

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設置の考え方

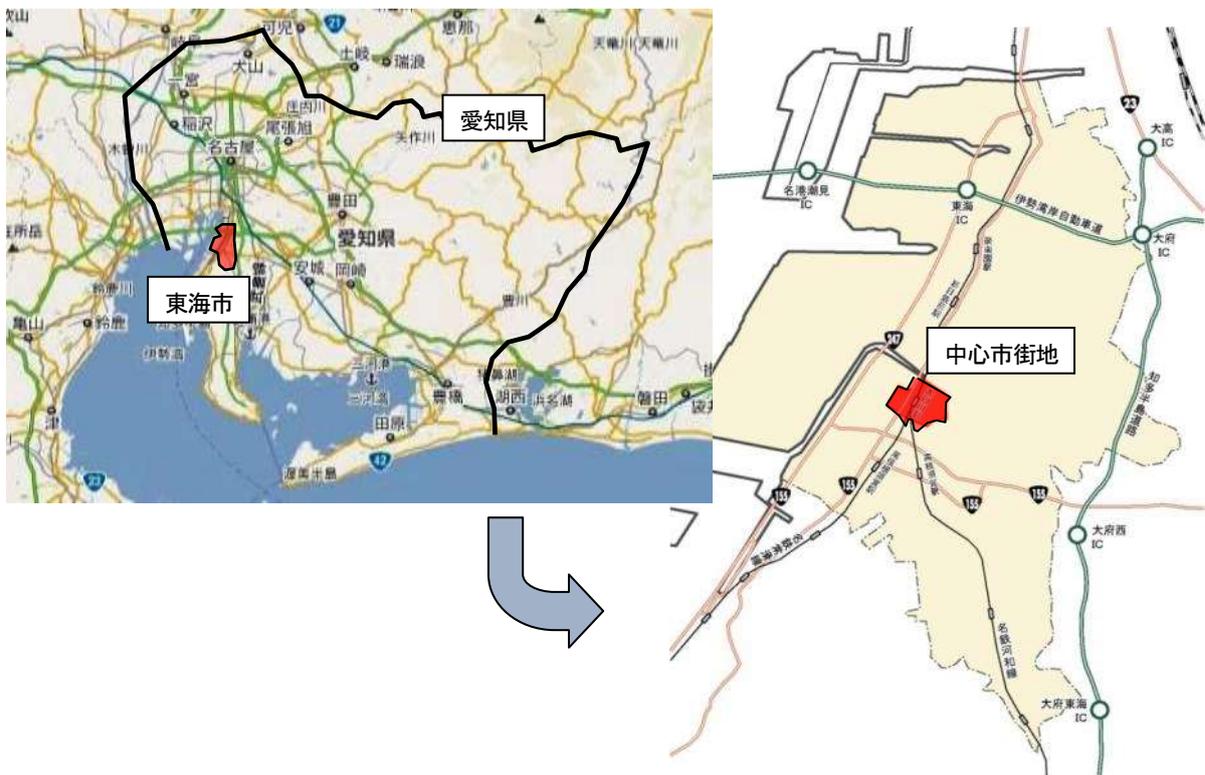
本市は知多半島の西北端に位置し、東西8.06km、南北10.97km、面積43.36km²であり、名古屋市の中心地区まで約15kmに位置している。

本市の都市構造は、昭和30年代から始まった名古屋市南部臨海工業地帯の造成により大きく変化しており、現在では臨海部に工業地帯、臨海部と内陸部の間に緩衝緑地帯、中央部に既成市街地、東部丘陵地に農業緑地帯というように、南北の帯状に構成されており、市街地は中央内陸部の鉄道駅を中心として形成されている。

市内の鉄道駅の中で最大の乗降客数を誇るのが太田川駅であり、同駅周辺地区は本市の中心市街地としての機能を担ってきたが、近年、人口減少や商業・業務の衰退など、その拠点機能が低下している状況にある。

そのような状況の改善を図り、東海市の顔に相応しい中心市街地を再構築するため、同地区では現在、土地区画整理事業、市街地再開発事業、連続立体交差事業（鉄道高架化事業）を三位一体として推進しており、同地区の動向が今後の本市の魅力やイメージ、地域経済に与える影響が大きいことから、同地区を中心市街地として設定し、各種都市機能の集約を図り、活性化を推進するものである。

(位置図)



[2] 区域

区域設置の考え方

(1) 区域面積 約76.5ha

(2) 区域の境界

中心市街地の境界は次のとおりとする。

東側の境界は、都市計画道路 東海知多線

南側の境界は、都市計画道路 太田川駅南線

及び 東海太田川駅周辺土地区画整理区域

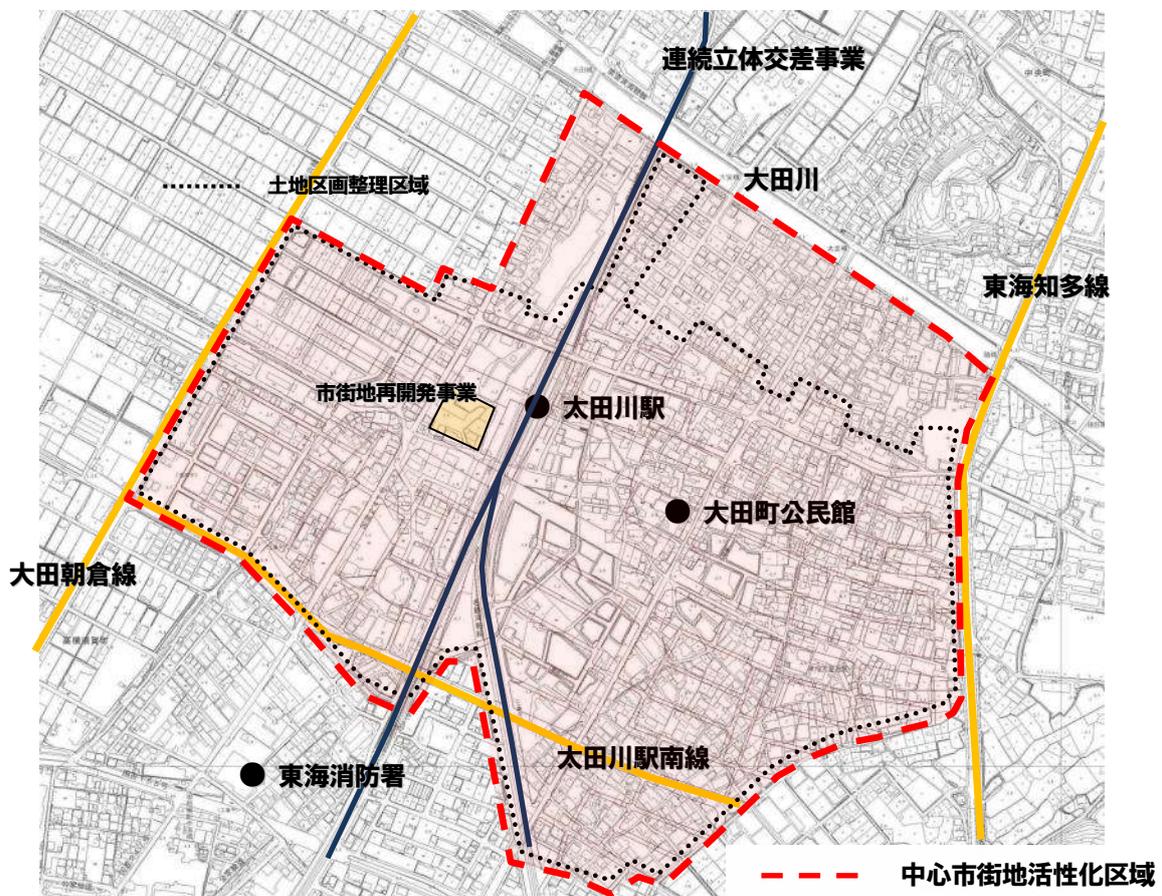
西側の境界は、都市計画道路 大田朝倉線

北側の境界は、二級河川 大田川

(3) 区域設定の考え方

太田川駅を中心とした土地区画整理事業、市街地再開発事業、連続立体交差事業（鉄道高架化事業）の三位一体の事業区域を含み、都市機能や居住機能の誘導を図る上で活性化への効果の高い区域を設定した。

(区域図)



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要 件	説 明																																																
<p>第1号要件 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>① 一定の商業・業務機能が集積している。</p> <p>(商業機能の集積) 太田川駅を中心とした本市の中心市街地の小売店舗及び、卸売・小売業販売額のシェアは以下のとおりである。</p> <p>【小売店舗数のシェア】 (店)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>H3</th> <th>H6</th> <th>H9</th> <th>H14</th> <th>H19</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東 海 市</td> <td>1,002</td> <td>970</td> <td>959</td> <td>803</td> <td>703</td> </tr> <tr> <td style="color: red;">中心市街地</td> <td style="color: red;">112</td> <td style="color: red;">111</td> <td style="color: red;">107</td> <td style="color: red;">84</td> <td style="color: red;">44</td> </tr> <tr> <td>シ ョ ア</td> <td>11.2%</td> <td>11.4%</td> <td>11.2%</td> <td>10.5%</td> <td>6.3%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">(出所) 東海市の統計</p> <p>【卸売・小売業年間販売額のシェア】 (百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>H3</th> <th>H6</th> <th>H9</th> <th>H14</th> <th>H19</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東 海 市</td> <td>217,299</td> <td>219,290</td> <td>158,762</td> <td>139,656</td> <td>165,587</td> </tr> <tr> <td style="color: red;">中心市街地</td> <td style="color: red;">21,275</td> <td style="color: red;">19,648</td> <td style="color: red;">20,369</td> <td style="color: red;">13,099</td> <td style="color: red;">7,633</td> </tr> <tr> <td>シ ョ ア</td> <td>9.8%</td> <td>9.0%</td> <td>12.8%</td> <td>9.4%</td> <td>4.6%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">(出所) 東海市の統計</p> <p>現在、太田川駅周辺では、中心市街地の活性化を図るため、大規模な土地区画整理事業を施工中である。そのため、店舗等の一時的な移転が進んでおり、店舗数・販売額のシェアは大きく落ち込んでいる。</p> <p>そこで、本市の中心としての役割を果たしている市街地であることを確認する上で、本格的な移転等が開始された平成9年における店舗数、卸売・小売業年間販売額を市内の他地区と比較する。</p> <p>店舗数では、中心市街地以外にシェアが10%を超える地区が5地区あるが、居住人口当たりでの数は、中心市街地と横須賀・養父地区に集中していることがわかる。</p> <p>年間販売額は、中心市街地以外にシェアが10%を超える地区は3地区あるが、居住人口当たりでは中心市街地は他地区を大きく上回っていることがわかる。</p> <p>東海市は、高度経済成長期の急激な人口増加に伴い、市域全体に市街地が分散して発展してきたため、各地域それぞれに居住人口に対応</p>		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 ョ ア	11.2%	11.4%	11.2%	10.5%	6.3%		H3	H6	H9	H14	H19	東 海 市	217,299	219,290	158,762	139,656	165,587	中心市街地	21,275	19,648	20,369	13,099	7,633	シ ョ ア	9.8%	9.0%	12.8%	9.4%	4.6%
	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 ョ ア	11.2%	11.4%	11.2%	10.5%	6.3%																																												
	H3	H6	H9	H14	H19																																												
東 海 市	217,299	219,290	158,762	139,656	165,587																																												
中心市街地	21,275	19,648	20,369	13,099	7,633																																												
シ ョ ア	9.8%	9.0%	12.8%	9.4%	4.6%																																												

する最寄品販売を中心とした店舗が分散して立地されている。このような本市の状況のなかにあつて太田川駅周辺地区は、居住人口当たりの年間販売額が他地区を大きく上回っていることなどから、本市の商業機能が集積した中心的役割を果たしている市街地であることがわかる。

【小売店舗数、卸売・小売業年間売買額（平成9年）】

	小売店舗 (店)				卸売・小売業年間販売額 (百万円)			
	店舗数	店舗数シェア	人口(千人) 当たり店舗数	面積(1万) 当たり店舗数	販売額	販売額シェア	人口(千人) 当たり販売額	面積(1万) 当たり販売額
中心市街地	107	11.23%	20.3	38.9	20,369	12.8%	3,868	74.1
加木屋	161	17.1%	7.7	25.5	28,166	13.0%	1,342	44.5
高横須賀	71	7.5%	11.1	36.2	12,398	5.7%	1,941	63.3
横須賀・養父	125	13.3%	23.1	53.1	11,889	5.5%	2,196	50.5
名和	141	15.0%	8.2	25.3	32,284	14.9%	1,884	58.0
荒尾	120	12.7%	8.1	23.4	19,352	8.9%	1,312	37.8
富貴ノ台	9	1.0%	2.6	12.2	1,166	0.5%	335	15.8
富木島町	179	19.0%	9.1	48.0	29,112	13.4%	1,479	78.0
その他	30	3.2%	6.6	9.2	4,026	1.9%	888	12.3

(出所) 東海市の統計

※東海市は、鉄鋼関連の販売額が大きなウェイトを占めており、これは都市活動とは離れた臨海部で発生している。
そこで、商業機能の集積を考察するにあたり、卸売・小売業年間販売額については、その区域がほぼ工業地域・工業専用地域である新宝町・南柴田町・東海町を控除した額を使用した。

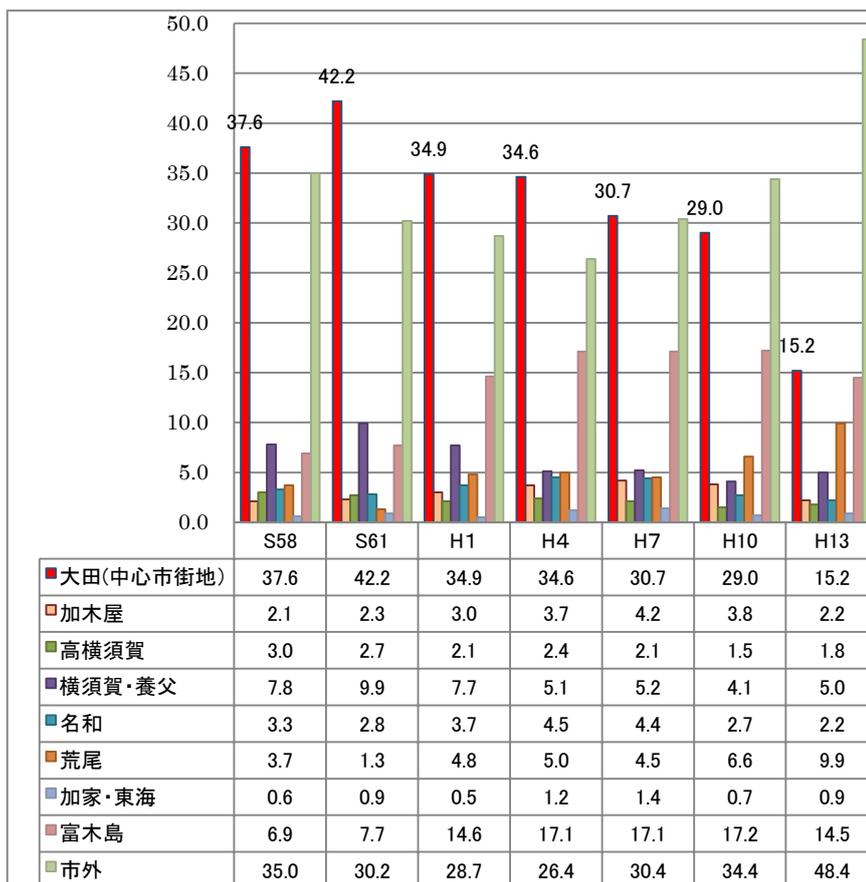
(太田川駅周辺の商業の特徴)

昭和58年から平成13年までの消費者動向調査による市民の購買状況を見てみると、買回品を市内で購入する人の割合が50%～75%で推移している。

そのなかでも大田地区で買回品を購入する人の割合は、土地区画整理事業が本格的に始まった平成9年頃までは、30%～35%で推移しており、昭和61年には42%にも達していた。

このように、市内の他地区は、その地区の居住者を対象とした最寄品中心であるのに対し、大田地区は、市内随一の買回品購入地区となっていることから、本市の中心的役割を果たしている市街地であることがわかる。

【市民の買回品の購入地区】



(出所) 消費者購買動向調査

(業務機能の集積)

平成18年の中心市街地の事業所は278事業所(市全体約7.8%)、従業員数は1,985人(同約5.4%)となっている。

中心市街地の衰退が始まった昭和の終わり頃から現在までにおいて、業務機能の集積で最もシェアの高かった昭和61年の事業所数は414事業所(市全体の約10.8%)、従業者数は2,851人(同約8.8%)であった。

これは、平成9年の用途地域見直し以前の中心市街地における商業と近隣商業地域をあわせた面積シェアが7%であることから、中心市街地はかなりの業務機能の集積があった地区である。

【事業所数】 (所)

	S61	H3	H8	H13	H18
東海市	3,828	3,843	3,929	3,732	3,572
中心市街地	414	410	385	349	278
シェア	10.8%	10.7%	9.8%	9.4%	7.8%

(出所) 東海市の統計

【従業者数】 (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

※東海市は、鉄鋼関連の企業が多く、これは都市活動とは離れた臨海部に集中している。

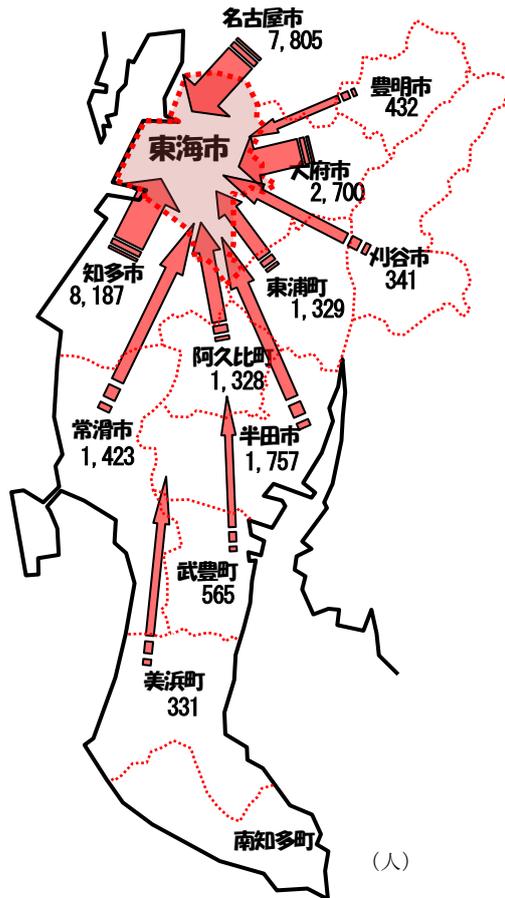
そこで、業務機能の集積を考察するにあたり、事業所数・従業者数については、その区域がほぼ工業地域・工業専用地域である新宝町・南柴田町・東海町を控除した数値を使用した。

④ 商圈・就労通学圏

(就労・通学圏)

平成17年の東海市内で就労・通学する人口は61,344人であり、その内29,661人が市外からの流入人口である。

【就労・通学流入人口】



	流入	流出	差
名古屋市	7,805	13,805	-6,000
知多市	8,187	2,047	6,140
大府市	2,700	3,402	-702
阿久比町	1,328	362	966
半田市	1,757	1,327	430
常滑市	1,423	964	459
東浦町	1,329	743	586
武豊町	565	177	388
美浜町	331	134	197
豊明市	432	318	114
刈谷市	341	954	-613
他県内	2,609	3,340	-731
県外	854	431	423
合計	29,661	28,004	1,657

(出所) 東海市の統計

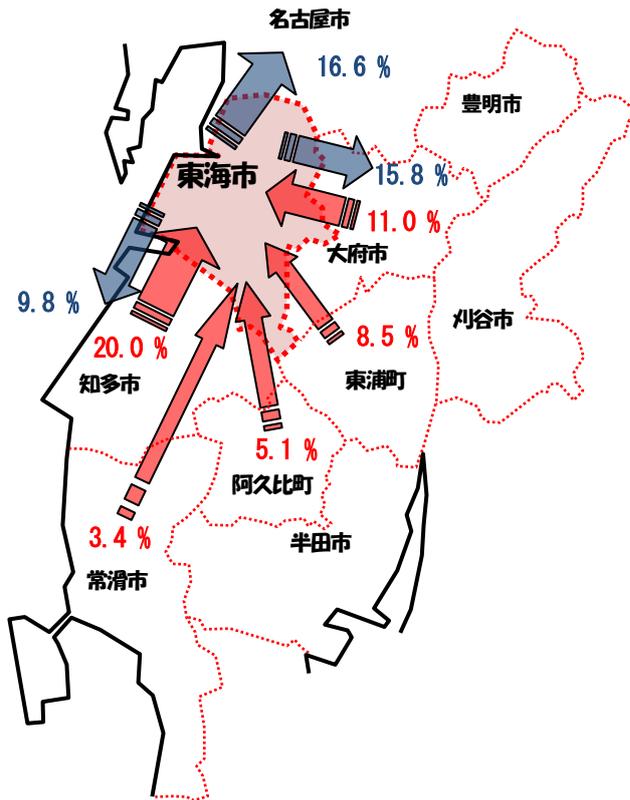
近隣市町では、名古屋市への流出が際立っているが、東海市への流入も約8,000人に上っている。

知多半島内での移動人口は、大府市、刈谷市でわずかに流出超となっているが、他の地域から東海市へ多く流入しており知多半島の就労・通学圏の中心となっていることがうかがえる。

(商圈)

平成13年度の東海市周辺の商圈について、周辺市町の買回り品の購買先を見ると、本市の商圈域は知多半島北部を中心に広がっていることがうかがえる。

【買回り品購買先】



【買回品購買先順位】

知多市	東海市 20.0%	名古屋市 10.9%	阿久比町 9.3%	半田市 4.2%	常滑市 2.1%
大府市	名古屋市 15.3%	東海市 11.0%	刈谷市 10.0%	豊明市 1.2%	東浦町 0.2%
阿久比町	半田市 30.5%	知多市 8.8%	名古屋市 7.1%	東海市 5.1%	東浦町 0.9%
常滑市	半田市 40.3%	知多市 11.4%	名古屋市 7.1%	武豊町 5.0%	東海市 3.4%

(出所) 消費者購買動向調査

第2号要件

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

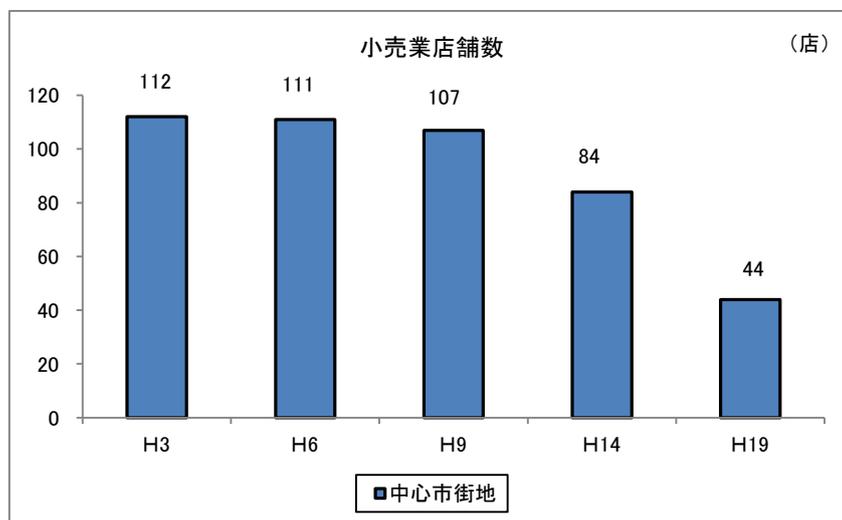
① 商業や業務機能が大幅に低下している

(商業機能の低下)

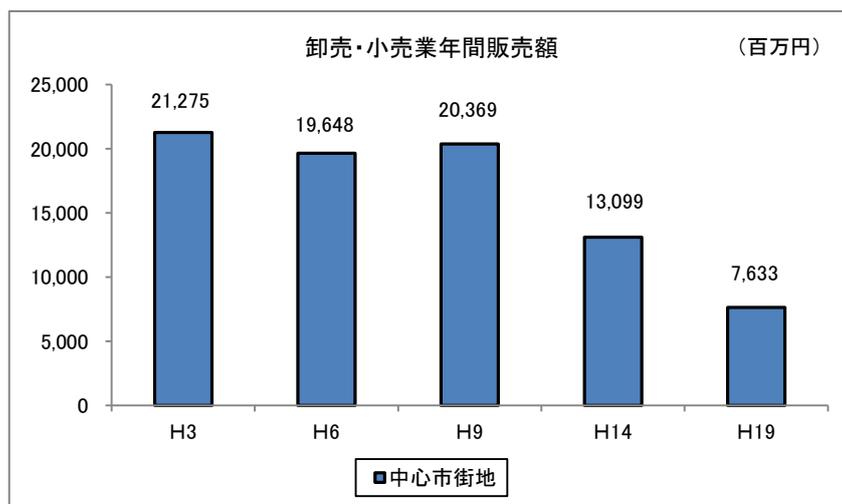
中心市街地の商業機能について小売業店舗数と卸売・小売業年間販売額で検証する。

小売業店舗数は平成3年から平成9年頃まではほぼ横ばいであったが平成9年以降、大きく減少している。平成9年から平成19年までに約60%の減少がみられる。

卸売・小売業年間販売額も同様で、平成9年から平成14年までの落ち込みは約63%減少している。



(出所) 東海市の統計



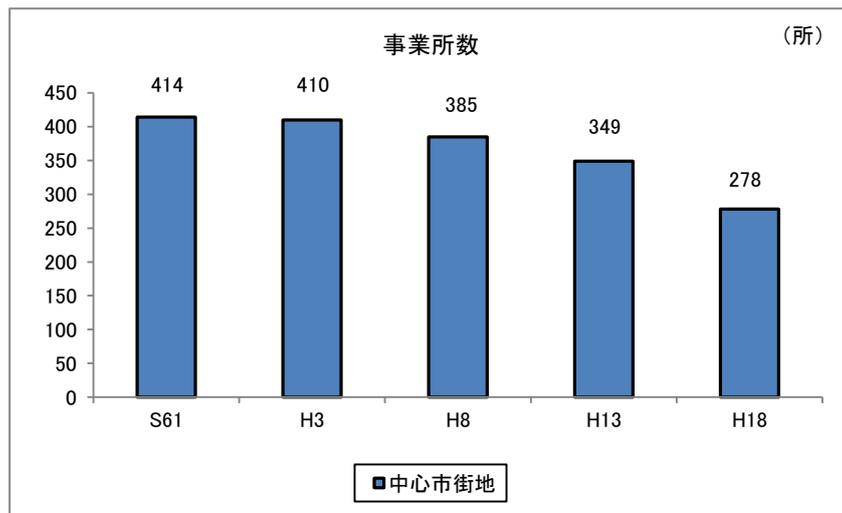
(出所) 東海市の統計

(業務機能の低下)

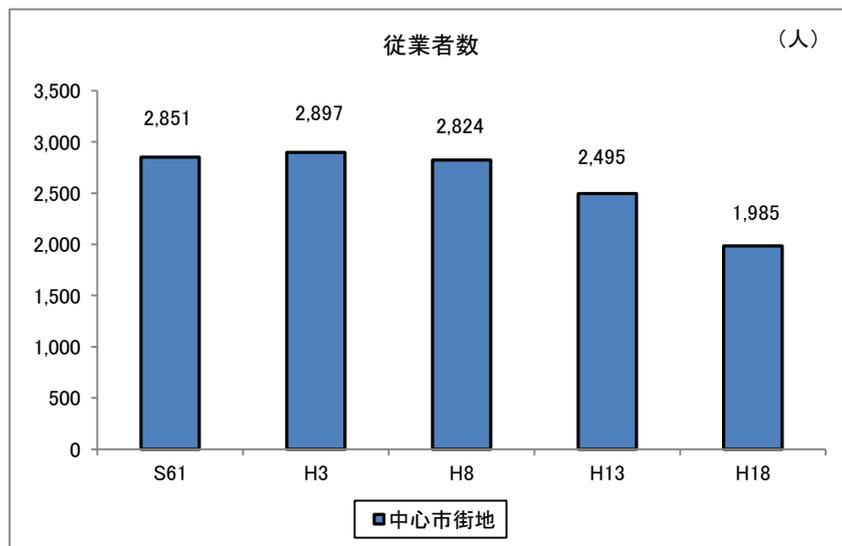
中心市街地の業務機能について事業所数と従業者数で検証する。

事業所数は平成になってから微減が続き平成8年頃から減少が大きくなっている。平成3年から平成18年までに約33%の減少がみられる。

従業者数については平成8年頃まではほぼ横ばいであったが、その後は大きく減少している。平成8年から平成18年までに約30%の減少がみられる。



(出所) 東海市の統計



(出所) 東海市の統計

第3号要件

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と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

① 第5次東海市総合計画（平成16年度～平成25年度）

【後期基本計画（平成21年度～平成25年度）】

東海市は、総合計画において中心市街地活性化に関する関連施策として、太田川駅周辺土地区画整理事業、太田川駅周辺地区市街地再開発事業を進めることで、市の顔となる魅力ある中心市街地の再生を進めるとしている。

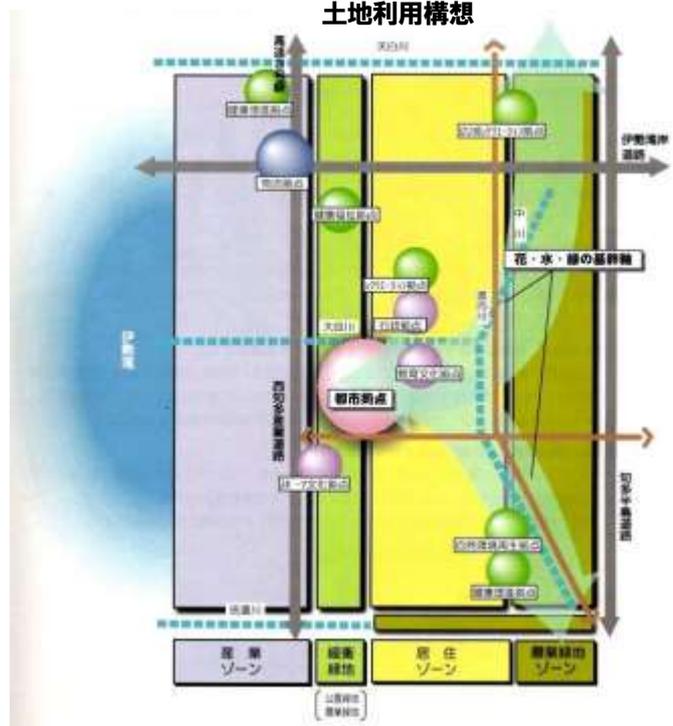
土地利用の構想は、臨海部に工業地帯、臨海部と内陸部との境には緩衝緑地帯、中央部には既成市街地、東部丘陵には農業緑地帯というように、南北の帯状に構成されている。

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。

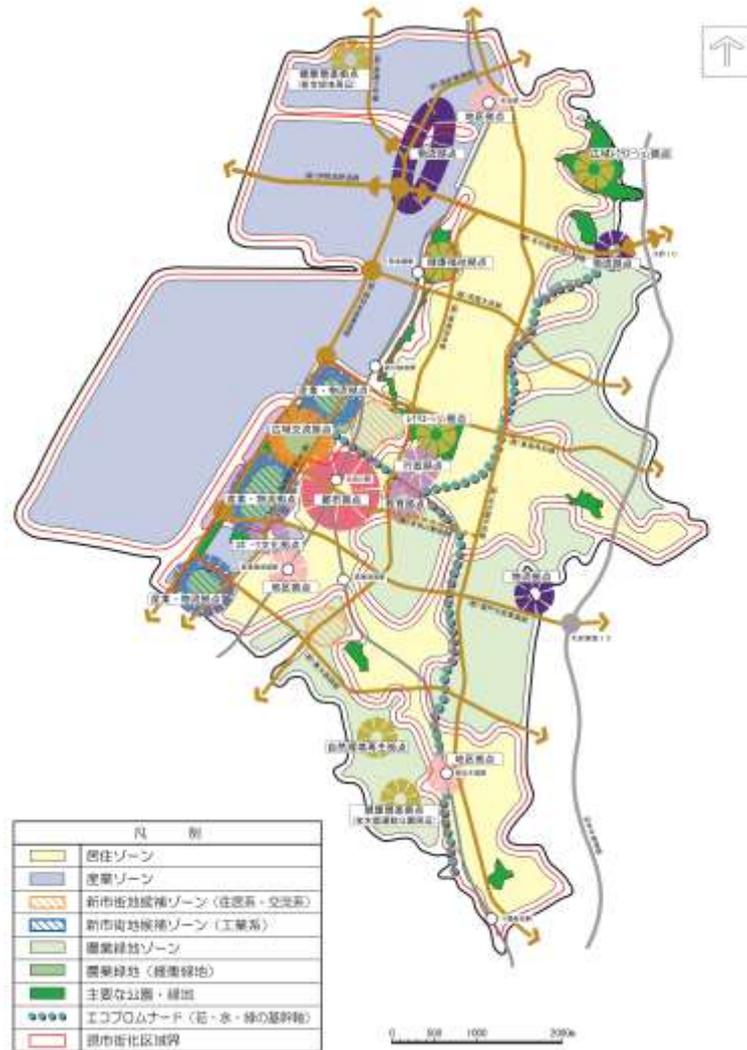
こうしたなかで太田川駅周辺は本市の都市拠点、すなわち中心市街地として明確に位置づけ、かつて本市のみならず知多半島全体の玄関口であったにぎわいと魅力を取り戻すことを目指している。



② 東海市都市計画マスタープラン（平成23年度～平成32年）

都市計画マスタープランでは「活力を生み、持続的な発展を支える都市づくり」「市民の健康な暮らしを支える都市づくり」「自家用車に過度に頼らないで暮らせる都市づくり」「安全で、心地よく暮らせる都市づくり」を目標としている。

市内各所にその地区の特性・役割をもった拠点を設定するなかで、太田川駅周辺を「都市拠点」と位置付け、にぎわい拠点として本市の商業業務核にふさわしく、多世代が暮らすことのできるまちづくりを展開するとともに、教育・文化機能や福祉機能をはじめ様々な都市機能の集積を進めることにより、市域全体及びその周辺地区の発展を図るものとしている。



将来都市構造図

また、市民の健康な暮らしを支え、安全で快適な居住環境の創出や自然環境との共生を図るため、中心市街地である太田川駅周辺を核に大田川、渡内川、中川と続く堤体を活用し、まちの中に歩行者、自転車のための安全な移動空間の確保を目指し「エコプロムナード整備基本計画」を計画し、中心市街地の活性化とともに市域全体や周辺都市と連携して取り組むこととしている。



エコプロムナード整備計画



太田川駅周辺地区整備計画コンセプト