

第8章

評価指標

-
- 1 国が示す評価指標設定の考え方
 - 2 町田市における評価指標設定の考え方
 - 3 評価指標
 - 4 進捗管理
-

1 国が示す評価指標設定の考え方

評価指標は、立地適正化計画の手引き（国土交通省）で、以下に留意して設定する考え方が示されています。

国が示す評価指標設定の考え方 ～立地適正化計画の手引きより～

- 立地適正化計画は、概ね5年ごとに施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努める必要がある。そのため、立地適正化計画の必要性・妥当性を住民等の関係者に客観的かつ定量的に提示するとともに、PDCAサイクルが適切に機能する計画とするため、目標を定量化することが重要。
- この際、例えば、「居住誘導区域内の人口密度の維持」を目標として設定する場合、目標達成により期待される効果も併せて明らかにすることが重要。
- 目標達成により期待される効果とは、立地適正化計画作成の目的そのものであり、これをしっかりと定量化することで実効性ある計画となる。
- 定量的な目標値は、コンパクトシティの施策効果を分かりやすく示す観点から、居住誘導区域や都市機能からの徒歩圏内の人口密度、公共交通の利用、行政コスト等に関する指標を設定することが有効。
- 国の補助制度であるコンパクトシティ形成支援事業を活用して立地適正化計画の作成・見直しを行う場合は、目標値の設定について条件が設定されているので、確認が必要。

（定量的な目標値等の設定例）

分野	目標指標	基準	目標
生活利便性	居住誘導区域における人口密度	【〇〇年】 ●●人/ha	【□□年】 ■●人/ha
生活利便性	都市機能の徒歩圏における 平均人口密度	【〇〇年】 ●●人/ha	【□□年】 ■●人/ha
生活利便性	公共交通機関の分担率	【〇〇年】 ●●%	【□□年】 ■●%
安全・安心	防災上危険性が懸念される 地域に居住する人口の割合	【〇〇年】 ●●%	【□□年】 ■●%
行政運営	市民一人当たりの行政コスト	【〇〇年】 ●●円/人	【□□年】 ■●円/人

2 町田市における評価指標設定の考え方

町田市では、町田市立地適正化計画が目指すまちづくりの実現に向けて、誘導施策の実施状況についての調査、分析及び評価を行うため、評価指標を設定します。

評価指標は、「居住地形成」、「拠点形成」、「交通ネットワーク」の各分野の取組に設定します。

3 評価指標

町田市立地適正化計画における各項目の評価指標は、以下のとおりとします。

■居住地形成

（１）住戸の適正配置・ボリュームの最適化

評価指標	基準	目標	備考
-1 市街化区域内の人口集中地区（D I D）の面積	47.73km ² (2020年度)	現状維持	40人/ha以上の区域面積 町田市統計書のデータ（5年更新）による
-2 土砂災害特別警戒区域内の建物棟数	1,526棟 (2021年5月)	現状値以下	区域は2022年3月（下記-3）、建物棟数2021年5月（土地利用現況調査）による
-3 土砂災害特別警戒区域の指定状況	1,749か所 (2022年3月)	現状値以下	
-4 災害など非常時に対して備えている市民の割合	87.7%	100%	まちだ未来づくりビジョン2040掲載（防災安全部資料）

【設定の考え方】

- ・市街化区域の人口集中地区（D I D）の面積を指標とし、現状維持を目指します。
- ・町田市の市街化区域内は、2040年まで一定の人口密度が維持される見込みであることから、当指標に基づき、市街化区域（おおむね居住誘導区域）の居住動向を確認します。
- ・人口集中地区（D I D）とは、市町村の区域内で人口密度の高い基本単位区（原則として1km²当たり約4,000人以上）が互いに隣接して、その人口が5,000人以上となる区域をいいます。
- ・災害ハザードエリアのうち、土砂災害特別警戒区域内の建物棟数を指標とし、現状値以下を目指します。また、災害ハザードエリアのうち、土砂災害特別警戒区域の指定箇所数を指標とし、現状値以下を目指します。
- ・災害など非常時に対して備えている市民の割合を指標とし、100%を目指します。
- ・土砂災害特別警戒区域から居住誘導区域への移転については届出が不要となるため、[（１）-2]建物棟数の動向をみることで、安全・安心なまちづくりの進捗状況を確認します。
- ・また、建物棟数の増減が、[（１）-3]土砂災害特別警戒区域の対策工事等（ハード対策）によるものか、[（１）-4]ハザード情報の周知や事前都市復興の取組など市民の意識向上（ソフト対策）によるかどうかの判断材料の1つとします。

(2) 大規模団地の再生

評価指標	基準	目標	備考
-1 住宅団地入居率	85.95% (2025年1月)	現状値以上	町田市統計書のデータによる
-2 住宅団地生産年齢人口割合	45.90% (2021年)	現状値以上	町田市統計書のデータによる

【設定の考え方】

- ・UR、J K Kの大規模団地における入居率及び生産年齢人口割合を評価指標とし、現状値以上の数値を目標値とすることで、ライフスタイルに対応した住宅供給や、住宅数などのボリュームの見直しなどを踏まえた大規模団地の再生を見据えた居住動向を確認します。

(3) 日常生活を支える都市機能の維持・充実

評価指標	基準	目標	備考
-1 町田市を暮らしやすいまちと思う人の割合	88.0% (2023年度)	現状値以上	毎年行う市民アンケートの集計結果による
-2 今後も町田市に住み続けたい人の割合	89.7% (2023年度)	現状値以上	毎年行う市民アンケートの集計結果による
-3 居住誘導区域内における地価公示価格（平均）	162,400円/㎡ (2025年1月)	現状維持	立地適正化計画で求める指標に沿ったデータについて確認

【設定の考え方】

- ・町田市民の暮らしやすさ（「暮らしやすい」、「やや暮らしやすい」と回答された割合）及び定住意向（「住み続けたい」、「やや住み続けたい」と回答された割合）を指標とし、現状値以上の数値を目標値とすることで、現在の良好な住環境が保全・育成されているかを確認します。
- ・市街化区域内において、人口密度が一定水準以上で維持される見込みですが、それを支えるインフラ整備等による住環境を整え、土地の価値として維持していくことを目標とします。
- ・居住誘導区域内の用途区分が住宅地に該当する公示地価の平均値を算出します。

(4) 持続可能な住環境づくり

評価指標	基準	目標	備考
-1 地区計画策定数	46地区 (2025年4月)	現状値以上	

【設定の考え方】

- ・地区計画の策定数を指標とし、現状値以上の数値を目標値とすることで、民間事業者や地域住民発意のまちづくり提案等により、居住地形成上の課題に対応するような土地利用の誘導が実現できているかを確認します。

■ 拠点形成

(1) 都市機能の多機能化・高度化

評価指標	基準	目標	備考
-1 誘導施設の新規立地数	— (2025年度)	現状値以上	
-2 町田市内で文化芸術活動に触れる機会のある人の割合	45.7% (2024年度)	現状値以上	毎年行う市民アンケートの集計結果による

【設定の考え方】

- 日常生活に必要な都市機能の維持を図るとともに、拠点においてはより多くの人々が訪れ、まちの賑わいが一層向上するためには、誘導施設の新規立地数を確認します。
- 誘導施設のうち、文化機能である「映画館」や「音楽・演劇ホール」など、町田市内における文化芸術活動に触れる機会が増えることで、拠点形成を図る指標とします。

(2) ウォーカブルな空間形成

評価指標	基準	目標	備考
-1 町田駅周辺の中心市街地に2週間に1回以上の頻度で訪れる人の割合	41.2% (2024年度)	現状値以上	毎年行う市民アンケートの集計結果による
-2 町田駅周辺の中心市街地に1時間以上滞在する人の割合	81.4% (2024年度)	現状値以上	毎年行う市民アンケートの集計結果による

【設定の考え方】

- 都市機能誘導区域である「町田駅周辺」に訪れた来訪者の人数（2週間に1回以上）や滞在時間（1時間以上層の割合）を指標とし、現状値以上の数値を目標値とすることで、町田市の広域都市拠点である町田駅周辺における来訪者の滞在時間をみることで、地域に求められる都市機能の充足（町田駅にいけばコトが足りる）や、魅力（時間消費型の商業、エンタメ施設など）を図る指標とします。

■ 交通ネットワーク

(1) 移動しやすい交通基盤の整備

評価指標	基準	目標	備考
-1 公共交通を利用しやすいと感じている市民の割合	64.7% (2023年度)	現状値以上	毎年行う市民アンケートの集計結果による

【設定の考え方】

- 公共交通を利用しやすいと感じている市民の割合を指標とし、現状値以上の数値を目標値とします。
- 町田市都市づくりのマスタープラン方針編（交通）で掲げる基本方針「日常的な移動を多様な担い手・手段で支え、移動しやすい持続可能な交通環境をつくること」を実現するために、今後策定予定の（仮称）町田市地域公共交通計画における目標との整合を図っていきます。

4 進捗管理

本計画の進捗管理は、以下に示すPDCAサイクルに基づき実行し、進捗状況に応じて内容の改定を行いながら実現を目指していきます。

概ね5年ごとに評価指標の達成状況や誘導施策の進捗状況の評価・検証を行い、その結果を踏まえ必要に応じて見直しを行います。

また、町田市立地適正化計画の計画期間内においては、多摩都市モノレール町田方面延伸等のプロジェクトの進捗、社会経済情勢や法制度の改正、国・都の施策の見直し、市の上位関連計画の見直しなど、様々な変化が想定されます。これらの状況変化も踏まえ見直しの必要性が高まった場合についても、適宜、町田市立地適正化計画の見直しを行います。

《PDCAサイクルのイメージ》

