

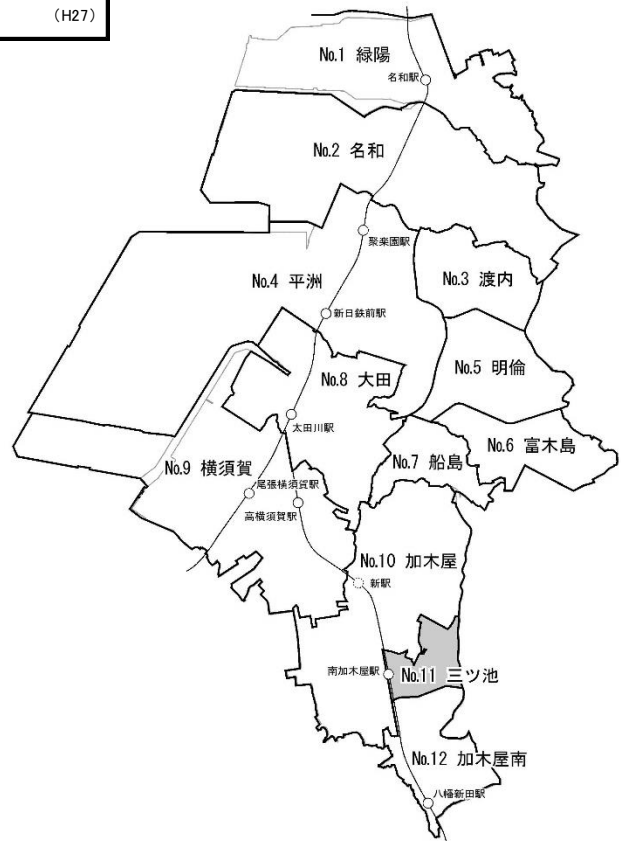
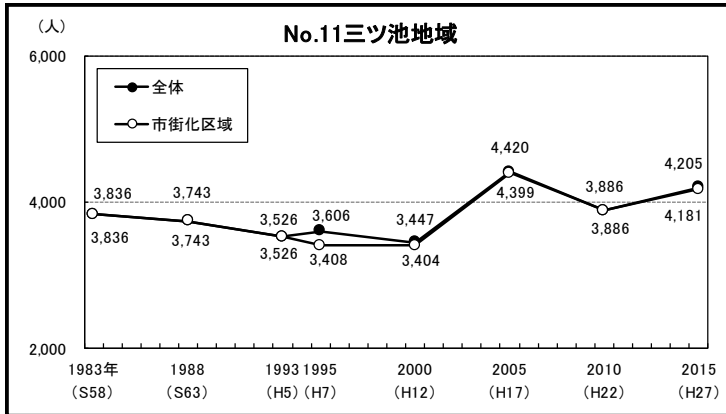
# 地域別構想 - No.11 三ツ池地域 -

## 1. 地域の現況

### 面積・人口等

	市街化区域	地域全体
面積(ha)	61	75
人口(人)	4,181	4,205
人口密度(人/ha)	69.0	56.2

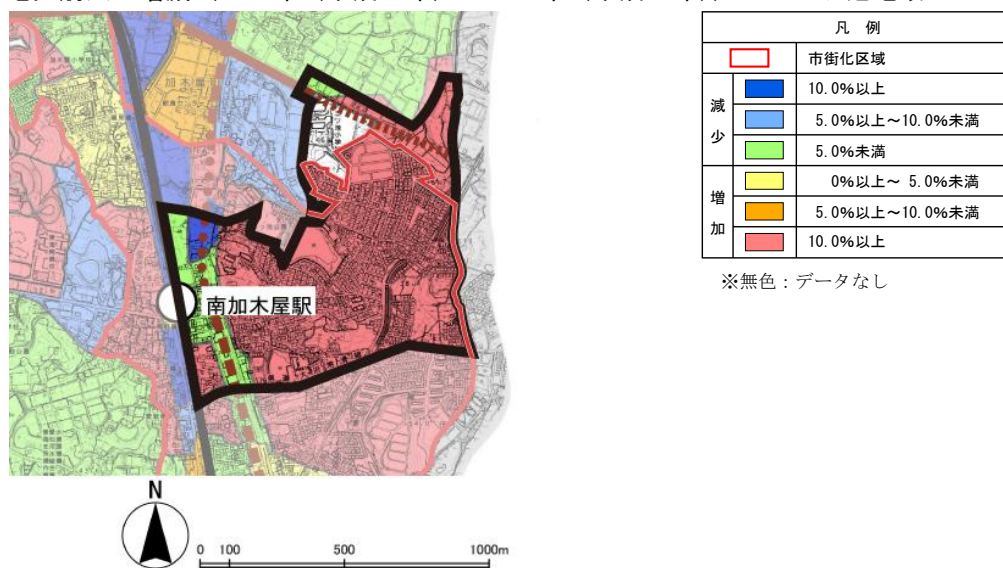
(資料：2016年(平成28年)都市計画基礎調査、人口は2015年(平成27年)10月1日現在)



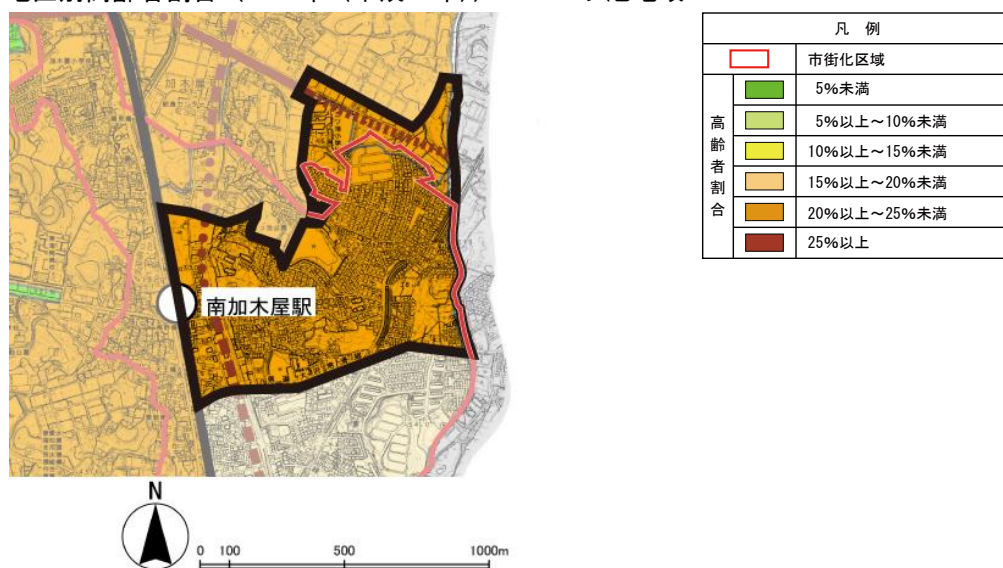
### (1) 人口特性

- ・人口の推移をみると、2000年（平成12年）から2005年（平成17年）にかけて大きく増加した後、2010年（平成22年）にかけて減少しましたが、最近5年間では再び増加しています。
- ・市街化区域の人口密度は約69人/haと本市の市街化区域人口密度（約61人/ha）を上回っており、一定の人口集積が図られた市街地が維持されている状況がうかがえます。
- ・2010年（平成22年）から2015年（平成27年）にかけての地区別の人口増減をみると、（都）名古屋半田線沿線では減少していますが、それ以外の地区では10%以上増加しています。
- ・地区別の高齢者割合をみると、全域で20%以上25%未満となっています。

地区別人口増減（2010年（平成22年）～2015年（平成27年）） —三ツ池地域—



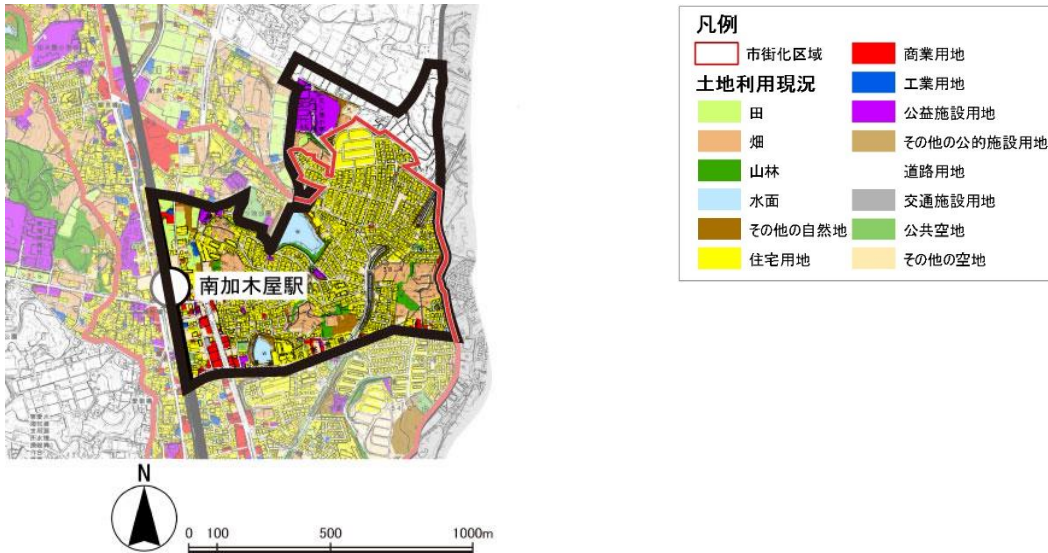
地区別高齢者割合（2015年（平成27年）） —三ツ池地域—



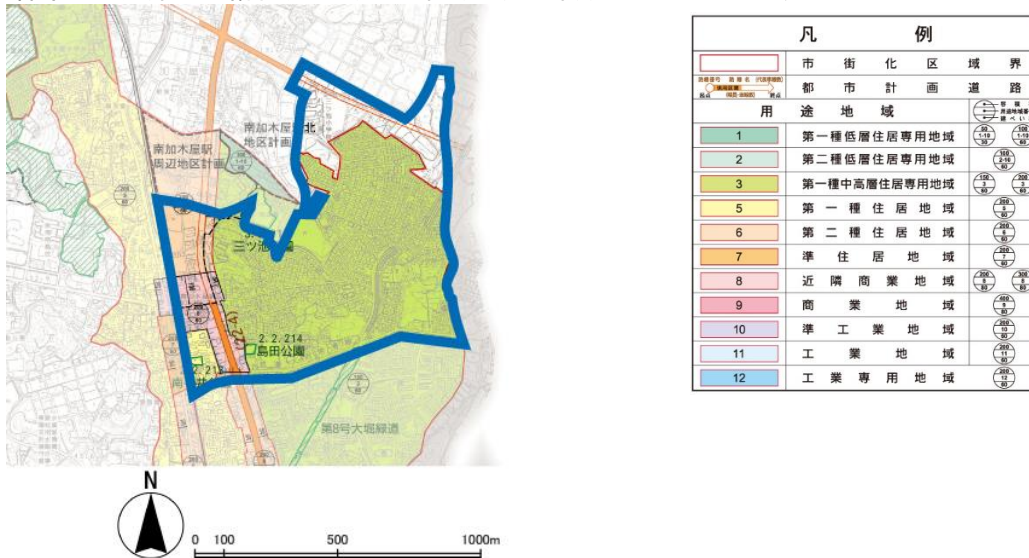
## (2) 土地利用特性及び都市基盤整備状況

- ・南加木屋駅東側では、都市基盤が未整備の上、商業機能をはじめとする都市機能の集積が低い状況にあります。
- ・(都)名古屋半田線沿道では店舗をはじめ日常生活を支える生活サービス施設が立地しており、それ以東は住宅団地となっています。
- ・東西方向の幹線道路である(都)養父森岡線が未整備であるほか、南北方向の幹線道路である(都)名古屋半田線の4車線化が未整備になっています。また、生活道路については、既成市街地において幅員の狭い道路などがみられます。
- ・公共下水道(汚水)は、市街化区域の一部区域が未整備となっています。また、公共下水道(雨水)についても、未整備区間が残っています。

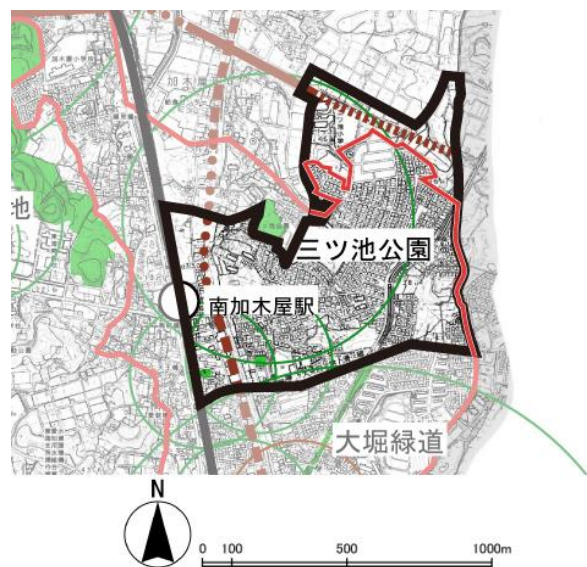
土地利用現況図(2013年(平成25年)) ー三ツ池地域ー



都市計画道路の整備状況図(2018年(平成30年)) ー三ツ池地域ー



都市公園・緑地の整備状況図（2015年（平成27年））



－三ツ池地域－

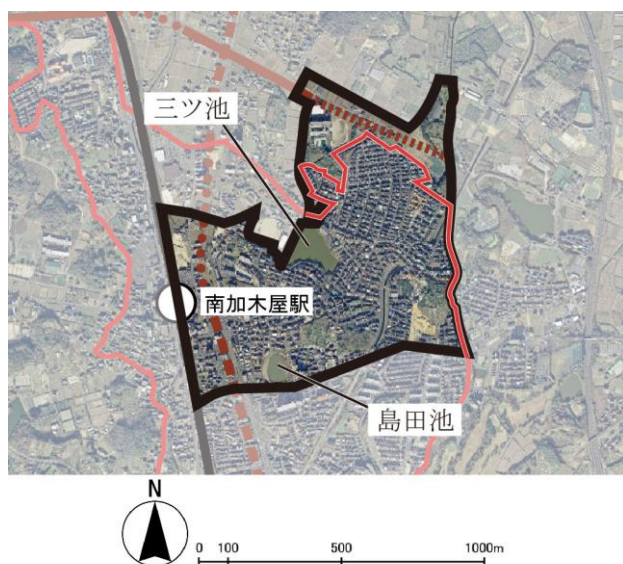
凡	例
	市街化区域
	都市公園(供用済)
	都市公園(未供用)
	誘致圏(供用済)
	誘致圏(未供用)

### (3) 自然環境特性等

- ・本地域北部の農地は、良好な自然環境を有するだけでなく、都市景観・防災上重要な機能を果たしています。
- ・防災重点ため池である三ツ池はため池決壊等危険区域になっています。

※ため池決壊等危険区域は地域防災計画（2018年度(平成30年度)修正)による。

航空写真（2016年（平成28年）） －三ツ池地域－



凡	例
	市街化区域

## 2.まちづくりの課題

全体構想における位置付けや都市整備の方針などを踏まえ、当該地域におけるまちづくり上の課題を以下のように整理します。

### (1) 土地利用

- ・南加木屋駅周辺及び(都)名古屋半田線沿道においては、公共交通の結節点であるとともに交通利便性に優れた地区であることから、地区拠点にふさわしい都市機能の充実を図るとともに、地域住民の暮らしを支える商業地としての機能充実を図ることが必要です。
- ・市街化調整区域においては、無秩序な開発を抑制することが必要です。

### (2) 都市施設

- ・都市計画道路は、未整備区間の整備を進めることが必要です。また、生活道路については、快適な生活環境の創出や交通安全性及び防災性の向上といった観点から、幅員の狭い区間の整備・改善を進めることが必要です。
- ・南加木屋駅東側においては、駅利用者の利便性向上や地区拠点にふさわしい都市機能の立地誘導に向け、駅前広場の整備を進めることが必要です。
- ・公共下水道（汚水）は、市街化区域の一部区域が未整備となっていることから、その整備を進めることが必要です。また、公共下水道（雨水）については未整備区間の整備を進めることが必要です。

### (3) 地域環境・景観

- ・本地域北部の農地は、良好な自然環境を有するだけでなく、都市景観・防災上重要な機能を果たしていることから、その保全を図ることが必要です。
- ・南加木屋駅周辺においては、地区拠点にふさわしい魅力ある都市景観の形成を図ることが必要です。

### (4) その他

- ・三ツ池はため池決壊等危険区域になっていることから、これら災害時の危険箇所において十分な防災対策を講じる必要があります。

### 3.まちづくりの方針

#### (1) 将来目標

*地区拠点を中心に便利で快適に暮らせるまち*

一南加木屋駅周辺での地区拠点の形成と

(都)名古屋半田線整備による身近な生活圏の構築一

#### (2) 土地利用

##### ①拠点の形成

**地区拠点** : 南加木屋駅周辺を地区拠点と位置付け、居住や商業などの生活サービス施設の充実を図るとともに、高齢者をはじめだれもが快適に移動できる交通環境を整えることで、地域レベルでの生活サービス拠点にふさわしいまちづくりを展開します。

##### ②市街化区域

###### 【居住ゾーン】

**専用住宅地区** : 三ツ池及び島田池周辺には、低層住宅のなかに中高層住宅も立地する専用住宅地としての土地利用を維持します。

**一般住宅地** : 南平井公園周辺は、住宅を主体としながら店舗などの生活サービス施設や事務所などが立地する現在の土地利用を維持します。

**商業業務地区** : 南加木屋駅周辺は、道路整備にあわせながら、地域の生活を支える地区拠点として居住、商業、生活サービス機能などの立地誘導を図ります。  
(都)名古屋半田線沿道については、商業施設や生活サービス施設などが主体に立地する現在の土地利用を維持するとともに、徒歩や自転車などでも利用しやすい生活サービス施設などの立地を誘導し、地域住民の生活を支える身近な生活圏の構築を図ります。

##### ③市街化調整区域

・本地域の市街化調整区域は、無秩序な開発を抑制することで、農地をはじめとする現在の自然的土地利用の保全を図ります。

### (3) 都市施設

#### ①交通施設

- 幹線道路 : (都)名古屋半田線の4車線化及び(都)養父森岡線の整備を進めます。
- 生活道路 : 歩行者・自転車が安全に通行できるよう交通安全施設の整備を図るとともに、既存道路の維持・改修などを順次進めます。

#### ②下水道・河川

- 下水道 : 公共下水道の未整備区域においては、事業計画にあわせて、事業計画区域内の下水道施設の整備を進めます。また、既に整備されている管渠などの下水道施設の適正な維持管理を図ります。

#### ③都市基盤整備

- ・南加木屋駅周辺地区計画による南加木屋駅の駅前広場整備をはじめとする都市基盤整備を進めます。

### (4) 地域環境・景観

- ・本地域北部の農地、ため池は、農業振興地域の整備に関する法律などに基づき、その保全を図ります。
- ・南加木屋駅周辺においては、花のまちづくり運動の推進や街並みの緑化、屋外広告物の規制などにより、地区拠点にふさわしい美しい都市景観の形成を図ります。

### (5) その他

- ・防災重点ため池は、堤体などの補強や付帯施設の改修を行い、被害を未然に防止します。

