

2-4 将来フレームの設定

将来フレームは、将来の都市規模に応じた都市づくりを行っていくために設定しました。

将来フレームの算定については、図2-4-1に示すように、概ね20年後の将来の総人口をもとに産業規模や市街地規模等の都市規模を設定していく人口フレーム法を用いました。

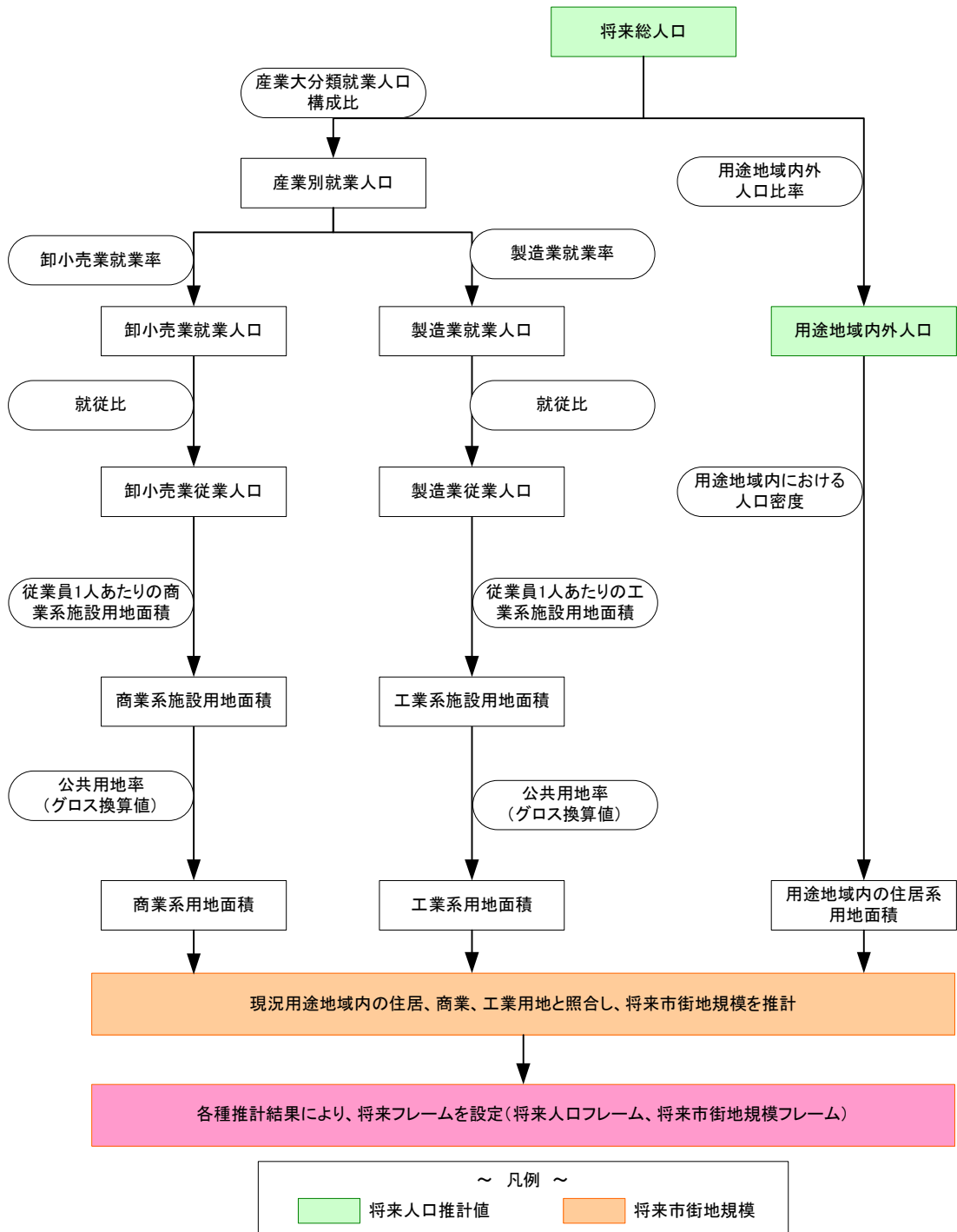


図2-4-1 将来フレーム設定チャート

(1) 将来人口(平成37年)の推計

○総人口：46,100人(用途地域内：18,750人 用途地域外：27,350人)

将来人口は、『関数あてはめ法』により、表2-4-1のとおり算出しました。

なお、これまでの推移に関する分析と推計に当たって考慮した事項は、次のとおりです。

【これまでの推移】

- 総人口：減少傾向
- 用途地域内人口：減少傾向
- 用途地域外人口：近年微増傾向
- 地区別人口(参考)：豊房・館野・九重地区は増加傾向、その他の地区は全て減少傾向

【推計の考え方】

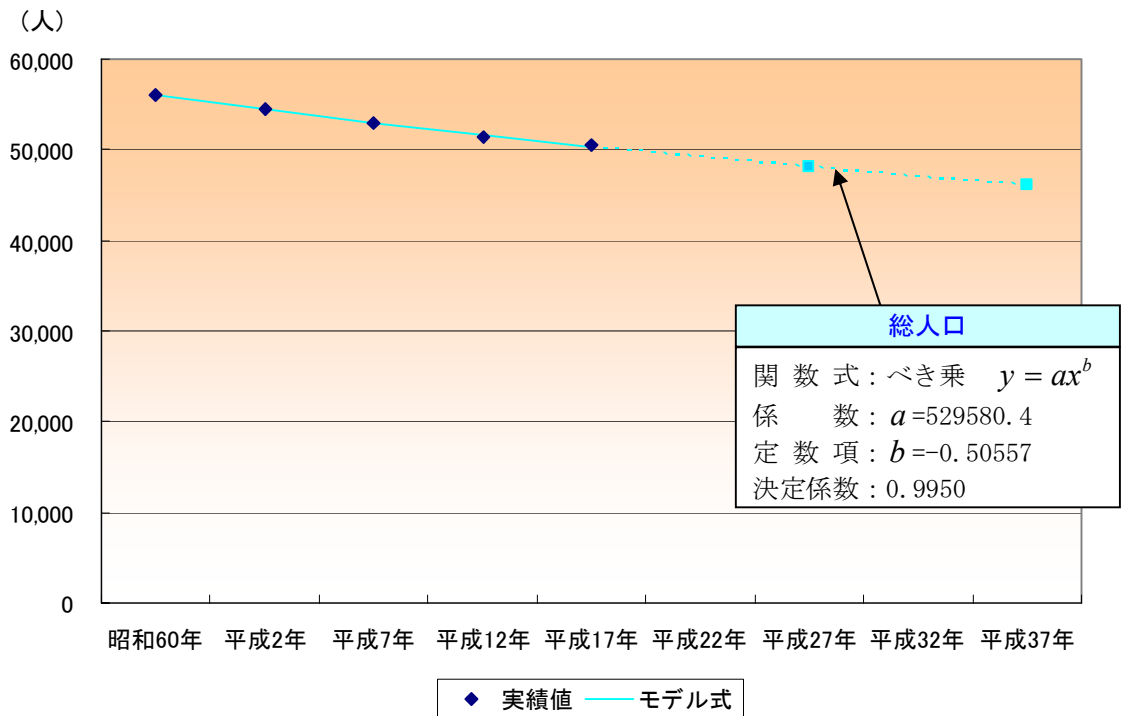
- 総人口：減少傾向が継続するものと見込む
- 用途地域内人口比率：減少傾向が継続するものと見込む
- 用途地域外人口比率：微増傾向が継続するものと見込む
- 地区別人口(参考)：豊房・館野・九重地区は微増傾向、その他の地区は全て減少傾向が継続するものと見込む

表2-4-1 将来人口

年度	総人口 (人)	用途地域内		用途地域外		参考値				
		人口 (人)	比率	人口 (人)	比率	那古・船形 地区 (人)	北条地区 (人)	館山地区 (人)	豊房・館野 ・九重地区 (人)	西岬・神戸 ・富崎地区 (人)
昭和60年	56,035	30,305	54.1%	25,730	45.9%	10,573	14,349	14,490	7,871	8,752
平成2年	54,575	31,131	57.0%	23,444	43.0%	10,054	13,547	13,547	8,047	8,368
平成7年	52,880	24,476	46.3%	28,404	53.7%	9,659	12,858	12,858	8,310	8,008
平成12年	51,412	23,657	46.0%	27,755	54.0%	9,413	12,629	12,629	8,387	7,632
平成17年	50,527	22,676	44.9%	27,851	55.1%	9,136	12,665	12,665	8,450	7,203
平成27年	48,100	20,182	42.0%	27,918	58.0%	8,651	11,859	12,435	8,721	6,434
平成37年	46,100	18,750	40.7%	27,350	59.3%	8,298	11,440	11,788	8,935	5,639

※1 資料：各年国勢調査

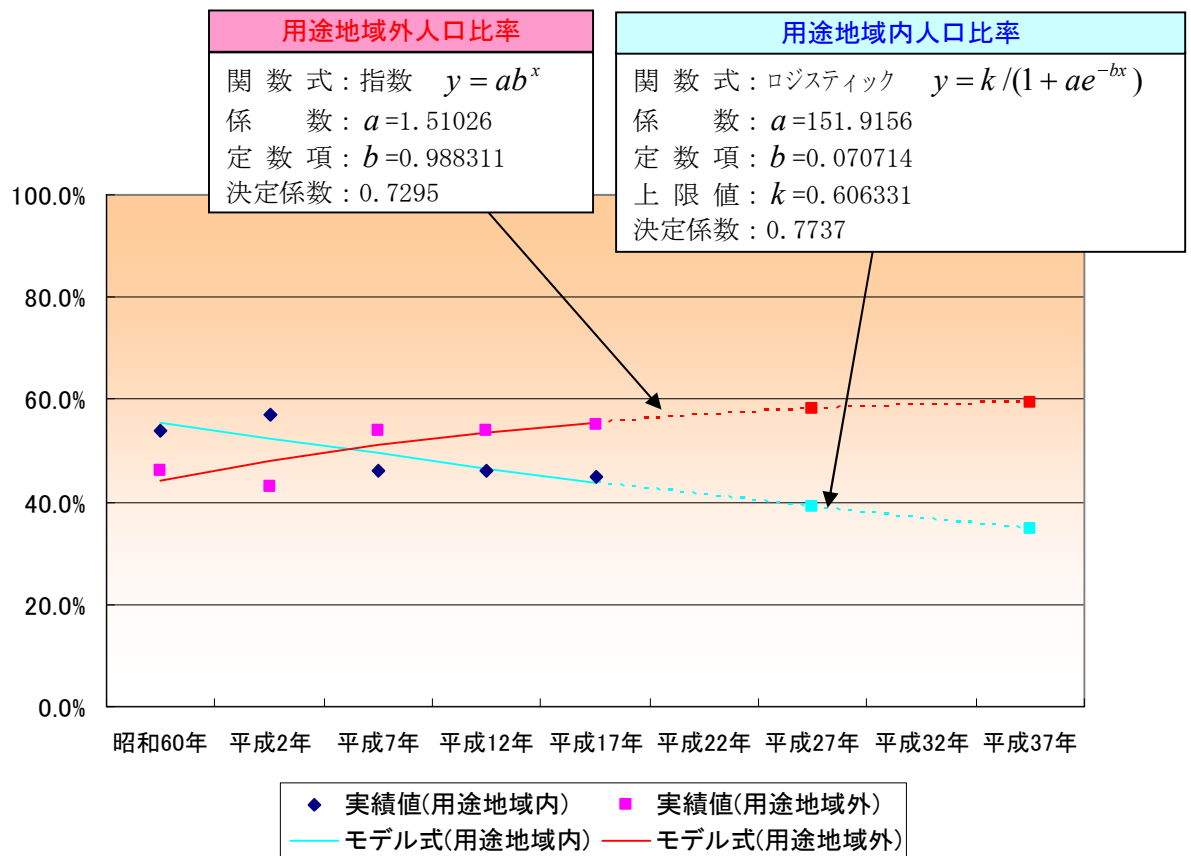
※2 用途地域内外人口は、決定係数の高かった用途地域内人口を推計値として採用し、用途地域外人口に関しては、将来総人口から将来用途地域内人口を差し引いて算出



※1 資料：各年国勢調査

※2 x は西暦下二桁の年次で、平成17年：105、平成27年：115、平成37年：125で設定

図2-4-2 将来総人口



※1 資料：各年国勢調査

※2 x は西暦下二桁の年次で、平成17年：105、平成27年：115、平成37年：125で設定

図2-4-3 将来用途地域内外人口比率

(2) 将来就業人口規模(平成 37 年)の推計

○総就業人口：22,435 人

(第 1 次産業：1,319 人 第 2 次産業：3,790 人 第 3 次産業：17,325 人)

将来就業人口規模の推計は、表 2-4-2 のとおり算出しました。

なお、これまでの推移に関する分析と推計に当たって考慮した事項は、次のとおりです。

【これまでの推移】

- 総就業率：約 49.0% (過去 20 年の平均は 48.7%) 前後で推移
- 第 1 次産業就業人口率：減少傾向を示すものの、減少幅は緩やかに変化
- 第 2 次産業就業人口率：平成 2 年をピークに減少傾向
- 第 3 次産業就業人口率：一定した増加傾向

【推計の考え方】

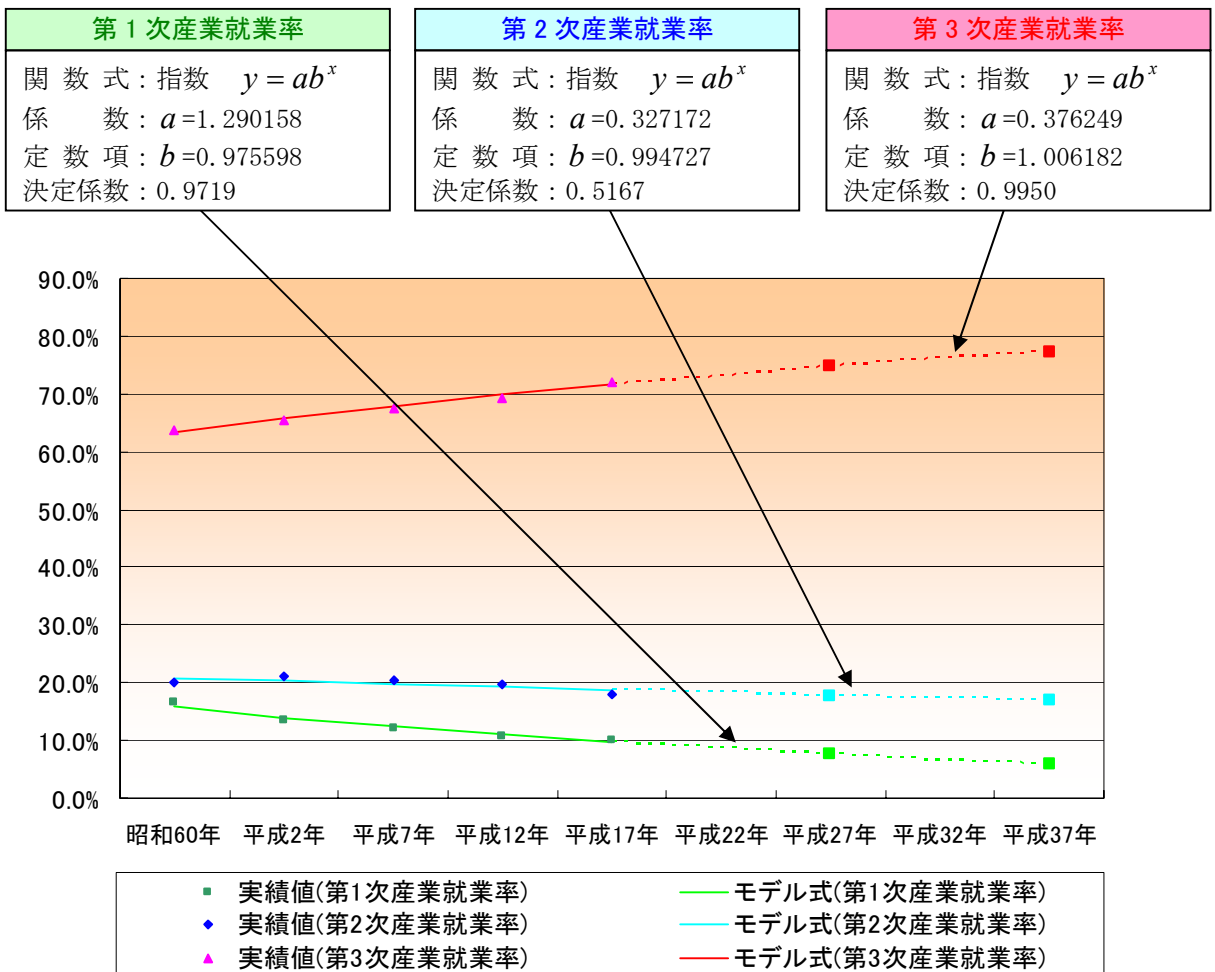
- 総就業率：今後とも変化はないものと見込む(過去 20 年間の平均 48.7%と設定)
- 第 1 次産業就業人口率：緩やかな減少傾向が継続するものと見込む
- 第 2 次産業就業人口率：今後とも減少傾向が継続するものと見込む
- 第 3 次産業就業人口率：今後とも増加傾向が継続するものと見込む

表 2-4-2 将来就業人口規模

年度	総人口 (人)	総就業人口 (人)	第1次産業 就業人口 (人)	第2次産業 就業人口 (人)	第3次産業 就業人口 (人)	総就業率	第1次産業 就業率	第2次産業 就業率	第3次産業 就業率
昭和60年	56,035	26,818	4,415	5,353	17,050	47.9%	16.5%	20.0%	63.6%
平成 2年	54,575	26,761	3,613	5,612	17,536	49.0%	13.5%	21.0%	65.5%
平成 7年	52,880	26,494	3,175	5,395	17,924	50.1%	12.0%	20.4%	67.7%
平成12年	51,412	25,142	2,730	4,992	17,420	48.9%	10.9%	19.9%	69.3%
平成17年	50,527	23,963	2,372	4,307	17,284	47.4%	9.9%	18.0%	72.1%
平成27年	48,100	23,408	1,763	4,169	17,476	48.7%	7.5%	17.8%	74.7%
平成37年	46,100	22,435	1,319	3,790	17,325	48.7%	5.9%	16.9%	77.2%

※ 1 資料：各年国勢調査

※ 2 第 3 次産業就業率は、全体から第 1 次、第 2 次産業就業率を差し引いて算出



※1 x は西暦下二桁の年次で、平成17年：105、平成27年：115、平成37年：125で設定

図2-4-4 将来産業就業率

(3) 将来従業人口規模(平成37年)の推計

- 製造業従業人口 : 1,744 人
- 卸小売業従業人口 : 4,186 人

将来従業人口規模の推計は、表2-4-4のとおり算出しました。

なお、これまでの推移に関する分析と推計に当たって考慮した事項は、次のとおりです。

【これまでの推移】

- 製造業就業率：平成7年までは減少傾向であるが、近年は微増傾向にある
- 卸小売業就業率：微減傾向
- 製造業就従比：増加傾向を示しているが、近年は微増傾向
- 卸小売業集従比：増減の変動を繰り返しているが、全体として減少傾向

【推計の考え方】

- 製造業就業率：減少傾向は継続するものと見込む
- 卸小売業就業率：微減傾向が継続するものと見込む
- 製造業就従比：微増傾向が継続するものと見込む
- 卸小売業集従比：減少傾向が継続するものと見込む

表2-4-3 就業人口規模

年度	第2次就業人口(人)			第3次就業人口(人)		
	うち製造業就業人口(人)	製造業就業率		うち卸小売業就業人口(人)	卸小売業就業率	
昭和60年	5,353	3,253	60.8%	17,050	6,109	35.8%
平成2年	5,612	3,208	57.2%	17,536	6,182	35.3%
平成7年	5,395	2,808	52.0%	17,924	6,250	34.9%
平成12年	4,992	2,624	52.6%	17,420	5,985	34.4%
平成17年	4,307	2,321	53.9%	17,284	5,843	33.8%
平成27年	4,169	2,018	48.4%	17,476	5,727	32.8%
平成37年	3,790	1,722	45.4%	17,325	5,489	31.7%

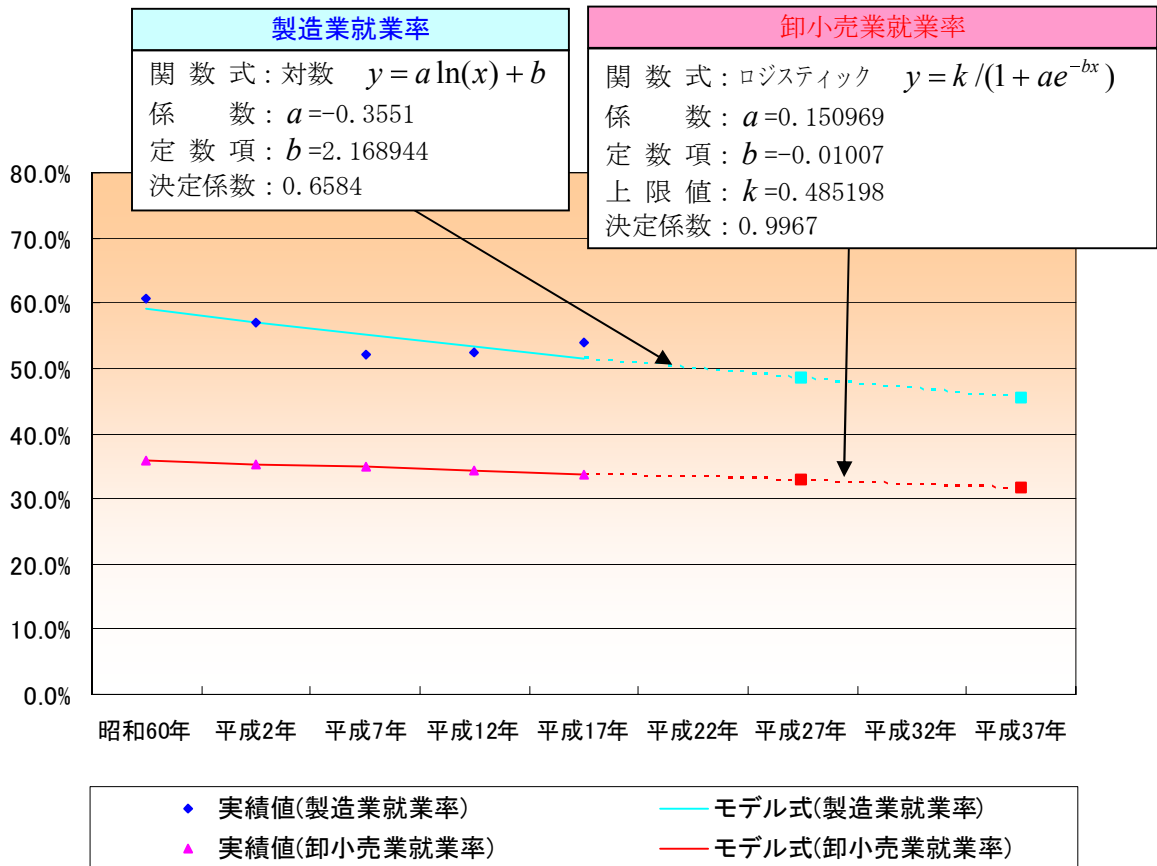
※1 資料：各年国勢調査

表2-4-4 従業人口規模

年度	製造業就業人口(人)	製造業従業人口(人)	製造業就従比	卸小売業就業人口(人)	卸小売業従業人口(人)	卸小売業就従比
昭和60年	3,253	2,820	86.7%	6,109	5,876	96.2%
平成2年	3,208	2,959	92.2%	6,182	6,062	98.1%
平成7年	2,808	2,664	94.9%	6,250	5,847	93.6%
平成12年	2,624	2,452	93.4%	5,985	5,699	95.2%
平成17年	2,321	2,192	94.4%	5,843	5,027	86.0%
平成27年	2,018	1,990	98.6%	5,727	4,783	83.5%
平成37年	1,722	1,744	101.3%	5,489	4,186	76.3%

※1 資料：各年国勢調査、工業統計、商業統計

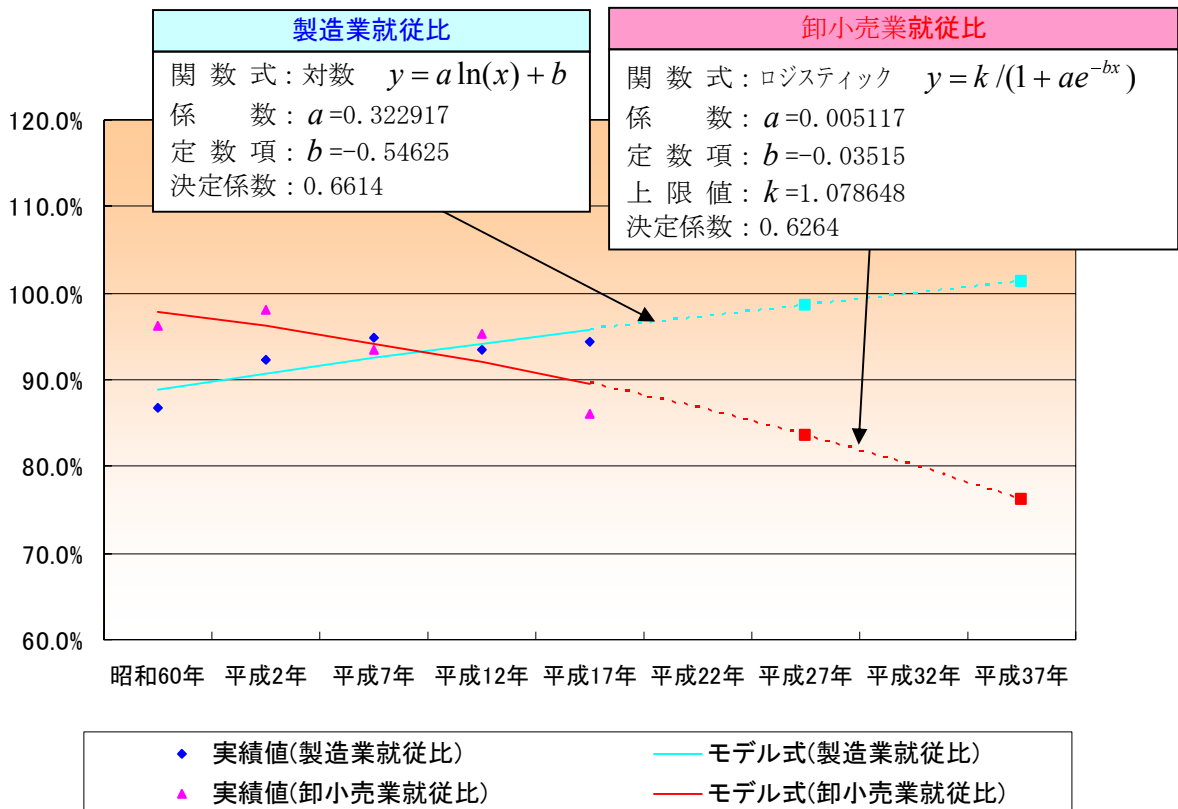
※2 工業統計及び商業統計の各調査年次の値を使用し、国勢調査年次の値を一部中間補完



※1 資料：各年国勢調査

※2 x は西暦下二桁の年次で、平成17年：105、平成27年：115、平成37年：125で設定

図2-4-5 製造業就業率、及び卸小売業就業率



※1 資料：各年国勢調査

※2 x は西暦下二桁の年次で、平成17年：105、平成27年：115、平成37年：125で設定

図2-4-6 製造業就従比、及び卸小売業就従比

(4) 将来市街地規模(平成 37 年)の推計

- 住居系用地面積：約 625ha
- 工業系用地面積：約 72ha
- 商業系用地面積：約 160ha

将来市街地規模は、表 2-4-1 で算出した用途地域内人口と表 2-4-4 で算出した製造業従業人口及び卸小売業従業人口を基礎として、表 2-4-7、表 2-4-8、表 2-4-9 のとおり算出しました。

なお、これまでの推移に関する分析と推計に当たって考慮した事項は、次のとおりです。

【これまでの推移】

- 用途地域内の人口密度：減少傾向にある
- 工業用地面積：従業員 1 人あたりの面積が、近年は減少傾向にある
- 商業用地面積：従業員 1 人あたりの面積が増加傾向にある

【推計の考え方】

- 用途地域内の人口密度：目標値として、現況値に設定する
- 工業用地面積：目標値として、従業員 1 人当たりの工業用地面積を現況値に設定する
- 商業用地面積：目標値として、従業員 1 人当たりの商業用地面積を現況値に設定する

表 2-4-5 用途地域内人口密度

年度	用途地域内人口(人)	用途地域面積 (ha)	用途地域内人口密度(人/ha)
昭和60年	30,305	756	40.1
平成2年	31,131	756	41.2
平成5年	24,476	756	32.4
平成12年	23,657	756	31.3
平成17年	22,676	756	30.0

表 2-4-6 土地利用状況と用途地域面積

区分	土地利用状況(ha)			用途地域面積 (ha)
	行政区域内	用途地域内	用途地域外	
住居系	1147.9	325.5	822.4	643.0
工業系	99.1	41.5	57.6	60.0
商業系	217.6	92.1	125.4	56.0
合計	1464.6	459.1	1005.4	759.0

- ※ 1 土地利用状況の各数値は、平成 13 年度都市計画基礎調査の数値に公共用地率(20%)を加算して算出した
- ※ 2 都市計画年報(平成 19 年)

表 2-4-7 将来必要住居系用地面積

年度	用途地域内 人口 (人)	人口密度 (人/ha)	住宅用地の 需要面積 (ha)
平成17年	22,676	30.0	755.9
平成27年	20,182	30.0	672.7
平成37年	18,750	30.0	625.0

表 2-4-8 将来必要工業系用地面積

年度	製造業従業員人口 (人)	従業員1人あたりの 工業用地面積 (m ² /人)	工業用地面積 (ネット) (ha)	公共用地率 (グロス換算値)	工業系 用地面積 (ha)
平成 2年	2,959	382.4	113.2	20.0%	135.8
平成 8年	2,622	342.1	89.7	20.0%	107.6
平成13年	2,400	344.2	82.6	20.0%	99.1
平成27年	1,990	344.2	68.5	20.0%	82.2
平成37年	1,744	344.2	60.0	20.0%	72.0

※ 1 出典：各年館山市都市計画基礎調査、工業統計

※ 2 工業統計及び商業統計の各調査年次の値を使用し、国勢調査年次の値を一部中間補完

表 2-4-9 将来必要商業系用地面積

年度	卸小売業従業員人口 (人)	従業員1人あたりの 商業用地面積 (m ² /人)	商業用地面積 (ネット) (ha)	公共用地率 (グロス換算値)	商業系 用地面積 (ha)
平成 2年	6,062	155.1	94.0	20.0%	112.8
平成 8年	5,784	303.3	175.5	20.0%	210.5
平成13年	5,691	318.6	181.3	20.0%	217.6
平成27年	4,783	318.6	152.4	20.0%	182.8
平成37年	4,186	318.6	133.4	20.0%	160.0

※ 1 出典：各年館山市都市計画基礎調査、工業統計

※ 2 工業統計及び商業統計の各調査年次の値を使用し、国勢調査年次の値を一部中間補完

参考 製造業、商業の既存データと中間補完値

年度	製造業 従業員人口 (人)	卸小売業 従業員人口 (人)
昭和60年	2,820	5,876
平成 2年	2,959	6,062
平成 3年	—	6,099
平成 7年	2,664	5,847
平成 8年	2,622	5,784
平成 9年	—	5,721
平成12年	2,452	5,699
平成13年	2,400	5,691
平成14年	—	5,684
平成16年	2,244	5,246
平成17年	2,192	5,027

※ 1 資料：工業統計及び商業統計

※ 2 着色部は中間補完値

(5) 市街地要件に照らした市街地規模(現行用途地域)の妥当性

前項で設定した用途地域内人口密度に対して、将来における人口密度を市街地要件である40.0人/ha(都市計画法施行規則による既成市街地の人口密度の基準)に照らし市街地規模(現行用途地域)の妥当性の検証を行いました。(表2-4-10)

なお、商業系及び工業系用地面積については、それぞれの将来従業人口規模から算出しており、用途地域内人口密度の変動によって算出結果に影響を受けないため、比較・評価の対象としませんでした。

検証結果より、平成37年において人口密度を30人/haと設定した場合は、住居系用地の需要面積が625haとなり、現況に対して134haの余剰面積が生じます。用途地域全体では18haの余剰面積を生じます。

一方、人口密度を40人/haと設定した場合は、住居系用地面積が469haとなり、現況に対して290haの余剰面積が生じます。用途地域全体では174haの余剰面積を生じます。

よって、人口減少傾向が続いていく中で、現在の市街地規模の維持を根底におくと、将来において用途地域内人口密度を現況レベル以上の40人/haに設定することは不適切です。よって、将来における用途地域内人口密度は30人/ha(現況レベル)に設定します。

表2-4-10 妥当性の検証

		現況値	平成37年	
			30人/haの場合	40人/haの場合
住居系	用途地域面積(ha)	759.0	759.0	759.0
	用途地域内人口(人)	22,676	18,750	18,750
	需要面積(ha)	755.9	625.0	468.8
	過不足面積(ha)	-3.1	-134.0	-290.3
工業系	工業系用途地域面積(ha)	60.0	60.0	60.0
	用途地域内工業系用地面積(ha)	41.5	72.0	72.0
	過不足面積(ha)	-18.5	12.0	12.0
商業系	商業系用途地域面積(ha)	56.0	56.0	56.0
	用途地域内商業系用地面積(ha)	92.1	160.0	160.0
	過不足面積(ha)	36.1	104.0	104.0
合計(ha)		14.5	-18.0	-174.3

(6) 将来フレームの設定

○将来人口
◇総人口：約 46,100 人(用途地域内人口：約 22,800 人、用途地域外人口：約 23,300 人)
○将来市街地規模
◇住宅系用地面積：約 759ha ◇工業系用地面積：約 72ha ◇商業系用地面積：約 160ha

将来フレームは、算出した各推計値と市街地整備の妥当性の検証を踏まえて、表 2-4-11 のとおりとしました。

用途地域内の住居系用地面積は、134ha の余剰を生じることが推定され、市街地の空洞化が懸念されることから、余剰面積を充足しうる人口(約 4,000 人)を用途地域外から誘導することを目標とします。

工業系用地面積は、現在の用途地域内土地利用面積に対して 31ha の不足を生じますが、工業系用途地域が 60ha あることや館山工業団地の計画があることから、配置の検討対象としません。

商業系用地面積は、現在の用途地域内土地利用面積に対して 68ha の不足を生じますが、全てを用途地域の拡大によって対応するのは現実的ではないことから、現在の商業系用途地域への誘導に加え、既に都市的土地利用がなされている地域等への配置を目標とします。

表 2-4-11 将来フレームの設定

		現況値	平成37年 設定値	備考
将来人口	総人口(人)	50,527	46,100	
	用途地域内人口(人)	22,676	22,800	・用途地域外人口から4,020人を用途地域内へ誘導することを目標とする
	用途地域外人口(人)	27,851	23,300	・推計値(用途地域内人口：18,750人、用途地域外人口：27,350人)
将来市街地規模	住居系用地(ha)	759.0	759.0	・人口密度を30人/haで設定 ・推計値(625.0ha)
	住居系過不足面積(ha)	-	0.0	・134.0haの余剰面積を、用途地域外から4,020人を用途地域内へ誘導することにより補填
	工業系用地(ha)	41.5	72.0	
	工業系過不足面積(ha)	-	31.0	・現行工業系用途地域面積が60.0ha所在することや、館山工業団地の計画があることから拡大対象とはしない
	商業系用地(ha)	92.1	160.0	
	商業系過不足面積(ha)	-	68.0	・必要が認められる地区に関して拡大対象としていくことを目標とする

(7) 集約型都市構造の形成に向けて

本節で設定した将来フレームを踏まえ、現在の市街地規模を維持していくことを前提に、集約型都市構造の形成に向けた都市づくりを実践していくとともに、市街化動向に合わせて適宜適切に対応していくものとします。

これには、都市基盤整備の推進、都心居住の促進、歩いて暮らせるまちづくり等による良好な生活環境の創出を図ることが前提となります。

また、各集落地においては、必要な生活関連施設の充実及び市街地との連携を強化することによるコミュニティの維持・増進を図るとともに、海岸や森林、田園等の自然的土地利用を活かした交流人口の増加を促進していきます。