

業務施設等の立地誘導による効果分析

2025年10月22日

国土交通省 都市局都市計画課

前回のWGにおいて頂いた主なご指摘（概略）

● 誘導すべき施設の具体例

- ・**MICE施設やホテル**は、一時的なにぎわいだけでなく、ビジネスへの波及効果が大きい施設であり、業務機能の集積を考える上でも重要な施設。

● 業務施設等の集積を進める上での留意点

- ・単に施設を集積するだけではにぎわいやイノベーションは生まれないため、施設間の連携や整備した施設の有効活用、民間と連携・インセンティブのつけ方等、**ソフト面の取組が重要**。ソフト面の取組を進める上では、**エリアマネジメントを行う組織の制度的な後ろ盾がない**ことが課題。
- ・民間投資を呼び込むことが重要となるが、地方都市では民間投資のみでは厳しい場合も少なくないので、**公共投資と民間投資をどのように連動させていくのか**という点が重要。
- ・**ウォークアブル施策**とも連携して検討すべき。
- ・「立地誘導により立地の進展されることで、経済効果が生まれ、都市が活性化していく」という時間軸の中で都市の活性化に至っていくため、立地誘導が終わった後は市場にお任せとならないように、**時間軸の中で都市再生の流れをチェックする仕組み**が必要。その際には、**官民学連携した組織がマネジメント**としていくことが重要。

● 今後行うデータ分析・検証に関するご指摘

<分析の対象範囲に関するご意見>

- ・数値上大きな効果が出てなくとも、今後大きなムーブメントが起きる等、**定性的にしか捉えられない部分**もあるため、**定性的に捉える努力も必要**。
- ・数だけではなく、**ウェルビーイング等の質**についても対象とすべき。
- ・**地域のエコシステムを形成していく観点**から、スタートアップの企業数だけでなく、**それを支援している中間支援組織やスタートアップを支援する地方銀行、事業承継を支援する組織などの存在の有無**についても留意すべき。
- ・工業だけでなく**商業が撤退した後をどのように生まれ変わらせていったのか**という視点も重要。
- ・**自家用車から公共交通へのどのようにシフトしていったのか**という点も分かるとよい。
- ・スタートアップのみならず、飲食店や美容院等の**創業者がまちなかに増えたかどうか**についても調査するとよい。
- ・尖った企業とローテク企業だけでなく、その中間にある**知識・創造系企業も含め3段階構造**で捉えるとよい。
- ・固定資産税収だけではなく、**法人税収**についても対象とすべき。

<分析・評価の手法に関するご意見>

- ・**地方の大都市と中小規模の都市**では、都市の状況や変化の機序も異なるので分けて分析すべき。
- ・2次点ではうまく取れない場合には、3次点で取る**差の差分析**を講じてみるとよい。
- ・現状として人口増加をもたらすのはなかなか難しいため、**減少トレンドを如何に食い止めているか**という視点で評価することが重要。
- ・完全に数値で把握するのは難しい。**関係者間の人間関係や成功までの過去の経緯・道筋も含めたナラティブアプローチ**を取ることで、他の地域においてもヒントになるのではないか。
- ・自治体単位では定量的な成果が埋もれてしまう可能性。誘導区域でも大きいのではないかとと思うが、**集計スケール**についても検討すべき。

第1回のご指摘を踏まえた制度の方向性（たたき台）

- 第1回の議論を踏まえ、立地適正化計画において業務機能を新たに加えることとした場合、以下の制度の方向性をたたき台として、今後の議論を進めることとしてはどうか。

業務施設等をまちなかに誘導する理由

- ✓ 人口減少が進む中、仕事やまちなかの魅力の不足により、若者の地方離れが深刻化。地方都市の生活サービス機能は需要も担い手も不足し、このままでは存続が危機的な状況。
- ✓ このため、まちなかに生活サービス施設に加え、業務施設、業務支援施設、集客施設の立地を誘導することとする。これにより、
 - ①イノベーション創発、施設の集積による生産性向上、地域への来訪者の増加等により地域の稼ぐ力と賑わいを創出
 - ②居住と職場や生活サービス施設、更にはサードプレイスとしての集客施設が互いに近接し合うことにより生活利便性を向上
 - ③これらの施設がまちなかに集積し、相互利活用が図られることにより、それぞれの施設自体やこれらをつなぐ公共交通の持続性が向上することとなる。

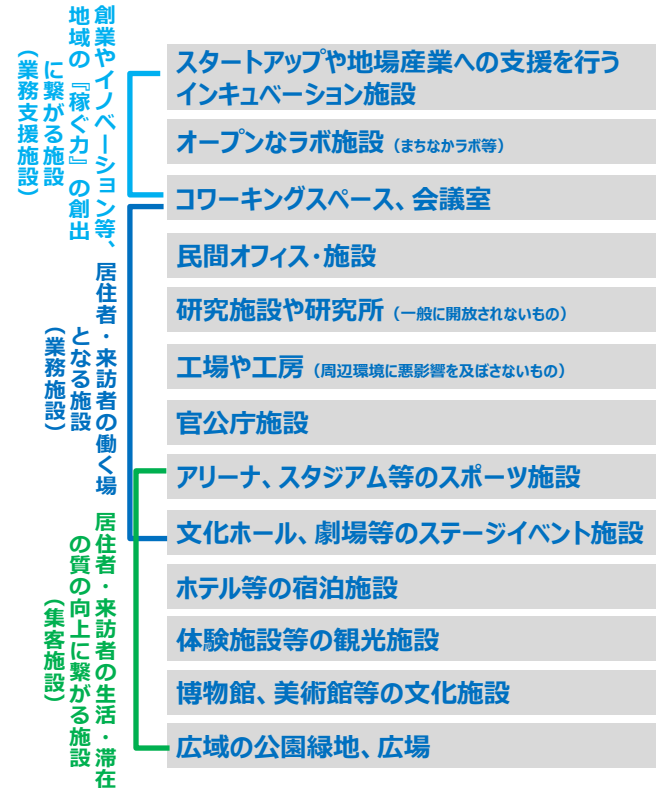
立地適正化計画上の業務施設等の位置づけ

- ✓ 立地適正化計画に新たに記載することとする業務機能については、右記の業務施設、業務支援施設、集客施設（以下「業務施設等」という）とする。
- ✓ 業務施設等については、都市機能誘導区域内に位置付けることとする。

業務施設等を立地適正化計画に位置づける場合の留意点

- ✓ 誘導する業務施設は、地域の特色や強み、産業政策等、地域が持続的に稼ぐための戦略を踏まえたものであること。また誘導する施設同士の相乗効果や既存ストックの活用にも留意すること。
- ✓ 公共交通利用者の増加や交通結節機能の充実等、公共交通ネットワークにも留意すること
- ✓ 単独の市町村の視点のみならず、広域的な見地も踏まえた計画となっていること
- ✓ 立地適正化計画の進捗管理を行っていくために必要なデータを取得し、PDCAサイクルを回していくこと

対象となる業務機能(例)



業務施設等の立地誘導に関するモデル都市調査

業務施設等の立地誘導に関するモデル都市調査

- まちなかエリア等、本制度の活用が想定されるエリアにおいて業務施設等の立地を先進的に進める都市をモデルに、業務施設等の立地に関する効果を分析。
- 国勢調査等の統計データを活用するとともに、各自治体に対する個別ヒアリングも併せて実施し、定量・定性の両面から調査を実施。

分析

モデル都市の効果分析

- 本制度の活用が想定されるエリア等において、業務機能の立地や運営について、特にモデルとなる取組がみられる都市を選定。
- モデル都市の効果測定結果とヒアリングによる定性的効果、実績から見えた視点などについて、次項に示す。

活用が想定されるエリア

- 1 地域経済の中心となる都市
(主要駅・バスターミナル等が立地するエリア)の中心拠点
- 2 中小規模の都市の中心拠点
- 3 上記1・2の都市の郊外部における地域・生活拠点
- 4 工場等の産業集積エリアだったが、
工場の撤退等によりスポンジ化が懸念されるエリア

今般調査対象としたモデル都市

- ・北海道札幌市
- ・和歌山県和歌山市
- ・新潟県三条市
- ・山口県防府市
- ・熊本県熊本市
- ・新潟県長岡市
- ・岩手県紫波町
- ・栃木県宇都宮市
- ・愛知県瀬戸市
- ・兵庫県尼崎市

使用データ一覧

人口

項目	出典
行政区内人口増減率	国勢調査(H27、R2)
居住誘導区域人口割合増減	国勢調査250mメッシュ(H27、R2)より集計
昼夜間人口比率	国勢調査(H27、R2)
自市町村内で従業・通学している人/夜間人口	国勢調査(H27、R2)
転入超過数(国内+国外)5年平均	住民基本台帳人口移動報告(R2～R6)

都市機能

項目	出典
都市機能誘導区域内の商業施設割合増減	国土数値情報及び民間データ(概ねH27、R2)
職業教育機関施設増減数	国土数値情報、民間データ(概ねH27、R3)
空き家率増減	住宅・土地統計調査(H30、R5)

地価

項目	出典
地価(行政区内)	国土数値情報地価公示・都道府県地価調査(H27、R2)
地価(都市機能誘導区域内)	国土数値情報地価公示・都道府県地価調査(H27、R2)
固定資産税収(土地)の変化率	固定資産の価格等の概要調書(H27、R2)

①地域経済の中心となる都市の中心拠点（北海道札幌市）

● 北海道札幌市

- 人口(行政区域):1,973,395人
- 面積(行政区域):1,121.3 km²
- 計画策定年次:平成28年8月1日
- 計画変更年次:令和3年7月30日
- 区域区分の有無:線引き

業務施設等の立地状況

さっぽろ創世スクエア

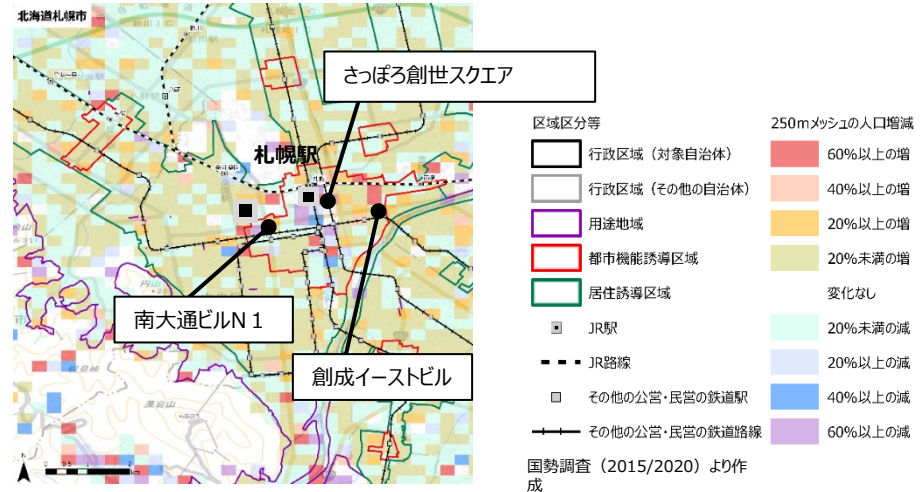
- 2018年10月オープン
- 地上28階、地下5階、高層棟(26F)と低層棟(9F)で構成。高層棟は放送局やオフィス、低層棟は劇場、図書館が入居。

創成イーストビル

- 2019年3月竣工
- 地上7階、地下1階。1階に商業、2～7階にオフィスが入居。

南大通ビルN1

- 2019年5月竣工
- 地上7階、地下1階。オフィスが入居。



業務施設等の立地誘導に資する取組

札幌市本社機能・事務センター等立地促進補助金

- 市内に本社機能を移転、または企業の事務センター・特例子会社を新設・増設する企業に対する補助制度

※当該取組は、上記の業務施設等の立地に関わらず、取り組まれている制度を記載したもの。

札幌市IT・コンテンツ・バイオ立地促進補助金

- 市内に情報通信技術・デジタル技術・バイオ技術を活用した製品の研究・開発・制作を行う事務所、半導体及びこれに関連する電子部品等の設計・研究・開発を行う事業所を新設・増設する企業に対する補助制度

業務施設等の立地に対する市町村のコメント

※令和7年10月実施のヒアリング結果より

- 市では都心まちづくり計画及び産業振興ビジョンを定め、地場産業の活性化と外部企業の進出による都市全体の経済の発展を目指しており、企業立地を促進するための補助金制度や、都心部における建替と併せた立地誘導のための容積率緩和などを施策として講じている。
- 地下鉄や鉄道によるアクセス性や比較的リーズナブルな賃料などの都市の魅力により、高機能オフィスやコワーキングスペースなどが立地しており、これらは主に本社を首都圏等にもつ企業や従業員の受け皿として働いている。
- 容積率緩和にあたっては、オフィスの床面以外にもコワーキングスペースや貸会議室、ビジネスコンシェルジュの有無などの嵩増し要件を設けており、これによりコワーキングスペース等の整備を誘導している。
- 様々な取組による効果ではあるが、都心部の歩行者通行量は増えている印象である。
- 「関東圏の企業に勤めているが札幌市に住んでいる」という人も一部では見られる様子であり、このような人たちにとってコワーキングスペース等の業務施設は働きやすい環境という観点から重要な施設であると想定され、こうした関連施設の誘導も重要な視点である。
- 高機能オフィス等の増加や食・住・遊の魅力など、様々な要因により都心部の地価が大きく上昇していると思われる。

① 地域経済の中心となる都市の中心拠点（北海道札幌市）

● 北海道札幌市

- 人口(行政区域): 1,973,395人
- 面積(行政区域): 1,121.3 km²
- 計画策定年次: 平成28年8月1日
- 計画変更年次: 令和3年7月30日
- 区域区分の有無: 線引き

人口・都市機能・地価に関する変化

人口に関する指標

行政区域内人口増減率	1.1%
居住誘導区域人口割合増減	1.2%
昼夜間人口比率	-0.3%
自市町村内で従業・通学している人/夜間人口	0.6%
転入超過数(国内+国外)	8945.6人

都市機能に関する指標

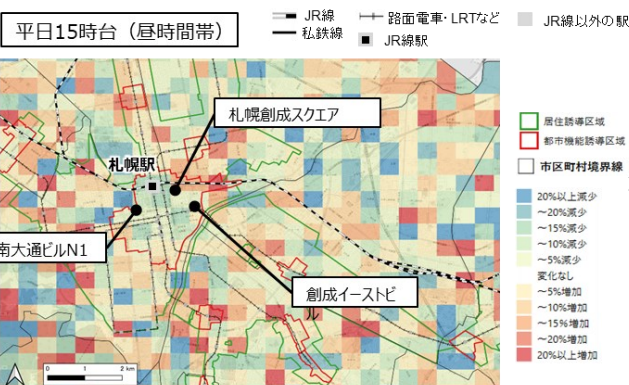
都市機能誘導区域内的の商業施設割合増減	-0.4%
職業教育機関施設増減数	3.1%
空き家率増減	1.9%

地価に関する指標

地価(行政区域内)	113.6%
地価(居住誘導区域内)	137.1%
地価(都市機能誘導区域内)	163.8%
固定資産税収(土地)の変化率	8.9%

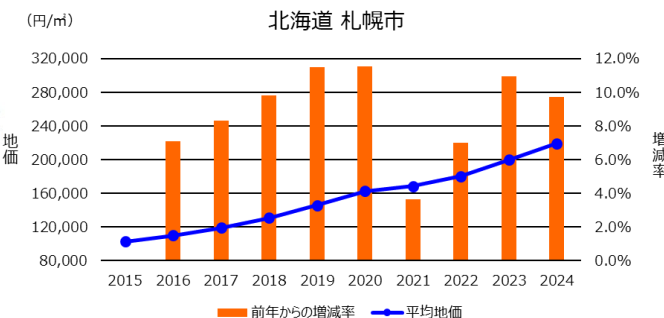
※ 国勢調査は2015年ー2020年の変化。経済センサスは2016年ー2021年の変化。住宅・土地統計調査(空き家)は、2018年ー2023年の変化。地価調査は、2015年ー2024年の変化

滞留人口に関する変化

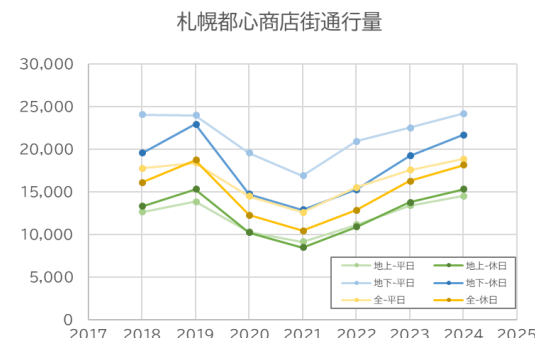


※滞留人口(滞在人口): 「人・時」で集計したもの(2019-2024年の比較)

地価の推移



歩行者数の変化



出典: 札幌市都心商店街通行量調査

- 本社を首都圏等にもつ企業や従業員の受け皿として働いている高機能オフィスやコワーキングスペース等の立地が進展し、近年では、**都心の地価の上昇**が見られる。またわずかであるものの、**居住誘導区域の人口増が区域内全体の増を上回っている**。このような高機能オフィスやコワーキングスペース等の立地が進んだ背景には、アクセス性や比較的リーズナブルな賃料に加え、一部では容積率緩和の条件設定等の工夫が見られる。

- 滞留人口については、2時点の比較では少ない数値となっているが、**最新の歩行者数の変化から回復基調にあると推察**。

①地域経済の中心となる都市の中心拠点（熊本県熊本市）

● 熊本県熊本市

- 人口(行政区画): 738,865人 - 面積(行政区画): 390.3 km²	- 計画策定年次: 平成28年4月1日 - 計画変更年次: 令和3年3月30日	区域区分の有無: 線引き
--	--	--

業務施設等の立地状況

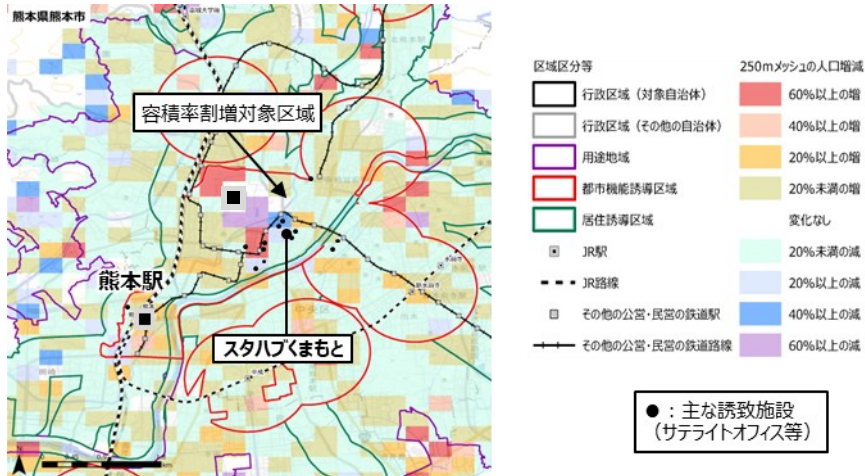
「まちなか再生プロジェクト施設」

- Shinsekai 下通GATE
- TERRACE87
- ダイワロイネットホテル熊本銀座通り
- 相鉄グランドフレッサ熊本
- (仮)NTT西日本桜町ビル
- 日本生命熊本ビル
- 水道町フォディアビル
- JR熊本春日北ビル
- 甲玉堂
- KK下通銀座クロスビル
- (仮)熊本駅前春日プロジェクト
- (仮)熊本市中央区南坪井町6計画

- (仮)下通SKビル
- (仮)下通積水ビル
- (仮)河野ビル

「スタハブくもと」

- 2022年4月にオープン
- 熊本県内での創業・開業に対する産官学金、ビジネスパートナー、地域ネットワークの3つのハブ機能で支援するワンストップ・プラットフォーム



業務施設等の立地誘導に資する取組

まちなか再生プロジェクト
一定の要件を満たす建築物に対して容積率の割り増しと財政支援を実施

オフィスビル建設支援補助金
一定規模のフロア面積を有する賃貸用オフィスの整備に要する費用を支援

地域スタートアップ等支援事業
熊本圏域のスタートアップ等に対するビジネスプランの壁打ちやメンタリング、アクセラレーションプログラム等による伴走支援や事業成長のための資金調達支援などを実施

業務施設等の立地に対する市町村のコメント

※当該取組は、上記の業務施設等の立地に関わらず、取り組まれている制度を記載したもの。

※令和7年10月実施のヒアリング結果より

- 中心市街地における防災性の向上と賑わい創出を目的として、「まちなか再生プロジェクト」による民間での建替え促進やまちなかウォークアブル、エリアマネジメントの取組を実施。
- 商業施設やホテルが増えており、MICE施設を使用される会議体が増加傾向。
- 民間のコワーキングスペースの立地は、市内への企業進出の足掛かりとして活用がみられる。
- 居住人口の増加については、業務施設の増加のみならず、駅周辺整備やサクラマチクマモトの整備など、他の施策と併せて総合的に効果を発揮した結果と考えられる。
- 熊本駅周辺においては、業務系施設の立地があるものの、ランチ等の飲食店の数が少ないことが課題となっている。
- 熊本城ホールと花畑広場のように閉ざされた空間と開かれた空間の連携による集客が効果的であったため、集客の観点では、施設(ハコ)のみならず広場整備との連動も重要と考えている。

① 地域経済の中心となる都市の中心拠点（熊本県熊本市）

● 熊本県熊本市

- 人口(行政区域): 738,865人
- 面積(行政区域): 390.3 km²
- 計画策定年次: 平成28年4月1日
- 計画変更年次: 令和3年3月30日
- 区域区分の有無: 線引き

人口・都市機能・地価に関する変化

人口に関する指標

行政区域内人口増減率	-0.3%
居住誘導区域人口割合増減	-0.2%
昼夜間人口比率	-0.5%
自市町村内で従業・通学している人/夜間人口	-1.5%
転入超過数(国内+国外)	1185.6人

都市機能に関する指標

都市機能誘導区域内的の商業施設割合増減	1.4%
職業教育機関施設増減数	0.0%
空き家率増減	1.2%

地価に関する指標

地価(行政区域内)	37.1%
地価(居住誘導区域内)	43.3%
地価(都市機能誘導区域内)	47.8%
固定資産税収(土地)の変化率	4.2%

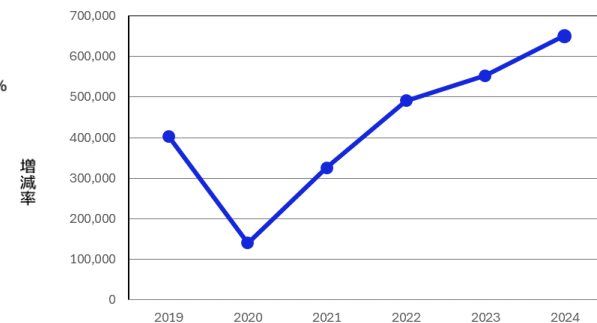
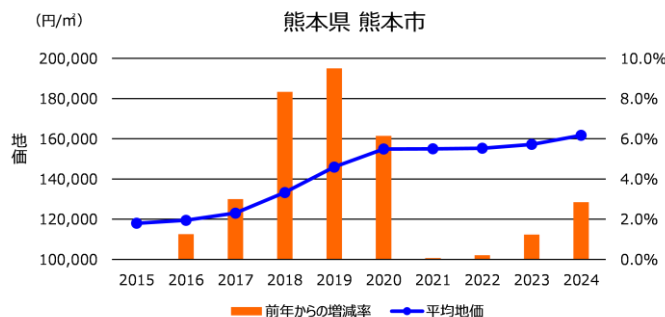
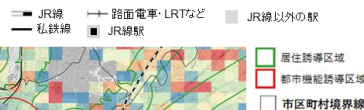
※ 国勢調査は2015年～2020年の変化。経済センサスは2016年～2021年の変化。住宅・土地統計調査(空き家)は、2018年～2023年の変化。地価調査は、2015年～2024年の変化

滞留人口に関する変化

地価の推移

熊本城ホールの利用者数の推移

従業地・通学地の変化



- 市内全域で急激な地価の上昇がみられる中、都市機能誘導区域では行政区域全体よりも高い水準で地価が上昇。地価の上昇要因は業務施設の集積以外の効果も想定されるものの、自治体ヒアリングを通じて、ウォーカブル化やエリアマネジメントの実施、駅周辺や複合商業施設の整備と一体的に業務施設の集積を進めた効果も一定程度認められると推察。

①地域経済の中心となる都市の中心拠点（新潟県長岡市）

● 新潟県長岡市

- 人口(行政区画): 約26万 人
- 面積(行政区画): 891.1 km²
- 計画策定年次: 平成29年7月1日
- 計画変更年次: 令和5年3月31日
- 区域区分の有無: 線引き + 非線引き

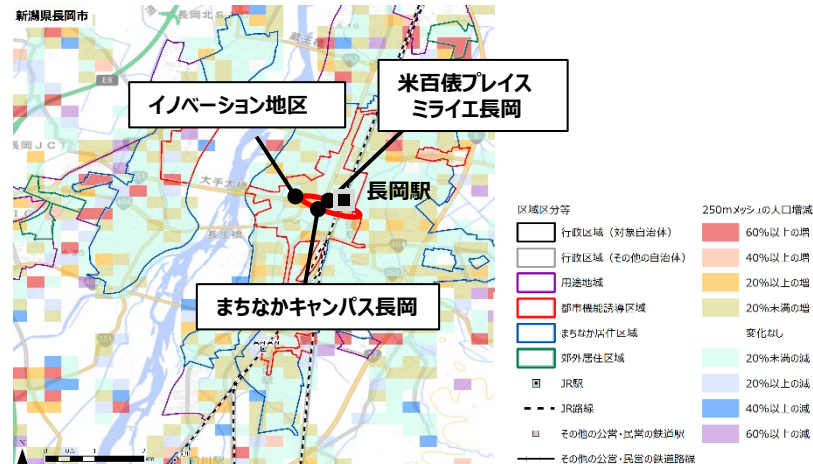
業務施設等の立地状況

「米百俵プレイス ミライエ長岡」

- 2023年7月一部先行オープン、2026年秋全館オープン予定
- 大手通2丁目3番地10
- 図書館やコワーキング、ラボ、イベントスペース等が入居。
(同じ建物には銀行、市や商工会議所などの産業支援機関も入居。)
- 隣接地にはマンションや医療施設等が立地。

「まちなかキャンパス長岡」

- 2011年9月オープン
- 大手通2-6
- 市内4大学1高専が連携した学びを提供する施設。
- 会議室、交流広場、多目的スペース等を完備。



業務施設等の立地誘導に資する取組

「NAGAOKA WORKER」

長岡市で暮らしながら首都圏を含む県外企業（本社採用・同待遇）に完全リモートワークで勤める新しい働き方「長岡ワークモデル」を推進。

「米百俵プレイス ミライエ長岡の整備」

コワーキングスペース、インキュベーション施設の整備・紹介、就業場所の提供等を支援。

「長岡市サテライトオフィス等開設促進事業補助金」

新潟県内に本社支社等を有しない企業で、市内にサテライトオフィス等を開設するもの（本社機能の一部移転、市内企業や大学高専との共創型事業の実施）に、開設費や雇用拡大支援費を補助

「テレワーク対応型賃貸用オフィスリノベーション補助金」

市内オフィスをテレワーク対応サテライトやコワーキング等として賃貸することを目的に改修するものを対象に補助

「学生起業家育成補助金制度」

長岡市で起業を考えている学生等に対し、起業に必要な経費を補助

※当該取組は、上記の業務施設等の立地に関わらず、取り組まれている制度を記載したもの。

業務施設等の立地に対する市町村のコメント

※令和7年10月実施のヒアリング結果より

- 産業振興として、新規産業(起業・創業)、地場産業の活性化の両輪で取組を推進。
- 市内に4大学1高専と連携し、学生の力を活かした中心市街地の活性化、学生と企業の交流による人材育成、新たな産業の振興が期待される。
- 市内大学生や卒業生等による「長岡発学生起業家」が20件以上誕生。
- 市内にしながら首都圏を含む県外企業に就業する「NAGAOKA WORKER」賛同企業・人数が約70社、130名。
- ミライエ長岡のコワーキングスペースの需要拡大に相まって、周辺に民間によるコワーキングスペース等が増加。
- 市内人材の流出抑制や地場企業の発展につなげるとともに、長期的な就業人口の増加や市全体の人口減少抑制を期待。
- ミライエ長岡の先行オープンにより、周辺の歩行者通行量は増加傾向。ミライエ長岡全館オープンによるまち全体の通行量の変化を注視していく。
- 今後、都市型産業の集積を誘導し、女性や若者などの働く場の確保に取り組むとともに、就業者を増やすことで関連サービス産業の立地を誘導する。

① 地域経済の中心となる都市の中心拠点（新潟県長岡市）

● 新潟県長岡市

- 人口(行政区画): 約26万 人 - 面積(行政区画): 891.1 km²	- 計画策定年次: 平成29年7月1日 - 計画変更年次: 令和5年3月31日	区域区分の有無: 線引き + 非線引き
--	--	---

人口・都市機能・地価に関する変化

人口に関する指標

行政区画内人口増減率	-3.0%
居住誘導区域人口割合増減	1.6%
昼夜間人口比率	-0.1%
自市町村内で従業・通学している人/夜間人口	-2.4%
転入超過数(国内+国外)	-441.8人

都市機能に関する指標

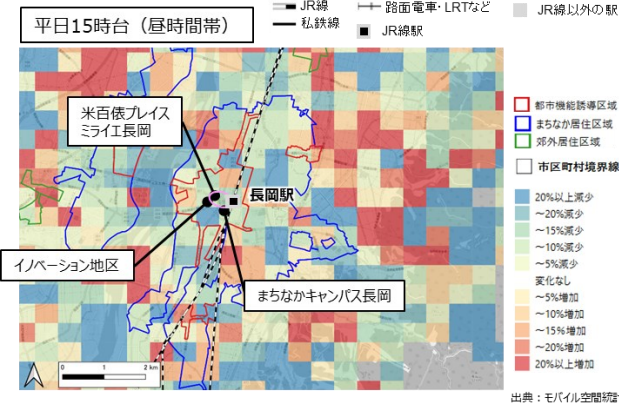
都市機能誘導区域内の商業施設割合増減	-0.7%
職業教育機関施設増減数	11.1%
空き家率増減	0.9%

地価に関する指標

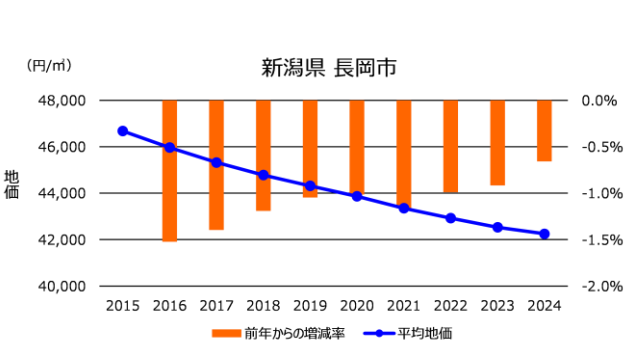
地価(行政区画内)	-9.5%
地価(居住誘導区域内)	-9.4%
地価(都市機能誘導区域内)	-15.1%
固定資産税収(土地)の変化率	-3.4%

※ 国勢調査は2015年～2020年の変化。経済センサスは2016年～2021年の変化。住宅・土地統計調査(空き家)は、2018年～2023年の変化。地価調査は、2015年～2024年の変化

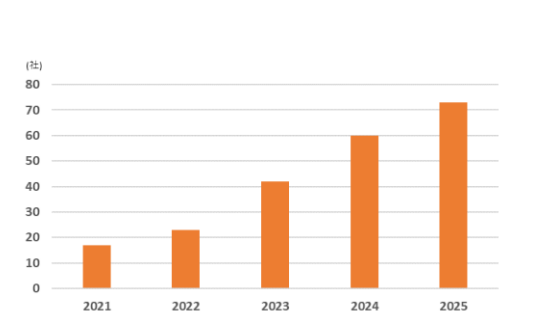
滞留人口に関する変化



地価の推移



長岡ワークモデル賛同企業数の推移



- 大学等との連携によるコワーキングスペースの運営や、地方でのテレワーク機会をつくり首都圏企業と連携させることで、地方の稼ぐ力の創出に寄与している。今後、まちなかの賑わい創出とあわせて居住誘導区域内人口の増加につなげる必要がある。
- 他方、イノベーション地区の一部の街区は開発途中であることや、中心市街地での空き店舗数や率が増加していることが滞留人口の減少や地価の下落につながっていると推察され、発現効果の計測には長期的・継続的な観点が必要。

① 地域経済の中心となる都市の中心拠点（和歌山県和歌山市）

● 和歌山県和歌山市

- 人口(行政区画): 356,729人
- 面積(行政区画): 208.9 km²
- 計画策定年次: 平成29年3月1日
- 計画変更年次: 平成29年11月22日
- 区域区分の有無: 線引き

業務施設等の立地状況

「スターティア(株)」

- 2018年に誘致
- ITサービスのサポート事業を行う企業

「トランスコスモス(株)」

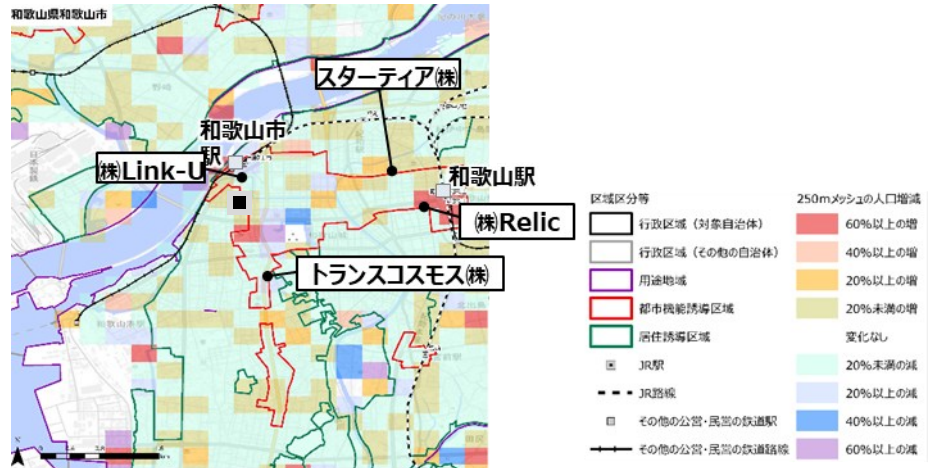
- 2019年に誘致
- コンタクトセンターサービスを行う企業

「(株)Link-U」

- 2020年に誘致
- マンガアプリや新規事業に係るソフトウェア開発を行う企業

「(株)Relic」

- 2021年に誘致
- システム開発、インサイドセールスを行う企業



業務施設等の立地誘導に資する取組

企業立地促進奨励金制度

一定の要件を満たす事務所の新設、増設、移設、設備投資、新規雇用等に要する費用を支援

所得向上補助金制度

一定の要件を満たす取組を行う市内の事業者に対し、設備購入費の一部を補助

和歌山市特別償却設備に係る固定資産税の免除に関する条例(市独自)

一定の要件に基づき特定業務施設を整備した場合、その施設の用に供する土地、建物、償却資産に対して課税される固定資産税の税率を一部免除

※当該取組は、上記の業務施設等の立地に関わらず、取り組まれている制度を記載したものを。

業務施設等の立地に対する市町村のコメント

- 「住みたいと選ばれる魅力があふれるまち」の実現に向け、なかでも若者が流出する課題に対し、働く場所の整備も推進している。
- 駅近郊の好立地だけでなく、眺望の良い温泉旅館の転用など、地域の魅力を活用したサテライトオフィスや、コワーキングスペース、スタートアップ支援施設といった業務支援施設の整備も進めている。
- 他にも、まちなかの公的遊休不動産を活用した大学誘致など、地域の若者が地元で学び定着することを企図した取組を実施している。
- 企業進出事例は増えつつあり、業態もIT企業など第3次産業にも広がっている。
- 市の人口は、社人研推計による予想値を上回り、平成25年から令和5年の10年間で、令和22年における3万人程度人口減少幅は抑制。
- 駅周辺の人口は増加傾向で、平成29年の立地適正化計画策定以降、社会増加率は年々上昇し、まちなかへの人口集積等により、地価が上昇していると考えられる。

① 地域経済の中心となる都市の中心拠点（和歌山県和歌山市）

● 和歌山県和歌山市

- 人口(行政区域)：356,729人
- 面積(行政区域)：208.9 km²
- 計画策定年次：平成29年3月1日
- 計画変更年次：平成29年11月22日
- 区域区分の有無：線引き

人口・都市機能・地価に関する変化

人口に関する指標

行政区域内人口増減率	-2.0%
居住誘導区域人口割合増減	0.2%
昼夜間人口比率	-0.8%
自市町村内で従業・通学している人/夜間人口	-1.4%
転入超過数（国内+国外）	-99.8人

都市機能に関する指標

都市機能誘導区域内的の商業施設割合増減	-0.6%
職業教育機関施設増減数	-6.3%
空き家率増減	0.9%

地価に関する指標

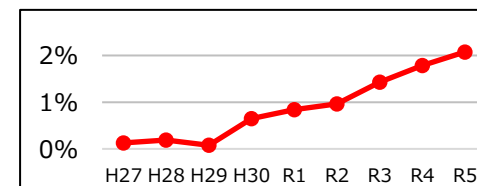
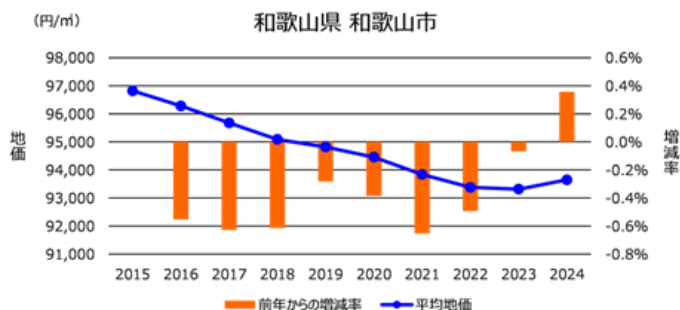
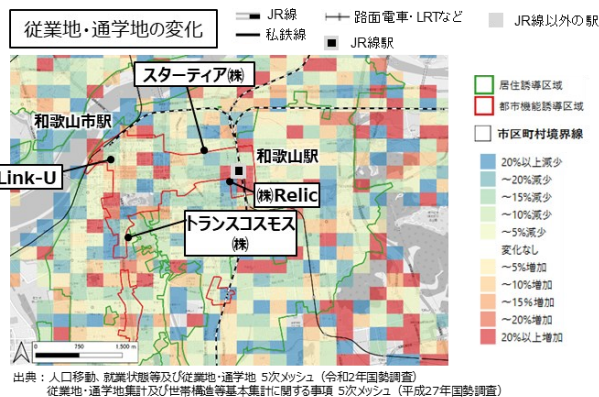
地価（行政区域内）	-3.3%
地価（居住誘導区域内）	0.9%
地価（都市機能誘導区域内）	3.5%
固定資産税収(土地)の変化率	-2.5%

※ 国勢調査は2015年～2020年の変化。経済センサスは2016年～2021年の変化。住宅・土地統計調査(空き家)は、2018年～2023年の変化。地価調査は、2015年～2024年の変化

滞留人口に関する変化

地価の推移

まちなか人口の社会増減の変化



- 地域の特性を活かした業務施設等の立地により、企業進出や、若者の定着などにより、居住誘導区域内を中心に人口減少幅の抑制されていると推察。
- 地価については、近年V字の回復基調に転換しており、駅周辺の人口増加に相まって、都市機能誘導区域内の地価上昇。

② 中小規模の都市の拠点（新潟県三条市）

● 新潟県三条市

- 人口(行政区画): 94,462人
- 面積(行政区画): 432.0 km²
- 計画策定年次: 平成29年3月31日
- 計画変更年次: 平成30年3月
- 区域区分の有無: 非線引き

業務施設等の立地状況

三条看護・医療・歯科衛生専門学校

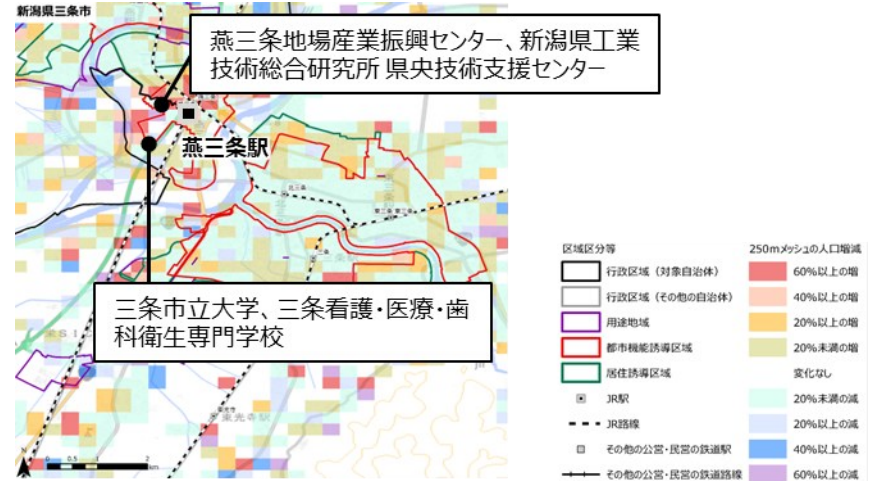
- 2020年4月開校

三条市立大学

- 2019年3月竣工
- 燕三条地域で盛んな金属加工技術等のものづくりと関連した学部を設置し、地域企業と連携したカリキュラムが導入。

メッセピア・リサーチコア

- 1989年、1999年に設置
- 燕三条地域のマーケティング拡大やものづくりの支援拠点。
- 地場産業振興センター・県央技術支援センター等が入居。



業務施設等の立地誘導に資する取組

※当該取組は、上記の業務施設等の立地に関わらず、取り組まれている制度を記載したものです。

ものづくり大学・医療系高等教育機関整備事業

- 土地区画整理事業区域内に、三条市立大学（令和3年開校）及び三条看護・医療・歯科衛生専門学校（令和2年開校）を都市構造再編集集中支援事業を活用し整備。

燕三条地場産業振興センター・県央技術支援センター

- 地盤産業の活性化に向け地場企業に対する各種支援（試験依頼、ミニ共同開発、企業マッチング）を実施。

三条ものづくり学校

- 閉校した小学校を活用し、ものづくり事業者やクリエイターへのオフィス提供・創業支援・ものづくり体験と交流の場の提供・スペースレンタル・地域コミュニティとの連携等を支援。

業務施設等の立地に対する市町村のコメント

※令和7年10月実施のヒアリングより

- 若者の流出を阻止するために、ものづくり系大学や専門学校を整備。現在では、学生を呼び込むにつ、徐々に地域への雇用や定着に重点を置くフェーズへとシフトしている。
- 市と民間が連携して設置している燕三条駅併設のコワーキングスペースが、昼夜間人口の増加に寄与している可能性。また同スペースにおいて、企業と学生のマッチングをするイベントを開催する等、施設（ハコ）の整備だけでない取組も実施。
- 既成市街地である北三条駅周辺において、地場産業を生かした学びや体験ができる施設をまちなかに整備している。こうした既成市街地と燕三条駅（後発の中心地）との拠点性のバランスが近年の課題となっている。

② 中小規模の都市の拠点（新潟県三条市）

● 新潟県三条市

- 人口(行政区域): 94,462人
- 面積(行政区域): 432.0 km²
- 計画策定年次: 平成29年3月31日
- 計画変更年次: 平成30年3月
- 区域区分の有無: 非線引き

人口・都市機能・地価に関する変化

人口に関する指標

行政区域内人口増減率	-4.6%
居住誘導区域人口割合増減	1.0%
昼夜間人口比率	0.3%
自市町村内で従業・通学している人/夜間人口	-1.3%
転入超過数(国内+国外)	-265.6人

都市機能に関する指標

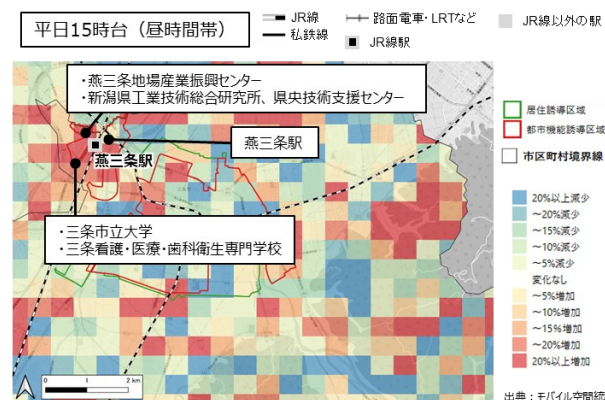
都市機能誘導区域内的の商業施設割合増減	3.4%
職業教育機関施設増減数	100.0%
空き家率増減	0.2%

地価に関する指標

地価(行政区域内)	-11.5%
地価(居住誘導区域内)	-9.7%
地価(都市機能誘導区域内)	-10.7%
固定資産税収(土地)の変化率	-5.4%

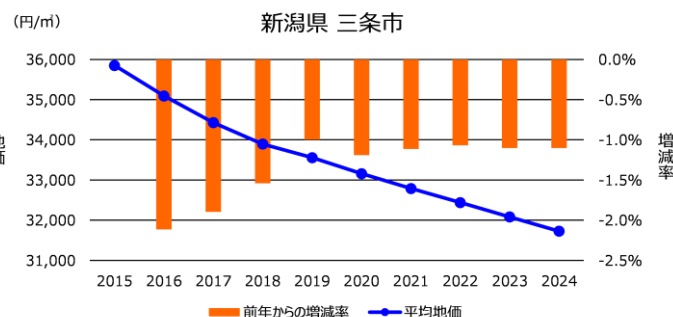
※ 国勢調査は2015年ー2020年の変化。経済センサスは2016年ー2021年の変化。住宅・土地統計調査(空き家)は、2018年ー2023年の変化。地価調査は、2015年ー2024年の変化

滞留人口に関する変化



※滞留人口(滞在人口): 「人・時」で集計したもの(2019-2024の比較)

地価の推移



- 大学・専門学校の開校や燕三条地場産業振興センターにおける、地場産業活性化イベント(定期的な展示会・商談会・セミナー)の開催等が、居住誘導区域内への居住や滞留人口の増加につながっているものと推察。
- 昼間人口比率が正となっていることから、上記の取組等により昼間人口の拡大に繋がっているものと推察。

② 中小規模の都市の拠点（岩手県紫波町）

● 岩手県紫波町

- 人口(行政区画): 32,147人
- 面積(行政区画): 239.0 km²
- 計画策定年次: 令和7年3月31日
- 区域区分の有無: 非線引き

業務施設等の立地状況

オガールプロジェクト

●「スポーツ施設」

- 「サン・ビレッジ紫波」(1999年オープン:PJ始動前)
- 「岩手県フットボールセンター」(2011年4月開場)
- 「オガールアリーナ」(2014年7月)等

●「オガールプラザ」

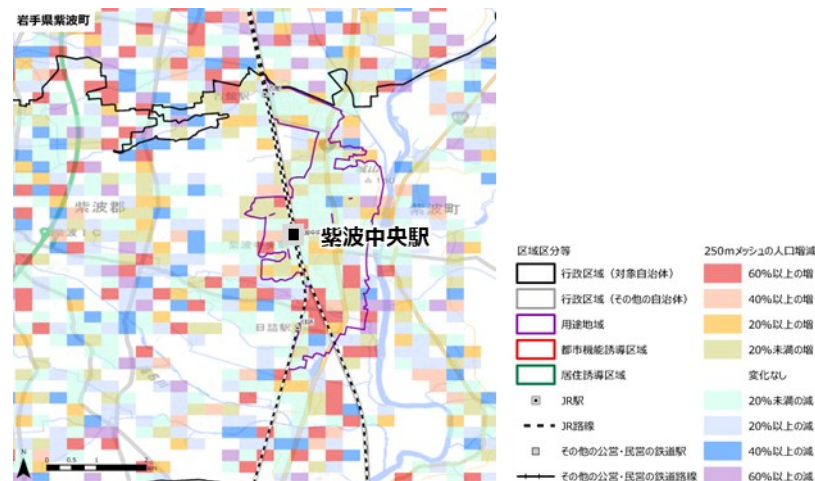
2012年6月オープン
図書館、会議室、産直(マルシェ)、クリニック(眼科、歯科)や飲食店等が入居

●「オガールベース」

2014年7月オープン
オガールイン(宿泊施設)や飲食店等が入居

●「オガールセンター」

2016年12月オープン
病院(小児科)やトレーニングルーム等が入居



業務施設等の立地誘導に資する取組

※当該取組は、上記の業務施設等の立地に関わらず、取り組まれている制度を記載したもの。

日詰リノベーションまちづくり

- 検討委員会を設立し、遊休化した不動産と潜在的な地域資源を活用して、民間主導による事業化を行う「リノベーションまちづくり」を推進し、紫波町の地域経営課題の解決を目指す

紫波町空家等対策総合支援事業補助金

- 町内の空き家を活用し、滞在体験施設や交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等に改修する事業に対する補助制度

業務施設等の立地に対する市町村のコメント

※令和7年10月実施のヒアリング結果より

- 図書館や行政施設が一体となった複合施設(オガールプラザ)を中心としたオガールエリアでは、地域の雇用の機会を創出。
- JR駅の新設とともに、駅利用者の拡大と行政課題の解決に向け同プロジェクトを推進。
- 近年はJR紫波中央駅の付加価値創出にオガールが貢献しており、周辺からの流入が見受けられ、地価の上昇にもつながっている。
- 地域の人の愛着醸成が図られ、よそ者の居住も好意的に受け入れる素地が形成されている。
- 公だけが進めるのではなく、民間の主体的な介入が重要である。
- 同様のプロジェクトが町内で動き始めている。

②中小規模の都市の拠点（岩手県紫波町）

● 岩手県紫波町

- 人口(行政区域): 32,147人 - 面積(行政区域): 239.0 km²	計画策定年次: 令和7年3月31日	区域区分の有無: 非線引き
---	---	---

人口・都市機能・地価に関する変化

人口に関する指標

行政区域内人口増減率	1.4%
居住誘導区域人口割合増減	—
昼夜間人口比率	-0.1%
自市町村内で従業・通学している人/夜間人口	-2.0%
転入超過数(国内+国外)	170.2人

都市機能に関する指標

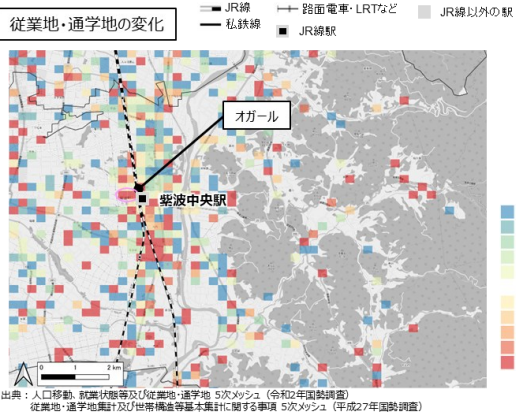
都市機能誘導区域内的の商業施設割合増減	—
職業教育機関施設増減数	—
空き家率増減	1.6%

地価に関する指標

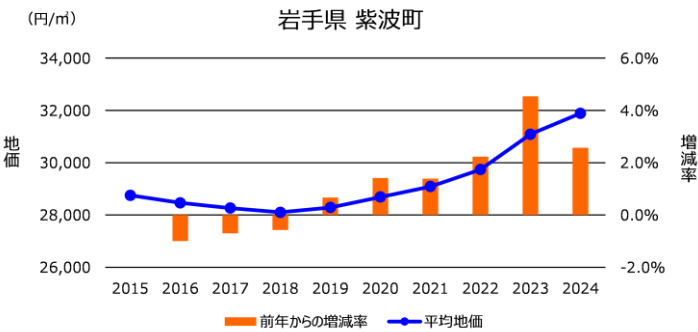
地価(行政区域内)	10.9%
地価(居住誘導区域内)	11.5%
地価(都市機能誘導区域内)	10.0%
固定資産税収(土地)の変化率	-0.9%

※ 国勢調査は2015年ー2020年の変化。経済センサスは2016年ー2021年の変化。住宅・土地統計調査(空き家)は、2018年ー2023年の変化。地価調査は、2015年ー2024年の変化

滞留人口に関する変化



地価の推移



オガールエリアの複合施設等



- オガール周辺では、居住人口と滞留人口の増加が見られ、施設整備による賑わい形成が、地域の雇用創出や駅利用者拡大に寄与すると考えられる。
- 公民連携により推進された本施設は、地域の付加価値創出にもつながり、地価に好影響を与えている。

② 中小規模の都市の拠点（山口県防府市）

● 山口県防府市

- 人口(行政区画): 113,979人
- 面積(行政区画): 189.3 km²
- 計画策定年次: 令和3年4月1日計画
- 区域区分の有無: 線引き

業務施設等の立地状況

防府市創業・交流センター

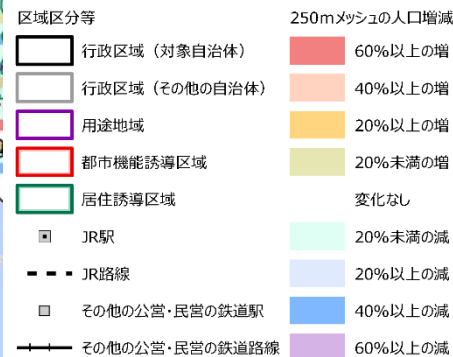
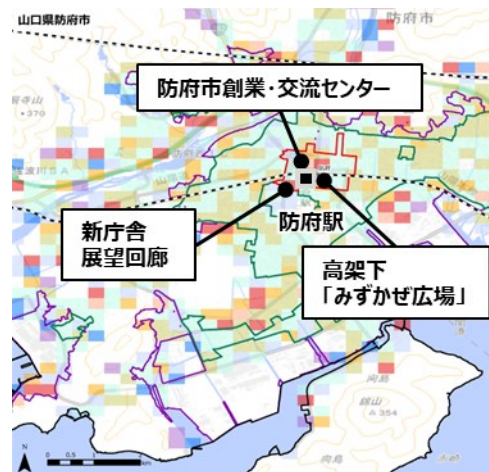
- 地上6階。1～3階が創業・交流センターであり、コワーキングスペース、会議室、ホール、レンタルオフィス等を確保。
- 同センター内に中小企業サポートセンターCONNECT22とやまぐちDX推進拠点Y-BASE・防府サテライト、商工会議所が併設。

駅周辺の広場整備

- 「TWILIGHT EXPRESS 瑞風」の立ち寄り開始を契機に滞在者や市民の憩いの場として、みずかせ広場を整備。来訪者などの緊急時の避難などに対応した三友ビルAホール併設広場を整備中。

防府市新庁舎展望回廊

- 地上8階。来訪者や市民のフリースペースとして稼働。簡易なワークスペースとしての利用が見られる。



業務施設等の立地誘導に資する取組

防府市ふるさと創業者応援補助金

ふるさと納税型クラウドファンディングを活用して調達した資金により、市内で創業または新事業展開を行う中小企業者を支援する補助制度

防府市チャレンジショップ支援事業補助金

まちなかの賑わいの創出と活性化を図るとともに、創業を支援するため、創業後間もない事業者や創業を予定している方を対象に、まちなかでの出店等に係る経費の一部を補助

※当該取組は、上記の業務施設等の立地に関わらず、取り組まれている制度を記載したもの。

業務施設等の立地に対する市町村のコメント

※令和7年10月実施のヒアリングより

- 企業サポートセンター(コネクト22)が中心となって、DX推進拠点(Y-BASE)、商工会議所、金融機関が一体的に連携し、コワーキング、レンタルオフィスなどの機能を有する「防府市創業・交流センター」を整備し、創業支援と市内事業者の経営相談を両輪に伴走支援を実施。
- DX化をコンサルティングする「Y-BASE」との連携を一要因として、施設整備前よりも市内の創業者件数が高水準で推移。レンタルオフィスも全室契約有り。(令和6年創業件数は、52件:山口県内1位 ※相談件数も増加傾向)
- JR西日本が運営する「TWILIGHT EXPRESS 瑞風」の立ち寄り開始を契機に、JR高架下を活用した「みずかせ広場」を整備。更に、観光名所である防府天満宮の表参道活性化事業等に着手。駅周辺においては、民間活力が増加。(令和6年度観光客数は約260万人を記録)
- 地方都市においては、大部分が赤字経営となっている交通ネットワークの維持の観点から業務施設については、ネットワークの維持に貢献できるものと史料。施設の種別による中心部と地域拠点などバランスある立地のあり方や拠点のあり方について研究したい。
- 令和6年に工業地域に居住調整地域を指定。近年の都市計画には、必要な審議、決定に時間を要してしまう現状に対して、民間からの投資機会に対する機動力が強く求められる。立地適正化計画などの理念に調和する民間投資の場合には、協定制度などで、手続きのスピード感を構築することも重要。

② 中小規模の都市の拠点（山口県防府市）

● 山口県防府市

- 人口(行政区画): 113,979人
- 面積(行政区画): 189.3 km²
- 計画策定年次: 令和3年4月1日計画
- 区域区分の有無: 線引き

人口・都市機能・地価に関する変化

人口に関する指標

行政区画内人口増減率	-1.7%
居住誘導区域人口割合増減	0.0%
昼夜間人口比率	0.2%
自市町村内で従業・通学している人/夜間人口	-0.5%
転入超過数(国内+国外)	313.4人

都市機能に関する指標

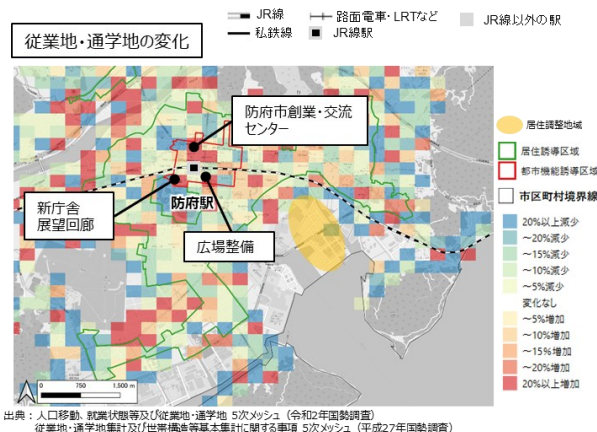
都市機能誘導区域内の商業施設割合増減	0.9%
職業教育機関施設増減数	0.0%
空き家率増減	5.1%

地価に関する指標

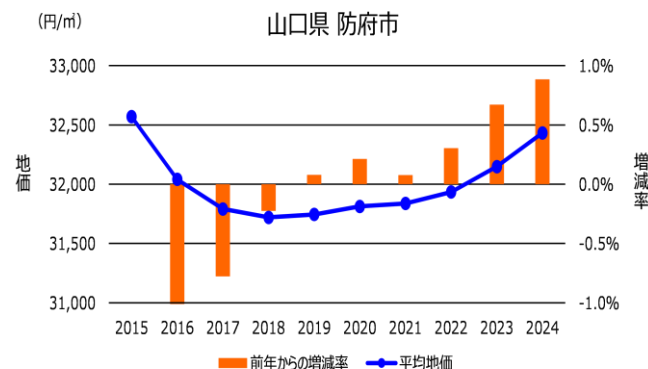
地価(行政区画内)	-0.4%
地価(居住誘導区域内)	-0.3%
地価(都市機能誘導区域内)	-1.1%
固定資産税収(土地)の変化率	-3.8%

※ 国勢調査は2015年～2020年の変化。経済センサスは2016年～2021年の変化。住宅・土地統計調査(空き家)は、2018年～2023年の変化。地価調査は、2015年～2024年の変化

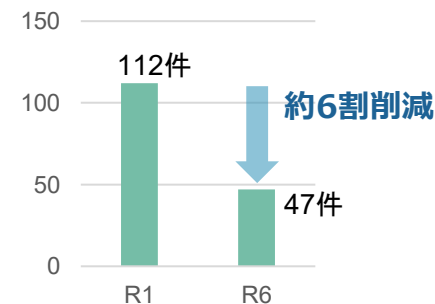
滞留人口に関する変化



地価の推移



都市機能誘導区域の空き家の変化



- 業務施設を立地させるだけでなく、伴走型の支援を実施している点が、創業件数の増加が好調な一要因として想定。このような創業件数の増加や駅周辺の業務施設等の立地により、昼間人口及び居住人口の増加に繋がり、都市の転入超過や地価上昇トレンドが継続しているものと推察。
- 鉄道利用やまちなかへの滞在に資する整備や、戦略的な土地利用制度の導入も、好調なトレンドを醸成する要因となっているものと推察。

③都市の郊外部における地域・生活拠点（栃木県宇都宮市）

● 栃木県宇都宮市

- 人口(行政区画): 518,757人
- 面積(行政区画): 416.9km²
- 計画策定年次: 平成29年3月31日
- 計画変更年次: 令和6年10月1日
- 区域区分の有無: 線引き

業務施設等の立地状況

Utsunomiya Terrace

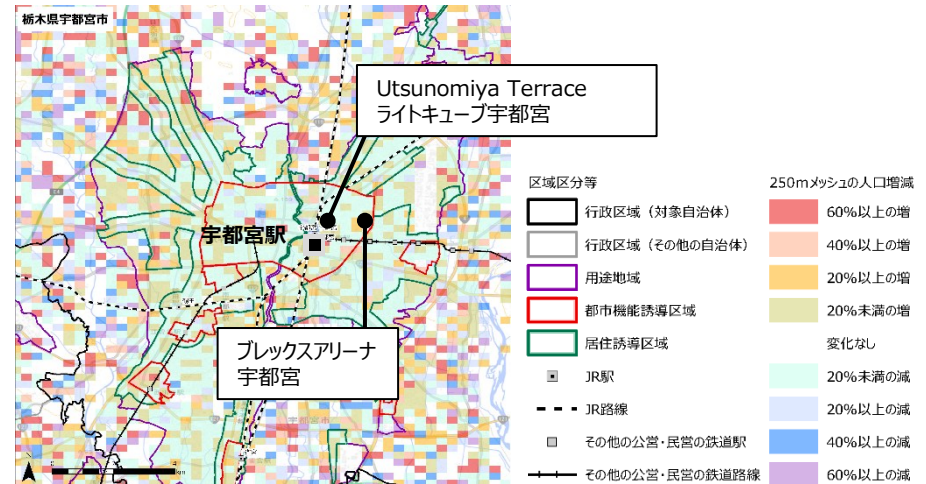
- 2022年8月オープン
- 地上14階、別棟地上5階で構成。商業施設と宿泊施設が入居し、別棟は駐車場。
- 自由通路通行量: 約25%増

ライトキューブ宇都宮

- 2022年11月オープン
- 地上4階。ホール、会議室、広場が設置。

ブレックスアリーナ宇都宮

- 1980年3月設置
- 地上3階。競技場、武道場、トレーニング室等が設置。



業務施設等の立地誘導に資する取組

※当該取組は、上記の業務施設等の立地に関わらず、取り組まれている制度を記載したもの。

都市機能誘導施設立地促進補助金

都市機能誘導区域及び市街化調整区域の地域拠点に定められた都市機能を整備する事業者に施設整備費・改修費・家賃の一部を補助する制度

都市活動支援機能誘導施設立地促進補助金

LRT停留所等に設定された都市活動(移動)支援機能誘導区域にコンビニエンスストア・都市活動支援施設を整備する事業者に施設整備費・改修費・家賃の一部を補助する制度

オフィス企業立地支援補助金

都市機能誘導区域等にオフィスを新設・増設する場合、改修費や賃借料等の一部を補助する制度

業務施設等の立地に対する市町村のコメント

※令和7年6月実施のヒアリング結果より

- LRTの開業を契機とした沿線の人口増加や開発動向などのポテンシャルの高まりを踏まえ、LRT停留場等を経由して展開される都市活動(移動)を訴求することが重要である。
- 基幹公共交通の停留場等においては、コンビニエンスストアや待合所など移動の合間に買い物や仕事、勉強などを可能にする施設の立地も重要となっている。
- JR宇都宮駅東口において、病院や交流拠点等の複合施設を整備したことにより、自由通路の通行量の増加等に寄与した。
- 近年では、LRT沿線への居住や同地域の地価の上昇が顕著である。

③都市の郊外部における地域・生活拠点（栃木県宇都宮市）

● 栃木県宇都宮市

- 人口(行政区域): 518,757人
- 面積(行政区域): 416.9km²
- 計画策定年次: 平成29年3月31日
- 計画変更年次: 令和6年10月1日
- 区域区分の有無: 線引き

人口・都市機能・地価に関する変化

人口に関する指標

行政区域内人口増減率	0.0%
居住誘導区域人口割合増減	-0.2%
昼夜間人口比率	-0.4%
自市町村内で従業・通学している人/夜間人口	-3.2%
転入超過数(国内+国外)	929人

都市機能に関する指標

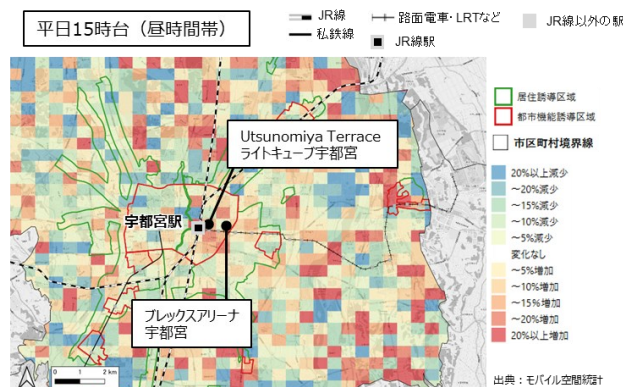
都市機能誘導区域内的の商業施設割合増減	0.4%
職業教育機関施設増減数	-11.1%
空き家率増減	-2.7%

地価に関する指標

地価(行政区域内)	1.1%
地価(居住誘導区域内)	5.9%
地価(都市機能誘導区域内)	6.9%
固定資産税収(土地)の変化率	-0.8%

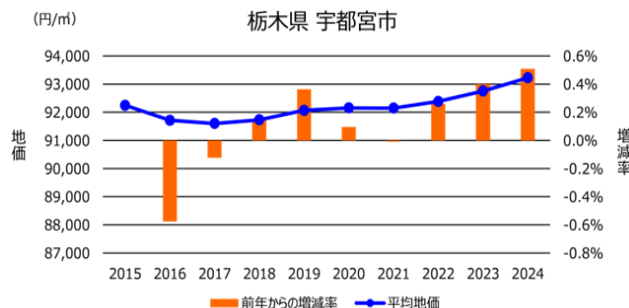
※ 国勢調査は2015年～2020年の変化。経済センサスは2016年～2021年の変化。住宅・土地統計調査(空き家)は、2018年～2023年の変化。地価調査は、2015年～2024年の変化

滞留人口に関する変化



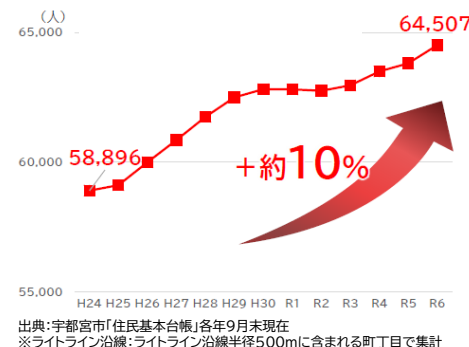
※滞留人口(滞在人口)：滞在人口(滞在人口)：「人・時」で集計したもの(2018.10-2023.10の比較)

地価の推移



ライトラン沿線の人口推移

ライトライン沿線の人口は、
H24からR6までに約5,600人増加



- 居住誘導区域内の人口がわずかに減少しているものの、公共交通の利便性の高い沿線やターミナル駅周辺(都市機能誘導区域)で地価が上昇しており、特にLRT沿線については人口が増加。
- LRTの開業やライトキューブ等のオープンによって、宿泊・会議・食事・仕事を駅東口で完結する動きが強まり、駅東口の滞留人口が増加したものと推察。

④工場等の産業集積エリアだったが、工場の撤退等によりスポンジ化が懸念されるエリア (兵庫県尼崎市)

● 兵庫県尼崎市

- 人口(行政区): 459,593人
- 面積(行政区): 50.7 km²
- 計画策定年次: 平成29年3月31日
- 計画変更年次: 令和6年4月1日
- 区域区分の有無: 線引き

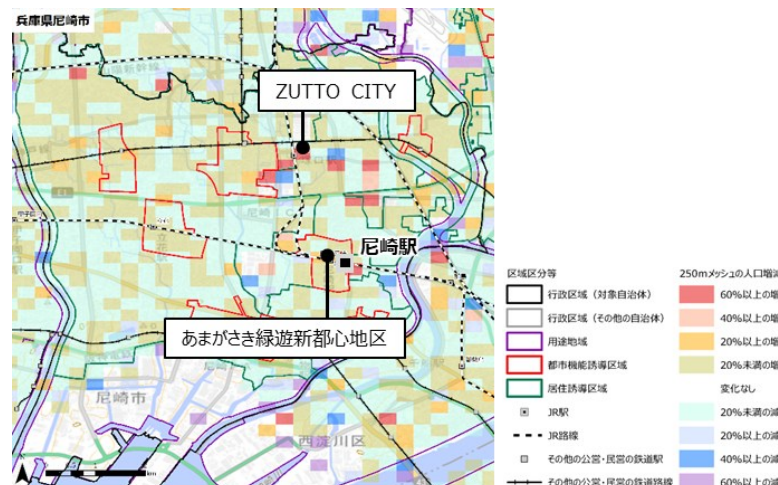
業務施設等の立地状況

あまがさき緑遊新都心地区

- 2009年まちびらき
- 潮江、久々知西町
- 約31.8ha
- ①あまがさき緑遊新都心土地区画整理事業: 22.8ha(2009.2 完了)
- ②JR尼崎駅北地区再開発事業: 9.0ha(1999.11 完了)
- JR尼崎駅前の大規模工場撤退後、区画整理事業等を実施。
- 商業・業務・大学・工業・住居等を区画ごとに計画的に整備

ZUTTO CITY(民間)

- 2016年まちびらき
- 上坂部一丁目
- 約9.7ha(JR塚口駅東地区地区計画)
- JR塚口駅前の大規模工場撤退後、駅前広場、駅ビル、商業施設、住宅および提供公園を整備



業務施設等の立地誘導に資する取組

※当該取組は、上記の業務施設等の立地に関わらず、取り組まれている制度を記載したもの。

尼崎市企業立地方針(令和6年12月)

- 大規模の工場等の跡地や企業の遊休地等の有効活用を促進するための企業誘致や、市内企業のイノベーション創出に向けた設備投資の促進について基本的な考え方を示す

業務施設等の立地に対する市町村のコメント

※令和7年10月実施のヒアリングより

- 地域特性として、駅周辺において、古くから工業系用途が存在。こうした地場産業が活躍できる環境を活かしつつ、職住近接の強みを生かせる親和性の高い駅前空間を整備。
- 「あまがさき緑遊新都心地区」における業務施設の立地にあつては、既存の地場産業との調和や、周辺居住者の利便性、快適性を考慮した業種が誘導できるよう用途を限定して、立地を推進。
- 工業系用途地域に地区計画を設定することにより、秩序ある居住や業務施設の立地に付随する施設の誘導を展開。
- 既存用途地域を見直すことよりも汎用性の高い用途の網掛けで誘導の仕掛けを進めてきた。ファミリー層などの居住が進んでいるが、一時的ではあるが、周辺地域に存在する学校への通学者増加等のインフラ施設への負荷が課題と考えられる。

● 兵庫県尼崎市

人口・都市機能・地価に関する変化

人口に関する指標

行政区域内人口増減率	1.6%
居住誘導区域人口割合増減	0.1%
昼夜間人口比率	0.3%
自市町村内で従業・通学している人/夜間人口	-2.8%
転入超過数(国内+国外)	1374.6人

- ・ 人口(行政区域):459,593人

・ 面積(行政区域):50.7 km²
- ・ 計画策定年次:平成29年3月31日

・ 計画変更年次:令和6年4月1日
- ・ 区域区分の有無:線引き

都市機能に関する指標

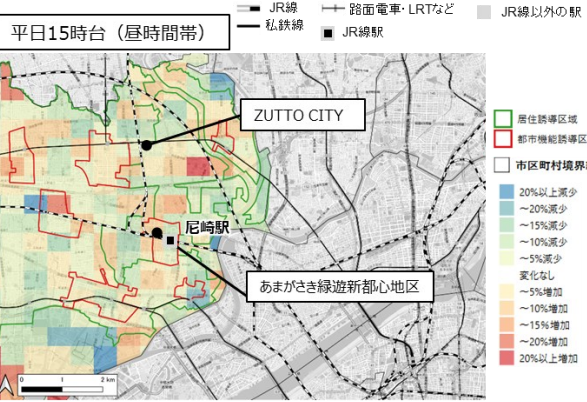
都市機能誘導区域内的の商業施設割合増減	0.0%
職業教育機関施設増減数	17.6%
空き家率増減	-0.6%

地価に関する指標

地価(行政区域内)	10.9%
地価(居住誘導区域内)	8.6%
地価(都市機能誘導区域内)	17.9%
固定資産税収(土地)の変化率	0.9%

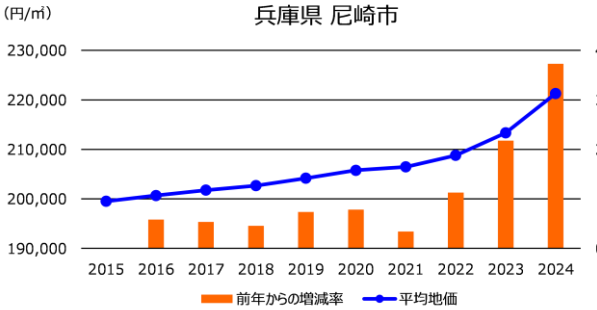
※ 国勢調査は2015年ー2020年の変化。経済センサスは2016年-2021年の変化。住宅・土地統計調査(空き家)は、2018年-2023年の変化。地価調査は、2015年-2024年の変化

滞留人口に関する変化



※滞留人口(滞在人口):「人・時」で集計したもの(2018.10-2023.10の比較) 出典:モバイル空間統計

地価の推移



- 定量的に産業集積を調査することはできなかったが、自治体ヒアリングを通して、既存の地場産業との調和や、周辺居住者の利便性、快適性にも考慮しながら、都市計画制度の規制と連携した業務施設の誘導を実施していることを確認。
- 転入超過傾向にあるため、インフラ施設への負荷が懸念。産業の集積度合いも含め、施設立地後の継続的な観測が重要。

④工場等の産業集積エリアだったが、工場の撤退等によりスポンジ化が懸念されるエリア (愛知県瀬戸市)

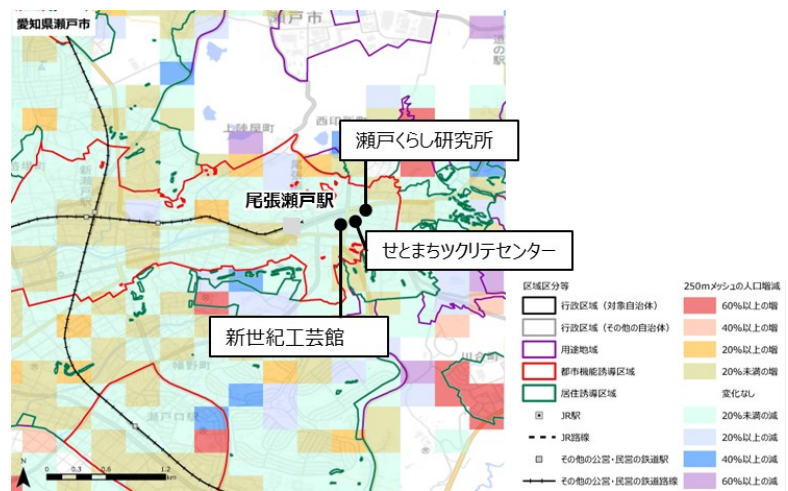
● 愛知県瀬戸市

- 人口(行政区域):127,792人 - 面積(行政区域):111.4 km²	- 計画策定年次:令和5年3月1日 - 計画改定年次:令和6年3月1日	区域区分の有無:線引き
--	--	---

業務施設等の立地状況

- せとまちツクリテセンター**
- 2017年6月オープン
 - 末広町1丁目3
 - 「ものづくり」の活動を行う「ツクリテ」を支援する拠点施設。
- 新世紀工芸館**
- 1999年5月オープン
 - 南仲之切町81-2
 - 展示や交流機能と、研修生を受け入れて工房での創作を支援

- 瀬戸くらし研究所**
- 2023年4月オープン
 - 末広町2丁目22
 - 地域の交流とチャレンジを促進する多機能スペース(コワーキングスペース、シェアオフィス、レンタルスペース、チャレンジキッチン、フードホール等)



業務施設等の立地誘導に資する取組

せとまちツクリテ・人材バンク

- 瀬戸市内で活躍するツクリテの活動に関する情報集約・発信及びせとまちツクリテセンターの活用促進を目的に、登録をするもの

※当該取組は、上記の業務施設等の立地に関わらず、取り組まれている制度を記載したもの。

瀬戸市ツクリテ創業支援事業費補助金

- 市内で創業を目指すツクリテに対し、家賃や工房改修費を補助し、支援するとともに、多種多様な製造業を中心とする地域産業の振興、人材の活躍促進、起業・創業に挑戦できるまちづくりを目指す



業務施設等の立地に対する市町村のコメント

※令和7年10月実施のヒアリングより

- 「せとものまち」として有名な瀬戸市であるが、「せとまちツクリテセンター」は地場産業の中心となるやきものづくりに限らず、**幅広い分野の事業者が集まる場となっており、新たな地域コミュニティ拠点への展開が期待。**
- 商店街周辺では、既存建物のリノベーション等による魅力的な店舗が増加し、地域の話題になり始めている。
- インキュベーション施設等は、商店街等の人が集積する場所に立地すべき**と考えており、立地適正化計画上の施設に位置付けることが重要。
- 現状としては、陶磁器産業がまちなかに栄えていた時期と比較すると**製陶業の分野は衰退しつつあり**、まちなかにおいては、**陶磁器工場が撤退した後は住宅に変わる場合も多いため、地場産業の活性化と跡地活用の視点が重要。**
- 市街地周辺部の物流環境の整う工業団地の棲み分けが重要。**

● 愛知県瀬戸市

- 人口(行政区域):127,792人
- 面積(行政区域):111.4 km²
- 計画策定年次:令和5年3月1日
- 計画変更年次:令和6年3月1日
- 区域区分の有無:線引き

人口・都市機能・地価に関する変化

人口に関する指標

行政区域内人口増減率	-1.0%
居住誘導区域人口割合増減	-0.3%
昼夜間人口比率	0.0%
自市町村内で従業・通学している人/夜間人口	-1.0%
転入超過数(国内+国外)	186人

都市機能に関する指標

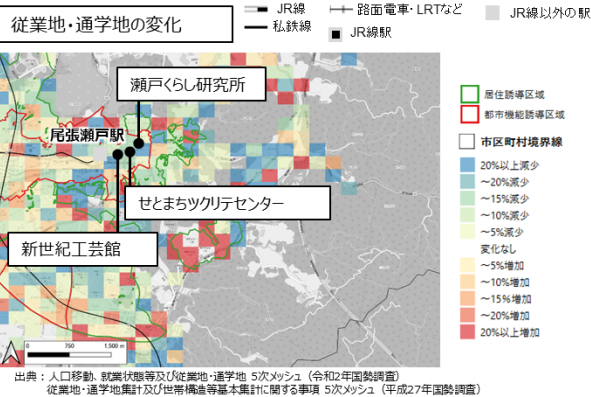
都市機能誘導区域内の商業施設割合増減	-2.5%
職業教育機関施設増減数	-33.3%
空き家率増減	-0.9%

地価に関する指標

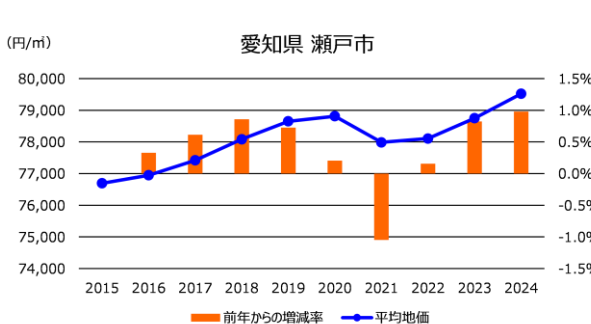
地価(行政区域内)	3.7%
地価(居住誘導区域内)	8.2%
地価(都市機能誘導区域内)	7.3%
固定資産税収(土地)の変化率	0.4%

※ 国勢調査は2015年ー2020年の変化。経済センサスは2016年-2021年の変化。住宅・土地統計調査(空き家)は、2018年-2023年の変化。地価調査は、2015年-2024年の変化

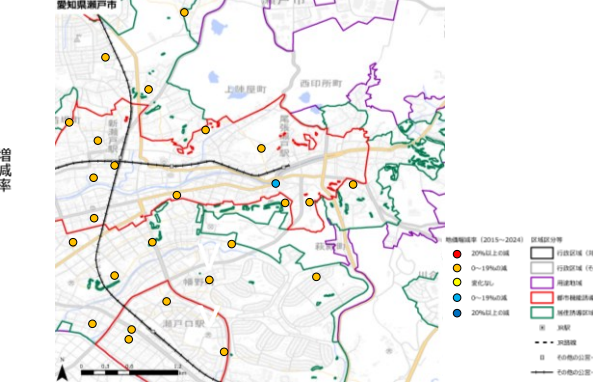
滞留人口に関する変化



地価の推移



施設周辺の地価の変化



- まちなかにおける工場・工房の集積を維持増進する視点での取組が行われている。地場産業を生きつつも、それにとらわれることなく幅広い分野の方が集う環境で創業支援することで、まちなかの既存の地場産業との相乗効果が期待される。
- その結果、居住誘導区域内の人口も減少しているが、行政区域全体の減少幅よりも小さく、都市機能誘導区域内の地価も上昇していることから、都市のコンパクト化が進んでいるものと評価。

業務施設等の立地誘導に関するモデル都市の効果分析調査(まとめ)

○ 先行的に業務施設等の立地誘導を進める先行事例(モデル都市)に対する調査結果を踏まえ、以下のことがいえるのではないかな。

地域経済の中心となる都市

- ✓ 本社を関東圏にもつ企業や従業者の受け皿となる高機能オフィスやコワーキングスペース等の立地が進展することで、居住誘導区域内への居住の誘導の効果が期待。地価についても、地方の大都市圏を中心に上昇傾向が確認された。
- ✓ このような高機能オフィスやコワーキングスペース等の業務施設等の立地誘導に当たっては、経済の中心都市ならではのアクセシビリティや敷地の自由度に加え、容積率緩和の有効活用やウォークアブル化、駅周辺や複合商業施設の整備といった都市政策の充実に加え、地域特性を活かした大学や企業立地促進支援等のソフト面も含め総合的な取組の実施を進めることが有効と推察。

中小規模の都市の中心拠点

- ✓ 業務施設等の立地誘導に加え、地元の高等教育機関との連携や企業立地促進支援、創業に係る伴走支援、多機能複合拠点の整備、戦略的な土地利用制度の導入等、都市の産業競争力や魅力・個性の強化に繋がる施策の充実ににより、居住誘導区域内人口の増加や人口減少幅の抑制効果が期待。
- ✓ 一方、地価への影響は都市によるばらつきがあることから、他の要因による影響について分析をしていくことも必要。

都市の郊外部における地域・生活拠点

- ✓ 居住誘導区域内の人口がわずかに減少しているものの、公共交通の利便性の高い沿線やターミナル駅周辺(都市機能誘導区域)で地価の上昇や人口の増加が期待。
- ✓ 一方で、今般の調査においては、サンプルが少なく、公共交通の整備による効果も考えられることから、更なる分析が必要。

工場の撤退等によりスポンジ化が懸念されるエリア

- ✓ 工場跡地の活用にあたっては、職住近接の強みを活かしながらも、地場産業との調和や居住者の利便性・快適性を考慮した用途の施設立地を図ることにより、都市機能誘導区域内の地価上昇が期待される。
- ✓ 一方で、このようなエリアで居住の誘導を図る場合には、急激な転入増加によるインフラ負荷の増大も想定されることから、誘導すべき都市機能の内容やインフラへの影響の変化の観点も加え、都市計画の見直しも含めた戦略的な取組が必要。

まとめ

- 概ねいずれの都市においても、居住誘導区域内の人口・都市機能誘導区域内の地価について、そのいずれか又はその双方において、当該行政区域内全体に比べ改善傾向が確認。
- また、いずれの地域においても、業務施設等の誘導に際して、当該施設の立地のみを進めるのみならず、ソフト面も含め総合的にまちなかの活性化や雇用の創出等に繋がる施策を講じていることが確認。今般の制度改正後においても、業務施設等の位置づけに関する立地適正化計画の見直しに併せて、ソフト面も含めた施策を実施することにより、より高い政策効果が期待できると考えられる。
- 一方で、都市の特性によっては、都市内の他の拠点との調整が重要となるほか、施設の立地位置については、公共交通の観点や周辺部のインフラ負荷への配慮等も求められることから、業務施設等の立地誘導を戦略的に進めることが必要。

補足調査

- 業務施設等の立地が及ぼす周囲への影響に関する調査
- 地域幸福度（Well-Being指標）を活用したモデル都市の分析

補足調査

- 業務施設等の立地が及ぼす周囲への影響に関する調査
- 地域幸福度（Well-Being指標）を活用したモデル都市の分析

業務施設等の立地が及ぼす周囲への影響にする調査

- 業務施設等の立地が周囲へ及ぼす影響について、経済センサス等の統計データを用いて分析。
- 具体的には、『事業所数等と各項目の相関』『事業所数等増加都市における各指標への影響』『事業所数の増加等による産業別の影響』の3点について分析を実施。

分析1 事業所数等と各項目の相関

- 事業所数・従業者数の増減と関係性の高い変化を持つ指標はなにか。

事業所数の増減

従業者数の増減

- (各指標・各業種との相関関係)
- 居住誘導区域人口の増減
 - 固定資産税収の増減

【参考】相関関係の目安	
相関係数の絶対値	相関の強度
0.7～	強い相関関係
0.4～0.7	中程度の相関関係
0.2～0.4	弱い相関関係
～0.2	ほとんど無相関

分析2 事業所数等増加都市における各指標への影響

- 事業所数・従業者数が増加している都市においては、各指標が全国中央値と比較し、どの程度優位か。

分析3 事業所数の増加等による産業別の影響

- 各業種の事業所数・従業者数が増加している都市においては、指標が全国中央値と比較し、どの程度優位か。

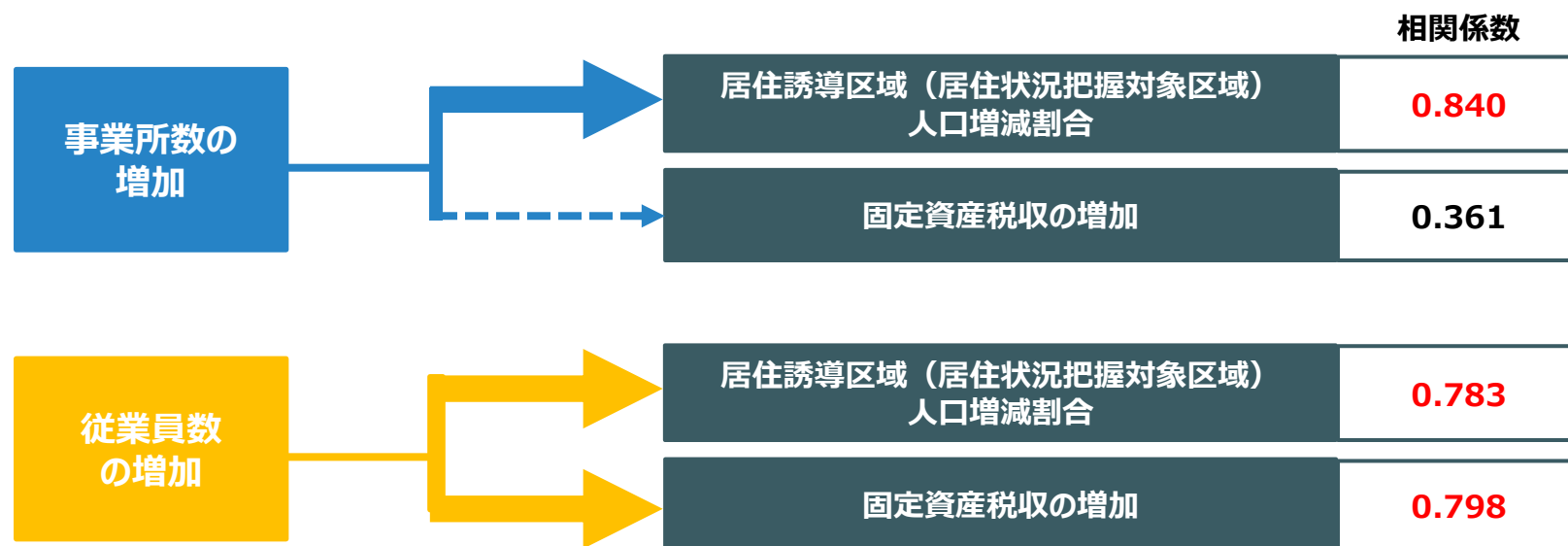
使用データ一覧

項目		出典
全産業	事業所数	経済センサス(H28、R3)
	従業者数 男女計	経済センサス(H28、R3)
	売上(収入)金額	経済センサス(H28、R3)
人口	居住誘導区域人口増減割合	国勢調査250mメッシュ(H27、R2)より集計
土地利用	固定資産税収(土地)の変化率	固定資産の価格等の概要調査(H27、R2)
業務施設	事業所数及び従業者数(民間オフィス、研究施設、工場・工房、宿泊施設)	経済センサスの民営事業所(H28、R3)
	職業教育機関施設数	国土数値情報、民間データ(概ねH27、R3)

分析 1 『事業所数の増加』が周囲に及ぼす影響

- 事業所数や従業員数の増加が、居住誘導区域の人口増減や固定資産税収にもたらす影響について調査したところ、いずれの増加についても居住誘導区域内の人口の増加に強い相関が確認された。他方、「固定資産税収の増加」については、「従業員数の増加」にのみ強い相関が確認された。
- 次ページ以降の産業別の相関を見ると、「建設業」「卸売業・小売業」「宿泊業・飲食サービス業」といった労働集約型の産業において「居住誘導区域内の人口」「固定資産税収」に対する相関が比較的強い傾向にあった。
- また、いずれの産業においても、事業者数や従業員数が増加した場合に「卸売業・小売業」「宿泊業・飲食サービス業」が上位の相関を持つ産業として位置付けられていることから、事業者数や従業員数の増加は、買い物や飲食等の生活にかかわるサービスの進出に少なからず影響を持つものと推察される。

『事業所数の増加』『従業員数の増加』と各項目の相関



→ 強い相関関係（0.7以上）

→ 中程度の相関関係（0.4～0.7）

→ 弱い相関関係（0.2～0.4）

分析 1 『事業所数の増減』が周囲に及ぼす影響（産業別）

	事業所数 増減	居住誘導 人口	固定資産 税収	上位の相関係数を持つ業種				
				指標1	指標2	指標3	指標4	指標5
AR_全産業	-189,588	0.840	0.361	I 卸売業, 小売業事業所 0.940	M 宿泊業, 飲食サービス業事 業所数 0.899	D 建設業事業所数 0.896	R サービス業(他に分類されな いもの)事業所数 0.884	E 製造業事業所数 0.861
AB_農林漁業	+8,707	0.063	0.067	IM 宿泊業, 飲食サービス業事 業所数 0.121	I 卸売業, 小売業事業所数 0.089	O 教育, 学習支援業事業所数 0.081	N 生活関連サービス業, 娯楽業 事業所数 0.077	L 学術研究, 専門・技術サービ ス業事業所数 0.076
CR_非農林漁業(S_公務を除く)	-198,326	0.843	0.379	I 卸売業, 小売業事業所数 0.939	M 宿泊業, 飲食サービス業事 業所数 0.903	D 建設業事業所数 0.897	R サービス業(他に分類されな いもの)事業所数 0.887	E 製造業事業所数 0.862
C_鉱業, 採石業, 砂利採取業	+36	0.033	0.101	I 卸売業, 小売業事業所数 0.097	E 製造業1事業所当たり売上 (収入)金額 -0.070	D 建設業事業所数 0.069	G 情報通信業事業所数 - 0.067	L 学術研究, 専門・技術サービ ス業事業所数 0.064
D_建設業	-7,764	0.700	0.778	I 卸売業, 小売業事業所数 0.870	E 製造業事業所数 0.737	R サービス業(他に分類されな いもの)事業所数 0.725	M 宿泊業, 飲食サービス業事 業所数 0.634	L 学術研究, 専門・技術サービ ス業事業所数 0.627
E_製造業	-36,996	0.680	0.832	R サービス業(他に分類されな いもの)事業所数 0.771	I 卸売業, 小売業事業所数 0.771	D 建設業事業所数 0.737	M 宿泊業, 飲食サービス業事 業所数 0.665	L 学術研究, 専門・技術サービ ス業事業所数 0.606
F_電気・ガス・熱供給・水道業	+3,359	0.119	0.062	P 医療, 福祉事業所数 0.083	I 卸売業, 小売業事業所数 0.072	E 製造業事業所数 0.054	L 学術研究, 専門・技術サービ ス業事業所数 0.047	D 建設業事業所数 0.037
G_情報通信業	+6,895	0.050	0.057	L 学術研究, 専門・技術サービ ス業事業所数 0.198	I 卸売業, 小売業事業所数 0.151	D 建設業事業所数 0.138	R サービス業(他に分類されな いもの)事業所数 0.113	K 不動産業, 物品賃貸業事業所 数 0.112
H_運輸業, 郵便業	-408	0.502	0.462	E 製造業事業所数 0.457	I 卸売業, 小売業事業所数 0.433	M 宿泊業, 飲食サービス業事 業所数 0.421	D 建設業事業所数 0.406	L 学術研究, 専門・技術サービ ス業事業所数 0.368
I_卸売業, 小売業	-116,511	0.801	0.832	D 建設業事業所数 0.870	E 製造業事業所数 0.771	R サービス業(他に分類されな いもの)事業所数 0.758	M 宿泊業, 飲食サービス業事 業所数 0.741	L 学術研究, 専門・技術サービ ス業事業所数 0.636
J_金融業, 保険業	-1,540	0.067	0.041	Q 複合サービス事業事業所数 -0.148	N 生活関連サービス業, 娯楽業 事業所数 0.122	L 学術研究, 専門・技術サービ ス業事業所数 0.108	O 教育, 学習支援業事業所数 0.088	P 医療, 福祉事業所数 0.082
K_不動産業, 物品賃貸業	13,696	0.336	0.353	I 卸売業, 小売業事業所数 0.403	D 建設業事業所数 0.373	E 製造業事業所数 0.357	M 宿泊業, 飲食サービス業事 業所数 0.303	R サービス業(他に分類されな いもの)事業所数 0.300
L_学術研究, 専門・技術サービス業	20,015	0.336	0.682	R サービス業(他に分類されな いもの)事業所数 0.674	I 卸売業, 小売業事業所数 0.636	D 建設業事業所数 0.627	E 製造業事業所数 0.606	M 宿泊業, 飲食サービス業事 業所数 0.554
M_宿泊業, 飲食サービス業	-86,328	0.527	0.498	I 卸売業, 小売業事業所数 0.741	E 製造業事業所数 0.665	R サービス業(他に分類されな いもの)事業所数 0.634	D 建設業事業所数 0.634	L 学術研究, 専門・技術サービ ス業事業所数 0.554
N_生活関連サービス業, 娯楽業	-34,007	0.278	0.218	I 卸売業, 小売業事業所数 0.394	M 宿泊業, 飲食サービス業事 業所数 0.366	D 建設業事業所数 0.327	P 医療, 福祉事業所数 0.295	O 教育, 学習支援業事業所数 0.279
O_教育, 学習支援業	-5,427	0.169	0.151	N 生活関連サービス業, 娯楽業 事業所 0.279	D 建設業事業所数 0.224	I 卸売業, 小売業事業所数 0.216	M 宿泊業, 飲食サービス業事 業所数 0.204	H 運輸業, 郵便業事業所数 0.160
P_医療, 福祉	+30,055	0.292	0.245	N 生活関連サービス業, 娯楽業 事業所 0.295	I 卸売業, 小売業事業所数 0.275	D 建設業事業所数 0.271	M 宿泊業, 飲食サービス業事 業所数 0.160	O 教育, 学習支援業事業所数 0.152
Q_複合サービス事業	-1,502	0.240	0.189	D 建設業事業所数 0.266	I 卸売業, 小売業事業所数 0.220	E 製造業事業所数 0.192	M 宿泊業, 飲食サービス業事 業所数 0.171	R サービス業(他に分類されな いもの)事業所数 0.164
R_サービス業(他に分類されないもの)	+17,496	0.453	0.854	E 製造業事業所数 0.771	I 卸売業, 小売業事業所数 0.758	D 建設業事業所数 0.725	L 学術研究, 専門・技術サービ ス業事業所数 0.674	M 宿泊業, 飲食サービス業事 業所数 0.634

分析 1 『従業者数の増減』が周囲に及ぼす影響（産業別）

	従業者数 増減	居住誘導 人口	固定資産 税収	上位の相関係数を持つ業種				
				指標1	指標2	指標3	指標4	指標5
AR 全産業	+535,045	0.783	0.798	I 卸売業, 小売業従業者数 0.887	R サービス業(他に分類されないもの)従業者数 0.767	E 製造業従業者数 0.652	M 宿泊業, 飲食サービス業従業者数 0.601	L 学術研究, 専門・技術サービス業従業者数 0.6
AB 農林漁業	+83,373	0.016	0.020	M 宿泊業, 飲食サービス業従業者数 0.07	I 卸売業, 小売業従業者数 0.039	D 建設業従業者数 0.031	Q 複合サービス事業従業者数 0.021	Q 複合サービス事業従業者数 -0.029
CR 非農林漁業(S 公務を除く)	+441,256	0.784	0.810	I 卸売業, 小売業従業者数 0.885	R サービス業(他に分類されないもの)従業者数 0.768	E 製造業従業者数 0.653	M 宿泊業, 飲食サービス業従業者数 0.614	L 学術研究, 専門・技術サービス業従業者数 0.6
C 鉱業, 採石業, 砂利採取業	+321	0.024	-0.042	E 製造業従業者数 -0.043	K 不動産業, 物品賃貸業従業者数 -0.038	N 生活関連サービス業, 娯楽業従業者数 -0.035	P 医療, 福祉従業者数 0.03	G 情報通信業従業者数 0.023
D 建設業	+27,321	0.548	0.409	I 卸売業, 小売業従業者数 0.47	H 運輸業, 郵便業従業者数 0.356	E 製造業従業者数 0.319	M 宿泊業, 飲食サービス業従業者数 0.213	Q 複合サービス事業従業者数 0.177
E 製造業	-36,794	0.532	0.473	I 卸売業, 小売業従業者数 0.473	H 運輸業, 郵便業従業者数 0.357	R サービス業(他に分類されないもの)従業者数 0.353	M 宿泊業, 飲食サービス業従業者数 0.323	D 建設業従業者数 0.319
F 電気・ガス・熱供給・水道業	+663	0.038	-0.006	Q 複合サービス事業従業者数 -0.066	D 建設業従業者数 -0.057	E 製造業従業者数 0.048	N 生活関連サービス業, 娯楽業従業者数 0.046	J 金融業, 保険業従業者数 0.039
G 情報通信業	+115,489	0.010	0.012	H 運輸業, 郵便業従業者数 0.079	R サービス業(他に分類されないもの)従業者数 0.032	D 建設業従業者数 0.028	Q 複合サービス事業従業者数 0.025	C 鉱業, 採石業, 砂利採取業従業者数 0.023
H 運輸業, 郵便業	+57,160	0.565	0.326	E 製造業従業者数 0.357	D 建設業従業者数 0.356	I 卸売業, 小売業従業者数 0.341	Q 複合サービス事業従業者数 0.174	R サービス業(他に分類されないもの)従業者数 0.137
I 卸売業, 小売業	-214,302	0.713	0.888	R サービス業(他に分類されないもの)従業者数 0.785	M 宿泊業, 飲食サービス業従業者数 0.694	L 学術研究, 専門・技術サービス業従業者数 0.654	E 製造業従業者数 0.473	D 建設業従業者数 0.47
J 金融業, 保険業	-59,671	-0.001	0.010	Q 複合サービス事業従業者数 -0.127	D 建設業従業者数 0.071	P 医療, 福祉従業者数 -0.069	M 宿泊業, 飲食サービス業従業者数 0.067	F 電気・ガス・熱供給・水道業従業者数 0.039
K 不動産業, 物品賃貸業	+108,231	0.139	0.109	E 製造業従業者数 0.174	I 卸売業, 小売業従業者数 0.138	D 建設業従業者数 0.115	H 運輸業, 郵便業従業者数 0.081	R サービス業(他に分類されないもの)従業者数 0.077
L 学術研究, 専門・技術サービス業	+145,567	0.099	0.697	R サービス業(他に分類されないもの)従業者数 0.746	I 卸売業, 小売業従業者数 0.654	M 宿泊業, 飲食サービス業従業者数 0.624	E 製造業従業者数 0.25	D 建設業従業者数 0.162
M 宿泊業, 飲食サービス業	-570,439	0.190	0.733	R サービス業(他に分類されないもの)従業者数 0.772	I 卸売業, 小売業従業者数 0.694	L 学術研究, 専門・技術サービス業従業者数 0.624	E 製造業従業者数 0.323	D 建設業従業者数 0.213
N 生活関連サービス業, 娯楽業	-239,844	0.095	0.078	O 教育, 学習支援業従業者数 0.201	M 宿泊業, 飲食サービス業従業者数 0.164	D 建設業従業者数 0.105	E 製造業従業者数 0.093	Q 複合サービス事業従業者数 0.083
O 教育, 学習支援業	+105,874	0.039	0.017	N 生活関連サービス業, 娯楽業従業者数 0.201	M 宿泊業, 飲食サービス業従業者数 0.079	K 不動産業, 物品賃貸業従業者数 0.035	Q 複合サービス事業従業者数 0.026	H 運輸業, 郵便業従業者数 0.019
P 医療, 福祉	+698,275	0.158	0.180	D 建設業従業者数 0.118	I 卸売業, 小売業従業者数 0.118	E 製造業従業者数 0.076	J 金融業, 保険業従業者数 -0.069	K 不動産業, 物品賃貸業従業者数 0.06
Q 複合サービス事業	-45,099	0.204	0.164	I 卸売業, 小売業従業者数 0.151	J 金融業, 保険業従業者数 -0.127	E 製造業従業者数 0.108	R サービス業(他に分類されないもの)従業者数 0.087	N 生活関連サービス業, 娯楽業従業者数 0.083
R サービス業(他に分類されないもの)	+346,616	0.438	0.876	L 学術研究, 専門・技術サービス業従業者数 0.746	E 製造業従業者数 0.353	H 運輸業, 郵便業従業者数 0.137	D 建設業従業者数 0.102	Q 複合サービス事業従業者数 0.087

分析 2 事業所数・従業者数増加都市における各指標への影響分析

- 事業所数や従業者数が増加した都市においては、**各指標の中央値の下がり幅が全国中央値に比べ低減するなど好影響**が確認。
- 『事業所数増加都市』と『従業者数増加都市』を比較すると、**卸売・小売業分野以外の項目では、『事業所数増加都市』の方が好調**。
- 上記の傾向は、**人口規模によらず、各指標の効果が好調であることを確認**。

		全国増減の中央値 (基準値の中央値) 【1351都市】	事業所数増加都市のみ抽出 【193都市】		従業者数増加都市のみ抽出 【607都市】	
			中央値	全国中央値との差	中央値	全国中央値との差
行政区域人口の増減 ※H27基準		-1,061人 (34,995人)	-136人	+925人	-510人	+552人
居住誘導区域人口の増減 ※H27基準 (居住状況把握対象区域人口)		-289人 (17,380人)	+170人	+459人	+11人	+300人
地価の増減(行政区域) ※H27基準		-1,086円/㎡ (31,173円/㎡)	-139 円/㎡	+947 円/㎡	-463円/㎡	+623 円/㎡
地価の増減(都市機能誘導区域) ※H27基準		-1,107 円/㎡ (59,904円/㎡)	+2,400 円/㎡	+3,507 円/㎡	+180円/㎡	+1,287 円/㎡
固定資産税収(土地)の変化率 ※H27基準		-2.3% (46,711,430千円)	+0.7%	+3.0%	-0.4%	+1.9%
卸売・小売業の増減 ※H28基準	従業者数	+13人 (2,531人)	+124 人	+111人	+143人	+130人
	売上金額	-212 百万円 (64,444百万円)	+1,449 百万円	+1,661 百万円	+1,443 百万円	+1,655 百万円
宿泊業、 飲食サービス業の増減 ※H28基準	事業所数	-7 事業所 (165事業所)	+3 事業所	+10 事業所	-4 事業所	+3事業所
	従業者数	-45人 (1,024人)	+11人	+56人	-12人	+33人
	売上金額	-702 百万円 (4508百万円)	-242 百万円	+460 百万円	-620 百万円	+82 百万円

分析 2 事業所数・従業者数増加都市における各指標への影響分析

参考: 50万人以上の都市の場合

		全国増減の中央値 (基準値の中央値) 【27都市】	事業所数増加都市のみ抽出 【6都市】		従業者数増加都市のみ抽出 【23都市】	
			中央値	全国中央値との差	中央値	全国中央値との差
行政区域人口の増減 ※H27基準		+3,069人 (839,310人)	+36,843人	+33,774人	+3,069人	±0人
居住誘導区域人口の増減 ※H27基準 (居住状況把握対象区域人口)		+4,683人 (17,380人)	+39,776人	+35,093人	+4,683人	±0人
地価の増減(行政区域) ※H27基準		+23,141円/m ² (164,246円/m ²)	+46,563円/m ²	+23,422円/m ²	+23,141円/m ²	±0円/m ²
地価の増減(都市機能誘導区域) ※H27基準		+34,812円/m ² (276,964円/m ²)	+72,954円/m ²	+38,142円/m ²	+36,116円/m ²	+1,304円/m ²
固定資産税収(土地)の変化率 ※H27基準		1.5% (1,554,856,404千円)	5.0%	3.4%	3.3%	1.7%
卸売・小売業の増減 ※H28基準	従業者数	+2,454人 (79,884人)	+8,546人	+6,092人	+3,504人	+1,050人
	売上金額	-69,032百万円 (3,397,943百万円)	+3,260百万円	+72,292百万円	-69,032百万円	±0百万円
宿泊業、 飲食サービス業の増減 ※H28基準	事業所数	-30事業所 (3,599事業所)	+443事業所	+473事業所	+33事業所	+63事業所
	従業者数	-191人 (30,212人)	+2,260人	+2,451人	+11人	+202人
	売上金額	-33,165百万円 (141,940百万円)	-69,388百万円	-36,223百万円	-33,364百万円	-199百万円

分析 2 事業所数・従業者数増加都市における各指標への影響分析

参考: 50万人～30万人の都市の場合

		全国増減の中央値 (基準値の中央値)	事業所数増加都市のみ抽出 【6都市】		従業者数増加都市のみ抽出 【30都市】	
		【45都市】	中央値	全国中央値との差	中央値	全国中央値との差
行政区域人口の増減 ※H27基準		-2,263人 (380,868人)	+8,589人	+10,852人	-1,033人	+1,231人
居住誘導区域人口の増減 ※H27基準 (居住状況把握対象区域人口)		+684人 (17,380人)	+7,698人	+7,014人	+1,939人	+1,255人
地価の増減(行政区域) ※H27基準		+5,292円/㎡ (109,211円/㎡)	+18,979円/㎡	+13,687円/㎡	+5,385円/㎡	+93円/㎡
地価の増減(都市機能誘導区域) ※H27基準		+9,534円/㎡ (158,832円/㎡)	+44,488円/㎡	+34,955円/㎡	+11,242円/㎡	+1,709円/㎡
固定資産税収(土地)の変化率 ※H27基準		-0.1% (641,325,077千円)	0.8%	0.9%	0.6%	0.6%
卸売・小売業の増減 ※H28基準	従業者数	+638人 (30,750人)	+647人	+9人	+1,116人	+478人
	売上金額	-9,875百万円 (1,150,209百万円)	+12,706百万円	+22,581百万円	+1,911百万円	+11,786百万円
宿泊業、 飲食サービス業の増減 ※H28基準	事業所数	-36事業所 (1634事業所)	+58事業所	+94事業所	-29事業所	+8事業所
	従業者数	-182人 (13,490人)	-34人	+149人	-75人	+107人
	売上金額	-10,729百万円 (57,355百万円)	-7,930百万円	+2,800百万円	-10,971百万円	-242百万円

分析 2 事業所数・従業者数増加都市における各指標への影響分析

参考:30万人～10万人の都市の場合

		全国増減の中央値 (基準値の中央値)	事業所数増加都市のみ抽出 【17都市】		従業者数増加都市のみ抽出 【109都市】	
		【189都市】	中央値	全国中央値との差	中央値	全国中央値との差
行政区域人口の増減 ※H27基準		-2,009人 (144,842人)	+2,560人	+4,569人	-733人	+1,276人
居住誘導区域人口の増減 ※H27基準 (居住状況把握対象区域人口)		-263人 (17,380人)	+2,599人	+2,861人	+449人	+712人
地価の増減(行政区域) ※H27基準		-284円/㎡ (64,524円/㎡)	+19,086円/㎡	+19,370円/㎡	+322円/㎡	+606円/㎡
地価の増減(都市機能誘導区域) ※H27基準		-747円/㎡ (80,559円/㎡)	+13,413円/㎡	+14,160円/㎡	+1,203円/㎡	+1,950円/㎡
固定資産税収(土地)の変化率 ※H27基準		-1.0% (252,526,197千円)	1.6%	2.6%	-0.3%	0.7%
卸売・小売業の増減 ※H28基準	従業者数	+309人 (11,079人)	+840人	+531人	+570人	+261人
	売上金額	-18百万円 (323,982百万円)	+7,656百万円	+7,674百万円	+6,287百万円	+6,305百万円
宿泊業、 飲食サービス業の増減 ※H28基準	事業所数	-28事業所 (659事業所)	+6事業所	+34事業所	-14事業所	+14事業所
	従業者数	-210人 (4,904人)	+124人	+334人	-58人	+152人
	売上金額	-3,410百万円 (21,476百万円)	-1,393百万円	+2,017百万円	-2,932百万円	+478百万円

分析 2 事業所数・従業者数増加都市における各指標への影響分析

参考:10万人～5万人の都市の場合

		全国増減の中央値 (基準値の中央値)	事業所数増加都市のみ抽出 【31都市】		従業者数増加都市のみ抽出 【123都市】	
		【241都市】	中央値	全国中央値との差	中央値	全国中央値との差
行政区域人口の増減 ※H27基準		-1,764人 (69,738人)	+2,175人	+3,939人	+25人	+1,789人
居住誘導区域人口の増減 ※H27基準 (居住状況把握対象区域人口)		-199人 (17,380人)	+1,561人	+1,760人	+306人	+505人
地価の増減(行政区域) ※H27基準		-1,067円/㎡ (40,471円/㎡)	+867円/㎡	+1,934円/㎡	-91円/㎡	+976円/㎡
地価の増減(都市機能誘導区域) ※H27基準		-1,100円/㎡ (54,975円/㎡)	+9,542円/㎡	+10,642円/㎡	-499円/㎡	+601円/㎡
固定資産税収(土地)の変化率 ※H27基準		-1.0% (102,682,357千円)	0.9%	2.0%	0.1%	1.1%
卸売・小売業の増減 ※H28基準	従業者数	+95人 (4,919人)	+432人	+337人	+235人	+140人
	売上金額	-695百万円 (132,429百万円)	+9,109百万円	+9,804百万円	+3,501百万円	+4,196百万円
宿泊業、 飲食サービス業の増減 ※H28基準	事業所数	-17事業所 (299事業所)	+2事業所	+19事業所	-8事業所	+9事業所
	従業者数	-103人 (2,155人)	+73人	+176人	-8人	+95人
	売上金額	-1,316百万円 (8,726百万円)	-276百万円	+1,040百万円	-809百万円	+507百万円

分析 2 事業所数・従業者数増加都市における各指標への影響分析

参考: 5万人～1万人の都市の場合

		全国増減の中央値 (基準値の中央値)	事業所数増加都市のみ抽出 【90都市】		従業者数増加都市のみ抽出 【262都市】	
		【651都市】	中央値	全国中央値との差	中央値	全国中央値との差
行政区域人口の増減 ※H27基準		-1,254人 (25,344人)	-311人	+944人	-704人	+551人
居住誘導区域人口の増減 ※H27基準 (居住状況把握対象区域人口)		-362人 (17,380人)	+82人	+444人	-73人	+289人
地価の増減(行政区域) ※H27基準		-1,431円/㎡ (26,611円/㎡)	-588円/㎡	+844円/㎡	-940円/㎡	+491円/㎡
地価の増減(都市機能誘導区域) ※H27基準		-2,500円/㎡ (40,550円/㎡)	-1,050円/㎡	+1,450円/㎡	-1,550円/㎡	+950円/㎡
固定資産税収(土地)の変化率 ※H27基準		-3.4% (30,865,546千円)	0.0%	3.4%	-1.2%	2.2%
卸売・小売業の増減 ※H28基準	従業者数	-13人 (1,719人)	+89人	+102人	+73人	+86人
	売上金額	-55百万円 (39,438百万円)	+1,932百万円	+1,987百万円	+1,433百万円	+1,488百万円
宿泊業、 飲食サービス業の増減 ※H28基準	事業所数	-6事業所 (114事業所)	+1事業所	+7事業所	-3事業所	+3事業所
	従業者数	-41人 (654人)	+11人	+52人	-16人	+26人
	売上金額	-500百万円 (2,727百万円)	-244百万円	+256百万円	-326百万円	+174百万円

分析 2 事業所数・従業者数増加都市における各指標への影響分析

参考:1万人以下の都市の場合

		全国増減の中央値 (基準値の中央値) 【197都市】	事業所数増加都市のみ抽出 【43都市】		従業者数増加都市のみ抽出 【60都市】	
			中央値	全国中央値との差	中央値	全国中央値との差
行政区域人口の増減 ※H27基準		-519人 (7,330人)	-316人	+203人	-318人	+201人
居住誘導区域人口の増減 ※H27基準 (居住状況把握対象区域人口)		-219人 (17,380人)	-90人	+129人	-94人	+125人
地価の増減(行政区域) ※H27基準		-1,086円/㎡ (15,683円/㎡)	-648円/㎡	+437円/㎡	-692円/㎡	+394円/㎡
地価の増減(都市機能誘導区域) ※H27基準		-1,500円/㎡ (25,600円/㎡)	-1,500円/㎡	±0円/㎡	-1,500円/㎡	±0円/㎡
固定資産税収(土地)の変化率 ※H27基準		-3.4% (6,161,383千円)	-0.4%	3.0%	-1.0%	2.5%
卸売・小売業の増減 ※H28基準	従業者数	-18人 (395人)	+21人	+39人	+15人	+33人
	売上金額	-257百万円 (7,218百万円)	+100百万円	+357百万円	+208百万円	+464百万円
宿泊業、 飲食サービス業の増減 ※H28基準	事業所数	-2事業所 (35事業所)	+4事業所	+6事業所	+2事業所	+4事業所
	従業者数	-16人 (157人)	+5人	+21人	±0人	+16人
	売上金額	-136百万円 (626百万円)	-102百万円	+34百万円	-93百万円	+44百万円

分析3『事業所数の増加』による産業別の影響①

- 各産業分野において『事業所数』が増加した都市においては、全国中央値に比べ、**概ね各項目で好影響が確認**。この点は、**小規模都市の占める割合が高い各産業分野においても、同様の傾向**が確認された。
- また、分析1において高い相関が確認された『建設業』『製造業』『卸売・小売業』『宿泊・飲食サービス業』といった**労働集約型の産業分野の事業所が増加した場合について、他業種に比べ各指標の変化度合いが高い**などの傾向を確認。

		全国都市 (都市計画区域有)	AB_農林漁業 事業所数増加都市	CR_非農林漁業(S_公務を 除く) 事業所数増加都市	C_鉱業、採石業、砂利採 取業 事業所数増加都市	D_建設業 事業所数増加都市	E_製造業 事業所数増加都市
		1351都市 50万以上 2.0% 30万～50万 3.3% 10万～30万 14.0% 5万～10万 17.8% 1万～5万 48.2% 1万以下 14.6%	1080都市 50万以上 2.5% 30万～50万 3.8% 10万～30万 14.4% 5万～10万 18.2% 1万～5万 48.6% 1万以下 12.5%	166都市 50万以上 3.6% 30万～50万 3.6% 10万～30万 10.2% 5万～10万 18.7% 1万～5万 44.0% 1万以下 19.9%	120都市 50万以上 5.0% 30万～50万 10.8% 10万～30万 23.3% 5万～10万 18.3% 1万～5万 39.2% 1万以下 3.3%	355都市 50万以上 5.1% 30万～50万 7.6% 10万～30万 18.6% 5万～10万 20.6% 1万～5万 35.8% 1万以下 12.4%	125都市 50万以上 0.0% 30万～50万 0.8% 10万～30万 10.4% 5万～10万 17.4% 1万～5万 44.8% 1万以下 26.4%
行政区域人口		-1061人	全国中央値との差 -1162人 -101人	全国中央値との差 -36人 +1025人	全国中央値との差 -858人 +203人	全国中央値との差 -427人 +634人	全国中央値との差 -451人 +610人
居住誘導区域人口 (居住状況把握対象区域人口)		-289人	全国中央値との差 -293人 -4人	全国中央値との差 +234人 +523人	全国中央値との差 -227人 +62人	全国中央値との差 +11人 +300人	全国中央値との差 -120人 +169人
地価(行政区域)		-1086円/㎡	全国中央値との差 -1088円/㎡ -2円/㎡	全国中央値との差 ±0円/㎡ +1086円/㎡	全国中央値との差 -1004円/㎡ +82円/㎡	全国中央値との差 +47円/㎡ +1133円/㎡	全国中央値との差 -614円/㎡ +471円/㎡
地価(都市機能誘導区域)		-1107円/㎡	全国中央値との差 -1385円/㎡ -277円/㎡	全国中央値との差 +5250円/㎡ +6357円/㎡	全国中央値との差 -1000円/㎡ +107円/㎡	全国中央値との差 +4434円/㎡ +5542円/㎡	全国中央値との差 +396円/㎡ +1503円/㎡
固定資産税収(土地)の変化率		-2.3%	全国中央値との差 -2.3% 0.0%	全国中央値との差 1.0% 3.3%	全国中央値との差 -1.8% 0.5%	全国中央値との差 -0.1% 2.2%	全国中央値との差 -0.4% 1.9%
卸売・小売業	従業者数	+13人	全国中央値との差 +18人 +5人	全国中央値との差 +172人 +159人	全国中央値との差 +22人 +9人	全国中央値との差 +127人 +114人	全国中央値との差 +80人 +67人
	売上金額	-212百万円	全国中央値との差 -129百万円 +84百万円	全国中央値との差 +1543百万円 +1755百万円	全国中央値との差 -89百万円 +123百万円	全国中央値との差 +787百万円 +999百万円	全国中央値との差 -384百万円 -172百万円
宿泊業、飲食サービス業	事業所数	-7事業所	全国中央値との差 -7事業所 ±0事業所	全国中央値との差 +4事業所 +11事業所	全国中央値との差 -6事業所 +1事業所	全国中央値との差 -3事業所 +4事業所	全国中央値との差 -1事業所 +6事業所
	従業者数	-45人	全国中央値との差 -46人 -1人	全国中央値との差 +12人 +57人	全国中央値との差 -34人 +11人	全国中央値との差 -13人 +32人	全国中央値との差 -6人 +39人
	売上金額	-702百万円	全国中央値との差 -727百万円 -25百万円	全国中央値との差 -242百万円 +460百万円	全国中央値との差 -596百万円 +106百万円	全国中央値との差 -574百万円 +129百万円	全国中央値との差 -330百万円 +372百万円

分析3 『事業所数の増加』による産業別の影響②

		全国都市 (都市計画区域有)	F_電気・ガス・熱供給・水道業 事業所数増加都市	G_情報通信業 事業所数増加都市	H_運輸業, 郵便業 事業所数増加都市	I_卸売業, 小売業 事業所数増加都市
		1351都市 50万以上 2.0% 30万～50万 3.3% 10万～30万 14.0% 5万～10万 17.8% 1万～5万 48.2% 1万以下 14.6%	605都市 50万以上 4.3% 30万～50万 6.9% 10万～30万 24.0% 5万～10万 25.1% 1万～5万 36.4% 1万以下 3.3%	630都市 50万以上 4.1% 30万～50万 6.2% 10万～30万 21.1% 5万～10万 24.4% 1万～5万 39.8% 1万以下 4.3%	591都市 50万以上 1.7% 30万～50万 3.6% 10万～30万 17.1% 5万～10万 21.8% 1万～5万 45.5% 1万以下 10.3%	64都市 50万以上 0.0% 30万～50万 0.0% 10万～30万 4.7% 5万～10万 17.2% 1万～5万 50.0% 1万以下 28.1%
行政区域人口		-1061人	全国中央値との差 -1064人 -3人	全国中央値との差 -835人 +227人	全国中央値との差 -817人 +244人	全国中央値との差 -62人 +1000人
居住誘導区域人口 (居住状況把握対象区域人口)		-289人	全国中央値との差 -277人 +11人	全国中央値との差 -204人 +85人	全国中央値との差 -186人 +103人	全国中央値との差 +251人 +540人
地価(行政区域)		-1086円/㎡	全国中央値との差 -1004円/㎡ +82円/㎡	全国中央値との差 -919円/㎡ +166円/㎡	全国中央値との差 -912円/㎡ +174円/㎡	全国中央値との差 -206円/㎡ +880円/㎡
地価(都市機能誘導区域)		-1107円/㎡	全国中央値との差 -1033円/㎡ +74円/㎡	全国中央値との差 -600円/㎡ +507円/㎡	全国中央値との差 -700円/㎡ +407円/㎡	全国中央値との差 +2400円/㎡ +3507円/㎡
固定資産税収(土地)の変化率		-2.3%	全国中央値との差 -2.2% 0.2%	全国中央値との差 -1.4% 0.9%	全国中央値との差 -1.2% 1.1%	全国中央値との差 2.7% 5.1%
卸売・小売業	従業者数	+13人	全国中央値との差 +20人 +7人	全国中央値との差 +40人 +27人	全国中央値との差 +60人 +47人	全国中央値との差 +173人 +160人
	売上金額	-212百万円	全国中央値との差 -166百万円 +46百万円	全国中央値との差 -123百万円 +90百万円	全国中央値との差 -4百万円 +208百万円	全国中央値との差 +1964百万円 +2176百万円
宿泊業、飲食サービス業	事業所数	-7事業所	全国中央値との差 -7事業所 ±0事業所	全国中央値との差 -6事業所 +1事業所	全国中央値との差 -6事業所 +1事業所	全国中央値との差 +4事業所 +11事業所
	従業者数	-45人	全国中央値との差 -45人 ±0人	全国中央値との差 -38人 +8人	全国中央値との差 -36人 +9人	全国中央値との差 +16人 +61人
	売上金額	-702百万円	全国中央値との差 -739百万円 -37百万円	全国中央値との差 -698百万円 +4百万円	全国中央値との差 -721百万円 -19百万円	全国中央値との差 -125百万円 +577百万円

分析3 『事業所数の増加』による産業別の影響③

		全国都市 (都市計画区域有)	J_金融業, 保険業 事業所数増加都市	K_不動産業, 物品賃貸業 事業所数増加都市	L_学術研究, 専門・技術サービス業 事業所数増加都市	M_宿泊業, 飲食サービス業 事業所数増加都市
		1351都市 50万以上 2.0% 30万～50万 3.3% 10万～30万 14.0% 5万～10万 17.8% 1万～5万 48.2% 1万以下 14.6%	375都市 50万以上 4.8% 30万～50万 5.1% 10万～30万 13.1% 5万～10万 19.7% 1万～5万 48.3% 1万以下 9.1%	685都市 50万以上 3.4% 30万～50万 5.1% 10万～30万 15.3% 5万～10万 19.3% 1万～5万 46.0% 1万以下 10.9%	825都市 50万以上 3.3% 30万～50万 5.1% 10万～30万 19.4% 5万～10万 19.3% 1万～5万 43.8% 1万以下 9.2%	104都市 50万以上 0.0% 30万～50万 0.0% 10万～30万 1.9% 5万～10万 5.8% 1万～5万 44.2% 1万以下 48.1%
行政区域人口		-1061人	全国中央値との差 -820人 +241人	全国中央値との差 -881人 +180人	全国中央値との差 -955人 +106人	全国中央値との差 -454人 +607人
居住誘導区域人口 (居住状況把握対象区域人口)		-289人	全国中央値との差 -182人 +107人	全国中央値との差 -203人 +86人	全国中央値との差 -214人 +75人	全国中央値との差 -132人 +157人
地価(行政区域)		-1086円/㎡	全国中央値との差 -747円/㎡ +339円/㎡	全国中央値との差 -775円/㎡ +311円/㎡	全国中央値との差 -779円/㎡ +307円/㎡	全国中央値との差 -749円/㎡ +337円/㎡
地価(都市機能誘導区域)		-1107円/㎡	全国中央値との差 +784円/㎡ +1891円/㎡	全国中央値との差 -382円/㎡ +725円/㎡	全国中央値との差 -500円/㎡ +607円/㎡	全国中央値との差 -1500円/㎡ -393円/㎡
固定資産税収(土地)の変化率		-2.3%	全国中央値との差 -1.0% 1.4%	全国中央値との差 -1.1% 1.3%	全国中央値との差 -1.4% 0.9%	全国中央値との差 -1.5% 0.9%
卸売・小売業	従業者数	+13人	全国中央値との差 +85人 +72人	全国中央値との差 +62人 +49人	全国中央値との差 +61人 +48人	全国中央値との差 +31人 +18人
	売上金額	-212百万円	全国中央値との差 -7百万円 +205百万円	全国中央値との差 +98百万円 +310百万円	全国中央値との差 -32百万円 +180百万円	全国中央値との差 +454百万円 +666百万円
宿泊業、飲食サービス業	事業所数	-7事業所	全国中央値との差 -5事業所 +2事業所	全国中央値との差 -6事業所 +1事業所	全国中央値との差 -7事業所 ±0事業所	全国中央値との差 +9事業所 +16事業所
	従業者数	-45人	全国中央値との差 -33人 +12人	全国中央値との差 -33人 +12人	全国中央値との差 -38人 +7人	全国中央値との差 +14人 +59人
	売上金額	-702百万円	全国中央値との差 -735百万円 -33百万円	全国中央値との差 -639百万円 +63百万円	全国中央値との差 -779百万円 -77百万円	全国中央値との差 -102百万円 +600百万円

分析3 『事業所数の増加』による産業別の影響④

		全国都市 (都市計画区域有)	N_生活関連サービス業、 娯楽業 事業所数増加都市	O_教育、学習支援業 事業所数増加都市	P_医療、福祉 事業所数増加都市	Q_複合サービス事業 事業所数増加都市	R_サービス業(他に分類され ないもの) 事業所数増加都市
		1351都市 50万以上 2.0% 30万～50万 3.3% 10万～30万 14.0% 5万～10万 17.8% 1万～5万 48.2% 1万以下 14.6%	124都市 50万以上 0.0% 30万～50万 0.0% 10万～30万 3.2% 5万～10万 15.3% 1万～5万 51.6% 1万以下 29.8%	355都市 50万以上 2.8% 30万～50万 4.7% 10万～30万 18.4% 5万～10万 21.1% 1万～5万 44.6% 1万以下 8.3%	960都市 50万以上 2.8% 30万～50万 4.7% 10万～30万 18.4% 5万～10万 21.1% 1万～5万 44.6% 1万以下 8.3%	264都市 50万以上 3.0% 30万～50万 4.5% 10万～30万 13.6% 5万～10万 23.5% 1万～5万 42.0% 1万以下 13.3%	921都市 50万以上 2.8% 30万～50万 4.5% 10万～30万 16.7% 5万～10万 18.7% 1万～5万 45.2% 1万以下 12.2%
行政区域人口		-1061人	全国中央値との差 -179人 +882人	全国中央値との差 -543人 +518人	全国中央値との差 -978人 +83人	全国中央値との差 -1018人 +43人	全国中央値との差 -968人 +93人
居住誘導区域人口 (居住状況把握対象区域人口)		-289人	全国中央値との差 +41人 +330人	全国中央値との差 -134人 +155人	全国中央値との差 -201人 +88人	全国中央値との差 -192人 +97人	全国中央値との差 -237人 +52人
地価(行政区域)		-1086円/㎡	全国中央値との差 -335円/㎡ +751円/㎡	全国中央値との差 -706円/㎡ +379円/㎡	全国中央値との差 -902円/㎡ +183円/㎡	全国中央値との差 -945円/㎡ +141円/㎡	全国中央値との差 -969円/㎡ +117円/㎡
地価(都市機能誘導区域)		-1107円/㎡	全国中央値との差 +1375円/㎡ +2482円/㎡	全国中央値との差 +421円/㎡ +1528円/㎡	全国中央値との差 -684円/㎡ +423円/㎡	全国中央値との差 -816円/㎡ +292円/㎡	全国中央値との差 -598円/㎡ +509円/㎡
固定資産税収(土地)の変化率		-2.3%	全国中央値との差 0.2% 2.6%	全国中央値との差 -1.2% 1.1%	全国中央値との差 -1.4% 0.9%	全国中央値との差 -1.6% 0.7%	全国中央値との差 -1.7% 0.6%
卸売・小売業	従業者数	+13人	全国中央値との差 +67人 +54人	全国中央値との差 +58人 +45人	全国中央値との差 +57人 +44人	全国中央値との差 +11人 -2人	全国中央値との差 +37人 +24人
	売上金額	-212百万円	全国中央値との差 +975百万円 +1187百万円	全国中央値との差 -18百万円 +194百万円	全国中央値との差 +225百万円 +437百万円	全国中央値との差 -456百万円 -244百万円	全国中央値との差 +12百万円 +224百万円
宿泊業、飲食サービス業	事業所数	-7事業所	全国中央値との差 +2事業所 +9事業所	全国中央値との差 -3事業所 +4事業所	全国中央値との差 -7事業所 ±0事業所	全国中央値との差 -6事業所 +1事業所	全国中央値との差 -7事業所 ±0事業所
	従業者数	-45人	全国中央値との差 +9人 +54人	全国中央値との差 -16人 +29人	全国中央値との差 -46人 -1人	全国中央値との差 -40人 +5人	全国中央値との差 -43人 +2人
	売上金額	-702百万円	全国中央値との差 -134百万円 +568百万円	全国中央値との差 -504百万円 +199百万円	全国中央値との差 -832百万円 -130百万円	全国中央値との差 -867百万円 -165百万円	全国中央値との差 -744百万円 -42百万円

分析3 『従業者数の増加』による産業別の影響①

- 各産業分野において『従業者数』が増加した都市においても、概ね『事業所数』が増加した都市と比較した場合、全体的に効果が限定的となっているものの、概ね同様の傾向となっている。

		全国都市 (都市計画区域有)	AB_農林漁業 従業者数増加都市	CR_非農林漁業(S_公務を 除く) 従業者数増加都市	C_鉱業、採石業、砂利採 取業 従業者数増加都市	D_建設業 従業者数増加都市	E_製造業 従業者数増加都市
		1351都市 50万以上 2.0% 30万～50万 3.3% 10万～30万 14.0% 5万～10万 17.8% 1万～5万 48.2% 1万以下 14.6%	967都市 50万以上 2.3% 30万～50万 3.7% 10万～30万 14.0% 5万～10万 18.3% 1万～5万 48.7% 1万以下 13.0%	566都市 50万以上 3.9% 30万～50万 5.1% 10万～30万 18.6% 5万～10万 20.8% 1万～5万 42.6% 1万以下 9.0%	209都市 50万以上 4.3% 30万～50万 6.2% 10万～30万 16.7% 5万～10万 17.2% 1万～5万 48.8% 1万以下 6.7%	516都市 50万以上 3.7% 30万～50万 5.6% 10万～30万 19.6% 5万～10万 22.3% 1万～5万 36.8% 1万以下 12.0%	564都市 50万以上 2.5% 30万～50万 4.8% 10万～30万 14.5% 5万～10万 18.4% 1万～5万 46.5% 1万以下 13.3%
行政区域人口		-1061人	-1137人 全国中央値との差 -76人	-431人 全国中央値との差 +630人	-916人 全国中央値との差 +145人	-611人 全国中央値との差 +451人	-788人 全国中央値との差 +273人
居住誘導区域人口 (居住状況把握対象区域人口)		-289人	-288人 全国中央値との差 +1人	+68人 全国中央値との差 +357人	-240人 全国中央値との差 +49人	-119人 全国中央値との差 +169人	-114人 全国中央値との差 +175人
地価(行政区域)		-1086円/㎡	-1094円/㎡ 全国中央値との差 -9円/㎡	-310円/㎡ 全国中央値との差 +776円/㎡	-1023円/㎡ 全国中央値との差 +63円/㎡	-441円/㎡ 全国中央値との差 +645円/㎡	-906円/㎡ 全国中央値との差 +180円/㎡
地価(都市機能誘導区域)		-1107円/㎡	-1400円/㎡ 全国中央値との差 -293円/㎡	+321円/㎡ 全国中央値との差 +1428円/㎡	-1075円/㎡ 全国中央値との差 +32円/㎡	+1017円/㎡ 全国中央値との差 +2124円/㎡	-625円/㎡ 全国中央値との差 +482円/㎡
固定資産税収(土地)の変化率		-2.3%	-2.4% 全国中央値との差 0.0%	-0.3% 全国中央値との差 2.0%	-2.1% 全国中央値との差 0.2%	-0.7% 全国中央値との差 1.6%	-1.2% 全国中央値との差 1.1%
卸売・小売業	従業者数	+13人	+16人 全国中央値との差 +3人	+169人 全国中央値との差 +156人	+20人 全国中央値との差 +7人	+87人 全国中央値との差 +74人	+50人 全国中央値との差 +37人
	売上金額	-212百万円	-208百万円 全国中央値との差 +5百万円	+1495百万円 全国中央値との差 +1707百万円	-302百万円 全国中央値との差 -90百万円	+848百万円 全国中央値との差 +1060百万円	-32百万円 全国中央値との差 +180百万円
宿泊業、飲食サービス業	事業所数	-7事業所	-7事業所 全国中央値との差 ±0事業所	-3事業所 全国中央値との差 +4事業所	-6事業所 全国中央値との差 +1事業所	-5事業所 全国中央値との差 +2事業所	-5事業所 全国中央値との差 +2事業所
	従業者数	-45人	-44人 全国中央値との差 +1人	-9人 全国中央値との差 +36人	-38人 全国中央値との差 +8人	-26人 全国中央値との差 +19人	-35人 全国中央値との差 +11人
	売上金額	-702百万円	-716百万円 全国中央値との差 -14百万円	-626百万円 全国中央値との差 +77百万円	-616百万円 全国中央値との差 +86百万円	-696百万円 全国中央値との差 +6百万円	-712百万円 全国中央値との差 -10百万円

分析3 『従業者数の増加』による産業別の影響②

		全国都市 (都市計画区域有)	F_電気・ガス・熱供給・水道業 従業者数増加都市	G_情報通信業 従業者数増加都市	H_運輸業, 郵便業 従業者数増加都市	I_卸売業, 小売業 従業者数増加都市
		1351都市 50万以上 2.0% 30万～50万 3.3% 10万～30万 14.0% 5万～10万 17.8% 1万～5万 48.2% 1万以下 14.6%	368都市 50万以上 3.8% 30万～50万 5.2% 10万～30万 19.0% 5万～10万 22.6% 1万～5万 41.6% 1万以下 7.9%	598都市 50万以上 3.7% 30万～50万 5.2% 10万～30万 19.2% 5万～10万 21.7% 1万～5万 44.6% 1万以下 5.5%	718都市 50万以上 2.1% 30万～50万 3.1% 10万～30万 14.5% 5万～10万 20.5% 1万～5万 45.3% 1万以下 14.6%	428都市 50万以上 1.6% 30万～50万 2.1% 10万～30万 15.2% 5万～10万 20.8% 1万～5万 47.7% 1万以下 12.6%
行政区域人口		-1061人	全国中央値との差 -837人 +225人	全国中央値との差 -968人 +93人	全国中央値との差 -921人 +140人	全国中央値との差 -514人 +547人
居住誘導区域人口 (居住状況把握対象区域人口)		-289人	全国中央値との差 -265人 +24人	全国中央値との差 -271人 +18人	全国中央値との差 -221人 +68人	全国中央値との差 -31人 +258人
地価(行政区域)		-1086円/㎡	全国中央値との差 -996円/㎡ +90円/㎡	全国中央値との差 -1038円/㎡ +48円/㎡	全国中央値との差 -1040円/㎡ +46円/㎡	全国中央値との差 -700円/㎡ +386円/㎡
地価(都市機能誘導区域)		-1107円/㎡	全国中央値との差 -1013円/㎡ +95円/㎡	全国中央値との差 -1067円/㎡ +41円/㎡	全国中央値との差 -1033円/㎡ +74円/㎡	全国中央値との差 -700円/㎡ +407円/㎡
固定資産税収(土地)の変化率		-2.3%	全国中央値との差 -2.1% 0.2%	全国中央値との差 -2.0% 0.3%	全国中央値との差 -1.8% 0.5%	全国中央値との差 -0.4% 1.9%
卸売・小売業	従業者数	+13人	全国中央値との差 +12人 -1人	全国中央値との差 +18人 +5人	全国中央値との差 +34人 +21人	全国中央値との差 +233人 +220人
	売上金額	-212百万円	全国中央値との差 -183百万円 +29百万円	全国中央値との差 -170百万円 +43百万円	全国中央値との差 -113百万円 +99百万円	全国中央値との差 +2507百万円 +2719百万円
宿泊業、飲食サービス業	事業所数	-7事業所	全国中央値との差 -5事業所 +2事業所	全国中央値との差 -7事業所 ±0事業所	全国中央値との差 -7事業所 ±0事業所	全国中央値との差 -5事業所 +2事業所
	従業者数	-45人	全国中央値との差 -33人 +12人	全国中央値との差 -36人 +9人	全国中央値との差 -36人 +9人	全国中央値との差 -26人 +20人
	売上金額	-702百万円	全国中央値との差 -499百万円 +203百万円	全国中央値との差 -700百万円 +2百万円	全国中央値との差 -668百万円 +34百万円	全国中央値との差 -517百万円 +185百万円

分析3 『従業者数の増加』による産業別の影響③

		全国都市 (都市計画区域有)	J_金融業, 保険業 従業者数増加都市	K_不動産業, 物品賃貸業 従業者数増加都市	L_学術研究, 専門・技術サービス業 従業者数増加都市	M_宿泊業, 飲食サービス業 従業者数増加都市
		1351都市 50万以上 2.0% 30万～50万 3.3% 10万～30万 14.0% 5万～10万 17.8% 1万～5万 48.2% 1万以下 14.6%	288都市 50万以上 2.1% 30万～50万 3.8% 10万～30万 12.2% 5万～10万 20.5% 1万～5万 47.9% 1万以下 13.5%	779都市 50万以上 3.5% 30万～50万 4.7% 10万～30万 18.0% 5万～10万 18.0% 1万～5万 45.8% 1万以下 10.0%	795都市 50万以上 3.1% 30万～50万 5.0% 10万～30万 15.6% 5万～10万 18.0% 1万～5万 47.5% 1万以下 10.7%	173都市 50万以上 0.0% 30万～50万 0.0% 10万～30万 3.5% 5万～10万 16.2% 1万～5万 57.8% 1万以下 22.5%
行政区域人口		-1061人	全国中央値との差 -842人 +219人	全国中央値との差 -1102人 -41人	全国中央値との差 -1000人 +62人	全国中央値との差 -505人 +556人
居住誘導区域人口 (居住状況把握対象区域人口)		-289人	全国中央値との差 -204人 +85人	全国中央値との差 -271人 +18人	全国中央値との差 -243人 +46人	全国中央値との差 -131人 +158人
地価(行政区域)		-1086円/㎡	全国中央値との差 -795円/㎡ +291円/㎡	全国中央値との差 -892円/㎡ +194円/㎡	全国中央値との差 -944円/㎡ +142円/㎡	全国中央値との差 -800円/㎡ +286円/㎡
地価(都市機能誘導区域)		-1107円/㎡	全国中央値との差 -1386円/㎡ -279円/㎡	全国中央値との差 -700円/㎡ +407円/㎡	全国中央値との差 -350円/㎡ +758円/㎡	全国中央値との差 -700円/㎡ +407円/㎡
固定資産税収(土地)の変化率		-2.3%	全国中央値との差 -1.6% 0.7%	全国中央値との差 -1.7% 0.6%	全国中央値との差 -1.7% 0.6%	全国中央値との差 -0.4% 1.9%
卸売・小売業	従業者数	+13人	全国中央値との差 +43人 +30人	全国中央値との差 +42人 +29人	全国中央値との差 +33人 +20人	全国中央値との差 +37人 +24人
	売上金額	-212百万円	全国中央値との差 +101百万円 +313百万円	全国中央値との差 -127百万円 +85百万円	全国中央値との差 -142百万円 +70百万円	全国中央値との差 +922百万円 +1134百万円
宿泊業、飲食サービス業	事業所数	-7事業所	全国中央値との差 -5事業所 +2事業所	全国中央値との差 -8事業所 -1事業所	全国中央値との差 -7事業所 ±0事業所	全国中央値との差 +2事業所 +9事業所
	従業者数	-45人	全国中央値との差 -36人 +9人	全国中央値との差 -47人 -2人	全国中央値との差 -45人 ±0人	全国中央値との差 +78人 +123人
	売上金額	-702百万円	全国中央値との差 -675百万円 +27百万円	全国中央値との差 -745百万円 -43百万円	全国中央値との差 -735百万円 -33百万円	全国中央値との差 -81百万円 +621百万円

分析3 『従業者数の増加』による産業別の影響④

		全国都市 (都市計画区域有)	N_生活関連サービス業、 娯楽業 従業者数増加都市	O_教育、学習支援業 従業者数増加都市	P_医療、福祉 従業者数増加都市	Q_複合サービス事業 従業者数増加都市	R_サービス業(他に分類 されないもの) 従業者数増加都市
		1351都市 50万以上 2.0% 30万～50万 3.3% 10万～30万 14.0% 5万～10万 17.8% 1万～5万 48.2% 1万以下 14.6%	224都市 50万以上 0.0% 30万～50万 0.4% 10万～30万 6.7% 5万～10万 13.4% 1万～5万 55.8% 1万以下 23.7%	839都市 50万以上 2.4% 30万～50万 4.5% 10万～30万 16.2% 5万～10万 20.4% 1万～5万 46.2% 1万以下 10.3%	1050都市 50万以上 2.6% 30万～50万 4.3% 10万～30万 16.8% 5万～10万 20.4% 1万～5万 45.5% 1万以下 10.5%	293都市 50万以上 1.4% 30万～50万 2.7% 10万～30万 13.3% 5万～10万 20.8% 1万～5万 41.6% 1万以下 20.1%	814都市 50万以上 3.2% 30万～50万 4.4% 10万～30万 16.6% 5万～10万 20.1% 1万～5万 43.7% 1万以下 11.9%
行政区域人口		-1061人	全国中央値との差 -567人 +494人	全国中央値との差 -1070人 -9人	全国中央値との差 -1053人 +8人	全国中央値との差 -877人 +184人	全国中央値との差 -1064人 -3人
居住誘導区域人口 (居住状況把握対象区域人口)		-289人	全国中央値との差 -142人 +147人	全国中央値との差 -267人 +22人	全国中央値との差 -235人 +54人	全国中央値との差 -185人 +104人	全国中央値との差 -265人 +24人
地価(行政区域)		-1086円/㎡	全国中央値との差 -867円/㎡ +219円/㎡	全国中央値との差 -955円/㎡ +130円/㎡	全国中央値との差 -962円/㎡ +124円/㎡	全国中央値との差 -935円/㎡ +150円/㎡	全国中央値との差 -985円/㎡ +100円/㎡
地価(都市機能誘導区域)		-1107円/㎡	全国中央値との差 -1350円/㎡ -243円/㎡	全国中央値との差 -1000円/㎡ +107円/㎡	全国中央値との差 -932円/㎡ +176円/㎡	全国中央値との差 -500円/㎡ +607円/㎡	全国中央値との差 -800円/㎡ +307円/㎡
固定資産税収(土地)の変化率		-2.3%	全国中央値との差 -1.4% 0.9%	全国中央値との差 -1.9% 0.4%	全国中央値との差 -1.5% 0.8%	全国中央値との差 -1.6% 0.7%	全国中央値との差 -1.9% 0.4%
卸売・小売業	従業者数	+13人	全国中央値との差 +36人 +23人	全国中央値との差 +35人 +22人	全国中央値との差 +40人 +27人	全国中央値との差 +3人 -10人	全国中央値との差 +35人 +22人
	売上金額	-212百万円	全国中央値との差 +229百万円 +441百万円	全国中央値との差 -193百万円 +20百万円	全国中央値との差 -18百万円 +194百万円	全国中央値との差 -429百万円 -217百万円	全国中央値との差 -36百万円 +176百万円
宿泊業、飲食サービス業	事業所数	-7事業所	全国中央値との差 -3事業所 +4事業所	全国中央値との差 -7事業所 ±0事業所	全国中央値との差 -8事業所 -1事業所	全国中央値との差 -5事業所 +2事業所	全国中央値との差 -7事業所 ±0事業所
	従業者数	-45人	全国中央値との差 -19人 +26人	全国中央値との差 -48人 -3人	全国中央値との差 -49人 -4人	全国中央値との差 -32人 +14人	全国中央値との差 -44人 +1人
	売上金額	-702百万円	全国中央値との差 -431百万円 +272百万円	全国中央値との差 -738百万円 -36百万円	全国中央値との差 -820百万円 -118百万円	全国中央値との差 -566百万円 +136百万円	全国中央値との差 -789百万円 -87百万円

業務施設等の立地が及ぼす周囲への影響調査(まとめ)

○ 業務施設等の立地が周囲へ及ぼす影響について、統計データを活用して分析したところ、以下のことがいえるのではないかな。

分析1

事業所数等と各項目の相関

- ✓ 事業所数や従業員数の増加が、居住誘導区域の人口増減や固定資産税収にもたらす影響について調査したところ、いずれの増加についても居住誘導区域内の人口の増加に強い相関が確認された。他方、「固定資産税収の増加」については、「従業員数の増加」にのみ強い相関が確認された。
- ✓ 産業別の相関を見ると、「建設業」「卸売業・小売業」「宿泊業・飲食サービス業」といった労働集約型の産業において「居住誘導区域内の人口」「固定資産税収」に対する相関が比較的強い傾向にあった。
- ✓ また、いずれの産業においても、事業者数や従業員数が増加した場合に「卸売業・小売業」「宿泊業・飲食サービス業」が上位の相関を持つ産業として位置付けられていることから、事業者数や従業員数の増加は、買い物や飲食等の生活にかかわるサービスの進出に少なからず影響を持つものと推察される。

分析2

事業所数・従業員数増加都市における各指標への影響

- ✓ 事業所数や従業者数が増加した都市においては、各種指標の中央値の下がり幅が全国中央値に比べ低減するなど、好影響が確認。
- ✓ 『事業所数増加都市』と『従業者数増加都市』を比較すると、卸売・小売業分野以外の項目では、『従業者数増加都市』に比べ『事業所数増加都市』の方が好調。

分析3

事業所・従業員数の増加による産業別の影響

- ✓ 各産業分野において『事業所数』『従業員数』が増加した都市においては、全国中央値に比べ、概ね各項目で好影響が確認。この点は、小規模都市の占める割合が高い各産業分野においても、同様の傾向が確認された。
- ✓ また、分析1において高い相関が確認された『建設業』『製造業』『卸売・小売業』『宿泊・飲食サービス業』といった労働集約型の産業分野の事業所が増加した場合について、他業種に比べ各指標の変化度合いが高いなどの傾向を確認。

まとめ

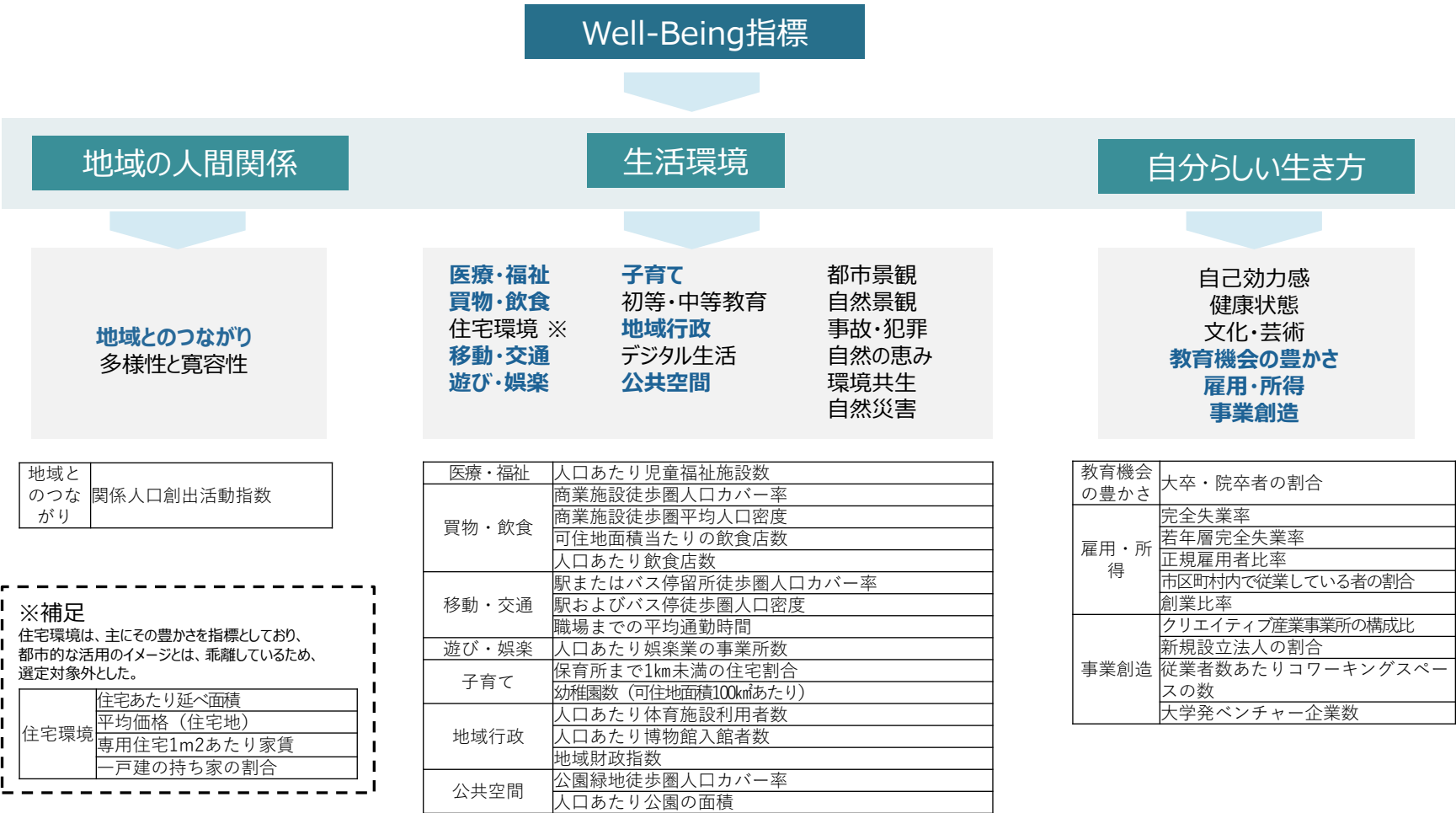
- いずれの分析からも、労働集約型の産業を中心に、業務施設等の立地誘導により、立地適正化計画制度の目的である居住や生活サービス施設等の都市機能の誘導に対して好影響があるものと推定。
- 一方で、どのような業務施設の立地誘導を図るかによって、政策目標への寄与度や効果のある指標は異なることから、各自治体においては、業務施設等の立地誘導を通じて期待する政策効果や地域の特性を踏まえ、業務施設等の立地誘導を戦略的に進める必要。

補足調査

- 業務施設等の立地が及ぼす周囲への影響に関する調査
- 地域幸福度（Well-Being指標）を活用したモデル都市の分析

地域幸福度（Well-Being指標）について

- 地域幸福度(Well-Being)指標とは、各地域における政策のインパクトとして現れる市民の幸福感を評価するため、デジタル庁が整備しているデータ。市民の「暮らしやすさ」と「幸福感(Well-being)」を数値化・可視化する指標であり、街の特徴を俯瞰で捉えることができる指標とされ、その数値は偏差値として表される。
- Well-Being指標には、都市だけの効果で補えない指標が多いことから、居住、都市機能、業務施設の観点で関連性が高いと考えられる指標を以下の項目として選定し、モデル都市における効果を分析。



地域幸福度（Well-Being指標）を活用したモデル都市の分析

- 抽出したWell-Being指標について、モデル都市の状況を確認すると、『商業施設徒歩圏平均人口密度』『駅およびバス停徒歩圏人口密度』『職場までの平均通勤時間』『完全失業率』『正規雇用者比率』において、過半の都市で偏差が高い結果。

当該指標は、偏差値であるため50以上であれば母集団（全市町村）の半数以上の都市である

項目		北海道 札幌市		熊本県 熊本市		和歌山県 和歌山市		新潟県 長岡市		新潟県 三条市		岩手県 紫波町		山口県 防府市		栃木県 宇都宮市		愛知県 瀬戸市		兵庫県 尼崎市	
		R5年度	R6年度	R5年度	R6年度	R5年度	R6年度	R5年度	R6年度	R5年度	R6年度	R5年度	R6年度	R5年度	R6年度	R5年度	R6年度	R5年度	R6年度	R5年度	R6年度
医療・福祉	人口あたり児童福祉施設数	49.2	49.9	54.1	53.9	39	38.2	80	79.6	72	72.5	49.2	48.8	50	49.7	45.9	46	59.8	60.2	46	46.7
	商業施設徒歩圏人口カバー率	57.9	57.9	52	52	49.8	49.8	34.4	34.4	39.1	39.1	22.4	22.4	37	37	50	50	45.7	45.7	63.8	63.8
買物・飲食	商業施設徒歩圏平均人口密度	46.3	46.3	52.9	52.9	55.3	55.3	58.7	58.7	57.8	57.8	61.3	61.3	57.2	57.2	55.4	55.4	53.5	53.5	38.2	38.2
	可住地面積当たりの飲食店数	49	49	47.2	47.2	47.3	47.3	45.7	45.7	45.7	45.7	45.3	45.3	46	46	46.5	46.5	46.6	46.6	54	54
	人口あたり飲食店数	49	49	49.4	49.4	49.1	49.1	48.7	48.7	49.9	49.9	44.6	44.6	46.3	46.3	49.3	49.3	45.1	45.1	50.6	50.6
移動・交通	駅またはバス停留所徒歩圏人口カバー率	60.5	60.5	55	55	50.1	50.1	45.3	45.3	37.2	37.2	39.4	39.4	30.2	30.2	40.6	40.6	48	48	62.4	62.4
	駅およびバス停徒歩圏人口密度	47	47	53.6	53.6	54.6	54.6	58.6	58.6	59.6	59.6	60.5	60.5	58	58	55.4	55.4	55	55	38.4	38.4
	職場までの平均通勤時間	53.7	53.7	57	56.7	57.7	58	60.1	59.7	60.9	60.7	57.3	56.6	60.6	60.2	55.1	55.3	52.6	50.7	48.2	49.3
遊び・娯楽	人口あたり娯楽業の事業所数	47.6	47.6	51	51	49.1	49.1	49	49	49.9	49.9	44.4	44.4	47.4	47.4	49.5	49.5	46.1	46.1	48.4	48.4
	保育所まで1km未満の住宅割合	59.5	59.5	52.7	52.7	40.7	40.7	44.7	44.7	43.4	43.4	23.5	23.5	38.9	38.9	44.9	44.9	47.6	47.6	63.6	63.6
子育て	幼稚園数（可住地面積100kmあたり）	48.8	49	47.8	47.9	47.4	47.4	41.2	41.3	40.1	40.1	39.9	39.9	43.5	44	42.4	42.4	42.5	42.5	57.5	57.5
	人口あたり体育施設利用者数	44.9	44.9	42.1	42.1	45.7	45.7	56.7	56.7	63.4	63.4	57.4	57.4	48.4	48.4	46.5	46.5	47.8	47.8	80	80
	人口あたり博物館入館者数	48.7	48.7	47.8	47.8	48.6	48.6	49.7	49.7	46	46	46	46	46.8	46.8	51.3	51.3	47.7	47.7	45.9	45.9
地域行政	地域財政指数	47.7	47.7	39.4	39.4	36.6	36.6	41.7	41.7	28.5	28.5	30.3	30.3	50.7	50.7	56.8	56.8	58.1	58.1	43.7	43.7
	公園緑地徒歩圏人口カバー率	59	59	56.4	56.4	37.4	37.4	46.9	46.9	24.7	24.7	39	39	41.6	41.6	54.6	54.6	47	47	-	-
公共空間	人口あたり公園の面積	58.7	58.6	48.4	48.4	46.5	46.5	71.2	71.2	53.3	53.4	58.3	58.2	47.6	47.6	50.3	50.3	46.4	46.4	41.9	42.1
	地域とのつながり	56	56	62.1	62.1	58.9	58.9	48.1	48.1	80	80	45.2	45.2	46.6	46.6	48.6	48.6	44.8	44.8	45.8	45.8
教育機会の豊かさ	関係人口創出活動指数	56	56	62.1	62.1	58.9	58.9	48.1	48.1	80	80	45.2	45.2	46.6	46.6	48.6	48.6	44.8	44.8	45.8	45.8
	大卒・院卒者の割合	45.8	45.8	47.3	47.3	46.4	46.4	38.9	38.9	34.7	34.7	34.5	34.5	41	41	48.8	48.8	48.9	48.9	46.5	46.5
雇用・所得	完全失業率	37.5	37.5	49.7	49.7	47.3	47.3	52.7	52.7	57.7	57.7	60.4	60.4	57.8	57.8	53.1	53.1	58.6	58.6	37.7	37.7
	若年層完全失業率	39.3	39.3	49.6	49.6	47.6	47.6	48.9	48.9	46.6	46.6	39.8	39.8	64.4	64.4	51.9	51.9	54.1	54.1	46.2	46.2
	正規雇用者比率	43.1	43.1	51.9	51.9	48.7	48.7	61.2	61.2	63.3	63.3	53.2	53.2	56.6	56.6	56.8	56.8	42.8	42.8	44.5	44.5
	市区町村内で従業している者の割合	45.9	45.9	49.8	49.8	63.8	63.8	64.2	64.2	57.5	57.5	44	44	60.9	60.9	59.5	59.5	46.6	46.6	45.8	45.8
	創業比率	57.1	57.1	47.5	47.5	50.9	50.9	46.1	46.1	38.9	38.9	39.3	39.3	44.9	44.9	52.7	52.7	37.5	37.5	49.3	49.3
事業創造	クリエイティブ産業事業所の構成比	59.5	59.5	54.4	54.4	49.7	49.7	48	48	46.4	46.4	39.8	39.8	45.5	45.5	51.1	51.1	44.8	44.8	42.8	42.8
	新規設立法人の割合	55.3	55.3	53.9	53.9	47.6	47.6	34.1	34.1	30.2	30.2	36.1	36.1	43.3	43.3	38.5	38.5	40.8	40.8	56.9	56.9
	従業者数あたりコワーキングスペースの数	49.1	49.1	49.2	49.2	50.5	50.5	48.9	48.9	52.2	52.2	47.8	47.8	50.5	50.5	49.4	49.4	47.8	47.8	48.9	48.9
	大学発ベンチャー企業数	69.9	69.9	61.9	61.9	48.6	48.6	53.9	53.9	46	46	46	46	47.3	47.3	49.9	49.9	46	46	47.3	47.3

※項目名水色着色：5以上の都市が50超 数値赤字：50を超えているもの

※指標年次は2023～2025年度

今般の調査を踏まえたまとめ

今般の調査を踏まえたまとめ

- 今般の調査を踏まえ、以下のことがいえるのではないかな。

モデル都市調査等を踏まえた業務施設等の立地誘導への期待と留意点

<都市機能と居住の集積への貢献性>

- ✓ モデル都市調査を通じ、概ねいずれの都市においても、居住誘導区域内の人口・都市機能誘導区域内の地価について、そのいずれか又はその双方において、当該行政区域内全体に比べ改善傾向が確認。
- ✓ また、因果関係の確認には至らなかったものの、補足調査を通じて、以下のこと等が判明。
 - ・『事業所数の増加』『従業員数の増加』が居住誘導区域人口の増減等に相関があること。特に、「建設業」「卸売業・小売業」「宿泊業・飲食サービス業」といった労働集約型の産業において人口や固定資産税収に対する相関が比較的強い傾向にあること。
 - ・モデル都市においては、『商業施設徒歩圏平均人口密度』『駅およびバス停徒歩圏人口密度』『職場までの平均通勤時間』『完全失業率』『正規雇用者比率』の指標において、他都市に比べ偏差が高い傾向にあること

<業務施設等の立地誘導を図る上での留意点>

- ✓ いずれのモデル都市においても、業務施設等の誘導に際して、当該施設の立地のみを進めるのみならず、ソフト面も含め総合的にまちなかの活性化や雇用の創出等に繋がる施策を講じていることが確認。今般の制度改正後においても、業務施設等の位置づけに関する立地適正化計画の見直しに併せて、ソフト面も含めた施策を実施することにより、より高い政策効果が期待できると考えられる。
- ✓ 一方で、都市の特性によっては、都市内の他の拠点との調整が重要となるほか、施設の立地位置については、公共交通の観点や周辺部のインフラ負荷への配慮等も求められることから、業務施設等の立地誘導を戦略的に進めることが必要。

業務施設等の立地誘導に関する効果検証を行う場合の課題や必要となる視点

- ✓ 今般の調査分析は、主としてオープンデータを用いた分析を行ったが、特に公共交通分担率の変化や産業面への影響を精緻に分析するには、複数年次の民間データの活用が必要。
- ✓ また、今般の調査分析は、2時点の比較で各種指標の変化を確認したが、業務施設の立地から時間経過が少ないことやコロナ禍を時点内に含むこと等から分析に限界が生じた。変化分析を精緻に進める上では、差分と差分の比較によるトレンド分析が有用であることから、中長期にわたってモデル都市等の指標の変化を追っていくことが必要。
- ✓ 業務施設等の立地誘導に期待する政策効果を判断するにあたり、既存の人口や地価等のみでは政策効果の検証に限界があることから、誘導する業務施設等に応じた新たな指標の設定が必要。

本日のワーキンググループでご議論いただきたいこと

- 本日のワーキンググループでは、主に以下のことについてご議論頂くこととしてはどうか。

論点1

-Agenda No.1-

今般の調査に対するご意見

今般の調査内容・結果に関して、ご意見をご頂けると幸いです。

論点2

-Agenda No.2-

今後のまちづくり健康診断においてフォローすべき指標

現在、都市局においては、『まちづくり健康診断』において、立地適正化計画に基づく施策の効果を検証するデータを収集・分析し、都市特性等に応じた見直しの方策案等を市町村等へ提示する取組を進めています。

今後、業務施設等について、立地適正化計画に位置付けることとした場合、『まちづくり健康診断』においてどのような指標を設け、効果検証を図っていくべきかについてご意見を頂けると幸いです。

論点3

-Agenda No.3-

上記以外に各市町村等において個別にフォローすべき指標

業務施設等の立地誘導に当たっては、これまで以上に各都市の状況や特性に応じた柔軟な対応が求められていくものと考えられます。

各自治体においては、上記『まちづくり健康診断』で活用する全国画一的な指標に加え、どのような指標に留意すべきかについてご意見を頂けると幸いです。

次回以降の予定

6月20日：第1回 業務施設等の誘導に取り組む自治体からのヒアリング

- 業務施設、業務支援施設及び集客施設（以下「業務施設等」とする。）の誘導を進める自治体からヒアリング
- 業務施設等に関するアンケート結果

9月8日：第2回 業務施設等の立地誘導が都市にもたらしうる効果を議論

- 業務施設等を誘導した場合に、都市側にどのような効果や影響が考えられるか
（住居及び都市機能増進施設の誘導、都市内の人流活性化、にぎわい創出、居住環境の向上等の観点から有用か）

【本日】10月22日：第3回 データ整理、分析

- 都市（地方の中規模都市などモデル数都市）で、それを都市機能誘導区域等に誘導した結果の都市の人流、にぎわい等への効果の分析結果

12月 4日：第4回 とりまとめ

- 業務施設等を誘導することによる都市への効果の事例のとりまとめ
- 立地適正化計画制度への位置づけの方向性