



愛知県碧南市

北新川駅周辺まちづくりに関する

サウンディング型市場調査 基礎データ概要



01

碧南市について

サウンディング調査対象地が所在する自治体の概要

- 愛知県のほぼ中央、西三河地方に位置し、衣浦港（三河湾）に面する港湾工業都市です。
- 名古屋鉄道三河線が市内を縦断し、名古屋市方面へのアクセスも良好です。
- 温暖な気候と風土に恵まれ、窯業、鋳物、醸造などの伝統産業と近代的な輸送用機器関連産業などがバランスよく存在し、さらには、商業、農業、漁業とも調和のとれた産業構造となっています。

碧南市の概要

所在
愛知県 西三河地方

人口
72,111人（令和7年）

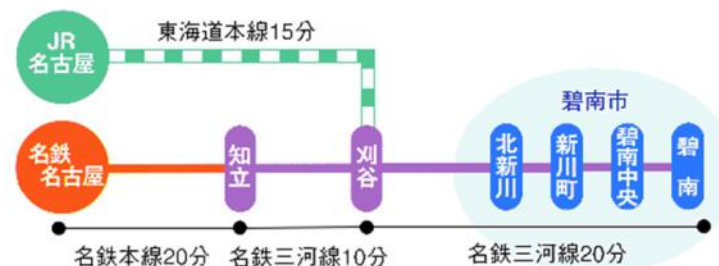
特徴
衣浦港に面する港湾工業都市

交通
名古屋鉄道三河線が市内を縦断

主な産業
自動車関連工業、醸造業（みりん・清酒）、農業（にんじん等）



列車を利用した場合



車を利用した場合



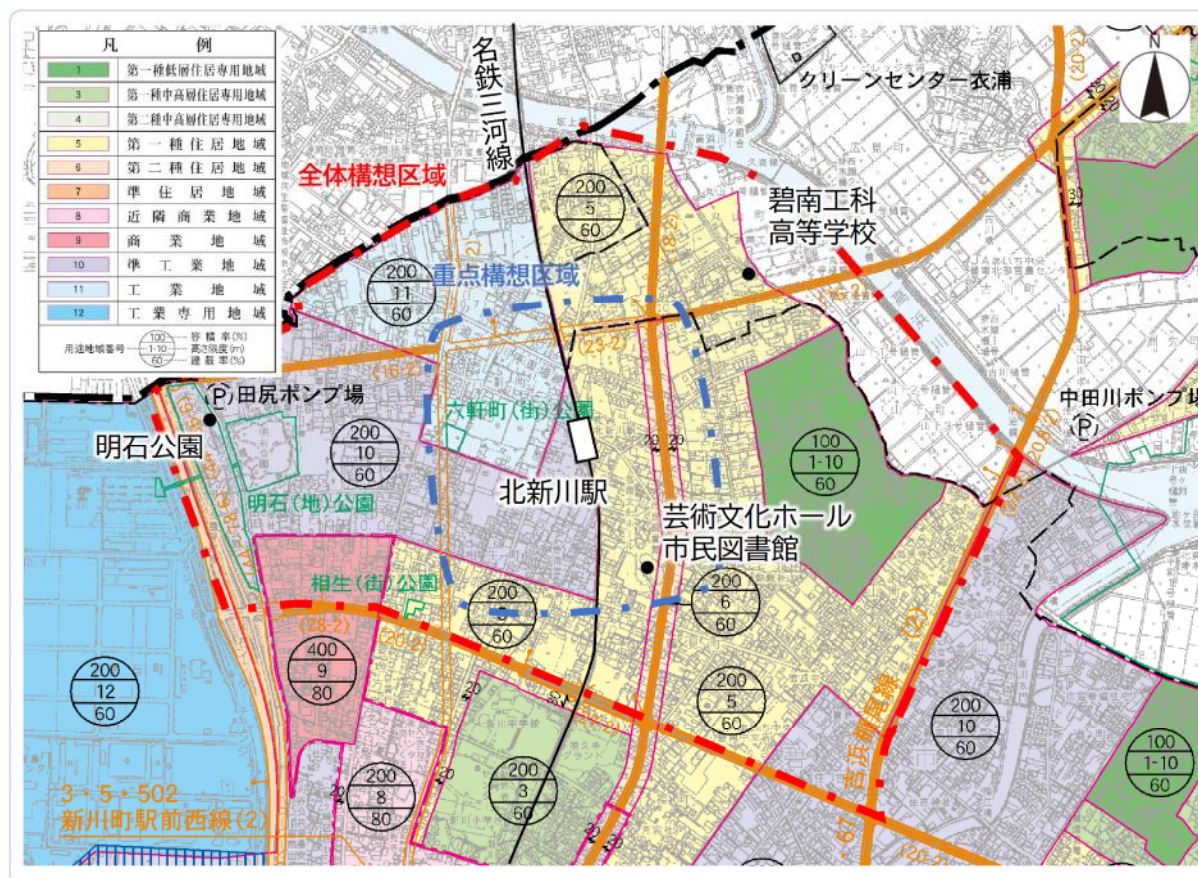
人口は駅周辺データ（住民基本台帳）と同一時点の市全体人口。詳細は碧南市公式サイト「碧南市はこんなまち」をご参照ください。

本資料の目的

サウンディング型市場調査にあたっての基礎データ整理

- 本資料は、北新川駅周辺地区におけるサウディング型市場調査の実施にあたり、参加を検討される企業の皆様に対象地の基礎情報をご理解いただくために作成しました。
- 調査対象地は、重点構想区域のうち、北新川駅前広場および道路ネットワークの整備に合わせて土地活用を検討する区域です。
- 人口・交通・地価・防災等の客観データと、まちづくりの構想・整備イメージを合わせてご確認ください。

調査対象地の用途地域図

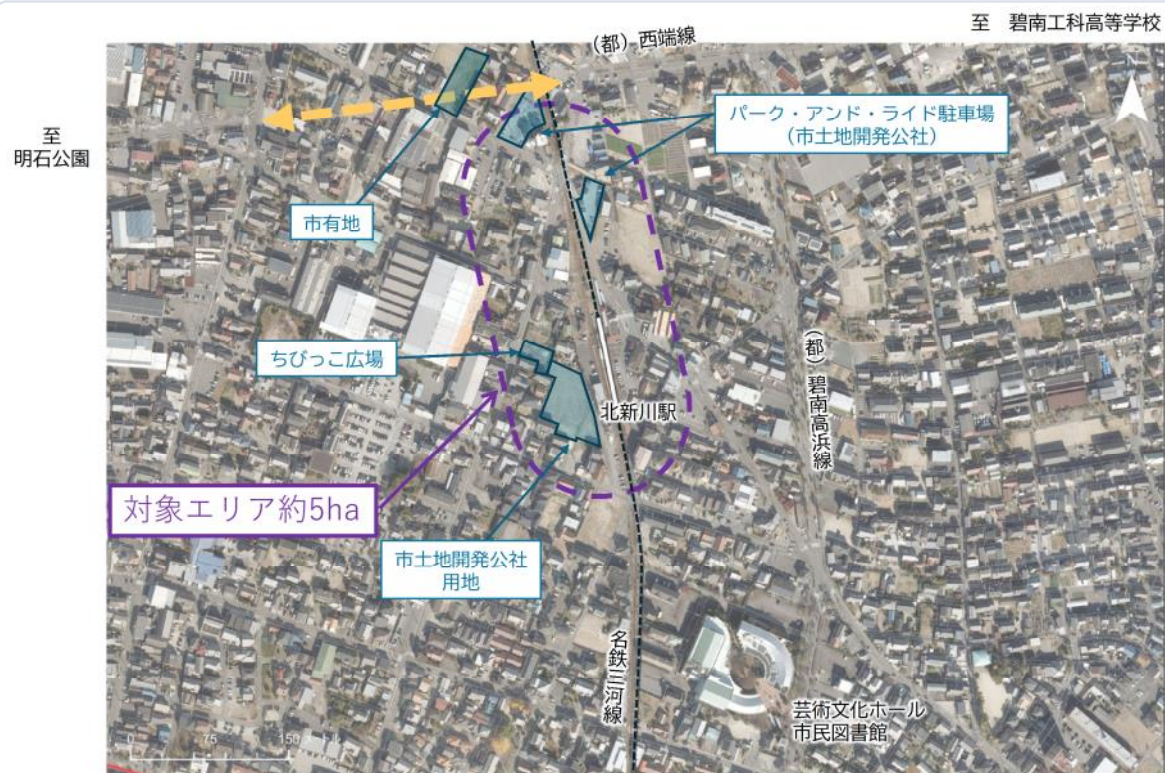


03

調査対象地の概要

名称	北新川駅周辺地区
所在地	碧南市久沓町地内
区域区分	市街化区域
検討対象範囲	北新川駅周辺 約5ha
用途地域	(駅東側) 第一種住居地域／ (駅西側) 準工業・工業 ※駅周辺は商業系用途への変更を検討中
建ぺい率 ／容積率	建ぺい率60％ ／ 容積率200％
その他	緑化重点地区(緑の基本計画) ※土地利用の直接的な規制はなし

対象エリア・土地所有状況



04

人口・世帯数の推移

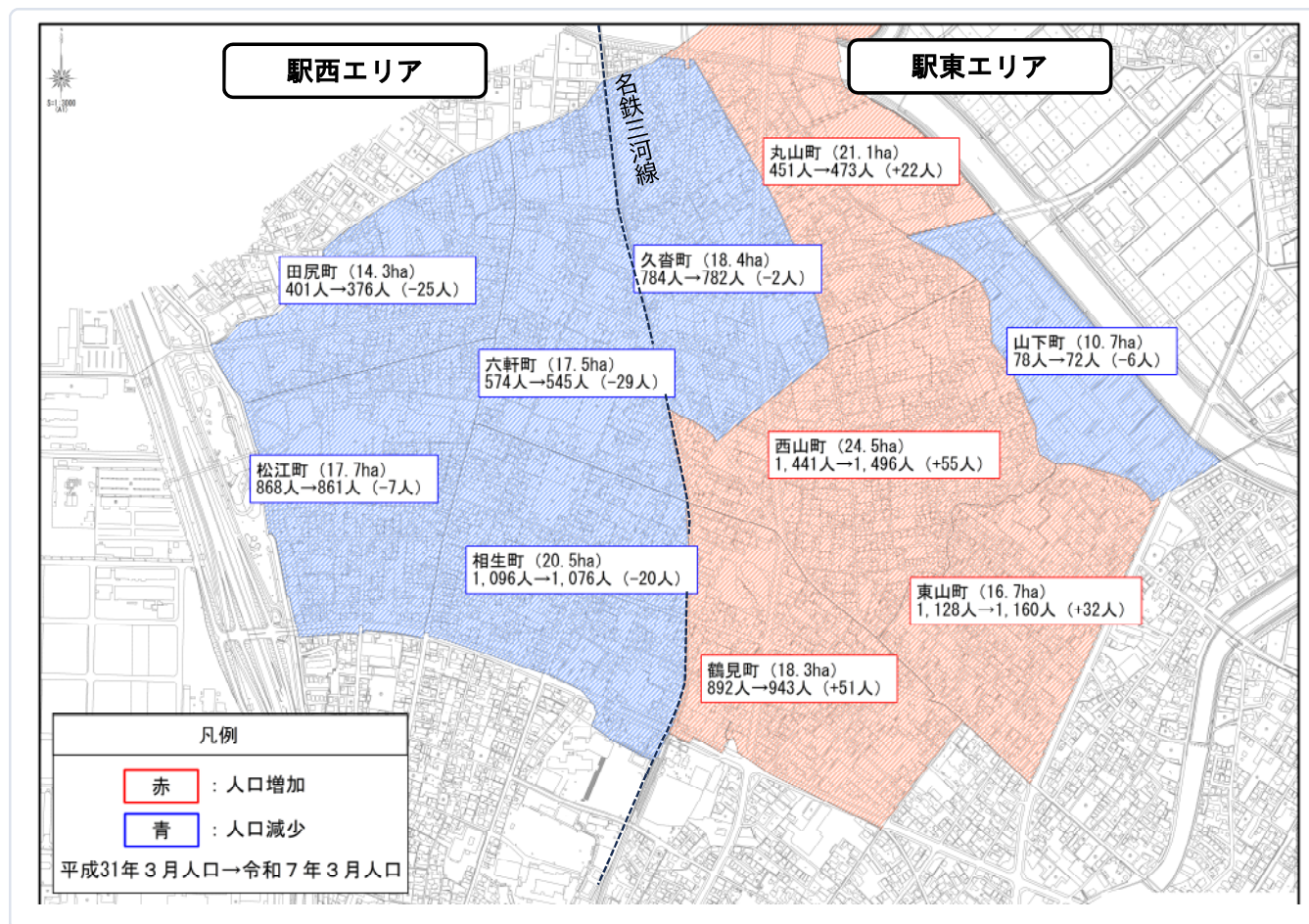
平成31年～令和7年 名鉄三河線の東西で比較

- 駅西エリアは人口・世帯数ともに緩やかな減少傾向。
- 駅東エリアは人口・世帯数ともに増加傾向にあり、特に世帯数は+9%と伸びが顕著。
- 駅周辺合計では人口・世帯数とも微増しており、市全体（人口▲1%）と比べて底堅い動きです。

出典：住民基本台帳

北新川駅周辺地区 サウンディング型市場調査

駅周辺の人口推移



05 高齢化率・世帯構成の詳細

町丁目別データ（平成22年・27年・令和2年）

人口（高齢化率）

		平成22年			平成27年			令和2年		
		人口	65歳以上人口	高齢化率	人口	65歳以上人口	高齢化率	人口	65歳以上人口	高齢化率
市全体		72,018	14,457	20.1%	71,346	16,182	22.7%	72,458	17,354	24.0%
駅西	相生町	1,069	233	21.8%	1,038	253	24.4%	1,053	260	24.7%
	田尻町	389	93	23.9%	395	99	25.1%	406	103	25.4%
	松江町	908	220	24.2%	887	243	27.4%	805	220	27.3%
	六軒町	549	118	21.5%	567	128	22.6%	577	146	25.3%
駅東	久沓町	746	138	18.5%	783	171	21.8%	794	189	23.8%
	鶴見町	844	216	25.6%	849	218	25.7%	901	228	25.3%
	西山町	1,373	232	16.9%	1,349	243	18.0%	1,328	249	18.8%
	東山町	1,108	207	18.7%	1,099	224	20.4%	1,129	254	22.5%
	丸山町	344	71	20.6%	376	80	21.3%	446	87	19.5%
	山下町	65	14	21.5%	77	13	16.9%	67	14	20.9%
駅西		2,915	664	22.8%	2,887	723	25.0%	2,841	729	25.7%
駅東		4,480	878	19.6%	4,533	949	20.9%	4,665	1,021	21.9%
駅周辺合計		7,395	1,542	20.9%	7,420	1,672	22.5%	7,506	1,750	23.3%

世帯（単身世帯率）

		平成22年			平成27年			令和2年		
		一般世帯数	単身世帯数	単身世帯率	一般世帯数	単身世帯数	単身世帯率	一般世帯数	単身世帯数	単身世帯率
市全体		25,249	6,537	25.9%	26,461	7,727	29.2%	28,258	8,865	31.4%
駅西	相生町	387	106	27.4%	396	117	29.5%	425	133	31.3%
	田尻町	139	33	23.7%	157	53	33.8%	170	63	37.1%
	松江町	287	65	22.6%	313	91	29.1%	297	88	29.6%
	六軒町	213	61	28.6%	218	60	27.5%	235	72	30.6%
駅東	久沓町	301	88	29.2%	319	94	29.5%	357	136	38.1%
	鶴見町	299	66	22.1%	318	76	23.9%	376	118	31.4%
	西山町	454	68	15.0%	486	97	20.0%	511	111	21.7%
	東山町	388	77	19.8%	399	87	21.8%	435	102	23.4%
	丸山町	140	45	32.1%	166	66	39.8%	192	71	37.0%
	山下町	27	12	44.4%	40	25	62.5%	32	14	43.8%
駅西		2,915	664	22.8%	2,887	723	25.0%	1,127	356	31.6%
駅東		4,480	878	19.6%	4,533	949	20.9%	1,903	552	29.0%
駅周辺合計		7,395	1,542	20.9%	7,420	1,672	22.5%	3,030	908	30.0%

- 駅東の西山町・東山町は高齢化率が周辺より低く、現役世代の比率が相対的に高い。
- 全域的に単身世帯率が上昇しており、特に駅東で単身世帯の増加が顕著です。

出典：国勢調査

北新川駅周辺地区 サウンディング型市場調査

06 高齢単身世帯の状況

65歳以上単身世帯率

		平成22年			平成27年			令和2年		
		一般 世帯数	単身 世帯数	65歳以上 単身 世帯率	一般 世帯数	単身 世帯数	65歳以上 単身 世帯率	一般 世帯数	単身 世帯数	65歳以上 単身 世帯率
市全体		25,249	1,461	5.8%	26,461	1,960	7.4%	28,258	2,322	8.2%
駅西	相生町	387	34	8.8%	396	37	9.3%	425	41	9.6%
	田尻町	139	6	4.3%	157	10	6.4%	170	11	6.5%
	松江町	287	25	8.7%	313	34	10.9%	297	30	10.1%
	六軒町	213	14	6.6%	218	21	9.6%	235	21	8.9%
駅東	久沓町	301	19	6.3%	319	27	8.5%	357	39	10.9%
	鶴見町	299	25	8.4%	318	29	9.1%	376	37	9.8%
	西山町	454	22	4.8%	486	32	6.6%	511	42	8.2%
	東山町	388	17	4.4%	399	25	6.3%	435	34	7.8%
	丸山町	140	5	3.6%	166	12	7.2%	192	14	7.3%
	山下町	27	0	0.0%	40	2	5.0%	32	1	3.1%
駅西		2,915	664	22.8%	2,887	723	25.0%	1,127	103	9.1%
駅東		4,480	878	19.6%	4,533	949	20.9%	1,903	167	8.8%
駅周辺合計		7,395	1,542	20.9%	7,420	1,672	22.5%	3,030	270	8.9%

- 駅西エリアは65歳以上単身世帯率が駅東より高く、令和2年時点で上昇傾向。
- 駅東エリアも上昇傾向にあるものの、駅西との差は依然として大きい。

出典：国勢調査

北新川駅周辺地区 サウンディング型市場調査

広域交通ネットワーク

都市計画道路（都）西端線の整備効果

- 都市計画道路（都）西端線の整備が進むことで、名豊道路や国道247号と接続。
- 広域的な交通ネットワークの一層の充実が図られる見込みです。

広域交通ネットワーク



(都) 西端線とは

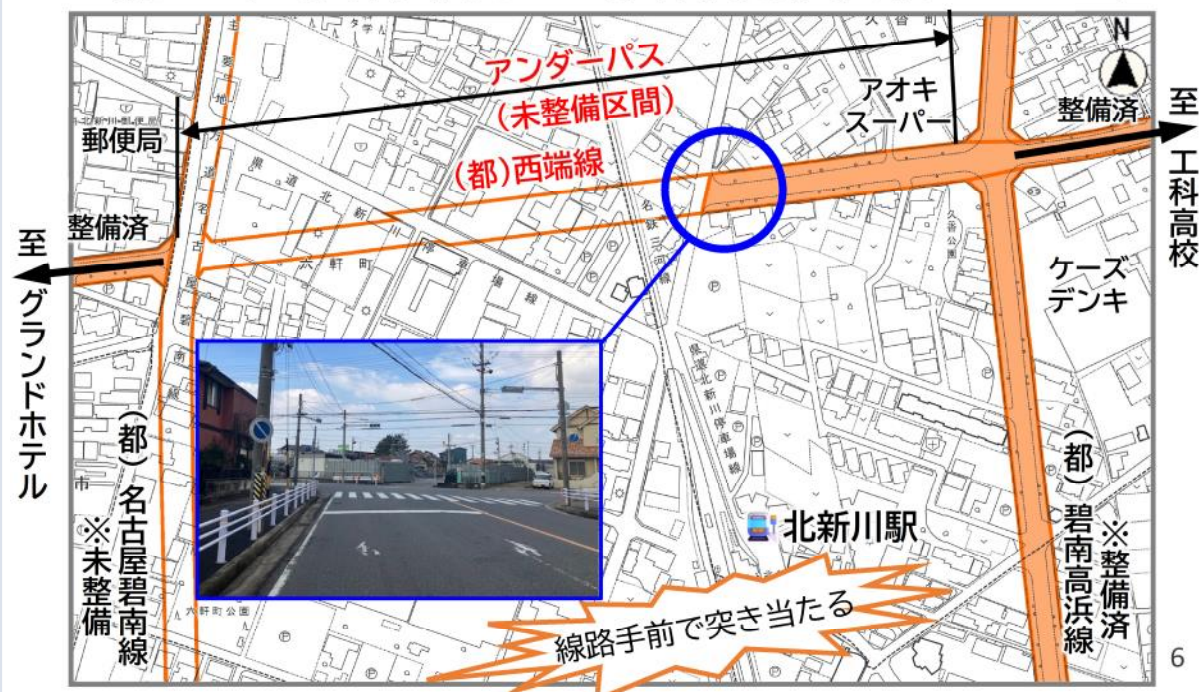
昭和40年に都市計画決定された都市計画道路

- 西端線は昭和40年に都市計画決定された都市計画道路であり、未整備区間はアンダーパスによる整備を計画されています。

(都) 西端線

❖ (都) 西端線とは

昭和40年に都市計画決定された都市計画道路（広域ネットワーク）



北新川駅周辺の現況交通量

駅周辺の現況交通量

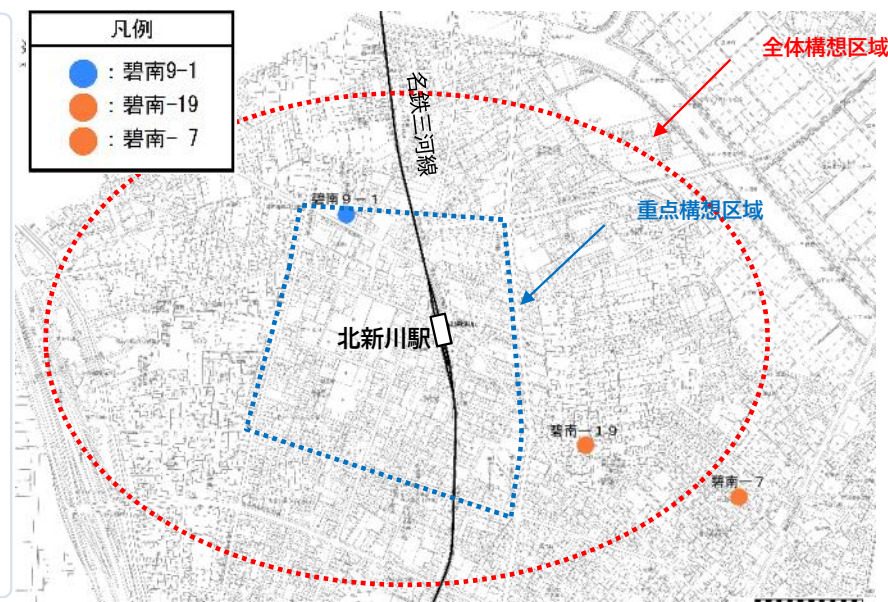
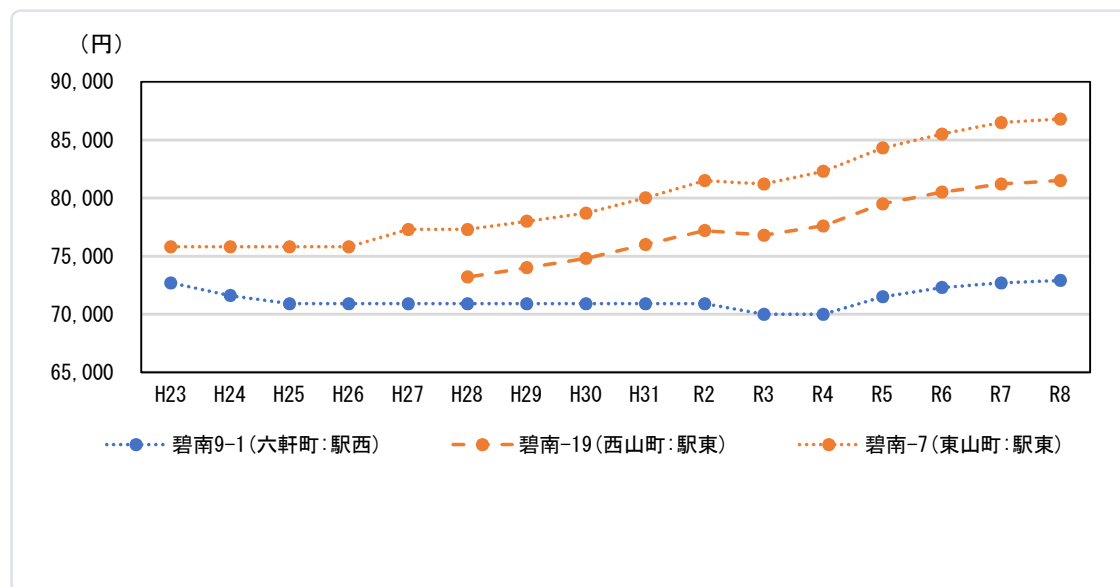
- 出典：令和3年度全国道路・街路交通情勢調査、
令和6年度交差点交通量調査をもとに作成
北新川駅周辺地区 サウディング型市場調査



10

地価の動向

駅東側の住宅地は上昇、駅西側の工業地は横ばい傾向



- 駅西（六軒町・工業地）は令和3年以降ほぼ横ばい傾向。
- 駅東（西山町・東山町、住宅地）は継続的に上昇し、令和8年は駅西の1.1～1.2倍の水準。

11 不動産取引価格情報

令和3年（2021年）～令和7年（2025年）

		取引 件数 (件)	取引価格（総額）：百万円			取引面積：㎡			取引価格：円/㎡		
			最大	最小	平均	最大	最小	平均	最大	最小	平均
駅西	相生町	8	52.00	1.80	22.85	870	40	312.5	110,000	42,000	76,500
	田尻町	3	24.00	16.00	21.67	310	155	241.7	100,000	82,000	91,000
	松江町	5	25.00	6.20	15.44	970	80	394.0	88,000	16,000	59,000
	六軒町	4	30.00	9.00	18.25	850	230	450.0	99,000	27,000	47,250
駅東	久沓町	4	35.00	11.00	18.75	1,100	155	407.5	110,000	33,000	66,000
	鶴見町	8	27.00	1.30	14.54	310	35	172.5	110,000	38,000	80,375
	西山町	9	54.00	1.50	17.82	490	65	190.0	130,000	23,000	86,444
	東山町	9	20.00	5.10	15.34	175	105	161.7	120,000	48,000	93,667
	丸山町	1	6.90	6.90	6.90	165	165	165.0	42,000	42,000	42,000
	山下町	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
駅西		20	52.00	1.80	19.90	970	40	349.8	110,000	16,000	68,450
駅東		31	54.00	1.30	16.02	1,100	35	204.5	130,000	23,000	82,903
駅周辺合計		51	54.00	1.30	17.54	1,100	35	261.5	130,000	16,000	77,235

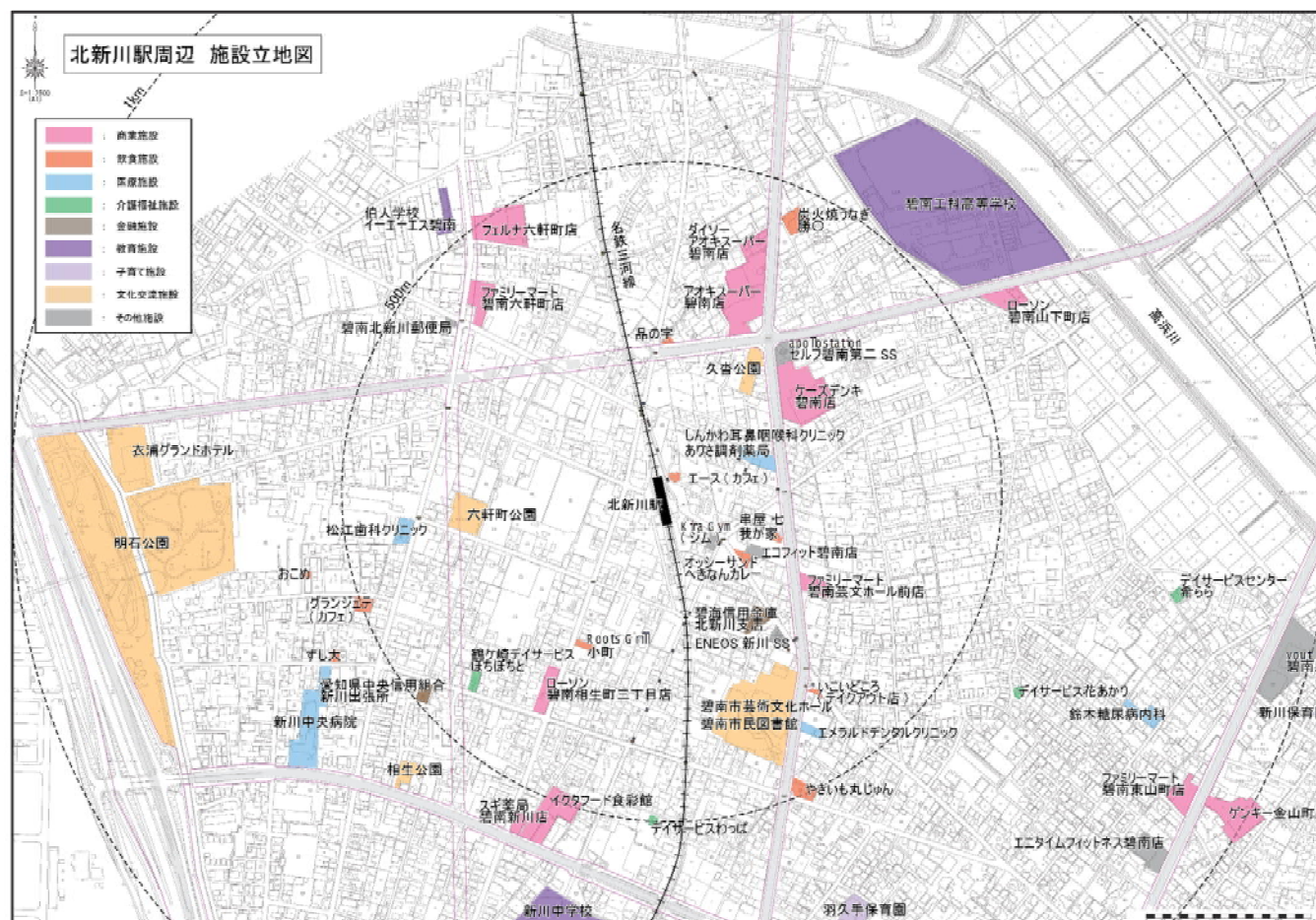
出典：国土交通省 土地総合情報システム

施設立地状況

半径500m圏内の主な施設

- 芸術文化ホール・市民図書館・碧南工科高等学校・明石公園等の公共施設が立地。
- 住宅・事業所・工場のほか、飲食店・小売店・金融機関等の商業施設や福祉・医療施設も集積。

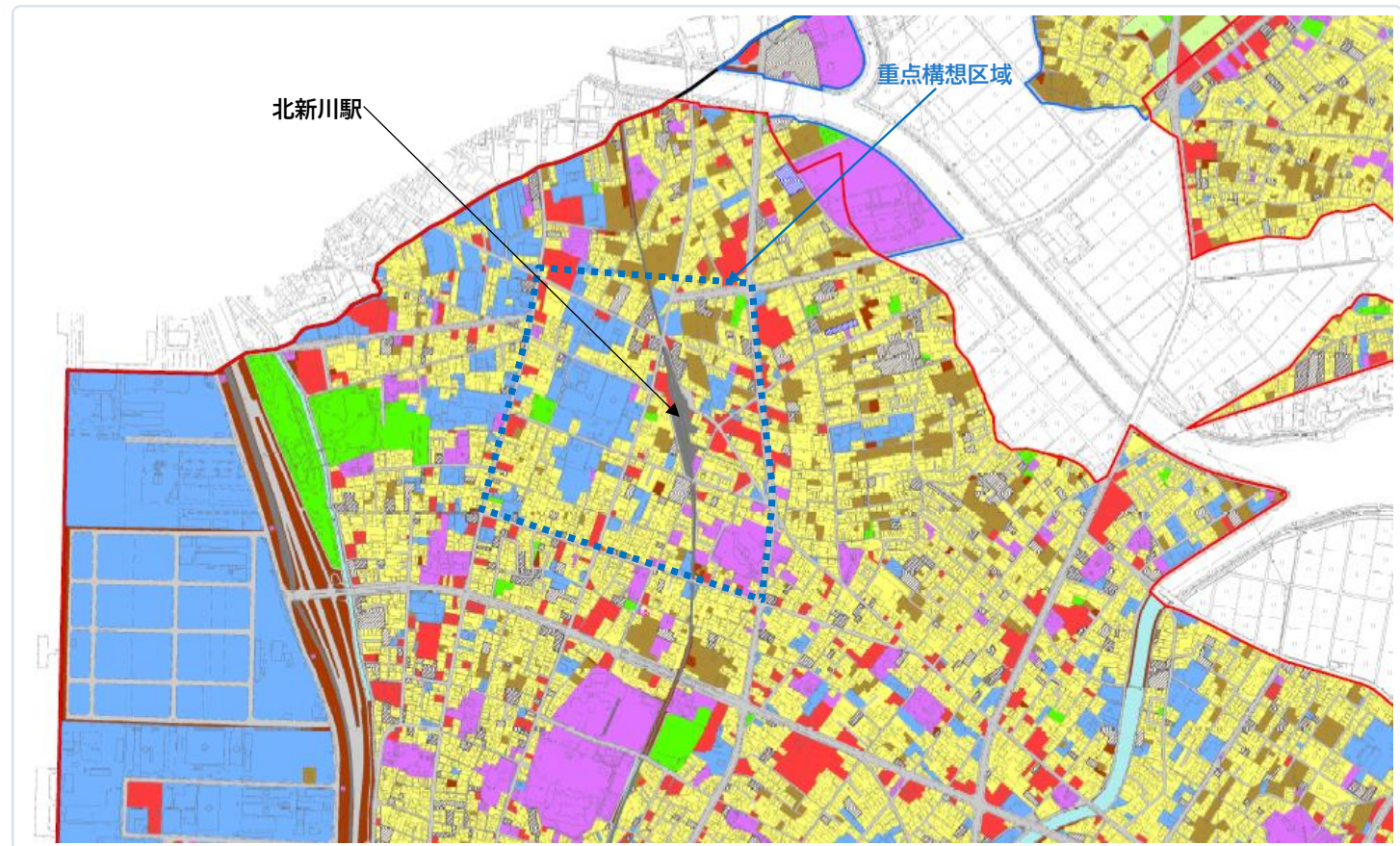
駅周辺の施設立地状況（令和7年7月時点の現地調査による）



13

土地利用の現況

住宅用地・商業用地・工業用地・農地等が混在



出典：都市計画基礎調査（令和5年度）

津波・洪水・高潮等の災害危険性



図8-4-14 津波最大浸水深分布図
(理論上最大想定モデル)



図8-4-15 洪水浸水深分布図
(想定最大規模降雨)

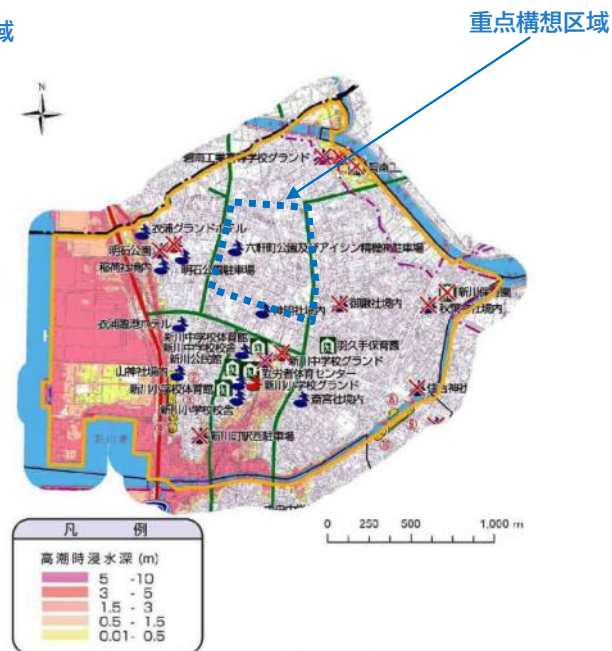


図8-4-16 高潮浸水深分布図
(想定最大ケース)

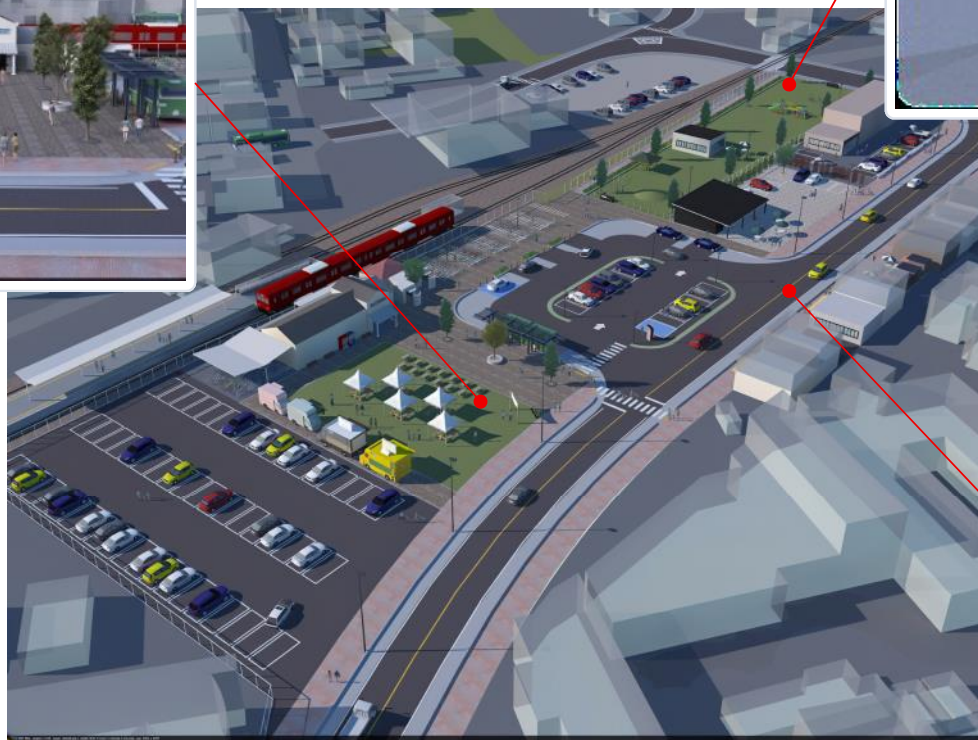
出典：碧南市都市計画マスタープラン

- 駅周辺は津波・洪水・高潮のいずれの浸水想定区域にも含まれていません。
- 同種の災害リスクは現時点で想定されておらず、事業計画上の立地優位性の一つといえます。

15

基本構想に基づく整備イメージ（参考）

駅前広場・道路ネットワーク整備等の取組施策イメージ



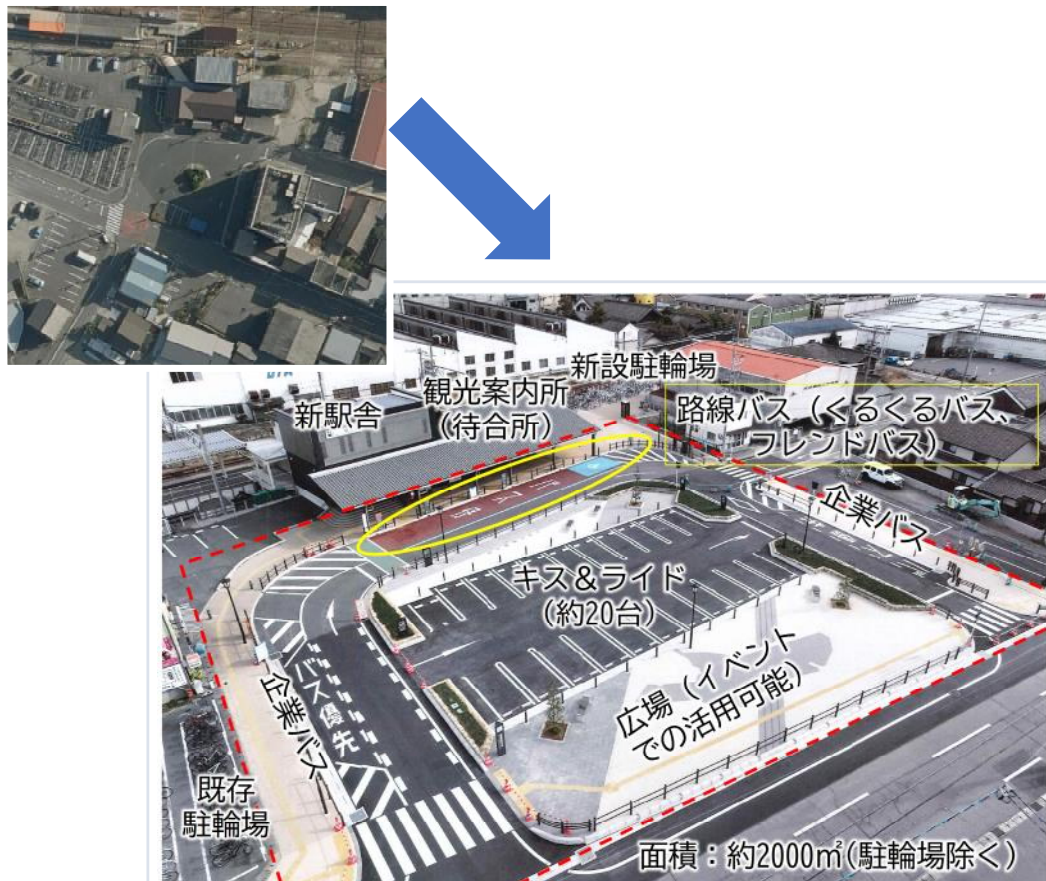
※決定したものではありません。

16

市内の整備事例（参考）

碧南駅駅前広場（令和6年3月供用開始）

整備前



- 新駅舎・観光案内所・キス&ライド・企業バス乗降場等を一体整備。
- 広場はイベント等での多目的活用が可能。
- 観光マップ・観光案内所等のにぎわい機能もあわせて整備。