

資料 1-2

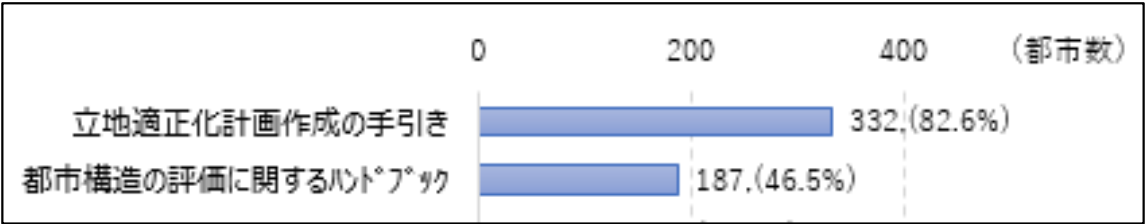
立地適正化計画の取組状況に関する全国的傾向 アウトカム（誘導状況）と評価について

国における立地適正化計画の評価の適切な実施に向けた取組状況

- 「都市構造の評価に関するハンドブック」や「立地適正化計画の手引き」を作成・周知し、定量的な都市特性の把握や、立地適正化計画の分析及び評価手法に関する情報提供等を実施。
- 各市町村においては、上記のハンドブックや手引きを立地適正化計画の作成、評価において活用。

■ まちづくりの計画や政策立案、まちづくりの進捗管理などにおいて活用しているドキュメントやツールの活用状況

- ・「立地適正化計画作成の手引き」が8割以上の都市で活用されており、次いで「都市構造の評価に関するハンドブック」が4割強となっている。



出典：国土交通省都市局都市計画課「立地適正化計画の目標・KPI事例集」（令和4年7月）

■ 都市構造の評価に関するハンドブック

現況及び将来における都市構造のコンパクトさを、生活の利便性、健康・福祉など6つの分野から多角的に評価する手法

評価手法の概要

- 1. 評価分野**
 - 都市構造を評価する分野として以下の6分野を設定
 - 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
- 2. 評価指標**
 - 各評価分野ごとに、都市のコンパクトさと関連性、当該分野における市民、民間、行政等の視点等を勘案し、評価指標を設定
 - 評価指標の一部は、現況評価のみならず、将来予測評価も可能
- 3. 全国平均値の提示**
 - 評価指標毎に、可能な限り、現状における全国平均値、都市規模別平均値を算定・提示

評価手法の活用イメージ

- 1. 現況評価**
 - 都市構造の現状を評価し、類似規模都市とも比較しながら、都市政策上の課題を抽出、整理。
- 2. マスタープランの検討・目標値の設定**
 - 趨勢で推移した場合も含め複数の将来都市構造と比較評価し、目指すべき将来都市構造を検討。
 - 現況評価値や将来予測評価値をもとに、マスタープランに基づくまちづくりにより達成しようとする目標値を検討。
- 3. モニタリング評価**
 - 例えば5年毎に、各種計画に基づくまちづくりの進捗状況を目標準に照らし評価。

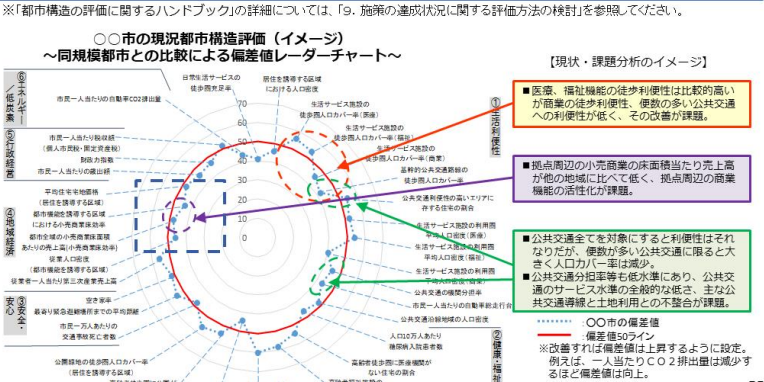


■ 立地適正化計画作成の手引き

2. 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

(2) 都市の現状及び将来見通しの都市全体（マクロ）での分析

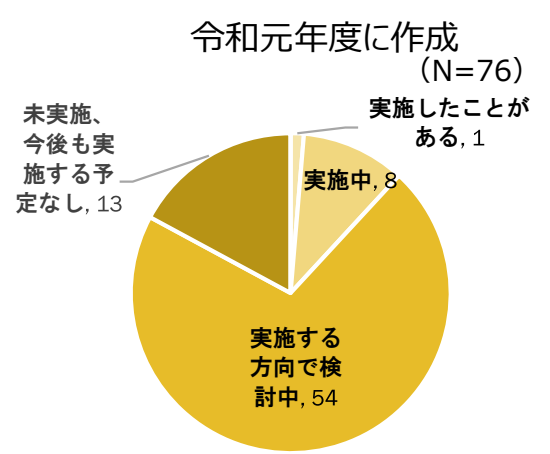
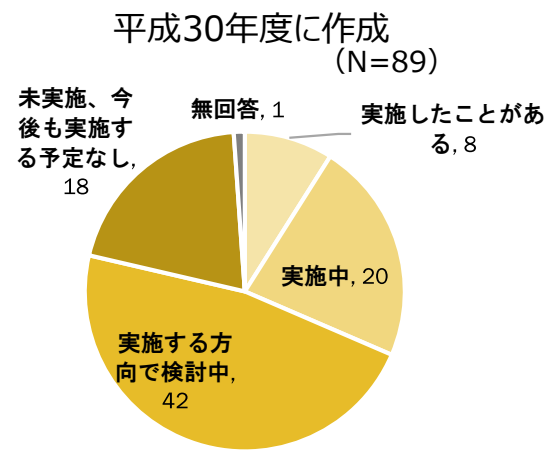
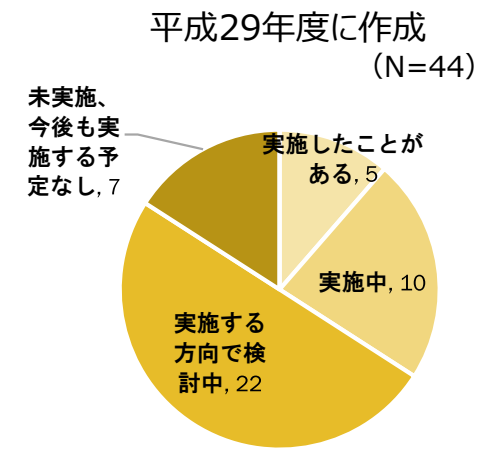
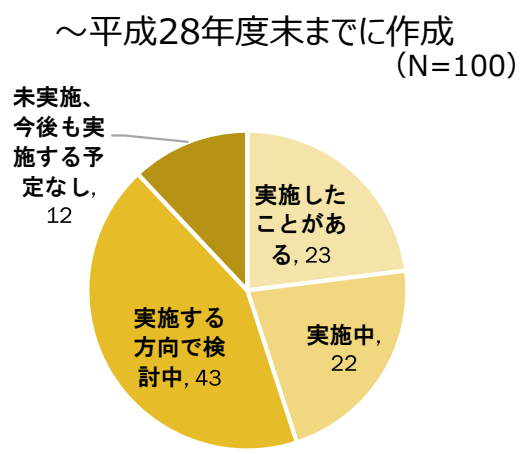
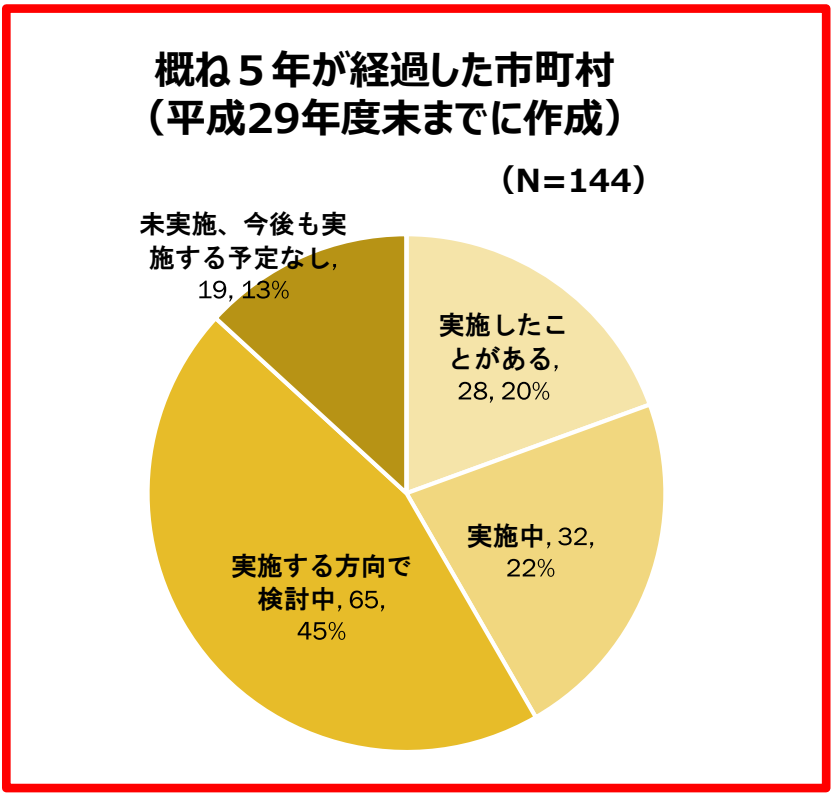
「都市構造の評価に関するハンドブック」による評価方法の活用
 ○都市の現状について、下図のようなレーダーチャートで整理し、類似規模都市平均値との比較などの相互比較も有効。また、地区別将来人口の投入により、将来、現状のまま推移した場合（BAU）の状況も評価可能。



立地適正化計画作成済みの都市における評価の実施状況

- 平成29年度までに立地適正化計画を作成した市町村のうち約4割が実施済みあるいは実施中。
- 一方で、作成から5年が経過しても評価を未実施の市町村も存在。

R5.3時点



概ね5年ごとの調査、分析及び評価の実施状況

- 関連法や都市計画運用指針、手引き等の改正を踏まえた評価等により、誘導区域の縮小を行った場合が比較的多い。
- 評価を実施した上で計画の変更は要しないと判断した市町村もある。

R5.3時点

概ね5年ごとの調査、分析及び評価の実施状況 (N=37)

		評価を踏まえて変更した内容											
		① 居住誘導区域を追加	② 居住誘導区域を縮小	③ 居住誘導区域を拡大	④ 都市機能誘導区域を縮小	⑤ 都市機能誘導区域を拡大	⑥ 誘導施設を追加	⑦ 誘導施設を削除	⑧ 誘導施策を追加	⑨ 誘導施策を削除	⑩ 目標値を上方修正	⑪ 目標値を下方修正	⑫ 変更は行っていない
行った評価の種類	①目標値の中間評価値による評価等	1	1	2			1		4		5	1	16
	②人口分布の状況変化を踏まえた評価等		1	1	1	1			1		2	1	10
	③公共交通軸の状況変化を踏まえた評価等			1		1			1				7
	④関連法や都市計画運用指針、手引き等の改正を踏まえた評価等	1	8	1	7	1	1		3				2
	⑤補助要件の変更等を踏まえた評価等						1		1				5
	⑥その他	1	1	1	2	1	1	1	2	2			2

※表中の数字は該当する評価・変更を実施した市町村数

概ね5年ごとの調査、分析及び評価を踏まえた計画の変更

- A町においては、立地適正化計画の改定時に評価指標の現状値を把握し、目標値に達していないことを踏まえて新たな**居住誘導施策を追加**する計画変更を行っている。
- 一方でB市においては、評価指標の現状値が目標値を下回っているが、それを踏まえた誘導施策の追加や誘導区域の**変更等は実施していない**。

A町

指標①	当初値	現状値	目標値
	(データ時点) H22	(一部改定時) R2	(長期) R22
居住誘導区域内における人口密度 ※国勢調査ベース	62人/ha	56人/ha	当初値 (62人/ha)以上
達成状況及び達成見通し	-	△	○

【設定の考え方】

- 居住誘導区域内の人口密度は、当初値で62人/haとなっています。当初値以上の人口密度を、本計画中期の目標値とします。
- 中期である一部改定時の人口密度は、56人/haとなっておりますが、追加した施策の実施により、当初に設定した長期目標の達成を目指します。

【指標の算出方法】

- 2つの居住誘導区域に居住する人口の和を、2区域の面積で除して算出。

【算出式】

$$\frac{\text{（全居住誘導区域内居住人口*）}}{\text{（全居住誘導区域の面積）}}$$

※なお、居住誘導区域内の人口は、都市計画基礎調査の結果を用い、以下の式により算出します。

$$\frac{\text{（市街化区域の人口）} \times \frac{\text{（居住誘導区域内の住宅用地の面積）}}{\text{（市街化区域内の住宅用地の面積）}}}{}$$

居住誘導区域内の人口密度の維持及び居住を促進する施策として、『**老朽空き家除却費補助による住宅入替や宅地流通の促進**』を誘導施策として追加

B市

<目標指標の達成状況>

指標			基準値 (2015(H27))	目標値 (2040(R22))	実績値 (2022(R4))	
					実績値 (2020(R2))	増減
居住	人口密度*1	まちなか区域	70.3人/ha	人口減少下においても 現状維持 (70.3人/ha)	66.7人/ha (2020(R2))	▲3.6人/ha (▲5.1%)
		居住誘導区域	62.9人/ha	人口減少下においても 現状維持 (62.9人/ha)	61.6人/ha (2020(R2))	▲1.3人/ha (▲2.1%)

【居住】

- 市全体の人口が、H27年からR2年にかけて減少に転じるとともに、特にまちなか区域では少子高齢化による自然減少（出生－死亡）が継続することにより、人口密度が減少していることから、住宅、教育、安全・安心等に関する様々な施策の展開によるまちなか区域等へのさらなる居住誘導を図る必要があります。

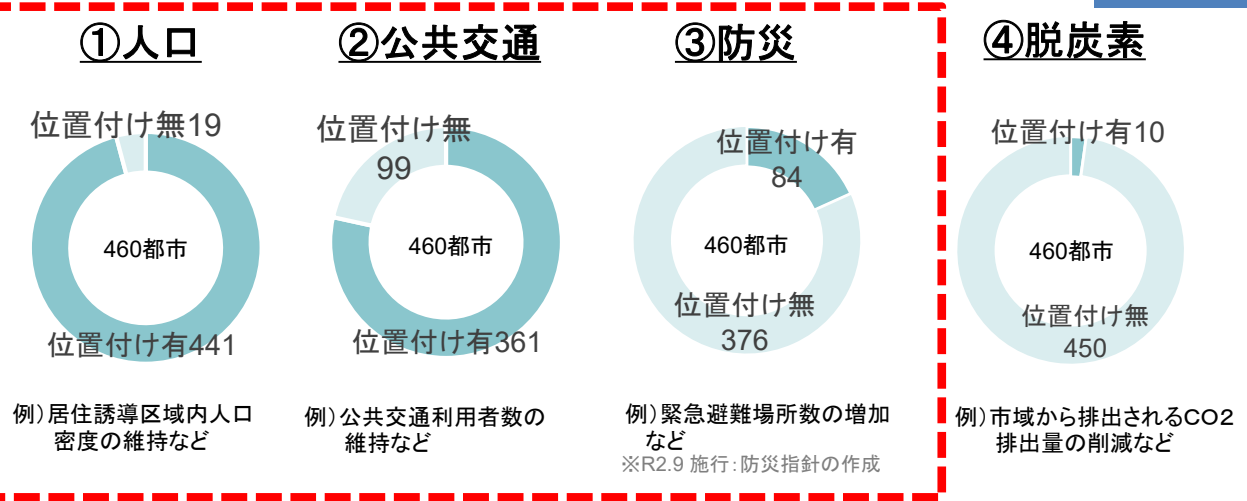
評価を踏まえた立地適正化計画の変更（誘導施策や誘導区域の変更等）は実施していない

立地適正化計画における目標値の設定状況

- 評価にあたっては、解決しようとする都市課題に応じ、生活利便性、健康福祉、行政運営等に係る目標を定量的に設定することが望ましく、**都市課題に応じた多面的な目標値を設定している都市が存在。**
- 一方で、**脱炭素、健康・医療・福祉、地価、財政に関する目標値を設定している都市は少ない。**

■ 立地適正化計画における定量的な目標値の設定状況

R4.7時点

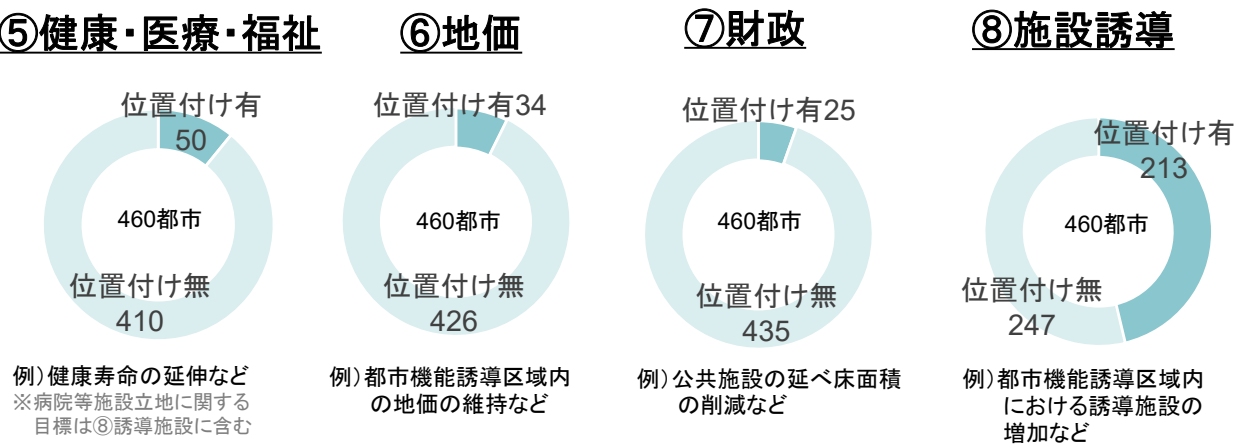


コンパクトシティ形成支援事業の支援要件

■ 多面的な目標値を設定している事例

(北海道網走市 立地適正化計画)

指標区分	誘導方針	評価指標	基準値	目標値	
				中間年	目標年
目標指標	○都市の活力を支える現役世代、若年・子育て世代が暮らしやすい環境づくり	居住誘導区域における人口密度	3,692人/㎢(H27)(DIDは2,897人)	—	2,897人/㎢(推計値は2,652人/㎢)
		近隣公園・街区公園等の遊具の更新	対象は、近隣公園:4か所、街区公園:54か所、その他の公園緑地	10か所	20か所
	○高齢者が安全・安心で便利に暮らせる健康長寿のまちづくり	路線バス利用者数(※1)	756,945人(H31)	基準値を維持(R7)	基準値を維持
○公共施設・民間施設の再編・集約化による都市機能の強化	都市機能誘導区域内誘導施設数	公共施設面積(※3)	318,977㎡(H28)	—	3割削減(R26)
		市営住宅戸数(※4)	1,760戸(H30)	1,307戸(R10)	中間年値以下
	効果指標	網走市における住みやすさ(※6)	住みやすい+やや住みやすい:66.8%(H28)	—	基準値以上
		健康寿命(※5)	男 79.19歳 女 83.06歳(H30)	男 79.50歳 女 84.39歳(R6)	中間年値以上
		公共施設の更新費用(※3)	今後30年間で約983億円と推計(H28)	—	3割削減(R26)



例)健康寿命の延伸など
※病院等施設立地に関する目標は⑧誘導施設に含む

例)都市機能誘導区域内の地価の維持など

例)公共施設の延べ床面積の削減など

例)都市機能誘導区域内における誘導施設の増加など

立地適正化計画における目標値の設定状況

○立地適正化計画に定める目標値については、立地適正化計画の**直接の誘導対象となる人口や誘導施設**について設定する市町村もあれば、**間接的に達成される数値や満足度等**を設定する市町村も存在する。
 ○中には、計画の直接的な効果以外の指標によってのみ評価をすることとなっている事例も存在。

R4.7時点

目標値の例	直接誘導できる数値	間接的に達成される数値	間接的に達成される市民意識、その他	自治体を実施する取組に関する数値
人口	○居住誘導区域内の人口密度 ○総人口に占める居住誘導区域内人口の割合	○総人口	—	—
施設	○誘導施設数 ○都市機能誘導内に立地する誘導施設の割合	○公共施設の維持管理費	○施設立地に対する満足度	○公共施設の削減数 ○公共施設の削減面積 ○再開発事業の完成
交通	○公共交通利用圏人口 ○公共交通の人口カバー率	○公共交通利用者数 ○運行本数・路線数 ○公共交通の分担率	○公共交通に対する満足度 ○地域公共交通計画の作成	○公共交通説明会の実施回数
防災	○浸水想定区域内の居住者数	○防災性向上に資する地区計画を作成した地区数 ○床上浸水戸数	○災害対策に対する満足度	○河川施設整備率 ○防災訓練の実施回数
健康・福祉・医療	○誘導施設数 ○誘導施設による人口カバー率	○健康寿命 ○介護認定率 ○1日の平均歩数	○健康・福祉・医療環境に対する満足度 ○医療機関受診率	—
財政・地価	—	○インフラの維持更新費 ○誘導区域内の地価	○財政力指数 ○町内総生産	—
脱炭素	—	○温室効果ガス排出量 ○自家用車利用割合	—	—
その他	—	○空き家数・空き店舗数の減少 ○中心市街地の歩行者量	○暮らしやすさに対する満足度 ○観光消費額	—

立地適正化計画の国のKPI（アウトカム指標）：居住誘導

○評価対象都市のうち、市町村の全人口に対して、居住誘導区域内に居住している人口の占める割合が増加している市町村数は、評価対象都市の**63.9%**。

（評価対象） R3年度までに立地適正化計画を作成・公表した都市のうち、居住誘導区域を設定した都市 429都市を対象

（評価方法） 評価基準日とR5年4月1日の数値をもとに算出※

※立地適正化計画を公表した年度の翌年度4月1日を基準とし、その後の各年度の数値と比較

（結果） 評価対象都市429都市のうち、増加した都市は274都市（**63.9%**）

評価時点	増加した都市 <small>※維持した15都市を含む</small>		減少した都市		合計
R5.4.1	274 都市	63.9%	155 都市	36.1%	429都市

「減少した都市」のうち13都市は、居住誘導区域内人口は増加・維持

(参考)

R4.4.1	251 都市	66.1%	129 都市	33.9%	380都市
--------	---------------	--------------	--------	-------	-------

居住誘導区域内人口の把握方法の差異

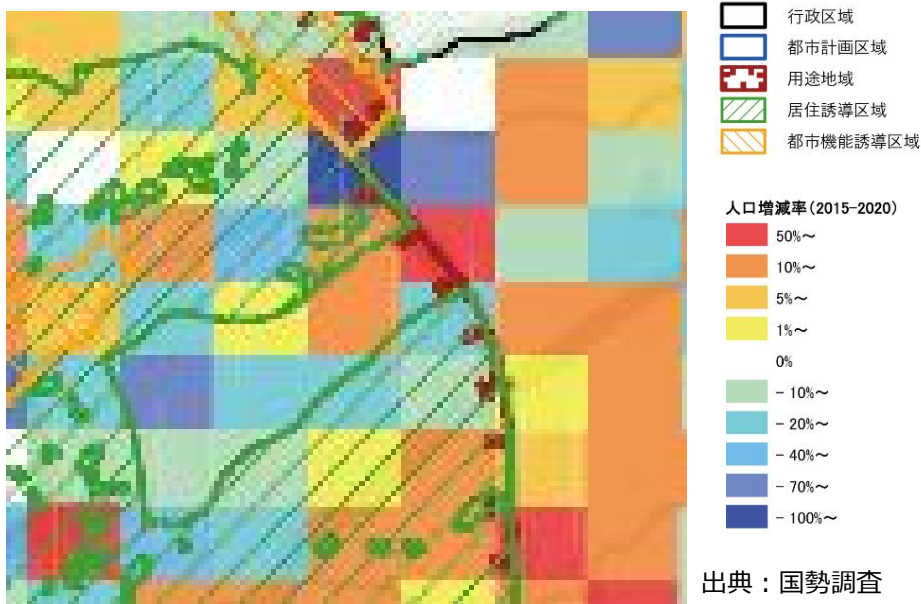
- 現在国では、アンケート調査により、各市町村における居住誘導状況（行政区域内人口に対する居住誘導区域内人口の割合の増減）について把握している状況。
- 居住誘導区域内の人口の算出方法については、**各市町村により様々であり、実態を正しく把握・評価できていない可能性**がある。
- 中には**誘導区域のGISデータを持っていない市町村もあり、分析の素地が揃っていない**。

○居住誘導区域内人口の算出方法の例

都市名	人口算出方法	使用データ
C市	作成時：国勢調査小地域人口と、町丁別人口を組み合わせる算定 見直し時：住基ポイントデータでの算定に変更	国勢調査、住民基本台帳、都市計画基礎調査
D市	100mメッシュの重心をポイント化し、該当する区域内に属する場合に算定	国勢調査、住民基本台帳
E市	町丁別人口から居住誘導区域内外の住宅系建物の棟数按分にて算出	住民基本台帳
F市	住民基本台帳人口をポイント化し、居住誘導区域内の全てのポイントで算出	住民基本台帳
G市	町丁別人口から居住誘導区域の面積按分にて算出	住民基本台帳
H市	居住誘導区域内に少しでもかかる町丁別人口を全て合算	住民基本台帳
I市	500mメッシュ人口を居住誘導区域内外の面積比率によって算出	国勢調査、都市計画基礎調査
J町	行政区人口に、行政区と居住誘導区域の面積比率を乗算	住民基本台帳

○人口増減率250mメッシュ（2015・2020） F市

・人口メッシュと居住誘導区域の境界部では按分等による補正が必要だが、算出方法は各市町村により異なる



【誘導区域のGISデータの整備状況】
383/459 都市（2022年7月時点）

立地適正化計画の国のKPI（アウトカム指標）：都市機能誘導

○評価対象都市のうち、市町村全域に存する当該施設数に対して、都市機能誘導区域内に立地する当該施設数の占める割合が維持又は増加している市町村数は、評価対象都市の**63.6%**。

(評価対象) R3年度までに立地適正化計画を作成・公表した都市
(=都市機能誘導区域を設定した都市) 431都市を対象

(評価方法) 評価基準日とR5年4月1日の数値をもとに算出※

※立地適正化計画を公表した年度の翌年度4月1日を基準とし、その後の各年度の数値と比較

(結果) 評価対象都市431都市のうち、維持又は増加した都市は274都市 (**63.6%**)

評価時点	増加した都市		維持した都市		減少した都市		合計
R5.4.1	149 都市	34.6%	125 都市	29.0%	157 都市	36.4%	431都市

減少した都市のうち
57都市は、都市機能誘導区域内施設数は増加・維持

(参考)

R4.4.1	138 都市	36.0%	122 都市	31.9%	123 都市	32.1%	383都市
--------	---------------	--------------	---------------	--------------	--------	-------	-------

■ 立地適正化計画の評価に関する全国の様況

- 立地適正化計画の作成後おおむね5年が経過した都市では施策の実施状況について評価を行うよう努めることとなっているが、**約6割は評価を未実施**。
- 評価指標は都市によってばらつきがあり**、立地適正化計画による直接的な誘導効果を評価する上で必ずしも的確な設定がなされていないと思われる都市も存在。
- また、評価に用いる数値の算定方法が都市によって異なっているととも、GISデータを用いずに数値の算定を行っているケースもあり、**必ずしも効率的かつ的確な評価がなされていない**可能性がある。また、誘導効果ありと算定される場合でも、災害リスクや公共交通との観点から望ましくないエリアに誘導がなされているケースも存在。
- 立地適正化計画を通じて各都市でコンパクトなまちづくりが進み、本来達成すべき施策効果が発揮されているのか、検討が必要であり、**立地適正化計画による誘導の結果、防災、公共交通、公共施設管理、土地利用といった観点から、都市構造が望ましい状態となっているかどうかについても配慮することが必要**。

■ 立地適正化計画の変更に関する全国の様況

- 立地適正化計画の評価を実施していても、計画変更は行っていない都市が存在。
- 計画変更を行っている都市は、計画作成以降に設けられた財政支援制度の要件に応じた区域や施策変更を行っている場合や各々の目標値の進捗状況に応じた変更を行っている
- 一方、**評価を実施したにもかかわらず計画変更を行っていない都市の方が多く、計画変更を行った都市と同様に進捗状況が悪かった場合でも計画変更を行っていない都市も中には存在**。