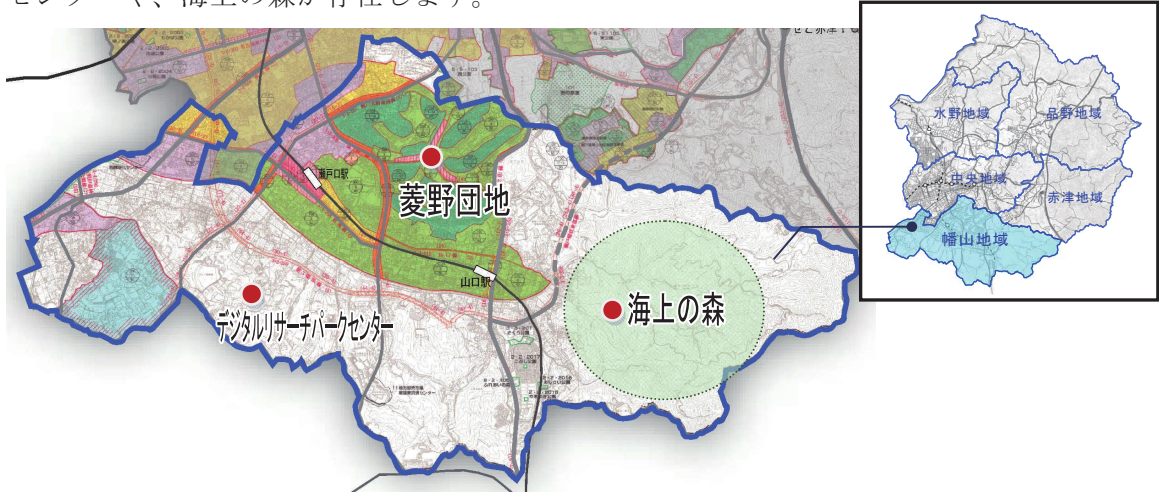


4-5 幡山地域

瀬戸市の南西に位置し、愛知環状鉄道瀬戸口駅、山口駅を有する地域です。昭和40年代に開発された菱野団地に人口が集積しています。また、デジタルリサーチパークセンターや、海上の森が存在します。



1 地域の現況

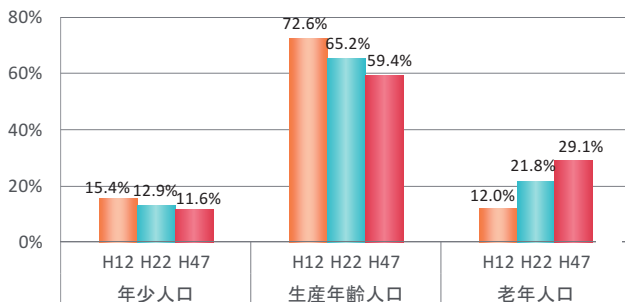
(1) 人口等の状況

- 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12.0%減少すると推計されています。
- ② 老年人口は約1,400人増加し、高齢化率は29.1%になると推計されています。
- ③ 連区別に見ると、菱野団地（原山台、萩山台、八幡台）でH17からH27での人口減少の割合が高くなっています。

	地域全域		市街化区域内	
	人口	人口密度	人口	人口密度
H12	45,079人	22.5人/ha	36,975人(82%)	57.0人/ha
H22	43,869人	21.9人/ha	35,983人(82%)	55.5人/ha
H47	38,610人 (▲12.0%)	19.3人/ha	31,669人(82%)	48.8人/ha

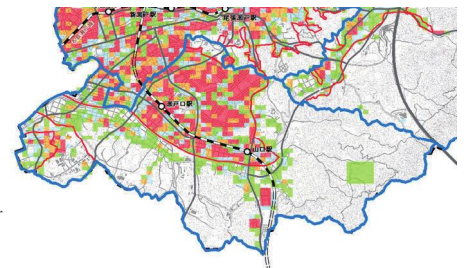
資料：国勢調査、都市計画基礎調査
 ※H47人口は、H22人口をもとに国立社会保障・人口問題研究所による生存率・純移動率を用いてコーホート要因法にて地域別に推計

	年少人口	生産年齢人口	老年人口
H12	7,025人	33,106人	5,447人
H22	5,674人	28,581人	9,569人
H47	4,354人	22,367人	10,945人

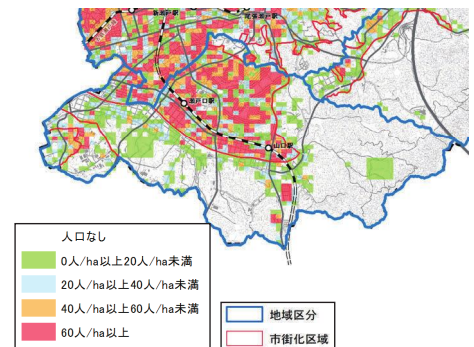


資料：国勢調査

■ 人口密度 (H12年)

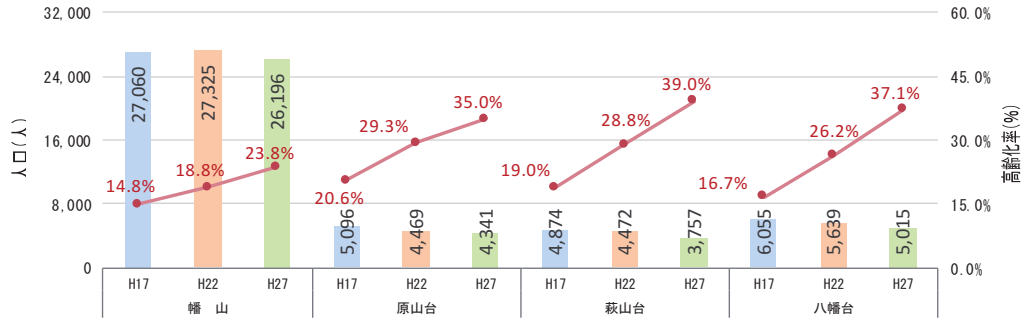


■ 人口密度 (H22年)



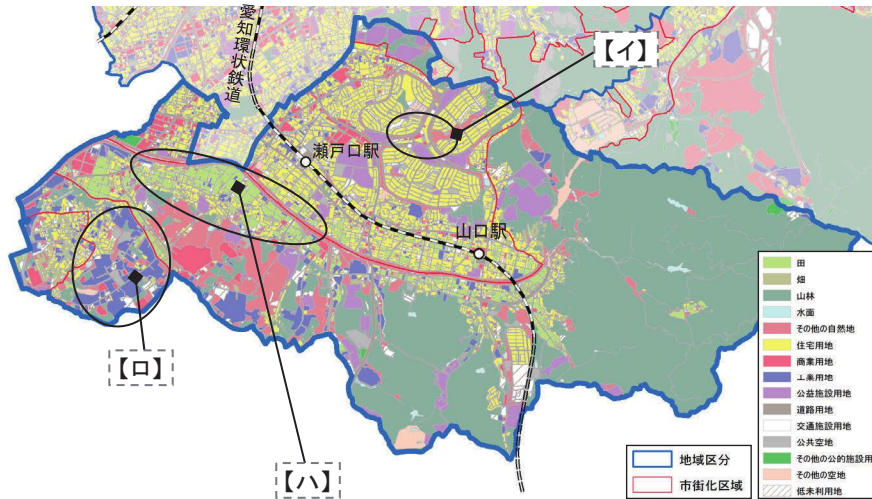
資料：国勢調査 (H12、H22)

■連区ごとの人口及び高齢化の動向



(2) 土地利用状況

- ①菱野団地は、開発完了から40年が経過し、団地センター地区において商業用地利用が少なくなっています。【イ】
- ②山の田町周辺は、工業用地として利用されています。【ロ】
- ③矢田川左岸では、まとまった区画の農地が広がっています。【ハ】



■土地利用別面積(市街化区域内)

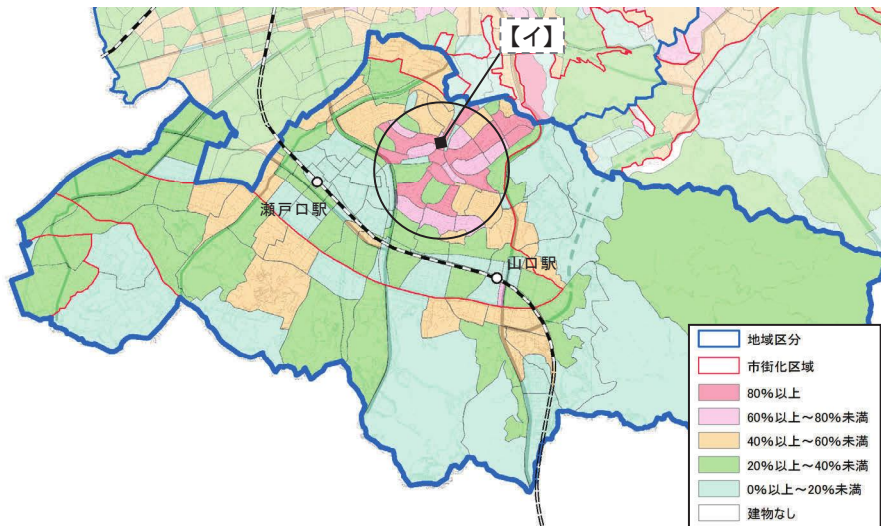
土地利用	面積	割合
田	14.8ha	2.3%
畑	13.4ha	2.1%
山林	26.9ha	4.1%
水面	9.8ha	1.5%
その他の自然地	45.9ha	7.1%
住宅用地	232.5ha	35.8%
商業用地	38.2ha	5.9%
工業用地	57.6ha	8.9%
公的・公益用地	39.2ha	6.0%
道路用地	110.8ha	17.1%
交通施設用地	7.0ha	1.1%
公共空地	11.9ha	1.8%
その他の空地	4.8ha	0.7%
低未利用地	36.0ha	5.5%

※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)

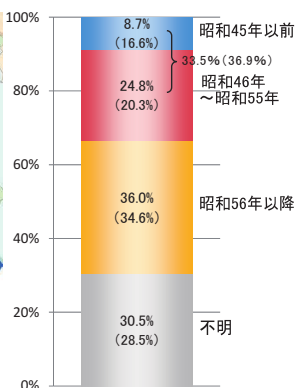
(3) 建物老朽度の状況

- ①年代別建物割合では、昭和55年以前の建物が33.5%となっており、市平均の36.9%と比較して低くなっています。
- ②菱野団地では、建物老朽度が40%以上の地区が多くなっています。【イ】

■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

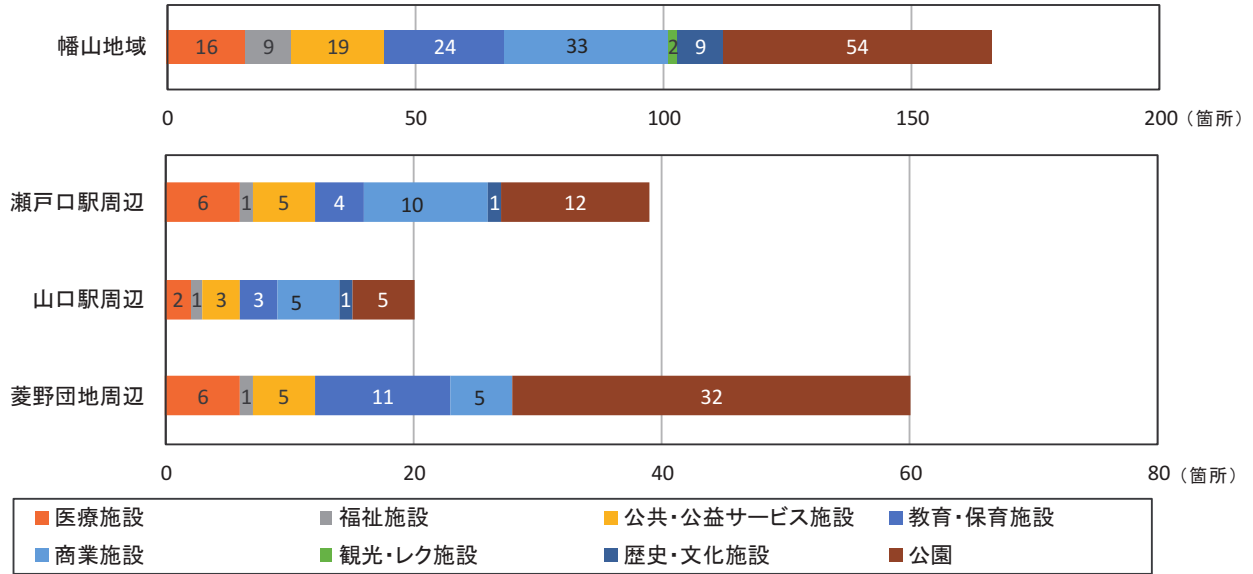


※()内のパーセンテージは、市全域の平均値を示す

資料：都市計画基礎調査 (H19)

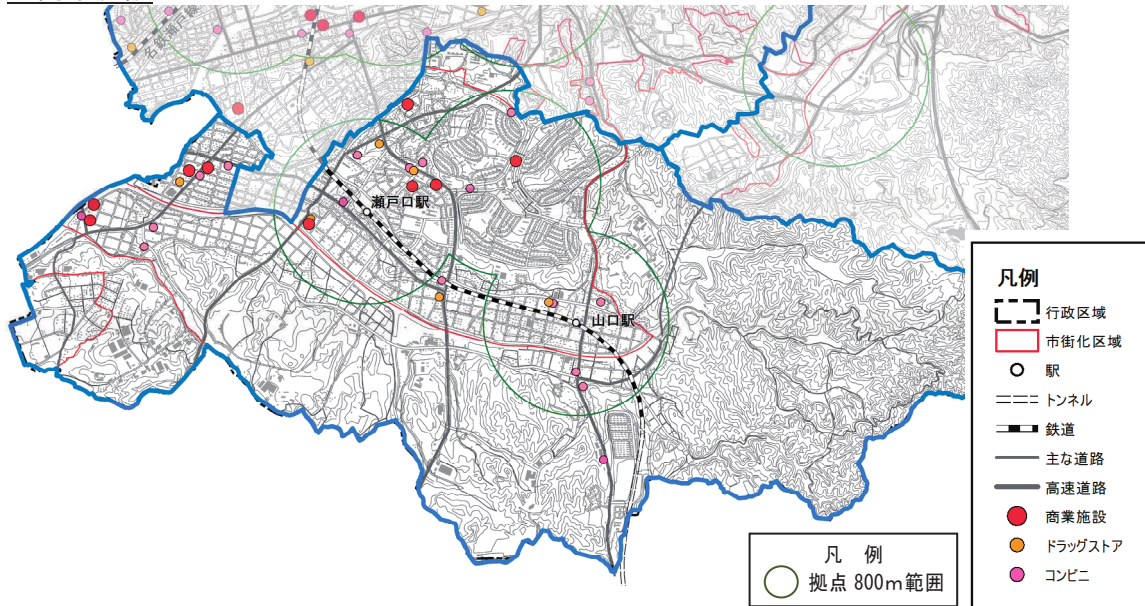
(4) 施設分布の状況

- ①公共・公益サービス施設として、幡山支所、菱野団地市民サービスセンター、消防署南分署等が立地しています。
- ②観光・レクリエーション施設は、海上の森センター、愛知県陶磁美術館があり、歴史・文化施設は、デジタルリサーチパークセンターがあります。
- ③地域拠点である菱野団地周辺、瀬戸口駅周辺、山口駅周辺には、それぞれ商業施設、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

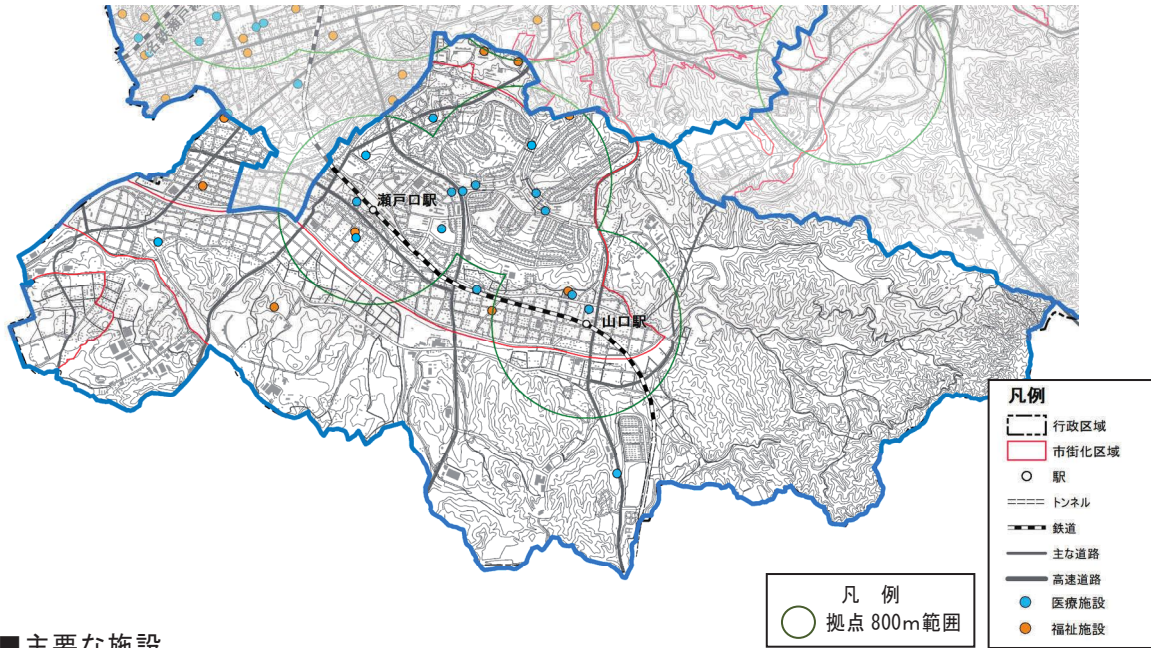


■ 主要な施設

資料：全国大型小売店舗総覧 2014、iタウンページ

商業施設	フィール瀬戸店、バロー瀬戸西店、ピアゴ菱野店、カーマホームセンター瀬戸店、Vドラッグ瀬戸南店、ドラッグスギヤマ本地店、ジップドラッグ白沢矢形店など
商店街	瀬戸南西部商業協同組合、菱野団地商店街

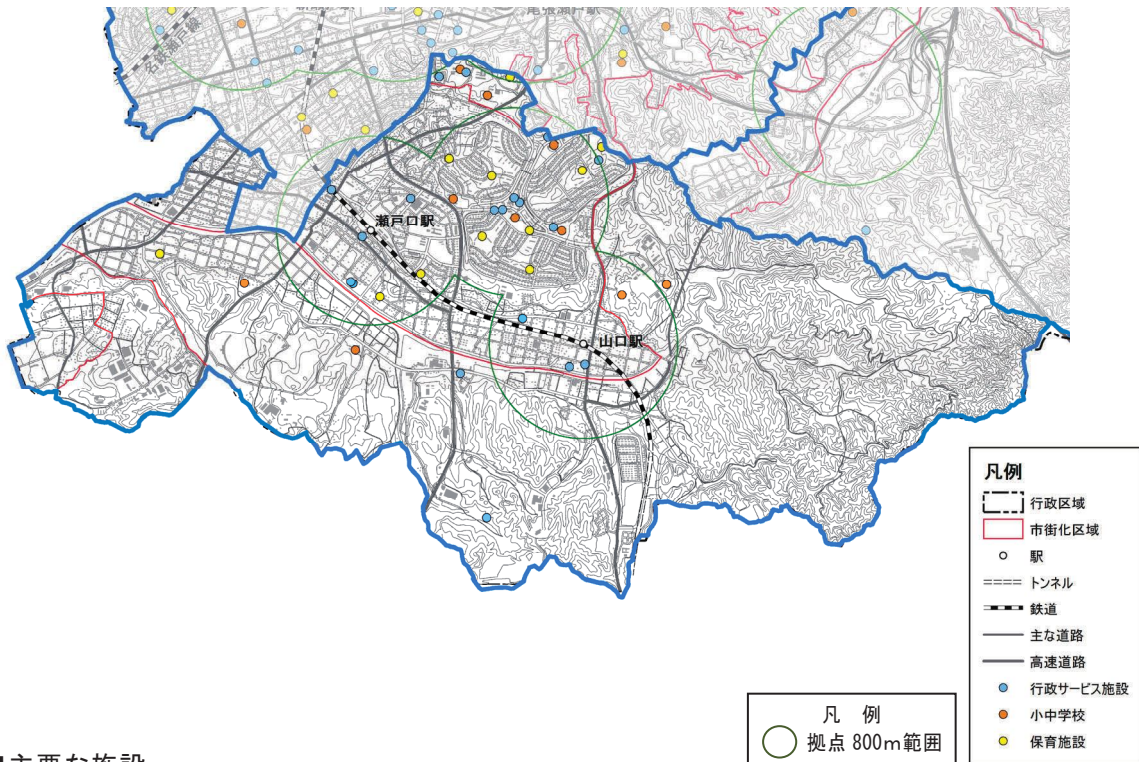
○医療施設・福祉施設



■主要な施設

医療施設	瀬戸みどりのまち病院、あさい病院、せとぐち内科、津田こどもクリニックなど
福祉施設	のぞみ学園、特別養護老人ホーム瀬戸苑など

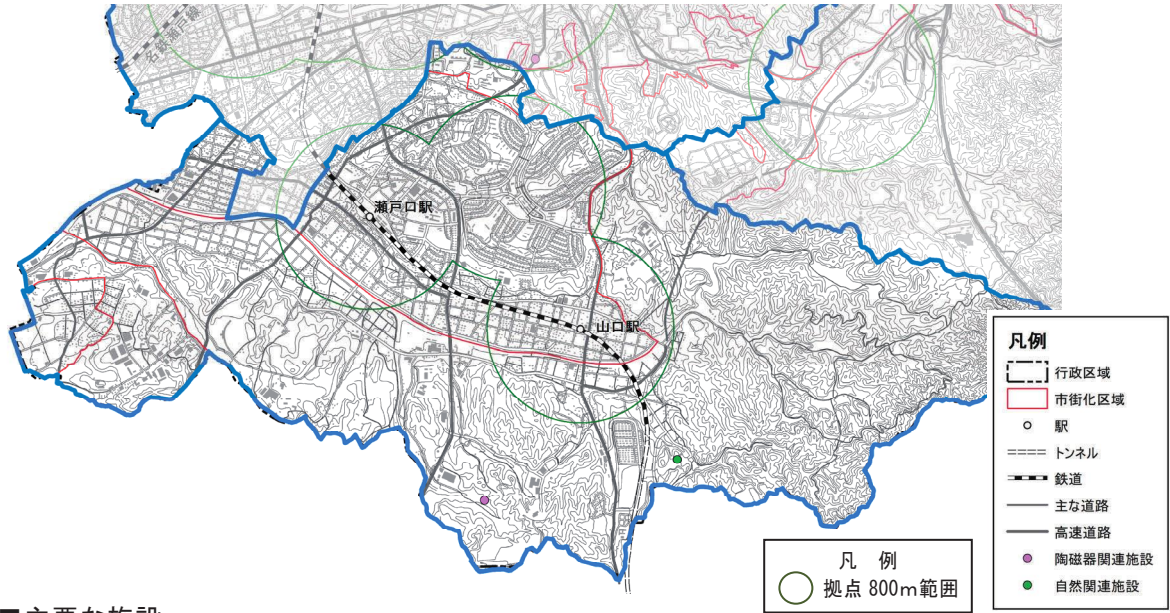
○公共・公益サービス施設・教育施設・保育



■主要な施設

公共・公益サービス施設	幡山支所、菱野団地市民サービスセンター、消防署南分署など
-------------	------------------------------

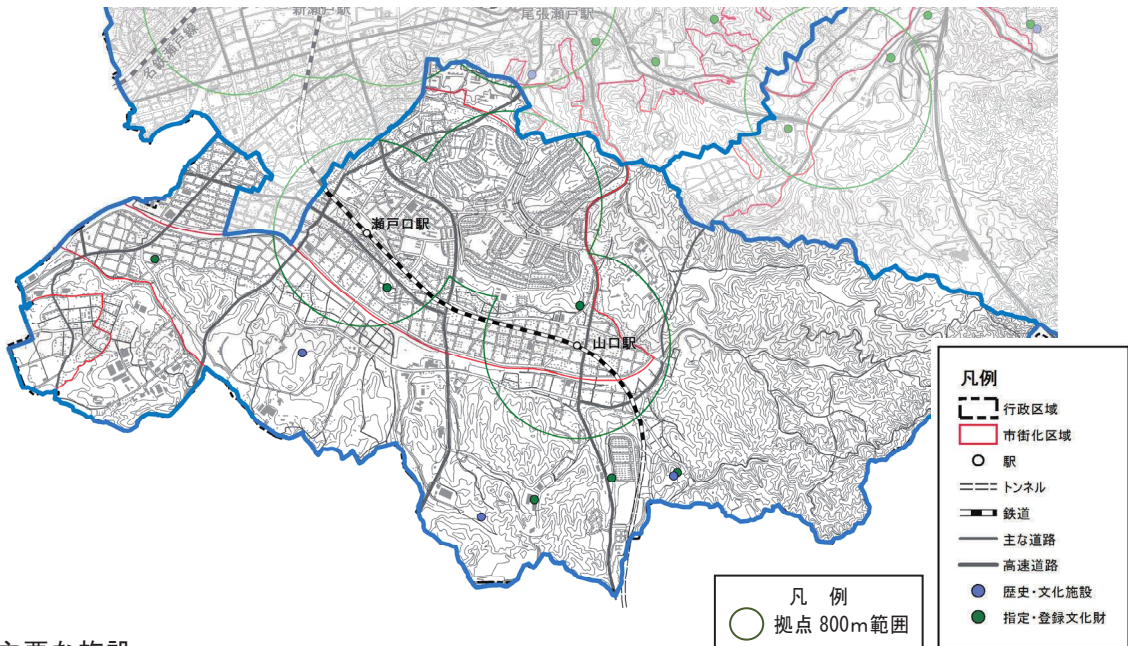
○観光・レクリエーション施設



■主要な施設

観光・レクリエーション施設	海上の森センター、愛知県陶磁美術館
---------------	-------------------

○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	デジタルリサーチパークセンター、愛知県陶磁美術館など
文化財	愛知県陶磁美術館（灰釉多口瓶、渥美灰釉芦鷺文三耳壺、陶製五輪塔、陶製牡丹文経筒外容器、猿投灰釉短頸壺、鉄釉巴文瓶子、猿投灰釉短頸壺及び平瓶、陶製狛犬コレクション）、八幡社（石燈籠、石造鳥居）、大般若経、本地大塚古墳、宮地古墳群、広久手第30号窯跡

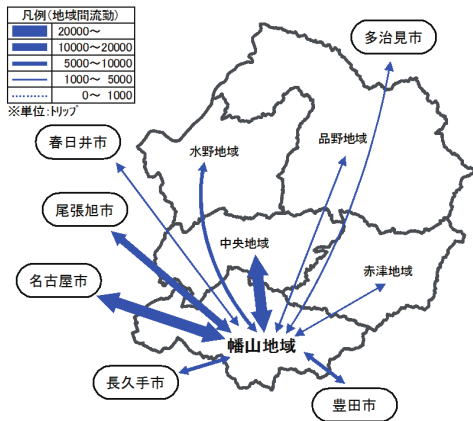
○公園



(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】

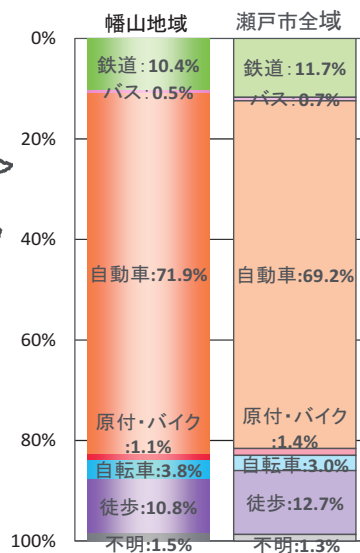
(5) 移動特性
 ① 幡山地域内の流動が21%、中央地域との流動が14%と多くなっています。
 ② 市外は、名古屋市が15%、尾張旭市が9%と両市との流動が多くなっています。
 ③ 自動車の分担率が71.9%と瀬戸市全域の69.2%よりも高くなっています。

■ 地域関連流動



地域名・市名	トリップ数	割合
幡山地域 (地域内)	32,201	21%
名古屋市 (市外)	24,005	15%
中央地域	21,195	14%
尾張旭市 (市外)	13,893	9%
長久手市 (市外)	5,926	4%
水野地域	5,811	4%
豊田市 (市外)	5,323	3%
春日井市 (市外)	4,132	3%
赤津地域	3,459	2%
品野地域	2,577	2%
多治見市 (市外)	1,213	1%

■ 代表交通手段分担率



■ 主な鉄道利用駅

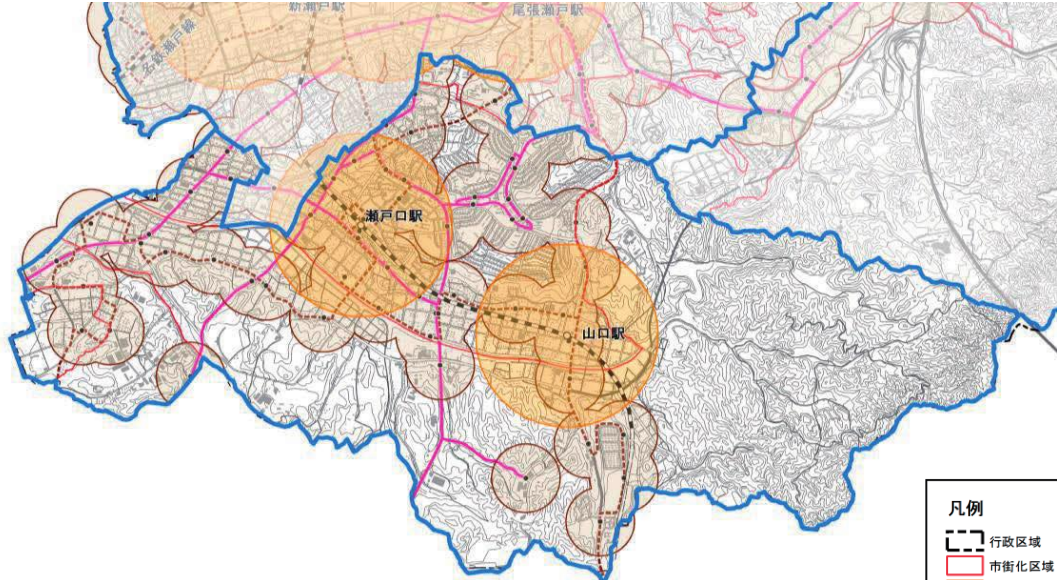
(トリップ数の多い上位5駅)

駅名	トリップ数	割合
愛環 山口駅	2,616	17%
名鉄 尾張瀬戸駅	2,234	14%
名古屋市営 地下鉄 藤が丘駅	2,205	14%
愛環 瀬戸口駅	2,036	13%
名古屋市営 地下鉄 本郷駅	1,794	11%

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尾張瀬戸駅と名古屋を結ぶ基幹バスが2路線、コミュニティバス路線が2路線となっています。
- ②公共交通人口カバー率は、地域全体及び市街化区域ともに85%となっています。



■バス路線

区分	路線数	路線名
基幹バス	2路線	本地ヶ原線、東山線・瀬戸循環線
コミュニティバス	2路線	本地線、上之山線

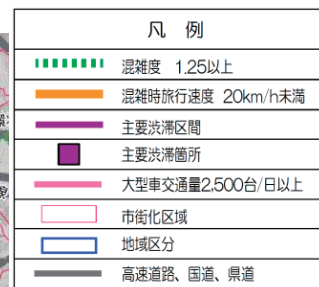
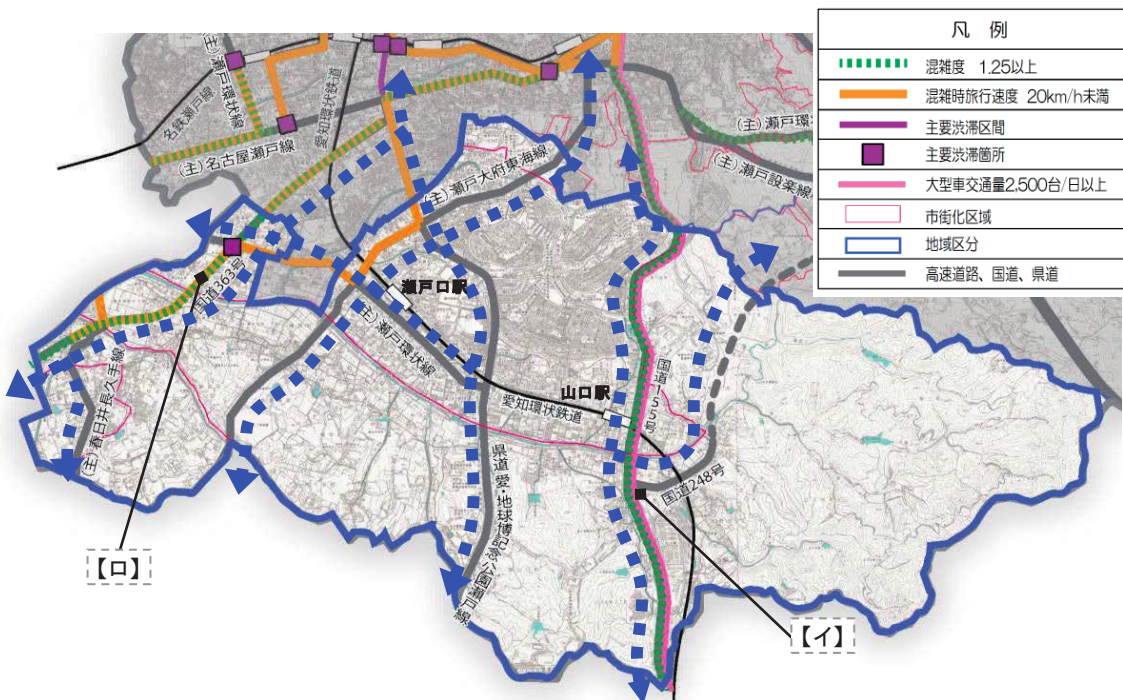
■公共交通人口カバー率

対象路線	人口カバー率	
	地域全域	市街化区域
路線全体	85%	85%
1日30便以上	65%	71%



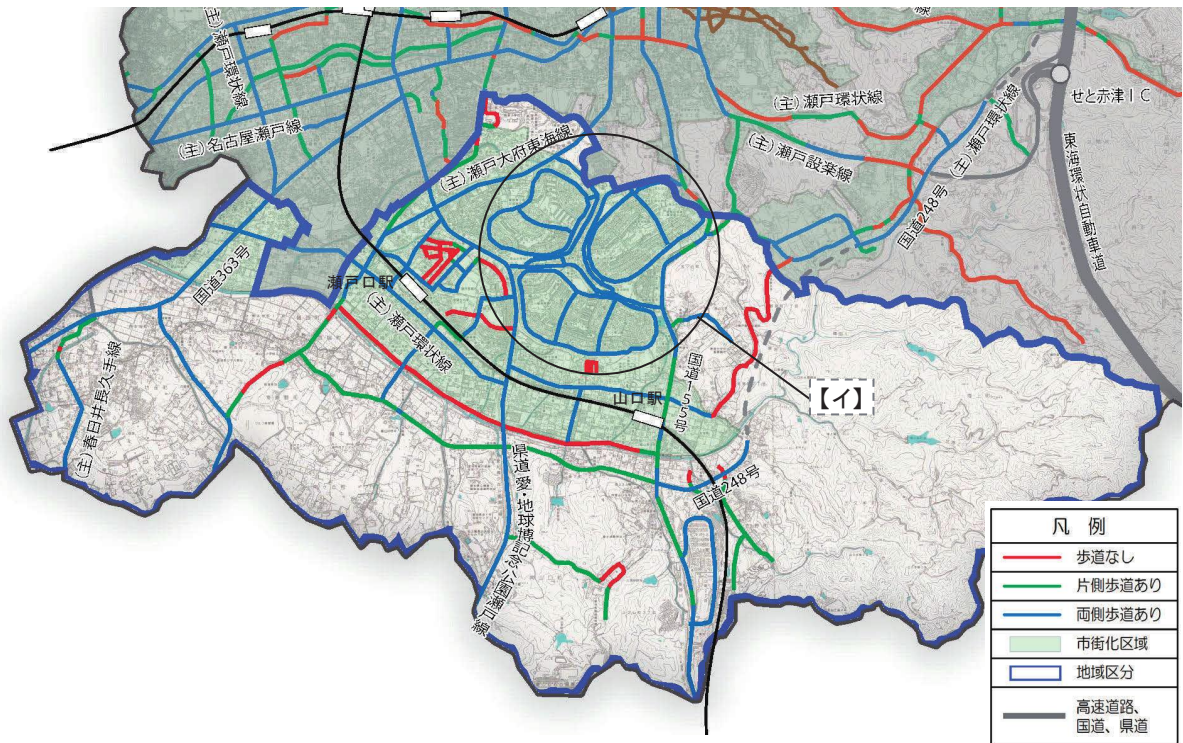
(7) 道路特性

- ①国道155号において、大型車の通行が多くなっています。【イ】
- ②国道155号と国道363号において混雑が発生しています。【ロ】



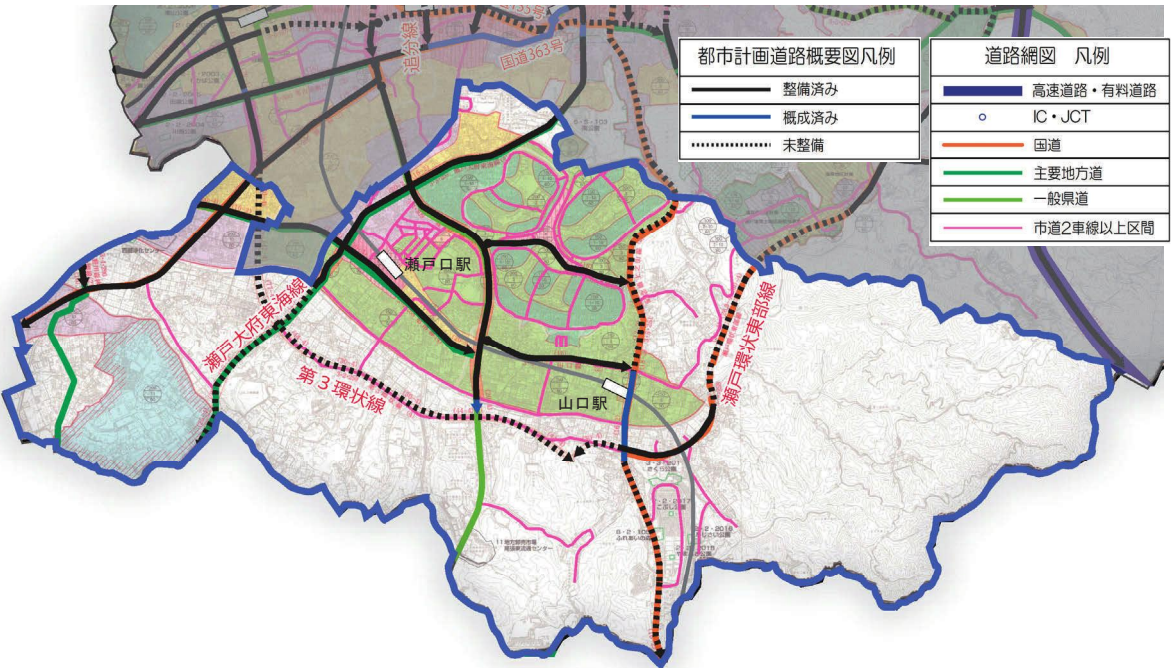
資料：平成22年度道路交通センサス、愛知県道路交通渋滞対策推進協議会

(8) 歩行空間
① 菱野団地では、歩道が整備されています。【イ】



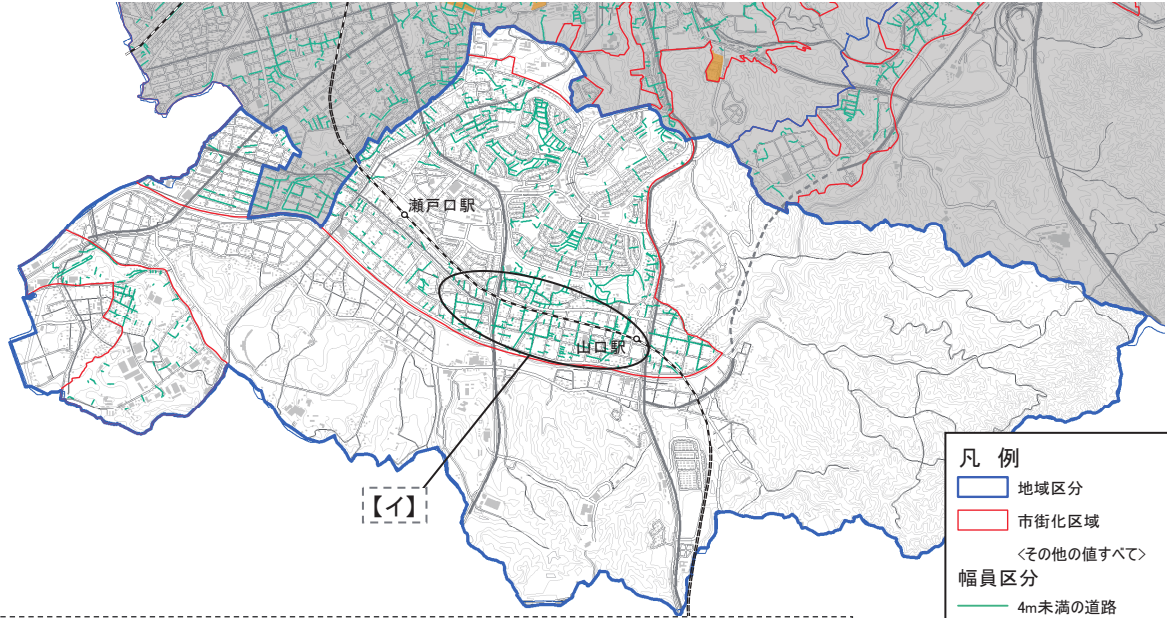
※対象路線は、国道、県道、市道2車線以上の区間

(9) 都市計画道路の整備状況
① 市街化区域内の都市計画道路は概ね整備済みです。
② 第3環状線や環状道路と各拠点をつなぐ瀬戸大府東海線が未整備となっています。



(10) 狭あい道路

① 矢田川右岸の住宅地では、狭あい道路が分布しています。【イ】



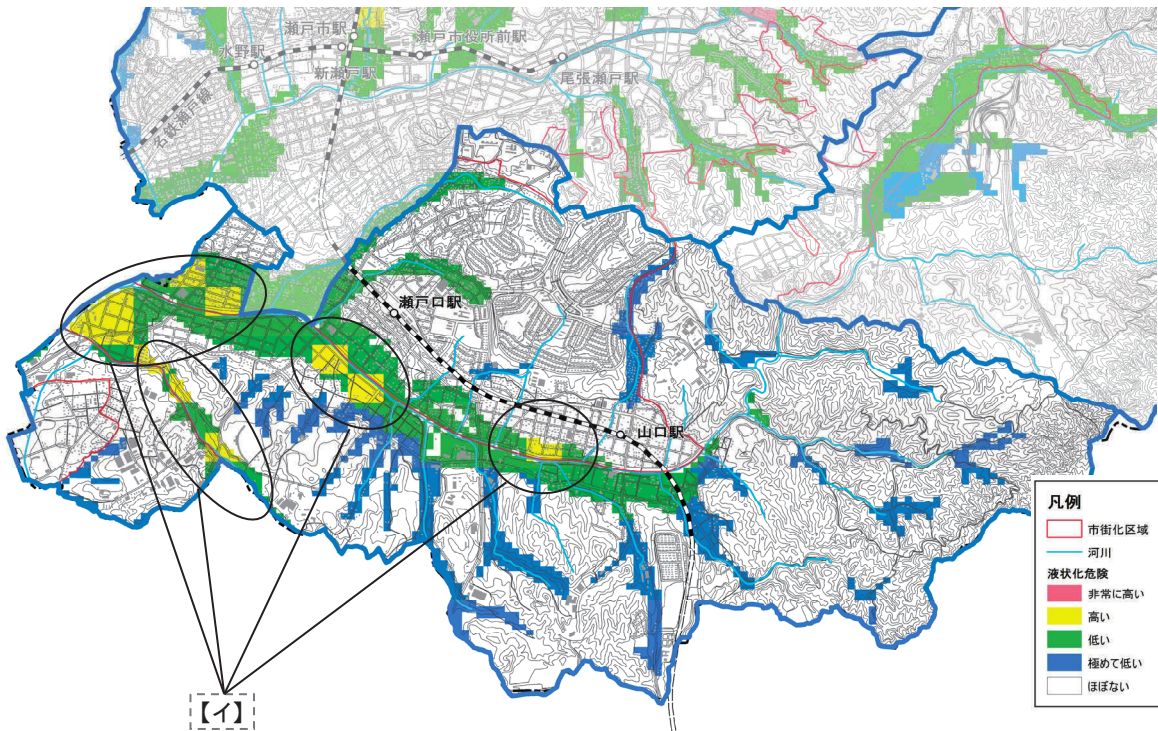
【老朽木造住宅が密集している区域の定義：下記のいずれかに含まれる区域】

- 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

(11) 液状化危険度の分布状況

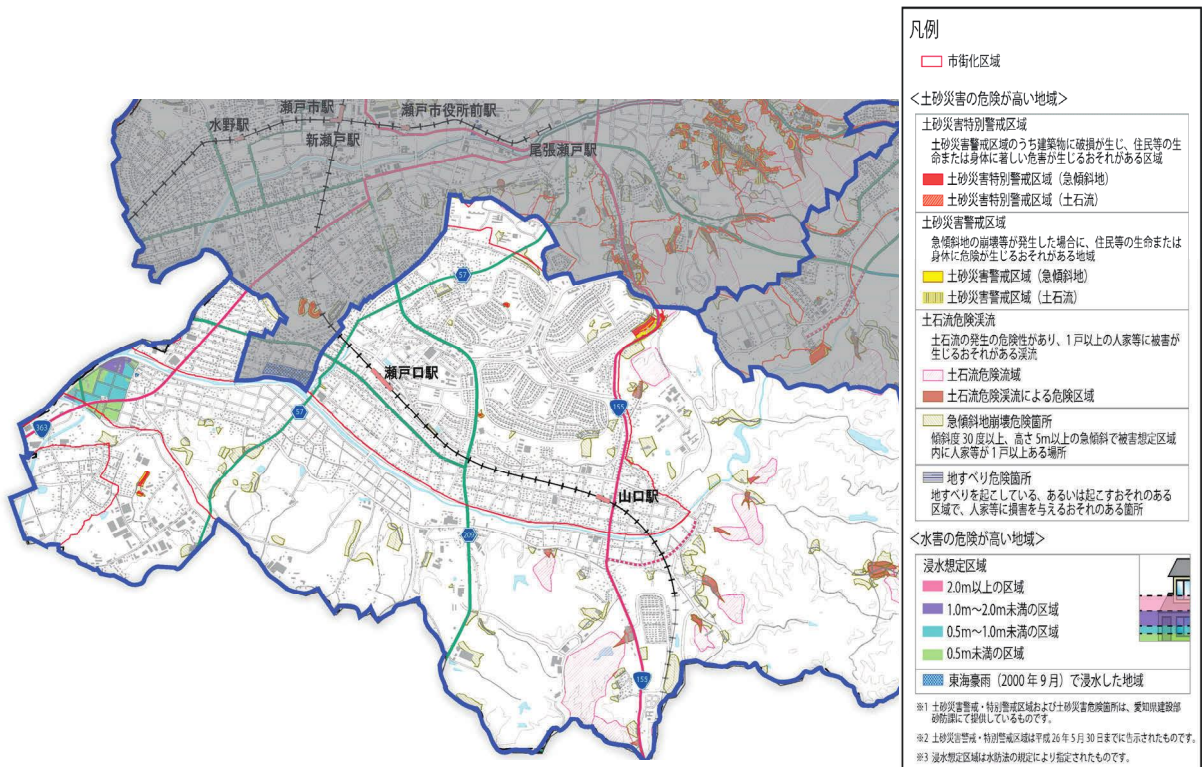
① 矢田川や本地川沿いに液状化危険度が高い区域がみられます。【イ】



資料：瀬戸市防災地区カルテ（平成26年度）

(12) 水害・土砂災害危険度の分布状況

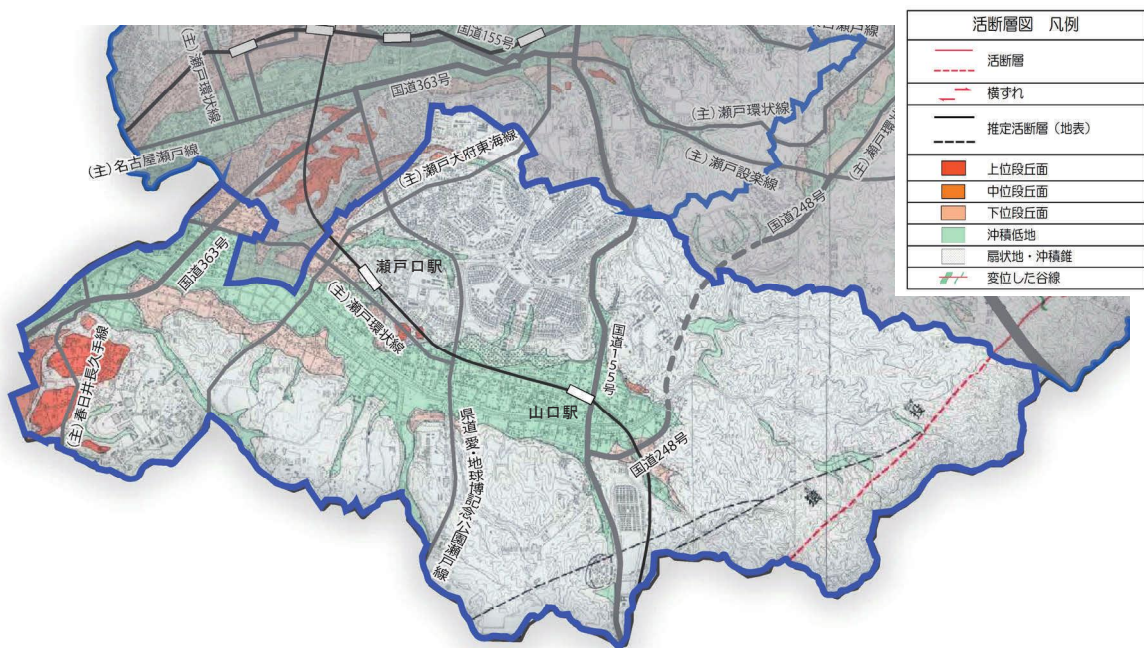
①市街化区域内に土砂災害の危険が高い地域は他地域と比較して少ない一方、浸水想定区域が西本地町2丁目にみられます。



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

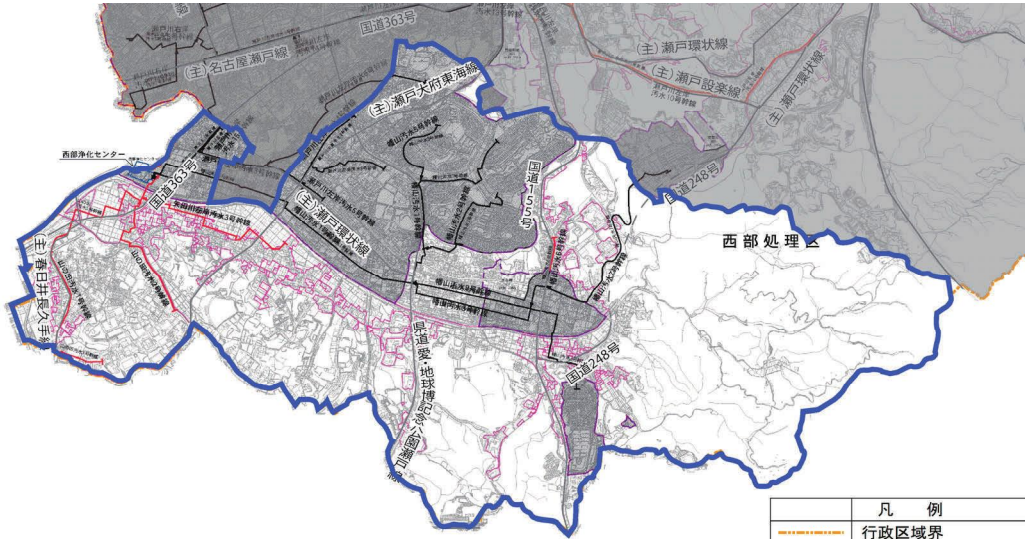
①地域南東部の市街化調整区域に活断層が発見されています。



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75%となっています。

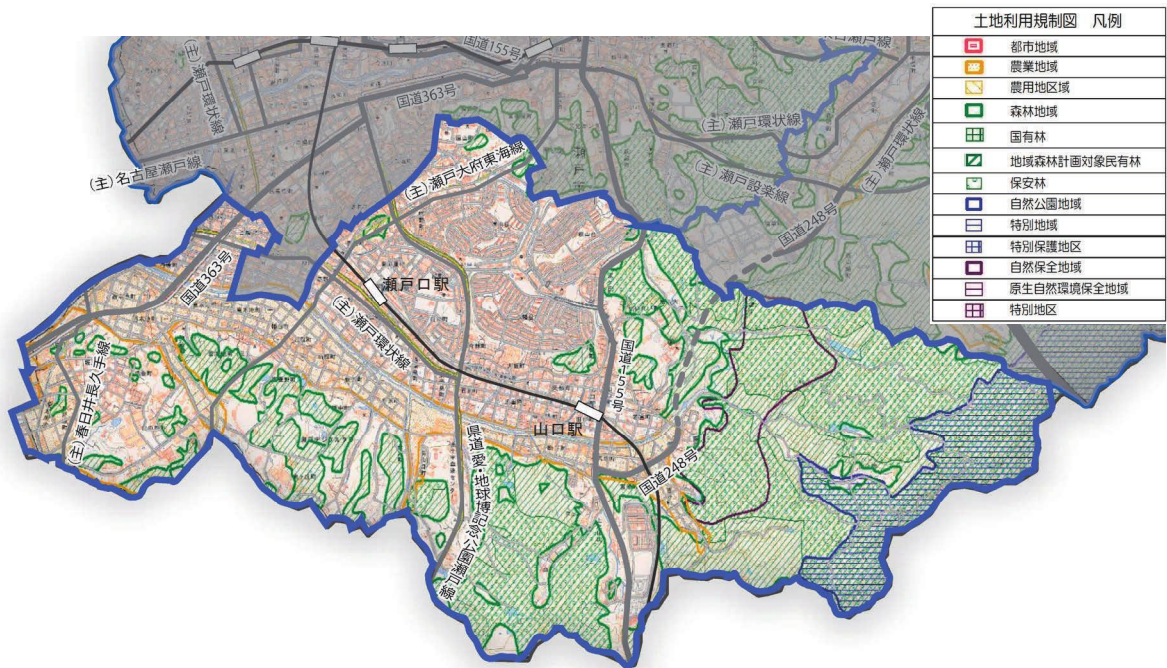


下水道普及率	75%
--------	-----

※供用開始地域：平成28年4月現在

(15) 市街化調整区域における土地利用規制分布状況

- ①市街化調整区域の多くが地域森林計画対象民有林や保安林に指定されています。
- ②海上の森周辺は、自然公園法の特別地域や愛知県自然環境保全地域に指定されています。
- ③矢田川左岸は、農業地域や農用地区域に指定されています。



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、中央地域に続き市内で2番目に高い価格となっているものの、他市の平均価格と比較すると安価な価格となっています。

■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

- ◆ 駅に近いポテンシャルを活用した利便性の高い居住環境の提供
- ◆ 菱野団地における新たな魅力の創出による居住の好循環
- ◆ 地域資源の保全・活用による新たな産業の展開

(2) 分野別方針

<土地利用>

【瀬戸口駅周辺、山口駅周辺（地域拠点）】

- ◇ 鉄道によるアクセス利便性を活かし、商業機能や公共・公益サービス機能の充実を図り、生活利便性の向上を目指します。

【菱野団地センター地区（地域拠点）】

- ◇ 商業・福祉・医療機能や居住機能などの都市機能の誘導により、団地中心部での賑わいの再生を図り、生活利便性の向上を目指します。

【菱野団地】

- ◇ 菱野団地では、既存ストックや空き家・空き地の利活用、高層住宅・戸建住宅の再配置など居住の循環に向けた土地利用の検討を進めます。

【デジタルリサーチパークセンター周辺】

- ◇ デジタルリサーチパークセンター周辺の土地利用誘導ゾーンでは、先端産業等の産業用地として活用を図ります。

【矢田川沿い】

- ◇ 矢田川右岸地区の低層住宅ゾーンでは、道路や公園等の整備、生産緑地による緑地機能保全などにより良好な居住環境を維持します。
- ◇ 矢田川左岸の農用地区域である駒前地区や農振地などの農業共生ゾーンでは、良好な農業環境を保全します。

【工業用地周辺】

- ◇ 山の田町周辺の工業用地である産業技術ゾーンでは、現在の土地利用を維持します。

【森林】

- ◇ 愛知高原国定公園や海上の森の周辺などの森林環境ゾーンにおいては、良好な自然環境を保全します。

【海上の森】

- ◇ 海上の森では、愛知万博の森として保全するとともに、自然との触れ合い、交流の場として、また、自然環境の適正な保全の取組等を促進する場として活用を図ります。

<都市施設>

【道路】

- ◇東海環状自動車道へのアクセスの向上を図るとともに、中心市街地への通過交通を分散するため、瀬戸環状東部線や第3環状線、瀬戸大府東海線等の道路整備を促進します。

【公共交通】

- ◇基幹バスについては、菱野団地と中心拠点を結ぶ基幹交通として広域基幹交通や生活交通との連携を図り、通勤・通学や業務等の需要に応じた一定のサービス水準を確保します。
- ◇コミュニティバスについては、居住地や郊外部の集落地から瀬戸口駅や山口駅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形態、効率的な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。
- ◇菱野団地においては、計画的に整備された既存ストックを活かし、菱野団地中心地区の生活利便施設や名鉄基幹バスへのアクセスを確保する方法について検討し、団地内における移動の利便性の向上を図ります。
- ◇瀬戸口駅については、子育て世代や高齢者、障害者等の移動の円滑化を促進するため、エレベーターやスロープ等の設置による段差の解消や駅周辺のバリアフリー化により、交通結節点の機能強化・充実を図ります。

【下水道】

- ◇河川環境の保全と生活環境の向上を図るため、未整備区域のうち矢田川右岸の下流域から整備を進めます。

<景観>

【森林里山景観ゾーン】

- ◇里山や森林の適切な維持管理、周辺の丘陵地の樹林を含めた里山景観の保全、周辺と一体化した河川景観の保全など、美しい里山や森林、河川景観を保全します。

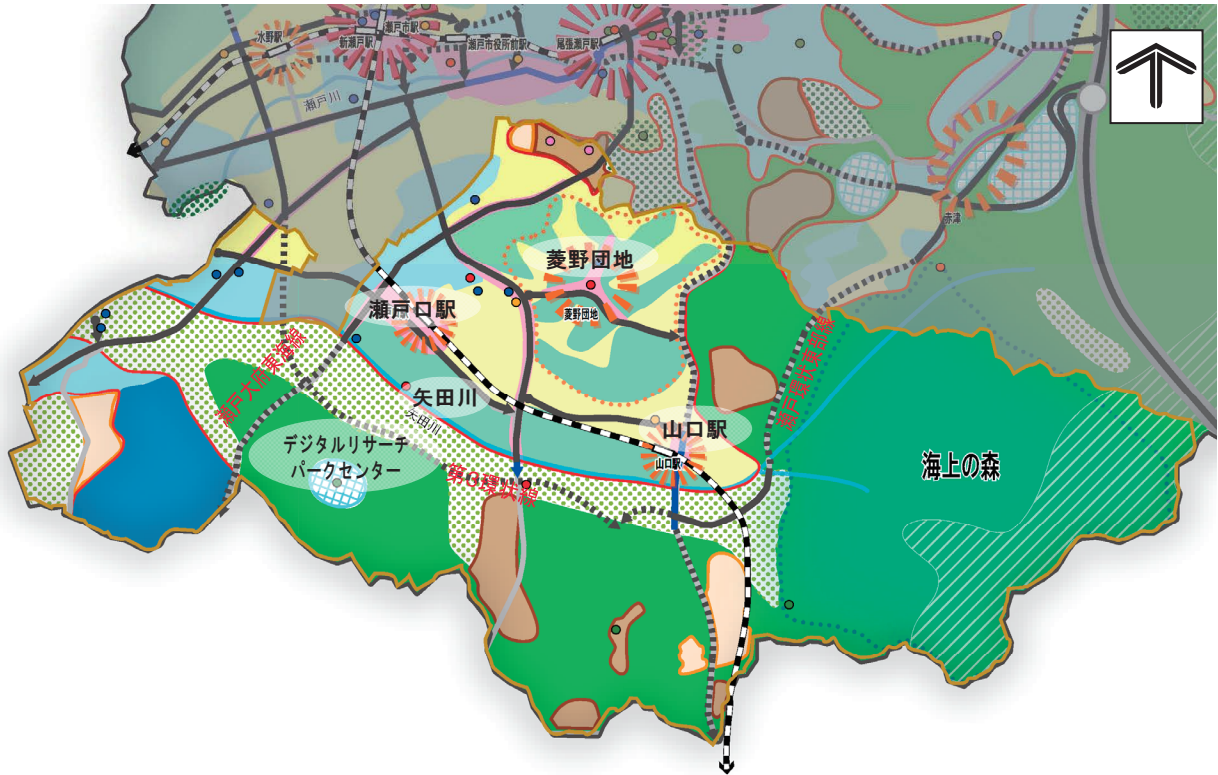
【田園景観ゾーン】

- ◇矢田川沿いに広がる田園において、河川と一体となった美しい田園景観を保全します。

【工業地景観ゾーン】

- ◇大規模な施設や面的な広がりを持つ工業地では、周辺環境との調和に配慮し、圧迫感を極力与えないような、周辺の景観に配慮した工業地景観を形成します。

(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