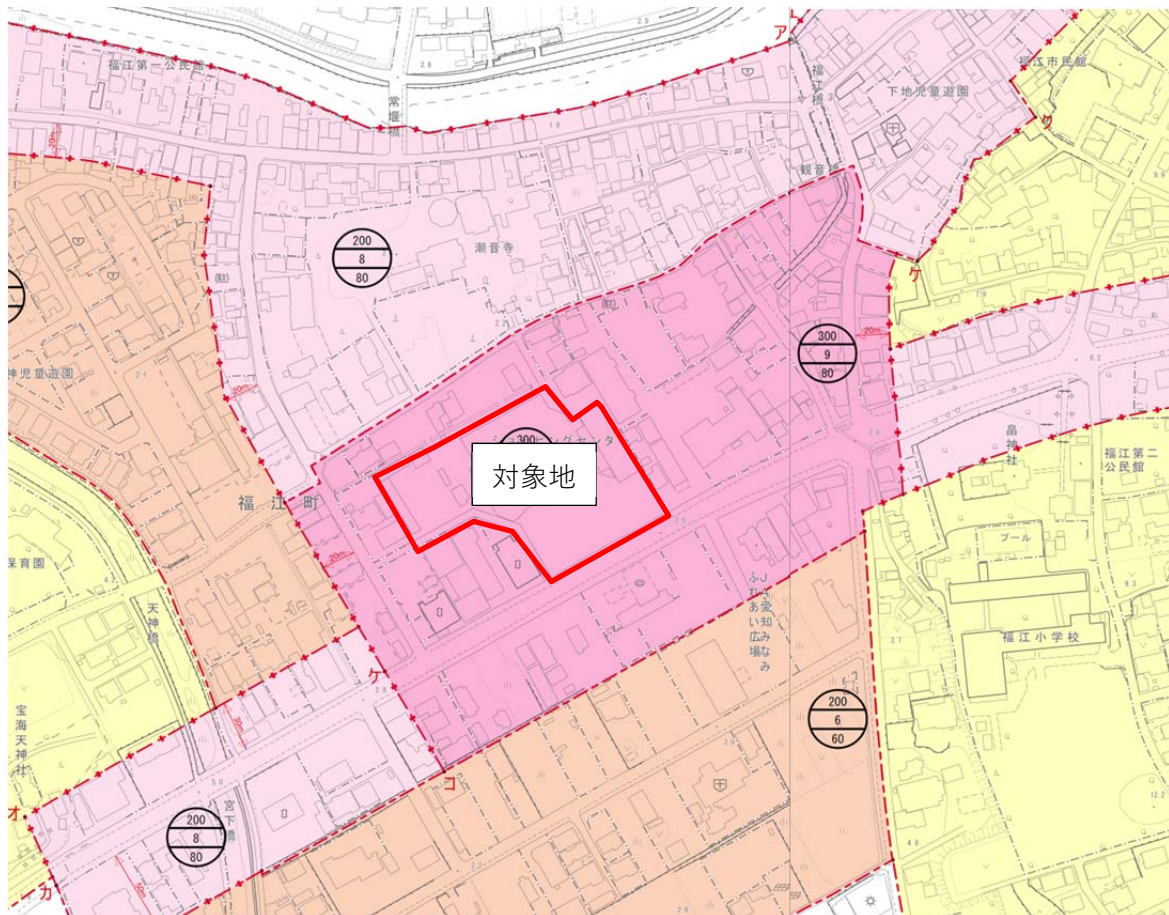
- ・ ショップレイ周辺は、居住誘導区域および都市機能誘導区域の両方に位置付けられています。



対象地の概要

【ショッピング周辺整備対象地】

所在地	愛知県田原市福江町堂前60番地外
アクセス	豊鉄バス 伊良湖本線「渥美ショッピング前」より徒歩0分
地積	約1ha
地目	宅地
接道状況	南面で幅員 約17mの国道259号に接道
都市計画区域	市街化区域
用途地域	商業地域
その他規制	—
標高(海拔)	2.2～2.5m (出典：国土地理院地図)
建蔽・容積	建蔽率：80% 容積率：300%



(ショッピング建物概要)

規模構造：鉄骨造2階建て 建築年：1971年(S46)
(1980年(S55)改修)

建築面積：3,933.25㎡

延床面積：4,593.6㎡ (売り場面積 2,680㎡)



【観光・交流】

●観光入込客数 2, 791, 086人（平成29年度）

●宿泊者数 274, 665人（平成29年度）

- ・渥美地域には、伊良湖港、道の駅伊良湖クリスタルポルト、恋路ヶ浜等からなる本市を代表する観光・交流拠点があります。その他にも観光資源、海の資源、自然資源、歴史・文化資源など、観光・交流の要素となる資源が地域全体にあります。
- ・また、田原の魅力の更なる向上のため、令和2年1月より伊良湖町地内にて温泉掘削工事を開始しており、令和4年4月には各施設へ配湯開始予定です。
- ・上記の要素を取り入れた祭り・イベントも多く行われており、特にトライアスロンやサイクリングなどのスポーツ大会等もあります。

◇観光スポット

- ・風光明媚な伊良湖岬は、パワースポットとして、カップルや若者にも人気の観光スポットです。



- ・田原市は花卉類の生産も盛んで、特に2月は菜の花畑、9～11月は電照菊の明かりが灯り、本市特有の夜景が楽しめます。



- ・知多半島と渥美半島を結ぶ高速船
日間賀島や篠島など島観光も



名鉄海上観光船

- ・伊勢志摩・鳥羽へ伊良湖岬からフェリーで約 55 分
「潮騒街道」



伊勢湾フェリー

◇自然豊かな環境

- ・トレッキングで自然と触れ合い



- ・市内各地に釣りスポットあり



- ・大自然に囲まれたサイクリングロード



- ・世界大会も開催されたサーフィンのメッカ



太平洋ロングビーチ (シャワー室も完備)

◇アクティビティ

・田原市でのアクティビティや体験型観光の多くは自然と触れ合えるものとなっています。



パラグライダー体験

潮干狩り



いちご狩り

メロン狩り

海水浴



◇グルメ・特産

・田原市には地域の特産品を提供する飲食店があり、その多くは近辺の海で取れた魚介類や地域で生産された農産物を活用した料理を提供しています。



メロン



豊富な種類の貝



渥美魚市場のせり



伊良湖黒牛。

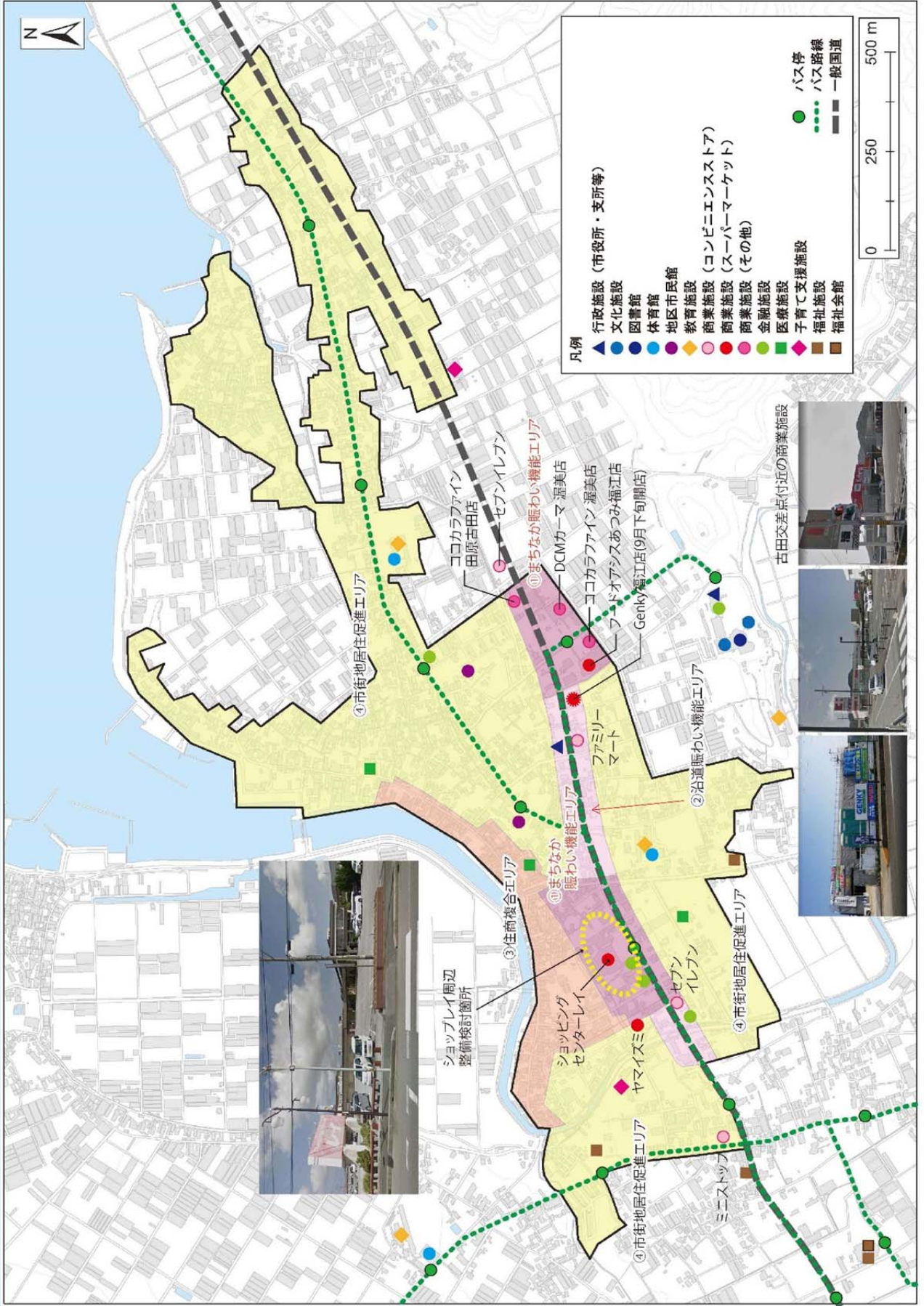
<参考>

令和元年度に、利用者目線での「福江市街地・ショップレイ周辺に欲しいもの・必要なもの」について地域住民のワークショップ等を開催し、ショップレイ周辺整備構想素案（3案）を取りまとめました。参考にご一読ください。

ショップレイ周辺整備構想素案

平成2年3月
福江市街地活性化委員会

■ ショップレイ周辺の位置付け



■整備構想（素案）の検討に向けた流れ

ワークショップ等から導き出されたキーワード

導き出されたキーワード

《まちづくり推進協議会》

- 地元の方が食べられる飲食店
- 産直
- 地元用の生活買い回り（衣料・100円ショップ）※現在入っている所の活用
- 津波対策
- 広場（イベント用、ステージ）
- カーマ周辺とかぶらないもの
- チャレンジショップ
- 地元利用と観光利用のゾーニング

《未来を語る会（1班）》

- 駐車場
- バス待合機能
- 行政機能のワンストップ化
- Wi-Fi事業等のソフト事業が大切

《未来を語る会（2班）》

- 既存の施設からでもきれいに
- きれいなおしゃれな建物で入り易い店
- キッズスペース
- ランドマーク

《未来を語る会（3班）》

- 写真展示ができるスペース
- フィットネススタジオ（健康志向）
- 100円ショップ
- 写真展示ができるお店
- 子連れで外食できるお店
- 茶煙のお店
- 安いの高いお店ならいい
- 託児つき飲食店
- きれいなトイレ
- 道の駅

《高校生》

- はいりやすいお店（チェーン店）
- 高校生が溜まり場（カラオケ・ブリクラ・特になが）

《職員（女性）》

- ATMの集積/金融機関
- 対人明るい店内とおもてなし接客
- 安くておいしいお惣菜さん
- 駐車場が広く、入りやすい
- 100円ショップ
- （公共）温泉施設/スポーツジム
- 入りやすく、広い駐車場（無料）
- 公共施設の集約

《レイ敷地の良いところ》

- 広い駐車場
- ・広い敷地
- ・大型車両も停入し易い
- 麗美のランドマーク
- ・誰もが知る有名な場所
- ロードサイン
- ・R259メインの通りに立地
- ・道美半島への通過場所
- バス停
- ・バス停が目の前にある
- 利便性・にぎわい
- ・送迎中に買い物ができる
- ・銀行・ATM
- 飲食・物販
- ・小学校探検隊などが買える
- ・シニア世代の衣料品
- ・野菜、肉、魚が買える
- 若者・コミュニティ
- ・高校が近い
- ・お年寄りのコミュニティに

《レイ敷地の課題》

- ショップレイのイメージ
- ・施設全体が古い
- ・新しい物、欲しい物、ここにしかない物が見つからない
- ・空き店舗が多くさびしい
- ・時間がつぶせない
- 若者
- ・若者に魅力的な店が無い
- 安全・安心
- ・地盤高が低い
- 駐車場内の車が危ない
- 交通アクセス
- ・車がないと行きづらい
- ・子供を迎えに来た車で駐車場がいっぱいになる
- 国道259号
- ・交通量が減少している
- 北側住宅地との関係
- ・敷地北側は、道路が狭く、車が侵入しにくい危険ななど

《福江市街地の良いところ》

- 産業・商業
- ・漁業・農業の町であり新鮮な野菜や魚介類が多い
- ・国道259号に沿って新しい店舗の進出している
- まちなみ・コミュニティ
- ・地域のコミュニティが深い
- ・古い街並みや自然を活かした散策エリア
- ・駐車場スペースが多い
- ・静かで過ごしやすい
- ・住みやすい
- 子育て
- ・子供を遊ばせてくれる
- ・子供が自然の中で遊べる
- 自然環境
- ・豊富な資源がある
- ・菜の花、さくらまつり
- ・海が近い
- ・星空がきれいに見える

《福江市街地の課題》

- 産業・商業
- ・働く場所が少ない
- ・閉店時間が早い
- ・若者が楽しめる施設がない
- ・薬局だけが増えて、飲食・物販店が少ない
- 住環境・コミュニティ
- ・空地・空き家が多い/腐えた
- ・海抜が低いエリアがある
- ・各種団体窓口が散在し不便
- ・若者の定住が少ない
- ・夜は暗くてこわい
- ・学生のたまり場が少ない
- 子育て
- ・子供が遊ぶ場所が少ない（特に室内）
- ・子供と一緒にいきたいと思つ場所がない
- 交通
- ・車がなければ生活できない
- ・飲んだ後、帰る足がない
- ・バス料金が高い

前提となる視点

理 由

●伊良湖と田原の中間点に位置すること

●地元商業等の事業成立に向けては観光客の利用も必要であること

「地元利用」＋「観光利用」

導き出されたキーワードとショップレイ周辺整備構想検討会議における検討を踏まえた機能・施設

整備構想（素案）

第1案

地元対応
物販・飲食型

第2案

地元＋公共サービス対応
複合高度利用型

第3案

周遊観光対応
観光特化型

【前提となる視点からみた共通項目】

趣向：広場、トイレ、休憩、待ち合わせ、イベント

駐車場：バス待合、観光バス駐車場、駐車・駐輪場（サイクルラック）

情報発信：地域情報コーナー、Wi-Fi、事業等のソフト事

【観光対応】

【地元対応】

子育て支援：キッズスペース、託児、トイレ

若者支援：チャレンジショップ、シェア店舗

健康：フィットネススタジオ、スポーツジム

教育・文化：学習塾、カルチャースクール

公共サービス：行政窓口のワンストップ化

業種： 運美ライフレランド、子育て機能

業種： 金融機関

【前提となる視点から見た共通項目】

趣向：広場、トイレ、休憩、待ち合わせ、イベント

駐車場：バス待合、観光バス駐車場、駐車・駐輪場（サイクルラック）

情報発信：地域情報コーナー、Wi-Fi、事業等のソフト事

【観光対応】

【地元対応】

子育て支援：キッズスペース、託児、トイレ

若者支援：チャレンジショップ、シェア店舗

健康：フィットネススタジオ、スポーツジム

教育・文化：学習塾、カルチャースクール

公共サービス：行政窓口のワンストップ化

業種： 運美ライフレランド、子育て機能

業種： 金融機関

出店可能性調査結果から見た機能・施設導入の可能性

単体機能では困難。しかし複合機能であれば可能性あり。

■市民アンケート結果（ショップレイ周辺を再整備したときに必要な施設） ※第10位の「病院や診療所」以外は、上記のワークショップ提案にて含まれている

1位	2位	3位	4位	5位	6位	7位	8位	9位	10位
書店・文具店・CDショップなど	地元の新鮮な農畜産物、海産物を買える店	気軽に利用できる食堂・喫茶店	日常的に食品や生活用品を買える店	健康づくりのための施設（スポーツジム等）	地元の新鮮食材の料理を食べられる飲食店（下着類も含む）	衣類・洋服が買える店	名産や土産物を買える店	市民の気軽に利用できる居場所・交流の場	病院や診療所
28.6%	24.8%	23.5%	20.7%	18.9%	17.6%	16.3%	11.8%	11.7%	8.8%

	第1案 【地元対応／物販・飲食型】	第2案 【地元＋公共サービス対応／複合高度利用型】	第3案 【周遊観光対応／観光特化型】
<p>基本方針 (コンセプト)</p>	<p>(共通) ロードサイドの貴重な大規模敷地の有効活用 ～地域に馴染み、市民・来訪者に親しまれるおしゃれなランドマークをめざす～</p>		
<p>ターゲット</p>	<p>① 渥美地域の市民 ② 観光客</p>	<p>① 渥美地域の市民 ② 観光客</p>	<p>① 観光客 ② 渥美地域の市民</p>
<p>ゾーニングの 考え方 (仮)</p>	<p>○ 飲食、産直(物販)を国道側に、物販(日常)を奥側に配置 ○ 低層利用(1F屋上は避難場所) ○ 蒲郡信用金庫を複合施設に移設して駐車場に変更</p>	<p>○ 飲食、産直(物販)を国道側に、物販(日常)を奥側に配置 ○ 主に2Fに公共サービスを集約 ○ 複合的な高度利用(2F屋上は避難場所) ○ 産直(物販)を農協敷地に配置 ○ 蒲郡信用金庫を複合施設に移設して駐車場に変更</p>	<p>○ 産直(物販)、観光施設(温浴施設等)正面北側に、飲食を東側に配置し、駐車場を広く確保 ○ 低層利用(1F屋上は避難場所) ○ 蒲郡信用金庫の移設なし</p>
<p>物販(日常)</p>	◎	◎	—
<p>産直(物販)</p>	◎	◎	◎
<p>飲食</p>	◎	◎	◎
<p>子育て支援 (キッズスペース)</p>	●	●	—
<p>若者支援</p>	●	●	●
<p>観光・余暇</p>	—	—	◎
<p>業務</p>	●	●	●
<p>公共サービス</p>	—	◎	—
<p>情報発信</p>	●	●	●
<p>憩い(広場等)</p>	●	●	●
<p>防災(浸水対応)</p>	●	●	●
<p>駐車場</p>	●	●	●
<p>導入機能</p>			

貴社の本事業へのご関心について

質問1

■本事業へのご関心について

- ・ 本委員会では、本事業の推進にあたり、事業に関心のある民間事業者との継続的な対話を希望しています。
- ・ 特にご関心やアイデアをお持ちの事業者の方々には、本アンケートに加えて、今後、ヒアリング等をさせていただくことがあります。その際には是非、ご協力をお願いいたします。
- ・ つきましては、本事業に対する、ご関心や、今後の参画の可能性について、お聞かせください。

(1) 本事業に関心はありますか。

- ①強い関心がある、②多少は関心がある、③関心がない

(2) 本事業について、今後も本委員会との対話を希望しますか。

- ①希望する、②希望しない

(3) 本事業への参画に向けた検討を行うことは可能ですか。

- ①検討できる、②検討できない、③わからない

(4) [上記(3)で①または③を答えた方にお聞きします]

参画するとしたら、どのような立場で参画する可能性がありますか。(複数選択可)

- ①設計、②建設、③施設管理、④施設運営、⑤金融、⑥事業企画・コーディネート、
⑦出店 ⑧その他()

質問2

■本事業に関するアイデア・要望について

- ・ 本事業に対して、アイデアの提案や事業条件に関するご意見・ご要望がありましたら、お聞かせください。
- ・ 今後の方針や事業条件の検討にあたり、参考とさせていただきます。

(自由記述)

アンケートへのご協力をありがとうございました。