

資料 3

計画人口と機能別土地利用面積について



計画人口・土地利用面積の必要性について

■関西文化学術研究都市(奈良県域)の建設に関する計画の変更

⇒計画人口、機能別土地利用面積など

■都市計画の変更根拠

⇒用途地域、都市計画道路など

■交通量推計を行う際の発生交通量の算出根拠

⇒骨格道路の検討

関西文化学術研究都市（奈良県域）の建設に関する計画について

※平成9年当時の住宅を中心とした開発計画

<高山地区>

・人口の規模

当面の区域内の人口は、約24千人を想定する。

・土地利用計画

①土地利用の考え方

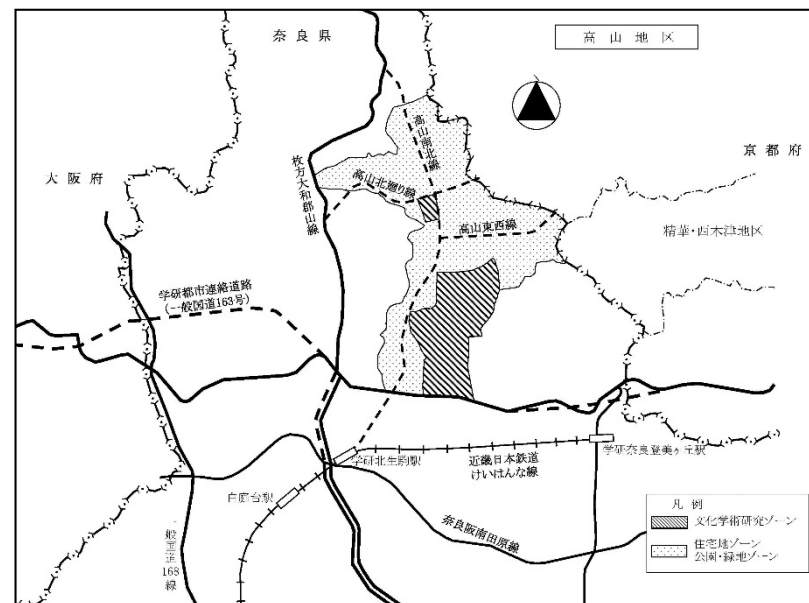
当面の区域は、区域内を北住区と南住区の2住区で構成し、道路については、東西幹線として、本地区と精華・西木津地区とを接続する高山東西線を整備するとともに、南北幹線として高山南北線を整備する。また、公園・緑地については、地区内外からの連続性や利便性を考慮したうえで配置し、整備する。

両幹線の交差する利便性の高い位置には文化学術研究ゾーンを配置して、既成の文化学術研究ゾーンとの一体的整備を図る。

②機能別土地利用面積

当面の区域内の機能別土地利用面積は、次のとおりとする。

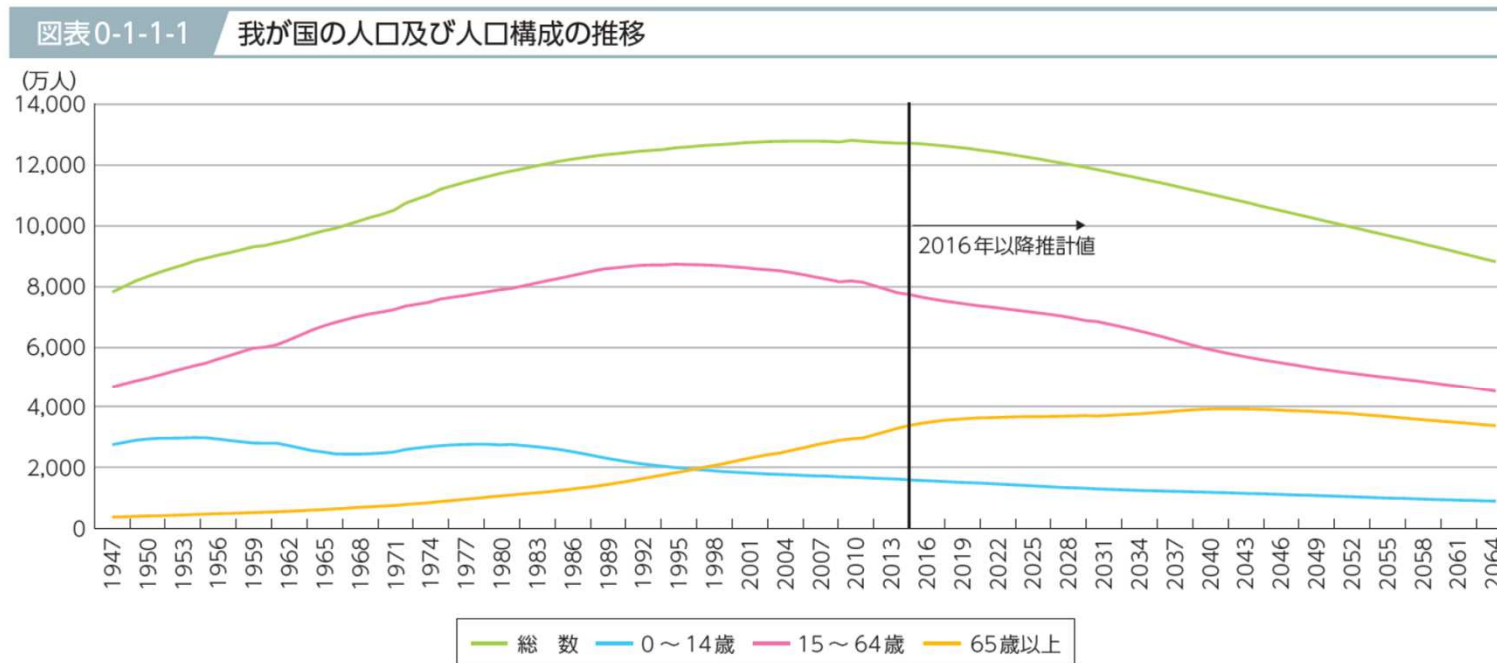
文化学術研究ゾーン 約78ha
住宅地ゾーン、公園・緑地ゾーン 約255ha



計画人口について

■日本の人口推移

我が国では、少子高齢化が急速に進展した結果、2008年をピークに総人口が減少に転じており、今後も引き続き人口減少傾向が見込まれている。



※ 2018年以降：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年4月）」（出生中位・死亡中位推計）

（出典）2017年まで：総務省「国勢調査」、「人口推計（各年10月1日現在）」
（総数には年齢「不詳人口」を含み、割合は年齢「不詳人口」を按分補正した人口による。1971年以前は沖縄県を含まない。）

計画人口について

■生駒市の人口推移

・生産年齢人口の減少が顕著な少子・高齢化の進行

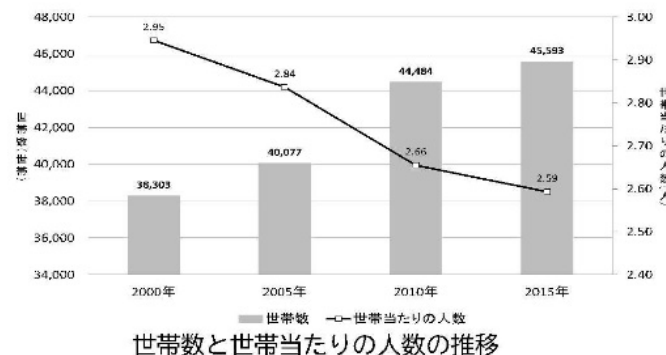
・現在多い30～40歳代の若い世代が将来は減少し、年齢階層のバランスに変化が生じる見通し

図 年齢3区分別人口の推移と予測



出典：生駒市人口ビジョン

・世帯数は増加している一方、1世帯当たりの人数は減少
→単身世帯の増加、夫婦世帯の増加、子ども人数の減少



計画人口について

■H29有識者懇談会とりまとめによる住機能の導入のあり方について

- ・人口減少、高齢化による空き家の増大が予測される中で、新たな大都市の受け皿としてのニュータウンは不要
- ・権利者や学研都市で働く人の受け皿となる居住機能は必要
- ・職住が近接し、子育てしやすい定住環境や次世代の暮らしを提案する「育児と仕事が両立」できるコンパクトな街のモデル的な形成を図る。

計画人口について

■地権者の意向

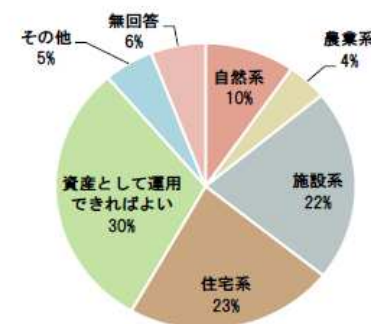
地権者アンケートの結果から、自己の土地活用として自然、農業系(自然型産業系)が約14%、施設系(都市型産業系)が約22%と、それぞれの土地利用について一定希望されている方がおり、住宅系を希望される方も約23%存在する。

表 地権者アンケート（抜粋）（令和元年9月～令和2年1月実施）

どのような活用方法をお考えですか。

【複数選択可】

| 選択項目 | 回答実数 | 構成比 |
|------------------|-------|------|
| 1. 自然系 | 56 人 | 10% |
| 2. 農業系 | 25 人 | 4% |
| 3. 施設系 | 125 人 | 22% |
| 4. 住宅系 | 130 人 | 23% |
| 5. 資産として運用できればよい | 176 人 | 30% |
| 6. その他 | 31 人 | 5% |
| 無回答 | 34 人 | 6% |
| 回答合計 | 577 人 | 100% |



■民間事業者の意見

鉄道駅から遠く高低差が大きいので、住宅地としてのニーズは低いと思う。

（令和2年7～9月 民間事業者ヒアリング実施）

計画人口について

学研高山地区第2工区計画人口は、

- ・ 近年の人口減少や少子高齢化が進んでいる。
- ・ 大規模住宅開発中心の計画から脱却し、産業を中心とした土地利用に転換を図る。
- ・ 地権者の中に住宅を希望されている方がおられる。
- ・ 新たな働き方である職住近接や職住合一への対応
- ・ 今後のスマート社会をリードするため、居住実験的な役割を持つ住宅など一定規模の住宅地は必要



計画人口を概ね5,000人と設定

機能別土地利用面積について

■住機能の規模

- ・単身世帯や夫婦世帯の増加、子ども人数の減少等により、世帯数は増加している一方、1世帯当たりの人数は減少している。
- ・一般住宅だけではなく、地区内で働く人が住むための集合住宅が必要となる。



計画人口5,000人をもとに、1世帯当たりの人数等から、

住機能の規模を概ね30haと設定する。

表 住機能面積

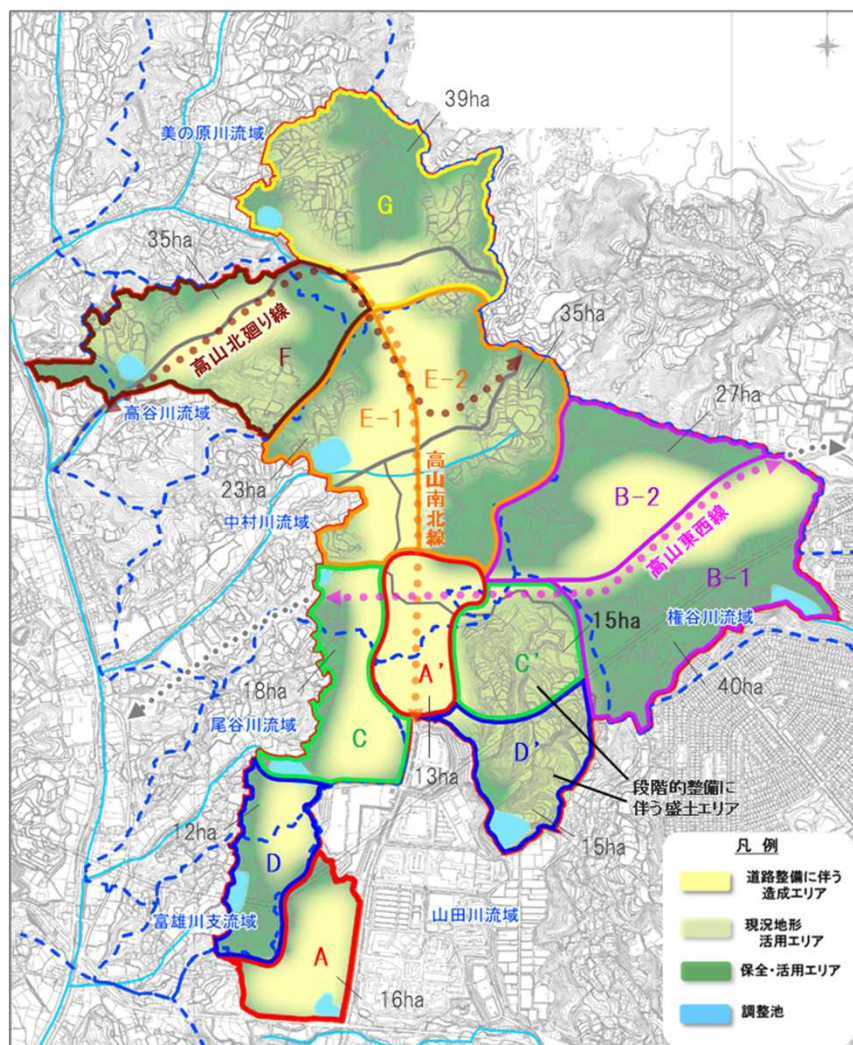
| | 1世帯当たり人数 (人/戸) | 計画戸数 (戸) | 1戸当たり必要造成面積 (㎡/戸) | 面積 (ha) | 計画人口 (人) |
|------|-------------------|-------------|----------------------|------------|-------------|
| 一般住宅 | 3.5 | 1,000 | 235 | 24 | 3,500 |
| 集合住宅 | 2.2 | 600 | 100 | 6 | 1,320 |
| 合計 | | | | 30 | 4,820 |

≒計画人口5,000人

機能別土地利用面積について

■産業機能の規模

工区割りイメージ図



当地区では今後、主に産業系を中心とした土地利用を図る考えから、F、G及びE-2工区の高山北廻り線から北側の約85haには自然型産業機能を、A-A'、B-1、B-2、C-C'、D-D'、E-1及びE-2工区の高山北廻り線から南側の約203haには都市型産業機能を誘導する。

機能別土地利用面積まとめ

表 機能別土地利用面積

| | |
|-------------|-------------|
| 自然型産業機能 | 約85ha |
| 都市型産業機能 | 約173ha |
| 住機能 | 約30ha |
| 緑地・公園等、都市機能 | 上記機能の面積に含む。 |
| 合計 | 約288ha |