

**(都心規模の想定資料)**

**【収容可能人口の最大値の設定】**

- 1人あたり原単位の設定
  - 【住宅系利用原単位】  
借家住宅1戸あたり(3人世帯)の床面積:約95㎡ 35 m<sup>2</sup>/人
  - 【商業系利用原単位】  
商業統計データ売場面積、従業者数より 20 m<sup>2</sup>/人
  - 【事業所系利用原単位】  
最新の一般的事務所の事例より 20 m<sup>2</sup>/人

- 建築物の使用用途割合の設定(エリア①対象)  
南地区再開発事業の住宅/商業/業務利用の床面積割合で設定
 

住居系	25	%
商業系	50	%
業務系	25	%

- 建築物の使用用途割合の設定(エリア②対象)
 

住居系	60	%
商業系	10	%
業務系	30	%

《エリア①》

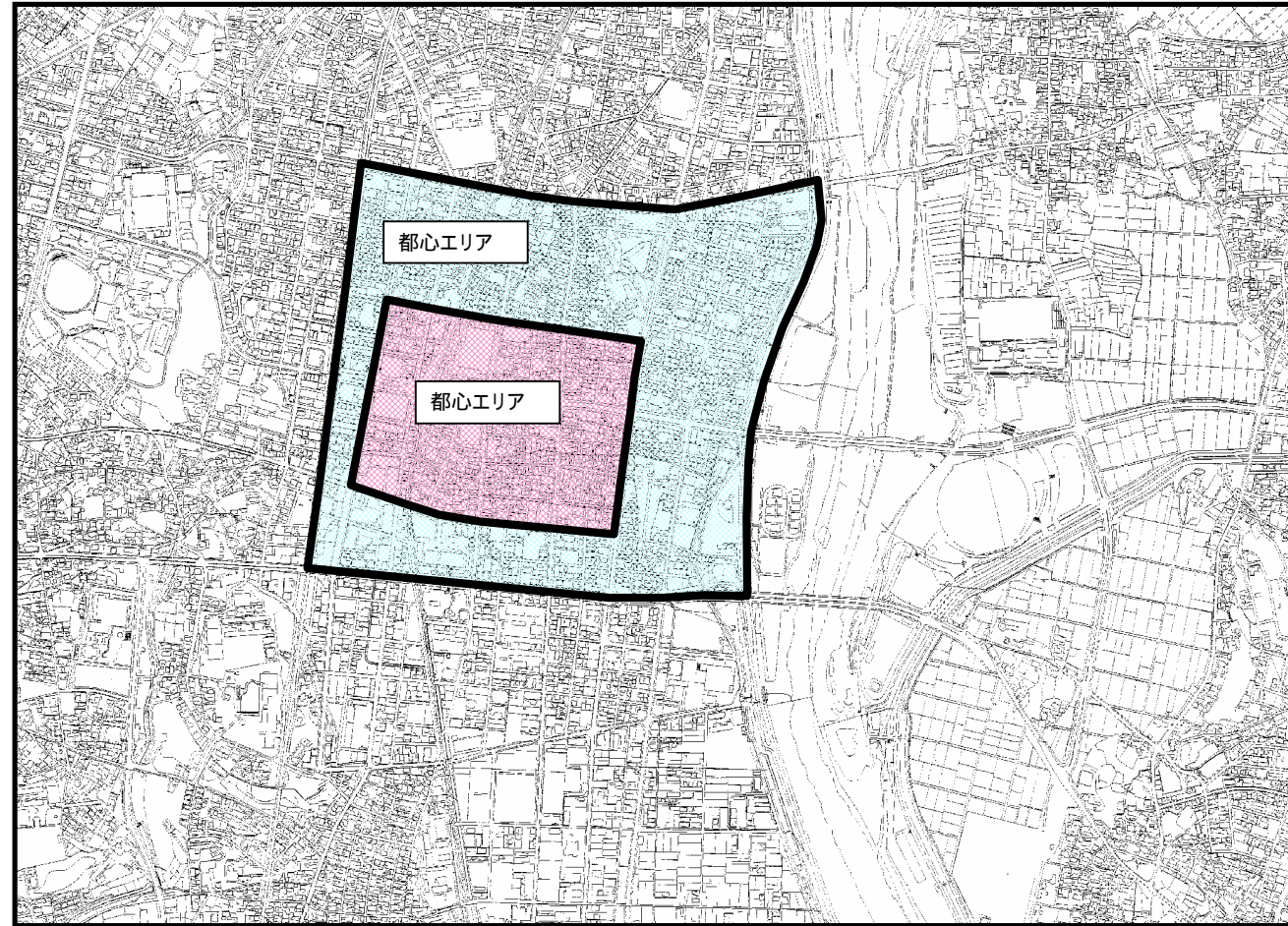
利用可能面積(m <sup>2</sup> )	住居系(人)	商業系(人)	業務系(人)	合計(人)
397,228	3,000	10,000	5,000	18,000

《エリア②》

利用可能面積(m <sup>2</sup> )	住居系(人)	商業系(人)	業務系(人)	合計(人)
1,405,825	24,000	7,000	21,000	52,000

《合計》

利用可能面積(m <sup>2</sup> )	住居系(人)	商業系(人)	業務系(人)	合計(人)
1,803,053	27,000	17,000	26,000	70,000



**【既存データに基づく  
利用可能延床面積】**

【建築可能延床面積】  
〈エリア①〉

市街化名称	用途名称	容積率(%)	面積(m <sup>2</sup> )	建設可能延床面積(m <sup>2</sup> )
市街化区域	商業地域	400	162,290	649,162
市街化区域	商業地域	600	11,186	67,117
市街化区域	商業地域	500	32,913	164,566
合計			206,390	880,845

〈エリア②〉

市街化名称	用途名称	容積率(%)	面積(m <sup>2</sup> )	建設可能延床面積(m <sup>2</sup> )
市街化区域	準工業地域	200	82,410	164,821
市街化区域	近隣商業地域	200	22,894	45,788
市街化区域	商業地域	400	394,749	1,578,998
市街化区域	商業地域	600	17,627	105,763
市街化区域	第1種住居地域	200	87,703	175,406
市街化区域	商業地域	500	32,913	164,566
市街化区域	近隣商業地域	200	8,941	17,882
市街化区域	準住居地域	200	8,819	17,638
合計			656,057	2,270,861

【実使用延床面積】

	課税データ延床面積(m <sup>2</sup> )	公共施設延床面積(m <sup>2</sup> )	実利用延床面積(m <sup>2</sup> )
〈エリア①〉	398,196	85,422	483,618
〈エリア②〉	752,947	112,088	865,035

・道路、公園、鉄道等公共用地は除外  
・実使用面積の中に寺院、幼稚園、交流館など公共用途の一部は含まず。

実利用率

エリア①			
可能延床面積(m <sup>2</sup> )	実利用延床面積(m <sup>2</sup> )	利用率(%)	利用可能面積(m <sup>2</sup> )
880,845	483,618	54.90	397,228
エリア②			
可能延床面積(m <sup>2</sup> )	実利用延床面積(m <sup>2</sup> )	利用率(%)	利用可能面積(m <sup>2</sup> )
2,270,861	865,035	38.09	1,405,825

(まとめ)

現況利用は、指定容積に対し都心エリア全体で4.3%程度の利用率である。  
エリアを南街区再開発程度、エリアを住居系中心の利用を想定した場合、エリア全体で約7万人規模の収容が見込める。  
昼間人口規模で4.3万人、夜間人口規模で2.7万人の収容が可能である。

区分	人口(人)
昼間人口	43,000
夜間人口	27,000
合計	70,000

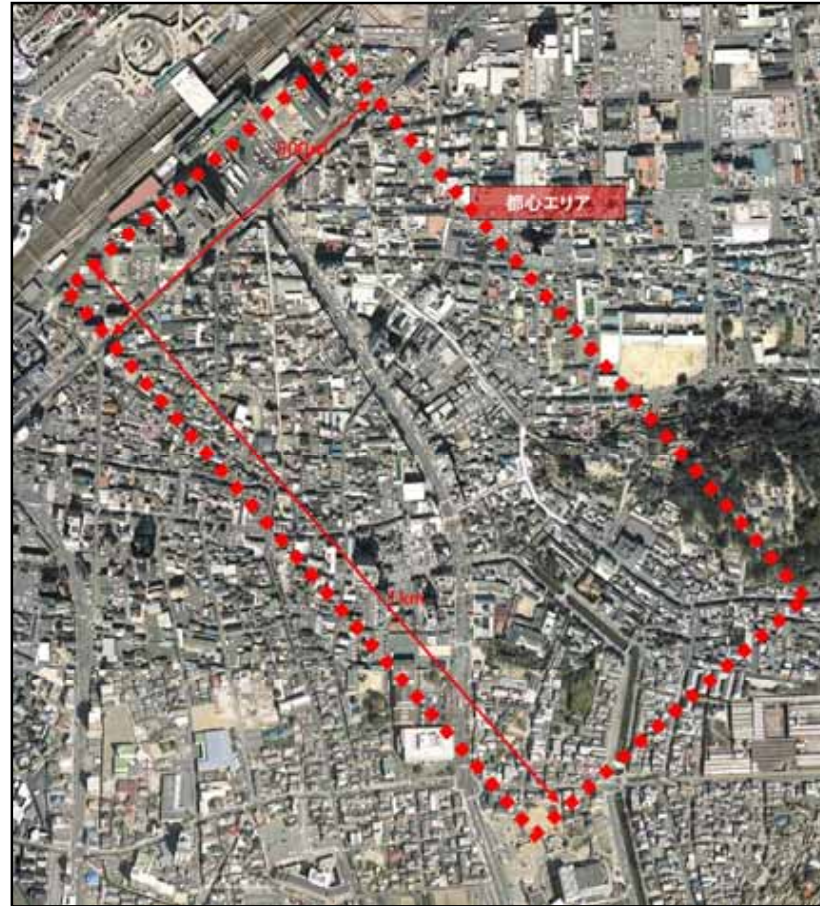


【都心規模の都市間比較資料】

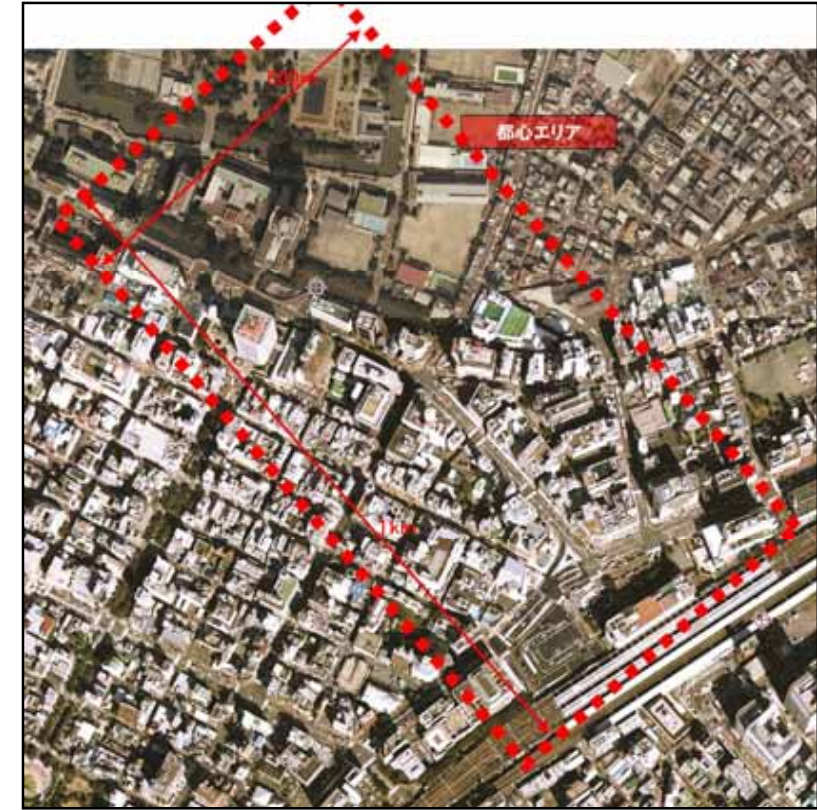
【豊田市】



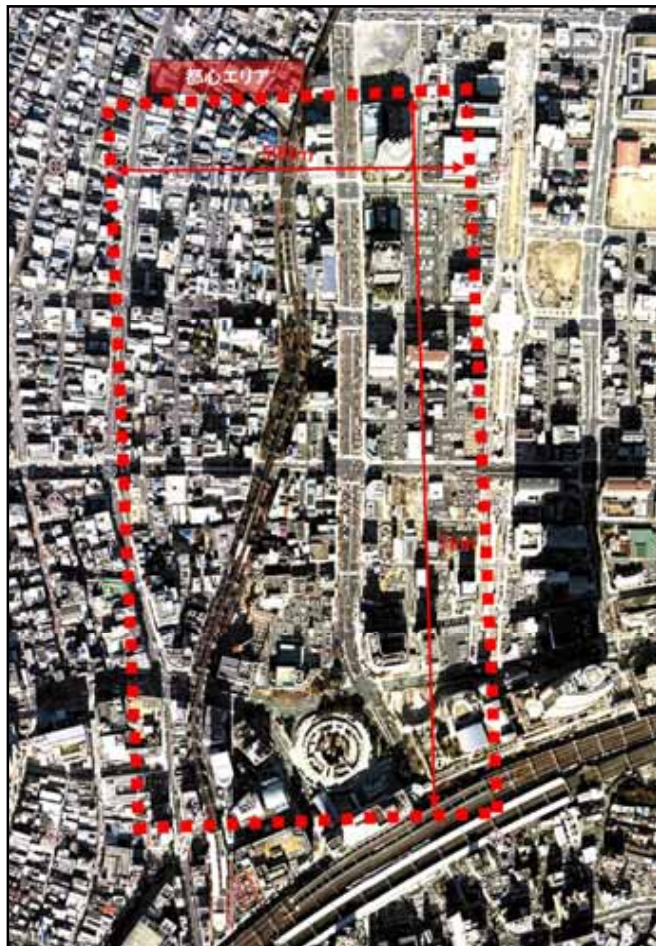
【倉敷市】



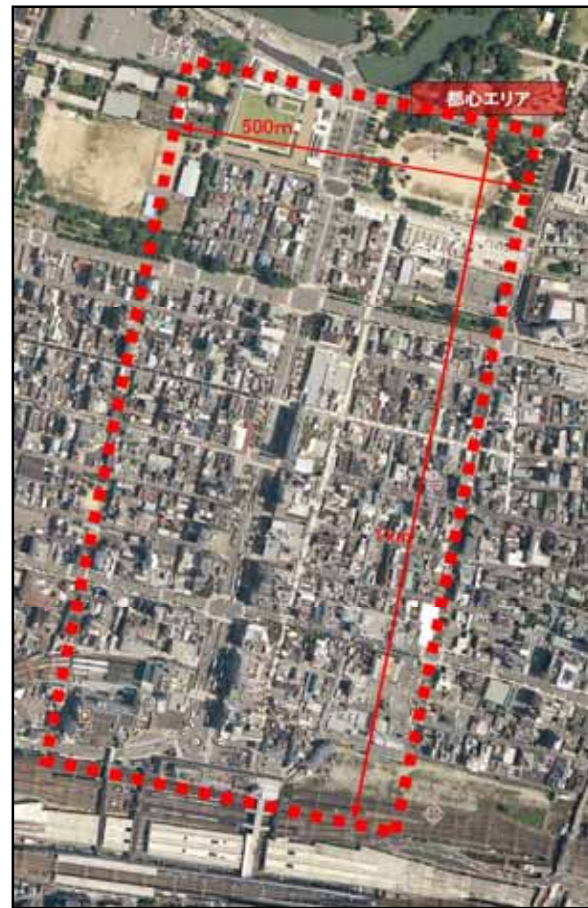
【静岡市】



【浜松市】



【姫路市】



【北九州市】



【都市間データ比較】

項目		豊田市	姫路市	倉敷市	浜松市	静岡市	北九州市
人口(万人)	合併前	39	48	44	60	47	100
	合併後	41			82	71	
都心エリアデータ	人口(人)	4,800	3,900	3,700	3,800	2,300	4,100
	商店数	390	1,100	—	750	940	990
	商業従業者数(人)	2,200	6,600	—	4,400	7,600	7,200
	年間販売額(万円)	5,250,000	18,410,000	—	28,130,000	45,250,000	23,300,000
	売場面積(m <sup>2</sup> )	44,800	136,000	—	74,000	137,400	139,700
	事業所数	1,200	3,700	1,400	2,400	3,200	3,800
	従業員数	11,700	30,000	9,300	23,300	48,500	28,700
都心従業者数計(人)	13,900	36,600	—	27,700	56,100	35,900	

(都心居住人口について)

豊田市の夜間人口は他都市並であり、都心居住傾向が比較的強い。逆に都心部が住居系利用され、商業・業務機能が弱いといえる。

(都心部商業・業務利用について)

豊田市は、商業・業務規模が他都市と比較してかなり劣っている状況がうかがえる。

豊田市都心部の従業者数は、他都市の1/2～1/4規模程度である。