

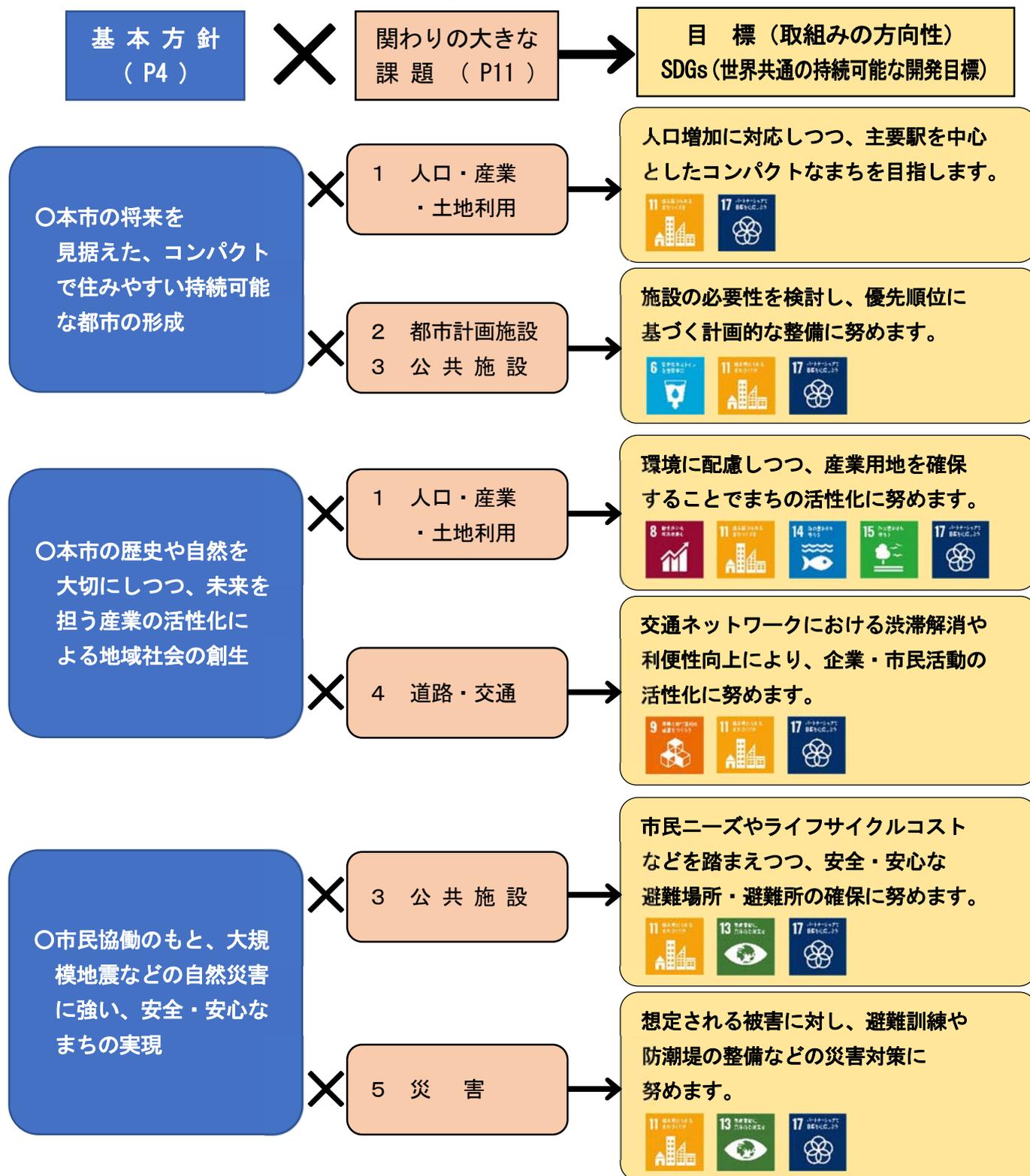
第3章

都市づくりの目標

第3章 都市づくりの目標

3-1 都市計画における目標

第1章の基本方針、第2章の現況と課題から、SDGs（世界共通の持続可能な開発目標）と紐づけられた、本市の都市計画における目標を設定します。



3-2 将来フレームの設定

計画的なまちづくりを推進するために、本市の人口や総生産額の将来推計などから、必要となる住居系および産業系（商業系および工業系）市街地のおおむねの規模を想定します。

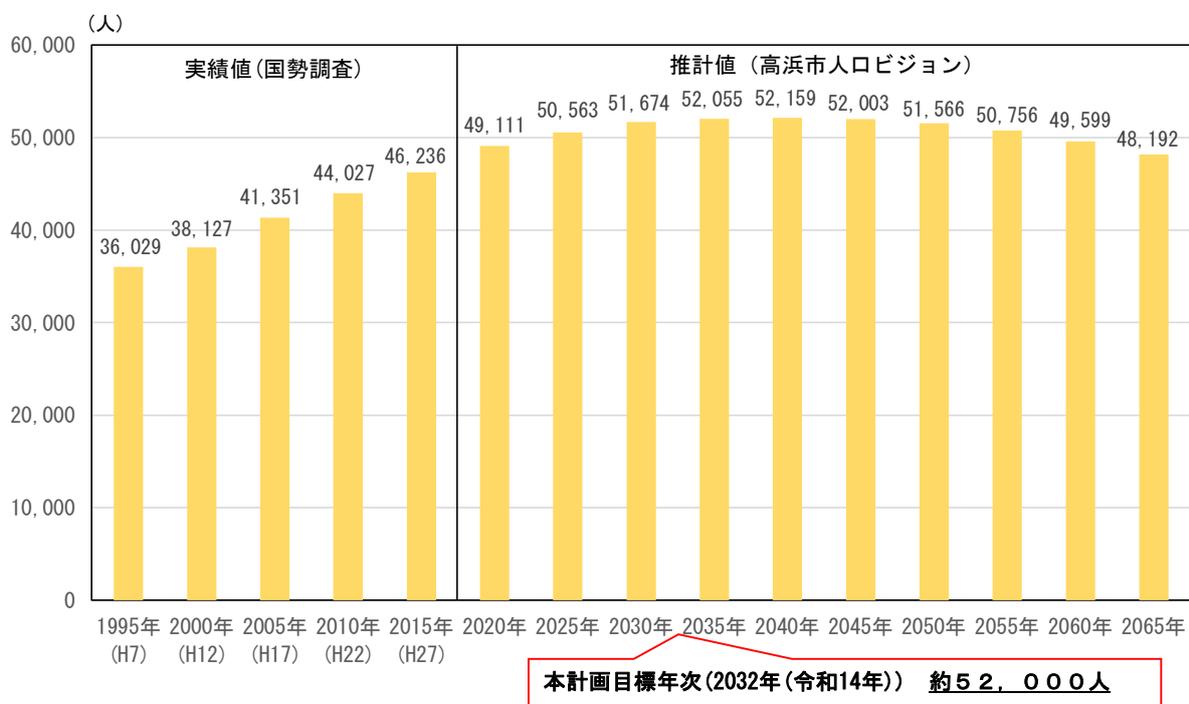
1 住居系市街地の規模

目標年次（2032年（令和14年））における人口は、**約52,000人**と推計します。

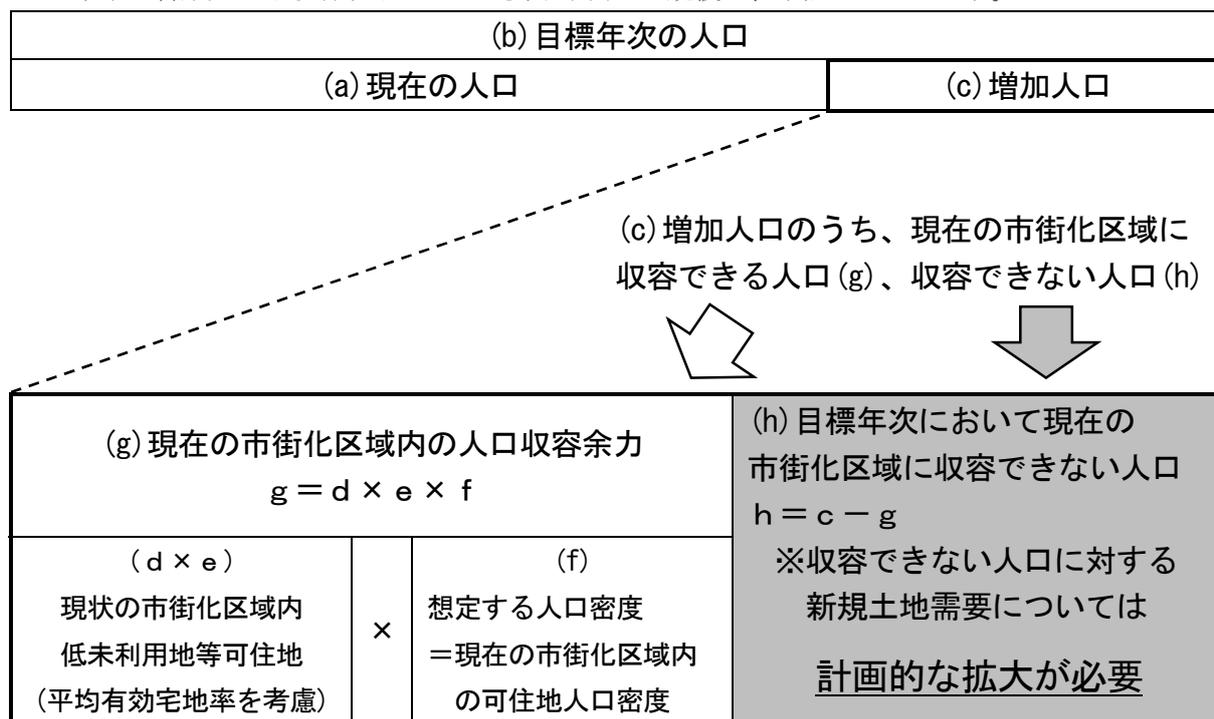
本市の将来人口については、令和2年3月に策定した「高浜市人口ビジョン」を基に設定します。

※ 本市では、まちづくりをはじめとする各種計画および施策において、根拠となる将来人口の推計値には、主に「高浜市人口ビジョン」を用いています。

図 高浜市の将来人口



本市の将来人口を収容するために必要な市街地の規模は、下記のとおりです。



【住居系市街地の拡大必要性】

現在の人口	a	46,236 人
目標年次の人口	b	52,000 人
増加人口	$c = b - a$	5,764 人
現在の市街化区域内の低未利用地等の面積	d ※	70.91 ha
現在の市街化区域内の平均有効宅地率 (住居)	e	82 %
現在の市街化区域内の可住地人口密度	f ※	72.74 人/ha
現在の市街化区域内の人口収容余力	$g = d \times e \times f$	4,230 人
目標年次に現在の市街化区域内に収容できない人口	$h = c - g$	1,534 人
新市街地の人口密度 (都市計画運用指針より)	i	60 人/ha
現在の市街化区域内に収容できない人口に対する新規土地需要面積	$j = h / e / i$	31.18 ha

資料：平成 27 年国勢調査、都市計画基礎調査

※ d：住居系用途地域および準工業地域における低未利用地等の面積

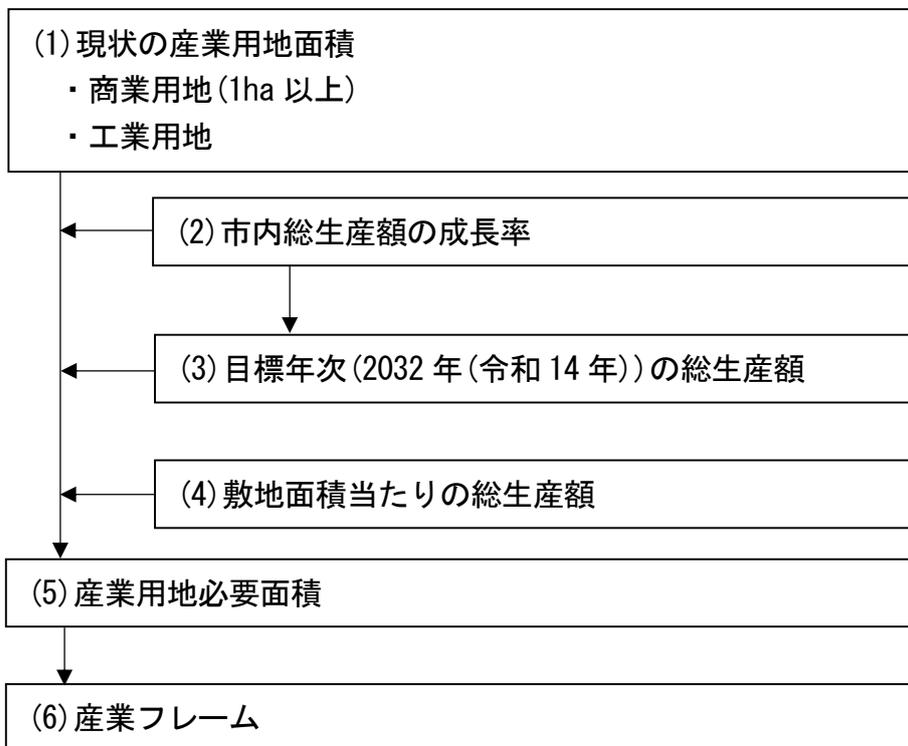
低未利用地 (34.53ha) + 農地 (51.66ha) - 生産緑地面積 (15.28ha)

f：市街化区域内人口 (45,463 人 (国勢調査)) / 市街化区域内可住地面積 (624.98ha)

住居系市街地の規模に関する方針として、現在の市街化区域において住宅地として転用を推奨する低未利用地 (約 70.91ha) をすべて活用した上で、目標年次に収容できない人口に対する新規土地需要面積の約 31.18ha について、計画的な拡大を行います。

2 産業系市街地の規模

本市の産業の総生産額の将来値を推計し、将来の総生産額を敷地面積当たりの総生産額（原単位）により除することで、必要な産業系用地の規模を算出します。



(1) 現状の産業用地面積

現状の本市における 1ha 以上の商業用地および工業用地の面積は、234.15ha となっています。

	商業用地 (ha)		工業用地 (ha)	①+② (ha)
	49.47	1ha 以上 (ha) ① 5.76	② 228.39	
高浜市	49.47	5.76	228.39	234.15

資料：都市計画基礎調査

(2) 市内総生産額の成長率

愛知県市町村所得において、2008年(平成20年)～2017年(平成29年)の期間の本市の総生産額から、年間平均成長率(対前年増加率)を1.09%と設定します。

表 高浜市の総生産額

(単位：百万円)

項目	2008年 (平成20年)	2009年 (平成21年)	2010年 (平成22年)	2011年 (平成23年)	2012年 (平成24年)	2013年 (平成25年)	2014年 (平成26年)	2015年 (平成27年)	2016年 (平成28年)	2017年 (平成29年)
製造業	142,837	130,261	129,204	140,202	165,469	185,574	195,021	192,803	153,365	151,858
電気等	1,234	754	899	1,327	1,503	1,723	1,542	1,249	1,650	2,181
建設業	7,577	5,371	5,729	5,459	5,688	6,249	5,094	6,013	5,888	8,591
卸・小売	16,376	12,204	12,283	15,595	15,783	13,599	11,305	11,013	12,164	13,860
運輸等	5,388	5,319	5,310	5,542	4,025	5,106	4,862	4,856	5,463	5,713
宿泊等	2,259	2,079	1,798	2,006	2,014	2,082	1,791	2,034	3,017	3,257
情報通信	528	390	442	530	436	561	452	443	429	506
金融保険	2,341	1,681	1,916	2,224	2,808	3,135	2,332	2,064	2,017	2,706
不動産業	15,312	14,173	14,710	15,030	14,721	15,609	15,818	16,451	16,794	17,402
合計	193,852	172,232	172,291	187,915	212,447	233,638	238,217	236,926	200,787	206,074
成長率 (前年増加率)	-	0.888	1.000	1.091	1.131	1.100	1.020	0.995	0.847	1.026
年平均成長率	1.09%/年									

資料：愛知県市町村所得

(3) 目標年次(2032年(令和14年))の総生産額

前項で設定した年間平均成長率を基に、目標年次(2032年(令和14年))における商業および工業の総生産額は、241,673百万円と推計しました。

項目	2017年(平成29年)	2032年(令和14年)
総生産額	206,074百万円	241,673百万円

(4) 敷地面積当たりの総生産額

本市の商業および工業用地は、「(1)」に記載したとおり234.15haあり、2017年(平成29年)の商業および工業の総生産額は、「(2)」、「(3)」に記載したとおり206,074百万円となっています。

この面積と総生産額から、本市の商業および工業の敷地面積当たりの総生産額を、880.09百万円/haと設定します。

(5) 産業用地必要面積

将来的(2032年(令和14年))に必要となる産業用地の面積は、敷地面積当たりの総生産額と将来の総生産額の関係から算出します。

項目	2017年(平成29年)	2032年(令和14年)
総生産額	206,074百万円	241,673百万円
敷地面積当たりの総生産額	880.09百万円/ha	
産業用地	234.15ha	274.60ha
産業用地必要面積(対H29)	—	40.45ha

(6) 産業フレーム

「(5)」で算出した産業用地必要面積から、産業を誘導する低未利用地等の面積を除いた上で、平均有効宅地率を考慮し、産業フレームを算出します。

項目	2017年(平成29年)	2032年(令和14年)
産業用地	234.15ha	274.60ha
産業用地必要面積(対H29)	—	40.45ha
産業を誘導する低未利用地等※		9.00ha
平均有効宅地率(産業)		70%
産業フレーム※	—	44.93ha

資料：都市計画基礎調査

※：低未利用地等＝低未利用地(6.74ha)＋農地(2.98ha)－生産緑地(0.72ha)

産業フレーム＝(40.45ha－9.00ha)÷70%＝44.93ha

3 将来市街地フレーム

本市の将来の市街地フレームは、前述までの算定などに基づき、下記に整理しました。

区分	現状市街地規模(ha)	2032年(令和14年)までの 新規土地需要推計値(ha)	将来市街地規模(ha)
住居系市街地	442.1 (住居系用途地域)	31.2	473.3
産業系市街地	577.8 (産業系用途地域)	44.9	622.7
計(市街化区域)	1,019.9	76.1	1,096.0

本市の将来の市街地フレームは、目標年次までに最大1,096ha、現状より76.1haの増加を想定しました。

この将来市街地フレームに基づき、将来の都市構造や土地利用方針などを設定することで、計画的なまちづくりを推進します。