

(2) 人口フレーム

① どれだけの人が住むか

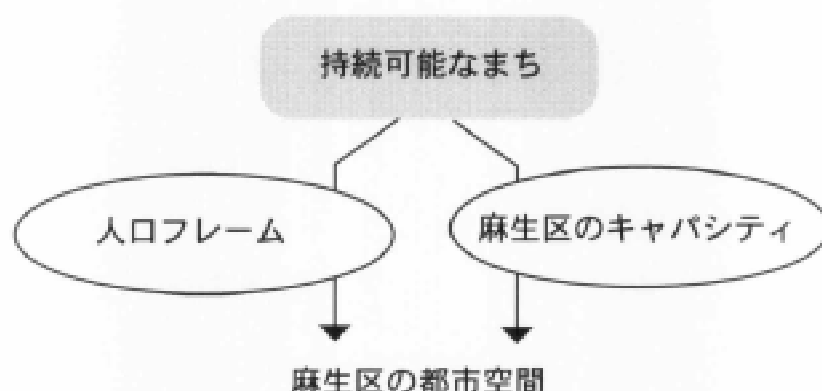
- ・ 時代背景や麻生区の実状を踏まえ、また、持続可能な開発によるまちづくりを進めるため、都市空間の形成にあたっては、以下の2つの考え方を重視します。

1) 人口フレーム論の限界を考慮する

- ・ 人口フレーム論は、本来、右肩上がりの成長を前提に考えられた計画手法であるため、安定成長期、少子・高齢化社会を迎え、成熟した「都市型社会」では、地域の実情に応じた計画手法（人口配置）が必要であると考えます。

2) 麻生区のキャパシティ

- ・ 麻生区は、有限の空間であり社会的需要を無制限に受け入れていくことは、持続可能な開発によるまちづくりに反することになります。このため、郊外住宅地としての麻生区にどれだけの人が住めるかをおさえ、その上で都市空間を検討することが必要と考えます。



② 将来人口を予測する

- ・ 将来人口の推計は、次の3つの方法で行いました。

- 1) 閉鎖人口
- 2) トレンド予測による人口
- 3) 最大可住人口

1) 閉鎖人口

※移動率を0.0とし、トレンド（男女年齢別生存率、男女年齢別人口移動率、母の年齢別出生率、男女出生性比）から見た推計

：2025年（平成37年）→約13万9千人

2) トレンド予測による人口

※移動率において麻生区における過去5年間の転入超過人口比率を採り、トレンド（男女年齢別生存率、男女年齢別人口移動率、母の年齢別出生率、男女出生性比）から見た推計

：2025年（平成37年）→約18万8千人

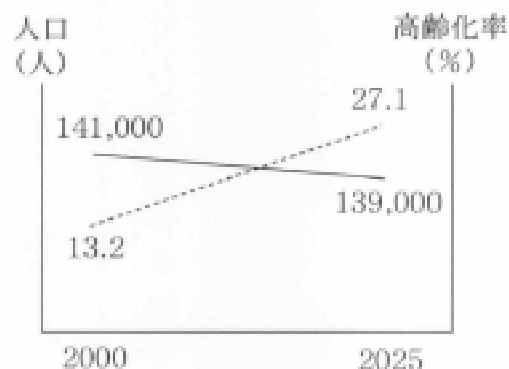
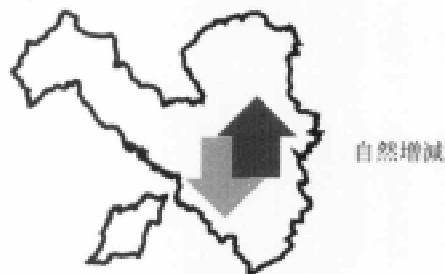
3) 現行用途地域での最大可住人口（空間にどれだけ人が住めるかを推計したもの）

a) 約19万6千人（社会基盤率を一律30%と仮定した場合）

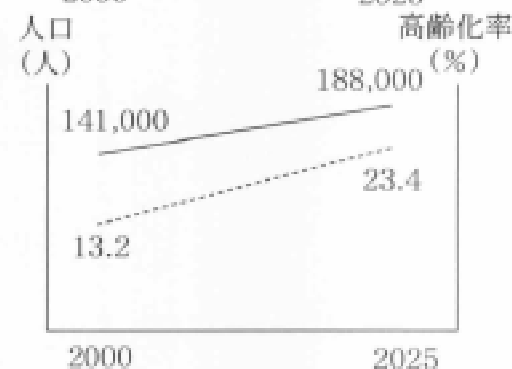
b) 約17万9千人（現在の空地に人口がはり付いた場合）

■人口フレーム予測

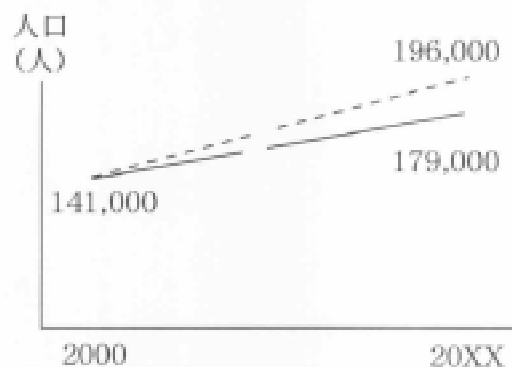
閉鎖フレーム



トレンドフレーム



最大可住フレーム



閉鎖フレーム：自然増減だけで、社会増減を考慮しない予測

トレンドフレーム：現在の人口動向（自然増減、社会増減）から将来を予測

最大可住フレーム：現在の用途地域でどれだけ人が住めるかを予測

③ どの将来人口を目標とするか

- ・麻生区の土地利用をみると、低層戸建中心型住宅市街地（第一種低層住居専用地域の市街地）では、斜面緑地や生産緑地などを除き、ほぼ住宅で埋め尽くされています。
- ・このため、現在の空地のみに今後の増加人口を収容した場合の17.9万人では、約1万人分の市街地が不足することになります。
- ・一方、区外からの新しい居住者の移住を想定しない、閉鎖人口予測では、高齢化率が27.1%と高くなるのに対し、社会増減を加味したトレンド予測では23.4%と4ポイントあまり下回ると想定されます。
- ・これは、区外からの新規居住者を見込まないと高齢化がますます進むことを表しています。
- ・さらに3) b)の予測のように、現在の低層戸建中心型住宅市街地を主とした市街地構造では、区外からの転入人口を十分に吸収できないだけでなく、若年層に手の届かない高額の住宅供給が主体となることなどから、高齢化を抑えることが難しく、地域の活性化、安全・安心なコミュニティづくりなどに支障をきたすことになると想定されます。
- ・以上から、高齢化を抑え、若者も居住する活気ある地域をつくっていくため、ある程度の流入人口を見込んだトレンド予測による18.8万人を将来人口（2025年）として想定し、そのための都市空間形成を行うことが提案されます。

■「持続可能な開発（Sustainable Development）」について

（国連『環境と開発に関する世界委員会報告書』、1987年より）

＝将来の世代が、自らの力で欲求を満たす能力を損なうことなく、現代の世代の欲求をも満たすことができるような開発

1) 財政的に持続可能であること（まちづくりに都市経営の視点を持ち込む）

- ・将来の世代の負担と現在の世代の負担とのバランスを維持する。
- ・都市への投資の循環が生まれる。
→都市への更新投資によって、新たな財源が生み出され、その財源により、新たな更新投資が可能となるような資金循環の仕組みが構築される。
- ・短期、集中的に都市財政に悪影響を及ぼすような、過度な開発や急激な開発が抑制され、都市の容量と都市活動のバランス、公共投資と民間投資のバランスを維持する。
- ・多様な世代がバランス良く、住み続けられる都市を維持する。

2) 環境的に持続可能であること

- ・環境に影響を及ぼす新市街地（グリーンフィールド）への新たな投資より、環境の改善に資する既存市街地、既存インフラ（ブラウンフィールド）の更新に重点を置く。
※駅周辺の再開発、密集住宅市街地の改善、既存市街地の住環境整備、斜面地開発の抑制、社会的コスト増大の抑制
- ・新たな投資（開発や再開発）が、「環境の質」、「生活の質」の改善、向上に資すること。
- ・投資（開発や再開発）が、環境負荷の少ないものであること。

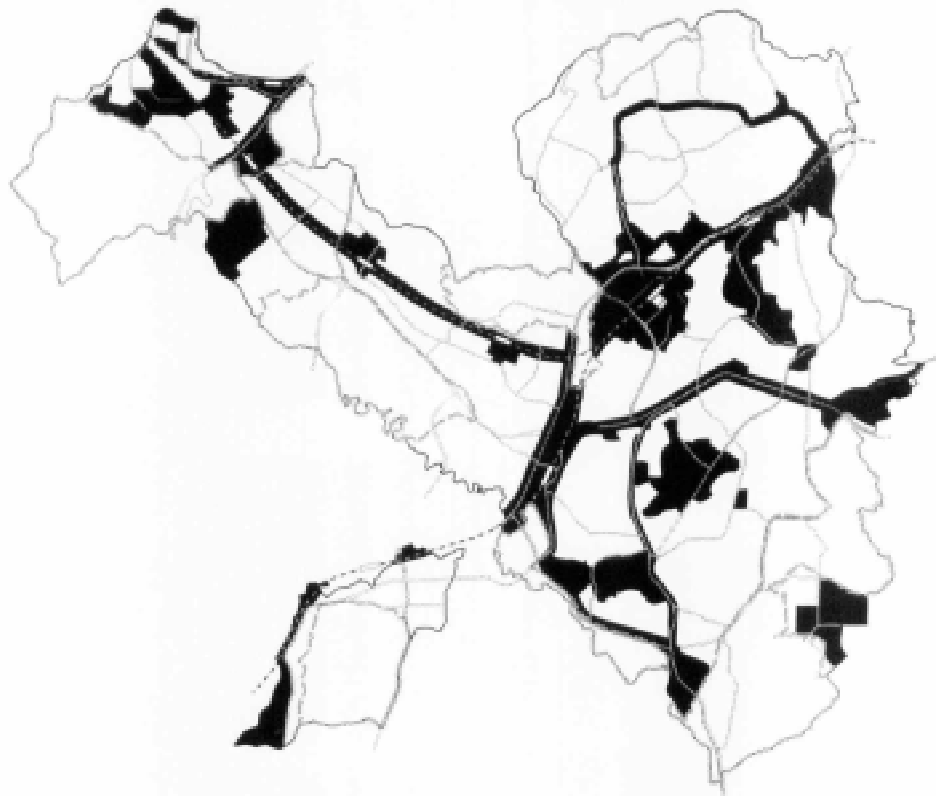
- ・ 18.8万人を収容するために必要な都市空間形成の方向としては、

- ア. 現状市街化区域のうち、基盤整備されていない区域の基盤整備による
- イ. 利便性の高い地区に中密度の中高層住宅を誘導する
- ウ. 市街化調整区域への田園居住を図る

の方法が考えられますが、ア. の地区は、駅から遠いなど生活の利便性に欠け、開発した場合でも高額になるため、若年層の誘致は難しいと考えられます。また、ウ. は、田園居住を進めるとしても、収容人口として多くは見込めません。

- ・ このことから、将来人口は、主に低層戸建中心型以外の場所（特に、商業業務住宅複合型（新百合ヶ丘駅周辺地区等）や、中高層住宅中心型（百合ヶ丘団地等）や沿道型の土地利用の場所など）で収容することが望ましいと判断されます。（下図参照）

■麻生区における低層戸建住宅中心型以外の土地利用（参考）



※…低層戸建中心型、商業業務住宅複合型、中高層住宅中心型：「まちのキャパシティの推計」における土地利用区分（仮定）

(3) 都市空間形成のめざすべき方向

- ・麻生区を取り巻く条件の整理、人口フレームの考え方を踏まえ、都市空間形成にあたってのめざすべき方向を、次のように設定します。

○環境への負荷が少なく、世代が循環し、かつ多様な世代がバランス良く住み続けられる都市空間形成を図る

- ・都市空間形成過程の経緯や将来推計人口から、麻生区では、良好な環境の郊外住宅地として今後も市街化の圧力による人口増が見込まれます。
- ・また、既成の住宅地では、少子・高齢化社会が進むと、まちの活気がなくなり、居住者にとって、生活がしにくいまちになることが想定されます。
- ・このため、世代が循環し、かつ多様な世代がバランス良く住み続けられる都市空間の形成を目指します。
- ・上記考え方を実現するための都市空間形成の基本的考え方を、次のように整理します。
 - ① コンパクトな市街地を形成する
 - ・都市への投資効率を高め、環境への負荷を軽減するため、コンパクトな市街地の形成を図っていきます。
 - ② 現在の市街地を継続的に更新しながら居住空間を確保していく
 - ・世代の継続的な循環サークルを促すために、市街地内の居住空間についても継続的な更新を図っていきます。
 - ③ 市街地の空地に居住空間を創出していく
 - ・市街地の無秩序な拡大を防ぐため、空間として余裕のある市街地の空地に居住空間を創出していくことで、新しく移り住む人口に対応していきます。
 - ④ 自然環境が残る空間は、極力残していく
 - ・自然環境が残る空間は、そこに住まう人々の意向を最大限尊重しながら、資源の活用との調和に配慮し極力残していきます。

(4) 都市空間形成の方針

① 拠点、拠点とその周辺地域における居住空間の確保

- ・都市のコンパクト化は、公共投資の投資効率が良く、駅周辺の再開発促進による新たな投資が期待できる反面、商業系土地利用における土地利用の混在化や、短期・中期的には既存住宅地におけるコミュニティの崩壊（地域内における新たな過疎化・高齢化問題）を生じ、周辺部においては、コミュニティの活力が喪失されることなどが懸念されます。
- ・そこで、拠点地区では現在の商業空間を維持し、利便性の高い、新たな開発可能な領域（駅近辺）では居住空間を確保するなど、若年層や周辺戸建住宅地から移り住む高齢者などの受け皿として、多世代居住が可能な中密度の居住空間を確保するために、緩やかなコンパクト化を図ります。

② 良好な環境の居住空間（戸建住宅地）における生活空間の確保

- ・基盤整備が進んでいる古くからの住宅市街地では高齢化、人口減少が進んでおり、また、基盤未整備な住宅市街地では、住環境の質的向上が求められています。
- ・このため、それぞれのコミュニティごとに、良好な住環境（戸建住宅地）を将来的にも維持していくための、持続可能な、自立・自治的な環境改善の取り組みを支える生活空間等の確保を図ります。

③ 基盤整備が完了した住宅市街地、事業中住宅市街地における人口の定着化

- ・新しく基盤整備が行われた住宅市街地では、人口の定着が遅れ、コミュニティの形成に支障をきたしています。
- ・そこで、高い利便性を持つ地区において中密度な居住空間を確保することと連携しながら、生活の場を確保するなど、それぞれのコミュニティごとに持続可能な、自立・自治的な環境改善の取り組みを支える生活空間等を整備することで、人口の定着化を図ります。

	施行面積 (ha)	事業決定	施行期間 (年度)	機地区分	計画人口 (人)	減少率 (%)	施行者
黒川特定	80.5	H3.3.7	H2~20		8,440	52.9	公団
五力田	13.3	H3.12.24	H 3~14	H14.9.17	1,728	56.5	組合
細山西	1.7	H11.4.19	H11~14	H14.5.7	224	69.6	組合
細山金井久保	4.7	H11.4.19	H11~15		629	66.5	組合
万福寺	36.9	H12.9.7	H12~19		7,721	59.4	組合
片平	11.9	H13.10.19	-		1,600	55.0	組合
計	149.0				20,342		

■近年の麻生区における完了・進行中の土地区画整理事業（参考）

④ 田園里山地域（市街化調整区域）における新たな生活形態の確立

- ・農業の持続的営農環境を保ちつつ、都市の貴重な緑地環境を保全するとともに、各地域の実情に応じた住民の創意と合意により、美しい田園環境を活かした地域の発展をめざしていきます。

■麻生区の都市空間形成のイメージ

