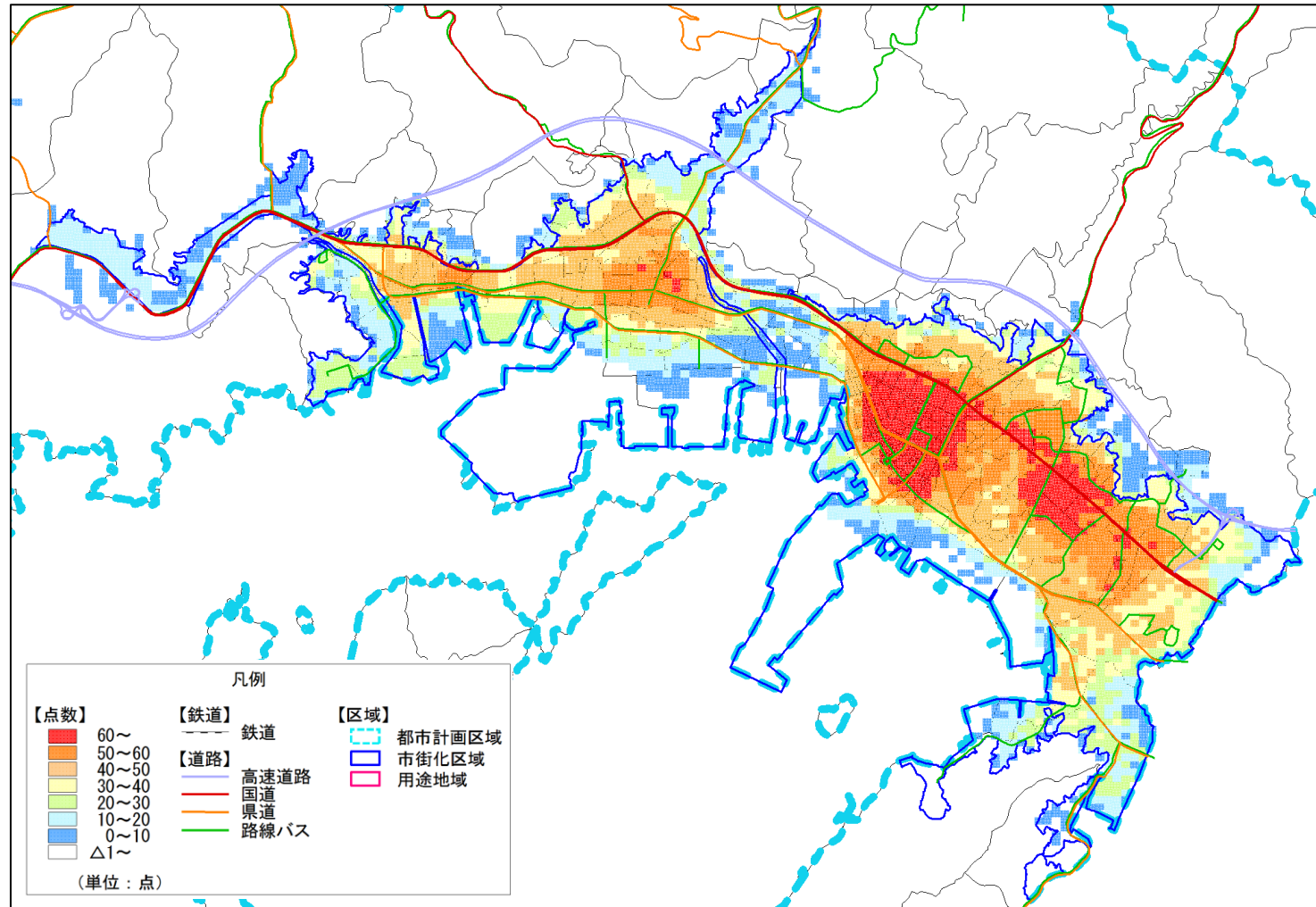


■都市構造評価分析

■都市構造評価分析とは

都市構造評価分析は、都市機能誘導区域及び居住促進区域の設定のために、都市構造を客観的・定量的に評価し分析する手法であり、都市の生活利便性やアクセシビリティ、安心安全などの項目から総合的に都市としての機能の高いエリアを見える化するものです。

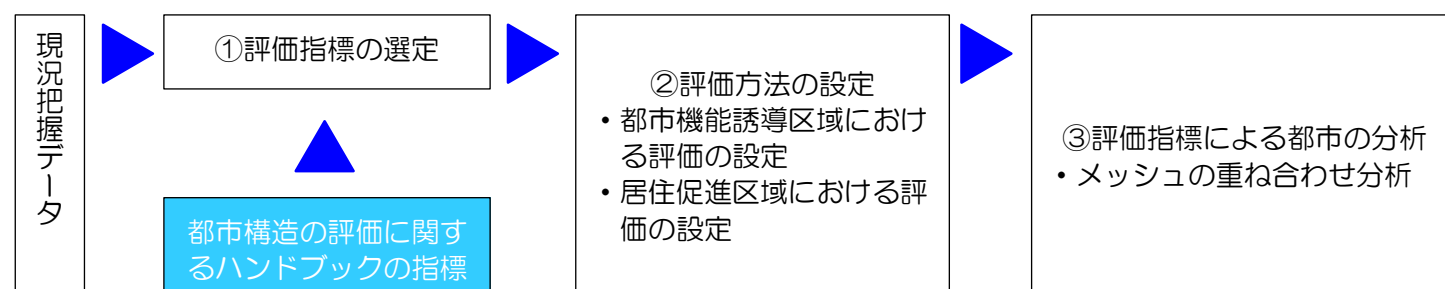
▼都市としての機能の高いエリアの見える化（都市構造評価分析結果）



■分析方法

都市構造評価分析では、国土交通省が作成した「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基に、①評価指標を選定し、選定された評価指標について現状所有するデータを勘案しながら②評価方法を設定し、各評価指標で得られた結果を重ね合わせ、総合的に都市構造の評価の高いエリアを抽出します。

▼分析の手順



① 評価指標の選定

国土交通省が作成した「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、評価指標として現状値が入手可能で、メッシュ評価やエリア評価が可能な指標を選定します。

▼評価指標

評価分野	分類	施設、法指定、想定区域等の具体的項目
①生活利便性	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、国の機関、県の機関など
	行政施設②(安全安心)	消防署、警察署、交番・駐在所
	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、大学、図書館、学習塾、博物館、文化会館など
	スポーツ施設	体育館、武道館、野球場、庭球場、運動場、プール
	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
	複合サービス施設	郵便局
②アクセシビリティ	都市交通	路線バス、J R、高速バス乗り場、旅客船乗り場
③健康・医療・福祉	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、環境保健所
	福祉施設①(通所系)	高齢者施設、介護保険施設、障害者施設
	福祉施設②(入所系)	サービス付き高齢者住宅、入所系施設
	子育て支援施設	保育所、子供交流センター、子育て支援センター、児童福祉施設など
④安全・安心	レジャー施設	公園、広場
	水害	浸水想定区域(津波、高潮、洪水)
	土砂災害	土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域
	都市災害	密集市街地(国の指定による区域)
⑤地域経済	避難施設	指定避難所・指定緊急避難場所
	業務施設	従業者人口
	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、商工会議所、商工会など
	観光施設	道の駅、ホテル、旅館、民宿、国民宿舎
⑥都市基盤	地価	平均地価(住宅購入可能な平均地価)
	供給インフラ	都市ガス、上水道、下水道
⑦市街地適性	道路整備	道路
	居住人口	夜間人口
	用途地域	商業系、居住系、工業系
⑧都市計画	公共空間率	道路、公園・緑地
	市街地整備事業の実施区域	土地区画整理事業、住宅市街地整備事業
	まちづくりルールの指定区域	地区計画、まちづくり協定、建築協定、緑化協定
	都市施設の計画	都市施設

## ②評価方法の設定

選定した各評価指標について、現状値を点数化します。

この評価方法の設定においては、都市機能誘導区域と居住促進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区域別で点数化する指標（個別レンジ指標）の2通りに分けて評価を行います。

### ▼共通レンジ指標の評価方法（例：生活利便性）

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)

### ▼個別レンジ指標の評価方法（例：地域経済）

評価指標	内容	基準値
業務施設	従業員人口	
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/㎡

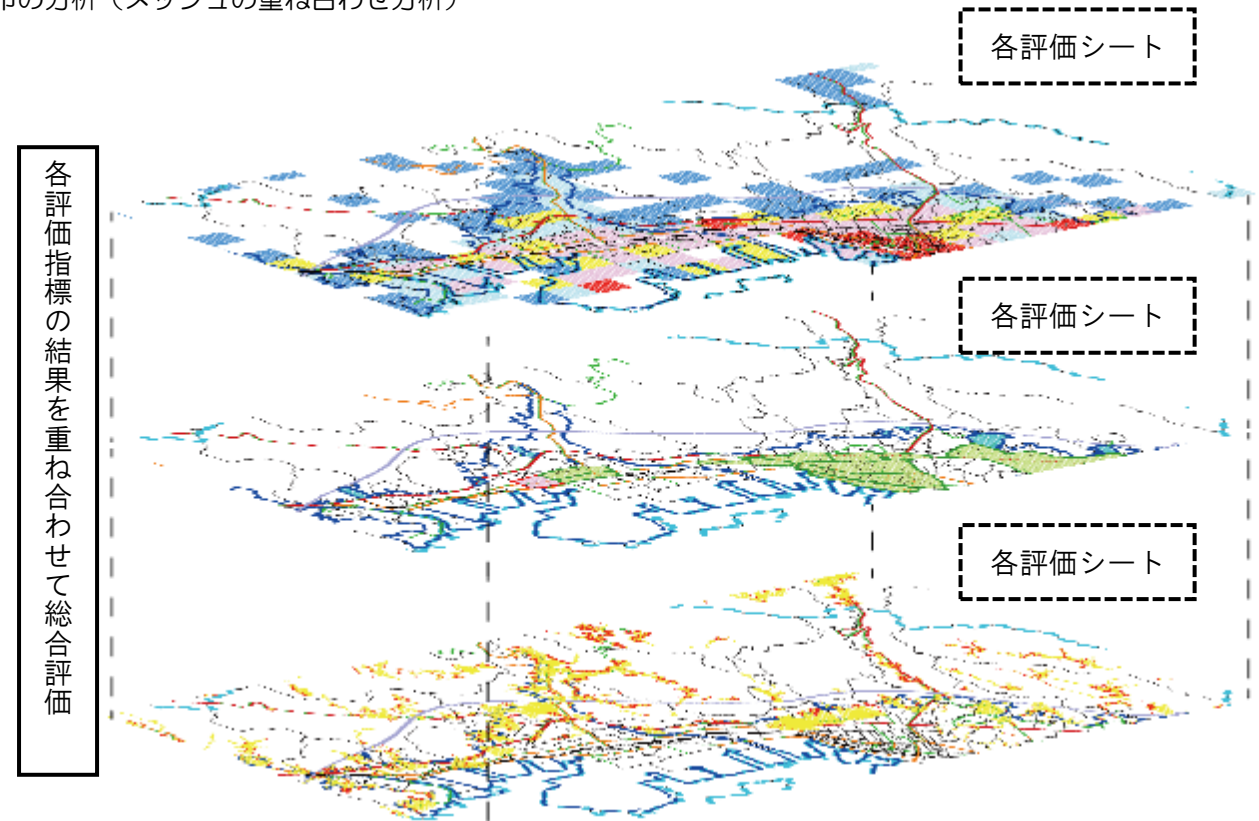
  

評価軸	配点	
	都市機能誘導区域	居住誘導区域
従業員人口の密度	従業員人口を密度で評価する。 点数：高密度(4点、3点、2点、1点)低密度	評価しない
商業施設	施設件数の集積度で評価する。 点数：多い(4点、3点、2点、1点)少ない、なし(0点) ※評価方法はカーネル密度推計を用いる	施設件数の集積度で評価する。 点数：多い(8点、6点、4点、2点)少ない、なし(0点) ※評価方法はカーネル密度推計を用いる
観光施設	施設件数の集積度で評価する。 点数：多い(4点、3点、2点、1点)少ない、なし(0点) ※評価方法はカーネル密度推計を用いる	評価しない
平均土地価格	土地のポテンシャルで評価する。基準価格(約4万円/㎡)を超え、価格レンジとする。 点数：2万円/㎡未満(0点) 2~4万円/㎡未満(1点) 4~8万円/㎡未満(2点) 8~12万円/㎡未満(3点) 12万円/㎡以上(4点)	

## ③評価指標による都市の分析

これら評価指標を点数化して得られた評価結果を、メッシュで重ね合わせて都市構造の分析を行います。

### ▼都市の分析(メッシュの重ね合わせ分析)



### ▼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	12	
		JR	4		
	高速バス乗り場、旅客船乗り場		4		4
	③健康・医療・福祉	保健医療施設	4		4
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		
④安全・安心	水害	津波	△15	△60	
		高潮	△15		
		洪水	△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	4		
⑥都市基盤	供給インフラ	都市ガス	△10	△40	
		上水道	△10		
		下水道	△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	
	まちづくりルールの指定区域	4	4		
	都市施設の計画	4	4		

### ■都市構造評価分析の評点と基準設定

都市構造評価分析の評点とは、評価指標ごとに点数化された値の合計値のことであり、評点が高いほど、総合的に生活利便性等が高く、拠点または居住地に適していることを示します。

また、この都市構造評価分析の評点を基に、それぞれの区域について得点の高いエリアを区域設定します。その際に基準となる評点(基準評点)を点数の分布状況から設定します。

#### 点数の分布状況による基準設定

市街化区域内とD I Dの要件である人口密度 40 人/ha を基準として、一定程度の人口が集積するエリアの都市構造評価分析の評点の分布状況から基準評点を設定します。

下表より、市街化区域の評点の状況は、平均値 28 点、中央値 27 点、標準偏差※4.1 点であり、40 人/ha 以上のメッシュの評点の状況は、平均値は 40 点、中央値は 42 点、標準偏差は 15.8 点とそれぞれ算出され、平均値及び中央値ともに 15 点程度の差があります。

また、右グラフの 40 人/ha 以上のメッシュの評点の分布状況をみると、30~60 点の範囲に偏って多く分布していることがわかります。平均値は 40 点ではありますが、30 点から多くのメッシュが分布しています。

このことから、市街化区域の平均値 28 点と 40 人/ha 以上のメッシュの評点の分布状況(30 点以上に多く分布)を考慮し、**基準評点を 30 点**と設定します。

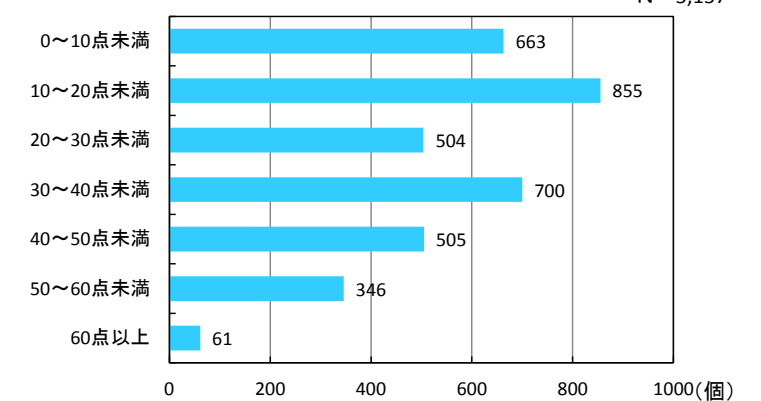
### ▼評点の状況

	平均値	中央値	標準偏差
市街化区域	28点	27点	4.1点
人口密度40人/ha以上のメッシュ	40点	42点	15.8点

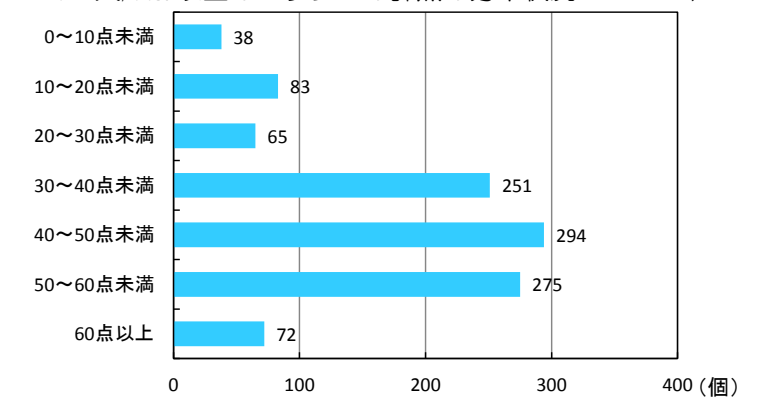
※正值のみで算出。

※標準偏差  
データのばらつき具合を示す指標であり、標準偏差が大きいほどデータのばらつきが大きいことを示します。

### ▼市街化区域内のメッシュの評点の分布状況



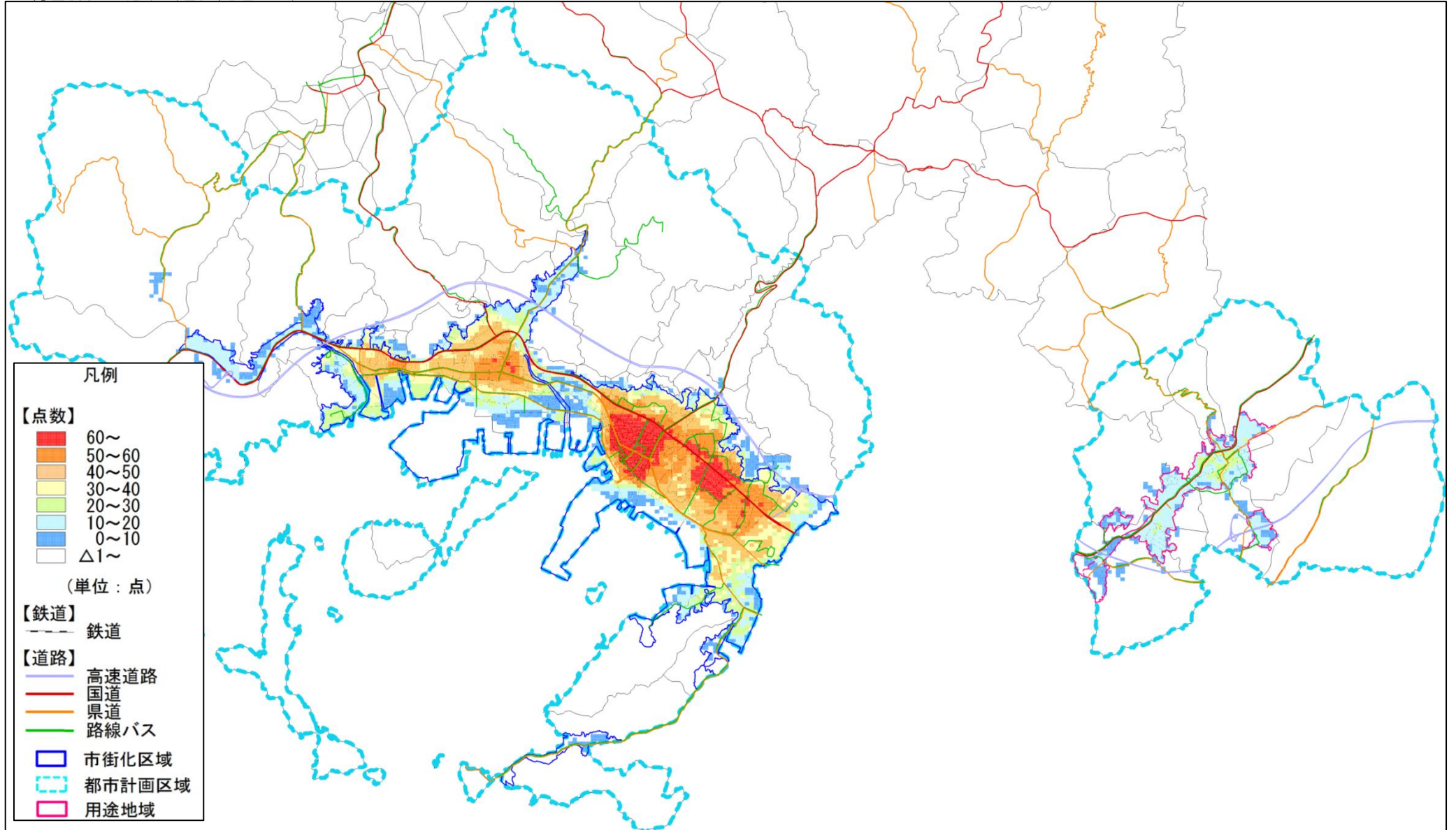
### ▼40人/ha以上のメッシュの評点の分布状況



■都市構造評価分析結果

都市構造評価分析の総合評価の結果を下記に示します。

▼総合評価の結果（居住促進区域）



▼総合評価の結果（都市機能誘導区域）

