

立地適正化計画 見直しの手引き

資料編



資料 1. 評価指標

資料 1-1. 検討に向けて

本手引きにおける評価項目は、国土交通省等において議論されてきた、立地適正化計画の策定や都市構造の評価検証に関する基礎として検討した。具体的には、「立地適正化計画の実効性の向上に向けたあり方検討会」（以下、「あり方検討会」という。）を経てまとめられた「持続可能な都市構造の実現のための『立適+（プラス）』（以下、「立適+」という。）や第7回あり方検討会資料「当検討会のとりまとめと評価指標の検証」、国土交通省により平成26年に公表された「都市構造の評価に関するハンドブック」（以下、「ハンドブック」という。）に基づいて検討した。

以下に、立適+及びハンドブックの考え方を簡潔に整理する。

◎ 立適+の考え方

◆立地適正化計画の必要性に影響を与える要素

- ・人口減少が進行
- ・市街地の拡散傾向
- ・防災、都市機能の維持、財政状況、公共交通、中心市街地活性化等に課題

コンパクトシティ化の推進

◆コンパクトシティ化による効果の例

- ・生活利便性の維持・向上
- ・地球環境への不可の低減
- ・地域経済の活性化
- ・居住地の安全性の強化
- ・行政コストの削減

効果の確認、実効性の向上が必要

◆評価指標の設定

◎直接指標

計画の直接的な効果を把握するために、居住と都市機能の誘導状況の評価が必要である。

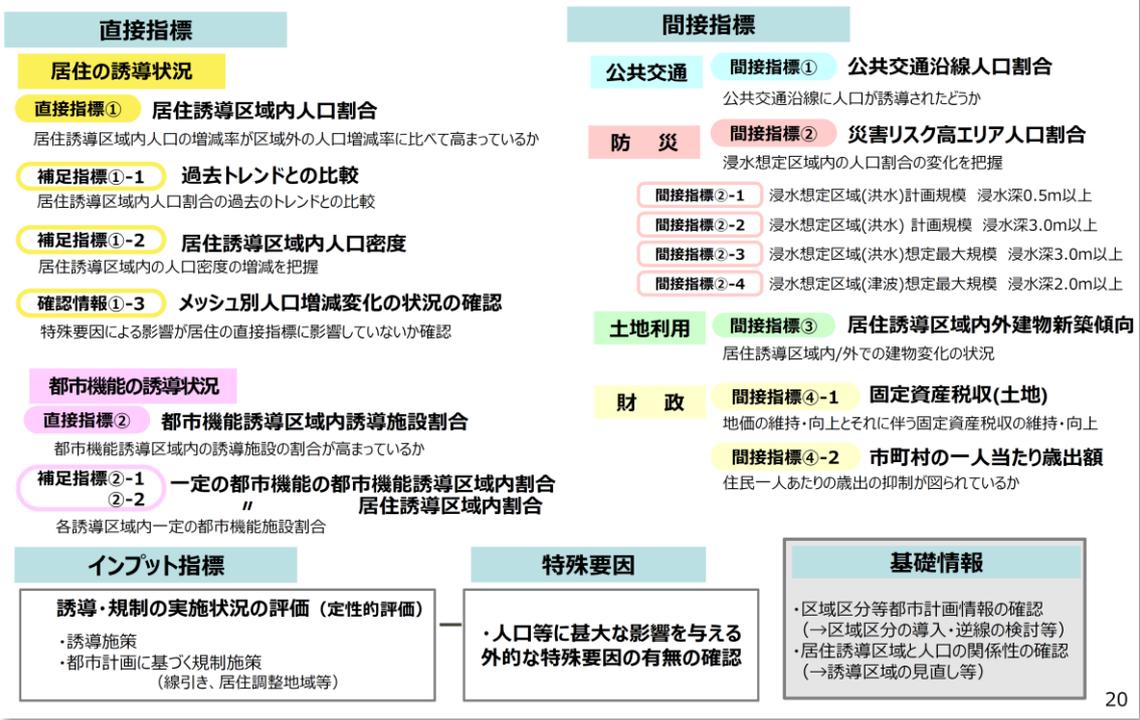
- ⇒ 都市全体で総人口が減少していくことを踏まえ、総人口に対する誘導区域内人口の割合を設定
- ⇒ 長期的な観点から指標の動向を把握するために、直近5年間の評価結果のみならず、更に5年前の評価結果も算出し、その変化を確認することも必要（補足指標として設定）
- ⇒ 人口密度の状況も直接指標の補足として確認することも重要（補足指標として設定）

◎間接指標

立地適正化計画の直接的な効果のほか、コンパクトなまちづくりを通じて施策効果の発現が期待される公共交通の利便性の向上や防災性の向上、財政の健全化、土地利用の適正化などの評価も必要である。



評価指標の概要



図：評価指標の概要

(出典：第7回あり方検討会資料「当検討会のとりまとめと評価指標の検証」)

◎ ハンドブックの考え方

◆背景

- ・コンパクトなまちづくりの推進が強く求められている。
- ・平成 26 年 8 月には都市再生特別措置法の一部を改正する法律が施行され、コンパクトシティを目指した取組の本格化が期待されている。
- ・いかなる都市構造を目指すべきか、客観的かつ定量的な分析、評価のもと、市民、民間事業者、行政等地域の関係者におけるコンセンサスを醸成することが必要である。

ハンドブックの作成

◆ハンドブックの目的

- ・各年におけるコンパクトなまちづくりに向けた取組を支援する参考図書として、都市構造の評価手法をとりまとめたもの
- ・全国市町村に関する入手可能なデータ項目を活用し、主として都市構造の形状など外形的な側面から都市構造のコンパクトさを評価する手法として、その一例を示したもの

評価すべき観点の設定

◆市街地の拡大に伴う課題

⇒ 市街地が拡大した状況のまま、人口減少・市街地密度の低下が進んだ場合の問題及びこれに対応した評価の視点（代表的な評価対象分野）

問題	評価の視点(評価対象分野)
①都市生活を支える生活機能の低下	生活利便性の改善
②外出機会の減少と健康状態の悪化	健康・福祉の向上
③市街地の安全性の低下	安全・安心の向上
④地域経済・活力の衰退	地域経済の改善
⑤地方財政の逼迫	行政運営の改善
⑥エネルギー消費量、CO2 排出量の増大	エネルギー・低炭素

以上に対応する評価指標(次ページに続く)



◆ハンドブックにおける評価指標(全62項目(分野間で重複設定されたものを含む)のうち一部を記載)

評価分野	評価軸	評価指標(抜粋)
① 生活 利便性	a.適切な居住機能の誘導	<ul style="list-style-type: none"> ・居住を誘導する区域における人口密度 ・日常生活サービス機能等を徒歩圏で享受できる人口の総人口に占める比率
	b.都市機能の適正配置	<ul style="list-style-type: none"> ・日常生活サービス施設の徒歩圏における平均人口密度
	c.公共交通サービス水準の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通の機関分担率 ・公共交通沿線地域の人口密度
② 健康・ 福祉	a.徒歩行動の増加と健康の増進	<ul style="list-style-type: none"> ・メタボリックシンドロームとその予備軍の総人口に占める割合 ・徒歩、自転車の機関分担率
	b.都市生活の利便性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者徒歩圏内に医療機関がない住宅の割合 ・福祉施設を中学校区程度の範囲内で享受できる高齢者人口の割合
	c.歩きやすい環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者に配慮した道路延長の割合 ・公園緑地の徒歩圏人口カバー率(居住を誘導する区域)
③ 安全・ 安心	a.安全性の高い地域への居住の誘導	<ul style="list-style-type: none"> ・防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合
	b.歩行環境の安全性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者に配慮した道路延長の割合
	c.市街地の安全性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・公共空間率 ・最寄り緊急避難場所までの平均距離
	d.市街地の荒廃化の抑制	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家率
④ 地域 経済	a.ビジネス環境の向上とサービス産業の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・従業者一人当たりの第三次産業売上高 ・従業人口密度
	b.健全な不動産市場の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・平均住宅宅地価格
⑤ 行政 運営	a.都市経営の効率化	<ul style="list-style-type: none"> ・市民一人当たりの行政コスト ・市街化調整区域等における開発許可面積の市街化区域等における開発許可面積に対する割合(過去3年間の平均値)
	b.安定的な税収の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・市民一人当たりの税収額 ・平均住宅宅地地価
⑥ エネルギー / 低炭素	a.運輸部門における省エネ化・低炭素化	<ul style="list-style-type: none"> ・市民一人当たりの自動車 CO₂ 排出量 ・公共交通の機関分担率
	b.民生部門における省エネ化・低炭素化	<ul style="list-style-type: none"> ・市民一人当たりの家庭部門 CO₂ 排出量 ・業務部門における従業者一人当たりの CO₂ 排出量

資料 1-2. 評価項目

(1) 資料の照合による評価指標の選定

あり方検討会で議論された項目及びハンドブックで示された項目を照合し、それぞれの位置付けや方法等を再整理した。そのうえで、以下の3点から本手引きの評価への適切性を評価した。

観点	評価の着眼点
i. 有効性	立地適正化計画の推進状況を評価する項目として適当か
ii. データ更新頻度	データの更新頻度が高く、定期的に更新され、 具体的な評価年・基準年の設定が可能か
iii. 分析・更新の容易性	分析にあたって多大な労力や高度な知見が不要か

なお、上記の検討においては **i 有効性** > **ii データ更新頻度** > **iii 分析・更新の容易性** の順で重視した。

また、指標の選定においては、あり方検討会で示された指標類型（居住の誘導状況／都市機能の誘導状況／公共交通／防災／土地利用／財政）をベースとしつつ、可能な限り、ハンドブックの6分野（①生活利便性／②健康・福祉／③安全・安心／④地域経済／⑤行政運営／⑥エネルギー・低炭素）からそれぞれ1つ以上を選定するよう配慮した。ただし、⑥エネルギー・低炭素については、令和6年度現在、「i 有効性」の観点から一意の適切な指標を設定することが困難と判断し、公共交通に関する指標で代替することとした。

以上の結果、設定した指標は次表のとおりである。

同表の右列には、「あり方検討会の指標との照合」欄及び「ハンドブック（表内では「HB」と表記する。）との照合」欄を設け、それぞれどの指標に該当するか（もしくはどの点で異なるか）を示している。後者については、表記が冗長にならないよう、例えば「③安全・安心－a. 安全性の高い地域への居住の誘導」に関する指標の場合、「HB③a」と略して表記する。



(2) 設定に係る補足

◎指標の類型「財政」の設定

県都市計画審議会会長である森本からの「財政状況について整理して判断することが肝要」という助言を受け、本手引きでは指標の類型として「財政」を設定した。

全国の地方自治体の財政状況や変動を相対的に把握し、経営上の収支や借金を示す複数の財政指標から都市の経済状況を明らかにするため、今井の著書^{※1}で定義される「財政状況早見表」を用いて分析する。

なお、財政状況早見表については、本編 P8 を参照されたい。

◎指標「土地利用（都市空間の質）」の設定

あり方検討会では、主に「問題点の改善」に着目して指標を設定しているが、立地適正化計画の推進によって、居住誘導区域内の居住環境や都市機能誘導区域内のにぎわい創出など、良質な都市空間の形成状況に関する指標も重要と考えられる。

そこで、ハンドブックの HB②c（歩きやすい環境の形成）及び HB④a（ビジネス環境の向上とサービス産業の活性化）を参考にして、「土地利用（都市空間の質）」に係る指標を追加設定する。

※ 今井の著書：今井太志「誰にでもわかる自治体財政指標の読み方」株式会社ぎょうせい、平成 21 年



(3) 評価項目一覧表

指標の類型	指標番号	指標	評価軸・評価の視点	算定概要	あり方検討会の指標との照合	HBとの照合
直接指標	居住誘導	A	居住誘導区域内人口割合 ◎居住機能の適切な誘導 ・居住誘導の推進状況に係る指標。 ・評価年と基準年を比較し、総人口に対する誘導区域内人口の割合が上昇しているかを検証する。	・[居住誘導区域内人口/行政区域全体の総人口]の数値について、[評価年/基準年]で比較	同様	HB①aに相当
		A補1	補足指標1: 居住誘導区域内人口割合の増加量 ◎居住機能の適切な誘導 ・居住誘導の推進状況に係る指標。 ・「A」が芳しくない場合に評価することを基本とする。 ・「過去年→基準年」と「評価年→基準年」を比較し、A.居住誘導区域内人口割合の減少幅が小さくなっているかを検証する。	・Aを更に過去の年次と比較。 [(評価年/基準年)/(基準年/過去年)] ・Aが芳しくない場合に実施	同様	〃
		A補2	補足指標2: 居住誘導区域内人口密度 ◎居住機能の適切な誘導 ・居住誘導の推進状況に係る指標。 ・「A」が芳しくない場合に評価することを基本とする。 ・居住誘導区域内の人口密度が一定の水準を維持しているかを検証する。	・[居住誘導区域内人口/居住誘導区域面積]の数値について、[評価年/基準年]で比較 ・Aが芳しくない場合に実施	同様	〃
	都市機能誘導	B	都市機能の誘導状況 ◎都市機能の適正配置 ・各市町が設定した都市機能誘導施設の誘導状況に係る指標。 ・誘導施設について評価年と基準年を比較し、行政区域全体に対する都市機能誘導区域内の施設数割合が上昇しているかを検証する。	・[都市機能誘導区域内の誘導施設数/行政区域全体の誘導施設数]の数値について、[評価年/基準年]で比較	同様	HB①bに相当
間接指標	防災	C1	災害レッドゾーン内人口割合 ◎安全性の高い地域への居住誘導 ・災害危険性の少ない地域への誘導状況に係る指標。 ・評価年と基準年を比較し、災害レッドゾーン内の人口割合が低減しているかを検証する。	・[災害レッドゾーン内人口/行政区域全体の総人口]の数値について、[基準年/評価年]*で比較	あり方検討会では「浸水想定区域(洪水)」を対象とする一方、本手引きではより緊急性の高い災害レッドゾーンを対象とする。	HB③a
		C2	居住誘導区域内における公共空間率 ◎市街地の安全性の確保 ・オープンスペースの確保等、市街地の安全性に係る指標。 ・評価年と基準年を比較し、居住誘導区域内のオープンスペース(道路、公共空間等)の割合が上昇しているかを検証する。	・[居住誘導区域内における道路・公共空間の面積/居住誘導区域面積]の数値について、[評価年/基準年]で比較	【本手引きにおいて追加】 県内では市街地内の細街路の改善が課題となっている市町も少なくないことを踏まえて、ハンドブックを参照して設定する。	HB③c
	公共交通	D	公共交通路線の徒歩圏人口カバー率 ◎公共交通の利用促進 ・公共交通の利便性の高い地域への誘導状況に係る指標。 ・評価年と基準年を比較し、総人口に対する駅勢圏・バス停勢圏内の人口割合が上昇しているかを検証する。	・[鉄道駅から800m・バス停から300m圏内の人口/行政区域全体の総人口]の数値について、[評価年/基準年]で比較	あり方検討会では公共交通データの時系列変化を考慮しないが、本手引きでは鉄道駅・バス停の変更を加味し、評価年・基準年におけるデータを用いて分析する。	HB①c
	財政	E	財政状況早見表 ◎都市経営の効率化 ・都市の財政状況に係る指標。 ・評価年から基準年までの4ヵ年分を比較し、基金額比率及び将来負担率のバランスが改善傾向にあるかを検証する。	・基金額比率の程度、将来負担比率の相対的位置付けから財政状況を評価 ・詳細は次頁を参照されたい。	【本手引きにおいて追加】 全国の市町村の財政状況や変動を相対的に捉えたうえで評価する手法を設定する。	HB⑤b相当を独自に設定

指標の類型	指標番号	指標	評価軸・評価の視点	算定概要	あり方検討会の指標との照合	HBとの照合
(続き) 間接指標	土地利用 (密度低下)	F1 市街化調整区域(用途地域外)における開発許可面積比	◎都市経営の効率化 ・市街地の拡大につながり得る開発動向に係る指標。 ・評価年と基準年を比較し、市街化区域(非線引き都市では用途地域)内での開発面積に対する市街化調整区域(用途地域外)での開発面積の比率が低減しているかを検証する。	・「市街化調整区域での開発面積/市街化区域での開発面積」の数値について、 [基準年/評価年]*比較。 ・非線引き都市では「用途地域内」、「用途地域外」と読み替える。 ・過去3ヵ年の開発面積合計値で比較する。	あり方検討会では航空写真のAI判読を活用した手法を採用しているが、本手引きでは容易さを重視し、開発許可面積を用いた手法とする。	HB⑤a
		F2 空き家率	◎健全な不動産市場の形成(市街地荒廃化の抑制) ・市街地の密度維持の観点から空き家等の増減状況に係る指標。 ・評価年と基準年を比較し、空き家率が低減しているかを検証する。 ・空き家が集積することで、防災上、防犯上の危険性が高まることも懸念される。このことから、本指標は市街地の荒廃化の抑制に係る指標としての役割も担う。	・[賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数/総住宅数]の数値について、 [基準年/評価年]*比較。	【本手引きにおいて追加】 都市のコンパクト化を推進するためには、空き家の抑制・利活用やスポンジ化対策も重要な取組であることから、ハンドブックを参照して設定する。	HB③d
	土地利用 (都市空間の質)	G1 居住誘導区域内における公園緑地の徒歩圏人口カバー率	◎歩きやすい環境の形成 ・居住誘導区域内において、住まいの近くに公園緑地が配置されるなど、歩きやすい環境の状況等に係る指標。 ・評価年と基準年を比較し、居住誘導区域内総人口に対する公園緑地の徒歩圏内人口の割合が上昇しているかを検証する。	・[居住誘導区域内における公園・緑地から800m圏内の人口/居住誘導区域内総人口]の数値について、[評価年/基準年]で比較。	【本手引きにおいて追加】 居住誘導区域内における快適さが保たれているかを評価するため、ハンドブックを参照して設定する。	HB②c
	G2 都市機能誘導区域内における従業人口密度	◎ビジネス環境の向上 ・都市機能誘導区域内において各種産業が活性化し、昼間人口等の増加に伴うにぎわいの創出状況に係る指標。 ・評価年と基準年を比較し、都市機能誘導区域内の従業人口密度が上昇しているかを検証する。	・[都市機能誘導区域内における従業者数/都市機能誘導区域面積]の数値について、[評価年/基準年]で比較。	【本手引きにおいて追加】 都市機能誘導区域内における各種産業の活性状況、にぎわい創出状況を評価するため、ハンドブックを参照して設定する。	HB④a	

※ [基準年/評価年] で算出する指標：他の多くの指標は [評価年/基準年] で算出するが、※のついた3指標 (C1、F1 及び 5-2) は数値が低いほど改善されていることを示す指標であるため、指標値の見やすさ・理解のしやすさの観点から、便宜上、逆数すなわち [基準年/評価年] で算出することとしている。

◎評価項目の使い方

国による「まちづくりの健康診断」に加えて立地適正化計画を策定してから概ね5年ごとに実施する評価の際において、これらすべての評価を実施することが望ましい。



資料 1-3. データの収集

本手引きに沿って分析を進めるために必要なデータ及び利用データの入手先は下表のとおりである。

(令和 7 年 3 月時点)

指標の種類	指標番号	指標	利用データ	◆評価年/基準年	留意点等		
直接指標	A	居住誘導区域内人口割合	・国勢調査:250m メッシュ人口データ https://www.e-stat.go.jp/gis/statmap-search?page=1&type=1&toukeiCode=00200521	R2/H27	<ul style="list-style-type: none"> ・評価年、基準年の時点で設定されていなかった場合は、近い年次の区域データを用いる。 ・「A. 居住誘導区域内人口割合」の結果が芳しくない場合に実施することを基本とする。 ・平成 22 年の国勢調査結果については、250m メッシュデータが整備されている範囲が一部地域にとどまる。このため、平成 22 年値はあくまで参考値とする。 		
			・各市町保有:居住誘導区域GISデータ	(各市保有)		(上記時点)	
		A 補1	補足指標 1:居住誘導区域内人口割合の増加量	同上		〃	R2/H27/H22
	A 補2	補足指標 2:居住誘導区域内人口密度	同上	〃		R2/H27	
都市機能誘導	B	都市機能の誘導状況	・各市町保有:誘導施設の件数データ	(各市保有)	R6/計画策定年	・行政区域全体の件数も含む。	
間接指標	C1	災害レッドゾーン内人口割合	・静岡県GIS「みんなのハザードマップ」: 土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域のGISデータ https://www.gis.pref.shizuoka.jp/?z=9&ll=34.9791%2C138.3831&t=roadmap&mp=11001&op=70&vlf=0012#####00000000000040	最新	データの制約により、評価年・基準年ともに同じものを使用する。		
			・国土数値情報:災害危険区域のGISデータ https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-A48-2021.html	R3			
			・国勢調査:250m メッシュ人口データ https://www.e-stat.go.jp/gis/statmap-search?page=1&type=1&toukeiCode=00200521	R2/H27			
	C2	公共空間率 (居住誘導区域内)	・都市計画基礎調査「土地利用現況」: 道路用地、公共空地のGISデータ	(都市計画基礎調査)		R2/H27	
			・各市町保有:居住誘導区域GISデータ	(各市保有)		(上記時点)	
	公共交通	D	公共交通路線の 徒歩圏人口カバー率	・国勢調査:250m メッシュ人口データ https://www.e-stat.go.jp/gis/statmap-search?page=1&type=1&toukeiCode=00200521		R2/H27	
				・国土数値情報:鉄道(駅・路線)のGISデータ https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-N02-2023.html		R2/H27	・国土数値情報では、平成 21、22 年を除き、毎年更新されている。
				・国土数値情報:バス停(バスルート)のGISデータ https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-P11-2022.html		R4/H22(H23)	
財政	E	財政状況早見表	・静岡県 HP「財政状況資料集」: 県内市町の基金額、連結黒字額、連結赤字額、標準財政規模、将来負担比率、将来負担比率 https://www.pref.shizuoka.jp/kensei/zaiseisuito/zaisei/1044537/1046000/index.html	R4/R1/ H28/H26	<ul style="list-style-type: none"> ・本指標については、4 時点程度の分析を行うことが望ましい。そのうえで、本手引き作成時点では左記の年次で分析を行うこととした。詳細は下記(表外)を参照されたい。 		
			・総務省「地方財政白書」: 全国市町村の将来負担比率平均値 https://www.soumu.go.jp/menu_seisaku/hakusyo/index.html				
(続き)間接	F1	市街化調整区域(用途地域外)における開発許可面積比	・各市町が保有する市街化区域(用途地域)内外の開発許可面積(または都市計画基礎調査)	(各市保有)		R2/H27	・本手引き作成時は、都市計画基礎調査結果を用いたため左記の年次で分析した。各市町が自ら保有する情報を用いる場合は、左記の年次に合わせる必要はない。

指標の種類	指標番号	指標	利用データ	◆評価年／基準年	留意点等	
	F2	空き家率	・住宅・土地統計調査:「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」及び「住宅総数」 https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&toukei=00200522	R5/H30	・「政府統計の総合窓口 e-Stat」(以下、「e-Stat」という。)から「第1-1表 居住世帯の有無(8区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数ー全国、都道府県、市区町村」をダウンロードする。	
土地利用 (都市空間の質)	G1	公園緑地の徒歩圏人口カバー率(居住誘導区域内)	・都市計画基礎調査「緑地」:公園緑地のGISデータ(「緑地の区分」が1~6(街区公園等、各種公園)または7(緑地等)のもの)	(都市計画基礎調査)	R2/H27	
			・国勢調査:250mメッシュ人口データ	https://www.e-stat.go.jp/gis/statmap-search?page=1&type=1&toukeiCode=00200521	R2/H27	
			・各市町保有:居住誘導区域GISデータ	(各市保有)	(上記時点)	・評価年、基準年の時点で設定されていない場合は、近い年次の区域データを用いる。
	G2	従業員人口密度増減(都市機能誘導区域内)	・経済センサスー活動調査:500mメッシュ従業員数データ	https://www.e-stat.go.jp/gis/statmap-search?page=1&type=1&toukeiCode=00200553	R3/H28	
・各市町保有:都市機能誘導区域GISデータ			(各市保有)	(上記時点)	・評価年、基準年の時点で設定されていない場合は、近い年次の区域データを用いる。	

◆評価年・基準年：表内は本手引き作成時点の場合を例示したもの。具体的には評価時に入手可能な年次を適宜設定されたい。

◎留意点

○「E. 財政状況早見表」は4ヵ年分の分析を行う

地方公共団体の財政状態は、社会経済情勢の影響を受けやすい。特に、人口規模の小さな自治体ではこの影響が顕著であると言われている。このため、「基準年及び評価年」の2時点ではなく、4時点程度で分析することが望ましい。

なお、本手引きの作成にあたって分析した際には、H26、H28、R1、R4を分析している。これは、次の点を考慮したためである。

- ・H26 = 立地適正化計画制度が創設された年
- ・R4 = 本手引きの作成時点(令和6年11月頃)で最新の年
- ・H28、R1 = 上記の中間年であり、かつ、新型コロナウイルス感染拡大期を除いた年

○面積按分により誤差が生じる

本手引きで示す分析では、250mまたは500mメッシュ人口データ等を基に面積按分を行う手法を採用している。このため、考察においては、算出値には真値との誤差が含まれることに留意されたい。

なお、面積按分による人口算出のイメージについては、右図を参照されたい。

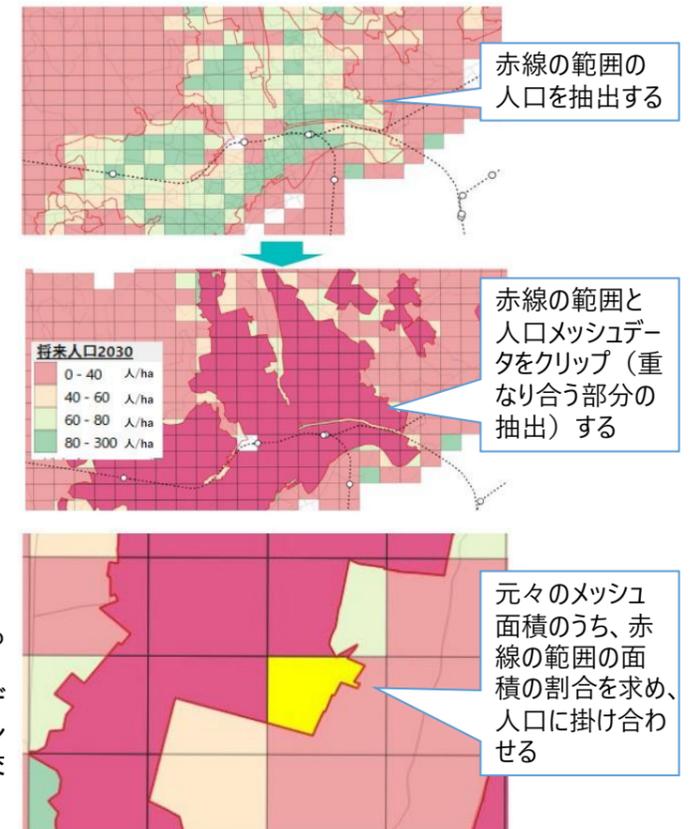


図:人口メッシュデータにおける面積按分のイメージ
(国土交通省「都市計画情報のデジタル化・オープン化ガイダンス 資料編(令和5年6月 国土交通省 都市局)」を基に加工)



資料 2. 分析方法と考察のポイント

本章では、「資料 1-2. 評価項目」で示した A~G の計 12 の指標について、次の内容を整理する。

項目	内容
指標の考え方	<ul style="list-style-type: none">• どのような背景、観点から設定した指標かを示す。• 「資料 1-2. (2) 評価項目一覧表」の「評価軸・評価の視点」欄と概ね同じ内容であるが、必要に応じて補足説明を追加している。
分析の手順	<ul style="list-style-type: none">• データの収集から分析作業の手順を可能な限り細分化し、フローで示す。
考察のポイント (数値の捉え方)	<ul style="list-style-type: none">• 分析によって算出された結果値を読み解く際の着眼点を例示する。• 可能な限り細分化し、多様な着眼点を掲載しているものの、考察時に必要なすべての点を網羅している訳ではないため、あくまで参考・例示として参照されたい。
留意点	<ul style="list-style-type: none">• 分析または考察の際に留意すべき点がある場合に掲載する。

各指標には「資料 1-2. (3) 評価項目一覧表」で示した「指標番号」を付記する。

また、ハンドブックで整理された「6 つの評価分野及び評価軸」(P4 参照) のどの項目に該当するかも重要と考えられるため、「HB③a」などといった省略表記も併記する。

資料 2-A. 居住誘導

A. 居住誘導区域内人口の割合（HB：①a に相当）

式

$$\frac{[\text{評価年居住誘導区域内人口} / \text{評価年行政区域全体の総人口}]}{[\text{基準年居住誘導区域内人口} / \text{基準年行政区域全体の総人口}]}$$

◎指標の考え方

行政区域全体と比較して、居住誘導区域内での人口増減率が相対的に上昇しているかを検証する。たとえ居住誘導区域内の人口が減少していても、行政区域全体の減少率と比較して緩やかであれば、評価が高くなる。

◎分析の手順

Step1. 人口データの収集

- e-Stat より、基準年及び評価年の必要データ(250m メッシュ人口データ)を取得する。

Step2. 人口データと居住誘導区域の重ね合わせ(評価年)

- Step1 で準備した評価年のデータを、居住誘導区域データとクリップ(重なり合う部分の抽出)する。

Step3. 人口の面積按分(評価年)

- Step2 の結果について、各メッシュのクリップ後の面積を算定する。
- クリップ後の各メッシュの人口に、クリップ後の面積比[クリップ後の面積/クリップ前の面積]をかけ合わせ、面積按分*人口を算出する。(※:イメージは本編 P8 参照。)

Step4. 居住誘導区域内人口割合の集計(評価年)

- Step3 の結果の合計値を算出し、「評価年における居住誘導区域内人口」とする。
- この結果を評価年の総人口で除し、居住誘導区域内人口割合(評価年)とする。

Step5. 基準年における居住誘導区域内人口割合の集計

- 基準年のデータについて Step2~4 を繰り返し、同様に居住誘導区域内人口割合を算出する。
- 算定には基準年時点の居住誘導区域データを使用することが望ましい。基準年の時点で立地適正化を策定していない場合は、評価年と同じデータを使用する。

Step6. 結果値の算出

- [評価年値(Step4)/基準年値(Step5)]を算出し、効果を評価する。
- 1.0 を超えれば居住誘導区域内人口割合が上昇、すなわち居住誘導が的確に進んでいることを示す。



◎考察のポイント（数値の捉え方）

○誘導施策による成果か、人口動態（社会的要因）に伴う影響か

上述のとおり、たとえ居住誘導区域内の人口が減少していても、行政区域全体の減少率がより高ければ結果値が1.0を超え、評価が高くなる。換言すれば、例えば、居住誘導区域外において急激な人口減少があった場合、本指標が過大に評価され、1.0を上回る場合もある。

このため、自然増減や社会増減に伴う人口動態の有無を確認することが重要である。具体的には、基準年から評価年にかけての250mメッシュ人口データを用いて、局所的な人口増減箇所や高齢化率上昇箇所等を確認することが考えられる。

なお、社会的要因に関する主な例として、以下が想定される。

- ・大規模開発等による急激な人口増加（各種事業やタワーマンションの建設等）
- ・ニュータウン等、過去の開発の影響による高齢者の急増及び人口減少
- ・大企業の進出、撤退
- ・災害の発生等、都市政策の取組によらない不可抗力による人口移動

近年において、以下の例やこれらに類する動向があった場合は、当該箇所に注視されたい。

また、市街地再開発事業や土地区画整理事業等の各種事業、タワーマンションの建設等が数値に大きな影響を与え得る。このことにより、例えば、居住誘導施策の進捗に課題が生じているにも拘らず、本指標が過大に評価されたことで見過ごされるなど、計画の見直しに支障をきたす可能性も考えられるため、注意されたい。

あわせて、後述する「市街化調整区域（用途地域外）における開発許可面積比」の結果値や近年の開発許可の分布を確認することで、市街地の低密度化（郊外へのスプロール）が助長されていないかも検証されたい。

◎留意点

○他の指標に対する考察

本手引きにおける評価手法では、人口の増減状況を評価するものが多い。上記のポイントは、人口増減を評価する他の指標においても共通して考慮するよう、留意されたい。

A補1. 居住誘導区域内人口割合の増加量（HB：①aに相当）

式	指標 A に係る	$\frac{\text{評価年値} / \text{基準年値}}{\text{基準年値} / \text{過去年値}}$
---	----------	---

◎指標の考え方

前項「A. 居住誘導区域内人口の割合」が下降している場合であっても、更に前の時点間で比較した際に、下降傾向の緩和、すなわち改善傾向がみられるケースも想定される。

このため、前項の結果が芳しくない場合の補足指標として、過去のトレンドとの比較によって居住誘導区域内人口割合の「増加量」も評価する。

◎分析の手順

Step1. 過去年値の算出

- ・基準年の更に5年前の250mメッシュ人口データを取得する。
(本手引きの例の場合は平成22年時点のデータ。)
- ・前項「A. 居住誘導区域内人口の割合」と同様の手法により、「過去年における居住誘導区域内人口割合」を算出する。



Step2. 結果値の算出

- ・ $[(\text{評価年値} / \text{基準年値}) / (\text{基準年値} / \text{過去年値})]$ を算出し、効果を評価する。
- ・1.0を超えれば居住誘導区域内人口割合が上昇、すなわち居住誘導が進んでいることを示す。

◎留意点

○平成22年値は参考値

本分析で使用する250mメッシュデータについて、平成22年時点では一部の区域でしか整備されていない。このため、H22の算定においては、500mメッシュ人口データを用いるなどの工夫を要する。更に、このことに伴い、面積按分に誤差が更に大きくなる。

以上より、平成22年値を用いた分析結果については、あくまで参考値であることに留意されたい。

◎考察のポイント（数値の捉え方）

○下降傾向が緩和されているか

「A. 居住誘導区域内人口の割合」の結果が1.0未満となった場合に、本指標によって「下降傾向が緩和されているか」を確認する。



A補2：居住誘導区域内人口密度（HB：①aに相当）

式

$$\frac{[\text{評価年居住誘導区域内人口} / \text{評価年居住誘導区域面積}]}{[\text{基準年居住誘導区域内人口} / \text{基準年居住誘導区域面積}]}$$

◎指標の考え方

たとえ居住誘導区域内の人口が下降している場合であっても、人口密度が一定水準にあれば、相応の評価をすべきと考えられる。

このため、「A. 居住誘導区域内人口の割合」の結果が芳しくない場合のもう1つの補足指標として、居住誘導区域内の人口密度の増減についても評価する。

◎分析の手順

Step1. 人口密度の算定

- ・「A. 居住誘導区域内人口の割合」で作成したデータを用いて、評価年及び基準年における居住誘導区域内人口密度を算出する。

Step2. 結果値の算出

- ・人口密度について、 $[\text{評価年値} / \text{基準年値}]$ を算出し、効果进行评估する。
- ・1.0を超えれば居住誘導区域内の人口密度が上昇、すなわち居住誘導が的確に進んでいることを示す。

◎考察のポイント（数値の捉え方）

○人口の増加か、誘導区域の減少か

本指標は、居住誘導区域内の人口が増加しなくても、同区域の面積が減少すれば1.0を超える可能性がある。例えば、居住誘導区域から災害ハザードエリアを除外したことで人口密度が上昇する可能性が考えられる。

数値上昇の理由が区域面積の減少にある場合は、区域見直しの妥当性や人口増減箇所分布、居住誘導施策の妥当性等の観点から検討されたい。

○市街化調整区域の状況と比較して適当か

たとえ本指標が1.0超であっても、市街化調整区域の人口密度の上昇がより顕著な場合は、スプロールの抑制を図ることが必要である。そこで、市街化調整区域の人口密度の変化量についても分析することが望ましい。

○人口密度の水準は適当か

たとえ本指標が1.0未満であっても、居住誘導区域内の人口密度が一定水準を維持している場合は、相応の評価をすべきである。この際、立地適正化計画の成果目標に人口密度の水準を設定している場合は、当該値を基準として評価する。このほか、線引き都市では40人/ha^{*}を満たしているか、非線引き都市においては計画策定時の人口密度を維持しているかをおおよその基準として評価することも考えられる。

^{*}40人/ha：都市計画法施行規則に定める既成市街地の人口密度の基準であり、都市計画運用指針においては住宅用地の将来人口密度の基準として示される数値。

一定の水準を満たしていない場合は、居住誘導の促進策を検討し、当該施策を新たな計画に位置付けることが望ましい。

○低未利用地が集積していないか

土地利用現況図や航空写真等から、有効活用が可能な低未利用地等が多く分布していないかを確認する。あわせて、空家等実態調査結果から、居住誘導区域内における空き家の分布や今後利活用可能な空き家等の割合等も確認されたい。

居住誘導区域内に低未利用地や空き家等が集積している場合、これらの利活用方策を検討し、新たな計画に位置付けることが望ましい。(詳細は P28「F2. 空き家率 (HB: ③d)」を参照。)



資料 2-B. 都市機能誘導

B. 都市機能誘導施設の誘導状況（HB：①bに相当）

式

$$\frac{[\text{評価年都市機能誘導区域内の誘導施設数} / \text{評価年行政区域全体の誘導施設数}]}{[\text{基準年都市機能誘導区域内の誘導施設数} / \text{基準年行政区域全体の誘導施設数}]}$$

◎指標の考え方

行政区域全体と比較して、都市機能誘導区域内での誘導施設増減率が相対的に上昇しているかを検証する。たとえ都市機能誘導区域内の施設数が減少していても、行政区域全体の減少率と比較して緩やかであれば、評価値が過大に算出され、高くなるため、注意されたい。

◎分析の手順

Step1. 現在の誘導施設数を整理

- ・都市機能誘導区域内だけでなく、行政区域全体の施設数の増減状況も整理する。*
- ・評価年値は最新年、基準年値は計画策定年次とすることが考えられる。

Step2. 評価年値、基準年値の算出

- ・評価年値、基準年値のそれぞれについて、 $[\text{都市機能誘導区域内における誘導施設数} / \text{行政区域全体における誘導施設数}]$ を算出する。

Step3. 結果値の算出

- ・Step2の結果より、 $[\text{評価年施設数} / \text{基準年施設数}]$ を算出する。
- ・1.0を超えれば、誘導区域内で都市機能が增加、すなわち機能誘導が的確に進んでいることを示す。

※：本指標を算出するには、行政区域全体における誘導施設数を把握している必要がある。各市町においては、立地適正化計画の的確な運用及び見直しに向けて、都市機能誘導区域内だけでなく、行政区域全体での施設数を把握するよう努められたい。

◎考察のポイント（数値の捉え方）

○誘導すべき地区に誘導できているか

市町によっては、立地適正化計画において、誘導施設の種類に応じて誘導すべき地区を別々に設定している場合がある。このことから、「都市機能誘導区域全体で増加しているか」だけでなく、計画で意図する地区に誘導できているかを確認されたい。

特に、必要な場所に立地していないにも拘らず、区域全体の数が増加している場合、数値上は過大に評価されることとなるため、注意されたい。

また、単に最終的な施設数だけを押さえるのではなく、誘導区域内で廃止及び新設が同数になり、最終値が同等になっていないかも把握することが望ましい。

○設定している誘導施設の種類は

病院や行政施設などといった基幹的な施設の場合、コンビニエンスストアや保育施設等の小規模かつ多数存在する施設と比較して、誘導が容易でないものと考えられる。

このため、結果値が1.0以下である場合であっても、設定している誘導施設の種類や今後の誘導の可能性等を加味して評価されたい。

○計画策定からの経過年数は

誘導施設の種類によって若干の違いがあるものの、全体の傾向として、計画策定年からの経過年数が多いほど、結果値が高くなる様子がうかがわれる。

このため、結果値が1.0以下である場合であっても、計画策定からの経過年数や今後の誘導の可能性等を加味して評価されたい。

○ソフトの取組は実施されているか

まちづくりの方針（ターゲット）の設定によっては、中心拠点の役割を担う都市機能誘導区域において、施設の誘導数だけでなく、にぎわいが創出されたか否かを評価すべき場合も想定される。

このような計画では、結果値が1.0以下である場合であっても、イベントやマルシェの開催等、ソフトの取組の推進状況を加味して評価されたい。

○必要な数・機能が揃っているか

都市機能の誘導の目的は、地域に必要な機能を発揮でき、それを維持することである。このため、結果値が1.0以下、または目標値を下回っている場合であっても、現状を鑑みて必要な数・機能が揃っている場合は、相応の評価をすることも考えられる。

他方、本指標は、たとえ都市機能誘導区域内で誘導施設数が減少していても、市全体でより多く減少している場合に1.0を超えることとなる。この場合は、必要な数・機能が不足するにも拘らず、数値上は過大に評価されることとなる。

このため、地域の実情に応じた施設数・機能が揃っているかに着目して評価することが望ましい。

○誘導施策の内容・実績十分か

都市機能誘導区域内に誘導するために設定するインセンティブは効果的か、実績は十分と言えるか（目標値に達しているか）等の観点から評価されたい。



資料 2-C. 防災

C 1. 災害レッドゾーン内人口割合 (HB : ③a)

式	$\frac{[\text{基準年災害レッドゾーン内人口} / \text{基準年行政区域全体の総人口}]}{[\text{評価年災害レッドゾーン内人口} / \text{評価年行政区域全体の総人口}]}$
---	---

◎指標の考え方

国の手引きにおいては、居住誘導による望ましい区域像として、「土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域」としており、災害レッドゾーンに関しては居住誘導区域として定めない、もしくは原則として含まないこととすべきとしている。また、防災指針においては、前述のリスク回避に加え、災害ハザードエリアからの移転促進や住民の安全を確保するためのハード・ソフトの防災・減災対策といった、災害リスクの低減についても言及している。

以上より、立地適正化計画の推進に伴う都市の防災性の改善状況を評価することを目的として、災害レッドゾーン内人口割合を分析する。

なお、本指標は、他の多くの指標と異なり、数値が低くなる方が良好であることから、逆数（基準年値を分子、評価年値を分母）として算出することに留意されたい。

第7回あり方検討会資料「当検討会のとりまとめと評価指標の検証」では、「災害リスク高エリア」を「浸水想定区域（洪水）」と設定しているが、本手引きでは、より喫緊の対応が求められる災害レッドゾーンを対象とする。

◎分析の手順

Step1. 災害レッドゾーン及び人口データの収集

- ・静岡県GIS「みんなのハザードマップ」及び国土数値情報より、災害レッドゾーンのGISを収集する。
- ・合わせて、評価年及び基準年の250mメッシュ人口データを収集する。

Step2. 人口データと災害レッドゾーンの重ね合わせ(評価年)

- ・Step1 で準備した評価年の人口データを災害レッドゾーンのデータとクリップ(重なり合う部分の抽出)する。

Step3. 人口の面積按分(評価年)

- ・Step2 の結果について、各メッシュの面積を算定する。
- ・各メッシュの人口に、クリップ後の面積比[$\frac{\text{クリップ後の面積}}{\text{クリップ前の面積}}$]をかけ合わせ、面積按分後の人口を算出する。

Step4. 災害レッドゾーン内人口割合の集計(評価年)

- ・Step3 の結果の合計値を算出し、「評価年における災害レッドゾーン内人口」とする。
- ・この結果を評価年の総人口で除し、災害レッドゾーン内人口割合(評価年)とする。

Step5. 基準年における災害レッドゾーン内人口割合の集計

- ・基準年のデータについて Step2～4 を繰り返し、同様に災害レッドゾーン内人口割合を算出する。
- ・算定には、評価年時点と同じ災害レッドゾーンデータを使用する。

Step6. 結果値の算出

- ・[基準年値(Step5) / 評価年値(Step4)]を算出し、効果を評価する。
- ・なお、本指標は、他の多くの指標と異なり、数値が低くなる方が良好であることから、逆数(基準年値を分子、評価年値を分母)として算出することに留意されたい。
- ・1.0 を超えれば、災害レッドゾーン内人口割合が低下、すなわち安全安心な都市構造の形成が進んでいることを示す。

◎留意点

◎算定には評価年時点と同じ災害レッドゾーンデータを使用

データの制約により、過去の年次の災害レッドゾーンデータを取得できないことから、基準年における災害レッドゾーンの区域データは評価年と同じものを使用する。

◎考察のポイント(数値の捉え方)

◎誤差を含みやすい(過小に評価される可能性がある)

災害レッドゾーンに隣接して民家が立地している場合、実際には災害レッドゾーン内に居住していないにも拘らず、面積按分をすることによって、災害レッドゾーン内人口が過大に算出される可能性がある。そこで、本指標の結果値の如何に拘らず、建



物現況図や航空写真等で詳細な立地状況を確認することが望ましい。

この結果、災害レッドゾーン内に民家等がほとんど確認されなかった場合は、そのことも加味して評価するとともに、災害レッドゾーンの近隣に住宅が存在することに対し、安全な箇所への誘導を図るべきか、下記に示すような個別のリスク低減策を実施すべきか等を検討することが望ましい。

○誘導施策・移転支援施策による成果か、人口動態（社会的要因）に伴う影響か

本指標が 1.0 超の場合、立地適正化計画の推進による効果でなく、例えば、災害ハザードエリアに居住している者には高齢者世帯が多く、同エリア外と比較して自然減のスピードが速い可能性も考えられる。

誘導施策・移転支援施策による結果か否かの観点から検討するため、基準年から評価年にかけての 250m メッシュ人口データを用いて、行政区域全体と災害レッドゾーン周辺における人口増減や高齢化率及びその変化量と比較されたい。

○移転支援施策・居住誘導施策の内容・実績は十分か

災害ハザードエリアからの移転促進策として、どのような施策を講じているか、またその実績は十分か等の観点から考察する。

○その他の災害リスク低減対策の内容・実績はあるか

以上のほか、避難地や避難路の確保、家屋の耐震化、居室の床の嵩上げ等に対する支援など、個別の対策によって災害リスクの低減を図るための施策を推進している場合は、その取組も加味して評価されたい。

C 2. 公共空間率(居住誘導区域内) (HB : ③c)

式

$$\frac{[\text{評価年居住誘導区域内の道路・公共空間の面積} / \text{評価年居住誘導区域面積}]}{[\text{基準年居住誘導区域内の道路・公共空間の面積} / \text{基準年居住誘導区域面積}]}$$

◎指標の考え方

国の手引きでは、災害に強いまちづくりと都市のコンパクト化をあわせて進めることの重要性が示されている。すなわち、単に居住誘導を図るだけでなく、オープンスペースの適切な確保等によって、災害や事故に対する市街地の安全性を確保することが必要である。

そこで、都市構造に関する居住地及び市民生活の安全性を評価するため、居住誘導区域内における公共空間の割合を分析する。ここで言う公共空間とは、**道路用地及び公共空地**とする。

なお、本指標は、第 7 回あり方検討会資料「当検討会のとりまとめと評価指標の検証」で示されていないものである。

◎分析の手順

Step1. 居住誘導区域のGISデータを準備

- ・あらかじめ居住誘導区域のGISデータを準備しておく。
- ・後に必要となるため、居住誘導区域内の面積を測定しておく。

Step2. 公共空間データの収集

- ・「ふじのくにオープンデータカタログ」(静岡県オープンデータ)または県都市計画課から、評価年及び基準年における都市計画基礎調査を収集する。
- ・ここから、本分析に必要なデータのみを抽出する。具体的には、「3-2)-(1) 土地利用現況」のGISデータのうち、土地利用分類が道路用地、公共空地(「tochiriyou」欄が120、140)を抽出する。

Step3. 居住誘導区域内の公共空間面積を測定(評価年)

- ・Step2 で整理した評価年の公共空間データを、Step1 で準備した居住誘導区域データとクリップ(重なり合う部分の抽出)する。
- ・クリップ後の公共空間面積(道路用地及び公共空地の面積の合計値)を測定する。

Step4. 評価年値の算出

- ・[クリップ後の公共空間面積(Step3) / 居住誘導区域面積(Step1)]を算出し、評価年値とする。

Step5. 基準年値の算出

- ・基準年のデータについて Step3~4 を繰り返し、同様に公共空間率を算出する。
- ・算定には基準年時点の居住誘導区域データを使用することが望ましい。基準年の時点で立地適正化を策定していない場合は、評価年と同じデータを使用する。

Step6. 結果値の算出

- ・[評価年値(Step4) / 基準年値(Step5)]を算出し、効果を評価する。
- ・1.0 を超えれば、居住誘導区域内における公共空間(オープンスペース等)の割合が上昇、すなわち安全な都市構造の形成が進んでいることを示す。

◎考察のポイント(数値の捉え方)

○防災に資する他のスペース等が確保されているか

本指標の目的は、防災に資する公共的なスペースが確保されているかを検証することである。都市計画基礎調査において道路用地または公共空地として表示されていない土地であっても、これらに類する機能を有する土地もしくは代替的な機能を発揮できる施設等がある場合には、それらを加味して評価されたい。

○公共空間の創出に係る取組の内容・実績はあるか

国の手引きにおいては、公共空間の整備施策の例として、次のものが示されている。

○国の支援を受けて市町村が行う施策

- ・居住者の利便の用に供する施設の整備:都市機能誘導区域へアクセスする道路整備
- ・誘導施設の誘導のための施策:歩行者空間の整備

市町においてこれらに類する取組等の実施状況を加味して評価されたい。



資料 2-D. 地域交通

D. 公共交通路線の徒歩圏人口カバー率 (HB : ①c)

式	$\frac{[\text{評価年鉄道駅から800m・バス停から300m圏内の人口} / \text{評価年行政区域全体の総人口}]}{[\text{基準年鉄道駅から800m・バス停から300m圏内の人口} / \text{基準年行政区域全体の総人口}]}$

◎指標の考え方

コンパクト・プラス・ネットワークの実現のためには、居住や都市機能の誘導のみならず、地域公共交通計画等、公共交通の充実に係る施策と連携しながら、総合的に取り組んでいく必要がある。すなわち、住まいと鉄道駅・バス停等の距離が近く、今後とも住民等が容易に公共交通サービスを楽しむことができる環境を維持していくことが求められる。

このため、公共交通サービス水準の状況を評価する。ここでいう公共交通サービスとは、**鉄道、民間路線バス、公営路線バス、コミュニティバス**を示す。

なお、第7回あり方検討会資料「当検討会のとりまとめと評価指標の検証」では、廃線等による影響を除外し、人口の移動に伴う数値の変化に着目するため、公共交通データにおける時系列変化は考慮しないこととしている。すなわち、最新の公共交通データのみを用いて分析するよう設定している。ただし、本手引きにおいては、地域公共交通計画による施策の効果も踏まえた「コンパクト・プラス・ネットワークの推進状況」を評価するために、バスルートの増設や廃線等も加味して考察することを目的として、公共交通路線データは基準年、評価年で異なるデータを利用する。

◎分析の手順

Step1. 公共交通、人口データの収集

- ・国土数値情報ダウンロードサイトから、基準年及び評価年における鉄道駅・路線、バス停留所、バスルート of データを取得する。
- ・鉄道路線、バスルート of データは分析に直接必要ではないものの、後の考察に有用であるため、同時に取得しておく。
- ・e-Stat より、基準年及び評価年の必要データ(250m メッシュ人口データ)を取得する。

Step2. 徒歩圏の作成

- ・Step1 の成果から、基準年及び評価年において、鉄道駅の重心から 800m、バス停から 300m のバッファ (距離圏) を作成し、「徒歩圏」とする。

Step3. 公共交通徒歩圏内人口の算出(評価年)

- ・Step1 の 250mメッシュ人口を Step2 の徒歩圏とクリップ(重なり合う部分の抽出)する。
- ・クリップ後の各メッシュの人口に、クリップ後の面積比 $\left[\frac{\text{クリップ後の面積}}{\text{クリップ前の面積}} \right]$ をかけ合わせ、面積按分人口を算出する。

Step4. 公共交通徒歩圏人口カバー率の算出(評価年)

- ・Step3 の結果の合計値を算出し、評価年における公共交通路線の徒歩圏人口とする。
- ・この結果を評価年の総人口で除し、徒歩圏人口カバー率(評価年)とする。

Step5. 基準年における公共交通徒歩圏人口カバー率の算出

- ・基準年のデータについて Step2～4 を繰り返し、同様に徒歩圏人口カバー率を算出する。

Step6. 結果値の算出

- ・ $\left[\frac{\text{評価年値(Step4)}}{\text{基準年値(Step5)}} \right]$ を算出し、効果进行评估する。
- ・ 1.0 を超えれば公共交通カバー率が上昇、すなわちコンパクト・プラス・ネットワークの構築が進んでいることを示す。



◎留意点

○分析対象としているバス路線

本手引きにおいては、国土数値情報の鉄道駅及びバス停留所データを用いる。バス停留所データについては、民間路線バス、公営路線バス、コミュニティバスの停留所を対象としている。

◎考察のポイント（数値の捉え方）

○人口増減による結果か、バスルートの増減か

本指標の増減要因としては、駅勢圏・バス停勢圏における人口増減か、もしくは鉄道駅・バス停の増設（路線の見直し・再編）が考えられる。この状況を把握するため、新旧の駅・バス停・公共交通路線及び基準年から評価年にかけての250mメッシュ人口データを重ね合わせることで評価することが望ましい。

公共交通路線沿線での人口減少やバスルートの廃線による影響が顕著な場合、交通事業者や関係機関、庁内関係各課等との協議によってその要因等を考察し、今後の施策の見直しに活用されたい。

○その他の公共交通による対応はあるか

上述のとおり、本指標で利用するバスのデータは民間路線バス、公営路線バス、コミュニティバスを対象としているため、オンデマンド交通等の取組成果については反映させることができない。以上のような他の交通モードによる取組がある場合には、取組内容や今後の見通し等を加味して評価されたい。

○公共交通のサービス水準・利用状況は十分か

本指標においては、公共交通の運行水準の上昇（1日あたりの運行本数の増便等）や満足度向上に向けた取組成果を反映させることができない。以上のようなサービス水準向上に関する取組がある場合には、取組内容や今後の見通し等を加味して評価されたい。

他方で、たとえ鉄道駅やバス停が住宅地に近接していても、鉄道またはバスの運行本数が極めて少ないなど、サービス水準が良好でない等により利用率が芳しくない場合は、数値上、過大に評価されることとなる。このような事態の有無を確認するため、公共交通機関の乗車人数や通勤・通学の公共交通分担率、公共交通に対する満足度調査結果等、公共交通の利用状況等も加味して評価し、改善方針を検討されたい。

○公共交通に係るその他の取組の内容・実績はあるか

以上のほか、地域公共交通計画等の関連計画における施策の実施または検討状況等も踏まえて検討されたい。

（取組の例：民間路線バスのルートの見直し協議、公営路線バスやコミュニティバスのルート増加、オンデマンド交通の導入、新たな交通モード導入に係る社会実験等）

資料 2-E. 財政

E. 財政状況早見表（HB：⑤b に相当）

◎指標の考え方

本指標に係る考え方や設定背景については、本編 P8 を参照されたい。

なお、大山・森本の研究[※]によれば、基金額比率への影響には民生費の歳出額、市町村民税法人分の歳入額が、また、将来負担比率への影響には土木費の歳出額、市町村民税個人分の歳入額が、それぞれ作用しやすい可能性が示されている。

※：大山雅人、森本章倫理「財政状況からみた持続可能な都市特性の評価に関する研究」公益社団法人日本都市計画学会都市計画論文集 vol.52 No.3、2017 年 10 月

◎分析の手順

Step1. 評価年次（4 カ年程度）を設定（詳細は P9 参照。）

Step2. 基金額等、必要データの収集

- Step1 で設定した評価年次について、以下のデータを収集する。
- 静岡県 HP「財政状況資料集」から基金額、連結黒字額、連結赤字額、標準財政規模、将来負担比率、将来負担比率データを収集する。
- 地方財政白書から、全国市町村の将来負担比率平均値を収集する。

Step3. 値の入力

- 県を通じて、「財政状況早見表 算定シート」を入手する。
- Step2 で収集したデータを算定シートに入力する。
- シートで自動算出された数値に則ってグラフの青・黄・赤の領域を調整する。

◎考察のポイント（数値の捉え方）

○基金額比率・将来負担比率の実数が経年変化で改善されているか

財政状況早見表は、社会経済情勢の変化を踏まえ、全国の地方公共団体の財政傾向・変動からみた相対的立ち位置から、当該自治体の財政状況を評価し、財政状況の「良い／平均的／厳しい／非常に厳しい」を判定するものである。

しかし、全国の地方公共団体の相対的位置付けが良好でなくとも、財政指標に改善が見られれば、行政運営の効率化の観点で評価すべきと考えられる。逆に、財政状況早見表では良好な位置を維持していても、基金額比率・将来負担比率が年々悪化している場合は、直ちに行政運営の効率化に係る取組を見直し・強化すべきである。

このため、財政状況早見表で「平均的／厳しい／非常に厳しい」と判定された場合であっても、基金額比率及び将来負担比率の実数並びに変化率を分析し、それぞれが好転しているか否かから考察されたい。



資料 2-F. 土地利用（密度低下）

F 1. 市街化調整区域（用途地域外）における開発許可面積比（HB：⑤a）

式	$\frac{[\text{基準年市街化調整区域での開発面積} / \text{基準年市街化区域での開発面積}]}{[\text{評価年市街化調整区域での開発面積} / \text{評価年市街化区域での開発面積}]}$

◎指標の考え方

都市構造のコンパクト化に係る推進状況を評価するため、市街地の郊外で開発行為が進んでいないかを検証する。

非線引き都市においては、「市街化区域」を「用途地域内」に、「市街化調整区域」を「用途地域外」と読み替える。

本指標は、他の多くの指標と異なり、数値が低くなる方が良好であることから、逆数（基準年値を分子、評価年値を分母）として算出することに留意されたい。

なお、第7回あり方検討会資料「当検討会のとりまとめと評価指標の検証」では、航空写真のAI判読を活用した「居住誘導区域内／外の建物変化（新築指数等）」が示されているものの、本手引きにおいては、市町の担当者が評価できることを重視し、都市計画基礎調査の結果を用いる本指標を設定する。

◎分析の手順

Step1. 開発許可面積データの収集

- ・各市町が保有する市街化区域及び市街化調整区域の開発許可面積を収集する。
- ・非線引き都市においては「用途地域内及び用途地域外」と読み替える。
- ・分析には、評価年及び基準年における過去3ヵ年分の合計値を用いる。

Step2. 評価年値及び基準年値の算出

- ・評価年、基準年のそれぞれについて、過去3ヵ年における[市街化調整区域内の総開発面積 / 市街化区域内の総開発面積]を算出する。

Step3. 結果値の算出

- ・[評価年値 / 基準年値]を算出し、効果进行评估する。
- ・なお、本指標は、他の多くの指標と異なり、数値が低くなる方が良好であることから、逆数（基準年値を分子、評価年値を分母）として算出することに留意されたい。
- ・1.0を超えれば、市街化調整区域での開発面積比が減少、すなわち効率的な都市構造の形成が進んでいることを示す。

◎考察のポイント（数値の捉え方）

○総合的な土地利用計画と整合しているか

市街化調整区域での開発が都市の持続性に悪影響を及ぼすとは一概に言えない。例えば、郊外の既存集落における生活・コミュニティ維持のために開発行為が必要となる場合があり、また、大規模な産業立地の場合は、その影響に鑑みて、市街地内よりも郊外が適当である場合もある。

以上より、分析対象期間内の開発について、既存コミュニティの維持に必要なものか、産業立地等の観点から有用なものか、また、都市計画マスタープラン等の土地利用計画に合致しているか等の観点から評価する。

○平年の開発頻度と比較して特殊といえるか

例年、開発許可の頻度が低いにも拘らず、評価対象年間に比較的大規模な開発があったために、結果値に影響を与えるケースもある。このような場合は、当該開発の内容・背景やそれまでの開発頻度等も加味して評価されたい。

○立地適正化計画によるインセンティブ施策は十分か

立地適正化計画とは、区域内への立地に対するインセンティブとなる誘導施策を定め、推進することにより、時間をかけながら緩やかに居住や都市機能の適正立地を誘導していく制度である。

市街化調整区域において長年にわたって土地利用計画と整合しない開発が継続している場合には、他都市の先進事例等を踏まえながら、現状のインセンティブ施策が十分かを評価されたい。

○土地利用規制等の運用状況は十分か

開発の難易は、制度の適用状況（区域区分の有無、3411 条例・3412 条例等の適用有無）、市街化調整区域における開発許可の運用や地区計画の運用に関する基準、その他土地利用規制（風致地区や農振農用地区域、保安林区域等）等の状況によって異なる。

市街化調整区域において長年にわたって土地利用計画と整合しない開発が継続している場合には、区域区分の設定、線引きの見直し、3411 条例・3412 条例等の区域の見直し、市街化調整区域での開発許可の運用状況の厳格化、その他法規制の導入・見直し等も含めて検討することが望ましい。



F 2. 空き家率 (HB : ③d)

式	$\frac{[\text{基準年賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数} / \text{基準年総住宅数}]}{[\text{評価年賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数} / \text{評価年総住宅数}]}$
---	---

◎指標の考え方

近年では、市街地内において都市のスポンジ化や空き家等の発生が進展し、コンパクトシティ政策に重大な支障をきたしている。

このことから、平成 30 年 7 月の都市再生特別措置法の改正により、都市のスポンジ化対策に関する以下の制度が創設された。

- ・低未利用地土地権利設定等促進計画
- ・立地誘導促進施設協定（コモンズ協定） 等々

更には、今後も使用目的のない空き家が増加していくことが見込まれる中、特定空家化の未然防止策等の充実を目的として、令和 5 年 12 月に改正空家等対策特別措置法が施行された。

立地適正化計画においても、居住や都市機能の誘導、人口密度の維持等を推進していくため、都市のスポンジ化対策や空家等対策特別措置法等の制度の活用を通じた空き地・空き家等の有効活用や発生抑制が求められる。これらに係る市街地の状況を評価するため、空き家率の推移を評価する。

本指標は、他の多くの指標と異なり、数値が低くなる方が良好であることから、逆数（基準年値を分子、評価年値を分母）として算出することに留意されたい。

なお、本指標は、第 7 回あり方検討会資料「当検討会のとりまとめと評価指標の検証」で示されていないものである。

◎分析の手順

Step1. 空き家数及び総住宅数データの収集

- ・基準年及び評価年のそれぞれについて、e-Stat の住宅・土地統計調査から、「第 1-1 表 居住世帯の有無(8 区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数－全国、都道府県、市区町村」を収集する。

Step2. 空き家率の算出

- ・Step1 の集計表のうち、空き家(空き家率の分子)は「221_賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」とする。
- ・住宅総数(空き家率の分母)は「0_総数」とする。
- ・以上より、基準年及び評価年における「221_賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 / 0_総数」によって空き家率を算出する。

Step3. 結果値の算出

- ・Step2 の成果から「基準年値 / 評価年値」を算出し、効果进行评估する。
- ・なお、本指標は、他の多くの指標と異なり、数値が低くなる方が良好であることから、逆数(基準年値を分子、評価年値を分母)として算出することに留意されたい。
- ・1.0 を超えれば、空き家率が低下、すなわち市街地の荒廃の抑制が進んでいることを示す。

◎留意点

○実態との相違

本指標は、住宅・土地統計調査（総務省統計局）の値を用いて算出する。同調査は、いわゆる標本調査と呼ばれる手法で実施されており、調査対象を無作為に抽出し、その調査結果に係数を乗じて推定値を算出している。

このため、本手引きにおいて分析する空き家の数は、各市町が保有する調査結果や現実の数とは差異が生じる場合がある。

なお、市町で実施する空家等実態調査は一般的に悉皆調査（全数調査）で実施されるが、戸建住宅を対象として実施することも多く、本手引きで対象とする空き家の種類とは異なる場合もあることに留意されたい。

○行政区域全体における推計値

上記のとおり、住宅・土地統計調査は標本調査であるため、対象値を特定範囲（例えば居住誘導区域内など）に絞ることができない。このため、本指標の結果値は、居住誘導区域外も含む市全体の傾向（推計値）であることに留意されたい。

◎考察のポイント（数値の捉え方）

○空き家の分布・今後の課題は（空家等実態調査結果との照合）

本指標によって空き家に係る市全体の時系列変化の傾向を把握するとともに、具体的な分布や現状等については、各市町で実施している空家等実態調査を参照されたい。

○過去の大規模住宅地開発等が行われたか

県内においても昭和 40～50 年代頃に大規模に開発された戸建住宅地等が分布しており、これらの住宅地では、住民の高齢化や住宅の老朽化等が一斉に顕在化し、空き家等が多く発生する傾向がある。そこで、行政区域内において過去に大規模に開発された住宅地等が存在するか、当該地で空き家等が増加していないかを確認されたい。

なお、この確認においては空家等実態調査の結果を活用されたい。

○空き家・スポンジ化対策に係る取組の内容・実績は十分か

以上のとおり、時系列変化や分布、今後の課題等を踏まえたうえで、空き家対策に係る施策の実施状況や都市のスポンジ化対策のための制度活用状況等を評価する。この結果、取組内容に不足や見直すべき点等があった場合には、今後の取組内容を充実するよう検討されたい。

なお、以上の考察においては住宅部局と密に連携されたい。



資料 2-G. 土地利用（都市空間の質）

G1. 公園緑地の徒歩圏人口カバー率(居住誘導区域内)（HB：②c）

式	$\frac{[\text{評価年公園・緑地から800m圏内の居住誘導区域内人口}]}{[\text{評価年居住誘導区域内総人口}]}$
	$\frac{[\text{基準年公園・緑地から800m圏内の居住誘導区域内人口}]}{[\text{基準年居住誘導区域内総人口}]}$

◎指標の考え方

居住誘導区域について、国の手引きにおいては、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスク等を勘案しつつ、良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や都市経営が効率的に行われるよう定めることとされている。このことから、単に居住地等の集積を図るだけでなく、良好な居住環境を形成することが求められる。

また、市民の健康・福祉の観点からは、身体活動量の増加に伴う健康寿命の長寿化を図るため、歩いて回遊したくなる環境の形成が求められる。

以上より、歩きやすい環境の形成について、歩行者空間の充実（住まいの近くに公園緑地が配置されるなど、歩きやすい環境が整備されているか）を評価する。そして、このことに関する代表指標として、居住誘導区域内における公園緑地の徒歩圏人口カバー率を分析する。

なお、本指標は、第7回あり方検討会資料「当検討会のとりまとめと評価指標の検証」で示されていないものである。

◎分析の手順

Step1. 公園緑地、人口データの収集

- ・「ふじのくにオープンデータカタログ」(静岡県オープンデータ)または県都市計画課から、評価年及び基準年における都市計画基礎調査を収集する。
- ・ここから、本分析に必要なデータのみを抽出する。具体的には「7-3)-(1) 緑地」のGISデータのうち、「緑地の区分」が1~6(街区公園等、各種公園)または7(緑地等)を抽出する。
- ・e-Statより、基準年及び評価年の必要データ(250mメッシュ人口データ)を取得する。

Step2. 公園緑地徒歩圏の作成

- ・Step1の結果から、基準年及び評価年において、公園・緑地から800m(徒歩10分圏)のバッファを作成する。

Step3. 公園緑地徒歩圏内人口の算出(評価年)

- ・Step1の250mメッシュ人口をStep2の徒歩圏とクリップ(重なり合う部分の抽出)する。
- ・クリップ後の各メッシュの人口に、クリップ後の面積比[クリップ後の面積/クリップ前の面積]をかけ合わせ、面積按分人口を算出する。

Step4. 公園緑地徒歩圏人口カバー率の算出(評価年)

- ・Step3の結果の合計値を算出し、評価年における公園緑地の徒歩圏人口とする。
- ・この結果を評価年の総人口で除し、徒歩圏人口カバー率(評価年)とする。

Step5. 基準年における公園緑地徒歩圏人口カバー率の算出

- ・基準年のデータについてStep2~4を繰り返し、同様に徒歩圏人口カバー率を算出する。

Step6. 結果値の算出

- ・[評価年値(Step4)/基準年値(Step5)]を算出し、効果を評価する。
- ・1.0を超えれば、公園徒歩圏人口カバー率が上昇、すなわちウォークアブルな環境形成が進んでいることを示す。

◎考察のポイント(数値の捉え方)

○人口増減による結果か、公園緑地の増減か

本指標の増減要因としては、既設の公園等の近隣における人口増減か、もしくは公園緑地の増減が考えられる。この状況を把握するため、新旧の公園緑地の分布及び基準年から評価年にかけての250mメッシュ人口データを重ね合わせ、評価することが望ましい。

既設の公園の周辺での人口減少による影響が顕著な場合、関係各課等との連携によってその要因等を考察し、今後の施策の見直しに活用されたい。



G2. 従業人口密度増減(都市機能誘導区域内) (HB : ④a)

$$\text{式} \quad \frac{[\text{評価年都市機能誘導区域内における従業者数} / \text{評価年都市機能誘導区域面積}]}{[\text{基準年都市機能誘導区域内における従業者数} / \text{基準年都市機能誘導区域面積}]}$$

◎指標の考え方

都市機能誘導区域では、医療・福祉・商業等をはじめとする各種産業を誘導・集積させることによって、効率的かつ持続的なサービス提供を実現することが求められる。そして、この結果として、商業などの各種産業が活性化し、地域経済の中心として昼間人口等の集積につながることを望まれる。

このことから、産業等の活性化状況を評価するための指標として、都市機能誘導区域内における従業人口密度の増減を分析する。

なお、本指標は、第7回あり方検討会資料「当検討会のとりまとめと評価指標の検証」で示されていないものである。

◎分析の手順

Step1. 都市機能誘導区域のGISデータを準備

- ・あらかじめ都市機能誘導区域のGISデータを準備しておく。
- ・後に必要となるため、都市機能誘導区域内の面積を測定しておく。

Step2. 従業者数データの収集

- ・e-Statの経済センサスー活動調査より、基準年及び評価年における500mメッシュ従業者数データを取得する。

Step3. 人口データと都市機能誘導区域の重ね合わせ(評価年)

- ・Step2で準備した評価年のデータを、都市機能誘導区域データとクリップ(重なり合う部分の抽出)する。

Step4. 従業者数の面積按分(評価年)

- ・Step3の結果について、各メッシュのクリップ後の面積を算定する。
- ・クリップ後の各メッシュの人口に、クリップ後の面積比[クリップ後の面積/クリップ前の面積]をかけ合わせ、面積按分人口を算出する。

Step5. 都市機能誘導区域内の従業人口密度の集計(評価年)

- ・Step4の合計値を算出し、「評価年における都市機能誘導区域内従業者数」とする。
- ・この結果を都市機能誘導区域の面積(Step1で算出。)で除し、都市機能誘導区域内の従業人口密度(評価年)とする。

Step6. 基準年における都市機能誘導区域内の従業人口密度の集計

- ・基準年のデータについてStep3～5を繰り返し、同様に都市機能誘導区域内人口割合を算出する。
- ・算定には基準年時点の都市機能誘導区域データを使用することが望ましい。基準年の時点で立地適正化を策定していない場合は、評価年と同じデータを使用する。

Step7. 結果値の算出

- ・[評価年値(Step5)/基準年値(Step6)]を算出し、効果进行评估する。
- ・1.0を超えれば、都市機能誘導区域内の就業者人口密度が向上、すなわち産業の活性化が進んでいることを示す。

◎留意点

○対象とする産業分類

本手引きでは、全産業分類を対象として分析することとしている。しかし、市町の特性に応じて、対象とする産業分類を独自に設定する(絞り込む)ことも考えられる。

◎考察のポイント（数値の捉え方）

○どこで増減しているか

本指標が 1.0 未満の場合、問題の詳細を把握するために従業員人口の減少箇所を分析されたい。例えば、都市機能誘導区域の全体で少しずつ減少している場合、複数の区域のうち 1 区域全体の場合、一部の場合などが考えられる。

この状況を把握するため、都市機能誘導区域及び基準年から評価年にかけての従業員人口 500m メッシュデータを用いた増減データを重ね合わせ、評価する。

○都市全体と比較してどうか

都市機能誘導区域内での従業員人口が減少しても、都市全体での減少率よりも緩やかであれば、相応の評価をすべきと考えられる。

そこで、本指標が 1.0 未満となった場合、都市全体での推移（折れ線グラフ等）、従業員人口 500m メッシュデータを用いた増減の分布（都市内のどこでどの程度増減しているか）についても分析し、都市機能誘導区域内の傾向と比較することが望ましい。

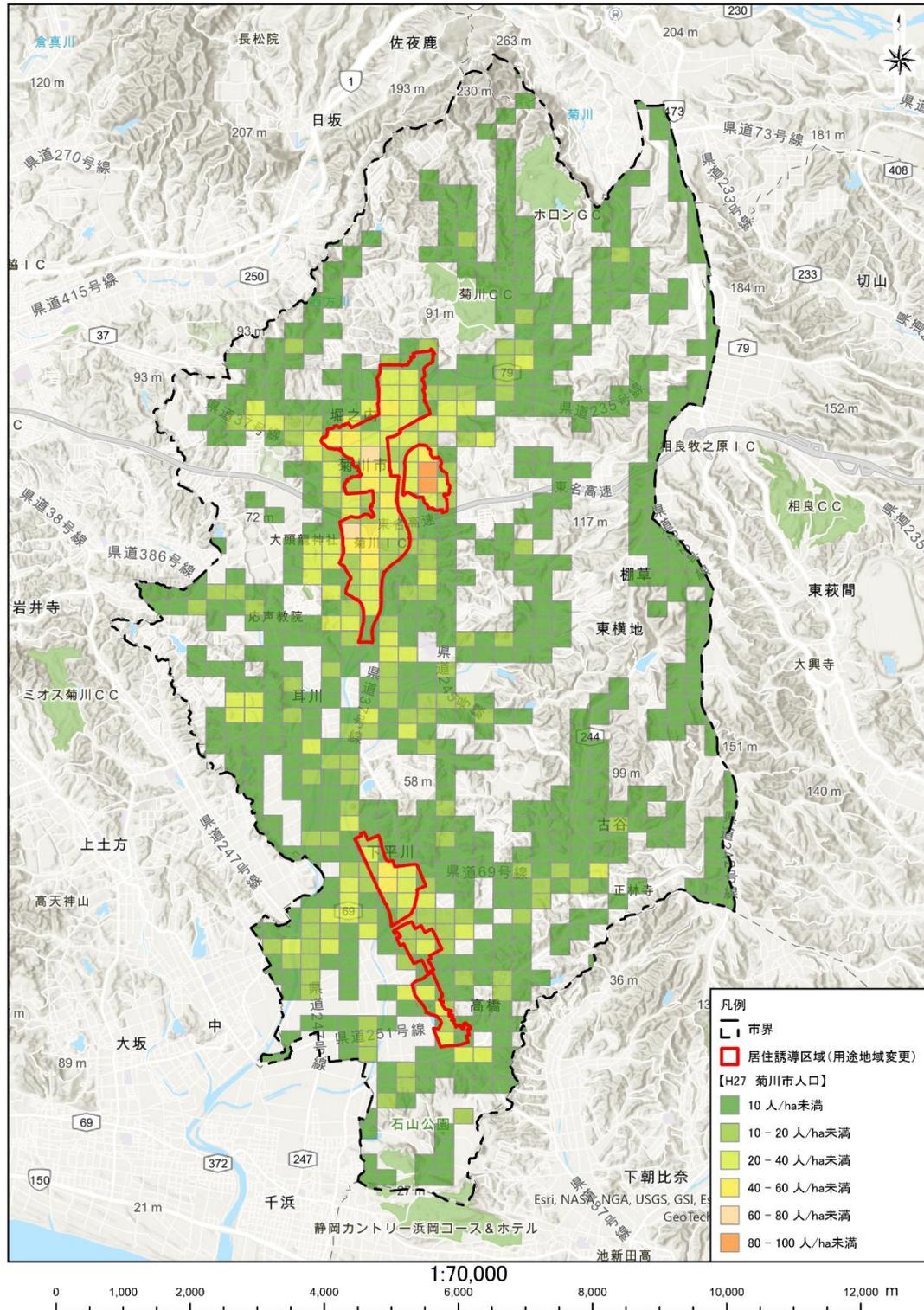


資料3. 2市試行評価関係図面

本章では、菊川市及び湖西市の試行評価に用いた関係図面を掲載する。

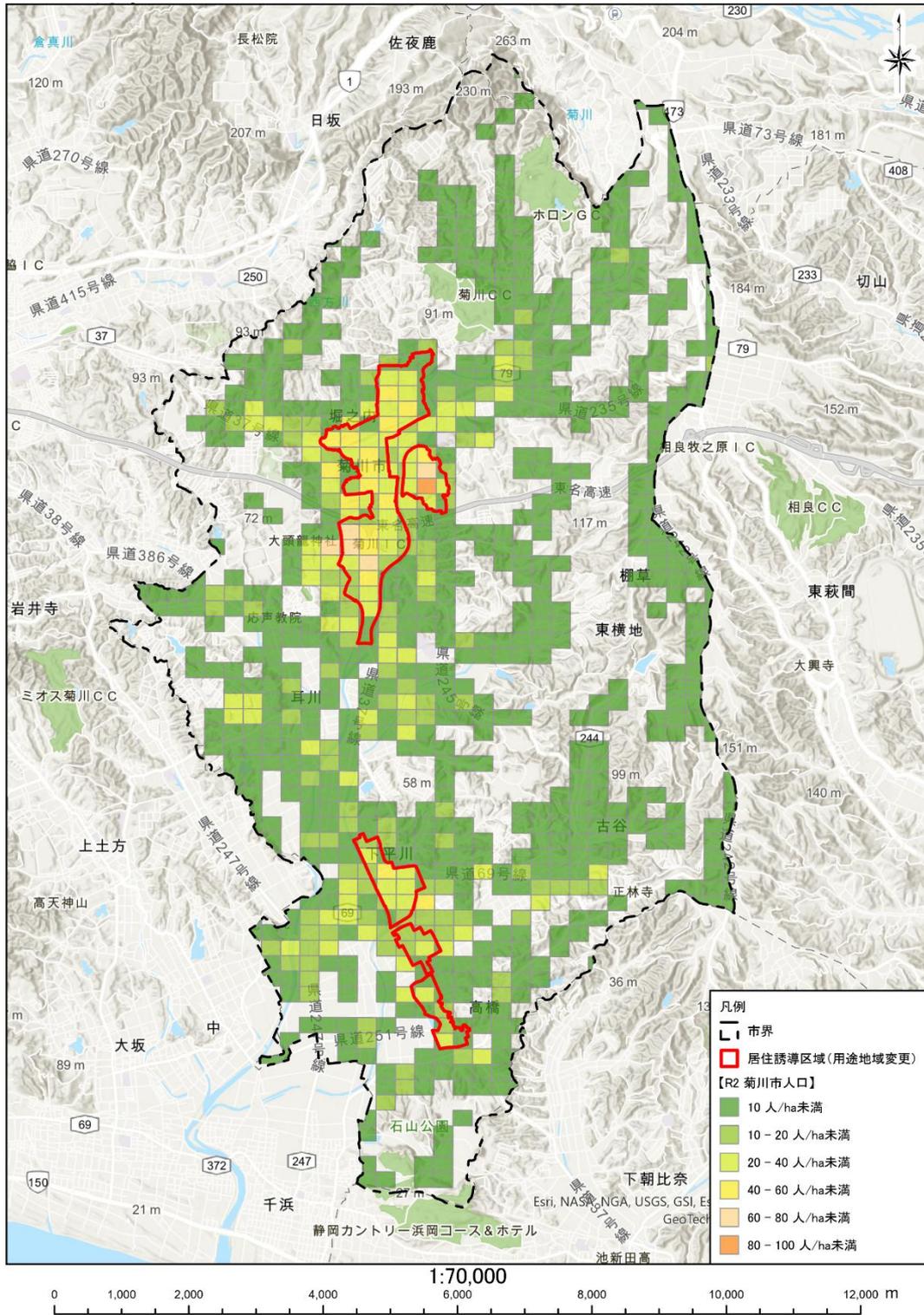
資料3-1. 菊川市

図：【菊川市】A. 居住誘導区域内人口割合 (H27)

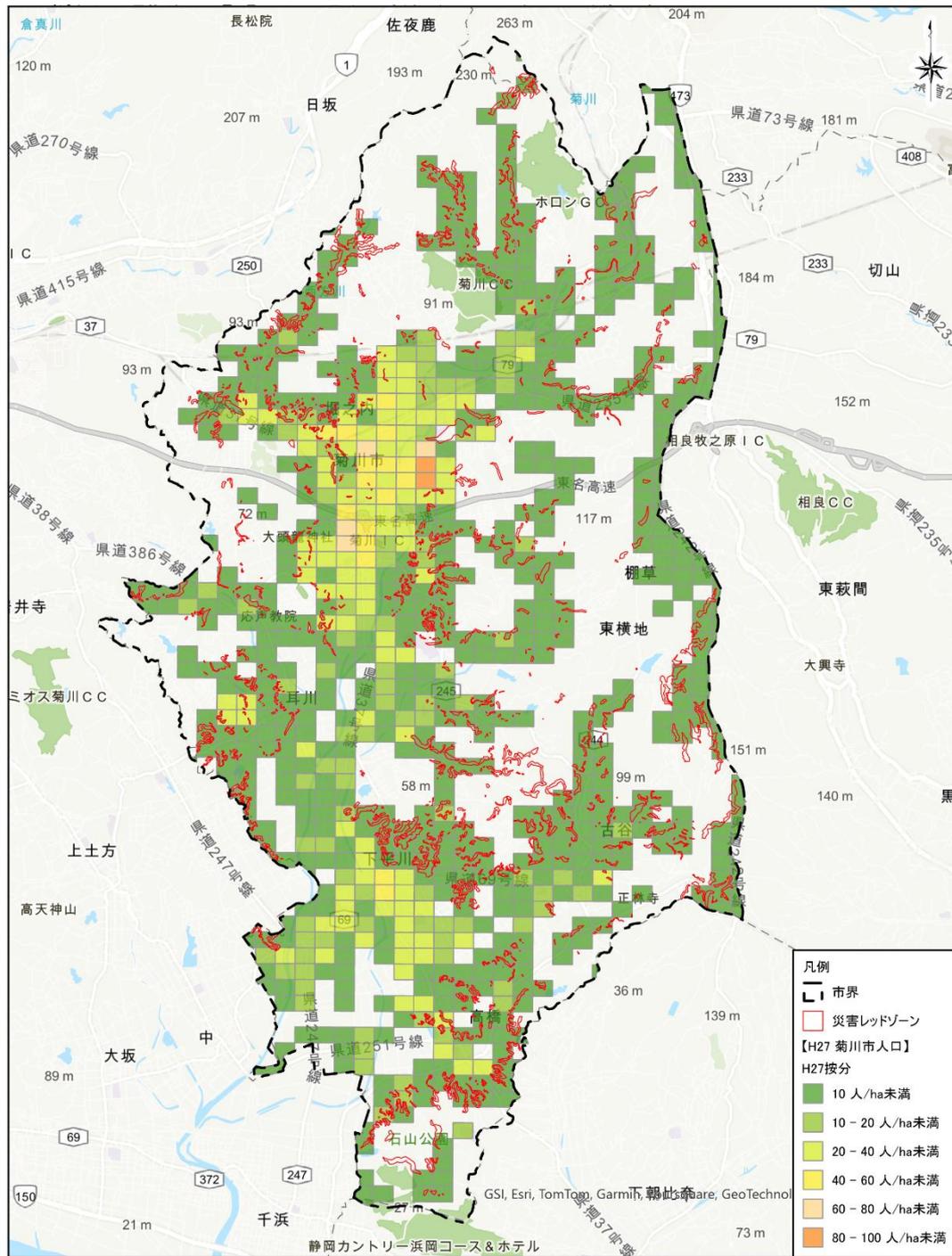




図：【菊川市】A. 居住誘導区域内人口割合 (R2)

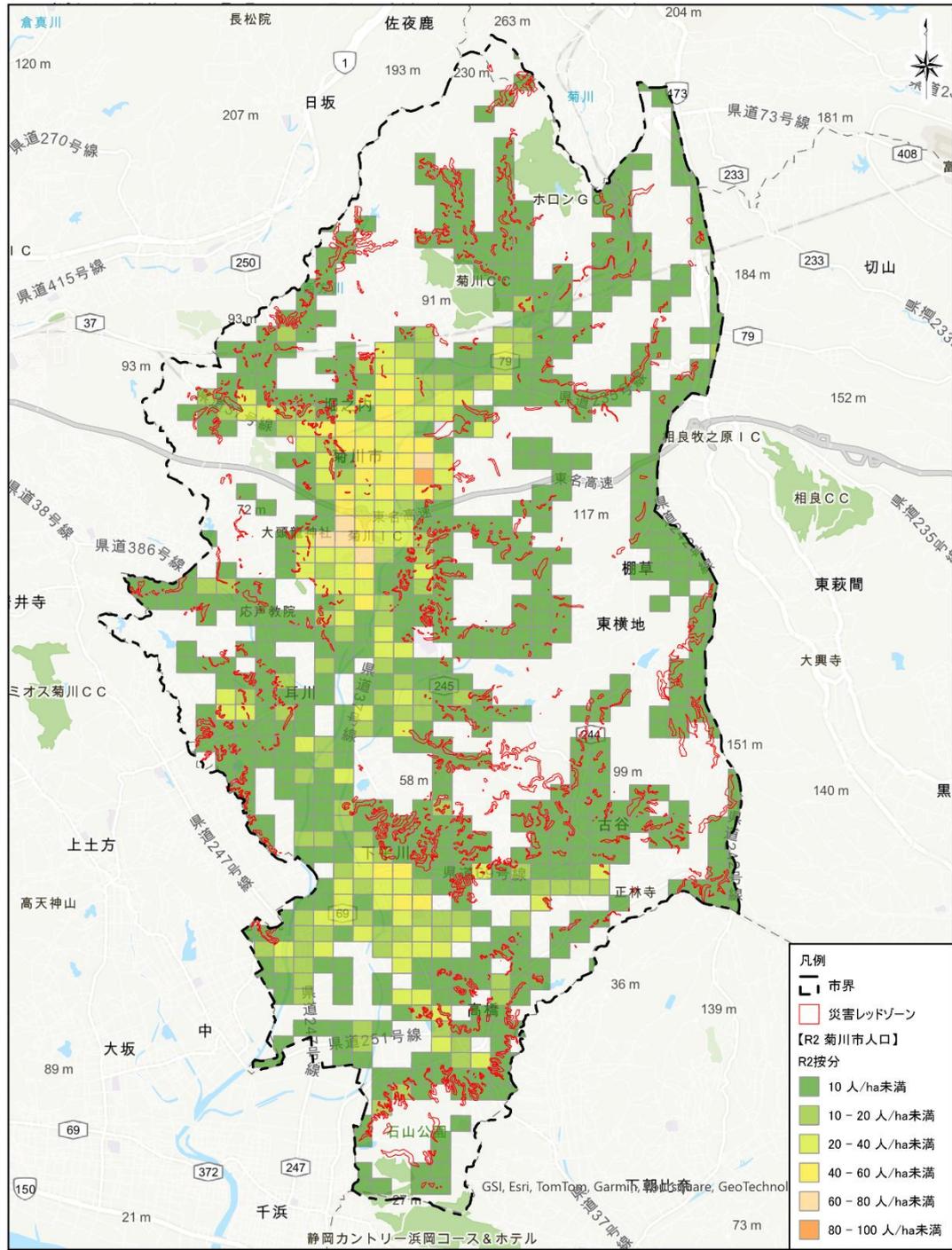


図：【菊川市】C1. 災害レッドゾーン内人口割合 (H27)



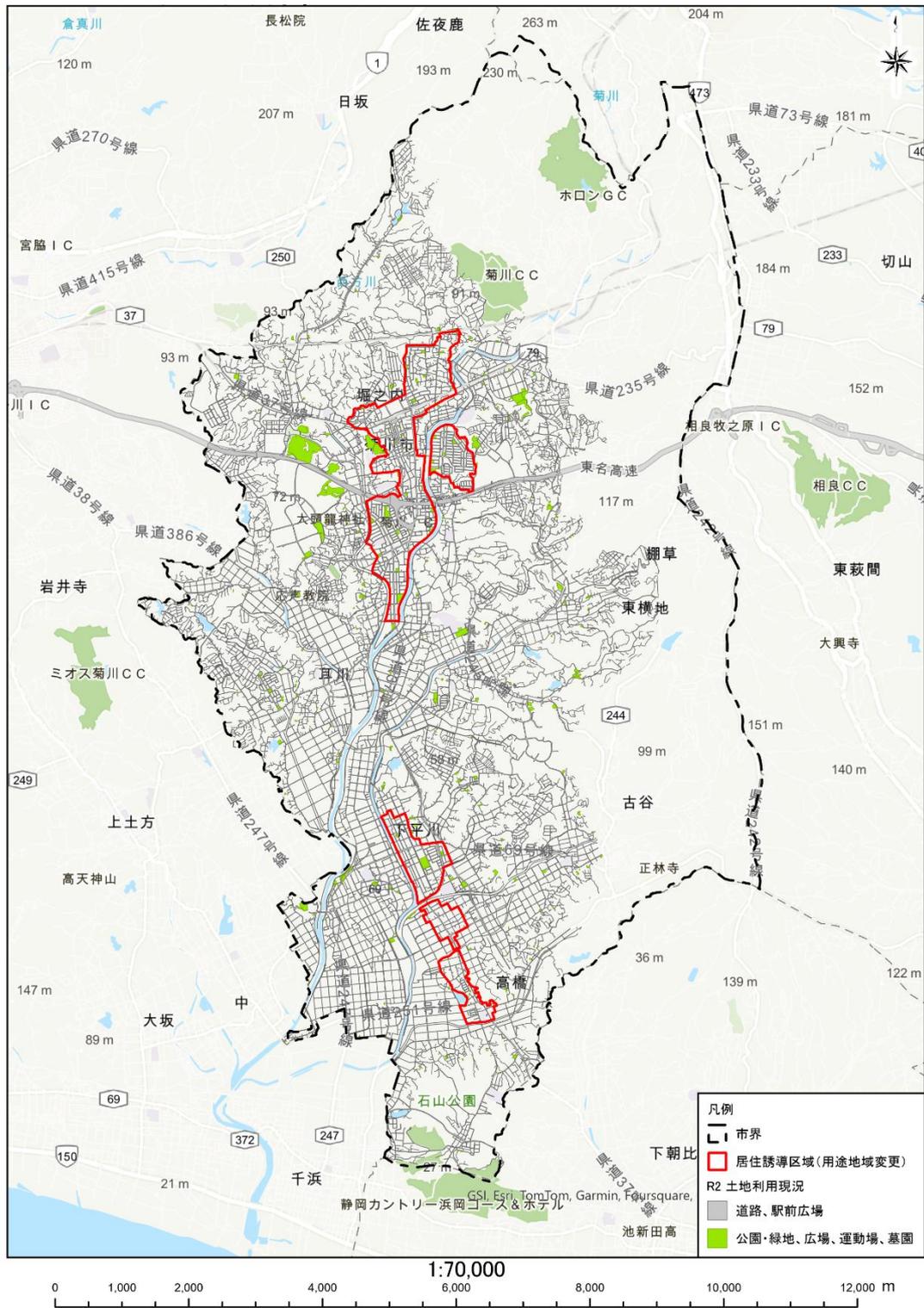


図：【菊川市】C1. 災害レッドゾーン内人口割合 (R2)

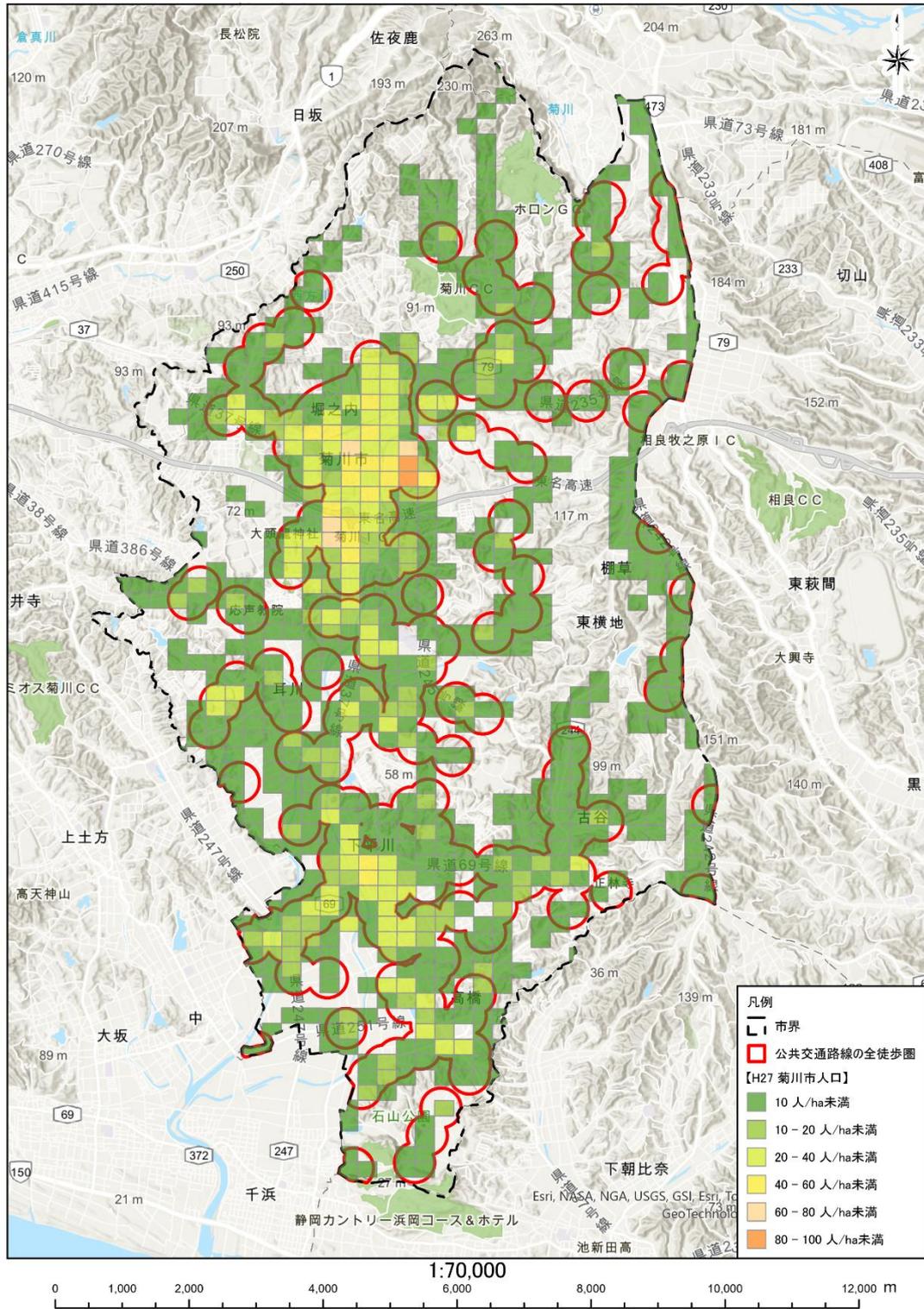




図：【菊川市】C2. 居住誘導区域内における公共空間率 (R2)

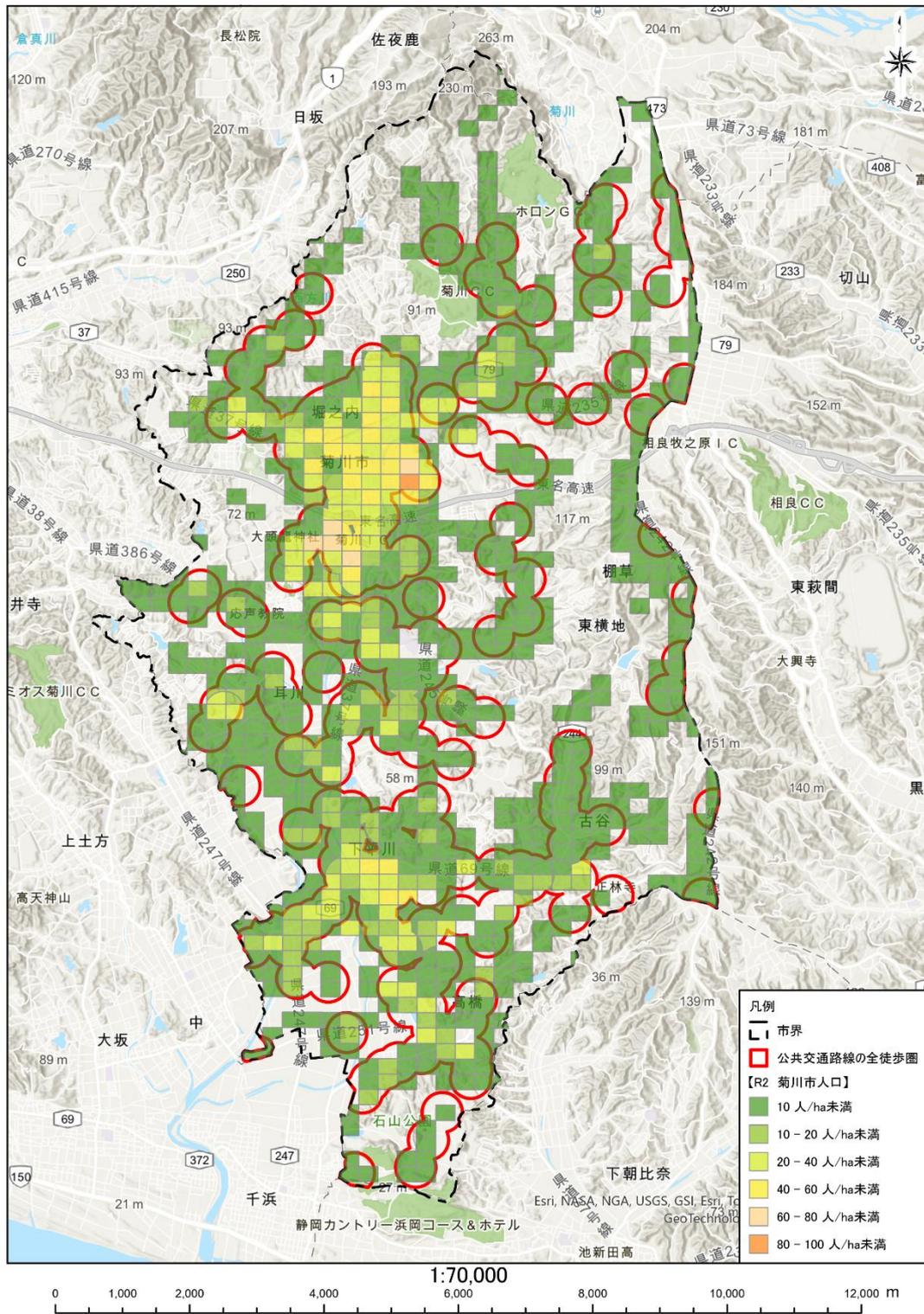


図：【菊川市】D. 公共交通路線の徒歩圏人口カバー率 (H27)



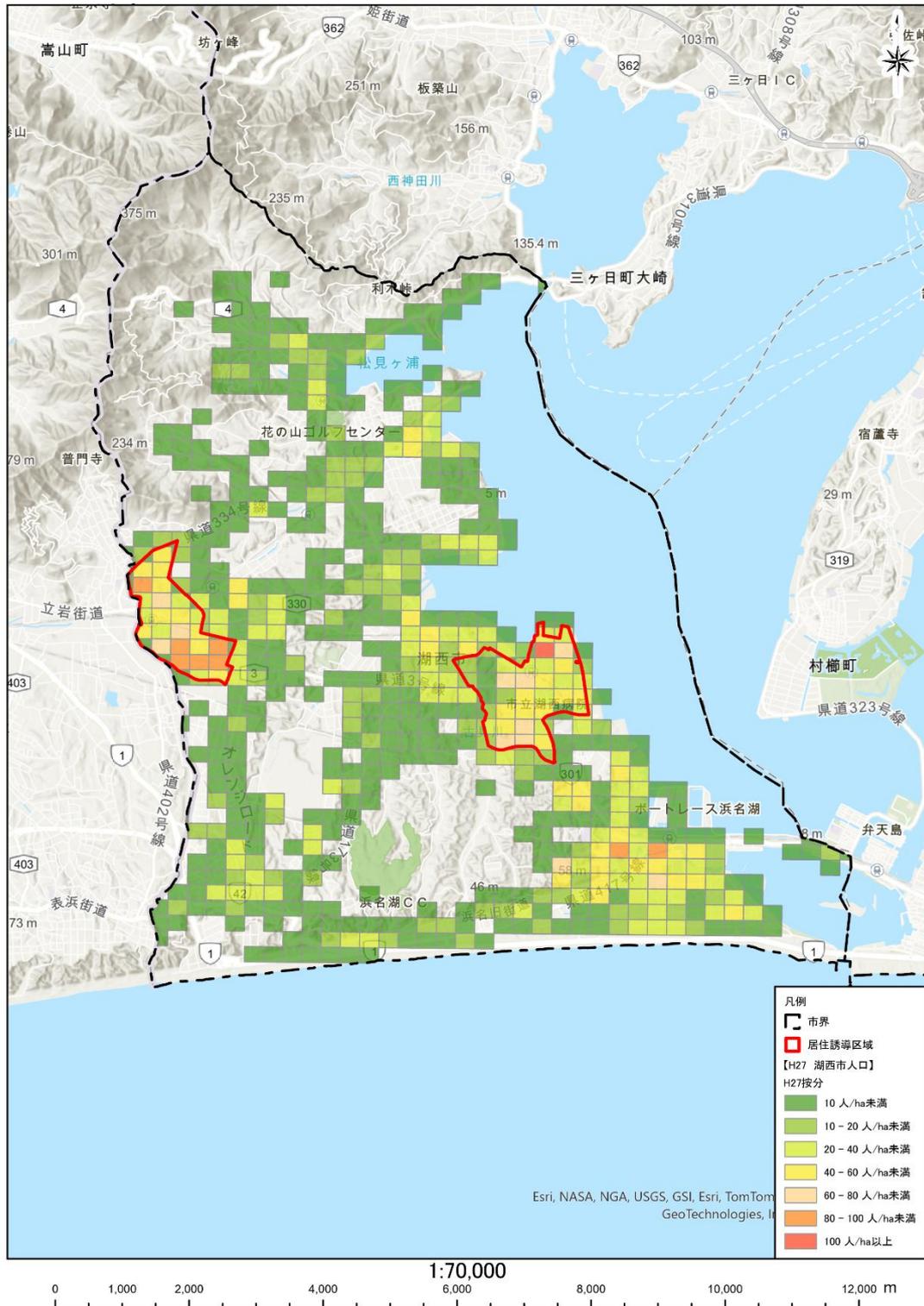


図：【菊川市】D. 公共交通路線の徒歩圏人口カバー率 (R2)



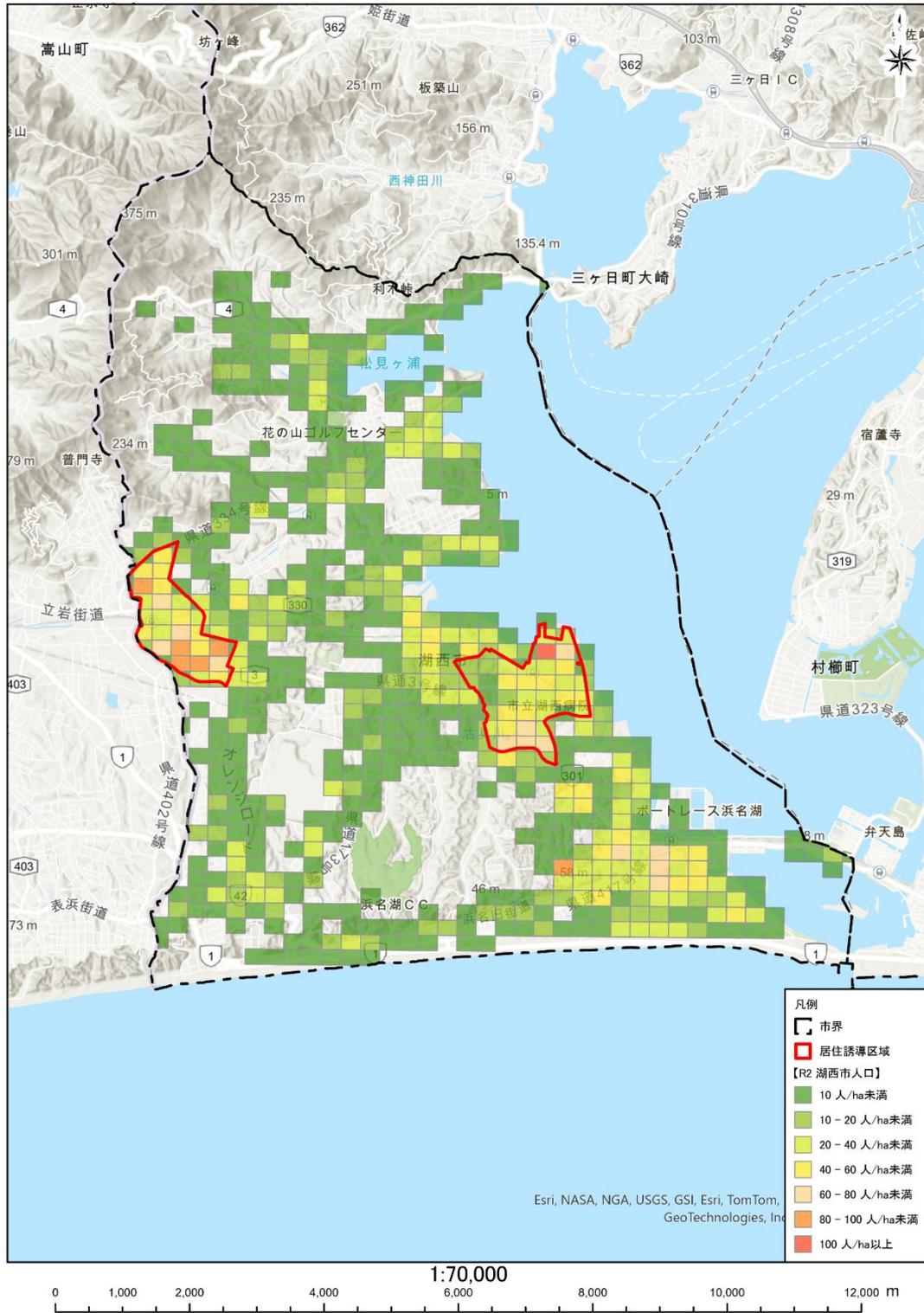
資料3-2. 湖西市

図：【湖西市】A. 居住誘導区域内人口割合 (H27)

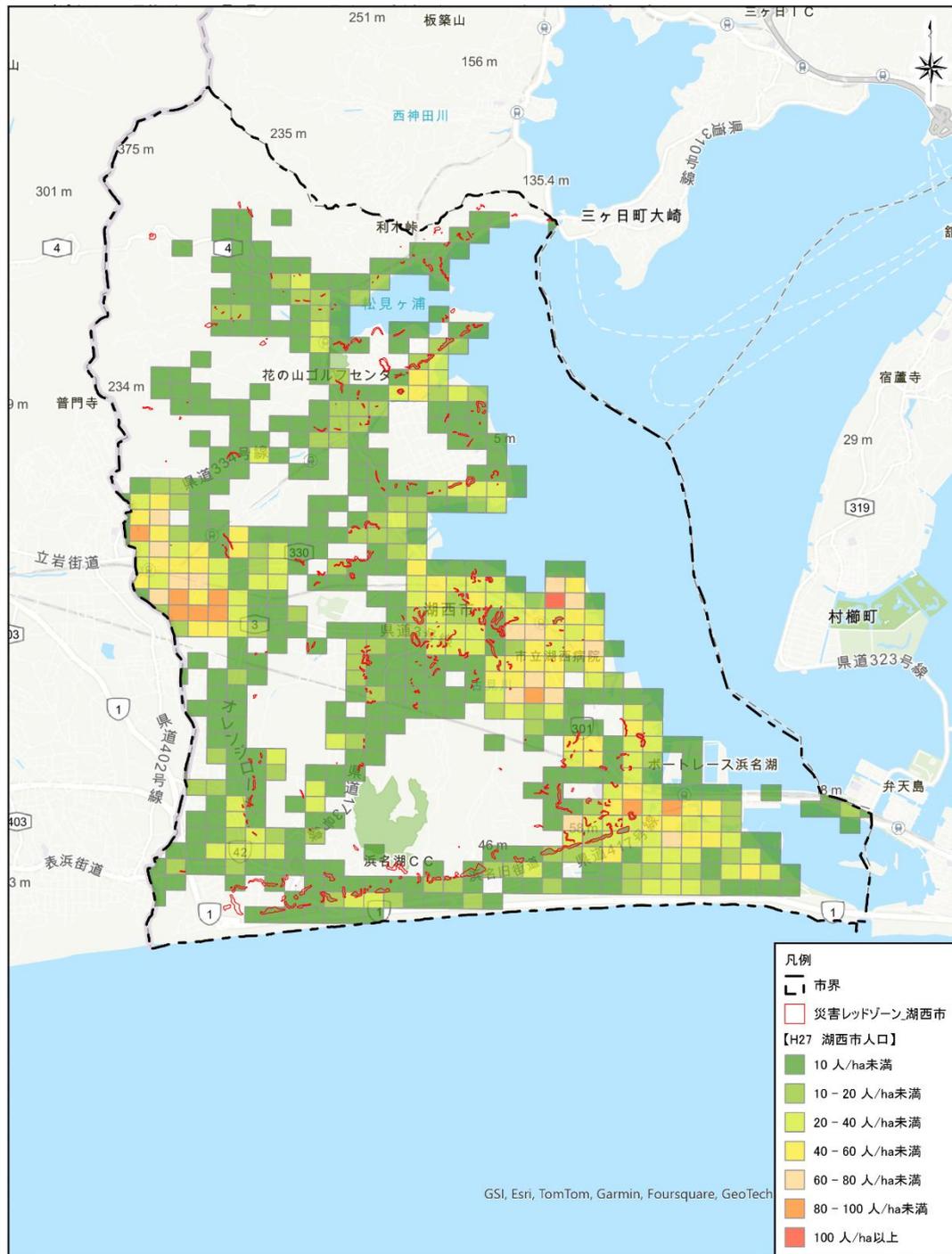




図：【湖西市】A. 居住誘導区域内人口割合 (R2)

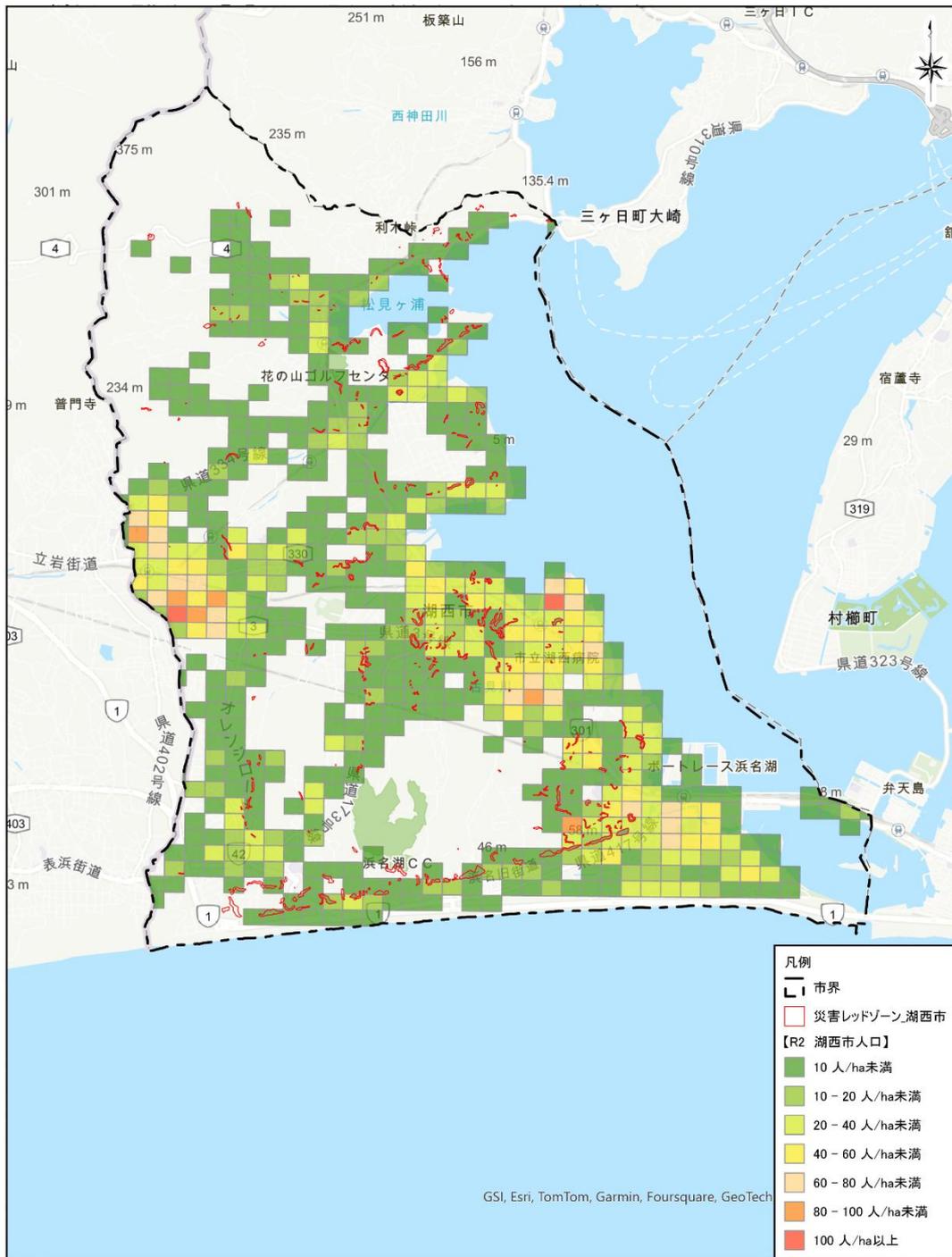


図：【湖西市】 C1. 災害レッドゾーン内人口割合 (H27)

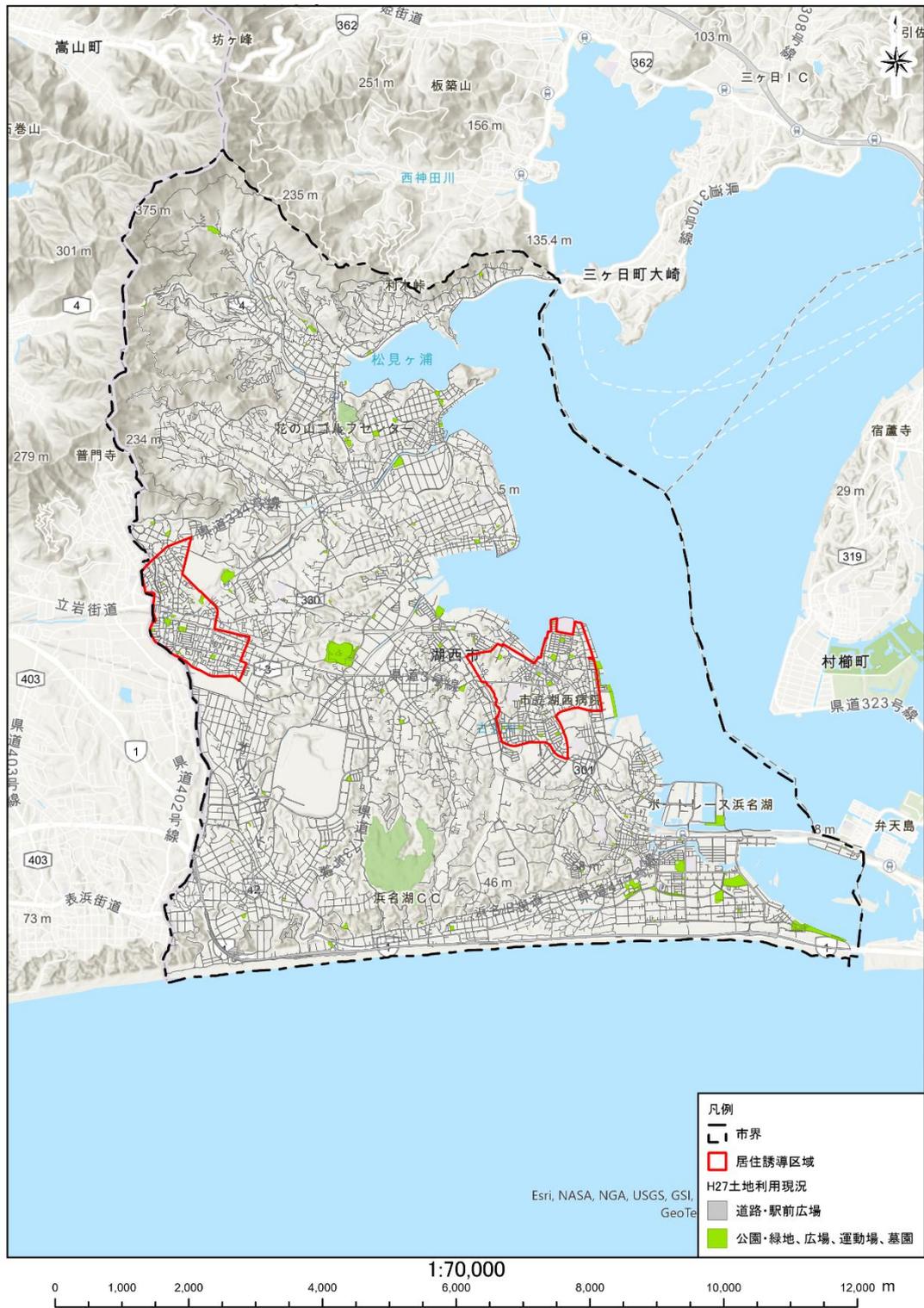




図：【湖西市】C1. 災害レッドゾーン内人口割合 (R2)

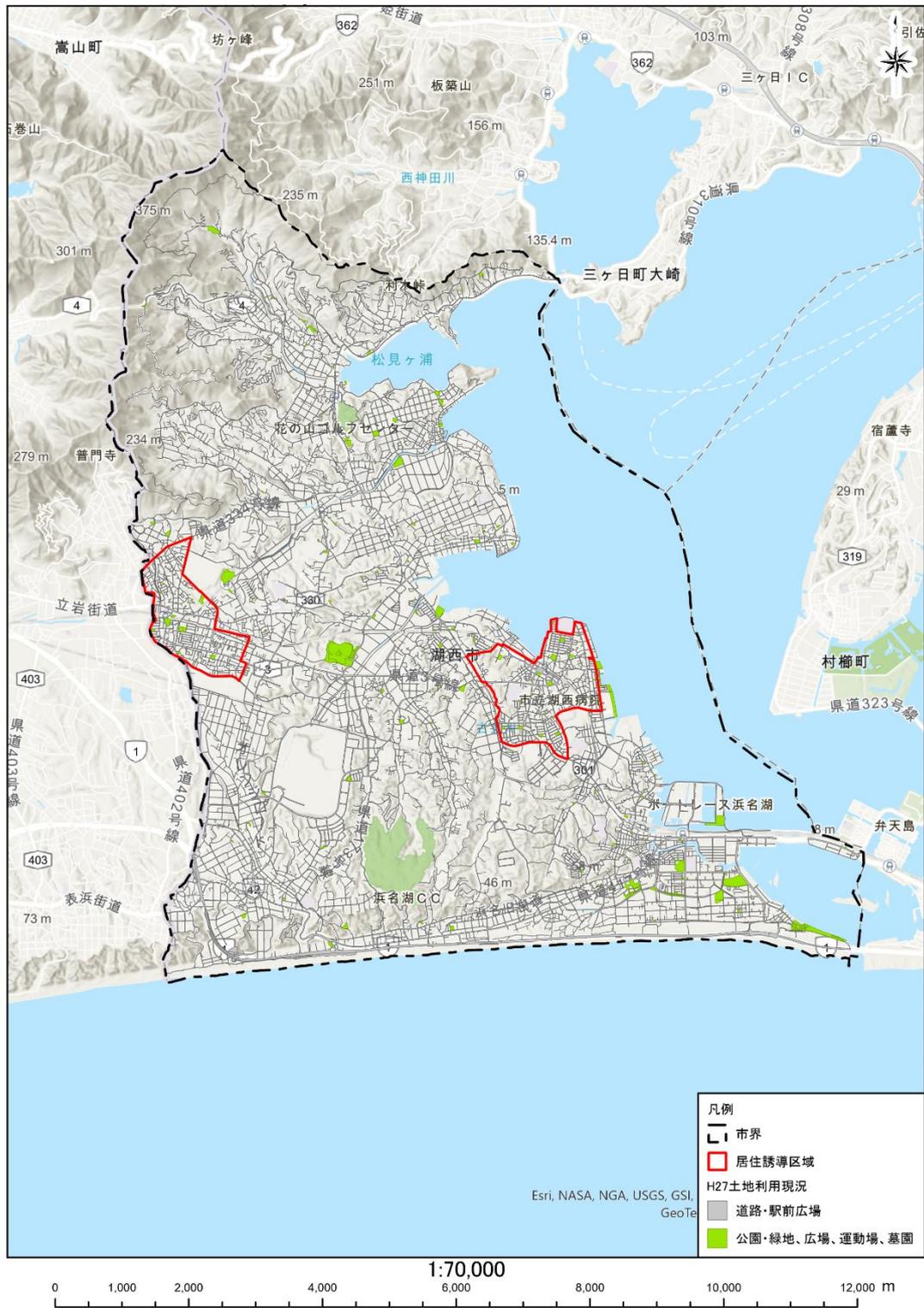


図：【湖西市】C2. 居住誘導区域内における公共空間率 (H27)

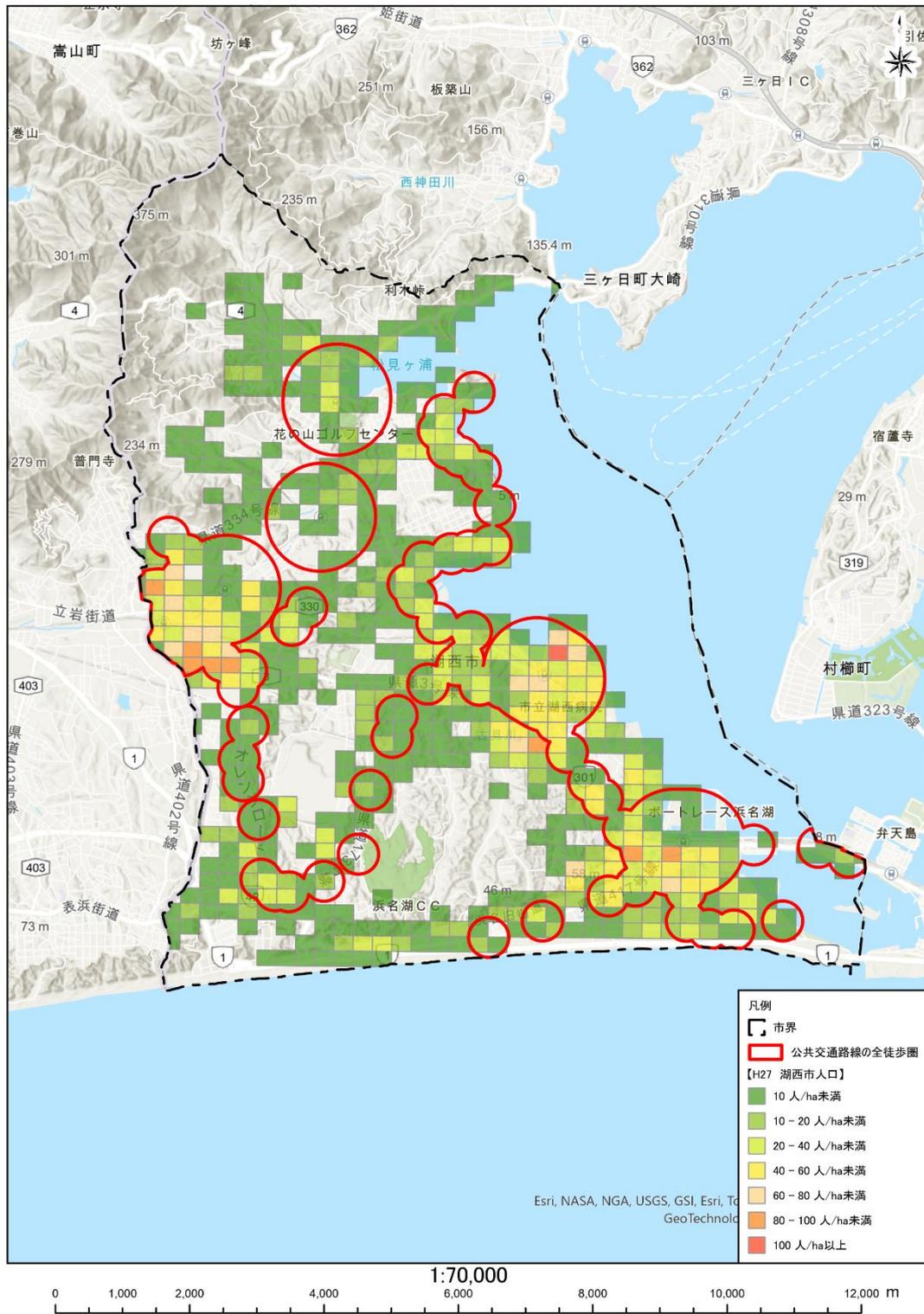




図：【湖西市】C2. 居住誘導区域内における公共空間率 (R2)



図：【湖西市】D. 公共交通路線の徒歩圏人口カバー率 (H27)





資料4. 立地適正化計画評価カルテ

「定量評価」、「要因分析」及び「計画の見直しの検討」を実施する際には、以下に示す「評価カルテ」が有用であるため、有効に活用されたい。

検証結果カルテ

指標の種類	整理番号	指標	基準年の 計算式・数値		評価年の 計算式・数値		定量評価 (象限)	要因分析 (想定される要因、関連施策の取組状況等)	計画の見直しの検討
直接指標	居住の誘導	A	居住誘導区域内人口割合						
		A補1	(補足指標1) 居住誘導区域内人口割合の増加量						
		A補2	(補足指標2) 居住誘導区域内人口密度						
	都市機能の誘導	B	都市機能(各自治体が設定した誘導施設)の誘導状況						
間接指標	防災	C1	防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合						
		C2	公共空間率(居住機能誘導区域内)						
	公共交通	D	公共交通路線の徒歩圏人口カバー率						
	財政	E	上段：基金額比率 財政状況早見表 中段：将来負担比率 下段：色分類						
	土地利用 (密度低下)	F1	市街化調整区域等における開発許可面積の市街化区域等における開発許可面積に対する割合						
		F2	空き家率						
	土地利用 (都市空間の質)	G1	公園緑地の徒歩圏人口カバー率(居住機能誘導区域内)						
		G2	従業人口密度(都市機能誘導区域内)						

総括

参考：記入のポイント

指標の 類型	整理 番号	指標	基準年の 計算式・数値		評価年の 計算式・数値		定量評価 (象限)	要因分析 (想定される要因、関連施策の取組状況等)	計画の見直しの検討	
直接 指標	A	居住誘導区域内人口割合	14,322人 / 46,763人 = 30.6%		14,880人 / 47,789人 = 31.1%		1.02 (第IV象限)	<p>評価年比較：拡大傾向</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画に基づき、若者世帯定住促進補助金およびフラット35の活用を推進 計画的な市街地造成により区域内人口が増加 駅前の企業跡地にマンション等が立地 通勤・通学先が市内や隣接市が多く、職住が近接していることが、転入の多さの一因 誘導区域に隣接する加茂(かも)地区や下平(しもひら)川(かわ)地区においては、利便性が向上し、土地が比較的安価であることから、人口が集積傾向【O】 住民ニーズと現在の用途地域との不一致から、農地が多い用途未指定地域（西方(にししかた)地区、加茂(かも)地区）で住宅開発が進行【W】 	<p>判定：居住誘導区域、用途地域の設定</p> <ul style="list-style-type: none"> 総人口が微増する中、用途地域外での人口の増加につながっている。 ⇒ 開発需要を加味した区域設定を検討し、必要に応じて用途地域の指定も検討する。 	
		(補足指標1) 居住誘導区域内人口割合の増加量	30.6% / 25.8% = 1.19		31.1% / 30.6% = 1.02		0.86	<ul style="list-style-type: none"> H22は参考値であるため、基準年の分母が過小＝基準年値が過大になり、結果値が1未満となった可能性あり。 ・1-1値が1を超えており、居住誘導が進んでいる。 		
	A 補2	(補足指標2) 居住誘導区域内人口密度	14,322人 / 442.2ha = 32.39人/ha		14,880人 / 442.2ha = 33.65人/ha		1.04	<ul style="list-style-type: none"> ・40人/ha未満であるが、計画の目標値が「2045年で現状維持」であることを勘案すると良好。 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域内に低未利用地が多いことから、有効活用に向けて取り組み、居住誘導を更に促進する。 	
都市機能の誘導	B	都市機能(各自治体が設定した誘導施設)の誘導状況	28件 / 68件 = 41.2%		30件 / 71件 = 42.3%		1.03 (第IV象限)	<p>評価年比較：拡大傾向</p> <ul style="list-style-type: none"> 小規模保育事業所は、人口増加の顕著な加茂(かも)地区に、既存建築物の改築によって進出【O】 駅周辺では、立地適正化計画に基づき、駅前広場や南北自由通路の整備を推進（駅周辺の回遊性の向上）【S】 	<p>判定：区域外の施設に対する区域内への誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> 今後も、加茂(かも)地区や下平川(しもひらかわ)地区における開発需要によって、区域外での施設立地が進む可能性がある。 ⇒ 居住誘導区域とあわせて、都市機能誘導区域の設定を検討する。 ⇒ 国の支援制度の活用や市独自の施策立案・実施を検討する。 ⇒ 関連業界への啓発活動を検討する。 	
間接 指標	防災	C1	防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合	1,492人 / 46,763人 = 3.19%		1,441人 / 47,789人 = 3.02%		1.06 (第I象限)	<p>評価年比較：レッドで人口減少傾向</p> <ul style="list-style-type: none"> 災害レッドゾーン内人口が減少している要因は、自然減であると考えられる 平成27年以降、急傾斜地崩壊対策事業が4件実施され、災害レッドゾーンが解消(菊川市半済(はんせい)地区2箇所、下平川(しもひらかわ)地区2箇所)【S】 レッドゾーン内での新たな建築(個人規模で擁壁を築いて建築するもの)なし 防災指針は未作成【W】 	<p>判定：防災指針の作成</p> <ul style="list-style-type: none"> 引き続き、急傾斜地崩壊対策事業等の防災・減災対策を実施する。 また、これらを施策に位置付けた防災指針の作成を検討する。
		C2	公共空間率(居住機能誘導区域内)	97.2ha / 442.2ha = 21.97%		98.1ha / 442.2ha = 22.18%		1.01	<ul style="list-style-type: none"> ふれ愛(あい)ハッピー公園が新設（平成30年完成） 快適な居住環境の創出のため、計画に基づき、潮海寺(ちうかいじ)地区の狭隘道路整備事業を推進（全体延長：6.6km／平成28年から令和6年までに0.7kmを整備）し、地区内での新築住宅が増加【S】 	<p>計画の見直しの検討</p> <p>判定：問題なし（公園・道路整備等の継続実施）</p> <ul style="list-style-type: none"> 魅力ある都市空間の維持に向けて、計画的な公園施設の改修を検討する。 狭隘道路整備については、加速化を検討する。
	公共交通	D	公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	39,622人 / 46,763人 = 84.7%		39,201人 / 47,789人 = 82.0%		0.97 (第III象限)	<p>評価年比較：公共交通徒歩圏外で人口増</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存の地域公共交通網形成計画について、次期計画の策定作業中【S】 地域公共交通会議を通じてコミュニティバスルートの見直しを実施（利用者不在のバス停の廃止や新しい商業施設のバス停を追加等）【S】 すべての路線が都市拠点（菊川駅(きくがわえき)、市役所、中央公民館)のいずれかを經由するよう設定 今後も、人口の集積に合わせた対応が必要【T】 	<p>判定：公共交通ネットワークの再構築</p> <ul style="list-style-type: none"> コミュニティバスのルートの見直しについては、人口の集積等に柔軟に対応した実施を検討する。 作成中の地域公共交通計画についても、本分析も踏まえた新たな取組に繋げるよう関係部局との調整を検討する。
財政	E	財政状況早見表 上段：基金額比率 中段：将来負担比率 下段：色分類	45.0% 58.1% 黄	49.5% 41.0% 黄	42.4% 8.8% 黄	65.0% -10.2% 青	<p>評価年比較：両指標ともに改善</p> <ul style="list-style-type: none"> 人口増加（社会増）に伴う税収増が、財政状況の好転の一因【O】 (20～34歳の転入が多く、就職、転職、転勤など、仕事の都合による転入者) (近年、小笠(おがさ)地区を中心に外国人人口も増加) このほか、発展した工業による製造品出荷額の高さも要因の一つ 	<p>判定：立地適正化計画の適正な推進</p> <ul style="list-style-type: none"> 財政状況は健全であると評価できる。しかし、市街地が拡散（用途地域外での開発や人口の増加）している傾向があり、今後も続いていくことが懸念される。 ⇒ 公共施設の適正配置を検討する。 ⇒ インフラの整備費・維持管理費（ライフサイクルコスト）の見直しを検討する。 		



指標の 類型	整理 番号	指標	基準年の 計算式・数値	評価年の 計算式・数値	定量評価 (象限)	要因分析 (想定される要因、関連施策の取組状況等)	計画の見直しの検討
間 接 指 標	土地 利用 (密度 低下)	F1 市街化調整区域等における開発許可面積の市街 化区域等における開発許可面積に対する割合	16,263㎡ / 43,903㎡ = 0.37	18,264㎡ / 19,258㎡ = 0.95	0.39 (第Ⅲ象限)	評価年比較：用途地域外で開発増加 ・利便性が向上し、土地が比較的安価なことが要因で、加茂(かも)地区等の 用途地域外における開発が進行【W】 ・開発のほとんどは、住宅の用に供するもの (根拠：都市計画基礎調査結果) 用途地域外における農地転用状況 住宅51%、商業17%、工業0%、公共3% ・非線引き都市計画区域のため、立地規制が不可能	判定：用途地域外における無秩序な開発行為等の抑制 ・土地利用のあり方について抜本的に検討する。 (用途地域の見直し、土地利用規制の導入等)
		F2 空き家率	1,020戸 / 19,620戸 = 5.2%	1,740戸 / 21,070戸 = 8.3%	0.63	・空き家が増加している平川(ひらかわ)地区は、旧市街地(旧小笠町(おがさ ちょう))【T】 ・空き家について、今後も増加し続ける可能性もあり、市としても課題と認識 【T】 ・空家等対策計画の見直しにあたり、政策立案に繋げるため、今年度、空き 家件数把握調査を実施(現在、件数や状況の把握及びGISデータを整備 中) ・状況に応じて補助制度の活用も検討予定 ・現在、「低・未利用地の有効活用」(低未利用土地権利設定等促進計画 制度や立地誘導促進施設協定制度等の活用)について検討中(実現予 定なし)【W】	判定：空き家対策の強化 ・空家等対策計画や住生活基本計画との連携強化を検討する。 ・空き家の発生抑制に向けた住宅施策の実践を検討する。
	土地 利用 (都市 空間 の質)	G1 公園緑地の徒歩圏人口カバー率(居住機能誘 導区域内)	14,305人 / 14,322人 = 99.9%	14,681人 / 14,880人 = 98.7%	0.99	・都市計画マスタープランにより、住区基幹公園の整備(街区公園や近隣公 園等の整備)、その他の特徴的な公園・広場等の整備、本市の自然環境の 骨格を形成する自然緑地等の保全と適切な維持管理等を実践 ・ふれ愛(あい)ハッピー公園が新設【S】 ・公園施設の老朽化への対応が課題 (維持管理が困難な場合もあり、老朽化によって施設を撤去した実績あり) 【W】	判定：問題なし(公園整備等の継続実施) ・魅力ある都市環境の創出に向けて、質の維持・向上を推進する。 ・公園施設の長寿命化計画の策定を検討する。
G2 従業人口密度(都市機能誘導区域内)		2,080人 / 140.58ha = 14.8人/ha	2,196人 / 140.58ha = 15.6人/ha	1.06	・従業人口の主な増加要因 * 菊川駅(さくがわえき)周辺：遠鉄ショッピングセンター、杏林堂薬局菊川 店、ミクニ等 * 中央公民館周辺：田子重、コメリ等 * 横地(よこじ)工業団地：フジオ・ゼックス、スター精密等 ・菊川駅(さくがわえき)周辺では、誘導施策に基づき、駅前広場や南北自由 通路の整備を推進(駅周辺の回遊性の向上)【S】	判定：問題なし(産業育成、賑わい創出等の継続実施) ・引き続き、都市機能誘導区域における都市機能誘導施設の誘導・立地促 進を進める。	

総括

◎**居住誘導区域内と区域外とで差を明確にするため、取組の充実を検討!**

- ・駅(えき)北(きた)地区や加茂(かも)地区などの居住誘導区域への編入(用途地域も見直し)
- ・居住誘導区域内での補助率の嵩上げ、補助メニューの充実(子育て世帯向け、移住者向け等)、税制優遇措置等の検討
- ・狭隘道路整備事業の推進強化
- ・空き家バンクの活用、リフォーム補助、住宅の購入・取得補助、引越し補助等

◎**防災指針を作成し、防災・減災対策を実践!**

- ・現在の取組(啓発活動、避難路等の確保、家屋の耐震化等)の強化
- ・安全性が高まり住宅の一定以上の集積がある地域を誘導区域に編入(加茂(かも)地区・下平川(しもひらかわ)地区等)

◎**立地適正化計画と地域公共交通網形成計画の連携を強化!**

- ・公共交通のサービス水準向上(運行本数の見直しや乗換えの利便性向上等)
- ・まちづくり施策に合わせたコミュニティバスの再編
- ・交通事業者へサービス水準の向上を働きかけ
- ・住民に対する公共交通のメリットの啓発

◎**健全な財政が悪化に転じる前に、財政支出の適正化と郊外開発を抑制!**

- ・公共施設の適正配置(必要最小限に)
- ・インフラの整備費・維持管理費の見直し(ライフサイクルコストの見直し)
- ・用途地域の見直し、居住誘導区域への編入
- ・誘導区域外における散発的な開発に、計画的な土地利用の促進

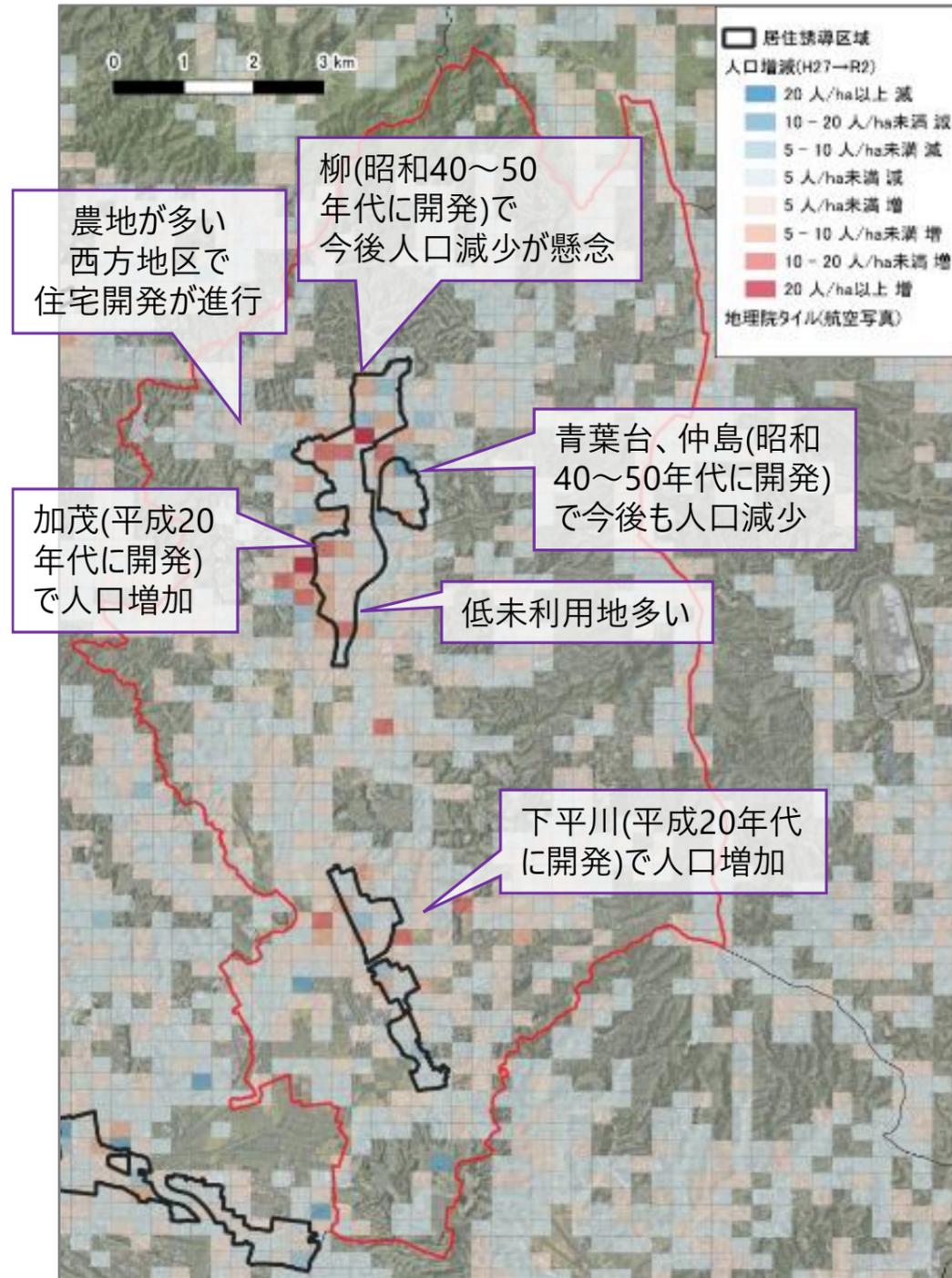
◎**居住誘導区域を重点的に、空き家の有効活用を検討!**

- ・空き家バンクの活用による流通促進の検討
- ・リノベーション補助による活用促進の検討
- ・空き家への購入・取得、引越し等に補助額の嵩上げの検討
- ・低未利用土地権利設定等促進計画制度や立地誘導促進施設協定制度等の活用等の検討

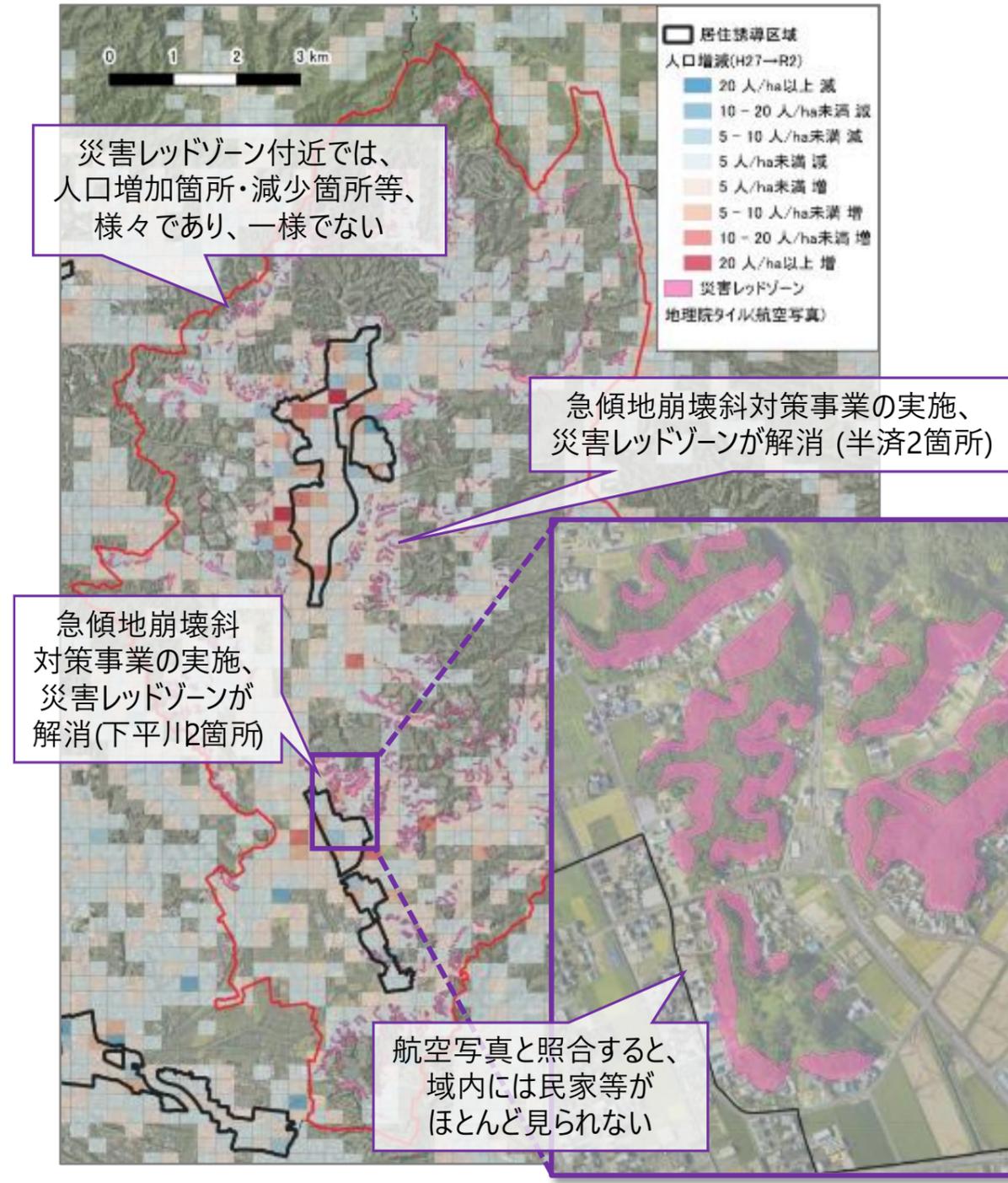
参考：評価関係図面の作成例

評価実施の際には「評価カルテ」と合わせて指標ごとの図面の作成が有効であるため、試行評価の際に作成した図面を参考として掲載する。

図：【菊川市】A. 居住誘導区域内人口増減 (H27→R2)



図：【菊川市】C1. 災害レッドゾーン内人口増減 (H27→R2)





資料5. 参考文献

本手引きの作成にあたって参照した文献は次のとおりである。

●国等による公表資料

- ・国土交通省 都市局 都市計画 HP
(https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/index.html)
- ・都市計画運用指針 第12版 (令和6年3月 国土交通省)
(https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/crd_city_plan_fr_000008.html)
- ・都市計画情報のデジタル化・オープン化ガイダンス 資料編
(令和5年6月 国土交通省 都市局)
(https://www.mlit.go.jp/toshi/tosiko/toshi_tosiko_tk_000187.html)
- ・都市構造の評価に関するハンドブック
(平成26年8月 国土交通省 都市局 都市計画課)
(https://www.mlit.go.jp/toshi/tosiko/toshi_tosiko_tk_000004.html)
- ・都市モニタリングシート (国土交通省 都市局 都市計画課)
(https://www.mlit.go.jp/toshi/tosiko/toshi_tosiko_tk_000035.html)
- ・立地適正化計画作成の手引き (令和6年4月 国土交通省 都市局 都市計画課)
(https://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network.html)
- ・立地適正化計画に係る市町村独自の支援制度 (令和6年7月末現在)
(令和6年7月 国土交通省 都市局 都市計画課)
(https://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network.html)
- ・立地適正化計画の実効性の向上に向けたあり方検討会 各回資料
及び 持続可能な都市構造の実現のための『立適+ (プラス)』
(https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000100.html)

●その他の資料

- ・誰にでもわかる自治体財政指標の読み方 (今井太志、株式会社ぎょうせい、2009)
- ・財政状況からみた持続可能な都市特性の評価に関する研究 (大山雅人、森本章倫、公益社団法人日本都市計画学会都市計画論文集 vol. 52 No. 3、2017年10月)
- ・菊川市、湖西市における立地適正化計画及び関連計画

立地適正化計画 見直しの手引き

2025（令和7）年3月

静岡県 交通基盤部都市局 都市計画課

〒420-8601

静岡市葵区追手町9番6号

Tel : 054-221-3062 Fax : 054-221-3640

<https://www.pref.shizuoka.jp/kensei/introduction/soshiki/1003451/1003588/1029681.html>