

将来推計人口及び住宅用地の検証について

1. 将来推計人口

地域	H27	H40	増加見込人口
市街化区域	49,713	54,937	5,224
市街化調整区域	7,885	9,397	1,512
計（長久手市全域）	57,598	64,334	6,736

※H27年の長久手市全域の人口は国勢調査の公表値。H27年の市街化区域及び市街化調整区域人口は都市計画基礎調査から算出

※総合計画における将来人口推計値を基にH40市街化区域人口及び市街化調整区域人口を推計
 ※市街化区域は、コーホート要因法による自然増及び社会増に加えて、大規模住宅開発（土地区画整理事業、民間開発事業）による人口増を加味した。（増加見込人口の内、2122人は大規模住宅開発）

※市街化調整区域のH40人口は、市街化調整区域民間開発事業による人口増を加味することとし、その他の地区ではH27人口から横ばいで推移するものとした。

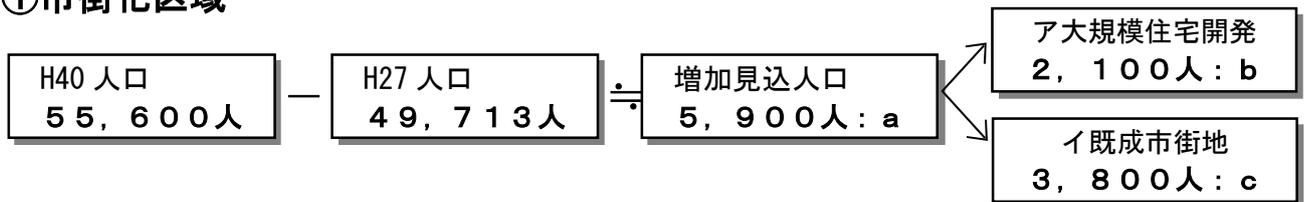
2. 人口増加に伴う住宅用地の検証

長久手市全域のH40人口
65,000人：①+②

※H40人口推計値を千人単位で検証した。

$$= \begin{array}{l} \text{市街化区域のH40人口} \\ \text{（区画整理事業や民間開発事業による} \\ \text{増加見込人口を考慮）} \\ \underline{55,600人}：① \end{array} + \begin{array}{l} \text{市街化調整区域のH40人口} \\ \text{（現在人口横ばいで推移+市街化調整区域} \\ \text{民間開発事業による増加見込人口を考慮）} \\ \underline{9,400人}：② \end{array}$$

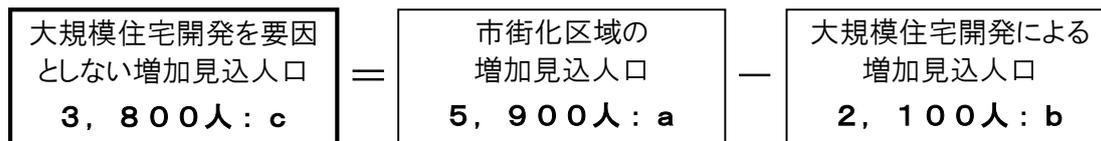
①市街化区域



⇒ア 大規模住宅開発 約2,100人 10.0ha

地区名	H40までの増加見込人口：b	H40までの増加見込面積
長久手中央地区	667人	3.3ha
公園西駅周辺地区	575人	2.8ha
下山地区	391人	2.7ha
下山地区大規模集合住宅	489人	1.2ha
合計	2,122人	10.0ha

⇒イ 既成市街地 約 3,800 人 21.1ha



既成市街地内の低未利用地において受け入れることができるか検証

(ア) 増加見込人口 (c) に対応するための住宅用地面積を、平成 27 年度時点の市街化区域の住宅用地人口密度から推計

○増加見込住宅用地 = 増加見込人口:c(人) / 市街化区域住宅用地人口密度(人/ha) $21.1(\text{ha}) \doteq 3,800 \text{ 人} / 180.0 \text{ 人/ha} \quad \text{※1}$
--

※1 市街化区域住宅用地人口密度 = H27 市街化区域人口(人) / 市街化区域内住宅地面積(ha)
 $180.0 \text{ 人/ha} = 49,713 \text{ 人} / 276.1\text{ha} \quad \text{※2}$

※2 住宅用地は、住宅、共同住宅、店舗併用住宅、店舗併用共同住宅等の住宅として利用されている土地。

※2 市街化区域内住宅地面積は H25 都市計画基礎調査の住宅用地面積 261.7 ha に、H25 時点では低・未利用地であったが、H27 時点で宅地として利用されていることが確認できた 14.4 ha を加算。

(イ) 市街化区域内の低・未利用地で増加見込住宅用地を受け入れることができるか検証

○低・未利用地 60.0ha ※3 > 増加見込住宅用地 21.1(ha)

※3 H25 都市計画基礎調査における、低・未利用地 121.8 ha から、大規模住宅開発が進行している区域(長久手中央地区 13.1ha、下山地区 3.2ha、下山地区大規模集合住宅 2.7ha)、市街化区域内の山林 27.3 ha 及び生産緑地 1.1 ha の面積を除いて算出。

※3 さらに、長湫南部地区について、土地区画整理事業の進行状況を鑑み、H25 時点では低未利用地であったが、H27 時点で宅地として利用されていることが確認できた 14.4 ha を除いた。

(参考) 市街化区域可住地人口密度 = H27 市街化区域人口(人) / H27 市街化区域内の可住地面積(ha)

$$92.5 \text{ 人/ha} = 49,713 \text{ 人} / 537.19\text{ha}$$

※可住地とは、非可住地以外の土地。非可住地とは工業用地、幅員 20m 以上の道路、特殊公園(古戦場公園)、商業用地等をいう。

②市街化調整区域

H40 人口 9,400人	-	H27 人口 7,885人	=	増加見込人口 1,500人
-------------------------	---	-------------------------	---	-------------------------

⇒ア 大規模開発による 約 1,500 人 10.1ha

地区名	H40 までの増加見込人口	H40 までの増加見込面積
市街化調整区域民間開発事業 前熊一ノ井(北)	972 人	6.5ha
市街化調整区域民間開発事業 前熊一ノ井(南)	540 人	3.6ha
合計	1,512 人	10.1ha