

## 5. 評価指標の達成状況及び検証

### (1) 都市機能誘導に係る中間評価

#### ① 評価指標について

都市機能誘導に係る評価指標は、都市機能誘導区域内の「地価（地価公示価格及び地価調査価格の平均）」を設定しています。

基準年度（平成 28 年度）の実績値は、

A：古川駅前大通 2 丁目 151 番「古川駅前大通 2-3-38」

B：古川幸町 1 丁目 183 番「古川幸町 1-4-10」

C：古川十日町 76 番 1 外「古川十日町 8-13」

の 3 地点平均の地価価格を使用して算出していますが、B 地点の地価公示価格が令和元年度以降公表されなくなっております。

今回の中間評価では、市で固定資産税評価を目的とした不動産鑑定評価において B 地点と同一地点の評価を実施していることから、その評価結果を用いて 3 地点の平均値を算出するものとします。

#### 【地価価格の推移】

(単位：円)

評価年度		A	B	C	平均 (十位切り捨て)
		古川駅前大通 2 丁目 151 番「古川駅前大通 2-3-38」	古川幸町 1 丁目 183 番「古川幸町 1-4-10」	古川十日町 76 番 1 外「古川十日町 8-13」	
基準年度	平成 28 年度	56,500	52,900	49,500	52,900
短期目標年度	令和 3 年度	57,000	51,800	46,000	51,600
(参考)	令和 6 年度	61,500	51,800	44,800	52,700

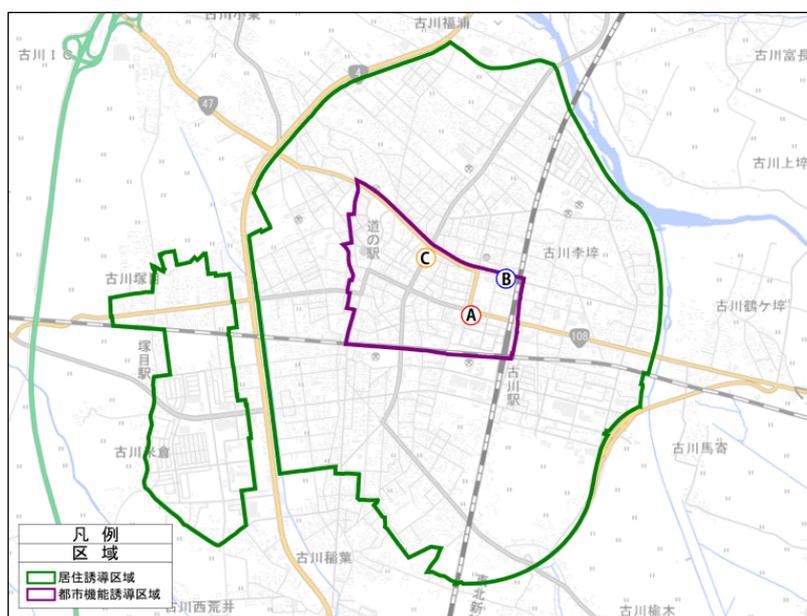
資料：A 地点：国土交通省地価公示（平成 28 年，令和 3 年，令和 6 年）

B 地点：宮城県地価調査基準地標準価格（平成 28 年），市による不動産鑑定評価（令和 3 年，令和 6 年）※

C 地点：宮城県地価調査基準地標準価格（平成 28 年，令和 3 年，令和 6 年）

※固定資産税評価を目的とし 3 年に 1 回実施しており，評価時点は令和 2 年 1 月及び令和 5 年 1 月で，令和 3 年，令和 6 年の評価は，それぞれ直近の評価から据え置きで同額評価としている。

#### 【各地点の位置】



資料：国土地理院地図

## ② 中間評価結果

都市機能誘導に係る目標である地価（地価公示価格及び地価調査価格の平均）は、短期目標年度（令和 3 年度）において、目標値の 52,900 円/㎡より 1,300 円/㎡低い 51,600 円/㎡で目標未達成となっています。また、直近の令和 6 年度は目標値より 200 円/㎡低い 52,700 円/㎡となっています。

評価対象地点の平均値と、大崎市全域の商業地の地価平均を比較すると、市全域で地価の下落傾向がみられるなか、実績値調査地点においては地価の減少率が低く抑えられていることが確認されました。都市機能誘導区域において都市機能の誘導等が進んだことで、まちの魅力や利便性の向上に伴い、地価の下落を抑制に寄与していることが伺えます。

また、実績値調査地点における地価の推移は、令和 3 年度時点で一度減少したものの、直近の令和 6 年度では回復傾向がみられます。

以上を踏まえて、次評価年度（令和 10 年度）と長期目標年度（令和 20 年度）の目標値は、基準年度の目標を据え置くものとします。

### 【都市機能誘導に係る中間評価結果】

評価年度		【評価指標】 地価（地価公示価格及び地価調査価格の平均）		増減 （対基準年度）
		目標値	実績値	
基準年度	平成 28 年度	—	52,900 円/㎡	未達成 —
短期目標年度	令和 3 年度	52,900 円/㎡	51,600 円/㎡	-1,300 円/㎡ (-2.5%)
(参考)	令和 6 年度	—	52,700 円/㎡	-200 円/㎡ (-0.4%)
次評価年度	令和 10 年度	52,900 円/㎡	—	—
長期目標年度	令和 20 年度	52,900 円/㎡	—	—

## (2) 居住誘導に係る中間評価

### ① 評価指標について

居住誘導に係る評価指標は、居住誘導区域内の「人口密度」を設定しています。

今回の見直しでは、鹿島台地域に居住誘導区域を新たに設定したことに加え、防災指針を踏まえた居住誘導区域の見直しを実施しているため、それらも踏まえて目標値を設定するものとします。

#### 1) 居住誘導区域内人口の算出

今回の中間評価では、令和2年国勢調査の結果より短期目標年度（令和3年度）の実績値を算出するとともに、国土技術政策総合研究所の「将来人口・世帯予測ツール」を用いて、長期目標年度（令和20年度）における居住誘導区域内の人口を推計し、目標値を検証します。

各地域の居住誘導区域内人口の実績値及び推計値は以下に示すとおりです。

【将来人口・世帯予測ツールを用いた地域別の居住誘導区域内人口の推計結果】

地域	項目	実績値 (平成27年) 基準年度： 平成30年度	実績値 (令和2年) 短期目標年度： 令和3年度	推計値 (令和7年) 次評価年度： 令和10年度	推計値 (令和17年) 長期目標年度： 令和20年度	面積 (ha)
古川	人口(人)	44,841	48,274	47,344	47,350	995.2
	人口密度(人/ha)	44.7	48.5	47.6	47.6	
三本木	人口(人)	2,651	3,657	3,391	2,923	70.4
	人口密度(人/ha)	36.2	52.0	48.2	41.5	
岩出山	人口(人)	3,808	3,649	3,211	2,409	119.3
	人口密度(人/ha)	30.1	30.6	26.9	20.2	
鹿島台	人口(人)	—	5,087	4,787	4,364	120.0
	人口密度(人/ha)	—	42.4	39.9	36.4	
居住誘導 区域合計	人口(人)	51,300	60,667	58,734	57,046	1,304.8
	人口密度(人/ha)	42.6	46.5	45.0	43.7	

※基準年度の人口密度は、今回見直し前の居住誘導区域の面積を用いて算出したもの。

資料：【現況値】「国勢調査」(総務省)，  
【推計値】将来人口・世帯予測ツールバージョン3.0(国土交通省 国土技術政策総合研究所，令和6年6月)

## 2) 居住誘導区域内への誘導人口の検証

居住誘導区域内の人口密度を将来にわたり維持するための誘導人口について検証します。居住誘導区域内の人口の現況値（令和 2 年国勢調査）は、60,667 人となっています。この人口を 15 年後も維持するためには、15 年間で約 3,600 人、年間で 240 人を居住誘導区域内に誘導する必要があります。

### 【将来人口・世帯予測ツールを用いた居住誘導区域内の推計人口】

項目	現況値（令和 2 年） ※短期目標年度：令和 3 年度	推計値（令和 17 年） ※長期目標年度：令和 20 年度
居住誘導区域内人口	60,667 人	57,046 人
居住誘導区域内人口密度	46.5 人/ha	43.7 人/ha

居住誘導区域内の人口密度を維持するためには、15 年間で約 3,600 人、年間約 240 人の誘導が必要

240 人の誘導に必要な土地の面積を標準的な戸建て住宅の場合で検証します。

- 1 画地あたりの造成面積：224 m<sup>2</sup>※
  - 入居世帯人員：2.6 人/世帯\*\*
  - 人口密度の維持に必要な世帯数：240 人 ÷ 2.6 人/世帯 = 約 92 世帯
  - 240 人の誘導に必要な土地の面積：224 m<sup>2</sup> × 92 世帯 = 約 20,600 m<sup>2</sup>
  - 15 年後の居住誘導区域内の人口密度の維持に必要な面積：15 年 × 20,600 m<sup>2</sup> = 309,000 m<sup>2</sup>
- ⇒長期目標年度（令和 20 年度）まで居住誘導区域内の人口密度を維持するために必要な宅地の面積は、約 309,000 m<sup>2</sup>と推算されました。居住誘導区域内の農地や空宅地の状況から誘導人口の全てが新たに開発（空宅地への建築も含む）された宅地に居住した場合であっても、居住誘導区域内に整備が可能な面積であることがいえます。さらに実際には、既存宅地での建替えも想定されるため、宅地面積の確保の観点からは、居住誘導区域内の人口密度を維持することは可能な目標値であるといえます。

※令和 2 年国勢調査（大崎市の 1 世帯当たりの世帯人員（一般世帯））

※大崎市開発指導要綱台帳（令和 5 年度の宅地分譲の区画の平均面積）

### 【参考：居住誘導区域内の 1,000 m<sup>2</sup>以上の農地等（R2 都市計画基礎調査）】

地域	農地	空宅地	計	居住誘導区域に対する農地・空宅地の割合	整備可能な戸建て住宅戸数 (1 画地あたりの造成面積：224 m <sup>2</sup> )
古川	約 689,000 m <sup>2</sup>	約 255,000 m <sup>2</sup>	約 944,000 m <sup>2</sup>	約 9.5%	約 4,210 戸
三本木	約 36,000 m <sup>2</sup>	約 27,000 m <sup>2</sup>	約 63,000 m <sup>2</sup>	約 9.0%	約 280 戸
岩出山	約 103,000 m <sup>2</sup>	約 21,000 m <sup>2</sup>	約 124,000 m <sup>2</sup>	約 10.3%	約 550 戸
鹿島台	約 82,000 m <sup>2</sup>	約 50,000 m <sup>2</sup>	約 132,000 m <sup>2</sup>	約 11.0%	約 590 戸
計	約 910,000 m <sup>2</sup>	約 353,000 m <sup>2</sup>	約 1,263,000 m <sup>2</sup>	約 9.7%	約 5,630 戸

資料：「令和 2 年度県北部地区都市計画基礎調査」（宮城県，令和 3 年 3 月）

## ② 中間評価結果

居住誘導に係る目標である居住誘導区域内の人口密度は、短期目標年度（令和 3 年度）において、目標値の 42.6 人/ha より 3.9 人/ha 高い 46.5 人/ha であり、目標値を達成しています。

鹿島台地域に新たに居住誘導区域を追加したことから目標値を見直すものとし、目標値の考え方は、策定当初と同様に現状と同水準以上の人口密度を維持することを目標とします。

【居住誘導に係る中間評価結果】

評価年度		【評価指標】 居住誘導区域内の人口密度		増減 (対基準年度)
		目標値	実績値	
基準年度	平成 30 年度	—	42.6 人/ha	達成 —
短期目標年度	令和 3 年度	42.6 人/ha	46.5 人/ha	+3.9 人/ha (+9.2%)
次評価年度	令和 10 年度	現状以上 (令和 3 年基準)	—	—
長期目標年度	令和 20 年度	現状以上 (令和 3 年基準)	—	—

### (3) 公共交通に係る中間評価

#### ① 評価指標について

公共交通に係る評価指標は、本計画と連携した交通計画である大崎市地域公共交通網形成計画において評価指標としている「市民バス全路線の年間利用者数」を設定しています。なお同指標は、大崎市地域公共交通網形成計画の後継計画となる大崎市地域公共交通計画においても同様に設定されています。

なお、令和4年10月より清滝線は廃止となっています。

#### 【市民バス等年間利用者数】

(単位：人)

路線名	H29	R3	R5 (参考)
築館古川線 (旧古川線)	—	104,493	125,311
清滝線	—	325	—
鳴子線	—	22,091	19,699
大貫線	—	12,895	13,022
高倉線	—	4,773	5,657
三本木大衡線	—	25,261	30,551
宮沢真山線	—	5,176	6,630
松山鹿島台線	—	27,670	26,910
合計	186,502	202,684	227,780

資料：大崎市まちづくり推進課提供資料

## ② 中間評価結果

公共交通に係る目標である市民バス全路線の年間利用者数は、短期目標年度（令和 3 年度）において、目標値より 10,684 人多い 202,684 人であり、目標値を達成しています。また、直近の令和 5 年度は目標値より 35,780 人多い 227,780 人となっています。

大崎市地域公共交通計画より、「対象路線は全て古川駅前発着であり、人口が集中している地域を運行している。」ことが年間利用者数の増加に繋がっていると伺えます。

以上を踏まえて、次評価年度（令和 10 年度）と長期目標年度（令和 20 年度）の目標値は、大崎市地域公共交通計画の目標値の考え方と整合を図り、現状と同水準以上の年間利用者数を維持することを目標とします。

【公共交通に係る中間評価結果】

評価年度		【評価指標】 市民バス全路線の年間利用者数		増減 (対基準年度)
		目標値	実績値	
基準年度	平成 29 年度	—	186,502 人	達成 —
短期目標年度	令和 3 年度	192,000 人	202,684 人	+10,684 人 (+5.6%)
(参考)	令和 5 年度	—	227,780 人	+35,780 人 (+18.6%)
次評価年度	令和 10 年度	現状以上 (令和 3 年基準)	—	—
長期目標年度	令和 20 年度	現状以上 (令和 3 年基準)	—	—