

都市再生緊急整備地域
モニタリングマニュアル

令和8年3月改定版

内閣府地方創生推進事務局

I. はじめに	2
II. 目的	3
III. 運用	4
IV. 実施要領	5
1. 運用方針	5
1) 活用方法の設定	5
2) 指標の設定	5
3) 目標値の設定	10
4) データの収集	11
5) 指標の実績値計算	12
6) データの分析・評価	14
7) 取組の改善	15
8) その他	16
2. モニタリングシートの作成方法	17
1) 様式1_地域整備方針対応項目一覧シート	18
2) 様式2_都市再生モニタリングシート	19
3) 様式3_バックデータシート	33

I. はじめに

令和2年12月から令和3年6月にかけて開催した「都市再生有識者懇談会」において、新型コロナウイルス感染症の拡大による都市への影響や働き方・住まい方等の変化とあわせて、都市再生等の状況やこれら変化への対応について議論を行い、都市再生の取組の方向性等についてとりまとめを行った。

その中で、効果的なデータの活用が重点事項として挙げられ、都市再生の推進に当たっては、データに基づいて適切な判断を行うことが重要であり、その際、人口や地価等の静的な数値データだけでなく、人流や消費活動等、いわば「都市活動」を量的・質的にリアルに表す動的なデータや環境、安全、エネルギー等の都市基盤に関するデータなどをベースに、都市再生のPDCAサイクルを確立することの必要性が提言された。

この提言を受け、令和3年8月から令和4年3月にかけて開催した「都市再生の推進に係る有識者ボード 都市再生におけるデータ活用推進ワーキンググループ」において、都市再生本部が原則5年に1回実施す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（以下、「指定地域」という。）の評価に加え、各地方公共団体がより高頻度で継続的な都市再生の進捗状況の確認や効果検証等のモニタリングを行うこととし、その考え方を整理した「都市再生緊急整備地域モニタリングマニュアル（案）（令和4年3月）」を策定した。

さらに、令和4年10月には「都市再生基本方針」が一部変更（閣議決定）され、都市再生に関する施策の基本的方針として、モニタリングの導入が明確化された。

令和4年度以降、各地方公共団体においてモニタリングを実施するとともに、令和6年11月には、内閣府から各地方公共団体に対してモニタリングに関するアンケート調査を実施し、モニタリングに係る課題等について整理を行った。この課題等を踏まえ、令和7年1月から令和8年1月にかけて開催した「モニタリングマニュアル改定ワーキンググループ」において、モニタリングの運用の見直し及びモニタリングマニュアル（案）の改定を行った。具体的には、①モニタリング目的の明確化、②各作業段階の具体的な実施手順を明記、③各作業段階で複数の選択肢を例として示す、④事例を充実させる、⑤地方公共団体間で情報交換等が可能な場を設けるといった観点を考慮し、内容を見直している。

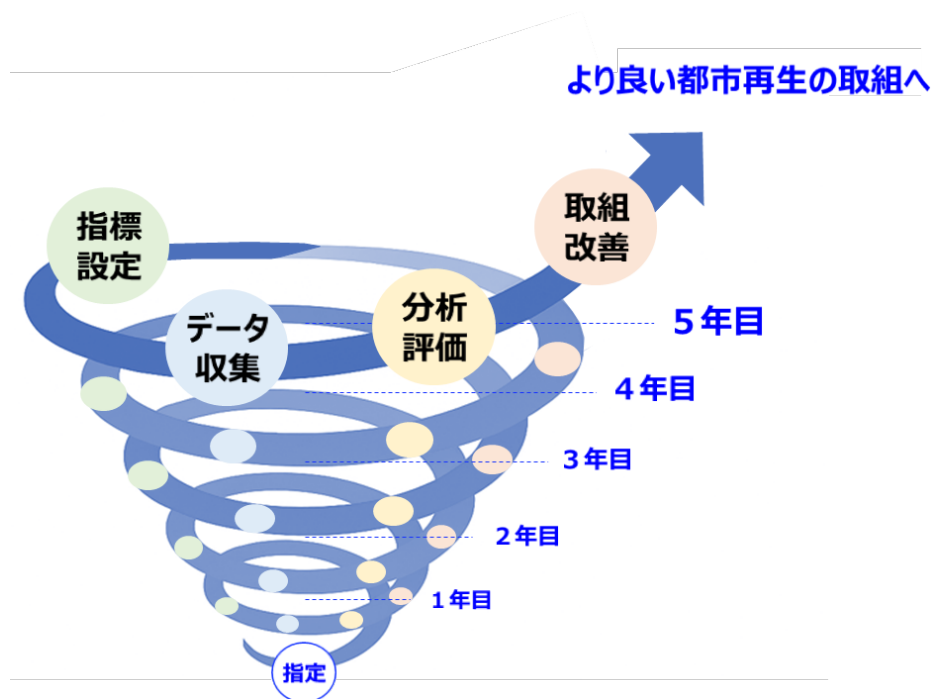
なお、本マニュアルは、上述のとおり各地方公共団体等の意見を踏まえた内容としているが、新たに利活用可能なデータ及び分析手法等がモニタリングに有効であると考えられる場合は、各地方公共団体において創意工夫を凝らしたデータの収集・分析等によるモニタリングを実施してもよい。

II. 目的

モニタリングの目的は、各地方公共団体がデータを利活用しながら、都市再生の進捗の良し悪しを自主的に把握するとともに、適切かつ可能なタイミングで施策への反映を行い、柔軟かつ機動的に都市再生を進めていくことである。そのため、良い結果だけに拘らず、進捗が良くなかった指標についても、その結果を踏まえて、今後どのように対応していくかモニタリングを通じて判断していくことが求められる。

また、地方公共団体によっては、モニタリングにより把握された都市再生の進捗状況や効果を示すデータを、予算確保や都市再生の進捗状況共有などの庁内利用、都市再生の進捗状況や効果に関する市民説明や民間開発事業者からの投資等に向けた対外的なプロモーション等を目的として活用することも期待される。

<モニタリングを活用した都市再生のプロセス>

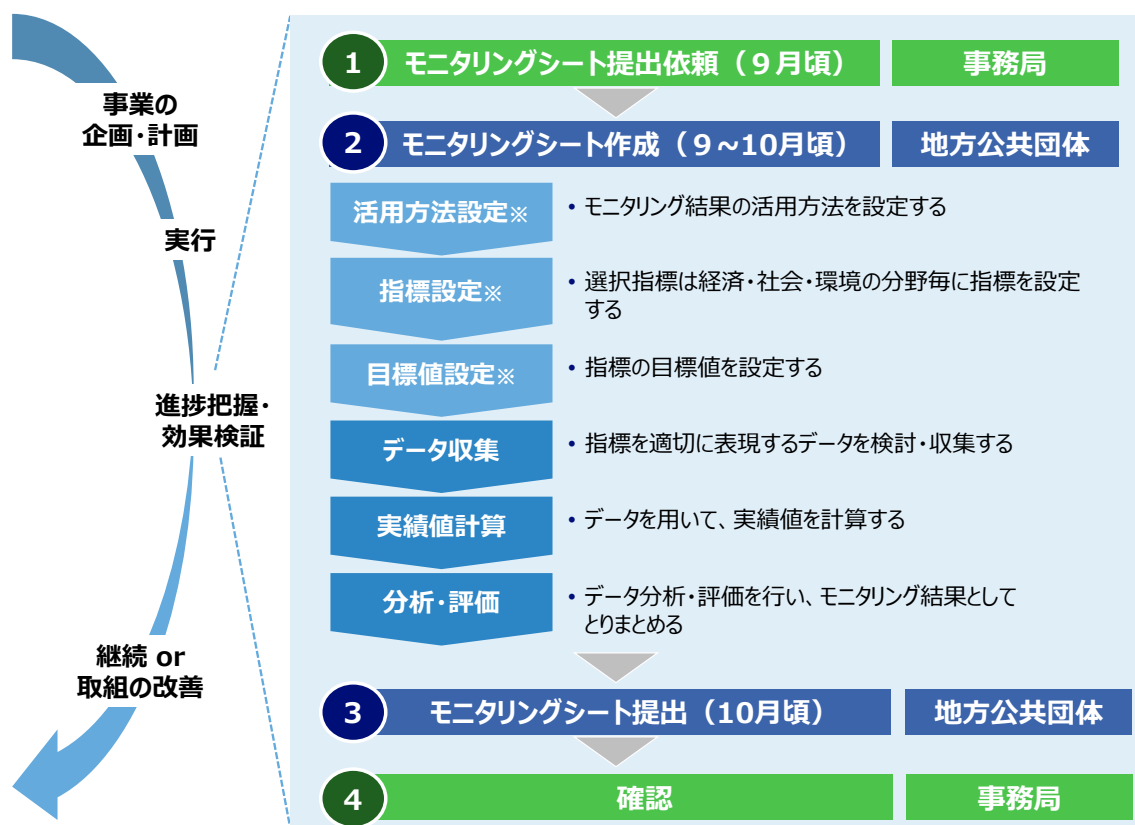


III. 運用

各地方公共団体は、指定地域について継続的にモニタリングを実施し、その結果を年に1回の頻度で都市再生本部事務局（以下、「事務局」という。）へ報告する。

また、事務局は各地方公共団体から提出されたモニタリングシートの実施状況を確認し、必要に応じてフォローを実施する。

＜モニタリングの流れ＞



※モニタリング2年目以降は省略可能

IV. 実施要領

1. 運用方針

1) 活用方法の設定

モニタリングにより把握されたデータについては、都市再生の進捗状況の確認や効果検証等に用いるほか、地方公共団体にとって有効な活用方法を設定することを推奨する。例として、次のようなケースが想定される。

＜活用方法（例）＞

A) 庁内利用	予算確保や都市再生の進捗状況共有、新たな施策立案などの庁内説明の際にモニタリング結果をエビデンスとして活用する。
B) 市民説明	市民に対する都市再生の進捗状況や効果の公表時に、モニタリング結果を活用する。
C) 対外的なプロモーション	民間開発事業者からの投資、企業や人材の誘致に向け、地域のポテンシャル、都市再生の進捗状況や効果を説明する際に活用する。
D) その他	上記以外に、地方公共団体が有効と判断する場合は、積極的にモニタリング結果を活用する。

2) 指標の設定

（共通指標と選択指標）

モニタリングは、「共通指標」と「選択指標」を用いて行うこととする。指定地域における都市再生の効果は、人口等の基礎的な「共通指標」に加え、地域整備方針に示された各指定地域の特性に沿って設定された「選択指標」により把握する。

＜指標分類の定義＞

A) 共通指標	<p>全ての指定地域において共通で設定され、総合的に都市再生の進捗状況を把握するための指標</p> <p>ア) 「都市再生緊急整備地域における効果把握」の共通指標：</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 人口 ② 世帯数 ③ 地価 <p>イ) 「特定都市再生緊急整備地域における効果把握」の共通指標：</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 (単位面積あたりの従業者数、事業所数) ③ 経済活動の活発さ (単位面積当たりのGRP)
B) 選択指標	指定地域の地域整備方針に応じて設定し、共通指標では捉えきれない地域の特性や効果を補完するための指標

(選択指標の分野)

選択指標については、経済・社会・環境の分野ごとに、原則1つ以上の指標を設定する。

<指標分野の定義>

A) <u>経済面</u> の指標	創造的な都市経済の実現に関わるもの（不動産、生産活動、宿泊・観光、賑わい等）
B) <u>社会面</u> の指標	安全で質の高い多様性のある市民生活の実現に関わるもの（生活、交通、医療・福祉、文化・芸術、教育、防災・防犯、景観等）
C) <u>環境面</u> の指標	持続可能な都市活動の実現に関わるもの（脱炭素、緑化等）

(地域整備方針に基づいた指標の設定)

指標の設定に当たっては、指定地域の地域整備方針に基づいて、その進捗状況や効果検証等に必要な指標を設定する。

指標を検討する際は、地域整備方針及び取組内容（アウトプット）、取組効果（中間アウトカム及び最終アウトカム）を整理したロジックモデルを作成することが推奨される。

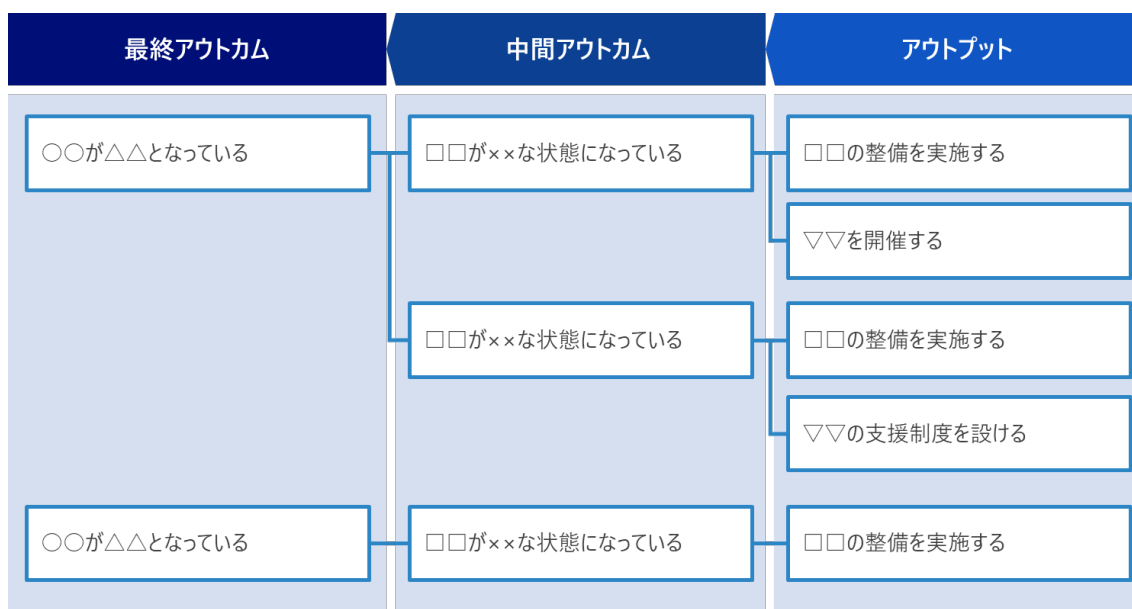
なお、地域整備方針に経済・社会・環境いずれかの分野に該当する取組がない場合は、当該分野の指標が設定できない理由をモニタリングシートに明記する。

(ロジックモデルの活用)

指定地域で最終的に実現を目指したい効果に対し、その実現までの道筋を体系的に整理した上で、指標設定を行うことが有効である。このため、指標の検討及び設定を行うための準備作業として、ロジックモデルの作成を推奨する。ロジックモデルの作成方法や要点については、『解説・事例集』の解説を参照されたい。

＜ロジックモデル＞

<p>ロジックモデルとは</p>	<p>モニタリング対象とする指定地域の「整備の目標」及び「地域整備方針に関する事項」について、それらを表す指標の因果関係を体系化し、論理的かつ段階的なつながりがあるかを確認、検証することで、都市再生の効果を測るための指標を検討するためのツールである。</p>
<p>ロジックモデル作成のメリット</p>	<p>地域整備方針とその関連施策、効果の関係性について、論理的整合性を検証し、関係者間で共有できる（合意形成が図られる）。 加えて、担当者交代時でも、地域整備方針とその関連施策、効果の関係性の全体像を理解し、適切に指標や施策への反映ができる。</p>



(モニタリングエリア)

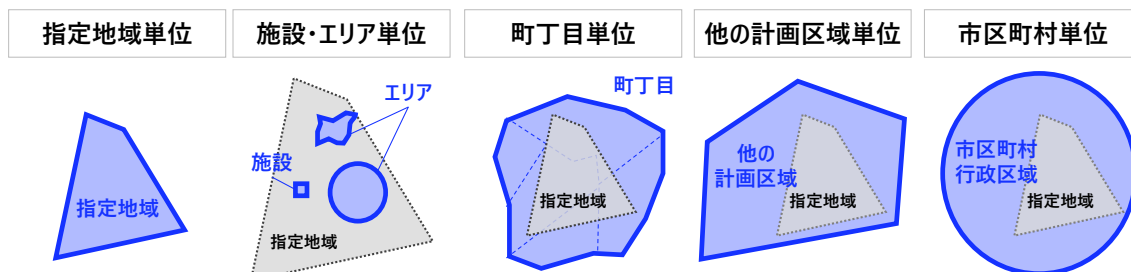
モニタリングエリアは、指定地域に限定することなく、都市再生の進捗状況や効果が概ね確認できる適当な範囲で設定する。また、都市再生の効果は指定地域内だけに留まるものではないことから、周辺地域への波及効果や影響なども踏まえたモニタリングエリアを設定することも考えられる。例として、次のようなエリア設定が想定される。

＜エリア単位（例）＞

- A) 指定地域単位
- B) 施設・エリア単位（例：特定の公共公益施設、特定のまちづくり及びエリアマネジメント構想のエリア、駅から徒歩15分圏のエリア等）
- C) 町丁目単位
- D) 他の計画区域単位（例：都市計画区域、中心市街地活性化基本計画で定める区域、立

地適正化計画で定める区域等)

E) 市区町村単位



(対象とする期間)

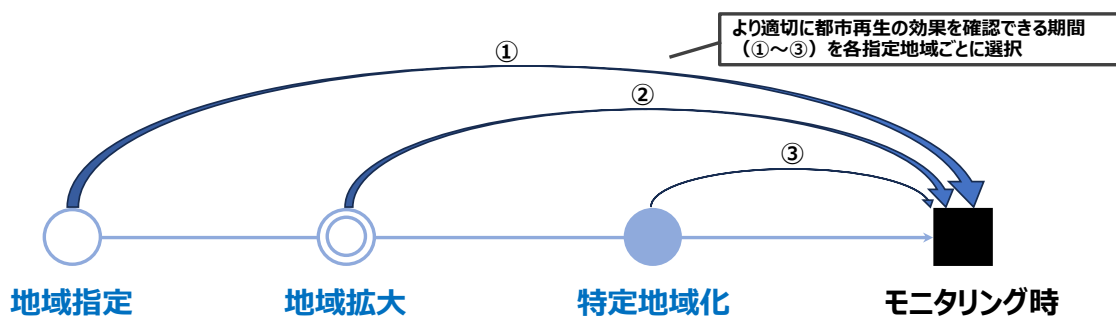
モニタリングシートでは、可能な限り経年変化による把握を行うため、以下2種類の期間について、モニタリングを行うものとする。

A) 指定時の1年間

地域指定による都市再生の効果を適切に把握するため、指定時の数値を確認することとする。ただし、より適切に都市再生の効果を把握できる場合、地域拡大や特定都市再生緊急整備地域指定をした年度を指定時としてもよい。

指定時のデータ取得が難しい場合、なるべく指定時に近い時期のデータを記載すること。

<指定時の考え方のイメージ>



B) 直近までの5年間

直近のデータについては、最新のデータを取得し、モニタリングを行うことを推奨する。

したがって、更新頻度が1年以内の指標を選択することが望ましいが、更新頻度が1年を超える指標も必要に応じて選択する場合がある。ただし、このように設定した指標の更新頻度が1年を超えており、実績値の更新ができない場合でも、「モニタリングの結果に関する考察」として、「実績値に影響し得る今後の取組予定や変化状況」等について適宜確認

し、毎年結果報告を行うこととする。

直近5年間より前の数値データがある場合、より長期スパンで都市再生の進捗状況や効果を把握できるよう、[様式3_バックデータシート]に記録管理することが推奨される。

(指標の設定理由)

指標設定の意図を可視化するとともに、モニタリングで考察及び検証すべき観点が明確になるよう、[様式2_都市再生モニタリングシート]においては、選択指標ごとに以下2つの観点から指標の設定理由を明記する。

<指標の設定理由>

- | |
|-----------------------|
| A) 当該指標が対応する地域整備方針の項目 |
| B) 当該指標の設定理由に関する説明 |

(指標の見直し)

下記条件に従い、必要に応じて選択指標の見直し(変更・集約・追加・廃止)を行うこととする。

<指標の見直し条件>

- | |
|--|
| A) 地域整備方針に基づく施策・取組の進捗状況等に応じ、より適切に進捗状況や効果、課題等を把握するための指標が考えられる場合に見直すこと |
| B) 指標の見直しを行った場合、指標の見直し(変更・集約・追加・廃止)理由は、[様式2_都市再生モニタリングシート]に明記すること |

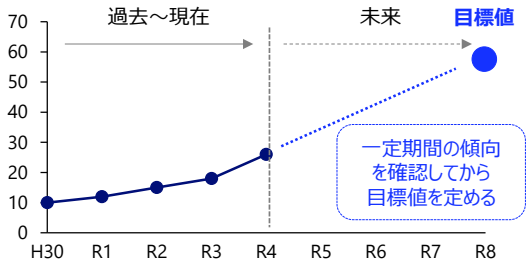
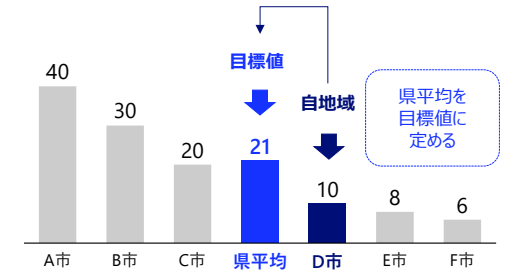
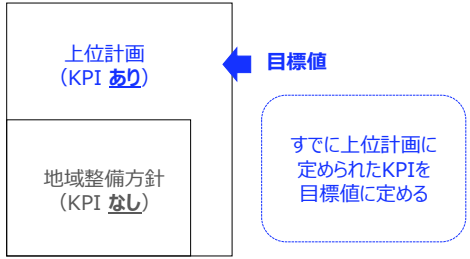
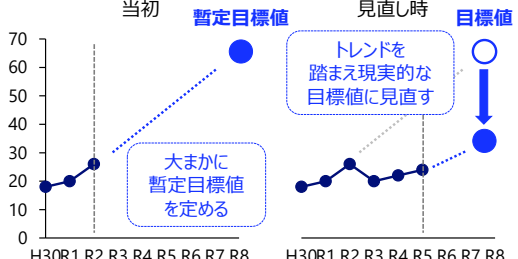
<指標の見直しが行われるケース(例)>

	① 地域整備方針に基づく取組ステージに変化が生じた場合	② 地域整備方針で重視したい取組に変化が生じた場合
見直し前の指標	<p>整備段階の指標</p> <p>【指標1】道路及び歩道の整備延長 【指標2】域内の公園緑地面積 等</p>	<p>通行量増加を重視した指標</p> <p>【指標1】歩行者通行人数 等</p>
見直し後の指標	<p style="text-align: center;">↓ 廃止&追加</p> <p>効果発現段階の指標</p> <p>【指標1】歩行者通行量 【指標2】道路渋滞時間 【指標3】住民満足度 等</p>	<p style="text-align: center;">↓ 変更&追加</p> <p>活動量増加を重視した指標</p> <p>【指標1】歩行者滞在人数 【指標2】域内店舗の売上販売額 等</p>

3) 目標値の設定

都市再生の進捗状況や効果検証等を確実にを行うため、指標の目標値を設定する。例として、次のような目標値の設定方法が想定される。

< 目標値の設定方法（例） >

<p>① トレンドによる目標値の設定</p>	<p>② 他地方公共団体との比較による目標値の設定</p>
<p>目標値を設定する当初において、過去のトレンドからモニタリングエリアの一定の傾向を確認し、目標値を設定</p> 	<p>都道府県内の平均や類似する地方公共団体との比較に基づき、目標値を設定</p> 
<p>③ 地方公共団体における上位計画等のKPIを活用した目標値の設定</p>	<p>④ 暫定目標値を活用した設定</p>
<p>地域整備方針に特化した目標値を設定することが困難であり、地域整備方針と地方公共団体が策定した上位計画等の親和性が高い場合には、策定済みの上位計画等で設定しているKPIを目標値として設定</p> 	<p>十分なトレンドがない場合など、最初は大まかに暫定目標値を設定し、一定期間の数値推移（トレンド）を踏まえ、目標値の見直しを実施</p> 

4) データの収集

設定した指標の実績値を算出するため、活用可能なデータについては、広く検討を行い、指標を適切に表現するデータを検討・収集することが望ましい。

収集及び活用可能なデータとしては、下記が想定される。

<活用可能なデータ（例）>

A) 政府統計データ	国の各府省、地方公共団体及び行政機関等の算出・公表している統計データが利用可能である。具体的には、国勢調査、経済センサス、住宅・土地統計調査、商業統計、土地取引価格情報等が想定される。
B) 地方公共団体が保有するデータ	地方公共団体（都道府県及び市区町村）が、関連条例及び要綱、行政的事務処理の過程で収集・生成し、行政目的で保有しているデータ（行政記録情報等）が利用可能である。具体的には、住民基本台帳、固定資産税台帳、建築確認台帳及び地方公共団体の独自調査に基づき作成した統計から取得可能なデータを利用することが想定される。
C) 民間事業者が提供するデータ	民間事業者が独自に収集・加工したデータが利用可能である。具体的には、携帯端末位置情報に基づく人流統計データ、クレジットカード会社の消費データ、POS データ（商品販売・売上データ）、SNS データ等の取得が想定される。

指標への活用が想定されるデータ並びにそのデータソースの詳細については、『解説・事例集』を参照されたい。

5) 指標の実績値計算

収集したデータを用いて、指標の実績値を計算する。実績値の計算に当たっては、収集したデータのままで、必ずしも指定地域の範囲と合致していないものも存在するため、面積や人口等での按分等が想定される。データの範囲とモニタリングしたい地域の範囲（基本的には指定地域を想定するが、指標によってはその他地域等も考えられる。）が合致していない場合のデータの集計方法としては下記の方法が考えられる。

具体的なデータ集計方法については、『解説・事例集』のうち「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」を参照されたい。

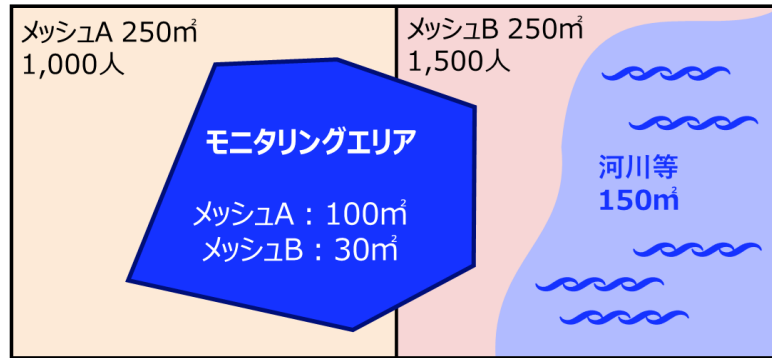
<データ集計方法（例）>

A) 地理情報システム（GIS）を用いた面積按分	<ol style="list-style-type: none">① 政府統計の総合窓口（e-Stat）より町丁・字の境域データをダウンロード② GIS上で指定地域の境界を示す範囲（ポリゴン）を作成③ ①と②をGIS上で重ね合わせ、町丁・字のポリゴンごとに指定地域内外の面積按分率を計算④ ③を利用したいデータに乗じて指定地域内のデータを集計
B) 面積の合計値を用いた面積按分	<ol style="list-style-type: none">① データの範囲（市区町村、特定の町丁目の範囲等）の面積の合計を計算② 指定地域の面積の合計を計算③ ②を①で割り、面積按分率を計算④ ③を利用したいデータに乗じて指定地域内のデータを集計

指標によっては、商業系指標（事業所数等）は商業系の建物床面積による按分、人口系指標（人口、世帯数等）は住宅系の建物床面積による按分を行うことで、より精緻な実績値計算を行うことが可能である。

また、指定地域の中に大規模な公園や河川、空地等がある場合、あるいはタワーマンションや戸建て住宅が偏在する場合等には、これらの状況を織り込みながら、集計結果の解釈を行うことに留意する。

<河川等を除いた面積按分（例）>



<面積の合計値を用いた面積按分>

メッシュA該当部分 $1,000/250 \times 100 = 400$ 人
メッシュB該当部分 $1,500/250 \times 30 = 180$ 人
∴エリア人口 $400 + 180 = 580$ 人

<河川等の面積を除いた面積の合計値を用いた面積按分>

メッシュBは河川面積を除くと100m²になるため
メッシュB該当部分 $1,500/100 \times 30 = 450$ 人
∴エリア人口 $400 + 450 = 850$ 人

6) データの分析・評価

各指標の実績値を算出した後、それら実績値のデータ分析・評価を行い、モニタリングの結果としてとりまとめる。具体的には、都市再生の進捗状況について「事業・取組の効果」として整理し、今後の「取組の改善」に活かせるようにする。

(事業・取組の効果)

事業・取組の効果は、「定量的な効果発現状況（及びその理由）」と「定性的な効果発現状況（及びその理由）」について、これまでの都市再生の効果と、今後の効果が期待できる地域であることを確認するため、それぞれ以下に示す観点を盛り込みながら、考察を行うこととする。

<事業・取組の効果の考察観点>

A) 定量的な効果発現状況（及びその理由） ・ 「共通指標」や「選択指標」について、定量的に算出した実績値を用いて、都市再生の事業・取組による効果発現状況とその理由について考察する。	
視点① 目標値に対する 実績値の達成状況	当初設定した目標値に対して、実績値が順調に推移しているかを確認する。
視点② 実績値の変化と その変化に影響を 与えた取組の進捗や 環境要因	直近までの実績値の経年推移を確認し、実績値の変化に影響を与えたと考えられる取組の進捗状況や環境要因について考察する。
視点③ 実績値に影響し得る 今後の取組予定や 変化状況	実績値の変化に影響を与えると見られる今後の取組予定や変化状況について考察し、実施予定の都市再生の事業・取組等の進捗により、地域において変化が期待されるかどうか（及びどのような変化が想定されるか）を確認する。
B) 定性的な効果発現状況（及びその理由） ・ 定量的に算出した実績値とは別に、定量的に表現できない定性的な効果が発現している場合は、それらの事業・取組状況についても参考として確認する。	
視点④ その他取組の進捗と それにより発現した 効果	都市再生の事業・取組の進捗により、定性的な効果として発現しているものについて、その効果の発現状況とその理由について考察する。

7) 取組の改善

モニタリング結果に関する考察として、とりまとめた「事業・取組の効果」を踏まえ、「課題及び対応の方向性」を整理し、庁内の関係部署及び庁外の関係主体（民間事業者等）と連携しながら、都市再生の事業・取組を改善し、推進する。

（課題及び対応の方向性）

都市再生にかかる「事業・取組の効果」の考察結果を踏まえ、今後指定地域において取り組むべき課題や、事業・取組の対応の方向性（必要に応じて改善・継続等）について考察する。考察においては、可能な限り「誰」が「いつ」「どのような」取組を今後実施していくのかについて、具体的に確認することが望ましい。

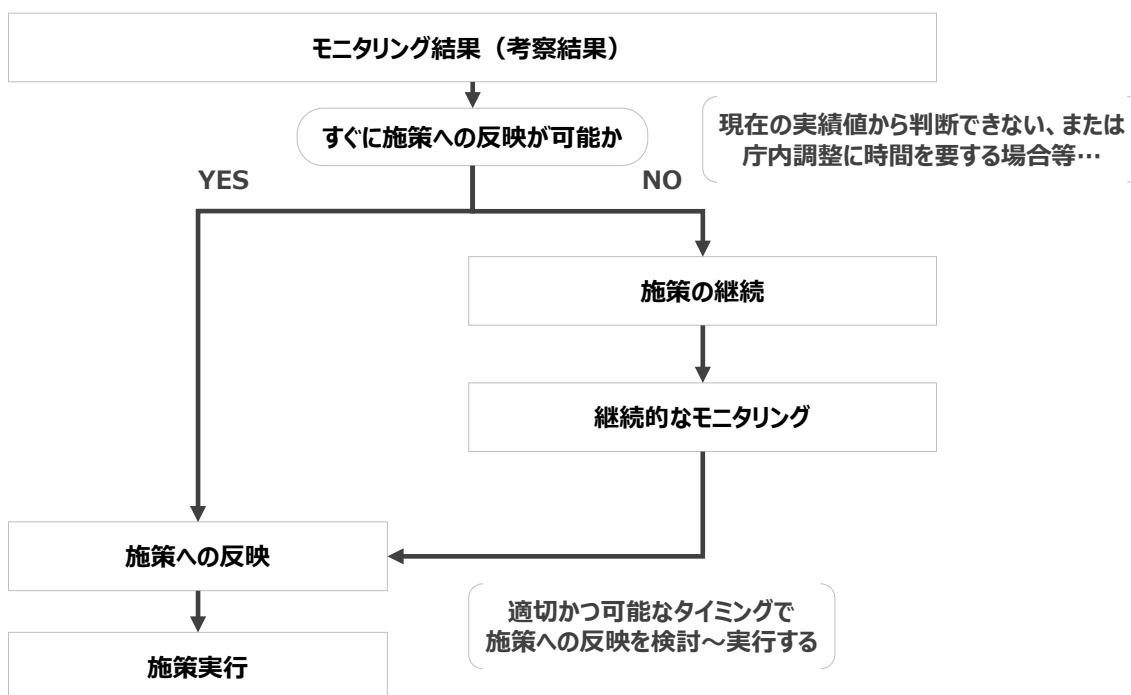
考察結果を踏まえた指定地域で取り組む施策への反映は、各指定地域が考える適切かつ可能なタイミングで実施するものとする。例えば、下記に示すケースに該当する場合、直ぐに次年度以降の施策を変更する必要はなく、既存の施策を継続しながら、引き続きモニタリングを続けることが想定される。

<次年度以降の施策変更にすぐ反映しなくてもよいケース>

- A) 現時点で把握している実績値のみでは、施策判断が難しい場合
- B) 庁内調整に時間を要するため、次年度からの施策実行に移行できない場合

ただし、施策を変更せず、既存施策を継続すると判断した場合には、継続的かつ適切に状況や傾向を分析把握するために必要な取組は実施することとする。

<対応の方向性の検討イメージ>



8) その他

モニタリングの高度化やまちづくりに係る新たな気づきの獲得につなげ、更なる都市再生を推進するため、事務局から事前に共有可否を確認した上で、他の地方公共団体にモニタリングシートを共有するほか、好事例として『解説・事例集』に追加する。また、前述の考え方に加えて、地方公共団体間の横の繋がりを形成し、情報交換等を気軽に行えるよう、必要に応じて交流会等を開催する。

なお、提出されたモニタリングシートは、地方公共団体と調整した上で、事務局が公表する可能性がある。

モニタリングの実施に関して、不明点や疑問点がある場合は、モニタリングシートの提出依頼期間中に限らず、事務局に問い合わせること。

2. モニタリングシートの作成方法

モニタリングシートは、以下4種類の様式により構成され、これらの様式を活用して地方公共団体におけるモニタリングを実施するものとする。

[様式1_地域整備方針対応項目一覧シート]

[様式2_都市再生モニタリングシート]

[様式3_バックデータシート]

[様式4 (任意)_ロジックモデルシート]

[様式1][様式2][様式3]は、1年に1回モニタリング結果を記入の上、事務局に提出・報告することを必須とする。[様式3]については、[様式2]に記入する『直近の取組事項・動向』や各『指標』の『実績値』が、同様式に収まりきらない場合、古いデータを記録・保存するものとして使用するものである。[様式3]に記入すべきデータがない場合には、同様式の提出・報告は不要とする。

各様式の作成の順番としては、[様式1]⇒[様式4]⇒[様式2]⇒[様式3]の順に作成することが推奨されるが、各自使いやすい順序で作成してもよい。

本マニュアルでは、[様式1][様式2][様式3]について、モニタリングシートの作成方法を解説する。[様式4]を用いたロジックモデルの作成方法については、『解説・事例集』を参照すること。[様式4]のロジックモデルシートの作成は任意であるが、作成された場合には、必須様式と一緒に提出・報告することが望ましい。また、[様式4]は任意様式のため、必ずしも当該様式の枠組通りに使用する必要はなく、各自の使いやすいように加工等しても問題ない。

1) 様式1_地域整備方針対応項目一覧シート

[様式1_地域整備方針対応項目一覧シート] は、モニタリング対象とする指定地域の『整備の目標』『地域整備方針に関する事項』を確認し、[様式2_都市再生モニタリングシート] で設定された『指標』との対応関係を明確にしなが、モニタリングできるようにするための様式である。

なお、『地域整備方針に関する事項』は下記3つの事項を指す。

- A) 都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項
- B) 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
- C) 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

〔整備の目標〕〔地域整備方針に関する事項〕

整備の目標		地域整備方針に関する事項					
		都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	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	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			
記号		記号	記号	記号			
目1	緑豊かで潤いのある都市環境や、防災環境都市としての都市個性を基盤として、その質を高めながら都心の機能強化を図り、持続的な活力の増進につなげることを目指す	都1	〇〇市にふさわしい高次な業務機能を誘導し、それらを支えるアメニティを高めるため、商業交流・宿泊機能を強化	公1	都心の回遊性と都心へのアクセシビリティの向上を図るため、歩行者や自転車等が快適に移動できる道路空間の整備を推進	緊1	建築物の低層部へ賑わいを創出する商業・サービス機能の導入や立地特性に応じたオープンスペースの確保により、回遊性が高く魅力的な都市空間の形成を推進
		都2	魅力ある緑空間を創出する等、環境に配慮した建築物の整備を促進	公2	新たな魅力や賑わいを創出するため、道路の再構築等で生み出された空間とその周辺の空間が一体となったウォークアブルな都市空間の形成を推進	緊2	緑の多機能性を活かした緑空間を創出し、賑わいや憩い、安らぎを生み出す豊かな都市空間の形成を推進
		都3	備蓄倉庫の設置、一時滞在施設・場所の確保による帰宅困難者対策等、耐震性が高く防災性に優れ、大規模災害にも対応できる建築物の整備を促進	公3	防災性が高く、都市景観に優れた街並みを形成するため、無電柱化を推進	緊3	
		都4	建築物の整備・更新に併せ、歩行空間や緑空間等のオープンスペースの創出や、敷地周辺の無電柱化を図り、ゆとりのある居心地の良い空間の形成を推進	公4		緊4	
		都5		公5		緊5	

- 『整備の目標』及び『地域整備方針に関する事項』は、現行の地域整備方針に記載されている内容（具体的には：「〇…」と記載されている箇所）ごとに分けて複写する。
- 『整備の目標』及び『地域整備方針に関する事項』の各項目については、『記号』を記入する。この『記号』は、後ほど[様式2_都市再生モニタリングシート]で記入す

る『地域整備方針対応項目』の記入において紐づけに利用する。

- 『整備の目標』及び『地域整備方針に関する事項』の数・文章量に応じて、適宜行を増やして記入することとする。

2) 様式2_都市再生モニタリングシート

[様式2_都市再生モニタリングシート]は、『指標』や『目標値』の設定から『実績値』の確認、データの分析・評価、そして『事業・取組の効果』や『課題及び対応の方向性』について考察を行うための様式である。

本項では、[様式2]の作成手順に従い、同様式の主な記入事項について記入方法を解説する。

① 情報開示可否の設定

〔本様式の情報開示可否〕

本様式の情報開示可否	
------------	--

- プルダウンから「共有可」「一部共有可」「共有不可」のいずれかを選択する。
- 「一部共有可」を選択の場合は、本様式内の「共有不可」のセルを「**赤色**」で塗りつぶすこと。

② 活用方法の設定

〔活用方法〕

	活用方法	詳細（任意）
<input type="checkbox"/>	庁内利用（予算確保や都市再生の進捗状況共有、新たな施策立案等）	
<input type="checkbox"/>	市民説明（都市再生の進捗状況や効果の公表等）	
<input type="checkbox"/>	対外的なプロモーション（投資、企業や人材誘致に向け、地域のポテンシャル、都市再生の進捗状況や効果の説明等）	
<input type="checkbox"/>	その他（※右欄に活用方法を具体的に記載ください）	

- モニタリング結果の活用方法で該当するもの全てにチェック（）を入力する。
 - 『**庁内利用**』：予算確保や都市再生の進捗状況共有、新たな施策立案などの庁内説明の際にモニタリング結果をエビデンスとして活用する。
 - 『**市民説明**』：市民に対する都市再生の進捗状況や効果の公表時に、モニタリング結果を活用する。
 - 『**対外的プロモーション**』：民間開発事業者からの投資、企業や人材の誘致に向け、地域のポテンシャル、都市再生の進捗状況や効果を説明する際に活用する。
 - 『**その他**』：上記以外の活用方法も想定する。『その他』を選択した場合は、具体

的な活用方法を『詳細（任意）』に記入する。

③ 直近の取組事項・動向

〔直近の取組事項・動向〕

項目	取組事項・動向の詳細
直近の取組事項・動向	<ul style="list-style-type: none"> ・昨年度に駅前の〇〇や〇〇の再開発事業が完了した。これを踏まえ、今年度（令和〇年度）は駅前の再開発事業で整備された施設の利用促進を図るべく、株式会社まちづくり〇〇や〇〇商店街振興組合等の地域のまちづくり団体と連携し、ソフト事業の展開に向けた検討・準備を行っている。 具体的には、再開発施設や商店街が一体となって共同で実施するまちなかの回遊性を高めるための〇〇イベントの開催を企画検討している。また、再開発の効果を検証するため、周辺街区の人流調査を今年度〇月に実施する予定である。 ・指定地域内の〇〇街区では、〇〇市街地再開発組合が組成され、新たに再開発事業の検討が始まる。〇〇市の地域ビジョンと適合した再開発とするとともに、再開発に当たって活用可能な行政支援策につき助言するため、組合関係者と協議会を組成し、再開発事業の支援を行う。

- 直近に実施している（または予定している）取組事項や動向（指定地域に関連する動きやトピックス等）について、過年度からの経緯も踏まえながら記述する。

④ モニタリング指標の分析

ア) 共通指標

〔指標〕〔データソース（集計方法）〕〔範囲〕〔更新頻度〕－全ての都市再生緊急整備地域

項目	指標	データソース（集計方法）	単位	範囲	更新頻度
人口	人口〔地域内〕	国勢調査（町丁・字別で面積按分）	人	指定地域内	毎年
	人口〔当該市区全体〕	国勢調査（町丁・字別で面積按分）	人	当該市区全体	毎年
世帯	世帯数〔地域内〕	国勢調査（町丁・字別で面積按分）	世帯	指定地域内	毎年
	世帯数〔当該市区全体〕	国勢調査（町丁・字別で面積按分）	世帯	当該市区全体	毎年
地価	地域内地価〔地域代表点の地価または地域内全点の平均値〕	都道府県地価調査 ・算出種別：代表点 ・選定理由：当該地域の中心部近くに位置している ・地点変更の理由：中心部の位置が変化したため	(円/㎡)	変更前：商業地 / A市A区A丁目 変更後：商業地 / A市A区B丁目	毎年
	* 地点変更の有無 (●)				
	周辺地価〔市区内商業地平均価格（指定地域内のポイント除く）〕	地価公示	(円/㎡)	〇〇市〇〇区全体	毎年

■ 共通指標（A）－『人口〔地域内〕（人）』『世帯数〔地域内〕（世帯）』

- 国勢調査及び住民基本台帳により集計した指定時及び直近5年間の指定地域内の

- 『人口』『世帯数』を記入する。
- 指定地域内の『人口』『世帯数』の算出方法は、『解説・事例集』のうち、「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」を参照すること。
 - **共通指標（B）－『人口〔当該市区全体〕（人）』『世帯数〔当該市区全体〕（世帯）』**
 - 国勢調査及び住民基本台帳により集計した指定時及び直近5年間の当該市区全体の人口・世帯数を記入する。
 - 政令指定都市の場合は当該行政区の『人口』『世帯数』を記入する。
 - 複数の行政区などにまたがる場合は、その合計を記入する。
 - **共通指標（C）－『地域内地価〔地域代表点または平均値〕（円／㎡）』**
 - 指定時及び直近5年間における、指定地域代表点の『地価』または指定地域内全点の平均値を記入する。
 - 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するが、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』欄で変更した年度に「●」を記入すること。また、なぜその代表点を選択したのかその理由を記入すること。（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は、『データソース（集計方法）』及び『範囲』の欄に記入する。
 - 代表点の取り方や算出方法等は、『解説・事例集』のうち、「地価指標について」を参照すること。
 - **共通指標（D）－『周辺地価〔市区内商業地平均価格〕（円／㎡）』**
 - 指定時及び直近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する。
 - ただし、指定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する。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る。
 - 算出方法等は、『解説・事例集』のうち、「地価指標について」を参照すること。
 - 各『指標』については、『実績値』の算出に用いる『データソース（集計方法）』や『範囲』、『更新頻度』も記入する。

〔指標〕〔データソース（集計方法）〕〔更新頻度〕－特定都市再生緊急整備地域

項目	指標	データソース（集計方法）	単位	範囲	更新頻度
交通アクセス	新幹線駅までの時間距離	Google Map経路検索	分	特定地域	随時
	* 地域内基準駅名、新幹線駅名				
	国際空港までの時間距離	Google Map経路検索	分	特定地域	随時
	* 地域内基準駅名、国際空港名				

項目	指標	データソース（集計方法）	単位	範囲	更新頻度
従業者	従業者数	経済センサス基礎調査（町丁・字別で面積按分）	人	特定地域	5年
	従業者密度	経済センサス基礎調査（町丁・字別で面積按分）	人/ha	特定地域	5年
事業所	事業所数	経済センサス基礎調査（町丁・字別で面積按分）	事業所	特定地域	5年
	事業所密度	経済センサス基礎調査（町丁・字別で面積按分）	事業所/ha	特定地域	5年
GRP	GRP	経済センサス基礎調査、〇〇市民経済計算（従業者数ベース）	億円	特定地域	5年
	単位面積当たりGRP	経済センサス基礎調査、〇〇市民経済計算（従業者数ベース）	百万円/ha	特定地域	5年

- 共通指標（E）－『新幹線駅までの時間距離（分）』『国際空港までの時間距離（分）』
 - 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」で記入する。国際空港は「1日に平均10便以上の国際線の便数を有する空港」と定義して算出する。
 - 各々の時間距離を算出した基準となる「基準駅名」「新幹線駅名」「国際空港名」も記入し、『指標』の定義を明確にする。
- 共通指標（F）－『従業者数（人）』『従業者密度（人/ha）』『事業所数（事業所）』『事業所密度（事業所/ha）』
 - 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・記入する。
 - 町丁目が広い、町丁目内で偏りがある等、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である。また、建物整備の進捗状況等の地域の実情を加味することも可能である。
 - 『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』を特定都市再生緊急整備地域の面積で除して計算し、●●.●人/haの形式で記入する。
 - 集計方法は、『解説・事例集』のうち、「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」を参照すること。
- 共通指標（G）－『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（または県民経

済計算)による一人当たりの総生産額に、上記の『従業者数』を乗じて特定都市再生緊急整備地域の GRP を計算し、●●億円の形式で記入する。

- 共通指標 (H) — 『単位面積あたり GRP (百万円/ha)』
 - 上記で計算した GRP を特定都市再生緊急整備地域の面積で除して計算し、●●百万円/ha の形式で記入する。
- 各『指標』については、『実績値』の算出に用いる『データソース (集計方法)』や『更新頻度』も記入する。

〔実績値〕〔目標値〕

指定時 (平成20年度)	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	直近 (令和7年度)	目標値		
						目標年度 等	目標数値	期待推移
0.5	2.3	-0.2	-1.1	-4.7	0.6	前年度比	0.2	以上

※ 上図の数値単位は、「%」である。『目標値』は、「前年度比 0.2%以上」と設定されている。

- 指定時と直近5年間の『実績値』を記入し、都市再生の効果や達成状況が分かるように記入する。また、各『指標』については、『目標値』を設定する。
- 指定時の『実績値』について、これまで指定範囲の拡大等の変更を行った経緯のある団体においては、最初期の指定時の『実績値』または直近の指定範囲変更後の『実績値』のいずれを基準としてもよい。
- 直近の『実績値』については、[様式2_都市再生モニタリングシート]の記入時点で取得可能な直近データを記入する。
 - A) 記入時点において取得可能なデータがない場合
 - ◇ 取得可能なデータがないこと (またはデータの取得見込時期) について、『コメント』に記載する。
 - B) 取得可能なデータが未確定データの場合
 - ◇ 当該取得可能な未確定データを『実績値』に記入し、『コメント』に当該データの取得時点を記載し、未確定データであることが分かるようにする。
 - ◇ 可能であれば、当該データの確定見込時期も記載する。
 - ◇ 翌年度以降、当該データについては、確定次第で『実績値』を更新する。
- 共通指標 (F) ~ (H) については、特定都市再生緊急整備地域の指定基準となっている数値とは別に『目標値』を設定する。
- 『目標値』の設定方法は、下記4つの考え方を参考とするが、必ずしもこれらの方法に限らない (詳しい考え方は、前述の実施方針の「III. 1. 3) 目標値の設定」を参照すること)。
 - A) トレンドによる目標値の設定
 - B) 他地方公共団体との比較による目標値の設定
 - C) 地方公共団体における上位計画等の KPI を活用した目標値の設定

D) 暫定目標値を活用した設定

- 『目標年度等』は、『目標値』を達成する年度を記入する。『目標年度等』の記載方式としては、各自の事情に応じて、例えば以下のような選択肢が考えられる：
 - A) 達成したい『目標年度等』を明確に設定できる場合 ⇒ 「令和○年度」
 - B) 一定の基準により毎年同じ『目標値』の設定となる場合 ⇒ 「毎年度」
 - C) 昨年度と比べた『目標値』の設定となる場合 ⇒ 「前年度比」
- 『期待推移』は、各自設定した『目標年度等』の『目標値』に対して、『実績値』に期待される推移の傾向を設定する。プルダウンから以下いずれかを選択する：
 - A) 以上
 - B) 以下
 - C) 維持
 - D) より大きい
 - E) より小さい

〔目標値の設定理由〕

目標値の設定理由 (変更の場合はその理由も)
○○の総合計画に記載の人口目標を設定。総合計画改訂のため、550,000（令和○年）→540,000（令和○年）に変更。

- 各『指標』に設定した『目標値』について、その『目標値の設定理由』を記入する。
- 『目標値の設定理由』は、『目標値』の意味（例：「指定時水準である」等）とその背景にある考え方、可能な場合には根拠とした文献（地方公共団体の各種計画等）についても記載する。『目標値』を「暫定目標値」と位置付けて運用している場合、「暫定」である旨も記載する。
- 指標の設定経緯や変更状況等に応じて、【見直し】【暫定】【追加】などの見出しを記述冒頭に記入する。

〔指標動向（自己評価）〕〔コメント〕

指標動向 (自己評価)	コメント
◎	すでに当初設定の目標値水準を上回り、域内の世帯数は順調に増加している

- 各『指標』について算出した『実績値』の動向を踏まえ、自己評価を行う。『指標動向（自己評価）』は、プルダウンから下記いずれかの評価を選択する：
 - ◎：実績値が目標値を達成した場合
 - ：目標値に対して順調に推移している場合

△：目標値に対して順調な推移がみられない場合

－：現時点ではまだ評価できない場合

(事業による効果発現を待つ必要がある等)

- 『指標動向(自己評価)』の選択肢については、『目標値』に対して、『実績値』が順調に推移しているかどうかで判断する。
- 『コメント』は、記載任意の備考欄として使用する。具体的には下記のような利用方法が想定されるが、この限りではなく、自由に使用することが推奨される：
 - A) 事実としての実績値変化の読み解き結果のメモ書き
 - B) 指標動向に対する自己評価結果の理由や考え方のメモ書き
 - C) 他の担当者への共有・引き継ぎのメモ書き

イ) 選択指標

〔指標〕〔地域整備方針対応項目〕〔ロジック分類〕〔データソース (集計方法)〕

〔単位〕〔範囲〕〔更新頻度〕

指標分野 各項目1つ以上	地域整備方針 対応項目	指標	ロジック分類	データソース (集計方法)	単位	範囲	更新頻度
経済	都1	業務用途の延床面積 (再開発事業)	アウトプット	〇〇市再開発事業の独自集計	m	指定地域内	3年
	都1, 2	商業用途の延床面積 (再開発事業)	アウトプット	〇〇市再開発事業の独自集計	m	指定地域内	3年
	緊1	空き店舗対策事業の助成件数	アウトプット	〇〇市行政情報の独自集計	件	〇〇商店街通り	毎年
	都3	空き店舗率	中間アウトカム	〇〇市一般社団法人〇〇調査 (毎年〇月時点の〇〇商店街通りの調査)	%	〇〇商店街通り	毎年
	都市1, 2	事業所増加率 (対前回調査比)	中間アウトカム	経済センサス基礎調査 (町丁・字別で面積按分)	%	指定地域内	5年
	目1	域内総生産額の成長率	最終アウトカム	令和〇年度〇〇市市民経済計算	%	市内	毎年
社会	都3	居住用途の延床面積 (再開発事業)	アウトプット	〇〇市再開発事業の独自集計	m	指定地域内	毎年
	緊2	居住支援事業の助成件数	アウトプット	〇〇市行政情報の独自集計	件	中心市街地活性化計画区域	毎年
	公1	公園・広場の整備面積	アウトプット	〇〇市行政情報の独自集計	m (累計)	指定地域内	毎年
	公1	公園・広場での イベント開催件数	アウトプット	〇〇市占用許可届出の独自集計	件	指定地域内	毎年
	公2	自転車事故発生件数	中間アウトカム	〇〇市自転車の安全な利活用推進計画	件	市内	毎年
	目2	中心市街地の賑わい度	中間アウトカム	〇〇市市民アンケート (「中心市街地の賑わいが高まっている」の回答者割合)	%	市内	毎年
	目2	人口の社会増 (対前回調査比)	最終アウトカム	国勢調査 (町丁・字別で面積按分)	人	指定地域内	毎年
環境	都2	環境性能の高い建築物の 認定件数	中間アウトカム	建築環境性能総合評価システムからCASBEE Aランク以上の建築物の年間認定件数を集計	件数	指定地域内	毎年
	都4	平均緑視率	中間アウトカム	〇〇市みどりの基本計画	%	指定地域内	毎年
	目3	市民意識調査における環境の 取組に対する評価	最終アウトカム	〇〇市民意識調査から、「環境が良くなっていると思う」と、5段階評価で付けた平均点	点	市内	毎年

- 各地方公共団体において、地域整備方針に対応する『指標』を検討し、設定する。
『指標』は、経済・社会・環境の各『指標分野』について、原則1つ以上『指標』を設定することとする。
- 『指標』の設定に当たっては、[様式4 (任意) _ロジックモデルシート]の様式も、必要に応じて作成し、活用すること。[様式4]の作成方法は、『解説・事例集』を参考とすること。
- 設定された『指標』の因果関係を整理・分析するため、以下記入を行う。

A) 『地域整備方針対応項目』：[様式1] で記入した『整備の目標』や『地域整備方針に関する事項』に該当する『記号』を記入する。

B) 『ロジック分類』：プルダウンから「アウトプット」「中間アウトカム」「最終アウトカム」のいずれかを選択し、『指標』の位置づけを明確にする。

※ロジック分類の定義は、下記の通り：

アウトプット	<u>事業や施策の進捗状況</u> を測定するための指標 (事業主体の行為で、直接コントロール可能な成果)
中間アウトカム	<u>事業や施策の実施成果</u> を測定するための指標 (事業や施策を実施したことにより、地域整備方針に関する事項が実現した状態を示す効果)
最終アウトカム	<u>整備の目標の達成</u> を確認するための指標 (アウトプット及び中間アウトカムの先に、経済・社会・環境レベルで最終的に実現を目指す効果)

- 各『指標』については、実績値算出に用いる『データソース (集計方法)』や『単位』、『範囲』、『更新頻度』も記入する。
- 設定した『指標』の数量に応じて、適宜行を増やして記入することとする。
- 把握したいと考える『指標』については、現状データが取得できない場合でも、将来的に取得が見込まれる場合等においては、『実績値』を空欄として、積極的に記入してもよい。

〔実績値〕〔目標値〕

指定時 (平成20年度)	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	直近 (令和7年度)	目標値		
						目標年度等	目標数値	期待推移
0.5	2.3	-0.2	-1.1	-4.7	0.6	前年度比	0.2	以上

※ 上図の数値単位は、「%」である。『目標値』は、「前年度比0.2%以上」と設定されている。

- 指定時と直近5年間の『実績値』を記入し、都市再生の効果や達成状況が分かるように記入する。また、各『指標』については、『目標値』を設定する。
- 指定時の『実績値』について、これまで指定範囲の拡大等の変更を行った経緯のある団体においては、最初期の指定時の『実績値』または直近の指定範囲変更後の『実績値』のいずれを基準としてもよい。
- 直近の『実績値』については、[様式2_都市再生モニタリングシート]の記入時点で取得可能な直近データを記入する。

A) 記入時点において取得可能なデータがない場合

※ 取得可能なデータがないこと (またはデータの取得見込時期) について、『コメント』に記載する。

- B) 取得可能なデータが未確定データの場合
 - ※ 当該取得可能な未確定データを『実績値』に記入し、『コメント』に当該データの取得時点を記載し、未確定データであることが分かるようにする。
 - ※ 可能であれば、当該データの確定見込時期も記載する。
 - ※ 翌年度以降、当該データについては、確定次第で『実績値』を更新する。
- 『目標値』の設定方法は、下記4つの考え方を参考とするが、必ずしもこれらの方法に限らない（詳しい考え方は、前述の実施方針の「III. 1. 3）目標値の設定」を参照すること）。
 - A) トレンドによる目標値の設定
 - B) 他地方公共団体との比較による目標の設定
 - C) 地方公共団体における上位計画等の KPI を活用した目標値の設定
 - D) 暫定目標値を活用した設定
- 『目標年度等』は、『目標値』を達成する年度を記入する。『目標年度等』の記載方式としては、各自の事情に応じて、例えば以下のような選択肢が考えられる。
 - A) 達成したい『目標年度等』を明確に設定できる場合 ⇒ 「令和〇年度」
 - B) 一定の基準により毎年同じ『目標値』の設定となる場合 ⇒ 「毎年度」
 - C) 昨年度と比べた『目標値』の設定となる場合 ⇒ 「前年度比」
- 『期待推移』では、各自設定した『目標年度等』の『目標値』に対して、『実績値』に期待される推移の傾向を設定する。プルダウンから以下いずれかを選択する。
 - A) 以上
 - B) 以下
 - C) 維持
 - D) より大きい
 - E) より小さい

〔指標及び目標値の設定理由〕

指標及び目標値の設定理由 (変更・集約・追加・廃止の場合はその理由も)
都市機能の高度化に向けた再開発事業の取組進捗を把握する指標。 目標値は、〇〇市の再開発ビジョンに基づく。

- 各『指標』及び『目標値』について、その設定理由を『指標及び目標値の設定理由』に記入する。
- 『目標値の設定理由』は、『目標値』の意味（例：「指定時水準である」等）とその背景にある考え方、可能な場合には根拠とした文献（地方公共団体の各種計画等）についても記載する。『目標値』を「暫定目標値」と位置付けて運用している場合、「暫

定」である旨も記載する。

- 『指標』及び『目標値』の見直しを行った場合、その理由を『指標及び目標値の設定理由』に記入する。特に設定した『指標』については、検証したい視点を記載する。
- 「ガードレール指標」または「波及効果指標」を指標に設定した場合は、その旨も『指標及び目標値の設定理由』に記載する。
- 経済・社会・環境の各『指標分野』において、『指標』を設定できない場合は、その旨を『指標及び目標値の設定理由』に記載する。
- 指標の設定経緯や変更状況等に応じて、【見直し】【暫定】【追加】などの見出しを記述冒頭に記入する。

<「ガードレール指標」について>

ガードレール指標

「ガードレール指標」とは、毀損したくない価値を表す『指標』で、モニタリングのために設定し、その動向を確認することで問題が発生しないように注視することを目的とする。指定地域では、都市再生を進める中での負の影響を可視化する『指標』を指す。

例えば、地域内に良好な大規模複合ビルを新築した場合、オフィスの床面積や従業者、従業者を対象とした飲食や物販などのサービスが増加する。更には、地価が向上し、税収が上がるというプラスの効果が期待される。一方で、新築工事、あるいはそこで活動する人が増えることで、CO2 排出量が従前に比べて増加することが懸念される。このような場合、CO2 排出量の増加をガードレール指標としてモニタリングし、CO2 排出量の増加を防ぐ手段を講じていくことが必要である。

毀損したくない価値は地域によって様々考えられる。ロジックモデルにより、都市再生で最終的に達成したい状況（最終アウトカム）から『指標』を検討する際に、毀損したくない価値を含めて検討することも、評価の視点として重要と考えられる。

<「波及効果指標」について>

波及効果指標

「波及効果指標」とは、ある政策・事業・施策の実施が、直接の対象空間以外に及ぼす影響や効果を定量的に評価するための『指標』である。波及効果を把握することは、より広い視野をもって、都市再生の全体的な取組の有効性を判断する上で有用である。

波及効果としては、例えば指定地域を中心市街地活性化計画区域内に設けている場合、指定での都市再開発事業による都市機能の導入効果（例：商業施設の立地）が、その周辺地区に染み出しているかどうか（例：中心部での商業施設立地に伴う、周辺地区の居住人口増加に繋がっているか）を確認することが考えられる。また、その他の例としては、道路や駅等

の交通インフラの整備が周辺の地価や不動産価値に与える影響、都市公園や緑地の整備が周辺住民の健康指標（例：歩行量、肥満率等）に与える影響を確認することも考えられる。

〔指標動向（自己評価）〕〔コメント〕

指標動向 （自己評価）	コメント
◎	再開発事業が順調に完了し、当初の業務用途床のストック形成の目標を達成した。令和7年度10月時点の実績値。

- 各『指標』について算出した『実績値』の動向を踏まえ、自己評価を行う。『指標動向（自己評価）』はプルダウンから、下記いずれかの評価を選択する。
 - ◎：実績値が目標値を達成した場合
 - ：目標値に対して順調に推移している場合
 - △：目標値に対して順調な推移がみられない場合
 - －：現時点ではまだ評価できない場合
（事業による効果発現を待つ必要がある等）
- 『指標動向（自己評価）』の選択肢については、『目標値』に対して、『実績値』が順調に推移しているかどうかで判断する。
- 『コメント』は、記載任意の備考欄として使用する。具体的には下記のような利用方法が想定されるが、この限りではなく、自由に使用することが推奨される。
 - A) 事実としての実績値変化の読み解き結果のメモ書き
 - B) 指標動向に対する自己評価結果の理由や考え方のメモ書き
 - C) 他の担当者への共有・引き継ぎのメモ書き

⑤ モニタリング結果に関する考察

〔事業・取組の効果〕〔課題及び対応の方向性〕

A) 目標値に対する実績値の達成状況

項目		直近の状況
事業・取組の 効果	C) 実績値に影響し得る 今後の取組予定や 変化状況	<ul style="list-style-type: none"> 令和〇年に、駅前〇〇や〇〇の再開発事業が完了したことに伴い、都心部での業務及び商業機能の導入が進んだ。指定地域内では、事業所数が対〇年比で〇%増加している。これにより、駅前の再開発事業が、都市機能集積に寄与していることを確認できた。域内の世帯数も前年比で〇%増加しており、人口増加による需要に応える都市機能集積が進んでいる。来年度には、予定していた最後の再開発事業も完了する見込みであり、更なる事業所誘致が実現することが見込まれる。 空き店舗対策事業の助成件数は、令和〇年も昨年度に引き続き目標値に対して安定的に推移している。その結果、空き店舗率も目標値以下に抑え込むことができていた。しかし、今年度の空き店舗率は目標値を上回ってしまった。その要因としては、助成決定したものの、準備期でまだ開業に至っていない店舗が多いことが推察される。現在把握している助成件数から、来年度には空き店舗率が回復する見込みである。 上記都市開発事業等の完了により、今年度から域内総生産額も上向き傾向に転じている。
	B) 実績値の変化とその 変化に影響を与えた 取組進捗や 外部環境要因	
課題及び対応の 方向性	定量的な効果発現状況 (及びその理由)の考察	<ul style="list-style-type: none"> 令和〇年(5年後)の駅前〇番街区再開発事業は、事業立ち上げ段階にある。再開発事業組合を立ち上げ、昨年度に街区の再開発構想の勉強会を開催しており、大まかな方向性に関する合意を得られた状況である。 中心市街地における商店街通りの景観エリアマネジメントの組織体が立ち上がり、空き店舗の多いエリアでも、一体感のある賑わいづくりに向けた機運が高まってきている。
	定性的な効果発現状況 (及びその理由)の考察	
課題及び対応の方向性		<ul style="list-style-type: none"> これまでの再開発事業を中心とした施策は一段落し、事業所誘致に貢献していることも確認できた。今後さらに域内総生産額の継続的な成長を維持していく観点から、これからは特にエリアマネジメントをはじめとして、既存の施策やアセットを活用したソフト事業の展開を強化に向けた庁内の検討が必要である。 域内総生産額が目標値に到達していない状況がある。継続的に〇〇や〇〇の再開発事業の順調な進行管理を行うとともに、空き店舗対策事業を推進していくことが必要である。

- 『事業・取組の効果』では、『直近の取組事項・動向』と『モニタリング指標の分析』を踏まえて、『定量的な効果発現状況(及びその理由)の考察』を記入する。具体的に以下3つの観点から記載する。
 - A) 『目標値』に対する『実績値』の達成状況
 - B) 『実績値』の変化とその変化に影響を与えた取組進捗や外部環境要因
 - C) 『実績値』に影響し得る今後の取組予定や変化状況
- 次に、『事業・取組の効果』のうち、『定性的な効果発現状況(及びその理由)の考察』については、該当する効果があった場合に、定量的に表現することが難しいその他の取組の進捗とそれにより発現した効果を記載する。例えば、再開発事業については、事業前(準備段階)の検討熟度を成果として記載することが想定される。
- 『課題及び対応の方向性』は、『事業・取組の効果』における考察結果を踏まえ、各

指定地域の地域整備方針とも照らしながら、今後取り組むべき課題や対応の方向性を記載する。

- 記載に当たっては、経済・社会・環境の3分野の観点に分けて、考察することも考えられる。

3) 様式3_バックデータシート

モニタリング活動の経年変化を辿れるようにするとともに、庁内でのモニタリング活動の経緯の理解及び共有、引き継ぎ効率化の観点から、過年度の『取組事項・動向』や『指標』の記録・保存を行うために「様式3_バックデータシート」を活用する。

① 年度別の取組事項・動向（バックデータ）

年度	取組事項・動向の詳細	備考
令和4年度	・ 駅前の〇〇や〇〇の再開発事業の準備組合を立ち上げ、再開発構想の検討を開始させた。組合関係者との協議会を運営を通じ、構想の具体化を図っていく。	
令和5年度	・ 駅前の〇〇や〇〇の再開発事業における再開発構想を「〇〇駅前エリアビジョン」としてとりまとめた。 ・ 再開発事業の構想に含まれる公共公益施設の整備にあたり、国土交通省の〇〇事業補助金を活用すべく、関係部署との調整を始めた。	
令和6年度	・ 駅前の〇〇や〇〇の再開発事業における計画が確定した。事業実現に向けた進捗管理支援を推進する。	

- 毎年度の『取組事項・動向』の経年変化の把握と振り返りができるようにするため、昨年度（または過年度）に「様式2_都市再生モニタリングシート」で記載した『取組事項・動向』は、「様式3_バックデータシート」に記入し、記録を移行する。
- 記録・保存する『年度別の取組事項・動向』の数量に応じて、適宜行を増やして記入することとする。

② モニタリング指標の分析（バックデータ）

①-ア 共通指標（人口・世帯・地価）

項目	指標	データソース (集計方法)	単位	範囲	更新頻度	指定時 (平成20年度)	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和1年度	令和2年度
人口	人口〔地域内〕	国勢調査（町丁・字別で面積換分）	人	指定地域内	毎年	11,300	11,225	11,200	11,100	11,110	11,000
	人口〔当該市区全体〕	国勢調査（町丁・字別で面積換分）	人	当該市区全体	毎年	911,770	931,690	922,850	932,620	914,500	910,000
世帯	世帯数〔地域内〕	国勢調査（町丁・字別で面積換分）	世帯	指定地域内	毎年	6,990	7,038	7,105	7,259	7,450	7,500
	世帯数〔当該市区全体〕	国勢調査（町丁・字別で面積換分）	世帯	当該市区全体	毎年	518,187	525,168	530,185	537,698	543,001	550,001
地価	地域内地価〔地域代表点または平均値〕	都道府県地価調査 ・ 集計単位 ：代表点 ・ 選定理由 ：当該地域の中心部に近く位置している ・ 地点変更の理由 ：中心部の位置が変化したため	(円/㎡)	変更前：商業地/A市A区A丁目 変更後：商業地/A市A区B丁目	毎年	3,810,000	3,910,000	4,000,000	4,180,000	4,320,000	4,330,000
	*地点変更の有無(●)										
	周辺地価〔市区内商業地平均価格〕	地価公示	(円/㎡)	〇〇市〇〇区全体	毎年	836,800	861,800	887,700	928,300	988,300	989,000

①-イ 共通指標（交通アクセス・従業者・事業所・GRP） ※【特定都市再生緊急整備地域】を有する場合に作成すること。

項目	指標	データソース (集計方法)	単位	範囲	更新頻度	指定時 (平成20年度)	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和1年度	令和2年度
交通アクセス	新幹線駅までの時間距離	Google Map経路検索	分	特定地域	経時	25					
	*地域内基準駅名、新幹線駅名										
	国際空港までの時間距離	Google Map経路検索	分	特定地域	経時	48	40	40	40	40	40
従業者	従業者数	経済センサス基礎調査（町丁・字別で面積換分）	人	特定地域	5年	3,819	5,545	6,275	7,250	7,500	7,640
	従業者密度	経済センサス基礎調査（町丁・字別で面積換分）	人/ha	特定地域	5年	545	792	896	1,035	1,100	1,230
事業所	事業所数	経済センサス基礎調査（町丁・字別で面積換分）	事業所	特定地域	5年	285	345	477	551	560	588
	事業所密度	経済センサス基礎調査（町丁・字別で面積換分）	事業所/ha	特定地域	5年	41	49	68	70	72	78
GRP	GRP	経済センサス基礎調査、〇〇市民経済計算（従業者数ベース）	億円	特定地域	5年	248	360	408	472	480	499
	単位面積当たりGRP	経済センサス基礎調査、〇〇市民経済計算（従業者数ベース）	百万円/ha	特定地域	5年	35	51	58	67	70	72

② 選択指標

指標分野 (分類1)以上	地域整備方針 対応項目	指標	ロジック分類	データソース (集計方法)	単位	範囲	更新頻度	指定時 (平成20年度)	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和1年度	令和2年度
経済	部1	業務用途の延床面積（再開発事業）	アウトプット	〇〇市再開発事業の独自集計	㎡	指定地域内	3年	200,000	-	228,590	-	-	236,519
	部3	空き店舗率	中間アウトカム	〇〇市一般社団法人〇〇協会（毎年〇月時点の〇〇毎店街通りの調査）	%	〇〇商店街通り	毎年	-	-	-	12	11	13
	目1	域内総生産額の成長率	最終アウトカム	令和〇年度〇〇市民経済計算	%	市内	毎年	1	2	-0	-1	-5	1
社会	部3	居住用途の延床面積（再開発事業）	アウトプット	〇〇市再開発事業の独自集計	㎡	指定地域内	毎年	-	69,160	11,010	113,259	113,259	142,500
	公2	自転車事故発生件数	中間アウトカム	〇〇市自転車の安全な活用推進計画	件	市内	毎年	429	390	435	390	367	360
	目2	人口の社会増（対前調査比）	最終アウトカム	国勢調査（町丁・字別で面積換分）	人	指定地域内	毎年	-	1,000	1,100	1,210	1,200	1,300
環境	部2	環境性能の高い建築物の認定件数	中間アウトカム	建築環境性能適合評価システムからOASEE Aランク以上の建築物の年間認定件数を集計	件数	指定地域内	毎年	2	2	2	5	8	10
	部4	平均緑視率	中間アウトカム	〇〇市みどりの基本計画	%	指定地域内	毎年	32	31	31	31	30	30
	目3	市民意識調査における環境の取組に対する評価	最終アウトカム	〇〇市民意識調査から、「環境が良くなっていると思う」と、回答した割合を調べた平均点	点	市内	毎年	-	-	2.8	2.9	2.9	3.1

■ 年数経過により『実績値』データの蓄積が進んだ場合、または『指標』の変更や廃止等を行った場合に、下記対応を行うこととする。

A) 年数経過により、[様式2_都市再生モニタリングシート]の『実績値』（直近年度から遡って5年間分のみ記載可能）に記載しきれなくなった場合、過去の『実績値』を[様式3_バックデータシート]に転記する

B) 『指標』の変更や廃止等を行った場合、変更または廃止前の『指標』項目及び当

- 該『指標』の『実績値』については、[様式3_バックデータシート]に転記する
- 記録・保存する『指標』の『実績値』の年度の数量に応じて、適宜列を増やして記入することとする。