

第4回におけるご意見を踏まえた検討と 立地適正化計画の適切な見直しに向けた取り組みについて

当検討会で議論すべきと考えられる論点（概観）

＜議論の全体像＞：コンパクト・プラス・ネットワークを実効的なものとする上で
立地適正化計画制度に求められる必要な取組は何か

（視点）

①取組の更なる裾野拡大
（より多くの都市で施策展開）

②実効的なPDCAの推進
（計画の高質化を促進）

（取組の方向性）

計画作成を訴求していく
都市の検討
（KPIの見直し）

裾野拡大に向けた
支援・改善
（広域連携、都道府県）

適切な評価基準
による評価の推進

評価や都市特性に応じた
的確な見直しの推進

（論点）

これまでの取組状況の国としての施策評価・課題分析

論点1

立地適正化計画作成の
訴求対象となる
都市はどのような都市か

論点2

中小都市を含め、取組を促進する
ためにどういった支援や改善が
必要か

論点3

立地適正化計画の効果を
適切に評価する指標はなにか

論点4

評価の判断をどのような基準、
どのような考え方で行うか

論点5

評価に必要なデータを
どのように整備すべきか

論点6

市町村が的確な見直しに
取り組むために必要な
取組はなにか

本日の議題

議論スケジュール(案)

■第1回（令和5年12月15日）

- 立地適正化計画の取組状況のレビュー、課題の整理
- 論点案の整理、意見交換

■第2回（令和6年1月16日）

- 第1回の振り返り
- 論点1【計画作成を訴求していく都市の検討】に係る詳細分析、方向性の整理
- 論点2【裾野拡大に向けた支援・改善】に係る詳細分析、方向性の整理

■第3回（令和6年3月14日）

- これまでの議論を踏まえた論点3、4の再整理
- 論点3【適切な評価指標】、論点4【的確な判断基準】に係る立地適正化計画の区域設定、誘導施設設定等に関する議論の方向性の整理

■第4回（令和6年5月17日（今回））

- 論点3【適切な評価指標】に係る詳細分析、方向性の整理
- 論点4【的確な判断基準】に係る詳細分析、方向性の整理
- 論点5【評価に必要なとなるデータ整備】に係る詳細分析、方向性の整理

■第5回（令和6年6月27日）

- 論点6【適切な見直しに向けた取組】に係る詳細分析、方向性の整理

■第6回（令和6年7月19日）

- 全体とりまとめ

※スケジュールは適宜変更の可能性あり

※必要に応じ、地方公共団体等からヒアリング等を実施することとする

これまでの議論を踏まえた評価構造案

成果
指標

インプット
指標

直接指標① 居住の誘導状況の評価

$$\frac{p \text{ (評価年)}}{P \text{ (評価年)}} \geq \frac{p \text{ (基準年)}}{P \text{ (基準年)}}$$

居住誘導区域内人口割合

p : 居住誘導区域内人口、 P : 行政区域内人口

直接指標② 都市機能の誘導状況の評価

$$\frac{n \text{ (評価年)}}{N \text{ (評価年)}} \geq \frac{n \text{ (基準年)}}{N \text{ (基準年)}}$$

各自治体が設定した誘導施設

n : 都市機能誘導区域内誘導施設数、 N : 行政区域内誘導施設数

間接指標 コンパクトシティの施策効果の評価

- 防災** ○災害リスクの高いエリアの居住人口割合
※防災指針の策定状況と併せて整理
- 公共交通** ○公共交通へのアクセス圏人口の維持
- 財政** ○維持すべきインフラコストの抑制、
固都税の収入増
- 土地利用** ○開発許可状況

誘導・規制の実施状況の評価（定性的評価）

- ・誘導施策
- ・都市計画に基づく規制施策
(線引き、居住調整地域等)

補足指標：人口動態の過去トレンドを踏まえた評価

過去トレンドとの比較

$$\frac{p \text{ (評価年)}}{P \text{ (評価年)}} - \frac{p \text{ (基準年)}}{P \text{ (基準年)}} \geq \frac{p \text{ (基準年)}}{P \text{ (基準年)}} - \frac{p \text{ (過去年)}}{P \text{ (過去年)}}$$

補足指標：居住誘導区域内人口密度

$$D \text{ (評価年)} \geq D \text{ (基準年)} \quad \text{等、人口密度を考慮}$$

D : 居住誘導区域内人口密度

補足指標：標準的な都市機能の評価

$$\frac{n' \text{ (評価年)}}{N' \text{ (評価年)}} \geq \frac{n' \text{ (基準年)}}{N' \text{ (基準年)}}$$

国が提示する一定の都市機能

n' : 都市機能誘導区域内標準的都市機能数、 N' : 都市機能誘導区域内誘導施設数

計画・指標の見直しに活用

チェック指標

- ・誘導区域の設定状況、検討過程の確認
- ・土地利用規制等との整合性の確認
- ・人口等に甚大な影響を与える内的、
外的要因の有無の確認

5年毎に評価、必要に応じ見直し

第4回で頂いた意見について

①居住誘導区域内人口の評価方法の精査

- ・過去のトレンドを踏まえた上で評価する手法は有用。
- ・モデル都市は先導的な取組をしているため、そうでない都市においても有用な評価方法となっているのか。

②居住誘導区域における評価上の人口密度の考え方の精査

- ・非線引き都市について居住誘導区域内の人口密度を下回らないことが重要。
- ・直接指標はベースとしてはわかりやすい指標だが、タワーマンションの建設等の局地的な人口変動要素であっても指標が改善するように見えてしまう懸念などがある。そのため、どこで人口変動が起こっているか即地的な分析も必要。

③インプット指標の評価方法について

- ・インプット施策の効果は、施策を実施しているか否かのみならず施策内容など解像度まで考慮に入れて評価する必要があるのか。
- ・特定用途制限地域に関して、自治体によっては都市機能誘導施設が郊外に立地することを抑制するのに寄与しない規制を設けている場合もあるため、本来どのような規制が都市機能誘導施設の郊外立地の抑制と都市機能誘導区域内での維持 増加にとって望ましいのかを具体的に提示した方が良いのではないのか。
- ・施策を作ったは良いが活用されないこともある。使われてこそ意味があるので、施策の活用実績についてもモニタリングする必要があるのではないのか。
- ・評価対象とすべきインプット施策には都市計画に基づく施策（（3411 条例や 3412 条例の区域の見直し等）も含めるべきではないのか。

1. 第4回に議論した評価指標や考慮すべき要素の適切性の検証、分析

■ 居住誘導区域内人口の評価方法の精査（行政事業レビュー）

- ① 居住誘導区域内人口の評価方法の精査（全国各都市を対象とした検証）
- ② 居住誘導区域における評価上の人口密度の考え方の精査
- ③ インプット指標の評価方法について

2. 論点6 市町村が的確な見直しに取り組むために必要な取組はなにか

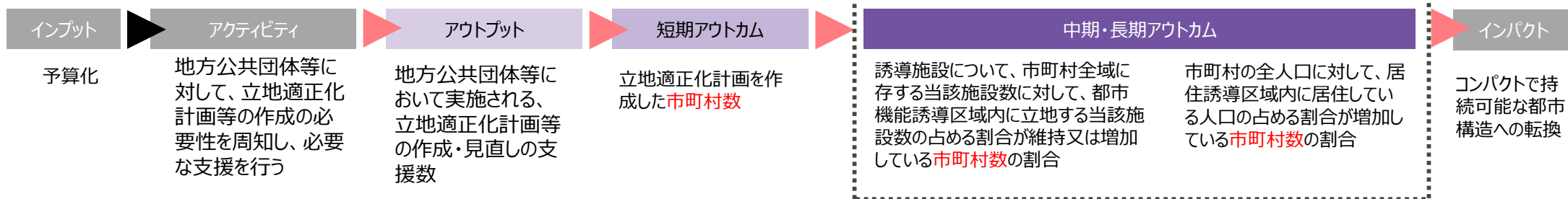
- ① 計画の評価と見直しの関係について
- ② 見直しを促すための方策について
- ③ 見直しを促すインセンティブ等のあり方について

1. 第4回に議論した評価指標や考慮すべき要素の適切性の検証、分析 (論点3、4)

居住誘導区域内人口の評価方法の精査(行政事業レビュー)

- 行政事業レビューは、各府省においてE B P M(エビデンス(根拠)に基づく政策立案)の手法等を用いて、事業の実態を十分に把握・点検し、その結果を今後の事業執行や予算要求等に反映する取組
- 国土交通省においては、集約都市形成支援事業(コンパクトシティ形成支援事業:立地適正化計画等の作成支援等)について外部有識者を交えて公開の場で検証する「公開プロセス」を実施

ロジックモデル案



公開プロセスの論点

- ①計画の作成数は順調に増えている一方、コンパクト化の必要性は高いものの作成意向がない自治体への訴求及び人的要因等で作成に踏み切れない自治体への支援はいかにあるべきか。
- ②計画数の拡大のみならず、各計画の質の向上が必要であるが、このために、各計画の定量的な評価手法やコンパクト化のための施策の評価手法はいかにあるべきか。
- ③広域的な観点からの取組の必要性について、どのように考えるべきか。

主な意見(概要)

- 各自治体が目標としている目標人口密度の達成率なども長期アウトカムになるのではないか。
- 都市機能誘導区域外に交通施設が整備される場合、その沿線に誘導施設が増加する場合がある。その観点からは、区域内指標(施設増加数、人口増)だけではなく、個々の地域に応じた数値把握によって効果を測ることもあっていい。
- 全国的な影響についても数量的に把握し、政策展開の方向性に関する検討の基礎とすることが求められる。
- 作成の必要性が高いにも関わらず、作成意向が低い地域を抽出し、作成を促していく必要があるのではないか。
- 他の施策と「効果」が混じっているとき、当該政策だけの「効果」を評価することが難しい。エビデンスを出す際に留意が必要。
- 4象限の分析は、政策手段の効果測定において非常に有用。8

行政事業レビューとは

行政事業レビューとは

【自律性】

- ① 霞が関の各府省庁自らが、
- ② 全ての事業を対象に

【透明性】

- ③ 執行実態を明らかにした上で、点検の過程を「見える化」し、

【外部性、公開性】

- ④ 外部の視点を活用しながら点検を行い、

- ⑤ 結果を予算や執行等に反映させる、

取組である。

○ 無駄の削減や事業の効果的・効率的な実施のためには、まず各府省庁が自ら主体的に取り組むことが不可欠

○ 毎年、国の全ての事業(約5,000事業)を網羅的に点検し、徹底的、継続的に無駄や改善すべき点がないかチェック

○ 全ての事業について、統一した様式の「レビューシート」を作成
事業の執行状況や成果、資金の流れ、自己点検の内容を全面公開

○ 点検の内容、点検を踏まえた対応を「レビューシート」上に公開
⇒ 過程を透明化し、緊張感のあるチェックを実施

○ 前年度に新規に開始した事業や継続の是非を判断する必要がある事業など、全ての事業を5年に一度を目途に、外部有識者による点検を実施(約1,000事業)

○ そのうち一部の事業について、公開の場で事業の点検を実施
(公開プロセス)

○ 各府省庁によるレビュー終了後、行政改革推進会議が、各府省庁の自己点検が十分かどうかについて、公開の場で検証(秋のレビュー)

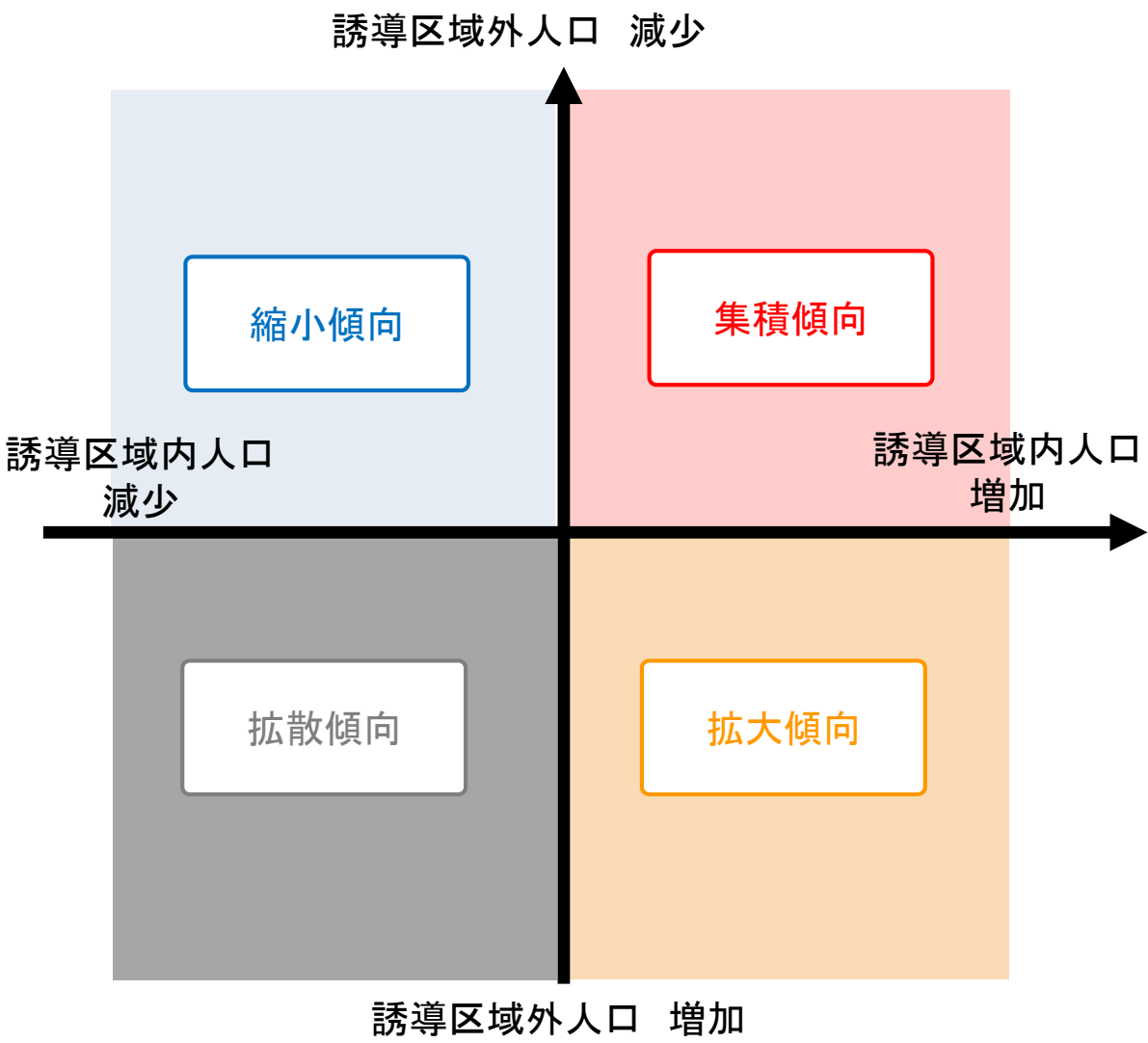
○ 「点検のための点検」ではなく、点検結果を翌年度予算の要求や事業の執行に反映

○ 秋のレビューの結果は予算編成過程で活用

○居住誘導区域内外の人口比較により4象限に分類したうえで、居住誘導区域内人口割合（プロポーション）の変化を勘案し、評価を実施

【評価手順】

①居住誘導区域内外の人口比較により、4象限に分類



②居住誘導区域内人口割合の変化（プロポーション）を把握

【居住誘導区域内人口割合（プロポーション）】

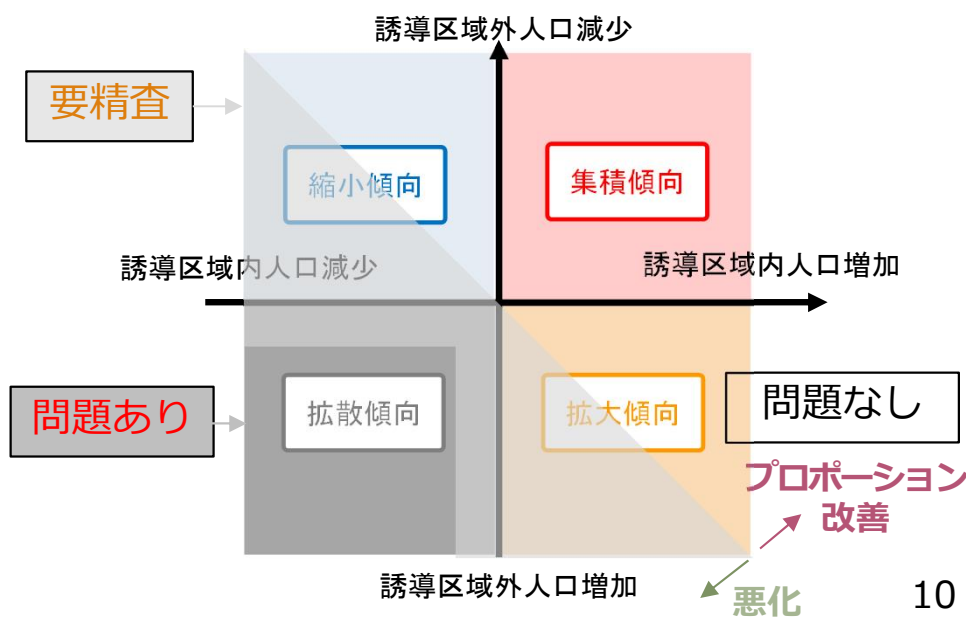
居住の誘導状況の評価

$$\frac{p \text{ (評価年)}}{P \text{ (評価年)}} \geq \frac{p \text{ (基準年)}}{P \text{ (基準年)}}$$

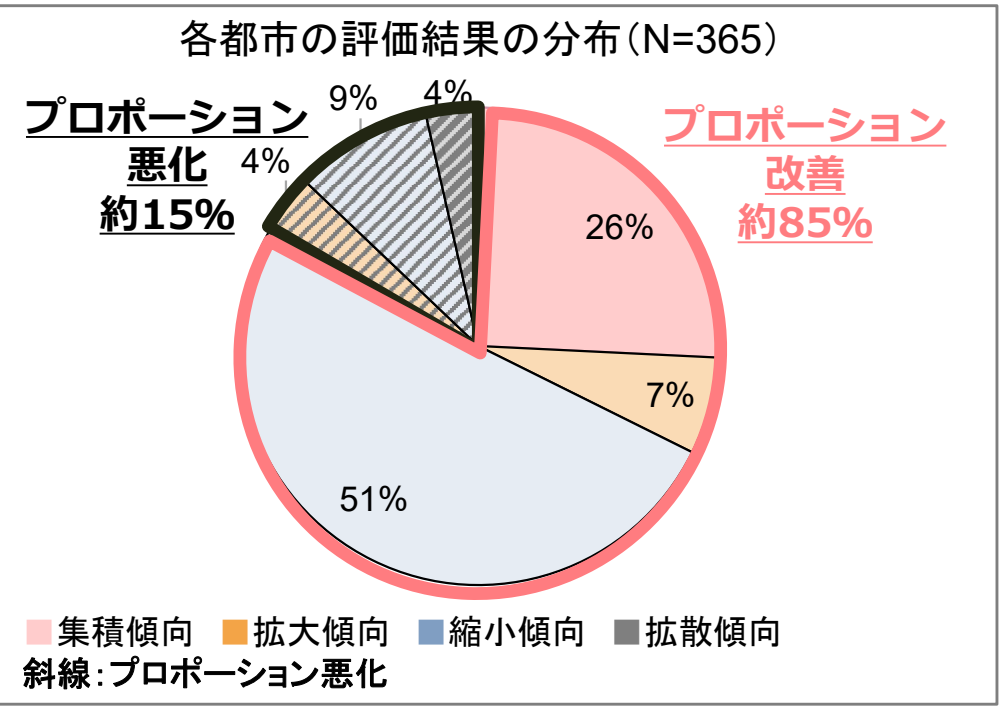
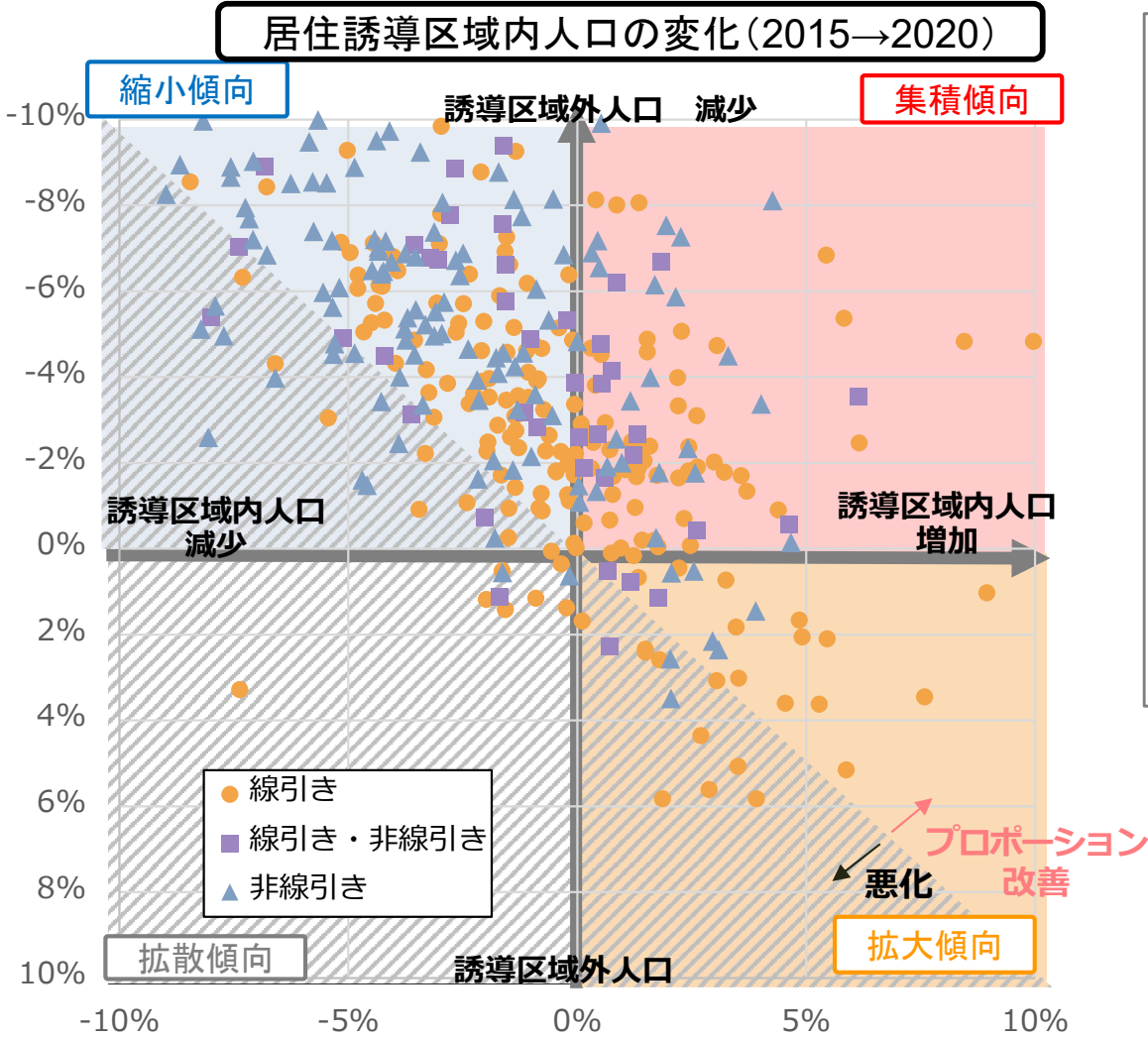
居住誘導区域内人口割合

p : 居住誘導区域内人口、P : 行政区域内人口

③ 問題なし 要精査 問題あり で評価



- テストケース以外の都市について、データ取得が可能な都市を対象に居住誘導区域の指標による評価を実施
- 立地適正化計画策定済み都市において、約8割の都市でプロポーシオンが改善傾向
→現行KPIでの算定方法と比較し、改善傾向にある都市の割合が高い状況



評価時点による差異、使用データの差異など

KPI: 居住誘導区域の人口割合(策定次年度→2023.4)

評価時点	増加した都市	減少した都市	合計
R5.4.1	274 都市 63.9%	155 都市 36.1%	429都市

プロポーシオン 改善

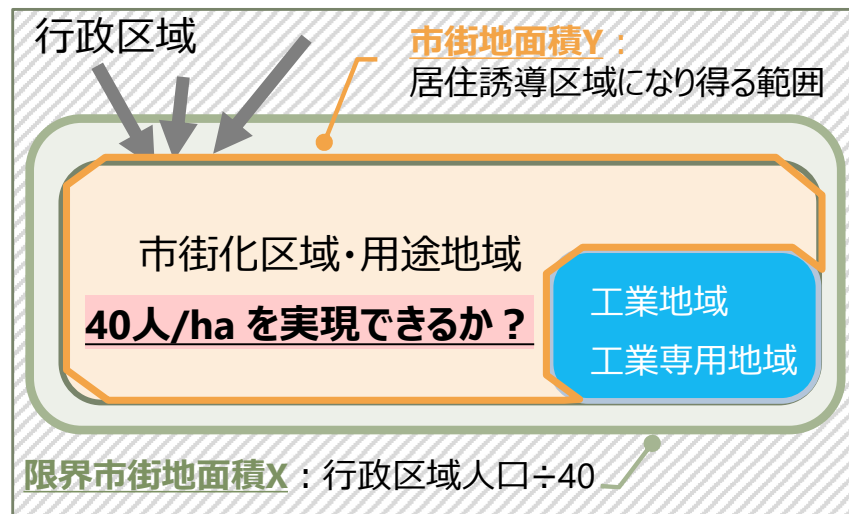
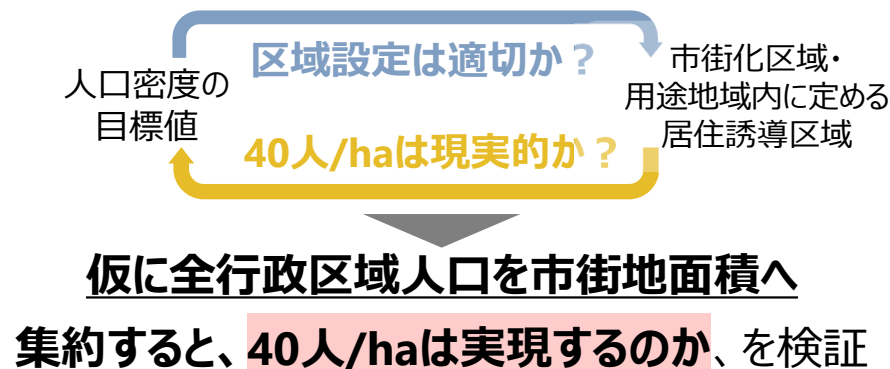
プロポーシオン 悪化

<使用データ> ・国勢調査250mメッシュデータ(2015、2020)
・分析対象: 居住誘導区域shp整備済みの全都市(N=365)

②居住誘導区域における評価上の人口密度の考え方の精査【1】

- 特に、線引き都市において居住誘導区域内人口密度を評価指標とする際、市街化区域の目安である40人/ha以上の人口密度をメルクマールとすることについて、今後の人口減少を想定した場合にどれだけ現実的なのか、精査が必要
- 社人研推計に基づく将来の当該都市内人口が市街化区域内にすべて居住したとしても、区域内人口密度が40人/ha以下となるような都市においては、望ましい都市構造とは言えないことから、40人/ha以上を目標値とすることは適当ではないのではないか
- また、当該都市内人口密度の減少率以上に居住誘導区域内人口密度の減少率が大きい場合などについては、居住誘導区域の設定が適切ではない可能性があるため、そのような観点からも人口密度の推移について評価する必要があるのではないか

【人口密度の目標値設定の考え方】



$X/Y > 1$ (限界市街地面積が広い) の時、40人/ha実現可能

【行政区域人口10,000人の場合の例】

$$\frac{10,000(\text{人})}{40(\text{人/ha})} = 250\text{ha}$$

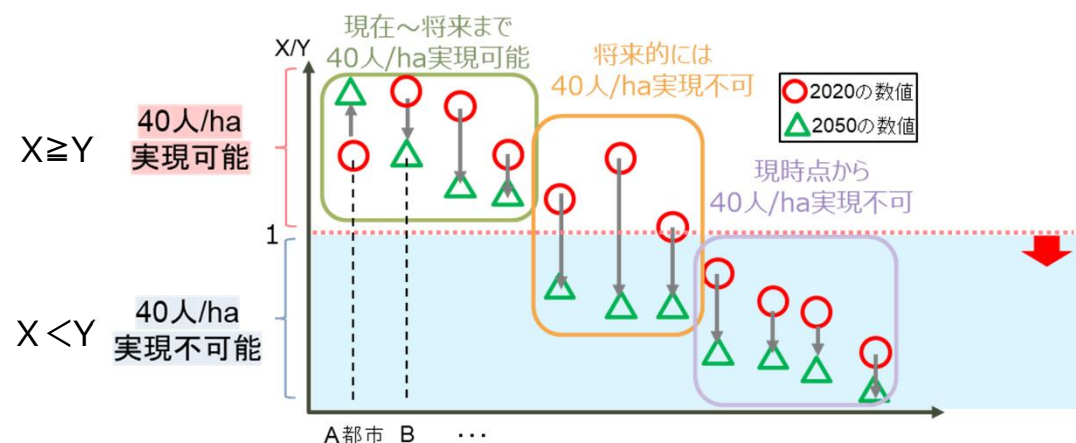
行政区域人口 目標人口密度 限界市街地面積 = X

市街地面積Yが250ha以下 市街地面積Yが250ha以上

▶ 40人/ha実現可能

▶ 40人/ha実現不可のため、
目標人口密度、誘導区域設定に工夫が必要

人口密度の目標値の適切性の検討のため、
まずは現在・将来の見通しも含めた全国的な傾向を把握できないか？

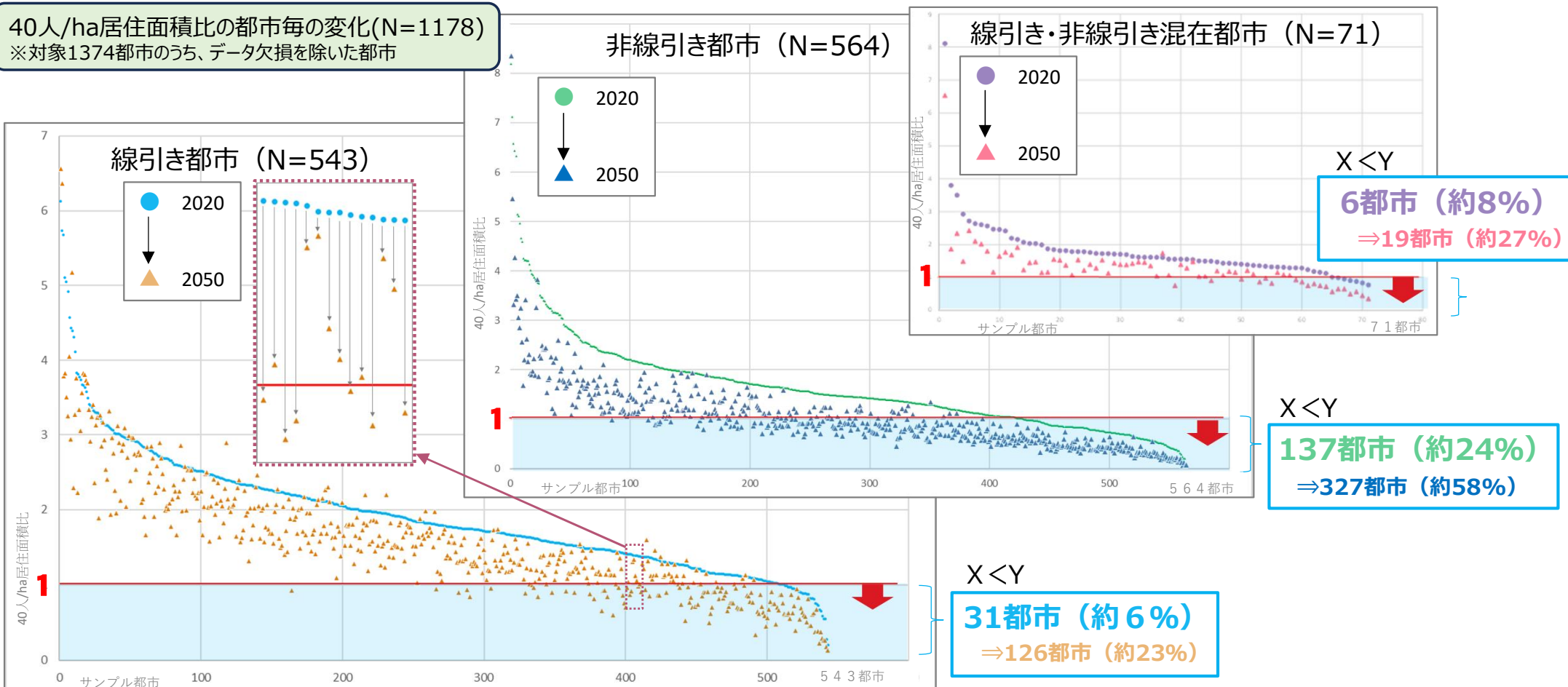


②居住誘導区域における評価上の人口密度の考え方の精査【2】

○2050年時点においては、線引き都市であっても市街化区域内人口密度が40人/ha以下となる都市が2割以上存在しており、一部の都市においては市街化区域内に定める居住誘導区域を限りなく小さく設定しなければ40人/ha以上とならない都市も存在しており、メルクマールとして設定することが現実的でない場合が存在、一方で、居住誘導区域を市街化区域に対して5割程度に設定することで将来的にも居住誘導区域内人口密度が40人/ha以上となる都市も相当数存在

⇒各都市においては、将来を含む人口動態を踏まえ、実現可能な範囲で適切な人口密度の維持が図られるよう適切な指標設定をすることが必要

40人/ha居住面積比の都市毎の変化(N=1178)
※対象1374都市のうち、データ欠損を除いた都市



③インプット指標の評価方法について【1】

- インプット指標については①公共交通、防災、財政など各分野に係る施策に取り組んでいるか（取組の有無）、②施策間の取組やすさ（取組間の軽重）、③取組をどれだけ大々的に、また深化させ行っているか（取組内の軽重）の3段階があるのではないかと
- 必要最低限取り組むべき施策・取組と併せて、評価主体の負担や横断的な評価が可能かといった視点も踏まえつつ、地方公共団体等における具体的な取組内容の実施状況（第2評価フェーズ）について評価上は考慮することが適切ではないかと

第3評価フェーズ

定量的評価

取組をどれだけ大々的に、また深化させ行っているか（取組内の軽重）
（例 路線バスダイヤの改正を1路線だけで行ったのか/6割の路線で行ったのかを評価）

第2評価フェーズ

定性的評価

施策間の取り組みやすさ（取組間の軽重）
（例 路線バスダイヤの改正/分かりやすい時刻表の周知、どちらに取り組んだのかを評価）

第1評価フェーズ

定性的評価

公共交通、防災、財政など各分野に係る施策に取り組んでいるか【取組の有無】
（例 公共交通利用促進に資する取組を実施しているかどうかを評価）

第0評価フェーズ

定性的評価

目的達成を阻害する取組を実施していないか、必要最低限取り組むべき施策に取り組んでいるか
（例 人口動態や災害リスクを踏まえた開発許可条例となっているか否か、防災指針作成の有無 など）

- 各市町村において、多種多様なコンパクトなまちづくりに資する施策に取り組んでいる状況
- 都市規模に応じて取組状況に傾向が見られるが、明確な差があるわけではない状況

【市町村の独自施策（誘導施設の整備等を除く）の実施状況】

※1つの自治体で複数項目の施策に取り組んでいる場合もあるため、数値は参考

施策の項目			施策実施数	参考※：実施施策数/立適取組自治体数(%)					
				全都市 (N=504)	都市規模別内訳				
					政令指定都市 +70万以上 (N=14)	40万超 -70万以下 (N=21)	10万超 -40万以下 (N=130)	5万超 -10万以下 (N=129)	5万以下 (N=210)
居住誘導	住宅取得支援	財政的支援(新築住宅、中古住宅、リフォーム)	82	16.3	21.4	28.6	15.4	17.1	14.8
		財政的支援(引越し費用・家賃補助)	12	2.4	-	4.8	3.8	2.3	1.4
		財政的支援(特定地域(例:公共交通沿線、団地))	2	0.4	-	4.8	0.8	-	-
		財政的支援(特定条件(例:市産木材の活用))	1	0.2	-	-	0.8	-	-
		税制上の特例措置(固定資産税一部免除)	5	1.0	7.1	-	0.8	1.6	0.5
		その他財政的支援(固定資産税相当額の助成、利子補給、定住・移住祝い金等)	9	1.8	0.0	-	3.8	-	1.9
	空き家活用支援	財政的支援(設備投資費、清掃費、リフォーム等)	29	5.8	7.1	9.5	7.7	7.8	2.9
		その他(空家バンクへの登録による奨励金付与)	1	0.2	-	-	-	0.8	-
都市機能誘導	都市機能新設・改修支援	財政的支援(工事費負担、施設取得に係る売買契約額等)	10	2.0	7.1	9.5	3.1	0.8	1.0
		税制上の特例措置(固定資産税・都市計画税一部免除)	3	0.6	-	4.8	1.5	-	-
		その他財政的支援(家賃、利子補給、光熱費助成等)	3	0.6	-	-	0.8	0.8	0.5
		その他財政的支援(固定資産税相当額の助成等)	2	0.4	-	-	0.8	0.8	-
		その他(容積率・建蔽率緩和、加点评価)	3	0.6	14.3	-	0.8	-	-
	空き店舗活用支援	財政的支援(工事費・設備費等)	14	2.8	-	-	4.6	2.3	2.4
		財政的支援(工事費、設備費、備品購入費、その他経費等)	9	1.8	-	-	3.1	-	2.4
	創業・オフィス移転支援	税制上の特例措置(固定資産税一部免除等)	1	0.2	-	-	0.8	-	-
		その他財政的支援(固定資産税相当額の助成等)	1	0.2	-	-	-	0.8	-
公共交通の利用促進	公共交通サービスの維持	財政的支援(赤字補填、交通結節点における公共空間の整備等)	2	0.4	-	-	1.5	-	-
		その他補助(循環バスの運行補助等)	1	0.2	-	-	0.8	-	-
土地利用の適正化	宅地開発	財政的支援(住宅団地開発、解体費用、土地提供等)	18	3.6	-	-	3.8	3.1	4.3
	空き家活用支援	財政的支援(改修費、解体費等)	23	4.6	7.1	-	7.7	3.9	3.3
		環境整備(プロジェクト検討、マッチング制度、その他情報提供)	13	2.6	-	9.5	1.5	2.3	2.9
	その他	審査手数料免除、景観計画に対応するための財政的支援	4	0.8	-	-	0.8	0.8	1.0
防災性向上	安全性向上	財政的支援(耐震・耐火・耐水機能向上のための改修工事費、移転費用等)	6	1.2	-	4.8	3.8	-	-
計			254	50.4	64.3	76.2	68.5	45.0	39.0

③インプット指標の評価方法について【2】

- 特定用途制限地域および特別用途地区については、制限・緩和の内容がまちまちであるため、立地適正化計画のインプット指標で評価すべきものと評価する必要のないものについて整理が必要ではないか
- コンパクト施策に寄与する特定用途制限地域としては、用途地域外の住宅や立地適正化計画に定めた都市機能誘導施設を制限しているものを評価してはどうか、また、特別用途地区としては、居住誘導区域外の用途地域で住宅や立地適正化計画に定めた都市機能誘導施設を制限しているものを評価してはどうか
- このような特定用途制限地域を設定している自治体は21自治体、評価対象となる特別用途地区を設定している自治体は113自治体存在

【着目すべき視点(案)】

特定用途制限地域かつ用途地域外の住宅や立地適正化計画に定めた都市機能誘導施設を制限

特別用途地区かつ居住誘導区域外の用途地域で住宅や立地適正化計画に定めた都市機能誘導施設を制限

	設定自治体数	対象となりうる 施策 (都市機能誘導)	対象となりうる 施策 (居住誘導)
特定用途 制限地域	91自治体	21自治体	4自治体
特別用途 地区	437自治体	113自治体	4自治体

評価対象と考えられる施策の例

A市では、立地適正化計画における都市機能誘導施設に学校や診療所等を定めており、同時に用途地域を定めていない既存の工業団地を中心とした地域に特定用途制限地域を定め、同様の都市機能や居住機能を制限すべき機能として指定。

- ・住宅・共同住宅、寄宿舍、下宿
- ・物品販売業を営む店舗、飲食店
- ・ホテル、旅館・ボーリング場、スケート場等
- ・マージャン屋、ぱちんこ屋等・劇場、映画館等
- ・キャバレー、料理店等
- ・学校、図書館等
- ・病院
- ・老人ホーム、福祉ホーム等

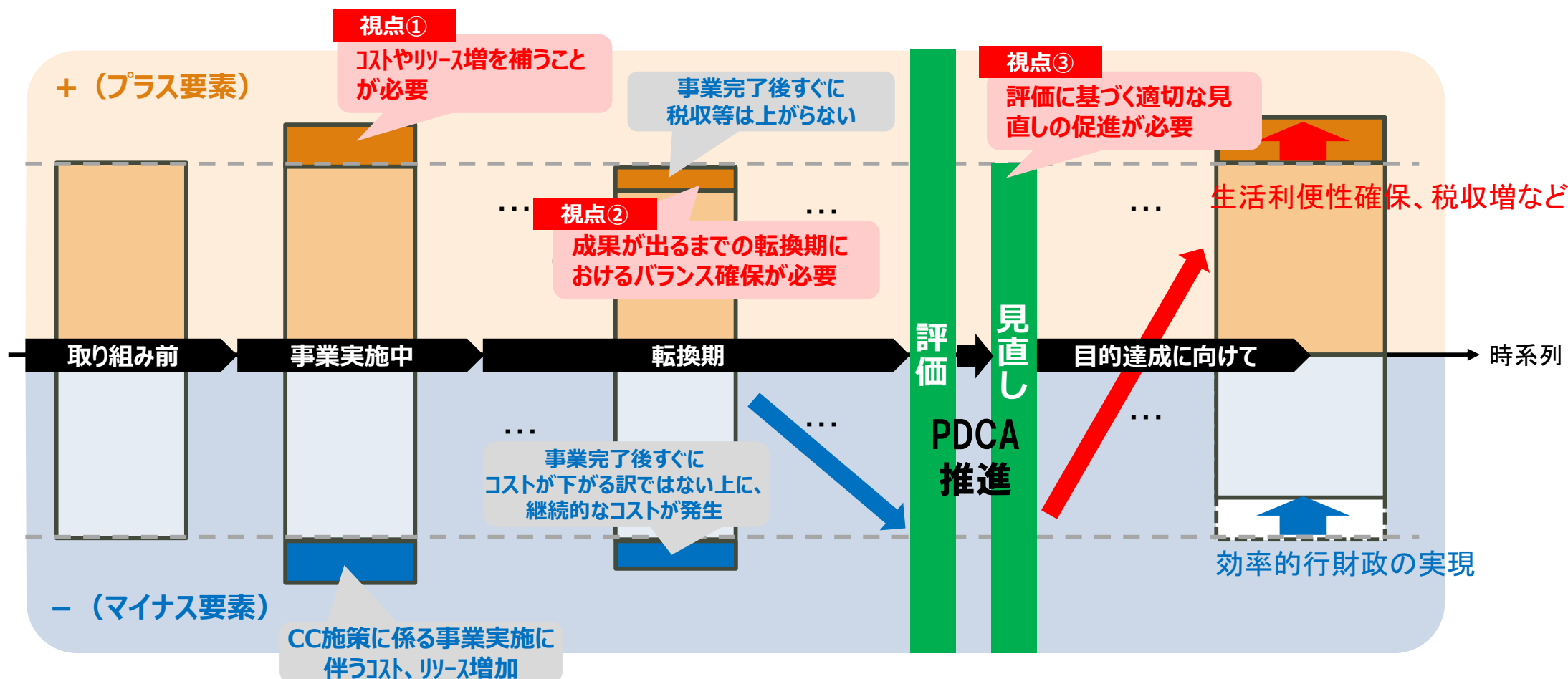
評価対象外と考えられる施策の例

B市では、風俗営業関連施設、危険性や環境を悪化させるおそれのある施設、危険物の貯蔵又は処理に供する施設、廃棄物処理施設、ごみ焼却場を制限することとしており、都市のコンパクト化に直結する用途制限は未指定。

2. 論点6 市町村が的確な見直しに取り組むために必要な取組はなにか

コンパクト・プラス・ネットワーク推進を図る上での動機付けのあり方

- 地方公共団体による実効性のある取組を促していくために必要な動機付けについて検討するにあたっては、3つの視点が存在するのでは無い
- ①コンパクトシティ施策に係る事業を実施するために必要となるコスト（予算、体制・人材、データ整備など）への支援
 - ②コンパクトシティ施策が行財政バランスを中長期的に整えることも施策目的であることを鑑み、行財政バランスを転換期においても整えること（一時的にバランスが崩れることを補正するなど）への支援
 - ③定期的な評価に基づく適切な見直しによる改善を促進するにあたって必要となるコストへの支援



①計画の評価と見直しの関係について【1】

- 立地適正化計画は5年ごとの評価を踏まえて見直すことが望ましいとしている。そのほか、評価のタイミングによらず、災害が発生した際や公共交通軸の状況等に変化があったときなどにも見直しを実施することを想定
- 立地適正化計画が持つアクションプランとしての実効性を担保するために、定期的な見直しによる方向修正が重要

【立地適正化計画の見直しについて】

○都市計画運用指針

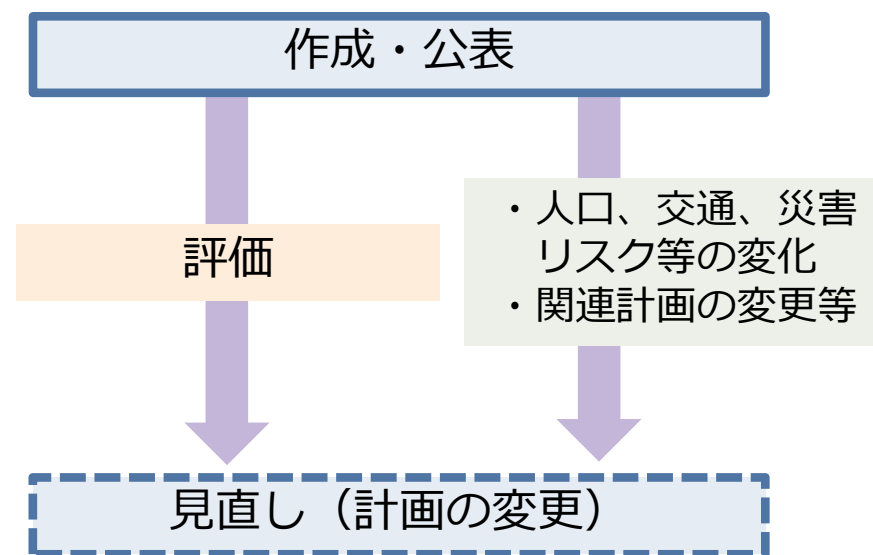
おおむね **5年ごとに評価**を行い、**必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましく**、**動的な計画として運用すべきである**。

○立地適正化計画の手引き

5年ごとの評価のタイミング以外に以下の場면을例示

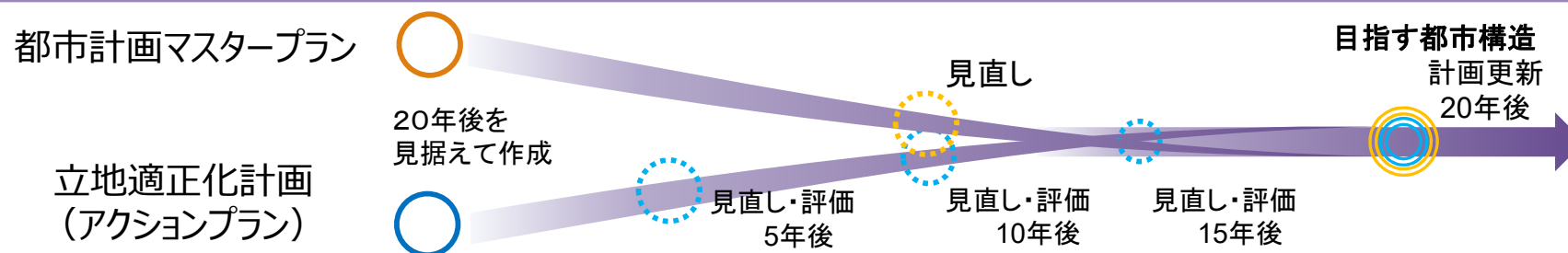
- ・関連法令、都市計画運用指針等が改正されたとき
- ・上位・関連計画が作成（改定）されたとき
- ・人口分布や公共交通軸の状況等に変化があったとき、関連する調査結果が公表されたとき
- ・誘導区域内で災害が発生、新たな災害リスクが明らかとなったとき
- ・防災指針の追加

○評価・見直し・変更の関係性



【見直しにおける都市マスとの連動】

計画の進捗管理イメージ（都市計画マスタープラン・立地適正化計画（アクションプラン））



- 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

概ね5年ごとの調査、分析及び評価の実施状況（N=37）

R5.3時点

		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

- 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 (データ時点) H22	現状値 (一部改定時) R2	目標値 (長期) R22
	62人/ha	56人/ha	当初値 (62人/ha) 以上
居住誘導区域内における人口密度 ※国勢調査ベース			
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、本計画で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となって目標値に達していませんが、<u>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。</u> 【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。 $(\text{市街化区域の人口}) \times \frac{(\text{居住誘導区域内の住宅用地の面積})}{(\text{市街化区域の住宅用地の面積})}$			

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))	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%)

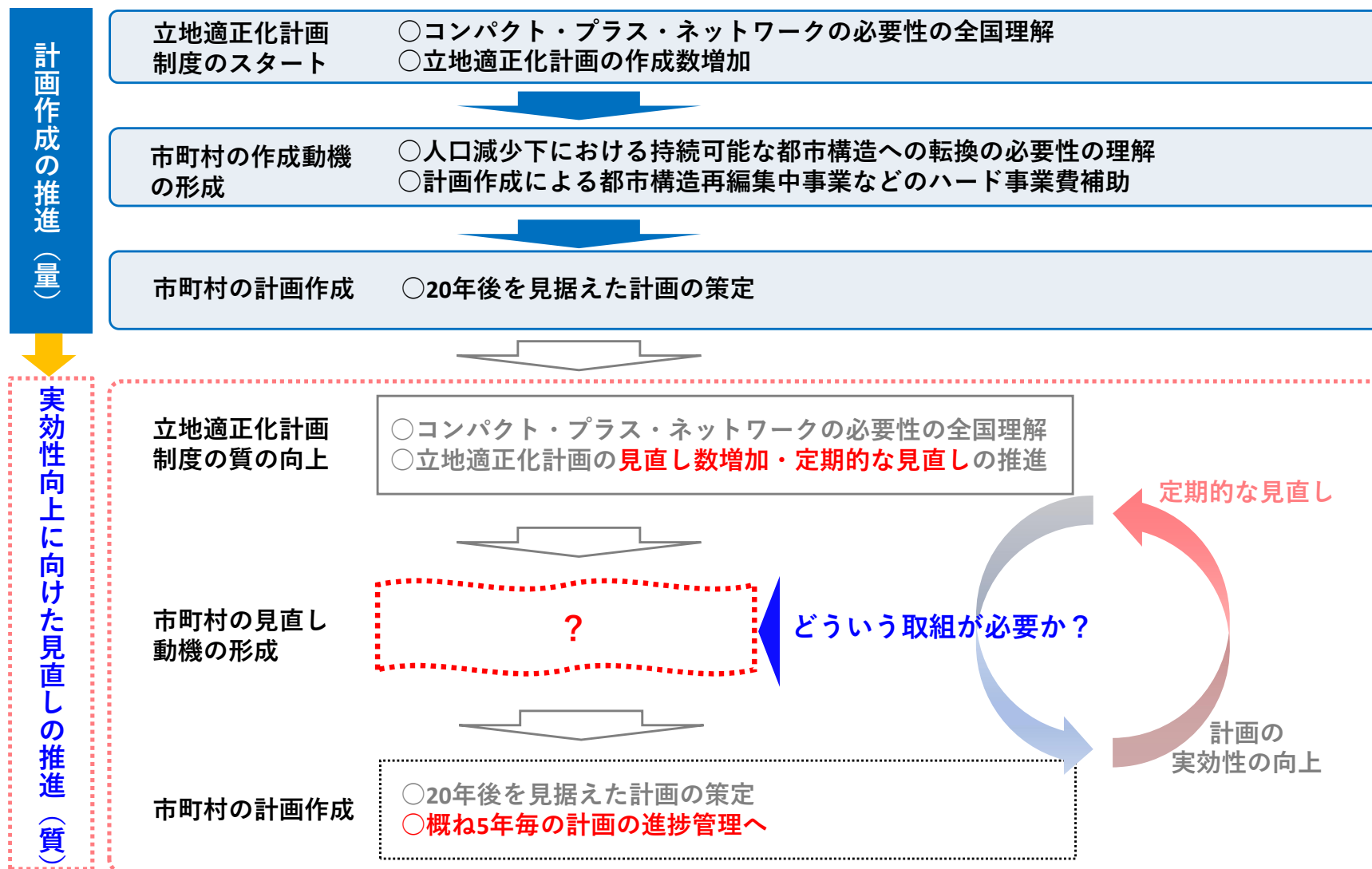
【居住】

- 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

②見直しを促すための方策について【1】

- 評価の結果、計画の見直しが必要であっても見直しがなされていない自治体が一定数存在する実態を鑑みると、「定期的な見直し」につながるインセンティブや動機付け、見直しを支える支援方策の検討が必要ではないか
- 具体的には、①更なる取組の深化による施策効果（コンパクトシティ化による生活利便性の向上や地価上昇等の波及効果によるメリットも含め）の見える化、②見直しに係るデータや人材面への支援を充実化することが必要ではないか、③見直しに積極的に取り組む動機付け（インセンティブ）の精査、が必要では無いのか

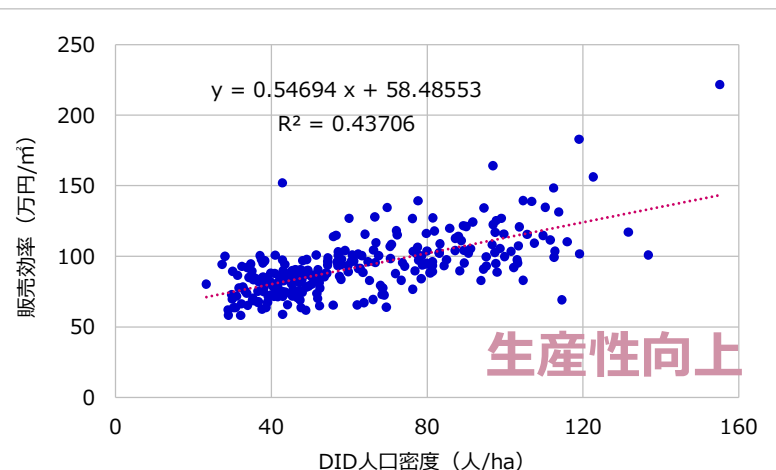


②見直しを促すための方策について【2】

－更なる取組の深化による施策効果の見える化－

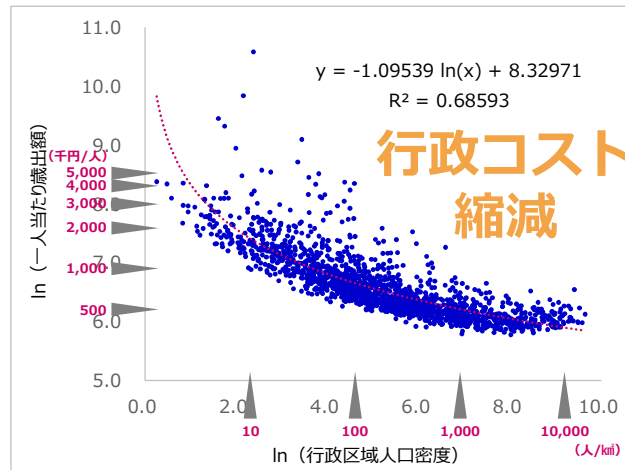
- 都市のコンパクト化により一定の人口集積を維持することで人口集積による生産性の向上や行政コストの縮減、地価の上昇、健康の増進などの効果の発現が期待されている
- これらの効果はコンパクトシティ政策に取り組むインセンティブとなるため、市町村の計画作成や見直しにつながるようなデータの見せ方の工夫や必要なデータの整備・提供について検討してはどうか

＜小売業の販売効率：10万人以上＞



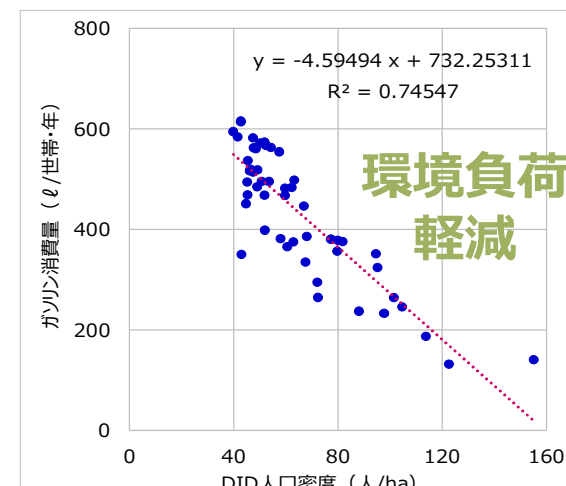
○対象は、令和2年時点でDIDを有する人口10万人以上の都市（n=262）である。
○販売効率は、小売業の年間商品販売額を売場面積で除して算出している。
出典：令和2年国勢調査、令和3年経済センサス-活動調査より国土交通省作成

＜一人当たりの歳出額＞



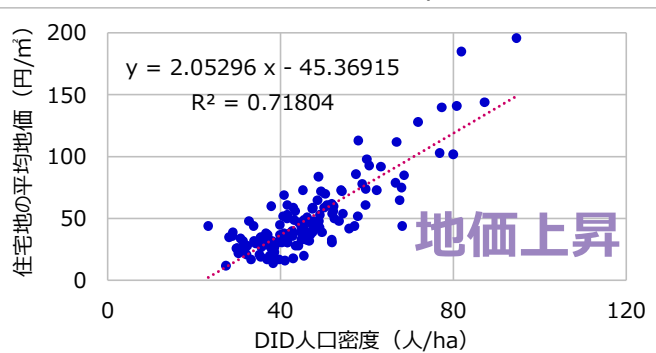
○行政コスト（一人当たりの歳出額）は、市町村別決算状況調をもとに、令和元年度から令和3年度の3年間の歳出平均値を人口で除して算出している。
○行政コスト（一人当たりの歳出額）及び行政区画人口密度は、それぞれ対数で表示している。
出典：令和2年国勢調査、令和元年度・令和2年度・令和3年度市町村別決算状況調より国土交通省作成

＜一世帯当たりのガソリン消費量＞



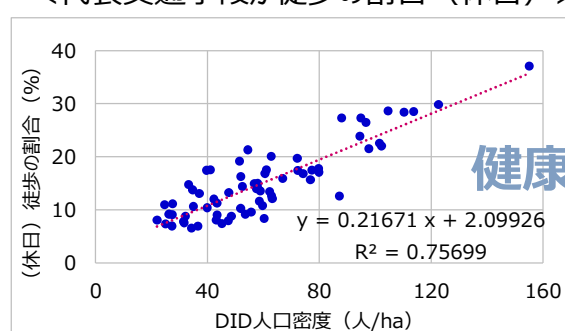
○対象は、都道府県庁所在地及び政令指定都市である。
○ガソリン消費量は、令和3年から令和5年の3年間に於ける2人以上の世帯の平均である。
出典：令和2年国勢調査、家計調査（家計収支編）より国土交通省作成

＜住宅地の平均地価＞



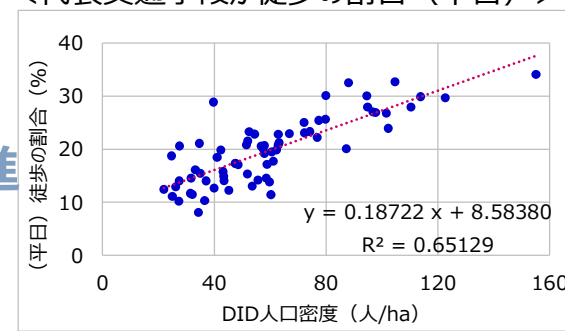
○対象は、三大都市圏を除く人口10万人以上の都市である。
出典：令和2年国勢調査、令和5年地価公示より国土交通省作成

＜代表交通手段が徒歩の割合（休日）＞



○対象は、令和3年全国都市交通特性調査の対象都市である。
○徒歩の割合は、平日・休日ともに代表交通手段が「徒歩・その他」の割合である。
出典：令和2年国勢調査、令和3年全国都市交通特性調査より国土交通省作成

＜代表交通手段が徒歩の割合（平日）＞

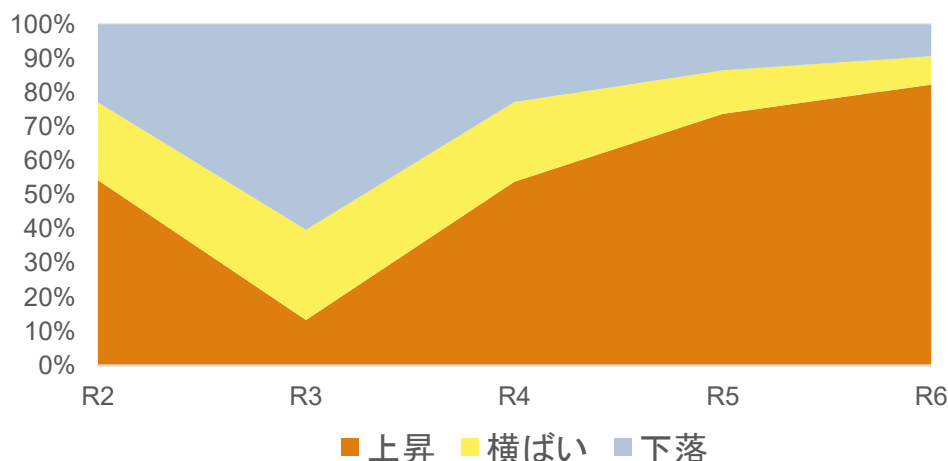


②見直しを促すための方策について【3】

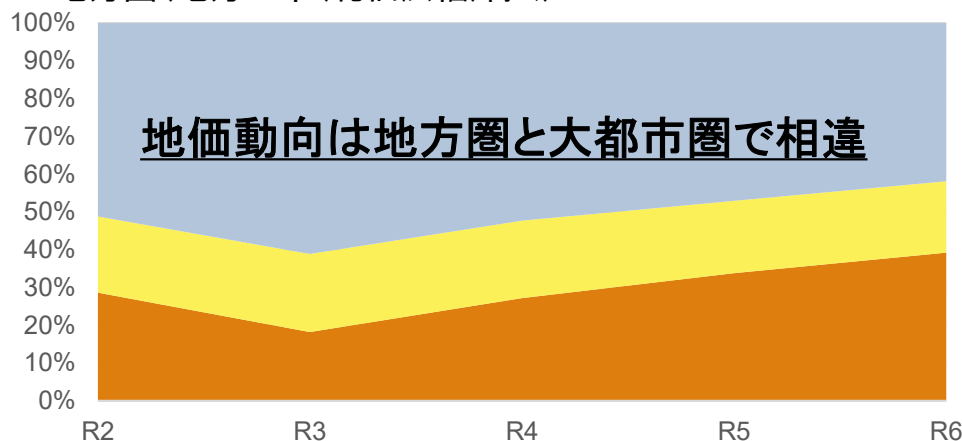
－更なる取組の深化による施策効果の見える化－

- 都市特性に応じ、コンパクトなまちづくりを通じて都市経営上期待する施策効果が異なることを踏まえ、施策効果を整理することが必要ではないか
- 例えば、地価の上昇とそれに伴う固定資産税（土地）と都市計画税の増加が見込まれるが、地方都市とそれ以外においては地価動向が異なり、また地方税収に占める固定資産税の割合が異なる

■ 三大都市圏



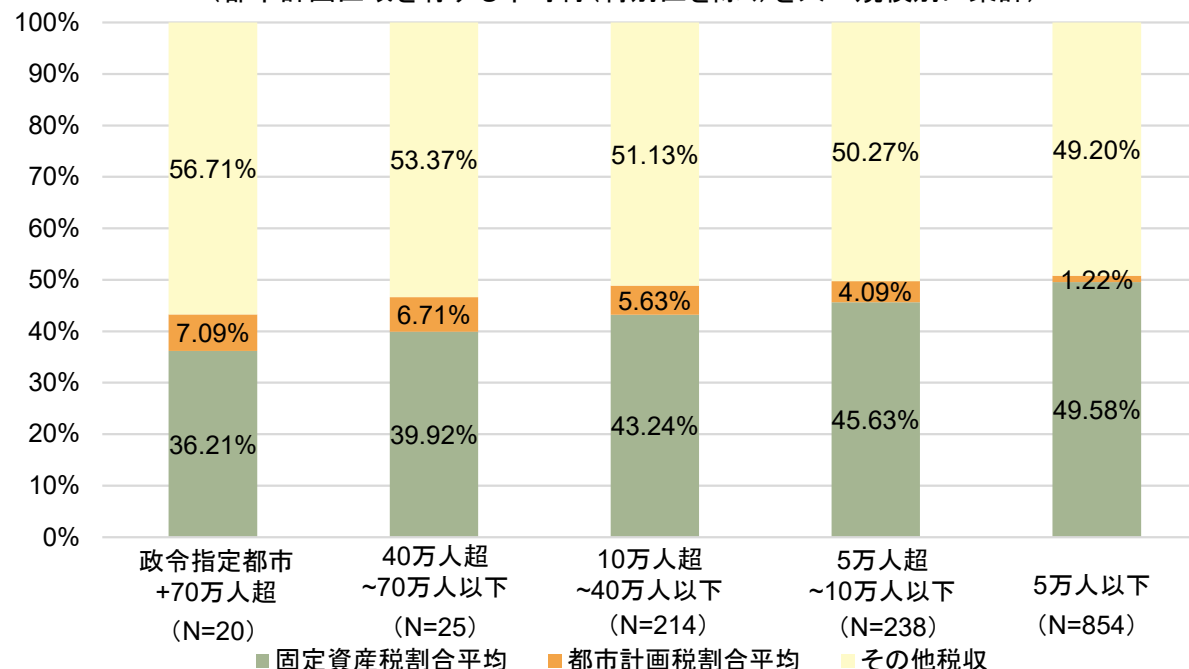
■ 地方圏（地方四市（札幌・仙台・広島・福岡）を除く）



出典：令和6年地価公示の概要（国土交通省）よりグラフ作成

地方税に占める固定資産税※と都市計画税の割合（N=1,351）

（都市計画区域を有する市町村（特別区を除く）を人口規模別に集計）



※固定資産税は、土地、家屋、償却資産に対し課税されるものであり、数値はこれらの合計

出典：国交省「都市計画現況調査」及び総務省「令和4年度 市町村別決算状況調」より国交省作成

②見直しを促すための方策について【4】

－見直しに係るデータや人材面への支援を充実化－

- 見直しの方策例まで含めた健康診断表を提供することで、評価の結果、課題が生じている一方で改善方法がわからず、見直しが出来ていない、人材面での不安を抱える自治体含め、適切な計画の見直しにつながるのではないか
- 他の自治体の健康診断表も含めて提供することや周辺地域の土地利用状況等も確認可能とすることで、広域の視点からも見直しの質の向上に資するのではないか

立地適正化計画 総合評価レポート

●●県 ●●市

都市の概要データ

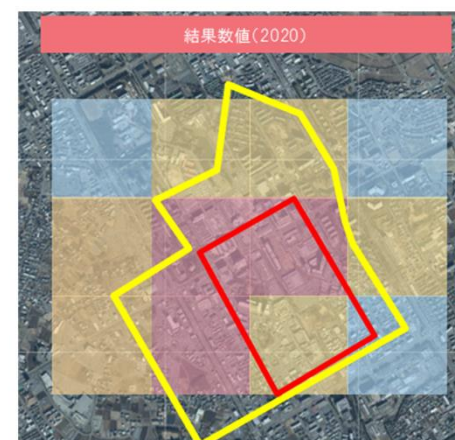
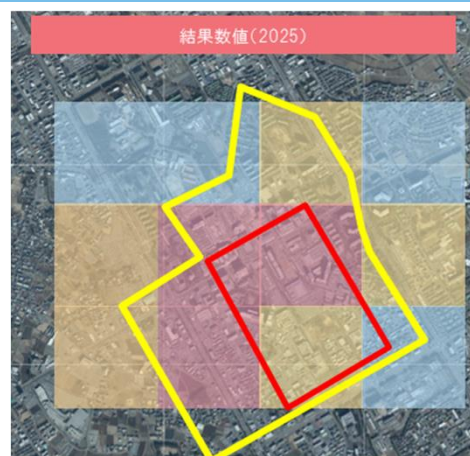
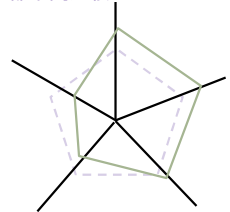
行政区域面積	●●km ²	立地適正化計画	○
居住誘導区域面積	●●ha	防災指針	—
都市機能誘導区域面積	●●ha		

都市の分類(TEST)

都市の分類のカテゴリについては[こちら](#)

土地利用の分類	カテゴリ1
居住誘導区域の分類	カテゴリ3
防災観点での分類	カテゴリ6

都市間比較



人口密度

- 60人/ha~
- 40人/ha~
- ~40人/ha~

立地適正化計画の総合評価

代表指標	結果数値(2025)	前回数値(2020)	比較	評価
誘導区域内人口	50,000	44,000	↑	要精査
都市機能集積数	500	400	↑	要精査

指標	結果数値	前回数値	比較
3.●●●●	50%	50%	→
4.●●●●	250	200	↑
5.●●●●	5	2	↑
6.●●●●	...	...	
7.●●●●	...	...	
8.●●●●	...	...	
9.●●●●	...	...	
10.●●●●	...	...	

インプット指標の実施状況

- ☐ 特定用途制限地域で準工業地域への都市機能の立地を抑制
- ☐ 都計法34条11項条例について区域設定が不明確
- ☐ ...

見直しの方策

- ・居住誘導区域の設定面積が広いと、人口密度指標が達成困難
→ 災害リスクエリアの一部除外など居住誘導区域の見直しを検討
- ・都市機能誘導区域外に都市機能誘導施設が増加
→ 届出・勧告制度の適切な運用がなされているか確認
- ・34条11項条例を区域を定めず運用
→ 34条11項条例を区域設定して運用することを検討

チェック指標に関する自治体コメント

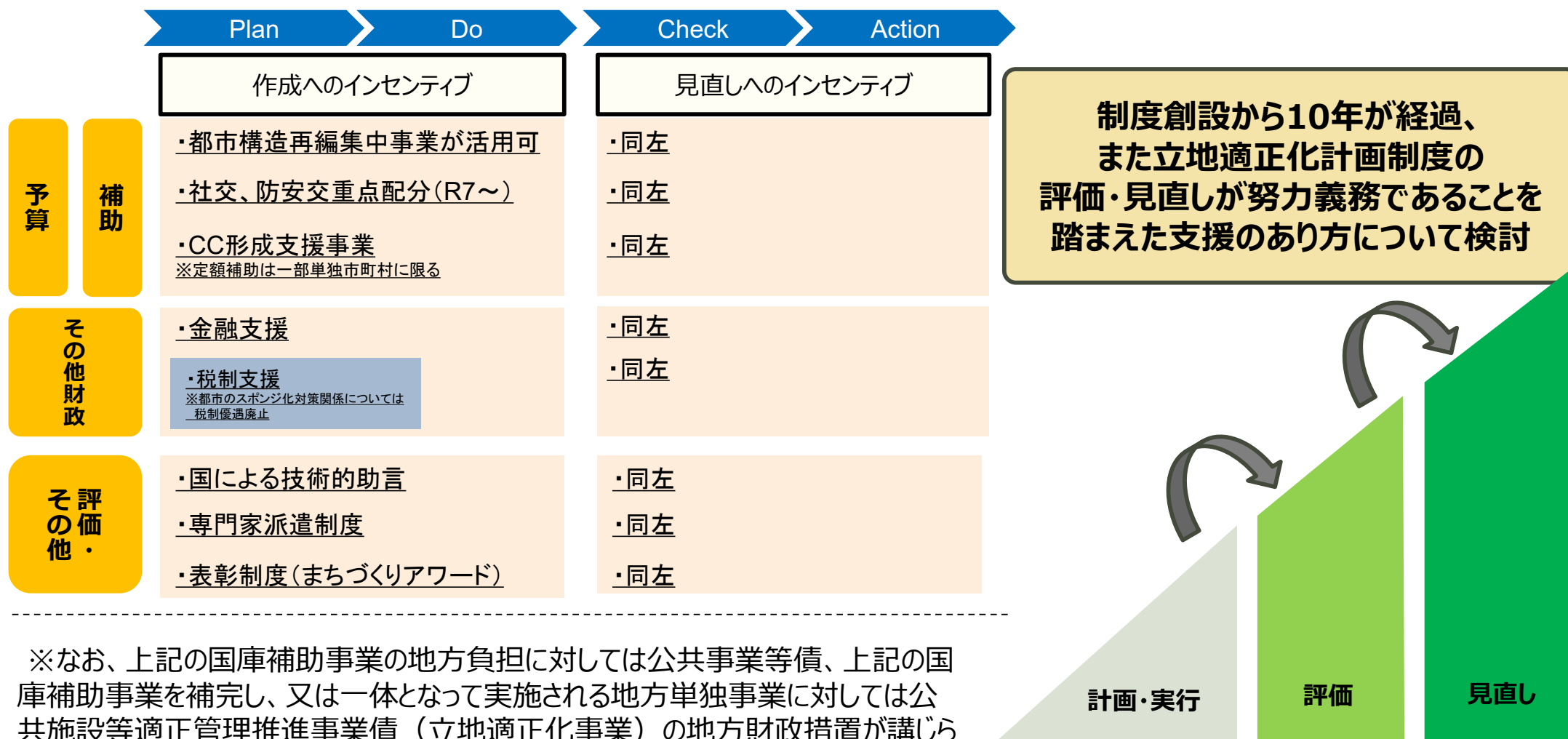
(例)都市機能集積数が大幅に減少したが、更なるコンパクトシティ化を目指し、都市機能誘導区域の範囲を変更したことによる。従前範囲では、都市機能集積数は変動しない。

周辺、関連自治体及び参考となる都市の健康診断表は[こちら](#)

③見直しを促すインセンティブ等のあり方について

－見直しに積極的に取り組む動機付け－

- 現在、作成時、見直し時いずれにおいても同等のインセンティブ施策が講じられている状況
- PDCAサイクルを適切に回していくため、積極的な取組を図ろうとする自治体への更なる支援の充実が必要では無いか。例えば、立地適正化計画制度が定期的な評価と必要に応じた見直しに努めることとなっていることを踏まえて、インセンティブを付与することも検討すべきではないか。その際、PDCAサイクルに消極的な地方公共団体と相対的な差を設けるべきではないか



※なお、上記の国庫補助事業の地方負担に対しては公共事業等債、上記の国庫補助事業を補完し、又は一体となって実施される地方単独事業に対しては公共施設等適正管理推進事業債（立地適正化事業）の地方財政措置が講じられている。

【論点3・4】補足

○人口密度や区域設定の合理性を補足的に評価することが可能ではないか。その際、各市町村においては、将来を含む人口動態を踏まえ、実現可能な範囲で適切な人口密度の維持が図られるよう適切な指標設定をすることが必要ではないか

○必要最低限取り組むべき施策・取組と併せて、評価主体の負担や横断的な評価が可能かといった視点も踏まえつつ、地方公共団体等における具体的な取組内容の実施状況について評価上は考慮することが適切ではないか

【論点6】

○アクションプランとしての実効性を担保するためには、定期的な見直しによる方向修正が極めて重要だが、現在は評価、見直しを行うこと自体に対する明確なインセンティブがなく、検討が必要ではないか

○計画の見直し等PDCAサイクルを適切に回していこうと積極的な取組を図ろうとする地方公共団体への更なる支援の充実化が必要ではないか。その際、PDCAサイクルに消極的な地方公共団体と相対的な差を設けるべきではないか

○行政コスト削減や地価上昇などの効果はコンパクトシティ政策に取り組むインセンティブとなるため、市町村の計画作成や見直しにつながるようなデータの見せ方の工夫や必要なデータの整備・提供について検討してはどうか

○見直しの方策例まで含めた健康診断表を提供することで、評価の結果、課題が生じている一方で改善方法がわからず、見直しが出来ていない自治体の適切な計画の見直しにつながるのではないか。その際、他の自治体の健康診断表も含めて提供することや周辺地域の土地利用状況等も確認可能とすることで、広域の視点からも見直しの質の向上に資するのではないか

議論スケジュール(案)

■第1回（令和5年12月15日）

- 立地適正化計画の取組状況のレビュー、課題の整理
- 論点案の整理、意見交換

■第2回（令和6年1月16日）

- 第1回の振り返り
- 論点1【計画作成を訴求していく都市の検討】に係る詳細分析、方向性の整理
- 論点2【裾野拡大に向けた支援・改善】に係る詳細分析、方向性の整理

■第3回（令和6年3月14日）

- これまでの議論を踏まえた論点3、4の再整理
- 論点3【適切な評価指標】、論点4【的確な判断基準】に係る立地適正化計画の区域設定、誘導施設設定等に関する議論の方向性の整理

■第4回（令和6年5月17日（今回））

- 論点3【適切な評価指標】に係る詳細分析、方向性の整理
- 論点4【的確な判断基準】に係る詳細分析、方向性の整理
- 論点5【評価に必要なとなるデータ整備】に係る詳細分析、方向性の整理

■第5回（令和6年6月27日）

- 論点6【適切な見直しに向けた取組】に係る詳細分析、方向性の整理

■第6回（令和6年7月19日）

- 全体とりまとめ

主な論点

- ・新たなKPIの設定について
- ・評価構造の精査

※スケジュールは適宜変更の可能性あり

※必要に応じ、地方公共団体等からヒアリング等を実施することとする