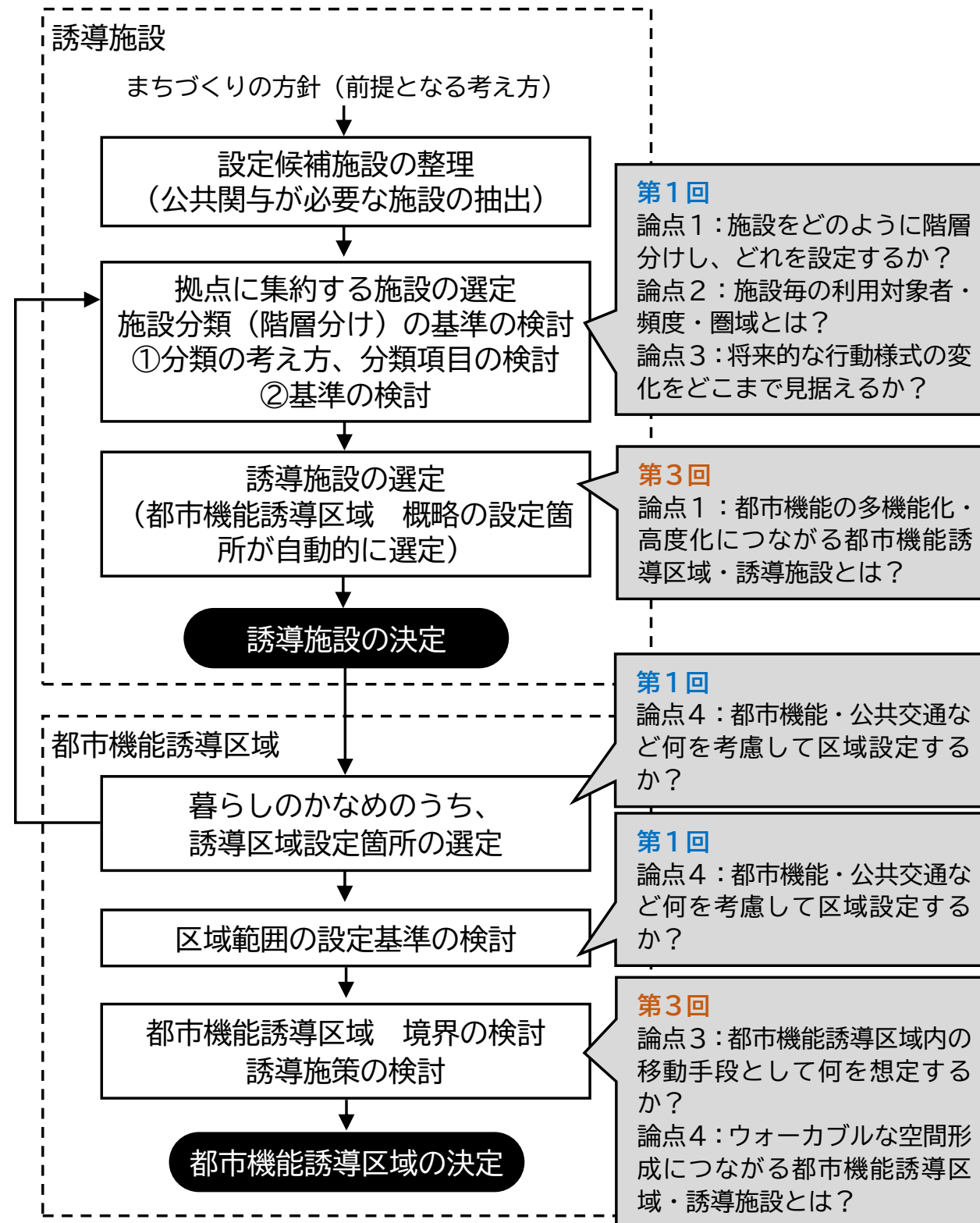


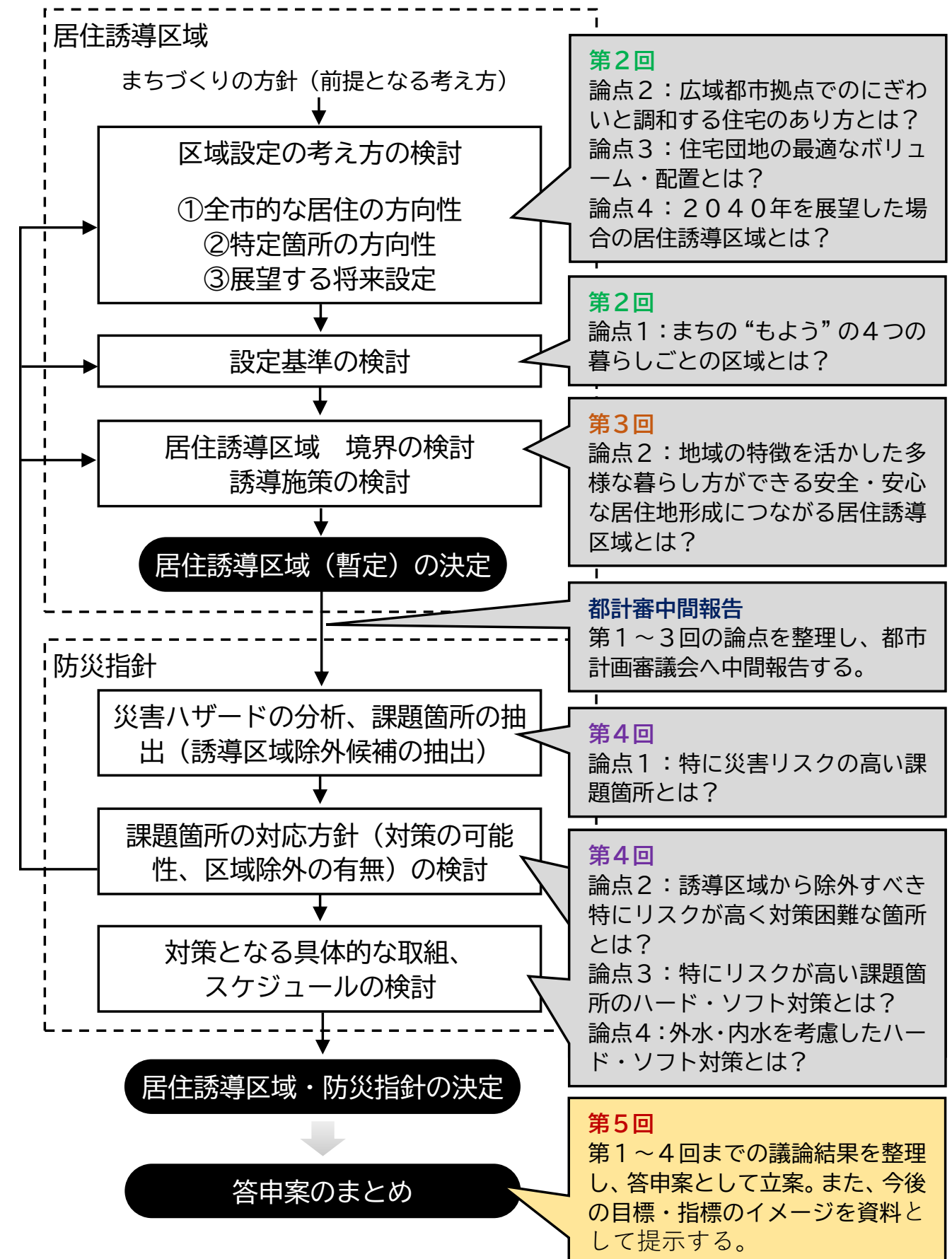
第5回論点

都市機能誘導区域・誘導施設、居住誘導区域、防災指針の検討は、以下のフローで進めていきます。また、各検討段階における特別委員会の論点は以下のとおりです。

I 都市機能誘導区域・誘導施設



II 居住誘導区域、防災指針



(1) 国が示す留意点等 ～立地適正化計画の手引き（令和6年4月、国土交通省）から～

目標・指標は、立地適正化計画の手引きで、以下に留意することが示されています。

- 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) 町田市が目指す方向性 ～町田市立地適正化計画 策定の方向性から～

【設定の方向性】

- 計画の効果測定するための定量的な目標値及びこれを測る指標を設定します。
- 町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワークの達成状況が測れる目標・指標とするため、「拠点形成」「居住地形成」「交通ネットワーク」の3要素ごとに3つの目標・指標を設定するなど、連動性のある設定を検討します。
- まちだ未来づくりビジョン2040等の上位関連計画で設定されている既存の目標及び指標と整合が図られるように設定します。
- 適切なタイミングで計画内容の見直しが行われていくように、計画の運用において留意する事項や、計画の見直しに関する考え方を整理します。
- 計画見直しの必要性の判断材料となるように、市が目指す目的に合致する目標・指標を設定します。
- 概ね5年ごとに誘導施策の評価・精査を行い、都市づくりのマスタープランの方針編が計画期間満了となる2031年度を目途に計画を見直すこととします。

(目標値のイメージ)

「拠点形成」の目標値	拠点の滞留人口や回遊性などを基に設定
「居住地形成」の目標値	居住誘導区域内の人口密度や、居住性などを基に設定
「交通ネットワーク」の目標値	公共交通の利用者割合や移動しやすさを基に設定

(3) 他都市の設定事例

【八王子市】

八王子市は、人口密度のみの設定ですが、居住誘導区域外を含めたエリア毎に設定している点が特徴です。また、緩やかな居住誘導の実効性を様々な着眼点で計測し、社会としての持続可能性を評価する「モニタリング指標」を別途設定しています。

【評価値】

区域	H29(2017).3 現状値		R32(2050) 推計値 1 推計値 2				評価値の目安
	人口 (万人)	人口密度 (人/ha)	人口 (万人)	[評価値] 人口密度 (人/ha)	人口 (万人)	[評価値] 人口密度 (人/ha)	
市全体	56.3	—	42.6	—	48.7	—	—
市街化区域	55.3	68	41.9	51	48.0	59	—
居住誘導区域	49.9	76	37.8	58	43.3	66	60人/ha 土地利用密度の低い住宅地の目安である人口密度 (都市計画運用指針)
身近な生活圏	41.4	81	31.5	61	36.0	70	76人/ha H29(2017).3時点における居住誘導区域の人口密度 (現行の路線バス維持の実績値)
ゆとり生活圏	8.5	59	6.3	44	7.2	51	40人/ha 既成市街地の基準である人口密度 (都市計画法施行規則)
居住誘導区域外	5.4	34	4.1	26	4.7	30	—
市街化調整区域	1.0	—	0.7	—	0.8	—	—

【松戸市】

松戸市は、目標指標と合わせて効果指標を設定し、目標指標の達成により期待される効果を確認することとしています。

	目標指標	効果指標
居住誘導	松戸駅周辺の歩行者数 【現況値】 79,338人(平成28年) 【中間値】 94,000人(平成39年) 【将来値】 109,000人(平成49年)	過去5年間との比較による松戸駅周辺の地価公示価格の増減率 【現況値】 +7.1%(平成24年-平成29年の増減率) 【中間値、将来値】 東葛地域の主要拠点駅周辺のポイント平均値と比較して、増減率が優位であることを確認
都市機能誘導	都市機能誘導区域内での誘導施設数の充足率 【現況値】 48.2%(平成29年) 【中間値】 74.1%(平成39年) 【将来値】 100%(平成49年)	ファミリー層の年間転入出数 【現況値】 43人(平成28年) 【中間値】 860人(平成39年) 【将来値】 960人(平成49年)
公共交通	公共交通路線のカバー率 【現況値】 91.6%(平成29年) 【中間値】 92.0%(平成39年) 【将来値】 93.1%(平成49年)	公共交通に対する高齢者の市民満足度 【現況値】 58.0%(平成29年) 【中間値】 63.6%(平成39年) 【将来値】 69.1%(平成49年)

（3）他都市の設定事例

【柏市】

柏市は、施策毎に設定することとしており、柱となる施策関連の目標指標が設定されています。そのため、具体性のある指標が含まれている点が特徴です。また、松戸市と同様に効果指標を設定しています。

	目標指標	効果指標
居住誘導	人口密度の適正化 ⇒郊外低層住宅地での人口密度の減少傾向の抑制を確認 【現況値】 83.8人/ha(平成22年) 【将来値】 60.0人/ha以上(令和10年)	空き家・空き地数の抑制 ⇒土地利用の外部不経済の抑制 【現況値】 約50件(平成29年) 【将来値】 240件以下(令和10年)
	公的空地の拡大 ⇒スプロールによる住宅地での、カシニワ制度、生産緑地や 道路用地等の公的空地活用の拡大状況を確認 【現況値】 0.1 ha(平成28年) 【将来値】 0.5 ha以上(令和10年)	居住者の満足度の上昇 ⇒住環境の向上により、柏市市民意識調査での「住まいの 地域の満足度」にて「住みやすい」と回答した割合の上昇 【現況値】 72.5%(平成26年) 【将来値】 75.0%以上(令和10年)
都市機能誘導	在宅医療・介護サービス拠点施設の立地数の増加 ⇒地域包括ケアシステムに係る施設と高齢者向け住宅の拠点内立地状況を確認 【現況値】 2箇所(平成29年) 【将来値】 6箇所(令和10年)	元気な高齢者の増加 ⇒施設が設置された場合のサービス提供による 要介護認定者数の抑制として当該人数を確認 【現況値】 16,075人(平成29年) 【将来値】 31,000人以下(令和10年)
		高齢者の歩行量(外出機会) の増加 ⇒アンケート調査に基づく高齢者（65歳以上）の1日 当り歩行時間を確認 【現況値】 1時間16分（歩数7,600歩）(平成29年) 【将来値】 8,000歩以上(令和10年)
公共交通	基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率の増加 ⇒鉄道駅もしくは運行本数が多いバス路線のバス停の徒歩圏の居住者数の割合を確認 【現況値】 66.2%(平成29年) 【将来値】 69.8%以上(令和10年)	自動車交通からの転換によるCO2削減 ⇒自動車の走行台キロのCO2排出量の削減 【将来値】 3,711 t-CO2/年 の削減量(令和10年)
防災	自主防災組織の結成割合 ⇒町会・自治会・区等（297団体）の内、自主防災 組織を結成している割合を確認 【現況値】 82.0%（平成30年） 【将来値】 85.0%（令和7年）	
	避難体制の確立 ⇒土砂災害危険箇所（62箇所）の内、住民等の避難 体制を整えた区域を確認 【現況値】 20箇所（平成30年） 【将来値】 62箇所（令和4年）	
	公共下水道（雨水）の整備 ⇒雨水幹線の整備延長を確認 【現況値】 56,685m（平成30年） 【将来値】 57,885m（令和4年）	

【藤沢市】

藤沢市は、居住・都市機能・防災指針の3つ毎に設定しており、公共交通については、居住に関する指標に包含されています。なお、松戸市・柏市で設定されている効果指標は設定されていません。

	目標指標
居住誘導	市街化区域内の人口集中 地区（DID）の面積（人口密度の一定の確保） 【当初 】 4,492ha（2010年（H22）） 【見直し時】 4,492ha（2015年（H27）） 【将来値】 現状維持（2036年（R18））
	最寄り駅まで15分圏域 の人口割合の増加 【当初 】 72%（2014年（H26）） 【見直し時】 80.9%（2020年（R2）） 【将来値】 82%（2036年（R18））
都市機能誘導	誘導施設の施設数※（誘導施設の維持・誘導） 【見直し時】 55施設 【将来値】 60施設（2036年（R18））
防災	防災指針（ホームページ）の閲覧数（災害リスクの周知） 【将来値】 7,000 以上（毎年度）
	地区防災マップの作成（更新）（地域防災力の向上） 【将来値】 3地区（毎年度）

【川越市】

川越市は、防災の指標を防災指針の章の中で「進捗管理指標」として位置付けています。

	目標指標
居住誘導	居住誘導区域における人口密度 【当初 】 93.4人/ha（2014年（H26）） 【見直し時】 95.1人/ha（2023年（R5）） 【将来値】 80.0人/ha（2040年（R22））
	都市機能誘導
都市機能誘導	都市機能誘導区域における都市機能誘導施設立地数 【見直し時】 種類により増減あり 【将来値】 平成29（2017）年度の値以上
公共交通	基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率 【当初 】 51.2%（2015年（H27）） 【見直し時】 54.7%（2023年（R5）） 【将来値】 51.8%（2026年（R8））
	目標達成の効果
市域全体の地価公示価格	市域全体の地価公示価格平均値の前 年度比変動率（埼玉県の地価公示価格平均値の前年度比変動率との比較） 【当初 】 1.1%（2018年（H30）） 【見直し時】 2.2%（2023年（R5）） 【期待される効果】 埼玉県平均を上回る上昇率（または下回る下落率）
日常生活における買い物の利便性	市民意識調査における「日用品・食料品等の買い物の便利さ」に対する満足度 【当初 】 0.83（2015年（H27）） 【見直し時】 0.97（2023年（R5）） 【期待される効果】 2015（H27）年度の 水準の維持
自然災害からの安全性	市民意識調査における「自然災害（浸水、地震、台風）からの安全性」に対する満足度 【当初 】 0.17（2021年（R3）） 【期待される効果】 令和3（2021）年度の水準の維持

② 町田市の目標・指標 設定の考え方

目標・指標は、町田市立地適正化計画における「居住」「都市機能」及び「交通」の分野毎に設定します。また、立地適正化計画の手引きを踏まえ、「防災」「財政」に関する目標・指標についても設定します。

③ 各分野の目標・指標

町田市立地適正化計画における各項目の目標指標は、以下のとおりとします。

居住

目標指標	基準	目標	備考
1-1 市街化区域内の人口集中地区（DID）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

■設定の考え方

- ・市街化区域の人口集中地区（DID）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（DID）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う

都市機能

目標指標	基準	目標	備考
2-1 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% （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

- ・都市機能誘導区域である「町田駅周辺」に訪れた来訪者の滞在時間（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します。
- ・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）の1つの指標とします。

交通

目標指標	基準	目標	備考
3-1 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。
- ・町田市地域公共交通計画（今後策定予定）において検討する、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」を実現するための目標と整合した設定をします。

防災

目標指標	基準	目標	備考
4-1 土砂災害特別警戒区域内の建物棟数	1,526棟	現状値以下	基準は2021年5月時点 土地利用現況調査（5年おき） によるGIS算定
4-2 土砂災害特別警戒区域の指定状況	1,749か所	現状値以下	基準は2022年3月時点
4-3 災害など非常時に対して備えている市民の割合	87.7%	100% (2031年度)	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

- ・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、[4-1]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、[4-2]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、[4-3]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。

財政

目標指標	現状値	目標	備考
5-1 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	立適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

- ・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。