

3 都市構造評価

1. 都市機能誘導区域・居住誘導区域の区域検討に向けた分析方法

①評価指標の選定

都市機能誘導区域・居住誘導区域の指定範囲を検討していくため、国の「都市構造の評価に関するハンドブック」に示された評価指標を参考にしつつ、評価指標として、現状値が入手可能で、メッシュ評価や地区別評価が行える評価指標を選定する。

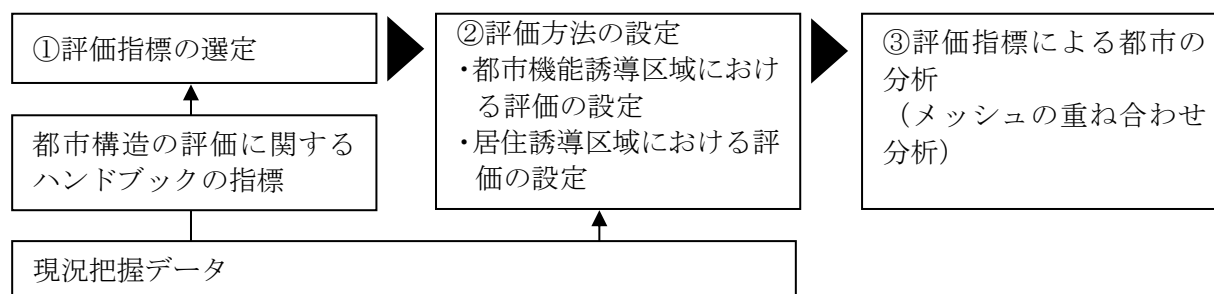
②評価方法の設定

選定した各評価指標について評価方法として現状値を点数化するなどの設定を行う。

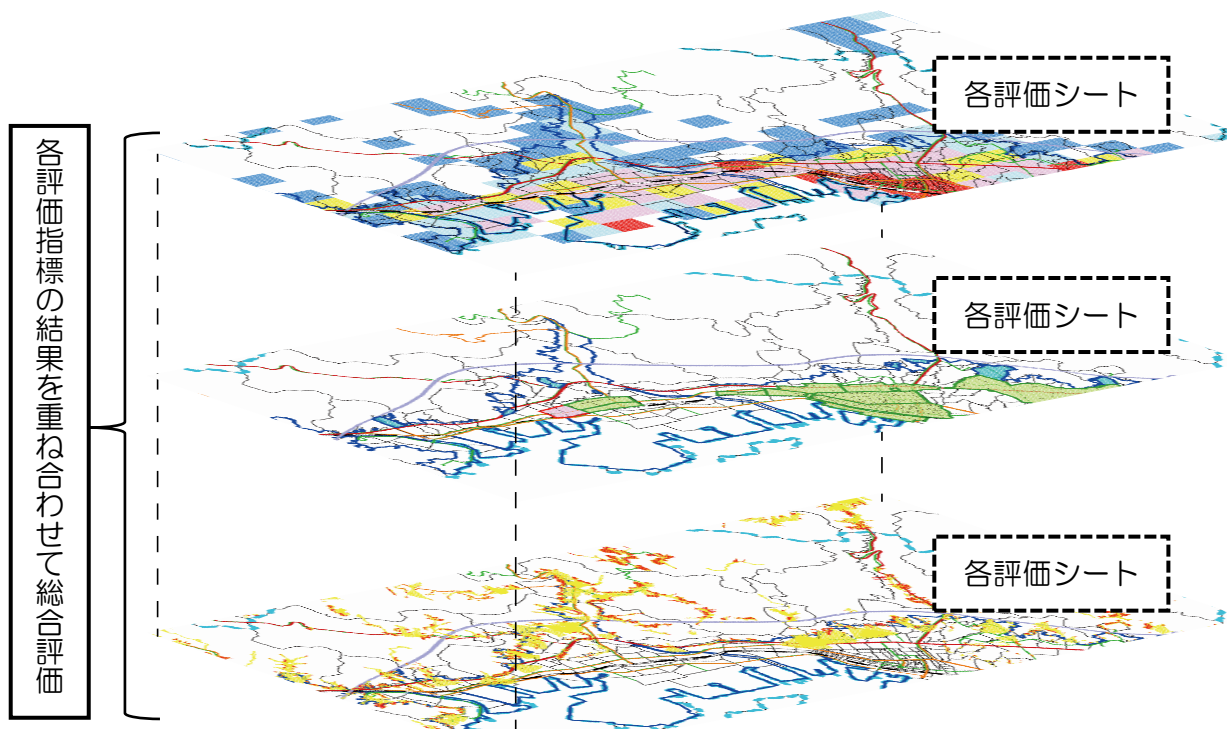
この設定においては、都市機能誘導区域と居住誘導区域で共通した点数化が可能な指標（共通レンジ指標）と、個々の区域で求める機能の違いから基準となる数値や数値を評価する方向性が違うなど個々の区域で点数化する指標（個別レンジ指標）の2通りで評価を進める。

③評価指標による都市の分析

これら評価指標により得られた現状値を、メッシュで重ね合わせて都市の分析を行う。



■都市の分析（メッシュの重ね合わせ分析）



2. 都市の分析（都市機能誘導区域・居住誘導区域の区域検討）

1) 都市構造の評価に関するハンドブックと本計画の評価分野の関係性の整理

立地適正化計画では、都市機能誘導区域と居住誘導区域の指定が必要であり、そのために都市構造を分析して評価を行うことが必要となる。

区域設定に向けた都市構造の評価については、前項の都市全体の評価ではなく、地域ごとに評価を行う必要があるため、国の都市構造ハンドブックに示された評価指標を参考に、評価指標を設定する。

評価指標を設定するに際して、評価分野を設定した上で詳細な評価指標を設定する。

国の都市構造ハンドブックでは6つの評価分野が設定されていますが、地域ごとでの現況値が入手できない評価分野は除外し、都市の既存ストックなどの必要な評価分野を追加して、8つの評価分野を設定する。

■都市構造の評価分野

都市構造ハンドブック の評価分野	整理の考え方	区域設定のための 都市構造の評価分野
(1) 生活利便性	公共交通は重要度が高いため分類	①生活利便性 ②アクセシビリティ
(2) 健康・福祉	医療を追加	③健康・福祉・医療
(3) 安全・安心	同様に設定	④安全・安心
(4) 地域経済	同様に設定	⑤地域経済
(5) 行政運営	都市全体評価のため除外	—
(6) エネルギー・低炭素		—
—	都市の基礎力を評価で追加	⑥都市基盤
—	都市の発展力を評価で追加	⑦市街地適性
—	都市の計画力を評価で追加	⑧都市計画

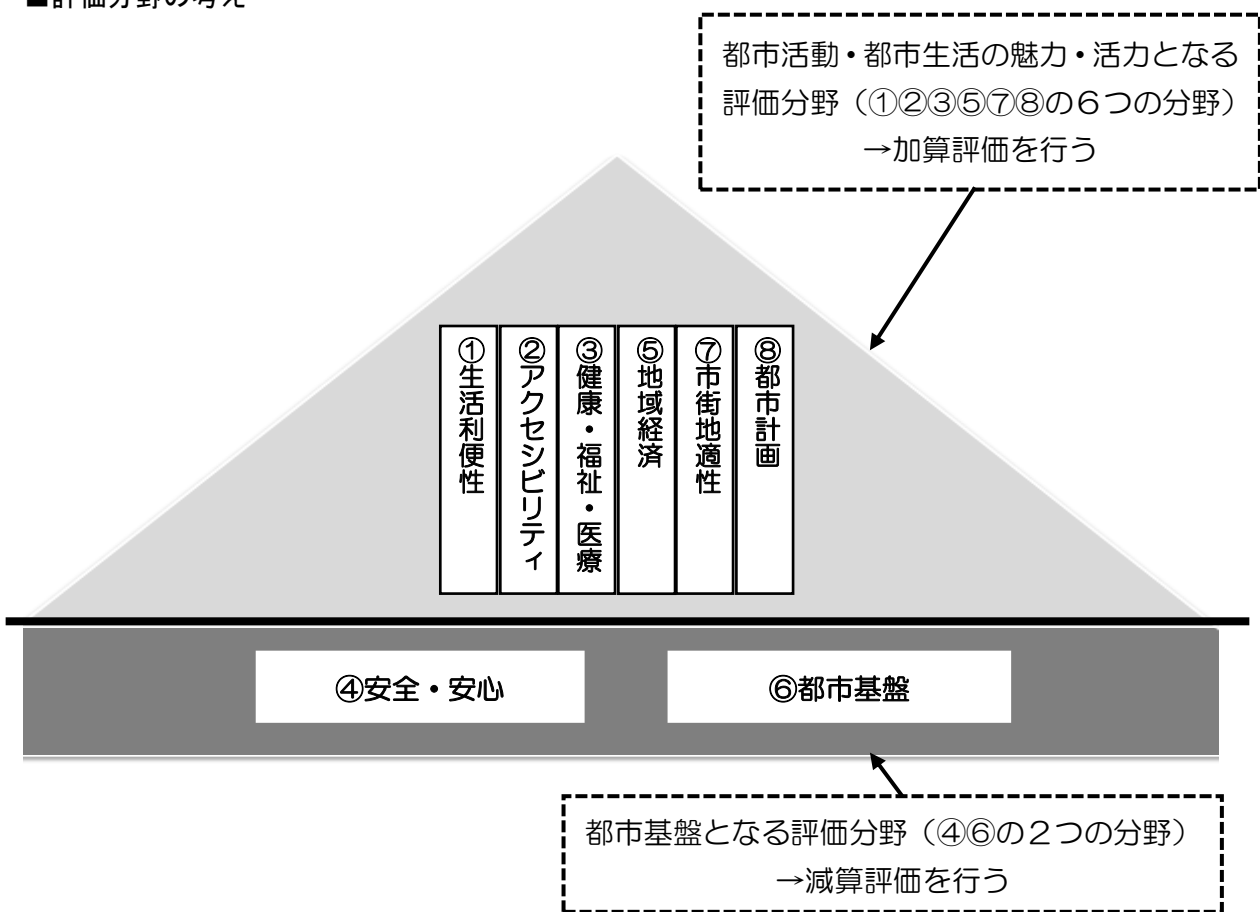
2) 都市構造の評価分野の考え方

前項で設定した8つの評価分野については、それらを「都市基盤となる評価分野」と「都市活動・都市生活の魅力・活力となる評価分野」の2つに分ける。

「都市基盤となる評価分野」は「④安全・安心」「⑥都市インフラ」の2つで、都市活動・都市生活を営む上で必要となる都市基盤の整備状況进行评估するもので、一定整備されていることを前提とする。そのため、評価においては、減算評価を行う。

「都市活動・都市生活の魅力・活力となる評価分野」は「①生活利便性」、「②公共交通」、「③健康・福祉・医療」、「⑤地域経済」、「⑦市街地のポテンシャル」及び「⑧都市機能の更新・整備」の6つで、都市活動・都市生活の魅力・活力进行评估するものとし、立地状況、集積度で評価が高まるものとする。そのため、評価においては、加算評価を行う。

■評価分野の考え



3) 各分野の評価指標及び評価方法

各分野の評価指標及び評価方法について分野ごとに下記に示す。ただし、評価方法については点数方式とし、各評価指標に点数を設定する。

■評価指標による評価の配点構成

都市構造の評価分野	分類		配点		
			都市	居住	合計
①生活利便性	行政施設①		4	4	24
	行政施設②（安心安全）		4	4	
	教育文化施設		4	4	
	スポーツ施設		4	4	
	金融施設		4	4	
	複合サービス施設		4	4	
②アクセシビリティ	都市交通	路線バス	4	4	12
		JR	4	4	
	高速バス乗り場、旅客船乗り場		4	4	
③健康・福祉・医療	保健医療施設		4	4	20
	福祉施設①（通所系）		4	4	
	福祉施設②（居住系）		4	4	
	子育て支援施設		4	4	
	レジャー施設		4	4	
④安全・安心	水害	津波	△15	△15	△60
		高潮	△15	△15	
		洪水	△15	△15	
	土砂災害		△15	△15	
	都市災害		—	—	
	避難施設		+15	+15	
⑤地域経済	業務施設		4	—	16
	商業施設		4	8	
	観光施設		4	—	
	地価		4	8	
⑥都市基盤	供給インフラ	都市ガス	△10	△10	△40
		上水道	△10	△10	
		下水道	△10	△10	
	道路整備		△10	△10	
⑦市街地適性	居住人口		4	4	16
	用途地域	柔軟度	4	4	
		活用度	4	4	
	公共空間率		4	4	
⑧都市計画	市街地整備事業の実施区域		4	4	12
	まちづくりルール指定区域		4	4	
	都市施設の計画		4	4	

① 生活利便性

生活利便性については、評価指標を下記の項目で設定する。

評価軸は、「各機能別における施設の集積度」で評価を行う。

評価指標	内容	基準値
行政施設①	市役所、教育委員会、総合支所、支所、市民交流施設、公民館、コミュニティセンター、農村環境改善センター、集会所、隣保館、県総合庁舎、県民局、県税事務所、土木事務所、税務署、法務局、年金事務所、公共職業安定所	R=800
行政施設② (安心安全)	消防署、警察署、交番・駐在所	R=800
教育文化施設	幼稚園（認定こども園）、小学校、中学校、高校、工業高等専門学校、専門学校等、大学、総合支援学校、図書館、勤労福祉センター、学習塾、美術館、博物館、動物園、展示室、文化会館、ホール、会議室、交通教育センター	R=800
スポーツ施設	体育館、武道館、野球場、庭球場、運動場、プール	R=800
金融施設	銀行、信用金庫、J A、商工組合中央金庫、中国労働金庫、日本政策金融公庫	R=800
複合サービス施設	郵便局	R=800

評価軸	配点
各施設の集積度	施設件数の集積度で評価する。 点数：多い（4点、3点、2点、1点）少ない、なし（0点） （※評価方法はカーネル密度推計を用いる）

② アクセシビリティ

公共交通については、評価指標を下記の項目と設定する。

評価軸は、「1. 都市交通の徒歩圏」「2. 交通結節点の連絡性」の2つで評価を行う。

評価指標		内容	基準値
都市交通	路線バスの徒歩圏	路線バスのバス停の徒歩圏に含まれているか否か。 さらに、サービス水準レベルで分類。	バス停 R=300 + 運行本数 30 本/日以上
	JR の徒歩圏	JR の徒歩圏に含まれているか否か。	R=800 + 運行本数 30 本/日以上
交通結節機能	高速バス乗り場、旅客船乗り場	高速バス乗り場、旅客船乗り場の徒歩圏に含まれているか否か。	R=800

評価軸		配点
都市交通	都市内交通（路線バス）の徒歩圏	含まれるか否かと頻度で評価する。 点数： 日 30 本以上の運行頻度（4 点） 日 25 本以上の運行頻度（3 点） 日 1～25 本の運行頻度（1 点） 運行区域外（0 点）
	都市間交通（JR）の徒歩圏	含まれるか否かと頻度で評価する。 点数： 日 30 本以上の運行頻度で特急停車駅（4 点） 日 30 本以上の運行頻度の駅（4 点） 日 25 本以上の運行頻度の駅（3 点） 日 1～25 本未満の運行頻度の駅（1 点） 運行区域外（0 点）
交通結節機能	高速バス乗り場、旅客船乗り場	含まれるか否かで評価する。 点数：含む(4 点)、含まない(0 点)

③ 健康・福祉・医療

健康・福祉・医療については、評価指標を下記の項目と設定する。

評価軸は、「各機能別における施設の集積度」で評価を行う。

評価指標	内容	基準値
保健医療施設	保健センター、病院、診療所、薬局、健康福祉センター	R=800
福祉施設① (通所系)	高齢者施設、介護保険施設、障害者施設	R=800
福祉施設② (居住系)	サービス付き高齢者住宅、入所系施設	R=800
子育て支援施設	保育所、児童園、児童館、子育て交流センター、子育て支援センター、児童福祉施設	R=800
レジャー施設	公園、広場	R=800

評価軸	配点
各施設の集積度	施設件数の集積度で評価する。 点数：多い（4点、3点、2点、1点）少ない、なし（0点） （※評価方法はカーネル密度推計を用いる）

④ 安全・安心

安全・安心については、評価指標を下記の項目と設定する。

評価軸は、「1. 水害の浸水想定区域」「2. 土砂災害の指定区域」「3. 都市災害における危険な市街地」「4. 避難施設の避難圏域」の4つで評価を行う。ただし、都市災害の指標とした密集市街地の国指定がないため、評価上は除外となるため、3つでの評価となる。

評価指標		内容	基準値
水害	津波浸水想定区域	浸水想定区域が含まれているか否か。	—
	高潮浸水想定区域	浸水想定区域が含まれているか否か。	—
	洪水浸水想定区域	浸水想定区域が含まれているか否か。	—
土砂災害	土砂災害に関する法指定区域	土砂災害危険区域等の法指定区域が含まれているか否か。	—
都市災害	密集市街地	国土交通省が平成24年に公表した密集市街地の区域に含まれているか否か。	指定がないため除外
避難施設	指定緊急避難所、指定緊急避難場所	地域防災計画の指定緊急避難所、指定緊急避難場所の徒歩圏に含まれているか否か。	R=800

評価軸		配点
水害	津波浸水想定区域	浸水深さ4段階（0m、0.5m未満、0.5～2m未満、2m以上）に含まれているか否かで評価する。 点数：0m：浸水想定外（0点） 0.5m未満浸水（△5点） 0.5～2m未満浸水（△10点） 2m以上浸水（△15点）
	高潮浸水想定区域	浸水深さ4段階（0m、0.5m未満、0.5～2m未満、2m以上）に含まれているか否かで評価する。 点数：0m：浸水想定外（0点） 0.5m未満浸水（△5点） 0.5～2m未満浸水（△10点） 2m以上浸水（△15点）
	洪水浸水想定区域	浸水深さ4段階（0m、0.5m未満、0.5～2m未満、2m以上）に含まれているか否かで評価する。 点数：0m：浸水想定外（0点） 0.5m未満浸水（△5点） 0.5～2m未満浸水（△10点） 2m以上浸水（△15点）
土砂災害	土砂災害に関する法指定区域	含まれるか否かで評価する。 点数：含まない（0点） 土砂災害警戒区域（△5点） 土砂災害特別警戒区域（△15点）
避難施設	指定緊急避難所、指定緊急避難場所の徒歩圏	含まれるか否かで評価する。 点数：含む（15点加算） ：含まない（評価はそのまま）

※浸水深さ：中央防災会議 2m以上で木造建物が全壊、0.5～2m未満で半壊、軽微。
その他資料 0.5m未満は避難可能、車走行可能。

⑤ 地域経済

地域経済については、評価指標を下記の項目と設定する。

評価軸は、「1. 従業人口」「2. 都市サービス施設の集積度」「3. 平均土地価格」の3つで評価する。

評価指標	内容	基準値
業務機能	従業人口	
商業施設	大規模小売店舗、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、その他小売店舗、商工会議所、商工会	R=800
観光施設	道の駅、ホテル、旅館、民宿、国民宿舎	R=800
地価	平均地価（住宅購入可能な平均地価）	価格 4 万円/m ²

※土地価格基準値（4万円/m²）：独立行政法人『フラット35利用者調査報告』を基に作成

評価軸	配点	
	都市機能誘導区域	居住誘導区域
従業人口の密度	従業人口を密度で評価する。 点数：高密度（4点、3点、2点、1点）低密度	評価しない。
商業施設	施設件数の集積度で評価する。 点数：多い（4点、3点、2点、1点）少ない、なし（0点） ※評価方法はカーネル密度推計を用いる	施設件数の集積度で評価する。 点数：多い（8点、6点、4点、2点）少ない、なし（0点） ※評価方法はカーネル密度推計を用いる
観光施設	施設件数の集積度で評価する。 点数：多い（4点、3点、2点、1点）少ない、なし（0点） ※評価方法はカーネル密度推計を用いる	評価しない。
平均土地価格	土地のポテンシャルで評価する。基準価格（約4万円/m ² ）を超え、価格レンジとする。 点数：2万円/m ² 未満（0点） 2～4万円/m ² 未満（1点） 4～8万円/m ² 未満（2点） 8～12万円/m ² 未満（3点） 12万円/m ² 以上（4点）	購入可能価格で評価する。 基準価格（約4万円/m ² ）を超え、価格レンジとする。 点数：2万円/m ² 未満（8点） 2～4万円/m ² 未満（6点） 4～8万円/m ² 未満（2点） 8～12万円/m ² 未満（0点） 12万円/m ² 以上（0点）

⑥ 都市基盤

都市基盤については、評価指標を下記の項目と設定する。

評価軸は、「1. 都市インフラの利用区域」「2. 道路の整備状況」で評価する。

評価指標	内容	基準値
都市ガス供給区域	都市ガス供給区域が含まれているか否か。	—
上水道供給区域	上水道供給区域が含まれているか否か。	—
下水道処理区域	下水道処理区域が含まれているか否か。	—
道路率	道路率の割合の高さ。	道路率 0.25

評価軸	配点
都市ガス供給区域	都市ガスの区域で評価する。 点数：都市ガス供給済み区域（0点） 都市ガス供給計画区域（△5点） 供給区域外（△10点）
上水道供給区域	上水道給水区分で評価する。 点数：上水道（0点） 簡易水道（△5点） 供給区域外（△10点）
下水道処理区域	下水道処理区分で評価する。 点数：公共下水道処理区域（0点） 合併浄化槽処理区域（△5点） 公共下水道計画区域（△5点） 処理区域外（△10点）
道路率	道路率を割合で評価する。 点数：0.2以上（0点） 0.15~0.2未満（0点） 0.1~0.15未満（0点） 0.05~0.1未満（△5点） 0.05以下（△10点）

⑦ 市街地適性

市街地適性については、評価指標を下記の項目と設定する。

評価軸は、「1. 居住人口の集積度」「2. 土地利用の柔軟度・活用度」の2つで評価する。

評価指標		内容
居住人口（夜間人口）の集積度		居住誘導区域における人口密度の大きさ。
用途地域の指定状況	土地利用の柔軟度	建築できる用途の制限による土地利用の柔軟度を評価する。
	土地利用の活用度	建ぺい率、容積率による土地の高度利用可能性を評価する。
公共空間率		公共空間率（道路＋公園・緑地）の割合の高さ。

評価軸	配点		
	都市機能誘導区域	居住誘導区域	
居住人口（夜間人口）の密度	居住人口を密度で評価する。 点数：高密度（4点、3点、2点、1点）低密度		
用途地域の指定状況	土地利用の柔軟度	用途地域の指定内容で評価する。 都市機能となる施設が立地しやすい用途地域を高く評価する。 点数： 第一種低層住居専用地域（0点） 第二種低層住居専用地域（0点） 第一種中高層住居専用地域（0点） 第二種中高層住居専用地域（0点） 第一種住居地域（1点） 第二種住居地域（1点） 準住居地域（2点） 近隣商業地域（4点） 商業地域（4点） 準工業地域（3点） 工業地域（2点） 工業専用地域（0点）	用途地域の指定内容で評価する。 居住環境も一定確保でき、生活利便施設の立地がしやすく、高度利用も可能な用途地域を高く評価する。 点数： 第一種低層住居専用地域（2点） 第二種低層住居専用地域（2点） 第一種中高層住居専用地域（4点） 第二種中高層住居専用地域（4点） 第一種住居地域（4点） 第二種住居地域（4点） 準住居地域（3点） 近隣商業地域（2点） 商業地域（1点） 準工業地域（1点） 工業地域（1点） 工業専用地域（0点）
	土地利用の活用度	建ぺい率と容積率で評価する。 建ぺい率と容積率がともに高いほど高評価とし、建ぺい率と容積率を掛け合わせた数値で評価する。 点数：3.0以上（4点） 1.0～3.0未満（3点） 0.5～1.0未満（2点） 0.5未満（1点） 0（0点）	建ぺい率と容積率で評価する。 建ぺい率と容積率がともに高いほど高評価とし、建ぺい率と容積率を掛け合わせた数値で評価する。 点数：3.0以上（1点） 1.0～3.0未満（3点） 0.5～1.0未満（4点） 0.5未満（2点） 0（0点）
公共空間率	公共空間率を割合で評価する。 点数：0.3以上（5点） 0.2～0.3未満（3点） 0.1～0.2未満（1点） 0.05～0.1未満（0点） 0.05未満（0点）	公共空間率を割合で評価する。 点数：0.3以上（5点） 0.2～0.3未満（3点） 0.1～0.2未満（1点） 0.05～0.1未満（0点） 0.05未満（0点）	

⑧ 都市計画

都市計画については、評価指標を下記の項目と設定する。

評価軸は、「1. 市街地整備事業等の実施済み区域」「2. まちづくりルールの指定区域」「3. 都市計画等の計画」の3つで評価する。

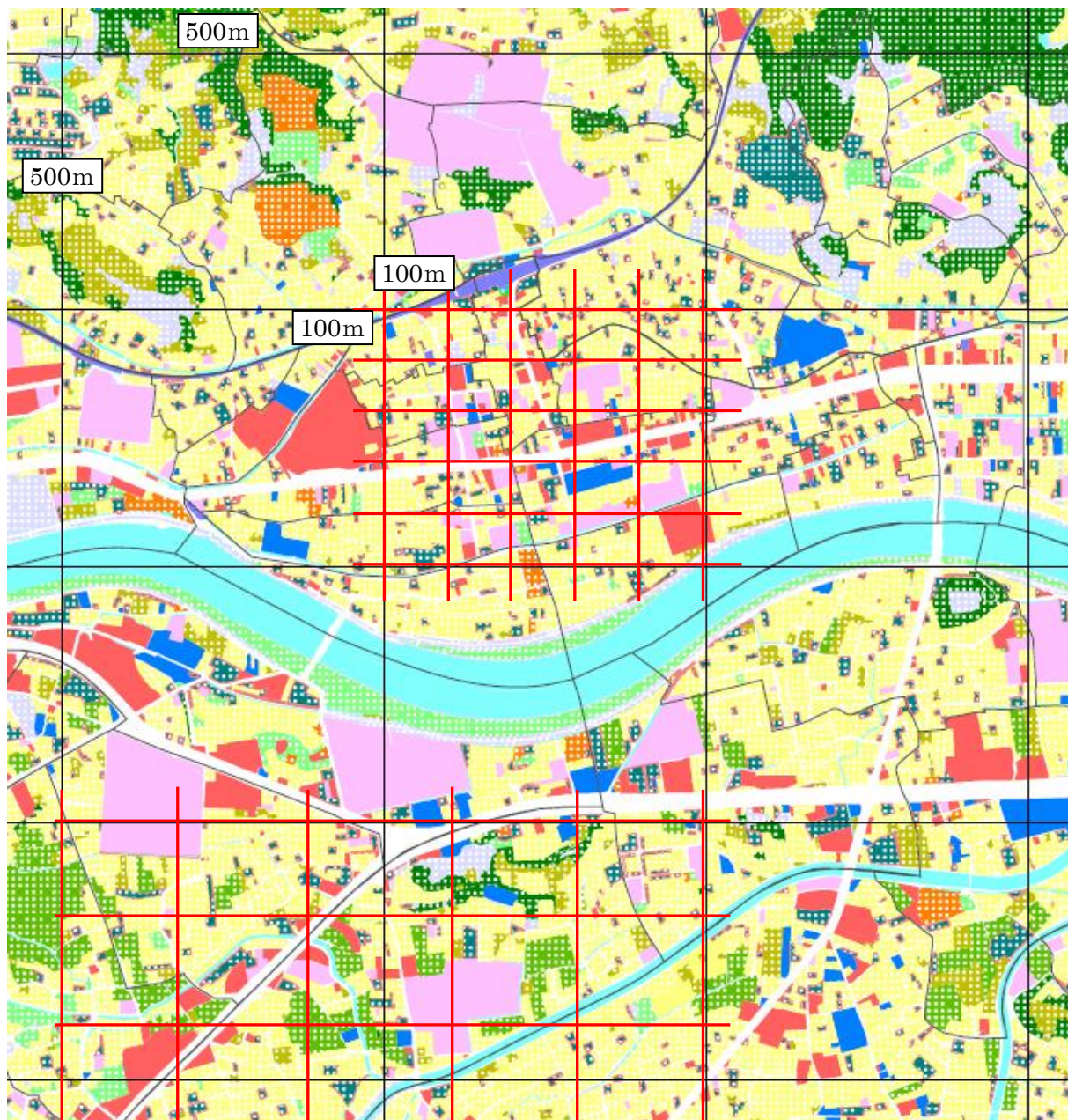
評価指標	内容
市街地整備事業	土地区画整理事業、住宅市街地整備事業など面的整備事業の実施区域が含まれているか否か。
まちづくり計画	地区計画やまちづくり協定、建築協定、緑化協定が含まれているか否か。
都市施設等の計画	都市施設等の計画があるか、否か。

評価軸	配点
市街地整備事業等の実施済み区域	含まれているか否かで評価する。 点数：含む（4点） 含まない（0点）
まちづくりルールの指定区域	含まれているか否かで評価する。 点数：複数の指定（4点） 指定がある（2点） 含まない（0点）
都市施設等の計画	面的整備事業予定区域と都市施設の整備計画があるか否かで評価する。 点数：面整備事業予定区域かつ施設計画がある（4点） 面整備事業予定区域がある（3点） 複数の施設計画がある（2点） 施設計画がある（1点） ない（0点）

3. 都市の分析に向けた評価メッシュ単位の検討

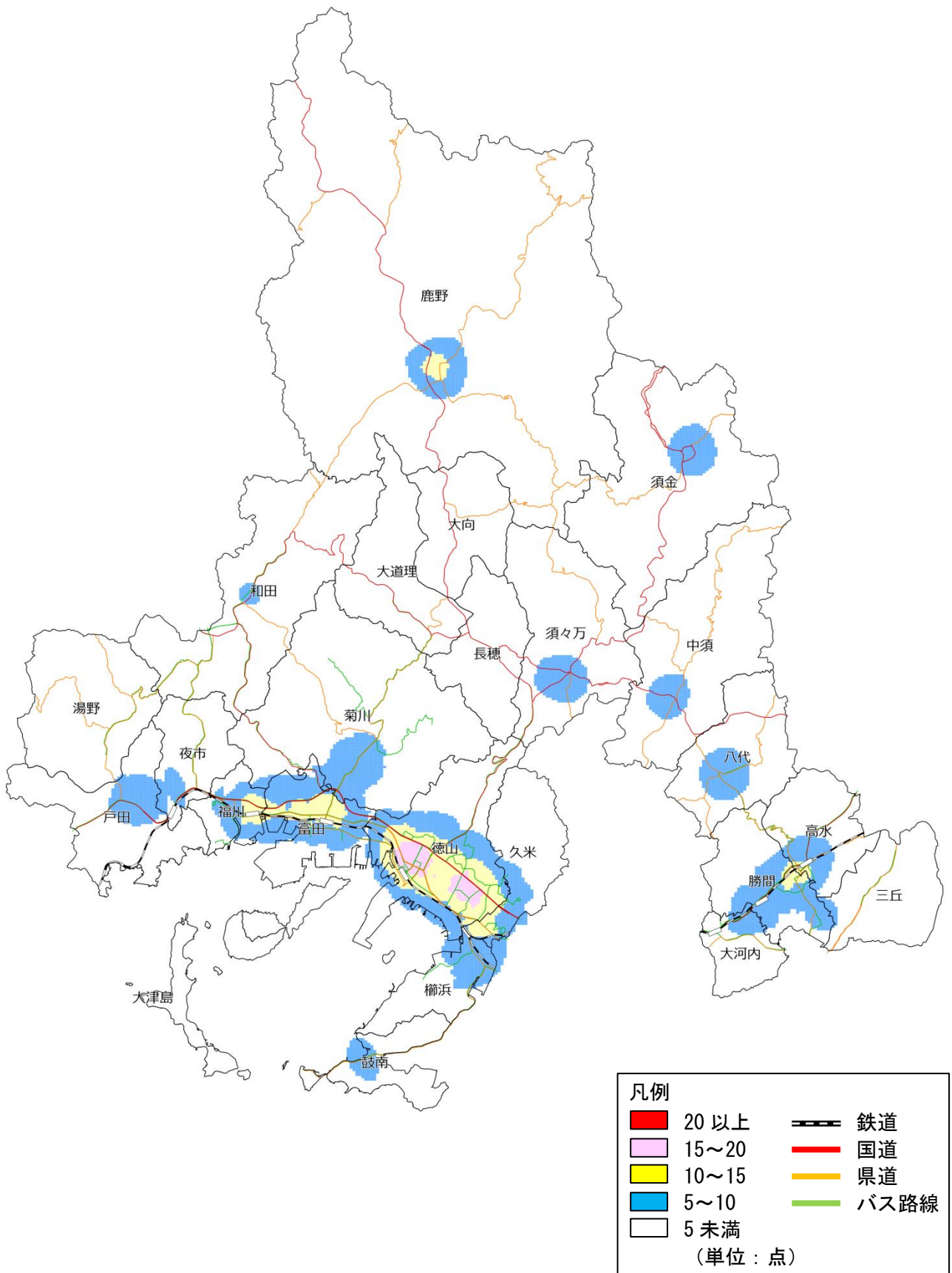
評価メッシュ単位については、土地利用を基とする道路率や公共空間率を3次メッシュの1kmをベースに分割する200mメッシュを進める。

- 人口・従業員数：500m（4次メッシュ）
- 土地利用：200m（3次メッシュを基に分割）
- 都市構造の分析：100m（4次メッシュを基に分割）

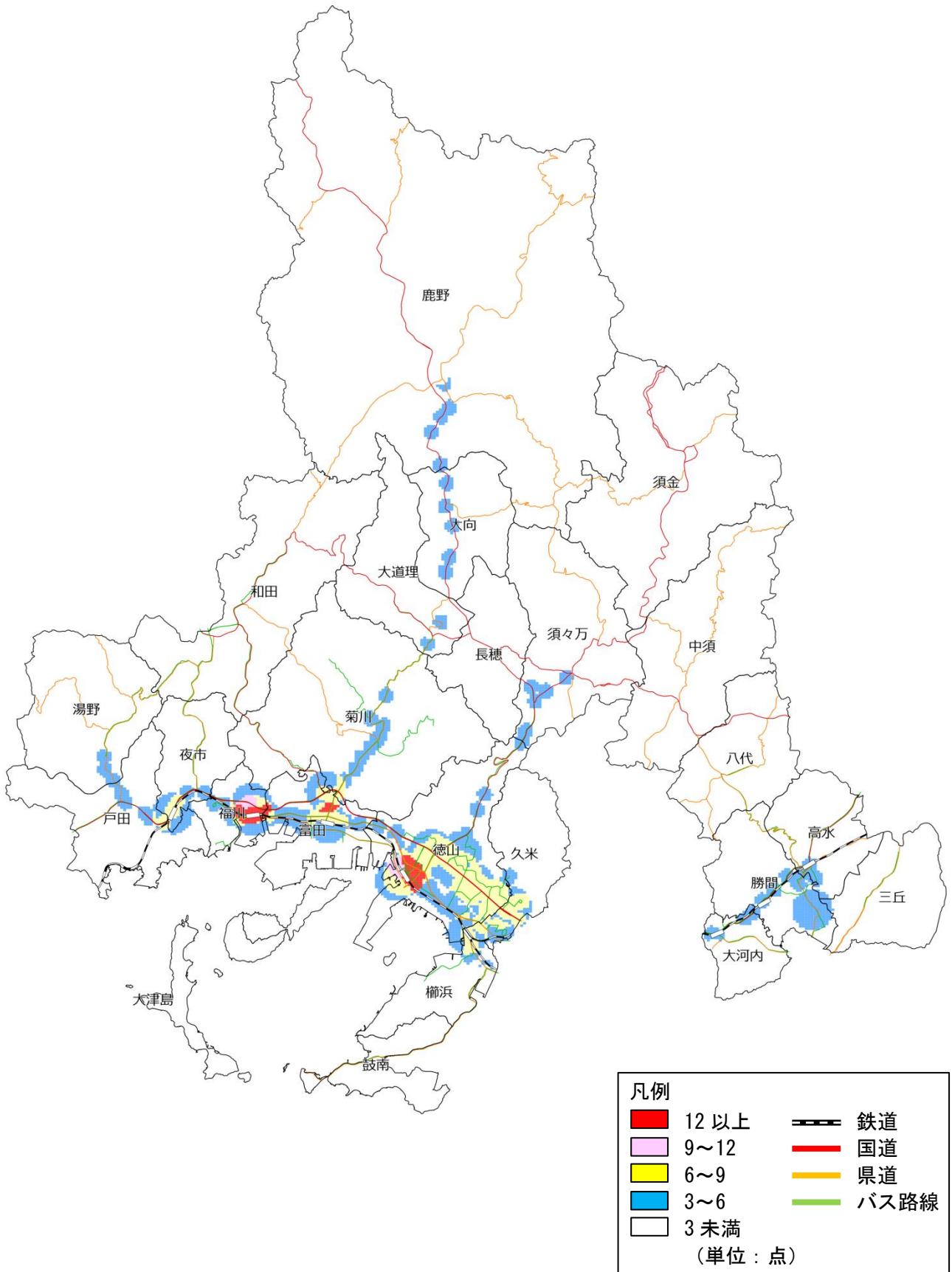


4. 都市構造上の分析結果（都市機能に関する分析結果）

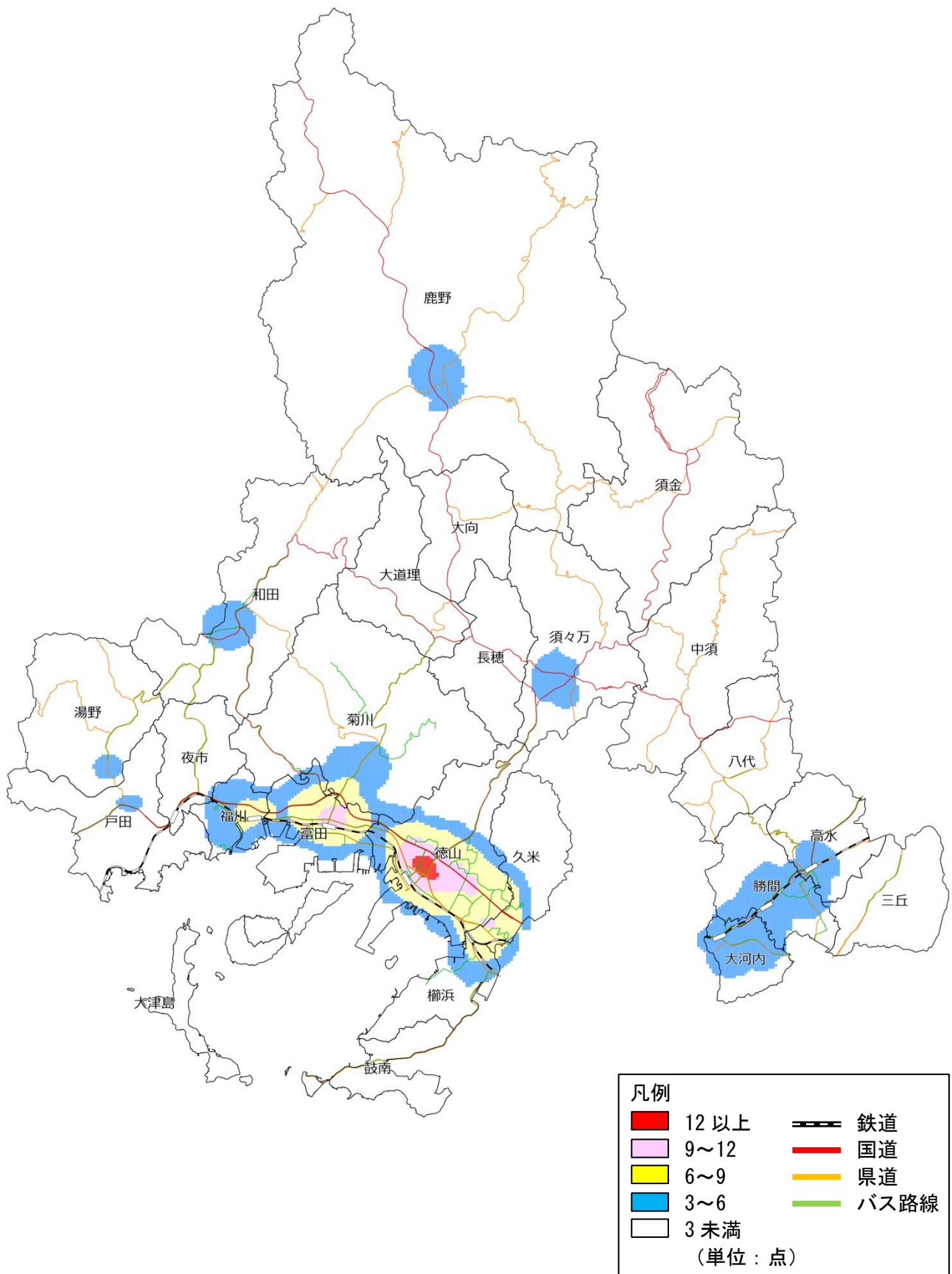
1) 生活利便性



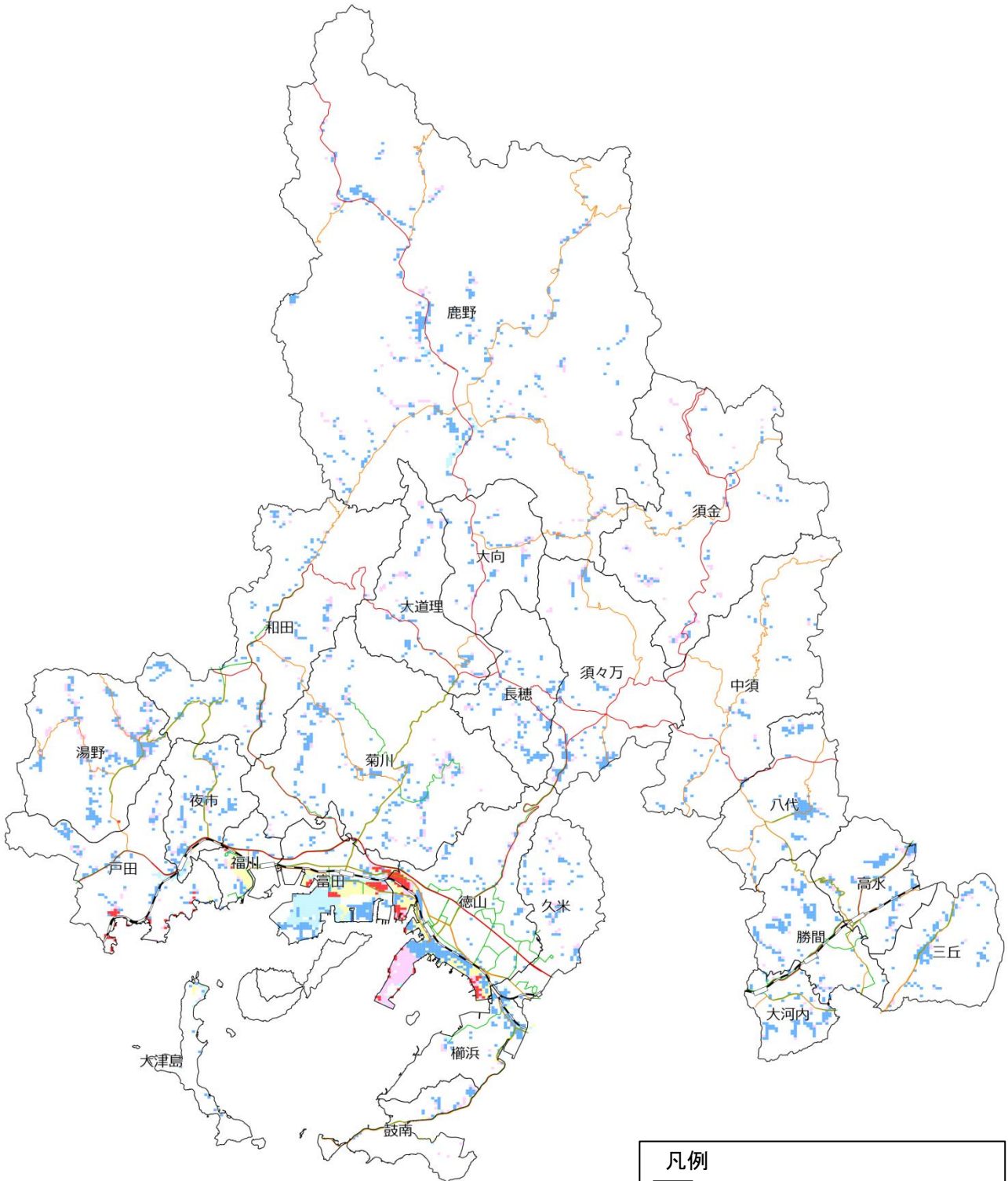
2) アクセシビリティ



3) 健康・福祉・医療

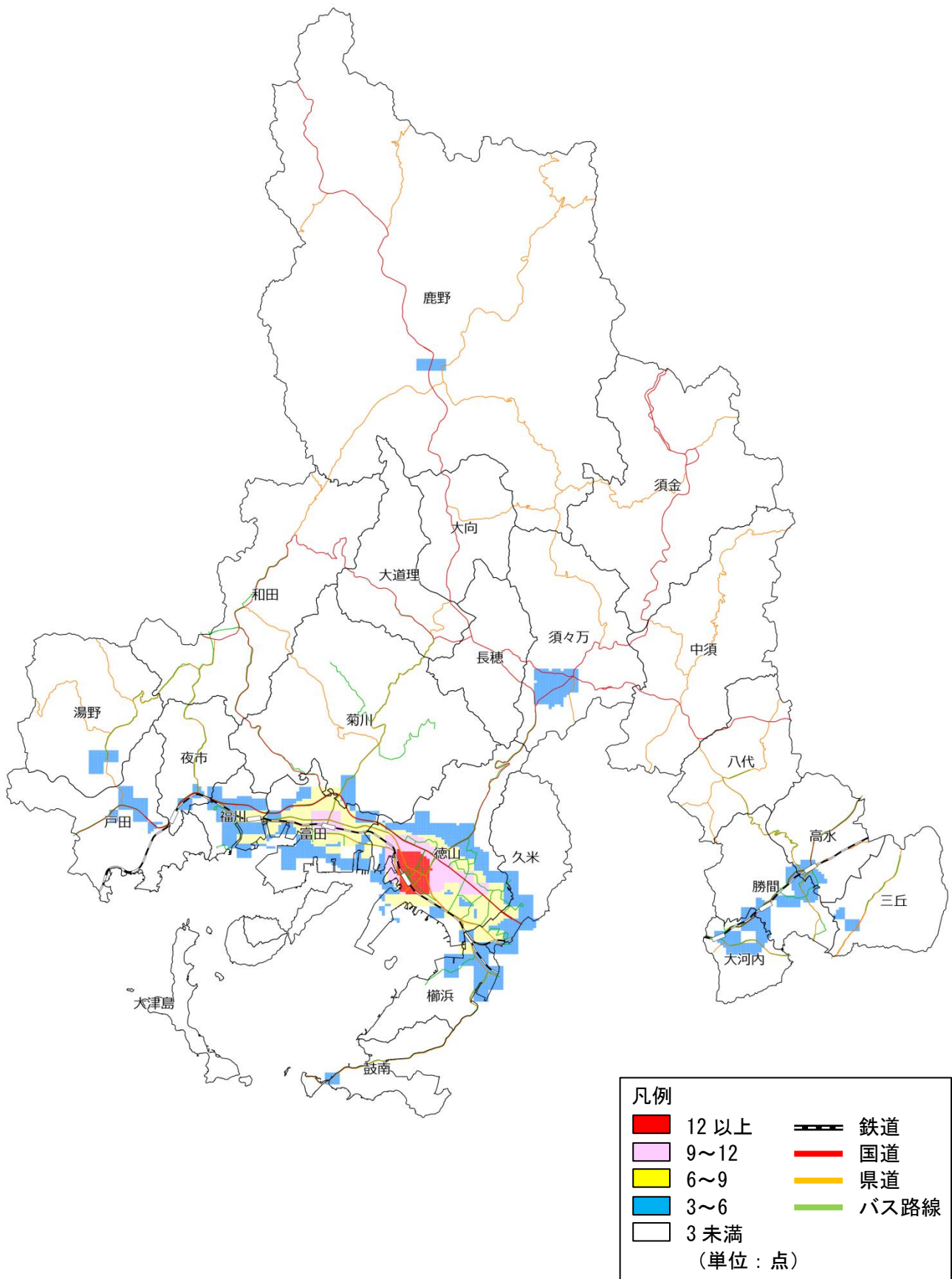


4) 安全・安心

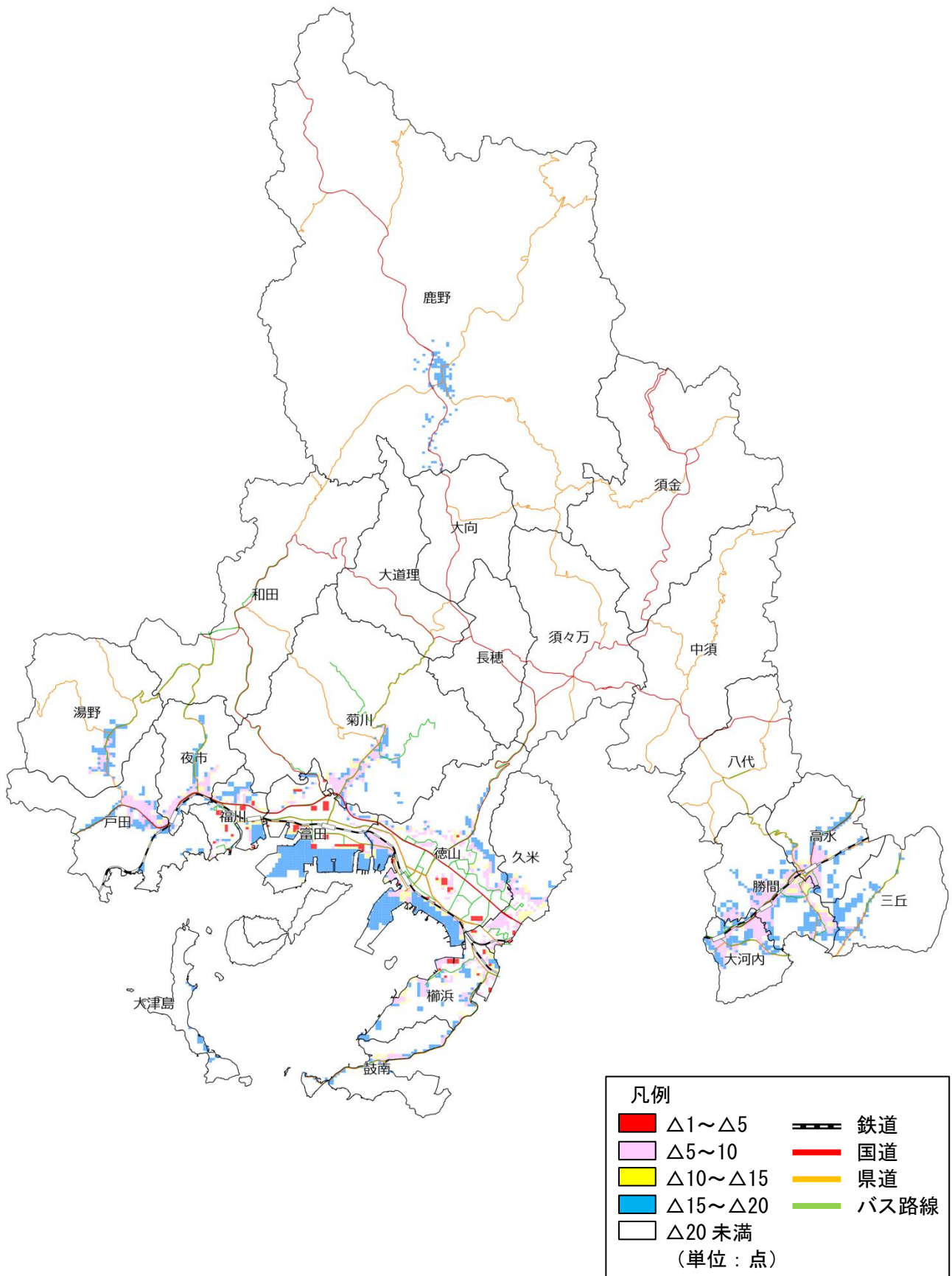


凡例	
 $\Delta 1 \sim \Delta 5$	鉄道
 $\Delta 5 \sim 10$	国道
 $\Delta 10 \sim \Delta 15$	県道
 $\Delta 15 \sim \Delta 20$	バス路線
 $\Delta 20$ 未満	
(単位: 点)	

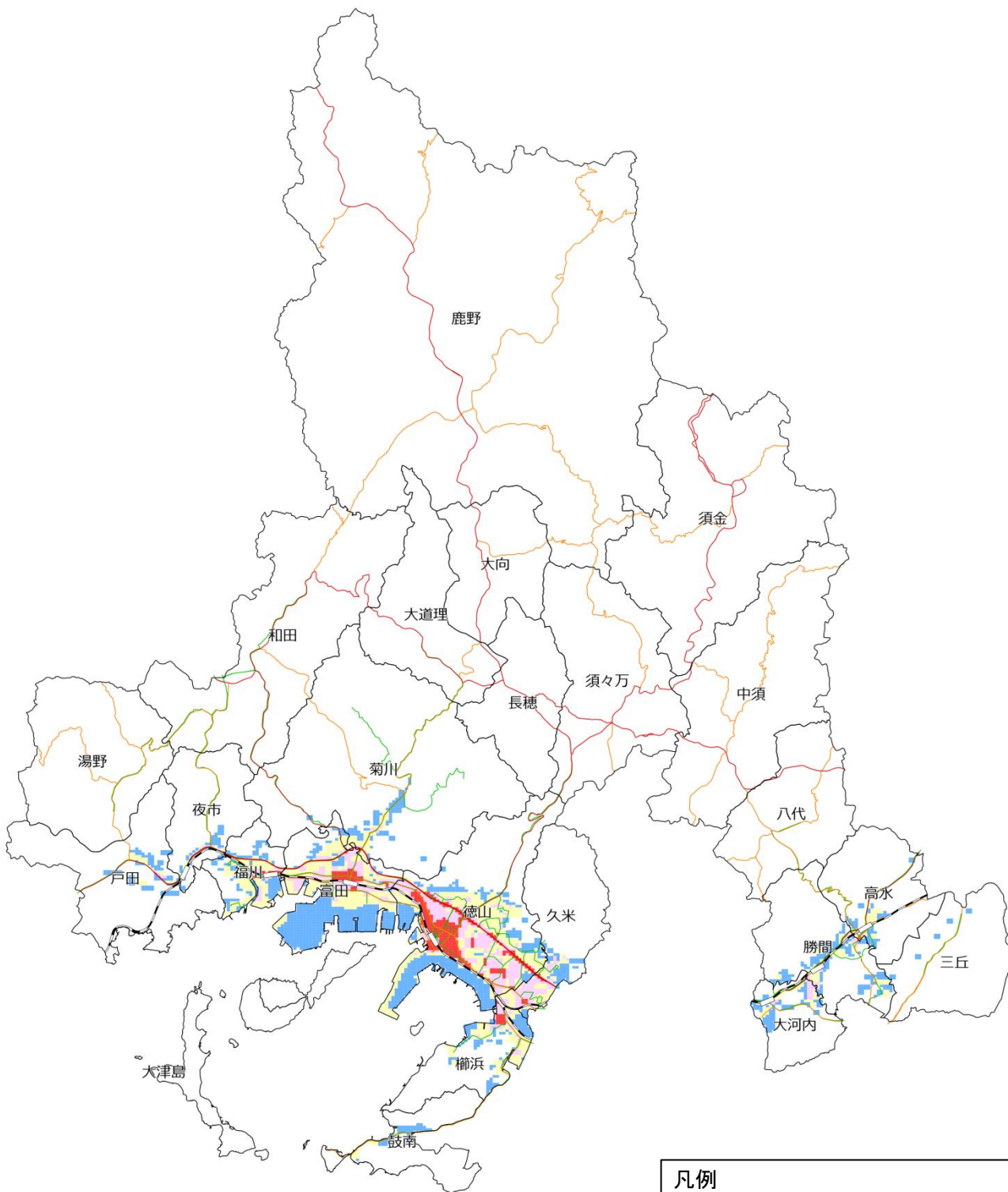
5) 地域経済



6) 都市基盤

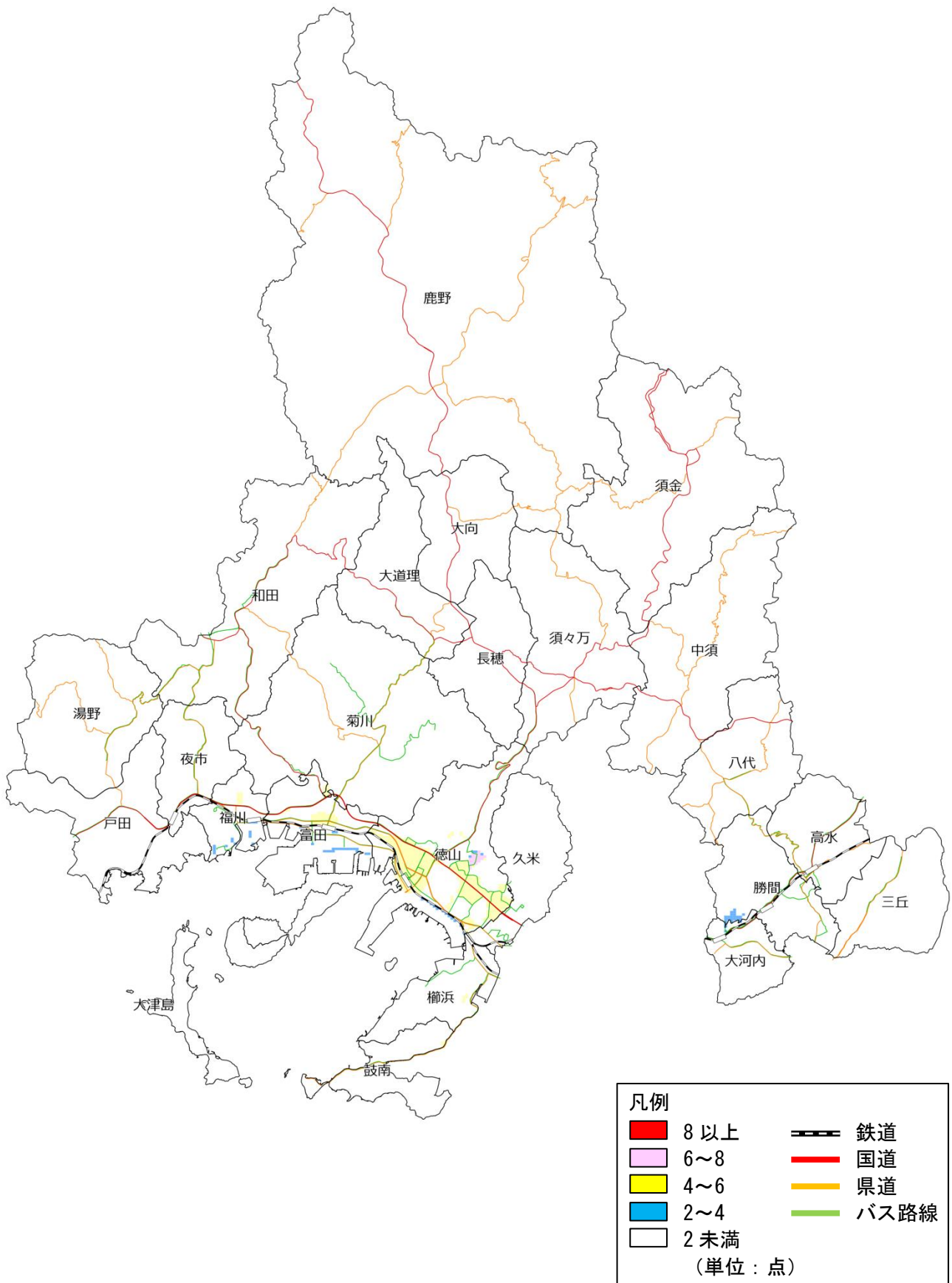


7) 市街地適正

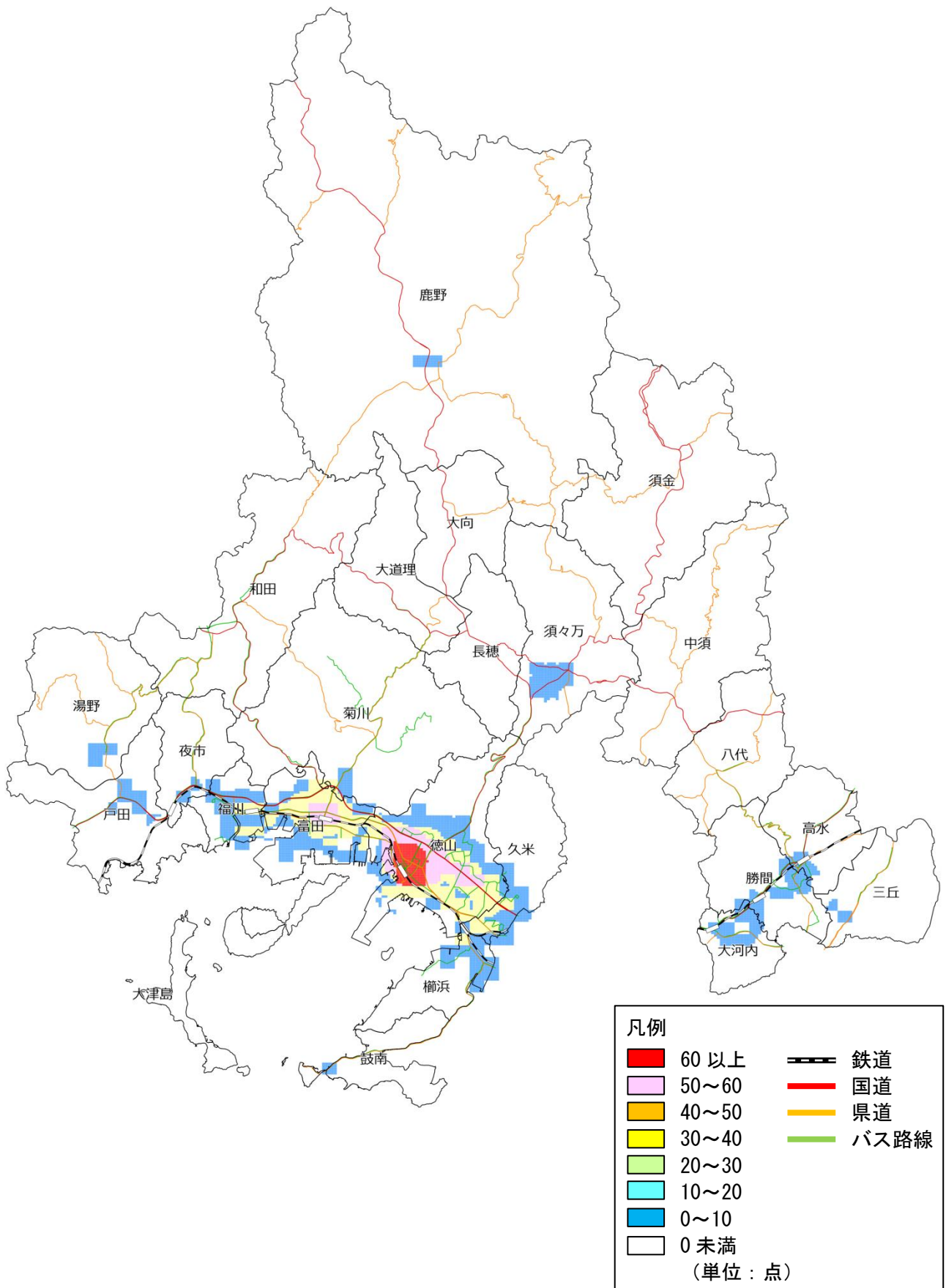


凡例	
 12以上	鉄道
 9~12	国道
 6~9	県道
 3~6	バス路線
 3未満	
(単位：点)	

8) 都市計画

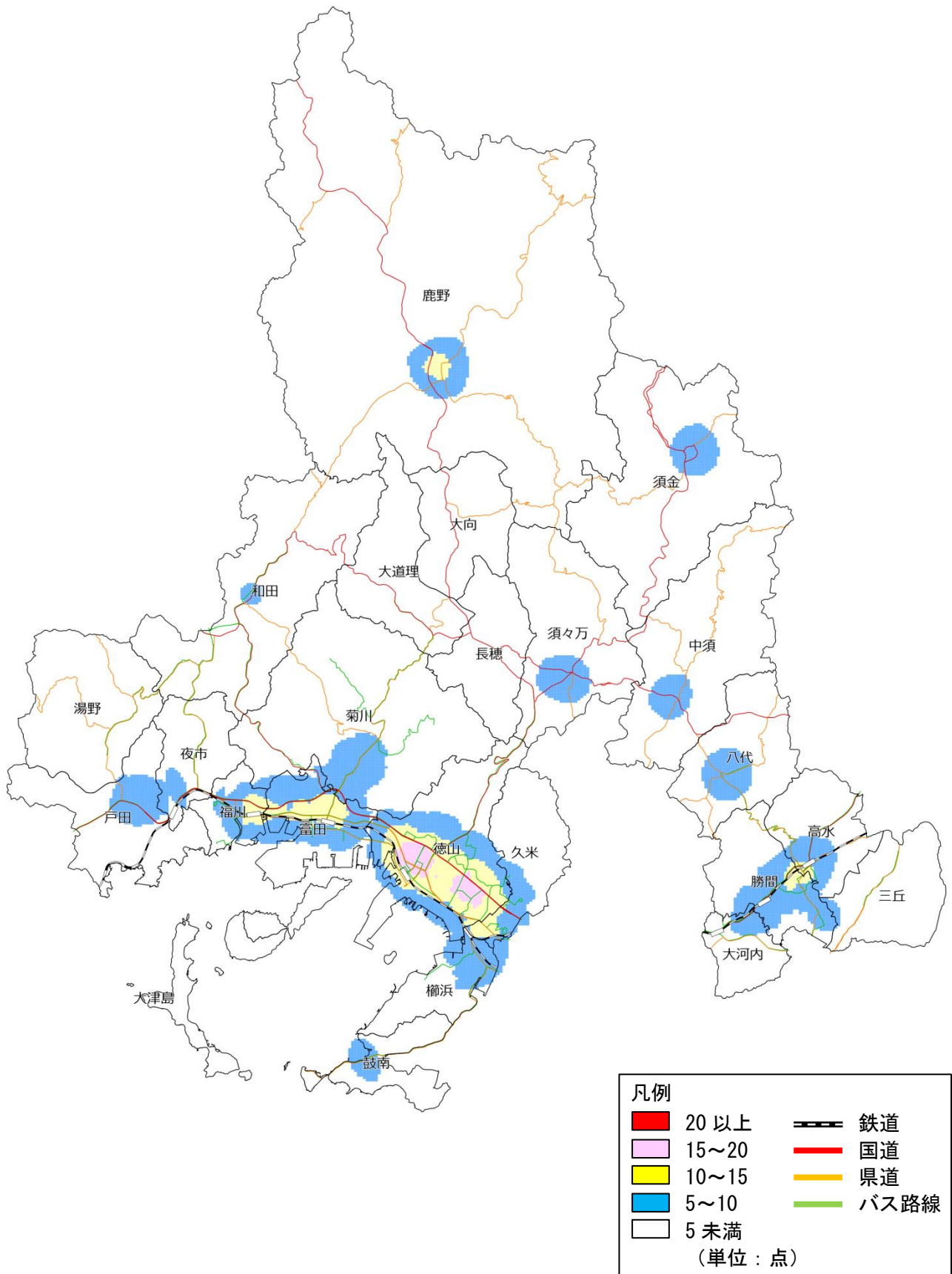


9) 総合評価

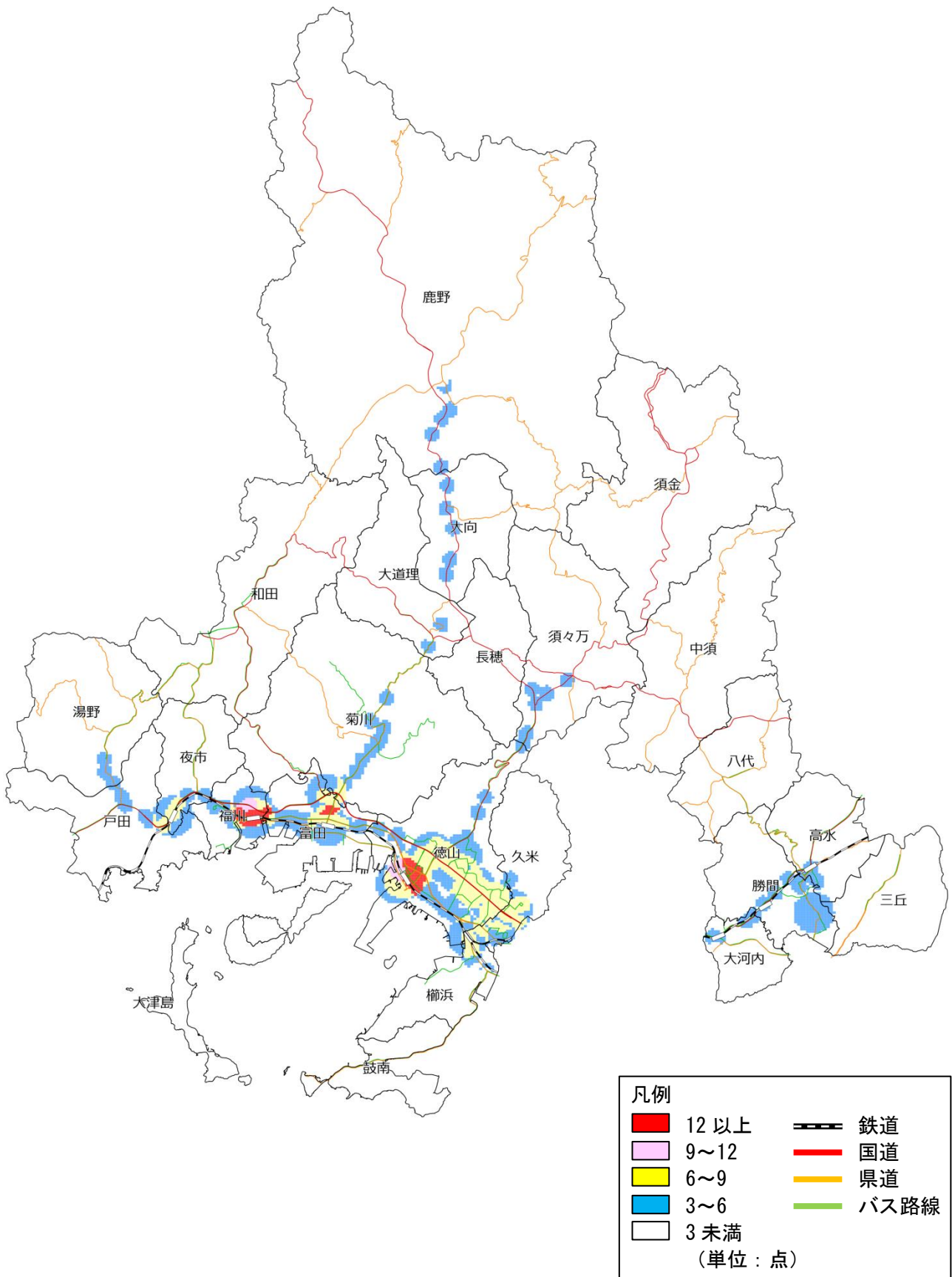


5. 都市構造上の分析結果（居住に関する分析結果）

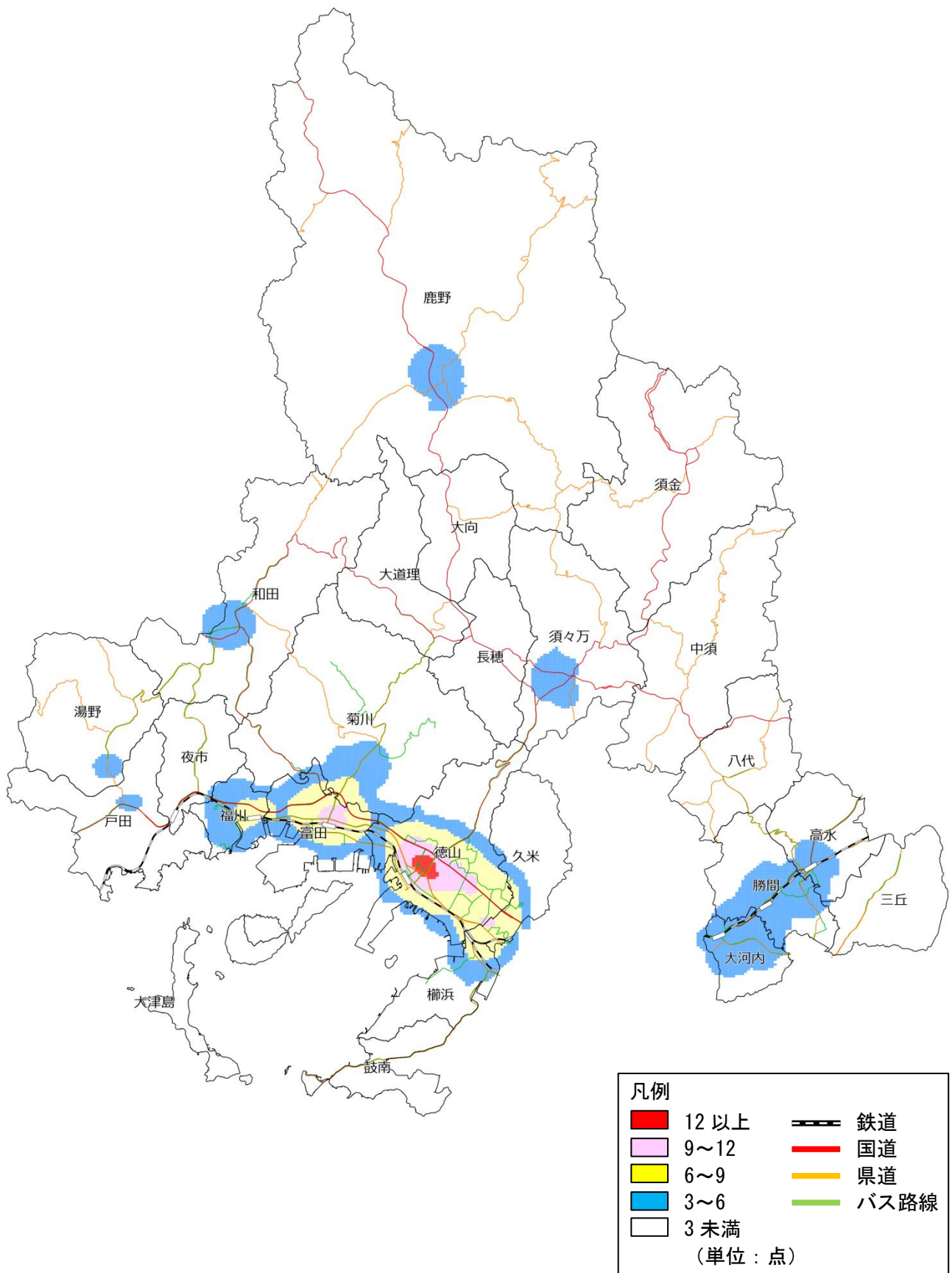
1) 生活利便性



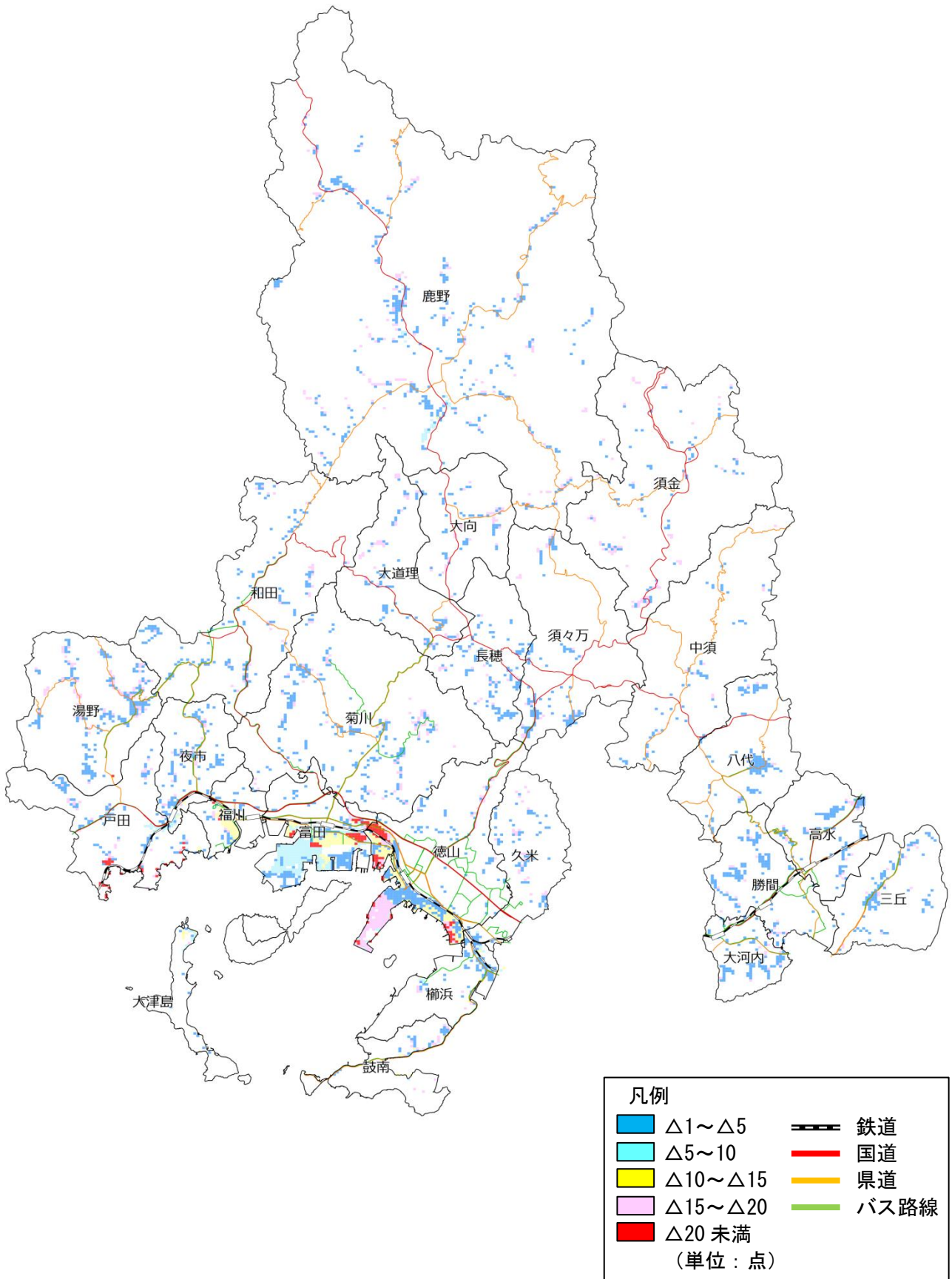
2) アクセシビリティ



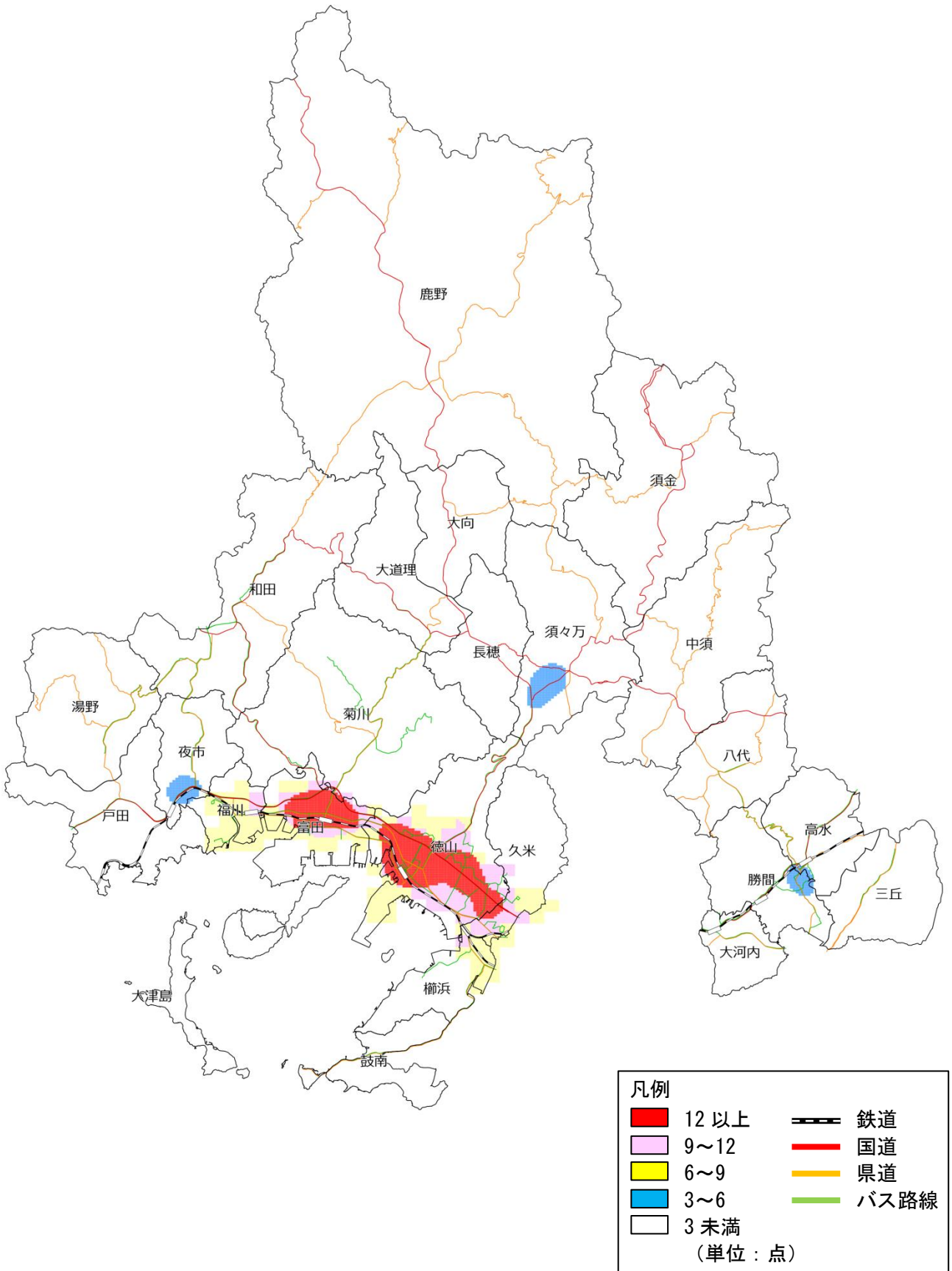
3) 健康・福祉・医療



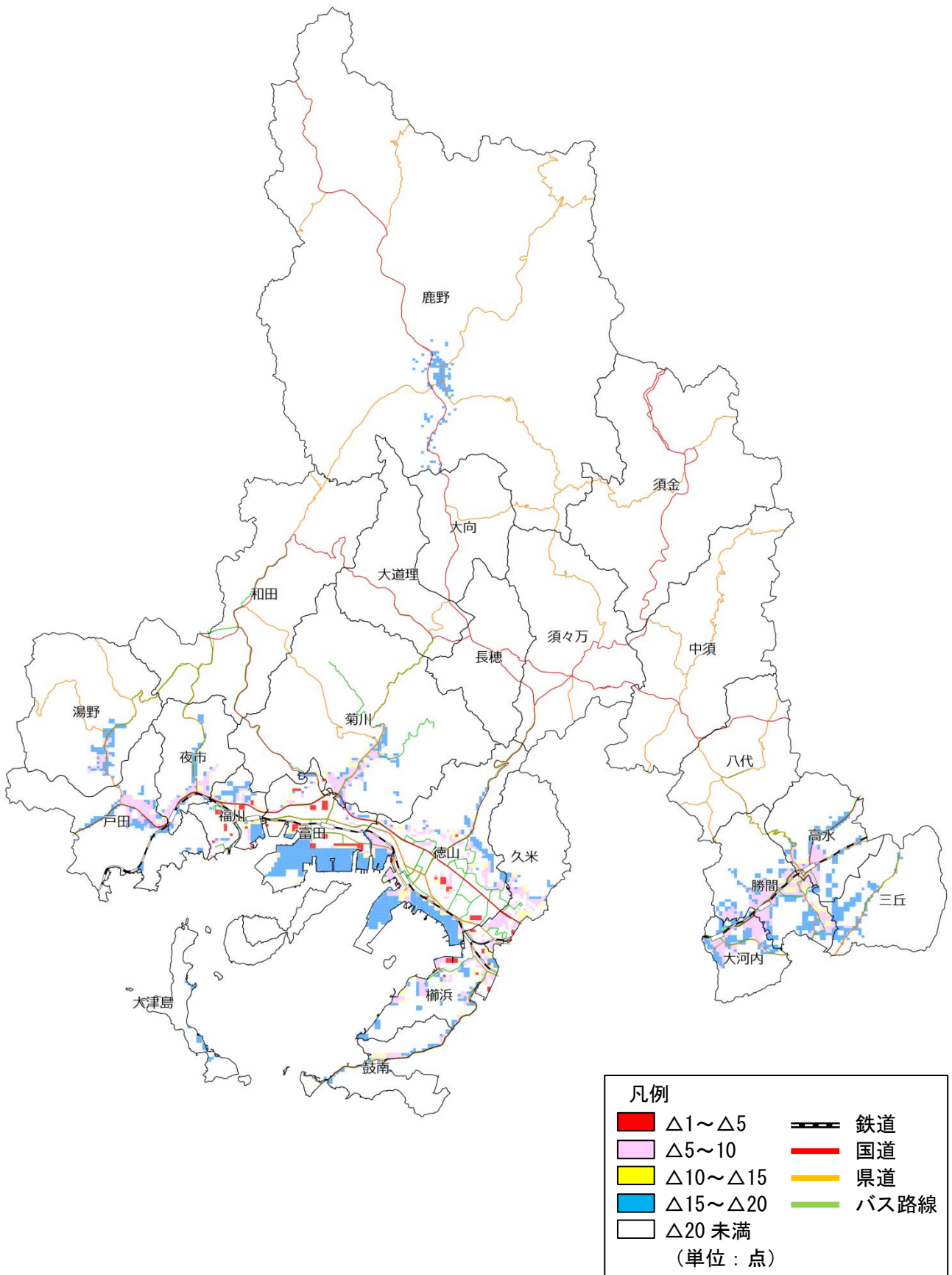
4) 安全・安心



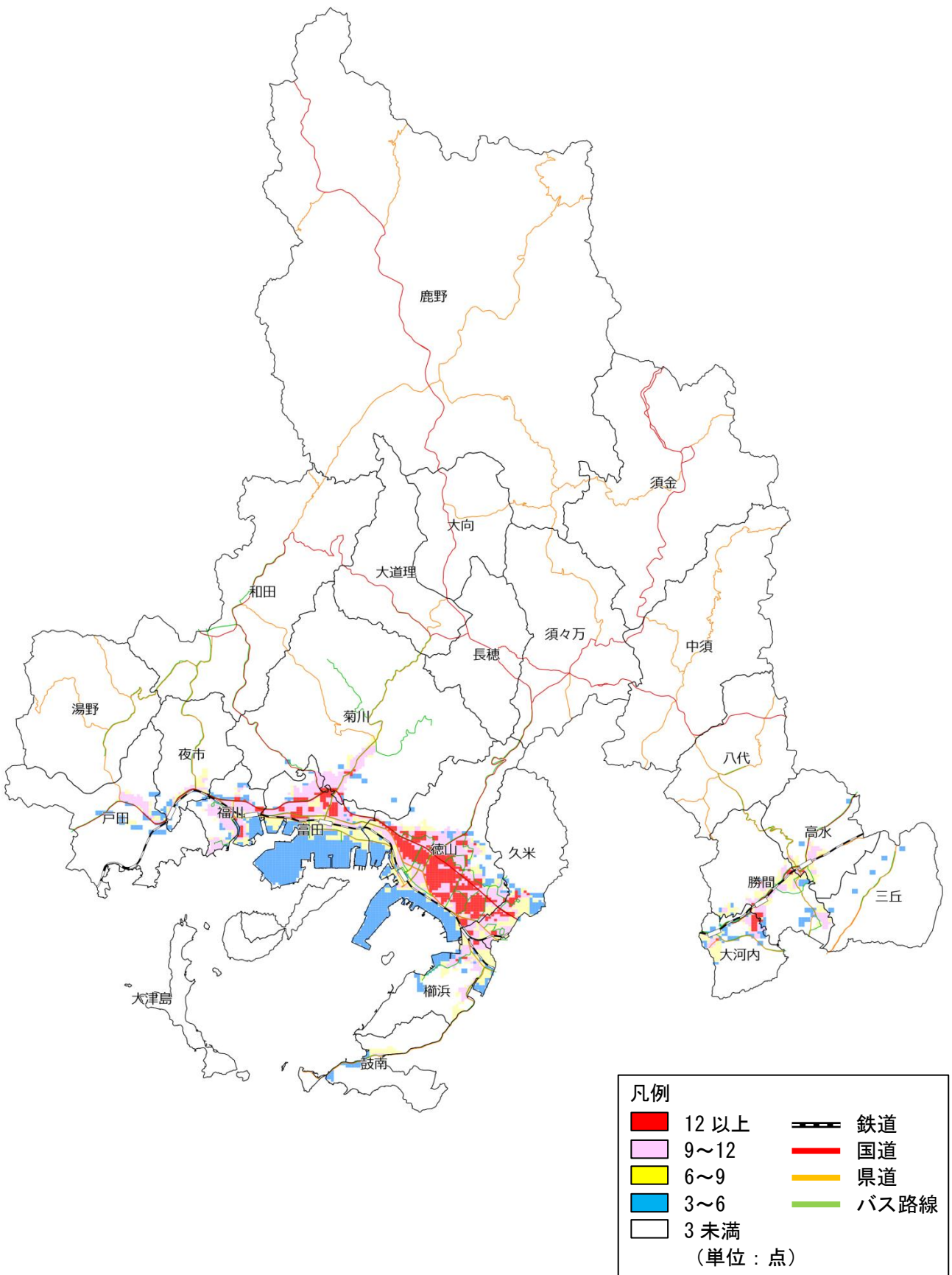
5) 地域経済



6) 都市基盤



7) 市街地適正



8) 都市計画

