

図 中学校区別人口カバー率

2 将来見通しと都市構造上の課題整理

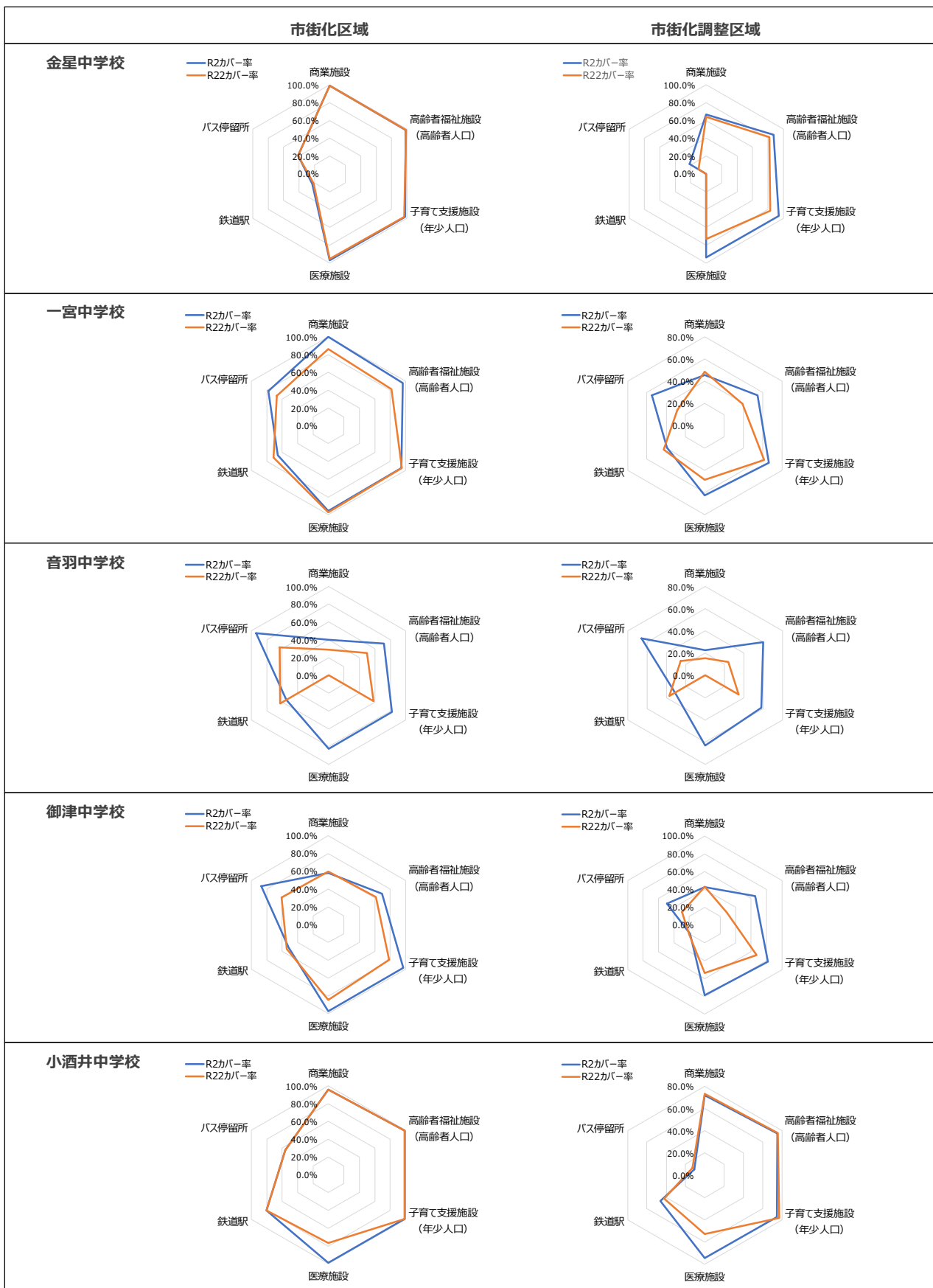


図 中学校区別人口カバー率

2-3 都市構造の将来見通しによる課題整理

(1) 都市構造の将来見通し

これまでに分析した結果から、本市の都市構造は以下のとおり、人口減少により都市機能が維持できなくなり、生活利便性が低下することが懸念されます。

【都市構造の将来見通し】

①人口の将来見通し・・・**本市の人口は、令和2年以降減少が続く見通し**

令和22年には人口の1/3が高齢者となる見通し

- ・社人研推計結果によると、令和2年以降減少を続けるとともに、高齢化が進行し、令和22年には人口の1/3が高齢者となる見通しとなっています。

②地区別人口の将来見通し・・・**主に市の中心部で人口減少が進む**

- ・令和22年の人口増減をみると、市街化区域、市街化調整区域ともに人口減少がみられる。
- ・特に、豊川駅、牛久保駅、諏訪町駅周辺や御油駅、伊奈駅、西小坂井駅周辺の人口減少が大きくなっている。
- ・国府駅、三河一宮駅周辺等、人口が増加する地域もみられる。

③地区別高齢者人口の将来見通し

・・・**高齢者人口密度が上昇し、市街化調整区域では高齢者割合が50%を超える**

- ・市街化区域では、ほとんどの地域で高齢者人口密度の上昇がみられる。
- ・市街化区域、市街化調整区域ともに高齢者割合が上昇し、市街化区域では、30%から40%となる地域が多く、市街化調整区域では、高齢者割合が50%以上となる地域もみられる。

④地区別年少人口の将来見通し

・・・**年少人口密度は低下し、市街地でも、年少人口割合は10~15%が主体を占める**

- ・市街化区域では、ほとんどの地域で年少人口密度の低下がみられ、豊川市役所周辺や諏訪町駅南側等において年少人口密度の低下が大きくなっている。
- ・市街化区域、市街化調整区域ともに今後、年少人口割合の低下が進む。

⑤地区別生産年齢人口の将来見通し

・・・**生産年齢人口密度は低下し、市街化調整区域では、生産年齢人口割合が50%未満の場合もみられる**

- ・市街化区域のほとんどの地域で生産年齢人口密度の低下がみられる。
- ・生産年齢人口割合をみると、市街化区域では、55~60%となる地域が多く、市街化調整区域では、50%未満の地域もみられる。

⑥将来都市構造の見通しからみた都市構造の評価

・・・**人口減少により都市機能が維持できなくなり、生活利便性が低下する懸念がある**

- ・令和22年の将来推計をみると、市街化区域では、都市機能が維持できなくなる程の人口密度の低下が生じる見通しではないものの、多くの地区で人口密度は低下し、人口減少が進む見通しとなっている。また、市街化調整区域では、都市機能の人口カバー率が大きく低下し、住民の生活利便性の確保が課題となる。
- ・金屋中学校区、小坂井中学校区を除くすべての中学校区の市街化調整区域で生活利便性が低下する懸念がある。

2 将来見通しと都市構造上の課題整理

(2) 都市構造の将来見通しによる都市づくりの課題

都市構造の将来見通しから、持続可能な都市を形成するためには、以下の課題に対応する必要があります。

【都市構造の将来見通しによる都市づくりの課題】

- ◆ 人口減少が続くことによる市内の人口密度の低下
- ◆ 高齢者人口密度の上昇と生産年齢人口密度の低下
- ◆ 都市機能の人口カバー率の低下による住民の生活利便性の低下

3 今後のまちづくりの課題整理

以上の調査結果を総合し、本市の今後のまちづくりの課題を以下に整理します。

【都市構造の現状からみた都市づくりの課題】

- ◆ 人口、事業所の減少と高齢化が進む既成市街地の活性化
- ◆ 高齢化と人口減少による民生費・普通建設事業費の増加や自主財源の確保
- ◆ 継続する住宅や事業所等の分散立地の抑制及び集約化、空家発生抑制
- ◆ 市内に広く分散して居住する高齢者の暮らしやすさの確保
- ◆ 災害に強いまちづくり
- ◆ 公共施設の整備・管理の費用削減

【都市構造の他都市との比較評価からの課題】

- ◆ 都市機能や公共交通の利便性が高い地域への居住地の集積
- ◆ 医療施設の適切な配置
- ◆ 地域経済や財政基盤の改善に向けた産業等の活性化
- ◆ 他都市と比較し高い徒歩・自転車の分担率の維持に向けたまちの安全確保

【定住・交流人口の増加に向けた課題】

- ◆ 商業の活性化と工業の振興による雇用の創出
- ◆ 本市固有の資源を活用した新たな交流の拡大

【都市構造の将来見通しによる都市づくりの課題】

- ◆ 人口減少が続くことによる市内の人口密度の低下
- ◆ 高齢者人口密度の上昇と生産年齢人口密度の低下
- ◆ 都市機能の人口カバー率の低下による住民の生活利便性の低下

【まちづくりの課題総括】

都市機能の誘導

- ・居住の誘導を促進すべき区域においては、商業、医療・福祉等の都市機能の集積を高めていくことが必要です。
- ・そこで、今後本市では、人口の適正な配置・誘導にあわせ、商業、医療・福祉等の都市機能の適正な誘導を図っていくことが必要です。

3 今後のまちづくりの課題整理

公共施設の適正配置

- ・本市の財政支出は、民生費の占める割合が平成 26 年から令和 4 年にかけて約 3 ポイント増加しており、高齢化の進行等に伴い、福祉に係る支出が増加する傾向にあります。
- ・また、普通建設事業費においても、平成 26 年から令和 4 年にかけて約 3 ポイント増加しています。本市が所有する公共施設は今後、さらに老朽化が進み、施設の修繕や建替えに係る費用が現状以上に必要となることが予想されます。
- ・そこで、今後本市では、財政負担を軽減するため、効率的な管理運営や計画的な更新投資等を進めることが必要です。
- ・また、今後は、民生費の割合の増加に伴い、土木費の割合が減少するとともに、人口減少や高齢化により自主財源の確保が困難になることが予想されることから、投資的経費を抑制するために公共施設の適正配置や計画的整備を進めることが必要です。

歩いて生活できる健康的なまちづくり

- ・本市では、他都市と比較し、福祉施設、子育て施設、公園が身近な地域で充実しています。自動車の利用が増加し、分担率が高い一方、徒歩・自転車の分担率は他都市と比較し高く、身近な範囲では歩いて都市機能を利用しています。
- ・本市の財政支出は、福祉に係る支出が増加しており、今後の少子高齢化を踏まえると、さらなる増加が想定されます。
- ・財政支出を抑制するとともに、市民が健康的で豊かな生活が送れるよう、公園等の交流の場を活用するとともに、都市機能等を適正に誘導し、歩いて生活できる健康的なまちづくりを進めることが必要です。

人口の適正な配置・誘導

- ・本市の市街地では、現在、人口分布に応じて、商業、医療・福祉等の都市機能が広く立地しています。
- ・今後本市では、人口減少が進む見通しですが、都市機能が維持できなくなる程の人口密度の低下ではないと考えられます。しかしながら、人口減少に伴い市街地人口密度が低下すると、都市機能の維持が困難になることが懸念されます。また本市では、市街化区域の縁辺部や市街化調整区域においても多くの住民が暮らしており、こうした地区では、人口密度の低下に伴い、生活利便性の低下が懸念されます。
- ・そこで、今後本市では、人口減少を見据え、人口の適正な配置・誘導を図っていくことが必要です。

災害に強いまちづくり

- ・本市の市街地では、想定最大規模の洪水が発生した場合、市街化区域の大半で 0.5m以上の浸水となり、広い範囲で床上浸水相当の被害が想定されます。さらに、市南東部では、3.0m以上の浸水が予想され、より大きな被害が想定されます。
- ・また、浸水想定区域内や土砂災害警戒区域等の最大リスクの高い箇所において、建物の新築がみられます。
- ・そこで、今後本市では、安全な地域への居住の緩やかな誘導を図っていくことが必要です。

交通ネットワークによる生活利便性の向上と公共交通網の維持・形成

- ・今後本市では、高齢化が一層進行していく地域もみられ、こうした地域では、安心、快適な暮らしを支える地域コミュニティを維持していくことが必要です。
- ・また、代表交通手段における自動車分担率が年々増加を続け、平成 23 年時点で約 7 割を超える状況の中で、これまでのような都市機能の分散立地が続くと、自動車利用への依存が一層進むことが考えられるとともに、高齢者の増加にあわせ、車を運転できない高齢者等の生活利便性の低下が懸念されます。
- ・その上で、地域の歴史の中で育まれ現在も継続する地域コミュニティを基本に、自動車への過度な依存を抑え、高齢者や子育て世代の誰もが買い物や医療・福祉などの日常生活サービスを便利に享受できるように、日常生活圏の再構築を図りつつ、郊外部から各拠点へ容易にアクセスできる交通ネットワークを形成していくとともに、自動車に過度に依存しなくてもこれら都市機能に容易にアクセスすることができる公共交通網の維持・形成を図っていくことが必要です。

拠点の育成とにぎわいづくり

- ・今後の人口減少・高齢社会において、都市としての活力を持続させていくためには、様々な世代の人をひきつける魅力ある都市機能や、高齢者が居住選択できる多様な住まいを備えることが必要であり、これら都市機能等の多くが立地すべきは、その都市の中心市街地です。
- ・また、市民の生活利便性を確保するとともに、自動車への過度な依存を抑制していくためには、交通ネットワークで結ばれた拠点の形成が重要となります。
- ・一方、本市の中心市街地である豊川稲荷駅周辺から諏訪町周辺では、高密度な市街地が形成されているものの、今後は人口密度の低下が予想され、近年は、事業所数及び従業員数は減少傾向にあります。
- ・そこで、今後本市では、さらなる人口の集積や多様な都市機能の維持、事業所の誘致等による働く場の確保などにより、本市の顔となるべき中心市街地の育成とにぎわいづくりを進めていくとともに、日常生活を支える都市機能が充実した拠点の形成を図っていくことが必要です。

産業の活性化及び働く場の確保

- ・今後の人口減少・高齢社会において都市としての活力を持続させていくためには、都市の効率化とあわせ定住・交流人口を増加させ、産業の活性化を図ることが必要です。
- ・工業系用途地域と居住地が近接している土地利用特性や市内就業率が高い就業特性を踏まえると、さらなる定住人口の増加を図るためには市内で働く場を確保する必要があります。
- ・日常生活を支える都市機能を拡充し市内で居住し働く人を増加させるとともに、地域資源を活用して新たな交流を拡大することで、産業の生産性の向上と定住・交流人口のさらなる増加を図り、地域経済のさらなる拡大へつなげる必要があります。

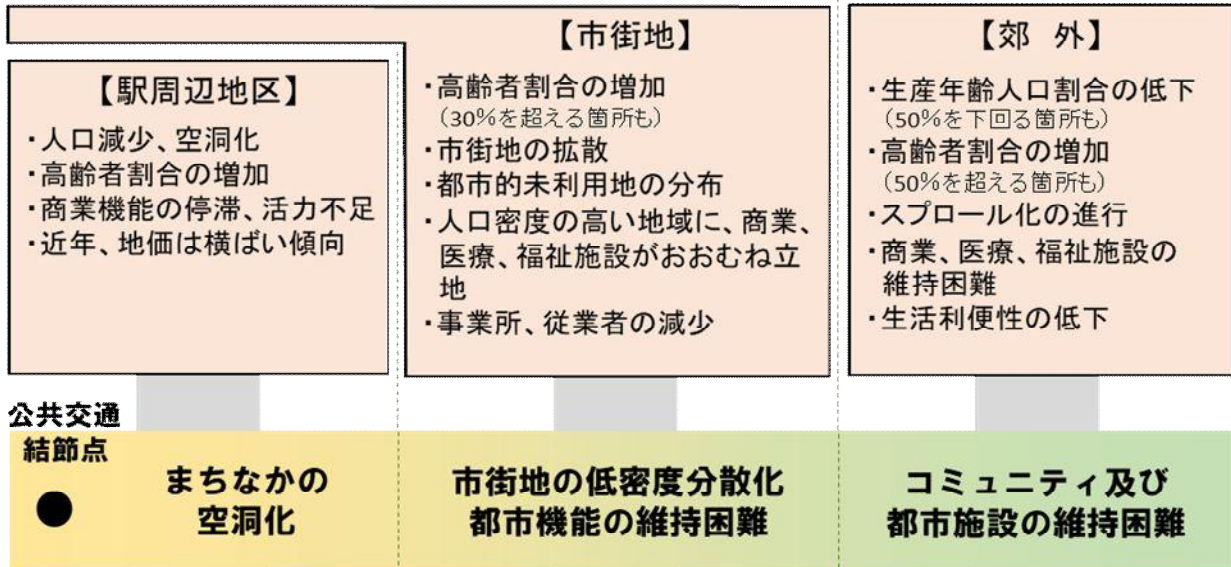


人口減少・宅地又は床需要減少の時代にあっては、効率的な都市運営、暮らしやすい都市構造の構築を図るためには、拠点となる地域への都市機能の集約と居住の誘導、拠点との交通ネットワークの充実を図るとともに、都市の活力とにぎわいを創出することが必要です。

現状及び将来見通しからみた都市構造上の課題

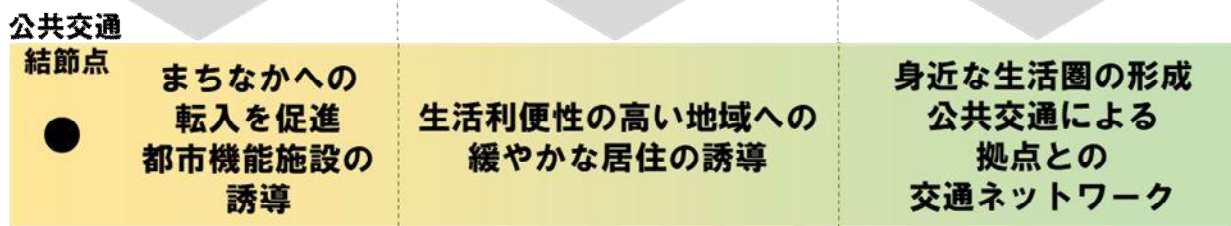
居住・都市機能の立地ポテンシャルの**拡散**

- ・人口密度の低下 ・年少人口密度の低下 ・生産年齢人口密度の低下 ・高齢者人口密度の上昇
- ・民生費、普通建設事業費が増加 ・災害リスクの高い地域でも住宅立地がみられる
- ・自動車利用者の増加 ・公共施設等の更新費用の増大

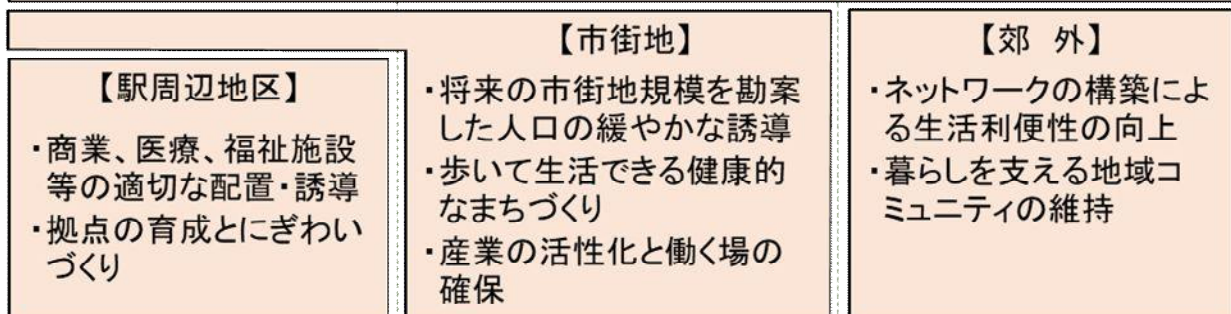


これからの都市づくりの課題

居住・都市機能の立地ポテンシャルの**集約**



- ・都市機能施設に容易にアクセスできる公共交通網の維持・形成
- ・持続可能な都市経営 ・災害に強いまちづくり



4 居住誘導区域

「居住誘導区域の設定方法」に示した視点ごとに、居住誘導区域の設定方法を整理し、これに基づき、居住誘導区域を設定します。

4-1 視点1) 良好な居住環境の確保に向けた検討

①区域の設定方法

以下のステップ①から④に示した、都市計画運用指針に基づく検討項目に該当する地域を居住誘導区域から除外します。

【視点1) 良好な居住環境の確保に向けた検討における居住誘導区域の設定手順】

ステップ①：居住誘導区域に含まないこととされている区域の除外

以下のアからクに該当する区域を、居住誘導区域から除外します。

- ア 都市計画法に規定する市街化調整区域
- イ 建築基準法に規定する災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ウ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域又は農地法に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- エ 自然公園法に規定する特別地域、森林法の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域若しくは特別地区又は森林法の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法により指定された保安施設地区若しくは同法により告示された保安施設地区に予定された地区
- オ 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
- カ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- キ 土砂災害特別警戒区域
- ク 特定都市河川浸水被害対策法に規定する浸水被害防止区域

ステップ②：原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域の除外

以下のアからイに該当する区域を、居住誘導区域から除外します。

- ア 津波災害特別警戒区域
- イ 災害危険区域

ステップ③：居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、**原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域の除外**

以下のアからオに該当する区域を、居住誘導区域から除外します。

- ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害警戒区域
- イ 津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害警戒区域
- ウ 水防法に規定する浸水想定区域
- エ 特定都市河川浸水被害対策法に規定する都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域
- オ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

ステップ④：居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域の除外

以下のアからエに該当する区域を、居住誘導区域から除外します。

- ア 都市計画法に規定する用途地域のうち工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- イ 都市計画法に規定する特別用途地区、同法に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
- エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

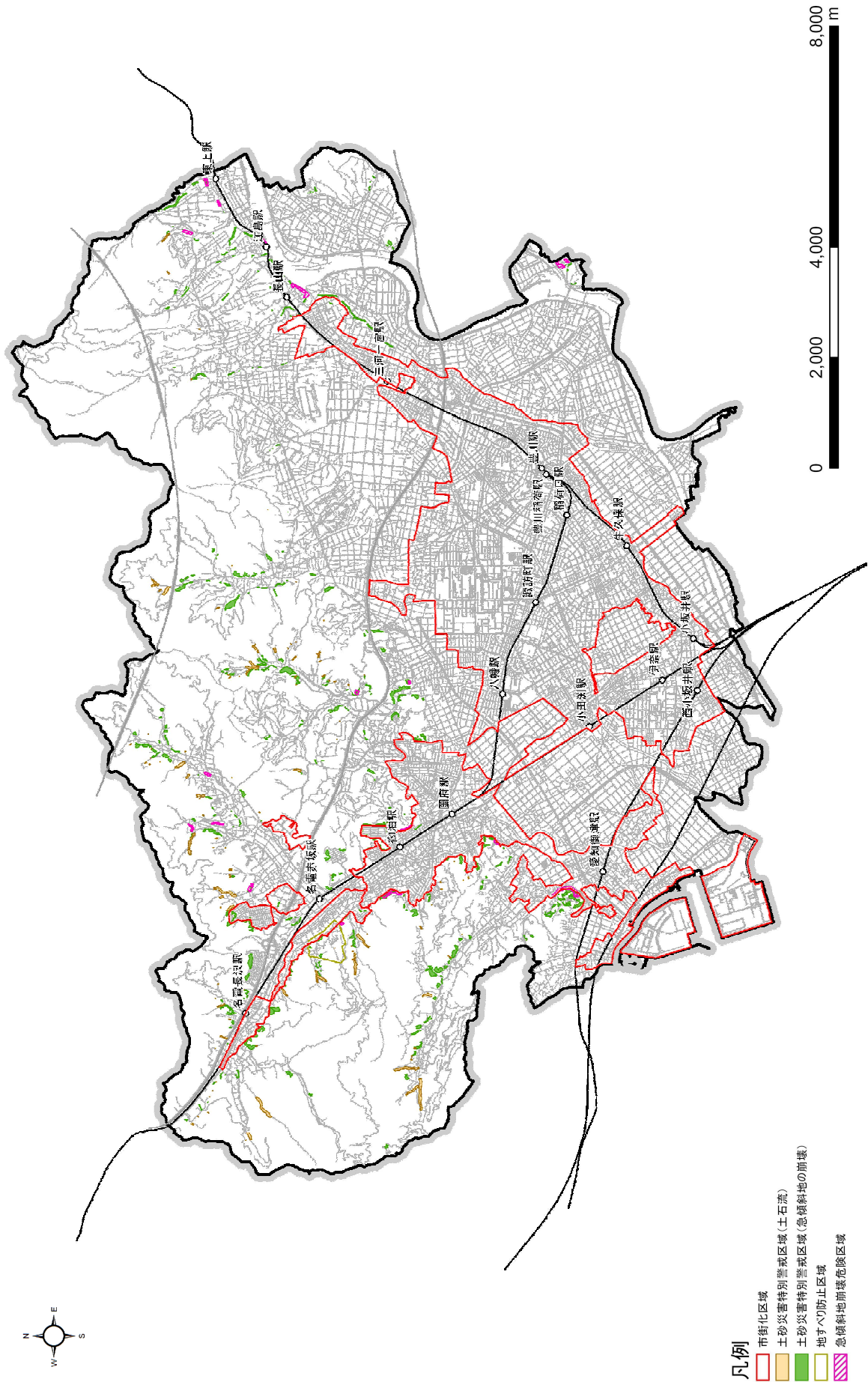
4 居住誘導区域

②区域の検討

ステップ①：居住誘導区域に含まないこととされている区域の除外

検討項目	検討結果
ア 都市計画法に規定する市街化調整区域	・市街化調整区域を除外します。
イ 建築基準法に規定する災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	・該当区域はありません。
ウ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域又は農地法に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域	・該当区域は市街化区域内にはありません。
エ 自然公園法に規定する特別地域、森林法の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域若しくは特別地区又は森林法の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法により指定された保安施設地区若しくは同法により告示された保安施設地区に予定された地区	・該当区域は市街化区域内にはありません。
オ 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域	・地すべり防止区域（地すべり区域、隣接区域）を除外します
カ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域	・急傾斜地崩壊危険区域を除外します。
キ 土砂災害特別警戒区域	・土砂災害特別警戒区域（土石流、急傾斜地の崩壊）を除外します。
ク 特定都市河川浸水被害対策法に規定する浸水被害防止区域	・該当区域はありません。

「ステップ①：居住誘導区域に含まないこととされている区域の除外」により居住誘導区域から除外する区域



4 居住誘導区域

ステップ②：原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域の除外

検討項目	検討結果
ア 津波災害特別警戒区域	・該当区域はありません。
イ 災害危険区域	・該当区域はありません。

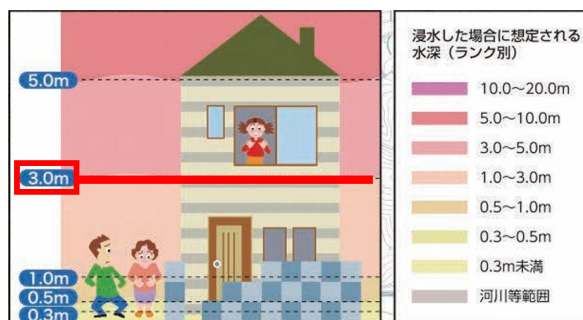
ステップ③：居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、

原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域の除外

検討項目	検討結果
ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害警戒区域	・土砂災害警戒区域（土石流、急傾斜地の崩壊、地すべり）を除外します。
イ 津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害警戒区域	・浸水深 2 m以上のエリアは、沿岸部等のみであり、居住地には該当しないことから、除外するエリアはありません。
ウ 水防法に規定する浸水想定区域	<ul style="list-style-type: none"> ・愛知県洪水浸水想定区域図（計画規模）による浸水深 3m以上のエリアを囲む地形地物により除外します。 ・愛知県洪水浸水想定区域図（想定最大規模）による浸水深 5m以上のエリアを囲む地形地物により除外します。（牛久保・正岡地区に限る） ・愛知県高潮浸水想定区域図（伊勢湾台風規模、堤防等決壊なし）による浸水深 3m 以上のエリアを囲む地形地物により除外します。
エ 特定都市河川浸水被害対策法に規定する都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域	・該当区域はありません。

参考：水害による浸水深からの居住誘導区域の設定について

- ・浸水深が 3m 以上で 2 階床下まで浸水し、市民と個人資産の安全性が著しく低下すると想定されます。そのため、計画規模による予想浸水深が 3m以上のエリアは、居住誘導区域から除外します。
- ・牛久保・正岡地区については想定最大規模の洪水において 2 階天井にあたる 5m 以上の浸水が想定されることから、特に危険な地域として居住誘導区域から除外します。



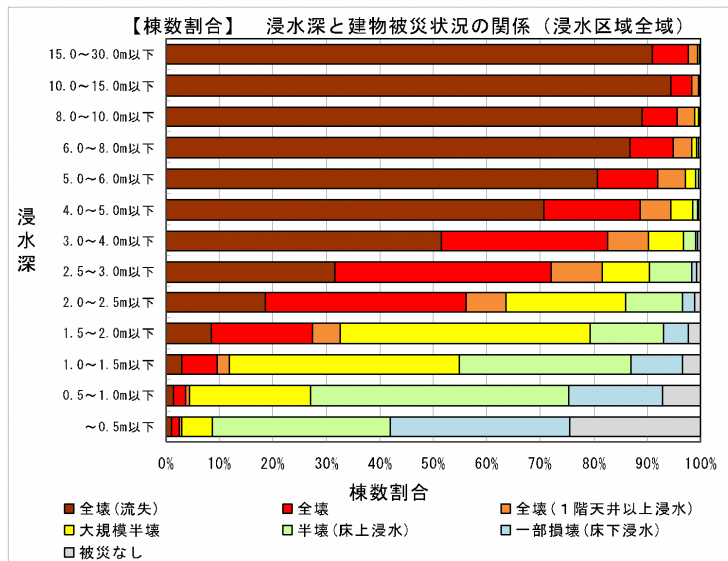
（豊川市洪水ハザードマップより）

図 水害による浸水深の目安

4 居住誘導区域

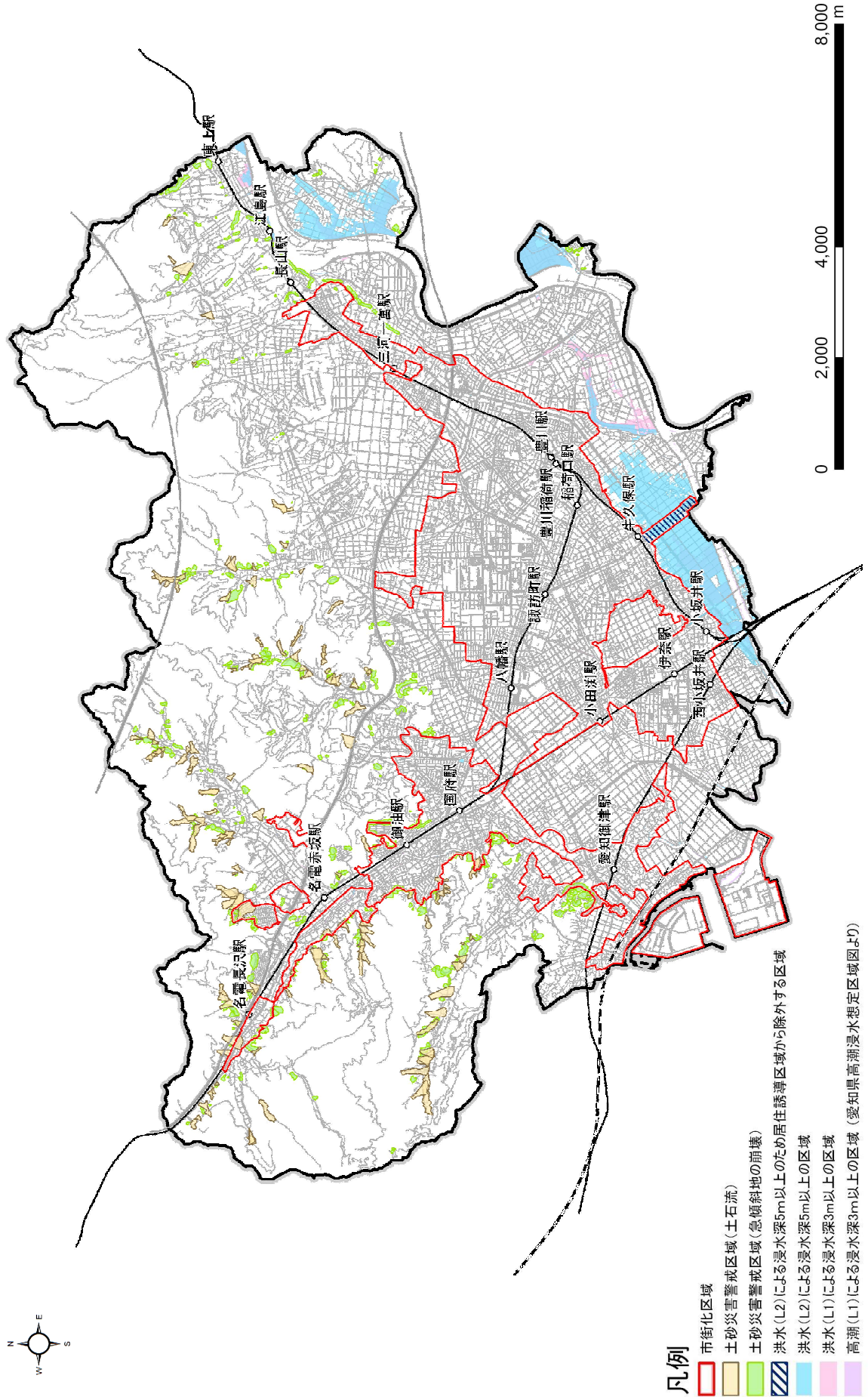
参考：津波による浸水深からの居住誘導区域の設定について

- ・津波被災市街地復興手法検討調査（平成 24 年 4 月 国土交通省都市局）では、東日本大震災において、水深と建物被災状況との関係について、浸水深 2 m 前後で被災状況に大きな差があることが把握できていることが記されています。また、周辺県において、津波災害特別警戒区域を定める基準水位や、都市的土地利用の抑制等を検討すべき区域の基準水位として 2 m が採用されています。
- ・これらを踏まえ、本市においても居住誘導区域から除外する浸水深を 2 m 以上と設定します。



(津波被災市街地復興手法検討調査（平成 24 年 4 月 国土交通省都市局）より)

「ステップ③：居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域の除外」により居住誘導区域から除外する区域



4 居住誘導区域

ステップ④：居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域の除外

検討項目	検討結果
ア 都市計画法に規定する用途地域のうち工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	<ul style="list-style-type: none"> 工業の業務の利便の増進を図る地域である工業専用地域は、産業振興に向けた工業用地を確保するため除外します。
イ 都市計画法に規定する特別用途地区、同法に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	<ul style="list-style-type: none"> 特別用途地区については、住宅の建築に関する規制はなく、除外する区域はありません。 地区計画については、御幸浜地区計画において、住宅及び共同住宅、寄宿舍又は下宿等の建築をしてはならないと計画決定されており、除外します。
ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	<ul style="list-style-type: none"> 施行済みの土地区画整理施行区域では、おおむねの区域で住居の集積により一定規模の人口密度が確保されています。 人口密度が確保されている一方で、空地等の多い区域がありますが、駅の徒歩圏内にあるため、今後のさらなる居住地等の立地が期待できます。 人口密度が低い区域では、住宅系でない商業や事業所等の都市的な土地利用となっています。 以上から、人口が集積せず空地等が散在している区域はなく、当該項目からにより居住誘導区域から除外する区域はないものとします。
エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	<ul style="list-style-type: none"> その他工場の移転により空地化が進展している区域はない状況です。

【ステップ④「イ 都市計画法に規定する特別用途地区及び同法に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域」の関連資料】

表 東三河都市計画特別用途地区（大規模集客施設制限地区）

対象区域	市内の準工業地域全域 約 499ha
建築物の用途の制限	劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超える建築物は、建築してはならない。

表 地区計画の概要

No.	名称	土地利用の方針
①	豊川駅東地区 ※商業地域 近隣商業地域 第2種住居地域 第1種住居地域	○駅前交通広場周辺及び都市計画道路姫街道線沿道については商業・業務施設の集積を中心とした土地利用を図る。 ○周辺の住宅地については、良好で緑あふれ、ゆとりと潤いのある居住環境の維持、向上を図る。
②	豊川西部地区 ※第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域 準住居地域 準工業地域	○近郊住宅地にふさわしい良好で緑あふれ、ゆとりと潤いのある居住環境の維持、向上を図る。 ○工業系土地利用にあつては、周辺住宅地の環境を損なわない建築物等の規制・誘導を行い、住・工の共存を図る。
③	大池地区 ※第1種住居地域 第2種住居地域	○一般住宅地区については、良好な住環境の保全を図る。 ○都市計画道路及び国道151号に面する街区については、住商協調地区とし、住宅市街地としての環境を保全しつつ、店舗、事務所等との協調を図る。
④	豊川稻荷表参道地区 ※商業地域	○門前町らしい活気ある商業空間を形成する土地利用を図る。
⑤	サンヒル赤坂地区 ※市街化調整区域	○良好な住宅地としての発展を期するため、建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、合理的かつ健全な土地利用を誘導し、良好な住環境を維持する。
⑥	御幸浜地区 ※準工業地域	○本地区西側の蒲郡市の海岸線には、三河湾リゾート関連施設として海洋性レジャーの需要に応えるためヨットハーバー、マリナー等の立地が予定されており、これらと一体となるリゾート地の整備のために海洋性レジャー施設の整備を図っていく。
⑦	西原足山田地区 ※市街化調整区域	○本地区は旧一宮町時代に工業拠点のひとつとして計画的に整備された工業用地であり、工業に特化した土地利用を推進する地区として、工業利便性の維持・向上に努める。 ○工業生産活動が周辺の景観、集落及び農業に及ぼす影響を考慮し、周辺環境との調和を図る。
⑧	八幡駅南地区 ※準工業地域 近隣商業地域 工業地域	○医療、公共施設、商業、福祉、住宅など多様な機能を集約した複合的な地域拠点として、中心拠点を補完する「戦略的にぎわい交流エリア」を形成する。
⑨	大木工業団地地区 ※市街化調整区域	○周辺の自然や集落の環境に配慮しながら、良好な企業団地として適正かつ合理的な土地利用を図る。
⑩	光明地区 ※第2種住居地域	○高齢社会の進展等に対応した医療、高齢者福祉、子ども関連施設及び生活利便施設等の配置を図る。

□ : 市街化区域内で住宅及び都市機能の建築が可能な地区計画

□ : 市街化区域内で住宅及び都市機能の建築ができない地区計画

□ : 市街化調整区域の地区計画

4 居住誘導区域

No.	名称	土地利用の方針
⑪	牛久保防災まちづくり地区 ※第1種住居地域 近隣商業地域 商業地域	○災害に強く快適な市街地の形成を目指す。
⑫	平尾第1地区 ※第1種低層住居専用地域	○将来的な基盤整備計画にあわせ、良好な住宅地の形成を図る。
⑬	平尾第2地区 ※第1種低層住居専用地域	○将来的な基盤整備計画にあわせ、良好な住宅地の形成を図る。
⑭	上宿地区 ※第1種低層住居専用地域	○将来的な基盤整備計画にあわせ、良好な住宅地の形成を図る。
⑮	国府高畑地区	○将来的な基盤整備計画に併せ、良好な住宅地の形成を図る。
⑯	白鳥工業団地地区	○周辺環境に配慮しながら、良好な工業団地として適正かつ合理的な土地利用を形成する。

: 市街化区域内で住宅及び都市機能の建築が可能な地区計画
 : 市街化調整区域の地区計画