

市街地再開発事業における事後評価手法マニュアル（案）

〈令和元年度改訂版〉



目次

1	事後評価の目的と概要	1
	（1）事後評価の目的	1
	（2）基本的考え方	1
	（3）本マニュアルの活用方法	1
	（4）事後評価の概要	2
2	事後評価の方法	6
	（1）視点1：費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化	6
	（2）視点2：事業の効果の発現状況	8
	（3）視点3：事業実施による環境の変化	10
	（4）視点4：社会経済情勢の変化	12
	（5）視点5：今後の事業評価の必要性	13
	（6）視点6：改善措置の必要性	14
	（7）視点7：同種事業の計画・調査のあり方、評価手法の見直しの必要性	15
	（8）視点8：その他特筆すべき点	16
3	事後評価シートについて	17



1 事後評価の目的と概要

(1) 事後評価の目的

市街地再開発事業の効率性及びその実施過程の透明性の一層の向上を図るため、事後評価を実施する。事後評価は、事業完了後の事業の効果、環境への影響等の確認を行い、必要に応じて、適切な改善措置を検討するとともに、事後評価の結果を同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直し等に反映することを企図するものである。

(2) 基本的考え方

市街地再開発事業の実施にあたっては、本来であれば事業目的に照らした成果目標を事前に設定し（Plan）、成果目標を意識しながら事業を実施し（Do）、事業終了後に成果の達成度を評価し（Check）、個別事業や今後の事業のために必要な改善を速やかに実施する（Action）ことが望まれる。

一方、「国土交通省所管公共事業の完了後の事後評価実施要領」において、市街地再開発事業を含む補助事業については、事後評価の実施主体により事後評価が行われることを期待するとされ、事後評価を実施するか否かは実施主体の裁量に委ねられている。

しかしながら、事後評価は、再開発事業のより一層の向上を図る上で重要な役割を担うものであり、事業実施主体等においては、事後評価に積極的に取り組むよう努めるべきである。

また、事後評価の実施にあたっては、評価の目的からも明らかなどおり客観性の確保が極めて重要な要素となるため、評価結果の公表を念頭に置きつつ、可能な限り客観性を確保した評価体制、評価方法等を用いて行うことが大切となる。

併せて、事業計画の段階から事後評価が行われることに配慮し、事業効果評価の際の基準となる成果目標（アウトカム）の設定や、事後評価に必要な各種データの保管に努める必要があり、事後評価を円滑に進めるためには、再開発組合を始めとした事業関係者に対して事業初期の段階から周知しておくことが大切である。

(3) 本マニュアルの活用方法

本マニュアルは、市街地再開発事業の事後評価にあたり、当該事業の特性等を踏まえた上での考え方や評価例を示したものである。

事後評価の実施にあたっては、後述の事後評価の視点に基づき、視点設定の趣旨を踏まえた上で、各視点における評価項目及び評価方法等を適切に設定する必要がある。

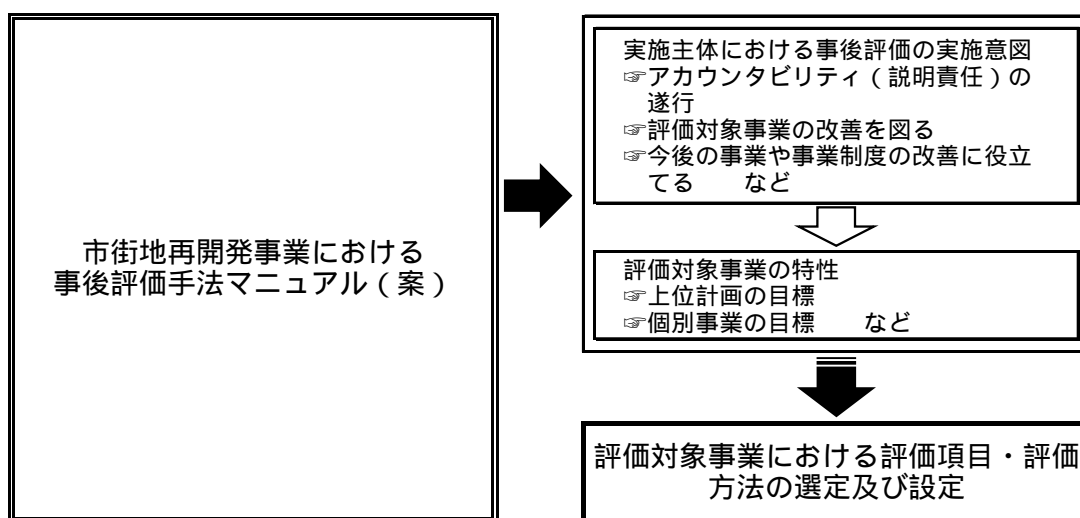
その際には、評価実施主体における事後評価の実施意図や評価対象事業の特性等に応じて、設定する評価項目及び評価方法等もその事業ごとに異なるものと考えられる。

例えば、事後評価の主な実施意図としては、住民へのアカウントビリティ（説明責任）を果たす、評価対象事業の改善を図る、今後の事業や事業制度の改善に役立てる等が考

えられ、 の場合には客観的で分かり易い評価内容、 の場合には整備施設の問題点や課題の把握、 の場合には事業初期の計画・調査方法、事業評価手法等の問題点や課題の把握に比重を置いて評価することが効率的であると考えられる。

また、事業効果の発現状況の確認においては、市街地再開発事業の事業効果は事業の背景、事業目的、事業内容等に応じて多岐多様であるため、事後評価の実施主体においては、本マニュアルを参考としながら、それぞれの事業特性等に応じて、本マニュアルで示す事業効果の発現状況評価項目や評価方法の中から適宜選定するか独自に設定することが想定される。

図 本マニュアルの活用方法の概念図



(4) 事後評価の概要

事後評価の視点

事後評価にあたっては、評価の視点として、次の7つの視点が国土交通省技術調査室及び公共事業調査室より示されている¹⁾ことから、これらの視点に沿って評価するものである。

¹⁾ 「国土交通省所管公共事業の完了後の事後評価実施要領」、「完了後の事後評価の解説」参照。

<p>視点 1：費用対効果分析の算定基礎となった要因（費用、施設の利用状況、事業期間等）の変化</p> <p>視点 2：事業の効果の発現状況</p> <p>視点 3：事業実施による環境の変化</p> <p>■視点 4：社会経済情勢の変化</p> <p>視点 5：今後の事業評価の必要性</p> <p>視点 6：改善措置の必要性</p> <p>視点 7：同種事業の計画・調査のあり方、評価手法の見直しの必要性</p>

また、市街地再開発事業では、《 視点 8 として「その他特筆すべき点」》を新たに設け、計画時に想定していなかったプラス面の効果（思いもかけなかった効果）等についても整理する。

対応方針等の考え方

視点 1～4 の各視点から、「改めて事後評価を実施する必要があるか」、「改善措置を実施する必要があるか」の対応方針を決定し、さらに、「同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要があるか」について検討する。

実施時期

事後評価は、事業完了後 5 年後の年度末までに実施する。

実施手順

事後評価の実施における主な手順は次のとおりである。

手順	内容
1. 事後評価の実施意図及び評価結果の活用方法の決定	<ul style="list-style-type: none"> 事後評価をより効果的かつ効率的に実施するためには、事後評価の実施意図や評価結果の活用方法を十分に踏まえた上で、評価項目や評価内容等を適切に設定することがポイントとなる。 したがって、最初に事後評価の実施意図を明確にするとともに、評価の結果の活用方法についても十分に検討しておく必要がある。
2. 評価項目、評価方法の設定	<ul style="list-style-type: none"> 実施主体における事後評価の実施意図や評価結果の活用方法、事業目的等をもとに、それらに適切に対応する評価項目、評価方法等を設定する。 事業計画の段階において、成果目標の設定が行われている場合には、その目標項目を基本的な評価項目として、その他に事業の効果を説明するために必要と考えられる評価項目、評価方法を設定する。 その他の評価項目を設定する場合や、成果目標の設定が行われていない場合には、本マニュアルに示す評価項目等から、実施主体の目的や事業目的等に対応した評価項目等を適宜選定する方法や、本マニュアルに記載のない独自の評価項目等を適宜設定する方法が考えられる。

手順	内容
3. 評価に必要な資料・データの収集・整理	<ul style="list-style-type: none"> ・設定した評価項目等に基づき、既往の調査データや統計データ等を活用して、評価に必要な資料・データ及び評価にあたり配慮すべき外部要因（事業への影響が想定される社会経済状況、関連計画・関連事業の動向、事業環境等）に関するデータ（次表参照）を収集・整理する。 ・データの収集にあたっては、再開発組合を始めとした事業関係者の協力が必要不可欠となることから、事業初期の段階から事前に事後評価の周知及びデータ提供に対する理解と協力を得ておくことが必要となる。 ・また、既往の調査データや統計データ等では十分に説明できないと判断される評価項目については、アンケートやヒアリング等の調査手法を活用してデータを補完することを検討する。
4. 事業効果の発現状況等の確認	<ul style="list-style-type: none"> ・収集した資料・データを用いて、各評価項目における事業効果の発現状況を確認する。 ・事前に成果目標の設定が行われている場合には、その根拠としたデータと実績値との比較、成果目標の設定が行われていない場合には、事業目標や事前の地区データ等を示した上で、それらと実績値との照合のもとに事業効果の発現状況を考察する。 ・事業効果の発現状況の確認にあたっては、できるだけ定量的に説明することが望ましいが、定性的に説明する場合には、事業前・事業後の図面や写真を添付して視覚的にも分かり易くする等の工夫を加えることが望ましい。
5. 改善措置の必要性等の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・事業効果の発現状況の確認結果等を踏まえて、「今後の事後評価の必要性」、「改善措置の必要性」、「同種事業の計画・調査のあり方、事業評価手法の見直しの必要性」を検討する。

事後評価に必要な資料・データの例

区分	必要資料・データ	データ時点	
		事前 (計画)	事後 (実績)
地区状況	事業地区における建物の構造別・用途別床面積及び棟数		
	事業地区における人口・世帯数・事業所数		
	事業地区における公共施設の整備状況		
	事業地区内の写真（家屋、街路等の状況が分かる写真）		
事業計画	事業計画書・資金計画書		
	事業計画変更に係る資料（計画変更があった場合）		
	費用対効果分析の報告書		
	費用対効果分析の算定基礎データの実績値		
	税収効果評価の報告書		
	税収効果評価の算定基礎データの実績値		
施設運営	整備する公共公益施設の利用者数		
	整備する商業施設の来館者数・売上高		
	整備する住宅の販売計画		
	整備する住宅の販売実績		
	整備する住宅の入居率・入居世帯構成		
	再開発ビルの管理運営母体の経営状況		

区分	必要資料・データ	データ時点	
		事前 (計画)	事後 (実績)
防災計画	事業地区の耐火率、または、事業地区を含む街区の不燃領域率		
	事業地区及び周辺*の指定避難路・避難場所の指定状況		
	事業地区及び周辺*の備蓄倉庫、耐震性貯水槽、災害用トイレ等の設備状況		
交通環境	最寄の公共交通機関の年間乗降客数		
	事業地区及び周辺*の自動車交通量・歩行者通行量		
	事業地区及び周辺*の駐車場の位置、収容台数		
	事業地区及び周辺*のバリアフリーの整備状況		
地域経済	周辺商店街等の規模、空き店舗等の状況		
	事業地区及び周辺*の地価		
	事業地区周辺*の人口・世帯数・年齢別人口構成比		
	事業地区周辺*の開発状況		
生活環境	事業地区及び周辺*における住環境に関するデータ（騒音、振動、大気、臭気、緑被率等）		
	整備施設、生活環境等に関する住民の満足度（アンケート等）		
外部要因 (社会経済状況)	<ul style="list-style-type: none"> ・用地費、建設費等の動向 ・住宅需要、オフィス需要等の動向 ・商業環境の変化（他の大型店舗の出店・退店など） ・社会ニーズの変化（防災意識の高まり、環境意識の高まり、法制度の改正など） など 		
(上位計画・関連計画)	<ul style="list-style-type: none"> ・上位計画・関連計画における事業地区の位置付け ・関連計画、関連事業の進捗状況（計画の変更、事業の中止、工期の変更など） など 		

* 周辺の範囲は、都市や事業の特性等に応じて適宜設定する。

2 事後評価の方法

視点毎に、「評価内容・方法」、「記載事項」、「記載例」等を以下に示す。

(1) 視点1：費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化

費用対効果分析に使われた指標について想定値と実績値を比較し、この差の大きなものについてその要因を明らかにする。また、当該事業が置かれている社会経済状況、事業環境の状況等を把握する。

評価内容・方法

事業採択時の費用対効果分析に際し、費用の算定に用いた指標、及び便益の算定に用いた指標について、事後評価時点（実績値）との変化を確認する。変化が大きいものについてはその変化の理由を示す。

算定基礎となった指標

1) 費用の算定に係わる主要な指標

【想定値】

- ・用地費、建設費、維持管理費（事業完了後の道路・公園等及び公的床の維持管理費）

2) 便益の算定に係わる主要な指標

【計画値】

- ・用途別床面積、公園・公開空地面積、駅前広場、前面道路幅員

【想定値】

- ・市場家賃、入居率
- ・敷金等預託金の運用益（利率等）
- ・事業期間

記載事項

1) 費用対効果の算定基礎となった指標の変化の有・無

2) 変化している場合は変化の具体的内容を記述

事業採択時における想定値の設定根拠を示した上で、想定値と実績値との差異が生じた要因の考察、想定値の設定にあたり考慮すべき事項等を記述する。

記載例

1) 算定基礎となった要因の変化の有無

2) 「有」の場合、変化の具体的内容

- ・「市場家賃」の想定に当たっては、XX駅周辺の新築同種物件の平均相場としたが、景気の低迷により、かなり低くなっている。今後もしばらくは市場家賃の下落傾向が続くと予測されるため、継続してモニタリングすることを検討するとともに、市場家賃の想定に当たっては、価格の動向に注意する必要がある。
- ・「稼働率」の想定に当たっては、XXエリアにおけるオフィスビルの空家率データを参考に設定したが、オフィスビルが過剰供給となり「入居率」が下がっている。オフィス市場の悪化は一時的なものとも考えられるが、継続してモニタリングすることを検討するとともに、オフィスの計画に当たっては、需給動向に注意する必要がある。
- ・事業採択時の段階では新駅の設置が流動的であったため考慮しなかったが、新駅の設置が具体的となり、用地買収費が大幅に増加した。

(2) 視点2：事業の効果の発現状況

事業計画時において想定した事業の効果が適切に発現されているかを確認し、さらに成否の要因等を検討する。

このため、事後評価をより適切に行うためには、事業計画時において事業の成果目標を事前に設定しておくとともに、その設定にあたり根拠としたデータや従前と従後を比較して、その違いが視覚的に分かり易いデータ（現況写真や現況図等）等を保管しておくことが肝要である。

また、成果目標は、事業の透明性の確保、アカウントビリティを果たす上で、住民のニーズに即した分かり易い目標、すなわち、社会や住民への影響度（アウトカム）を示す指標を用いて、できるだけ定量化することが望ましい。

評価内容・方法

1) 事業目的から見た評価

事業目的に照らして、事業計画時において設定した事業の達成目標（アウトプット目標、アウトカム目標）に対する事後評価時点の効果の発現状況を把握し、達成目標の設定根拠としたデータと実績値とを比較分析することによって効果の達成状況及びその要因を考察する。

事業計画時において事業の達成目標が設定されていない場合には、別に定める「【参考】事業の効果の発現状況評価項目（案）と評価方法について（例）」を参考として、評価項目欄において該当する中項目または小項目について、事業目標や事前の地区データ等を示した上で、それらと実績値との照合のもとに事業効果の発現状況を考察する。

事業の効果をアウトカム指標（社会や住民への影響度、住民の満足度）によって把握する方法としては、住民アンケートや事業関係者ヒアリング等の調査手法を活用することも有効である。

2) 税収効果

- 再開発前後の税収の変化を確認し、事業実施前後の固定資産税、住民税等税収の増分と自治体の負担額（補助金投入額等）との比較を行う。

記載事項

1) 事業目的から見た評価

○別紙の「【参考】事業の効果の発現状況評価項目（案）と評価方法について（例）」を参考としながら記入する。

- ・事業計画時に成果目標値（例示：売上高、来訪者数、入居率等）が設定されている場合は、目標値に対する達成状況及びその要因の考察を記述する。
- ・成果目標値が設定されていない場合は、評価の目安を参考として事業効果の発現状況についての考察を行う。

→事業効果の発現状況の考察は、統計データ等をはじめ客観的データを可能な限り用いて説明するものとする（既存資料の範囲も可）。

2) 税収効果

○事業実施後の実績値に基づく税収と、事業採択時に推計した税収を比較検討し、事業前後の税収効果の結果に差異が生じた要因の考察、事業採択時の推計にあたり考慮すべき事項等を記述する。また、事業実施後の実績値に基づく自治体の負担額（市町村が投入した補助金等）の回収の目途（回収可能年数）を示す。

事業採択時に税収効果の評価を行っていない場合は、事業実施後の実績値に基づく自治体の負担額（市町村が投入した補助金等）の回収の目途（回収可能年数）を示す。

記載例

* 別紙参照。

(3) 視点3：事業実施による環境の変化

事業実施による地区外における環境の変化を中心に、事業実施によって生じた周辺環境への影響等を把握する。

評価内容・方法

1) 地域経済に対する影響

○事業の実施による地域経済への影響（地域人口の変動、商業販売額の変動、地価の変動、土地利用の変動等）を確認する。

2) 生活・居住環境等への影響

○事業の実施による周辺環境（大気汚染、騒音、水質、植性、渋滞等）への影響及び地域住民の意識変化を確認する。

地域経済に対する影響及び生活・居住環境等への影響を把握する方法としては、住民アンケートや事業関係者ヒアリング等の調査手法を活用することも有効である。

記載事項

1) 2) について、それぞれ以下の内容について記述する。

- ・事業実施によって生じた周辺環境への影響について、統計データ等をはじめ客観的データを可能な限り用いて説明する。

記載例

1) 地域経済に対する影響

- ・再開発ビルの整備により、XX丁目の人口増加率が市の平均を大きく上回っている。
- ・事業実施後において、再開発ビル近傍の地価の変動率が市の平均を大きく上回っている。
- ・再開発ビルの整備により、回遊性が高まり、隣接する既存商店街の活性化につながり、地域の商業販売額が上昇基調に転じた。
- ・再開発ビルの整備により、隣接する既存商店街が衰退した。
- ・再開発ビルの整備後、周辺の空家が減少傾向を示している。
- ・再開発ビルの整備に併せて、周辺の民間開発が活発化している。

2) 生活・居住環境等への影響

- ・再開発のビル風により突風が発生するようになった。
- ・再開発ビルが緩衝帯となって背後の住宅地の騒音が低下した。
- ・再開発ビルの完成後、不快な音や臭気を感じる住民が増加した。
- ・再開発ビルの完成後、駅前の放置自転車やゴミのポイ捨て等が減少した。
- ・再開発に対する市民の意識が高まった（理解が深まった）。
- ・屋上ビオトープの整備により多様な小動物が見られるようになった。

(4) 視点4：社会経済情勢の変化

事業を評価するにあたり、その前提となる社会経済状況の変化等当該事業が置かれているマクロ的な社会状況等を把握する。

評価内容・方法

1) 社会経済状況の変化

○少子高齢化の進展、景気の低迷等社会経済状況の変化が事業に及ぼした影響について確認する。

2) 関連計画、関連事業の状況の変化

○関連計画、関連事業の状況の変化（関連事業の中止、計画変更、事業の遅延等）について確認する。

3) 事業環境等の変化

○当該事業の必要性、住民ニーズ等に関する変化について確認する。

社会経済情勢の変化を把握する方法としては、事業関係者ヒアリング等の調査手法を活用することも有効である。

記載事項

○上記の1)2)3)について、それぞれ以下の内容について記述する。

- ・事業に影響を及ぼした社会経済情勢の変化の有・無
- ・社会経済情勢の変化の内容と事業に及ぼした影響を具体的に記述する。
- ・事業に影響を及ぼした社会経済情勢の変化に対して、何らかの措置を講じた場合、その内容について具体的に記述する。

記載例（影響「有」の場合）

1) 社会経済状況の変化

・景気の低迷とオフィスの過剰供給が顕在化し、オフィスの入居率が一向に回復しない。

2) 関連計画、関連事業の状況の変化

・隣接する地区の開発がとん挫し、当初想定した相乗効果が生まれなかった。

3) 事業環境等の変化

・住民のニーズが変化し、整備した公益施設の利用者が少ない。

・郊外住宅が見直されはじめ、マンション居住を志向する層が大幅に減少し始めた。

(5) 視点5：今後の事後評価の必要性

視点1～4の結果等を踏まえながら、事業の効果が説明できない（現れていない）場合などにおいて、今後、時間をおいて再度事後評価を実施することが必要であるか否かを判定する。

評価内容・方法

今後の事後評価の必要性について説明し、今後事後評価が必要となる場合には、その時期及び方法を示す。

記載事項

- 1) 事後評価の必要性の「有・無」の選択
- 2) 1)の選択理由を具体的に記述する。
- 3) 時期・方法について記述する。

記載例

- 1) 事後評価の必要性 → 「有 or 無」
- 2) 3)理由 / 事後評価の実施時期・方法
 - ・現時点では景気が低迷していることから、想定している効果が期待できない状況にある。したがって、景気回復後に再度事後評価を実施することが望ましいと考えられる。再評価の時期は○年後とする。方法は実施要領細目に準ずる。
 - ・住宅への入居が遅れたため、「コミュニティの活性化」や「商業施設、公共公益施設の利用率の向上」に結びついていない。このため、今後一定の期間をおいて事後評価を実施することが望ましいと考えられる。
 - ・「事業の効果の発現の状況」で示したとおり、事業効果が上がっていない理由は、事業完了後の時間的な問題が要因ではないことから、一定の期間をおいて、再度事後評価を実施しても変化はないと判断される。

(6) 視点6：改善措置の必要性

当該事業地区において、改善措置を講じる必要性があるか否かを判定し、必要性がある場合は適切な改善措置を検討する。

評価内容・方法

改善措置の必要性について明確に説明し、改善措置が必要な場合には、その内容を示す。

記載事項

- 1) 改善措置の必要性の「有・無」の選択
- 2) 改善策の具体的内容を記述する。
- 3) これまで既に実施した改善策がある場合、その内容と効果について具体的に記述する。

記載例

- 1) 改善措置の必要性 → 「有」
- 2) 具体的改善策
 - ・ 公共公益施設が住民ニーズにあわず、利用されていないことから、用途転換を図る必要がある。
 - ・ 公開空地が利用されず、閑散としていることから、界隈性を創出するための工夫が必要である。
 - ・ 駐車場の出口が混雑し、駐車場を出るのに時間がかかりすぎて、駐車料金が加算されてしまうという苦情が多いことから、料金の支払いシステムを変更する必要がある。
- 3) これまでに既に実施した改善策とその効果
 - ・ ミュージシャンや大道芸人等のストリートライブの場として公開空地を定期的に開放するようになって、若者が回遊するようになり賑わいが生まれてきた。
 - ・ 駐車場料金の精算を車に戻る前に行うシステムに変更した。その結果、苦情がなくなった。

(7) 視点7：同種事業の計画・調査のあり方、事業評価手法の見直しの必要性

視点1～4の結果を踏まえ、他地区における今後の事業計画に反映できる事項、評価手法において見直すべき内容を検討・整理する。

評価内容・方法

他地区の事業計画等に反映できる事項がある場合には、その内容を示す。評価手法について見直すべき点（評価項目・内容の追加や削除）がある場合には、その内容を示す。

記載事項

- 1) 他地区の事業計画に反映できるような事項の「有・無」
- 2) 他地区の事業計画に反映したい具体的内容を記述する。
- 3) 評価手法において見直すべき点の「有・無」
- 4) 見直すべき具体的内容を記述する。

記載例

- 1) 特になし
- 2) 評価手法において見直すべき点 → 「有」
- 3) 見直すべき具体的内容
 - ・ 税収効果の算出は非常に手間のかかる作業であり、より簡便な手法の検討を要望する。
 - ・ 事業完了5年以内に実施となっているが、事業効果を見るには最低でも1年以上経過後とした方が望ましい。

(8) 視点 8 : その他特筆すべき点

事業計画時点では予見できなかったプラスの効果等対外的にアピールできるような事業効果を整理する。

評価内容・方法

再開発事業の計画時点では想定していなかったようなプラス面の効果（思いもかけなかった効果）が見られた場合等にその内容を示す。

記載事項

- 1) 計画時に想定していなかったプラス面の効果（思いもかけなかった効果）等の「有・無」
- 2) 効果の具体的内容を記述する。

記載例

- 1) 効果の有無 → 「有」
- 2) 具体的内容
 - ・工場跡地の再開発において、客土を行った結果、セミが鳴くようになった。これは、客土の中にセミの幼虫が多くいたためであり、セミが鳴き、花が咲くようになると、多くの鳥や虫が集まるようになり、都心に小さな自然を創出することができた。
 - ・事業地区内に設けた広場が盆踊りの会場として活用されるようになり、コミュニティ形成の場となっている。

3 事後評価シートについて

事後評価については、先に示した「記載事項」、「記載例」を参考に、『事後評価シート』としてとりまとめる。

事後評価シート				
市町村名			事業地区名	
事業採択年度		事業完了年度		事業評価年度
評価者			評価者の所属	
1 費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化				
(1) 要因の変化の有・無 有・無 (いずれかに)				
(2) 変化の具体的内容				
2 事業の効果の発現状況				
* 別紙 2 (【参考】事後評価の発現状況評価項目(案)と評価方法について(例))を参考として、評価対象事業の目的に応じた評価項目を設定し、効果の発現状況について記入する。				
目標値の設定がある場合				
評価項目	設定した目標値(目標)	目標に対する達成度	達成状況に対する要因等の考察	
目標値(目標)が未設定の場合				
評価項目	事前(計画)	事後(実績)		
	評価項目に対応する事業前の地区状況を示すデータ、または、事業目的等を記入する。	事前データ、または、事業目的等と照合しながら、事業効果の発現状況の判定とその理由について考察する。		
3 事業実施による環境の変化				
地域経済に対する影響				
生活・居住環境等への影響				

4 社会経済情勢の変化	
(1) 事業に及ぼした社会経済情勢の変化の有・無	
社会経済状況の変化	有・無 (いずれかに)
関連計画、関連事業の状況の変化	有・無 (いずれかに)
事業環境等の変化	有・無 (いずれかに)
(2) 事業に影響を及ぼした社会経済情勢の変化と影響の具体的内容	
社会経済状況の変化	
関連計画、関連事業の状況の変化	
事業環境等の変化	
(3) 事業に影響を及ぼした社会経済情勢に対して講じた措置の具体的内容 (措置を講じた場合)	
社会経済状況の変化	
関連計画、関連事業の状況の変化	
事業環境等の変化	
5 今後の事後評価の必要性	
(1) 事後評価の必要性の有・無	
有・無 (いずれかに)	
(2) 上記の選択理由 (具体的に)	
6 改善措置の必要性	
(1) 改善措置の必要性の有・無	
有・無 (いずれかに)	
(2) 改善策の内容	
(3) 改善策を既に講じた場合、その効果	

7 同種事業の計画・調査のあり方、事業評価手法の見直しの必要性	
(1) 他地区の事業計画に反映できる事項	
他地区の事業計画に反映できるような事項の有・無 有・無 (いずれかに)	
他地区の事業計画に反映したい具体的事項	
(2) 評価手法において見直すべき事項	
評価手法において見直すべき事項の有・無 有・無 (いずれかに)	
評価手法において見直すべき具体的事項	
8 その他特筆すべき点 (想定していなかった事業効果等)	

※行が不足する場合は適宜挿入してください。

【参考】事業の効果の発現状況評価項目（案）と評価方法について（例）

評価項目				評価方法						
中項目	小項目	細項目	該当する施設	目標値（目標）がある場合			目標値（目標）が未設定の場合			
				設定した目標値（目標）	目標に対する達成度	達成状況に対する要因等の考察	評価の指標	従前データまたは事業目的	効果の発現状況	判定の理由（記載例） A：認められる理由、B：不十分な理由
安全・安心	防災性の向上	地区の耐火率の向上	再開発ビル等				耐火率、不燃領域率		A：認められる B：不十分である	A：整備前は、地区の耐火率（街区の不燃領域率）が % で延焼の危険性の問題があったが、整備後は耐火率（不燃領域率）が 100%（ % ）となり解消された。 B： -
		細街路の解消	道路				細街路率		A：認められる B：不十分である	A：整備前は、幅員 4 m 未満の道路の割合が % で、延焼の危険性や避難ルートの確保、緊急車両の通行障害、日常の交通危険性等の問題があったが、事業により細街路を全て解消した。 B： -
		有効空地の確保	公開空地、道路				有効空地率		A：認められる B：不十分である	A：整備前は、地区の有効空地率が % で延焼の危険性の問題があったが、整備後は有効空地率が % となり地区の防災性や住環境が向上した。 B： -
	防犯性の向上	体感治安の改善	-				地域の治安に関する反響等		A：認められる B：不十分である	A：整備前は、夜道の一人歩きに不安を感じるような地区であったが、整備後は不安なく歩ける等市民の評判が良い。 B： -
		犯罪の抑止	防犯設備等				防犯抑止力		A：認められる B：不十分である	A：監視カメラの設置等防犯抑止機能の整備により、整備後は地域の安全性が高まった等市民の評判が良い。 B： -
交通安全性の向上	交通の円滑化	駅前広場					車両の流れ		A：認められる B：不十分である	A：整備前は、周辺道路における駅利用者の駐車車が多く、交通渋滞を招いていたが、整備後解消された。 B：駅広への出入りがしにくいため、せっかく整備した駅広が利用されず、周辺道路の駐車車の減少に結びついていない。
							駅広の利用状況		A：認められる B：不十分である	A：一般車、タクシー、バス等との動線の分離が明確に図られ、利用しやすいことから、車でアクセスするケースが多い。 B：需要に対し広場面積が大きかった感がある。需要推計が大きすぎた。
		バスターミナル					車両の流れ		A：認められる B：不十分である	A：これまでバスの停車帯も設けられていない状況であったことから、恒常的な交通渋滞を招いていたが、バスターミナルの整備により解消された。 B：動線が複雑になり、かえって混雑を招いている感がある。
							バスターミナルの利用状況		A：認められる B：不十分である	A：バスターミナルの整備により、利用しやすくなったことから、利用者数が増加している。 B：年々バスの利用客が減少し、廃止路線が多くなり、バスターミナルのバスパースに余裕が見られる。
		都市計画道路					車両の流れ		A：認められる B：不十分である	A：都市計画道路の整備により、道路が拡幅され、車線数が増え渋滞の解消につながっている。 B：一部区間の拡幅整備にとどまっていることから、渋滞の解消にはつながっていない。
		駐車場					路上駐車状況		A：認められる B：不十分である	A：市営駐車場が整備されたことから、地区周辺における路上駐車が少なくなった。 B：市営駐車場が整備されたものの、立体駐車場の利用が面倒なのか、周辺道路の路上駐車減少には至っていない。
快適・ゆとり	移動時の快適性の向上	ゆとりある歩行空間の確保	歩道、壁面後退				歩行者交通		A：認められる B：不十分である	A：歩道が拡幅されたことから、歩行者の通行量が増えた。また、車椅子でスムーズに移動できるようになった。 B：歩道が拡幅されたが歩行者ネットワークが確保されていないため、歩行者数の増加には至っていない。

評価項目				評価方法							
中項目	小項目	細項目	該当する施設	目標値（目標）がある場合			目標値（目標）が未設定の場合				
				設定した目標値（目標）	目標に対する達成度	達成状況に対する要因等の考察	評価の指標	従前データまたは事業目的	効果の発現状況	判定の理由（記載例） A：認められる理由、B：不十分な理由	
		バリアフリー化	歩行空間のバリアフリー化				利用のしやすさ		A：認められる B：不十分である	A：駅から当該地区までバリアフリーになっていることから、車椅子の方や高齢者の方に評判がよい。 B：事業地区はバリアフリー化を進めたが周辺のバリアフリー化が遅れているため、連続性がなく、評判を高めるまで至っていない。当該再開発の問題ではないが・・・。	
		再開発ビルのバリアフリー化				利用のしやすさ		A：認められる B：不十分である	A：再開発ビルについては、「バリアフリー新法」の誘導基準を満足させるような形で計画したことから、高齢者・障害者の方々の評判がいい。 B：再開発ビルについてはバリアフリー化が進められたものの、周辺のバリアフリー化が進んでいないことから、評判が高まるには至っていない。		
	休息時の快適性の向上	滞留空間の確保	ポケットパーク、公開空地、駅前広場等				利用のしやすさ		A：認められる B：不十分である	A：公開空地を歩道と一体的に整備し、ベンチ等の休憩施設も併せて設置したことから、高齢者等からの評判が良く、また、待ち合わせの場所としてもよく利用されている。 B：公開空地を整備したものの、アプローチがやや閉鎖的であるため、ほとんど利用されていない。	
	都市環境の向上	緑化	植栽				緑化率、緑視率		A：認められる B：不十分である	A：整備前は、地区の緑化率が % で殺風景な景観であったが、整備後は敷地の緑化、建築物の屋上緑化、壁面緑化等によって緑化率が % となり地区のうおい、安らぎ感が生まれた。 B：地区の緑化率は向上したものの、高木の量が少ないため殺風景な印象を受ける。	
		省エネ化	省エネ整備等				省エネ施設		A：認められる B：不十分である	A：建物の高断熱化・高気密化に加え、等の省エネ設備を導入し、環境負荷の低減に寄与している。 B：-	
	景観の向上	景観拠点の創出	駅前広場、再開発ビル				駅前の景観		A：認められる B：不十分である	A：緑が多く、ストリートファニチャー等も統一したデザインとなっていることから、市の玄関にふさわしい都市景観が形成されている。 B：駅前は整備されたが、あまりデザインに配慮されていないこと、周辺の広告物等に対する規制もないことから、あまり景観の向上に寄与していない。	
		道路景観の向上	都市計画道路				道路景観		A：認められる B：不十分である	A：電線の地中化と街路緑化が進められ、街路景観が大幅に向上した。 B：道路が拡幅整備されたが景観整備に配慮されなかったため、景観の向上にはつなげていない。	
	地域の活性化	拠点性の向上	商業機能の充実	商業施設				入居状況		A：認められる B：不十分である	A：当該再開発により、中心市街地の回遊性・界限性が高まり、その中で当該再開発ビルは若者に人気のスポットとなっている。このため商業床はオープン以来 100%埋まっている。 B：中心市街地の再生を目指して行った再開発であるが、郊外の商業施設への買い物客の流出は止まらず、再開発ビル内の商業施設においても空き店舗が発生している。
								来店者の状況		A：認められる B：不十分である	A：店舗の構成がよく、これまで周辺のお店にはなかったような品揃えのため、買い物客も多い。商業統計で見ると、事業地区を含む地区の小売販売額が前回調査年度の 5 倍に伸びている。 B：特長のない店舗構成のため、立地条件がよいにも拘わらず、買い物客が全体に少ない。
		宿泊機能の充実	宿泊施設				施設の利用状況		A：認められる B：不十分である	A：本市においてはビジネスホテルが不足していたことから、稼働率は高い。 B：メインストリートからホテルへのアプローチ計画が悪いのか（サービスの問題もあると思われるが）、競合するホテルと比較し稼働率はあまりよくない。	
文化機能の		文化施設				施設の利用状況		A：認められる	A：音楽による街づくりを目指して、いろいろなイベントをこれまでも		

評価項目			該当する施設	評価方法							
中項目	小項目	細項目		目標値（目標）がある場合			目標値（目標）が未設定の場合				
				設定した目標値（目標）	目標に対する達成度	達成状況に対する要因等の考察	評価の指標	従前データまたは事業目的	効果の発現状況	判定の理由（記載例） A：認められる理由、B：不十分な理由	
		充実								B：不十分である	実施してきた経緯があることから、再開発によって整備した本格的な音楽ホールは、まちのシンボル施設として、いろいろな人たちに利用されている。年間の稼働日数は日に達し、他地区の類似施設と比較しても稼働率が高い。 B：コンサートホールを整備したが、まちの知名度が低いことと、ホールの規模についても特別な施設を備えているわけではないことから、コンサートの誘致が難しく、稼働率が低くなっている。
		交流機能の充実	交流施設				施設の利用状況			A：認められる B：不十分である	A：周辺の都市にまとまった規模の会議を開催できる施設がなかったことから、予想以上に稼働率が高い。現在の稼働率は%となっている。稼働率が高い要因としては、周辺の商店街が再開発にあわせてリニューアルされ、コンベンション都市としての魅力が高まったことがあげられる。 B：施設は整備されたものの、まちなかの観光スポット等の整備が遅れていることから、コンベンションの誘致に結びつかず、施設の稼働率がアップしない。
		娯楽機能の充実	娯楽施設				施設の利用状況			A：認められる B：不十分である	A：中心部にシネコンが整備されるとともに、再開発により既存商店街との回遊性も高められたことから、多くの人が事業地区を訪れるようになった。 B：シネコンを整備し、開発当初はにぎわったが、その後郊外部にシネコンを備えた複合型の商業施設が整備され、現在は開発当初の入り込み客数の7割程度に落ち込んでいる。
		健康増進施設の充実	スポーツクラブ、市民アリーナ等				施設の利用状況			A：認められる B：不十分である	A：本市においてはこれまでスポーツクラブが立地していなかったこと、当再開発ビルの場合、汗を流したあとに「飲食やショッピング」を楽しめる施設が充実していることなどが、稼働率が高い要因ではないかと考えられる。 B：スポーツクラブに入会していることが、ひとつのステータスという時代でなくなるとともに、一方で市営のスポーツ施設が充実してきたことから、当初想定した需要が見込めず苦戦している。
		その他	その他の交流人口の増加につながるような施設								-
		アクセス性の向上	駐車場・駐輪場				一般駐車場・駐輪場の利用状況			A：認められる B：不十分である	A：周辺にまとまった規模の一般用駐車場（駐輪場）が不足していたことから、利用率は高い。当初想定していた利用率%を上回っている。 B：利用はされているが、多い時で駐車（駐輪）可能台数の半数程度である。需要予測の数字が大きかった。
		界隈性の創出	駅前広場				界隈性			A：認められる B：不十分である	A：歩行者空間が確保され、まとまった面積の広場の空間も確保されたことから、待ち合わせの場所等として利用されるようになりにぎわいが生まれた。 B：乗降客数が少ないことから、利用者数に対し、駅広が大きく閑散としている。
		来街者数の増加	集客施設							A：認められる B：不十分である	A：本市の拠点性が高まり、事後地区周辺の歩行者通行量は事業後から増加基調で推移している。 B：事後地区周辺の歩行者通行量は、事業後に一時的に増加した後減少傾向にある。
		雇用の増加	オフィスビル等				テナントの入居状況			A：認められる B：不十分である	A：本市の拠点性が高まり、支店等を置く企業が増加したため、入居率は高い。 B：景気の低迷で入居していた大手企業の支店が廃止され、その後埋まっていない。
コミュニ	定住人口の	住宅					空き家の状況			A：認められる	A：賃料が比較的安いことから、空き家がほとんどない。この結果、歩

評価項目			該当する施設	評価方法						
中項目	小項目	細項目		目標値（目標）がある場合			目標値（目標）が未設定の場合			
				設定した目標値（目標）	目標に対する達成度	達成状況に対する要因等の考察	評価の指標	従前データまたは事業目的	効果の発現状況	判定の理由（記載例） A：認められる理由、B：不十分な理由
	ティの活性化	増加							B：不十分である	行者の通行量も増え、商店街で買い物する人も増えてきたことから、少しずつにぎわいがでてきている。 B：高層住宅に対する居住志向が低く、空き家が多い。この結果、地区ににぎわいが少ない。
		適正な人口構成の実現	ファミリー向け住宅				ファミリー世帯の入居状況		A：認められる B：不十分である	A：ファミリー層が入居したため、子供を中心としたコミュニティの活性化、商店街の買い物客の増加等まちに活気が戻ってきた。 B：共働きの若い夫婦が多く、これらの世帯はほとんど家にいないことから、コミュニティの形成につなげていない。
		地域イベント等の取り組み	管理組合等				イベント等の開催状況		A：認められる B：不十分である	A：地域住民を対象とした交流イベントを毎年開催しており、新旧住民の交流が深まり地域が活性化している。 B：事業地区周辺の歩行者通行量は、事業後に一時的に増加した後減少傾向にある。
		地域らしさを残す	地域資源の活用、シンボル性の創出	建築物の形態意匠、色彩、外構等				地域らしさに関する反響等		A：認められる B：不十分である
地域ニーズへの対応	公共サービスの向上	社会教育環境の充実	社会教育施設				施設の利用状況		A：認められる B：不十分である	A：立地条件がよくアクセスしやすいこと、主婦・高齢者層等の学習意欲が高いこと等から、多くの市民に利用されている。ちなみに貸し集会室の年間利用日数は 日を上回っており、当初想定した日数を大きく上回っている。 B：新規住民と旧住民とのコミュニティがうまく形成されず、集会施設がうまく利用されていない。
		スポーツ環境の充実	スポーツ施設				施設の利用状況		A：認められる B：不十分である	A：周辺にスポーツクラブ等類似の施設が立地しておらず、健康志向が高くなっていることから、一般の利用、教室等のプログラムも盛況である。 B：周辺の居住人口の増加が進まず、利用者数が少ない。
		行政サービス窓口の充実	行政サービス施設				施設の利用状況		A：認められる B：不十分である	A：事業地区周辺は市役所へのアクセスが悪く、不便であったことから、出張所の新設は多くの市民に喜ばれている。 B：わかりにくい位置にあること、サイン計画が悪いため、利用者が少ない。
		その他	その他の公益的施設				施設の利用状況			-
	医療・福祉施設サービスの向上	医療環境の充実	医療施設（診療所、クリニック、総合病院、保健所等）				施設の内容 施設の利用状況		A：認められる B：不十分である	A：総合病院の進出により、交流人口が増加し、地元商店街の活性化につながっている。 B：民間の子育て支援施設が進出したが、想定していたより子供の数が少なく、利用者が少ない。
		福祉環境の充実	児童福祉施設（保育所、児童館等）				施設の内容 施設の利用状況		A：認められる B：不十分である	A：駅前に立地しアクセスがよいことから、利用者が多い。開設以来、常に待機園児がいる状況である。 B：子育て支援施設を整備したが、入居者の家族構成が想定と異なったため、利用者が少ない。
			高齢者福祉施設（老人ホーム、デイサービスセンター等）				施設の内容 施設の利用状況		A：認められる B：不十分である	A：地区周辺住民の高齢化が進んでいたことから、高齢者生活支援施設の整備は歓迎され、利用率が高い。 B：高層階にあることから、高齢者にとってアクセスしにくいようである。
		その他	その他の医療・福祉施設				施設の内容 施設の利用状況			-
その他		その他の地域ニーズに対応した施設・サービス				施設・サービスの内容、利用状況、市民の反響等			-	