

第5章 都市づくりの目標

5 - 1 都市づくりの理念と基本方針

1. 都市づくりの理念

本町は、周囲を三河湾国定公園などの山並みに囲まれ、里山の緑や河川、市街地周辺を取りまく農地やため池などにより、緑の景観が広がっています。これらの豊かな自然環境はかけがえのない財産であり、時代を超えて継承していく必要があります。

このような豊かな自然環境とともに、JR東海道本線、(都)蒲郡岐阜線(国道248号)、(都)名豊線などの広域交通の要衝に位置していることから、産業面においては自動車関連産業を中心とした内陸工業の集積も進みました。また、道路・公園・下水道などの都市施設整備とあわせて、土地区画整理事業などによる計画的な宅地供給を推進してきたことから、現在でも比較的高い人口の伸び率を示しているところです。

今後もこの恵まれた環境を維持するとともに、積極的に活用し都市機能がバランスよく配置されたまちづくりを進めていきます。

さらに、町を取り巻く社会情勢の変化に対応し、水害や地震などの危険から地域を守るための安全なまちづくり、少子高齢社会に対応した人にやさしいまちづくり、地球温暖化防止のため二酸化炭素の削減など、地球環境や地域環境に配慮したまちづくりを進めていきます。

これらのことから、本町は、環境と共生したコンパクトな市街地形成のもと、人々が安全・安心で文化的な暮らしができるまちづくりをめざし、将来都市像を「第5次幸田町総合計画」の将来像である『人と自然を大切にする緑住文化都市』とします。

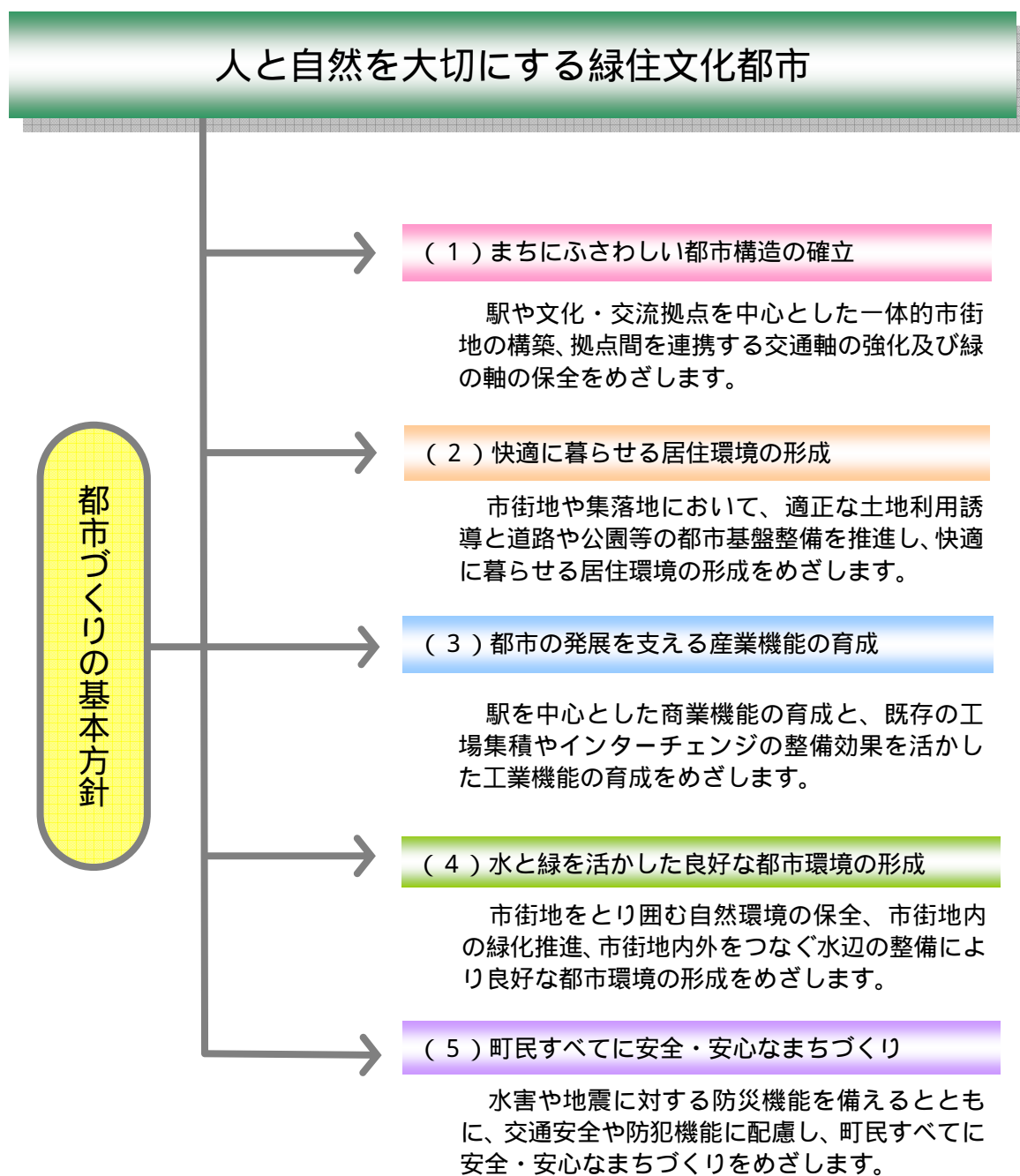
将来都市像

「人と自然を大切にする緑住文化都市」

2. 都市づくりの基本方針

前章において整理した都市づくりの課題及び都市づくりの理念（将来都市像）を踏まえて、以下のように5つの都市づくりの基本方針を設定します。

【将来都市像】



都市づくりの基本方針

(1) まちにふさわしい都市構造の確立

都市拠点の形成（3駅プラス1）

JR 東海道本線の幸田駅、（仮称）相見駅、三ヶ根駅周辺は交通結節点としての拠点機能を有しています。また、文化・交流の中心となる拠点としてハッピーネス・ヒル・幸田があげられます。これらの地区は、本町の玄関口、またはコミュニティの核であり、都市づくりの重要な機能を有することから都市拠点に位置づけます。

1) 幸田駅周辺

- ・本町のメインゲートの役割を担う地区であり、都市機能（環境）の改善を図り、にぎわいや魅力を向上させる施設整備を推進します。

2)（仮称）相見駅周辺

- ・北部地区の新たな玄関口であり、新駅設置と合わせ新都市ゾーンの形成を推進します。

3) 三ヶ根駅周辺

- ・南部地区の玄関口であり、地域・観光サービスや周辺観光施設との連携を図った施設整備を推進します。

4) ハッピーネス・ヒル・幸田

- ・町の文化・スポーツ拠点であり、文化・スポーツ施設の整備充実、交流活動の推進と合わせた、新たな都市ゾーンの形成を図ります。

インターチェンジ拠点の形成

- ・（都）名豊線の3つのインターチェンジ周辺は、交通結節点として人・物資・情報等の集積・送出行う拠点機能を有しており、インターチェンジ拠点と位置づけます。
- ・インターチェンジ拠点の周辺は、物流拠点や工業機能の整備を推進します。また、新東名道路の額田インターチェンジ（仮）へのアクセスの向上を図ります。

交通軸の形成

本町の都市拠点やインターチェンジ拠点の他、周辺都市や新東名高速道路のインターチェンジを連絡する骨格となる交通軸を以下のように設定します。

1) 広域交通軸

- ・（都）名豊線・（都）名豊道路は、本町を東西方向に貫く地域高規格道路であり、広域交通軸に位置づけます。

- ・ 名浜道路は、常滑市から蒲郡市を連絡する広域交通軸として位置づけます。
- ・ JR 東海道本線は、公共交通の広域交通軸として位置づけます。

2) 幹線交通軸

- ・ (都)蒲郡岐阜線、(都)安城蒲郡線、(都)衣浦蒲郡線、(都)安城幸田線、(都)生平幸田線、(都)深溝西浦線、(都)野場福岡線、(都)芦谷蒲郡線等は、本町の主要幹線道路、都市幹線道路であり、幹線交通軸と位置づけます。

3) 拠点連携軸

- ・ 都市拠点やインターチェンジ拠点を相互に連絡する路線や、都市拠点から東 名・新東名のインターチェンジに連絡する路線を拠点連携軸として位置づけ、路線機能の強化を図ります。
- ・ 特に、今後新駅設置と合わせて拠点としての位置づけが高まる(仮称)相見駅周辺地区については、既存の路線の強化とともに、新駅の西側において岡崎市方面や幸田駅方面と連携する新規軸の形成を図ります。

骨格となる緑の形成

- ・ 広田川などの河川を活用し緑のネットワークを形成します。
- ・ 三河湾国定公園などの森林ゾーンは河川と合わせ、自然的環境の骨格となる緑地を形成します。
- ・ 市街地を取り囲む農地ゾーンは、無秩序な市街地の拡大を防止するとともに、本町の自然環境を形成しており、積極的な保全を図ります。

一体的市街地構造の形成

- ・ 4つの都市核を中心に人口増加需要に対応する新市街地を含め、コンパクトな一体的市街地構造の形成を図り、都市経営効率の高い市街地の形成を図ります。
- ・ 現在計画されている土地区画整理事業の整備推進を図るとともに、人口増加に見合う市街地拡大を図ります。
- ・ 市街化調整区域においては、開発の抑制を基本としますが、地元意向や町内の人口バランスを勘案しつつ、自然環境や住環境との調和を前提とした土地区画整理事業や地区計画による計画的な住宅地開発については許容するものとします。

(2) 快適に暮らせる居住環境の形成

市街地の居住環境の改善

- ・ 既成市街地は地区計画等により、地域に応じた適正な土地利用誘導や生活道路等の都市基盤整備を計画的に推進します。
- ・ 住宅地内に混在する工場については、工場用地への移転の誘導により、居住環境の改善を図ります。
- ・ 準工業地域については、工場の環境対策等により住宅との共存を誘導します。

集落地の生活環境の改善

- ・ 既存のコミュニティを継承するとともに、防災性や防犯性の向上と居住環境の改善を図ります。
- ・ 地区計画等にもとづき、土地利用の誘導や道路、公園等の都市基盤整備を計画的に推進します。
- ・ 集落地周辺の農地は、農用地を中心に保全を図ります。

交通体系の整備と交通機能の充実

- ・ 快適な居住環境を形成するため、駅前広場や道路整備、パーク＆ライド駐車場の整備に合わせ、バス交通機能の向上を図り交通ネットワークの強化を図ります。
- ・ 基盤整備による生活道路の整備を推進するとともに、既成市街地においても地区計画等にもとづき、生活道路の整備を計画的に推進します。

公園・緑地の整備や市街地の緑化推進

- ・ 幸田中央公園や幸田町深溝運動公園などの地区公園が近年整備され、住民のスポーツ・レクリエーションの拠点となる一方、既成市街地は身近な公園が不足しており、土地地区画整理事業や工場跡地等を活用した公園の適正配置に努めるなど、整備水準の向上を図ります。
- ・ 町民のレクリエーション拠点となる総合公園の整備を検討します。
- ・ 広田川等の河川改修事業に合わせ、河川敷緑地の整備を検討します。
- ・ 市街地周辺において、地区住民の憩いの場となる公園等の整備を推進します。
- ・ 市街地においては緑化の推進を図り、うるおいのある居住環境の形成を図ります。

(3) 都市の発展を支える産業機能の育成

- ・ 幸田駅、三ヶ根駅、(仮称)相見駅周辺については、本町の都市拠点にふさわしい商業機能の強化を図ります。

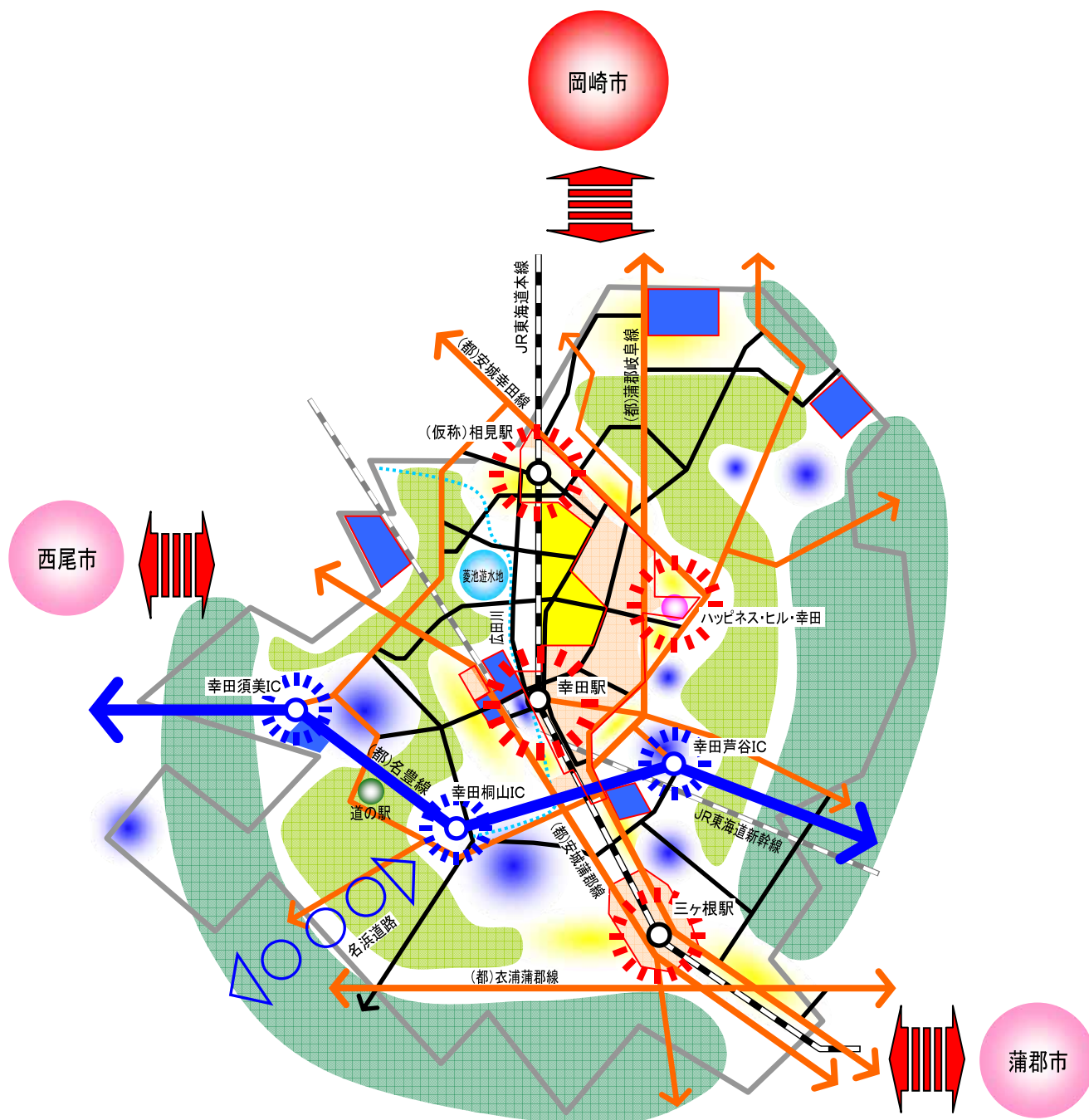
- ・(都)名豊線のインターチェンジ(幸田須美・幸田桐山・幸田芦谷)周辺地区は、インターチェンジ周辺拠点と位置づけ、新規産業の導入を検討し、地域経済の活性化及び雇用の拡大を図ります。
- ・地場産業の小規模企業は、施設整備等の経営改善ならびに生産性の合理化を図るため、新たな適地選定(受皿となる新規工業団地整備)等を含めた計画的な誘導を図ります。
- ・市街化区域内の既存工業団地(5地区)については、交通アクセス等の利便性の向上を図り、操業環境の向上を図ります。
- ・農業については、都市近郊における効率的な農業経営を推進するとともに、道の駅「筆柿の里・幸田」などにおける産地直送の農作物の販売を促進するなど地産地消の推進を図ります。

(4) 水と緑を活かした良好な都市環境の形成

- ・三河湾国立公園に指定されている遠望峰山及び三ヶ根山一帯、河川や大井池などため池の良好な自然環境や景観は、自然的環境の骨格を形成する緑地として自然環境の保全・創出を図ります。
- ・市街地や集落地においては、良好な都市環境を形成するため、公園緑地の整備や街路樹の整備、生垣の整備など都市緑化を推進します。
- ・河川などの水辺空間は、市街地とその周辺を取り巻く農地や山林をつなぐ緑地として活用します。
- ・都市環境の保全を図るため、ごみの減量やリサイクルなど、日常における環境への負荷を軽減するとともに、環境保全活動に積極的に取り組みます。
- ・これらに合わせ、自動車交通から公共交通への転換を誘導するなど、地球温暖化に配慮し二酸化炭素の削減を図り、地球環境にやさしい都市づくりを推進します。
- ・農地ゾーンは農地の環境機能に着目し、森林ゾーンと合わせ骨格となる緑地として保全を図ります。

(5) 町民すべてに安全・安心なまちづくり

- ・広い流域を占める広田川などは、広田川の総合的な治水対策などを踏まえ、水害等に対応するため河川改修を促進します。
 - ・町域の東部・南部・西部の山地地域において、土石流危険渓流、急傾斜地崩壊危険箇所が点在しており、山地地域等の土砂崩壊の防止を図ります。
 - ・地震による建物被害の軽減を図るため、「幸田町耐震改修促進計画」にもとづく建物等の耐震化促進や避難路等沿道の耐震化促進を図ります。
 - ・また、今後老朽化する橋梁の増大に対応するため、「長寿命化修繕計画」を策定し、橋梁の長寿命化ならびに橋梁の修繕及び架替えに係る費用の縮減を図りつつ、地域の道路網の安全性の確保を図ります。
 - ・交通安全、防犯機能の強化を図り、安全・安心なまちづくりを推進します。
 - ・子供や高齢者、身体障がい者などの社会的弱者にもやさしいまちづくりを推進します。
-



凡 例			
	都市拠点		骨格となる緑（森林、農地、河川）
	インターチェンジ拠点		既成市街地
	広域交通軸（地域高規格道路・IC）		既存工業団地
	広域交通軸（鉄道・駅）		現行市街化区域界
	幹線交通軸		新市街地（住宅用地等）
	拠点連携軸		拡大市街地（工業用地）

将来都市構造図

5 - 2 将来都市フレーム

1.人口フレーム

(1)トレンドによる推計人口

各種上位計画による人口フレームの整理ならびに、過去の実績にもとづく将来人口の推計を行います。

本町における過去5年間の人口増加率は県平均の約2.2倍と高い伸びを示しており、(都)名豊線・(都)名豊道路、(仮称)相見駅といった交通体系の整備、積極的な産業誘致等により今後もその増加傾向は継続することが期待できます。

トレンドによる推計人口としては、一次回帰、指数回帰、対数回帰がともに高い相関を示しています。

(2)目標人口

本町では、第5次幸田町総合計画(平成18年3月策定)の計画年次である2015年(平成27年)において人口4万人を目標とし、将来は行政としての水準を高めるため人口5万人を展望しています。

本計画では昭和45年から平成17年の35年間のトレンド推計による3式(一次回帰、指数回帰、対数回帰)の平均が平成27年において40,000人となり、第5次幸田町総合計画の目標人口と合致することから、平成32年、平成42年についても同様に3式平均を採用します。(コーホート法による推計を参考値として示します。)

既定計画、推計値及び目標値による人口フレーム

項 目		H7年 (1995)	H12年 (2000)	H17年 (2005)	H20年 (2008)	H27年 (2015)	H32年 (2020)	H42年 (2030)
実績値		32,711	33,408	35,596	37,269 (参考値)	-	-	-
既定 計画	第5次 幸田町総合計画					40,000	-	-
推 計 値	コーホート					39,700	41,300	43,800
	一次回帰	R(相関係数) = 0.9883				40,600	42,700	46,900
	指数回帰	R(相関係数) = 0.9754				43,300	46,700	54,400
	対数回帰	R(相関係数) = 0.9855				36,100	36,800	38,000
採用値(3式の平均)						40,000	42,100	46,400

R(相関係数): 統計学的指標で、1.0に近いほど2つの確率変数には相関が高いといえます。

資料: 平成7年、12年、17年は国勢調査、平成20年は住民基本台帳等(いずれも10月1日現在)

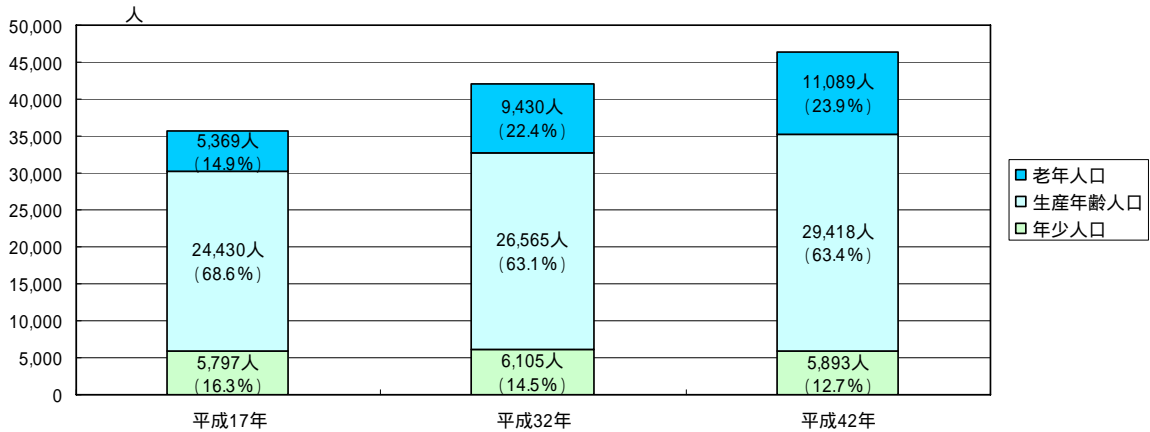
(3) 年齢3区分別人口構成の推計

少子化と高齢化の進展により、平成17年現在から平成42年にかけて、年少人口の割合は3.6ポイント減少し、老年人口の割合は8.9ポイント増加することが予測されます。

年齢3区分別人口構成の推計

区 分	平成17年		平成32年		平成42年	
	人口(人)	割合(%)	人口(人)	割合(%)	人口(人)	割合(%)
老年人口 (65歳以上)	5,369	15.0	9,430	22.4	11,089	23.9
生産年齢人口 (15~64歳)	24,430	68.6	26,565	63.1	29,418	63.4
年少人口 (0~14歳)	5,797	16.3	6,105	14.5	5,893	12.7
合 計	35,596	100.0	42,100	100.0	46,400	100.0

注：平成17年は国勢調査、平成32年、42年はコーホート法の人口構成率を乗じて算出



年齢3区分別人口構成の推計

(4) 世帯数の推計

人口の推計に合わせ、世帯数の推計を行います。世帯数については、世帯人員のトレンド(相関係数の高いものを採用)を行い、将来人口をこれで除して算出します。

世帯数の推計

年 次	平成17年 (2005)	平成32年 (2020)	平成42年 (2030)	備 考
総人口	35,596	42,100	46,400	
世帯人員	3.0	2.8	2.7	・対数式 ・R=0.9925
世帯数	11,715	15,000	17,200	

2. 将来市街地規模の設定

本町の市街化区域内可住地(329ha)における人口は20,516人で可住地人口密度は62人/ha(ネット)ですが、平成42年(2030年)に向け、市街化区域内に現存する未利用地の整序・機能更新等を図るものとし、目標年次(平成42年(2030年)及び平成32年(2020年))における人口密度を70人/haと設定します。

コンパクトな市街地形成を図るため、将来の増加人口をすべて市街化区域に組み込むものとする、下表に示すようにオーバーフロー人口(市街化区域内に収容しきれない人口)が生じるため、市街化区域の拡大や市街化調整区域の地区計画等による住宅地が必要となります。

なお、新市街地は低層住宅地が基本となることから、整備後の飽和人口密度を60人/ha(グロス)として規模を算出します。

土地利用フレーム

年次	人口			市街化区域内 可住地規模 (ha)	可住地 人口密度 (人/ha)	収容可 能人口 (人) = x	オーバ-フ ロー 人口 (人) = -	設定人 口密度 (人/ha)	必要市街 地規模 (ha) = /
	総人口 (人)	市街化区域人口 (人)	市街化調整区域 人口 (人)						
H17年 (2005)	35,596	20,516	15,080	329	現況 62	-	-		
H32年 (2020)	42,100	27,020	同上	329	70	23,030	3,990	60	67
H42年 (2030)	46,400	31,320	同上	329	70	23,030	8,290	60	138

注：・可住地：田、畑、山林、住宅用地、商業用地(1ha以下)、工業用地(工業専用地域以外)、その他空地の合計面積
・可住地人口密度はネット。設定人口密度はグロス

資料：平成19年度都市計画基礎調査

人口密度(ネット・グロス)

単位面積あたりの人口です。一定の区域について、その総面積に対する密度をグロス人口密度といい、道路・公園等宅地以外の土地を除いた面積に対する密度をネット人口密度といいます。

3. 就業人口フレーム

(1) 総就業者数

就業者フレームは昭和55年から平成17年の25年間の総人口との一次回帰によって設定します。設定したフレームは以下に示すとおりです。

就業人口の推移

年次	平成17年 (2005)	平成32年 (2020)	平成42年 (2030)	備考
人口	35,596	42,100	46,400	
就業人口 (就業人口/人口)	19,438 (54.6%)	24,100 (57.2%)	27,000 (58.2%)	・対数式 ・R=0.9956

資料：平成17年はこうたの統計（国勢調査）

(2) 産業大分類別就業者数

推移の状況

第1次産業は、就業者の高齢化とともに農業の合理化、近代化、農地の集約化等に伴う就業機会の減少により、構成比、伸び率とも減少傾向が続いています。

第2次産業は、工業団地の積極的な整備等により、その構成比は高くなりましたが、平成7年以降減少傾向にあります。

第3次産業は、就業構造の大幅な変化や、情報化を中心として技術革新の進展を背景に高い増加傾向を示しています。

産業大分類別就業者数

年次	平成7年(1995)		平成12年(2000)		平成17年(2005)	
	就業者数 (人)	増減 (%)	就業者数 (人)	増減 (%)	就業者数 (人)	増減 (%)
1次産業	1,264 (7.0%)	3.8	1,145 (6.2%)	9.4	1,026 (5.4%)	10.4
2次産業	9,100 (50.5%)	0.4	8,972 (48.6%)	1.4	8,871 (46.4%)	1.1
3次産業	7,644 (42.5%)	20.8	8,333 (45.2%)	9.0	9,241 (48.2%)	10.9
合計	18,008		18,450		19,138	

注：分類不能を除く

資料：こうたの統計（国勢調査）

将来の産業大分類別就業者数

第1次産業については、昭和55年から平成17年の25年間のトレンド推計の3式（一次回帰、指数回帰、対数回帰）のうち、相関係数の最も大きい対数式により推計を行うものとします。

また、第2次・第3次産業就業者数についても、同様に相関係数の最も大きい推計式により求めた第2次・第3次産業就業者数の和が、先に示した総就業者数から第1次産業就業者数を差し引いた値に合致するよう補正（比例配分）を行いそれぞれの就業者数を設定します。

将来の産業大分類別就業者数

年次	平成17年 (2005)	平成32年 (2020)	平成42年 (2030)	備考
1次産業	1,026	900	800	・対数回帰 ・R=0.9905
2次産業	8,871	10,400	11,000	・対数回帰式 ・R=0.8972
3次産業	9,241	12,800	15,200	・一次回帰式 ・R=0.9965
合計	19,138	24,100	27,000	

注：分類不能を除く

資料：平成17年はこうたの統計（国勢調査）

4. 産業フレーム

(1) 商品販売額

本町の平成19年の商品販売額は431億円となっており、平成3年から過去16年間で2.4%（年率）の増加となっています。

平成19年の商店数は254となっており、商店数は平成3年当時に比べ減少していますが、商品販売額は増加しています。

商品販売額、商店数、従業者数の推移（飲食業は除く）

年次	平成3年 (1991)	平成6年 (1994)	平成9年 (1997)	平成11年 (1999)	平成14年 (2002)	平成16年 (2004)	平成19年 (2007)	年率 (%)
商品販売額 (億円)	286	287	294	348	311	329	431	2.4
(物価指数)	(0.97)	(1.005)	(1.024)	(1.027)	(1.003)	(1.000)	(1.000)	
補正值	295	286	287	339	310	329	431	
商店数	301	297	283	303	269	247	254	1.1
従業者数 (人)	1,254	1,374	1,363	1,806	1,522	1,619	1,872	2.5
従業者当り 販売額 (万円/人)	2,352	2,082	2,106	1,877	2,037	2,032	2,302	0.6

資料：こうたの統計（商業統計調査）

本町の将来商品販売額は以下の3手法の平均により算出します。

- a. 一次回帰式
- b. 対数式
- c. 指数式

将来商品販売額

年次	平成32年 (2020)	平成42年 (2030)	備考
a. 一次回帰(億円)	542	652	R=0.8637
b. 対数式(億円)	521	605	R=0.8546
c. 指数式(億円)	589	803	R=0.8643
平均(億円)	551	687	

(2) 製造品出荷額等

本町の平成17年における製造品出荷額等は14,107億円で、過去15年の増加率は県平均(年率0.5%)の15.4倍の約7.7%(年率)と高い伸びを示しています。また、従業者数は0.9%(年率)と低い伸びを示しています。

製造品出荷額等、従業者数の推移

年次	平成2年 (1990)	平成7年 (1995)	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成2~17 年率(%)
製造品出荷額等(億円)	5,146	4,233	8,231	14,107	7.7
(物価指数)	(1.108)	(1.065)	(1.024)	(1.000)	
補正值	4,644	3,975	8,038	14,107	
従業者数(人)	10,364	9,520	12,821	11,791	0.9
従業者当り出荷額 (万円/人)	4,481	4,175	6,269	11,964	6.7

資料：こうたの統計(工業統計調査)

本町の将来製造品出荷額等は以下の3手法の平均により算出します。

- a. 一次回帰式
- b. 対数式
- c. 指数式

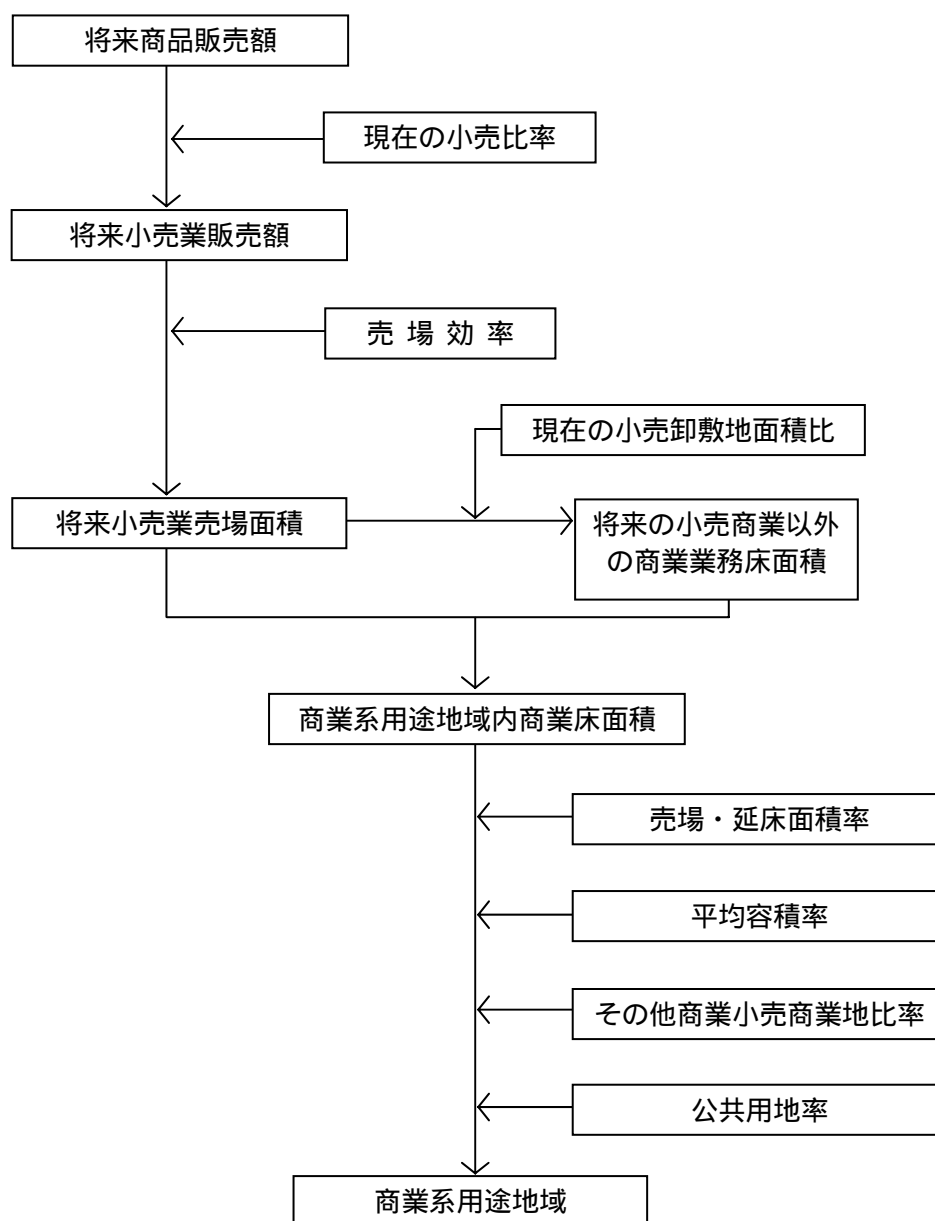
将来製造品出荷額等

年次	平成32年 (2020)	平成42年 (2030)	備考
a. 一次回帰(億円)	22,300	28,800	R=0.9044
b. 対数式(億円)	14,800	16,400	R=0.8019
c. 指数式(億円)	16,500	20,100	R=0.8092
平均(億円)	17,900	21,800	

5. 産業系土地需要の算定

(1) 商業系土地需要の算定

前述の将来商品販売額をもとに、以下に示す方法により土地需要を想定します。



商業系土地需要の算定フロー

小売業販売額

将来の小売業販売額は次式により算出します。

$$\begin{aligned} \text{目標年次小売業販売額} &= \text{目標年次の商品販売額} \times \frac{\text{現在の小売業販売額}}{\text{現在の商品販売額}} \\ &= \text{目標年次の商品販売額} \times \frac{286 \text{ 億円 (平成 19 年)}}{431 \text{ 億円 (平成 19 年)}} \end{aligned}$$

将来小売業販売額

年次	平成 32 年 (2030)	平成 42 年 (2040)
商品販売額 (億円)	551	687
比率	286/431	同左
小売業販売額 (億円)	366	456

資料：こうたの統計（商業統計調査）

売場効率

本町における売場効率は、平成 19 年で約 78 万円/㎡となっており、平成 3 年から平成 16 年にかけて減少傾向にありましたが、平成 16 年から平成 19 年にかけて増加に転じました。

将来の売場効率は、今後も増減を繰り返しながら横ばいで推移することが予想されることから、本町の過去の平均値である 80 万円/㎡と設定します。

小売業販売額、売場面積、売場効率の推移

項目	平成 3 年 (1991)	平成 11 年 (1999)	平成 16 年 (2004)	平成 19 年 (2007)	売場効率の 過去平均
小売業販売額 (億円)	193	213	237	286	-
物価指数	0.970	1.027	1.000	1.000	-
補正值 (億円)	199	207	237	286	-
小売業売場面積 (㎡)	19,985	25,453	39,771	36,872	-
売場効率 (万円/㎡)	99	81	60	78	80

資料：こうたの統計（商業統計調査）

【参考：近隣市町の売場効率（平成 19 年）】

- ・ 岡崎市：90 万円/㎡
 - ・ 一色町：61 万円/㎡
 - ・ 蒲郡市：73 万円/㎡
 - ・ 吉良町：86 万円/㎡
 - ・ 西尾市：86 万円/㎡
 - ・ 幡豆町：77 万円/㎡
- 6 市町平均 79 万円/㎡

商業用地面積の算定

将来小売業フレームについては、先に設定した将来小売業販売額や売場効率をもとに推計します。

将来小売業売場面積は、小売業の平成 42 年の将来商品販売額が 456 億円（平成 32 年 366 億円）売場効率が 80 万円 / m²であることから、平成 32 年で 4.6ha、平成 42 年で 5.7ha となります。

将来小売業売場面積の推計

年 次	平成 19 年 (2007)	平成 32 年 (2020)	平成 42 年 (2030)	備考
商品販売額 (億円)	286	366	456	
売場面積 (ha)	3.69	4.6	5.7	商品販売額 ÷ 売場効率
売場効率 (万円/m ²)	78	80	80	

商業地規模の推計

$$\text{将来商業地面積} = (\text{将来小売商業地面積} + \text{将来その他の商業地面積}) \div (1 - \text{公共用地率})$$

- ・ 将来小売商業地面積 = 将来小売売場面積 ÷ 売場・床面積率 ÷ 商業地平均容積率
- ・ 将来その他の商業地面積 = 将来小売商業地面積 × その他の商業・小売商業地比率

- ・ 将来小売商業地面積は、将来小売売場面積を売場・延床面積率（売場面積の延床面積に対する割合）と商業地平均容積率で除して求めます。
- ・ 将来その他の商業地面積は、将来小売商業地面積にその他の商業・小売商業比率を乗じて求めます。

将来小売商業地面積

将来小売売場面積(ha)	売場・延床面積率 (%)	商業地平均容積率 (%)	商業小売業地面積 = ÷ ÷
4.6	70	40	16.4
5.7			20.4

注：売場・延床面積率は、バックヤード（商品の在庫の保管場所や加工場などがある売場の裏側のこと）を 30%として 70%に設定。

商業地平均容積率は、40%（商業床面積 11.96ha ÷ 商業地面積 29.75ha、H19 基礎調査）。
上段：平成 32 年、下段平成 42 年

将来その他の商業地面積

将来小売業商業 地面積(ha)	その他商業・小売 業商業地比率	将来その他の商業地面積 (ha) = ×
16.4	1.1	18.0
20.4		22.4

注：その他の商業・小売商業地比率は、現況の比率 から 1.1 に設定。

上段：平成 32 年、下段平成 42 年

(商業地面積 - 小売商業地面積) / 小売商業地面積 = (29.75ha - 14.2ha) / 14.2ha = 1.1

小売商業地面積：商業統計調査より売り場面積 3.98ha ÷ 0.7 ÷ 0.4=14.2ha

ここで将来商業地面積を計算します。

将来商業地面積 = (将来小売商業地面積 + 将来その他の商業地面積) ÷ (1 - 公共用地率) = (16.4 + 18.0) ÷ (1 - 0.25) 20.4 22.4 = 約 46ha 57	上段：平成 32 年、下段：平成 42 年
---	-----------------------

将来商業地面積の算定結果

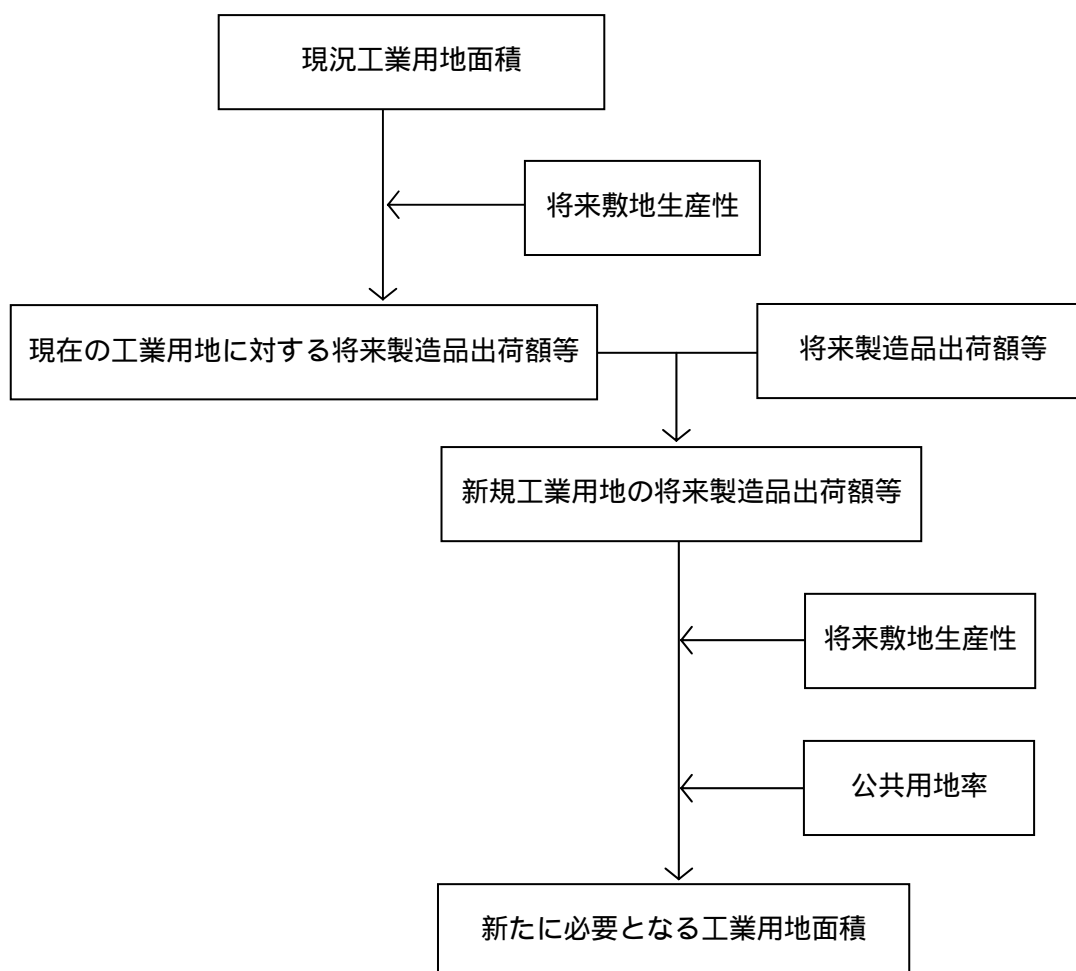
項 目	現況：平成 16 年 (2004)	将来 (推計値)		増加	
		平成 32 年 (2020)	平成 42 年 (2030)	平成 32 年 (2020)	平成 42 年 (2030)
商業地面積 (ha)	40	46	57	6	17

注：現況商業地面積は、都市計画基礎調査の商業用地面積 29.75ha を「 1 - 公共用地率(0.25)」で除したものの。

以上より、平成 32 年で約 6ha、平成 42 年で約 17ha の商業地が新たに必要となります。

(2) 工業系土地需要の算定

前述の将来製造品出荷額等をもとに、以下の方法により土地需要を想定します。



工業系土地需要の算定フロー

敷地生産性

本町の敷地生産性は、自動車関連産業を中心とした製造業の順調な発展により近年（平成2年～平成18年）は年間約6%の伸び率で推移し、平成18年において11,610百万円/haとなっています。

将来の敷地生産性は、昨今の社会経済状況等を考えると、今後も一貫して敷地生産性が上昇するとは想定し難いため、平成18年の本町の値と西三河地域の値の平均である8,500百万円/haを採用するものとします。

敷地生産性の推移

年次	平成2年 (1990)	平成7年 (1995)	平成12年 (2000)	平成18年 (2006)	西三河地域 (H18)
製造品出荷額等(億円)	5,146	4,233	8,231	14,629	225,858
工業用地(ha)	111	143	117	126	3,967
敷地生産性(百万円/ha)	4,636	2,960	7,035	11,610	5,476

資料：製造品出荷額等はこつたの統計（工業統計調査）、工業用地は土地に関する統計年報
西三河地域の値は平成18年あいちの工業

将来の敷地生産性

年次	平成32年 (2020)	平成42年 (2030)
敷地生産性(百万円/ha)	8,500	8,500

現在の工業用地に対する将来製造品出荷額等

現在の工業用地に将来敷地生産性を乗じたものとします。

将来製造品出荷額等

年次	平成32年 (2020)	平成42年 (2030)
将来製造品出荷額(億円)	17,900	21,800

新規工業用地の将来製造品出荷額等

将来製造品出荷額等と現在の工業用地に対する将来製造品出荷額等の差とします。

新たに必要となる工業用地

新規工業用地の製造品出荷額等を将来敷地生産性で除して算出します。公共用地率は20%とします。

将来不足工業用地面積

年次	平成32年 (2020)	平成42年 (2030)
敷地生産性(百万円/ha)	8,500	8,500
現在の工業用地に対する将来製造品出荷額等 (億円)(× 125ha)	10,625	10,625
将来製造品出荷額等(億円)	17,900	21,800
新規工業用地の将来製造品出荷額等(億円) (-)	7,275	11,175
新たに必要となる工業用地(ha) (÷)/80%	107	164

6. 土地利用フレーム

住居系土地需要、産業系土地需要の算定結果を整理すると以下のようになります。

土地利用フレーム

年次	平成17年 (2005)	平成32年 (2020)	平成42年 (2030)
人口フレーム(人)	35,596	42,100	46,400
住居系土地需要(ha)	-	67	138
商業系土地需要(ha)	-	6	17
工業系土地需要(ha)	-	107	164