

1 立地適正化計画の実効性向上のあり方検討会 とりまとめ（案）
2 ～持続可能な都市構造の実現のための立適+（プラス）～
3

4 目次
5
6

7 I 立地適正化計画の現状と課題

- 8 1. 立地適正化計画制度のこれまでの経緯
9 2. 立地適正化計画制度のこれまでの取組状況
10 3. 立地適正化計画制度の現況を踏まえた課題
11 4. とりまとめの全体像
12
13

14 II 実効性向上に向けた今後の対応の方向性

- 15 1. 立地適正化計画はどのような市町村において作成することが必要か
16 2. 作成が進まない原因にどのように対応することが必要か
17 3. 評価や見直しを促すために必要な取組はどうあるべきか
18 4. 評価はどのような指標や評価構造で行うことが望ましいのか
19 5. 評価や見直しを適切に行うためのデータのあり方はどうあるべきか
20

21 III 今後、更なる政策の検討が必要な事項
22

1 I 立地適正化計画の現状と課題

2 1. 立地適正化計画制度のこれまでの経緯

3 (ポイント)

4 ○立地適正化計画は、居住と都市機能を誘導することを主眼とした制度として創設
5 された。

6 ○人口減少、高齢化、防災、拡散する市街地（非効率な行財政）といった課題を、
7 密度の経済性を発揮させることで解決することを期待されている。

8 ○都市計画制度と一体となりつつ、動的な運用を図ることが求められている。

9
10 我が国においては、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
11 社会的課題、都市課題を多くの都市において抱え、今後ますます深刻化することが
12 想定される中で、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
13 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・
14 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を改
15 正し、立地適正化計画制度を創設した。

16 立地適正化計画は、将来の都市像を明示し、財政・金融・税制等の経済的インセ
17 ンティブにより、計画的な時間軸の中で、コンパクトシティに向けて住宅や民間施
18 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
19 援措置を結びつける役割を果たすものである。このため、都市計画制度と一体とな
20 った取組の推進と、効果や実効性を不断に検証し、双方の計画について見直しを行
21 うなど動的な運用を図ることが求められる制度である。

22 立地適正化計画の運用に当たっては、都市計画運用指針に加え、「立地適正化計画
23 作成の手引き」を国が作成し、モデル都市を選定するなど、制度の周知を図った。
24 なお、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」を公開
25 し、評価の視点や評価指標の例示を行っているほか、「立地適正化計画の手引き」お
26 いても評価手法や事例を掲載している。市町村はこれらを参考としながら、目標値
27 を定め、達成状況の評価を実施している。

28 制度創設後、都市のスポンジ化に対応するため、平成 30 年に法改正が行われ、制
29 度の拡充が行われた。さらに居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あ
30 るいは低減させるため、令和 2 年の法改正により立地適正化計画に防災指針を定め
31 ることとした。

32
33
34 2. 立地適正化計画制度のこれまでの取組状況

35 (ポイント)

36 ○計画作成数は順調に増加している。

37 ○施策効果は制度の直接的効果である居住と都市機能の誘導区域内への誘導につ
38 いて評価をしているが、概ね政府目標である 2 / 3 を達成している。

1
2 立地適正化計画は、令和6年3月末時点で568市町村において作成・公表済みであり、これらを含む747市町村において作成に向けた取組が進められ、都市計画区域を有する市町村の過半数が取り組んでいる状況にある。国においては、令和6年度末時点において600市町村での作成・公表を目標（KPI）としており、着実な進捗が図られている。

7 立地適正化計画制度は、居住と都市機能を一定のエリア、すなわち誘導区域へ誘導することが制度目的となっているため、「居住誘導区域内に居住している人口の占める割合が増加している市町村数の割合」、「都市機能誘導区域内に立地する誘導施設数の割合が増加している市町村数の割合」を全国的な評価指標として設定している。いずれの指標についても3分の2の市町村で指標が改善することを目標としている。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の市町村で改善傾向となっており一定程度の施策効果が見られる一方、評価時点による変動があることや、約3分の1の市町村においては改善傾向が見られない。

17 3. 立地適正化計画制度の現況を踏まえた課題

18 (ポイント)

- 19 ○作成の必要性が高いと考えられる市町村でも取組が進んでいないケースがある。
- 20
- 21 ○作成しない理由は、都道府県を含む地方公共団体における人や予算といったリ
- 22 ソース不足と取組の必要性を認識していないという2点大きいですが、取組の過程
- 23 で異なる。
- 24 ○実効性向上に当たっては、計画の評価及びそれを踏まえた見直しが重要だが、
- 25 評価未実施市町村もある。
- 26 ○評価の方法は、市町村によって異なる。
- 27 ○評価を行った上で、見直しをしていない市町村も多い。
- 28

29 都市計画区域をもつ市町村のうち、人口10万人以下の人口規模が小さい市町村に
30 においては、作成に向けた取組が進んでいない傾向がある。一方で、このような
31 市町村については、今後特に人口減少や高齢化が深刻化し、財政を含む都市経営の
32 観点で厳しい状況が想定される市町村が多く、持続可能なまちづくりに取り組む必
33 要性が高いものと考えられる。このような市町村においては、取組を進めたくても
34 人材や予算といったリソースが不足しており、取組に着手できていない場合も少な
35 くない。一方で、立地適正化計画に取り組む必要性がないとする小規模市町村もあ
36 り、抱えている都市課題を的確に認識できていない可能性もある。

37 都市再生特別措置法では、立地適正化計画については概ね5年ごとの評価を行う
38 ことに努めることとされている。しかしながら計画作成から5年以上経過している

1 市町村のうち、約5割以上が評価未実施となっている状況である。

2 立地適正化計画に定める施策効果を評価する目標については、多面的な目標値を
3 設定している市町村が存在している一方、財政や医療、福祉といった施策目的に係
4 る目標設定をしている市町村は少ない状況である。加えて、評価の際に用いるデー
5 タや算出方法が市町村間で異なっている場合があり、例えば居住誘導状況を把握す
6 るに当たっても、用いる統計データの違いやメッシュ人口の按分方法の違いによ
7 り、他の市町村との比較が困難な場合がある。

8 また評価の結果、計画に定める目標値に向けた達成度が良好でない場合であって
9 も、計画内容の見直しを行っていない市町村が少なくない状況である。さらに同様
10 の評価結果であるにもかかわらず、誘導施策の見直しを図った市町村とそうでない
11 市町村が存在しており、評価結果を踏まえた適切な見直しが図られていない可能性
12 がある。

13

14

15 4. とりまとめの全体像

16 上記のような現状から、本検討会では、立地適正化計画の取組の裾野拡大をどの
17 ようにしていくのか、実効性向上に向けた評価のあり方はどのようにあるべきかと
18 いった観点から、以下のような論点について議論を行った。

- 19 1. 立地適正化計画はどのような市町村において作成することが必要か
- 20 2. 作成が進まない原因にどのように対応することが必要か
- 21 3. 評価や見直しを促すために必要な取組はどうあるべきか
- 22 4. 評価はどのような指標や評価構造で行うことが望ましいのか
- 23 5. 評価や見直しを適切に行うためのデータのあり方はどうあるべきか

24

25 これらの議論を通じ、都市が持つそれぞれの性質や多様性を意識しながら、エビ
26 デンスベースの評価を行うことで、立地適正化計画の実効性を更に向上させるには
27 どのような施策を取るべきか、議論を行った。このとりまとめに基づく取組が、立
28 地適正化計画の実効性向上のみならず、持続可能な都市構造の実現のための政策と
29 しての正当性の評価と適切な制度理解の醸成につながることも期待している。

30

31

1 II 実効性向上に向けた今後の対応の方向性

2 1. 立地適正化計画はどのような市町村において作成することが必要か

3 ①現状・課題と基本的考え方

4 (ポイント)

5 ○市町村の意向を重視した取組から必要性も加味した取組へ転換が必要。

6

7 人口10万人以下の都市規模が小さい市町村においては取組が進んでいない傾向が
8 見られるが、この中には、今後人口減少や高齢化が深刻化する市町村が多く含まれ
9 ている。このような市町村の中には、取組を進めたくても人材や予算が不足してお
10 り、取組に着手できていない場合も少なくない。一方、客観的状況に関わらず、立
11 地適正化計画作成の必要性がないと考えている市町村も見られる。

12 これまで立地適正化計画の取組は市町村の率先した姿勢に基づき進んで来た面が
13 大きい中、このように取組が進んでいない市町村に対して立地適正化計画に基づく
14 施策を進めることの必要性を正しく認識してもらうことが、計画の更なる裾野拡大
15 に当たっては重要である。

16

17 ②今後の対応の方向性

18 (ポイント)

19 ○作成・取組意向の高低に関わらず必要性の高い市町村へ作成を訴求することも重
20 要。必要性は、各自治体の状況に加え、周辺市町村等の状況も加味することが必
21 要。

22 ○あわせて政府としてどの程度裾野拡大をしていくことが政策上必要か検討すべ
23 き。

24

25 計画のさらなる裾野拡大にあたっては、積極的な取組意向がある市町村がしっか
26 りと取り組めるようにしつつ、意向の高低によらず取組の必要性を踏まえて立地適
27 正化計画の作成を訴求していくことが必要ではないか。

28 必要性に影響を与える要素としては、①各市町村の人口や都市機能に係る状況か
29 ら見た必要性と、②周辺市町村を含む広域で抱える課題から見た必要性とがあり、
30 それぞれについて考慮することが必要ではないか。

31 ①は、例えば、

- 32 ・人口減少が進んでいる市町村
- 33 ・市街地が拡散傾向の市町村
- 34 ・防災・都市機能の維持・財政状況・公共交通・中心市街地活性化などに課題が
35 あり、都市機能・人口の適正配置により課題解決が望まれる市町村

36 など、既に顕在化している課題がある市町村が考えられる。

37 ②は、例えば、

- 38 ・広域都市計画区域を構成する市町村

1 ・経済圏・生活圏が複数市町村にまたがっているような場合
2 ・流域治水や広域公共交通など地理・分野別のつながりがある場合
3 など、周辺市町村と連動した課題解決が求められる市町村が考えられる。
4 必要性の高低については、立地適正化計画以外の区域区分制度をはじめとする土
5 地利用コントロール施策の現在の取組状況も踏まえつつ、
6 ・人口集中地区が消滅する可能性が非常に高い場合
7 ・人口の分布状況の地理的変化や年齢構成の変化などがある場合
8 ・市街化区域の縁辺部の市街化調整区域内や非線引き都市計画区域の白地地区の
9 人口や人口密度が増えている場合
10 ・相対的に災害リスクの低い都市の中心部へ居住や都市機能誘導を行うことが効
11 果的な場合
12 ・人口減少に伴って都市機能の撤退が進む場合
13 ・都市の拠点間を結ぶ公共交通軸のサービスレベルの大幅な低下が今後見込まれ
14 る場合
15 ・都市のスポンジ化が進行している場合
16 ・公共施設の維持管理費の削減を図る必要性がある場合
17 等においては、必要性が特に高くなるのではないかと考えられる。

18 ただし、上記に当てはまらないからといって、立地適正化計画を作成する必要が
19 ないということではなく、例えば都市機能の適正な誘導や配置など、持続可能な都
20 市構造の実現に向けた取組は全国的に必要と考えられる。

21 上記のような考え方を踏まえて、長期的に国としてどの程度の数の市町村に立地
22 適正化計画を作成してもらうことを目標とするかは検討する必要がある。単に市町
23 村数だけでなく、立地適正化計画作成済み市町村にどれくらいの人口が居住してい
24 るかといった人口カバー率や、広域の視点を加えた目標設定なども考えられる。

27 2. 作成が進まない原因にどのように対応することが必要か

28 ①現状・課題と基本的考え方

29 (ポイント)

30 ○隘路は5つ。「現状認識の困難性」「広域検討の困難性」「政策判断の困難性」「実
31 施体制確保の困難性」「地元合意の困難性」。これら個別の隘路に対応する必要があ
32 る。

33
34 立地適正化計画を作成するに至らない要因は様々なものが存在するが、主に以下
35 5つの要因によるものと考えられる。

36 1. 地方公共団体による正確な現状認識の困難性

37 都市的課題や他の市町村等による取組状況を客観的に把握するためのデー
38 タが不足、またデータの的確な分析、解析ができないため、自らの市町村の

1 状況を正確に把握できていない可能性がある。

2 2. 広域検討の困難性

3 前述の通り、周辺市町村を含めた広域の課題についても、立地適正化計画
4 を作成する必要性に影響するが、周辺自治体を含めた地域全体の状況を把握
5 する手段が不足している可能性がある。

6 3. 都市経営上のメリットの正しい認識及び施策連携の困難性

7 生活利便性の確保や財政、防災等、都市経営上のメリットとの因果関係を
8 正しく認識してもらうための情報等や施策（公共交通、公共施設管理等）の
9 連携が不足していると考えられる。

10 4. 実施体制確保の困難性

11 市町村の財政状況にもよるが、市町村の人手不足や予算不足のため、立地
12 適正化計画を作成しようとしても、できていない可能性がある。

13 5. 地元合意の困難性

14 行政内部で検討を進めても、地元、特に誘導区域外となる地区の住民によ
15 る誤解等から同意が得られず、作成に至らない事例もある。

16 上記のような要因を解消できるよう、国としても取り組む必要性がある。

18 ②今後の対応の方向性

19 (ポイント)

20 ○「情報や技術の提供」「広域、複数市町村で取り組む場合の主体及びその役割の明
21 確化」「施策効果と自治体経営上のメリットの連動性整理と施策連携の強化」「人材
22 確保への支援強化」「制度理解の促進」を都道府県と連携しながら国として進める必
23 要がある。

24
25 各市町村が現状を簡単に認識できるよう、国が都市状況、都市課題や取組状況に
26 関する情報やデータを市町村へ提供することを検討すべきである。その際に、周辺
27 市町村に関する情報やデータも併せて提供し、広域の課題についても情報提供する
28 ことも期待される。後述の評価レポートを未作成市町村にも提供することも一案で
29 ある。

30 また、作成に踏み切れない市町村を抱える都道府県については、都市計画基礎調
31 査をはじめとしたデータの活用や周辺市町村の事例の共有、都市計画区域マスター
32 プランにおける広域的な視点からの課題の提供、隣接市町村などとの土地利用の調
33 整など、それぞれの作成に踏み切れない理由に応じた広域的な調整とサポートを行
34 うことが役割として必要なのではないかと考えられる。

35 さらに、広域連携による立地適正化の取り組みを進めるために、国が広域連携の
36 方法やノウハウ等に係る情報提供を行うとともに、都道府県や広域主体の役割の明
37 確化も必要と考えられる。

38 国はこれまで、立地適正化計画の施策効果について情報提供を実施してきた。今

1 後、計画作成市町村と未作成市町村の間での比較や、見直し実施市町村と未実施市
2 町村の間での比較など、計画の見直しにつながる施策効果の見せ方について更に工
3 夫をしていくことが考えられる。例えば、都市特性に応じ、コンパクトなまちづく
4 りを通じて都市経営上期待する施策効果が異なることが想定される。地価の上昇と
5 それに伴う固定資産税（土地）と都市計画税の増加が見込まれるが、地方都市とそ
6 れ以外においては地価動向が異なり、また地方税収に占める固定資産税の割合が異
7 なるため、取組の効果をより実感できるよう、施策効果について都市特性も踏まえ
8 た整理が必要ではないかと考えられる。

9 また、市町村によっては、都市計画専門人材などが不足している現状がある。こ
10 のため、他分野における取組も参考に、人材面からより取り組みやすい環境整備が
11 必要なのではないかと考えられる。

12 他にも、立地適正化計画の推進に当たっては、「周辺部が切り捨てられる」「誘導
13 区域外の住宅が強制的に移転させられる」「中心部に全てを集約する」といった誤解
14 による計画作成への反対があるとの声もある。

15 このような誤解を払拭しつつ、都市経営上のメリットとなる「密度の経済」への
16 理解や市町村の部局間の横断的な連携となる他分野の施策における区域概念などへ
17 の理解については、関係省庁とも連携しながら、今後も引き続き市町村をはじめ地
18 方公共団体等へ周知していくことが必要と考えられる。また、その際、状況、課
19 題、取組に関する情報を全国横断的に市町村へ提供することが必要ではないかと考
20 えられる。また、国、都道府県、市町村がそれぞれの立場から市民の理解を促す取
21 組を行うことが望まれる。

22 23 24 3. 評価や見直しを促すために必要な取組はどうあるべきか

25 ①現状・課題と基本的考え方

26 (ポイント)

27 ○立地適正化計画を作成してから5年程度経過しても評価を実施していない、評価
28 をしても見直しをしていない市町村が相当数存在している。

29 ○適切な評価の実施と評価に基づく施策の見直しに向けて、国として標準的な方法
30 を示したり評価レポートを提供するなど、より力を入れて取り組むべきではない
31 か。

32
33 立地適正化計画作成から5年が経過しても評価を未実施の市町村が6割程度存在
34 している。また、評価を実施した市町村において、これを踏まえた計画の見直しを
35 していないケースが一定数存在している。

36 立地適正化計画は、制度創設当初から動的な運用を図ることが意図されているこ
37 とを鑑みると、計画を作成した市町村において適切にPDCAサイクルを回し、計画の
38 実効性を高めていくことが必要である。

1 このような課題に対応するためには、市町村の自主性を尊重しつつ、市町村が自
2 ら適切に評価を行い、適切に改善を行うため、国として評価や見直しの標準的な方
3 法を示したり、評価レポートを提供したりするなど積極的に情報提供を行い、モニ
4 タリングを行うなど、国としてより積極的に支援をすることが重要である。

6 ②今後の対応の方向性

7 (ポイント)

- 8 ○評価の必要性を市町村が理解することが必要。
- 9 ○国は、市町村の評価を支援するため「全国標準的なデータ整備」「標準的な評価構
10 造・評価指標の構築」「見直しの方策まで含めた評価レポート（まちづくりの健康診
11 断）の提供」を推進すべき。
- 12 ○国は、各市町村の評価を総合しモニタリングした上で、政策効果を検証すべき。
- 13 ○都道府県においては国、市町村と連携し主体的な役割を果たすことも必要。
- 14 ○適切な評価を実施していない市町村については、国からの働きかけが必要。
- 15 ○ただし、評価は、長期的な都市構造の転換に向けた道筋が間違っていないかとい
16 う観点で活用することが望ましい。

17
18 立地適正化計画は都市計画と一体となって動的な運用が求められる制度であり、
19 不断の評価、見直しが前提であることを、国及び都道府県、市町村それぞれが理解
20 することが必要である。

21 一方、市町村が評価を実施するためには、データの整備等にコストや手間がかか
22 ることが課題となっている。人口変化など全国の市町村が共通して活用するデー
23 タがあるため、これらについては国で標準的なデータを整備し市町村に提供するこ
24 とが、評価を円滑かつ全国均一な精度で実施するために有効である。

25 また、人口の誘導状況や誘導施設の状況など、立地適正化計画で評価すべき事項
26 や、多くの計画で評価対象にされている指標を加味して、国として「標準的な評価
27 構造・評価指標の構築」を推進すべきである。

28 この一環として、見直しに必要なデータの提供から見直しの方策例まで含めた評
29 価レポート（まちづくりの健康診断）を提供することにより、市町村がより容易に
30 他市町村と比較可能な形で現状を把握できるよう、国として評価の体系を確立す
31 べきではないか。

32 一方、各自治体が自らの状況のみを根拠として評価・見直しをすれば、広域的な
33 最適化が図られない可能性がある。このため、周辺市町村の評価レポートや広域の
34 観点でのデータも参照可能な形で提供することで、周辺地域の土地利用状況等が確
35 認可能となり、広域の視点からも見直しの質の向上に資するのではないか。

36 また、国としては、各市町村の評価を集計し、全国的な都市構造の変化をモニ
37 タリングすることで、立地適正化計画の政策効果を検証すべきではないか。加えて、
38 都道府県においては国、市町村と連携し主体的な役割を果たすことも必要ではない

1 か。

2 加えて、評価を適切に実施していくため、積極的な取組を図ろうとする市町村に
3 対しては国からも引き続き支援を行いつつ、一方で適切な評価を実施していない市
4 町村については、評価実施に向けた国からの強力な働きかけを実施することが必要
5 ではないか。

6 また、立地適正化計画は長期的な都市の体質改善施策であり、5年では定量的な
7 効果が発現しないことも十分に考えうる。このため、立地適正化計画の評価は、長
8 期的な都市構造の転換に向けた道筋が間違っていないかという観点で活用すること
9 が望ましい。また、立地適正化計画は計画に基づく取組が重要であることを鑑み、
10 客観的数値のみならず、どの程度立地適正化計画に資する施策に取り組んだかとい
11 う、施策の実施状況についても同時に評価していくことが必要ではないか。

12
13

14 4. 評価はどのような指標や評価構造で行うことが望ましいのか

15 ①現状・課題と基本的考え方

16 (ポイント)

17 ○各市町村が実施している評価は、評価指標の設定が多様であり、また評価に用い
18 るデータもまちまちである。また、市町村全体からみたマクロの評価では局所的に
19 生じている問題を把握できないという課題もある。

20 ○評価の方法によって評価結果は大きく変わりうる。

21 ○このため、評価指標や評価構造はある程度、全国で整合が図られていることが望
22 ましい。

23

24 現在、立地適正化計画の評価は、各自治体が「都市構造の評価に関するハンドブ
25 ック」、「立地適正化計画の手引き」を参考としながら独自に目標値を定め、評価
26 を行っている。そのため、評価指標は市町村によってばらつきが見られ、居住、都
27 市機能の誘導に関する指標及び公共交通に関する指標は設定割合が高いものの、地
28 価、財政といった立地適正化計画の間接的な効果に係る目標値を設定している市町
29 村は少ない。

30 また、評価に用いるデータについても、各自治体で検討し設定することとなっ
31 ているため、例えば同じ人口の指標であっても、国勢調査、住民基本台帳といったデ
32 ータの出典の違い、メッシュデータ、ポイントデータといった集計方法の違いがあ
33 り、広域的な視点からの自治体間での評価結果の比較などが困難な状況である。

34 加えて、誘導区域内居住割合など市町村全体からみたマクロ評価のみでは、縁辺
35 部での開発や中心部の局地的な人口変動、行政区域界での規制の不整合といった課
36 題など、局所的に生じている問題を把握できないという課題もある。

37 居住誘導区域内の人口割合の変化は、行政区域や市街化区域面積に対して、どの
38 程度の割合で居住誘導区域を設定しているかという点にも影響を受けると考えられ

1 ることから、各市町村の都市特性が異なることを十分に踏まえた上で、区域設定が
2 評価に影響しうることを十分に考慮することが必要ではないか。

3 都市機能誘導区域の評価についてはさらに、何を誘導施設として設定しているか
4 によって結果が大きく変わることが考えられる。市町村によっては、病院や行政施
5 設といった基幹的な施設のみ設定しているところから、コンビニエンスストアなど
6 対象施設数が極めて多い施設も設定しているところまで幅広く存在している。

7 特に、居住、都市機能誘導に係る指標については、計画の直接的な効果を計測す
8 る重要な指標であるため、計画の進捗状況を全国的な基準で把握する観点から、市
9 町村がどのような指標を用いて評価を行うのか、またその算定方法について整合性
10 を確保することが必要である。

11 ②今後の対応の方向性

12 (ポイント)

- | |
|--|
| 14 ○評価指標は、「直接効果（アウトプット指標）」、「間接効果（アウトカム指標）」、
15 「施策の取組状況（インプット指標）」に係る視点で設定。
16 ○評価に当たっては、評価の判断に影響を与えうる要素も考慮することが重要。
17 ○「直接効果」は、居住と都市機能の誘導状況を把握する指標を設定。
18 ○「間接効果」は、『防災』『公共交通』『財政』『土地利用』といった観点で定量的
19 に評価。
20 ○「施策の実施状況」は、誘導施策の実施状況を取組内容も踏まえ評価。
21 ○定量的指標については、統計上の誤差が生じることを考慮に入れる必要がある。 |
|--|

22
23 計画の直接的な成果指標として居住と都市機能の誘導状況の評価が必要であるた
24 め、アウトプット指標として設定する。加えて、間接効果として公共交通の利便性
25 の向上や財政状況の改善といった立地適正化計画の多面的な波及効果を把握するア
26 ウトカム指標についても把握することが望ましい。さらに、インプット指標として
27 計画に基づいて実施した取組の状況も評価に含めるべきではないか。

28 直接的な成果指標として、居住誘導の状況については「居住誘導区域内に居住し
29 ている人口の占める割合が増加しているか」を基本的な指標とし、長期的な観点か
30 ら指標の動向を把握するために、直近5年間の評価結果のみならず、さらに5年前
31 の評価結果も算出し、その変化を確認することも必要ではないか。

32 また、人口密度の状況も直接指標の補足指標として確認すべきではないか。その
33 際、40人/haを一つの目安としつつ、将来の人口動態等を踏まえつつ、各市町村の
34 実情に応じて現状の人口密度を維持することを目標にするなど、過大・過小となら
35 ないように留意が必要である。市町村全体のマクロの評価に加えて、人口動態をメ
36 ッシュデータを用いて即地的に把握することも必要ではないか。

37 都市機能の誘導の状況は、行政区域全体の誘導施設数のうち、誘導区域内に存在
38 する誘導施設数の割合の変化で測ることを基本とする。ただし、誘導施設の設定が

1 自治体によって異なることも踏まえ、生活利便性の確保に必要な標準的な都市機能
2 の立地状況についても、補足指標として把握すべきではないか。標準的な都市機能
3 としては、人口規模に応じて異なることも踏まえつつ、行政施設、商業施設、医療
4 施設、子育て施設、福祉施設、教育施設、文化施設等とすることが考えられる。

5 直接的な効果のほか、コンパクトなまちづくりを通じて施策効果の発現が期待さ
6 れる公共交通の利便性の向上や防災性の向上、財政の健全化、土地利用の適正化な
7 どについても間接指標として評価を進めていくことが必要ではないか。

8 こうした評価の指標としては、都市モニタリングシートを参考にしつつ、防災の
9 観点からはハザードエリアに居住する人口の割合、公共交通の観点からは公共交
10 通の人口カバー率の変化、土地利用の観点からは宅地開発状況、財政の観点からは誘
11 導区域内の公示地価の変化率、公共施設による財政負荷などが指標として考えられ
12 るが、データの入手可能性や更新の容易性なども踏まえて検討していく必要があ
13 る。

14 また、施策の実施状況の評価に当たっては、施策の質と量の観点を踏まえて検討
15 する必要がある。第1ステップとして、目的達成を阻害する取組を実施していない
16 か、防災指針のような必要最低限取り組むことが期待されている施策に取り組んで
17 いるかといった点の評価することが考えられる。次のステップとして、関連分野と
18 の連携施策の有無と検討体制、さらに上のステップとしては施策に費やした時間・
19 人員・財政的コストを考慮に入れることが考えられる。こうした点について、市町
20 村の負担や評価可能性を含めて検討する必要があると考えられる。なお、都市計画
21 法に基づく区域区分や居住調整地域等地域地区といった施策の運用状況の評価する
22 に当たっては、定量的な情報だけでなく、どの範囲で、いつから、どのように取り
23 組んでいるのか、といった定性的な情報も含めて整理することが必要である。

24 定量的評価に当たっては、全国標準的なデータや評価指標の算定方法の整合性を
25 図ったとしても、算出過程において按分や推計を行う必要があることから、数値
26 に真値との誤差が生じる恐れがある。誤差により、取組の結果が適切に評価されな
27 いという事態を防ぐため、評価の際にはある程度の誤差を許容できる枠組みとする
28 必要がある。例えば、改善、悪化という二元的な評価ではなく、概ね変化なしとい
29 った区分を設けることが考えられる。その際、どの程度の誤差を許容可能な範囲と
30 して設定するかといった点について引き続き検討をする必要がある。

31 上記のような評価体系に基づき評価を行う場合の留意点としては以下のようなも
32 のが考えられる。

33 (土地利用規制等の都市計画)

34 都市計画法に基づく線引き都市か、非線引き都市か、あるいは市街化調整区域で
35 の開発許可の運用によって、誘導施策の効果は変化しうる。また、自市町村で抑制
36 的な運用をしていたとしても、近隣市町村で郊外開発が行われることもあり、周辺
37 市町村の運用状況に影響を受けることも想定される。こうした場合も念頭に、直接
38 指標のみで評価するのではなく、施策の取組状況も評価に含めることや、広域の視

1 点から評価を実施することも併せて検討していく必要がある。

2 (人口の局所的な増減)

3 居住誘導状況の評価に当たっては、大規模開発による急激な人口増加、過去の開
4 発の影響を受けた高齢者の急増や人口減少、大企業の進出・撤退など、人口構造の
5 局所的な影響には留意が必要である。これらの人口動態の変化により、立地適正化
6 計画による緩やかな誘導効果が相殺されてしまうことや、実際には市街地が拡大し
7 ているにもかかわらず、中心部での局所的な人口増加がコンパクトシティ効果とし
8 て評価されてしまう可能性があるため、即地的な視点での評価が必要ではないか。

9 (誘導区域の設定割合)

10 そのほか、居住誘導区域の設定割合が市町村によって異なる点についても留意が
11 必要である。市街化区域に対して限定的に居住誘導区域を設定している場合と市街
12 化区域全体に居住誘導区域を設定している市町村では、必ずしも一律で評価結果を
13 比較することはできないため、評価結果を確認する際には留意が必要となる。

14 (災害等の発生といった不可抗力による影響)

15 災害や地域の居住や都市機能立地に影響しうる根幹となる産業動向の変化など都
16 市政策に対する不可抗力による影響がある場合、立地適正化計画の効果を適切に評
17 価することが出来ないことも想定されるため、評価上考慮できるようにする。

18
19 また、未作成市町村においても作成済み市町村と同様の評価指標を整備し、評価
20 レポート(まちづくりの健康診断)を作成して作成済み市町村との相対評価を行う
21 ことで、自市町村の置かれている状況を正確に把握することが可能となる。また、
22 その際に計画作成の効果を認識することができ、必要性を認識してもらうことが期
23 待される。一方、未作成市町村は誘導区域が未設定であることから、必ずしも作成
24 済み市町村と同様の指標を用いることはできないが、DID 区域や市街化区域、用途地
25 域といった既存のエリア概念を用いることなど、代替的な措置を検討することも必
26 要ではないか。未作成市町村へのデータの提供の際は、作成意欲につながるような
27 計画作成効果の見せ方を工夫することや、データ分析に係る人材育成に向けた支援
28 も併せて検討することも必要ではないか。

31 5. 評価や見直しを適切に行うためのデータのあり方はどうあるべきか

32 ①現状・課題と基本的考え方

33 (ポイント)

34 ○評価に必要なデータの収集・整備は市町村に委ねられているが、かなりの負担と
35 なっている。

36 ○評価の精度確保、効率化のためにも、国と都道府県がデータ整備のあり方につい
37 て主導的な役割を果たすことが必要。

1 立地適正化計画の評価に当たって適切なデータや分析が必要であることは論を待
2 たない。従来、各市町村においては「都市構造の評価に関するハンドブック」や
3 「立地適正化計画の手引き」を参照し、主体的にデータ整理や分析を行っている
4 が、その方法は様々である。例えば、市町村によって分析に用いるメッシュの大き
5 さや対象とする都市機能の種類、担保する生活利便性の定義が異なるなど様々なデ
6 ータの違いがある。これらは、単一市町村の分析においては、きめ細やかな分析が
7 可能となり有用であるものの、複数市町村間での比較を行う際には、データの差異
8 が課題となり取組が進まないなどの課題を抱えている。また、未作成市町村にとっ
9 て初期のデータ整備が大きなハードルとなっていることが懸念される。

10 そのため、データ整備及び標準的な分析について、国と都道府県が主導的な役割
11 を果たすことが必要ではないか。これにより、これまで市町村ごとに蓄えられたデ
12 ータに加え、一定の共通したデータにより市町村間の比較や過去と将来の時間変化
13 を考慮した分析が可能となるのではないか。

14 ②今後の対応の方向性

15 (ポイント)

16 ○将来的な都市計画基礎調査との連動が必要。暫定的に都市機能については民間デ
17 ータも適切に活用すべき。

18 ○データの継続性が重要。算定方法やデータ取得方法の仕様の標準化といったこと
19 について国は取り組むべき。

20 ○都道府県の役割は広域的な視点での分析や中小市町村への支援の観点から非常に
21 重要であり、主体的に取り組むべき。

22
23
24 直接指標に関するデータなど、評価の中心となるデータについては、標準的なデ
25 ータの整備が必要ではないか。政府統計や国土数値情報等のオープンデータを可能
26 な限り活用しつつ、これらでは把握ができない誘導施設に関するデータなどは、暫
27 定的に民間データを活用しつつ、中長期的には都市計画基礎調査で取得することも
28 検討すべきと考えられる。なお、都市計画基礎調査への項目の追加に当たっては、
29 都道府県等を含む地方公共団体の負担にも配慮し、5年おきの更新の頻度、データ
30 整備のコスト、都市計画専門人材の不足等に配慮した支援方策を検討することも必
31 要である。

32 また、誘導区域のGISデータが未整備の市町村も存在しているため、全国で標準
33 的な分析を可能とするためにも、誘導区域等のGISデータの作成を市町村に強く求
34 めるべきではないか。

35 データ整備の標準化に加え、分析手法の標準化も検討する必要があるのではない
36 か。町丁目、メッシュデータなど様々な形式で整備されたデータを誘導区域データ
37 と重ね合わせて分析するにはデータの按分が必要となるが、按分方法による数値
38 の差異が生じるため、統一的なルールを設けるべきではないか。そのほか、市町村

1 の担当者の悩みとしては、見直しに必要なデータの更新時期との調整がある。更新
2 時期が異なるデータを補正する方法なども明確に示す必要がある。

3 なお、データの原典や按分方法など指標の算出方法については次期評価の際にも
4 参照可能なように整理をしておく必要がある。立地適正化計画においては、長期的
5 な視点で施策の効果を把握する必要があるため、継続して同じ指標の経過が追える
6 よう工夫が必要である。

7 都道府県は広域の見地から市町村間の取組を調整する役割を持つとともに、都市
8 計画基礎調査の実施主体である。そうした観点から、国が整備するデータ等も活用
9 しながら、広域の観点で都市計画基礎調査のデータ分析等を行い、各市町村に対し
10 必要な情報の提供や各市町村間の計画の調整などを主体的に行っていくことが今後
11 の広域的なまちづくりの検討において重要と考えられる。

12 また、データ整備にあたっては、新たな技術の活用も含めて検討する必要があるの
13 ではないか。例えば、土地利用に関しては、衛星画像のAIによる変化検出などによ
14 り即地的に土地利用を把握するなど、新たな技術の活用による評価指標の改善につ
15 いて検討を行うべきではないか。また、評価データは公的に整備されているデータのみ
16 ならず、人流データなどの民間が整備しているデータについても検討対象とし、幅広
17 い視点から検討していく必要がある。

18 評価に当たって整備するデータは、データの二次使用などに十分に留意したうえ
19 で、国土数値情報やPLATEU上で公開するなどデータのオープン化についても積極的
20 に行っていくことが必要である。

21 市町村によっては都市のデータ分析等に係る専門人材を有していない場合がある
22 ため、評価に係る基本的な指標については国や都道府県が整備しつつ、分析方法を
23 各市町村の都市計画担当に共有するなど、データ加工や分析のサポートをわかりや
24 しく提供する仕組みづくりが有用と考えられる。また、未作成市町村に対しても作
25 成意向につながるよう、データ分析に係る人材支援も併せて検討していくことが必
26 要と考えられる。

27

1 Ⅲ 今後、更なる政策の検討が必要な事項

2 上記の通り、多様な問題意識に沿って多岐にわたった検討を進めてきたところで
3 ある。今般提示した事項のほかにも以下のような検討事項がある。

4

5 ○複数市町村にまたがる広域的な取組の更なる推進

6 ・持続可能なまちづくりの推進に当たっては、市町村界など行政区域によらず、機
7 能的、地形的、地政学的なつながりや防災や公共交通など政策上の連担性を踏まえ
8 た取組が重要。

9 ・既に、広域的な立地適正化の方針を定めて市町村間の水平連携の取組を行ってい
10 る事例もあるが、このような取組の裾野を広げ、取組内容を進化させるためには、
11 関係省庁と連携した検討が必要。また、都道府県や広域主体が果たすべき役割を検
12 討した上で、明確化することが必要。

13 ・一方でこのような広域連携を進めていく上では、的確な地域分析や市町村間など
14 での調整に要する負担が生ずるため、取組を更に推進していくためには様々な観点
15 から支援のあり方について検討が必要。

16

17 ○幅広い立地適正化計画の効果の定量化

18 ・立地適正化計画の取組は幅広いクロスセクター効果を持つことが期待される。一
19 方で、これらを全て定量的に評価することは困難であるが、最新の研究の知見等を
20 取り込み、可能な限り幅広い効果把握に努めることが望ましい。(例：温室効果ガス
21 削減効果)

22

23 ○実効性向上に資する都市計画審議会の効果的活用

24 ・立地適正化計画について市町村が調査、分析、評価をした際にはその結果を市町
25 村都市計画審議会へ報告することが義務づけられているが、中小市町村には市町村
26 都市計画審議会の開催頻度が少ない、十分な専門性や経験を有する委員を任命でき
27 ていない場合がある。

28 ・実効性向上に向けては、専門性を有する都市計画審議会など第三者機関を効果的
29 に活用することが重要であることから、そのあり方について検討が必要。

30

31 ○都市計画制度との更なる有機的連携

32 ・立地適正化計画は都市計画制度に基づく区域区分、用途地域などと一体となって
33 取り組むことが必要であり、時間軸の中でそれぞれ相互に連動させながら見直しを
34 行っていくことが重要であるため、そのあり方について検討が必要。

35 ・また、立地適正化計画が都市計画マスタープランの一部と見なされること、また
36 区域マスタープランに即するものであることから、各計画の連携をより深め、相互
37 の有機的な連携が進むよう、検討が必要。

38

1 ○居住誘導区域、都市機能誘導区域及び誘導施設のあり方

2 ・居住誘導区域と都市機能誘導区域については、一般的に居住誘導区域内に都市機
3 能誘導区域が設定され、現在の土地利用や都市機能の立地状況、公共交通ネットワ
4 ーク等を踏まえ設定されているが、災害リスクを踏まえた居住や都市機能誘導の観
5 点からより柔軟な区域設定のあり方について検討が必要。

6 ・誘導施設については、人口減少やインターネットを介した様々なサービスの進展
7 など市場構造の変化が加速化する中、誘導のみならず現在立地している日常生活に
8 不可欠な都市機能を将来にわたり確保していくために、小学校など特に居住との関
9 係性が極めて高い都市機能をどのように立地適正化計画に位置づけていくのか、ま
10 た誘導施設の確保に向けた様々な支援方策についてハードのみならずソフト施策含
11 めた検討が必要。

12

13 ○公共施設の集約、統合等との更なる有機的連携

14 ・公共施設の集約、統合等に当たっては立地適正化計画と連携することでより効果
15 的な場合があることを踏まえ、取組推進に必要な取組のあり方について検討が必
16 要。

17

18 ○継続的な取組と不断の見直し

19 ・立地適正化計画の実効性向上のための評価については、継続性を確保することが
20 極めて重要。また長期的に取組が必要である中、評価方法についても不断の改善を
21 図っていくことが重要。