

令和5年度の成果品の抜粋です。前提条件等が現在と違いますので附属事業施設等を検討する際の参考としてください

第5章 施設規模算定・土地利用計画図

5.1 施設規模算定の前提条件	5-1
5.1.1 施設規模算定の前提条件	5-1
5.2 計画人口の算出	5-7
5.2.1 算出する計画人口種別	5-7
5.2.2 民間開発施設の想定規模	5-8
5.2.3 計画人口の算出	5-11
5.2.4 その他利用者数	5-20
5.2.5 計画人口のまとめ	5-23
5.3 施設規模算定	5-24
5.3.1 駅前広場	5-25
5.3.2 仮設駐車場（第Ⅰ期整備）	5-53
5.3.3 駐車場	5-55
5.3.4 自転車駐車場	5-58
5.3.5 広場	5-62
5.3.6 アクセス道路	5-63
5.3.7 施設規模のまとめ	5-70
5.4 既存側道の改良・医大への通り抜け道路	5-73
5.4.1 現況	5-73
5.4.2 検討条件	5-73
5.4.3 比較検討	5-74
5.5 土地利用計画図	5-78
5.5.1 第Ⅰ期整備	5-78
5.5.2 第Ⅱ期整備	5-80
5.6 鳥瞰図・イメージパース	5-82
5.6.1 鳥瞰図	5-82
5.6.2 イメージパース	5-85

5.1 施設規模算定の前提条件

5.1.1 施設規模算定の前提条件

(1) 都市計画法（用途地域）による指定

対象地は第一種住居地域に指定されており、建物の建築において、容積率 200%、建蔽率 60%の制限を受ける。

また、対象地において整備が想定される商業系施設、業務系施設については上記の制限の他、建物用途に係る制約として、延床面積 3,000 m²以下の制限を受ける。

【建築物全般にかかる制限】

容積率：200% 建蔽率：60%

【建物用途によってかかる制限】

延床面積（商業系施設・業務系施設）：3,000 m²以下

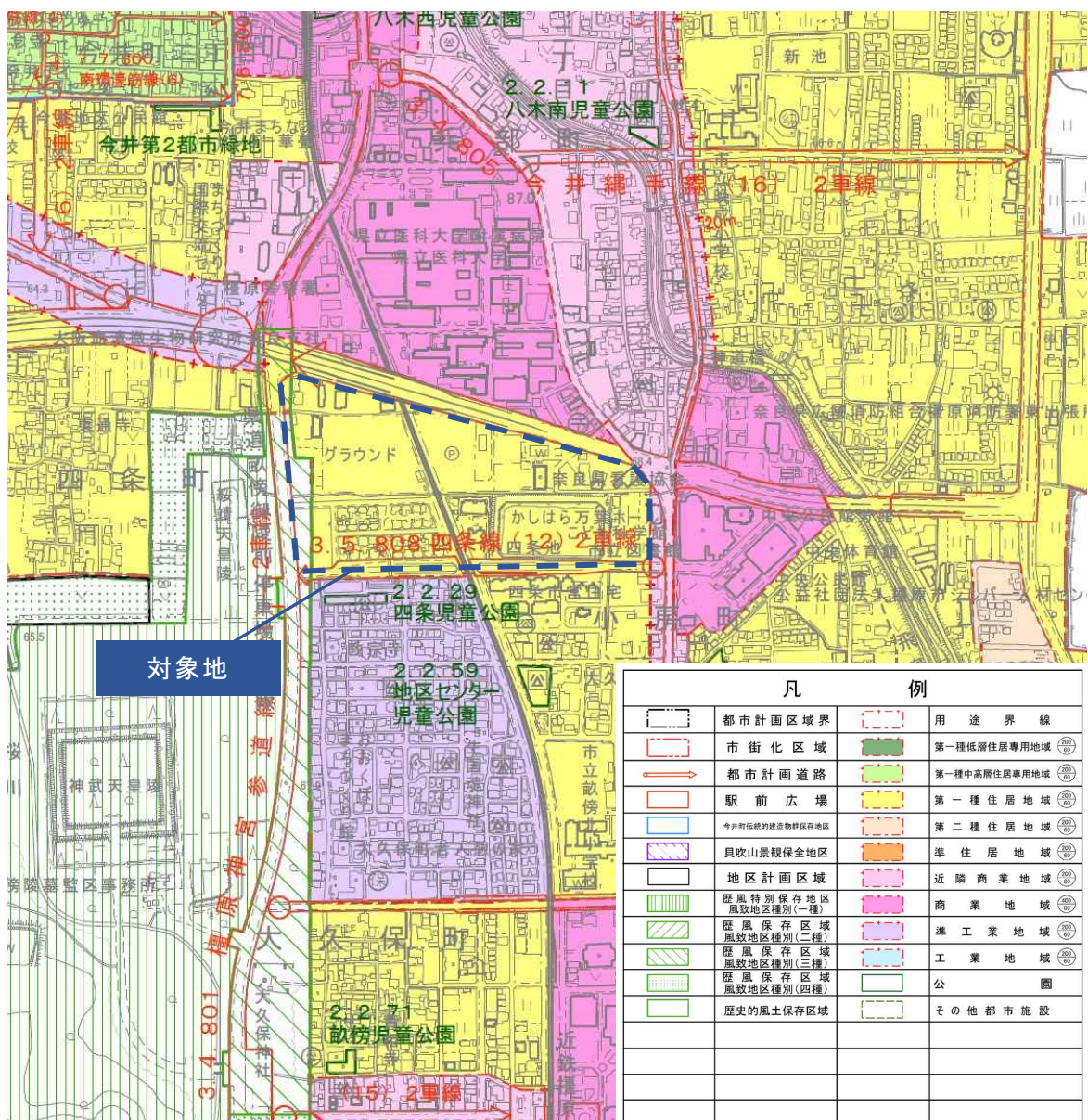


図 5-1 対象地の用途地域

出典：櫃原市都市計画図

(参考) 建築物の制限

都市計画区域	容積率	前面道路の 最大幅員が 12m未満 の場合	建ぺい率	道路斜線制限		隣地斜線制限	北側斜線制限	外壁の 後退距離	絶対高さ
				適用距離	勾配				
第1種低層住居専用地域	60%	幅員(m) × 0.4	40%	20m	∠1.25	20m + ∠1.25	5m + ∠1.25	1.5m	10m
第1種中高層住居専用地域	80%		50%					1.0m	
第1種住居地域	200%	幅員(m) × 0.4	60%	20m	∠1.25	20m + ∠1.25			
第2種住居地域									
準住居地域									
近隣商業地域									
商業地域	200%	幅員(m) × 0.6	80%	20m	∠1.5	31m + ∠2.5			
商業地域	400%			25m					
準工業地域	600%			20m					
工業地域	200%	60%	20m						
市街化調整区域	80%	幅員(m) × 0.6	30%	20m	∠1.25	20m + ∠1.25			
	100%		40%						
	200%		60%						
			60%						
			70%						
	400%		70%	30m	∠1.5	31m + ∠2.5			

出典：樺原市

(参考) 日影による中高層の建築物の制限

地域又は区域		制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	規制される日影時間	
				5mを超え10m以内の範囲	10mを超える範囲
第一種低層		軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	4時間	2.5時間
第一種中高層 第二種中高層		高さが10mを超える建築物	4.0m	4時間	2.5時間
第一種住居 第二種住居 準住居	15m高度	高さが10mを超える建築物	4.0m	4時間	2.5時間
	15m斜線高度			5時間	3時間
	20m高度				

出典：樺原市

(参考) 用途地域による建築物の用途制限の概要

別紙②		用途地域による建築物の用途制限比較表																備考	
用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、⑤、▲ 面積、階数等の制限あり		住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	田園住居地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※			
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以内かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	非住宅部分の用途制限あり	
事務所等	2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等＊	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	①当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能	
	2階以下かつ床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等＊	×	×	⑤	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	②当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能	
	＊印以外の店舗、飲食店	×	×	×	×	①	②	③	③	○	○	○	○	③	×	③	○	③当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能	
	＊印以外の事務所等	×	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④物品販売店舗、飲食店が建築禁止 ⑤地域の農産物を取扱う場合に限る	
ホテル、旅館		×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	▲ 3,000㎡以内	
風俗施設・遊戯施設	ボート場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	▲ 3,000㎡以内	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	×	①	①	○	○	○	○	①	①	①	①	① 10,000㎡以内	
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、競馬投票券発売所、場外車券売場等	×	×	×	×	×	×	①	①	○	○	○	○	①	×	①	①	① 10,000㎡以内	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	①	○	○	○	○	○	×	×	○	○	① 客席200㎡未満	
	キャバレー、料理店等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	○	○		
	個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	○		
大規模集客施設 (延べ面積が10,000㎡を超える劇場・映画館・演芸場、観覧場・店舗・飲食店・展示場・遊技場、競馬投票券発売所・場外車券売場等)		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	×	劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る	
公共施設・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		
	巡査派出所、公衆電話所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以内	
	自動車教習所	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以内	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以内 2階以下	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以内 1階以下 ② 3,000㎡以内 2階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	床面積の合計が15㎡を超える畜舎	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以内	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以内	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲ 2階以下	
	作業場の床面積の合計が50㎡以内の工場で危険性や環境を悪化させるおそれ少ないもの	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり	
	作業場の床面積の合計が150㎡以内の工場で危険性や環境を悪化させるおそれ少ないもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
	作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	自動車修理工場	作業場の床面積の合計が150㎡以内	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
		作業場の床面積の合計が300㎡以内	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの貯蔵・処理の量危険物の	量が非常に少ない施設	×	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以内かつ2階以下 ② 3,000㎡以内
		量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
		量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
農産物の生産、集荷、処理施設		×	×	③	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 1500㎡以内かつ2階以下 ② 3000㎡以内	
農産物や農業の生産資材を貯蔵する倉庫		×	×	③	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	③ 原動機・作業内容の制限あり	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域域内においては都市計画決定が必要																	
※ 市街化調整区域を除く。 注) 本表は、すべての制限について掲載したものではありません。建築物の用途については、建築基準法上の制限以外に別の法律によって制限を受ける地域があります。																			

出典：榎原市

(2) 都市計画法（高度地区）による指定

対象地は 15m 高度地区に指定されており、15m 以上の建物の建築は不可。

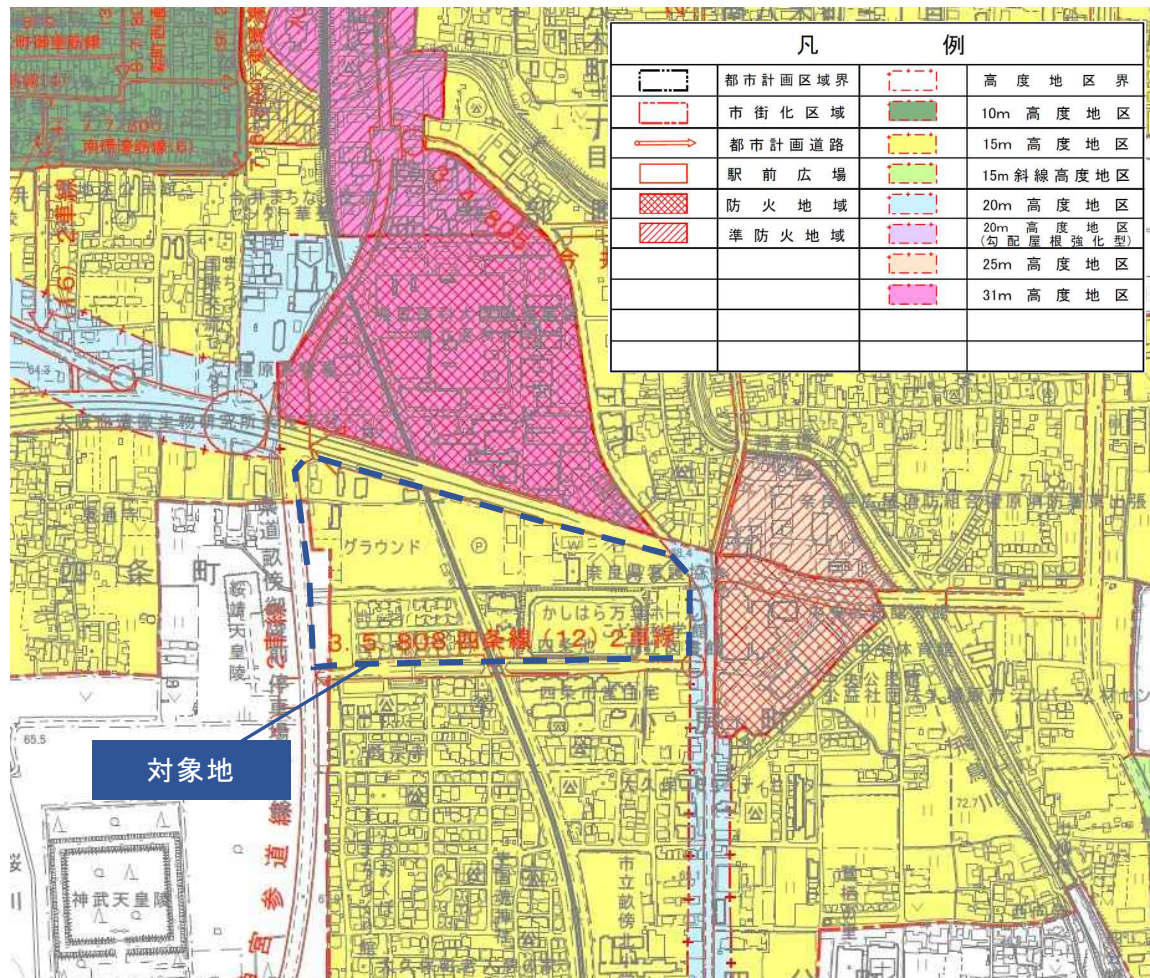


図 5-2 対象地の高度地区指定

出典：橿原市都市計画図

(3) その他指定

上記の他、対象地は以下の区域に設定されている。

表 5-1 対象地の指定状況

都市計画区域（行政界）	大和都市計画区域
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種住居地域（建蔽率 60%/容積率 200%）
高度地区	15m 高度地区
防火・準防火地域	建築基準法第 22 条区域
許可地域（屋外広告物）	大和三山眺望景観保全地区（第 2 種）
景観計画区域	遠望景観保全エリア

出典：かしはらのちず（橿原市地理情報システム）

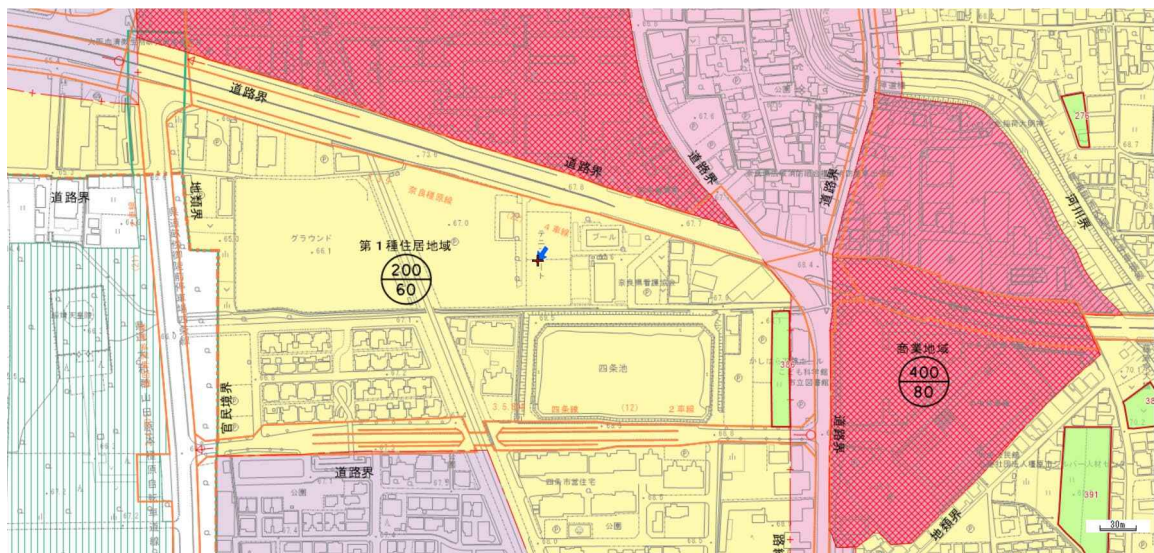


図 5-3 対象地の用途地域

(4) 新駅利用者数・分担率

奈良県別途委託業務である「令和５年度 新駅・自由通路整備検討業務委託（医大・周辺まちづくり検討事業（都づくり）」にて算出された駅利用者数を利用する。なお、新駅利用者の端末交通手段別分担率は、平成２２年のパーソントリップ調査結果より、近隣駅の平均的な距離帯別アクセス交通手段分担率を集計し、医大前新駅の距離帯別利用者数に当てはめて推測を実施している。

表 5-2 新駅のアクセス手段別乗降人員

医大前新駅アクセス手段別乗降人員				(人/日/乗降)	
駅東西	アクセス手段 まちづくり	2031年		2041年	
		西側:○ 東側:×	西側:× 東側:×	西側:○ 東側:○	西側:× 東側:×
東側	徒歩	3,610	3,586	3,571	3,123
	二輪	661	655	583	598
	自動車	393	391	345	355
	計	4,664	4,632	4,499	4,076
西側	徒歩	2,769	2,750	2,498	2,443
	二輪	923	943	857	862
	自動車	628	641	580	577
	計	4,320	4,334	3,935	3,882
東西計	徒歩	6,379	6,336	6,069	5,566
	二輪	1,584	1,598	1,440	1,460
	自動車	1,021	1,032	925	932
	計	8,984	8,966	8,434	7,958

出典：令和５年度 新駅・自由通路整備検討業務委託

（医大・周辺まちづくり検討事業（都づくり））

（奈良県別途委託業務）

(5) 表記の整理

過年度までの検討において、新駅が設置された段階を「新駅供用時」、対象地全体の整備が完了した段階を「将来像」としていたが、本章以降より、新駅設置及び駅西側整備を「第Ⅰ期整備」、駅東側整備（仮設駐車場撤去以降）を「第Ⅱ期整備」と表現する。

5.2 計画人口の算出

5.2.1 算出する計画人口種別

新駅需要予測にあたって求める計画人口種別は以下のとおりである。

表 5-3 計画人口種別

人口種別	人口の定義
常住人口	地域の「夜間人口」
就業人口	当該地域における居住者のうち働いている人口
従業人口	当該地域において実際に働いている人口
就学人口（15 歳未満・以上）	当該地域における居住者のうち学校に通っている人口
従学人口（15 歳未満・以上）	当該地域における学校に通学している人口

（参考）各人口の定義

	人口の意味	設定方法
常住人口	いわゆる地域の「夜間人口」	国立社会保障・人口問題研究所による市区町村別の平成 25 年 3 月推計人口を用いる。
就業人口	当該地域における居住者のうち働いている人口。（居住地における就業者の人口集計。）	市区町村別・性別・年齢階層別に、就業率（就業人口/常住人口）を設定し、これが将来一定として設定する。
従業人口	当該地域において実際に働いている人口。（通勤地における就業者の人口集計。）	府県別には就従率（従業人口/就業人口）を設定して将来一定とし、市区町村別には現況比で分配されるものとして設定する。 （ただし、近畿計では就業人口＝従業人口となるように府県別人口の段階で調整する。）
就学人口	当該地域における居住者のうち学校に通っている人口。（居住地における通学者の人口集計。）	市区町村別・性別・年齢階層別に、就学率（就学人口/常住人口）を設定し、これが将来一定として設定する。
従学人口	当該地域における学校に通学している人口。（通学地における通学者の人口集計。）	府県別には就学従学率（従学人口/就学人口）を設定して将来一定とし、市区町村別には現況比で分配されるものとして設定する。 （ただし、近畿計では就学人口＝従学人口となるように府県別人口の段階で調整する。）

出典：大阪市

5.2.2 民間開発施設の想定規模

計画人口の算出にあたり、過年度土地利用計画図、他都市類似事例及び用途地域による延床面積の制約をもとに施設規模を決定した。

【敷地面積】

商業系施設：約 8,700 m²

業務系施設：約 6,900 m²

住宅系施設：約 10,300 m²

芝生広場：約 11,200 m²

(参考) 過年度整備計画と敷地面積



過年度成果より抜粋

(1) 商業系施設（民間）

敷地面積が 8,700 m²かつ、第一種住居地域のため、住居系の施設用途の場合は延床面積 17,400 m²、建築面積 5,220 m²の建物の建築が可能であるが、用途による制限を受けるため、延床面積：3,000 m²として設定した。

【商業系施設面積】

延床面積：3,000 m²

⇒第一種住居地域のため、床面積 3,000 m²以下とする必要あり

(参考) 用途制限を受けない場合の延床面積及び建築面積

延床面積： $8,700 \text{ m}^2 \times 200\% = 17,400 \text{ m}^2$

建築面積： $8,700 \text{ m}^2 \times 60\% = 5,220 \text{ m}^2$

(2) 業務系施設（民間）

敷地面積が 6,800 m²かつ、第一種住居地域のため、住居系の施設用途の場合は延床面積 13,200 m²、建築面積 4,080 m²の建物の建築が可能であるが、用途による制限を受けるため、延床面積：3,000 m²として設定した。

【業務系施設面積】

延床面積：3,000 m²

⇒第一種住居地域のため、床面積 3,000 m²以下とする必要あり

(参考) 用途制限を受けない場合の延床面積及び建築面積

延床面積： $6,800 \text{ m}^2 \times 200\% = 13,200 \text{ m}^2$

建築面積： $6,800 \text{ m}^2 \times 60\% = 4,080 \text{ m}^2$

(3) 住居系施設（民間）

第一種住居地域の指定に基づいた場合、建蔽率 60%での建築が可能であるが、他都市事例（ローレルスクエア健都ザ・テラス）を参考のうえ、住棟に限った場合の建蔽率が 37%程度であること及び 15m 高度地区の制限より最大 4 階相当の建物となることを考慮し、以下の計算で各種規模を算出した。

また、整備が想定される「①患者家族向け滞在施設」と「②医大研究機能併設型住宅」の建築面積割合は県の意向をもとに設定した。（①1/3 ②2/3 で設定）

【住棟建築面積】

10,300 m²（敷地面積）×37%（住棟のみ建蔽率）＝3,800 m²

【延床面積（①患者家族向け滞在施設）】

建築面積：3,800 m²×1/3＝1,270 m²

延床面積：1,270 m²×1 階＝1,270 m²

※類似施設の「Donald・MacDonald・Houseおおさか健都」が延床面積 1,292.88 m²・平屋の建物のため、1 階として設定

【延床面積（②医大研究機能併設型住宅）】

建築面積：3,800 m²×2/3＝2,530 m²

延床面積：2,530 m²×4 階＝10,120 m²

（参考）敷地面積を最大活用した場合の延床面積及び建築面積

延床面積：10,300 m²×200%＝20,600 m²

建築面積：10,300 m²×60%＝6,180 m²

（参考）Donald・MacDonald・Houseおおさか健都／施設概要



Donald・MacDonald・House おおさか健都

〒566-0002 大阪府摂津市千里丘新町5-30
電話：06-6339-5855 FAX：06-6339-5856



施設概要

2005年10月に誕生した「おおさか・すいたハウス」は国立循環器病研究センターの向かい側に建てられました。国立循環器病研究センターの移転に伴い、2019年6月より「おおさか健都ハウス」として、ベッドルーム数を18室から20室に増室し、大阪府摂津市にてご家族を支援しています。

ハウス情報

オープン：2019年6月
延床面積：1,292.88m²

20室

2021年実績

利用家族数……………240 家族
総宿泊数……………3,348 泊
平均滞在日数……………17.2 日
ボランティア登録者数……………173 名
ボランティア活動時間数……………10,361 時間

収支報告(単位:円)

▼収入	▼支出
利用料	給与手当
3,944,200	9,546,531
寄付金収入(運営費)	水道光熱費
14,486,394	3,129,593
会費収入	租税公課
571,000	0
その他	その他
345,000	4,764,420
運営補填金(財団内)	固定資産支出
0	751,300
前年度ハウス繰越金	次年度ハウス繰越金
0	1,154,750
合計	合計
19,346,594	19,346,594

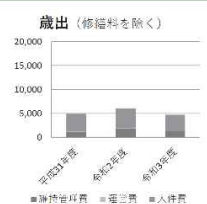
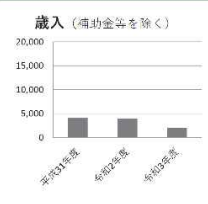
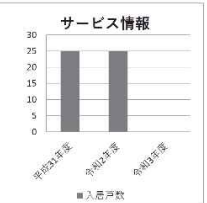
出典：Donald・MacDonald・House年間報告書 2021
(公益財団法人 Donald・MacDonald・House・チャリティーズ・ジャパン)

5.2.3 計画人口の算出

(1) 常住人口—現状—

常住人口に計上する箇所として、四条団地が想定されるが、橿原市の施設カルテ（令和3年度末データ）より0人とする。そのため、現状の就業人口、就学人口も同様に0人とする。

（参考）施設カルテ：四条団地（ペア）

施設カルテ					基準日: 2022/3/31		管理番号: 186			
施設名		四条団地(ペア)			大分類	市営住宅	小分類	公営住宅		
					中分類	市営住宅				
基本情報										
所在地(住所)	四条町241-1	配置形態	単独	運営形態	直営					
地域区分	中部地域	財産区分	行政財産	管理者						
所管課	住宅政策課	延床面積	4,212.04	整備・修繕計画	福原市公営住宅等老朽化計画、福原市営住宅整備・管理計画					
施設供用開始日	1979年4月1日	敷地面積	13,227.98							
施設概要	居室、DK、便所、浴室									
設置目的	公営住宅法(昭和26年法律第193号)に基づく、市営住宅及び共同施設の設置及び管理について法及び地方自治法(昭和22年法律第67号)並びにこれらに基づく命令の定めるところによるほか必要な事項を定めることを目的とする。									
設置根拠法令等	福原市営住宅条例									
転用・廃止等の制限										
土地所有状況	市所有	避難所指定状況	指定なし	備考						
目的外使用・貸付等	有	12条点検実施状況	対象外							
運営時間	～	駐車可能台数	0							
環境対応	自然エネ・太陽光 屋上緑化・壁面緑化 環境対応設備	～ ～ ～	出入口 廊下 階段	昇降機 便所 駐車場						
コスト情報										
●歳出 (千円)										
区分	平成31年度	令和2年度	令和3年度	歳出 (修繕料を除く)  歳入 (補助金等を除く) 						
総合計	5,176	6,264	4,803							
施設の維持管理にかかる経費【合計】	1,157	1,779	1,232							
光熱水費	5	2	5							
施設維持に関する委託料等	1,099	1,723	1,174							
その他	53	54	53							
施設の運営にかかる経費【合計】	149	140	67							
施設運営に関する委託料等	91	84	0							
その他	58	56	67							
施設の修繕にかかる経費【合計】	260	165	87							
修繕料	260	165	87							
人件費	3,610	4,180	3,417							
職員人件費	0.46人	0.53人	0.40人							
その他	291	288	484							
●歳入 (千円)										
区分	平成31年度	令和2年度	令和3年度	サービス情報 						
総合計	4,042	3,908	2,049							
施設収入【合計】	4,042	3,908	2,049							
事業収入	4,032	3,895	2,038							
その他	10	11	11							
施設整備補助金等の収入【合計】	0	0	0							
施設整備補助金・保険金等	0	0	0							
サービス情報										
区分	単位	平成31年度	令和2年度	令和3年度	区分	主な貸室	平成31年度	令和2年度	令和3年度	
実利用者数	人				主貸室の稼働率					
延利用人数	人				備考					
利用件数	件									
定員数	人									
在籍者数	人									
蔵書冊数	冊									
貸出冊数	冊									
管理戸数	戸	64	64	64						
入居戸数	戸	25	25	0						
空家戸数(政策空家含む)	戸	39	39	64						
車・一時預かり延台数	台									
自転車・一時預かり延台数	台									
車・定期契約延人数	人									
自転車・定期契約延人数	人									
予備編	-									
設備情報										
公有財産No	棟名称	建物用途	主要構造	取得価格(円)	取得年月日	延床面積	地上	地下	耐震診断	耐震改修
6343	四条団地(ペア住宅A-1～A-3号)	住宅	PC	24,160,000	1979/3/31	176.58	2	0	旧耐震基準	-
6344	四条団地(ペア住宅B-1～B-3号)	住宅	PC	24,160,000	1979/3/31	176.58	2	0	旧耐震基準	-
6345	四条団地(ペア住宅A-4・A-5号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6346	四条団地(ペア住宅A-6・A-7号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6347	四条団地(ペア住宅A-8・A-9号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6348	四条団地(ペア住宅A-10・A-11号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6349	四条団地(ペア住宅A-12・A-13号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6350	四条団地(ペア住宅A-14・A-15号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6351	四条団地(ペア住宅B-4・B-5号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6352	四条団地(ペア住宅B-6・B-7号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6353	四条団地(ペア住宅B-8・B-9号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6354	四条団地(ペア住宅B-10・B-11号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6355	四条団地(ペア住宅B-12・B-13号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6356	四条団地(ペア住宅B-14・B-15号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6357	四条団地(ペア住宅B-16・B-17号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6358	四条団地(ペア住宅B-18・B-19号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6359	四条団地(ペア住宅C-1・C-2号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6360	四条団地(ペア住宅C-3・C-4号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6361	四条団地(ペア住宅C-5・C-6号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6362	四条団地(ペア住宅C-7・C-8号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6363	四条団地(ペア住宅C-9・C-10号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6364	四条団地(ペア住宅C-11・C-12号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6365	四条団地(ペア住宅C-13・C-14号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6366	四条団地(ペア住宅C-15・C-16号)	住宅	PC	15,984,090	1979/5/31	117.72	2	0	旧耐震基準	-
6367	四条団地(ペア住宅C-17・C-18号)	倉庫・物置	PC	1,466,000	1979/5/31	13.50	1	0	旧耐震基準	-

出典：橿原市公共施設カルテ（令和3年度末データ）

(2) 常住人口—住宅系（第Ⅱ期整備）—

第Ⅱ期整備完了後に常住人口として想定されるのは、患者向け滞在施設及び医大研究機能併設型住宅の居住者であるため、住宅系施設の人口を対象地全体の常住人口とする。

なお、第Ⅰ期整備において住宅系エリアは仮設駐車場として利用予定であり、上記２施設は未整備であるため、常住人口は0人である。

①患者家族向け滞在施設（延床面積：1,270 m²）

類似事例の「ドナルド・マクドナルド・ハウスおおさか健都」の数値をもとに算出

②医大研究機能併設型住宅（延床面積：10,120 m²）

建物の延床面積、橿原市の持ち家の専有面積・世帯人員等より算出

①患者家族向け滞在施設について

延床面積：1,270 m²に対して、戸数：20戸を想定。

計画人口：20戸×1人^{※1}=20人

※1戸当たりの滞在人員は、類似事例「ドナルド・マクドナルド・ハウスおおさか健都」では各ベッドルームに2床程度のベッドが設置されていること、2021年実績でベッドルーム20室に対して総宿泊数3,348泊であることを踏まえて設定した。

②医大研究機能併設型住宅について

専有面積：10,120 m²×70%（レントابل比）=7,084 m²

総戸数：7,084 m²／76 m²（1戸当たりの専有面積）=93.21戸≒93戸

計画人口：93戸×2.22人（1世帯当たりの世帯人員）=206.46人≒206人

※レントابل比は「建築物に対する景観規制の効果の分析手法について」で用いられたマンションのレントابل比（70～80%程度）を参考に医大研究機能併設型住宅の特性上、共有部が充実する施設となることが想定されるため、70%で設定した。

※1戸当たりの専有面積は、平成30年住宅・土地統計調査における「橿原市—持ち家—共同住宅：1住宅当たり延べ面積」の数値、76 m²を利用した。

※1世帯当たりの世帯人員は、平成30年住宅・土地統計調査における「橿原市—持ち家—共同住宅：世帯数、世帯人員」の数値をもとに以下にて算出した2.22人を利用した。

1世帯当たりの世帯人員：11,110人（世帯人員）／5,010世帯（世帯数）=2.22人

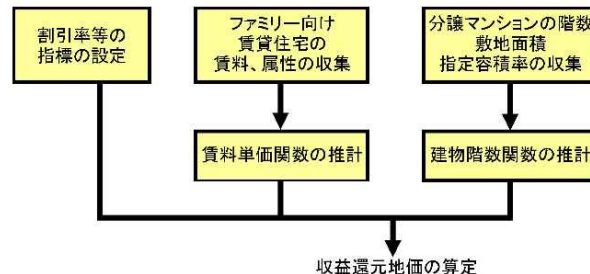
①、②より常住人口—住宅系（第Ⅱ期整備）—は以下のとおりである。

20人（①にて算出）＋206人（②にて算出）=226人

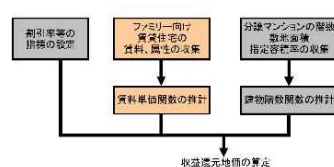
Ⅱ－４ 収益還元地価の算定

Ⅱ－４－１ 収益還元地価の算定方法

景観規制の費用を推計するための収益還元地価は、「不動産鑑定評価基準」に従い、DCF法により算定する。DCF法による収益還元地価の算定に用いる指標の設定は、次のとおりとする。



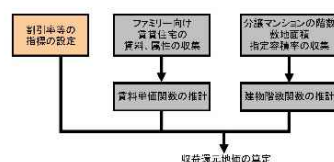
(1) 賃料収入の算定方法



収益還元地価の基になる賃料収入については、地域のファミリー向けマンション等（例えば、面積30㎡以上で月額賃料50万円未満のマンション等）の賃料実績と物件属性データ（面積、最寄り駅までの距離・所要時間、部屋の方位、建物階数、部屋の階数、築年数等）を収集し、貸室面積当たりの賃料単価を目的変数、物件属性を説明変数とする賃料単価関数を重回帰分析により推計し、モデル敷地における物件属性データを代入することで算定する。

次に、地域の月極駐車場の賃料相場を調べ、モデル敷地の駐車場賃料の総額を貸室面積の合計で除した貸室面積当たりの駐車場賃料単価を推計する。

(2) 各種指標の設定方法



① 割引率、売却時の還元利回り

地域におけるファミリーマンション等の期待利回りを参考に設定する。

② 経費率

賃料収入に占める（維持管理費＋公租公課＋保険料）の割合として、通常、賃料の20%程度を設定する。

③ 貸室稼働率

地域の賃貸住宅市場状況により設定する。

④ レントブル比

レントブル比は、延べ面積に占める専用部分の床面積の比率であり、延べ面積の70～80%程度を設定する。

(3) 就業人口—住宅系（第Ⅱ期整備）—

第Ⅱ期整備完了時の就業人口について、常住人口 226 人を基礎数値として算出。

0~14 歳人口：226 人×11.5%（0~14 歳の人口割合）=25.99 人≒26 人
15 歳以上人口：226 人－26 人=200 人
就業人口：200 人（15 歳以上）×50.3%（就業者割合）=100.6 人≒ <u>100 人</u>

（参考）樺原市における人口割合（総人口：119,554 人）

0~14 歳：13,788 人(11.5%)

15~64 歳：70,666 人(59.1%)

65 歳以上：35,100 人(29.3%)

15 歳以上の就業者割合：50.3%

(4) 就学人口—住宅系（第Ⅱ期整備）—

第Ⅱ期整備完了時の就学人口について、常住人口 226 人を基礎数値として算出。

15 歳未満就学人口：226 人×7.5%（6~14 歳の人口割合）=16.95 人≒ <u>17 人</u>
※ 6 歳～14 歳は義務教育として、全員就学と仮定
15 歳以上就学人口：200 人×5.1%（15 歳以上就学者割合）=10.2 人≒ <u>10 人</u>

（参考）樺原市における人口割合（総人口：119,554 人）

内、6~14 歳の人口割合：8,944 人／119,554 人=0.075⇒7.5%

15 歳以上の就学者数：5,432 人と推定（推定方法は次頁参照）

15 歳以上の就学者割合：5,432 人／105,766 人(15 歳以上人口)=0.0513⇒5.1%

(参考) 檀原市における 15 歳以上就学者数の算出方法

(Ⅰ) 檀原市統計書(令和4年度)より、以下の数値を抽出

■学校に所属する生徒・学生数

小学校	中学校	中等教育 学校	高等学校	短期大学 大学	専修学校 各種学校
5,812 人	2,836 人	中等：154 人 高等：105 人	2,371 人	1,580 人	308 人

⇒檀原市内の学校所属の 15 歳以上(高校生以上)の学生：

$$105 \text{ 人} + 2,371 \text{ 人} + 1,580 \text{ 人} + 308 \text{ 人} = 4,364 \text{ 人}$$

■小学生・中学生に相当する年齢の人口

7 歳～12 歳(小学生相当)	13 歳～15 歳(中学生相当)
5,986 人	3,291 人

■市外への通学者数、市内への通学者数

市内⇒市外への通学者数	市外⇒市内への通学者数
4,186 人	2,643 人

(Ⅱ) 市外へ通学が想定される小・中学生を算出

市内⇒市外への通学が想定される小学生：5,986 人－5,812 人＝174 人

市内⇒市外への通学が想定される中学生：3,291 人－(2,836 人＋154 人)＝301 人

市内⇒市外への通学が想定される小中学生：174 人＋301 人＝475 人

(Ⅲ) 市外へ通学が想定される 15 歳以上(高校生以上)の就学者数を算出

市内⇒市外への通学が想定される 15 歳以上の就学者数：4,186 人－475 人＝3,711 人

(Ⅳ) 檀原市内の学校所属かつ市内に在住する学生数と檀原市外の学校所属かつ市内に
在住する学生数を足し、檀原市内に在住する 15 歳以上の就学者数を算出

檀原市内の学校所属かつ市内に在住する就学者数：4,364 人－2,643 人＝1,721 人

檀原市内に在住する 15 歳以上の就学者数：1,721 人＋3,711 人＝5,432 人

(参考) 榿原市内の学校の在学者数 (小学校・中学校・中等教育学校)

3. 小学校

年	学校数	学級数	教員数 (本務者)	職員数	児童数								
					総 数	男	女	1 年	2 年	3 年	4 年	5 年	6 年
平成30	16	291	413	52	6,308	3,203	3,105	1,079	1,016	1,006	1,045	1,076	1,086
令和1	16	291	409	61	6,172	3,150	3,022	940	1,069	1,017	1,017	1,047	1,082
2	16	284	410	57	6,088	3,081	3,007	975	944	1,080	1,023	1,018	1,048
3	16	284	413	53	5,954	3,005	2,949	930	981	936	1,069	1,025	1,013
4	16	280	408	52	5,812	2,937	2,875	866	931	983	935	1,072	1,025

学校基本調査

4. 中学校

年	学校数	学級数	教員数 (本務者)	職員数	生徒数					
					総 数	男	女	1 年	2 年	3 年
平成30	6	107	217	26	3,029	1,556	1,473	990	970	1,069
令和1	6	106	213	28	2,934	1,490	1,444	966	993	975
2	6	108	215	27	2,949	1,485	1,464	975	970	1,004
3	6	107	208	27	2,881	1,440	1,441	940	971	970
4	6	104	197	27	2,836	1,443	1,393	922	940	974

学校基本調査

5. 中等教育学校

年	学校数	学級数	教員数 (本務者)	職員数	生徒数								
					総 数	男	女	中等部			高等部		
								1年	2年	3年	1年	2年	3年
平成30	1	12	34	4	286	145	141	46	46	45	39	55	55
令和1	1	12	35	4	261	131	130	31	47	47	44	37	55
2	1	12	35	4	251	126	125	56	31	45	40	43	36
3	1	12	35	4	253	129	124	43	57	29	43	39	42
4	1	12	35	4	259	138	121	55	42	57	28	40	37

聖心学園中等教育学校

出典：榿原市統計書（令和4年版）

(参考) 橿原市内の学校の在学者数 (高等学校・短科大学・大学・専修学校・各種大学)

6. 高等学校

年	学校数	教員数 (本務者)	職員数	生徒数						
				総数	男	女	1年	2年	3年	4年
平成30	3	175	22	2,487	1,302	1,185	826	844	807	10
令和1	3	171	24	2,499	1,310	1,189	849	808	831	11
2	3	173	23	2,442	1,269	1,173	797	842	795	8
3	3	169	23	2,410	1,228	1,182	798	777	827	8
4	3	169	23	2,371	1,193	1,178	813	787	762	9

学校基本調査

7. 短期大学・大学

年	学校数	教員数 (本務者)	学生数
平成30	2	398	1,493
令和1	2	408	1,507
2	2	418	1,557
3	2	409	1,557
4	2	399	1,580

奈良芸術短期大学、奈良県立医科大学

8. 専修学校・各種学校

年	学校数	教員数 (本務者)	学生数
平成30	8	45	668
令和1	8	38	775
2	7	44	519
3	7	37	329
4	6	37	308

学校基本調査

出典：橿原市統計書（令和4年版）

(5) 従業人口—現状—

奈良県看護研修センターの常駐職員の想定値として 10人 を計上する。

(6) 従業人口—住宅系（第Ⅱ期整備）—

住宅系施設の常駐職員の想定値として 10人 を計上する。

(7) 従業人口—業務系（第Ⅱ期整備）—

業務系施設の延床面積：3,000 m²をもとに算出した。

なお、第Ⅰ期整備において業務系エリアは未整備のため 0人 とする。

$$3,000 \text{ m}^2 \times 75\% \text{（レンタル比）} = 2,250 \text{ m}^2$$

$$10 \text{ m}^3/\text{人} \text{（従業員一人当たりの空間）} \div 2.5\text{m} \text{（天井高）} = 4.0 \text{ m}^2/\text{人}$$

$$2,250 \text{ m}^2 \div 4.0 \text{ (m}^2/\text{人)} = 562.5 \text{ 人} \div \underline{563 \text{ 人}}$$

※従業員一人当たりの気積は事務所衛生基準規則の数値（下記参照）

※レンタル比は国交省の「建築基準法の見直し検討会資料」で用いられた数値

（参考）従業員一人当たりの気積

第二章 事務室の環境管理

（気積）

第二条 事業者は、労働者を常時就業させる室（以下「室」という。）の気積を、設備の占める容積及び床面から四メートルをこえる高さにある空間を除き、労働者一人について、十立方メートル以上としなければならない。

出典：事務所衛生基準規則

（参考）年間事業規模算定にあたっての事業所ビルのレンタル比想定

日本全国の年間着工規模	年間事業規模	14日換算	第五回建築基準法の見直しに関する検討会の資料 構造計算適合性判定制度に係る民間データの取扱い 5.適用審査に係る審査状況より 確認審査及び適用審査に要する実日数 H22年3月の平均60.4日 60.4日－21日（H19年6月以前の申請期間） 39.6日換算
事務所ビル	全国平均賃料18,466円/坪 （※民間市場調査会社「マイマックストレンドリサーチ」より 算出） ※賃貸率の平均賃料と借賃率の比より算出		
年間1,878,525坪 （621万㎡）	レンタル比75%想定 1,408,893坪×18,466円/坪・月×12ヶ月 約3,122億円/年	312,199,417,656 × (14日/365日) 約120億円	312,199,417,656 × (39.6日/365日) 約339億円
マンション	購入価格全国平均 3593.7万円 （※国土交通省「平成29年度マンション総合調査結果」より ※中古マンションの平均価格）		
年間76,678戸	76,678戸×3593.7万円 約2兆7,555億円/年	275,557,728.6万 × (14日/365日) 約1057億円	26,423,343,838 × (39.6日/365日) 約2,990億円
商業テナントビル	全国平均賃料19,438円/月坪 （※国土交通省「平成29年度テナントビル調査結果」より ※テナントビルの平均賃料） レンタル比70%想定		
年間1,763,575坪 （583万㎡）	1,234,502.5坪×19,438円/坪・月×12ヶ月 約2,880億円/年	237,955,115,140円 × (14日/365日) 約110億円	226,250,447,610円 × (39.6日/365日) 約312億円

出典：第8回建築基準法の見直しに関する検討会資料_国土交通省

(8) 従業員人口—商業系（第Ⅰ期整備・第Ⅱ期整備）—

商業系施設の延床面積：3,000 m²、全国のスーパーマーケットの店舗状況平均値(2023年版白書に掲載の2022年データ（最新）)をもとに算出。

売場面積：3,000 m²×70%（売場の比率）＝2,100 m²

従業員数：(14.7＋44.2)人(千m²あたりの従業員数)×2,100 m²/1,000＝123.69≒ 124人

※売場の比率はバックヤード比率 30.5%より、70%として設定した。

(参考) 全国のスーパーマーケットの店舗状況平均値

8. 店舗状況		2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
		全体 (平均値)	全体 (平均値)	全体 (平均値)	全体 (平均値)
営業時間		11.9 時間	12.1 時間	12.1 時間	12.3 時間
売場 1,000m ² あたり専用駐車場台数		93.8 台	89.7 台	97.3 台	92.6 台
バックヤード比率		30.5 %	30.2 %	29.7 %	29.5 %
売場 1,000m ² あたりレジ台数		6.4 台	6.0 台	6.0 台	5.7 台
売場 1,000m ² あたりセルフレジ・セミセルフレジ台数		2.8 台	2.6 台	2.0 台	—
レジ台数に占めるセルフレジ・セミセルフレジ設置率		49.4 %	45.9 %	37.5 %	
売場 1,000m ² あたり正社員数		14.7 人	12.7 人	11.5 人	12.9 人
売場 1,000m ² あたりパート・アルバイト数		44.2 人	40.9 人	38.0 人	39.5 人
売場 1m ² あたり年間売上高		133.2 万円	122.0 万円	112.4 万円	125.9 万円
従業員 1 人あたり年間売上高		25.9 百万円	25.3 百万円	24.6 百万円	25.2 百万円
1 日平均客数	平日	1,755.2 人	1,835.2 人	1,799.3 人	1,911.5 人
	土日祝	2,010.4 人	2,101.4 人	2,069.4 人	2,163.5 人
売場 100m ² あたり 1 日平均客数	平日	155.9 人	153.8 人	152.9 人	155.2 人
	土日祝	173.6 人	173.4 人	172.3 人	170.3 人
レジ 1 台あたり 1 日平均客数	平日	251.8 人	255.4 人	263.5 人	278.2 人
	土日祝	282.7 人	290.7 人	299.6 人	311.6 人
土日祝客数比 (対平日)		1.16 倍	1.15 倍	1.16 倍	1.14 倍
客単価	平日	2,013.6 円	1,988.5 円	1,974.5 円	1,884.9 円
	土日祝	2,320.4 円	2,259.0 円	2,218.2 円	2,148.4 円
1 人あたり売上点数	平日	9.8 点	9.7 点	9.8 点	9.5 点
	土日祝	10.9 点	10.9 点	11.0 点	10.7 点
売上高構成比	青果	16.2 %	16.3 %	16.4 %	16.0 %
	水産	11.4 %	11.3 %	11.6 %	11.4 %
	畜産	14.2 %	14.0 %	14.3 %	13.4 %
	惣菜	10.2 %	9.7 %	10.0 %	10.2 %
	日配品	17.8 %	18.1 %	18.3 %	18.1 %
	一般食品	25.0 %	24.8 %	24.3 %	25.3 %
	非食品	5.2 %	5.8 %	5.1 %	5.5 %

出典：2023 年版スーパーマーケット白書_一般社団法人全国スーパーマーケット協会

5.2.4 その他利用者数

(1) 芝生広場利用者数

類似の芝生広場（健都レールサイド公園：大阪府吹田市）の利用者数実績から 1ha あたりの日利用者数を推計し、当該芝生広場面積に対する日利用者数を算出した。なお、健都レールサイド公園を類似事例として用いたのは、当該芝生広場と同様に健康増進を目的とした芝生広場であるためである。

表 5-4 健都レールサイド公園（大阪府吹田市）の利用状況

公園敷地面積（ライブラリーを除く）	約 2.27ha
公園利用者数（令和 2 年度）	41,933 人／年
公園利用者数（令和 3 年度）	42,642 人／年

出典：指定管理者制度導入施設の管理運営状況総合評価シート（令和 3 年度）

①類似の芝生広場の年間利用者数を日利用者数に換算

$$42,642 \text{ (人／年)} \div 1.0\% \text{ (最大日率)} = 426.42 \div 427 \text{ (人／日)}$$

※最大日率（出典：造園マニュアル p.708）

季節型	1 季	2 季	3 季	4 季	
最大日率	1/30	1/40	1/60	1/100	=1.0%

⇒最大日率は年間利用者数に対する最大利用日の割合であり、当該芝生広場は通年での利用が見込まれることから「4 季」を採用

②単位 ha あたりの日利用者数

$$427 \text{ (人／日)} \div 2.27 \text{ (ha)} = 188.1 \div 189 \text{ (人／(日・ha))}$$

③当該芝生広場の日利用者数

$$189 \text{ (人／(日・ha))} \times 1.12 \text{ (ha)} = 211.68 \div 212 \text{ (人／日)}$$

※最大日率は年間利用者数に対する最大利用日の割合であり、当該芝生広場は通年での利用が見込まれることから「4 季」を採用した。

(2) 商業施設利用者数

「大規模開発地区関連交通計画マニュアル(改訂版)/H26.6/国土交通省都市局都市計画課」をもとに算出した。発生集中原単位を商業施設利用者数とした。

【平日の発生集中原単位】

$$10,600 \times 1.0(\alpha_1) \times 1.0(\alpha_2) = 10,600 \text{ (人 T.E/ha・日)}$$

$$\text{発生集中交通量} : 10,600 \text{ (人 T.E/ha・日)} \times 0.3 \text{ (ha)} = 3,180 \text{ (人 T.E/日)}$$

$$\text{発生(集中)交通量} : 3,180 \text{ (人 T.E/日)} / 2 = \underline{1,590 \text{ (人 T.E/日)}} \Rightarrow \text{商業系施設利用者数}$$

※ α_1 : 延床面積による割引率 (下参考 : 図Ⅲ－7)

α_2 : 鉄道駅からの距離による割引率 (下参考 : 図Ⅲ－8)

※発生(集中)交通量は発生集中交通量を等分した数値

【休日の発生集中原単位】

$$16,100 \times 1.0(\alpha_1) = 16,100 \text{ (人 T.E/ha・日)}$$

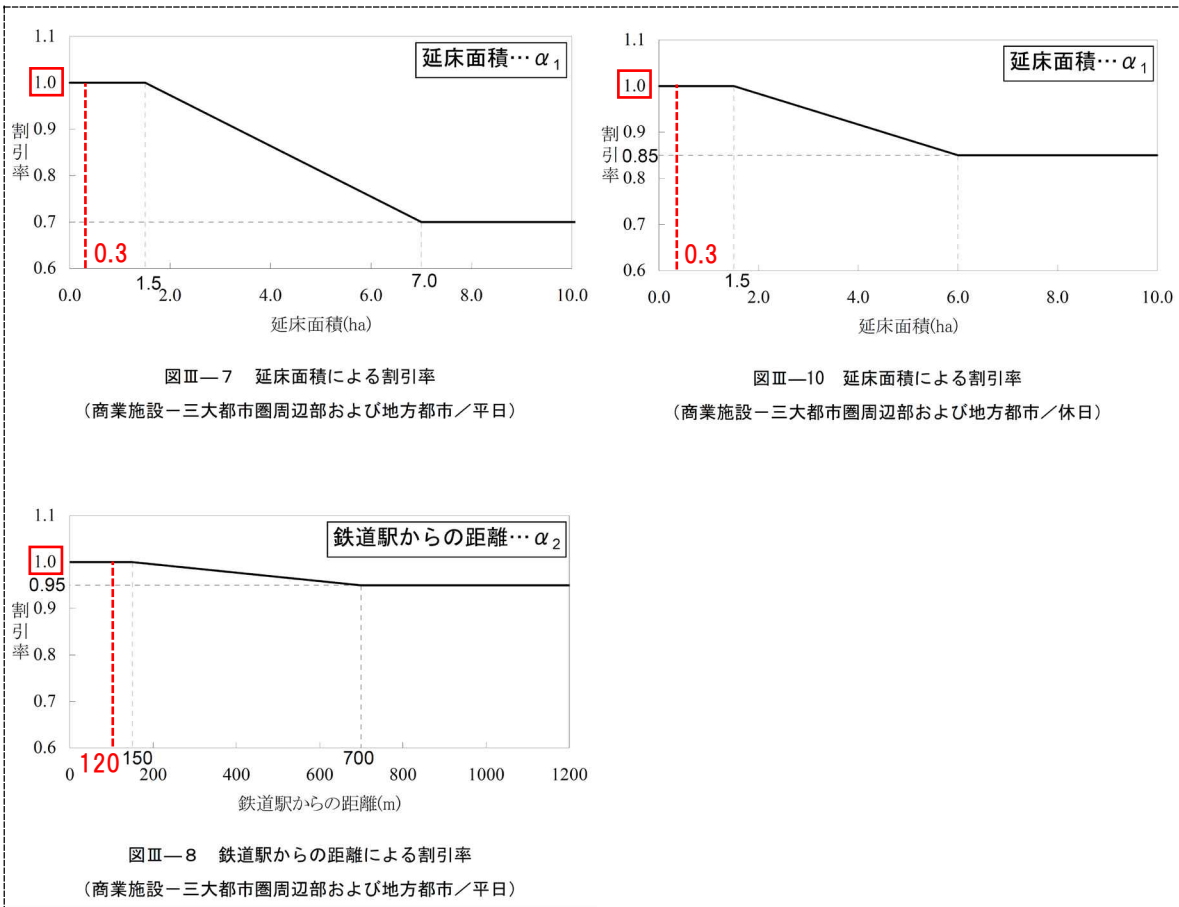
$$\text{発生集中交通量} : 16,100 \text{ (人 T.E/ha・日)} \times 0.3 \text{ (ha)} = 4,830 \text{ (人 T.E/日)}$$

$$\text{発生(集中)交通量} : 4,830 \text{ (人 T.E/日)} / 2 = \underline{2,415 \text{ (人 T.E/日)}} \Rightarrow \text{商業系施設利用者数}$$

※ α_1 : 延床面積による割引率 (下参考 : 図Ⅲ－10)

※発生(集中)交通量は発生集中交通量を等分した数値

(参考) 商業施設(平日および休日)の発生集中原単位(割引率)



出典 : 大規模開発地区関連交通計画マニュアル(改訂版)/H26.6/国土交通省都市局都市計画課

(参考) 商業施設（平日および休日）の発生集中原単位（算出式）

[平日の発生集中原単位]

平日の商業施設の発生集中原単位は、次式により設定する。

- ① 三大都市圏中心部（別表 3 参照）

20,600（単位：人T.E/ha・日）

- ② 三大都市圏郊外部および地方中枢都市（別表 3 参照）

$11,600 \times \alpha_1 \times \alpha_2$ （単位：人T.E/ha・日）

ただし、 α_1 : 延床面積による割引率（図Ⅲ－5により算定）

α_2 : 鉄道駅からの距離による割引率（図Ⅲ－6により算定）

- ③ 三大都市圏周辺部および地方都市（別表 3 参照）

$10,600 \times \alpha_1 \times \alpha_2$ （単位：人T.E/ha・日）

ただし、 α_1 : 延床面積による割引率（図Ⅲ－7により算定）

α_2 : 鉄道駅からの距離による割引率（図Ⅲ－8により算定）

[休日の発生集中原単位]

休日の商業施設の発生集中原単位は、次式により設定する。

- ① 三大都市圏中心部（別表 3 参照）

21,800（単位：人T.E/ha・日）

- ② 三大都市圏郊外部および地方中枢都市（別表 3 参照）

$18,600 \times \alpha_1$ （単位：人T.E/ha・日）

ただし、 α_1 : 延床面積による割引率（図Ⅲ－9により算定）

- ③ 三大都市圏周辺部および地方都市（別表 3 参照）

$16,100 \times \alpha_1$ （単位：人T.E/ha・日）

ただし、 α_1 : 延床面積による割引率（図Ⅲ－10により算定）

出典：大規模開発地区関連交通計画マニュアル(改訂版)/H26.6/国土交通省都市局都市計画課

5.2.5 計画人口のまとめ

算出した計画人口を以下に整理した。

表 5-5 計画人口のまとめ

(人)

用途	ステージ	常住人口	就業人口	従業人口	15歳以上 就学人口	15歳以上 従学人口	15歳未満 就学人口	15歳未満 従学人口
商業系	現状	—	—	—	—	—	—	—
	第Ⅰ期 整備	—	—	124	—	—	—	—
	第Ⅱ期 整備	—	—	124	—	—	—	—
住宅系	現状	—	—	10 ^{*1}	—	—	—	—
	第Ⅰ期 整備	—	—	—	—	—	—	—
	第Ⅱ期 整備	226	100	10 ^{*2}	10	—	17	—
業務系	現状	—	—	—	—	—	—	—
	第Ⅰ期 整備	—	—	—	—	—	—	—
	第Ⅱ期 整備	—	—	563	—	—	—	—

※第Ⅰ期整備において住宅系施設、業務系施設は未整備のため、0人と設定

※整備範囲において既存存置となるエリアは除く

※^{*1}は奈良県看護研修センターの常駐職員の想定値、^{*2}は住宅等施設の管理人の想定値

5.3 施設規模算定

医大・周辺まちづくりにおいて、以下の施設の規模を算定した。

表 5-6 施設規模算定対象一覧

施設名称	規模算定 対象	計画書への 反映
新駅	—※1	○
自由通路	—※1	○
駅前広場（東西両側）	○	○
仮設駐車場（第Ⅰ期整備）	○	○
駐車場（交通島内）	○	○
自転車駐車場	○	○
広場	○	○
アクセス道路	○	○

※1：奈良県の別発注業務にて施設規模算定を実施

5.3.1 駅前広場

(1) 駅前広場基準面積算定方式の選定

駅前広場計画策定にあたって採用されている基準面積の算定方式としては「28 年式」、「小浪式」、「48 年式」及び「98 年式」の 4 種類がある。このうち 28 年式は、駅の立地条件により、乗降客数をもとに回帰式により一義的に定まる方式である。一方、残りの 3 式は駅前広場に求められる各種機能ごとに必要な面積を算定し、積み上げて求める方式となっている。中でも、98 年式は従来の 28 年式、小浪式、48 年式の作成された時代から駅前広場に求められる機能、役割が多様化してきた時代背景に対応するために作成されたものであり、駅前広場を交通空間と環境空間に分けて考えて面積を算定し、これらの総和を駅前広場基準面積としている。

特に環境空間の考え方については 1945 年の「駅前広場設計標準」から変遷を続け、48 年式では広場の 20%を歩道以外の環境空間として整備すること、98 年式では広場面積の 50%以上を車道以外の空間として確保することが示され、算定方式において環境空間重視の傾向が強まっている。

本計画の基本方針として、歩行者空間の充実が挙げられることから、より環境空間の確保に重きを置く 98 年式を採用した。

表 5-7 駅前広場算定手法の移り変わり

年度	指針・算定式	時代背景	環境空間の考え方
1945 年（S20）	駅前広場設計標準	交通広場としての駅前広場整備	歩道空間確保と緑化
1953 年（S28）	28 年式	モータリゼーションの進展	
1968 年（S43）	小浪式	モータリゼーションの一層の進展 駅周辺地区の再開発事業増加	
1973 年（S48）	都市計画道路の設計標準		環境空間の概念創出
	48 年式		広場の 20%を歩道以外の環境空間として整備
1998 年（H10）	98 年式	非鉄道利用者の駅前広場利用増 都市空間の有効活用や重層化した都市機能への対応	広場面積の 50%を車道以外の空間として確保

※駅前広場計画指針（建設省都市局都市交通調査室監修）、

都市と交通 No.36（第 50 回 運輸政策コロキウム）、

駅前広場における歩行者空間の面積と施設配置に関する研究（蓮見和紀）をもとに作成

Colloquium

5——まとめ

今回の発表では、これまでの駅前広場の整備経緯を概括した上で、首都圏のJR、私鉄駅を対象とし、現在必要とされる駅前広場の整備量の把握を試みた。その結果、特に戦前に市街化が進んだ郊外部の駅前において整備水準が低いことが明らかとなった。今後は、機能別の駅前広場の評価を行い、その上で、整備方策に関する検討を行う予定である。

■ コメントの概要

1——はじめに

国土交通省が発足し、関係する政策分野の連携が叫ばれる今日、駅前広場は鉄道と道路の結節点として、連携の代表としての意味合いがあり、駅前広場に関する研究発表はきわめて時宜にかなったものと言えよう。

以下では、主として国及び地方自治体における行政実務者としての経験に基づきコメントする。

1994年の建設省都市局都市交通調査室の調べによると、現在、駅前広場は全国で1586駅が整備済み、又は整備中であり、その平均面積は約4千 m^2 である。広いと感じられる駅前広場は1万 m^2 以上のものであり、平均的には広いとはいえないのが現状である。では、なぜ駅前広場は狭いのか。また、なぜ美しくないといわれているのであろうか。美しい駅前広場を造るためには、よいデザインを施すだけの広場としてのゆとりが必要と考えれば、駅前広場の問題は、基本的には供用面積の不足と言える。先ほどの発表では、この面積の点に焦点を当てたもので、的確な問題意識に裏付けられたものと感じた。以下では供用面積不足を考える切り口として、従来の計画面と整備面を取り上げる。即ち、前者では「都市化に立ち後れた当初の都市計画」、「コンセプトの変化による所要面積増」、後者で

は「整備の費用と手間」、「駅タイプによる整備の差異」の4点を採りあげ、総論的な解説を行った上で、千葉駅の広場を例として整備経緯の具体例を示す。

2——都市化と駅前広場計画

三大都市圏の都市化は1955年から70年にかけて起こり、そのピークは1960年から65年で、首都圏では年間30万から40万人の流入超過であった。一方、同じ建設省の調べによれば、駅前広場の都市計画決定は当初計画が1956～65年の間に最盛期を迎えているが、これはちょうど都市化のピークと重なる時期であった。また最終都市計画年は1966～85年の間に最も多く行われている。即ち、駅前広場の計画は都市化に立ち遅れて計画され、都市化のピークを過ぎた時期に計画変更された。

この間に駅前広場の計画コンセプトは変遷している。1945年の「駅前広場設計標準」では歩道空間確保と緑化が示されたが、1974年の「都市計画道路の設計標準」には風景等の環境空間の確保についての概念も現れ、48年式では広場の20%を歩道以外の環境空間として整備する方針が示されている。

その後、駅周辺への非鉄道利用者の増加、旧国鉄施設跡地における拠点開発等を受け、さらに環境空間重視の傾向は強まり、1998年の駅前広場計画指針においては広場面積の50%を車道以外の空間として確保すべきことが示されている。即ち、駅前広場を計画する場合の所要面積はコンセプトの変化により増加する一方である。また、同じ建設省の調べによれば、このような流れを受けて、駅前広場の都市計画決定面積は、ほぼ一貫して増加する傾向にある。

次に整備面を見ると、駅前広場の整備には多大な費用と労力を要する。その原因として、駅周辺の地価の高さ、高密度な土地利用と複雑な権利関係、地権者の開発期待による用地買収の困

難さ等が挙げられる。国鉄跡地を利用した広場整備は例外的に土地取得が容易なものである。従って、買収方式による広場整備の可能性は限定的であり、区画整理、再開発などの面的整備方式が必要である。

ここで、全国の乗降客5千人以上(JR、大手民鉄)の2,499駅を対象とした(社)日本交通計画の調査報告書(2001年3月)によって、駅のタイプによる広場整備の有無をみると、大都市ターミナル駅では90%以上が整備済みであるのに対し、大都市郊外駅では38%にとどまり、未整備が著しい。ターミナル駅では以前より端末交通需要が高く、広場整備が進捗してきた。一方、郊外駅の駅勢圏は、かつては徒歩圏であったので駅前広場の必要性が低かったものが、人口増加とモータリゼーションにより市街地がバス到達圏まで広がったことにより、郊外駅のターミナル性が高まったにもかかわらず、既に駅周辺が市街化されてしまっていて、未整備のまま現在に至ったものと考えられる。また、JRと民鉄では、都市側、鉄道側の整備ルールについて差が存在することも整備水準の違いの一因といえよう。

一方、整備がなされた駅は、震災復興、再開発、ニュータウンのように周辺市街地の面的整備に包含されたものがあり、一方で鉄道新線建設、新駅設置あるいは連続立体交差化のように鉄道との一体的整備が行われたものが多い。逆にいうと、駅前広場整備の主たる責任を有する市町村は、それら市街地整備又は鉄道整備を契機とした駅前広場整備に手一杯で、それ以外の駅については整備のきっかけすら無かったといえよう。

3——JR千葉駅前広場計画

ここでは、JR千葉駅の広場整備の経緯を例として、地方自治体の努力を紹介する。現在千葉駅には東口、西口、北口の3広場が存在する。はじめに東

(2) 広場面積の算定

1) 駅前広場総利用者数の設定

① 方向別鉄道利用者数

駅前広場面積算定の対象とする医大前新駅の位置は、下図のとおりである。



図 5-4 医大前新駅の位置

駅前広場面積の算定に際して使用する鉄道利用者数は、別途推計した下表の4つのケースのうち、予測年次「2041年、まちづくり完成形」を採用することとする。

表 5-8 医大前新駅乗降客の駅勢圏

(人／日)

予測 年次	新駅	まちづくり		まちづくり 西側	まちづくり 東側	医大病院	医大 新キャンパス	その他	合計
		西側	東側						
2031	○	○	×	90	0	1,738	1,802	5,354	8,984
2031	○	×	×	0	0	1,726	1,850	5,390	8,966
2041	○	○	○	96	526	1,408	1,778	4,626	8,434
2041	○	×	×	0	0	1,442	1,786	4,730	7,958

② 方向別鉄道利用者数

「2041 年、まちづくり完成形」の方向別駅利用者数は、駅東側は約 4,500 人/日、駅西側は、約 3,900 人/日である。

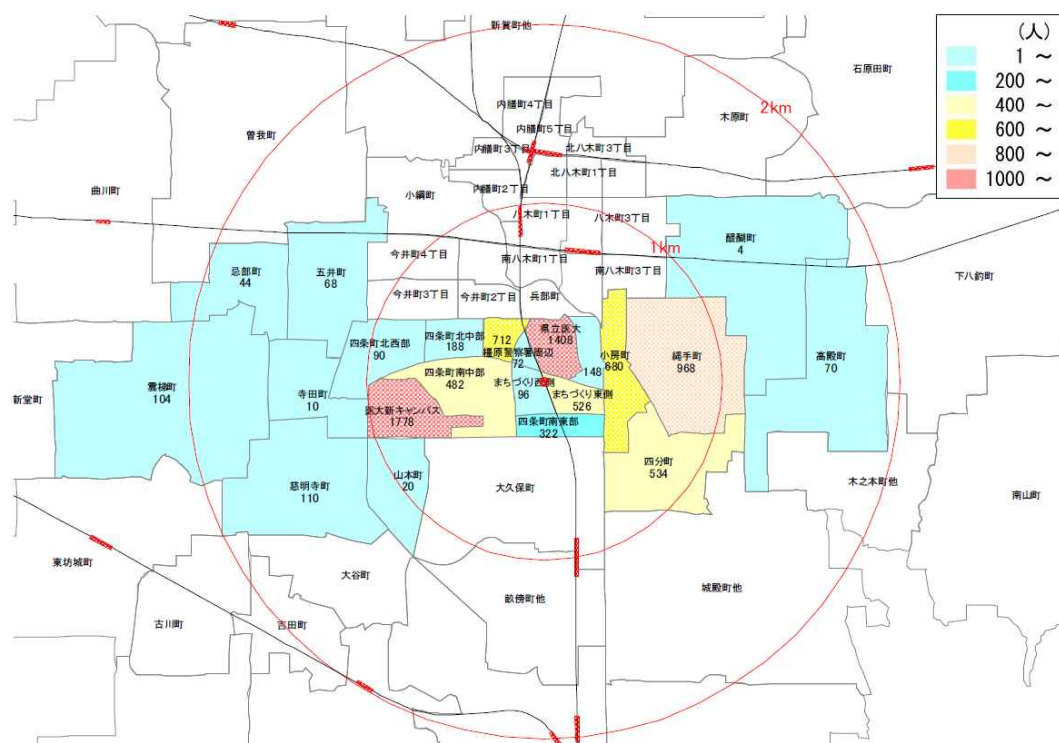


図 5-5 医大前新駅の駅勢圏と利用者数（2041 年、まちづくり完成形）

出典：令和 5 年度 新駅・自由通路整備検討業務委託
（医大・周辺まちづくり検討事業（都づくり））
（奈良県別途委託業務）

表 5-9 医大前新駅アクセス手段別乗降人員					
医大前新駅アクセス手段別乗降人員 (人/日/乗降)					
駅東西	アクセス手段 まちづくり	2031年まちづくり暫定形		2041年まちづくり完成形	
		あり	なし	あり	なし
東側	徒歩	3,610	3,586	3,571	3,123
	二輪	661	655	583	598
	自動車	393	391	345	355
	計	4,664	4,632	4,499	4,076
西側	徒歩	2,769	2,750	2,498	2,443
	二輪	923	943	857	862
	自動車	628	641	580	577
	計	4,320	4,334	3,935	3,882
東西計	徒歩	6,379	6,336	6,069	5,566
	二輪	1,584	1,598	1,440	1,460
	自動車	1,021	1,032	925	932
	計	8,984	8,966	8,434	7,958

出典：令和 5 年度 新駅・自由通路整備検討業務委託
（医大・周辺まちづくり検討事業（都づくり））
（奈良県別途委託業務）