

(1) 基本方針

歩きたくなるまちづくり【快適移動都市】

- ・ 歩行者を重視したまちづくりとし、チャンネル、人工海浜等の環境要素と連携するかたちで、歩くプロセスを楽しめる、魅力的で快適な歩行者空間を形成する。
- ・ 鉄道、道路等の交通結節点と、歩行者ネットワークを有機的、効果的に結びつけ、マルチモーダル^(注)な都市づくりを進める。

風土になじむまちづくり【地域共生都市】

- ・ 隣接する既存市街地との連携や連担を十分に意識した土地利用計画を図る。
- ・ 焼物を活用した街路舗装等、地域資源との連携を十分に図った空間形成に努める。
- ・ 地域の風土のなかに溶け込む緑豊かなまちづくりを行う。

眺めを楽しむまちづくり【景観ネットワーク都市】

- ・ 伊勢湾、空港島、連絡橋等の魅力的な景観要素を最大限に活用し、歩行プロセスの中で景観の変化を楽しめる空間構成をめざす。
- ・ 公園・緑地、緑道等、公共空間のネットワークはもちろん、各区画内の沿道緑地も有機的に活用し、緑のネットワークを形成する。
- ・ チャンネルおよび人工海浜を基軸、拠点として、水のネットワークを形成する。

未来が見えるまちづくり【先端デザイン都市】

- ・ 公共空間や都市施設等に、新時代に対応した都市デザイン、社会システムデザインを積極的に取込みを誘導する。(デジタル広告システムや燃料電池・太陽光発電等クリーンエネルギーシステムを活用した空間設計、ユニバーサルデザインの交通施設等)。

(2) 土地利用計画

ア ゾーニング

(ア) 空港島**港湾交流ゾーン**

- ・ 空港ターミナルにアメニティを提供する親水性の高い賑い空間を形成する。

総合物流ゾーン

- ・ 空港貨物地区との隣接性を生かし、I T S など情報通信技術を活用した陸海空の総合物流拠点や、物流機能と連携した製造・加工機能を導入する。

臨空生産ゾーン

- ・ 航空宇宙産業等、臨空性の高い生産加工機能を導入する。

(イ) 空港対岸部**港湾ゾーン**

- ・ 流通機能導入とともに臨海性を活かした空間を形成する。

中央ゾーン

- ・ 空港対岸部の中心となり、賑わいを創出する商業業務機能を導入する。

生活文化ゾーン

- ・ 既存市街地と共生する生活・文化・流通機能を導入する。

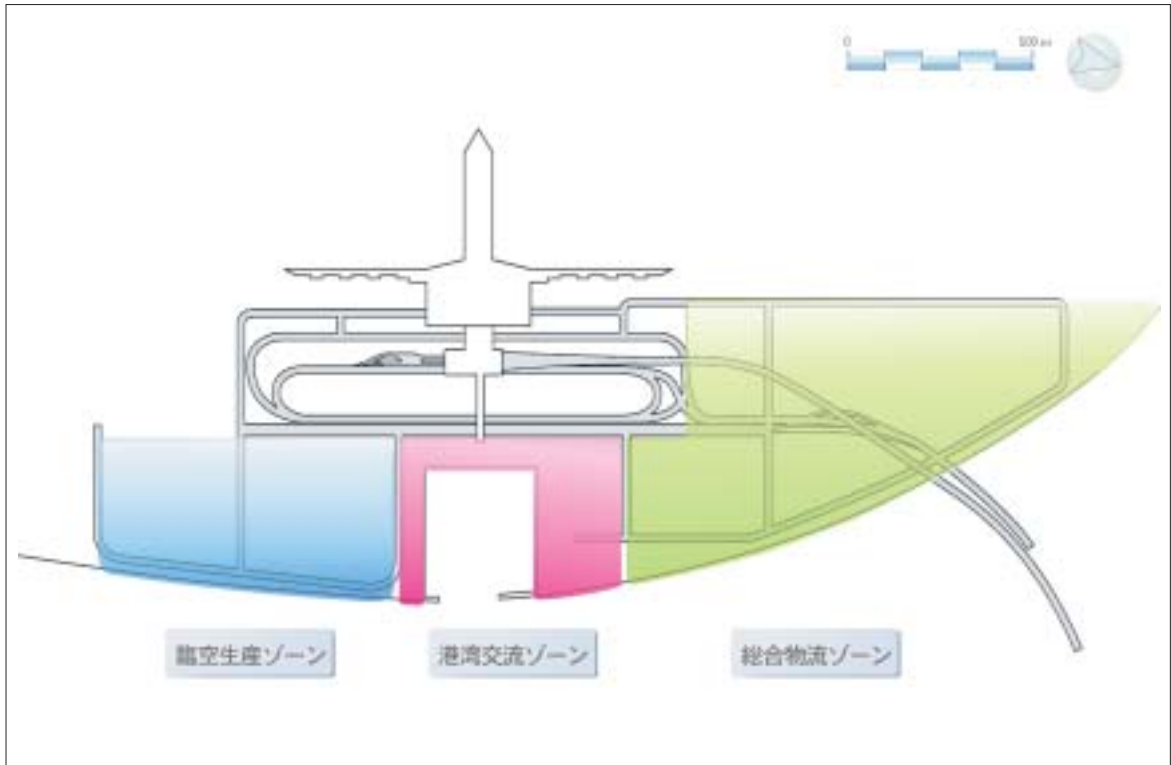
研究生産ゾーン

- ・ 先端的な技術に関する研空開発・生産加工機能を導入する。

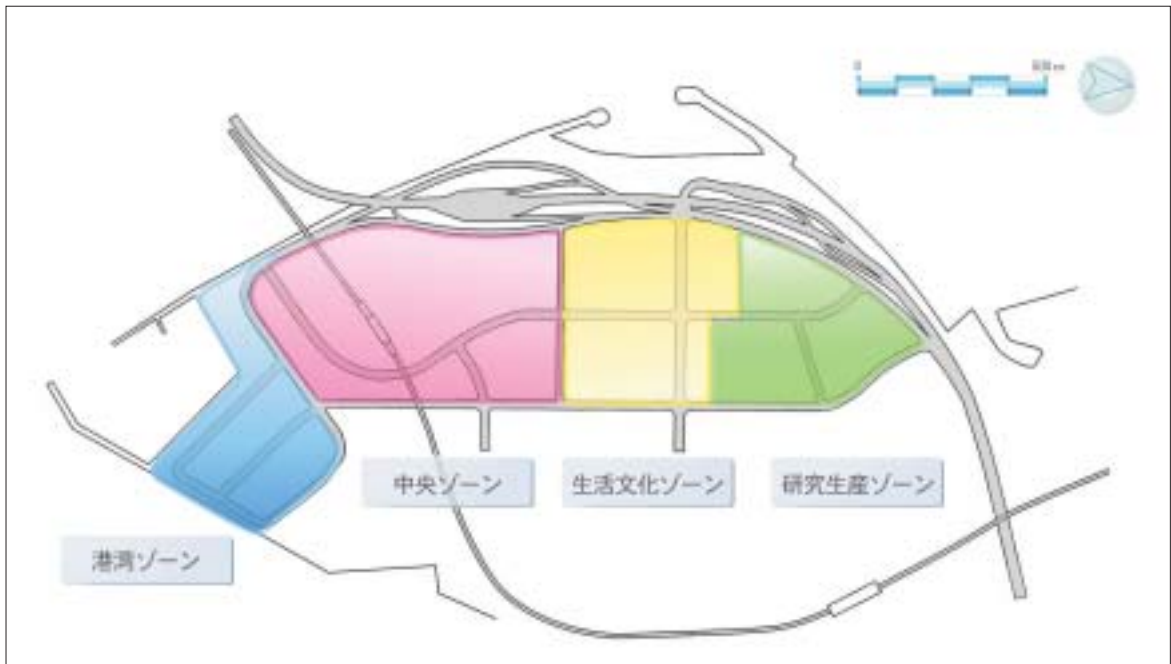
(注) マルチモーダル

複数の交通機関を効果的に連携させて効率的で総合的な交通体系を実現すること。

図表 2 - 1 空港島ゾーニング設定

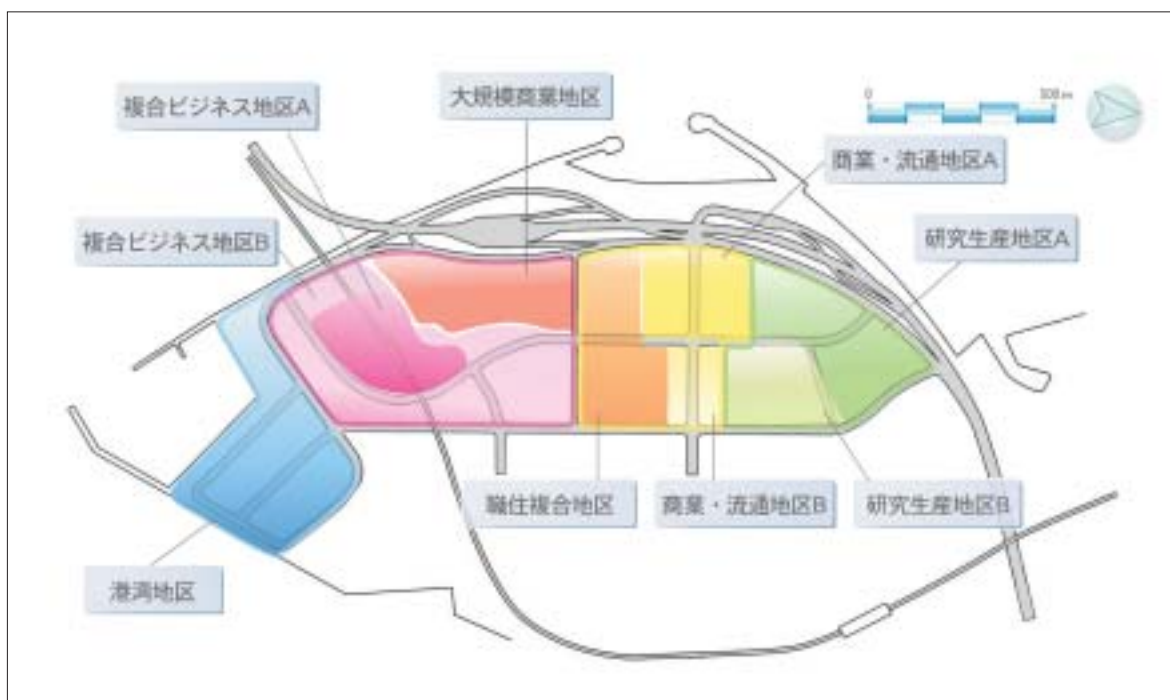


図表 2 - 2 空港対岸部ゾーニング設定



- ・ 上記のゾーニングを踏まえ、各ゾーンごとに、立地特性に対応したいくつかの地区を設定する。
- ・ なお、空港島の3ゾーンおよび空港対岸部港湾ゾーンについては、各ゾーン1地区の設定とする。

図表 2 - 3 空港対岸部地区区分



図表 2 - 4 ゾーニング及び地区設定

	ゾーン	地区	整備方針
空港島	港湾交流ゾーン	港湾交流地区	空港島エリアのシンボリックな地区として、商業・業務、文化・レクリエーション、宿泊滞在等の基本機能を導入する。
	総合物流ゾーン	総合物流地区	空港貨物ターミナルと一体的な機能配置により、配送、仕分け、保管、流通加工、展示・取引等の総合的な国際物流機能の他、空港支援型の製造・サービス機能（クリーニング、機内食、関連機材補修等）を導入する。
	臨空生産ゾーン	臨空生産地区	航空宇宙産業、ハイテク部品等の空輸型製造拠点を整備する。
空港対岸部	港湾ゾーン	港湾地区	陸・海・空の結節点という立地条件を活かした知多地域、西三河南地域の集配拠点の他、内貿を中心とする物流拠点等を整備する。 また、流通施設への近接性を活かした物販施設、レジャー施設等の立地も視野に入れる。
		大規模商業地区	空港対岸部エリアのシンボリックな地区として、商業・業務、文化・レクリエーション、宿泊滞在等、街の賑わいを創出する複合的な都市機能を導入する。
	中央ゾーン	複合ビジネス地区 A	国際交流都市の中核にふさわしい国際業務、情報サービス、宿泊滞在等、複合的な都市サービス機能を導入する。
		複合ビジネス地区 B	空港を活かしたグローバルな視点を持った事業所のオフィス、研究・開発機能を導入し、都心では確保できない、緑豊かなビジネス環境を提供する。
	生活文化ゾーン	職住複合地区	グローバルな活動をめざすベンチャー等の事業者に対応した職住近接・一体型の新しいビジネススタイルを提案する業務地区として整備する。
		商業・流通地区 A	中部国際空港の物流機能を支援補完する施設の他、陸・海・空の結節点という立地条件を活かした知多地域、西三河南地域の集配拠点、保管拠点等を整備する。 また、交通アクセスのよさを活かし、ロードサイド型店舗等の誘致も視野に入れる。
		商業・流通地区 B	既存市街地との接続地点となる交通量の多い特性を活かし、既存市街地住民の生活向上にも寄与するロードサイド型の商業・サービス機能を導入する。
	研究生産ゾーン	研究・生産地区 A	国際分業体制にあるハイテク部品等の空輸型製造拠点を整備する。また、次世代エネルギー、医療工学等新産業に関する研究開発機能を導入する。
		研究・生産地区 B	国際的な企業活動や研究開発機能を導入する。

イ 用途・容積

(ア) 空港島

- ・ 商業地域及び準工業地域を予定する。

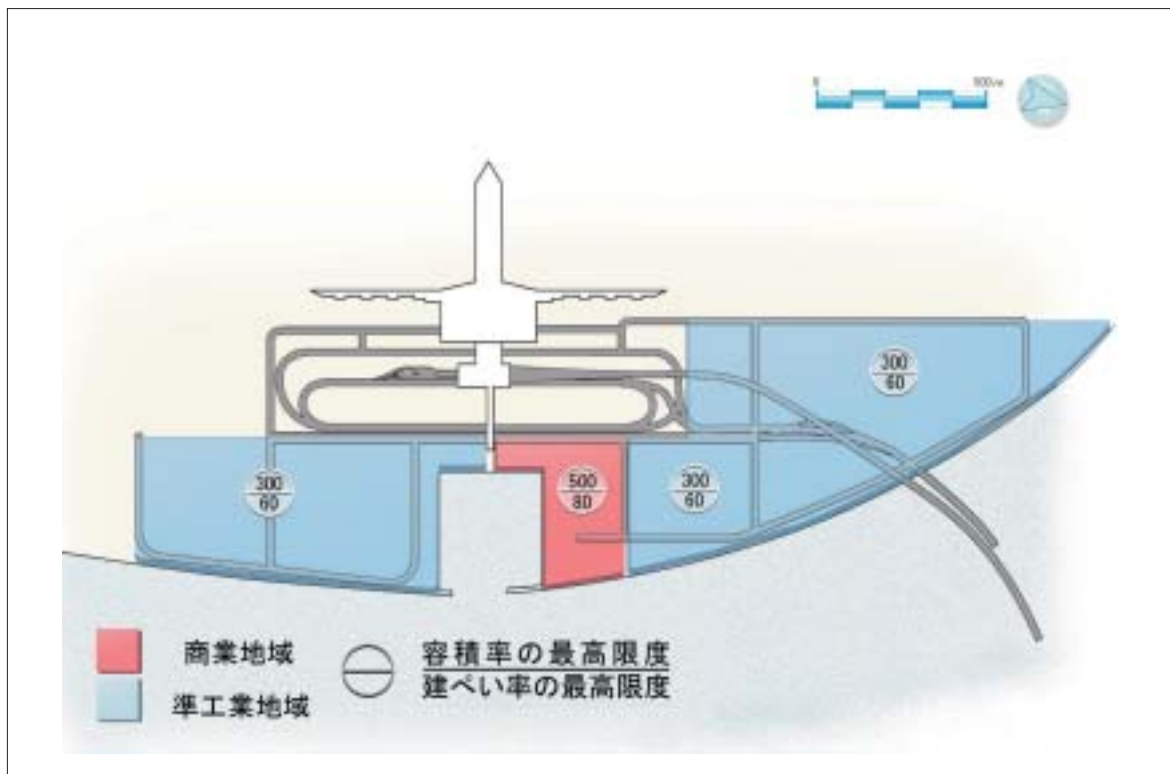
用途地域	容積率 / 建ぺい率	備考
商業地域	500 / 80	
準工業地域	300 / 60	

(イ) 空港対岸部

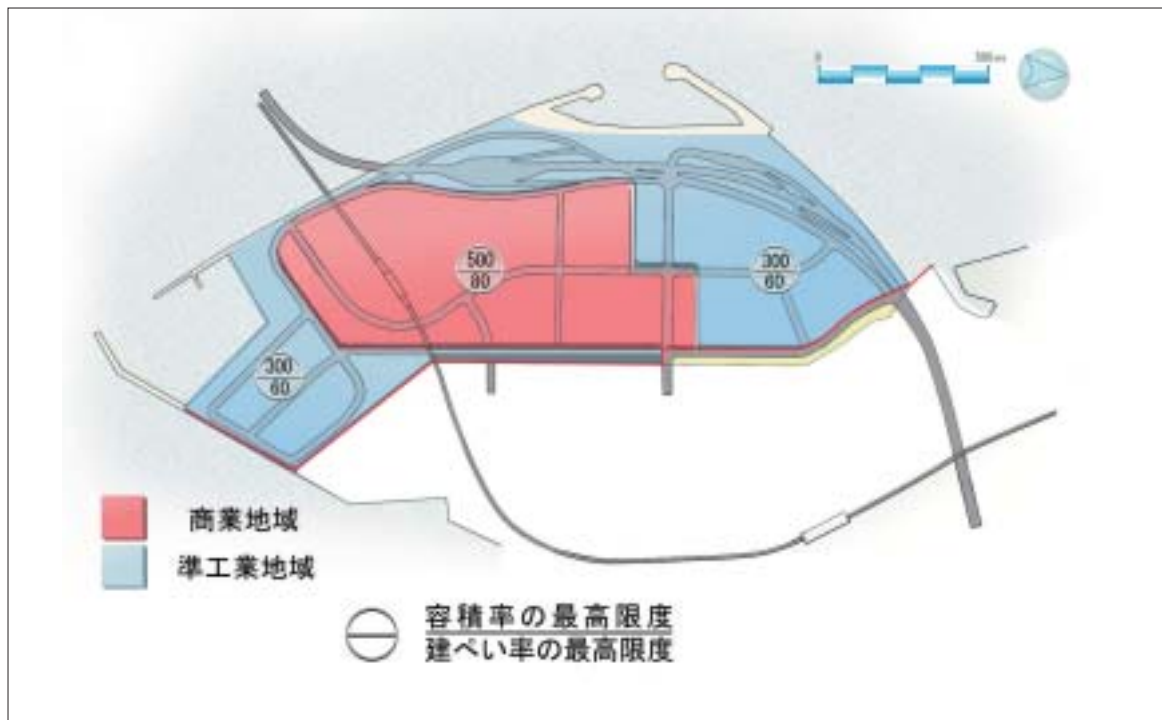
- ・ 商業地域及び準工業地域を予定する。

用途地域	容積率 / 建ぺい率	備考
商業地域	500 / 80	
準工業地域	300 / 60	

図表 2 - 5 用途・容積設定 (空港島)



図表 2 - 6 用途・容積設定（空港対岸部）



(3) 交通ネットワーク

ア 基本方針

(ア) 主要交通ネットワーク構成

- ・ 鉄道、道路を有機的に結節させる。また、歩行者空間を最大限に尊重した構成とする。
- ・ 空港対岸部については十字&ループの明快な幹線道路構成とし、空港島は空港ターミナル、海上アクセスターミナルを中心とした構成とする。

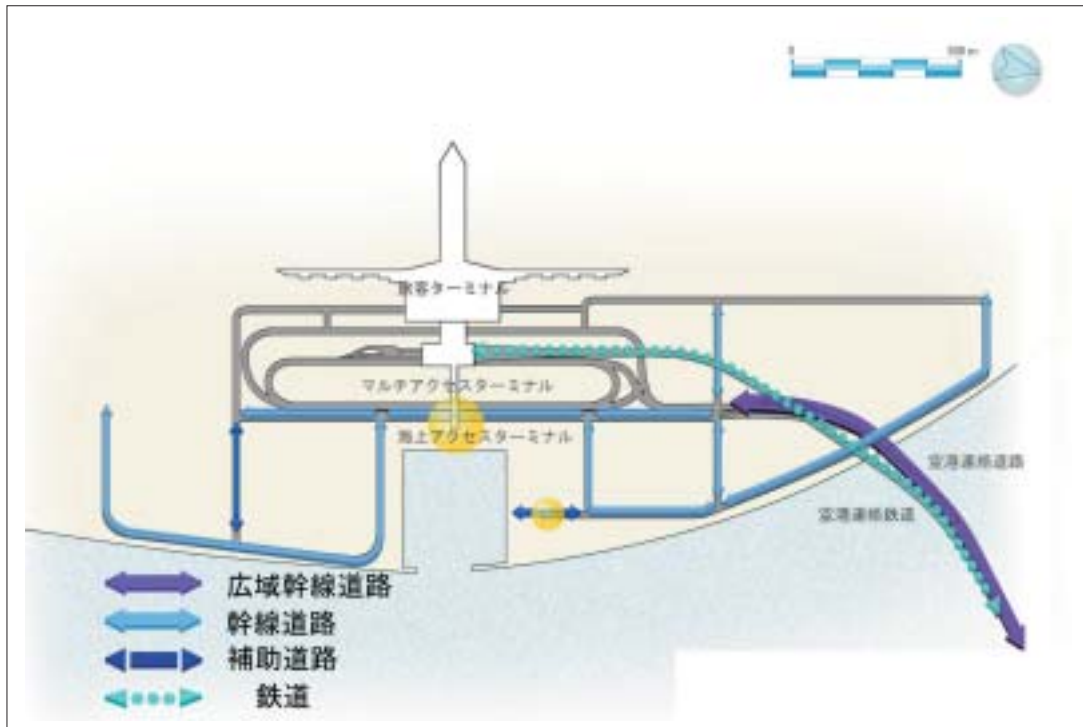
(イ) 歩行者ネットワーク構成

- ・ 歩行者ネットワークについては、公共交通ネットワークとの効果的な連携を図りつつ、水と緑のネットワークと有機的に絡み合う構成とする。

(ウ) 駅前広場

- ・ 駅前広場については、駅周辺の土地利用と連携しつつ、駅の南北に設置を行う。駅の北側は主に公共交通機関、南側は一般送迎と、機能分担を図る。

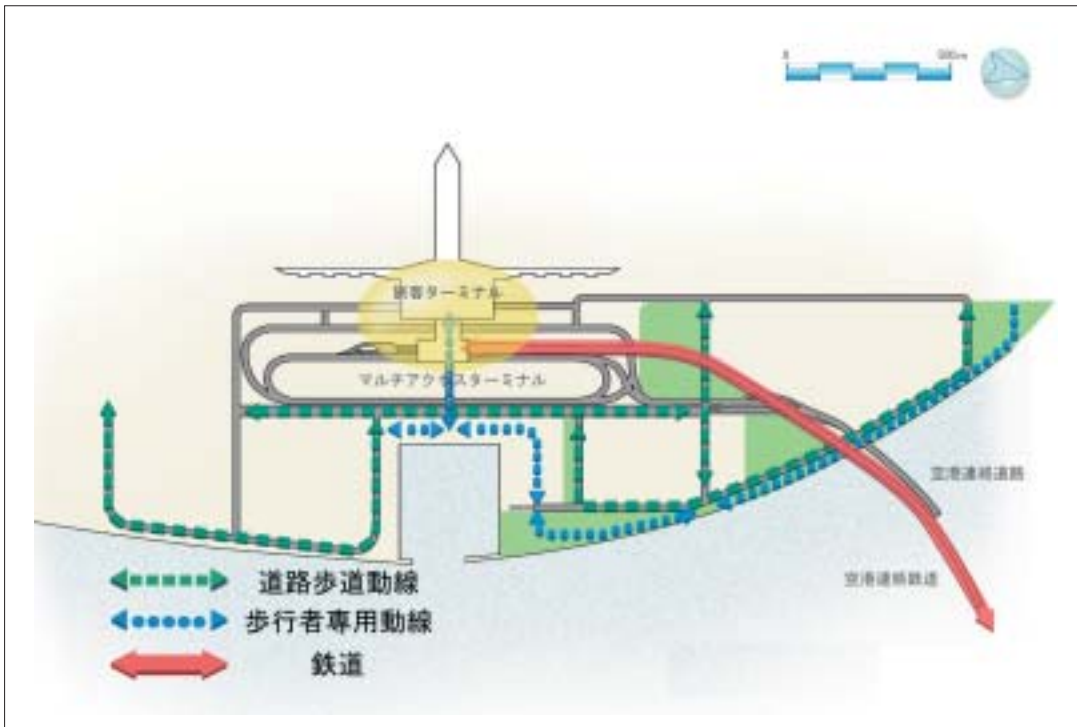
図表 2 - 7 主要交通ネットワーク（空港島）



図表 2 - 8 主要交通ネットワーク（空港対岸部）



図表 2 - 9 歩行者ネットワーク（空港島）



図表 2 - 10 歩行者ネットワーク（空港対岸部）



図表 2 - 11 駅前広場イメージ（北側）



図表 2 - 12 駅前広場イメージ（南側）



図表 2 - 13 土地利用イメージ (全体)



図表 2 - 14 土地利用イメージ (空港島)



図表 2 - 15 土地利用イメージ (空港対岸部)



(4) ゾーン別計画

ア 空港島 港湾交流ゾーン【港湾交流地区】

- ・ 空港島エリアのシンボリックな地区として、商業・業務、文化・レクリエーション、宿泊滞在等の基本機能を導入する。
- ・ 水面を取り囲むよう施設や街路、緑地等を配置し、一体感と賑わいのある空間形成を図る。
- ・ 導入施設例
 - 商業施設
 - ダイレクト・マート
 - 空港関連サービス
 - ホテル
 - 海上アクセスターミナル 等

図表 2 - 16
港湾交流地区の地区面積及び容積率・建ぺい率

地区面積	約 7 ha
容積率 / 建ぺい率	500 / 80 300 / 60

図表 2 - 17 港湾交流地区のイメージ



イ 空港島 総合物流ゾーン【総合物流地区】

- ・ 空港貨物ターミナルと一体的な機能配置により、配送、仕分け、保管、流通加工、展示・取引等の総合的な国際物流機能の他、空港支援型の製造・サービス機能（クリーニング、機内食、関連機材補修等）を導入する。
- ・ 空港貨物ターミナルとの円滑な交通の確保を図る。また、空港対岸部との眺望の呼应を意識し、海岸部に親水性の高い緑地を配置し、一体的な景観形成を図る。
- ・ 導入施設例
 - フォワーダー施設用地
 - 流通加工施設
 - 倉庫
 - トラックターミナル
 - クリーニング施設
 - ケータリング施設 等

図表 2 - 18

総合物流地区の地区面積及び容積率・建ぺい率

地区面積	約32ha
容積率 / 建ぺい率	300 / 60

図表 2 - 19 総合物流地区のイメージ



ウ 空港島 臨空生産ゾーン【臨空生産地区】

- ・ 航空宇宙産業、ハイテク部品等の空輸型製造拠点を整備する。
- ・ 空港エリアとの円滑な交通の確保を図る。
- ・ 導入施設例
航空宇宙産業関連
空輸型工業 等

図表 2 - 20
臨空生産地区の地区面積及び容積率・建ぺい率

地区面積	約29ha
容積率 / 建ぺい率	300 / 60

エ 空港対岸部 港湾ゾーン【港湾地区】

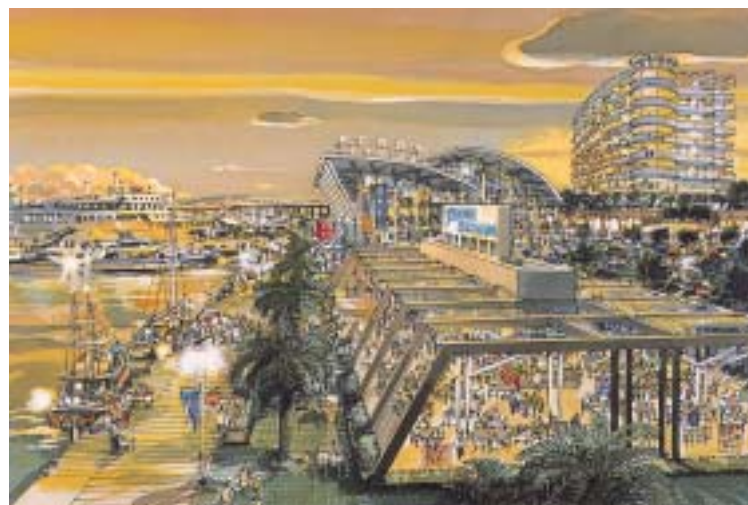
- ・ 陸・海・空の結節点という立地条件を活かした知多地域、西三河南地域の集配拠点の他、内貿を中心とする物流拠点等を整備する。また、フェリーターミナルなどの港湾施設や流通施設への近接性を活かした物販施設、レジャー施設等の立地も視野に入れる。
- ・ 流通施設の機能を最大限発揮させるため、道路と敷地との円滑なアクセスを確保する。また、港湾への近接や空港島との眺望の呼応等に配慮し、親水性を活かした空間形成を図るとともに、周辺の街並み景観に配慮する。
- ・ 導入施設例
 - 上屋
 - 倉庫
 - 冷蔵・冷凍倉庫
 - トラックターミナル
 - フィッシャーマンズワーフ
 - マリーナ
 - フェリーターミナル 等

図表 2 - 21

港湾地区の地区面積及び容積率・建ぺい率

地区面積	約13ha
容積率 / 建ぺい率	300 / 60

図表 2 - 22 港湾地区の親水空間のイメージ



オ 空港対岸部 中央ゾーン【大規模商業地区】

- ・ 空港対岸部エリアのシンボリックな地区として、商業・業務、文化・レクリエーション、宿泊滞在等、まちの賑わいを創出する複合的な都市機能を導入する。
- ・ キャナル、駅前広場、シンボル道路等、主要な都市構成要素を活かし、大規模区画による一体的な空間形成を図る。
通過交通について、外周道路側に円滑に誘導することにより、歩行者重視の街並み形成を行う。
- ・ 導入施設例
大規模商業施設
専門店
宿泊滞在施設
文化・レクリエーション施設 等

図表 2 - 23
大規模商業地区の地区面積及び容積率・建ぺい率

地区面積	約 8 ha
容積率 / 建ぺい率	500 / 80

図表 2 - 24 大規模商業地区のイメージ



カ 空港対岸部 中央ゾーン【複合ビジネス地区A】

- ・ 国際交流都市の中枢にふさわしい国際業務、情報サービス、宿泊滞在等、複合的な都市サービス機能を導入する。
- ・ 鉄道駅への近接性や海への眺望を活かし、中層かつ高密度の空間形成を図る。
- ・ 導入施設例
 - 事務所
 - ビジネスサポート施設
 - ホテル
 - 研修施設
 - 商業施設
 - 公共施設 等

図表 2 - 25

複合ビジネス地区Aの地区面積及び容積率・建ぺい率

地区面積	約 5 ha
容積率 / 建ぺい率	500 / 80

図表 2 - 26 複合ビジネス地区Aのイメージ（駅前広場とキャナル）



キ 空港対岸部 中央ゾーン【複合ビジネス地区B】

- ・ 空港を生かしたグローバルな視点を持った事業所のオフィス、研究・開発機能を導入し、都心では確保できない、緑豊かなビジネス環境を提供する。
- ・ 敷地内緑化等を図ることにより、緑豊かでゆとりのある空間を形成する。
また海岸やキャナルに沿った地区については、親水性や眺望を活かした空間形成を図る。
- ・ 導入施設例
 事務所
 研究・開発施設
 ホテル
 レクリエーション施設
 交流施設
 展示・会議施設
 研修・滞在施設
 商業施設 等

図表 2 - 27
複合ビジネス地区Bの地区面積及び容積率・建ぺい率

地区面積	約15ha
容積率 / 建ぺい率	500 / 80

図表 2 - 28 複合ビジネス地区Bのイメージ（活力ある国際ビジネス空間）



ク 空港対岸部 生活文化ゾーン【職住複合地区】

- ・ グローバルな活動をめざすベンチャー等の事業者に対応した職住近接・一体型の新しいビジネススタイルを提案する業務地区として整備する。
- ・ 比較的小規模な施設を集積することにより、ヒューマンスケールの街並み形成を図る。キャナルとの一体的な整備を図るとともに、市街地から人工海浜に向かう快適な歩行者空間を形成する。

ケ 空港対岸部 生活文化ゾーン【商業・流通地区A】

- ・ 中部国際空港の物流機能を支援補完する施設のほか、陸・海・空の結節点という立地条件を活かした知多地域、西三河南地域の集配拠点、保管拠点等を整備する。また、交通アクセスのよさを活かし、ロードサイド型店舗等の誘致も視野に入れる。
- ・ 市街地から人工海浜に向かう軸上にあることを最大限に意識し、都市計画道路北条向山線を軸とした空間形成を図る。交通体系としても都市計画道路北条向山線からのアクセスを確保する。

図表 2 - 29

職住複合地区の地区面積及び容積率・建ぺい率

地区面積	約 9 ha
容積率 / 建ぺい率	500 / 80

- ・ 導入施設例
職住一体型オフィス
サテライトオフィス
工房
寄宿舍 等

図表 2 - 30

商業流通地区Aの地区面積及び容積率・建ぺい率

地区面積	約 6 ha
容積率 / 建ぺい率	300 / 60

- ・ 導入施設例
トラックターミナル
倉庫
ロードサイド型店舗 等

コ 空港対岸部 生活文化ゾーン【商業・流通地区B】

- ・ 既存市街地との接続地点となる交通量の多い特性を活かし、既存市街地住民の生活向上にも寄与するロードサイド型の商業・サービス機能を導入する。
- ・ 既存市街地からの街並みの連続性を確保し、良好な景観形成を図る。また、都市計画道路北条向山線からのアクセス性を確保する。

図表 2 - 31
商業流通地区Bの地区面積及び容積率・建ぺい率

地区面積	約 2 ha
容積率 / 建ぺい率	500 / 80

- ・ 導入施設例
ロードサイド店舗（飲食、物販）
ショールーム
ガソリンスタンド 等

サ 空港対岸部 研究・生産ゾーン【研究・生産地区A】

- ・ 国際分業体制にあるハイテク部品等の空輸型製造拠点を整備する。また、次世代エネルギー、医療工学等新産業に関する研究開発機能を導入する。
- ・ 大規模区画による構成とする。また、沿道景観に配慮し、道路境界部分には緑地帯を確保するよう努める。
- ・ 導入施設例
 - 大規模工場
 - 大規模研究施設
 - 新技術実証実験施設
 - トラックターミナル
 - 倉庫 等

図表 2 - 32

研究・生産地区Aの地区面積及び容積率・建ぺい率

地区面積	約10ha
容積率 / 建ぺい率	300 / 60

図表 2 - 33 研究生産地区Aのイメージ（新技術研究開発地区）



シ 空港対岸部 研究・生産ゾーン【研究・生産地区 B】

- ・ 国際的な企業活動や研究開発機能を導入する。
- ・ 中小規模の区画による構成とする。また、沿道景観に配慮し、道路境界部分には緑地帯を確保するよう努める。

図表 2 - 34

研究・生産地区 B の地区面積及び容積率・建ぺい率

地区面積	約 6 ha
容積率 / 建ぺい率	300 / 60

- ・ 導入施設例
研究施設
中小工場
教育施設 等

(5) 導入機能

- ・ 各ゾーンに導入する都市機能及び先導・中核的施設等の導入施設については下表の通りである。

図表 2 - 35 各ゾーン・地区における導入機能と主要導入施設例

区分	ゾーン	地区	導入機能	主要導入施設例
空港島	港湾交流ゾーン	港湾交流地区	商業・業務 文化・レクリエーション 宿泊滞在 等	複合商業施設 海上アクセスタミナル エアポートホテル
	総合物流ゾーン	総合物流地区	国際物流 空港支援型製造・サービス 等	流通加工施設
	臨空生産ゾーン	臨空生産地区	航空宇宙産業関連 空輸型製造 等	製造施設
空港対岸部	港湾ゾーン	港湾地区	物流物販 等	総合配送センター 倉庫 フェリーターミナル フィッシャーマンズワーフ
	中央ゾーン	大規模商業地区	商業・業務 宿泊滞在 文化・レクリエーション 等	大規模商業施設 文化・レクリエーション施設
		複合ビジネス地区 A	国際業務 都市型サービス 宿泊滞在 研修 商業 公共 等	複合商業・業務ビル ビジネスホテル
		複合ビジネス地区 B	事務所 研究・開発 レクリエーション 交流 展示・会議 研修 等	都市型リゾートホテル 国際人材研修センター 企業事業所・研究所 展示・会議施設
	生活文化ゾーン	職住複合地区	職住一体型オフィス サテライトオフィス 寄宿舎 等	職住一体型オフィス 従業員住宅
		商業・流通地区 A	物流 ロードサイド型商業 等	商業施設 中型ロードサイド店舗
		商業・流通地区 B	ロードサイド型商業 等	小型ロードサイド店舗
	研究生産ゾーン	研究・生産地区 A	大規模製造 大規模研究 新技術実証実験 物流 等	新技術実証実験施設 大規模生産・研究施設 流通施設
		研究・生産地区 B	研究 教育 製造 等	小規模生産・研究施設

注) は先導・中核施設