

東海市都市計画マスタープラン

骨子(案)

(序章～第2章：将来都市構造の骨子)

令和5年(2023年)3月

目 次

序章 はじめに

序-1 目的と役割	1
序-2 法体系における位置付け	1
序-3 目標年次	1

第1章 現況と課題

1-1 市の現況	3
1-2 市民・事業者などの意向	13
1-3 上位関連計画における都市づくりの方向性	15
1-4 都市づくりの基本的課題	18

第2章 全体構想

2-1 都市づくりの理念と目標	21
(1) 都市づくりの理念	21
(2) 都市づくりの目標	21
2-2 将来都市構造	26
(1) 将来人口	26
(2) 将来土地利用フレーム	26
(3) 将来都市構造	29
2-3 都市整備の方針	35
(1) 土地利用方針	36
(2) 都市施設の整備方針	41
(3) 自然環境の保全・活用の方針	51
(4) 都市環境及び都市景観形成の方針	52
(5) 都市防災対策の方針	53
(6) 住宅・宅地の供給に関する方針	58

第3章 地域別構想(今年度作成)

序章

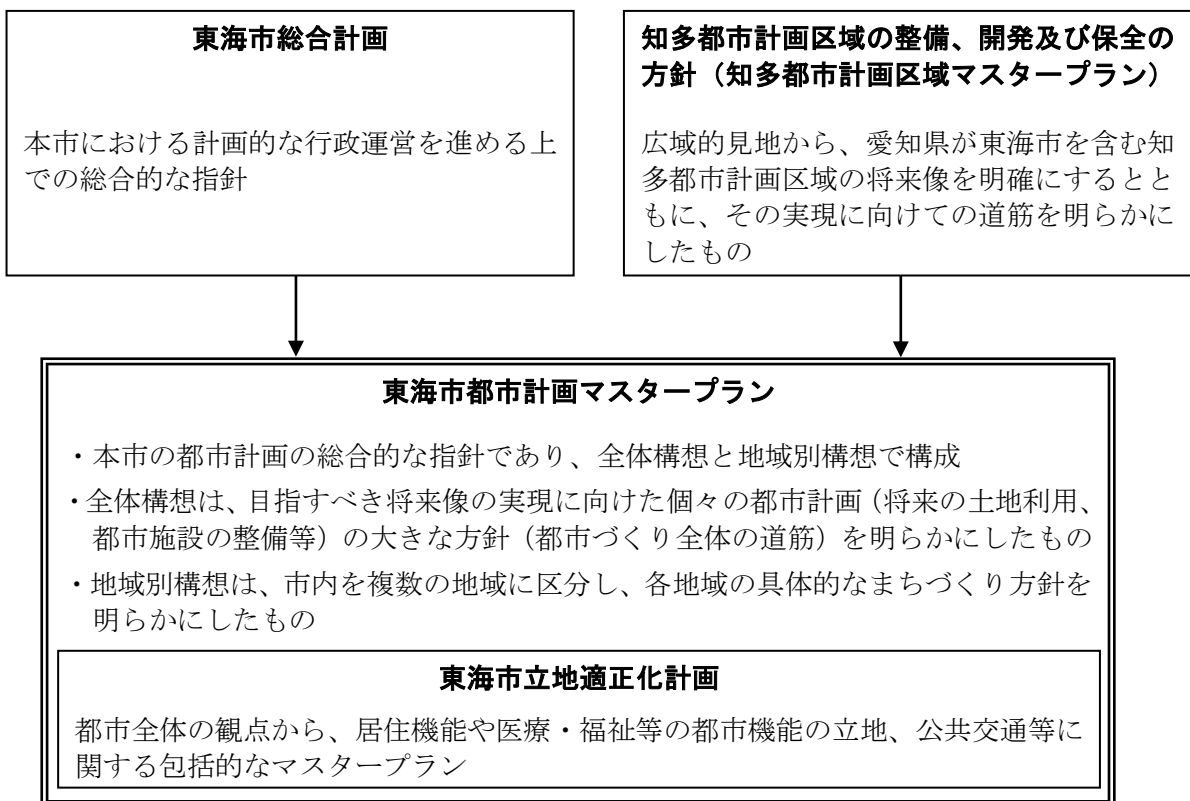
はじめに

序-1 都市計画マスタープランの目的と役割

住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫の下に住民の意見を反映しながら、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像を示すとともに、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動などを支える諸施設の計画をきめ細かくかつ総合的に定め、市町村自らが定める都市計画の総合的な指針としての役割を果たすものです。(都市計画運用指針)

序-2 法体系における位置付け

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことで、東海市の総合的な指針である「東海市総合計画」と愛知県が広域的な見地から定める「知多都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（知多都市計画区域マスタープラン）」に即して策定するものです。また、立地適正化計画が都市計画マスタープランの一部としてみなされており、連携を図り策定します。



序-3 計画年次・目標年次

本計画においては、概ね20年後の都市の姿を展望しつつ、第7次東海市総合計画の目標年次である令和15年度（2033年度）を計画年次とし、20年後の令和25年度（2043年度）を目標年次とします。

<社会経済情勢の変化・時代の潮流>

近年の以下のような社会経済情勢の変化にも対応したまちづくりが求められています。

<p>① 生産年齢人口減少、超高齢社会の進行</p>
<p>我が国の人口は平成20年（2008年）の1億2,808万人をピークに減少に転じており、特に生産年齢人口（15～64歳）の減少は、労働力不足などの社会の活力低下の要因となります。 さらに、令和12年（2030）年には老年人口（65歳以上）の割合が3割を超える見通しであり、高齢者が意欲や能力に応じて力を発揮できる社会の実現が求められます。</p>
<p>② 経済活動のグローバル化と大交流時代の進展</p>
<p>経済活動のグローバル化・国際化の流れはコロナ禍においても変わることはなく、財・サービスの流入を促し、ヒト・モノの交流を再活性させ、持続的な成長を維持させる都市づくりが求められます。</p>
<p>③ 自然災害に対応した防災・減災と国土強靱化</p>
<p>この地域では南海トラフ地震の発生が懸念されており、近年は大型台風の頻発化や風水害の激甚化が深刻化しており、防災・減災に資する都市構造の改善や施設整備など、安全安心な暮らしの確保に向けた都市づくりが求められます。</p>
<p>④ 地球規模の環境・エネルギー問題の深刻化</p>
<p>太陽活動の影響などの自然的要因とともに、化石燃料の消費による二酸化炭素濃度の増加といった人為的な要因が考えられ、カーボンニュートラルなまちづくりなどの、資源・エネルギーの使用における化石燃料の消費量を抑えた環境にやさしい都市づくりが求められます。</p>
<p>⑤ 働き手・働き方の多様化</p>
<p>少子高齢化の進行と人口減少による社会の活力低下に対し、時間や場所によらない柔軟な働き方の導入やワークライフバランスの促進など、働き手や働き方の多様化が進むものと予想され、性別・年齢に関わりなく希望する人が働ける環境整備が求められます。</p>
<p>⑥ ソーシャル・キャピタルの育成と活用</p>
<p>生活様式の都市化とともに地縁的つながりが希薄になるなか、地域防災力の強化に向けた共助の構築や、良好な都市環境・都市景観の形成等、誰もが参加でき、地域を支える新たな社会的繋がりや協調行動の基盤となる人間関係の構築が求められます。</p>
<p>⑦ 公民連携、民間資本・ノウハウの導入</p>
<p>都市に対するニーズを的確に捉えた公的なサービスを提供・維持する手法として、官民の役割分担の見直しと都市づくりへの民間の資金やノウハウの積極的な活用が求められます。</p>
<p>⑧ デジタル技術の進化がもたらす Society 5.0 への変革</p>
<p>AIやIoTの進化、ビッグデータの活用等によって、モノだけでなくサービスやビジネスモデルが変革し、生活空間にもデジタル技術が浸透しつつあります。 都市空間や様々な都市機能・サービスについても、サイバー（仮想）空間とフィジカル（現実）空間の融合によって必要な情報が必要時に提供・活用される人間中心の超スマート社会の実現に向け、生活行動や都市活動における価値観や様式の変化への対応が求められます。</p>
<p>⑨ 感染症等によって加速するニューノーマルへの転換</p>
<p>新型コロナウイルス感染症は短期間に全世界へと広がり、暮らしや経済活動に甚大な支障をもたらしました。今後も起こりうるあらゆる変化に対応し、人々が安心して暮らせる社会を実現するため、感染予防と社会活動の回復を両立した「新しい働き方」や「新たな生活様式」への変革・定着を前提に、都市の持続的発展に向けた積極的な取り組みが求められます。</p>
<p>⑩ SDGs（持続可能な開発目標）の達成</p>
<p>平成27年（2015年）に国連サミットで採択された持続可能な開発目標であるSDGsは、世界共通の理念に基づき令和12年（2030年）までに達成すべき17のゴールを掲げており、本市のまちづくりにおいてもSDGsの達成に向けた取り組みが求められます。</p>

第 1 章

現況と課題

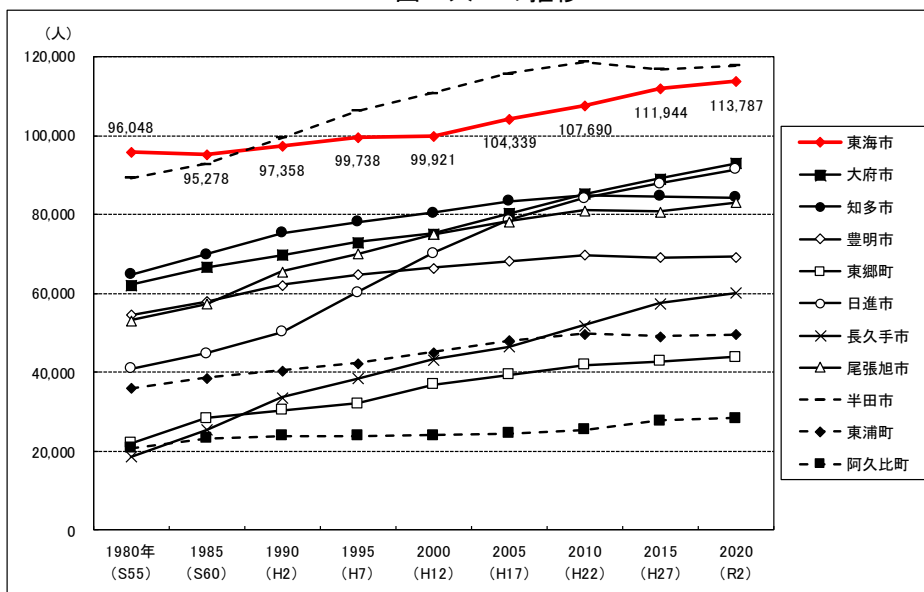
1-1 市の現況

本市の人口、産業、都市基盤、自然環境、防災等の現況を整理します。

人口

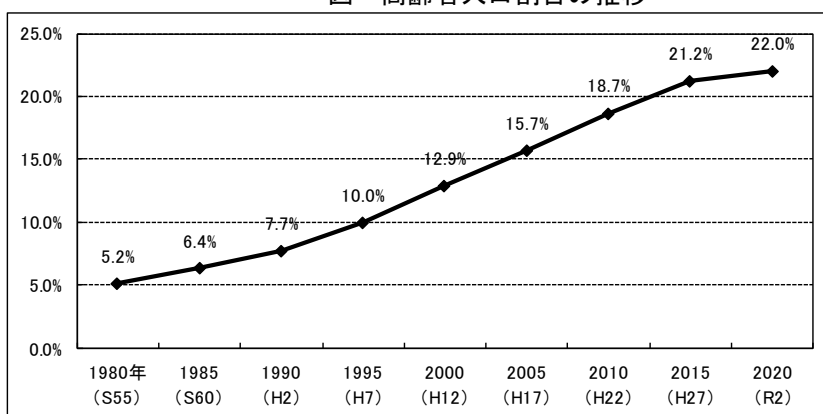
- ・ 人口は愛知県平均を上回る伸びで、ここ20年着実に増加している。
- ・ 高齢者人口割合は年々増加し、郊外部の住宅団地や一部市街化区域内でも割合が高い地区がある。
- ・ 世帯数は年々増加し、特に単身世帯の割合が高く、増加傾向にある。

図 人口の推移



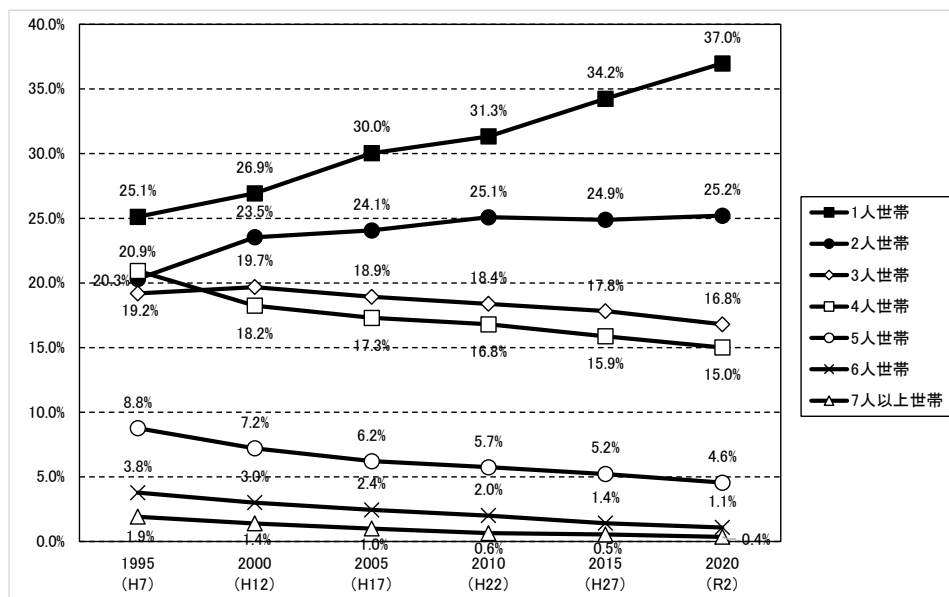
(資料：国勢調査)

図 高齢者人口割合の推移



(資料：国勢調査)

図 世帯人員数別世帯数比率の推移

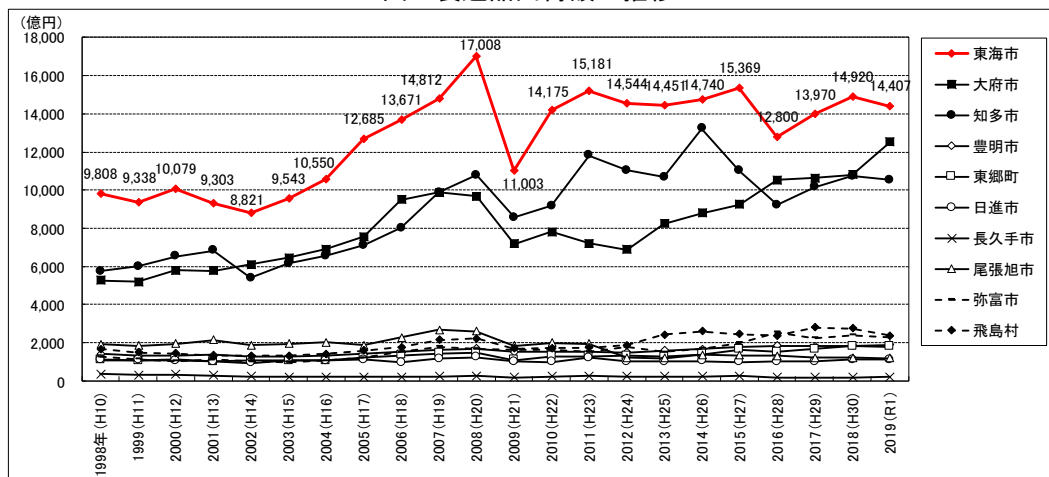


(資料：国勢調査)

産業

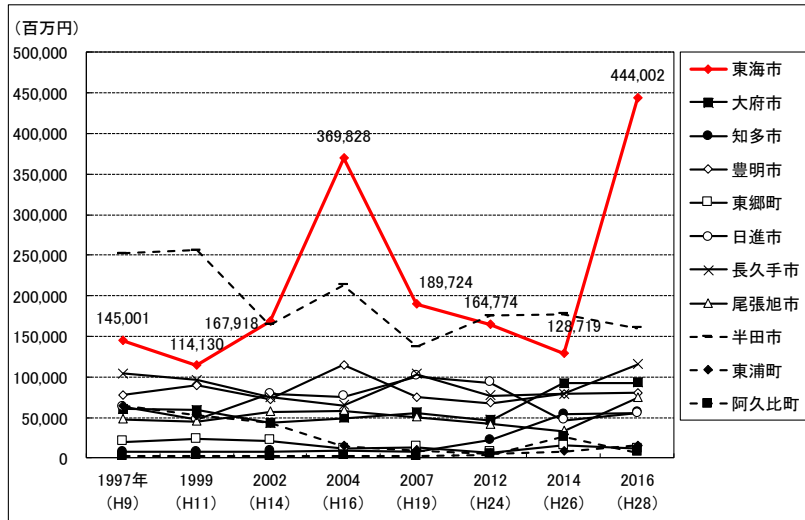
- ・ 製造品出荷額は長期的に見て増加しており、工業都市としての特徴を示す。
- ・ 卸売業は一定の集積はみられるが、購買力は市外に流出している。
- ・ 市内就業率は年々減少している。就業者は3次産業化が進展している。

図 製造品出荷額の推移



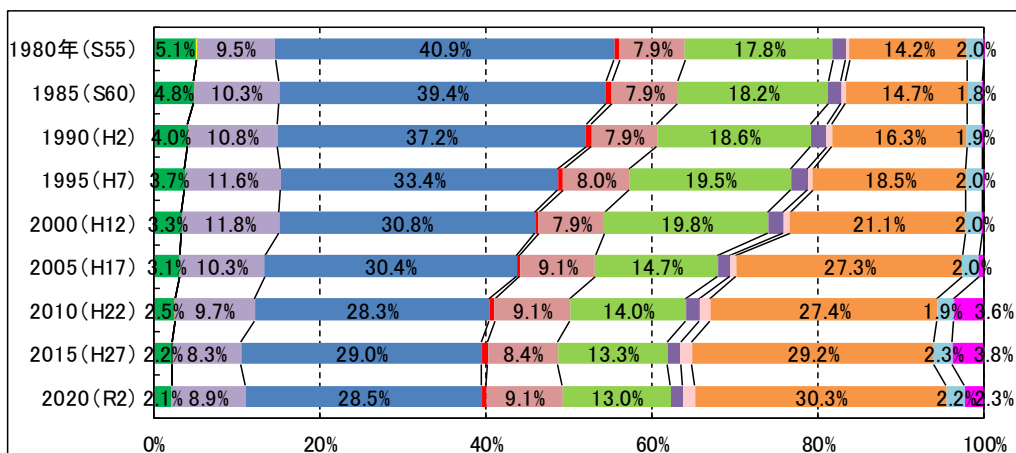
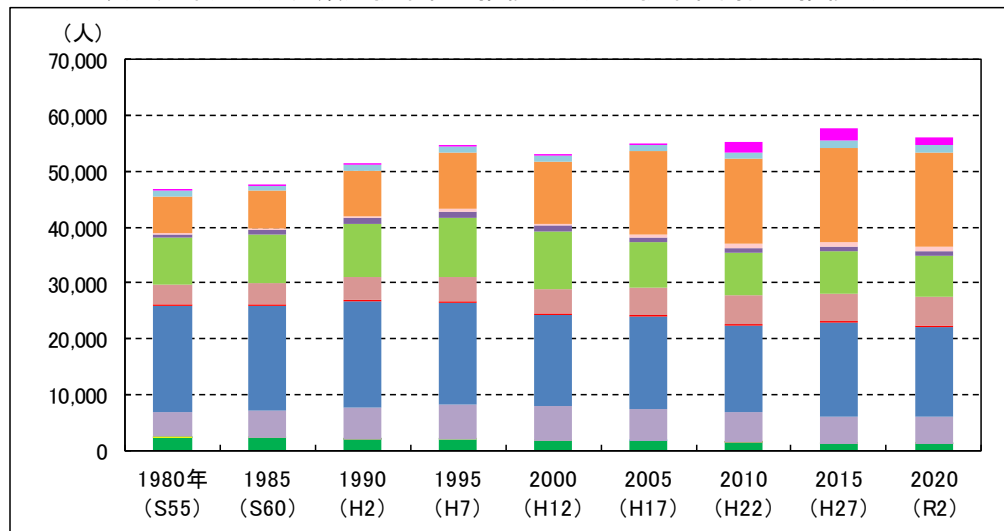
(資料：工業統計調査、平成24年(2012年)、平成28年(2016年)経済センサス活動調査)

図 卸売販売額の推移



(資料：商業統計調査、平成24年(2012年)、平成28年(2016年)経済センサス活動調査)

図表 産業別(大分類)就業者の推移(上)と就業者割合の推移(下)

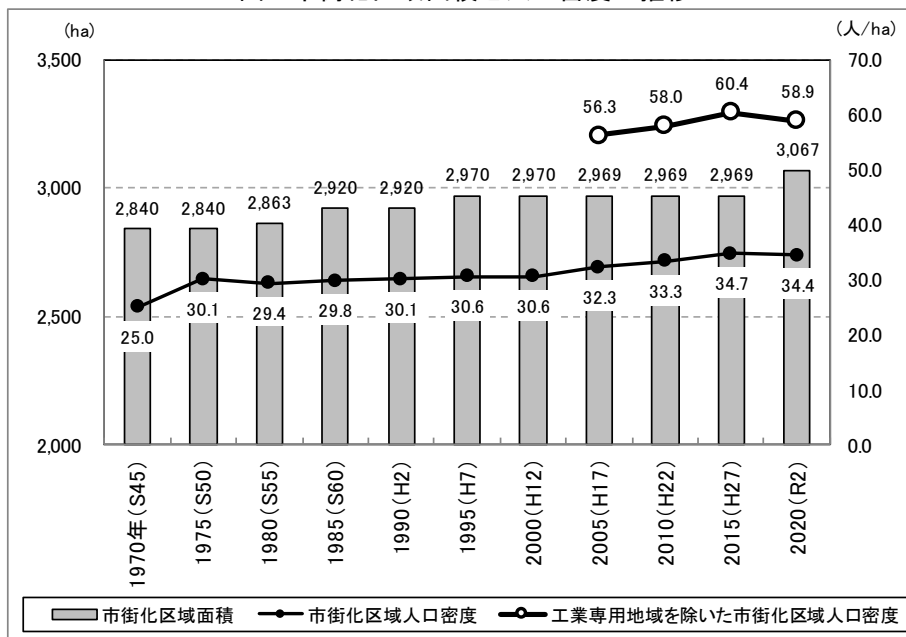


(資料：国勢調査)

市街地整備

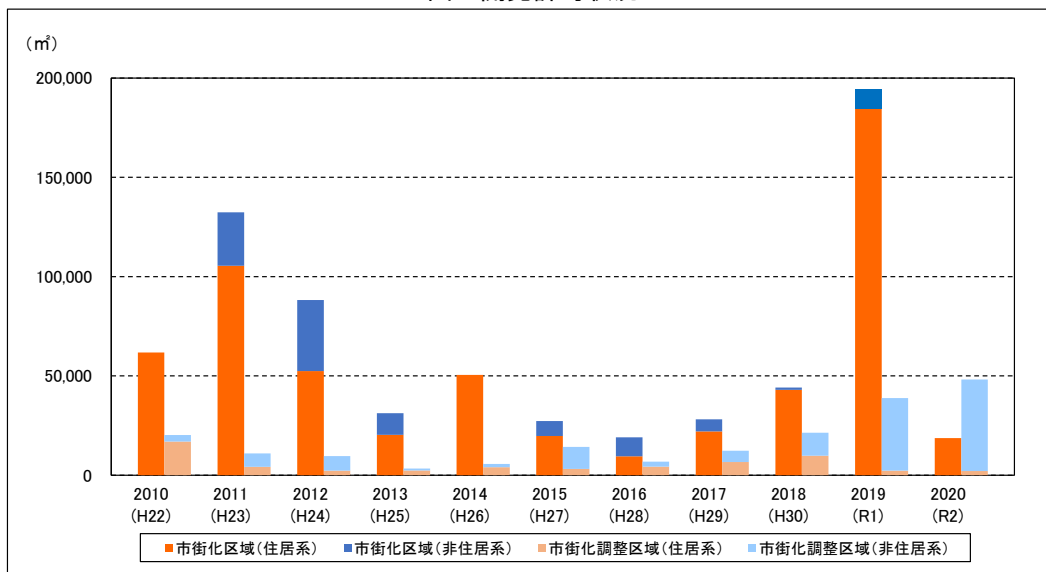
- ・市街化区域は拡大したものの、基盤整備中であるため人口定着に至っていない。
- ・市街化区域の太田川駅周辺で人口は増加しており、市街化調整区域では荒尾町や加木屋町など一部は増加しているが、人口が減少している地域が多く見られる。
- ・市街化調整区域では、毎年一定の開発があり、ここ数年増加している。
商業機能立地は、幹線道路沿道に広がりを見せている。東海町や元浜町の準工業地域では、住商工の混在が見られる。
- ・生産緑地のうち約3割は特定生産緑地に指定されていない。
- ・空き家は減少傾向にあり、平成30年(2018年)で4,670件(全体の9.4%)である。

図 市街化区域面積と人口密度の推移



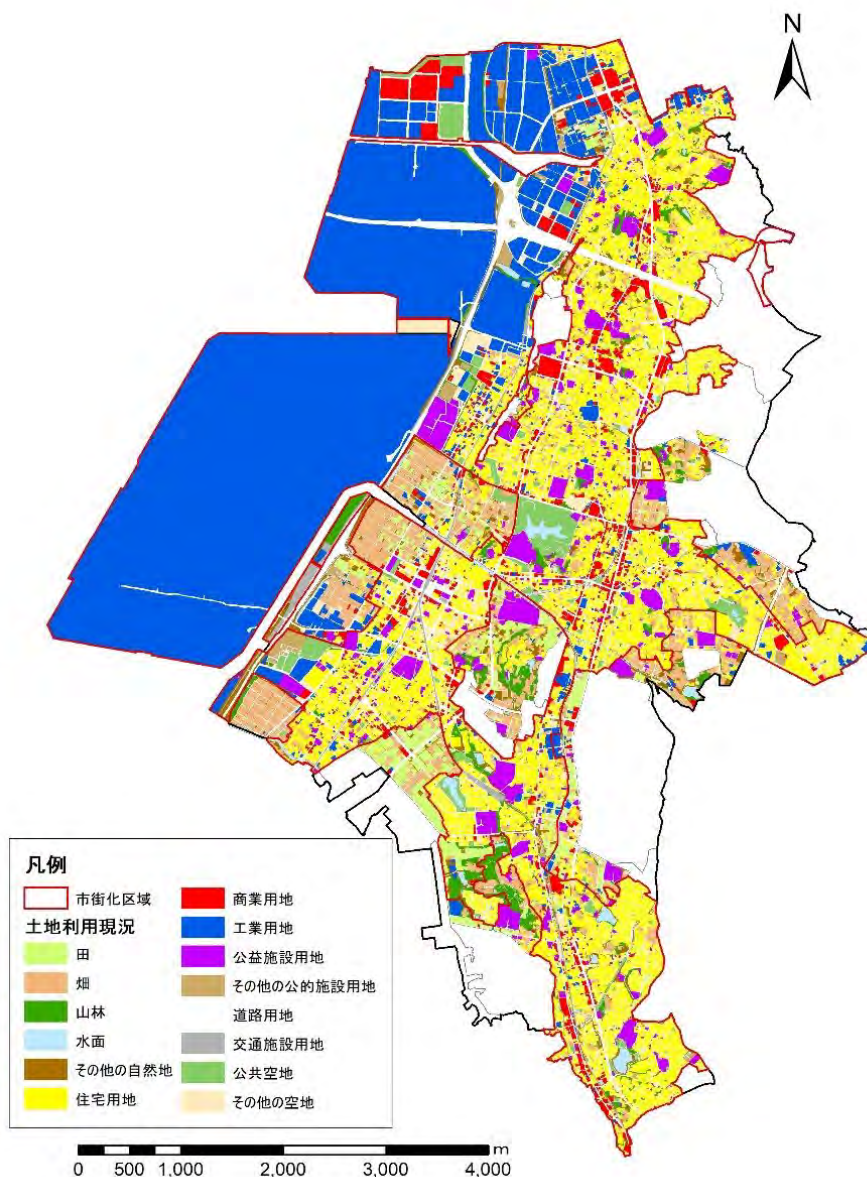
(資料：都市計画基礎調査)

図 開発許可状況



(資料：東海市)

図 土地利用状況図（平成30年（2018年））



（資料：都市計画基礎調査）

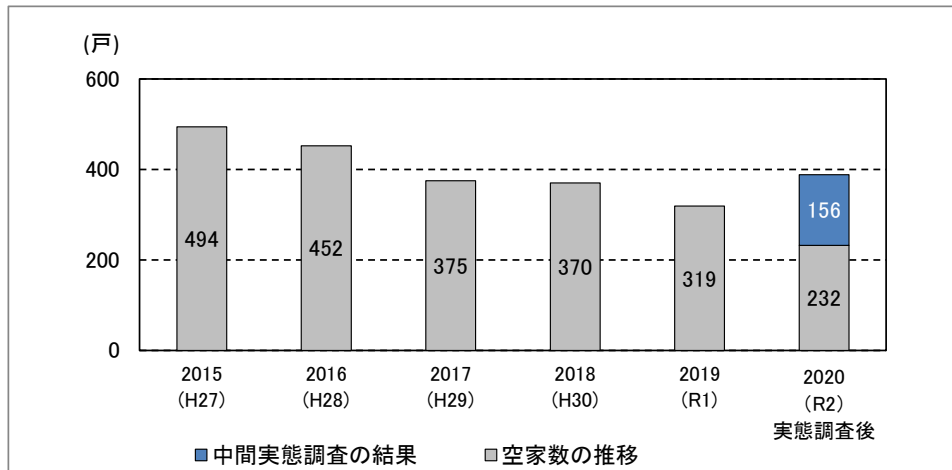
表 特定生産緑地の指定状況

R5. 4月現在

生産緑地面積 ①+②	特定生産緑地 ①		左記以外 ②		②のうち買取申出のあった土地	
	指定面積 (㎡)	割合	指定面積 (㎡)	割合	指定面積 (㎡)	割合
220,734	153,124	69.4%	67,610	30.6%	38,552	57.0%

（資料：東海市）

図 空家の動向

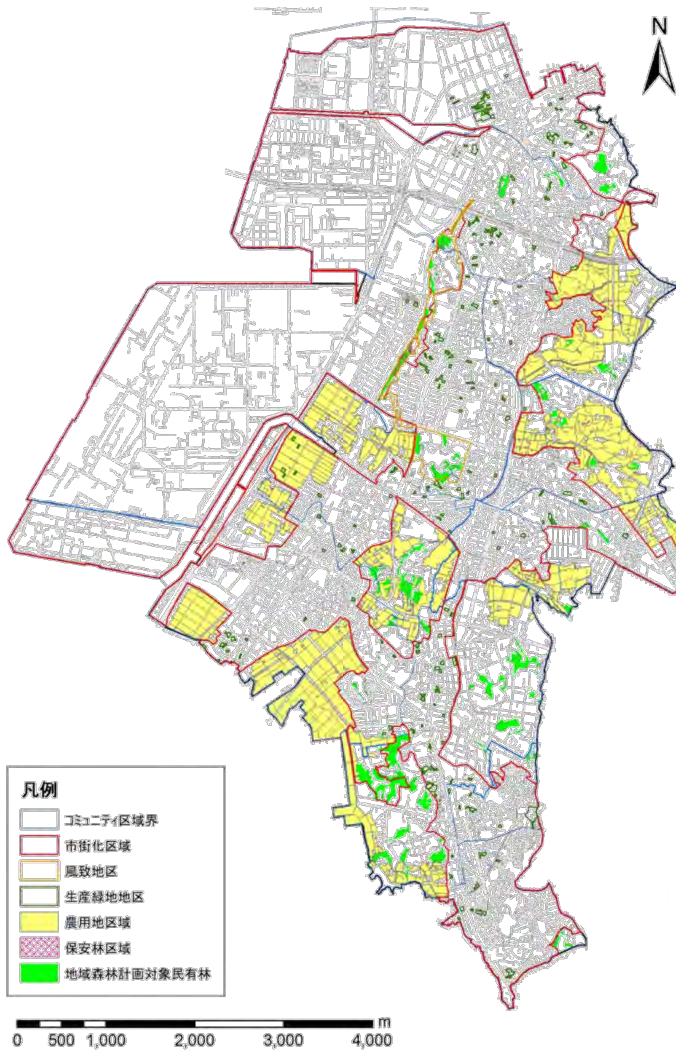


令和2年度は中間実態調査の結果新たに156件の空き家等を把握したものです。
(資料：空き家実態調査)

自然環境・地域資源

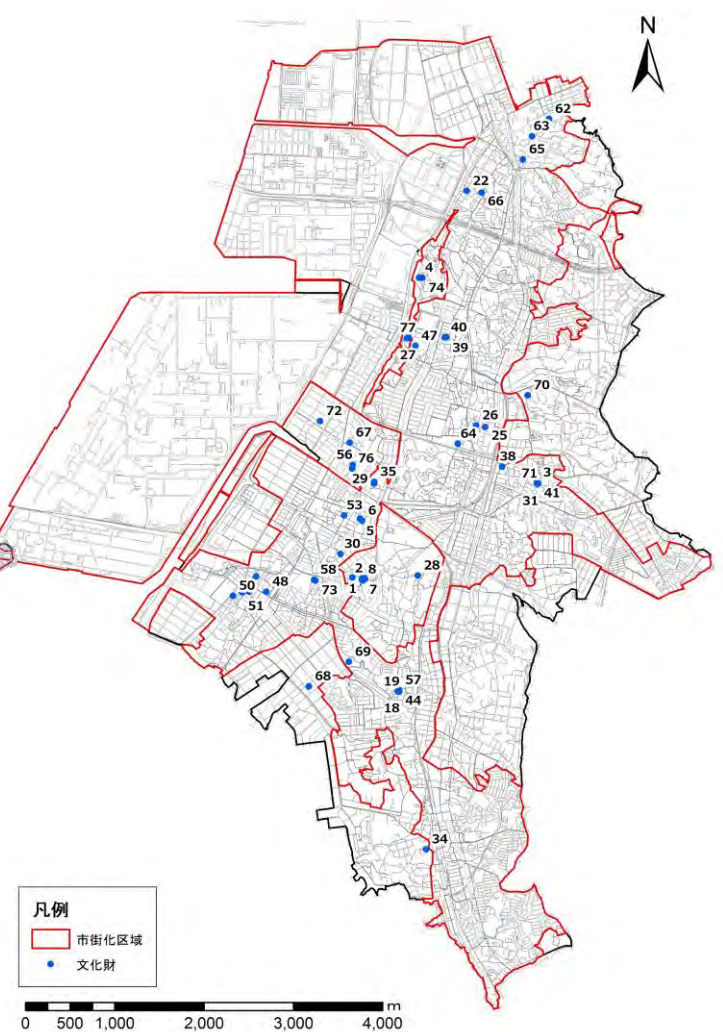
- ・ 市域東部は豊かな山林が広がり、臨海部沿いは農地が広がっている。
- ・ 特に市街化区域内に文化財が多く点在している。

図 法規制（農振法、森林法など）状況



(資料：東海市)

図 文化財分布

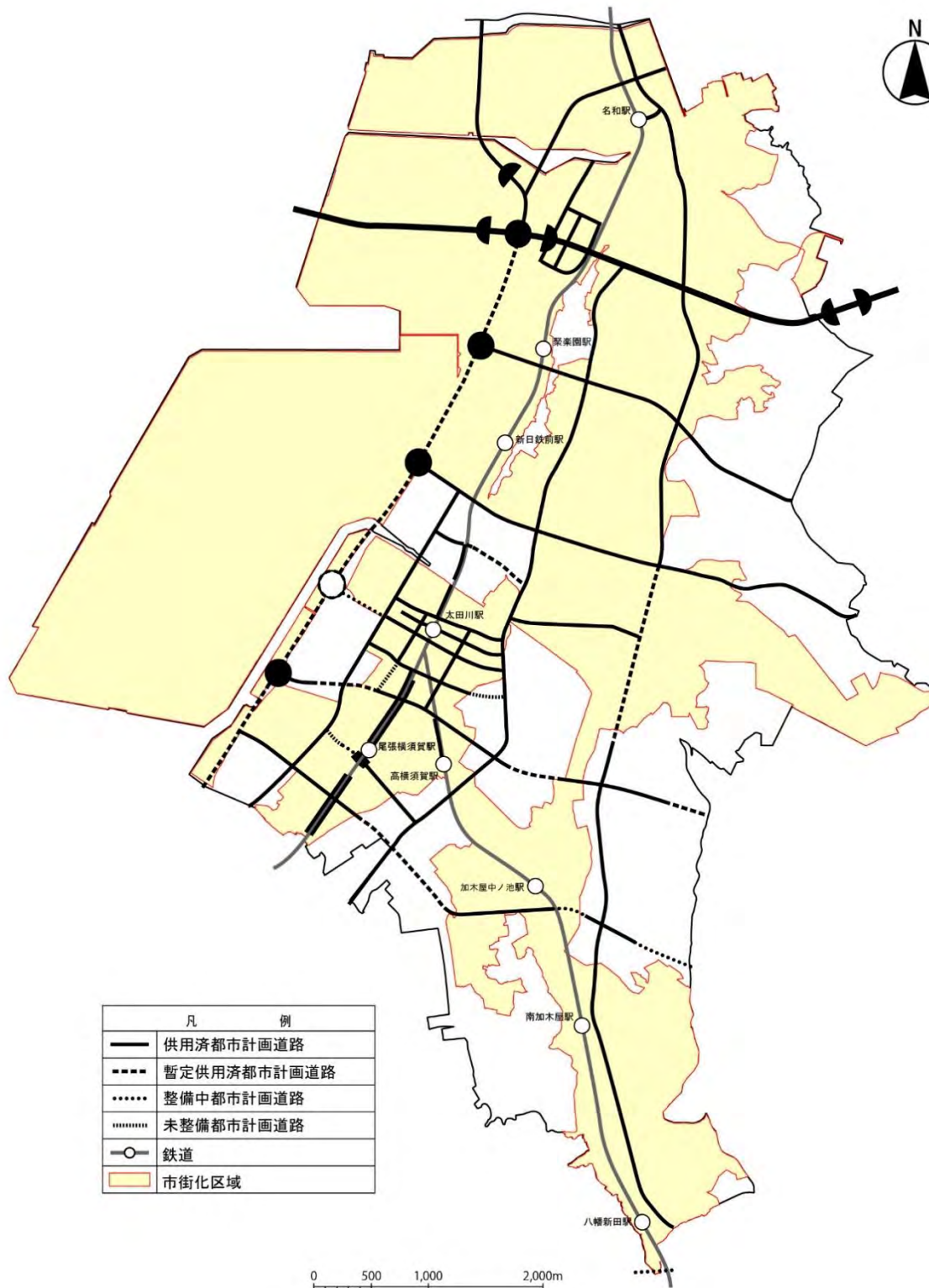


(資料：東海市)

都市基盤

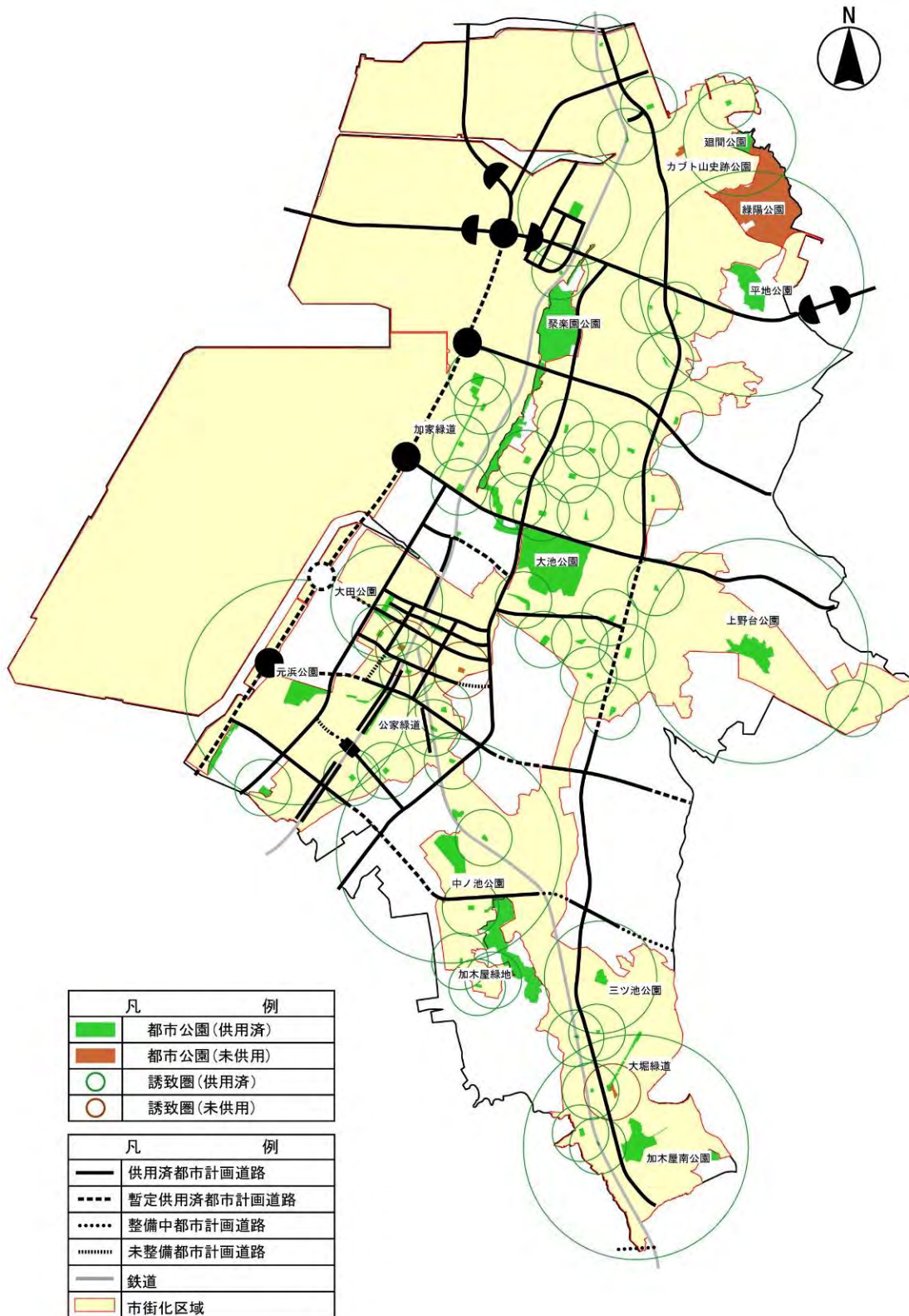
- ・ 都市計画道路の供用率は約95%、公園は市民一人当たり11.0㎡である。
- ・ 下水道の普及率は約87%であり、市域北部や加木屋南部などは未整備。

図 都市計画道路の整備状況（令和4年（2022年）4月1日現在）



(資料：東海市)

図 都市公園・緑地の整備状況（令和3年（2021年）4月1日現在）

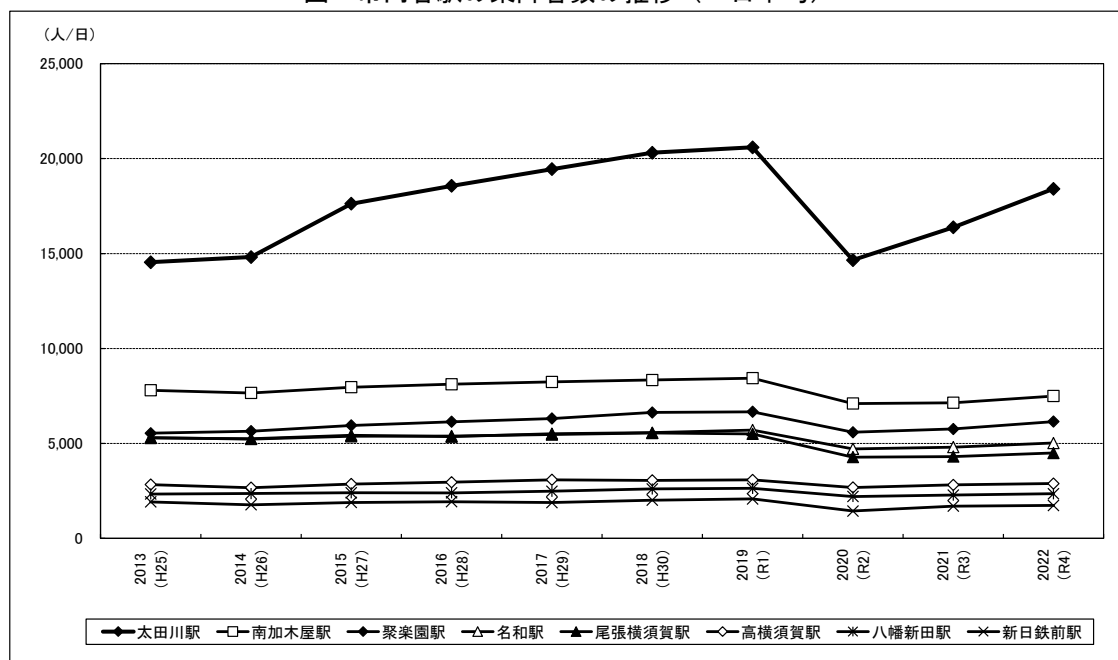


(資料：東海市)

公共交通

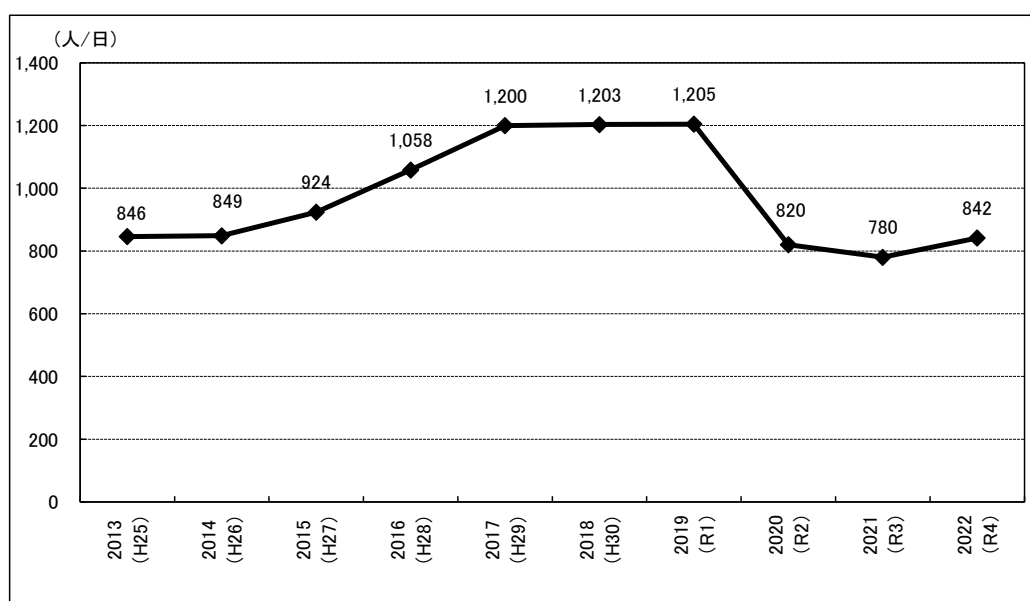
- ・ 太田川駅の乗降者数が一番多く、各駅の推移は令和元年度（2019年度）までは概ね横ばいか増加だった。令和2年度（2020年度）は新型コロナウイルス感染症等の影響で大きく減少したが、令和3年度（2021年度）では増加傾向となっている。
- ・ 路線バスは、コミュニティバス「らんらんバス」が、平成28年度（2016年度）以降1,000人/日を超えていた。令和2年度（2020年度）は新型コロナウイルス感染症等の影響で大きく減少したが、令和4年度（2022年度）には増加傾向となっている。

図 市内各駅の乗降客数の推移（一日平均）



(資料：東海市)

図 コミュニティバスの乗降客数の推移（一日平均）

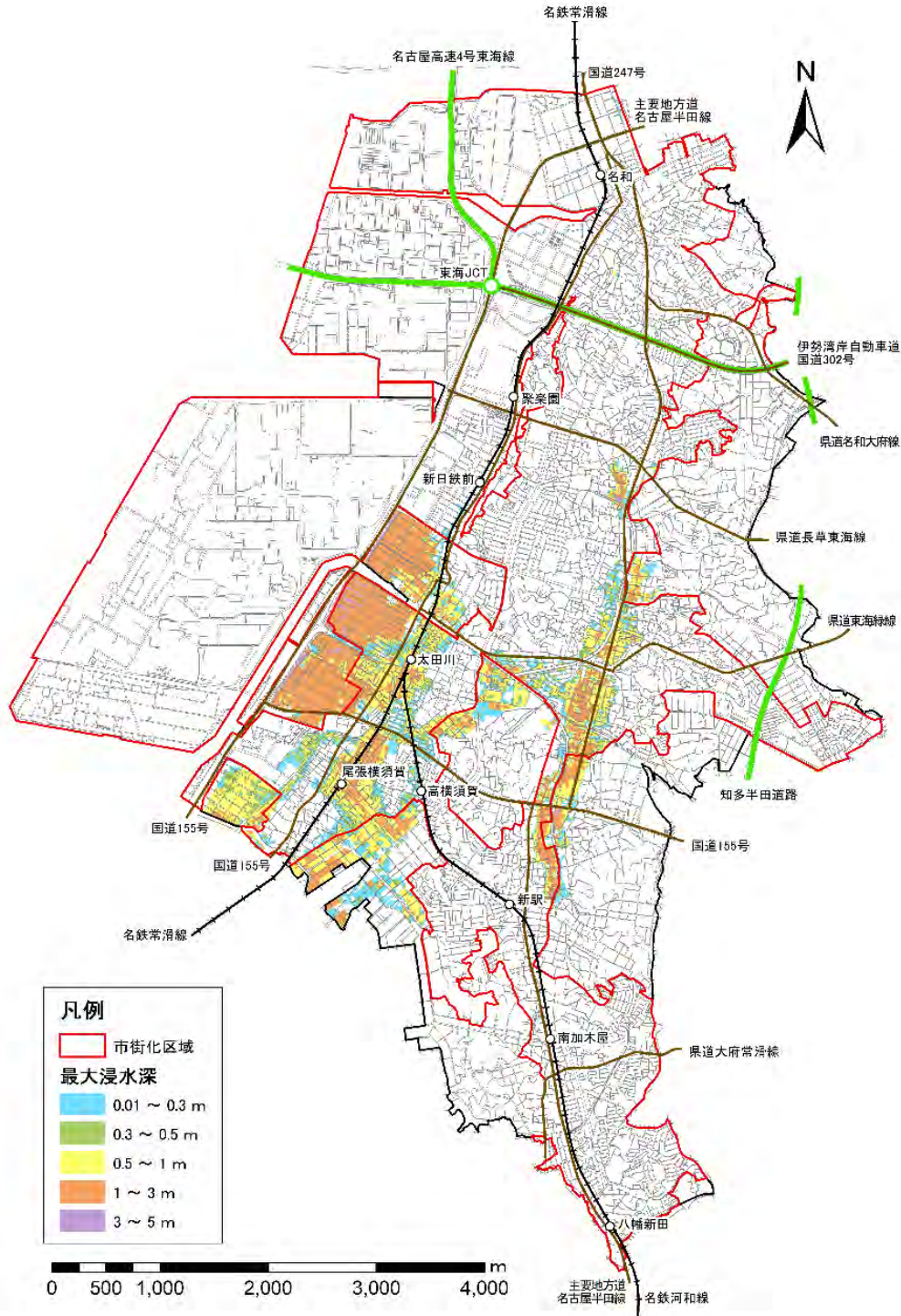


(資料：東海市)

災害リスク

- ・ 市域の西部では、河川洪水による浸水や高潮浸水、津波の危険性があり、市内の丘陵地では土砂災害や急傾斜地崩壊の危険性がある地区が分布する。

図 想定最大規模の降雨による洪水の浸水深



※この図は、愛知県から公表されている「二級河川天白川水系扇川の洪水浸水想定区域」、「二級河川大田川水系大田川流域の浸水予想区域」及び「二級河川信濃川水系信濃川流域の浸水予想区域」を重ね合わせた図面です。準用河川や普通河川の洪水は表示していません。

(資料：愛知県 令和3(2021).3.26時点)

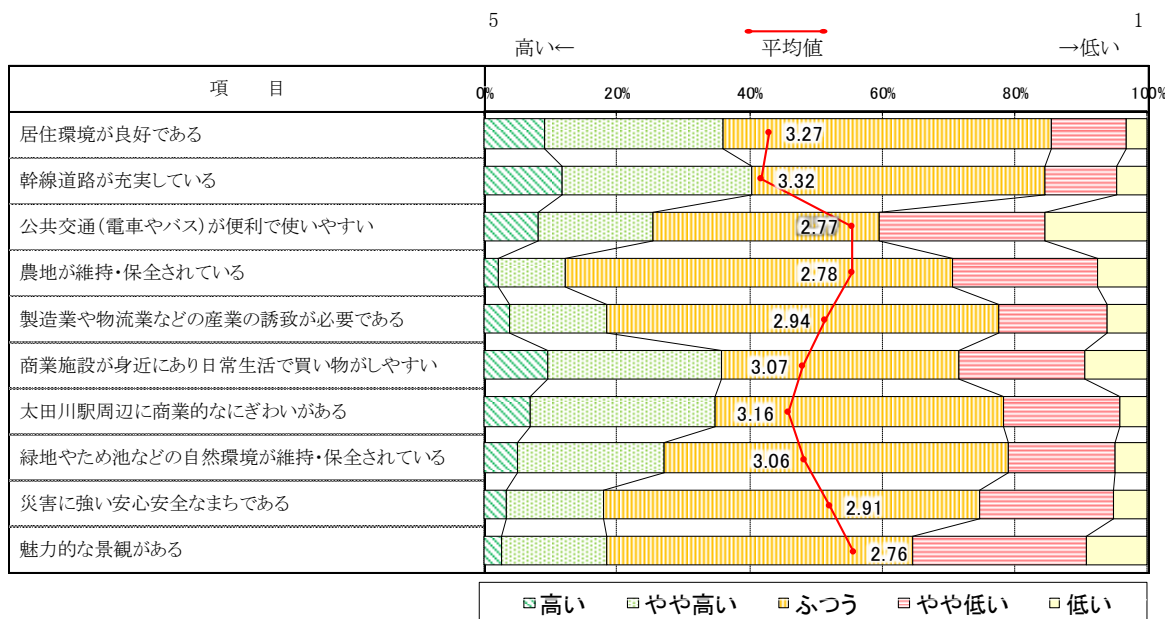
1-2 市民・事業者などの意向

本市のまちづくりに対する市民の意向、事業者の意向を整理します。

市民アンケート調査

- ・まちづくり全体の満足度は、「幹線道路が充実している」「居住環境が良好である」「太田川駅周辺に商業的なにぎわいがある」などが高くなっています。

図 まちづくりにおける現状の満足度



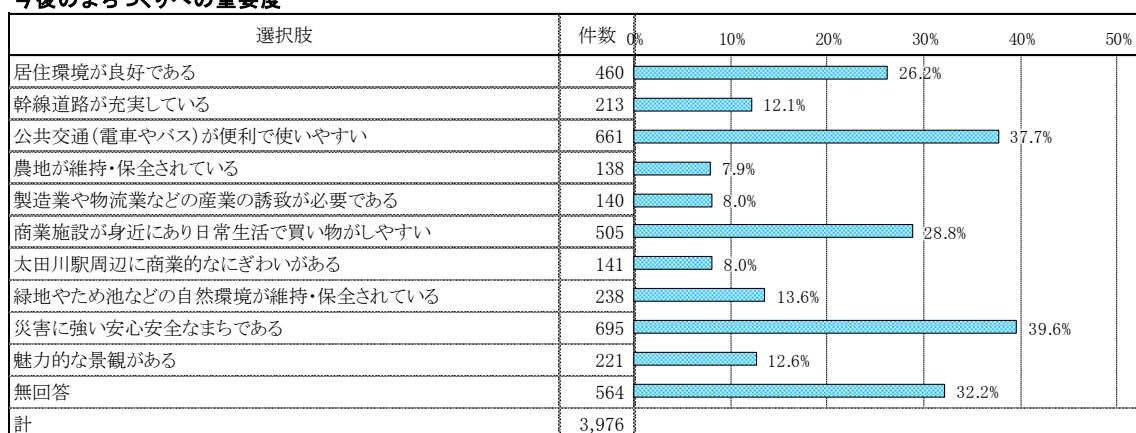
※平均値(高い…5、やや高い…4、ふつう…3、やや低い…2、低い…1) 無回答は除く。

※折れ線は平均値。

- ・今後のまちづくりへの重要度は、「災害に強い安心安全なまちである」「公共交通(電車やバス)が便利で使いやすい」「商業施設が身近にあり日常生活で買い物がしやすい」などの割合が高くなっています。

図 今後のまちづくりへの重要度

今後のまちづくりへの重要度

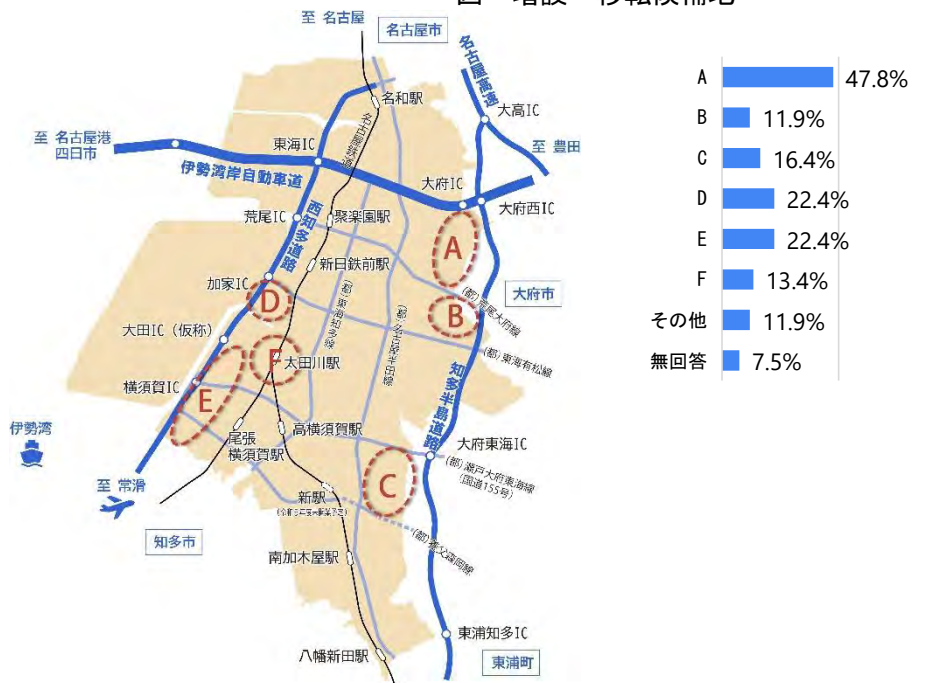


集計母数1,754名

企業アンケート調査

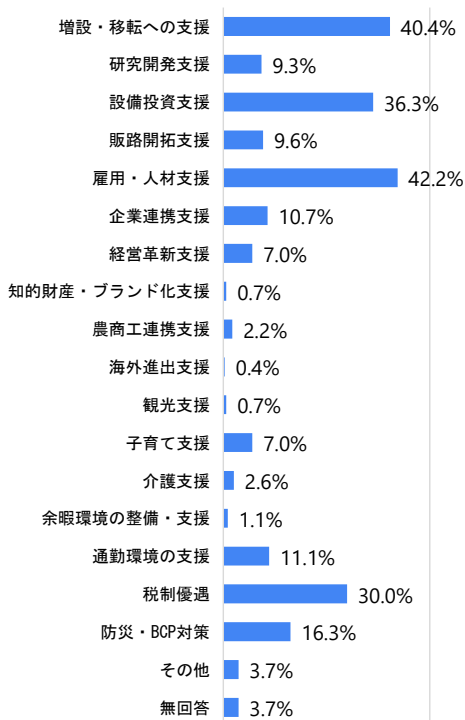
- ・「大府IC」近くのA地区や西知多道路沿いのD、Eの意向が多くなっています。それらの地域での産業用地の確保が求められています。

図 増設・移転候補地



- ・事業者からは、「雇用・人材支援」「増設・移転への支援」「設備投資支援」など、ハード面、ソフト面の両面の施策が求められています。

図 自治体に期待する施策



1-3 上位関連計画における都市づくりの方向性

第6次東海市総合計画 後期計画 [2019 (H31) ~ 2023 (R5)]

■東海市の将来像

第7次総合計画の内容に差し替えます。

ひと 夢 つなぐ 安心未来都市

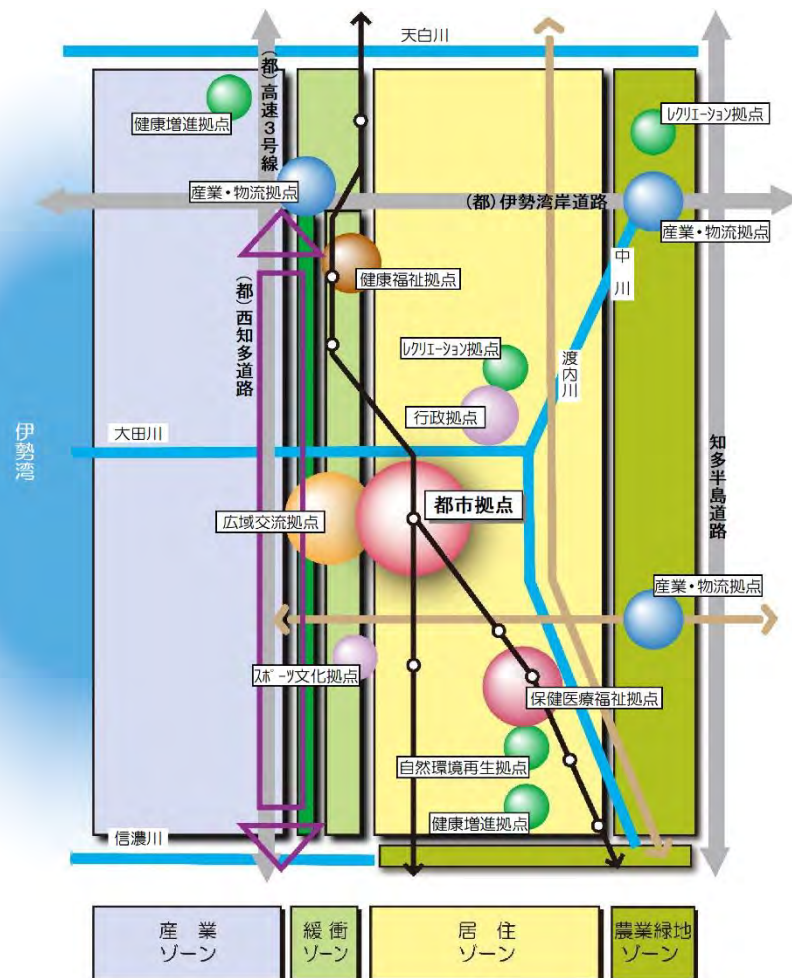
■五つの理念

- 『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・地域などを越えた交流が活発で、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

■将来人口

令和5年(2023年): 116,000人

図 土地利用構想図



知多都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（知多都市計画区域マスタープラン）

[愛知県2019（H31）. 3]

■基本理念

広域交流拠点や地域特性を活かした特色ある産業が充実し、
魅力ある暮らしを支える都市づくり

■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目標
- 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目標
- 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目標
- 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目標
- 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目標

■区域区分の方針

□目標年次における市街化区域の規模

人口については、令和2年（2020年）頃にピークに達しますが、世帯数は今後も増加する見込みです。現在の市街化区域に収容できない世帯に対応するため、新たな住居系市街地が必要です。また、産業については、県内総生産は今後も増加する見込みであり、新たな産業系市街地が必要です。

市街化区域面積（ha）

	令和12年 (2030年) (目標年次)
尾張広域都市計画圏	74,508
知多都市計画区域	14,026

※令和12年（2030年）の市街化区域面積は、平成31年（2019年）の区域区分の総見直し時点における市街化区域面積であり、保留するフレームに対応する面積は含まれていません。

【参考】保留する人口フレーム

（平成31年（2019年）の区域区分の総見直し時点）

尾張広域都市計画圏（尾張・名古屋・知多）

人口フレーム
保留する人口（千人）
21.9

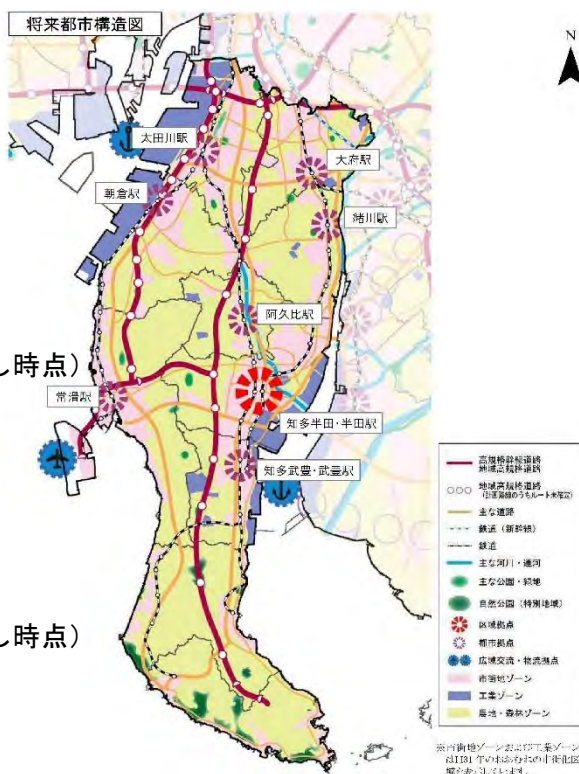
【参考】保留する産業フレーム

（平成31年（2019年）の区域区分の総見直し時点）

尾張広域都市計画圏（尾張・名古屋・知多）

産業フレーム
保留する面積（ha）
841

図 将来都市構造図



※市街化ゾーンおよび工業ゾーンは、R191年の見直し時点の市街化区域に示されています。

東海市立地適正化計画 [令和4年(2022年)3月]

■目標年次

- ・令和23年度(2041年度)

■目指す都市の姿

駅を中心とする拠点をつなぎ、歩いて暮らせるまち

■本市の目指す都市の姿実現のための考え方

- ・子育て世代が住み続けたいくなるまち
- ・高齢者が便利でいきいきと暮らせるまち
- ・全ての世代が安心安全で快適に暮らせるまち
- ・コンパクト+ネットワークによるまちづくり

■都市の骨格構造

- ・鉄道沿線の拠点を公共交通軸で接続するとともに、(都)名古屋半田線等を関連付けた地域生活軸で接続

■居住誘導区域

□誘導施策等

- 公共交通の利便性向上
- 住宅供給の促進
- 住みよいまちづくりの推進

□居住誘導区域外の対応

■都市機能誘導区域

□都市拠点都市機能誘導区域の誘導施策等

- ・市の玄関口、市民生活の中心にふさわしい、賑わいと魅力ある空間形成に取り組むことを踏まえ設定(ホテルや公共施設等を利用したコンベンション(会議、イベント等)の開催、オープンカフェ等の道路空間の有効活用)

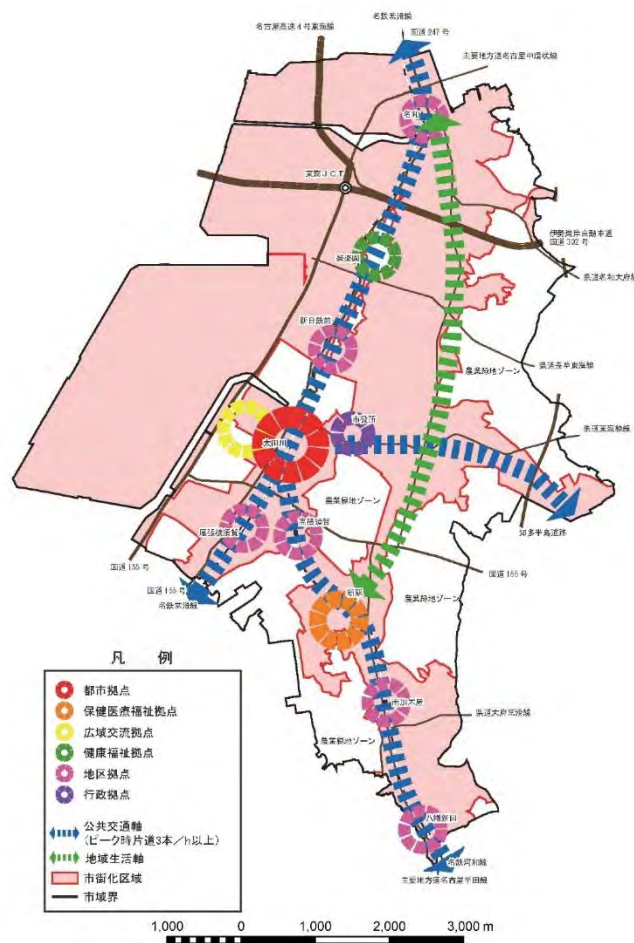
□保健医療福祉拠点都市機能誘導区域の誘導施策等

- ・新駅の整備を契機としたまちづくりに取り組むことを踏まえ設定(新駅駅舎、駅前広場の整備、(都)養父森岡線等の幹線道路整備、シルバーハウジング整備(市営住宅の建て替えにあわせて)、福祉機能向上や住民交流等のための施設整備、商業施設の立地促進等)

□都市機能誘導区域外への対応

- ・都市計画マスタープラン等での整備方針等に基づく、拠点機能の維持・充実
- ・地域公共交通網基本構想・形成計画、総合戦略に基づく、公共交通機能の維持・充実

図 都市の骨格構造



1-4 都市づくりの基本的課題

本市の現況整理や上位関連計画におけるまちづくりの方向性、市民の意向調査、社会経済情勢の変化・時代の潮流を踏まえ、課題を整理し、都市づくりの基本的課題を設定します。

課題の整理

■住環境の充実

都市基盤整備された住宅地や郊外部の住宅団地などでは、これまで築いてきた社会資本ストックなどの維持・活用を図りつつ、緑化の促進など、住環境の充実を図ることで、ニューノーマル時代にも対応し、住み続けられる住宅地を確保することが必要です。

■豊かな自然環境の保全と活用

カーボンニュートラルの実現、都市環境や景観の向上、防災性の維持・向上を図るためには、本市に残された丘陵地の緑地帯、緩衝緑地やまとまりのある農地などの自然環境の保全と活用を図ることが必要です。さらに、やすらぎと潤いある生活環境の創出に向け、市街地内を流れる河川などの保全と活用を図ることが必要です。

■安心・安全で快適な暮らしの確保

未整備地区における生活インフラの充実や災害リスクに対する被害を軽減・防止する取組み、エコプロムナードの整備など、安心して安全な暮らしや市民の健康な暮らしを支える都市基盤整備を進めることや市街地内に残る都市的低・未利用地の住宅地化、歴史文化資源などの地区特性を生かした魅力あるまちづくりを進めることで、人口増や都市機能の集積を高めることが必要です。

■自家用車に過度に頼らない暮らしの実現

超高齢社会への対応、カーボンニュートラルの実現のため、充実した都市基盤（鉄道駅など）を活用するとともに、公共交通の利便性の向上や新技術の導入などにより、自家用車に過度に頼らなくても移動しやすい暮らしの実現が必要です。

■にぎわいのある拠点づくり

太田川駅周辺や加木屋中ノ池駅周辺は、本市全体の都市の拠点として重要な役割を果たします。周辺住民の広域的な交流のため、都市機能を維持・充実させ、地域・事業者とともに、魅力のあるにぎわいの場を形成することが必要です。

■持続的発展を支える都市活力の創出

都市としての活力を維持し、持続的な発展に向け、都市の成長を支えてきた既存産業の維持・高度化を図るとともに、広域交通体系整備のインパクトを生かした次世代産業などの新たな産業の誘導など、さらなる都市活力の創出に向けた取り組みが必要です。

新たな課題設定の項目

住環境の充実

自然環境の保全・活用

安心・安全の確保

にぎわいづくり

産業の活性化

市民アンケート結果
満足度：平均値を4段階評価
重要度を5段階評価

都市づくりの基本的課題

住環境の充実

満足度	低●●●●高	① 都市基盤（道路網・駅前広場など）の整備が遅れている地区がある。
重要度	低●●●●高	
満足度	低●●●●高	② 都市計画道路の歩道は整備されてきているが、エコプロムナード（*1）などの整備が遅れている。 *1 花・水・緑の基幹軸
重要度	低●●●●高	
満足度	低●●●●高	③ 既存の住宅地や新たな市街地において緑地が不足している。
重要度	低●●●●高	
満足度	低●●●●高	④ 現在整備している加木屋中ノ池駅周辺において、商業施設や住宅地を引き続き整備を進める必要がある。
重要度	低●●●●高	
満足度	低●●●●高	⑤ 道路、橋りょうなどの都市施設の老朽化が始まっている。
重要度	低●●●●高	
満足度	低●●●●高	⑥ 既存の住宅地に狭あい道路が多いため空き家、空き地が残っている。
重要度	低●●●●高	
満足度	低●●●●高	⑦ 市街化区域内に田畑などの都市的低・未利用地が多くある。
重要度	低●●●●高	
満足度	低●●●●高	⑧ 新たな時代に対応した公共交通への新技術活用の検討が必要である。
重要度	低●●●●高	

自然環境の保全・活用

満足度	低●●●●高	⑨ 地球温暖化に対応するため、カーボンニュートラルの実現を目指す必要がある。
重要度	低●●●●高	
満足度	低●●●●高	⑩ 日常生活において水辺空間に親しめる場所が少ない。
重要度	低●●●●高	

安心・安全の確保

満足度	低●●●●高	⑪ 治水計画において河川・雨水排水施設の未整備区間が残っている。
重要度	低●●●●高	
満足度	低●●●●高	⑫ 市街化区域内で災害対策（高潮、浸水など）の基盤整備ができていない地区がある。
重要度	低●●●●高	
満足度	低●●●●高	⑬ 緊急車両の通れない地区が残っている。
重要度	低●●●●高	

にぎわいづくり

満足度	低●●●●高	⑭ 太田川駅周辺において広域的な交流をする施設が不足している。
重要度	低●●●●高	
満足度	低●●●●高	⑮ 買い物など日常生活に不便な地区がある。
重要度	低●●●●高	
満足度	低 - 高	⑯ 市内の拠点となる地区に公共施設（市民館、敬老の家、児童館など）が集約されていない。
重要度	低 - 高	

産業の活性化

満足度	低●●●●高	⑰ 渋滞により企業活動に影響が出ている。
重要度	低●●●●高	
満足度	低 - 高	⑱ 既存産業の用地が不足している。
重要度	低 - 高	
満足度	低●●●●高	⑲ 広域交通体系を生かした土地利用が進んでいない。
重要度	低●●●●高	
満足度	低●●●●高	⑳ 地域資源を活用したにぎわいづくりやシティプロモーションが不足している。
重要度	低●●●●高	

【共通課題】

SDGsへの貢献

協働・共創の取り組み