
都市再生緊急整備地域 既指定地域における評価マニュアル

令和2年 10 月改訂版

内閣府地方創生推進事務局



— 目 次 —

はじめに	1
1. 評価の目的	1
2. 本マニュアルの位置づけ	1
3. 評価の実施	1
I. 都市再生緊急整備地域における評価の枠組み	2
1. 評価の対象	2
2. 評価の項目	2
3. 評価の流れ	3
4. 評価結果の公表	5
5. 評価結果の反映	5
II. 評価書の作成について	6
1. 評価書に用いる資料	6
2. 評価シートの作成について	6
〔作成要領〕	
様式 基本情報	9
様式ア. 上位計画、関連計画における位置づけ	10
様式イー1. 都市再生に係る事業の進捗状況 都市再生の現況把握等.....	12
様式イー2. 都市再生に係る事業の進捗状況 都市再生の今後の取組等.....	17
様式ウ. 都市再生の効果	27
コラム1：経済センサス等を利用した従業者数・事業所数の集計方法.....	34
コラム2：国勢調査を利用した人口・世帯数の集計方法	35
コラム3：地価指標について	36
様式エ. 評価書.....	38
【参考法令等】	39
都市再生特別措置法（抜粋）	39
都市再生基本方針（抜粋）	40
都市再生緊急整備地域等の指定基準	41
技術的助言（抜粋）	44
【参考資料集】	45
用語の定義	45
評価シート様式（記載例）	46
効果把握の指標算出方法	53
【巻末資料】	78
本マニュアルの作成に当たって（検討WGについて）	78



はじめに

1. 評価の目的

「都市再生緊急整備地域」は、平成 14 年に制定された都市再生特別措置法において、「都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で定める地域」と規定され、それ以降順次指定されてきました。現在では、法制定から 19 年近くが経過しており、既に指定された地域の中には、当初想定した都市開発事業等が完了したことなどによって、その指定地域の変更や解除などの見直しが相応しい地域が存在すると考えられます。

このため、今後も社会経済情勢の変化に対応した適時適切な地域指定を実施していくことを目的として、指定後一定期間が経過した地域において、上位計画等における位置づけや都市開発事業等の進捗状況、整備効果等の評価を行い、指定地域や地域整備方針の見直しに反映させる必要があります。

2. 本マニュアルの位置づけ

本マニュアルは閣議決定された「都市再生基本方針」第三に基づいて行う既指定の地域における評価について、評価の対象、項目、流れ等の枠組みや評価を実施する際に作成する資料（評価書及び地方公共団体に提出を求める評価シート）の記載方法を解説するものです。

3. 評価の実施

評価は、本マニュアルに基づき平成 28 年度から実施することとし、今後その運用の状況を見ながら、必要に応じて改定を検討します。本マニュアルはそれらに基づき、令和 2 年 10 月に改訂を行ったものです。

I. 都市再生緊急整備地域における評価の枠組み

1. 評価の対象

都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の評価は、都市再生基本方針第三（P参照）に基づき行います。

評価は、都市再生緊急整備地域の指定を最初に行った年度から数えて5年目を迎える地域（既に5年を超えている地域を含む）を対象とし、以後、一定期間（原則として5年）ごとに実施します。ただし、都市開発事業や公共施設整備が全て完了する場合や既指定地域の範囲等の見直しを検討する必要がある場合など、必要に応じて、一定期間が経過していなくても評価を実施する場合があります。

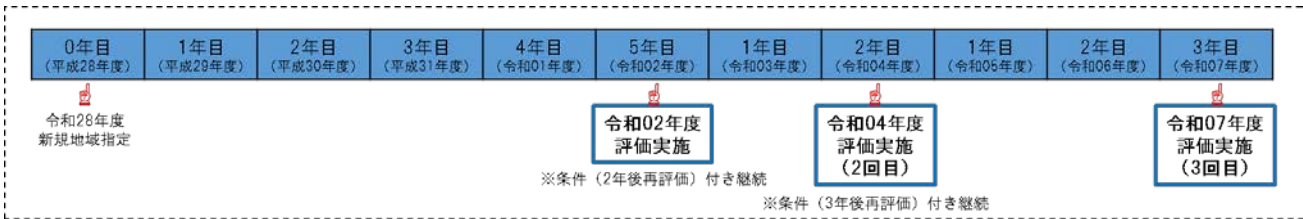
なお、特定都市再生緊急整備地域は都市再生緊急整備地域に含まれることから同時点で評価します。

（評価時期の例）

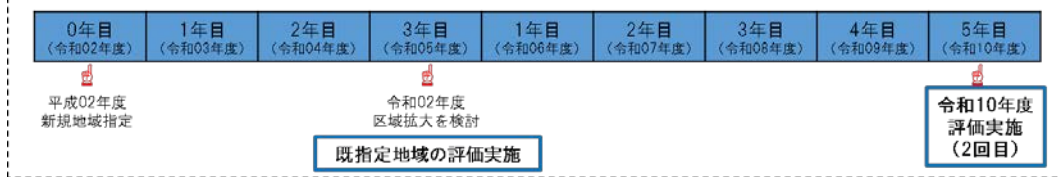
② 新たに地域指定を行う場合



② 評価実施後、条件（例えば2年後の再評価）を付して継続となった地域を評価する場合



③ 今後、地域の拡大を行う場合



※今後、特定指定・地域拡大の検討等を行う場合は、同時に既指定部分の評価を実施します。

2. 評価の項目

評価は、地域指定を所管している都市再生本部が、下記の項目について実施します。その際、項目ごとの評価とそれらを総合的に勘案した評価を行い、指定地域や地域整備方針の指定基準等への適合性を検証します。

ア) 上位計画、関連計画における位置づけ

-
- ・評価時点における最新の総合計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画等の上位計画、関連計画における当該地域の都市再生の位置づけを確認

<評価の視点> 指定地域の範囲や地域整備方針の内容が上位計画と適合しているか

イ) 都市再生に係る事業の進捗状況

- ・都市開発事業、公共施設整備事業等の実施状況（実施中・実施済）
例：都市開発事業、公共施設整備事業、都市再生安全確保計画・歩行者経路協定の締結
- ・都市開発事業、公共施設整備事業等の今後の見込み
例：都市開発事業、公共施設の整備、都市再生安全確保計画・歩行者経路協定の締結
- ・都市再生に係るこれまでの取組状況を踏まえた今後の取組方針等
例：実施確度を高めるための取組計画または到達目標

<評価の視点> 都市再生を実現するための具体的な事業等が存在するか

ウ) 都市再生の効果

- ・地域整備方針の内容に照らして相応しい指標を用い、都市再生の効果を把握
例：地域内従業者数の推移、地価の推移、その他地域整備方針の内容に関連する指標の推移

<評価の視点> 当該地域において都市再生の効果が発現されているか

なお、特定都市再生緊急整備地域においては、国際競争力強化の観点を重視して、適切な指標を選択することとし、下記の指定基準となっている3指標の進捗状況については必須事項とします。

- ①国内外の主要都市との交通利便性（新幹線駅までのアクセス、国際線空港までのアクセス）
- ②都市機能の集積の程度（単位面積あたりの就業人口、事業所数）
- ③経済活動の活発さ（単位面積当たりの地域総生産額）

3. 評価の流れ

①-1 都市再生本部事務局による評価シート作成の依頼

都市再生本部事務局（内閣府地方創生推進事務局）は、評価対象となる地域のうち、都市開発事業の進捗状況等を勘案し、評価を実施すべきと認められる地域に対し、都市再生特別措置法第10条に基づき、評価に資する資料（評価シート）の提出を依頼します。なお、評価を実施する地域は、あらかじめ通知します。また、評価依頼から評価の決定までの具体的なスケジュールについては、評価依頼文の中に記載します。

地方公共団体が指定地域の範囲や地域整備方針の内容の変更を希望する場合は、原則、当該年度に評価を受ける必要がありますので、地方公共団体の発意により評価シートを作成します。

<地域指定の継続・変更等の動機（例）>

- ・指定地域に隣接して予定される都市開発事業が存在し、事業促進のために指定地域を拡大したい。
 - ・指定後一定期間が経過し、都市開発事業が概ね完了し、当初掲げていた目標が達成されたことにより指定地域を解除したい。
 - ・指定後一定期間が経過し、上位計画等のまちづくりの方向性に変更されたことにより指定地域を変更したい。
 - ・指定地域のなかで、事業進捗に差が出て、一部地域の指定が不要となったことにより指定地域を変更したい。
-

- ・経済情勢の変化により都市開発事業が十分に実施されず、想定していた効果の発現が確認できなかったことにより指定地域を解除・変更したい。

①-2 地方公共団体による評価シートの作成、提出

都市再生本部事務局より評価シートの提出依頼のあった地方公共団体は、依頼文に記載された指定期日までに、本マニュアルを基に、評価シートを作成し、提出します。なお、必要に応じ、提出された資料に関するヒアリング・現地調査を実施する場合があります。

※評価シートやヒアリング等で得た情報は、原則、公開致しません。評価シートの作成やヒアリング等の実施の際には、事業者等に事業概要や進捗状況を確認の上、対応してください。

②都市再生本部事務局による評価書素案の作成

地方公共団体から提出された評価シートやヒアリング結果等を踏まえ、都市再生本部事務局にて評価書素案を作成します。

③有識者委員会による助言

都市再生本部事務局は、作成した評価書素案に対し、透明性・客観性・妥当性を確保する観点から、有識者委員会の助言を聴取します。

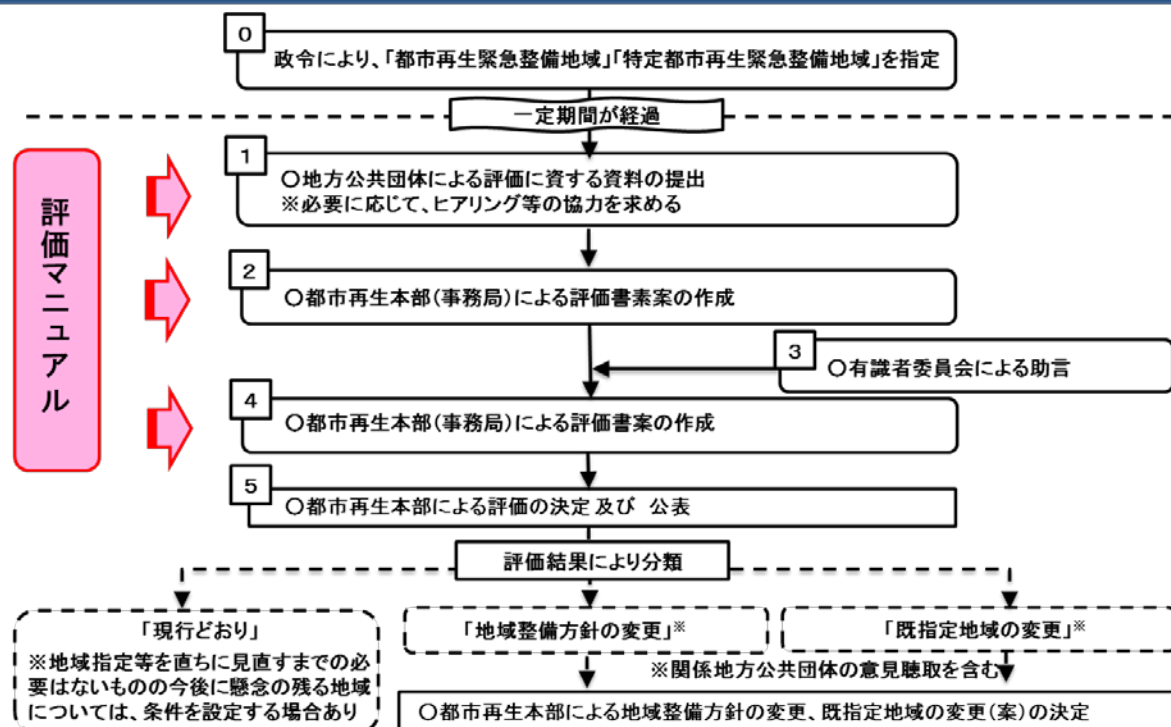
④都市再生本部事務局による評価書案の作成

都市再生本部事務局は、有識者委員会から聴取した助言を踏まえ、評価書案を作成します。

⑤都市再生本部による評価の決定

都市再生本部（本部長：内閣総理大臣）を開催し、評価を決定します。

検討結果について ～評価の流れ



4. 評価結果の公表

都市再生本部事務局は、都市再生本部の決定に基づき、評価結果を公表します。公表は、ホームページにて行います。ただし、支障ある情報は非公開とします。

5. 評価結果の反映

都市再生本部は、評価の結果、その時点においても指定地域が都市再生基本方針第三に定める指定基準に適合し、地域整備方針も適切であると認める場合は、指定を現行どおり継続します。

ただし、指定地域等を直ちに直視する必要はないものの、都市再生に係る事業の進捗や効果の発現に懸念の残る地域については、条件を付して、当面は現行どおり継続とする場合があります。

また、評価の結果、指定地域が指定基準に適合しなくなったと認める場合、または地域整備方針の変更が必要になったと認める場合は、指定地域の改廃や地域整備方針の変更を行います。

なお、都市再生緊急整備地域等が解除又は縮小された場合、当該都市再生緊急整備地域等において適用されている特別の措置については、地域の実情に応じ不都合が生じないよう必要な措置を講じることを想定しています。

〈これまでに指定解除となった地域のうち、適用されていた特別の措置の事例〉

○辻堂駅周辺地域（平成 16 年 5 月指定 平成 29 年 8 月指定解除）

「辻堂駅周辺地域」については都市再生特別措置法の規定により、民間都市再生事業に関する認定事業が実施された。当該事業により税制支援が平成 28 年度まで行われたが、当該地域の整備目標が概ね達成されたことにより平成 29 年 8 月に指定解除された。その際、既に税制支援は終了していたため特別の措置についての経過措置は行っていない。また、都市再生安全確保計画については、当該緊急整備地域の指定解除に伴い、法定計画ではなく地域の帰宅困難者に関する協議会が定める任意の計画として引き継がれた。

○横浜山内ふ頭地域（平成 14 年 10 月指定 令和 2 年 9 月指定解除）

「横浜山内ふ頭地域」については、都市再生特別措置法の規定に基づく都市再生特別地区が都市計画に定められていた。当該地区内には、指定解除後も従前の都市計画に定められた都市再生特別地区に係る区域において、既に定められている建築物の容積率等の特例については引き続き適用されることを明確にするため、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域を定める政令 附則（令和二年九月一六日政令第二八三号）において経過措置を規定している。

II. 評価書の作成について

1. 評価に用いる資料

評価は、都市再生本部事務局が評価書を作成して実施します。

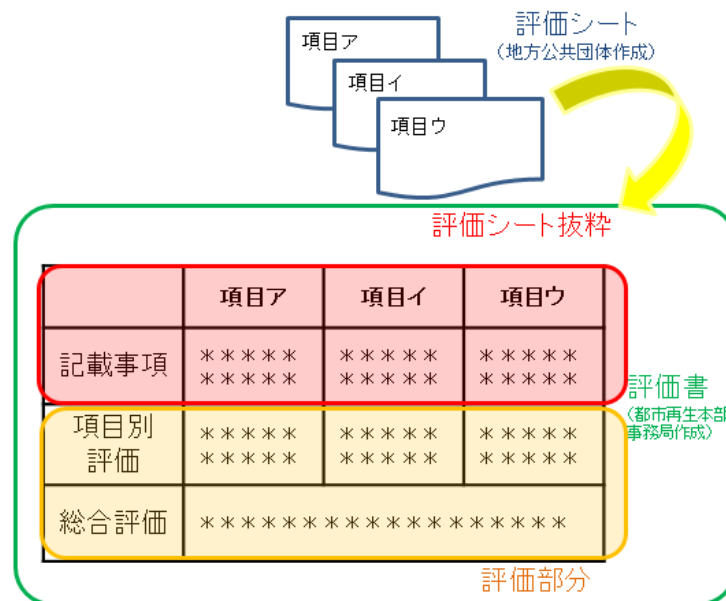
評価書の作成に当たっては、地方公共団体に、評価に資する資料として「評価シート」を作成、提出していただきます。また、添付資料として、上位計画・関連計画のコピー、事業概要のわかる資料を提出していただきます。

評価シートの作成要領は後述のとおりで、Iの2で示した評価の項目（項目ア～ウ）ごとに作成します。

評価書には、地方公共団体から提出を受けた「評価シート」の記載内容を抜粋して整理した上で、項目ア～ウごとの項目別評価を記載するとともに、ア～ウの各項目の評価を踏まえた総合評価を行います。

評価書と評価シートの関係は、「図：評価書と評価シートの関係」のとおりです。

図：評価書と評価シートの関係



<提出する資料>

- ・ 評価シート（様式ア～ウ）
- ・ 上位計画・関連計画を確認する資料（写し）
- ・ その他必要に応じ、都市開発事業の概要等を補足する資料（パンフレット等）

2. 評価シートの作成について

評価シートは、以下の項目について作成します。

- ア) 上位計画、関連計画における位置づけ
- イ) 都市再生に係る事業の進捗状況
- ウ) 都市再生の効果

各項目記入時のポイント

<ア 上位計画、関連計画における位置づけ>

- ・地方公共団体が策定した上位計画等（総合計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画等）と指定地域の範囲、地域整備方針の内容との整合性がわかるように記入します。
- ・地域整備方針に位置づけられている事項に関連する事業の進捗状況を記入します。
- ・地域整備方針で目標とされている事項に関連する都市再生の効果を記入します。

<イー 1 都市再生の現況把握等>

- ・事業中及び完了した都市開発事業、公共施設整備について、名称・事業手法・完了予定・都市再生特別地区等の特例活用の有無などを記入します。（代表的な3事業）
- ・都市再生緊急整備地域に限定されている制度（都市再生安全確保計画・歩行者経路協定等）について、活用状況・予定を記入します。

<イー 2・3 都市再生の今後の取組等>

- ・予定している事業（都市開発事業、公共施設整備）について、名称・事業手法・着手予定・都市再生特別地区等の特例活用の有無、などを把握できる範囲で記入します。（代表的な3事業）
- ・都市再生緊急整備地域に限定されている制度（都市再生安全確保計画・歩行者経路協定等）について、活用見込みを記入します。
- ・上記に係る事業推進のため、地方公共団体として実施していく取組（都市計画手続きの推進、合意形成の検討会開催、組織の体制強化など）を記入します。

<ウ 都市再生の効果>

- ・都市再生の効果を計る基本的な指標である従業者数・事業所数・人口・GRP・地価のほか、地域として目指す方向（地域整備方針）に合致する指標から、地方公共団体として強調したい指標項目を選定し、算出します。
- ・算出方法については、参考資料集に「効果把握の指標算出手法」を添付しています。
- ・やむを得ず定量的な数値を算出できない場合は、定性的な効果を記入します。
- ・効果を計る指標計算を行う際、周辺への波及効果を計る必要がある場合は、地域外の一定範囲を評価の対象に含むことができます。
- ・特定都市再生緊急整備地域を有する地域は、指定基準となっている3指標の評価提出時点の数値を算出します。

- 以下に、評価シートの具体的な記入方法を解説します。
- 実際の評価シートの作成に当たっては、下記の様式ア～ウ（エクセルファイル）に記入します。

（様式）

様式 基本情報

様式 ア. 上位計画、関連計画における位置づけ

様式 イー１. 都市再生に係る事業の進捗状況 都市再生の現況把握等

様式 イー２. 都市再生に係る事業の進捗状況 都市再生の今後の取組等

様式 ウ. 都市再生の効果

（作成要領の見方）

- 様式のイメージごとに、表中に記載例を示しつつ下記の破線内で主な記入事項について記入方法を解説しています。
- 色の枠内はドロップダウンでの選択式、■色の枠内は記述式です。なお、様式エの都市再生の効果での■色の枠は特定都市再生緊急整備地域のための記入事項です。

（様式のイメージ）

〔記載例〕

2ー1. 都市開発事業の進捗状況	②事業中	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">選択式</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">記述式</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;">記入方法</div>
2ー2. 事業中の都市開発事業について（2ー1. で②事業中を選んだ場合のみ記入）	事業中プロジェクト1	
1) 都市開発事業名	●●地区第一種市街地再開発事業	
2) 事業手法	市街地再開発事業	
3) 面積 (ha)	4.3	
4) 主な用途	商業、業務、住宅	
5) 着手（事業認可等）年月	平成26年5月	
6) 完了（竣工）予定年月	平成29年10月	
7) 事業主体	●●地区第一種市街地再開発事業組	
8) 都市再生特別地区について	④予定無	
9) 民間都市再生事業計画認定について	①認定済	
10) その他事業に関する状況	当地域の主要建築物として（仮称） ●●ビル（階数●階、延床面積● m）を整備中。また、同ビルの隣接 地域に当市のホールを整備中。これ らにより市街地中心部の活性化が図 られることを目的としている。	

<都市開発事業の進捗状況>

- 事業中の都市開発事業について、その進捗状況を記入します。

『2ー1. 都市開発事業の進捗状況』

- （選択）：①全て竣工、②事業中 から選択（何れかに該当しない場合は記入しません）。
- * 今後、予定されている未着手の都市開発事業については様式イー２で記入します。

.....

『10) その他事業に関する状況』

- 1)～9) 以外に、実施中の事業の重要性として特に強調したい点があれば自由に記述してください。

〔作成要領〕

様式 基本情報

①担当セクション/担当者/連絡先

①今回の評価シートを作成する地方公共団体担当セクション/担当者/連絡先

●●市	●●局●●部●●課	担当者	●●●●
		E-mail:	●●●●@●●●●.●●●●.jp
		電話番号	●●-●●●●-●●●●
●●市	●●局●●部●●課	担当者	●●●●
		E-mail:	●●●●@●●●●.●●●●.jp
		電話番号	●●-●●●●-●●●●

- ・複数の地方公共団体、行政区、部局にまたがる場合は、2段目以降の記入も可。(適宜追加)

②地域名/所在地名

②地域名、所在地名

都市再生緊急整備地域名	●●地域
所在地名	●●県●●市●●区

- ・所在地名は政令指定都市の場合、行政区まで記入します。また、複数の行政区または地方公共団体にまたがる場合は全ての所在地名を記入します。

③指定・変更経緯/評価経緯

③評価経緯

今回評価年月	令和●●年●●月	変更の内容			
1. 指定・変更	指定・変更年月	指定地域範囲	地域整備方針	特定地域指定	その他
指定	平成14年10月				
変更	平成 年 月	○	○		
変更	平成 年 月				
変更	平成 年 月				
変更	平成 年 月				
変更	平成 年 月				
2. 過去の評価経緯					
	平成●●年●●月				
	平成 年 月				
	平成 年 月				
	平成 年 月				
	平成 年 月				
	平成 年 月				

1. 指定・変更年月日：当該地域の当初指定の年月、地域指定変更（拡大）及び特定都市再生緊急整備地域指定（拡大を含む）を全て記入します。
2. 過去の評価経緯：これまでの都市再生緊急整備地域評価の実施年月について全て記入します。

様式ア. 上位計画、関連計画における位置づけ

(地域整備方針の記載内容等)

1-1. 地域整備方針の記載内容 (地域整備方針の内容を複写)	1-2. 各項目の達成状況	2. 進捗状況		3-1. 上位計画等との関連性	3-2. 備考
		事業名、施策の名称	完了等の状況		
〔整備の目標〕 土地の集約化等により、●●市の拠点にふさわしい魅力的な複合市街地を形成	③6年目以降に達成予定		地域中心部の●●駅前では、既に2つの市街地整備事業並びに関連する公共事業が完了済みである。目標である「魅力的な複合市街地」の形成に寄与している。今後、●●地区第一種市街地再開発事業並びに●●住宅整備事業等の事業着手に向け調整中である。	【●●市都市計画マスタープラン(平成●●年策定)】 ①市中心部としての●●駅周辺 ○当市の中心である●●駅周辺では、より活気のある拠点づくりを推進します。	
〔都市開発事業を通じて増進すべき都市開発機能に関する事項〕 ○居住機能や生活支援機能の充実	③6年目以降に達成予定	●●地区土地区画整理事業	地域の西側周辺地域に当たる地域で、●●住宅整備事業を予定している。事業主体は都市再生機構となる予定。現在、市と開発構想について調整中である。	●●地区では、土地区画整理事業などの手法により、居住などの機能強化を促進します。	
〔公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項〕 ○都市計画道路●●線の拡幅整備	②5年以内に達成予定	●●都市計画道路●●線整備事業	上記の●●住宅整備事業にあわせ実施予定。	交通混雑を緩和するため、都市計画道路の整備を推進します。	
〔緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に關し必要な事項〕 ○商業・文化・交流機能の導入により、にぎわいや界隈性を創出する都市開発事業を促進	②5年以内に達成予定	●●地区第一種市街地再開発事業	当該事業については、既に準備組合から開発構想が提出されており、内容・スケジュール等について市と調整中。来年度中の着手を目標としている。	市街地再開発事業などの手法により、商業・業務・文化及び居住機能などの機能強化を促進します。	・当該地域について、現行の地域整備方針では、商業・文化・交流機能の導入がうたわれているが、都市計画マスタープランでは、居住機能の導入促進を図ることが盛り込まれており、地域整備方針についても、居住機能についての修正を希望している。

＜地域整備方針との関連性＞

- ・地域整備方針と現行の上位計画等並びに事業中または予定する都市再生に係る都市開発事業等との関連性を記入します。

『1-1. 地域整備方針の記載内容』

- ・現行の地域整備方針の内容を複写します（なお、事業数・文章量に応じて適宜行を増やして記入します）。

『1-2. 各項目の達成状況』

- ・地域整備方針の記述で示された施策について、その達成状況を下記から選択。
 ①完了、②5年以内に達成予定、③6年目以降に達成予定、④達成困難

『2. 進捗状況』

『事業名、施策の名称』

- ・地域整備方針の各項目に対応する事業名及び施策名を全て記入します。

『完了等の状況』

- ・事業等の進捗状況を具体的に記入します。

『3-1. 上位計画等との関連性』

- ・地方公共団体が策定した上位計画・関連計画（総合計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画等）と地域整備方針の内容との整合性がわかるように記入します。

『3-2. 備考』

- ・上位計画等と事業内容などが大きく異なる場合、または進捗が思わしくない場合などは、その理由を記入します。また、指定地域・地域整備方針を今後変更する必要がある場合には、その旨を記入します。

(記入例)

- ・当該地域について、現行の地域整備方針では、商業・文化・交流機能の導入がうたわれているが、都市計画マスタープラン（平成●年度改訂）では、居住機能の導入促進を図ることが盛り込まれており、地域整備方針についても、居住機能についての修正を希望している。

様式イー１．都市再生に係る事業の進捗状況 都市再生の現況把握等

(都市開発事業の実績)

1-1. 完了した都市開発事業について	完了プロジェクト1
1) 都市開発事業名	●●地区第一種市街地再開発事業
2) 事業手法	市街地再開発事業
3) 面積 (ha)	2.1
4) 主な用途	商業、業務
5) 着手(事業認可等)年月	平成●年●月
6) 完了(竣工)年月	平成●年●月
7) 事業主体	●●地区第一種市街地再開発事業組合
8) 都市再生特別地区について	無
9) 民間都市再生事業計画認定について	有
10) その他事業に関する状況	主要建築物としては、●●ビル(地上●階、地下●階、延床面積●㎡)を整備。公共施設としては隣接するペDESTリアンデッキを整備。当該事業は●●駅前の地区で行われ、市の交通結節機能強化の鍵となる事業である。また、同事業地区内では地下駐車場の整備が別途予定されている

<都市開発事業の実績>

『1-1. 完了した都市開発事業について』(代表的な3事業)

- ・複数ある場合は、都市再生特別地区の決定、民間都市再生事業計画の認定を受けた事業を優先して記入します。これらの事業がない場合は、面積や事業費が大きい事業を優先して記入します。完了した都市開発事業がない場合は記入しません。

『10) その他事業に関する状況』

- ・1)～9)以外に、実施事業の実績として特に強調したい点があれば自由に記述してください。

(記入例)

- ・「主要建築物としては、●●ビル(地上●階、地下●階、延床面積●㎡)を整備。公共施設としては隣接するペDESTリアンデッキを整備。当該事業は●●駅前の地区で行われ、市の交通結節機能強化の鍵となる事業である。また、同事業地区内では地下駐車場の整備が別途予定されている」

(都市開発事業の進捗状況)

2-1. 都市開発事業の進捗状況	②事業中
2-2. 事業中の都市開発事業について(2-1. で②事業中を選んだ場合のみ記入)	事業中プロジェクト1
1) 都市開発事業名	●●地区第一種市街地再開発事業
2) 事業手法	市街地再開発事業
3) 面積 (ha)	4.3
4) 主な用途	商業、業務、住宅
5) 着手(事業認可等)年月	平成●●年●●月
6) 完了(竣工)予定年月	令和●●年●●月
7) 事業主体	●●地区第一種市街地再開発事業組合
8) 都市再生特別地区について	④予定無
9) 民間都市再生事業計画認定について	①認定済
10) その他事業に関する状況	当地域の主要建築物として(仮称)●●ビル(階数●階、延床面積●㎡)を整備中。また、同ビルの隣接地域に当市のホールを整備中。これらにより市街地中心部の活性化が図られることを目的としている。

<都市開発事業の進捗状況>

- ・事業中の都市開発事業について、その進捗状況を記入します。

『2-1. 都市開発事業の進捗状況』

- ・(選択): ①全て竣工、②事業中 から選択(何れかに該当しない場合は記入しません)。
* 今後、予定されている未着手の都市開発事業については様式イー2で記入します。

『2-2. 事業中の都市開発事業について(代表的な3事業)』

- ・上記2-1で「②事業中」を選んだ場合のみ記入します。
- ・着手済みの案件のうち完了が遅いものを3事業まで記入します。複数ある場合は、都市再生特別地区の決定、民間都市再生事業計画の認定を受けている事業を優先して記入します。

『10) その他事業に関する状況』

- ・1)~9)以外に、実施中の事業の重要性として特に強調したい点があれば自由に記述してください。

(記入例)

- ・「当地域の主要建築物として(仮称)●●ビル(階数●階、延床面積●㎡)を整備中。また、同ビルの隣接地域に当市のホールを整備中。これらにより市街地中心部の活性化が図られることを目的としている。」

(公共施設整備の進捗状況)

3-1. 公共施設整備の進捗状況	②事業中
3-2. 事業中の公共施設整備 (3-1. で②事業中を選んだ場合にのみ記入)	事業中の公共施設整備 1
1) 公共施設名	●●駅前広場整備事業
2) 面積または道路延長 (ha, km)	3.5
3) 整備内容	駅前広場
4) 着手(事業認可等)年月	平成●年●月
5) 完了(竣工)予定年月	令和●年●月
6) 事業主体	●●市

<公共施設整備の進捗状況>

- ・事業中の公共施設整備の進捗状況について記入します。

『3-1. 公共施設整備の進捗状況 (選択)』

- ・①全て竣工、②事業中 から選択 (何れかに該当しない場合は記入しません)

*今後、予定されている未着手の公共施設整備については様式イー3で記入します。

『3-2. 事業中の公共施設整備』

- ・上記3-1で「②事業中」を選んだ場合のみ記入します。

- ・複数ある場合は、主要な事業の内、着手済みの長期案件で完了が遅いものを3事業まで記入します。

(都市再生安全確保計画等の有無)

4. 都市再生安全確保計画	①策定済
5. その他の計画・協定等	都市再生駐車施設配置計画（都市再生特別措置法第19条の13）を策定中

<都市再生安全確保計画、その他の計画・協定等の有無>

『4. 都市再生安全確保計画』

- ・①策定済、②策定中から選択（何れかに該当しない場合は記入しません）

*なお、今後策定予定がある場合等については様式イー2の3. 都市再生安全確保計画等で記入します。

『5. その他の計画・協定等』

- ・整備計画・都市再生駐車施設配置計画等、都市再生特別措置法に基づく下記の計画や協定等がある場合はその現況について記載してください。

（計画・協定等）

- ・整備計画（都市再生特別措置法第19条の2）
- ・都市再生駐車施設配置計画（都市再生特別措置法第19条の13）
- ・都市再生歩行者経路協定（都市再生特別措置法第45条の2）

(特例制度活用実績)

6. 特例制度活用実績	地区名	決定日
6-1. 都市再生特別地区	●●地区	平成●年●月●日
	地区名	認定日
6-2. 民間都市再生事業計画認定	●●地区開発計画	平成●年●月●日
	●●地区開発事業	令和●年●月●日

<特例制度活用実績>

『6-1. 都市再生特別地区』

- ・地区の名称及び決定日を記入します。

『6-2. 民間都市再生事業計画認定』

- ・地区の名称及び認定日を記入します。

様式イー２．都市再生に係る事業の進捗状況 都市再生の今後の取組等

(予定する都市開発事業)

1-a. 予定する都市開発事業の有無	有
1-b. 予定する都市開発事業の内容（1-aで有を選んだ場合のみ記入）	予定プロジェクト1
1) 都市開発事業名	(仮称) ●●地区第一種市街地再開発事業
2) 事業手法	第一種市街地開発事業
3) 面積 (ha)	1.8
4) 主な用途	道路、商業、住宅
5) 着手（事業認可等）予定年月	令和●●年●●月
6) 完了（竣工）予定年月	令和●●年●●月
7) 予定する事業主体の名称	(仮称) ●●地区第一種市街地再開発事業組合
8) 都市再生特別地区について	③予定有
9) 民間都市再生事業認定について	④申請予定無
10) その他予定する都市開発事業に関する事項	当該市街地再開発事業は、中心市街地活性化を目的の一つとして令和●●年より、地元地権者等を中心とした研究会等を開催し、令和●●年に準備組合の設立に至っている。現在、事業化に向けて検討を行っているが、キーテナントとの調整などについて難航しており、具体的な事業スケジュール等の合意に時間を要すると考えられる

< 予定する都市開発事業 >

『1-a. 予定する都市開発事業の有無』：有・無を選択します。

* 未着手の事業のみ記入します。事業中のものは様式イー１で記入します。

『1-b. 予定する都市開発事業の内容』

- ・ 複数の事業を予定している場合は、都市再生特別地区の決定や民間都市再生事業認定が予定されているものを優先し、主要事業で事業化の確度が高く、着手予定が早いものから3事業までを記入します。

『7) 予定する事業主体の名称』

- ・ 予定事業主体が未定の場合は「未定」と記入。

『10) その他予定事業に関する状況』

- ・ 1)～9) 以外に、実施予定の事業が遅れている要因等があれば自由に記述してください。

(記入例)

- ・ 「当該市街地再開発事業は、中心市街地活性化を目的の一つとして平成●●年より、地元地権者等を中心とした研究会等を開催し、平成●●年に準備組合の設立に至っている。現在、事業化に向けて検討を行っているが、キーテナントとの調整などについて難航しており、具体的な事業スケジュール等の合意に時間を要すると考えられる。」

(予定する都市開発事業の進捗状況)

1-c. 予定する都市開発事業の進捗状況 (1-aで有を選んだ場合のみ記入)	⑤未定
1-c. 予定する都市開発事業の進捗状況 (記述)	当該事業は平成●年から事業化に向けた検討を行っている。今後、地権者並びに事業者等を含む検討会を実施し、平成●年を目途に準備組合の設立を目指す予定としている

< 予定する都市開発事業の進捗状況 >

『1-c. 予定する都市開発事業の進捗状況』

- ・ 予定事業の進捗状況について選択します。複数に該当する場合は小さな数字のものを選択します。

- ① 設計中 (任意事業の場合)
- ② 予定事業者決定済み
- ③ 準備組合等設立等
- ④ 研究会・勉強会等の開催等
- ⑤ 事業者等と協議中
- ⑥ 未定
- ⑦ その他

『1-c. 予定する都市開発事業の進捗状況 (記述)』

- ・ 上記で「⑤未定」または「⑥その他」の場合及び①～④の複数に該当するなど追記すべき情報がある場合に記入します。

(記入例)

- ・ 「当該事業は令和●年から事業化に向けた検討を行っている。今後、地権者並びに事業者等を含む検討会を実施し、令和●年を目途に準備組合の設立を目指す予定としている」

(都市開発事業予定地の状況)

1-d. 都市開発事業予定地の状況 (1-aで有を選んだ場合のみ記入)	
1) 都市開発事業予定範囲	●●駅前●●町の一部
2) 現況所有者 (及び今後の予定)	(株) ●●●●他
3) 現況での主要な土地利用	
①現況での主要な機能	商業・業務
②面積 (ha)	0.5
③運営主体	(株) ●●●●他
④使用期限 または 今後の予定	利用期限無し
⑤現況土地利用の理由	事業着手時まで主要地権者は営業予定

<都市開発事業予定地の状況>

『1-d. 都市開発事業予定地の状況』

都市開発事業予定地の主な現況所有者及びその現況土地利用について記入します。

『1) 都市開発事業予定範囲』

- ・事業予定の地域範囲 (住所等) を記入します。

『2) 現況所有者 (及び今後の予定)』

- ・現在の主要な土地所有者名を記入します。また、譲渡等が予定されている場合はその譲渡先の名称も記入します。

『3) 現況土地利用』

『①現況での主要な機能』: 業務、商業、住宅、空地、駐車場等

『③運営主体』

- ・現状で施設等が運営されている場合は、その運営主体名を記入します (●●株式会社、●●市都市開発公社等)

『④使用期限 または 今後の予定』

- ・使用期限や今後の使用予定等が決まっている場合はその内容を記入します。

(記入例)

「利用期限無し」、「主要既存ビル (●●ビル) のテナントの契約は平成●●年までとなっている。」

『⑤現況土地利用の理由』

- ・現在の土地利用が行われている理由を記入します (例、上位計画等における位置づけ、土地所有者の意向など)。

(記入例)

- ・「事業着手時まで主要地権者は営業予定」
- ・「都市計画マスタープランで●●駅周辺地区における駐車場の確保がうたわれていることから、現況では暫定的に駐車場がおかれているが、当該事業着手時には別途代替駐車場を確保した上で、土地利用転換を行う予定。」

(諸計画での位置づけ)

1-e. 諸計画での位置づけ、構想等の有無（1-aで有を選んだ場合のみ記入）	
1) 地域整備方針における位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ●●●駅前において、土地の集約化等により、拠点にふさわしい魅力的な複合市街地を形成
2) 当該地方公共団体の上位計画等における位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 「●●●市都市計画マスタープラン」（平成25年）（p.●●●） 地区別構想 市街地再開発事業などによる商業・業務機能強化
3) 他の主体（都道府県等）による計画・構想等	<ul style="list-style-type: none"> 「●●●県都市計画区域マスタープラン」（平成23年）（p.●●●） 当該地域については圏域の拠点都市として、その中心市街地活性化が位置づけられている
4) 上位計画で位置づけない場合、整備の理由、方針等	<ul style="list-style-type: none"> 現行の都市マスタープランでは位置づけられていないが、鉄道事業者及び地権者の意向等により緊急に整備が必要となっている。平成29年度に策定予定の次期都市計画マスタープランには盛り込む予定

<諸計画での位置づけ>

『1-e. 諸計画での位置づけ、構想等の有無』

- 上記「1-b. 予定する都市開発事業の内容」で記入した各事業について、地域整備方針、上位計画等での位置づけを記入します。

『1) 地域整備方針における位置づけ』

- 地域整備方針の「整備の目標」等で記載されている本事業との対応部分を記入します。

『2) 当該地方公共団体の上位計画等における位置づけ』

- 上位計画等（総合計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画等）における本事業の記載部分を記入します。

『3) 他の主体（都道府県等）による計画・構想等』

- 都道府県等の当該地方公共団体以外の主体による計画・構想等がある場合は、本事業の記載部分を記入します。

『4) 上位計画で位置づけない場合、開発の理由、方針等』

- 本事業について上記の計画等で位置づけが無い場合、その理由等を記入します。

(記入例)

- 「現行の都市マスタープランでは位置づけられていないが、鉄道事業者及び地権者の意向等により緊急に整備が必要となっている。平成29年度に策定予定の次期都市計画マスタープランには盛り込む予定」

(今後の予定)

1-f. 今後の予定
(事業化に向けて、今後実施する取組み)
(1-a で有を選んだ場合のみ記入)

・準備組合をはじめとした関係者との調整を進めるとともに、都市再生特別地区の活用を視野に、事業計画の見直しを図る予定。

<今後の予定>

『1-f. 今後の予定 (事業化に向けて、今後実施する取組み)』

・本事業について、事業化に至っていない現状を踏まえ、今後実施する新たな取組み及びそうした取組みにより事業化できると考える理由を記入します。
(事業化の確度や地方公共団体の関わりを確認するために記載します。)

(記入例)

- ・「準備組合をはじめとした関係者との調整を進めるとともに、都市再生特別地区の活用を視野に、事業計画の見直しを図る予定。本市では、当該事業を担当する職員の増員を行っており、今後の調整作業の一層の促進が可能と考えている。」
- ・「今年度、●●駅前市街地再開発事業の調査費予算を確保。コンサルタントによる検討を基に地元説明会を精力的に開催、大規模地権者へのヒアリングも実施し、来年度以降も継続的に取組むことで、事業化を目指す。」
- ・「当該事業予定地区には、土地利用が細分化された既成市街地が含まれており、地権者の合意に時間がかかっている。しかし、本市としては地域の防災性の向上には当該事業の実施は不可欠と考えており、今後は地権者並びに予定事業者等との調整を進めたいと考えている。」

(予定する公共施設整備)

2-a. 予定する公共施設整備の有無	有
2-b. 予定する公共施設整備の内容 (2-aで有を選んだ場合のみ記入)	予定する公共施設整備 1
1) 名称	●●地区公園整備事業
2) 面積または道路延長 (ha、km)	2.0
3) 整備内容	公園
4) 着手 (事業認可等) 予定年月	令和●年●月
5) 完了 (竣工) 予定年月	令和●年●月
6) 事業主体	●●市
2-c. 予定する公共施設整備の進捗状況	<ul style="list-style-type: none"> 概要設計完了 今年度、詳細設計

< 予定する公共施設整備 >

『2-a. 予定する公共施設整備の有無』：有・無を選択します。

*未着手の事業のみ記入します。事業中のものは様式イー1で記入します。

『2-b. 予定する公共施設整備の内容』

- 今後、指定地域内で予定する公共施設整備の内容について記入します。複数ある場合は、主要な公共施設整備で事業化の確度が高く、着手予定が早いものから3事業までを記入します。
- 着手・竣工の時期等が未定の場合でも、地方公共団体の意向として、想定している年月を記入します。

『2-c. 予定する公共施設整備の進捗状況』

- 予定する公共施設整備の進捗状況を記入します。遅れている場合などはその理由及び今後の見通し等を記入します。

(諸計画での位置づけ)

2-d. 諸計画での位置づけ	
1) 地域整備方針における位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な居住環境の形成
2) 当該地方公共団体の上位計画等における位置づけ	<p>【●●市都市計画マスタープラン（平成25年）】 地区別構想</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区西部においては、良好な居住環境整備を図る
3) 他の主体（都道府県等）による計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・「●●県都市計画区域マスタープラン」（平成23年）（p.●●） ・当該地域は、居住提供ゾーンとされており、居住環境向上のための公園・緑地の整備が位置づけられている
4) 上位計画で位置づけの無い場合、公共施設整備の理由、方針等	<p>当該防災公園事業は、地域の防災性向上のため平成24年度から検討が開始されたもので、都市計画マスタープランなどでは位置づけられていないが、地域内には密集市街地が存在しており、防災公園の整備は地域全体の防災性の向上に不可欠との認識から整備を進めている。</p>
2-e. 当該公共施設整備についての地域指定の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・地域指定により用地確保に際しての地権者等の合意が得やすくなる
2-f. 今後の予定（事業化に向けて、今後実施する取組み）	<ul style="list-style-type: none"> ・詳細計画の策定、地元説明会の開催

<諸計画での位置づけ>

『2-d. 諸計画での位置づけ』

『1) 地域整備方針における位置づけ』

- ・地域整備方針の「整備の目標」等で記載されている本事業との対応部分を記入します。

『2) 当該地方公共団体の上位計画等における位置づけ』

- ・上位計画等（総合計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画等）における本公共施設整備の記載部分を記入します。

『3) 他の主体（都道府県等）による計画等』

- ・都道府県など当該地方公共団体以外の主体による計画・構想等がある場合は、本公共施設整備の記載部分を記入します。

『4) 上位計画で位置づけのない場合、公共施設整備の理由、方針等』

- ・本公共施設整備について上記の計画等で位置づけが無い場合、整備の理由等を記入します。

(記入例)

- ・「当該防災公園事業は、地域の防災性向上のため令和元年度から検討が開始されたもので、都市計画マスタープランなどでは位置づけられていないが、地域内には密集市街地が存在しており、防災公園の整備は地域全体の防災性の向上に不可欠との認識から整備を進めている。」

『2-e. 当該公共施設整備についての地域指定の必要性』

- 当該公共施設整備の実施に当たって、地域指定が必要となる理由を記入します。

(記入例)

- 「地域指定により用地確保に際して地権者等の合意が得やすくなる」

『2-f. 今後の予定』

- 整備の実現に向けて、今後実施する取組などを記入します。

(都市再生安全確保計画等)

3. 都市再生安全確保計画	当該地域においては、都市再生安全確保計画を令和●年●月に策定予定
4. その他計画・協定等	当該地域においては、都市再生駐車施設配置計画を令和●年●月に策定予定

『3. 都市再生安全確保計画』

- ・ 今後、都市再生安全確保計画の策定が予定されている場合、その予定年月及び内容について記入します（策定中の場合は、様式イー1に記入します）。

『4. その他の計画・協定等』

- ・ 整備計画・都市再生駐車施設配置計画等、都市再生特別措置法に基づく下記の計画や協定等がある場合はその現況について記載してください。

（計画・協定等）

- ・ 整備計画（都市再生特別措置法第19条の2）
- ・ 都市再生駐車施設配置計画（都市再生特別措置法第19条の13）
- ・ 都市再生歩行者経路協定（都市再生特別措置法第45条の2）

(今後の取組方針等)

5. 今後の取組方針等	当該地域については、都市計画マスタープランで位置づけた都心における業務・商業機能の活性化のため、市街地再開発事業などを通じた建築物の更新、基盤整備などを行っており、概ね都市再生の効果が出ている。しかし、●●地域では、地権者合意に時間がかかり、事業の開始に至っておらず、地域全体としては目的を達成できていないため、引き続き都市再生事業を推進していく必要がある。なお、今後の事業（仮称●●事業）では民間都市再生事業計画認定を申請予定である。当市としては、次年度から担当職員を1～2名増員するなど体制の強化をはかり、事業化に向けた調整を促進する予定
-------------	---

『5. 今後の取組方針等』

下記の事項等について、地方公共団体としての取組方針を記入します。

- ・当該地域全体としての今後の取組方針について
- ・当該地域における都市再生緊急整備地域の継続の必要性（都市再生制度等の活用予定など）
- ・今後、予定している取組の内容（例、地元地権者等との検討会開催、事業者への意向調査など）
- ・地方公共団体における都市再生に関する体制強化など

(記入例)

「当該地域については、都市計画マスタープランで位置づけた都心における業務・商業機能の活性化のため、市街地再開発事業などを通じた建築物の更新、基盤整備などを行っており、概ね都市再生の効果が出ている。しかし、●●地域では、地権者合意に時間がかかり、事業の開始に至っておらず、地域全体としては目的を達成できていないため、引き続き都市再生事業を推進していく必要がある。なお、今後の事業（仮称●●事業）では民間都市再生事業計画認定を申請予定である。当市としては、次年度から担当職員を1～2名増員するなど体制の強化をはかり、事業化に向けた調整を促進する予定」

様式ウ. 都市再生の効果

- ・都市再生緊急整備地域の指定による効果については、人口等の基礎的な指標に加え、地域整備方針に示された各指定地域の個性に沿って把握することが重要です。個々の指定地域の特色、整備の目標などに応じて、都市再生の効果を示す指標等を選び、可能な限り定量的な効果を記入します。

「1. 基礎指標の効果把握（全地域対象）」では、都市再生の効果を計る基礎的な指標として、人口、世帯数、地価について、都市再生緊急整備地域内及び当該市区全体（地価は市区内商業地平均）の指標を記入します。

「2. 地域整備方針に対応する指標の効果把握（任意）」では、地域整備方針に記載されている整備の目標に沿って、その達成状況を示す指標等により、指定前と現況（原則として直近データを使用）を比較し、これまでの指定の効果を確認するとともに、今後においても指定の効果が期待できる地域であることを確認します。具体的な数値算出方法については、巻末参考資料を参照してください。

なお、地域整備方針に対応する指標の効果把握は、自治体の判断により、実施の有無、指標項目の選定、内容等について決定してください。

「3. 特定都市再生緊急整備地域における指標の効果把握」では、特定都市再生緊急整備地域に指定した際に基準として使用した下記の3指標の進捗状況については必須事項とします。

- ①国内外の主要都市との交通利便性（新幹線駅までのアクセス、国際線空港までのアクセス）
- ②都市機能の集積の程度（単位面積あたりの就業人口、事業所数）
- ③経済活動の活発さ（単位面積当たりの地域総生産額）

加えて、国際競争力強化の観点重視して定められている地域整備方針に記載されている整備の目標に沿って、その達成状況を示す指標等により、指定前と現況（原則として直近データを使用）を比較し、これまでの指定の効果を確認するとともに、今後においても指定の効果が期待できる地域であることを確認します。具体的な数値算出方法については、巻末参考資料を参照してください。

なお、地域整備方針に対応する指標の効果把握は、自治体の判断により、実施の有無、指標項目の選定、内容等について決定してください。

〔基礎指標の効果把握（全地域対象）〕

（人口、世帯数、地価）

1. 基礎指標の効果把握（全地域対象）

指標	平成17年	平成22年	平成27年		
1-1. 人口（人）〔地域内〕	3,501	4,220	5,221		
1-2. 人口（人）〔当該市区全体〕	211,321	225,324	226,252		
2-1. 世帯数（世帯）〔地域内〕	2,567	3,682	3,972		
2-2. 世帯数（世帯）〔当該市区全体〕	107,511	122,645	126,011		
*人口・世帯数の元データ及び集計方法	<ul style="list-style-type: none"> 平成17年、平成22年は国勢調査 町丁・字別データを面積按分で集計 				

指標	平成●●年（初年）	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年
3-1. 地域内地価（円/㎡） 〔地域代表点または平均値〕 *地点変更の有無（●）	1,157,000	1,215,000	1,226,000	1,262,000	1,271,000	1,311,000
*上記地価の種類 代表値または地域内全ポイントの平均値 代表値の場合は、代表点住所及び選定理由	<ul style="list-style-type: none"> 算出方法：代表値 種類：公示地価（商業地、●●県●●市●●区●●2-18-19） 選定理由：当該地域内の公示地価は3地点あるが、上記地点は当該地域の中心部に近くに位置している 					
3-2. 周辺地価（円/㎡） 〔市区内商業地平均価格〕	658,000	705,000	696,000	708,000	698,000	702,000
*市区内商業地平均価格の集計方法 （指定地域内のポイントを除いた平均値 または 市区内全体の平均値）	<ul style="list-style-type: none"> 集計方法：指定地域内のポイントを除いた平均値 					

『基礎指標の効果把握（全地域対象）』

- ここでは、平成28年度の評価シート作成に際しての集計作業について解説します。

『1-1. 人口（人）〔地域内〕』『2-1. 世帯数（世帯）〔地域内〕』

- 平成17・22・27年（直近3時点の国勢調査）の指定地域内の人口・世帯数を記入します（「コラム2」参照）。なお、平成27年について、国勢調査の町丁・字別集計が未公表の場合は、同年10月現在の住民基本台帳により集計した数値を記入します。

『1-2. 人口（人）〔当該市区全体〕』『2-2. 世帯数（世帯）〔当該市区全体〕』

- 平成17・22・27年（直近3時点の国勢調査）の指定地域内のある当該市区全体の人口・世帯数を記入します。
- 政令指定都市の場合は当該行政区の人口・世帯数を記入します。
- 複数の行政区などにまたがる場合は、その合計を記入します。

『3-1. 地域内地価（円/㎡）〔地域代表点または平均値〕』

- 直近5年間における、地域代表点の地価または地域内全点の平均値を記入します。（代表点の取り方などは「コラム3」参照）。
- 代表点の地価を選択する場合は、なるべく各年の位置変動のない点を選択しますが、やむを得ず異なる点の地価を選択する場合は、「地点変更の有無」欄に「●」を記入してください。また、なぜその代表点を選択したのかその理由を記入してください。（恣意性の排除）
- その他、使用した地価の種類、その所在地等必要情報を記入してください。

『3-2. 周辺地価（円/㎡）〔市区内商業地平均価格〕』

-
- 直近5年間における、指定地域内の地点を除いた市区内商業地平均価格を記入します（算出方法は「コラム3」参照）。ただし、地域内のポイント数が多い場合など、集計が困難な場合は、市区内商業地平均価格をそのまま記入することも可とします。
 - なお、政令指定都市の場合は行政区、東京特別区の場合は各区（複数の区にまたがる場合は全ての区の数値）、その他の市は市全体の商業地の公示地価を用います。

〔地域整備方針に対応する指標の効果把握（任意）〕

2. 地域整備方針に対応する指標の効果把握（任意）

<p>(1) 業務集積の形成（業務床延床面積・オフィス賃料）</p> <ul style="list-style-type: none">・当該地域（周辺地域を含む）におけるオフィス延床面積は、指定前の〇〇万㎡（〇年）から〇〇万㎡（〇年）へ増加した。・賃料水準も指定前の〇.〇万円（〇年）から〇.〇万円（〇年）へと上昇している。・新たな業務床の供給により、地域における業務集積の形成に大きく寄与した。・なお、地域内及び周辺地域には、再開発等の候補地が残されており、今後の事業化により、一層の整備を図ることを目指している。 <p>〔資料：「〇〇調査」〕</p>
<p>(2) 中心市街地活性化（歩行者交通量）</p> <ul style="list-style-type: none">・当該地域内における商業・業務施設の整備により地域内（〇〇通り）の歩行者交通量は〇〇人・日（〇年）から〇〇人・日（〇年）に増加した。・また、隣接する地域（〇〇通り）での歩行者交通量も〇〇人・日（〇年）から〇〇人・日（〇年）に増加しており、中心市街地全体の活性化に、都市再生により事業等が寄与したと考えられる。 <p>〔資料：「平成〇〇年〇〇調査」より〕</p>
<p>(3) 観光（観光客入れ込み数）</p> <ul style="list-style-type: none">・地域内で新たなグレードホテル（〇〇ホテル）が開業したことなどにより、当市の観光客入れ込み数は、指定前の〇〇万人・年（〇年）から〇〇万人・年（〇年）へ増加した。・地域内では新たな宿泊施設の整備も見込まれており、一層の事業化支援等を通じて、今後も観光客入れ込み客数の増加を図っていく。 <p>〔資料：「平成〇〇年〇〇調査」より〕</p>
<p>(4) 防災性（耐火建築物等）</p> <ul style="list-style-type: none">・当該地域内では、都市開発事業などを通じて、耐火建築物の割合が指定前の〇〇％（〇年）から〇〇％（〇年）へと改善した。・また、今後は都市再生安全確保計画の策定などを通じて、更なる防災性の向上を目指している。 <p>〔資料：「平成〇〇年〇〇調査」より〕</p>

『地域整備方針に対応する指標の効果把握（任意）』

- ・地域整備方針の整備の目標等に記載されている項目について、その達成状況を定量的に示す指標（今後とも継続的にモニタリングしていくことが必要な指標）について、必要に応じ、各自治体にて指標項目を選択のうえ、記入します。
- ・定量的に示すことが不可能な場合は定性的な評価も可とします。
- ・例えば、「都心地域のにぎわい」ならば歩行者交通量の変化などを定量的指標で示します。「地域の防災性強化」ならば地域内の建築物の耐震化率などの指標を選択し、数値を算出します。
- ・また、「業務機能の強化」、「居住機能強化」などは、例えば下記の「特定都市再生緊急整備地域についての効果把握項目」を参考に、従業者数、事業所数、人口、世帯数などの指標を選択し、数値を算出します。
- ・指標の算出方法等については「効果把握の指標算出方法（P52～）」参照。

〔特定都市再生緊急整備地域についての効果把握項目<■は特定都市再生緊急整備地域のみ>〕

(新幹線・国際空港までの時間距離)

3. 特定都市再生緊急整備地域における指標の効果把握

指標	平成23年	平成28年			
1. 新幹線駅までの時間距離(分)	25	24			
* 地域内基準駅名、新幹線駅名	地域内基準駅：●●駅、新幹線駅：●●駅				
2. 国際空港までの時間距離(分)	48	40			
* 地域内基準駅名、国際空港名	地域内基準駅：●●駅、国際空港：●●国際空港				

『特定都市再生緊急整備地域についての効果把握項目』

『1. 新幹線駅までの時間距離』 『2. 国際空港までの時間距離』

- ・平成27年及び令和2年年について特定都市再生緊急整備地域内の基準駅から直近の新幹線駅または国際空港への時間距離を分で記入します。また、基準駅名、新幹線駅、国際空港名を記入します。

*国際空港：1日に平均10便以上の国際線の便数を有する空港

(従業者数、事業所数、GRP)

指標	平成13年	平成21年	平成26年	指定基準確認シートの再確認	
3-1. 従業者数(人)	3,819	5,545	6,275	8,250	
3-2. 従業者密度(人/ha)	546	792	896	1,179	
4-1. 事業所数(事業所)	285	345	477	625	
4-2. 事業所密度(事業所/ha)	41	49	68		
*従業者数・事業所数の集計方法	・経済センサスの町丁・大字別ベータを面積按分により集計				
5-1. GRP(億円)	248	360	408	536	
5-2. 単位面積当たりGRP(百万円/ha)	35	51	58	77	
*一人当たりGRPの金額及び資料名	・一人当たりGRP：6,493,000円 ・平成●●年度●●市市民経済計算				

- ・特定都市再生緊急整備地域の指定に際して作成した「指定基準確認シート」を最新のデータに更新し、算定結果を抜粋して、記入して下さい。
- ・ここでは、令和2年度の評価シート作成に際しての集計作業について解説します。

『3-1. 従業者数(人)』 『3-2. 従業者密度(人/ha)』

『4-1. 事業所数(事業所)』 『4-2. 事業所密度(事業所/ha)』

- ・平成13、21、26年における特定都市再生緊急整備地域内の従業者数・事業所数を経済センサス基礎調査(平成13年は事業所・企業統計)の町丁・大字別集計をベースに集計し、記入します(経済センサス等の町丁・大字別集計の利用方法は「コラム1」参照)。
- ・町丁目が広い、町丁目内で偏りがあるなど、面積按分での算出が適当でない場合は、メッシュでの集計も可能。または建物整備の進捗状況等の地域の実情加味することも可能です。
- ・従業者密度・事業所密度は、上記で集計した従業者数・事業所数を指定地域の面積で除して計算し、●●、●人/haの形式で記入します。

『5-1. GRP(億円)』

- ・上記の従業者数を集計した年(または直近)の「市民経済計算」(又は「県民経済計算」)による一人当たりの総生産額に、上記の従業者数を乗じて指定地域のGRPを計算し、●●億円の形式で記入します。

『5-2. 単位面積当たりGRP(百万円/ha)』

- ・上記5-1. で計算したGRPを指定地域の面積で除して計算し、●●百万円/haの形式で記入します。

『指定基準確認シートの再確認』の欄には、特定都市再生緊急整備地域を指定した際に作成した「指定基準確認シート」のうち、「将来(10年後)の単位面積あたり従業者数・事業所数の数値を平成26年経済センサスのデータを基に見直し、記入します。

〔(特定) 地域整備方針に対応する指標の効果把握 (任意)〕

4. (特定) 地域整備方針に対応する指標の効果把握 (任意)

(1) 国際性 (国際会議場)

- ・当該地域内における国際会議場の利用者数は、指定前の〇〇万人・年(〇年)から〇〇万人・年(〇年)へ増加した。
- ・地域内ではないが、市内における国際会議場利用者数全体も指定前の〇〇万人・年(〇年)から〇〇万人・年(〇年)へ増加しており、地域指定を通じた整備等により市域全体への波及効果があったと考えられる。

〔資料：「平成〇〇年〇〇調査」より〕

『(特定) 地域整備方針に対応する指標の効果把握 (任意)』

- ・ 特定都市再生緊急整備地域において、特定部分の地域整備方針の整備の目標等に記載されている項目について、その達成状況を定量的に示す指標 (今後とも継続的にモニタリングしていくことが必要な指標) について、必要に応じ、各自治体にて指標項目を選択のうえ、記入します。
- ・ 定量的に示すことが不可能な場合は定性的な評価も可とします。
- ・ 例えば、「MICE 機能の強化」ならば国際会議場利用者数・ホテルのベッド数などの指標で示します。
- ・ 指標の算出方法等については「効果把握の指標算出方法 (P52～)」参照。

コラム1：

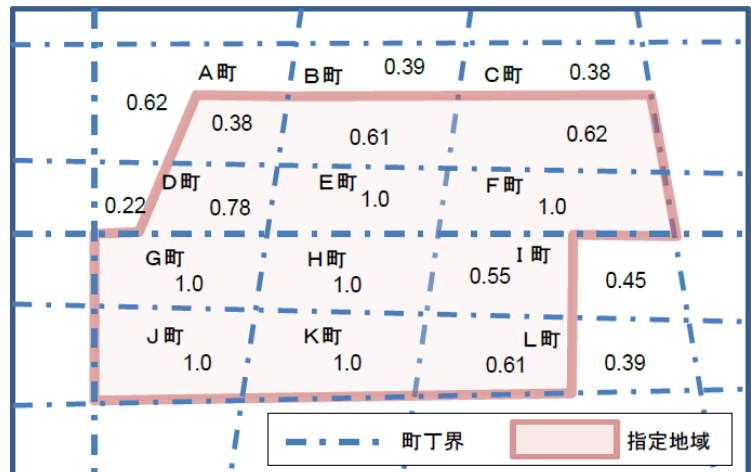
経済センサス（町丁・大字別集計）等を利用した従業者数・事業所数の集計方法

本コラムでは経済センサス基礎調査のデータを用いて都市再生緊急整備地域内における従業者数・事業所数を集計する方法を参考として解説します。（経済センサス基礎調査は、従業者数・事業所数などを対象とする政府統計。別に経済センサス活動調査があるが、集計対象などが若干異なることからここでは経済センサス基礎調査を使用する。）

【集計手順について】

《GIS が利用可能な場合、面積按分率により従業者数・事業所数を求める方法》

1. 経済センサスデータ（町丁・大字別集計等）のダウンロード
 - ・下記の政府統計の総合窓口のサイトから平成 26 年経済センサス基礎調査、及び町丁・大字別の従業者数・事業所数の数値データ及び町丁・大字の境界データをダウンロード。
〔情報源〕
地図で見る統計（統計GIS）
<https://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/toukeiChiri.do?method=init>
 - ＜利用する統計等について＞
 - ・経済センサス基礎調査では従業者数及び事業所数について町丁・大字別の集計を行っている。ただし、現時点で利用可能なのは平成 2 年分、平成 26 年分であり、経済センサス基礎調査の前身である事業所・企業統計調査の平成 13 年分については上記サイトで同様の集計結果が公表されている。
 - ・また、町丁・大字境界の GIS ファイルについては、現状では平成 21 年及び 26 年のものが GIS 形式で公表されている。
2. 指定地域の境界ポリゴンの作成
 - ・GIS 上で指定地域の境界を示すポリゴン（下記「面積按分のイメージ」の赤枠）を作成
面積按分のイメージ
3. 面積按分率の求め方
 - ・上記 1 及び 2 で取得・作成した町丁・大字境界と指定地域のポリゴンを重ね合わせる
 - ・新たにできたポリゴンの面積を計算
 - ・元の町丁・大字のポリゴンごとに緊急整備地域内外の面積按分率を計算
 - ・当該地域にかかる町丁・大字が大きすぎるなど適切な集計が出来ない場合は経済センサスのメッシュ集計も利用可
 - ・また、同一町丁内で指定地域内のみに建物の整備済みの場合は、当該町丁について全ての従業者数・事業所数を集計するなどの調整も可
4. 面積按分率による集計
 - ・3. で求めた面積按分率を、指定地域にその全部または一部が含まれる町丁・大字の従業者数・事業所数に乗じて、指定地域内の従業者数・事業所数を計算
 - *なお、GIS による作業は面積按分率を求めるためのみで、一旦面積按分率が計算できれば 4. の作業は表計算ソフト等で作業可能。



《GIS を利用できない場合の対応方法》

- ・指定地域の範囲が概ね町丁・大字の境界と一致する場合は、面積按分率を求める作業省略し、当該指定地域に当たる町丁・大字全体の数値を集計（集計方法を様式に記入）

《留意事項》

- ・町丁・大字の境界は道路整備等に伴い変更されることがあり、過去の面積按分率を使用する場合は、町丁・大字界に変更がないか確認。変更があった場合には新たに面積按分率を求める必要がある
- ・経済センサス基礎調査（及び事業所・企業統計調査）の従業者数・事業所数は、「公務」を含んだ数値だが、経済センサス活動調査では「公務」が含まれておらず数値の性格が異なる。本評価の場合、「公務」を含んだ数値で従業者数・事業所数を集計

コラム2：国勢調査（町丁・字別集計）を利用した人口・世帯数の集計方法

本コラムでは参考として、国勢調査のデータを用いて都市再生緊急整備地域内における人口・世帯数を集計する方法を解説する。

【集計手順について】

《GIS が利用可能な場合、面積按分率により人口・世帯数を求める場合の方法》

1. 国勢調査データ（小地域、町丁・字別集計等）のダウンロード

- 下記の政府統計の総合窓口のサイトから平成 22 年及び平成 27 年国勢調査（小地域）の数値データ及び町丁・字の境界データをダウンロードする

〔情報源〕

地図で見る統計（統計 GIS）

<https://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/toukeiChiri.do?method=init>

＜利用する統計等について＞

- 国勢調査では小地域集計（町丁・字）の集計を行っており、上記のサイトでは平成 27 年までのデータが公開されている。
- また、町丁・字境界の境界データ（GIS 形式）については、平成 12・17・22・27 年のものが上記サイトで入手可能

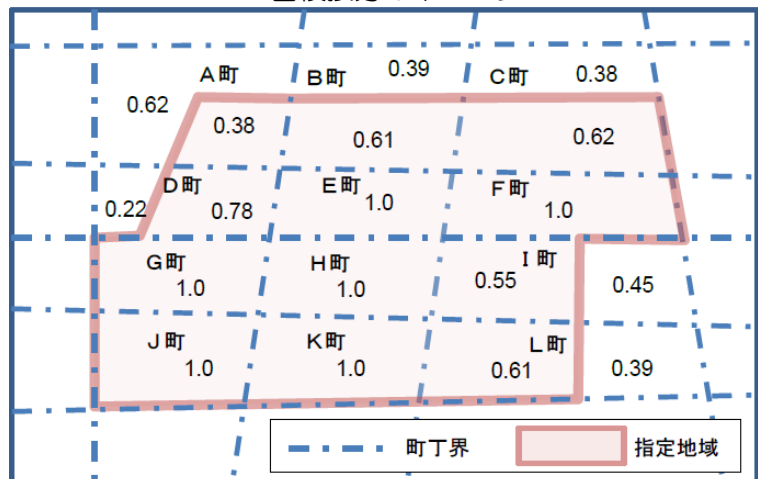
2. 指定地域の境界ポリゴンの作成

- GIS 上で指定地域の境界を示すポリゴン（下記「面積按分のイメージ」の赤枠）を作成

3. 面積按分率の求め方

- 上記 1 及び 2 で取得・作成した町丁・大字境界と指定地域のポリゴンを重ね合わせる
- 新たにできたポリゴンの面積を計算
- 元の町丁・字のポリゴンごとに緊急整備地域内外の面積按分率を計算
- 当該地域にかかる町丁・大字が大きすぎるなど適切な集計が出来ない場合は国勢調査のメッシュ集計も利用可
- また、同一町丁内で指定地域内のみ建物の整備済みの場合は、当該町丁について全ての人口を集計するなどの調整も可

面積按分のイメージ



4. 面積按分率による集計

- 3. で求めた面積按分率を、指定地域にその全部または一部が含まれる町丁・大字の人口・世帯数に乗じて、指定地域内の人口・世帯数を計算
- *なお、GIS による作業は面積按分率を求めるためのみで、一旦面積按分率が計算できれば 4. の作業は表計算ソフト等で作業可能。

《GIS を利用できない場合の対応方法》

- 指定地域の範囲が概ね町丁・字の境界と一致する場合は、面積按分率を求める作業を省略し、当該指定地域に当たる町丁・字全体の数値を集計（集計方法を様式に記入）

《留意事項》

- 町丁・字の境界は道路整備などに伴い変更されることがあり、過去の面積按分率を使用する場合は、町丁・字界に変更がないか確認する。変更があった場合には新たに面積按分率を求めることが必要

コラム3：地価指標について

本コラムでは都市再生緊急整備地域内における地価を評価するための指標を解説する。

【主な地価に関する指標について】

主な地価に関する指標としては、公示地価（地価公示価格）、基準地価（都道府県調査地価）、相続税路線価、固定資産税評価額、不動産取引価格がある。

指標	概要
公示地価	国土交通省が発表する標準的な土地の更地としての価格。2人以上の不動産鑑定士によって決定。
基準地価	都道府県が発表する標準的な土地の更地としての価格。2人以上の不動産鑑定士によって決定。
相続税路線価	国税庁が発表する相続税にかかる課税標準額を求めるために道路の路線毎に設定された価格。公示地価の8割程度を目処に決定。
固定資産税評価額	各市町村が発表する固定資産税にかかる課税標準額を求めるための価格。不動産鑑定士が算定する標準宅地価格と、それに付随する路線価からなる。公示地価の7割程度を目処に決定。
不動産取引価格	国土交通省が発表する土地、建物等の売買価格データ。不動産取引アンケート結果に基づく。

これらのうち、比較的過年度データが入手しやすい公示地価、基準地価、相続税路線価を例に具体的な指標の入手方法、評価の考え方について以下に示す。

【公示地価、基準地価、相続税路線価のデータ入手方法について】

指標名	公開サイト	URL	データ形式	掲載期間	備考
公示地価 基準地価	地価公示・ 都道府県 地価調査	https://www.land.mlit.go.jp/webland/	テキスト、 地図	地図形式は平成 15年以降	不動産取引価格についても確認可能
		https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/	GIS (JPGIS)	昭和58年以降	
相続税 路線価※	路線価図・ 評価倍率表	http://www.rosenka.nta.go.jp/	PDF	直近7ヶ年	掲載終了図面は財産評価基準書で確認可能

※ 路線価図のGISデータは、民間企業が整備し販売している。

【地価指標の選択について】

- 基本的には公示地価または基準地価を選択することが好ましい。公示地価や基準地価は、不動産鑑定士により標準的な地点が選定され価格が算定されており、相続税路線価や固定資産税評価額の価格の基準にもなっている。また、選定した地価を比較する対象として市区内商業地平均価格等を利用することも可能であり、評価検討がしやすい
- ただし、対象とする地域やその周辺に評価対象とするのに妥当な地価公示点が存在しない場合には、代替として路線価を用いることも有効

【評価に用いる公示地価のポイント、路線の選択について】

- 対象地域を代表する地価を選定する場合には、対象地域内の主要事業区域周辺の地価公示点、路線を選定し、その地域指定時点や事業実施前から、事業終了後または現時点までの増加率を見る
- 対象地域における事業の効果や、事業継続の必要性について検討する場合には、事業区域周辺のみならず、地域内の他の事業区域周辺や、主要駅・幹線道路周辺の地価の推移についても把握し、比較することで地域内での事業効果の偏りの有無について確認することが可能

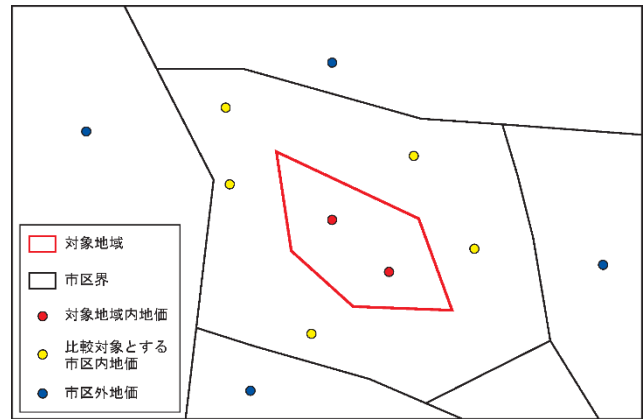
《留意事項》

- 公示地価と基準地価は基準日が、公示地価や基準地価と相続税路線価は算定方法及び目的が異なっているため、同じ年次であっても異なる指標同士で比較することはできない

【市区内商業地平均価格との比較について】

- 評価シートでは対象地域の地価の変動を評価することを目的としているために、地域の母都市（当地域が属する市、都内であれば区）の市区内商業地平均価格を比較対象としている。
- 一方、市区内商業地平均価格自体に対象地域の地価も含まれているため、対象地域の地価を正確に評価するためには、市区内の商業地の地価公示点から指定地域内の点を除いた平均地価を求め、比較することが有効である。
- 地点数が少ない場合には、それぞれの地価公示点の指定地域内外は、住所から用意に判別することができる。
しかし、地点数が多い場合や地図上で区別する場合には、国土交通省の不動産取引価格情報検索（※）を用いることも有効。

市区内商業地平均価格のイメージ



※不動産取引価格情報検索：<http://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/MainServlet>

様式工. 評価書(内閣府で記入)

	上位計画、関連計画の位置づけ	都市再生に係る事業等	都市再生の効果の発現	特記事項
記載事項				
項目別評価				
総合評価			⇒	

○本様式は都市再生本部事務局（内閣府）で作成します。

□参考法令等

■都市再生特別措置法（抜粋）

（所掌事務）

第四条 本部は、次に掲げる事務をつかさどる。

一・二 （略）

三 都市再生緊急整備地域を指定する政令及び特定都市再生緊急整備地域を指定する政令の制定及び改廃の立案をすること。

四・五 （略）

（都市再生緊急整備地域を指定する政令等の制定改廃の立案）

第五条 地方公共団体は、その区域内に都市再生基本方針に定められた第十四条第二項第三号の基準に適合し、又は適合しなくなった地域があると認めるときは、都市再生緊急整備地域を指定する政令又は特定都市再生緊急整備地域を指定する政令の制定又は改廃の立案について、本部に対し、その旨の申出をすることができる。

2 本部は、都市再生緊急整備地域を指定する政令又は特定都市再生緊急整備地域を指定する政令の制定又は改廃の立案をしようとするときは、あらかじめ、関係地方公共団体の意見を聴き、その意見を尊重しなければならない。

■都市再生基本方針（抜粋）

第三

5 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の評価及び指定の見直し等

本方針第一及び第二の内容を踏まえ、社会経済情勢の変化に対応した適時適切な地域指定を実施し緊急かつ重点的に市街地整備を推進することを目的として、既に指定されている都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域で指定後一定期間を経過したものについては、当該地域における民間事業者、地方公共団体等による都市再生の取組の状況等を定期的に評価し、その結果を踏まえ、必要に応じて指定の見直し及び地域整備方針の見直しを行うこととする。

なお、評価の実施に当たっては、以下に掲げる観点から、指定地域や地域整備方針の指定基準等への適合性を検証することとする。さらに特定都市再生緊急整備地域については、国際競争力強化の観点を重視した評価を行うこととする。

- ア 上位計画、関連計画における位置づけ
- イ 都市再生に係る事業の進捗状況
- ウ 都市再生の効果

■都市再生緊急整備地域等の指定基準

【都市再生緊急整備地域】（都市再生基本方針第三）

都市再生特別措置法第2条第3項に基づき、都市開発事業と一体的に実施される産業機能の高度化等を含め都市再生の推進に向けた幅広い議論がなされる等、都市計画・金融等の諸施策の集中的な実施が想定され、市街地の整備を緊急かつ重点的に推進する必要があると判断した地域であって、以下の具体的な指定基準に該当し、本方針第一及び第二の内容に沿った都市再生の推進が見込まれるものを「都市再生緊急整備地域」として指定する。

ア 早期に実施されることが見込まれる都市開発事業等の区域に加え、その周辺で、土地所有者の意向や地方公共団体の定めた計画等に基づき都市開発事業等の気運が存在すると認められる地域

イ 都市全体への波及効果を有することにより、本方針第一及び第二の内容に即した都市再生の拠点となる的確な土地利用の転換が将来見込まれる地域。

なお、都市再生と併せて滞在者等の安全を確保するための対策を講ずる必要性が高い地域について、必要に応じて、都市再生緊急整備地域の指定を行う。

【特定都市再生緊急整備地域】（都市再生基本方針第三）

都市再生特別措置法第2条第5項に基づき、都市再生緊急整備地域のうち、当該都市の国際競争力強化につながる都市開発事業等の実施が見込まれ、かつ、地域の地方公共団体の関与のもと国際競争力強化の拠点とする上で実現性、具体性等の点で十分な地域の国際競争力強化に向けた都市構想・戦略が、策定・公表されており、地方公共団体による当該地域における都市再生に関連する制度の適切な運用等国際競争力の強化に向けた取組が的確に行われていると認められるもののうち、以下の具体的な指定基準に該当し、本方針第一及び第二の内容に沿った都市の国際競争力の強化に向けた都市再生が見込まれるものを「特定都市再生緊急整備地域」として指定する。

ア 新幹線駅若しくは国内線の空港及び国際線の主要な空港を有し、又はこれらに隣接・近接し、若しくはこれらと交通アクセスが容易であること等により、国内外の主要な都市との往来を円滑に行うことが可能な地域（今後のインフラ整備により、可能となる地域を含む。）

イ 企業の業務活動の場やコンベンションセンター、国際会議場、宿泊施設、外国人ビジネスパーソン等の生活を支える施設等企業の業務活動を助ける諸機能等の都市機能が集積している地域（今後の都市開発事業等の実施により、高度に集積すると見込まれる地域を含む。）

ウ 企業の経済活動が活発に行われ、多くの付加価値が生み出されている地域（今後の都市開発事業等の実施により、多くの付加価値が生み出されると見込まれる地域を含む。）

なお、東京一極集中の是正等国家的課題解決の観点から国際機能を強化する地域であって、世界と直接つながる経済活動を促進するための投資等が実施されている、

又はそのような投資を喚起するための効果的な取組が地方公共団体等により実施されている、若しくは確実な実施が見込まれる地域については、今後の都市機能の集積及び付加価値の創出の見込みについて、特段の配慮を行うものとする。

○特定都市再生緊急整備地域のみ、都市再生の推進に係る有識者ボードで定めた具体的な基準（数値等）がある。

（基本要件）

基本となる指標		併せて勘案すべき指標
地域における取組	a) 都市構想・戦略 ・国際競争力強化の拠点とするうえで、実現性等の点で十分な都市戦略・構想が、地方公共団体の関与のもと策定・公表 b) 関連制度の運用等 ・地方公共団体による都市再生に関連する制度の適切な運用	・地域の関係者との都市戦略等の共有状況 ・都市再生基本方針との整合性等
具体のプロジェクト	・国際競争力強化に資する具体の都市開発プロジェクトの見込み	・地域の関係者との調整状況等

（詳細基準）

基本となる指標		併せて勘案すべき指標
ア. 国内外の主要都市との交通利便性	a) 国内アクセス ・新幹線駅までのアクセスが15分以内 等 b) 国際アクセス ・主要都市への便数が1日に平均10便以上の国際線の空港までのアクセスが1時間以内 等	・国際港湾へのアクセス 等
イ. 都市機能の集積の程度	・単位面積当たりの就業人口又は事業所数が、東京都心3区平均の水準以上 《655人/ha 又は 32箇所/ha》	・国際会議場、展示施設、宿泊施設 等 ・ビジネスマン等の生活を支えるインターナショナルスクール等
ウ. 経済活動の活発さ	・単位面積当たりのGRP（地域総生産額）の推計値が、東京都心3区平均の水準以上 《6,170百万円/ha》	・防災への取組状況等経済活動に影響を与えるリスクに対する対応状況 等

■技術的助言（抜粋）

第1 都市再生特別措置法の改正

1. 都市再生緊急整備地域を指定する政令等の改廃の立案の明確化

（第4条及び第5条関係）

都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域（以下「都市再生緊急整備地域等」という。）については、指定後一定の年月を経過し都市開発事業が終了するなど指定継続の必要性が薄れた地域がみられること等から、今後重点的かつ効率的に都市再生を推進するため、地域指定の見直し等を行っていきます。このため、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号。以下第1において「法」という。）第4条及び第5条の「政令の立案」には、既に指定されている地域の拡大・縮小や地域指定の解除も含まれると解されてきましたが、今般、その趣旨を明確化することとしたものです。

さらに、以上の背景を踏まえ、都市再生基本方針を改正し、指定地域の定期的な評価を実施することや、その評価の観点等を位置付けています。具体的な評価については、別途内閣府から関係地方公共団体に連絡する「都市再生緊急整備地域 既指定地域における評価マニュアル」に基づき実施することとします。

なお、都市再生緊急整備地域等が解除又は縮小された場合、当該都市再生緊急整備地域等において適用されている特別の措置については、地域の実情に応じ不都合が生じないよう必要な措置を講じることを想定しています

□参考資料集

■用語の定義

「都市開発事業」

法第二条第1項で「都市開発事業」とは、都市における土地の合理的かつ健全な利用及び都市機能の増進に寄与する建築物及びその敷地の整備に関する事業（これに附帯する事業を含む。）のうち公共施設の整備を伴うものをいうとされています。

都市開発事業には、法定の市街地再開発事業や任意事業等がありますが、事業毎に公共施設整備の有無によって判別されます。

「公共施設整備」

法第二条第2項で「公共施設」とは、道路、公園、広場その他政令で定める公共の用に供する施設をいうとされています。また、都市再生特別措置法施行令第1条で「公共の用に供する施設」は下水道、緑地、河川、運河及び水路並びに防水、防砂又は防潮の施設並びに港湾における水域施設、外郭施設及び係留施設とされています。「公共施設整備」は上記の施設を整備するための事業を指します。

「着手」

法定事業の場合は、事業認可の時点、任意事業の場合は、建築本体工事の着工時点を指します。

「完了」

法定事業の場合は、事業施行期間の満了の時点、任意事業の場合は、建築本体工事の完了時点を指します。

なお、市街地再開発事業、土地区画整理事業などの面的整備の場合、清算期間は含まず、市街地再開発事業の場合は最終の工事完了公告の時点、土地区画整理事業の場合は換地処分の時点とします。

「事業中」

法定事業の場合、事業施行期間にある事業。任意事業の場合、着手して完了に至っていないものを指します。

■評価シート様式（記載例）

（様式 基本情報）

様式 基本情報		●●地域の評価シート（令和●年●月時点）		●●市	
①今回の評価シートを作成する地方公共団体担当セクション/担当者/連絡先					
●●市	●●局●●部●●課	担当者	●●●●	■：記入枠、■：選択（ドロップダウン）	
		E-mail:	●●●●@●●●●.ie		
		電話番号	●●-●●●●-●●●●		
		担当者			
		E-mail:			
		電話番号			
②地域名、所在地名					
都市再生緊急整備地域名		●●地域			
所在地名		●●県●●市●●区			
③評価経緯					
今回評価年月	令和●年●月				
1. 指定・変更		指定・変更年月	変更の内容		
指定	平成●年●月	指定地域範囲	地域整備方針	特定地域指定	その他
変更	平成●年●月	○	○		
変更	平成 年 月				
変更	平成 年 月				
変更	平成 年 月				
変更	平成 年 月				
2. 過去の評価経緯					
	平成●年●月				
	平成 年 月				
	平成 年 月				
	平成 年 月				
	平成 年 月				
	平成 年 月				

・変更の内容は、該当する場合に○を選択

・これまでの評価の実施年月について全て記入します

(様式ア 上位計画、関連計画における位置づけ)

様式ア、上位計画、関連計画における位置づけ

■：記入枠、□：選択（ドロップダウン）

都市再生緊急整備地域名		2. 進捗状況		3-1. 上位計画等との関連性	3-2. 備考
1-1. 地域整備方針の記載内容 (地域整備方針の内容を複写)	1-2. 各項目の達成状況	事業名、施策の名称	完了等の状況		
(整備の目標) 土地の集約化等により、●●市の拠点にふさわしい魅力的な複合市街地を形成	③6年目以降に達成予定		地域中心部の●●駅前では、既に2つの市街地整備事業並びに関連する公共事業が完了済みである。目標である「魅力的な複合市街地」の形成に寄与している。今後、●●地区第一種市街地再開発事業並びに●●住宅整備事業等の事業着手に向け調整中である。	【●●市都市計画マスタープラン（平成●●年策定）】 ① 市中心部としての●●駅周辺 ○ 当市の中心である●●駅周辺では、より活気のある拠点づくりを推進します。	
(都市開発事業を通じて増進すべき都市開発機能に関する事項) ○ 居住機能や生活支援機能の充実	③6年目以降に達成予定	●●地区土地区画整理事業	地域の西側周辺地域に当たる地域で、●●住宅整備事業を予定している。事業主体は都市再生機構となる予定。現在、市と開発構想について調整中である。	●●地区では、土地区画整理事業などの手法により、居住などの機能強化を促進します。	
(公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項) ○ 都市計画道路●●線の拡幅整備	②5年以内に達成予定	● 都市計画道路●●線整備事業	上記の●●住宅整備事業にあわせ実施予定。	● 交通混雑を緩和するため、都市計画道路の整備を推進します。	
(緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項) ○ 商業・文化・交流機能の導入により、にぎわいや界隈性を創出する都市開発事業を促進	②5年以内に達成予定	●●地区第一種市街地再開発事業	当該事業については、既に準備組合から開発構想が提出されており、内容・スケジュール等について市と調整中。来年度中の着手を目標としている。	● 市街地再開発事業などの手法により、商業・業務・文化及び居住機能などの機能強化を促進します。	● 当該地域について、現行の地域整備方針では、商業・文化・交流機能の導入がうたわれているが、都市計画マスタープランでは、居住機能の導入促進を図ることが盛り込まれており、地域整備方針についても、居住機能についての修正を希望している。

(様式イー１．都市再生に係る事業の進捗状況 都市再生の現況把握等)

様式イー１．都市再生に係る事業の進捗状況 都市再生の現況把握等		内容			備考
項目					
都市再生緊急整備地域名	●●地域				
<都市開発事業の実績>					
1-1. 完了した都市開発事業について	完了プロジェクト1	完了プロジェクト2	完了プロジェクト3	・複数ある場合は、主要なもの3事業まで	
1) 都市開発事業名	●●地区第一種市街地再開発事業			事業名称等	
2) 事業手法	市街地再開発事業			市街地再開発事業等	
3) 面積 (ha)	2.1				
4) 主な用途	商業、業務			商業、業務、住宅等	
5) 着手(事業認可等)年月	平成●年●月				
6) 完了(竣工)年月	平成●年●月				
7) 事業主体	●●地区第一種市街地再開発事業組合			●●組合等	
8) 都市再生特別地区について	無			有・無	
9) 民間都市再生事業計画認定について	有			有・無	
10) その他事業に関する状況	主要建築物としては、●●ビル(地上●階、地下●階、延床面積●㎡)を整備。公共施設としては隣接するペDESTリアンデッキを整備。当該事業は●●駅前の地区で行われ、市の交通結節機能強化の鍵となる事業である。また、同事業地区内では地下駐車場の整備が別途予定されている。				
<都市開発事業の進捗状況>					
2-1. 都市開発事業の進捗状況	②事業中			①全て竣工、②事業中	
2-2. 事業中の都市開発事業について(2-1.で②事業中を選んだ場合にのみ記入)	事業中プロジェクト1	事業中プロジェクト2	事業中プロジェクト3	・複数ある場合は、着手済みの長期案件で完了が遅いもの、特に都市再生制度を利用した事業を記入 3事業まで	
1) 都市開発事業名	●●地区第一種市街地再開発事業	●●地区十地区画整理事業	●●駅前ビル建設計画	事業名称等	
2) 事業手法	市街地再開発事業	十地区画整理事業	民間開発	市街地再開発事業等	
3) 面積 (ha)	4.3	10.5	1.5		
4) 主な用途	商業、業務、住宅	住宅、商業、業務	商業、業務	商業、業務、住宅等	
5) 着手(事業認可等)年月	平成●年●月	平成●年●月	平成●年●月		
6) 完了(竣工)予定年月	令和●年●月	令和●年●月	令和●年●月		
7) 事業主体	●●地区第一種市街地再開発事業組合	●●市	(株)●●	●●組合等	
8) 都市再生特別地区について	④予定無	④予定無	①決定済	①決定済、②手続中、③予定有、④予定無	
9) 民間都市再生事業計画認定について	①認定済	①認定済	④申請予定無	①認定済、②申請中、③申請予定有、④申請予定無	
10) その他事業に関する状況	当該地域の主要建築物として(仮称)●●ビル(階数●階、延床面積●㎡)を整備中。また、同ビルの隣接地域に当市のホールを整備中。これらにより市街地中心部の活性化が図られることを目的としている。	主要建築物●●SC、延床面積●㎡、区画道路 当初は令和●年度完了を予定していたが、保留地の処分などが遅れたため令和●年度に変更。	主要建築物は(仮称)●●ビル(階数：●階、延床面積：●㎡)	事業の経緯、計画等の概要	
3-1. 公共施設整備の進捗状況	②事業中			①全て竣工、②事業中	
3-2. 事業中の公共施設整備(3-1.で②事業中を選んだ場合にのみ記入)	事業中の公共施設整備1	事業中の公共施設整備2	事業中の公共施設整備3	・複数ある場合は、着手済みの長期案件で完了が遅いもの 3事業まで	
1) 公共施設名	●●駅前広場整備事業	都市計画道路●●線	●●公園整備事業	事業名称	
2) 面積または道路延長 (ha、km)	3.6	2.3	1.2		
3) 整備内容	駅前広場	道路	公園	例、道路、広場、公園、緑地、自由通路、鉄道、駐車場等	
4) 着手(事業認可等)年月	平成●年●月	平成●年●月	平成●年●月		
5) 完了(竣工)予定年月	令和●年●月	令和●年●月	令和●年●月		
6) 事業主体	●●市	●●市	●●市	例、市、都道府県、都市再生機構等	
4. 都市再生安全確保計画	①策定済			①策定済、②策定中(策定予定または策定予定無しの場合は記入しません)	
5. その他の計画・協定等	都市再生駐車施設配置計画(都市再生特別措置法第19条の13)を策定中				
6. 特例制度活用実績	地区名	決定日			
6-1. 都市再生特別地区	●●地区	平成●年●月●日			
6-2. 民間都市再生事業計画認定	地区名	認定日			
	●●地区開発計画	平成●年●月●日			
	●●地区開発事業	令和●年●月●日			

(様式イ-2-①. 都市再生に係る事業の進捗状況 都市再生の今後の取組等 (都市開発事業))

様式イ-2-①. 都市再生に係る事業の進捗状況 都市再生の今後の取組等 (都市開発事業)					■: 記入枠、■: 選択 (ドロップダウン)
項目	内容				備考
都市再生緊急整備地域名	●●地域				
<予定する都市開発事業>					
1. 予定する都市開発事業					
1-a. 予定する都市開発事業の有無	有				有・無
1-b. 予定する都市開発事業の内容 (1-aで有を選んだ場合のみ記入)	予定プロジェクト1	予定プロジェクト2	予定プロジェクト3	・複数ある場合は、着手済みの長期案件で完了が遅いもの、特に都市再生制度を利用した事業を記入3事業まで	
1) 都市開発事業名	(仮称) ●●地区第一種市街地再開発事業	●●住宅整備事業		事業名称等 (必要に応じ「仮称」等を付記して下さい)	
2) 事業手法	第一種市街地開発事業	住宅市街地総合整備事業		市街地再開発事業等	
3) 面積 (ha)	1.8	3.5			
4) 主な用途	道路、商業、住宅	住宅		商業、業務、住宅、未定等	
5) 着手 (事業認可等) 予定年月	令和●●年●●月	令和●●年●●月			
6) 完了 (竣工) 予定年月	令和●●年●●月	令和●●年●●月		未定の場合は「未定」と記入	
7) 予定する事業主体の名称	(仮称) ●●地区第一種市街地再開発事業組合	都市再生機構		●●組合等	
8) 都市再生特別地区について	③予定有	④申請予定無		①決定済、②手続中、③予定有、④予定無	
9) 民間都市再生事業認定について	④申請予定無	④申請予定無		①認定済、②申請中、③申請予定有、④申請予定無	
10) その他予定する都市開発事業に関する事項	当該市街地再開発事業は、中心市街地活性化を目的の一つとして令和●●年より、地元地権者を中心とした研究会等を開催し、令和●●年に準備組合の設立に至っている。現在、事業化に向けて検討を行っているが、キーテナントとの調整などについて難航しており、具体的な事業スケジュール等の合意に時間を要すると考えられる		大規模事業所跡地における居住機能整備		事業の背景・経緯、計画等の概要を記入
11) 1-c. 予定する都市開発事業の進捗状況 (1-aで有を選んだ場合のみ記入)	⑤未定		①予定事業者決定済み		①予定事業者決定済み ②準備組合等設立等 ③研究会・勉強会等の開催等 ④事業者等と協議中 ⑤未定 ⑥その他
11) 1-c. 予定する都市開発事業の進捗状況 (記述)	当該事業は令和平成●●年から事業化に向けた検討を行っている。今後、地権者並びに事業者等を含む検討会を実施し、令和平成●●年を目標に準備組合の設立を目指す予定としている				上記が⑥その他の場合または捕捉が必要な場合に記入
11) 1-d. 都市開発事業予定地の状況 (1-aで有を選んだ場合のみ記入)					事業予定地においてキーとなる主要な所有者、現況利用状況等について記入
1) 都市開発事業予定範囲	●●駅前●●町の一部		●●町の一部 (旧 (株) ●●●●事業所)		
2) 現況所有者 (及び今後の予定)	(株) ●●●●他		都市再生機構		例. ●●株式会社
3) 現況での主要な土地利用					
①現況での主要な機能	商業・業務		空地		例. 商業、業務、住宅、空地、駐車場等
②面積 (ha)	0.5		3.5		
③運営主体	(株) ●●●●他		都市再生機構が管理		例. ●●株式会社、〇〇市都市開発公社等
④使用期限 または 今後の予定	利用期限無し		無し		例. 無し、●●年まで契約済みでその後は未定
⑤現況土地利用の理由	事業着手時まで主要地権者は営業予定		無し		上位計画などに位置づけがある場合、所有者の意向がある場合に記入
11) 1-e. 諸計画での位置づけ、構想等の有無 (1-aで有を選んだ場合のみ記入)					
1) 地域整備方針における位置づけ	●●駅前において、土地の集約化等により、拠点にふさわしい魅力的な複合市街地を形成		●●都心地域においては商業・業務の立地を促進する一方で、周辺地域においては居住機能も進め、バランスの取れた市街地形成を図る		地域整備方針における本事業に对应部分
2) 当該地方公共団体の上位計画等における位置づけ	・「●●市都市計画マスタープラン」(平成●●年)(p.●●) 地区別構想 ・市街地再開発事業などによる商業・業務機能強化		・「●●市都市計画マスタープラン」(平成●●年)(p.●●) 地区別構想 ・地区西部においては、良好な居住環境整備を図る		上位計画等 (総合計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画等) における本公共施設整備の記載部分を記入します。
3) 他の主体 (都道府県等) による計画・構想等	・「●●県都市計画区域マスタープラン」(平成●●年)(p.●●) ・当該地域については、圏域の拠点都市として、その中心市街地活性化が位置づけられている				都道府県など当該地方公共団体以外の主体による計画・構想等がある場合は、本公共施設整備の記載部分を記入
4) 上位計画で位置づけのない場合、整備の理由、方針等	・現行の都市マスタープランでは位置づけられていないが、鉄道事業者および地権者の意向等により緊急に整備が必要となっている。令和●●年度に策定予定の次期都市計画マスタープランには盛り込む予定				
11) 1-f. 今後の予定 (事業化に向けて、今後実施する取組み) (1-aで有を選んだ場合のみ記入)	・準備組合をはじめとした関係者との調整を進めるとともに、都市再生特別地域の活用を視野に、事業計画の見直しを図る予定。				事業化に至っていない現状を踏まえ、今後実施する新たな取組み、今後の取組で事業化できると考える理由を記入

(様式イ-2-②. 都市再生に係る事業の進捗状況 今後の取組等 (公共施設整備))

様式イ-2-②. 都市再生に係る事業の進捗状況 今後の取組等 (公共施設整備)		■: 記入枠、■: 選択 (ドロップダウン)		
項目	内容			備考
都市再生緊急整備地域名	●●地域			
< 予定する公共施設整備 >				
2-a. 予定する公共施設整備の有無	有			有・無
2-b. 予定する公共施設整備の内容 (2-aで有を選んだ場合のみ記入)	予定する公共施設整備1	予定する公共施設整備2	予定する公共施設整備3	複数ある場合は、着手済みの長期案件で完了が遅いもの、特に都市再生制度を利用した事業を記入 3事業まで
1) 名称	●●地区公園整備事業			事業名称
2) 面積または道路延長 (ha, km)	2.0			●●ha、●●km
3) 整備内容	公園			例、道路、広場、公園、緑地、自由通路、鉄道、駐車場等
4) 着手 (事業認可等) 予定年月	令和●年●月			
5) 完了 (竣工) 予定年月	令和●年●月			
6) 事業主体	●●市			例、市、都道府県、都市再生機構等
2-c. 予定する公共施設整備の進捗状況	<ul style="list-style-type: none"> 概要設計完了 今年度、詳細設計 			事業の進捗状況を記入。遅れている場合などはその理由及び今後の見通し等
2-d. 諸計画での位置づけ				
1) 地域整備方針における位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 良好な居住環境の形成 			地域整備方針における本事業に対応部分
2) 当該地方公共団体の上位計画等における位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 【●●市都市計画マスタープラン (平成●年)】 地区別構想 地区西部においては、良好な居住環境整備を図る ●●県都市計画区域マスタープラン (平成●年) (p.●●) 当該地域は、居住提供ゾーンとされており、居住環境向上のための公園・緑地の整備が位置づけられている 			上位計画等 (総合計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画等) における本公共施設整備の記載部分を記入します。
3) 他の主体 (都道府県等) による計画等	<ul style="list-style-type: none"> 当該地域は、居住提供ゾーンとされており、居住環境向上のための公園・緑地の整備が位置づけられている 			都道府県など当該地方公共団体以外の主体による計画・構想等がある場合は、本公共施設整備の記載部分を記入
4) 上位計画で位置づけの無い場合、公共施設整備の理由、方針等	<ul style="list-style-type: none"> 当該防災公園事業は、地域の防災性向上のため令和●年度から検討が開始されたもので、都市計画マスタープランなどでは位置づけられていないが、地域内には密集市街地が存在しており、防災公園の整備は地域全体の防災性の向上に不可欠との認識から整備を進めている 			
2-e. 当該公共施設整備についての地域指定の必要性	<ul style="list-style-type: none"> 地域指定により用地確保に際しての地権者合意が得やすくなる 			当該事業の実施に当たって、地域指定が必要となる理由。例、事業の優先度が上がることにより地権者等の合意が得やすくなるなど
2-f. 今後の予定 (事業化に向けて、今後実施する取組み)	<ul style="list-style-type: none"> 詳細計画の策定、地元説明の開催 			
3. 都市再生安全確保計画	当該地域においては、都市再生安全確保計画を令和●年●月に策定予定			
4. その他計画・協定等	当該地域においては、都市再生駐車施設配置計画を令和●年●月に策定予定			
5. 今後の取組方針等	<p>当該地域については、都市計画マスタープランで位置づけた都心における業務・商業機能の活性化のため、市街地再開発事業などを通じた建築物の更新、基盤整備などを行っており、概ね都市再生の効果が出ている。しかし、●●地域では、地権者合意に時間がかかり、事業の開始に至っておらず、地域全体としては目的を達成できていないため、引き続き都市再生事業を推進していく必要がある。なお、今後の事業 (仮称●●事業) では民間都市再生事業計画認定を申請予定である。当市としては、次年度から担当職員を1~2名増員するなど体制の強化をはかり、事業化に向けた調整を促進する予定</p>			<ul style="list-style-type: none"> 当該地域での地域指定の必要性 今後予定している取組の内容 地方公共団体における体制強化等

(様式工. 評価書)

様式工. 評価書(内閣府で記入)

■: 記入格、■: 選択(ドロップダウン)

都市再生緊急整備地域名	●●地域			
	上位計画、関連計画の位置づけ	都市再生に係る事業等	都市再生の効果の発現	特記事項
記載事項				
項目別評価				
総合評価				⇒

■効果把握の指標算出方法

都市再生緊急整備地域の指定による効果については、人口等の基礎的な指標に加え、個々の指定地域の特色、地域整備方針の整備の目的などに応じて、都市再生の効果を示す指標等を選び、可能な限り定量的な成果を記入することが重要です。

評価シート「様式ウ．都市再生の効果」のうち、「2．各種指標による効果把握」では、地方自治体が当該指定地域について、必要に応じて、整備の目標等に記載されている項目について達成状況を示す指標を選び、継続的なモニタリングを行っていく様式となっています。

本資料は、地方自治体が都市再生の効果を把握する指標の算出する際の参考資料として各種指標の概要及びデータ入手方法等を解説しています。

（各指標の活用可能性一覧）

「各指標の活用可能性一覧」では、業務集積、商業機能、居住機能などの指標項目ごとに、諸統計などの名称、データ単位、取得可能性（更新頻度）、取得エリア、等について、その概要を説明しています。

（個別指標）

「個別指標」では、上記一覧で示した統計等について、その詳細な内容を解説しています。

なお、本マニュアルに記載のある指標算出方法はあくまで一例を示したものであり、民間企業が作成・公表している資料について、これを限定するものではありません。

◎各指標の活用可能性一覧

指標項目	指標	統計名等	データ単位	【取得可能頻度】 ○:5年間隔以内 △:随時 ×:不明	【取得エリア】 ○:全国 △:一部地域 ×:任意または不明	【取得費用】 ○:無料 △:元データは無料だが、加工などに外注が必要 ×:有料または不明	備考
業務集積、商業集積、特定産業集積、宿泊機能	産業大分類別従業者数	経済センサス、事業所・企業統計	町丁界、メッシュ	○	○	△	町丁界、メッシュデータを対象地域に適用するためには、面積按分等の処理が必要。
	建物用途別延床面積	都市計画基礎調査	建築物	○	△	△	建物用途種別は自治体によって異なる。建物用途種別は建物の主用途によるため、建物の更新がされなくても建物用途が変化する場合がある。対象地域のデータを抽出するためには、GIS等により抽出する必要がある。
業務集積	オフィス賃料	民間企業統計(三鬼商事等)	オフィスエリア	○	△	○	対象は主要都市のみで入手不可能な地域も多い。
商業集積	年間販売額	商業統計	市区町村、1kmメッシュ	○	○	△	メッシュデータを対象地域に適用するためには、面積按分等の処理が必要。
	売り場面積	商業統計	市区町村、1kmメッシュ	○	○	△	メッシュデータを対象地域に適用するためには、面積按分等の処理が必要。
	商業地通行量	商工会議所等	調査点	△	×	○	統一して行われる調査ではない。自治体の補助で行われる場合が多く、通常は無料で公表。
宿泊機能	宿泊施設数、ベッド数、宿泊客数	宿泊旅行統計	都道府県	○	○	○	基本的には都道府県別の集計。
文化・交流機能	国際会議場等利用者数	国際会議統計	施設	○	○	○	日本政府観光局による。国際会議数10件/年以上のみが対象
	スポーツ施設等収容人員、利用数	国土数値情報、各種施設	施設	△	○	○	国土数値情報として公表される頻度・時期は、必ずしも元となる調査とは一致しない。
	文化ホール等収容人員、利用数	国土数値情報、各種施設	施設	△	○	○	国土数値情報として公表される頻度・時期は、必ずしも元となる調査とは一致しない。
教育機能	小学校・中学校・高等学校学校数、生徒数	学校基本調査	学校ごと	○	○	○	
	大学等学校数、学生数	学校基本調査	大学学部ごと	○	○	○	キャンパス毎の学生数については、各学校公表資料から推計する必要がある。
	インターナショナルスクール学校数、生徒数	インターナショナルスクールナビ	学校ごと	△	△	○	掲載されているのは三大都市圏+札幌、仙台、京都、広島
観光	観光入込客数、消費額	観光入込客統計	観光地点	○	△	○	公表されるのは都道府県単位だが、市町村を通して調査が行われるので、各市町村は自己のデータは把握。

指標項目	指標	統計名等	データ単位	【取得可能頻度】 ○:5年間隔以内 △:随時 ×:不明	【取得エリア】 ○:全国 △:一部地域 ×:任意または不明	【取得費用】 ○:無料 △:元データは無料だが、加工などに外注が必要 ×:有料または不明	備考
医療・福祉	医療施設数、病床数	国土数値情報(各医療機関)	施設	△ 随時	○ 全国	○ 無料	国土数値情報として公表される頻度・時期は、必ずしも元となる調査とは一致しない。
	福祉施設、利用定員	国土数値情報(社会福祉施設等)	施設	△ 随時	○ 全国	○ 無料	国土数値情報として公表される頻度・時期は、必ずしも元となる調査とは一致しない。
居住機能	人口	国勢調査	町丁界、メッシュ	○ 5年間隔	○ 全国	△ 要加工	町丁界、メッシュデータを対象地域に適用するためには、面積按分等の処理が必要。
	賃貸住宅賃料	株式会社ネクスト「家賃相場」	駅単位	△ 随時	△	○ 無料	基本的に全国対象だが、物件数が多いのは都市部
情報発信	国際会議場等利用者数(再掲)	国際会議統計	施設	○ 毎年	○ 全国	○ 無料	日本政府観光局による。国際会議数10件/年以上のみが対象
国際性	インターナショナルスクール学校数、生徒数(再掲)	インターナショナルスクールナビ	学校ごと	△ 随時	△	○ 無料	掲載されているのは三大都市圏+札幌、仙台、京都、広島
	グレードホテル等宿泊施設数、ベッド数、施設のグレード	travelweekly等	宿泊施設	△ 随時	○ 全国	○ 無料	宿泊施設のグレード付けがされており、海外からのビジネス客等への整備水準を見ることが可能。
歩行者交通	商業地通行量(再掲)	商工会議所等	調査点	△ 随時	×	○ 無料	調査によってエリアは異なる 統一して行われる調査ではない。自治体の補助で行われる場合が多く、通常は無料で公表。
	流動人口等モバイル統計人口	Agoop、ドコモインサイトマーケティング等	メッシュ	× 不明	○ 全国	× 有料	過年度データの入手が困難。一部データはRESASから入手可能。
交通結節点	鉄道利用者数	都市交通年報	各駅乗降客数	○ 毎年	△ 三大都市圏主要駅	× 有料	元データは各鉄道会社からの提供。
環境負荷低減	CO2 排出量推計	環境省マニュアル等による試算	市区町村	○ 毎年	○ 全国	○ 無料	環境省などのマニュアルに基づき推計された都道府県エネルギー消費統計から按分計算により市町村の排出量を推計。または、環境自治体会議の排出量推計を利用する。
都市緑環境	緑被率	各自治体調査結果	市区町村	△ 随時	× 任意	△ 要加工の場合あり	各市区町村が任意に行っているため、頻度、公表方法等については様々。ただし、GISによるデータで調査結果を保有している場合も多いと見られ、地域別の切り出しは、技術的には可能だが、外注が必要な場合がある。
親水性	意識調査、親水施設利用者数調査	各自治体調査	市区町村	△ 随時	× 任意	○ 無料	各市区町村が任意に行っているため、頻度、公表方法等については様々。親水公園等の特定地域について行われることが多い。
景観	事前協議等実施件数	各自治体実績	市区町村	△ 随時	× 任意	○ 無料	建築に係る事前協議制度を実施している自治体に限られる。

指標項目	指標	統計名等	データ単位	【取得可能頻度】 ○:5年間隔以内 △:随時 ×:不明	【取得エリア】 ○:全国 △:一部地域 ×:任意または不明	【取得費用】 ○:無料 △:元データは無料だが、加工などに外注が必要 ×:有料または不明	備考
防災	耐火建築物割合	都市計画基礎調査	建築物	○ 概ね5年間隔(ただし、自治体により異なる)	△ 都市計画区域(場合によっては行政区域全体)	△ 無料	対象地域のデータを抽出するためには、GIS等により抽出する必要がある。
	耐震建築物割合	各自治体調査	市区町村	△ 随時	× 任意	○ 無料	各市町村が任意で行う調査。ただし、都市計画基礎調査では建築年が特定できるので、新耐震基準対応・未対応は区分可能。耐震改修促進計画で都道府県が把握している場合がある。住宅・土地統計に基づく推計による場合もあるが、抽出調査のため推計誤差が生じる。
	帰宅困難者の一時滞在施設収容人数	各自治体実績	市区町村	△ 随時	× 任意	○ 無料	市区町村が自ら整備等を行う場合も多いので、データは入手可能と思われる。
	災害用備蓄量	各自治体実績	市区町村	△ 随時	× 任意	○ 無料	市区町村が自ら整備等を行う場合も多いので、データは入手可能と思われる。
空地・跡地利用、市街地再整備	建物用途別延床面積(再掲)	都市計画基礎調査	建築物	○ 概ね5年間隔(ただし、自治体により異なる)	△ 都市計画区域(場合によっては行政区域全体)	△ 要加工	建物用途種別は自治体によって異なる。建物用途種別は建物の主用途によるため、建物の更新がされなくても建物用途が変化する場合がある。対象地域のデータを抽出するためには、GIS等により抽出する必要がある。
地価	地価	公示地価(国土数値情報でも入手可能)	公示地価調査点	○ 毎年	○ 全国	△ 要加工	簡易な方法としては、緊急整備地域内または近傍の調査点を抽出し、平均を取ることにより経年変化や市内商業地平均との差をみる事ができる。より精緻な方法としては、地域内及び近傍の調査点データを、GISによるボロノイ分析で、地域内の地価総額を算出することも技術的には可能。ただし、自治体内では実施できず、外注が必要になり、費用が発生する可能性も大きい。公示地価のデータは、国土数値情報としてGISデータが公開されており、無料で入手可能。
	地価	都道府県地価調査	地価調査調査点	○ 毎年	○ 全国	△ 要加工	公示地価よりも調査点が多く、臨海部等公示地価が得にくい地域では地域内またはより近傍の調査点を入手できる可能性が高い。公示地価と調査時期が半年ずれており、公示地価は1月時点、都道府県地価調査は7月時点。
	路線価	路線価	路線	○ 毎年	○ 全国	△ 要加工	地価評価の元データとしては最も密度が高いが、個々の敷地については、接道条件、土地形状等に応じて評価し直す必要がある。元データは紙ベース。民間で一部デジタル化されているが高価。

◎個別指標

○業務集積、商業集積、特定産業集積、宿泊機能

項目	内容
●指標項目	業務集積、商業集積、特定産業集積、宿泊機能
・指標	産業大分類別従業者数
・統計名等	経済センサス、事業所・企業統計
・整備主体	総務省・経済産業省
・整備範囲	全国
・データ単位	町丁大字、500mメッシュ
・整備期間、更新頻度	<ul style="list-style-type: none"> ・事業所・企業統計 昭和23年(1948年)より実施。昭和56年(1981年)調査までは3年ごと、昭和56年以降は5年ごとに大規模調査を、中間年に簡易調査を実施。 ・経済センサス 平成21年(2009年)より5年ごとに大規模調査を、中間年に簡易調査を実施。
・データの精度	悉皆調査 (大規模調査では国・自治体を含めた全事業所、簡易調査では民営事業所)
・主なデータ項目	事業所数・従業者数：経営組織別、産業別、従業者規模別
・資料の形態	電子データ ・e-stat：昭和56年以降 統計書
・電子データのデータ形式	e-stat 統計データ：Excel、テキスト e-stat 境界データ：Shape、GML
・公開の有無(入手方法等)	自治体が所有。一般にはe-statにおいて公開。
・参考URL	<ul style="list-style-type: none"> ・総務省統計局 平成21年経済センサスー基礎調査 http://www.stat.go.jp/data/e-census/2009/index.html http://www.meti.go.jp/statistics/tyo/syogyo/index.html ※上記URLにおいては、平成26年までを掲載。以降は下記URL参照。 https://www.meti.go.jp/statistics/tyo/kkj/index.html ・総務省統計局 平成18年事業所・企業統計調査 http://www.stat.go.jp/data/jigyoku/2006/ ・独立行政法人統計センター e-Stat http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL02100104.do?tocd=00200521
○備考	<ul style="list-style-type: none"> ・町丁字、メッシュデータを対象地域に適用するためには、面積按分等の処理が必要。 ・事業所規模によって調査主体(国、都道府県、市町村)が異なる。

項目	内容
●指標項目	業務集積、商業集積、特定産業集積、宿泊機能
・指標	建物用途別延床面積
・統計名等	都市計画基礎調査(建物利用現況)
・整備主体	都道府県(市町村)
・整備範囲	都市計画区域(場合によっては行政区域全体)
・データ単位	建築物
・整備期間、更新頻度	概ね5年間隔(ただし、自治体により異なる)
・データの精度	全数調査
・主なデータ項目	用途、階数、構造、建築面積、延床面積、耐火構造種別 (都市計画基礎調査実施要領による。自治体により異なる)
・資料の形態	電子データ、報告書
・電子データのデータ形式	GISデータ等
・公開の有無(入手方法等)	自治体が所有。一般には多くの自治体で原則非公開。一部データをWebGIS等を通じて公開している場合がある。
・参考URL	<ul style="list-style-type: none"> ・国土交通省 都市計画基礎調査実施要領の見直しについて http://www.mlit.go.jp/toshi/tosiko/kisotyousa001.html

○備考	<ul style="list-style-type: none"> ・建物用途種別は自治体によって異なる。 ・建物用途種別は建物の主用途によるため、建物の更新がされなくても建物用途が変化する場合がある。 ・対象地域のデータを抽出するためには GIS 等により抽出する必要がある。
-----	---

○業務集積

項目	内容
●指標項目	業務集積
・指標	オフィス賃料
・統計名等	民間企業統計 (三鬼商事「オフィスデータ」、三幸エステート「相場データ」、CBRE「Japan Office Market View」等)
・整備主体	民間企業
・整備範囲	対象都市は整備主体により異なる。 (例) 三鬼商事：札幌、仙台、東京、横浜、名古屋、大阪、福岡 三幸エステート： 全国主要都市（札幌、仙台、東京 23 区、東京都心 5 区、横浜市、川崎市、さいたま、千葉・船橋、名古屋市、大阪市、神戸、京都、福岡市） その他の地域（静岡、浜松、岐阜、岡山、広島、高松、小倉、那覇等） CBRE： 東京、大阪、名古屋、横浜、さいたま、札幌、仙台、金沢、京都、神戸、広島、高松、福岡
・データ単位	オフィスエリア（整備主体により異なる）
・整備期間、更新頻度	整備主体に異なる ・三鬼商事、三幸エステート：毎月 ・CBRE：四半期
・データの精度	サンプル調査
・主なデータ項目	賃料、空室率、空室面積 等 (三鬼商事：新築・既存別、三幸エステート：規模別、CBRE：グレード別)
・資料の形態	電子データ
・電子データのデータ形式	PDF、Excel、Web サイト
・公開の有無（入手方法等）	各企業 Web サイトにて公開
・参考 URL	<ul style="list-style-type: none"> ・三鬼商事 オフィスデータ https://www.e-miki.com/market/sapporo/index.html ・三幸エステート 相場データ http://www.sanko-e.co.jp/data/city ・CBRE マーケットビュー https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports
○備考	対象は主要都市のみで入手不可能な地域も多い

○商業集積

項目	内容
●指標項目	商業集積
・指標	年間販売額、売場面積
・統計名等	商業統計
・整備主体	経済産業省
・整備範囲	全国
・データ単位	市区町村、商業集積地、1kmメッシュ
・整備期間、更新頻度	昭和27年(1952年)より実施。現在は経済センサス活動調査の2年後に実施。 5年ごと
・データの精度	悉皆調査(全国の事業所を対象)
・主なデータ項目	卸売業・小売業：事業所数、従業者数、年間商品販売額等 小売業：売場面積、営業時間等 法人事業所：業種区分
・資料の形態	電子データ ・経済産業省：平成6年以降。 統計書
・電子データのデータ形式	Excel
・公開の有無(入手方法等)	自治体が所有。一般には経済産業省Webサイトより入手可能。
・参考URL	・経済産業省 商業統計 http://www.meti.go.jp/statistics/tyo/syogyo/index.html ※上記URLにおいては、平成26年までを掲載。以降は下記URL参照。 ・経済産業省 経済構造実態調査 https://www.meti.go.jp/statistics/tyo/kkj/index.html
○備考	・町丁字、メッシュデータを対象地域に適用するためには、面積按分等の処理が必要。

項目	内容
●指標項目	商業集積
・指標	商業地通行量
・統計名等	商業地歩行者通行量調査 等
・整備主体	各自治体・商工会議所 等
・整備範囲	整備主体が定める範囲(主要商業エリア、主要駅等)
・データ単位	調査点
・整備期間、更新頻度	各調査による。
・データの精度	時点調査
・主なデータ項目	時間帯別、男女別、歩行・自転車別の通行者数
・資料の形態	各調査による。電子データ、調査報告書等
・電子データのデータ形式	PDF等
・公開の有無(入手方法等)	調査による。
・参考URL	
○備考	・統一して行われる調査ではない。自治体の補助で行われる場合が多く、通常は無料で公表 ・調査が実施されていれば、自治体が入手することは容易と思われる。

○宿泊機能

項目	内容
●指標項目	宿泊機能
・指標	宿泊客数
・統計名等	宿泊旅行統計
・整備主体	国土交通省観光庁
・整備範囲	全国
・データ単位	都道府県別 平成 20 年から回収 10 施設以上、標準誤差率 30%以下の市区町村に限定して、市区町村別の推定・表章を実施。
・整備期間、更新頻度	平成 19 年 1 月より実施。毎年、四半期ごと年 4 回。平成 27 年 4 月以降、毎月の調査・公表を実施
・データの精度	(平成 22 年第 1 四半期まで) 調査対象は従業者数 10 人以上のホテル、旅館及び簡易宿所の全宿泊施設。調査票未回収施設があるため、調査結果より総計を推定している。 ただし、市区町村別の推計は誤差が大きいため、平成 21 年調査では、あくまで参考値に止め、未回収分の推定を行わない。 (平成 22 年第 2 四半期以降) 従業者数 10 人以上の事業所：全数調査 従業者数 5 人～9 人の事業所：1/3 を無作為に抽出してサンプル調査 従業者数 0 人～4 人の事業所：1/9 を無作為に抽出してサンプル調査
・主なデータ項目	<ul style="list-style-type: none"> ・四半期の各月の延べ・実宿泊者数及び外国人延べ・実宿泊者数 ・四半期の各月の延べ宿泊者数の居住地別内訳（県内、県外の別） ・四半期の各月の外国人延べ宿泊者数の国籍別内訳 等
・資料の形態	電子ファイル（表形式）
・電子データのデータ形式	Excel ファイル
・公開の有無（入手方法等）	観光庁ウェブサイトにて公開
・参考 URL	<ul style="list-style-type: none"> ・観光庁 宿泊旅行統計調査 https://www.mlit.go.jp/kankocho/siryou/toukei/shukuhakutoukei.html
○備考	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的には都道府県別の集計。 ・調査は観光庁が民間等請負業者を通じて実施しているため、各自治体にはデータ無い。

○文化・交流機能

項目	内容
●指標項目	文化・交流機能
・指標	国際会議場等利用者数
・統計名等	国際会議統計
・整備主体	独立行政法人国際観光振興機構（日本政府観光局）
・整備範囲	全国
・データ単位	都市別、会場別等
・整備期間、更新頻度	毎年
・データの精度	国際会議数が年間 10 件以上の施設が対象
・主なデータ項目	開催期間、参加国数、外国人参加者数、国内参加者数
・資料の形態	電子ファイル、冊子
・電子データのデータ形式	PDF ファイル
・公開の有無（入手方法等）	2006 年以降データについては日本政府観光局 Web サイトにて公開
・参考 URL	・ 日本政府観光局 国際会議統計 http://mice.jnto.go.jp/data/meeting_statistics.php
○備考	

項目	内容
●指標項目	文化・交流機能
・指標	スポーツ施設等収容人員、利用数
・統計名等	国土数値情報 文化施設データ、各種施設情報
・整備主体	国土交通省（国土数値情報）
・整備範囲	全国
・データ単位	施設
・整備期間、更新頻度	平成 2 年度、平成 18 年度、平成 25 年度
・データの精度	
・主なデータ項目	位置情報のみ。 収容人員、利用数等属性情報は各種施設に問い合わせが必要
・資料の形態	電子データ
・電子データのデータ形式	Shape、GML
・公開の有無（入手方法等）	国土数値情報 Web サイトで公表
・参考 URL	・ 国土数値情報 文化施設データ http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-P27.html
○備考	・ 国土数値情報として公表される頻度・時期は、必ずしも元となる調査とは一致しない。

項目	内容
●指標項目	文化・交流機能
・指標	文化ホール等、収容人員、利用数
・統計名等	国土数値情報 市町村役場及び公的集会施設データ、国土数値情報 文化施設データ、各種施設情報
・整備主体	国土交通省（国土数値情報）
・整備範囲	全国
・データ単位	施設
・整備期間、更新頻度	市町村役場及び公的集会施設データ：平成 2、18、22 年度 文化施設データ：平成 2、18、25 年度
・データの精度	
・主なデータ項目	位置情報のみ。 収容人員、利用数等属性情報は各種施設に問い合わせが必要
・資料の形態	電子データ
・電子データのデータ形式	Shape、GML
・公開の有無（入手方法等）	国土数値情報 Web サイトで公表
・参考 URL	<ul style="list-style-type: none"> ・国土数値情報 市町村役場及び公的集会施設データ http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-P05.html ・国土数値情報 文化施設データ http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-P27.html
○備考	・国土数値情報として公表される頻度・時期は、必ずしも元となる調査とは一致しない。

○教育

項目	内容
●指標項目	教育
・指標	小学校・中学校・高等学校学校数、生徒数
・統計名等	学校基本調査
・整備主体	文部科学省
・整備範囲	全国
・データ単位	学校
・整備期間、更新頻度	昭和23年(1948年)より毎年実施。
・データの精度	全数調査
・主なデータ項目	在学者数、教職員数、学校施設、学校経費、卒業後の進路等
・資料の形態	電子ファイル、報告書
・電子データのデータ形式	Excel
・公開の有無(入手方法等)	都道府県別集計データはe-statより入手可能。 学校別データは報告書に掲載。
・参考URL	<ul style="list-style-type: none"> ・文部科学省 学校基本調査 http://www.mext.go.jp/b_menu/toukei/chousa01/kihon/1267995.htm ・独立行政法人統計センター e-Stat http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/NewList.do?tid=000001011528
○備考	

項目	内容
●指標項目	教育
・指標	大学等学校数、生徒数
・統計名等	学校基本調査
・整備主体	文部科学省
・整備範囲	全国
・データ単位	大学等学部
・整備期間、更新頻度	昭和23年(1948年)より毎年実施。
・データの精度	全数調査
・主なデータ項目	学生数、入学者数、休学者数、教職員数
・資料の形態	電子ファイル、報告書
・電子データのデータ形式	Excel
・公開の有無(入手方法等)	都道府県別集計データはe-statより入手可能。 大学等学部別データは報告書に掲載。
・参考URL	<ul style="list-style-type: none"> ・文部科学省 学校基本調査 http://www.mext.go.jp/b_menu/toukei/chousa01/kihon/1267995.htm ・独立行政法人統計センター e-Stat http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/NewList.do?tid=000001011528
○備考	・キャンパス毎の学生数については、各大学等公表資料から推計する必要がある。

項目	内容
●指標項目	教育
・指標	インターナショナルスクール学校数、生徒数
・統計名等	インターナショナルスクールナビ
・整備主体	株式会社イーディーエー
・整備範囲	北海道、宮城、東京、神奈川、埼玉、群馬、愛知、静岡、大阪、京都、兵庫、奈良、広島、福岡、沖縄
・データ単位	学校
・整備期間、更新頻度	随時更新
・データの精度	登録情報のみ
・主なデータ項目	学校名、連絡先、コース、認定、学校案内、入学案内
・資料の形態	Web サイト
・電子データのデータ形式	
・公開の有無（入手方法等）	
・参考 URL	・インターナショナルスクールナビ http://www.ins-navi.com/
○備考	

○観光

項目	内容
●指標項目	観光
・指標	観光入込客数、消費額
・統計名等	観光入込客数統計
・整備主体	国土交通省観光庁
・整備範囲	全国（都道府県別、抽出調査） ※令和2年現在、大阪府除く46都道府県。調査開始時点では全39都道府県
・整備期間、更新頻度	平成22年以降。毎年、四半期ごと年4回
・データの精度	県内の観光地点（年間入込客数1万人以上（又は特定月で5千人以上）の観光地）から単純無作為抽出。抽出される調査地点は10ヶ所以上。サンプル数は1観光地点あたり100人から調査。 推計方法：観光地を実際に訪れた人数＝延べ人数÷平均訪問地点数 観光地を訪れた延べ人数：各市町村が実施する調査を活用 観光客の平均訪問地点数：訪問地点数の合計÷調査サンプル数
・主なデータ項目	・観光地点を訪れた観光入込客数（都道府県単位） ・観光地点を訪れた観光入込客1人あたりの平均消費額（都道府県単位） ・観光地点を訪れた観光入込客の総消費額（都道府県単位）
・資料の形態	電子ファイル（表形式）
・電子データのデータ形式	Excel ファイル
・公開の有無（入手方法等）	観光庁 Web サイトで公開
・参考 URL	・観光庁 共通基準による観光入込客統計 http://www.mlit.go.jp/kankocho/siryou/toukei/irikomi.html
○備考	・都道府県単位の抽出調査であるため、市区町村以下に細分化することが不可能

○医療・福祉機能

項目	内容
●指標項目	医療・福祉機能
・指標	医療施設数、病床数
・統計名等	国土数値情報 医療機関データ、各医療機関情報
・整備主体	国土交通省（国土数値情報）
・整備範囲	全国
・データ単位	施設
・整備期間、更新頻度	平成2年度、平成18年度、平成22年度、平成26年度
・データの精度	
・主なデータ項目	位置情報、診療科目 病床数等属性情報は医療機関に問い合わせが必要
・資料の形態	電子データ
・電子データのデータ形式	Shape、GML
・公開の有無（入手方法等）	国土数値情報 Web サイトで公表
・参考 URL	・国土数値情報 医療機関データ http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-P04-v2_1.html
○備考	・国土数値情報として公表される頻度・時期は、必ずしも元となる調査とは一致しない。

項目	内容
●指標項目	医療・福祉機能
・指標	福祉施設数、利用定員
・統計名等	国土数値情報 福祉施設データ、社会福祉施設名簿、各施設情報
・整備主体	国土交通省（国土数値情報）、自治体（社会福祉施設名簿）
・整備範囲	全国
・データ単位	施設
・整備期間、更新頻度	平成2年度、平成18年度、平成23年度、平成27年度
・データの精度	
・主なデータ項目	位置情報、施設種別、定員
・資料の形態	電子データ
・電子データのデータ形式	Shape、GML
・公開の有無（入手方法等）	国土数値情報 Web サイトで公表
・参考 URL	・国土数値情報 福祉施設データ http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-P14.html
○備考	・国土数値情報として公表される頻度・時期は、必ずしも元となる調査とは一致しない。

○居住機能

項目	内容
●指標項目	居住機能
・指標	人口
・統計名等	国勢調査
・整備主体	総務省統計局
・整備範囲	全国
・データ単位	基本調査区 ※基本調査区は街区もしくは道路等により明確に区切られた単位。 一般的に公開されている単位は町丁字以上。 人口・世帯数についてはメッシュデータがある。精度は調査年次による（平成22年調査は一部地域について250mメッシュデータを整備）
・整備期間、更新頻度	大正9年（1920年）より5年ごと（大規模調査と簡易調査を交互に実施）
・データの精度	悉皆調査
・主なデータ項目	人口：男女別、年齢別等、居住期間、昼夜間人口 世帯数：種類、家族類型 就業者数：産業別、職業別、従業上の地位別 住居：種類、所有、建て方 等
・資料の形態	電子データ ・e-Stat：昭和60年以降 統計書
・電子データのデータ形式	年度、公開主体、公開データによる。 （e-stat統計データ） ・Excel、テキスト （e-stat境界データ） ・Shape、GML
・公開の有無（入手方法等）	自治体が所有。一般にはe-stat等より入手。
・参考URL	・H22国勢調査 http://www.stat.go.jp/data/kokusei/2010/index.htm ・独立行政法人統計センター e-Stat http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL02100104.do?tocd=00200521 ・公益財団法人統計情報研究開発センター http://www.sinfonica.or.jp/datalist/index.html
○備考	・町丁字、メッシュデータを対象地域に適用するためには、面積按分等の処理が必要。 ・自治体を通じて調査が行われるため、自治体がデータを所持。 ・最新平成27年調査は10月に実施。

項目	内容
●指標項目	居住機能
・指標	賃貸住宅賃料
・統計名等	株式会社ネクスト HOME's「家賃相場」
・整備主体	株式会社ネクスト
・整備範囲	全国
・データ単位	駅単位
・整備期間、更新頻度	整備期間不明、週1回更新
・データの精度	掲載物件が対象。物件数が多いのは都市部
・主なデータ項目	間取り別家賃
・資料の形態	Webサイト
・電子データのデータ形式	
・公開の有無（入手方法等）	HOME'sウェブサイトから最新情報のみ閲覧可能
・参考URL	・HOME's家賃相場 http://www.homes.co.jp/chintai/price/
○備考	・民間企業データ。非掲載分の過年度データの入手については不明。

○情報発信

項目	内容
●指標項目	情報発信
・指標	国際会議場等利用者数（再掲）
・統計名等	国際会議統計
・整備主体	独立行政法人国際観光振興機構（日本政府観光局）
・整備範囲	全国
・データ単位	都市別、会場別等
・整備期間、更新頻度	毎年
・データの精度	国際会議数が年間 10 件以上の施設が対象
・主なデータ項目	開催期間、参加国数、外国人参加者数、国内参加者数
・資料の形態	電子ファイル、冊子
・電子データのデータ形式	PDF ファイル
・公開の有無（入手方法等）	2006 年以降データについては日本政府観光局 Web サイトにて公開
・参考 URL	・ 日本政府観光局 国際会議統計 http://mice.jnto.go.jp/data/meeting_statistics.php
○備考	

○国際性

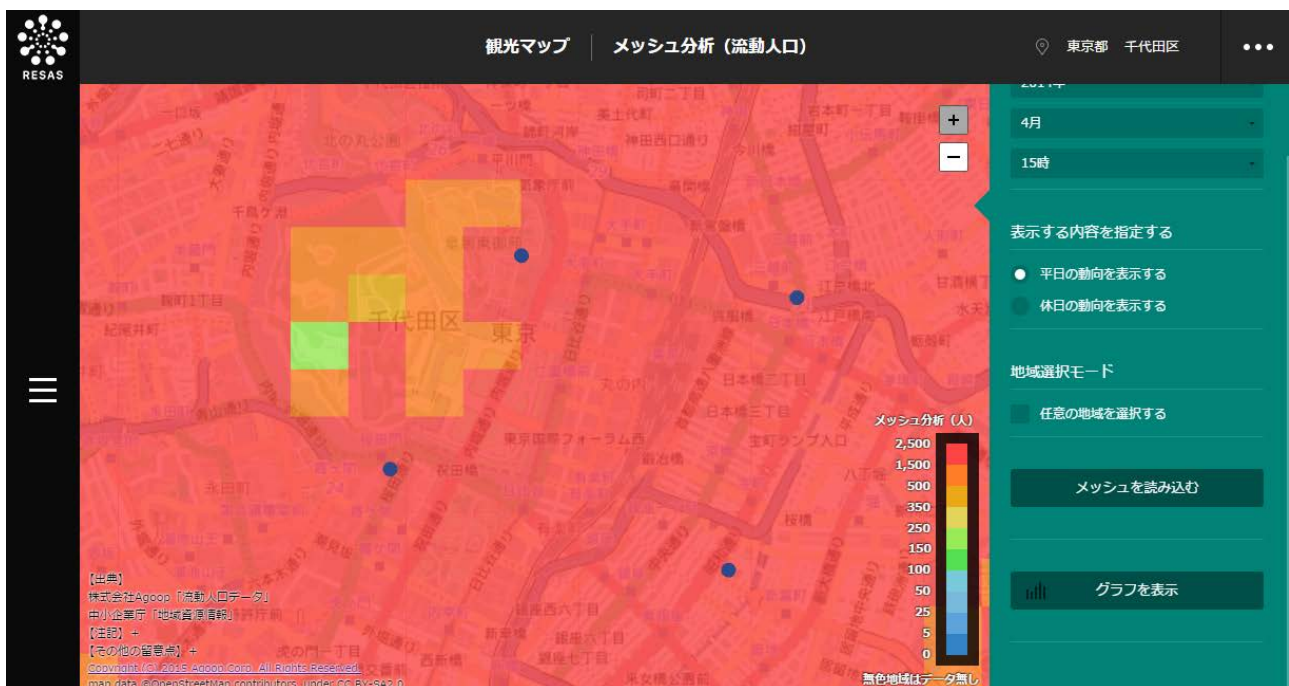
項目	内容
●指標項目	国際性
・指標	インターナショナルスクール学校数、生徒数（再掲）
・統計名等	インターナショナルスクールナビ
・整備主体	株式会社イーディーエー
・整備範囲	北海道、宮城、東京、神奈川、埼玉、群馬、愛知、静岡、大阪、京都、兵庫、奈良、広島、福岡、沖縄
・データ単位	学校
・整備期間、更新頻度	随時更新
・データの精度	登録情報のみ
・主なデータ項目	学校名、連絡先、コース、認定、学校案内、入学案内
・資料の形態	Web サイト
・電子データのデータ形式	
・公開の有無（入手方法等）	
・参考 URL	・ インターナショナルスクールナビ http://www.ins-navi.com/
○備考	

項目	内容
●指標項目	国際性
・指標	グレードホテル等宿泊施設数、ベッド数、施設のグレード
・統計名等	travelweekly
・整備主体	Northstar Travel Media, LLC
・整備範囲	全国 100 地域
・データ単位	ホテル
・整備期間、更新頻度	随時更新
・データの精度	登録情報のみ
・主なデータ項目	グレード、部屋数、宿泊料金、住所、連絡先、建築年、改修年、階数
・資料の形態	Web サイト
・電子データのデータ形式	
・公開の有無（入手方法等）	
・参考 URL	・ TRAVEL WEEKLY http://www.travelweekly.com/Hotels/Japan
○備考	・ 宿泊施設のグレード付けがされており、海外からのビジネス客等への整備水準を見ることが可能。

○歩行者交通

項目	内容
●指標項目	歩行者交通
・指標	商業地通行量（再掲）
・統計名等	商業地歩行者通行量調査 等
・整備主体	各自治体・商工会議所 等
・整備範囲	整備主体が定める範囲（主要商業エリア、主要駅等）
・データ単位	調査点
・整備期間、更新頻度	各調査による。
・データの精度	時点調査
・主なデータ項目	時間帯別、男女別、歩行・自転車別の通行者数
・資料の形態	各調査による。電子データ、調査報告書等
・電子データのデータ形式	PDF 等
・公開の有無（入手方法等）	各調査による。
・参考 URL	
○備考	<ul style="list-style-type: none"> ・統一して行われる調査ではない。自治体の補助で行われる場合が多く、通常は無料で公表 ・調査が実施されていれば、自治体が入手することは容易と思われる。

項目	内容
●指標項目	歩行者交通
・指標	流動人口等モバイル統計人口
・統計名等	Agoop「流動人口データ」 ドコモ・インサイトマーケティング「モバイル空間統計」
・整備主体	民間企業（Agoop、ドコモ・インサイトマーケティング）
・整備範囲	全国
・データ単位	250m メッシュ
・整備期間、更新頻度	不明（ドコモインサイトマーケティング） 毎月（Agoop）
・データの精度	携帯電話利用者データに基づき補正
・主なデータ項目	人口：平日・休日別、時間帯別
・資料の形態	電子データ
・電子データのデータ形式	不明
・公開の有無（入手方法等）	有償 Agoop の一部データは RESAS から入手可能。
・参考 URL	Agoop メッシュ型流動人口データ http://www.agoop.co.jp/solutions/bigdata/data_mesh_pop/ NTT ドコモ モバイル空間統計に関する情報 https://www.nttdocomo.co.jp/corporate/disclosure/mobile_spatial_statistics/ ドコモ・インサイトマーケティング http://www.dcm-im.com/service/area_marketing/mobile_spatial_statistics/
○備考	・過年度データの入手が困難。 ・一部データは RESAS から入手可能。



RESAS 利用画面イメージ（東京千代田区 2014年4月平日15:00）

○交通結節点

項目	内容
●指標項目	交通結節点
・指標	鉄道利用者数
・統計名等	都市交通年報、各鉄道事業者データ
・整備主体	一般財団法人運輸政策研究機構
・整備範囲	都市交通年報：三大都市圏 その他地域については鉄道事業者データ
・データ単位	駅
・整備期間、更新頻度	毎年
・データの精度	鉄道事業者によっては乗車客数を2倍して乗降客数を推計
・主なデータ項目	乗客数、降客数
・資料の形態	冊子（鉄道事業者データはPDF等）
・電子データのデータ形式	
・公開の有無（入手方法等）	有償 （鉄道事業者データはWebサイト等で公開）
・参考URL	一般財団法人運輸政策研究機構 http://www.jterc.or.jp/tosho/
○備考	・元データは各鉄道会社からの提供。

○環境負荷低減

項目	内容
●指標項目	環境負荷低減
・指標	CO ₂ 排出量推計
・統計名等	環境省マニュアル等による試算 「地方公共団体の事務及び事業に係る実行計画策定マニュアル及び温室効果ガス総排出量算定方法ガイドライン」 「地球温暖化対策地方公共団体実行計画（区域施策編）策定マニュアル」
・整備主体	市区町村
・整備範囲	当該自治体全域
・データ単位	市区町村
・整備期間、更新頻度	毎年
・データの精度	自治体により推計精度は異なる （マニュアルで示された按分法と積み上げ法のうち、特例市以上には積み上げ法による算出が期待されている。）
・主なデータ項目	・自治体の事務・事業に基づく排出量 ・区域内の自然的社会的条件による排出量
・資料の形態	
・電子データのデータ形式	
・公開の有無（入手方法等）	
・参考URL	環境省 地球温暖化対策地方公共団体実行計画 https://www.env.go.jp/policy/local_keikaku/index.html
○備考	・環境省などのマニュアルに基づき推計された都道府県エネルギー消費統計から按分計算により市町村の排出量を推計。または、環境自治体会議の排出量推計を利用する。

○都市緑環境

項目	内容
●指標項目	都市緑環境
・指標	緑被率
・統計名等	各自治体調査（緑の基本計画等）
・整備主体	市区町村（対象全市区町村で策定）
・整備範囲	当該自治体全域
・データ単位	市区町村
・整備期間、更新頻度	随時（自治体により異なる）
・データの精度	自治体により精度は異なる
・主なデータ項目	・樹木等賦存量
・資料の形態	自治体による
・電子データのデータ形式	GIS データ等自治体により異なる
・公開の有無（入手方法等）	自治体により整備。一般には緑の基本計画等において調査結果を公開。
・参考 URL	国土交通省 緑の基本計画 http://www.mlit.go.jp/crd/park/shisaku/ryokuchi/keikaku/index.htm
○備考	・各市区町村が任意に行っているので、頻度、公表方法等については様々。ただし、GIS によるデータで調査結果を保有している場合も多いと見られ、地域別の切り出しは、技術的には可能だが、外注が必要な場合がある。

○親水性

項目	内容
●指標項目	親水性
・指標	意識調査、親水施設利用者数調査
・統計名等	各自治体調査 （意識調査は自治体意識調査や緑の基本計画や景観計画等に併せて実施される場合がある）
・整備主体	市区町村
・整備範囲	当該自治体全域
・データ単位	市区町村
・整備期間、更新頻度	随時（自治体により異なる）
・データの精度	意識調査：アンケート調査等ならばサンプル調査 親水施設利用者数調査：施設種別によるが全数調査もしくは時点調査
・主なデータ項目	
・資料の形態	自治体による
・電子データのデータ形式	
・公開の有無（入手方法等）	自治体により整備
・参考 URL	
○備考	・各市区町村が任意に行っているので、頻度、公表方法等については様々。親水公園等の特定地域について行われることが多い。

○防災

項目	内容
●指標項目	防災
・指標	耐火建築物割合
・統計名等	都市計画基礎調査（建物利用現況）
・整備主体	都道府県（市町村）
・整備範囲	都市計画区域（場合によっては行政区域全体）
・データ単位	建築物
・整備期間、更新頻度	概ね5年間隔（ただし、自治体により異なる）
・データの精度	全数調査
・主なデータ項目	用途、階数、構造、建築面積、延床面積、耐火構造種別 （都市計画基礎調査実施要領による。自治体により異なる）
・資料の形態	電子データ、報告書
・電子データのデータ形式	GISデータ等
・公開の有無（入手方法等）	自治体が所有。 一般には多くの自治体で原則非公開。一部データを WebGIS 等を通じて公開している場合がある。
・参考 URL	・国土交通省 都市計画基礎調査実施要領の見直しについて http://www.mlit.go.jp/toshi/tosiko/kisotyouusa001.html
○備考	・対象地域のデータを抽出するためには GIS 等により抽出する必要がある。

項目	内容
●指標項目	防災
・指標	耐震建築物割合
・統計名等	各自治体調査
・整備主体	市区町村（耐震改修促進計画では都道府県の場合がある）
・整備範囲	市区町村
・データ単位	市区町村 都市計画基礎調査の建築年から区分する場合には建築物単位
・整備期間、更新頻度	随時
・データの精度	住宅・土地統計に基づく推計による場合には、元統計自体が抽出調査であるため、推計誤差が生じる。また、対象地域の性質から代表性があるとはいいがたい。
・主なデータ項目	
・資料の形態	電子データ、報告書
・電子データのデータ形式	
・公開の有無（入手方法等）	自治体もしくは都道府県が所有。
・参考 URL	・国土交通省 住宅・建築物の耐震化について https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000043.html
○備考	・各市町村が任意で行う調査。 ただし、都市計画基礎調査で建築年が特定できる場合には、新耐震基準対応・未対応は区分可能。 耐震改修促進計画で都道府県が把握している場合がある。 住宅・土地統計に基づく推計による場合には、抽出調査のため推計誤差が生じる。

項目	内容
●指標項目	防災
・指標	帰宅困難者の一時滞在施設収容人数
・統計名等	各自治体実績
・整備主体	市区町村
・整備範囲	市区町村
・データ単位	市区町村（施設単位で集計）
・整備期間、更新頻度	随時
・データの精度	
・主なデータ項目	
・資料の形態	
・電子データのデータ形式	
・公開の有無（入手方法等）	自治体が所有
・参考 URL	
○備考	・市区町村が自ら整備等を行う場合も多いので、データは入手可能と思われる。

項目	内容
●指標項目	防災
・指標	災害用備蓄量
・統計名等	各自治体実績
・整備主体	市区町村
・整備範囲	市区町村
・データ単位	市区町村（施設単位で集計）
・整備期間、更新頻度	随時
・データの精度	
・主なデータ項目	
・資料の形態	
・電子データのデータ形式	
・公開の有無（入手方法等）	自治体が所有
・参考 URL	
○備考	・市区町村が自ら整備等を行う場合も多いので、データは入手可能と思われる。

○空地・跡地利用、市街地再整備

項目	内容
●指標項目	空地・跡地利用、市街地再整備
・指標	建物用途別延床面積（再掲）
・統計名等	都市計画基礎調査（建物利用現況）
・整備主体	都道府県（市町村）
・整備範囲	都市計画区域（場合によっては行政区域全体）
・データ単位	建築物
・整備期間、更新頻度	概ね5年間隔（ただし、自治体により異なる）
・データの精度	全数調査
・主なデータ項目	用途、階数、構造、建築面積、延床面積、耐火構造種別 （都市計画基礎調査実施要領による。自治体により異なる）
・資料の形態	電子データ、報告書
・電子データのデータ形式	GISデータ等
・公開の有無（入手方法等）	自治体が所有。 一般には多くの自治体で原則非公開。一部データを WebGIS 等を通じて公開している場合がある。
・参考 URL	・国土交通省 都市計画基礎調査実施要領の見直しについて http://www.mlit.go.jp/toshi/tosiko/kisotyousa001.html
○備考	・建物用途種別は自治体によって異なる。 ・建物用途種別は建物の主用途によるため、建物の更新がされなくても建物用途が変化する場合がある。 ・対象地域のデータを抽出するためには GIS 等により抽出する必要がある。

○地価

項目	内容
●指標項目	地価
・指標	地価
・統計名等	公示地価
・整備主体	国土交通省
・整備範囲	全国
・データ単位	公示地価調査点
・整備期間、更新頻度	毎年
・データの精度	
・主なデータ項目	公示価格、標準地コード、利用現況、建物構造、駅からの距離、法規制、建蔽率、容積率
・資料の形態	電子データ
・電子データのデータ形式	Shape、JPGIS XML
・公開の有無（入手方法等）	自治体が所有 一般には国土数値情報等によって公開
・参考 URL	・国土数値情報 地価公示データ http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/jpgis/datalist/KsjTmplt-L01-v1_1.html
○備考	<ul style="list-style-type: none"> ・簡易な方法としては、緊急整備地域内または近傍の調査点を抽出し、平均を取ることにより経年変化や市内商業地平均との差をみるができる。 ・より精緻な方法としては、地域内及び近傍の調査点データを、GIS によるポロノイ分析で、地域内の地価総額を算出することも技術的には可能。ただし、自治体内では実施できず、外注が必要になり、費用が発生する可能性も大きい。

項目	内容
●指標項目	地価
・指標	地価
・統計名等	都道府県地価調査
・整備主体	都道府県
・整備範囲	全国
・データ単位	地価調査 調査点
・整備期間、更新頻度	毎年
・データの精度	
・主なデータ項目	調査価格、基準地コード、利用現況、建物構造、駅からの距離、法規制、建蔽率、容積率
・資料の形態	電子データ
・電子データのデータ形式	Shape、JPGIS XML
・公開の有無（入手方法等）	自治体が所有 一般には国土数値情報等によって公開
・参考 URL	・国土数値情報 都道府県地価調査データ http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/jpgis/datalist/KsjTmplt-L02-v1_1.html
○備考	<ul style="list-style-type: none"> ・公示地価よりも調査点が多く、臨海部等公示地価が得にくい地域では地域内またはより近傍の調査点を入手できる可能性が高い。 ・公示地価と調査時期が半年ずれており、公示地価は1月時点、都道府県地価調査は7月時点。

項目	内容
●指標項目	地価
・指標	路線価
・統計名等	路線価（相続税路線価）
・整備主体	国税庁国税局
・整備範囲	全国
・データ単位	路線
・整備期間、更新頻度	毎年
・データの精度	
・主なデータ項目	路線価格、地域地区、借地権割合
・資料の形態	台帳
・電子データのデータ形式	PDF
・公開の有無（入手方法等）	国税局が紙ベースで保有。国税庁 Web サイトにて過去 7 ヶ年分が公開。デジタル化したデータは民間企業が紙からデジタル化したものが販売されているが高価。
・参考 URL	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国税庁 路線価図・評価倍率表 http://www.rosenka.nta.go.jp/ ・ 寿精版印刷株式会社 相続税路線価データ http://www.rex-it.jp/products/rosenka.html
○備考	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地価評価の元データとしては最も密度が高いが、個々の敷地については、接道条件、土地形状等に応じて評価し直す必要がある。 ・ 元データは紙ベース。民間で一部デジタル化されているが高価。

□巻末資料

■本マニュアルの作成に当たって（検討WGについて）

本マニュアルの作成に当たっては、評価手法の確立に向けて「都市再生の推進に係る有識者ボード」のもとに下記の委員で構成されるワーキンググループを設置し検討を行った。

（委員）

浅見 泰司（東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻教授）＜座長＞

谷口 守（筑波大学システム情報系社会工学域教授）

中川 雅之（日本大学経済学部教授）

村木 美貴（千葉大学大学院工学研究科建築・都市科学専攻教授）

（開催日）

第1回：平成27年10月29日 第2回：平成27年12月7日 第3回：平成28年2月23日

都市再生の推進に係る有識者ボード 都市再生緊急整備地域の評価手法検討ワーキンググループ 設置要綱

（設置）

1. 都市再生の推進に係る有識者ボードの下に、都市再生緊急整備地域の評価手法検討ワーキンググループ（以下「評価手法検討WG」という。）を置く。

（任務）

2. 評価手法検討WGは、都市再生の推進に係る有識者ボード設置要綱に基づき、現在指定している都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域における都市開発事業等の進捗状況や整備効果等の評価手法に関する事項について調査・検討を行い、都市再生の推進に係る有識者ボードに助言することを任務とする。

（構成）

3. （1）評価手法検討WGは、学識経験者等のメンバー10人以内で構成する。
（2）座長は構成員が互選し、座長代理は座長が必要に応じて指名する。

（招集）

4. 評価手法検討WGの会議は、座長が招集する。

（会議の開催）

5. 評価手法検討WGは、構成員の3分の1以上が出席しなければ、会議を開くことができない。ただし、座長は、やむを得ない理由により会議を開く余裕のない場合においては、事案の概要を記載した書面を評価手法検討WG構成員に送付し、その意見を徴することをもって、会議に代えることができる。

（議事の公開）

6. 評価手法検討WGの会議は公開する。ただし、座長が公開することにより支障があると認める場合には、非公開とすることができる。また、議事要旨を作成し、評価手法検討WGの会議の終了後速やかに公開する。

（庶務）

7. 評価手法検討WGの庶務は、内閣官房において処理する。

（雑則）

8. この要綱に定めるもののほか、評価手法検討WGの議事及び運営に関し必要な事項は、座長が定める。

（附則）

この要綱は、平成27年10月29日から施行する。

■改訂履歴

版数	発行月	改訂内容
第1版	平成28年9月	初版発行
第2版	令和2年10月	時点更新 地域指定解除に伴う特別の措置の取扱い（事例）を記載