

第12章 居住・都市機能誘導効果

1. 居住及び都市機能誘導における都市の価値上昇

本市の都市価値の向上を図るためには、都市機能の充実や都市空間の質の向上が必要不可欠であります。そのためには誘導区域内への都市機能の配置や道路等の公共空間の充実、良好な景観の形成、魅力ある居住地の確保等が必要であり、これら各機能等の確保により都市価値の上昇が図られます。

一方で、都市価値の上昇により土地の価値上昇も期待できることから、これらの効果を表す路線価にも注目します。路線価は、次ページの図に示すように、東御幸町の旧国道1号が最高値（4万円台）であり、周辺へ行くほど価格が徐々に下がる傾向にあります。そこで、亀山中心部における居住誘導や都市機能誘導により中心部の都市価値を向上させることで、土地取引の活性化や当該地の地価の下落率の低減又は上昇させ、ひいては周辺部の地価の下落率低減又は上昇につなげることができ、都市全体の価値上昇につながることが期待されます。

なお、都市の価値にかかわる課題と効果等は、以下のとおりです。

○都市の価値にかかわる課題

- ・都市機能については、近年都市の構造が大きく変化しない状況下で、土地取引も低調となっています。
- ・にぎわいのために必要となる歩行空間の確保については、亀山市交通バリアフリー構想に基づく歩道のバリアフリー化が進められていますが、亀山駅周辺を中心とした一部の地域では、安全な歩行空間の確保が困難な箇所もあり、都市形成とあわせた取り組みが必要となっています。
- ・都市の価値につながる景観形成については景観法に基づき進められていますが、市街地としての良好な景観形成には課題もあり、都市デザインを取り入れた都市空間形成が必要です。
- ・居住と都市機能が調和した都市空間の形成を図るためには、良質な居住地の確保が重要となりますが、開発等による新たな宅地の提供は低調な状況です。
- ・土地取引の低調さや中心部の拠点としての魅力不足等により、過去16年間で各地域の地価は大きく下落しており、本市の地価最高値も他の市に比較して低い状況となっています。
- ・用途地域外人口の増加により、日常生活サービス機能等に関する利便性が低下しています。
- ・市税の減少等の原因により固定資産税が減少するなど税収は2008（平成20）年以降減収傾向が続いており、地方公共団体の財政力を示す財政力指数は減少傾向にあります。



○誘導による効果等

1. 都市機能の充実効果

都市機能誘導により、区域内における都市機能の集積が図られ、都市全体の利便性向上につながります。

都市機能(商業、公共施設)の新規立地数	増加
---------------------	----

2. 都市空間の質の向上効果

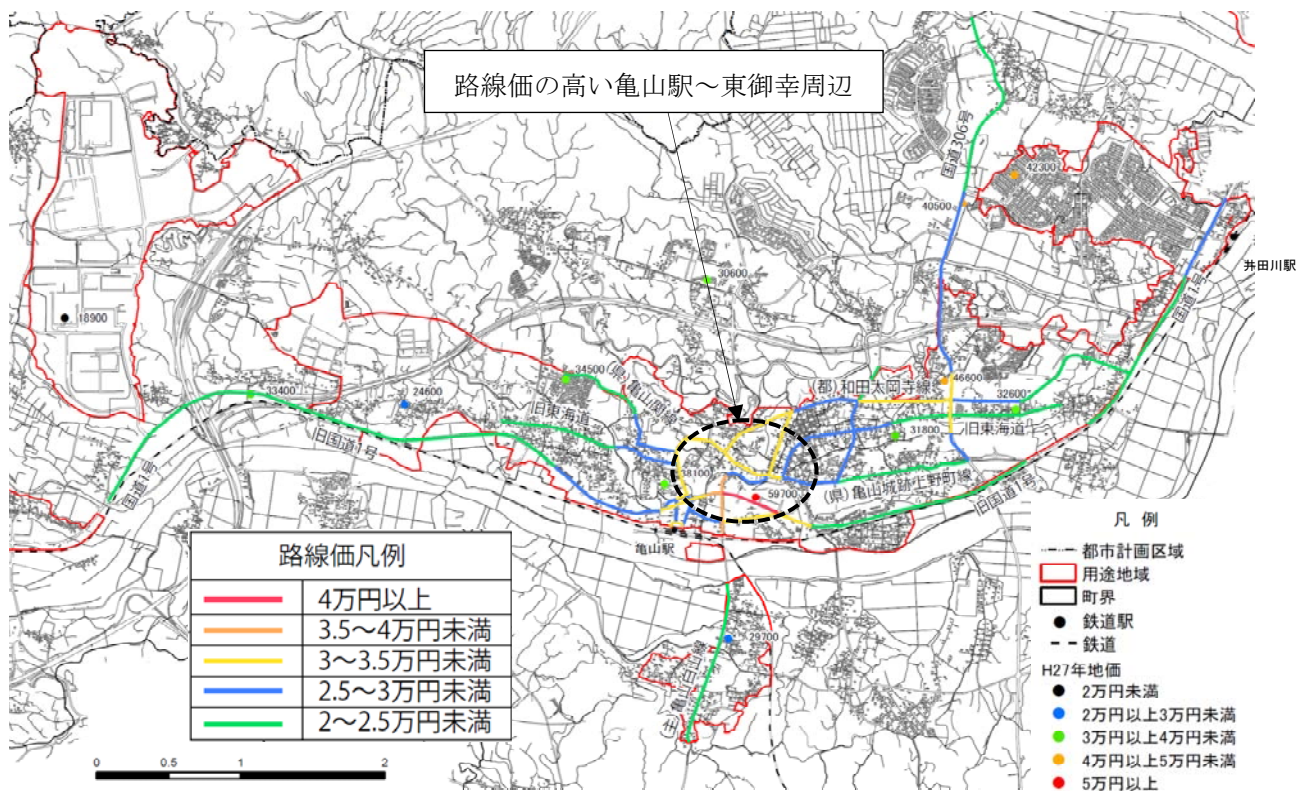
都市機能や居住の誘導により、市街地における既存ストックの活用や新たな土地利用が行われることで、都市機能の充実と合わせた道路・歩行空間の確保や景観形成の促進、良好な居住地の確保が図られ、にぎわいの中心としての都市空間の質の向上につながります。

交通バリアフリー構想の生活関連経路のバリアフリー化率	上昇 (100%)
景観形成のための地区ルールの設定地区数	設定 (数地区)
集合住宅及び宅地造成の新規件数	増加 (数箇所)

3. 土地価値の上昇効果

都市機能誘導により市街地での土地取引の増加につながり、路線価の高い市街地での土地価値の上昇等が図られ、周辺部も含めた都市全体の土地価値上昇につながります。

土地取引の件数	増加
市街地における路線価	下落率減少

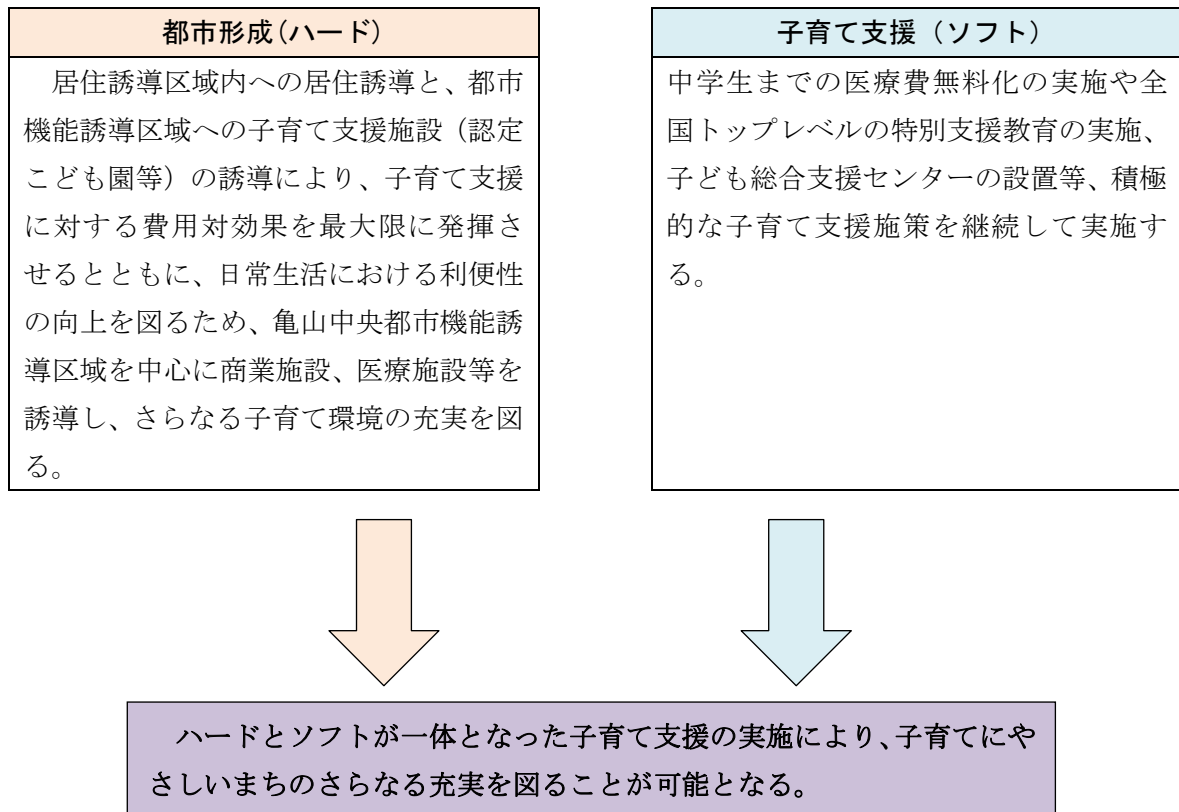


■ 地価及び路線価

出典：2015（平成 27）年 地価公示、地価調査

2. 都市機能誘導による子育てにやさしいまちの充実

本市は、子育てにやさしいまちとして転入者等に選ばれている状況がありますが、子育て世帯において定住後に必要となる生活利便性の向上や子育てに対する支援の充実において、従来のソフト施策にあわせて立地適正化の都市形成（ハード）の視点を加えることで、更なる居住者の増加を図ることが可能となります。



■ 機能誘導による効果概念図

3. 人口誘導による集約効果

本計画の人口推計は、現状趨勢での人口推計をベースにし、市の将来展望人口の差を補正人口ととらえ、できるかぎり居住誘導区域へ誘導することを目標としています。

このため、ここでは補正人口が今回設定した居住誘導区域で収容可能かどうか、またその際の集約効果について検証します。

(1) 居住誘導区域への補正人口の配分諸元

人口ビジョンにおける将来展望推計人口をベースにした補正配分人口の3階層人口は、以下の表のとおりで老年人口が少なく年少人口が高い構成となっています。このため、世帯当たり人員は現況のみずきが丘並み（2015（平成27）年時点で3.48人/世帯）を想定します。

また、戸（世帯）当たり敷地面積は、本市の中心部の開発実績より200㎡とします。【標準規模：アイリス（220㎡/戸）、みずきが丘（210㎡/戸）、中心部ミニ開発地（180～200㎡/戸）】その結果、ネット人口密度（道路や公園等を除いた住宅用地のみの人口密度）は、下記の配分諸元に示すように174人/haとなります。

■ 補正配分人口の3階層構成（住民基本台帳ベース人口（4月1日現在））（単位：人）

項目	2035（平成47）年	備考
年少人口（15歳未満）	1,511	2035（平成47）年の補正人口配分の際は、老年人口を減少させ、全体人口合計を合わせる。
生産人口（15～65歳）	3,205	
老年人口（65歳以上）	-326	
合計	4,390	

■ 補正人口の配分諸元

世帯当たり人員（人）	3.48
戸当たり敷地面積（㎡）	200.0
1人当たり敷地面積（㎡）	57.47
ネット人口密度（人/ha）	174.0

また、補正人口の配分は、未利用地及び2015（平成27）年から2035（平成47）年の20年間で発生が予想される空き家とし、以下の算定方法で計算します。

■ 未利用地への収容可能人口算定方法

A：未利用地（ha）	2012（平成24）年度都市計画基礎調査より農地、現況宅地未利用地を抽出
B：ネット人口密度	補正人口の配分諸元より174人/ha
C：現況住宅用地率	2012（平成24）年度都市計画基礎調査の住宅用地率より設定
D：公共用地率	道路等の非可住地を10%想定
E：将来市街化率	将来も市街化しない未利用地を10%想定
F：収容可能人口	$F = A \times C \times D \times E \times B$

■ 空き家への収容可能人口算定方法

A：空き家（軒）	現況趨勢人口推計における2035（平成47）年までの世帯数の減少数
B：世帯当たり人員	補正人口の配分諸元より3.48人
C：標準空き家率	2013（平成25）年住宅統計調査の本市の空き家率12%想定
D：収容可能人口	$D = A \times B \times C$

(2) 居住誘導区域への補正人口の配分

居住誘導区域への補正人口配分にあたり、亀山中央居住誘導区域を下図に示す 6 地区に区分します。区分の方法は、亀山城下町地区にあたる中心部高台地区と亀山駅周辺の低地の中心部駅周辺地区を中心に中心部東地区、中心部西地区、中心部南地区及び用途地域外のあいあい周辺地区とします。

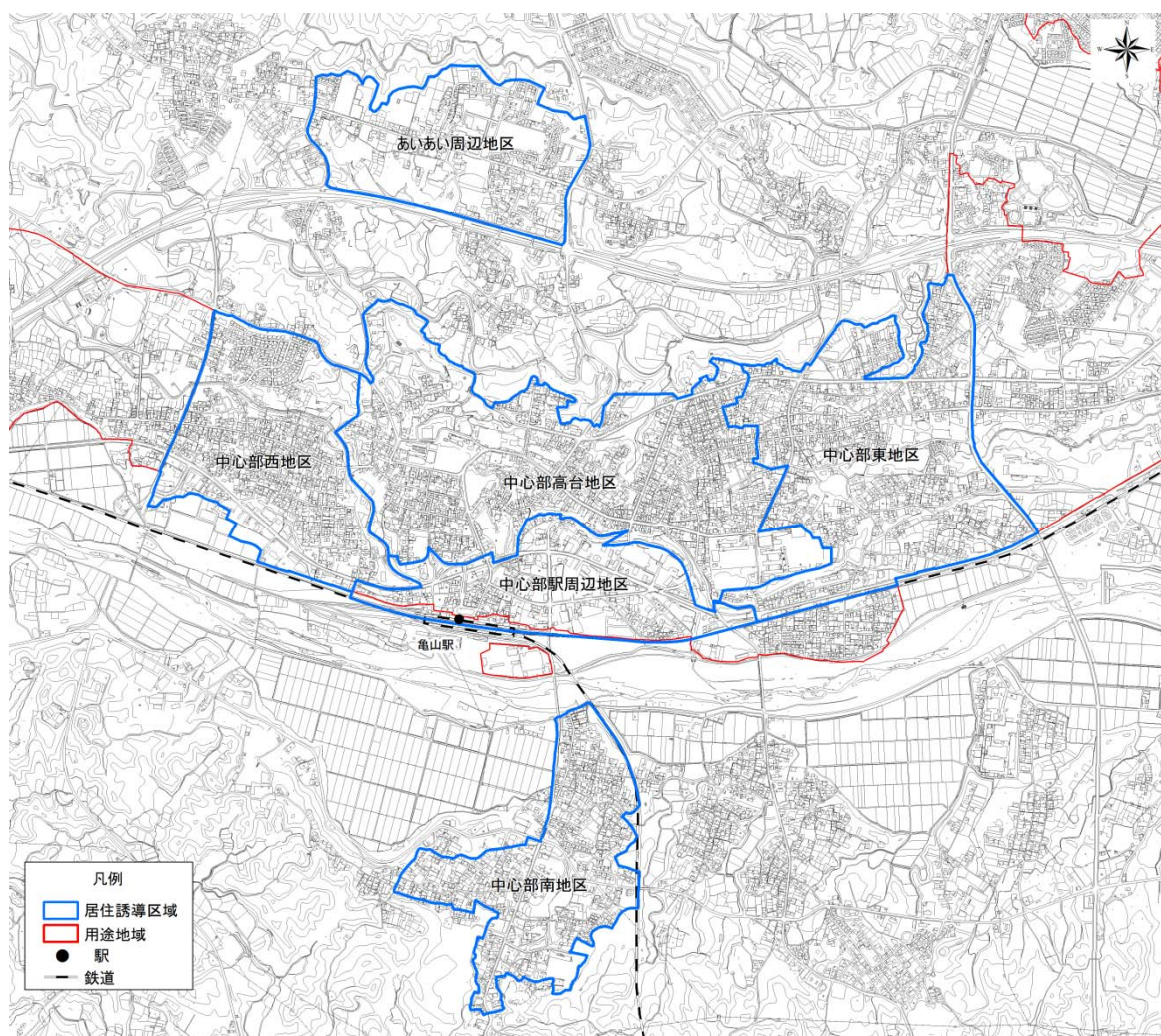
その上で、居住誘導の目標が多数重複する中心部高台・駅周辺地区を「居住誘導重点地区」と位置付け優先的に補正人口を配分します。

補正配分人口の考え方は、「居住誘導重点地区」の中心部高台地区、中心部駅周辺地区は収容可能人口全てを満たすことを目標とします。ただし、中心部高台地区の未利用地全てを 20 年間で利用するのは現実的でないため、2035（平成 47）年までに未利用地の 2 分の 1 利用とします。

また、井田川駅周辺については、みずきが丘の補正人口受け皿地区として空き家や現況宅地未利用地の活用を図ります。（2035（平成 47）年のみずきが丘補正人口 2,237 人に対して井田川駅周辺収容可能人口は、1,758 人であり、収容可能人口が不足するため、不足分はその他の地区に配分します。）

その他の地区については、配分に差をつけず残りの配分人口を 5 地区に均等配分します。

その結果は、次ページに示すように居住誘導区域の収容可能人口 11,900 人に対して補正配分人口は 4,390 人で、今回設定した居住誘導区域で収容可能となります。



■ 亀山中央居住誘導区域区分図

■ 居住誘導区域内補正人口配分（2035（平成 47）年）

居住誘導 区域区分	A	B	C	D	E	F	G	H	I	2035（平成 47）年将来展望推計人口							
	地 区 面 積 (h a)	2015 (平成 27)年 現 況 人 口 (人)	住宅地 面 積 (h a)	ネット 人 口 密 度 (人/ha) 【B/C】	設 定 ネット 人 口 密 度 (人/ha)	未利用 地面積 (ha)	現 況 住宅用 地 率 (%)	住 宅 用地率 設定値 (%)	未利用 地収容 人 口 (人) 【F*H *0.8 *E】 ※1	J	K	L	M	N	O	P	Q
										2035 (平成 47)年 (人)	空 家 予測値 (軒)	世帯当 たり人 員(人/ 世帯)	空家収 容可能 人口 (人) 【K*L *0.88】 ※2	未利用 地収容 人 口 (人)	収容可 能人口 計(人) 【M+L】	補 正 配 分 人 口 (人) ※3	推 計 人 口 (人) 【J+P】
中心部 (高台)	105.00	2,537	30.12	84.23	174.0	10.58	77.7%	80%	1,178	2,121	152.5	3.48	467	1,178	1,645	1,056	3,177
中心部 (駅周辺部)	39.32	791	5.69	139.02	174.0	3.92	31.5%	30%	164	828	-	-	-	164	164	164	992
中心部東	80.11	2,490	29.22	85.22	174.0	17.97	75.1%	75%	1,876	1,930	236.8	3.48	725	1,876	2,601	283	2,213
中心部西	55.33	1,782	22.62	78.78	174.0	9.56	85.1%	85%	1,131	1,672	4.3	3.48	13	1,131	1,144	283	1,955
中心部南	45.28	1,330	18.47	72.01	174.0	11.87	85.7%	85%	1,404	1,243	11.0	3.48	34	1,404	1,439	282	1,525
井田川駅 周辺	111.27	4,894	46.11	106.14	174.0	4.34 ※4	87.7% ※4	90%	544	3,674	396.6	3.48	1,214	544	1,758	1,758	5,432
あいあい 周辺	47.33	874	9.93	88.05	174.0	15.11	79.2%	80%	1,683	911	-	-	-	1,683	1,683	282	1,193
関市街地	62.85	1,730	22.35	77.40	174.0	11.79	70.9%	70%	1,149	1,430	103.8	3.48	318	1,149	1,467	282	1,712
補正人口 配分地区 計	546.49	16,428	184.51	89.04	-	85.14	-	-	9,129	13,809	905	-	2,771	9,129	11,900	4,390	18,199

※1：「0.8」は、道路等の非可住地分 10%及び将来も宅地化しない未利用地率 10%の合計 20%を控除した率

※2：「0.88」は、平成 25 年度住宅統計調査の空家率 12%を標準空家率として控除した率

※3：5 地区への均等配分は、人口を整数とするため便宜上 283 人と 282 人の地区に区分した。

※4：井田川駅周辺の未利用地面積及び現況住宅用地率には、国道 306 号沿道の面積は含まれていない。

(3) 居住誘導の効果評価

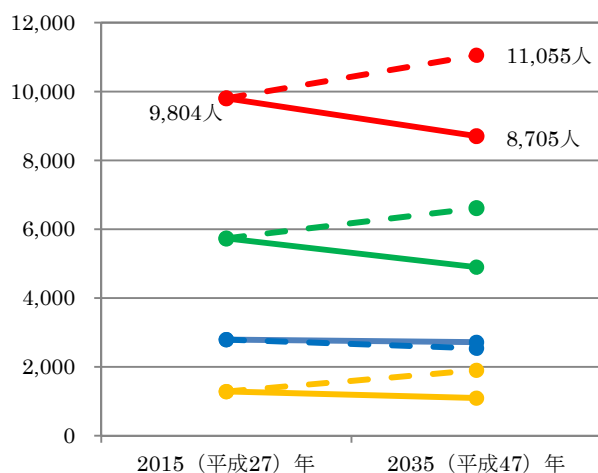
① 可住地人口密度上昇・老年人口率低下効果

今回設定した居住誘導区域への補正人口配分による効果は、以下のグラフ及び次ページの表に示すとおりです。

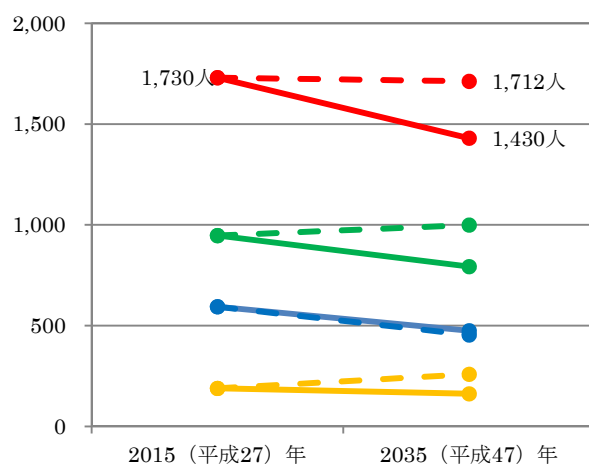
亀山中央居住誘導区域は、現況人口が9,804人で居住誘導を図らないと2035(平成47)年8,705人に減少しますが、居住誘導効果で11,055人に増加し、可住地人口密度も現況42.2人/haから47.6人/haと5.4ポイント増加します。また、子育て世帯の誘導効果で生産年齢人口、年少人口が増加することで、次ページに示すように老年人口比率も2035(平成47)年23.0%と現況の28.4%より低くなっています。

関居住誘導区域は、現況人口が1,730人で居住誘導を図らないと2035(平成47)年1,430人と減少しますが、居住誘導効果で1,712人と減少が抑えられ、可住地人口密度も現況39.6人/haから39.2人/haとほぼ現状維持が図れます。また、子育て世帯の誘導効果で生産年齢人口、年少人口が増加することで、次ページに示すように老年人口比率も2035(平成47)年26.5%と現況の34.3%より低くなっています。

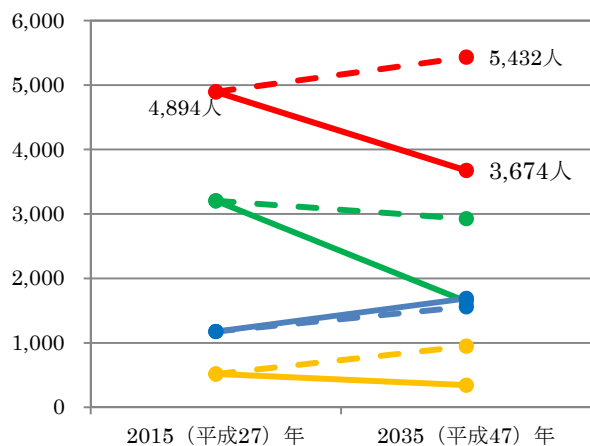
井田川居住誘導区域は、現況人口が4,894人で居住誘導を図らないと2035(平成47)年3,674人と減少しますが、居住誘導効果で5,432人に増加し、可住地人口密度も現況66.9人/haから74.3人/haと7.4ポイント増加します。また、子育て世帯の誘導効果で生産年齢人口、年少人口が増加することで、次ページに示すように老年人口比率も居住誘導を図らないと2035(平成47)年46.0%になるところが、28.7%と現況の24.0%から僅かな増加に抑えられます。



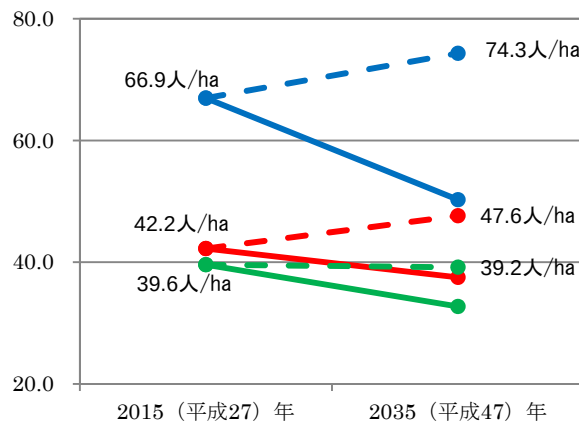
■ 亀山中央居住誘導区域人口推計



■ 関居住誘導区域人口推計



■ 井田川居住誘導区域人口推計



■ 居住誘導区域可住地密度の推移

- 年少人口 現状趨勢型
- 年少人口 将来展望推計
- 生産年齢人口 現状趨勢型
- 生産年齢人口 将来展望推計
- 老年人口 現状趨勢型
- 老年人口 将来展望推計
- 合計 現状趨勢型
- 合計 将来展望推計

- 亀山中央居住誘導区域現状趨勢型
- 亀山中央居住誘導区域将来展望推計
- 関居住誘導区域現状趨勢型
- 関居住誘導区域将来展望推計
- 井田川居住誘導区域現状趨勢型
- 井田川居住誘導区域将来展望推計

■ 亀山中央居住誘導区域

区分		2015（平成 27）年住基人口		推計値（住基ベース）	
				2035（平成 47）年	
		人口	比率	人口	比率
年少人口	現状趨勢型	1,282	13.1%	1,092	12.5%
	将来展望推計			1,901	17.2%
生産年齢人口	現状趨勢型	5,731	58.5%	4,898	56.3%
	将来展望推計			6,614	59.8%
老年人口	現状趨勢型	2,791	28.4%	2,715	31.2%
	将来展望推計			2,540	23.0%
合計	現状趨勢型	9,804	100.0%	8,705	100.0%
	将来展望推計			11,055	100.0%
可住地人口密度 （人／ha）	現状趨勢型	42.2		37.5	
	将来展望推計			47.6	
可住地面積（ha）	232.1				

■ 関居住誘導区域

区分		2015（平成 27）年住基人口		推計値（住基ベース）	
				2035（平成 47）年	
		人口	比率	人口	比率
年少人口	現状趨勢型	189	10.9%	162	11.3%
	将来展望推計			259	15.1%
生産年齢人口	現状趨勢型	947	54.8%	793	55.5%
	将来展望推計			999	58.4%
老年人口	現状趨勢型	594	34.3%	475	33.2%
	将来展望推計			454	26.5%
合計	現状趨勢型	1,730	100.0%	1,430	100.0%
	将来展望推計			1,712	100.0%
可住地人口密度 （人／ha）	現状趨勢型	39.6		32.7	
	将来展望推計			39.2	
可住地面積（ha）	43.7				

■ 井田川居住誘導区域

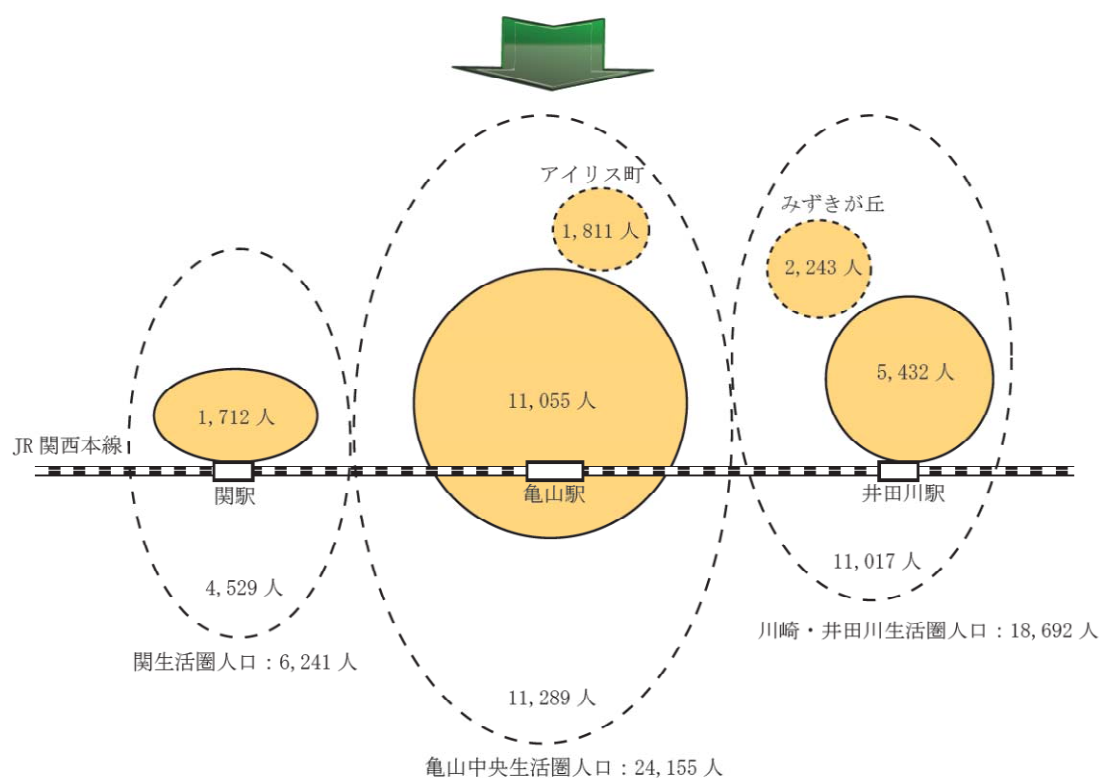
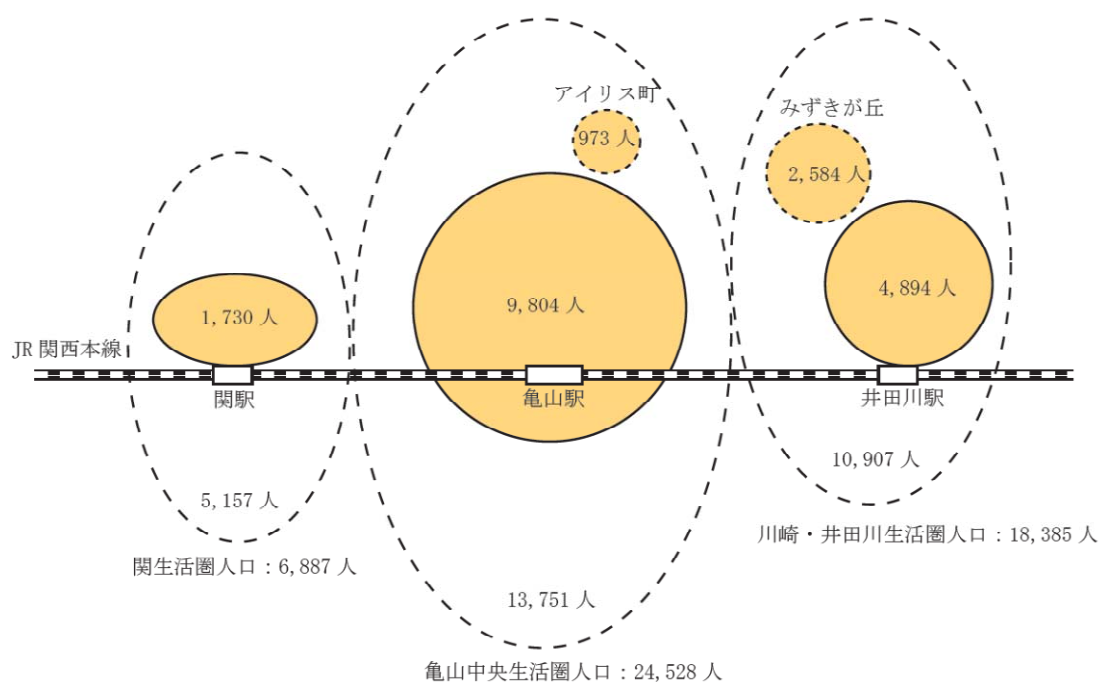
区分		2015（平成 27）年住基人口		推計値（住基ベース）	
				2035（平成 47）年	
		人口	比率	人口	比率
年少人口	現状趨勢型	516	10. 5%	342	9. 3%
	将来展望推計			947	17. 4%
生産年齢人口	現状趨勢型	3, 203	65. 5%	1, 643	44. 7%
	将来展望推計			2, 926	53. 9%
老年人口	現状趨勢型	1, 175	24. 0%	1, 689	46. 0%
	将来展望推計			1, 559	28. 7%
合計	現状趨勢型	4, 894	100. 0%	3, 674	100. 0%
	将来展望推計			5, 432	100. 0%
可住地人口密度 （人／ha）	現状趨勢型	66. 9		50. 3	
	将来展望推計			74. 3	
可住地面積（ha）	73. 1				

② 居住誘導区域への人口集約化効果

3つの生活圏のベースで変化をみると以下の図及び次ページの表のとおりで、亀山中央生活圏は、居住誘導区域で1,251人、アイリス町838人増加し、その他の地区で2,462人減少し、居住誘導区域の生活圏に占める比率が40.0%から45.8%と上がり集約が進みます。

関生活圏は、居住誘導区域で18人、その他の地区で628人減少し、全体で646人減少しますが、居住誘導区域の生活圏に占める比率が25.1%から27.4%と上がり集約が進みます。

川崎・井田川生活圏は、居住誘導区域で538人、その他の地区で110人増加し、みずきが丘で341人減少しますが、居住誘導区域の生活圏に占める比率は26.6%から29.1%と上がり集約が進みます。



※人口は住基ベース

■ 亀山中央生活圏

区分		2015（平成 27）年住基人口		推計値（住基ベース）	
				2035（平成 47）年	
		人口	比率	人口	比率
年少人口	亀山中央居住誘導区域	1,282	13.1%	1,901	17.2%
	区域外	1,934	13.1%	1,553	11.8%
	計	3,216	13.1%	3,454	14.3%
生産年齢人口	亀山中央居住誘導区域	5,731	58.5%	6,614	59.8%
	区域外	8,828	60.0%	7,451	56.9%
	計	14,559	59.4%	14,065	58.2%
老年人口	亀山中央居住誘導区域	2,791	28.4%	2,540	23.0%
	区域外	3,962	26.9%	4,096	31.3%
	計	6,753	27.5%	6,636	27.5%
合計	亀山中央居住誘導区域	9,804	40.0%	11,055	45.8%
	区域外	14,724	60.0%	13,100	54.2%
	計	24,528	100.0%	24,155	100.0%

■ 関生活圏

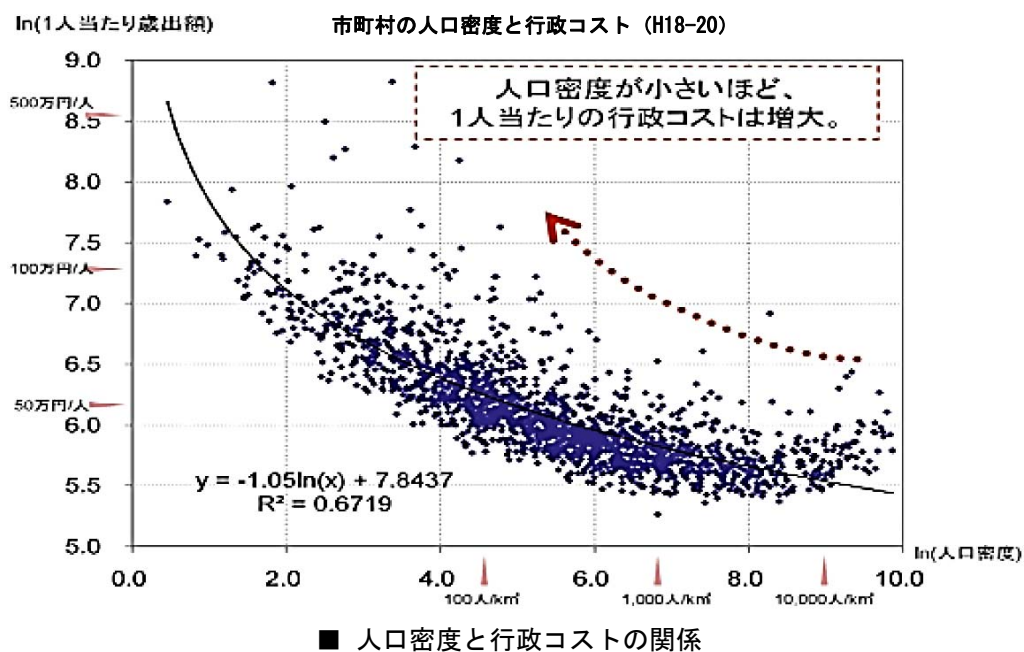
区分		2015（平成 27）年住基人口		推計値（住基ベース）	
				2035（平成 47）年	
		人口	比率	人口	比率
年少人口	関居住誘導区域	189	10.9%	259	15.1%
	区域外	567	11.0%	542	12.0%
	計	756	11.0%	801	12.8%
生産年齢人口	関居住誘導区域	947	54.8%	999	58.4%
	区域外	3,016	58.5%	2,325	51.3%
	計	3,963	57.5%	3,324	53.3%
老年人口	関居住誘導区域	594	34.3%	454	26.5%
	区域外	1,574	30.5%	1,662	36.7%
	計	2,168	31.5%	2,116	33.9%
合計	関居住誘導区域	1,730	25.1%	1,712	27.4%
	区域外	5,157	74.9%	4,529	72.6%
	計	6,887	100.0%	6,241	100.0%

■ 川崎・井田川生活圏

区分		2015（平成 27）年住基人口		推計値（住基ベース）	
				2035（平成 47）年	
		人口	比率	人口	比率
年少人口	井田川居住誘導区域	516	10.5%	259	15.1%
	区域外	2,667	19.8%	542	12.0%
	計	3,183	17.3%	801	12.8%
生産年齢人口	井田川居住誘導区域	3,203	65.5%	999	58.4%
	区域外	8,553	63.4%	2,325	51.3%
	計	11,756	63.9%	3,324	53.3%
老年人口	井田川居住誘導区域	1,175	24.0%	454	26.5%
	区域外	2,271	16.8%	1,662	36.7%
	計	3,446	18.7%	2,116	33.9%
合計	井田川居住誘導区域	4,894	26.6%	1,712	27.4%
	区域外	13,491	73.4%	4,529	72.6%
	計	18,385	100.0%	6,241	100.0%

③ 居住誘導効果のまとめ

居住誘導区域へ人口誘導することにより市街地密度が増すことは、都市機能の状況でもみたように主な都市機能施設の人口カバー率を上昇させ、市民の利便性向上に繋がります。また、以下のグラフに示すように人口密度と一人当たりの行政コスト（行政経費）との間には一定の関係があることが国土交通省の資料で示されており、市街地の人口密度を高めることは、公共施設の統廃合、自主運行バスの経費削減、道路・公共下水道等のインフラ維持・更新費の削減等、行政の効率化を図る効果があります。



出典：国土審議会 第3回長期展望委員会資料