

東海市中心市街地活性化基本計画



～人と人をつなぎ、交流から生みだす
にぎわい溢れるまちづくり～

愛知県 東海市

平成23年6月

(平成23年6月29日認定)

(平成27年3月27日第4回変更)

東海市中心市街地活性化基本計画

目 次

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

[1] 東海市の概要	1
(1) 東海市のあらまし	1
(2) 中心市街地の形成	3
[2] 基本計画策定の背景と意義	5
[3] 基本計画の位置付け	8
(1) 第5次東海市総合計画	8
(2) 東海市都市計画マスタープラン	10
[4] これまでの中心市街地の再生に向けた基盤整備	12
[5] 中心市街地の現状分析	15
(1) 人口・世帯	15
(2) 商業	19
(3) 業務	23
(4) 公共交通機関	25
(5) 土地利用	27
(6) 中心市街地の現状分析	30
[6] 地域住民のニーズ等の把握・分析	31
(1) アンケート・ヒアリング調査	31
(2) 地域住民のニーズ等の分析	42
[7] 中心市街地の課題と活性化に関する基本的方針	43
(1) 中心市街地の課題	43
(2) 中心市街地活性化の基本的方針	44

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置	45
[2] 区域	46
[3] 中心市街地要件に適合していることの説明	47

3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 中心市街地の活性化の基本的方針・目標	59
[2] 東海市中心市街地活性化の目標	75
[3] 計画期間の設定	75
[4] 数値目標	75

(1) 指標の設定	.....	75
(2) 具体的数値目標の設定	.....	77
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項		
[1] 市街地の整備改善の必要性	.....	92
[2] 具体的事業の内容	.....	93
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項		
[1] 都市福利施設の整備の必要性	.....	102
[2] 具体的事業の内容	.....	103
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項		
[1] 街なか居住の推進の必要性	.....	106
[2] 具体的事業の内容	.....	107
7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項		
[1] 商業の活性化の必要性	.....	109
[2] 具体的事業の内容	.....	110
8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項		
[1] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性	.....	117
[2] 具体的事業の内容	.....	118
◇ 4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所	.....	120
9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項		
[1] 市町村の推進体制の整備等	.....	121
[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項	.....	127
[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進	.....	133
10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項		
[1] 都市機能の集積の促進の考え方	.....	136
[2] 都市計画手法の活用	.....	138
[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	.....	139
[4] 都市機能の集積のための事業等	.....	141
11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項		

[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	・・・・・・・・・・	142
[2] 都市計画との調和等	・・・・・・・・・・	144
[3] その他の事項	・・・・・・・・・・	145

12. 認定基準に適合していることの説明	・・・・・・・・・・	146
-----------------------------	------------	-----

- 基本計画の名称 : 東海市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体 : 愛知県東海市
- 計画期間 : 平成23年6月から平成28年3月まで(4年9月)

1. 中心市街地活性化に関する基本的な方針

[1] 東海市の概要

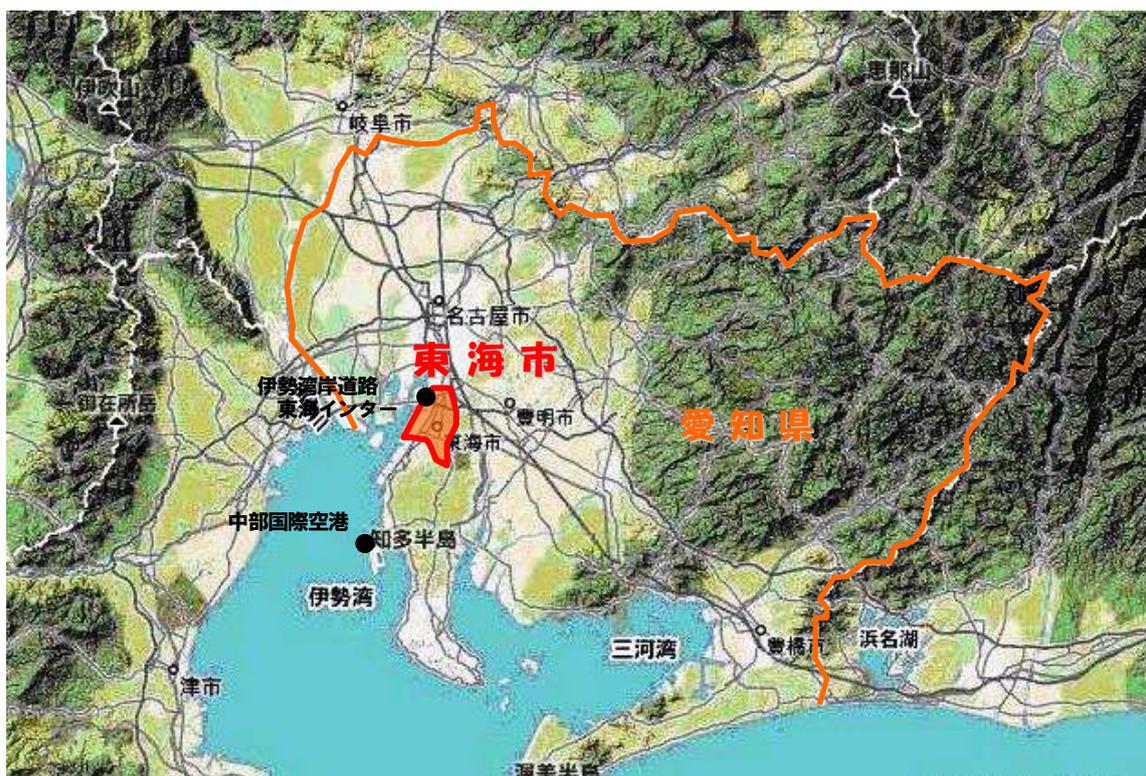
(1) 東海市のあらまし

東海市は、日本列島のほぼ中央部にある知多半島の西北端に位置し、北は天白川をはさんで名古屋市と隣接している。

市域は東西8.06 km、南北10.97 km、面積43.36 km²であり、東部は自然に恵まれた丘陵地、中央平坦部は農地及び住宅地、また伊勢湾に面した西部は、愛知県の主要な工業地域である名古屋南部臨海工業地帯の一角を形成しており生活と産業が明確に区別されている。

本市には、新東名高速道路と新名神高速道路を結ぶ伊勢湾岸自動車道のインターチェンジがあり、さらに近隣には、名古屋港、中部国際空港もあることから本市は、陸海空の交通の要衝としてのポテンシャルが高い。

また、中部国際空港に乗り入れている名鉄常滑線と、知多半島を縦断する名鉄河和線の分岐駅である名鉄太田川駅は、名古屋駅や中部国際空港駅まで約20分という距離にあり、市民の足としての利便性も非常に高い地域である。



江戸時代には尾張藩2代藩主徳川光友が、馬馳走(まはせ)（現在の横須賀町及び高横須賀町の一部）に御殿を建ててこの地を訪れ、景勝を賞したことから、横須賀は町方と称され、農漁村から商業の町へと変貌を遂げ、江戸中期には、米沢藩9代藩主上杉鷹山の師である儒学者の細井平洲を輩出した。

明治期にはトマト王と呼ばれている「カゴメ株式会社」の創業者、蟹江一太郎氏が日本で最初のトマトソースの製造を始め、近隣農家へトマト生産が拡大するなど、西洋野菜の栽培が盛んに行われるようになった。

昭和36年に完成した愛知用水により、当地域の農業は高度化、近代化し、現在では、フキは出荷量全国一を誇るようになり、洋ランやタマネギと共に本市の特産品となっている。



細井平洲肖像画



タマネギ



フキ



洋ラン

愛知用水は、工業用水としても利用されることとなり、昭和30年代に鉄鋼関係の大企業が臨海部に進出し、中部圏最大の鉄鋼基地へと発展していった。

このことが全国各地からの急激な人口流入を生み、昭和30～40年代の人口の増加はまさしく爆発的であった。

この企業立地は上野・横須賀両町にまたがる臨海部で展開されたため、両町は工業都市への発展や人口増加など将来の飛躍的発展にそなえ、昭和44年に2町が合併し東海市の誕生に至った。

なお、昭和40年に5万3千人であった人口は現在でも増加し続け、10万9千人を超えている。



臨海部工業地帯

(2) 中心市街地の形成

【人口集積】

東海市は、明治39年に名和村、荒尾村、富木島村が合併した上野村(昭和15年に上野町となる)と横須賀町、大田村、加木屋村、高横須賀村、養父村が合併した横須賀町の2町が昭和44年に合併して誕生した市である。

江戸時代～明治頃までの、東海市域における人口の分布は、小河川流域と河口に近い小沖積平野に集落が密集していた。特に土留木川下流の名和地区、大田川の中・下流の大田地区(現中心市街地)や、遠浅の海岸に面していた横須賀地区は古くからの人口集積地であった。

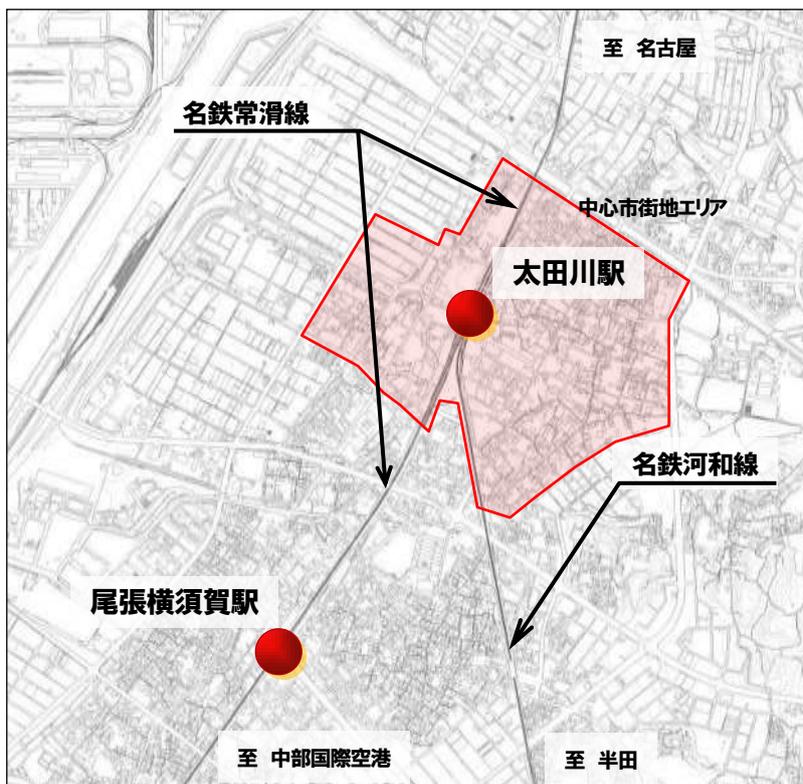
中でも、現在の中心市街地である大田地区と江戸初期に横須賀御殿の造営により町方と称された横須賀地区には、山車を町内に曳き回し、からくり人形の華麗な妙技を披露する「大田まつり」「横須賀まつり」が約230年にもわたりこの地に受け継がれていることから、本市域の中心的地域であったと言える。



大田まつり 山車

【鉄道の敷設】

大田地区が本市の中心市街地と発展した背景には、鉄道敷設により当地が本市の最大の交通結節点となったことが大きいと言える。



東海市の鉄道敷設(現 名鉄常滑線)は、明治45年であり開通当時、現東海市の市域には名和村、加家、太田川、尾張横須賀の4駅で開業され、当時は乗降客数・貨物量とも尾張横須賀駅が最も多い駅であった。

しかし、昭和6年に太田川駅より半田線(現 名鉄河和線)が開通したことにより、太田川駅が知多半島の最大の交通結節点となり、乗降客数・貨物量とも次第にそれらの中心は、尾張横須賀駅から太田川駅へと移行した。

【大田地区の中心市街地としての形成】

東海市の中心市街地は、大田地区の名鉄太田川駅を中心としたエリアであるが、その歴史は比較的新しく、江戸時代頃までは町方と称された横須賀地区が商業活動において本市域の中心であり、大田地区は農漁業を中心としたものであった。

しかし、鉄道の敷設により太田川駅が開業したことによって、居住者以外に訪れる人が少なかった大田地区に、名古屋圏や知多半島の南の中心地である半田方面に移動する人が、



太田川駅前のにぎわい 昭和 63 年

太田川駅を利用するため大田地区を訪れるようになり、まちの様相が変化し始めた。

また、昭和36年の愛知用水の完成は、知多半島の農業を飛躍的に近代農業へと進展させ、多品目の農業経営の展開を可能とさせたが、こうした近代農業は大田地区の市街地に隣接した農地で盛んに行われることとなり、現在の本市の特産品であるふきや洋ラン生産を大きく伸ばすこととなり、農業居住者の多かった大田地区の活力となっていた。

さらに、愛知用水は工業用水としての活用により工業振興への可能性を生み出すこととなり、昭和34年に名古屋南部臨海工業地域の誘致決定により始まった臨海部の鉄鋼基地を中心とする一大工業地帯の開発時には、交通至便である大田地区に全国各地から急激な人口流入を生みだし、大田地区の爆発的な人口増加をもたらすこととなった。

こうしたなか、商業活動においても昭和46年には、これまでなかった大規模小売店舗(ユニー大田川店)が開業し、ここを核として商業個店が集積して活況を見るようになり、このことは本市域のみならず周辺地域の買い物客の流れを大きく変え、居住人口、商業活動ともに大田地区を本市の中心市街地へと形成した。

[2] 基本計画策定の背景と意義

☆ にぎわいを失った中心市街地

東海市の太田川駅を中心とした中心市街地は、昭和30年代からの高度経済成長期における急激な市の発展とともに形成され成長を続けてきた。

しかし、この人口増加は急激でありすぎたため、中心市街地では人口増加を吸収しきれず、郊外へ居住者が流出し、さらにモータリゼーションの進展が居住者の流出に拍車をかけることとなった。昭和後期から居住人口の減少が始まり、さらに平成に入ってから商業活動が衰退するなど、中心市街地としてのにぎわいが次第に低下していった。

☆ 中心市街地の活性化に向けた東海市の取組

東海市は、こうした中心市街地の衰退に歯止めをかけるため、市の都市拠点としての「東海市の玄関口・顔づくり」を目標に掲げた中心市街地の再生を目指し、平成の初めから都市基盤整備を進めてきた。

この取り組みは土地区画整理事業などの、いわゆるスクラップアンドビルドによるまちの



土地区画整理事業説明会 昭和63年

再生を図るものであったため、事業による家屋移転等は、一時的な居住者の減少や商業活動の衰退を招く危険をともなうものであった。

しかし、市は太田川駅周辺を将来にわたり中心市街地として機能させるには、根本的なまちの再形成が必要と考え、こうした手法による中心市街地の再生に着手した。

こうして平成4年から始まった土地区画整理事業は中心市街地の衰退の一時的な要因となったものの、事業着手から18

年経過した現在、事業進捗は78%となり、さらに土地区画整理事業とともに始めた、鉄道の連続立体交差事業も平成23年には高架化し、新駅も完成する時期を迎え、ようやく市の目指した中心市街地としてのまちの骨格が姿を現そうとしている。

☆ これから東海市が取り組むこと

東海市は、これまで進めてきた都市基盤整備によって再生しつつあるまちの骨格に、失われてしまったまちのにぎわいを再び呼び戻す重要な時期となっていると考え、様々な取り組みを展開していく。

その中でも、現在、整備されている太田川駅から東に伸びる幅員50mの歩行者専用道路(50m歩道)は、にぎわい拠点の場として中心市街地の最も核になる部分であり、駅東地区には、平成23年4月に「市民活動センター」「子育て総合支援センター」がオープンした。

また、平成27年度には、駅西地区に、文化・芸術の交流拠点となる大ホールや研修施設等

をオープンさせる計画で、様々な公共公益施設の集積を図っている。

さらに、高架化される太田川駅の高架下に駐輪場を整備し、駅前広場には路線バス、企業バス、タクシー、一般自動車が入ることが可能となる駅前ロータリーの整備、そして駅東地区には公共駐車場が平成23年4月に稼働しており、交通結節点としての機能強化を図り利便性の高いまちづくりを進めている。

市は、こうした様々な公共公益施設の整備を進めるとともに、商工会議所、観光協会、まちづくり会社、地元商業者等とも連携し観光資源の発掘・開発や知多半島の物産の集積を進め、人が訪れたいくなる中心市街地となるようなソフト的な取り組みも推進していく。

☆ 地元の住民が取り組んでいること

駅前の閉店した大規模小売店舗(ユニー)の跡地に設立した、地産地消をコンセプトにした商業施設「どんでん広場」がにぎわいを見せている。

この取り組みは、ユニーの閉店によって、“まちのにぎわいの灯”が衰退してしまうのではないかと懸念した地元住民の有志により、設立運営しているものであり、新たな中心市街地のにぎわい拠点としての役割を担っている。



どんでん広場

また、「ジャンプアップおおた協同組合」は「ザ・おおた・ジャンプアップフェスティバル」を開催し、地元のイベントの一つとして子どもから大人まで楽しめる夏まつりとしてにぎわいを見せている。

このイベントは、今後整備される50m歩道での開催を予定しており、現在は将来に向け様々なアイデアを採り入れた盆踊りを試行し、マスメディアにも取り上げられるなど話題となっている。



「ザ・おおた・ジャンプアップフェスティバル」の様子

さらに地域コミュニティの形成に大きな力を発揮してきた「大田まつり保存会」や、新しくなるまちの景観に配慮していこうと、街並みづくりルールを運用している「大田まちづくりの会」など、多くの市民がこれまでの活動のノウハウを活かし、中心市街地の活性・再生を待ち望んでいる。



大田まつりの様子

☆ 基本計画を策定する意義

本市の中心市街地が、初めに大きなにぎわいを見せたのは、臨海工業地帯の開発が進む昭和30年代頃である。当時は臨海工業地域の建設に係わる多くの人でまちは溢れ、活気のあるにぎわいを見せていた。

その後、建設ラッシュも一段落し、まちの活気が衰えを見せ始めた昭和40年代に、駅前にユニーが立地して、買い物客でにぎわう中心市街地へと変化を遂げた。

このように中心市街地のにぎわいは、2度の“大きな波”により活気にあふれていたが、ユニーが閉店した現在ではにぎわいに乏しいまちとなっている。

このような状況の中、にぎわいを取り戻そうと地元住民、商業者は再び中心市街地に“第3の波”を引き起こそうと様々な取り組みを行っている。またこうした機運に行政も呼応し、都市基盤整備を始めとする公共事業を進めており、現在、中心市街地はその姿を変えつつある。

このように、今まさに官民が合意形成を進めながら、中心市街地の活性化に向けた様々な取り組みを一体的かつ総合的に進めるため「中心市街地活性化基本計画」の策定を行うものである。

[3] 基本計画の位置付け

本基本計画は、東海市のまちづくりの方向性として示されている、「第5次東海市総合計画」「都市計画マスタープラン」との整合性を図り、その理念等を具現化する計画とするものである。

(1) 第5次東海市総合計画（平成16年度～平成25年度）

第5次東海市総合計画では、「元気あふれる 快適都市」をテーマに、市民との協働と共創の考えを大切にして、市民が望んでいる「安心」「快適」「いきいき」「ふれあい」「活力」の理念の実現を目指している。

5の理念 (キーワード)	5の理念が描くまちの姿
安 心	みんなが安全に、不安なく生活しているまち
快 適	さまざまなサービスが便利に使い、気持ちよく暮らせる環境が整っているまち
いきいき	一人ひとりが生きがいを持ち、充実した日々を送ることができるまち
ふれあい	世代・立場・地域などをこえた交流が活発で、人々が支え合っているまち
活 力	農業・工業・商業が盛んで、活気のあるまち

● 土地利用構想

東海市の土地利用は、臨海部には工業地帯、臨海部と内陸部との境には緩衝緑地帯、中央部には既成市街地、東部丘陵には住宅地が点在する緑地帯というように、南北の带状に構成されている。

市北部では、新東名高速道路(伊勢湾岸道路)が東西に横断しており、これに愛知県・岐阜県・三重県を環状に接続する東海環状自動車道の建設が進められている。また、常滑市沖には中部国際空港(セントレア)が開港し、中部圏の国土交通網と空港との結節点となっている。

こうした立地特性を活かして、従来の土地活用を基本とする都市基盤の整備や中心市街地の形成と産業振興を図り、自然との共生の下で、豊かで充実した市民生活を送ることができるまちづくりを進める。

● 土地利用計画

土地利用計画における現状と課題として、以下のように述べている。

・・・太田川駅前からの大型店舗の移転、隣接市町での大型店の立地、沿道型店舗の進出などにより、駅周辺の商店街が沈滞傾向にあります。太田川駅周辺地区は、本市の中心地であり、都市の魅力やイメージに与える影響が大きいことから、中心市街地の形成や活性化を図っていく必要があります。・・・

この中の、住居系土地利用においては、

・・・太田川駅周辺を始めとする土地区画整理事業により優良な宅地を供給して人口増を図り、また、都市施設の効率的な運営の視点から、一体的な市街地の形成に努め、住環境の保全と都市景観に配慮したまちづくりを進めます。市街化調整区域内の住宅地については、無秩序な開発を抑制します。

さらに、商業系土地利用においては、

商業系では、本市のほぼ中央部に位置する太田川駅周辺において、本市の顔づくりとしての市街地再開発事業の推進と中心市街地づくりに合せた商業地の活性化を図ります。

このように総合計画では、太田川駅周辺を本市の中心市街地として活性化を図ることで、全市の土地利用構想の実現を目指している。

(2) 東海市都市計画マスタープラン (平成23年度～平成32年度)

都市づくりの基本的課題を踏まえ、都市計画マスタープランにおける本市の将来像及び都市計画の目標は以下のとおりである。

☆都市づくりの理念

元気あふれる 快適都市づくり

☆都市づくりの目標 (抜粋)

- 活力を生み、持続的な発展を支える都市づくり

本市の中央部に位置し公共交通結節機能を有する太田川駅周辺においては、土地区画整理事業、鉄道高架事業等による都市基盤整備を引き続き継続するとともに、市街地再開発事業等により商業機能や居住機能をはじめ様々な都市機能の集積・複合化を進めるなど、本市の顔となる都市拠点（にぎわい拠点）の形成を目指します。

(本文抜粋)

<目標実現のための基本方針(抜粋)>

- 太田川駅周辺における商業機能や居住機能をはじめ様々な都市機能の集積
- 鉄道高架事業にあわせた駅前広場整備や歩行者専用道路の整備等、太田川駅周辺における公共交通結節機能の強化・充実
- 太田川駅周辺土地区画整理事業、連続立体交差事業の円滑な推進及び多様な都市機能集積に向けた市街地再開発事業の実施検討
- バリアフリー化の推進、ユニバーサルデザインの導入等による太田川駅周辺での移動環境の改善、充実

☆将来土地利用フレーム (抜粋)

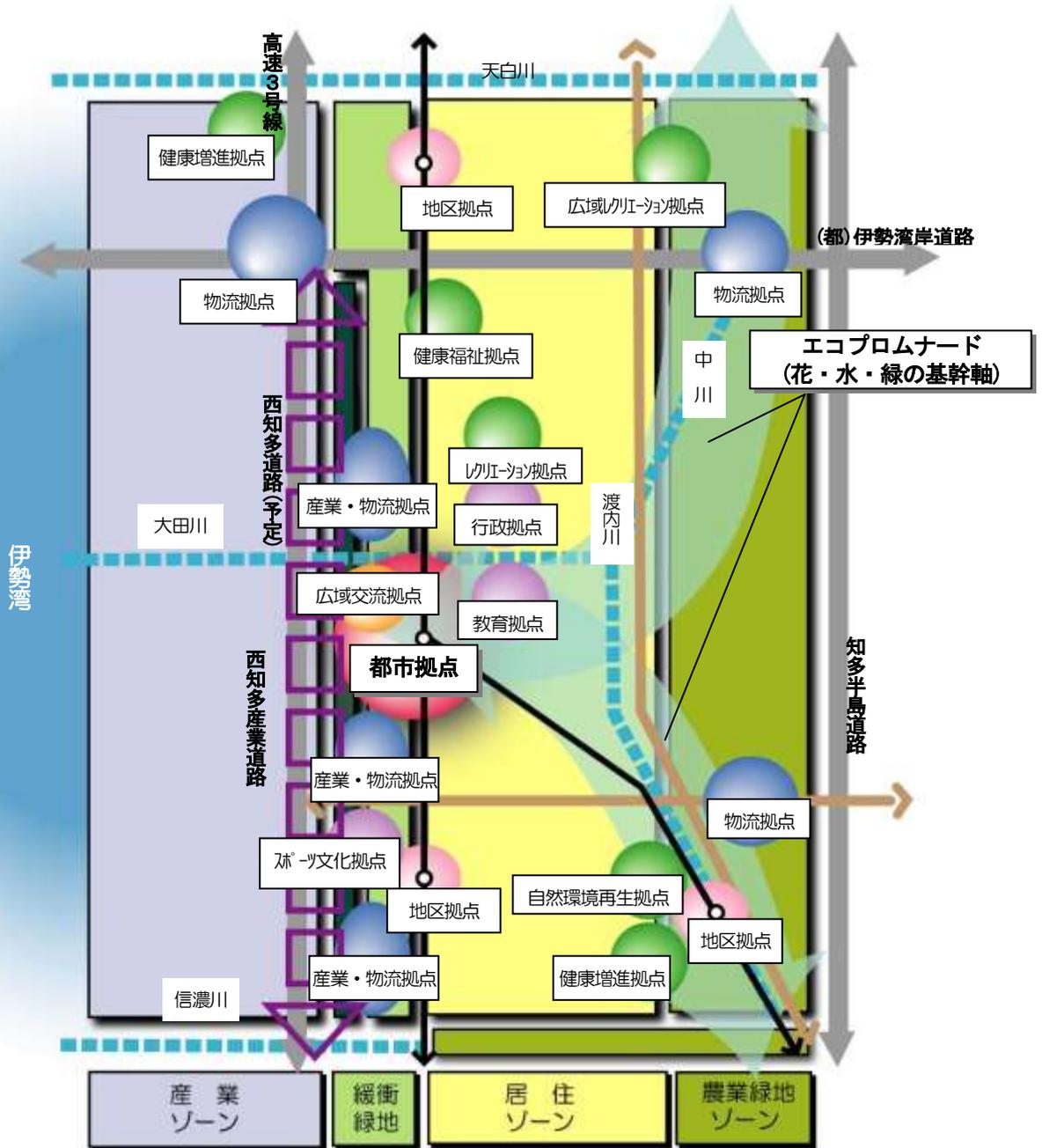
(2) 商業地

「都市づくりの目標」に掲げた本市の顔となる都市拠点（にぎわい拠点）の形成や自家用車に過度に頼らないで暮らせる都市を実現するためには、太田川駅周辺の中心市街地をはじめ公共交通での利用がしやすい地区など、多様な世代の人々がアクセスしやすい位置に、日常生活に必要な施設の立地を誘導することが必要です。

以上から、今後の本市における商業地については、

郊外部での新たな大規模集客施設の立地は抑制し、太田川駅周辺をはじめ各鉄道駅の周辺や住宅団地の中心地区など、既存ストックの活用が可能な地域を中心に商業地の形成や機能充実を図ります。

【本市の将来像 イメージ】



[4] これまでの中心市街地の再生に向けた基盤整備

東海市は、衰退しつつある中心市街地を「東海市の顔・玄関口」さらには「知多半島の玄関口」にふさわしい中心市街地へと再生するため、土地区画整理事業、市街地再開発事業、鉄道の連続立体交差事業を三位一体の事業として都市基盤の整備を進めている。

(1) 土地区画整理事業（施工中）

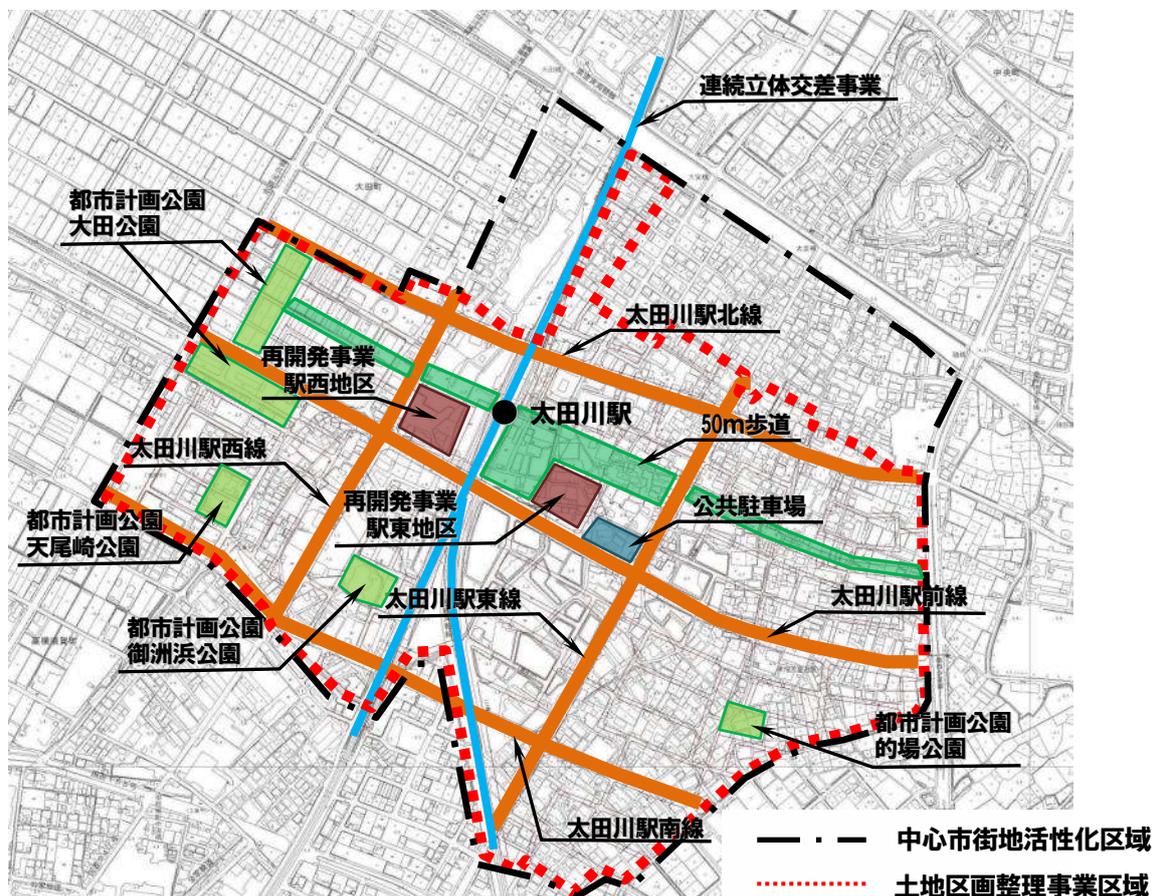
土地区画整理事業は、太田川駅周辺の64.3haを対象として平成4年の事業計画決定から事業を進め、現在(平成22年度末)の事業進捗率は約78%である。

この事業により安全で便利な道路整備を行うと共に、駅前広場や50m歩道を始めとする歩行者専用道路を整備し、住みやすい快適な都市基盤整備を行うことにより中心市街地の活性化を図っている。

【主な事業内容】

道路整備	： 幹線道路	4,076m (幅員16~25m)
	： 区画道路	12,061m (幅員3~17m)
	： 歩行者専用道路	1,773m (幅員4~50m)
公園整備	： 都市計画公園	4カ所 (面積2.4ha)

【土地区画整理事業・主要公共施設配置図】



(2) 連続立体交差事業（施工中）

太田川駅は、中部国際空港(セントレア)へ乗入れている名鉄常滑線と知多半島を縦断する名鉄河和線の分岐駅であり、年々減少傾向にあるものの、13,000人/日の乗降客数を擁した市内随一の交通結節点であり、中心市街地の発展に寄与してきた。

しかし、踏切による交通の遮断は交通渋滞を引き起し、地域の分断等市街地の健全な発展の支障となっている。



旧太田川駅 (H20. 9)



本線工事が進む連立立体交差事業 (H22. 11)

こうしたことから、鉄道及び太田川駅を高架化し、鉄道踏切による交通の遮断や地域の分断等の問題を解決するため、連続立体交差事業（鉄道高架事業）を平成10年より進めている。

高架線の運用開始は平成23年を予定しており、常滑線2.045km、河和線0.72kmを高架することにより、踏切除却数は6箇所となる。

この連続立体交差事業は、中心市街地の健全な都市機能の発展を図り、快適で安全なまちづくりの大きな牽引となるものである。



連続立体交差・駅前広場の完成イメージ

(3) 再開発事業

駅西地区（計画中）

駅西地区は、都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業としての整備を進めている。

この再開発ビルには、分譲マンションや商業施設の他、公共施設として、文化ホールや参加・体験、創造支援型の施設など“にぎわい”を創出する公共施設の導入を検討している。



駅東地区



駅東地区の再開発は、民間の開発事業者によって分譲マンション（バンベール太田川）と大型商業施設（ソラト太田川）が建設された。

この分譲マンションは、14階建て130戸であり、優良建築物等整備事業として建設された。既に平成22年3月から入居されており、これは中心市街地の居住人口の増加に寄与している。

大型商業施設は3階建てで、1階・2階には商業施設、3階には公共施設として「市民活動センター」、「子育て総合支援センター」が平成23年4月から稼働しており、市民活動の場として、にぎわいの拠点の一つになることが期待されている。

(4) 公共駐車場整備

駅東地区の大型商業施設に隣接して公共駐車場（3層4段196台）を平成23年4月に稼働させた。

この駐車場により公共施設や中心市街地への自動車利用による利便性の向上が図られている。



[5] 中心市街地の現状分析

(1) 人口・世帯

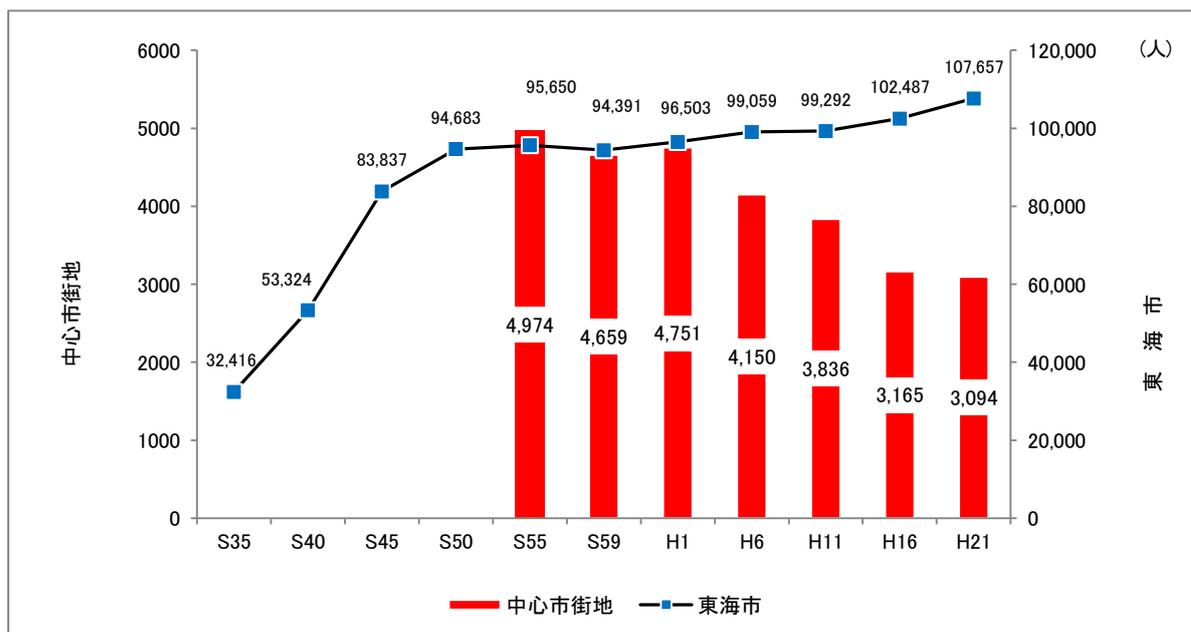
① 人口の推移

東海市の人口は昭和30～40年代の高度経済成長期に急激に増加し大きな変動を見せた。昭和35～40年の人口増加は約21,000人でありこの5年間の増加率は約64.4%であった。続く40～45年の5年間の人口増加は約30,000人であり、増加率にしても約57.2%を記録している。

その後、昭和50年以降は、微増傾向が続き平成12年に10万人を超えた後、年間約1,000人の増加が続き、平成21年には、約10万8千人となっている。

一方、中心市街地においては、昭和55年に約5,000人だった人口が平成21年には約3,000人までになり、約40.0%の減少となっている。

【人口の推移】



(出所) 東海市の統計

② 市域全体の人口の増減

近年、中心市街地の人口減少は歯止めがかからない状況となっているが、現在もなお市全体では人口は増加し続けている。

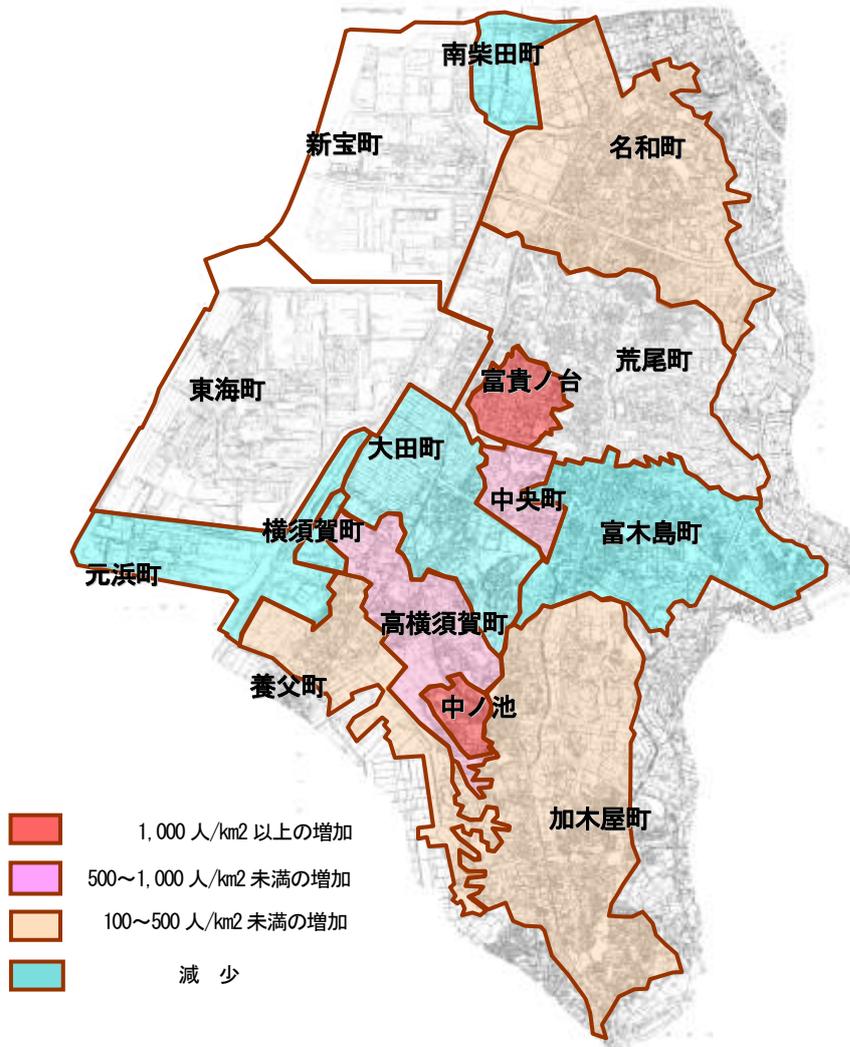
東海市の人口が劇的に増加したのは昭和30年代からの高度経済成長期である。

この時期の人口急増地区は臨海工業部の大企業の社宅供給による郊外開発が行われた名和・荒尾・富木島・加木屋・高横須賀であった。

これに対し、近年(平成10年から平成20年)は富貴ノ台・中ノ池地区の人口増加が最も多く、次いで中央・高横須賀地区といった土地区画整理事業が施行された地区において人口の増加が見られる。

一方、大田・富木島・横須賀といった市の中央部の人口が減少している。

【平成10年から20年における町別人口密度の推移】



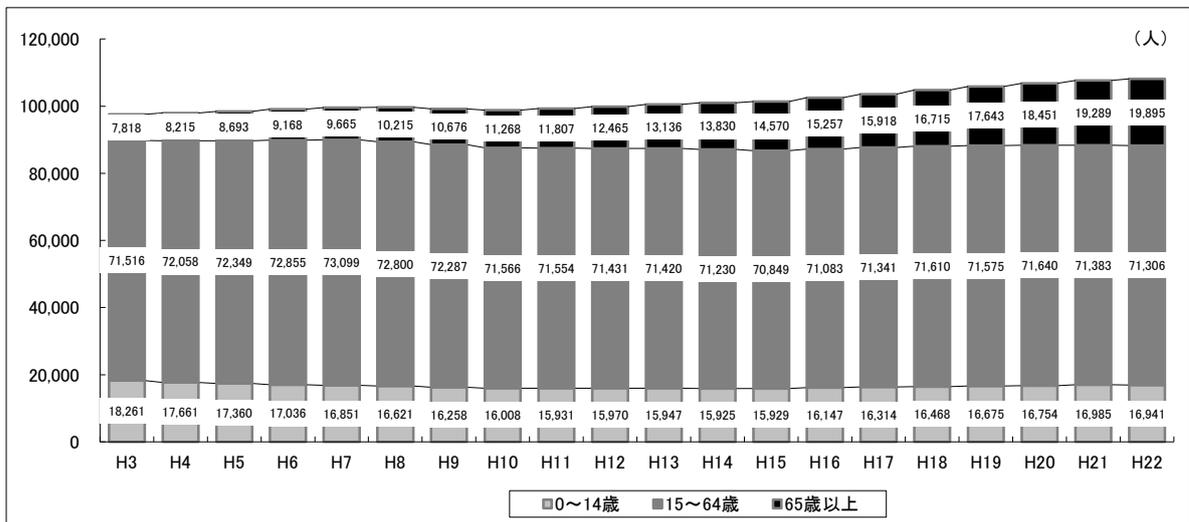
③ 人口構成

年齢別人口の全市的な推移の傾向としては、0～14歳、15～64歳の人口は平成3年以降、ほぼ横ばいの状態であるが、65歳以上の高齢者人口は、平成3年から平成21年までに、約2.5倍となっており、高齢化が進んでいる状況である。

一方、中心市街地においては、65歳以上の高齢者は全市的な傾向と同様に、平成3年から平成21年までに約2.5倍になっているが、同時期の15歳未満は35%の減少、15～64歳は20%減少しており、高齢化の進行とともに、若い世代の減少がみられる。

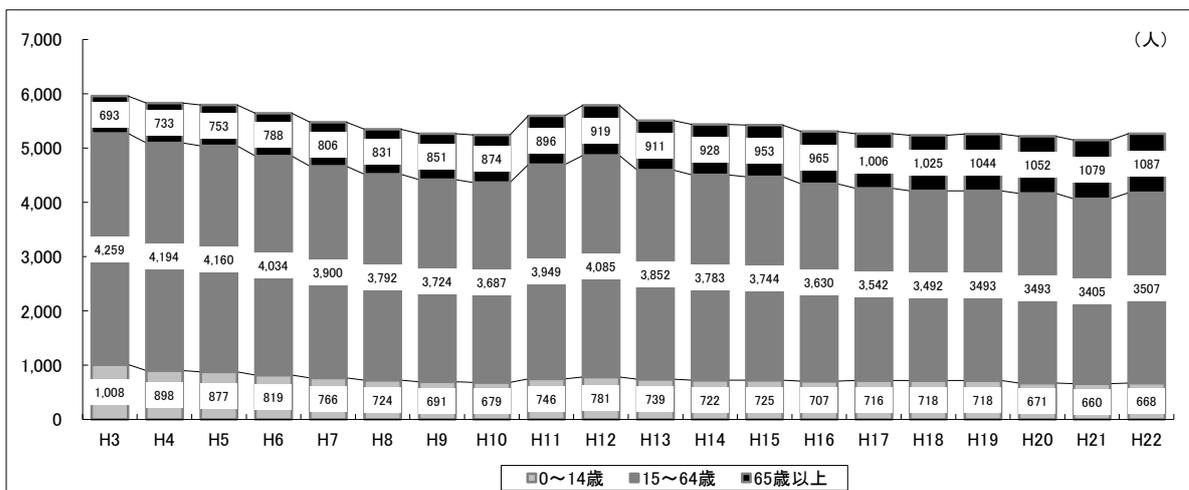
高齢化率は、市全体では17.9%であり、全国平均(H20)22.1%、愛知県平均(H20)19.2%よりも低いが、中心市街地では21.0%と、市内でも高齢化が進行している地区となっている。

【3階級別人口の推移（東海市）】



(出所) 住民基本台帳

【3階級別人口の推移（中心市街地・大田町）】



(出所) 住民基本台帳

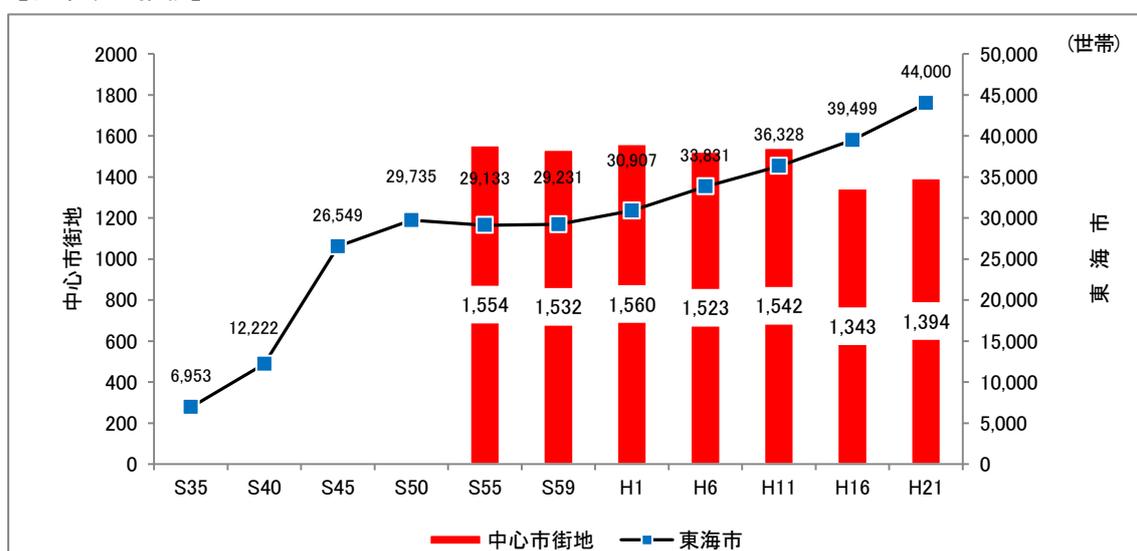
④ 世帯数

市全体の世帯数は、昭和35年の6,953世帯が昭和50年には29,735世帯となり、この15年間で約4倍になっている。その後は年間約600世帯の増加が続き平成21年には44,000世帯に達している。

一方、中心市街地においては昭和55年から平成11年にかけて多少の増減があり、平成16年に大幅に減少している。昭和55年の1,554世帯から平成21年の1,394世帯と約10.3%の減少となっている。

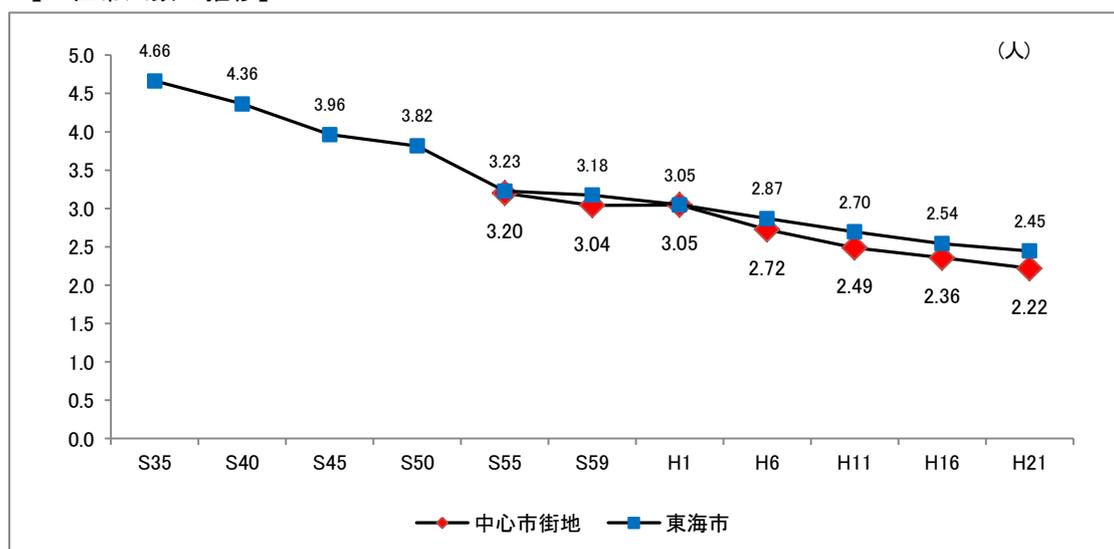
また、一世帯人数は中心市街地を含め市全体で減少しているが、中心市街地は、市平均の一世帯人数を下回っている。

【世帯数の推移】



(出所) 東海市の統計

【一世帯人数の推移】



(出所) 東海市の統計

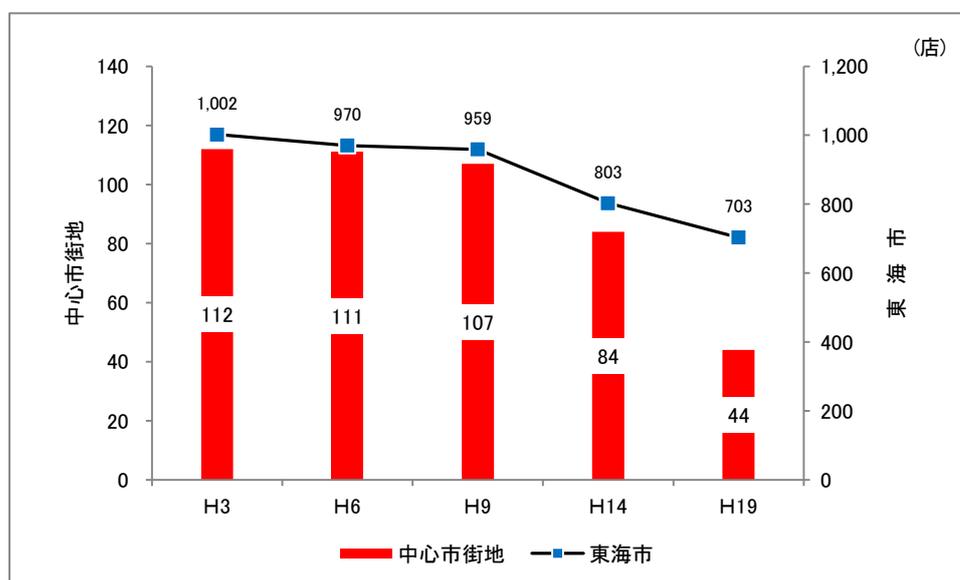
(2) 商業

① 小売店舗数

市全体の小売業店舗数は平成3年の1,002店舗から平成19年の703店舗まで約29.8%の減少となっている。

一方、中心市街地においても減少し続けており、平成3年の112店舗から平成19年の44店舗まで約60.7%の大幅な減少となり、平成3年に11.2%あった市全体に対するシェアも平成19年には6.3%にまで落ち込んでいる。

【小売店舗数の推移】



(出所) 東海市の統計

【小売店舗数のシェア】

(店)

	H3	H6	H9	H14	H19
東海市	1,002	970	959	803	703
中心市街地	112	111	107	84	44
シェア	11.2%	11.4%	11.2%	10.5%	6.3%

(出所) 東海市の統計

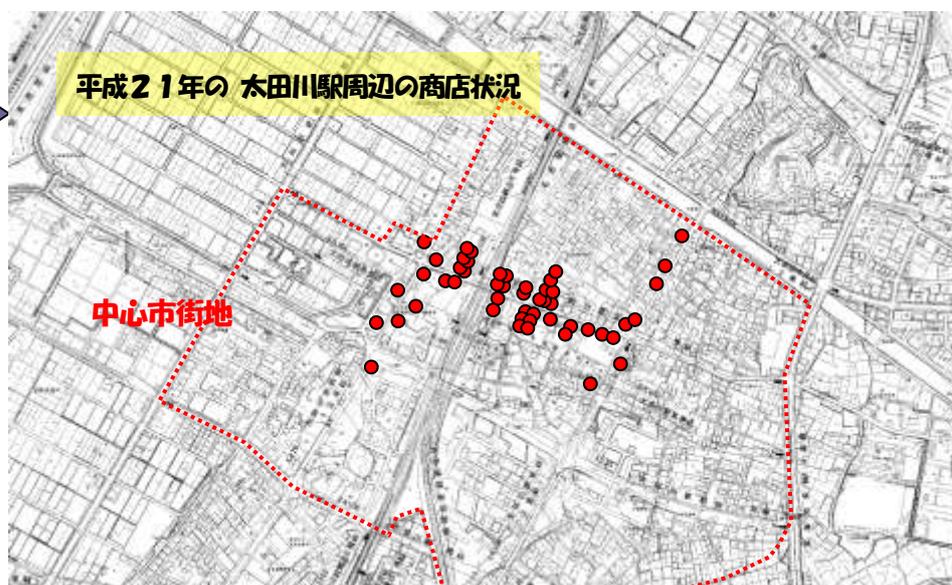
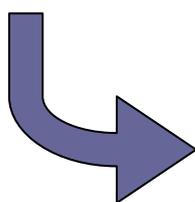
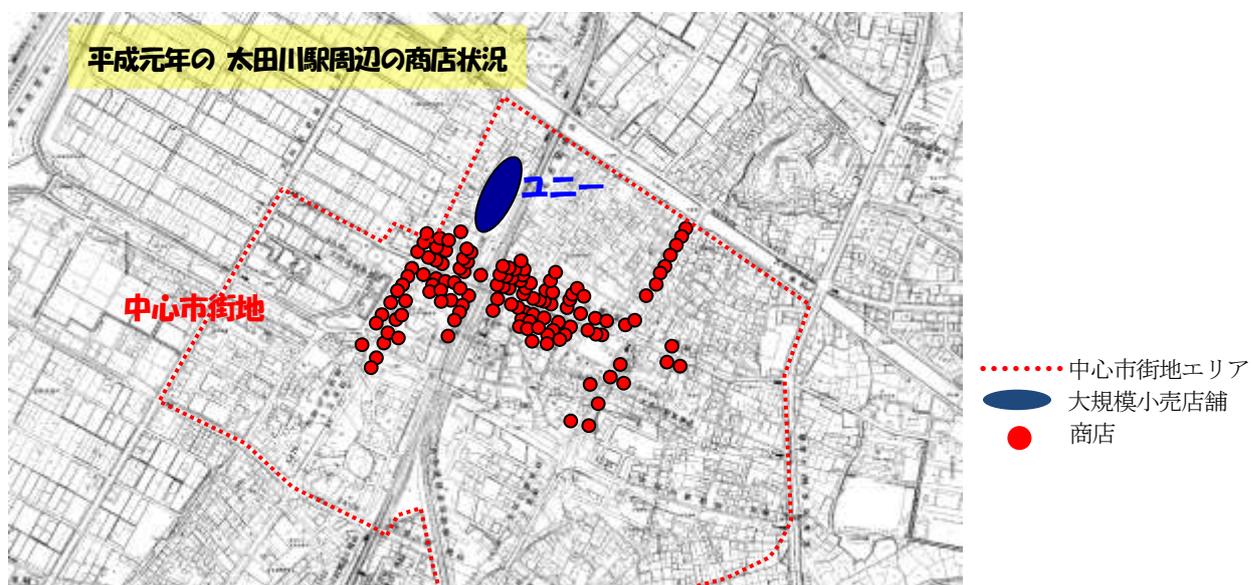
② 中心市街地の商店の状況

平成元年頃の中心市街地には、駅前の大規模小売店舗(ユニー)を核店舗として多くの商店が店を連ねながら相当数の商業集積があった。

この中心市街地の商店集積の特徴は、飲食店が全体に占める比率が高く、次いで美容院、金融業などのサービス業など職種に富んだ商店が建ち並んでいた。これは最寄品が販売中心の他の市内の商業集積地とは異なり、太田川駅周辺の商業は中心市街地としての役割を果たしていた。

しかし、現在は大規模小売店舗(ユニー)の閉店や土地区画整理事業による移転もあり、多くの商店が閉店している状況にある。

【飲食店を含む商店の立地状況】

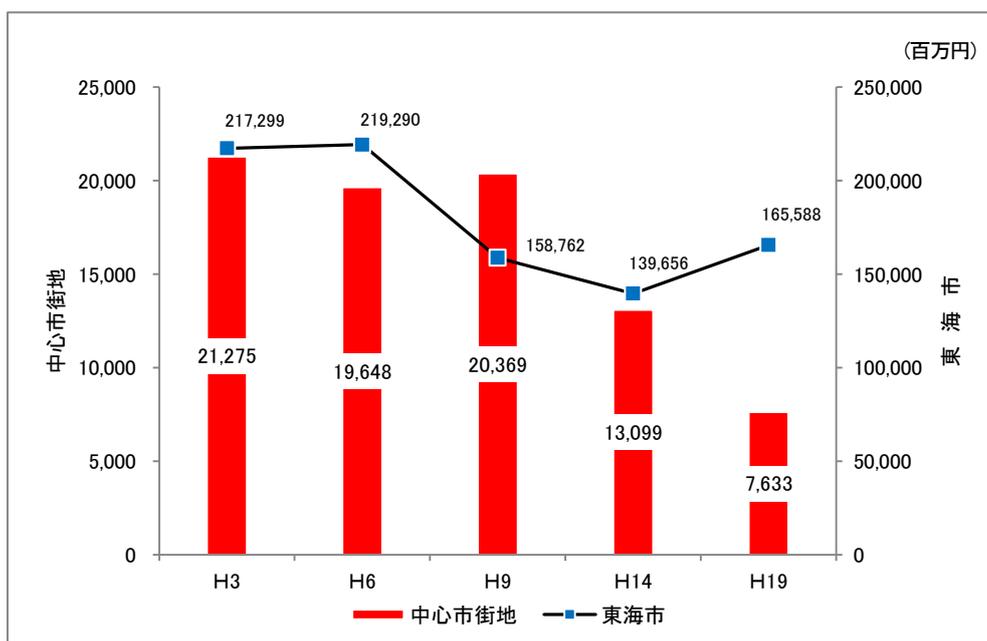


③ 卸売・小売業年間販売額

市全体の卸売・小売業年間販売額は、平成3年の2,173億円から平成14年の1,397億円まで約35.7%の減少となっている。その後は一転して、平成19年に1,656億円まで回復している。

一方、中心市街地では平成3年の213億円から平成9年の204億円と大きな変動はなかったが、平成14年と平成19年に続けて急激な落ち込みがあり、平成3年に9.8%あった市全体に対するシェアも4.6%にまで落ち込んでいる。

【卸売・小売業年間販売額の推移】



(出所) 東海市の統計

【卸売・小売業年間販売額のシェア】

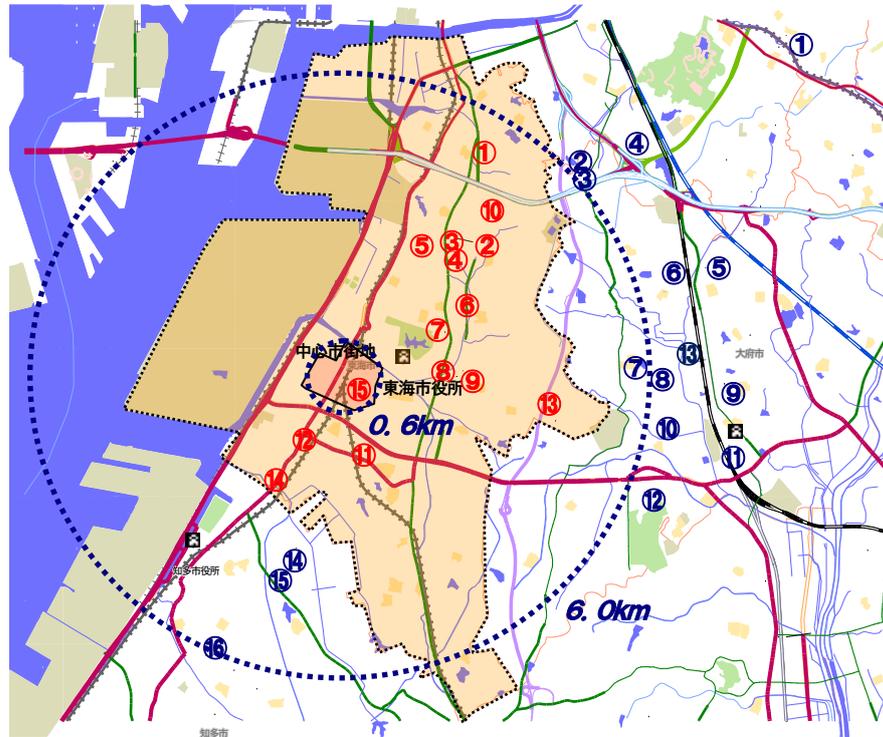
(百万円)

	H3	H6	H9	H14	H19
東海市	217,299	219,290	158,762	139,656	165,588
中心市街地	21,275	19,648	20,369	13,099	7,633
シェア	9.8%	9.0%	12.8%	9.4%	4.6%

(出所) 東海市の統計

④ 大規模小売店舗の立地状況

東海市及び周辺の大規模小売店舗の立地状況は、平成14年に太田川駅前より大規模小売店舗（ユニー大田川店）が閉店して以降、平成23年のソラト太田川の開店まで、中心市街地



東海市及び周辺の大規模小売店舗立地状況

内には店舗面積1,000㎡以上の大規模小売店舗の立地はみられなかった。

一方で、市内の大規模小売店舗は、幹線道路沿いに立地される、いわゆるロードサイド型の店舗が市内各所にみられる。

しかし、店舗面積10,000㎡を超える大規模小売店舗は1カ所（アピタ東海荒尾店）のみとなっている。

周辺都市においても、車による来客を想定した店舗展開がみられ、店

舗面積10,000㎡を超える大規模小売店舗も点在しており、市外への買い物客の流出が続いている状況である。

	番号	店 舗 名	業 務	店舗面積	延床面積	開店年	場 所
東 海 市 内	①	フィットハウス東海店	専門店	2,577	2,999	H10	名 和 町
	②	エイデン東海店・ヒマラヤ東海店	専門店	6,295	—	H19	荒 尾 町
	③	深谷家具	専門店	3,628	4,133	S46	荒 尾 町
	④	フィールホームタウン	スーパー	2,375	4,291	H9	荒 尾 町
	⑤	アピタ東海荒尾店	ショッピングセンター	19,717	—	H14	荒 尾 町
	⑥	アルペン東海店	専門店	1,778	2,082	H8	荒 尾 町
	⑦	カーマホームセンター東海店	ホームセンター	3,609	7,540	S61	荒 尾 町
	⑧	ヤマナカアルテ東海店	スーパー	2,727	4,439	S49	富 木 島 町
	⑨	子の日家具	専門店	1,082	1,396	S52	富 木 島 町
	⑩	パロー名和店	スーパー	2,870	4,008	H22	名 和 町
	⑪	ヤマナカ高横須賀店	スーパー	1,819	2,478	H10	高 横 須 賀 町
	⑫	横須賀駅西第一ビル	スーパー	4,155	12,035	S57	養 父 町
	⑬	パロー上野台店	スーパー	1,738	2,812	H22	富 木 島 町
	⑭	仙台屋	専門店	1,762	2,170	—	養 父 町
	⑮	ソラト太田川	ショッピングセンター	2,072	—	H23	大 田 町
東 海 市 外	①	イオン有松ショッピングセンター	ショッピングセンター	15,985	—	H17	名古屋市長区
	②	カインズホーム名古屋大高インター店	ホームセンター	11,966	—	H17	名古屋市長区
	③	コープ大高インター店	スーパー	1,515	—	H19	名古屋市長区
	④	イオン大高ショッピングセンター	ショッピングセンター	51,165	—	H20	名古屋市長区
	⑤	マックスバリュ大府店	スーパー	4,433	—	H16	大 府 市
	⑥	ナフコ共和店	スーパー	1,054	1,453	S50	大 府 市
	⑦	カーマホームセンター大府店	ホームセンター	5,148	—	H16	大 府 市
	⑧	アピタ大府店	ショッピングセンター	13,751	29,167	H9	大 府 市
	⑨	ドミー大府店	スーパー	1,707	—	H16	大 府 市
	⑩	フィールキャンパス	スーパー	1,120	1,498	S63	大 府 市
	⑪	大府センター	寄合百貨店	1,462	2,145	S39	大 府 市
	⑫	エイデン大府店	専門店	1,985	5,005	H12	大 府 市
	⑬	リソラ大府ショッピングセンター	ショッピングセンター	10,500	—	H20	大 府 市
	⑭	カーマホームセンター知多店	ホームセンター	3,913	4,812	H4	知 多 市
	⑮	フィールアストリー	スーパー	2,586	4,199	H5	知 多 市
	⑯	イトーヨーカドー知多店	ショッピングセンター	12,800	33,215	H9	知 多 市

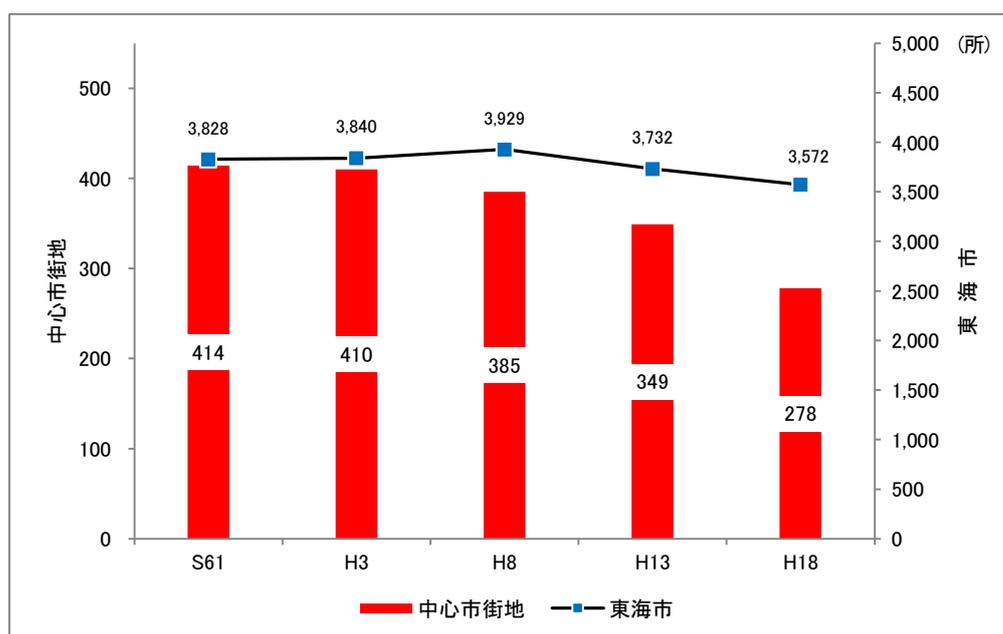
(3) 業 務

① 事業所数

市全体の事業所数は、昭和61年の3,828箇所から平成8年の3,929箇所まで微増であったが、その後は減少に転じ、平成18年には3,572箇所となっている。

一方、中心市街地では、昭和61年の414箇所から平成18年の278箇所と約32.9%の減少となっている。また、昭和61年に10.8%あった市全体に対するシェアも7.8%にまで落ち込んでいる。

【事業所数の推移】



(出所) 東海市の統計

【事業所数のシェア】

(所)

	S61	H3	H8	H13	H18
東 海 市	3,828	3,840	3,929	3,732	3,572
中心市街地	414	410	385	349	278
シ ャ ア	10.8%	10.7%	9.8%	9.4%	7.8%

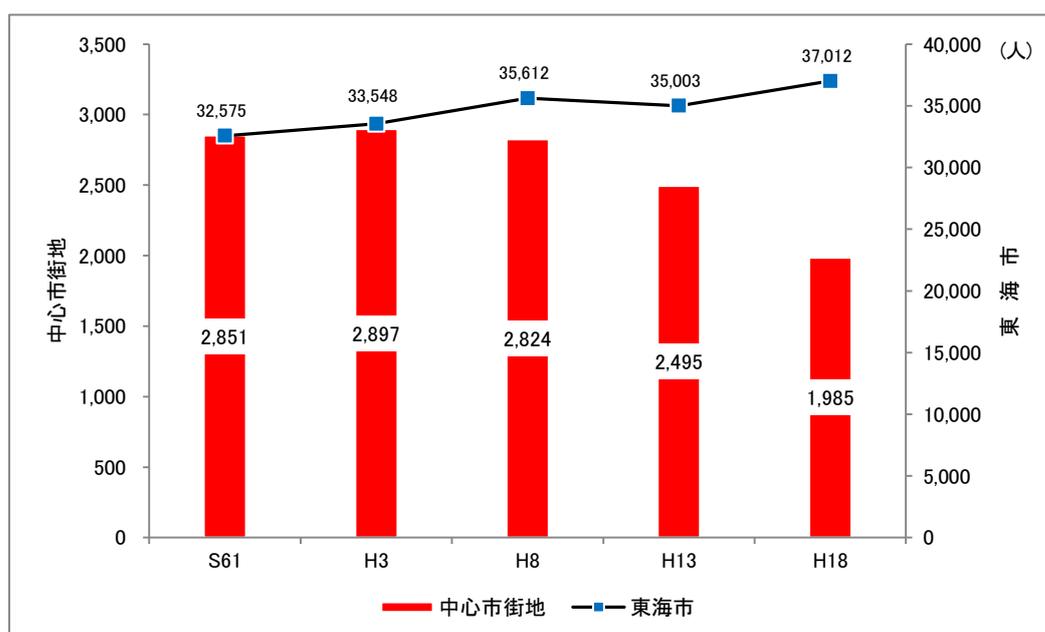
(出所) 東海市の統計

② 従業者数

市全体の従業者数は、昭和61年の32,575人から平成18年の37,012人まで多少の増減はあるものの、増加している。

一方、中心市街地においては、平成13年と平成18年に続けて大幅な減少となり、昭和61年の2,851人から平成18年の1,985人と約30.4%の減少となっている。また、昭和61年に8.8%あった市全体に対するシェアも5.4%にまで落ち込んでいる。

【従業員数の推移】



(出所) 東海市の統計

【従業員数のシェア】

(人)

	S61	H3	H8	H13	H18
東海市	32,575	33,548	35,612	35,003	37,012
中心市街地	2,851	2,897	2,824	2,495	1,985
シェア	8.8%	8.6%	7.9%	7.1%	5.4%

(出所) 東海市の統計

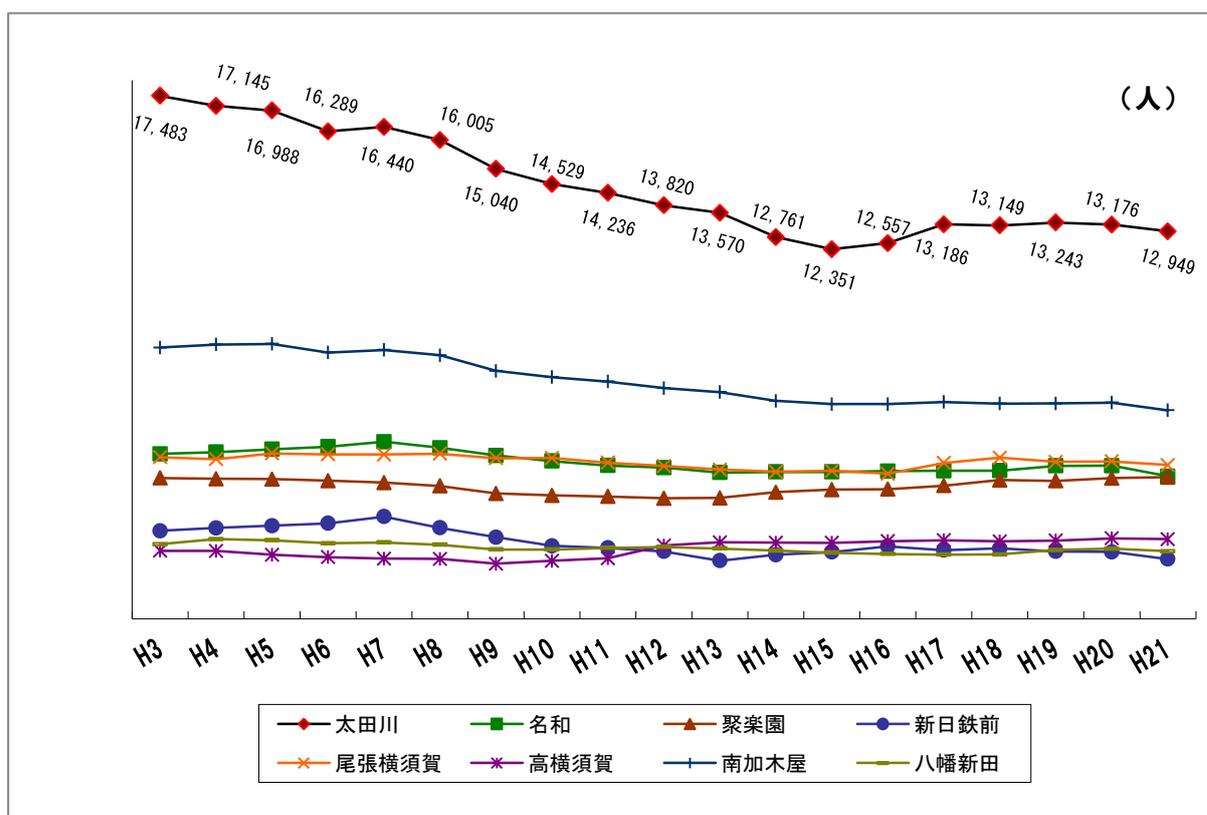
(4) 公共交通機関

① 鉄道

東海市内の鉄道8駅の1日平均乗降客数は、中心市街地に立地する太田川駅が最も多く、次に多い南加木屋駅の約1.8倍の駅利用者があり、本市の玄関口としての役割を果たしていることがうかがえる。

太田川駅の1日平均乗降客数の推移をみると、平成3年以降、モータリゼーションの進展等にともない減少しているが、平成15年を境に一時的に増加に転じてはいるものの、平成17年からは横ばいであり、平成21年で12,949人となっている。

【市内鉄道各駅の1日平均乗降客数の推移】



(出所) 東海市の統計

② 路線バス

太田川駅を起点とする路線バスについては、平日の運行本数は、平成3年は184本あったが平成22年には97本にまで減少している。

減少の著しい路線は、市の南部(加木屋方面)・北部(名和方面)に向かう路線であり、東部(上野台・共和(大府市))に向かう路線の減少はほとんどない。

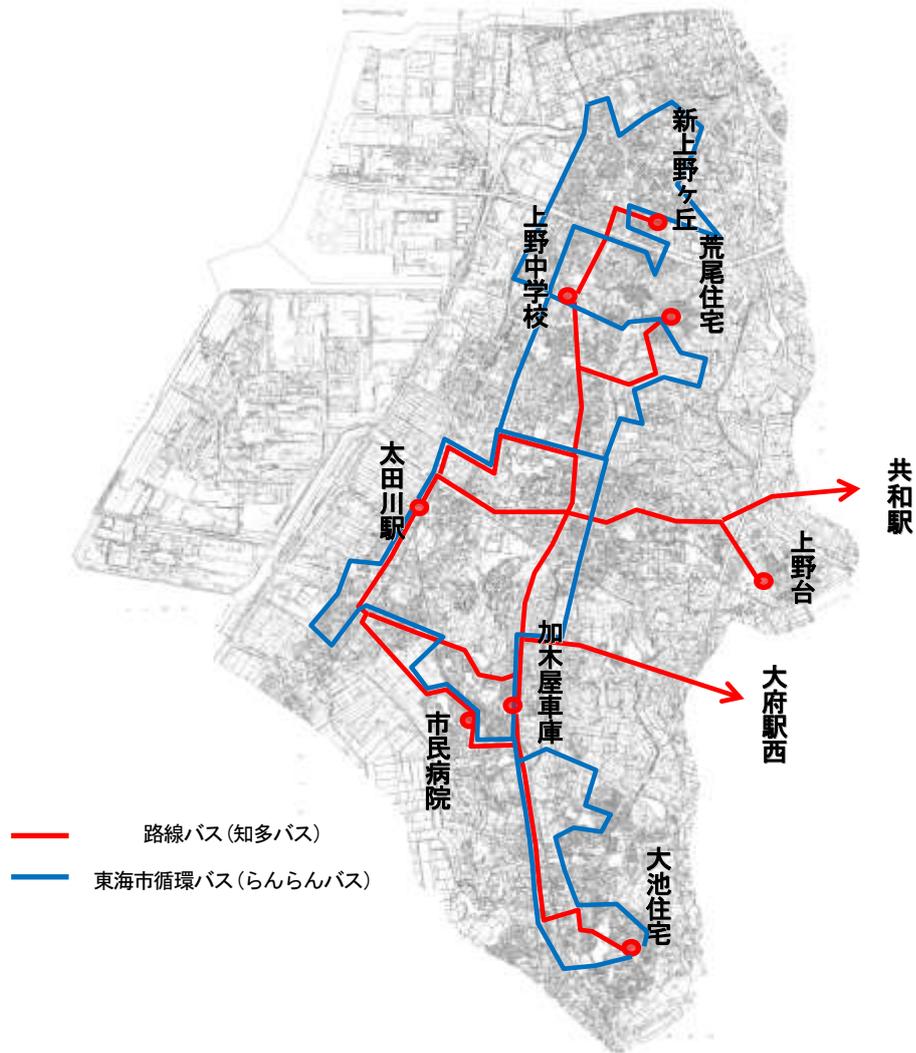
休日の状況は、平成3年は163本あったが平成22年には84本にまで減少しており、平日と同様の傾向を示している。

【太田川駅発の路線バスの1日運行本数の推移】

(本)

行 先	平日			休日		
	H3	H13	H22	H3	H13	H22
上野台（木庭経由）	47	53	48	42	48	45
上野台（中央病院経由）	5		5	4		4
共和駅前（木庭経由）	19	18	18	18	16	16
加木屋車庫（木庭経由）	11	8	4	9	5	4
荒尾住宅（中央病院経由）	10	10	1	7	8	2
大府駅西	27		4	27		3
大池住宅（市民病院経由）	4	9	1	2	4	
大池住宅（加木屋車庫経由）	26	14	7	25	12	5
市民病院	9	2	1	4		
上野中学校前	14	7	4	13	3	1
新上野ヶ丘	12	11	4	12	10	4
名和駅		2			2	
循環バス（大池住宅方面）			(5)			(5)
循環バス（市役所方面）			(5)			(5)
合 計 ()は循環バスを含む本数	184	134	97(107)	163	108	84(94)

(出所) 名鉄時刻表



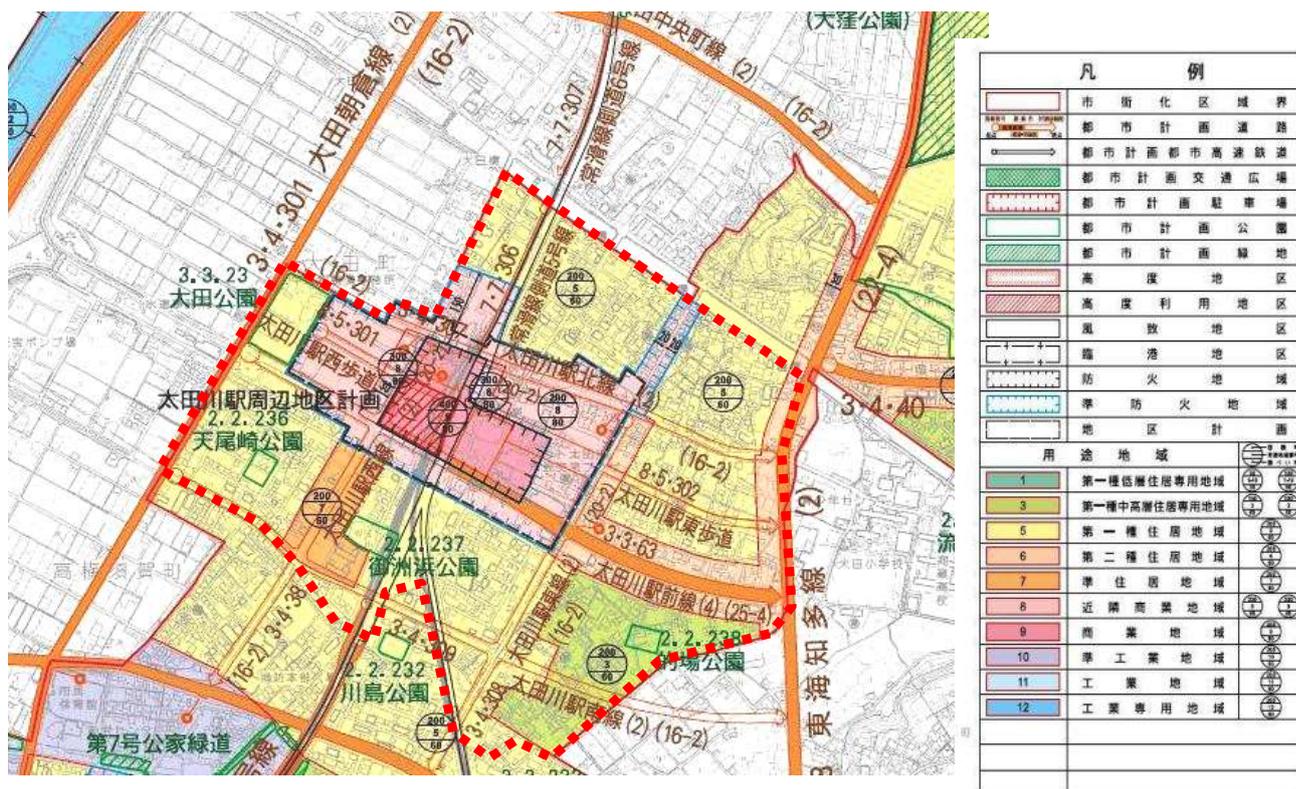
路線バス路線図（平成 22 年）

(5) 土地利用

① 用途規制

中心市街地エリアに指定されている商業地域は市全体の31.3%、近隣商業地域は市全体の18.5%である。

【中心市街地エリアの都市計画用途地域】



【東海市における商業系用途の状況】

	商業地域 面積	シェア	近隣商業地域 面積	シェア
大田町	5ha	31.3%	15ha	18.5%
加木屋町	0ha	0%	6ha	7.4%
高横須賀町	0ha	0%	6ha	7.4%
横須賀・養父町	11ha	68.7%	11ha	13.6%
名和町	0ha	0%	16ha	19.8%
荒尾町	0ha	0%	9ha	11.1%
富木島町	0ha	0%	18ha	22.2%
東海市	16ha	100.0%	81ha	100.0%

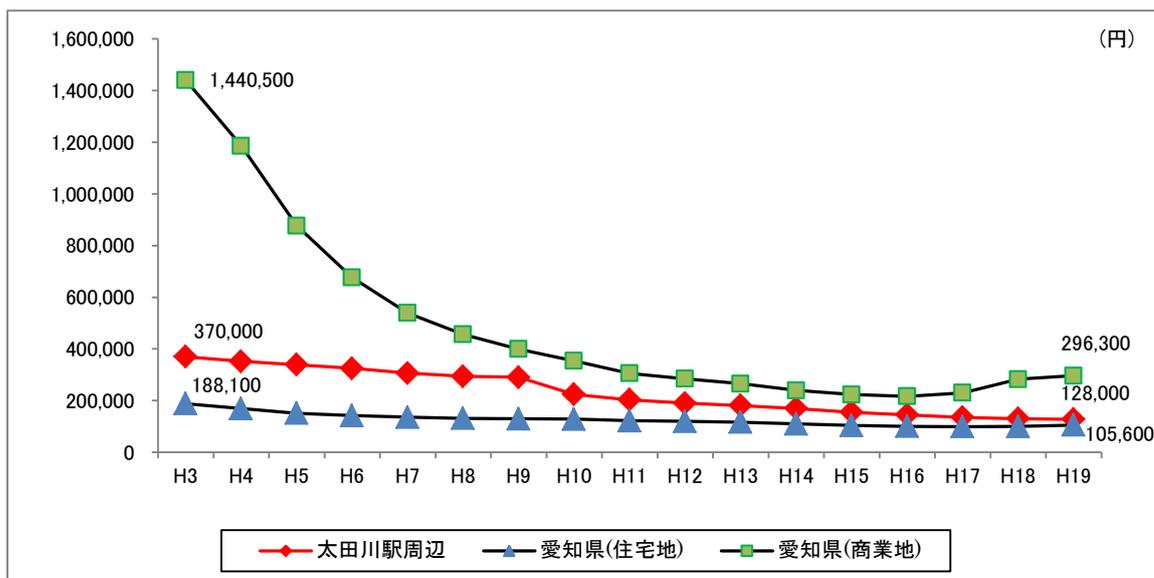
(出所) 東海市都市計画図(平成18年3月)をもとに作成

② 地価

中心市街区域内の地価の下落は、愛知県内の住宅地、商業地それぞれの平均値が下げ止まり、微増している中で、依然として下落が続いている。

平成3年に37.0万円/㎡であった中心市街地の地価は、平成19年に12.8万円/㎡と、約65.4%の減少となり、特に平成10年は、前年と比べ22.8%も大幅に下落している。

【地価の推移】



		H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	
太田川駅周辺	平均価格	370,000	352,000	339,000	325,000	306,000	294,000	290,000	224,000	
	下落率		-4.9%	-3.7%	-4.1%	-5.8%	-3.9%	-1.4%	-22.8%	
愛知県(住宅地)	平均価格	188,100	169,400	151,300	141,900	135,900	131,300	129,600	128,100	
	下落率		-9.9%	-10.7%	-6.2%	-4.2%	-3.4%	-1.3%	-1.2%	
愛知県(商業地)	平均価格	1,440,500	1,185,900	877,100	676,300	539,500	456,500	399,300	353,700	
	下落率		-17.7%	-26.0%	-22.9%	-20.2%	-15.4%	-12.5%	-11.4%	
		H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
太田川駅周辺	平均価格	203,000	190,000	181,000	170,000	155,000	145,000	135,000	130,000	128,000
	下落率		-9.4%	-6.4%	-4.7%	-6.1%	-8.8%	-6.5%	-6.9%	-3.7%	-1.5%
愛知県(住宅地)	平均価格	122,000	120,000	116,700	110,100	103,700	100,400	99,000	99,700	105,600
	下落率		-4.8%	-1.6%	-2.8%	-5.7%	-5.8%	-3.2%	-1.4%	0.7%	5.9%
愛知県(商業地)	平均価格	305,500	284,400	265,200	239,300	223,500	217,000	230,500	283,100	296,300
	下落率		-13.6%	-6.9%	-6.8%	-9.8%	-6.6%	-2.9%	6.2%	22.8%	4.7%

(出所) 都道府県地価調査、愛知県地価調査をもとに作成

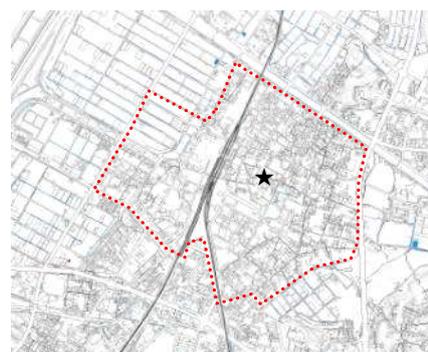
【愛知県地価調査における中心市街区域内の基準地】

所 在 :

愛知県東海市大田町後田105番 1 外

用途地域 :

近隣商業地域 準防火地域



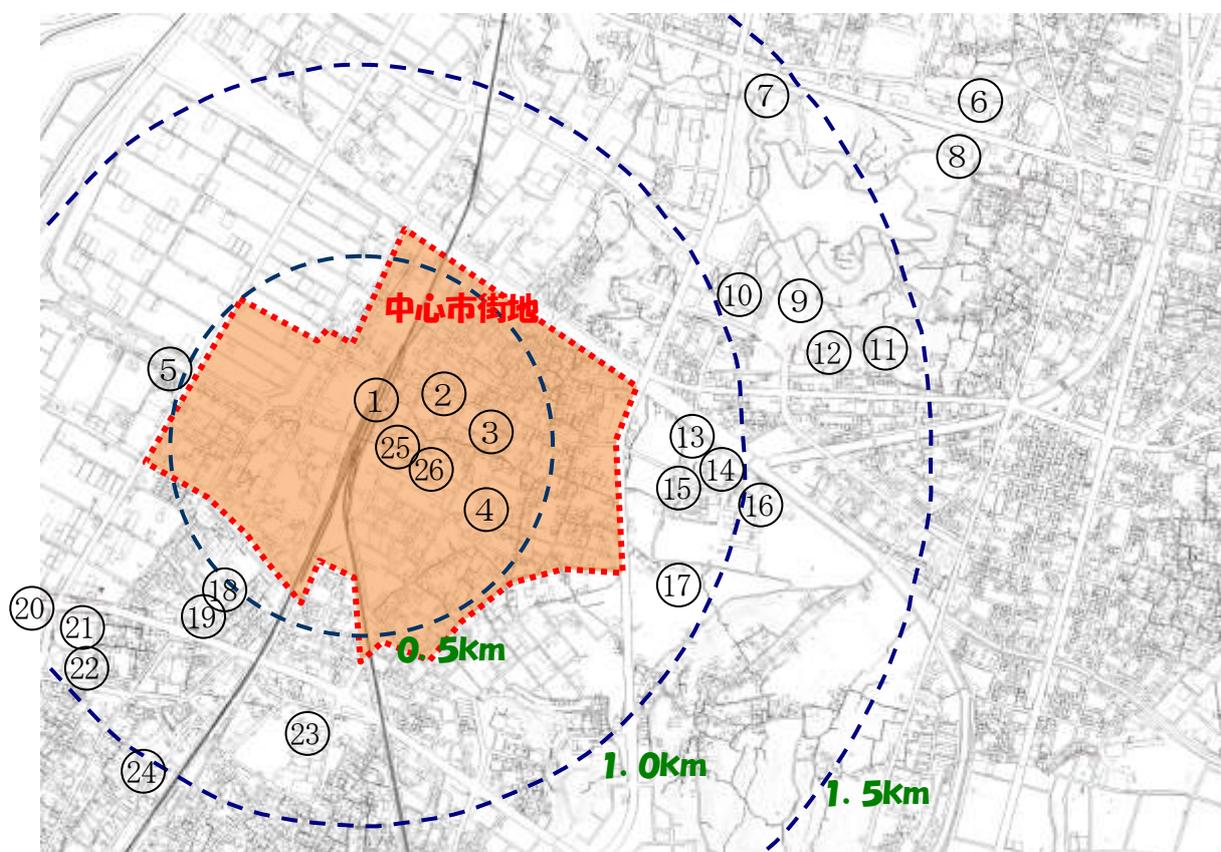
③ 公共公益施設

中心市街地に集積する公共公益施設は、中心市街地エリア内には市民活動センター、子育て総合支援センター、公共駐車場、総合病院、公民館、児童館、ケーブルテレビ局が立地しており、半径1km以内には、市役所、小学校、保育園、消防署、警察署、体育館等の東海市の主要施設が立地している。

また、半径1.5km以内では、商工センター、農業センター、温水プール等もあり、市民病院分院や中央図書館も近隣に立地している。

このように、太田川駅周辺を中心とした徒歩圏内に本市の主要な公共公益施設が集積していることがうかがえる。

【中心市街地および周辺の公共公益施設の立地状況】



① 名鉄太田川駅	⑨ 市営温水プール	⑰ 市立大田保育園
② 小嶋病院	⑩ 東海市役所	⑱ 東海南郵便局
③ 大田町公民館	⑪ 市立農業センター	⑲ 東海市消防署
④ 市立大田児童館	⑫ 市立商工センター	⑳ 東海警察署
⑤ 知多メディアネットワーク株式会社	⑬ 市立大田市民館	㉑ 東海市民体育館
⑥ 市民病院分院	⑭ 市立青少年センター	㉒ 市立勤労センター
⑦ 大池公園管理事務所	⑮ 市立大田小学校	㉓ 市立横須賀小学校
⑧ 市立中央図書館	⑯ 県立東海商業高等学校	㉔ 市立文化センター
㉕ 市民活動センター ・子育て総合支援センター	㉖ 公共駐車場	

(6) 中心市街地の現状分析

人口・世帯、商業、業務、公共交通機関、土地利用における中心市街地の現状をまとめると以下のとおりである。

【人口・世帯】

- ・市全体の人口は多少の増減はあるものの増加しているが、中心市街地の人口は、年々減少しており、昭和55年から平成21年度までに約36.5%の減少となっている。
- ・世帯数は、昭和55年から平成11年までは、多少の増減があったなか平成16年に大幅に減少している。
- ・一世帯人数については、中心市街地を含めた市全体で減少しているが、市全体の減少数より中心市街地は大きく減少している。

【商業】

- ・小売店舗数は年々減少しており、平成3年から平成19年までに約60.7%の減少となっている。
- ・卸売・小売業年間販売額は、平成14年と平成19年に大幅な減少となり、平成3年から平成19年まで約64.1%の減少となっている。

【業務】

- ・事業所数は、年々減少しており、昭和61年から平成18年までに約32.9%の減少となっている。
- ・従業者数は、平成13年と平成18年に大幅な減少となり、昭和61年から平成18年まで約30.4%の減少となっている。

【公共交通】

- ・鉄道は、市内の鉄道8駅のうち太田川駅の乗降客数が最も多いが、平成3年から平成20年まで、その間多少の増減がみられるものの約24.6%の減少となっている。
- ・路線バスは、運行本数が平成3年の184本（平日）、163本（休日）から平成22年の97本（平日）、84本（休日）まで減少している。

【土地利用】

- ・用途地域として商業地域が5ha、近隣商業地域が15ha 設定されていて商業機能の誘導を図っている。
- ・地価は、平成3年から、平成19年まで約65.4%の下落となっている。
- ・中心市街地からの徒歩圏内には、総合病院や市役所、小学校など多くの公共公益施設が立地している。

以上より、中心市街地は、昭和30年代からの高度経済成長期に本市が大きく変貌した時期にあわせ、昭和50年代に居住人口はピークとなり、昭和46年に大規模小売店舗（ユニー）が立地されたことにより周辺の個人商店が活気をみせ、商業活動等も大きく発展した。これにより多くの人々が来街する相当なにぎわいをもった中心市街地となった。

しかし、その後、居住地等の郊外流出が進み、居住人口・商業活動等が衰退していき、特に商業活動の核であった大規模小売店舗（ユニー）が閉店した平成14年以降の調査では、人口、世帯数、商業、業務など全てのものが減少している。この平成14年以降の減少は他の時期と比べ急激であり、その後も中心市街地としての機能が衰退し続けていることがわかる。

[6] 地域住民のニーズ等の把握・分析

(1) アンケート・ヒアリング調査

① まちづくり市民アンケート（平成19年1月～2月実施）

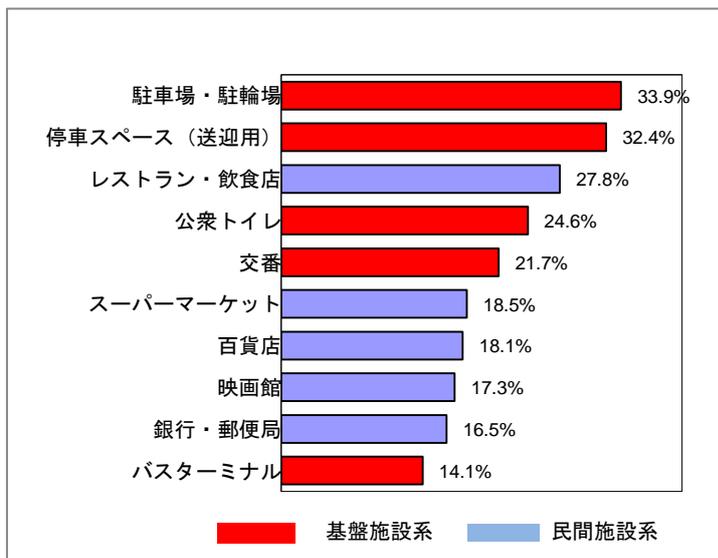
本市が毎年実施している「まちづくり市民アンケート」に併せ、平成18年度に『太田川駅周辺を市の中心市街地として必要と考える機能・施設』に関する調査を行った。

アンケート内容は、36施設を例示し必要と考える施設を回答する形で実施した。

【例示36施設】

◆基盤施設系			
・駐車場・駐輪場	・停車スペース(送迎用)	・公衆トイレ	・交番
・バスターミナル	・公園・緑地	・タクシー乗り場	・駅前広場
◆公共施設系			
・図書館・図書コーナー	・観光案内所	・健康づくりの拠点	・文化ホール
・生涯学習センター	・文化教室	・行政サービスコーナー	・情報コーナー
・美術館(市民ギャラリー)	・職業相談所	・市民活動の拠点	・待ち合いコーナー
・保育所・託児所	・国際交流の拠点	・博物館	・会議室(多目的ホール)
◆民間施設系			
・レストラン・飲食店	・スーパーマーケット	・百貨店	・映画館
・銀行・郵便局	・スポーツクラブ	・産地直売所	・衣料・雑貨店
・遊技施設	・コンビニエンスストア	・ホテル	・事務所(貸事務所など)

【施設上位10位の施設】



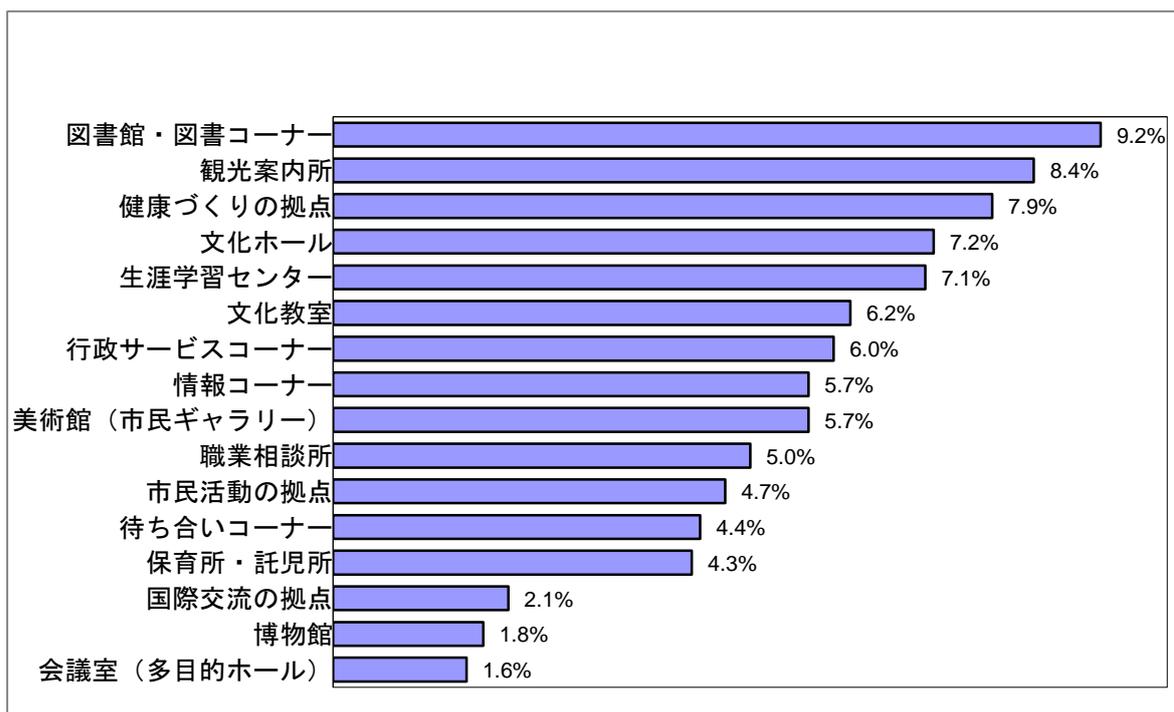
アンケートの結果は、上位10位のうち基盤施設系と民間施設系が各5施設を占め、特に基盤施設系は上位5位のうち4施設を占めている。

基盤施設系では、1位「駐車場・駐輪場」、2位「停車スペース(送迎用)」が30%超であり、太田川駅への自動車アクセスに対するニーズが高く、課題としてあげられる。

民間施設系では、3位の「レストラン・飲食店」、6位の

「スーパーマーケット」など、集客性の高い施設のニーズが高いことがうかがえる。

【公共施設系の市民ニーズ】



（出所）平成18年度 まちづくり市民アンケート

公共施設系での市民ニーズ（上位10位）は、分野別で整理すれば、「図書館・図書コーナー」、「文化ホール」、「生涯学習センター」といった生涯学習に係る分野のニーズが全体的に高い。

【アンケート結果まとめ】

市民が中心市街地に必要と考える機能・施設として、「駐車場・駐輪場、停車スペース」といった自動車アクセス機能へのニーズが高いことから、徒歩圏外から中心市街地への来街者ニーズの高さがうかがえる。

また、「レストラン・飲食店、スーパーマーケット」など集客性の高い施設のニーズも高いことがうかがえる。

公共施設としては、個々のニーズは低いものの、生涯学習に係わる施設「図書コーナー、文化ホール、生涯学習センター、文化教室、市民ギャラリー」等、幅広いニーズがあり、これらを包括した複合的な施設のあり方も中心市街地における公共施設の一つの方向性と考えられる。

② 中心市街地アンケート調査（平成20年11月実施）

（平成20年度 中心市街地活性化に取り組む関係者間の合意形成手法等調査事業）

調査は、実際に中心市街地に来街している市民、および郊外にある拠点施設を利用している幅広い年齢層の市民を対象として、中心市街地を利用している生活者、および郊外拠点施設を利用している郊外生活者という2つの視点から、中心市街地の利用実態、印象・評価、ニーズ等の把握を行い、中心市街地にあるべき都市機能の確認など、中心市街地活性化の方向性を探ることを目的に実施した。

【調査対象者・サンプル数】

《中心市街地での調査》

①対象者 : 中心市街地内に来街した高校生以上の男女

②サンプル数 : 328 名

《郊外施設での調査》

①対象者 : 郊外施設に来店した20歳以上の男女

②サンプル数 : 113 名

【中心市街地調査地点(太田川駅周辺)】



【郊外施設調査地点(アピタ東海荒尾店)】



【調査結果】

来街の状況（中心市街地での調査）

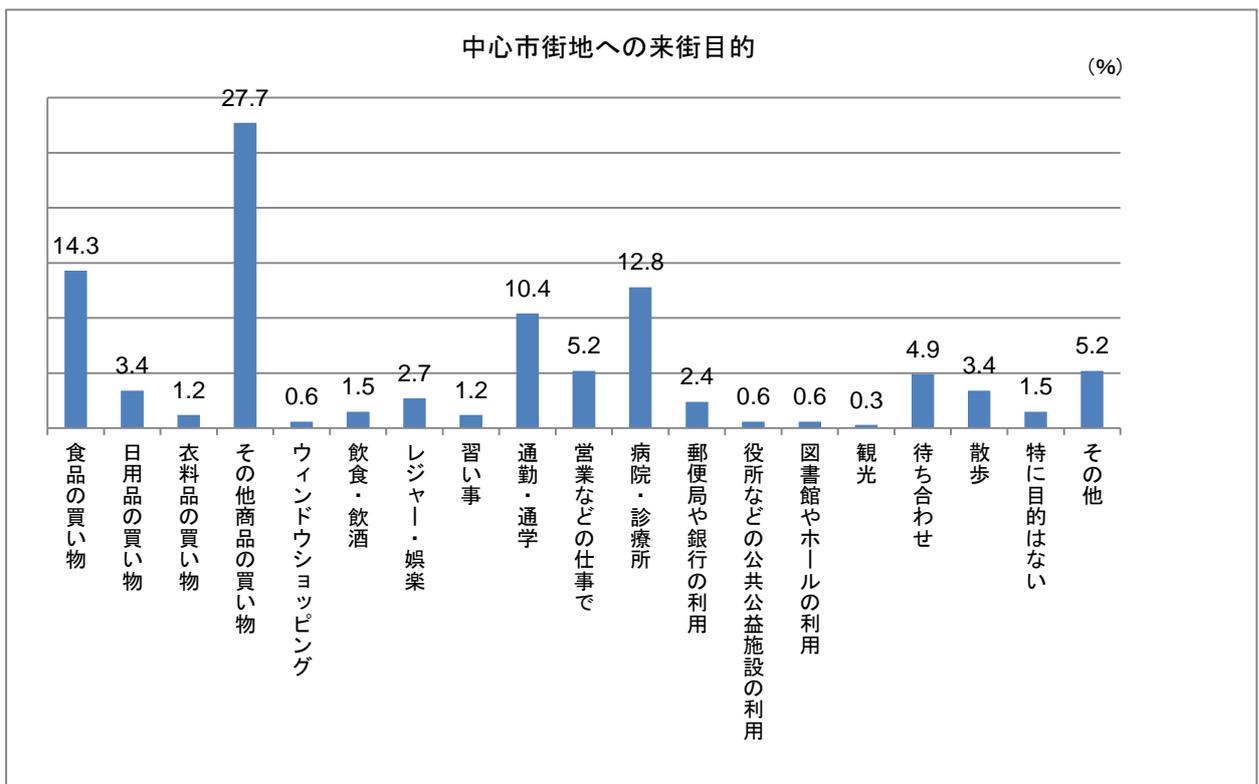
中心市街地でのアンケート調査において、調査地点より1 km以内に住む人を中心市街地居住者、それ以遠の人を来街者として、中心市街地へ足を運んでいる頻度・手段・目的について調査した。

中心市街地居住者と来街者の割合は以下のとおりであった。

- ・中心市街地居住者 : 24 %
- ・来街者 : 76 %

その結果、居住者の頻度は、「ほとんど毎日」(33%)、「週2～3回くらい」(33%)をあわせて6割強を占めている。また来街者は、「ほとんど毎日」(27%)に次いで「週1回くらい」(22%)となっている。

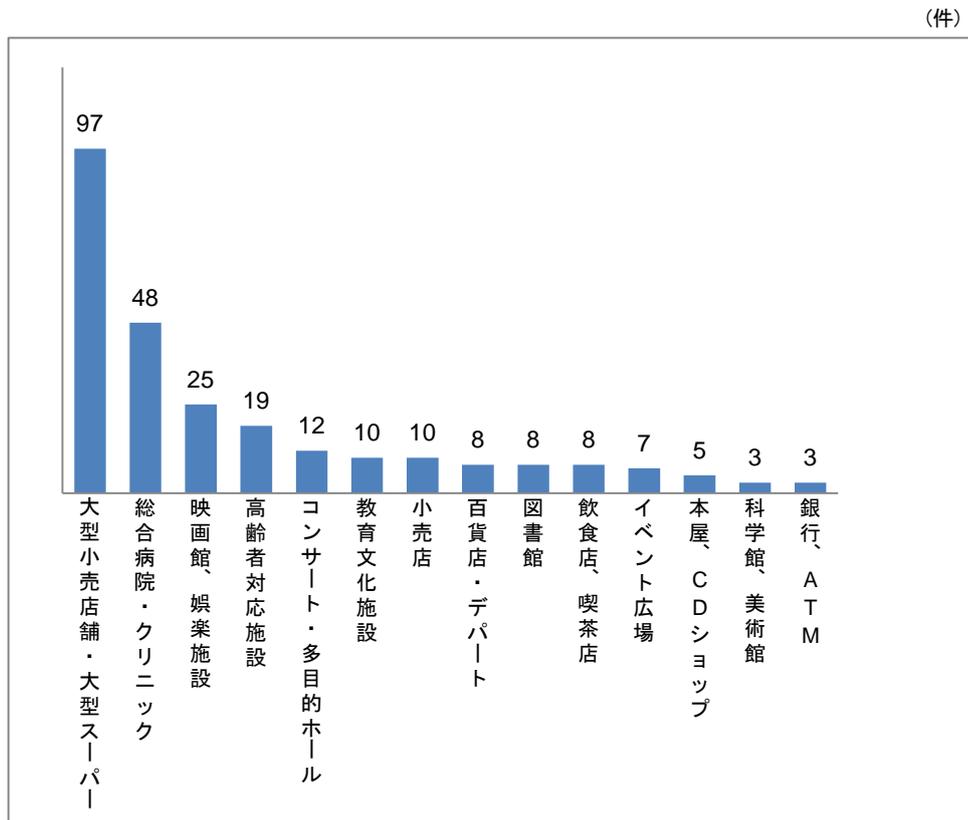
また、中心市街地への来街目的は、「買い物(食品・日用品・衣料・その他)」(46.6%)で最も高い。



中心市街地へのニーズ（中心市街地での調査）

中心市街地へ来た人を対象に、「中心市街地について、もっと充実すべきものは」との問いに「大型小売店舗・大型スーパー」（97件）と答えた人が最も多く、次いで「総合病院・クリニック」（48件）であった。（複数回答可）

この結果から、現在は最寄品を購入する商業施設が中心市街地には不足していることがうかがえる。

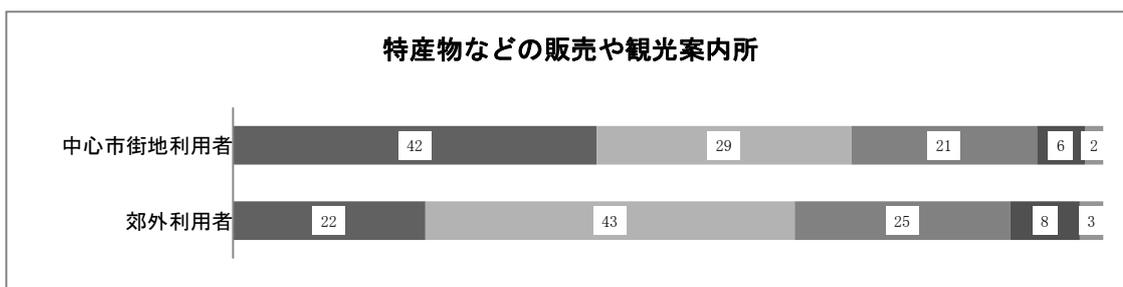
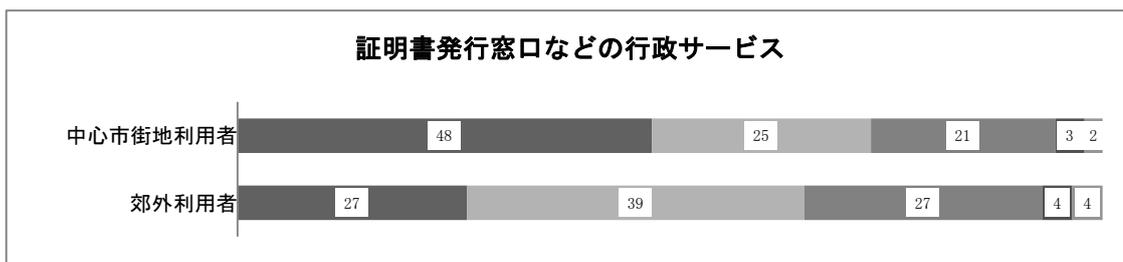
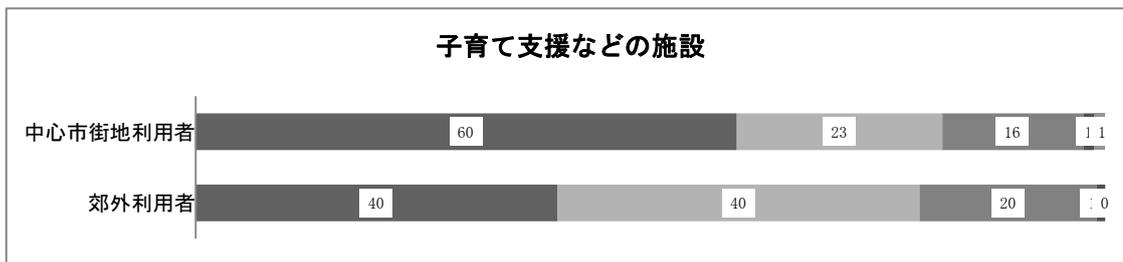
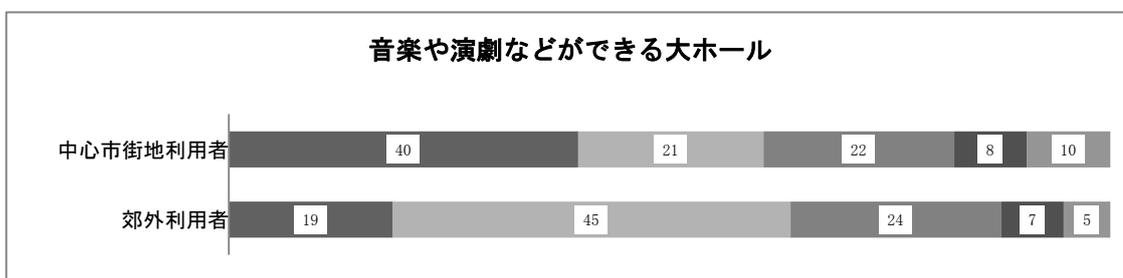
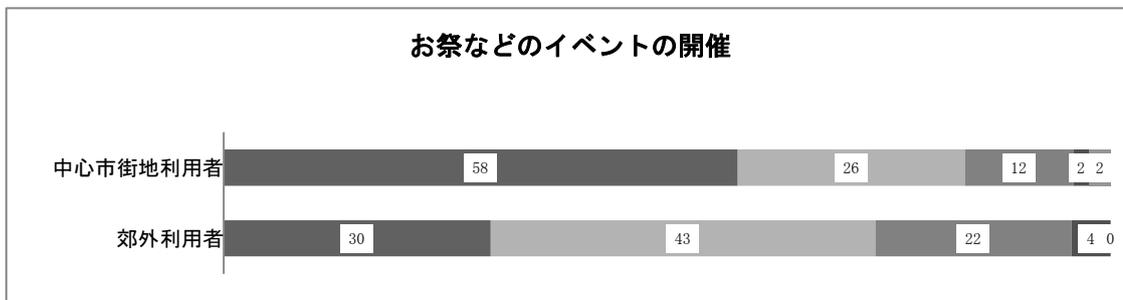


取組計画の受容度（中心市街地・郊外施設での調査）

活性化に向けた取組みについて、その受容度を調査した。

その結果、計画しているこれらのものについては、中心市街地利用者、郊外利用者ともに、必要と感じていることがわかる。

(%)



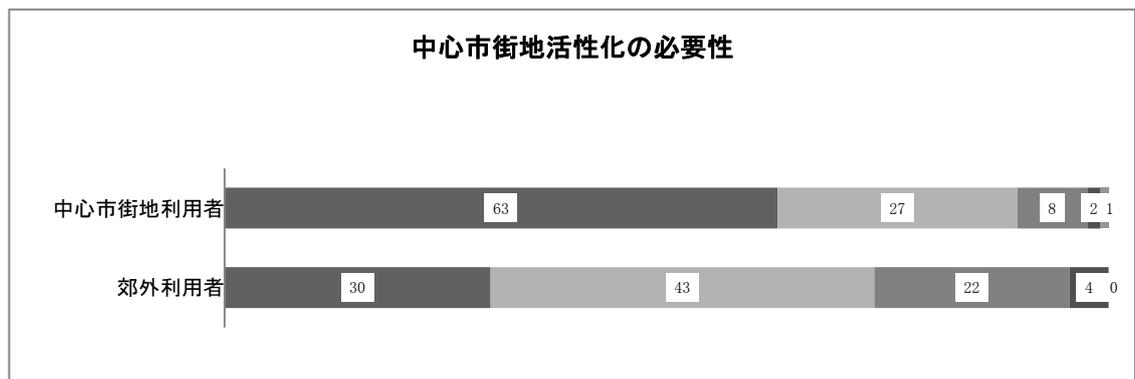
中心市街地活性化の必要性（中心市街地・郊外施設での調査）

「中心市街を活性化していく必要があるか」との問いに対し、全体傾向としては、「必要である」（63%）、「まあ必要である」（27%）、「どちらともいえない」（8%）、「あまり必要でない」（2%）と、「まあ必要」以上の必要度は90%とかなり高い結果であった。

年代別傾向では、それほど中心市街地を意識していない10代と60代以上に「まあ必要である」以上の必要度がやや低いながらも8割を超え、どの年代も必要度は非常に高い。

郊外施設利用者との比較では、郊外施設利用者は、「必要である」（30%）、「まあ必要である」（43%）、「どちらともいえない」（22%）、「あまり必要でない」（4%）と、中心市街地来街者よりも「必要である」が33ポイント低く、「まあ必要」と合わせた必要度は73%と中心市街地来街者よりも17ポイント低い。

(%)



【アンケート結果まとめ】

中心市街地への来街者においては、大型小売店舗やスーパーといった商業施設が必要であると答えた人が最も多い。これは中心市街地に商業機能が不足していることを意味している。

活性化に向けた取組計画については、イベントの開催、子育て支援施設が必要と感じている人が80%を超えている。

また、行政サービス、観光案内所、大ホール等の整備の必要性については、60%を超える人が感じている。

さらに、中心市街地を活性化していく必要性については、90%を超える結果となっている。

③ 来街者アンケート調査（平成22年12月～平成23年1月実施）

市内の主要駅周辺、郊外商業集積地等の来街者に対し、交通手段・来街範囲・まちの印象等を対面方式によるアンケート調査を実施した。

この調査において、太田川駅周辺における調査のうちまちの印象と満足度についての設問から、まちの特徴及びまち全体の満足度を高めるために優先して取り組むべき項目を分析した。

[まちの印象についての設問]

- 1) このまちでの買い物に満足されていますか
- 2) ぶらぶら歩いて楽しいまちだと思われませんか
- 3) 街並みや景観が美しいまちだと思われませんか
- 4) ゴミなどが少なく、きれいなまちだと思われませんか
- 5) 犯罪が少なく治安が良くて、安全に暮らせるまちだと思われませんか
- 6) バスや電車など、公共の交通機関は充実していると思われませんか
- 7) クルマを利用しやすいまちだと思われませんか
- 8) 映画館、パチンコ店などレジャー施設が充実しているまちだと思われませんか
- 9) カフェやレストランなどの飲食店が充実しているまちだと思われませんか
- 10) 夜のにぎわいがあるまちだと思われませんか
- 11) 図書館やホールなど暮らしに役立つ公共施設が充実していると思われませんか
- 12) 銀行、郵便局などの生活に便利な施設が充実していると思われませんか
- 13) 病院、診療所などの医療機関は充実していると思われませんか
- 14) 高齢者や身障者に対してやさしい、福祉が充実しているまちだと思われませんか
- 15) 広域から人が訪れる魅力をもったまちだと思われませんか
- 16) 歴史や文化のあるまちだと思われませんか
- 17) 緑地や公園が多くみどり豊かなまちだと思われませんか
- 18) イベントや催事などが盛んに行われているまちだと思いませんか
- 19) 「まちづくり」の活動が積極的に行われていると思いませんか
- 20) この地区に住んでみたい（住み続けたい）と思われませんか
- 21) 現在のこの地区は「まちの顔」であると思われませんか

[まちの満足度についての設問]

このまちの、全体的に見た満足度はいかがですか

1. 満足 2. まあ満足 3. どちらともいえない 4. やや不満 5. 不満

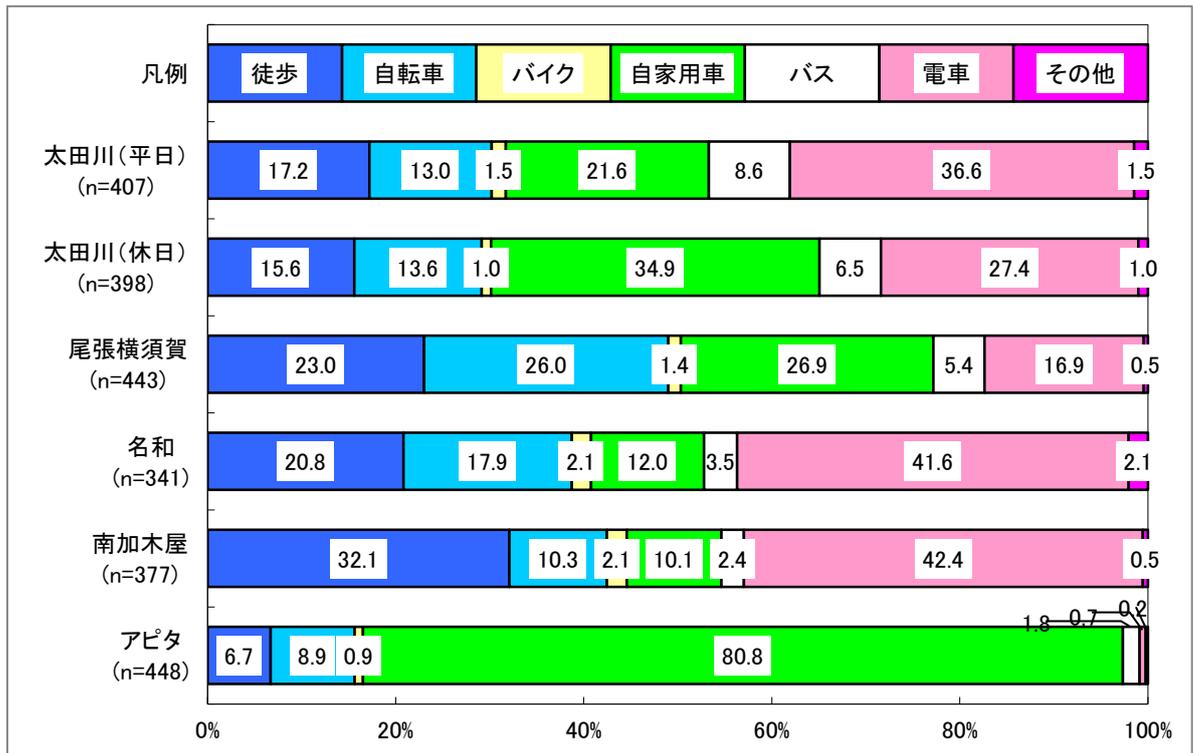
サンプルの回収状況

(単位：件)

中心市街地調査地		サンプル数	全設問回答数
太田川駅	(平日)	407	286
	(休日)	402	276

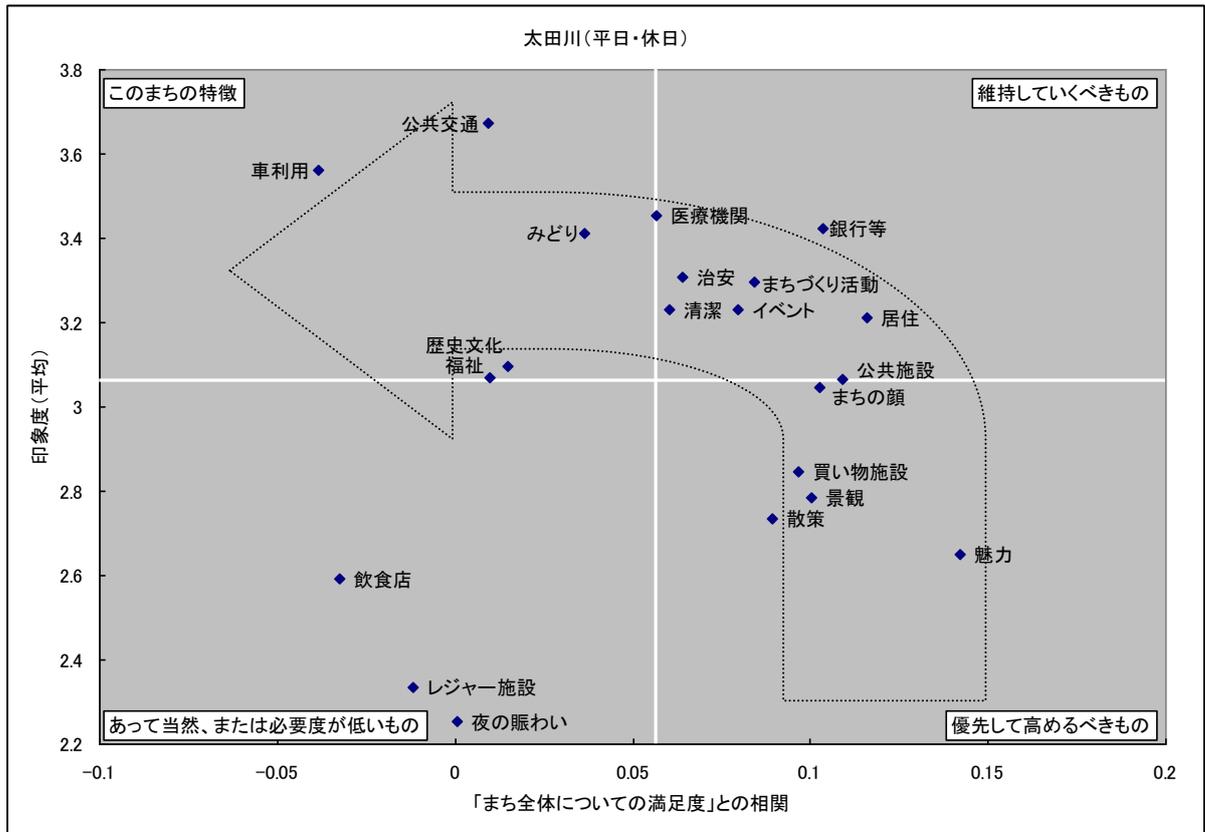
その他調査地	サンプル数	全設問回答数
尾張横須賀駅	445	302
名和駅	346	260
南加木屋町	380	283
アピタ荒尾店	451	336

【各調査地における交通手段】



* n=サンプル数 (交通手段有効回答)

【まち全体の満足度の相関（ポートフォリオ分析）結果】



【アンケート結果まとめ】

優先して高めるべきものとして、人が訪れる魅力づくり、買物施設の充実、美しい景観づくりなどに取組み、維持していきべきものとして、住みやすさ、治安の良さなどを維持しつつ、このまちの特徴として、車の利用しやすさ、充実した公共交通機関といった順に実施していくことで、まちの満足度を高めることにつながる。

④ 中心市街地商業者ヒアリング調査 (平成22年2月実施)

【調査の目的】

中心市街地の土地区画整理事業の施行が始まる以前から商業を営んでいる商業者8名を対象にしてヒアリングによる調査を行った。

調査内容は、中心市街地の以前と現在の違いから衰退した理由、また商業者の立場から今後活性化に必要と思われるものを聞き取り、中心市街地活性化基本計画に反映させることを目的とした。

【調査の結果】

以前のにぎわいが、なぜ、無くなったと思いますか？

- ・以前は、ユニーがにぎわいをつくっていたが、今はない。
- ・ユニーが人の流れや、にぎわいをつくっていたが、今は魅力のないまちとなっている。
- ・ユニーが閉店したことにより、人通りが減り、飲食店なども減ったため駅周辺が淋しくなった。
- ・区画整理で人の流れが変わり、人が歩かなくなった。

現在の中心市街地から感じられる事は？

- ・何かが変わる真っ只中にあると思う。
- ・中心市街地の再生中であるため、今は耐える時期である。
- ・土地区画整理事業の影響は大きいですが、これは次のステップへと繋がるもので、これからまちが良くなるとの期待がある。

商売を通して感じるものは？

- ・良くなるとの期待があるので、商売を続けていく。
- ・商売を通して“まちづくり”“にぎわい創出”に貢献していきたい。
- ・まちが生まれ変わる時なので、様々な新しいことを試していけるチャンスと考えている。
- ・まちに愛着があるし、生まれ変わるまちの一部となっていきたい。
- ・にぎわいが戻れば、その中で商売を展開したいと考えている。
- ・地元のまちに愛着があり、まちを大きくしていきたいと思ひ商売を続けている。

これからまちに期待すること、必要なものは？

- ・商業者や住民など多様な人の意見が言えるような、官民が一体となって活性化に取り組む組織が必要。
- ・郷土愛・まちへの愛着が必要。
- ・商業施設は、偏った店舗ばかりでなく、人の回遊性に繋がるものになることを期待している。
- ・文化施設があると、“安心なまち”というイメージに繋がり、まちのブランド力にもなる。
- ・まちの中に珍しいものやシンボルとなるものが欲しい。

⇒具体的な施設等は…

- ・公共駐車場 ・集客力のある公共施設（文化ホール・図書館等） ・商業施設（特に飲食店）
- ・憩える場所（公園・広場等） など

(2) 地域住民のニーズ等の分析

アンケート等により把握された地域住民のニーズ等をまとめると以下のとおりである。

【① まちづくり市民アンケート】

- ・ 駐車場、駐輪場、停車スペースといった自動車アクセス機能のニーズが高い。
- ・ 飲食店、スーパーマーケットなどの集客性の高い施設のニーズが高い。
- ・ 図書コーナー、文化ホール、生涯学習センターなどの生涯学習施設のニーズがある。

【② 中心市街地アンケート調査】

- ・ 大型小売店舗、スーパーマーケットといった商業施設のニーズが高い。
- ・ 活性化に向けた取組みについては、子育て支援施設の整備、イベント開催などが必要である。
- ・ 行政サービス、観光案内所、大ホールのニーズがある。
- ・ 中心市街地を活性化させる必要性は90%を超える結果である。

【③ 来街者アンケート調査】

- ・ まちの満足度を高めるため、優先して行うべきものは、「人が訪れる魅力づくり」、「買い物施設の充実」、「美しい景観づくり」である。

【④ 中心市街地商業者ヒアリング調査】

- ・ 核店舗であったユニーの閉店が、商業活動の衰退の大きな要因と感じている。
- ・ 土地区画整理事業等の都市基盤整備が進み、まちが生まれ変わることを期待している。

以上より、駐車場、駐輪場、駅前ロータリー等の自動車アクセス機能の整備を求める声があり、徒歩圏外の来街者の利便性を促す機能が必要とされている。また、居住者、来街者共に大型小売店舗などの商業施設の充実が求められている。

公共施設としては、図書コーナー、文化ホール、生涯学習センターなどの生涯学習施設のニーズがあり、また子育て支援施設の必要性は高い。

衰退した中心市街地の活性化の必要を多くの人を感じており、お祭りなどのイベントの開催を求める声が多いことなどから、中心市街地がにぎわいの拠点となることを望んでいることがうかがえる。

[7] 中心市街地の課題と活性化に関する基本の方針

(1) 中心市街地の課題

中心市街地の現状や市民の意向等を踏まえ、活性化に向けた課題を整理する。

中心市街地の概要

- 名古屋市と隣接し、東部は自然に恵まれた丘陵地、中央平坦部は農地及び住宅地、また伊勢湾に面した西部は、愛知県の主要な工業地域である名古屋南部臨海工業地帯の一角を形成しており生活と産業が明確に区分けされている。
- 市内最大の交通結節点
- 昭和30年代からの高度経済成長期に全市的な人口増加とともに急速に発展した。
- 昭和46年ユニー開店により商業活動も活発化し中心市街地としてにぎわいを見せていた。

上位計画・これまでの取り組み

- 都市拠点として位置づけ、商業機能や居住機能をはじめ様々な都市機能を集積する。
- 土地区画整理事業、鉄道の連続立体交差事業等の公共事業による都市基盤整備を進めている。
- 子育て総合支援センター、市民活動センター等の公共施設の設置
- 公共駐車場の設置

中心市街地の現状

- 全市での人口増に対し、中心市街地では人口減となっており市内でも高齢化率の高い地域となっている。
- 世帯数はほぼ横ばいであるが、一世帯人数が減少しており、全市平均を下回っている。
- 小売店舗数、年間販売額等が減少しており、商業活動が衰退している。
- 市内最大の交通結節点ではあるが、駅乗降客数や路線バス本数が減少している。
- 土地区画整理事業、鉄道の連続立体交差事業等の公共事業による都市基盤整備中である。

中心市街地に対する市民の意向

- 駐車場や駅前ロータリーの整備など中心市街地への自動車アクセスに対するニーズが高い。
- 文化的な活動、生涯学習などができる複合的な機能を持った公共施設の受容度が高い。
- 子育て支援施設が必要と感じている。
- 商業機能の充実が求められている。
- ユニーの閉店が商業活動の衰退の原因と考え、核店舗となる大型商業施設の立地に対する期待が高い。
- 地域資源であるお祭りやイベントの開催等、にぎわい拠点となることを望んでいる。
- 土地区画整理事業等の都市基盤整備が進み、まちが生まれ変わることを期待しているなど、多くの人が中心市街地の活性化を望んでいる。

中心市街地の課題

- ◎ **居住者や来街者の増加を図るため、居住環境、自動車アクセス環境の整備が必要**
 - ・ 中心市街地の居住人口の増加を図るためには、現在進めている土地区画整理事業を始めとする都市基盤整備事業の進捗を高め、快適な住環境を整備する必要がある。
 - ・ 住民ニーズの高い、中心市街地への便利な自動車アクセス環境を整備する必要がある。
 - ・ 居住者や来街者にとって、安全で安心して生活・行動ができる環境の整備が必要である。
- ◎ **衰退した商業活動の活性化のため、消費者・商業者にとって魅力のある商業環境の整備が必要**
 - ・ 居住者の生活を支え、来街者が楽しめる商業施設の立地が必要である。
 - ・ 商業の核となる大型商業施設の誘致が必要である。
 - ・ 太田川駅を中心として商業施設の集積を図り、来街者がまちを回遊しやすい環境の整備が必要である。
- ◎ **東海市の顔・玄関口として、文化や様々な情報を発信していく環境の整備が必要**
 - ・ まちににぎわいを創出するイベント等の開催が必要である。
 - ・ 地域資源であるお祭などの文化の創造・発信・継承。また、市民の生涯学習をサポートする環境の整備が必要である。
 - ・ 50m歩道をにぎわいの拠点としていくことが重要である。

(2) 中心市街地活性化の基本的方針

本計画における、中心市街地の活性化のコンセプト・基本的方針は以下のとおりであり、これに基づき目標を定め各種事業を実施する。

① 中心市街地活性化のコンセプト

中心市街地の活性化やまちのにぎわいとは、中心市街地に多くの人が住み(居住者)、多くの人が訪れること(来街者)により生まれるものである。

こうした人々が相互に交流することが、まちのにぎわいであり、商業活動や文化活動の活性化の根本となることを踏まえ、人々が互いに交流できるまちづくりを目指し、中心市街地活性化のコンセプトを以下のとおりとする。

**「人と人をつなぎ、交流から生みだす
にぎわい溢れるまちづくり」**

② 中心市街地活性化に向けた取組みの基本的方針

中心市街地活性化のコンセプトに基づいた中心市街地活性化の取組みについて、以下の3つを基本的方針として設定する。

基本的方針1

◎ 安全・安心で快適なまちづくり

中心市街地の居住環境、自動車アクセス環境を整備するため、これまで進めてきた都市基盤整備を確実に進める。

基本的方針2

◎ 商業の活性化による魅力あるまちづくり

衰退した商業活動を活性化させるため、駅周辺に核となる大型商業施設の誘致を始めとした商業機能の集積を図り、居住者や来街者にとって魅力あるまちづくりを進める。

基本的方針3

◎ 地域の顔としての役割をもつまちづくり

イベント等によるにぎわいの創出や、文化・地域資源の情報発信拠点としていくことによる中心市街地の活性化が、周辺地域への波及効果を促し、地域の顔となるまちづくりを進める。