



# 立地適正化計画見直しの手引き

令和7年3月

静岡県交通基盤部都市局都市計画課



# はじめに

## ◎本書作成の背景

立地適正化計画は、平成26年の制度創設から約10年が経過し、これまで、市町ごとで取組が進められてきた。しかし、これらの市町においては、施策の進捗や成果に対する評価及びその結果に応じた計画の見直し、いわゆるPDCAサイクルの実行が課題となっている。

こうした課題に対して、国土交通省では、「立地適正化計画の実効性の向上に向けたあり方検討会」（以下、「あり方検討会」という。）を開催し、立地適正化計画の評価の方向性を示した「持続可能な都市構造の実現のための『立適+（プラス）』」（以下、「立適+」という。）を令和6年12月に公表した。

本県では、地域特性に応じて多様なまちづくりに取り組んできた多くの市町において、立地適正化計画制度の創設後、速やかに取組を推進してきた。このため、早期に計画を策定したこれらの市町では、策定から概ね5年が経過することから、計画の評価・見直しが必要となっており、そのための指針となる手引きを作成することとした。

## ◎本書の目的

本書は、あり方検討会での議論を踏まえ、県内市町の立地適正化計画の評価を試行的に行い、計画の見直しに向けた視点等を整理した静岡県独自の手引きであり、各市町が計画の評価を主体的に進めることを目的としている。

本書は、次の3つのポイントで整理している。

- ・ 県内全市町について、県が試行的かつ一律に評価を行い、各市町の傾向（強み・弱み）を把握できるようにした。
- ・ 評価の指標やその算出方法だけでなく、分析結果をどのように捉えるべきかを様々な観点から示した。
- ・ 更に、計画の評価・見直しを直近に控えている2市については、評価及び具体的な見直しの提案を行った。

## ◎まちづくりの推進に向けて

本書は、立地適正化計画を公表してから概ね5年ごとに実施する計画の評価などにおいて、立適+に加え、本県独自の観点から分析し、市町のPDCAサイクルの実施において役立つよう作成した。

本書を通じて、市町が計画を主体的に運用することによって生まれる、地域特性を活かした多様なまちづくりの一助になることを期待する。



# 目次

## 1. 立地適正化計画の評価の必要性 ..... 1

- 1-1. 立地適正化計画制度の概要 ..... 1
- 1-2. 立地適正化計画制度のこれまでの取組 ..... 2
- 1-3. 計画の評価の必要性 ..... 4

## 2. 評価の進め方 ..... 5

- 2-1. データの収集 ..... 9
- 2-2. 定量評価 ..... 9
- 2-3. 要因分析 ..... 11
- 2-4. 計画の見直しの検討 ..... 11

## 3. 評価の実施 ..... 15

- 3-1. 評価した指標と対象市町 ..... 15
- 3-2. 各指標の結果 ..... 17
  - 指標A. 居住誘導区域内人口割合 ..... 17
  - 指標B. 都市機能の誘導状況 ..... 19
  - 指標C1. 災害レッドゾーン内人口割合 ..... 21
  - 指標D. 公共交通路線の徒歩圏人口カバー率 ..... 23
  - 指標E. 財政状況早見表 ..... 25
  - 指標F1. 市街化調整区域(用途地域外)における開発許可面積比 .. 27
- 3-3. 定量評価のまとめ ..... 29

## 4. 県内都市を対象とした試行評価 ..... 30

- 4-1. 試行評価①(菊川市) ..... 31
  - 菊川市の特性(強み・弱み)等 ..... 43
  - 菊川市の改善方針案 ..... 44
- 4-2. 試行評価②(湖西市) ..... 45
  - 湖西市の特性(強み・弱み)等 ..... 57
  - 湖西市の改善方針案 ..... 58

## 資料編

- 資料1. 評価指標 ..... 資料編 1
- 資料2. 分析方法と考察のポイント ..... 資料編12
- 資料3. 2市試行評価関係図面 ..... 資料編36
- 資料4. 立地適正化計画評価カルテ ..... 資料編54
- 資料5. 参考文献 ..... 資料編58

# 1. 立地適正化計画の評価の必要性

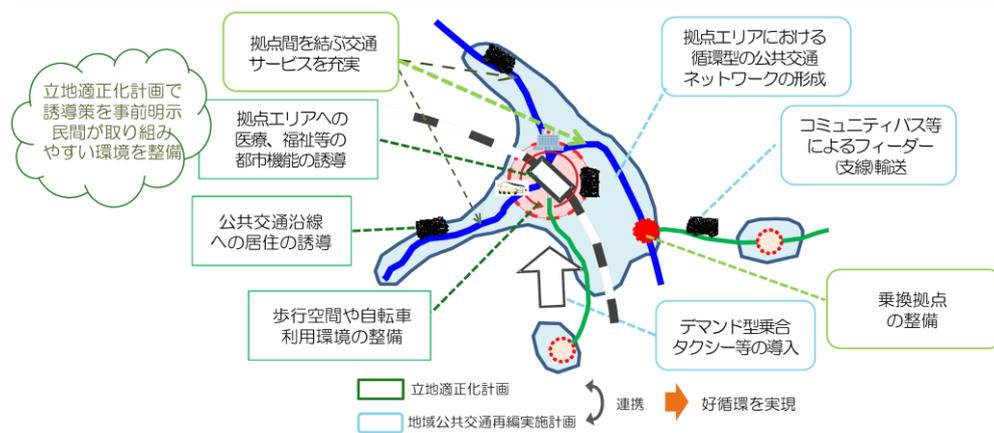
## 1-1. 立地適正化計画制度の概要

### ◎立地適正化計画とは

我が国においては、多くの市町村が人口減少や高齢化、また郊外開発による市街地拡散といった社会的課題を抱え、今後ますます深刻化することが想定されている。この中で、都市政策や都市経営を通じ、人口や都市機能を一定のエリアに集積させ、そのようなエリアを公共交通ネットワークで結ぶ、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を実現するために、平成26年に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画制度を創設された。

立地適正化計画とは、地域公共交通計画等のネットワーク関連計画との連携によって、将来の都市像を明示し、計画的な時間軸の中で、住宅や民間施設を含む都市機能の誘導を図るために、計画制度と経済的インセンティブとなる支援措置を結びつける役割を果たすものである。

今後は、社会保障費やインフラの維持・管理・更新費用など、行政コストが増大していく一方で、住民税や固定資産税等の税収が減少する事態が懸念される。立地適正化計画等により、都市のコンパクト化を推進することによって、行政サービスの効率化やインフラ維持管理の効率化、地域の魅力向上に伴う地価の維持・税収確保等へとつながり、財政が健全化していくことが期待される。



立地適正化計画のイメージ（出典：国土交通省「立地適正化計画概要パンフレット」）

### ◎防災指針の位置付け

令和2年の法改正により、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、立地適正化計画に防災指針を定めることが義務付けられた。

(防災指針とは)

近年、自然災害が頻発化・激甚化しており、災害リスクを踏まえた災害に強いまちづくりの重要性が高まっている。立地適正化計画においては、災害リスクを踏まえた居住誘導区域や都市機能誘導区域を設定し、災害に強いまちづくりと都市のコンパクト化を併せて進めることが重要とされている。



一方で、様々な災害のうち、洪水、雨水出水、津波、高潮による浸水リスクを有するエリアは広範囲に及び、既に市街地が形成されていることも多いことから、この範囲を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難であることも想定される。また、地震についても、影響の範囲や程度を即地的に定めることは難しく、居住誘導区域から除外を行うことに限界がある。このため、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められる。

こうした背景から、立地適正化計画においては、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、防災指針を定め、具体的な取組を位置づけ、それを推進することとなっている。

(防災指針の作成に向けた考え方)

災害に強いまちづくりと都市のコンパクト化を併せて推進するため、居住誘導区域に災害リスクの高い地域を含めることは慎重に判断すべきである。また、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、立地適正化計画に防災指針を定め、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組みなくてはならない。

以上より、防災指針の作成にあたっては、以下について検討することが必要である。

- ・立地適正化計画の対象とする地域の災害リスクの分析と災害リスクの高い地域の抽出
- ・大規模災害の発生を想定し、復興まちづくりの目標や実施方針との整合
- ・リスク分析を踏まえた居住誘導区域等の精査(既存の居住誘導区域等の変更)
- ・居住誘導区域等における防災・減災対策の取組方針及び地区ごとの課題への対策

これらは、立地適正化計画で目指すまちづくりの方針(ターゲット)と整合を図りながら検討する。加えて、避難路・避難場所を整備する場合においては、居住誘導区域外の居住者にも考慮して位置・規模を検討することが必要である。

(検討における留意点)

防災指針の検討に際しては、「立地適正化計画作成の手引き」(以下、「国の手引き」という。)をはじめ、「防災都市づくり計画策定指針」や「防災都市づくり計画のモデル計画及び同解説等、各種ガイドラインを参照する。

また、都市計画部局のみならず、防災・危機管理部局や関係する河川、下水道、海岸、砂防の管理者等が連携し、流域の視点を意識しながら取組を進めることが重要である。

## 1-2. 立地適正化計画制度のこれまでの取組

### ◎全国の流れ

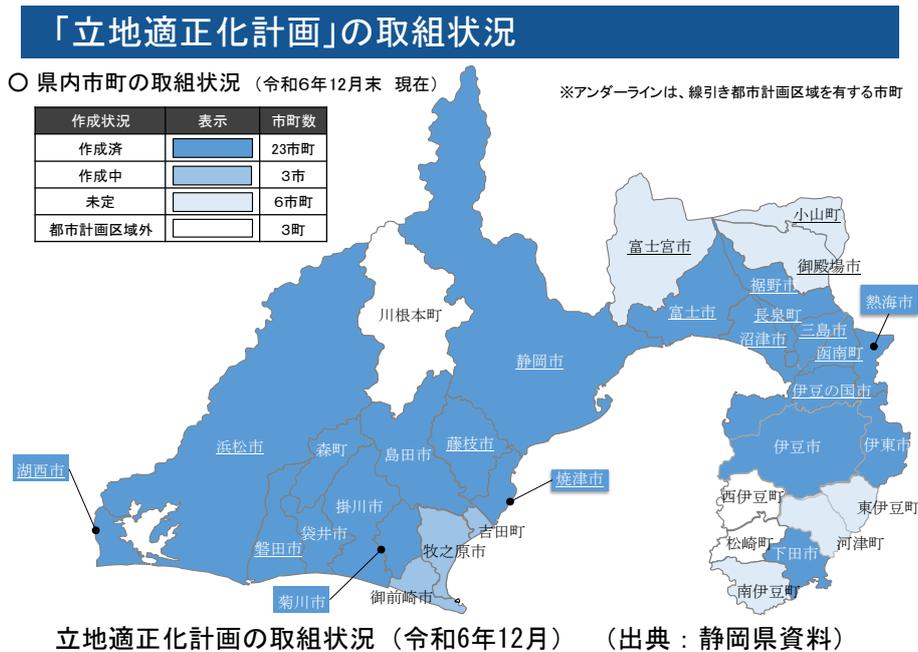
立地適正化計画は、令和6年7月末時点で585市町村において作成・公表済である。また、立地適正化計画の具体的な取組を行っている市町村も含めると835市町村に上り、都市計画区域を有する市町村の過半数を占めている。国における目標(KPI)としては、「令和6年度末時点において600市町村での作成・公表」と設定しており、この実現に向けて着実に進捗している。

## ◎静岡県における流れ

(静岡県における立地適正化計画の運用状況)

本県においては、都市計画区域を有する 32 市町のうち、令和 6 年 12 月時点で 26 の市町が立地適正化計画の具体的な取組を進めている。

本県の特徴の 1 つとして、立地適正化計画制度の創設後、速やかに作成・公表した市町が多いことが挙げられる。このため、これらの市町においては、現在、計画の評価・見直しの時期となっている。



(静岡県におけるまちづくりの課題と立地適正化計画の方向性)

静岡県は、日本一の富士山、雄大な南アルプス、美しい浜名湖、水と緑の伊豆半島、恵み豊かな駿河湾、豊富な温泉など、日本の風土の縮図ともいえるバラエティに富んだ自然を有している。また、各種名所や旧跡が多数存在し、これらを起源とした地場産業も発展している。加えて、首都圏、中部・近畿圏への近さといった恵まれた地理的条件や交通基盤、物流機能を基盤として多彩な産業が発達しており、第 1 次産業から第 3 次産業まで多種多様な地域産業資源が数多く存在する。

このような中、本県の人口減少のスピードは全国よりもやや速く、特に自然増減の減少幅が大きくなっている。そこで、人口減少下においても地域の持続性を維持するために、都市のコンパクト化による人口密度の維持の必要性が高まっている。

また、本県では以前から東海地震の発生が懸念されていることに加え、近年は風水害の激甚化・頻発化が顕著であり、令和 4 年には、統計が開始されて以来最大の被害額が記録された(国土交通省「令和 4 年の水害被害額(確報値)」より)。このことから、災害に強い都市構造の実現が急務であり、令和 2 年に制度化された防災指針の記載は重要である。

以上より、本県においては、多極型ネットワーク都市構造の形成及び地域特性を活かした個性あるまちづくりの推進のためには、立地適正化計画の実行力の強化が必要となっている。



## 1-3. 計画の評価の必要性

### ◎計画制度の評価に向けた動き

立地適正化計画制度の運用に当たっては、国では、都市計画運用指針に加え、「立地適正化計画の手引き」を作成し、モデル都市を選定するなど周知を図ってきた。また、都市構造の評価に関しては平成26年に「都市構造の評価に関するハンドブック」（以下、「ハンドブック」という。）を公開し、都市構造の評価の視点や評価指標の例示を行っている。計画策定の主体となる市町は、これらを参考としながら計画期間内の定量的な目標を定め、達成状況の評価を実施することが求められる。

### ◎国における見直しの状況

国では、立地適正化計画制度の推進状況に関する全国的な成果指標を設定している。

表：全国における成果指標

指標	目標値
居住誘導区域内に居住している人口の割合が増加している市町村数の割合	2/3
都市機能誘導区域内の誘導施設数の割合が増加している市町村数の割合	2/3

令和5年4月時点では、いずれの指標においても、約3分の2の市町村で改善されており、立地適正化計画を実行することによって一定程度の効果がみられている。

表：人口の集約に係るKPIの進捗状況

（出典：第2回あり方検討会（令和6年1月16日開催）

資料1「立地適正化計画作成の訴求対象となる都市について」

R5.4.1時点	増加した都市 <small>※維持した15都市を含む</small>		減少した都市		合計
全体	274都市	63.9%	155都市	36.1%	429都市
線引き	171都市	66.0%	88都市	34.0%	259都市
非線引き	103都市	60.6%	67都市	39.4%	170都市

表：誘導施設の集約に係るKPIの進捗状況（出典：同上）

R5.4.1時点	増加した都市		維持した都市		減少した都市		合計
全体	149都市	34.6%	125都市	29.0%	157都市	36.4%	431都市
線引き	97都市	37.3%	64都市	24.6%	99都市	38.1%	260都市
非線引き	52都市	30.4%	61都市	35.7%	58都市	33.9%	171都市

### ◎今後の静岡県における見直しの状況

本県では、立地適正化計画の取組を進めている24市町のうち、多くは都市再生特別措置法に基づく計画の評価・見直しの時期となっている。計画に記載した指標の状況を確認するのみにとどまらず、計画の実効性を高める検討につなげていくことが重要である。

## 2. 評価の進め方

評価は、大きく分けて「データの収集」、「定量評価」、「要因分析」、「計画の見直しの検討」の4つの段階があり、結果を計画に反映していくことが望ましい。

本章では、評価を進めるにあたり、作業の段階ごとに内容をまとめる。

なお、評価指標を検討するにあたって、あり方検討会で議論された指標及びハンドブックで示された指標を照合し、それぞれの位置付けや方法等を再整理した。これを踏まえ、各市町が評価を主体的に進めるのに相応しい指標を選択した。（詳細は「評価指標一覧表」を参照）

### 立地適正化計画の策定

施策の実施

#### 2-1. データの収集

国勢調査、都市計画基礎調査、国土数値情報など（詳細は「資料編」参照）

#### 2-2. 定量評価

##### ➤ 直接指標

- A 居住誘導区域内人口割合
- B 都市機能の誘導状況

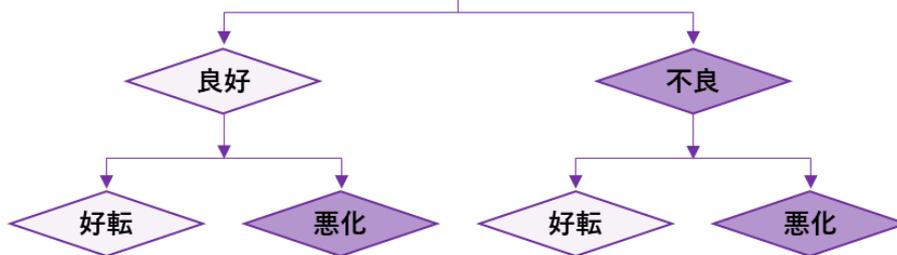
##### ➤ 補足指標

- A補1 居住誘導区域内人口割合の増加量
- A補2 居住誘導区域内人口密度

##### ➤ 間接指標

- C1 災害レドゾーン内人口割合
- C2 居住誘導区域内における公共空間率
- D 公共交通路線の徒歩圏人口カバー率
- E 財政状況早見表
- F1 市街化調整区域（用途地域外）における開発許可面積比
- F2 空家率
- G1 居住誘導区域内における公園緑地の徒歩圏人口カバー率
- G2 都市機能誘導区域内における従業人口密度

※黒字  
県にてR6.4月時点のデータを用いて実施済  
（「3. 評価の実施」参照。）



#### 2-3. 要因分析

定量評価結果の要因を考察

#### 2-4. 計画の見直しの検討

判定 SWOT分析

評価結果および見直しの方向性について  
県と意見交換

取組の継続、見直し、追加

評価の進め方イメージ



評価指標一覧表

※黒字で表記した指標については、県にて「◆評価年／基準年」欄に示す時点のデータを用いて実施済（「3.評価の実施」参照。）

指標の類型	整理番号	指標	評価軸・評価の視点	算定方法	利用データ	◆評価年／基準年
直接指標	居住誘導	A	居住誘導区域内人口割合 ◎居住機能の適切な誘導 ・居住誘導の推進状況に係る指標。 ・評価年と基準年を比較し、総人口に対する誘導区域内人口の割合が上昇しているかを検証する。	・[居住誘導区域内人口／行政区域全体の総人口]の数値について、[評価年／基準年]で比較。	・国勢調査:250m メッシュ人口データ ・各市町保有:居住誘導区域GISデータ	R2/H27  (上記時点)
		A補1	補足指標1: 居住誘導区域内人口割合の増加量 ◎居住機能の適切な誘導 ・居住誘導の推進状況に係る指標。 ・「A」が芳しくない場合に評価することを基本とする。 ・「過去年→基準年」と「評価年→基準年」を比較し、A.居住誘導区域内人口割合の減少幅が小さくなっているかを検証する。	・Aを更に過去の年次と比較。 ・[(評価年／基準年)／(基準年／過去年)] ・Aが芳しくない場合に実施。	同上	R2/H27/H22
		A補2	補足指標2: 居住誘導区域内人口密度 ◎居住機能の適切な誘導 ・居住誘導の推進状況に係る指標。 ・「A」が芳しくない場合に評価することを基本とする。 ・居住誘導区域内の人口密度が一定の水準を維持しているかを検証する。	・[居住誘導区域内人口／居住誘導区域面積]の数値について、[評価年／基準年]で比較。 ・Aが芳しくない場合に実施。	同上	R2/H27
	都市機能誘導	B	都市機能の誘導状況 ◎都市機能の適正配置 ・各市町が設定した都市機能誘導施設の誘導状況に係る指標。 ・誘導施設について評価年と基準年を比較し、行政区域全体に対する都市機能誘導区域内の施設数割合が上昇しているかを検証する。	・[都市機能誘導区域内の誘導施設数／行政区域全体の誘導施設数]の数値について、[評価年／基準年]で比較。	・各市町保有:誘導施設の件数データ	R6/計画策定年
間接指標	防災	C1	災害レッドゾーン内人口割合 ◎安全性の高い地域への居住誘導 ・災害危険性の少ない地域への誘導状況に係る指標。 ・評価年と基準年を比較し、災害レッドゾーン内の人口割合が低減しているかを検証する。	・[災害レッドゾーン内人口／行政区域全体の総人口]の数値について、[基準年／評価年] <sup>*1</sup> で比較。	・静岡県GIS「みんなのハザードマップ」: 土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域のGISデータ ・国土数値情報:災害危険区域のGISデータ ・国勢調査:250m メッシュ人口データ	最新 R3 R2/H27
		C2	居住誘導区域内における公共空間率 ◎市街地の安全性の確保 ・オープンスペースの確保等、市街地の安全性に係る指標。 ・評価年と基準年を比較し、居住誘導区域内のオープンスペース(道路、公共空間等)の割合が上昇しているかを検証する。	・[居住誘導区域内における道路・公共空間の面積／居住誘導区域面積]の数値について、[評価年／基準年]で比較。	・都市計画基礎調査「土地利用現況」: 道路用地、公共空地のGISデータ ・各市町保有:居住誘導区域GISデータ	R2/H27  (上記時点)
	公共交通	D	公共交通路線の徒歩圏人口カバー率 ◎公共交通の利用促進 ・公共交通の利便性の高い地域への誘導状況に係る指標。 ・評価年と基準年を比較し、総人口に対する駅圏・バス停圏内の人口割合が上昇しているかを検証する。	・[鉄道駅から800m・バス停から300m圏内の人口／行政区域全体の総人口]の数値について、[評価年／基準年]で比較。	・国勢調査:250m メッシュ人口データ ・国土数値情報:鉄道(駅・路線)のGISデータ ・国土数値情報:バス停(バスルート)のGISデータ	R2/H27 R2/H27 R4/H22(H23)
	財政	E	財政状況早見表 ◎都市経営の効率化 ・都市の財政状況に係る指標。 ・評価年から基準年までの4ヵ年分を比較し、基金額比率及び将来負担率のバランスが改善傾向にあるかを検証する。	・基金額比率の程度、将来負担比率の相対的位置付けから財政状況を評価。 ・詳細は次頁を参照されたい。	・静岡県HP「財政状況資料集」: 県内市町の基金額、連結黒字額、連結赤字額、標準財政規模、将来負担比率、将来負担比率 ・総務省「地方財政白書」: 全国市町村の将来負担比率平均値	R4/R1/ H28/H26

指標の種類	整理番号	指標	評価軸・評価の視点	算定方法	利用データ	◆評価年／基準年
間接指標(続)	土地利用 (密度低下)	F1	市街化調整区域(用途地域外)における開発許可面積比 ◎都市経営の効率化 ・市街地の拡大につながり得る開発動向に係る指標。 ・評価年と基準年を比較し、市街化区域(非線引き都市では用途地域)内での開発面積に対する市街化調整区域(用途地域外)での開発面積の比率が低減しているかを検証する。	・「市街化調整区域での開発面積／市街化区域での開発面積」の数値について、[基準年／評価年] <sup>※1</sup> 比較。 ・非線引き都市では「用途地域内」、「用途地域外」と読み替える。 ・過去3ヵ年の開発面積合計値で比較する。	・各市町が保有する市街化区域(用途地域)内外の開発許可面積(または都市計画基礎調査)	R2/H27
		F2	空き家率 ◎健全な不動産市場の形成(市街地荒廃化の抑制) ・市街地の密度維持の観点から空き家等の増減状況に係る指標。 ・評価年と基準年を比較し、空き家率が低減しているかを検証する。 ・空き家が集積することで、防災上、防犯上の危険性が高まることも懸念される。このことから、本指標は市街地の荒廃化の抑制に係る指標としての役割も担う。	・[賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数／総住宅数]の数値について、[基準年／評価年] <sup>※1</sup> 比較。	・住宅・土地統計調査:「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」及び「住宅総数」	R5/H30
	土地利用 (都市空間の質)	G1	居住誘導区域内における公園緑地の徒歩圏人口カバー率 ◎歩きやすい環境の形成 ・居住誘導区域内において、住まいの近くに公園緑地が配置されるなど、歩きやすい環境の状況等に係る指標。 ・評価年と基準年を比較し、居住誘導区域内総人口に対する公園緑地の徒歩圏内人口の割合が上昇しているかを検証する。	・[居住誘導区域内における公園・緑地から800m圏内の人口／居住誘導区域内総人口]の数値について、[評価年／基準年]で比較。	・都市計画基礎調査「緑地」:公園緑地のGISデータ(「緑地の区分」が1~6(街区公園等、各種公園)または7(緑地等)のもの)	R2/H27
					・国勢調査:250mメッシュ人口データ ・各市町保有:居住誘導区域GISデータ	R2/H27 (上記時点)
		G2	都市機能誘導区域内における従業人口密度 ◎ビジネス環境の向上 ・都市機能誘導区域内において各種産業が活性化し、昼間人口等の増加に伴うにぎわいの創出状況に係る指標。 ・評価年と基準年を比較し、都市機能誘導区域内の従業人口密度が上昇しているかを検証する。	・[都市機能誘導区域内における従業者数／都市機能誘導区域面積]の数値について、[評価年／基準年]で比較。	・経済センサスー活動調査:500mメッシュ従業者数データ	R3/H28
					・各市町保有:都市機能誘導区域GISデータ	(上記時点)

※1 [基準年／評価年] で算出する指標：他の多くの指標は [評価年／基準年] で算出するが、※のついた3指標 (C1、F1 及び 5-2) は数値が低いほど改善されていることを示す指標であるため、指標値の見やすさ・理解のしやすさの観点から、便宜上、逆数すなわち [基準年／評価年] で算出することとしている。

※2 財政状況早見表の評価年・基準年：地方公共団体の財政状態は、社会経済情勢の影響を受けやすい。特に、人口規模の小さな自治体ではこの影響が顕著であると言われている。このため、「基準年及び評価年」の2時点ではなく、4時点程度で分析することが望ましい。

なお、本手引きの作成にあたって分析した際には、H26、H28、R1、R4 を分析している。これは、次の点を考慮したためである。

- ・ H26 = 立地適正化計画制度が創設された年
- ・ R4 = 本手引きの作成時点(令和6年11月頃)で最新の年
- ・ H28、R1 = 上記の中間年であり、かつ、新型コロナウイルス感染拡大期を除いた年

◆評価年・基準年：表内は本手引き作成時点の場合を例示したものである。具体的には評価時に入手可能な年次を適宜設定されたい。

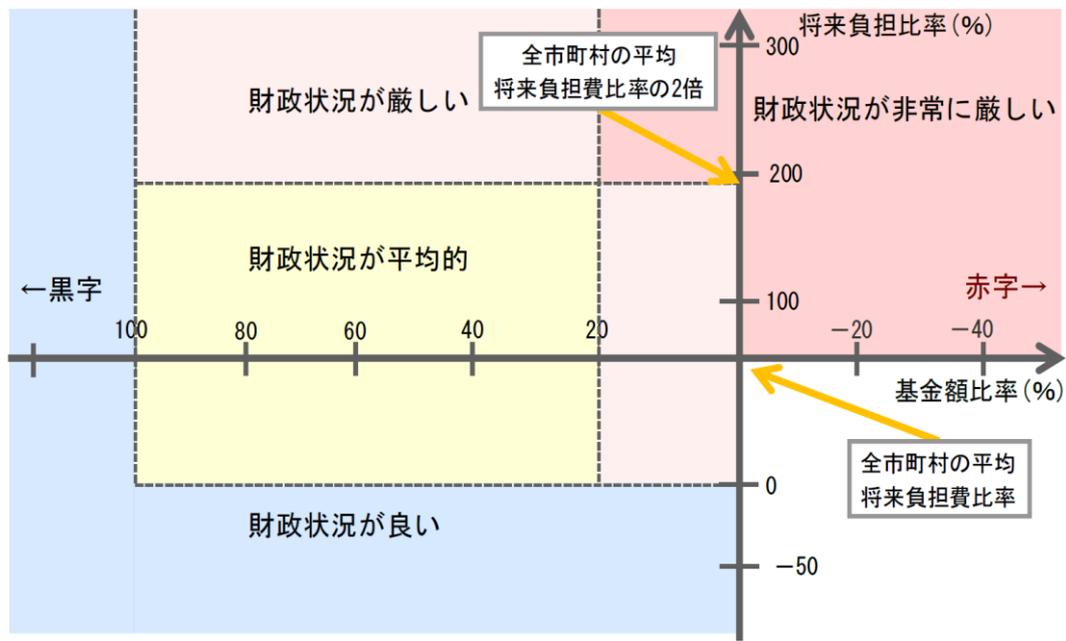


## 参考：財政状況早見表の設定

立地適正化計画制度の創設背景の1つとして、社会保障費や公共施設等の維持・管理・更新費等の行政コストが増大する一方で、住民税、固定資産税等の税収が減少する事態が発生するなど、都市の持続性に係る問題が生じていることが挙げられる。

この点を検証する指標として、本手引きでは、全国の地方自治体の財政状況や変動を相対的に把握し、経営上の収支や借金を示す複数の財政指標から都市の経済状況を明らかにするため、「財政状況早見表」<sup>※1</sup>を用いて分析する。

財政状況早見表とは、横軸に基金額比率<sup>※2</sup>、縦軸に将来負担比率<sup>※3</sup>で表示し、「財政状況の良い／平均的／厳しい／非常に厳しい」を可視化するものである。



財政状況早見表の概念図 <sup>※4</sup>

※1 「誰にでもわかる自治体財政指標の読み方」(株式会社ぎょうせい、今井太志、平成 21 年)

※2 「基金額比率」: [基金額+連結赤字(黒字)額] / [標準財政規模]にて算出。

※3 「将来負担比率」: 自治体トータルの借金額の重みを表す比率。この値が平均よりも高ければ、行政サービスの削減や税金・公共料金の引上げ等が検討される可能性が高くなる。将来負担比率が 100%とは、持っている基金と 1 年間の収入全てを借入れの返済に充てれば完済できる状況を示す。

※4 「財政状況からみた持続可能な都市特性の評価に関する研究」(大山雅人、森本章倫、公益社団法人日本都市計画学会都市計画論文集 vol. 52 No. 3、平成 29 年 10 月)

## 2-1. データの収集

---

使用するデータについては、定期的に更新され、国土交通省のホームページ等で入手可能なものとして、以下のデータを使用している。

- ・居住誘導区域・都市機能誘導区域に関する shp データ (G I S)
- ・国勢調査 (G I S / 集計表)
- ・都市計画基礎調査 (G I S / 集計表)
- ・国土数値情報 (G I S)
- ・住宅・土地統計調査データ (集計表)
- ・各市町が保有する都市機能の誘導状況情報 (集計表)
- ・財政状況資料集(市町村) (集計表)
- ・その他、各市町が保有するデータ

## 2-2. 定量評価

---

### (1) 算定

各評価指標について、算定方法に基づき、算定する。

なお、分析には、G I Sを利用するものや政府統計の総合窓口「e-Stat」からダウンロードした集計表から集計するもの等がある。詳しくは、資料編「資料2. 分析方法と考察のポイント」に記載する。

### (2) 定量評価の実施

算出した値が良好であっても、過去と比較すると悪化しており、見直すべき点が潜在し、適切な要因分析に繋がられないおそれがある。

このため、評価指標の算定に加え、過去からの推移（トレンド）についても分析することが必要である。過去からの推移（トレンド）については、基準年に対する評価年の値が1.0を超えるかどうかを確認する。

本書では、立地の適正化に繋がっているかどうかを容易に確認するため、過去からの推移（トレンド）を分析する手法として、散布図を活用している。（詳細は、次頁を参照）



## ◎散布図の活用

グラフ化にあたっては、単に基準年からの増減だけでなく、状況をより詳しく考察できるように、散布図を用いた。この散布図の見方は次のとおりである。

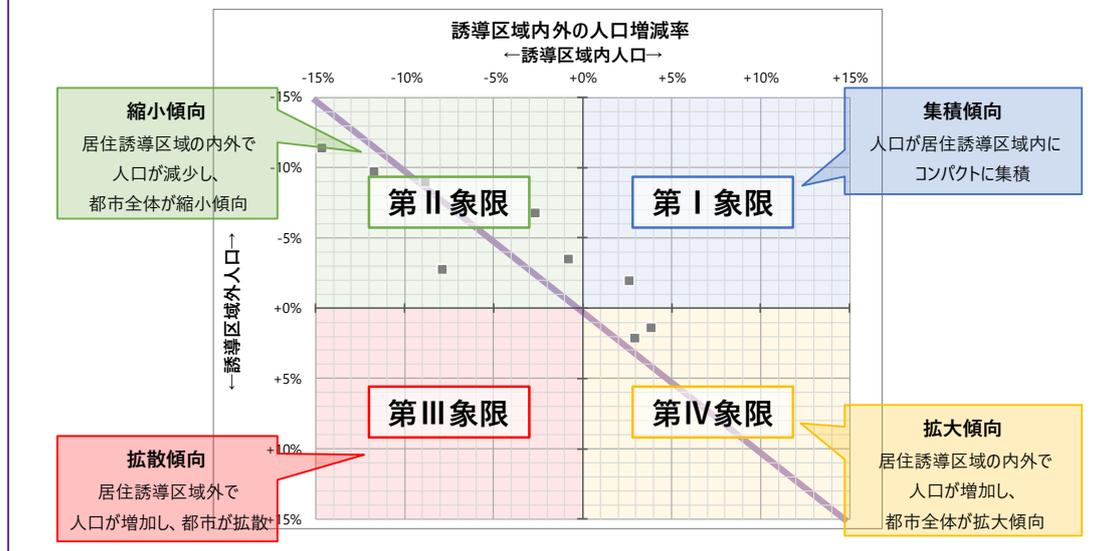
### ※散布図の見方

- ・散布図の横軸・縦軸には、評価指標の内容に応じて、人口や面積等の増減率を示す。
- ・基準年に対する評価年の値が1.0を超える場合、好転していることを示し、1.0未満の場合は悪化していることを示す。散布図上では、左上から右下にかけての斜線を境に、右上に位置する場合は1.0超（良好）、左下に位置するは1.0未満（悪化）を示す。
- ・なお、この斜線の幅は、面積按分等を用いた分析手法に伴うおおよその誤差範囲（誤差±1%範囲）を示す。このため、この線上にある市町は「概ね変化なし」として捉える。
- ・原点を中心に、右上の範囲を第Ⅰ象限（青）、左上を第Ⅱ象限（緑）、左下を第Ⅲ象限（赤）、右下を第Ⅳ象限（黄）とし、各象限は概ね次のような状況にあることを示す。

第Ⅰ象限(青)	【良好】	要因分析は必要
第Ⅱ象限(緑)	【要注視】	要因を詳細に分析のうえ、計画の見直しを検討
第Ⅲ象限(赤)	【不良】	要因を詳細に分析し、計画の抜本的な見直しを検討
第Ⅳ象限(黄)	【要注視】	要因を詳細に分析のうえ、計画の見直しを検討

例 「指標 A: 居住誘導区域内人口」の場合

横軸に居住誘導区域内人口の増減率、縦軸に居住誘導区域外人口の増減率を示している。この場合、それぞれの象限は、次のような状況を示している。



## ◎散布図の効果

第Ⅱ、Ⅳ象限にある場合、分析値が1.0を超えても（散布図で中央の斜線よりも右上にある場合であっても）、計画に見直しの余地があるものと考えられる。このように、上記の散布図を用いることで、定量評価を更に詳しく考察することができる。

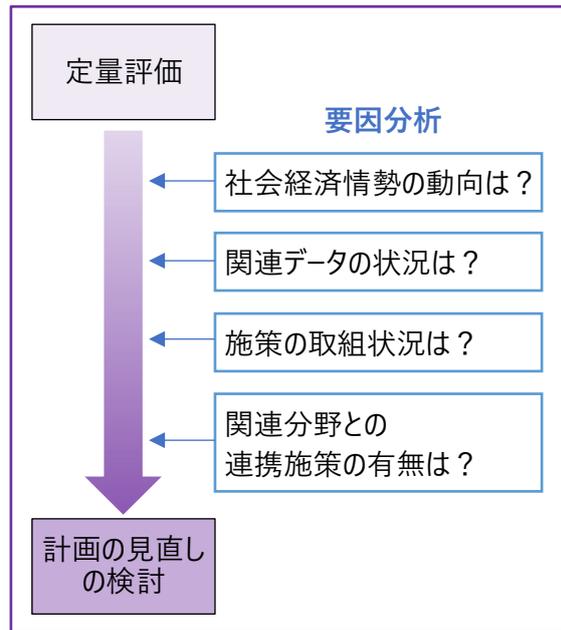
このため、次章「3. 評価の実施」のデータを活用し、効果的に見直しを実施されたい。

## 2-3. 要因分析

### ◎考察に係る基本的な考え方

計画の見直しの方向性を検討する判断材料とするため、定量評価の結果から、評価指標に関連する施策の取組状況等を踏まえ、当該結果に至った要因を分析する。

具体的には、社会経済情勢の動向、関連するデータの拡張分析、施策の取組状況、関連分野との連携施策の有無等を踏まえ、算出結果の要因を考察する。



### ◎考察の方法

具体的な方法については、後述する「3. 評価の実施」や「4. 県内都市を対象とした試行評価」において、評価指標ごとに記載する「◎要因分析」を参照されたい。また、これに合わせ、資料編の「資料2. 分析方法と考察のポイント」に掲載する「◎考察のポイント（数値の捉え方）」も参考にされたい。

なお、市町が実施する評価時において、本手引きを参考に、可能な限り様々な観点から捉えることが望ましい。

## 2-4. 計画の見直しの検討

以上の結果を踏まえ、立地適正化計画における施策や目標設定等の見直しにつなげる。

見直しの検討にあたり、本書では、SWOT分析を用いて整理している。この手法により、都市の強みや弱み等の把握が容易となり、効率的な計画の見直しの検討に繋げることができる。（詳細は、次頁を参照）

なお、計画の見直しにあたっては、以上の結果を1つにまとめることで、効率的な見直しにつながると考えられる。このことから、資料編「資料4. 立地適正化計画評価カルテ」を参考にまとめられたい。



## ◎参考：SWOT分析の実施

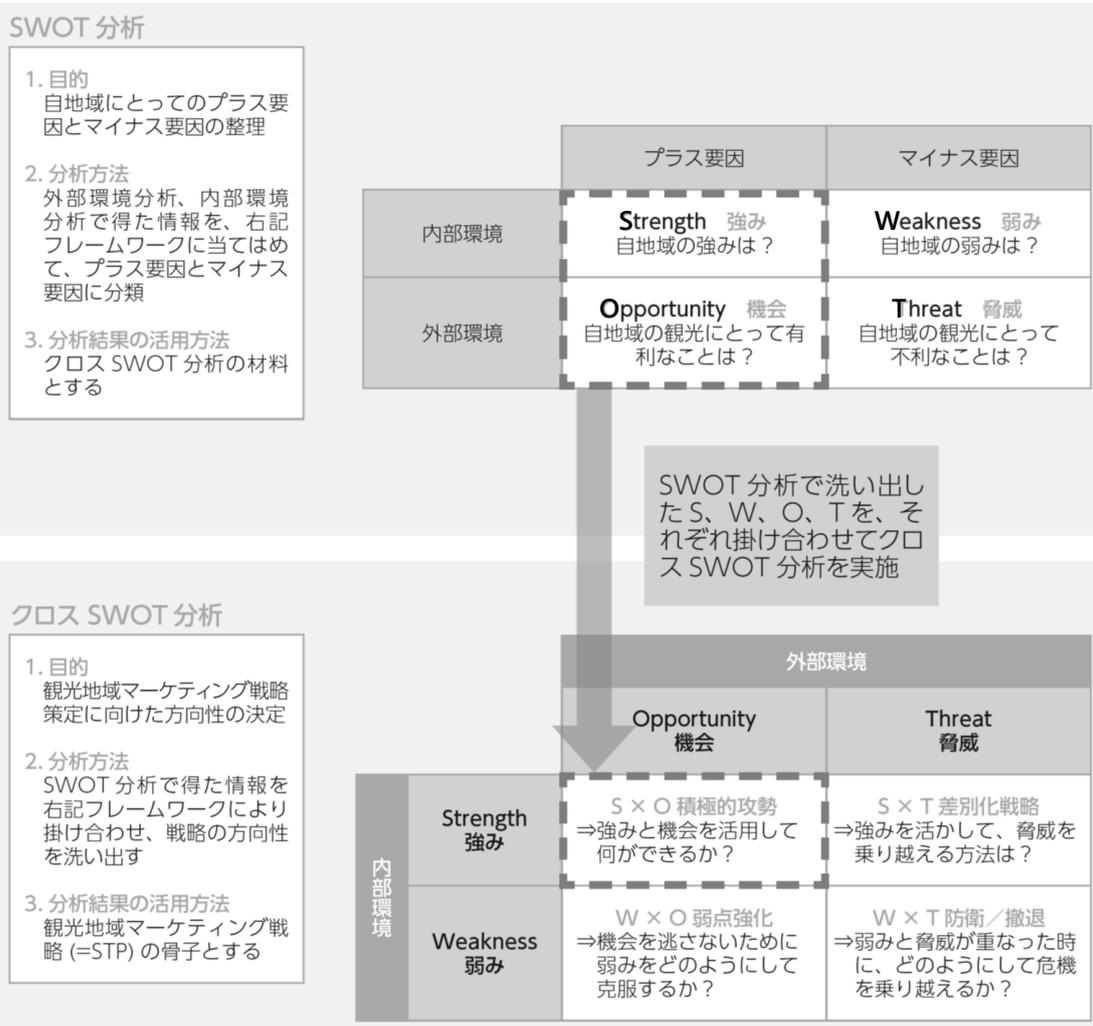
SWOT分析とは、企業の経営戦略を立案するとき等に用いられる分析手法（フレームワークの1つ）である。まちづくりにおいても各地域の強みや弱み等を把握する際に活用される。

SWOT分析では、プラス面の事象、マイナス面の事象を「内部環境」及び「外部環境」に区分し、Strength（強み）、Weakness（弱み）、Opportunity（機会）、Threat（脅威）を把握する。なお、内部環境とは自地域内で生じているもので、自らの取組でコントロールし得るものを、外部環境とは社会経済情勢の変化や地理的環境、ライバルの動向など、自らコントロールできないものをいう。

この分析を行うことで、自地域の強みや弱み等を客観的に把握することができる。

更には、この結果を活用して「クロスSWOT分析」を行うことで、「積極戦略」（強みを活かす）、「弱点強化」、「差別化戦略」（強みを活かして脅威を克服する）、「防衛／撤退」などの戦略を抽出し、今後注力すべき施策の検討へとつなげることができる。

各市町においては、適宜、こうしたフレームワーク等を活用することで、今後の取組のあり方を検討されたい。



SWOT分析のイメージ

(出典：観光庁「観光地域づくり法人(DMO)による観光地域マーケティングガイドブック」)

## ◎取組の見直し・追加

以上の結果と立地適正化計画における施策の内容・実施状況を照合し、取組の見直し・追加等、改善すべき取組を検討し、計画に反映する。

取組の追加・拡充の主な方針について、次のとおり整理する。

都市機能誘導区域・居住誘導区域の見直し	区域の縮小・拡大
都市機能誘導施設の見直し	都市機能施設の拡充
誘導施策の追加・見直し	誘導区域に係るインセンティブの付与 等
届出制度運用の改善	立地適正化計画に関する関連業界への啓発
その他	誘導区域内の市街地環境の向上に向けた各種取組

また、施策の追加・見直しに向けた基本的な検討パターンを次のとおり整理する。

### ○計画に施策が位置付けられているが、効果が出ていない場合

⇒ 施策内容と要因分析の結果を照合し、取組の妥当性を検討

取組は妥当	継続実施
見直す必要あり	取組の拡充

### ○計画に施策が位置付けられていない場合

⇒ 新たな取組の必要性を検討

立地適正化計画で位置づけ	新たな施策等の追加
関連計画で位置付け	取組の関係各課と調整(※)

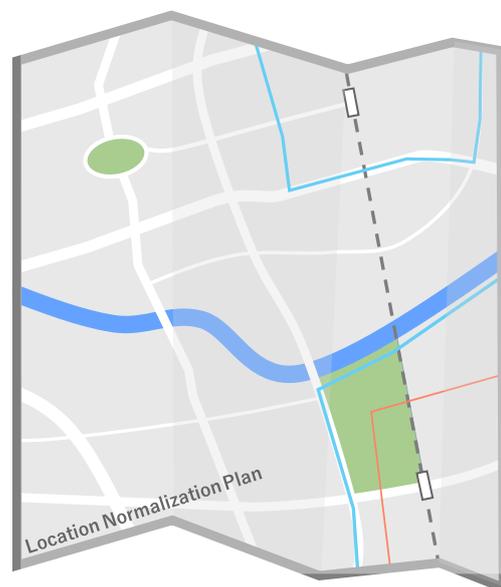
(※)：必要に応じて、関連計画の見直しの方向性を立地適正化計画に記載することも考えられる。

## ◎見直し時の留意事項（大規模災害を想定した誘導の方針）

大規模な災害が発生した場合に、被災後に早期かつ的確に復興まちづくり計画を策定できるよう、平時から復興まちづくりのための事前準備に取り組むことが重要である。

このため、立地適正化計画では、例えば、事前復興まちづくり計画等において検討した大規模災害発生後に目指す都市構造を踏まえて居住誘導区域を設定（見直し）することが考えられる。このほかにも、通常の誘導区域等に加えて、大規模災害を想定した誘導の方針を立地適正化計画に位置づけることも考えられる。

必要に応じて、この点にも配慮して計画の見直しにつなげることにより、大規模災害を想定した都市構造に向かって、平時から緩やかに居住地や都市機能の移転を促すことが考えられる。



### 3. 評価の実施

本章では、前章において整理した評価の進め方のうち、「2-1. データの収集」及び「2-2. 定量評価」について、県内全市町を対象に実施するとともに、要因分析に向けたポイントを整理する。

各市町においては、本章を参考に、適宜、立地適正化計画の効果的な見直しに活用されたい。また、計画を策定していない市町においても、都市構造やまちづくりのあり方について検討されたい。

#### 3-1. 評価した指標と対象市町

##### ◎評価した指標

県内全市町を対象とした分析は、前章で記載した評価指標のうち、以下に示す主要な6指標について実施した。

- 指標 A. 居住誘導区域内人口割合
- 指標 B. 都市機能の誘導状況
- 指標 C1. 災害レッドゾーン内人口割合
- 指標 D. 公共交通路線の徒歩圏人口カバー率
- 指標 E. 財政状況早見表
- 指標 F1. 市街化調整区域(用途地域外)における開発許可面積比

##### ◎対象市町

以上の評価を行った対象は次頁「◎分析対象市町一覧」のとおりである。散布図においては、各市町の名称に代えて同表のNo. で表記する。

なお、次節「3-2. 各指標の結果」では、指標によって評価できなかった市町がある。各指標の評価対象/対象外については、次のとおりである。

指標	評価した市町	評価できなかった市町
A	令和6年4月時点で計画を公表している <b>23市町</b>	・令和6年4月時点で計画を公表していない市町
B	令和6年4月時点で計画を公表し、かつ、計画の公表から1年以上を経過した <b>21市町</b>	・令和6年4月時点で計画を公表していない市町 ・公表後1年を経過していない市町(焼津市、伊豆市)
C1		
D	全 <b>35市町</b>	—
E		
F1	行政区域内に都市計画区域が存在し、かつ、評価年・基準年において、市街化区域(用途地域)内外で開発許可があった <b>21市町</b>	・行政区域内に都市計画区域が存在しない市町 ・市街化区域(用途地域)外でのみ開発許可があった市町(熱海市、伊東市、掛川市、袋井市、下田市、東伊豆町、河津町、南伊豆町、吉田町、森町)



◎分析対象市町一覧

No.	市町名	都市計画区域	区域区分	用途地域	立適策定年	立適改定年
01	静岡市	有	線引き	有	H29.3	R6.3
02	浜松市	有	線引き	有	H31.1	R4.1
03	沼津市	有	線引き	有	H31.3	R6.3
04	熱海市	有	非線引き	有	R4.3	
05	三島市	有	線引き	有	R1.8	R7.2
06	富士宮市	有	線引き	有	無	無
07	伊東市	有	非線引き	有	R5.3	
08	島田市	有	非線引き	有	R4.3	
09	富士市	有	線引き	有	H31.3	
10	磐田市	有	線引き	有	H30.3	
11	焼津市	有	線引き	有	R6.3	
12	掛川市	有	非線引き	有	H30.3	R7.3
13	藤枝市	有	線引き	有	H30.3	R4.10, R7.3
14	御殿場市	有	線引き	有	無	無
15	袋井市	有	非線引き	有	H30.9	
16	下田市	有	非線引き	有	R5.3	
17	裾野市	有	線引き	有	H31.3	R7.3
18	湖西市	有	線引き	有	R3.4	
19	伊豆市	有	非線引き	有	R6.3	
20	御前崎市	有	非線引き	有	無	無
21	菊川市	有	非線引き	有	R3.4	
22	伊豆の国市	有	線引き	有	H30.6	R7.3
23	牧之原市	有	非線引き	有	策定中	無
24	東伊豆町	有	非線引き	無	無	無
25	河津町	有	非線引き	有	無	無
26	南伊豆町	有	非線引き	無	無	無
27	松崎町	無	非線引き	無	無	無
28	西伊豆町	無	非線引き	無	無	無
29	函南町	有	線引き	有	H31.3	R6.3
30	清水町	有	線引き	有	R3.3	
31	長泉町	有	線引き	有	H30.3	R6.3
32	小山町	有	線引き	有	無	無
33	吉田町	有	非線引き	有	無	無
34	川根本町	無	非線引き	無	無	無
35	森町	有	非線引き	有	R2.3	





## ◎要因分析

自然増減や社会増減に伴う人口動態の有無を確認する。具体的には、基準年から評価年にかけての250mメッシュ人口データを用いて、局所的な人口増減箇所や高齢化率上昇箇所等を把握する。

前ページのグラフにおける各市町の位置付け（Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳの4つの象限）に応じた考察及び見直しの方向性の着眼点として、下記を参照されたい。（以下同じ。）

### ○居住誘導区域における人口増加の要因（Ⅰ、Ⅳの場合）

- ・市街地再開発事業や大規模住宅開発等による急激な増加の有無
  - ・土地区画整理事業や地区計画等による継続的な増加の有無
- ⇒ 居住誘導施策の進捗に課題が生じていても、本指標が過大に評価されたことで見過ごされるなど、計画の見直しに支障をきたす可能性も考えられるため、注意されたい。

### ○居住誘導区域外における人口増加の要因（Ⅲ、Ⅳの場合）

- ・人口増加箇所の有無 ⇒ 郊外における地域拠点等の位置付けの地区、  
居住誘導区域の隣接地、郊外における開発行為の場所等
- ・市街化調整区域における地区計画や開発行為、優良田園住宅制度等による人口増加の有無
- ・居住誘導区域外における適切なインフラ整備や民間投資の有無

### ○居住誘導区域における人口減少の要因（Ⅱ、Ⅲの場合）

- ・ニュータウン等、過去の開発の影響による人口減少（及び高齢者の急増）の有無
- ・公共交通や都市機能等、公共サービスの縮減による人口減少の有無

### ○特異要因（Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ共通）

- ・市町特有の要因の有無（庁舎の移転、大企業の進出・撤退等）
- ・都市政策の取組によらない不可抗力による人口移動の有無（災害の発生等）

## ◎計画の見直しの検討

類型	判定	対応方針(例)
Ⅰ	問題なし	・誘導施策を引き続き継続・推進
Ⅱ	居住誘導区域における 人口減少の歯止め	・居住誘導策の見直し ・居住誘導区域の見直し(除外含む)
Ⅲ	対応策の抜本的な見直し	・都市計画制度等に基づく土地利用規制や開発許可の運用の仕組みなど、 抜本的に見直し検討
Ⅳ	居住誘導区域外の人口増の集約	・区域外の人口増抑制策の検討 ・居住誘導区域、区域区分等の見直し

## 指標B. 都市機能の誘導状況

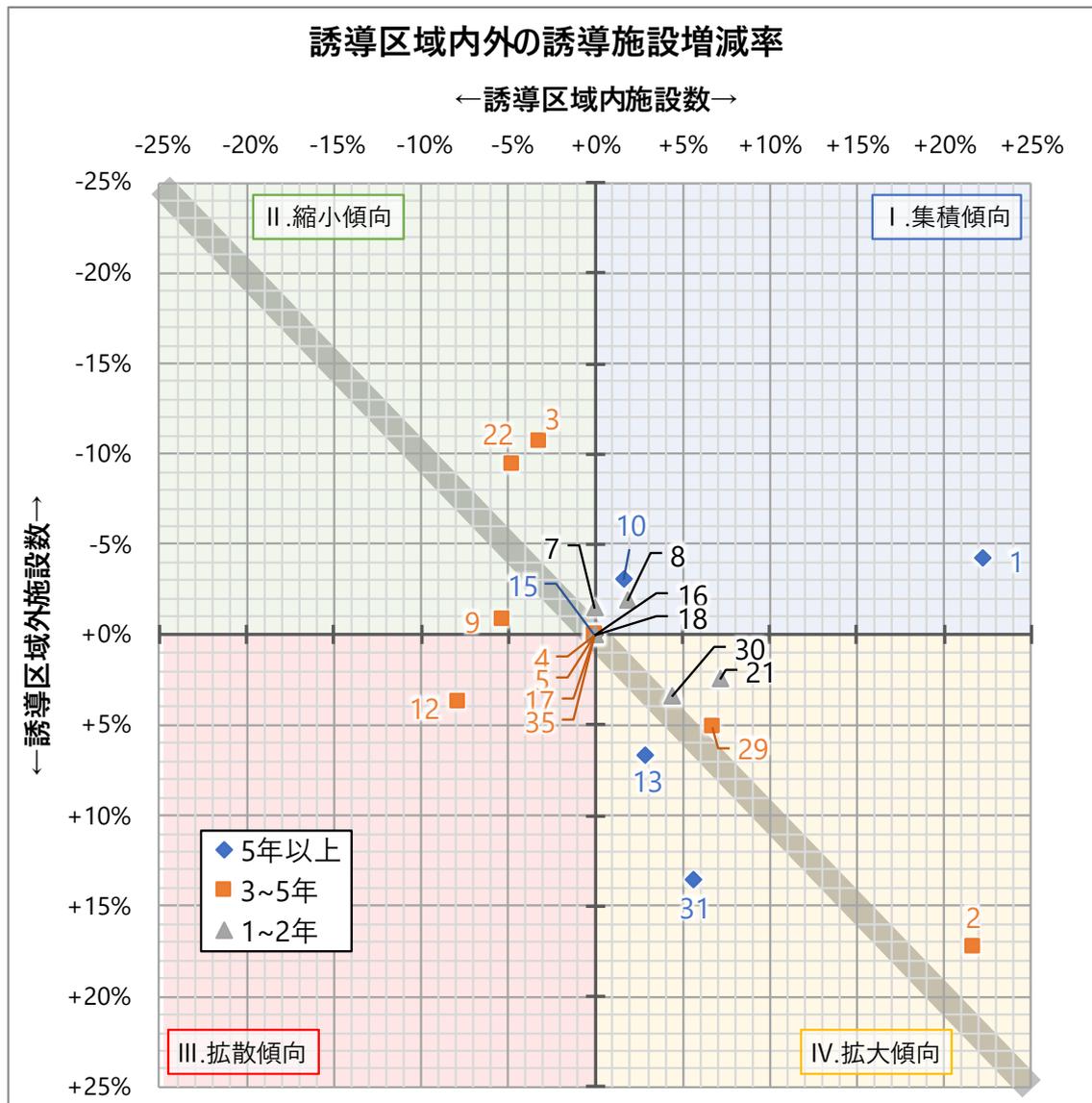
### ※グラフの見方

- ・下図は、都市機能誘導区域内外における誘導施設数増加率を示したものである。
- ・グラフの右上に行くほど必要箇所への都市機能の集積が進むことを示し、左下に行くほど拡散する様子を示す。
- ・本評価の対象市町は、計画の公表から1年以上を経過した21市町とする。

### ◎トレンドに係る定量評価（県内の傾向等）

中央線よりも左下にある都市は3市町である。このうち、「5年以上」の市町は「第IV象限」に位置しており、誘導区域内で施設数が増加しているものの、誘導区域外ではそれ以上の比率で増加している。他方、「3～5年」の市町は、「第III象限」に位置し、誘導区域内で減少、誘導区域外で増加しており、都市機能が拡散傾向にある。

策定年からの経過年数で見ると、「1～2年」は原点付近に分布しており、未だ十分な効果が発現されていないものの、3年以上が経過すると増減率に変化がみられる。





## ◎要因分析

誘導施設増減数に加え、立地分布や区域内施設の維持状況等を確認する。

### ○都市機能誘導区域における施設増加の要因（Ⅰ,Ⅳの場合）

- ・誘導箇所の立地の適切性（誘導すべき区域に誘導できているか）
- ・誘導施策との関係性（誘導施策の効果と考えられるか）
- ・基盤整備（市街地開発事業、街路事業等）の有無

### ○都市機能誘導区域外における施設増加の要因（Ⅲ,Ⅳの場合）

- ・立地場所の適切性 ⇒ 居住誘導区域内、用途地域内かつ居住誘導区域外、用途地域外、郊外における拠点的地区等
- ・都市機能区域外における適切なインフラ整備や民間投資の有無

### ○都市機能誘導区域における施設減少の要因（Ⅱ,Ⅲの場合）

- ・減少理由（施設の廃止、統合、郊外移転等）
- ・公共施設の場合：再構築（再配置、統合等）の方針との整合性

### ○特異要因（Ⅰ,Ⅱ,Ⅲ,Ⅳ共通①）

- ・市町特有の要因の有無（庁舎の移転、大企業の進出・撤退等）
- ・都市政策の取組によらない不可抗力による人口移動の有無（災害の発生等）

### ○その他留意事項（Ⅰ,Ⅱ,Ⅲ,Ⅳ共通②）

- ・設定している誘導施設の種類  
⇒ 病院や行政施設などといった基幹的な施設の場合、コンビニエンスストアなどの小規模かつ多数存在する施設と比較して、誘導が容易でない。このため、設定している誘導施設の種類や今後の誘導の可能性等を加味して考察する。
- ・計画策定からの経過年数  
⇒ 全体の傾向として、計画策定年からの経過年数が多いほど、結果値が高くなる様子が見られる。このため、計画策定からの経過年数や今後の誘導の可能性等を加味して考察する。
- ・各区域において必要な数・機能の充足状況  
⇒ 都市機能の誘導の目的は、各区域に必要な機能を発揮し維持することである。このため、地域の実情に応じた施設数・機能が備わっているかを評価する。

## ◎計画の見直しの検討

類型	判定	対応方針(例)
Ⅰ	問題なし	・誘導施策を引き続き継続・推進
Ⅱ	都市機能誘導区域における施設減の歯止め	・誘導策の見直し ・都市機能誘導区域の見直し(除外含む)
Ⅲ	対応策の抜本的な見直し	・都市計画制度等に基づく土地利用規制や開発許可の運用の仕組みなど、抜本的に見直し検討
Ⅳ	都市機能誘導区域外の施設に対する区域内への誘導	・都市機能誘導区域、区域区分等の見直し ・誘導すべき施設の見直し(除外含む) ・施設類型によっては、区域外における立地抑制策の検討

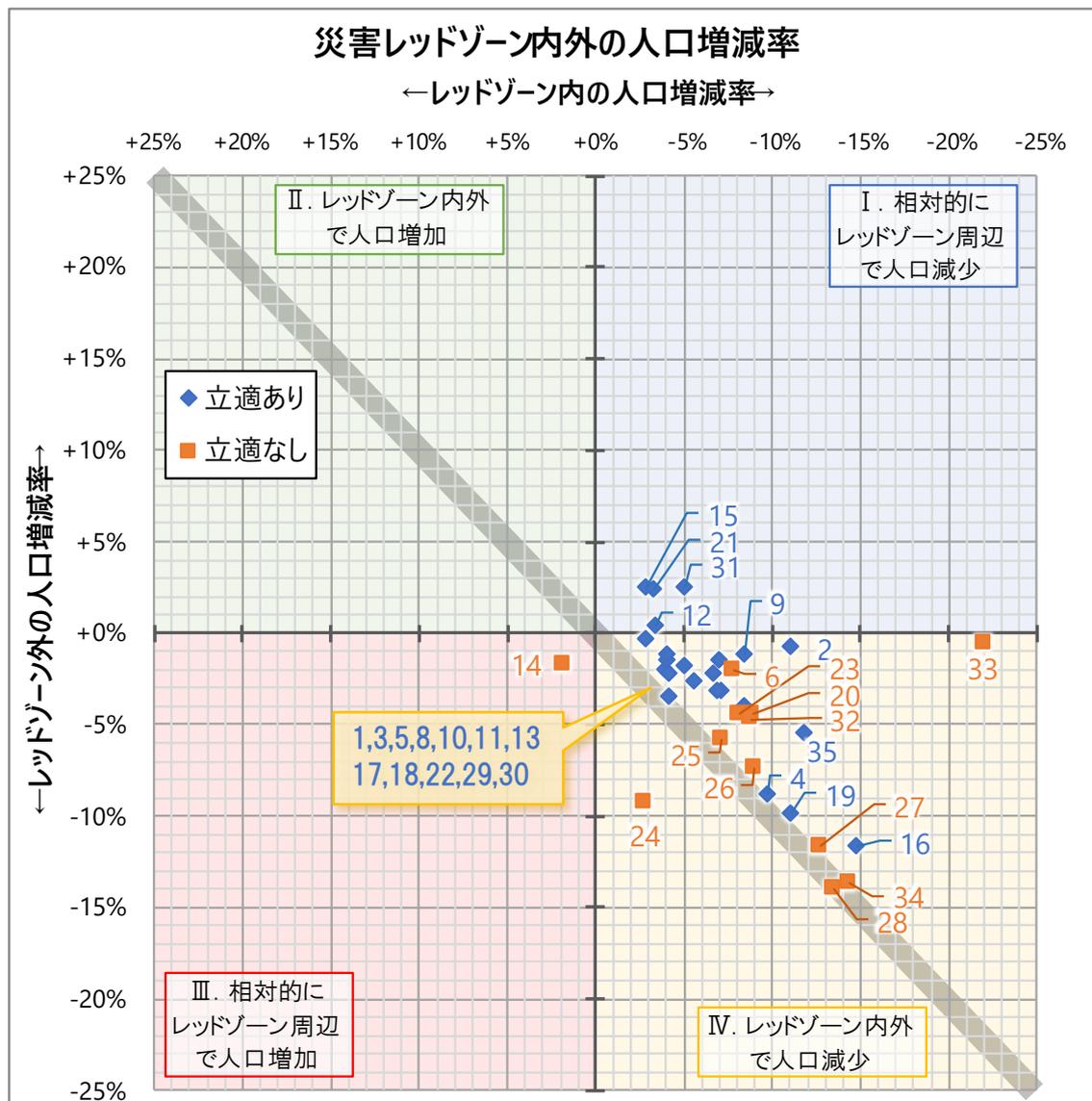
## 指標 C1. 災害レッドゾーン内人口割合

### ※グラフの見方

- ・下図は、災害レッドゾーン内外の人口増加率を示したものである。
- ・グラフの右上に行くほど安全なエリアへの人口集積が進むことを示し、左下に行くほど災害レッドゾーンの周辺で人口が増加している様子を示す。
- ・本指標は、面積按分により災害レッドゾーン内人口が過大に算出される傾向が強い。このため、本項では、「レッドゾーン『内』」でなく、「レッドゾーン『周辺』」と表現する。

### ◎トレンドに係る定量評価（県内の傾向等）

中央線よりも左下にある都市は2市町で、いずれも立地適正化計画を策定していない。このうち、No. 24（第IV象限に位置）は、災害レッドゾーンの内外部でともに減少しているものの、相対的に危険なエリアの方が人口増加の傾向が強い。No. 14（第III象限に位置）は、災害レッドゾーン周辺で人口増加、レッドゾーン外で減少している。





## ◎要因分析

災害レッドゾーンに隣接して民家が立地している場合、面積按分によって、当指標値が過大に算出される可能性がある。このため、本指標の結果のほかに、建物現況図や衛星画像等で詳細な立地状況を確認する。

また、自然増減や社会増減に伴う人口動態の有無を確認する。具体的には、基準年から評価年にかけての 250m メッシュ人口データを用いて、局所的な人口増減箇所や高齢化率上昇箇所等を把握する。

### ○災害レッドゾーンにおける人口減少の要因（Ⅰ,Ⅳの場合）

- ・防災指針に基づくインフラ整備等の実施有無
- ・自然減または社会増減の有無
- ・誘導施策、移転支援施策との関係性（施策の効果による移転と考えられるか）

### ○災害レッドゾーン外における人口減少の要因（Ⅲ,Ⅳの場合）

- ・居住誘導区域における人口減少の有無（指標 A の結果との照合）

### ○災害レッドゾーンにおける人口増加の要因（Ⅱ,Ⅲの場合）

- ・災害レッドゾーンにおける大規模な開発行為、建築行為等の有無

### ○その他留意事項（Ⅰ,Ⅱ,Ⅲ,Ⅳ共通）

- ・災害リスク低減対策の実施有無  
⇒ 移転支援のほかに、避難地や避難路の確保、家屋の耐震化、居室の床の嵩上げ等、個別の対策によって災害リスクの低減を図っている場合は、その取組も加味して評価する。

## ◎計画の見直しの検討

類型	判定	対応方針(例)
Ⅰ	問題なし	・誘導施策を引き続き継続・推進
Ⅱ	災害レッドゾーンにおける開発等の歯止め	・居住誘導区域等の設定の見直し ・居住誘導策の見直し(インセンティブの強化等) ・開発許可、建築許可等の厳格化に係る検討
Ⅲ	対応策の抜本的な見直し	・防災指針の見直し、開発許可の運用の仕組みの強化など、抜本的に見直し検討
Ⅳ	居住誘導区域(=安全なエリア)への人口集約	・居住誘導策の見直し(インセンティブの強化等)
共通	防災面の拡充	防災指針の策定・周知

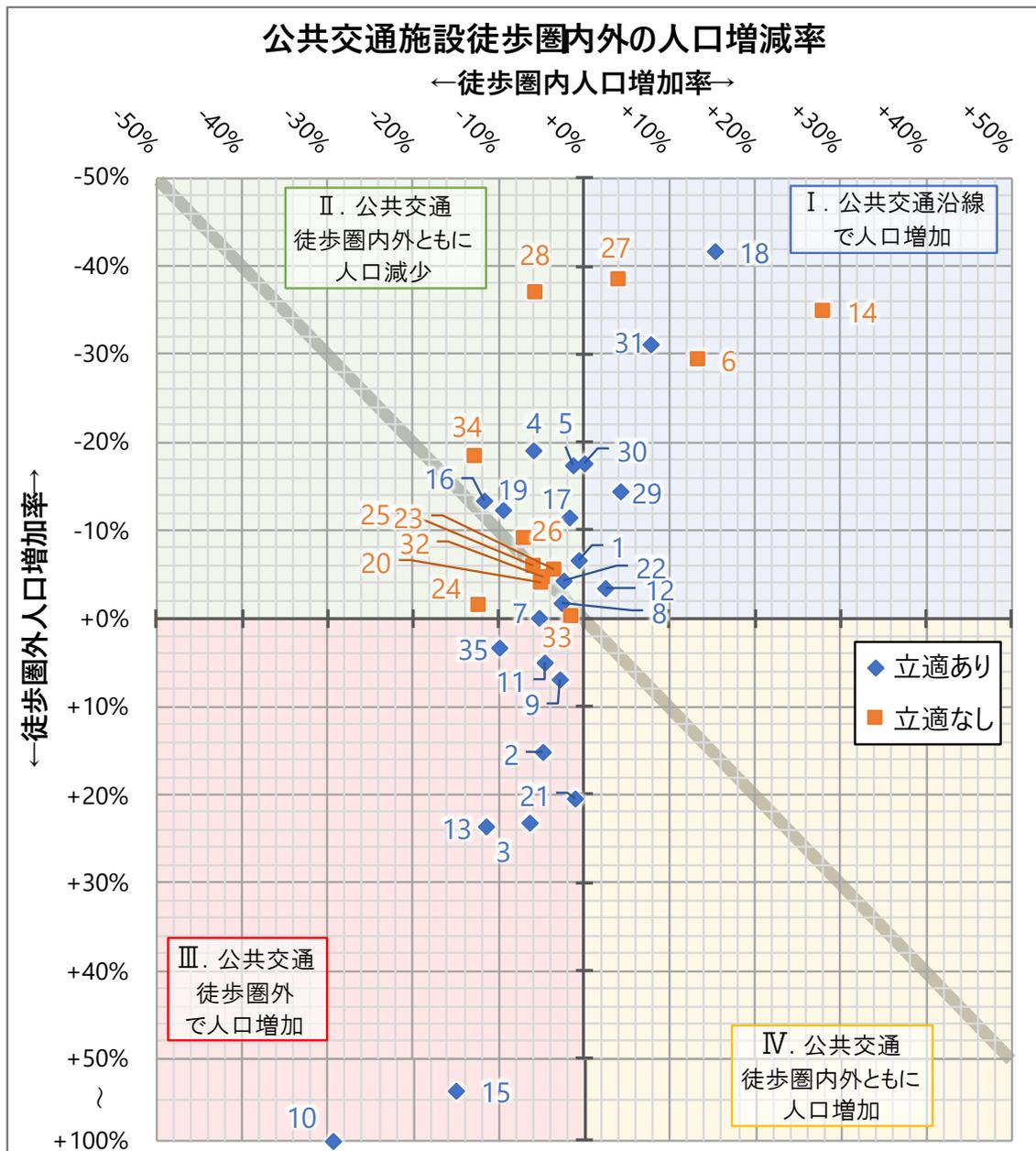
## 指標 D. 公共交通路線の徒歩圏人口カバー率

### ※グラフの見方

- ・下図は、公共交通路線の徒歩圏（鉄道駅から 800m 圏、バス停から 300m 圏）内外の人口増加率を示したものである。
- ・グラフの右上に行くほど公共交通路線徒歩圏内で人口が増加することを示し、左下に行くほど徒歩圏外で人口が増加する様子を示す。

### ◎トレンドに係る定量評価（県内の傾向等）

中央線よりも左下にある都市は 11 市町で、そのほとんどが立地適正化計画を策定している都市である。これら 11 市町では、地域公共交通計画等の交通関連計画との連携を再確認し、より強化することによって、コンパクト・プラス・ネットワークに向けた施策を展開していくことが望まれる。





## ◎要因分析

鉄道駅、バス停付近における人口増減の状況を確認する。具体的には、基準年から評価年にかけての 250m メッシュ人口データと鉄道駅・バス停の分布データを重ね合わせて、両者の位置関係を把握する。

加えて、公共交通のサービス水準（1日あたりの便数等）や利用状況（乗降客数、交通分担率）、市民等による満足度等を把握する。なお、局所的な人口増減箇所や高齢化率上昇箇所等を把握する。パーソントリップ調査を行っている市町については、県からデータを提供する。

### ○徒歩圏内人口の増加要因（Ⅰ,Ⅳの場合）

- ・公共交通路線沿線での人口増加の有無
  - ⇒ 市街地再開発事業や大規模住宅開発等による急激な増加の有無
  - ⇒ 土地区画整理事業や地区計画等による継続的な増加の有無
- ・鉄道、バスルートの増設の有無

### ○徒歩圏外人口の増加、徒歩圏内人口の減少の要因（Ⅱ,Ⅲ,Ⅳの場合）

- ・鉄道、バスルートの縮減の有無
- ・代替交通機能の有無（企業・学校バスやオンデマンド交通等）
- ・公共交通サービス水準（1日あたり便数）、利用状況（乗降客数、交通分担率）等
  - ⇒ 本指標は、都市の構造を「徒歩圏内の人口の増減」から評価するものであるため、公共交通の運行水準の上昇（1日あたりの運行本数の増便等）や満足度向上に向けた取組成果等が反映されない。以上のようにサービス水準が向上している実態がある場合には、取組内容や今後の見通し等を加味して評価する。

### ○人口増減に係る特異要因（Ⅰ,Ⅱ,Ⅲ,Ⅳ共通）

- ・市町特有の要因の有無（庁舎の移転、大企業の進出・撤退等）
- ・都市政策の取組によらない不可抗力による人口移動の有無（災害の発生等）

## ◎計画の見直しの検討

類型	判定	対応方針(例)
Ⅰ	問題なし	<ul style="list-style-type: none"> <li>・誘導施策を引き続き継続・推進</li> </ul>
Ⅱ	徒歩圏内における人口の維持	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住誘導区域内かつ徒歩圏内における公共交通サービス水準の向上(利用環境の改善による徒歩圏内への集約促進・人口維持)</li> <li>・上記に向けた立地適正化計画(土地利用政策)及び地域公共交通計画等(交通政策)の連携強化</li> </ul>
Ⅲ	公共交通ネットワークの再構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域公共交通計画等に基づく取組の強化</li> <li>・立地適正化計画(土地利用政策)及び地域公共交通計画等(交通政策)の連携強化</li> </ul>
Ⅳ	徒歩圏内における人口の集約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・徒歩圏外人口増加箇所等を中心とした新たな公共交通サービスの拡充(バスルートの増設等)</li> <li>・公共交通サービス水準の向上(利用環境の改善による徒歩圏内への集約促進)</li> </ul>

## 指標 E. 財政状況早見表

### ※グラフの見方

・下図は、財政状況早見表の経年結果を、立地適正化計画策定状況別、財政状態別に整理したものである。(本評価指標の概要については P8 を参照。)

### ◎トレンドに係る定量評価（県内の傾向等）

立地適正化計画を策定している市町では、『良好』または『改善』が約半数を占める一方、『悪化』または『不良』の市町が 4 割強となっている。後者の市町においては、今後、立地適正化計画の推進に伴う財政状況の改善が望まれる。

都市計画区域外の 3 市町はいずれも良好な状態を維持している。

未策定の市町のうち、約半数は『良好』または『改善』である一方で、『悪化』の市町の割合も目立つ。

表：検証対象期間における財政状況早見表の位置付けの推移

状態	立適策定	No.	H26	H28	R1	R4	
良好維持	有	2					
		31					
	未策定	20					
		34					
		都計区外	27				
			28				
変化有 (R4良)	有	4					
		10					
		11					
		13					
		17					
		18					
		19					
		21					
		35					
		策定中	23				
	未策定	6					
		14					
		25					
	平均維持	有	7				
			8				
未策定		26					
		変化有 (R4悪)	1				
			3				
			5				
			9				
			12				
			15				
		未策定	16				
			22				
			29				
			30				
24							
32							
33							

※色の凡例（詳細はP8を参照）

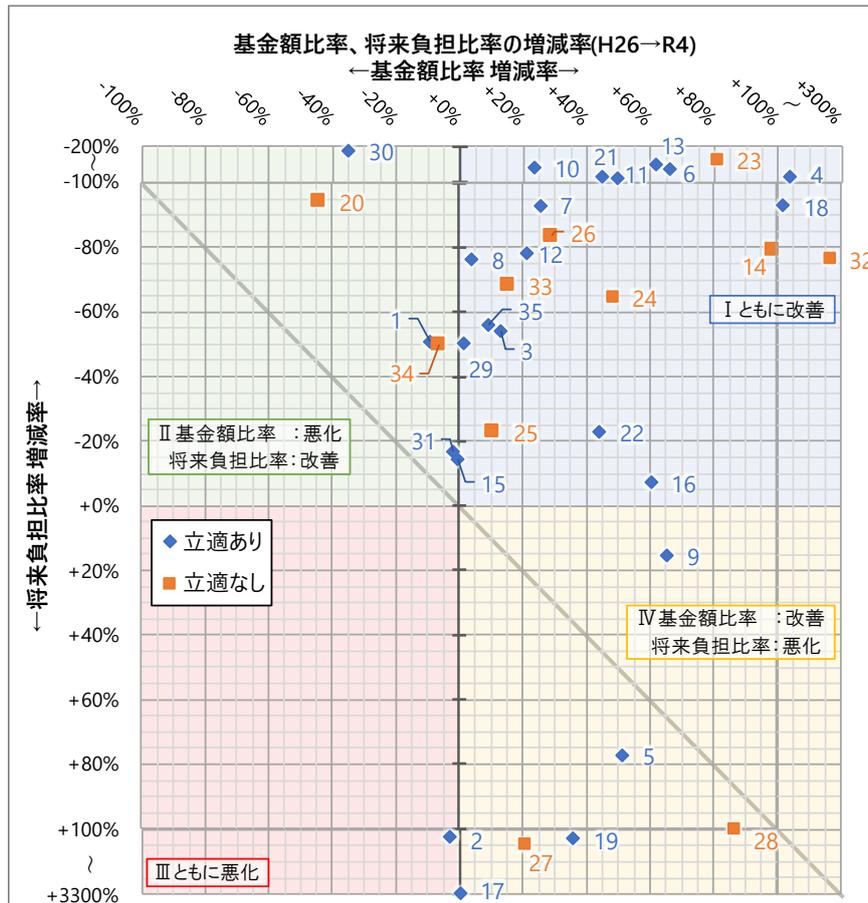
- 財政状況が良い
- 財政状況が平均的
- 財政状況が厳しい
- 財政状況が非常に厳しい（本県になし）

表：立地適正化計画策定状況別・財政状態別 件数割合 ※割合が高いほど濃い青で表示

立適策定	市町数	良好	変化有(R4良)	維持	悪化	変化有(R4悪)
有	23	8.7%	39.1%	8.7%	43.5%	0.0%
策定中	1	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
未策定	8	12.5%	37.5%	12.5%	37.5%	0.0%
都計区外	3	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
全市町	35	17.1%	37.1%	8.6%	37.1%	0.0%

### ※次頁参考グラフ（トレンドに係る定量評価）の見方

・参考として、次頁に基金額比率及び将来負担比率の増減率を示したグラフも掲載する。  
 ・ただし、次図は平成 26 年から令和 4 年にかけての増減状況を示すものである。上表「検証対象期間における財政状況早見表の位置付けの推移」で良好(青の位置)を維持している場合であっても、両指標が悪化している場合は注意が必要である。しかたがって、財政状況早見表の状況を問わず、次表を参照し、詳細な要因分析を実施されたい。



### ◎要因分析

#### ○良好を維持またはトレンドが改善している要因（良好, I の場合）

- ・企業の進出に伴う税収増、インフラ整備の縮小等の有無

#### ○変化有またはトレンドが悪化している要因（変化有, II, III, IV の場合）

- ・人口減少に伴う税収減、社会福祉費の増大等の有無
- ・他指標の結果に基づく市街地拡散傾向の有無
- ・上記を踏まえた今後の税収と支出の見込み  
⇒ 社会福祉費の増大の有無、インフラ整備のピーク、企業の進出予定、人口増減の予測に基づく税収等

### ◎計画の見直しの検討

類型	判定	対応方針(例)
立適 未策定	立地適正化計画の作成および実践	・コンパクト+ネットワークの重要性について、庁内関係部局と共有する
良好 改善	問題なし	・誘導施策を引き続き継続・推進
維持	立地適正化計画の適正な推進 居住誘導区域内への居住促進	・立地適正化計画のPDCAの実施 ・立地適正化計画に沿った取組の推進 ・居住誘導区域への移住者に対する各種補助・助成制度の創設
悪化 不良	支出の抑制	・都市計画施設の見直し ・インフラ整備の優先順位の見直し ・行政施設の統廃合とライフサイクルコストの推進

## 指標F1. 市街化調整区域(用途地域外)における開発許可面積比

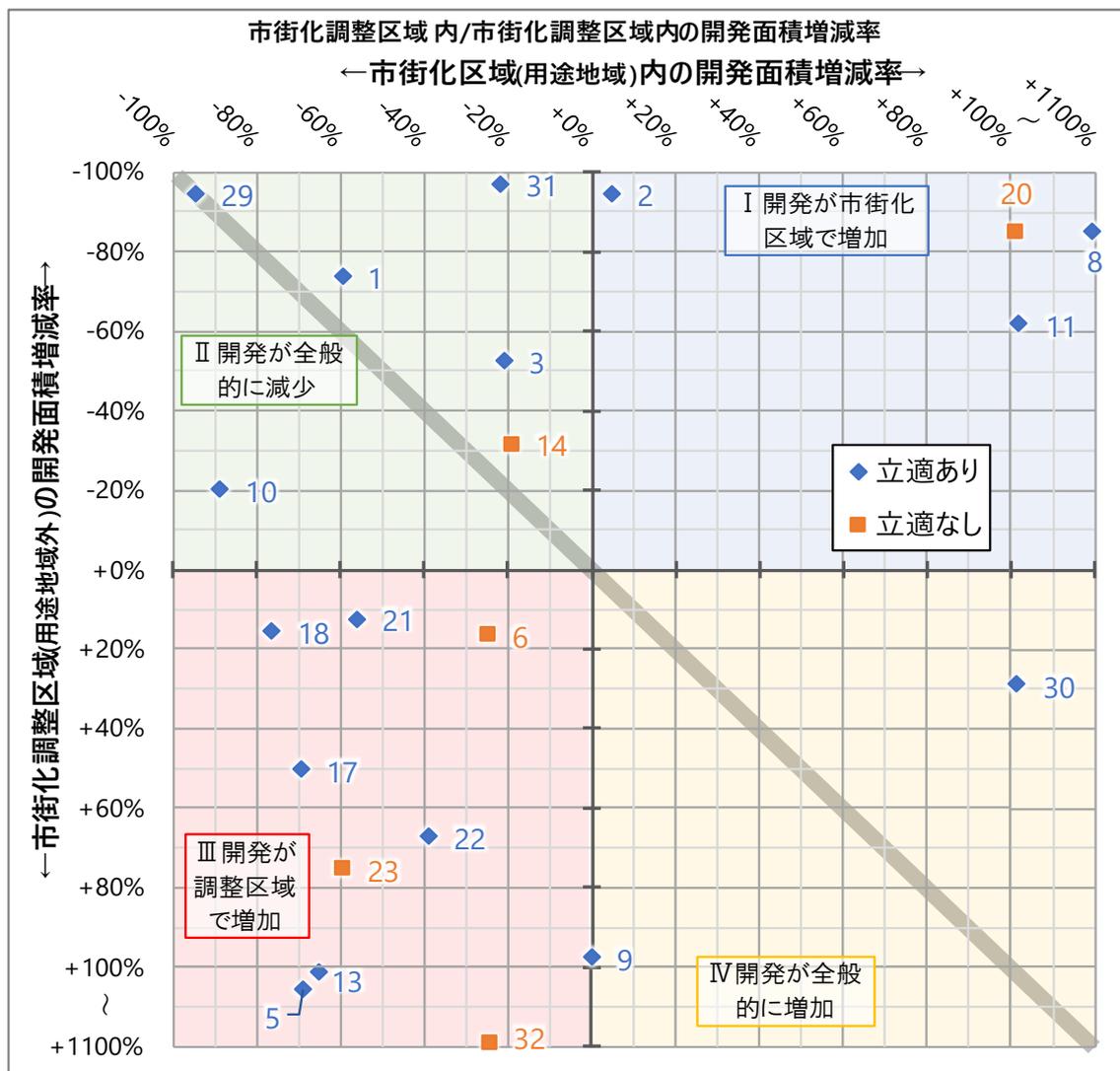
### ※グラフの見方

- ・下図は、市街化調整区域(用途地域外)または市街化区域(用途地域内)における開発許可面積の増減率を示したものである。
- ・グラフの右上に行くほど市街化区域で開発が行われていることを示し、左下に行くほど市街化調整区域で開発が行われている様子を示す。
- ・本評価の対象市町は、行政区域内に都市計画区域が存在し、かつ、評価年・基準年において、市街化区域(用途地域)内外で開発許可がなされた21市町とする。

### ◎トレンドに係る定量評価(県内の傾向等)

本評価指標では、市町によって数値が大きくバラつきがあることから、市町の事情によって個別性が高い様子がうかがわれる。

なお、市街化調整区域(用途地域外)における開発であっても、将来のまちづくりに必要なものも少なくない。このため、次頁の「◎要因分析」を参照し、市町ごとに要因を分析して数値を捉えることが必要である。





## ◎要因分析

開発許可件数に加え、開発許可種別（住宅・商業・産業）や開発箇所の分布（都市計画基礎調査等を活用）を確認する。

### ○市街化区域（用途地域）における開発の増加要因（Ⅰの場合）

- ・都市機能誘導区域及び居住誘導区域との関係性（誘導に伴う開発と考えられるか）
- ・誘導施策との関係性（誘導に伴う開発と考えられるか）

### ○市街化区域（用途地域）外における開発の増加要因（Ⅲ,Ⅳの場合）

- ・開発箇所の妥当性（郊外拠点または幹線道路沿いでの開発、スプロールの開発等）
- ・市街化調整区域における地区計画や開発行為、優良田園住宅制度等による開発の有無

### ○その他留意事項（Ⅰ,Ⅱ,Ⅲ,Ⅳ共通）

- ・土地利用に関する総合的な計画（都市計画マスタープラン等）との整合性  
⇒ 郊外の既存集落における生活・コミュニティ維持のために必要な開発行為、産業促進エリアにおける開発行為等、土地利用計画に合致しているか。
- ・例年の開発頻度との比較  
⇒ 例年、開発許可の頻度は低いですが、評価対象年までに大規模な開発があったために、結果値に影響を与えていないか

## ◎計画の見直しの検討

類型	判定	対応方針(例)
Ⅰ	問題なし	<ul style="list-style-type: none"> <li>・誘導施策を引き続き継続・推進</li> <li>・必要に応じ、都市機能誘導区域・居住誘導区域の見直し</li> </ul>
Ⅱ	誘導施策全般	<ul style="list-style-type: none"> <li>・誘導策の見直し</li> </ul>
Ⅲ	市街化調整区域(用途地域外)における施設立地(開発行為)の抑制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画制度等に基づく土地利用規制や開発許可の運用の仕組みなど、抜本的に見直し検討</li> </ul>
Ⅳ	市街化調整区域(用途地域外)における施設を、市街化区域内(用途地域内)へ誘導	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住誘導区域または都市機能誘導区域における開発行為へのインセンティブの検討</li> <li>・市街化調整区域(用途地域外)における開発行為抑制策の必要性の検討</li> </ul>

### 3-3. 定量評価のまとめ

#### ◎分析結果一覧

以上の結果を一覧表に示すと、次のとおりである。どの指標も良い、もしくは悪いという市町はなく、それぞれ良好な部分や見直すべき部分が存在している。各市町においては、自らの強み、弱みを把握することで、今後のまちづくりに活用されたい。

表：分析結果一覧

No.	市町名	A. 居住誘導区域内人口割合	B. 都市機能の誘導状況	C1. 災害レッドゾーン内人口割合	D. 公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	E. 財政状況早見表の推移	F1. 市街化調整区域(用途地域外)における開発許可面積比(※)
1	静岡市	1.01	1.17	1.06	1.01	黄黄黄赤【悪化】	1.53
2	浜松市	1.00	1.03	1.11	0.96	青青青青【良好】	18.50
3	沼津市	1.01	1.05	1.04	0.97	黄黄黄赤【悪化】	1.66
4	熱海市	1.00	1.00	1.01	1.03	黄黄黄青【改善】	×
5	三島市	1.00	1.00	1.02	1.01	黄黄黄赤【悪化】	0.07
6	富士宮市	—	—	1.06	1.16	黄黄黄青【改善】	0.65
7	伊東市	0.96	1.01	1.05	0.99	黄黄黄黄【維持】	×
8	島田市	1.02	1.02	1.05	1.00	黄青青黄【維持】	76.74
9	富士市	1.00	0.97	1.08	0.98	黄黄赤赤【悪化】	0.51
10	磐田市	1.01	1.03	1.03	0.71	黄黄黄青【改善】	0.14
11	焼津市	1.03	—	1.03	0.97	黄青青青【改善】	7.73
12	掛川市	1.02	0.93	1.04	1.02	赤赤黄赤【悪化】	×
13	藤枝市	1.02	0.97	1.03	0.90	黄黄黄青【改善】	0.13
14	御殿場市	—	—	0.97	1.30	黄赤赤青【改善】	1.18
15	袋井市	1.01	1.00	1.05	0.83	黄黄赤赤【悪化】	×
16	下田市	0.97	1.00	1.03	1.00	黄黄赤赤【悪化】	×
17	裾野市	1.01	1.00	1.01	1.02	青黄黄青【改善】	0.20
18	湖西市	1.01	1.00	1.04	1.19	黄黄黄青【改善】	0.20
19	伊豆市	0.98	—	1.01	1.01	黄黄青青【改善】	—
20	御前崎市	—	—	1.05	1.00	青青青青【良好】	17.50
21	菊川市	1.02	1.03	1.06	0.97	黄黄黄青【改善】	0.39
22	伊豆の国市	1.03	1.04	1.03	1.00	黄黄黄赤【悪化】	0.36
23	牧之原市	—	—	1.04	1.01	黄黄黄青【改善】	0.23
24	東伊豆町	—	—	0.94	0.96	黄黄赤赤【悪化】	×
25	河津町	—	—	1.01	1.00	黄黄青青【改善】	×
26	南伊豆町	—	—	1.02	1.01	黄黄黄黄【維持】	×
27	松崎町	—	—	1.01	1.18	青青青青【良好】	—
28	西伊豆町	—	—	0.99	1.09	青青青青【良好】	—
29	函南町	1.01	1.01	1.02	1.07	黄黄赤赤【悪化】	0.96
30	清水町	0.99	1.01	1.03	1.01	青青赤赤【悪化】	2.11
31	長泉町	1.01	0.95	1.08	1.05	青青青青【良好】	26.80
32	小山町	—	—	1.04	1.00	赤赤赤赤【悪化】	0.07
33	吉田町	—	—	1.27	0.99	黄赤赤赤【悪化】	×
34	川根本町	—	—	1.01	1.01	青青青青【良好】	—
35	森町	1.03	1.00	1.07	0.96	青黄赤青【改善】	×

※「F1」における「×」：行政区域内に都市計画区域が存在するものの、分析の分母が0となり計算できないもの

注1：表の色は、各結果の象限を示す。

ただし、「E. 財政状況早見表の推移」においては、**良好・改善＝青**、**維持＝白**、**不良・悪化＝赤**で示す。

注2：上表は、試行的かつ一律に算出した結果であるため、**前述した要因分析とあわせて検討することが必要である。**



## 4. 県内都市を対象とした試行評価

「2. 評価の進め方」で示した評価手法に係る具体的な実施例として、試行的に評価する。試行の対象は、菊川市（非線引き都市）及び湖西市（線引き都市）の2市とする。

評価にあたっては、次の点に留意されたい。

### ※評価結果の留意点

- ・本章では、評価を試行的に行って事例を作成することを目的として、分析時点で最新年度のデータを利用
- ・評価指標及び分析手法では、国勢調査や都市計画基礎調査、経済センサスー活動調査等の統計データを利用
  - 国勢調査、静岡県都市計画基礎調査 : 令和2年
  - 経済センサスー活動調査 : 令和3年
- ・両市の立地適正化計画の策定年は、令和3年4月
- ・本章で実施した評価は、定量的なデータのみで実施(定性的評価や、市町の財政上の負担は考慮していない)

※詳細は P6, 7「評価指標一覧表」を参照

※データの制約上、計画策定前の時点のデータを用いて評価

## 4-1. 試行評価① (菊川市)

# 菊川市 立地適正化計画

【R3.4.1公表済】

計画期間：2020年～2045年 人口：4.7万人(2015年) ⇒ 4.1万人(2045年)

### 区域面積

a 用途地域面積	= 933.9 ha
b 都市機能誘導区域	= 140 ha (b/a = 15.0%)
c 居住誘導区域	= 約442 ha (c/a = 約47%)

## ○都市機能誘導区域 (3区域)

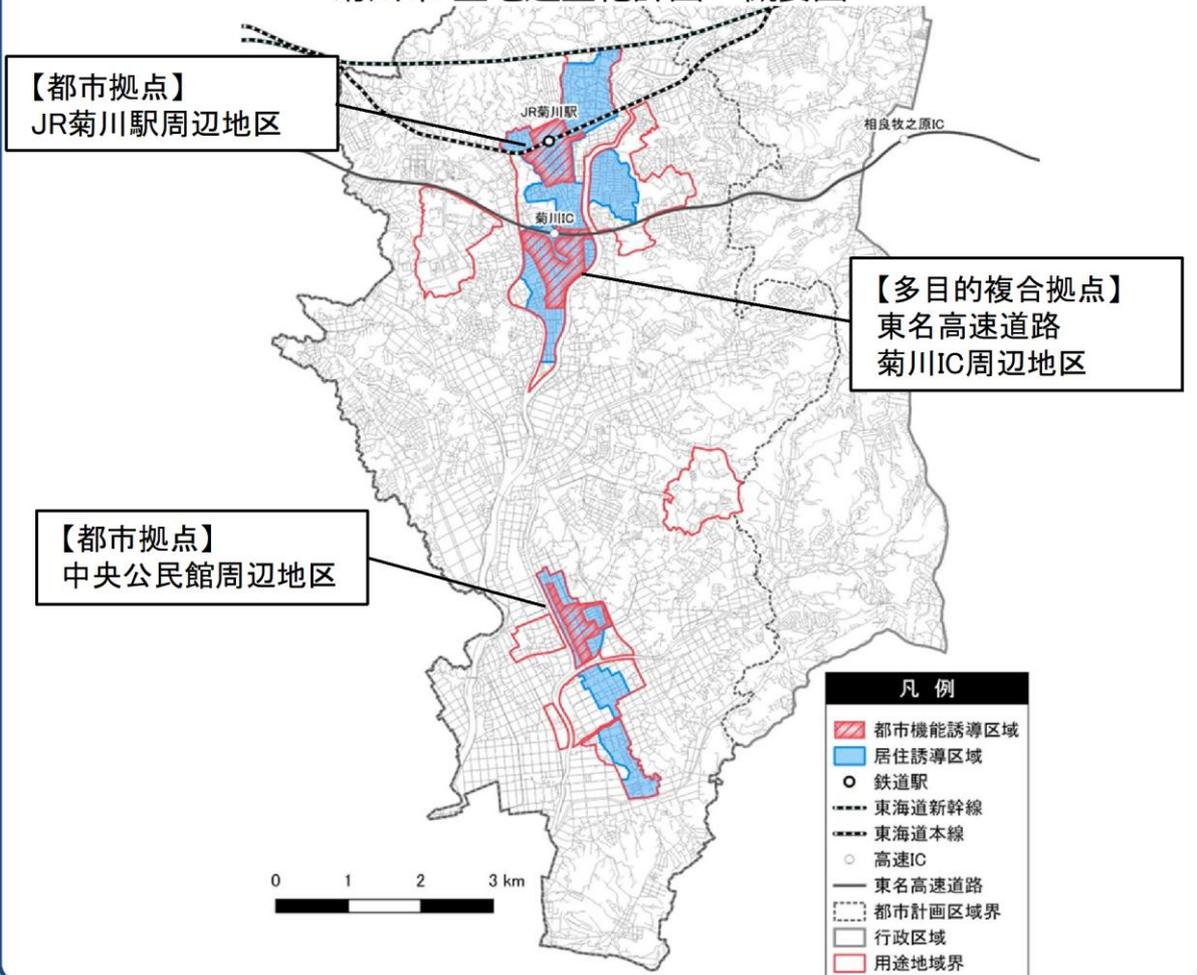
【都市拠点】JR菊川駅周辺地区、中央公民館周辺地区

【多目的複合拠点】東名高速道路菊川IC周辺地区

●周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高く、都市機能が一定程度充実している区域：徒歩圏域(JR菊川駅から半径800m、中央公民館・東名高速道路菊川ICから半径500m)を目安に設定

●プロジェクト区域や大規模な低・未利用地：菊川駅北整備構想区域や低・未利用地、政策的にまちづくり(土地区画整理事業等)を行ってきた区域

菊川市 立地適正化計画 概要図



### 基本方針

拠点の魅力と利便性の向上により働き盛りの人々に選ばれるまち(なか)へ

#### ○誘導施設の立地を誘導するための施策

- ・誘導施設の立地促進に向けた支援制度の活用・検討
- ・公共施設等の適正な管理
- ・菊川駅北整備構想の推進
- ・駅周辺で気軽に立ち寄れる場の創出と回遊性の向上
- ・菊川駅の交通結節機能の強化
- ・生活や産業を支える交通体系が整った都市の実現 等

#### ○誘導施設

都市機能		JR 菊川 駅	中央 公民 館	東名 菊川 IC
区分	誘導施設			
行政	市役所、支所	○	○	
子育て	小規模保育事業所	○	○	○
	子育て支援施設	○	○	
医療	病院	○	○	○
	診療所	○	○	○
福祉	地域包括支援センター	○	○	
	保健福祉センター	○		
商業	スーパーマーケット	○	○	○
金融	銀行・その他金融機関	○	○	○
教育文化	市民会館		○	
	図書館	○	○	

※根拠法・定義等が同一の場合は、区分・施設名を統一

#### ○居住誘導区域

- ・都市機能誘導区域を含む区域
- ・一定以上の人口が集積している区域
- ・拠点となる場所に容易にアクセスできる区域
- ・計画的な市街地形成が図られてきた区域

上記のいずれかを含む区域から下記の区域を除外した区域を、居住誘導区域として設定

災害リスク					
土砂災害特別警戒区域	除外	除外	除外	除外	除外
		災害危険区域		地すべり防止区域	急傾斜地崩壊危険区域
土砂災害警戒区域	除外	除外	含む	無	無
		浸水想定区域	都市洪水・浸水想定区域		津波浸水想定区域
※ 浸水深2m以上は除外					
都市計画					
除外 工業専用地域全域、工業地域全域					

#### ○居住を誘導するための施策

- ・若者の移住・定住支援の促進
- ・安全な居住地のための防災対策の推進
- ・生活道路網の整備による快適な居住環境の創出
- ・既存集落等の居住のまとまりの維持とスプロールの防止
- ・産業の振興と雇用の確保 等

#### ○目標 ☆期待される効果

- 誘導施設の立地割合 (2020:68%→2045:80%)
- 公共交通利用者満足度 (2018:46.6%→2025:50%)
- 居住誘導区域内の人口密度 (2015:36人/ha→2045:36人/ha)
- ☆菊川市に住み続けたい市民の増加 (定住意向を示す市民の割合の向上)

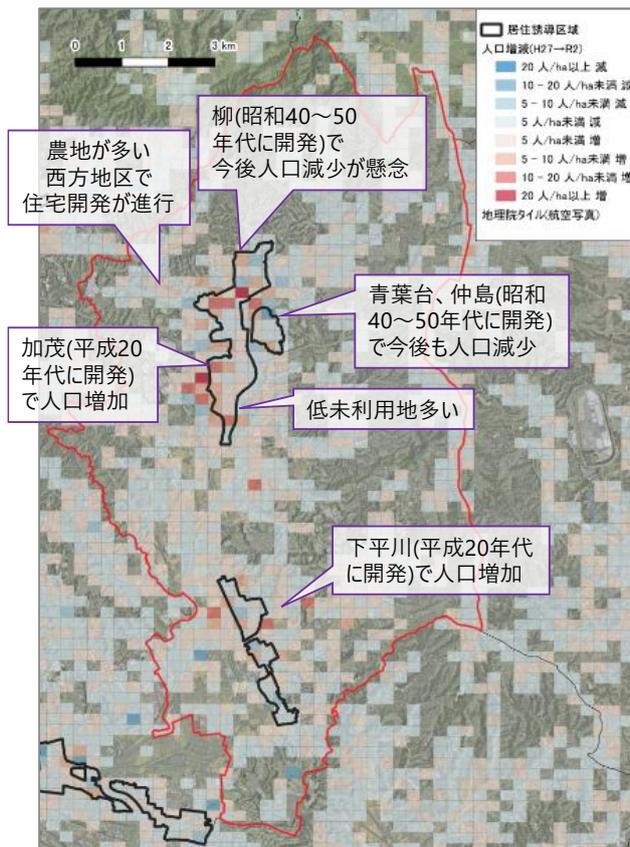
### 指標 A. 居住誘導区域内人口割合

◎定量評価 =1.02 (第Ⅳ象限)

基準年:14,322 人 / 46,763 人 = 30.6%

評価年:14,880 人 / 47,789 人 = 31.1%

- 平成 20 年代の土地区画整理事業により、加茂地区や下平川地区等で人口が増加しており、居住誘導区域外の範囲での増加の方が目立っている。
- 昭和 40～50 年代に開発された青葉台地区、仲島地区では人口が減少傾向にあり、今後も人口減少が予想される。
- 居住誘導区域内人口密度は、基準年で 32.4 人/ha、33.6 人/ha とやや低い水準であるが、増加傾向である。



### 指標 B. 都市機能の誘導状況

◎定量評価 =1.03 (第Ⅳ象限)

基準年:28 件 / 68 件 = 41.2%

評価年:30 件 / 71 件 = 42.3%

- 小規模保育事業所が区域内に 2 件、区域外を含む行政区域全体で 3 件増加している。
- 都市機能誘導施設は J R 菊川駅をはじめ公共交通によるアクセス性が高い地域に集積し維持している。

市町名	施設類型	誘導施設	基準年 施設数			評価年 施設数			R6値/H29値	
			誘導区域内(A)	行政区内(B)	A/B	誘導区域内(A)	行政区内(B)	A/B		
菊川市	a.公共公益系	市役所	2	2	1.00	2	2	1.00	1.00	
		支所	1	1	1.00	1	1	1.00	1.00	
	経過年 2 年	b.文化系	市民会館・公民館	0	1	0.00	0	1	0.00	
			市民会館・公民館	1	1	1.00	1	1	1.00	1.00
			図書館	2	2	1.00	2	2	1.00	1.00
	施設種類数 15 種類	c.医療福祉系	地域包括支援センター	1	1	1.00	1	1	1.00	1.00
			保険福祉センター	1	1	1.00	1	1	1.00	1.00
			小規模保育事業所	2	3	0.67	4	6	0.67	1.00
			児童福祉施設(法第40条)	2	2	1.00	2	2	1.00	1.00
			子育て支援	2	2	1.00	2	2	1.00	1.00
			乳幼児一時預かり施設等	0	16	0.00	0	16	0.00	
			病院	0	1	0.00	0	1	0.00	
			診療所	5	14	0.36	5	14	0.36	1.00
	e.商業系	f.金融系	スーパーマーケット(面積1,000㎡以上)	3	7	0.43	3	7	0.43	1.00
			銀行・その他金融機関	6	14	0.43	6	14	0.43	1.00
市町小計			28	68	0.41	30	71	0.42	1.03	

◎要因分析

評価年比較：拡大傾向

- ・計画に基づき、若者世帯定住促進補助金およびフラット35の活用を推進
- ・計画的な市街地造成により区域内人口が増加
- ・駅前の企業跡地にマンション等が立地
- ・通勤・通学先が市内や隣接市が多く、職住が近接していることが、転入の多さの一因
- ・誘導区域に隣接する加茂地区や下平川地区においては、利便性が向上し、土地が比較的安価であることから、人口が集積傾向【O】
- ・住民ニーズと現在の用途地域との不一致から、農地が多い用途未指定地域(西方地区、加茂地区)で住宅開発が進行【W】



西方地区の様子

◎計画の見直しの検討

判定：居住誘導区域、用途地域の設定

- ・総人口が微増する中、用途地域外での人口の増加につながっている。
- ⇒ 開発需要を加味した区域設定を検討し、必要に応じて用途地域の指定も検討する。

◎要因分析

評価年比較：拡大傾向

- ・小規模保育事業所は、人口増加の顕著な加茂地区に、既存建築物の改築によって進出【O】
- ・駅周辺では、立地適正化計画に基づき、駅前広場や南北自由通路の整備を推進(駅周辺の回遊性の向上)【S】



新設された小規模保育事業所

◎計画の見直しの検討

判定：区域外の施設に対する区域内への誘導

- ・今後も、加茂地区や下平川地区における開発需要によって、区域外での施設立地が進む可能性がある。
- ⇒ 居住誘導区域とあわせて、都市機能誘導区域の設定を検討する。
- ⇒ 国の支援制度の活用や市独自の施策立案・実施を検討する。
- ⇒ 関連業界への啓発活動を検討する。



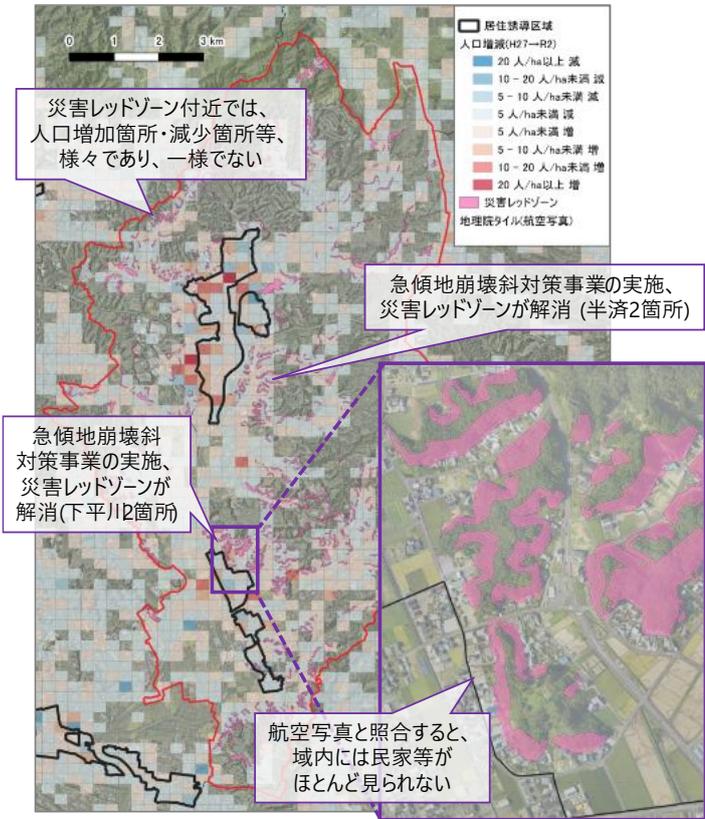
菊川駅南口の整備イメージ

### 指標 C1. 災害レッドゾーン内人口割合

◎定量評価 =1.06 (第 I 象限)

基準年:1,492 人 / 46,763 人 = 3.19%  
 評価年:1,441 人 / 47,789 人 = 3.02%

- ・災害レッドゾーン付近の人口動態は人口増加箇所・減少箇所等様々である。
- ・航空写真と照合すると、災害レッドゾーン内には民家等がほとんど見られない。
- ・面積按分を行う分析手法のため、災害レッドゾーン内人口が一定数集計されているものの、実際の人口は数値より少ないと考えられる。

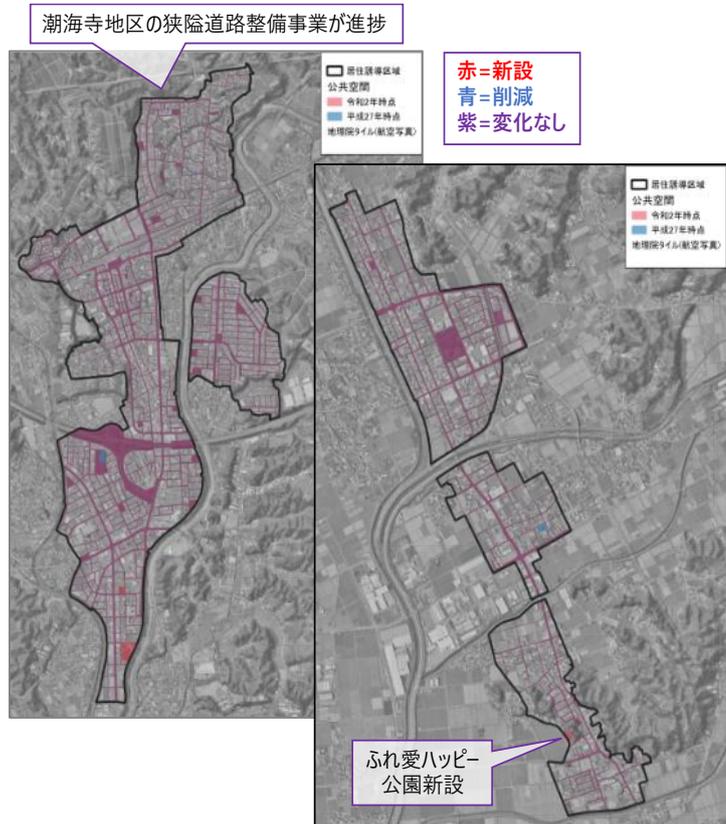


### 指標 C2. 居住誘導区域内における公共空間率

◎定量評価 =1.01

基準年:97.2ha / 442.2ha = 21.97%  
 評価年:98.1ha / 442.2ha = 22.18%

- ・公共空間面積(道路用地及び公共空地)が増加し、実数が 97.2ha→98.1ha に上昇している。



◎要因分析

評価年比較：レッドで人口減少傾向

- ・災害レッドゾーン内人口が減少している要因は、自然減であると考えられる
- ・平成 27 年以降、急傾斜地崩壊対策事業が 4 件実施され、災害レッドゾーンが解消（菊川市<sup>はんせい</sup>半済地区 2 箇所、下平川地区<sup>しもひらかわ</sup> 2 箇所）【S】
- ・レッドゾーン内での新たな建築（個人規模で擁壁を築いて建築するもの）なし
- ・防災指針は未作成【W】

◎計画の見直しの検討

判定：防災指針の作成

- ・引き続き、急傾斜地崩壊対策事業等の防災・減災対策を実施する。
- ・また、これらを施策に位置付けた防災指針の作成を検討する。

◎要因分析

- ・ふれ愛<sup>あい</sup>ハッピー公園が新設（平成 30 年完成）
- ・快適な居住環境の創出のため、計画に基づき、潮海寺地区<sup>ちようかいじ</sup>の狭隘道路整備事業を推進（全体延長：6.6km／平成 28 年から令和 6 年までに 0.7km を整備）し、地区内での新築住宅が増加【S】



狭隘道路整備事業の様子  
（整備済み箇所から未整備区間を臨む）

◎計画の見直しの検討

判定：問題なし（公園・道路整備等の継続実施）

- ・魅力ある都市空間の維持に向けて、計画的な公園施設の改修を検討する。
- ・狭隘道路整備については、加速化を検討する。

### 指標 D. 公共交通路線の徒歩圏人口カバー率

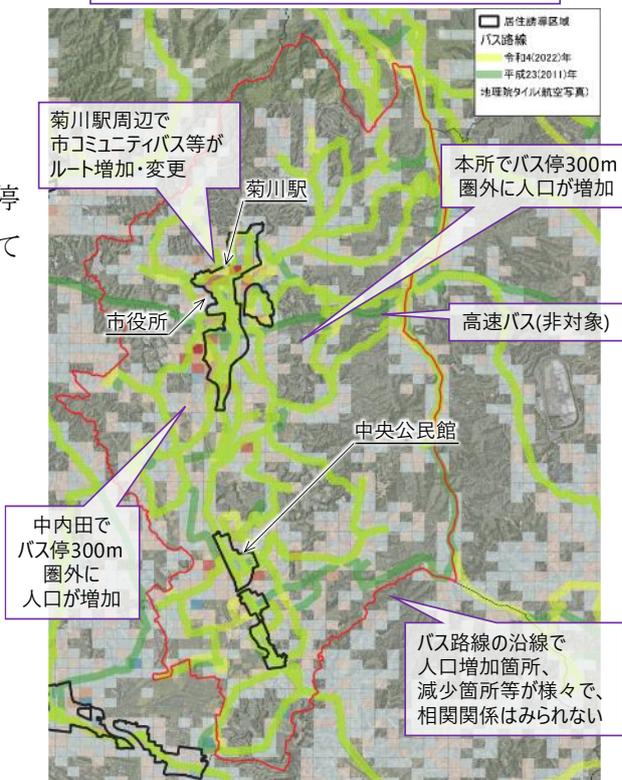
◎定量評価 =0.97 (第Ⅲ象限)

基準年:39,622人 / 46,763人 = 84.7%

評価年:39,201人 / 47,789人 = 82.0%

- ・中内田地区や本所地区などにおいて、バス停300m圏外で人口が増加している箇所も存在しており、人口カバー率は減少している。
- ・菊川駅周辺では、市のコミュニティバス等のルートが増加している。
- ・ルートの増加と人口の集積との間に相関関係は見られない。

黄=ルート増設、緑=ルート削減、黄緑=変更なし  
(鉄道については変化がないため、表示していない。)

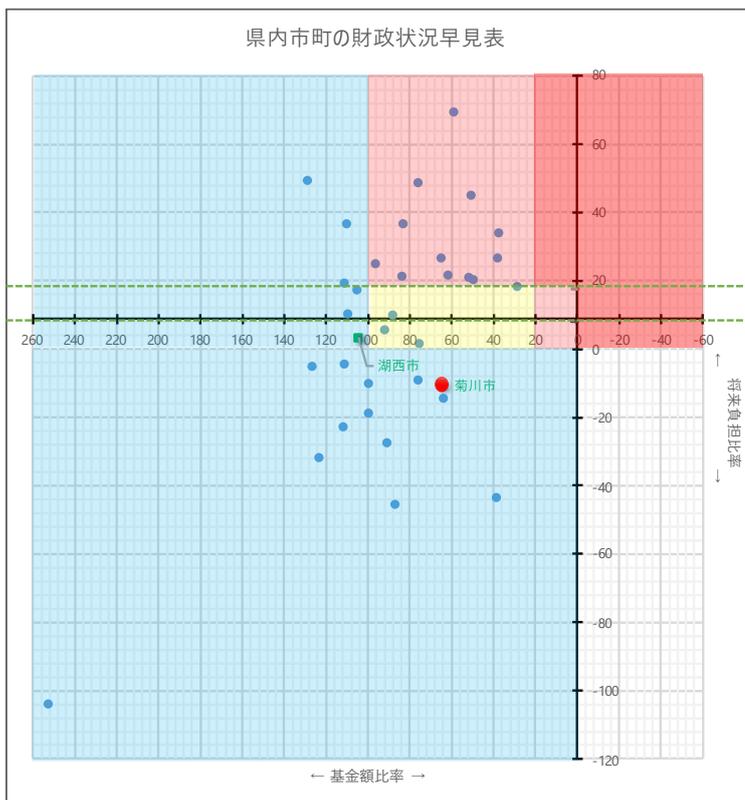


### 指標 E. 財政状況早見表

◎定量評価 (第Ⅰ象限)

年	基金額比率	将来負担比率	財政状況早見表
H26	45.0%	58.1%	黄
H28	49.5%	41.0%	黄
R1	42.4%	8.8%	黄
R4	65.0%	-10.2%	青

- ・令和4年における財政状況早見表は青の領域(財政状況が良いことを示す。)に位置している。
- ・基金額比率は令和元年に一度下降しているものの、概ね上昇傾向である。将来負担比率は一貫して減少している。
- ・散布図によるトレンド分析では第Ⅰ象限に属し、財政状況は改善している。



### ◎要因分析

#### 評価年比較：公共交通徒歩圏外で人口増

- ・既存の地域公共交通網形成計画について、次期計画の策定作業中 【S】
- ・地域公共交通会議を通じてコミュニティバスルートの見直しを実施(利用者不在のバス停の廃止や新しい商業施設のバス停を追加等) 【S】
- ・すべての路線が都市拠点(菊川駅、市役所、中央公民館)のいずれかを經由するよう設定
- ・今後も、人口の集積に合わせた対応が必要 【T】



市営コミュニティバス

### ◎計画の見直しの検討

#### 判定：公共交通ネットワークの再構築

- ・コミュニティバスのルートの見直しについては、人口の集積等に柔軟に対応した実施を検討する。
- ・作成中の地域公共交通計画についても、本分析も踏まえた新たな取組に繋げるよう関係部局との調整を検討する。

### ◎要因分析

#### 評価年比較：両指標ともに改善

- ・人口増加(社会増)に伴う税収増が、財政状況が好転した一因 【O】  
(20～34歳の転入が多く、就職、転職、転勤など、仕事の都合による転入者か)  
(近年、小笠地区を中心<sup>おがさ</sup>に外国人人口も増加)
- ・このほか、発展した工業による製造品出荷額の高さも要因の一つ

### ◎計画の見直しの検討

#### 判定：立地適正化計画の適正な推進

- ・財政状況は健全であると評価できる。しかし、市街地が拡散(用途地域外での開発や人口の増加)している傾向があり、今後も続いていくことが懸念される。
- ⇒ 公共施設の適正配置を検討する。
- ⇒ インフラの整備費・維持管理費(ライフサイクルコスト)の見直しを検討する。

## 指標 F1. 市街化調整区域（用途地域外）における開発許可面積比

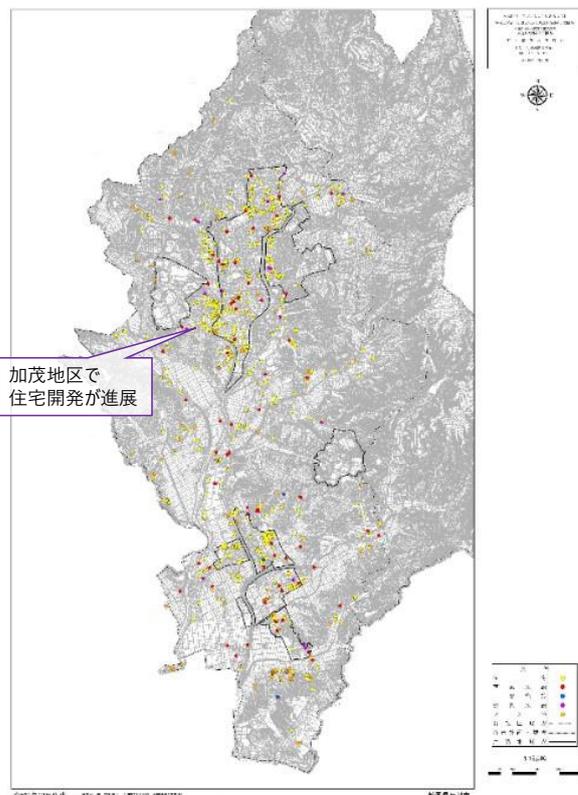
### ◎定量評価 =0.39（第Ⅲ象限）

基準年:16,263 m<sup>2</sup> / 43,903 m<sup>2</sup> = 0.37

評価年:18,264 m<sup>2</sup> / 19,258 m<sup>2</sup> = 0.95

- ・基準年(平成 25～27 年)から評価年(平成 30 年～令和 2 年)にかけての開発面積を見ると、用途地域内の開発が減少する一方で、用途地域外の開発が増加している。
- ・用途地域外では、<sup>かも</sup>加茂地区等で住宅開発が進んでいる。

農地転用状況図（図の出典：都市計画基礎調査）



## 指標 F2. 空き家率

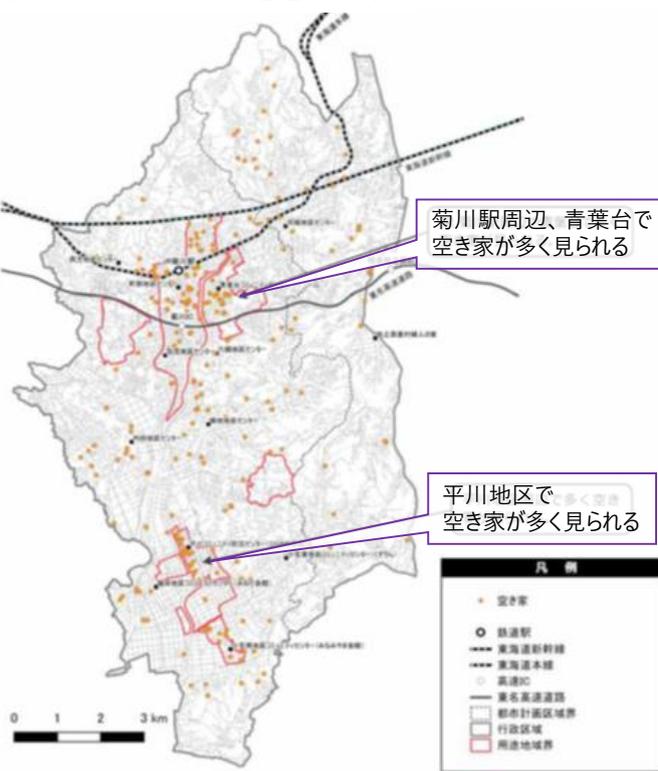
### ◎定量評価 =0.63

基準年:1,020 戸 / 19,620 戸 = 5.2%

評価年:1,740 戸 / 21,070 戸 = 8.3%

- ・平成 30 年から令和 5 年にかけて住宅数が 7.4%増加(19,620 戸→21,070 戸)しているのに対し、空き家数は 70.6%増加(1,020 戸→1,740 戸)しており、指標値は 0.63 にとどまっている。
- ・右図(平成 30 年度空き家等実態調査結果)によれば、平成 30 年時点の空き家の分布図である。
- ・この調査成果によれば、空き家は J R 菊川駅周辺や青葉台地区、平川地区周辺の用途地域内に多く存在している。
- ・また、昭和 40～50 年代に実施された宅地開発地では、今後、高齢化の進行や人口減少が見込まれていることから、空き家の増加も予想されている。

平成 30 年時点の空き家の分布図  
図の出典：菊川市立地適正化計画



出典：菊川市資料（2018（平成 30）年 10 月時点）

◎要因分析

評価年比較：用途地域外で開発増加

- ・利便性が向上し、土地が比較的安価なことが要因で、加茂地区等の用途地域外における開発が進行

【W】

- ・開発のほとんどは、住宅の用に供するもの  
(根拠:都市計画基礎調査結果)  
用途地域外における農地転用状況  
住宅 51%、商業 17%、工業 0%、公共 3%
- ・非線引き都市計画区域のため、立地規制が不可能



加茂地区の様子

◎計画の見直しの検討

判定:用途地域外における無秩序な開発行為等の抑制

- ・土地利用のあり方について抜本的に検討する。  
(用途地域の見直し、土地利用規制の導入等)

◎要因分析

- ・空き家が増加している平川地区は、旧市街地(旧小笠町) 【T】
- ・空き家について、今後も増加し続ける可能性もあり、市としても課題と認識 【T】
- ・空家等対策計画の見直しにあたり、政策立案に繋げるため、  
今年度、空き家件数把握調査を実施(現在、件数や状況の把握及びGISデータを整備中)
- ・状況に応じて補助制度の活用も検討予定
- ・現在、「低・未利用地の有効活用」(低未利用土地権利設定等促進計画制度や立地誘導促進施設協定制度等の活用)について検討中(実現予定なし) 【W】

◎計画の見直しの検討

判定：空き家対策の強化

- ・空家等対策計画や住生活基本計画との連携強化を検討する。
- ・空き家の発生抑制に向けた住宅施策の実践を検討する。

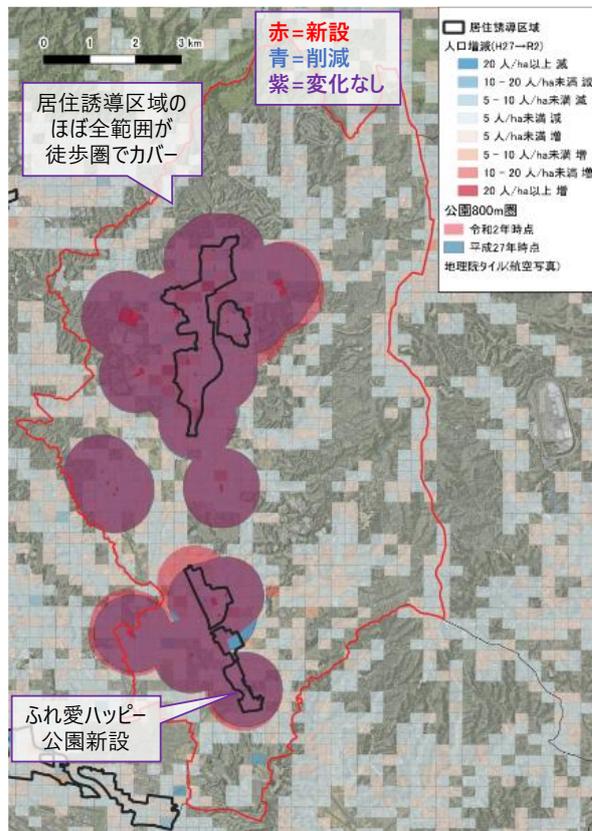
## 指標 G1. 居住誘導区域内における公園緑地の徒歩圏人口カバー率

### ◎定量評価 =0.99

基準年:14,305 人 / 14,322 人 = 99.9%

評価年:14,681 人 / 14,880 人 = 98.7%

- ・居住誘導区域内はかねてから公園・緑地徒歩圏でほぼカバーされている。
- ・更に、ふれ愛<sup>あい</sup>ハッピー公園が新設されている。



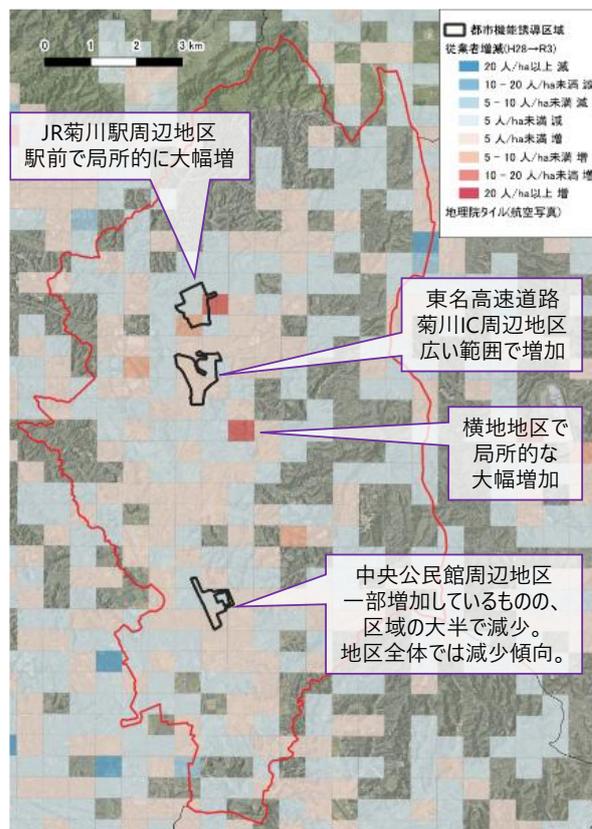
## 指標 G2. 都市機能誘導区域内における従業人口密度

### ◎定量評価 =1.06

基準年:2,080 人 / 140.58ha = 14.8 人/ha

評価年:2,196 人 / 140.58ha = 15.6 人/ha

- ・市全体の従業人口が増加する中、都市機能誘導区域内の従業人口も増加している。
- ・JR周辺地区:菊川駅の南東で局所的に大幅な増加が見られる。(各種商業施設、公民館、工業団地等)
- ・東名高速道路<sup>きくがわ</sup>菊川IC 周辺地区:区域の広い範囲で増加している。
- ・中央公民館周辺地区:一部増加しているものの、区域の大半で減少している。(同地区全体では減少。)
- ・誘導区域外では、都市計画マスタープランで産業拠点として位置付けられている横地<sup>よこじ</sup>地区で局所的な大幅増加が見られる。



【】内はSWOT分析での該当要素。

### ◎要因分析

- ・都市計画マスタープランにより、住区基幹公園の整備（街区公園や近隣公園等の整備）、その他の特徴的な公園・広場等の整備、本市の自然環境の骨格を形成する自然緑地等の保全と適切な維持管理等を実践
- ・ふれ愛<sup>あい</sup>ハッピー公園が新設【S】
- ・公園施設の老朽化への対応が課題（維持管理が困難な場合もあり、老朽化によって施設を撤去した実績あり）【W】



おがさセントラルパーク（平川地区）イメージ

### ◎計画の見直しの検討

判定：問題なし（公園整備等の継続実施）

- ・魅力ある都市環境の創出に向けて、質の維持・向上を推進する。
- ・公園施設の長寿命化計画の策定を検討する。

### ◎要因分析

- ・従業人口の主な増加要因
  - \* 菊川駅<sup>きくがわえき</sup>周辺：遠鉄ショッピングセンター、杏林堂薬局菊川店、ミクニ等
  - \* 中央公民館<sup>ちゅうおうこうみんくわん</sup>周辺：田子重、コメリ等
  - \* 横地<sup>よこじ</sup>工業団地：フジオーゼックス、スター精密等
- ・菊川駅<sup>きくがわえき</sup>周辺では、誘導施策に基づき、駅前広場や南北自由通路の整備を推進（駅周辺の回遊性の向上）【S】



遠鉄ショッピングセンターの様子

### ◎計画の見直しの検討

判定：問題なし（産業育成、賑わい創出等の継続実施）

- ・引き続き、都市機能誘導区域における都市機能誘導施設の誘導・立地促進を進める。



菊川駅南口の整備イメージ

## 菊川市の特性（強み・弱み）等

※SWOT分析及び改善方針案は、県が独自に検討したものであり、実際に市が実施する取組と異なることがある。

### ◎SWOT分析

【】(カッコ)内は導出元の指標を示す。

	プラス要因	マイナス要因
内的環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前広場や南北自由通路の整備を推進【B、G2】</li> <li>災害に対して安全性を高める取組を推進中(土砂災害防止施設の整備等)【C1】</li> <li>潮海寺地区にて狭隘道路整備事業を推進中【C2】</li> <li>公共交通について、宅地開発の進行に沿って柔軟に対応【D】</li> <li>地域公共交通網形成計画の改訂作業中【D】</li> <li>コミュニティバスルートの見直しを実施【D】</li> <li>公園緑地の徒歩圏は居住誘導区域と重複【G1】</li> </ul> <p style="text-align: center;"><i>Strength (強み)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用について、住民ニーズと現在の用途地域とが不一致【A,F1】</li> <li>防災指針が未作成【C1】</li> <li>インフラの老朽化及び維持管理費の増加が問題となっており、今後、更に財政への影響が強くなっていく見込み【E】</li> <li>低・未利用地の有効活用について、検討に留まっており、実践されていない【F2】</li> </ul> <p style="text-align: center;"><i>Weakness (弱み)</i></p>
外的環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>誘導区域に隣接する加茂地区や下平川地区においては、利便性が向上し、土地が比較的安価であることから、人口が集積傾向【A】</li> <li>誘導施設が、人口増加の顕著な加茂地区に進出【B】</li> <li>東名高速道路相良牧之原IC 北側区域での開発や、新東名島田金谷IC 周辺での開発等の推進</li> <li>駅前広場や南北自由通路の整備の期待感に伴う、民間の土地利用の需要の高まり【B】</li> <li>JR菊川駅周辺等において従業人口が増加【G2】</li> <li>人口増加に伴う税収の増加【E】</li> </ul> <p style="text-align: center;"><i>Opportunity (機会)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口の集積に合わせた公共交通路線の対応が必要【D】</li> <li>空き家について、今後も増加し続ける可能性あり【F2】</li> <li>公園施設の老朽化への対応が課題【G1】</li> <li>南海トラフ巨大地震による、広範囲での震度6以上の揺れで、被害が広範囲に及ぶおそれあり</li> </ul> <p style="text-align: center;"><i>Threat (脅威)</i></p>

### ◎クロスSWOT分析

	機会 (O)	脅威 (T)
強み (S)	<p>居住誘導策の強化</p> <p>◎居住誘導区域内と区域外とで差を明確にするため、取組の充実を検討！</p> <p>都市機能の集約</p> <p>◎都市機能誘導施設の維持・増加に向けて、関連業界へ制度と市の取組をPR！</p> <p style="text-align: center;"><i>S × O (強みの最大化)</i></p>	<p>公共交通の充実</p> <p>◎立地適正化計画と地域公共交通網形成計画の連携を強化！</p> <p>公園設備の維持管理</p> <p>◎魅力ある生活環境を創出するため、公園内の施設設備について、維持管理を徹底！</p> <p style="text-align: center;"><i>S × T (脅威の克服)</i></p>
弱み (W)	<p>財政維持に向けた郊外開発への対応</p> <p>◎健全な財政が悪化に転じる前に、財政支出の適正化と郊外開発を抑制！</p> <p style="text-align: center;"><i>W × O (弱点の強化)</i></p>	<p>災害リスクの低減</p> <p>◎防災指針を作成し、防災・減災対策を実践！</p> <p>空き家等の対策</p> <p>◎居住誘導区域を重点的に、空き家の有効活用を検討！</p> <p style="text-align: center;"><i>W × T (弱点の緩和)</i></p>



## 菊川市の改善方針案

### 居住誘導策の強化（S×O）

#### ◎居住誘導区域内と区域外とで差を明確にするため、取組の充実を検討！

- ・ 駅北地区<sup>えききた</sup>や加茂地区<sup>かも</sup>などの居住誘導区域への編入（用途地域も見直し）
- ・ 居住誘導区域内での補助率の嵩上げ、補助メニューの充実（子育て世帯向け、移住者向け等）、税制優遇措置等の検討
- ・ 狭隘道路整備事業の推進強化
- ・ 空き家バンクの活用、リフォーム補助、住宅の購入・取得補助、引越し補助等

### 災害リスクの低減（W×T）

#### ◎防災指針を作成し、防災・減災対策を実践！

- ・ 現在の取組（啓発活動、避難路等の確保、家屋の耐震化等）の強化
- ・ 安全性が高まり住宅の一定以上の集積がある地域を誘導区域に編入（加茂地区<sup>かも</sup>・下平川地区<sup>しもひらかわ</sup>等）

### 公共交通の充実（S×T）

#### ◎立地適正化計画と地域公共交通網形成計画の連携を強化！

- ・ 公共交通のサービス水準向上（運行本数の見直しや乗換えの利便性向上等）
- ・ まちづくり施策に合わせたコミュニティバスの再編
- ・ 交通事業者にサービス水準の向上を働きかけ
- ・ 住民に対する公共交通のメリットの啓発

### 財政維持に向けた郊外開発への対応（W×O）

#### ◎健全な財政が悪化に転じる前に、財政支出の適正化と郊外開発を抑制！

- ・ 公共施設の適正配置（必要最小限に）
- ・ インフラの整備費・維持管理費の見直し（ライフサイクルコストの見直し）
- ・ 用途地域の見直し、居住誘導区域への編入
- ・ 誘導区域外における散発的な開発に、計画的な土地利用の促進

### 空き家等の対策（W×T）

#### ◎居住誘導区域を重点的に、空き家の有効活用を検討！

- ・ 空き家バンクの活用による流通促進
- ・ リノベーション補助による活用促進
- ・ 空き家への購入・取得、引越し等に補助額の嵩上げ
- ・ 低未利用土地権利設定等促進計画制度や立地誘導促進施設協定制度等の活用

## 4-2. 試行評価② (湖西市)

# 湖西市 立地適正化計画

【R3.4.1公表済】

計画期間：2020年～2045年 人口：5.9万人(2015年) ⇒ 5.2万人(2040年)

### 区域面積

a 市街化区域面積	= 1239.0 ha
b 都市機能誘導区域	= 65.5ha (b/a = 5.3%)
c 居住誘導区域	= 約385.8ha (c/a = 約31.1%)

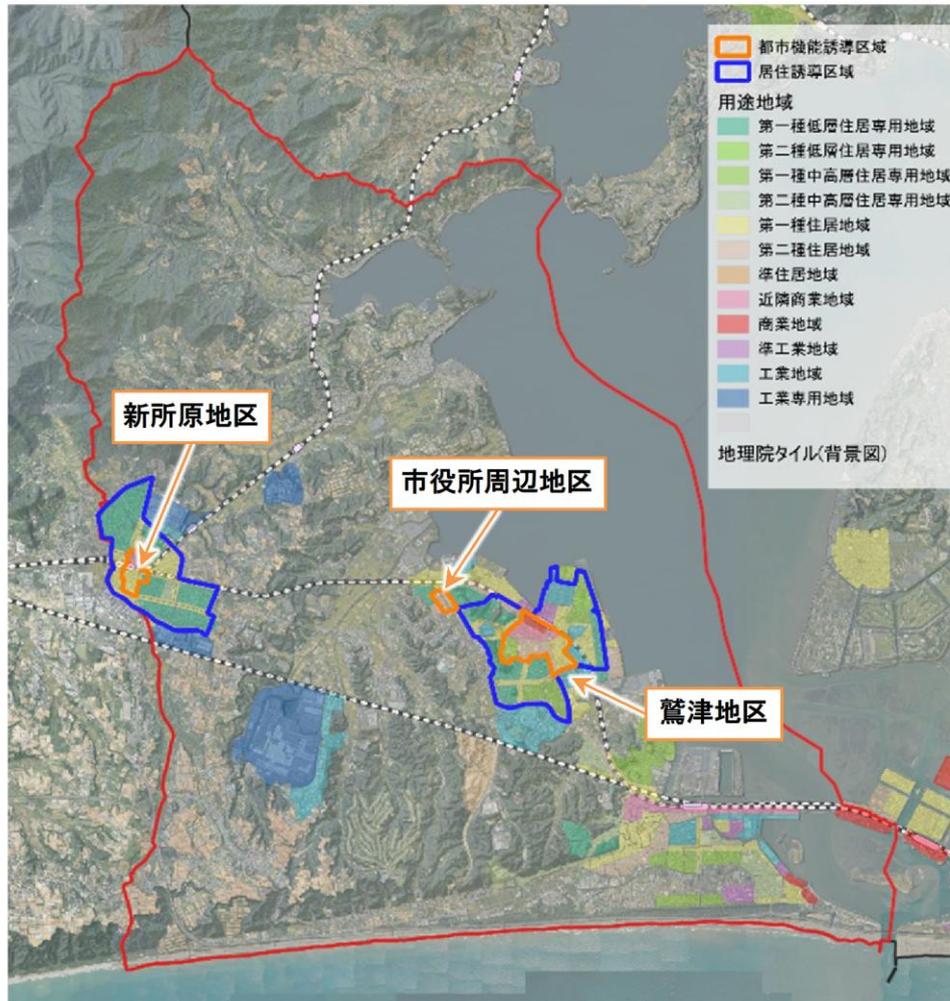
### ○都市機能誘導区域 (3区域)

【都市拠点】 鷺津地区・市役所周辺地区

【地域拠点】 新所原地区

- 【設定方針】
- ・公共交通でのアクセスが便利な場所
  - ・既存都市機能の集積のある場所
  - ・災害の危険性が低い場所

### 湖西市 立地適正化計画 概要図



## 基本方針

「職住近接」により、人とまちがつながる持続可能な集約・連携型のまちづくり

### ○誘導施設の立地を誘導するための施策

- ・誘導施設の設置に対する財政支援(国庫補助事業等を活用)
- ・官民複合施設の整備推進
- ・公的不動産の活用(統廃合、跡地利用)
- ・土地区画整理事業や市街地再開発事業等の推進
- ・各種中小企業融資制度の活用による企業立地の推進
- ・空き家、空き店舗等の活用(コミュニティ施設等の立地推進)
- ・土地の有効・高度利用推進のための用途地域の見直し検討

### ○誘導施設

都市機能		誘導施設	鷺津地区市役所周辺地区	新所原地区
区分				
行政	市役所、行政サービス窓口		○	○
子育て	子育て支援センター		○	○
医療	病院		○	○
	診療所(内科、外科)			
福祉	地域包括支援センター		○	○
	保健福祉センター		○	
商業	商業施設(店舗面積,500㎡以上)		○	○
金融	銀行・信用金庫		○	○
教育文化	小学校、中学校		○	○
	図書館		○	
	市民交流施設			

※根拠法・定義等が同一の場合は、区分・施設名を統一

### ○居住誘導区域

市街化区域を基本に設定

災害リスク							
土砂災害特別警戒区域	除外	災害危険区域	除外	地すべり防止区域	除外	急傾斜地崩壊危険区域	除外
土砂災害警戒区域	除外	浸水想定区域	含む	都市洪水・浸水想定区域	無	津波浸水想定区域	除外
都市計画							
工業専用地域全域							

### ○居住を誘導するための施策

- ・都市機能誘導区域へアクセスする道路の整備
- ・安全で快適な歩道や自転車通行区間の整備
- ・移住就業支援事業
- ・移住定住に関する補助制度の利用促進(住もっか「こさい」定住促進奨励金等)
- ・空き家バンクの登録、利活用の促進
- ・居住環境維持向上のための用途地域の見直し検討
- ・集落拠点での生活サービスの機能の維持
- ・災害リスクの周知、啓発
- ・民間事業者による津波避難階段等の整備推進

### ○目標 ☆期待される効果

- 誘導施設の立地数  
(2020:11施設→2040:23施設)
- 自動車・バイク以外の代表交通分担率  
(2007:28.5%→2040:30.3%)
- 居住誘導区域内の人口密度  
(2015:47.1人/ha→2040:45.9人/ha)

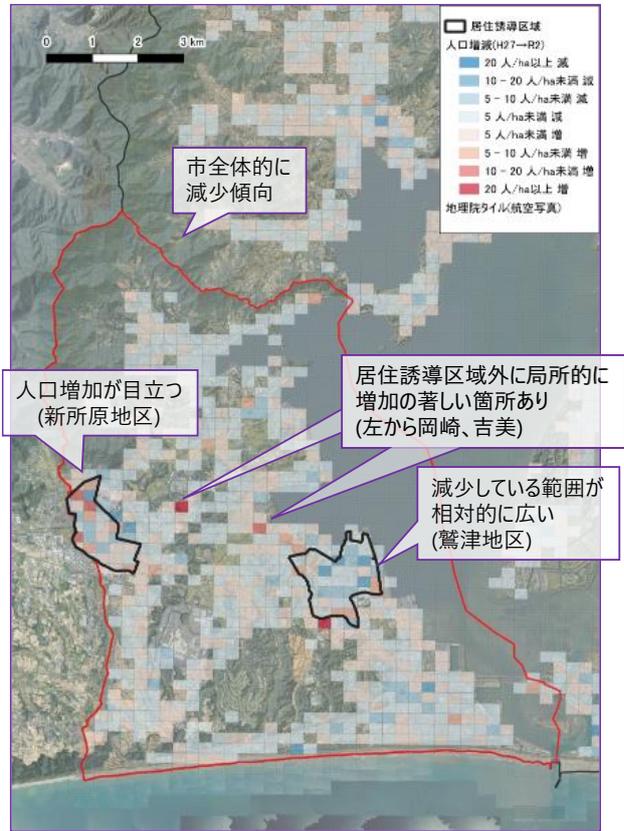
### 指標 A. 居住誘導区域内人口割合

◎定量評価 =1.01 (第Ⅱ象限)

基準年:18,540 人 / 59,789 人 = 31.01%

評価年:18,216 人 / 57,885 人 = 31.47%

- ・総人口が減少する中、居住誘導区域内の減少率は市全体よりも緩やかとなっている。
- ・新所原地区では、駅南や梅田などを中心に、人口が増加している地域が目立っている。
- ・他方、鷺津地区では、鷺津駅周辺を中心に人口が減少している範囲が広く見られる。
- ・市街化調整区域では、岡崎地区、吉美地区など、局所的に増加の著しい箇所がある。



### 指標 B. 都市機能の誘導状況

◎定量評価 =1.00 (象限なし(原点))

基準年:18 件 / 52 件 = 34.6%

評価年:18 件 / 52 件 = 34.6%

- ・件数に変化なし。
- ・教育系施設(小学校、中学校)及び商業系施設(面積 1,500 m<sup>2</sup>以上)については、その大半が都市機能誘導区域外に位置しており、低い集積水準となっている。

市町名	施設類型	誘導施設	基準年 施設数			評価年 施設数			R6値/H29値
			誘導区域内(A)	行政区域内(B)	A/B	誘導区域内(A)	行政区域内(B)	A/B	
湖西市	a.公共公益系	市役所	1	1	1.00	1	1	1.00	1.00
		行政サービス窓口	2	3	0.67	2	3	0.67	1.00
	b.文化系	図書館	1	2	0.50	1	2	0.50	1.00
		市民交流施設							
	c.医療福祉系	病院	1	2	0.50	1	2	0.50	1.00
		老人福祉センター		1			1		
		地域包括支援センター		4			4		
		障がい者支援施設		1			1		
		子育て支援センター	1	2	0.50	1	2	0.50	1.00
		乳幼児一時預かり施設		7			7		
	d.教育系	小学校	1	6	0.17	1	6	0.17	1.00
		中学校	1	5	0.20	1	5	0.20	1.00
	e.商業系	商業施設(面積1,500m <sup>2</sup> 以上)	3	9	0.33	3	9	0.33	1.00
	f.金融系	銀行	1	1	1.00	1	1	1.00	1.00
		信用金庫	6	8	0.75	6	8	0.75	1.00
市町小計			18	52	0.35	18	52	0.35	1.00

現時点で変化なし

【】内はSWOT分析での該当要素。

### ◎要因分析

#### 評価年比較：拡大傾向

- ・居住者の利便性向上に資する施設の整備が進捗（(都)鷺津駅谷上線の整備が75%）【S】
- ・移住定住に関する補助(市独自の施策)を推進（民間宅地開発奨励金制度の創設及び啓発によって、鷺津地区や新所原地区で新たな宅地が造成(計41区画)）【S】
- ・次世代自動車関連産業等の集積により、近隣都市から就業者が流入(湖西市の昼夜間人口比率は112.6で、牧之原市に次いで県下2位)【O】
- ・市街化調整区域である岡崎地区や吉美地区においては、大規模な戸建て住宅地が造成され、無秩序な開発が懸念【W】



民間宅地開発奨励金の活用により造成された宅地（鷺津地区）

### ◎計画の見直しの検討

#### 判定：居住誘導区域における人口減少の歯止め

- ・近隣都市からの就業者の流入が多い中、新たな住宅取得者は郊外住宅地を選択する様子が見られる。
  - ⇒ 開発需要を加味した区域設定を検討し、必要に応じて市街化区域への編入も検討する。
  - ⇒ 鷺津地区において、居住誘導区域内の居住へのインセンティブの強化を検討する。

### ◎要因分析

#### 評価年比較：変化なし

- ・企業立地促進奨励金(用地取得、雇用、設置)による立地促進策を実施(都市機能誘導区域外において、これまで2件の実績あり)【S】
- ・スタートアップ企業に対する支援を検討中【S】
- ・市役所庁舎や市立病院の移転を検討

### ◎計画の見直しの検討

#### 判定：区域外の施設に対する区域内への誘導

- ・今後、土地利用のニーズに合わせた誘導施設の立地が考えられる
  - ⇒ 引き続き、立地促進策の利用状況や利用者意向等に留意しながら都市機能の誘導を図る。
- ・今後も、近隣都市等からの流入が続くことが見込まれ、区域外での施設立地が進む可能性がある。
  - ⇒ 市役所庁舎や市立病院の都市機能誘導区域への移転について、関係部局との調整を検討する。
  - ⇒ 居住誘導区域とあわせて、都市機能誘導区域の設定を検討する。
  - ⇒ 国の支援制度の活用や市独自の施策立案・実施を検討する。
  - ⇒ 関連業界への啓発活動を検討する。

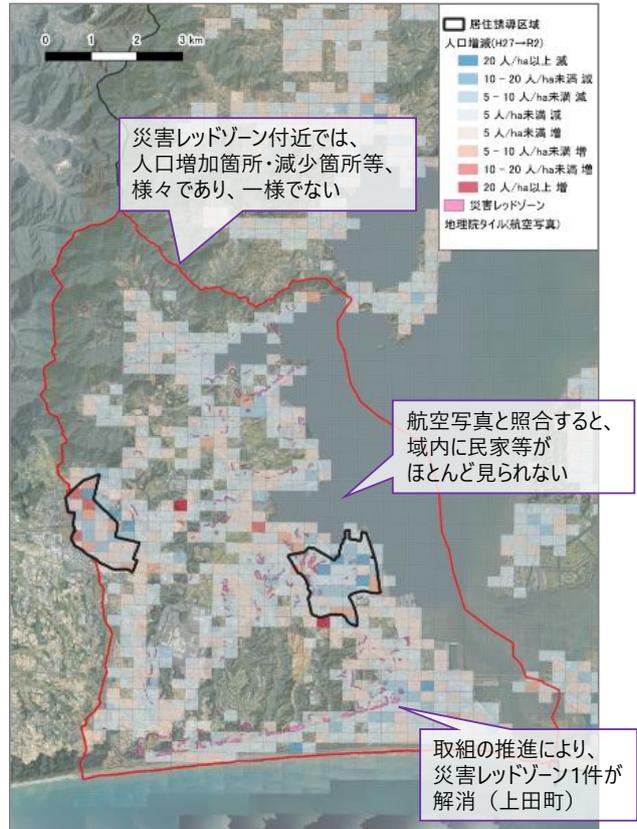
### 指標 C1. 災害レッドゾーン内人口割合

◎定量評価 =1.04 (第Ⅳ象限)

基準年:727人 / 59,789人 = 1.22%

評価年:677人 / 57,885人 = 1.17%

- ・災害レッドゾーン付近の人口動態は人口増加箇所・減少箇所等様々である。
- ・航空写真と照合すると、災害レッドゾーン内には民家等がほとんど見られない。
- ・面積按分を行う分析手法のため、災害レッドゾーン内人口が一定数集計されているものの、実際の人口は数値より少ないと考えられる。



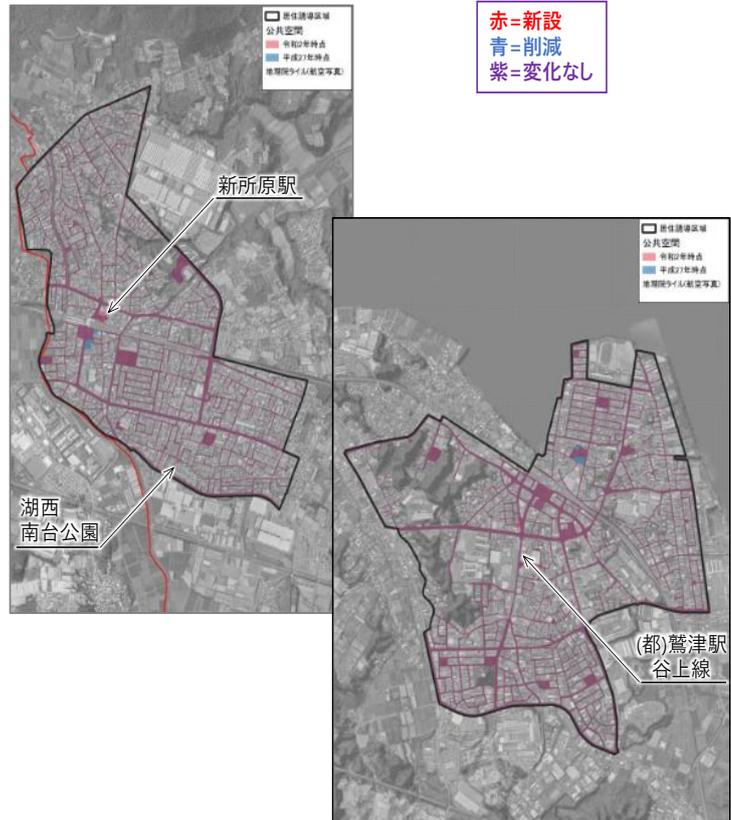
### 指標 C2. 居住誘導区域内における公共空間率

◎定量評価 =1.00

基準年:72.7ha / 388.5ha = 18.71%

評価年:72.5ha / 388.5ha = 18.66%

- ・公共空間面積は同等で推移している。



◎要因分析

評価年比較：レッド内外で人口減少

- ・災害レッドゾーン内人口が減少している要因は、自然減であると考えられる
- ・計画では、住みよいくらし環境の形成を目的とした、災害リスクの周知・啓発の実施を位置付け
- ・平成 27 年以降、災害に対して安全性を高める取組の推進により、災害レッドゾーン 1 件が解消（上田町地区）【S】
- ・防災指針は未作成 【W】
- ・南海トラフ巨大地震による、広範囲での震度 6 強以上の揺れで、被害が広範囲に及ぶおそれあり 【T】

◎計画の見直しの検討

判定：居住誘導区域への人口集約

- ・区域内居住へのインセンティブを検討する。
- ・引き続き、急傾斜地崩壊対策事業等の防災・減災対策を実施する。
- ・また、これらを施策に位置付けた防災指針の作成を検討する。

◎要因分析

- ・湖西南台公園、新所原駅前広場を整備（それぞれ、平成 27 年、28 年完成）
- ・「新所原駅周辺整備事業」による同駅前広場等の整備が進捗（平成 30 年完成）【S】
- ・居住者の利便性向上に資する施設の整備が進捗（（都）鷺津駅谷上線の整備が 75%）【S】



（都）鷺津駅谷上線の整備状況

◎計画の見直しの検討

判定：公園・道路整備等の継続実施

- ・今後も継続的に居住誘導区域内においてオープンスペースや道路空間等の整備を進める。

### 指標 D. 公共交通路線の徒歩圏人口カバー率

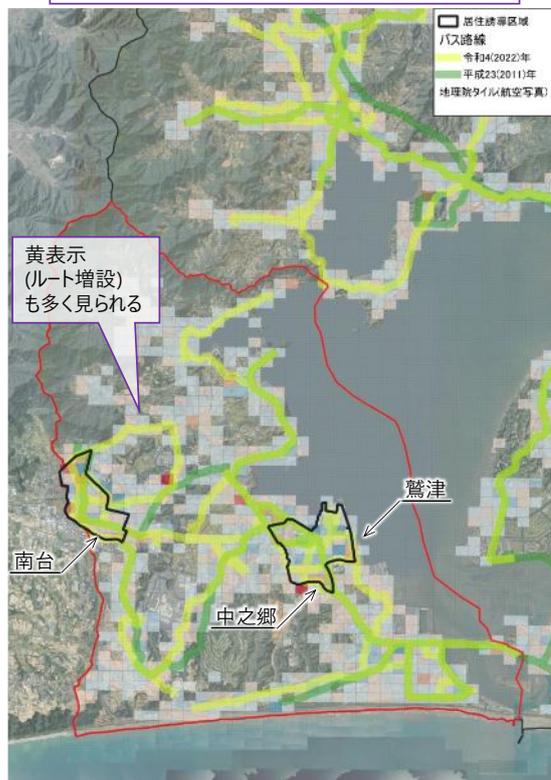
#### ◎定量評価 =1.19 (第 I 象限)

基準年:40,440 人 / 59,789 人 = 67.64%

評価年:46,602 人 / 57,885 人 = 80.51%

- 公共交通路線の徒歩圏人口が約 15%増加している【S】
- 基準年（平成 22 年）から評価年（令和 4 年）にかけてバス路線が増加している。このうち、鷺津（鷺津駅南東部）や中之郷、南台などの地区では人口が増加している。

黄=ルート増設、緑=ルート削減、黄緑=変更なし  
(鉄道については変化がないため、表示していない。)



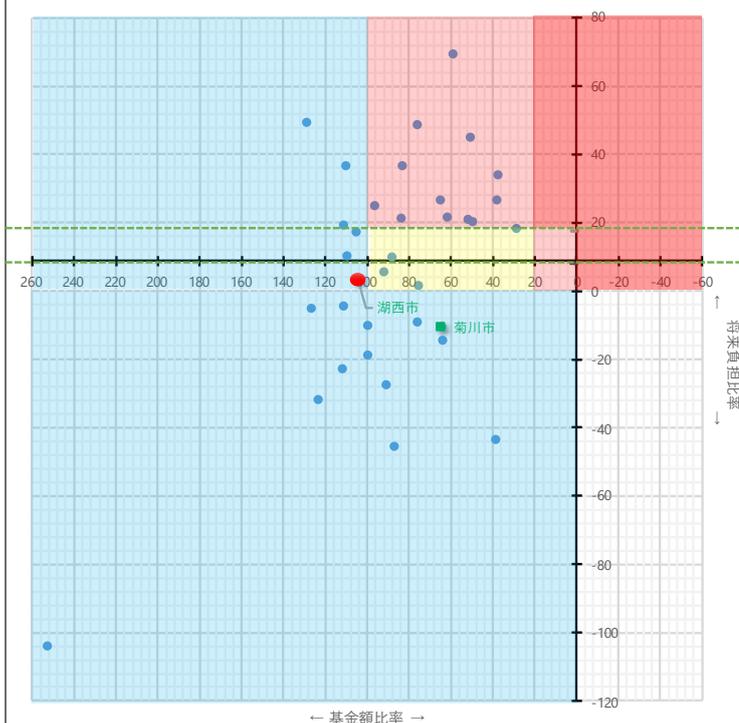
### 指標 E. 財政状況早見表

#### ◎定量評価 (第 I 象限)

年	基金額比率	将来負担比率	財政状況早見表
H26	47.5%	46.9%	黄
H28	51.9%	31.1%	黄
R1	68.5%	19.4%	黄
R4	104.5%	2.4%	青

- 令和 4 年における財政状況早見表は青の領域（財政状況が良いことを示す。）に位置している。
- 基金額比率は一貫して上昇し、将来負担比率は一貫して減少している。
- 散布図によるトレンド分析では第 I 象限に属し、財政状況は改善している。

県内市町の財政状況早見表



【】内はSWOT分析での該当要素。

◎要因分析

評価年比較：公共交通徒歩圏内で人口増

- ・令和 3 年にコミュニティバスを再編(遠鉄バス<sup>はまな</sup>浜名線湖西系統撤退をカバーする路線を新設)【S】
- ・令和 3,4 年にデマンド型乗合タクシーの運行エリアを拡大(令和 6 年 10 月に全域化)【S】
- ・以上により、両者ともに利用者数が増加【O】
- ・今後の取組として、デマンド型乗合タクシーの拡充の検討や地域公共交通計画の改定を予定。



コーちゃんバス (コミュニティバス)

◎計画の見直しの検討

判定：問題なし（継続的なPDCAの実施）

- ・コミュニティバスのルートやデマンド型乗合タクシーの運行エリアの見直しについては、人口の集積や社会動向等に柔軟に対応するよう検討する。
- ・改定予定の地域公共交通計画についても、本分析も踏まえた新たな取組に繋げるよう関係部局との調整を検討する。

◎要因分析

評価年比較：両指標ともに改善

- ・法人税や市民税等の税収の増加が、財政状況が良好になっている一因【O】  
(自動車関連企業をはじめとした法人税収入が高水準)  
(市民 1 人あたりの税収額が全国平均値を大きく上回って高水準)
- ・市街地の低密度化傾向(市街地の拡散及び人口減少)に伴う税収減及びインフラ等の維持管理コスト上昇が懸念【W】

◎計画の見直しの検討

判定：立地適正化計画の適正な推進

- ・今後の税収悪化(人口減少)・行財政コストの上昇(市役所庁舎や市立病院の移転等)に対応する必要がある。
- ⇒ 公共施設の適正配置を検討する。
- ⇒ インフラの整備費・維持管理費(ライフサイクルコスト)の見直しを検討する。

指標 F1. 市街化調整区域（用途地域外）における開発許可面積比

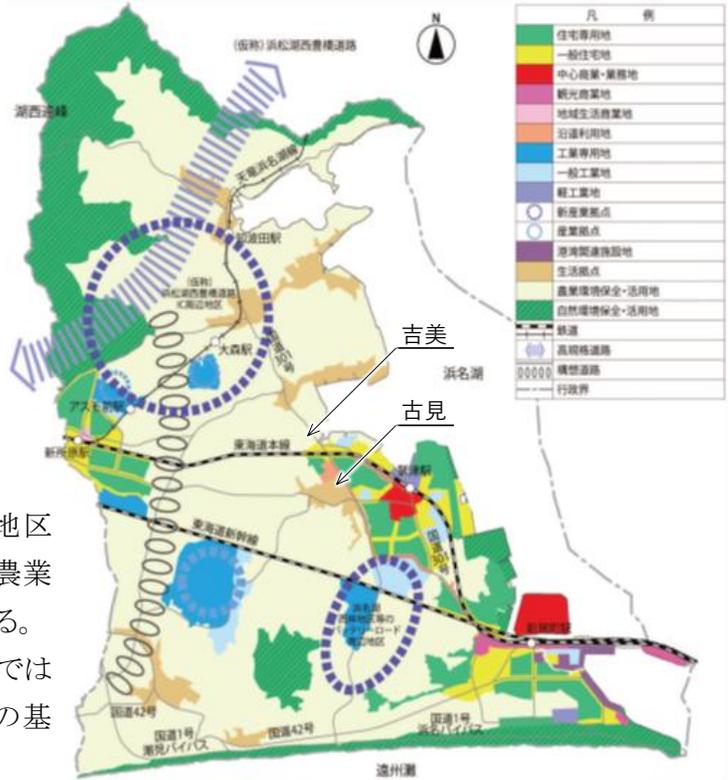
◎定量評価 =0.20（第Ⅲ象限）

基準年:4,585 m<sup>2</sup> / 39,200 m<sup>2</sup> = 0.13

評価年:5,302 m<sup>2</sup> / 9,235 m<sup>2</sup> = 0.57

- ・基準年(平成 25～27 年)から評価年(平成 30 年～令和 2 年)にかけての開発面積を見ると、市街化区域内の開発が大幅に減少する一方で、市街化調整区域内の開発が増加している。
  - ・市街化調整区域内では、主に古見地区(指定大規模既存集落に指定)で集合住宅等の住宅開発が進んでいる。
  - ・人口の集積傾向が見受けられる吉美地区は、都市計画マスタープランにおいて「農業環境保全・活用地」に位置付けられている。
- ※上記 2 点をわかりやすく示すため、右図では都市計画マスタープランの「土地利用の基本方針図」を掲載している。

図:土地利用の基本方針図(出典:湖西市都市計画マスタープラン)



指標 F2. 空き家率

◎定量評価 =0.95

基準年:1,580 戸 / 25,730 戸 = 6.14%

評価年:1,760 戸 / 27,330 戸 = 6.44%

- ・空き家数は増加しており、平成 30 年から令和 5 年にかけて住宅数が 6.2%増加(25,730 戸→27,330 戸)しているのに対し、空き家数は 11.4%増加(1,580 戸→1,760 戸)している。
- ・右図(平成 30 年度湖西市立地的成果系各区策定に係る空家等実態調査結果)によれば、空き家は新居地区を中心とした市街化区域や郊外の集落地に分布している。

図:空き家分布メッシュ (平成 30 年度時点) (出典:湖西市都市計画マスタープラン)

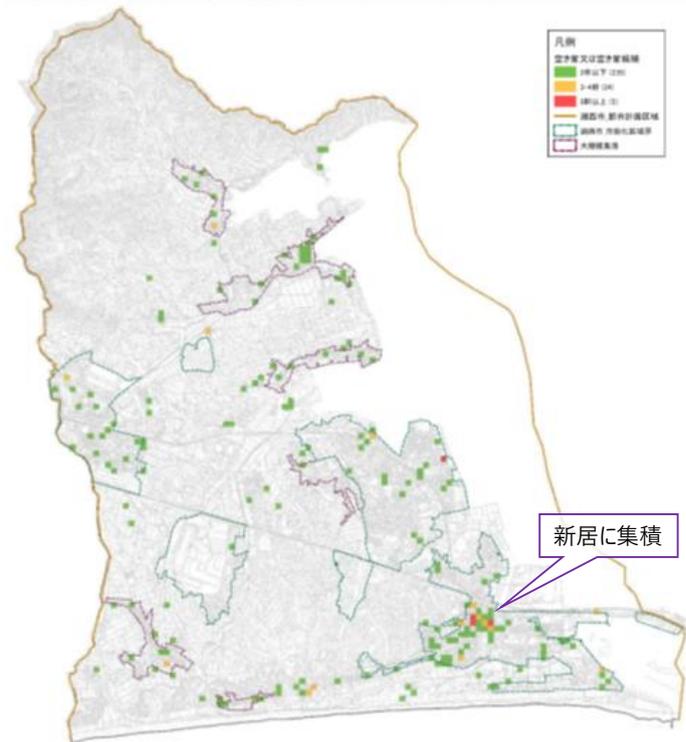


図. 湖西市における空き家分布【メッシュ】

(出典・加工:平成 30 年度 湖西市立地適正化計画策定に係る空家等実態調査)

## ◎要因分析

### 評価年比較：用途地域外で開発増加

- ・市街化調整区域における土地利用のほとんどは、駐車場や太陽光発電の立地によるもの  
(根拠:都市計画基礎調査結果)  
市街化調整区域における農地転用状況:住宅9.6%、商業0.9%、工業0.3%、公共2.7%、駐車場等86.5%
- ・一方で、市街化区域における開発は、住宅の用に供するものがおよそ半分  
(根拠:都市計画基礎調査結果)  
市街化区域における農地転用状況:住宅51.9%、商業9.6%、工業0.2%、公共1.2%、駐車場等37.1%
- ・市街化調整区域の中で比較的利便性に優れた吉美地区や古見地区において、人口が集積傾向
- ・農業就業者の高齢化や後継者不足により耕作放棄地が増加していることから、将来的に無秩序な開発等も懸念【T】

## ◎計画の見直しの検討

### 判定：市街化調整区域における無秩序な施設立地の抑制

- ・今後は土地利用の方針等をより長期的な観点から検証・検討することが求められる。
- ・今後も、都市計画マスタープランに沿って、メリハリのある土地利用に努める。
- ・また、吉美地区や古見地区については、市街化区域(居住誘導区域)への編入を検討する。

## ◎要因分析

- ・空き家が増加している新居地区<sup>あらい</sup>は、旧市街地(旧新居町)【T】
- ・今後も増加し続けることを想定【T】
- ・空き家対策として、種々の取組を推進し、空き家の有効利用を促進(空家等対策計画の改定、空き家バンク登録の簡素化、360°カメラを活用した空き家内覧、空家対策に関する県司法書士会との協定締結等)【S】
- ・更に今後、空き家等の管理システムの導入を予定。【S】

## ◎計画の見直しの検討

### 判定：空き家対策と立地適正化計画との連携強化

- ・積極的な空き家対策が講じられており、今後も更なる拡充が検討されている。
- ⇒ 現状を注視し、適宜見直しを図りながら、引き続き空き家対策の取組を推進する。
- ⇒ 第2次湖西市空家等対策計画と湖西市立地適正化計画との連携強化を検討する。

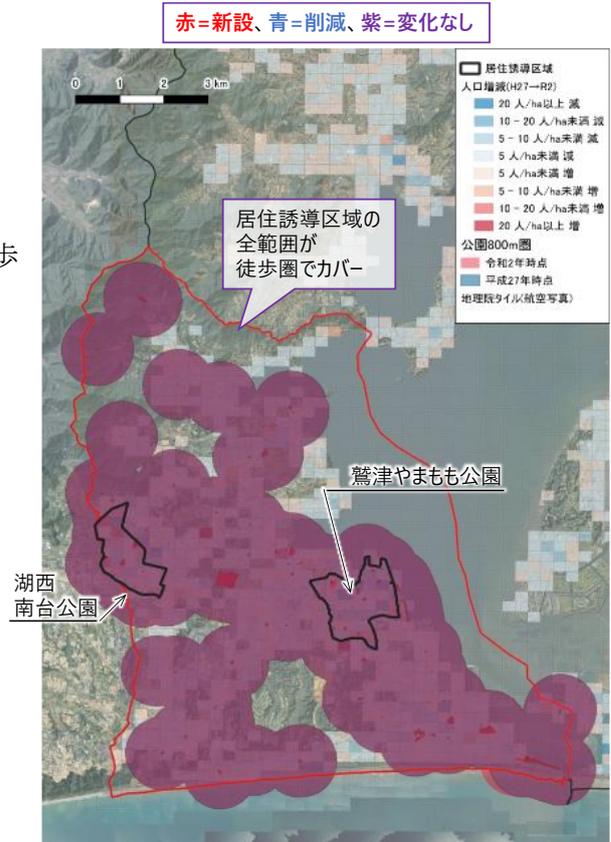
### 指標 G1. 居住誘導区域内における公園緑地の徒歩圏人口カバー率

◎定量評価 =1.00

基準年:18,216人 / 18,216人 = 100.0%

評価年:18,540人 / 18,540人 = 100.0%

- ・居住誘導区域内は予めから全域を公園・緑地徒歩圏内でカバーされ、値は100%となっている。  
(このため、数値は居住誘導区域内人口と同じ。)



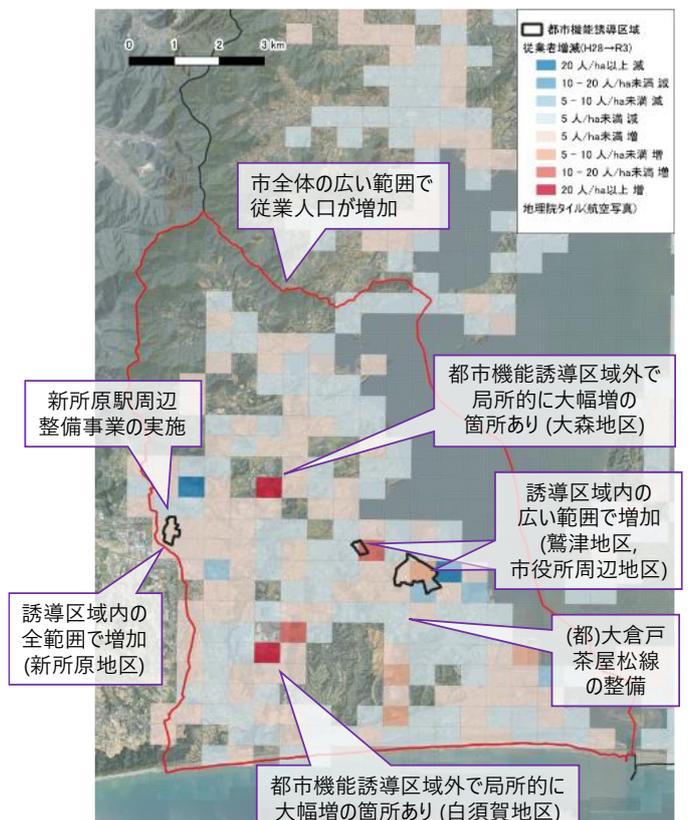
### 指標 G2. 都市機能誘導区域内における従業人口密度

◎定量評価 =1.17

基準年:1,281人 / 66.62ha = 19.2人/ha

評価年:1,504人 / 66.62ha = 22.6人/ha

- ・市全体の従業人口が増加する中、都市機能誘導区域内の従業人口はより速いペースで増加している。
- ・都市機能誘導区域内(鷺津地区、新所原地区及び市役所周辺地区)の広い範囲で増加している。
- ・大森地区や白須賀地区等、都市機能誘導区域外でも局所的に大幅増の箇所が見られる。



### ◎要因分析

- ・都市計画マスタープランに沿って、既存の緑地の保全(公園や緑地の適切な維持管理)、新たな緑地の創出(新たな緑地や公園の計画的な整備)、緑のネットワークの構築等を実践
- ・湖西市公共施設等総合管理計画により、公園施設の適切な維持管理・更新が位置付け【S】
- ・はまなこ 浜名湖やえんしゅうなだ 遠州灘等の豊かな自然環境があり、CO2抑制や防災性、レクリエーション、憩い、野生生物の生息環境等、多面的な効果が期待【O】
- ・みなみだい 湖西南台公園、しんじよはら 新所原駅前広場を整備(それぞれ、平成27年、28年完成)
- ・「しんじよみず 新所水とみどりのプロジェクト」が実施され、地域住民や学校等が協力した緑地の保全活動や環境教育等が推進

### ◎計画の見直しの検討

判定：問題なし（公園整備等の継続実施）

- ・今後も都市計画マスタープランに沿って、魅力ある都市環境の創出に向けて、質の維持・向上を推進する。

### ◎要因分析

- ・産業の利便性向上に資する施設の整備が進捗  
((都)おおくらどちやまつ 大倉戸茶屋松線の整備率70%)
- ・都市機能誘導区域内の従業者人口の主な増加要因
  - \* 「しんじよはらえき 新所原駅周辺整備事業」に伴う利便性の向上
  - \* 次世代自動車関連産業等の雇用増進の波及効果
- ・工業系用途地域では、次世代自動車関連産業等の立地により従業人口が大幅増加【O】  
(おおもり 大森地区=トヨタバッテリー大森工場、しらすか 白須賀地区=スズキ湖西工場、あらい 新居地区=トヨタバッテリー新居工場)
- ・企業立地促進奨励金(用地取得、雇用、設置)による立地促進策を推進【S】  
(都市機能誘導区域外において、これまで2件の実績あり)



(都)大倉戸茶屋松線

### ◎計画の見直しの検討

判定：誘導区域内外における計画的な産業促進

- ・都市機能誘導施設に対するインセンティブの強化を検討する。
- ・当市の特徴である製造業等は、都市計画マスタープランに沿って計画的な発展を促進する。

## 湖西市の特性（強み・弱み）等

※SWOT分析及び改善方針案は、県が独自に検討したものであり、実際に市が実施する取組と異なることがある。

### ◎SWOT分析

【】(カッコ)内は導出元の指標を示す。

	プラス要因	マイナス要因
内的環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路等、居住者の利便性向上に資する施設の整備が進捗【A,C2】</li> <li>移住定住に関する補助や空き家利活用の促進等（市独自の施策）が推進【A】</li> <li>企業立地促進奨励金による都市機能の立地促進。スタートアップ支援も検討中【B,G2】</li> <li>災害に対して安全性を高める取組を推進中（災害レッドゾーン1件が解消）【C1】</li> <li>公共交通路線の徒歩圏人口が増加。公共交通の適正な見直しにより利用者数増加【D】</li> <li>空き家率は県全体よりやや高いものの、上昇ペースは緩やか。様々な空き家対策を推進【F2】</li> <li>公園緑地の徒歩圏は居住誘導区域と重複【G1】</li> <li>都市機能誘導区域内で従業人口が増加【G2】</li> </ul> <p style="text-align: center;"><i>Strength (強み)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>鷺津地区(居住誘導区域)で鷺津駅周辺を中心に人口が減少【A】</li> <li>DID 面積の増加、DID 人口密度の低下等、都市の低密度化傾向【A】</li> <li>保育所徒歩圏 0～4 歳人口カバー率が類似規模都市より著しく低い【B】</li> <li>岡崎地区や吉美地区(市街化調整区域)において、大規模な戸建て住宅地が造成【A】</li> <li>防災指針が未作成【C1】</li> <li>市街地の低密度化(市街地の拡散及び人口減少)に伴う税収減及びインフラ等の維持管理コスト上昇が懸念【E】</li> </ul> <p style="text-align: center;"><i>Weakness (弱み)</i></p>
外的環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>県内有数の産業都市で次世代自動車関連産業等が集積。近隣都市から居住者が流入（湖西市の昼夜間人口比率は112.6）【A】</li> <li>市域北部で国が(仮称)浜松湖西豊橋道路の整備を計画。アクセス性の向上が期待【D】</li> <li>自動車産業等に起因する税収の増加【E】</li> <li>企業による新たな車載用電池製造工場の建設計画、県による湖西内山工業団地造成計画等による更なる成長の余地【F1,G2】</li> </ul> <p style="text-align: center;"><i>Opportunity (機会)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>近隣都市からの就業者の流入が多い中、新たな住宅取得者は郊外住宅地を選択【A】</li> <li>インフラの老朽化及び維持管理費の増加が問題。今後、更に財政への影響が強くなっていく見込み【E】</li> <li>農業就業者の高齢化や後継者不足により耕作放棄地が増加。将来的な無秩序な宅地化等も懸念【F1】</li> <li>空き家について、今後も増加し続ける可能性あり【F2】</li> <li>公園施設の老朽化への対応が課題【G1】</li> <li>南海トラフ巨大地震による、広範囲での震度6以上の揺れで、被害が広範囲に及ぶおそれあり【C1】</li> </ul> <p style="text-align: center;"><i>Threat (脅威)</i></p>

### ◎クロスSWOT分析

	機会 (O)	脅威 (T)
強み (S)	<p>居住誘導策の強化</p> <p>◎居住誘導区域内のインセンティブを強化し、近隣都市からの転入者の受入れ！</p> <p style="text-align: center;"><i>S × O (強みの最大化)</i></p>	<p>公共交通の充実</p> <p>◎立地適正化計画と地域公共交通計画の連携を強化！</p> <p style="text-align: center;"><i>S × T (脅威の克服)</i></p>
弱み (W)	<p>都市機能の誘導の適宜見直し・強化</p> <p>◎居住誘導区域の利便性を向上させ、近隣都市からの転入者の受入れ！</p> <p>財政維持に向けた郊外開発への対応</p> <p>◎健全な財政が悪化に転じる前に、財政支出の適正化と郊外開発を抑制！</p> <p style="text-align: center;"><i>W × O (弱点の強化)</i></p>	<p>災害リスクの低減</p> <p>◎防災指針を作成し、防災・減災対策を実践！</p> <p>土地利用の抜本的見直し</p> <p>(内容は左記「財政維持に向けた郊外開発への対応」と同じ。)</p> <p style="text-align: center;"><i>W × T (弱点の緩和)</i></p>



## 湖西市の改善方針案

### 財政維持に向けた郊外開発への対応（W×O）

#### ◎健全な財政が悪化に転じる前に、財政支出の適正化と郊外開発を抑制！

- ・ 将来を見据えた総合的な土地利用方針（都市計画マスタープラン）の見直し  
（誘導区域での立地促進、市街化調整区域等での規制強化策等、土地利用のメリハリの強化）
- ・ 公共施設の適正配置（湖西市公共施設再配置基本計画等と立地適正化計画の連携強化）
- ・ インフラの整備費・維持管理費の見直し（ライフサイクルコストの見直し）
- ・ 区域区分（市街化区域／市街化調整区域）の見直し
- ・ 市街化調整区域における土地利用規制・開発許可等の厳格化

### 居住誘導策の強化（S×O）

#### ◎居住誘導区域内のインセンティブを強化し、近隣都市からの転入者の受入れ！

- ・ 居住誘導区域内での補助率の嵩上げ、補助メニューの充実（子育て世帯向け、移住者向け等）、税制優遇措置等の検討
- ・ 移住定住に係る補助、空き家等のリフォーム補助、住宅の購入・取得補助、引越し補助等
- ・ 都市機能誘導策や公共交通施策と連携した利便性の向上
- ・ 湖西市役所北部の人口集積地（古見地区、吉美地区の一部等）について、市街化区域（居住誘導区域）へ編入
- ・ 人口減少が進行した地区について、市街化区域から除外

### 都市機能の誘導の適宜見直し・強化（W×O）

#### ◎居住誘導区域の利便性を向上させ、近隣都市からの転入者の受入れを集約！

- ・ 近隣市からの子育て世帯の流入を踏まえた保育機能等の誘導強化
- ・ 人口の集積・分布に適宜対応した誘導施設・区域設定の見直し

### 公共交通の充実（S×T）

#### ◎立地適正化計画と地域公共交通計画の連携を強化！

- ・ まちづくり施策や人口分布に合わせた公共交通の再編（P D C A）
- ・ 公共交通のサービス水準向上のための支援（運行本数の見直しや乗換えの利便性向上等）
- ・ 住民に対する公共交通のメリットの啓発

### 災害リスクの低減（W×T）

#### ◎防災指針を作成し、防災・減災対策を実践！

- ・ 現在の取組（災害リスクの周知・啓発、民間事業者による津波避難階段等の整備推進）の効果的推進
- ・ 災害リスクの高い地域における安全な避難路・避難地の確保、家屋の高床化・耐震化等の促進
- ・ 災害リスクの高い地域からの居住誘導に対するインセンティブ付与の検討



## おわりに

### ◎今後の取組

各市町における計画の評価により、まちづくりが効果的に実行されていくよう、県と市町とが相互に意思疎通を図ることができる仕組みを構築し、実践していくことが必要である。定期的に行う「立地適正化計画広域連絡協議会」や概ね5年毎に実施される計画の評価の時期などにおいて、まち健診と合わせて本書で示す評価を実施し、県に相談されたい。

### ◎謝辞

本書の作成にあたり、評価指標の要因分析や計画の見直しの検討などにおいて、静岡県都市計画審議会の森本会長（早稲田大学理工学術院教授）に適切な御指導・御鞭撻を賜り、感謝申し上げます。

また、国土交通省 中部地方整備局 都市整備課、菊川市 都市計画課、並びに湖西市 都市計画課におかれましては、本書の作成にあたって、情報提供に御協力をいただき、ありがとうございました。

## 立地適正化計画 見直しの手引き

2025（令和7）年3月

静岡県 交通基盤部都市局 都市計画課

〒420-8601

静岡市葵区追手町9番6号

Tel : 054-221-3062 Fax : 054-221-3640

<https://www.pref.shizuoka.jp/kensei/introduction/soshiki/1003451/1003588/1029681.html>