豊橋市都市計画マスタープラン

2021-2030

T O Y O H A S H I

CITY PLANNING MASTER PLAN

【資 料 編】

豊 橋 市

目　次

（1）人口及び世帯数 1
（2）市街地形成過程 21
（3）土地利用 29
（4）都市機能 49
（5）産業構造 54
（6）都市施設 65
（7）市街地整備 72
（8）交通・市民流動 79
（9）防災 90
（10）財政 119
（11）市民意識・市民活動 123

資料１　豊橋市の概況

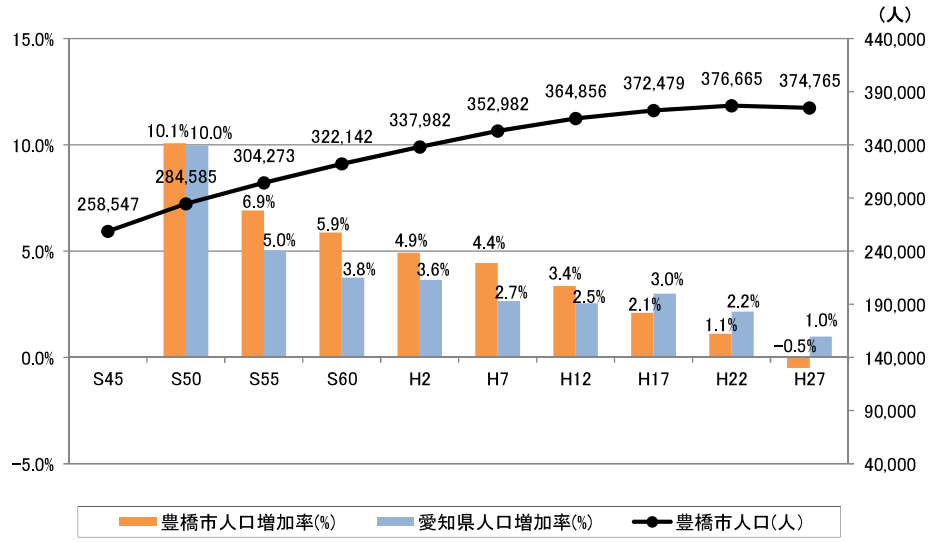
１．人口及び世帯数

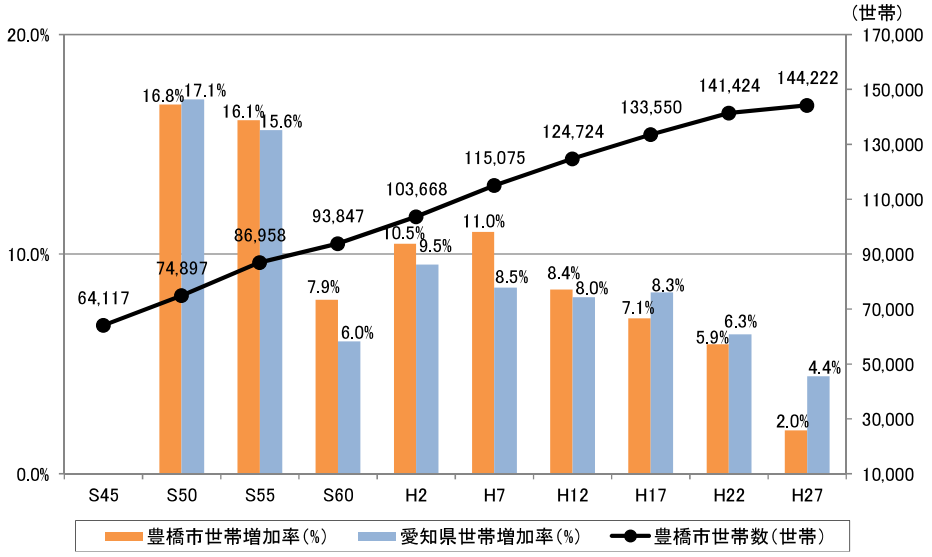
（１）人口・世帯数の推移

●人口は平成 22 年をピークに減少へ転じた一方、世帯数については伸び率が鈍化しているものの依然として増加傾向にある。

・国勢調査により昭和 45 年以降の本市の人口、世帯数の動向をみると、増加を続けてきたものの伸び率は次第に低下し、人口は平成 22 年の 376,665 人をピークとして減少傾向に転じています。
・一方、世帯数に関しては平成 22 年以降も依然として増加傾向にあります。

図表　人口と世帯数の推移





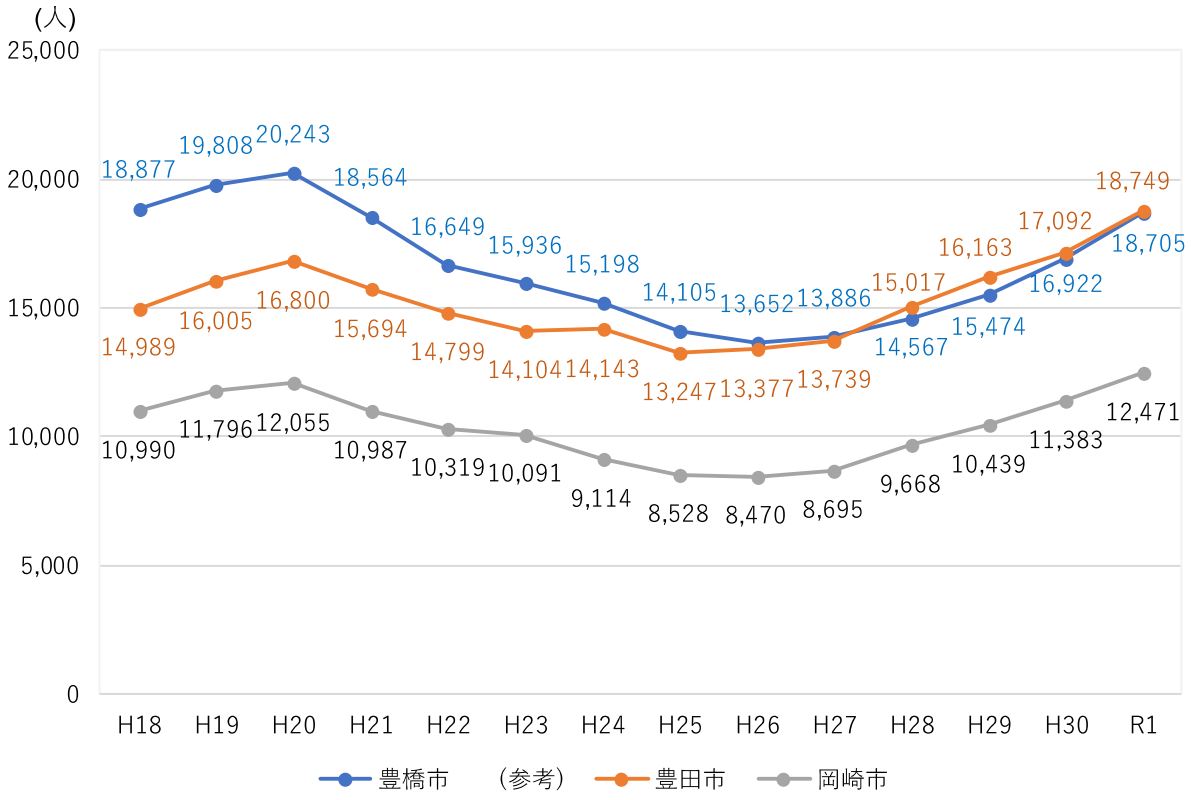
（出典：国勢調査）

（２）外国籍人口

●近年、本市において外国籍人口が増加している。
●市街化調整区域内における外国籍人口の増加が顕著である。

・ 平成 18 年から令和元年までの間における中核市の外国籍人口の推移をみると、豊橋市、豊田市、岡崎市はおおむね同じ傾向にあります。平成 20 年から市内の外国籍人口が大きく減少していましたが、平成 26 年にまた増加に転じており、その後増加傾向が続いています。
・ 市内外国籍人口の小学校区別増減状況をみると、中心市街地をはじめとする市街化区域内のほとんどの小学校区では外国籍人口の減少がみられます。一方、市街化調整区域内の多くの小学校区では、顕著な外国籍人口の増加がみられます。外国籍人口の増減率でみると、北部の西郷小学校区、嵩山小学校区、南部の杉山小学校区、高根小学校区、小沢小学校区、細谷小学校区では外国籍人口の増加率がいずれも 50%以上となり、顕著にみられるものの、外国籍人口の増減数でみると、いずれも 50 人未満の増加となっています。

図表　中核市における H18～R1 外国籍人口の推移



（資料：住民基本台帳）

（３）年齢３区分別人口・割合の推移

●64 歳未満人口の減少、65 歳以上人口の増加により少子・高齢化が加速し、超高齢社会を迎えている。

●市街化調整区域において高齢化が進むほか、市街化区域においても鉄道駅周辺など一部の地域で高齢化が目立っている。

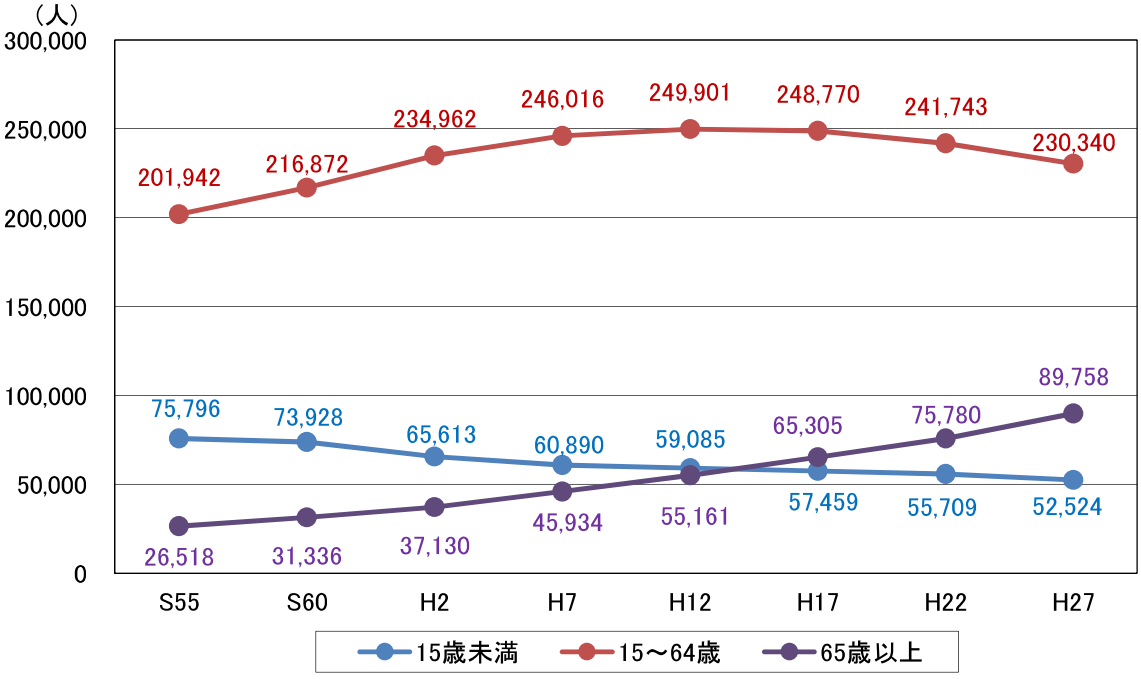
●高齢者数の増加は、人口密度が高い市街化区域において顕著にみられる。

（年齢３区分別人口の動向）

・昭和 55 年以降の本市の年齢３区分別人口の動向をみると、15～64 歳人口は平成 12 年の 249,901 人をピークとしてそれ以降減少に転じており、平成 27 年には 230,340 人と、ピーク時より約 8%減少、生産年齢人口が急速に減少していることがわかります。また、15 歳未満人口は昭和 55 年以降一貫して減少する一方、65 歳以上人口は増加傾向が加速しています。

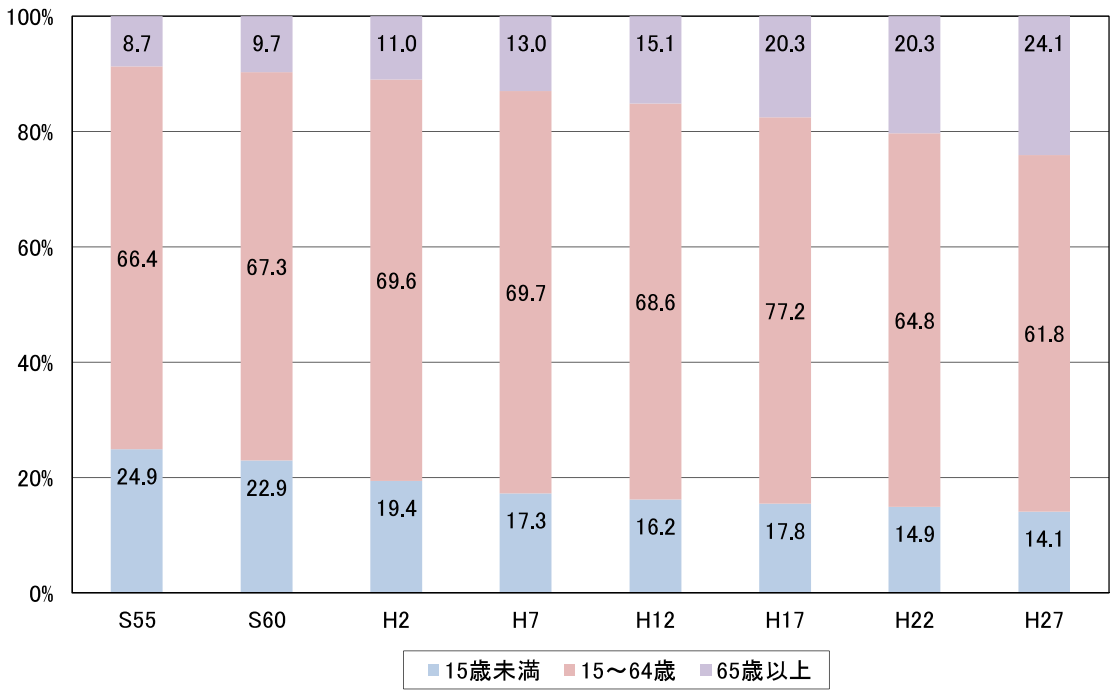
・65 歳以上人口の総人口に占める比率（高齢化率）は、昭和 55 年の 8.7%から、総人口がピークを迎えた平成 12 年に 15.1%、平成 27 年には 24.1%となっています。また、15 歳未満人口割合の低下も依然下げ止まらない状況にあり、少子高齢化が進展しています。一般に、高齢化率 14%以上で「高齢社会」、21%以上で「超高齢社会」とされており、本市においては平成 27 年には超高齢社会の時代を迎えていることになります。

図表　年齢3区分別人口の推移（年齢不詳を除く）



（出典：国勢調査）

図表　年齢3区分別人口の推移（年齢不詳を除く）

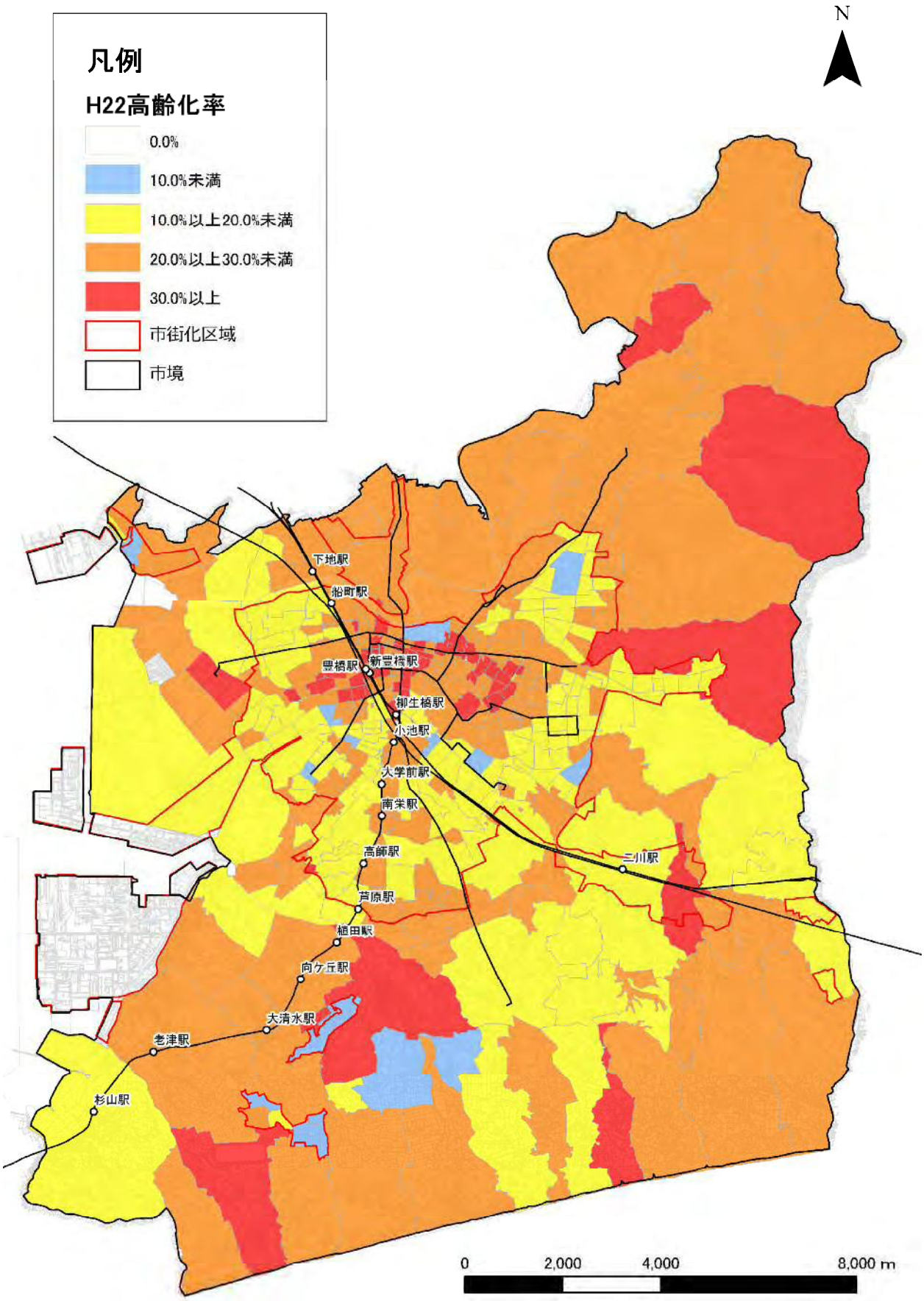


（出典：国勢調査）

（高齢化率の地域分布）

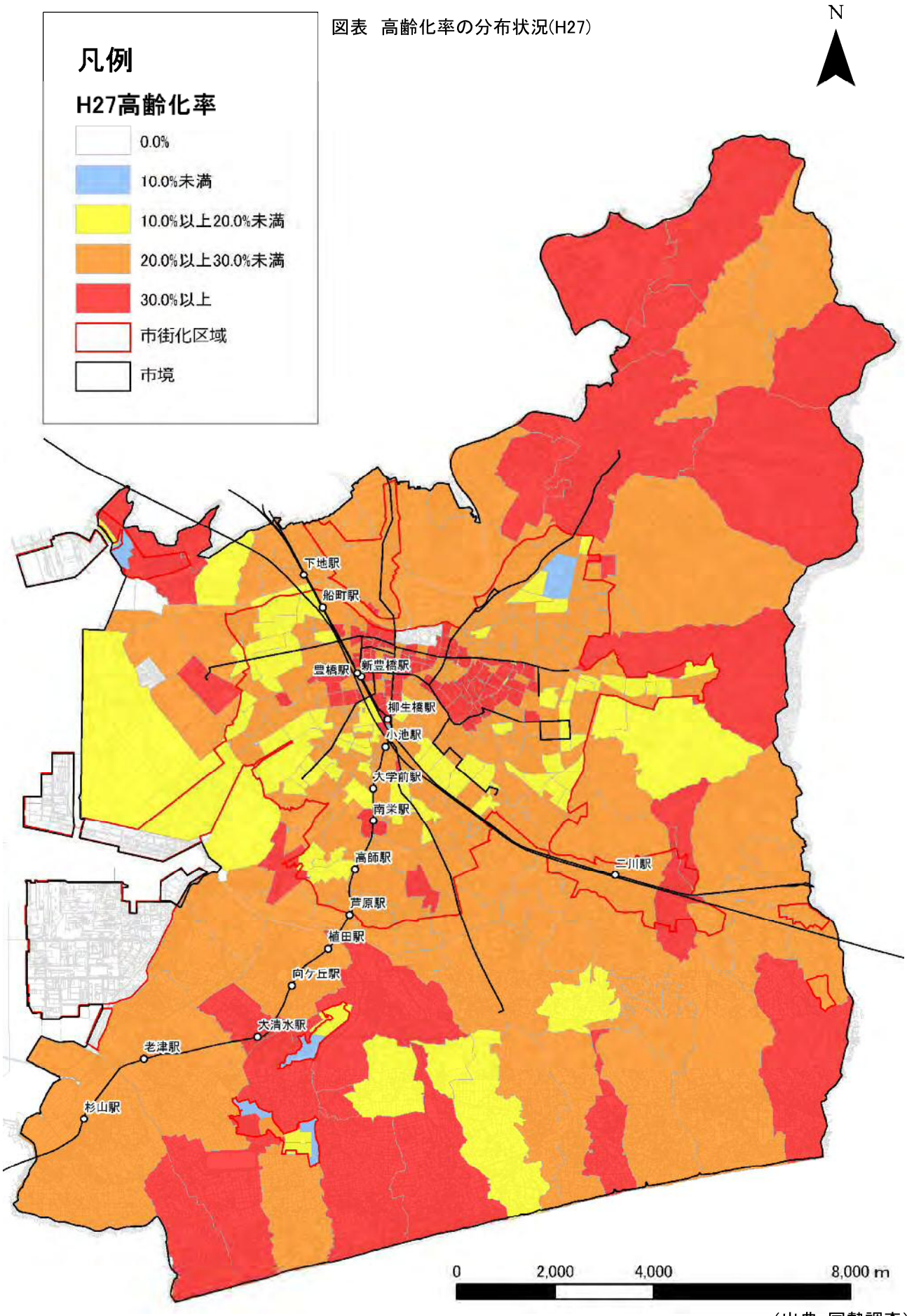
- 平成 22 年の小地域調査区別で高齢化率の分布をみると、市街化調整区域を中心として 20%以上と高齢化率が高い地域が分布しています。市街化区域のなかでも、豊橋駅、新豊橋駅から小池駅にかけて高齢化率が高くなっています。このほか、鉄道駅直近の地域においても高齢化率が高い地域がみられます。
- 高齢化率の平成 22～27 年の変化をみると、上記の傾向を保ちつつ全市的に高齢化率が上昇し、ほとんどの地域で 20%以上となっています。
- 平成 22 年から 27 年にかけての高齢者数の増減をメッシュデータでみると、人口密度が高い市街化区域内における増加傾向がみられ、特に市街化区域東側の縁辺部の地域などで、増加数の大きな地域が分布しています。

図表　高齢化率の分布状況(H22)



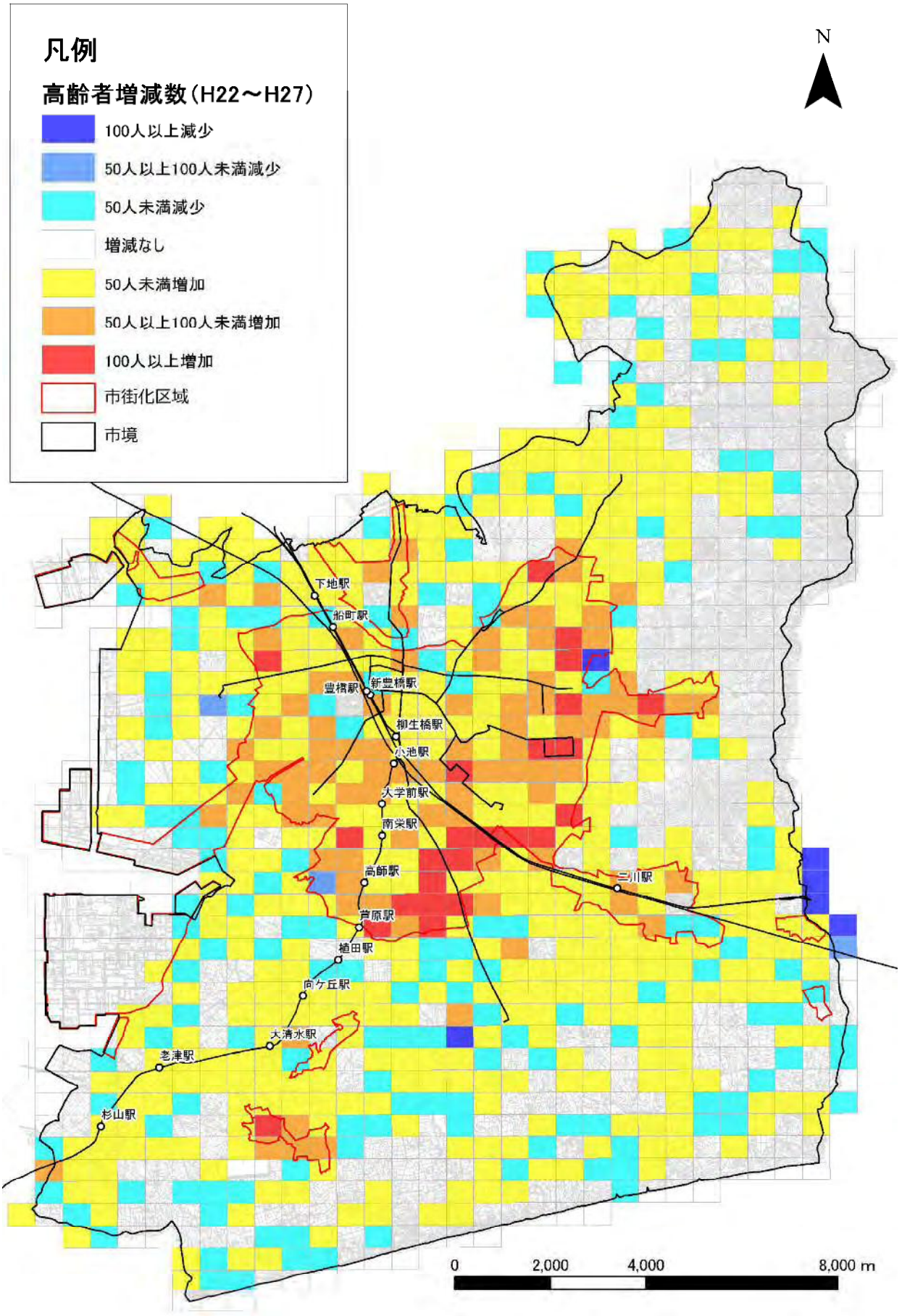
（出典：国勢調査）

図表　高齢化率の分布状況(H27)



（出典：国勢調査）

図表　高齢者増減数(H22～H27)



（出典：国勢調査）

（４）人口動態

●自然動態、社会動態ともに、近年の人口動態は減少傾向にある。

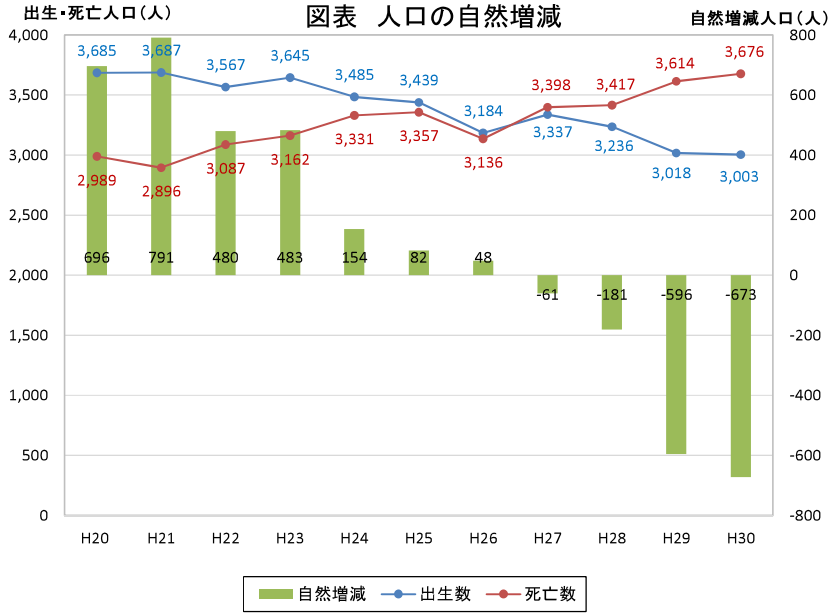
（自然動態）

・本市の人口の自然増減を平成 20 年以降の出生人口と死亡人口の推移でみると、平成 27 年以降、死亡人口が出生人口を上回る傾向に転じており、平成 30 年には 673 人の自然減となっています。

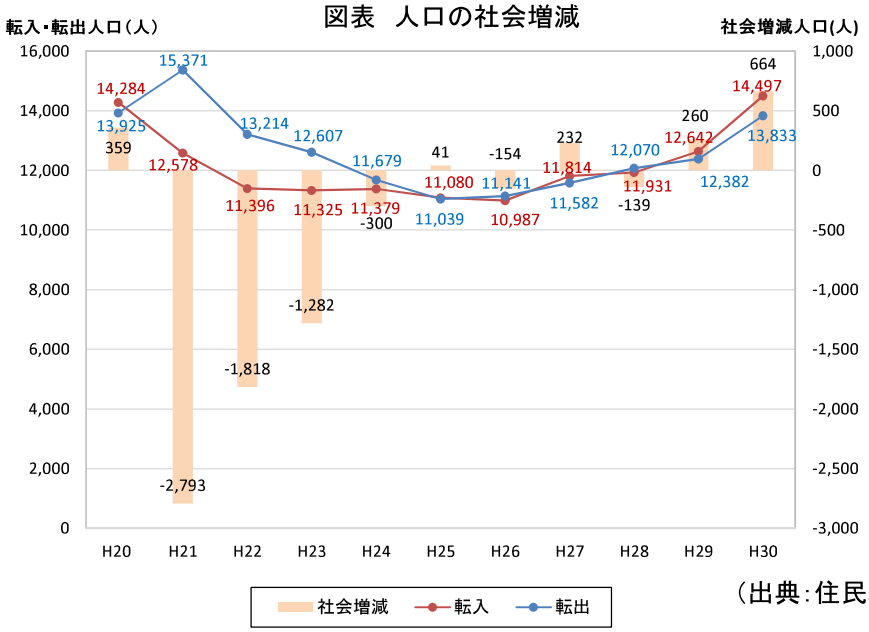
（社会動態）

・一方、同じ期間の社会増減をみると、平成 21 年から平成 28 年にかけて、転出人口が転入人口を上回る傾向となっているが、平成 29 年から転入人口が転出人口を上回る傾向に転じ、平成 30 年には 664 人の社会増となっています。

図表　人口の自然増減



図表　人口の社会増減



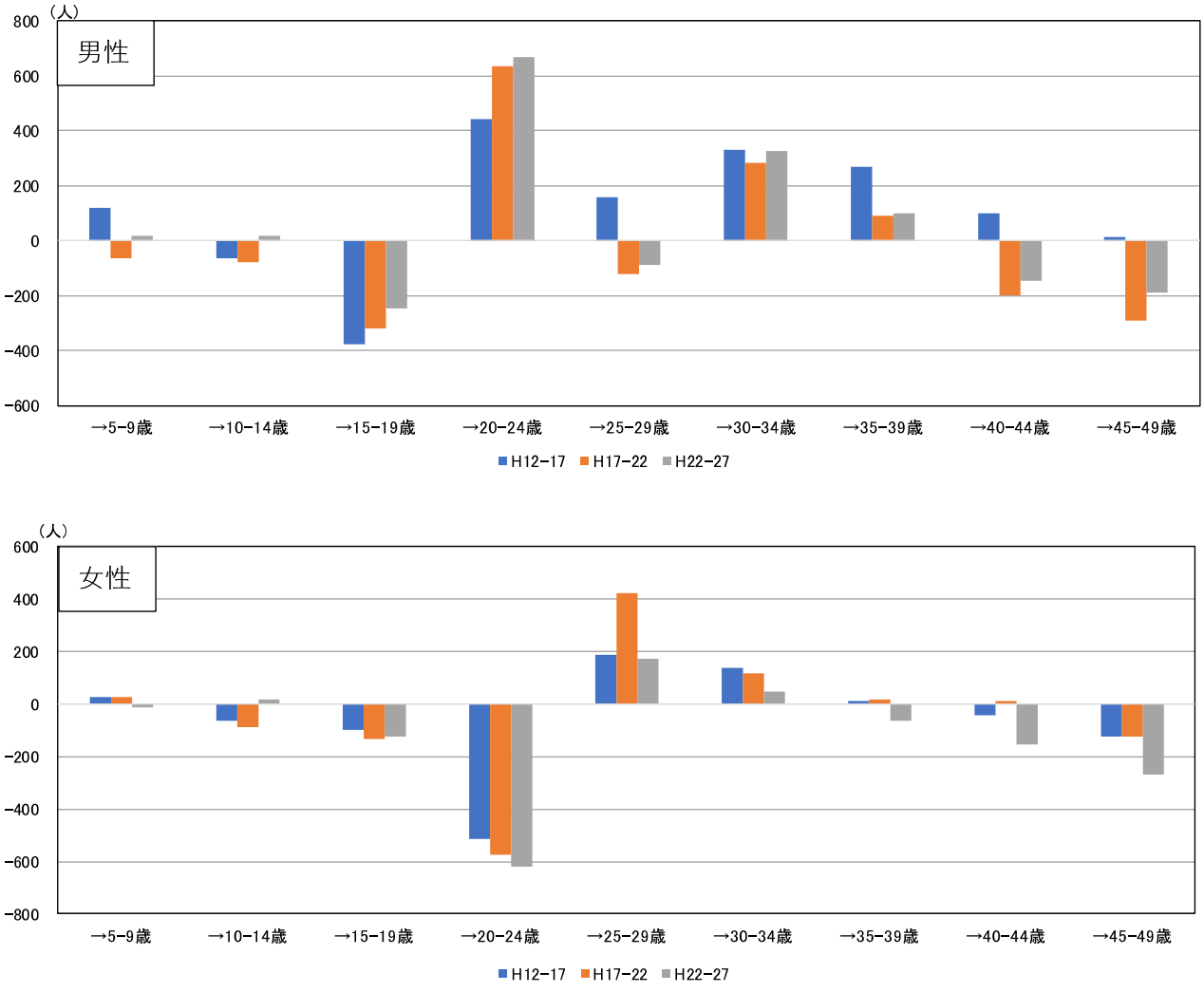
（出典：住民基本台帳）

●15～19 歳の年齢階層について、男女ともに減少傾向にある。
●一方 20～24 歳の階層については逆に男性が増加、女性が減少傾向にある。

（年齢 5 歳階級別・男女別動態）

・ 国勢調査の 5 年ごとの年齢 5 歳階級別人口の動態を男女別にみると、15～19 歳について男女ともに減少傾向にあり、一方 20～24 歳については逆に男性が増加、女性が減少傾向にあるのが特徴です。

図表 5 歳階級別の人口動態



（出典：国勢調査）

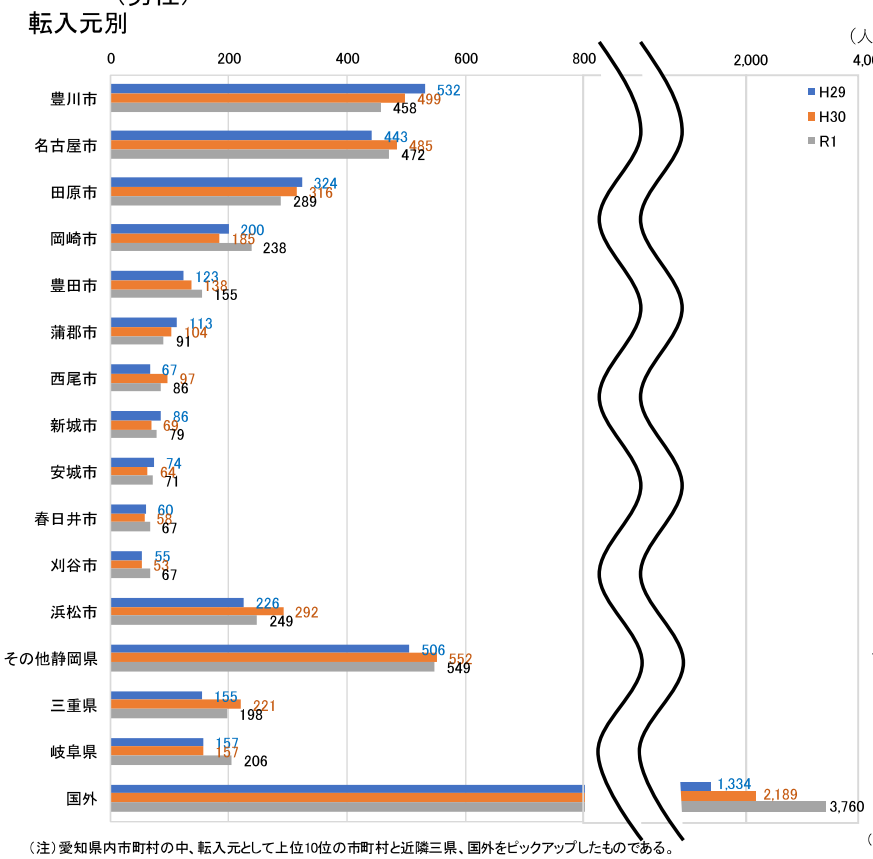
注）5 歳階級別人口移動の算出方法
H22～H27 における 5～9 歳の人口移動を算出する場合、H22 時点で 0～4 歳だった人口から H27 時点における 5～9 歳の人口を差し引くことで算出します。これにより、H22 時点で 0～4 歳だった人口が、5 年後にどれだけ増減したかを確認できます。また、若い世代の場合は死亡する確率が極めて低いことから人口の増減は社会移動によるものと考えられ、若い世代における 5 歳階級ごとの社会移動の傾向を把握できます。

●豊川市や名古屋市は転入元としても転出先としても、人口の移動が多い傾向にある。
●豊川市及び名古屋市と本市の間の転入・転出は、男女ともに転出超過の傾向にある。
●国外からの転入は増加しつつあり、転入超過の傾向にある。

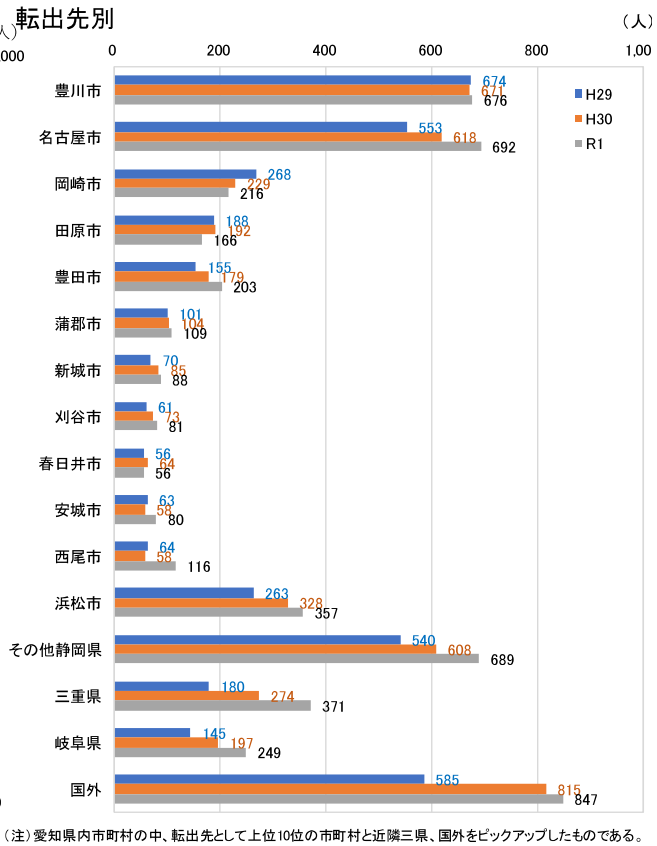
- 転入元の人口動向をみると、県内において、男女とも豊川市からの転入は最も多いですが、平成 29 年から令和元年にかけて減少傾向がみられます。次いでは名古屋市からの転入と田原市からの転入です。全体的には、市内への男性転入者は女性転入者より多いです。国外からの転入は平成 29 年から令和元年までの 3 年間で、毎年大幅な増加がみられます。特に、平成 30 年から令和元年にかけて、国外からの転入者は男女計で 2,000 以上増加しています。
- 人口転出状況をみると、県内において、男女ともに豊川市と名古屋市への転出は多く、転出超過の傾向がみられます。豊川市へは男女ともに 150 人程度の転出超過で、名古屋市へは 200 人程度の転出超過がみられます。
- 近隣の静岡県、三重県、岐阜県への人口動向をみると、本市と隣接している静岡県に、人口の転入・転出が多くみられます。その中で、浜松市からの転入、又は浜松市への転出は特に顕著です。転入人口と転出人口を比較すると、近隣する県との間に、転出超過の傾向がみられます。
- 最も転出超過が激しい転出先である名古屋市と豊川市について、令和元年における人口動向を年齢別でみると、名古屋市へは 20 代の転出が多く、豊川市へは 20～30 代の転出が多くみられます。男女別でみると、女性より、男性の転出者が多いです。

図表　転入元・転出先による人口動向（H28～R1）

（男性）

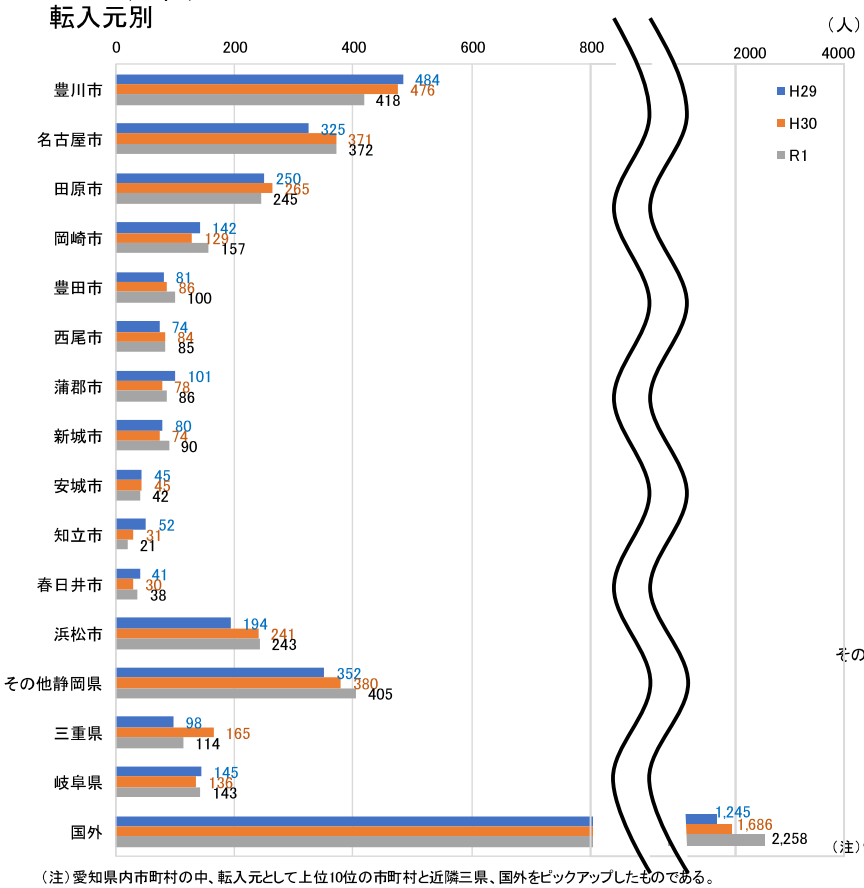


（注）愛知県内市町村の中、転入元として上位10位の市町村と近隣三県、国外をピックアップしたものである。

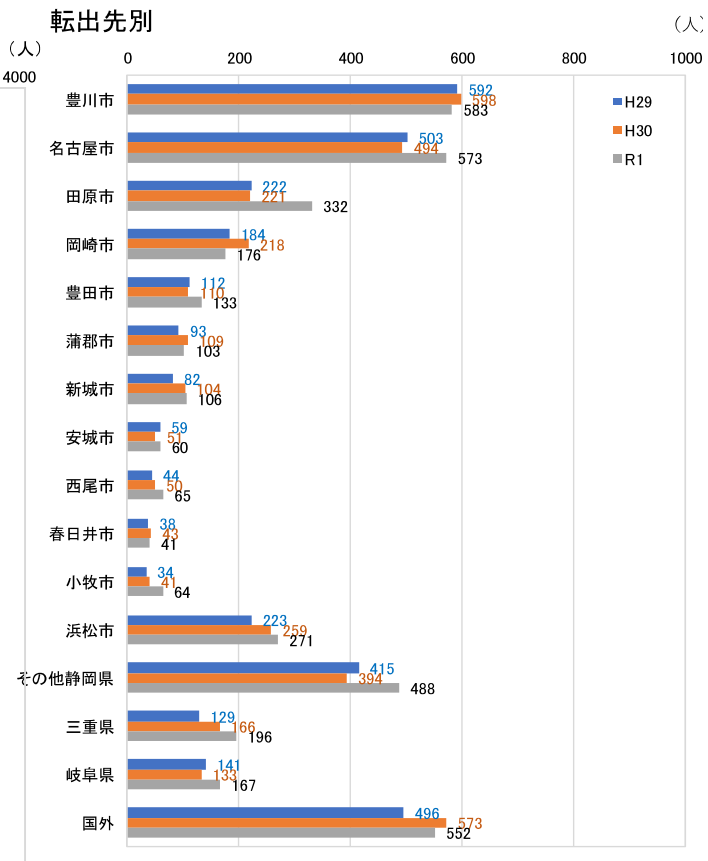


（注）愛知県内市町村の中、転出先として上位10位の市町村と近隣三県、国外をピックアップしたものである。

（女性）



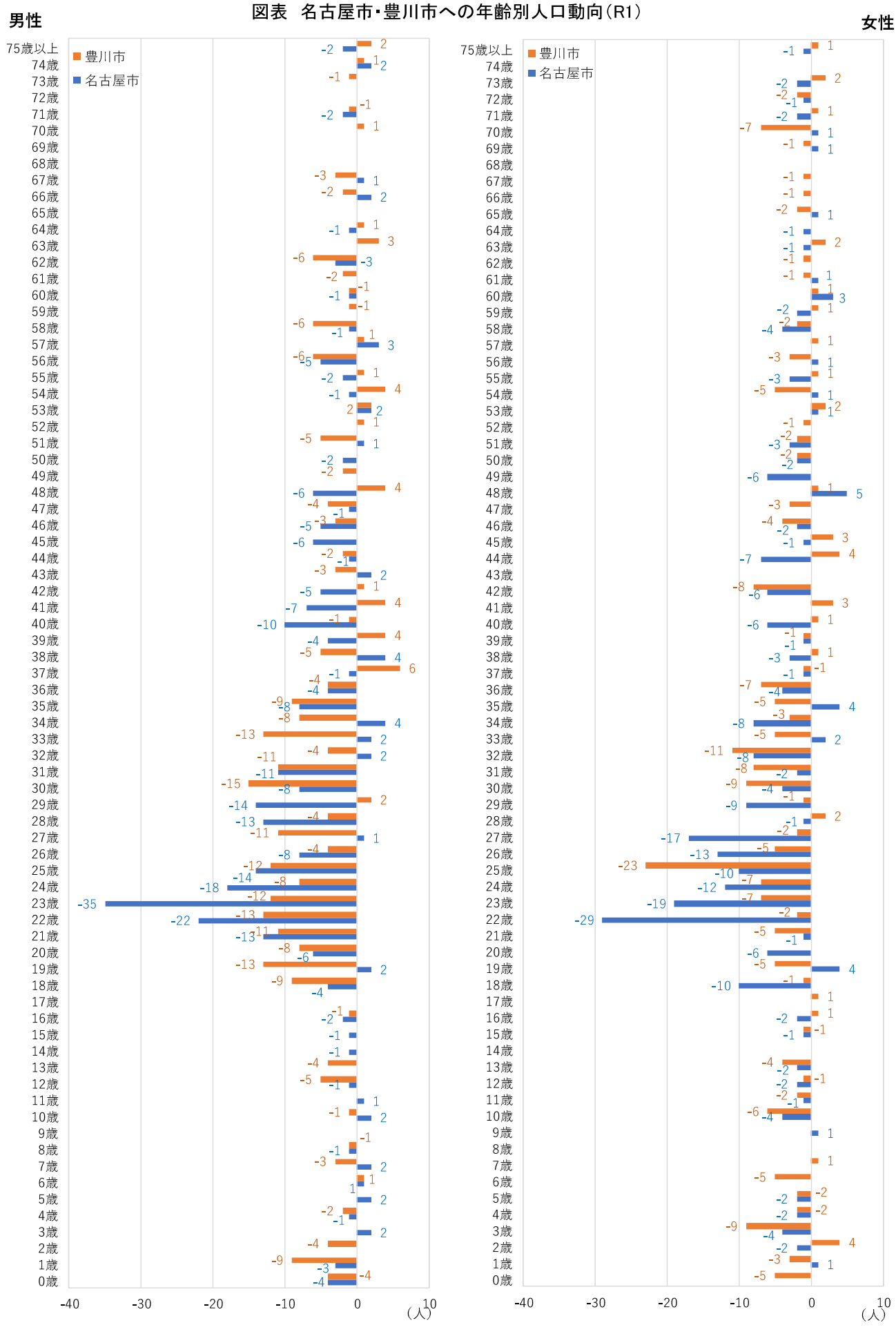
（注）愛知県内市町村の中、転入元として上位10位の市町村と近隣三県、国外をピックアップしたものである。



（注）愛知県内市町村の中、転出先として上位10位の市町村と近隣三県、国外をピックアップしたものである。

（資料：愛知県人口動向調査）

図表　名古屋市・豊川市への年齢別人口動向（R1）



（資料：愛知県人口動向調査）

（５）住宅所有形態別・建て方別世帯数の推移

●持ち家が 60%強、民営借家が 30%弱で比率は概ね横ばいながら世帯数は増加。公営借家、給与住宅は実数、割合ともに減少傾向にある。

●一戸建が 60%強で横ばい、共同住宅のなかでは６階建以上の中高層住宅に居住する世帯の割合が増加している。

（所有形態別）

・ 平成 2 年以降の住宅所有形態別の世帯数の推移をみると、実数では、持ち家、民営借家、間借りの世帯が増加する一方、公営・都市機構・公社等の公営借家と給与住宅は、平成 12～17 年をピークに減少傾向に転じています。

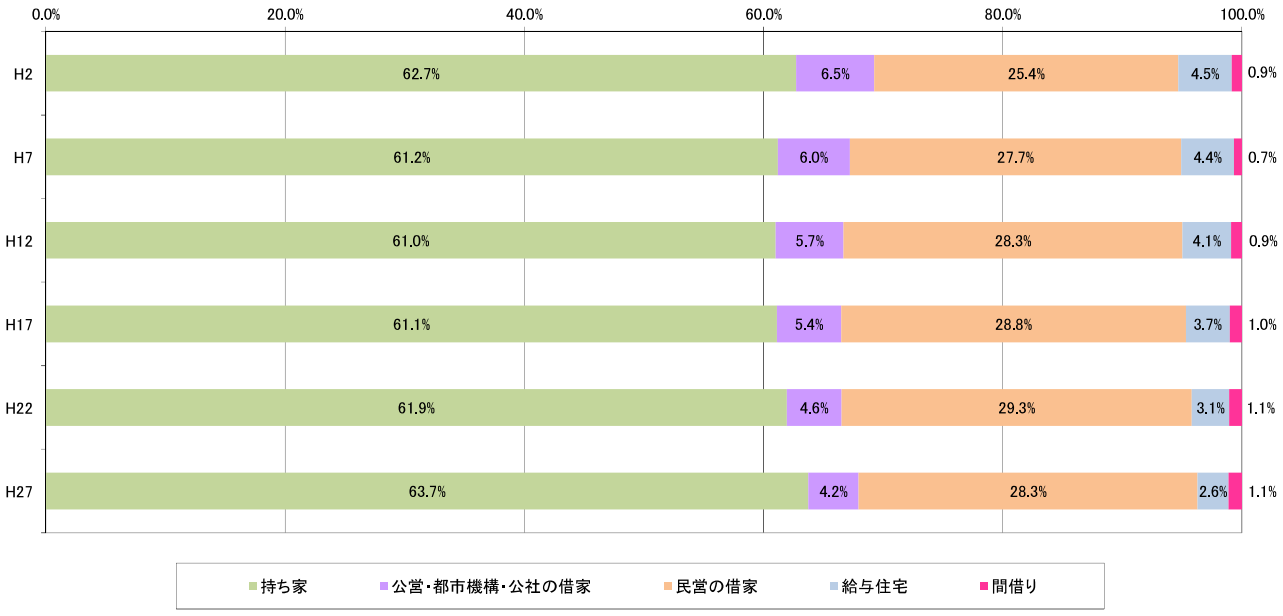
・ 総世帯に占める割合をみると、持ち家が 60%強、民営借家が 30%弱の水準で、どちらも概ね横ばい傾向にあります。また、公営借家と給与住宅の比率は減少傾向にあります。

図表　住宅の所有形態別世帯数の推移

年度	持ち家	公営・都市機構・公社の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	合計
H2	62,498	6,473	25,335	4,448	849	99,603
H7	67,711	6,663	30,670	4,885	729	110,658
H12	73,625	6,862	34,190	4,909	1,093	120,679
H17	79,172	6,936	37,330	4,743	1,339	129,520
H22	85,697	6,319	40,532	4,298	1,488	138,334
H27	89,360	5,902	39,715	3,619	1,582	140,178

（出典：国勢調査）

図表　住宅の所有形態別世帯数の推移（続き）



（出典：国勢調査）

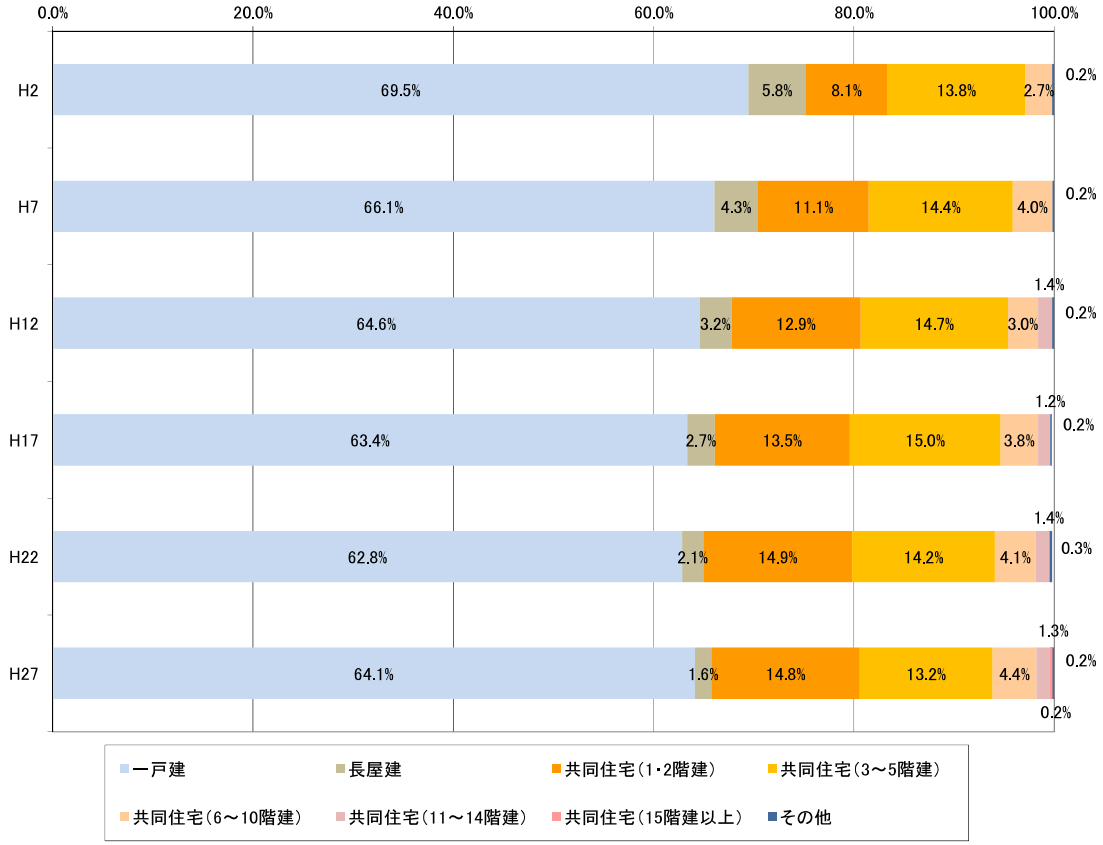
（建て方別）

・ 平成 2 年以降の住宅の建て方別世帯数をみると、一戸建は平成 27 年まで一貫して増加を続けています。また、共同住宅は同様に増加を続けましたが、平成 22 年から 27 年にかけては減少に転じています。

・ 総世帯に占める割合をみると、一戸建は 60%台で推移してきましたが、平成 2 年以降 22 年まで低下傾向、22 年から 27 年にかけては微増しています。一方、共同住宅の割合は増加傾向にあり、特に 6 階建以上の世帯について、総数は少ないものの割合が増加傾向にあります。

図表　住宅の建て方別世帯数の推移

年度	総数（住居の種類・住宅の建て方）	一戸建	長屋建	共同住宅						その他
				共同住宅（総数）	共同住宅（1・2階建）	共同住宅（3～5階建）	共同住宅（6～10階建）	共同住宅（11～14階建）	共同住宅（15階建以上）	
H2	99,603	69,182	5,743	24,478	8,040	13,794	2,644	－	－	200
H7	110,658	73,118	4,812	32,539	12,236	15,909	4,394	－	－	189
H12	120,679	77,940	3,819	38,660	15,588	17,745	3,638	1,689	－	260
H17	129,520	82,061	3,541	43,708	17,490	19,462	4,882	1,552	－	210
H22	138,334	86,930	2,930	48,117	20,576	19,694	5,679	1,880	288	353
H27	140,178	89,870	2,307	47,750	20,795	18,570	6,158	1,890	337	251



注）共同住宅（6～10 階建）　H2・H7 については 6 階以上
共同住宅（11～14 階建）　H12 については 11 階以上
「その他」は工場や事務所などの一部に住宅がある場合等をさす

（出典：国勢調査）

（６）将来人口見通し

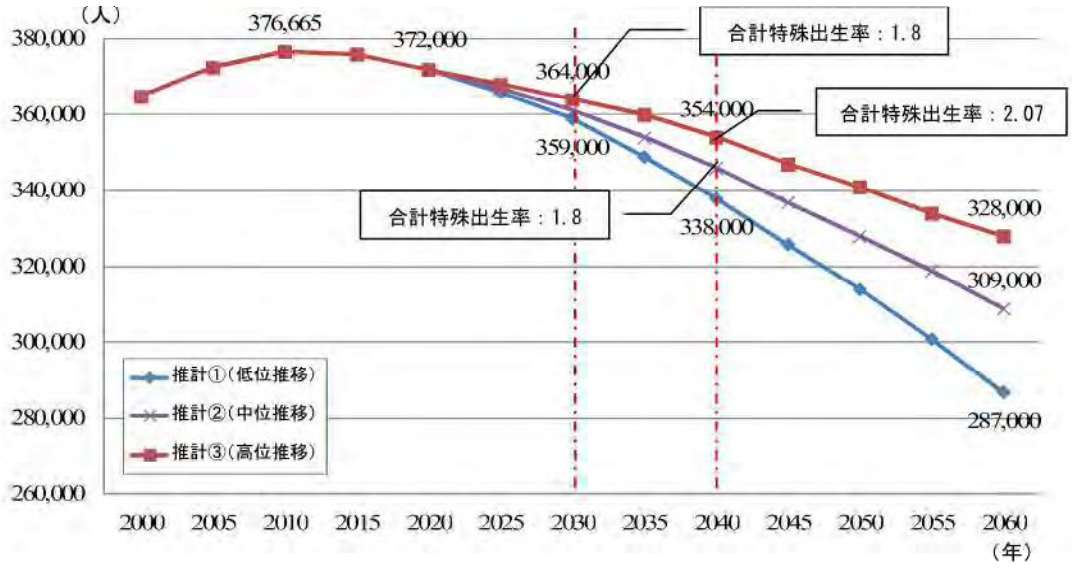
●2010 年をピークに人口減少に転じ、概ね 10 年後の 2030 年にはピーク人口の 3～5%減、20 年後の 2040 年には 6～10%減となる見通し。

（総人口）

・「豊橋市人口ビジョン」（平成 27 年）において、本市の将来人口は 2010 年の 376,665 人をピークとして今後減少していく見通しとしており、2030 年 359,000～364,000 人(2010 年人口に対して約 3～5%減)、2040 年 338,000～354,000 人(同 6～10%減)、2060 年には 287,000～328,000 人(同 13～24%減)と推計されています。

図表　豊橋市人口ビジョンによる将来人口の目標

人口（総数）の推計

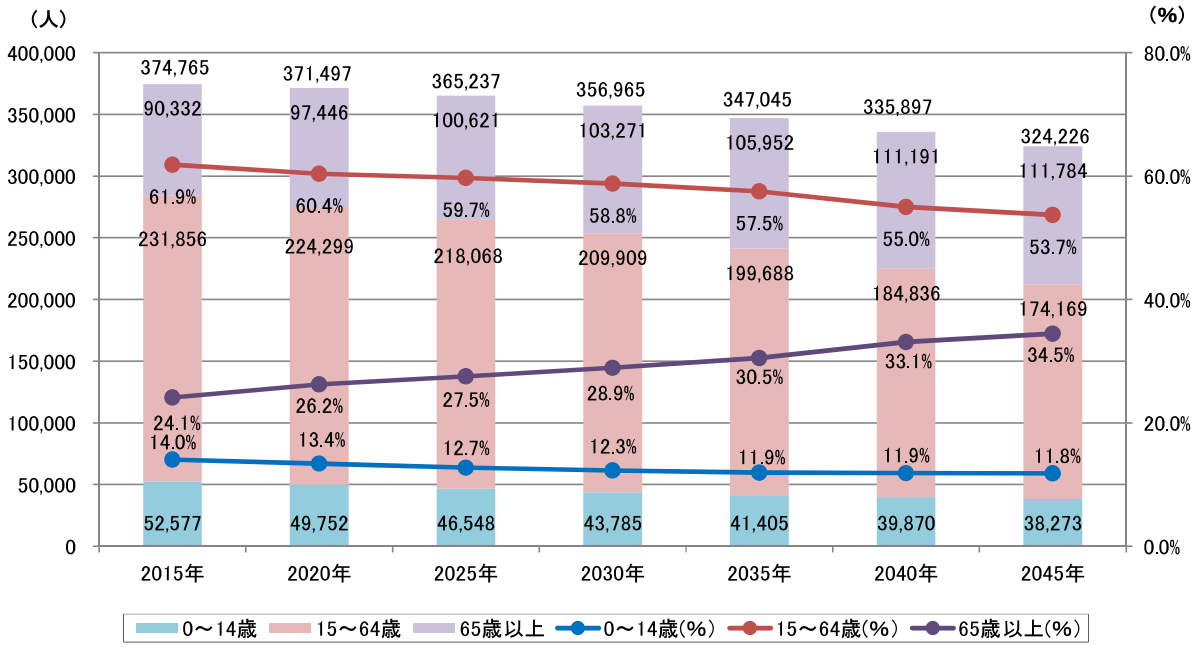


単位：人

	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
推計①（低位推移）	364,856	372,479	376,665	376,000	372,000	366,000	359,000	349,000	338,000	326,000	314,000	301,000	287,000
推計②（中位推移）	364,856	372,479	376,665	376,000	372,000	367,000	361,000	354,000	346,000	337,000	328,000	319,000	309,000
推計③（高位推移）	364,856	372,479	376,665	376,000	372,000	368,000	364,000	360,000	354,000	347,000	341,000	334,000	328,000

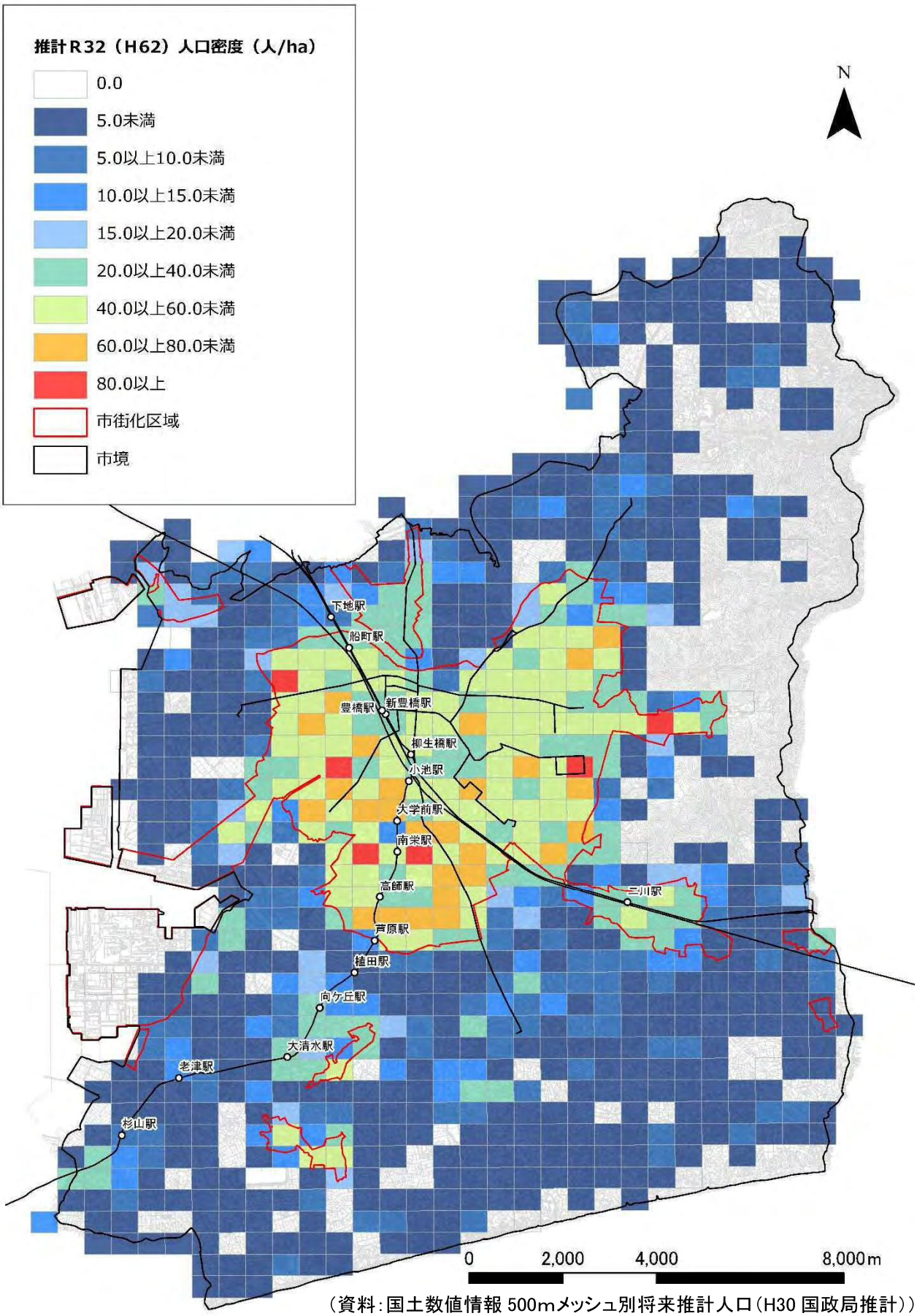
（出典：平成27 年豊橋市人口ビジョン）

図表　国の推計による将来人口の見通し



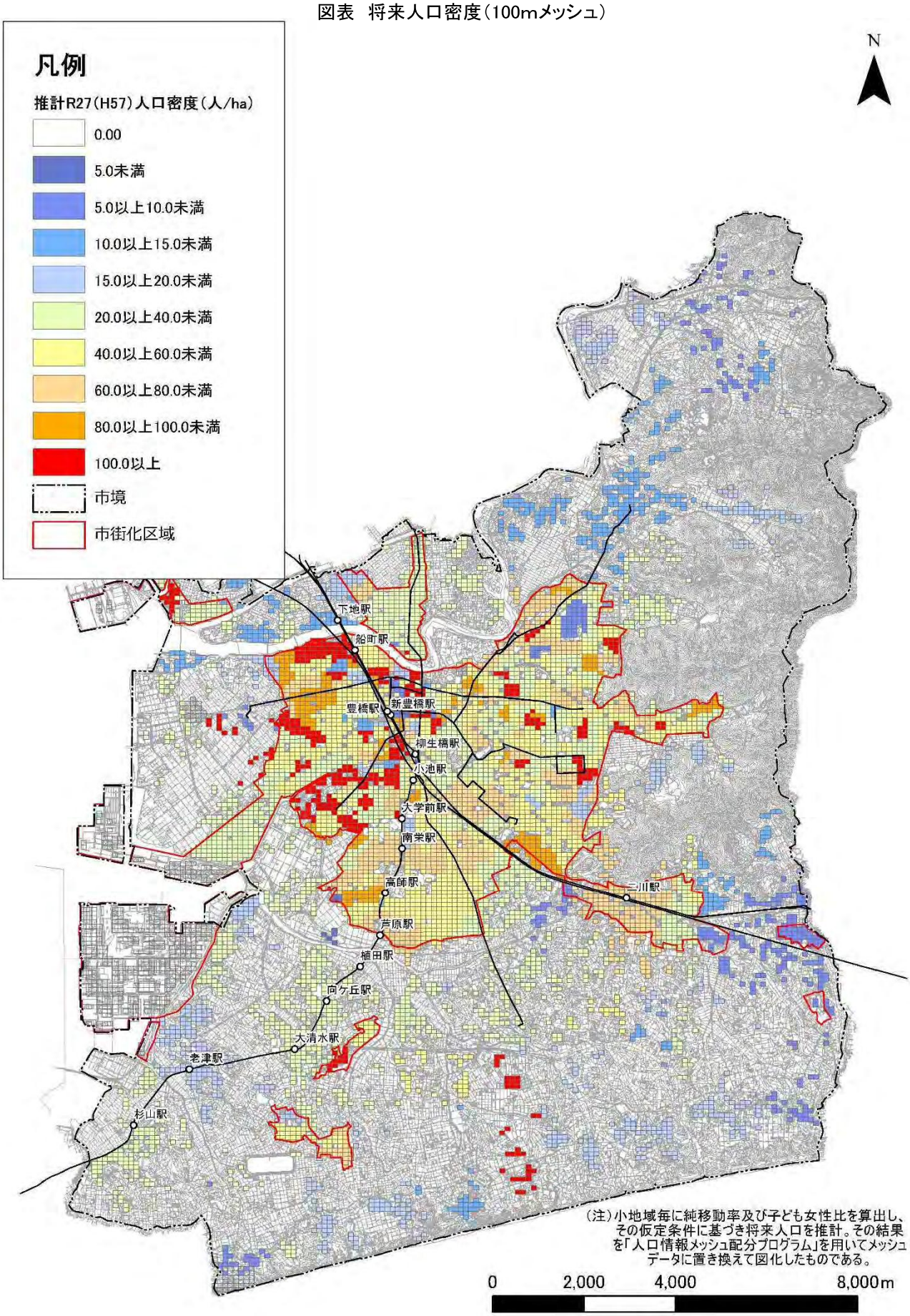
（出典：国立社会保障・人口問題研究所　平成 30 年推計）

図表　将来人口密度（500mメッシュ）



（資料：国土数値情報 500mメッシュ別将来推計人口（H30 国政局推計））

図表　将来人口密度（100mメッシュ）



（資料：国土交通省国土技術政策総合研究所　将来人口・世帯予測プログラム）

2．市街地形成過程

（1）市街化区域・市街化調整区域の面積・人口・人口密度の推移

●総人口に占める市街化区域人口の割合は約 77%。

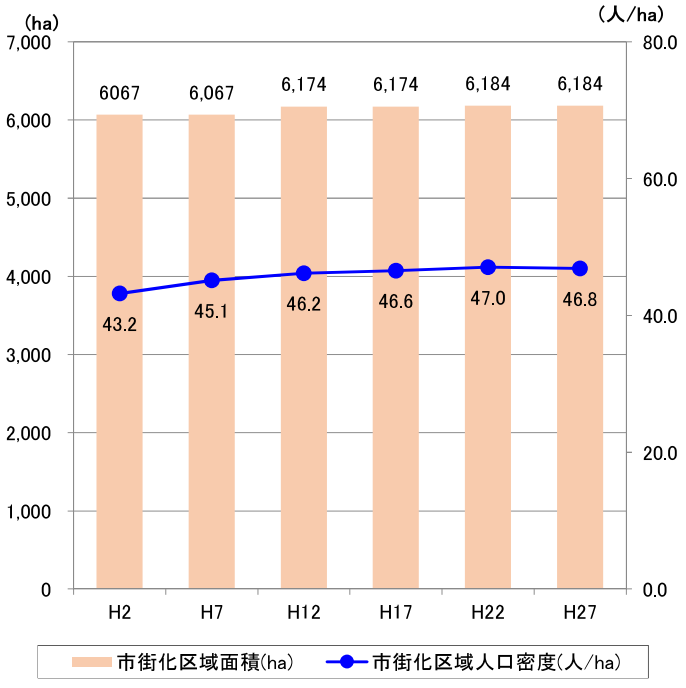
●工業専用地域を除く市街化区域の人口密度は 55.9 人/ha で、愛知県内では中程度の密度であるが、東三河都市計画区域のなかでは際立って高い。

（市街化区域の規模と人口）

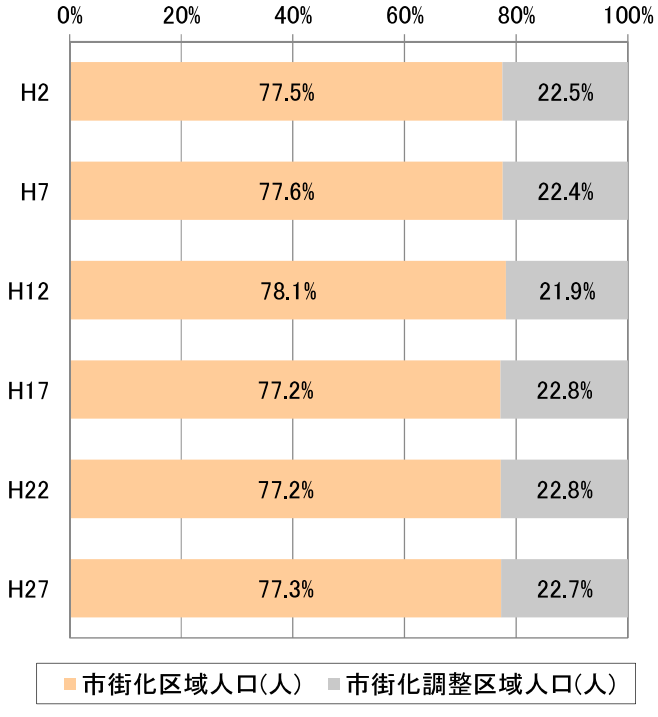
- 本市の市街化区域面積は、現況で 6,184ha で、平成 2 年以降、2 回の区域区分の変更を経て 117ha 拡大しています。
- 総人口に占める市街化区域人口の割合は、約 77%強でほぼ横ばい状況にあります。
- 市街化区域の人口密度は、工業専用地域を含む密度の推移でみると平成 2 年の 43.2 人/ha から平成 22 年には 47.0 人/ha に増加、その後平成 27 年にはわずかに減少し 46.8 人/ha となっています。
- 工業専用地域を除いた人口密度は、平成 27 年において 55.9 人/ha であり、県内都市のなかでは中程度の密度となっています。また東三河都市計画区域のなかでは、豊川市（47.5 人/ha）、蒲郡市（37.3 人/ha）、新城市（37.0 人/ha）、田原市（33.6 人/ha）と比較して高い水準にあります。

図表　市街化区域の面積・人口規模の推移

【面積・人口密度（工業専用地域含む）】

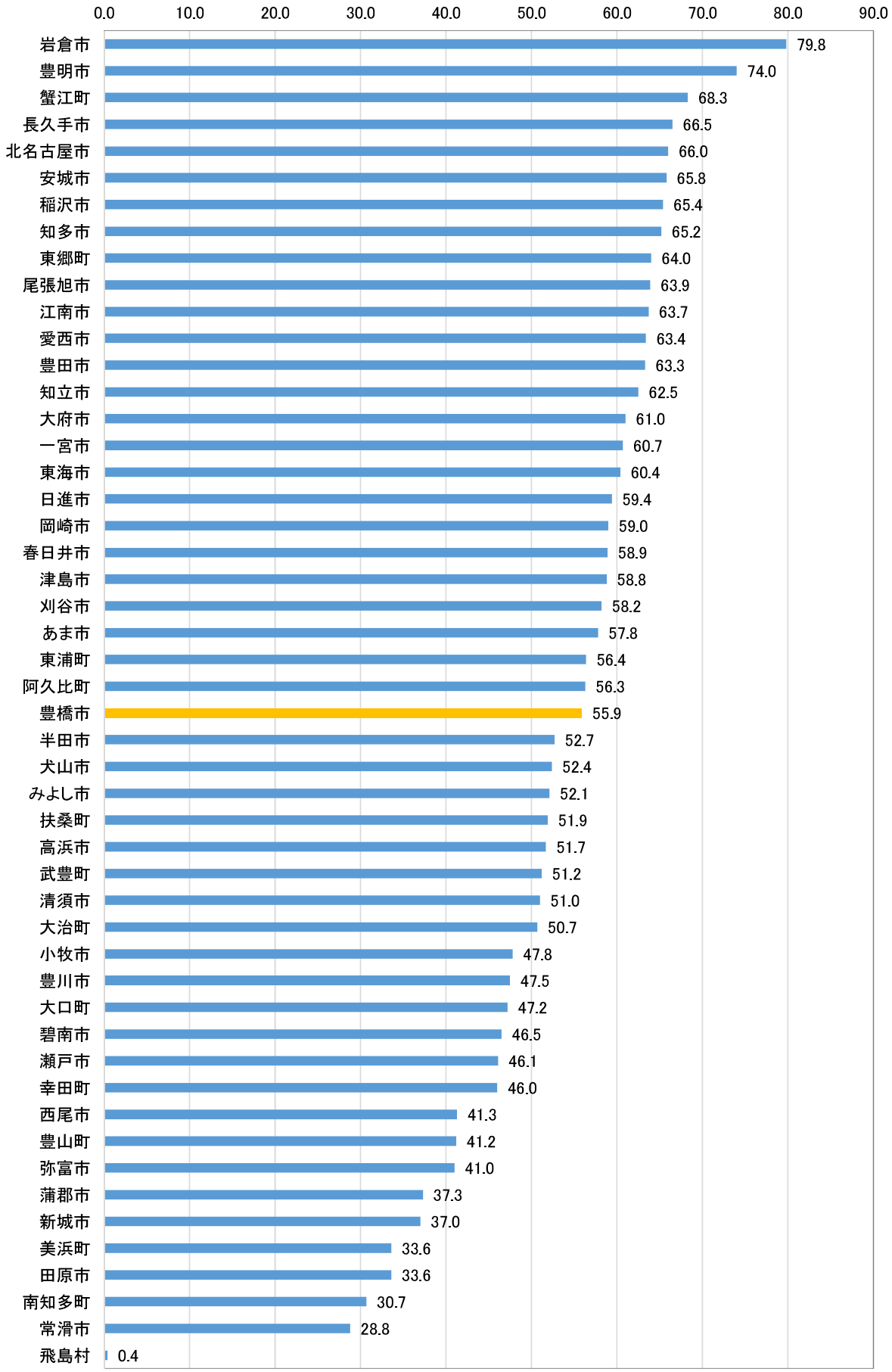


【市街化区域内外の人口内訳】



（出典：都市計画基礎調査）

図表　市街化区域人口密度（工業専用地域除く）（H27）



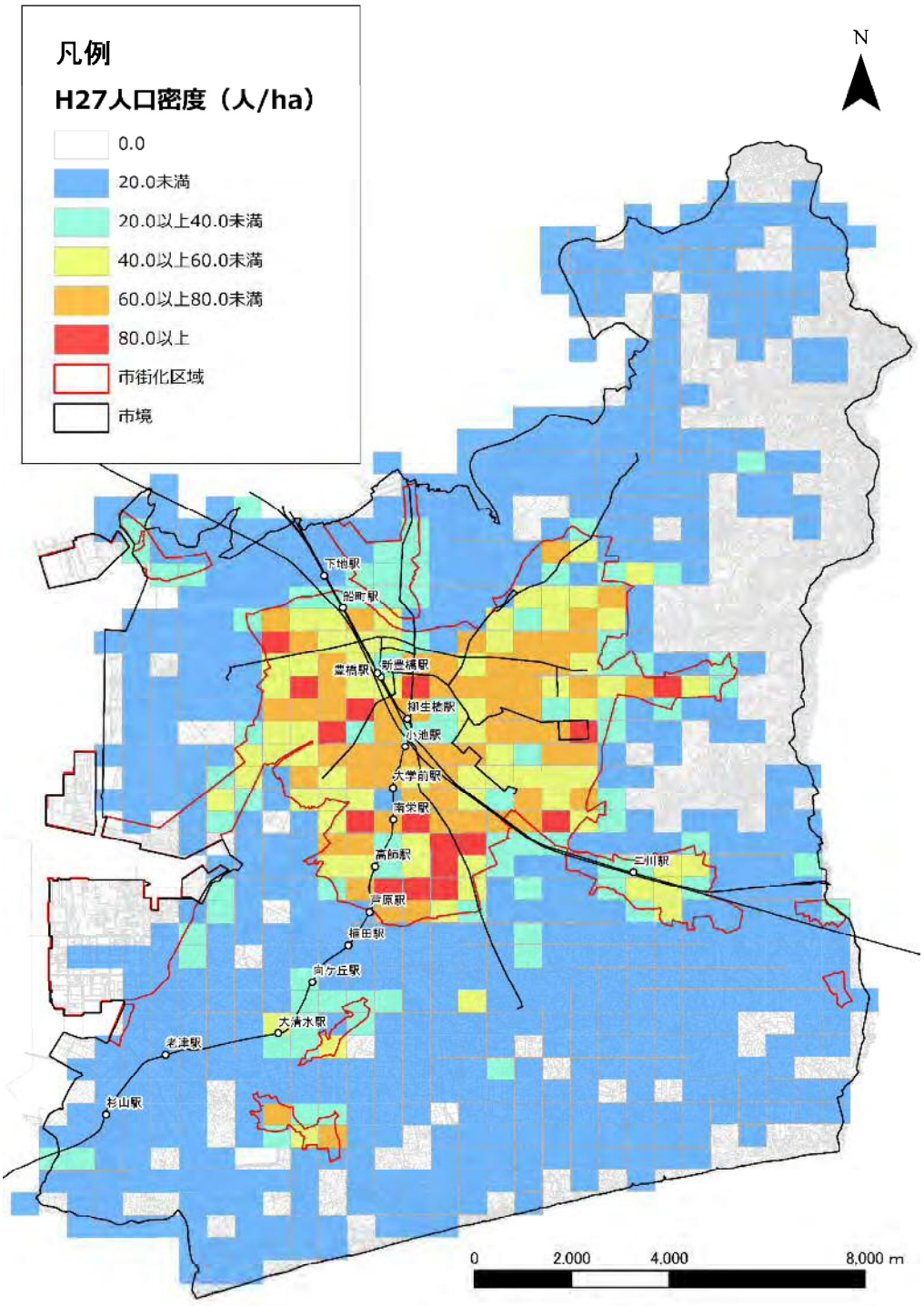
※名古屋市を除く

（出典：都市計画基礎調査）

（人口分布）

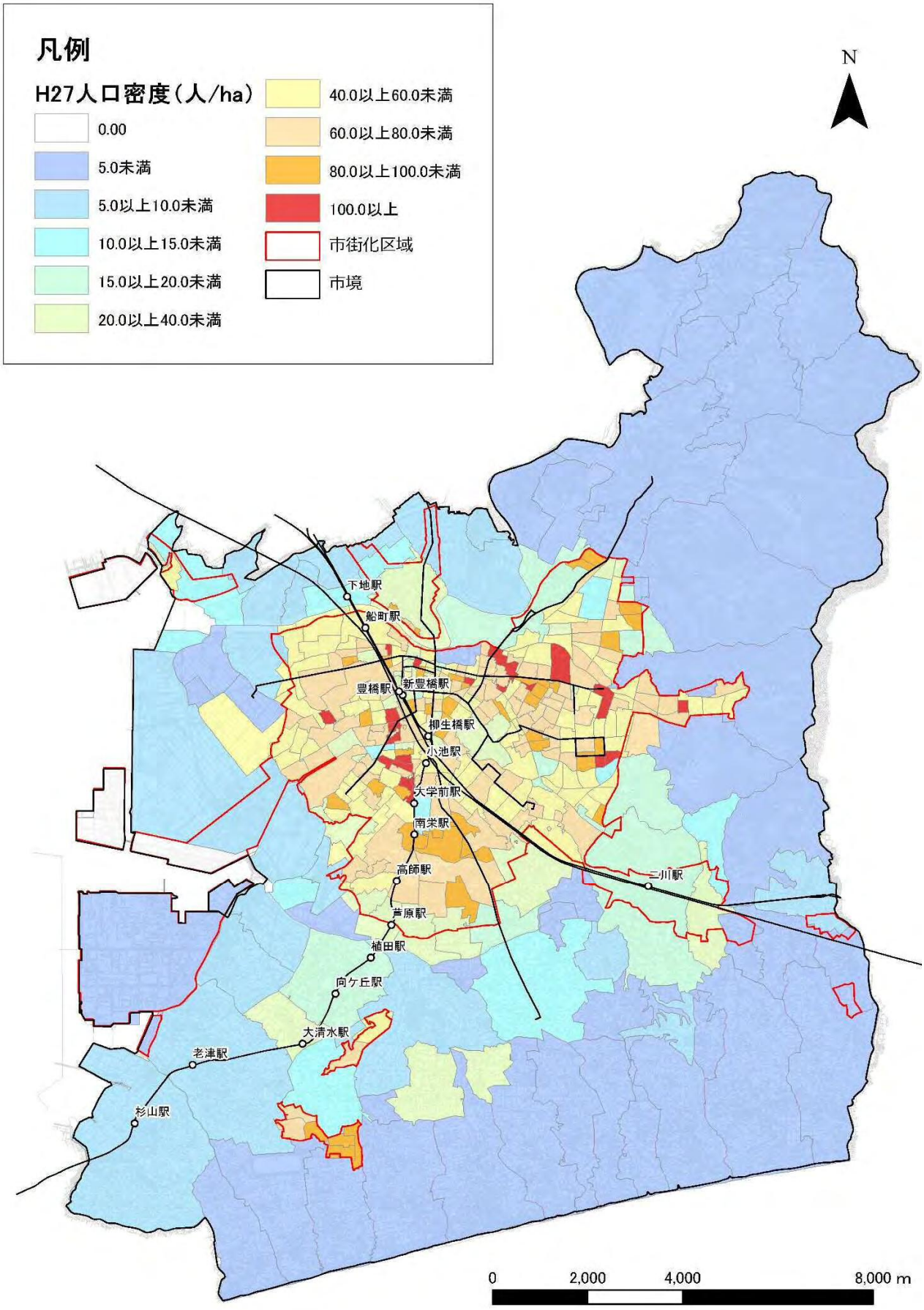
- 人口密度の分布状況を 500m メッシュデータによりみると、市街化区域内においては、縁辺部など一部の地域を除き 40 人/ha 以上となっています。また、可住地人口密度の分布をみても、下地駅東側や二川駅周辺など一部地域を除いて、市街化区域内は概ね 80 人/ha 以上の密度となっています。
- 市街化区域内の人口増減をみると、豊橋駅周辺をはじめ、一部の駅周辺において人口減少が生じています。

図表　人口密度の分布状況（H27）（500mメッシュ）



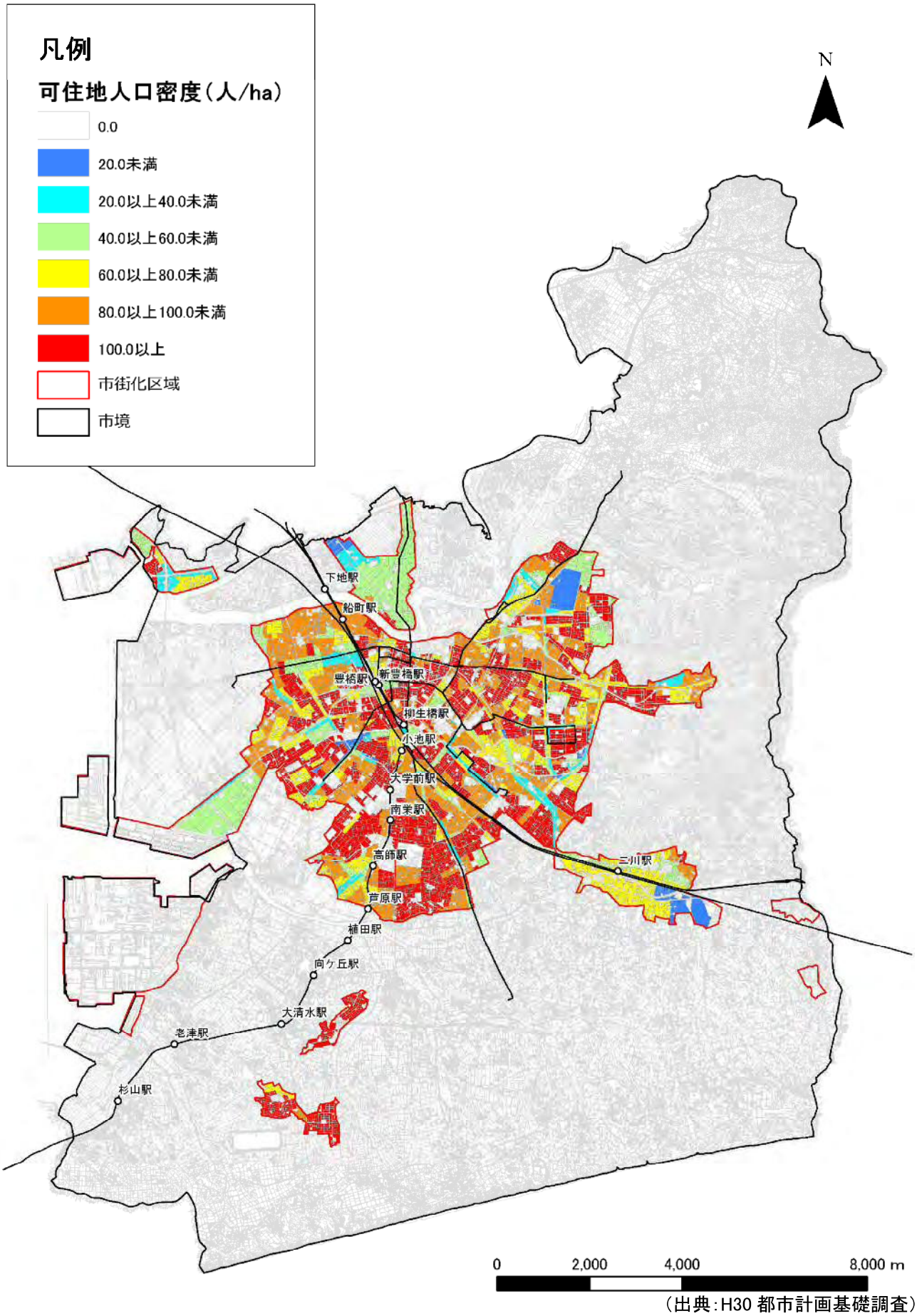
（出典：国勢調査）

図表　人口密度の分布状況(H27)(小地域)



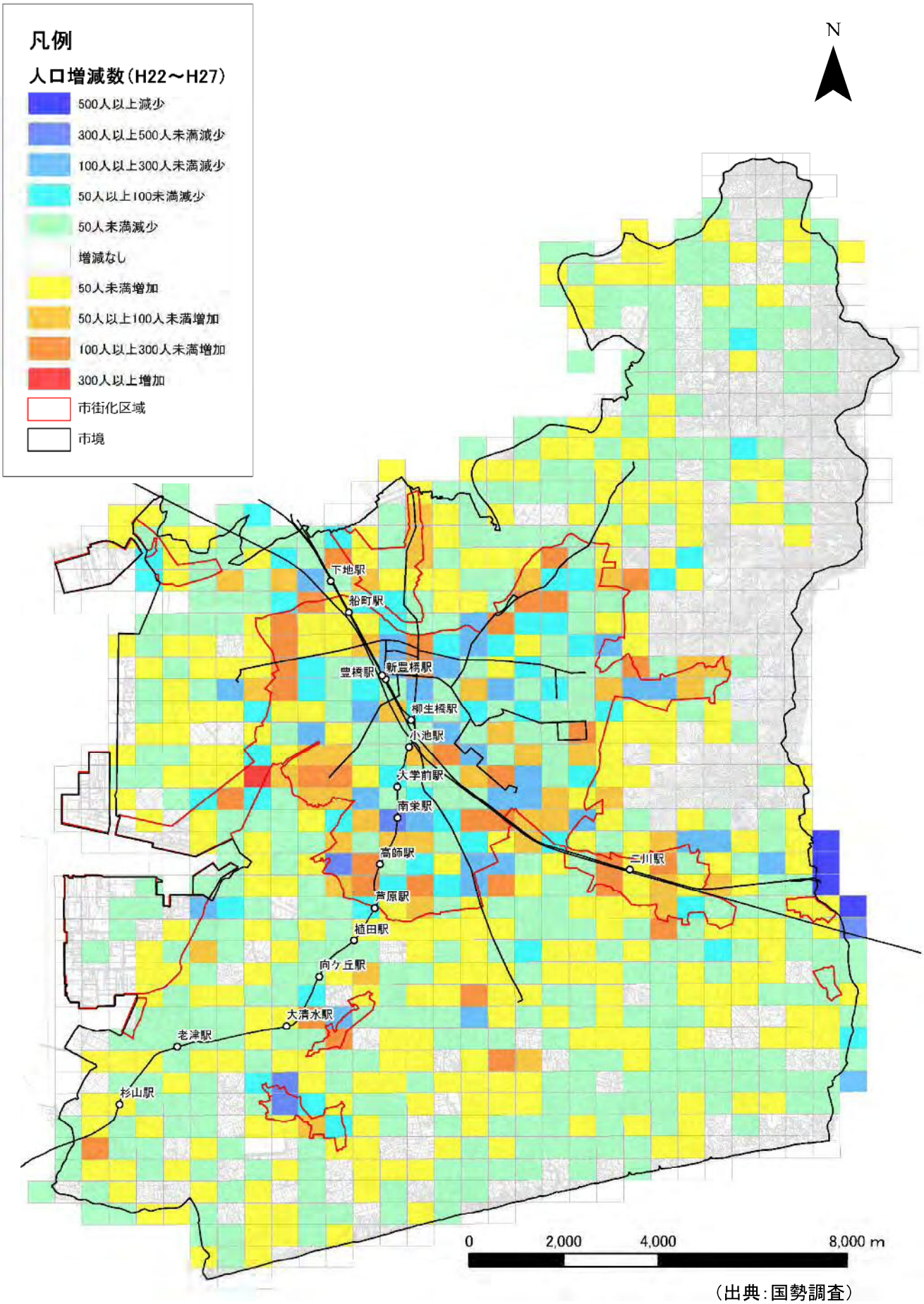
(資料:国勢調査)

図表　可住地人口密度(H30 可住地、H27 人口)



(出典:H30 都市計画基礎調査)

図表　人口増減数の地域別推移(H22-H27)



(出典:国勢調査)

(2) DID（人口集中地区）面積・人口・人口密度の推移

●DID は 4,454ha、人口密度は概ね 60 人/ha 前後で推移している。

●豊橋駅から豊鉄市内線に沿った東側の区域や JR 飯田線、豊鉄渥美線に沿って形成されてきた DID がその後外縁部へと拡大、近年は JR 東海道本線の二川駅周辺においても DID が形成されている。

（DID の規模と区域の変遷）

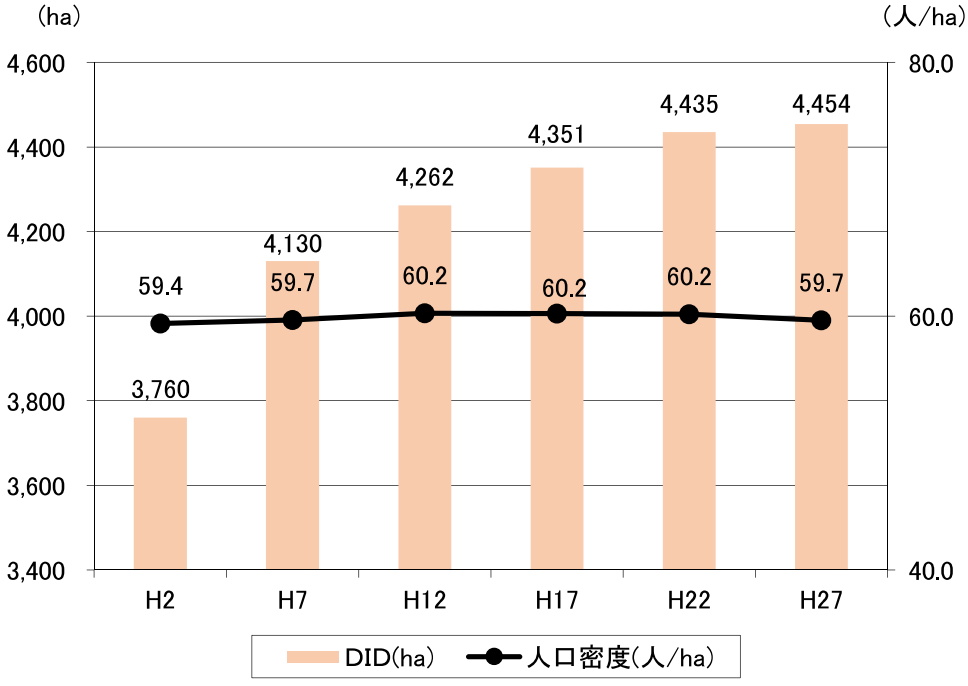
・本市の DID（人口集中地区）は、平成 27 年時点で 4,454ha、人口密度は 59.7 人/ha で、平成 2 年以降ほぼ 60 人/ha の水準で横ばい状況にあります。

・本市における市街地形成の過程を、DID の拡大の推移からみると、昭和 45 年時点では豊橋駅から豊橋鉄道市内線に沿って東側の区域において形成されているほか、北側は JR 飯田線に沿って船町駅周辺まで、南側は渥美線に沿って小池、大学前、南栄駅周辺まで広がっていましたが、その後は外縁部へと拡大しており、平成 2 年以降には、二川駅周辺などに拡大しています。

図表　人口集中地区面積と人口密度の推移

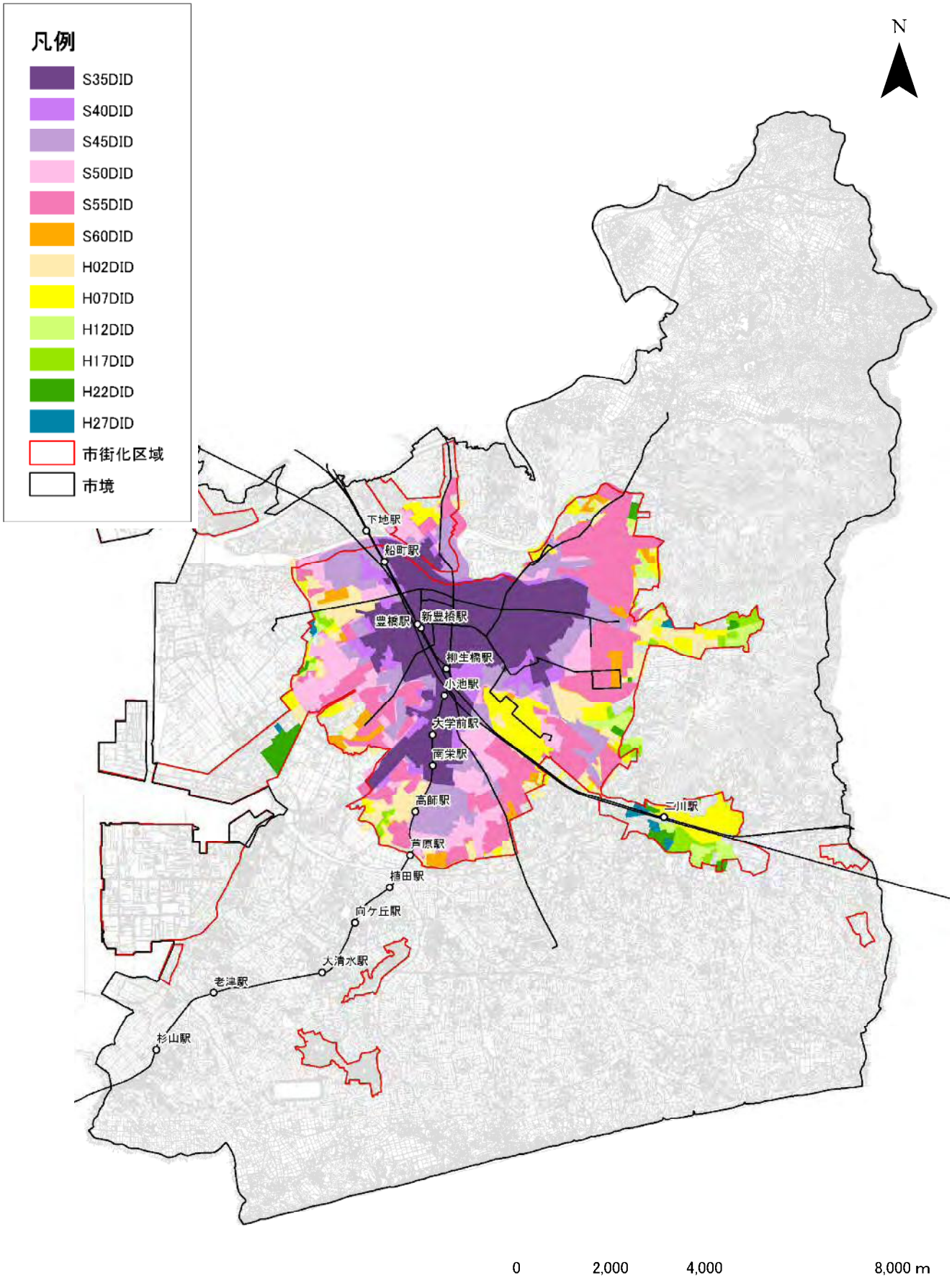
	人口	DID(ha)	人口密度（人/ha）
H2	223,468	3,760	59.4
H7	246,537	4,130	59.7
H12	256,696	4,262	60.2
H17	261,921	4,351	60.2
H22	266,770	4,435	60.2
H27	265,822	4,454	59.7

（出典：国勢調査）



（出典：国勢調査）

図表　DID の区域の変遷



（出典：国土数値情報）

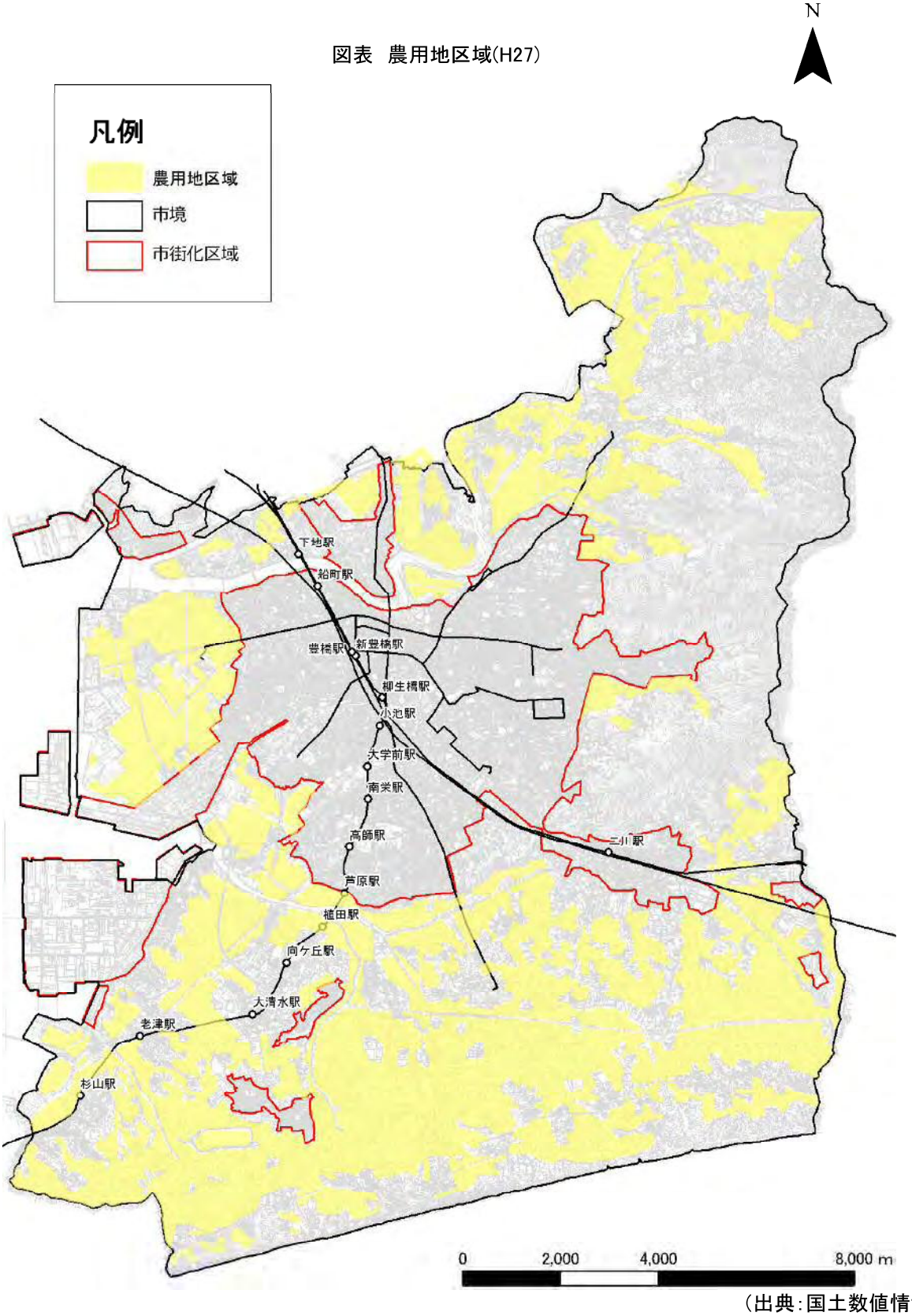
3．土地利用

（1）法指定の状況（都計法・農振法）

●市全域において都市計画区域、市街化調整区域の広範囲に、農用地区域が指定されています。

・ 市域全域が都市計画区域に指定されています。

図表　農用地区域(H27)



（出典：国土数値情報）

（２）土地利用の状況

●市域中央部に市街地、それを囲む形で農地が広がり、市域東部の丘陵地と南部の海岸沿いの森林が特徴。

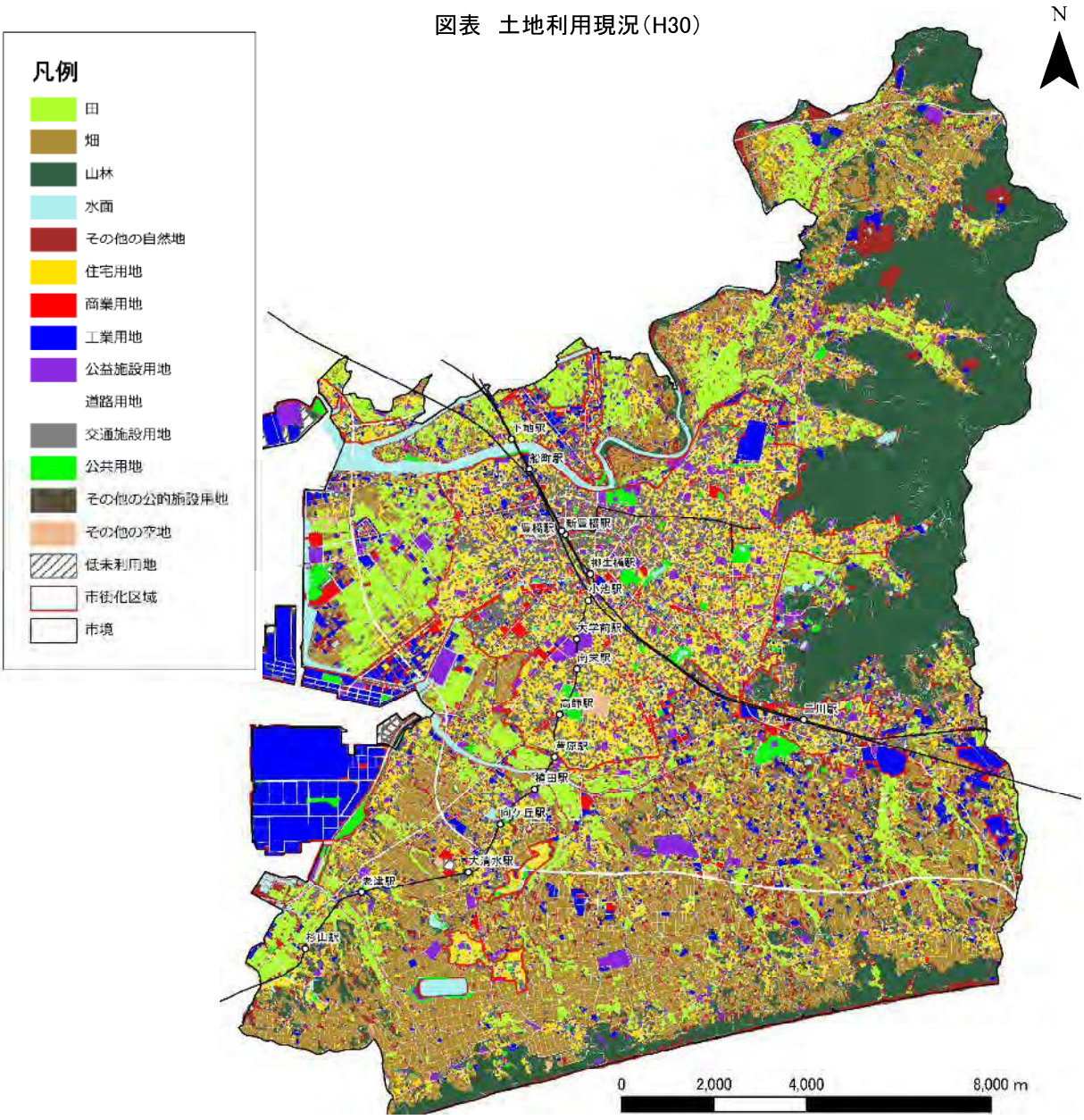
●近年、市街化区域では商業用地と水田が減少、市街化調整区域では工業用地、交通施設用地の増加が顕著にみられる。

（土地利用の現況）

・ JR 東海道本線、飯田線を挟んだ市域中央部は市街化が進んでおり、また、市域西側の臨海部埋立地は大規模な工業地として利用されています。

・ 市街地の外縁部には水田をはじめ農地が広がっており、東側の市域界沿いの丘陵地と南部の海岸沿いにはまとまった森林があります。

図表　土地利用現況（H30）



（出典：都市計画基礎調査）

（土地利用の推移）

- 平成 25 年から 30 年にかけての土地利用内訳の推移をみると、市街化区域においては、都市的土地利用が約 1%増加し、自然的土地利用は約 14%減少、特に水田が約 42%と大幅に減少しています。また、都市的土地利用のなかでは、商業用地が約 15%減少し、特に 1ha 以上の大規模な商業施設用地は約 45%と大幅に減少しています。このほか、交通施設用地も約 29%と大きく減少しています。
- 市街化調整区域では、自然的土地利用が約 1%の減少、これに対して都市的土地利用は約 5%増加しており、工業用地は約 40%、交通施設用地は約 45%と大幅に増加しています。

図表　土地利用の区分別面積の推移

【市街化区域】

年度	自然的土地利用(ha)					自然的土地利用合計
	農地		山林	水面	その他の自然地	
	田	畑				
H25	25.12	267.91	60.23	61.85	108.35	523.46
H30	14.64	204.25	49.29	59.60	119.92	447.70
増加率	-42%	-24%	-18%	-4%	11%	-14%

年度	都市的土地利用(ha)										都市的土地利用合計
	住宅用地	商業用地		工業用地		公的・公益用地	道路用地	交通施設用地	公共空地	その他の空地・低未利用地	
			1ha以上の商業施設用地		工業専用地域面積						
H25	2,028.11	517.02	150.49	1,011.51	636.10	378.40	1,012.79	97.13	236.04	379.54	5,660.54
H30	2,115.53	440.26	83.20	1,105.68	725.20	383.20	1,025.54	69.23	239.38	357.48	5,736.30
増加率	4%	-15%	-45%	9%	14%	1%	1%	-29%	1%	-6%	1%

【市街化調整区域】

年度	自然的土地利用(ha)					自然的土地利用合計
	農地		山林	水面	その他の自然地	
	田	畑				
H25	2,506.60	5,929.52	4,674.90	737.88	1,664.96	15,513.86
H30	2,351.15	5,665.87	4,779.98	716.08	1,841.61	15,354.69
増加率	-6%	-4%	2%	-3%	11%	-1%

	都市的土地利用(ha)										都市的土地利用合計
	住宅用地	商業用地		工業用地		公的・公益用地	道路用地	交通施設用地	公共空地	その他の空地・低未利用地	
			1ha以上の商業施設用地		工業専用地域面積						
H25	1,292.06	234.94	68.89	475.18	0.00	434.37	1,480.52	24.92	138.32	356.83	4,437.14
H30	1,308.46	226.83	67.60	667.53	0.00	457.11	1,526.18	36.06	144.87	280.27	4,647.31
増加率	1%	-3%	-2%	40%	-	5%	3%	45%	5%	-21%	5%

（出典：都市計画基礎調査）

（3）都市的低未利用地の状況

●市街化区域内に広範囲に小規模な都市的低未利用地が分散しているが、平成 25 年から 30 年にかけてその面積は減少している。

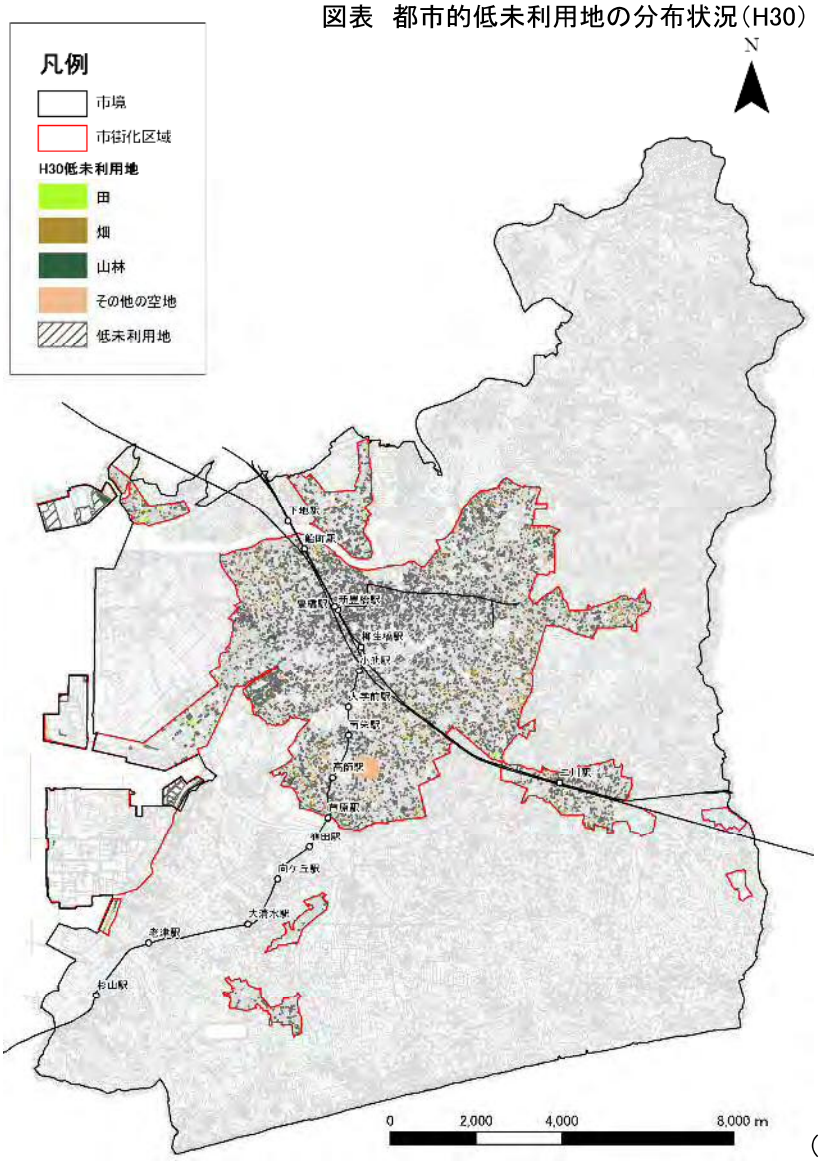
・ 市街化区域内の都市的低未利用地は、広範囲に小規模なものが分散しており、平成 25 年から 30 年にかけて約 107ha 減少、市街化区域面積に占める比率は 11.8%から 10.1%へと低下しています。

図表　都市的低未利用地の区分別面積

年度	面積（ha）					市街化区域面積に対する割合（%）				
	田	畑	山林	その他の空地及び低未利用地	計	田	畑	山林	その他の空地及び低未利用地	計
H25	25.12	267.91	60.23	379.54	732.80	0.4%	4.3%	1.0%	6.1%	11.8%
H30	14.64	204.25	49.29	357.48	625.66	0.2%	3.3%	0.8%	5.8%	10.1%

（出典：都市計画基礎調査）

図表　都市的低未利用地の分布状況（H30）



（出典：都市計画基礎調査）

（４）市街化区域内の農地

●市街化区域内において農地、特に水田の減少が顕著である。
●市街化区域内において農地の宅地化が進展している。

・ 平成 25 年から平成 30 年にかけて、市街化区域内において農地の増減状況をみると、市街化区域内において農地が大きく減少しており、減少率が 25%に達しています。その中で、水田の減少率は 50%近くあって、水田の減少が顕著にみられます。

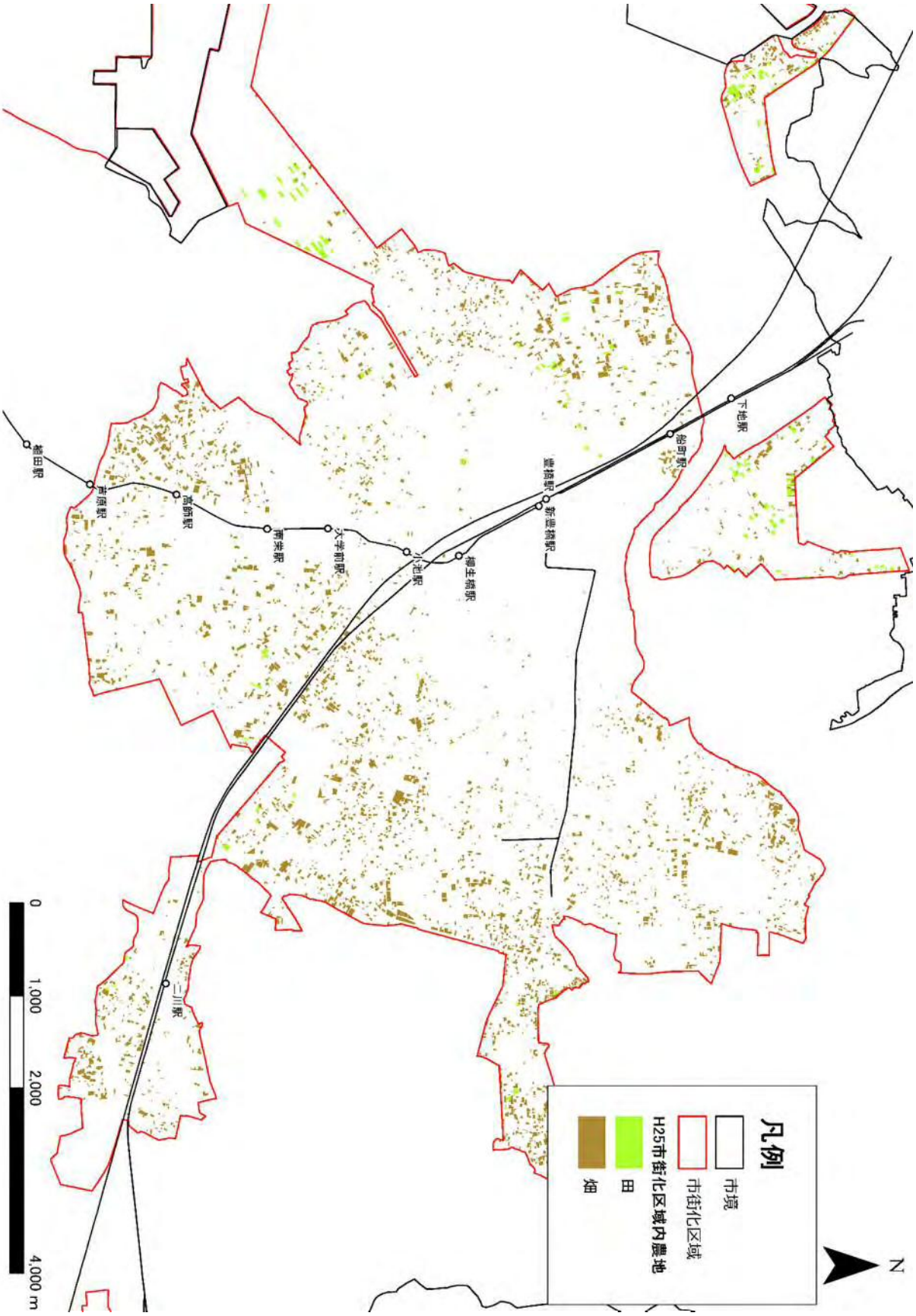
図表　市街化区域内における自然的土地利用の状況

年度	自然的土地利用(ha)						自然的土地利用合計
	農地			山林	水面	その他の自然地	
	田	畑	合計				
H25	25.12	267.91	293.03	60.23	61.85	108.35	523.46
H30	14.64	204.25	218.89	49.29	59.6	119.92	447.7
増加率	-42%	-24%	-25%	-18%	-4%	11%	-14%

（資料：都市計画基礎調査）

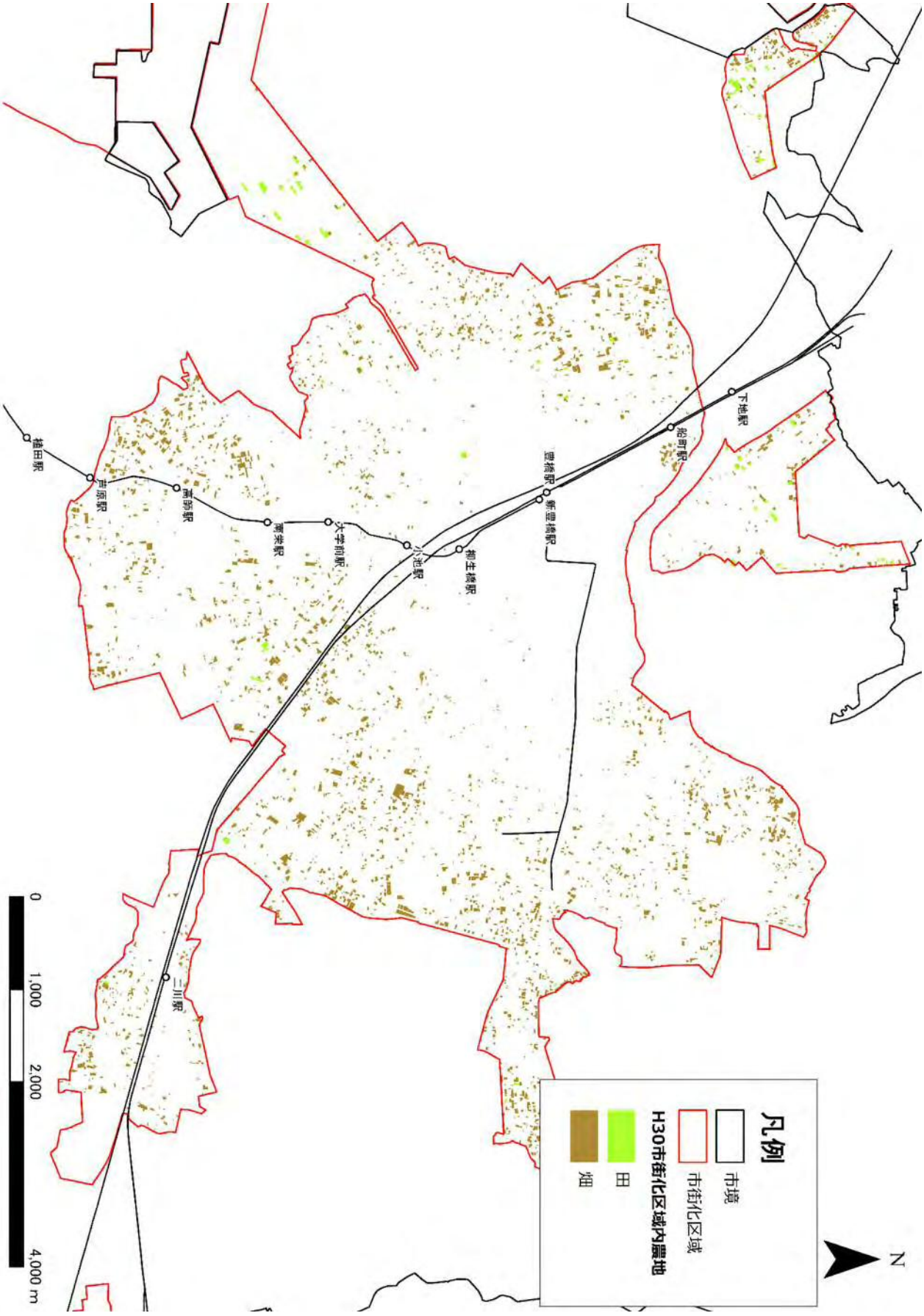
図表　市街化区域内農地の分布

（H25）



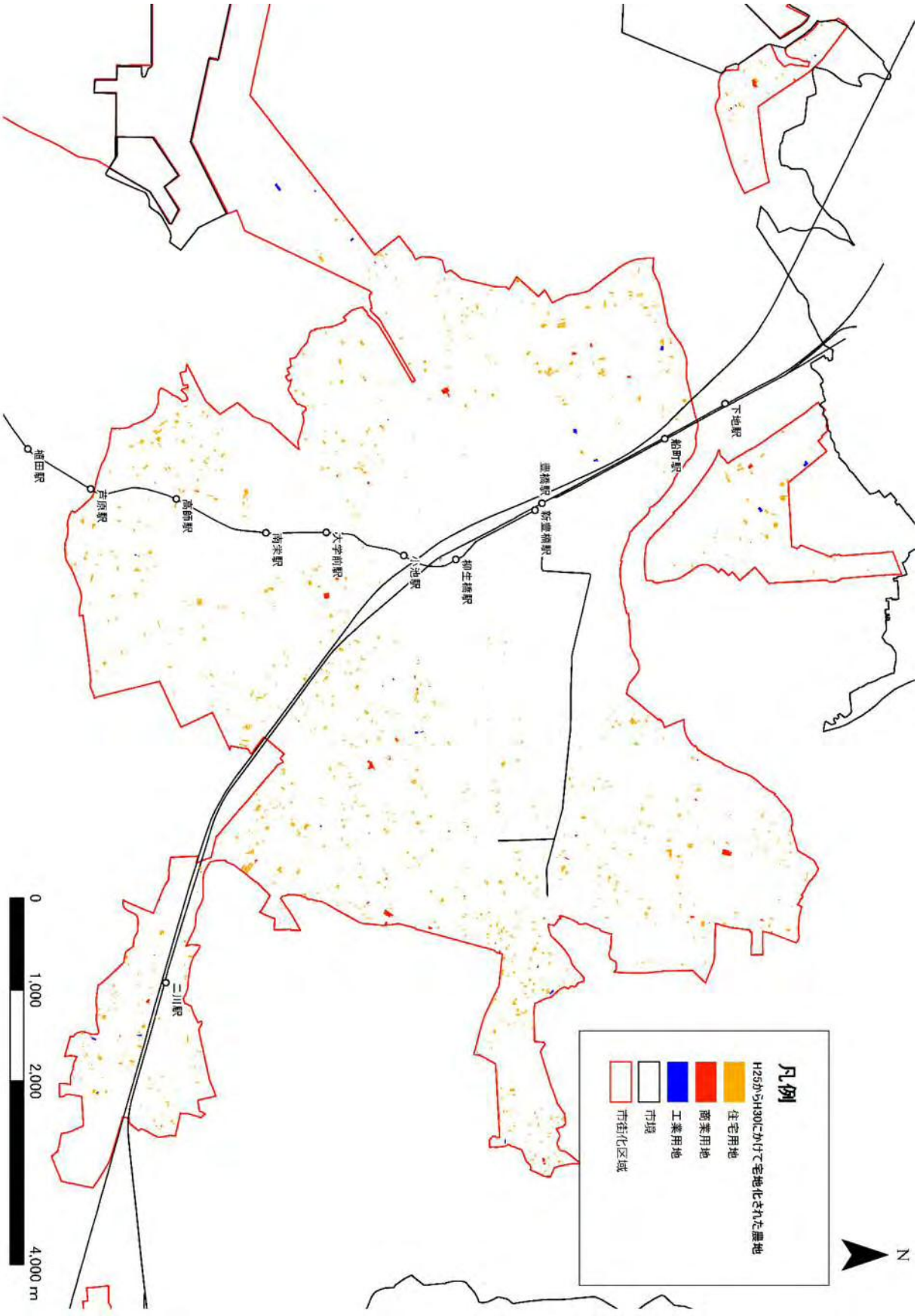
（資料：都市計画基礎調査）

（H30）



（資料：都市計画基礎調査）

図表　H25～H30 市街化区域内宅地化された農地の分布



（資料：都市計画基礎調査）

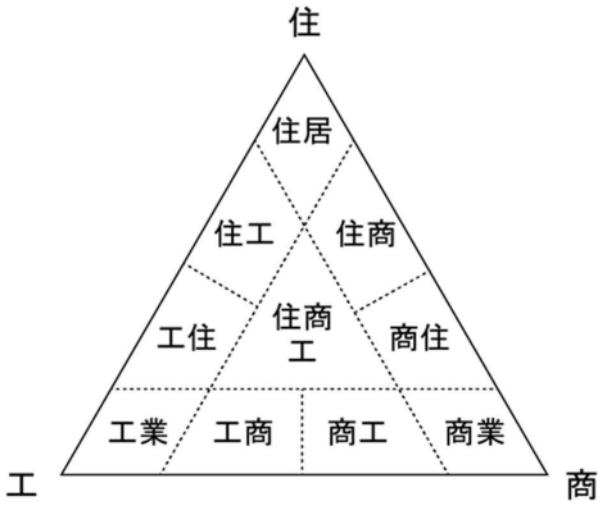
（５）用途地域別の土地利用特性

- ●中高層住居専用地域の一部や住居地域、準住居地域の一部では、住居系に特化した土地利用実態となっており、日常的な生活利便のための商業機能が不足している可能性がある。
- ●商業系用途地域の一部において、十分な商業集積がされていない地域がみられる。
- ●工業系用途地域の一部において、住居系土地利用への特化傾向がみられ、居住環境の保全課題が生じている可能性がある。

【次頁以降の三角グラフについて】

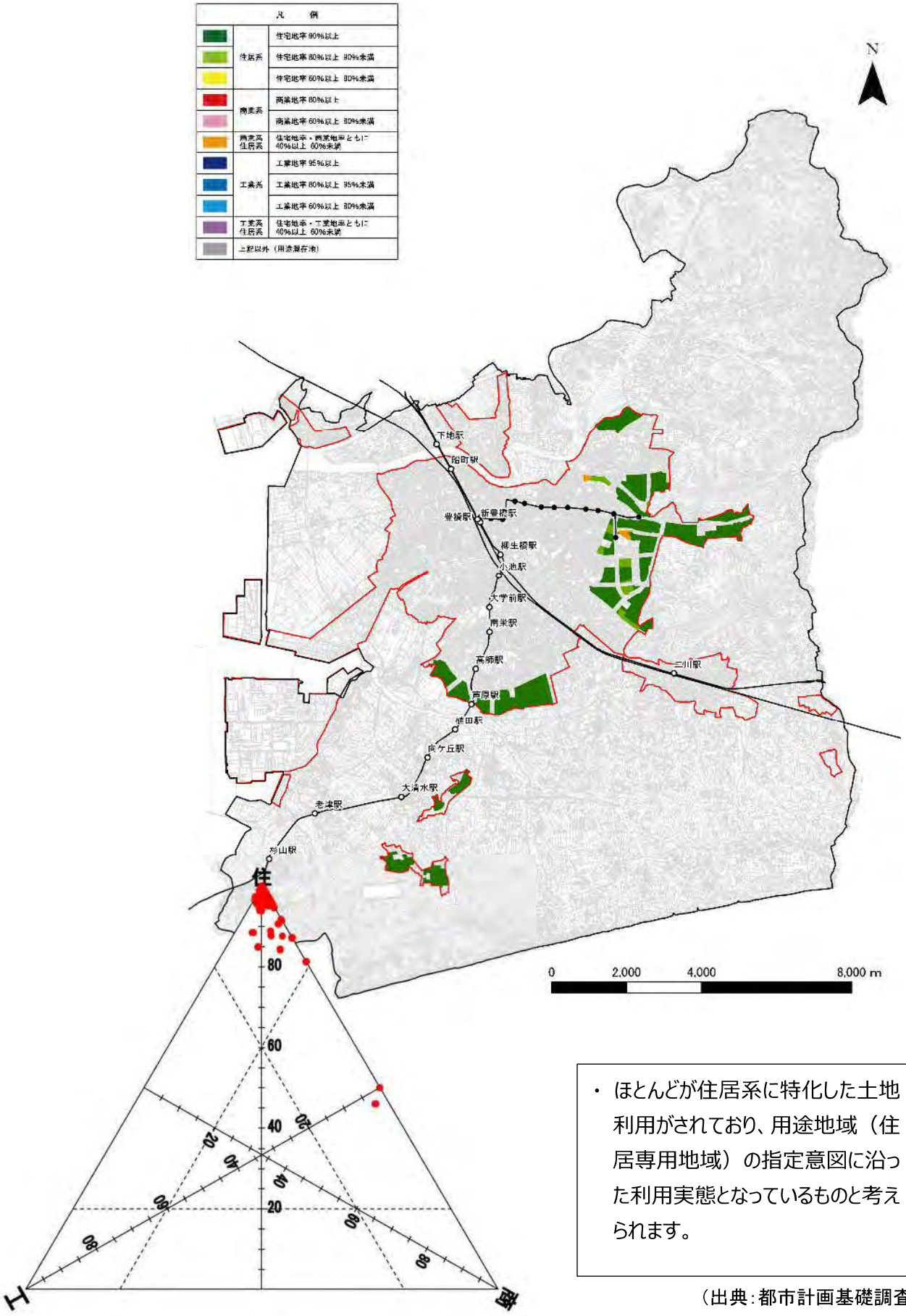
※三角グラフ

三角グラフは、都市計画基礎調査区（小ゾーン）の宅地面積（住宅地、商業地、工業地の合計面積）内におけるそれぞれの土地利用割合を算出して三角グラフ上にプロットし、その用途構成の特徴を把握するものです。



住宅地率（%）＝住宅地面積/宅地面積（住宅地、商業地、工業地の合計面積×100）
商業地率（%）＝商業地面積/宅地面積（住宅地、商業地、工業地の合計面積×100）
工業地率（%）＝工業地面積/宅地面積（住宅地、商業地、工業地の合計面積×100）

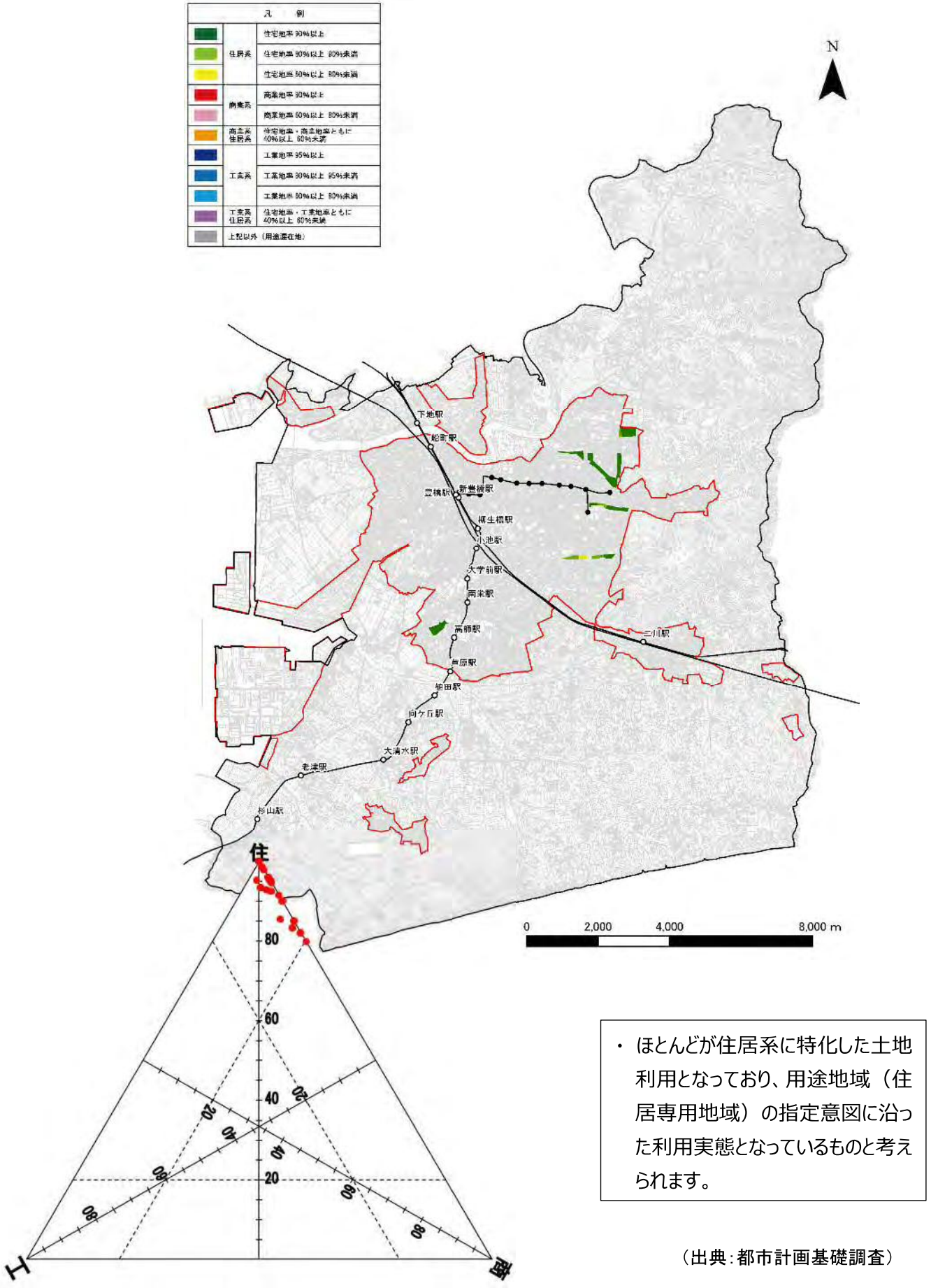
図表　第1種低層住居専用地域内の土地利用構成



・ ほとんどが住居系に特化した土地利用がされており、用途地域（住居専用地域）の指定意図に沿った利用実態となっているものと考えられます。

（出典：都市計画基礎調査）

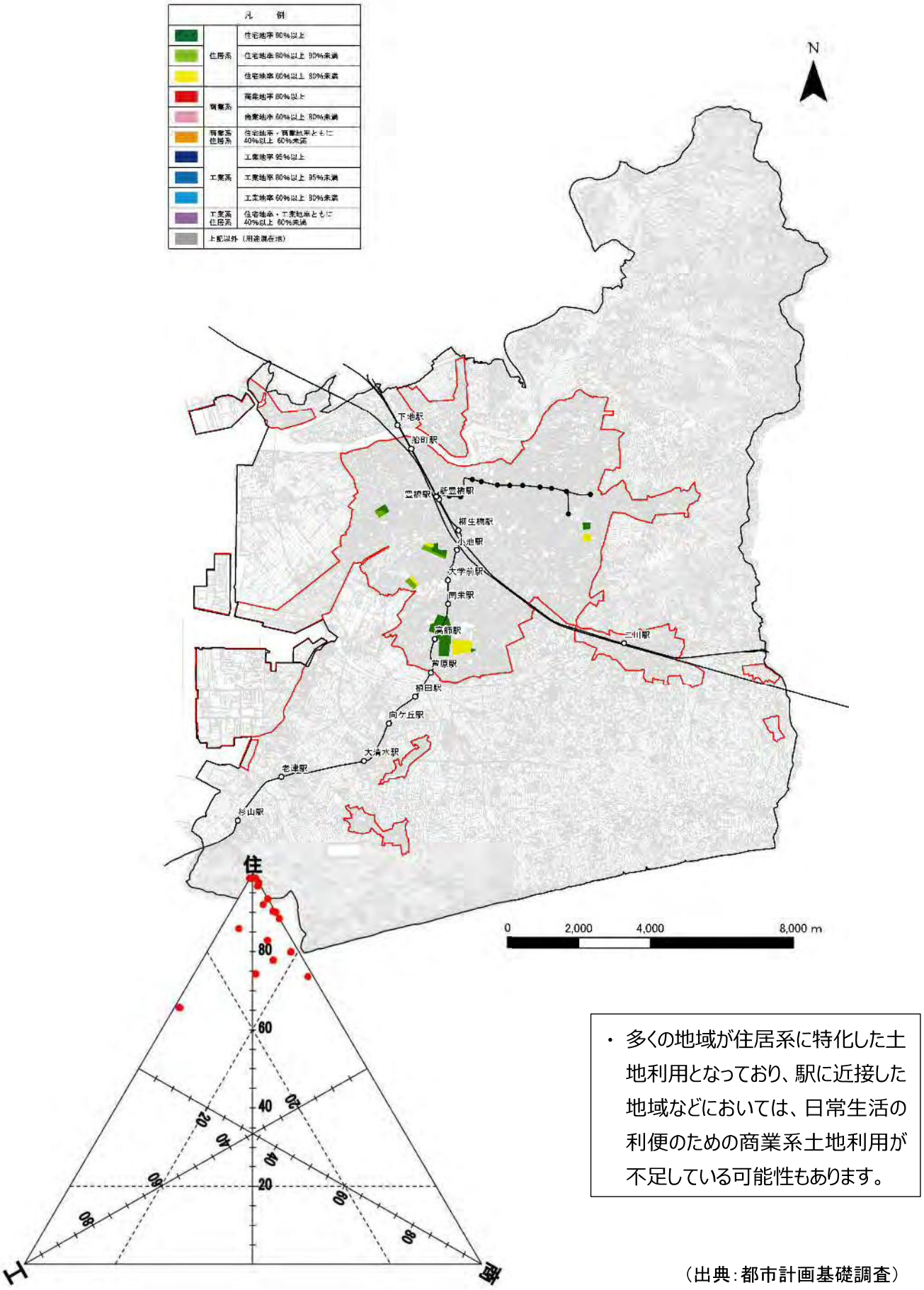
図表　第 2 種低層住居専用地域内の土地利用構成



・ ほとんどが住居系に特化した土地利用となっており、用途地域（住居専用地域）の指定意図に沿った利用実態となっているものと考えられます。

（出典：都市計画基礎調査）

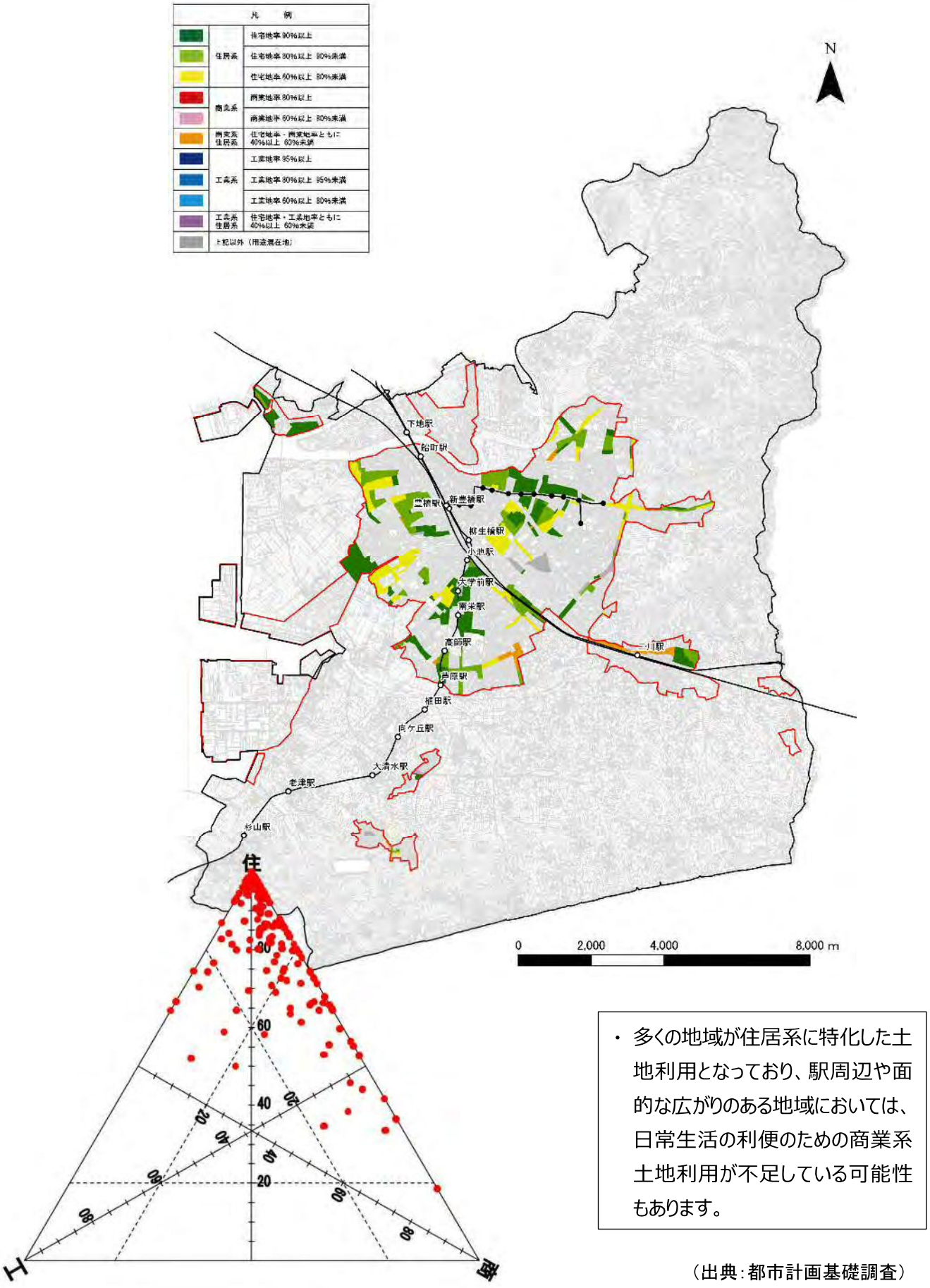
図表　第 2 種中高層住居専用地域内の土地利用構成



・ 多くの地域が住居系に特化した土地利用となっており、駅に近接した地域などにおいては、日常生活の利便のための商業系土地利用が不足している可能性もあります。

（出典：都市計画基礎調査）

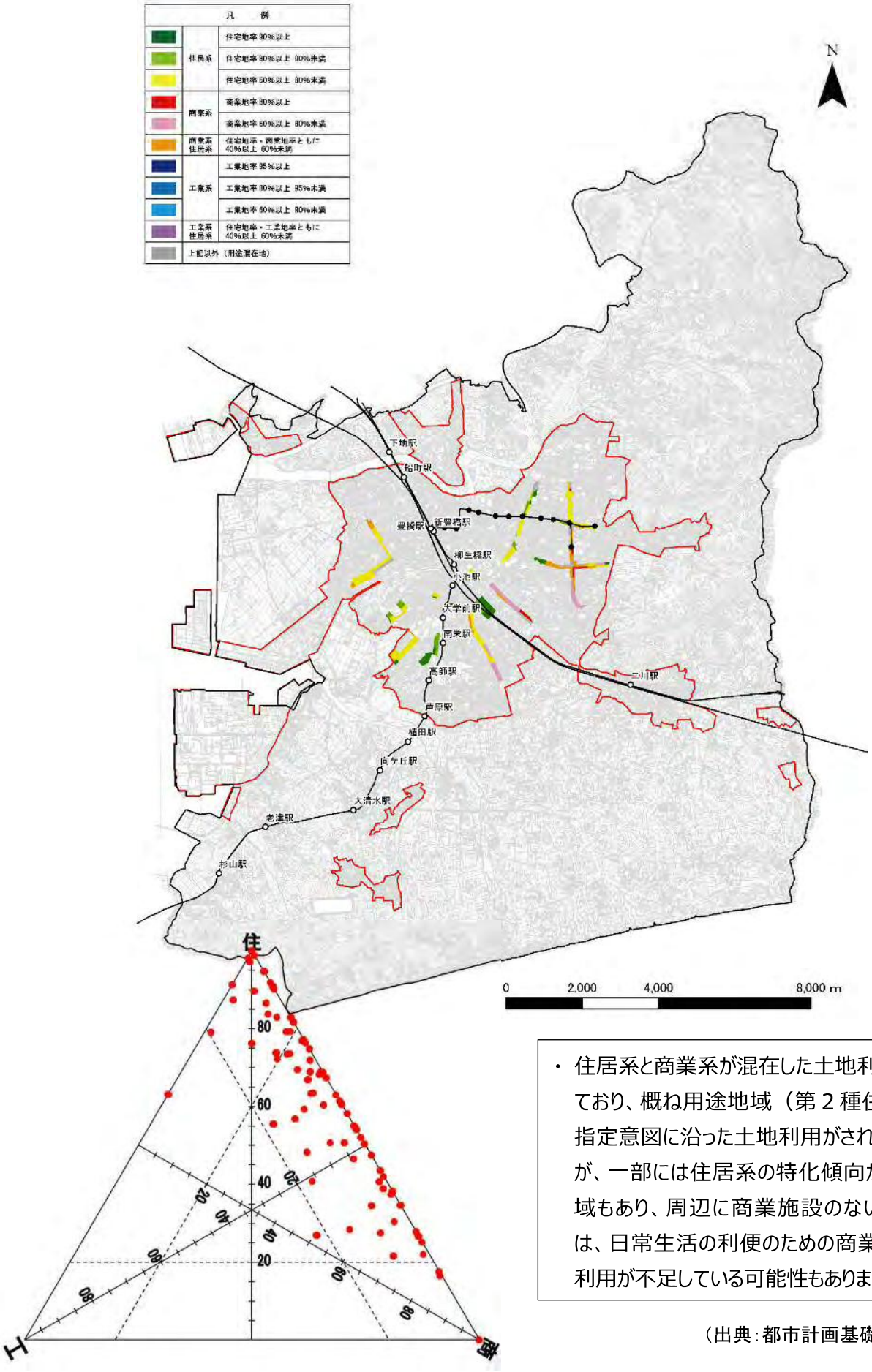
図表　第1種住居地域内の土地利用構成



・ 多くの地域が住居系に特化した土地利用となっており、駅周辺や面的な広がりのある地域においては、日常生活の利便のための商業系土地利用が不足している可能性もあります。

（出典：都市計画基礎調査）

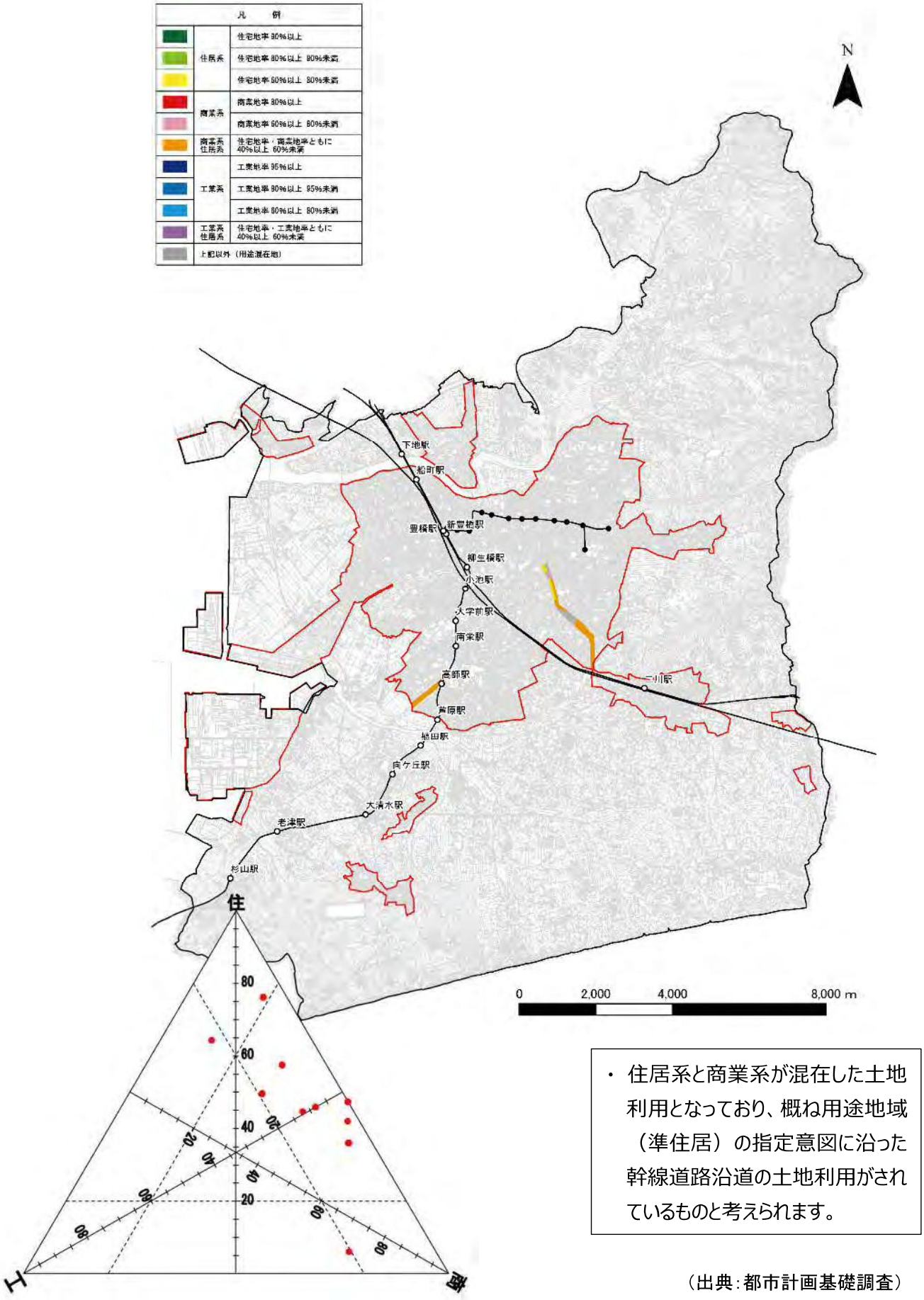
図表　第2種住居地域内の土地利用構成



・ 住居系と商業系が混在した土地利用となっており、概ね用途地域（第２種住居）の指定意図に沿った土地利用がされていますが、一部には住居系の特化傾向が強い地域もあり、周辺に商業施設のない地域では、日常生活の利便のための商業系土地利用が不足している可能性もあります。

（出典：都市計画基礎調査）

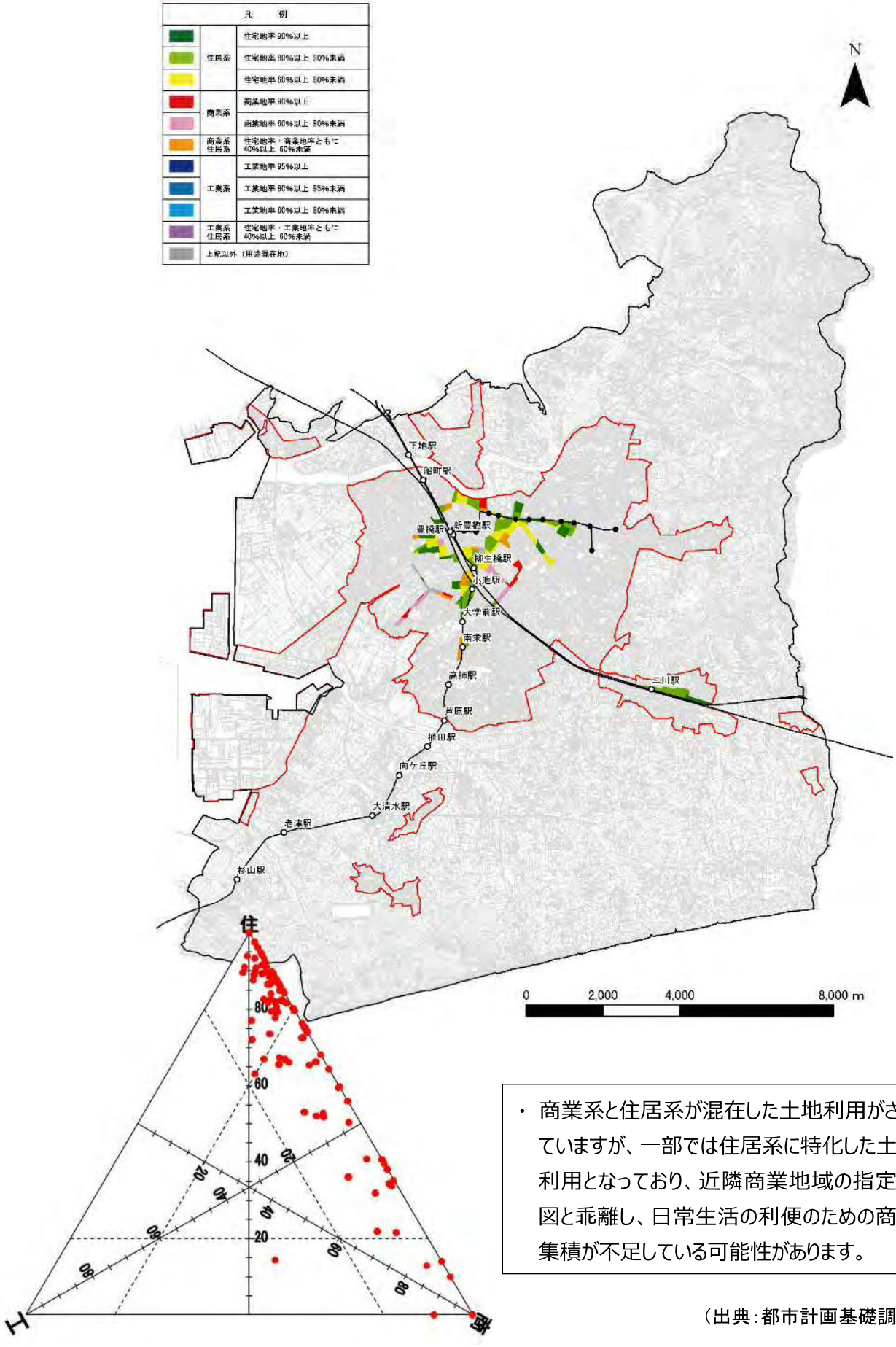
図表　準住居地域内の土地利用構成



・ 住居系と商業系が混在した土地利用となっており、概ね用途地域（準住居）の指定意図に沿った幹線道路沿道の土地利用がされているものと考えられます。

（出典：都市計画基礎調査）

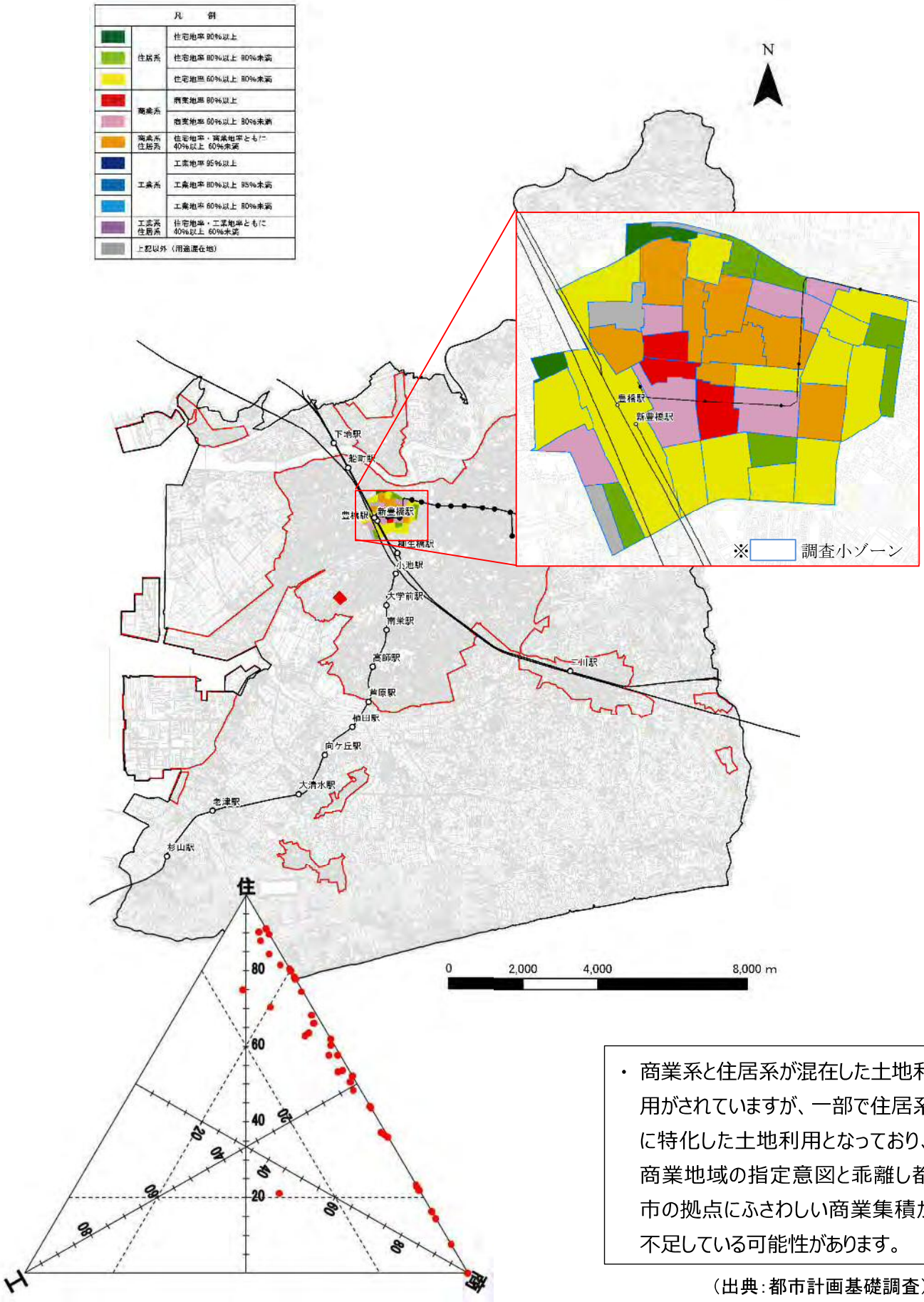
図表　近隣商業地域内の土地利用構成



・ 商業系と住居系が混在した土地利用がされていますが、一部では住居系に特化した土地利用となっており、近隣商業地域の指定意図と乖離し、日常生活の利便のための商業集積が不足している可能性があります。

（出典：都市計画基礎調査）

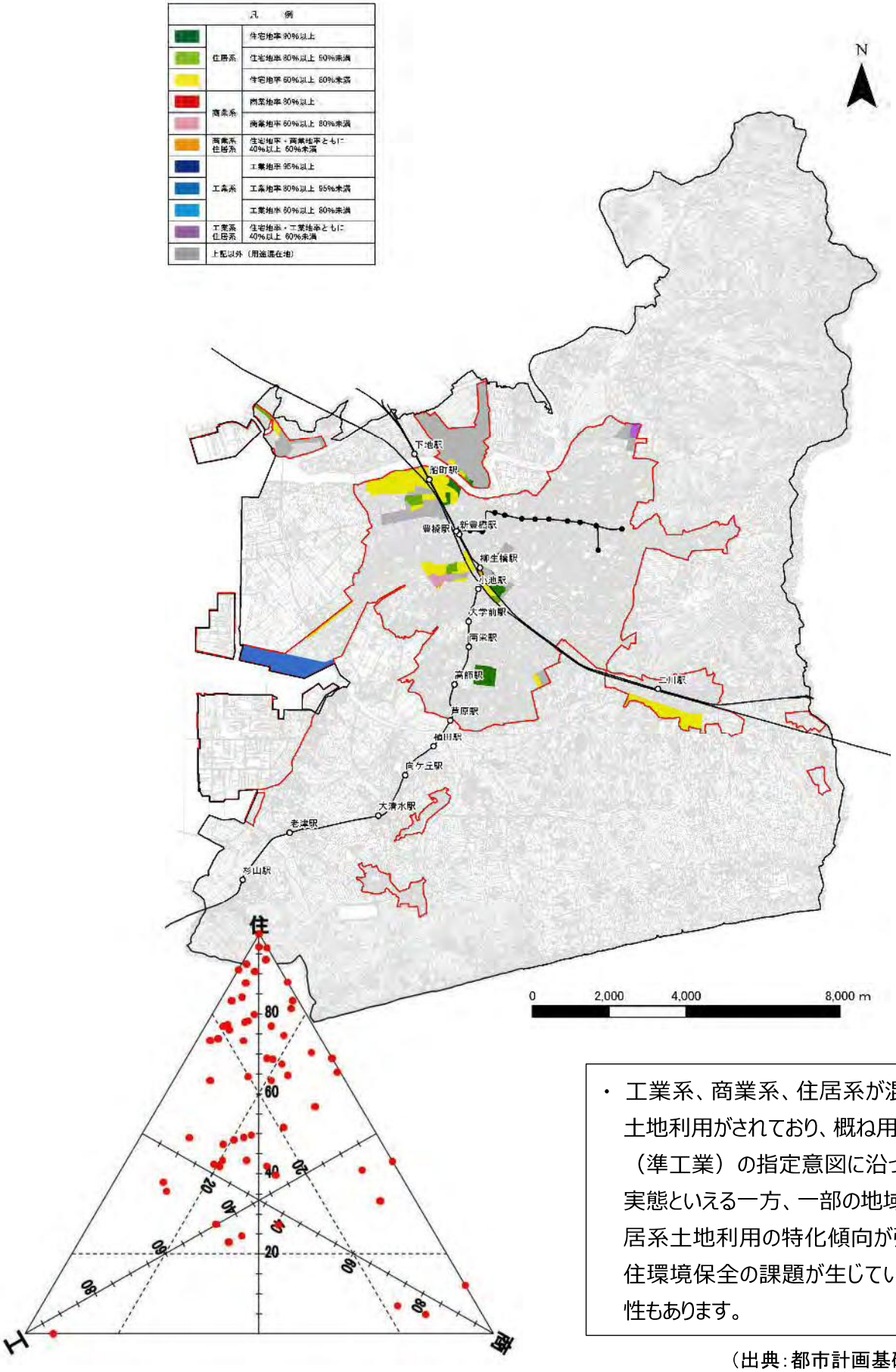
図表　商業地域内の土地利用構成



・ 商業系と住居系が混在した土地利用がされていますが、一部で住居系に特化した土地利用となっており、商業地域の指定意図と乖離し都市の拠点にふさわしい商業集積が不足している可能性があります。

（出典：都市計画基礎調査）

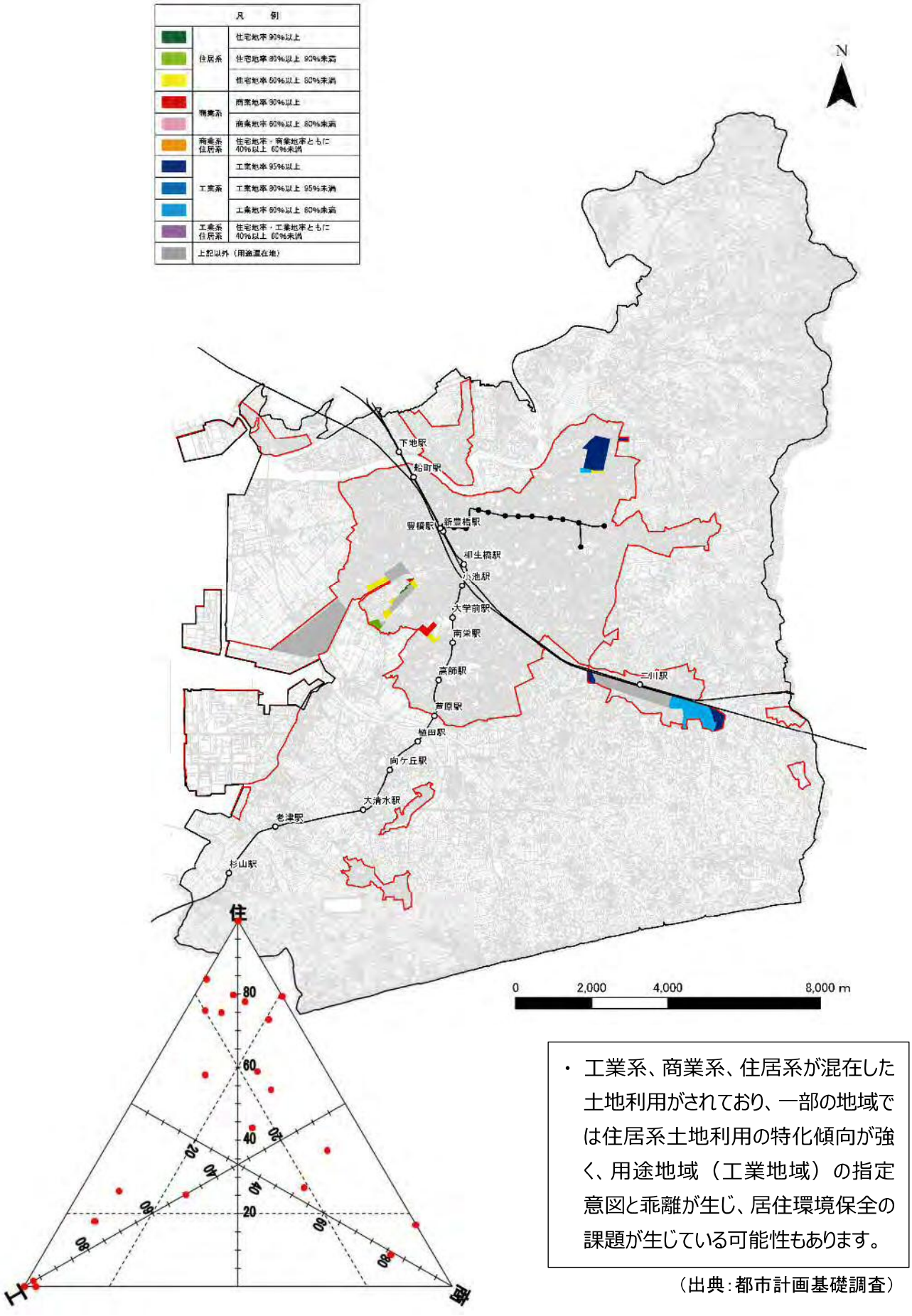
図表　準工業地域内の土地利用構成



・ 工業系、商業系、住居系が混在した土地利用がされており、概ね用途地域（準工業）の指定意図に沿った利用実態といえる一方、一部の地域では住居系土地利用の特化傾向が強く、居住環境保全の課題が生じている可能性もあります。

（出典：都市計画基礎調査）

図表　工業地域内の土地利用構成



・ 工業系、商業系、住居系が混在した土地利用がされており、一部の地域では住居系土地利用の特化傾向が強く、用途地域（工業地域）の指定意図と乖離が生じ、居住環境保全の課題が生じている可能性もあります。

（出典：都市計画基礎調査）