

第7章 立地適正化計画の実効性向上に向けた指標と進行管理

（１）評価指標

立地適正化計画の効果を客観的かつ定量的に把握できるようにするため、目標及び目標達成により期待される効果を定量化する評価指標及び目標値を設定します。

これらの評価を踏まえて計画内容や誘導施策の見直しにつなげることで、本計画の実効性の向上を図ります。

１）直接指標

集約型都市構造の達成状況を評価するための指標について設定します。

【居住の誘導に係る指標】

■居住機能の誘導状況を把握するため、居住誘導区域内の人口密度を指標として設定します。

評価指標	基準値 令和 2（2020）年	目標値 令和 27（2045）年
居住誘導区域内の人口密度	32.6 人/ha	32.6 人/ha
（推計値）		21.2 人/ha

※推計値：何も施策を講じなかった場合に想定されている人口密度

【算定方法】

- ・国勢調査メッシュデータ（100mメッシュ）における居住人口を居住誘導区域内外に区分して算出

【都市機能の維持・誘導に係る指標】

■都市拠点にふさわしい多様な都市機能の集積状況を把握するため、都市機能誘導区域内の誘導施設数を指標として設定します。

評価指標	基準値 令和 7（2025）年	目標値 令和 28（2046）年
都市機能誘導区域内の誘導施設数	11	11

【算定方法】

- ・都市機能誘導区域内における誘導施設数を集計

（参考）誘導施設の現状

分類	誘導施設	施設数
商業機能	店舗面積 3,000 m ² 超の大規模小売店舗	4（2）
金融機能	銀行、信用金庫	11（6）
教育機能	専修学校等	1（1）
行政機能	市役所	1（1）
文化機能	図書館	1（1）

※施設数の（ ）内は都市機能誘導区域内の数

【公共交通に係る指標】

■公共交通の利便性を評価するため、公共交通の利用状況を指標として設定します。

評価指標	基準値	目標値 令和 28 (2046) 年
市内 4 駅（常山、八浜、備前田井、宇野）の合計乗降客数	4,690 人/日 (令和 5 (2023) 年)	基準値以上
路線バス（路線名：岡山駅～築港新町・田井・宇野駅～渋川）の 1 日当たり利用者数	575.1 人/日 (令和 4 (2022) 年)	基準値以上

【算定方法】

- ・国土数値情報（駅別乗降客数）、都市計画基礎調査（C0604 バスの状況）から算出

2) 間接指標

目標達成により期待される効果に関する指標について設定します。

【地価に係る指標】

■集約型都市構造の形成を推進することにより、行政運営の観点から「都市に振り向ける投資余力」を維持できているか確認するため、市街地の地価を指標として設定します。

評価指標	基準値 令和 8 (2026) 年	目標値 令和 28 (2046) 年
市街地の地価（商業地）	61,500 円/㎡	61,500 円/㎡
市街地の地価（住宅地）	47,500 円/㎡	47,500 円/㎡

【算定方法】

- ・国土交通省 地価公示（商業地は玉野 5-2 の数値、住宅地は玉野-2 の数値）の数値

【市民満足度に係る指標】

■集約型都市構造の推進により、市民の満足度の向上に貢献します。

評価指標	基準値 令和 6 (2024) 年	目標値 令和 28 (2046) 年
①公共交通の利用方法が分かりやすいと感じている市民の割合	11.9%	基準値以上
②市街地の利便性に満足している市民の割合	29.1%	基準値以上
③今後も玉野市に住み続けたいと思う市民の割合	74.5%	基準値以上

【算定方法】

- ・市民意識調査の数値

3) 防災まちづくりの取組（防災指針）に関する評価指標

【防災に係る指標】

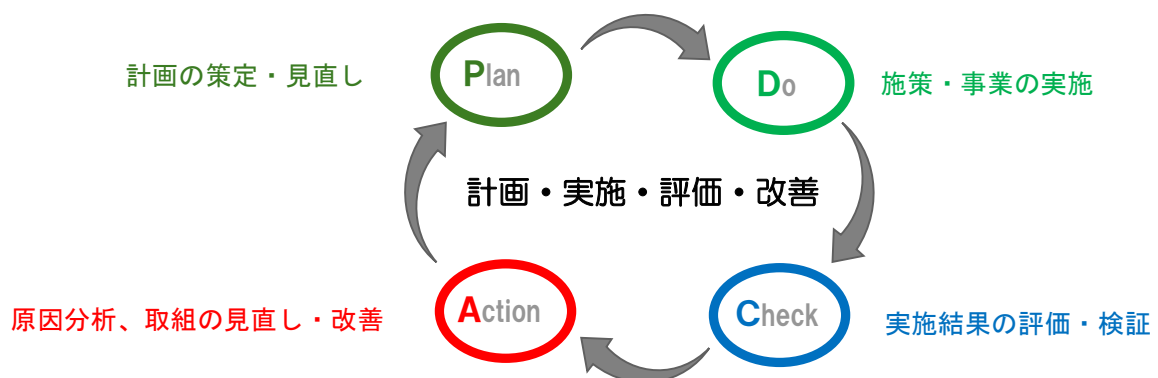
■防災まちづくりの将来像に掲げる「自ら備え、支え合い、助け合う、安全安心のまち～「自助」・「共助」・「公助」の連携・協働～」の進捗状況を確認するため、評価指標と目標値を設定します。

評価指標	基準値	目標値
居住誘導区域内の人口密度【再掲】	32.6 人/ha (令和 2 (2020) 年)	32.6 人/ha (令和 27 (2045) 年)
自主防災組織の組織率 [%] 玉野市地域防災計画【資料編】より	71.2% (令和 7 (2025) 年)	組織率を高めるよう 努める※
個別避難計画作成率 玉野市国土強靱化地域計画より	0.2% (令和 3 (2021) 年)	作成率を高めるよう 努める※
住宅の耐震化率 玉野市耐震改修促進計画より	77.3% (令和 6 (2024) 年)	95.0% (令和 12 年度末)
防災拠点となる公共施設等の耐震化率 [%] 玉野市耐震改修促進計画より	85.3% (令和 6 (2024) 年)	95.0% (令和 12 年度末)

※目標値は玉野市国土強靱化地域計画と整合を図り設定

(2) 進行管理

本計画は、令和 28 (2046) 年を目標とする長期的な計画であることから、実現に向けて、社会情勢の変化や上位・関連計画などを踏まえながら、下記に示す P D C A サイクルの考え方に基づき、概ね 5 年ごとに施策の達成状況や施策による効果を評価・検証し、必要に応じて計画の見直しを行います。



(3) 届出制度

立地適正化計画の対象区域（都市計画区域）内における開発等の動きを把握するため、一定の行為に対して、都市再生特別措置法に基づく届出が義務付けられます。なお、本届出制度は開発行為、建築等行為を規制するものではありませんが、届出をしないで、又は虚偽の届出をして届出対象行為を行った場合は、法第130条の規定により30万円以下の罰金に処せられる場合があります。（誘導施設の休廃止を除く）

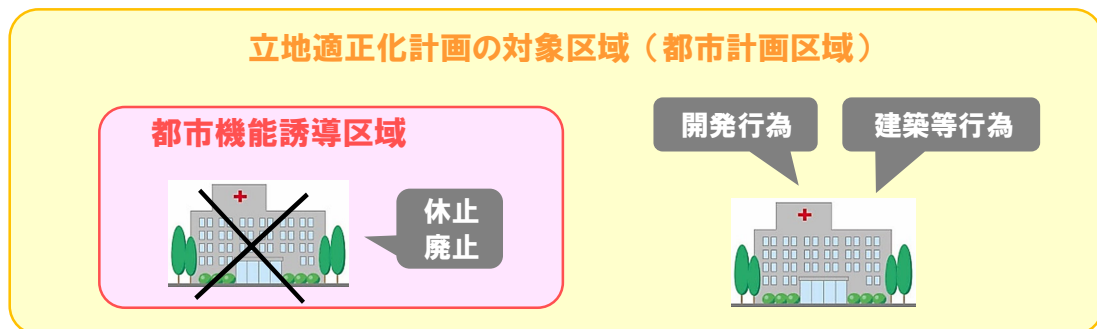
1) 誘導施設に関する行為に必要な届出

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、次の行為を行う場合は、30日前までに市長への届出が必要となります。

届出の対象となる行為（都市機能誘導に係るもの）		都市機能誘導 区域内	都市機能誘導 区域外※
開発行為	誘導施設を有する建築物の建築を目的に行う開発行為		届出 必要
建築等 行為	① 誘導施設を有する建築物を新築する場合 ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合		届出 必要
誘導施設 の休廃止	既存の誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合	届出 必要	

※都市機能誘導区域外とは、立地適正化計画の対象区域である都市計画区域のうち、都市機能誘導区域を除いた部分をいう。


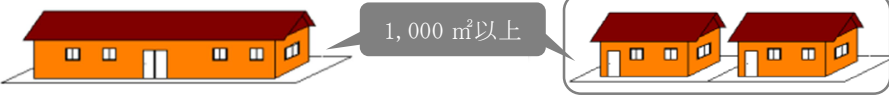

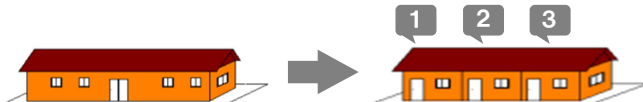
図 届出の対象となる行為



休止	施設の再開の意思がある場合をいう。（建替え、改築等を含む）
廃止	施設の再開の意思がない場合をいう。（移転を含む）

2) 住宅に関する行為に必要な届出

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外で次の行為を行う場合は、30日前までに届出が必要となります。

届出の対象となる行為（居住誘導に係るもの）		居住誘導区域外
開発行為	3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 	届出必要
	1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、規模が1000㎡以上のもの 	届出必要
建築等行為	3戸以上の住宅を新築しようとする場合 	届出必要
	建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合 	届出必要

※開発行為時に届出を行った場合でも、建築等行為を行う際は別途届出が必要です。

3) 勧告制度

届出があった場合に、都市機能誘導区域内や居住誘導区域内において誘導施設や居住の誘導を図るうえで支障があると認めるときは、立地を適正なものとするために必要な勧告や土地の取得についてのあっせん等を行うことがあります。

