

第3章 立地適正化計画の評価

1 指標による進捗状況の確認・評価

立地適正化計画で設定した指標について、これまでの実績に基づく進捗状況の確認・評価を行います。

○政策効果・進捗確認指標

立地の適正化に関する まちづくりの方針	指標	現状値	目標値
創造都市の取り組みを支え、 都心の賑わい向上を図ります	都心の歩行通行量 (休日・主要8地点)	約9.0万人 (2015年)	約11.8万人 (2024年)
公共施設の集約・再編を 生活利便性を維持しながら 進めます	公共建築物の充足率	64.1% (2015年)	80% 100% (2024年)(2044年)
	居住誘導区域に 住む人口の割合	39.2% (2018年)	44.4% (2045年)
公共交通で暮らしやすい 機能誘導を図ります	主要な駅・バス停の 利用者数	約2,758万人 (2015年)	約2,720万人 (2045年)
産業振興を支える 居住誘導を図ります			

○コンパクトシティ実現状況確認のための指標

指標	現状値	目標値
居住誘導区域内人口密度	61.5人/ha(2018年)	61.5人/ha(2045年)
誘導施設の都市機能誘導区域内充足率	44.8%(2018年)	51.7%(2045年)

○モニタリング指標

目的	指標
立地の適正化(都市機能誘導・居住誘導)に 関する動向把握(毎年)	都市機能誘導区域内外誘導施設数
	居住誘導区域内外人口
	届出制度届出数・内容・対応状況

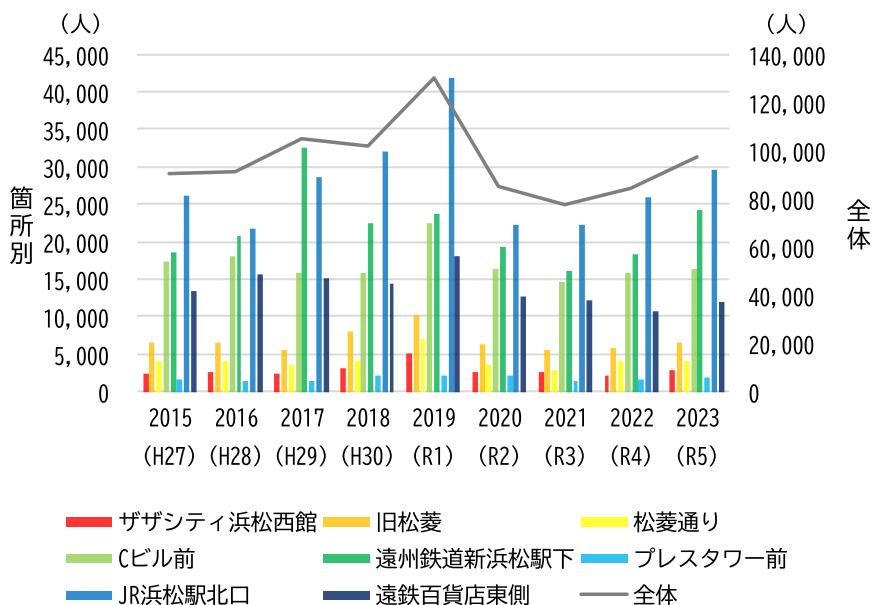
(1) 立地適正化計画の政策効果・進捗状況確認指標

<まちづくりの方針①：創造都市の取り組みを支え、都心の賑わい向上を図ります>

○都心の歩行通行量

指標	基準値	現状値	目標値
都心の歩行通行量 (休日・主要8地点)	約9.0万人 (2015(平成27)年)	約9.7万人 (2023(令和5)年)	約11.8万人 (2024(令和6)年)

2015(平成27)年から2019(令和元)年までは増加傾向で推移し、2019(令和元)年には約13万人と目標値を超えました。しかし2020(令和2)年に大幅に減少し、2022(令和4)年からは回復傾向にあり、2023(令和5)年時点で策定時より約7千人増加しています。



	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)
ザザシティ浜松西館	2,490	2,626	2,307	3,069	5,188	2,622	2,558	2,092	2,951
旧松菱	6,555	6,437	5,666	7,971	10,294	6,244	5,651	5,820	6,585
松菱通り	4,204	4,179	3,672	4,184	6,936	3,631	2,963	4,017	3,975
Cビル前	17,437	17,982	15,761	15,855	22,526	16,287	14,556	15,788	16,349
遠州鉄道新浜松駅下	18,668	20,851	32,589	22,370	23,737	19,194	16,044	18,391	24,275
プレスタワー前	1,521	1,322	1,310	2,154	2,029	2,019	1,329	1,693	1,775
JR浜松駅北口	26,205	21,835	28,654	32,119	41,752	22,322	22,182	25,821	29,564
遠鉄百貨店東側	13,455	15,726	15,143	14,327	17,954	12,568	12,139	10,673	11,901
全体	90,535	90,958	105,102	102,049	130,416	84,887	77,422	84,295	97,375

資料：浜松市中心市街地歩行通行量調査

🔍分析・評価

2020(令和2)年に新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、外出機会が減少したことなどから、都心の歩行通行量は減少したと考えられます。2022(令和4)年以降、回復傾向にはあるものの、感染症拡大以前の歩行通行量には達していません。

現在、都心の歩行通行量は回復傾向であることから、今後も取組を推進し、交流や賑わいの拠点として、都心に商業・文化等の機能の集積を図ります。

<まちづくりの方針②：公共施設の集約・再編を生活利便性を維持しながら進めます>

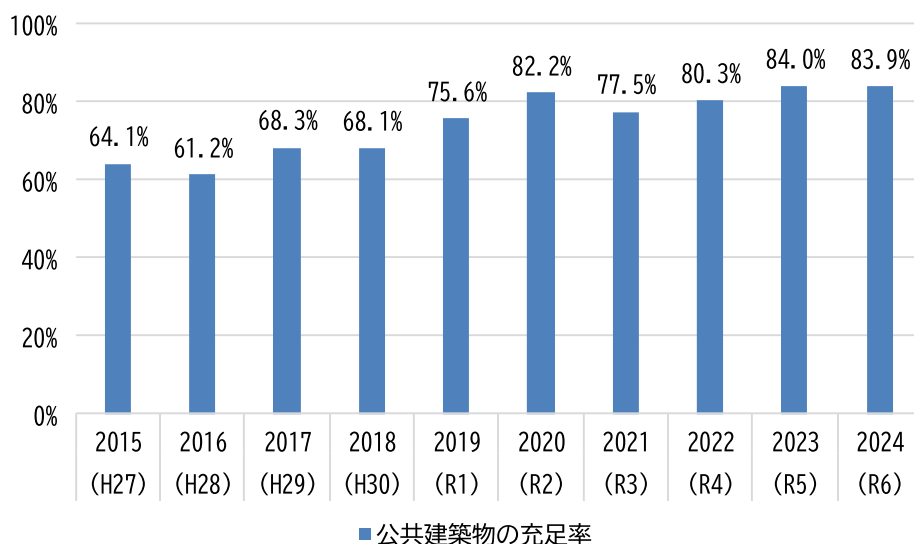
○公共建築物の充足率

指標	基準値	現状値	目標値
公共建築物の充足率※	64.1%	83.9%	80%
	(2015(平成 27)年)	(2024(令和 6)年)	(2024(令和 6)年)
			100%
			(2044(令和 26)年)

※ (改修・更新の投資実績費 (1 年あたり)) / (将来の改修・更新経費試算値 (1 年あたり))

保有資産にかかる将来の改修・更新経費試算値と改修・更新の投資実績額との均衡を表現

年々増加し、2024 (令和 6) 年時点で 83.9%と、目標値である 80%を達成しました。2044 (令和 26) 年の目標値は 100%としています。



資料：浜松市の資産のすがた

🔍分析・評価

策定時より年々増加し、2024 (令和 6) 年の目標値である 80%を達成していることから今後も増加することが見込まれます。

「浜松市公共施設等総合管理計画」では、公共施設の効率的かつ効果的な整備や維持管理、民間事業者による都市機能の整備の観点から、本計画や都市計画マスタープランなどの長期的なまちづくりの方針と連携した公共施設の配置・整備を行うとしています。

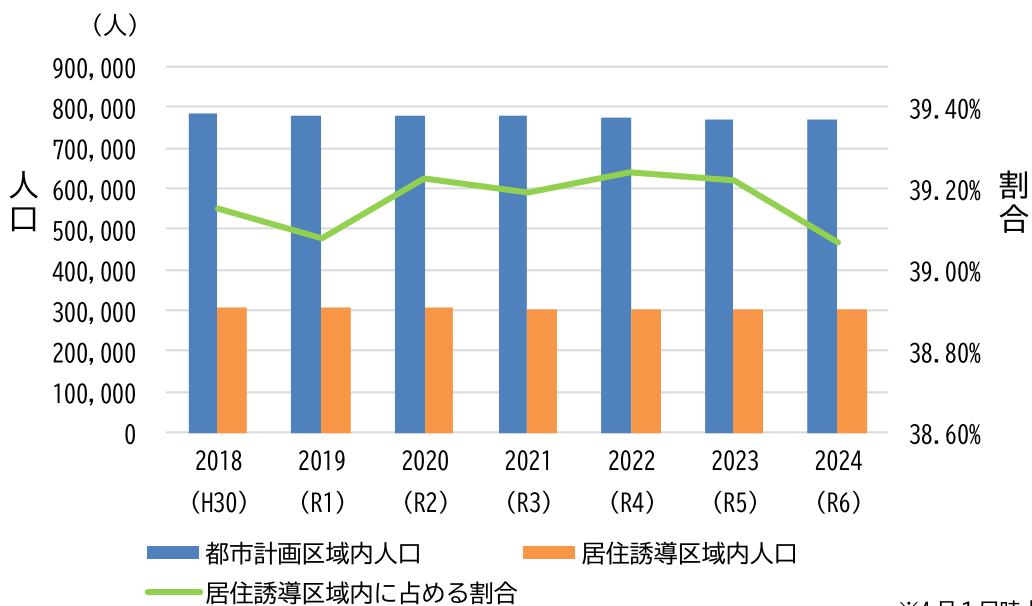
今後、公共建築物の集約・再編を行う際は、都心や拠点への立地を誘導し、また他計画とも連携しながら、公共交通でアクセスしやすい立地の推進を行います。

○居住誘導区域に住む人口の割合

指標	基準値	現状値	目標値
居住誘導区域に住む人口の割合※	39.2% (2018(平成30)年)	39.1% (2024(令和6)年)	44.4% (2045(令和27)年)

※（居住誘導区域内人口） / （都市計画区域内人口）

都市計画区域内人口、居住誘導区域内人口ともに減少しており、人口の割合は策定時は39.2%、2024（令和6）年の現状値は39.1%とほぼ現状維持となりました。



※4月1日時点

	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)
都市計画区域内人口 (人)	781,964	780,729	779,596	777,389	773,702	771,313	768,283
居住誘導区域内人口 (人)	306,147	305,076	305,773	304,650	303,598	302,501	300,136
居住誘導区域に住む人口の割合 (%)	39.2%	39.1%	39.2%	39.2%	39.2%	39.2%	39.1%

資料：国勢調査・住民基本台帳

🗨️分析・評価

人口の割合ではほぼ現状維持ですが、人口で見ると都市計画区域内は約14,000人、居住誘導区域内は約6,000人減少しています。

2021（令和3）年、2022（令和4）年に居住誘導区域の拡大を行った地区については、土地区画整理事業の進捗により、今後人口が増える見込みがあります。

現在取組として、居住誘導区域内への移住に対する補助金制度、市街地再開発事業や土地区画整理事業による基盤整備、宅地供給を行っていますが、さらに居住の誘導を図っていく必要があります。

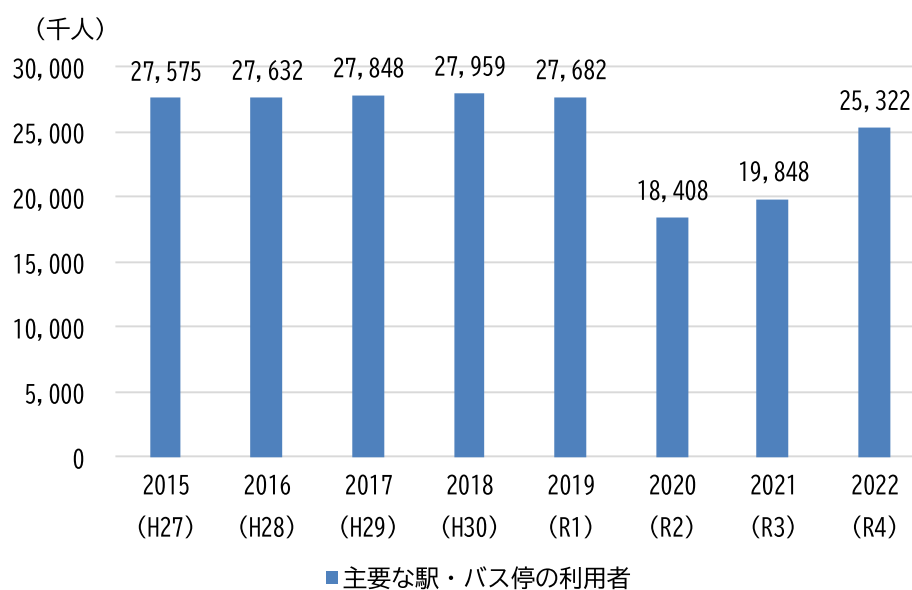
<まちづくりの方針③：公共交通で暮らしやすい機能誘導を図ります>

<まちづくりの方針④：産業振興を支える居住誘導を図ります>

○主要な駅・バス停の利用者

指標	基準値	現状値	目標値
主要な駅・バス停の利用者数	約 2,758 万人 (2015(平成 27)年)	約 2,532 万人 (2022(令和 4)年)	約 2,720 万人 (2045(令和 27)年)

2019（令和元）年まではやや増加傾向でしたが、2020（令和 2）年に大幅に減少しました。その後回復傾向ですが、現状値は策定時より減少しています。



資料：浜松市

🔗分析・評価

2020（令和 2）年に新型コロナウイルス感染症拡大の影響もあり、外出機会が減少したことなどにより、主要な駅・バス停の利用者は減少したと考えられます。2021（令和 3）年以降、回復傾向にはあるものの、感染症拡大以前の利用者には達していません。

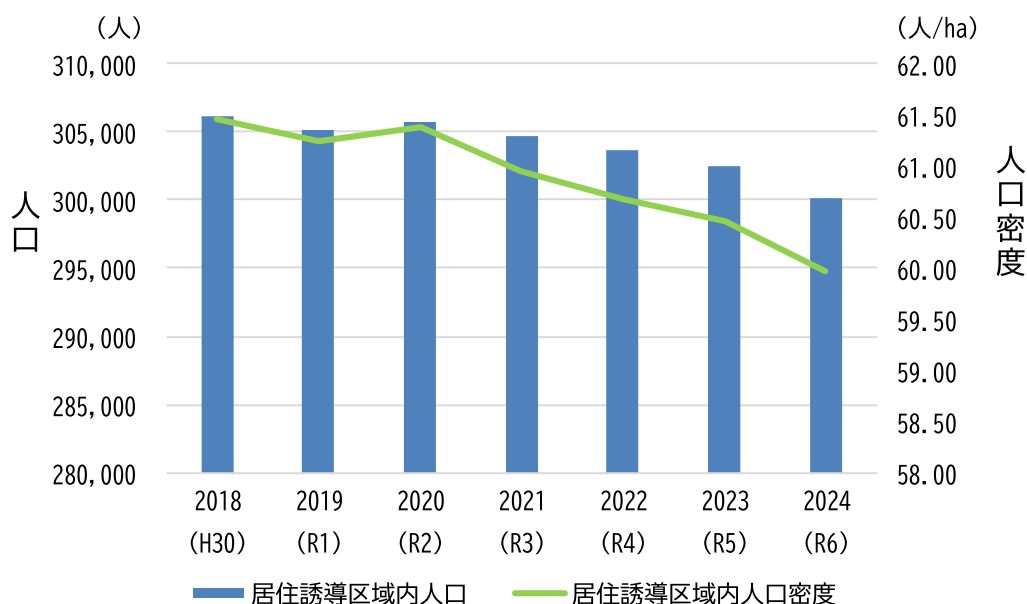
公共交通の維持のためにも居住誘導区域内に居住を誘導し、一定の人口密度を確保すること、また、公共交通沿線に都市機能を誘導し、利用促進を図ることが必要です。

(2) コンパクトシティの実現状況確認のための指標

○居住誘導区域内人口密度

指標	基準値	現状値	目標値
居住誘導区域内人口密度	61.5 人/ha (2018 (平成 30) 年)	60.0 人/ha (2024 (令和 6) 年)	61.5 人/ha (2045 (令和 27) 年)

居住誘導区域内人口は年々減少しており、人口密度も年々低下しています。策定時の 61.5 人/ha に対し、2024 (令和 6) 年は 60.0 人/ha となりました。



	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)
居住誘導区域内人口 (人)	306,147	305,076	305,773	304,650	303,598	302,501	300,136
居住誘導区域面積 (ha)	4,981	4,981	4,981	4,998	5,004	5,004	5,004
居住誘導区域内人口密度 (人/ha)	61.5	61.2	61.4	60.9	60.7	60.5	60.0

資料：国勢調査・住民基本台帳

🔍分析・評価

居住誘導区域内人口は約 1,000 人/年ほど減少しており、年々減少幅が増えています。2021 (令和 3) 年、2022 (令和 4) 年に居住誘導区域の拡大を行った地区については、土地区画整理事業の進捗により、今後人口が増える見込みがあります。

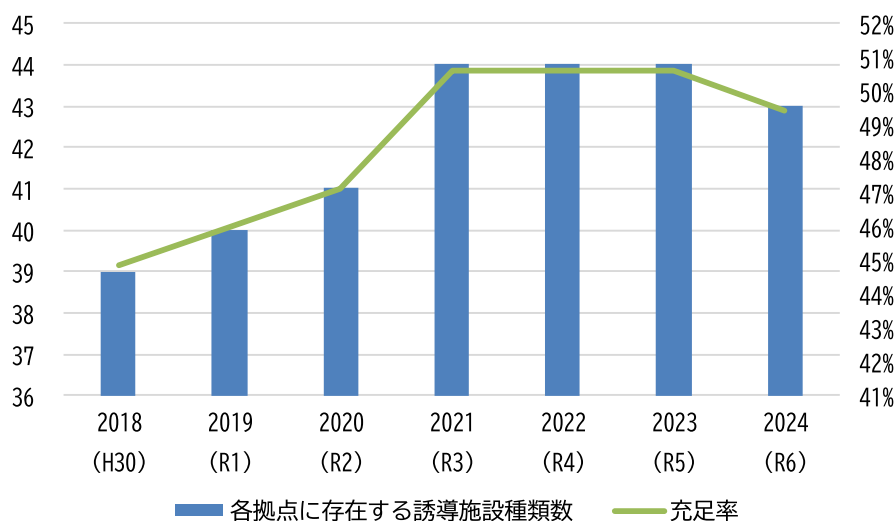
現在取組として、居住誘導区域内への移住に対する補助金制度、市街地再開発事業や土地区画整理事業による基盤整備、宅地供給を行っていますが、さらに居住の誘導を図っていく必要があります。

○誘導施設の都市機能誘導区域内充足率

指標	基準値	現状値	目標値
誘導施設の 都市機能誘導 区域内充足率※	44.8% (2018 (平成 30) 年)	49.4% (2024 (令和 6) 年)	51.7% (2045 (令和 27) 年)

※ (各拠点に存在する誘導施設の種類の数) / (各拠点に設定した誘導施設の種類の数)

2021 (令和 3) 年までは年々増加していましたが、その後増減がなく、2024 (令和 6) 年は都市機能誘導区域内の誘導施設種類数が減少したことで、充足率も減少しました。



	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)
各拠点に存在する 誘導施設種類数	39	40	41	44	44	44	43
各拠点に設定した 誘導施設種類数	87	87	87	87	87	87	87
充足率	44.8%	46.0%	47.1%	50.6%	50.6%	50.6%	49.4%

資料：誘導施設台帳

🔍分析・評価

各拠点に存在する誘導施設種類数を策定時と現状で比較すると、策定時から 4 種類増加しています。

目標値の 51.7%に向けて、拠点ごとに必要な誘導施設を都市機能誘導区域に誘導し、今ある誘導施設については維持していきます。

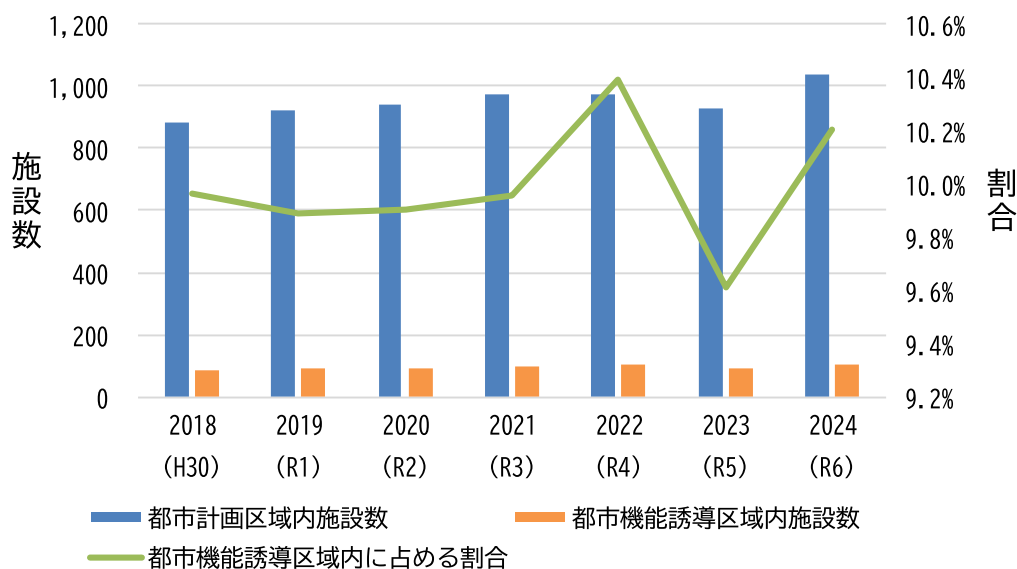
(3) モニタリング指標（立地の適正化に関する動向）

○都市機能誘導区域内外誘導施設数

指標	策定時	現状値
都市機能誘導区域内外誘導施設数	都市機能誘導区域内：88 施設 都市計画区域内：883 施設 占める割合※：10.0% (2018 (平成 30) 年)	都市機能誘導区域内：106 施設 都市計画区域内：1039 施設 占める割合：10.2% (2024 (令和 6) 年)

※（都市機能誘導区域内施設数） / （都市計画区域内施設数）

誘導施設数は増加しています。都市機能誘導区域内に占める割合については年度によって増減があるものの、策定時と比較すると 0.2%増加しています。



	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)
都市機能誘導区域内施設数	88	91	93	97	101	89	106
都市計画区域内施設数	883	920	939	974	972	926	1,039
都市機能誘導区域内に占める割合	10.0%	9.9%	9.9%	10.0%	10.4%	9.6%	10.2%

資料：誘導施設台帳

🗨️分析・評価

誘導施設は都市機能誘導区域内外ともに増加しており、区域内では 18 施設、区域外では 138 施設増加しています。

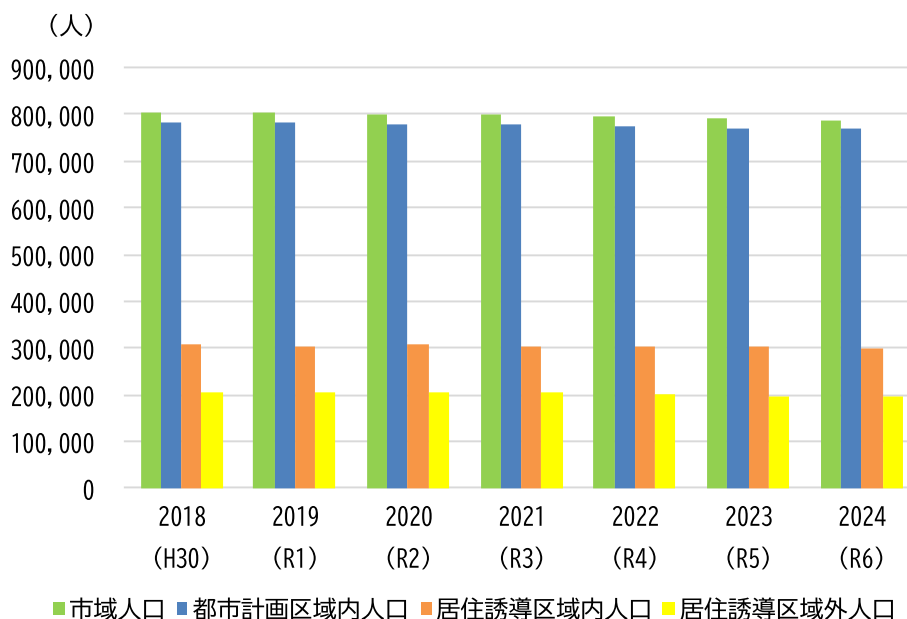
都市機能誘導区域内への立地を誘導するために、施策の展開を実施し、今ある誘導施設については維持していきます。

○居住誘導区域内外人口

指標	策定時	現状値
居住誘導区域内外人口	居住誘導区域内人口：306,147人 居住誘導区域外人口※：205,500人 (2018(平成30)年)	居住誘導区域内人口：300,136人 居住誘導区域外人口※：198,127人 (2024(令和6)年)

※市街化区域内人口のうち居住誘導区域内人口を除いたもの

各区域の人口は減少しており、居住誘導区域内人口は策定時から約6,000人減少しています。



	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)
市域人口	804,989	802,728	800,870	797,938	793,606	790,580	786,792
都市計画区域内人口	781,964	780,729	779,596	777,389	773,702	771,313	768,283
市街化区域内人口	511,647	510,441	510,446	508,133	505,782	500,310	498,263
居住誘導区域内人口	306,147	305,076	305,773	304,650	303,598	302,501	300,136
居住誘導区域外人口	205,500	205,365	204,673	203,483	202,184	197,809	198,127

資料：国勢調査・住民基本台帳

💡分析・評価

各区域で策定時と比較すると最も減少率が高いのが、市街化区域のうちの居住誘導区域外人口であり、減少率が低いのが都市計画区域内人口です。居住誘導区域内人口の減少率は約2%です。

人口減少禍の中、居住を誘導するため、現在行っている取組を継続するとともに、施策等によりさらに居住誘導を図っていく必要があります。

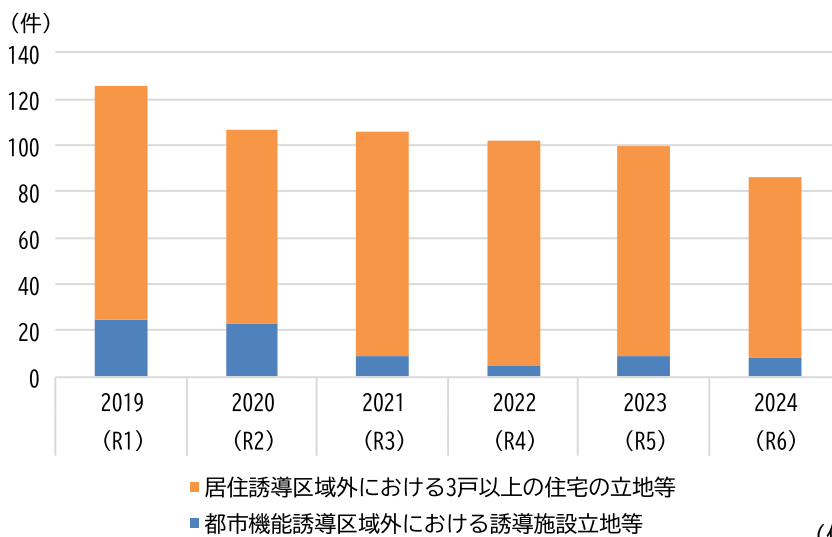
○立地適正化計画届出数

指標	策定時	現状値
立地適正化 計画届出数	誘導施設立地等：25 件 3 戸以上の住宅の立地等：101 件 (2019 (令和元) 年)	誘導施設立地等：8 件 3 戸以上の住宅の立地等：78 件 (2024 (令和 6) 年)

- 都市機能誘導区域外における行為で届出を必要とするもの
- ・誘導施設を有する建築物の新築
 - ・誘導施設を有する建築物とするための改築または用途変更
 - ・誘導施設の建築を目的とした土地区画の形質変更
- 都市機能誘導区域内においては誘導施設を廃止/休止する行為で届出を必要とする

- 居住誘導区域外における行為で届出を必要とするもの
- ・3 戸以上の住宅の新築
 - ・3 戸以上の住宅とするための建築物の改築または用途変更
 - ・住宅の建築の用に供する目的の土地区画の形質変更で規模が 3 戸以上または 1,000 m²以上のもの

届出件数は年々減少しています。特に誘導施設立地等の届出については運用開始時の 25 件に対して、2024 (令和 6) 年は 8 件となっています。



	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)
都市機能誘導区域外における誘導施設立地等	25	23	9	5	9	8
居住誘導区域外における3戸以上の住宅の立地等	101	84	97	97	91	78
合計	126	107	106	102	100	86

資料：立地適正化計画届出台帳

🗨️分析・評価

誘導施設の増加と比較すると届出数は少ない状況となっています。ホームページでの掲載や窓口等での問い合わせの際に情報提供を行うなど、周知に努めていますが、関係各課との連携やさらなる周知を行う必要があります。

2 参考 国や県の動向及び指標について

(1) 国による立地適正化計画の実効性の向上に向けたあり方検討会

2023（令和5）年より、「立地適正化計画の実効性の向上に向けたあり方検討会」が計7回実施され、取組の方向性として、立地適正化計画の取組の必要性を踏まえた更なる裾野拡大と市町村による適切な見直しが示されました。

立地適正化計画の適切な見直しでは、2025（令和7）年より毎年行われる「まちづくりの健康診断」において、市町村が直接・間接指標を分かりやすく把握できるよう統一的な様式が定められ、他市町村との比較や広域的な視点による検討が可能となります。

各市町村の基礎情報や直接・間接指標などの統一的情報、施策の取組状況などから見直しの方策や参考事例が国から提供され、本市としても計画の作成や見直し、施策の見直しの参考とします。

立地適正化計画の実効性向上に向けたあり方検討会 とりまとめ
～持続可能な都市構造の実現のための『立適+（プラス）』へ～

国土交通省

○平成26年度から立地適正化計画に基づくコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりが進められてきている中、より実効性を発揮し、持続可能な都市構造の実現と都市経営の改善に寄与するよう、取組の裾野拡大と適切な見直し（評価と必要に応じた変更）を図っていくことが重要。
○本検討会において、今後の取組の方向性や国、都道府県及び市町村において期待される取組をとりまとめ。

持続可能な都市構造の実現のため 立地適正化計画は『立適+』へ
～市町村による適切な見直し（＝『まちづくりの健康診断』）により、実効性をプラスした計画へ～

これまでの成果と課題

- 計画作成・取組市町村数は順調に増加
- 必要性が高い市町村でも取組が進んでいない場合がある
- 居住と誘導施設の誘導区域内への誘導は、概ね2/3の市町村で進んでいる
- 見直しを実施していない市町村がある、評価方法が市町村によって異なる

取組の方向性① 取組の必要性を踏まえた更なる裾野拡大

取組の必要性も加味した取組の推進

- 各市町村の意向のみならず、取組の必要性を加味した取組を推進
- 各市町村の状況に加え、周辺を含んだ広域の状況も加味し、必要性を判断

取組が進まない要因に対する対策を実施

- ① 的確な現状認識が困難
 - 市町村が都市課題や取組状況についてのデータを手で、周辺市町村との比較が可能な仕組みの構築
- ② 広域的な連携が困難
 - 広域的視点からの課題の把握を容易に
 - 周辺市町村との調整をより強力にサポート
- ③ 政策判断が困難
 - 直接的な効果に加え間接的な効果を明確化
 - 都市経営上のメリットを説明可能に
- ④ 実施体制の確保が困難
 - 計画作成に必要な人材等の確保
- ⑤ 地元合意が困難
 - 住民や関係各者の理解醸成の促進

取組の方向性② 市町村による適切な見直し（＝『まちづくりの健康診断』）の推進

市町村による『まちづくりの健康診断』の推進

- 見直しの必要性の理解の促進
- 地方公共団体の負担を軽減しながら見直しができるようなデータの整備、標準的な評価構造、見直しの方策の提示
- 広域的な視点からの見直し可能なデータの提供
- 長期で継続的に評価可能な取組の継続的な取組

評価構造、評価指標の統一性確保の推進

- 持続可能な都市構造の取組状況も含めて評価を実施
- 評価に影響を与える要素や設計上の経費等も考慮

アウトプット指標：居住環境指標の取組状況を把握する指標
インプット指標：誘導施設等の取組状況
アウトカム指標：防災・公共交通・環境・土地利用等の状況を把握する指標

効率化、精度統一化に資するデータ整備の推進

- 民間データも含めたデータの全国的な整備
- 測定方法等の標準化、継続性を考慮したデータ整備
- 新技術活用・広域分析可能・オープンデータ化

国による推進策の方向性

『まちづくりの健康診断』体系の確立

- 評価体系を構築し、データを標準化
- 見直しの方策の提示
- 未作成市町村への誘導にも活用

広域連携の推進

- 都道府県や広域主体の役割の明確化
- 周辺、民間市町村等へのデータ提供
- 連携方法やノウハウ等の情報提供

データ整備・標準化

- 都市計画調査等を活用した全国的データ整備と算出方法等の標準化

制度・効果の理解醸成

- 地方公共団体や国民一人一人への周知・広報の工夫
- 施策効果の整理、積累等

人材確保等への支援

- 広域的計画の作成、見直し推進に向けた人材等の確保

※都道府県とのより緊密な連携により、市町村への働きかけやデータ整備、広域連携を推進
※都市構造に関する支援が必要な推進策については、コンパクトシティ形成支援プログラム等を活用

まちづくりの健康診断の概要イメージ

国土交通省

○立地適正化計画の見直し（評価と必要に応じた変更）の取組主体は引き続き市町村が担う

一方、国、都道府県も以下のように連携し協力を行う。→一連の取組を、『まちづくりの健康診断』として体系化

- 国はまちづくりの健康診断の実施にあたり、基礎的なデータ・直接指標・間接指標を記録した評価用レポートを整備し市町村へ提供
- 市町村は、評価用レポートを確認するとともに、施策取組状況（インプット評価等）や特殊要因を入力し、都道府県、国へ送付
- 国は市町村から受領したデータを蓄積し、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
- 都道府県はまちづくりの健康診断を広域的な視点から確認し、広域連携の必要性や周辺市町村に関する情報提供を可能な範囲で実施

市町村

① 評価用レポートを提供
※直接・間接指標のみ国が入力

② インプット評価値を入力し、提出
※施策取組状況、特殊要因を市町村が入力

③ 全国の結果をとおし、見直しの方策案等情報提供
【イメージ】
対応策案
・D市：公共交通機関への近接距離
・E市：子育て支援施設の整備
都市計画に基づく施策案
市B市：居住環境指標の測定

※あくまで案の提示であり、施策実施を義務するものではない

④ 評価結果
A市：評価書
B市：評価書
C市：評価書

⑤ 健康診断に基づく見直し

健康診断に基づく立地適正化計画の見直し

健康診断に基づく政策の見直し

⑥ 健康診断に基づく政策の見直し

⑦ 健康診断に基づく政策の見直し

⑧ 健康診断に基づく政策の見直し

⑨ 健康診断に基づく政策の見直し

⑩ 健康診断に基づく政策の見直し

⑪ 健康診断に基づく政策の見直し

⑫ 健康診断に基づく政策の見直し

⑬ 健康診断に基づく政策の見直し

⑭ 健康診断に基づく政策の見直し

⑮ 健康診断に基づく政策の見直し

⑯ 健康診断に基づく政策の見直し

⑰ 健康診断に基づく政策の見直し

⑱ 健康診断に基づく政策の見直し

⑲ 健康診断に基づく政策の見直し

⑳ 健康診断に基づく政策の見直し

㉑ 健康診断に基づく政策の見直し

㉒ 健康診断に基づく政策の見直し

㉓ 健康診断に基づく政策の見直し

㉔ 健康診断に基づく政策の見直し

㉕ 健康診断に基づく政策の見直し

㉖ 健康診断に基づく政策の見直し

㉗ 健康診断に基づく政策の見直し

㉘ 健康診断に基づく政策の見直し

㉙ 健康診断に基づく政策の見直し

㉚ 健康診断に基づく政策の見直し

㉛ 健康診断に基づく政策の見直し

㉜ 健康診断に基づく政策の見直し

㉝ 健康診断に基づく政策の見直し

㉞ 健康診断に基づく政策の見直し

㉟ 健康診断に基づく政策の見直し

㊱ 健康診断に基づく政策の見直し

㊲ 健康診断に基づく政策の見直し

㊳ 健康診断に基づく政策の見直し

㊴ 健康診断に基づく政策の見直し

㊵ 健康診断に基づく政策の見直し

㊶ 健康診断に基づく政策の見直し

㊷ 健康診断に基づく政策の見直し

㊸ 健康診断に基づく政策の見直し

㊹ 健康診断に基づく政策の見直し

㊺ 健康診断に基づく政策の見直し

㊻ 健康診断に基づく政策の見直し

㊼ 健康診断に基づく政策の見直し

㊽ 健康診断に基づく政策の見直し

㊾ 健康診断に基づく政策の見直し

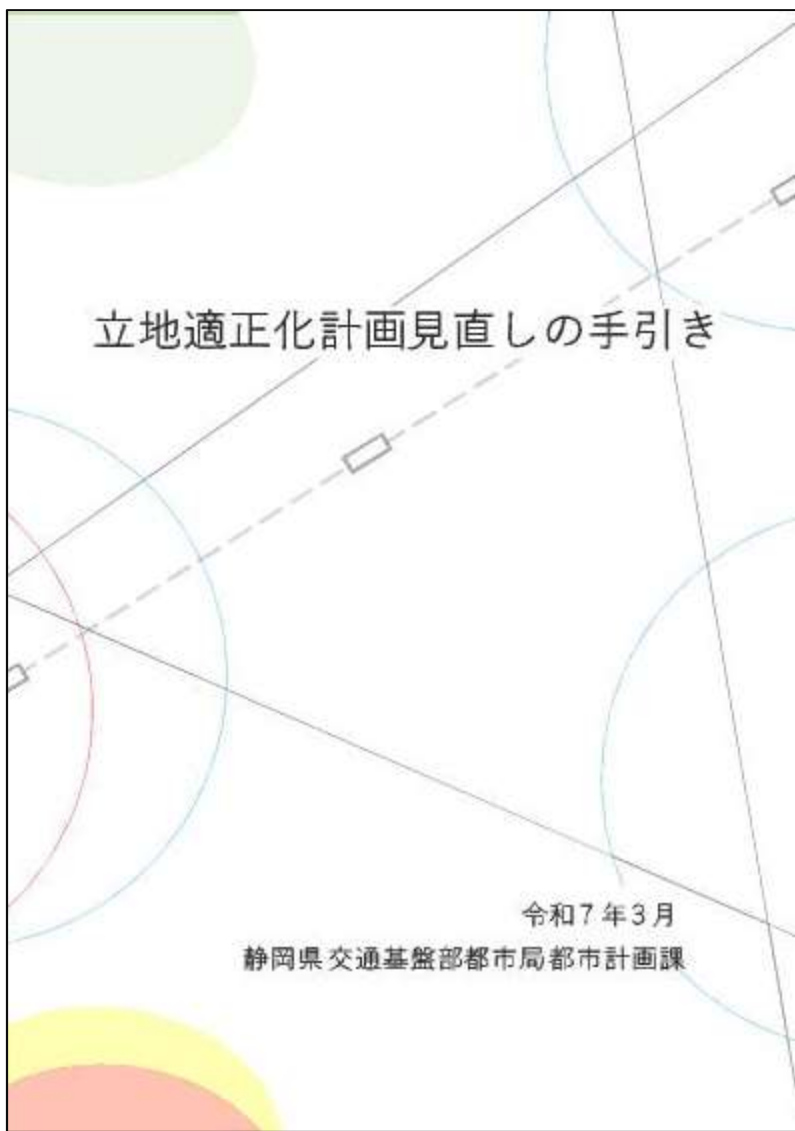
㊿ 健康診断に基づく政策の見直し

(2) 静岡県「立地適正化計画 見直しの手引き」について

国での「立地適正化計画の実効性の向上に向けたあり方検討会」等を踏まえて、県内市町の立地適正化計画の評価・検証を試行的に行い、計画の見直しに向けた視点等を整理した静岡県独自の「立地適正化計画 見直しの手引き」が2025（令和7）年3月に策定されました。

直接指標と間接指標に基づき、各市町が計画の評価・検証を主体的に進められるよう、見直しや評価分析の視点が示されています。

国による「まちづくりの健康診断」と合わせて、計画の見直し等において参考とします。



静岡県「立地適正化計画見直しの手引き」表紙