

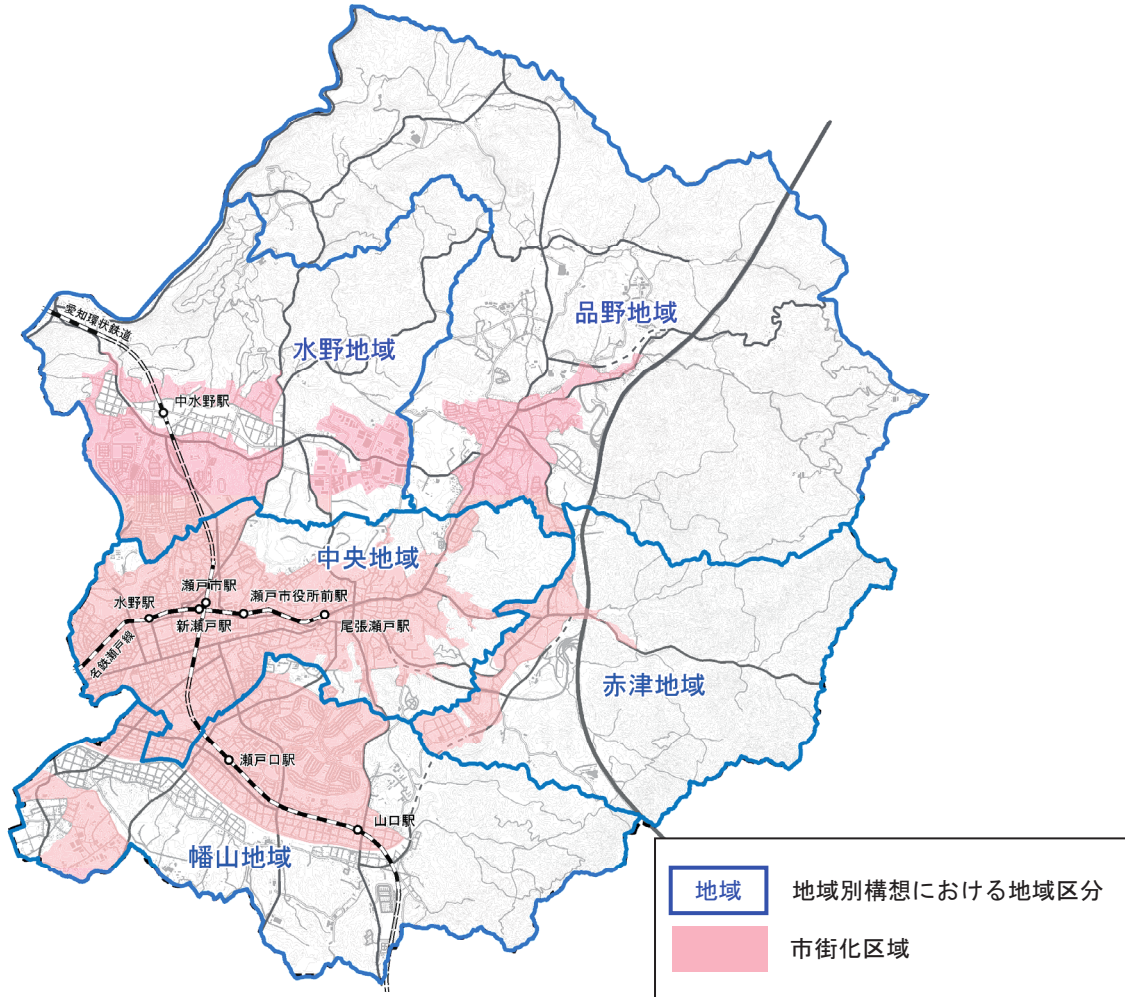
# 第 4 章

## 地域別構想



# 第4章 地域別構想

地域別構想は、全体構想を踏まえ、市内を5つの地域に区分して、地域の概況と課題、各地域のまちづくり方針を示します。



■連区ごとの人口の推移(地域別)

地域名	連区	人口の推移				高齢化の推移			
		H17	H22	H27	H27 / H17 増減率	H17	H22	H27	H27 - H17 差分
中央地域	① 道泉	4,539	4,404 ▼	4,178 ▼	-8.0%	25.0%	27.0%	29.5%	4.5%
	② 深川	2,907	2,628 ▼	2,368 ▼	-18.5%	33.8%	38.4%	43.2%	9.4%
	③ 古瀬戸	4,258	3,939 ▼	3,592 ▼	-15.6%	24.3%	30.4%	37.1%	12.8%
	⑤ 祖母懐	3,280	3,070 ▼	2,871 ▼	-12.5%	30.6%	34.4%	37.8%	7.2%
	⑥ 陶原	6,712	6,704 ▼	7,675 ▲	14.3%	21.4%	24.3%	29.2%	7.8%
	⑦ 長根	8,506	8,953 ▲	9,197 ▲	8.1%	16.0%	19.4%	23.0%	7.0%
	⑧ 效範	17,079	18,891 ▲	18,625 ▼	9.1%	17.6%	19.1%	22.9%	5.3%
	⑨ 水南	10,864	11,116 ▲	10,931 ▼	0.6%	15.9%	19.5%	24.9%	9.0%
	水野地域	⑩ 水野	10,228	8,464 ▼	9,414 ▲	-8.0%	16.8%	22.0%	23.9%
	⑬ 西陵	5,517	8,305 ▲	8,323 ▲	50.9%	22.6%	22.4%	27.8%	5.2%
品野地域	⑪ 品野	11,983	11,733 ▼	11,099 ▼	-7.4%	21.9%	26.4%	31.5%	9.6%
赤津地域	④ 東明	3,559	3,338 ▼	3,301 ▼	-7.2%	23.9%	29.6%	34.8%	11.0%
幡山地域	⑫ 幡山	27,060	27,325 ▲	26,196 ▼	-3.2%	14.8%	18.8%	23.8%	9.0%
	⑭ 原山台	5,096	4,469 ▼	4,341 ▼	-14.8%	20.6%	29.3%	35.0%	14.4%
	⑮ 萩山台	4,874	4,472 ▼	3,757 ▼	-22.9%	19.0%	28.8%	39.0%	20.1%
	⑯ 八幡台	6,055	5,639 ▼	5,015 ▼	-17.2%	16.7%	26.2%	37.1%	20.4%
市全体		132,517	133,450	130,883	-1.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

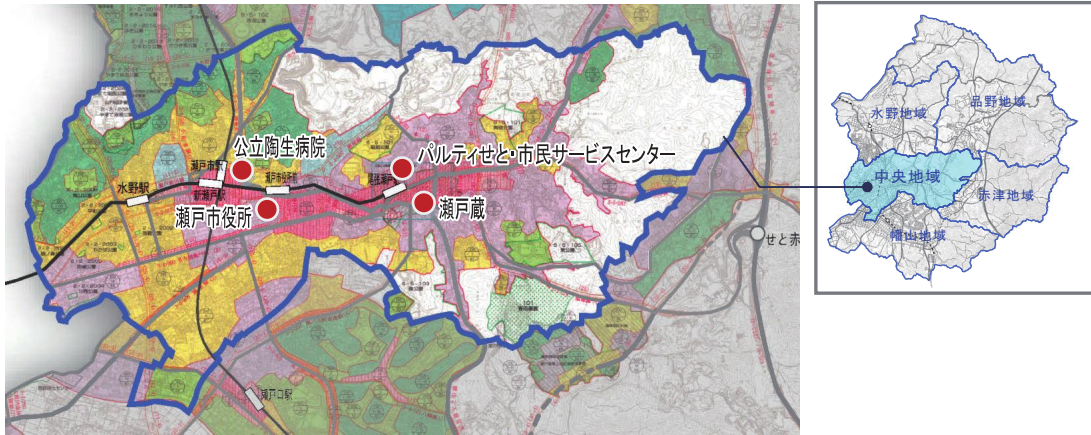
※▲: 前回調査より増加 ▼: 前回調査より減少

※高齢化の推移におけるH27の数値は33.3%以上(3人に1人が高齢者)を赤字表記している

※高齢化の推移における[H27 - H17]の数値は10.0%以上を赤字表記している

## 4-1 中央地域

瀬戸市の中央に位置し、名鉄瀬戸線4駅、愛知環状鉄道1駅を有する交通便利性の高い地域であり、生活利便施設や観光施設等を多く有する本市の中心的な地域です。



### 1 地域の現況

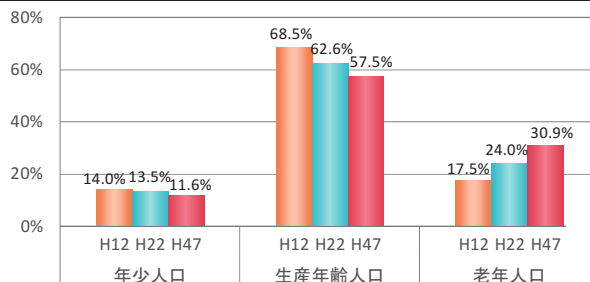
#### (1) 人口等の状況

- ① 国立社会保障・人口問題研究所の将来推計によると、総人口はH22からH47までの25年間で13.9%減少すると推計されています。また、老年人口は約1,000人増え、高齢化率は6.9%増加すると推計されています。
- ② 愛知環状鉄道から西側かつ名鉄瀬戸線以北の地域で人口密度が高くなっています。
- ③ 連区別に見ると、名鉄尾張瀬戸駅東側の地域（道泉・深川・古瀬戸・祖母懐連区）でH17からH27までの人口減少の割合が高く、高齢化率も高くなっています。

	地域全域		市街化区域内	
	人口	人口密度	人口	人口密度
H12	55,823人	38.5人/ha	55,588人(99%)	52.7人/ha
H22	56,060人	38.7人/ha	55,824人(99%)	52.9人/ha
H47	48,265人 (▲13.9%)	33.3人/ha	48,062人(99%)	45.6人/ha

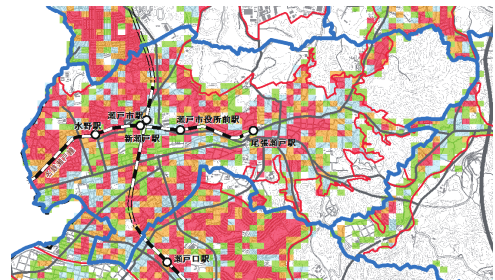
資料：国勢調査、都市計画基礎調査  
 ※H47人口は、H22人口をもとに国立社会保障・人口問題研究所による生存率・純移動率を用いて  
 コホート要因法にて地域別に推計

	年少人口	生産年齢人口	老年人口
H12	7,905人	38,656人	9,897人
H22	7,536人	35,053人	13,437人
H47	5,460人	27,082人	14,542人

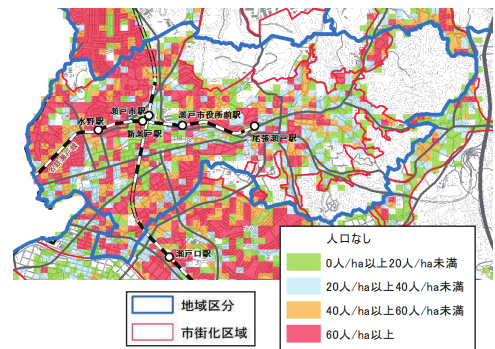


資料：国勢調査

#### ■人口密度 (H12年)

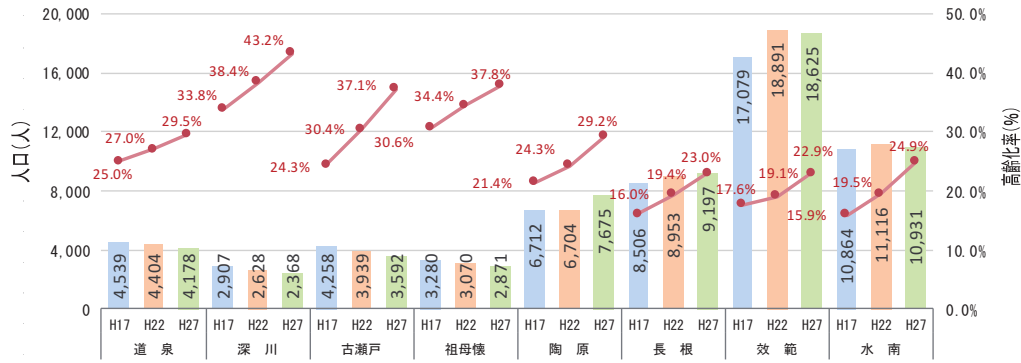


#### ■人口密度 (H22年)



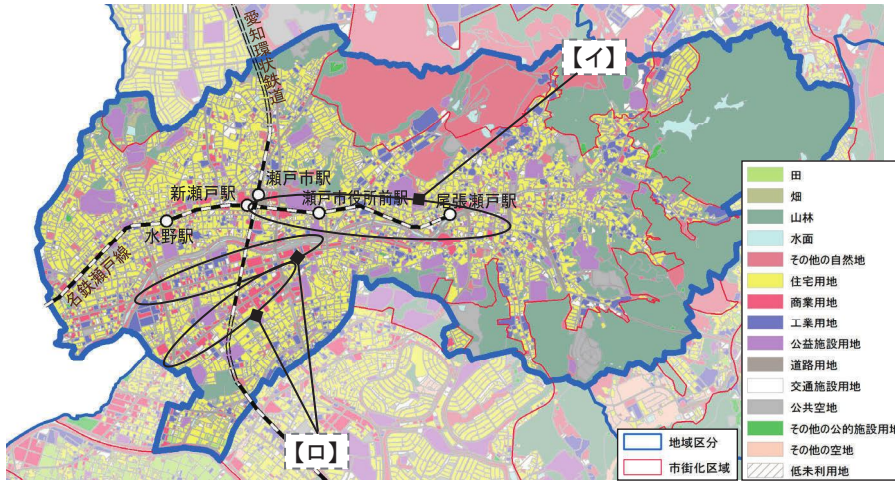
資料：国勢調査 (H12、H22)

■連区ごとの人口及び高齢化の動向



(2) 土地利用状況

- ①愛知環状鉄道から東側の名鉄瀬戸線沿線では、商業系用途地域に指定されているものの、住宅地としての利用が多く、土地の高度利用が図られていません。【イ】
- ②国道363号や主要地方道名古屋瀬戸線沿道に商業施設が立地しています。【ロ】



■土地利用別面積(市街化区域内)

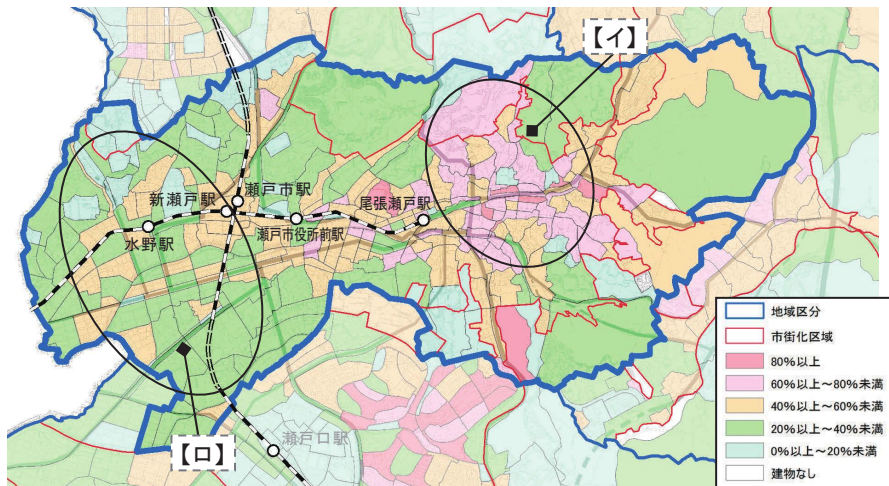
土地利用	面積	割合
田	1.8ha	0.2%
畑	6.8ha	0.6%
山林	85.6ha	8.1%
水面	14.0ha	1.3%
その他の自然地	58.4ha	5.5%
住宅用地	406.2ha	38.5%
商業用地	61.5ha	5.8%
工業用地	76.0ha	7.2%
公的・公益用地	89.2ha	8.5%
道路用地	160.0ha	15.2%
交通施設用地	7.2ha	0.7%
公共空地	26.7ha	2.5%
その他の公的施設用地	0.5ha	0.0%
その他の空地	60.9ha	5.8%
低未利用地		

※橙色は、有効活用が可能な土地利用  
資料：都市計画基礎調査(H25)

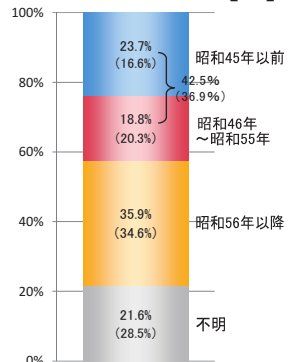
(3) 建物老朽度の状況

- ①尾張瀬戸駅から東側の市街地で建物老朽度が高くなっています。【イ】
- ②愛知環状鉄道から西側の市街地は建物老朽度が低くなっています。【ロ】
- ③年代別建物割合では、昭和55年以前の建物が42.5%となっており、市平均の36.9%と比較して高くなっています。【ハ】

■建物老朽度(昭和55年以前の建物の割合)の状況



■年代別建物割合【ハ】

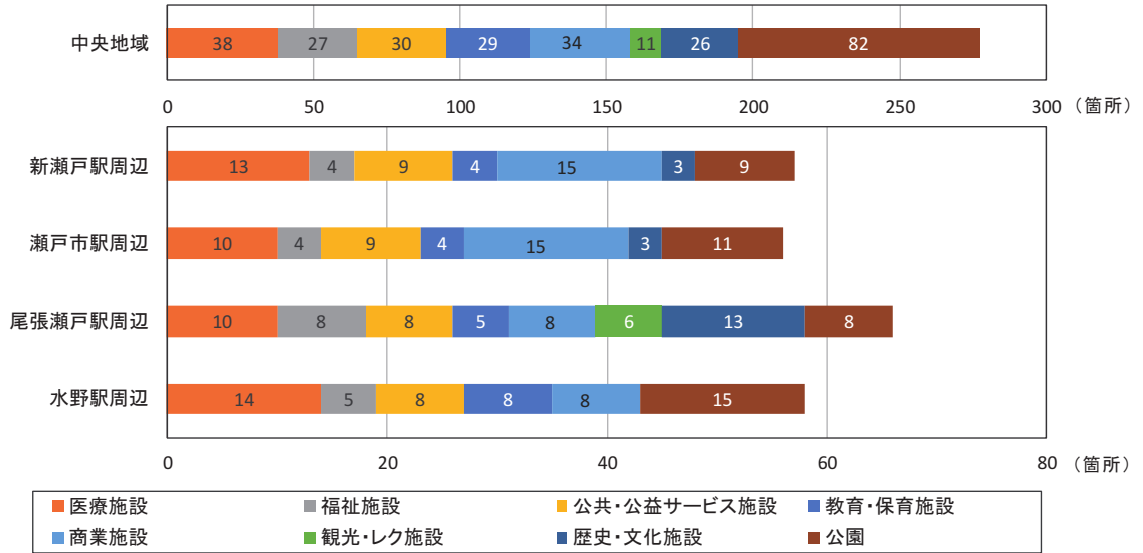


※( )内のパーセンテージは、市全域の平均値を示す

資料：都市計画基礎調査(H19)

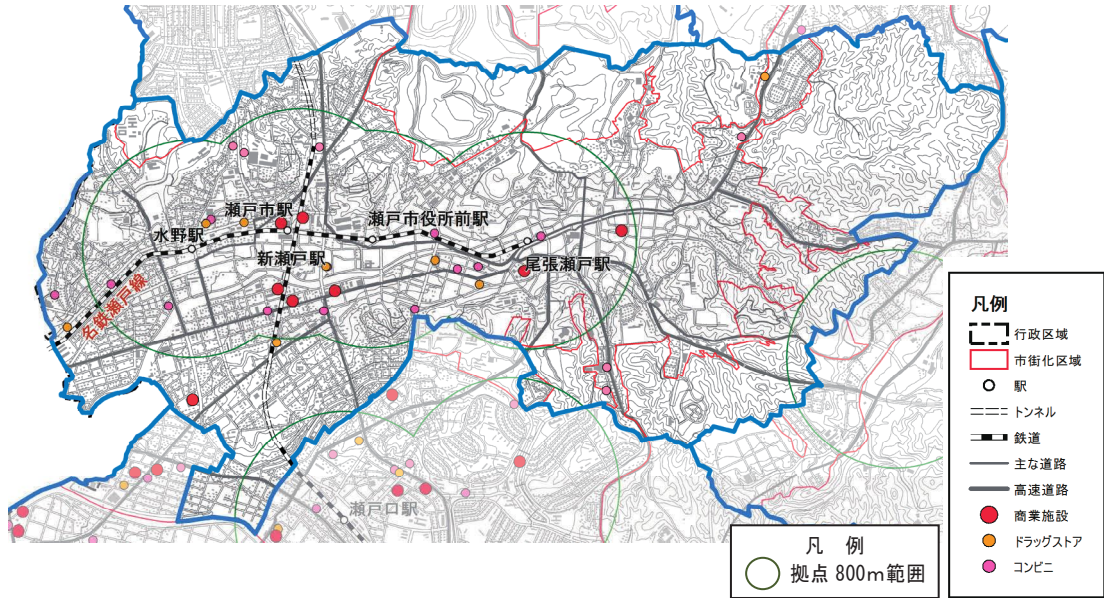
(4) 施設分布の状況

- ①中心拠点である新瀬戸駅・瀬戸市駅・尾張瀬戸駅周辺には、商業施設や医療・福祉施設、公共・公益サービス施設の集積がみられます。また、尾張瀬戸駅周辺には、観光施設や歴史・文化施設が立地しています。
- ②地域拠点である水野駅周辺には、商業施設や医療施設、公共・公益サービス施設などが立地しています。



■ 地域別・拠点別の施設分布状況

○ 商業施設

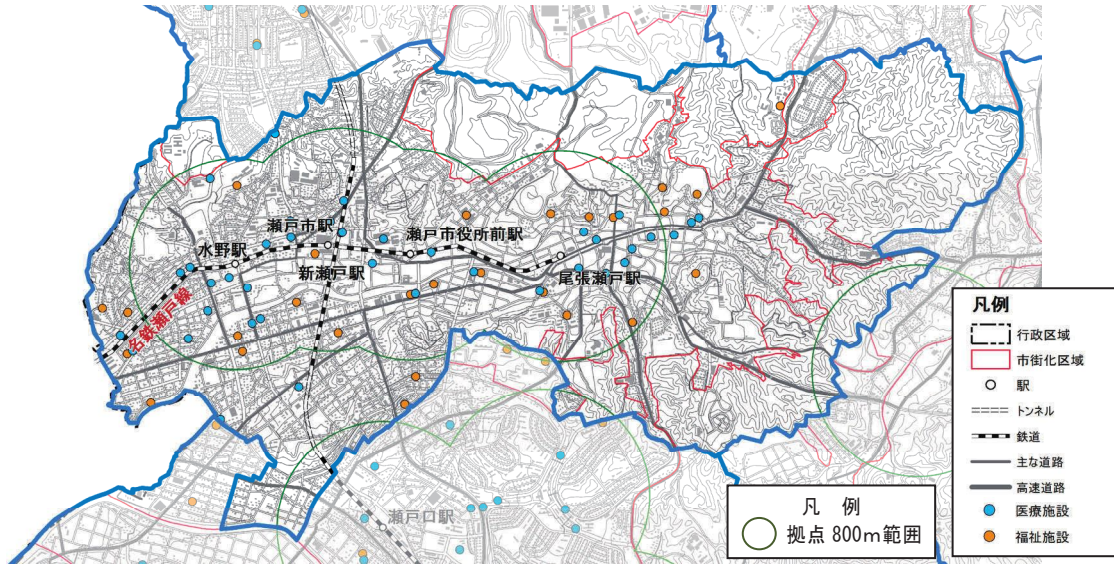


■ 主要な施設

資料：全国大型小売店舗総覧 2014、iタウンページ

商業施設	アピタ瀬戸店、パロー新瀬戸店、SEIYU 瀬戸店、V ドラッグ瀬戸水野店、スギ薬局瀬戸西山店など
商店街	銀座通り商店街、效範西部商店街、新瀬戸商店街、末広町商店街、瀬戸新開地商店街、中央通商店街

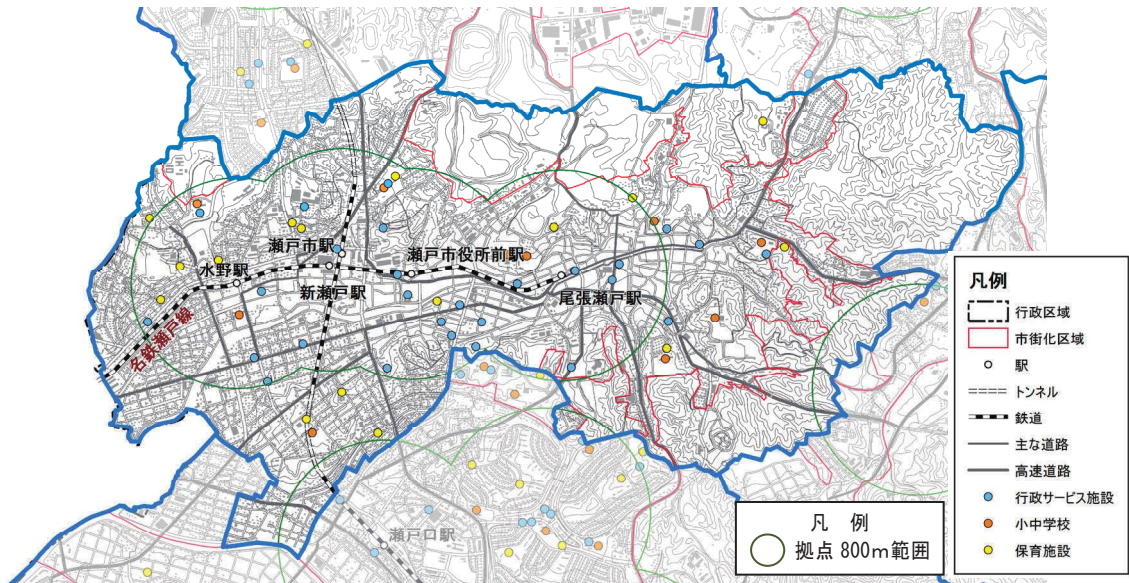
○医療施設・福祉施設



■主要な施設

医療施設	公立陶生病院、井上病院、中央病院、青山病院など
福祉施設	せとつ子ファミリー交流館、老人憩いの家、やすらぎ会館（福祉保健センター）、シルバー人材センター、ケアプラザ瀬戸、発達支援室など

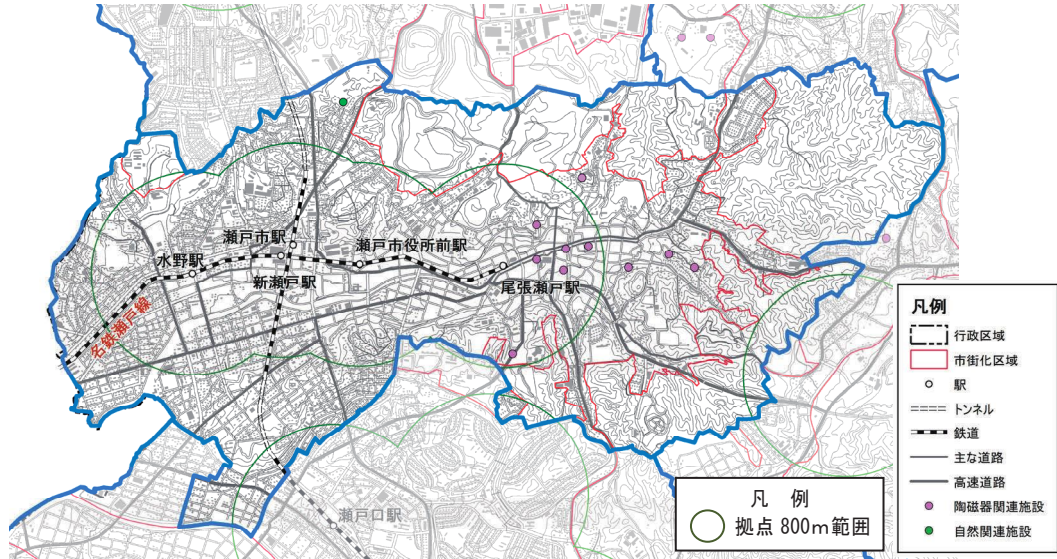
○公共・公益サービス施設・教育施設・保育施設



■主要な施設

公共・公益サービス施設	瀬戸市役所、パルティせと市民サービスセンター、図書館、消防署など
-------------	----------------------------------

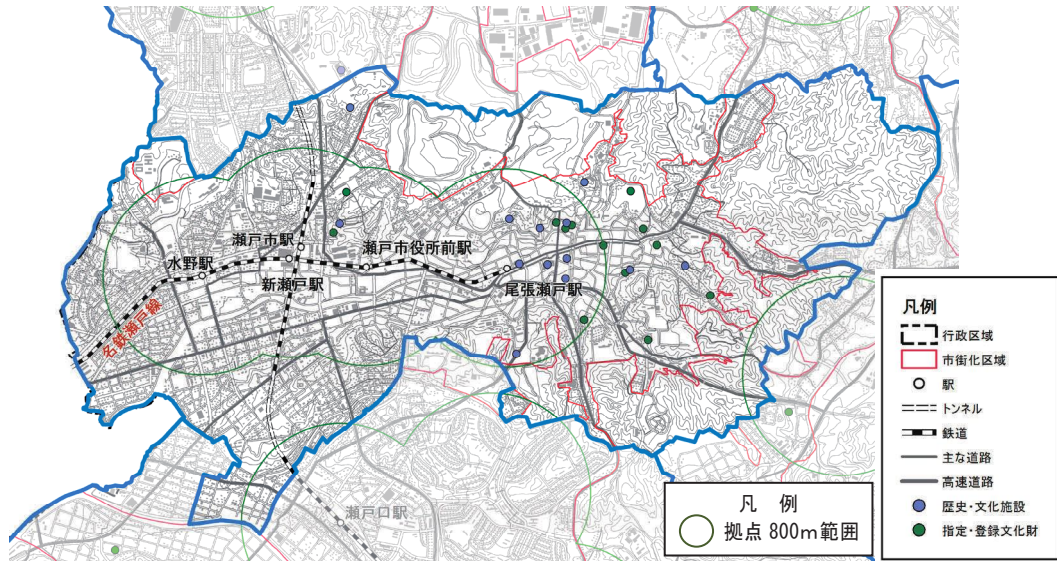
○観光・レクリエーション施設



■主要な施設

観光・レクリエーション施設	新世紀工芸館、瀬戸染付工芸館、招き猫ミュージアム、窯垣の小径資料館、瀬戸蔵ミュージアムなど
---------------	---

○歴史・文化施設（指定・登録文化財含む）

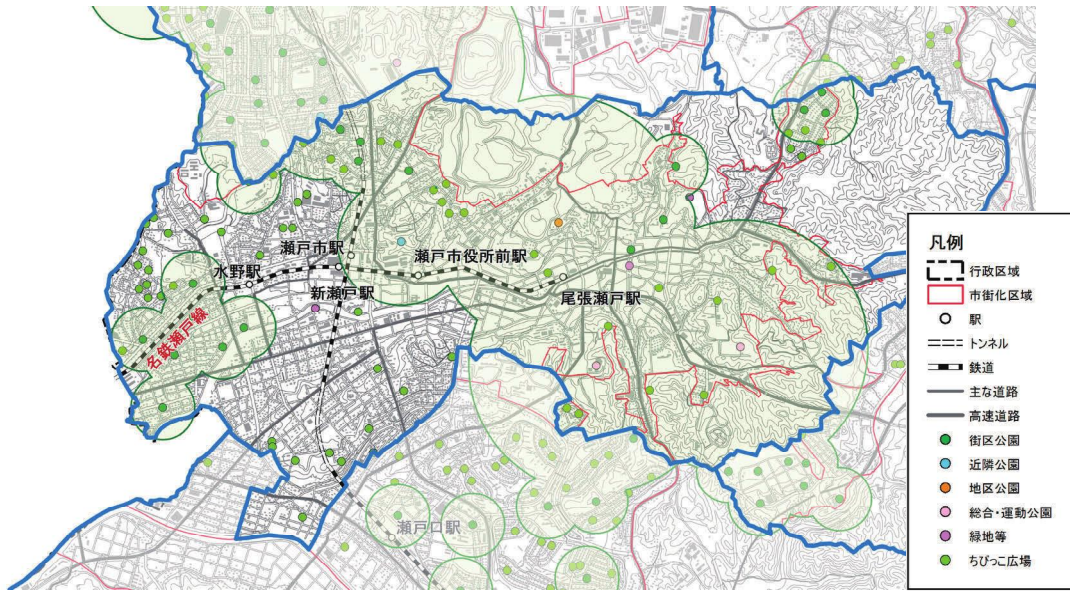


■主要な施設

歴史・文化施設	瀬戸蔵、パルティセと、文化センター、ノベルティ・こども創造館、瀬戸市美術館など
文化財	市歴史民俗資料館（瀬戸の陶磁器の生産用具及び製品、御深井釉木瓜形水盤、御深井釉唐草文双耳水甕、染付花唐草文大燈籠、染付花鳥図蓋付大飾壺、窯屋証文、笠原村・両半田川村国境争論絵図）、深川神社（陶製狛犬、深川神社本殿、永享年銘梵鐘、織部燈籠）、一里塚本業窯、洞本業窯、古窯（こがま）、常夜燈、六角陶碑、宝泉寺（陶質十六羅漢塑像、古瀬戸瓶子）、志野焼燈籠、陶製梵鐘、マメナシ、礼拝堂、旧山繁商店



○公園



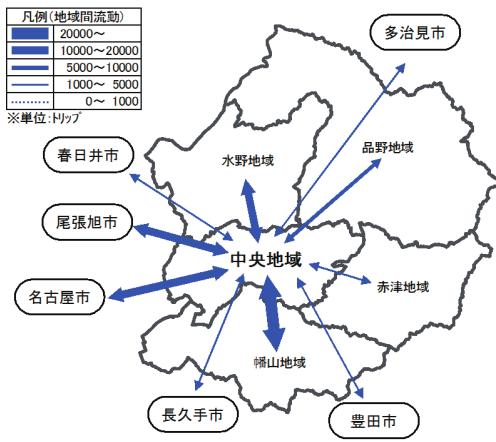
(参考)都市公園等の誘致距離は下記の通りである。

- 街区公園【250m】
- 近隣公園【500m】
- 地区公園等【1,000m】

(5) 移動特性

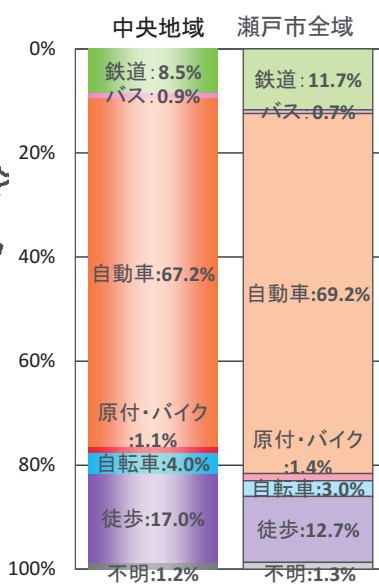
- ①中央地域内の流動が25%、幡山地域との流動が16%と多くなっています。
- ②市外は、名古屋市が15%、尾張旭市が11%と両市との流動が多くなっています。

■ 地域関連流動



地域名・市名	トリップ数	割合
中央地域 (地域内)	32,956	25%
幡山地域	21,195	16%
名古屋市 (市外)	19,507	15%
尾張旭市 (市外)	15,004	11%
水野地域	13,248	10%
品野地域	8,299	6%
春日井市 (市外)	3,568	3%
赤津地域	3,036	2%
豊田市 (市外)	2,378	2%
長久手市 (市外)	2,004	2%
多治見市 (市外)	1,556	1%

■ 代表交通手段分担率



■ 主な鉄道利用駅

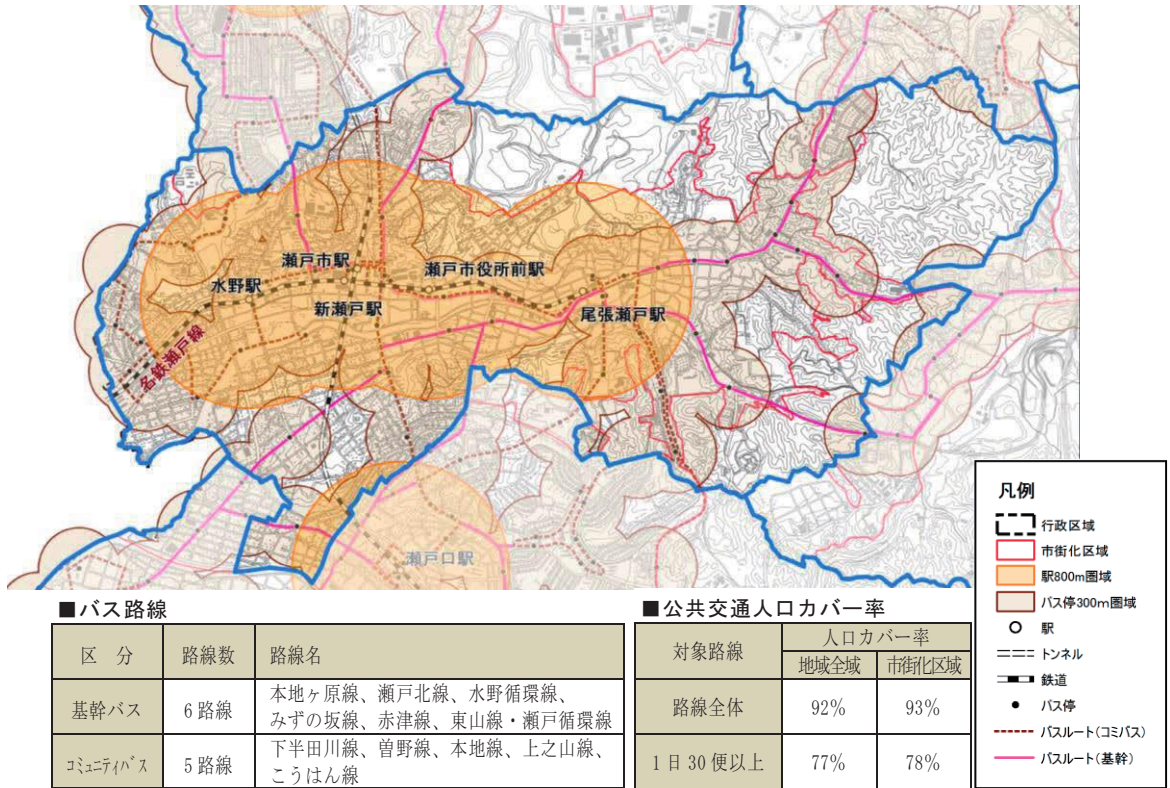
(トリップ数の多い上位5駅)

駅名	トリップ数	割合
名鉄新瀬戸駅	3,285	25%
名鉄水野駅	3,176	24%
名鉄尾張瀬戸駅	2,943	22%
名鉄瀬戸市役所前駅	1,504	11%
愛環瀬戸市駅	554	4%

資料：第5回 (H23) 中京都市圏パーソントリップ調査

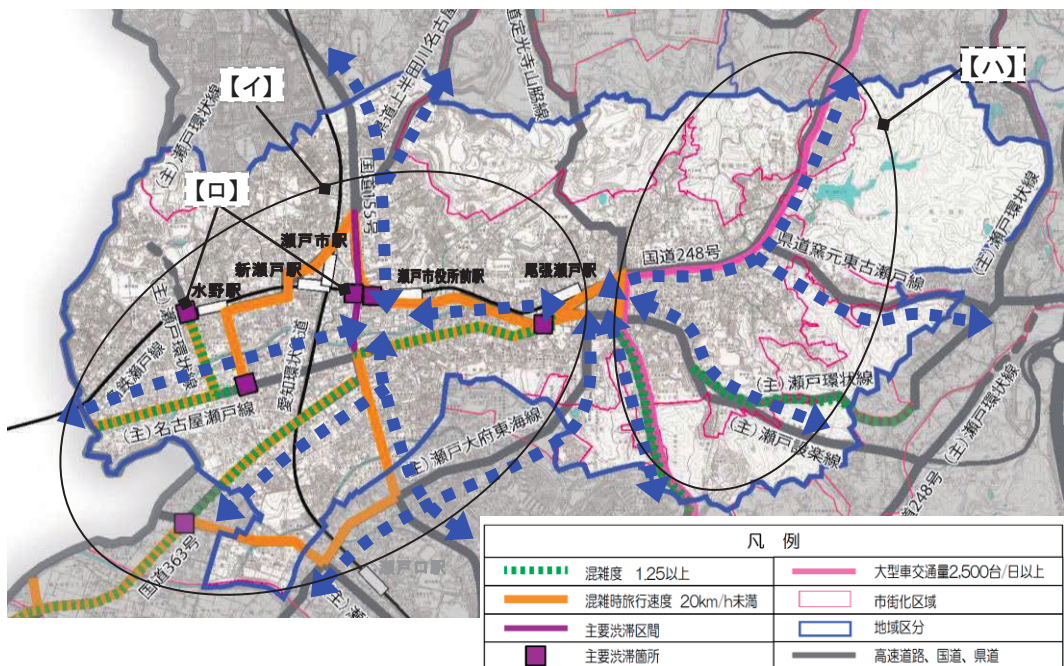
(6) 公共交通の状況

- ①尾張瀬戸駅や新瀬戸駅から各方面に基幹バス、コミュニティバスが運行されています。
- ②公共交通人口カバー率は、地域全体で92%、市街化区域で93%と高くなっています。



(7) 道路特性

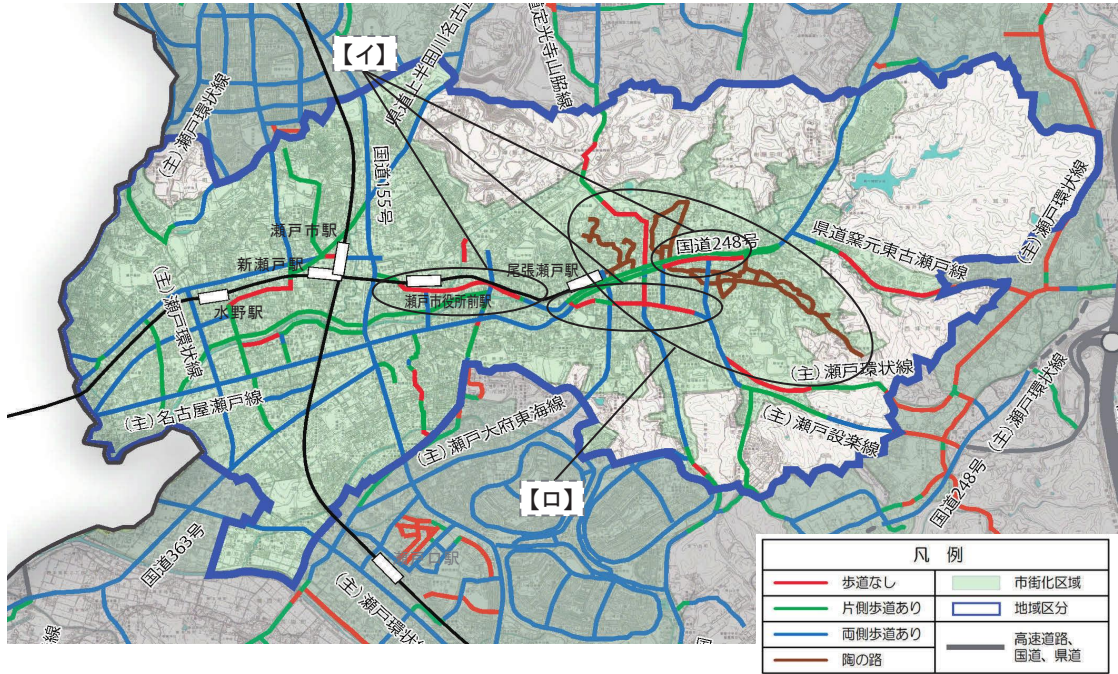
- ①周辺地域から中心拠点周辺へ交通が集中するため、混雑が見られます。【イ】
- ②名鉄瀬戸線の踏切で混雑が見られます。【ロ】
- ③多くの大型車が中心部を通過しています。【ハ】



資料：平成22年度道路交通センサス、愛知県道路交通渋滞対策推進協議会

(8) 歩行空間

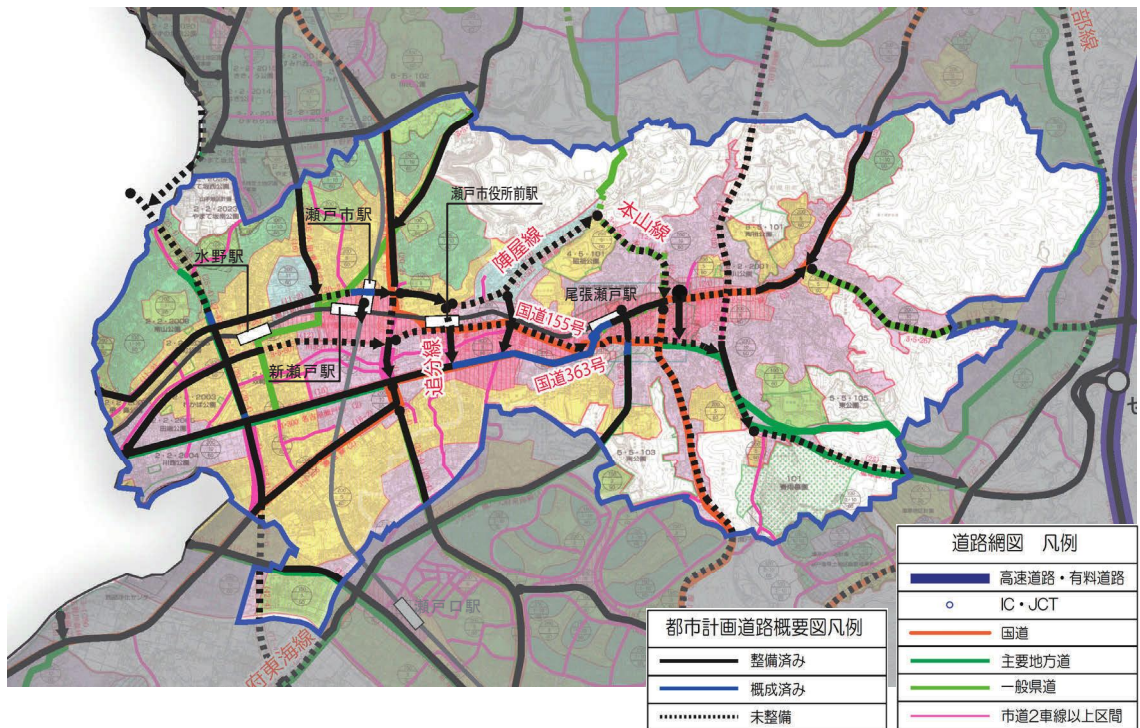
- ①連続した歩道が整備されていない2車線区間があります。【イ】
- ②中心市街地では、陶の路として景観に配慮した散策路が整備されています。【ロ】



※対象路線は、国道、県道、2車線以上の市道

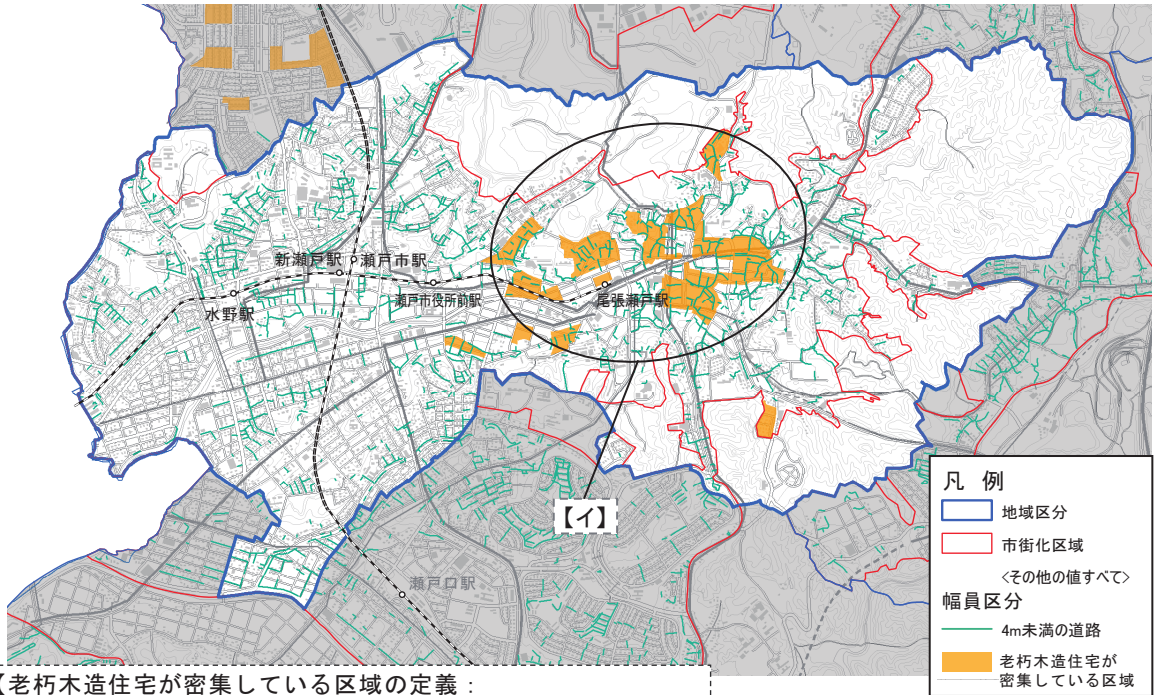
(9) 都市計画道路の整備状況

- ①新瀬戸駅、瀬戸市役所前駅、尾張瀬戸駅周辺の中心市街地には、陣屋線、追分線をはじめとした環状道路と各拠点をつなぐ未整備区間が残っています。



(10) 狭あい道路

①市街化区域内に狭あい道路が多く分布しているなか、尾張瀬戸駅周辺では、狭あい道路だけでなく、老朽木造住宅が密集している区域が存在しています。【イ】



【老朽木造住宅が密集している区域の定義：

下記のいずれかに含まれる区域】

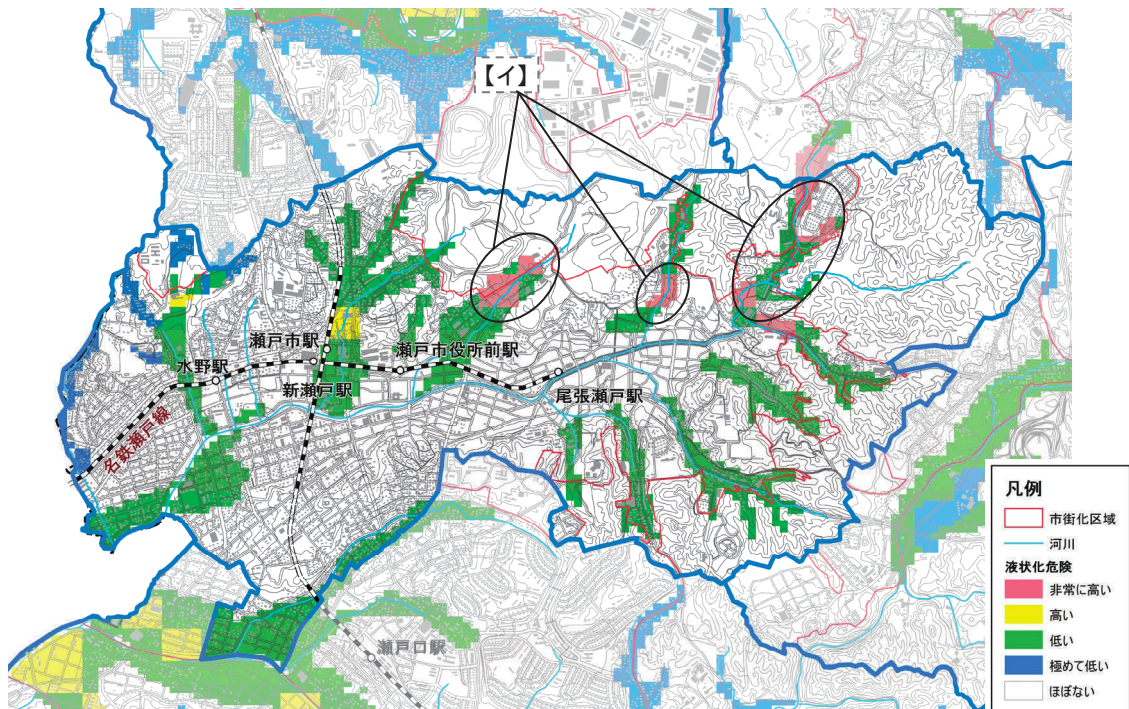
- ①不燃化領域率 70%未満かつ木防建ペイ率 30%以上の区域
- ②木防建ペイ率 25%以上かつ老朽木造棟数率 50%以上の区域

※市街化区域内の幅員 4m 未満の道路を表示

資料：都市計画基礎調査（H19）

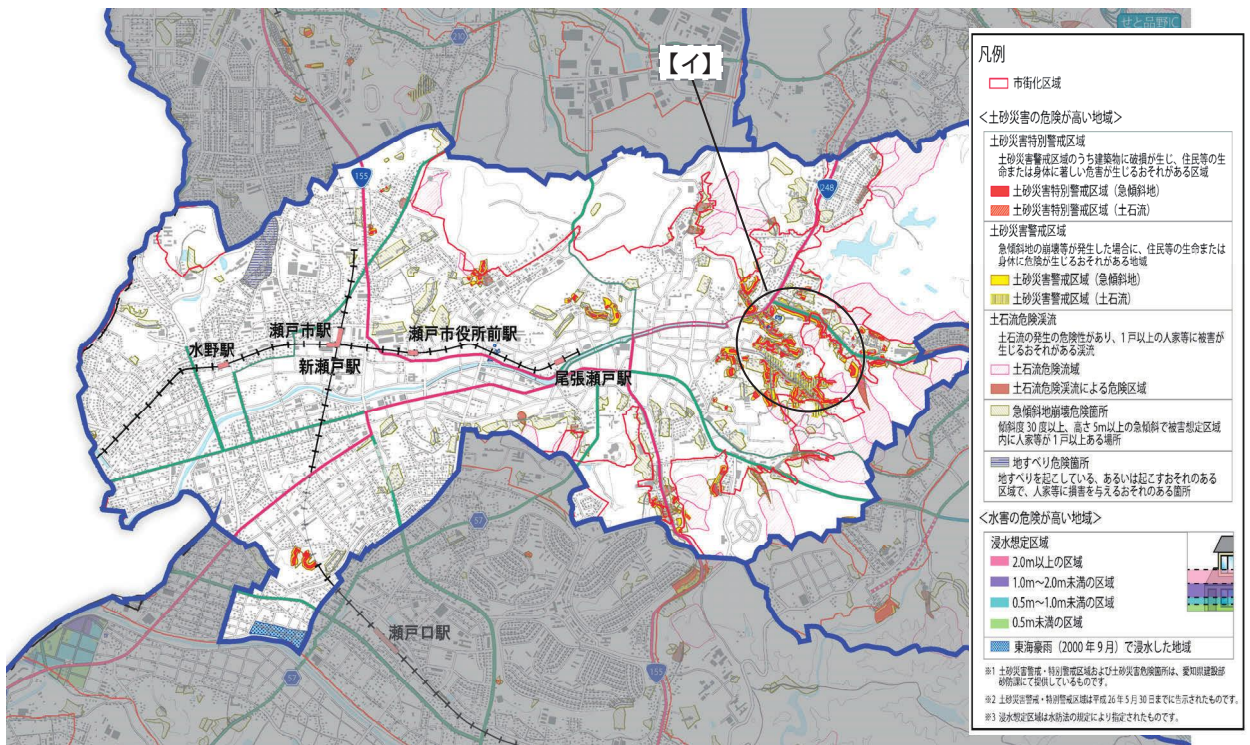
(11) 液状化危険度の分布状況

①国道 155 号以北の地域北東部で、河川沿いや、陶土採取地周辺では、液状化危険度が非常に高い箇所が存在しています。【イ】



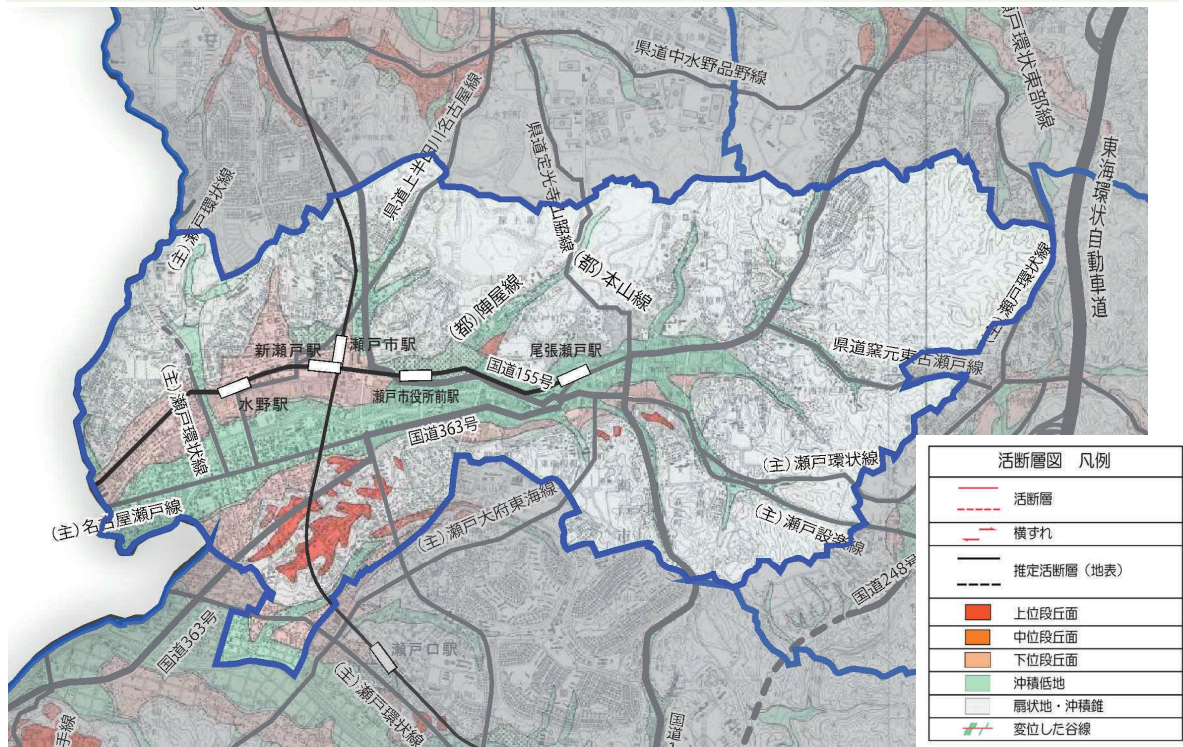
資料：瀬戸市防災地区カルテ（H26）

(12) 水害・土砂災害危険度の分布状況  
 ①洞地区において、土砂災害の危険が高い地域の指定が集中しています。【イ】



資料：瀬戸市防災ハザードマップ 水害・土砂災害危険度図

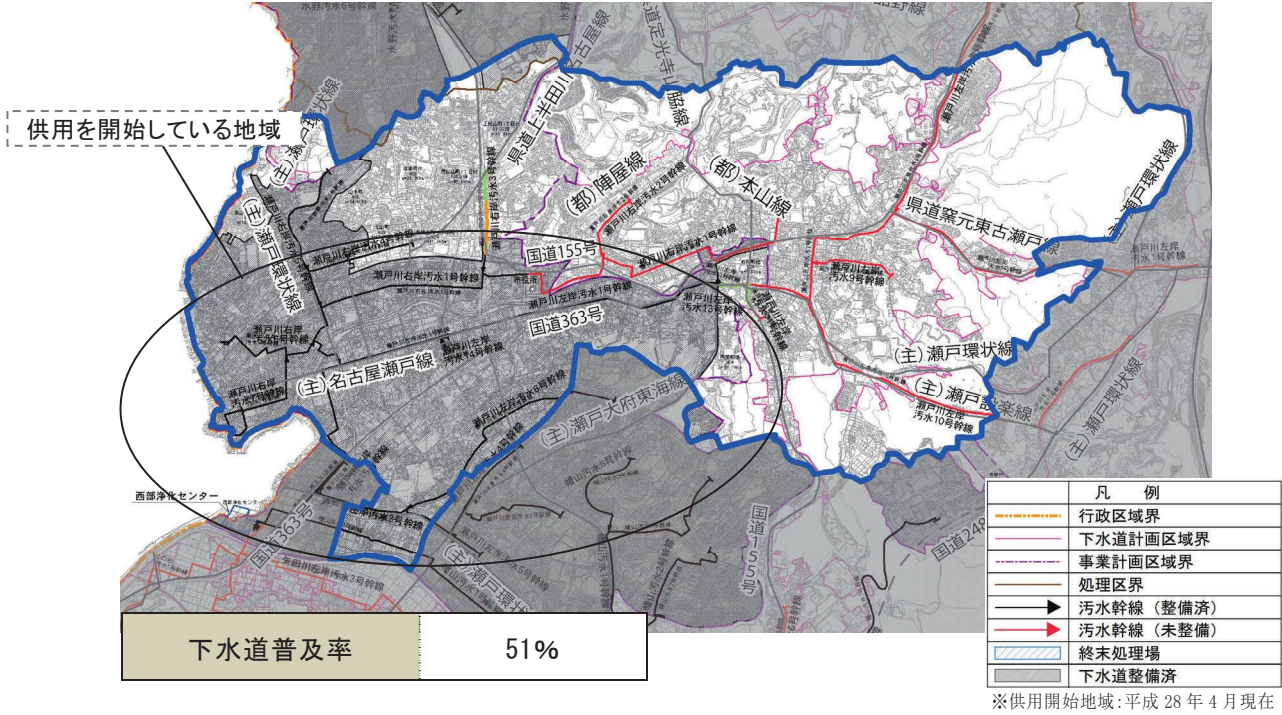
(13) 活断層の分布状況  
 ①中央地域内に活断層及び推定活断層は発見されていません。



資料：国土交通省国土地理院\_都市圏活断層図

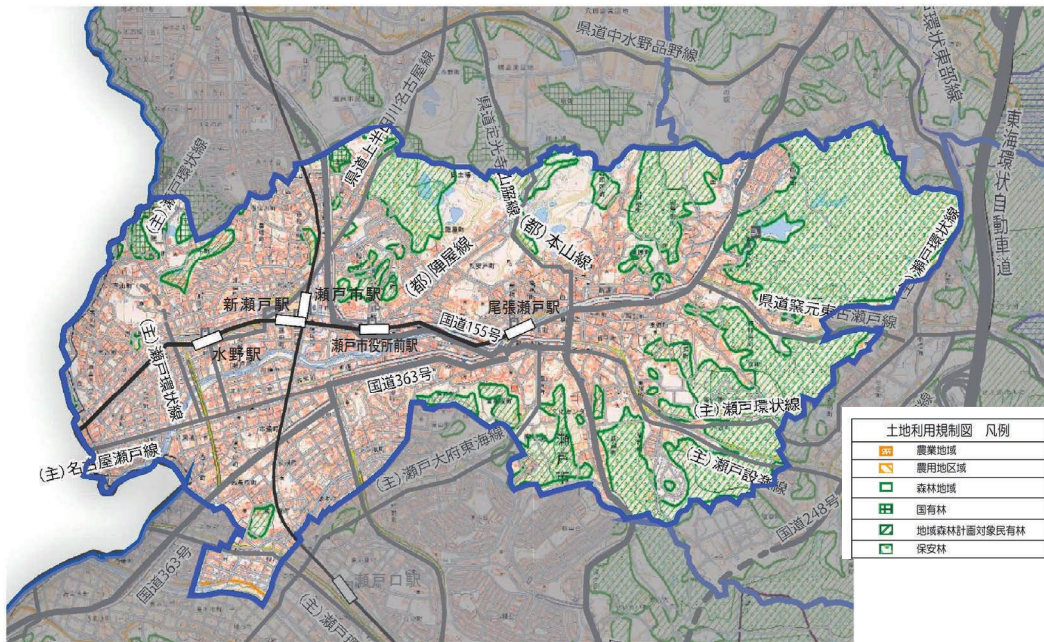
(14) 下水道の整備状況

- ①地域内の下水道普及率は51%となっています。
- ②尾張瀬戸駅から西側の地域で供用されている一方で、名鉄瀬戸線から北側及び尾張瀬戸駅の東側の地域では未整備となっています。



(15) 市街化調整区域における土地利用規制分布状況

- ①尾張瀬戸駅から東側の地域において、地域森林計画対象民有林が多く存在しています。



※資料：国土交通省ホームページ（土地利用調整総合支援ネットワークシステム）

## (16) 地価公示価格の比較

- ①当該地域の地価公示価格は、市平均価格に比べて高く、瀬戸市内で最も高くなっています。

## ■地区別の地価公示価格

	最高値	最低値
中央地域	82,600 円/㎡	40,000 円/㎡
幡山地域	75,400 円/㎡	43,400 円/㎡
水野地域	69,800 円/㎡	29,300 円/㎡
赤津地域	38,200 円/㎡	30,500 円/㎡
品野地域	35,300 円/㎡	21,400 円/㎡

## ■市別の地価公示価格

	平均地価公示価格
瀬戸市	58,050 円/㎡
小牧市	86,500 円/㎡
尾張旭市	97,200 円/㎡
春日井市	99,100 円/㎡
豊田市	106,000 円/㎡
名古屋市 守山区	115,500 円/㎡
長久手市	138,600 円/㎡

※H28 国土交通省地価公示における住宅地価格の地域別最高・最低価格、市別の平均価格

## 2 まちづくりの方針

### (1) まちづくり基本目標

- ◆都市機能の集積による利便性の高い拠点の形成
- ◆歴史・文化を活かした魅力ある中心市街地の再生
- ◆既存市街地の安全性向上と居住の循環促進

### (2) 分野別方針

#### <土地利用>

##### 【新瀬戸駅・瀬戸市駅周辺（中心拠点）】

- ◇市役所や陶生病院をはじめとした公共施設、医療施設が立地しており、暮らしの質を高める都市機能を提供する場として、教育、文化機能、幼稚園・保育所等の子育て支援機能、商業施設や飲食店などの多様な都市機能の誘導を図ります。

##### 【尾張瀬戸駅周辺（中心拠点）】

- ◇多くのやきもの文化を感じられる施設や次世代のツクリテを育成する施設、景観資源を有していることから、ツクリテなどの定着を促進し、アトリエ・ギャラリーのほか、飲食店やポケットパークなどによる新しい賑わいの創出や回遊の促進を目指します。
- ◇点在する空き家・空き地等は、滞在型施設や住まいなど歴史を感じられるような活用を図ります。また、既存施設のリノベーションや多機能化などにより、まちに新たな魅力を創出します。

##### 【水野駅周辺（地域拠点）】

- ◇商業機能、子育て支援機能及び居住機能の充実などによる利便性の向上を図ります。

##### 【名鉄瀬戸線沿線】

- ◇名鉄瀬戸線沿線に広がる住商複合ゾーンでは、商業系土地利用や、高度利用を推進します。

##### 【春雨墓園周辺】

- ◇春雨墓園周辺の土地利用誘導ゾーンでは、今後の社会状況を踏まえ、東海環状自動車へのアクセスを活かした産業系土地利用を検討します。

#### <都市施設>

##### 【道路】

- ◇名鉄瀬戸線踏切への交通集中を軽減し、新瀬戸駅・瀬戸市駅周辺の南北方向の円滑な移動を確保するため、名鉄瀬戸線と鹿乗共栄線や第3環状線等の交差について鉄



道事業者や関係機関と計画の見直しを進めるとともに、陣屋線や追分線の道路整備を推進します。

- ◇交差点改良等の交通処理対策により混雑緩和に向けた整備を推進します。
- ◇尾張瀬戸駅周辺にある無風庵、旧山繁商店、陶祖公園等を陶の路で結び、まちなみを保全しながら、飲食店やポケットパークなどの歩行者空間を整備します。

#### 【公共交通】

- ◇新瀬戸駅・瀬戸市駅は、鉄道2路線が交差する本市の中心的な交通結節点として、市内の各地域拠点から中心拠点へ快適に移動可能な公共交通体系を維持及び拡充するとともに、駅前広場の機能の強化・充実を図ります。
- ◇水野駅は、北口改札の整備を進めるほか、駅前広場整備や駅周辺のバリアフリー化により交通結節点としての機能強化を図ります。
- ◇コミュニティバスについては、居住地から拠点周辺の生活利便施設へのアクセスを確保するとともに、地域特性に応じた運行内容、運行のあり方を検討し、日常生活の維持に必要なサービス水準を確保します。

#### 【公園緑地】

- ◇磁祖公園、東公園については、その活用方策、整備計画の見直しを図ります。
- ◇街なかにみられる低未利用地や空き地の活用などにより、身近な公園・広場や緑地空間を確保します。

#### 【下水道】

- ◇河川環境の保全と生活環境の向上を図るため、未整備区域のうち名鉄瀬戸線北側の下流域から整備を進めます。

#### 【教育施設】

- ◇良好な教育環境の実現のため、祖東中学校及び東公園の一部区域に小中一貫校の新設を進めます。

#### <景観>

##### 【せとまちエントランスゾーン】

- ◇尾張瀬戸駅周辺では、道路に面した部分にやきものを取り入れるなど「やきもの」のまち“せと”の玄関口にふさわしい、楽しく歩くことができ、賑わいと活気が感じられる市街地景観を形成します。

##### 【せと・やきもの文化景観ゾーン（せと中央、洞）】

- ◇狭あいだで屈曲した坂道と、その沿道のやきもの工場、窯垣、登り窯など歴史的な趣が感じられる建築物や工作物などの景観を保全するとともに、歩行者が回遊を楽しめる市街地景観を維持、創出します。

(3) まちづくり方針図



	高速道路
	国道、主要地方道、一般県道
	鉄道
	都市計画道路(整備済み)
	都市計画道路(概成済み)
	都市計画道路(未整備)
	主な河川

	中心拠点
	地域拠点
	低層住宅ゾーン
	一般住宅ゾーン
	住商複合ゾーン
	住工複合ゾーン
	産業技術ゾーン
	土地利用検討ゾーン
	土地利用誘導ゾーン(産業系)
	土地利用誘導ゾーン(住居系)
	市街化区域
	主な都市公園等

	森林環境ゾーン
	自然公園地域
	農業共生ゾーン
	既開発地等
	その他施設用地
	行政サービス施設
	医療施設
	商業施設
	歴史・文化施設
	観光施設
	福祉施設