

# I. 東部地域の現状について

## 1. 東部地域の概要

本構想において位置付ける東部地域は、概ね小牧市都市計画マスタープランで定めた東部地域として  
います。その大半は、昭和 30 年に合併して誕生した小牧市のうち、旧篠岡村のエリアとなっています。

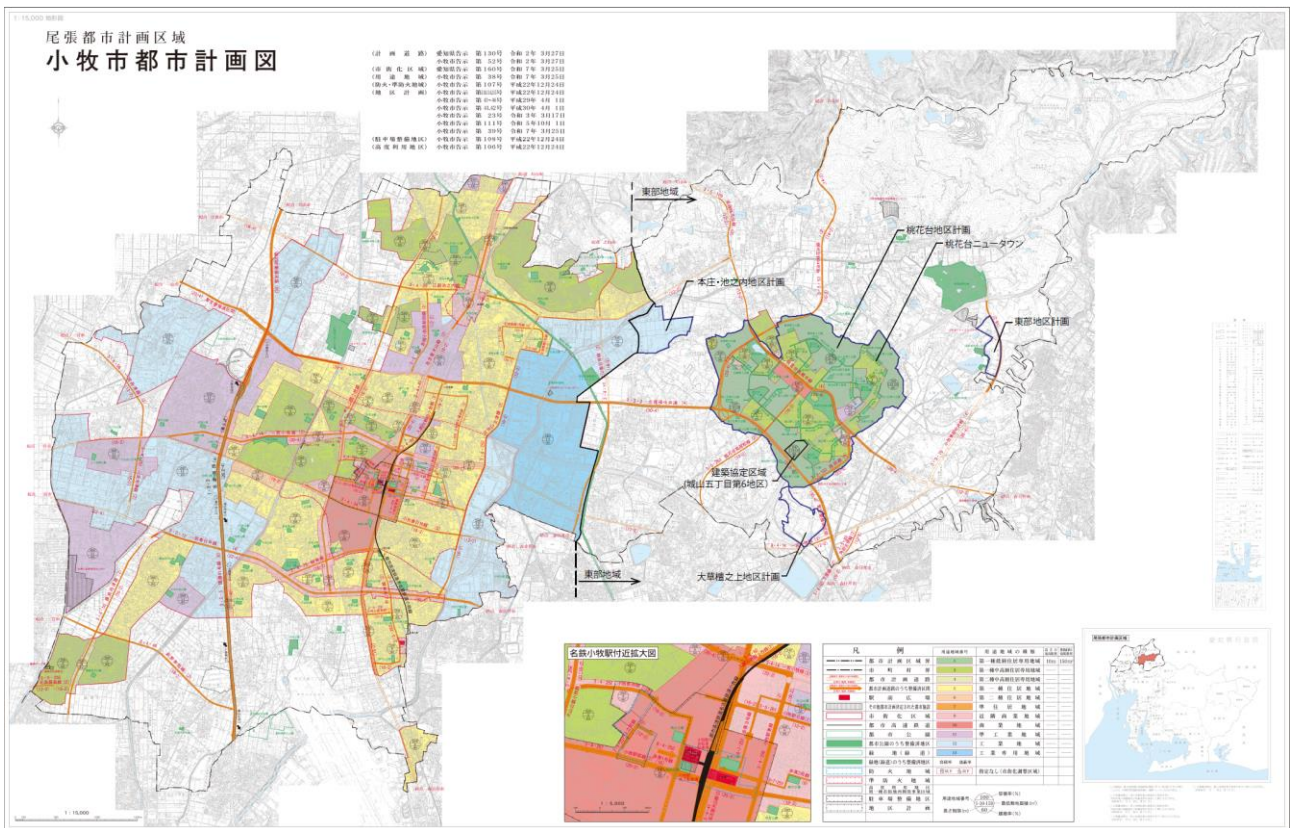
この地域の特性としては、3大ハイウェイのひとつである中央自動車道の小牧東インターチェンジを  
有するほか、愛知県の新住宅市街地開発事業による桃花台ニュータウンがあります。

土地利用の面では、桃花台ニュータウンは市街化区域であるものの、その他の大半は市街化調整区域  
です。

旧篠岡村区域のほぼ中央に開発された桃花台ニュータウンは、昭和 55 年入居開始以来、約 45 年が経  
過しました。この間、住民の足として期待された桃花台線（ピーチライナー）が業績不振により平成 18  
年に廃線となり、現在、東部地域の公共交通の担い手は、バス中心となっています。

商業施設については、ニュータウン内は、中心部に集約されるワンセンター方式で配置され、周辺の  
既存集落においては、店舗等が点在する形となっています。

図 小牧市の都市計画図

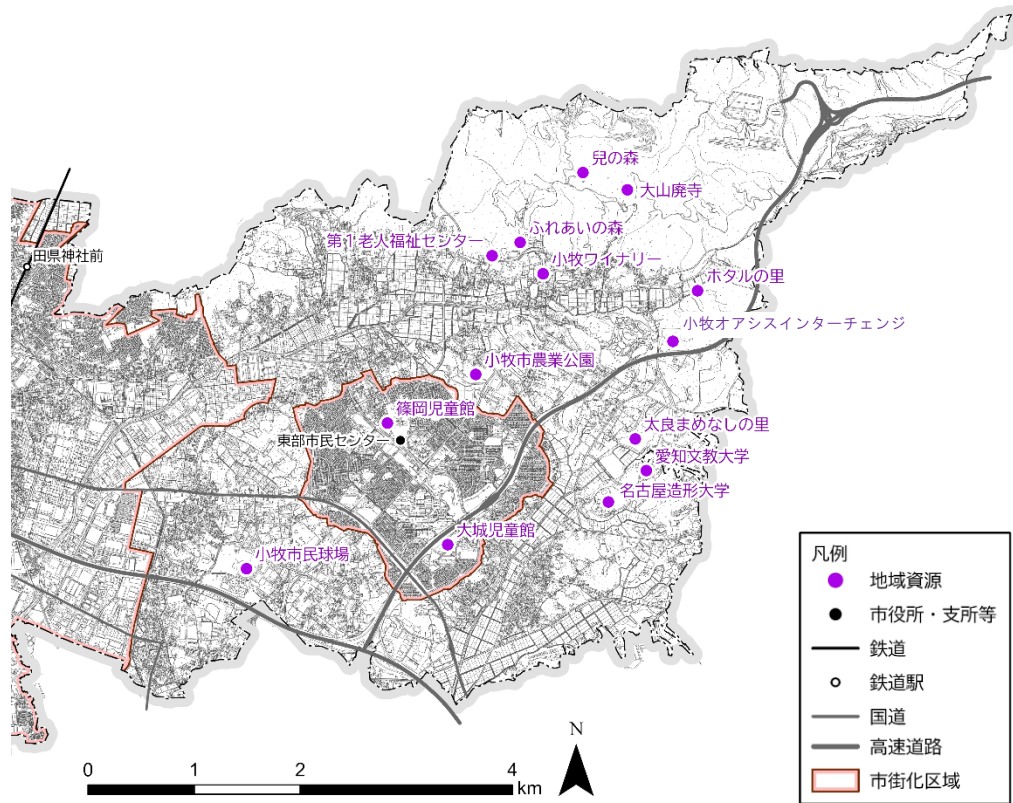


(資料：小牧市都市計画図より作成)

## 2. 東部地域の地域資源

東部地域には、市民四季の森等の集客施設が立地し、市民の憩いの場となるとともに、市外からも多くの方が訪れる場所となっています。また、桃や名古屋コーチンが名産品として知られ、市外在住者から「東部地域のイメージ」として強く認識されています。

図 地域資源（施設）マップ



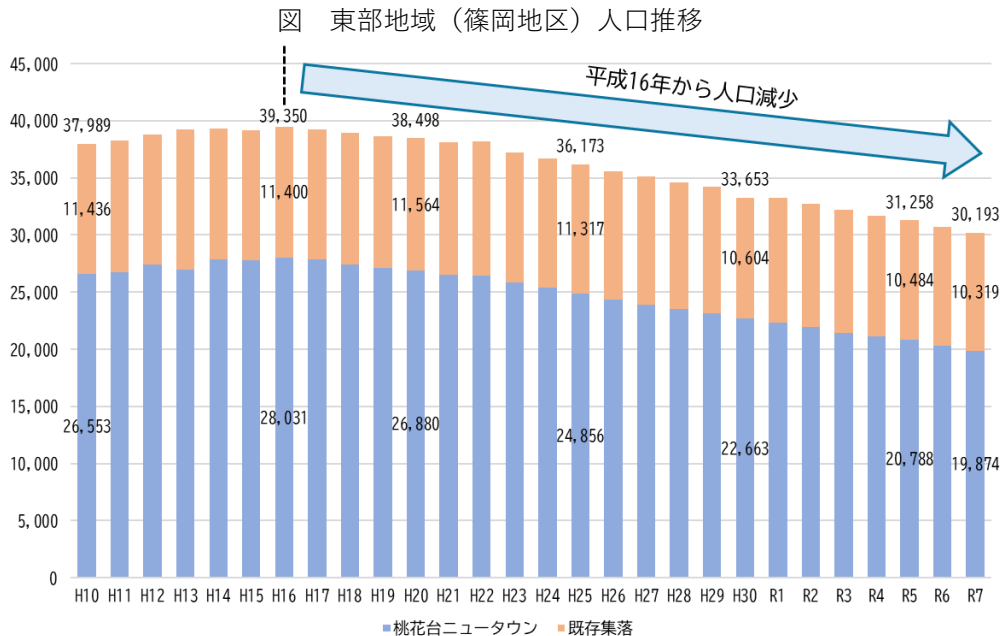
(資料：市資料)

### 3. 東部地域の状況

#### ■人口

東部地域の人口は、平成16年から減少に転じ、その後も減少傾向が続いており、令和7年には30,193人となっています。

このうち、特に桃花台ニュータウンでは入居開始から約45年が経過し、同一世代の高齢化が進行していることなどを背景に、人口減少がより強くなっています。

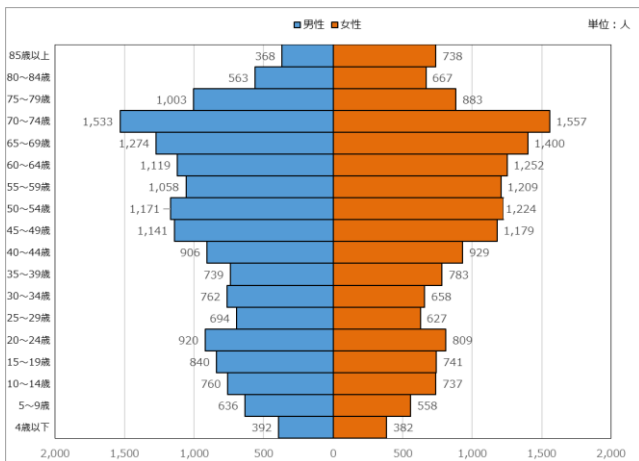


(資料：住民基本台帳（各年10月1日）)

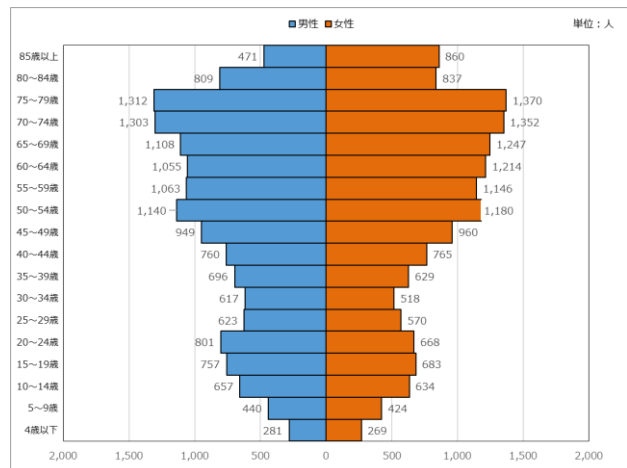
年代別では、男女ともに75歳以上の後期高齢者がもっとも多く占めています。令和3年の人口ピラミッドと比較すると、多く占めているのは、70～74歳の層であるため、この層が75歳～79歳の層に移行したことが分かります。一方で、74歳以下の年代層については、令和3年から比較すると、どの世代も少なくなっていることから、高齢化の進行がより顕著な人口構成となっています。

また、生産年齢人口（15歳～64歳）のうち、子育て世代にあたる20歳代、30歳代の人口は少なく、令和3年と比べても減少していることから、転出が拡大し若年層の厚みが十分とはいえない状況です。

図 東部地域の人口ピラミッド



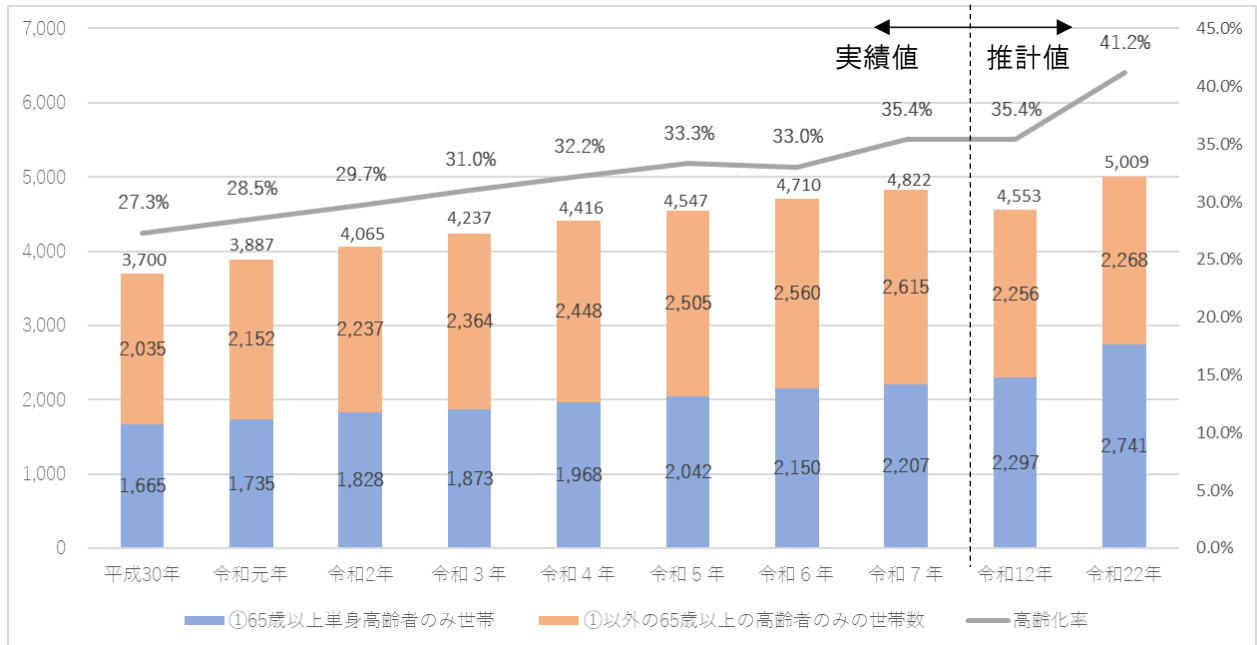
(資料：住民基本台帳（令和3年10月1日）)



(資料：住民基本台帳（令和7年10月1日）)

65歳以上の単身高齢者のみの世帯数は、令和3年の1,873世帯から増加し続け、令和22年には、2,741世帯になる見込みとなっています。また、高齢化率は、令和3年の31.0%から進行し、令和22年には、41.2%になる見込みとなっています。推計値は令和5年の実績値を基に算出している一方、令和6・7年は実績値としているため、推計よりも上回っている状況です。

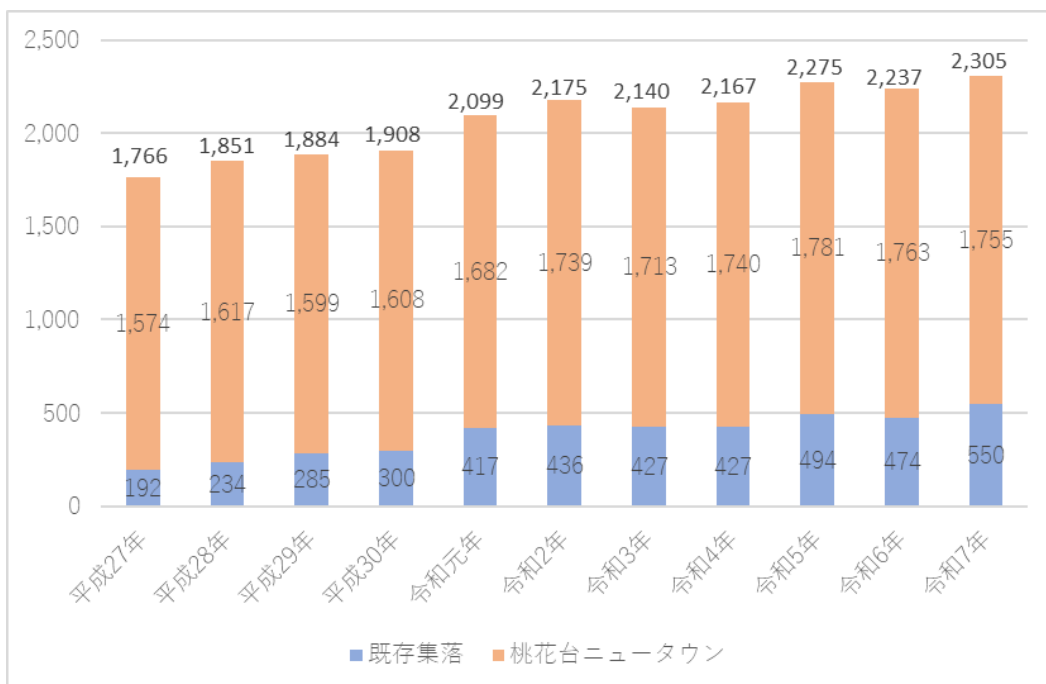
図 65歳以上の高齢者のみの世帯数及び高齢化率



(資料：平成30年～令和2年：第8次小牧市高齢者保健福祉計画  
 令和2年～令和5年：小牧市地域包括ケア推進計画  
 令和6年～令和7年：住民基本台帳  
 令和12年以降：「見える化システム」)

外国人人口は、平成27年の1,766人から増加し、令和7年には2,305人に増加しています。

図 外国人人口推移

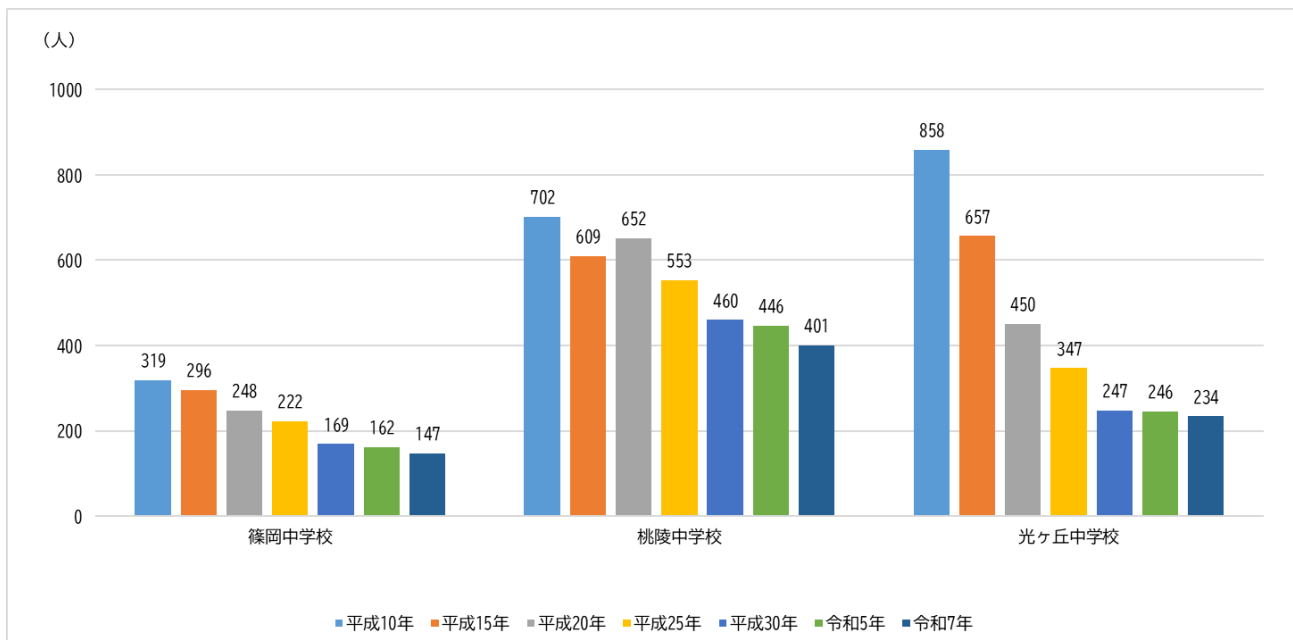
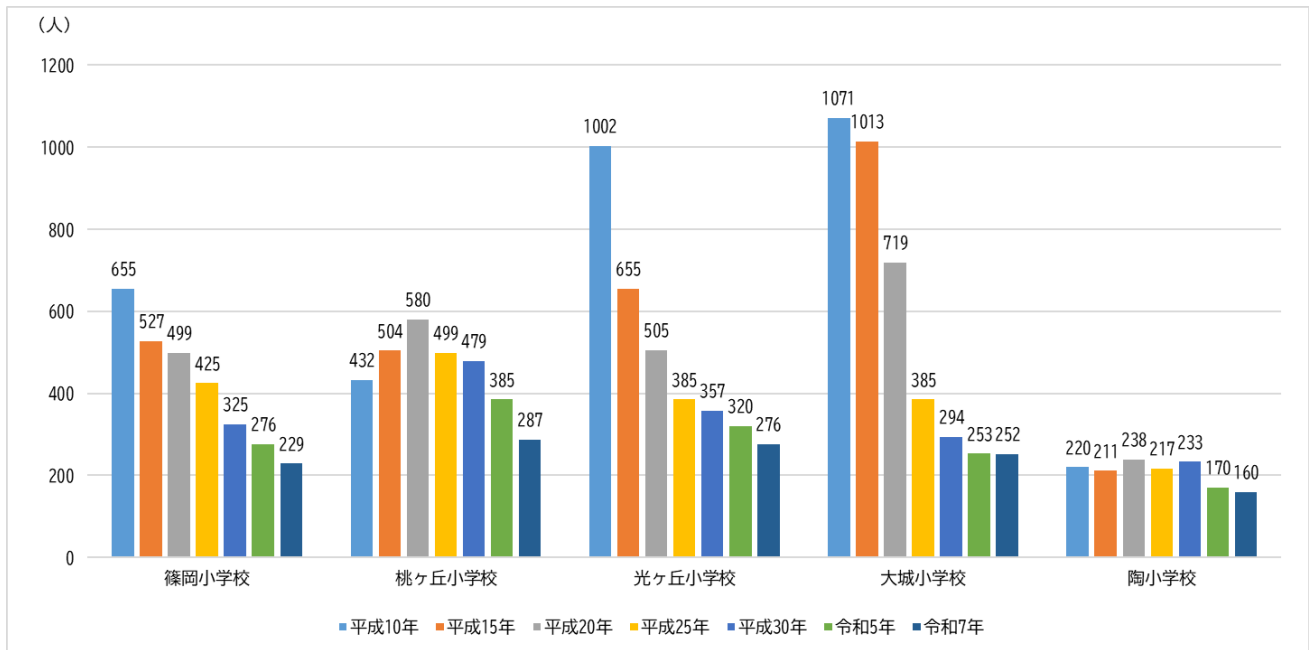


(資料：住民基本台帳 (各年10月1日))

小学校別児童数は、篠岡小学校、光ヶ丘小学校、大城小学校で減少傾向にあります。特に大城小学校では、平成10年の1,071人から、令和7年には約4分の1となる252人まで減少しています。

中学校別生徒数はすべての中学校で減少傾向にあります。特に、光ヶ丘中学校では平成10年の858人から、令和7年には約4分の1となる234人となっています。

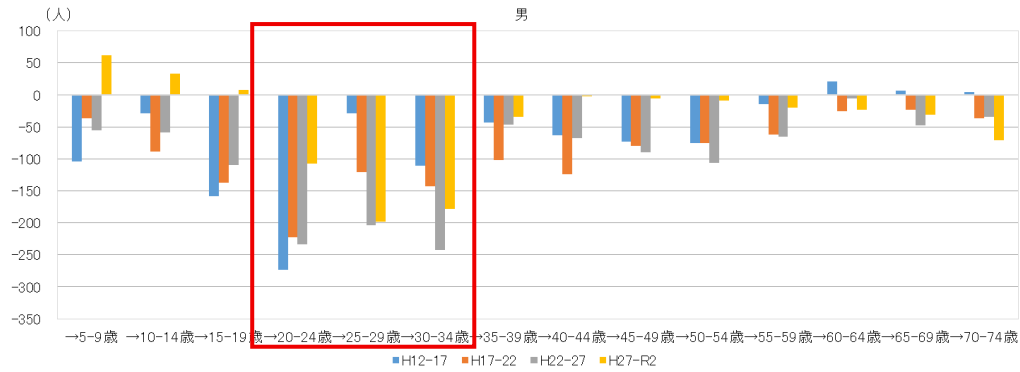
図 東部地域小学校別児童数推移



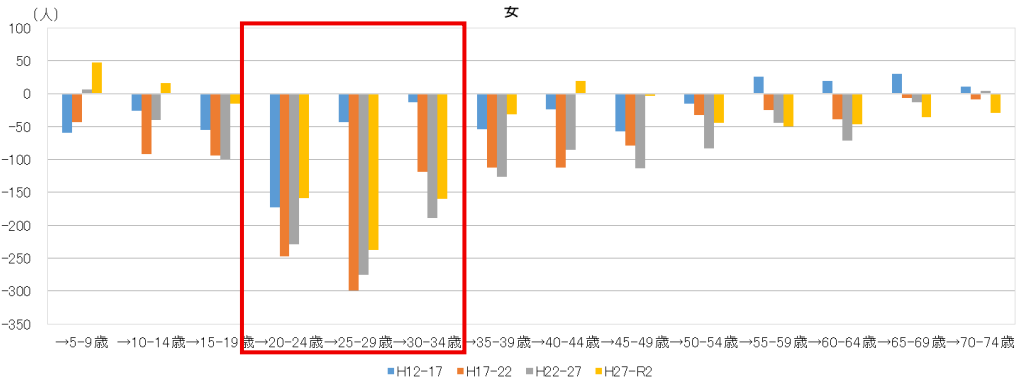
(資料：小牧市教育委員会 (各年5月1日現在))

社会動態（転入・転出に伴う人口の動き）を見ると、男女ともに既存集落と比較して桃花台ニュータウンにおける転出超過の傾向が続いています。特に20歳代、30歳代前半の若年層において転出状況が著しく、子育て世代を中心とした人口流出が地域構造に影響を与えている状況です。

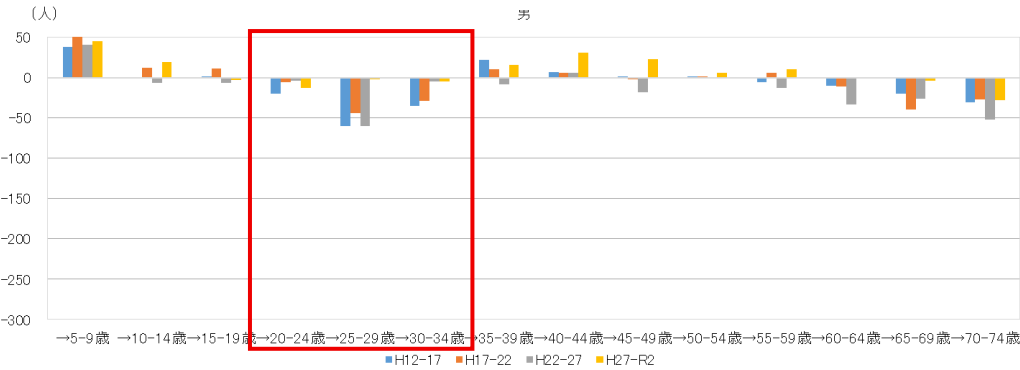
図 5歳階級別男女人口動態  
桃花台ニュータウン（男）



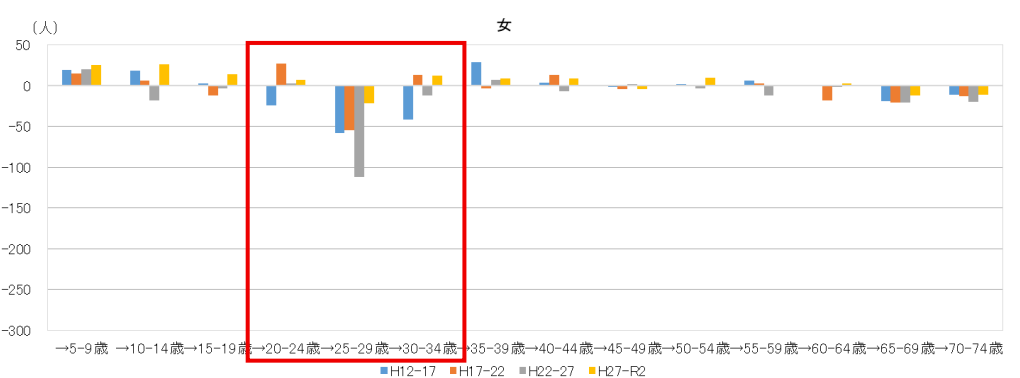
桃花台ニュータウン（女）



既存集落（男）



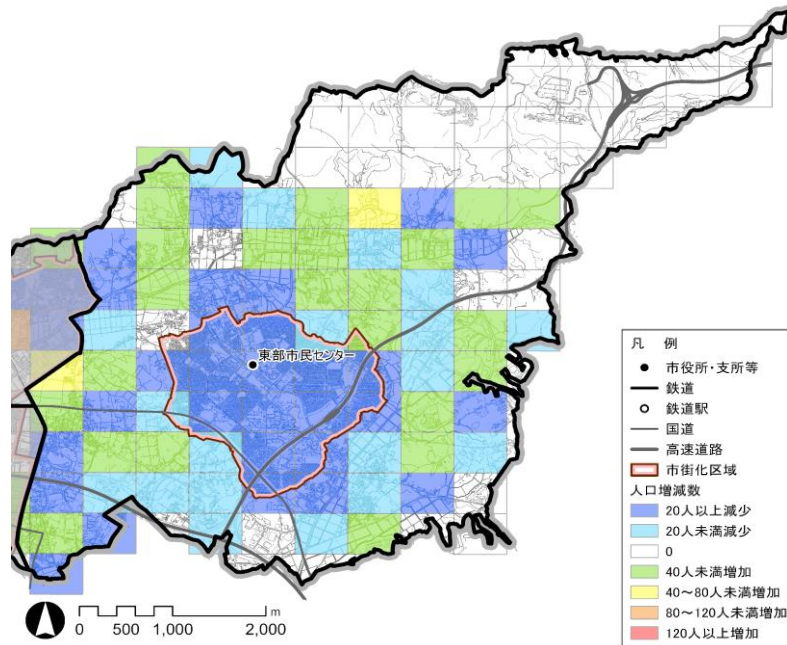
既存集落（女）



（資料：国勢調査）

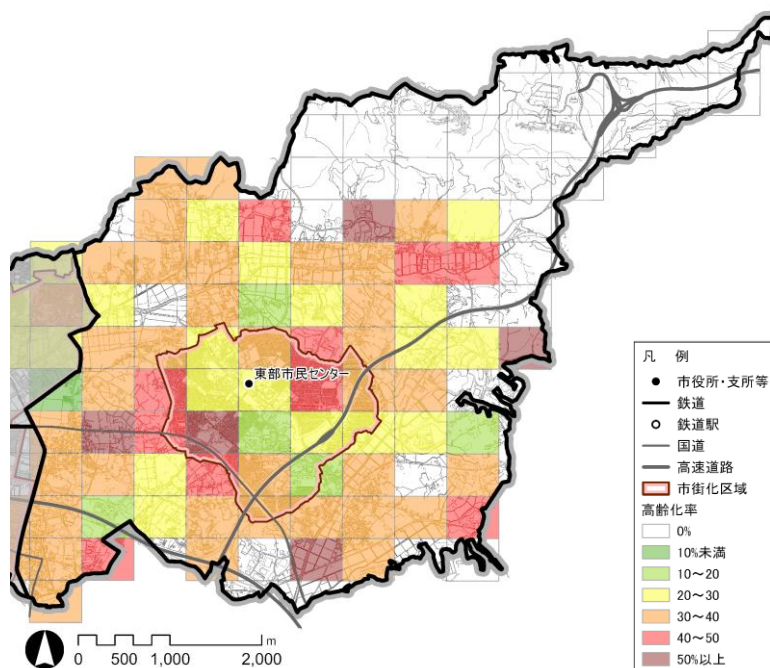
ゾーン別人口増減図を見ると、桃花台ニュータウンではすべてのゾーンで人口が減少しています。一方既存集落においては、人口が増加しているゾーンも見られます。

図 ゾーン別人口増減図 (H27～R2)



(資料：都市計画マスタープラン、国勢調査)

ゾーン別高齢化率図を見ると、桃花台ニュータウンでは、昭和 55 年に入居が開始され、同時期に同世代の世帯が転入し、これらの世帯が一斉に高齢期を迎えていることから、高齢化率が高い水準となっています。一方、開発後に民間事業者による開発が進められた一部エリアでは、高齢化率は 10%未満と低くなっています。



(資料：都市計画マスタープラン、国勢調査)

■将来人口の見通し

65歳以上の高齢化率は今後も上昇する見込みであり、令和17年には、生産年齢人口（15～64歳）の割合を老年人口（65歳以上）が上回り、令和27年には高齢化率が54.1%と過半数を超える推計となっています。構想当初の平成27年国勢調査データから算出した令和2年の予測値と令和2年国勢調査の結果を比較すると、老年人口割合は約1ポイント低く推移しています。一方で、年少人口および生産年齢人口割合はそれぞれ約1ポイント高い結果となっています。

図 将来人口見通し（H27 国勢調査データ）

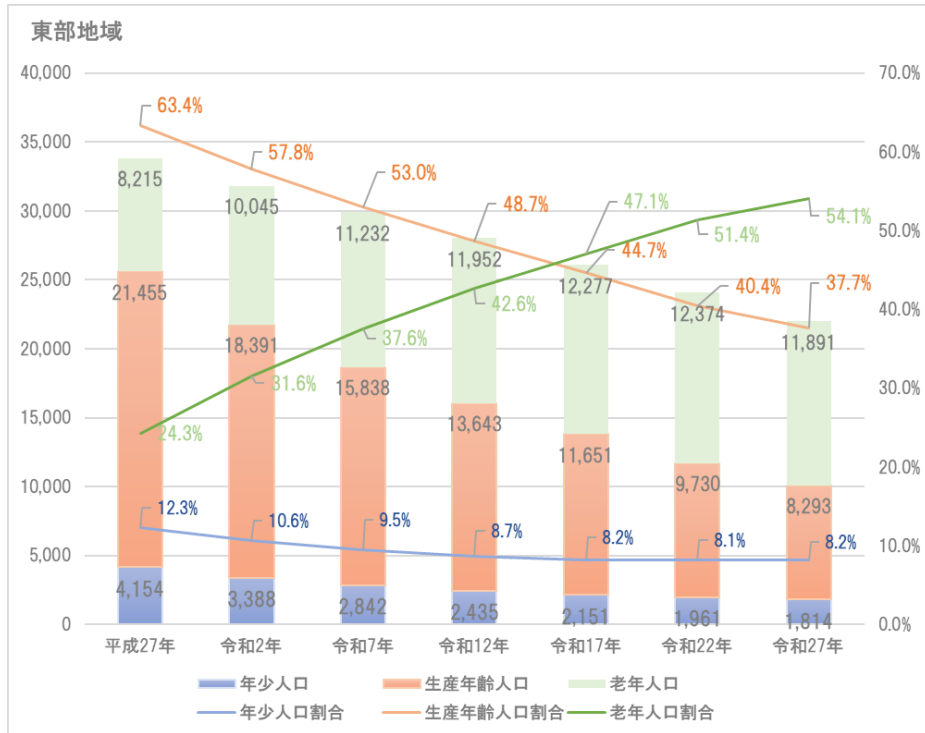
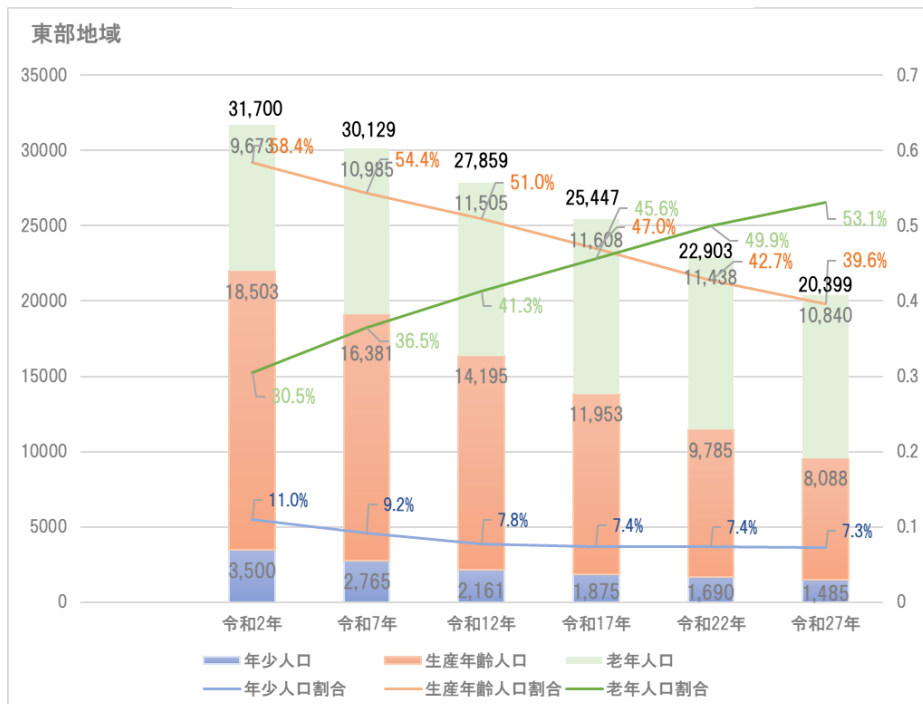


図 将来人口見通し（R2 国勢調査データ）



（資料：国土交通省 将来人口・世帯予測ツール）

桃花台ニュータウンでみると、当初予測と実績の差が比較的少なく、将来推計では、老年人口割合が当初予測を約2ポイント上回る見込みであり、当該地域において高齢化が一層進行することが予測されます。

図 エリア別将来人口見通し（H27 国勢調査データ）

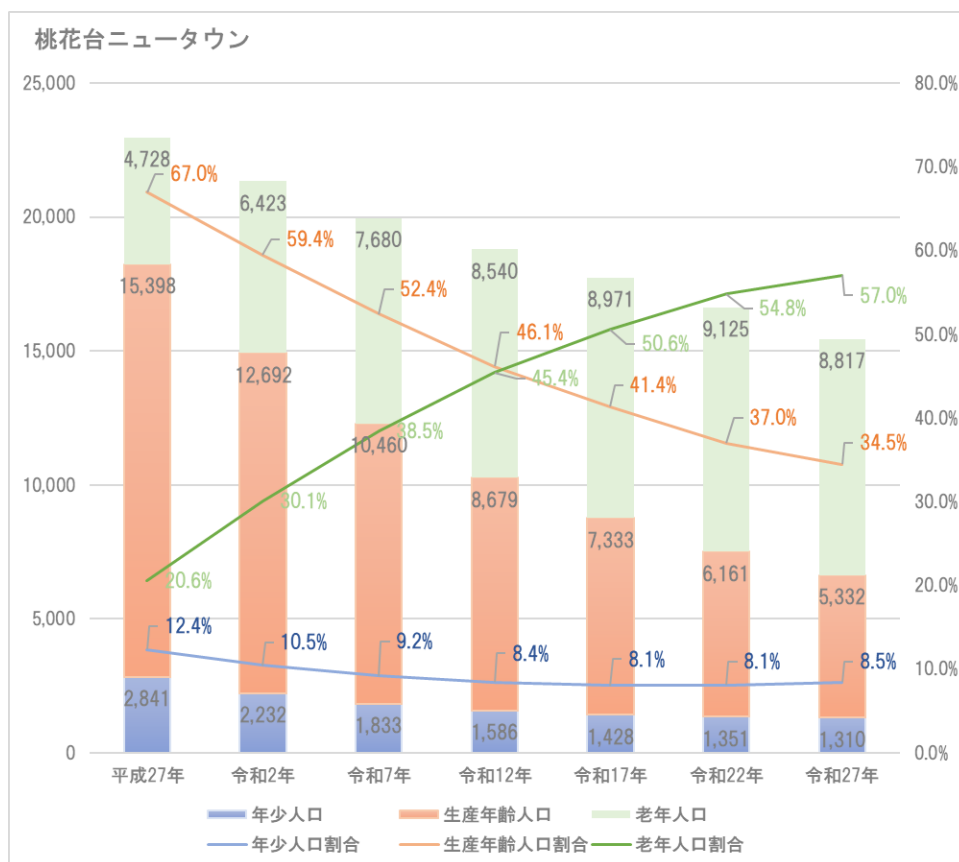
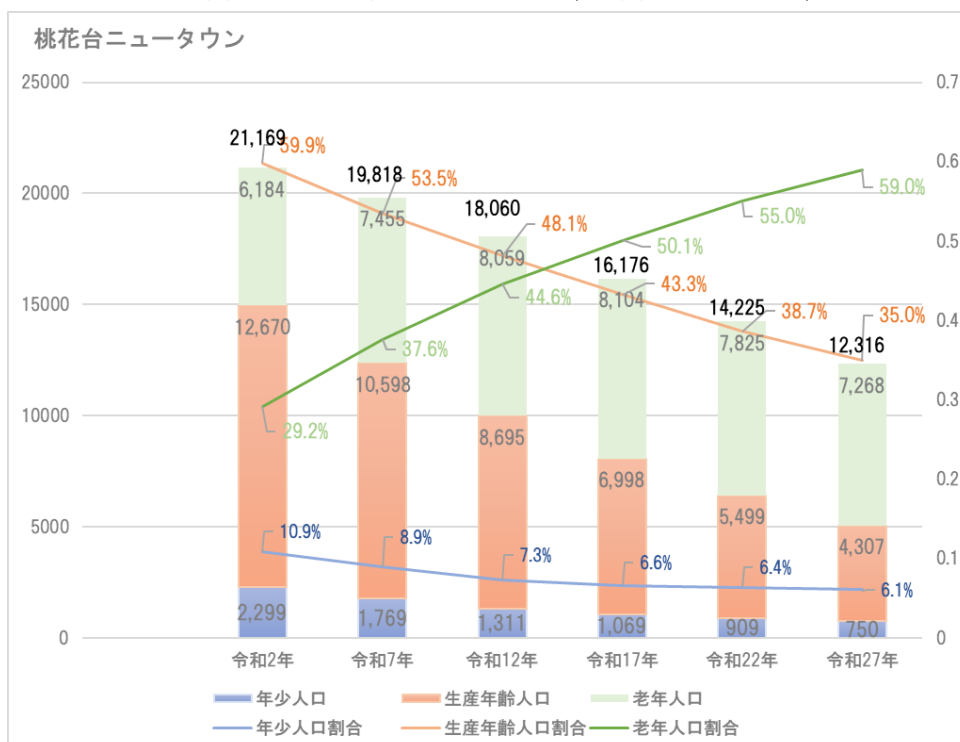


図 エリア別将来人口見通し（R2 国勢調査データ）



（資料：国土交通省 将来人口・世帯予測ツール）

一方で、既存集落については、桃花台ニュータウンと比べると人口減少の度合いが小さいが、年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）はどちらの地域でも減少していく見通しです。

図 エリア別将来人口見通し（H27 国勢調査データ）

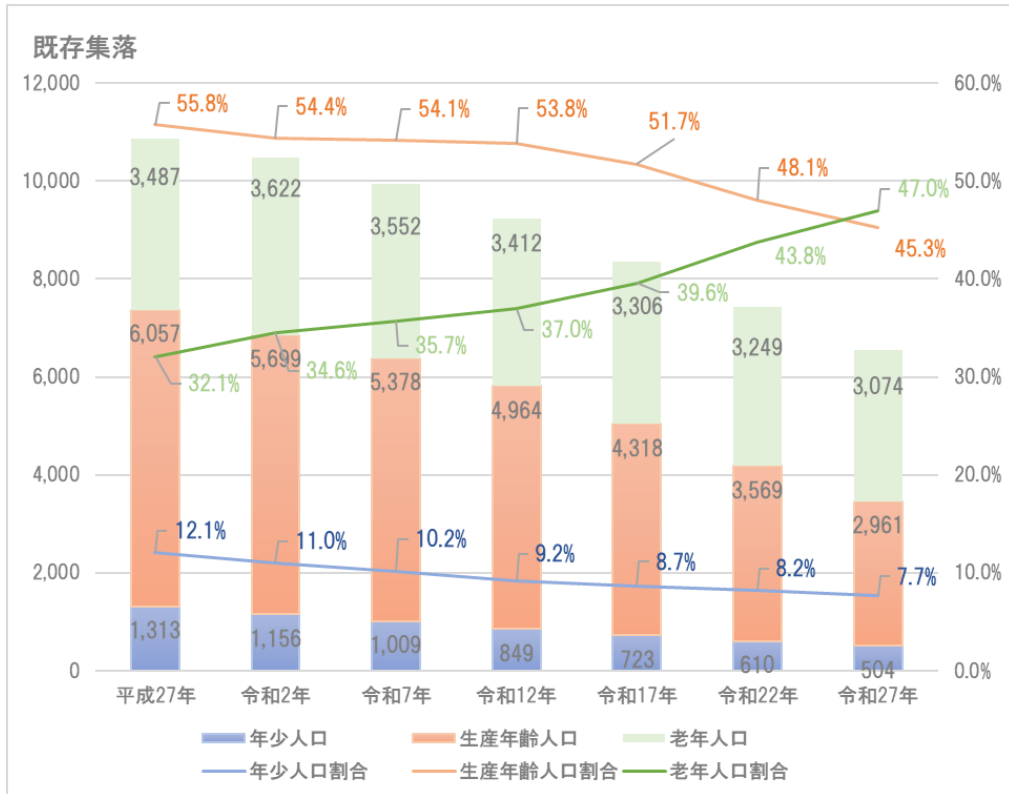
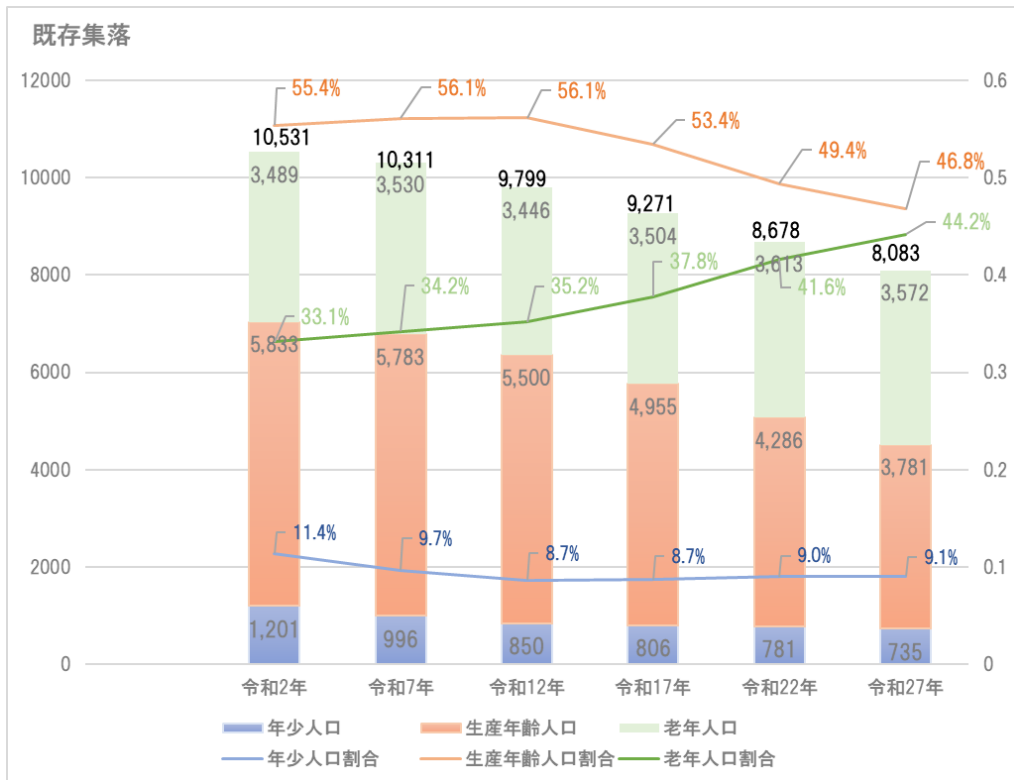


図 エリア別将来人口見通し（R2 国勢調査データ）



（資料：国土交通省 将来人口・世帯予測ツール）

## ■土地利用

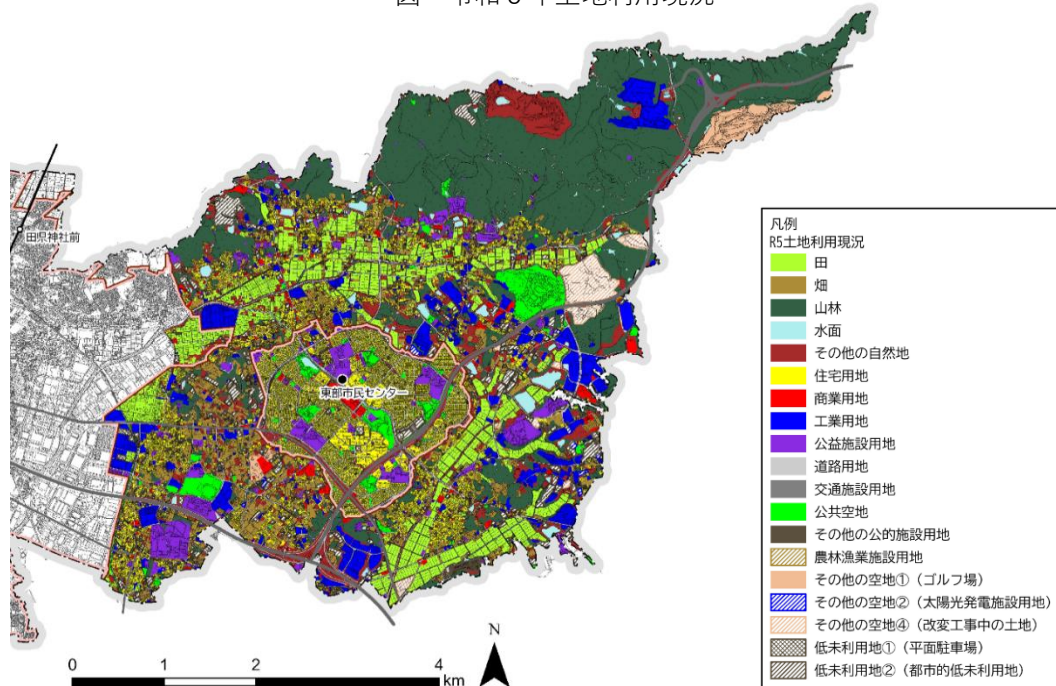
土地の利用状況によると桃花台ニュータウンには住宅が集積し、周辺部の既存集落には田・畑などの農地が多くみられます。

また、既存集落の周辺は、工業用地としても活用されている状況で、住宅、農業、工業と多様な土地利用がなされていることが東部地域の特徴のひとつと言えます。

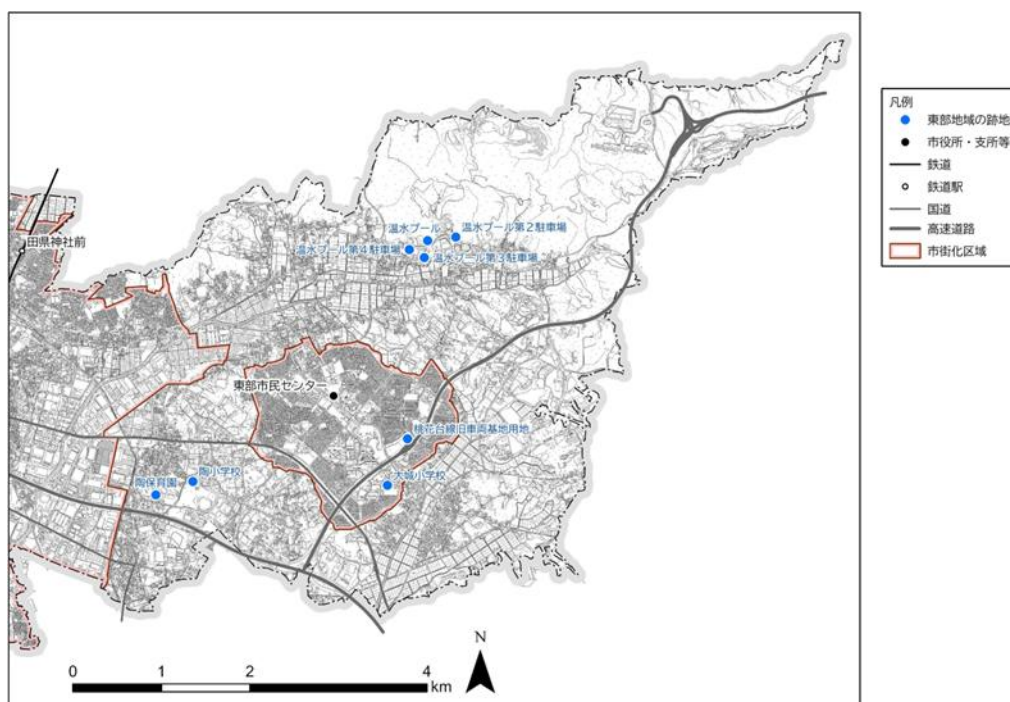
既存集落の一部では、製造業、物流業などの進出や産業廃棄物中間処理施設の立地等により産業の活性化が進む一方で、農地や里山の自然が減少しています。

また、桃花台線旧車両基地用地のほか、学校再編後や温水プールの用地等の発生が見込まれています。

図 令和5年土地利用現況



(資料：都市計画基礎調査)



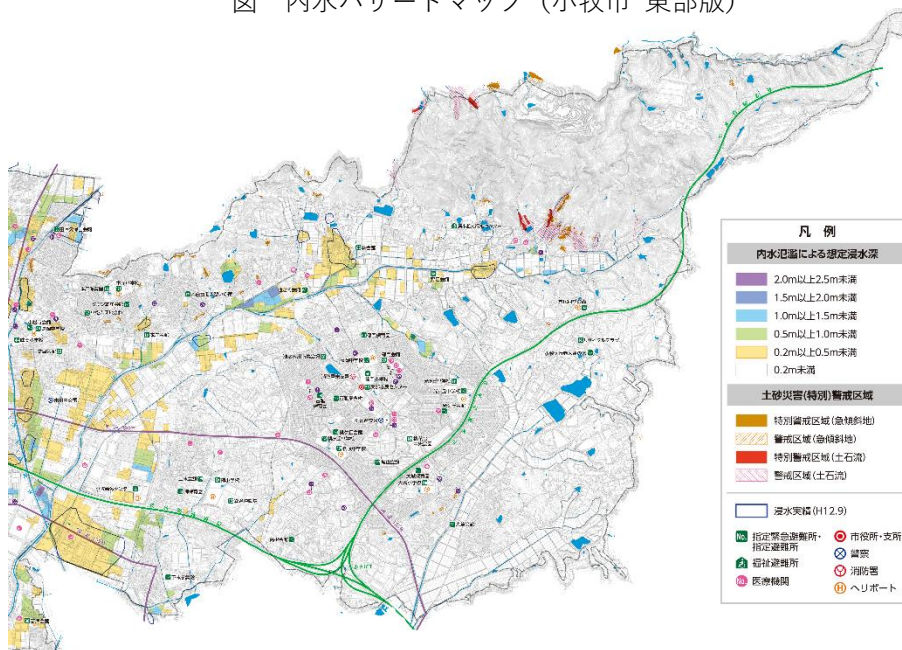
## ■防災

小牧市防災ガイドブックによると東部地域の一部のエリアで内水、外水氾濫による浸水深が 1.0m以上になる想定がされています。さらに、東部地域の北部のエリアでは土砂災害特別警戒区域に指定されている箇所もあります。

また、今後発生が想定される濃尾地震級の大地震や南海トラフ地震においては、建物全壊率が、10%以上と想定されているエリアもあります。

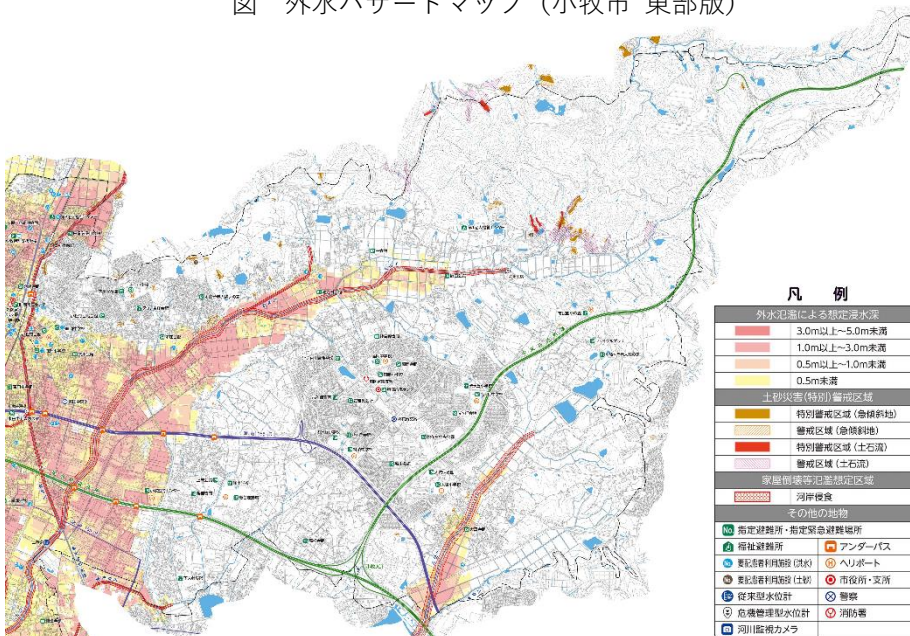
近年、全国各地で発生しているゲリラ豪雨等による浸水被害や土砂災害、さらには、今後発生が想定される大地震などの自然災害に対し、地域として備えをしておく必要があります。

図 内水ハザードマップ（小牧市 東部版）



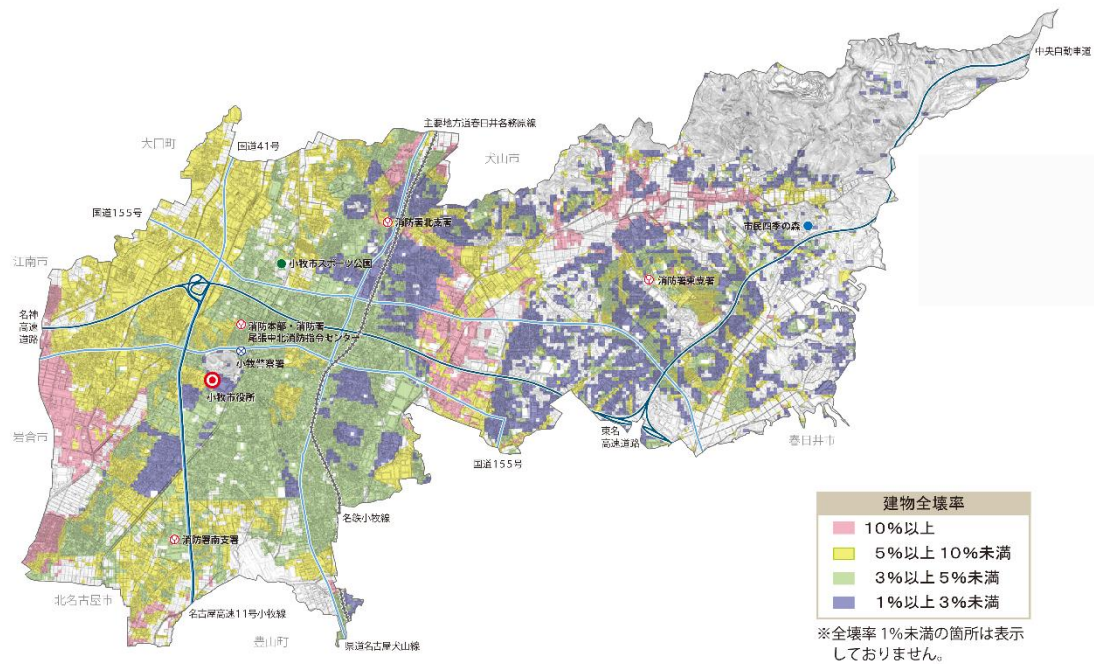
(資料：小牧市防災ガイドブック（令和3年9月発行）)

図 外水ハザードマップ（小牧市 東部版）



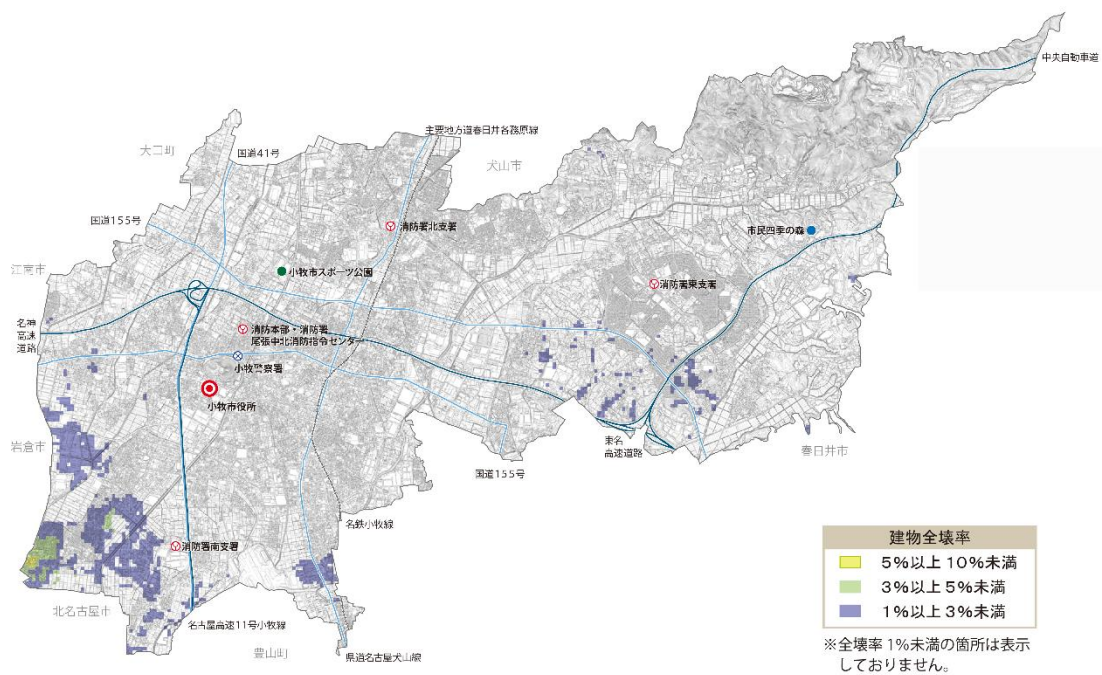
(資料：小牧市防災ガイドブック（令和3年9月発行）)

図 想定濃尾地震の危険度マップ（建物全壊率分布図）



（資料：小牧市防災ガイドブック（令和3年9月発行））

図 南海トラフ地震の危険度マップ（建物全壊率分布図）



（資料：小牧市防災ガイドブック（令和3年9月発行））

■空家等

東部地域（篠岡）の空家等数は 200 棟と小牧市内で最多となっています。

また、空家等の分布を見ると、特定のエリアに集中しているのではなく、東部地域全体に分散して存在していることが分かります。

表 空家等の地域別及び区域別戸数

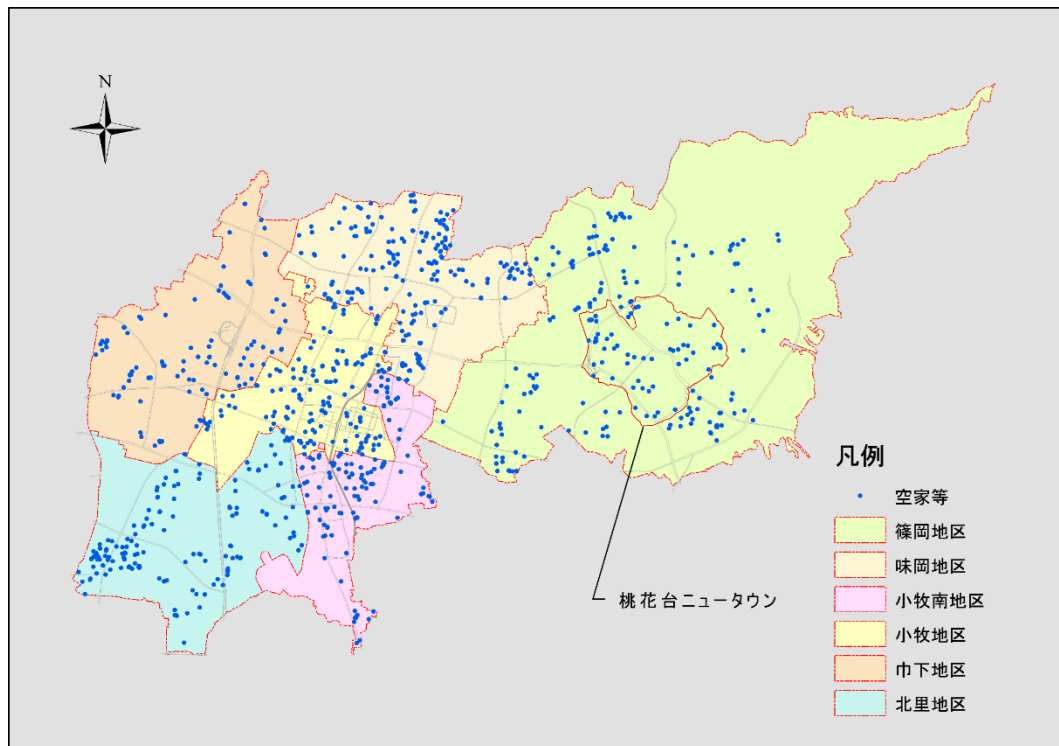
地区	空家等数		建物数 <sup>※2</sup>	空家等率	人口 <sup>※3</sup>	世帯数 <sup>※3</sup>
	R2	R6 <sup>※1</sup>				
小牧南	114 棟	123 棟	4,682 棟	2.6%	21,493 人	10,308 世帯
小牧	125 棟	142 棟	5,887 棟	2.4%	28,320 人	14,253 世帯
巾下	87 棟	100 棟	4,254 棟	2.4%	15,809 人	7,807 世帯
味岡	164 棟	180 棟	8,933 棟	2.0%	33,567 人	15,510 世帯
篠岡	166 棟	200 棟	8,642 棟	2.3%	30,563 人	13,678 世帯
北里	124 棟	154 棟	5,736 棟	2.7%	19,273 人	9,164 世帯
市全域	780 棟	899 棟	38,134 棟	2.4%	149,025 人	70,720 世帯

※1 空家等数は、令和 7 年（2025）年 1 月 1 日現在

※2 建物数は、課税台帳上の用途が「住宅」「寄宿舍」「共同住宅」「アパート」「寮」「社宅」「貸住宅」「貸店舗住宅」のいずれかに該当するものを抽出。なお、所在地が完全一致する物件は、あわせて 1 棟と数える。（令和 7（2025）年 1 月 1 日現在）

※3 人口・世帯数は、住民基本台帳（令和 7（2025）年 1 月 1 日現在）

図 地区別空家等分布図



（資料：小牧市空家等対策計画（令和 8 年 3 月改定））

東部地域に立地する県営住宅における入居率は、市内他地区と比較して低く、空き住戸が多い状況が続いています。特に古雅地区については、建物戸数の半分は空き室となっています。

図 愛知県営住宅入居率

各年10月1日現在

住宅名	竣工(使用開始)年	階数	戸数	エレベーター	R3	R4	R5	R6	R7	R3とR7比較
小牧(東田中)(全14棟)	S51~H2	4・5階	396	×	88.9	89.4	88.9	85.4	82.3	▽6.6
北外山(全24棟)	S54~H12	3~6階	581	○(4棟のみ)	88.0	86.6	85.9	84.5	82.6	▽5.4
岩崎(全16棟)	H5~H21	4~10階	938	○(4階の2棟除く)	92.1	89.1	89.4	88.6	87.0	▽5.1
味噌(全5棟)	S54	3階	72	×	87.5	87.5	87.5	83.3	84.7	▽2.8
古雅	S56(旧耐震基準)	3階	72	×	50.0	47.2	43.1	38.9	47.2	▽2.8
古雅第二	S58・S60	3・4階	189	×	57.7	54.5	56.6	54.5	50.3	▽7.4
篠岡	S62・S63	3~12階	240	○(一部)	67.9	67.5	67.5	67.9	67.5	▽0.4
篠岡第二	H1・H2	4階	205	×	71.2	66.8	62.9	60.0	58.5	▽12.7
城山	H2・H3	6・7・9階	193	○	73.1	71.0	68.9	68.9	68.4	▽4.7
城山第二	H3・H4	4・10階	177	○(4棟のみ)	70.1	69.5	67.2	66.1	61.6	▽8.5
城山第三	H7	4階	80	×	60.0	55.0	50.0	45.0	38.8	▽21.2
光ヶ丘	H5	4階	64	×	59.4	57.8	53.1	53.1	50.0	▽9.4
光ヶ丘第二	H8・H9	7・10階	243	○	81.9	80.7	79.0	76.1	74.1	▽7.8
(桃花台NT小計)			1,463		68.6	66.5	64.7	63.0	61.2	▽7.5

(資料：愛知県より提供)

図 桃花台ニュータウン以外県営住宅入居率

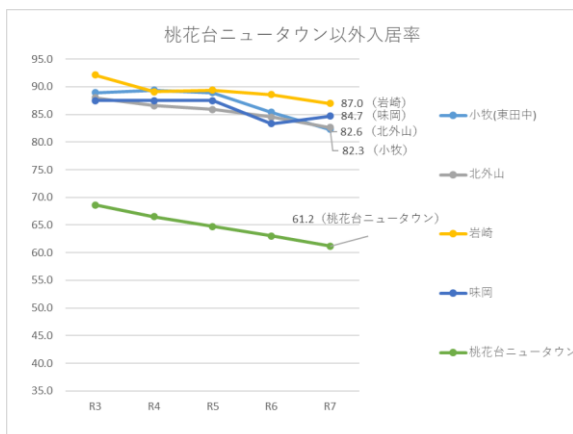
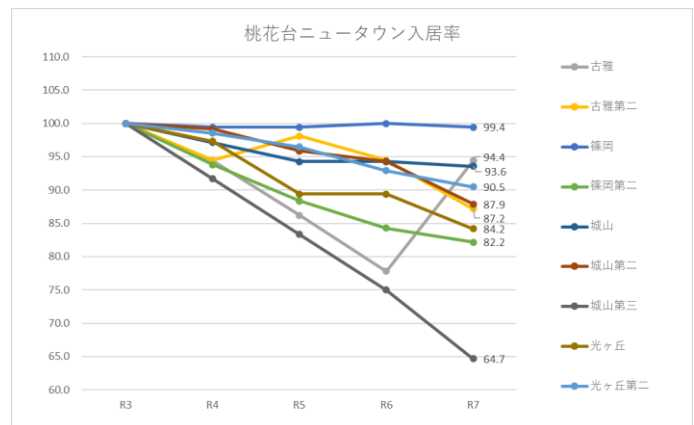
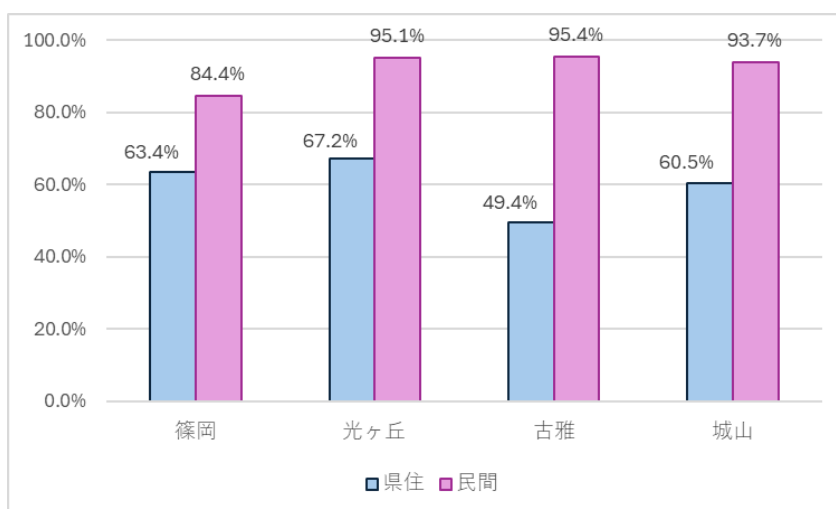


図 桃花台ニュータウン県営住宅入居率



また、令和7年9月5日時点の住民基本台帳を基に算出した民間集合住宅の平均入居率と県営住宅の平均入居率を地区別に比べると、県営住宅の入居率は約3割低い状況です。

図 地区別県営住宅と民間集合住宅の入居率比較

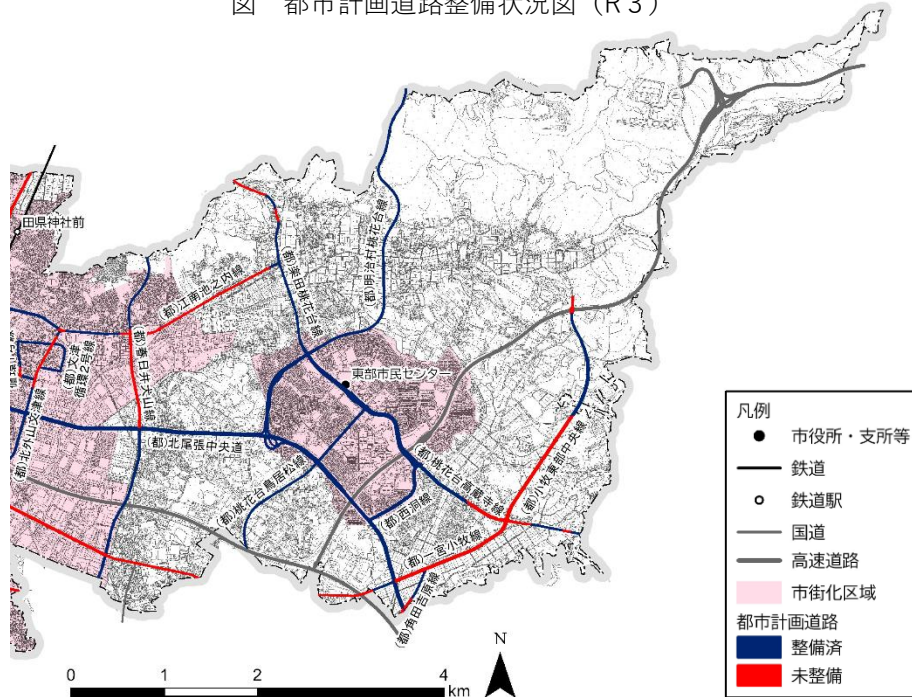


## ■都市インフラ

都市計画道路は桃花台ニュータウンを中心に整備が進んでいます。しかしながら、周辺の既存集落においては、整備が進んでいない箇所が存在しています。構想当初から道路整備状況に変更はありません。

身近な生活道路などについては、歩行者や自転車が安全に通行できるよう生活環境に配慮した人にやさしい道路の整備を進めています。

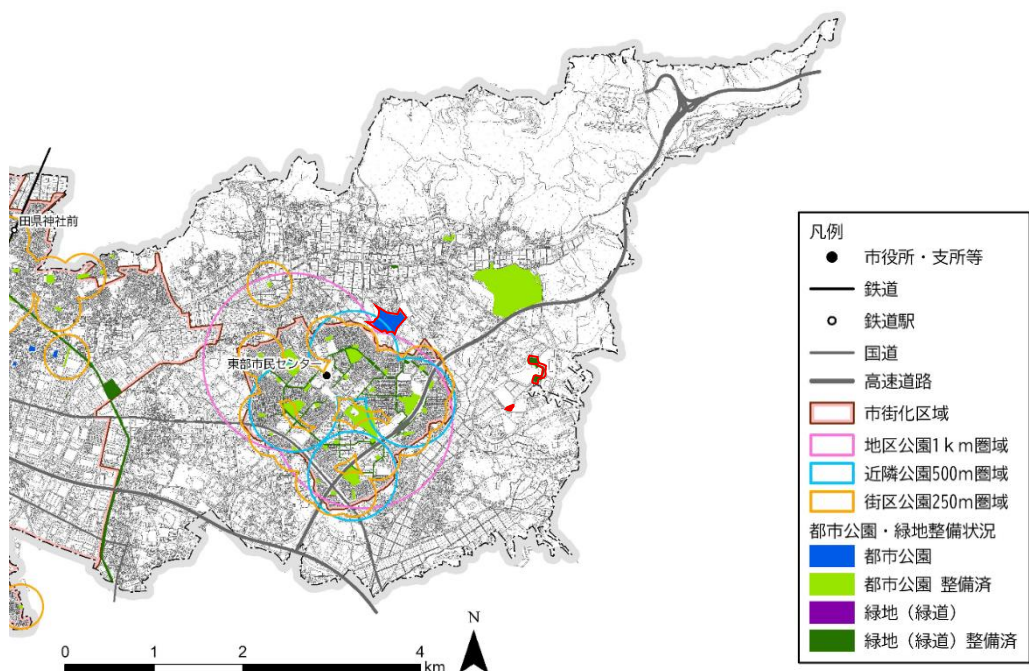
図 都市計画道路整備状況図 (R3)



(資料：小牧市都市計画マスタープラン (R7.3 改定))

公園緑地の整備状況は、桃花台ニュータウンには多数の都市公園が整備されており、緑豊かな環境に恵まれています。構想当初と比べると、太良まめなしの里が新たに整備されるとともに、多くの市民、特に将来を担う子どもたちが食に対してより興味を深めるために、小牧市農業公園が令和4年6月に特殊公園として都市計画決定され、令和10年度の開園を目指し、整備を進めています。

図 公園緑地整備状況図 (R3)



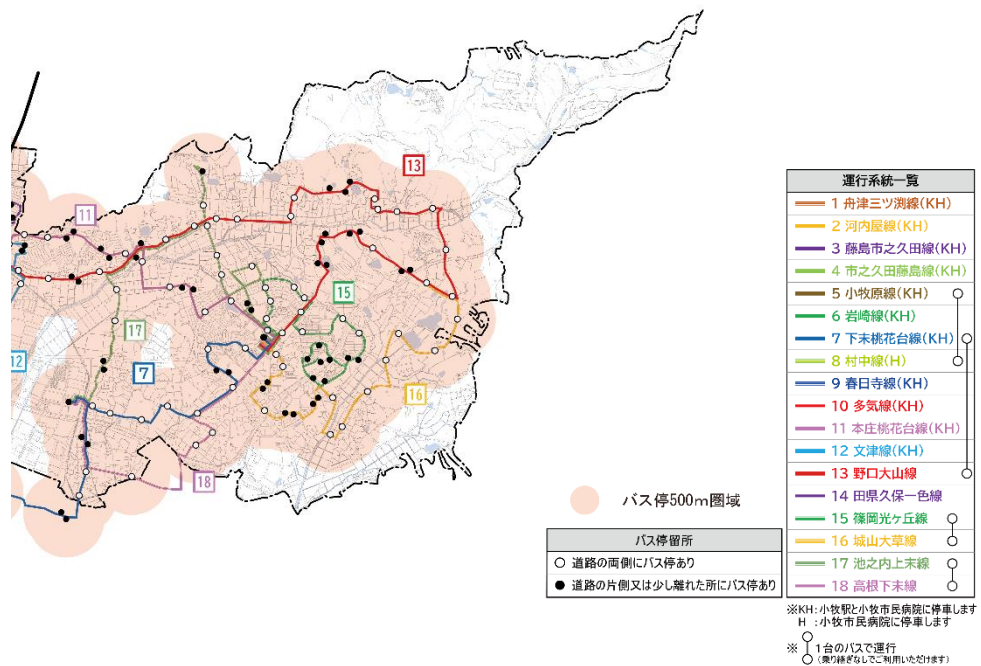
(資料：小牧市都市計画マスタープラン (R7.3 改定))

■公共交通

公共交通機関は市が運営するこまき巡回バス、及び民間事業者による路線バスの運行により維持されています。令和8年4月の再編にあたり、「こまくる」間の乗り継ぎの不便さの軽減やさらなる利便性の向上を図るため、東部地域を運行する15篠岡光ヶ丘線、18高根下末線の見直しを行いました。

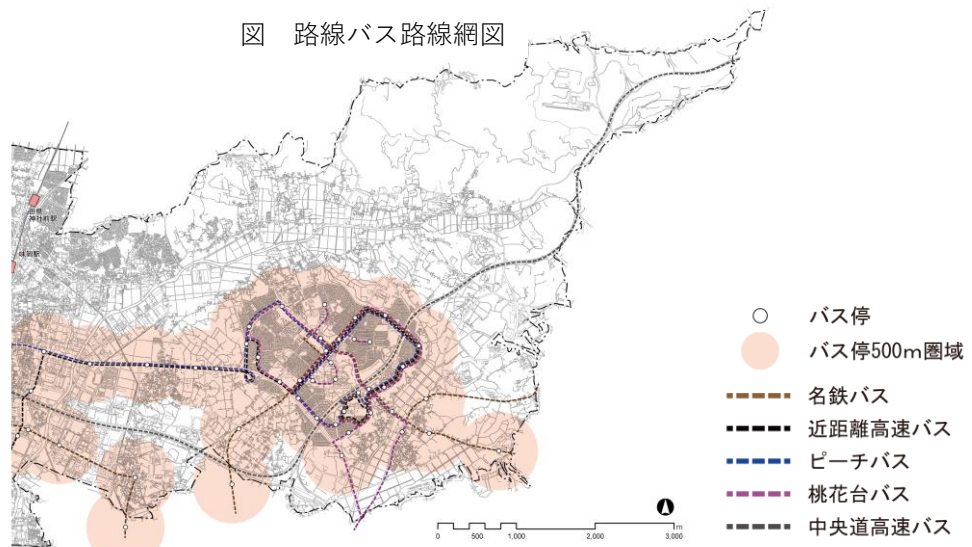
篠岡光ヶ丘線については、光ヶ丘4丁目付近を通るルートに見直し、高根下末線については、交通空白地域となっていたところのルートを見直し、勤労センターまで延伸しました。

図 こまき巡回バスコース図 (R7年度再編時)



(資料：こまき巡回バス「こまくる」ガイド)

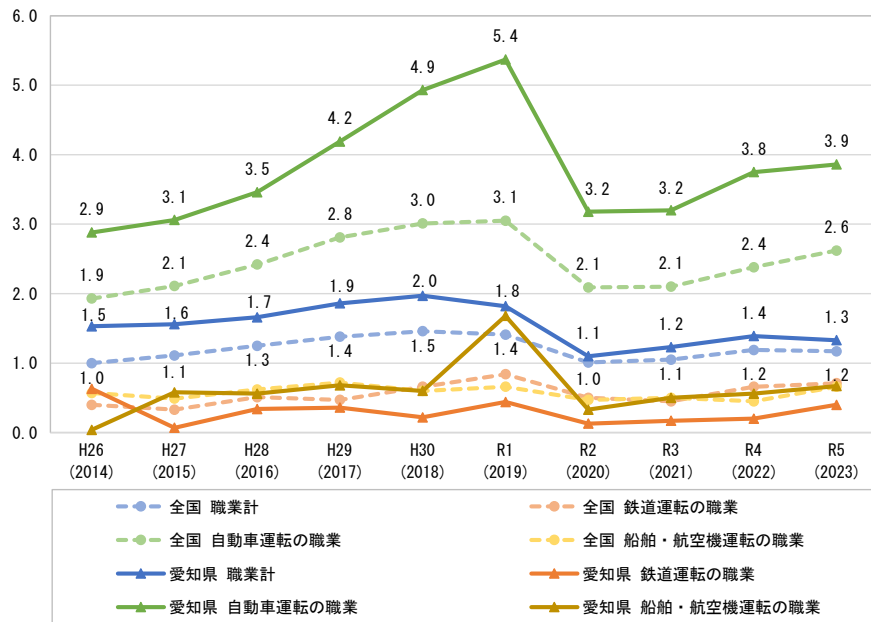
図 路線バス路線網図



(資料：こまき巡回バス「こまくる」ガイド)

運転手不足により、路線バスの減便や一般タクシーの営業車両の減少、事業者の撤退等が地域によっては生じており、地域公共交通を維持する際の深刻な問題となっています。

図 輸送・機械運転の職業の有効求人倍率の推移



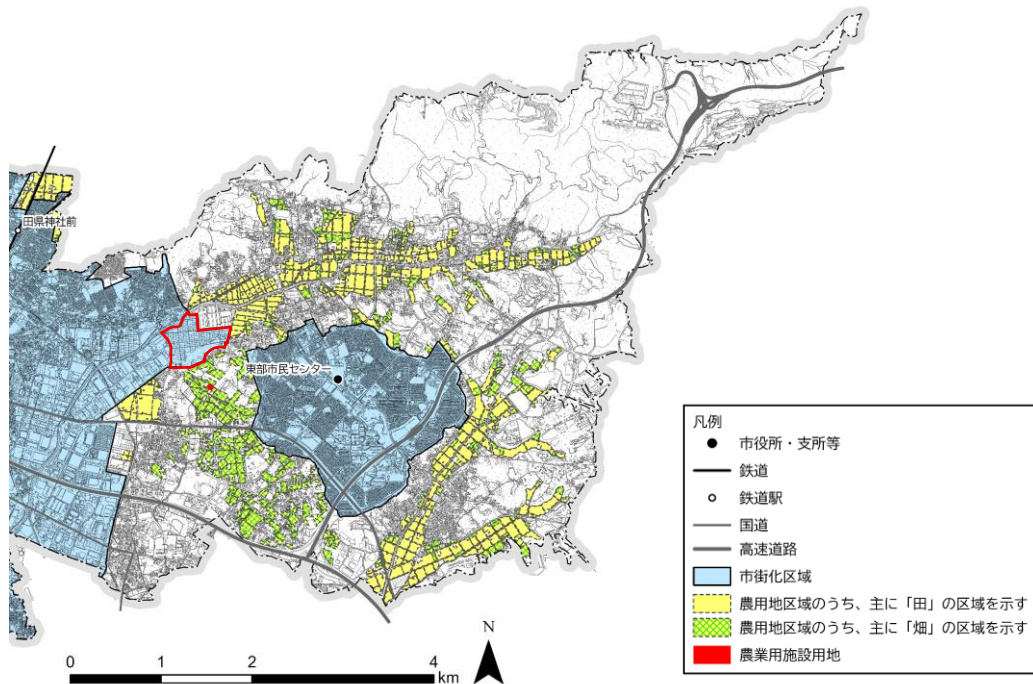
(資料：最近の雇用情勢、一般職業紹介状況 (職業安定業務統計))

■産業

産業の状況を見ると、既存集落には、田や果樹園、畑等の農地や養鶏場・種鶏場が分布しています。東部地域の耕作放棄地 59.6ha と、市内耕作放棄地全体の 9 割程度を占めます。農家数は平成 12 年の 524 戸から令和 2 年には 321 戸に減少しており、後継者不足も課題となっています。

また、当初計画時から比べ、令和 7 年 3 月に尾張都市計画 本庄・池之内地区計画の決定および市街化区域への編入に伴い、優良農地として位置付けられている小牧農業振興地域整備計画の農用地区域が縮小しています。

図 小牧農業振興地域整備計画図

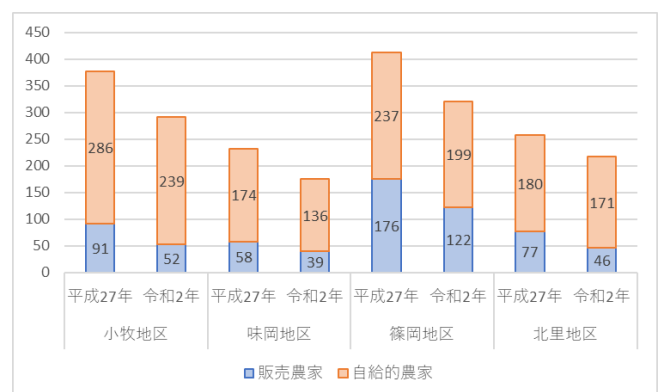


(資料：令和 6 年度小牧農業振興地域整備計画より作成)

【市内の農家数】

	総農家 (戸)					
	販売農家		自給的農家			
	平成27年	令和2年	平成27年	令和2年	平成27年	令和2年
市全域	1,279	1,004	402	259	877	745
小牧地区	377	291	91	52	286	239
味岡地区	232	175	58	39	174	136
篠岡地区	413	321	176	122	237	199
北里地区	257	217	77	46	180	171

図 農家数の推移

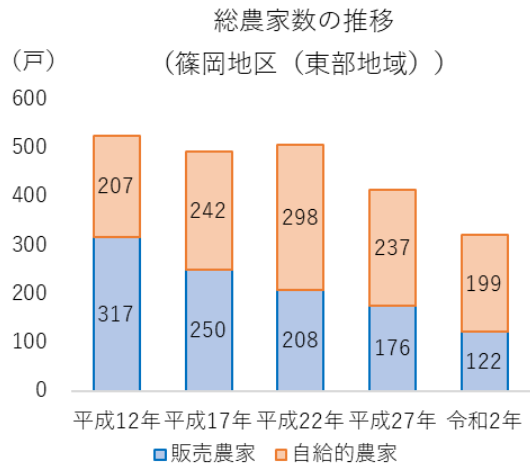


(資料：農林業センサス 2015, 2020)

【東部地域の農家数】

	総農家			土地持ち 非農家
	販売農家	自給的農家		
平成12年	524	317	207	—
平成17年	492	250	242	326
平成22年	506	208	298	290
平成27年	413	176	237	253
令和2年	321	122	199	—

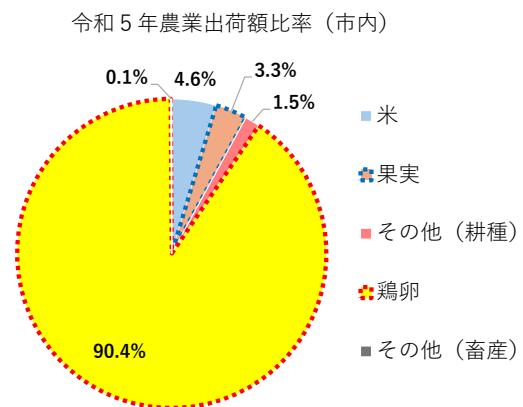
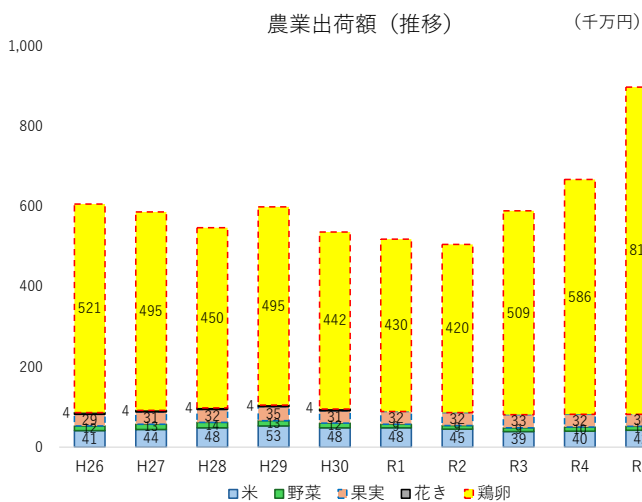
※令和2年調査では「土地持ち非農家」の項目が消滅。



(資料：農林業センサス 2000、2005、2010、2015、2020)

【農業出荷額(市内全般)】

年次	農業 産出額 ① + ②	耕 種										畜 産		
		小計 ①	米	麦類	豆類	いも類	野菜	果実	花き	工 芸 農作物	その他 作物	小計 ②	鶏	
													鶏	鶏卵
H26	619	89	41	0	0	0	12	29	4	0	2	530	527	521
H27	592	93	44	0	0	0	13	31	4	0	2	499	495	495
H28	552	99	48	0	0	0	14	32	4	0	1	453	450	450
H29	606	107	53	0	0	0	13	35	4	0	1	499	496	495
H30	543	97	48	0	0	0	12	31	4	0	1	446	443	442
R1	523	92	48	0	0	0	9	32	0	0	0	431	431	430
R2	511	90	45	0	0	1	9	32	0	0	0	421	421	420
R3	595	85	39	0	0	0	9	33	0	0	0	510	510	509
R4	675	87	40	0	0	0	10	32	0	0	0	588	588	586
R5	904	86	42	0	0	0	10	30	0	0	0	818	818	817



(資料：市町村別農業産出額(推計))

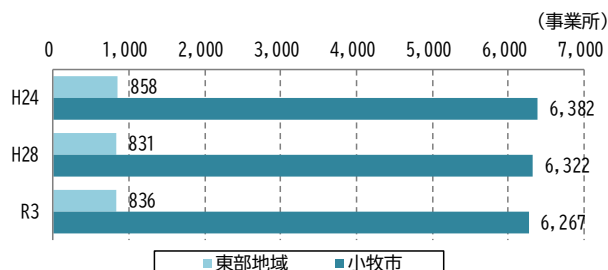
桃花台ニュータウンは、ワンセンター方式で整備されたことから、中心部に大規模商業施設が立地しています。

事業所数においては、市全体では減少傾向にあるのに対し、東部地域では令和3年に微増に転じています。従業員数においては、市全体では増加傾向にある一方で、東部地域では令和3年に減少に転じています。

【事業所数】

(事業所)

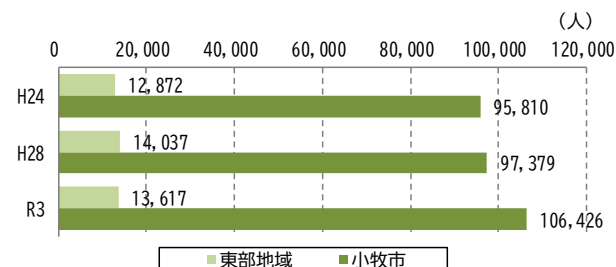
	H24	H28	R3
東部地域	858	831	836
小牧市	6,382	6,322	6,267



【従業員数】

(人)

	H24	H28	R3
東部地域	12,872	14,037	13,617
小牧市	95,810	97,379	106,426



(資料：経済センサス活動調査)