

あま市都市計画マスタープラン

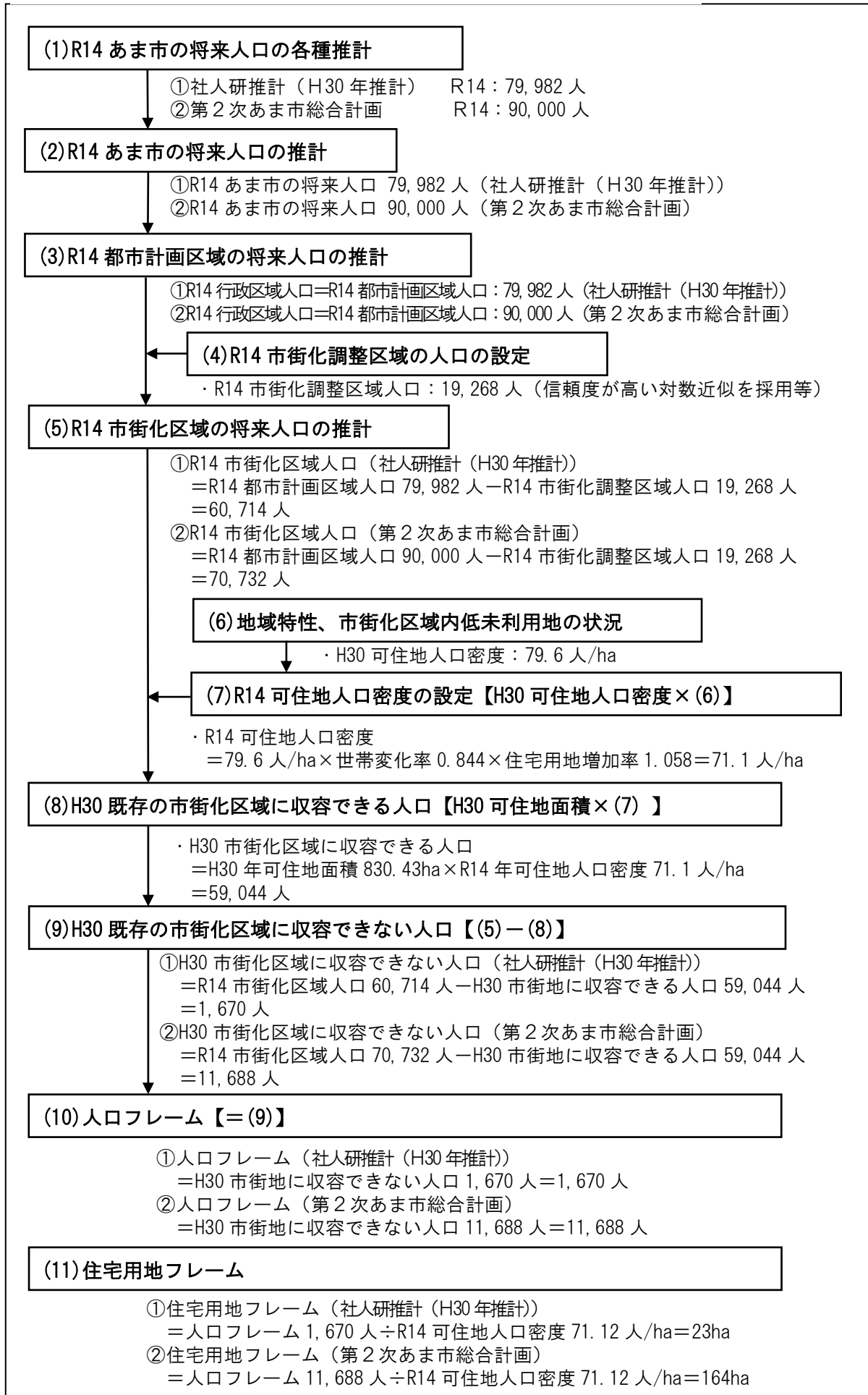
＜参考資料③＞

目 次

《人口・産業フレームの検討》

- 1 人口フレーム、住宅用地フレームの検討（案）・・・ 1
- 2 産業用地フレームの検討（案）・・・・・・・・・・ 12

1. 人口フレーム、住宅用地フレームの検討（案）



(第①案：社人研（H30年推計）人口を採用した案)

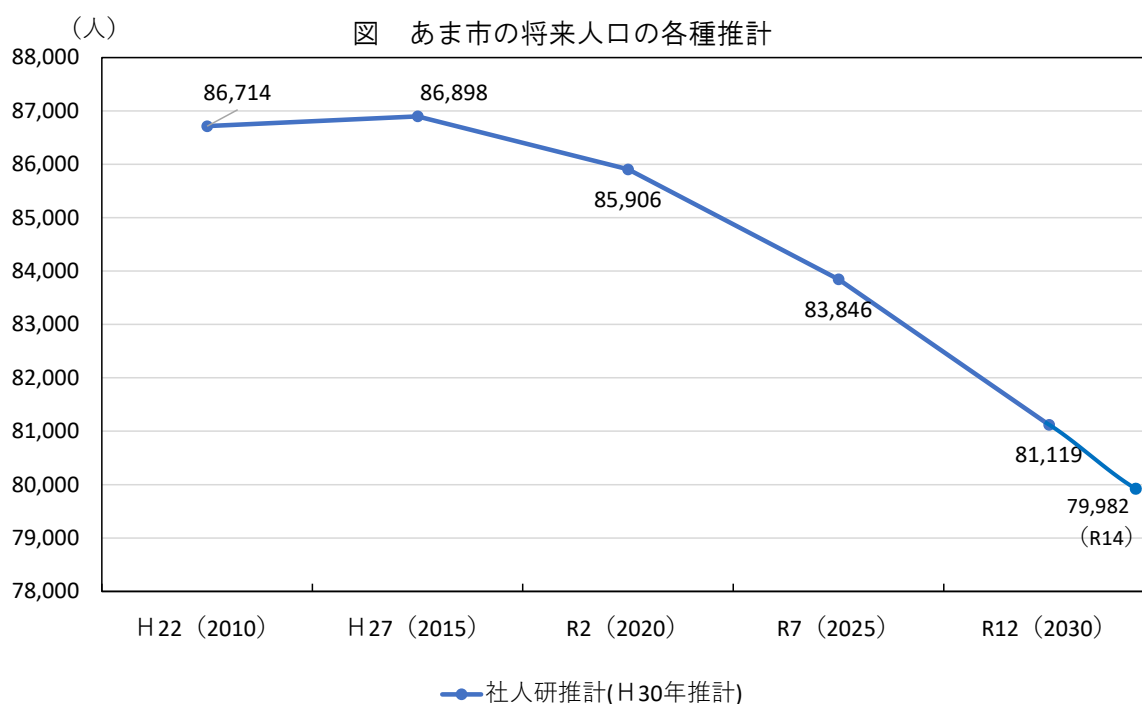
(1) あま市の将来人口の各種推計

- ・あま市の社人研推計（H30年推計）人口は、2032（令和14）年で79,982人と推計されます。
- ・第2次あま市総合計画では目標人口を90,000人としている。

表 あま市の将来人口の各種推計 (人)

	H22 2010	H27 2015	R2 2020	R7 2025	R12 2030	R14 2032
社人研推計（H30年推計）	86,714	86,898	85,906	83,846	81,119	79,982
第2次あま市総合計画				—	—	90,000

注：H22、H27は実績値（国勢調査）、社人研推計のR2、R7、R12、R14は推計値
 社人研推計のR14はR12（81,119人）とR17（78,276人）の按分値（79,982人）
 第2次あま市総合計画のR2、R3は推計値、R14の（90,000人）は目標値



(2) あま市の将来人口の推計（本検討での採用推計値）

- ・あま市の将来人口の本検討での採用推計値は、第2次あま市総合計画より少ない推計（厳しめの推計）となっている社人研推計値とする。

表 あま市の将来人口推計（本検討での採用値） (人)

	H22 2010	H27 2015	R2 2020	R3 2021	R7 2025	R12 2030	R14 2032
社人研推計（H30年推計）	86,714	86,898	85,906	83,846	83,846	81,119	79,982

注：H22、H27は実績値（国勢調査）、社人研推計のR2、R7、R12、R14は社人研（H30年推計値）

(3) 都市計画区域人口の推計

- ・あま市の行政区域人口＝都市計画区域人口であり、社人研の推計値とする。

表 あま市の都市計画区域人口推計 (人)

	H17 2005	H22 2010	H27 2015	R2 2020	R7 2025	R12 2030	R14 2032
社人研推計 (H30年推計)	85,307	86,714	86,898	85,906	83,846	81,119	79,982

注：H22、H27 は実績値（国勢調査）、社人研推計の R2、R7、R12、R14 は社人研（H30年推計値）

(4) 市街化調整区域人口の推計

- ・H17、H22、H27年の市街化調整区域人口は国勢調査による。
- ・R2年以降の市街化調整区域人口は指数近似、線形近似、対数近似のうち最も信頼度が高い対数近似を採用し推計した。

表 市街化調整区域人口 (人)

	H17 2005	H22 2010	H27 2015	R2 2020	R7 2025	R12 2030	R14 2032
市街化調整区域人口 (国勢調査)	22,243	21,055	20,474	19,979	19,617	19,322	19,268

注：H17、H22、H27 は実績値（国勢調査）

(5) 市街化区域人口の推計

- ・市街化区域の将来人口は、都市計画区域人口から市街化調整区域人口を差し引いて求める。

表 市街化区域人口 (人)

	H17 2005	H22 2010	H27 2015	R2 2020	R7 2025	R12 2030	R14 2032
市街化区域人口 (都市計画区域人口－市街化調整区域人口)	63,064	65,659	66,424	65,927	64,229	61,797	60,714

注：H17、H22、H27 は実績値（国勢調査）

R2～R14 は都市計画区域人口（社人研 H30年推計値）－市街化調整区域人口

(6) 将来人口密度の設定

- ・人口フレームを算出するに際して、地域特性を勘案する項目として国交省が示すのは「世帯当たりの人員」と「住宅の敷地規模」である。以下にその反映についての検討を行う。

1) 世帯当たりの人員の変化率

- ・国の方式によると、世帯当たりの人員が継続的に減少している場合は、世帯当たり人員の変化率を考慮することができるとされている。
- ・あま市では下表に示すとおり世帯当たり人員が継続的に減少している。
- ・ここでは人口密度の算定において「世帯当たりの人員の変化率」を考慮する。

表 世帯当たりの人員 (人/世帯)

	H17 2005	H22 2010	H27 2015	R2 2020	R7 2025	R12 2030	R14 2032
世帯当たりの人員	2.88	2.77	2.62	2.50	2.37	2.24	2.21

注：H17～H27のトレンド（対数近似を採用）により、R2～R14の世帯当たり人員を算出

	R14/H27
世帯当たりの人員の変化率	0.844

2) 全国的な平均敷地規模との差

- ・国の方式によると、平均敷地規模が全国的な平均敷地規模と比較して概ね1割以上の差が生じている場合は、全国的な平均敷地規模を考慮することができるとされている。
- ・あま市のデータはないため、ここでは愛知県値を採用した。愛知県の平均敷地規模は、全国平均敷地規模と比較して顕著ではない（全国平均敷地規模と比較して1割（10%）以上の差が生じていない）
- ・したがって、人口密度の算定においては「全国的な平均敷地規模との差の反映」は適用しない。

表 平均敷地規模の推移 (㎡/戸)

		H10 1998	H15 2003	H20 2008	H25 2013
一戸建て	全国	287	284	275	272
	愛知県	276	271	259	260
長屋	全国	75	65	68	67
	愛知県	70	65	67	65

資料：住宅・土地統計調査（あま市のデータはないため愛知県値を採用した）

表 あま市の平均敷地規模と全国平均敷地規模との差

	H10 1998	H15 2003	H20 2008	H25 2013
一戸建て	3.8%	4.6%	5.8%	4.4%
長屋	7.1%	0.0%	1.5%	3.1%

3) 市街化区域内低未利用地の活用

- ・世帯当たりの人員の減少により、世帯数密度は変わらなくても人口密度は低下する。
- ・一方で、現在の市街化区域内の可住地は農地、山林等の低未利用地が含まれており、これが住宅用地に転換することにより、可住地面積当たりの世帯数が増加することが期待できる。
- ・H25年、H30年の都市計画基礎調査を基に、市街化区域内の生産緑地地区を除く農地、山林の減少率を算出し、市街化区域内の低未利用地から都市的土地利用への転換面積を算出する。
- ・次に都市的土地利用全体（交通施設用地、その他の空地は除く）に占める住宅用地面積の割合を算出する。
- ・市街化区域内の生産直地地区を除く農地、山林の面積に、平均減少率、住宅用地割合を乗じることにより、住宅用地への転換面積を算出する。

表 市街化区域内の生産緑地地区を除く農地、山林から住宅用地への転換面積

平成25年度生産緑地を除く農地・山林面積(ha)	平成30年度生産緑地を除く農地・山林面積(ha)	都市的利用への転換面積(ha)		住宅用地の割合(%)	住宅用地への転換面積(ha)	
		平成25年→30年	平成30年→令和14年		平成25年→30年	平成30年→令和14年
173.22	123.65	49.57	49.57	57.82	28.66	28.66

注：平成25年度農地・山林面積(ha)182.82ha－生産緑地9.6ha(H25)＝173.22ha、平成30年度農地・山林面積(ha)132.75ha－生産緑地9.1ha(H30)＝123.65ha。平成25年→30年の5年間と同じ割合で平成30年→令和14年の14年間も転換すると想定した場合、14年間で138.80haとなり、平成30年度の生産緑地を除く農地・山林面積(ha)を上回ることとなること、また人口の伸びがないことから平成30年→令和14年(14年間)の転換面積は平成25年→平成30年(5年間)の転換面積の農地・山林面積と同じ49.57haと想定する。
資料：H25、30年度都市計画基礎調査

4) 住宅用地の増加率の算出

- ・H30年の住宅用地面積と(3)で計算した住宅用地の増加面積から、H30～R14年の住宅用地面積の増加率を算出する。

表 住宅用地の増加率の計算

平成25年住宅用地面積(ha)	平成25年→30年住宅用地への転換面積(ha)	平成30年住宅用地面積(ha)	平成30年→令和14年住宅用地への転換面積(ha)	令和12年住宅用地面積(ha)	住宅用地の増加率
463.61	28.66	492.27	28.66	520.93	1.058

注：平成30年度住宅用地面積－平成25年度住宅用地面積(ha)＝492.27－463.61＝28.66ha
平成30年→令和12年住宅用地への転換面積(ha)
＝平成30年度住宅用地面積－平成25年度住宅用地面積(ha)と同じとした。＝28.66ha
令和14年住宅用地面積(ha)＝492.27＋28.66＝520.93ha
住宅用地の増加率＝令和14年住宅用地面積520.93ha÷平成30年住宅用地面積492.27ha＝1.058

(7) R14年可住地人口密度の設定

- ・H30年の可住地人口密度は、79.6人/haである。
- ・世帯当たりの人員の変化率、農地、山林からの住宅用地への転換面積を考慮すると、R14年の可住地人口密度は、71.1人/haとなる。

表 H30年可住地人口密度の設定

平成30年市街化区域人口(人)(A)	平成30年市街化区域面積(ha)	平成30年可住地面積(ha)	平成30年可住地人口密度(人/ha)(A/B)
66,126	1,149.30	830.43	79.6

注：平成30年市街化区域人口＝平成27年市街化区域人口66,424人＋（令和2年市街化区域人口65,927人－平成27年市街化区域人口66,424人）×3/5＝66,126人

資料：H30都市計画基礎調査

表 R14年可住地人口密度の設定

平成30年可住地人口密度(人/ha)	世帯人員変化率	住宅用地の増加率	令和14年可住地人口密度(人/ha)
79.6	0.844	1.058	71.1

(8) H30年市街化区域に収容できる人口

- ・H30年時点の市街化区域の可住地面積にR14年可住地人口密度を乗じて、H30年時点の市街化区域に収容できるR14年人口を算出する。

表 平成30年市街化区域に収容できる人口

平成30年可住地面積(ha)	令和14年可住地人口密度(人/ha)	平成30年市街地に収容できる人口(人)
830.43	71.1	59,044

(9) H30年市街化区域に収容できない人口

- ・R14年市街化区域人口(2頁)からH30年時点の市街化区域に収容できる人口を差し引いて、H30年時点の市街化区域に収容できない人口を算出する。
- ・H30年時点の市街化区域に収容できないR14年人口は、約1,670人である。

表 平成30年市街化区域に収容できない人口

令和14年市街化区域人口(人)	平成30年市街地に収容できる人口(人)	平成30年市街地に収容できない人口(人)
60,714	59,044	1,670

(10) 人口フレーム

- ・上記で算出したH30年市街化区域に収容できない人口を、人口フレームとする。

平成30年市街地に収容できない人口(人)	人口フレーム(人)
1,670	1,670

(11) 住宅用地フレーム

- ・以上を踏まえ、将来必要となる住宅用地フレームを以下のように算出する。

人口フレーム(人)	令和14年可住地人口密度(人/ha)	住宅用地フレーム(ha)
1,670	71.1	23

(第②案：第2次総合計画の目標人口を採用した案)

(1) あま市の将来人口の各種推計

- ・第2次あま市総合計画における目標人口は90,000人と設定している。これをR14年の目標人口として採用する。

表 あま市の将来人口の各種推計 (人)

	H22 2010	H27 2015	R2 2020	R14 2032 (目標人口)
第2次あま市総合計画	86,714	86,898	—	90,000

注：H22、H27は実績値（国勢調査）

(2) あま市の将来人口の推計（本検討での採用推計値）

- ・あま市の将来人口の本検討での採用推計値は、第2次あま市総合計画の目標人口90,000人をR14年の目標人口とする。

表 あま市の将来人口推計（本検討の採用推計値） (人)

	H22 2010	H27 2015	R2 2020	R14 2032
第2次あま市総合計画	86,714	86,898	87,900	90,000

注：H22、H27は実績値（国勢調査）、R14は第2次あま市総合計画目標値

(3) 都市計画区域人口の推計

- ・あま市は行政区域人口＝都市計画区域人口であり、第2次あま市総合計画の推計値とする。

表 あま市の都市計画区域人口推計 (人)

	H17 2005	H22 2010	H27 2015	R2 2020	R14 2032
第2次あま市総合計画	85,307	86,714	86,898	—	90,000

注：H22、H27は実績値（国勢調査）、R14は第2次あま市総合計画目標値

(4) 市街化調整区域人口の推計

- ・H17、H22、H27年の市街化調整区域人口は国勢調査による。
- ・R2年以降の市街化調整区域人口は指数近似、線形近似、対数近似のうち最も信頼度が高い対数近似を採用し推計した。

表 市街化調整区域人口 (人)

	H17 2005	H22 2010	H27 2015	R2 2020	R7 2025	R12 2030	R14 2032
市街化調整区域人口 (国勢調査)	22,243	21,055	20,474	19,979	19,617	19,322	19,268

注：H17、H22、H27は実績値（国勢調査）

(5) 市街化区域人口の推計

- ・市街化区域の将来人口は、都市計画区域人口から市街化調整区域人口を差し引いて求める。

表 市街化区域人口 (人)

	H17 2005	H22 2010	H27 2015	R2 2020	R14 2032
市街化区域人口 (都市計画区域人口－ 市街化調整区域人口)	63,064	65,659	66,424	—	70,732

注：H17、H22、H27 は実績値（国勢調査）

R14 は都市計画区域人口（第2次あま市総合計画目標値）－市街化調整区域人口

(6) 将来人口密度の設定

- ・人口フレームを算出するに際して、地域特性を勘案する項目として国交省が示すのは「世帯当たりの人員」と「住宅の敷地規模」である。以下にその反映についての検討を行う。

1) 世帯当たりの人員の変化率

- ・国の方式によると、世帯当たりの人員が継続的に減少している場合は、世帯当たり人員の変化率を考慮することができるとされている。
- ・あま市では下表に示すとおり世帯当たり人員が継続的に減少している。
- ・ここでは人口密度の算定において「世帯当たりの人員の変化率」を考慮する。

表 世帯当たりの人員 (人/世帯)

	H17 2005	H22 2010	H27 2015	R2 2020	R7 2025	R12 2030	R14 2032
世帯当たりの人員	2.88	2.77	2.62	2.50	2.37	2.24	2.21

注：H17～H27 のトレンド（対数近似を採用）により、R2～R14 の世帯当たり人員を算出

	R14/H27
世帯当たりの人員の変化率	0.844

2) 全国的な平均敷地規模との差

- ・国の方式によると、平均敷地規模が全国的な平均敷地規模と比較して概ね1割以上の差が生じている場合は、全国的な平均敷地規模を考慮することができるとされている。
- ・あま市のデータはないため、ここでは愛知県値を採用した。愛知県の平均敷地規模は、全国平均敷地規模と比較して顕著ではない（全国平均敷地規模と比較して1割（10%）以上の差が生じていない）
- ・したがって、人口密度の算定においては「全国的な平均敷地規模との差の反映」は適用しない。

表 平均敷地規模の推移

(㎡/戸)

		H10 1998	H15 2003	H20 2008	H25 2013
一戸建て	全国	287	284	275	272
	愛知県	276	271	259	260
長屋	全国	75	65	68	67
	愛知県	70	65	67	65

資料：住宅・土地統計調査（あま市のデータはないため愛知県値を採用した）

表 あま市の平均敷地規模と全国平均敷地規模との差

	H10 1998	H15 2003	H20 2008	H25 2013
一戸建て	3.8%	4.6%	5.8%	4.4%
長屋	7.1%	0.0%	1.5%	3.1%

3) 市街化区域内低未利用地の活用

- ・世帯当たりの人員の減少により、世帯数密度は変わらなくても人口密度は低下する。
- ・一方で、現在の市街化区域内の可住地は農地、山林等の低未利用地が含まれており、これが住宅用地に転換することにより、可住地面積当たりの世帯数が増加することが期待できる。
- ・H25年、H30年の都市計画基礎調査を基に、市街化区域内の生産緑地地区を除く農地、山林の減少率を算出し、市街化区域内の低未利用地から都市的土地利用への転換面積を算出する。
- ・次に都市的土地利用全体（交通施設用地、その他の空地は除く）に占める住宅用地面積の割合を算出する。
- ・市街化区域内の生産直地地区を除く農地、山林の面積に、平均減少率、住宅用地割合を乗じることにより、住宅用地への転換面積を算出する。

表 市街化区域内の生産緑地地区を除く農地、山林から住宅用地への転換面積

平成25年度生産緑地を除く農地・山林面積(ha)	平成30年度生産緑地を除く農地・山林面積(ha)	都市的利用への転換面積(ha)		住宅用地の割合(%)	住宅用地への転換面積(ha)	
		平成25年→30年	平成30年→令和14年		平成25年→30年	平成30年→令和14年
173.22	123.65	49.57	49.57	57.82	28.66	28.66

注：平成25年度農地・山林面積(ha)182.82ha－生産緑地9.6ha(H25)＝173.22ha、平成30年度農地・山林面積(ha)132.75ha－生産緑地9.1ha(H30)＝123.65ha。平成25年→30年の5年間と同じ割合で平成30年→令和14年の14年間も転換すると想定した場合、14年間で138.80haとなり、平成30年度の生産緑地を除く農地・山林面積(ha)を上回ることとなること、また人口の伸びがないことから平成30年→令和14年(14年間)の転換面積は平成25年→平成30年(5年間)の転換面積の農地・山林面積と同じ49.57haと想定する。

資料：H25、30年度都市計画基礎調査

4) 住宅用地の増加率の算出

- ・H30年の住宅用地面積と(3)で計算した住宅用地の増加面積から、H30～R14年の住宅用地面積の増加率を算出する。

表 住宅用地の増加率の計算

平成25年住宅用地面積(ha)	平成25年→30年住宅用地への転換面積(ha)	平成30年住宅用地面積(ha)	平成30年→令和14年住宅用地への転換面積(ha)	令和12年住宅用地面積(ha)	住宅用地の増加率
463.61	28.66	492.27	28.66	520.93	1.058

注：平成30年度住宅用地面積－平成25年度住宅用地面積(ha)＝492.27－463.61＝28.66ha
 平成30年→令和12年住宅用地への転換面積(ha)
 ＝平成30年度住宅用地面積－平成25年度住宅用地面積(ha)と同じとした。＝28.66ha
 令和14年住宅用地面積(ha)＝492.27＋28.66＝520.93ha
 住宅用地の増加率＝令和14年住宅用地面積520.93ha÷平成30年住宅用地面積492.27ha＝1.058

(7) R14年可住地人口密度の設定

- ・H30年の可住地人口密度は、79.6人/haである。
- ・世帯当たりの人員の変化率、農地、山林からの住宅用地への転換面積を考慮すると、R14年の可住地人口密度は、71.1人/haとなる。

表 H30年可住地人口密度の設定

平成30年市街化区域人口(人)(A)	平成30年市街化区域面積(ha)	平成30年可住地面積(ha)	平成30年可住地人口密度(人/ha)(A/B)
66,126	1,149.30	830.43	79.6

注：平成30年市街化区域人口＝平成27年市街化区域人口66,424人＋(令和2年市街化区域人口65,927人－平成27年市街化区域人口66,424人)×3/5＝66,126人

資料：H30都市計画基礎調査

表 R14年可住地人口密度の設定

平成30年可住地人口密度(人/ha)	世帯人員変化率	住宅用地の増加率	令和14年可住地人口密度(人/ha)
79.6	0.844	1.058	71.1

(8) H30年市街化区域に収容できる人口

- ・H30年時点の市街化区域の可住地面積にR14年可住地人口密度を乗じて、H30年時点の市街化区域に収容できるR14年人口を算出する。

表 平成30年市街化区域に収容できる人口

平成30年可住地面積(ha)	令和14年可住地人口密度(人/ha)	平成30年市街地に収容できる人口(人)
830.43	71.1	59,044

(9) H30 年市街化区域に収容できない人口

- ・ R14 年市街化区域人口（2 頁）から H30 年時点の市街化区域に収容できる人口を差し引いて、H30 年時点の市街化区域に収容できない人口を算出する。
- ・ H30 年時点の市街化区域に収容できない R14 年人口は、約 1,670 人である。

表 平成 30 年市街化区域に収容できない人口

令和 14 年市街化区域人口（人）	平成 30 年市街地に収容できる人口（人）	平成 30 年市街地に収容できない人口（人）
70,732	59,044	11,688

(10) 人口フレーム

- ・ 上記で算出した H30 年市街化区域に収容できない人口を、人口フレームとする。

平成 30 年市街地に収容できない人口（人）	人口フレーム（人）
11,688	11,688

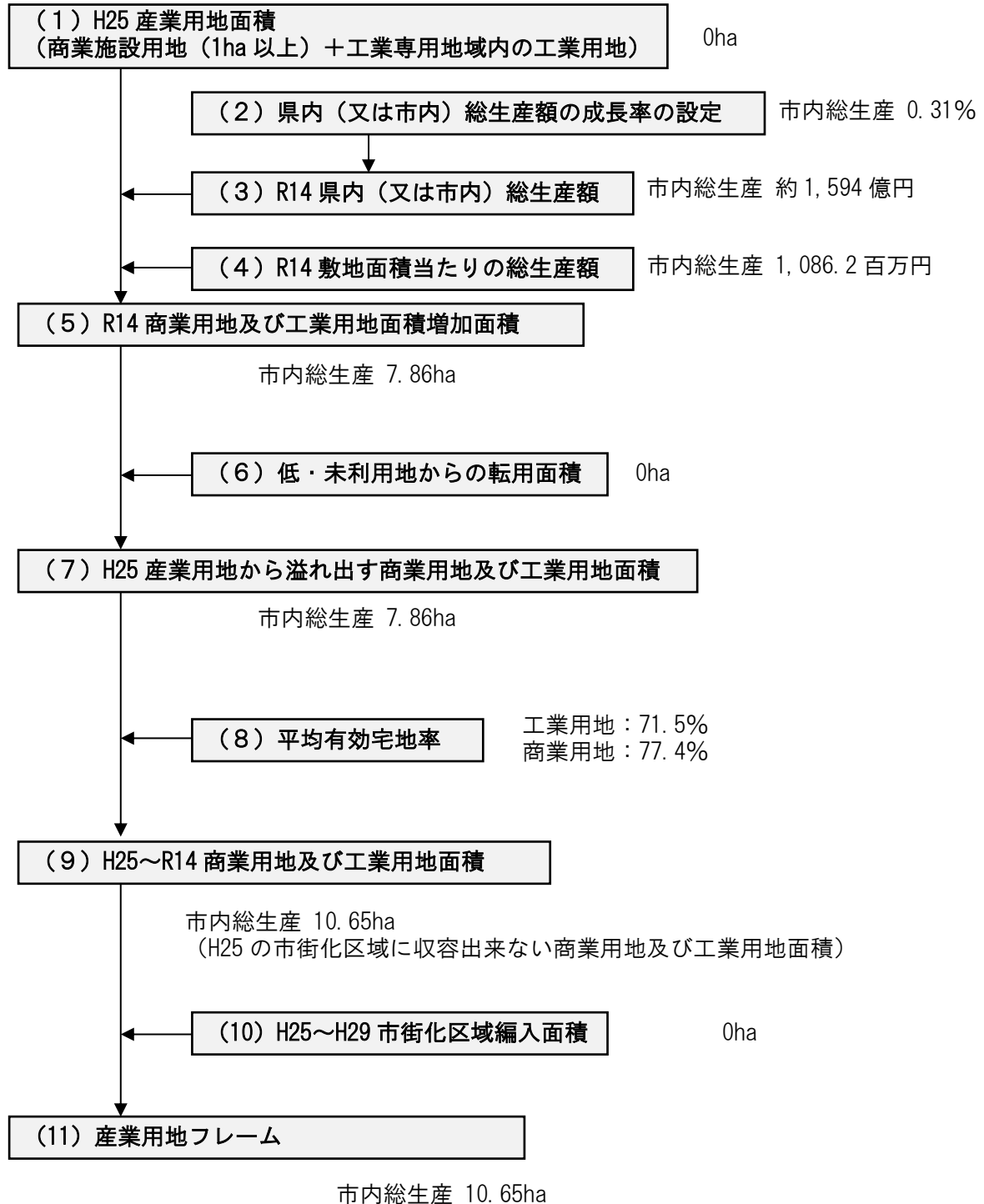
(11) 住宅用地フレーム

- ・ 以上を踏まえ、将来必要となる住宅用地フレームを以下のように算出する。

人口フレーム（人）	令和 14 年可住地人口密度(人/ha)	住宅用地（ha）
11,688	71.1	164

2. 産業用地フレームの検討（商業用地及び工業用地面積ベース）（案）

※市内総生産額の成長率を用いて産業フレームを算出した



(市内総生産額の成長率から算出した産業用地フレーム)

(1) H25 商業用地及び工業用地面積

- ・ H25 年都市計画基礎調査によると、市街化区域内の商業用地及び工業用地は 139,89ha であり、これを産業フレームの算出にあたってのベース値（産業用地）とする。

H25 産業用地面積

	商業用地 (ha)		工業用地 (ha)		商業用地及び工業用地 (ha) ①+③	産業用地 (ha) ②+④
	①	1ha 以上の商業施設用地 (ha) ②	③	工業専用地域面積 (ha) ④		
あま市	57.14	0	81.75	0	138.89	0
県に対する比率					0.73%	0%
愛知県	5,008.50	1,158.38	14,016.76	8,814.32	19,025.26	9,972.7

※小数点以下を四捨五入した値を表示しているため、内訳と合計が一致しない場合がある。

※都市計画基礎調査における商業用地及び工業用地の定義は以下に示す通りである。

- ・ 商業用地：業務施設、物販店、飲食店、宿泊施設、娯楽、遊戯施設
- ・ 工業用地：運輸倉庫施設、工業施設、危険物貯蔵・処理施設

資料：平成 25 年都市計画基礎調査

(2) 市内総生産額の成長率の設定

- ・ 市内総生産は、産業フレームで対象とする商業及び工業に関わるもの（経済活動別市内総生産項目（5）製造業～（13）不動産業）に限定した。
- ・ 成長率の設定は産業用地面積の近年の H23 年から H28 年までの平均成長率とした。

表 市内総生産額の成長率

H23→H28 平均
0.31%/年

注：成長率 = (H28 年 - H23 年) / H23 年 = (151,697 / 148,865 百万円) = 1.9%

平均成長率 = (151,697 / 148,865) ^ (1/6) - 1 = 0.31%/年

H25～H28 では市内総生産額データのバラツキが大きいため、H23～H28 の成長率を採用した。

(3) R14 市内総生産額の設定

- ・ 市内総生産額は、産業用地の定義にあわせ、市内総生産のうち商業及び工業に関わるもの（経済活動別市内総生産項目（5）製造業～（13）不動産業）の合計額とした。
- ・ R14 年市内総生産額は、産業用地別の基準年と合わせ、H28 年の実績値を基準とし、年成長率を 0.31% とすると、1,594 億円となる。

表 平均敷地規模の推移

(㎡/戸)

	H25 年実績 2013 年	H28 年実績 2016 年	R2 年 2020 年	R7 年 2025	R14 年 2032
市内総生産	150,856	151,697	153,587	155,982	159,399

(4) 敷地当たりの市内総生産額の設定

- ・敷地当たりの市内総生産額は、商業用地及び工業用地と市内総生産のうち商業及び工業に関するもの（経済活動別市内総生産項目（5）製造業～（13）不動産業）を用いて算出した。
- ・敷地当たりの市内総生産額は H25 年実績が R14 年も同等とした。

表 敷地当たりの市内総生産額

	実績値	推計値	単位
	H25	R14	
敷地当たりの市内総生産額	1,086.2	1,086.2	百万円/ha

注：H25 年敷地当たりの市内総生産額
 =H25 年市内総生産額/H25 商業用地及び工業用地
 =150,856 百万円/138.89ha=1,086.2 百万円/ha

(5) 商業用地及び工業用地の増加面積

- ・R14 市内総生産額を R14 敷地当たり市内総生産額で除して、R14 の商業用地及び工業用地を推計する。
- ・R14 産業用地面積の算出にあたっては、商業用地及び工業用地に占める産業用地の割合を用いて算出した。
- ・商業用地及び工業用地に占める産業用地の割合は、直近の H25 年の実績値を用いることとした。

表 商業用地及び工業用地に占める産業用地の割合

	H25	単位
商業用地及び工業用地	138.89	ha
産業用地	138.89	ha
産業用地割合	100%	

表 必要となる商業用地及び工業用地

	H25 実績	R14	単位
必要となる商業用地及び工業用地	138.89	146.75	ha

注：必要となる商業用地及び工業用地=R14 年の市内総生産額/敷地当たりの市内総生産額
 =159,399 百万円/1,086.2 百万円/ha=146.75ha

表 必要となる商業用地及び工業用地の増分

	H25 実績	R14	増加分	単位
必要となる産業用地	138.89	146.75	7.86	ha

注：必要となる商業用地及び工業用地の増分=R14 年の市商業用地及び工業用地 146.75ha
 -H25 年の市商業用地及び工業用地 138.89ha=7.86ha

(6) 低・未利用地からの推計

- ・工業専用地域内の低・未利用地は 0ha である。

(7) H25 産業用地から溢れ出す商業用地及び工業用地面積

- ・ H25 産業用地から溢れ出す面積は、商業用地及び工業用地面積増加面積 7,86ha から、低・未利用地からの転換面積 0ha を減じた 7,86ha である。

表 H25 産業用地に収容できない商業用地及び工業用地面積の推計

	H25-R14 商業用地及 び工業用地 面積	低・未利用地か らの転換面積	平成25年の商業用 地及び工業用地か ら溢れ出す面積	単位
H25 産業用地に収容できない商 業用地及び工業用地面積	7.86	0	7.86	ha

(8) 平均有効宅地率

- ・ 第5回総見直し以後（H22～H28）において、新たに工業用地及び商業施設用地（1ha以上）の確保を目的として市街化編入及び用途地域の変更を行った地区の実績より設定する。
- ・ なお、実績として使用する地区は、フレームの算出のベースとする産業用地に合わせ工業用地は工業専用地域、商業施設用地は近隣商業地域、商業地域を指定したものである。

表 工業用地平均有効宅地率

	地区面積 (ha)	公共用地面積 (ha)	工業用地面積 (ha)	割合
県内9地区合計	239.3	68.2	171.1	71.5%

出典：市街化編入箇所別カルテ及び図上求積

表 商業施設用地平均有効宅地率

	地区面積 (ha)	公共用地面積 (ha)	商業用地面積 (ha)	割合
県内4地区合計	28.7	6.5	22.2	77.4%

出典：図上求積

(9) H25～R14の商業用地及び工業用地面積

- ・ H25 産業用地から溢れ出す商業用地及び工業用地面積を平均有効宅地率で除して、H25～R14年の商業用地及び工業用地面積を算出する。H25 市街化区域に収容できない商業用地及び工業用地は 10.65ha となる。
- ・ なお、算出にあたっては H25 産業用地から溢れ出す産業用地面積を H25 産業用地の割合で按分し、工業用地及び商業施設用地のそれぞれの平均有効宅地率を用いた。

	① H25 商業用地 及び工業用地 面積 (ha)	② 左の 割合	③ ②×(H25 産業用 地からあふれだ す産業用地面 積：7.86) (ha)	④ 工業用地・ 商業施設 用地平均 有効宅地 率	⑤ H25-R14 商 業用地及 び工業用 地面積(③ /④)
工業用地	81.75	58.9	4.63	71.5%	6.48
商業用地	57.14	41.1	3.23	77.4%	4.17
合計	138.89	100.0	7.86		10.65

(10) H25～H29 市街化区域編入面積

・ H25～H29 年に市街化区域編入を行う面積は 0ha である。

(11) 産業用地フレーム

・ H25～R14 年の商業用地及び工業用地面積から H25～H29 年の市街化区域編入面積を控除し、産業用地フレームは 10.65ha となる。

表 H30-R14 商業用地及び工業用地面積

	H25-R14 商業用地及び工業用地面積	H25-H29 に市街化区域編入を行う面積	産業用地フレーム	単位
あま市	10.65	0	10.65	ha