

「居住環境水準の指標」活用マニュアル

平成１９年３月

国土交通省住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室

～目次～

目次

はじめに

マニュアル策定の目的

マニュアルの構成

1. 地方公共団体の定める住生活基本計画等における居住環境水準の指標

1-1 住生活基本法制定の背景と経緯	1
1-2 住生活基本計画（全国計画）における居住環境水準の指標	1
1-3 地方公共団体の定める住生活基本計画等における 居住環境水準の指標	2

2. 居住環境水準の指標の解説

2-1 安全・安心	3
2-2 美しさ・豊かさ	8
2-3 持続性	10
2-4 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ	11

3. 居住環境水準の指標の目標設定方法と達成方策

3-1 居住環境水準の指標の策定手順	13
(1) 居住環境水準の指標の策定手順	13
(2) 解説の対象	15
3-2 居住環境水準の指標別の目標設定方法	16
3-2-1 安全・安心	16
自然災害に対する安全性	
地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模 盛土造成地の箇所数	16
日常生活の安全性	
地区内人口当たりの年間犯罪発生件数	20

3-2-2	美しさ・豊かさ	27
	緑	
	地区面積に対する緑に覆われた面積の比率〔緑被率〕	27
	市街地の空間のゆとり・景観	
	狭小宅地率	36
	良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率	41
3-2-3	持続性	47
	良好なコミュニティ及び市街地の持続性	
	空家率	47
	環境負荷への配慮	
	地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率〔街なか居住比率〕	52
	通勤・通学における公共交通機関等利用率	57
3-2-4	日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ	60
	高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ	
	公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合	60
	高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率	65
	ユニバーサルデザイン	
	高齢者、障害者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン化の実施率	69
3-3	目標の達成方策	75
3-3-1	安全・安心	75
	(1) 自然災害に対する安全性	
	地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地の箇所数	75
	(2) 日常生活の安全性	
	地区内人口当たりの年間犯罪発生件数	77
3-3-2	美しさ・豊かさ	81
	(1) 緑	
	地区面積に対する緑に覆われた面積の比率〔緑被率〕	81
	(2) 市街地の空間のゆとり・景観	
	狭小宅地率	85
	(3) 市街地の空間のゆとり・景観	
	良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率	87

3-3-3	持続性	93
(1)	良好なコミュニティ及び市街地の持続性	
	空家率	93
(2)	環境負荷への配慮	
	地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率〔街なか居住比率〕	96
(3)	環境負荷への配慮	
	通勤・通学における公共交通機関等利用率	102
3-3-4	日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ	106
(1)	高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ	
	公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合	106
(2)	高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ	
	高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率	108
(3)	ユニバーサルデザイン	
	高齢者、障害者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン化の実施率	113

はじめに

マニュアル策定の背景と目的

「居住環境水準の指標」活用マニュアルは、住生活基本計画や地域住宅計画の策定に当たって、市町村等が居住環境水準の指標を定め、目標として取り入れることを促進するため、

- ・「居住環境水準の指標」の意義と算定方法
- ・目標の設定方法
- ・目標を達成するための方策（事業等）

等を解説したものである。

このなかで、住生活基本計画（全国計画）の居住環境水準の指標としては例示できなかった類似・代替指標についても例示するものとする。

また、目標の設定方法については、市町村等の特性や居住環境上の課題、今後の施策展開によって目標の立て方は異なるため、居住環境の指標の意味や効果を踏まえつつ、「目標設定に関する考え方」を明確にする。

本マニュアルにおいては、市区町村等により容易かつ的確に、居住環境水準の指標を目標として設定できるよう、居住環境の水準の指標に係る現状や目標設定例、目標達成のための施策例等を収集し、市町村等の計画策定担当者に参考となる具体的な情報を整理している。

マニュアルの構成

■「居住環境水準の指標」活用マニュアルの構成

はじめに

- マニュアル策定の目的
- マニュアルの構成

1. 地方公共団体の定める住生活基本計画等における居住環境水準の指標

- 住生活基本法制定の背景と経緯
- 住生活基本計画（全国計画）における「居住環境水準の指標」とは
- 地方公共団体の定める住生活基本計画等における居住環境水準の指標の性格 等

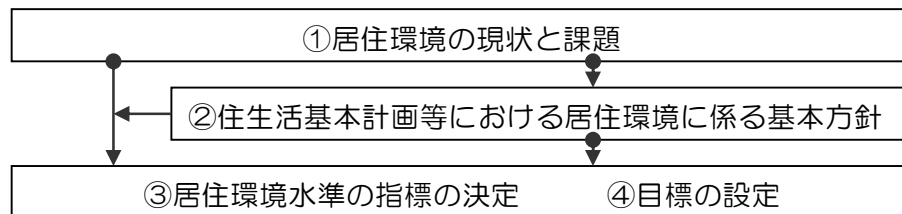
2. 居住環境水準の指標の解説

- 「居住環境水準の指標」の定義、算出単位、算出方法等の解説
- 2－1 安全・安心 2－2 美しさ・豊かさ 2－3 持続性
- 2－4 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

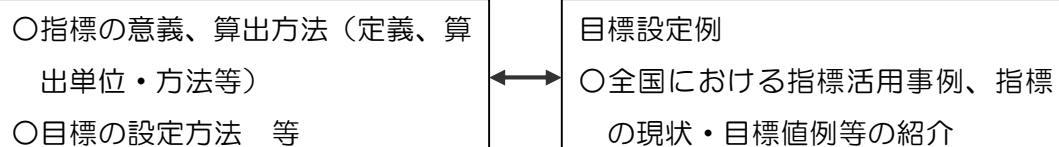
3. 居住環境水準の指標の目標設定方法と達成方策

3－1 居住環境水準の指標の策定手順

- 策定手順と本章で解説対象とする指標の明示



3－2 居住環境水準の指標別の目標設定方法



3－3 目標の達成方策

- 達成方策（整備・事業手法、規制・誘導手法 等）の一覧
- 全国における施策例の紹介 等

1. 地方公共団体の定める住生活基本計画等における居住環境水準の指標

1-1 住生活基本法制定の背景と経緯

少子高齢社会の到来、人口・世帯数の減少、居住ニーズの多様化等といった社会的背景の変化を受け、住宅施策の視点も、住宅の「量」の確保から「質」の向上への転換が求められている。新たな住宅施策の視点として、新規の住宅供給から良質なストックへの転換、直接供給から市場重視への転換、関連する他分野との連携による総合的な施策展開、地域の実情を踏まえたきめ細やかな施策展開等が挙げられる。

こうした社会的背景の変化、新たな住宅施策の視点のもと、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策について、その基本理念等を明らかにするとともに、施策の基本となる事項を定めることにより、豊かな住生活を実現することを目的に、住生活基本法が制定された。これまで、公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を5年ごとに位置づけてきた「住宅建設五箇年計画」に代わり、「住生活基本計画（全国計画）」が策定されることとなった。

1-2 住生活基本計画（全国計画）における居住環境水準の指標

平成18年9月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）では、「別紙2 居住環境水準」において、次のような「居住環境水準の指標」が例示されている。

■居住環境水準の指標（住生活基本計画（全国計画）より）

居住環境水準の指標は、地方公共団体において住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目について当該計画における目標として定めるための具体的な尺度となるものであり、居住環境水準の項目ごとに、次のとおり例示する。

項目	指標
(1) 安全・安心 ① 地震・大規模な火災に対する安全性 ② 自然災害に対する安全性 ③ 日常生活の安全性 ④ 環境阻害の防止	・地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保された市街地の割合 ・地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地の箇所数 ・土砂災害から保全される戸数 ・洪水による氾濫から守られる区域の割合 ・床上浸水を緊急に解消すべき戸数 ・津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積 ・地区内人口当たりの年間犯罪発生件数 ・大気汚染に関する環境基準の達成状況 ・悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数 ・騒音に関する環境基準の達成状況 ・振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数
(2) 美しさ・豊かさ ① 緑 ② 市街地の空間のゆとり・景観	・地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【緑被率】 ・狭小宅地率

	・良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率
(3) 持続性 ① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性 ② 環境負荷への配慮	・空家率 ・地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率【街なか居住比率】 ・通勤・通学における公共交通機関等利用率
(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ ① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ ② ユニバーサルデザイン	・公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合 ・高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率 ・高齢者、障害者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン化の実施率

これらの指標については、国民に対する説明責任を果たすとともに、指標を用いて施策目標の状況を確認・評価し、その状況を踏まえ、次の施策につなげて行くという目標指向型の施策へ誘導するためのツールとしての役割が期待されている。

1－3 地方公共団体の定める住生活基本計画等における居住環境水準の指標

住生活基本計画（全国計画）の「居住環境水準の指標」については、都道府県や市町村の定める住生活基本計画や地域住宅特別措置法に基づく地域住宅計画（以下、「住生活基本計画等」）における活用が想定される。

但し、「居住環境水準の指標」は例示であり、一律的に活用することを想定しているものではない。むしろ、地域の住生活により密着した行政を担う都道府県や市町村は、その地域の諸条件等に応じて、個性豊かで魅力的な地域づくり・施策展開を推進すべきであり、その施策の効果を分析・評価する際にこの例示された指標を踏まえた独自の指標を掲げることが、より地域に密着した行政の展開に有益である。また、例示した指標については統計情報の限界等から、地方公共団体によっては基礎的情報の収集は容易ではない場合や新たな調査が求められる場合がある。地方公共団体が従来、施策目標として掲げてきた指標を活用するほうが効率的・効果的な場合もあると考えられる。

こうした観点より、「居住環境の指標」は参考的な尺度と位置づけ、地方公共団体による柔軟かつ適切な活用を期待することとしたい。

尚、都道府県の定める住生活基本計画の計画期間は全国計画（平成 18 年度～27 年度）に即して定められる。このため、居住環境の指標の目標設定については、10 年後の達成を目指すこととなる。市町村の定める住生活基本計画は必ずしもこれにとらわれることなく各自の状況に応じた目標時点の設定が可能となる。また、地域住宅計画については、概ね 5 年以内の計画期間であり、これに応じた目標年次の設定を行うこととなる。

以下、都道府県や市町村の指標設定の参考となる「居住環境の指標」の具体的な目標設定方法や達成方策について、解説していくこととする。

2. 居住環境水準の指標の解説

2－1 安全・安心

項目	指標	指標の定義	指標の算出
①地震・大規模な火災に対する安全性	地震時等において大規模な火災の可能性がある重点的に改善すべき密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保された市街地の割合	●指標の定義 「重点密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保された市街地の割合」とする。 本指標は、社会資本整備重点計画（平成 15 年 10 月 10 日閣議決定）における、「地震時等において大規模な火災の可能性がある重点的に改善すべき密集市街地のうち最低限の安全性が確保される市街地の割合」に該当する。 ●用語の定義【参照元】 ◇「地震時等において大規模な火災の可能性がある重点的に改善すべき密集市街地」（重点密集市街地）：平成 15 年 7 月に都道府県・政令指定都市の協力を得て公表された密集市街地。 【「地震時等において大規模な火災の可能性がある重点的に改善すべき密集市街地」のとりまとめ（平成 15 年 7 月 11 日）】	●算出単位の設定 「都道府県又は市町村全体」とする。 ●算出方法 『「地震時等において大規模な火災の可能性がある重点的に改善すべき密集市街地」のとりまとめ（平成 15 年 7 月 11 日）』による。
②自然災害に対する安全性	地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性がある大規模盛土造成地の箇所数	●指標の定義 「地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性がある大規模盛土造成地の箇所数」とする。 ●用語の定義【参照元】 ◇「大規模盛土造成地」：宅地を造成する場合、切土と盛土を組み合わせる手法が一般的であり、谷や沢を埋めたため、盛土内に水の浸入を受け易く、形状的に盛土側面に谷部の斜面が存在することが多い谷埋め盛土、また傾斜地盤上の高さの高い腹付け盛土などを盛土造成地という。 その盛土造成地のうち以下のいずれかの要件を満たすものを大規模盛土造成地という。 ①盛土の面積が 3,000 平方メートル以上（以下「谷埋め型大規模盛土造成地」という。） ②盛土をする前の地盤面（以下「原地盤面」という。）の水平面に対する角度が 20 度以上で、かつ、盛土の高さが 5 メートル以上（以下「腹付け型大規模盛土造成地」という。） 【大規模盛土造成地の変動予測調査ガイドラインの解説/国土交通省都市・地域整備局都市計画課 開発企画調査室】	●算出単位の設定 「都道府県又は市町村全体」とする。 ●算出方法 都道府県又は市町村は「大規模盛土造成地の変動予測調査ガイドライン」に示されている、大規模盛土造成地の変動予測の調査手法に則り、調査を行う。

項目	指標	指標の定義	指標の算出
② 自然災害に対する安全性	土砂災害から保全される戸数	●指標の定義 「全国の土石流危険渓流、地すべり危険箇所及び急傾斜地崩壊危険箇所において、砂防事業、地すべり対策事業及び急傾斜地崩壊対策事業を実施することにより、土石流、地すべり及び急傾斜地の崩壊による土砂災害から保全（安全が確保）される家屋等の総戸数」とする。 本指標は、社会資本整備重点計画（平成 15 年 10 月 10 日閣議決定）における、「土砂災害から保全される戸数」に該当する。 ●用語の定義【参照元】 ◇「土砂災害から保全」：砂防事業、地すべり対策事業及び急傾斜地崩壊対策事業により、土石流、地すべり及び急傾斜地の崩壊による災害から生命等を守ること【社会資本整備重点計画/平成 15 年 10 月 10 日閣議決定】	●算出単位の設定 「都道府県又は市町村全体」とする。 ●算出方法 指標の定義により、土砂災害から保全される家屋等を算定し、算出する。
	洪水による氾濫から守られる区域の割合	●指標の定義 「当面の計画として、大河川においては 30 年～40 年に一度程度、中小河川においては 5 年～10 年に一度程度発生する規模の降雨において、洪水の氾濫の防御が必要な区域に対し、防御されている区域の割合」とする。 本指標は、社会資本整備重点計画（平成 15 年 10 月 10 日閣議決定）における、「洪水による氾濫から守られる区域の割合」に該当する。 ●用語の定義【参照元】 ◇「洪水による氾濫」：当面の計画として、大河川においては 30 年～40 年に一度程度、中小河川においては 5 年～10 年に一度程度の規模の降雨により発生する氾濫被害【社会資本整備重点計画/平成 15 年 10 月 10 日閣議決定】	●算出単位の設定 「都道府県又は市町村全体」とする。 ●算出方法 指標の定義により、洪水の氾濫の防御が必要な区域を算定し、算出する。
	床上浸水を緊急に解消すべき戸数	●指標の定義 「過去 10 年間に床上浸水を受けた家屋（約 9 万戸）のうち、被災時と同程度の出水で、依然として床上浸水被害を受ける可能性のある家屋数」とする。 本指標は、社会資本整備重点計画（平成 15 年 10 月 10 日閣議決定）における、「床上浸水を緊急に解消すべき戸数」に該当する。 ●用語の定義【参照元】 ◇「床上浸水を緊急に解消すべき戸数」：過去 10 箇年（H 4～H13）に床上浸水被害を受けた家屋のうち、被災時と同規模の出水で、依然として床上浸水被害を受ける家屋数【社会資本整備重点計画/平成 15 年 10 月 10 日閣議決定】	●算出単位の設定 「都道府県又は市町村全体」とする。 ●算出方法 指標の定義により、床上浸水被害を受ける可能性のある家屋数を算定し、算出する。

項目	指標	指標の定義	指標の算出
	津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積	●指標の定義 「各地区の海岸で発生すると想定される津波・高潮に対し、防護が不十分な海岸における背後地域の浸水想定面積の割合」とする。 本指標は、社会資本整備重点計画（平成 15 年 10 月 10 日閣議決定）における、「津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積」に該当する。 ●用語の定義【参照元】 ◇「一定の水準の安全性」：地域毎に指定される高潮高・津波高に対して浸水被害が生じない水準 【社会資本整備重点計画/平成 15 年 10 月 10 日閣議決定】	●算出単位の設定 「都道府県又は市町村全体」とする。 ●算出方法 指標の定義により、防護が不十分な海岸における背後地域の浸水想定面積を算定し、算出する。
③ 日常生活の安全性	地区内人口当たりの年間犯罪発生件数	●指標の定義 「地区内人口当たりの年間の刑法犯認知件数」とする。 ●用語の定義【参照元】 ◇「刑法犯」：「刑法」、「爆発物取締罰則」、「決闘罪ニ関スル件」、「暴力行為等処罰ニ関スル法律」、「盗犯等ノ防止及処分ニ関スル法律」、「航空機の強取等の処罰に関する法律」、「火炎びんの使用等の処罰に関する法律」、「航空の危険を生じさせる行為等の処罰に関する法律」、「人質による強要行為等の処罰に関する法律」、「流通食品への毒物の混入等の防止等に関する特別措置法」、「サリン等による人身被害の防止に関する法律」、「組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律」、「公職にある者等のあつせん行為による利得等の処罰に関する法律」及び「公衆等脅迫目的の犯罪行為のための資金の提供等の処罰に関する法律」に規定する罪をいう。特別法犯とは、刑法犯を除くすべての犯罪（条例に規定するものを含む）をいう。 【総務省・政策統括官・統計研修所 HP/ http://www.stat.go.jp/data/nenkan/25j.htm】 ◇「認知件数」：犯罪について、被害の届出、告訴、告発及びその他の端緒により、警察においてその発生を認知した事件の数 【総務省・政策統括官・統計研修所 HP/ http://www.stat.go.jp/data/nenkan/25j.htm】	●算出単位の設定 「都道府県又は市町村全体」、「市町村の中の地区」、「市町村の中の特定の地区のみ」の 3 つが考えられる。 ●算出方法 「犯罪統計資料」による年間の「刑法犯認知件数」を、対象地区内の人口で除して算出する。

項目	指標	指標の定義	指標の算出													
④ 環境阻害の防止	大気汚染に関する環境基準の達成状況	●指標の定義 「大気汚染に関する環境基準の達成状況」とする。 大気汚染に関する環境基準については、環境基本法による。 ●用語の定義【参照元】 ◇「大気汚染に関する環境基準」： 1 大気汚染に係る環境基準 2 有害大気汚染物質（ベンゼン等）に係る環境基準 3 ダイオキシン類に係る環境基準 4 大気汚染に係る指針 光化学オキシダントの生成防止のための大気中炭化水素濃度の指針 【環境省 HP/http://www.env.go.jp/kijun/taiki.html】	●算出単位の設定 「都道府県又は市町村全体」とする。 ●算出方法 環境基本法で定める環境基準の達成状況を把握する。													
	悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数	●指標の定義 「悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数」とする。 悪臭に関する規制基準等については、悪臭防止法による。 ●用語の定義【参照元】 ◇「悪臭に関する規制基準等」：悪臭防止法に基づき、都道府県知事、政令指定都市、中核市、特例市および特別区の長が、規制地域および規制基準について定める。 【環境省 HP/http://www.env.go.jp/air/akushu/akushu.html】	●算出単位の設定 「都道府県又は市町村全体」とする。 ●算出方法 悪臭防止法で定める基準に適合しない事業所等の数を把握する。													
	騒音に関する環境基準の達成状況	●指標の定義 「騒音に関する環境基準の達成状況」とする。 騒音に関する環境基準については、環境基本法による。 ●用語の定義【参照元】 ◇「騒音に関する環境基準」：環境基準は、地域の類型及び時間の区分ごとに次表の基準値の欄に掲げるとおりとし、各類型を当てはめる地域は、都道府県知事が指定する（ただし「道路に面する地域」は別途基準値が設定されている）。 【環境省 HP/ http://www.env.go.jp/kijun/oto1-1.html】 <table><tr><th rowspan="2">地域の類型</th><th colspan="2">基準値</th></tr><tr><th>昼間</th><th>夜間</th></tr><tr><td>AA</td><td>50デシベル以下</td><td>40デシベル以下</td></tr><tr><td>A及びB</td><td>55デシベル以下</td><td>45デシベル以下</td></tr><tr><td>C</td><td>60デシベル以下</td><td>50デシベル以下</td></tr></table>	地域の類型	基準値		昼間	夜間	AA	50デシベル以下	40デシベル以下	A及びB	55デシベル以下	45デシベル以下	C	60デシベル以下	50デシベル以下
地域の類型	基準値															
	昼間	夜間														
AA	50デシベル以下	40デシベル以下														
A及びB	55デシベル以下	45デシベル以下														
C	60デシベル以下	50デシベル以下														

項目	指標	指標の定義	指標の算出
	振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数	●指標の定義 「振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数」とする。 振動に関する規制基準等については、振動規制法による。 ●用語の定義【参照元】 ◇「振動に関する規制基準等」：振動規制法により、都道府県知事が規制地域および規制基準を定める。 【環境省 HP/ http://www.env.go.jp/air/sindo/sindo.html】	●算出単位の設定 「都道府県又は市町村全体」とする。 ●算出方法 振動規制法で定める基準に適合しない事業所等の数を把握する。

2-2 美しさ・豊かさ

項目	指標	指標の定義	指標の算出
①緑	地区面積に対する緑に覆われた面積の比率〔緑被率〕	●指標の定義 「地区面積に対する緑に覆われた面積の比率〔緑被率〕」とする。 ●用語の定義【参照元】 「緑に覆われた面積」「緑被率」の明確な定義は無く、当該市町村が従来実施してきた調査での定義を活用する、あるいは他の地方公共団体の定義づけを参考にして規定する。 ◇みどり率：従来の「緑被率」に「河川等の水面の占める割合」と「公園内で樹林等の緑で覆われていない面積の割合」とを加えたもの。「ある地域における、公園、街路樹、樹林地、草地、農地、宅地内の緑（屋上緑化を含む）、河川、水路、湖沼などの面積がその地域全体の面積に占める割合」を指す。 【「みどりの新戦略ガイドライン」/東京都】 ◇緑被率：空から見たときの緑におおわれている土地の割合。地上・屋上の樹木地と草地を緑被として集計。 【平成15年度「千代田区の緑化とヒートアイランドの現状について」（概要）/千代田区】 ◇緑被率：平成16年6月に航空写真で撮影した画像データを解析。緑被地（樹木・草地・屋上緑地）を抽出して集計した結果をまとめたもの。 【「緑被率の現況」/中野区】	●算出単位の設定 「都道府県又は市町村全体」、「市町村の中の地区」、「市町村の中の特定の地区のみ」の3つが考えられる。 ●算出方法 地区面積に対する緑で覆われた面積を、リモートセンシングや衛星画像、航空写真等を活用して把握する。
②市街地の空間のゆとり・景観	狭小宅地率	●指標の定義 「地区内の総宅地に占める狭小宅地に該当する宅地の割合」とする。 ただし、都道府県又は市町村独自の算出が困難な場合は、住宅・土地統計調査により算出可能な、狭小宅地に該当する敷地に建つ一戸建及び長屋建の住宅の割合をもって、本指標の定義とする。 ●用語の定義【参照元】 ◇「狭小宅地」：市町村が「狭小宅地」の水準を設定する。	●算出単位の設定 「都道府県又は市町村全体」とする。 ただし、市町村の独自調査により宅地面積等に係る基礎データが整っている場合は、「市町村の中の地区」、「市町村の中の特定の地区のみ」の算出も考えられる。 ●算出方法 住宅・土地統計調査の「敷地面積別一戸建及び長屋建の住宅数」を用いて、当該市町村（都道府県）の定義による「狭小宅地」の敷地面積に該当する一戸建及び長屋建の住宅数を、当該市町村（都道府県）の住宅総数で除して、割合を算出する。

項目	指標	指標の定義	指標の算出
	良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率	●指標の定義 「地区面積に対する、良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率」とする。 ●用語の定義【参照元】 ◇「良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区」：市町村が定義する。	●算出単位の設定 「都道府県又は市町村全体」とする。 ●算出方法 「良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等を目標とした一定の行政的な網掛けをしている地区」を設定し、その地区面積を市町村（都道府県）全体の面積で除して算出する。

2－3 持続性

項目	指標	指標の定義	指標の算出
① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性	空家率	●指標の定義 「地区内の住宅に占める空家の割合」とする。 ただし、都道府県又は市町村独自の算出が困難な場合は、住宅・土地統計調査により算出可能な、空き家の割合をもって、本指標の定義とする。 ●用語の定義【参照元】 ◇「空き家」：居住世帯のない住宅のうち、「二次的住宅」や「賃貸又は売却用の住宅」、「その他の住宅」を示す。 【住宅・土地統計調査】	●算出単位の設定 「都道府県又は市町村全体」とする。 ●算出方法 住宅・土地統計調査による「空き家総数」を「住宅総数」で除して算出する。
② 環境負荷への配慮	地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率〔街なか居住比率〕	●指標の定義 「地区全体の人口に対する『街なか区域』における居住人口の割合」とする。 ●用語の定義【参照元】 ◇「街なか区域」：市町村が定義する。	●算出単位の設定 「市町村全体」とする。 ●算出方法 「街なか区域」を設定し、住民基本台帳や国勢調査を用いて、その区域内の人口を市町村全体の人口で除して算出する。
	通勤・通学における公共交通機関等利用率	●指標の定義 「地区内の通勤・通学者総数に占める、公共交通機関や徒歩・自転車等を利用している通勤・通学者の割合」とする。 ただし、都道府県又は市町村独自の算出が困難な場合は、国勢調査により算出可能な、公共交通機関や徒歩・自転車等を利用している通勤・通学者数の割合をもって、本指標の定義とする。 ●用語の定義【参照元】 —	●算出単位の設定 「都道府県又は市町村全体」とする。 ●算出方法 国勢調査の「常住地又は従業地・通学地による利用交通手段別 15 歳以上自宅外就業者・通学者数」を用いて、利用交通手段が「徒歩だけ」・「鉄道・電車」・「乗合バス」・「勤め先・学校のバス」・「自転車」のどれかで、「自家用車」・「ハイヤー・タクシー」・「オートバイ」を利用していない通勤・通学者数を足し合わせ（「その他」を除く）、通勤・通学者総数で除して算出する。

2-4 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

項目	指標	指標の定義	指標の算出
①高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ	公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合	●指標の定義 『公共交通不便地域』内の住宅の戸数」又は「地区面積に対する『公共交通不便地域』の面積の割合」とする。 ●用語の定義【参照元】 ◇「公共交通不便地域」：市町村が定義する。	●算出単位の設定 「市町村全体」もしくは「市街化区域等の一定の居住人口密度を有する市町村内の特定の地区」の2つが考えられる。 ●算出方法 <u>A. 作図による算出</u> ①「公共交通不便地域」の図上等での作図 地形図等の地図上で、鉄道駅やバス停の利用圏域（例：鉄道駅から700m、バス停から200m）等を作図する。この利用圏域等を外れる地域が公共交通不便地域となる。 ②「公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合」の算出 住宅の戸数については、建物毎に戸数を把握しておく必要があり、都市計画基礎調査等の情報が整っている場合は利用可能である。面積については、住宅の戸数と比較して容易に測定することができる。近年では、デジタルマップやGISも普及しており、パソコン上で作図することで一層簡便に区域測定することが可能となっている。 住宅の戸数の割合については、市町村区域等の測定単位における全住宅戸数で除し、面積の割合については、市町村区域等の測定単位面積で除することで算出できる。 <u>B. 住宅・土地統計調査による算出</u> 住宅・土地統計調査を用いる場合は、「最寄りの交通機関までの距離別住宅数」を用いて、当該市町村の定義による「公共交通不便地域」に該当する住宅数を算出する。
	高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の	●指標の定義 「高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率」とする。具体的な本指標の定義については、当該市町村における介護保険事業計画等の内	●算出単位の設定 「市町村全体」、「市町村の中の地区（日常生活圏域）」の2つが考えられる。

項目	指標	指標の定義	指標の算出
	整備率	容に即し、「高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制」に関して、当該市町村が独自に指標を設定する。 ●用語の定義【参照元】 ◇「介護保険事業計画」：市町村及び都道府県は、介護保険法第 117 条第 1 項及び第 118 条第 1 項に基づき、国の基本指針に即して、3 年を 1 期（平成 18 年度～20 年度）とする第 3 期介護保険事業（支援）計画を定めることとされている。 【介護保険制度改革の概要-介護保険法と介護報酬改定-/厚生労働省】	●算出方法 当該市町村が、高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスに関する指標を定義し、算出する。
②ユニバーサルデザイン	高齢者、障害者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザインの実施率	●指標の定義 「当該市町村が定める基本構想における、『生活関連施設及び生活関連経路並びにこれらにおける移動等円滑化に関する事項』による、生活関連経路を構成する道路における移動等円滑化の達成状況」とする。 ●用語の定義【参照元】 ◇生活関連経路：生活関連施設相互間の経路 ◇生活関連施設：高齢者、障害者等が日常生活又は社会生活において利用する旅客施設、官公庁施設、福祉施設その他の施設 【高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律】	●算出単位の設定 「市町村における重点整備地区（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律）」とする。 ●算出方法 当該市町村が定める基本構想における「生活関連施設及び生活関連経路並びにこれらにおける移動等円滑化に関する事項」の内容に基づき、生活関連経路を構成する道路における「移動等円滑化に関する事項」の達成率を算出する。

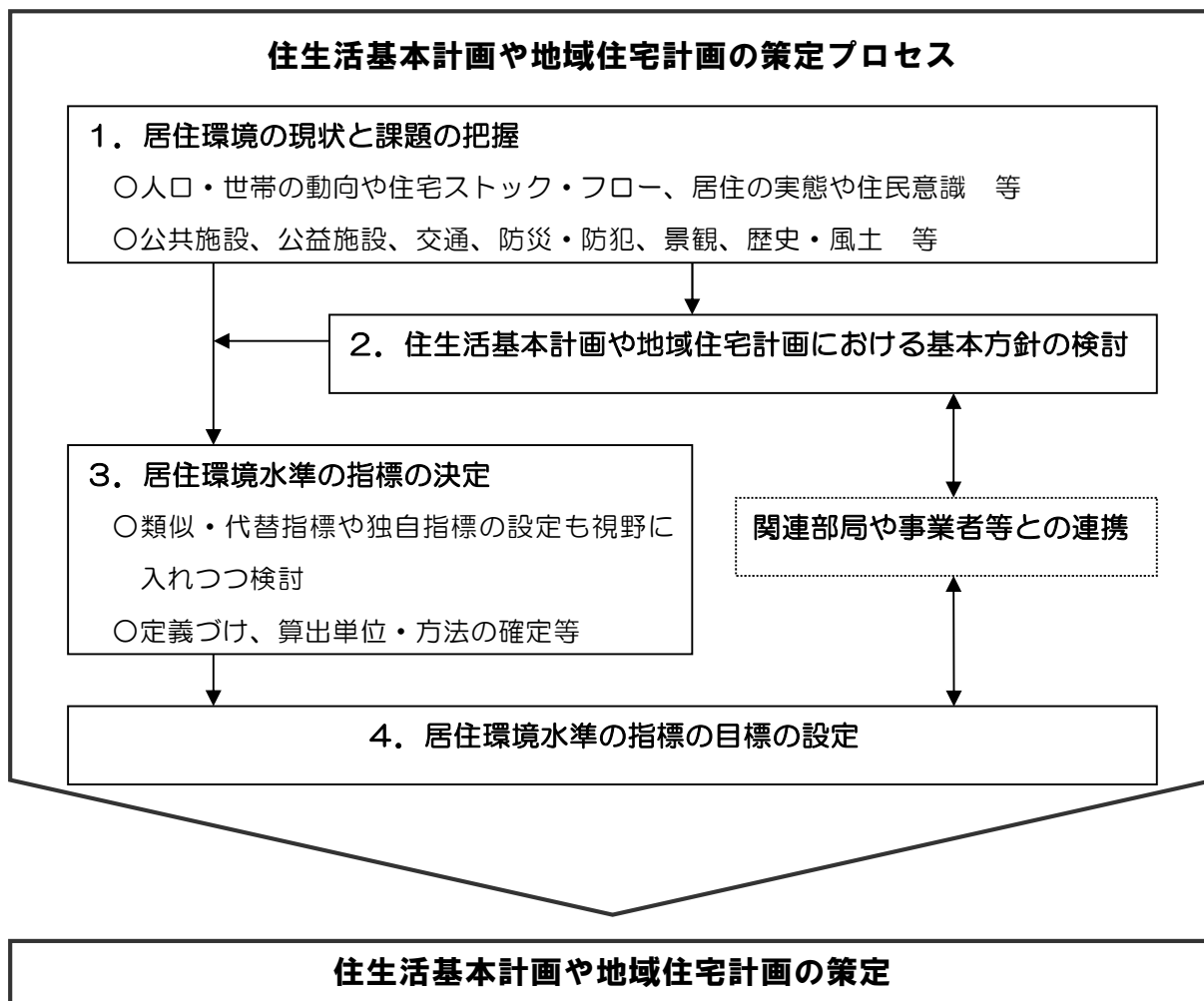
3. 居住環境水準の指標の目標設定方法と達成方策

3-1 居住環境水準の指標の策定手順

(1) 居住環境水準の指標の策定手順

居住環境水準の指標の策定手順は次のとおりであり、住生活基本計画や地域住宅計画の策定の流れの中で検討が進められる。

■居住環境水準の指標の策定手順



まず、住生活基本計画等の策定に係る基礎調査の一環として、居住環境の現状と課題を検討する。人口・世帯の動向や住宅ストック・フロー、居住の実態や住民意識等の住生活にかかわる基礎的認識に加え、道路・公園・緑地等の公共施設整備状況、福祉・医療・教育・文化等の公益施設の分布、交通環境や防災・防犯、景観や歴史・風土や市街地の形成過程等の現状を把握し、それらの課題を検討・整理する。これらの基礎調査は既往の総合計画や関連計画、行政資料等を有効に活用しつつ進める。また、調査項目については、地方公共団体の目指すべき方向や重点的施策展開によって取捨選択・追加し、重点的に進めることも考えられる。

次いで、住生活基本計画等の基本方針等の検討と連動して、居住環境に係る基本方針を検討する。課題やこれからの社会経済動向、住宅政策を取り巻く環境の変化等を踏まえ、地域の目指すべき方向性・施策目標を設定し、居住環境に係る基本方針を定める。視点としては、住生活基本計画（全国計画）の「別表2 居住環境水準」で示す、「安全・安心」、「美しさ・豊かさ」、「持続性」、「日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ」を参考にしつつ、地方公共団体の特性等に応じて、設定する。

これらの検討を受けて、地方公共団体の施策展開の目標となる居住環境水準の指標を検討・決定する。住生活基本計画（全国計画）の「別表2 居住環境水準」で例示する指標を参考にしつつ、地方公共団体の特性や施策展開の方向性に沿って、類似・代替指標や独自指標も視野に入れ検討を進める。特に市町村においては、地域の個性豊かな居住環境を形成するという観点から、積極的な独自指標の検討が期待される。また、居住環境に係る基本方針に応答して、それぞれの指標があることが望ましいが、達成可能性や指標の測定可能性等を勘案し、重点的な基本方針等特定の方針を対象とすることも考えられる。ここでは、指標の目標設定を勘案しつつ、設定した指標の定義づけや算出単位・算出方法の検討を行う。

最後に、指標の目標を確定する。指標に係る居住環境の現状や経年変化、施策による事業実施量や誘導・規制による達成量等を勘案し、目標設定を行うものとする。目標の実現には総合的な取り組みが必要であり、設定に際しては、事業の執行や規制・誘導を行う関連部局や交通・福祉等の民間事業者等との協議・連携を進めることが重要である。

以下、本章では、地方公共団体が住生活基本計画（全国計画）の「別表2 居住環境水準」で例示する指標を活用する場合を考慮し、指標別の目標達成方法を解説することとする。

(2) 解説の対象

本章で解説対象とする居住環境水準の指標は次のとおりである。

■解説対象とする居住環境水準の指標

居住環境水準の指標			解説対象 (○)
項目	指標		
(１)安全・安心	①地震・大規模な火災に対する安全性	地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保された市街地の割合	－（＊１）
	②自然災害に対する安全性	地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地の箇所数	○
		土砂災害から保全される戸数	－（＊１）
		洪水による氾濫から守られる区域の割合	－（＊１）
		床上浸水を緊急に解消すべき戸数	－（＊１）
		津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積	－（＊１）
	③日常生活の安全性	地区内人口当たりの年間犯罪発生件数	○
	④環境阻害の防止	大気汚染に関する環境基準の達成状況	－（＊２）
		悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数	－（＊２）
		騒音に関する環境基準の達成状況	－（＊２）
振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数		－（＊２）	
(２)美しさ・豊かさ	①緑	地区面積に対する緑に覆われた面積の比率〔緑被率〕	○
	②市街地の空間のゆとり・景観	狭小宅地率	○
		良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率	○
(３)持続性	①良好なコミュニティ及び市街地の持続性	空家率	○
	②環境負荷への配慮	地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率〔街なか居住比率〕	○
		通勤・通学における公共交通機関等利用率	○
(４)日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ	①高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ	公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合	○
		高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率	○
	②ユニバーサルデザイン	高齢者、障害者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン化の実施率	○

＊１：これらの指標は社会資本整備重点計画で位置づけられた指標である。都道府県単位で目標設定されたものを住生活基本計画等において規定することとなることから、解説対象から除外している。定義等については、２章を参照のこと。

＊２：環境阻害の防止に係る指標は環境基本法等の基準に基づき、都道府県知事等が定める指標であることから、解説対象から除外している。定義等については、２章を参照のこと。

3-2 居住環境水準の指標別の目標設定方法

3-2-1 安全・安心

安全・安心		自然災害に対する安全性
指標	地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地の箇所数	
算出単位	都道府県又は市町村全体	

(1) 指標の意義

この指標は、自然災害に対する安全性の確保等を住生活基本計画や地域住宅計画の施策目標とする場合に設定する。

(2) 算出方法

1) 定義の設定

「地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地の箇所数」を指標としており、「大規模盛土造成地」の定義については、「大規模盛土造成地の変動予測調査ガイドラインの解説」において示されている。

◇参考

○本指標に係る用語の定義は次のとおりである。

◇大規模盛土造成地：

宅地を造成する場合、切土と盛土を組み合わせる手法が一般的であり、谷や沢を埋めたため、盛土内に水の浸入を受け易く、形状的に盛土側面に谷部の斜面が存在することが多い谷埋め盛土、また傾斜地盤上の高さの高い腹付け盛土などを盛土造成地という。その盛土造成地のうち以下のいずれかの要件を満たすものを大規模盛土造成地という。

- ①盛土の面積が3,000平方メートル以上（以下「谷埋め型大規模盛土造成地」という。）
- ②盛土をする前の地盤面（以下「原地盤面」という。）の水平面に対する角度が20度以上で、かつ、盛土の高さが5メートル以上（以下「腹付け型大規模盛土造成地」という。）

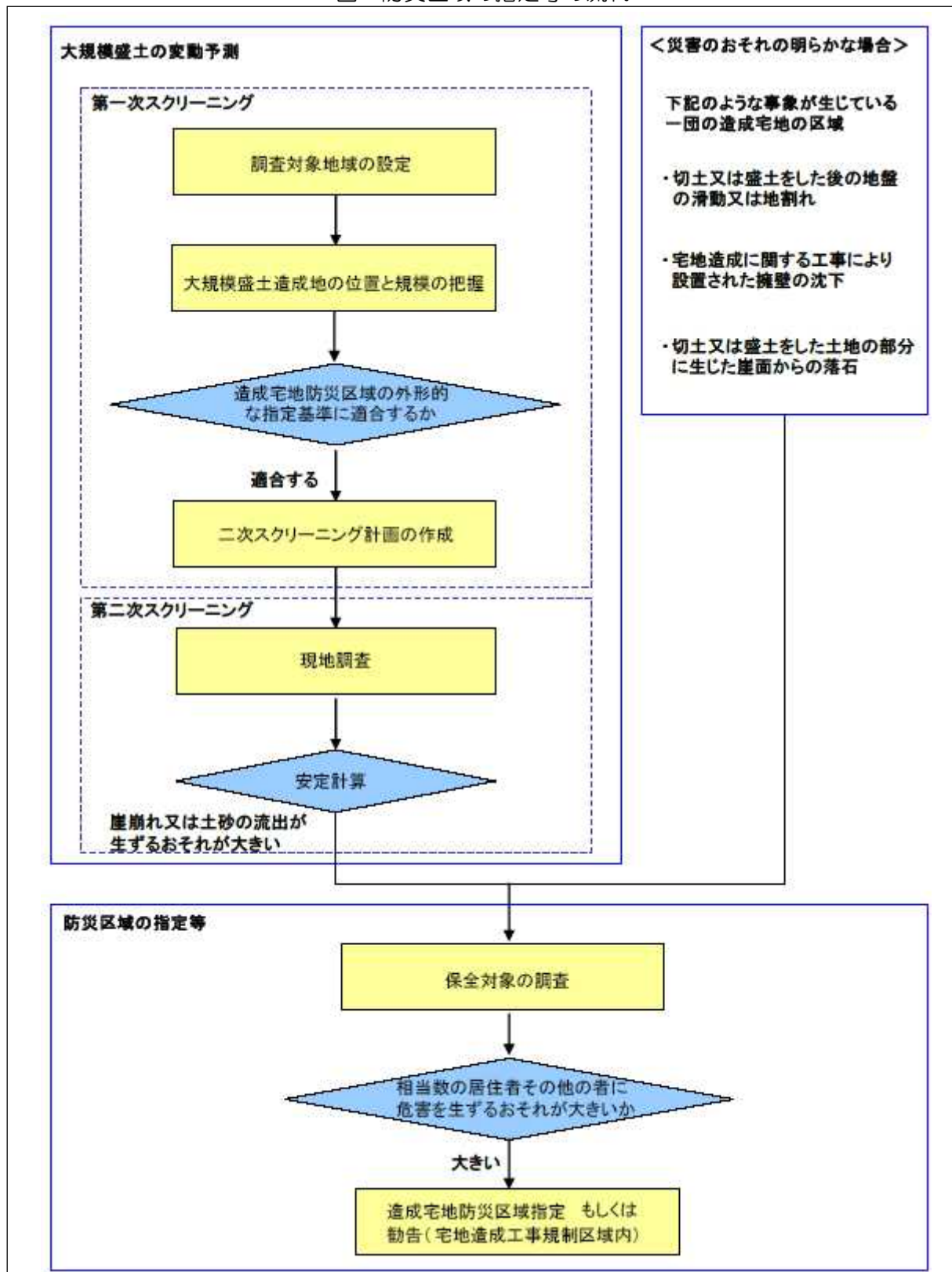
2) 算出単位の設定

大規模盛土造成地の変動予測調査は、都道府県又は市町村が行うことから、算出単位は「都道府県又は市町村全体」となる。市町村が本指標を設定する際には、都道府県と調整・協議する必要がある。

3) 指標の算出

都道府県又は市町村は「大規模盛土造成地の変動予測調査ガイドライン」に示されている、大規模盛土造成地の変動予測の調査手法に則り、調査を行う。

図：防災区域の指定等の流れ



出典：大規模盛土造成地の変動予測調査ガイドラインの解説
/国土交通省 都市・地域整備局都市計画課 開発企画調査室

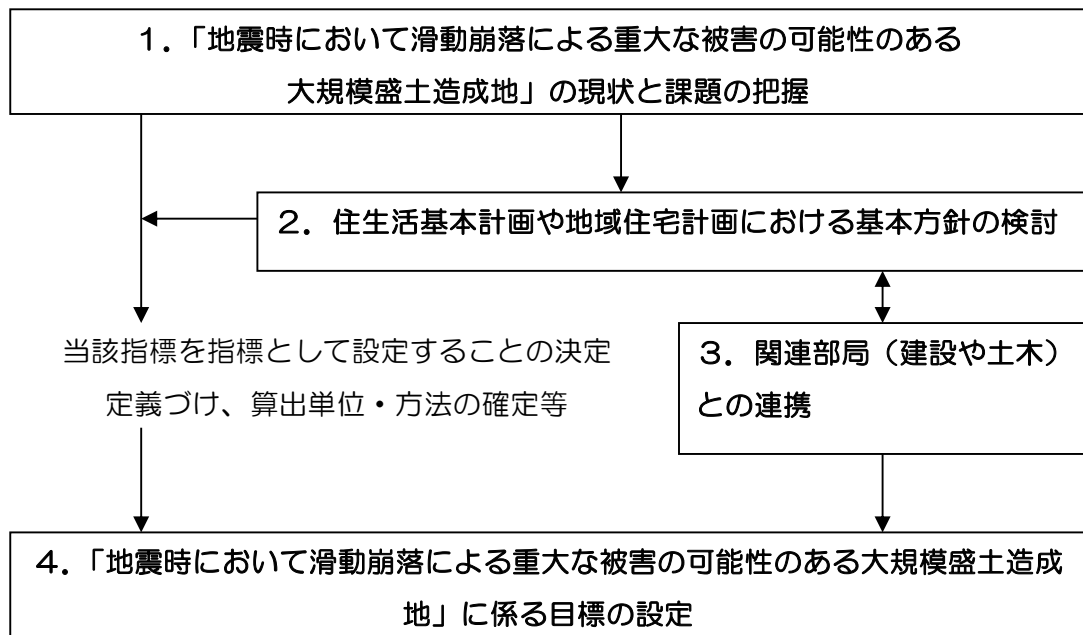
（３）目標の設定方法

「地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地の箇所数」に係る目標設定の基本手順は次のとおりである。

まず、地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地の現状と課題の把握を行い、住生活基本計画や地域住宅計画において、大規模盛土造成地の箇所数を指標として設定することを決定する。

目標設定については、大規模盛土造成地の箇所数の現状と宅地耐震化推進事業（大規模盛土造成地滑動崩落防止事業）等による事業実施見込み量を勘案して検討を進める。

図：目標設定の基本手順



◇留意点

○平成 18 年度に創設された「宅地耐震化推進事業」における「大規模盛土造成地滑動崩落防止事業」は、大地震時に崩落の危険性が特に高い一定の要件（相当数の居住者、公共施設等へ被害をもたらすおそれ等）を満たす大規模盛土造成地について崩落防止工事が行われる場合、工事に要する費用の一部を国と地方公共団体で補助する制度である。本指標については、崩落防止工事等の実施が直接的に目標の達成と係ることから、目標設定に際しては、補助事業の実施等について関連部局（建設や土木）との連携が重要である。

◇参考

○本指標は住生活基本計画（全国計画）における指標として規定されており、その目標値は以下の通りである。

表：住生活基本計画（全国計画）における目標値

指標	目標値	備考
地震時に危険な大規模盛土造成地箇所数	約 1000 箇所（平 17）⇒約 500 箇所（平 27）	—

安全・安心		日常生活の安全性
指標	地区内人口当たりの年間犯罪発生件数	
算出単位	都道府県又は市町村全体他	

(1) 指標の意義

この指標は、居住環境の安全・安心の確保等を住生活基本計画や地域住宅計画の施策目標とする場合に設定する。

◇参考

○地方公共団体においては、同様の施策目標の達成に向けて、次のような類似・代替指標を用いている例がある。

表：地方公共団体における類似・代替指標例

指標名	目標設定等	備考
自主パトロール隊の数	1404 団体（平 18）⇒増加（平 27）	千葉県：住生活基本計画
刑法犯認知件数	131037 件（平 17） ⇒平成 7 年の水準（99791 件）を目指す。（平 20）	千葉県：住生活基本計画
治安・犯罪発生 of 防止に対する不満率	36.9%（平 15）⇒25%（平 27） ----- 30%（平 15）⇒減少（平 27）	長崎県：住生活基本計画 鹿児島県：住生活基本計画
防犯について良いほうと感じる県民の割合	18.9%（平 17）⇒増加（平 27）	千葉県：住生活基本計画
まちの「治安、犯罪発生 of 防止」に対する満足率	47.0%（平 15）⇒UP	兵庫県：住生活基本計画
治安が良いと感じる府民の割合	6.6%（平 17）⇒30.0%（平 22）	大阪府：住生活基本計画
人の居住する住宅総数に対する空き巣被害にあった住宅割合	1/242 戸（平 15） ⇒1/500 戸（平 27）	兵庫県：住生活基本計画
「秋田花まるっ住宅」の講習会参加動員数（累計）	300 人（平 17） ⇒2000 人（累計・平 22）	秋田県：住生活基本計画
防犯優良マンションの登録戸数	266 戸（平 17） ⇒700 戸（平 27）	大分県：住生活基本計画
住宅の防犯性に対する不満率	47%（平 15）⇒低下（平 27） ----- 44.9%（平 15）⇒減少（平 25）	宮崎県：住生活基本計画 沖縄県：住生活基本計画
沖縄県防犯モデル共同住宅登録戸数（累計）	47 戸（平 18）⇒増加（平 27）	沖縄県：住生活基本計画
犯罪発生件数の伸び率	平成 10 年中の刑法犯認知件数を基準として伸び率を算出。 20 ポイント増（平成 16 年度中）	京都市：平成 17 年度政策評価結果 http://www.city.kyoto.jp/sogo/seisaku/hyoka/h17/kekka/kekka.html

（２）算出方法

１）定義の設定

「犯罪」は、「刑法犯（＊１）」と「特別法犯」とに分けられる。本指標については、「犯罪」を「刑法犯」で警察において発生を認知した事件の件数として規定し、「地区内人口当たりの年間犯罪発生件数」は、「地区内人口当たりの年間の刑法犯認知件数（＊２）」と定義とする。

＊１）刑法犯：「刑法」、「爆発物取締罰則」、「決闘罪ニ関スル件」、「暴力行為等処罰ニ関スル法律」、「盗犯等ノ防止及処分ニ関スル法律」、「航空機の強取等の処罰に関する法律」、「火炎びんの使用等の処罰に関する法律」、「航空の危険を生じさせる行為等の処罰に関する法律」、「人質による強要行為等の処罰に関する法律」、「流通食品への毒物の混入等の防止等に関する特別措置法」、「サリン等による人身被害の防止に関する法律」、「組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律」、「公職にある者等のあつせん行為による利得等の処罰に関する法律」及び「公衆等脅迫目的の犯罪行為のための資金の提供等の処罰に関する法律」に規定する罪をいう。特別法犯とは、刑法犯を除くすべての犯罪（条例に規定するものを含む）をいう。

出典：日本統計年鑑 第25章司法・警察/総務省・政策統括官・統計研修所 HP
[/http://www.stat.go.jp/data/nenkan/25j.htm](http://www.stat.go.jp/data/nenkan/25j.htm)

＊２）認知件数：犯罪について、被害の届出、告訴、告発及びその他の端緒により、警察においてその発生を認知した事件の数

出典：日本統計年鑑 第25章司法・警察/総務省・政策統括官・統計研修所 HP
[/http://www.stat.go.jp/data/nenkan/25j.htm](http://www.stat.go.jp/data/nenkan/25j.htm)

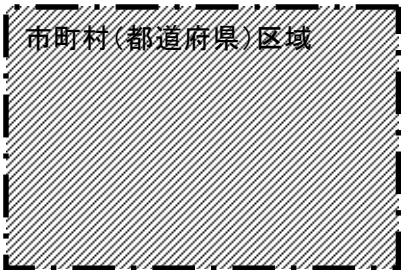
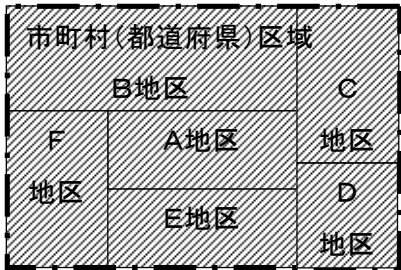
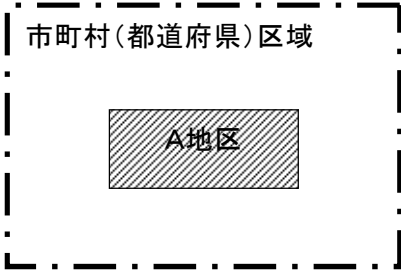
２）算出単位の設定

算出単位として、大きくは「都道府県又は市町村全体」、「市町村の中の地区」、「市町村の中の特定の地区のみ」の３つが考えられる。

生活者の身の回りの「居住環境」という観点からは、日常生活圏レベルの地区単位で設定することが望ましいと考えられる。しかし、住生活基本計画や地域住宅計画策定時において、今後の施策実施のプログラムを定め、地区を対象とした目標を設定することは容易ではない。市町村内で十分な検討を行い、設定していくことが望まれる。

それぞれの単位がどのような状況に適しているか、想定される状況は以下の通りである。

表：算出単位の考え方

算出単位の考え方	適した状況
a. 市町村（都道府県）全体を算出単位とする場合  市町村（都道府県）区域	・ 施策の対象が市町村全体で、実施の成果・効果を全体で算出した方が望ましい場合 ・ 特定の地区を対象とすることが住生活基本計画や地域住宅計画策定時に確定できない場合 ・ その他、小学校区等の地区の人口当たりの犯罪発生率にあまり差がなく、市町村全体としてレベルアップすることを目標とする場合
b. 市町村の中の地区を算出単位とする場合  市町村（都道府県）区域 B地区 C地区 F地区 A地区 地区 地区 D地区	・ 小学校区等の地区単位の犯罪発生率に差があり、地区毎に目標を立てることが望ましい場合
c. 市町村の中の特定の地区のみを算出対象とする場合  市町村（都道府県）区域 A地区	・ 住生活基本計画や地域住宅計画策定時に施策実施の対象がある程度明確・選別的な場合 ・ 市町村の中で犯罪発生率に偏りが見られ、特定の地区について重点的な治安回復への対応策（ボトムアップ的）が求められる場合

3) 指標の算出

「犯罪統計資料」による年間の「刑法犯認知件数」を、対象地区内の人口で除して算出する。

◇留意点

○算出に用いるデータに関しては、警察庁のホームページにて、都道府県別の刑法犯認知件数が公開されている（＊1）。

○市町村別の刑法犯認知件数については、ホームページ等で公開していない県警もあり、指標算出の際には、都道府県警からの協力が必要となる場合もある。

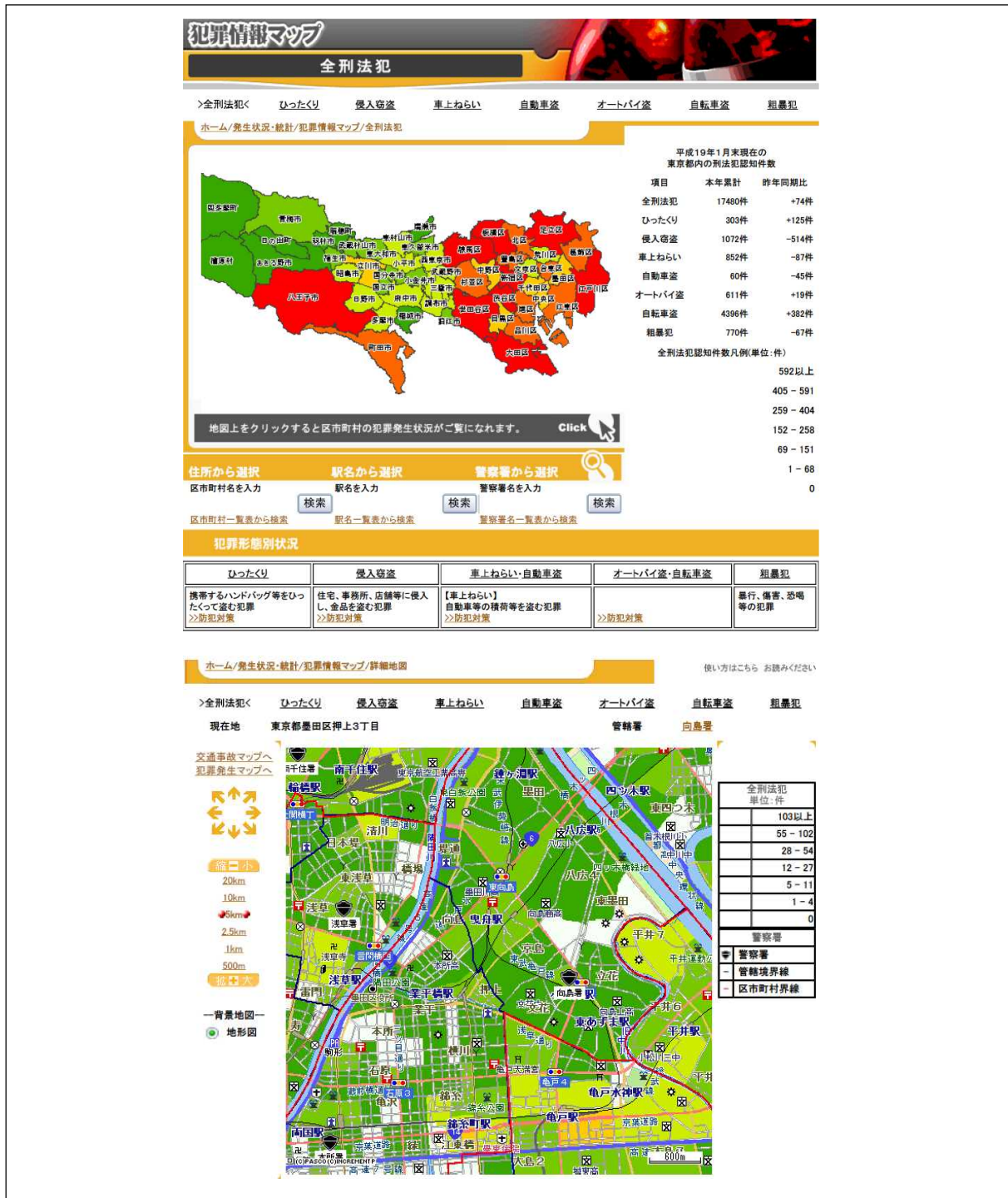
○犯罪情報マップ等により、更に小規模な地区単位での刑法犯認知件数について公開して

いる例（*2）もある。

*1) 統計/警察庁 HP/<http://www.npa.go.jp/toukei/index.htm#sousa>

*2) 発生状況・統計/警視庁 HP/<http://www.keishicho.metro.tokyo.jp/anzen/sub5.htm>

図：犯罪情報マップによる市町村別及び地区別の犯罪発生状況の公開



出典：警視庁犯罪情報マップ/警視庁 HP/
<http://www.keishicho.metro.tokyo.jp/toukei/johomap/johomap.htm>

（３）目標の設定方法

「地区内人口当たりの年間犯罪発生件数」に係る目標設定の基本手順は次のとおりである。

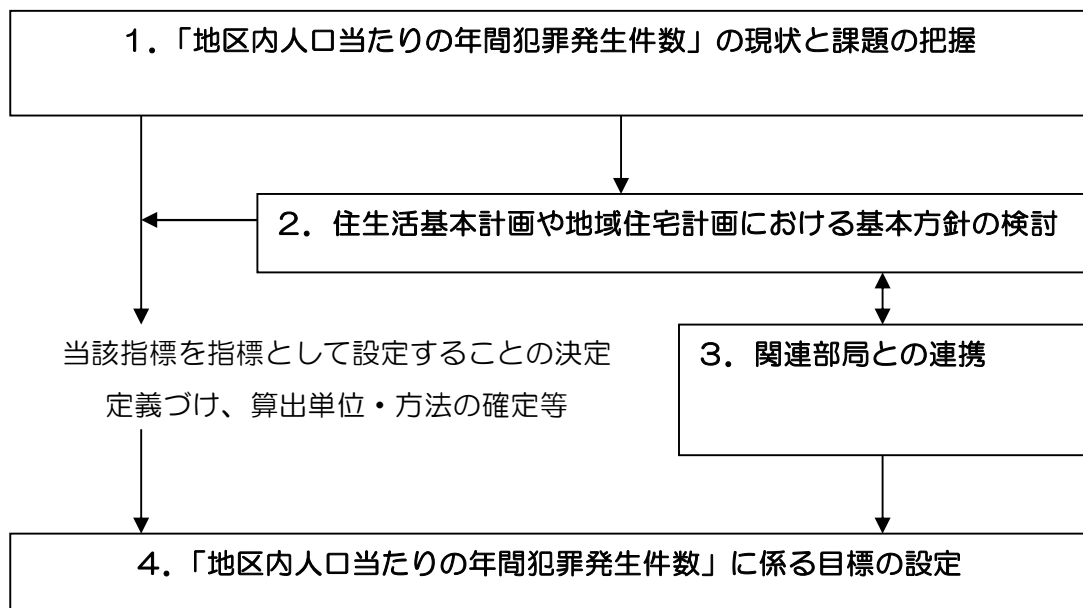
まず、年間犯罪発生件数の現状と課題の把握を行い、住生活基本計画や地域住宅計画において「地区内人口当たりの年間犯罪発生件数」を指標として設定することを決定する。

目標設定については、施策の実施と犯罪発生の関係（施策の実施効果）は明確にしにくいことから、年間犯罪発生の現状や経年変化（トレンド）を基礎として、他の地方公共団体の現状値や目標等を参考にしつつ検討を進める。

例えば、平成 18 年の犯罪統計資料によれば、大都市圏の都道府県では一人当たり 0.02 件（対平成 17 年国勢調査人口）前後、その他の都道府県では 0.01 件前後であり、都市部ほど年間犯罪発生件数が多い傾向にある。市町村単位でみれば、状況は異なると考えられるが、こうした現状値等を参考に目標を設定する。

目標の立て方としては、「〇年の水準を目指す」、「現状から〇％改善する」等とすることが考えられる。

図：目標設定の基本手順



◇留意点

○算出単位により、目標設定の仕方が異なる。小学校区等の地区を算出単位とする場合は、犯罪発生状況を地区別に算出し、地区の状況に見合った目標を設定する必要がある。

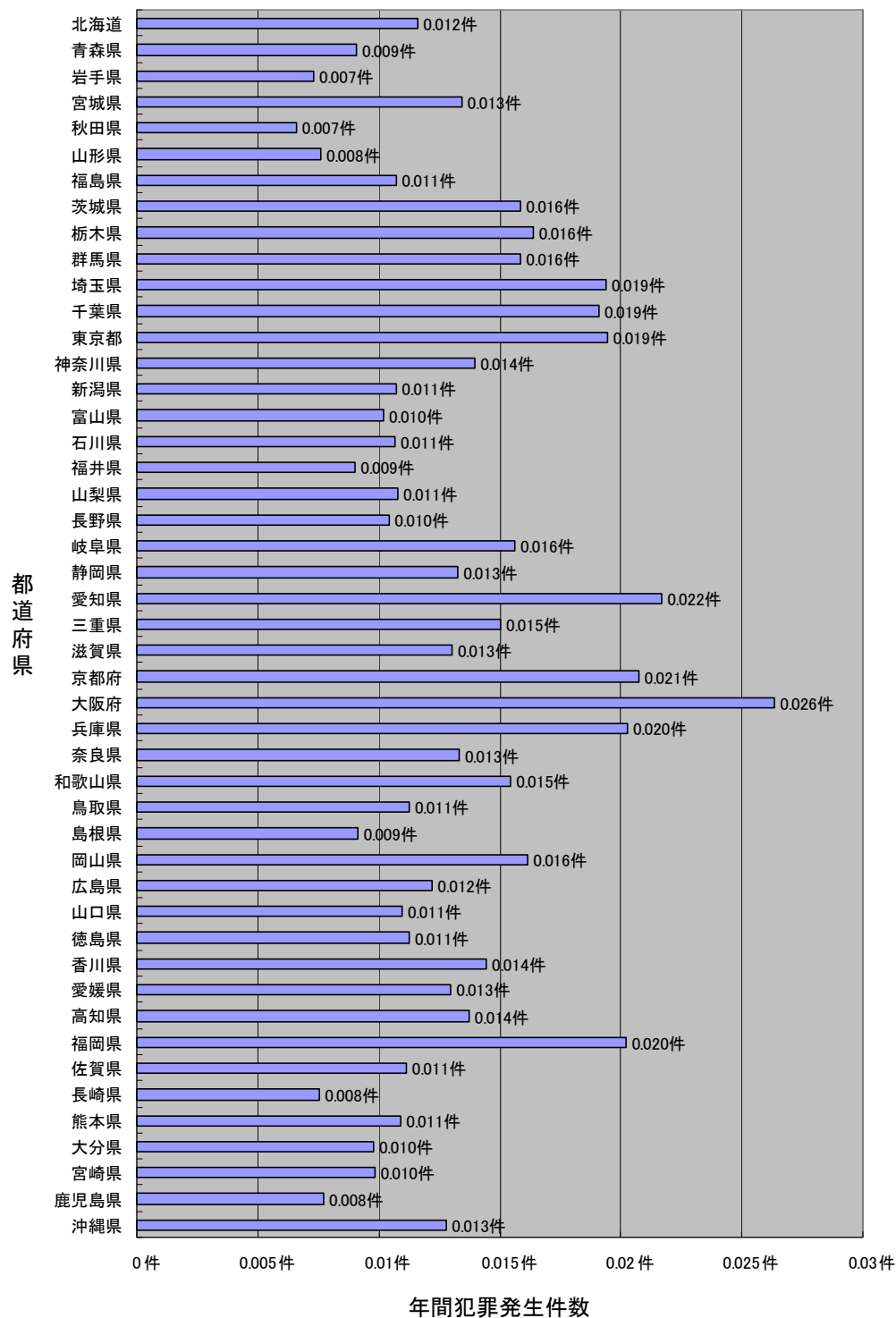
○施策とその実施効果を明確にした目標を設定する場合は、「自主犯罪組織の組織率」等（「（１）指標の意義」参照）を指標として設定することも考えられる。

◇参考

○全国における平成 18 年 1 月から 12 月までの刑法犯認知件数は 2,050,850 件（＊1）であり、都道府県別の年間犯罪発生件数は次のとおりである。

＊1) 警察庁 HP <http://www.npa.go.jp/toukei/keiji21/hanzai.html>

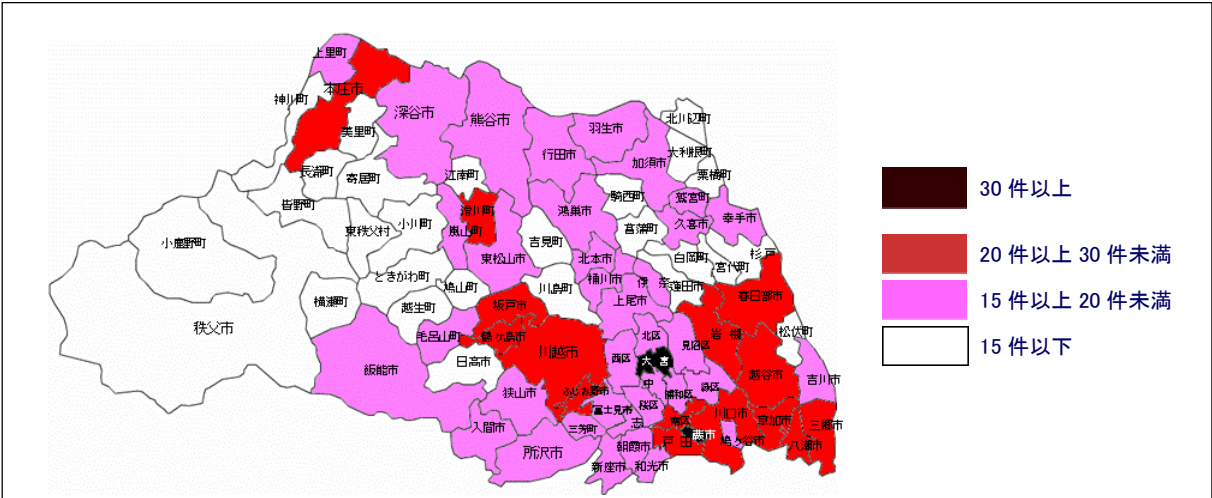
表：地区内人口当たりの年間犯罪発生件数（＊2）（都道府県別）



＊2) 平成 18 年の刑法犯認知件数÷平成 17 年の人口〔国勢調査〕

○市町村別の犯罪率の現状値としては、次のような例がある。尚、埼玉県の人口 1000 人あたりの刑法犯認知件数は 19.29 件（平 18）である。

図：市町村別の犯罪率（埼玉県）



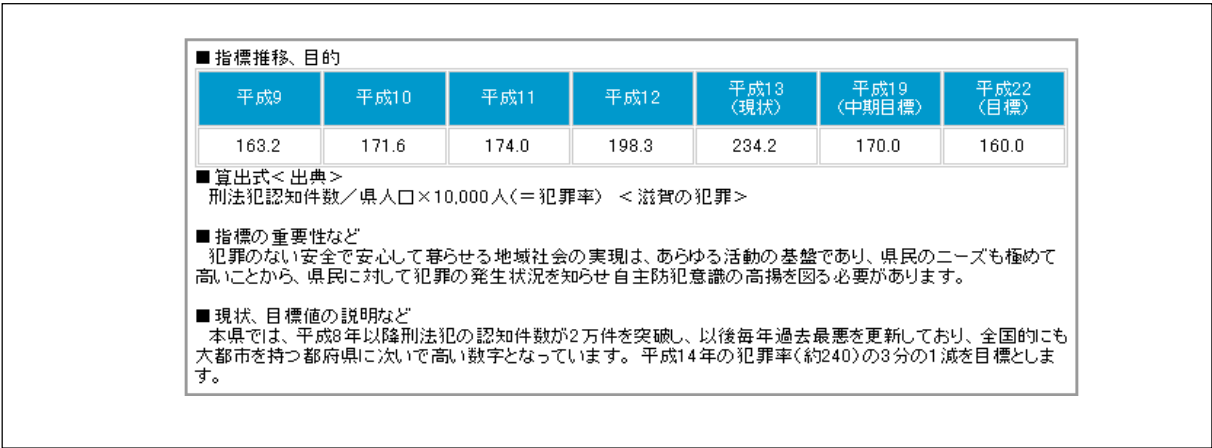
出典：市町村別の犯罪率(18 年 1～12 月・人口 1,000 人当たりの刑法犯認知件数) /犯罪情報官 News / http://www.police.pref.saitama.lg.jp/jyouthoukan/18town_crime.htm

○目標値としては、次のような例がある。

表：目標値例

地方公共団体等	目標値	備考
滋賀県	人口 1 万人あたりの刑法犯認知件数： 現況 234.2 件（平 13） ⇒160.0 件（平 22）	出典：滋賀県中期計画 / 「しがベンチマーク」の解説 / http://www.pref.shiga.jp/project/cyuki-honpen/O4/O402/index.html

図：犯罪発生率に係る目標設定例（滋賀県）



出典：滋賀県中期計画 / 「しがベンチマーク」の解説 / <http://www.pref.shiga.jp/project/cyuki-honpen/O4/O402/index.html>

3-2-2 美しさ・豊かさ

美しさ・豊かさ		緑
指標	地区面積に対する緑に覆われた面積の比率〔緑被率〕	
算出単位	都道府県又は市町村全体他	

(1) 指標の意義

この指標は、緑豊かな居住環境の実現等を住生活基本計画や地域住宅計画の施策目標とする場合に設定する。

◇参考

○地方公共団体においては、同様の施策目標の達成に向けて、次のような類似・代替指標を用いている例がある。

表：地方公共団体における類似・代替指標例

指標名	目標設定等	備考
250m以内に公園がある住宅の割合	29%（平 15）⇒増加	岐阜県：住生活基本計画
県民の一人当たりの都市公園面積	8.0㎡（平 17）⇒9.5㎡（平 22）	滋賀県：住生活基本計画
都市計画区域及び特定地域市町村における人口一人当たりの都市公園面積	8.8㎡（平 16）⇒9.2㎡（平 22）	熊本県：住生活基本計画
県土の緑の創出量	593ha（平 15） ⇒2000ha（平 22）	兵庫県：住生活基本計画
市街地における緑被率	9.9%（平 14）⇒15.0%（平 37）	大阪府：住生活基本計画
緑や水辺など自然とのふれあいに関する満足度	76%（平 15）⇒向上（平 27）	宮崎県：住生活基本計画
250m以内に公園がある住宅のある割合	40%（平 15）⇒増加	愛知県：住生活基本計画
緑・水辺など自然とのふれあいに対する不満率	40.5%（平 15）⇒減少（平 25）	沖縄県：住生活基本計画

(2) 算出方法

1) 定義の設定

「緑で覆われた面積」とは一般的に、空から見たときの地上・屋上の樹木地と草地の面積を示すが、緑で覆われた面積に関する全国的な統計調査は存在せず、地方公共団体が独自に航空写真等を活用して調査を実施する。調査の時期によっても、緑量が変化することから算出結果は異なることが推察される。

そのため、本指標の定義については、当該市町村が従来実施してきた調査での定義を活用する、あるいは他の地方公共団体の定義づけを参考にして規定することが適切と考えられる。

地方公共団体においては、「緑被率」（類似含む）として、次のように定義付けられている例がある。

表：地方公共団体における「緑被率」（類似含む）の定義例

指標名	定義例	備考
みどり率	- 従来の「緑被率」に「河川等の水面の占める割合」と「公園内で樹林等の緑で覆われていない面積の割合」とを加えたもの 「ある地域における、公園、街路樹、樹林地、草地、農地、宅地内の緑（屋上緑化を含む）、河川、水路、湖沼などの面積がその地域全体の面積に占める割合」を指す	東京都：「みどりの新戦略ガイドライン」より
緑被率	- 空から見たときの緑におおわれている土地の割合 - 地上・屋上の樹木地と草地を緑被として集計	千代田区：平成 15 年度「千代田区の緑化とヒートアイランドの現状について」（概要）より
緑被率	- 平成 16 年 6 月に航空写真で撮影した画像データを解析 - 緑被地（樹木・草地・屋上緑地）を抽出して集計した結果をまとめたもの	中野区：「緑被率の現況」より

2）算出単位の設定

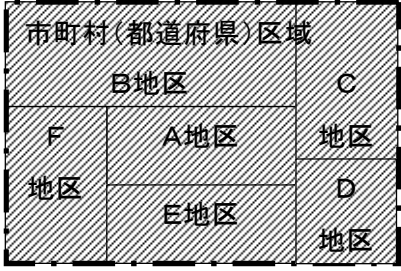
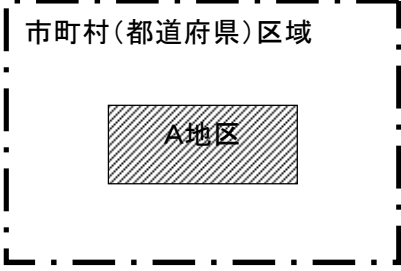
「緑被率」の場合、測定するための算出単位として、大きくは「都道府県又は市町村全体」、「市町村の中の地区」、「市町村の中の特定の地区のみ」の 3 つが考えられる。

生活者の身の回りの「居住環境」という観点からは、日常生活圏レベルの地区単位で設定することが望ましいと考えられる。しかし、住生活基本計画や地域住宅計画策定時に、今後 10 年間の施策実施のプログラムを定め、地区を対象とした目標を設定することは容易ではない。市町村内で十分な検討を行い、設定していくことが望まれる。

それぞれの単位がどのような状況に適しているか、想定される状況は以下の通りである。

表：算出単位の考え方

算出単位の考え方	適した状況
a. 市町村（都道府県）全体を算出単位とする場合  市町村(都道府県)区域	- 施策の対象が市町村全体で、実施の成果・効果を全体で算出した方が望ましい場合 - 特定の地区を対象とすることが住生活基本計画や地域住宅計画策定時に確定できない場合 - その他、小学校区等の地区単位の緑被率にあまり差がなく、市町村全体としてレベルアップすることを目標とする場合

b. 市町村の中の地区を算出単位とする場合  The diagram shows a rectangular area labeled '市町村(都道府県)区域' (City/Town/Village (Prefecture) Area). This area is divided into six smaller regions labeled 'A地区' through 'F地区'. Region 'A地区' is shaded with diagonal lines.	・小学校区等の地区単位の緑被率に差があり、地区毎に目標を立てることが望ましい場合
c. 市町村の中の特定の地区のみを算出対象とする場合  The diagram shows a rectangular area labeled '市町村(都道府県)区域' (City/Town/Village (Prefecture) Area). Inside this area, a single smaller region labeled 'A地区' is shaded with diagonal lines.	・住生活基本計画や地域住宅計画策定時に施策実施の対象がある程度明確・選別的な場合 ・緑被率が劣っている地区の改善を図る（ボトムアップ目的）の場合 ・緑被率が一定程度に到達しており、緑被率の高い地区の更なる向上を図る（レベルアップ目的）場合

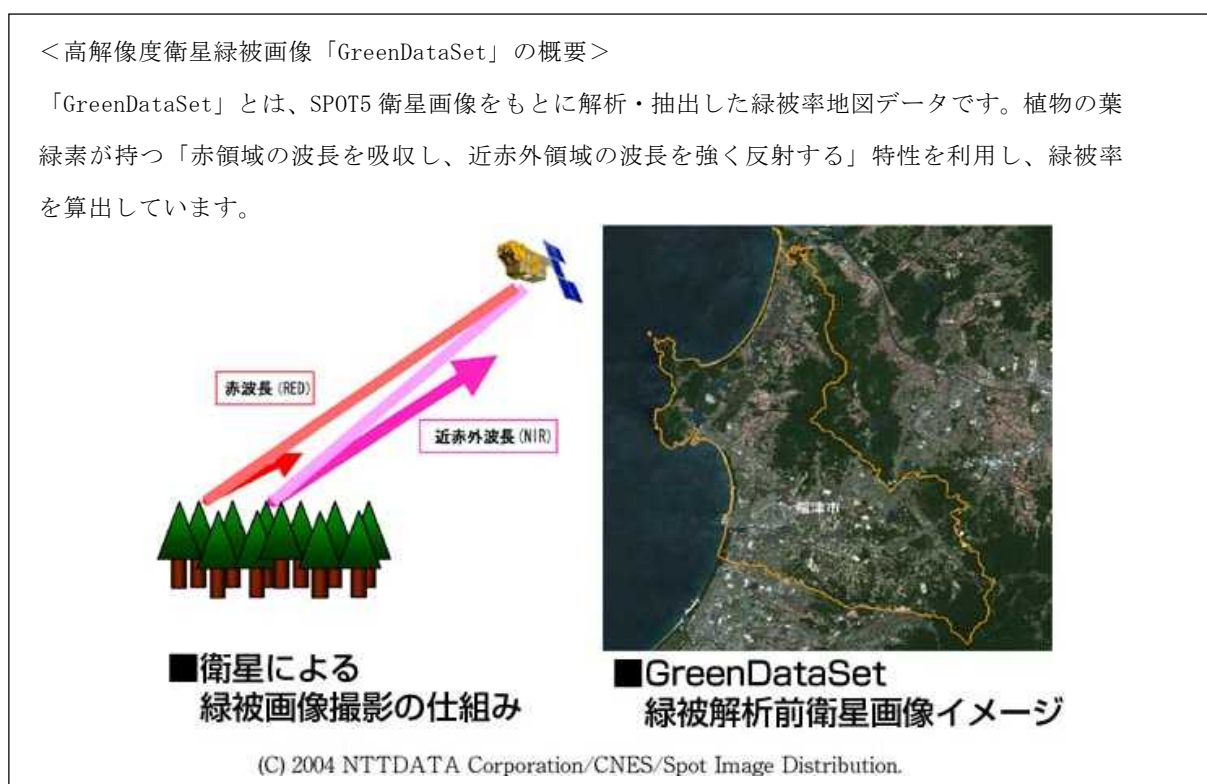
3) 指標の算出

「地区面積に対する緑で覆われた面積」を衛星画像等のリモートセンシングや、航空写真等を活用して把握する。「緑被率」算出方法例は次のとおりである。

表：緑被率の算出方法例

地方公共団体名等	算出方法	備考
緑の基本計画ハンドブック	航空写真と国土基本図（1:2,500 地形図など）を用いて、緑被地を抽出し、緑地種別と土地利用種別とを組み合わせ、緑地区分を設定して面積計測する。	緑の基本計画ハンドブックより
名古屋市	航空写真を利用しデジタルマッピング手法で計測する。	
川崎市	衛星画像ランドサットデータを 200m メッシュで区切り、一定以上の緑被率を計測できたメッシュを緑被面積として、積み上げている。	
福岡市	衛星画像 SPOT5 データをもとに解析、抽出した緑被率地図データを用いる（リモートセンシングによる手法）。	

図：高解像度衛星緑被画像を用いた緑被率算定例（福岡市）



出典：財団法人 九州環境管理協会 HP /
http://www.keea.or.jp/services/keea_leaflets/mp_green/hiresosatellite.html

（３）目標の設定方法

「緑被率」の目標設定の基本手順は次のとおりである。

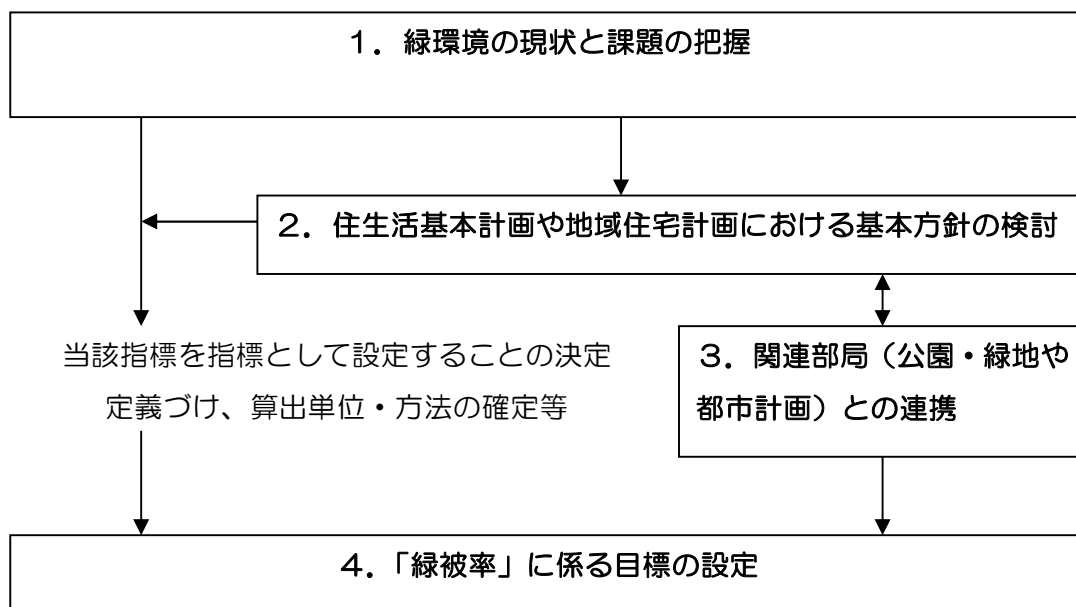
まず、緑環境の現状と課題の把握を行い、住生活基本計画や地域住宅計画において「緑被率」を指標として設定することを決定する。

目標設定については、緑被率の現状や経年変化（トレンド）と今後の施策展開による、緑で覆われた面積の増加見込み量や望ましい緑の量を勘案して、検討を進める。

望ましい緑の量については、平成７年の都市計画中央審議会答申等を踏まえた数値として、「緑地の確保目標水準：将来市街地面積に対して概ね 30%以上」等があり、これらを参考に目標を設定する。

尚、「４．「緑被率」に係る目標の設定」については、「参考：目標設定の具体的方法」において解説するものとする。

図：目標設定の基本手順



◇留意点

○本指標については、公園・緑地等の整備事業や地域地区による誘導、屋上緑化等への助成事業が目標の達成と係ることから、目標設定に際しては、公共施設整備や地域地区の都市計画決定の可能性等について関連部局（公園・緑地や都市計画）との連携が重要である。

○算出単位により、目標設定の仕方が異なる。小学校区等の地区単位を算出単位とする場合は、緑の整備・誘導等に係る事業内容・量を地区別に算定し、目標を設定する必要がある。

◇参考

○市町村の市街化区域内における緑地の目標水準例

「緑地の確保目標水準：将来市街地面積に対して概ね 30%以上」（都市計画中央審議会答申（H7.7）等を踏まえた数値）がある。

○都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準例

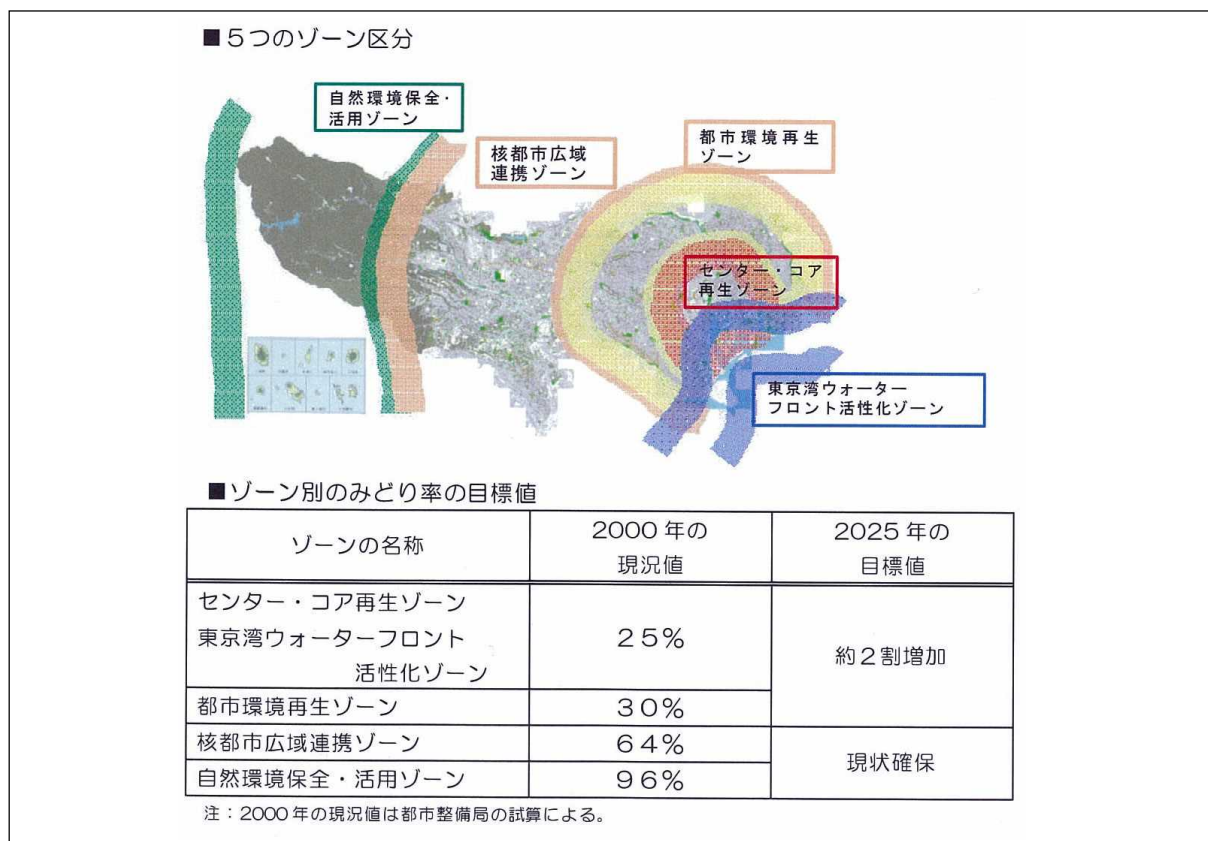
「都市公園等の施設として整備すべき緑地（都市公園・公共施設緑地）：住民一人当たり面積 20 ㎡以上」（都市計画中央審議会答申（H7.7）等を踏まえた数値）がある。

○緑被率等の目標値としては次のようなものがある。

表：目標値例

地方公共団体等	目標値	備考
東京都	区部：現況約 29%（2000 年） ⇒約 2 割増加（2025 年） 多摩部：現況約 80%（2000 年） ⇒現状確保（2025 年）	出典：みどりの新戦略ガイドライン http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kiban/midori_guideline/topi033-1.htm
練馬区	緑被率 30%（平 30）	出典：練馬区みどりの基本計画 http://www.city.nerima.tokyo.jp/koen_ryokuchi/keikaku/kihonkeikaku/kihonnkeikaku.html

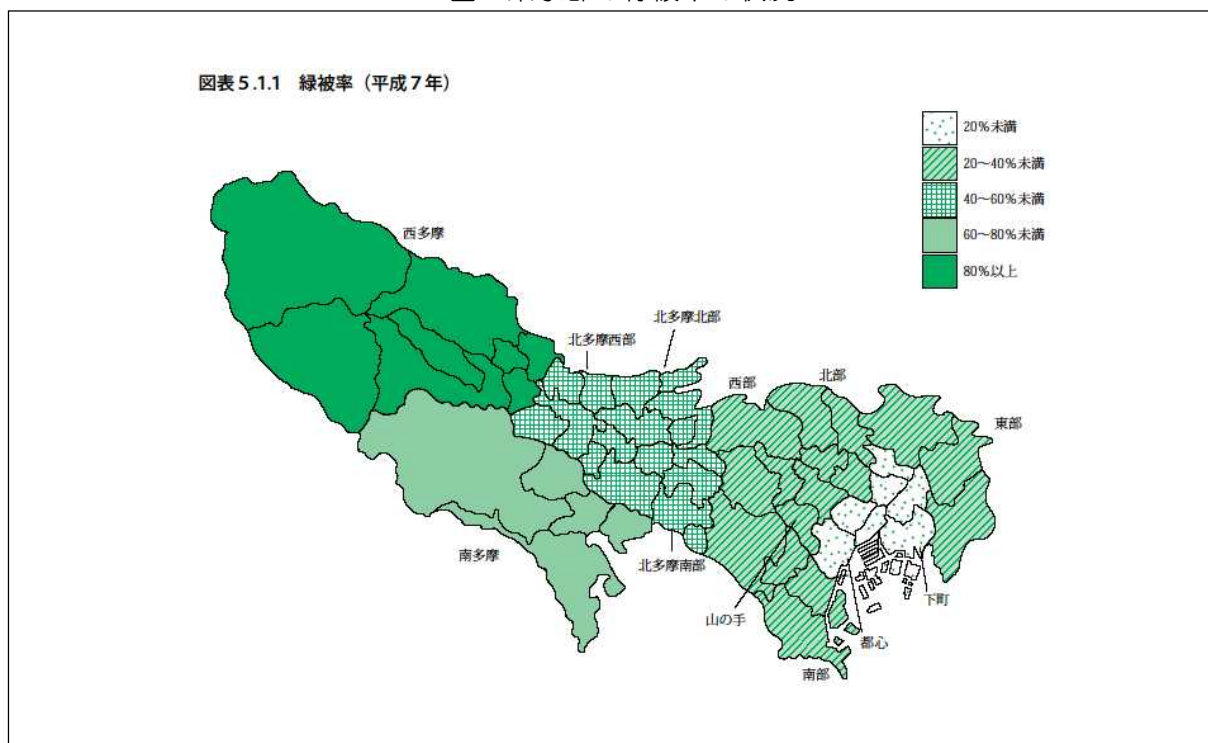
図：東京都のゾーン別みどり率の目標値



出典：みどりの新戦略ガイドライン/東京都 /H18.1

○現状値としては以下のような例がある。

図：東京都の緑被率の状況



出典：東京都環境白書 2000 環境データ集/

http://www2.kankyo.metro.tokyo.jp/kikaku/hakusho/2000/2000_sir.htm

◇参考：目標設定の具体的方法

市町村として、「緑被率」を指標として設定し、その定義や算出単位・方法を規定した後の目標設定の具体的方法について解説する。

①仮目標の設定

市町村の「緑被率」の経年変化（トレンド）等を踏まえつつ、望ましい「緑被率」の目標値や緑の基本計画等の既往計画における目標値等を勘案して、仮目標を設定する。

ここでは、4,000haの広がりを持つ市町村において、過去20年間の間、「緑被率」が21%（20年前）⇒18%（10年前）⇒17%（現状）へ徐々に減少していたと仮定する。

今後10年間に「10年前の緑被率の水準までの緑の回復を目指す」こととして、「緑被率18%」を仮の目標値と定めることとする。

②施策展開による「緑に覆われた面積」の増加量の確認

従来のトレンドでは自然増減により1%（40ha）減少していることから、「緑被率」の1%増という仮の目標値を達成するためには、施策展開により、2%の緑に覆われた面積を回復する必要がある。面積4,000haの市町村においては、80haの増加が求められることとなる。

ここでは、「仮目標」を達成する可能性を確認するため、住生活基本計画や地域住宅計画の施策展開に伴う、緑に覆われた面積の増加量を確認する。

住生活基本計画や地域住宅計画の策定時においては、施策展開（10年間）の「事業プログラム」が策定されているものと、「方針」のみが策定されたものがあると考えられ、その確認方法及び算定条件のイメージは次のとおりである。

表：施策展開による「緑に覆われた面積」の増加量の確認イメージ

施策展開			事業内容・量	「緑に覆われた面積」の増加量の見込み	
				推定緑被割合	増加量
事業プログラムが策定された施策	①公共施設の整備	都市公園の整備	◇近隣A公園の整備（2ha） ◇街区公園の整備（0.25ha×4箇所）	40%	1.2ha
	②住宅市街地整備	住宅市街地総合整備事業	◇B地区住宅市街地総合整備事業の実施・完了（15ha）	30%	4.5ha
	③条例による誘導	都市景観条例	◇都市景観条例による緑化の誘導（5地区、計100ha）	5%（現状15%⇒20%）	5ha
	④助成制度	都市景観条例	◇屋上緑化への助成制度（50件/年、助成上限50万円/件）	100%	2.5ha（50㎡/件の増加を見込む）
方針のみが立案された施策	①地域地区による誘導	緑化地域制度	—	—	40ha
	②助成制度	屋上緑化	—	—	30ha
合計					83.2ha

以上のような確認を行った結果、今後 10 年間に当該市町村における、緑に覆われた面積の増加量は約 83ha と推計される。

このような「仮目標」の設定と施策展開（事業量等のアクション）の確認作業を相互に行いながら、最終的な「目標」の設定を行うこととなる。

◇留意点

- 施策展開の事業プログラム（事業内容・量、事業の対象、事業の実施主体、事業スケジュール等）をできるだけ具体的に策定することが望ましい。
- 総合計画や都市計画マスタープラン、緑の基本計画等の既往計画との整合性を図りつつ、今後の見通しを立てること。
- 住生活基本計画や地域住宅計画の施策の対象が住宅関連部局以外にも及ぶ場合も多いことも考慮し、横断的・総合的な検討体制を整えること。

③緑被率に係る目標設定

以上の検討により、仮目標の達成の見通しが立つことを確認したうえで、「緑被率」に係る目標を設定する。

◇留意点

- 算出単位により、目標設定の仕方が異なること。小学校区等の地区単位を算出単位とする場合は、緑の整備・誘導等に係る事業内容・量を地区別に算定し、目標設定することが必要となる。

〔目標の設定例〕

- a. 市町村全体を算出単位とする場合
⇒「市町村全体の緑被率を 1 %改善する」
- b. 小学校区等の地区単位を算出単位とする場合
⇒「全ての地区において緑被率 10%以上を目指す」、「緑被率 10%を下回る地区において現状の緑被率から 2 %の増加を目指す」

美しさ・豊かさ		市街地の空間のゆとり・景観
指標	狭小宅地率	
算出単位	都道府県又は市町村全体	

（１）指標の意義

この指標は、密集市街地の解消や、日照、採光、プライバシー等を適切に確保した住宅地の形成等を住生活基本計画や地域住宅計画の施策目標とする場合に設定する。

（２）算出方法

１）定義の設定

「狭小宅地」については、全国一律に数値が規定されるべきものではなく、地方公共団体がその地域の状況を勘案し「狭小宅地」を定義づける必要がある。

統計資料としては、住宅・土地統計調査にて、「敷地面積別一戸建及び長屋建の住宅数」を把握することが可能である。

よって本指標については、当該市町村が「狭小宅地」の敷地面積の水準を設定し、それに基づき、「狭小宅地」に該当する住宅の割合を算出することが適切と考えられる。

但し、市町村の独自調査により宅地面積等に係る基礎データが整っている場合は、その利用も考えられる。

◇参考

○宅地規模に関しては、次のような基準がある。

表：宅地規模に関する基準例

項目	基準等	備考
１戸建ての住宅造成宅地の面積	170 ㎡以上、やむを得ない場合は 150 ㎡、造成宅地の平均面積 200 ㎡以上	大都市地域における優良住宅地開発の促進に関する緊急措置法
宅地の規模	170 ㎡以上 やむを得ない場合：150 ㎡以上	設計の設定に関する技術的基準（新住宅市街地開発法） 土地区画整理事業
	100 ㎡以上 ただし、近商・商業地域、防火・準防火地域においては 65 ㎡以上	
住宅金融公庫「マイホーム新築融資」の融資が受けられる敷地面積	100 ㎡以上	—

２）算出単位の設定

本指標は、住宅・土地統計調査に基づく算出を想定している。住宅・土地統計調査は調査単位区内からサンプルを抽出して調査することから、市町村等の単位を細分して算出す

ることは適切ではない。そこで、算出単位としては、基本的に「都道府県又は市町村全体」とする。但し、市町村の独自調査により宅地面積等に係る基礎データが整っている場合は、「市町村の中の地区」、「市町村の中の特定の地区のみ」の算出も考えられる。

3) 指標の算出

住宅・土地統計調査の「敷地面積別一戸建及び長屋建の住宅数」を用いて、当該市町村（都道府県）の定義による「狭小宅地」の敷地面積に該当する一戸建及び長屋建の住宅数を、当該市町村（都道府県）の一戸建及び長屋建の住宅総数で除して、割合を算出する。

◇留意点

- 住宅・土地統計調査における対応表「住宅の所有の関係(5 区分)、建て方(2 区分)、敷地面積(7 区分)別一戸建及び長屋建の住宅数—市区」は、敷地面積の区分を 7 区分（49 m² 以下、50～99 m²、100～149 m²、150～199 m²、200～299 m²、300～499 m²、500 m²以上）としている。よって「狭小宅地」の定義が、この集計区分に拠らない場合、地方公共団体独自の集計が必要となる。
- 木造住宅密集地や郊外の住宅地等、市町村によって数値に大きな差が生じている場合は、「都道府県全体」よりも「市町村全体」で算出する方が望ましい。
- 住宅・土地統計調査における対応表では、持ち家・借家別の把握や、一戸建・長屋建の持ち家に限れば敷地の取得時期別の把握も可能である。

（３）目標の設定方法

「狭小宅地率」に係る目標設定の基本手順は次のとおりである。

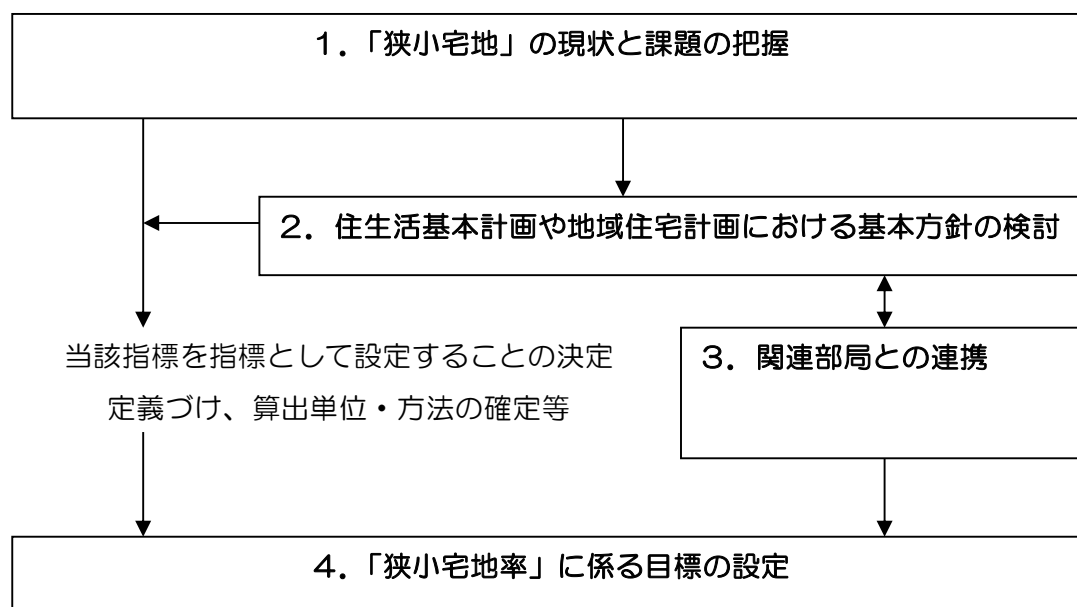
まず、「狭小宅地」の現状と課題の把握を行い、住生活基本計画や地域住宅計画において「狭小宅地率」を指標として設定することを決定する。

目標設定については、施策の実施と狭小宅地の解消の関係（施策の実施効果）は明確にしないことから、「狭小宅地」の現状や経年変化（トレンド）を基礎として、他の地方公共団体の現状値や目標等を参考にしつつ、検討を進める。

例えば、平成 15 年の住宅・土地統計調査によれば、東京都や大阪府、京都府では敷地面積 100 ㎡未満の一戸建及び長屋建の住宅数の割合は 5 割前後と高いものとなっている一方、地方部では 1 割前後であり、都道府県によって状況は大きく異なっている。こうした現状値等を参考に、地方公共団体の住宅事情等に応じて目標を設定する。

目標の立て方としては、「現状を維持する」、又はトレンドを考慮して「狭小宅地の増加傾向を緩和する」等といった目標設定が考えられる。

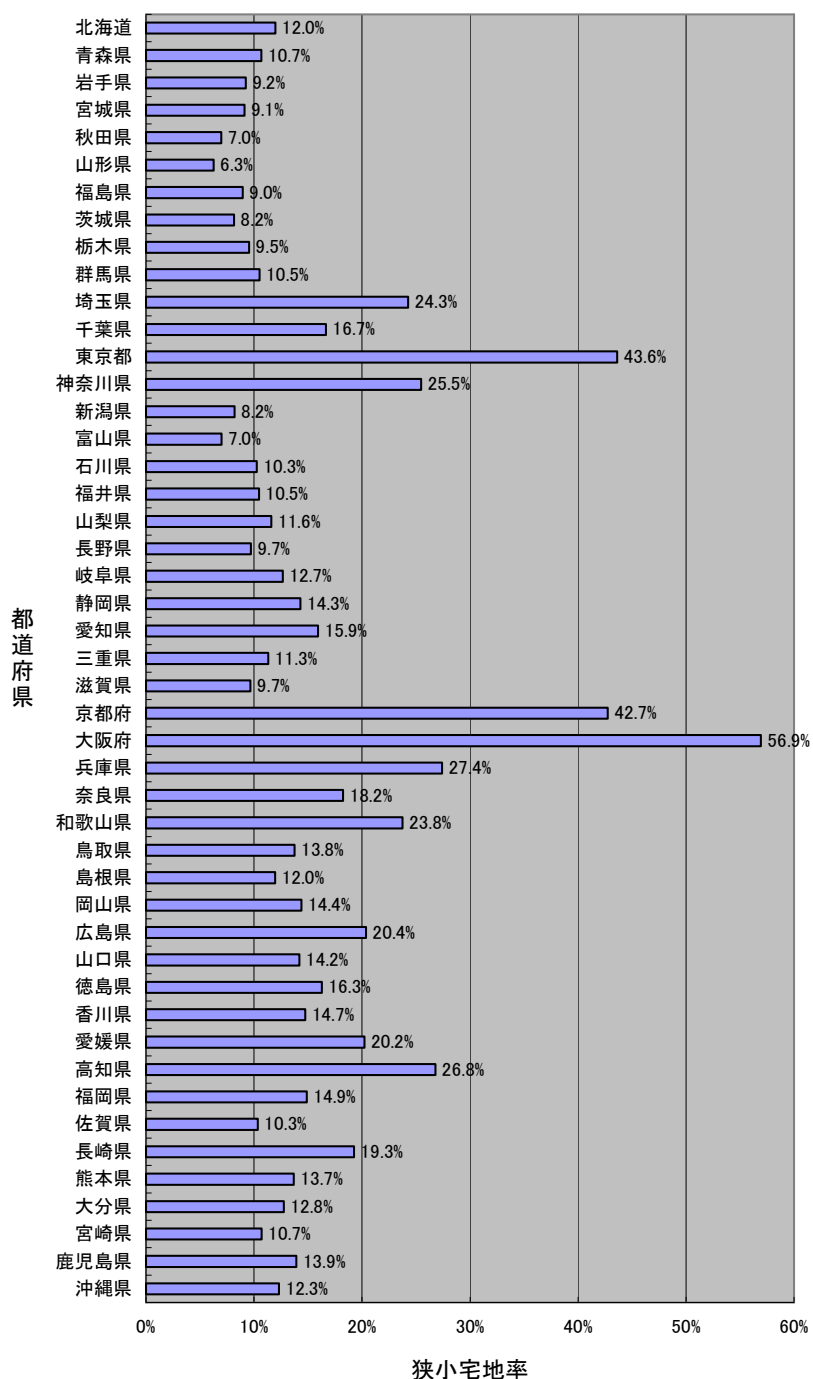
図：目標設定の基本手順



◇参考

○平成 15 年の住宅・土地統計調査における、都道府県別の敷地面積 100 ㎡未満の一戸建及び長屋建の住宅数の割合は次のとおりである。

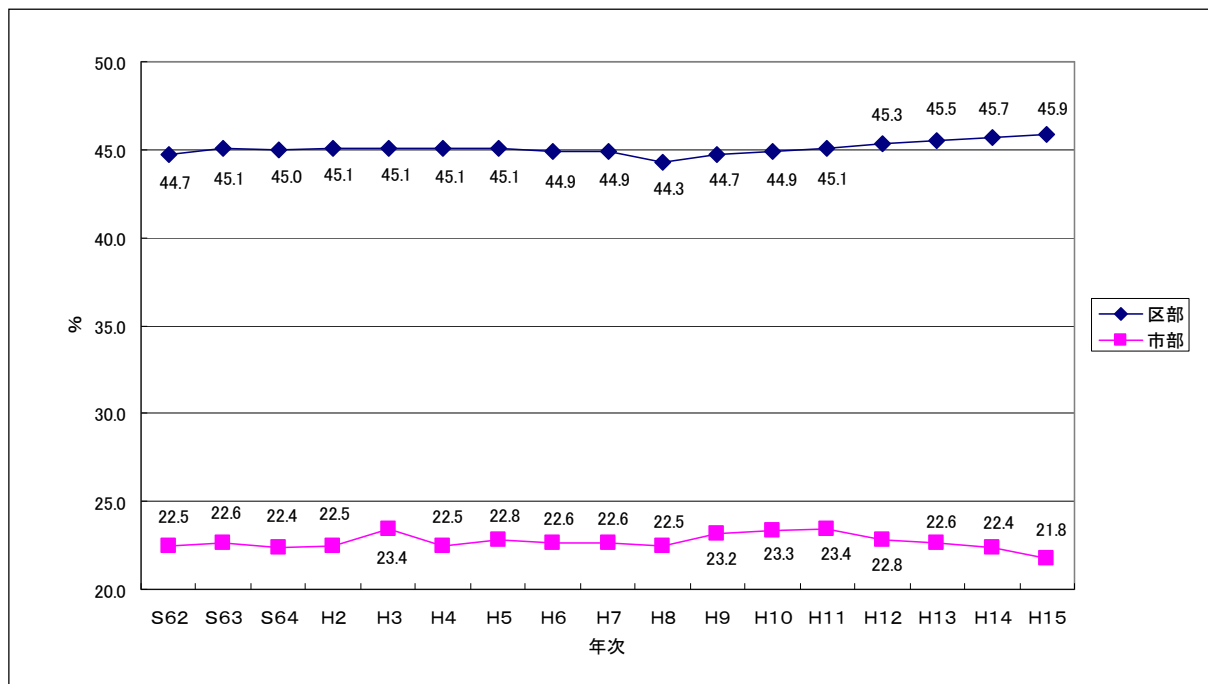
図：敷地面積 100 ㎡未満の一戸建及び長屋建の住宅数の割合：都道府県別



資料：平成 15 年住宅・土地統計調査

○東京都における 100 m²未満の個人宅地の所有者数割合の推移は以下のとおりである。

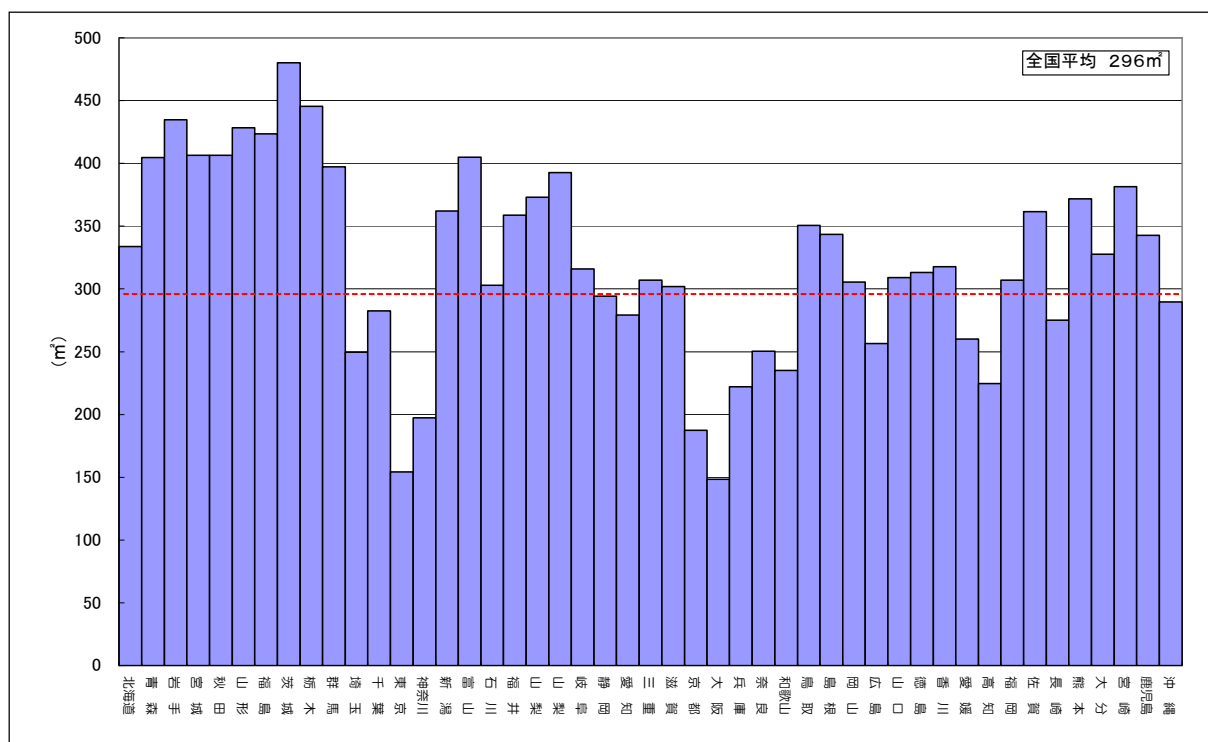
図：東京都における小規模個人宅地（100 m²未満）所有者数割合の推移



出典：第17回国土審議会土地政策分科会企画部会 資料

○一戸建て・長屋建て住宅の敷地面積の平均値は、以下のとおりである。

図：持ち家・一戸建て住宅における宅地規模の全国比較



出典：第17回国土審議会土地政策分科会企画部会 資料

美しさ・豊かさ		市街地の空間のゆとり・景観
指標	良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率	
算出単位	都道府県又は市町村全体	

（１）指標の意義

この指標は、良好な景観の形成・保全や良質な居住環境の実現等を住生活基本計画や地域住宅計画の施策目標とする場合に設定する。

◇参考

○地方公共団体においては、同様の施策目標の達成に向けて、次のような類似・代替指標を用いている例がある。

表：地方公共団体における類似・代替指標例

指標名	目標設定等	備考
まちづくり協定地区数	33 地区（平 17）⇒55 地区（平 27）	福島県：住生活基本計画
美しいまちなみ形成に取り組んでいる地域（地区計画＋景観地区＋高度地区）	327 地区（平 17）⇒450 地区（平 23）	埼玉県：住生活基本計画
住宅市街地におけるまちなみ形成や保全等の取り組み地区数	93 地区（平 17）⇒160 地区（平 27）	新潟県：住生活基本計画
景観づくり住民協定の締結数	2 地区（平 17）⇒8 地区（平 27）	富山県：住生活基本計画
まちづくりに関する住民協定等の件数	120 件（平 17）⇒180 件（平 27）	富山県：住生活基本計画
景観形成取り組み地域数	59（平 17）⇒80（平 27）	山梨県：住生活基本計画
住民の合意形成によるまちづくり地区数	50 地区（平 17）⇒70 地区（平 22）	長野県：住生活基本計画
景観形成地域等の数	8 地域（平 18）⇒15 地域（平 27）	大阪府：住生活基本計画
建築協定地区数	301（平 17）⇒350（平 22）	大阪府：住生活基本計画
景観計画等の策定市町数	6 市町（平 16）⇒全市（平 22）	山口県：住生活基本計画
地区計画・建築協定地区数（累計）	110 地区（平 17）⇒130 地区（平 27）	熊本県：住生活基本計画
美しいまちなみ形成に取り組んでいる地域数	12 地区（平 17）⇒20 地区（平 27）	佐賀県：住生活基本計画

指標名	目標設定等	備考
地区計画の策定数	96 地区（平 17）⇒145 地区（平 27）	茨城県：住生活基本計画
景観づくりに取り組んでいる地域の数 （風景条例に基づく 近隣景観形成協定を 締結している地区の 数）	78 地区（平 17）⇒105 地区（平 22）	滋賀県：住生活基本計画
地区計画・建築協定 が設定されている地 区数	83 地区（平 17）⇒100 地区（平 22）	滋賀県：住生活基本計画
住民が主体となって 街並み景観形成のため の「まちづくり協 定等」を締結した地 区数	60 地区⇒100 地区	石川県：住生活基本計画（案）
まちの景観に関する 不満率	28.9%（平 15）⇒減少（平 25）	沖縄県：住生活基本計画
	33%（平 15）⇒25%（平 27）	静岡県：住生活基本計画
景観行政団体となっ た市町村数	9 市町村（平 18）⇒20 市町村（平 22）	千葉県：住生活基本計画
	4 市町（平 18）⇒12 市町（平 27）	佐賀県：住生活基本計画
	3 団体（平 17）⇒10 団体（平 27）	沖縄県：住生活基本計画
	4 市（平 17）⇒9 市町村（平 27）	大分県：住生活基本計画
まちなみ環境整備に 取り組んでいる地域 数	2 件（平 18）⇒増加（平 27）	佐賀県：住生活基本計画
まちの景観に関する 満足度	75%（平 15）⇒向上（平 27）	宮崎県：住生活基本計画
地区計画区域面積	4068ha（平 16）⇒増加	愛知県：住生活基本計画
景観計画策定市町村 割合	0%（平 16）⇒100%（平 27）	栃木県：住生活基本計画
住環境の「まちの景 観」の満足率	64.7%（平 15）⇒UP（平 27）	兵庫県：住生活基本計画

（２）算出方法

１）定義の設定

「良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区」とは、指標において例示しているように、良好な景観の形成・保全やゆとりある敷地規模の確保等を目的とした一団の地区を指す。

本指標の定義については、当該市町村が地域の実情に応じて規定することが適切と考えられるものの、地区の面積を算出する必要があることから、一定の行政的な網掛けをしている地区を考慮して定義づけすることが考えられる。

また、一定のガイドラインの整備や地域独自の住宅づくりに取り組んでいる地域では、

その普及度合等为目标とすることも考えられる。

「良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区」としては、次のようなものがある。

表：「良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区」の例

地区名	定義	備考
景観地区	・市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域内の土地の区域については、市街地の良好な景観の形成を図るため、都市計画に、景観地区を定めることができる。	景観法第 61 条第 1 項
地区計画区域	・地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。 - 一 用途地域が定められている土地の区域 - 二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの - イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域 - ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの - ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域	都市計画法第 12 条の 5 第 1 項
建築協定区域	・協定の目的となつている土地の区域	建築基準法第 70 条第 1 項
建築協定の目的	・市町村は、その区域の一部について、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するために必要と認める場合においては、土地の所有者及び借地権を有する者が当該土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定（以下「建築協定」という。）を締結することができる旨を、条例で、定めることができる。	建築基準法第 69 条

地区名	定義	備考
伝統的建築物群保存地区	・ 伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため、次条第一項又は第二項の定めるところにより市町村が定める地区をいう。	文化財保護法第 142 条
伝統的建造物群保存地区の決定及びその保護	・ 町村は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第五条 又は第五条の二 の規定により指定された都市計画区域又は準都市計画区域内においては、都市計画に伝統的建造物群保存地区を定めることができる。この場合においては、市町村は、条例で、当該地区の保存のため、政令の定める基準に従い必要な現状変更の規制について定めるほか、その保存のため必要な措置を定めるものとする。 ・ 市町村は、前項の都市計画区域又は準都市計画区域以外の区域においては、条例の定めるところにより、伝統的建造物群保存地区を定めることができる。この場合においては、前項後段の規定を準用する。	文化財保護法第 143 条 第 1 項、第 2 項

これらに、良好な市街地環境の形成を図ることを目的として自主的な活動に取り組んでいるまちづくり協議会やNPO団体等の活動区域を加えることも考えられる。

2) 算出単位の設定

算出単位としては、基本的に「都道府県又は市町村全体」とする。

3) 指標の算出

「良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区」を設定し、その地区面積を市町村（都道府県）全体の面積で除して算出する。

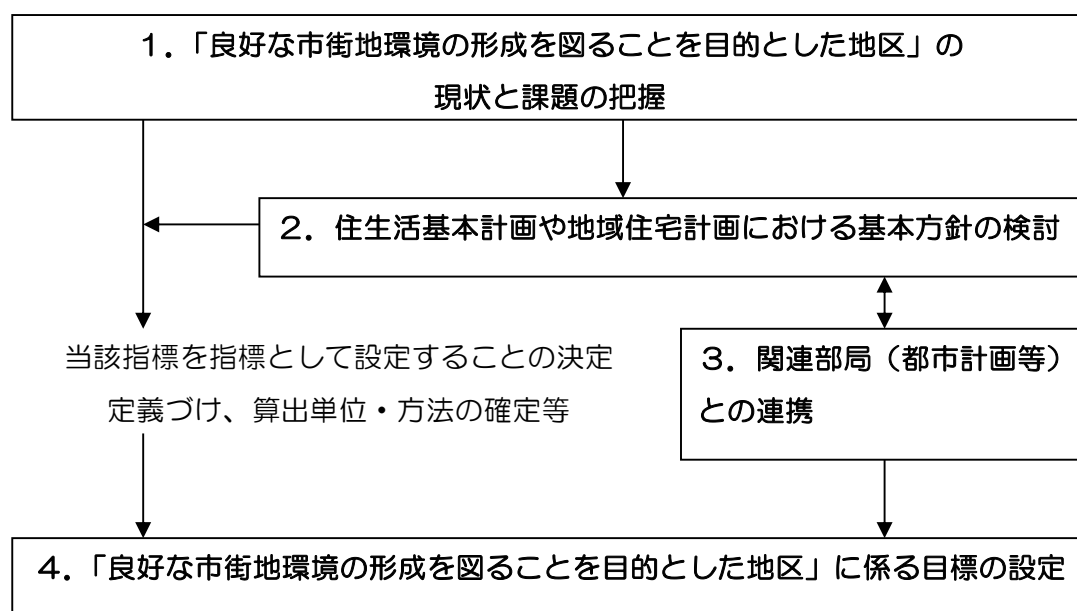
（3）目標の設定方法

「良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率」に係る目標設定の基本手順は次のとおりである。

まず、良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の現状と課題の把握を行い、住生活基本計画や地域住宅計画において「良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率」を指標として設定することを決定する。

目標設定については、良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の現状と今後の地域地区等の決定による地区指定等の見込み量を勘案して、検討を進める。

図：目標設定の基本手順



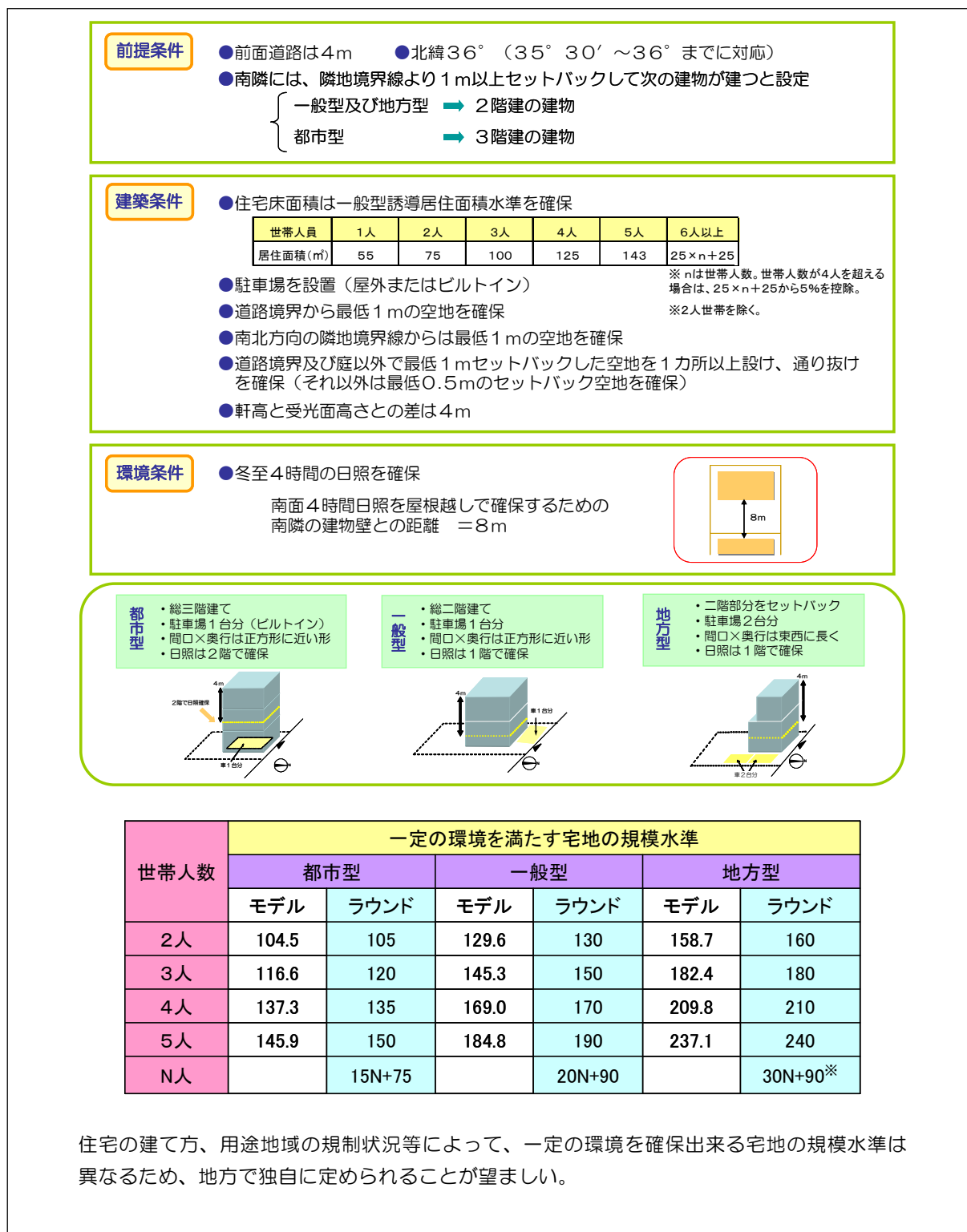
◇留意点

○本指標については、地域地区等の決定等による地区指定やまちづくり協議会等の活動認定等が直接的に目標の達成と係ることから、目標設定に際しては、都市計画決定等の可能性等について関連部局（都市計画等）との連携が重要である。

◇参考

○住宅の建て方に係るモデルパターンの検討から得られた、一定の環境を満たす宅地の規模水準例は次のとおりである。

図：モデルパターンの検討から得られた一定の環境を満たす宅地の規模水準



3-2-3 持続性

持続性		良好なコミュニティ及び市街地の持続性
指標	空家率	
算出単位	都道府県又は市町村全体	

(1) 指標の意義

この指標は、良好なコミュニティの形成及び市街地の持続性の確保等を住生活基本計画や地域住宅計画の施策目標とする場合に設定する。

◇参考

○地方公共団体においては、同様の目標達成に向けて、次のような類似・代替指標を用いている例がある。

表：地方公共団体における類似・代替指標例

指標名	目標設定等	備考
定住者向けの賃貸住宅、空家情報等の提供を行う過疎地域市町村の割合	該当地域のすべての市町村（平 27）	高知県：住生活基本計画
市町による空き家バンク設置数	9 市町（平 17）⇒ 全市町（平 27）	山口県：住生活基本計画
空家バンクの開設数	2 件（平 17）⇒ 10 件（平 27）	佐賀県：住生活基本計画
地域コミュニティ機能を充実するための事業へ支援した地域数	134 地域（平 16） ⇒ 154 地域（平 21）	浜松市：地域住宅計画

(2) 算出方法

1) 定義の設定

「空家率」を算出する際に、統計資料としては、住宅・土地統計調査を用いて、空家数と住宅数を把握することが可能である。

よって本指標については、住宅・土地統計調査を用いて、地区内の住宅に占める空家の割合を算出することが適切と考えられる。

2) 算出単位の設定

本指標は、住宅・土地統計調査に基づく算出を想定している。住宅・土地統計調査は調査単位区内からサンプルを抽出して調査することから、市町村等の単位を細分して算出することは適切ではない。そこで算出単位としては、基本的に「都道府県又は市町村全体」とする。

3) 指標の算出

住宅・土地統計調査による「空き家総数」を「住宅総数」で除して算出する。

◇留意点

○住宅・土地統計調査では、「二次的住宅（①別荘②普段住んでいる住宅とは別に残業で遅くなった時などたまに寝泊りしている人がいる住宅）」も、「空き家」として集計されている。別荘地等、「二次的住宅」の多い地域等においては、良好なコミュニティ及び市街地の持続性に及ぼす影響を現す指標として適切でない場合があり、地域の実態に即した指標とするため、別途「空き家」を定義し、独自に調査を実施することもある。

（３）目標の設定方法

「空き家率」に係る目標設定の基本手順は次のとおりである。

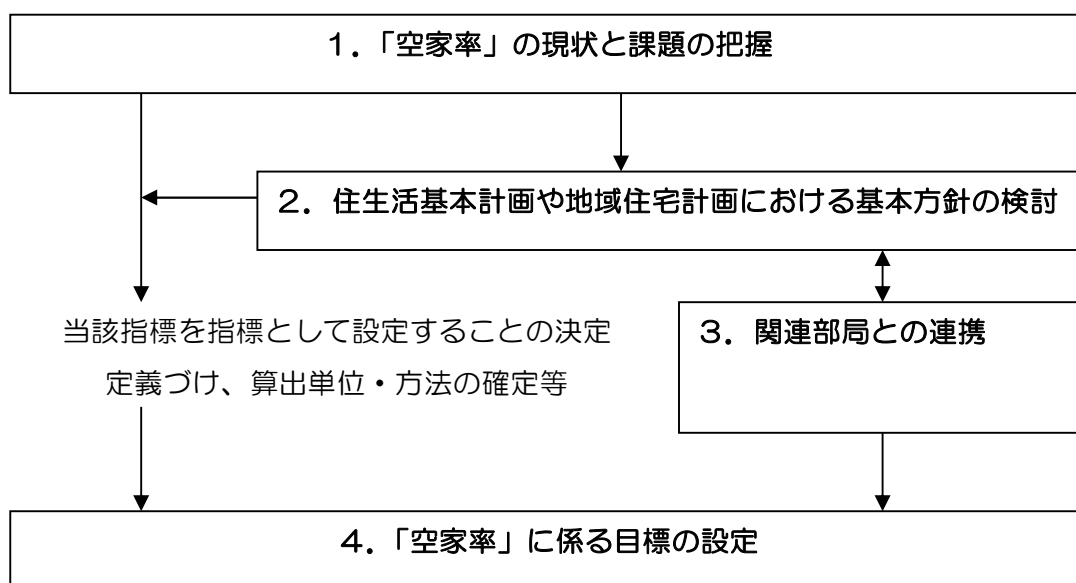
まず、住宅土地統計調査等を用いて空き家率の現状と課題の把握を行い、住生活基本計画や地域住宅計画において「空き家率」を指標として設定することを決定する。

目標設定については、施策の実施と「空き家率」の低下の関係（施策の実施効果）を明確にしにくいことから、「空き家率」の現状や経年変化（トレンド）を基礎として、他の地方公共団体の現状値や目標等を参考にしつつ、検討を進める。

但し、「空き家率」は賃貸住宅や中古住宅市場の状況等に左右されるため、極端に空き家が多い場合（空き家率が 15%を超える等）を除けば、「空き家率」の適正な値としての目標値を設定することは困難である。また、平成 15 年の住宅・土地統計調査によれば、別荘地等、「二次的住宅」の多い地域と類推される、山梨県や長野県、和歌山県では空き家率が 15%を超えており、地域の特性に応じた判断が求められる。

そのため、目標設定としては、地域の空き家の現況をもって問題等が生じているかを勘案し、「〇年の水準を目指す」、「現状から〇%改善する」等とすることが考えられる。

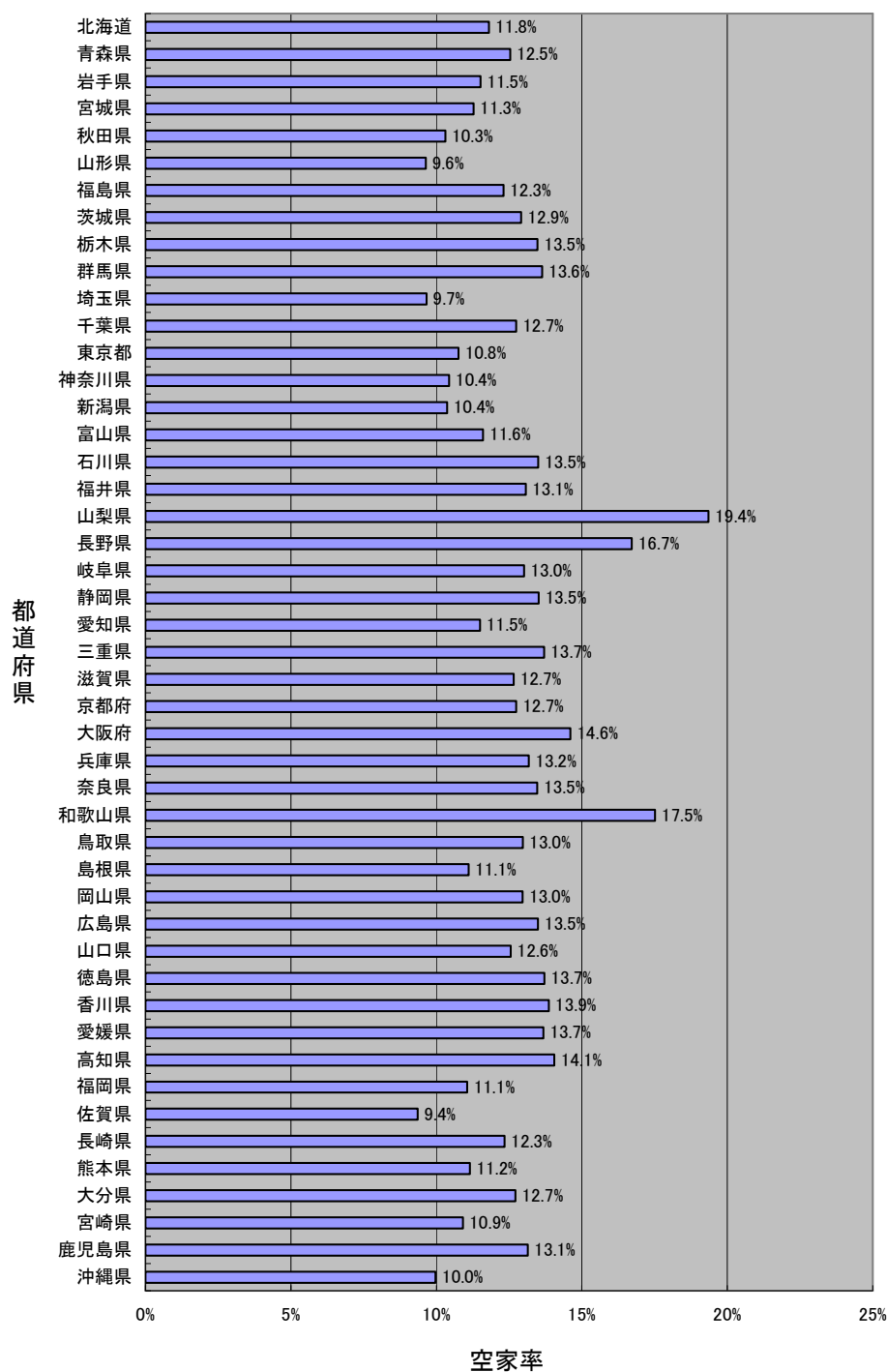
図：目標設定の基本手順



◇参考

○平成 15 年の住宅・土地統計調査における都道府県別の空家率は次のとおりである。尚、全国の空家率は 12.2%である。

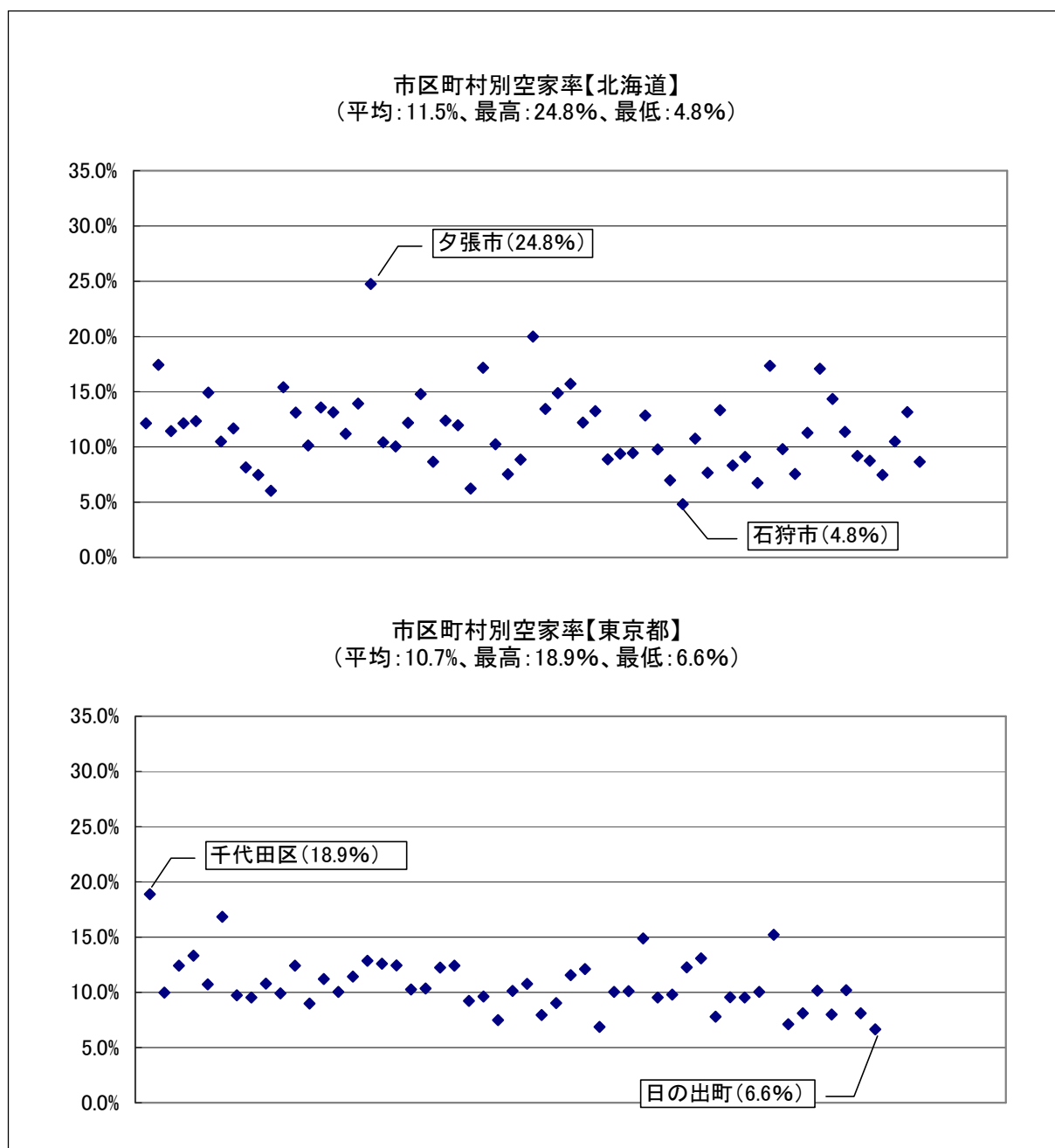
表：空家率



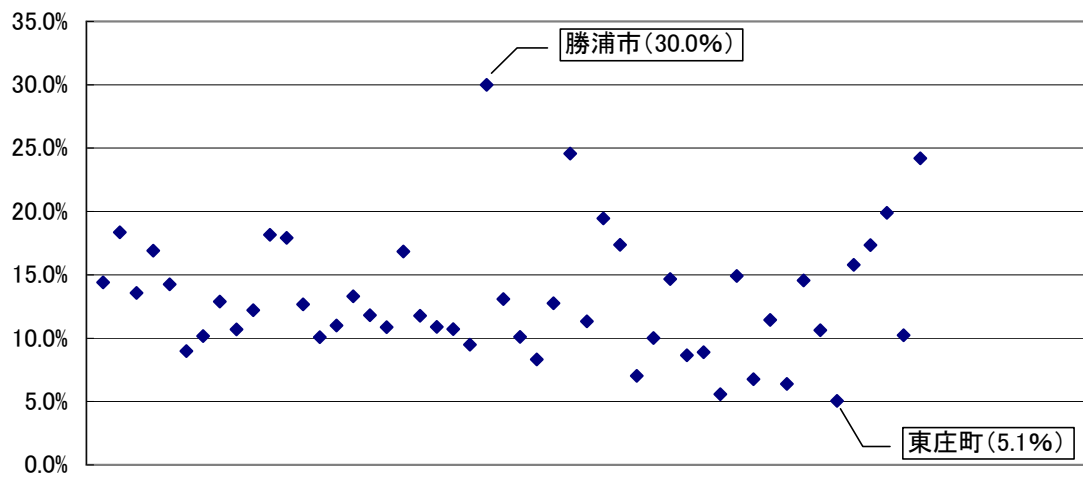
資料：平成 15 年住宅・土地統計調査

○平成 17 年の住宅・土地統計調査における市町村別の空家率（北海道、東京都、宮城県、千葉県）は次のとおりである。

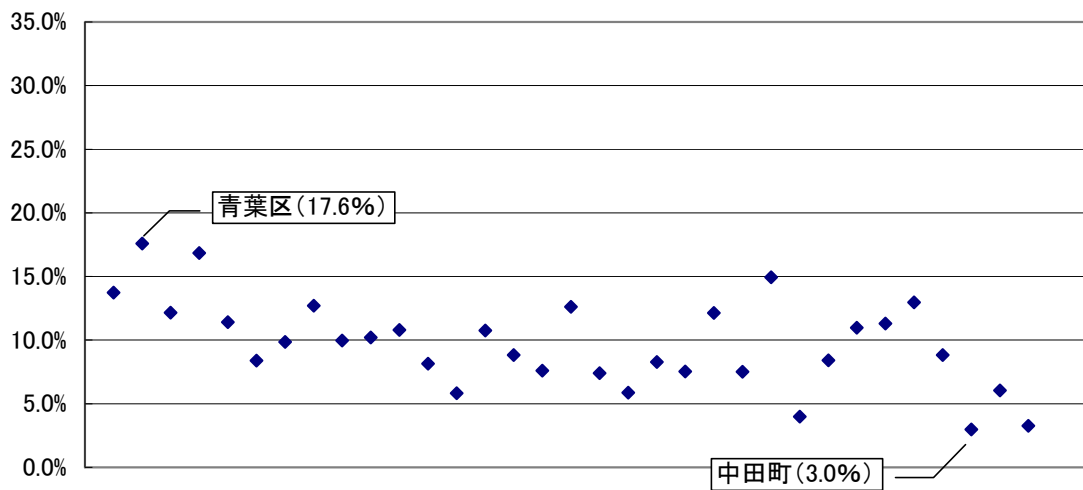
図：市町村別空家率の分布



市区町村別空家率【千葉県】
(平均:13.1%、最高:30.0%、最低:5.1%)



市区町村別空家率【宮城県】
(平均:9.7%、最高:17.6%、最低:3.0%)



出典：住宅・土地統計調査（H15）より算出

持続性		環境負荷への配慮
指標	地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率〔街なか居住比率〕	
算出単位	市町村全体	

（１）指標の意義

この指標は、中心市街地における人口の回復やコンパクトな市街地構造の実現等を住生活基本計画や地域住宅計画の施策目標とする場合に設定する。

◇参考

○地方公共団体等においては、同様の目標達成に向けて、次のような類似・代替指標を用いている例がある。

表：地方公共団体等における類似・代替指標例

指標名	目標設定等	備考
駅から至近にある住宅ストックの割合（街なか居住等の状況）	31.9%（平 15）⇒現状維持 32%（平 22）	滋賀県：住生活基本計画
中心市街地での公的支援による住宅戸数	248 戸（平 17）⇒500 戸（平 27）	山形県：住生活基本計画
中心市街地の共同住宅への入居世帯	9,600 世帯（平 17）⇒11,300 世帯（平 27）	群馬県：住生活基本計画
都心地域（センター・コア・エリア）の住宅建設戸数	23 万戸（平 18～22 累計）	東京都：住生活基本計画
市街地再開発事業実施地区	1 地区（平 17）⇒2 地区（平 27）	島根県：住生活基本計画
県内で街なか居住のための住宅施策を実施している市町村数	-（平 17）⇒10 市町村（平 27）	熊本県：住生活基本計画
まちなかや都市の中心部への住替え意向の割合	17%（平 15）⇒向上（平 27）	宮崎県：住生活基本計画
駅から 1 km圏内にある住宅の割合	48%（平 15）⇒増加	愛知県：住生活基本計画
定住のための住宅施策を実施している市町村数	18 市町村（平 18）⇒22 市町村（平 27）	宮崎県：住生活基本計画
中心市街地の居住人口	24,099 人（平 18）⇒26,500 人（平 23）	富山市中心市街地活性化基本計画
職住近接率（常住地における自宅就業者と徒歩通勤者の割合（国勢調査より作成））	— （現状把握のための指標として活用）	東京グランドデザイン 2030/（財）森記念財団/H16.9

(2) 算出方法

1) 定義の設定

「街なか区域」とは、市町村における商業・業務、行政・文化、医療・福祉等の都市機能を含む中心的市街地を指す。この区域には、地域の実情に応じて設定した中心市街地（例：平成18年8月に改正・施行された「中心市街地の活性化に関する法律」に基づく中心市街地）を含むこととしている。

「街なか区域」については、当該市町村が地域の実情に応じて規定することが適切と考えられ、その区域における居住人口の割合を本指標の定義とする。

◇参考

○中心市街地活性化基本計画における「中心市街地」の設定例としては、次のようなものがある。

表：中心市街地活性化基本計画における「中心市街地」設定例

市町村名	設定例	備考
青森市	- 面積：約 116.7 ha - 商業施設や業務、公共施設が集積している地区を中心に、市民はもちろん来青者の足の拠点となるJR駅、国道、国内外の観光客を運んで来る埠頭で囲む区域とした。 - 西側は住宅地と臨港・交通機能地区とを分ける市道、南側は国道及びその一部沿線で形成されている商店街を囲む市道、東側は商店街と飲食店街とを分ける市道	新青森市中心市街地活性化基本計画案 http://www.city.aomori.aomori.jp/ko-ho/krh/pc/anken13/youryou_tyusinsigaiti.html
富山市	- 面積：約436ha - 富山市中心市街地活性化の基本方針において「活性化の三本柱」と位置付けた「公共交通の利便性の向上」、「賑わい拠点の創出」、「まちなか居住の推進」の各施策の展開により中心市街地の活性化を実現していくことから、広域から人が集まる中心商業地区を含み、既存及び事業化検討中の公共交通の運行地域、賑わい拠点を形成する地域及び周辺の住居系用途地域を含む区域を中心市街地と設定する。	富山市中心市街地活性化基本計画 http://www7.city.toyama.toyama.jp/policy/plan/shigai/gaiyou.pdf

図：富山市中心市街地区域図



出典：富山市HP/富山市中心市街地活性化基本計画
<http://www7.city.toyama.toyama.jp/policy/plan/shigai/gaiyou.pdf>

2) 算出単位の設定

算出単位としては、基本的に「市町村全体」とする。

尚、近年の市町村合併等により、ひとつの市町村単位において、複数の中心的市街地が分立して形成されている場合も多い。その場合は、「街なか区域」を複数設定し、その合算した街なか区域内の人口比率を算定していくことも考えられる。

3) 指標の算出

「街なか区域」を設定し、その区域内の人口を市町村全体の人口で除して算出する。「街なか区域」については、市町村の実情に応じて設定することにより、設定に際して考慮すべき事項を例示すると、次のとおりである。

- a. 市町村の総合計画や都市計画マスタープラン
- b. 都市機能（商業・業務、行政・文化、医療・福祉等）の集積・分布状況
- c. 市町村の持つ歴史や市街地形成過程
- d. 自治会、小中学校区等のコミュニティ単位
- e. 昼間・夜間人口密度等の市街地の性格 等

◇留意点

○容易に「街なか区域」内の人口を算出するためには、住民基本台帳や国勢調査等の人口情報を活用することが考えられる。そのためにも、住民基本台帳や国勢調査の調査・集計単位（町丁目レベル等）を勘案し、区域の線引きを行うことが望ましい。

（３）目標の設定方法

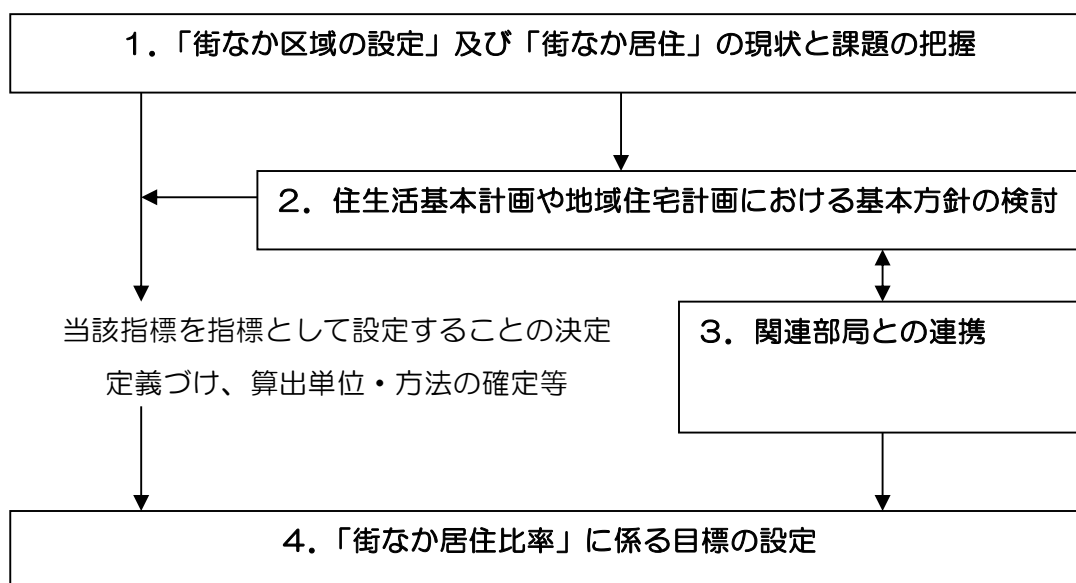
「街なか居住比率」に係る目標設定の基本手順は次のとおりである。

まず、「街なか区域」の設定を行うとともに区域内の人口の現状と課題の把握を行い、住生活基本計画や地域住宅計画において「街なか居住比率」を指標として設定することを決定する。

目標設定については、施策の実施と「街なか居住比率」の向上の関係（施策の実施効果）を明確にしにくいことから、街なか居住の現状や経年変化（トレンド）を基礎として、他の地方公共団体の現状値や目標等を参考にしつつ、検討を進める。

目標の立て方としては、「〇年の水準を目指す」、「現状から〇%の向上を図る」等とすることが考えられる。しかしながら、今後も郊外への市街地の拡散が想定される地域においては、現状維持を目指す等、当該市町村の状況に見合った目標設定も考えられる。

図：目標設定の基本手順



◇留意点

○施策とその実施効果を明確にした目標を設定する場合は、「街なか区域での公益支援による住宅戸数」等（「（１）指標の意義」参照）を指標として設定することも考えられる。

◇参考

○地方公共団体の住生活基本計画における「街なか区域」内の人口比率に関する目標値としては以下のような例がある。

表：地方公共団体等による目標値例

地方公共団体等	目標値等	備考
高知県	減少（平 17）⇒増加（平 27）	高知市中央部居住人口の増加率

持続性		環境負荷への配慮
指標	通勤・通学における公共交通機関等利用率	
算出単位	都道府県又は市町村全体	

（１）指標の意義

この指標は、環境への負荷の低減に配慮したまちづくり等を住生活基本計画や地域住宅計画の施策目標とする場合に設定する。

◇参考

○地方公共団体においては、同様の目標達成に向けて、次のような類似・代替指標を用いている例がある。

表：地方公共団体における類似・代替指標例

指標名	目標設定等	備考
駅から至近にある住宅ストックの割合（街なか居住等の割合）	31.9%（平 15）⇒現状維持 32%（平 22）	滋賀県：住生活基本計画

（２）算出方法

１）定義の設定

「通勤・通学における公共交通機関利用率」を算出するにあたり、統計資料としては国勢調査の「常住地又は従業地・通学地による利用交通手段別 15 歳以上自宅外就業者・通学者数」を用いることにより、通勤・通学の際の交通機関等の利用状況を把握することが可能である。

よって本指標については、国勢調査を用いて、通勤・通学時の交通手段として、公共交通機関や徒歩・自転車を利用している通勤・通学者（15 歳以上）の割合を算出することが適切と考えられる。

２）算出単位の設定

算出単位としては、「都道府県又は市町村全体」が考えられる。

３）指標の算出

国勢調査の「常住地又は従業地・通学地による利用交通手段別 15 歳以上自宅外就業者・通学者数」を用いて、利用交通手段が「徒歩だけ」・「鉄道・電車」・「乗合バス」・「勤め先・学校のバス」・「自転車」のどれかで、「自家用車」・「ハイヤー・タクシー」・「オートバイ」を利用していない通勤・通学者数を足し合わせ（「その他」を除く）、通勤・通学者総数で除して算出する。

◇留意点

○国勢調査における当該項目の調査は10年ごとの実施である。

（３）目標の設定方法

「通勤・通学における公共交通機関等利用率」に係る目標設定の基本手順は次のとおりである。

まず、通勤・通学における公共交通機関等利用の現状と課題の把握を行い、住生活基本計画や地域住宅計画において「通勤・通学における公共交通機関等利用率」を指標として設定することを決定する。

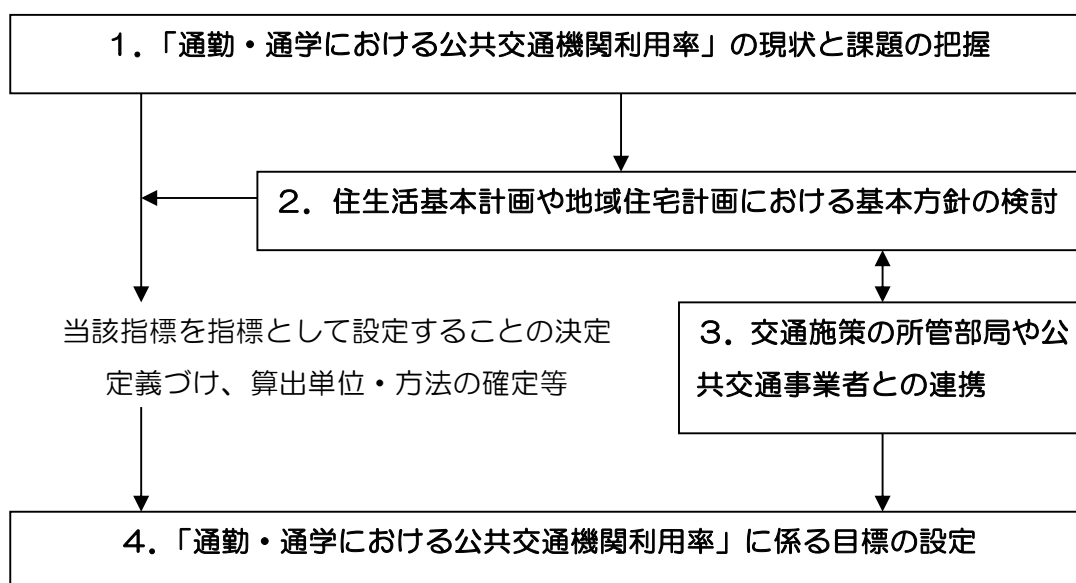
本指標については、公共交通機関の具体の整備事業の計画が無い場合、施策の実施と公共交通機関利用率の向上の関係（施策の実施効果）は明確にしにくい。そのため、目標設定については、公共交通機関の利用の現状や経年変化（トレンド）を基礎として、他の地方公共団体の現状値や目標、及び将来的な公共交通機関整備の見込み等を参考にしつつ、検討を進める。

例えば、平成17年の国勢調査によれば、首都圏（1都3県）や大阪圏（2府2県）では公共交通機関等利用率は5割を超えている。一方、その他の都道府県では3割前後であり、公共交通の整備状況や自家用車の保有率等によって、状況は異なっている。こうした現状値等を参考に、地方公共団体の実情に応じて目標を設定する。

尚、今後の公共交通機関の整備を想定する場合は、交通施策を所管する部局や公共交通事業者との十分な連携の上、検討を進めていくことになる。

目標の立て方としては、現状値や経年変化を踏まえつつ、「現状から〇%の向上を図る」等とすることが考えられる。

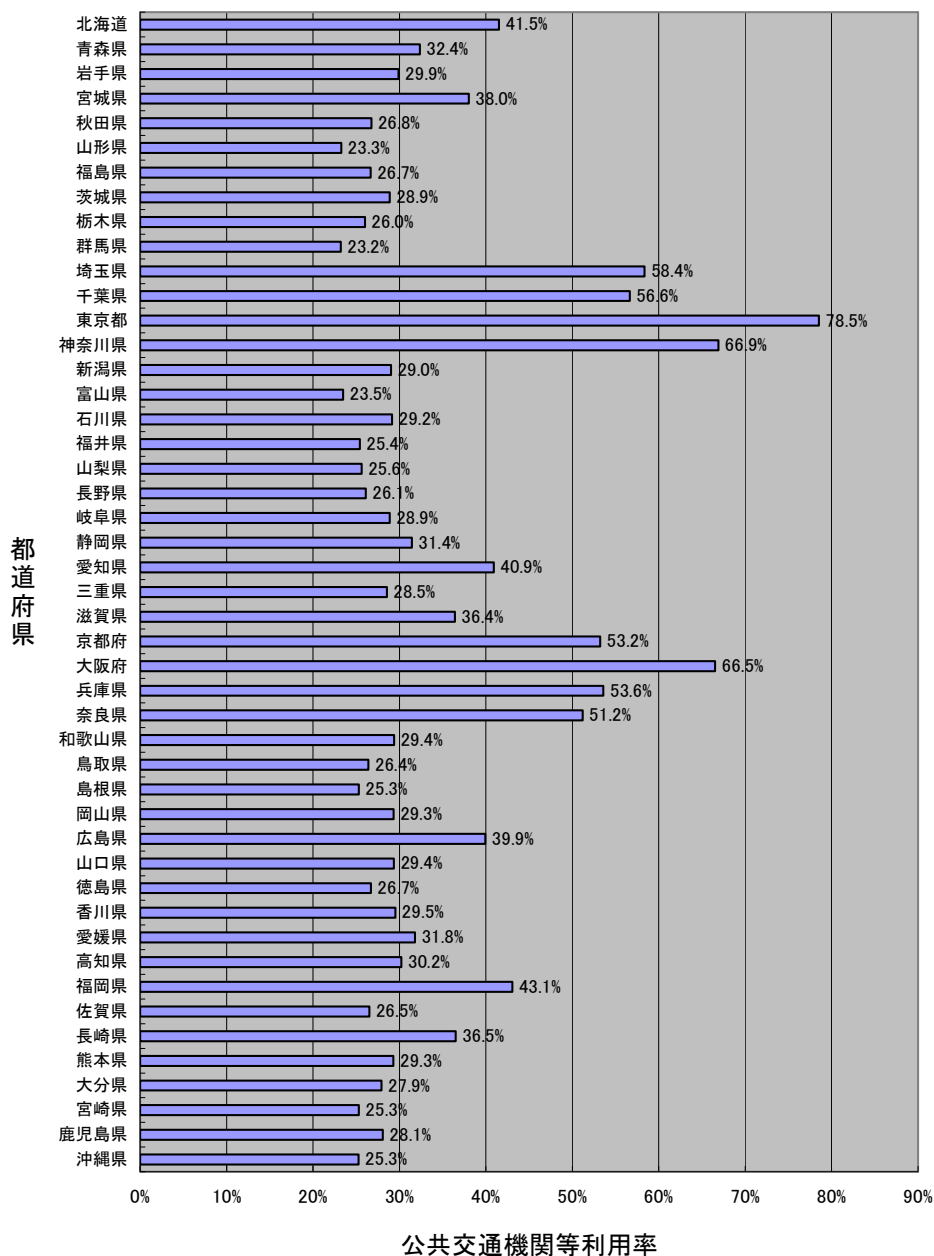
図：目標設定の基本手順



◇参考

○平成 17 年の国勢調査における、都道府県別の通勤・通学における公共交通機関等利用率は次のとおりである。

図：通勤・通学における公共交通機関等利用率（都道府県別）



資料：平成 17 年国勢調査

３－２－４ 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ		高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ
指標	公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合	
算出単位	市町村全体他	

（１）指標の意義

この指標は、公共交通の利便性の高い居住地の実現や公共交通網の充実化等を住生活基本計画や地域住宅計画の施策目標とする場合に設定する。

（２）算出方法

１）定義の設定

「公共交通不便地域」に関する全国的な統計調査は存在せず、一般的な定義も定まっていない。地方公共団体が独自に「公共交通不便地域」の定義づけを行い、施策展開の基礎的情報として活用している状況にある。

そのため、本指標の定義については、地方公共団体が、他の地方公共団体の定義づけを参考にしつつ、当該市町村における実状を勘案して規定することが適切と考えられる。

地方公共団体においては、「公共交通不便地域」（類似含む）として、次のように定義付けられている例がある。

表：地方公共団体における「公共交通不便地域」（類似含む）の定義例

指標名	定義例	備考
公共交通不便地域	- 公共交通不便地域とは、「鉄道駅から遠く、バスの便も不便な地域」のことで、次の２種類を設定。 ①バス交通空白地域：鉄道駅から７００メートル以上離れ、かつ、バス停留所から２００メートル以上離れている地域であり、公共交通のサービスを受けることが難しい地域 ②最寄駅アクセス不便地域：鉄道駅から７００メートル以上離れ、かつ、バス停から２００メートル以内ではあるものの、最寄鉄道駅直通のバスの運行本数が１時間に１本以下の地域	神奈川県大和市
公共交通不便地域	①バス停への利便距離を半径３００ｍとし、バス停への不便地域を抽出。ただし、周辺駅から半径１ｋｍ以内は、公共交通機関への利便性の高い区域と考え、バス停への不便地域から除く。 ②市役所を中心とし、寺尾上土棚線、早川本蓼川線を軸に、市内を北東部・北西部・南東部・南西部の４つの地区に分け抽出。	神奈川県綾瀬市
交通空白・不便地域	・「交通空白地域」であり、「交通不便地域」である地域。 ・「交通空白地域」は、鉄道駅より７５０ｍ以遠であり、バス停より３００ｍ以遠の地域 ・「交通不便地域」は、バス停から３００ｍ以内であるが、バスの運行間隔が概ね３０分に１本未満の地域。ただし、交通需要と供給のバランス等を考慮する。	神奈川県川崎市

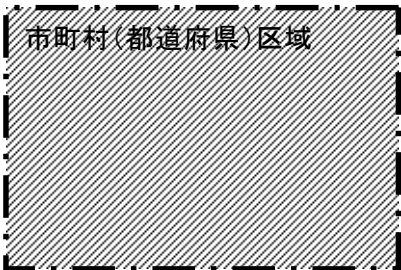
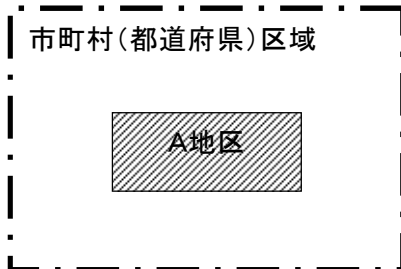
[illegible]

<http://www.city.yamato.kanagawa.jp/t-soumu/komibas/fubenzu.htm>

算出単位として、大きくは「市町村全体」もしくは「市街化区域等の一定の居住人口密度を有する市町村内の特定の地区」の2つが考えられる。

それぞれの単位がどのような状況に適しているか、想定される状況は以下の通りである。

表：算出単位の考え方

算出単位の考え方	適した状況
a. 市町村全体を算出単位とする場合  市町村(都道府県)区域	・施策の対象が市町村全体で、実施の成果・効果を全体で算出した方が望ましい場合
b. 市町村の中の特定の地区のみを算出対象とする場合  市町村(都道府県)区域 A地区	・市街化区域等、一定の居住人口密度を有する区域を対象として目標を立てる場合 ・住生活基本計画や地域住宅計画策定時に施策実施の対象がある程度明確・選別的な場合 ・公共交通利便性が劣っている地区の改善を図る（ボトムアップ目的）の場合

3) 指標の算出

「公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合」の算出方法は次のとおりである。

A. 作図による算出

①「公共交通不便地域」の図上等での作図

地形図等の地図上で、鉄道駅やバス停の利用圏域（例：鉄道駅から 700m、バス停から 200m）等を作図する。この利用圏域等を外れる地域が公共交通不便地域となる。

②「公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合」の算出

住宅の戸数については、建物毎に戸数を把握しておく必要があり、都市計画基礎調査等の情報が整っている場合は利用可能である。面積については、住宅の戸数と比較して容易に測定することができる。近年では、デジタルマップやGISも普及しており、パソコン上で作図することで、比較的簡便に区域測定することが可能となっている。

住宅の戸数の割合については、市町村区域等の測定単位における全住宅戸数で除し、面積の割合については、市町村区域等の測定単位面積で除することで算出できる。

B. 住宅・土地統計調査による算出

住宅・土地統計調査を用いる場合は、「最寄りの交通機関までの距離別住宅数」を用いて、当該市町村の定義による「公共交通不便地域」に該当する住宅数を算出する。

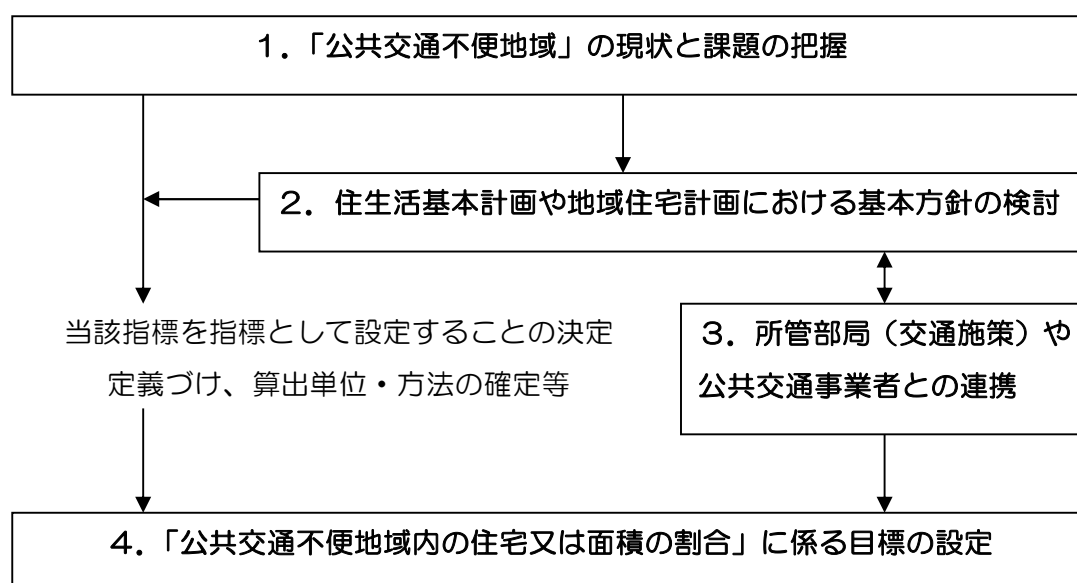
（３）目標の設定方法

「公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合」に係る目標設定の基本手順は次のとおりである。

まず、「公共交通不便地域」の現状と課題の把握を行い、住生活基本計画や地域住宅計画において「公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合」を指標として設定することを決定する。

目標設定については、交通施策を所管する部局や公共交通事業者との十分な連携の上、バス路線等の整備見込み量等を勘案して、検討を進める。

図：目標設定の基本手順



◇留意点

- 本指標については、「公共交通不便地域」におけるバス路線の整備やコミュニティバスの運行が直接的に目標の達成と係ることから、目標設定に際しては、事業の実施等について所管部局（交通施策）や公共交通事業者との連携が重要である。
- また、公共交通不便地域の解消は重要な課題であるが、人口密度が低く、多くの利用客が見込めない区域におけるバス路線等の採算を確保することは容易ではない。むしろ、今後の本格的な人口減少社会の到来を考慮すれば、街なか区域への住み替え等を政策的に誘導し、効率的な公共公益サービスを実現するという考えもありうる。地域住民のコンセンサスを得ながら将来のビジョンを確立し、施策展開を図ることが重要である。
- 算出単位により、目標設定の仕方が異なる。公共交通の不便な特定の地区を算出単位とする場合は、地区毎に「公共交通不便地域」内の住宅又は面積の割合を算定し、目標を設定する必要がある。

◇参考

○「公共交通不便地域」を、「最寄り駅から1 km以上で、かつ最寄りのバス停から500m以上の住宅数」と定義し、平成15年の住宅・土地統計調査を用いて算出した場合の「公共交通不便地域内の住宅戸数」は次のとおりである。

表：公共交通不便地域内の住宅の戸数（都道府県別）

	公共交通不便地域内の住宅総数	(参考) 公共交通不便地域内の住宅の割合
北海道	2,255,100	9.6%
青森県	485,300	16.8%
岩手県	464,400	21.9%
宮城県	831,300	17.9%
秋田県	382,300	16.5%
山形県	372,500	20.7%
福島県	680,700	19.9%
茨城県	983,000	28.5%
栃木県	658,900	38.7%
群馬県	684,600	22.6%
埼玉県	2,532,400	18.5%
千葉県	2,185,800	17.3%
東京都	5,434,100	4.3%
神奈川県	3,327,300	9.4%
新潟県	789,000	18.4%
富山県	355,700	22.4%
石川県	404,000	17.4%
福井県	252,700	17.2%
山梨県	304,400	25.8%
長野県	735,300	24.1%
岐阜県	674,900	21.0%
静岡県	1,272,900	19.2%
愛知県	2,536,800	18.5%
三重県	629,200	26.2%
滋賀県	436,200	17.8%
京都府	1,034,000	12.1%
大阪府	3,490,400	11.3%
兵庫県	2,052,000	14.3%
奈良県	482,600	20.0%
和歌山県	375,400	24.0%
鳥取県	199,900	15.9%
島根県	249,500	22.0%
岡山県	695,300	27.2%
広島県	1,092,900	16.8%
山口県	569,600	22.0%
徳島県	288,000	25.3%
香川県	360,300	33.9%
愛媛県	557,100	24.5%
高知県	318,400	17.4%
福岡県	1,936,700	16.4%
佐賀県	273,600	25.1%
長崎県	526,600	17.5%
熊本県	644,100	20.0%
大分県	447,500	20.7%
宮崎県	435,300	28.1%
鹿児島県	699,700	20.4%
沖縄県	465,000	20.8%
全国	46,862,700	16.3%

資料：平成15年住宅・土地統計調査

日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ		高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ
指標	高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率	
算出単位	市町村全体又は市町村の中の地区（日常生活圏域）	

（１）指標の意義

この指標は、地域の在宅高齢者の「安心居住」の確保や子育て世帯を支える環境の形成等を住生活基本計画や地域住宅計画の施策目標とする場合に設定する。

（２）算出方法

本指標は、福祉サービスの実施体制の整備状況を示すものである。福祉は高齢者、障害者、児童、母子、生活保護等の広がりをもつもの、以後の解説は、指標名で例示されている「高齢者の在宅介護を支援するサービス」を対象として行うこととする。

１）定義の設定

在宅高齢者の「安心居住」の実現に向けた政策として、高齢者ができる限り住み慣れた地域で住み続けられるような条件の整備が必要である。

住宅については、別途バリアフリーに関する目標が示されているが、これと併せて高齢者が住み続けることが出来る住環境の整備が必要となる。

介護サービス等のソフト面を含めた住環境で考えると、高齢者が地域で住み続けるためには、高齢者の自立の程度により必要とされるものは異なるが、介護保険による介護の提供の他、様々な形での見守りの確保、食料品店等の基本的な商業施設へのアクセスの確保から配食等の食事支援サービスの確保、医療施設へのアクセスの確保から訪問医療の確保等があげられる。

高齢者の日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさとしては、これら全体を捉えたセットとしてのサービスが確保されている割合を設定することの他、この一部を特に整理して目標として設定することが考えられる。

指標の設定例としては、次のようなものが考えられる。

- ・「24時間の在宅介護を可能とする体制が整備された日常生活圏域の割合」
- ・「見守り支援サービスを受けている高齢者の割合」
- ・「24時間の在宅介護を可能とするサービスの利用者数」 等

福祉サービスの内容や水準は市町村の施策展開によって異なることから、本指標の定義については、当該市町村における介護保険事業計画等の内容に即し、「高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制」に関して、当該市町村が独自に指標を設定することが適切と考えられる。

2) 算出単位の設定

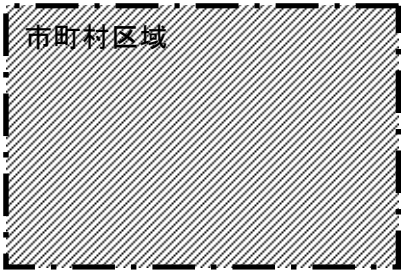
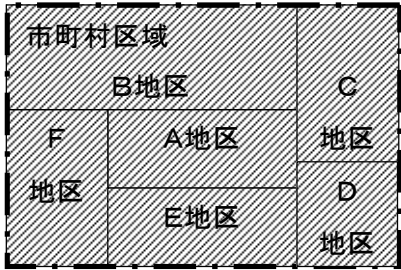
介護保険事業に係る保険給付の円滑な実施が確保されるように、国は基本指針を定め、それに沿って市町村は介護保険事業計画（平 18～20 年度）を作成し、介護給付等対象サービスについて 3 ヶ年の事業量を見込むとともに、その確保のための方策を定めている。

本指標は、当該市町村が定める介護保険事業計画と密接に関係しているので、算出単位としては、「市町村全体」、「市町村の中の地区（日常生活圏域）」の 2 つが考えられる。

介護保険事業計画で定める「日常生活圏域」をもって算出するという観点からは、地区単位で設定することが望ましいと考えられる。しかし、住生活基本計画や地域住宅計画において、施策実施のプログラムを定め、全体として取組んでいく場合は、市町村全体を算出単位として設定することも考えられる。

それぞれの単位がどのような状況に適しているか、想定される状況は以下の通りである。

表：算出単位の考え方

算出単位の考え方	適した状況
a. 市町村全体を算出単位とする場合 	・施策の対象が市町村全体で、実施の成果・効果を全体で算出した方が望ましい場合 ・その他、日常生活圏域によってサービスの整備体制にあまり差がなく、市町村全体としてレベルアップすることを目指す場合
b. 市町村の中の地区（日常生活圏域）を算出単位とする場合 	・介護保険事業計画で定める「日常生活圏域」毎に目標を立てることが望ましい場合

3) 指標の算出

当該市町村が、高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスに関する指標を定義し、算出するものとする。指標案及びその算出方法例は次のとおりである。

表：在宅高齢者に対する一定のサービスの充足率の定義例及び算出方法例

指標名	定義例、算出方法例
24 時間の在宅介護を可能とする体制が整備された日常生活圏域の割合	以下の①及び②の要件を満たす日常生活圏域数 ①地域包括支援センターを軸として高齢者の日常生活を支援する体制が圏域内でネットワーク化されていること (例) 生活援助員、民生委員等による見守り体制 小規模多機能居宅介護事業所 ②夜間や緊急時にも高齢者の安心を確保できる体制が圏域内でネットワーク化されていること (例) 夜間対応型訪問介護体制、緊急通報システム (当該市町村の) 全日常生活圏域数
見守り支援サービスを受けている高齢者の割合	(分母の高齢者のうち) 次のいずれかによる見守り支援サービスを受けている高齢者数(重複を除く) ・生活援助員等による見守り ・緊急通報体制 (当該市町村又は日常生活圏域の) 高齢単身または高齢夫婦のみ世帯の高齢者数
24 時間の在宅介護を可能とするサービスの利用者数	次のサービスの利用者数 ・夜間対応型訪問介護 ・小規模多機能型居宅介護 〇人(H18 年度) → □人(△年度)

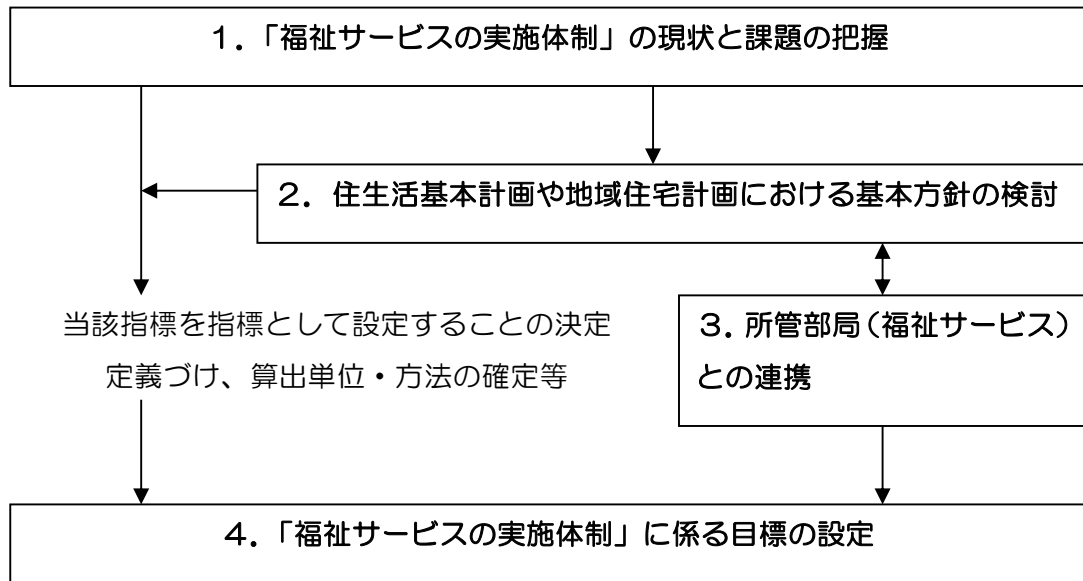
(3) 目標の設定方法

「高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制」に係る目標設定の基本手順は次のとおりである。

本指標は策定する市町村等の独自性の強い指標であり、かつ福祉部局に目標達成の主導権がある。まず、福祉サービスの実施体制の現状と課題の把握を行い、住生活基本計画や地域住宅計画において指標として設定することを決定する。その際に、介護保険事業計画等との整合を図ることが重要である。

目標設定については、福祉サービスを所管する部局との十分な連携の上、在宅高齢者の「安心居住」の実現に向けた地域の支援体制のあり方について検討し、福祉サービスの実施体制や人材の確保、関連施設整備等の見込み量等を勘案して、検討を進める。

図：目標設定の基本手順



◇留意点

- 本指標については、福祉サービスの実施体制の構築等が直接的に目標の達成と係ることから、目標設定に際しては、事業の実施等について所管部局（福祉サービス）との連携が重要である。
- 算出単位により、目標設定の仕方が異なる。小・中学校区等の地区を算出単位とする場合は、福祉サービスの状況を地区別に算定し、目標を設定することが必要となる。
- 市町村が定める「介護保険事業計画」は、「平成 18～20 年度」の事業量見込みを行うものであり、本指標は、住生活基本計画や地域住宅計画における他の指標の目標年次よりも短期間の目標設定となる可能性があるが、市町村において中長期の事業量を見込んでいる場合は、それらをもとに目標を設定することも可能である。

◇参考

- 市町村が定める「介護保険事業計画」における、高齢者向け事業の目標・事業見込み（平成 18～20 年度）等としては以下のような例がある。

表：地方公共団体における高齢者、子育て世帯等向け事業の目標・事業見込み

事業名等	目標設定・事業見込	備考
高齢者緊急通報システム設置事業	既設置数 1394 世帯（平 16） ⇒ 260 世帯／各年度（平 18～20）	江東区：高齢者保健福祉計画 介護保険事業計画（平 18）
民生委員による高齢者に関する相談・支援	3953 件（平 16） ⇒ 4200 件（平 18～20）	同上
保育所待機児童数	426 人（平 17） ⇒ 0 人（平 21）	静岡県保育計画（平 17）

日常生活を支えるサービスへの アクセスのしやすさ		ユニバーサルデザイン
指標	高齢者、障害者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用 する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン 化の実施率	
算出単位	市町村における重点整備地区（バリアフリー新法）	

（１）指標の意義

この指標は、高齢者、障害者等の移動の円滑化等を住生活基本計画や地域住宅計画の施策
目標とする場合に設定する。

◇参考

○地方公共団体においては、同様の目標達成に向けて、次のような類似・代替指標を用いて
いる例がある。

表：地方公共団体における類似・代替指標例

指標名	目標設定等	備考
公共施設のバリアフリー化率	9%（平 16）⇒30%（平 22）	秋田県：住生活基本計画
鉄道駅舎の EV 設置率	70%（平 16）⇒100%（平 22）	大阪府：住生活基本計画
道路や建物などの UD 整備が 進んできたと思う人の割合	53.6%（平 17）⇒80%（平 22）	熊本県：住生活基本計画
ユニバーサルデザインアドバ イザー数	712 人（平 17）⇒1,000 人（平 22）	三重県：住生活基本計画
歩道のバリアフリー化割合	29%（平 15） ⇒ 50%（平 19）	三重県：平成 16 年度 達成度 報告書 平成 17 年度 業績 計画書/国土交通省中部地方 整備局・北勢国道事務所・三 重河川国道事務所・紀勢国道 事務所/
あんしん歩行エリア内の無電 柱化率	16%（平 15） ⇒ 21%（平 19）	同上
歩道の段差解消箇所等率	61%（平 13） ⇒ 77%（平 22）	秋田県：バリアフリー社会の 形成に関する基本計画 後 期 計 画

図：三重県における道路事業の指標及び目標達成状況

【平成16年度実施事業の概要】

■歩道のバリアフリー化

○津市、松阪市、伊賀市などにおいて、歩道のバリアフリー化を実施しました。

■バリアフリー化（津市内）



■バリアフリー化（松阪市内）



■電線類の地中化

○松阪市鎌田町～同市中央町の国道42号における松阪鎌田電線共同溝の整備により歩道の無電柱化を行いました。

○四日市市内の国道1号、国道23号及び津市内の国道23号においては、継続的に電線共同溝の整備を進めています。

■松阪鎌田電線共同溝



（整備前）



（整備後）

【指標の達成状況】

バリアフリー化割合

指 標	平成15年度	平成16年度目標値	平成16年度達成値	平成19年度目標値
バリアフリー化割合	29% (21.3km/72.7km)	34%	29% (20.2km/68.5km)	50%

目標未達成

○平成16年度は、特定経路の見直しもあり、結果的に目標値の達成には至りませんでした。

○平成17年度以降も引き続きバリアフリー化の工事を進め、目標値の達成に努めます。

あんしん歩行エリア内の無電柱化率

指 標	平成15年度	平成16年度目標値	平成16年度達成値	平成19年度目標値
あんしん歩行エリア内の無電柱化率	16% (6.9km/42.2km)	19%	18% (7.5km/42.2km)	21%

目標未達成

※昨年度より直轄国道のほか、三重県が管理する道路も含めた指標としている。（目標値は算出根拠を精査し、見直しを行った。）

○平成16年度は、直轄国道において新たに電線共同溝が整備され、無電柱化道路の延長は延びましたが、目標を達成するには至りませんでした。

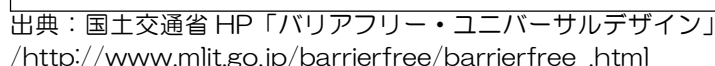
○平成17年度以降も引き続き、電線共同溝の整備を進め、無電柱化率の向上を図り、目標値の達成に努めます。

出典：平成16年度 達成度報告書 平成17年度 業績計画書
/国土交通省中部地方整備局・北勢国道事務所・三重河川国道事務所・紀勢国道事務所/
http://www.mdrc.go.jp/ir/pdf/1617/23_26_barrierfree.pdf

1) 定義の設定

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）に基づき、市町村は国が定める移動等円滑化の促進に関する基本方針（以下「基本方針」）に則り、当該市町村の区域内の重点整備地区について、移動等円滑化に係る事業の重点的かつ一体的な推進に関する基本的な構想（以下「基本構想」）を作成することが出来る。

図：バリアフリー新法に基づく重点整備地区における移動等の円滑化のイメージ



2) 算出単位の設定

本指標は、当該市町村が定める基本構想と密接に関係しているので、算出単位としては、「重点整備地区」が考えられる。

3) 指標の算出

当該市町村が定める基本構想における「生活関連施設及び生活関連経路並びにこれらにおける移動等円滑化に関する事項」の内容に基づき、生活関連経路を構成する道路における「移動等円滑化に関する事項」の達成率を算出する。

◇留意点

○基本構想は、重点整備地区における移動等円滑化に関する事項を定めるものである。重点整備地区の定義は、次のとおりである。

◇高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第二条第二十一項：

重点整備地区 次に掲げる要件に該当する地区をいう。

- イ 生活関連施設（高齢者、障害者等が日常生活又は社会生活において利用する旅客施設、官公庁施設、福祉施設その他の施設をいう。以下同じ。）の所在地を含み、かつ、生活関連施設相互間の移動が通常徒歩で行われる地区であること。
- ロ 生活関連施設及び生活関連経路（生活関連施設相互間の経路をいう。以下同じ。）を構成する一般交通用施設（道路、駅前広場、通路その他の一般交通の用に供する施設をいう。以下同じ。）について移動等円滑化のための事業が実施されることが特に必要であると認められる地区であること。
- ハ 当該地区において移動等円滑化のための事業を重点的かつ一体的に実施することが、総合的な都市機能の増進を図る上で有効かつ適切であると認められる地区であること。

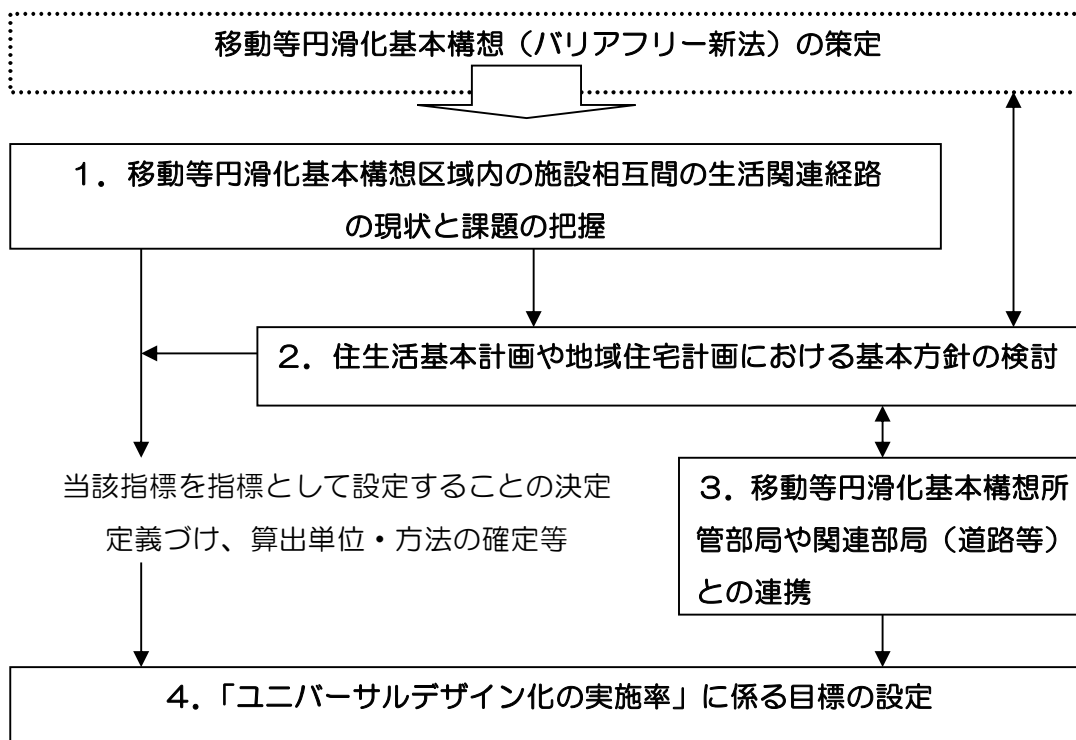
（３）目標の設定方法

「施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン化の実施率」に係る目標設定の基本手順は次のとおりである。

本指標はバリアフリー新法における移動等円滑化基本構想に係る指標であり、本指標を活用する場合は、移動等円滑化基本構想の策定が前提となる。まず基本構想に則り、住生活基本計画や地域住宅計画において、「施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン化の実施率」を指標として設定することを決定する。

目標設定については、移動等円滑化基本構想を所管する部局や関連部局（道路等）との十分な連携の上、道路整備等の事業見込み量等を勘案して、検討を進める。

図：目標設定の基本手順



◇留意点

○本指標については、生活関連経路における道路整備等の実施が直接的に目標の達成と係ることから、目標設定に際しては、事業の実施等について移動等円滑化基本構想所管部局や関連部局（道路等）との連携が重要である。

○国が定める「移動等円滑化の促進に関する基本方針」では、「平成22年までに、原則として重点整備地区内の主要な生活関連経路を構成するすべての道路について、移動等円滑化を実施する。」と定められており、本指標は、住生活基本計画や地域住宅計画における他の指標の目標年次よりも短期間の目標設定となる可能性がある。

3－3 目標の達成方策

本節においては、3－2で定めた目標の達成方策について、地方公共団体の施策や実施事例等を紹介しつつ検討・整理する。

3－3－1 安全・安心

（１）自然災害に対する安全性：地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性がある大規模盛土造成地の箇所数

「地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性がある大規模盛土造成地の箇所数」については、１）整備・事業手法、２）その他の手法に区分して示す。

１）整備・事業手法

危険な大規模盛土造成地に係る整備・事業手法例としては次のようなものがある。

表：整備・事業手法例

分類	整備・事業手法例
①滑動崩落等の防止措置の実施	◇宅地耐震化推進事業（大規模盛土造成地滑動崩落防止事業） 〔国土交通省＊〕

２）その他の手法

危険な大規模盛土造成地に係るその他の手法例としては次のようなものがある。

表：その他の手法例

分類	その他の手法例
①変動予測調査の実施	◇宅地耐震化推進事業（大規模盛土造成地の変動予測）〔国土交通省＊〕
②情報提供・意識啓発	◇ハザードマップの作成・公表

＊参考：国土交通省事業制度の概要（2006 国土交通行政ハンドブックより）

事業制度	概要
宅地耐震化推進事業（大規模盛土造成地滑動崩落防止事業）	大地震時に滑動崩落する危険性が特に高い一定の要件を満たす大規模盛土造成地について、滑動崩落防止工事が行われる場合、工事に要する費用の一部を補助する。
宅地耐震化推進事業（大規模盛土造成地の変動予測）	大地震時に変動、崩落する危険性のある大規模盛土造成地について、変動予測に関する調査を行う場合、調査に要する費用の一部を補助する。

◆ 宅地耐震化推進事業の概要（平成18年度創設）

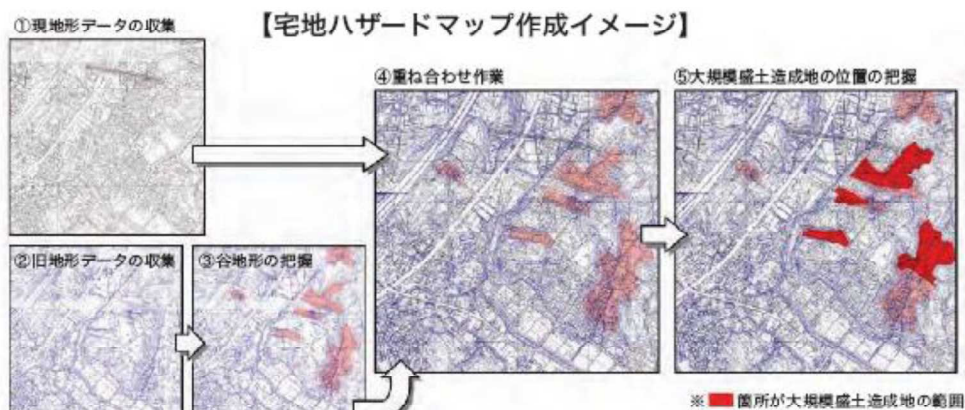
○ 大規模盛土造成地の変動予測

大地震等が発生した場合に、大きな被害が生ずるおそれのある大規模盛土造成地において、変動予測調査（宅地ハザードマップ作成）を行い住民への情報提供等を行います。

事業主体：地方公共団体

補助率：国 1/3

補助対象：大規模盛土造成地の変動予測に関する調査に要する費用



○ 大規模盛土造成地滑動崩落防止事業

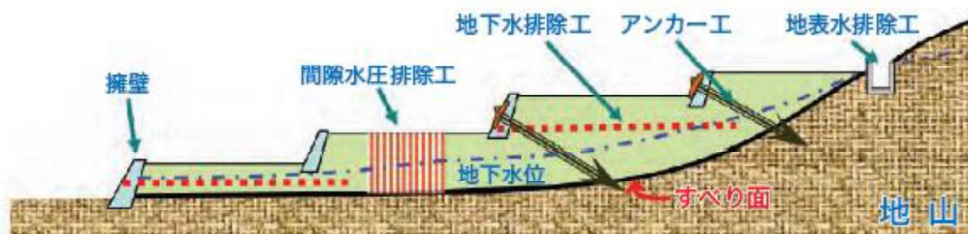
大地震等が発生した場合に、滑動崩落するおそれの大きい大規模盛土造成地であって、崩落するおそれのある盛土部分の面積が3,000㎡以上であり、かつ当該盛土上に存在する家屋が10戸以上であるもののうち、当該盛土の滑動崩落により、国道や河川などの公共施設に被害が発生するおそれのあるもので滑動崩落防止工事が行われる場合、工事に要する費用の一部を補助します。

事業主体：地方公共団体がその費用の一部を助成する場合、又は自ら実施する場合に当該地方公共団体に補助

補助率：国 1/4

補助対象：大規模盛土造成地の滑動崩落防止工事に要する設計費及び工事費

【大規模盛土造成地滑動崩落防止工事イメージ】



（２）日常生活の安全性：地区内人口当たりの年間犯罪発生件数

「地区の人口当たりの刑法犯認知件数」については、１）整備・事業手法、２）規制・誘導手法、３）その他の手法に区分して示す。

１）整備・事業手法

地域の防犯性の維持・向上に向けた整備・事業手法例としては次のようなものがある。

表：整備・事業手法例

分類	整備・事業手法例
①公共施設の整備	◇道路整備事業（街路灯の設置、街頭緊急通報システムの設置、歩車分離等） ◇公園整備事業（注意看板の設置、防犯灯の設置等）
②公共・公益施設の維持管理	◇公共・公益施設の適切な管理（夜間巡回等）
③防犯抑止措置の実施	◇市街地における防犯カメラの設置

図：防犯抑止措置の実施（例）：市街地における防犯カメラの設置（群馬県高崎市）



県警本部と高崎警察署は、暴走族やチーマーが集まったり、自転車盗、恐喝などの犯罪が多発している JR 高崎駅周辺に、街頭防犯カメラを１０基設置し、１０月１日から運用を開始しました。防犯カメラは、同駅東口側に６基、西口側に４基設置され、２４時間稼働しています。画像は同署に設置されたパソコンに送られ、２週間保存されます。

運用については、プライバシー保護のため、公安委員会規則、運用要綱を設け、データを取扱う権限を持つ人を限定するなどデータの活用や保存を厳格に行うとともに、防犯カメラの設置場所を県警 HP で公表したり、設置区域に「防犯カメラ作動中」の看板を掲示するなどの配慮をしています。

出典：群馬県HP／<http://www.pref.gunma.jp/b/03/tian/04tiangroop/bouhankamera.htm>

2) 規制・誘導手法

地域の防犯性の維持・向上に向けた規制・誘導手法例としては次のようなものがある。

表：規制・誘導手法例

分類	規制・誘導手法例
①助成制度等	◇地域団体への防犯設備整備費用助成 ◇地域住民による防犯パトロール活動に対する支援
②条例による誘導	◇防犯まちづくり条例の策定

図：助成制度等（例）：「地域安全安心ステーション」モデル事業（警察庁）



出典：警察庁-自主防犯ボランティア活動支援サイト／
http://www.npa.go.jp/safetylife/seianki55/station_jigyo/index.html

3) その他の手法

地域の防犯性の維持・向上に向けたその他の手法例としては次のようなものがある。

表：その他の手法例

分類	その他の手法例
①地域住民の意識啓発	◇犯罪発生情報の提供、防犯知識の普及
②人材の育成	◇地域の防犯活動を行う人材の育成

図：地域住民の意識啓発（例）：犯罪マップの公表（警視庁）

警視庁 Metropolitan Police Department

サイト検索

トップ

事件ファイル
安全な暮らし
交通安全
手続・相談
警察署一覧
発生状況・統計

ビーボくんタウン
各種案内
法令・条例

このサイトについて

Copyright (C) Metropolitan Police Department. All Rights Reserved.

出典：事件事故発生状況マップ／警視庁 HP／
http://www.keishicho.metro.tokyo.jp/toukei/annai/map_annai.htm

3-3-2 美しさ・豊かさ

(1) 緑：地区面積に対する緑に覆われた面積の比率〔緑被率〕

「地区面積に対する緑に覆われた面積の比率〔緑被率〕」については、1) 整備・事業手法、
2) 規制・誘導手法に区分して示す。

1) 整備・事業手法

緑の整備・事業手法例としては次のようなものがある。

表：整備・事業手法例

分類	整備・事業手法例
①公共施設の整備	◇都市公園の整備 ◇街路事業 ◇土地区画整理事業
②住宅市街地整備	◇地区改良事業、防災街区整備事業 ◇住宅市街地総合整備事業 ◇市街地再開発事業 ◇農住組合による土地区画整理事業

図：公共施設の整備（例）：街路や公園の整備



図：住宅市街地整備（例）：住宅市街地総合整備事業（北九州市平松・鋳物師地区）



コミュニティ住宅内の空地を使った花壇

沿道の宅地内空地の住民自主管理

出典：平松・鋳物師地区住環境整備事業報告書／北九州市建築都市局平松開発室／H18.3

2）規制・誘導手法

緑の規制・誘導手法例としては次のようなものがある。

表：規制・誘導手法例

分類	規制・誘導手法例
①地域地区による誘導	◇緑化地域制度、緑化協定制度、市民緑地制度（都市緑地法） ◇地区計画（一定の宅地規模を有する宅地における緑化率の制限、垣・柵の構造の制限等）
②条例による誘導	◇都市景観条例
③形態緩和手法による誘導	◇総合設計制度による公開空地の誘導
④助成制度	◇屋上緑化や生垣の設置への助成制度
⑤税制・融資制度	◇民間緑地に対する固定資産税の減免

表：地域地区による誘導（例）：地区計画条例（東京都三鷹市）

三鷹市地区計画の区域内における建築物の緑化率の最低限度に関する条例（抄） （目的） 第1条 この条例は、都市緑地法（昭和48年法律第72号。以下「法」という。）第39条第1項の規定に基づき、地区計画の区域内において、建築物の緑化施設（植栽、花壇その他の緑化のための施設及び敷地内の保全された樹木並びにこれらに附属して設けられる園路、土留その他の施設（当該建築物の空地、屋上その他の屋外に設けられるものに限る。）をいう。以下同じ。）の面積の敷地面積に対する割合（以下「建築物の緑化率」という。）の最低限度を定めることにより、良好な都市環境の形成を図り、もって健康で文化的な都市生活の確保に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法の例による。

(適用区域)

第3条 この条例は、別表アの欄に掲げる地区計画の地区整備計画において建築物の緑化率の最低限度が定められた区域（以下「緑化率指定区域」という。）に適用する。

(建築物の緑化率の最低限度)

第4条 緑化率指定区域内において、建築物の新築又は増築をしようとする者は、当該建築物の緑化率を緑化率指定区域の区分に応じ、別表イの欄に掲げる数値以上にしなければならない。新築又は増築をした建築物及び緑化施設の維持保全をする者についても、同様とする。

2 次の各号のいずれかに該当する建築物については、前項の規定は、適用しない。

(1) 敷地面積が緑化率指定区域の区分に応じ、別表ウの欄に掲げる数値未満の新築又は増築を行う建築物

(2) 前項の規定の施行の際、既に新築又は増築の行為に着手していた建築物

(3) 増築後の建築物の床面積の合計が、前項の規定の施行の日における当該建築物の床面積の合計の1.2倍を超えない増築を行う建築物

別表（第3条、第4条関係）

地区整備計画区域	ア	イ	ウ
	緑化率指定区域	建築物の緑化率の最低限度	建築物の緑化率の最低限度の適用除外に関する敷地面積
三鷹都市計画新川島屋敷地区地区整備計画区域	中高層住宅地区A	10分の2.5	100平方メートル
	中高層住宅地区B	10分の2	100平方メートル
	地域ケア拠点地区A	10分の2.5	100平方メートル
	地域ケア拠点地区B	10分の1.5	100平方メートル
	地域ケア拠点地区C	10分の2.5	100平方メートル
三鷹都市計画法政大学付属中・高等学校周辺地区地区整備計画区域	法政大学付属中・高等学校地区	10分の2.5	100平方メートル
三鷹都市計画大沢三丁目環境緑地整備地区地区整備計画区域	三鷹都市計画大沢三丁目環境緑地整備地区地区整備計画区域	10分の1.5	110平方メートル

表：条例による誘導（例）：都市景観条例（兵庫県宝塚市）

雲雀丘山手地域景観形成基準（抄）

3 事項別基準

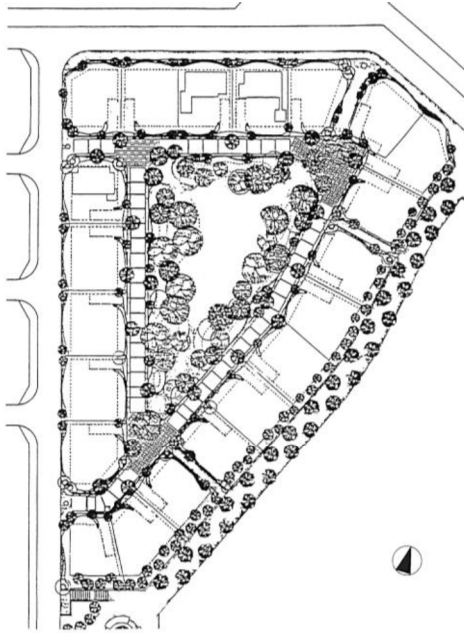
(2) 緑化の推進に関する事項

①敷地内では、道路に面して樹木を植栽するよう努めること。

②緑地面積の敷地面積に対する割合（緑地率）を20%以上確保するよう努めること。ただし、敷地の状況により20%以上の緑地率が確保できない場合は、緑被面積の敷地面積に対する割合（緑被率）を30%以上確保し、又は樹木等の立体投影面積の建築物の立体投影面積に対する割合（緑視率）を道路側において30%以上確保するよう努めること。

図：税制・融資制度（例）：アルカディア21（兵庫県三田市）

21戸の住宅が共有する緑地の固定資産税を1／2に減免



緑豊かな共有の緑地

（２）市街地空間のゆとり・景観：狭小宅地率

「狭小宅地率」については、１）整備・事業手法、２）規制・誘導手法について示す。

１）整備・事業手法

狭小宅地率の改善に係る整備・事業手法例としては次のようなものがある。

表：整備・事業手法例

分類	整備・事業手法例
①密集市街地の整備	◇防災街区整備事業 ◇住宅地区改良事業 ◇土地区画整理事業 ◇市街地再開発事業
②宅地の共同化の促進	◇優良建築物等整備事業

２）規制・誘導手法

狭小宅地率の改善に係る規制・誘導手法例としては次のようなものがある。

表：規制・誘導手法例

分類	規制・誘導手法例
①地方公共団体における最低敷地面積に関する制限	◇用途地域の指定別最低敷地面積の制限
②地区計画、建築協定による規制	◇地区計画、建築協定等による宅地規模制限
③融資制度	◇隣接地取得に対する融資制度

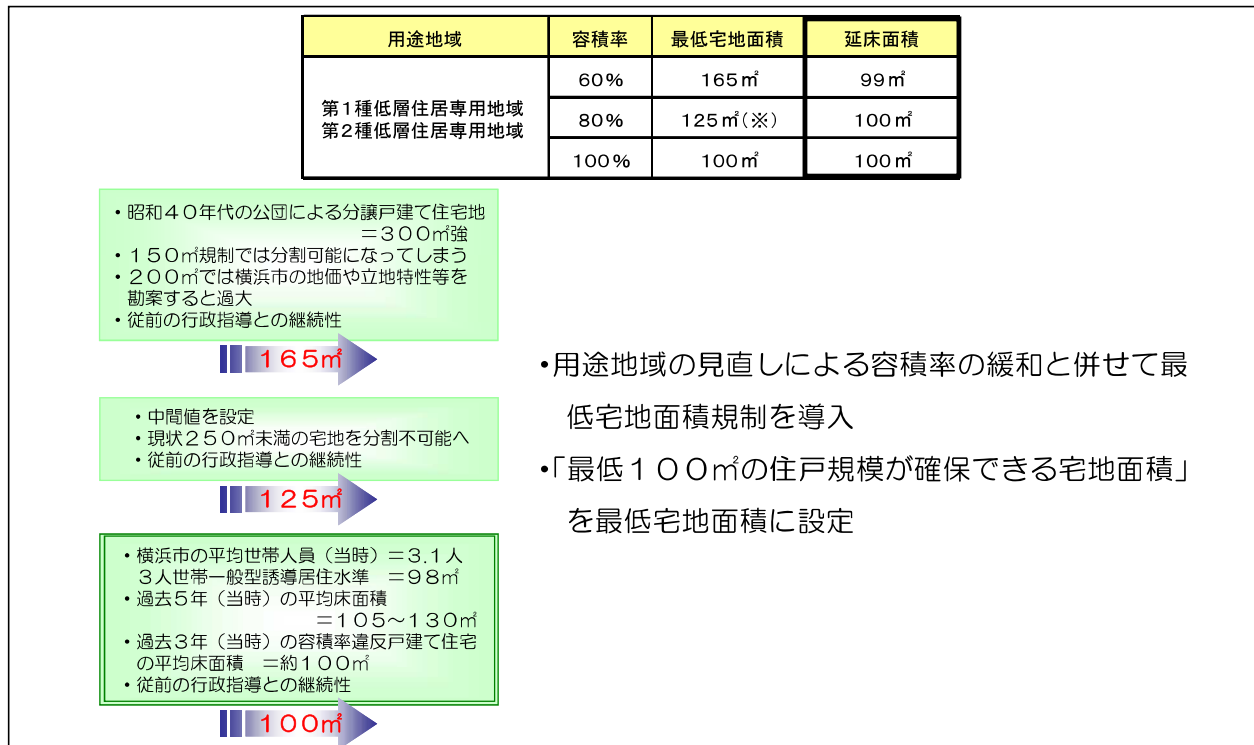
図：地方公共団体における最低敷地面積に関する制限（例）：（東京都世田谷区）

- ・第１種及び第２種低層住居専用地域：最低宅地面積を設定
- ・建ぺい率と最低宅地面積の指定により、建築面積約４０㎡を確保

建ぺい率	容積率	用地地域	最低宅地面積	建築面積	延床面積	地域面積
40%	80%	第1種低層住居専用地域	100㎡	40㎡	80㎡	259.9ha
50%	80%		80㎡	40㎡	64㎡	1,723.5ha
					120㎡	228.2ha
60%	150%	第1種低層住居専用地域	70㎡	42㎡	105㎡	660ha
		第2種低層住居専用地域				44ha
	200%	第1種低層住居専用地域			140㎡	6.4ha
		第2種低層住居専用地域				41.6ha

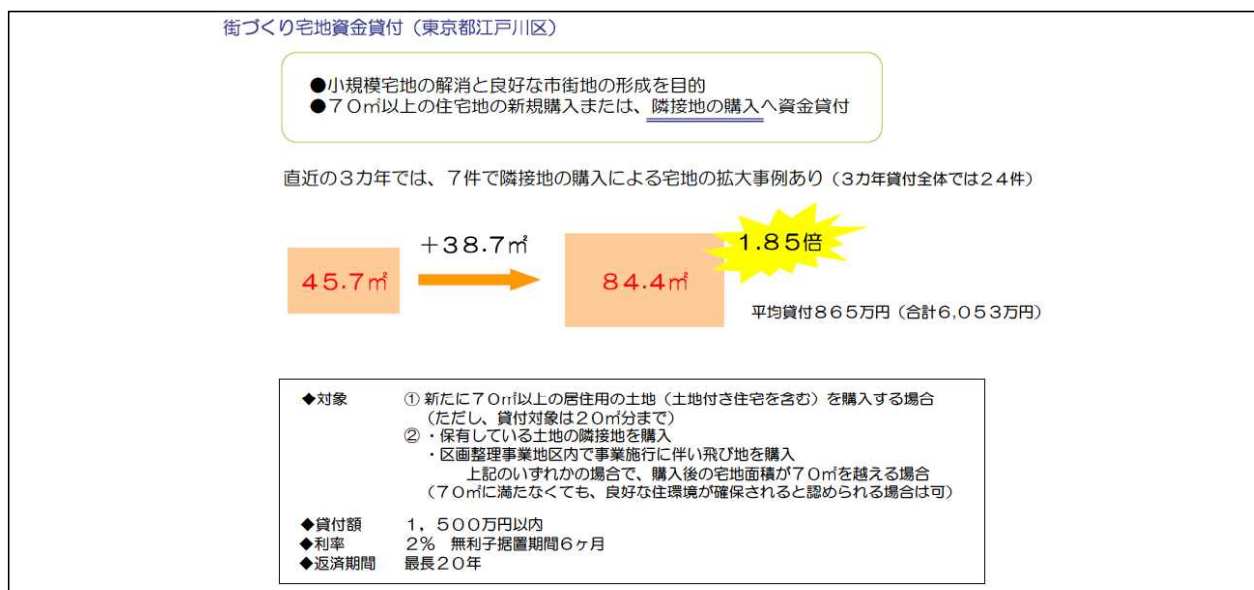
出典：第17回国土審議会土地政策分科会企画部会資料/H18.9

図：地方公共団体における最低敷地面積に関する制限（例）：（神奈川県横浜市）



出典：第17回国土審議会土地政策分科会企画部会資料/H18.9

図：融資制度（例）：隣地取得支援制度（東京都江戸川区）



出典：第17回国土審議会土地政策分科会企画部会資料/H18.9

(3) 市街地空間のゆとり・景観：良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等
良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率

「良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区」については、1) 整備・事業手法、2) 規制・誘導手法に区分して示す。

1) 整備・事業手法

良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区を形成するための整備・事業手法例としては次のようなものがある。

表：整備・事業手法例

分類	整備・事業手法例
①良好な街並みの形成	◇街なみ環境整備事業
②良質な住宅地の整備	◇土地区画整理事業等の宅地開発事業 ◇土地区画整理事業による敷地整序

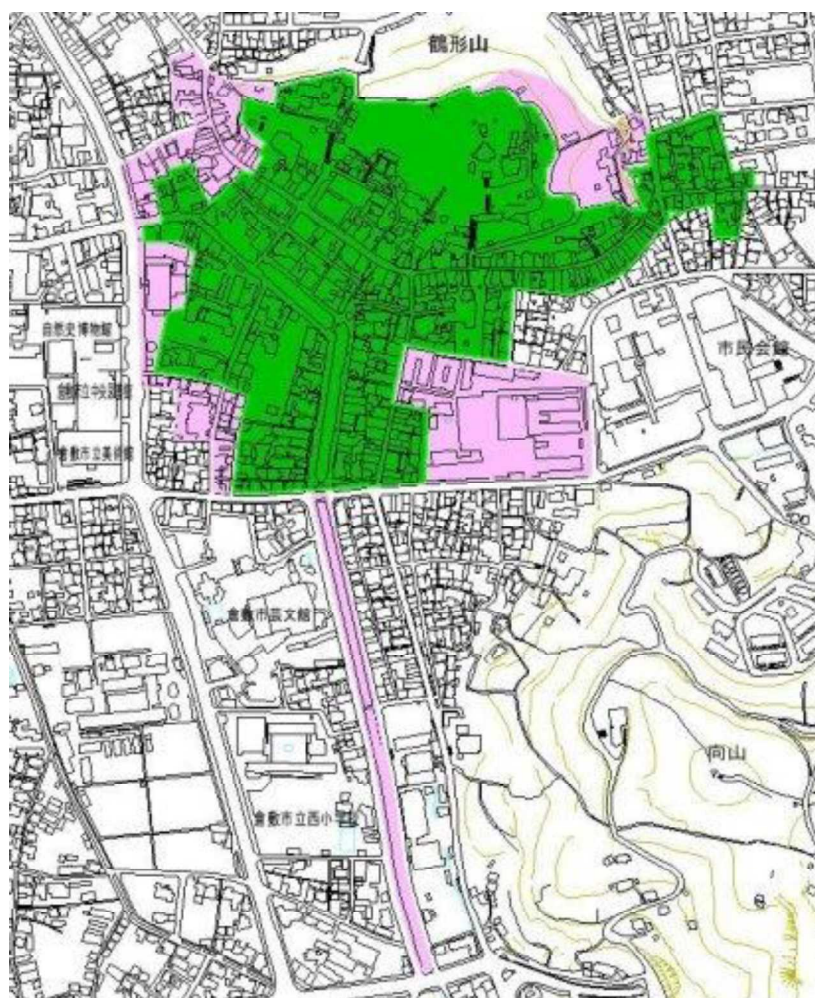
2) 規制・誘導手法

良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の規制・誘導手法例としては次のようなものがある。

表：規制・誘導手法例

分類	規制・誘導手法例
①都市計画法の地域地区による規制・誘導	◇景観地区（景観法、都市計画法） ◇地区計画（都市計画法）
②その他法制度による規制・誘導	◇建築協定制度（建築基準法） ◇伝統的建造物群保存地区（文化財保護法）
③条例による誘導	◇都市景観条例
④助成制度	◇まちなみデザイン推進事業 ◇生垣や花壇の設置等への助成制度 ◇歴史的建造物等の修理・保全への助成制度
⑤その他	◇地域住民によるまちづくり支援のためのアドバイザー派遣制度 ◇協議会組織による景観形成やまちづくりの支援制度

図：都市計画法の地域地区による規制・誘導（例）：景観地区（岡山県倉敷市）



出典：岡山県大阪事務所HP / http://www.pref.okayama.jp/sangyo/osaka/toure_photo1_20.htm
倉敷市HP / <http://www.city.kurashiki.okayama.jp/kenshi/bikantiku.html>

図：都市計画法の地域地区による規制・誘導（例）

：地区計画（横浜市青葉美しが丘中部地区）

名称		青葉美しが丘中部地区地区計画
位置		横浜市青葉区美しが丘一丁目、美しが丘二丁目、美しが丘三丁目、美しが丘四丁目及び元石川町
面積		約47.2ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、青葉区の北部、東急田園都市線たまプラーザ駅の北西に位置しており、昭和 30 年代に歩車道分離の考え方にに基づき土地区画整理事業によって開発された住宅地である。我が国最初の住民発意による建築協定により、これまで 30 年間にわたって良好な居住環境が保たれている。 本地区では、健康的で良好な生活環境の維持・増進を図るため「近隣相互の生活環境への配慮が感じられる緑豊かなゆとりある低層住宅地」を理念とし、次の街並みづくりの目標を掲げている。 1. 楽しく安心して利用できる歩行者専用道路・遊歩道や公園などがあり、並木道の緑が美しい街並み 2. 落ち着いた住宅地の環境や景観と調和した建物が連なる街並み 3. 擁壁・垣根・さく、駐車場、看板等についても居住環境との調和が大切にされている街並み 4. 防災・防犯・交通安全、敷地の管理等についても日常的な心配りが感じられる街並み 本地区計画は、これらの目標に基づき、良好な居住環境を維持・保全することを目標とする。
	土地利用の方針	地区計画の目標を実現するため、A地区及びB地区において、戸建住宅を主体とした低層住宅等の立地を図る。 また、良好な居住環境に配慮し、地盤面の変更による環境の悪化の防止、未利用地・擁壁の適切な維持管理にも努める。
	地区施設の整備の方針	道路法（昭和 27 年 6 月 10 日法律第 180 号）第 48 条の 7 第 3 項の規定による指定を受けた道路を地区計画においても歩行者専用道路として定め、遊歩道などと共に地域の公園や学校などを結ぶネットワークを保全する。
	建築物等の整備の方針	A地区、B地区において、戸建て住宅を主体とした良好な居住環境を形成するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度及び建築物等の形態又は意匠の制限について定める。
	緑化の方針	良好な環境を形成するため、建築物の敷地等の積極的な緑化に努める。

c-059 地区整備計画

地区施設の配置及び規模		歩行者専用道路	幅員 4m 延長 約 1,840m 幅員 5m 延長 約 1,380m	
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区
		面積	約41.0ha	約3.4ha
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 住宅(住戸の数が4以上の長屋を除く。) 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の3に規定するもの 3. 共同住宅(住戸の数が4以上のものを除く。) 4. 学校、図書館その他これらに類するもの 5. 保育所その他これに類するもの 6. 診療所 7. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要なもの 8. 前各号の建築物に附属するもの		
	建築物の敷地面積の最低限度	180m ² ただし、次のいずれかに該当する土地については、この限りでない。 1. 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの 本規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で本規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線及び隣地境界線までの距離は1m以上とする。		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は1m以上とし、隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。

	ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもので、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離が0.7m以上であるもの 2. 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内であるもの 3. 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの	ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの 2. 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内であるもの 3. 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの
建築物の高さの最高限度	1. 建築物の高さは、9mを超えてはならない。 2. 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。	
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩は、周囲の景観と調和したものとする。	

出典：横浜市HP / <http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/tikukeikaku/c-059.html>



歩行者専用道路沿道の街並み



ロータリー緑地

出典：青葉区美しが丘中部自治会HP / <http://home.s05.itscom.net/jichikai/>

図：その他法制度による規制・誘導（例）：建築協定制度（披露山庭園住宅地）

◆建築協定の内容◆

- 区画分割の禁止
- 一戸建て専用住宅限定
- 道路境界線まで3mまたは5m
- 土留め、擁壁高さは1m以内
- 建ぺい率は20%または40%
- 宅地の空地は緑化推進
- 生け垣を基本
- 隣地境界線まで1.5mまたは3m
- 建築物の高さは8m以内

建築協定により宅地購入時の広さからの分割を
禁じ、500㎡以上のゆとりある宅地を確保



出典：第17回国土審議会土地政策分科会企画部会 資料