

商圈人口（年齢別人口や人口規模を含む）に 影響を受ける事業を営まれる方へ

少子高齢化に伴う人口減少の状況は、地域ごとに大きく異なる上、ターゲット年齢の人口変化を伴いながら、ゆっくりと変化していきます。また、車の利用が困難な高齢者が増加すると、駐車場の広さより公共交通機関までの距離が重要となるのが想定されます。

変化1 福山市でも人口が減少します。

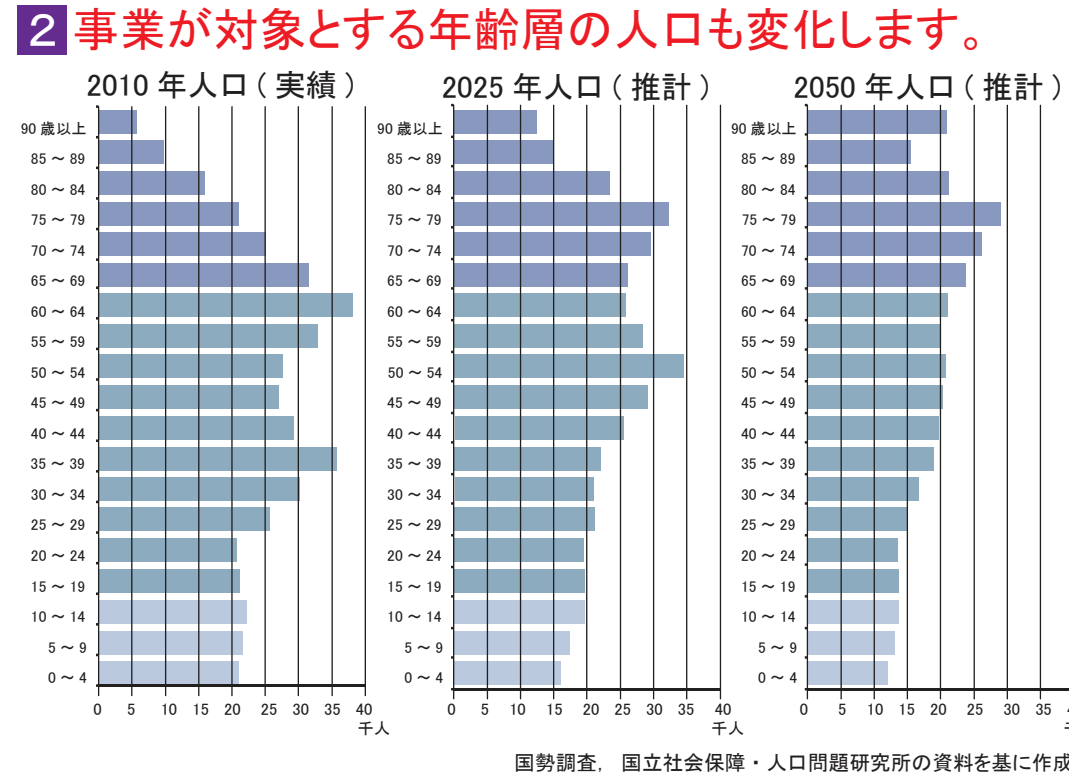
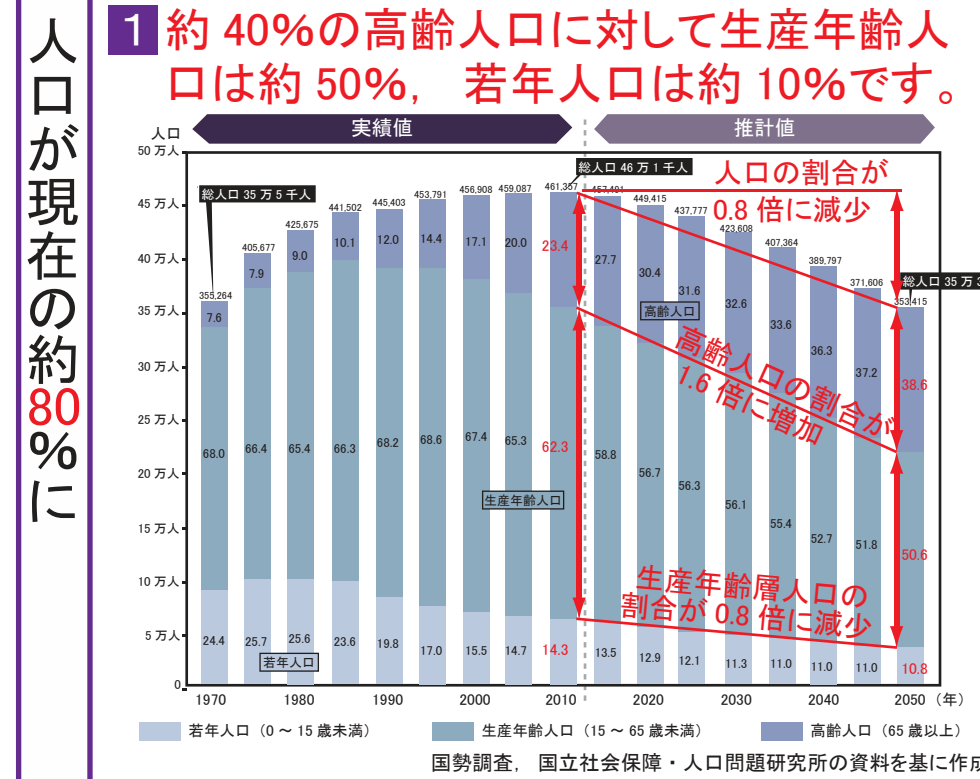


図1 福山市の人口推移と年齢三区分別割合

図2 福山市の年齢別人口推計

変化2 事業ごとに必要な周辺人口は異なります。

国土交通省は、周辺人口という考え方で、各種のサービス施設に必要な周辺人口を示しています。(図3)

高齢化により、車の利用が困難な人が増えると、徒歩圏500m範囲内の人口(500m商圈人口)の重要度が増すと考えられます。

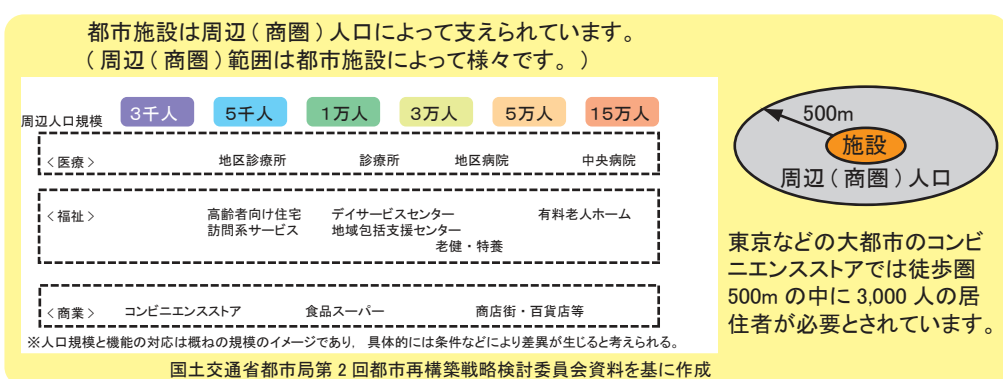
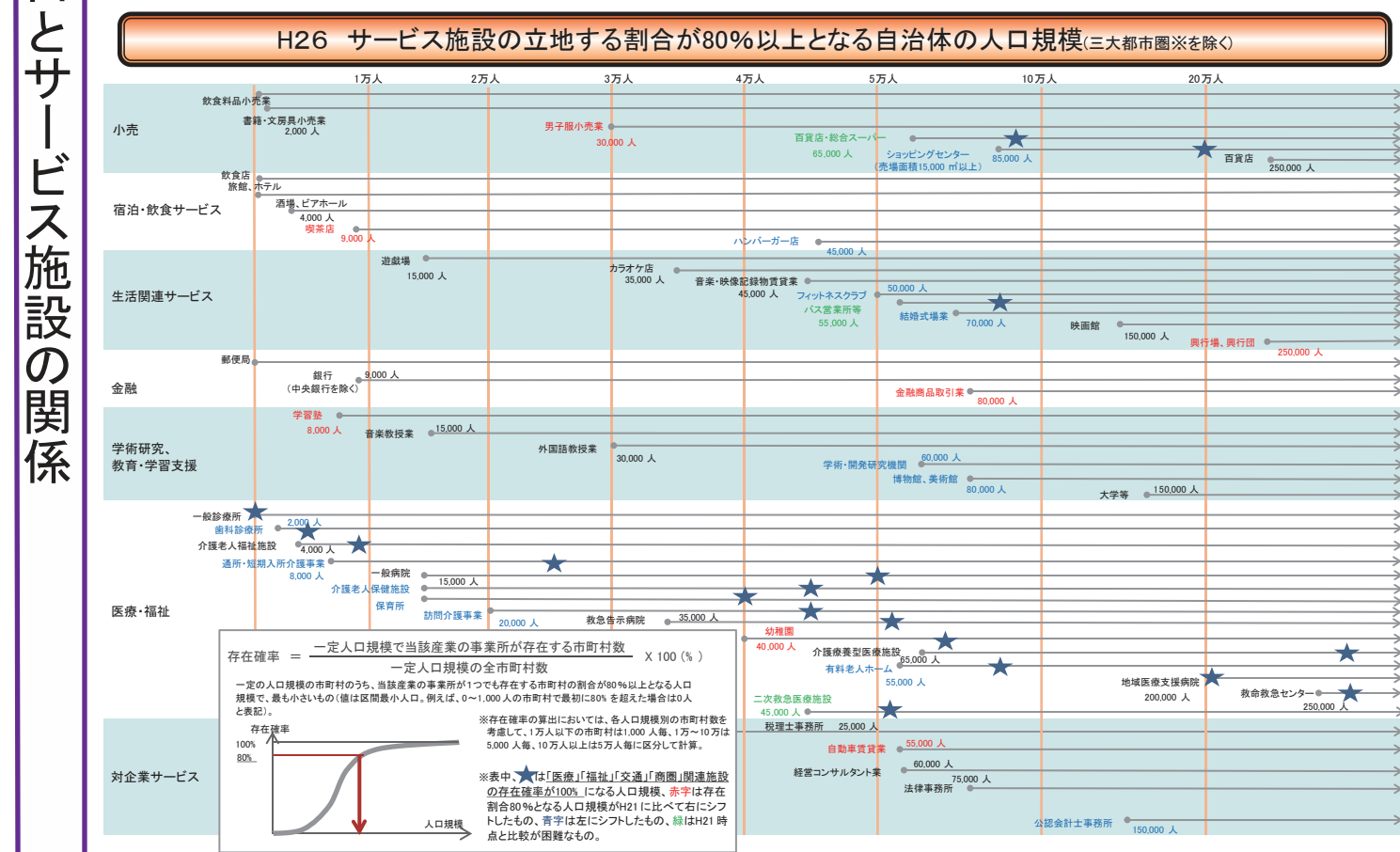


図3 周辺人口規模により維持できる都市機能



総務省は、自治体の人口規模ごとに立地するサービス施設を詳細に調査し、公表しています。(図4)

人口規模をサービス施設が必要とする周辺人口とした場合、施設によって必要とする周辺人口が異なることがわかります。

図4 サービス施設の立地する割合が80%以上となる自治体の人口規模(総務省資料)

変化3 500m商圈人口3,000人以上の区域に集中しています。

2050年には車の利用が困難となる高齢者が増加します。

1 日常生活に不可欠な便利施設は3,000人以上の区域内に出店

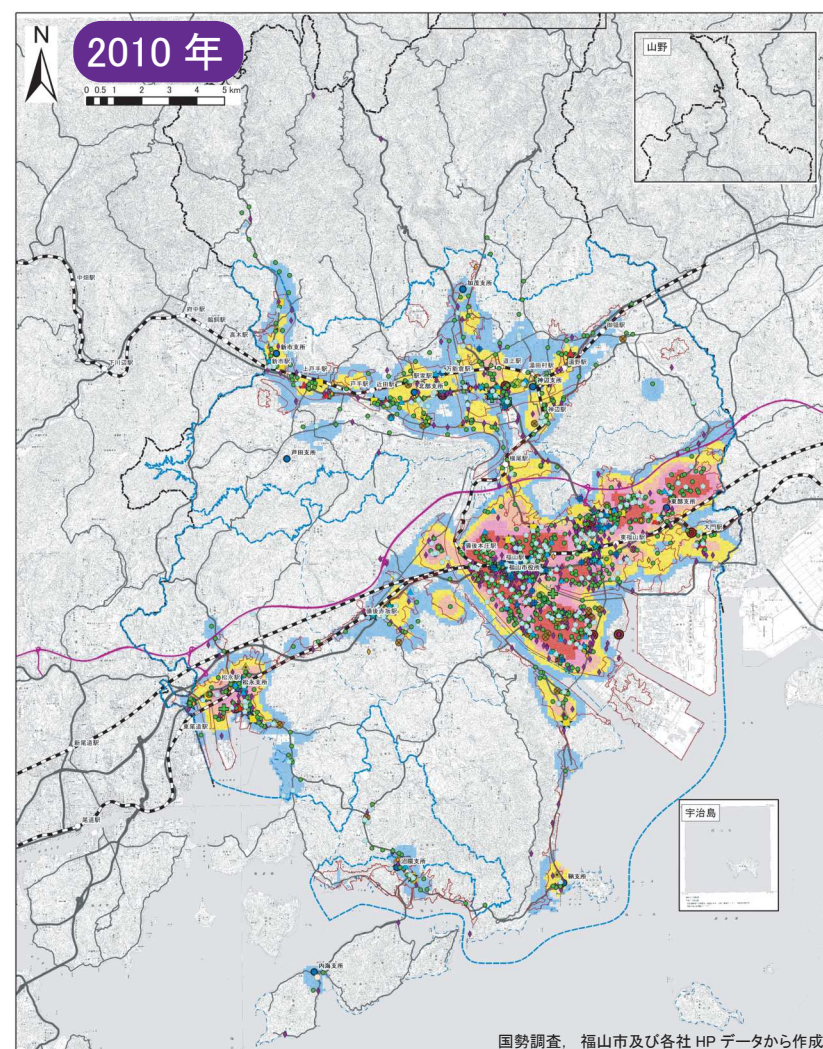
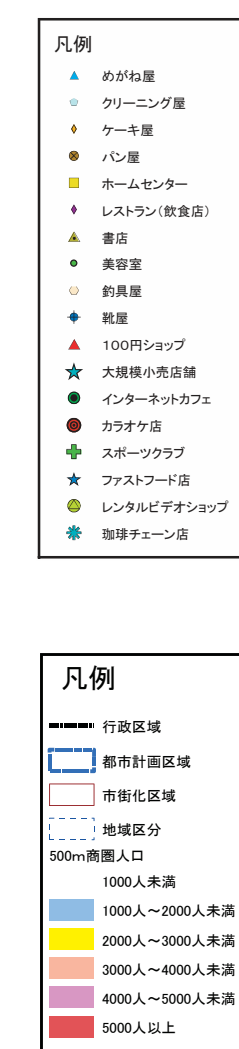


図5 2010年(平成22年)500m 商圈人口分布とその他の都市機能の立地状況



2 2,000人未満の区域が大きく縮小

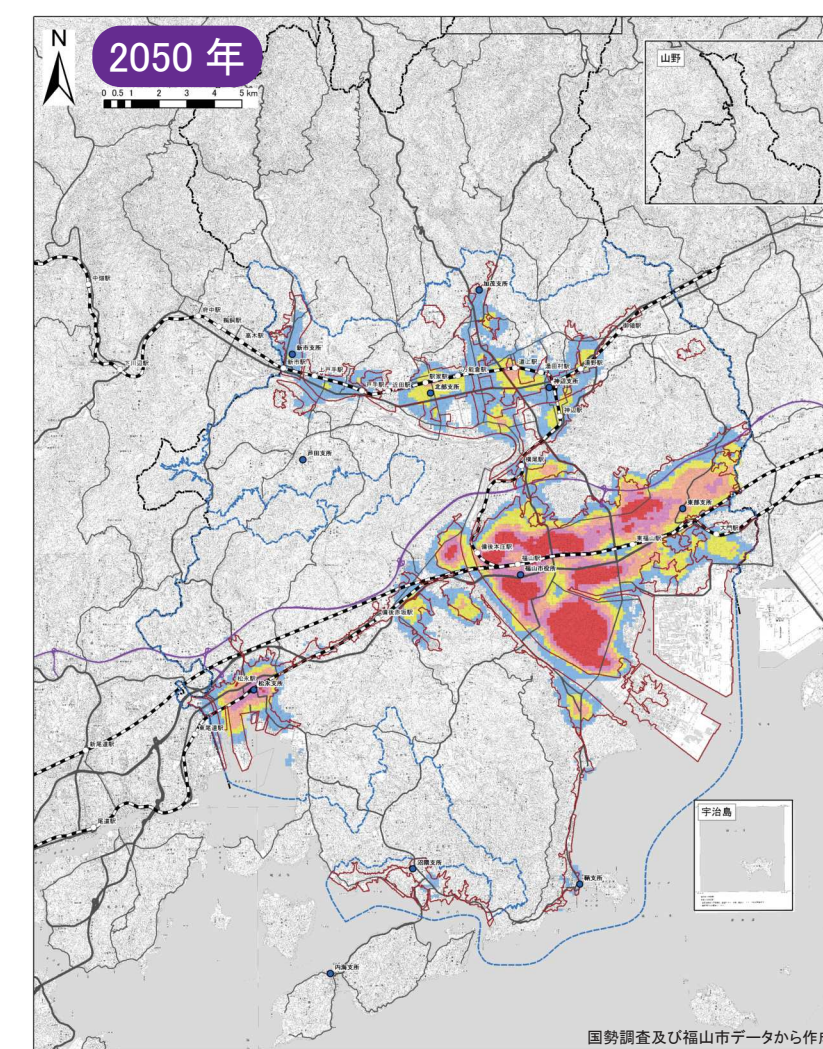
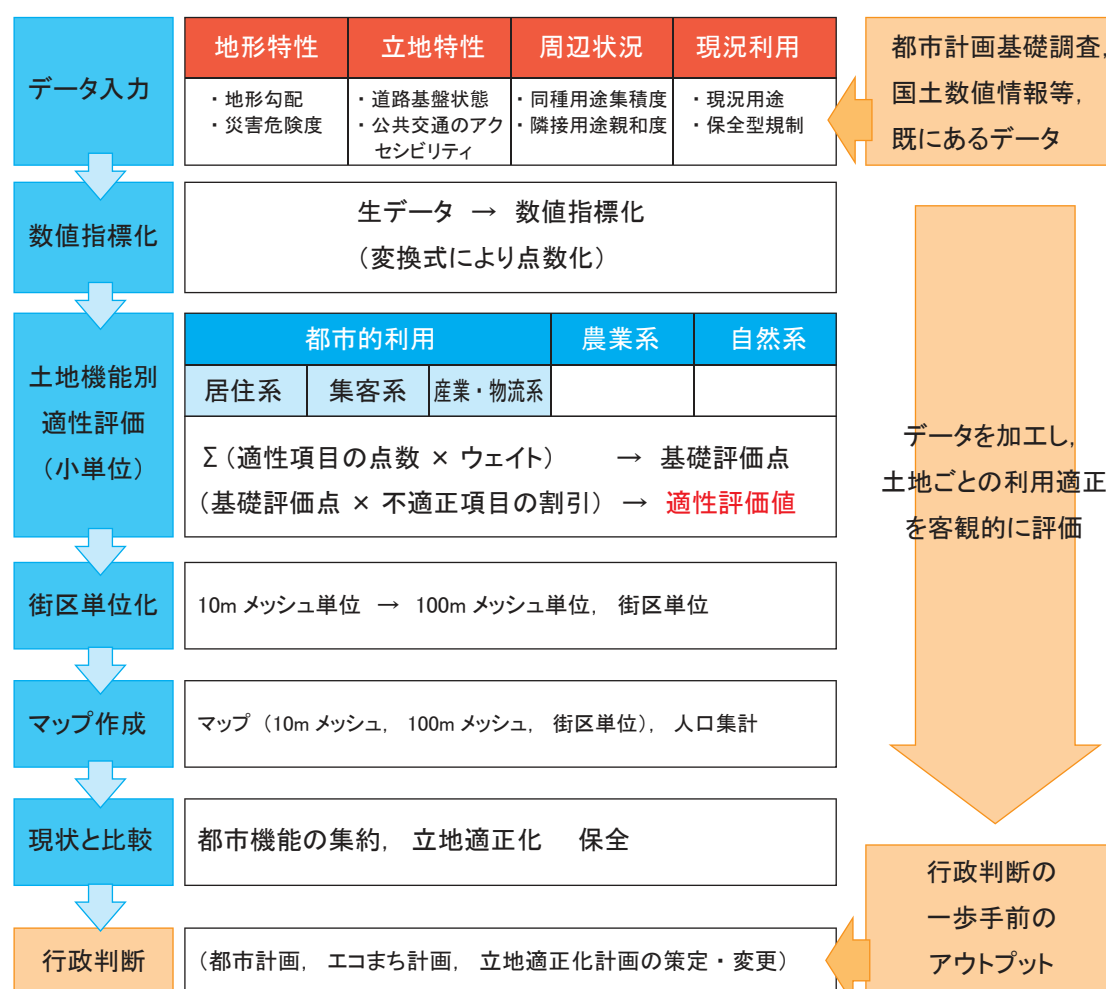


図6 2050年(令和32年)500m 商圈人口移動シミュレーション

変化4 その土地は集客系の土地利用に適した土地ですか？

集客系土地適性と人口集積には一定の関係が

国土交通省の研究機関が開発した土地適性評価プログラムにより、土地の地形や勾配、道路幅員などから算出した集客系の土地適性評価値の分布状況を地図化しました。



土地適性評価のフローチャート

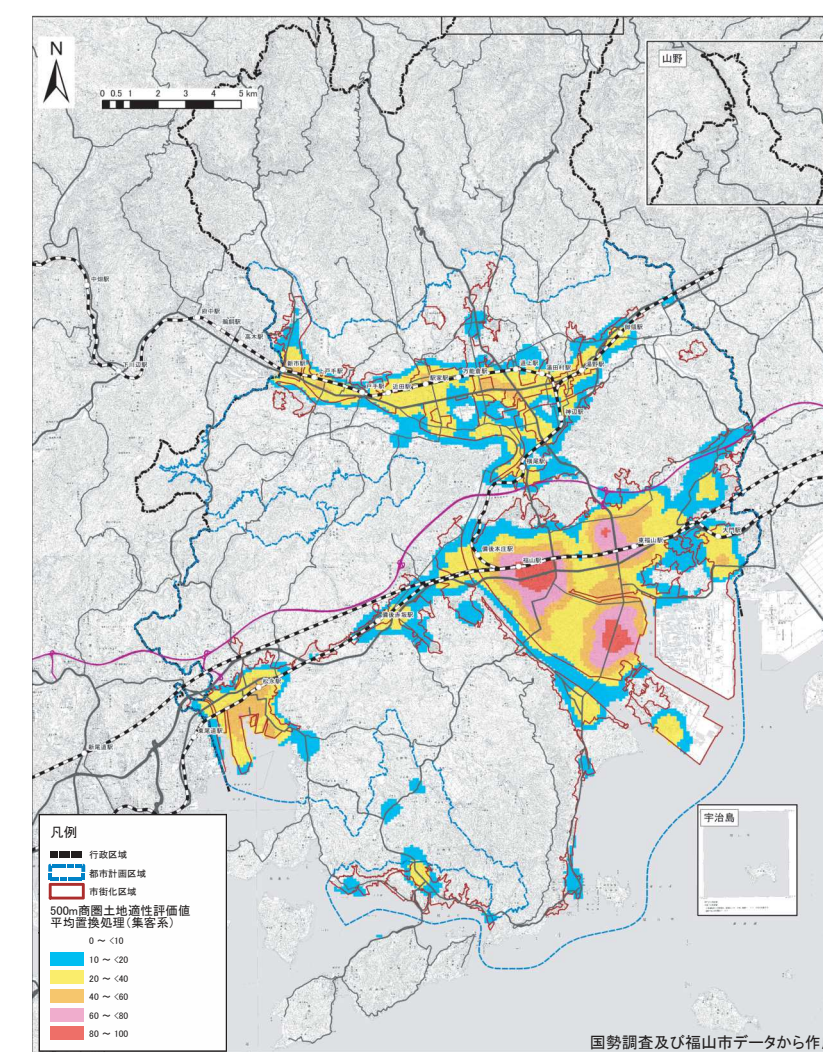
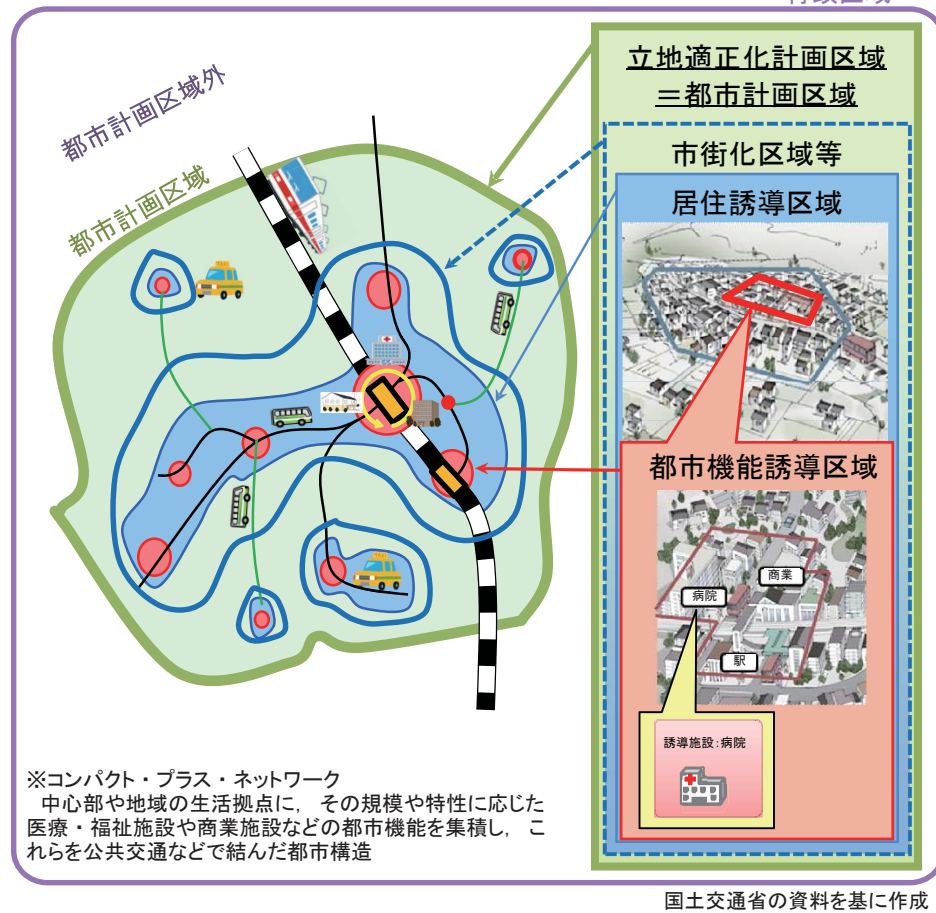


図7 500m 商圈土地適性評価値平均置換処理図(集客系)

福山市立地適正化計画

～コンパクト・プラス・ネットワーク*の実現に向けて～

1 立地適正化計画とは



○計画区域と計画期間

計画区域は都市計画区域全域とします。
計画期間は、団塊の世代が全て75歳以上となることで移動困難者が急増し、また、自動運転などの技術開発が進む2025年（令和7年）度末までとします。以後は高齢者数が最大となる2050年（令和32年）をめざして計画の見直しを概ね5年ごとに行います。

○計画に定める誘導区域など

(1) 居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域です。

(2) 都市機能誘導区域

医療・福祉・商業などの都市機能を誘導し、集約することで、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。居住誘導区域内に定めます。

(3) 誘導施設

都市機能誘導区域内において、居住者の公共の福祉や利便性の向上を図るために必要であり、都市機能の増進に著しく寄与する施設を位置付けます。

2 都市機能誘導区域

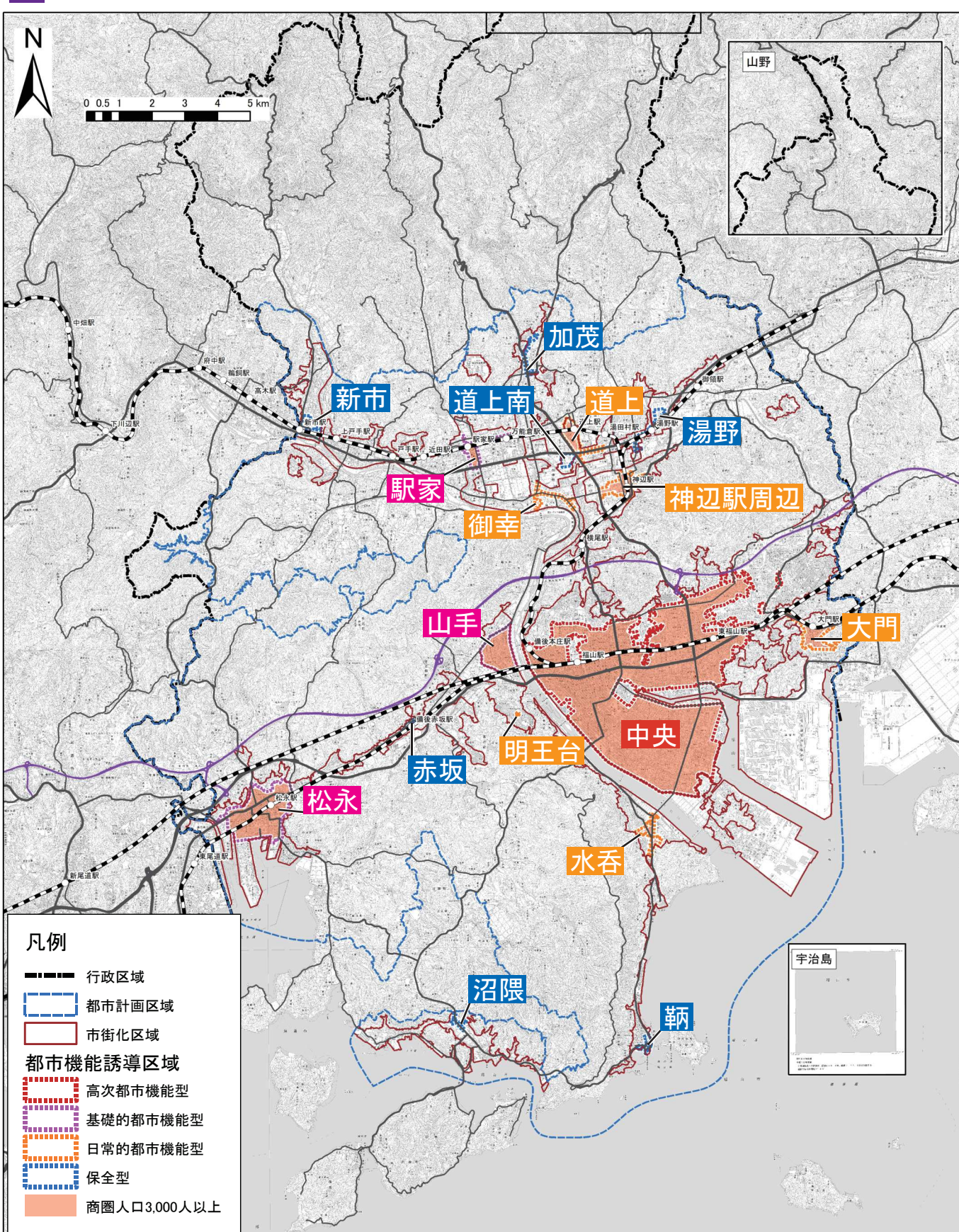


図8 都市機能誘導区域

◎ 人口の集積度（500m商圏人口）を基に4分類の都市機能誘導区域を指定します。

○ 高次都市機能型

（商圏人口5,000人以上の区域を含む地域）

拠点性と求心力を備えた高次の都市機能（商業・業務・医療・福祉・文化・交流・サービスなどの広域的都市機能や都心型居住機能）が立地する区域

○ 基礎的都市機能型

（商圏人口4,000人～5,000人未満の区域を含む地域など）

鉄道駅や拠点支所周辺などにおいて、一定の人口密度を維持し、基礎的な都市機能（地域の商業・業務・サービスなど）が立地する区域

○ 日常的都市機能型

（商圏人口3,000人～4,000人未満の区域を含む地域）

一定の人口密度を維持し、市民の日常的な生活サービス機能が立地する区域

○ 保全型（商圏人口3,000人未満の地域）

鉄道駅及びバス停周辺などにおいて、人口密度の減少を抑制し、市民の日常生活サービス機能を維持する区域

3 誘導施設（都市機能誘導区域ごとに指定）

分類	都市機能誘導区域	誘導施設（誘導施設の用途に供する部分の床面積が150㎡を超えるもの）（公共施設を除く）									
		診療所	飲食店など	小売店舗など	郵便局	金融機関	病院	保育所	幼稚園	小学校、中学校など	
高次	中央	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
基礎型	松永	●	●	●	●	●	●	●			
	山手	●	●	●	●	●	●				
	駅家	●	●	●	●	●	●				
日常型	大門	●	●	●	●	●					
	道上	●	●	●	●	●					
	神辺駅周辺	●	●	●	●	●					
	御幸	●	●	●	●	●					
	水呑	●	●	●	●	●					
	明王台	●	●	●	●	●					
保全型	湯野	●	●	●	●	●					
	加茂	●	●	●	●	●					
	道上南	●	●	●	●	●					
	新市	●	●	●	●	●					
	鞆	●	●	●	●	●					
	沼隈	●	●	●	●	●					
	赤坂	●	●	●	●	●					

各都市機能誘導区域ごとに指定された誘導施設を、指定の区域外で、新築、改築又は用途変更を行おうとする場合、または、これに係る開発行為を行おうとする場合は、工事に着手する30日前までに市長に届け出る必要があります。詳しくは都市計画課ホームページをご覧ください。

4 都市機能誘導区域別カルテ（例：松永地域）

少子高齢化・人口減少時代を見据えた経営戦略の構築に活用できるよう、都市機能誘導区域ごとに、詳細な人口分布図や各種データなどを掲載しています。

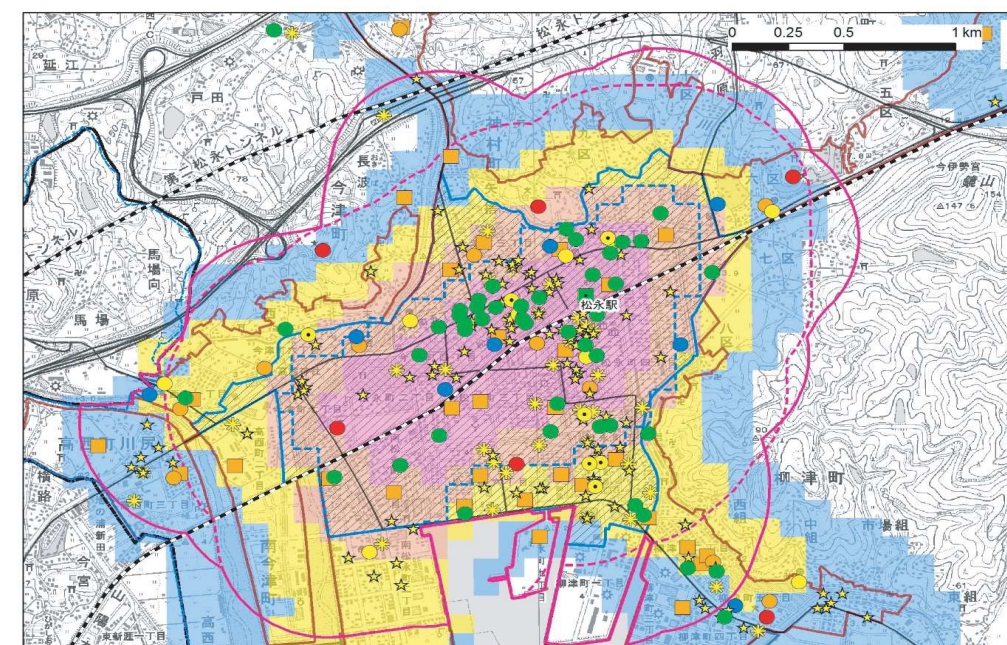


図9 500m 商圏人口分布図

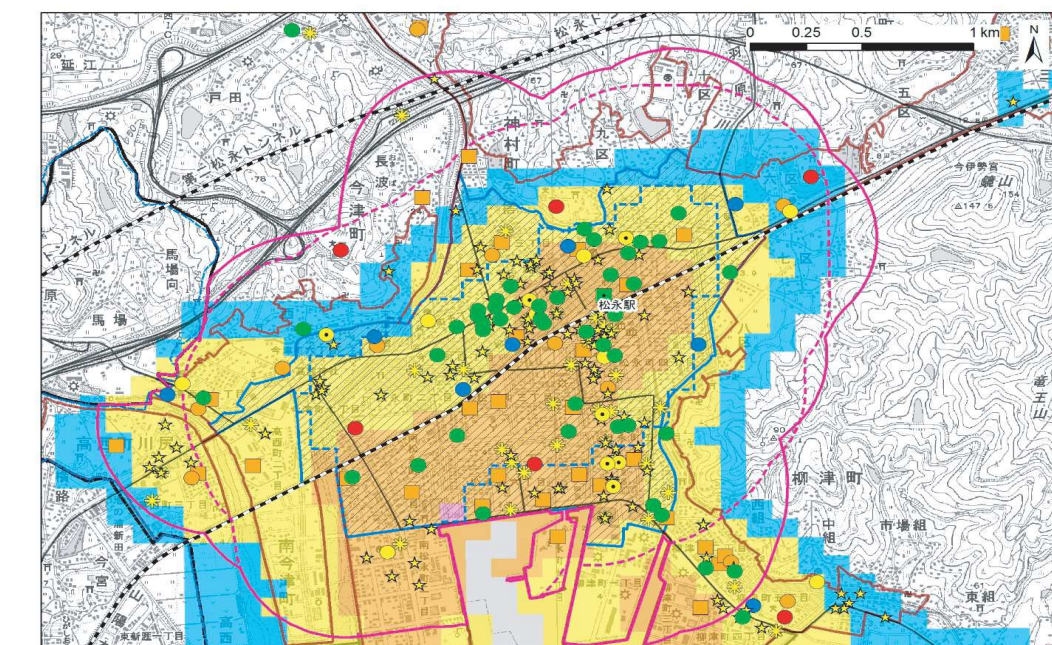


図10 500m 土地適性評価平均置換処理図（集客系）

		10代未満	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	90代以上
		2010年人口	1,912	2,347	2,448	2,947	2,854	2,889	3,233	2,261	1,384
2025年人口	1,827	1,901	1,799	2,575	2,587	2,886	2,483	2,836	1,781	682	
増減率	0.9	0.8	0.7	0.9	1.0	1.0	0.8	1.3	1.3	2.3	
全県平均	0.8	1.0	0.8	0.6	1.0	1.1	0.8	1.3	1.6	2.5	
2025年人口	1,627	1,901	1,799	2,575	2,587	2,886	2,483	2,836	1,781	682	
2050年人口	1,083	1,256	1,302	1,594	1,617	2,009	2,122	2,803	2,266	1,259	
増減率	0.7	0.7	0.7	0.8	0.6	0.7	0.9	1.0	1.3	1.9	
全県平均	0.7	0.6	0.7	0.8	0.7	0.6	0.8	1.2	1.4	2.4	
2010年人口	1,912	2,347	2,448	2,947	2,854	2,889	3,233	2,261	1,384	288	
2050年人口	1,083	1,256	1,302	1,594	1,617	2,009	2,122	2,803	2,266	1,259	
増減率	0.6	0.5	0.5	0.5	0.6	0.7	0.7	1.2	1.6	4.4	
全県平均	0.5	0.6	0.6	0.5	0.7	0.7	0.7	1.5	2.3	6.0	

		通学年齢人口 (15歳～19歳)	通勤年齢人口 (20歳～59歳)	シルバー人口 (60歳以上)
		2010年	0.7	0.9
2025年	0.8	0.7	1.3	
増減率	0.7	0.7	1.3	
全県平均	0.7	0.7	1.2	
2010年	0.6	0.6	1.3	
2025年	0.7	0.6	1.4	
増減率	0.7	0.6	1.4	

	2010年	2025年	2050年
	本地域	0.7	0.7
全県平均	0.4	0.4	0.4

地域	土地適性評価 (0=低劣)
本地域	25
全県平均	27

図11 まとめ（人口の世代別増減状況など）