

# 朝倉駅周辺整備計画調査検討会議

## 第 1 回会議資料

2016年10月14日（金）



# アウトライン

## 1. 計画対象地区の整備方向(案)

## 2. 朝倉駅周辺の位置づけと現況

- (1) 計画対象地区
- (2) 上位計画における位置づけ
- (3) 計画対象地区の現況と課題

## 3. 計画対象地区のポテンシャル分析 ～導入機能の実現性・可能性検討～

- (1) 分析結果の概要
- (2) 住宅系機能
- (3) 商業系機能
- (4) 業務系機能
- (5) 宿泊系機能
- (6) 交流系機能

## 4. 導入機能の設定

- (1) 事業者ヒアリング
- (2) 導入機能の検討

## 5. 計画対象地区の整備イメージ(たたき台)

# 1. 計画対象地区の整備方向(案)

## 知多市の玄関口にふさわしい<<顔>>づくり

- リニア中央新幹線、西知多道路の整備による、名古屋～セントレアといった広域的な交通軸の強化
- 朝倉駅周辺における広域交通条件の向上を踏まえ、知多市の活性化を先導する都市の拠点づくり

### 中心拠点としての都市機能の誘導

都市拠点にふさわしい生活利便の向上  
コンパクトシティに向けた都市機能の集積  
市民が集い・活気あふれるまちづくり

### 居住者・来訪者の憩い、集いの場の提供

滞留できる駅前広場の実現  
駅周辺の混雑解消に向けた交通環境の整備

### 市の特性、個性を活かしたまちづくり

知多市に既にある都市機能との連携、地域資源の活用  
広域圏に知多市を売り込める交流拠点づくり

## 2. 朝倉駅周辺の位置づけと現況

### (1) 計画対象地区

○現市役所は老朽化が進んでおり、**庁舎建て替え**が検討されており、**保健センター**は移転する予定。

○朝倉駅西側市街地の**土地は低利用**。

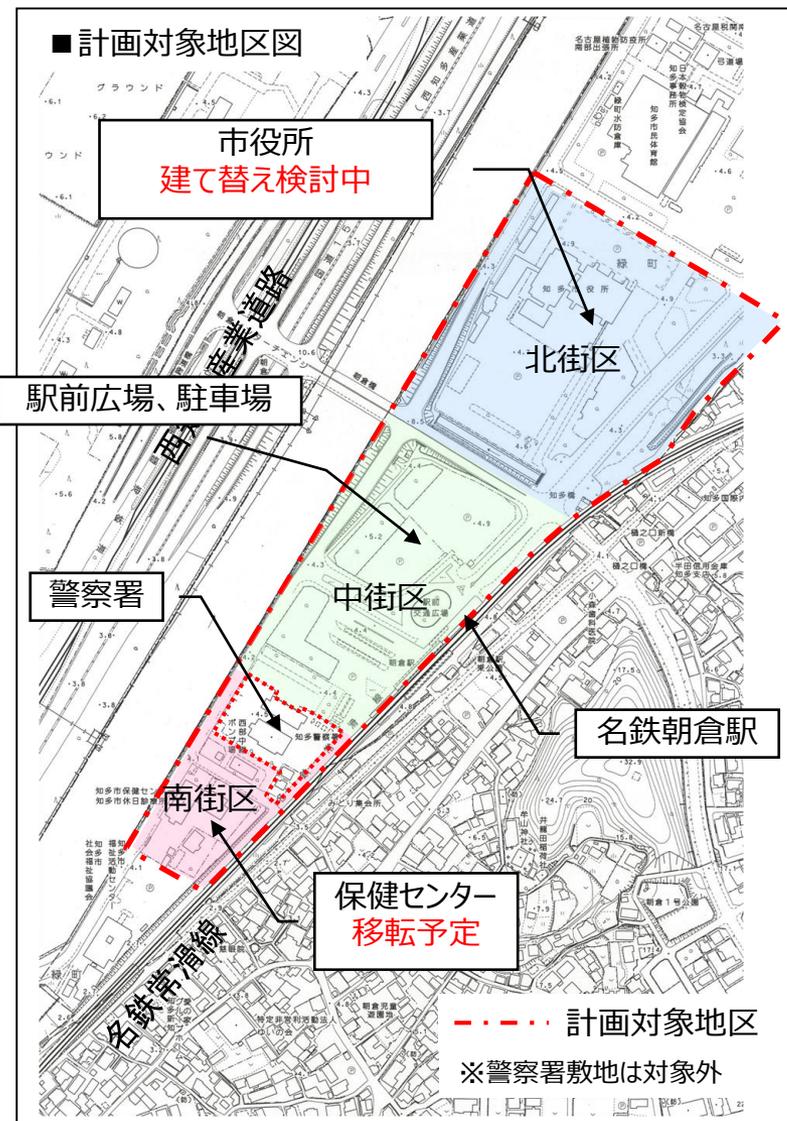


○朝倉駅を中心として現市役所から保健センターに至る名鉄線西側市街地を計画対象地区と設定。

■ 計画対象地区の面積

街区		面積 (㎡)	
北街区	宅地	33,950	54,040
	道路	10,510	
	水路・緑地	9,580	
中街区	駅前広場	10,900	37,550
	宅地	19,900	
	道路	6,750	
南街区	宅地	7,100	11,740
	道路	4,640	
計			103,330

※CADによる図上計測



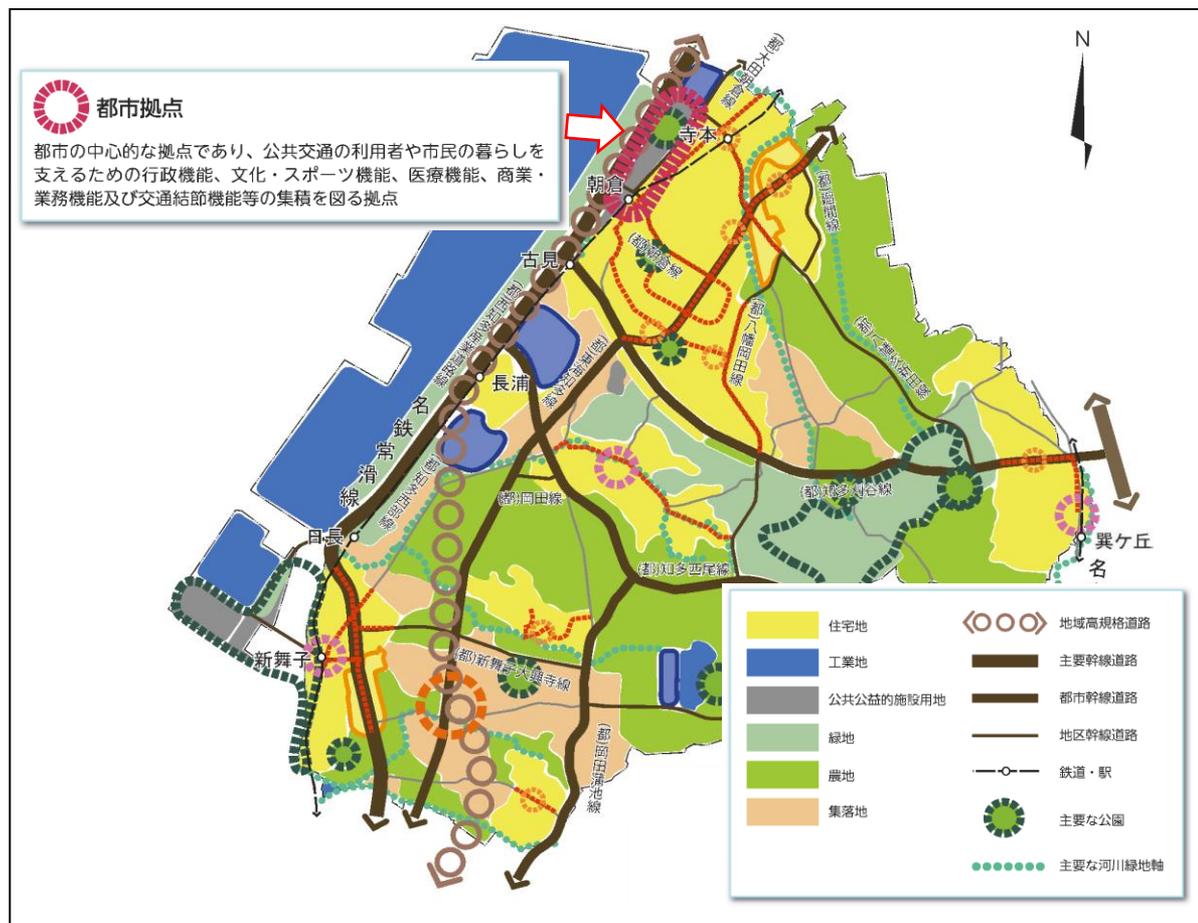
## 2. 朝倉駅周辺の位置づけと現況

### (2) 上位計画における位置づけ

#### ■ 将来都市構造図

○ 第5次知多市総合計画  
(H23年度～H32年度)  
・駅を拠点とした利便性の向上を図り、都市機能を充実。

○ 知多市都市計画マスタープラン  
(目標年次：H32年)  
「都市拠点」として、現況の機能(行政、文化・スポーツ)の他に商業・業務機能及び交通結節機能等の集積を図る拠点としての位置付け。



出典：「知多市都市計画マスタープラン」

## 2. 朝倉駅周辺の位置づけと現況

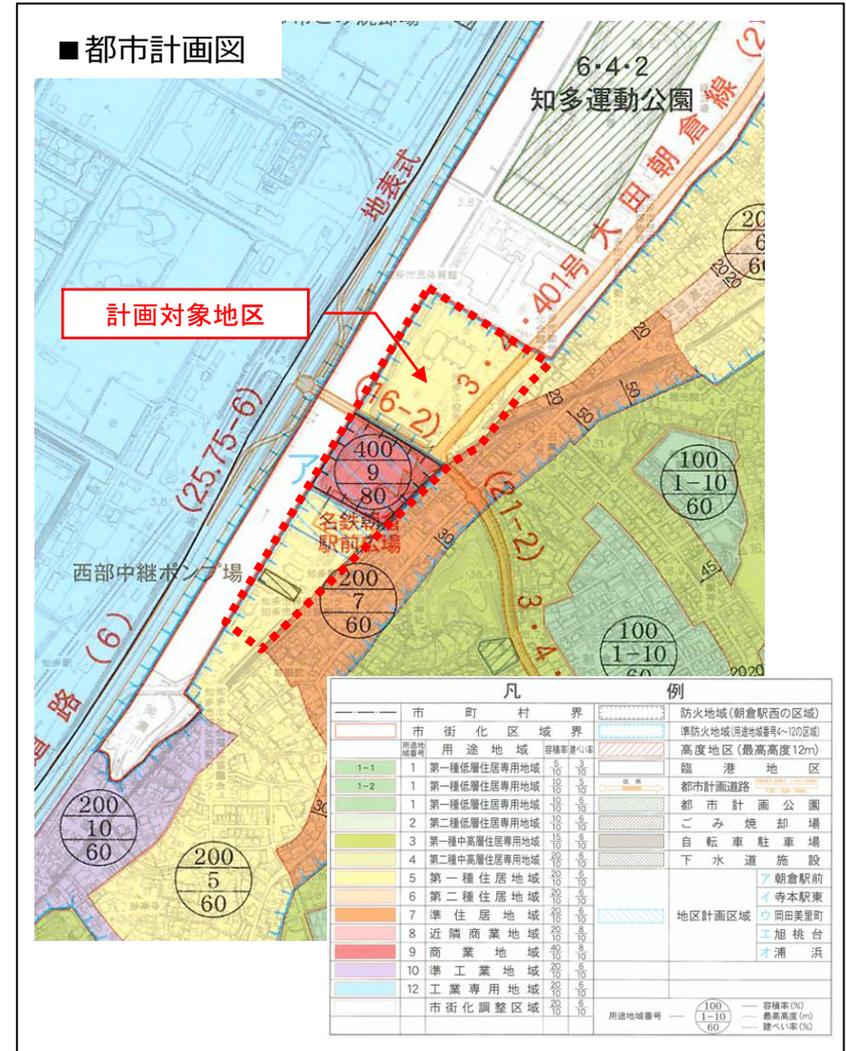
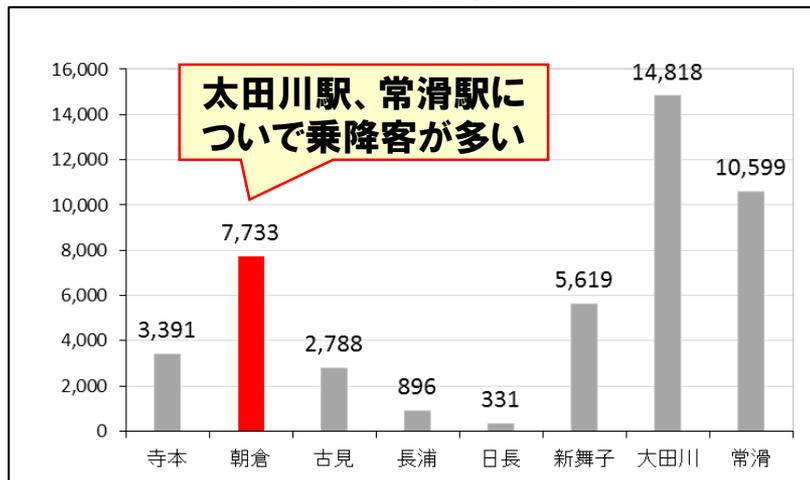
### (3) 計画対象地区の現況と課題

#### 【土地利用等】

○駅前は商業地域になっているが、平面駐車場としての利用であり、用途地域に見合った土地の高度利用がなされていない。

○朝倉駅は常滑線沿線の特急停車駅の中で3番目に乗降客の多い駅となっているにもかかわらず、そのポテンシャルに見合ったにぎわいが無い。

■ 常滑線主要駅別乗降客数



出典：「知多市都市計画図」

資料：「知多の統計」「東海市の統計」「とこなめの統計」

## 2. 朝倉駅周辺の位置づけと現況

### (3) 計画対象地区の現況と課題

#### 【拠点づくり】

○都市マスタープランで「拠点地区」に位置付けられているものの、**現状では拠点にふさわしくない土地利用。**

○現市役所は老朽化が進んでおり、**庁舎建て替えにあたっては、にぎわいを視野に入れたまちづくりが必要である。**

○保健センターにおいても、**移転に伴う跡地利用について、にぎわいを視野に入れたまちづくりが必要である。**

○計画対象地区の北側の文化・スポーツ機能との**相乗的なにぎわい創造**が求められている。

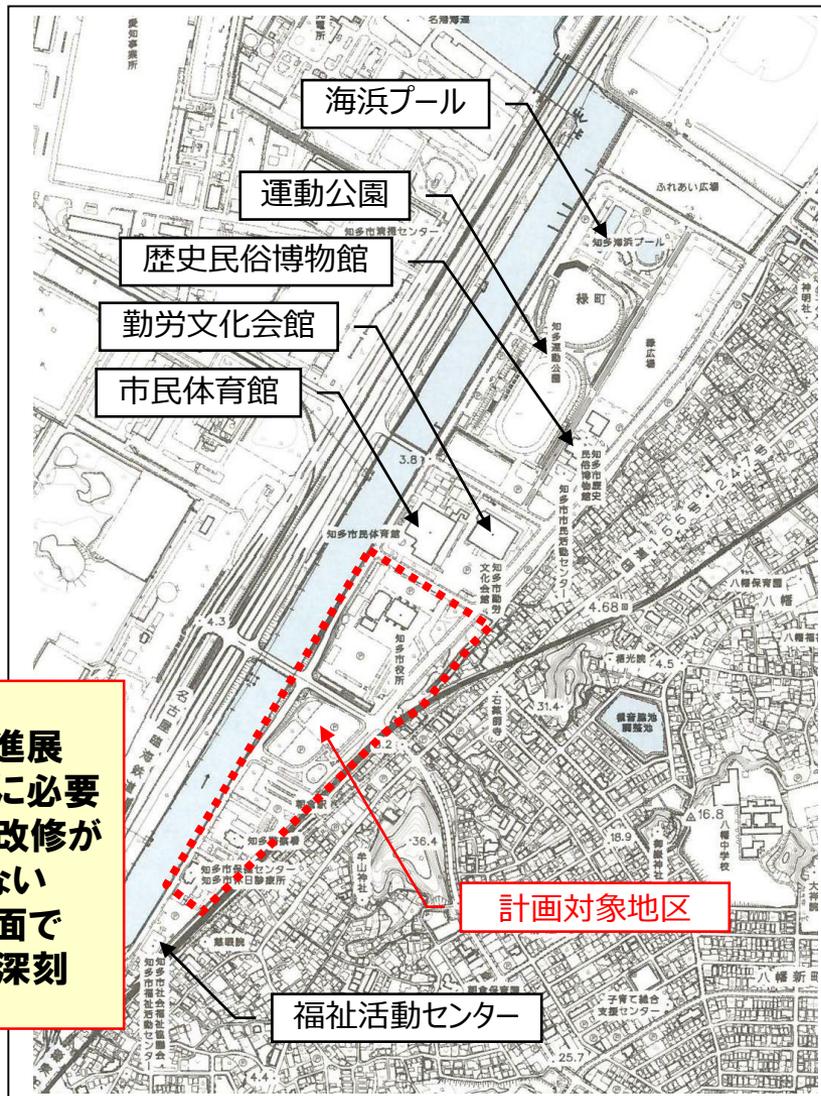
#### ■ 現市役所の概要

建築年度	昭和44年度
老朽率	94%
敷地面積	34,128m <sup>2</sup>
延床面積	10,788m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート
階数	3階
耐震性能	耐震性能あり

- ・老朽化が進展
- ・長寿命化に必要な大規模改修がされていない
- ・維持管理面で老朽化は深刻

※老朽率：経過年数÷法定耐用年数(50年：財務省省令)

#### ■ 計画対象地区周辺の主な公共施設



## 2. 朝倉駅周辺の位置づけと現況

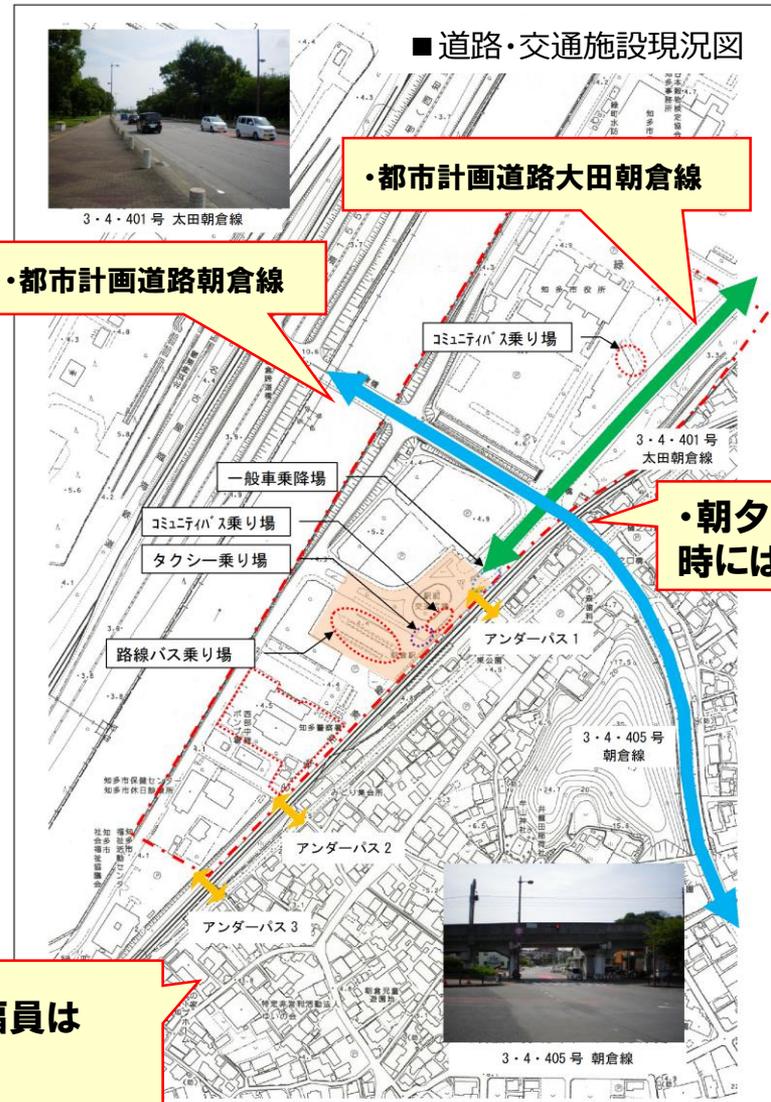
### (3) 計画対象地区の現況と課題

#### 【交通】

○名鉄線が高架化されているが、**計画対象地区への幹線道路は(都)朝倉線、(都)大田朝倉線に限定されている。**

○これらの都市計画道路を除くと、名鉄線を横断する道路の幅員はすべて狭小で、**名鉄線東側市街地からのアクセスは劣っている。**

○駅前広場は名鉄線西側のみの設置であり、産業道路へのアクセス交通に加えて、**駅寄り付き交通もあいまって、朝夕ピーク時は交通渋滞が発生している。**



### 3. 計画対象地区のポテンシャル分析～導入機能の実現性・可能性検討～

#### (1) 分析結果の概要

○上位計画における朝倉駅周辺の位置づけや既存機能を踏まえ、住宅、商業、業務、宿泊、交流といった導入機能について分析を行った。

機能	分析内容	ポテンシャル
住宅系	<ul style="list-style-type: none"> <li>○世帯数増加傾向</li> <li>○市外への通勤通学が多く、駅至便の計画対象地区は優位</li> <li>○住宅都市（ベッドタウン）としての傾向が強い</li> </ul>	<p><b>高</b></p> <p>駅至便であり、住居機能のポテンシャルは高い。</p>
商業系	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市内には近隣市町と比較して、商業施設が少なく、購買客が市外へ流出</li> <li>○広域型店舗は隣接市町に既に立地</li> <li>○知多市内の近隣型店舗は比較的規模が小さく、需要に対応したサービスが不足している。</li> </ul>	<p><b>高</b></p> <p>駅利用者や市民をターゲットにした比較的規模の大きな近隣型商業機能のポテンシャルが高い。</p>
業務系	<ul style="list-style-type: none"> <li>○知多市内の第3次産業の事業所数、従業員数は年々減少傾向にある</li> <li>○名古屋市内であっても近年オフィス床の供給は急増し、空室率も比較的高く、需要の高い名古屋でも苦戦。</li> </ul>	<p><b>低</b></p> <p>需要の高い名古屋でも苦戦、知多市における業務機能のポテンシャルは低い。</p>
宿泊系	<ul style="list-style-type: none"> <li>○愛知県全体として、宿泊数や宿泊稼働率も伸びており、今後、中部国際空港のターミナルの増設やリニアの開通による広域交流人口もさらに増えると予測される。</li> <li>○市内には近隣市に比べ、客室数が少なく、増加が予想される宿泊者数に対応できない</li> <li>○周辺地域でホテル建設が進められており、早期開業が求められる。</li> </ul>	<p><b>中</b></p> <p>今後、増加する交流人口に対応した宿泊機能のポテンシャルは高いが、スピード感が必要。</p>
交流系	<ul style="list-style-type: none"> <li>○交流施設（道の駅）の空白地域であり、競合する施設がない</li> <li>○広域的にPRできる地域資源がある。</li> <li>○将来の広域交通網の充実（西知多道路の整備）による交流人口の増加が期待される。</li> </ul>	<p><b>高</b></p> <p>道の駅等が知多半島になく、西知多道路の整備による交流人口増加が見込まれる。</p>

※次ページ以降に各機能ごとの分析内容を示す

### 3. 計画対象地区のポテンシャル分析～導入機能の実現性・可能性検討～ (2) 住宅系機能

#### ◆市外への通勤通学が多く、鉄道の利便性も高い

○流出人口が多く、住宅都市（ベッドタウン）としての傾向が強い。

○朝倉駅は特急停車駅であり、名古屋駅から約20分と至便な駅となっている。

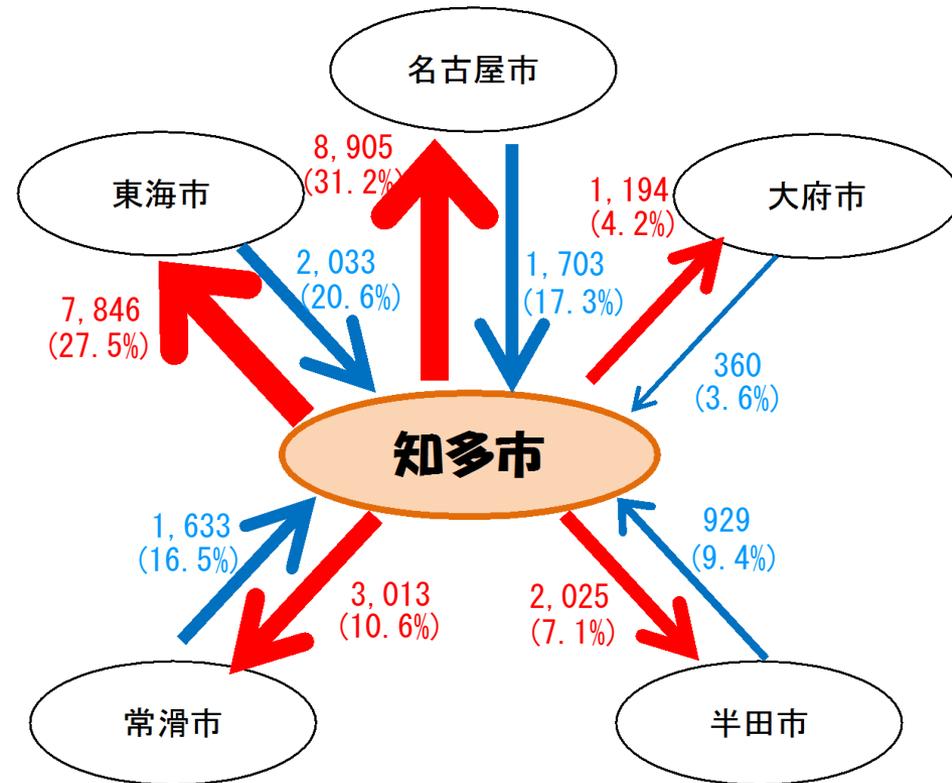
○名古屋市等への流出が多く、通勤通学に便利。



朝倉駅～名古屋駅：約20分

朝倉駅～中部国際空港：約15分

■主な市町村別流出入数（H22.10.1現在）



【総数】

流入	9,870
流出	28,517

資料：国勢調査（H22）

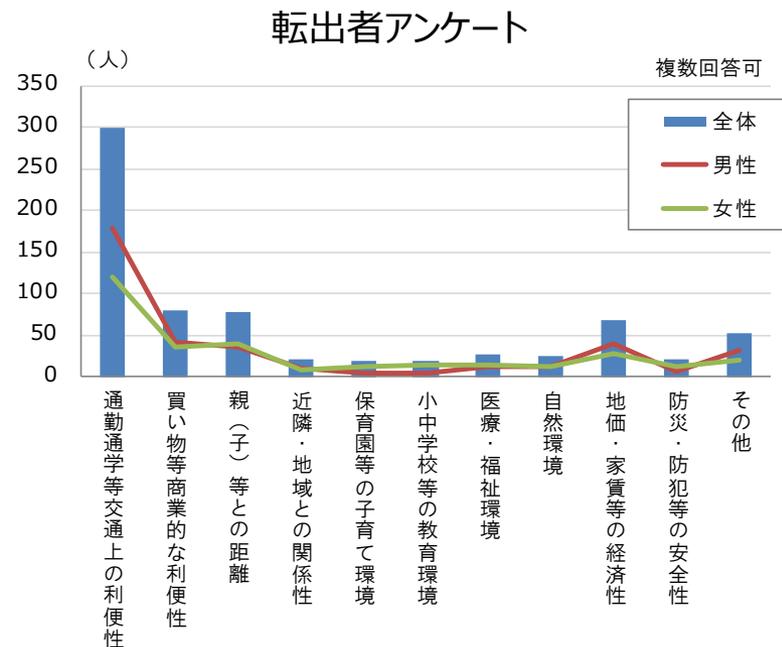
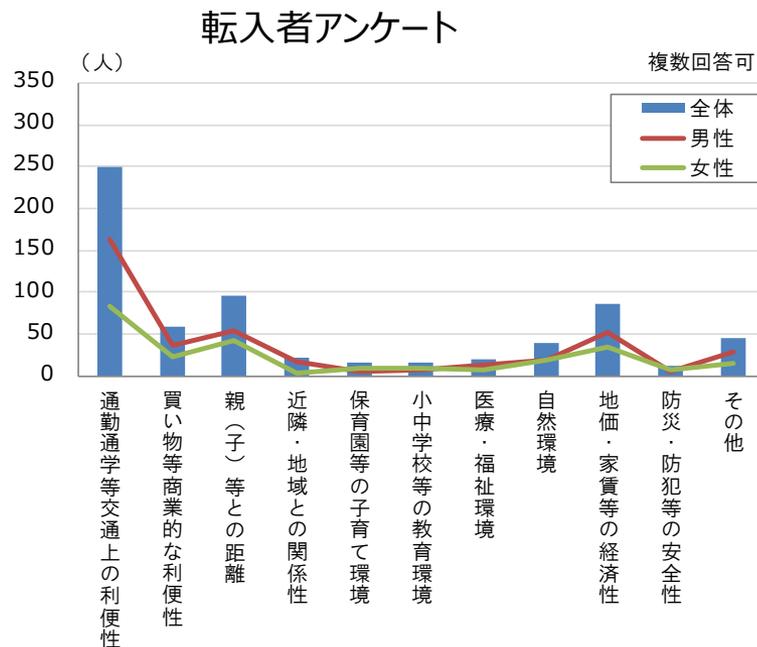
### 3. 計画対象地区のポテンシャル分析～導入機能の実現性・可能性検討～

#### (2) 住宅系機能

##### ◆居住候補地検討における重視点は、交通上の利便性

○住まいを探す上での重視する点は、「通勤通学等交通上の利便性」が最も多くなっており、**駅至便の計画対象地区は優位。**

##### ■住まいを探す上での重視点



出典：知多市「転入者アンケート」「転出者アンケート」(2015.3.2～4.30)

**転入者、転出者で同傾向**

### 3. 計画対象地区のポテンシャル分析～導入機能の実現性・可能性検討～

#### (3) 商業系機能

##### ◆市内における小売販売額が低い

○市内における一人当たりの小売販売額は近隣市と比較して極端に低くなっている。

■ 住民一人当たりの小売販売額



資料：H24経済センサス

##### ◆市内に商業施設が少ない

- 近隣市に比べ、店舗数が少ない。
- 1店舗当たりの店舗面積も小さい。

■ 近隣市町における大型小売店舗（1000㎡以上）の概要

	大型店舗数 (店)	店舗面積合計 (㎡)	1店舗当たり面積 (㎡)	主な店舗 (店舗面積上位)
知多市	8	29,319	3,665	イトーヨーカドー知多店 (12,800㎡) カーマホームセンター知多店 (3,913㎡) ヤマナカアルテ新舞子 (3,453㎡)
東海市	18	75,387	4,188	アピタ東海荒尾店 (19,717㎡) ラスパ太田川 (13,900㎡) エディオン東海店他 (6,295㎡)
常滑市	11	138,627	12,602	イオンモール常滑 (90,000㎡) カインズホーム常滑店 (16,520㎡) コストコホールセール中部空港倉庫店 (10,042㎡)
大府市	11	48,458	4,405	アピタ大府店 (13,751㎡) リソラ大府ショッピングテラス (10,500㎡) カーマホームセンター大府店 (5,148㎡)
東浦町	7	68,015	9,716	イオンモール東浦 (46,644㎡) エディオン東浦店 (5,836㎡) スポーツデポ・ゴルフ5東浦店 (4,843㎡)
阿久比町	4	36,752	9,188	アピタ阿久比店 (28,876㎡) ピアゴ阿久比北店 (4,080㎡) ゲンキー阿久比駅前店 (2,281㎡)

近隣市町に比べ売り場面積が少なく、需要に対応したサービスが不足

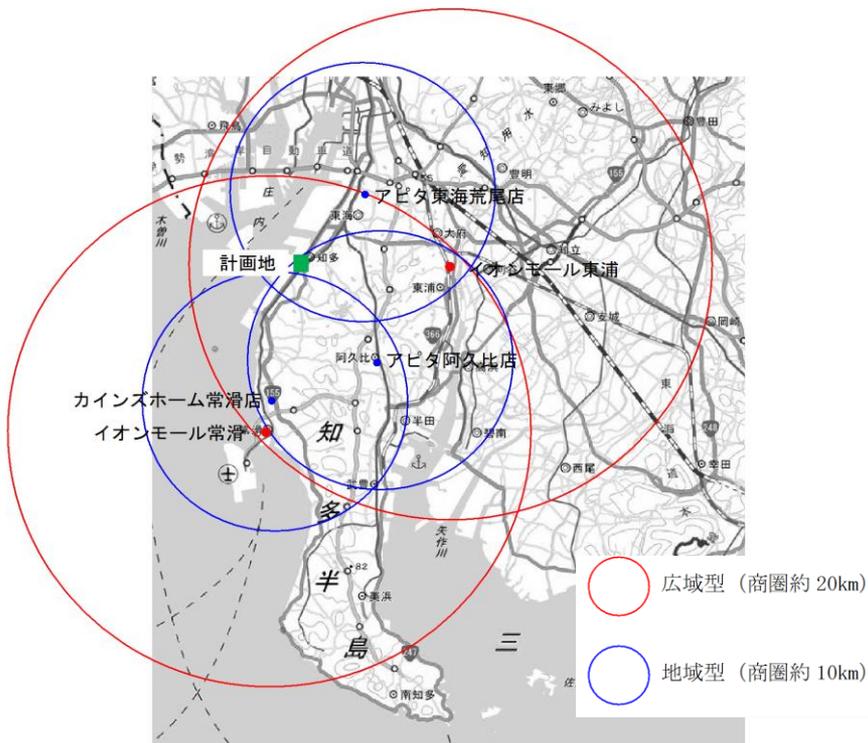
資料：全国大型小売店舗総覧2015他

### 3. 計画対象地区のポテンシャル分析～導入機能の実現性・可能性検討～ (3) 商業系機能

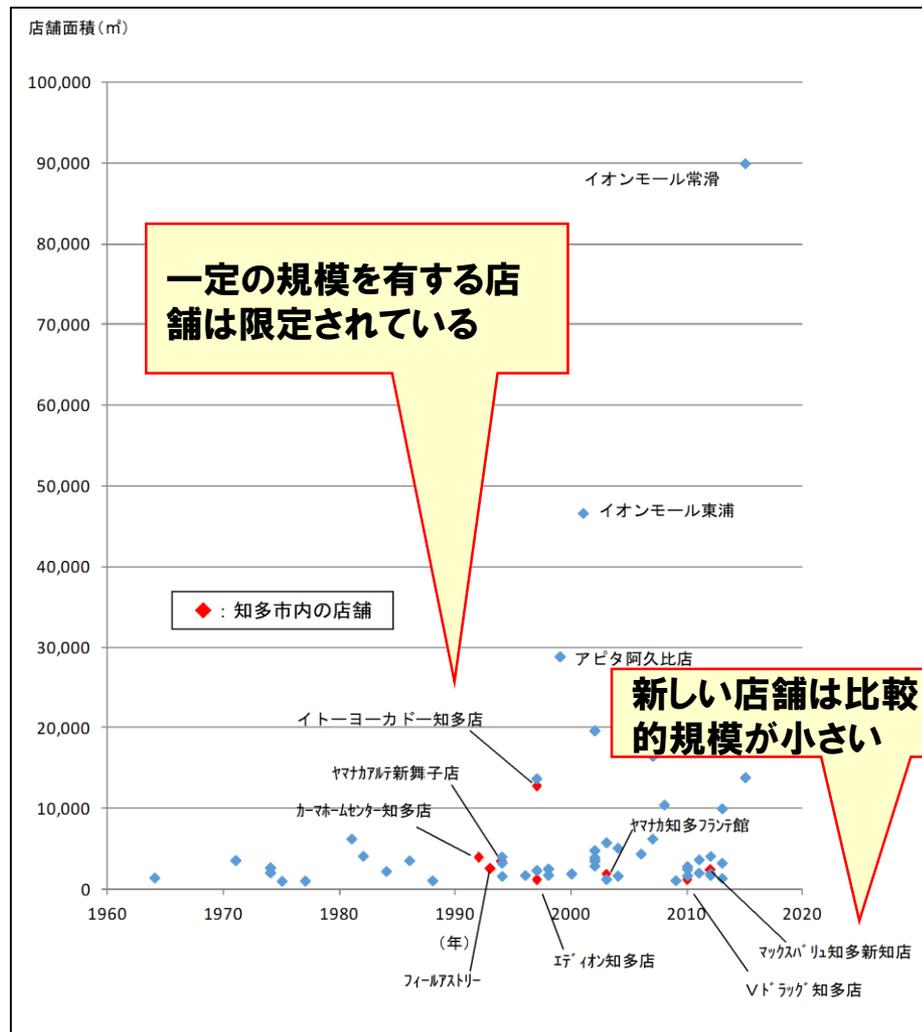
◆広い商圈を持つ店舗は充足しており、駅利用者や近隣住民をターゲットとした、競争力のある近隣型商業施設のポテンシャルが高い

- 広域的に集客する広域型店舗（商圈約20km）及び地域型店舗（商圈約10km）の商圈内にある。
- 知多市の店舗は比較的規模が小さい。

■広域型・地域型店舗の分布状況



■近隣市町の大型小売店舗の開設年と店舗面積



資料：全国大型小売店舗総覧2015他

### 3. 計画対象地区のポテンシャル分析～導入機能の実現性・可能性検討～

#### (4) 業務系機能

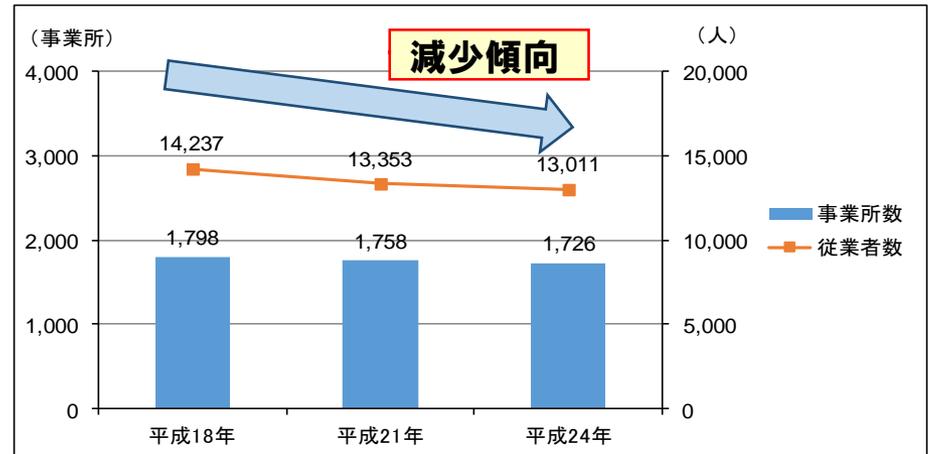
##### ◆第3次産業の事業所数、従業者数はともに減少傾向

・知多市におけるサービス業を中心とした第3次産業の事業所数、従業者数はともに減少傾向である。

##### ◆名古屋市におけるオフィス供給の急増により相対的に空き室率は高い

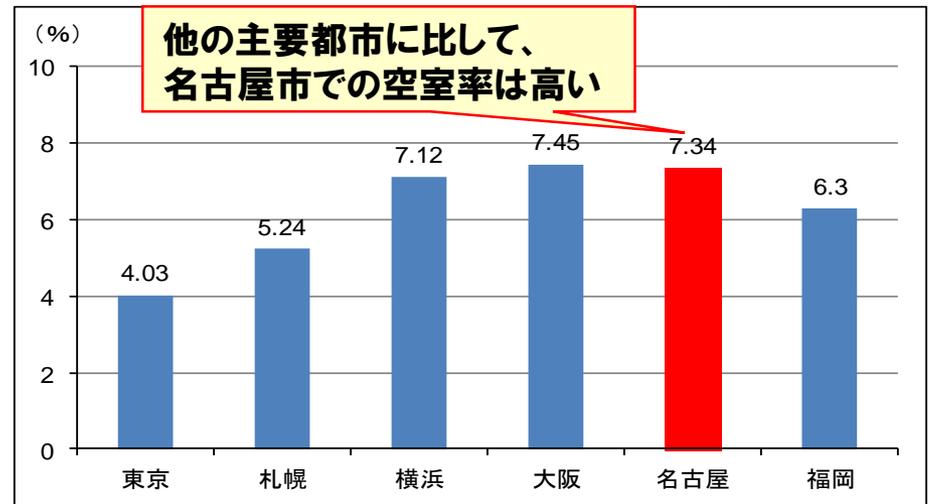
・名古屋駅前の開発などに伴って、オフィス床の供給は近年増加。  
・愛知県でオフィス需要が高い名古屋市でさえ業務系用途の空き室率は、他都市よりも高い。

■ 第3次産業における事業所数、従業者数の推移



資料：経済センサス

■ 主要都市における空き室率（業務系）



資料：三鬼商事資料（H27.12現在）

### 3. 計画対象地区のポテンシャル分析～導入機能の実現性・可能性検討～

#### (5) 宿泊系機能

##### ◆愛知県内の宿泊稼働率は全国的に高く、宿泊数も増加

○愛知県における宿泊稼働率は全国で上位5位（シティホテル4位、ビジネスホテル8位）にランクしている。

○愛知県内における延べ宿泊数についても年々増加している。

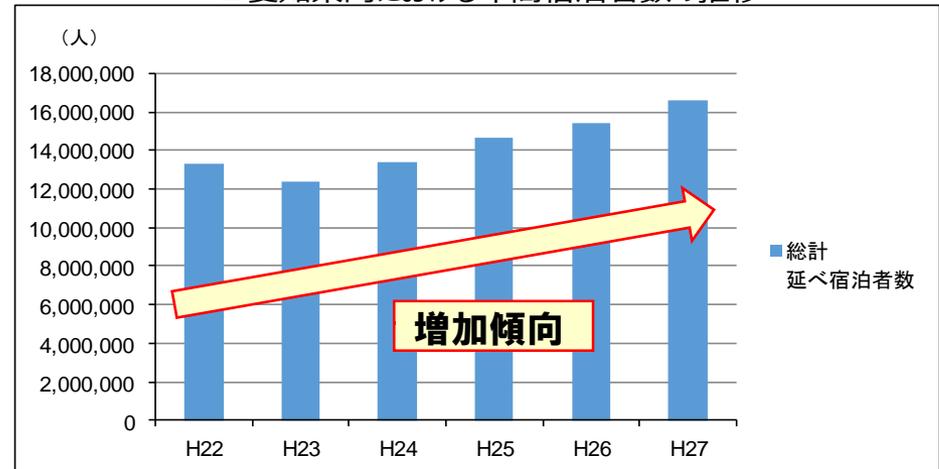
##### ◆近隣市に比べ、客室数が極端に少ない。

○知多市では小規模な旅館しかなく、宿泊客室数は極端に少なくなっている。

##### ◆建設にスピード感が必要。

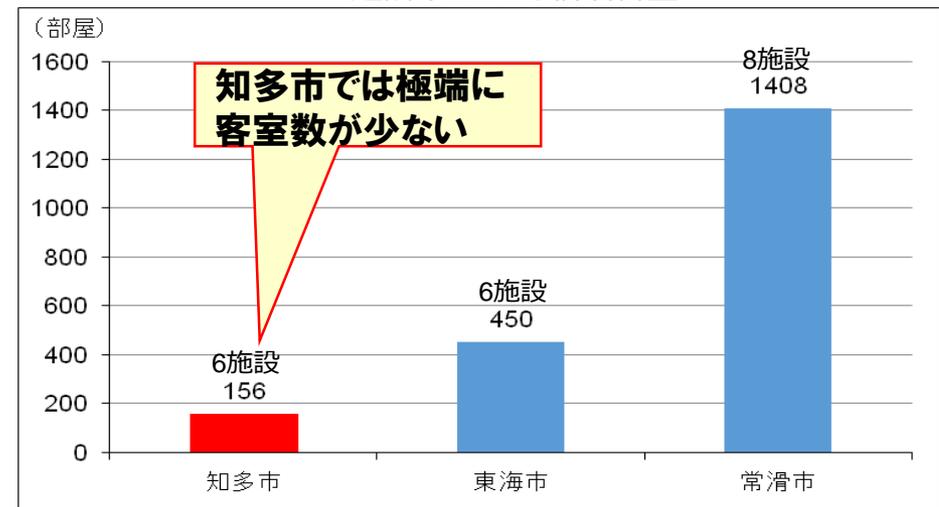
○周辺地域でホテル建設が進められているため、早期開業が実現できない場合、ホテル誘致が困難となる。

■愛知県内における年間宿泊者数の推移



資料：宿泊旅行統計調査

■近隣市における宿泊客室



資料：タウンページに記載のある宿泊施設を対象。部屋数は各施設HPより

### 3. 計画対象地区のポテンシャル分析～導入機能の実現性・可能性検討～

#### (5) 宿泊系機能

##### ◆愛知県の宿泊施設は将来的に不足する見込み

- 愛知県ではH28～H32の観光戦略に数値目標として、以下のように設定している。
- 現在の客室稼働率を元にこのペースで観光客が増えた場合、**ビジネスホテル・シティホテルは、ほぼ年間を通してキャパシティ（容量）がオーバーする見込み。**

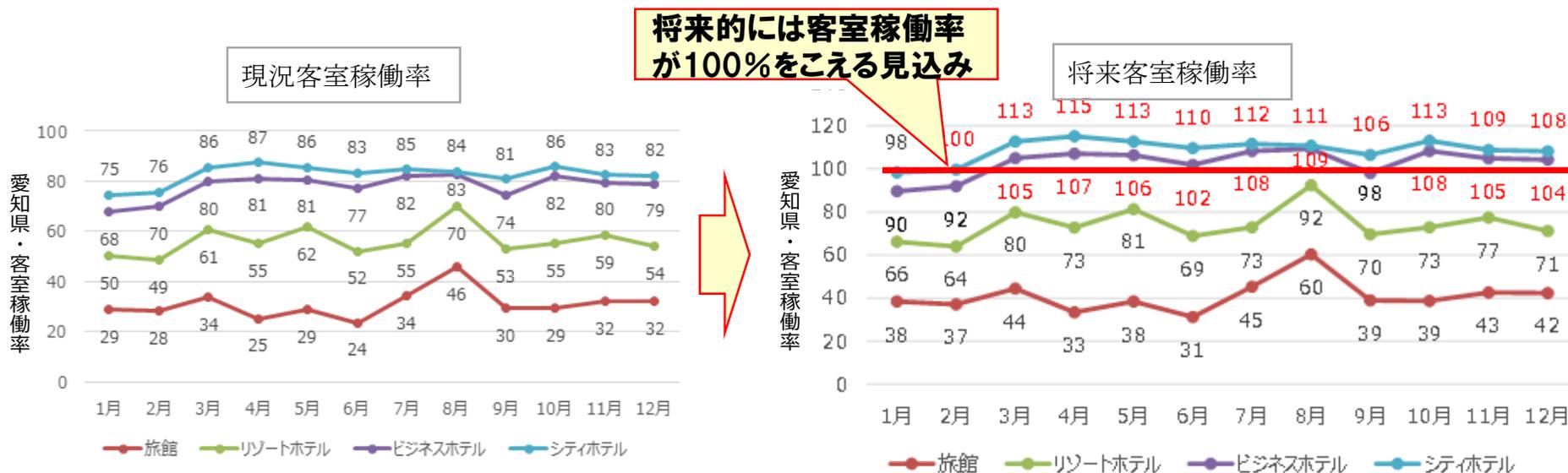
来 県 者 数	全体(平成26年)	3,817万人 ▶ <b>5,000万人</b>
	外国人(平成26年)	123万人 ▶ <b>400万人</b>

観 光 消 費 額	全体(平成26年)	7,270億円 ▶ <b>1兆円</b>
	外国人(平成26年)	798億円 ▶ <b>2,500億円</b>

滞 在 日 数	全体(平成26年)	1.29泊 ▶ <b>1.7泊</b>
	外国人(平成26年)	1.44泊 ▶ <b>2.0泊</b>

宿泊数  
1.32倍

資料：あいち観光戦略（平成28年度～平成32年度）  
－愛知県振興部観光局－



資料：宿泊旅行統計調査

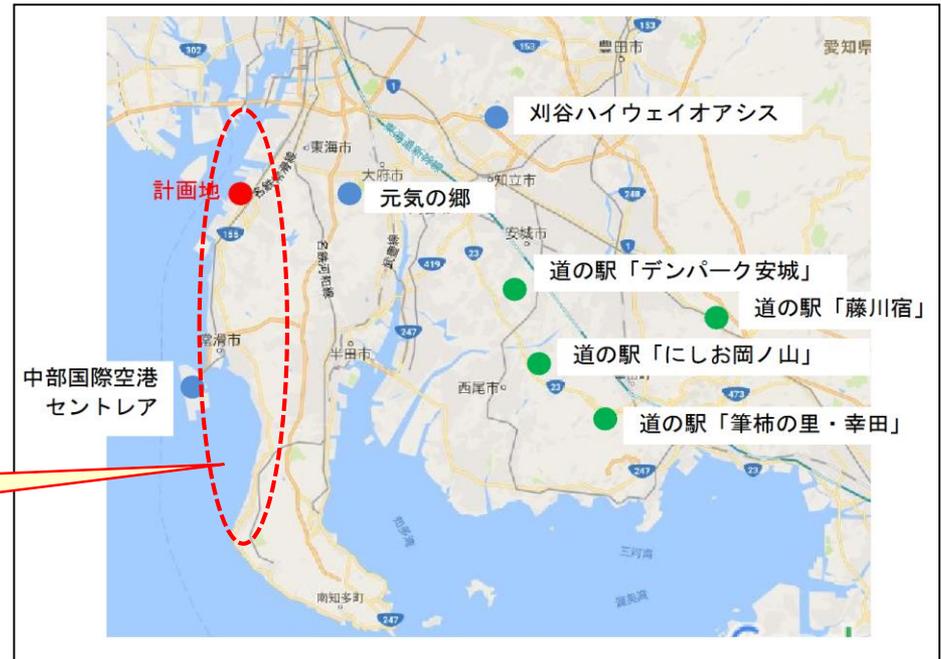
### 3. 計画対象地区のポテンシャル分析～導入機能の実現性・可能性検討～ (6) 交流系機能

#### ◆道の駅等の交流施設の空白地域である

○道の駅など地域情報の発信や地域の特産物などを活用した交流施設はない。

知多半島には道の駅等の交流施設がない

■知多及び西三河地域の主な地域交流施設分布図



#### ◆将来的な広域交通網の充実等による広域交流の活性化

- リニアや西知多道路の整備
- 中部国際空港におけるLCCターミナルの増設や大規模なコンベンション施設の整備
- 上記プロジェクトにより、南北方向の広域交流は活発化することが見込まれる。

### 3. 計画対象地区のポテンシャル分析～導入機能の実現性・可能性検討～

#### (6) 交流系機能

##### ◆有効活用が可能な地域資源がある

- 世界的なトライアスロン競技である「アイアンマン」の開催地であり、花火や海水浴でにぎわう「新舞子マリンパーク」や、内陸部の「佐布里池の梅林」、「岡田地区の街並み」など**魅力ある観光資源が点在**する
- 食料品を扱う製造業が多く、「梅」にちなんだ加工品やお菓子や「ウイスキー“知多”」といった特産品もあり、ご当地グルメの「岡田のかつ丼」など、“**食”にちなんだ地域資源が多い**。

■ 知多市内の観光資源分布図



## 4. 導入機能の設定

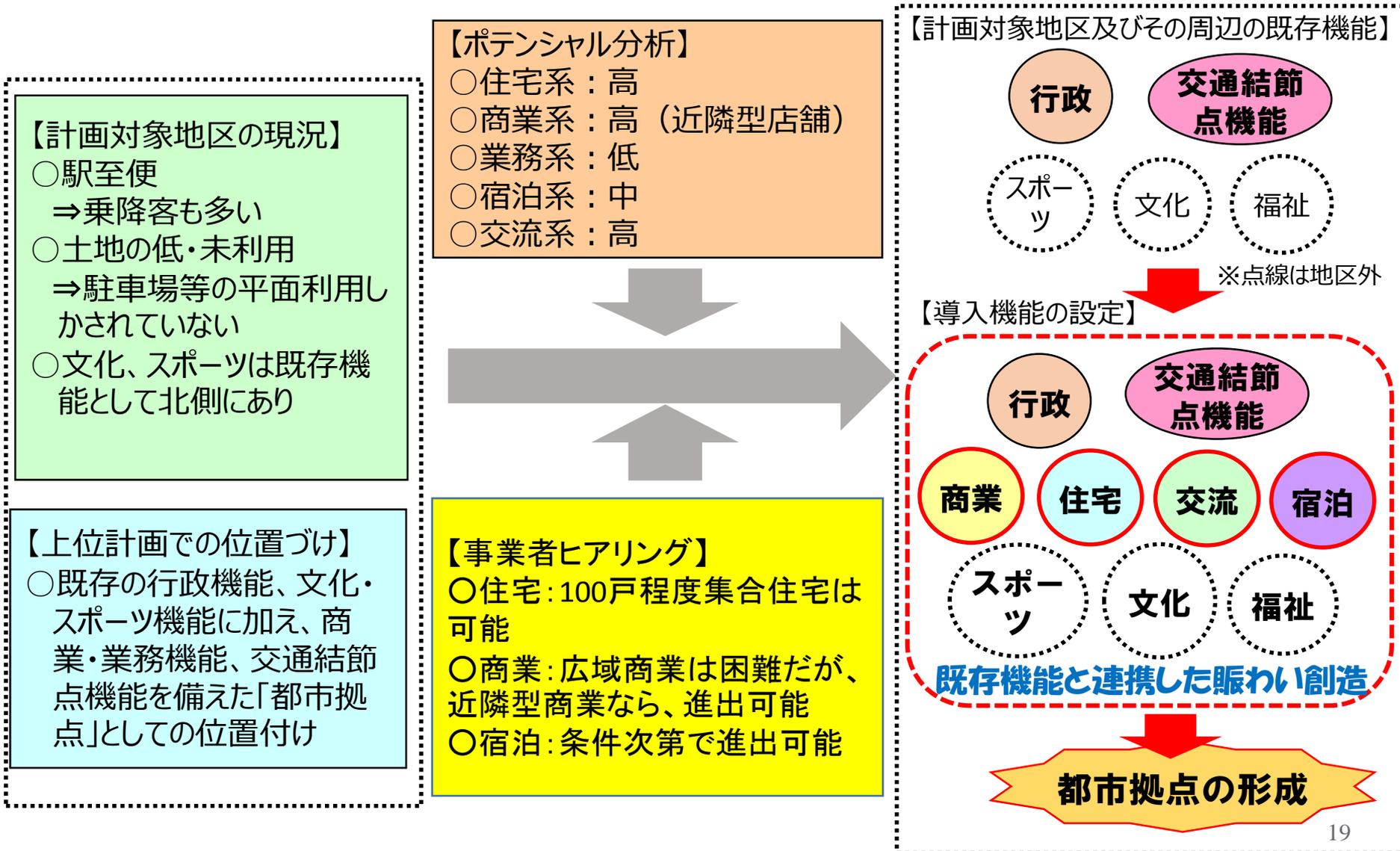
### (1) 事業者ヒアリング

○住宅、商業、宿泊（ホテル）事業者へのヒアリングを実施し、これら施設の導入可能性を確認

事業者等	意見概要
住宅 (デベロッパー)	<ul style="list-style-type: none"><li>・一期に大規模なマンションの建設は困難。</li><li>・100戸程度のマンションであれば可能。</li></ul>
商業 (GMS)	<ul style="list-style-type: none"><li>・既存施設と商圈がかぶるとともに、規模面で朝倉駅周辺では土地面積が不足であるため、広域型のショッピングモールは不可能。</li><li>・最寄品を主体とした近隣型商業施設であれば、進出可能。</li><li>・家電、家具及び100円ショップ等のコラボレーションが想定される。</li><li>・医療（メディカルモール）、文化施設（カルチャーセンター）等との複合的な業態も可能。</li><li>・地域の物産販売等交流機能の導入も考えられる。</li><li>・必要な土地面積は約6000坪。</li></ul>
宿泊 (ホテル)	<ul style="list-style-type: none"><li>・進出エリアとしては名古屋駅や栄周辺を想定しているが、知多市（朝倉駅周辺）でも条件次第では可能。</li><li>・ビジネス（平日）、国内観光、インバウンド観光といった複合的な客層が想定できる。</li><li>・客室数としては150室が上限。</li><li>・周辺地域でホテル建設が進められているため、3年以内の開業が望ましい。</li></ul>

## 4. 導入機能の設定

### (2) 導入機能の検討



## 5. 計画対象地区の整備イメージ (たたき台)

