

参考資料

第五次須恵町総合計画(後期計画)

(昭和45年3月23日須恵町条例第8号)

(審議会の目的及び設置)

第1条 地方自治法(昭和22年法律第67号)の趣旨に従い須恵町の総合計画に関する事項について町長の諮問に応ずる審議及び必要な調査を行うため須恵町総合計画審議会(以下「審議会」という。)を設置する。

(組織)

第2条 審議会は、委員14人で組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから町長が任命する。

- (1) 町議会議員 4人
- (2) 町教育委員会の委員 1人
- (3) 町農業委員会の委員 1人
- (4) 町内の公共的団体の役員又は職員 2人
- (5) 町の職員 2人
- (6) 住民代表 2人
- (7) 学識経験を有する者 2人

(委員の任期)

第3条 第1条に規定する諮問にかかる事務が終了したときは、解任されるものとする。

(会長及び副会長)

第4条 審議会に会長及び副会長を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選によって定める。

3 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長がかけたるときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 審議会の会議は、会長が招集する。

2 審議会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(庶務)

第6条 審議会の庶務は、まちづくり課において処理する。

(改正(平21条例第4号))

(委任)

第7条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営について必要な事項は、会長が審議会にかかって定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成3年3月20日条例第3号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成21年3月23日条例第4号)

この条例は、平成21年4月1日から施行する。

須恵町総合計画審議会委員名簿

役 職	構成根拠	氏 名
会 長	学識経験者	井 上 仁
副会長	公的団体役員	荻 雅 晴
委 員	町議会議長	三 角 良 人
委 員	町議会議員	松 山 力 彌
委 員	町議会議員	原 野 敏 彦
委 員	町議会議員	三 角 榮 重
委 員	町教育委員	今 泉 靖 親
委 員	町農業委員	御手洗 美 成
委 員	公的団体役員	百 田 こずえ
委 員	住民代表	母 里 涉
委 員	住民代表	中 嶋 三記夫
委 員	学識経験者	渡 邊 一 征
委 員	町 職 員	平 松 秀 一
委 員	町 職 員	櫻 木 幹 夫

参
考
資
料

第五次須恵町総合計画（後期計画）策定経過

日 付	策定の経過	内 容
平成27年4月	組織体制の検証	後期計画策定に関する組織体制の検証
平成27年10月	各課ヒアリング	施策に対する各課への意見聴取
平成27年12月22日	第1回 須恵町総合計画審議会	第五次須恵町総合計画（後期計画）策定について
平成27年12月22日	諮問	須恵町長より総合計画審議会へ諮問
平成28年1月	各課ヒアリング	施策に対する各課への意見聴取
平成28年2月22日	第2回 須恵町総合計画審議会	第五次須恵町総合計画（後期計画）（案）について
平成28年2月26日	答申	総合計画審議会より町長へ答申

27 須発第 271222-101 号

平成 27 年 12 月 22 日

須恵町総合計画審議会

会長 井上 仁 殿

須恵町長 中嶋 裕史

第五次須恵町総合計画について（諮問）

須恵町総合計画審議会条例（昭和 45 年須恵町条例第 8 号）第 1 条の規定により、下記事項について諮問いたします。

記

第五次須恵町総合計画（後期計画）案について



須恵町長より総合計画審議会会長へ諮問

27 須発第 280226-007 号

平成 28 年 2 月 26 日

須恵町長 中嶋 裕史 殿

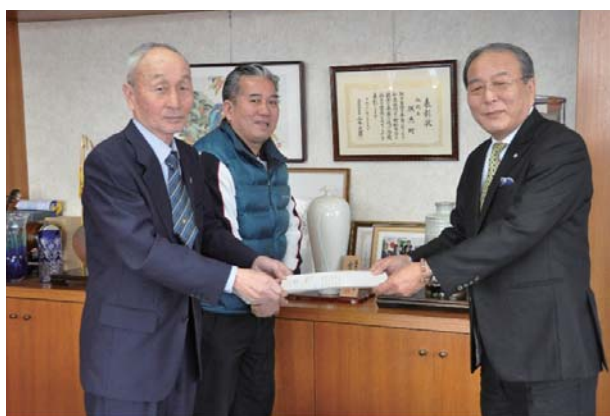
須恵町総合計画審議会

会長 井上 仁

第五次須恵町総合計画について（答申）

平成 27 年 12 月 22 日付 27 須発第 271222-101 号をもって諮問された第五次須恵町総合計画（後期計画）について、本審議会において慎重かつ十分な審議をした結果、概ねその内容を妥当なものと認めたので、ここに答申いたします。

なお、本総合計画の推進にあたっては、住民ニーズに即した施策の推進により、まちの将来像「すえながく 笑顔輝き 緑あふれる コミュニティ創造の郷 ～水の緑と光のまち 須恵～」の実現に努められることを要望します。



総合計画審議会より須恵町長へ答申

将来人口推計

1.住宅供給の動向を踏まえた将来人口推計

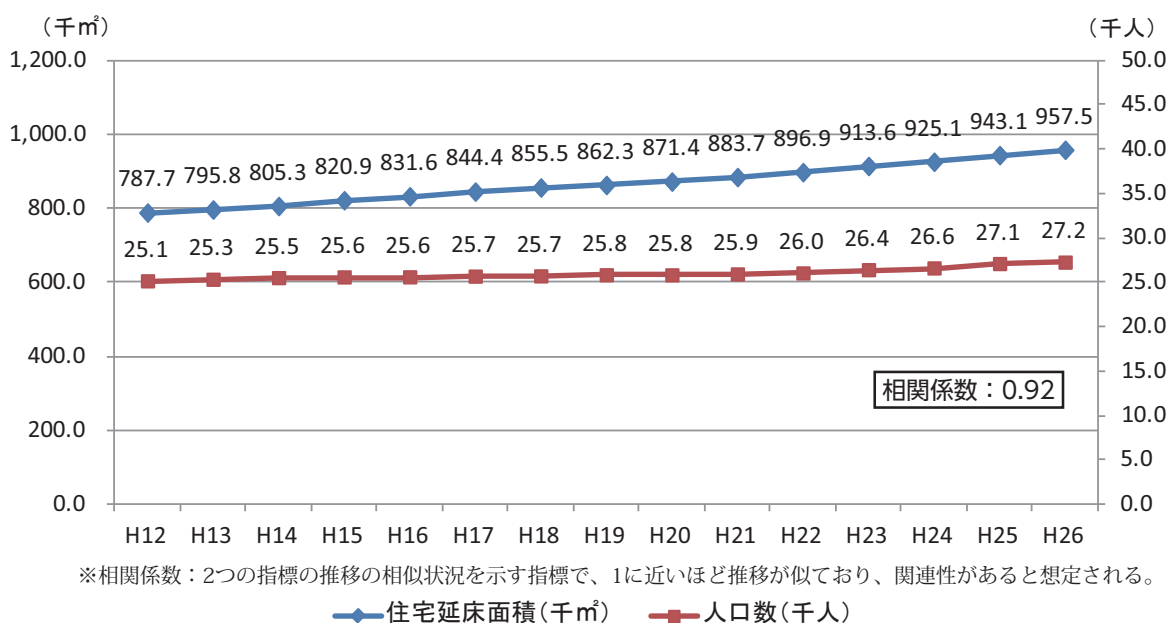
平成22年の国勢調査結果を基準に、国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研）が算出した平成27年度の推計値は26,239人となるが、住民基本台帳人口要覧の平成27年12月31日時点の人口は、27,667人となっており、乖離がみられる。

そこで、人口増加と関連があると想定される住宅供給の動向に着目し、住宅供給を説明変数とした人口推計を実施した。

2.人口推移と住宅延床面積の推移

須恵町の「住民基本台帳人口要覧」に基づく人口の推移と、「固定資産の価格等に関する概要調書」に基づく民間住宅の延床面積の推移（平成12～26年推移）を図1に示した。

いずれも緩やかな増加傾向となり、また2つの数値の推移の相関係数※は0.92と高い相関がみられたことから、人口と住宅の延床面積は、関連があることが伺える。



※相関係数：2つの指標の推移の相似状況を示す指標で、1に近いほど推移が似ており、関連性があると想定される。

◆ 住宅延床面積 (千㎡) ■ 人口数 (千人)

図1 人口と延床面積の推移

出典：住民基本台帳人口要覧（総務省）、固定資産の価格などに関する概要調書（福岡県）

3.新築着工面積の推移

「固定資産の価格などに関する概要調書」に基づく民間住宅の新築着工の推移を表1に示した。

戸建住宅は、毎年100戸を前後に、比較的増加傾向にある。一方、集合住宅は、平成23年度以降、新規に建設されていない。

表1 人口と延床面積の推移

		H21	H22	H23	H24	H25	H26	平均※
戸建住宅	戸数	89	94	117	107	166	146	119.8
	延床面積	10,945	10,873	13,630	12,941	18,017	16,312	13,786.3
	延床面積/戸数	123	116	116	121	109	112	116.1
集合住宅	棟数	5	10	7	0	0	0	7.3
	戸数	40	62	44	0	0	0	48.7
	延床面積	2,512	3,810	2,499	0	0	0	2,940.3
	延床面積/戸数	63	61	57	0	0	0	60.3

※集合住宅の平均は、H21～H23年の3カ年平均である。

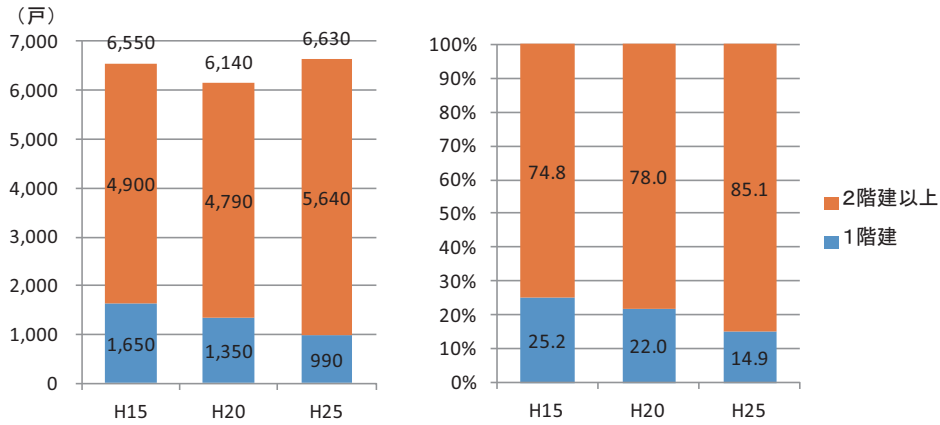
出典：固定資産の価格などに関する概要調書

4.新築着工面積の推移

「住宅・土地統計調査」に基づく戸建住宅の階数別割合の推移を図2に示した。

平成15年から平成25年の10年間の推移では、1階建は減少傾向にある一方、2階建は、増加傾向となり、その割合も増えている。

このことから、新築着工される戸建住宅は、ほとんどが2階建て以上と想定される。



出典：住宅土地統計調査

(階数別のto数)

(階数別の住宅割合)

図2 戸建住宅の階数別の戸数及び割合の推移

5.未利用地の面積

平成27年時点での須恵町町内の未利用地及び宅地造成中の面積は、表2に示す通りとなる。宅地造成中の用地は、いずれも用途地域内となる。

表2 未利用地一覧表

図面 対照 番号	面積 (㎡)	状況等	図面 対照 番号	面積 (㎡)	状況等	図面 対照 番号	面積 (㎡)	状況等
1	5,505	自然地	51	1,022	駐車場	101	611	自然地
2	5,489	自然地	52	1,003	駐車場	102	609	自然地
3	4,558	自然地	53	990	自然地	103	600	自然地
4	4,321	宅地造成中	54	975	駐車場	104	594	自然地
5	4,067	自然地	55	964	空地	105	592	宅地造成中
6	4,059	駐車場・空地	56	961	駐車場	106	590	自然地
7	4,013	駐車場	57	961	駐車場	107	588	駐車場
8	3,852	自然地	58	956	自然地	108	584	駐車場・空地
9	3,545	自然地	59	915	自然地	109	583	空地
10	3,439	空地	60	906	自然地	110	583	空地
11	3,349	自然地	61	891	自然地	111	582	自然地
12	3,007	駐車場・宅地造成中	62	881	自然地	112	582	空地
13	2,992	自然地	63	874	自然地	113	581	自然地
14	2,964	空地	64	873	空地	114	580	駐車場
15	2,736	自然地	65	872	駐車場	115	562	駐車場
16	2,729	自然地	66	858	自然地	116	559	空地
17	2,661	駐車場	67	848	駐車場	117	558	自然地
18	2,615	宅地造成中	68	818	自然地	118	553	自然地
19	2,589	駐車場・空地	69	807	自然地	119	551	空地
20	2,528	自然地	70	800	駐車場	120	548	駐車場
21	2,472	空地	71	797	駐車場	121	545	空地
22	2,304	自然地	72	795	自然地	122	534	空地
23	2,213	自然地	73	775	空地	123	531	駐車場
24	2,188	自然地	74	774	自然地	124	530	空地
25	2,186	駐車場・空地	75	761	自然地	125	525	駐車場
26	2,158	自然地	76	746	自然地	126	519	空地
27	2,078	自然地	77	742	駐車場	127	518	自然地
28	2,075	自然地	78	740	駐車場	128	511	駐車場・空地
29	1,997	駐車場	79	728	駐車場	129	508	空地
30	1,856	空地	80	728	駐車場	130	502	空地
31	1,847	自然地	81	721	自然地	131	502	駐車場
32	1,686	自然地	82	716	駐車場	132	501	空地
33	1,465	自然地	83	708	空地	合計	175,212	
34	1,464	駐車場・空地	84	701	駐車場			
35	1,457	駐車場	85	672	自然地			
36	1,449	宅地造成中	86	672	空地			
37	1,367	自然地	87	671	宅地造成中			
38	1,367	自然地	88	668	自然地			
39	1,349	自然地	89	664	自然地			
40	1,286	宅地造成中	90	648	自然地			
41	1,248	空地	91	642	自然地			
42	1,175	駐車場	92	640	自然地			
43	1,155	空地	93	639	駐車場			
44	1,139	駐車場	94	634	空地			
45	1,124	空地	95	625	自然地			
46	1,114	駐車場	96	623	駐車場			
47	1,092	駐車場	97	622	空地			
48	1,088	自然地	98	621	自然地			
49	1,052	自然地	99	620	自然地			
50	1,047	自然地	100	612	自然地			

□：宅地造成中の対象地

未利用件数：132件 未利用地面積：175,212㎡

出典：平成26年度 須恵町都市計画基礎調査

6. 宅地開発中の面積と想定される住宅延床面積

宅地造成中の用地の開発面積及び住宅戸数は、表3に示す通りとなる。平成27年度に開発が完了し、分譲予定である。

表3 未利用地の開発面積

番号	種類	戸数	開発面積 (㎡)	用途区域	容積率 (%)	建ぺい率 (%)
4	宅地造成	18	4,256.3	第一種低層住居専用地域	60 or 80	40 or 50
12-1	長屋住宅	8	890.8	第一種低層住居専用地域	60 or 80	40 or 50
12-2	長屋住宅	10	1,133.9	第一種低層住居専用地域	60 or 80	40 or 50
18	宅地造成	7	1,778.4	第一種低層住居専用地域	60 or 80	40 or 50
19	宅地造成	8	1,805.2	第一種住居地域	200	60
36	宅地造成	6	1,435.5	第一種住居地域	200	60
40	共同住宅	8	656.3	第一種低層住居専用地域	60 or 80	40 or 50
87	宅地造成	7	1,684.0	第二種低層住居専用地域	60 or 80	40 or 50
105	長屋住宅	14	1,482.0	第一種住居地域	200	60

上記の住宅戸数に対し、想定値として、共同住宅・長屋住宅の延床面積：60.3㎡（平成21～23年の平均値）、その他：延床面積：116.1㎡（平成21年～平成26年の平均値）の値を乗じると、平成27年の各開発地における想定延床面積は、表4に示すとおり7,752.6haとなる。

新規戸数は、第一種+第二種低層住居専用地域：第一種住居地域

表4 未利用地の開発面積

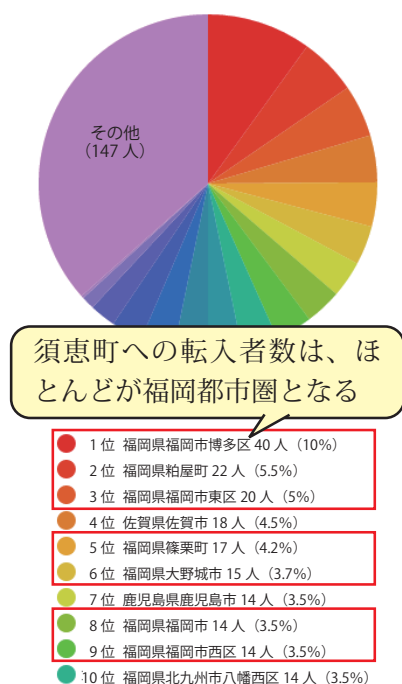
番号	種類	戸数	開発面積 (㎡)	用途区域	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	敷地面積の最低限度 (㎡)	延床面積 (想定)	容積率 (想定)
4	宅地造成	18	4,256.3	第一種低層住居専用地域	60 or 80	40 or 50	200	2,089.8	49.1
12-1	長屋住宅	8	890.8	第一種低層住居専用地域	60 or 80	40 or 50	200	482.4	54.2
12-2	長屋住宅	10	1,133.9	第一種低層住居専用地域	60 or 80	40 or 50	200	603.0	53.2
18	宅地造成	7	1,778.4	第一種低層住居専用地域	60 or 80	40 or 50	200	812.7	45.7
19	宅地造成	8	1,805.2	第一種住居地域	200	60	—	928.8	51.5
36	宅地造成	6	1,435.5	第一種住居地域	200	60	—	696.6	48.5
40	共同住宅	8	656.3	第一種低層住居専用地域	60 or 80	40 or 50	200	482.4	73.5
87	宅地造成	7	1,684.0	第二種低層住居専用地域	60 or 80	40 or 50	200	812.7	48.3
105	長屋住宅	14	1,482.0	第一種住居地域	200	60	—	844.2	57.0
合計		86	15,122.1	—	—	—	—	7,752.6	—

※開発面積の合計は、端数処理（四捨五入）の関係で各種類面積の合計と一致しない。

いずれの面積も、容積率が制限値以下となっている。

7.住宅供給の将来予測

須恵町への人口の主な流入先と想定される福岡都市圏の人口予測は、平成42年（2030年）まで増加が予測されていることから、須恵町においても、今後も継続的な人口増加が見込まれると想定される。



出典：地域経済分析システム

図3 市区町村別須恵町への転入数（2014年）

また人口増加と合わせて、関連性の高い住宅供給も今後継続されると想定する。現在未利用地の面積は、平成26年で175,212㎡であり、平成21年の229,715㎡と比較すると、5年間で、54,503㎡（年平均10,900㎡）減少している。

表5 未利用地集計表

	未利用地件数 (件)	総面積 (㎡)
平成21年	172	229,715
平成26年	132	175,212

出典：平成26年度 須恵町都市計画基礎調査

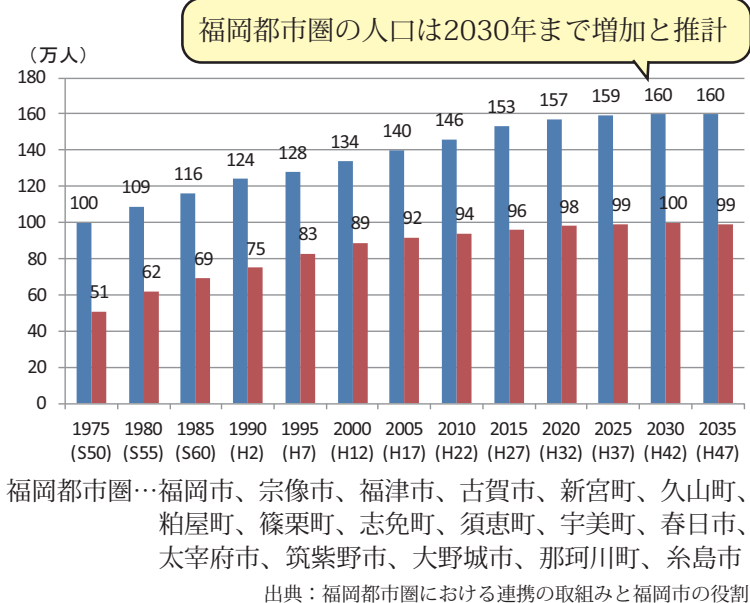


図4 福岡市の人口推計

これらの諸条件を踏まえ、平成27年（2015年）の宅地開発に伴う住宅延床面積は、前述した通り7,752.6㎡とし、2016年以降は、10,900㎡毎の開発が見込まれると想定する。また、戸建住宅のニーズが多いことから、戸建住宅のみの開発整備がある場合を想定する。

1戸当たりの平均延床面積は、116㎡（平成21～26年の平均値）とし、2階建てと想定すると、建築面積で58.0㎡（116÷2階）となる。よって、建ぺい率60%で、想定される1戸当たりの敷地面積は、以下の通りとなる。

・建ぺい率60%の場合の1戸当たり敷地面積： $58.0\text{㎡} / 0.6 \div 100\text{㎡}$

但し、第一種、第二種低層住宅専用地域では、敷地面積の最低限度が200㎡とされていることから、最低敷地面積は、以下の通りとなる。

- ・第一種低層住居専用地域：200㎡
- ・第一種住居地域：100㎡

また、必要とされる前面道路幅員を4mとし、100㎡の区画割りを10m×10mマス、200㎡の区画割りを10×20㎡と想定し、全面道路部分に接する延長はいずれも10mとした場合の、接続道路として必要な面積は、以下の通りとなる。

・1区画あたりに必要な全面道路面積 道路幅員4m / 2×10m = 20㎡

以上のことから、想定される平均的な1戸当たり必要面積は、以下の通りとなる。

- ・第一種低層住居専用地域：200㎡ + 20㎡ = 220㎡
- ・第一種住居地域：100㎡ + 20㎡ = 120㎡

上記の住宅を年間10,900㎡の開発ペースで分譲すると想定した場合の住宅延床面積の推移は、以下に示す通りとなり、平成40年（2028年）年まで開発が続くと想定される。

表6 住宅延床面積の推移

		H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)	H37 (2025)	H38 (2026)	H39 (2027)	H40 (2028)
残存 用地 (㎡)	第一種+第二種低層 住宅専用地域	48,539	41,155	33,771	26,387	19,004	11,620	4,236	0	0	0	0	0	0	0
	第一種住居地域	90,966	87,450	83,934	80,418	76,901	73,385	69,869	63,205	52,305	41,405	30,505	19,605	8,705	0
開発 面積 (㎡)	第一種+第二種低層 住宅専用地域	7,753	7,384	7,384	7,384	7,384	7,384	7,384	4,236	0	0	0	0	0	0
	第一種住居地域		3,516	3,516	3,516	3,516	3,516	3,516	6,664	10,900	10,900	10,900	10,900	10,900	8,705
住宅数 (戸)	第一種+第二種低層 住宅専用地域	86	33	33	33	33	33	33	19	0	0	0	0	0	0
	第一種住居地域で120 ㎡/戸を整備		29	29	29	29	29	29	17	29	29	29	29	29	23
	第一種住居地域で220 ㎡/戸を整備		0	0	0	0	0	0	20	33	33	33	33	33	26
住宅延床面積の推移(㎡)		7,753	7,198	7,198	7,198	7,198	7,198	7,198	6,502	7,198	7,198	7,198	7,198	7,198	5,689

第一種、第二種低層住宅専用地域の面積がなくなる平成34年（2022年）以降は、第一種住居地域で200㎡/戸の開発があると想定。

8.住宅供給を説明変数とした人口将来予測

人口推移と住宅の延床面積の相関係数0.92と高いことから、住宅延床面積の将来値を基に、人口推計が可能と考えられる。ここで、住宅延床面積を説明変数とし、平成12年から平成26年の値を用いた回帰式は、以下に示す通りとなる。

$$X \div 16.39 + 0.011Y$$

この回帰式を基に、新規宅地開発に伴う住宅延床面積の予測値で、人口推計を実施したところ、図5に示すとおり、宅地開発が終了する平成40年（2028年）で、約28,000人の推計となった。

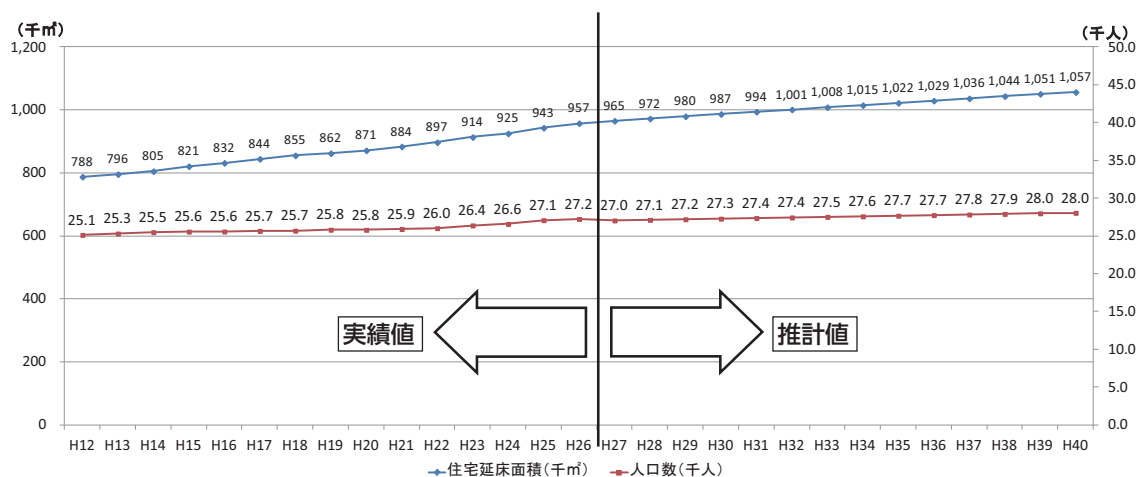


図5 住宅延床面積を説明変数とした回帰式に基づく人口推計

なお、住民基本台帳に基づく須恵町の平成27年1月1日現在の人口は、27,372人となっていることから、回帰式によって算出された平成27年人口27,037人に対し、補正をかけた修正推移は、図6に示す通りとなる（平成28年以降の推計値に対し、 $27,372 / 27,037 \div 1.01$ を乗じて補正）。

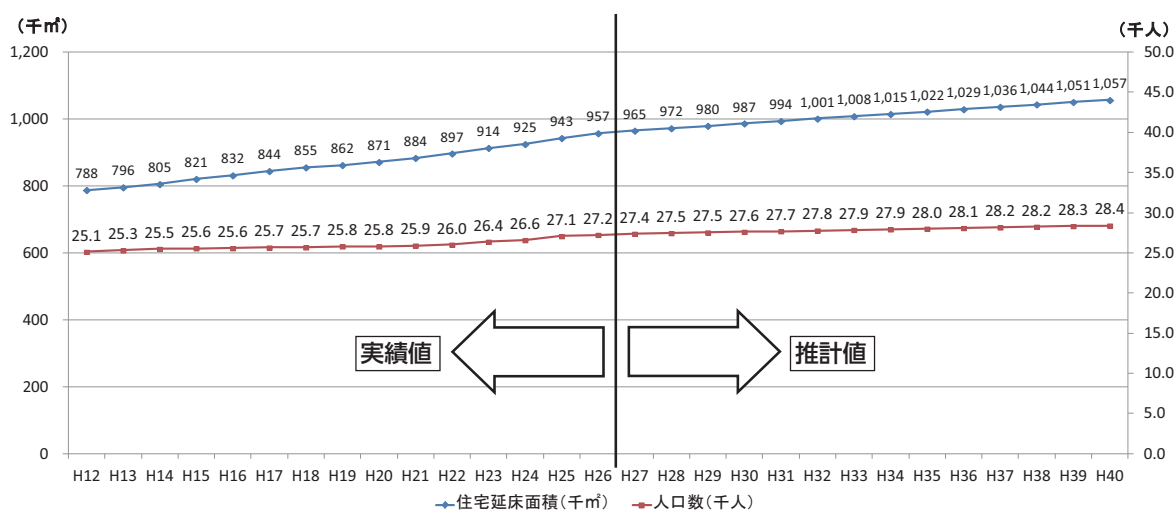
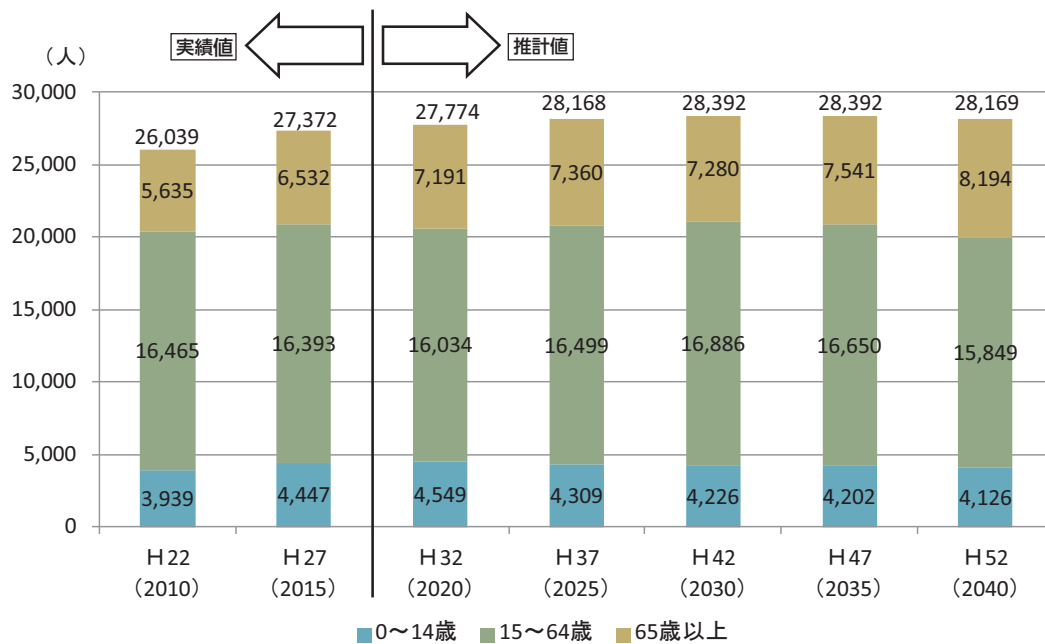


図6 平成27年人口を補正した人口推計

この人口推計値を基準値とし、国立社会保障・人口問題研究所が推計している年齢別人口グラフを按分推計すると、図7に示す通りとなる。



※H27（2015）は、平成27年1月1日の住民基本台帳のデータとなる。
 ※将来人口は年齢区分別の人口を用いたコーホート要因法により算出しているため、平成22年国勢調査に基づく人口は、年齢不詳数（5人）を除く26,039人を用いている。

図7 年齢別人口推計グラフ

第五次須恵町総合計画

編集・発行 須恵町
〒811-2193
福岡県糟屋郡須恵町大字須恵771番地
TEL (092) 932-1151
FAX (092) 933-6579