

第5部 指標設定等

第5部 指標設定等

1. 事業評価指標の考え方

(1) 都市再生整備計画事業等の事業評価

都市再生整備計画事業等では、交付前後における事業評価を重視しており、交付前には、都市再生整備計画に「目標を定量化する指標」（以下、「指標」という。）と交付終了時の数値目標を設定することにより事業の適切性について事前評価を行い、交付終了時には、この数値目標と交付終了時に計測したデータに基づいて事後評価を実施します。また、事後評価が見込みの値に基づく場合や数値目標を未達成で改善策を行った場合には、フォローアップにより目標の達成状況を確認（評価を確定）することを推奨しています。

このように、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、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、その評価方法の基本については「《第2部》 事前評価 3. 都市再生整備計画の記載方法 (6) 目標を定量化する指標」に次のように解説しています。

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。

また、都市再生整備計画の作成に当たっては、「目標－指標（数値目標）－方針－事業」の関係を整理した上で、目標を計測する適切な指標を設定し、実施する事業を踏まえた効果を見込んだ数値目標を設定することが重要なポイントとなります。「《第2部》 事前評価 3. 都市再生整備計画の記載方法 （6） 目標を定量化する指標」でも次のように解説しています。

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が重要です。

これらの関係を十分に整理せずに、単に計測しやすいなどの理由で指標を選定した場合、事後評価時に適切に事業効果を把握することができなくなる恐れがあります。

（2）近年のまちづくりの動向を踏まえた新たな事業評価の視点

令和2年度の制度再編等により、都市再生整備計画は、従来の都市再生整備計画事業のほか、都市構造再編集中支援事業、まちなかウォークアブル推進事業の3事業を実施する場合に、作成することとされています。

都市構造再編集中支援事業は、おおむね20年後の都市の姿を展望し作成する立地適正化計画に基づく、3～5年を計画期間とした総合的・集中的な個別支援制度です。したがって、立地適正化計画における定量的な目標値に連動して、都市構造再編集中支援事業の指標を設定することが望まれます。

また、まちなかウォークアブル推進事業は、にぎわいあふれるまちなかづくりに必要な施策を重点的・集中的に行う事業であることを踏まえた指標を設定する必要があります。

これら近年のまちづくりの目標・指標の設定について、次のような文献等も参考として下さい。

- 「立地適正化計画作成の手引き」（令和3年10月改訂、国土交通省都市局都市計画課）
- 「都市構造の評価に関するハンドブック」（平成26年8月、国土交通省都市局都市計画課）
※評価指標例をH29.12時点に更新および新規指標を追加（平成30年7月）
- 「まちなかの居心地の良さを図る指標（案）」（令和2年3月、国土交通省都市局まちづくり推進課）

(3) 事業評価指標の問題点

都市再生整備計画事業等では、令和2年度までに事業完了を迎えた地区が約3,100地区あります。これらの地区における事後評価等の結果を見ると、指標を活用した事業評価という観点からいくつかの問題点が明らかになっています。

これらの問題点は、「指標の選定」、「数値目標の設定」、「データの収集・計測」に大別されますが、それぞれが都市再生整備計画事業等の事業評価の根幹に関わる問題点です。

具体的には次のような問題点が見られました。

① 指標の適切性に疑問が持たれるケースがある。

「整備目標との関係が不明確」、「事業との因果関係がわかりづらい」、「事業内容・事業構成を鑑みても改善が見込めない」、「事業の単なる直接効果（アウトプット指標）を設定」など、事前評価で採用した指標の適切性に疑問が持たれるケースが見られます。例えば、次のようなケースです。

■表 5-1 アウトカムとアウトプットの比較

	定義	例示	住民の理解
アウトカム	事業を実施したことによる住民や社会への影響度	・ 交通渋滞距離 ・ 広場の滞在時間 ・ 満足度	住民が豊かさの向上を実感しやすい
アウトプット	事業の実施量	・ 道路整備延長 ・ 公共施設の整備面積	事業と生活の豊かさを関連づけて理解しづらい

ア) 指標「駅乗降客数」

- ・ 交通利便性の向上を目指し、駅前広場の整備、駅周辺インフラの高質化等が実施された。
- ・ 交通利便性が向上し、利用者にとっても快適な空間は整備されたが、それだけで通勤手段が鉄道に変わることはなく、駅周辺施設のサービス向上や公共交通ネットワークの充実等、鉄道利用を促すための事業が実施されていないため、駅乗降客数の増加に結びつかなかった。

イ) 指標「体育館利用者数」

- ・ 地区内最大のイベント会場である体育館の利用状況を高めるため、駅前広場、バスターミナル、鉄道横断施設等が整備された。
- ・ しかしながら、体育館の利用促進に直接的に寄与する事業等が行われていないため、利用者の増加に結びつかなかった。（この教訓を生かし、継続して2期計画でソフト事業等の実施を検討中である。）

ウ) 指標「コミュニティセンター利用者数」

- ・ 地域のコミュニティ活動の活性化等のために、コミュニティセンターが整備された。
- ・ 指標の定義を「会議室等の利用回数」としていたが、従前施設の会議室が比較的多く

利用されていたため、指標に十分な効果が現れなかった。（屋外スペースや図書館等の利用については従前以上に活用されており、対象が適切でなかったと言える。）

エ）指標「雇用者数」

- ・ 道路、ボードウォークの整備、サインの設置等により、自然環境を活かした観光活動の活性化を目指した。
- ・ 指標が「町全体」の雇用者数だったが、地区内の雇用効果だけで町全体の雇用数を押し上げる効果は得られなかった。（地区内だけで見れば雇用効果はあったため、対象が適切でなかったと言える。また、まちづくりの目標（自然環境を活かした観光活動の活性化）に対して、事業の効果を図る指標としては、観光客数、来街者数等が考えられ、指標自体も適切ではなかったと言える。）

このような問題を生じさせないためには、事前評価の段階に「目標に合った指標を用いているか」、「計画している事業を実施することで効果が期待できる指標か」といった点に留意して評価指標を選定する必要があります。

②数値目標の妥当性に疑問が持たれるケースがある。

「過大な目標値の設定」、「目標値の設定根拠が曖昧」など、数値目標が適切に設定されているかどうか疑問が持たれるケースが見られます。例えば、次のようなケースです。

ア）指標「イベント来場者数」

- ・ 地域資源を活かした賑わいのあるまちづくりを目指し、土地区画整理事業等のほか、植栽事業等が実施された。
- ・ 従前値との比較で数値目標を設定したが、従前値がたまたま高い数値を示した特異年のデータであったため、従前値から算出した目標値が過大となってしまった。（従前値だけでなく過去の傾向（平年値）との比較では十分な効果が見られた。）

イ）指標「小学校児童数」

- ・ 過疎対策の一環として公営住宅整備等が実施された。
- ・ 同市は、過疎地域にあつて以前より地域おこし活動が活発だったこともあり、目標を意欲的に高めに設定したが、結果的に目標を達成することができなかった。（政策目標としては良くても事業目標としての適切性に問題があったと考えられる。）

ウ）指標「自動車交通量」

- ・ 中心市街地の活性化、地区内外の交通安全、アクセス性の向上のため、道路、公園整備、土地区画整理事業等が実施された。
- ・ しかしながら、指標の計測対象となる道路に加え、平行する道路が新たに整備されたため、計測対象道路の交通量が分散し、目標（交通量の増加）を達成することができなかった。（交通安全性、アクセス性の観点から分散化、交通量減は望ましいと見ることもできる。）

エ）指標「地区内人口」

- ・ 利便性、安全性の高い快適なまちづくりを目指し、土地区画整理事業（関連事業）の実施にあわせ、周辺道路、公園・緑地整備等が行われた。
- ・ 土地区画整理事業の進捗が当初予定より遅延したため、目標を達成できなかった。（土地区画整理事業の工程及び遅延リスクを考慮した目標値設定とすべきであった。また、宅地完成直後に入居につながるとは限らないことを考慮すべきであったと言える。）

このような問題に対しては、「事業の直接的な効果が生じるのか」、「間接的に民間事業等による効果が生まれるのか」といった点に十分注意して数値目標を設定する必要があります。

③データの収集・計測方法が適切でないと考えられるケースがある。

「事業前後のデータが異なる方法で収集・計測されている」、「従後の収集・計測方法を確定していなかった」など、事業評価のためのデータの収集・計測の方法に不適切なケースが見られます。例えば、次のようなケースです。

ア)「利用登録団体数」

- ・ 地域コミュニティの活性化、安全・安心のまちづくりを目指し、地域コミュニティセンターや地域防災施設の整備等が実施された。
- ・ 地域コミュニティの活性化を図る指標として、コミュニティセンターを利用する際に不可欠な利用登録の団体数を採用したが、事業期間中に、登録審査基準が事業開始前より厳格化してしまい、目標値の達成には至らなかった。（登録審査基準の変更時点で目標値の妥当性の検証や他指標の活用を検討をすべきであった。）

イ) 指標「地域来場者数」

- ・ 観光振興、コミュニティの活性化等を目指し、道の駅や公園の整備、観光面のソフト施策等が実施された。
- ・ 観光面での効果は認められたが、評価値の算出に用いた県の観光入込客数の調査結果が従前値の数倍の数値となっており、地区の規模に対して数値があまりに大きく、データに信憑性に欠けると判断され評価対象から除外された。（観光データについて指摘されることが少なくない計測基準の問題と考えられる。データの信頼性の事前チェックが必要である。）

ウ) 指標「従業者数」

- ・ 市街地再開発事業を中心に、賑わい創出、住環境整備のため、観光関連施設整備等が実施された。
- ・ 指標は、事業所・企業統計のデータを採用したが、事後評価段階では最新調査年次のデータが公表されておらず、従前値と同様の方法でデータを収集することができなかった。（事後評価の時期、手順が認識されていれば防げた可能性がある。）

エ) 指標「地区人口」

- ・ 地域の交流促進、地区住民の増加による過疎解消に向け、公営住宅、地域交流施設整備等が実施された。
- ・ 事後評価において、事前評価段階での従前値の算定資料が見つからず、同じ手法で評価値を算定することができなかった。（市町村合併等に伴い、計画当時の資料が散逸し

た可能性がある。)

これらは極めて基礎的な問題であり、事前評価の段階から「事後評価段階に入手できるデータか」、「評価をするに当たって信頼できるか」、「事業効果を見るために適した方法か」といった点に留意しながらデータの収集・計測方法を検討する必要があります。

(4) 事業評価に向けて

都市再生整備計画事業等の事業評価は、市町村の自主性、裁量性を重視するという制度の特徴を踏まえると、極めて重要な位置づけを持ちますが、これまでに実施した事後評価の先例（約3,100地区）からは前項に示したような問題点が明らかになり、都市再生整備計画の作成段階から事業評価をより適切に実施することが重要であることがわかります。

一方、採択地区における指標の設定状況や完了地区における事後評価結果を分析した結果、指標の選定、既存データの活用、評価方法の工夫・留意点等に関する蓄積や知見も整理されてきています。

また、近年のまちづくりの動向を踏まえると、都市構造再編集中支援事業においては、立地適正化計画の定量的な目標値との連携も必要です。

「第5部 指標設定等」は、このような蓄積・知見、近年のまちづくりの動向を踏まえ、市町村による指標の選定、データの収集・計測等（※）を手助けすることを目的としており、適切な事業評価の実施に役立てることができると考えます。

また、新規採択地区における事前評価だけではなく、交付期間中の地区においても都市再生整備計画をレビュー（再確認、再検証）する際に「第5部 指標設定等」を活用することで、適切な事後評価に繋げることができるものと期待します。

※指標に関わるデータは、既存の統計調査や資料から収集、新たに計測、基礎資料に基づいて算定など、様々な方法で収集・計測等を行うことが考えられますが、本項では、これらを総称して「収集」と言います。

2. 指標の選定

(1) 指標の例示

都市再生整備計画事業等の実施主体である市町村は、都市再生整備計画の区域（以下、「計画区域」という）の整備目標や実施される事業内容等を踏まえ、適切な指標を選定する必要があります。

一方、「指標を活用した評価方法に慣れていない」、「活用しやすいデータの所在がよく分からない」、「データ収集の手間等を省くためにどうしたらよいか」など、指標の選定に当たっての課題は少なくありません。

このようなことから、次のような指標を例示することにより、市町村による指標の選定に役立てていただきたいと思います。（指標例は表 5-2 指標（例）参照）

- 採択地区でも多く採用されており、使いやすい指標（特に既存の統計資料を始め、比較的収集しやすい指標）
- 上位・関連計画で採用されており、共通で使える指標（事業評価のために独自の調査を伴わない指標）
- 多様な事業目標に対応できる広範な分野の指標

なお、ここで例示する指標は、事業評価の指標として用いることを義務づけるものではありません。あくまでも、市町村による指標の選定の参考とするものです。

事業評価に当たり、例示した指標から指標を選定していただく他、例示する指標及び後段の「4. データ収集の方法」を参考とし、独自の指標を選定していただいても構いません。

また、指標の選定に当たっては「3. 指標を活用した評価の方法 3-1 事前評価（3）因果関係の整理と分析」及び「3. 指標を活用した評価の方法 3-2 事後評価（2）効果発現要因の整理」の内容にも留意して下さい。

(2) 指標選定に関する留意点

①簡易かつ継続的に収集可能なデータを活用する。

データ収集等の手間を省き、一定のデータ品質を確保するためには、指定統計や都市計画基礎調査、あるいは都道府県や市町村が実施・蓄積してきた統計資料等を活用することが望ましいと考えます。

また、事業評価に当たっては、過去のデータ推移や市町村全体等の地域のデータを参考とすることが望まれます。

ところが、独自の指標を活用した場合、計画区域以外のデータ、事業期間より前のデータを収集することが困難、あるいは収集に多大な労力を要する場合もあり、使い易さという点では課題があります。

指標を選定する際にはこのような点に留意することも必要です。

②幅広くデータの所在を確認する。

指定統計や都市計画基礎調査を始めとする統計資料等以外でも、経年的な変化を把握することができるなど、事業評価に活用できるデータもあります。例えば、観光関連のデータは、市町村

の観光担当部局が独自のデータを保有していたり、観光協会等の団体が調査していたりするケースもあります。また、データの高度化も進んでおり、例えば滞留人口の計測は、携帯電話基地局データを活用した面的な滞留人口データなどを活用することも考えられます。

事前評価に当たっては、関係部局や外部機関に問い合わせやヒアリングを行うなど、幅広くデータの有無、所在、使い勝手を確認し、適切な指標を選定することが望まれます。なお、このような指標は、総合計画や市町村マスタープラン等の上位・関連計画等で数値目標として設定し、定期的に観測している場合もあるため、他計画における指標の設定を確認することも有効です。

また、GIS等によりデータが蓄積されていれば、過去のデータ収集、多様な分析が可能となる場合がありますので、指標の選定に当たっては、それらの活用可能性を確認することを推奨します。

③指標の定義を明示する。

指標を選定する際には、データの出典資料、計測方法、算定方法等を明らかにする必要があります。

モニタリング、事後評価の段階で、従前のデータ定義が曖昧となっているケースがありますので注意して下さい。また、多くの市町村では交付期間中に人事異動があり、また、市町村合併や組織の再編等により担当者が替わる可能性があります。

後任担当者が見た際に混乱することがないように、どのようなデータを利用しているかなどを明示しておくことが重要です。

④事後評価で利用できるデータか十分確認する。

指標及び出典データの選定に当たっては、調査年次に留意する必要があります。指定統計等は3年間隔、5年間隔で調査されるものがあるため、データは入手しやすいものの、調査年次がうまく合致しないと、交付開始前年度あるいは交付終了年度のデータが収集できない可能性があります。指標として活用する場合には調査年次をよく確認して下さい。

⑤データ収集の可否をチェックする。

④のように調査年次と交付期間が合わないケース以外にも、交付終了年度のデータが収集できなくなるケースがあります。例えば、民間企業等に聞き取り調査を行う場合、従前は協力して貰えたが、事後評価段階では企業の意向が変わる、店舗が移転するなどの理由で協力が得られないケースがあります。このような問題を未然に防ぐため、事前評価の段階から事後評価段階のデータ収集の可否を十分吟味しておくことが重要です。

⑥指標の信頼性等を再確認する。

事前評価段階ではデータの信頼性を十分確認することが必要です。根拠が曖昧な算出方法をとっていたり、調査方法や調査対象が異なったりしているような統計調査では、事業前後を適切に比較できません。指標の選定段階で信頼性に不安が持たれる場合などは、他の指標の活用、データの出典を変えるなど、指標の見直しを行うことも考えられます。

⑦継続性を担保する。

③の指標の定義だけでなく指標の選定理由（課題、方針、事業等との関係等）も記録に残しておくことが重要です。これにより、事前評価段階での評価の考え方などを確認することが可能と

なり、事後評価を適切に実施することに役立てることができます。

■表 5-2 指標（例）

指標分野	都市再生整備計画の目標（例）	評価指標（例）
居住人口等	①人口の定着（増加、減少抑制、年齢構成比の改善） ②まちなか等におけるコミュニティの回復 ③人口密度の維持（※立地適正化計画における目標と連動）	①全人口、年齢階級別人口、転出入人口 等 ②全世帯数、世帯主の年齢階級別世帯数、児童・生徒数が居る世帯 等 ③新規住宅着工数、住宅戸数 等
交流・関係人口等	①まちなか等における賑わいの創出等 ②観光振興、交流活動の促進等 ③まちなか等の環境、快適性の向上、居心地の良さ等	①地区観光入込客数、観光スポット来訪者数、観光施設等利用者数等 ②地区来街者数、商店街来街者数（利用者数）等 ③地区宿泊客数 ④観光消費額 等
にぎわい・快適性	①まちなか等における賑わいの創出等 ②観光振興、交流活動の促進等 ③交通環境の改善（歩行環境、交通利便性） ④まちなか等の環境、快適性の向上、居心地の良さ等	①駅前広場等、公共施設の自転車、歩行者交通量 ②交通所要時間 ③アイレベルでまちに開かれている店舗数 ④まちの用途の多様性の向上
交通利便性	①まちなか等における賑わいの創出等 ②観光などによる広域からの集客増 ③交通弱者対策（高齢者の活動支援）	①鉄道駅、電停の乗降客数（乗客数） ②路線バス、コミュニティバス利用者数等
稼ぐ力	①経済活動の活性化（消費向上、雇用創出等） ②観光活動に経済効果増大（同上） ③エリア価値・持続性の向上（※立地適正化計画における目標と連動）	①小売販売額、商業販売額等 ②商業従業者数 ③その他（来店者数、店舗数・空き店舗数、リノベーション事業化件数等） ④事業所数 ⑤路線価、公示・基準地価 ⑥宅地評価額、固定資産税
公的空間創出	①まちなか等における賑わいの創出等 ②まちなか等の環境、快適性の向上、居心地の良さ等	①建物・敷地のオープン化の件数
公的空間の利活用状況	①まちなか等における賑わいの創出等 ②まちなか等の環境、快適性の向上、居心地の良さ等	①道路やオープンスペース（公園や広場等）の活用件数 ②オープンスペース（公園や広場等）における滞留人口 ③滞留者等の活動の量・多様性（行動の種類）
公共公益施設等利活用状況	①少子化への対応（子育て支援等） ②高齢化への対応（健康的な生活環境、コミュニティへの参加機会等） ③暮らしやすい環境の創造（生活環境、利便性の向上） ④地域におけるコミュニティ活動等の促進 ⑤都市機能増進施設の集約（※立地適正化計画における目標と連動） ⑥まちなかや観光地の活性化（集客力の向上、消費効果） ⑦地域のコミュニティの醸成 ⑧住民等による様々な活動への参加促進（活動参加への契機） ⑨まちなか等の環境、快適性の向上、居心地の良さ等	①公共公益施設等（交流センター、公園・広場、医療・福祉施設、文化施設、子育て支援施設等）の利用者数、回数等 ②イベント開催状況（開催回数、参加者・参加団体数）
安全・安心	①防災性の向上（消防活動困難地域の解消、不燃領域の拡大等） ②安心して歩ける歩行環境づくり ③アメニティの向上（景観形成、緑環境の向上） ④歩行安全性の向上	①オープンスペース（公園、広場、緑地等）の整備状況（人口当たり面積、誘致圏人口等） ②市街地の安全性・防災性（消防活動困難地域、狹隘道路率、避難圏域、避難地面積、避難時間・距離等） ③バリアフリー整備率 ④交通事故の発生件数 ⑤違法駐車、路上駐車台数 ⑥放置自転車台数
まちづくり・コミュニティ・地域活動（持続性）	①地域におけるコミュニティ活動等の促進、地域のコミュニティの醸成 ②少子化への対応（安心できる子育て環境の形成等） ③高齢化への対応（コミュニティへの参加機会等） ④外部との交流活動の促進	①まちづくり・コミュニティ活動への参加者数、参加団体数 ②まちづくり・コミュニティ活動の開催回数 ③防災組織加入率・加入者数、防災活動参加率等 ④地域活動に取り組む団体数
コスト削減	①持続可能性の確保（※立地適正化計画における目標と連動）	①公共施設維持管理費
<共通>満足度調査	※にぎわい・快適性、安全・安心等の向上を図る指標の調査方法	※にぎわい・快適性、安全・安心等の向上を図る指標の調査方法

(3) 指標別事項

表 5-2 に例示した指標分野ごとに、具体の指標設定例を整理します。

1) 居住人口等

1. 指標分野		居住人口等
2. 都市再生整備計画の目標（例）		人口や世帯数の増減を測るために活用します。 全人口・世帯数だけでなく、特定の年齢層の人口・世帯数、転出入の状況を測る場合にも活用します。 <u>主に以下のような目標を設定している計画区域での活用が考えられます。</u> ①人口の定着（増加、減少抑制、年齢構成比の改善） ②まちなか等におけるコミュニティの回復 ③人口密度の維持（※立地適正化計画における目標と連動）
3. データ		収集の対象となるデータは以下のようなものがあります。 ①全人口、年齢階級別人口、転出入人口 等 ②全世帯数、世帯主の年齢階級別世帯数、児童・生徒数が居る世帯 等 ③新規住宅着工数、住宅戸数 等
4. 収集方法 （出典資料） ※後掲「4. データ収集の方法」（P5-45～）もあわせて参照のこと		① 国勢調査 ・町丁目・小字でのデータ収集が可能 ②住民基本台帳 ・町丁目・小字でのデータ収集が可能 ③建築着工統計、建築確認申請件数 ・事業最終年度のデータ収集時点では、事業が完了せず、新規入居等が行われておらず、正確な評価ができないことも考えられます。 ・そのため、住宅建設に関するデータから人口を推計するなどしてデータを補足します。 ③の調査単位は、人口と同様に町丁目・小字単位とすることが望まれます。 通常、建築着工統計は、市町村単位までしか集計されていません。一方、建築確認申請件数は、通常、都市計画基礎調査の建物新築状況として、概ね町丁目・小字と同等の調査区（調査ゾーン）単位に集計されています。 以上より、集計単位の問題から建築着工統計が利用できない場合は、建築確認申請データを利用することが望まれます。
5. 解説		
	データの収集期間	基本事項に記載の通りとします。
	市町村全体等のデータの反映	特に人口減少が著しい地域では、市町村全体等のデータを十分踏まえて慎重に数値目標を設定することが考えられます。
	独自の調査、計測方法	統計資料等、既存のデータを活用できない場合には、例えば、地図情報等から住戸数をカウントし、地域の平均世帯数から概ねの人口を推計するような方法が考えられます。

2) 交流・関係人口等

1. 指標分野		交流・関係人口等
2. 都市再生整備計画の目標（例）		人を集め、賑わい創出等を狙いとする地区に訪れる人の増減を測るために活用します。また、計画区域全体ではなく、特定の施設や地点を訪れる人を対象とすることもあります。 主に以下のような目標を設定している計画区域での活用が考えられます。 ① まちなか等における賑わいの創出等 ② 観光振興、交流活動の促進等 ③ まちなか等の環境、快適性の向上、居心地の良さ等
3. データ		収集の対象となるデータは以下のようなものがあります。 ① 地区観光入込客数（計画区域全体）、観光スポット来訪者数（計画区域内の特定エリア）、観光施設等利用者数等（計画区域内の特定施設） ② 地区来街者数、商店街来街者数（利用者数）等（計画区域内の特定エリア、特定施設） ③ 地区宿泊客数 ④ 観光消費額 等
4. 収集方法（出典資料）	※後掲「4. データ収集の方法」（P5-45～）もあわせて参照のこと	① 市町村が独自に実施している観光統計調査等 - 調査単位は市町村によって異なります。（市町村全体、行政区画をいくつかに分割した地域ごと、主な観光地、観光施設等） ② 都道府県、観光協会等で実施している観光統計調査等 - 調査単位は都道府県によって異なります。 ③ 全国統一基準の観光統計調査 - 都道府県が調査を実施し、整理した「観光入込客統計調査データ共有様式」を観光庁で取りまとめ、全国集計したデータであり、観光入込客数や観光消費額等について、対象施設や計画対象区域の動向と都道府県内、全国の動向等地域間で比較することが考えられます。 ④ 他者保有資料の活用 - 観光施設や観光地の所有者、管理者等が保有している利用者数等のデータを活用することが考えられます。 観光客数・来街者数は計画区域単位でデータを収集することが難しいケースが少なくないと考えられます。また、対象を計画区域全体とする必要性が低いケースも考えられます。 そのため、データの収集に当たっては、計画区域全体を対象とするだけでなく、以下のような対応が考えられます。 「3. データ」の①②に示したように施設、特定エリア等を対象とする。 - 代表的な観光地が計画区域内にある場合は、市町村のデータを活用する。 なお、近傍に立地する複数の観光施設等の利用者数を合算した場合、回遊観光により同一観光客が重複カウントされることから、計画区域全体の観光入込客数よりも過剰となる場合がある点に留意する必要があります。
5. 解説		
データの収集期間		基本事項に記載の通りとします。 なお、観光客数等のデータは、計測時期（季節等）の影響が大きいと考えられるため、データ収集の時期については十分に留意する必要があります。
市町村全体等のデータの反映		計画区域の観光客数等が市町村全体の殆どを占めるような場合、市町村全体等のデータと比較する意味はなく、基本的に計画区域の過去の傾向から数値目標を設定します。
独自の調査、計測方法		統計資料等、既存のデータを活用できない場合には、市町村、市町村以外の団体が保有するデータの活用、市町村職員による実測（※）などの方法が考えられますが、以下の点に留意して下さい。 - 経年的な比較が可能である（出典、方法が同じか）。 - 一定の信頼性を確保できる（出典、方法の妥当性、計測時期）

※特定の施設や地点を対象とした指標の場合、他計測地点等の結果に基づく推計等による計測は望ましくありません。

3) にぎわい・快適性

1. 指標分野		にぎわい・快適性
2. 都市再生整備計画の目標（例）		交通利便性、快適性の向上に加え、都市活動の活発化やエリア価値の向上を図る地区において道路等の利用状況を測るために活用します。 <u>主に以下のような目標を設定している計画区域での活用が考えられます。</u> ①まちなか等における賑わいの創出等 ②観光振興、交流活動の促進等 ③交通環境の改善（歩行環境、交通利便性） ④まちなか等の環境、快適性の向上、居心地の良さ等
3. データ		収集の対象となるデータは以下のようなものがあります。 ①駅前広場等、公共施設の自転車、歩行者交通量 ②交通所要時間 ③アイレベルでまちに開かれている店舗数 ④まちの用途の多様性の向上
4. 収集方法 （出典資料） ※後掲「4. データ収集の方法」（P5-45～）もあわせて参照のこと		①都道府県、市町村による交通量調査等 ・定期、不定期で実施されていることがあります。 ②他者保有データの活用 ・商店街などで定期的に歩行者交通量を計測しているケース等があり、この種の資料を活用することが考えられます。 ----- 複数時点のデータを収集・計測する場合、調査時点により調査地点が異なることがあります。異なる調査地点を同一調査地点として見なす場合は、両地点の立地環境・特性を十分勘案した上で、比較・分析を行います。
5. 解説		
	データの収集期間	基本事項に記載の通りとします。 なお、事業の効果を適切に測定するため、事業前（従前値）の計測日と同様又は近似の気象条件、曜日（平日・土休日）、時間帯で測定することを推奨します。また、気象条件等により、測定した数値が特異値となる場合も考えられることから、予備日を設定し、再計測すること考えられます。
	市町村全体等のデータの反映	データの性質上、市町村全体のデータを定義することが難しいため、数値目標の設定に当たって考慮する必要性は低いと考えられます。
	独自の調査、計測方法	統計資料等、既存のデータを活用できない場合には、市町村、市町村以外の団体が保有するデータの活用、市町村職員による実測（※）などの方法が考えられますが、以下の点に留意して下さい。 ・経年的な比較が可能である（出典、方法が同じか）。 ・一定の信頼性を確保できる（出典、方法の妥当性、計測時期）
	過去データが収集できない場合	過去のデータが取得できない場合には、事業前後、事業中のみのデータで評価を行う必要があります。このような場合、以下の点に留意して評価を行う必要があります。 ・目標値の設定根拠に関する十分な説明（事前評価） ・事業前後のデータ推移と事業との因果関係の分析（事後評価）

※特定の施設や地点を対象とした指標の場合、他計測地点等の結果に基づく推計等による計測は望ましくありません。

4) 交通利便性

1. 指標分野	交通利便性
2. 都市再生整備計画の目標（例）	交通利便性向上に加え、都市活動の活発化を測る地区において、公共交通機関利用者の状況を測るために活用します。観光振興、駅近傍での大規模集客施設の立地、公共交通網の再編、住宅地開発等により公共交通機関利用の増加が期待される地区での活用が考えられます。 主に以下のような目標を設定している計画区域での活用が考えられます。 ① まちなか等における賑わいの創出等 ② 観光などによる広域からの集客増 ③ 交通弱者対策（高齢者の活動支援）
3. データ	収集の対象となるデータは以下のようなものがあります。 ① 鉄道駅、電停の乗降客数（乗客数） ② 路線バス、コミュニティバス利用者数等 鉄道駅等の場合、計画区域内又は計画区域に隣接する施設が対象となりますが、基本事項に記載したように、計画区域との関係が強いと認められる場合には、計画区域外を対象とすることが可能です。 バスについては、計画区域内に停留所がある路線が対象となります。
4. 収集方法 （出典資料） ※後掲「4. データ収集の方法」（P5-45～）もあわせて参照のこと	① 交通事業者等の公表資料 ・ 独自に公表している他、都道府県、市町村の統計書等に掲載されていることがあります。 ② 他者保有データの活用 ・ 公表されていない場合には、交通事業者等にデータ提供を依頼します。
5. 解説	
データの収集期間	基本事項に記載の通りとする。 なお、計測の日時、曜日、気象条件等がデータに与える影響が大きいと考えられるため、十分に留意する必要があります。 ※（3）交通環境等を参照して下さい。
市町村全体等のデータの反映	鉄道等の公共交通機関の利用者数が減少傾向にある地域は少ないと考えられることから、市町村全体の利用者数、当該路線全体の利用者数の動向を踏まえて数値目標を設定することが考えられます。この場合、当該駅等と市町村、路線全体のデータの出典資料は同一のものとします。 バスについても、鉄道と同様に市町村全体や路線が市町村界を超える場合には、路線全体を考慮することが考えられます。
独自の調査、計測方法	統計資料等、既存のデータを活用できない場合には、市町村職員による実測などの方法が考えられますが、以下の点に留意して下さい。 ・ 経年的な比較が可能である（方法が同じか）。 ・ 一定の信頼性を確保できる（方法の妥当性、計測時期）
過去データが収集できない場合	過去のデータが取得できない場合には、事業前後、事業中のみのデータで評価を行う必要があります。このような場合、過去のデータ推移との比較ができないため、以下の点に留意して下さい。 ・ 目標値の設定根拠に関する十分な説明（事前評価） ・ 事業前後のデータ推移と事業との因果関係の分析（事後評価）

5) 稼ぐ力

1. 指標分野	稼ぐ力
2. 都市再生整備計画の目標（例）	商業活動、観光活動の活発化やエリア価値の向上等を狙いとする地区において、計画区域内の商業活動状況の変化を測るために活用します。 主に以下のような目標を設定している計画区域での活用が考えられます。 ①経済活動の活性化（消費向上、雇用創出等） ②観光活動に経済効果増大（同上） ③エリア価値・持続性の向上
3. データ（※）	収集の対象となるデータは以下のようなものがあります。 ①小売販売額、商業販売額等 ②商業従業者数 ③その他（来店者数、店舗数・空き店舗数、リノベーション事業化件数等） ④事業所数 ⑤路線価、公示・基準地価 ⑥宅地評価額、固定資産税
4. 収集方法（出典資料） ※後掲「4. データ収集の方法」（P5-45～）もあわせて参照のこと	①経済センサス - 基礎調査（H26 商業統計調査が統合） ・町丁目、小字単位で収集できますが、一般的な集計単位ではないため、収集に手間と時間を要します。 ②他者保有データの活用 ・商店街組織が独自に来街者数、売上げ等を集計しているケースがあります。 ・また、大型商業施設等では店舗ごとにデータを集計している筈です。 ・データの集計にあたって、AIカメラ、IoTセンサ等の新技術が導入されている施設においては、それらデータの活用も考えられます。 ・公表の可否の問題はありますが、可能な範囲でこれらのデータ提供を依頼します。 ③都道府県、市町村等が実施する商圈調査等 ・数年おきに実施されている場合があります。 ・調査間隔が均等でない場合もありますが、留意した上で活用することは可能です。 ④国等の公表資料 ・国土交通省地価公示、都道府県地価調査は、毎年実施されており、「土地総合情報システム」のウェブサイトから情報を入手できます。 ・また、国税庁による地価公示価格等を基にした路線価の活用も考えられます。 ⑤関係部署が個別に保有するデータの活用 ・地公体の財政部局が管理している宅地評価額や固定資産税に関するデータを収集します。
5. 解説	
データの収集期間	基本事項に記載の通りとします。
市町村全体等のデータの反映	地域の動向は地区にも関係することが予想されることから、市町村全体等の動向を踏まえて数値目標を設定することが考えられます。
独自の調査、計測方法	商業統計等の指定統計は、市町村が予め町丁目・小字単位に集計していないケースが少なくなく、過去の個票（調査票）を活用したデータ収集には多大な労力を要します。そのため、経年的なデータ収集の可能性を踏まえつつ、他者保有データの活用、計画区域に限定した独自調査を実施すること等が考えられます。 来店者数、店舗数等については、独自調査による収集が比較的容易です。 ただし、経年比較等を行う観点から、できるだけ既存統計等を活用することが望まれます。

	過去データが収集できない場合	過去のデータが取得できない場合には、事業前後、事業中のみのデータで評価を行う必要があります。このような場合、過去のデータ推移との比較ができないため、以下の点に留意して下さい。 ・ 目標値の設定根拠に関する十分な説明（事前評価） ・ 事業前後のデータ推移と事業との因果関係の分析（事後評価）
	新規施設の取扱いについて	大型商業施設等、データ収集対象が新規立地施設の場合、販売額、従業者数等の従前値が0となります。このような場合、施設ができれば効果が出るのは当たり前であるため、評価に当たっては工夫が必要です。 例えば、単独施設のみを対象とするのではなく、計画区域全体又は複数の施設を対象に評価を実施すること等が考えられます。 一方、単独施設のみを対象に評価する場合には、数値目標の妥当性について適切に説明する必要があります。

※小売販売額、商業販売額、商業従業者数等については、大型店舗の開業・撤退等による影響が大きいことから、目標値の設定及び評価値の計測については、過去のトレンド分析等を踏まえて留意することが求められます。（目標値及び評価値に特異値が含まれないよう注意すること等が考えられます。）

6) 公的空間創出

1. 指標分野	公的空間創出
2. 都市再生整備計画の目標（例）	人を集め、にぎわい創出やエリア価値の向上等を狙いとする地区において、計画区域内の滞在環境の変化を測るために活用します。 <u>主に以下のような目標を設定している計画区域での活用が考えられます。</u> ①まちなか等における賑わいの創出等 ②まちなか等の環境、快適性の向上、居心地の良さ等
3. データ	収集の対象となるデータは以下のようなものがあります。 ①建物・敷地のオープン化の件数
4. 収集方法（出典資料） ※後掲「4. データ収集の方法」（P5-45～）もあわせて参照のこと	①実態調査 ・現地における実態調査により把握することが考えられます。 ・新築の場合、建築確認申請書での確認も考えられますが、既存建物のオープン化が考えられますので、建築確認申請書のみの収集の場合、適切に把握できない可能性があります。

7) 公的空間の利活用状況

1. 指標分野	公的空間の利活用状況
2. 都市再生整備計画の目標（例）	人を集め、にぎわい創出やエリア価値の向上等を狙いとする地区において、計画区域内の滞在環境の変化を測るために活用します。 <u>主に以下のような目標を設定している計画区域での活用が考えられます。</u> ①まちなか等における賑わいの創出等 ②まちなか等の環境、快適性の向上、居心地の良さ等
3. データ	収集の対象となるデータは以下のようなものがあります。 ①道路やオープンスペース（公園や広場等）の活用件数 ②オープンスペース（公園や広場等）における滞留人口 ③滞留者等の活動の量・多様性（行動の種類）
4. 収集方法（出典資料） ※後掲「4. データ収集の方法」（P5-45～）もあわせて参照のこと	①他者保有データの活用 ・管理者が保有・把握している件数を活用することが考えられます。 ・商店街などで定期的に歩行者交通量を計測しているケース等があり、この種の資料を活用することが考えられます。 ・携帯電話基地局データの活用も考えられますが、データの性質上、推計人口となるため、留意した上で活用することは可能です。 ・さらに、AIカメラ、IoTセンサ等の新技術が導入されている地区においては、それらデータの活用も考えられます。 ②実態調査 ・滞留者等の属性やどのような活動をしているかについては、現地における実態調査により把握することが考えられます。 ※詳細は、「まちなかの居心地の良さを図る指標（案）」（令和2年3月、国土交通省都市局まちづくり推進課）を参照ください。 ----- 複数時点のデータを収集・計測する場合、調査時点により調査地点が異なることがあります。異なる調査地点を同一調査地点として見なす場合は、両地点の立地環境・特性を十分勘案した上で、比較・分析を行います。

8) 公共公益施設等利活用状況

1. 指標分野	公共公益施設等利活用状況
2. 都市再生整備計画の目標（例）	地域におけるコミュニティ活動の促進等や生活環境向上を狙いとしている地区、あるいは福祉サービス、育児サービスの充実に力を入れている地区等において、主に公共公益施設の住民利用、地域活動の状況を測るために活用します。 主に以下のような目標を設定している計画区域での活用が考えられます。 ①少子化への対応（子育て支援等） ②高齢化への対応（健康的な生活環境、コミュニティへの参加機会等） ③暮らしやすい環境の創造（生活環境、利便性の向上） ④地域におけるコミュニティ活動等の促進 ⑤都市機能増進施設の集約（※立地適正化計画における目標と連動） ⑥まちなかや観光地の活性化（集客力の向上、消費効果） ⑦地域のコミュニティの醸成 ⑧住民等による様々な活動への参加促進（活動参加への契機） ⑨まちなか等の環境、快適性の向上、居心地の良さ等
3. データ	収集の対象となるデータは以下のようなものがあります。 ①公共公益施設等（交流センター、公園・広場、医療・福祉施設、文化施設、子育て支援施設等）の利用者数、回数等 ②イベント開催状況（開催回数、参加者・参加団体数） 計画区域全体で行われるイベントを対象とする他、特定の場所や施設を対象とすることも考えられます。
4. 収集方法 （出典資料） ※後掲「4. データ収集の方法」（P5-45～）もあわせて参照のこと	①市町村の統計書 ・施設別に年度ごとの利用状況が記載されていることが多いです。 ・過去分については、過去の統計書から収集します。 ・経済、観光関連の部署が保有するデータを活用します。 ②関係部署が個別に保有するデータの活用 ・統計書に記載されていなくとも、施設の担当部署でデータを管理している場合があるので、そこからデータを収集します。 ・データの把握にあたって、A Iカメラ、I o Tセンサ等の新技術が導入されている施設においては、それらデータの活用も考えられます。 ③他者保有データの提供依頼 ・①②で収集できない場合は、管理実務者（施設管理者、自治会等）等に対してデータの提供を依頼します。 対象とするイベントは市町村の判断に委ねますが、収集に当たっては対象とした理由を、イベントの内容、規模、主催者等により説明することが望まれます。
5. 解説	基本事項に記載の通りとします。
	①については、施設ごとのデータに市町村全体の動向を加味して数値目標を設定することが考えられます。 また、施設単体でのデータ収集が難しい場合には、市町村全体の過去のデータを踏まえて数値目標を設定することも考えられます。 ②については、地区の状況に依存するデータであり、市町村データを考慮する必要性は低いと考えられます。
	独自の調査、
	個別の施設、担当部署等にデータの提供を依頼する他、市町村の職員、委託

計測方法	業者が実測（※）する方法が考えられます。
過去データが収集できない場合	過去のデータが取得できない場合には、事業前後、事業中のみのデータで評価を行う必要があります。このような場合、過去のデータ推移との比較ができないため、以下の点に留意して評価を行う必要があります。 ・目標値の設定根拠に関する十分な説明（事前評価） ・事業前後のデータ推移と事業との因果関係の分析（事後評価）
新規施設の取扱いについて	交流施設、公園等、データ収集対象が新規立地施設の場合、利用者数、利用回数等の従前値が0となります。また、まちづくり事業の一環として賑わい創出のためのイベント等を始める計画区域もあり、参加者数等の従前値が0となることもあります。このような場合、施設ができれば効果が出るのは当たり前であるため、評価に当たっては工夫が必要です。 例えば、単独施設や新規活動団体のみを対象とするのではなく、計画区域全体又は複数の施設を対象に評価を実施すること等が考えられます。 一方、単独施設のみを対象に評価する場合には、数値目標の妥当性について適切に説明する必要があります。また、従前の活動が全くないような場合には、市町村全体での同種の活動状況との比較等により評価することも考えられます。

※特定の施設や地点を対象とした指標の場合、他計測地点等の結果に基づく推計等による計測は望ましくありません。

9) 安全・安心

1. 指標分野	安全・安心						
2. 都市再生整備計画の目標（例）	交通環境、生活環境等の向上及び地域の安全性向上を狙いとしている地区において、基盤施設の整備状況や交通事故の発生件数の増減等を測るために活用します。 主に以下のような目標を設定している計画区域での活用が考えられます。 ①防災性の向上（消防活動困難地域の解消、不燃領域の拡大等） ②安心して歩ける歩行環境づくり ③アメニティの向上（景観形成、緑環境の向上） ④歩行安全性の向上						
3. データ	収集の対象となるデータは以下のようなものがあります。 ①オープンスペース（公園、広場、緑地等）の整備状況（人口当たり面積、誘致圏人口等） ②市街地の安全性・防災性（消防活動困難地域、狹隘道路率、避難圏域、避難地面積、避難時間・距離等） ③バリアフリー整備率 計画区域全体のインフラを対象とすることが基本になると考えられます ④交通事故の発生件数 基本的には計画区域内が対象となりますが、事業内容（整備箇所、ソフト施策の対象）に応じて対象を絞り込むことが考えられます。 ⑤違法駐車、路上駐車台数 ⑥放置自転車台数						
4. 収集方法 （出典資料） ※後掲「4. データ収集の方法」（P5-45～）もあわせて参照のこと	①都市計画基礎調査 ・都道府県によって調査の実施状況が異なりますが、計画区域ごとのデータ収集が可能な都道府県もあります。 ②都市計画現況調査 ・GISによりデータ管理している場合があり、その場合には活用しやすいものと考えられます。 ③図面情報、GISデータの活用 ・地形図、事業計画図等を活用します。 ・過去の分については読み取り作業となりますが、作業方法を統一するなど信頼性を確保することで活用可能と考えられます。 ④警察資料 ・特定の地区を対象としたデータの公表は一般的ではないため、警察本部、所轄警察署が保有するデータの提供を依頼することが考えられます。 警察資料は、即地的な情報公開が難しいため、計画区域単位一括でデータ収集を依頼します。						
5. 解説	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="225 1787 467 1877">データの収集期間</td><td data-bbox="467 1787 1468 1877">基本事項に記載の通りとします。</td></tr> <tr> <td data-bbox="225 1877 467 1966">市町村全体等のデータの反映</td><td data-bbox="467 1877 1468 1966">地区の状況に依存するデータであり、市町村データを考慮する必要性は低いと考えられます。</td></tr> <tr> <td data-bbox="225 1966 467 2047">独自の調査、計測方法</td><td data-bbox="467 1966 1468 2047">現況図、計画図、地形図等の図面上での計測が基本と考えられます。その計測精度は指定しませんが、計測に当たっては、信頼性の確保に留意する必要があります。</td></tr> </table>	データの収集期間	基本事項に記載の通りとします。	市町村全体等のデータの反映	地区の状況に依存するデータであり、市町村データを考慮する必要性は低いと考えられます。	独自の調査、計測方法	現況図、計画図、地形図等の図面上での計測が基本と考えられます。その計測精度は指定しませんが、計測に当たっては、信頼性の確保に留意する必要があります。
データの収集期間	基本事項に記載の通りとします。						
市町村全体等のデータの反映	地区の状況に依存するデータであり、市町村データを考慮する必要性は低いと考えられます。						
独自の調査、計測方法	現況図、計画図、地形図等の図面上での計測が基本と考えられます。その計測精度は指定しませんが、計測に当たっては、信頼性の確保に留意する必要があります。						

	あります。
過去データが 収集できない 場合	過去のデータが取得できない場合には、事業前後、事業中のみのデータで評価を行う必要があります。このような場合、過去のデータ推移との比較ができないため、以下の点に留意して下さい。 ・目標値の設定根拠に関する十分な説明（事前評価） ・事業前後のデータ推移と事業との因果関係の分析（事後評価）
新規施設の 取扱いに ついて	データ収集対象が新規施設の場合、施設量の従前値が0又は極めて小さいケースが想定されます。このような場合、施設ができれば効果が出るのは当たり前であるため、評価に当たっては工夫が必要です。 例えば、施設量で比較するのではなく、人口当たりの施設量、施設の誘致圏人口等を比較対象とすることが考えられます。

10) まちづくり・コミュニティ・地域活動状況（持続性）

①. 指標分野 まちづくり・コミュニティ・地域活動状況（持続性）	
2. 都市再生整備計画の目標（例）	地域の活性化、近隣住民による支え合いの環境の醸成等を狙いとしている計画区域等において、住民による活動がどのように変化したかを測るために活用します。 主に以下のような目標を設定している計画区域での活用が考えられます。 ①地域におけるコミュニティ活動等の促進、地域のコミュニティの醸成 ②少子化への対応（安心できる子育て環境の形成等） ③高齢化への対応（コミュニティへの参加機会等） ④外部との交流活動の促進
3. データ	収集の対象となるデータは以下のようなものがあります。 ①まちづくり・コミュニティ活動等への参加者数、参加団体数 ②まちづくり・コミュニティ活動等の開催回数 ③防災組織加入率・加入者数、防災活動参加率 活動対象が計画区域内であれば、団体等の所在地は問いません。 ④地域活動に取り組む団体数
4. 収集方法（出典資料） ※後掲「4. データ収集の方法」（P5-45～）もあわせて参照のこと	①市町村が保有する資料の活用 ・担当部署が保有するデータを活用します。 ②他者保有データの提供依頼 ・活動団体、主催者、自治会、消防等が保有するデータの提供を依頼します。 対象とする活動は市町村の判断に委ねますが、収集に当たっては対象とした理由を、活動内容、主催者等により説明することが望まれます。
5. 解説	
データの収集期間	基本事項に記載の通りとします。
市町村全体等のデータの反映	地区に依存するデータであり、市町村データを考慮する必要性は低いと考えられます。
独自の調査、計測方法	活動ごとに団体、担当部署等にデータの提供を依頼する他、市町村の職員、委託業者が参加者数等を実測する方法が考えられます。
過去データが収集できない場合	過去のデータが取得できない場合には、事業前後、事業中のみのデータで評価を行う必要があります。このような場合、過去のデータ推移との比較ができないため、以下の点に留意して下さい。 ・目標値の設定根拠に関する十分な説明（事前評価） ・事業前後のデータ推移と事業との因果関係の分析（事後評価）
新規活動の取扱いについて	まちづくり事業の一環として活動の立ち上げ、団体設立が行われる計画区域もあり、参加者数等の従前値が0となることもあります。このような場合、効果が上がるのは当たり前であるため、評価に当たっては工夫が必要です。 例えば、新規活動団体だけを対象とするのではなく、計画区域内で行われてきた活動全てを対象に評価すること等が考えられます。 なお、従前の活動が全くないような場合には、市町村全体での同種の活動状況との比較等により評価することも考えられます。

1 1) コスト削減

1. 指標分野	コスト削減
2. 都市再生整備計画の目標（例）	民間活力を活用の副次的効果として、計画区域等において、施設整備・維持管理に係る行政負担がどのように変化したかを測るために活用します。 <u>主に以下のような目標を設定している計画区域での活用が考えられます。</u> ①持続可能性の確保（※立地適正化計画における目標と連動）
3. データ	収集の対象となるデータは以下のようなものがあります。 ①公共施設維持管理費
4. 収集方法（出典資料） ※後掲「4. データ収集の方法」（P5-45～）もあわせて参照のこと	①他者保有データの活用 ・道路・公園、施設等を行政が整備や維持管理した場合と、民間事業者等に整備や維持管理を委託した場合の費用を比較している場合があるので、そこからデータを収集します。

12) <共通>満足度調査

1. 指標分野	<共通>満足度調査
2. 都市再生整備計画の目標（例）	様々なケースで利用可能であり、計画区域の目標に合わせた調査を実施することができます。 既採択計画区域では、道路利用、施設利用、居住環境、まちづくり関心度、歩行環境、景観等、多様な満足度調査が実施されています。
3. データ	市民、住民、通過交通、交通機関利用者、施設利用者等に対してアンケート調査等を実施します。 ※にぎわい・快適性、安全・安心等の向上を図る指標の調査方法
4. 収集方法（出典資料） ※後掲「4. データ収集の方法」（P5-45～）もあわせて参照のこと	①市町村が実施している世論調査、アンケート調査等（過去、交付開始前年度） ・費用、時間等の問題から、交付開始前年度に調査を実施できない場合には、市町村が実施した既存の調査の結果を従前値として活用することが考えられます。 ・全市的に実施したアンケートの一部を切り出す作業が伴いますが、対応可能な場合もあります。 ・定期的に行われている調査の場合、過去のデータの収集が可能な場合もあります。 ②アンケート調査（交付開始前年度、終了年度又は交付期間の翌年度） ※街頭での通行者に対する聞き取り調査、郵送による調査のほか、WEBアンケートツールの活用も考えられます。
5. 解説	
データの収集期間	基本事項に記載の通りとします。
市町村全体等のデータの反映	地区の状況に依存するデータであり、市町村データを考慮する必要性は低いと考えられます。
過去データが収集できない場合	調査の制約上、基本的には事業前後の2時点比較となることが少なくないと考えられ、以下の点に留意して評価を行う必要があります。 ・目標値の設定根拠に関する十分な説明（事前評価） ・事業前後のデータ推移と事業との因果関係の分析（事後評価）
活用上の注意	満足度調査は様々な事業で活用可能であり、その結果が極めて分かりやすいという特徴を持ちます。しかしながら、事業完了地区の状況を踏まえると、以下の諸点に注意し、この方法を採用するかどうかを判断する必要があります。 ①事後評価時点でアンケート調査等を実施できない。 ・評価対象（調査対象）となる施設が事後評価段階で完成していない場合が対象となります。 ・満足度調査の場合、事後評価で論理的に「見込み値」を設定することは困難であり、この方法を採用することは適切ではありません。 ②従前データを収集できない。 ・既存の調査結果がなく、新規にアンケート調査等も実施せず、事後段階の調査のみで評価を行うことは望ましくありません。交付開始前年度にアンケート等を実施し、従前データを収集します。 ・事後に実施する調査で、例えば「従前を1とした場合の満足度は」というような調査方法は望ましくありません。 ③従前従後の調査方法が異なる。 ・既存のアンケート調査の結果等を活用する場合、ある程度の調査方法の違いが生じることはやむを得ません。 ・ただし、調査対象範囲（計画区域内か計画区域外か）、調査対象数（人数）、調査項目（質問内容）については、整合性が図られる必要があります。

【参考】満足度における目標値の設定根拠について

前述のとおり、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、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、目標に対応した適切な指標の設定と事業の効果を測定するための数値目標（目標値）の設定が重要となります。

一方、満足度調査（計画区域の住民等を対象としたアンケート調査）は、様々な観点で指標として活用可能であることから、多くの都市再生整備計画において指標として設定されています。

しかしながら、満足度調査は多様性がある一方で、過去データの収集が不可能であったり、目標値の設定根拠について、客観性や論理性がなかったりする事例（例えば、目標値の設定において、住民の半数が満足している状態を目指すとして50%と設定しているもの等）が少なからず見受けられます。

そこで、ここでは目標値の設定方法について、参考例を紹介します。

①市町村全体の平均値や計画区域が属する地域の値等を参照する。

- ・多くの市町村では、経年で「市民意識調査」、「市民満足度調査」等を実施し、住みやすさ、生活環境の満足度、施設の充実度等についてアンケート調査を実施しています。
- ・計画区域内の住民等を対象に、交付開始前年度に、市民意識調査等の調査項目（設問）の中から、計画区域の目標に対応した調査項目（設問）について、同様の内容でアンケート調査を実施し、満足度（全回答に占める「満足」及び「どちらかといえば満足」の回答割合等）を計測し、従前値とします。
- ・計測した従前値が、交付開始前年度の市民意識調査の満足度の平均値を下回っている場合、平均値を目標値とすることが考えられます。
- ・あるいは、地域単位の集計が可能であるときは、計画区域が属する地域の満足度を下回っている場合はその値、計画区域が属する地域の満足度を上回っている場合は、最上位の地域の満足度等を目標値とすることなどが考えられます。
- ・なお、前頁で示したとおり、市町村全体の市民意識調査等の結果から、計画区域の結果を切り分けて従前値とすることも考えられます。

【参考例】指標：芸術文化の振興の満足度（市民アンケートでの満足度の平均点）

- ・文化財、歴史的建造物等を数多く保有している地区において、重要文化財を活用した地域交流センターを整備することにより、多彩で質の高い文化圏を生み出し、既存資源を活用した地域の再創出を図ることを目標に事業を実施。
- ・現状の行政サービスに関する市民の満足度調査（毎年6月実施）における「芸術文化の振興の満足度」について、事業前年度の計画区域が属する地域の満足度の平均値（従前値）が、市全体の平均値よりも低かったことから、目標値を市全体の平均値を上回ることを目標に設定。

■従前値計測の設問例

問．芸術文化の振興について伺います。

満足度	非常に満足	6
	満足	5
	やや満足	4
	やや不満	3
	不満	2
	非常に不満	1

計画前年度の計画地域が属する地域の平均値（従前値）が市全体の平均値を下回ったことから、市全体の平均値を目標値として設定

②現状の満足度と合わせ、事業後の姿（イメージ）を示し、満足度を計測する。

- ・計画区域内の住民等を対象に、交付開始前年度に、現状の道路環境、居住環境、歩行環境、景観等について、目標に応じた内容で、満足度を計測するためのアンケート調査を実施します。
- ・現状の満足度を計測する設問に加えて、事業（整備実施）後の道路、歩道、まちなみ、地域交流センターなどの施設の外観、間取り等を完成予想図（イメージパース）、イメージ写真等と示すとともに、事業内容を説明し、事業完了後の満足度（「この図のようになったら、満足すると思うか」）を「期待値」として計測します。
- ・現状の満足度を従前値、期待値以上の満足度を目標値として設定することが考えられます。

【参考例】指標：滞留空間の魅力度（駅前広場等の滞留関連施設を「魅力的」と感じる人の割合）

- ・市の表玄関である駅前地区が、都市施設の老朽化と相まって、求心力が低下したことから、駅前広場や歩行者専用道路などに滞留関連施設を整備することで、玄関口にふさわしい、にぎわいや交流を創出し、周辺地域へ波及させることを目指し、事業を実施。
- ・市民や駅利用者を対象としたアンケートにより、現状の駅前広場等の満足度を従前値として計測するとともに、整備内容をイメージパース等で示すことにより、事業完了後の満足度を期待値として計測。
- ・事業の実施により、期待値以上に満足度が上がることを目標として、期待値を目標値に設定。

■従前値計測の設問例

〇〇駅周辺の現状について、お聞きします。（あてはまるものに○をおつけ下さい。）

問 現在の〇〇駅〇〇口駅前広場は、過ごしたくなる・使いたくなるような「魅力的な空間である」と思いますか。

・ 思う	・ やや思う	・ どちらともいえない	・ あまり思わない	・ 思わない
------	--------	-------------	-----------	--------

→ 全回答にしめる、「思う」・「やや思う」の回答割合（％）を従前値として設定

■期待値計測の設問例

〇〇駅周辺の今後のまちづくりについて、お聞きします。（あてはまるものに○をおつけ下さい。）

〇〇駅周辺は、〇〇口駅前広場や〇〇道路などの整備により、「新たなにぎわい・交流・繋がりを創出する場」を目指します。

【主な整備内容】

.....
.....
.....
.....

イメージ写真

イメージ写真

〇〇口駅前広場
イメージパース

問 整備後のイメージを見て、〇〇口駅前広場が過ごしたくなる・使いたくなるような「魅力的な空間になる」と思いますか。

・そう思う ・やや思う ・どちらともいえない ・あまり思わない ・思わない

→ 全回答にしめる、「そう思う」・「やや思う」の回答割合（%）
（少数点以下切り上げ）を目標値として設定

【参考：事業完了地区におけるアンケートの例】

〇〇町まちづくり（市営住宅建替事業）に関するアンケート

○ ご記入いただくにあたり、ご住所（町名）に○印を付けてください。

・〇〇町（北部） ・〇〇町（南部） ・〇〇町（北部） ・〇〇町（南部） ・〇〇町

〇〇町まちづくり（市営住宅建替事業）の成果について、皆様のご意見をお聞かせください

1. 「魅力ある景観（景色・ながめ）」づくりについて

A：建物の景観への配慮について (1つ)

- ① とても魅力的な計画（景観）だと思う
- ② 比較的景観に配慮した計画だと思う
- ③ 普通だと思う
- ④ 景観に配慮しているとは思わない

Aの答え→ Bの答え→ 右の当てはまる
数字すべてに○

B：Aの回答（景観への配慮）に、とくに影響
していることは、何だと思いますか（すべて）

- ① 建物の色 ② 建物の高さや大きさ
③ 屋根の形 ④ 建物の一部 ()
⑤ 全体のデザインやイメージ
⑥ その他 ()

2. 安心して歩けるみち（団地西側の歩道と住棟の間を通る東西道路）について

A：道路の安全性について (1つ)

- ① 安全に配慮した計画になっている
- ② 建替え前とあまり変わらない
- ③ 安全に配慮した計画になっていない
- ④ あまり利用しないのでわからない

Aの答え→ Bの答え→

B：Aの回答（道路の安全性）に、とくに影響
していることは、何だと思えますか（すべて）

- ① 道路の幅 ② 歩道や建物との関係
③ 段差（バリアフリー） ④ 駐車場・駐輪場
⑤ 交差点の位置・道路の見通し
⑥ 信号やカーブミラー等の設備
⑦ その他（ ）

3. 建替え後の路上駐車について（団地内道路の路上駐車）

A：路上駐車の状態について (1つ)

- ① 無くなった(かなり減った)と思う
- ② まだ時々は問題になる
- ③ 建替え前とあまり変わらない
- ④ わからない

Aの答え→ Bの答え→ 右の当てはまる数字すべてに○

B：Aの回答（路上駐車の状態）に、とくに
影響していることは、何だと思いますか（すべて）

- ① 道路（路側帯）の形（デザイン）
- ② 住民による監視や管理活動
- ③ 車所有者のモラル（道徳心）や意識
- ④ 警察の対応
- ⑤ その他（

4. 地域集会所の利用について

A：建替住宅1棟の1階集会所が周辺住民の方も利用できる事について (1つ)

- ① 知っている（地域（学区内）住民が利用できることも知っている）
- ② 集会所は知っているが、団地以外の住民が利用できることは知らなかった
- ③ 集会所があることを知らなかった

Aの答え

Bの答え

A diagram of a rectangular frame. A downward-pointing arrow is positioned above the top horizontal edge of the frame.

11

C の答え

B：集会所を有効活用するために効果があると思う内容を2つ選んでください

- ① 飲食ができる ② 曜日や時間に融通が利く ③ 料金が安い ④ 手続きが簡単
⑤ 興味のある取組みづくり→（具体的にあれば： ）
⑥ その他 （ ）

C：今後、あなた（又はサークルや地域）は、この集会所を活用したいですか(1つ)

- ① ぜひ活用したい ② 条件が整えば活用したい ③活用しないと思う

《今後の〇〇町のまちづくりへの期待、その他、ご意見がありましたら裏面にご記入ください。》

《今後の〇〇町のまちづくりへの期待、その他、ご意見がありましたら以下にご記入ください。》

～ ご協力ありがとうございました。～

〇〇市〇〇局〇〇課

3. 指標を活用した評価の方法

3-1 事前評価

(1) 数値目標の設定に関する基本事項

指標選定の次のステップとして、指標ごとに数値目標（交付終了年度に達成すべき目標値）を設定します。《第1部》で述べたように、立地適正化計画に基づく都市構造再編集集中支援事業においては、立地適正化計画の指標・数値目標を参酌することも有効です。

数値目標は、指標の従前値（交付開始前の値）を踏まえて設定しますが（図 5-1 参照）、ここで注意すべき点が、without 値と with 値の設定方法です。with 値、without 値は、きちんと過去のデータ推移や計画区域の周辺状況を把握し、適切に設定する必要があります。

- without 値：事業を実施しない場合の交付最終年度の推計値
- with 値：事業を実施した場合の交付最終年度の推計値（＝数値目標）

（「図 5-2 事前評価における数値目標の設定方法」参照）

事業完了地区の事後評価結果を見ると、従前値として把握する期間が十分でなかったために適切な事後評価が行えなかったケースもあります。

従来は、従前値として把握すべき期間等について明確な基準が示されていなかったこともこのような問題の要因の一つとなっていますが、今後はより適切に数値目標を設定するため、地区に関する状況を十分把握することが重要となってきます。

具体的な留意点については、「(2) 数値目標の設定の方法」に記載していますので、その内容を参考として without 値、with 値（数値目標）を設定して下さい。

《事前：参考2》 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。

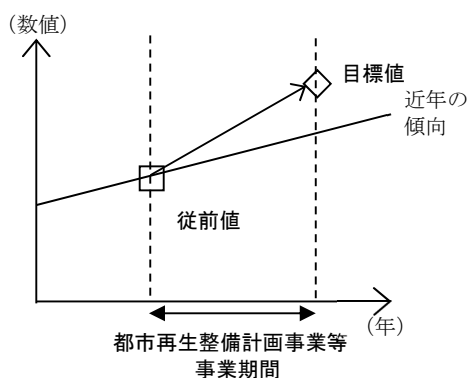
（１）指標の特性による数値目標の考え方

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

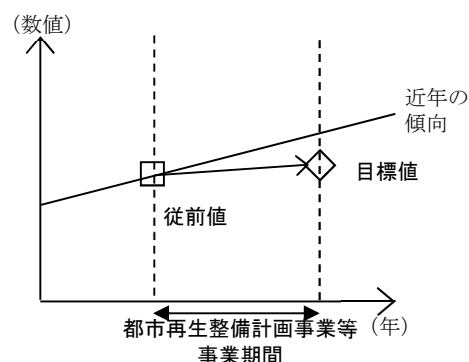
- ・近年の傾向が横ばい・増加基調にある指標（＋）
- ・都市再生整備計画事業によりさらに増加を目指す（＋）
ex. 施設利用者数、年間商品販売額 等



⇒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

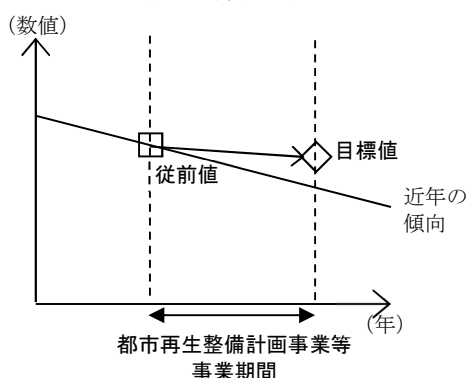
- ・近年の傾向が横ばい・増加基調にある指標（＋）
- ・都市再生整備計画事業により減少を目指す（－）
ex. 犯罪発生件数の抑制 等



⇒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

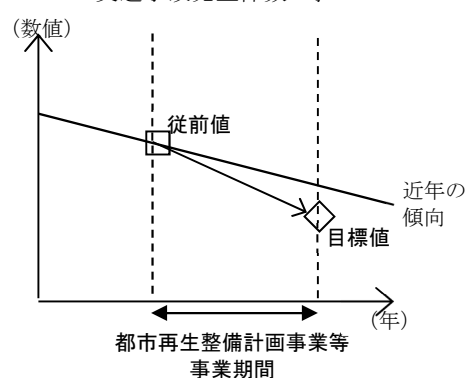
- ・近年の傾向が減少基調にある指標（－）
- ・都市再生整備計画事業等により減少の改善を目指す（＋）
ex. 人口減少の抑制 等



⇒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

※第2部 事前評価《事前：参考2》（再掲）

■図 5-1 事前評価における望ましい目標値の設定のあり方

(2) 数値目標の設定の方法

①過去の傾向分析

without値、with値（数値目標）は、計画区域の状況、事業効果を踏まえて適切に設定することが重要であり、達成が難しい過大な数値や、容易に達成できる過小な数値とすることは適切ではありません。

このような観点からは、計画区域の過去の傾向を把握することが重要な作業となりますが、どの程度の期間について把握すればよいでしょうか。

仮に交付開始前5年間の傾向を把握すれば十分かと言えば、必ずしも十分でない場合もあります。例えば、比較的開発圧力が小さい市街地において、最近5年間に大規模な商業施設や集合住宅が立地すれば、それを踏まえたwithout値（交付期間最終年度の推計値）を設定することになりますが、このwithout値は「近年の傾向のみを捉えた地区本来のポテンシャルを超える値」となる可能性があります。また、これに事業効果を上乘せしてwith値（数値目標）を設定すれば、過大な目標となる可能性があります。

このような場合、もう少し長い期間にわたって市街地のデータを収集した上で傾向を把握し、適正にwithout値を推計した上で、事業効果を見込んだwith値（数値目標）を設定することが望まれます。

また、既往のまちづくり事業地区を対象とした検討においても、より長期間の傾向を把握した上でないと事業効果の有無を判断することは難しいという状況が見られました。過去の傾向を併せて把握することにより、事後評価段階において事業効果の有無を把握するために役立てることができます。

このようなことを踏まえ、事前評価においては、交付開始前の概ね10～20年程度を目安に3～5年間隔でデータを収集し、計画区域の傾向を分析した上でwithout値、with値（数値目標）を設定することを推奨します。

（交付開始前のデータ収集期間について）

上述したように、数値目標の設定に当たっては、交付開始前10～20年程度を目安に3～5年間隔でデータ収集することを推奨しますが、これは次のような背景も考慮しています。

- ・ 商業統計、経済センサス-基礎調査、道路交通センサスなどの調査は、3～5年間隔で実施されているため、交付期間直近だけのデータでは十分な傾向把握が難しい可能性があります。
- ・ 過去の傾向を適切に把握するためには、数時点のデータが必要であり、3～5年間隔で数時点ということを考慮すると10～20年程度がデータ収集期間の目安となります。

過去に大規模商業施設の閉店、交通施設の新設（鉄道駅、I.C.等）などが見られる場合には、その取扱を十分検討した上でwithout値、without値（数値目標）を設定することも検討して下さい。

（例）過去に中心商店街の大規模店が閉鎖（交付期間中は同じ様なことは起きない場合）

⇒閉鎖以降の傾向に基づいて数値目標を設定

⇒大規模店がなかったものとして過去のデータを補正

②市町村全体等の傾向の反映

数値目標を設定するに当たっては、「①過去の傾向分析」に加え、計画区域が置かれた状況をより広範に把握する必要があります。例えば、計画区域のデータが一定の傾向で推移する場合であっても、市町村全体のデータ推移がこれを下回るような場合、「地域のポテンシャルが下降気味にある」と判断することができるかもしれません。このような場合、計画区域のwithout値を単に過去のデータ推移から設定するのではなく、市町村全体の傾向も併せて把握し、それを加味してwithout値を設定することが考えられます。（図5-3参照）

このような考え方を踏まえ、市町村全体等のデータを収集し、without値、with値の設定に当たっての参考とすることを推奨します。具体的には、計画区域と同様に、交付開始前概ね10～20年程度を目安に3～5年間隔で市町村全体等のデータを収集し、評価に反映することを推奨します。

傾向を把握する対象範囲は、市町村全体のほか、計画区域が位置する区や行政区域など、地区の状況に応じて設定していただいで結構です。

また、市町村合併が行われている場合には、地区の状況を十分踏まえ、収集対象を合併前の行政区域又は合併後の行政区域のいずれにするか等を適切に判断する必要があります。

なお、指標の種類によっては市町村全体等のデータを収集することが困難、あるいは比較することが適切でない場合には、これを実施する必要はありません。（例：歩行者交通量等）

③数値目標の設定の方法

以上のような考え方を踏まえ、都市再生整備計画事業等の事前評価は、上位計画等における指標・数値目標の内挿も考慮しながら、次のような方法により実施することが望まれます。

なお、事前評価において事業効果を数値化し、数値目標を設定するためには、事業との因果関係、周辺市街地からの影響等も考慮することが重要です。この点については、「3. 指標を活用した評価の方法 3-2 事後評価（3）定性的な効果の分析」で述べているので参考にして下さい。

- (i) 過去10～20年程度の傾向を踏まえ、without値（事業を実施しない場合の交付終了年度の推計値）を推計します。
- (ii) 併せて、指標に係る市町村全体等のデータを収集し、必要に応じてwithout値を補正します。
- (iii) 実施する事業内容を踏まえて事業効果を数値化します。市町村全体等のデータも踏まえ、過大あるいは過小な数値にならないように留意して下さい。
- (iv) 数値化した事業効果を(i)、(ii)で推計したwithout値に加算し、with値（数値目標＝事業を実施した場合の推計値）を算定します。

（新規事業を対象とした指標の目標値について）

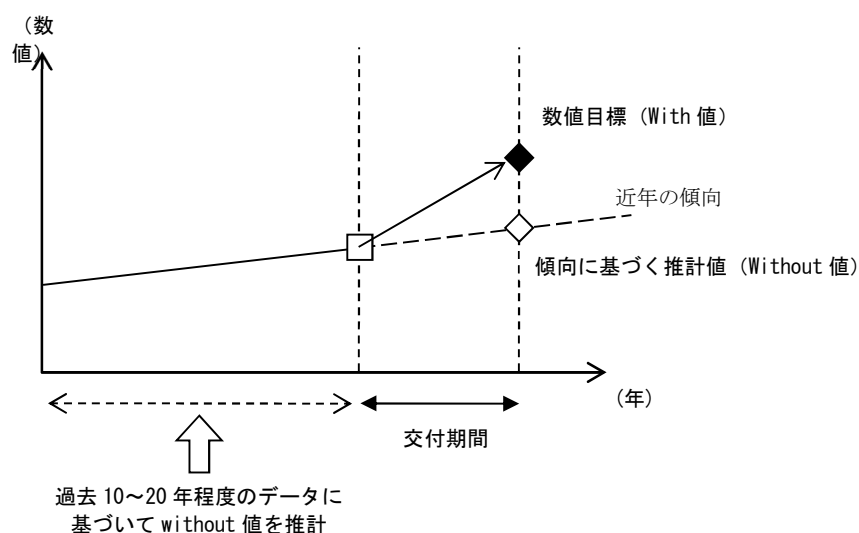
効果を定量化する指標として、新規に整備する施設、実施する施策を対象としたものを採用することがあります。例えば、「地域交流センターの利用者数」、「新たに設立した団体の活動回数」、「新規に立ち上げたホームページのアクセス数」等がこれに該当します。

これらは新たに設けられたものであり、指標の従前値は「0」となり、事業評価では「従前

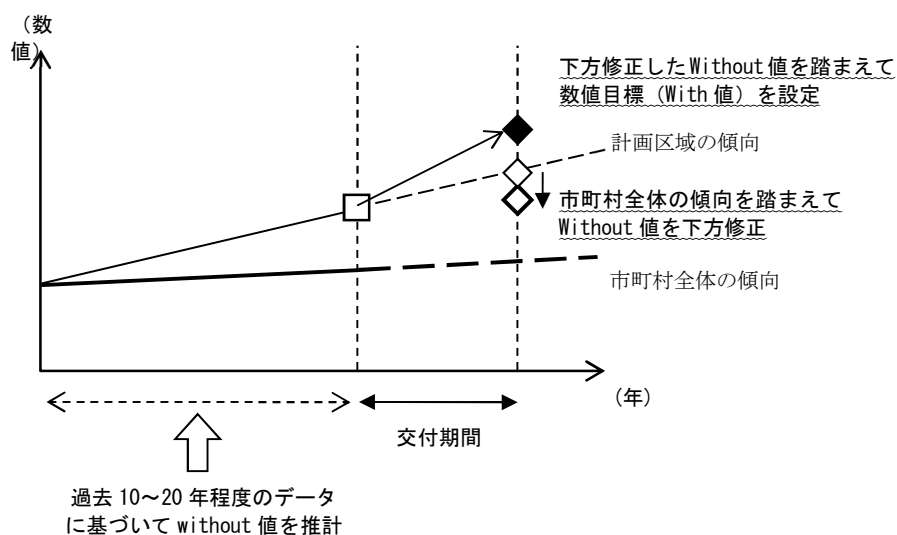
値 0、数値目標〇千人」のように設定することになります。

しかしながら、これらの指標は言わばアウトプットに近い性格を持っており、事業を実施すれば（施設を作れば、団体を立ち上げれば）、確実に実績が出るものです。

したがって、これらの指標を用い数値目標を設定する場合には、その数値目標にどのような意味があるのかを十分吟味することが必要となります。例えば、「市内、地区内の類似施設の平均利用者数より多く目標を設定する」、「市内の類似団体と同程度の活動頻度を目指す」など、数値目標の妥当性に説得力を持たせる必要があります。



■図 5-2 事前評価における数値目標の設定方法

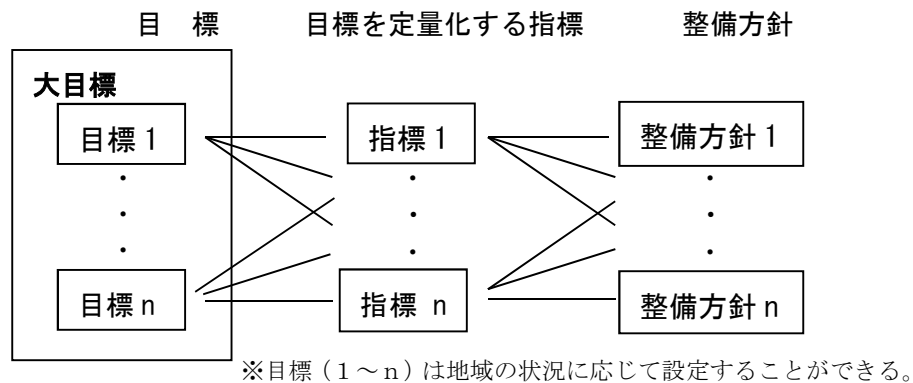


■図 5-3 参考データ（市町村全体の傾向）を反映する場合のイメージ

※事例地区を対象とした評価のイメージを後段に記載にしているので参照して下さい。

（３）因果関係の整理と分析～目標、指標、方針、事業の関係の整理、分析～

都市再生整備計画事業等では、事業の目標、指標（数値目標）、整備方針、事業の関係を重視しています。そのため、《第２部 事前評価》の「３．都市再生整備計画の記載方法 （２）まちづくりの目標」では、目標と指標、整備方針との関係を図 5-4 のように説明しており、都市再生整備計画には「目標と指標及び数値目標の関連性」を記述する欄が設けられています。



出典：都市再生整備計画事業評価の手引き 第2部 事前評価（都市再生整備計画の作成）の進め方

■図 5-4 目標・目標を定量化する指標・整備方針との関係

また、事前評価の段階では、方針、事業、指標の関係を「目標を定量化する指標と事業の関係表示シート」【参考様式】でチェックすることが推奨されています。事業評価の実施は、都市再生整備計画事業等の実施主体たる市町村に委ねられていますが、市町村にはきちんとした説明が求められます。このような観点から、「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】を上手く活用することにより、事前評価段階から、目標、効果（指標）、方針、事業の関係を整理、分析しておく必要があります。前述した過去 10～20 年のデータ収集もこの説明の材料として役立てることが出来ます。

このように、事前評価段階にしっかりと整理、分析を行っておくことで、事後評価における「効果発現要因の整理」の着目点が明確になり、効果の有無、目標の達成、未達成に関する要因を分析しやすくなるなど、事後評価にも役立てることが出来ます。

（因果関係の整理・分析について）

事業評価の観点からの因果関係の整理・分析の必要性は上述した通りですが、実務的な観点からも重要であると言えます。

事後評価は、事前評価段階の考え方を踏まえて実施することになりますが、「２．指標の選定 ２－２ 指標選定に関する留意点 ③指標の定義を明示する」でも示したように、交付期間中に担当者が替わった場合、後任担当者が事前評価段階の考え方を把握するためにも、因果関係の整理・分析を行い、それを残しておくことが重要です。

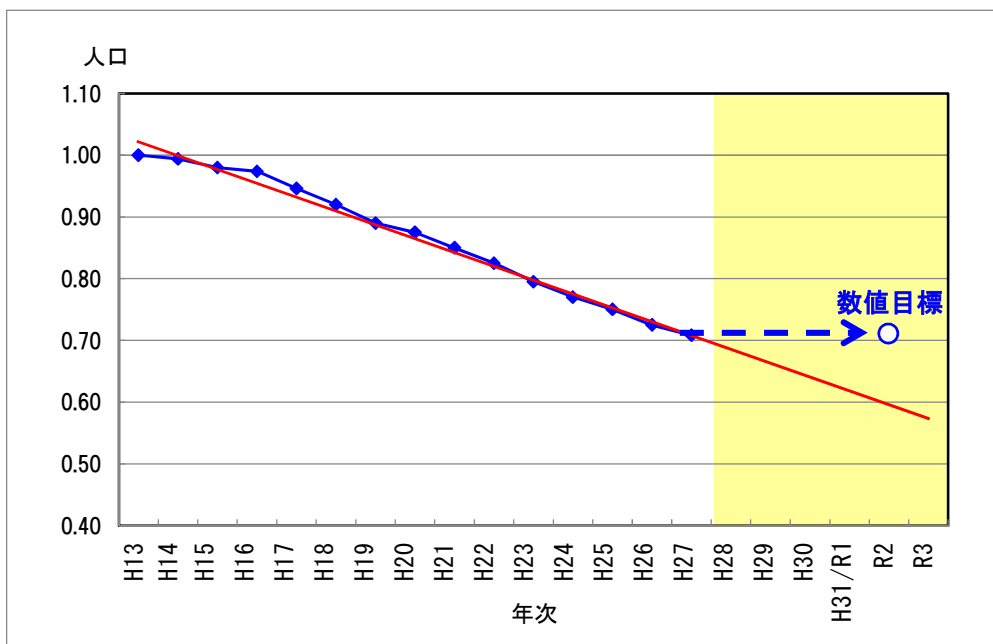
【参考：まちづくり事業を行った事例地区における評価イメージ】

過去にまちづくり事業を実施した地区を対象にデータを収集し、そのデータを用いて事業評価のイメージを例示します。

（参考１）人口を指標として採用することを想定

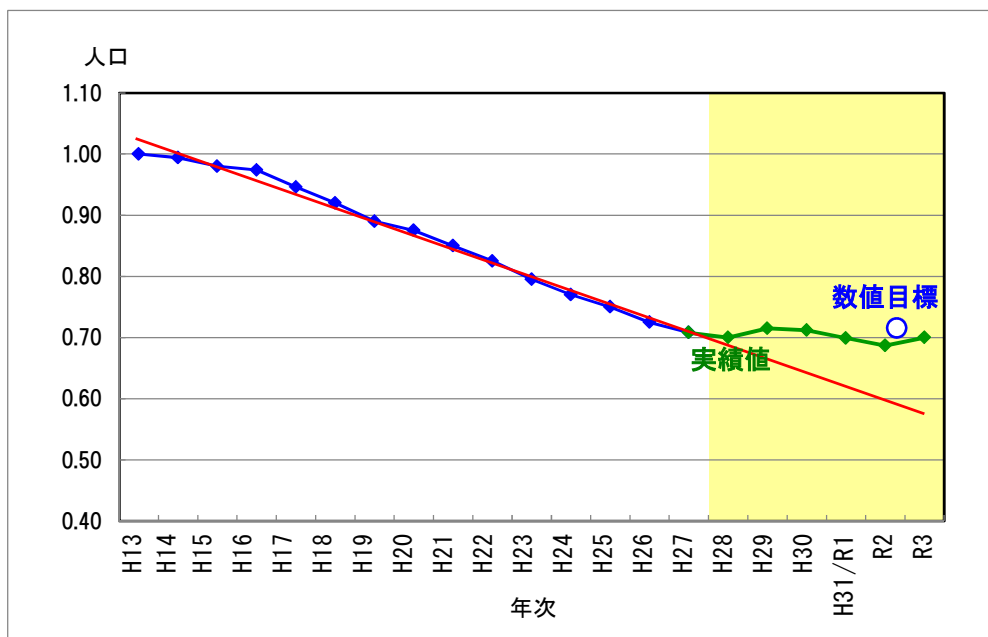
■事業前の数値目標設定

⇒地区の人口は確実に減少傾向にあり、数値目標を現状維持（開始前年と同程度）と設定。



■事業完了時の実績値

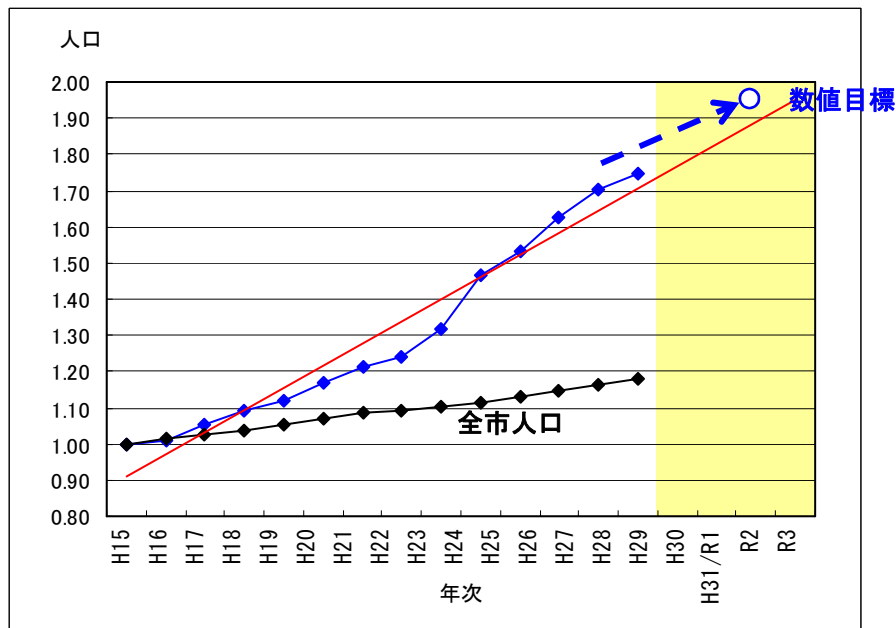
⇒数値目標を概ね達成



(参考2) 人口を指標として採用することを想定

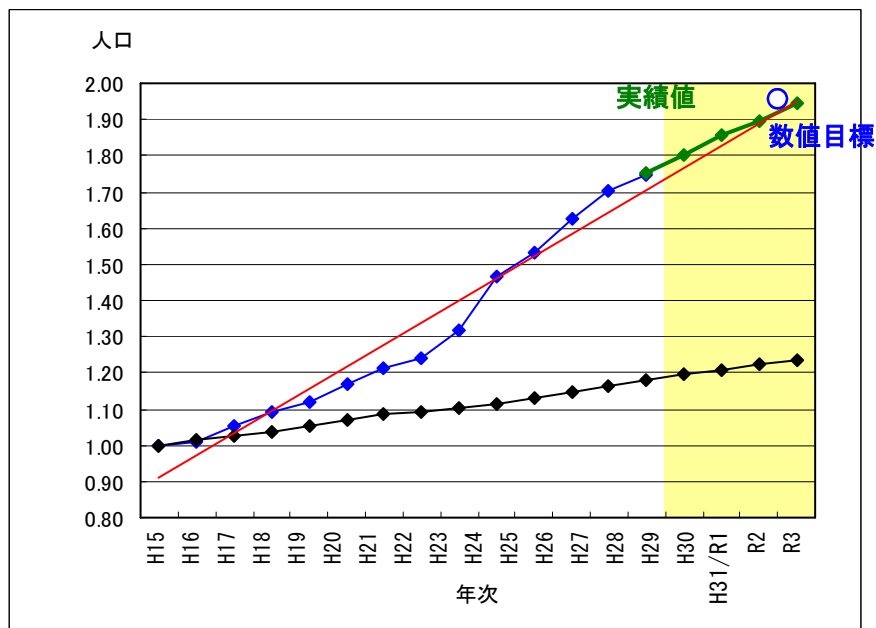
■事業前の数値目標設定

⇒事業開始前5年程度は土地区画整理事業が行われている地区内でマンションが立地した時期に当たる。この期間の傾向を捉えて数値目標を設定すると過大となる可能性があるため、さらにさかのぼって傾向を確認する。今後は過去5年間ほどの増加率は見込めないことから、数値目標をトレンドと同程度と設定。



■事業完了時の実績値

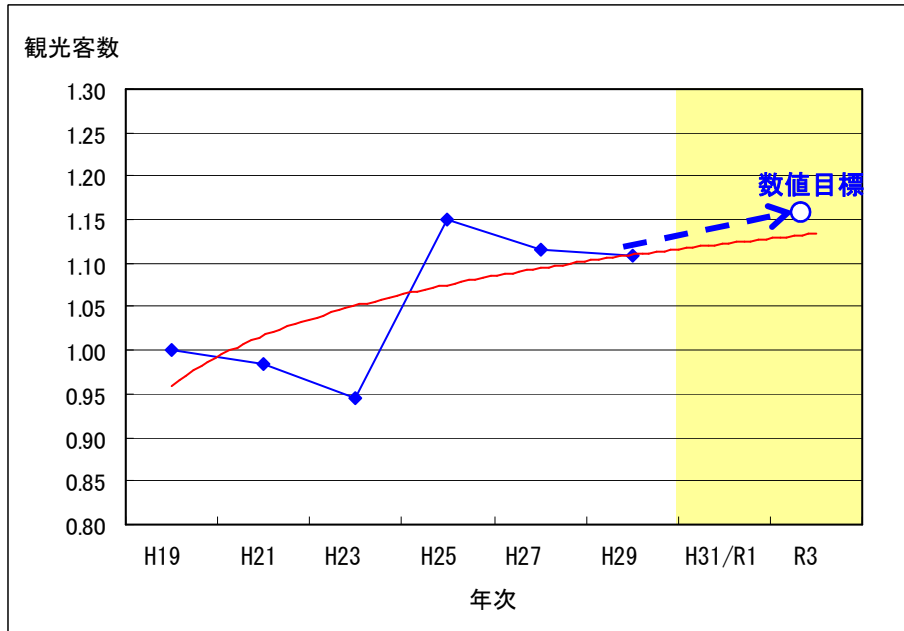
⇒事業期間中も概ねトレンド通りの伸びを示し、数値目標を達成



(参考3) 観光客数を指標として採用することを想定

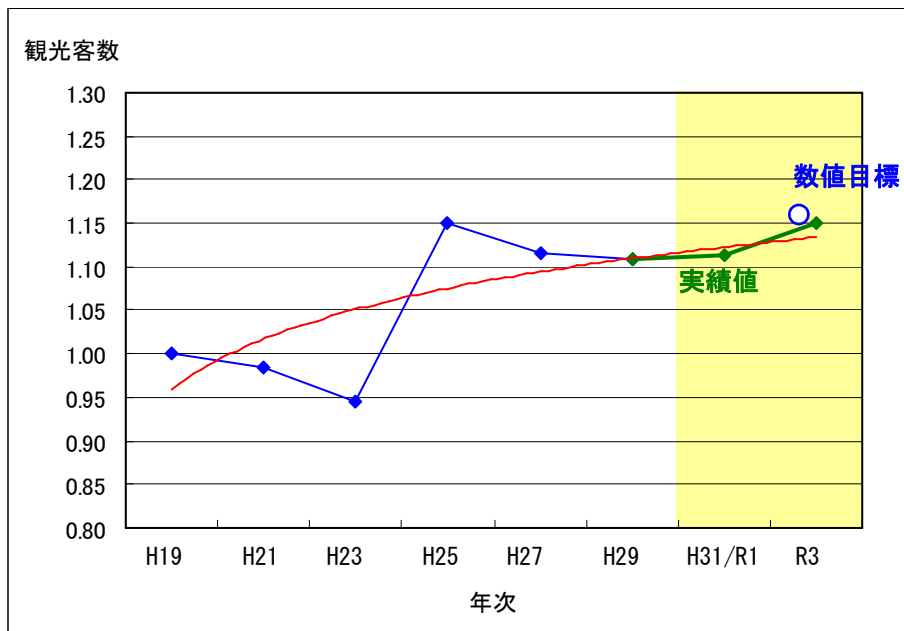
■事業前の数値目標設定

⇒やや波があるものの、増加傾向にある。事業効果も見込み、without 値（トレンド推計値）をやや上回る水準で数値目標を設定



■事業完了時の実績値

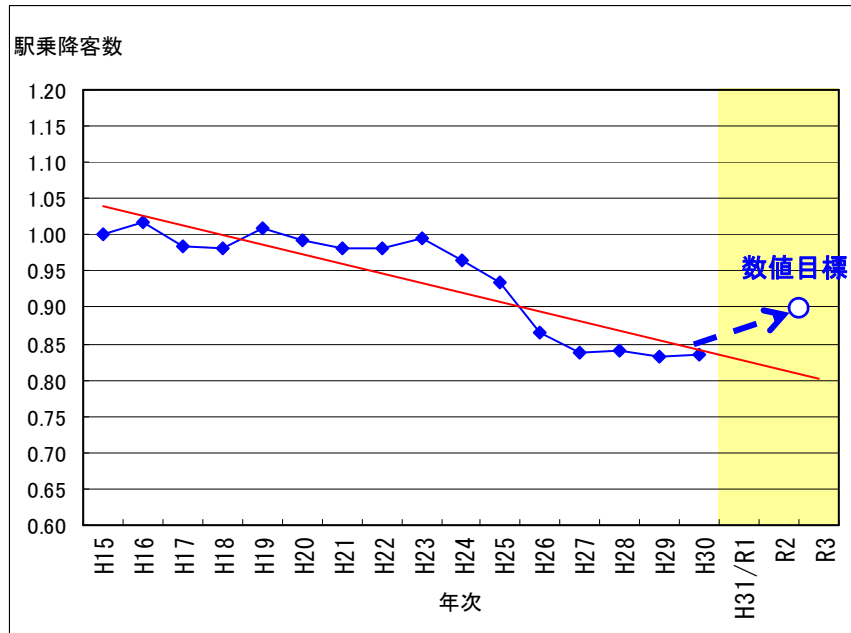
⇒トレンドを上回るデータ推移となり、目標を達成



(参考4) 駅乗降客数を指標として採用することを想定

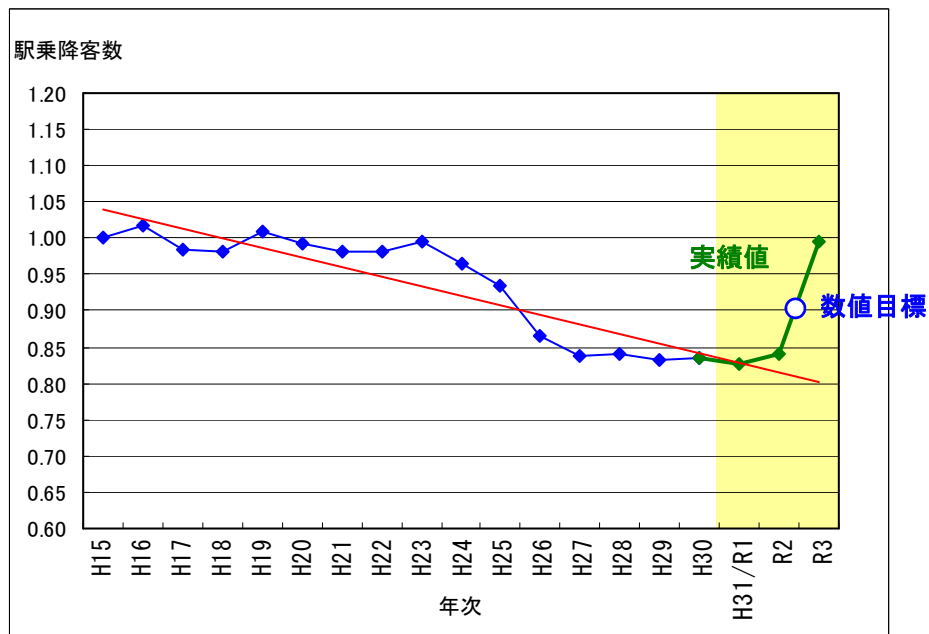
■事業前の数値目標設定

⇒トレンド推計では減少傾向にあるが、近年は横ばいの状況にある。事業では観光施設の整備を計画しており、近年の横ばい傾向に事業効果を見込み、without 値は微減又は現状維持程度と想定し、これに事業効果を見込んで若干の増加を数値目標に設定



■事業完了時の実績値

⇒期間中に完成した事業の効果が大きく、数値目標を大幅に上回る実績値を達成



3-2 事後評価

(1) 評価値の計測

交付終了年度又は交付期間の翌年度に実施する事後評価では、事前評価で設定した数値目標の達成状況を検証することにより評価を実施しますが、《第4部 事後評価》の「3. 事後評価の内容 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） (1) 成果の評価 ④都市再生整備計画に記載した数値目標の達成状況」では、数値目標の達成状況の確認について、次のような手順で行うことと解説しています。

- ・ データは最新データが取得できる適切な時期に計測します。事後評価を交付最終年度に実施する場合には、目安として8~9月初め頃までには計測することが望ましいです。
- ・ 「従前値」の求め方と同様の方法で計測することを原則としますが、従前手法との計測誤差を確認した上で、新たなデジタルデータ・技術を積極的に活用し、効率的・効果的に進めることを推奨します。
- ・ 計測時点で交付終了年度の事業完了後における値（＝「評価値」、以下同じ）を確定できない場合は、計測時点のデータ等から交付終了年度の事業完了後における「見込み」の値を推計し、それを暫定的に「評価値」として代用します。
- ・ 「見込み」の値を用いて評価を行った場合には、交付終了翌年度等にフォローアップを行い、評価値を確定値として求め直し、事後評価を確定させます。

このような手順でより適切に事後評価を実施するためには以下の点に留意する必要があります。

- 事後評価時の評価値は適切な時期に計測する必要があります。季節変動を伴う指標（交通量、観光客数等）は、従前値と同じ時期（季節、曜日、時間帯等）に計測することが望まれます。また、気象条件に左右される指標（歩行者交通量、交通量等）についても、従前値と同様又は類似の条件で計測することが望まれます。
- 評価値に従前値と同じ出典のデータを用いることができない場合、他のデータを活用することができず、データの計測方法等から、比較対象とすることの適切性を十分確認して下さい。
- 交付期間中のデータ（従前値と同じ出典データ）を活用し、交付最終年度の見込みの値とすることも考えられますが、この場合、同じ交付期間だからといって単にトレンド推計するのではなく、交付期間中の計測時点における事業の進捗状況、最終年度までの事業進捗の展望、そこから生じる事業効果を考慮して推計する必要があります。
- 事後評価では指標ごとに効果発現要因、基幹事業、提案事業、関連事業との関係を整理することが求められます。一方、都市再生整備計画事業等は公共事業等の実施による民間事業の誘発効果も期待でき、それら波及効果も含めた効果発現に着目すべきことを踏まえると、都市再生整備計画事業等の効果、貢献度を検証するとともに、その他の事業（都市再生整備計画に記載されていない公共事業、民間事業）も含めた範囲で効果と事業との関係を整理、分析することが望ましいです。このような作業をしっかりと行うことにより、交付期間後のまち

づくりや計画づくりに役立てることが期待できます。

（２）効果発現要因の整理

都市再生整備計画事業等では、事後評価で「効果発現の要因の整理」を行うことが求められており、《第４部 事後評価》の「３．事後評価の内容 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） （３）効果発現要因の整理」では、各指標の効果発現要因の整理として次のように解説しています。

①各指標の効果発現要因の整理

どの事業を実施したことが指標の改善に大きく貢献したのか、指標の改善と事業との関連性を確認して下さい。特に、都市再生整備計画事業等では、複数の事業の組み合わせによる相乗効果の発揮を狙いの一つとしていますので、指標の改善に貢献した事業の組み合わせやハード事業とソフト事業の連携などの視点で整理して下さい。

一方、指標の改善に寄与しなかった事業については、その要因の分析や反省点など、今後の改善につながる検討を行って下さい。

しかしながら、事後評価の結果からは、事業と効果（指標）の関係がきちんと整理されていないケースも見られます。例えば、事業と効果（指標）の因果関係が疑わしいものについても貢献度が高いと評価されるような例が見られます。

効果発現要因の整理は、交付期間中の事業の実施効果を適切に評価するだけでなく、交付期間後のまちづくりの取組のヒント、あるいは次の段階の都市再生整備計画事業等の活用に向けて重要な検討材料になるため、事業と効果（指標の）因果関係について、きちんとした整理、分析を行って下さい。

具体的には、事後評価シート「様式２－１ 評価のまとめ」及び「添付様式４－② 数値目標を達成した指標にかかる発現要因の整理」、「添付様式４－③ 数値目標を達成できなかった指標にかかる効果発現要因の整理」の「総合所見」欄に適切に記述して下さい。

なお、交付期間中にモニタリングを実施することで、その結果を役立てながらより適切に効果発現要因の分析等を行うことが期待できますので、モニタリングも併せて実施することを推奨します。

(効果発現要因の記入例：事後評価シート「様式２－１」、「添付様式４－②」への記入例)

- ・ 土地区画整理事業等による基盤整備の進展とともに、共同住宅等の建設が進展し、人口が増加してきた。
 - ・ 土地区画整理事業区域では、減価買収により人口が流出していたが、仮換地指定後にマンション建設等が進み、人口が回復している。
 - ・ 市街地再開発事業の完成後、駅周辺での利便性向上に伴い地区内外でマンション建設が進み、人口が増加傾向である。
 - ・ 年度から土地区画整理事業地区の土地の使用収益を開始したが、アパート等の住宅が建設され、地区内人口が増加している。
 - ・ 土地区画整理事業の進捗により、家屋木造率はやや減少傾向にあり、新築件数、ネット容積率は、順調に上昇している。
 - ・ 土地区画整理事業地区内の仮換地指定により土地売買が活発化したことに伴い地区内の地価の下落が止まった。
-
- ・ 地区内の幹線道路の開通における交通量の増加及び土地区画整理事業により、幹線道路沿いは密集住宅地が商業地として土地利用転換の方向にあり、夜間人口はどちらかといえば減少傾向であるが、商業活動は活発化し従業員人口が増加しているものと推測される。
 - ・ 拠点となる観光施設の整備や周辺の観光資源を活用した年間を通しての特色あるイベント開催による入り込み観光客が増加している。
 - ・ 足湯を設置した公園を整備したことにより、〇〇人/日が訪れるようになった。特に市外からの来客が増加している。また、道路事業によって街並み形成が促進されており、公園等の施設充実と併せて、「ゆとりある温泉地」のイメージが高まり、来街者の増加に繋がっている。
 - ・ 〇〇祭りとあわせ、そのアクセス道路として駅とを結ぶ幹線街路が景観にも配慮されて整備されたため、観光客の回遊性が高まり〇〇記念館の来場者が増加すると共に、駅乗降客数も増加したと思われる。

(3) 定性的な効果の分析

事後評価においては、定量的に表すことができない定性的な評価ができる場合には、それらを参考情報として記述することができます。

《第４部 事後評価》の「３. 事後評価の内容 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）（１）成果の評価 ⑤その他の数値指標（当初設定した数値指標以外の指標）による効果発現の計測」では次のように例示していますが、この他にも交付終了段階では効果が発現していない事業の有無、今後の事業実施の展望等も踏まえながら、定性的な側面から事業効果を分析することにより、数値による事業評価と併せて事業の成果を説明することができます。

(参考) 定性的な効果発現の評価

近年のまちづくりでは、事業の規模や内容が多岐に渡り、小規模な取組も増えていることか

ら、定量的な指標で評価できない効果の発現が予測されます。また、事後評価においては、数値指標の達成状況だけでなく、まちづくりのプロセスについても重要視していることから、定性的な評価の視点が必要です。よって、以下のような定性的効果発現状況について確認し、積極的に記載、評価することを推奨します。

- ・まちづくりに対する問い合わせの増加等、住民のまちづくりに対する機運が向上している
 - ・まちづくり活動に参加する住民、地域団体、事業者等が増えている
 - ・地域の課題解決（賑わいづくり等）に向け、住民や地域団体等が自主的・積極的に活動している
 - ・住民、産・学、NPO法人、まちづくり会社等、多様な主体の連携による活動が増えている
- など、定性的な評価ができる場合には、それらを記述することができます。

※波下線は本項（第5部 指標活用等）にて付記

効果発現に時間を要する事業の場合には、数値目標の達成度だけでは十分な評価を行うことが難しいケースも考えられますが、定性的な評価をきちんと行うことで、定量的な評価（数値目標の達成度）と併せて、都市再生整備計画事業等を活用した取組の成果を多面的に説明することができます。

事後評価シートには、「様式2-1 評価のまとめ」及び「添付様式2-参考記述 定量的に表現できない定性的な効果発現状況」に定性的な効果の分析結果を記述する欄が設けられていますので、定性的な評価を実施し、その結果を記述することを推奨します。

（定性的な効果の分析の記入例：「様式2-1」、「添付様式2-参考記述」への記入例）

- ・道路拡幅及び歩道整備により、自動車の流れがスムーズになるとともに、歩行者の安全が確保された。
- ・道路拡幅により、緊急車両の通行が容易となり防災性等の改善が図られた。
- ・道路拡幅により、自動車の流れ、歩行者の安全性が高まり、マンション等の新築件数の増加による人口の増加が期待できる。
- ・幹線街路の整備により、街中の通過交通の減少が見られ、歩行者の回遊性の向上のために中心市街地において計画している歩行者優先型道路を実現するための条件が整備され、実施に向けた具体的な取組を行う基盤が整った（来年度歩行者優先型道路の社会実験を実施予定）。
- ・駅前広場及び自由通路の整備により、安全性の確保、公共交通機関の利便性が向上した。
- ・歩行者の安全性向上、観光ルートの高質化、PR事業との連携が図られたことにより、観光客の地区内歩行観光の促進と回遊性が高まり、地区内における土産物や食堂などの利用促進が図られると期待されている（商店主等の意見）。
- ・再開発ビルの完成により公益施設をはじめとする利用者が隣接する商店街にも訪れるなど周辺への波及効果が見受けられる。これは、再開発ビルと隣接商店街が共同イベント等を開催したことや、再開発ビルの駐車場を利用した商店街来客者が増えたこと等も要因であると考えられる。

- ・ 関連する他の事業の全体が完了する平成〇〇年度以降に波及効果が期待できる。

4. データ収集の方法

これまでに示した留意点なども踏まえつつ、基本事項（※1）と指標別事項（※2）に分けてデータ収集の方法について整理します。

※1 基本事項：指標の種類に関係なく、データ収集の基本的な事項を整理

※2 指標別事項：指標の種類ごとに留意すべき点等を整理

4-1 基本事項

「3. 指標を活用した評価の方法」を踏まえ、計画区域と市町村全体等のデータを収集することを想定し、それぞれにおけるデータ収集方法について整理します。

（1）都市再生整備計画の区域のデータ収集

①基本事項

事業評価においては、計画区域のデータを収集することが基本となります。

ただし、事業の効果が計画区域周辺にも波及することが期待されるケース、計画区域周辺も含めた範囲で効果を計測することが適切なケースなど、適切と判断される場合には計画区域外の範囲を含めてデータを収集し、事業評価を実施することが考えられます。

②データの収集範囲

ア) 面的に収集するデータ

人口、商業販売額、従業者数等の面的に収集するデータについては、計画区域の範囲を対象にデータを収集することを基本とします。（図 5-5 参照）

しかしながら、統計資料の集計単位（調査区、町丁目界、字界等）との関係から計画区域と同じ範囲でデータを収集することが困難なケースも少なくありません。このようなやむを得ない場合には、次のように対応することができます。

（i）計画区域を含む範囲でデータを収集する。

- ・ 計画区域に対して面積が過大とならないように気をつける必要があります。
- ・ 計画区域外の要因がデータ変動に与える影響に注意して下さい。

（ii）計画区域の一部でデータを収集する。

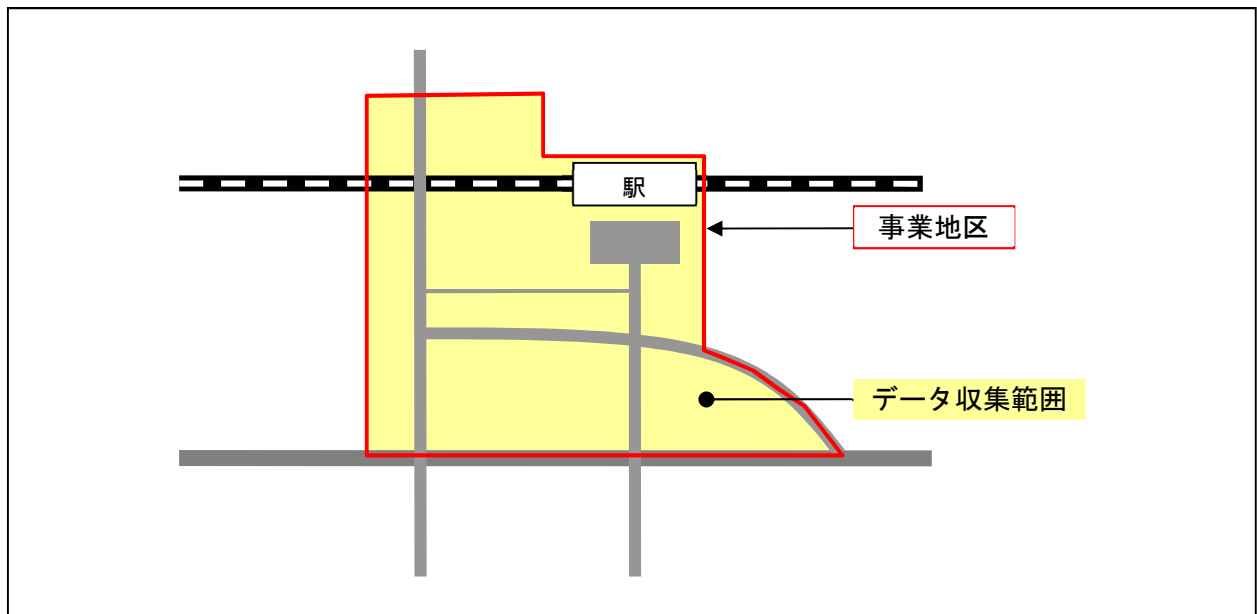
- ・ 計画区域に対して面積が過小とならないように気をつける必要があります。
- ・ 整備目標、実施事業との関係を踏まえ、適切な範囲を対象として下さい。（重要な範囲をデータ収集の対象から除外しないなど）
- ・ 計画区域の一部で代表できるようなデータについては、面積が過小となることも考えられますが、その適切性については十分留意して下さい。

（iii）上記 2 点を複合したケースでデータを収集する。

- ・ 計画区域外を含む一方で、計画区域の一部を除外するケースも想定されますが、このような範囲設定は極力避けることが望まれます。
- ・ （i）及び（ii）に示した注意等を踏まえ、適切な範囲設定が可能な場合のみ、このような

ケースで収集を行って下さい。

なお、(i)及び(ii)に関するデータ収集上の留意点については「(4) データ収集の対象範囲等に関する留意点」で詳述しているので参照して下さい。



■図 5-5 面的にデータを収集する場合の対象範囲

イ) 施設や地点で収集するデータ

歩行者交通量、駅乗降客数、施設利用者数等、特定の施設や地点を対象にデータ収集を行う場合、それらは計画区域内にあることを基本とします。特に、地域交流の促進、コミュニティの育成等、明らかに計画区域内を対象とした目標が設定されている場合には、この点が重要となります。(図5-6参照)

しかしながら、事業効果の計測対象として適した施設が計画区域外に位置することもあります。このような場合には、次の点を踏まえ、その適切性を確認した上でデータの収集対象とするかどうかを判断して下さい。

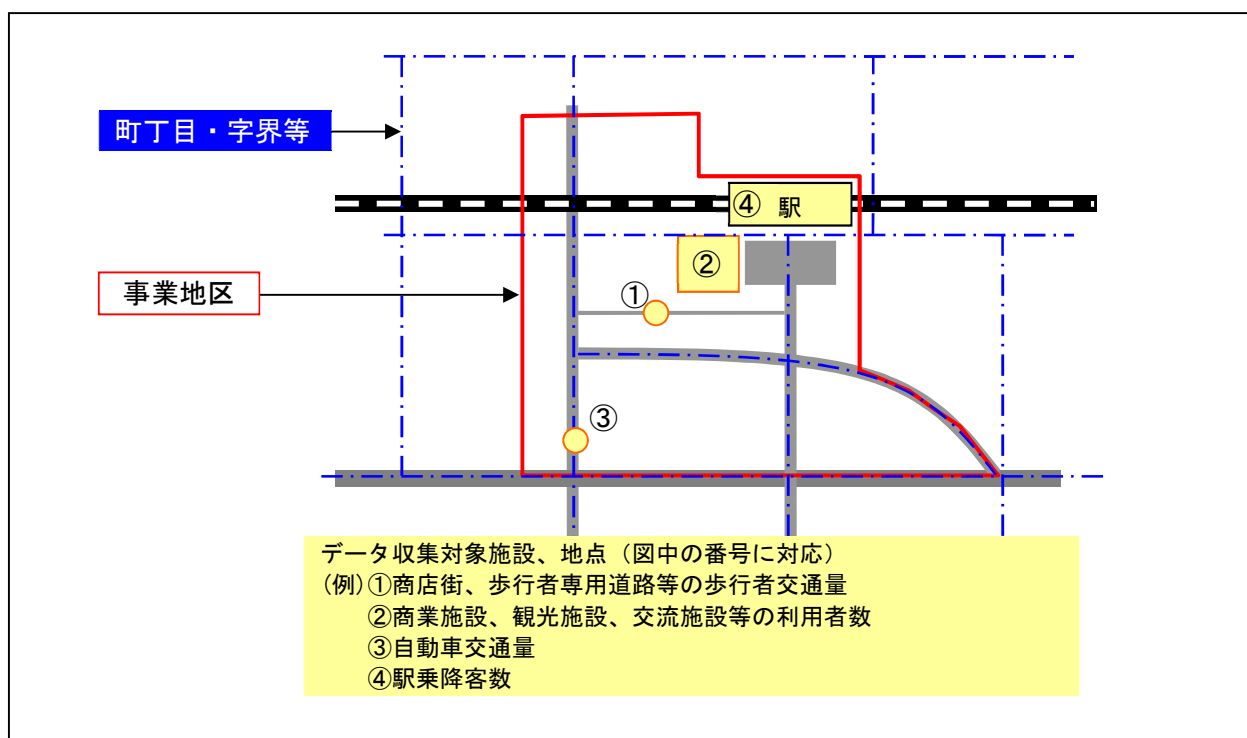
(i) 計画区域内の施設、地点を対象とすることを基本とする。

- ・ 計画区域に隣接している施設、区域界を跨いで立地している施設等は、区域内の施設として扱って構いません。
- ・ 例えば、計画区域内を通過して利用する観光施設、鉄道施設等は区域外であっても対象とすることが考えられます。

(ii) 計画区域内との関係が希薄な場合は隣接していても収集対象としない。

- ・ 計画区域に隣接している施設、地点であっても、その活動が計画区域とは全く関係ない場合には、データの収集対象とすることは避けるべきです。
- ・ 例えば、計画区域に隣接していても既存の幹線道路から集客でき、事業との関係が希薄な場合には、事業効果との関係はないと判断し、データ収集の対象から除外することが望まれます。

なお、(i)及び(ii)に関するデータ収集上の留意点については「(4) データ収集の対象範囲等に関する留意点」で詳述しているので参照して下さい。



■ 図 5-6 施設や地点を対象とする場合の対象の位置

③データの収集期間

データ収集は以下の年次において行い、原則として各年次で同じ方法で収集して下さい。

同じ方法で収集することが難しい場合には、異なる手法を用いることに関する問題点などについて十分検証して下さい。

ア) 交付開始前及び終了年度

交付期間のデータ変動を確認するため、交付開始前及び終了年度のデータを収集して下さい。データは、交付開始前、終了年度で同じ方法で収集することが原則となります。

イ) 交付期間の中間年

交付期間中のデータ変動を把握し、事後評価の補強、定性的な裏付けを行うため、事業期間が3年を超える場合には、中間年次にも収集することを推奨します。データは、ア)と同じ方法で収集することが原則となります。

ウ) 交付開始前（過去のデータ）

「3. 指標を活用した評価の方法」に示したように、適切に数値目標を設定するため、過去10～20年程度を目安にデータ収集することを推奨します。収集に当たっては、データ変動の傾向を把握するため、3～5年間隔で収集すること、等間隔で収集することが望まれます。

(2) 市町村全体等のデータ収集

①基本事項

「3. 指標を活用した評価の方法 3-2 事前評価 (2) 数値目標の設定の方法」に示したように、数値目標の設定に当たっては、計画区域だけでなく、市町村全体や計画区域を含む地域のデータも参考とすることが望まれます。

したがって、計画区域のデータを収集する際には、併せて市町村全体、計画区域が位置する地域等のデータも併せて収集することを推奨します。

②データの収集範囲

ア) 面的に収集するデータ

数値目標の設定の参考とするため、計画区域を対象に収集するデータについては、同様に市町村等を対象にデータ収集することを推奨します。収集に当たっては計画区域のデータと同じ出典のデータを収集することが望まれます。

イ) 施設、地点で収集するデータ

市町村全体等のデータ収集は、計画区域の数値目標の設定の参考とすることが目的です。そのため、市町村全体等でデータを収集する場合には、計画区域内の施設や地点で収集したデータと比較できるデータであることが前提となります。

例えば、駅乗降客数、施設利用者数等であれば、計画区域内の施設と市町村内の他施設、あるいは複数施設の平均値の傾向とを比較し、数値目標の設定に反映することが考えられます。

③データ収集の必要がないケース

市町村全体等のデータを収集し、数値目標を設定するための参考とすることが望ましいものの、計画区域と比較する対象施設等がない場合、数値目標の設定に当たって参考とすることがない場合等には収集する必要はありません。

例えば、以下のようなケースが当てはまります。

【市町村全体のデータを収集する必要がないと考えられる例】

- ・ 市町村内の鉄道駅は計画区域内にしかないため比較対象がない。
- ・ 市町村全体の観光入込客数の殆どが計画区域内の施設利用者数であり、比較する必要性が低い。
- ・ 交通量、交通事故件数のように市町村全体との比較が馴染まない。

④データの収集期間

都市再生整備計画の区域の収集期間に準じます。

(3) 活用データに関する留意点

①出典資料、計測方法の整合性

データを経年的に比較するため、交付開始前、交付終了年度、及び過去のデータは、出典、調査の方法を合致させることが重要です。もし、同一の出典、手法で収集できない場合には、その信頼性について十分検証する必要があります。

②集計単位の整合性

過去10～20年程度のデータを収集する場合、各時点のデータ集計単位（調査区等）間の整合を図り、比較・分析の前提条件を揃えておく必要があります。

（例）

- ・ 過去 10～20 年間に、参照する既存資料の集計単位に変更があった場合や、住居表示変更等により町丁目・小字に変更があった場合は、変更前後の対応関係を面積の増減と図面上の位置で把握し、必要に応じて按分処理を行います。
- ・ 過去のデータが大字・地区・旧村等の大雑把な単位でしか整理されていない場合、その単位と計画区域の広がり関係を勘案した上で、過去の集計単位を基本にデータの整理・集計を行います。

なお、複数のデータを収集する場合、データの集計単位を可能な限り統一した方が比較・分析を行い易くなります。

（例）

- ・ 町丁目・小字別人口を補足するため、建築確認申請件数を集計する際は、同じ集計単位である町丁目・小字別に整理します。
- ・ 必要とするデータの大部分が都市計画基礎調査の成果から取得できる場合、同調査で設定された調査区（調査ゾーン）を用いて整理すると、按分・集計等の手間が省けます。

③統計資料の調査年次

「2. 指標の選定 2-2 指標選定に関する留意点」で説明したように、データ収集に当たっては出典資料の調査年次（間隔）に留意する必要があります。過去10～20年程度のデータを収集する際には、交付開始前、終了年度のデータ収集の可否を踏まえ、指標、出典資料を選定して下さい。

また、交付期間中のデータから終了年度のデータを推計する等の工夫を行うことも考えられますが、一定の信頼性を確保した上で活用して下さい。

④継続的なデータ活用

既存の統計資料等を活用する場合、市町村が独自にデータを計測する場合のいずれにあっても、データを効率的に集計、分析し、継続的に活用し、事後評価や今後のまちづくりに役立てるため、紙媒体だけでなく電子情報として適切に整理・蓄積することをお勧めします。

(4) データ収集の対象範囲等に関する留意点

本項では、(1)に示した計画区域におけるデータ収集の対象範囲、対象施設等について、詳しく説明します。

①面的にデータを収集する場合の対象範囲

ア) 基本的な考え方

人口、商業販売額、従業者数等のデータについては、計画区域を対象にデータを収集することを基本とします。(図 5-5 参照)

イ) 計画区域と収集範囲が異なる場合

統計資料等は町丁目界、字界、あるいは独自の調査区域ごとにデータを処理しています。

一方、都市再生整備計画の区域は、地区の課題や整備目標に応じて地形地物を頼りに設定されることが一般的です。

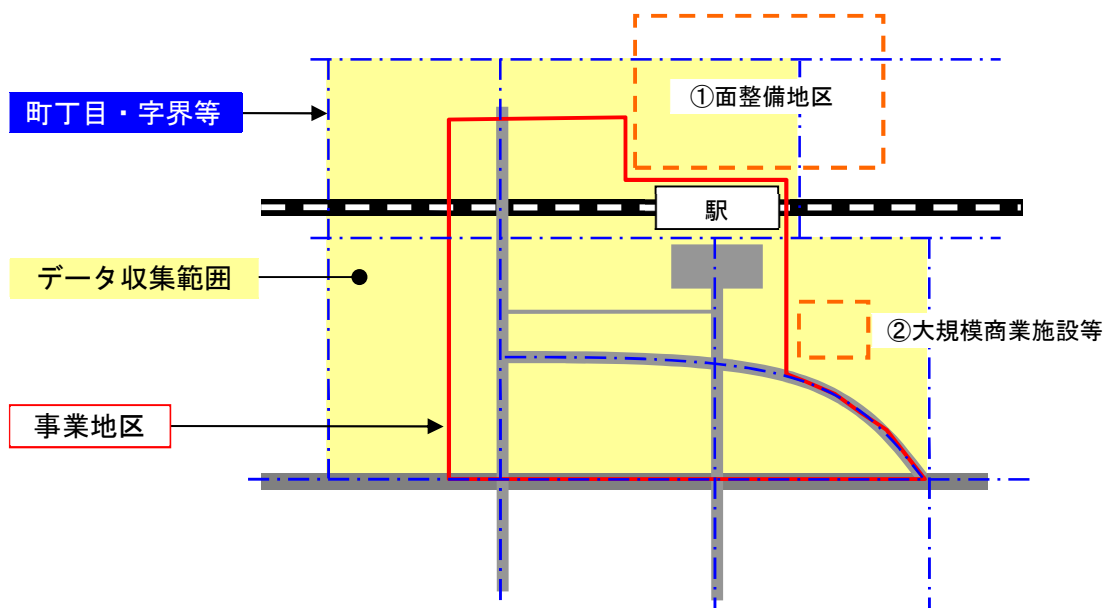
そのため、計画区域と統計調査等の処理区域が一致せず、計画区域のデータを収集することができないケースが少なくありません。また、統計調査等の調査区域が計画区域の面積を大きく上回るようなこともあります。

このように計画区域とデータの収集範囲(調査区域等)が異なるケースに対しては、次の(i)及び(ii)に記載する事項に留意しつつ、適切にデータを収集して下さい。

(i) 計画区域より広い範囲でデータ収集をする場合の留意点 (図 5-7、図 5-8 参照)

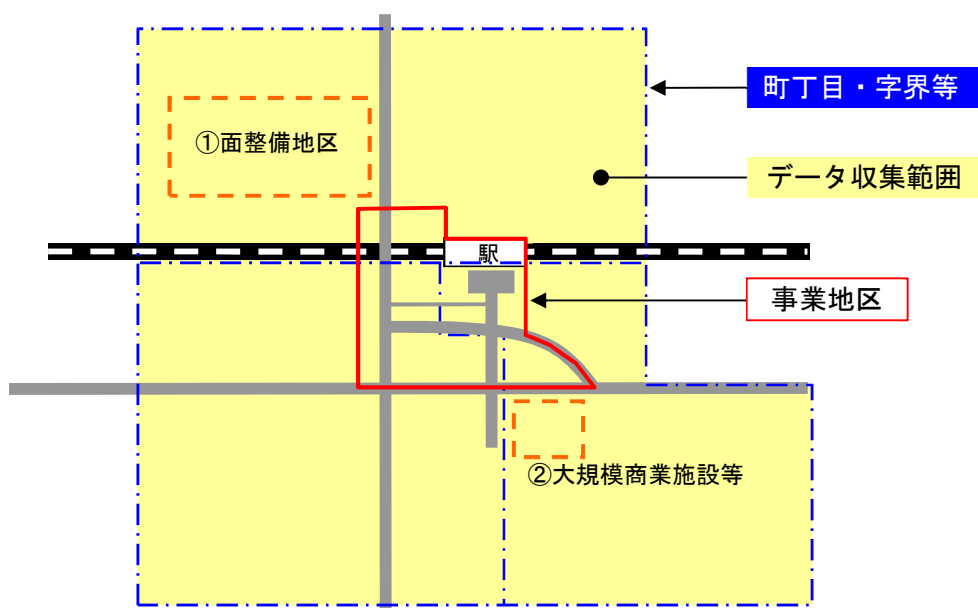
- ・ 計画区域を包含する広い範囲でデータを収集する場合、計画区域外に計画区域内のデータ変動に影響を与える要因がないことに留意して範囲を決定して下さい。仮に、計画区域外に大きなデータ変動要因があり、これをデータ収集の対象としてしまった場合、計画区域を評価するためには不適切なデータとなってしまいます。
- ・ 例えば、以下のようなケースが想定されます。
 - a) 計画区域に隣接して土地区画整理事業や宅地開発が進められ、データ収集期間内に人口が急増している場合には、データ収集の対象から除外しないと計画区域内の事業効果を適切に把握することができません。(計画区域周辺も含めて評価する場合は除きます)(図 5-7 参照)
 - b) 郊外部等において、データ収集範囲が計画区域を大きく超えざるを得ない場合には、地区外での開発動向の影響等も留意し、可能な場合にはデータを補正して事業評価を行う必要があります。(図 5-8 参照)

- ー町丁目・字界、調査単位に合わせてデータ収集範囲を設定するが、事業地区と比較して過大とならないようにする。
- ーデータに大きな影響を与える地区外の要因は含めない。(図中①、②)



■図 5-7 計画区域より広い範囲で収集するケース

- ー郊外部等では、町丁目・字界、調査単位に合わせ、データの収集対象範囲を、事業地区を大きく超えて設定する。
- ーデータに大きな影響を与える地区外の要因に留意し、必要に応じてデータを補正して事業評価を実施する。(図中①、②)

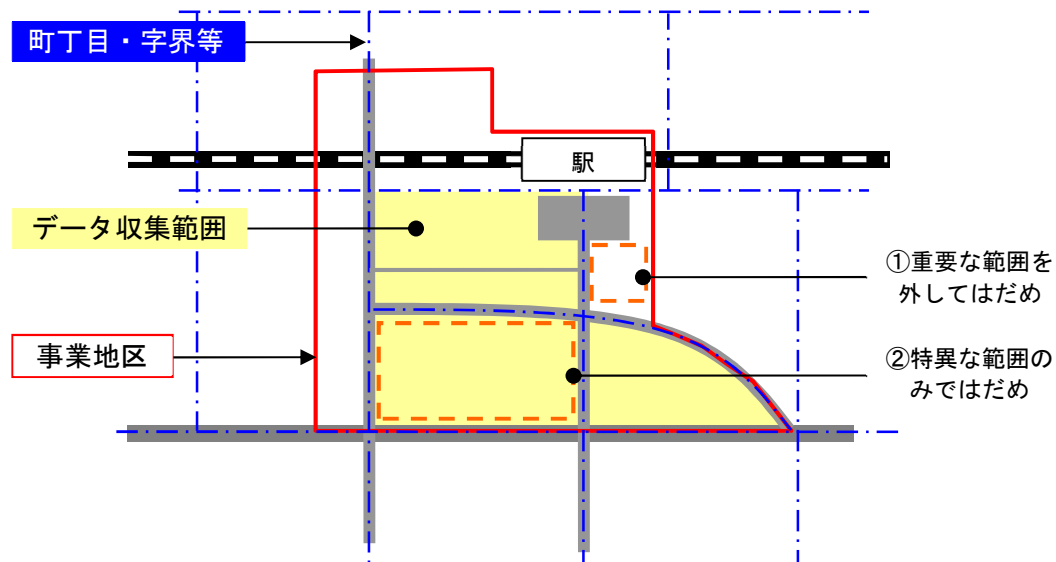


■図 5-8 計画区域を大きく超える範囲で収集するケース

(ii) 計画区域より狭い範囲でデータ収集をする場合の留意点 (図 5-9、図 5-10 参照)

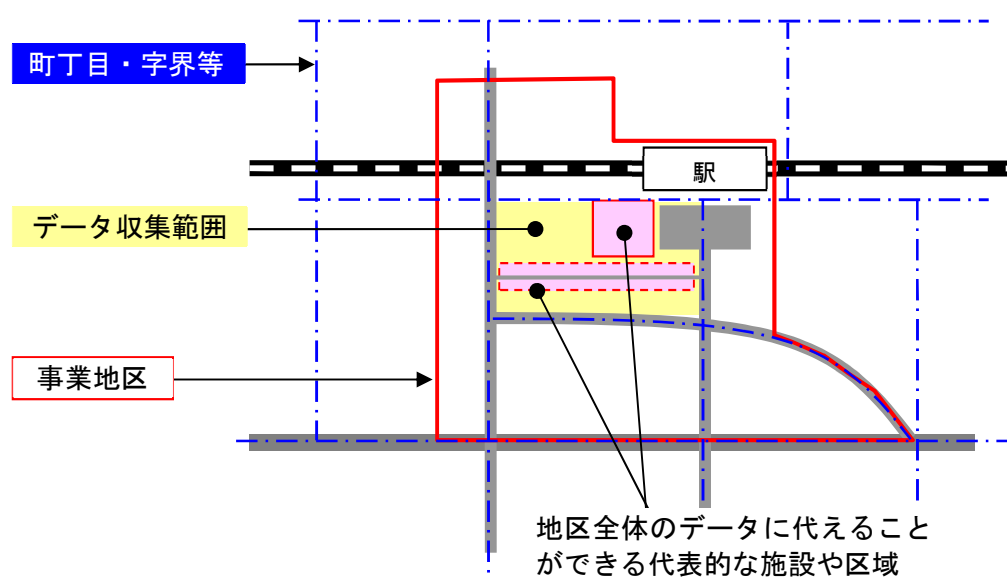
- ・ 計画区域より狭い範囲でデータを収集する場合、効果を計測する上で適切な範囲を設定しているか十分留意して下さい。
- ・ 例えば、次のような範囲設定は望ましくありません。(図 5-9 参照)
 - a) 商業関連データを収集する場合、商業集積エリアを対象範囲から除外しては、事業効果を適切に計測することはできません。
 - b) 住宅系市街地で人口データを収集する場合、新規に住宅団地が整備される範囲だけを対象とすればデータが増加基調となることは当然です。計画区域としての効果を計測する場合にはこのような範囲設定は適切ではありません。
- ・ ただし、商業関連指標等、計画区域の極めて限定された範囲のデータにより計画区域全体の効果を捉えることが適切であると判断できる場合には、収集範囲が計画区域の一部であっても構いません。(図 5-10 参照)
- ・ 例えば、商業振興に関する効果を測るために大規模店舗、商店街のデータを収集することが考えられます。この場合、この他に商業集積や大規模店舗がなければ計画区域のデータ変動に大きな影響がないと考えられるため、データ収集範囲が計画区域の数分の一であっても問題ないと考えられます。

- 一町丁目・字界、調査単位に合わせてデータ収集範囲を設定するが、事業地区と比較して極端に小さい範囲とならないようにする。
- 一また以下のようなことは避ける。
 - ・ 主要な要素は範囲に含める。
(例：商業関連データを収集⇒商業集積エリアは含める。)
 - ・ 特異な範囲のみを対象としない。(例：住宅地団地開発のみを対象とする。)



■図 5-9 計画区域より狭い範囲で収集するケース

- 一主要な施設やエリアを対象として事業地区の極一部を収集対象とする。
(例 1) 商店街や大規模商業施設のデータにより地区の商業データに代える。
(その他のエリアには商業施設があまり立地していない場合等)
- (例 2) 主要な観光施設の利用者数を観光客数データに代える。
(計画区域の観光客の多くが訪れる場合等)



■図 5-10 計画区域の一部で収集しても問題ないケース

②施設や地点を対象にデータを収集する場合の対象

ア) 基本的な考え方

歩行者交通量、駅乗降客数、施設利用者数等、特定の施設や地点を対象にデータ収集を行う場合、それらは計画区域内にあることを基本とします。特に、地域交流の促進、コミュニティの育成等、「明らかに計画区域内を対象とした目標」が設定されている場合には、この点が重要となります。(図 5-6 参照)

イ) 計画区域外の施設、地点を対象とする場合

都市再生整備計画事業等は、多彩なメニュー、自主性、裁量性を有しており、多様な要請に対応できる制度です。そのため、計画区域内だけでなく、隣接する地区や施設の活性化等計画区域外への効果の波及も含めた取組も十分考えられます。

したがって、事業効果を測る上で適切と判断される場合に限り、計画区域外の施設や地点のデータを評価対象とすることも考えられます。

このような、計画区域外の施設、地点を収集対象とする場合には、次の (i) 及び (ii) に記載する事項に留意しつつ、適切にデータを収集して下さい。

ただし、一般的には計画区域内を対象とすることが適切であり、計画区域外の施設、地点を対象とすることはやや例外的な対応であると考えて下さい。また、計画区域外の施設、地点を対象とする場合には、その妥当性について十分検証して下さい。

(i) 計画区域外の施設利用者数等を対象とする場合の留意点 (図 5-11 参照)

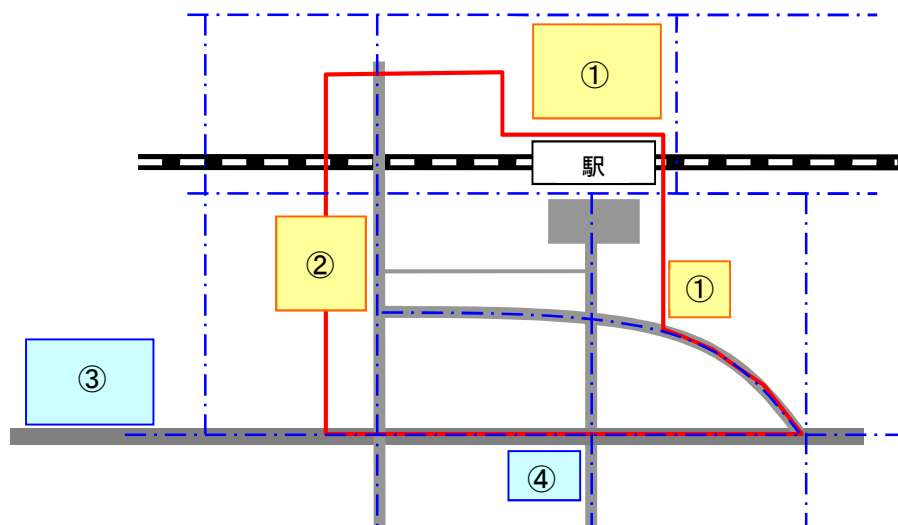
- ・ 計画区域外でも対象となるデータとして、観光施設、集客施設の利用者数、観光地の入込客数等が例示できます。ただし、計画区域から遠隔地にある施設については、計画区域と施設のデータとの関係を明確に説明できない可能性が高いため、対象とする施設は「計画区域に隣接する」、「計画区域内からの利用が多く見込まれる」ことを原則とします。
- ・ 計画区域外の施設を対象とする場合には、その適切性、妥当性に関する十分な説明を都市再生整備計画に記述することが望まれます。
- ・ なお、施設の一部が地区内にある場合には地区内に立地する施設として扱って構いません。
- ・ 鉄道駅については、(ii)を参照して下さい。

(ii) 計画区域外の交通量データ等を対象とする場合の留意点 (図 5-12 参照)

- ・ 計画区域外でも対象となるデータとしては、道路の交通量、鉄道駅乗降客数等が例示できます。ただし、計画区域から離れた地点のデータについては、計画区域との関係を明確に説明できない可能性が高いと予想されるため、対象とする地点は、「計画区域と都市中心部とを結ぶ道路である」、「計画区域への来訪者が最も多く利用する鉄道駅である」等、計画区域との関係が強い地点を、施設を選定することを原則とします。
- ・ 計画区域外の地点を対象とする場合には、その適切性、妥当性に関する十分な説明を都市再生整備計画に記述することが望まれます。
- ・ なお、地区への主要なアクセスルートであっても、地区から数 km 離れた地点、駅、高

速道路インターチェンジ等は、他の交通も多く含まれる可能性がより高くなることから、データの収集対象とすることは適切ではありません。

- －「地区に隣接する」、「事業地区内からの利用が多い」等、地区との関係が強い施設については、事業地区外であってもデータ収集の対象とする。
- －ただし、その場合には適切性、妥当性の説明を要する。

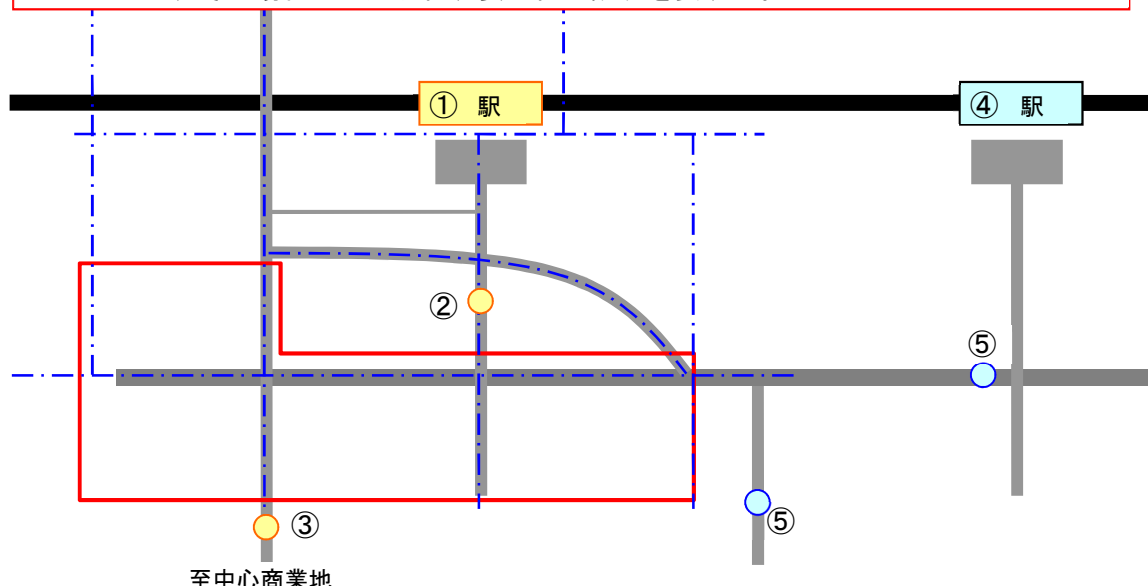


収集対象となる地区外施設（図中番号に対応）
 (例) ①地区に隣接し、駅利用者が地区内を通過して利用する施設
 ②一部が地区外にある場合は地区内と同様の扱い

収集対象とならない地区外施設（図中番号に対応）
 (例) ③地区から離れて立地しており、利用者と地区との関係が認められない施設
 ④地区に隣接しているが、地区を通過しない自動車交通による利用が多い施設

■図 5-11 計画区域外の施設を対象に収集するケース

- －「地区と都市中心部を結ぶ道路」、「地区来訪者の多くが利用する駅」等、地区との関係が強いデータを収集する場合は地区外地点も対象とする。
- －ただし、その場合には適切性、妥当性の説明を要する。



収集対象となる地区外の地点（図中番号に対応）
 (例) ①地区への玄関となる駅（乗降客数）
 ②①の駅への主要アクセス道路
 ③都市中心へのアクセス道路等（地区内からの利用が見込まれる道路）

収集対象とならない地区外の地点（図中番号に対応）
 (例) ④地区との関係が希薄な駅（距離が離れている駅も含む）
 ⑤地区と交通との関係が明確でない道路（距離が離れている地点も含む）

■図 5-12 計画区域外の地点を対象に収集するイメージ