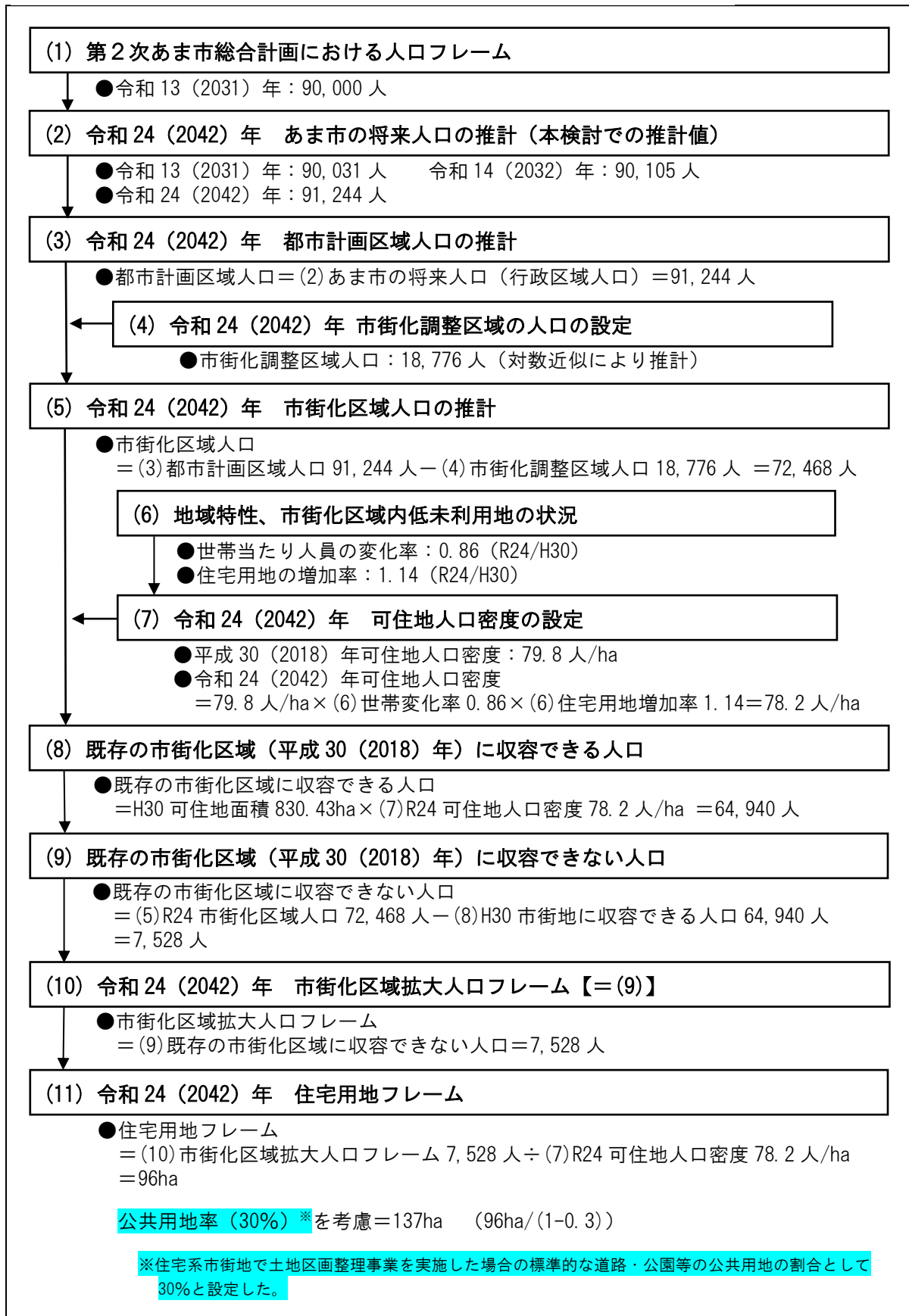


あま市都市計画マスタープラン

<参考資料①>

人口フレーム、住宅用地フレームの検討（案）

1. 人口フレーム、住宅用地フレームの検討（案）



(1) 第2次あま市総合計画における人口フレーム

- ・第2次あま市総合計画では令和13(2031)年における人口フレームを90,000人と設定している。

目標年次 令和13(2031)年における、あま市の人口フレームは、
90,000人と設定します。

出典：第2次あま市総合計画

(2) 令和24(2042)年 あま市の将来人口の推計(本検討での推計値)

- ・令和13(2031)年における人口フレーム90,000人を踏まえ、本検討における推計値を下表に示す。
- ・推計は「あま市人口ビジョン(令和2年3月改訂版)」を踏まえコーホート要因法を用いて推計した。令和24(2042)年は91,244人と推計した。

表 あま市の将来人口推計(本検討での推計値) (人)

	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R13 (2031)	R14 (2032)	R24 (2042)	R27 (2045)
将来人口	85,307	86,714	86,898	86,185	90,031	90,105	91,244	91,750

注：H17、H22、H27は実績値(国勢調査)、R2は国勢調査速報値

(3) 令和24(2042)年 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、上記(2)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)	R24 (2042)
都市計画区域人口	85,307	86,714	86,898	86,185	90,105	91,244

注：H17、H22、H27は実績値(国勢調査)、R2は国勢調査速報値

(4) 令和24(2042)年 市街化調整区域人口の推計

- ・令和2(2020)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)	R14 (2032)	R24 (2042)
市街化調整区域人口	22,243	21,055	20,474	19,979	19,217	18,776

注：H17、H22、H27は実績値(国勢調査)

(5) 令和 24 (2042) 年 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)	(H30) (2018)	R2 (2020)	R14 (2032)	R24 (2042)
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	66,293	66,206	70,888	72,468

注：H17、H22、H27 は実績値（国勢調査）

$$H30 \text{ 市街化区域人口} = 66,424 + (66,206 - 66,424) \times 3/5 = 66,293$$

(6) 地域特性、市街化区域内低未利用地の状況

- ・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)	(H30) (2018)	R2 (2020)	R7 (2025)	R14 (2032)	R24 (2042)
世帯当たりの人員	2.88	2.77	2.62	(2.57)	2.54	2.46	2.36	2.22

注：H17、H22、H27 は実績値（国勢調査）、R2 は国勢調査速報値

$$H30 \text{ 世帯人員} = 2.62 + (2.54 - 2.62) \times 3/5 = 2.57$$

注：R7～R24 の世帯当たり人員は過去 5 年（H27～R2）の変化率（ $2.54/2.62=0.97$ ）を基に推計

	R24/H30
世帯当たりの人員の変化率	0.86

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。
- ・平成 25 (2013) 年、平成 30 (2018) 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緑地地区を除く農地、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

H25 (注1) 生産緑地を除く 農地・山林面積 (ha)	H30 (注1) 生産緑地を除く 農地・山林面積 (ha)	都市的土地利用への転換面積 (ha)		(注3) 住宅用地 の割合(%)	住宅用地への転換面積 (ha)	
		H25 → H30 (実績値)	H30 → R24 (注2)		H25 → H30	H30 → R24
173.22	123.65	49.57	123.17	57.82	28.66	71.22

資料：H25、30年度都市計画基礎調査

注1：H25年度農地・山林面積(ha)182.82ha—生産緑地9.6ha(H25)=173.22ha

H30年度農地・山林面積(ha)132.75ha—生産緑地9.1ha(H30)=123.65ha

注2：H25年→H30年の5年間と同じ割合でH30年→R24年の24年間も転換すると想定した場合、24年間で237.94haとなり、H30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。このため、H30年→R24年において市街化区域内の農地(123.65ha-山林0.48ha=123.17ha)がすべて都市的土地利用へ転換するものと想定する。

注3：住宅用地の割合=住宅用地転換面積(H30住宅用地面積492.27ha—H25住宅用地面積463.61ha=28.66ha)÷都市的土地利用への転換面積49.57ha=57.82%

4) 住宅用地の増加率の算出

- ・平成 30 (2018) 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、令和 24 (2042) 年まで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

H25 住宅用地面積 (ha)	H25 → H30 住宅用地への 転換面積 (ha)	H30 住宅用地面積 (ha)	H30 → R24 住宅用地への 転換面積 (ha)	R24 住宅用地面積 (ha)	H30 → R24 住宅用地の 増加率
463. 61	28. 66	492. 27	71. 22	563. 49	1. 14

資料：H25、30 年度都市計画基礎調査

注：R24 住宅用地面積 (ha) = 492. 27 + 71. 22 = 563. 49ha

住宅用地の増加率 = R24 住宅用地面積 563. 49ha ÷ H30 住宅用地面積 492. 27 ha = 1. 14

(7) 令和 24 (2042) 年 可住地人口密度の設定

- ・平成 30 (2018) 年の可住地人口密度は、79. 8 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、令和 24 (2042) 年の可住地人口密度は、78. 2 人/ha となる。

表 平成 30 (2018) 年可住地人口密度の設定

H30 市街化区域人口 (人) (A)	H30 市街化区域面積 (ha)	H30 可住地面積 (ha) (B)	H30 可住地人口密度 (人/ha) (A/B)
66, 293	1, 149. 30	830. 43	79. 8

資料：H30 都市計画基礎調査

注：H30 市街化区域人口：(5) 表 市街化区域人口 参照

表 令和 24 (2042) 年可住地人口密度の設定

H30 可住地人口密度 (人/ha)	世帯人員変化率	住宅用地の増加率	R24 可住地人口密度 (人/ha)
79. 8	0. 86	1. 14	78. 2

(8) 既存の市街化区域 (平成 30 (2018) 年) に収容できる人口

- ・平成 30 (2018) 年時点の市街化区域の可住地面積に令和 24 (2042) 年可住地人口密度を乗じて、既存の市街化区域に収容できる令和 24 (2042) 年人口を算出する。

表 平成 30 (2018) 年市街化区域に収容できる人口

H30 可住地面積 (ha)	R24 可住地人口密度 (人/ha)	H30 市街化区域に収容できる人口 (人)
830. 43	78. 2	64, 940

(9) 既存の市街化区域（平成 30（2018）年）に収容できない人口

- ・令和 24（2042）年市街化区域人口から平成 30（2018）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。
- ・平成 30（2018）年時点の市街化区域に収容できない令和 24（2042）年人口は、7,528 人である。

表 H30 年市街化区域に収容できない人口

R24 市街化区域人口（人）	H30 市街化区域に収容できる人口（人）	H30 市街地に収容できない人口（人）
72,468	64,940	7,528

(10) 令和 24（2042）年 市街化区域拡大人口フレーム

- ・上記で算出した既存の市街化区域に収容できない人口を、市街化区域拡大人口フレームとする。

H30 年 市街地に収容できない人口（人）	市街化区域拡大 人口フレーム（人）
7,528	7,528

(11) 令和 24（2042）年 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。

市街化区域拡大 人口フレーム （人）	R24 可住地人口密度 （人/ha）	住宅用地（ha） 【ネット】	公共用地率 （％）	住宅用地（ha） 【グロス】
7,528	78.2	96	30	137