

基礎調査の概要

■実施概要

目的	土地区画整理が事業化されないまま、 発展してきた地域の現状を把握するため
調査対象	道路整備状況、土地・建物利用状況、公園・緑地の整備状況など

地区内の土地利用状況などの 基礎調査について

エリアのまちなみの変化

昭和34年



令和2年



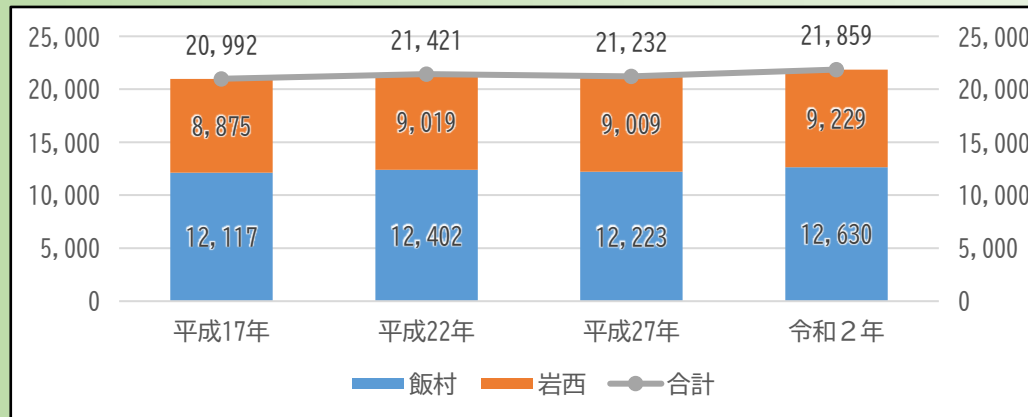
出典：国土地理院ウェブサイト

地区内の人口・世帯数の状況

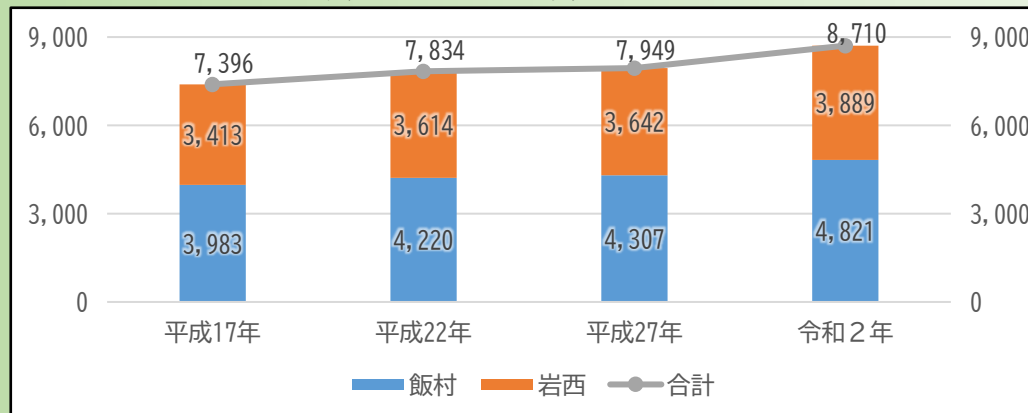
※第1回まちづくり勉強会
当日資料より抜粋

豊橋市全体では人口・世帯数が減少傾向にありますが、地区内の**岩西校区、飯村校区**はともに、**人口、世帯数が増加傾向にある地域**です。

校区別人口の推移



校区別世帯数の推移

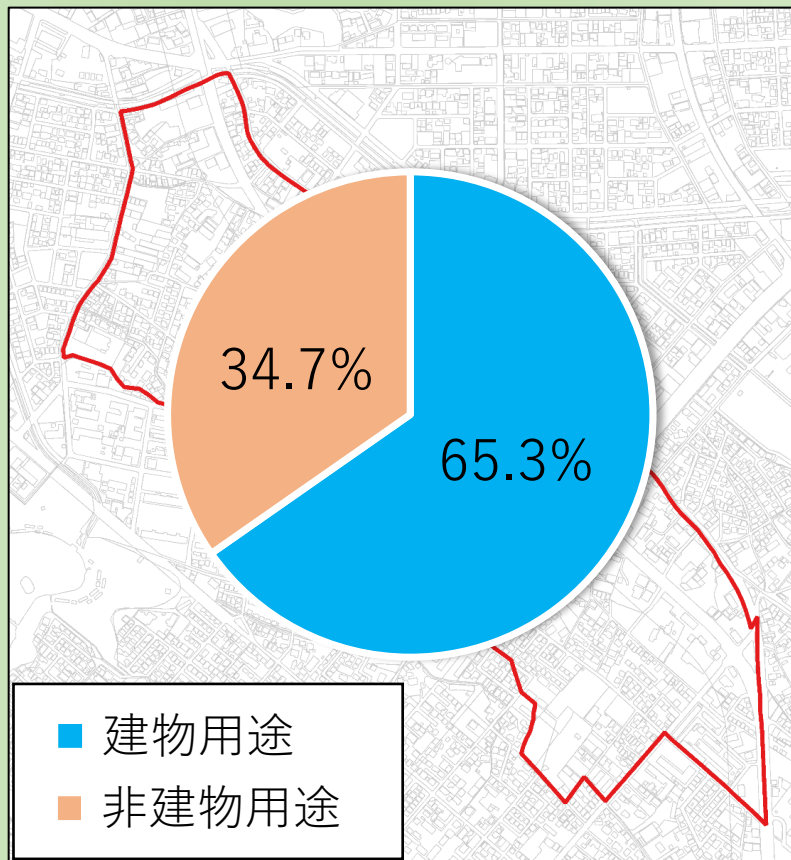


出典：国勢調査（令和2年）

地区内の土地利用状況

地区内では、**建物用途の土地利用が65.3%**あり市街化が進んでいます。
また、**住宅用地は42.9%**であり、住宅主体の土地利用となっています。

■土地利用の状況



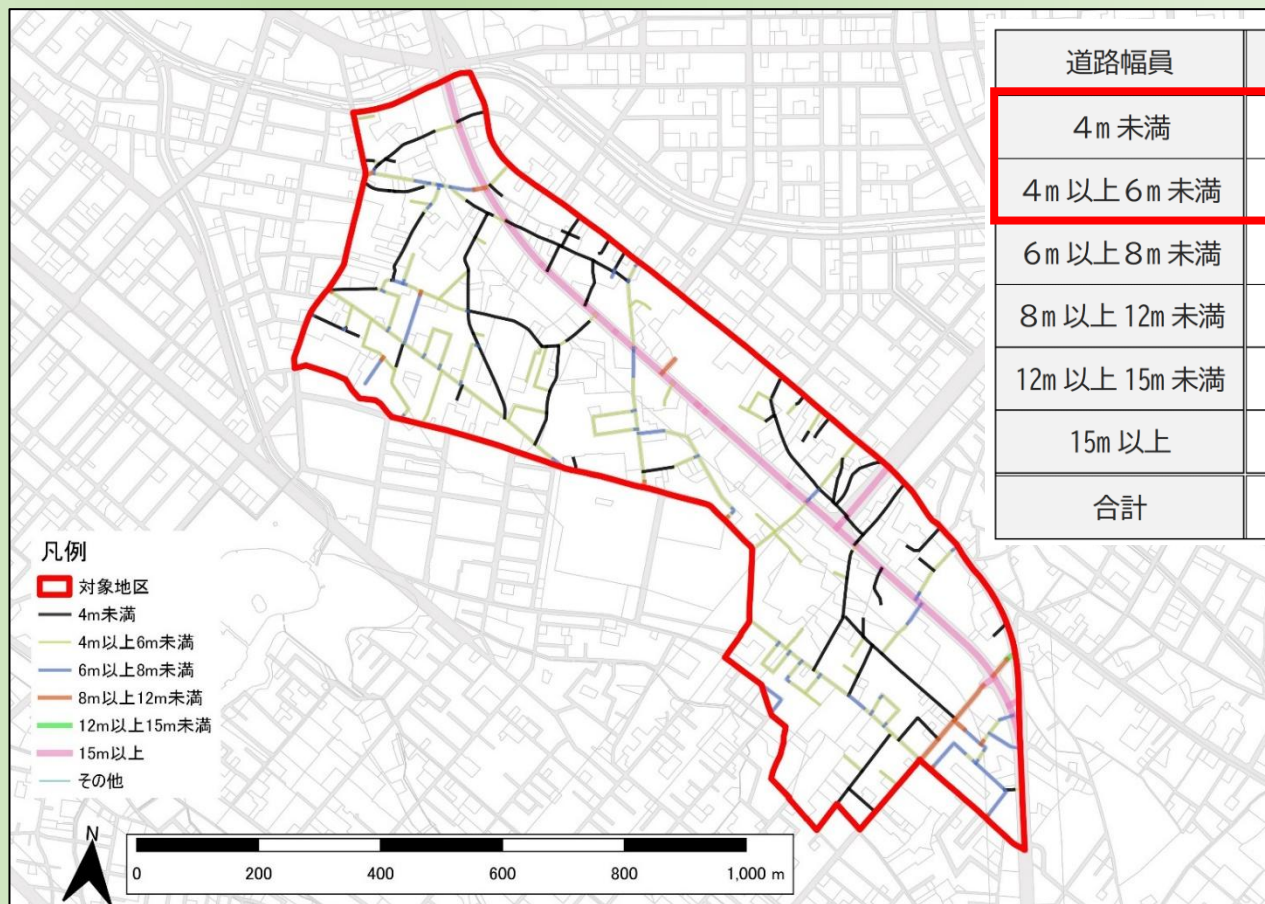
		対象地区	
		面積 (m ²)	割合 (%)
建物用途	住宅用地	226607.8	42.9%
	商業用地	98359.9	18.6%
	工業用地	10301.8	1.9%
	公益施設用地	9220.1	1.7%
	公共施設用地	408.7	0.1%
	小計	344898.3	65.3%
非建物用途	畑	49955	9.5%
	山林	1278.3	0.2%
	水面	0.2	0.0%
	その他の自然地	6637.6	1.3%
	道路用地	87305.7	16.5%
	公共空地	7900.5	1.5%
	その他の空地	593.8	0.1%
	低未利用地	29766.1	5.6%
	小計	183437.2	34.7%
合計		528335.5	100.0%

出典：都市計画基礎調査（平成30年度）

地区内の道路の状況

※第1回まちづくり勉強会当日資料
より抜粋

地区内の道路のうち、**6mに満たない道路が57.6%**あります。また、建築基準法の規定により住宅を建てる際の条件となる前面道路の**幅員4mに満たない道路**が約3.9kmあり、**26.5%**を占めます。



道路幅員	延長	割合
4m 未満	3,907.4 m	26.5 %
4m 以上 6m 未満	4,585.9 m	31.1 %
6m 以上 8m 未満	2,212.5 m	15.0 %
8m 以上 12m 未満	1,840.3 m	12.5 %
12m 以上 15m 未満	106.4 m	0.7 %
15m 以上	2,092.8 m	14.2 %
合計	14,745.2 m	100.0 %

出典：都市計画基礎調査（令和4年度）

他地区との比較

< 土地利用状況 >

- ◆他地区と比較してもほぼ同等
- ◆住宅用地や商業施設等として活用されている

< 道路用地 >

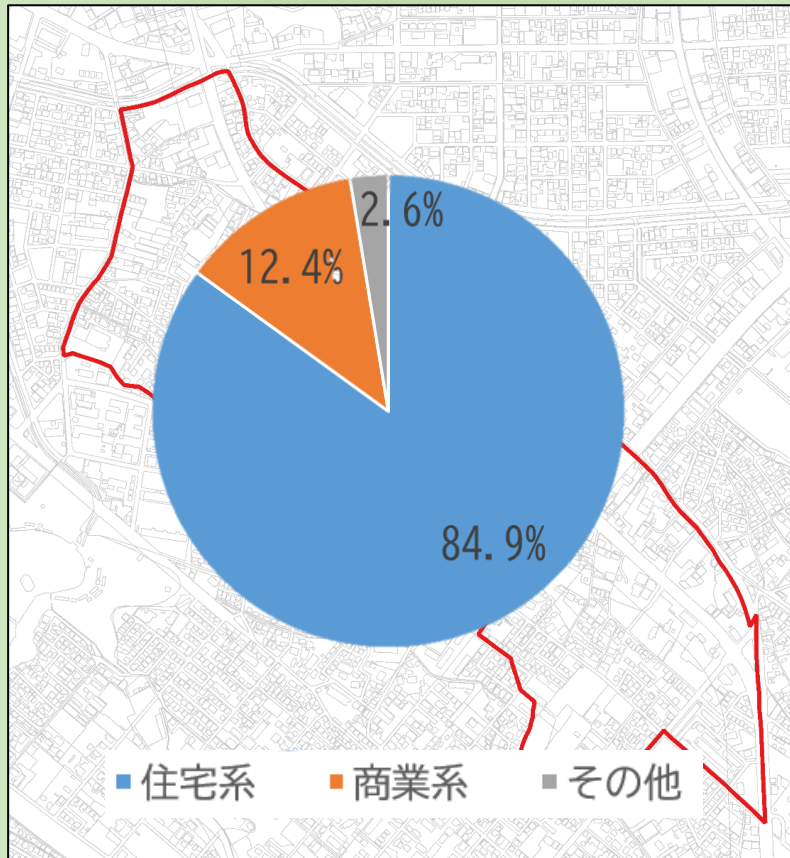
- ◆市街化区域内とはほぼ同等
- ◆隣接する土地区画整理事業区域の水
準には及ばない

		対象地区	飯村 土地区画整理事業区域	福岡東部 土地区画整理事業区域	豊橋市 市街化区域内
		割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)
建物用途	住宅用地	42.9%	38.6%	38.6%	34.2%
	その他	22.4%	14.6%	19.9%	32.3%
	小計	65.3%	53.2%	58.5%	66.5%
非建物用途	道路用地	16.5%	26.1%	23.1%	16.6%
	その他	18.2%	20.7%	18.4%	16.9%
	小計	34.7%	46.8%	41.5%	33.5%
合計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

地区内の建物の状況（用途）

地区内の建物用途は、住宅系が**84.9%**を占め、商業系で12.4%あり、その他が2.6%となっています。

■建物の用途

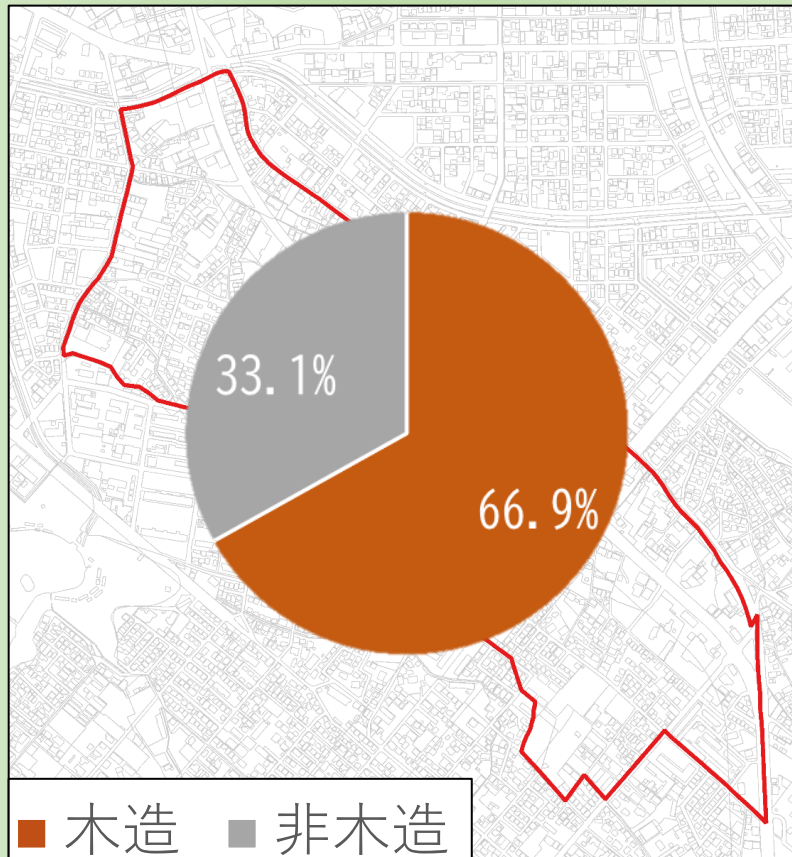


建物用途	棟数	割合
住宅系	1,161	84.9%
商業系	170	12.4%
その他	36	2.6%
	1,367	100.0%

地区内の建物の状況（構造）

木造の建物が多く、地区内全体の建物の66.9%を占めています。

■建物の構造



建物構造	棟数	割合
木造	914 棟	66.9 %
非木造	453 棟	33.1 %
合計	1,367 棟	100.0 %

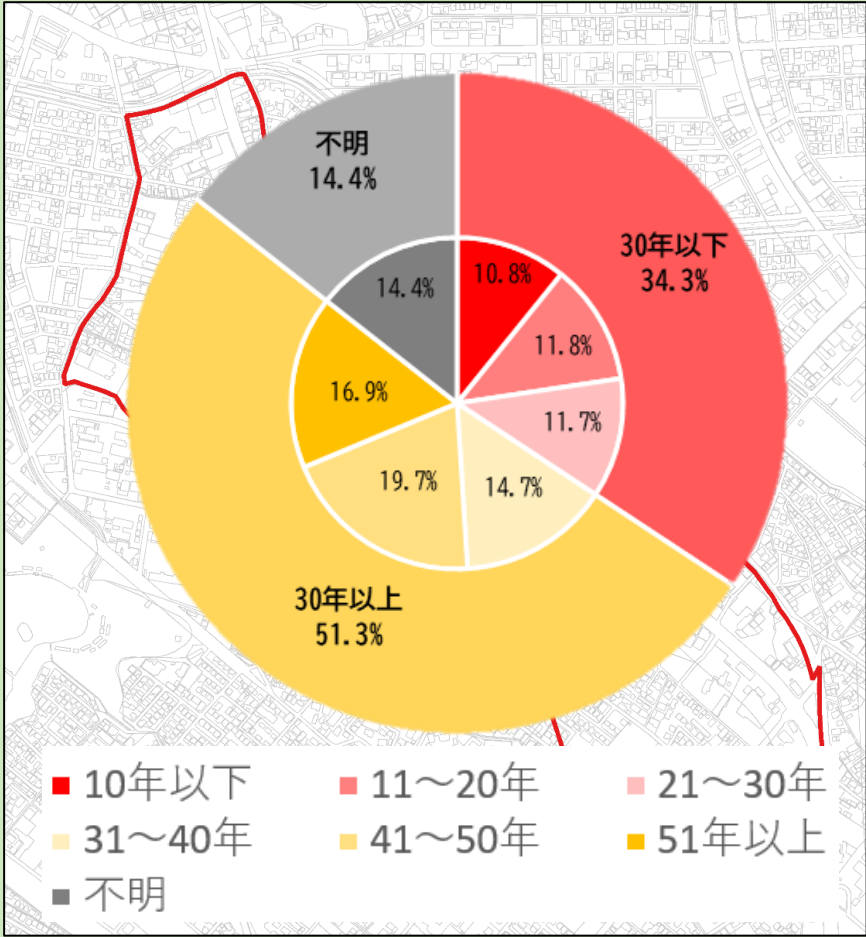
出典：都市計画基礎調査（令和4年度）

地区内の建物の状況（築年数）

※第1回まちづくり勉強会
当日資料より抜粋

建築後30年未満の建物が地区内に34.3%あり、築年数の新しい建物が一定数あります。

■建物の築年数



建築年数	棟数（棟）	割合
10年以下	148	10.8%
11～20年	161	11.8%
21～30年	160	11.7%
31～40年	201	14.7%
41～50年	269	19.7%
51年以上	231	16.9%
不明	197	14.4%
合計	1,367	100.0%

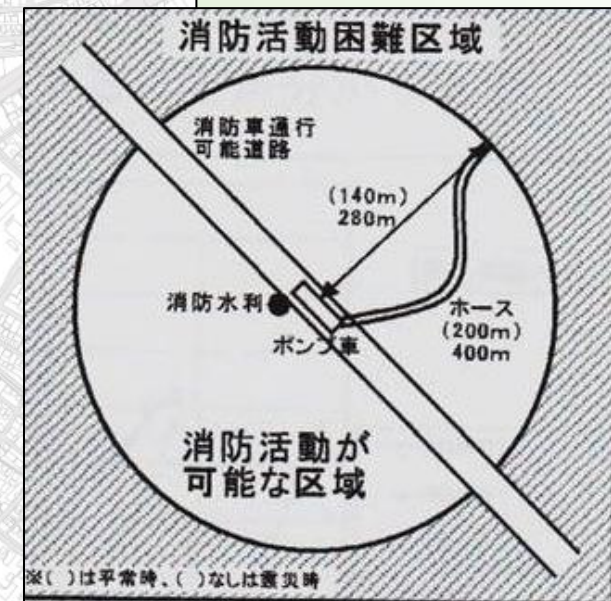
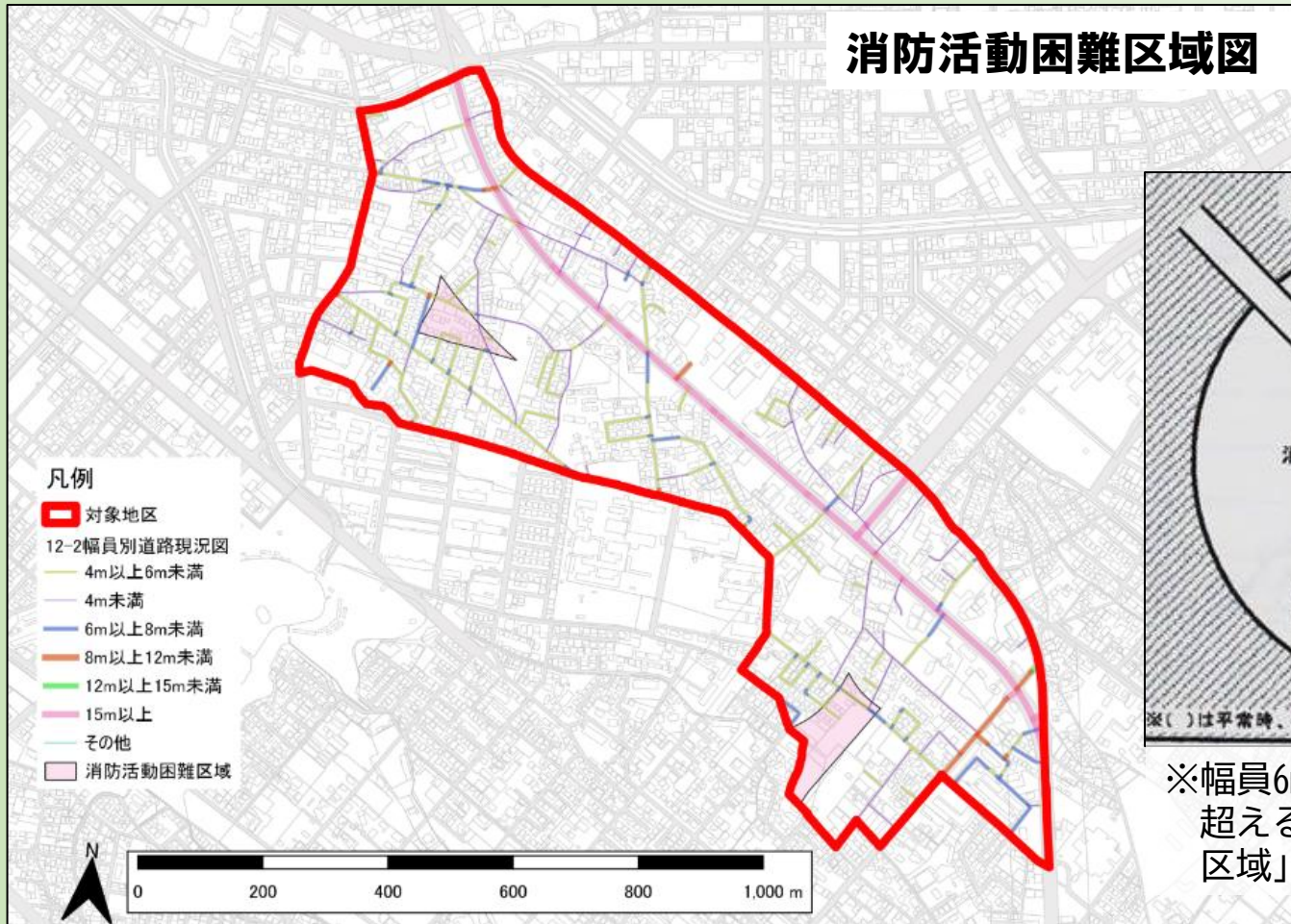
出典：都市計画基礎調査（令和4年度）

地区内の防災環境の状況

※第1回まちづくり勉強会当日資料より抜粋

地区内の北西部、南西部には**消防活動困難区域**が存在しています。

消防活動困難区域図



※幅員6m以上の道路から140mを超える範囲が「消防活動困難区域」

地区内の公園の状況

地区内の**ほとんどが公園の誘致圏内**となっていますが、地区内に立地する公園は2か所と少ない状況です。



地区内の供給処理の状況

施設	整備状況
上水道	● 地区内 全域に供給
下水道	● 公共下水道は 未整備
ガス	● 地区内 全域で 民間ガス会社により各戸に 供給
電気・電話	● 地区内 全域で 中部電力及びNTTによる電柱を 経由し ネットワークを構築

基礎調査

◎調査結果

■道路の現状

- ・道路率

岩西地区：16.5% 市街化区域：16.6%

道路の量は、市街化区域内と**同程度**

- ・4m未満道路延長率

岩西地区：26.5% 市街化区域：12.5%

幅員4m未満道路が市街化区域内と比べて**上回っており、脆弱**

■防災性の現状

- ・消防活動困難区域

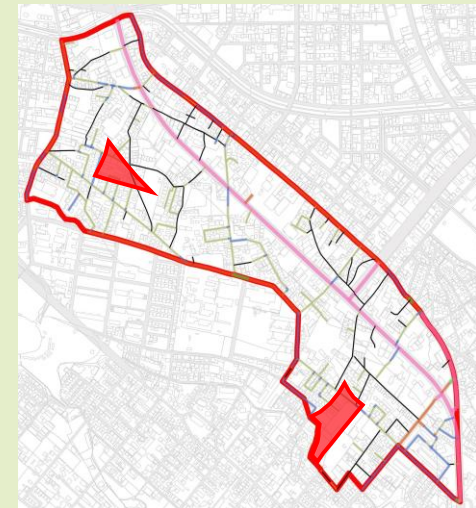
消防活動困難区域が**2箇所存在する**

- ・道路閉塞確率

岩西地区：53.9%

震災時に**半分以上の道路が塞がれてしまう**可能性がある

■：消防活動困難区域



道路や防災性には課題がある

《参考》基礎調査の指標について

■道路率

計算式：道路面積／地区面積

出典

道路率：長崎市都市計画部「土地区画整理事業の見直しガイドライン」

■4 m未満道路延長率

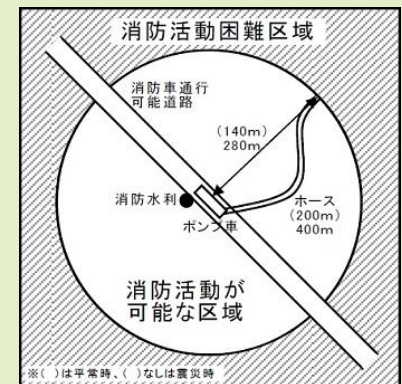
計算式：幅員4 m未満道路延長／地区内道路総延長

■消防活動困難区域

ネットワークされた幅員6 mの道路から
140 mを超えた区域をいい、**火災への
対応のしやすさ**を見る指標とされている

出典

消防活動困難区域：国土技術政策総合研究所「密集市街地のための集団既定のガイドブック」



■道路閉塞確率

地震の際に沿道の建物の倒壊によりどの
くらいの**道路が塞がれるか**を示す指標

計算式：（4 m未満道路延長＋4～8 m未満道路延長
×老朽建物割合）／地区内道路総延長

出典

道路閉塞確率：都市防災実務ハンドブック編集委員会「都市防災実務ハンドブック」

道路閉塞状況写真：国土交通省HP

