

都市再生整備計画事業等 評価の手引き

令和4年度版

令和4年5月

国土交通省 都市局 市街地整備課

はじめに

都市再生基本方針（平成14年7月19日閣議決定、令和2年9月1日一部変更）では、都市再生整備計画において「得られる成果を重視し、計画に基づき実施される事業・施策についてできる限り客観的で透明性の高い適正な評価が図られること」が示されています。

したがって、都市再生整備計画事業等※では、社会資本整備総合交付金交付要綱（令和3年8月5日最終改正）、都市構造再編集中支援事業補助交付要綱（令和3年4月1日施行）に基づいて、事業評価を実施することが必要となります。

※本手引きでは、以下3事業を「都市再生整備計画事業等」とします。

- ・都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金の基幹事業）
- ・都市構造再編集中支援事業（立地適正化計画に基づく事業に対して総合的・集中的な支援を行う個別支援制度）
- ・まちなかウォークアブル推進事業（既存ストックの修復・利活用に対して重点的・一体的な支援を行う事業）

本手引きは、その中でも都市再生整備計画事業等の評価に関するガイダンスであり、都市再生整備計画事業等を実施する際には、本手引きを参考とし、事業の評価を実施することが望ましいと考えられます。

また、人口減少社会においてまちづくりを取り巻く動向も変化し、地域が抱える課題を解決する事業の性質も変化しています。このため、計画の実効性を確認する適切な評価も時代にあわせた柔軟性を併せ持つべきという見地から、都市構造再編集中支援事業の前提となる立地適正化計画との関係性、まちなかウォークアブル推進事業の背景となった“居心地が良く歩きたくなるまちなか”づくり、官民連携によるまちづくり、近年のデジタル化の進展等を踏まえ、本手引きの見直しを行いました。見直しのポイントとなる新しい視点は、次々頁にまとめましたので、併せて参考にして下さい。

第1部においては、事業評価（事前評価、事後評価等）に当たって前提とするマネジメントサイクルの考え方や3つの柱と4つの実践手法を示しています。

第2部以降は、事前評価、モニタリング、事後評価及びフォローアップについての考え方を整理したうえで具体的な進め方について解説しています。

また、都市再生整備計画事業等では、交付開始から終了までのプロセスにおいて、目標を定量化する指標と数値目標に基づく評価を実施することが求められており、目標を定量化する指標と数値目標を適切に設定することが重要と考えられます。そこで、第5部では、事業評価指標の考え方を整理したうえで、指標及び数値目標の設定方法等についてまとめています。

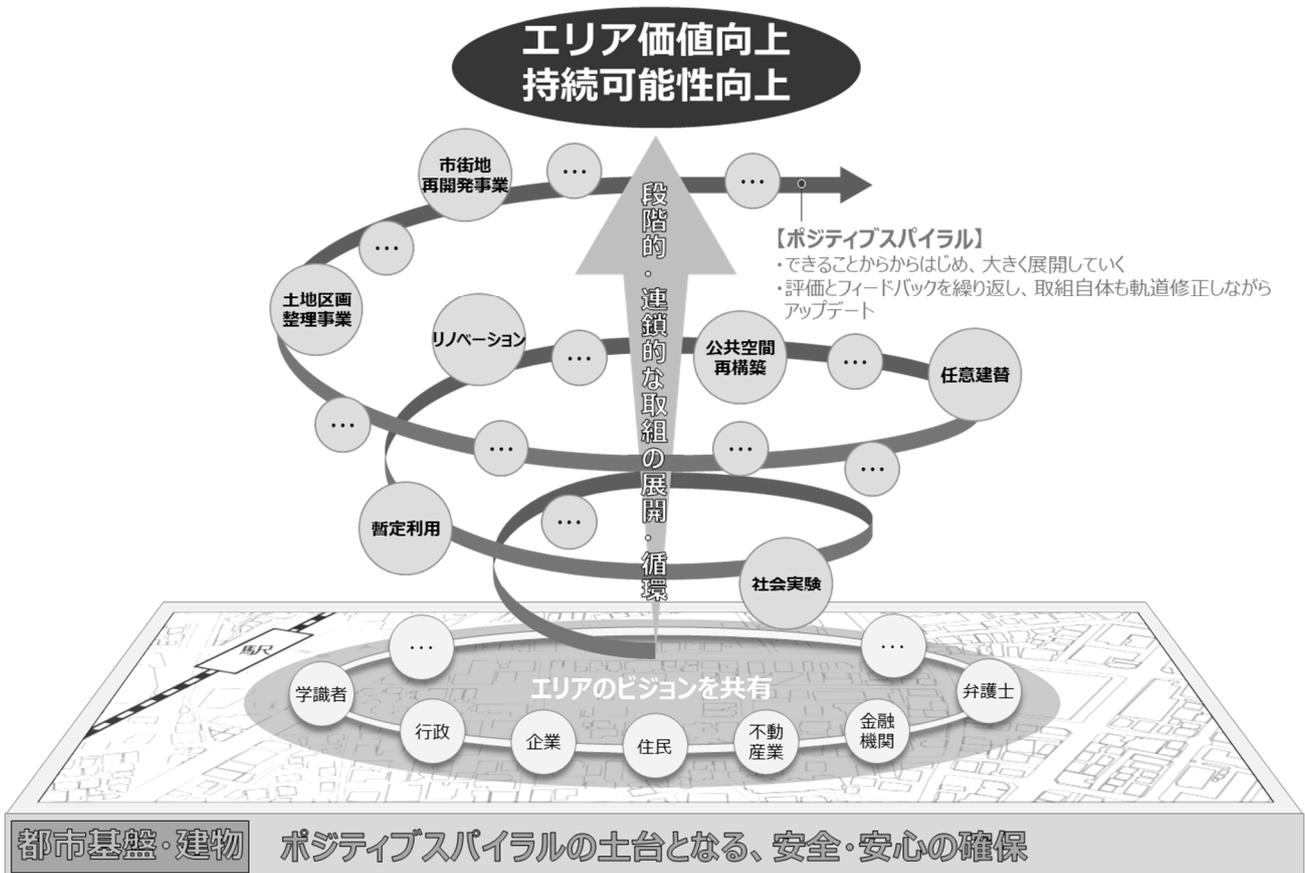
《コラム》 近年のまちづくりの動向

近年の我が国を取り巻く環境、社会・経済情勢の変化は著しく、まちづくりの方向性も大きく変化しています。また、近年の災害の頻発・激甚化により安全・安心なまちづくりへの対応の必要性が高まっています。

都市再生基本方針（平成14年7月19日閣議決定、令和2年9月1日一部変更）においても、「我が国の都市全体を通じ、コンパクトな都市構造への転換を図り、持続可能な都市経営を行っていくことが求められている中で、都市再生整備計画により実施する事業や施策についてもこのような考え方を踏まえたものに重点化していくことが必要」と示されています。

また、今後の市街地整備施策の方向性をとりまとめた『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ～市街地整備2.0～（令和2年3月、今後の市街地整備のあり方に関する検討会）（以下、「市街地整備2.0」という）では、「空間・機能確保のための開発から、価値・持続性を高める複合的更新」へ考え方を転換し、「行政が中心となった開発から、公民連携でビジョンを共有し、多様な手法・取組を組み合わせることでエリアの価値と持続可能性を高める更新」により、「スピーディで柔軟」にまちづくりに取り組むことが必要と示されています。

このような社会変化のスピードに機敏で柔軟に対応しながら、少しずつ段階的に育てていくアプローチへの発想の転換により、ソフト・ハードの多様な使い方・考え方を取り入れることや、超短期の小さな取組から中長期を見据えた取組まで、繰り返し行いながら、育成・更新を続けることが重要で、時代背景や新しい方向性のもと、近年は以下のようなまちづくりが展開されています。



（出典）市街地整備2.0

■図 0-1 近年のまちづくりの動向

■表 0-1 本手引きの見直しの7つのポイント

項目	内容
①構成の簡略化	<p>－全体の章立てを整理し、読みやすい手引きに</p>
②スピーディで柔軟な取組を推進	<p>－「市街地整備 2.0」の考え方を踏まえ、スピーディに評価を行いながら、適時適切に計画を見直していくことを推奨</p> <p>(改訂箇所例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業評価の考え方⇒(第2部) P2-1 ・モニタリングの考え方⇒(第3部) P3-1 ・計画変更の考え方⇒(第2部) P2-32 ・モニタリングによる計画変更⇒(第3部) P3-2
③立地適正化計画との関係を整理	<p>－都市構造再編集中支援事業創設を踏まえ、立地適正化計画と都市再生整備計画の関係を明記</p> <p>(改訂箇所例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画のPDCAとの関係⇒(第1部) P1-4 ・事後評価を立地適正化計画へフィードバック⇒(第4部) P4-1 ・立地適正化計画の目標と連動した指標設定⇒(第5部) P5-2
④小規模な取組や官民連携の取組について整理	<p>－まちなかウォークアブル推進事業創設を踏まえ、小規模な取組や官民連携の取組に関する記述を充実</p> <p>(改訂箇所例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間提案や民間活動を踏まえた評価⇒(第2部) P2-1 ・官民連携事例の紹介⇒(第2部) P2-11 ・小規模な取組の評価事例の紹介⇒(第2部) P2-18
⑤不測の事態により事業遅延が発生した場合の考え方等を整理	<p>－コロナ禍等を踏まえて、事業が5年で完了しない場合の指標設定や、目標値が達成できない場合の評価について記載</p> <p>(改訂箇所例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画が2期にまたがった場合の指標設定の考え方⇒(第2部) P2-8 ・コロナを踏まえた事業評価の考え方⇒(第4部) P4-2
⑥デジタル技術の活用の推奨	<p>－指標計測や情報公開(発信)等に積極的にデジタル技術を活用することを推奨</p> <p>(改訂箇所例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・デジタル技術を活用したモニタリング⇒(第3部) P3-1 ・デジタル技術を活用した事業評価⇒(第4部) P4-13 ・デジタル技術を活用した情報公開⇒(第1部) P1-13
⑦評価指標例の追加	<p>－各自治体において採用されている事例や、各種マニュアル等を踏まえ、評価指標の例を追加・更新⇒(第5部) P5-9</p>

都市再生整備計画事業等 評価の手引き
目 次

第1部 事業評価に当たって

- 1. 成果志向に基づくまちづくりマネジメントとしての事業評価 …… 1-1
- 2. 都市再生整備計画事業等の事業評価を構成する3つの柱 …… 1-3
- 3. 3つの柱を支える4つの実践手法 …… 1-8

第2部 事前評価

- 1. 事前評価の考え方 …… 2-1
- 2. 都市再生整備計画の作成 …… 2-10
- 3. 都市再生整備計画の記載方法 …… 2-14
- 4. 市町村による事前評価の方法 …… 2-24
- 5. 都市再生整備計画の公表 …… 2-30
- 6. 都市再生整備計画の変更 …… 2-30
- 《事前：参考1》都市構造再編集集中支援事業（都道府県等・民間事業者等が実施する事業）
に係る新規採択時評価実施要領細目 …… 2-31
- 《事前：参考2》都市構造再編集集中支援事業（都道府県等・民間事業者等が実施する事業）
の客観的評価指標（案） …… 2-32
- 《事前：参考3》都市構造再編集集中支援事業（都道府県等・民間事業者等が実施する事業）
の費用便益分析マニュアル（案） …… 2-33
- 《事前：参考4》まちづくりの目標と目標を定量化する指標、数値目標、事業との整合性 2-70
- 《事前：参考5》望ましい目標値の設定のあり方 …… 2-71
- 《事前：参考6》「目標を定量化する指標と事業の関係検証シート」の記載例 …… 2-73
- 《事前：参考7》費用便益分析マニュアルが策定されている基幹事業 …… 2-75
- 《事前：参考8》CVM法の実施による事業効果の確認 …… 2-76
- 《事前：参考9》都市再生整備計画への費用便益比（B/C）の記載例 …… 2-81

第3部 モニタリング

- 1. モニタリングの考え方 …… 3-1
- 2. モニタリングの内容 …… 3-3

第4部 事後評価

- 1. 事後評価の考え方 …… 4-1
- 2. 事後評価の手順 …… 4-6
- 3. 事後評価の内容 …… 4-10
 - 3-1 方法書の作成 …… 4-10
 - 3-2 事業の成果及び実施過程の検証（事後評価シートの作成を含む） …… 4-11
 - 3-3 フォローアップの実施 …… 4-19
- 《事後：参考1》都市構造再編集集中支援事業（都道府県等・民間事業者等が実施する事業）
に係る事後評価実施要領細目 …… 4-20
- 《事後：参考2》都市構造再編集集中支援事業（都道府県等・民間事業者等が実施する事業）
の事後評価項目（案） …… 4-21
- 《事後：参考3》効果発現要因の整理、今後のまちづくり方策の作成について …… 4-22
- 《事後：参考4》事後評価原案の公表、事後評価結果の公表について …… 4-25

《事後：参考5》評価委員会について	4-26
-------------------	------

第5部 指標設定等

1. 事業評価指標の考え方	5-1
2. 指標の選定	5-7
3. 指標を活用した評価の方法	5-31
3-1 事前評価	5-31
3-2 事後評価	5-41
4. データ収集の方法	5-45
4-1 基本事項	5-45

附属資料1：事前評価

1. 事前評価シート	附1-1
1-1 様式集	附1-1

附属資料2：モニタリング

1. モニタリングシート	附2-1
1-1 記入例	附2-1
1-2 様式集	附2-39

附属資料3：事後評価

1. 方法書	附3-1
1-1 記入例	附3-1
1-2 様式集	附3-18
2. 事後評価シート	附3-27
2-1 記入例	附3-27
2-2 様式集	附3-87
3. フォローアップ報告書	附3-108
3-1 記入例	附3-108
3-2 様式集	附3-116