

必要と見込まれる土地利用の規模（フレーム）の算出

i) 住宅地

【住宅地の規模の算出】

1) 2030年市街化区域人口を算出

2030年市街化区域人口を、人口ビジョンで定める市全体の2030年人口(約60,000人)より2010年(平成22年)から2015年(平成27年)の変化率を基に推計した2030年市街化調整区域人口(約9,000人)を差し引くことにより算出

$$60,000 \text{ 人} - 9,000 \text{ 人} = 51,000 \text{ 人}$$

2) 市街化区域の2018年(平成30年)可住地人口密度を算出

$$53.5 \text{ 人/ha}$$

※可住地人口密度は、2018年(平成30年)住民基本台帳を基とした市街化区域内人口を都市計画基礎調査による可住地面積で除した可住地における人口密度

※可住地とは、道路、水面、大規模商業施設用地、工業専用地域などの土地利用がされている区域を除いた区域

3) 2018年(平成30年)可住地人口密度(53.5人/ha)に、世帯人員変化率(0.935)、住宅用地の増加率(1.023)を乗じることにより、2030年の可住地人口密度を算出

$$53.5 \text{ 人/ha} \times 0.935 \times 1.023 = 51.2 \text{ 人/ha}$$

※世帯人員変化率は、2005年(平成17年)から2015年(平成27年)の国勢調査による世帯当たり人員の実績値から、近似式により将来の世帯当たり人員を推計

※住宅用地の増加率は、2018年(平成30年)の土地利用区分別面積(都市計画基礎調査)から、市街化区域内における農地・山林が住宅地に転換した実績値を基に想定

4) 2018年(平成30年)可住地面積(926ha)と2030年可住地人口密度(51.2人/ha)から、現行市街化区域面積で2030年に収容できる人口を算出

$$926 \text{ ha} \times 51.2 \text{ 人/ha} = \text{約 } 47,000 \text{ 人}$$

5) 各種施策(常滑駅周辺の高度利用の促進、空家対策、土地区画整理事業施行区域内の低未利用地の利用促進)により、現行市街化区域で2030年に収容できる人口を上乗せして再設定

$$47,000 \text{ 人} + 1,500 \text{ 人} + (1,000 \text{ 人} \sim 1,900 \text{ 人}) = (\text{約 } 50,000 \text{ 人} \sim \text{約 } 51,000 \text{ 人})$$

※常滑駅周辺の商業地域における目標人口密度を100人/ha以上とし、増加人口を約300人と想定

※新田地区暫定用途地域における目標人口密度を80人/ha以上とし、増加人口を約200人と想定

※推定空家率10%以上地区における想定空家数の1/2に3人/世帯増加したとし、増加人口を約1,000人と想定

※土地区画整理事業施行地区においては、計画人口と現在人口との差を増加人口とした約1,900人と、想定人口(=計画人口×0.9)と現在人口との差を増加人口とした約1,000人と想定

6) 2030年市街化区域人口(約51,000人)と、現行市街化区域面積で2030年に収容できる人口の差により、2030年に現行市街化区域に収容できない人口を算出

$$51,000 \text{ 人} - (50,000 \text{ 人} \sim 51,000 \text{ 人}) = \text{Max 約 } 1,000 \text{ 人}$$

7) 2030年に市街化区域に収容できない人口を、2030年可住地人口密度80人/ha(想定)で除することで、2030年までに拡大が必要となる住宅用地面積を算出

$$\text{Max 約 } 1,000 \text{ 人} \div 80.0 \text{ 人/ha} = \text{Max } 12.5 \text{ ha}$$

$$\text{Max } 12.5 \text{ ha} \div 75.0\% = \text{Max 約 } 15 \text{ ha} \text{ (有効宅地率を75\%と仮定)}$$

ii) 産業用地（工場及び流通業務等の施設用地、観光交流施設用地）

【産業用地の規模の算出】

1) 都市計画基礎調査を基に、2018年(平成30年)産業用地面積を算出

商業用地(ha)		工業用地(ha)		商業用地 及び 工業用地 (ha)	産業用地 (ha)
	1ha以上の 商業施設用地 (ha)		工業団地 卸売団地 (ha)		
120.14	67.85	209.41	56.8	約330	約125

※産業用地とは、市街化区域内の1ha以上の商業施設用地及び工業・卸売団地

2) 2018年の工業・商業用地面積約330haと敷地生産性(推計値)約783百万円/haより求めた2018年の市内総生産額(約257,500百万円)に年成長率(1.40%)を乗じて算出

$$257,500 \text{ 百万円} \times (1 + 1.40\%)^{12 \text{ 年}} = \text{約} 304,270 \text{ 百万円}$$

※市内総生産は、商業及び工業にかかわるものに限定

※年成長率の設定は、愛知県における1997年(平成9年)から2014年(平成26年)までの成長率の平均値を採用

3) 2030年市内総生産(約304,200百万円)と2030年敷地当たり市内総生産(約750百万円/ha)から、2030年に必要となる商業用地及び工業用地の面積を算出

$$304,270 \text{ 百万円} \div 750 \text{ 百万円/ha} = \text{約} 405 \text{ ha}$$

※2030年敷地当たり市内総生産は、2003年(平成15年)、2007年(平成19年)、2013年(平成25年)の敷地当たり市内総生産の実績値から近似式により推計

4) 2030年に必要となる商業用地及び工業用地面積(約405ha)と、2013年(平成25年)及び2018年(平成30年)の工業用地及び商業用地面積の合計に対する産業用地割合の平均値(41.2%)から、2030年産業用地面積を算出

$$405 \text{ ha} \times 41.2\% = \text{約} 167 \text{ ha}$$

5) 2030年産業用地面積(約182ha)と2013年(平成30年)産業用地(約125ha)の差から、2030年までに必要となる産業用地増分を算出

$$167 \text{ ha} - 125 \text{ ha} = \text{約} 42 \text{ ha}$$

6) 2030年までに必要な産業用地面積から、都市再生緊急整備地域における低未利用地からの転換面積(約19ha)を差し引き、拡大が必要となる産業用地面積を算出

$$42 \text{ ha} - 19 \text{ ha} = \text{約} 23 \text{ ha} \quad 23 \text{ ha} \div 71.6\% = \text{約} 32 \text{ ha} \quad (\text{有効宅地率を} 71.6\% \text{と仮定})$$

※都市再生緊急整備地域における低未利用地については、大部分が未着手である開発事業区域の合計面積を転換面積として算出

※平均有効宅地率は、近年愛知県下で開発された工業用地および商業用地における道路等を除いた宅地として利用できる面積割合の平均値

市街化調整区域の産業系開発ポテンシャル評価

(1) 評価方法

① 評価の基本的考え方

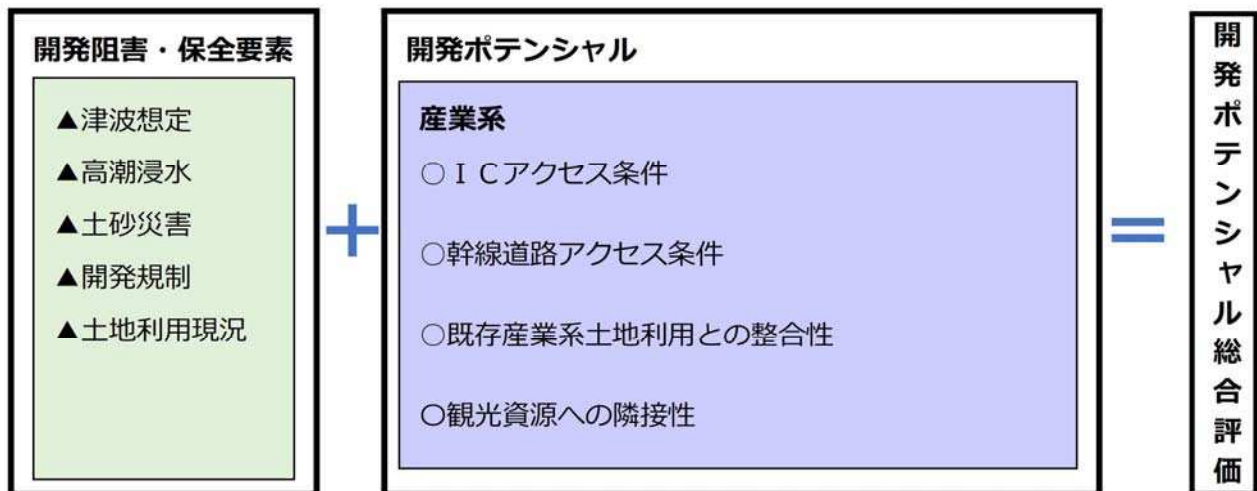
ここでは、市街化調整区域を対象に、複数の評価指標に基づき、都市的土地利用への転換可能性（開発ポテンシャル）について、開発阻害・保全要素と産業系開発ポテンシャルの評価を行う。

② 評価指標の設定と配点

評価指標については、開発阻害・保全要素、開発ポテンシャル（産業系）の2つの観点から下記に示す指標を設定した。

開発阻害・保全要素については、都市的開発の困難性の程度により、開発不適と-1点、-2点の3区分とし、各要素の評価点を足し合わせて、市街化調整区域の保全度・開発阻害度を導いた。

開発ポテンシャルについては、自動車専用道路 IC へのアクセス、幹線道路の利便性、既存工業系土地利用との整合性、観光資源への隣接性の指標を設定し、指標ごとに2ないし1点の評価点を設け、これらを足し合わせて開発ポテンシャルの評価とし、さらに開発阻害・保全度の評価点を加え、産業系の開発可能性総合評価を行った。



■評価指標と評価点の配分

開発阻害・保全要素

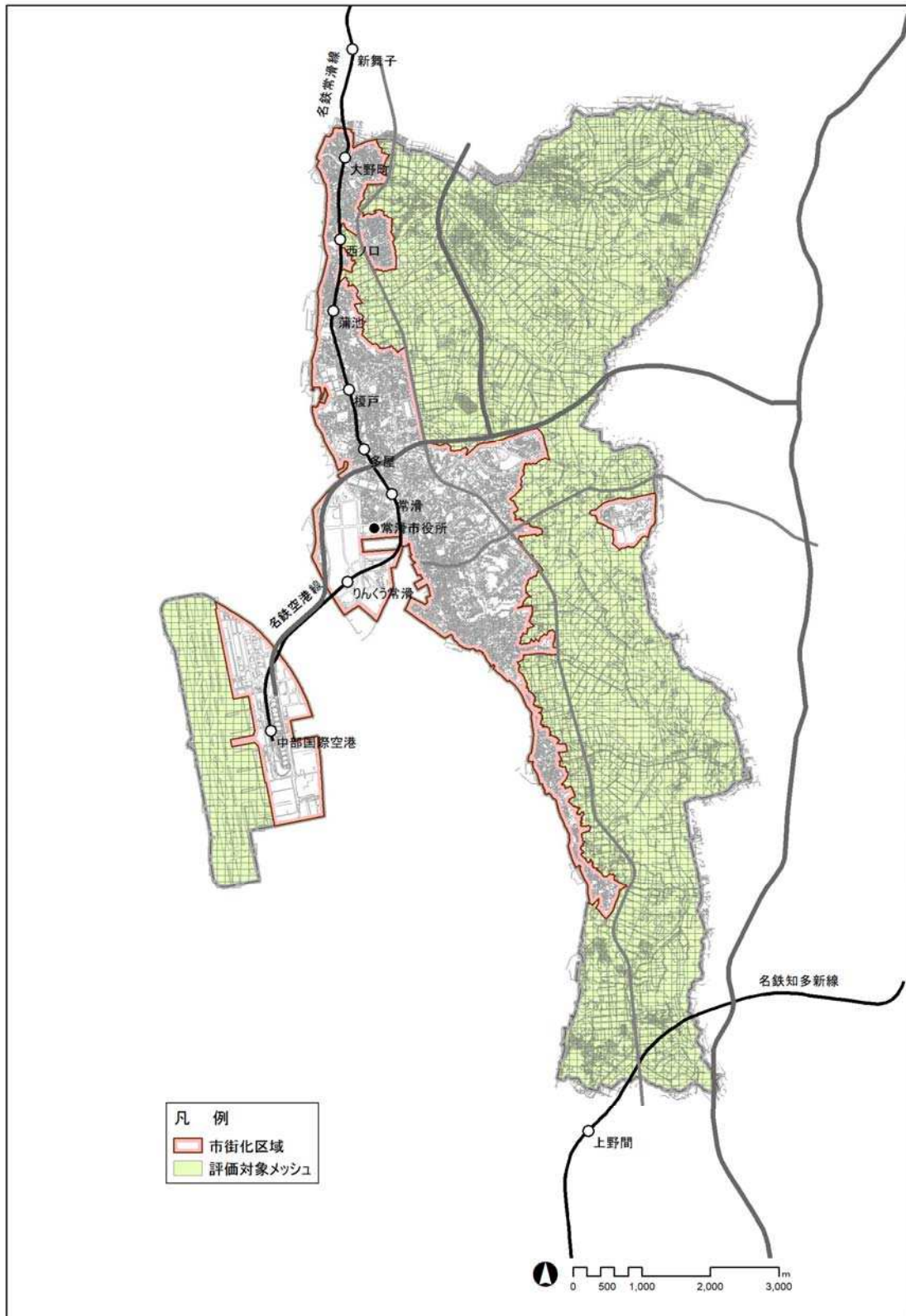
評価項目	評価基準	指標	評価点	資料
津波想定区域	浸水危険性 極めて大	浸水想定深度1.0m以上（1階軒下まで浸水）	開発不適	愛知県浸水図
	浸水危険性 大	浸水想定深度0.5～1.0m未満（床上浸水）	-2	
	浸水危険性 あり	浸水想定深度0.5m未満	-1	
高潮浸水予測	浸水危険性 極めて大	浸水想定深度1.0m以上（1階軒下まで浸水）	開発不適	愛知県高潮想定
	浸水危険性 大	浸水想定深度0.5～1.0m未満（床上浸水）	-2	
	浸水危険性 あり	浸水想定深度0.5m未満	-1	
土砂災害危険区域	危険性 極めて大	土砂災害特別警戒区域	開発不適	県資料
	危険性 大	土砂災害警戒区域	-2	
	危険性 あり	急傾斜地崩壊危険箇所	-1	
農地転用規制	開発に伴う規制あり	農用地区域	-1	国土数値情報
森林規制	開発規制 あり	保安林区域	-1	国土数値情報
	開発規制 あり	自然公園区域	-1	
開発可能な土地の有無	開発可能な土地が存在しない	鉄道、河川・湖沼等の非可住地	開発不適	国土数値情報（詳細土地利用）
	開発可能な土地が少ない	道路、建物用地、その他の用地	-1	

開発ポテンシャル（産業系）

評価項目	評価基準	指標	評価点	資料
ICへのアクセス性	ICへのアクセス条件が良好	ICからの距離1.0km以内	2	
	ICへのアクセス条件が中位	ICからの距離1.0～5.0km以内	1	
幹線道路のアクセス条件	アクセス条件が良好	幹線道路の沿道100m以内	2	
	アクセス条件が中位	幹線道路の沿道100～200m以内	1	
既存工業系土地利用との整合性	既存の工業系土地利用に隣接	工業系用途地域（工業地域）・工業団地から100m以内	2	
	既存の工業系土地利用に近接	工業系用途地域（工業地域）・工業団地から100～500m以内	1	
観光資源への隣接性	観光資源へのアクセス条件が良好	観光資源からの距離1.0km以内	2	

■評価対象メッシュ

評価は標準地域メッシュの3次メッシュ 1/10 細分区画 (100m メッシュ) を用い、市街化調整区域を対象として評価する。

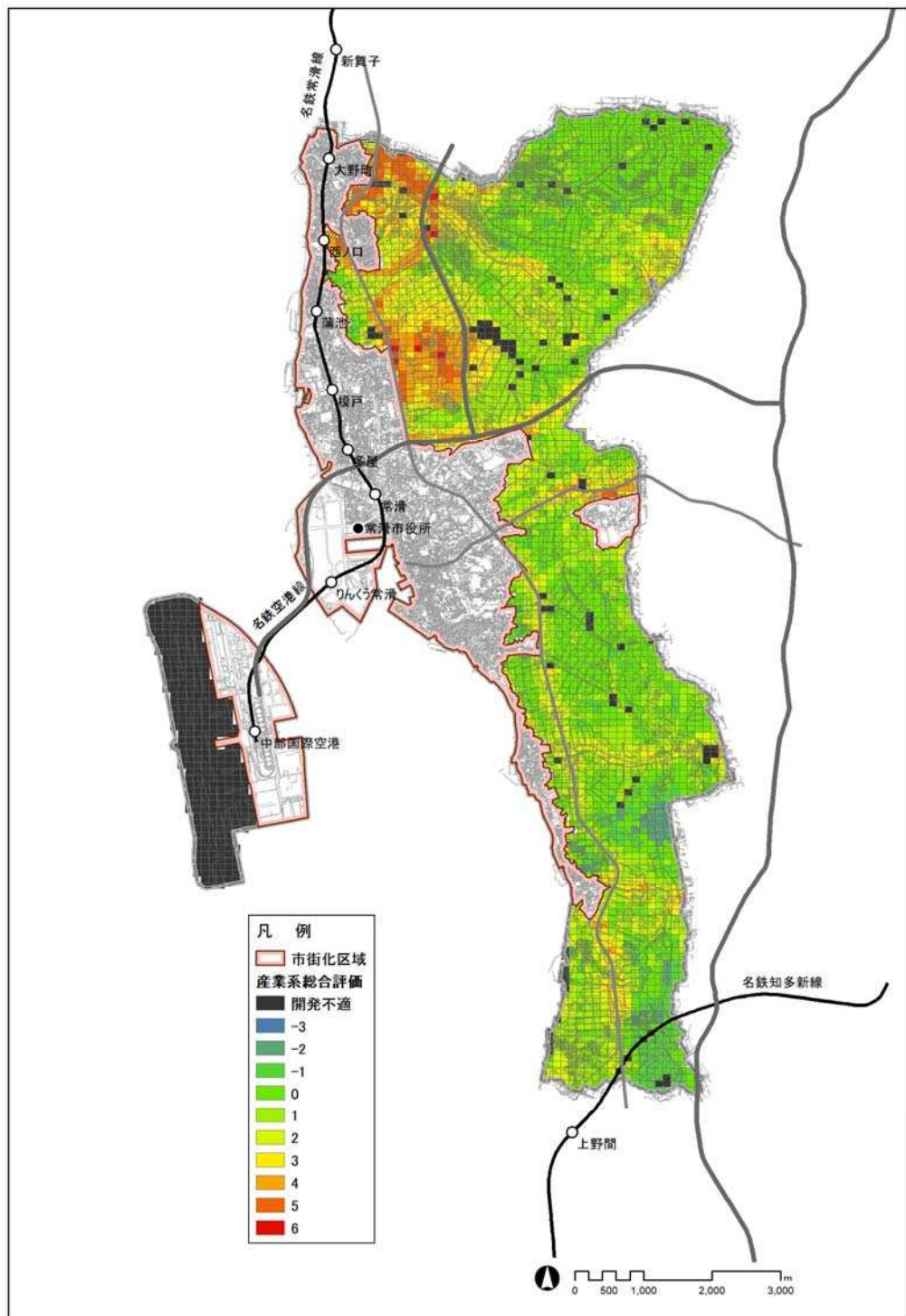


(2) 評価結果

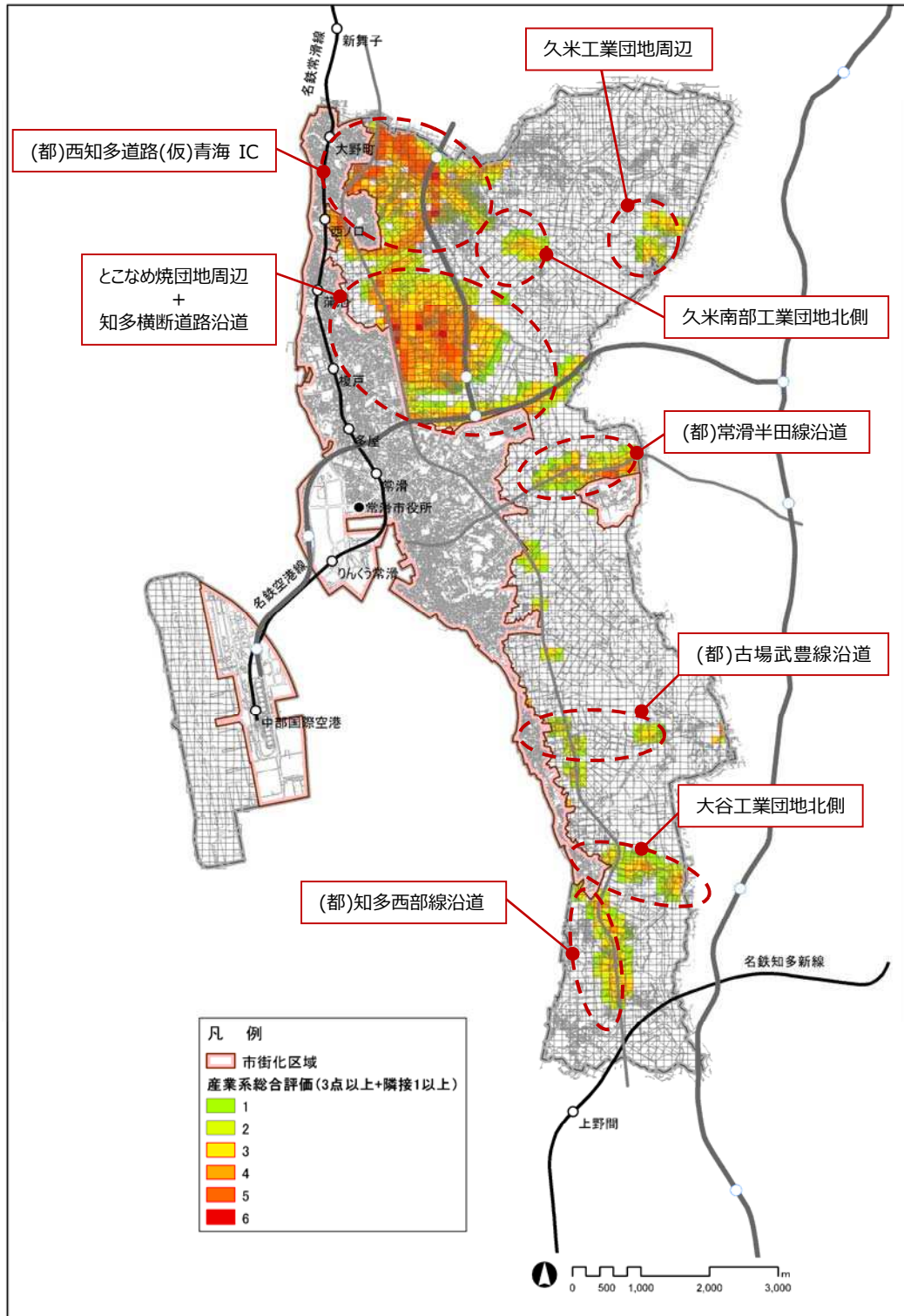
産業系開発ポテンシャル総合評価

阻害・保全要素を加えた産業系開発ポテンシャルの総合評価結果をみると、評価点がプラスの中位以上（3点以上）の比較的高いメッシュがまとまっているエリアは、(都)西知多道路(仮)青海 IC 周辺、久米工業団地周辺、久米南部工業団地北側、とこなめ焼却団地周辺、(都)知多横断道路沿道、(都)常滑半田線沿道など市北部に集中しており、市南部では大谷工業団地北側、(都)古場武豊線沿道、(都)知多西部線沿道に存在する。

■産業系開発ポテンシャル総合評価

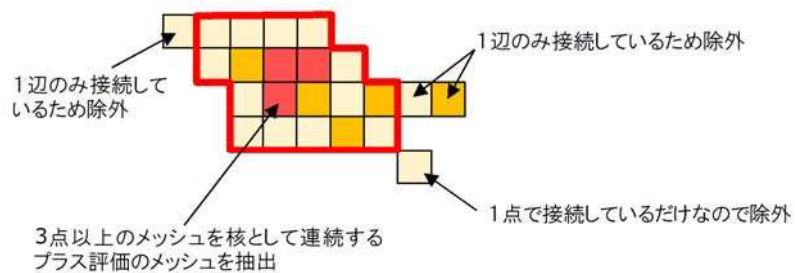


■産業系開発ポテンシャル総合評価（評価点3点以上のメッシュ）



※評価点3点以上のメッシュ接する評価点1以上のメッシュを抽出した。ただし、抽出したメッシュの集合体について、1辺のみで接続するものは除外した。

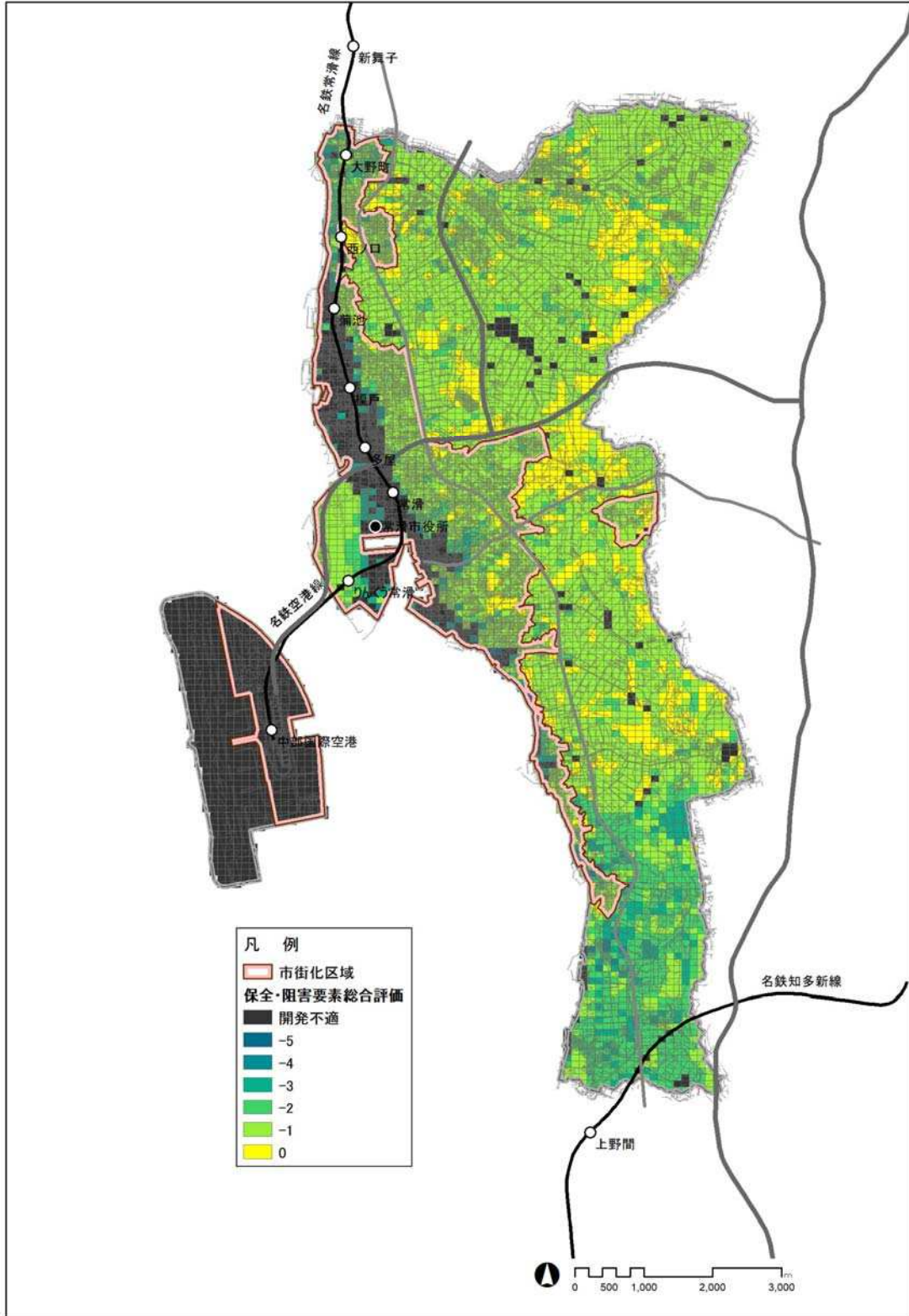
例)



③要素別の評価結果

【開発阻害・保全要素総合評価】

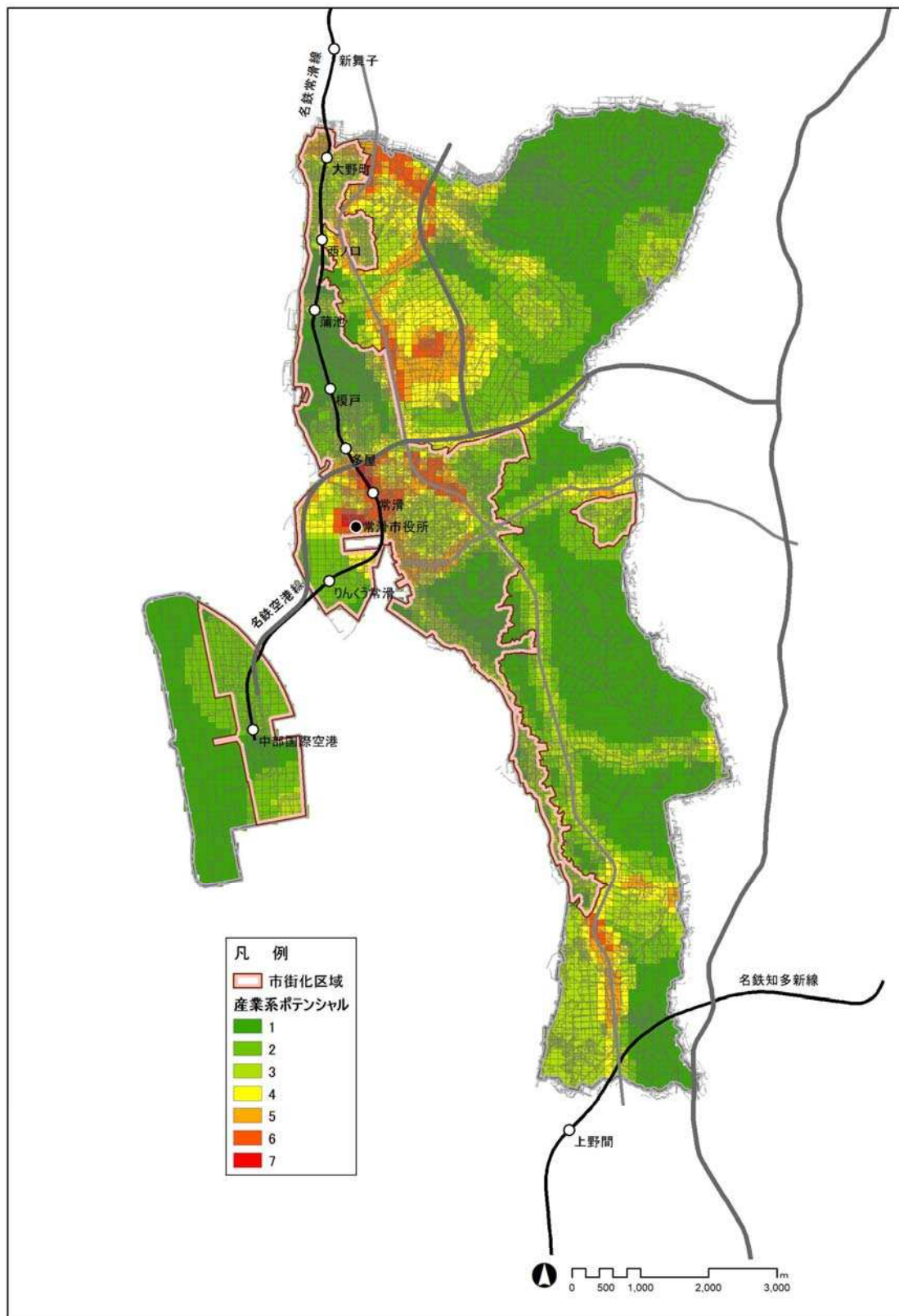
開発阻害・保全要素の評価結果をみると、名鉄常滑線の沿線地域は、市街化区域内であるが、津波、高潮などの危険性が高い地区が広く分布し、開発不適地として評価されている。



【産業系開発ポテンシャル総合評価】

産業系開発ポテンシャルの評価結果をみると既存工業地に隣接する幹線道路の沿道地区やインターチェンジ周辺の幹線道路沿道地区が高くなっている。

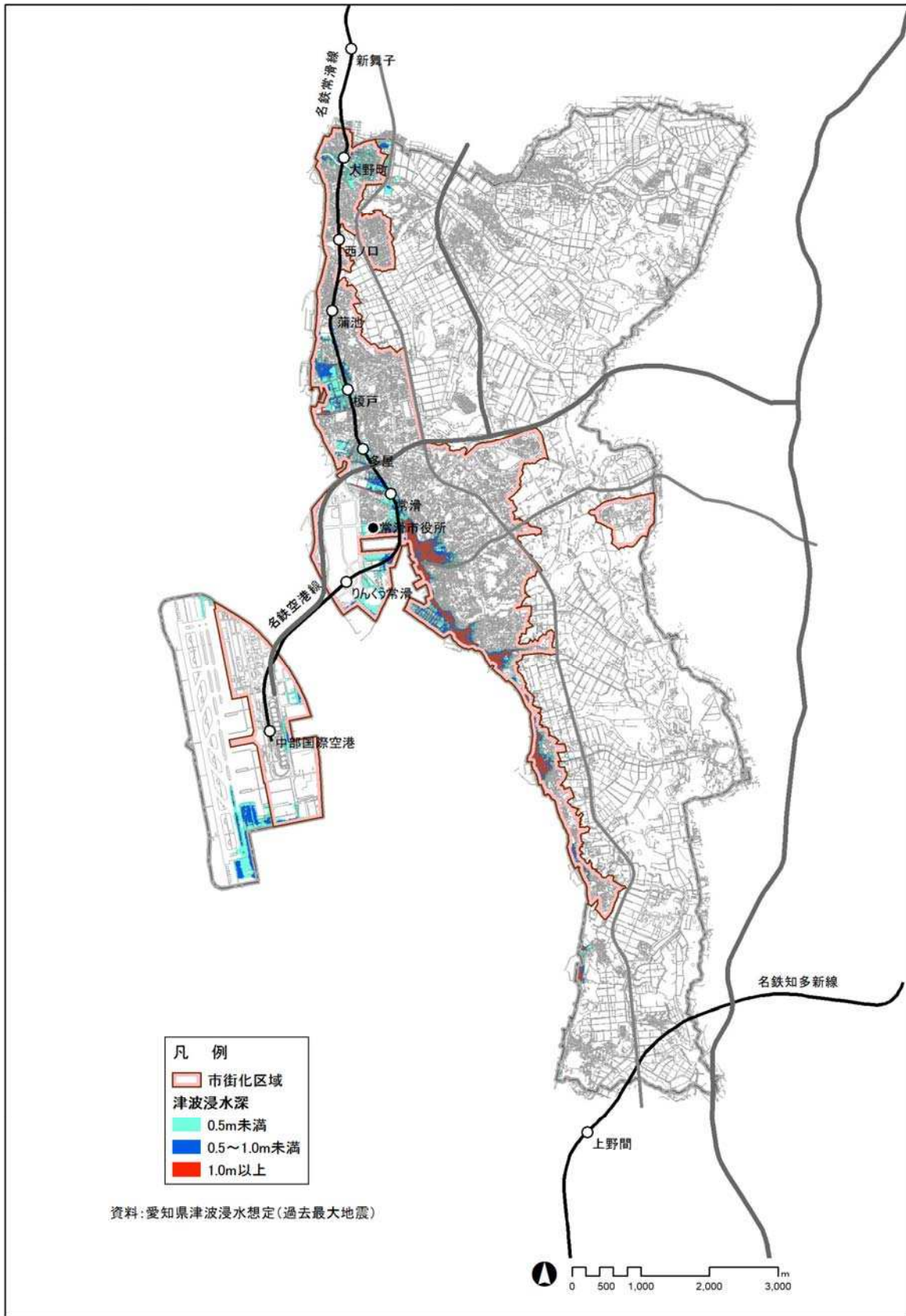
■産業系開発ポテンシャル評価結果



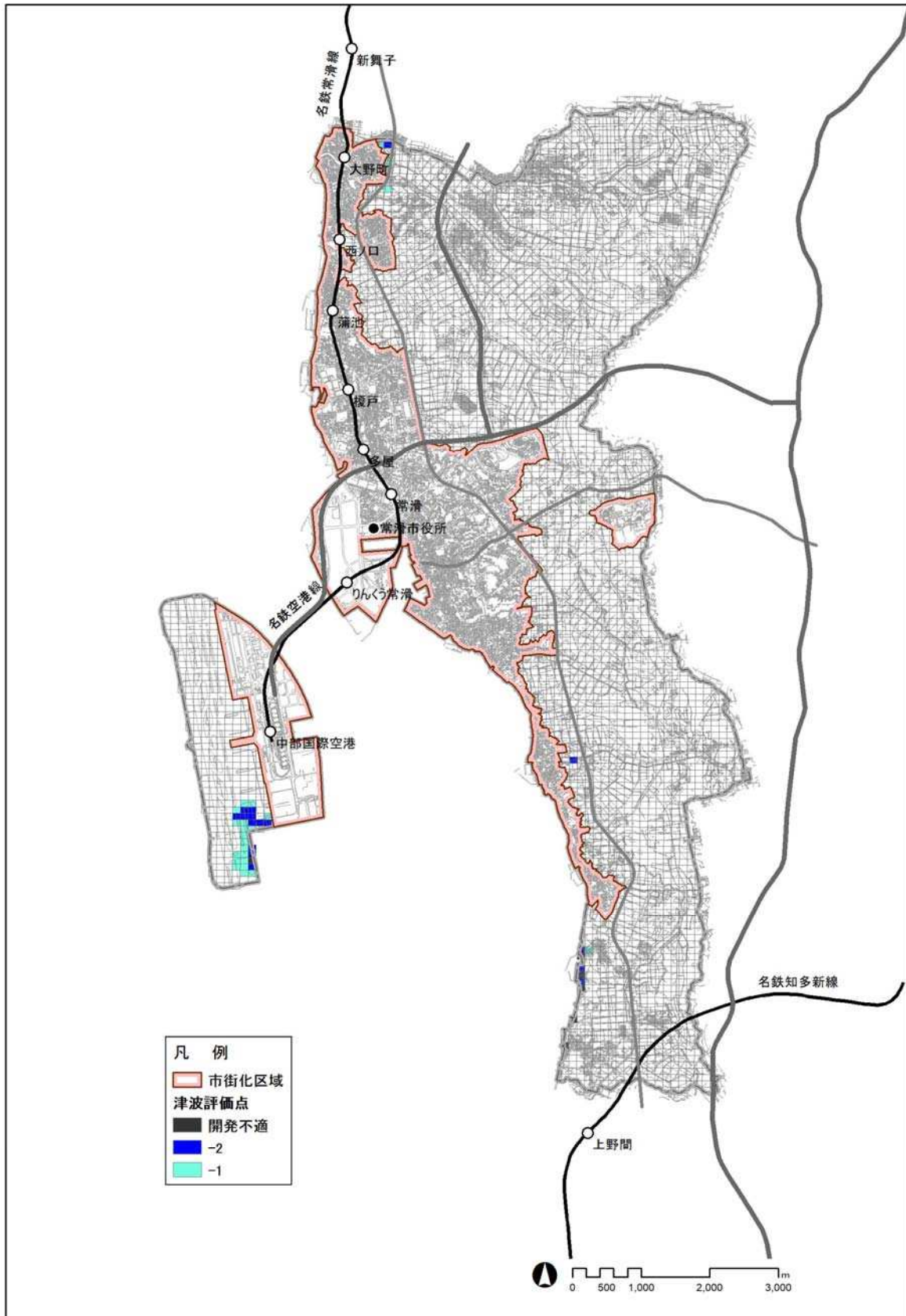
(2) 項目別の評価

① 開発阻害・保全要素

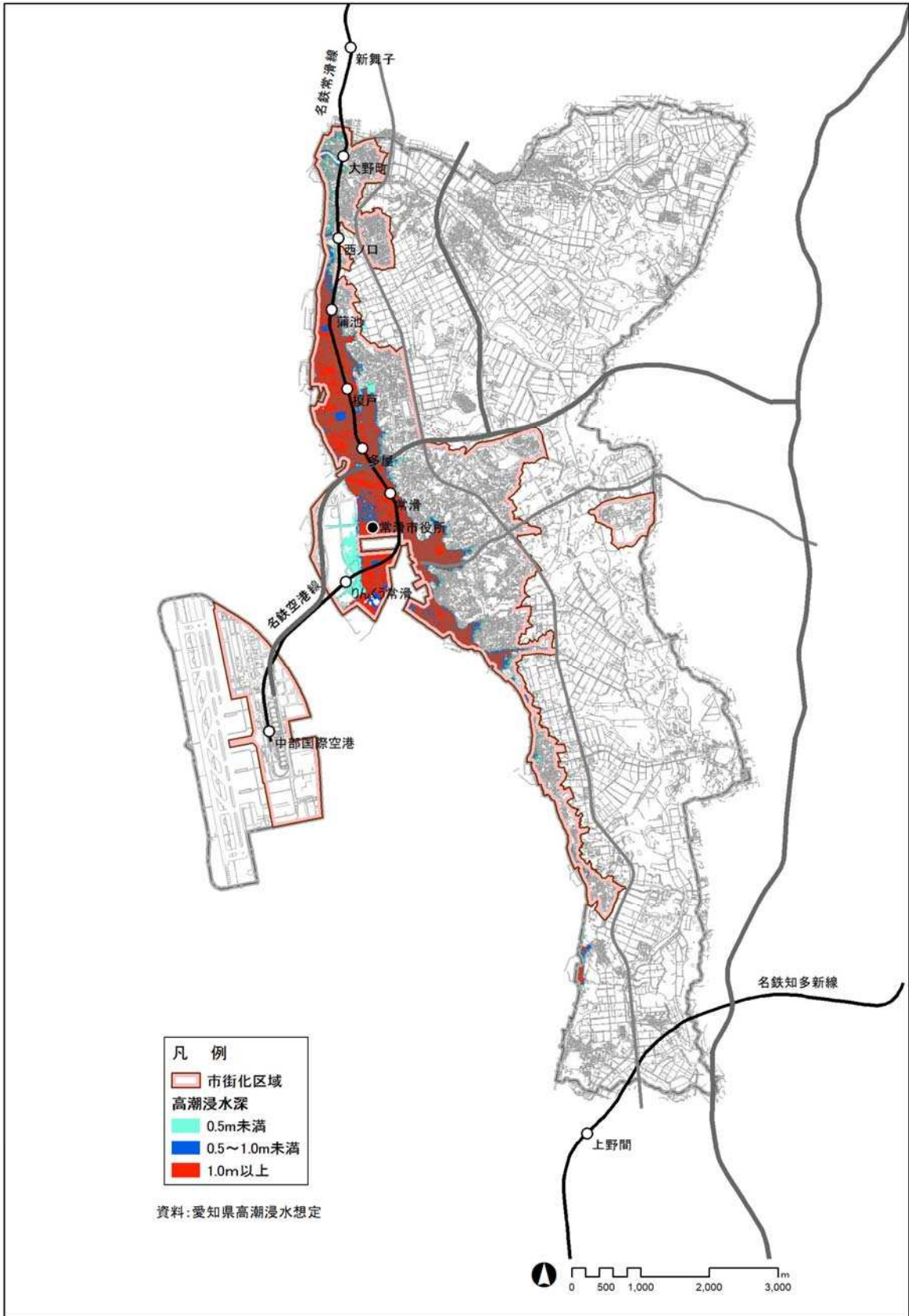
■ 津波想定区域



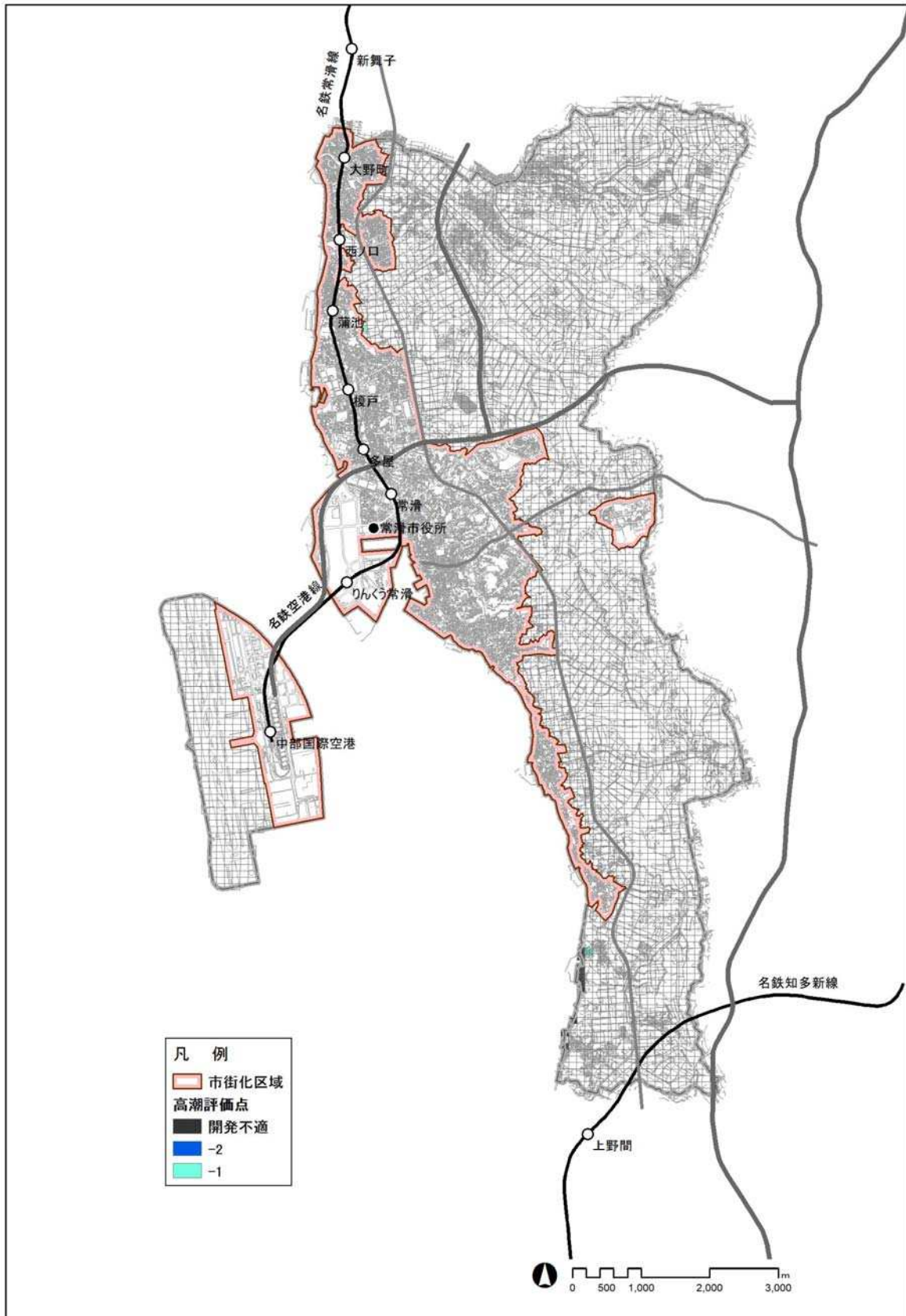
■ 津波浸水危険度評価



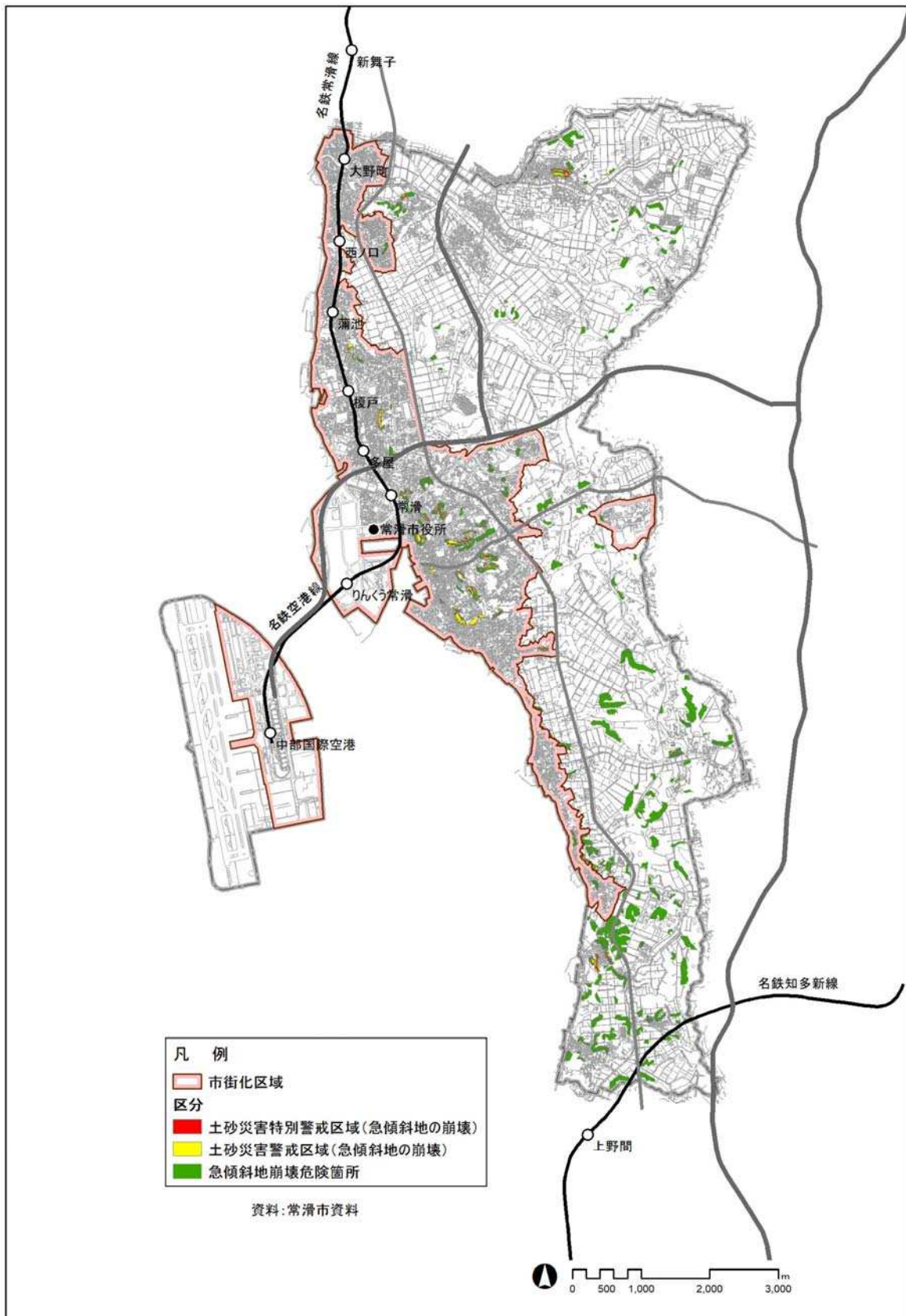
■ 高潮浸水想定区域



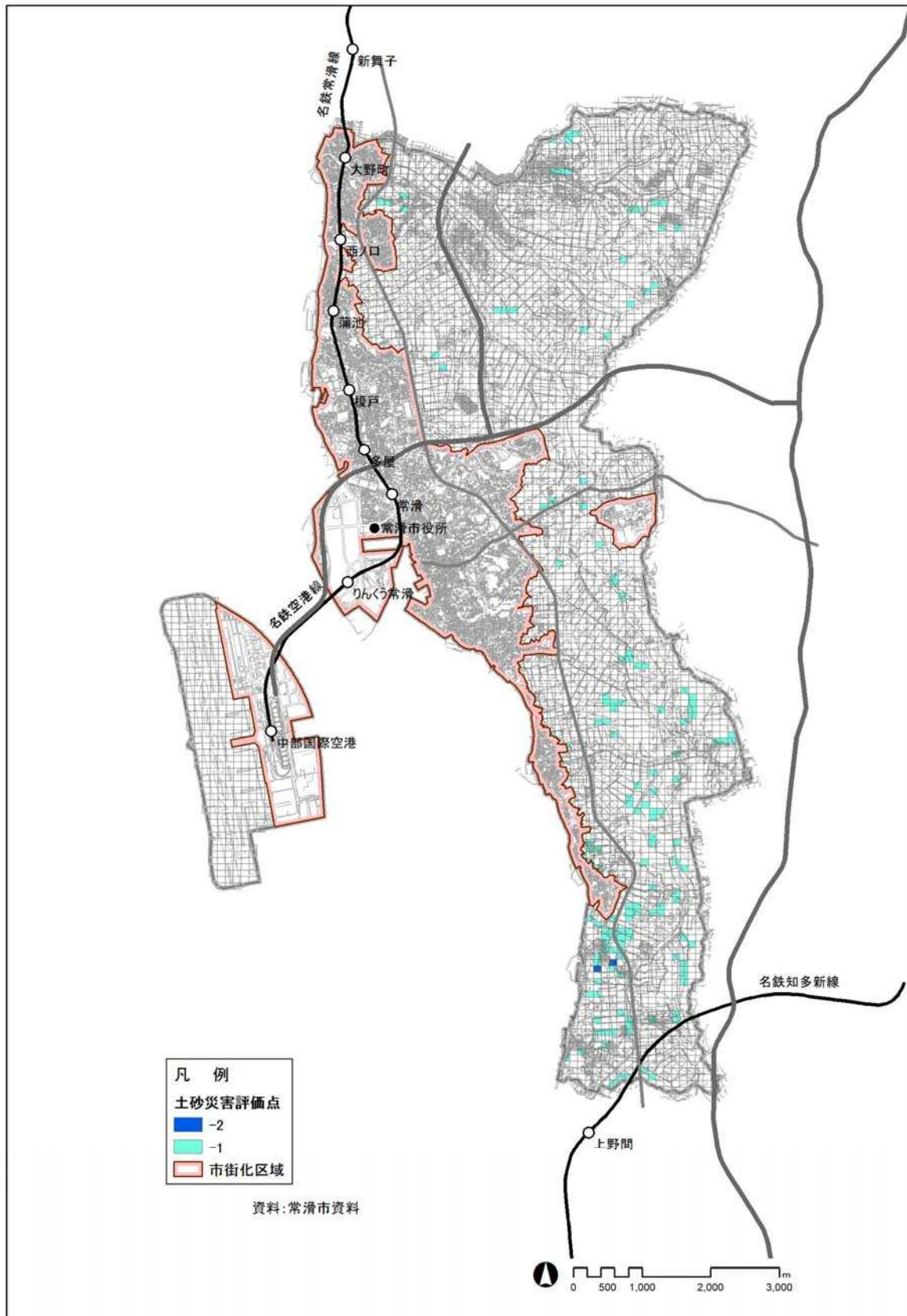
■ 高潮浸水危険度評価



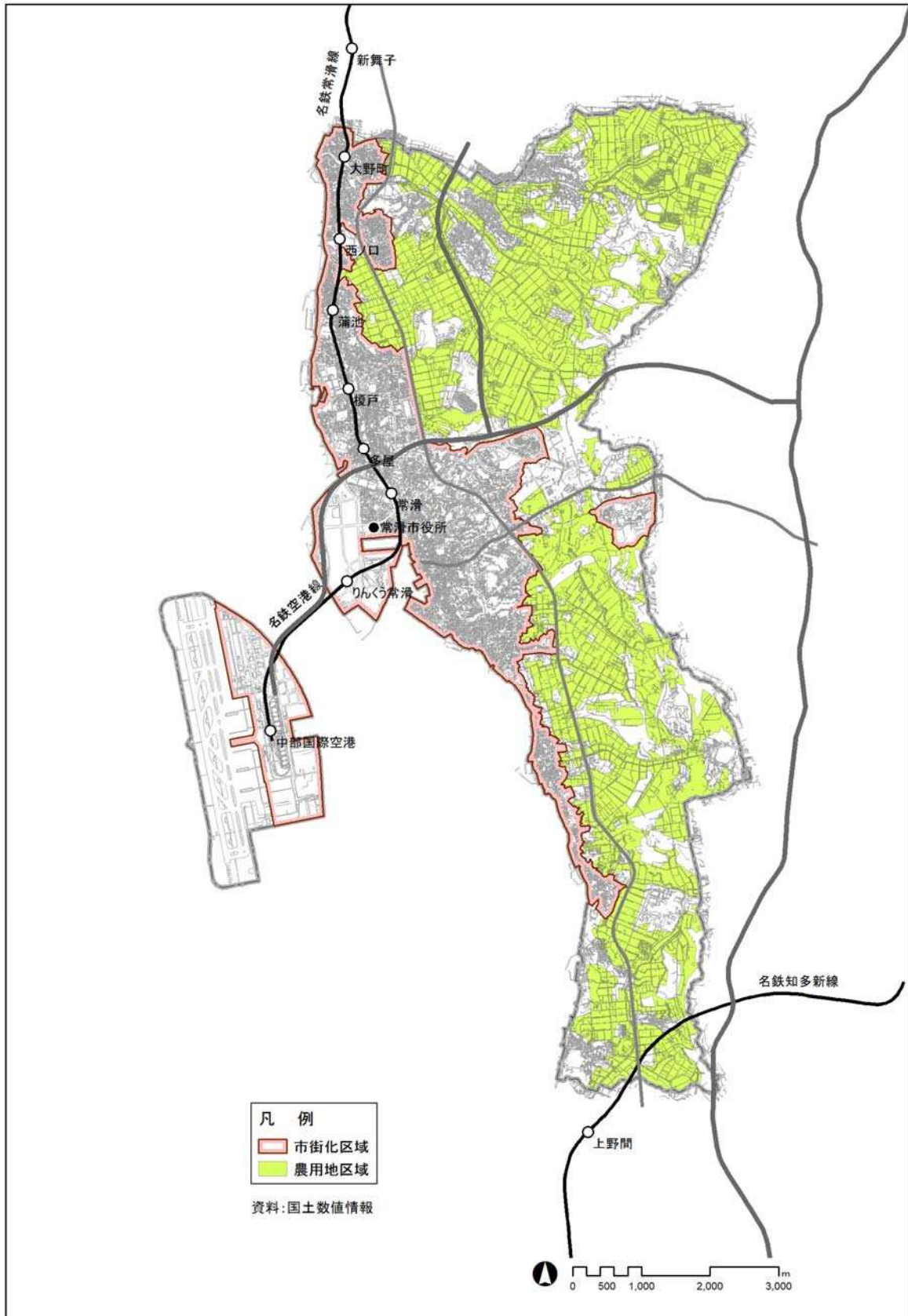
■土砂災害危険区域



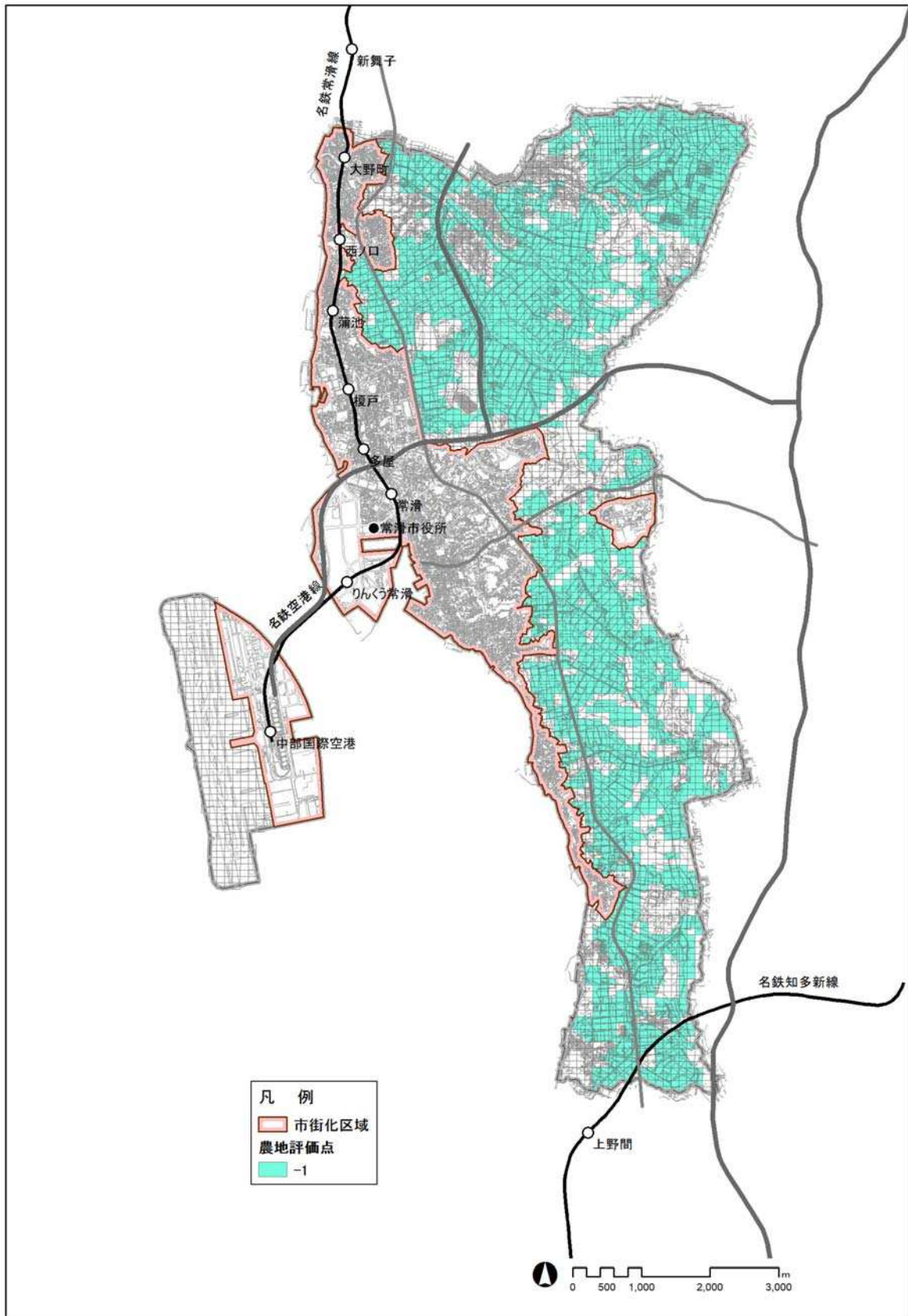
■土砂災害危険度評価



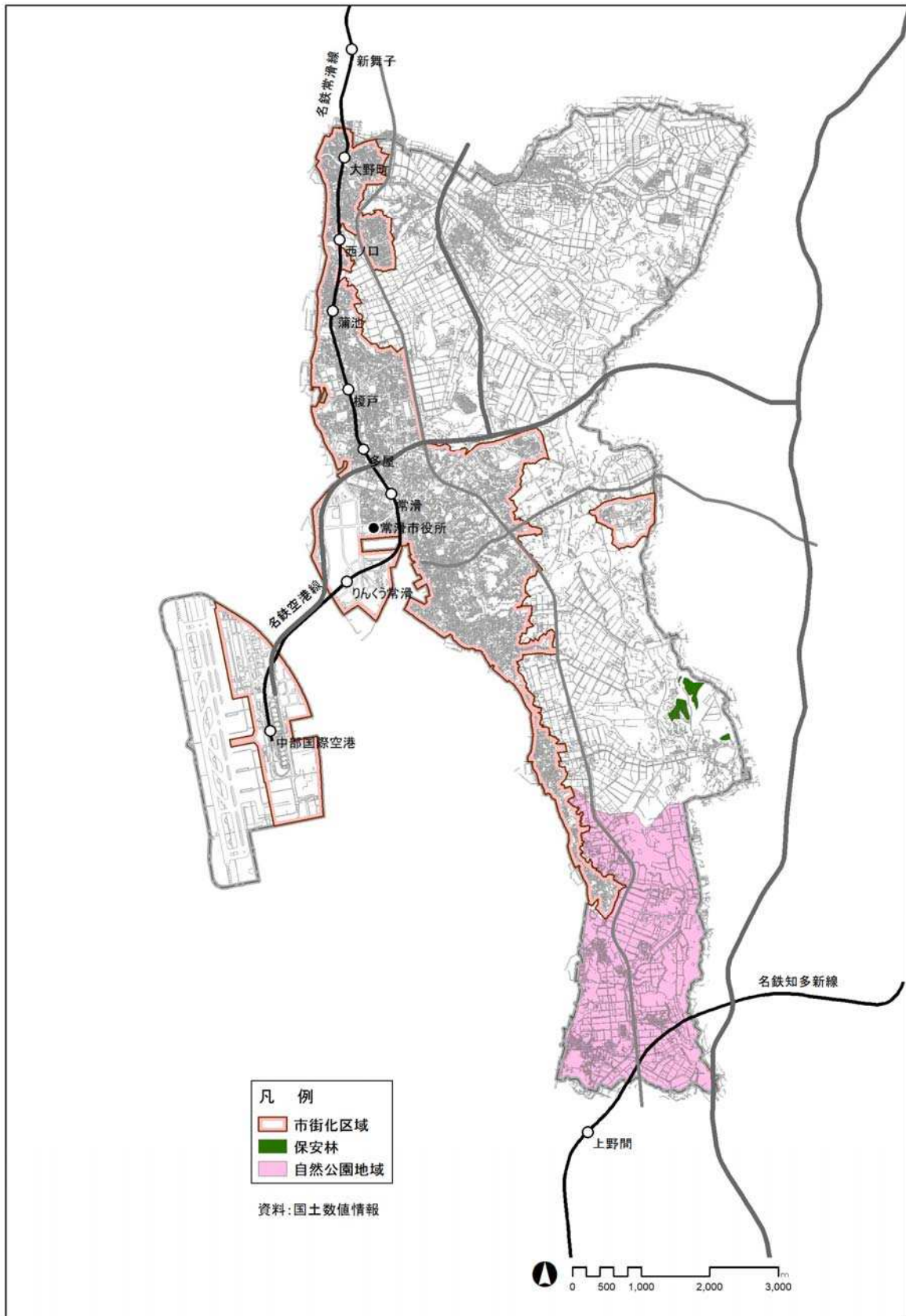
■農用地区域



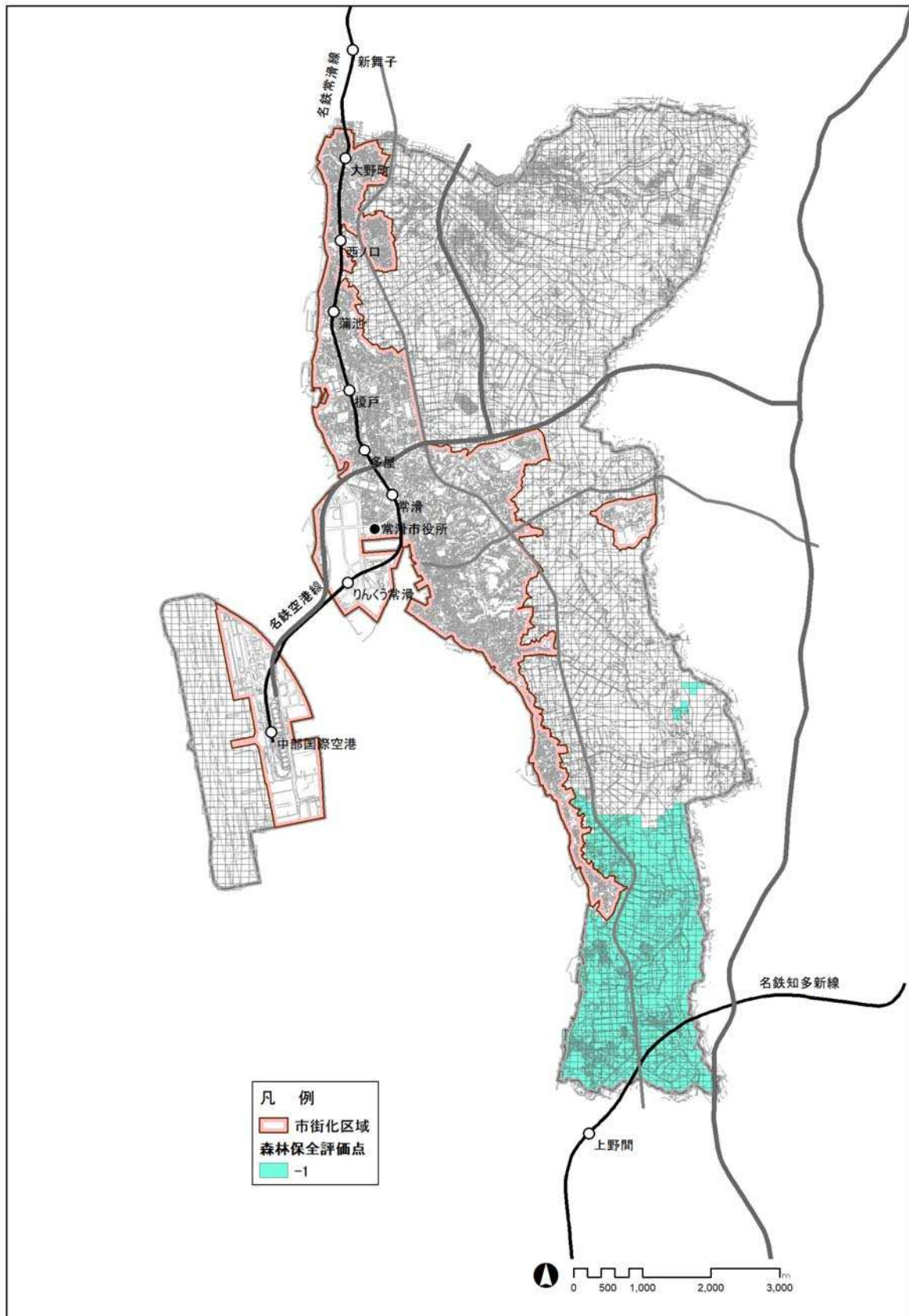
■農地転用規制度評価



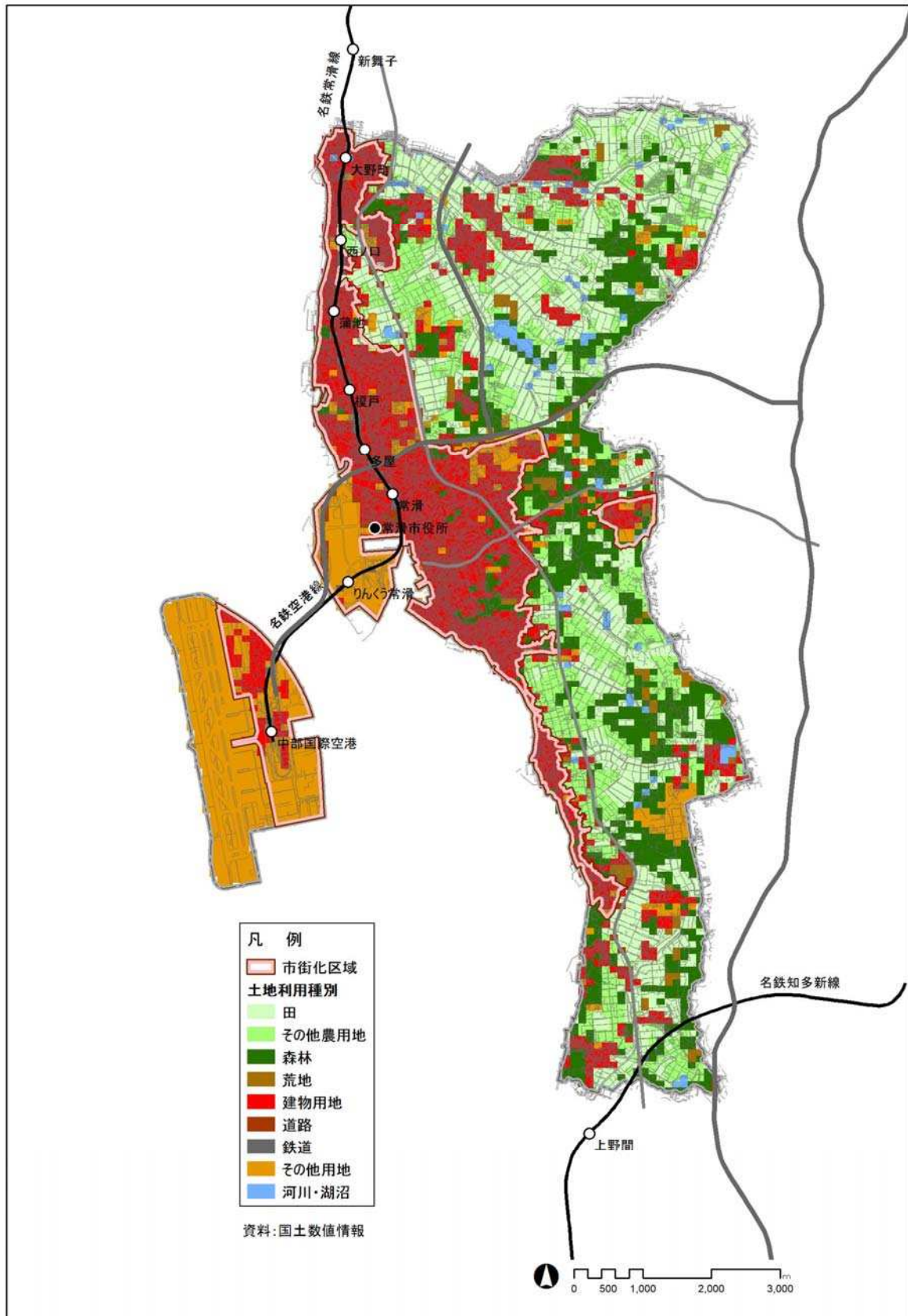
■ 森林開發規制狀況



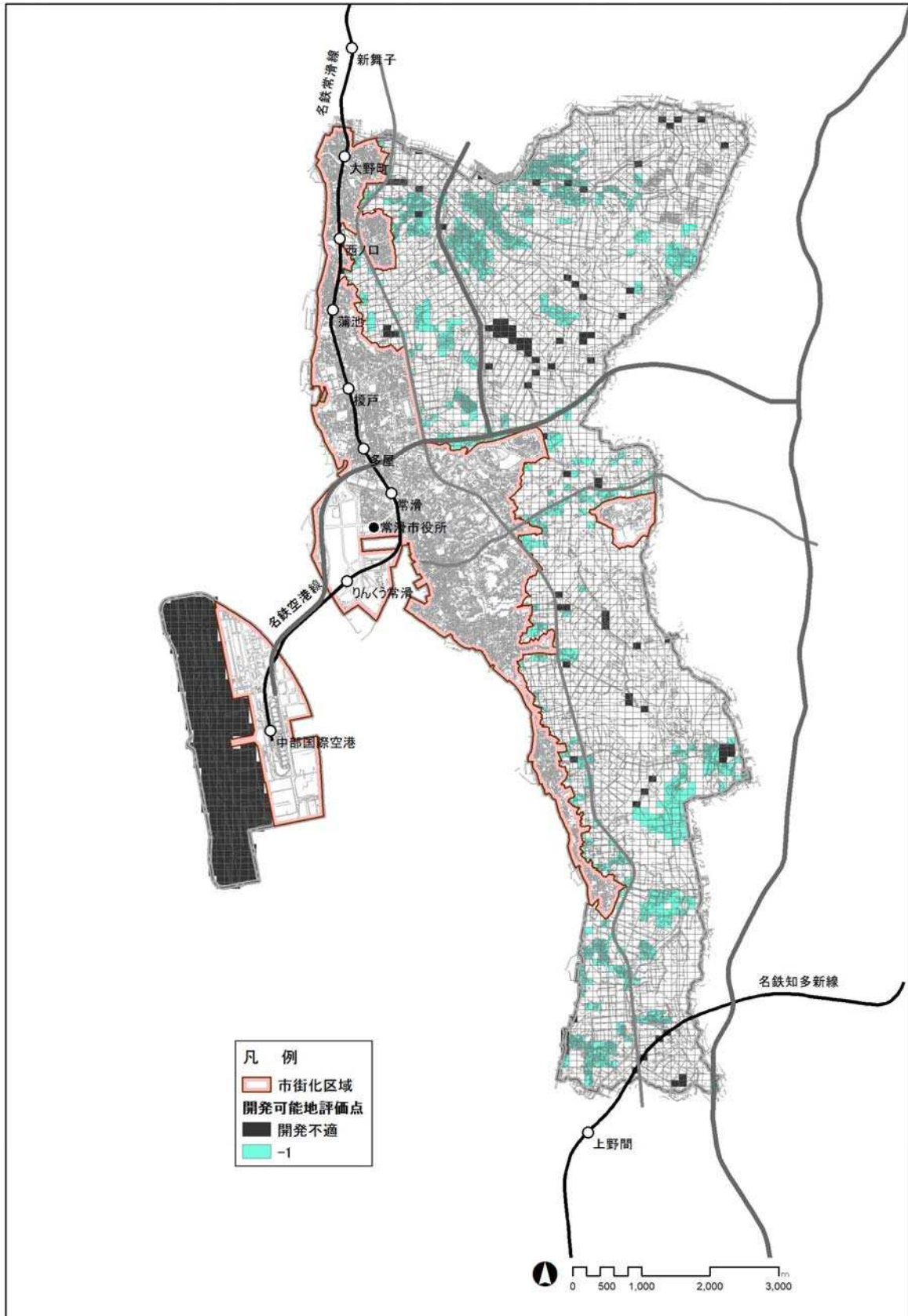
■ 森林開発規制度評価



■土地利用状況

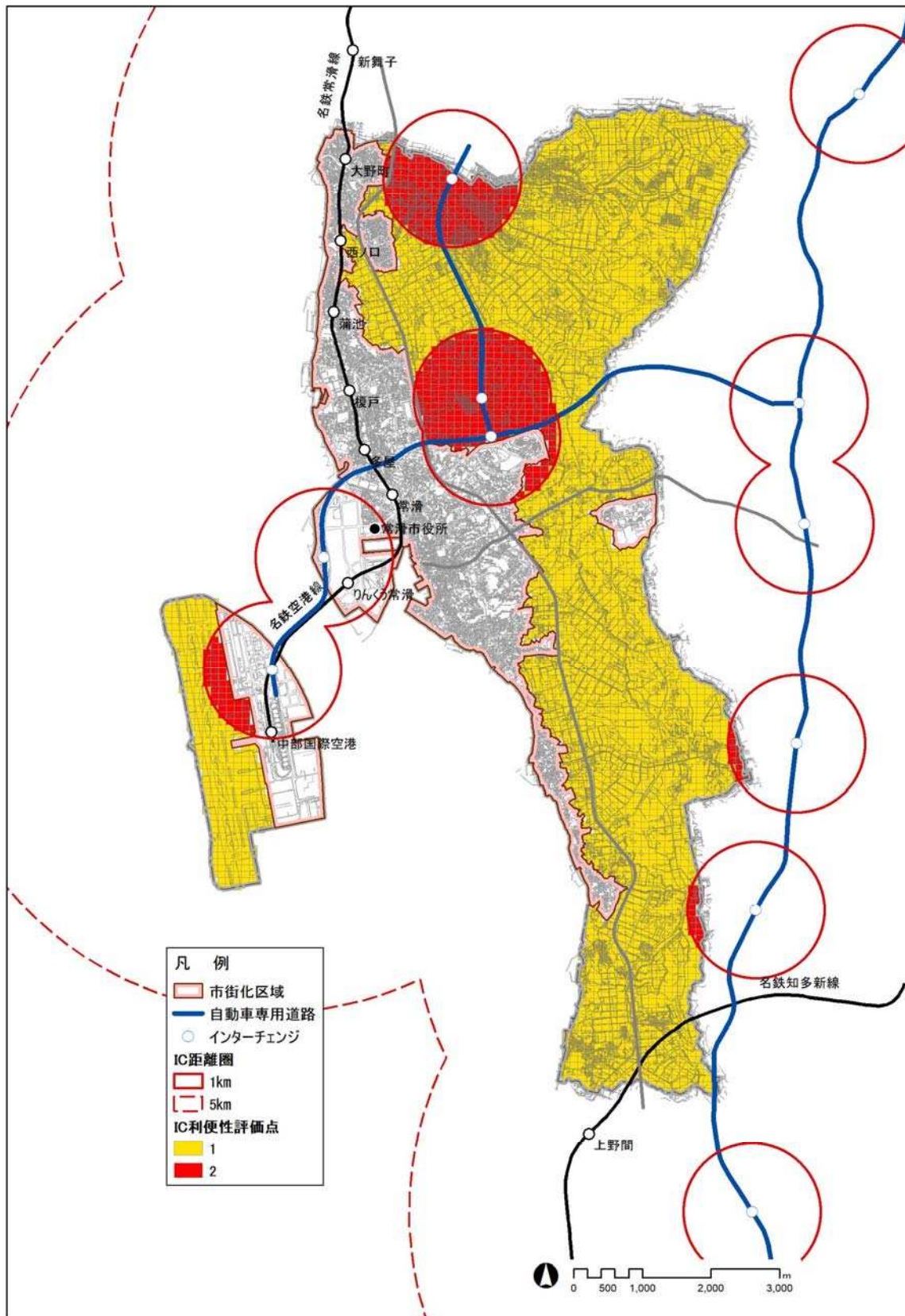


■ 開発可能地評価

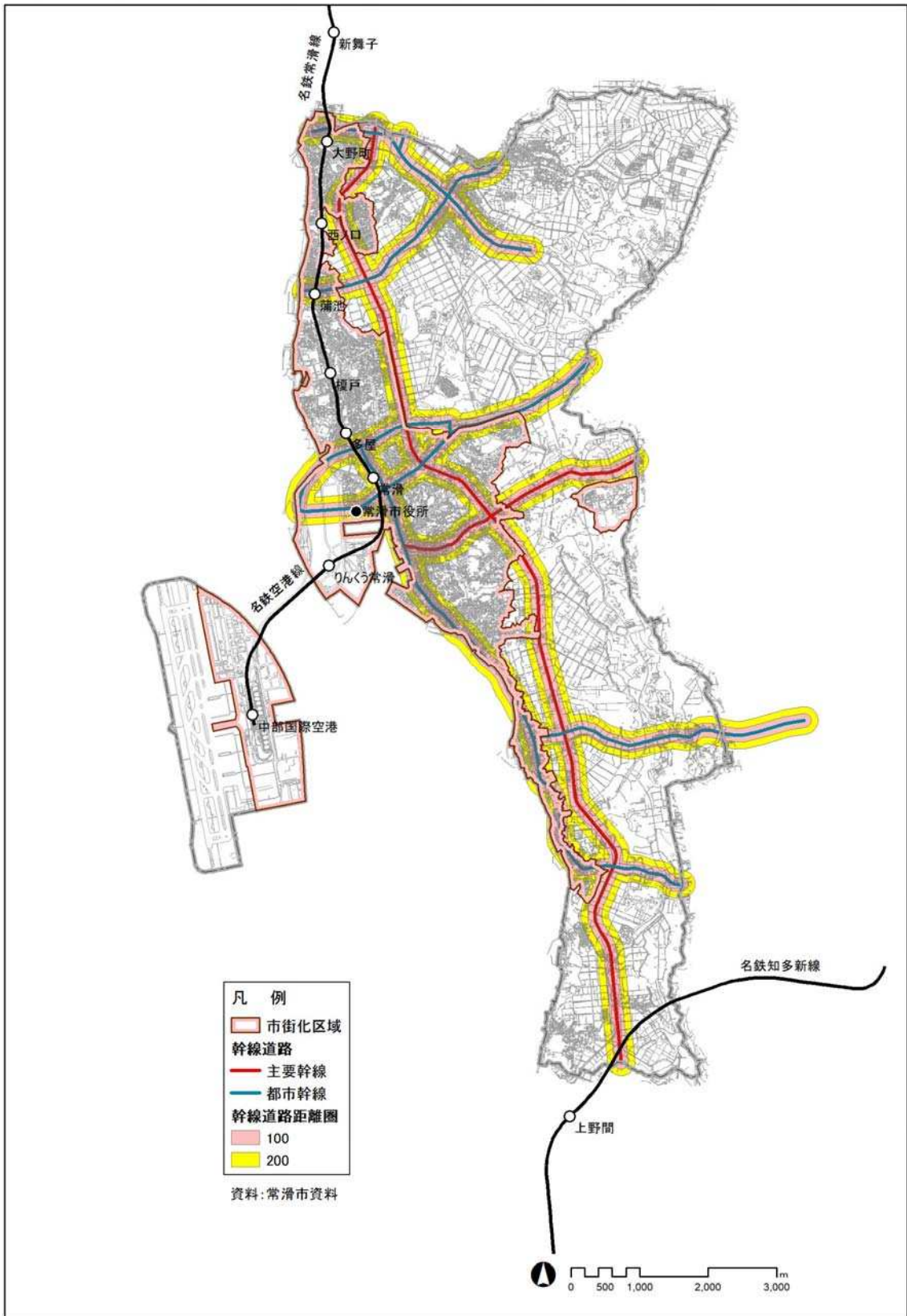


②開発ポテンシャル（産業系）

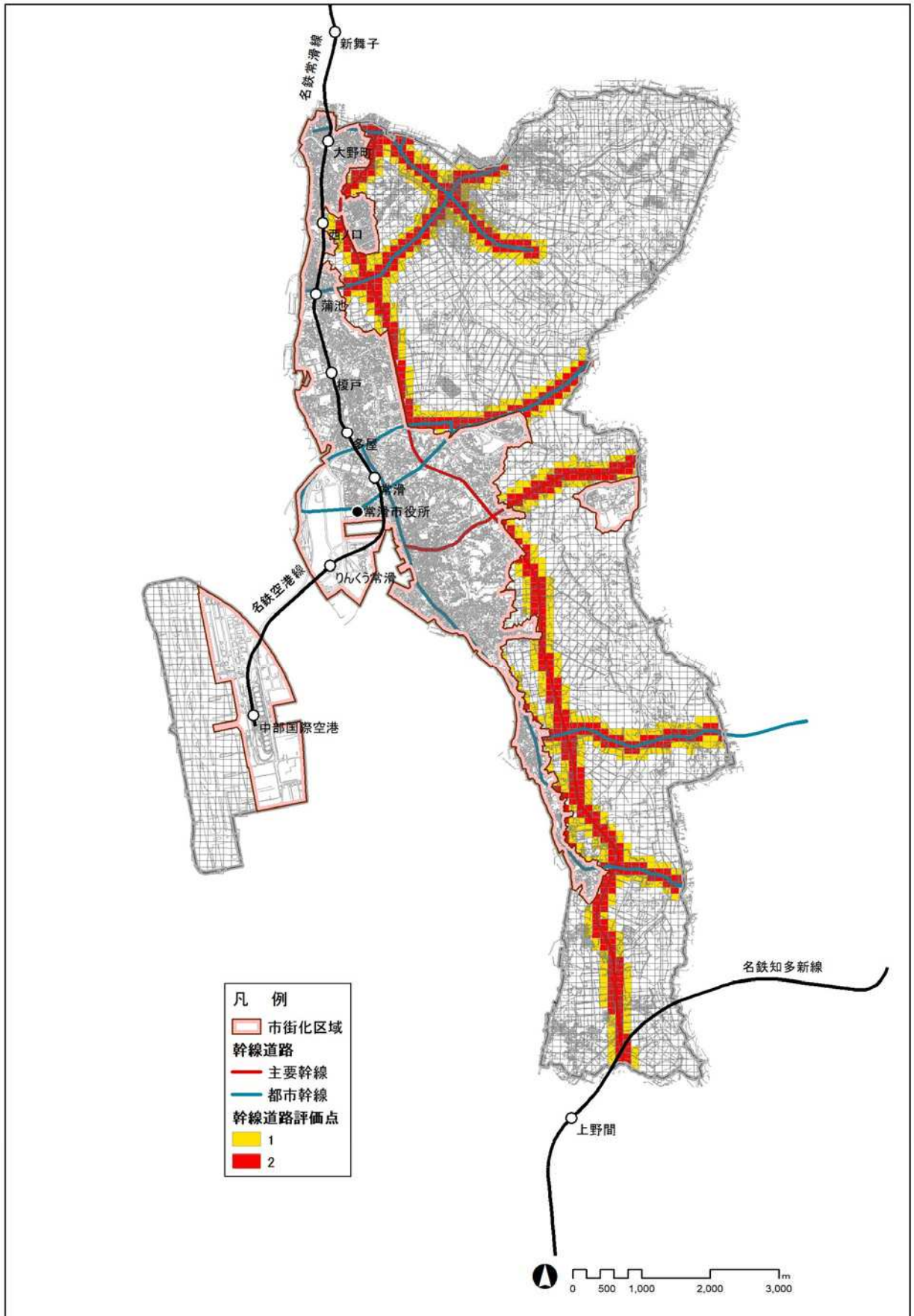
■インターチェンジ利便性評価



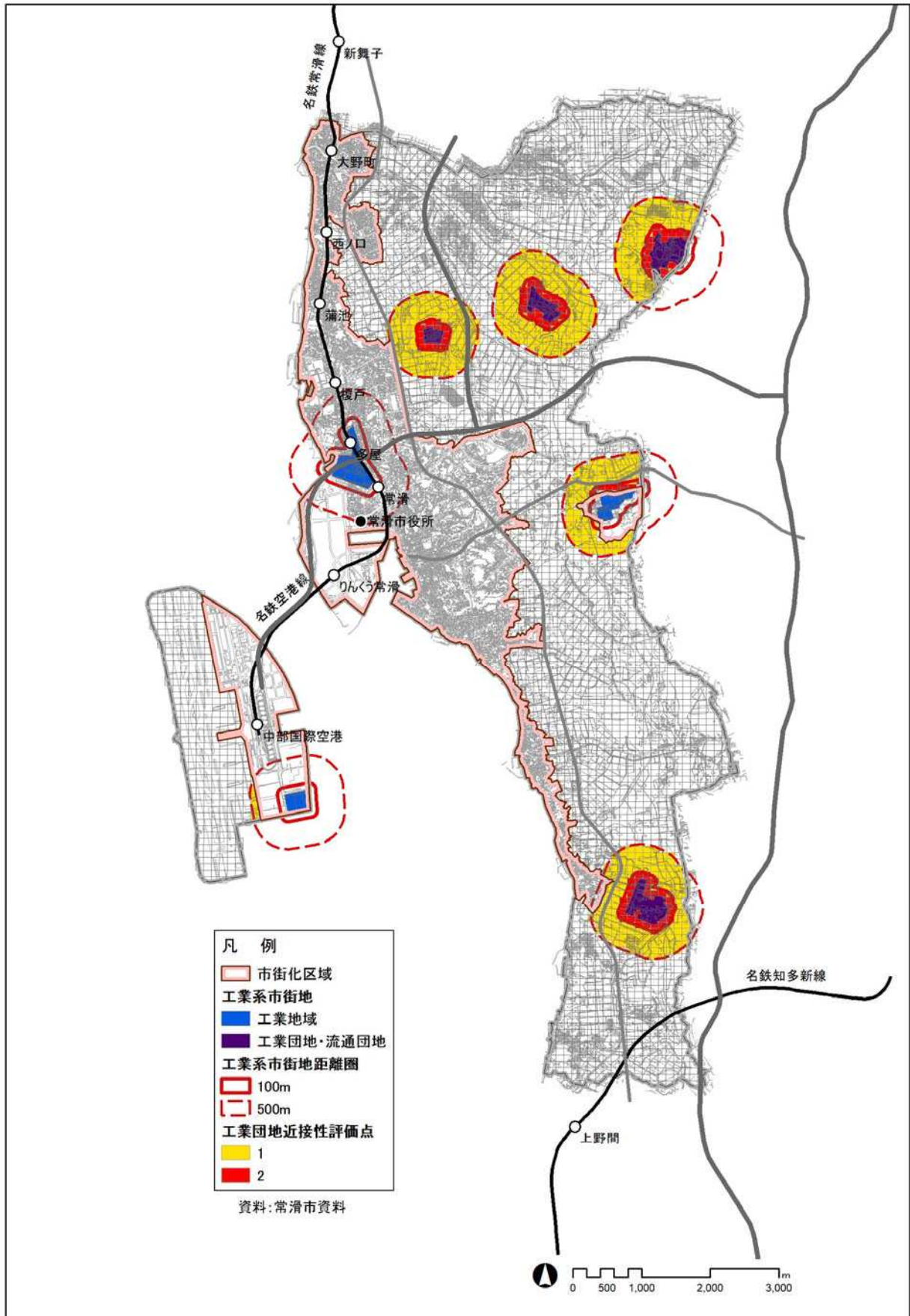
■ 幹線道路の利便性



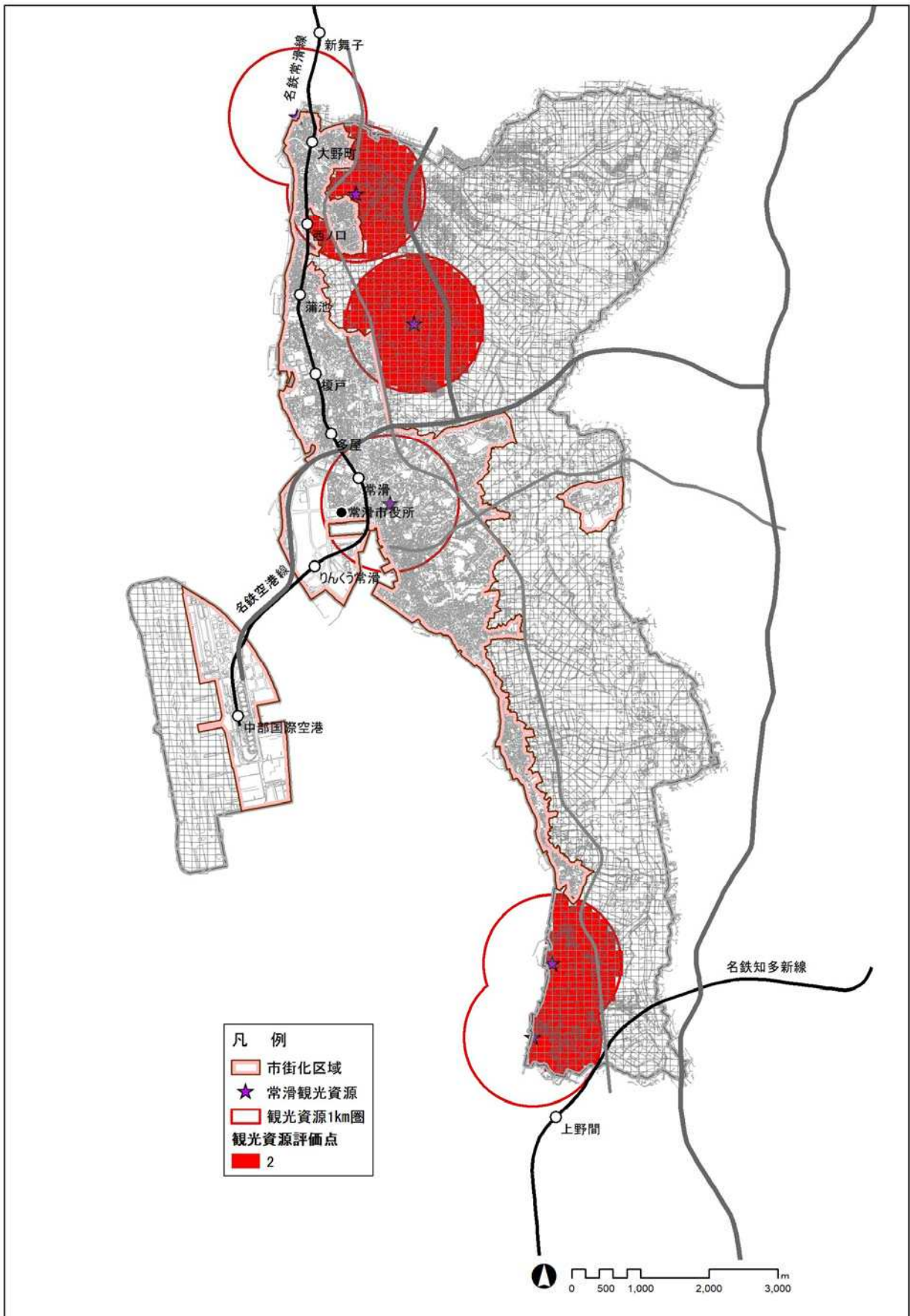
■ 幹線道路利便性評価



■工業地隣接性評価



■ 観光資源隣接性評価



■抽出観光資源

