

第3節 将来土地利用フレーム

(1) 将来住居系土地利用フレーム

将来住居系土地利用フレームは、可住地人口密度の設定により変化するものであり、本町は区域区分の設定都市ではないことから、区域区分設定の設定基準値となる60人/haを要することは求められていません。

現状の用途地域内の可住地人口密度が38.43人/haの維持を想定すると、2028(平成40)年の住居系土地利用面積は303.6haとなります。これは、現状の住居系用途地域の面積426.1haを下回るため、現行の市街地規模を維持するものとし、将来住居系土地利用フレームとしては**426.1ha**を設定します。

図 将来住居系土地利用フレーム

	2015年 (平成27年) 実績値	2028年 (平成40年) 推計値
①用途地域内人口(人)	12,453	11,669
②用途地域内の可住地面積(ha)	324.0	—
③可住地人口密度(人/ha) (①/②)	38.43	38.43
④住居系土地利用面積(ha) (①/③)	—	303.6
⑤現行住居系用途地域面積(ha)	426.1	

資料：用途地域内の可住地面積：2018（平成30）年都市計画基礎調査

(2) 将来商業系土地利用フレーム

2016（平成28）年における面積当たり年間商品販売額（年間商品販売額/商業用地面積）が将来にわたって変わらないとした場合の商業系土地利用面積（ネット）を推計します。

将来商業系土地利用フレームは、商業地規模が将来の年間販売額と現状の売り場効率によって変化するものですが、この値はあくまでも商業用地として純粹に必要となる規模を算出したもの（ネット）となっています。

このため、商業地として望ましい公共用地30%（区画整理計画標準(案)－(社)日本土地区画整理協会発行）を確保することを目指し、商業地規模に30%の公共用地を確保した商業系土地利用面積（グロス）**42.7ha**を本町の将来商業系土地利用フレームとして設定します。

図 将来商業系土地利用フレーム

	2016年 (平成28年) 実績値	2028年 (平成40年) 推計値
①年間商品販売額(百万円)	18,167	18,264
②商業用地面積(ha)	29.8	—
③面積当たり年間商品販売額(百万円/ha) (①/②)	610.7	610.7
④商業系土地利用面積(ネット)(ha) (①/③)	—	29.9
⑤商業系土地利用面積(グロス)(ha) (④/(1-0.3))	—	42.7
⑥現行商業系用途地域面積(ha)	13.0	

資料：商業用地面積：2018（平成30）年都市計画基礎調査

(3) 将来工業系土地利用フレーム

2016（平成28）年における面積当たり製造品出荷額等（製造品出荷額等/工業用地面積）が将来にわたって変わらないとした場合の工業系土地利用面積（ネット）を推計します。

将来工業系土地利用フレームは、工業地規模が将来の製造品出荷額と現状の敷地生産性によって変化するものですが、この値はあくまでも工業用地として純粋に必要な規模を算出したもの（ネット）となっています。

このため、工業地として望ましい公共用地率30%（区画整理計画標準(案)－(社)日本土地区画整理協会発行）を確保することを目指し、工業系土地利用面積（ネット）に30%の公共用地を確保した工業系土地利用面積（グロス）**143.7ha**を本町の将来工業系土地利用フレームと設定します。

図 将来工業系土地利用フレーム

	2016年 (平成28年) 実績値	2028年 (平成40年) 推計値
①製造品出荷額等(百万円)	138,703	157,796
②工業用地面積(ha)	88.4	—
③面積当たり製造品出荷額等(百万円/ha) (①/②)	1,568.3	1,568.3
④工業系土地利用面積(ネット)(ha) (①/③)	—	100.6
⑤工業系土地利用面積(グロス)(ha) (④/(1-0.3))	—	143.7
⑥現行工業系用途地域面積(ha)	79.0	

資料：工業用地面積：2018（平成30）年都市計画基礎調査

(4) 将来土地利用フレーム

以上の推計により、計画期間の最終年である 2028（平成 40）年の将来土地利用フレームは各用途別の土地利用フレームの合計から、612.5ha と設定します。これは、現行の用途地域面積 518.1ha を 18%上回る面積になります。

図 将来土地利用フレーム

	将来土地利用フレーム	現行用途地域面積	将来土地利用フレーム /現行用途地域面積
住居系面積 (ha)	426.1	426.1	100%
商業系面積 (ha)	42.7	13.0	328%
工業系面積 (ha)	143.7	79.0	182%
合計面積 (ha)	612.5	518.1	118%