

## 第5章 土地利用フレームの検討

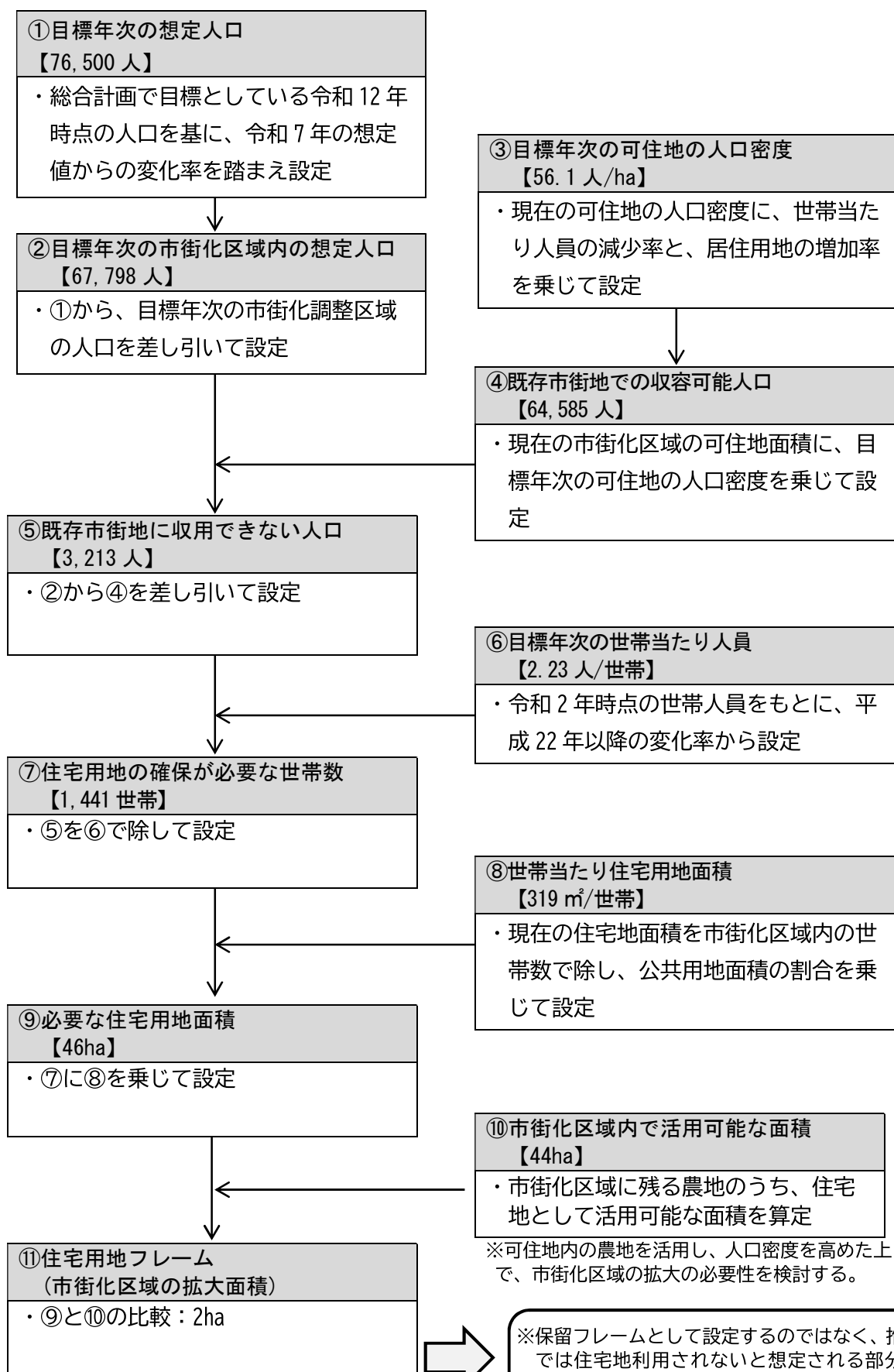
愛知県作成の「第6回市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しの手引き」の考え方を踏まえ、目標年次（令和14年度）における住宅用地フレーム及び産業用地フレームを検討します。

### 5-1 住宅用地フレーム

目標年次の想定人口に対し、世帯構成の変化や市街化区域内の低未利用地の現状を踏まえ、以下のフローに基づき、目標年次（令和14年）において、住宅用地を確保するために必要となる市街地の規模について検討しました。

検討の結果、世帯数の増加に伴う住宅用地面積の必要面積分は、市街化区域内の農地などを活用することで、概ね現在の市街化区域内で収容可能な状況となりました。

■住宅用地フレームの算定フロー



■住宅用地フレームの算定過程

○将来の市街化区域内人口、世帯当たり人員などの想定（フロー：①、②）

| 指標             |    | H22    | H27    | R2     | R7     | R12    | R14    | R17   | 備考            |
|----------------|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|---------------|
| 都計区域人口(A)      | 実績 | 82,249 | 81,100 | 79,538 |        |        |        |       | R2まで国調値       |
|                | 推計 |        |        |        | 78,400 | 77,000 | 76,500 |       | 総合計画          |
| 市街化調整区域人口(B)   | 実績 | 10,862 | 10,357 |        |        |        |        |       |               |
|                | 推計 |        |        | 9,839  | 9,347  | 8,880  | 8,702  | 8,436 | H22～H27の伸び率より |
| 市街化区域人口(C=A-B) | 実績 | 71,387 | 70,743 |        |        |        |        |       |               |
|                | 推計 |        |        | 69,699 | 69,053 | 68,120 | 67,798 |       |               |
| 世帯当たり人員(D)     | 実績 | 2.85   | 2.71   | 2.57   |        |        |        |       |               |
|                | 推計 |        |        |        | 2.43   | 2.29   | 2.23   |       | H22～R2の伸び率より  |
| 世帯人員変化率(E)     | 推計 |        |        |        |        |        | 87%    |       |               |

○目標年次の可住地人口密度（フロー：③）

| 指標                   | 数値        | 備考           |
|----------------------|-----------|--------------|
| H30可住地人口密度(F)        | 61.4 人/ha | 都市計画基礎調査     |
| 住宅用地の増加率(R14-H30)(G) | 105%      | 都市計画基礎調査より推定 |
| 世帯人員変化率(E)           | 87%       |              |
| R14可住地人口密度(H=F*G*E)  | 56.1 人/ha |              |

○住宅地を確保する必要のある世帯数（フロー：④～⑥）

| 指標   | 数値       | 備考       |
|--|----------|----------|
| H30市街化区域 収容可能人口<br>( $I=F*可住地面積:1151.24ha$ ) | 64,585 人 | 都市計画基礎調査 |
| R14市街化区域人口(C)                                | 67,798 人 | 推計より     |
| 住宅用地の確保が必要な人口( $J=C-I$ )                     | 3,213 人  |          |
| 住宅用地の確保が必要な世帯数( $K=J/D$ )                    | 1,441 世帯 |          |

○拡大が必要な市街地(住宅用地)面積（フロー：⑧～⑩）

| 指標                                  | 数値                     | 備考                        |
|-------------------------------------|------------------------|---------------------------|
| 1世帯あたり住宅用地面積<br>(道路・公園等の公共用地の確保)(L) | 319 m <sup>2</sup> /世帯 | 都市計画基礎調査                  |
| 追加で必要な住宅地面積( $M=K*L/10000$ )        | 46 ha                  | 推計より                      |
| 活用可能面積(N)                           | 44 ha                  | 市街化区域内の田畑<br>(用途地域・動向に配慮) |
| 拡大面積( $O=M-N$ )                     | 2 ha                   |                           |

○可住地のうち活用可能な面積の検証（フロー：⑩）

| 指標                             | 数値     | 備考                            |
|--------------------------------|--------|-------------------------------|
| 市街化区域内の田畑<br>(工業・工専・海陽町を除く)[a] | 126 ha | H30都市計画基礎調査                   |
| これまでの動向から<br>農地として残る面積[b]      | 53 ha  |                               |
| 転換可能用地[ $c=a-b$ ]              | 73 ha  |                               |
| 住宅用地率<br>(工業・工専を除く)[d]         | 60 %   | H30都市計画基礎調査<br>住・商・工・公のうち住の割合 |
| 活用可能用地( $O=c*d$ )              | 44 ha  |                               |

※住:住宅用地、商:商業用地、工:工業用地、公:公的公益用地  
 ※公的公益用地は、官公庁施設などの用地で道路・公園などは含まない

## 第5章 土地利用フレームの検討

### 市街化区域内低未利用地の住宅用地の転換量

| 指標                     | 計算値等      | 備考          |
|------------------------|-----------|-------------|
| H25農地・山林面積             | 200.59 ha | 都市計画基礎調査    |
| H30農地・山林面積             | 176.79 ha | 都市計画基礎調査    |
| 年平均減少率                 | -2.49%    |             |
| R14農地・山林面積             | 124.21 ha | 年平均減少率より算定  |
| 都市的土地利用への転換面積(H30⇒R14) | 52.58 ha  |             |
| 都市的土地利用のうち住宅用地率        | 57%       | H30都市計画基礎調査 |
| 住宅用地への転換(H30⇒R14)      | 29.86 ha  |             |

### 令和14年の可住地人口密度

| 指標          | 計算値等       | 備考            |
|-------------|------------|---------------|
| 平成30年住宅用地面積 | 592.14 ha  | 都市計画基礎調査      |
| R14住宅用地面積   | 622.00 ha  |               |
| 住宅用地の増加率    | 105.0%     |               |
| H27市街化区域人口  | 70,743 人   | 都市計画基礎調査      |
| H30可住地面積    | 1151.24 ha | 都市計画基礎調査      |
| H30可住地人口密度  | 61.4 人/ha  |               |
| 世帯人員変化率     | 87%        | H22～H27の伸び率より |
| R14可住地人口密度  | 56.1 人/ha  |               |

### ②1世帯あたり住宅用地面積(市街化区域内)

|   |                        |             |
|---|------------------------|-------------|
| 住宅用地面積 (E)                              | 592 ha                 | H30都市計画基礎調査 |
| H27世帯数 (F)                              | 26,519 世帯              | H28都市計画基礎調査 |
| 1世帯あたり住宅用地面積 (G=E*10,000/F)             | 223 m <sup>2</sup> /世帯 |             |
| 1世帯あたり住宅用地面積 (道路・公園等の公共用地の確保) (H=G/0.7) | 319 m <sup>2</sup> /世帯 | 公共用地率: 30%  |

### ④市街化区域内における住宅用地への転換可能用地面積

|                              |        |                               |
|------------------------------|--------|-------------------------------|
| 市街化区域内の田畑 (工業・工専・海陽町を除く) (K) | 126 ha | H30都市計画基礎調査                   |
| これまでの動向から農地として残る面積 (L)       | 53     |                               |
| 転換可能用地 (M=K-L)               | 73     |                               |
| 住宅用地率 (工業・工専を除く) (N)         | 60 %   | H30都市計画基礎調査<br>住・商・工・公のうち住の割合 |
| 転換可能用地 (O=M*N)               | 44 ha  |                               |

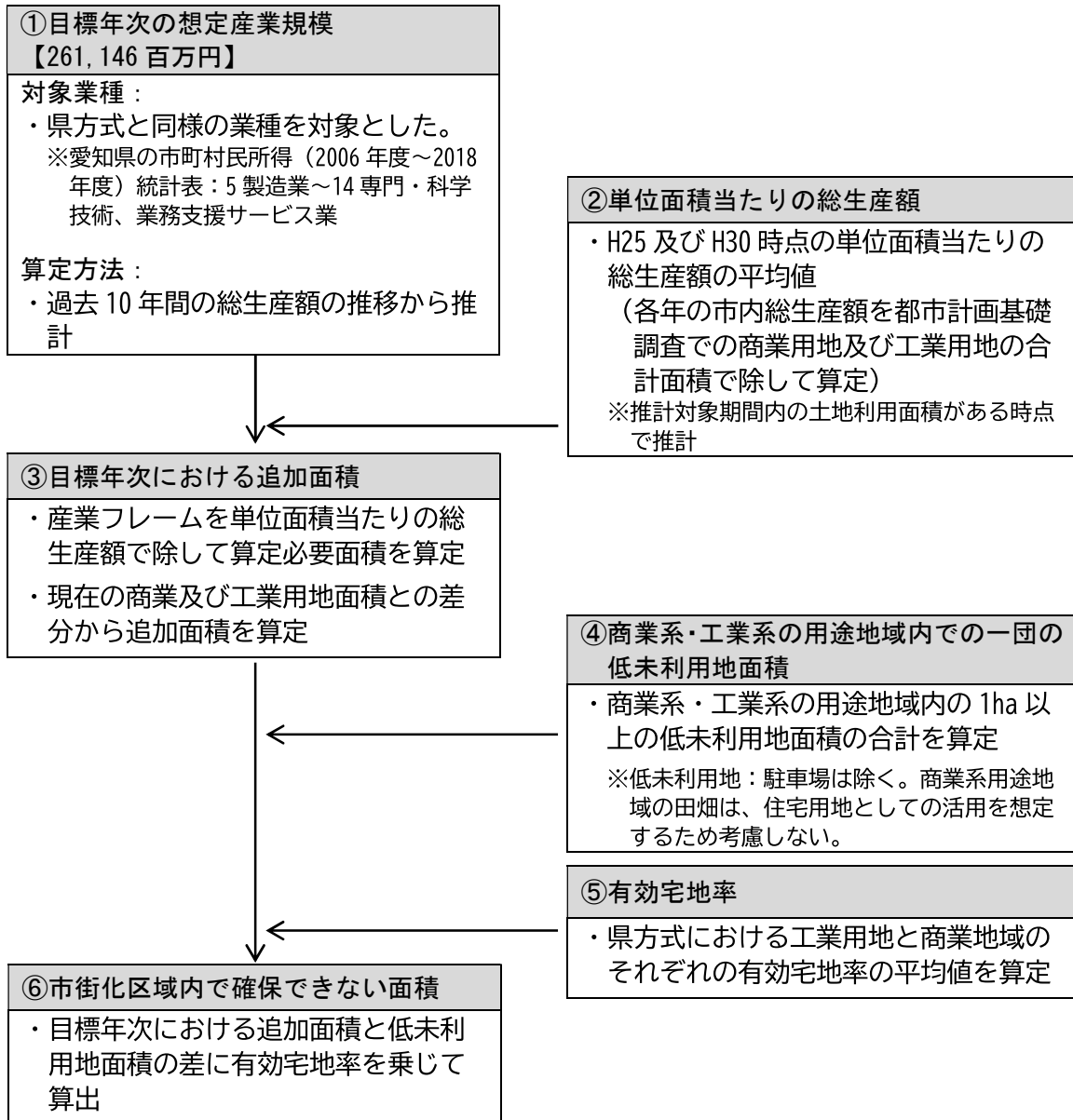
### ⑥市街化区域内における農地の転換面積

|                                     |          |             |
|-------------------------------------|----------|-------------|
| 市街化区域内の田畑(H25時点) (工業・工専・海陽町を除く) (Q) | 152.0 ha | H25都市計画基礎調査 |
| 市街化区域内の田畑(H30時点) (工業・工専・海陽町を除く) (R) | 126.0 ha | H30都市計画基礎調査 |
| H25からH30(5年間)での田畑増減面積 (S=R-Q)       | -26.0 ha |             |
| H30からR14(14年間)での田畑増減想定面積 (T=14*S/5) | -72.9 ha |             |
| R14時点での農地想定面積 (U=R+T)               | 53.1 ha  |             |

## 5-2 産業用地フレーム

市内総生産額の近年の推移から、目標年次（令和14年）における将来の市内総生産額を想定し、その分の産業用地を確保するために必要となる市街地面積について検討しました。

検討の結果、約66haの市街地の拡大が必要な結果となりました。



■産業用地フレームの算定過程

○市町村内総生産(フロー:①)

(単位:百万円)

|         |         |         |         |         |         |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 実績値     | H21     | H22     | H23     | H24     | H25     |
|         | 207,511 | 192,629 | 194,819 | 241,574 | 215,364 |
|         | H26     | H27     | H28     | H29     | H30     |
|         | 204,269 | 216,736 | 215,577 | 223,557 | 222,887 |
| 近似曲線推計値 | R14     |         |         |         |         |
|         | 261,146 |         |         |         |         |

○単位面積当たり総生産額(フロー:②)

|     | 商業用地(ha) | 工業用地(ha) | 合計(ha) | 総生産額(百万円) | 単位面積当たり総生産額(百万円/ha) |
|-----|----------|----------|--------|-----------|---------------------|
| H25 | 160.76   | 275.54   | 436.30 | 215,364   | 494                 |
| H30 | 177.00   | 273.54   | 450.54 | 222,887   | 495                 |
|     |          |          |        | 平均        | 495                 |

○目標年次における追加面積(フロー:④)

|           | 指標              | 数値          |
|-----------|-----------------|-------------|
| H30       | 商業用地及び工業用地面積(A) | 450.54 ha   |
| H30,H25平均 | 単位面積当たり総生産額(B)  | 495 百万円/ha  |
| R14       | 市内総生産額(推計値)(C)  | 261,146 百万円 |
|           | 必要面積(D=C/B)     | 527.57 ha   |
|           | 追加面積(E=D-A)     | 77.03 ha    |

○市街化区域内で活用可能な面積(フロー:④)

(田畑、その他自然地、低未利用地面積(駐車場除く))

| 用途地域        | 面積       | 備考             |
|-------------|----------|----------------|
| 近隣商業地域・商業地域 | 7.15 ha  | 田畑は住宅利用(1.8ha) |
| 工業地域・工業専用地域 | 21.08 ha |                |
| 合計(F)       | 28.23 ha |                |

○市街化区域内で確保できない面積(フロー:⑤、⑥)

| 用途地域          | 数値       | 備考                              |
|---------------|----------|---------------------------------|
| 不足宅地面積(G=E-F) | 48.80 ha |                                 |
| 宅地率(H)        | 74.45 %  | 県方式有効宅地率<br>(工業:71.5%、商業:77.4%) |
| 不足面積(I=G/H)   | 65.54 ha |                                 |