

VII. 住宅地面積推計

1 全市および行政区別住宅地面積推計

1-1. 推計の枠組み

(1) 推計期間

推計期間は2015(平成27)年を基準年とし、2030(平成42)年時点までの5年毎15年間とした。

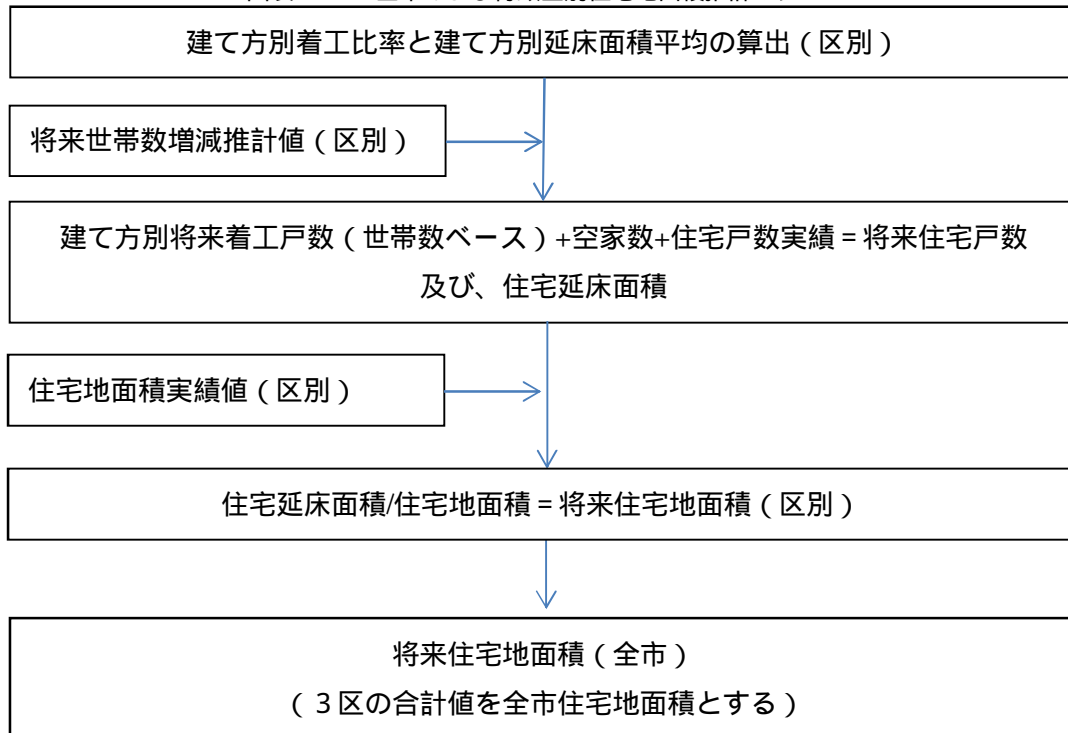
(2) 推計方法

本推計は、世帯数推計をもとにした将来住宅戸数及び面積と、直近の住宅地面積実績値を用いて行った。なお、世帯数推計の値は開発インパクトを加味した結果を用い、別途面積ベースで開発インパクトを加味することはしない。

(3) 推計フロー

推計のフローは以下の通りである。

図表VII-1 全市および行政区別住宅地面積推計のフロー



(4) 推計に用いたデータ

推計に用いたデータは以下の通りである。

図表VII-2 推計に用いたデータ一覧

項目	概要
推計項目	全市住宅地面積 (ha)
建て方別着工比率	建築着工統計 (2015 (平成 27) 年度)
建て方別床面積比率	建築着工統計 (2015 (平成 27) 年度)
建て方別世帯数実績	国勢調査 (2015 (平成 27) 年) 住宅の建て方別一般世帯数
建て方別床面積平均	国勢調査 (2015 (平成 17) 年) 住宅の建て方別一般世帯数・床面積
将来世帯数	世帯推計による推計値を利用
空家数	相模原市空家等対策計画による空家率から算出
住宅地面積	都市計画調査の土地利用分類別面積 (住宅用地・併用住宅用地) を利用

(5) 用語の定義

用語の定義は以下の通りである (以下、住宅地面積推計についてすべて同様)。

図表VII-3 推計に用いた用語の定義

項目	概要
建て方	一戸建てや共同住宅等、住宅の種類。本推計では、一戸建て、共同住宅、長屋建て、その他の4区分で示す
空家	建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるものをいう

1-2. 推計手順の詳細

(1) 将来住宅着工数の作成

区別世帯推計値より、5年間の世帯数の差分を取ることで、5年間で着工が必要な住宅戸数とし、建て方別の着工比率から建て方別の将来に必要な住宅着工戸数を算出した。なお、世帯数が減少に転じた時点で着工はなくなり、滅失もないものとみなした。^{注)}

また、建て方別の着工比率及び建て方別床面積比率は、2015(平成27)年度建築着工統計における建て方別の着工戸数、床面積から算出し、将来にわたって一定と仮定している。

(2) 将来住宅数・将来住宅延床面積の作成

国勢調査における建て方別の世帯数を実績値とし、そこに前述した建て方別将来着工戸数を加え、さらに空家数を加味することで、将来住宅戸数を算出した。空家数は空家率から推計し、空家率は過去の実績を踏まえ5年間で0.2%ずつ上昇すると仮定した。

次に、将来住宅戸数に建て方別延床面積を乗じることで建て方別将来延べ床面積を算出した。この時、建て方別延べ床面積は2005(平成17)年国勢調査以降集計対象外となっているため、2005(平成17)年を直近値として固定している。また、これにより生じる合計値の差を全数調整し、延べ床面積を算出した。

(3) 住宅地面積の算出

都市計画調査における直近の住宅地面積と延べ床面積の割合を直近値として将来まで一定に固定し、将来延べ床面積に乗じることで将来住宅地面積を算出した。

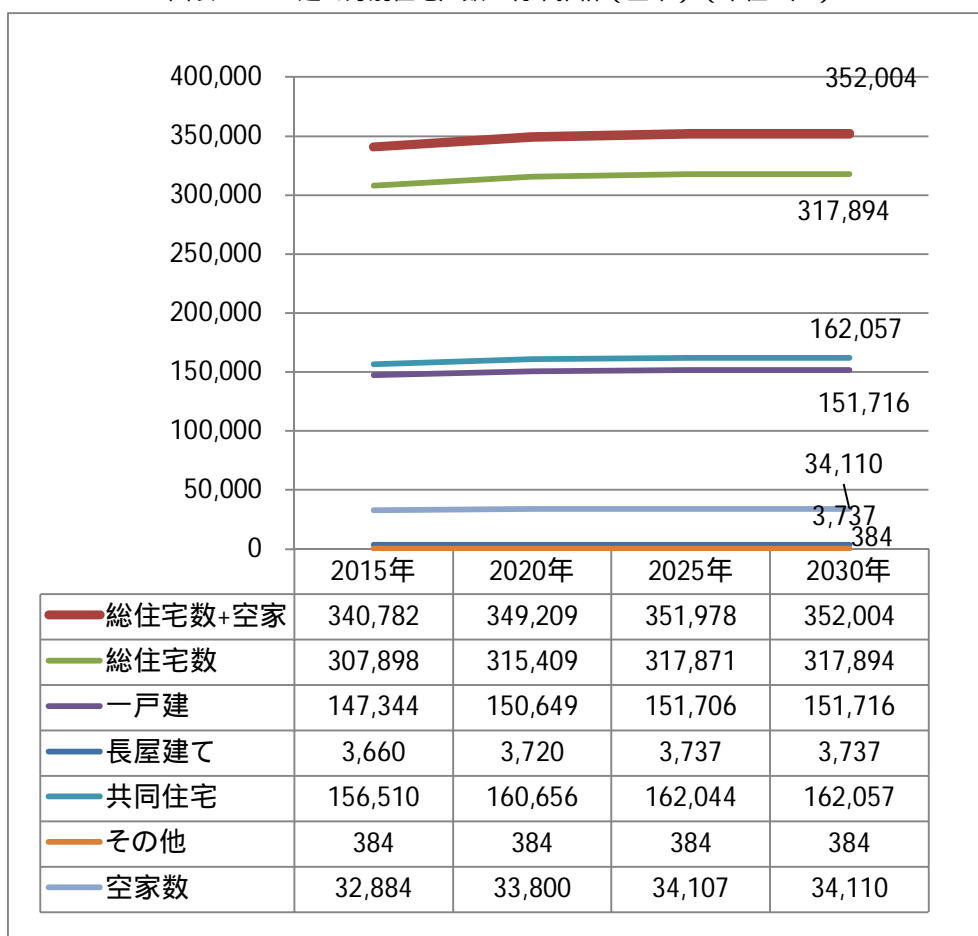
注) 実社会においては、世帯数の増減に限らず新築需要による住宅着工や、未利用地化、滅失等による用途転換によって住宅用地面積の増減が発生する。当推計では、こうした予測できない用地の増減は加味せず、世帯の増減による住宅需要という直接的な関係のみに着目して推計を実施するものとする。

1-3 . 推計結果

(1) 全市

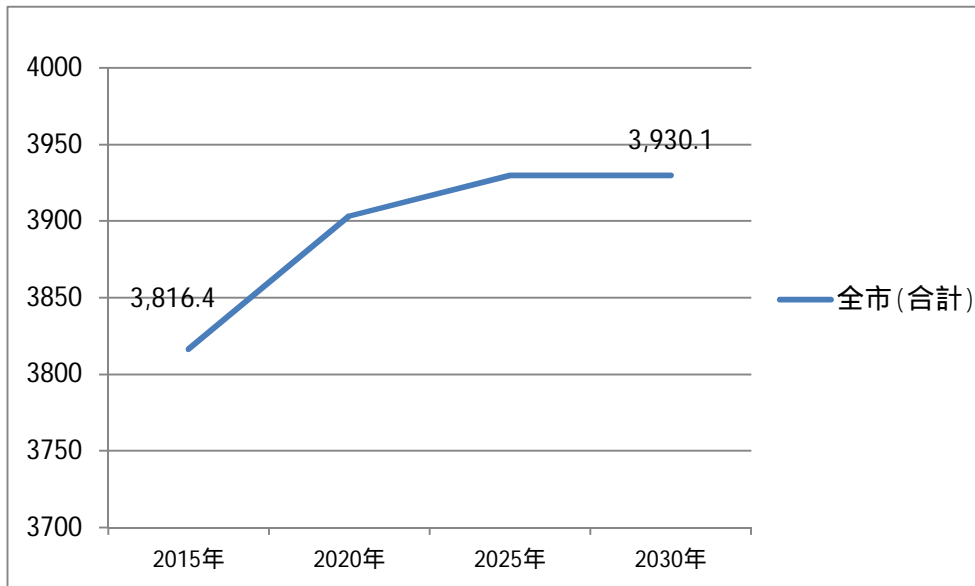
全市の住宅戸数は世帯数の増加に準じて 2030（平成 42）年まで継続して増加している。空家を含む総住宅数は 2030（平成 42）年で 352,004 戸となっている。一戸建、共同住宅は微増し、長屋建てはほぼ横ばいで推移している。空家数は 2030（平成 42）年で 34,110 戸まで増加している。

図表VII-4 建て方別住宅戸数の将来推計（全市）（単位：戸）



全市の住宅地面積は住宅戸数の増加に準じて2025(平成37)年まで継続して増加し、2030(平成42)年の住宅地面積は3,930.1haとなっている。

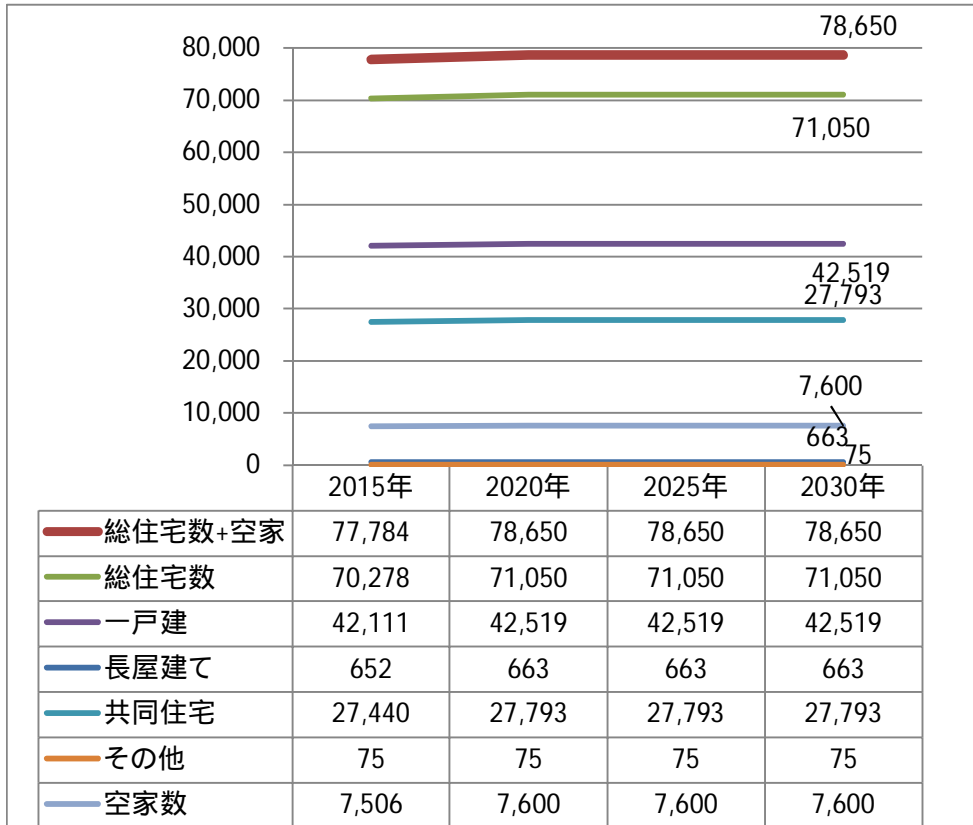
図表VII-5 住宅地面積の将来推計値(全市)(単位:ha)



(2) 緑区

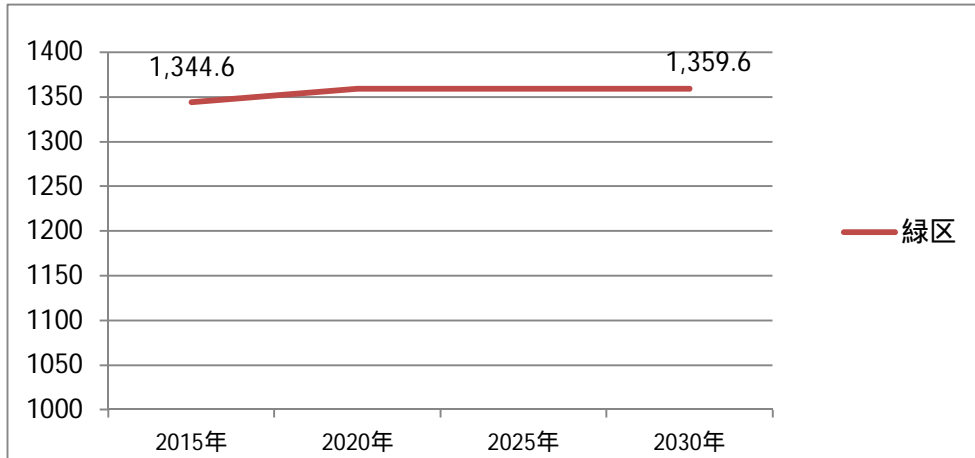
緑区の住宅戸数は世帯数の増加に準じて 2020（平成 32）年まで増加し、世帯数が減少を始める 2025（平成 37）年から横ばいとなる。空家を含む総住宅数は 2030（平成 42）年で 78,650 戸となっている。

図表VII-6 建て方別住宅戸数の将来推計（緑区）（単位：戸）



緑区の住宅地面積は住宅数の増加に準じて 2015（平成 27）年まで増加し、2030（平成 42）年の住宅地面積は 1,359.6ha となっている。

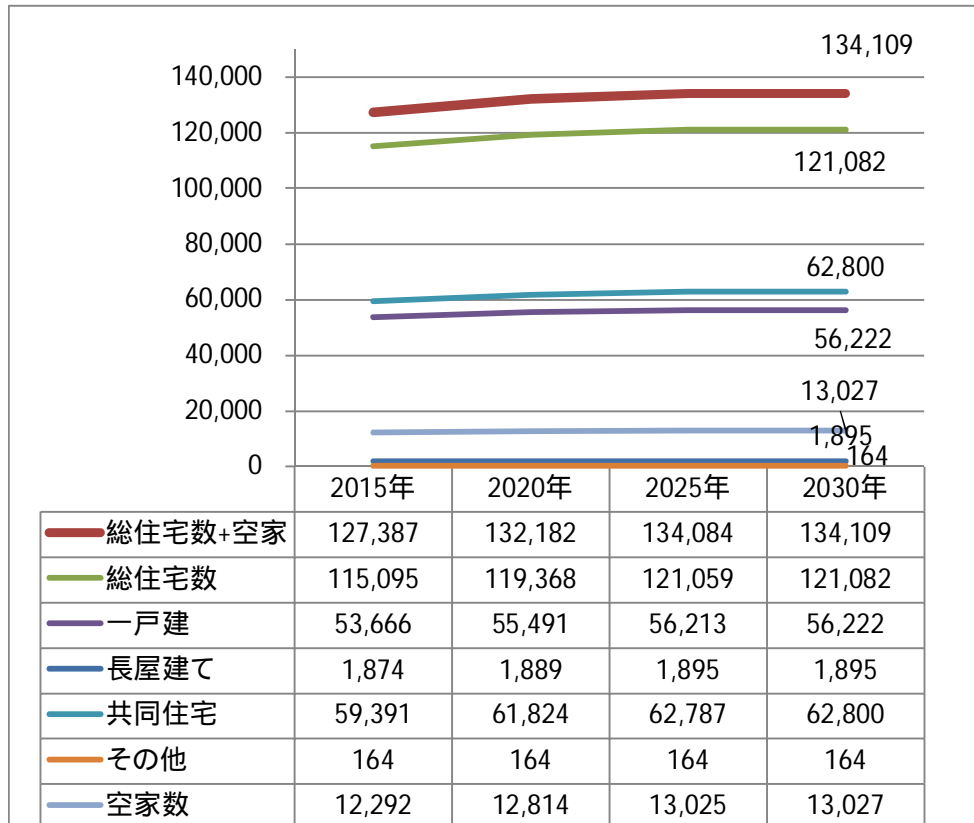
図表VII-7 住宅地面積の将来推計値（緑区）（単位：ha）



(3) 中央区

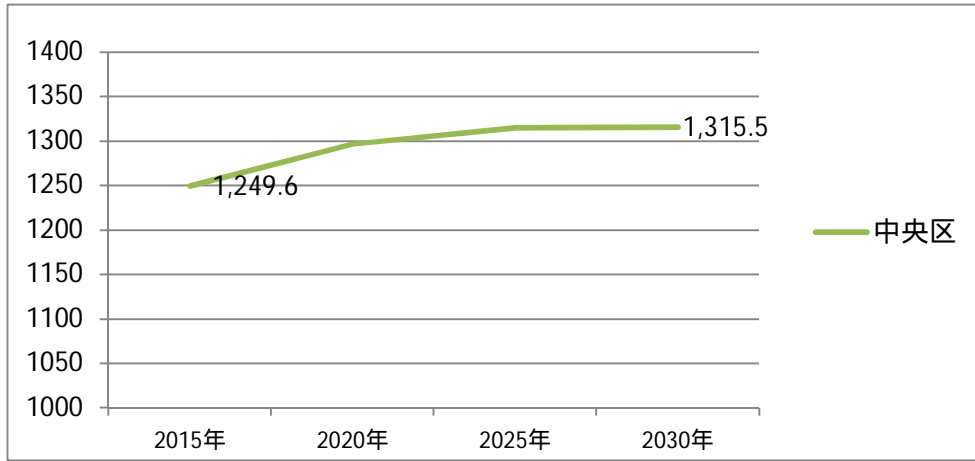
中央区の住宅戸数は世帯数の増加に準じて 2030（平成 42）年まで増加し、空家を含む総住宅数は 2030（平成 42）年で 134,109 戸となっている。

図表VII-8 建て方別住宅戸数の将来推計（中央区）（単位：戸）



中央区の住宅地面積は住宅数の増加に準じて 2025（平成 37）年まで増加し、2030（平成 42）年の住宅地面積は 1,315.5ha となっている。

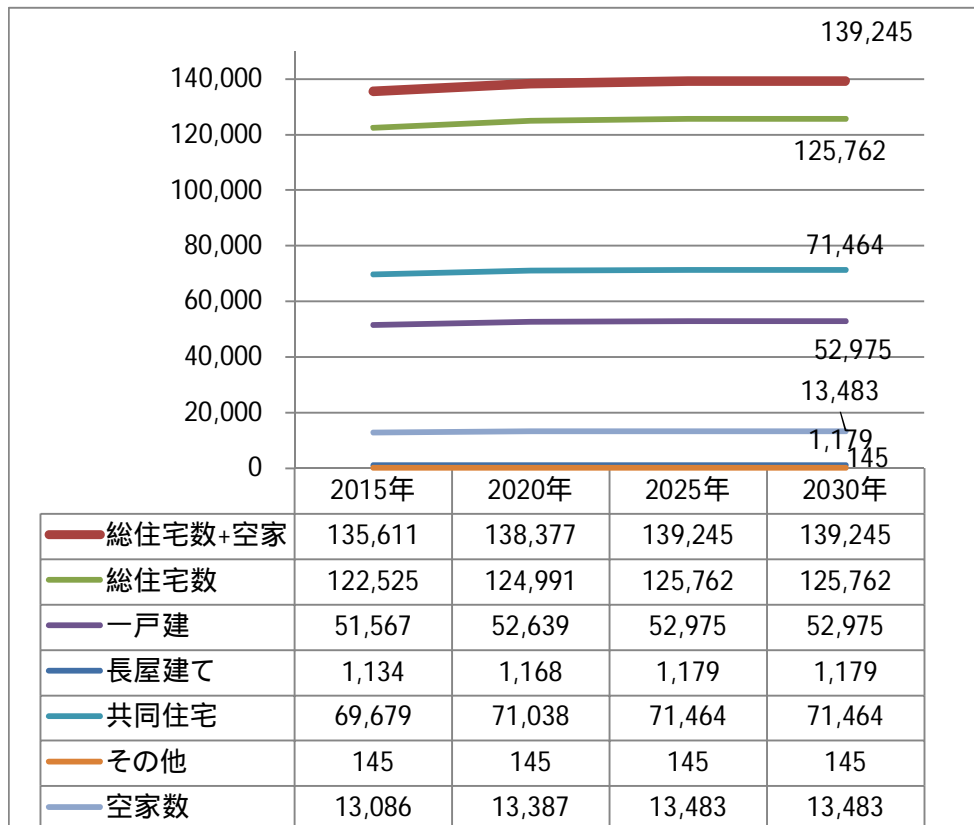
図表VII-9 住宅地面積の将来推計値（中央区）（単位：ha）



(4) 南区

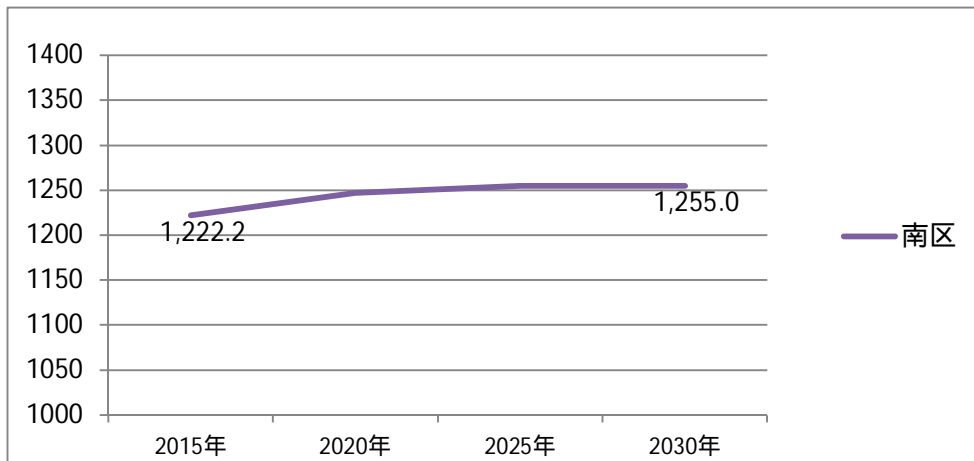
南区の住宅戸数は世帯数の増加に準じて 2025（平成 37）年まで増加しその後横ばいとなっている。空家を含む総住宅数は 2030（平成 42）年で 139,245 戸となっている。

図表VII-10 建て方別住宅戸数の将来推計（南区）（単位：戸）

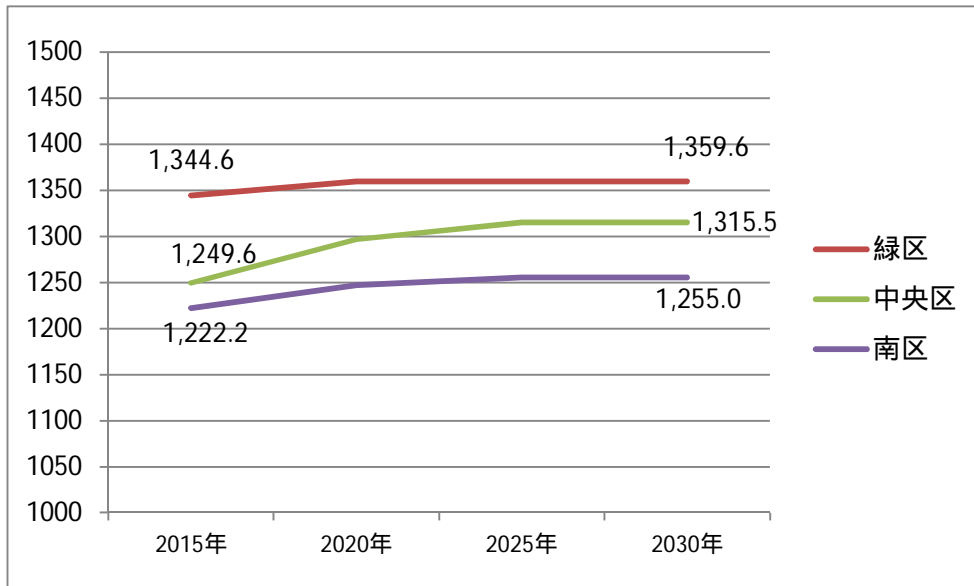


南区の住宅地面積は住宅数の増加に準じて 2025(平成 37)年まで増加し、2030(平成 42)年の住宅地面積は 1,255.0ha となっている。

図表VII-11 住宅地面積の将来推計値（南区）（単位：ha）



図表VII-12 住宅地面積の将来推計値（3区）（単位：ha）



2 津久井地域住宅地面積推計

2-1 推計の枠組み

(1) 推計期間

推計期間は 2015（平成 27）年を基準年とし、2030（平成 42）年時点までの 5 年毎 15 年間とした。

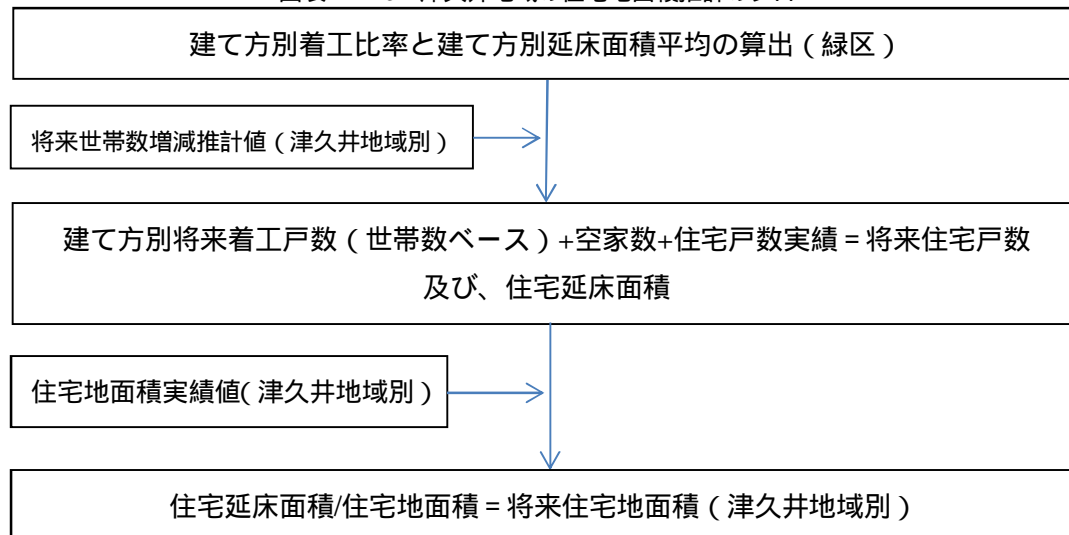
(2) 推計方法

本推計は、世帯数推計をもとにした将来住宅戸数及び面積と、直近の住宅地面積実績値を用いて行った。

(3) 推計フロー

推計のフローは以下の通りである。

図表VII-13 津久井地域の住宅地面積推計のフロー



(4) 推計に用いたデータ

推計に用いたデータは以下の通りである。

図表VII-14 推計に用いたデータ一覧

項目	概要
推計項目	津久井地域別住宅地面積（ha）
建て方別着工比率	建築着工統計（2015（平成 27）年度） 緑区の値を利用
建て方別床面積比率	建築着工統計（2015（平成 27）年度） 緑区の値を利用
建て方別世帯数実績	国勢調査（2015（平成 27）年）住宅の建て方別一般世帯数 津久井地域のそれぞれの値を利用

建て方別床面積平均	国勢調査（2005（平成17）年）住宅の建て方別一般世帯数・床面積 津久井地域のそれぞれの値を利用
将来世帯数	世帯推計による推計値を利用。
空家数	相模原市空家等対策計画による空家率から算出。
住宅地面積	都市計画調査の土地利用分類別面積（住宅用地・併用住宅用地）を利用。

2-2．推計手順の詳細

（1）将来住宅着工数の作成

津久井地域の地区別世帯推計値より、5年間の世帯数の差分を取ることで、5年間で着工が必要な住宅戸数とし、建て方別の着工比率から建て方別の将来に必要な住宅着工戸数を算出した。なお、世帯数が減少に転じた時点で着工はなくなり、滅失もないものとみなした。

注)

また、建て方別の着工比率及び建て方別床面積比率は、町丁目単位のデータは取得できないため、2015（平成27）年度建築着工統計における緑区の建て方別の着工戸数、床面積から算出し、将来にわたって一定と仮定している。

（2）将来住宅数・将来住宅延床面積の作成

国勢調査における建て方別の世帯数を実績値とし、そこに前述した建て方別将来着工戸数を加え、さらに空家数を加味することで、将来住宅戸数を算出した。空家数は空家率から推計し、5年間で0.2%ずつ上昇すると仮定した。

次に、将来住宅戸数に建て方別延床面積を乗じることで建て方別将来延べ床面積を算出した。この時、建て方別延べ床面積は2005（平成17）年国勢調査以降集計対象外となっているため、2005（平成17）年を直近値として固定している。また、これにより生じる合計値の差を全数調整し、延べ床面積を算出した。

（3）住宅地面積の算出

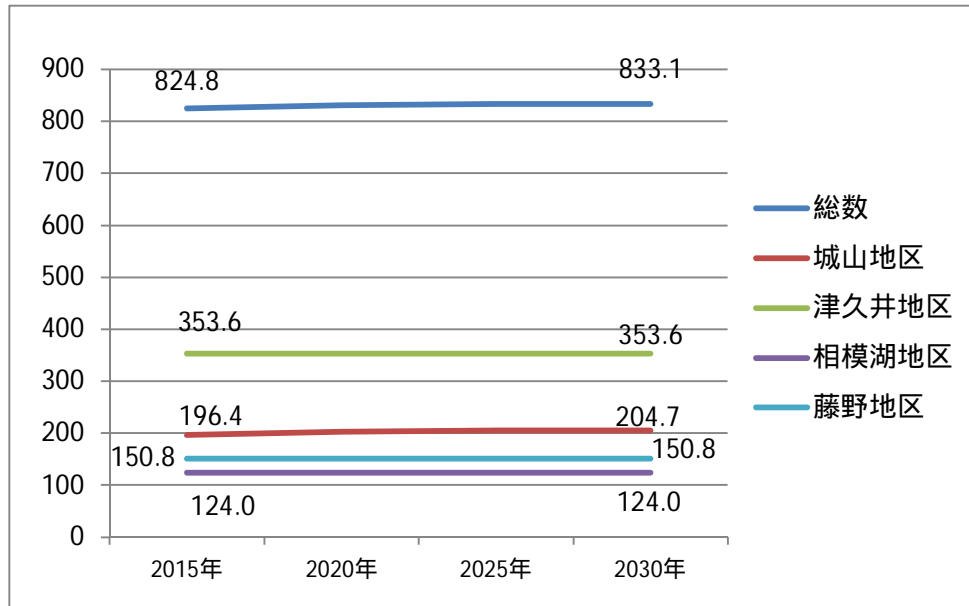
都市計画調査における直近の住宅地面積と延べ床面積の割合を直近値として将来まで一定とし、将来延べ床面積に乗じることで将来住宅地面積を算出した。

注) 実社会においては、世帯数の増減に限らず新築需要による住宅着工や、未利用地化、滅失等による用途転換によって住宅用地面積の増減が発生する。当推計では、こうした予測できない用地の増減は加味せず、世帯の増減による住宅需要という直接的な関係のみに着目して推計を実施するものとする。

2-3. 推計結果

津久井地域の住宅地面積は城山地区で 2025（平成 37）年まで増加するが、津久井地区、相模湖地区、藤野地区は一定となっている。津久井地域の 2030（平成 42）年の住宅地面積の総数は 833.1ha となっている。

図表VII-15 住宅地面積の推移（津久井地域）（単位：ha）



VIII . 農業用地面積推計

1 全市および行政区別、津久井地域別農業用地面積推計

1-1 . 推計の枠組み

(1) 推計期間

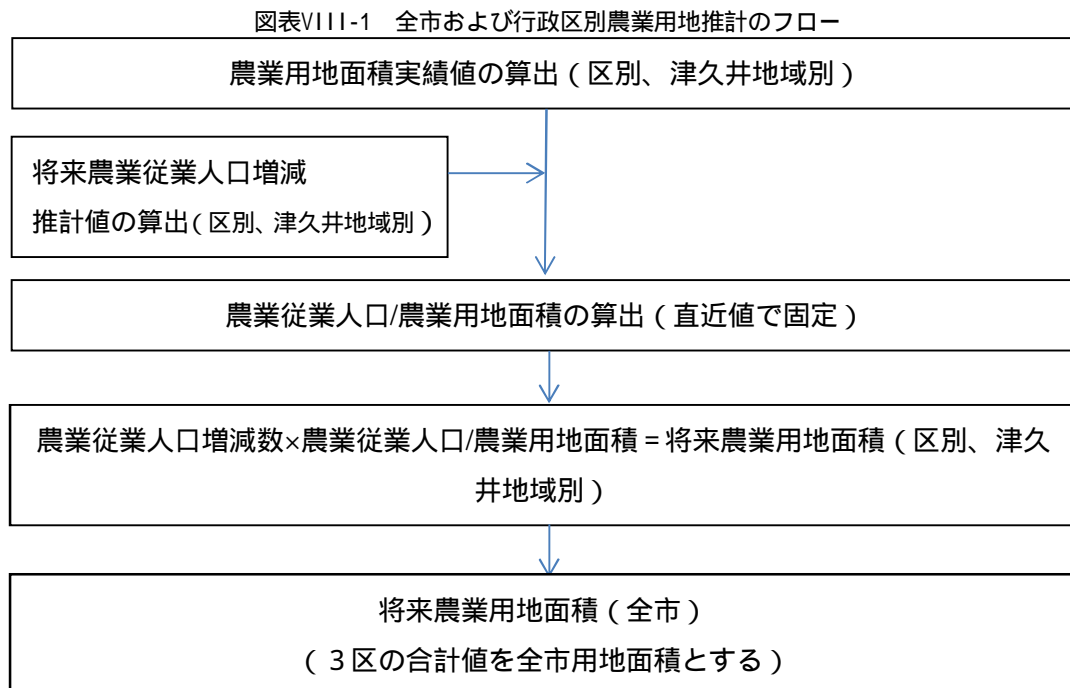
推計期間は2015(平成27)年を基準年とし、2030(平成42)年時点までの5年毎15年間とした。

(2) 推計方法

本推計は、第一次産業従業人口推計をもとに、直近の都市計画調査における土地利用分類別面積を用いて行った。

(3) 推計フロー

推計のフローは以下の通りである。



(4) 推計に用いたデータ

推計に用いたデータは以下の通りである。

図表VIII-2 推計に用いたデータ一覧

項目	概要
推計項目	全市農業用地面積、津久井地域農業用地面積 (ha)
農業用地面積実績値	2015 (平成 27) 年都市計画基礎調査土地利用分類別面積 (田・畑の合計)
農業従業人口	国勢調査 2015 (平成 27) 年従業地・通学地集計従業地・通学地による人口・就業状態等集計 従業人口フレームにおける第一次産業従業人口

1-2. 推計手順の詳細

(1) 農業用地面積実績値の作成

2015 (平成 27) 年度都市計画基礎調査土地利用分類別面積を利用し、田・畑の合計を農業用地面積とした。この時、耕作放棄地は面積に含んでいないため、農業用地面積の推計結果は従業人口の増減に応じて変動する。^{注)}

(2) 農業従業人口の作成

従業人口フレームにおける従業人口は産業大分類ごとの推計となっている。第一次産業においては、農業の他に林業、漁業が含まれているため、2015 (平成 27) 年従業人口実績から第一次産業における農業従事者数比率を算出した。これを将来にかけて一定とし、第一次産業従業人口推計値に乗じることで農業従業人口推計値を作成した。また、津久井地域における第一次産業の農業従事者数比率については緑区の値を用いている。

(3) 農業用地面積の推計値の作成

農業従業人口の実績値と農業用地面積の実績値の比率を算出し、将来にかけて一定とする。これを農業従業人口の増減値に乗じたものを前年値に足すことで農業用地面積の推計値を算出した。

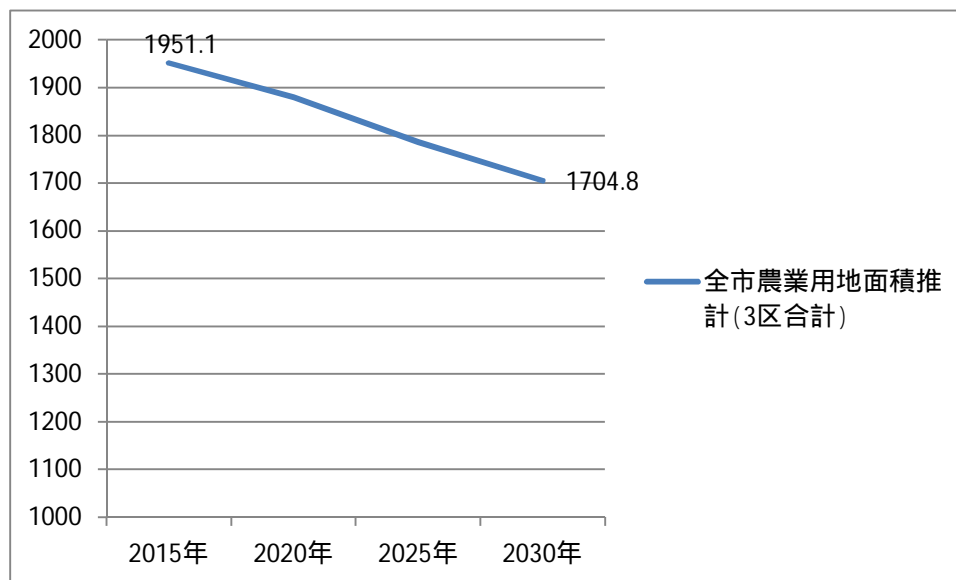
注) 実社会においては、従業員数の増減に限らず耕作放棄や用途転換によって用地面積の増減が発生する。当推計では、こうした予測できない用地の増減は加味せず、従業員数の増減による農業用地需要という直接的な関係のみに着目して推計を実施するものとする。

1-3. 推計結果

(1) 全市

全市の農業用地面積は 2030(平成 42)年まで減少傾向で、2030(平成 42)年は 1,704.8ha となっている。

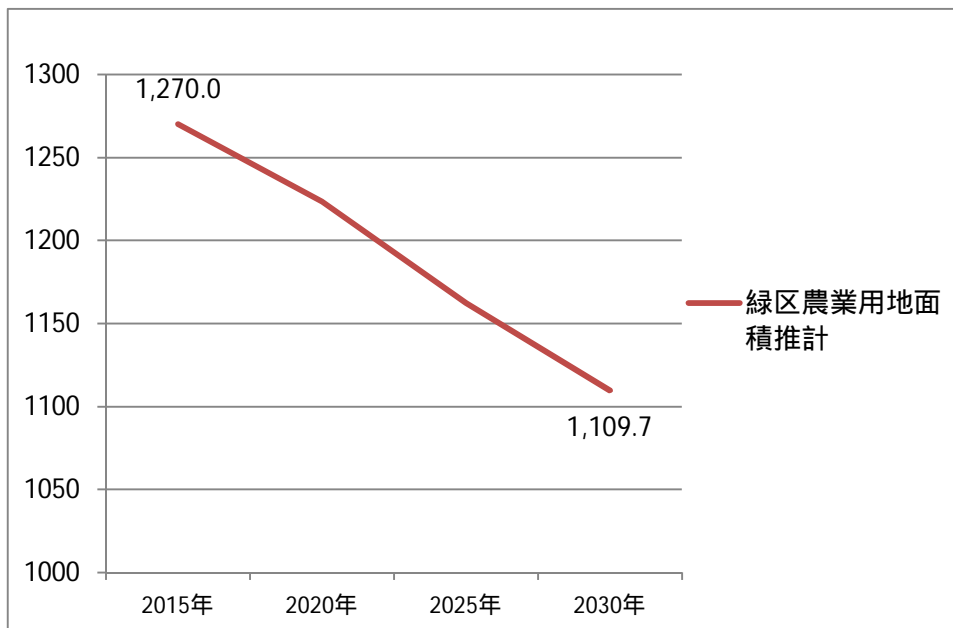
図表VIII-3 農業用地面積の推計(全市)(単位:ha)



(2) 緑区

緑区の農業用地面積は 2030(平成 42)年まで減少しており、2030(平成 42)年の農業用地面積は 1,109.7ha となっている。また、他区と比較して農業用地面積が大きく、減少幅も大きくなっている。

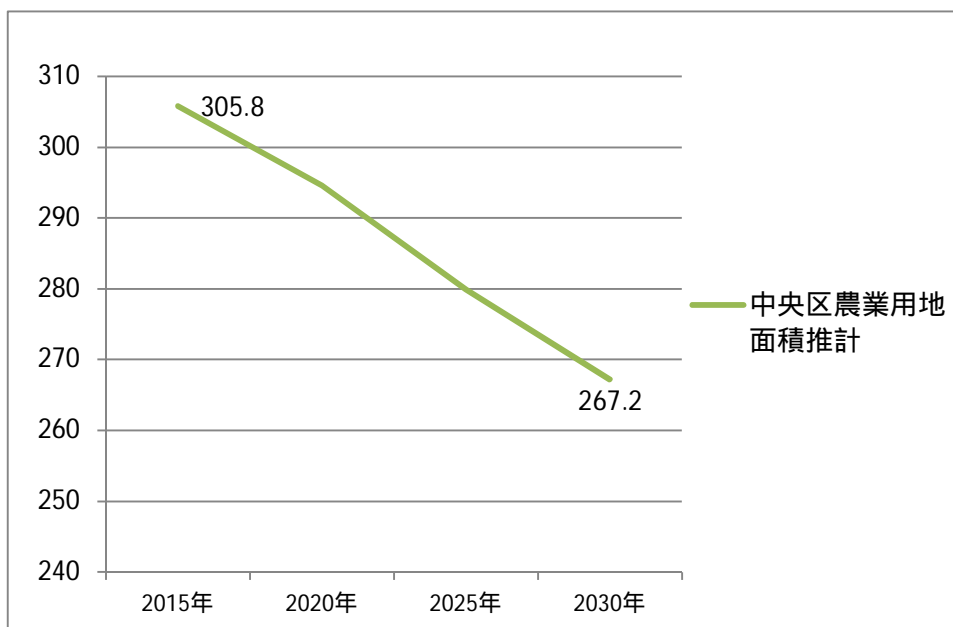
図表VIII-4 農業用地面積の推計（緑区）（単位：ha）



(3) 中央区

中央区の農業用地面積は2030（平成42）年まで減少しており、2030（平成42）年の農業用地面積は267.2haとなっている。

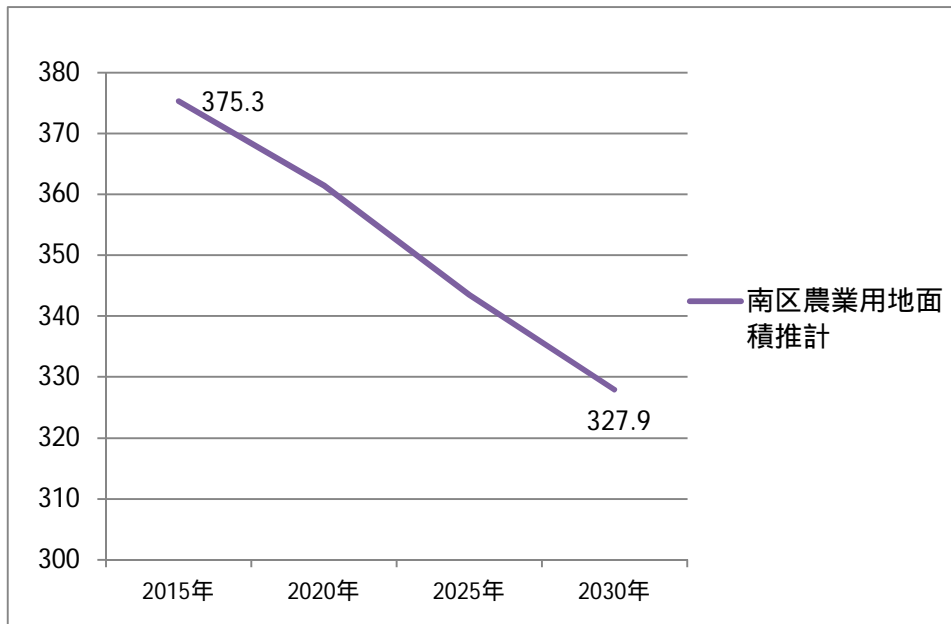
図表VIII-5 農業用地面積の推計（中央区）（単位：ha）



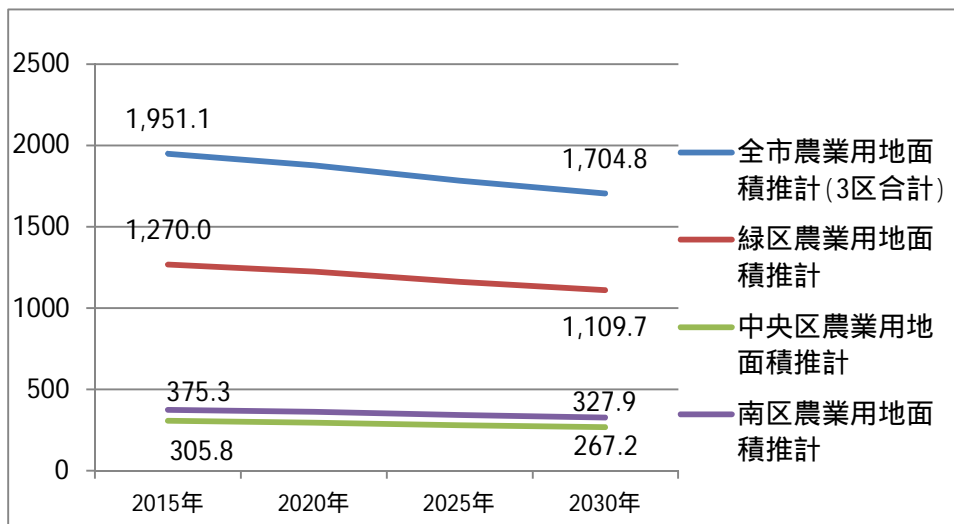
(4) 南区

南区の農業用地面積は2030(平成42)年まで減少しており、2030(平成42)年の農業用地面積は327.9haとなっている。

図表VIII-6 農業用地面積の推計(南区)(単位:ha)



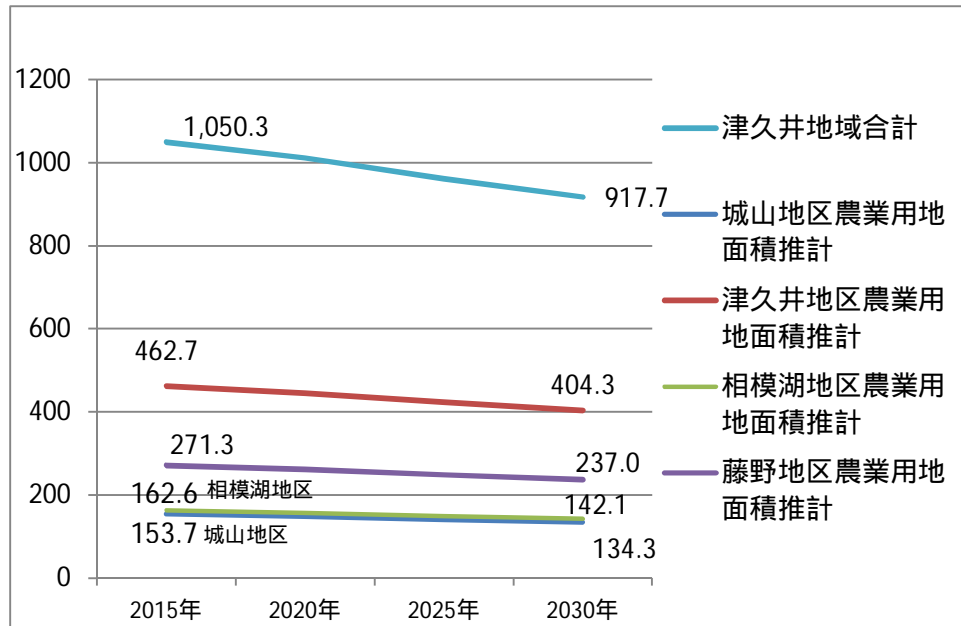
図表VIII-7 農業用地面積の推計(区別)(単位:ha)



(5) 津久井地域

津久井地域の農業用地面積は 2030 (平成 42) 年まで減少傾向にあり、津久井地区、藤野地区で減少幅が大きく、相模湖地区、城山地区で微減となっている。城山地区の 2030 (平成 42) 年の農業用地面積は 134.3ha、津久井地区の 2030 (平成 42) 年の農業用地面積は 404.3ha、相模湖地区の 2030 (平成 42) 年の農業用地面積は 142.1ha、藤野地区の 2030 (平成 42) 年の農業用地面積は 237.0ha となっている。

図表VIII-8 農業用地面積の推計(津久井地域)(単位:ha)



IX. 工業用地面積推計

1 全市および行政区別、津久井地域別工業用地面積推計

1-1. 推計の枠組み

(1) 推計期間

推計期間は2015(平成27)年を基準年とし、2030(平成42)年時点までの5年毎15年間とした。

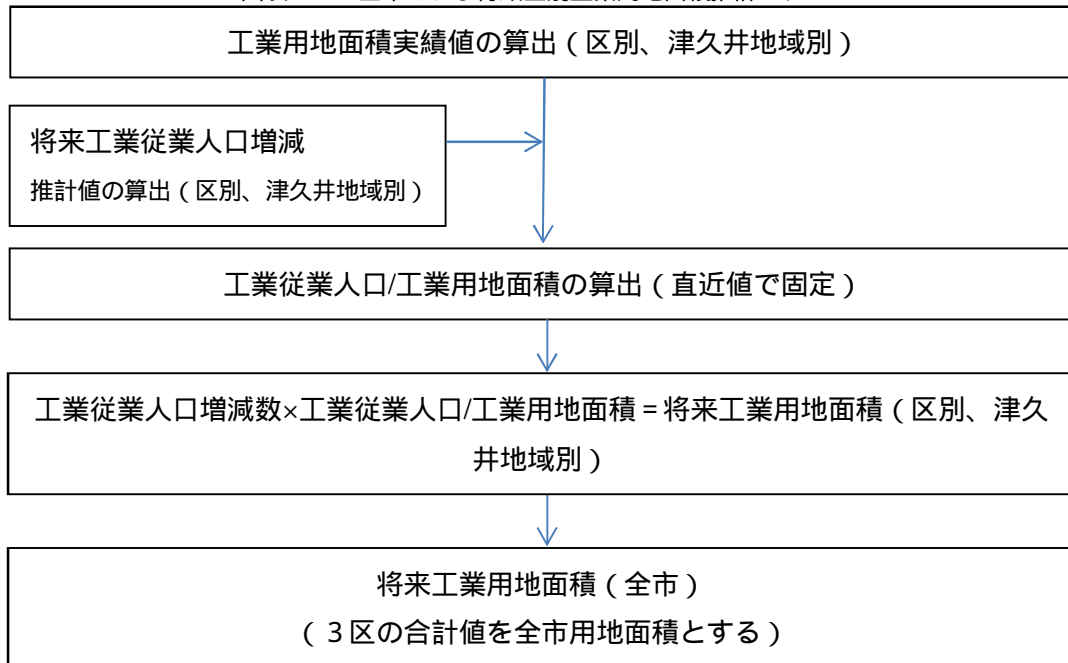
(2) 推計方法

本推計は、第二次産業従業人口推計をもとに、直近の都市計画調査における土地利用分類別面積を用いて行った。なお、第二次産業従業人口推計の値は開発インパクトを加味した結果を用い、別途面積ベースで開発インパクトを加味することはしない。

(3) 推計フロー

推計のフローは以下の通りである。

図表IX-1 全市および行政区別工業用地面積推計のフロー



(4) 推計に用いたデータ

推計に用いたデータは以下の通りである。

図表IX-2 推計に用いたデータ一覧

項目	概要
推計項目	全市工業用地面積、津久井地域工業用地面積 (ha)
工業用地面積実績値	2015 (平成 27) 年都市計画基礎調査土地利用分類別面積 (重化学工業用地、軽工業用地、運輸施設用地の合計)
工業従業人口	国勢調査 2015 (平成 27) 年従業地・通学地集計従業地・通学地による人口・就業状態等集計 従業人口フレームにおける第二次産業従業人口

1-2 . 推計手順の詳細

(1) 工業用地面積実績値の作成

2015 (平成 27) 年度都市計画基礎調査土地利用分類別面積を利用し、重化学工業用地、軽工業用地、運輸施設用地の合計を工業用地面積とした。

(2) 工業従業人口の作成

工業従業人口の推計値は従業人口フレームにおける第二次産業従業人口を利用した。

(3) 工業用地面積の推計値の作成

工業従業人口の実績値と工業用地面積の実績値の比率を算出し、将来にかけて一定とする。これを工業従業人口の増減値に乗じたものを前年値に足すことで工業用地面積の推計値を算出した。^{注)}

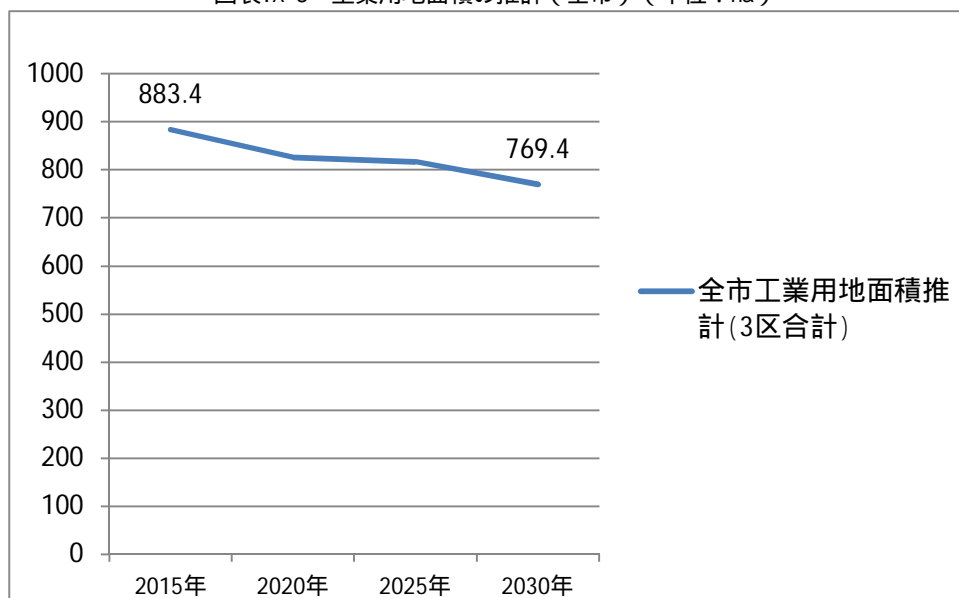
注) 実社会においては、従業員数の増減に限らず未利用地化や用途転換等によって用地面積の増減が発生する。当推計では、こうした予測できない用地の増減は加味せず、従業員数の増減による工業用地需要という直接的な関係のみに着目して推計を実施するものとする。

1-3. 推計結果

(1) 全市

全市の工業用地面積は 2030 (平成 42) 年まで減少傾向で、2030 (平成 42) 年は 769.4ha となっている。

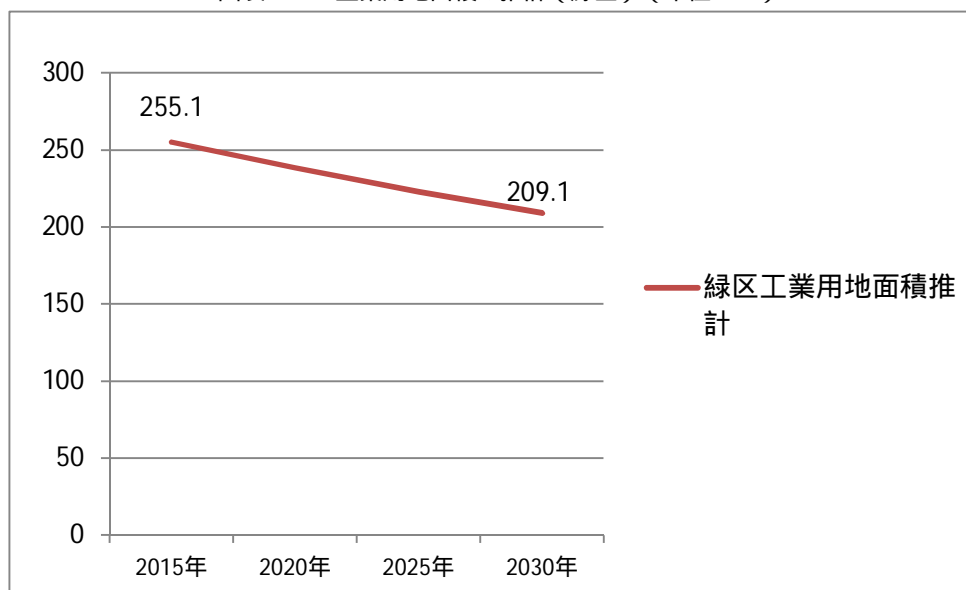
図表IX-3 工業用地面積の推計(全市)(単位:ha)



(2) 緑区

緑区の工業用地面積は 2030 (平成 42) 年まで減少しており、2030 (平成 42) 年の工業用地面積は 209.1ha となっている。

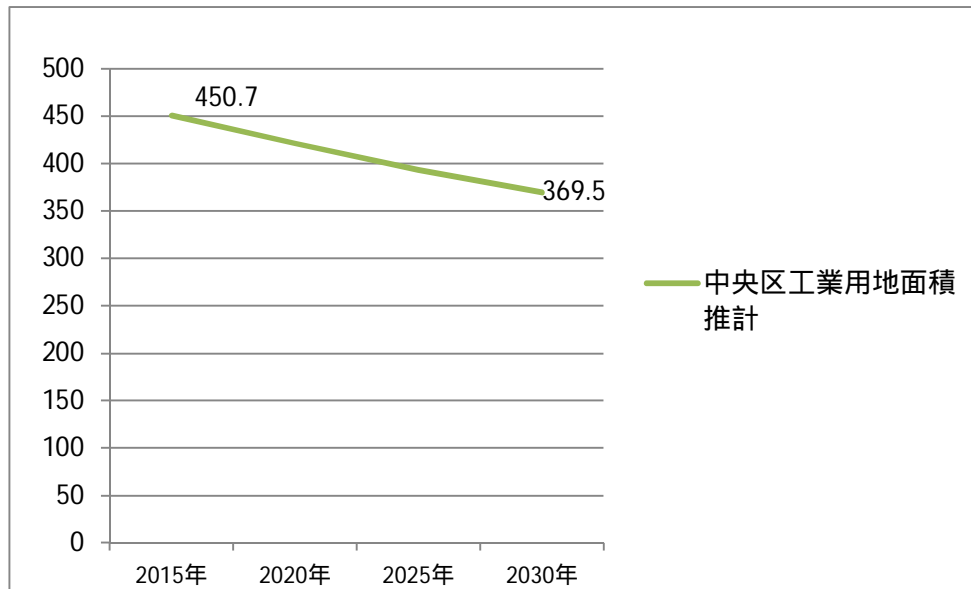
図表IX-4 工業用地面積の推計(緑区)(単位:ha)



(3) 中央区

中央区の工業用地面積は2030(平成42)年まで減少しており、2030(平成42)年の工業用地面積は369.5haとなっている。

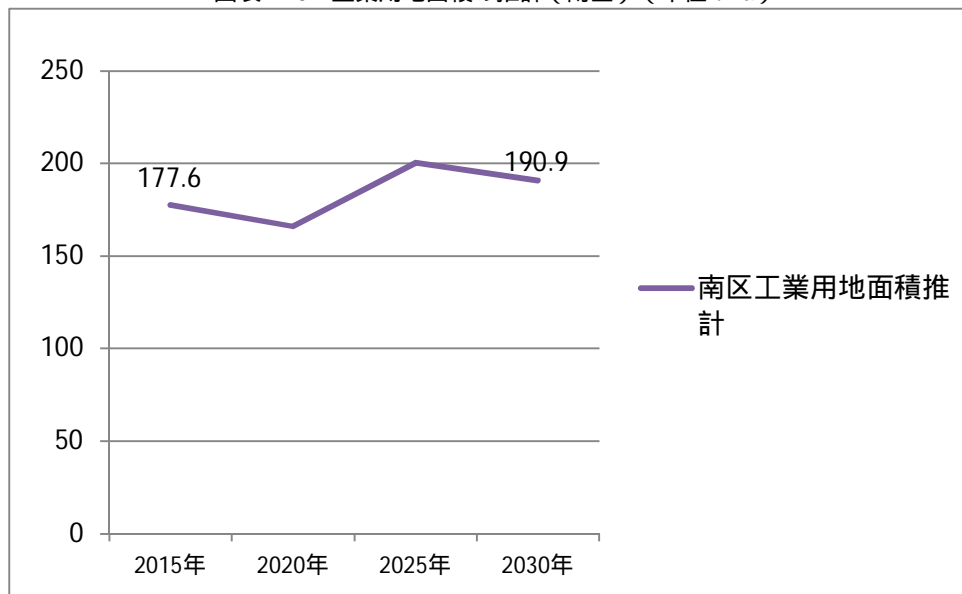
図表IX-5 工業用地面積の推計(中央区)(単位:ha)



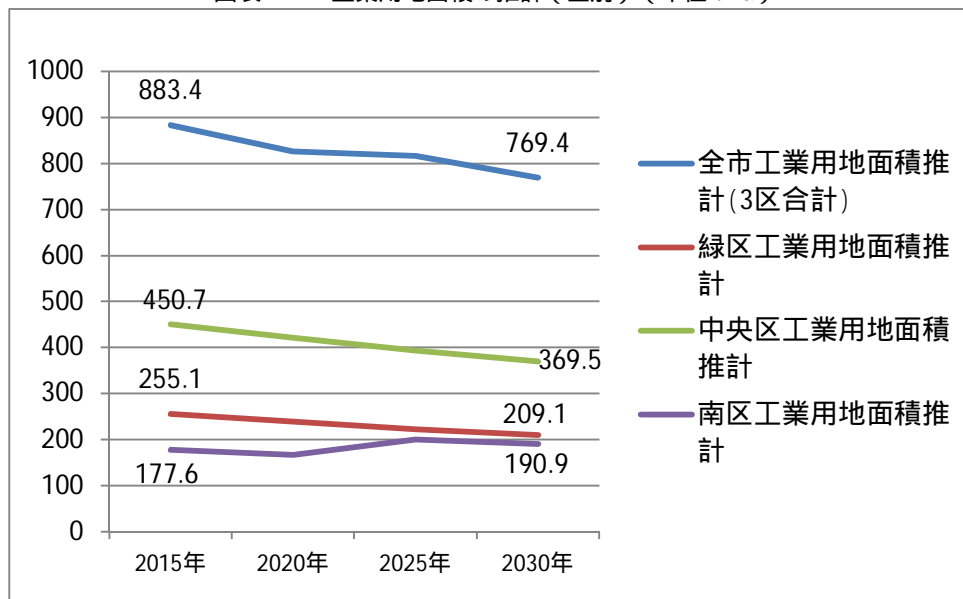
(4) 南区

南区の工業用地面積は2025(平成37)年の開発インパクトを受けて増加するが、2030(平成42)年で減少しており、2030(平成42)年の工業用地面積は190.9haとなっている。

図表IX-6 工業用地面積の推計(南区)(単位:ha)



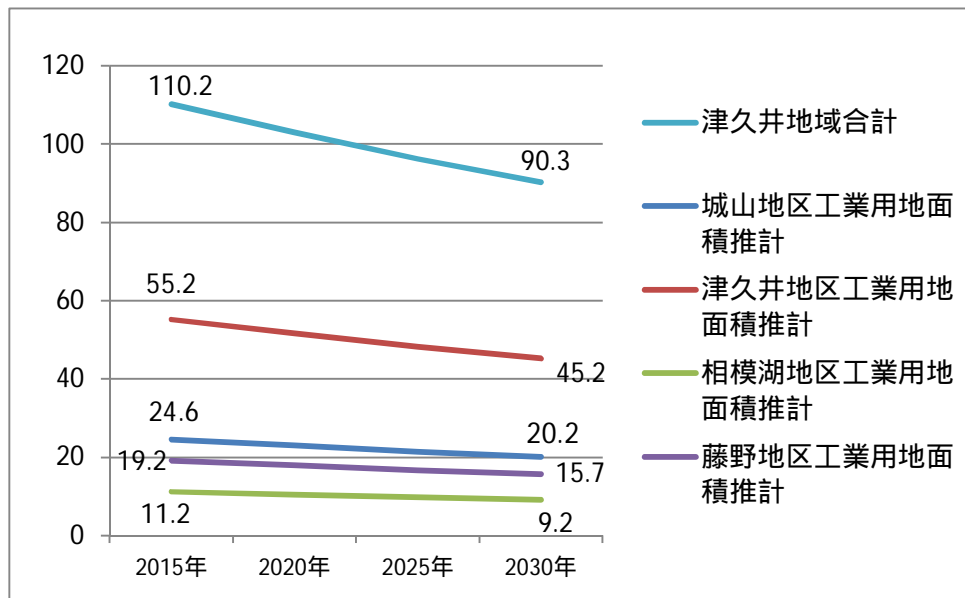
図表IX-7 工業用地面積の推計(区別)(単位:ha)



(5) 津久井地域

津久井地域の工業用地面積は 2030（平成 42）年まで減少傾向にあり、津久井地区で減少幅が大きい。城山地区の 2030（平成 42）年の工業用地面積は 20.2ha、津久井地区の 2030（平成 42）年の工業用地面積は 45.2ha、相模湖地区の 2030（平成 42）年の工業用地面積は 9.2ha、藤野地区の 2030（平成 42）年の工業用地面積は 15.7ha となっている。

図表IX-8 工業用地面積の推計（津久井地域）（単位：ha）



X. 商業用地面積推計

1 全市および行政区別、津久井地域別商業用地面積推計

1-1. 推計の枠組み

(1) 推計期間

推計期間は2015(平成27)年を基準年とし、2030(平成42)年時点までの5年毎15年間とした。

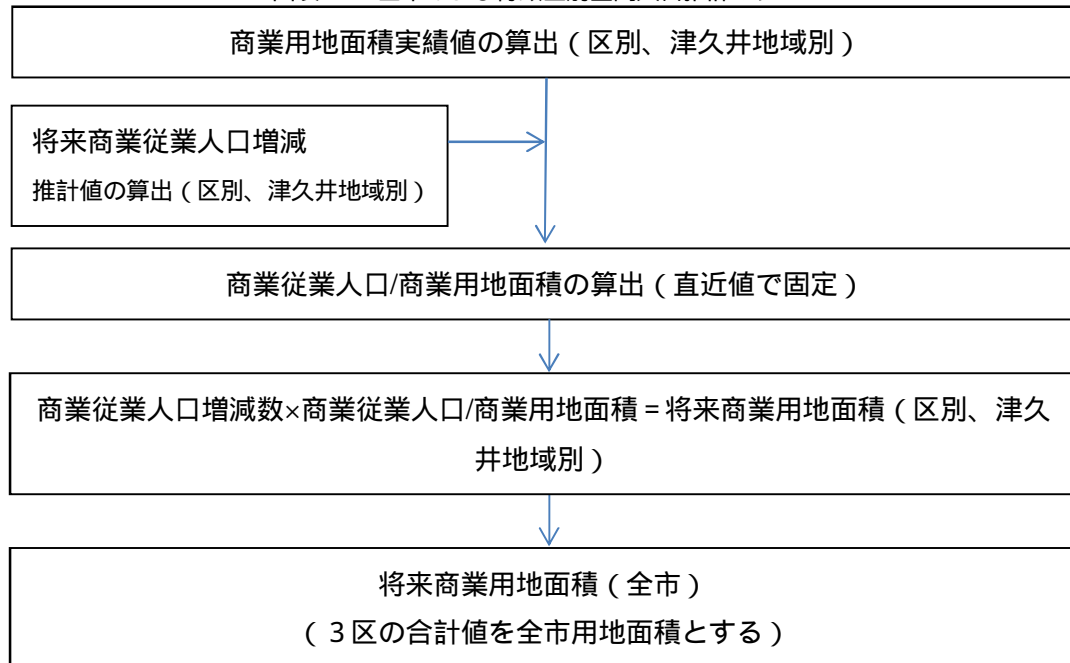
(2) 推計方法

本推計は、第三次産業従業人口推計をもとに、直近の都市計画調査における土地利用分類別面積を用いて行った。なお、第三次産業従業人口推計の値は開発インパクトを加味した結果を用い、別途面積ベースで開発インパクトを加味することはしない。

(3) 推計フロー

推計のフローは以下の通りである。

図表X-1 全市および行政区別昼間人口推計のフロー



(4) 推計に用いたデータ

推計に用いたデータは以下の通りである。

図表X-2 推計に用いたデータ一覧

項目	概要
推計項目	全市商業用地面積、津久井地域商業用地面積 (ha)
商業用地面積実績値	2015 (平成 27) 年都市計画基礎調査土地利用分類別面積 (業務施設用地・商業用地・宿泊娯楽施設用地の合計)
商業従業人口	国勢調査 2015 (平成 27) 年従業地・通学地集計従業地・通学地による人口・就業状態等集計 前稿産業フレームにおける第三次産業従業人口

1-2. 推計手順の詳細

(1) 商業用地面積実績値の作成

2015 (平成 27) 年度都市計画基礎調査土地利用分類別面積を利用し、業務施設用地・商業用地・宿泊娯楽施設用地の合計を商業用地面積とした。

(2) 商業従業人口の作成

商業従業人口の推計値は従業人口フレームにおける第三次産業従業人口を利用した。

(3) 商業用地面積の推計値の作成

商業従業人口の実績値と商業用地面積の実績値の比率を算出し、将来にかけて一定とする。これを商業従業人口の増減値に乗じたものを前年値に足すことで商業用地面積の推計値を算出した。^{注)}

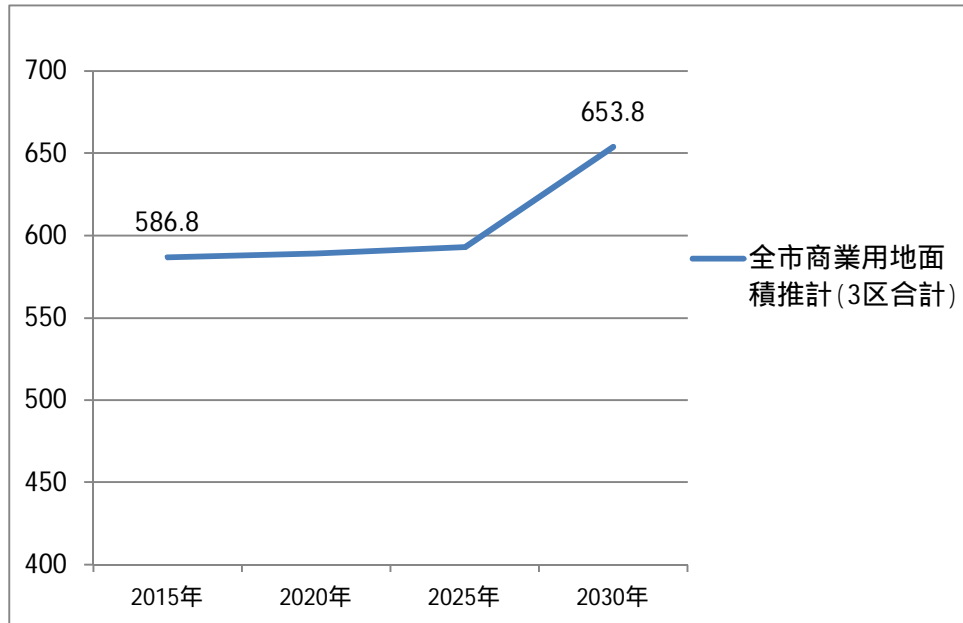
注) 実社会においては、従業員数の増減に限らず未利用地化や用途転換等によって用地面積の増減が発生する。当推計では、こうした予測できない用地の増減は加味せず、従業員数の増減による商業用地需要という直接的な関係のみに着目して推計を実施するものとする。

1-3. 推計結果

(1) 全市

全市の商業用地面積は2025(平成37)年までほぼ横ばいで推移し、商業用地面積は653.8haとなっている。

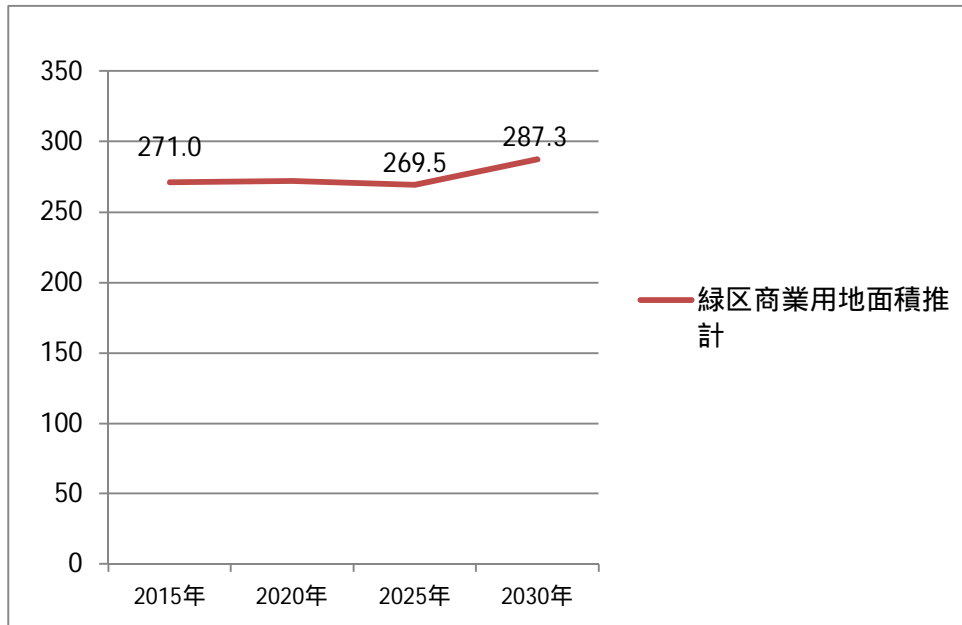
図表X-3 商業用地面積の推計(全市)(単位:ha)



(2) 緑区

緑区の商業用地面積は2030(平成42)年に開発インパクトを受けて増加し、2030(平成42)年の商業用地面積は287.3haとなっている。

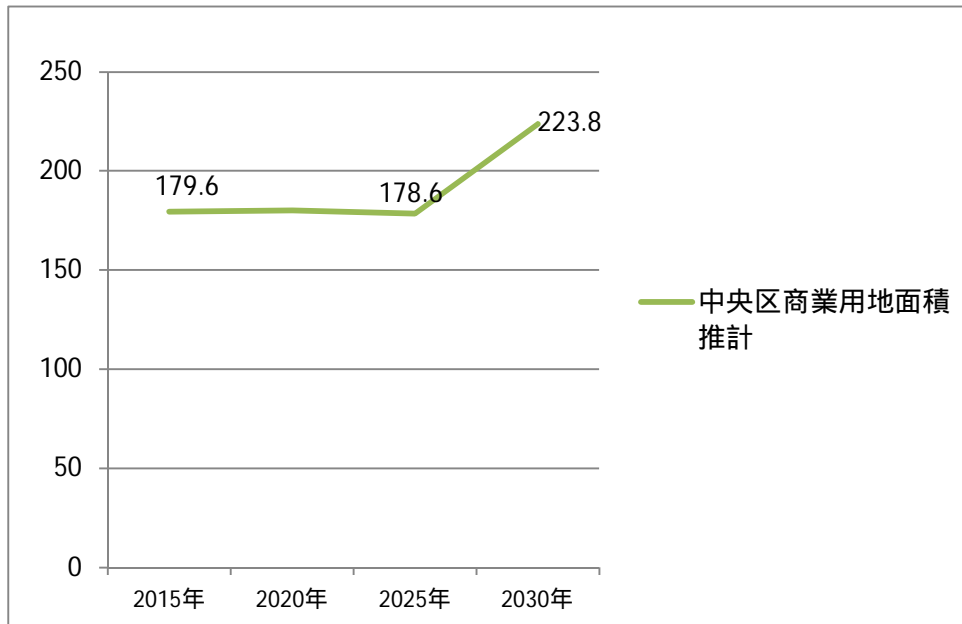
図表X-4 商業用地面積の推計（緑区）（単位：ha）



(3) 中央区

中央区の商業用地面積は2025（平成37）年まで横ばいで推移し、2030（平成42）年は開発による従業人口の増加のインパクトを受け、商業用地面積は223.8haとなっている。

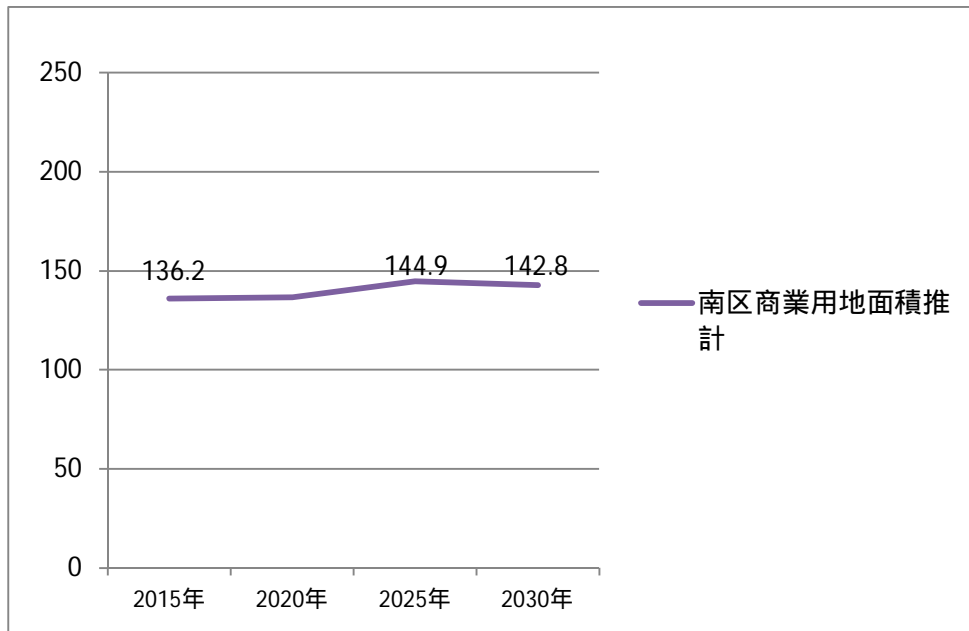
図表X-5 商業用地面積の推計（中央区）（単位：ha）



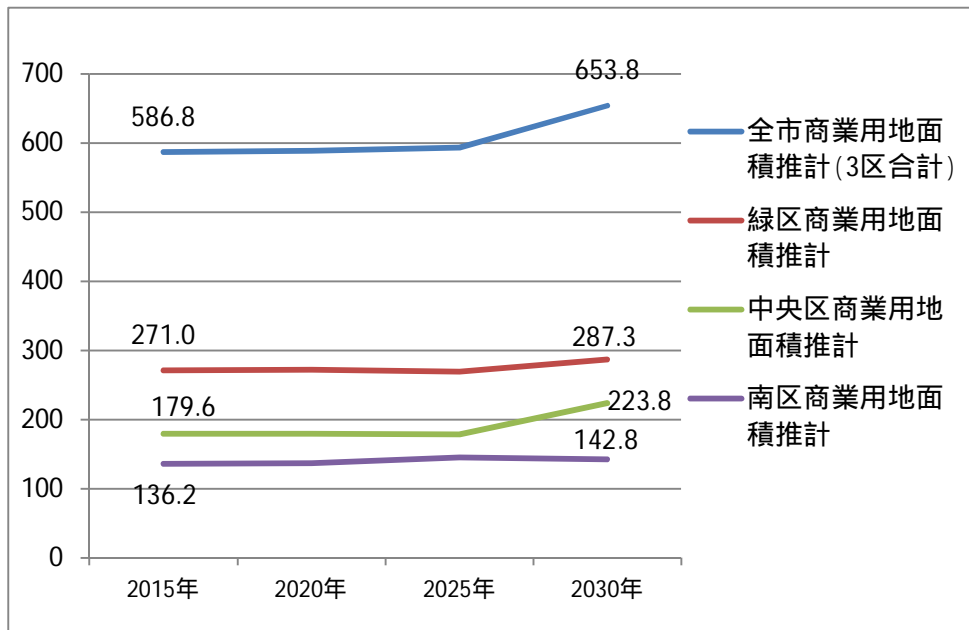
(4) 南区

南区の商業用地面積は2025（平成37）年の開発インパクトを受け微増するも2030（平成42）年で微減し、2030（平成42）年の商業用地面積は142.8haとなっている。

図表X-6 商業用地面積の推計（南区）（単位：ha）



図表X-7 商業用地面積の推計（区別）（単位：ha）



(5) 津久井地域

津久井地域の商業用地面積は2020(平成32)年をピークに微減している。城山地区の2030(平成42)年の商業用地面積は30.3ha、津久井地区の2030(平成42)年の商業用地面積は20.7ha、相模湖地区の2030(平成42)年の商業用地面積は143.4ha、藤野地区の2030(平成42)年の商業用地面積は15.0haとなっている。

図表X-8 商業用地面積の推計(津久井地域)(単位:ha)

