

■ ■ 第2部 事前評価

第2部 事前評価

1. 事前評価の考え方

(1) 事前評価の位置づけ

事前評価は、都市再生整備計画事業等による事業が、身の回りの生活の質の向上や地域経済・社会の活性化等に十分な効果を発揮するよう、市町村が都市再生整備計画の作成に当たり実施するものです。

事前評価（都市再生整備計画の作成等）に当たっては、様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策・計画との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要です。特に都市構造再編集中支援事業においては、立地適正化計画に定めたまちづくりの方針（ターゲット）、誘導施策（ストーリー）との関係性を十分に踏まえた上で、事前評価を行うことが必要です。

一方で、「市街地整備 2.0」で示されているように、今後のまちづくりにおいては、社会・経済情勢等の変化に「スピーディで柔軟」に対応することが求められていることから、事前評価（都市再生整備計画の作成等）に時間や労力をかけ過ぎずに効率的・効果的に行うこと、また、小さな取組を行いながら、計画をブラッシュアップし、次の事業につなげていくといった計画変更を前提とした考え方も求められます。

また、官民連携によるまちづくりを推進していくためには、事前評価において民間事業者等の提案を踏まえた評価を行うことや、民間による小さな取組を分析・検証する指標を設定する等、民間をはじめとした多様な主体によるまちづくり活動についても明らかにすることも必要です。

(2) 事前評価の仕組み

①都市再生整備計画事業（まちなかウォーカーカブル推進事業を含む）における事前評価

都市再生整備計画事業（まちなかウォーカーカブル推進事業を含む）の事前評価については、「社会資本整備総合交付金に係る計画等について（令和3年3月30日改正）」において明示されており¹、計画作成の過程においては、「社会資本整備総合交付金チェックシート（例）（都市再生整備計画事業等タイプ）」に基づき計画内容の検討を行うことが必要となります。

ア) 事前評価の主体

事前評価は、市町村が実施し、その結果を国に提出します。

市町村は、評価結果の妥当性について第三者の確認を受ける必要はありませんが、国は市町村から提出された評価結果の内容を確認します。

イ) 事前評価の時期

事前評価は、都市再生整備計画を国に提出する際に行います。

ウ) 事前評価の内容

市町村は、「社会資本整備総合交付金チェックシート（例）（都市再生整備計画事業等タイプ）」を用いて、Ⅰ．計画が妥当であるか、Ⅱ．計画が効果的・効率的かどうか、Ⅲ．計画の実現可能性があるか、の観点から評価します。

なお、社会資本整備総合交付金においては、事業の効率性等を明らかにすることが求められることから、都市再生整備計画事業（まちなかウォーカーカブル推進事業を含む）については「社会資本整備総合交付金交付要綱（令和4年3月31日最終改正）」のとおり、費用便益比（B/C）を社会資本整備総合交付金交付要綱に記載することが原則必要です。

都市再生整備計画事業（まちなかウォーカーカブル推進事業を含む）における費用便益比（B/C）の算出が必要な事業、算出方法及び都市再生整備計画への費用便益比算定結果の記載方法については、「4．市町村による事前評価の方法」を参照して下さい。

¹ 事前評価実施に係る根拠は次のとおり。

「事前評価」：社会資本整備総合交付金に係る計画等について（令和3年3月30日改正）

1 整備計画を作成して国土交通大臣に提出しようとする地方公共団体等は、あらかじめ、次に掲げる事項について、自主的・主体的に検証を行うとともに、交付要綱本編第8第1項の規定に基づいて当該整備計画を国土交通大臣あてに提出するときは、当該検証の結果（以下「事前評価の結果」という。）を当該整備計画に添付するものとする。

一 目標の妥当性
二 整備計画の効果及び効率性
三 整備計画の実現可能性

2 前項に規定する地方公共団体等は、交付要綱本編第10第1項の規定により整備計画を公表するときは、インターネットの利用により事前評価の結果を合わせて公表するものとする。

■表 2-1 社会資本整備総合交付金チェックシート（例）（都市再生整備計画事業等タイプ）

I. 目標の妥当性

①都市再生基本方針との適合等

- 1) まちづくりの目標が都市再生基本方針と適合している。
- 2) 上位計画等と整合性が確保されている。

②地域の課題への対応

- 1) 地域の課題を踏まえてまちづくりの目標が設定されている。
- 2) まちづくりの必要性という観点から地区の位置付けが高い。

II. 計画の効果・効率性

③目標と事業内容の整合性等

- 1) 目標と指標・数値目標の整合性が確保されている。
- 2) 指標・数値目標と事業内容の整合性が確保されている。
- 3) 目標及び事業内容と計画区域との整合性が確保されている。
- 4) 指標・数値目標が市民にとってわかりやすいものとなっている。
- 5) 地域資源の活用やハードとソフトの連携等を図る計画である。

④事業の効果

- 1) 十分な事業効果が確認されている。
- 2) 事業連携等による相乗効果・波及効果が得られるものとなっている。

III. 計画の実現可能性

⑤地元の熱意

- 1) まちづくりに向けた機運がある。
- 2) 住民・民間事業者等と協力して計画を策定している。
- 3) 継続的なまちづくりの展開が見込まれる。

⑥円滑な事業執行の環境

- 1) 計画の具体性など、事業の熟度が高い。
- 2) 交付期間中の計画管理（モニタリング）を実施する予定である。
- 3) 計画について住民等との間で合意が形成されている。

エ) 事前評価結果の公表

市町村は、都市再生整備計画を作成したときは、インターネットの利用等により事前評価の結果をあわせて公表します。

②都市構造再編集中支援事業（市町村等が実施する事業）における事前評価

都市構造再編集中支援事業（市町村等が実施する事業）についても都市再生整備計画事業と同様に、計画作成の過程においては「都市構造再編集中支援事業事前評価シート」に基づき計画内容の検討を行うことが必要です。

ア) 事前評価の主体

事前評価は、市町村が実施し、その結果を国に提出します。

市町村は、評価結果の妥当性について第三者の確認を受ける必要はありませんが、国は市町村から提出された評価結果の内容を確認します。

イ) 事前評価の時期

事前評価は、都市再生整備計画を国に提出する際に行います。

ウ) 事前評価の内容

市町村は、「都市構造再編集中支援事業事前評価シート」を用いて、Ⅰ. 計画が妥当であるか、Ⅱ. 計画が効果的・効率的かどうか、Ⅲ. 計画の実現可能性があるか、の観点から評価します。

なお、都市構造再編集中支援事業においては、事業の効率性等を明らかにすることが求められることから、費用便益比（B/C）を都市再生整備計画に記載します。

都市構造再編集中支援事業における費用便益比（B/C）の算出が必要な事業、算出方法及び都市再生整備計画への費用便益比算定結果の記載方法については、「4. 市町村による事前評価の方法」を参照して下さい。

■表 2-2 都市構造再編集集中支援事業事前評価シート

I. 目標の妥当性

①都市再生基本方針との適合等

- 1) まちづくりの目標が都市再生基本方針と適合している。
- 2) 上位計画等と整合性が確保されている。

②地域の課題への対応

- 1) 地域の課題を踏まえてまちづくりの目標が設定されている。
- 2) まちづくりの必要性という観点から地区の位置付けが高い。

II. 計画の効果・効率性

③目標と事業内容の整合性等

- 1) 目標と指標・数値目標の整合性が確保されている。
- 2) 指標・数値目標と事業内容の整合性が確保されている。
- 3) 目標及び事業内容と計画区域との整合性が確保されている。
- 4) 指標・数値目標が市民にとってわかりやすいものとなっている。
- 5) 地域資源の活用やハードとソフトの連携等を図る計画である。

④事業の効果

- 1) 十分な事業効果が確認されている。
- 2) 事業連携等による相乗効果・波及効果が得られるものとなっている。

III. 計画の実現可能性

⑤地元の熱意

- 1) まちづくりに向けた機運がある。
- 2) 住民・民間事業者等と協力して計画を策定している。
- 3) 継続的なまちづくりの展開が見込まれる。

⑥円滑な事業執行の環境

- 1) 計画の具体性など、事業の熟度が高い。
- 2) 交付期間中の計画管理（モニタリング）を実施する予定である。
- 3) 計画について住民等との間で合意が形成されている。

エ) 事前評価結果の公表

市町村は、都市再生整備計画を作成したときは、インターネットの利用により事前評価の結果をあわせて公表するものとします。

③都市構造再編集中支援事業（都道府県等・民間事業者等が実施する事業）における新規採択時評価

都市構造再編集中支援事業（都道府県等・民間事業者等が実施する事業）の新規事業採択時には、公共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に、新規事業採択時評価が必要です。

新規採択時評価は、事業概要と客観的評価指標（案）に基づき整理した資料を作成し、国に提出し、補助金交付等に係る要求を行います。新規採択時評価の結果と事業採択箇所等は、評価手法等とともに国が公表します。

ア）評価方法

都市構造再編集中支援事業（都道府県等・民間事業者等が実施する事業）の新規採択時評価は、事業の効果や資金計画等、原則として、表 2-3 の客観的評価指標（案）を用いて実施することとされています。

このうち、（１）事業の必要性、（２）計画の優良性、（３）事業の効率性については、定性的な評価を行い、（４）都市運営上の効果、（５）事業の費用便益比、（６）事業の執行環境については、定量的な評価を行います。

■表 2-3 客観的評価指標（案）

<p>○事業の効果や必要性を評価するための指標 （どの項目に該当するかをチェック）</p>	<p>（1）事業の必要性 （まちの活力の維持・増進） ○事業実施により居住人口が増加する。 ○事業実施により就業人口が増加する。 ○事業実施により交流人口（来街者数）が増加する。 （都市機能の適正立地の推進） ○市民の利便性向上に資する。 ○都市の商業拠点、業務拠点、情報・交流拠点を形成する。</p> <p>（2）計画の優良性 （良好な都市環境の整備） ○シンボル性の発揮又は地域との調和など良好な景観の創出、アメニティの向上に資する。 （防災対策） ○防災拠点の整備や耐震改修等により、地域の防災性の向上に資する。 （高齢者・障害者への配慮） ○福祉のまちづくり計画等に位置付けられている。 ○高齢者・障害者の利用に配慮されている。 （環境負荷対策） ○環境負荷の低減に寄与する設備を導入する。 （地域ぐるみの取組） ○地権者・民間事業者等様々な主体の参加・協力を得て地域ぐるみで取組を行っている。</p> <p>（3）事業の効率性 （土地の有効利用） ○他の民間投資を誘発する効果がある。 （一体的な整備） ○他事業と連携して整備する。 （事業効果の継続性） ○継続的に事業効果を発現する。</p> <p>（4）都市運営上の効果 （税収増効果） ○事業実施前に比べ実施後の税収増効果が高い。</p> <p>（5）事業の費用便益比 ○$OB/C \geq 1.0$ である。</p> <p>（6）事業の執行環境 ○事業採算性の見通し、地権者の合意等円滑な事業執行が整っている。</p>
---	---

イ) 費用便益の算出方法

事業の費用便益の算出に当たっては、事業による施設利用価値（収益）向上と事業による利便性・快適性等向上による地価変化額を計測したものを便益とし、費用は、施設整備費、用地費、解体撤去費等市街地再開発事業等に準じた項目となります。維持管理費は、純収益の算出過程で考慮することになります。

また、施設利用価値の向上は、純収益の増加として算出（代替法）し、地価変化額は、施設整備によって事業区域外へ波及する地価変化による便益を間接的に貨幣換算して算出（ヘドニック法）します。

■算出方法

費用便益比 (B/C) = 便益 / 費用

便益 (B) = 施設利用価値 + 地価変化額

費用 (C) = 施設整備費 + 用地費 + 解体撤去費 + 用地費残存価値 + 公共施設維持管理費

なお、《事前：参考1》～《事前：参考3》に都市構造再編集中支援事業（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、客観的評価指標（案）、費用便益分析マニュアル（案）を示しますので、参考にして下さい。

(3) 計画変更時の事前評価

計画作成時だけでなく、計画変更の際にも事前評価が必要となります（ただし、軽易な変更を除く）。

中間年度終了後に限らず、随時モニタリングを実施し、その結果により計画の見直しを行う場合には、計画作成時と同様の手順にて、計画変更のための事前評価を行うことが必要です。

(4) 長期に亘る事業が含まれる場合の評価

都市再生整備計画事業等は、事業の効果をわかりやすく説明するため、時限をきって、最長でも5年後の達成目標を示すことが適切であると考え、その交付期間を概ね3～5年としています。

一方で、事業内容に面整備事業など、5年以上の長期に亘る事業が含まれていたり、予期せぬ事態により事業が遅延することも想定されます。

その際は、事業期間を第1期と第2期とに分け、長期的な目標のうち第1期内に達成すべき目標を設定した都市再生整備計画を作成し、事業を行い、第1期の交付期間終了時に一旦、事後評価を行います。続く第2期の都市再生整備計画は、第1期の事後評価結果を踏まえて作成することとなります。

また、事業途中段階においてもまちづくりの効果を発現する必要があるため、第1期事業において道路の部分開通やまちの中核となる施設の早期供用を図る等、工程上の工夫を行うような対応が考えられます。

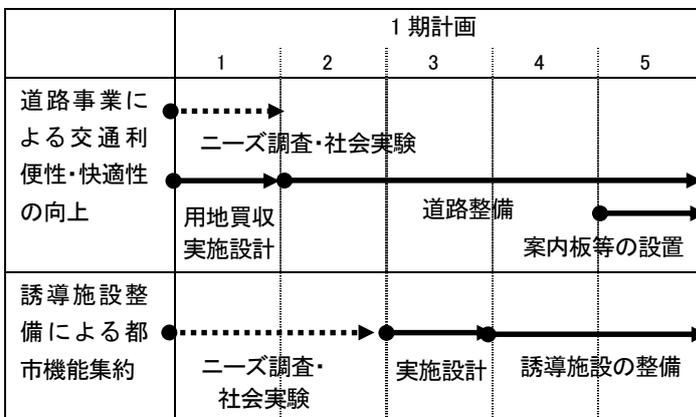
《コラム》 予期せぬ事態等により計画が2期にまたがった場合の指標設定について

関係者との協議・調整が難航するといった予期せぬ事態により、事業が遅延し、計画が2期にまたがってしまう場合、以下を参考に、計画の変更（目標や数値指標の再設定等）を行ってください。

以下の通り、1期計画完了後と2期計画完了後では効果が異なることが考えられますが、継続的な事業効果の検証が必要であることから、同じ指標を用いることが有効です。一方で、2期計画完了時（全ての事業完了時）にならないと効果が発現しない指標も想定されるため、1期計画完了時においても効果が発現する指標（段階的に効果が発揮される指標）を含める等、1期及び2期両方の事業効果が測れるように設定してください。

なお、各指標の目標値については、事業による効果発現の時期（段階的に効果が発揮されること等）に留意して設定してください。

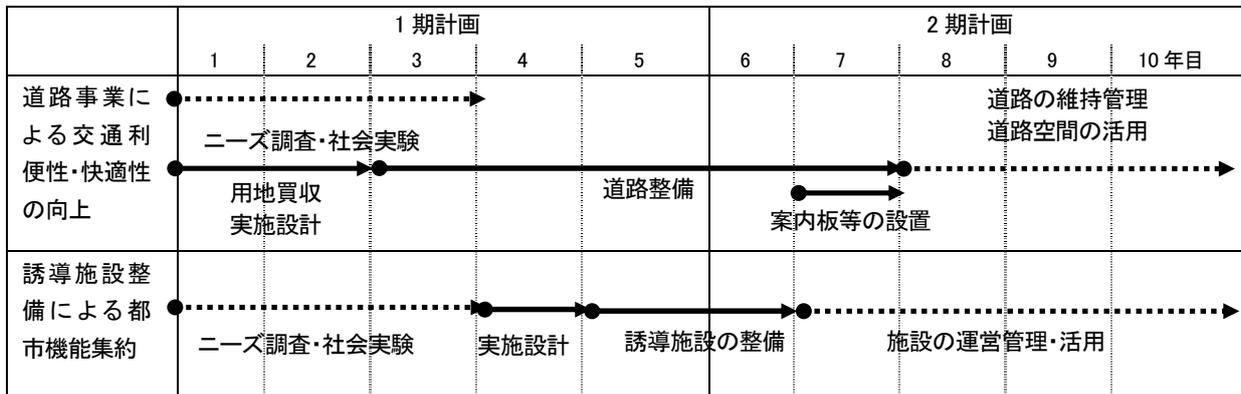
（当初の計画）



①事業完了後に想定される効果

- ・歩行者数の増加
- ・道路空間における人々の行動の多様性
- ・施設利用者数の増加
- ・交通渋滞の発生回数等の減少
- ・生活利便性に関わる満足度の向上

（モニタリング等を踏まえ2期に亘る計画に変更）



事業初動期である1期計画においては、社会実験等による地域課題の把握、事業の方向性の確認、体制づくり等、**まちづくりを継続させていくための指標**が主となる。

2期計画においては、当初の計画の指標(①事業完了後に想定される効果)の通り、事業により得られる**アウトカム指標**が主となる。

②1期計画完了後に想定される効果(段階的に効果が発現)

- ・地域のまちづくりへの関心度・理解度の向上
- ・イベント(社会実験等も含む)開催回数・参加者数の増加
- ・多様な主体による活動(取組)の増加
- ・SNS等による情報掲載数の増加、視察等の増加

1期計画と2期計画の両方の効果を計測できるよう、①と②の指標を組み合わせる

例)①より、指標1:歩行者数、指標2:交通渋滞発生回数、指標3:施設利用者数

②より、指標4:イベント・活動数、指標5:まちづくりの理解度

2. 都市再生整備計画の作成

都市再生整備計画事業等を実施するためには、「都市再生整備計画」を作成し、国へ提出する必要があります。都道府県等、民間事業者等が事業実施主体である場合も同様です。

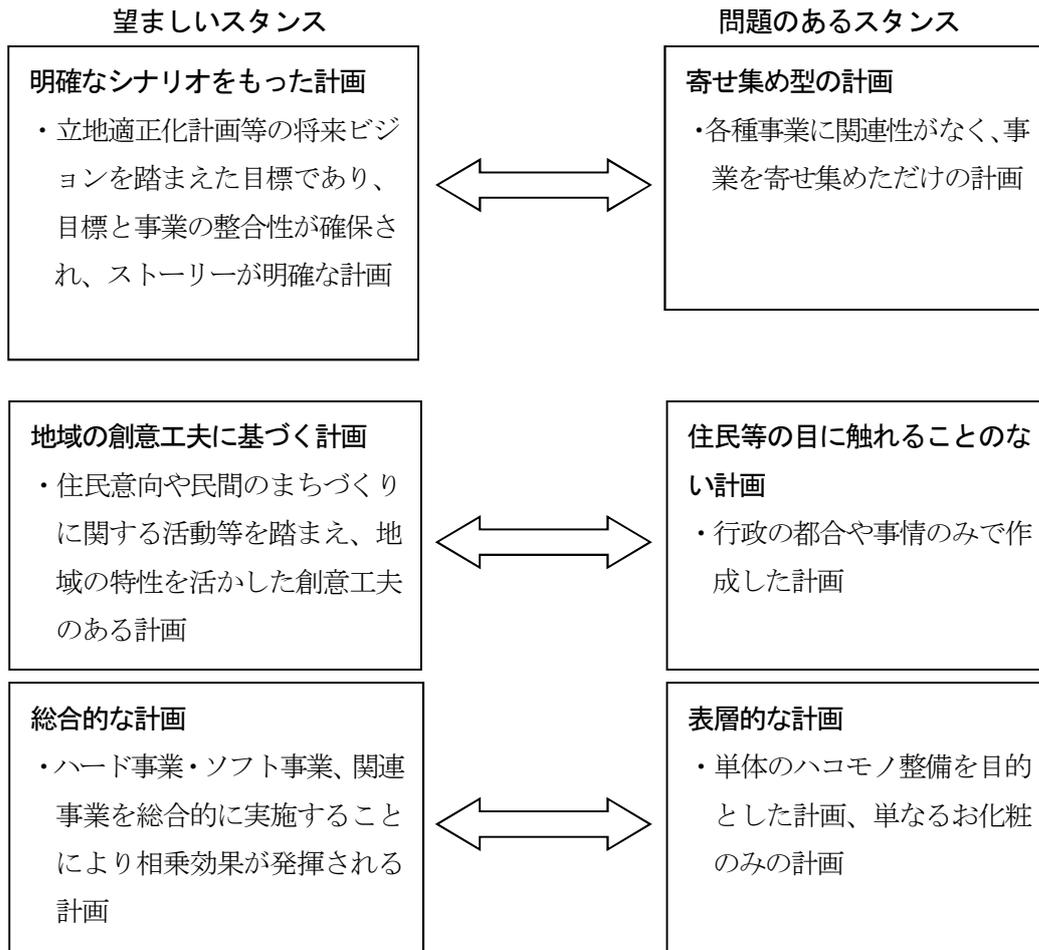
都市再生整備計画は、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域を対象として、次の内容等を記載したものです。

- ・まちづくりの目標
- ・目標を定量化する指標
- ・目標達成のために実施する事業

なお、都市再生整備計画事業等は、立地適正化計画等で位置づけた施策を具体化するものであり、得られる成果が重視されるとともに、ソフト施策の充実等による戦略的・効率的な実施、民間をはじめとした多様な主体との連携・協働が求められています。従って、都市再生整備計画はより高い効果が発揮されるよう、明確なシナリオのもと、ハード・ソフト及び官・民による地域の創意工夫が活かされた計画として作成することが重要です。

また、民間をはじめとした多様な主体によるまちづくり活動についても明らかにすることを通じて、都市再生整備計画を土台とした継続的かつ一体的な都市再生を推進することが必要です。そのため、都市再生整備計画の作成に当たっては、都市再生推進法人や関係行政機関が一堂に会する市町村都市再生協議会を活用するなど官民連携の取組の円滑な推進を図ることが重要です。

都市再生整備計画は、都市再生基本方針に基づいて作成する必要がありますが、上述のとおり、どのような手続きを経て目標や事業内容を決めたのか、計画の内容が目標の方向性に沿っているか否かなど、いわゆるプロセスや整合性等も重視することとしています。



■図 2-1 都市再生整備計画の作成に当たっての望ましいスタンス・問題のあるスタンス

《コラム》 明確なシナリオのもと地域の創意工夫が活かされた計画事例

都市再生整備計画の効果がより発揮されるよう、明確なシナリオに沿い、官・民による地域創意工夫が活かされている計画事例を紹介します。

多様な官民連携の取組による快適な交流空間の形成（「田名部まちなか地区」青森県むつ市）

田名部まちなか地区ウォークラブル推進計画

【交付期間】 R3～5年度 【区域面積】 40ha 【交付対象事業費】 50百万円

【策定主体】 都市再生推進法人 田名部まちづくり株式会社

【大目標】 ゆとりとにぎわいのある歩きたくなるまちの実現

【基幹事業】 <地域生活基盤施設>誘導施設外構（広場）20百万円（民）
<既存建築物活用事業>商業施設1階（地域交流センター）30百万円（民）

【関連事業】

代官山公園改修事業
官民連携型賑わい拠点
創出事業（Park-PFI）
柳町第一田名部小学校
地区広場整備事業 他

○明確な将来ビジョンに沿った取組の実施

- ・むつ市では、「新たな日常」に対応したオープンスペースの充実を中心に、多様な官民連携の取組により、稼ぐ力の向上及びゆとりと賑わいのある新たな日常のまちの創出を図る「オープンスペースとコミュニケーションが紡ぐ多様なまちづくり」を推進
- ・当地区では、ビジョン実現に向け「ゆとりとにぎわいのある歩きたくなるまちの実現」を目標に、老朽施設の改修とあわせた民地のオープン化を実施。関連事業であるPark-PFIを活用した公園整備や、コモンズ協定制度を活用した公共空間の創出等とあわせ、ゆとりとにぎわいのある、歩きたくなる空間形成に取り組んでいる。



基幹事業
（既存建造物内に地域交流センターを整備）



関連事業
（コモンズ協定広場）

○都市再生推進法人が計画を推進

- ・都市再生推進法人である田名部まちづくり株式会社がまちなかウォークラブル推進計画を提案し、主体的に取組を実施
- ・市は、民間の創意工夫を尊重し、民間主体で持続的に取組を進められるよう、収益活動を認め、取組を進める上で必要な公共施設改修や設置許可等の手続き等を支援



関連事業（Park-PFI）

連鎖的な官民連携の取組による相乗・波及効果（「須賀川南部地区（第2期）」福島県須賀川市）

須賀川南部地区（第2期）都市再生整備計画

【交付期間】 H30～R2年度 【区域面積】 14.8ha 【交付対象事業費】 1,177百万円 【策定主体】 須賀川市

【大目標】 『静かでうるおいがある 暮らしやすいまち』～あんみつつ 心でつながる 風流のまち～

【主な基幹事業】 <高次都市施設>地域交流センター 367百万円（市） 観光交流センター 449百万円（市）
<高質空間形成施設>地域・観光交流センターに隣接する民間空地の整備 33百万円（民）

【関連事業】 「すかがわ路地 de マーケット（Rojima）」

○官・民が連鎖的に取組を実施し相乗効果を発揮

- ・当地区では、風情豊かで賑わいのある中心市街地のまちづくりを進める中で、民間発意の「すかがわ路地 de マーケット（Rojima）」が定着。これを契機に、市が既存施設改修による交流拠点整備や回遊性を高める道路整備に着手。更に、交流拠点隣の民地が公共空地として整備されることに発展し、民から公、公から民へと、連鎖的に取組み、相乗効果を発揮している。



基幹事業：風流のはじめ館
（交流拠点の整備）

○取組の波及によるまちの持続性の向上

- ・Rojima 出店者の実店舗への出店により空き家活用が促進、エリアプラットフォームが組成され、地区将来ビジョンの策定が進行中など、取組の波及により、まちの持続性が向上している。



関連事業（Rojima）

1. まちづくりの経緯及び現況

- ・地域の中で重点的なまちづくりが必要とされ、一体的かつ集中的なまちづくりによる効果が見込まれる区域のおかれている現況や特徴、これまでのまちづくりの取組等を記入する。



2. 課題

- ・当該区域のまちづくりの経緯及び現況を踏まえ、現段階で何が課題なのかを簡潔に記入する。
- ・また、その背景となる住民意向等についても記入する。



3. 将来ビジョン（中長期）

- ・地方自治法に基づく総合計画、都市計画法に基づく都市計画に関する基本的な方針等、既存の計画等における計画区域の概ね5年以上先の将来ビジョンについて簡潔に記載する。
- ・特に立地適正化計画との関係性について明確に記載する。



4. 目標、計画区域と交付期間（事業期間）の設定

- ・交付金の交付を受ける交付期間（概ね3～5年）を記載する。
- ・計画区域は目標の達成に即応した区域とし、集中的なまちづくりによる効果が見込まれる区域を適切に設定する。
- ・交付期間内（概ね3～5年）に達成すべき目標を簡潔に記載する。（目標は複数でも構わない。）



5. 目標を定量化する指標

- ・目標に対応した適切な指標を設定するとともに、当該指標の従前値と交付期間内で実現可能な数値目標を設定する。
- ・指標が目標を如何に説明しているか、設定した数値目標が目標を達成することを如何に説明しているか、について簡潔に記載する。



6. 計画区域の整備方針

- ・目標を達成するために具体的に何をするのかを、目標（及び指標・数値目標）に即して簡潔に箇条書きで記載する。
- ・「方針に合致する主要な事業」欄に、計画に位置づけられている事業のうち当該整備方針に合致する主要な事業の事業名を記載する。（1つの事業が複数の整備方針に合致するという整理も可能。）

■図 2-2 都市再生整備計画の作成フロー

3. 都市再生整備計画の記載方法

以下の記載方法に従って、「都市再生整備計画」を記載して下さい。

なお、記載に当たっては、都市再生整備計画事業（まちなかウォークアブル推進事業を含む）においては社会資本整備総合交付金チェックシート（例）（都市再生整備計画事業等タイプ）、都市構造再編集中支援事業においては都市構造再編集中支援事業事前評価シートを参照して下さい（以下、社会資本整備総合交付金チェックシート（例）（都市再生整備計画事業等タイプ）及び都市構造再編集中支援事業事前評価シートを「チェックシート」という）。

（1）計画区域と交付期間（事業期間）

①概ね3～5年の交付期間（事業期間）

都市再生整備計画事業等では、時間管理概念をより一層徹底し、概ね3～5年の期間でまちづくりに必要となる各種事業を集中的に実施することとしています。交付期間は、的確な事業効果の発現が図れるよう対象地区の状況に応じて設定して下さい。

②計画区域 **チェックシート II. ③. 3)に対応**

計画区域は、まちづくりの目標に照らして一体的かつ重点的なまちづくりが必要とされる区域を適切に設定して下さい。また、1つの市町村において目標等に応じて複数の区域を設定することも可能です。なお、社会資本整備総合交付金交付要綱（令和4年3月31日最終改正）及び都市構造再編集中支援事業費補助交付要綱（以下、「交付要綱」という）上の区域要件に留意する必要があります。

（留意事項）計画区域のとり方

概ね3～5年という比較的短期間で、重点的かつ総合的にまちづくりを進め、その効果を発揮させるためには、計画区域は、適切に設定することが必要です。

また、広大なエリアに事業が無関係に散在するような区域設定では、まちづくりの目標も散漫になり、また、事業の連携による相乗効果を発揮することができなくなる恐れがあります。

（2）まちづくりの目標

立地適正化計画等の将来ビジョン（中長期）を踏まえ、交付期間内に達成できる計画区域の目標を設定して下さい。一度にエリア全体の整備・更新を行うのではなく、将来ビジョンに沿って、段階的・連鎖的に展開していくという視点が必要です。なお、都市再生整備計画では、まちづくりのシナリオ（「目標とその目標を定量化する指標及び数値目標を設定し、その数値目標を達成するための整備方針を作成する。」といった一連の流れ）を重視します。

また、目標は複数設定していただいても構いません。複数の目標を設定することにより、「目標」と「目標を定量化する指標」、「整備方針」の対応をより明確なものとすることができます。複数の目標を設定した上で、これらの目標を総括するような「大目標」を設定することも可能です。

なお、計画区域、交付期間（事業期間）とまちづくりの目標は、前頁図2-2のフロー図のように、目標等の設定根拠が明らかとなってはじめて導かれるべきものです。

目標設定に当たっては（3）以下の内容を検討した上で記載して下さい。

①都市再生基本方針との適合等 チェックシート I. ①. 1)に対応

都市再生整備計画におけるまちづくりの目標は、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）との適合が求められます。

都市再生基本方針「第四 都市再生整備計画の作成に関する基本的事項」においては、『「都市再生整備計画」は、民間をはじめとした多様な主体による創意工夫をいかした取組を含め、市町村の自主性を尊重し、少子・高齢化等の地域社会の変化の動向、歴史・風土・景観、環境、生物多様性、産業構造、交通上及び市街地の安全上の課題などの地域の特性に応じ、地域の有形・無形の資源を活用した創意工夫を最大限発揮することを目指すもの』とされていることから、これらの観点が反映される必要があります。

また、選択と集中の考え方に立脚し、『ア 得られる成果の重視、ソフトの充実等による戦略的・効率的実施』と『イ 民間のまちづくりに関する活動等との連携・協働』の視点を明らかにしつつ、『迅速に実施すべき具体的事業・施策を内容とするもの』とされているので、このような趣旨を満たした都市再生整備計画とする必要があります。

②地域の課題とまちづくりの目標の適合 チェックシート I. ②. 1)に対応

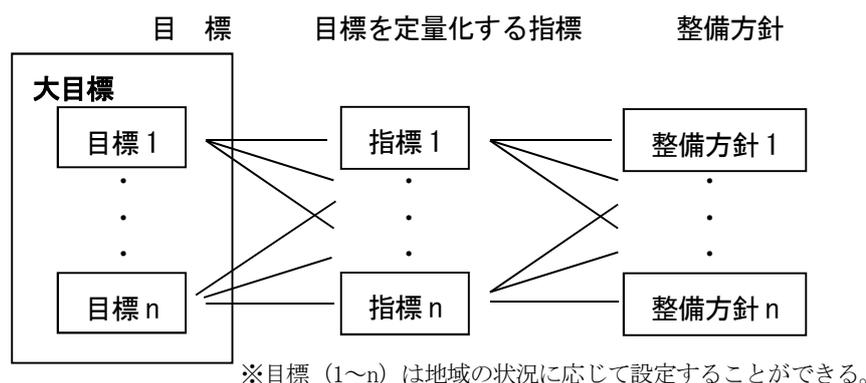
まちづくりに関わる多様な主体間での現状認識やまちづくりの目標の共有プロセスは重要であることから、まちづくりの目標の設定の際に、地域住民・団体、民間企業等の意向把握や関係者との調整を経て、地域の課題を踏まえたものになっているか、課題に対するまちづくりの目標が適切に設定されているかについても確認する必要があります。

③まちづくりの目標変更について

まちづくりの目標は、都市再生整備計画の根幹となるものであるため、まちづくりの目標や指標や数値目標の変更には慎重な取扱いが必要です。

また、交付期間中に事業の追加・削除を伴う計画の変更を行う場合も、まちづくりの目標の達成に資するものであるか、十分に検討することが重要です。

なお、まちづくり目標の表現の適正化、数値の精査等の軽微な変更は差し支えありません。



■図 2-3 目標・目標を定量化する指標・整備方針との関係

(3) 都市全体の再編方針

都市構造再編集中支援事業の場合は、立地適正化計画等を踏まえ、都市機能拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針を記載してください。

(4) まちづくりの経緯及び現況

市町村全体の都市構造や状況を視野に入れ、一体的かつ重点的なまちづくりが必要とされる区域の現況や特徴、歴史的な経緯、既に行っているまちづくりの取組等を簡潔に記載して下さい。これらは、それぞれの地区の課題を設定する上で重要となります。

また、当計画と上位計画等との適合、当計画に関わる民間のまちづくり活動、地域住民・団体、民間企業等との連携や合意形成の状況等について記載して下さい。

①立地適正化計画との関連性 チェックシート I. ①. 2)、I. ②. 2)に対応

都市構造再編集中支援事業においては、立地適正化計画との関連性を踏まえ、特記すべき事項を略記して下さい。

②国の施策や国家的プロジェクトとの関連性 チェックシート I. ①. 2)、I. ②. 2)に対応

下記のような、国の施策や国家的なプロジェクトとの関連性があれば、国の計画、国家的なプロジェクトの名称や関連性の観点から特記すべき事項を略記して下さい。

- ・都市再生緊急整備地域
- ・地域再生計画
- ・被災市街地復興推進地域
- ・中心市街地活性化基本計画
- ・歴史的風致維持向上計画
- ・低炭素まちづくり計画
- ・かわまちづくり計画
- ・その他

③地域資源・既存施設の活用 チェックシート III. ③. 5)に対応

地域資源を活用した事業や既存施設の有効活用・再生利用等の取組の有無、取組状況等を把握し、記載して下さい。

④まちづくりに向けた機運 チェックシート III. ⑤. 1)に対応

地域住民（町内会・地元商店街等）、産・学、NPO 法人、一般社団法人や一般財団法人、まちづくり会社、専門家等によるまちづくり活動実績等がある場合、その団体等の名称、時期及びその内容等を記載して下さい。なお、リノベーションによる新規出店や地域主導のイベントの開催等、小規模な取組についても確認し、記載するよう努めて下さい。

⑤計画作成における住民意向の把握、住民・民間事業者等との協力

チェックシート III. ⑤. 2)、III. ⑥. 3)に対応

都市再生整備計画の作成に当たり地域住民等の意向把握や、計画作成段階での地域住民・団体、民間企業等の参加、合意形成に関する取組がある場合、その内容（方法、実施回数、規模（アンケートの回答者数、ワークショップの延べ参加者数等）、参加・協力している団体の名称）を略記して下さい。また、庁内の横断的組織や有識者による委員会の設置や、都市再生推進法人や関係行政機関等による市町村都市再生協議会の活用などがある場合には、その内容も略記して下さい。

なお、マスコミや市町村議会等で事業推進上の問題点が指摘されるなど、特別の事情がある場合には、その内容を記載して下さい。

(5) まちづくりの課題

「(4) まちづくりの経緯及び現況」を踏まえ、将来的に解決すべき根本的なまちづくりの課題を記載して下さい。

(6) 将来ビジョン(中長期) チェックシート I. ①. 2)、I. ②. 2)に対応

「(5) まちづくりの課題」や市町村における計画区域の果たすべき役割等を踏まえ、都市再生整備計画の計画区域における中長期(概ね5年先)的に目指す将来像(ビジョン)を設定します。

また、地方自治法に基づく総合計画、都市計画法に基づく都市計画に関する基本的な方針等、既存の計画等(上位計画)において、計画区域の将来像が明確に記載されている場合には、その内容を簡潔に記載して下さい。

(留意事項)上位計画との整合等

市町村の総合計画、都道府県の長期計画など、上位計画・関連計画との整合性が確保されていることが必要です。記載に当たっては、整合性が確保されている上位計画等の名称(市町村の基本構想など)及び、下記のような地区に該当する場合はその状況を略記して下さい。

- ・市町村総合計画
- ・市町村都市計画マスタープラン
- ・都道府県長期計画・総合計画
- ・都市計画区域マスタープラン
- ・都市再生緊急整備地域
- ・地域再生計画
- ・被災市街地復興推進地域
- ・中心市街地活性化基本計画
- ・歴史的風致維持向上計画
- ・低炭素まちづくり計画
- ・立地適正化計画
- ・かわまちづくり計画
- ・脱炭素先行地域
- ・その他

なお、整合性が確保されていない場合で、今後、計画を変更する予定があれば、その方針や時期について記載して下さい。

(7) 目標を定量化する指標

①目標を定量化する指標 チェックシート II. ③. 4)に対応

事業終了時に目標の達成状況を明確にするため、目標に対応した適切な指標(目標を定量化する指標)を設定し、都市再生整備計画事業等の実施以前の値(=従前値)を求めるとともに、事業終了時に達成すべき数値目標(=目標値)を設定します。この目標を定量化する指標は、総合的なまちづくりを進めるという観点から、複数設定することが望ましいと考えられます。

また、都市構造再編集中支援事業は、立地適正化計画に基づく事業であり、長期的・継続的なまちづくりの観点からも、立地適正化計画で設定した指標を活用することが有効であると考えます。

なお、事後評価においては、数値目標の達成状況を検証することになるため、実現可能でかつ効果の発現を目指した指標を設定する必要があります。特に、まちなかウォークアブル推進事業は、滞在の快適性及び魅力の向上を目的とした事業であるため、人々の快適性や行動の多様性等を定量化する指標設定が望まれます。さらに、モニタリング及び事後評価においては、従前値と同一の手法で値を計測することとしていますが、デジタル技術を活用できる場合は、従前手法との計測誤差を確認した上で積極的に活用する等、効果的・効率的に行うことを推奨します。

(留意事項) 事後評価で用いる数値の設定時点

事後評価においては、従前値のほか、目標値と評価値により目標達成度を検証します。

- ・ 従前値 = 都市再生整備計画の作成以前で直近の値
- ・ 目標値 = 交付終了年度に到達すべき数値目標の値
- ・ 評価値 = 交付対象事業終了後における目標を定量化する指標の値

これらの事後評価において用いる値については、「第4部 事後評価」において詳しく整理していますが、評価値の計測は、事業による効果発現状況等を考慮した上で、事業完了後の適切な時期に実施してください。

なお、国勢調査等の3～5年の間隔で実施される統計等のデータを指標に用いる場合、都市再生整備計画の作成時に従前値は求めることができて、事後評価を実施する際に、統計の結果が公表される年度と事後評価を実施する年度のタイミングが合わないと最新の評価値を求めることができなくなり、事後評価に支障をきたす恐れがあります。そのため、3～5年の間隔で実施される統計等のデータを指標に用いる場合には特に注意して下さい。

②目標と指標及び目標値の関連性 **チェックシート II. ③. 1)に対応**

目標を定量化する指標にどのようなものを設定するかは市町村の任意ですが、まちづくりの課題や目標、実施する事業との間で因果関係を説明できる指標である必要があります。設定した指標及び数値目標（目標値）がまちづくりの課題や目標、実施する事業とどのように関連しているか、都市再生整備計画の所定の記入欄に簡潔に説明して下さい。近年においては、事業の規模・内容が多岐に渡り、小規模な事業も想定されることから、事業との相関性を十分に考慮し、事業効果検証に有効な指標設定を行うことが重要です。

《事前：参考4》にまちづくりの目標と目標を定量化する指標、数値目標、実施する事業との整合性について注意事項を、《事前：参考5》に数値目標の設定の考え方を示しますので、参考にして下さい。

また、指標の選定にかかる留意点、指標の例、指標の計測方法等については、「第5部 指標設定等」に整理していますので、あわせて参考にして下さい。

《コラム》 小規模な取組の効果を測る指標事例

近年の小規模な取組において、事業内容との相関性が考慮された指標が設定されている計画事例を紹介します。

町田駅周辺地区都市再生整備計画（町田市・都市再生推進法人 株式会社町田まちづくり公社）

目標	実施事業	効果を測る指標
<p>大目標： 賑わいや交流に溢れるまちの実現</p> <p>目標1： 多様なアクティビティが生まれる空間の創出</p> <p>目標2： 安心してゆっくり過ごせる空間の創出</p> <p>目標3： また訪れたくなる魅力ある空間の創出</p>	<p>実施事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路占用許可による道路区域内への滞留空間の創出 ・道路占用許可による交流拠点の社会実験 <p>（その他の事業）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広場公園の移設 ・沿道空間を活用するためのガイドラインの整備等 ・エリアマネジメント 	<p>効果を測る指標</p> <ul style="list-style-type: none"> ■アクティビティの数（種類） <p>【計測方法】 来街者による『望ましい（起こって欲しい）活動』を市独自に設定し、現地調査により計測</p> <ul style="list-style-type: none"> ■滞在時間2時間以上の人の割合（％） <p>【計測方法】 アンケートによる市民意識調査より計測</p> <ul style="list-style-type: none"> ■町田駅周辺の中心市街地を訪れる頻度（％） <p>【計測方法】 アンケートによる市民意識調査より計測</p>

仙台都心地区都市再生整備計画（仙台市）

目標	実施事業	効果を測る指標
<p>大目標： 東北の中核都市として、国際競争力を有し、賑わいと交流、継続的な経済活力を生み出し続ける躍動する都心の実現</p> <p>目標1： エリア特性を活かした回遊性が高く巡り歩きたくなる街路空間の創出</p> <p>目標2： 杜の都にふさわしい高質で居心地の良い緑空間の創出</p> <p>目標3： 公民連携による多様な人々の出会いや交流が生まれる滞留空間や交流拠点の創出</p>	<p>実施事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・榴岡公園他3公園の整備 ・定禅寺通・青葉通・宮城野通における社会実験等 ・榴岡公園他3公園における社会実験等 	<p>効果を測る指標</p> <ul style="list-style-type: none"> ■まちなかの居心地の良さを測る指標（ストリート）の総合スコア（ポイント） ■まちなかの居心地の良さを測る指標（広場・公園）の総合スコア（ポイント） <p>【計測方法】 両指標ともに、「まちなかの居心地の良さを測る指標（案）」調査要領（国土交通省都市局まちづくり推進課R2.3）に沿い、来街者の活動を現地調査し、快適性総合スコアのポイントを算出</p>

(8) 計画区域の整備方針

①計画区域の整備方針

目標（と目標を定量化する指標）を達成するための各種事業を活用した取組方針を「計画区域の整備方針」として設定します。具体的には「(2) まちづくりの目標」及び「(6) 目標を定量化する指標」で設定した項目に対応させて記載して下さい。

②方針に合致する主要な事業

都市再生整備計画に位置づけられている事業のうち、当該整備方針に合致する主要な事業の名称を記載して下さい。1つの事業が複数の整備方針に合致するような整理も可能です。

また、都市再生基本方針において「既存施設の活用、ソフト施策との連携、民間をはじめとした多様な主体による積極的な取組などを重視することにより、事業・施策の効率的実施と文化、環境、生物多様性、居住等の都市の機能の増進が図られること」となっていることから、ハード施策のみならず、これら施策についてもあわせて記載して下さい。

さらに、目標の達成に向け、他省庁補助事業、都道府県事業、住民活動等の関連事業（「社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第Ⅱ編」第1章基幹事業 イー10ー(1)都市再生整備計画事業 6.(8)に基づくもの）を含む各種事業を総合的に実施することとなるため、当該欄には、都市再生整備計画事業による事業に加えて、目標の達成に効果のある関連事業があればそれらも記載して下さい。

③目標を定量化する指標・数値目標と事業内容との関連 **チェックシートⅡ.③.2)に対応**

都市再生整備計画には、まちづくりの目標、目標を定量化する指標及び数値目標を設定し、数値目標を達成するための方針・事業を記載することとしています。

しかしながら、複数の指標及び数値目標に対し、複数の方針及び事業が設定されるため、これらの関係が複雑となり、方針・事業と指標・数値目標との関係性を十分に説明できない（関連性が乏しい）ものが都市再生整備計画に位置づけられる恐れがあります。

事業内容の設定に当たっては、指標及び数値目標の達成に無関係な事業が含まれていないこと、位置づけるべき事業が欠落していないこと、各種事業の総合的実施による相乗効果により数値目標が達成されることが必要です。

(留意事項)「目標を定量化する指標と事業の関係検証シート」【市町村控え】【参考様式】の作成

指標の設定や事業の過不足について問題がないか、「目標を定量化する指標と事業の関係検証シート」【市町村控え】【参考様式】を作成して検証することができます。《事前：参考6》に「目標を定量化する指標と事業の関係検証シート」【参考様式】の記入例と解説を示しますので参考にして下さい。

④円滑な事業実施の工夫 **チェックシートⅢ.⑥.1)、Ⅲ.⑥.3)に対応**

都市再生整備計画事業等は、庁内関係各課に加え、地域住民・団体、民間企業等、多様な主体の関与が想定されること、また、概ね3～5年の事業期間（交付期間）であることから、次の点を勘案して円滑な事業実施を図ることが求められます。

- 計画区域内の住民の合意形成や関係機関との事前協議が進んでおり、かつ、市町村の財源等資金計画や法定手続きを含む所要手続きに関するスケジュールが無理のないものとなっている。

- 計画作成段階から、地域住民・団体や民間企業と意見交換等を行い、民間のアイデアを盛り込んだ計画になっており、また、官民連携の実施体制に向けた検討・準備が進んでいる。

⑤既存施設の活用、ソフト事業の重視、関連施策との連携、住民・地域団体等との協働等の工夫
チェックシート II. ③. 5) に対応

事業内容に関する地域の創意工夫について、該当するものがある場合、以下の事例を参考としつつ、事業内容、工夫等を略記して下さい。標記の工夫については、例えば、以下のようなものが考えられます。

- これまでの枠組みにとらわれない先導性・創意性が高い事業を実施。(先導性の具体的な内容も記載すること)
- 地域資源を活用した創意工夫がある事業を実施。(今回活用する地域資源の名称、規模等も記載すること)
- 既存施設の有効活用・再生利用を図る事業を実施。(有効活用、再生利用する施設名称、規模を記載すること(地域内の低未利用施設や空店舗等))
- 効率性を重視し、ハード事業とソフト事業の連携により一体的に事業を実施。(一体的に事業を行うハード、ソフト事業名、ソフト事業の内容を具体的に記載すること)
- 関連事業として他省庁事業や民間企業を位置づけるなど、関連施策等と連携して事業を実施。(関連事業名、事業主体を記載すること)
- まちづくりに関わる地域住民、産・学、NPO 法人、一般社団法人や一般財団法人、まちづくり会社、専門家等による主体的な活動や、これらの活動と市町村による活動との協働、これに対応した事業・施策の実施。(協働するまちづくり団体名、協働事業・施策の名称及び具体的内容を記載すること)

(9) 事業実施における特記事項

その他、事業実施における特記事項として、特筆すべき内容があれば記載して下さい。

(記載内容の一例)

○計画区域に関わるまちづくりビジョン等の概要

計画区域の将来像や方針・施策、ロードマップ等を示したまちづくりビジョン等を策定している場合、または、官民の多様な主体間で共有している計画等がある場合、その計画の概要。

○交付期間中の計画の管理に関する内容 チェックシート Ⅲ. ⑥. 2)に対応

- ・モニタリング等の実施内容・体制
- ・事業期間中の地域住民・団体や民間企業等への周知・情報共有の方法 等

○官民連携体制 チェックシート Ⅲ. ⑤. 2)に対応

- ・官民連携による計画内容の検討
- ・事業実施における官民の役割分担、取組内容 等

○政策間連携体制 チェックシート Ⅲ. ⑤. 2)に対応

- ・庁内関係各課の役割分担、取組内容
- ・政策間連携体制の構築方法 等

○事業終了後の持続的なまちづくりに向けた取組内容 チェックシート Ⅲ. ⑤. 3)に対応

- ・地域住民・団体、民間企業等による継続的なまちづくり活動
- ・整備した施設の利活用に向けた運営体制の構築
- ・整備した施設の運営の効率化（維持管理費の低減等）
- ・人材育成の取組 等

(留意事項) 問題が発生した場合の対応

当初の計画が適切であっても、想定外の様々な社会情勢の変化や見通しの甘さにより、結果として事業規模が過大となったり、数値目標が達成できなかつたりするような場合が考えられます。そのような場合、後日、無駄な事業とされ、市町村の財政を圧迫し、市民の信頼を損ねるということにつながる恐れがあります。このようなことが起こらないよう、可能な限りの想定を行い、問題が発生した場合の対応策（発生リスクを抑える、発生した場合には実行可能な対応策を予定しておくなど）を考えておく必要があります。

上記の各項目の記載に当たっては、問題の発生リスク軽減策、発生した場合の対応策が考えられている場合は、その内容を記載して下さい。

■表 2-2 まちづくり事業のリスクと対策の例

リスクの例	対策の例
当初見通しの甘さによる事業費の増大。	工法の見直しにより、事業費の低減を図る。
工事等が遅れて事業期間内に完成しない。	事業効果の高い箇所を先行的に供用する。
当初見通しの甘さにより数値目標が達成できない。	モニタリングの実施、地域住民・団体、民間企業等の意見収集により、適切な数値目標を設定する。
需要見込みのとおり利用者等が集まらない。(来街者や観光客などが集まらない、高次都市施設等の利用者が少ない、再開発事業に空室が発生など)	魅力あるイベント等の開催、地域住民・団体、民間企業等の多様な主体の連携による情報発信を行う。
事業の具体内容等に対して市民等の反対意見が発生し、事業が進められない。	事業期間中、住民等に対する広報活動を積極的に行い、事業に対する理解を深める。

4. 市町村による事前評価の方法

(1) 都市再生整備計画の妥当性の検証

前述のとおり、都市再生整備計画事業（まちなかウォークアブル推進事業を含む）及び都市構造再編集集中支援事業において、チェックシートに基づき計画内容の検討を行うことが必要となります。

よって、都市再生整備計画を国に提出する際には事前評価を実施し、その結果を国に提出します。なお、本チェックシートの細項目として、表 2-5「都市再生整備計画の妥当性の検証項目」として取りまとめましたので参考にして下さい。

■表 2-5 都市再生整備計画の妥当性の検証項目

I. 目標の妥当性

客観的評価基準	検証項目	検証方法
①都市再生基本方針との適合等		
1) まちづくりの目標が都市再生基本方針と適合している。	まちづくりの目標の確認 <以下の項目から選択> ・中心市街地活性化 ・防災 ・少子高齢化への対応 ・人口定着 ・観光・交流 ・アメニティの向上 ・交通利便性の向上 ・都市活力の向上 ・地域コミュニティの形成 ・その他	事実確認
2) 上位計画等と整合性が確保されている。	上位計画・関連計画との整合性 <以下の項目との整合性を記載> ・市町村総合計画 ・都道府県長期計画 ・その他	事実確認
	国の計画、国が支援すべき重要課題の有無 <以下の項目との整合性を記載> ・都市再生緊急整備地域 ・地域再生計画 ・被災市街地復興推進地域 ・中心市街地活性化基本計画 ・歴史的風致維持向上計画 ・低炭素まちづくり計画 ・立地適正化計画 ・かわまちづくり計画 ・脱炭素先行地域 ・その他	事実確認
②地域の課題への対応		
1) 地域の課題を踏まえてまちづくりの目標が設定されている。	地域の課題とまちづくりの目標の整合性	判断
2) まちづくりの必要性という観点から地区の位置づけが高い。	市町村が作成する法定計画の有無	事実確認

II. 計画の効果・効率性

客観的評価基準	検証項目	検証方法
③目標と事業内容の整合性等		
1) 目標と指標・数値目標の整合性が確保されている。	まちづくりの目標と指標・数値目標の整合性 (数値目標を達成することで、まちづくりの目標の達成に資するか)	判断
	まちづくりの目標を表現する指標・数値目標の設定の工夫の有無	事実確認
2) 指標・数値目標と事業内容の整合性が確保されている。	指標・数値目標と事業内容の整合性 (事業内容の中に指標・数値目標に無関係な事業が含まれていない。)	判断
3) 目標及び事業内容と計画区域との整合性が確保されている。	目標及び事業内容と計画区域との整合性 (まちづくりの集中と選択がなされているか)	判断
4) 指標・数値目標が市民にとってわかりやすいものとなっている。	客観的な指標・数値目標の市民理解の可能性	判断
5) 地域資源の活用やハードとソフトの連携等を図る計画である。	既存施設の活用、ソフト事業の重視、関連施策との連携等 <下記の項目に該当する提案事業の有無を確認> ・既存の枠組みにとらわれない先導性 ・地域資源を活用した事業 ・既存施設の有効活用・再生利用 ・ハード事業、ソフト事業連携で効率的実施 ・他省庁事業や民間事業を関連事業で連携 ・地域住民・団体、民間企業等のまちづくり活動と協働 ・その他	事実確認
④事業の効果		
1) 十分な事業効果が確認されている。	費用対効果の分析結果	事実確認
	需要予測に基づいた計画作成	判断
2) 事業連携等による相乗効果・波及効果が得られるものとなっている。	基幹事業間、基幹事業と提案事業、関連事業間の相乗効果による、目標の達成の可能性向上の有無	判断
	事業地区の周辺や関連する事業領域への波及効果の見込み	判断
	民間企業等の投資の見込み	事実確認

Ⅲ. 計画の実現可能性

客観的評価基準	検証項目	検証方法
⑤地元の熱意		
1) まちづくりに向けた機運がある。	地元のまちづくりに向けた機運の有無	判断
2) 住民・民間事業者等と協力して計画を策定している。	事業内容についての地域住民・団体、民間企業等の意向把握	事実確認
3) 継続的なまちづくりの展開が見込まれる。	住民等のまちづくり活動の実績有無	事実確認
	事業終了後の継続的なまちづくりの予定	評価
⑥円滑な事業執行の環境		
1) 計画の具体性など、事業の熟度が高い。	事業着手の見込み <下記の項目の進捗を確認> ・都市計画決定、事業認可手続き ・市町村議会への報告、了解 ・計画区域内の住民の合意 ・関連事業等の施行予定者の同意 ・その他	事実確認
2) 交付期間中の計画管理（モニタリング）を実施する予定である。	交付期間中の計画の管理の予定 <下記の項目の予定を確認> ・モニタリング ・庁内モニタリング組織 ・まちづくり協議会 ・継続的広報	事実確認
3) 計画について住民等との間で合意が形成されている。	地域住民・団体、民間企業等との計画合意	判断
	広報誌等による地域住民・団体、民間企業等へ周知 <具体的な周知活動を確認>	事実確認
	説明会等による地域住民・団体、民間企業等へ説明 <具体的な周知活動を確認>	事実確認

その他

客観的評価基準	検証項目	評価の質
/	既存施設活用や事業連携の特記事項	事実確認
	都市再生整備計画策定の工夫の特記事項	事実確認
	その他のまちづくり関連の事項での特記事項	事実確認

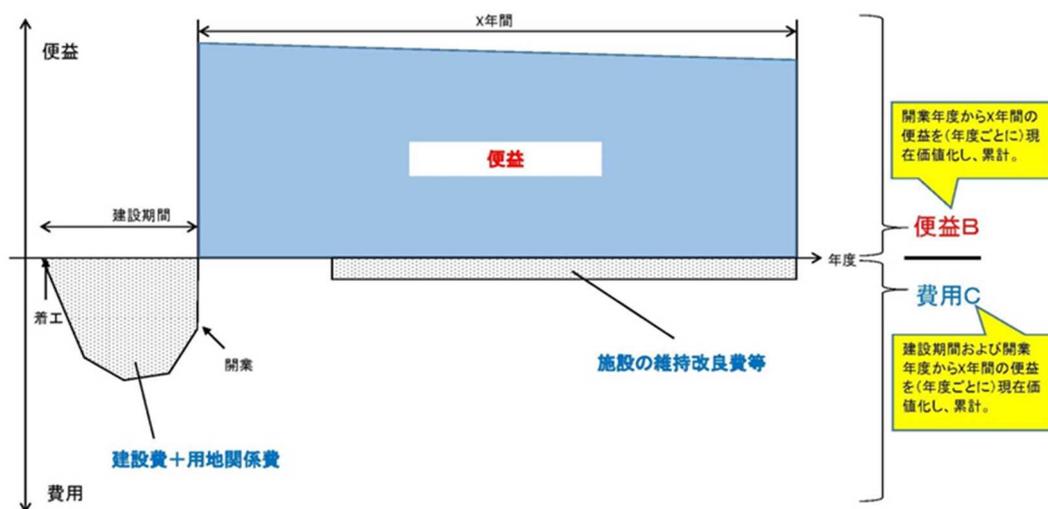
(2) 事業効果の確認 **チェックシート II. ④. 1)に対応**

「1. 事前評価の考え方」に示したとおり、都市再生整備計画事業（まちなかウォークアブル推進事業を含む）においては社会資本総合整備計画及び都市再生整備計画、都市構造再編集中支援事業においては都市再生整備計画に費用便益比（B/C）を記載することが原則必要です。

都市再生整備計画事業（まちなかウォークアブル推進事業を含む）及び都市構造再編集中支援事業における費用便益比（B/C）の算出が必要な事業は、以下のとおりです。ただし、事業規模（事業費）や事業内容等の要件があるため、《事前：参考7》に算出が必要な事業及び費用便益分析マニュアルが策定されている基幹事業を示しますので、参考にしてください。

都市再生整備計画事業・まちなかウォークアブル推進事業	道路、公園、河川、下水道、土地区画整理事業、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、住宅市街地総合整備事業、街なみ環境整備事業、住宅地区改良事業等、都心共同住宅供給事業、公営住宅等整備、都心再生住宅等整備、防災街区整備事業
都市構造再編集中支援事業	道路、公園、河川、下水道、誘導施設、土地区画整理事業、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、住宅市街地総合整備事業、街なみ環境整備事業、住宅地区改良事業等、都心共同住宅供給事業、公営住宅等整備、都心再生住宅等整備、防災街区整備事業

また、要素事業毎の費用便益比の算出に代えて、費用便益比の算出対象となる要素事業を含む都市再生整備計画単位で算出した費用便益比を記載することができます。このため、下記②の CVM 等の都市再生整備計画事業等全体を評価する手法を用いて、費用便益比（B/C）を算出することも可能です。さらに、既に独自の取組として当該基幹事業の費用便益比（B/C）の算出を行っている市町村においては、その算出結果を整備計画に記載することも可能です。



■ 図 2-4 費用便益比 (B/C) の算出イメージ

①費用便益比の算出による事業効果の確認方法

費用便益比算出の対象となっている基幹事業を要素事業とし、要件に該当するものについては、費用便益比（B/C）の算出が必要となります。

費用便益比（B/C）の算出については、それぞれの要素事業ごとの費用便益分析手法（マニュアル）等を参考に実施することができます。

②CVM 法の実施による事業効果の確認

CVM 法とは、アンケートにより住民（世帯）の事業に対する仮想的な税等による支払意志額を把握し、これを元に効果の及ぶ範囲の世帯数を乗じて事業の便益額を算出するものであり、まちの質の向上等に関わる総合的な事業を一括して評価することができる手法です。なお、地域の状況に応じて、それぞれの地域毎にアンケートを行うことも可とします。

アンケートの実施に当たっては、効果の及ぶ範囲（通常は、当該市町村全体）を対象に行います。市民の支払意思額を正確に把握するためには、回答の誘導を避けるなど、十分に注意しながら、まちづくりの戦略、効果を市民が理解できるよう適切に説明することが必要です。

《事前：参考 8》に CVM の方法を解説しましたので参考にして下さい。

(3) 関連事業 **チェックシート II. ④. 2)に対応**

関連事業において、民間企業等による投資が行なわれる場合、事業全体に高い波及効果が見込まれるため重要です。

民間の投資が確実であるか否かは、進出する民間企業等の投資計画の内容について、事実関係や書面により確認されているかどうか、対象地区内の住民や商業者等が具体的な建築計画を有しているかどうかで判断します。該当する場合は、「事業効果分析結果シート」【参考様式】に記載することが考えられます。

(4) 既往の都市再生整備計画事業等の成果・経験の反映 **チェックシート I. ①. 2)に対応**

同一市町村内（合併前の市町村を含む）に既往の都市再生整備計画事業等が実施（完了）されている場合、作成している都市再生整備計画には、既往の都市再生整備計画事業等の成果・経験が活かされていることが望まれます。

(5) 事業便益比 (B/C) の記載方法

①都市再生整備計画への記載方法

費用便益比 (B/C) の算出を行った基幹事業については、《事前：参考9》都市再生整備計画への事業便益比 (B/C) 記載例のとおり、「費用便益比 (B/C)」列（計画表右欄）に算出結果を記載して下さい。算出対象以外の基幹事業については、「－」を記載して下さい。

CVM法等の都市再生整備計画事業等全体を評価する手法を用いて、費用便益比 (B/C) を算出した場合には、「統合したB/C」の記載欄に計画単位の費用便益比 (B/C) を記載して下さい。

②社会資本総合整備計画への記載方法

社会資本総合整備計画については、社会資本整備総合交付金交付要綱（令和4年3月31日最終改正）に基づき、基幹事業毎に費用便益比 (B/C) を記載することになっています。

なお、CVM 法等の都市再生整備計画事業等全体を評価する手法を用いて、費用便益比 (B/C) を算出した場合には、社会資本総合整備計画に、同一の値を記載して下さい。

5. 都市再生整備計画の公表

市町村は都市再生整備計画を作成したときは、遅滞なく公表することとされています²。

これは、当該計画の実施により、都市の再生が図られ、まちの姿が大きく変わる可能性があること、また、地域住民、民間企業、大学、地域の金融機関、NPO等の多様な主体の関与・連携により都市再生の推進を図っていくことが重要であることから、まちづくりの目標や計画内容を公表し、周知することが重要であるという考え方に基づいています。

なお、市町村のウェブサイトや広報等の活用だけでなく、駅や行政施設、商業施設等の人が多く集まる場所への説明資料の掲示や、社会実験（イベント）時における説明パネルの設置等、市民等に広く周知するための工夫を行うことが望ましいと考えます。

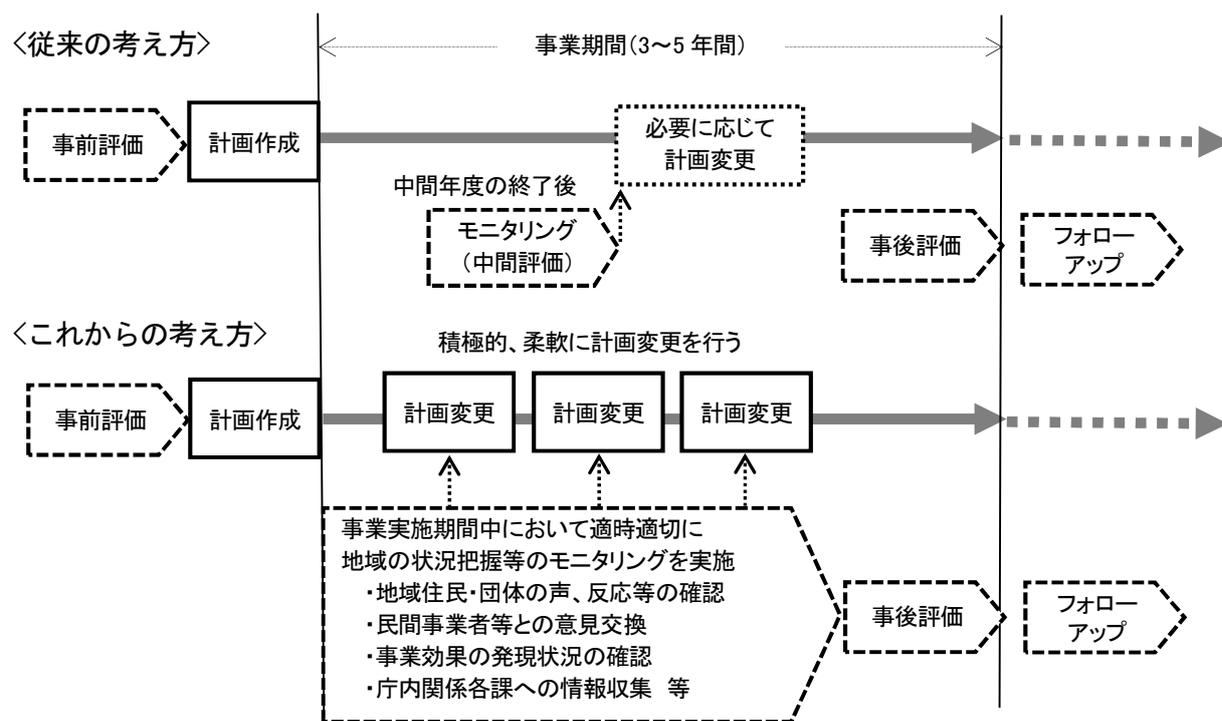
6. 都市再生整備計画の変更

「できることからはじめ、大きく展開していく」、「評価とフィードバックを繰り返し、取組自体も軌道修正しながらアップデート」というポジティブスパイラル（市街地整備2.0）の考え方を踏まえ、都市再生整備計画においても、モニタリング結果や社会実験等の試行的取組成果を踏まえ、事業内容や進め方等、柔軟に計画変更を行いながら、まちづくりを進めていくことが求められています。

ただし、変更にあたっては、その妥当性を裏付ける根拠の整理と住民等への情報公開を行う必要があります。

《コラム》都市再生整備計画の変更の考え方

行政主導のハード中心のまちづくりから、多様な主体による多様な手法（ハード・ソフト）を組み合わせ、できることから、早く、柔軟に取組むまちづくりの重要性が高まってきたことを受け、下記に示されるように柔軟な都市再生整備計画の変更が求められています。



² 都市再生特別措置法（平成14年4月5日法律第22号 最終改正：令和3年5月19日法律第36号）第46条28項

《事前：参考1》 都市構造再編集中支援事業（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

第1 評価の対象とする事業の範囲

対象とする事業は、都市構造再編集中支援事業費補助交付要綱（令和4年4月1日付け国都市第147号。以下「交付要綱」という。）に規定する都市構造再編集中支援事業のうち都道府県等・民間事業者等が実施する事業とする。

第2 評価を実施する事業

1 事業単位の取り方

原則として、事業採択を行う際の「箇所」を1つの事業単位とする。

第3 評価の実施及び結果等の公表

1 評価を受けるために必要な資料

評価を受けるために必要な資料は、次に掲げる内容を整理した資料とする。なお、必要に応じ資料の追加等ができるものとする。

- ① 事業概要
- ② 別に定める客観的評価指標（案）の確認に必要な資料

2 評価結果等の公表方法

公表は、国土交通本省における閲覧等によるものとする。

第4 評価の手法

1 評価手法

評価は、事業の効果や資金計画等、原則として別に定める客観的評価指標（案）を用いて行うものとする。

2 評価手法研究委員会の設置

評価手法研究委員会に関する規定は、別に定める。

3 評価手法等の公表方法

国土交通本省における閲覧等によるものとする。

第5 施行期日

本細目は、令和2年12月18日から施行する。

《事前：参考2》 都市構造再編集中支援事業（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）

<p>○事業の効果や必要性を評価するための指標 （どの項目に該当するかをチェック）</p>	<p>(1) 事業の必要性 (まちの活力の維持・増進)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 事業実施により居住人口が増加する。 ○ 事業実施により就業人口が増加する。 ○ 事業実施により交流人口（来街者数）が増加する。 <p>(都市機能の適正立地の推進)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 市民の利便性向上に資する。 ○ 都市の商業拠点、業務拠点、情報・交流拠点を形成する。 <p>(2) 計画の優良性 (良好な都市環境の整備)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ シンボル性の発揮又は地域との調和など良好な景観の創出、アメニティの向上に資する。 <p>(防災対策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 防災拠点の整備や耐震改修等により、地域の防災性の向上に資する。 <p>(高齢者・障害者への配慮)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 福祉のまちづくり計画等に位置付けられている。 ○ 高齢者・障害者の利用に配慮されている。 <p>(環境負荷対策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 環境負荷の低減に寄与する設備を導入する。 <p>(地域ぐるみの取組)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 地権者・民間事業者等様々な主体の参加・協力を得て地域ぐるみで取組を行っている。 <p>(3) 事業の効率性 (土地の有効利用)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 他の民間投資を誘発する効果がある。 <p>(一体的な整備)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 他事業と連携して整備する。 <p>(事業効果の継続性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 継続的に事業効果を発現する。 <p>(4) 都市運営上の効果 (税収増効果)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 事業実施前に比べ実施後の税収増効果が高い。 <p>(5) 事業の費用便益比</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ $B/C \geq 1.0$ である。 <p>(6) 事業の執行環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 事業採算性の見通し、地権者の合意等円滑な事業執行の環境が整っている。
---	---

《事前：参考3》 都市構造再編集中支援事業（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）

都市構造再編集中支援事業
（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）

令和2年12月

国土交通省 都市局

目次

序章 都市構造再編集中支援事業(民間事業者等が実施する事業)の費用分析の基本的考え方	1
第1章 都市構造再編集中支援事業(民間事業者等が実施する事業)の費用便益分析の方法	2
1. 本事業における費用便益分析の特徴	2
(1) 便益の計測対象範囲	
(2) 地価関数	
(3) 事業区域内の収益(便益)	
(4) 既存ストックの有効利用に関する評価対象期間	
(5) 既存ストックの有効利用の従前建築物の評価	
2. 費用便益分析の算出方法	4
(1) 算出フロー	
(2) 算出手順	

序章 都市構造再編集中支援事業(民間事業者等が実施する事業)の費用分析の基本的考え方

都市構造再編集中支援事業は、「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内の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、防災力強化の取組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再編を図ることを目的とする事業である。

なお、民間事業者等が実施する事業は、市町村が作成する「立地適正化計画」に位置づけた都市機能誘導区域内の誘導施設（医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、子育て支援施設）の整備であり、都市再生整備計画に都市構造再編集中支援関連事業として位置づけられていることが必要である。

都市構造再編集中支援事業（民間事業者等が実施する事業）における費用便益分析については、類似する市街地再開発事業及び優良建築物等整備事業、暮らし・にぎわい再生事業の費用便益分析をベースとして策定した。

なお、市街地再開発事業及び優良建築物等整備事業、暮らし・にぎわい再生事業の費用便益分析の関係は、事業規模と費用便益分析にかかる作業負担のバランス等を考慮し、市街地再開発事業の費用便益分析をベースとして簡便化したものが優良建築物等整備事業ならびに暮らし・にぎわい再生事業の費用便益分析であり、本事業においても同様のスタンスをとり、原則として市街地再開発事業の費用便益分析をベースに簡便化した手法を採用することとした。

また、ベースとした評価手法の見直しが行われた場合には、本事業の評価手法についても適宜見直すものとする。

第1章 都市構造再編集中支援事業(民間事業者等が実施する事業)の費用便益分析の方法

1. 本事業における費用便益分析の特徴

都市構造再編集中支援事業(民間事業者等が実施する事業)の費用便益分析については、基本的に市街地再開発事業及び暮らし・にぎわい再生事業の費用便益分析手法(「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案」及び「暮らし・にぎわい再生事業の費用便益分析マニュアル案」参照)を準用することとする。

(1) 便益の計測対象範囲

本事業は、市街地再開発事業と比較して、事業区域面積、整備する施設規模、事業費規模などの点で小規模なものが多く、事業の影響が及ぶ範囲は概ね狭域圏(事業区域端から500m程度)までと想定されることから、広域圏(事業区域端から500m超10km以内)への事業の影響は考慮しなくても差し支えないものとする。したがって、本事業の費用便益分析で対象とする便益の計測範囲は、原則として狭域圏(事業区域端から500m程度)までとする。

ただし、広域圏における居住者の利用が想定される公共・公益施設その他これに類するものを整備する場合には、広域圏(事業区域端から500m超10km以内)までを便益の計測範囲とすることができる。

なお、この場合は、整備する施設が広域圏における居住者の利用が想定される根拠となる資料(「利用できる」だけでなく「利用が見込まれる」ことを示す資料)を提出する必要がある。

(2) 地価関数

狭域地価関数は、「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案」を参考に、事業毎に推定することが望ましいが、市街地再開発事業など既往の費用便益分析において、評価対象事業地域と類似する地域の地価関数がある場合は、それを使用しても構わないものとする。

ここでいう類似する地域とは、都市の人口、地価水準、産業構造、都市インフラの整備状況、地域性等が類似している地域のことであり、既往の地価関数の使用に当たっては、これらの要素を総合的に比較考量し選定する必要がある。

一方、広域地価関数は、事業区域への自動車・鉄道によるアクセス性を考慮した地価の決定構造を把握するものであり、広域圏からの各事業区域へのアクセス性は、事業区域周辺の地形や道路・鉄道の整備状況によって相当異なるため、できる限り事業毎に作成することが望ましい。

(3) 事業区域内の収益(便益)

計算事業区域内の収益(便益)は、整備する施設床が民間床の場合は、その床から事業者が得る予定の純収益(事業総収益から維持管理費用を減じたもの)とする。

なお、賃料の設定に当たっては、市場相場を十分に考慮するとともに、その根拠となる資料を提出する必要がある。

(4) 既存ストックの有効利用に関する評価対象期間

既存ストック（既存建築物）の有効利用に関する評価対象期間については、整備施設の中で延床面積が最大である用途の耐用年限（都市再開発法施行令第1条の3）を基準として、次のとおり設定する。

評価対象期間＝事業期間＋MAX（法定残存耐用年数，法定耐用年数の1/2）

(5) 既存ストックの有効利用の従前建築物の評価

既存ストック（既存建築物）の評価額は、原則として市場の取引価格、または、取得原価から減価償却費を減じた額を費用に算入することとするが、地域が著しく疲弊している場合等については、従前建築物の適切な市場評価が困難であることから、取得原価の1割（減価償却の最終年度の残存価値）を費用に算入する。

ここでいう地域が著しく疲弊している場合等とは、人口の減少率や地価の下落率が他の地域に比べ大きい状態や、ビルの新規需要がほとんど見込めない状態等のことをいう。

なお、既存建築物の評価にあたっては、現価率の考え方から、耐用年限を経過した後も2割の価値は残存することを原則とするが、建物の稼働状況等を勘案して利用見込みのない床（長期的に稼働していない床、床の利用にあたり多大な費用を要する床の場合等）については、評価から除くことができるものとする。この場合は、過去一定期間における建物の稼働状況等を示す根拠となる資料を提出する必要がある。

(6) 費用便益費における便益の計測

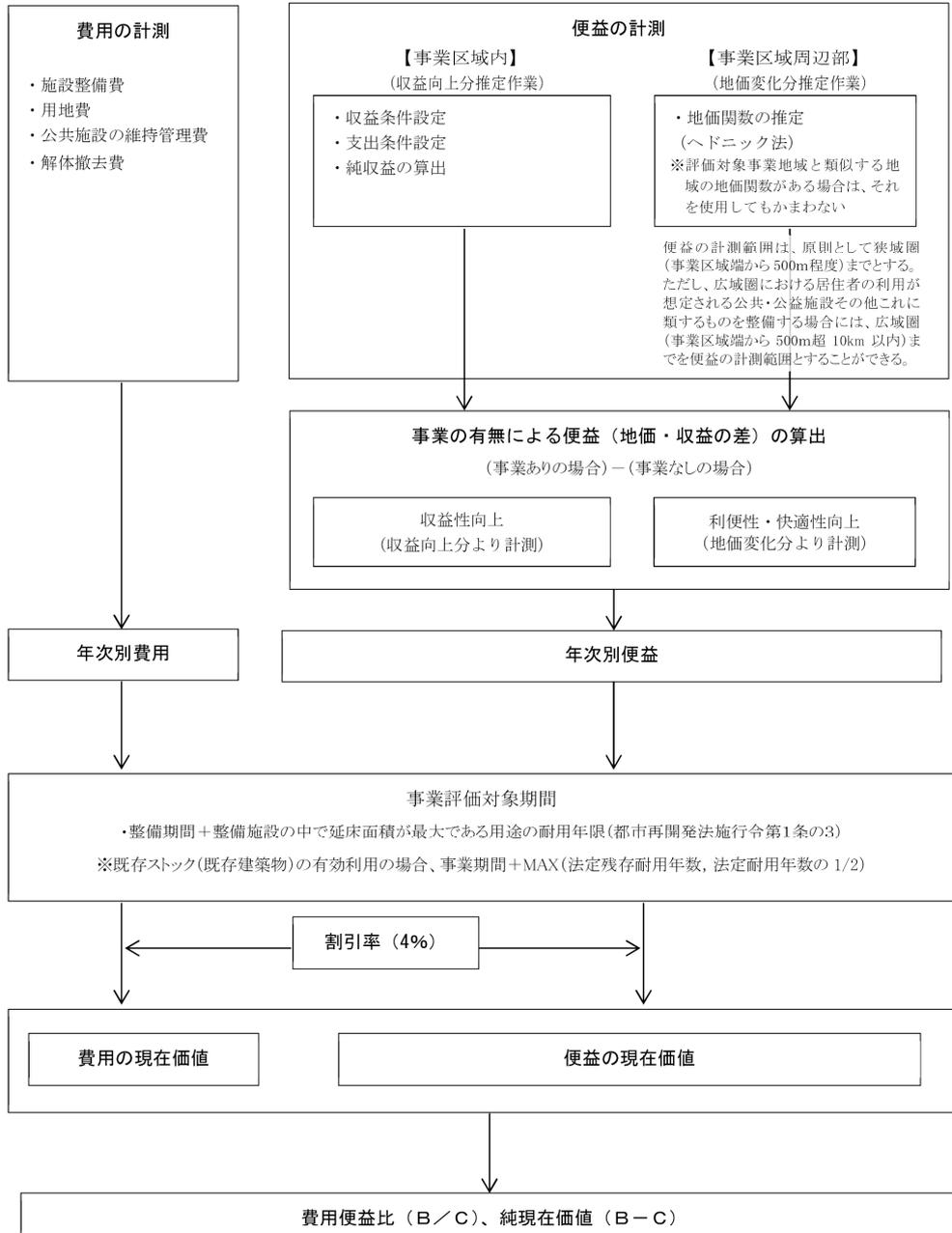
B/Cの値が明らかに1.0以上となる場合、一部の区域・項目の便益をもって簡便化して評価することができるものとする。

また、B/Cの値は原則として1.0以上が求められるが、事業の必要性や計画の優良性等、貨幣換算困難な事業の定性的効果を踏まえて総合的に評価されるものである。

2. 費用便益分析の算出方法

(1) 算出フロー

本事業における費用便益分析の算出フローは、原則として次のとおりである。

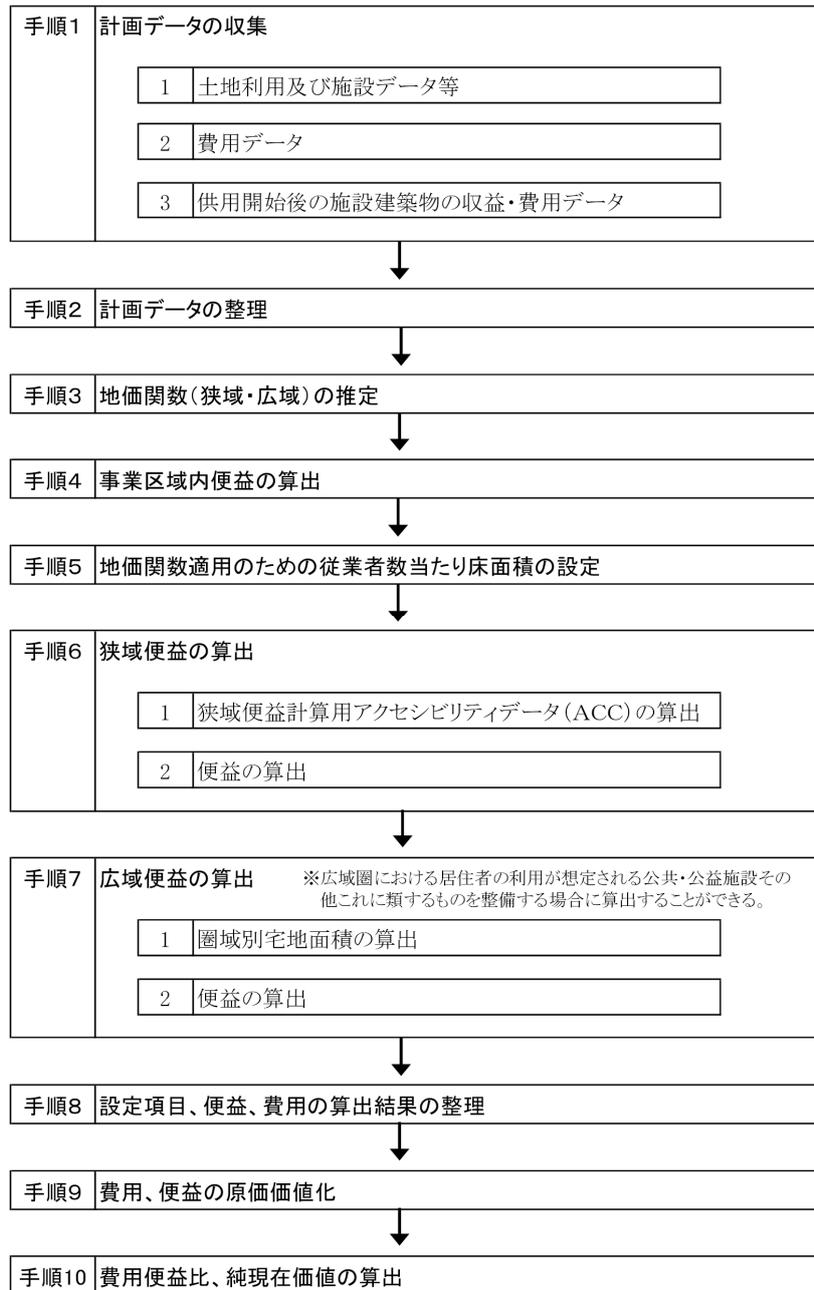


(2)算出手順

ここでは、本事業における費用便益分析の算出手順と算出方法について、具体的な計算例を用いて説明する。

算出手順は、次のとおりである。

図 費用便益分析の算出手順



(参考) 費用便益分析の算出手順について

手順1 計画データの収集	参- 1
手順2 計画データの整理	参- 8
手順3 地価関数(狭域・広域)の推定	参- 11
手順4 事業区域内便益の算出	参-13
手順5 地価関数適用のための従業者数当たり床面積の設定	参-15
手順6 狭域便益の算出	参-17
手順7 広域便益の算出※	参-21
手順8 設定項目、便益、費用の算出結果の整理	参-25
手順9 費用、便益の現在価値化	参-27
手順10 費用便益比、純現在価値の算出	参-29

※広域圏における居住者の利用が想定される公共・公益施設その他これに類するものを整備する場合に算出することができる。

手順1	計画データの収集
-----	----------

1	土地利用及び施設データ等
---	--------------

1. 計画区域面積 (㎡)

・道路により区画された計画区域は、道路中心線の内側で計測する。

2. 事業なしデータ（従前の施行区域内の状況）と事業ありデータ（事業計画データ）

(1) 土地利用の状況

①宅地面積 (㎡)

うち、公開空地面積 (宅地面積の内数) (㎡)

②公園面積 (㎡)

③総道路面積 (幹線道路、区画街路) (㎡)

④総道路延長 (幹線道路、区画街路) (m)

⑤平均道路幅員 (②総道路面積÷③総道路延長) (m)

⑥植樹歩道整備の有無 (有り=1、無し=0)

(2) 建物の状況

①用途別建築物延床面積 (㎡)

・医療施設、社会福祉施設、教育文化施設など

②現況建物の平均築後年数 (年)

(3) 都市計画の状況

①平均実効可能容積率%

・前面道路幅員と指定容積率を勘案した容積率。区域内の全宅地について実効可能容積率を求め、区域内での総可能床面積を算出し、総容積可能床面積を総宅地面積で除算して平均を求める。

(例えば、事業区域が実効容積率の異なる地域にまたがっている場合は、その加重平均とする。)

・高度利用地区等による容積率増分がある場合は、それもカウントする。

(4) 延床面積が最大の用途の建築物

①延床面積が最大の用途

・整備施設の中で延床面積が最大の用途 (病院、老人デイサービスセンター又は図書館等) を把握する。

②延床面積が最大の用途の構造

・整備施設の中で延床面積が最大の用途の構造 (鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、その他等) を把握する。

③延床面積が最大の用途の耐用年限

・整備施設の中で延床面積が最大である用途の耐用年限を都市再開発法施行令第1条の3を参考に把握する。

注1) 建築物のうち駐車場 (平面、立体) については、各施設の床面積割合で按分し、これを各施設の床面積に算入して狭域便益を計算する。

注2) 計画の進捗状況等により、最終的な数値が確定していない場合も概算で記入すること。その場合も公表されることを想定し、実際の計画と大きな乖離が生じないように留意すること。

〇〇地区 都市構造再編集集中支援事業費用対効果分析

I 土地利用および施設データ等

1. 計画区域面積

16,290.0 m²

2. 従前の施行区域内の土地利用状況と事業計画データ

	従前の土地利用	事業計画データ (土地利用計画)	
①宅地面積	14,010.0	14,010.0	m ²
公開空地面積	0.0	0.0	m ²
②公園面積	0.0	0.0	m ²
③道路面積	2,270.0	2,270.0	m ²
幹線道路	2,270.0	2,270.0	m ²
区画道路	0.0	0.0	m ²
④道路延長	370.0	370.0	m
幹線道路	370.0	370.0	m
区画道路	0.0	0.0	m
⑤平均道路幅員	5.5	6.0	m
⑥植樹歩道整備の有無 (有り=1, 無し=0)	0	1	

3. 従前の施行区域内の建物状況と事業計画データ

	事業なし (従前の状況)	建築物整備計画 (グロス)	
①商業施設(店舗等)	0.0	1,220.0	m ²
②業務施設(事務所)	0.0	0.0	m ²
③住宅	0.0	0.0	m ²
④狭域的公共・公益施設	0.0	0.0	m ²
広域的公共・公益施設	0.0	0.0	m ²
⑤教育文化施設	0.0	3,200.0	m ²
⑥医療施設	0.0	12,800.0	m ²
⑦社会福祉施設	0.0	4,140.0	m ²
⑧ホテル・旅館	0.0	0.0	m ²
⑨平面駐車場	0.0	3,200.0	m ²
⑩立体駐車場	0.0	0.0	m ²
⑪駐輪場	0.0	0.0	m ²
⑫工場等	0.0	0.0	m ²
⑬その他	0.0	161.0	m ²
合計	0.0	24,721.0	m ²

4. 現況建物の平均築後年数 年

5. 都市計画の状況

	事業前	事業実施後	
平均実効可能容積率	200.0	200.0	%

注) 複数の容積率指定がある場合は、建築敷地面積に対する平均値を算出。高度利用地区などによる容積率増分もカウントする。

6. 延床面積が最大の用途の建築物

①延床面積が最大の用途	病院	
②延床面積が最大の用途の構造	鉄骨鉄筋コンクリート	造
③延床面積が最大の用途の耐用年限	39	年

参—2

手順1	計画データの収集
-----	----------

2	費用データ
---	-------

1. 用地費

- ・新規取得、既得に関わらず、区域内の宅地、建物を全て買収した場合の費用を想定する。
- ・用地費の想定の際には、地域の実情を的確に捉えた市場相場を十分に考慮するとともに、その根拠として用いた情報を添付資料として提出すること。
- ・既存ストック（既存建築物）の有効利用においては、既存建築物の評価額^{※1}を買収費と見なし、原則として市場の取引価格、または、取得原価から減価償却費を減じた額を費用に計上することとするが、地域が著しく疲弊している場合等^{※2}については、取得原価の1割（減価償却の最終年度の残存価値）を費用として計上する。

※1 既存建築物の評価については、その建築物の耐用年限（都市再開発法施行令第1条の3）の期間は存続するものとする。なお、既存建築物の評価にあたっては、現価率の考え方から、耐用年限を経過した後も2割の価値は残存することを原則とするが、建物の稼働状況を勘案して利用見込みのない床（長期的に稼働していない床、床の利用にあたり多大な費用を要する床の場合等）については、評価から除くことができるものとする。

※2 地域が著しく疲弊している場合等：人口の減少率や地価の下落率が他の地域に比べ大きい場合や、ビルの新規需要がほとんど見込めない場合等。

2. 施設整備にかかる費用

- ・調査設計計画費、土地整備費、補償費、用地取得費、工事費、負担増分用地費^{※3}、賃借料^{※4}、事務費、借入金利を把握する。
- ・補償費については、転出補償は1. 用地費に含め、転出補償費以外の補償費を計上する。

※3 立地適正化計画に定められた都市機能誘導区域の区域外から区域内へ誘導施設を移転する際に必要となる土地取得にかかる費用。

※4 既存の建築物を活用して整備する事業に係る賃借料。

3. 事業期間

- ・事業着手から完了までの期間（年度）を整理する。

4. 施設整備年次別事業費

- ・事業期間における年次別費用を「1. 用地費及び建物買収費」「2. 施設整備にかかる費用」別に整理する。

5. 供用開始後にかかる公共施設の維持管理費

- ・事業に伴い道路、公園、広場、緑地、通路等の公共の用に供する施設が新たに整備された場合にのみ、当該整備部分の供用開始後にかかる年間の維持管理費を計上し、従前から在る公共施設の維持管理費は計上しない。
- ・施設建築物（公的床^{※5}を含む）にかかる維持管理費は、次節の「3 供用開始後の施設建築物の収益・費用データ」で取り扱うものとし、ここでは計上しない。

※5 公的床：基本的に公共団体が所有し、公的サービス（行政サービス等）を行うことに利用する床。市役所など。

注1) 計画の進捗状況等により、最終的な数値が確定していない場合も概算で記入すること。その場合も公表されることを想定し、実際の計画と大きな乖離が生じないように留意すること。

注2) 費用データは、評価基準年次の値で表示すること。

II 費用データ

1. 用地費及び建物買収費（単位：千円）

	用地費	建物費	合計
用地及び建物買収費	352,810		352,810

※施行区域内の宅地・建物をすべて買収した場合を想定。91条補償(転出補償)は用地費に内包する。

2. 施設整備にかかる費用（単位：千円）

(1) 調査設計計画費(事業計画作成、地盤調査、建築設計、公共施設設計等)		336,260
(2) 土地整備費(除却工事、整地、その他)		0
(3) 補償費(通損補償(動産移転、仮設店舗等設置、営業補償、仮住居補償、地代保障等)のみ計上)		0
(4) 用地取得費(緑地、広場、通路等の公共の用に供する敷地の相当する部分)		0
(5) 工事費		6,780,600
①道路整備		
②公園整備		
③施設建築物整備(専有部整備費:誘導施設(共同施設部分を除く))		4,520,070
④施設建築物整備(専有部整備費:誘導施設以外(共同施設部分を除く))		1,170,900
⑤施設建築物整備(共同施設整備費)		1,089,630
⑥その他整備費		0
(6) 負担増分用地費※		0
(7) 賃借料(既存の建築物を活用して整備する事業に係る賃借料)		0
(8) 事務費		1,179,620
(9) 借入金利		65,180
合計		8,361,660

※ 立地適正化計画に定められた都市機能誘導区域の区域外から区域内へ誘導施設を移転する際に必要となる土地取得にかかる費用。

3. 事業期間

3]年

4. 施設整備年次別事業費(単位:千円)

	用地費・建物費	施設整備費	<合計>
1年目	352,810	998,640	1,351,450
2年目		2,735,110	2,735,110
3年目		4,627,910	4,627,910
4年目			0
5年目			0
計	352,810	8,361,660	8,714,470

5. 供用開始後にかかる公共施設等の維持管理費（単位：千円/年）

	<合計>	道路	公園
公共施設の維持管理費(年間)	40	40	

手順1	計画データの収集
-----	----------

3	供用開始後の施設建築物の収益・費用データ
---	----------------------

1. 供用期間中の施設建築物の収益・費用データ

①年間総収入算出条件

- ・年間総収入は、民間床賃貸事業として、専用面積（ネット面積）の全部を賃貸した場合を想定して算出する。
 - ・賃料、敷金等預託金、平均稼働率は、地域の実情を的確に捉えて周辺の民間事業の相場をもとに想定する。
 - ・公的床[※]については、民間業務床と見なして賃料等を想定する。
 - ・各値の想定に当たっては、供用期間の平均値としてとらえるものであるから、景況は平常時の相場を基準とする。
 - ・敷金等預託金については、その運用益のみを収益として計上し、運用利回りは4%とする。
 - ・賃料の想定の際には、積算法や収益分析法といった不動産鑑定評価を利用するほか、必要に応じて地域の不動産団体等にヒアリングするなどして、地域の実情を的確に捉えた市場相場を十分に考慮するとともに、その根拠として用いた情報を提出すること。
 - ・想定平均稼働率は、近隣の民間事業（住宅床、オフィス床）における空室率及び施設建築物への誘引力（見込み）を勘案して設定する。必要に応じて地域の不動産団体等にヒアリングするなどして、その時点における近隣の空き家・空き室の状況及び整備する施設建築物への転入見込みを勘案して設定する。なお、あらかじめ、公共施設や公益施設（医療施設、福祉施設、教育施設等）の入居が見込まれる場合は、平均稼働率を100%とする。
- ※ 公的床：基本的に公共団体が所有し、公的サービス（行政サービス等）を行うことに利用する床。市役所など。

②年間総費用算出条件

- ・賃貸床についての修繕費、維持管理費、建築物の火災保険料を算出する。これらの費用を想定するにあたっては、地域の実情を的確に捉えた市場相場を十分に考慮するとともに、その根拠として用いた情報を提出すること。
- ・建物条件等で想定を行う。

2. 供用終了時の建築物解体撤去費

- ・施設の立地条件等と周辺の事例をもとに想定する。また、その根拠として用いた情報を提出すること。
- ・周辺事例がない場合等、建築物解体撤去費（想定）＝施設整備費×10%とすることも可。

3. 敷金運用利回り

- ・4%と設定する。

Ⅲ 供用開始後の施設建築物の収益・費用データ

1. 供用期間中の施設建築物の収益・費用データ(想定値)

① 年間総収入算出条件 (民間床の賃貸事業として想定)

	専有床面積 (㎡)	賃料 (円/㎡・月)	敷金等預託金 (万円)	想定平均稼働率 (%)
用途1 (病院・助産所)	12,630.0	2,370.0	7.0	100.0%
用途2 (商業・店舗)	1,020.0	2,370.0	7.0	95.0%
用途3 (看護学校)	2,280.0	2,370.0	7.0	100.0%
用途4 (保育所)	860.0	2,370.0	7.0	100.0%
用途5 (介護施設)	3,780.0	2,370.0	7.0	100.0%

	設置台数 (台)	賃料 (円/台・月)	敷金等預託金 (万円)	想定平均稼働率 (%)
駐車場	120	3,500.0	0.0	95.0%

② 年間総費用算出条件

	修繕費 (千円/年)	維持管理費 (千円/年)	損害保険料平均 (千円/年)	<合計>
用途1 (病院・助産所)	46,838	29,608	8,381	84,827
用途2 (商業・店舗)	3,867	6,195	692	10,755
用途3 (看護学校)	8,649	5,374	1,548	15,572
用途4 (保育所)	3,151	2,043	564	5,758
用途5 (介護施設)	13,897	8,828	2,487	25,211
駐車場	574	2,227	103	2,904
合計	76,976	54,276	13,775	145,027

③ 年間純収益

	年間総収入 (千円)	年間総費用 (千円)	年間純収益 (千円)
用途1 (病院・助産所)	365,872	84,827	281,045
用途2 (商業・店舗)	28,070	10,755	17,316
用途3 (看護学校)	66,048	15,572	50,477
用途4 (保育所)	24,913	5,758	19,155
用途5 (介護施設)	109,501	25,211	84,290
駐車場	4,788	2,904	1,884
合計	599,193	145,027	454,166

注) 年間純収益 = 年間総収入 - 年間総費用

2. 供用終了時の建築物解体撤去費

516,140千円 ※施設整備費×10%

3. 敷金運用利回り

4.0%と設定

手順2	計画データの整理
-----	----------

○事業区域面積

- ・手順1で把握した計画区域面積を事業区域面積とする。

○用途別床面積

- ・手順1で把握した用途別床面積を事業有り無し別に整理し、事業無しについては従前建築物の価値に応じて換算した床面積によりその増減分を算出する。

○平均道路幅員

- ・手順1で把握した前面道路の平均道路幅員を事業有り無し別に整理し、さらにその増減分を算出する。

○総公園面積

- ・手順1で把握した公開空地を含む公園面積を事業有り無し別に整理し、さらにその増減分を算出する。

○実効可能容積率

- ・手順1で把握した実効可能容積率を事業有り無し別に整理し、さらにその増減分を算出する。

○植樹歩道整備の有無

- ・手順1で把握した街路樹の整備の有無を整理する。

○費用

- ・手順1で把握した費用にもとづき、初期費用、維持管理費（道路・公園等）、建物の解体撤去費を整理する。

① 期費用

- ・手順1で把握した費用にもとづき、調査設計計画費、土地整備費、補償費、工事費、その他費用を整理する。

② 供用開始後にかかる道路・公園等の維持管理費

- ・手順1で把握した費用にもとづき、事業有り・事業無し別に維持管理費（道路・公園等）を整理する。

③ 去費用

- ・手順1で把握した費用にもとづき、供用終了時の建築物解体・撤去にかかる費用を整理する。

④ 用地費

- ・市場価格をベースとして、手順1で把握した用地費をそのまま用いる

○宅地率

- ・事業有り無し別の宅地率は、それぞれの域内宅地面積（道路等の公共用地を除く面積）を事業区域面積で除して算出する。区域端～50m、50～500mについては、各々、CAD等により計測した値で宅地率を設定することを基本とするが、統計的に把握された宅地率を用いても構わない。

○その他

- ・事業無しの平均地価水準（事業無しの土地価格を宅地面積で除したもの）、事業区域を円と見なした場合の仮想半径（事業区域と面積が同等の円の半径）及びその重心の中心点からの距離（仮想半径×2/3）を算出する。平均地価水準は、地価関数で把握が困難な項目について、土地価格比準表の格差率によって地価

変化分を把握する時に用いる。

- ・事業区域隣接部（区域端～50m）における数地点（5～8 地点程度）の相続税路線価の平均値を 0.8 で割戻し、公示地価ベースに変換して隣接部平均地価単価を算出する。隣接部において、地価関数で把握が困難な項目については、土地価格比準表の格差率によって地価変化分を把握する時に用いる。

注) 地価データ、費用データは評価基準年次の値で表示すること。

IV 計画データの整理

1. 事業区域面積

16,290.00 m²

2. 用途別床面積

	事業有り	事業無し			増減
		床面積	現備率	評価面積	
①商業施設（店舗等）	1,220.00			0.00	1,220.00 m ²
②業務施設（事務所）	0.00			0.00	0.00 m ²
③住宅	0.00			0.00	0.00 m ²
④狭域的公共・公益施設	0.00			0.00	0.00 m ²
広域的公共・公益施設	0.00			0.00	0.00 m ²
⑤教育文化施設	3,200.00			0.00	3,200.00 m ²
⑥医療施設	12,800.00			0.00	12,800.00 m ²
⑦社会福祉施設	4,140.00			0.00	4,140.00 m ²
⑧ホテル・旅館	0.00			0.00	0.00 m ²
⑨平面駐車場	3,200.00			0.00	3,200.00 m ²
⑩立体駐車場	0.00			0.00	0.00 m ²
⑪駐輪場	0.00			0.00	0.00 m ²
⑫工場等	0.00			0.00	0.00 m ²
⑬その他	161.00			0.00	161.00 m ²
合計	24,721.00			0.00	24,721.00 m ²

3. 平均道路幅員

	事業有り	事業無し	増減
平均道路幅員	6.0	5.5	0.5 m ²

4. 総公園面積

	事業有り	事業無し	増減
公園等面積	0.0	0.0	0.0 m ²
公園空地	0.0	0.0	0.0 m ²
合計	0.0	0.0	0.0 m ²

5. 実効可能容積率

事業有り	事業無し
200	200 %

6. 植樹歩道整備の有無（有り=1、無し=0）

事業有り	事業無し
1	0

7. 費用

①初期費用（単位：千円）

調査設計計画費	土地整備費	補償費	工事費	その他	<合計>
336,260	0	0	6,780,600	1,244,800	8,361,660

②供用開始後にかかる道路・公園等の維持管理費（単位：千円）

事業有り	事業無し	<合計>
40	0	40

③撤去費用

516,140 千円 ※施設整備費の10%

④用地費（時価換算）

352,810 千円

8. 宅地率

事業なしの域内	事業ありの域内	区域端～50m	50～500m
86.0%	86.0%	84.0%	78.0%

9. その他

<平均地価水準（事業無し）>	25.2 千円/m ²	
<隣接部平均地価単価>	24.6 千円/m ²	
<仮想半径>	72 m	面積重心
<重心の中心からの距離>	48 m	面積重心

手順3	地価関数(狭域・広域)の推定
-----	----------------

○地価関数(狭域)の推定

- ・使用する地価関数については、説明変数名とその偏回帰係数、t値、自由度修正済み決定係数を整理する。また、合成された変数は合成に用いたウェイト値を記載する。
- ・本計算例で用いた地価関数(狭域)は、次のとおりである。

$$\begin{aligned} \text{地価(千円/㎡)} &= 29.906 + 0.008 \times \text{実効容積率(\%)} + 0.651 \times \text{前面道路幅員(m)} \\ &\quad - 0.008 \times \text{最寄駅距離(m)} - 0.212 \times \text{住宅系ACC} - 2.709 \times \text{工業系ACC} \\ &\quad + 0.378 \times \text{商業業務系ACC} \\ &\quad \text{※ 商業業務系ACCは合成変数(ウェイト値は、商業:0.699、業務:0.715)} \\ &\quad \text{自由度修正済み決定係数}=0.684 \end{aligned}$$

○地価関数(広域)の推定

- ・使用する地価関数については、説明変数名とその偏回帰係数、t値、自由度修正済み決定係数を整理する。また、合成された変数は合成に用いたウェイト値を記載する。
- ・本計算例で用いた地価関数(広域)は、次のとおりである。

$$\begin{aligned} \text{地価(千円/㎡)} &= -29446.230 - 51531.569 \times \text{工業専用地域} + 9343.933 \times \text{近隣商業地域} \\ &\quad + 31.656 \times \text{実効容積率} + 1.017 \times \text{地積} + 41533.210 \times \text{下水道の整備状況} \\ &\quad + 1591.509 \times \text{商業業務系ACC} \\ &\quad \text{※ 商業業務系ACCは合成変数(ウェイト値は、ACG-T:0.062、ACS-T:0.062、} \\ &\quad \text{ACS-R:0.938、ACG-R:0.938)} \\ &\quad \text{自由度修正済み決定係数}=0.620 \end{aligned}$$

V 使用する地価関数

<狭域地価関数>

1. 説明変数と係数

	係数	t値
定数項	29.906	9.379
実効容積率	0.008	1.230
前面道路幅員	0.651	7.865
最寄駅距離	-0.008	-3.424
住宅系ACC	-0.212	-0.700
工業系ACC	-2.709	-0.848
商業業務系ACC(合成)	0.378	0.673

自由度修正済み決定係数	0.684
-------------	-------

2. 変数の合成

合成変数名	元変数名	ウェイト値
商業業務系ACC	商業ACC	0.699
	業務ACC	0.715

3. 便益の算出に使用する係数

	係数
定数項	29.906
実効容積率	0.008
前面道路幅員	0.651
最寄駅距離	-0.008
住宅系ACC	-0.212
工業系ACC	-2.709
商業ACC	0.264
業務ACC	0.271

<広域地価関数>

1. 説明変数と係数

	係数	t値
定数項	-29446.230	-2.975
工業専用地域	-51531.569	-3.312
近隣商業地域	9343.933	1.919
実効容積率	31.656	2.447
地積	1.017	3.015
下水道の整備状況	41533.210	4.646
商業業務系ACC(合成)	1591.509	3.832

自由度修正済み決定係数	0.620
-------------	-------

2. 変数の合成

合成変数名	元変数名	ウェイト値
商業業務系ACC	ACG-T	0.062
	ACS-T	0.062
	ACG-R	0.938
	ACS-R	0.938

3. 便益の算出に使用する係数

	係数
定数項	-29446.230
工業専用地域	-51531.569
近隣商業地域	9343.933
実効容積率	31.656
地積	1.017
下水道の整備状況	41533.210
ACG-T	98.532
ACS-T	98.532
ACG-R	1492.977
ACS-R	1492.977

手順4	事業区域内便益の算出
-----	------------

(事業評価期間中の便益の計算)

○純収入

- ・手順1で把握した収益を合計し、年間総収益として整理する。

○総費用

- ・手順1で把握した費用を合計し、年間総費用として整理する。

○純収益

- ・総収益から総費用を差し引き、純収益を算出する。

(事業評価期間終了時の残存価値の計算)

以下の項目は、事業評価期間終了時の宅地の残存価値を把握するために計算する。

○宅地単価変化額

- ・前面道路幅員変化、公園面積変化、容積率変化、アメニティ向上等による地価の単価上昇分を算出する。
- ・前面道路幅員変化、容積率変化については、変化した値に地価関数の偏回帰係数を直接乗じて求める。
- ・公園面積変化については、公園面積を重心からの距離の1.2乗で除した値(=事業区域内における公園のアクセシビリティと考える)に、地価関数の偏回帰係数を乗じて求める。
- ・アメニティ向上については、街路樹の整備等が行われた場合のみ、平均地価水準(事業無し)の5%分(土地価格比準表から)を単価上昇分として見込む*。

※ アメニティ向上の便益：地価関数で十分に取り込むことのできない変数については、不動産鑑定士など専門家が作成する固定資産税評価の土地価格比準表における価格形成要因の格差率を用いて便益を計測する。本計算例では、この格差率を5%としている。

○宅地価値

- ・事業無しの宅地価値は、用地費のうちの土地価格相当分をそのまま用いる。
- ・事業有りの宅地価値は、事業無しの宅地単価(平均地価水準(事業無し))に宅地単価変化額を加えたものに、事業有りの宅地面積を乗じて算出する。
- ・便益分は、事業有りの宅地価値から事業無しの宅地価値を差し引いて算出する。

注) 便益、費用は評価基準年次の値で表示すること。

VI 事業区域内便益の算出

1. 収益

総収入	602.0	百万円/年
総費用	145.0	百万円/年
純収益	456.9	百万円/年

2. 宅地単価変化額

道路	0.3	千円/㎡	
公園	0.0	千円/㎡	
容積率	0.0	千円/㎡	
アメニティ向上	1.0	千円/㎡	平均地価水準(事業無し)×5%
計	1.3	千円/㎡	

3. 宅地価値

事業無し	352.8	百万円	事業無し<平均地価水準(事業無し)×宅地面積>
事業有り	371.5	百万円	事業有り<(平均地価水準(事業無し)+宅地単価変化額)×宅地面積>
便益分	18.7	百万円	

<地価関数適用のための従業者数当たり床面積の設定>

1. 狭域地価関数適用のための設定条件

整備する施設	元変数	設定条件 (㎡/人)	説明	対象	データ出所
商業系施設	商業 ACC	17.5	事務所、店舗等で就業する従業者の1人当たり延べ面積(㎡)	〇〇県	経済センサス 固定資産の価格等の概要調書
業務系施設	業務 ACC	17.5	事務所、店舗等で就業する従業者の1人当たり延べ面積(㎡)	〇〇県	経済センサス 固定資産の価格等の概要調書
住宅施設	住宅 ACC	24.4	共同住宅に住む一般世帯の1人当たり延べ面積(㎡)	〇〇県	国勢調査
公共公益系施設	業務 ACC	17.5	事務所、店舗等で就業する従業者の1人当たり延べ面積(㎡)	〇〇県	経済センサス 固定資産の価格等の概要調書
駐車場	駐車場は、各施設の床面積で按分し、これを各施設の床面積に算入して狭域便益を計算する。				

2. 広域地価関数適用のための設定条件

整備する施設	元変数	設定条件 (㎡/人)	説明	対象	データ出所
商業系施設	ACS-T, ACS-R	17.5	事務所、店舗等で就業する従業者の1人当たり延べ面積(㎡)	〇〇県	経済センサス 固定資産の価格等の概要調書
業務系施設	ACG-T, ACG-R	17.5	事務所、店舗等で就業する従業者の1人当たり延べ面積(㎡)	〇〇県	経済センサス 固定資産の価格等の概要調書

手順6	狭域便益の算出
-----	---------

1	狭域便益計算用アクセシビリティデータ(ACC)の算出
---	----------------------------

○内径、外径

- ・事業区域の仮想円（事業区域と面積が同等の円）の半径を基点にして、最初は 50 mピッチ、2 番目以降は 20mピッチで半径を増加させ、対象区域を区分していく。

○平均距離

- ・次式により、仮想円の中心からの平均距離を算出する。

$$\text{平均距離} = 2/3 \times (\text{内径の自乗} + \text{内径} \times \text{外径} + \text{外径の自乗}) / (\text{内径} + \text{外径})$$

○原変数

- ・アクセシビリティ（ACC）の定義に従い、各ゾーンのACCの変化量を次式により算出する。

$$\text{各ゾーンのACCの変化量} = \text{用途別床の増減面積} / \text{各ゾーンの平均距離の1.2乗}$$

○合成変数

- ・手順3に掲載した合成変数のウェイト値を利用して、アクセシビリティ（ACC）の合成変数値を算出する

Ⅶ 事業区域外便益の算出

1. 計算用ACCの算出

距離補正係数		1.2																	
内径	外径	平均距離	原案数											合成原案数					
			商業 (円換算)	業務 (事務用)	住宅	公営・ 公益施設	観音文化 施設	医療施設	社会福祉施設	ホテル・ 旅館	平面 駐車場	立体 駐車場	駐輪場	工場等	その他	商業系 ACC	住宅系 ACC		
			69.7	0.0	0.0	0.0	182.9	771.4	236.6	0.0	3,200.0	0.0	0.0	0.0	0.0	161.0	69.7	1,150.9	0.0
	72	48	0.7	0.0	0.0	0.0	1.8	7.0	2.3	0.0	30.7	0.0	0.0	0.0	0.0	1.5	0.7	11.1	0.0
	122	99	0.3	0.0	0.0	0.0	0.7	2.9	1.0	0.0	12.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	0.3	4.6	0.0
	142	132	0.2	0.0	0.0	0.0	0.5	2.1	0.7	0.0	9.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	0.2	3.3	0.0
	162	152	0.2	0.0	0.0	0.0	0.4	1.8	0.6	0.0	7.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.2	2.8	0.0
	182	172	0.1	0.0	0.0	0.0	0.4	1.5	0.5	0.0	6.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.1	2.4	0.0
	202	202	0.1	0.0	0.0	0.0	0.3	1.3	0.4	0.0	5.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.1	2.1	0.0
	222	242	0.1	0.0	0.0	0.0	0.3	1.1	0.3	0.0	4.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	1.9	0.0
	262	252	0.1	0.0	0.0	0.0	0.2	1.0	0.3	0.0	4.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	1.7	0.0
	282	272	0.1	0.0	0.0	0.0	0.2	0.9	0.3	0.0	3.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	1.5	0.0
	282	302	0.1	0.0	0.0	0.0	0.2	0.8	0.3	0.0	3.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	1.4	0.0
	302	322	0.1	0.0	0.0	0.0	0.2	0.7	0.2	0.0	3.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	1.3	0.0
	322	342	0.1	0.0	0.0	0.0	0.2	0.7	0.2	0.0	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	1.2	0.0
	342	362	0.1	0.0	0.0	0.0	0.2	0.6	0.2	0.0	2.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	1.1	0.0
	362	382	0.1	0.0	0.0	0.0	0.2	0.6	0.2	0.0	2.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	1.0	0.0
	382	402	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.6	0.2	0.0	2.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.9	0.0
	402	422	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.5	0.2	0.0	2.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.8	0.0
	422	442	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.5	0.2	0.0	2.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.8	0.0
	442	462	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.5	0.2	0.0	2.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.7	0.0
	462	482	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.5	0.1	0.0	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.7	0.0
	482	502	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.1	0.0	1.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.7	0.0
	502	522	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.1	0.0	1.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.6	0.0
	522	542	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.1	0.0	1.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.6	0.0
	542	572	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.1	0.0	1.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.6	0.0

手順6	狭域便益の算出
-----	---------

2	便益の算出
---	-------

○偏回帰係数

- ・手順3の係数のうち、前面道路幅員、用途別床面積に関する偏回帰係数を抽出する。

○隣接部（区域端～50m圏）

- ・内径と外径から算出されるゾーンの面積に宅地率を乗じて、宅地面積を算出する。
- ・合成後の用途別アクセシビリティ変化量（前手順で算出）に偏回帰係数を乗じて、用途別地価変化額（単価）を算出する。
- ・事業区域の隣接部は事業区域内の道路整備や街路樹整備等の影響が直接的に表れる地域として捉えられるため、次の便益を見込む。

〔前面道路幅員変化による便益〕

前面道路整備により前面道路の幅員が変化した場合のみ、変化した値に地価関数の偏回帰係数を直接乗じて地価変化額（単価）を算出する。

〔植樹歩道便益（アメニティ向上）による便益〕

街路樹の整備等が行われた場合のみ、隣接部平均地価単価の5%分を単価上昇分として見込む。

- ・以上で求めた、宅地面積と地価単価変化額の合計を乗算して、全体の地価変化額（路線価ベース）を算出する。

○周辺部（50～500m圏）

- ・内径と外径から算出される各ゾーンの面積に宅地率を乗じて、各ゾーンの宅地面積を算出する。
- ・各ゾーンにおいて、合成後の用途別アクセシビリティ変化量（前手順で算出）に偏回帰係数を乗じて、各ゾーンの用途別地価変化額（単価）を算出する。
- ・前面道路幅員変化、植樹歩道便益（アメニティ向上）は、周辺部では見込まない。
- ・以上で求めた、宅地面積と地価単価変化額の合計を乗算して、全体の地価変化額（路線価ベース）を算出する。

○地価補正

- ・次式により、全体の地価変化額（路線価ベース）を市場価格ベース（公示地価ベース）に補正する。

市場価格ベースの地価変化額＝

路線価ベースの地価変化額／（補正係数1×補正係数2）

補正係数1：路線価と公示地価の乖離の補正（0.8＝路線価／公示地価）

補正係数2※：採用した地価関数の地価水準と事業地域の地価水準の乖離の補正。

※補正係数2は他の地区の地価関数を用いた場合にも適用する。

注）便益は評価基準年次の値で表示すること。

2. 事業区域外便益の算出

1) 圃回帰係数

前田道路幅員	0.651	公園ACC	住宅ACC	商業ACC	業務ACC	0.271
			-0.212	0.284		

補正係数

係数1	0.80	合成係数	0.80
係数2			

係数1：既設舗/公共用地

係数2：採用した地下埋設の平均距離/事業地区の存する市町村の平均距離

事業地区の存する市町村の平均距離	採用した地下埋設の平均距離
------------------	---------------

2) 隣接部 (区域幅~50m圏)

内径 (m)	外径 (m)	平均距離 (m)	面積 (㎡)	宅地面積 (㎡)	変数値の変化分						地点変数		面積変化額(千円/㎡)				総補償額(百万円)			
					公園ACC		住宅ACC		商業ACC		業務ACC		道路幅員	道路ACC	アグロセパリティ(合成変数)			アグロセパリティ(合成変数)		業務ACC
					変数	係数	変数	係数	変数	係数	変数	係数			変数	係数		変数	係数	
72	122	99	30,476	25,600	0.5	-	-	0.3	4.6	0.33	0.07	1.25	0.98	2.64	67.5					
															補正後	84.4				

3) 周辺部 (50~500m圏)

内径 (m)	外径 (m)	平均距離 (m)	面積 (㎡)	宅地面積 (㎡)	変数値の変化分						地点変数		面積変化額(円/㎡)				総補償額(百万円)			
					公園ACC		住宅ACC		商業ACC		業務ACC		道路幅員	道路ACC	アグロセパリティ(合成変数)			アグロセパリティ(合成変数)		業務ACC
					変数	係数	変数	係数	変数	係数	変数	係数			変数	係数		変数	係数	
122	142	132	16,589	12,939	-	-	0.2	3.3	0.2	0.9	0.1	0.9	0.9	12.2	0.9	0.8	11.8			
142	162	152	19,102	14,900	-	-	0.2	2.8	0.2	0.0	0.0	0.7	0.7	11.5	0.7	0.7	11.5			
162	182	172	21,615	16,860	-	-	0.1	2.4	0.1	0.0	0.0	0.6	0.6	11.3	0.6	0.6	11.3			
182	202	192	24,129	18,820	-	-	0.1	2.1	0.1	0.0	0.0	0.5	0.5	10.9	0.5	0.5	10.9			
202	222	212	26,642	20,781	-	-	0.1	1.9	0.1	0.0	0.0	0.5	0.5	11.1	0.5	0.5	11.1			
222	242	232	29,155	22,741	-	-	0.1	1.7	0.1	0.0	0.0	0.4	0.4	10.7	0.4	0.4	10.7			
242	262	252	31,668	24,701	-	-	0.1	1.5	0.1	0.0	0.0	0.4	0.4	10.5	0.4	0.4	10.5			
262	282	272	34,182	26,662	-	-	0.1	1.4	0.1	0.0	0.0	0.3	0.3	10.4	0.3	0.3	10.4			
282	302	292	36,695	28,622	-	-	0.1	1.3	0.1	0.0	0.0	0.3	0.3	10.2	0.3	0.3	10.2			
302	322	312	39,208	30,582	-	-	0.1	1.2	0.1	0.0	0.0	0.3	0.3	10.1	0.3	0.3	10.1			
322	342	332	41,721	32,543	-	-	0.1	1.1	0.1	0.0	0.0	0.3	0.3	10.0	0.3	0.3	10.0			
342	362	352	44,235	34,503	-	-	0.1	1.0	0.1	0.0	0.0	0.3	0.3	9.9	0.3	0.3	9.9			
362	382	372	46,748	36,463	-	-	0.1	0.9	0.1	0.0	0.0	0.2	0.2	9.8	0.2	0.2	9.8			
382	402	392	49,261	38,424	-	-	0.1	0.9	0.1	0.0	0.0	0.2	0.2	9.7	0.2	0.2	9.7			
402	422	412	51,775	40,384	-	-	0.1	0.8	0.1	0.0	0.0	0.2	0.2	9.6	0.2	0.2	9.6			
422	442	432	54,288	42,345	-	-	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	9.5	0.2	0.2	9.5			
442	462	452	56,801	44,305	-	-	0.0	0.7	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	9.4	0.2	0.2	9.4			
462	482	472	59,314	46,265	-	-	0.0	0.7	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	9.4	0.2	0.2	9.4			
482	502	492	61,828	48,226	-	-	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	9.3	0.2	0.2	9.3			
502	522	512	64,341	50,186	-	-	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	9.2	0.2	0.2	9.2			
522	542	532	66,854	52,146	-	-	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	9.2	0.2	0.2	9.2			
542	572	557	104,994	81,895	-	-	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	13.7	0.2	0.2	13.7			
															補正後	236.3				

手順7	広域便益の算出	※広域圏における居住者の利用が想定される公共・公益施設その他これに類するものを整備する場合に算出することができる。
-----	---------	---

1	圏域別宅地面積の算出
---	------------

○エリア CODE

- ・ 広域関数の作成時に距離と方位によって規定するエリア毎に算出する。

○内径

- ・ 事業区域の仮想半径（事業区域面積と同等の面積を持つ仮想円の半径）+500m地点を基点にして、最初のエリアは500m、以降は1,000mピッチで増加させていく。

○外径

- ・ 最初のエリアは内径+500m、以降は内径+1,000m

○エリア面積

- ・ 各エリアの内径と外径で囲まれたドーナツ状の区画を8で除して算出。

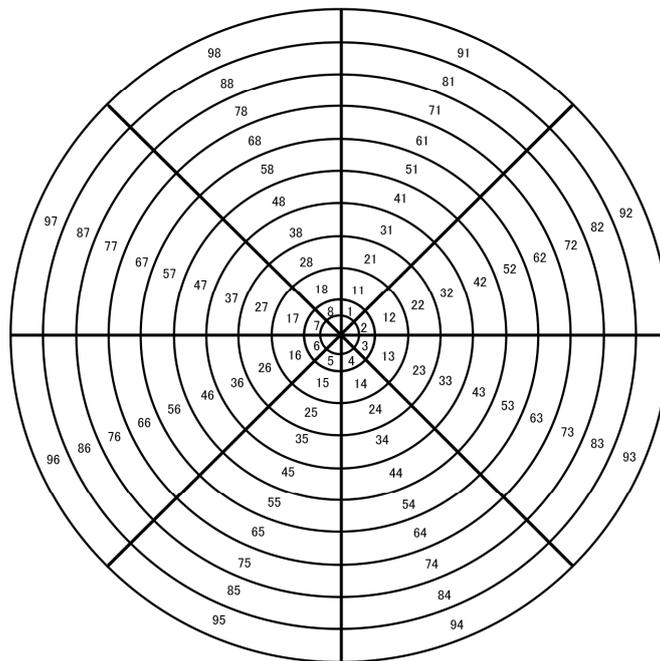
○宅地率

- ・ 各エリアで統計的に把握された宅地率を記入する。

○宅地面積

- ・ エリア面積に宅地率を乗じて宅地面積を算出する。

広域圏の80エリア



Ⅷ 広域便益の算出

1. 圏域別宅地面積の算出

施行区域仮想半径 (m) m

エリアCODE	内径 (m)	外径 (m)	エリア面積 (㎡)	宅地率	対象宅地面積 (㎡)
1	572	1072	322,802	70.1%	226,286
2	572	1072	322,802	76.7%	247,464
3	572	1072	322,802	75.9%	244,910
4	572	1072	322,802	84.4%	272,331
5	572	1072	322,802	85.7%	276,792
6	572	1072	322,802	76.1%	245,612
7	572	1072	322,802	62.5%	201,812
8	572	1072	322,802	58.2%	188,020
11	1072	2072	1,234,653	54.1%	668,334
12	1072	2072	1,234,653	33.9%	418,780
13	1072	2072	1,234,653	49.2%	607,957
14	1072	2072	1,234,653	58.0%	715,754
15	1072	2072	1,234,653	59.1%	729,380
16	1072	2072	1,234,653	46.1%	568,769
17	1072	2072	1,234,653	31.0%	383,258
18	1072	2072	1,234,653	58.6%	723,029
21	1572	2572	1,627,352	26.2%	427,099
22	1572	2572	1,627,352	8.9%	144,833
23	1572	2572	1,627,352	23.2%	378,223
24	1572	2572	1,627,352	29.3%	477,615
25	1572	2572	1,627,352	28.7%	466,274
26	1572	2572	1,627,352	24.2%	393,124
27	1572	2572	1,627,352	8.9%	145,604
28	1572	2572	1,627,352	23.5%	382,680
31	2072	3072	2,020,051	22.3%	451,246
32	2072	3072	2,020,051	14.0%	282,117
33	2072	3072	2,020,051	23.3%	470,276
34	2072	3072	2,020,051	18.9%	381,236
35	2072	3072	2,020,051	13.0%	263,047
36	2072	3072	2,020,051	18.2%	368,245
37	2072	3072	2,020,051	9.4%	190,552
38	2072	3072	2,020,051	10.9%	220,153
41	2572	3572	2,412,750	10.6%	256,883
42	2572	3572	2,412,750	7.6%	182,482
43	2572	3572	2,412,750	6.8%	164,527
44	2572	3572	2,412,750	8.3%	199,526
45	2572	3572	2,412,750	14.5%	350,086
46	2572	3572	2,412,750	13.9%	335,952
47	2572	3572	2,412,750	6.5%	157,823
48	2572	3572	2,412,750	10.0%	240,624
51	3072	4072	2,805,449	26.1%	731,003
52	3072	4072	2,805,449	10.1%	282,299
53	3072	4072	2,805,449	3.0%	83,431
54	3072	4072	2,805,449	13.4%	375,720
55	3072	4072	2,805,449	16.9%	474,014
56	3072	4072	2,805,449	17.9%	503,055
57	3072	4072	2,805,449	6.4%	180,307
58	3072	4072	2,805,449	9.7%	271,889
61	3572	4572	3,198,148	15.3%	490,378
62	3572	4572	3,198,148	4.4%	141,346
63	3572	4572	3,198,148	1.8%	56,365
64	3572	4572	3,198,148	20.3%	648,994
65	3572	4572	3,198,148	15.5%	495,548
66	3572	4572	3,198,148	14.7%	469,841
67	3572	4572	3,198,148	4.2%	135,240
68	3572	4572	3,198,148	13.8%	442,144
71	4072	5072	3,590,847	9.2%	330,287
72	4072	5072	3,590,847	5.9%	211,228
73	4072	5072	3,590,847	0.4%	14,479
74	4072	5072	3,590,847	21.0%	752,966
75	4072	5072	3,590,847	12.4%	444,473
76	4072	5072	3,590,847	7.0%	251,895
77	4072	5072	3,590,847	1.1%	40,690
78	4072	5072	3,590,847	10.2%	365,669
81	4572	5572	3,983,546	8.7%	345,109
82	4572	5572	3,983,546	1.6%	62,636
83	4572	5572	3,983,546	3.0%	120,926
84	4572	5572	3,983,546	16.1%	640,608
85	4572	5572	3,983,546	20.0%	794,752
86	4572	5572	3,983,546	6.5%	259,604
87	4572	5572	3,983,546	4.0%	159,089
88	4572	5572	3,983,546	4.8%	190,513
91	5072	6072	4,376,245	9.9%	431,360
92	5072	6072	4,376,245	3.5%	153,920
93	5072	6072	4,376,245	9.0%	394,393
94	5072	6072	4,376,245	19.8%	865,287
95	5072	6072	4,376,245	19.2%	838,415
96	5072	6072	4,376,245	2.8%	123,683
97	5072	6072	4,376,245	2.1%	93,495
98	5072	6072	4,376,245	1.4%	62,328

手順7	広域便益の算出	※広域圏における居住者の利用が想定される公共・公益施設その他これに類するものを整備する場合に算出することができる。
-----	---------	---

2	便益の算出
---	-------

○偏回帰係数

- ・手順3の広域地価関数における変数ACCESS(アクセシビリティデータの合成変数)の偏回帰係数を記載する。

○変数 ACCESS の変化分（事業有無における変化分）

- ・各エリアから事業区域までの鉄道、自動車別の一般化費用を計測し、この一般化費用と、事業の有無別の商業・業務の床面積、広域地価関数推定で用いた逓減係数、鉄道分担率、自動車分担率によって、変数 ACCESS の変化分をエリア別に算出する。
- ・各エリアから事業区域までの一般化費用算出にあたっては、各エリアの代表地点を定めて計測する。代表地点は、サンプル地価データが得られているエリアについてはその地点を、サンプル地価データが得られていないエリアについてはエリアの中心（図形の重心）を代表地点とする。
- ・対象エリアに陸地が存在しない場合（全て海域等）、一般化費用は算出できないので、変数 ACCESS の変化分は0になる。

○便益計算

- ・エリア別の変数 ACCESS の変化分に偏回帰係数を乗じて、事業有りの場合の地価変化単価（㎡当り）を算出する。
- ・この地価変化単価に、手順7-1で求められたエリア別宅地面積を乗じてエリア別の地価変化額を算出し、エリア別の地価変化額を合計することにより広域圏の便益を把握する。

注) 便益は評価基準年次の値で表示すること。

2. 圏域別宅地面積の算出

偏回帰係数	1.592
-------	-------

商業床m ² ・G	1,220	商業従事者	70人
業務床m ² ・G	0	業務従事者	0人

エリア CODE	内径 (m)	外径 (m)	エリア面積 (㎡)	対象宅地面積 (㎡)	変数ACCESS の变化分	地価变化額 (円/㎡)	地価变化総額 (千円)
1	572	1072	322,802	226,286	1.584	2,521	570,551
2	572	1072	322,802	247,464	0.549	874	216,337
3	572	1072	322,802	244,910	2.846	4,530	1,109,342
4	572	1072	322,802	272,331	0.678	1,079	293,862
5	572	1072	322,802	276,792	0.507	807	223,480
6	572	1072	322,802	245,612	1.431	2,277	559,318
7	572	1072	322,802	201,812	1.570	2,499	504,350
8	572	1072	322,802	188,020	0.727	1,156	217,431
11	1072	2072	1,234,653	668,334	0.390	620	414,423
12	1072	2072	1,234,653	418,780	0.317	505	211,442
13	1072	2072	1,234,653	607,957	0.317	505	306,915
14	1072	2072	1,234,653	715,754	0.317	505	361,565
15	1072	2072	1,234,653	729,380	0.318	505	368,628
16	1072	2072	1,234,653	568,769	0.317	505	287,154
17	1072	2072	1,234,653	383,258	0.317	505	193,522
18	1072	2072	1,234,653	723,029	0.319	507	366,719
21	1572	2572	1,627,352	427,099	0.256	408	174,130
22	1572	2572	1,627,352	144,833	0.172	273	39,597
23	1572	2572	1,627,352	378,223	0.224	357	134,920
24	1572	2572	1,627,352	477,615	0.173	275	131,250
25	1572	2572	1,627,352	466,274	0.173	275	128,139
26	1572	2572	1,627,352	393,124	0.172	275	107,923
27	1572	2572	1,627,352	145,604	0.173	275	39,981
28	1572	2572	1,627,352	382,680	0.192	306	117,180
31	2072	3072	2,020,051	451,246	0.110	175	78,787
32	2072	3072	2,020,051	282,117	0.115	183	51,709
33	2072	3072	2,020,051	470,276	0.115	183	86,082
34	2072	3072	2,020,051	381,236	0.120	191	72,629
35	2072	3072	2,020,051	263,047	0.116	184	48,417
36	2072	3072	2,020,051	368,245	0.116	184	67,709
37	2072	3072	2,020,051	190,552	0.116	184	35,046
38	2072	3072	2,020,051	220,153	0.116	184	40,533
41	2572	3572	2,412,750	256,883	0.086	136	34,979
42	2572	3572	2,412,750	182,482	0.085	136	24,782
43	2572	3572	2,412,750	164,527	0.085	136	22,309
44	2572	3572	2,412,750	199,526	0.085	136	27,108
45	2572	3572	2,412,750	350,086	0.085	136	47,546
46	2572	3572	2,412,750	335,952	0.086	136	45,796
47	2572	3572	2,412,750	157,823	0.086	136	21,521
48	2572	3572	2,412,750	240,624	0.085	136	32,718
51	3072	4072	2,805,449	731,003	0.065	103	75,250
52	3072	4072	2,805,449	282,299	0.067	107	30,214
53	3072	4072	2,805,449	83,431	0.067	107	8,917
54	3072	4072	2,805,449	375,720	0.067	107	40,274
55	3072	4072	2,805,449	474,014	0.067	107	50,772
56	3072	4072	2,805,449	503,055	0.067	107	54,002
57	3072	4072	2,805,449	180,307	0.067	107	19,363
58	3072	4072	2,805,449	271,889	0.067	107	29,154
61	3572	4572	3,198,148	490,378	0.059	94	46,056
62	3572	4572	3,198,148	141,346	0.055	88	12,387
63	3572	4572	3,198,148	56,365	0.055	88	4,943
64	3572	4572	3,198,148	648,994	0.050	80	52,008
65	3572	4572	3,198,148	495,548	0.055	88	43,588
66	3572	4572	3,198,148	469,841	0.055	88	41,340
67	3572	4572	3,198,148	135,240	0.055	88	11,904
68	3572	4572	3,198,148	442,144	0.055	88	38,920
71	4072	5072	3,590,847	330,287	0.047	75	24,634
72	4072	5072	3,590,847	211,228	0.047	74	15,670
73	4072	5072	3,590,847	14,479	0.046	74	1,068
74	4072	5072	3,590,847	752,966	0.042	67	50,733
75	4072	5072	3,590,847	444,473	0.046	74	32,796
76	4072	5072	3,590,847	251,895	0.047	74	18,691
77	4072	5072	3,590,847	40,690	0.047	74	3,021
78	4072	5072	3,590,847	365,669	0.047	74	27,187
81	4572	5572	3,983,546	345,109	0.040	64	22,205
82	4572	5572	3,983,546	62,636	0.040	64	4,010
83	4572	5572	3,983,546	120,926	0.040	64	7,694
84	4572	5572	3,983,546	640,608	0.035	56	36,140
85	4572	5572	3,983,546	794,752	0.038	61	48,090
86	4572	5572	3,983,546	259,604	0.040	64	16,595
87	4572	5572	3,983,546	159,089	0.040	64	10,175
88	4572	5572	3,983,546	190,513	0.040	64	12,221
91	5072	6072	4,376,245	431,360	0.030	48	20,873
92	5072	6072	4,376,245	153,920	0.033	53	8,183
93	5072	6072	4,376,245	394,393	0.034	54	21,438
94	5072	6072	4,376,245	865,287	0.033	53	45,687
95	5072	6072	4,376,245	838,415	0.031	50	41,598
96	5072	6072	4,376,245	123,683	0.035	56	6,875
97	5072	6072	4,376,245	93,495	0.035	56	5,238
98	5072	6072	4,376,245	62,328	0.035	56	3,507

合計 8,859,251 千円

手順8	設定項目、便益、費用の算出結果の整理
-----	--------------------

○設定項目の整理

①耐用年数

- ・整備施設の中で、延床面積が最大である用途の耐用年数（都市再開発法施行令第1条の4）を用いる。
- ・ただし、既存ストック（既存建築物）の有効利用については、整備施設の中で延床面積が最大である用途の耐用年数（都市再開発法施行令第1条の4）を基準として、次式により設定する。

$$\text{耐用年数} = \text{MAX} (\text{法定残存耐用年数}, \text{法定耐用年数の } 1/2)$$

②事業期間

- ・評価対象事業の想定スケジュールに基づき設定する。本計算例では、事業期間を2年間している。

③割引率

- ・割引率は4%とする。

④利子率（地代率）

- ・利子率（地代率）は4%とする。

○便益項目の整理

- ・手順4～手順6で求めた事業区域内便益及び挾域便益の算出結果を整理する。
広域圏における居住者の利用が想定される公共・公益施設その他これに類するものを整備する場合において手順7により広域便益を算出した場合は、その算出結果も整理する。

地価変化分：現在価値ベースの将来合計額として算出されている。

域内残存価値：整備施設の供用終了後に更地になった宅地の価値として顕在化する。

事業純収益：整備施設の供用期間中毎年発生する。

○費用の項目の整理

- ・手順2で整理した費用の算出結果を再整理する。
用地費残存価値（割引前）：整備施設の供用終了後に用地費から控除する。
用地費（割引前）：一般的には1年目に発生する。

$$\text{事業における実質的用地費} = \text{用地費（割引後）} - \text{用地費残存価値（割引後）}$$

施設整備費：評価対象事業の想定スケジュールに基づき、各年次に発生する費用を設定する。年次ごとの設定が困難な場合は、事業期間内において毎年均等に発生すると仮定する。

公共施設維持管理費：整備施設の供用期間中毎年発生する。

解体撤去費用：整備施設の供用終了時に発生する。

注) 便益、費用は評価基準年次の値で表示すること。

Ⅸ 設定項目、便益、費用の算出結果整理

設定項目	耐用年数	39	年	
	事業期間	3	年	
	割引率	4.0	%	
	利子率（地代率）	4.0	%	
便益項目	地価（資産価値）変化分	9231.5	百万円	現在価値ベースの将来合計値
	(1)隣接部 区域端～50m	84.4	百万円	現在価値ベースの将来合計値
	(2)周辺部 50～500m	287.9	百万円	現在価値ベースの将来合計値
	(3)広域圏 500m～10km	8,859.3	百万円	現在価値ベースの将来合計値
	域外便益＝地価変化総額×利子率(地代率)	369.3	百万円/年	施設の供用期間中毎年発生
	域内残存価値（便益分）	18.7	百万円	施設の供用終了後に発生
	事業純収益（域内）	456.9	百万円/年	施設の供用期間中毎年発生
費用項目	用地費残存価値	352.8	百万円	施設の供用終了後に控除
	用地費	352.8	百万円	1年目に発生
	施設整備費	8361.7	百万円	事業期間中毎年均等に発生
	公共施設維持管理費	0.04	百万円/年	公共施設の供用期間中毎年発生
	解体撤去費	516.1	百万円	施設の供用終了時に発生

※計算条件：39年で施設建築物は除去、公共施設インフラ残存

手順9	費用、便益の現在価値化
-----	-------------

○費用の発生時期と内容

- ・各費用の発生時期は次のとおりである。
 - 事業期間中：用地費、施設整備費（一般的には、1年目に用地費＋施設整備費、2年目～事業完了に施設整備費が発生）
 - 整備施設の供用期間中：公共施設維持管理費
 - 整備施設の供用終了時：解体撤去費用
 - 整備施設の供用終了後：公共施設維持管理費（半永久的費用）*、用地費残存価値
（プラス費用：費用から残存価値分を控除する）

○事業区域内便益の発生時期と内容

- ・事業区域内における各便益の発生時期は次のとおりである。
 - 整備施設の供用期間中：事業純収益
 - 整備施設の供用終了後：域内残存価値（便益分）

○事業区域外便益の発生時期と内容

- ・事業区域外における各便益の発生時期は次のとおりである。
 - 整備施設の供用期間中：地価変化分（地代率を乗じて各期の便益に変換する）
 - 整備施設の供用終了後：隣接50m圏残存価値（便益分）*

- ※ 公共施設維持管理費（半永久的費用）、隣接50m圏残存価値（便益分）の算定
- ・公共施設維持管理費（半永久的費用）、隣接50m圏残存価値（便益分）については、計算の便宜上、現在価値化された合計値を算出するため、割引前の値はない。
 - ・公共施設維持管理費（半永久的費用）については、整備施設供用終了後において半永久的に毎年発生する維持管理費の割引後の合計を算出する。
 - ・隣接50m圏残存価値（便益分）については、手順6（挟域便益の算出）で求めた隣接50m圏の便益のうち、整備施設供用終了後において半永久的に毎年発生する「前面道路」と「植樹歩道」便益の割引後の合計を算出する。

注) 費用、便益は評価基準年次の値で表示すること。

X 費用及び便益の現在価値化

(百万円)

年次	事業段階 項目	割引前			割引後		
		費用	域内便益	域外便益	費用	域内便益	域外便益
1	事業着手	1,351.5	—	—	1,351.4	—	—
2		2,735.1	—	—	2,629.9	—	—
3		4,627.9			4,278.8		
4	供用開始	0.04	456.9	369.3	0.00	406.2	328.3
5		0.04	456.9	369.3	0.00	390.6	315.6
6		0.04	456.9	369.3	0.00	375.6	303.5
7		0.04	456.9	369.3	0.00	361.1	291.8
8		0.04	456.9	369.3	0.00	347.2	280.6
9		0.04	456.9	369.3	0.00	333.8	269.8
10		0.04	456.9	369.3	0.00	321.0	259.4
11		0.04	456.9	369.3	0.00	308.7	249.5
12		0.04	456.9	369.3	0.00	296.8	239.9
13		0.04	456.9	369.3	0.00	285.4	230.6
14		0.04	456.9	369.3	0.00	274.4	221.8
15		0.04	456.9	369.3	0.00	263.8	213.2
16		0.04	456.9	369.3	0.00	253.8	205.0
17		0.04	456.9	369.3	0.00	243.9	197.2
18		0.04	456.9	369.3	0.00	234.5	189.6
19		0.04	456.9	369.3	0.00	225.5	182.3
20		0.04	456.9	369.3	0.00	216.9	175.3
21		0.04	456.9	369.3	0.00	208.5	168.5
22		0.04	456.9	369.3	0.00	200.6	162.0
23		0.04	456.9	369.3	0.00	192.8	155.8
24		0.04	456.9	369.3	0.00	185.4	149.8
25		0.04	456.9	369.3	0.00	178.2	144.1
26		0.04	456.9	369.3	0.00	171.3	138.5
27		0.04	456.9	369.3	0.00	164.7	133.2
28		0.04	456.9	369.3	0.00	158.5	128.1
29		0.04	456.9	369.3	0.00	152.3	123.1
30		0.04	456.9	369.3	0.00	146.5	118.4
31		0.04	456.9	369.3	0.00	141.0	113.9
32		0.04	456.9	369.3	0.00	135.5	109.5
33		0.04	456.9	369.3	0.00	130.3	105.3
34		0.04	456.9	369.3	0.00	125.2	101.2
35		0.04	456.9	369.3	0.00	120.4	97.3
36		0.04	456.9	369.3	0.00	115.7	93.6
37		0.04	456.9	369.3	0.00	111.3	90.0
38		0.04	456.9	369.3	0.00	107.1	86.5
39		0.04	456.9	369.3	0.00	103.0	83.2
40		0.04	456.9	369.3	0.00	98.9	80.0
41		0.04	456.9	369.3	0.00	95.2	76.9
42	供用終了	0.04	456.9	369.3	0.00	91.5	74.0
					—	—	—
					—	—	—
					—	—	—
42	解体撤去	516.1	—	—	103.4	—	—
43	域内残存価値 (便益分)		18.7			3.6	
—	50m圏残存価値			41.9			6.3
—	用地費残存価値	-352.8			-67.9		
合計		8,879.3	17,839.3	14,443.1	8,295.6	8,276.7	6,692.6

手順 10	費用便益比、純現在価値の算出
-------	----------------

○域内便益

・手順9で求めた現在価値化された事業区域内便益の合計を用いる。

○域外便益

・手順9で求めた現在価値化された事業区域外便益の合計を用いる。

○便益

・域内便益 (B 1) + 域外便益 (B 2) により算出する。

○費用

・手順9で求めた現在価値化された費用の合計を用いる。

○費用便益比

・便益 (B) / 費用 (C) により算出する。

○純現在価値 (純便益)

・便益 (B) - 費用 (C) により算出する。

注) 費用、便益は評価基準年次の値で表示すること。

X I 費用対効果分析結果

項目		値	単位
費用便益比	B/C	1.80	
純現在価値	B-C	6,674	百万円
便益	B=B1+B2	14,969	百万円
	域内便益	8,277	百万円
	域外便益	6,693	百万円
費用	C	8,296	百万円

《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

まちづくりの目標、目標を定量化する指標及び数値目標を設定するに当たっては、実施する事業との整合性を考慮しながら、以下のような点を考慮して検討することが必要であると考えられます。

なお、「第5部 指標設定等」もあわせて参考にして下さい。

ア) 地域の課題を十分に把握し、最も中心的な課題の解決をまちづくりの目標とし、課題が解決した状況を具体的に想定して、目標を定量化する指標及び数値目標を設定して下さい。

イ) 目標を定量化する指標及び数値目標は、事業の実施によってもたらされる実現可能な効果を表すものです。一方で、近年においては、小規模な取組を複数組み合わせ、段階的に実施する等、計画作成時において、事業完了後の効果を十分に予測することが困難な場合も想定されます。よって、当初の指標及び数値目標にとらわれすぎず、計画変更を行いながら、より有効な指標及び数値目標に更新していくという視点も必要です。

また、指標の設定に当たっては、継続的に収集できるデータを活用することや立地適正化計画と同指標とする等、効率的・効果的に事業評価作業を行う視点も重要です。

ウ) 目標を定量化する指標の性質によって数値目標の設定の考え方は様々です。近年の傾向よりも高めることが相応しいもの、低めることが相応しいもの、現状維持を図るもの等、都市再生整備計画事業等を活用して、どのような課題をどのように改善したいのか、市町村の考え方をよく整理して、目標を定量化する指標とその数値目標を設定して下さい。

なお、事業効果を適切に検証し、継続的なまちづくりにつなげていくためには、まちづくりの課題や目標、事業内容と関連する指標を設定することが必要です。

エ) 幹線道路の歩道整備率等の事業量をあらわす指標（＝アウトプット指標）については、その整備が遅れている地区において都市再生整備計画事業等を活用して整備の促進を図るという側面では意味がありますが、予算をつけて事業を執行さえすれば目標が達成できる指標です。

都市再生整備計画事業等を活用して、課題を解決してどのようなまちに変えたいのか、実現したい社会的成果の指標（＝アウトカム指標）、例えば、歩道整備により交通事故を減少させる、というような指標にするなどの工夫が望まれます。

オ) 当該事業に関連して、住民参加、NPO 法人等の協力、民間企業等との連携等が予定されている場合には、それらによって得られる効果も勘案した指標の設定が有効です。

カ) 関連事業等との相乗効果がある場合（関連事業が大きなインパクトを持つ場合も含む）には、関連事業を含めた効果も勘案した指標の設定が有効です。

《事前：参考5》 望ましい目標値の設定のあり方

数値目標を設定する際には、それぞれの指標の ①近年の傾向、②都市再生整備計画事業等により見込める効果を十分に検討した上で、適切な目標値を定めることが望まれます。

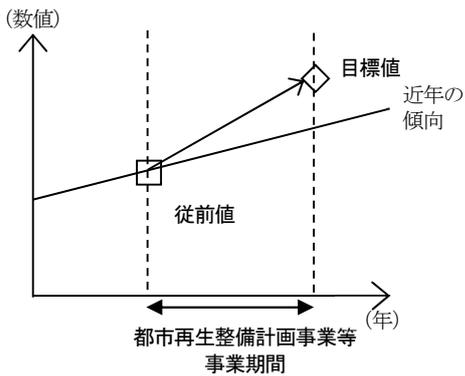
(1) 指標の特性による数値目標の考え方

指標の特性によって都市再生整備計画事業等により数値の増加を目指すか、減少を目指すのか異なります。

		都市再生整備計画事業等により見込める効果	
		増加 (+)	減少 (-)
近年の傾向	横ばいもしくは増加基調 (+)	パターンⅠ	パターンⅡ
	減少基調 (-)	パターンⅢ	パターンⅣ

■パターンⅠ

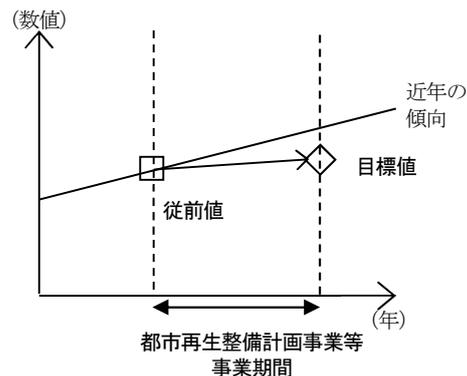
- ・近年の傾向が横ばい・増加基調にある指標 (+)
- ・都市再生整備計画事業等によりさらに増加を目指す (+)
ex. 施設利用者数、年間商品販売額 等



⇒近年の傾向よりも高い目標値を設定することが望ましい

■パターンⅡ

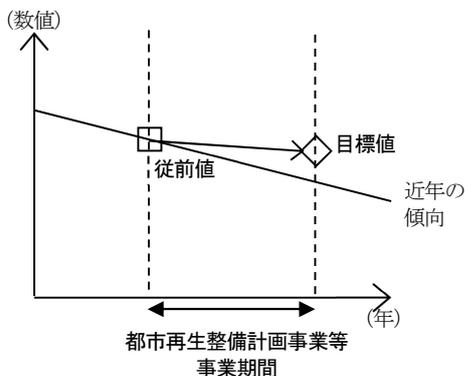
- ・近年の傾向が横ばい・増加基調にある指標 (+)
- ・都市再生整備計画事業等により減少を目指す (-)
ex. 犯罪発生件数の抑制 等



⇒近年の傾向よりも低い目標値を設定することが望ましい

■パターンⅢ

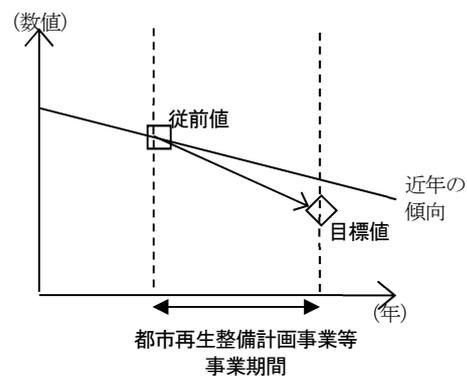
- ・近年の傾向が減少基調にある指標 (-)
- ・都市再生整備計画事業等により減少の改善を目指す (+)
ex. 人口減少の抑制 等



⇒近年の傾向よりも高い目標値を設定することが望ましい

■パターンⅣ

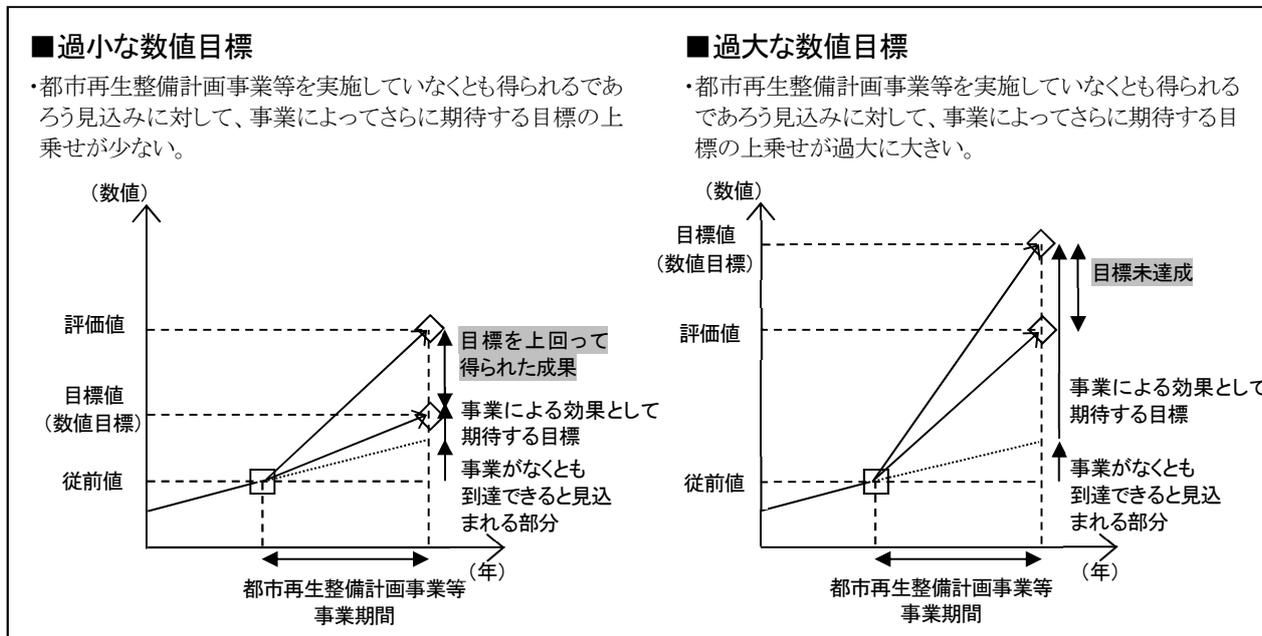
- ・近年の傾向が減少基調にある指標 (-)
- ・都市再生整備計画事業等によりさらに減少を目指す (-)
ex. 交通事故発生件数 等



⇒近年の傾向よりも低い目標値を設定することが望ましい

(2) 過小・過大な数値目標にならないための留意事項

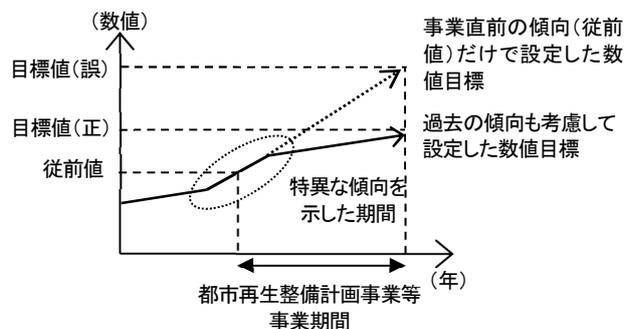
都市再生整備計画事業等によって得られた成果（従前値と評価値との差）が同じであっても、数値目標が過小に設定されている場合（下左図）には、あたかも高い成果が得られたように見える一方、数値目標が過大に設定されている場合（下右図）には、努力したのかかわらず目標未達成になってしまい、ともに、都市再生整備計画事業等による成果の評価が適正にできなくなる恐れがあります。



このような数値目標の過小や過大を防ぐために、都市再生整備計画の作成以前の過去の傾向分析や市町村全体の傾向を反映して数値目標を設定することが考えられます。指標及び指標に基づく目標値の設定方法と具体例については、「第5部 指標設定等」においても解説していますので、あわせて参考にして下さい。

①過去の傾向分析

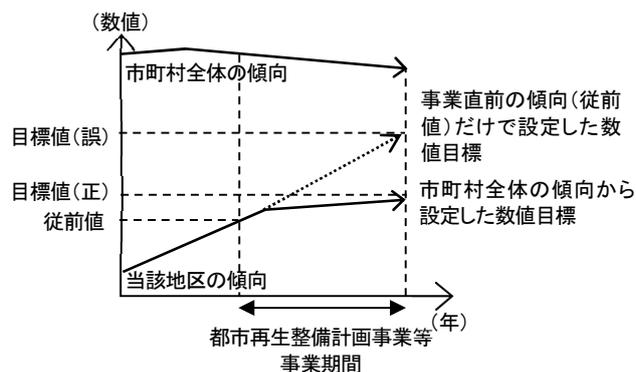
何らかの要因によって都市再生整備計画の作成前後（従前値の計測時点）だけ特異な傾向となっていることを見落とすと、過小・過大な数値目標を設定してしまう恐れがあります。そこで、過去の平均的な傾向を踏まえながら数値目標を設定することが考えられます。



■ 図 2-6 過去の傾向分析からの数値目標の設定

②市町村全体の傾向を反映

都市再生整備計画の対象地区では増加傾向にあっても、市町村全体の傾向を平準化して見た場合には減少あるいは横ばい傾向にあり、当該地区でも今後、増加の傾向が小さくなることも考えられます。そこで、当該地区だけでなく市町村全体の傾向も分析して、その傾向を数値目標の設定に反映させることが考えられます。



■ 図 2-7 市町村全体の傾向からの数値目標の判断

《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
 (例1：よい例)

都道府県名	市町村名	地区名
〇〇県	〇〇市	〇〇〇〇地区

まちづくりの目標 (注1)：
 人と自然と伝統文化が調和した賑わいのある中心市街地の再生
 1. アクセス道路の改善による中心市街地の利便性向上
 2. 生活・交流拠点としての機能強化による中心市街地の賑わい促進
 3. 歴史資源を活用して観光客を中心市街地に誘致

整備方針 (注2)	対応関係 (注4)	事業名・箇所名 (注3)	目標を定量化する指標(注5)				
			指標1 交通利便性の満足度	指標2 来街観光客数の増加	指標3 地元購買比率の増加	指標4	指標5
1. 交通環境整備	X	(基幹事業)					
		道路整備事業	○	△	△		
		地域生活基盤施設(ポケットパーク、コミュニティパーク)整備	△	○	○		
2. 交流空間整備と賑わいの創出	X	高質空間形成(歴史風景を生かした街並み形成)	△	○	△		
		高次都市施設(生涯学習センター)	×	△	○		
3. 中心地のイメージアップ	X	(提案事業)					
		まちづくり活動推進(住民参加の街並み検討)	△	△	△		

記載要領

- 注1：都市再生整備計画に記載した目標を簡潔に記載して下さい。
- 注2：都市再生整備計画に記載した整備方針を1項目ごとに簡潔に記載して下さい。
- 注3：都市再生整備計画に記載した実施予定の事業について、事業名・箇所名の欄に記載して下さい。
- 注4：事業方針と事業名・箇所名について、対応関係を線で結んで下さい。
- 注5：都市再生整備計画に記載した目標を定量化する指標を記載して下さい。
 事業ごとに下表の評価基準に則り結果を記載して下さい。

表 指標と事業の関係シートの評価基準

評価の基準	結果の記載
事業が指標の直接的改善になる。	○
事業が指標を直接改善しないが、間接的に改善することが見込まれる。	△
事業を行っても指標の直接的、間接的改善につながらない。	×

(例2：よくない例)

都道府県名	市町村名	地区名
〇〇県	〇〇市	〇〇〇〇地区

まちづくりの目標 (注1)：
 交流人口の拡大と良好な居住環境
 1. 交流の拠点となる場を整備して交流人口の拡大を図る
 2. 安心して暮らせる居住環境を整備する

整備方針 (注2)	対応 関係 (注4)	事業名・箇所名 (注3)	目標を定量化する指標(注5)				
			指標1 交流人口 の増加	指標2 都市施設の 満足度	指標3	指標4	指標5
1. 都市基盤整備	└─┘	(基幹事業)					
		道路整備事業	△	○			
2. 交流の場の整備	└─┘	公園整備事業	△	○			
		高質空間形成(ふれあいの森の整備)	○	○			
3. 公営住宅の整備	└─┘	公営住宅の整備	×	×			
		(提案事業)					

【解説】良くないと考えられる理由と対策
 ・理由：事業に対応する指標がない。
 (横列でみて全て×の事業がある)
 ・対策：指標3として、居住人口等を加える必要がある。

記載要領

- 注1：都市再生整備計画に記載した目標を簡潔に記載して下さい。
- 注2：都市再生整備計画に記載した整備方針を1項目ごとに簡潔に記載して下さい。
- 注3：都市再生整備計画に記載した実施予定の事業について、事業名・箇所名の欄に記載して下さい。
- 注4：事業方針と事業名・箇所名について、対応関係を線で結んで下さい。
- 注5：都市再生整備計画に記載した目標を定量化する指標を記載して下さい。
 事業ごとに下表の評価基準に則り結果を記載して下さい。

表 指標と事業の関係シートの評価基準

評価の基準	結果の記載
事業が指標の直接的改善になる。	○
事業が指標を直接改善しないが、間接的に改善することが見込まれる。	△
事業を行っても指標の直接的、間接的改善につながらない。	×

《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

都市再生整備計画事業等における費用便益比 (B/C) の算出が必要な事業のうち、従前の補助事業（社会資本整備総合交付金創設以前のもの）の対象であった、各事業所管部局にて費用便益分析マニュアルが策定されている基幹事業を以下に示します。

各事業のマニュアルを参考に基幹事業毎の費用便益比の算定を実施することが考えられます。

交付対象事業名	マニュアル	備考
道路	費用便益分析マニュアル:平成 30 年 2 月 費用便益分析マニュアル<連続立体交差事業編>:平成 30 年 2 月	新設・改築事業のうち、全体事業費 10 億円以上の事業(以下の①及び②に規定する事業を除く。)に限る。ただし、連続立体交差事業については、全て算出対象とする。 ①市町村道事業 ②事前評価に必要な政策効果の把握の手法その他の事前評価の方法が開発されていない事業
公園	改訂第 4 版大規模公園費用対効果分析手法マニュアル:平成 30 年 8 月一部改訂 (参考) 改訂第 2 版小規模公園費用対効果分析手法マニュアル:平成 29 年 4 月	1 箇所当たりの事業費が、市町村事業は 2.5 億円以上、都道府県事業は 5 億円以上であるものに限る。 また、公園事業特定計画調査を除く。
河川	河川に係る環境整備の経済評価の手引き【本編】:平成 31 年 3 月 河川に係る環境整備の経済評価の手引き【別冊】:平成 31 年 3 月	水系・一連区間単位等で算出した費用便益比を記載することができる。
下水道	下水道事業における費用効果分析マニュアル:令和 3 年 4 月	対象事業のうち、1箇所当たりの事業費が 10 億円以上の事業に限る。また、下水道事業全体で算出した費用便益比を記載することができる。
誘導施設	都市構造再編集集中支援事業(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):令和 2 年 12 月	
土地区画整理事業	土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル(案):平成 21 年 7 月	
市街地再開発事業	市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案(平成 30 年度改訂版)	都市再開発支援事業を除く。
優良建築物等整備事業	優良建築物等整備事業・地区再開発事業の費用便益分析:平成 12 年 2 月	既存ストック再生型及び複数棟改修型を除く。
住宅市街地総合整備事業	住宅市街地総合整備事業費用対効果分析マニュアル:平成 30 年 4 月	
街なみ環境整備事業	街なみ環境整備事業の費用対効果分析マニュアル(案):平成 15 年 2 月	協議会活動助成事業、整備方針策定事業を除く。
住宅地区改良事業等	公営住宅整備事業に係る新規採択時評価手法:平成 28 年 3 月	
都心共同住宅供給事業	住宅市街地総合整備事業費用対効果分析マニュアル:平成 30 年 4 月	
公営住宅等整備	公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法:平成 28 年 3 月	
都市再生住宅等整備	住宅市街地総合整備事業費用対効果分析マニュアル:平成 30 年 4 月	
防災街区整備事業	住宅市街地総合整備事業費用対効果分析マニュアル:平成 30 年 4 月	

《事前：参考8》 CVM法の実施による事業効果の確認

○CVM法の概要

アンケートにより住民（世帯）の事業に対する仮想的な税等による支払意志額（WTP）を把握し、これを元に効果の及ぶ範囲の世帯数を乗じて事業の便益額やB/Cを算定する手法です。

○CVM法による事業効果の確認のガイド（案）

1. 都市再生整備計画事業等にかかる事業の説明

- ・都市再生整備計画事業等の事業制度、まちづくりの目標とそれを表現する指標・数値目標を説明する。特に、事業内容については、完成予想図やイメージ写真等を用いて効果的に説明する。
- ・維持管理費等の情報についても収集する。
- ・本事業による事業効果の過大評価を避けるため、関連事業の事業内容、事業費及び効果等といった概要についても調査票に明記すること。

2. 調査票の設計

- ・住民の回答等を誘導するような説明は避け、誤解のない説明を行う必要がある。《CVM法による「都市再生整備計画事業の事業効果に関するアンケート」（例）参照》
- ・事業内容と事業効果を具体的に説明したうえで、事業費と維持管理費を念頭に1世帯当たりの仮想的な支払意志額（WTP）の選択肢を住民に複数示し、その中から選択してもらうものとする。支払期間は、整備される施設等の耐用年数を考慮して設定し、必ず明示するものとする。0円回答には、0円とした理由を必ず聞き、事業の価値を0円とする者と税に対する反対者等を区別できるようにしておくこと。
- ・施設整備を行う場合等、自市町村外からの利用便益が想定される場合には、利用便益を見込むことが可能であるため、年間の利用回数や利用時間が推計できるよう利用頻度を聞いておくこと。利用単価（1回当たり効果額単価）は、所得接近法^{注）}を用い40円/分（「毎月勤労統計調査年報」厚生労働省大臣官房統計情報部）とする。

注）所得接近法とは、節約される時間を所得機会（労働）に充当させた場合に得られる所得の増分をもって時間価値とする方法である。

3. アンケートの範囲

- ・効果の及ぶ範囲。通常は自市町村内の範囲が適当。

4. サンプル数と配布方法

- ・基本的には多くの世帯をランダムに選ぶ必要がある。
- ・サンプル数については、400サンプル回収又は総世帯数の5%を目標とし、100サンプル回収を最低の目標とする。
- ・配布方法は、郵送、自治会での回覧、来庁者への配布、図書館等での留め置きなどでも可とする。

5. 回収・集計

- ・受諾率曲線を描き WTP（年間の支払意志額／世帯）を算出する。《ノンパラメーター法による支払

意志額の求め方 参照》

ただし、拒否回答（税の反対者等）は削除してよい。

6. 事業効果計算書による事業効果の確認

- ・施設等の耐用年数（例えば、供用後 50 年先）までの、各年度の費用と便益を記載し、現在価値に割り戻し^{注)}て、総費用、総便益を計算し、B/C を算出する。《CVM による事業効果計算書例 参照》

注) 評価実施年度を基準年度として割引率（4%）を乗じ、費用、便益を現在価値に換算する。

<便益 (B) の算出>

- ・WTP に世帯数を乗じた年間便益額を調査票で明記した期間にわたり記載する。ただし、同種の施設等が整備された地区が自市町村内にある場合は、便益は効果の及ぶ範囲の世帯数とする。この場合の低減率 α は、例えば「新たな施設の利用者数／新たな施設の利用者数を含む同種の施設の利用者総数」とする。
- ・自市町村以外からの利用が多い場合には、その数を元に効果額単価を乗じて年間の外部集客効果額を算出する。供用期間にわたり便益を記載する。（ただし、自市町村内の利用者を含めてはならないものとする。）

<費用 (C) の算出>

- ・費用は、事業採択後の各年度の事業費、維持管理費、供用終了時の撤去費（撤去がある場合）を加算する。
- なお、用地の残存価値は供用終了後に便益に加算してよいものとする。

《CVM 法による「都市再生整備計画事業の事業効果に関するアンケート」(例)》

1. 都市再生整備計画事業の内容、効果についての説明

〇〇地区（都市再生整備計画事業）は、「□□の効果をまちづくりの目標として」、「それを判断する評価指標は△△とし」「整備計画に位置づけられた〇〇の事業、◎◎の事業、・・・と●●の事業をして」、計画期間終了時に「評価指標の現況値☆☆（従前値）を同目標値◇◇（完了時）にする」ものです。

- ・事業の諸元（事業費、規模等）、位置図、整備イメージ写真・図等を用いて、住民が十分に理解できるように説明すること。（「都市再生整備計画事業の効果に関するアンケート（例）」の「●はじめに本事業の説明をお読み下さい。」の部分参照。）
- ・また、当該事業の実施により得られる様々な効果を住民に意識させるように努めること。（参考3に示した「都市再生整備計画事業の効果に関するアンケート（例）」の間1の部分参照。）

2. 事業の事業効果に関する質問

この事業は「街なかの賑わいの再生」をまちづくりの目標として、あなたの世帯に下記のような負担金を求めたとします。この事業に、あなたの世帯はいくらまで負担して良いとお考えですか。〇年間に渡り毎月負担することとします。下記条件より一つだけお選び下さい。

なお、お答えの際は、負担した金額分だけあなたの世帯で使うことのできるお金が少なくなることを念頭においてお答え下さい。また、負担金については仮定の話です。実際に負担していただくようなことはございません。

負担条件1	A円/月	例	200円/月・世帯
負担条件2	B円/月	例	500円/月・世帯
負担条件3	C円/月	例	1,000円/月・世帯
負担条件4	D円/月	例	2,000円/月・世帯
負担条件5	E円/月	例	5,000円/月・世帯
負担条件0	0円/月（反対、わからない）		

3. 負担条件を0円と答えた方への質問（負担条件を0円と答えた方だけお答え下さい。）

反対の理由を、下記より一つだけお答え下さい。

- (1) 当該事業の必要性が無いから。
- (2) 当該事業に興味・関心がないから。
- (3) 当該事業を税金で行うことには反対だから。
- (4) その他（ ）

注：上記（2）、（3）は拒否回答として集計対象外とする。

《ノンパラメーター法による支払意思額（WTP）の求め方》

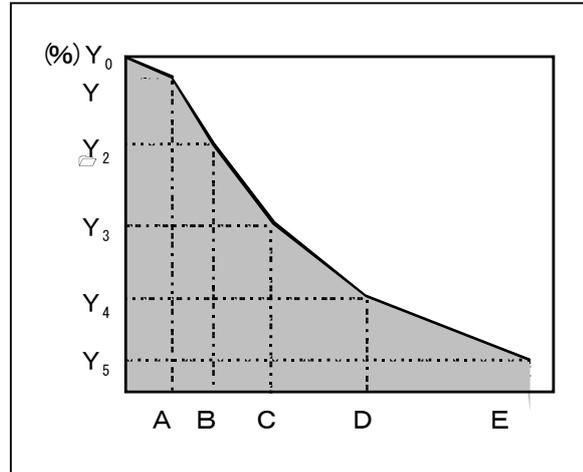
1) 負担条件に対する受諾率の表・グラフの作成

それぞれの回答から受諾率を求めグラフ化する。

<受諾率表>

提示金額(円)	回答割合 (%)	受諾率
0円 ただし 抵抗回 答除く	y ₀	Y ₀ = y ₀ + y ₁ + y ₂ + y ₃ + y ₄ + y ₅ = 100%
A円	y ₁	Y ₁ = y ₁ + y ₂ + y ₃ + y ₄ + y ₅
B円	y ₂	Y ₂ = y ₂ + y ₃ + y ₄ + y ₅
C円	y ₃	Y ₃ = y ₃ + y ₄ + y ₅
D円	y ₄	Y ₄ = y ₄ + y ₅
E円	y ₅	Y ₅ = y ₅

<受諾率曲線グラフ>



2) 毎年の支払意思額の求め方

グラフの網掛け部分の面積を求めることにより平均値を計算しWTP（支払意思額）とする。

$$WTP = \frac{1}{2} \{ (100 + Y_1) \times A + (Y_1 + Y_2) \times (B - A) + (Y_2 + Y_3) \times (C - B) + (Y_3 + Y_4) \times (D - C) + (Y_4 + Y_5) \times (E - D) \}$$

(円/年・世帯)

《CVMによる事業効果計算書 例》

検討条件

(施設の場合の参考例)

敷地面積 (m ²) a	4,000
地価 (千円/m ²) b	220
用地費 (千円) c=a×b	880,000

建物延床面積 (m ²) d	3,000
建設単価<設計・工事・事務費> (千円/m ²) e	300
施設整備費 (千円) f=d×e	900,000

維持管理単価 (千円/m ² ・年) g	1.2
維持管理費 (千円/年) h=g×d	3,600

解体撤去単価 (千円/m ²) i	30
解体撤去費 (千円) j=i×d	90,000

地域住民の年間便益額

効果圏域世帯数	50,000	
年間WTP (千円/世帯)	3,157	←アンケートによる
低減率 (同種の施設がある場合0<α<1)	1.0	
年間便益額 (千円/年)	157,850	
支払い確認期間	20年	←アンケートによる

外部集客効果 (自市町村内の利用者は含めない)

年間外部集客量 (人)	50,000	←推計による
1回当たり効果額単価 (円/人)	1,000	←25分/回と推計した場合
年間外部集客便益 (千円/年)	50,000	

(注1) $R = \frac{1}{(1+0.04)^{t-1}}$ により算出。
割引率は

※αは基準年度(評価実施年度)からの年数
費用は、割引前の費用計に割引率を乗じた値
便益は、割引前の便益計に割引率を乗じた値

事業段階	項目	割引前 1						割引率 2 (注1)	現在価値 3=1*2		
		費用計	用地	建設	維持管理	便益計	地域年間便益		外部集客便益	費用	便益
1	評価年度							1.0000			
2	事業採択	1,060,000	880,000	180,000				0.9615	1,019,231		
3		180,000		180,000				0.9246	166,420		
4		180,000		180,000				0.8890	160,019		
5		180,000		180,000				0.8548	153,865		
6		180,000		180,000				0.8219	147,947		
7	供用開始	3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.7903	2,845	164,267
8		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.7599	2,736	157,949
9		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.7307	2,630	151,874
10		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.7026	2,529	146,033
11		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.6756	2,432	140,416
12		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.6496	2,338	135,015
13		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.6246	2,249	129,822
14		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.6006	2,162	124,829
15		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.5775	2,079	120,028
16		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.5553	1,999	115,412
17		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.5339	1,922	110,973
18		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.5134	1,848	106,705
19		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.4936	1,777	102,601
20		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.4746	1,709	98,654
21		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.4564	1,643	94,860
22		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.4388	1,580	91,212
23		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.4220	1,519	87,703
24		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.4057	1,461	84,330
25		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.3901	1,404	81,087
26		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.3751	1,350	77,968
27		3,600			3,600	50,000		50,000	0.3607	1,298	18,034
28		3,600			3,600	50,000		50,000	0.3468	1,249	17,341
29		3,600			3,600	50,000		50,000	0.3335	1,201	16,674
30		3,600			3,600	50,000		50,000	0.3207	1,154	16,033
31		3,600			3,600	50,000		50,000	0.3083	1,110	15,416
32		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2965	1,067	14,823
33		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2851	1,026	14,253
34		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2741	987	13,705
35		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2636	949	13,178
36		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2534	912	12,671
37		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2437	877	12,183
38		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2343	843	11,715
39		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2253	811	11,264
40		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2166	780	10,831
41		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2083	750	10,414
42		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2003	721	10,014
43		3,600			3,600	50,000		50,000	0.1926	693	9,629
44		3,600			3,600	50,000		50,000	0.1852	667	9,258
45		3,600			3,600	50,000		50,000	0.1780	641	8,902

