

第8章

計画の進め方

本章では、本計画（PLAN）の進行管理のため、施策・取組みの展開（DO）、評価分析による点検（CHECK）、計画の見直し（ACTION）について示します。

また、計画の進行管理として本市の建築・開発等の動向を把握するための届出制度についても記載します。

第 8 章 計画の進め方

本章では、本計画（PLAN）の進行管理のため、施策・取組みの展開（DO）、評価分析による点検（CHECK）、計画の見直し（ACTION）について示します。

8-1. 計画（PLAN）の進行管理

(1) 立地適正化によりめざす“将来都市構造”

立地適正化によりめざす将来都市構造は図 8-1 のとおりです。この実現に向けて、本計画の進行管理を行います。

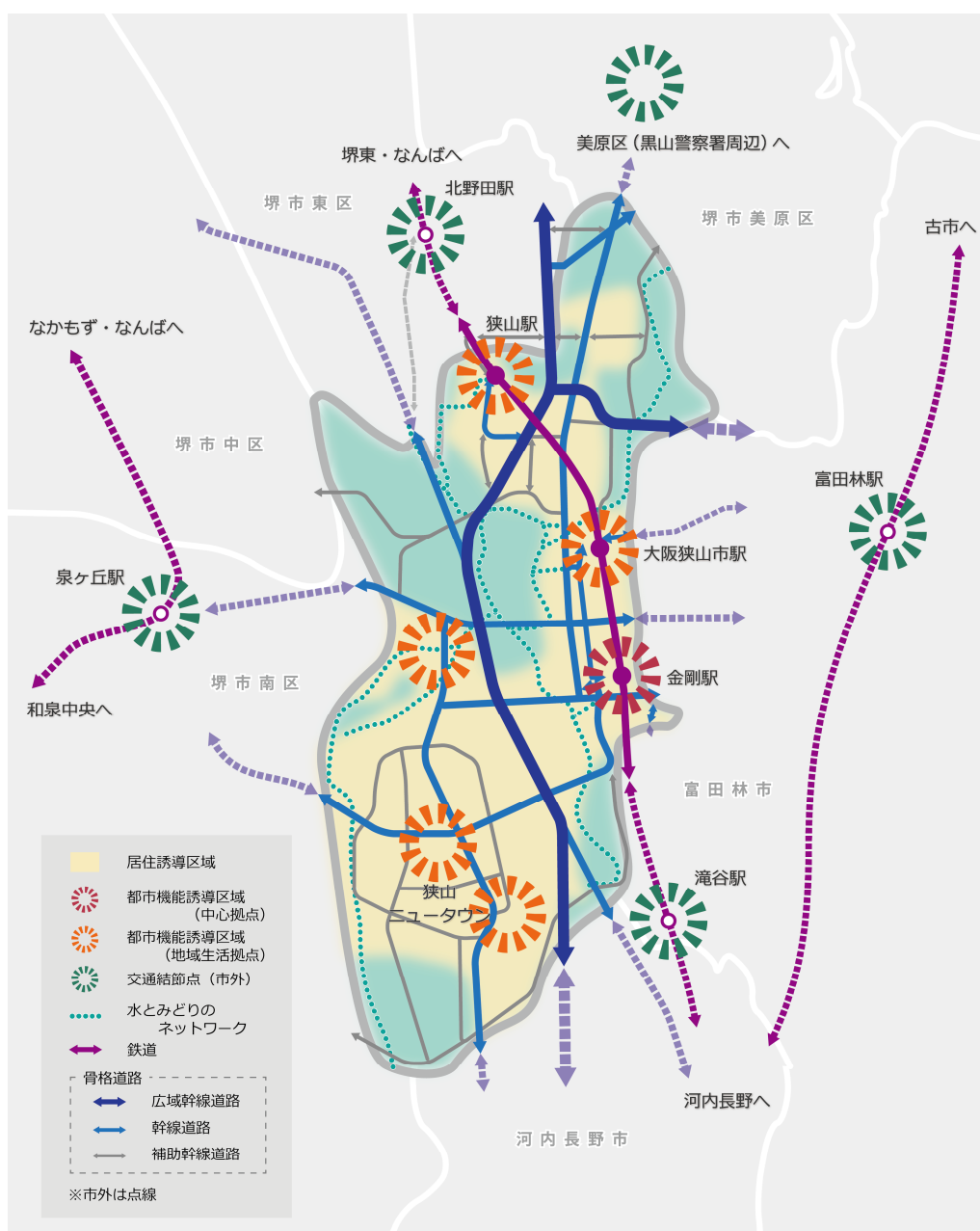


図 8-1 立地適正化によりめざす将来都市構造

(2) 計画（PLAN）の進行管理について

本計画は、目標年次を令和 7 年度（2025 年度）から概ね 20 年間とし、市の将来像実現に向け各種誘導施策を推進するものです。しかし、計画期間中における社会潮流の変化や関連事業等の進捗による状況の変化、上位関連計画の策定や改定等も想定されます。

このような外部環境の変化に柔軟に対応していくとともに、立地適正化に係る開発動向等（開発行為と建築等行為、もしくは施設の休廃止）の状況を適切に把握し、効果的かつ効率的な施策展開を行う必要があることから、都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条及び第 108 条の 2 に基づく届出制度の適正な運用に加え、以下の PDCA サイクルに基づく、計画（PLAN）の進行管理を行うものとします。

本章では、PDCA サイクルを念頭に置き、第 7 章で示した誘導施策の内、概ね 5 年程度の期間で実施すべき具体的な施策・取組み（DO）について、「8-2.施策・取組みの展開（DO）」にて提示します。さらに、それらの施策・取組みの結果、計画の進捗状況や都市全体への影響等を評価分析するための点検（CHECK）の手法について、「8-3.評価分析等による点検（CHECK）」にて提示し、点検結果を踏まえた改善策として、計画の見直しの考え方（ACTION）について、「8-4.計画見直しの考え方（ACTION）」で示します。

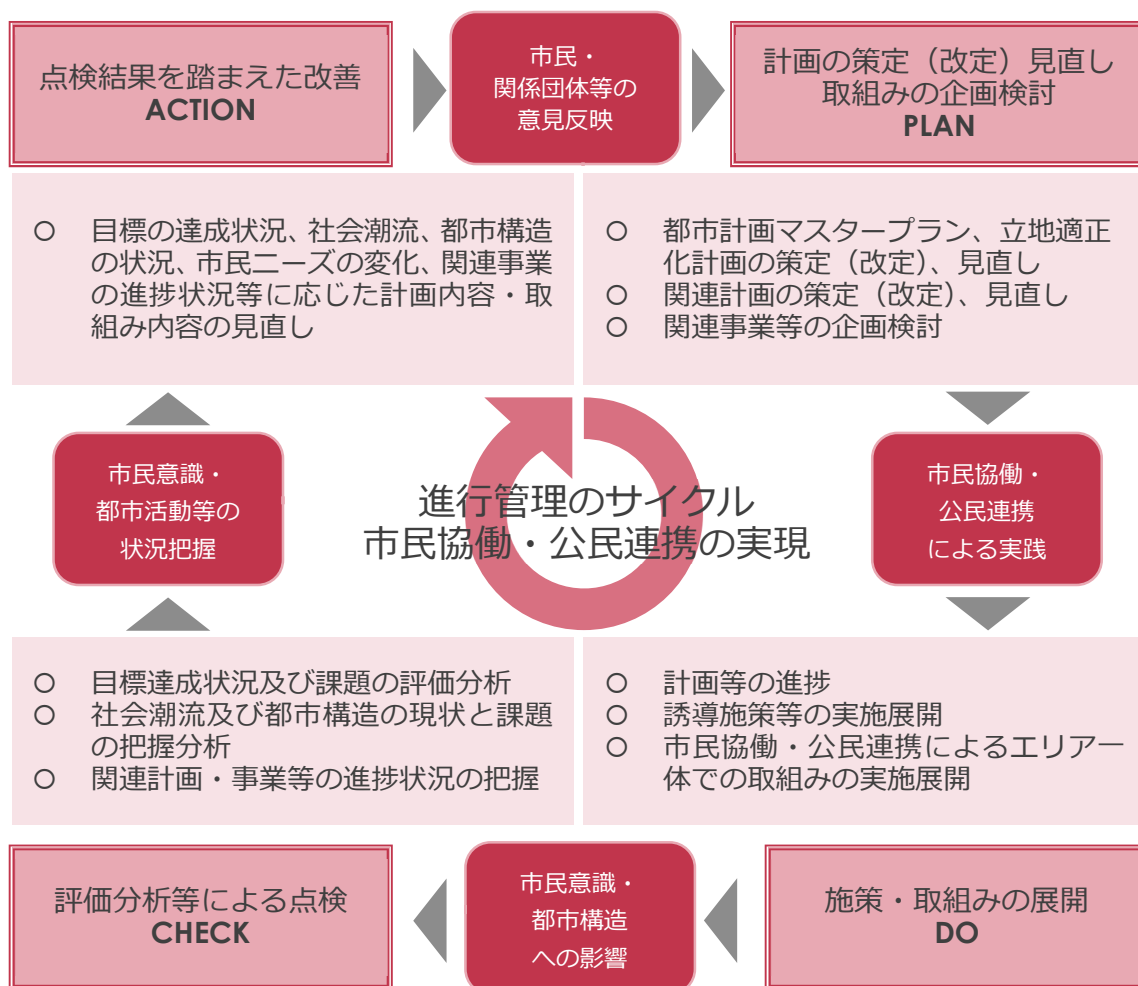


図 8-2 PDCA による進行管理

(3) 届出制度について

ここでは、都市再生特別措置法第 88 条（居住誘導区域に関する制度）、第 108 条（都市機能誘導区域に関する制度①）、第 108 条の 2（都市機能誘導区域に関する制度②）に規定される届出制度について記載します。

この制度は、計画の進行管理にあたり、本市の開発動向等を本市が適切に把握する必要があるため、実施するものです。

① 居住誘導区域に関する届出制度

本制度は、本市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度で、都市再生特別措置法第 88 条に基づき、居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅開発を行う場合には、これらの行為に着手する日の 30 日前までに市長への届出が必要となるものです。

◆届出の対象（居住誘導区域外での行為に限る）

表 8-1 居住誘導区域に関する届出制度の対象（居住誘導区域外での行為に限る）

行為の種類	具体的な基準
開発行為	3 戸以上の住宅の建築を目的とした開発行為 1 戸又は 2 戸の住宅の建築を目的とした開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの
建築等行為	3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 - 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

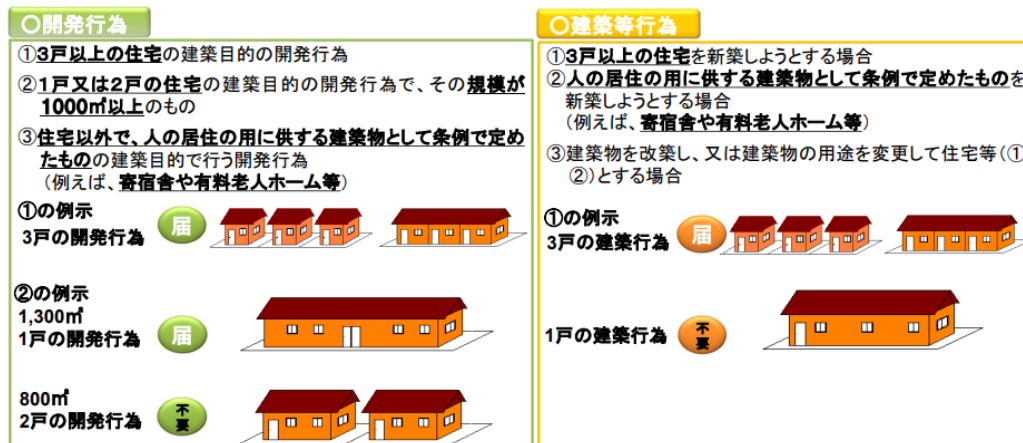


図 8-3 居住誘導区域外での開発・建築等の行為の届出について（国土交通省資料）

◆手続きのフロー

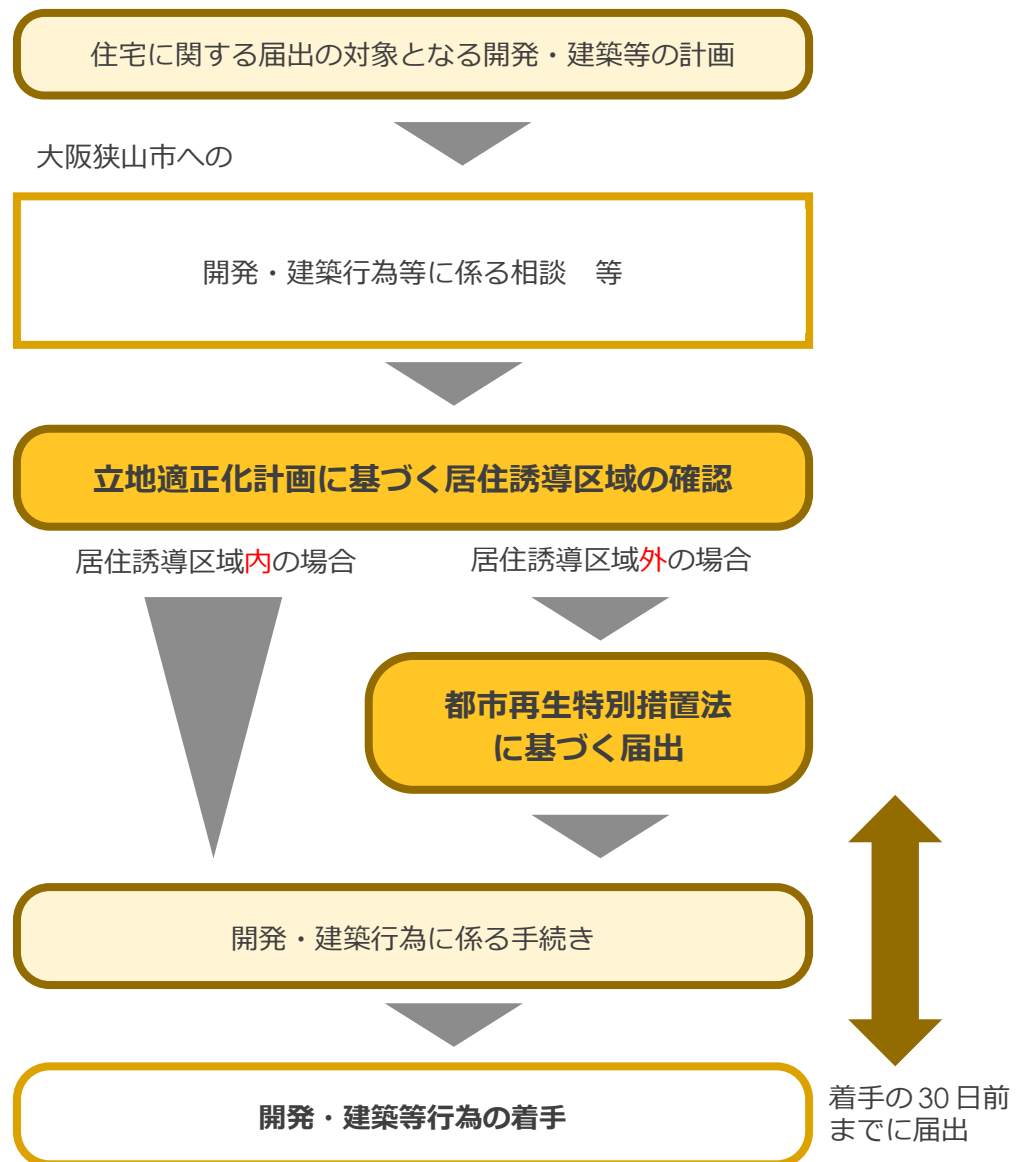


図 8-4 開発・建築等行為に関する手続きフロー

◆参考様式

(開発行為の場合)

開発行為届出書	
都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。 年 月 日 (宛先) 大阪狭山市長 届出者 住 所 氏 名	
1 開発区域の所在地	
2 開発区域の面積	平方メートル
3 住宅の種別	(計画戸数 戸)
4 行為の着手予定年月日	年 月 日
5 行為の完了予定年月日	年 月 日
6 その他必要な事項	

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

(添付図書)

- ・委任状（代理人による届出を行う場合に限る。）
- ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面
- ・設計図
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

(建築等行為の場合)

住宅を新築し、又は建築物を改築し、 若しくはその用途を変更して住宅とする行為の届出書	
都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、 { 住宅の新築 建築物を改築して住宅とする行為 建築物の用途を変更して住宅とする行為 年 月 日 (宛先) 大阪狭山市長 について、下記により届け出ます。 届出者 住 所 氏 名	
1 住宅を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在地	
2 住宅を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の面積	平方メートル
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4 新築しようとする住宅又は改築若しくは用途の変更後の住宅の種別	
5 行為の着手予定年月日	年 月 日
6 行為の完了予定年月日	年 月 日
7 その他必要な事項	

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

(添付図書)

- ・委任状（代理人による届出を行う場合に限る。）
- ・敷地内における住宅の位置を表示する図面
- ・住宅の 2 面以上の立面図及び各階平面図
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

② 都市機能誘導区域に関する届出制度①

本制度は、本市が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度で、都市再生特別措置法第 108 条に基づき、都市機能誘導区域外において、誘導施設の整備を行う場合は、これらの行為に着手する日の 30 日前までに市長への届出が必要となるものです。

◆届出の対象（都市機能誘導区域外での行為に限る）

表 8-2 都市機能誘導区域に関する届出制度①の対象（都市機能誘導区域外での行為に限る）

行為の種類	具体的な基準
開発行為	・ 法に基づく誘導施設を有する建築物の建築を目的とした開発行為を行おうとする場合
建築等行為	・ 法に基づく誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・ もしくは建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して法に基づく誘導施設を有する建築物とする場合

◆手続きのフロー

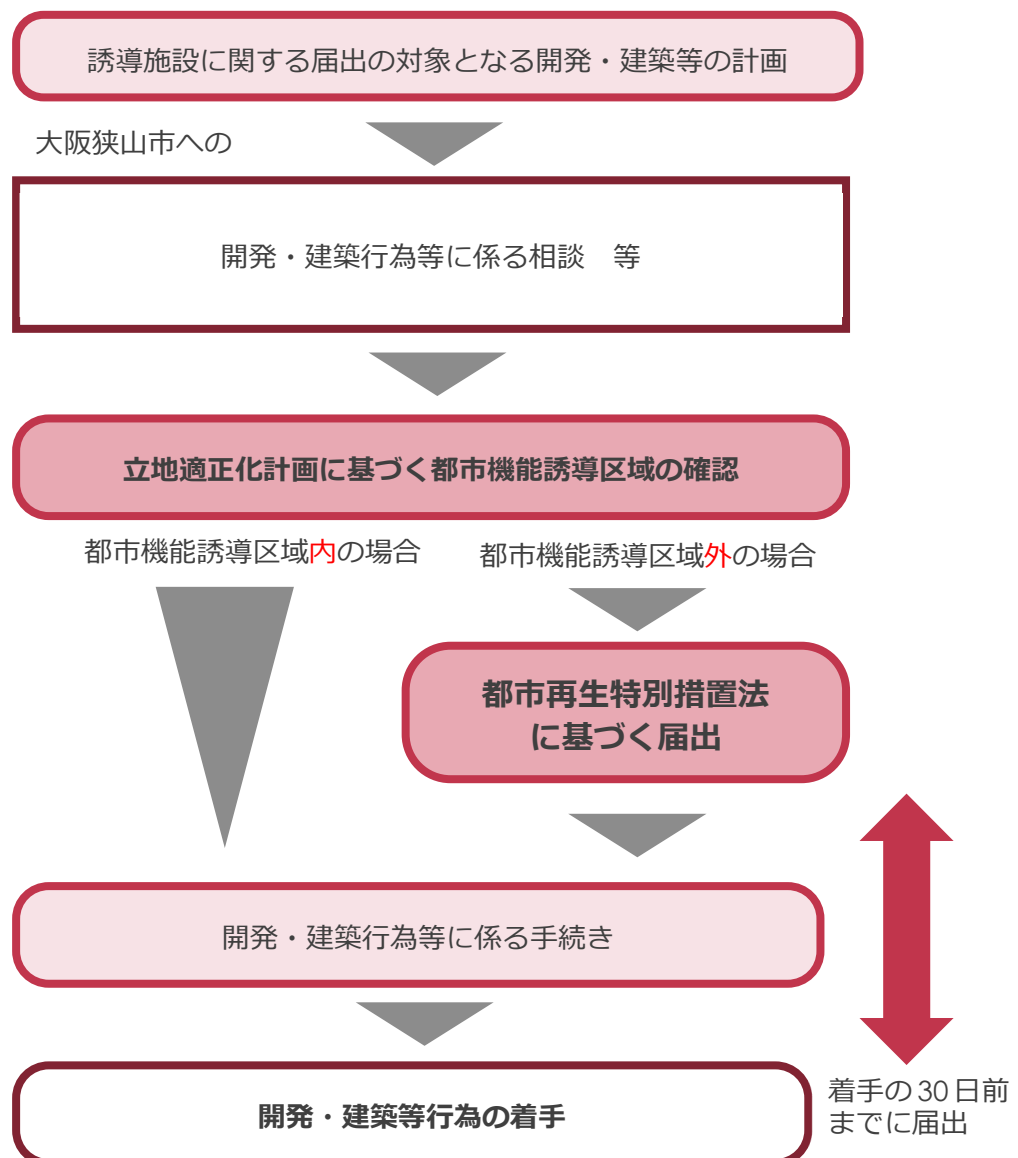


図 8-5 開発・建築等行為に関する手続きフロー

(開発行為の場合)

(建築等行為の場合)

156

③ 都市機能誘導区域に関する届出制度②

本制度は、本市が既存建物・設備の有効活用等、機能維持に向けて手を打てる機会を確保するための制度で、都市再生特別措置法第 108 条の 2 に基づき、都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、休止または廃止しようとする日の 30 日前までに市長への届出が必要となるものです。

◆届出の対象

表 8-3 都市機能誘導区域に関する届出制度②の対象（都市機能誘導区域内での行為に限る）

行為の種類	具体的な基準
誘導施設の休止・廃止	・ 都市機能誘導区域内において法に基づく誘導施設を休止または廃止しようとする場合

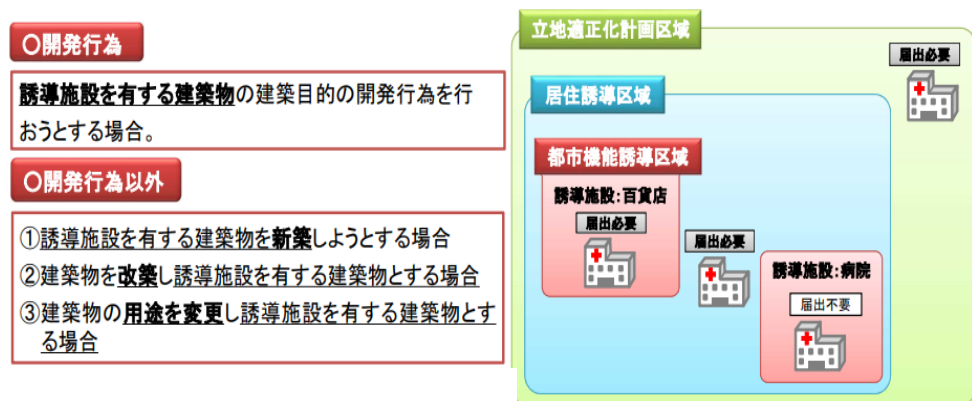


図 8-6 都市機能誘導区域での開発・建築等の行為の届出について（国土交通省資料）

◆手続きのフロー

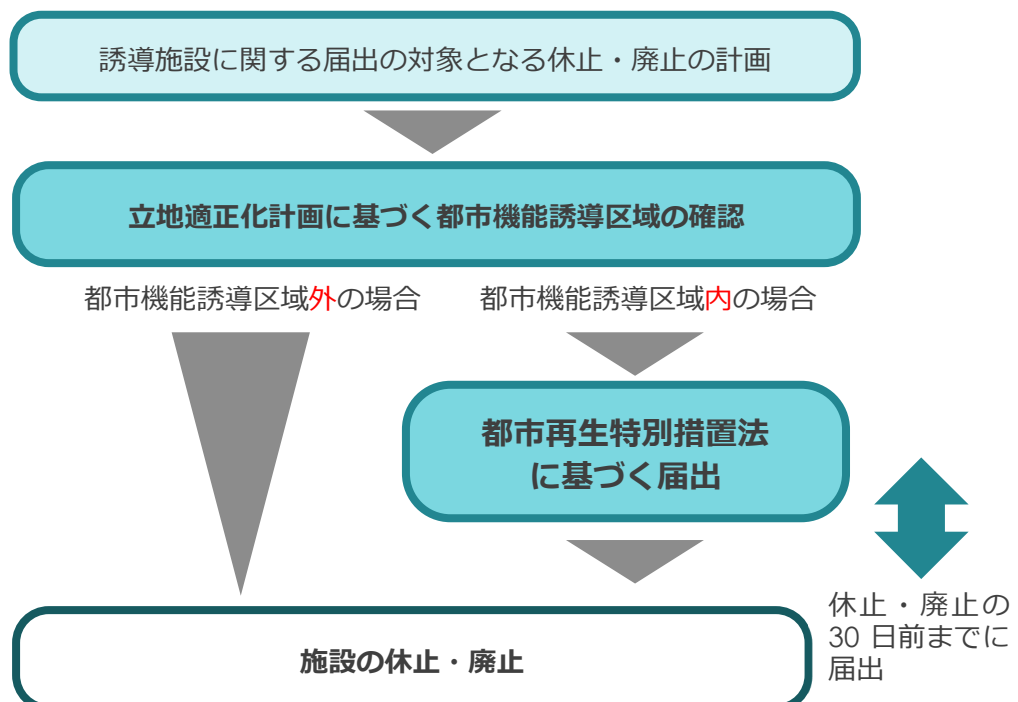


図 8-7 誘導施設の休止・廃止に関する手続きフロー

◆参考様式

誘導施設の休廃止届出書	
年 月 日	
(宛先) 大阪狭山市長	
届出者	住 所 氏 名
都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項の規定に基づき、誘導施設の(休止・廃止)について、下記により届け出ます。	
記	
1 休止(廃止)しようとする誘導施設の名称及び用途	
2 休止(廃止)しようとする誘導施設の所在地	
3 休止(廃止)しようとする年月日	
年 月 日	
4 休止しようとする場合にあっては、その期間	
5 休止(廃止)に伴う措置	
(1) 休止(廃止)後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合、予定される当該建築物の用途	
(2) 休止(廃止)後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項	
注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。	
注 2 5(2)欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除却の予定時期その他の事項について記入すること。	
(添付図書)	
・委任状(代理人による届出を行う場合に限る。)	
・休止(廃止)しようとする誘導施設の土地の区域並びに周辺を表示する図面	
・その他参考となるべき事項を記載した図書	

8-2. 施策・取組みの展開（DO）

（1）施策の展開

第 7 章で示した誘導施策のうち、具体的な事業化を見据えた取組みの事業スケジュールについては以下のとおり概ね 5 年ごとの具体的な取組み内容や、スケジュールの目途を記載します。なお、本内容については、各種取組みの検討及び進捗状況に応じて見直すものとします。

表 8-4 具体的な事業スケジュール（居住誘導、都市機能誘導、公共交通に共通する事項）

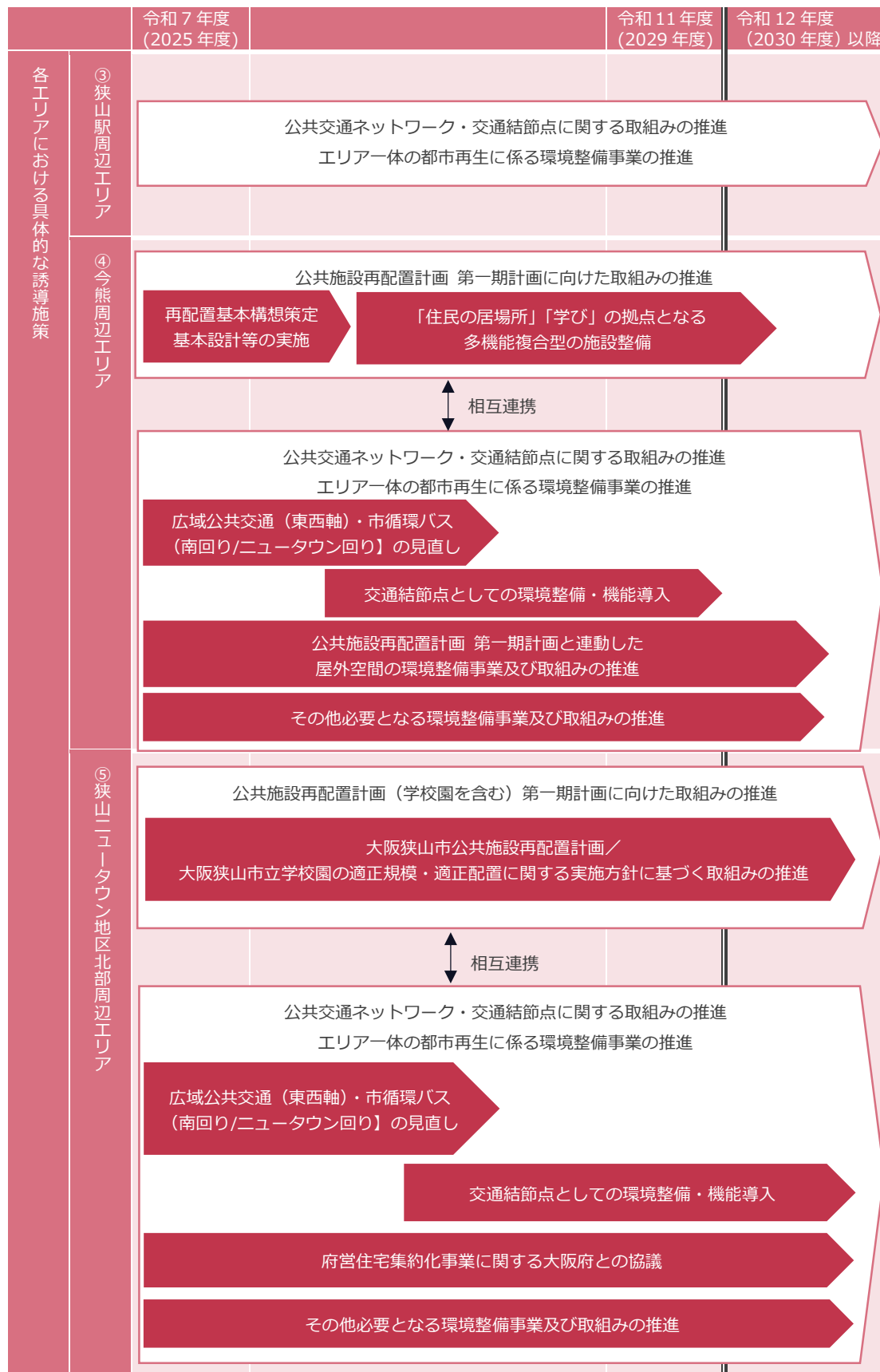
	令和 7 年度 (2025 年度)		令和 11 年度 (2029 年度)	令和 12 年度 (2030 年度) 以降
居住誘導、都市機能誘導、公共交通に共通する具体的な誘導施策	各種制度の適正な運用・周知			
	必要となる環境整備（ハード）及び取組み（ソフト）の推進			

※居住誘導に関する具体的な施策については、地域の状況や関連計画、関連事業等に基づく個別の取組み状況に応じて継続して実施するものとします。

※必要となる環境整備（ハード）及び取組み（ソフト）とは、誘導施策 1～9 に記載の各種取組みとします。

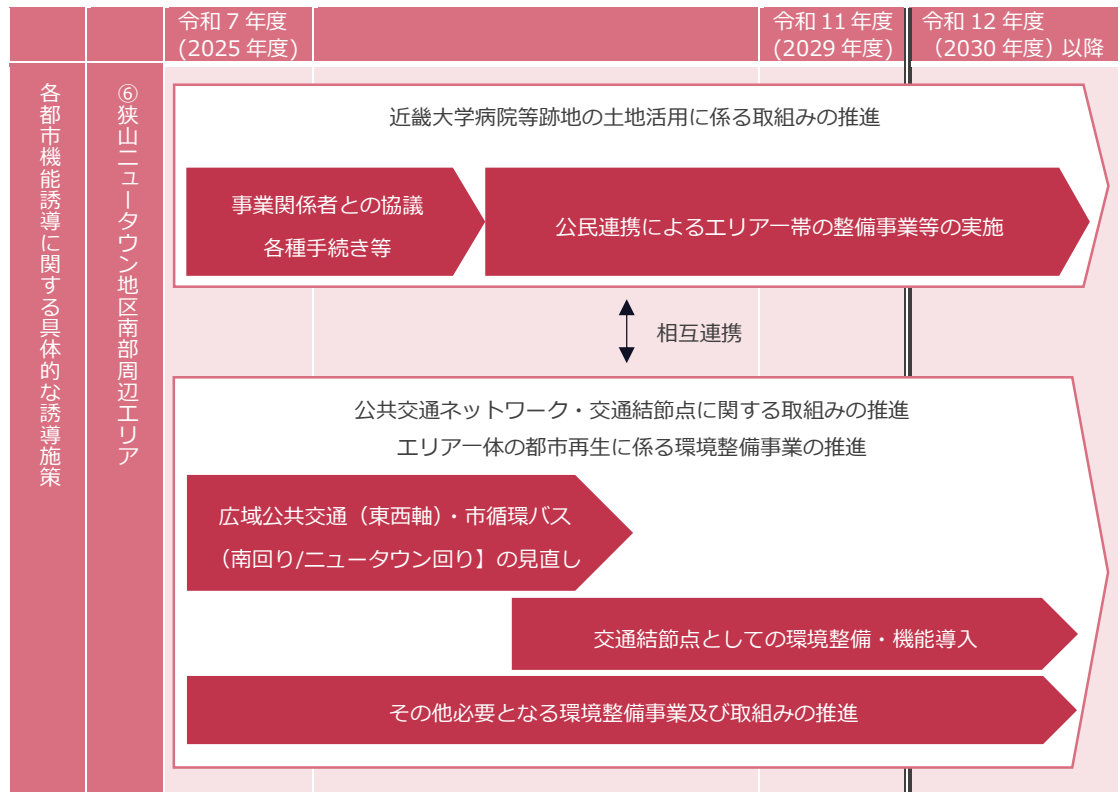
表 8-5 具体的な事業スケジュール（各都市機能誘導エリアに関する事項）

	令和 7 年度 (2025 年度)		令和 11 年度 (2029 年度)	令和 12 年度 (2030 年度) 以降
各エリアにおける具体的な誘導施策	① 金剛駅周辺エリア	駅周辺のまちづくりの推進		
		公共交通事業者及び近隣市等、事業関係者との協議によるまちづくり方針の検討 金剛駅のブランド価値維持向上、ウォーカブルなまちづくりの推進		
		相互連携		
		公共交通ネットワーク・交通結節点に関する取組みの推進 エリア一体の都市再生に係る環境整備事業の推進		
	② 大阪狭山市駅周辺エリア	公共施設再配置計画（学校園を含む）第一期計画に係る取組みの推進		
		公共施設再配置基本構想策定／基本設計等の実施／施設再配置の実施		
		相互連携		
		公共施設再配置計画 第二期計画以降の検討着手（市役所・文化会館）		
		相互連携		
		公共交通ネットワーク・交通結節点に関する取組みの推進 エリア一体の都市再生に係る環境整備事業の推進		



（次ページにつづく）

(つづき)



(2) 施策展開に係る各種制度

これらの施策の展開にあたっては、都市再生整備関連事業等の活用も視野に入れたうえで、事業内容等の検討を行います。なお、令和6年度（2024年度）現在における都市再生整備関連事業等としては以下の4事業があります。

表 8-6 施策展開に係る各種支援措置等

支援措置	
1	都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）
2	都市再生整備計画事業（防災・安全交付金）
3	都市構造再編集集中支援事業（個別支援制度）
4	まちなかウォークブル推進事業

① 都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）

表 8-7 都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）の概要

【目的】 地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする事業。	
交付対象： 市町村、市町村都市再生協議会 交付率： 40%（歴史的風致維持向上計画関連、脱炭素先行地域関連、産業関連等、国の重要施策に適合するものについては交付率を45%に引き上げ） ※基幹事業「こどもまちなかまちづくり事業」の交付率：45%	
対象事業 ○市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画（都市再生整備計画）に基づき実施される以下の事業等 【基幹事業】 道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行者空間形成等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター等）、誘導施設相当施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業、こどもまちなかまちづくり事業等 【提案事業】 事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業） ※誘導施設相当施設は、地域生活拠点に限る。また、誘導施設相当施設を統合・整備する場合、廃止された施設の除却等を対象。 ※地域生活拠点内、産業促進区域内では、一部の基幹事業を除く。	
施行地区 ○次のいずれかの要件に該当する地区 【要件①：コンパクトなまちづくりの推進】 ○市町村において、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表しており、かつ、以下のいずれかの区域 (1) 市街化区域等内のうち、鉄道・地下鉄駅※1から半径1kmの範囲内 又は バス・軌道の停留所・停車場※2から半径500mの範囲内の区域。 (2) 市街化区域等内のうち、人口集中地区（DID）※2かつデマンド交通等の公共交通による利便性確保を図る区域（拠点となる施設から半径500mの範囲内の区域。都市再生整備計画に拠点となる施設の設定方針を記載） (3) 市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域。 ※1 ビックリ線運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。 ※2 直轄の国勢調査に基づく（今後、直轄の国勢調査の結果に基づくDIDに含めると見込まれる区域を含む） ただし、令和6年度末までに国に提出される都市再生整備計画に基づく（事業に限り、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表していても実施可能） -立地適正化計画の策定に向けた具体的な取組を開始・公表している市町村には、都市再生整備計画の策定（市街化区域の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される。②都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下等）により立地適正化計画に準拠しない持続可能な都市づくりを進めている市町村を含む。 【要件②：市街化区域等の外側における観光等地域資源の活用】 ○地方公共団体において、以下のような観光等地域資源の活用に関する計画があり、かつ、当該区域の整備が都市のコンパクト化の方針と齟齬がないと認められる区域 (1) 歴史的風致維持向上計画 (2) 観光圏整備実施計画 (3) 文化観光拠点施設を中核とした地域における文化観光の総合的かつ一体的な推進に関する計画等 【要件③：都市計画区域外における地域生活拠点の形成】 ○地域生活拠点：都市計画区域外における地域の拠点となる区域であり、かつ、以下の要件のいずれかの区域（基幹市町村※1の都市機能誘導区域から公共交通で概ね30分） (1) 基幹市町村※1と連携市町村※2が共同して作成した広域的な立地適正化の方針において、連携市町村の拠点として位置付けられた区域。 (2) 基幹市町村※1と連携市町村※2が共同して作成した広域的な立地適正化の方針と整合した市町村管理機構・地域管理機構において、連携市町村の拠点として位置付けられた区域。 ※基幹市町村：都市機能誘導区域を有する市町村。連携市町村：都市計画区域を有しない市町村 【要件④：産業・物流機能の強化】 ○産業促進区域（市町村が都市再生整備計画に位置付ける区域（市街化区域等外を含む））であり、以下のいずれかの区域【（1）、（2）ともに、複数の要件を満たす必要】 (1) 半導体等の戦略分野に関する国策的プロジェクトに関連する区域。 （国策的プロジェクトは内閣府が選定） (2) 以下のいずれかに該当する企業が立地する区域（団地面積が概ね10ha以上等の要件有り） 【令和10年度末までに国に提出される都市再生整備計画に限る】 ●「個人事業主のデジタル化」及び「中小企業向けデジタル化」を推進する企業 ●「経済安全保障推進法」に基づき「特定重要物資」を製造する企業 ●「地域未来投資促進法」に基づき「地域経済再生事業」の承認要件を満たす企業	

図 8-8 都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）の概要（国土交通省資料より）

② 都市再生整備計画事業（防災・安全交付金）

表 8-8 都市再生整備計画事業（防災・安全交付事業）の概要

【目的】

災害の発生が想定される地域において、事前復興まちづくり計画等に基づき市町村等が行う防災拠点の形成を総合的に支援し、地域の防災性の向上を図ることを目的とする事業。

交付対象：市町村、市町村都市再生協議会

交付率：40%（歴史的風致維持向上計画関連や脱炭素先行地域関連等、国の重要施設に適合するものについては交付率が45%に引き上げ）

※基幹事業「こどもなまちづくり事業」の交付率：45%

対象事業

○市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画（都市再生整備計画）に基づき実施される以下の事業等

【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域文化センター、観光交流センター等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業、こどもなまちづくり事業 等

【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくイベント事業、ハード事業）

※施行地区要件①では、一部の基幹事業を除く。

施行地区

○次のいずれかの要件に該当する地区

【要件①：防災拠点の形成によるコンパクトなまちづくりの推進】

○市町村において、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表しており、以下の全てを満足する区域（都市再生整備計画に防災拠点整備方針を記載）
・事前復興まちづくり計画等に防災拠点として位置付けられた区域^{※1}
・災害リスクの高い地域を含まない区域
・以下のいずれの区域
（1）市街化区域等内のうち、鉄道・地下鉄駅^{※2}から半径1kmの範囲内 又は バス・軌道の停留所・停車場^{※3}から半径500mの範囲内の区域
（2）市町村の都市計画に関する基本的方針等の方針において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域
※2 ピーク時乗降人員が片道1時間あたり3人以上あるものに相当。

○市町村において、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表してきていないが、
①市町村が市町村の再生計画策定に向けた取組を開始・公表している市町村は、都市構造上の理由等（①市街化区域の人口密度が40人/ha以上、②人口密度が統計上今後も概ね維持される、③都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下等）により立地適正化計画にふさわしい持続可能な都市づくりを進めている市町村を含む。

【要件②：市街化調整区域・非線引空白地帯における防災拠点の形成】

○地方公共団体において、以下の全てを満足する区域（都市再生整備計画に防災拠点整備方針を記載）
・事前復興まちづくり計画等に防災拠点として位置付けられた区域^{※3}
・人口減少率が原則20%未満の市町村
・市町村マスタープランに地域の拠点として位置付けられた区域
・市町村マスタープランに都市のコンパクト化の方針が明示されており、防災拠点の整備が都市のコンパクト化と齟齬がなく、一定の生活機能の集積が認められる区域
・市街化調整区域で都市計画法第34条第11号に基づく条例を制定している場合、当該条例に係る区域を範囲、住所等で客観的に明示し、かつ、当該事業と齟齬のない区域
・災害リスクの高い地域を含まない区域

【要件③：都市計画区域外における防災拠点の形成】

○地方公共団体において、以下の全てを満足する区域（都市再生整備計画に防災拠点整備方針を記載）
・事前復興まちづくり計画等に防災拠点として位置付けられた区域^{※1}
・都市再生整備計画に当該市町村における都市のコンパクト化の方針が記載されており、当該区域の整備が都市のコンパクト化と齟齬がないと認められる区域
・災害リスクの高い地域を含まない区域

※1

令和6年度までに事前復興まちづくり計画等への防災拠点の位置付けが確定し見込まれる場合、実施可能。

図 8-9 都市再生整備計画事業（防災・安全交付事業）の概要（国土交通省資料より）

③ 都市構造再編集中支援事業（個別支援制度）

表 8-9 都市構造再編集中支援事業（個別支援制度）の概要

【目的】 「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住誘導の取組み等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造への政変を図ることを目的とする事業。

事業主体： 地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等
国費率： 1/2 (都市機能誘導区域内等、地域生活拠点内)、4.5% (居住誘導区域内等) ※基幹事業にこもんなかまづの事業への国費率：1/2

対象事業

＜市町村、市町村都市再生協議会＞

○都市再生整備計画※に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するものをバックアップで支援。

※市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画

【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設、展覧・文化交流施設等）、都市機能誘導区域内の誘導施設※、基幹の誘導施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業、こどもんなかまづり事業 等

【提案事業】

事業活用型資金、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（借地に基づく事業）

【居住誘導促進事業】

住居移転支援、地元の適正管理 等

＜民間事業者等＞、＜都道府県等（複数市町村が広域的な誘導施設の立地方針を決定した場合に限る。）＞

○都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設※及び基幹の誘導施設（広域で利用される施設）の整備

※民間事業者に対する支援については、市町村又は都道府県が事業主体に対して不動産等活用事業を行う事業であること要件とし、事業主体に対する補助金は補助金（補助対象経費の2/3）に国費率を適用し得るに限り、いずれも国庫補助の助成とする。

※地域生活拠点内では、一部の基幹事業を除く。

※誘導施設については、三大都市圏の政令市・特別区における事業は支援対象外だが、広域連携を行った場合は政令市を支援対象とする。

市町村が立地適正化計画を作成・公表

まちづくりの方針、都市機能誘導区域、居住誘導区域等を設定

地域生活拠点（都市計画区域外） 緑地を保有する都市の誘導（再生可能エネルギー施設等）
都市機能誘導区域 民間企業に資する取組（再生可能エネルギー施設等）
居住誘導区域 防災力強化の取組（避難ルート、避難場所の確保）
公共公益施設の整備（歩行空間等） エリア価値向上に関する取組（都市計画決定、社会実験等）

まちづくりに必要な事業を都市再生整備計画に位置づけ

市町村が都市再生整備計画を作成・公表

都市構造再編集中支援事業による支援

公共公益施設の整備
(歩行空間等)

誘導区域の整備
(学校・病院等)

防災力強化の取組
(避難ルートの改修等)

市町村がまちづくり計画に資する取組
(防災・安全・まちづくり計画)

民間企業に資する取組
(防災・安全・まちづくり計画)

民間企業に資する取組
(防災・安全・まちづくり計画)

図 8-10 都市構造再編集中支援事業（個別支援制度）の例（国土交通省資料より）

④ まちなかウォーカブル推進事業

表 8-10 まちなかウォーカブル推進事業の概要

【目的】	車中心から人中心の空間へと転換を図る、まちなかの歩いて移動できる範囲において、滞在の快適性の向上を目的として市町村や民間事業者等が実施する、道路・公園・広場等の整備や修復・利活用、滞在環境の向上に資する取組みを重点的・一体的に支援し、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを推進する事業。
------	--



※制度の特徴

＜施行地区＞

次のいずれかの要件に該当する地区、かつ、都市再生特別措置法に基づく滞在快適性等向上区域

- ① 立地適正化計画策定に向けた具体的な取組みを開始・公表している市町村の、市街化区域等内のうち、鉄道・地下鉄駅から半径1kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場から半径500mの範囲内の区域等
- ② 観光等地域資源の活用に関する計画があり、かつ、当該区域の整備が都市のコンパクト化の方針と齟齬がないと認められる市街化区域等外の区域
- ③ 立地適正化計画、広域的な立地適正化の方針等に位置づけられた都市計画区域外の地域生活拠点

＜対象事業＞

【基幹事業】

道路、公園、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、既存建造物活用事業、滞在環境整備事業、エリア価値向上整備事業、計画策定支援事業等

【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業）

図 8-11 まちなかウォーカブル推進事業の例（国土交通省資料より）

8-3. 評価分析等による点検（CHECK）

（1）アウトプット評価及びモニタリング評価

都市計画マスタープランでは、進行管理の手法として、めざすべき都市の実現（インパクト）に向けて、実施した個別施策（インプット）の実績や進捗を評価する「アウトプット」の視点と、実施した施策等の影響により、まちの状況や市民の意識がどのように変化したかという「モニタリング」の視点から計画を評価することとしています。

本計画は、都市計画マスタープランの一部とみなされることから、アウトプットの視点により本計画に基づく誘導施策の実施状況を、モニタリングの視点によりまちの状況や市民の意識の変化について、同様の手法により評価等を行うものとします。

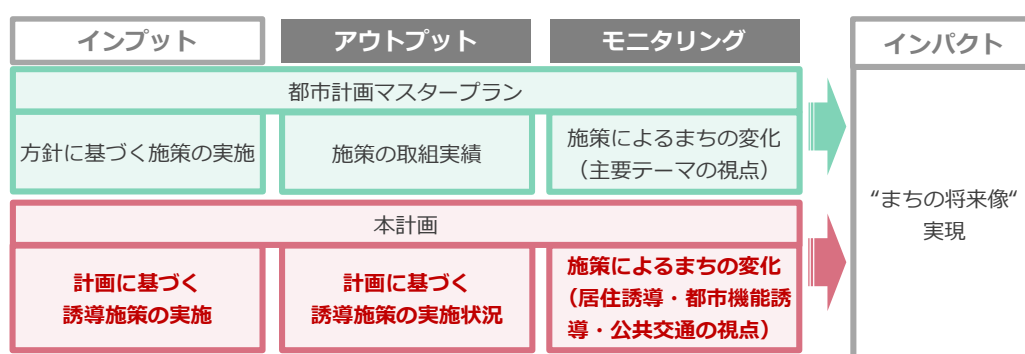


図 8-12 アウトプット評価及びモニタリング評価のイメージ

(2) 本計画におけるアウトプット評価の方法

都市計画マスタープランは、『都市課題を解決することができる“空間形成”に向けた総合的な計画』の役割を担い、まちづくり全体の方針としての計画です。そのため、計画に基づくアウトプット評価においては、多岐に渡る分野において、各施策を実施する部署ごとに個別の取組みについて施策立案・目標値の設定、施策の展開、施策実績の評価、施策実績に対する自己評価・原因分析を実施するものとしています。

一方、本計画については、「居住誘導/防災指針」「都市機能誘導（拠点形成）」「公共交通ネットワーク」の視点から、誘導施策を具体的に位置付けています。

また、本計画は「①居住を含めた「都市機能」を「誘導」し、都市を緩やかにコントロールするための計画」「②「将来都市像」の実現に向け、中長期的な方策を推進するための計画」であるとともに、都市計画マスタープランのように、多岐に渡る分野を本市の各所管部署が、計画に基づき個別の取組みを広く実施するというものではなく、都市機能誘導に係る特定エリアにおける課題解決（ターゲット）に向け、公民による一体的な取組み状況や土地利用の状況、個別具体的な事業の進捗状況、関係団体等における協議検討状況等（ストーリー）を踏まえた誘導施策等が大きく影響することから、立地適正化計画におけるアウトプット評価においては、あくまで本計画に関連する誘導施策の進捗状況の把握を行うものとし、個々の取組みに対する目標値や指標設定については、都市計画マスタープランにおけるアウトプット評価において行うものとしします。

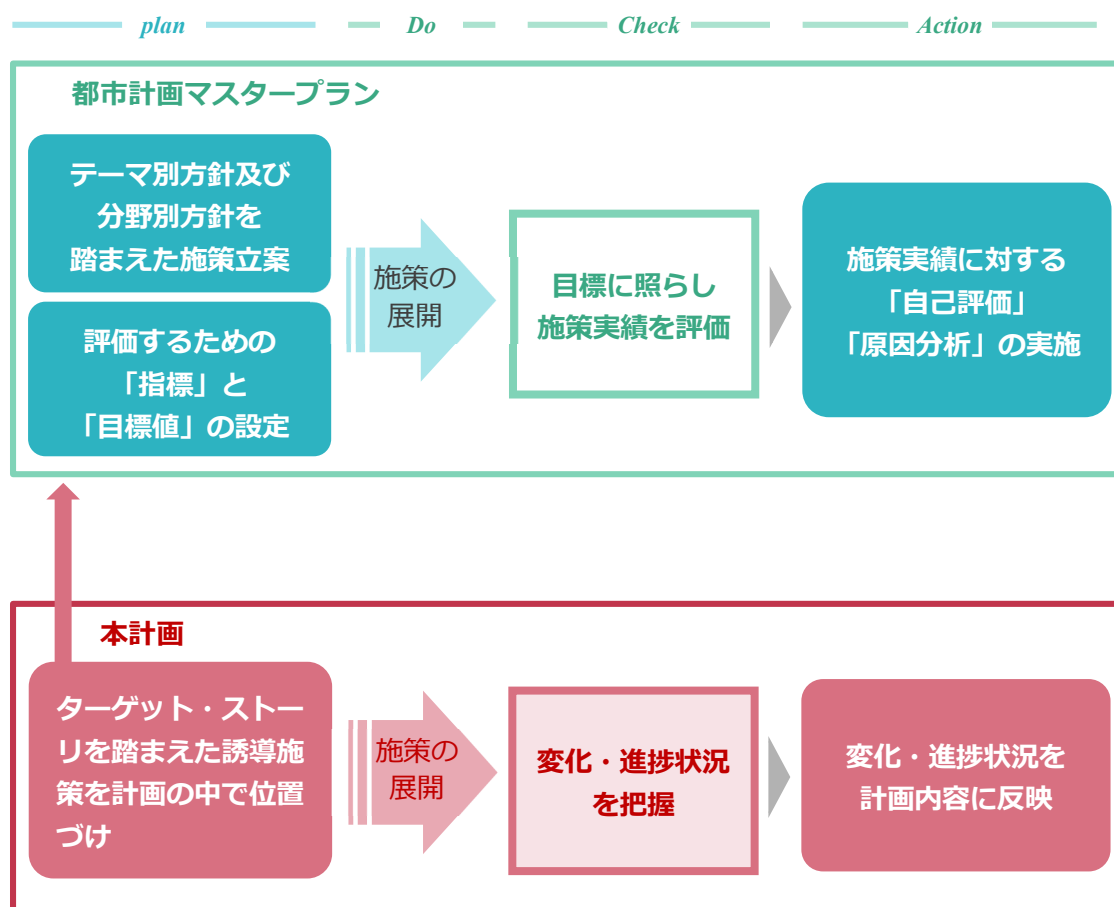


図 8-13 本計画のアウトプット評価のイメージ

(3) 本計画におけるモニタリング評価の方法

都市計画マスタープランではまちづくりの主要テーマを達成すべき目標として設定し、それがどの程度実現できているかをモニタリング評価するものとしています。

本計画においては、これらの視点に加え、「居住誘導/防災指針」「都市機能誘導（拠点形成）」「公共交通ネットワーク」を立地適正化の基本的な方針（ターゲット）としたうえで、誘導施策を位置づけていることから、各誘導施策の項目ごとに指標を位置づけその効果を客観的に評価・分析するものとします。

なお本計画は令和 7 年度（2025 年度）から、概ね 20 年間が計画期間であることから目標年次は、令和 27 年（2045 年）としますが、本市の最上位計画である第五次総合計画の計画期間が令和 3 年度（2021 年度）から令和 12 年度（2030 年度）までの 10 年間であること等、上位関連計画における各指標の目標年次が異なることから、上位関連計画の策定、改定の状況踏まえながら整合が図られるよう、見直すものとします。

- ① 誘導施策 1：快適で利便性の高い居住環境の維持・向上
- ② 誘導施策 2：届出制度による居住及び都市機能の誘導

表 8-11 誘導施策 1、2 に関するモニタリング評価の目標値について

目標指標	基準値	目標値 (令和 27 年 (2045 年))	調査方法
都市機能誘導区域内の地価 都市構造の立地適正化により、地価の上昇をめざす。	都市機能誘導 区域内の地価 公示平均地価 157,000 円/㎡ (令和 6 年 (2024 年))	予想地価公示 平均地価 220,400 円/㎡ からの増加	地価公示
居住誘導区域の人口密度 人口規模の適正維持による良質な生活環境の創出により、居住誘導区域での適正な人口密度の維持をめざす。	78.3 人/ha (令和 2 年 (2020 年))	66.9 人/ha (社人研推計に基 づく試算を踏まえ た推計値)からの維 持・増加	国勢調査
①今後も市内に住み続けたいと思う市民の割合 ②現在の場所に住み続けたいと考える市民の割合 ③20 歳～49 歳の市内に住み続けたいと考える市民の割合 都市計画制度の適正な運用に加え誘導施策による高 質な居住環境の創出を図る。	①78.8% ②69.3% ③73.5% (令和元年 (2019 年))	基準値からの 維持・増加	総合計画・ 都市計画マスタープラン 市民意識調査等
人口の社会増減数 若年層を中心に転入超過となることをめざす。	229 人 (令和元年 (2019 年))	基準値からの 維持・増加	住民基本台帳
都市機能誘導区域内の誘導施設数 都市のにぎわいと魅力があふれる場の創出による拠 点形成と生活利便の維持・向上に向け、誘導施設数 の増加をめざす。	55 件 (令和 6 年 (2024 年)・ 全地区)	基準値からの 維持・増加	本計画

駅周辺がそれぞれの地域特性を活かした魅力ある空間であると感じている市民の割合 拠点における都市機能の維持・向上をめざす。	24.6% (令和元年 (2019年))	基準値からの 維持・増加	総合計画・ 都市計画マスタープラン 市民意識調査
市内にある事業所数 都市のにぎわいと魅力があふれる場の創出による拠点形成と生活利便の維持・向上に向け、事業所数の増加をめざす。	2,355 件 (令和 2 年 (2020 年)・ 市内全域)	基準値からの 維持・増加	経済センサス

③ 誘導施策 3：既存ストックの活用

表 8-12 誘導施策 3 に関するモニタリング評価の目標値について

目標指標	基準値	目標値 (令和 27 年 (2045 年))	調査方法
空家率 空家を増加させないことにより良好な居住環境の維持と向上を図る。	12.0% (令和 5 年 (2023 年))	基準値からの 維持・減少	住宅土地 統計調査

④ 誘導施策 4：公共施設・都市インフラに関するまちづくり

表 8-13 誘導施策 4 に関するモニタリング評価の目標値について

目標指標	基準値	目標値 (令和 27 年 (2045 年))	調査方法
自身が住んでいる地域において日常で利用する道路環境が悪いと思っている人の割合 道路環境（居住誘導施策と整合）の改善を図る。	30.8% (令和元年 (2019 年))	基準値からの 維持・減少	総合計画・ 都市計画マスタープラン 市民意識調査等
公共施設の総延床面積約 10%縮減 公共施設等総合管理計画に基づく公共施設の再配置等により、都市機能誘導区域内の集約・誘導を図る。 (※)	約 127,000 m ² (令和 3 年度 (2021 年度)) ※大阪狭山市公共施設等総合管理計画（平成 28 年(2016 年)3 月策定、令和 4 年(2022 年)3 月改定）p.4 における現状値	約 114,300 m ² ※大阪狭山市公共施設等総合管理計画（平成 28 年(2016 年)3 月策定、令和 4 年(2022 年)3 月改定）p.18 における 40 年後（令和 37 年度（2055 年度））目標	公共施設台帳
市内公共施設の年間維持管理経費（人件費含む） 公共施設等総合管理計画に基づく公共施設の再配置等により施設の維持管理経費削減を図る。	約 6,368,269 (千円) (令和 5 年度 (2023 年度))	基準値からの 減少	大阪狭山市公共施設等総合管理計画・公共施設再配置計画等

※ 「公共施設の総延床面積約 10%縮減」については、令和 37 年度（2055 年度）までに達成することを目標とするため、計画の見直しに際しては、進捗状況から状況の評価を行うものとしします。

⑤ 誘導施策 5：歩いて暮らせるまちづくりの推進

表 8-14 誘導施策 5 に関するモニタリング評価の目標値について

目標指標	基準値	目標値 (令和 27 年 (2045 年))	調査方法
安全な歩行者空間が確保できていると感じている市民の割合 歩行空間（居住誘導施策と整合）の改善や安全・安心・快適なウォーカブルネットワークの形成を図る。	28.8% (令和元年 (2019 年))	基準値からの 維持・増加	総合計画・ 都市計画マスタープラン 市民意識調査等

⑥ 誘導施策 6：利便性の高い公共交通の維持・向上

⑦ 誘導施策 9：交通結節点の空間価値・機能の維持向上

表 8-15 誘導施策 6、9 に関するモニタリング評価の目標値について

目標指標	基準値	目標値 (令和 27 年 (2045 年))	調査方法
市循環バス利用者数 近年公共交通の利用者数が減少傾向にあるが、居住誘導区域等の人口密度を維持し、現状と同等程度もしくは現状以上の利用者数をめざす。	447,787 人 (令和 5 年 (2023 年))	基準値からの 維持・増加	統計資料
①バスを利用する市民の割合 ②公共交通の利便性がいいと思っている人の割合 公共交通ネットワークの維持と充実により利用促進を図る。	①35.4% ②32.6% (令和元年 (2019 年))	基準値からの 維持・増加	総合計画・ 都市計画マスタープラン 市民意識調査等
公共交通機関の徒歩圏人口カバー率 全人口に対する公共交通の徒歩圏居住者（鉄道駅 1000m 及びバス停 500m 以内）の割合	100% (令和 5 年 (2023 年))	100%	国勢調査
鉄道駅の利用者数 ①狭山駅乗降客数 ②大阪狭山市駅乗降客数 ③金剛駅乗降客数	①5,273 人 ②8,479 人 ③26,468 人 (令和 4 年 (2022 年))	基準値からの 維持・増加	大阪府 統計年鑑
公共交通の分担率 通勤者・通学者数のうち、自家用車でなく公共交通等を利用する人の割合の現状値以上の増加をめざす。	50.33% (令和 2 年 (2020 年))	基準値からの 維持・増加	国勢調査

⑧ 誘導施策 7 : 防災・減災対策の推進（防災指針）に関する指標及び目標

表 8-16 誘導施策 7 に関するモニタリング評価の目標値について

目標指標	基準値	目標値 (令和 27 年 (2045 年))	調査方法
大阪狭山市は災害に強いまちだと認識する市民の割合 防災指針に基づく災害に市街地の形成と基盤施設の長寿命化や再編を図る。	42.5% (令和元年 (2019 年))	基準値からの 維持・増加	総合計画・ 都市計画マスタープラン 市民意識調査等
耐震化率 大阪狭山市建築物耐震改修促進計画・大阪狭山市下水道ビジョンに基づき、耐震改修に加え、除却等様々な取組みにより木造住宅の耐震化等を促進する。	①住宅：80% ②特定既存不適格建築物 (民間) : 93.4% ③下水道(重要な管きよの耐震対策率) : 10% (平成 29 年度 (2017 年度))	①住宅：95% ②特定既存不適格建築物 (民間) : 95% ※大阪狭山市建築物耐震改修促進計画(令和 6 年(2024 年)) p.45 における令和 9 年(2027 年) 目標 ③下水道(重要な管きよの耐震対策率) : 25% ※大阪狭山市下水道ビジョン 2019(平成 31 年(2019 年)3 月)p.48 における令和 20 年(2038 年) 目標	住宅・土地統計調査(大阪府独自集計)等
土砂災害特別警戒区域内住宅移転・補強事業補助金の活用件数(累計)	0 件 (令和 2 年 (2020 年))	1 件 ※大阪狭山市強靱化地域計画(令和 3 年(2021 年)3 月) p.19 における令和 7 年(2025 年) 目標	まちづくり 推進部資料
自主防災組織数 大阪狭山市強靱化地域計画に基づき、自主防災組織の組織化の促進により、地域の防災力の向上を図る。	69.7% (令和 2 年 (2020 年))	73% ※大阪狭山市第五次総合計画(令和 3 年(2021 年)3 月) p.85 における令和 12 年(2030 年) 目標	総合計画
防災士資格取得者数(累計)	25 人 (令和 2 年 (2020 年))	79 人 ※大阪狭山市第五次総合計画(令和 3 年(2021 年)3 月) p.85 における令和 12 年(2030 年) 目標	総合計画

※**耐震化率、土砂災害特別警戒区域内住宅移転・補強事業補助金の活用件数(累計)、自主防災組織数、防災士資格取得者数(累計)**については、上位関連計画の内容を踏まえた目標値であるため、これら計画の策定及び見直しの状況等に応じて、目標値を見直すものとします。

解説：地価

① 地価公示価格将来推算方法

地価公示価格の将来予測については、金利、株価、円安等の経済状況、自然災害等の影響が無い想定で、過去のデータ（過去数年の地価＝実績値）をもとに「回帰分析」手法を用いて算出を行った。

「回帰分析」は、現状把握と将来予測のどちらにも利用することができる統計的分析手法であり、「x:要因となる変数(説明変数)」と「y:結果となる変数(目的変数)」の関係性を、一つの関係式「 $y = \beta_0 + \beta_1 x$ 」で表すことができる。この時、 β_0 （切片）、 β_1 （傾き）は定数である。

② 実績値

本計画では都市機能誘導区域内の地価公示価格が公表されている下記4地点を対象に、各地点における地価公示価格の将来予測を行うため、地価公示価格実績値を用いた回帰分析による算出を行った。

地価公示価格データ（国土数値情報「令和6年（2024年）地価公示データ」）

都市機能区域内的の地価公示ポイント：「商業地-1」「住宅地-6・7・11」

「商業地-1」：【所在】大阪府大阪狭山市金剛1丁目3番1

【期間】平成22年（2010年）から令和6年（2024年）

「住宅地-6」：【所在】大阪府大阪狭山市狭山2丁目974番70

【期間】平成24年（2012年）から令和6年（2024年）

「住宅地-7」：【所在】大阪府大阪狭山市半田1丁目224番71

【期間】令和3年（2021年）から令和6年（2024年）

「住宅地-11」：【所在】大阪府大阪狭山市狭山4丁目2471番14

【期間】平成31年（2019年）から令和6年（2024年）

基礎調査番号	平成22年 2010年	平成23年 2011年	平成24年 2012年	平成25年 2013年	平成26年 2014年	平成27年 2015年	平成28年 2016年	平成29年 2017年	平成30年 2018年	平成31年 2019年	令和2年 2020年	令和3年 2021年	令和4年 2022年	令和5年 2023年	令和6年 2024年
住宅地-6			126,000	126,000	129,000	132,000	135,000	141,000	147,000	152,000	157,000	159,000	163,000	167,000	170,000
住宅地-7												131,000	134,000	137,000	140,000
住宅地-11										94,800	96,800	96,800	97,800	99,300	102,000
商業地-1	172,000	169,000	169,000	169,000	171,000	172,000	177,000	185,000	193,000	200,000	206,000	206,000	206,000	210,000	216,000

③ 推計結果

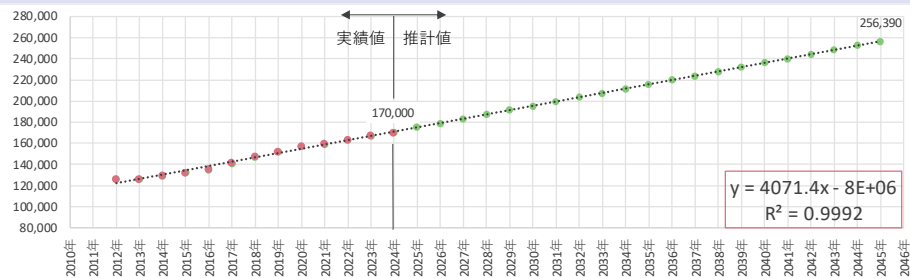
各地点の推計結果を示す。回帰分析式： $y = \beta_0 + \beta_1 x$

x（説明変数）：年 y（目的変数）：公示価格

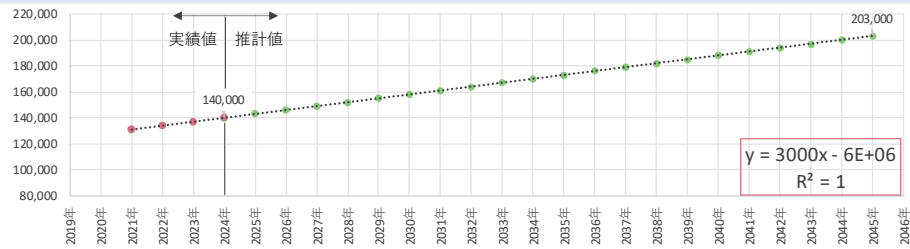
	住宅地-6	住宅地-7	住宅地-11	商業地-1
R2：決定係数	0.985527978		1	0.918234862
β_0 ：切片	-8069681.319		-5932000	-2472276.19
β_1 ：傾き	4071.428571		3000	1271.428571
				3800
推計結果				
2025年	174,962	143,000	102,367	218,467
2026年	179,033	146,000	103,638	222,267
2027年	183,104	149,000	104,910	226,067
2028年	187,176	152,000	106,181	229,867
2029年	191,247	155,000	107,452	233,667
2030年	195,319	158,000	108,724	237,467
2031年	199,390	161,000	109,995	241,267
2032年	203,462	164,000	111,267	245,067
2033年	207,533	167,000	112,538	248,867
2034年	211,604	170,000	113,810	252,667
2035年	215,676	173,000	115,081	256,467
2036年	219,747	176,000	116,352	260,267
2037年	223,819	179,000	117,624	264,067
2038年	227,890	182,000	118,895	267,867
2039年	231,962	185,000	120,167	271,667
2040年	236,033	188,000	121,438	275,467
2041年	240,104	191,000	122,710	279,267
2042年	244,176	194,000	123,981	283,067
2043年	248,247	197,000	125,252	286,867
2044年	252,319	200,000	126,524	290,667
2045年	256,390	203,000	127,795	294,467

④ 実績値・推計値推移グラフ

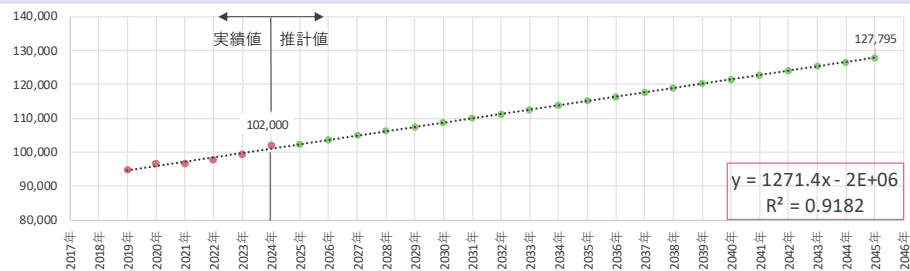
住宅地-6



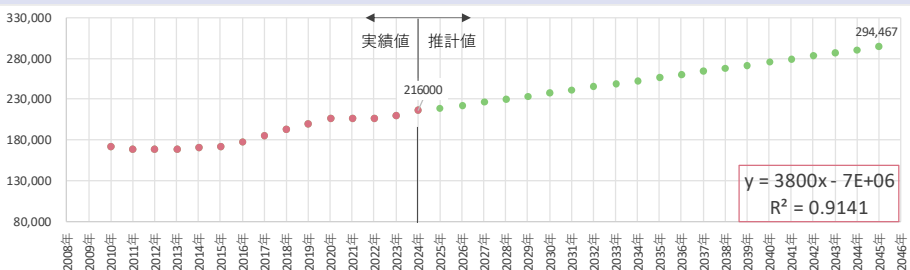
住宅地-7



住宅地-11



商業地-1



解説：居住誘導区域の人口密度

①：令和2年（2020年）大阪狭山市人口：58,435人（令和2年（2020年）国勢調査）

②：令和2年（2020年）の居住誘導区域内の人口

市街化区域人口：53,303人（令和2年（2020年）国勢調査）のうち、

(1)準工業地域人口：102人（令和2年（2020年）国勢調査）

(2)生産緑地地区人口：0人

(3)居誘区域から除外する家屋倒壊等氾濫想定区域人口

：159世帯（地理情報システム（GIS）での算出）×平均世帯人員（2.19）＝348人

(4)居誘区域から除外する土砂災害（特別）警戒区域人口（家屋倒壊等との重複除く）

：46世帯（地理情報システム（GIS）での算出）×平均世帯人員（2.19）＝101人

※内訳：池尻自由丘1丁目3戸、茱萸木4丁目5戸、今熊4丁目19戸、

西山台4丁目2戸、大野西0戸、半田1丁目0戸、茱萸木8丁目17戸、

大野東0戸

➡ 居住誘導区域人口=市街化区域人口-上記(1)~(4)の合計

$$=53,303 - (102+0+348+101) = \mathbf{52,752 \text{ 人}}$$

③：現行の居住誘導区域面積

市街化区域公示面積=734ha : GIS で算出した市街化区域面積=755.5ha

⇒GIS で求積した場合、本来の面積の約 1.029 倍となる。

GIS で算出した居住誘導区域の面積（ただし生産緑地除く）：734.84577ha

⇒この値を「1.029」で割ると、「713.88028ha」

生産緑地の公示面積（R5/3/31）：40.7ha

生産緑地のうち、準工業地域・土砂災害警戒区域等に含まれる面積：約 0.41ha

⇒「713.88028」－（40.7-0.41）＝「673.59」≒**674ha**

④：令和 2 年（2020 年）の居住誘導区域人口密度

②／③=**78.27 人/ha**

⑤：令和 27 年（2045 年）の大阪狭山市人口：49,947 人（社人研推計に基づく試算 本計画 p49 参照）

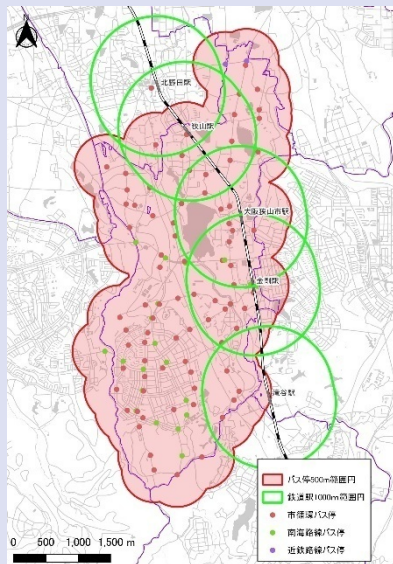
⑥：令和 27 年（2045 年）の居住誘導区域人口密度（推計）

※現状の「大阪狭山市人口：居住誘導区域人口」の構成比率が変わらないとする。

（令和 27 年（2045 年）の居住誘導区域人口）／（居住誘導区域面積）

$$= \{ (② / ①) \times ⑤ \} / ③ = 45,089 \div 674 = \mathbf{66.89 \text{ 人/ha}}$$

解説：公共交通機関の徒歩圏人口カバー率



左図の「公共交通徒歩圏カバーエリア」を見るに、未カバーの範囲は上記の「東池尻 6 丁目地内」のみであり、航空写真等から判断すると居住者は「0」とみられる。
 ⇒そのため、大阪狭山市の現状の公共交通徒歩圏カバー率は 100%とした。

公共交通分担率

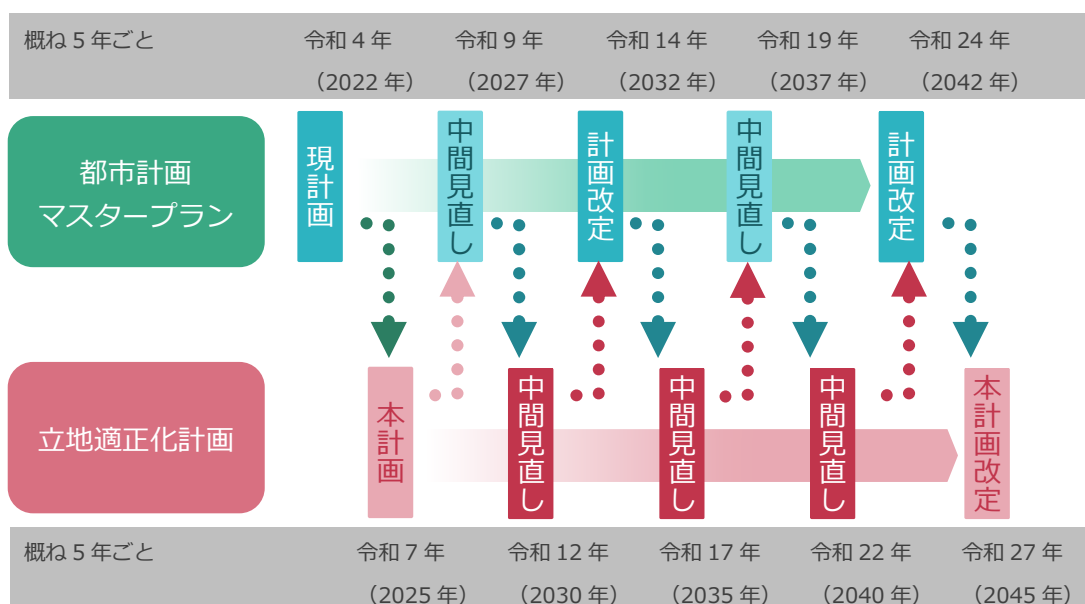
令和 2 年国勢調査における「従業地・通学地による人口・就業状態等集計」第 17-2 表における、大阪狭山市の「通勤者・通学者数」24,174 人のうち、「鉄道・電車のみ」「乗合バスのみ」「徒歩のみ」「自転車のみ」「鉄道・電車及び乗合バス」「鉄道・電車及び自転車」の利用者の割合である。

8-4. 計画見直しの考え方（ACTION）

本計画は計画期間である20年後の改定に向け、都市再生特別措置法第84条に基づき、概ね5年ごとに施策実施状況等の調査、分析及び評価を行い、上位関連計画や関連事業と連携した取組みの実現を図るとともに、社会潮流の変化や地域の状況に応じた方針の検討を行い、必要に応じて計画の中間見直し及び改定を行います。

計画の中間見直し及び改定にあたっては、事務局でとりまとめた「8-2. 施策・取組みの展開（DO）」「8-3. 評価分析等による点検（CHECK）」に示す内容や関連計画、関連事業等の進捗状況について、庁内関係部署で構成される庁内調整会議及び外部の学識経験者、関係組織、市民団体の代表者等を含む都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定委員会で評価・検証するとともに、社会潮流の変化や上位関連計画における改定事項等を踏まえ、より時勢にあった計画へと改善するための作業を効率的・効果的に進めていきます。

また、本計画と上位計画である都市計画マスタープランの策定期間及びアウトプット評価、モニタリング評価の時期、計画の中間見直し及び改定期間については、異なることが想定されるため、両計画に関連する総合計画をはじめとする、上位関連計画の策定・見直し状況、関連する各種方針や個別事業の進捗状況等を踏まえたうえで、概ね5年を目安に、適宜実施するものとします。



※ 評価、見直し、改定の時期については概ね5年を目安としていますが、上位関連計画の状況を踏まえ、適宜実施するものとします。

図 8-14 都市計画マスタープランと本計画の見直しイメージ