

都市再生における新たな 評価指標の検討について

令和3年3月22日

内閣府 地方創生推進事務局

1.都市再生緊急整備地域における評価について

2.都市再生に関する基本的方針について

3.今後の検討の方向性（案）

4.今後の都市再生評価を検討するにあたっての視点（案）

都市再生緊急整備地域における評価について

目的

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ため、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ことを目的としている。

概要

①評価の対象

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（すでに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5年）ごとに実施。ただし、既指定地域の特段の事情が発生した場合にはこの限りではなく、必要に応じて評価を実施する。

②評価の項目

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
- ・都市開発事業、公共施設整備事業等の今後の見込み
- ・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

（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

※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も評価

（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

<基本的な評価指標>

全地域	人口、世帯数、地価等
特定地域のみ	新幹線駅・国際空港までのアクセス時間、就業人口、事業所数、GRP

● 評価書の例

都市再生緊急整備地域名	池袋駅周辺地域
-------------	---------

	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	<p>【豊島区都市づくりビジョン】(H27.3)</p> <p>・池袋駅及び東池袋駅周辺は、相互に連携して池袋副都心を形成する核に位置付け、首都機能の一翼を担う商業、業務、芸術、文化、交流、娯楽、情報発信など多様な都市機能の高度な集積により、国内外の人々から選ばれる国際性の高い拠点を形成する。</p> <p>・当該地域を池袋東と池袋西の2つの地域に分け、地域別まちづくり方針を示している。</p> <p>○地域像 池袋東地域 商業機能を中心に業務、文化、交流、娯楽情報発信などの都市機能が高度に集積したにぎわいと活力にあふれ、国内外に向けて新たな文化の発信と産業の創出を支える安全性の高い都市をめざす。</p> <p>○地域像 池袋西地域 商業機能を中心に業務、文化、交流、娯楽情報発信など都市機能が高度に集積したにぎわいと活力にあふれ、東京芸術劇場と立教大学が立地する芸術文化の舞台にふさわしく、新たな文化の発信と産業の創出を支える安全性の高い都市をめざす。</p>	<p>これまでに民間都市再生事業計画の認定を受けたものを含め、計3地区の都市開発事業が完了しており、業務、商業、住宅等が整備されている。</p> <p>現在も、民間都市再生事業計画の認定済のものを含め、3地区において、商業、業務、映画館、劇場等の整備を予定している。その内、(仮称)豊島プロジェクトでは、豊島区庁舎跡地及び豊島公会堂跡地を活用し、業務機能と文化機能を核とした新たなビジネス・文化・賑わいの拠点を令和2年度に完了予定である。今後も、池袋駅周辺の地区で開発が予定されている。</p> <p>公共施設整備では、現在、都市計画道路(環状5の1号線、補助81号線)や木造密集地域の環境改善に資する防災公園整備が行われている。今後も、池袋駅東口駅前広場や池袋駅東西連絡通路等が予定されている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 人口(地域内) 20,729人(H27) → 20,940人(R1) 世帯数(地域内) 13,271世帯(H27) → 13,499世帯(R1) 地価(地域内) 252.0万円/㎡(H27) → 330.3万円/㎡(R1) : 約31%上昇(区平均: 約21%上昇) 一日当たり鉄道利用者数(池袋駅及び東池袋駅) 261.7万人/日(H26) → 272.6万人/日(H30) 従業者数(特定地域内) 112,524人(H24) → 121,045人(H28) 従業者密度(特定地域内) 786人/ha(H24) → 845人/ha(H28) 事業所数(特定地域内) 5,149(H24) → 6,051(H28) 事業所密度(特定地域内) 36事業所/ha(H24) → 42事業所/ha(H28) 単位面積当たりGRP(特定地域内) 9,116百万円/ha(H24) → 9,897百万円/ha(H28) 	<ul style="list-style-type: none"> ・今後も池袋駅周辺を中心に、都市再生特別地区や民間都市再生事業を活用した複数のプロジェクトが予定されている。 ・都市再生安全確保計画の策定も行っており、特定都市再生緊急整備地域における整備計画についても今後の開発の動向により活用も想定される。

項目別評価	<p>「豊島区都市づくりビジョン」において、池袋副都心を形成する核として位置づけられている。</p>	<p>都市開発事業や公共施設整備事業が進捗している。今後も都市開発事業や公共施設整備事業が予定されている。</p>	<p>人口、世帯数、地価、一日当たり鉄道利用者数、従業者密度、事業所密度、単位面積当たりGRP等において、都市再生の効果の発現が認められる。</p>
-------	--	---	--

総合評価	<p>都市開発事業・公共施設整備事業が進捗し、整備の目標の実現が図られつつある。今後も、多様な都市機能の更なる集積や防災機能向上を進めるため、予定されている都市開発事業等について引き続き推進する必要がある。</p>	⇒	地域指定を継続
------	---	---	---------

都市再生に関する基本的方針について

- 都市再生基本方針とは、我が国の活力の源泉である都市について、その魅力と国際競争力を高め、都市再生を実現するためには、公共だけでなく民間など関係者が総力を傾注することが重要であり、都市再生におけるこのような取組みの共通指針として定めている。
- 令和2年度の都市再生基本方針の一部変更においては、従来からの方針に加え、都市再生特別措置法の改正を踏まえ、**頻発・激甚化する自然災害への対応や人口減少、少子高齢化、社会経済の多様化への対応**を目的に**安全で魅力的なまちづくりの推進を目指す**こととした。
- 今後、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により顕在化した都市の課題に対応するため、改めて今後の都市再生のあり方について検討する必要があり、人々が目指す働き方や住まい方、生き方を実現するための受け皿として、**都市再生に求められる役割や都市そのものに求められる機能、評価のあり方等**について、検討を行っているところ。

都市再生に関する施策の基本的方針の主な柱立て

※赤は都市の規模にかかわらずのもの。緑は主に大都市におけるもの

都市のコンパクト化の推進

産業の競争力向上

質の高い生活の確保

子どもを生き育てやすい環境整備

居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり

災害に強いまちづくり

環境負荷の低減と自然との共生

スマートシティの推進

国際競争力の強化

都市間・都市内の相互連携と
役割分担の強化

海外の高度人材を呼び込む
質の高い生活環境の確保

等

新型コロナウイルス感染症の
感染拡大



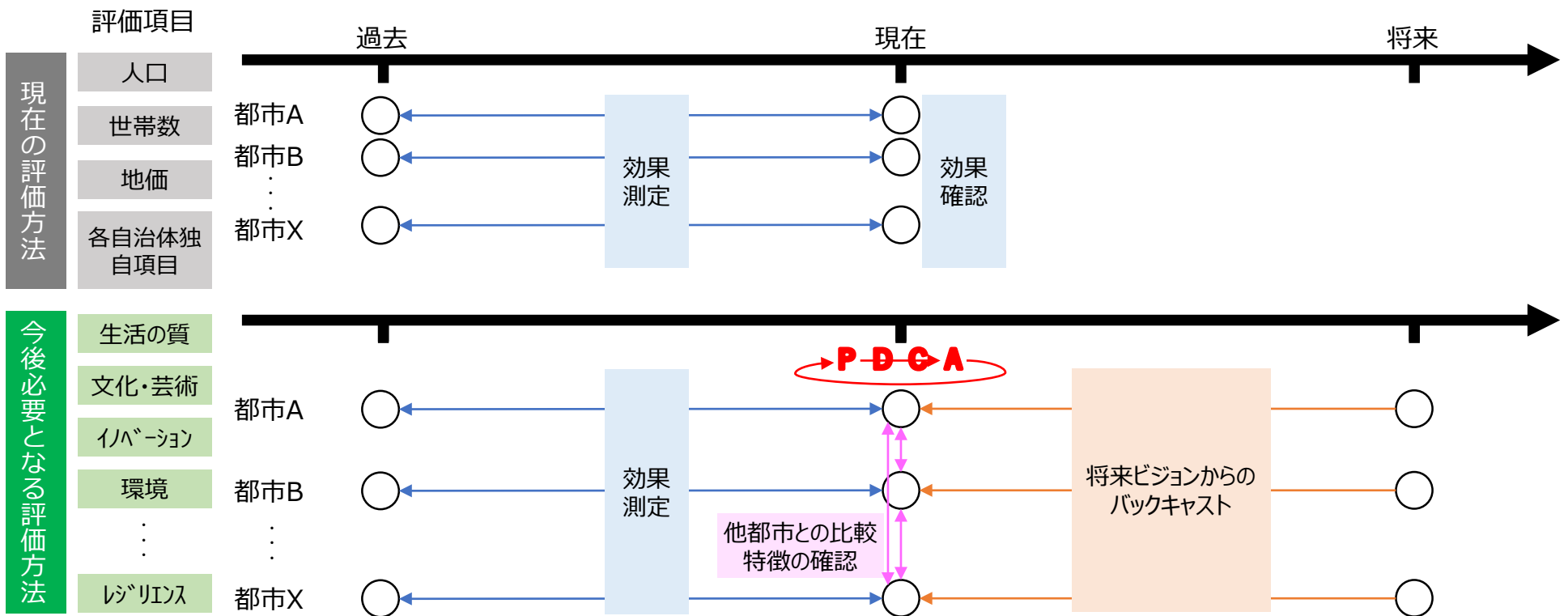
社会や生活において新型コロナウイルスが与えた影響を踏まえて今後の都市再生の方針や評価について整理が必要

今後の検討の方向性（案）

- これまでの都市再生緊急整備の評価は、人口・世帯数・地価の指標に加え、各自治体毎に必要な指標で行ってきたが、現状は結果的な効果確認にとどまっている。
- 一方、都市再生に関する基本方針には、質の高い生活の確保や災害に強いまちづくり、国際競争力の強化等の多様な方針が盛り込まれており、これらを数値データで評価してきたとはいえない。
- また、近年オルタナティブデータが整備されつつあり、地域を絞った、より粒度の細かくリアルタイムに近いデータを収集することができる。
- 今後、効果的な都市再生の施策を推進していくためには、データに基づいたPDCAサイクルを進めることが必要である。

都市再生の取組を合理的な根拠に基づき実施（EBPM）するため、都市再生有識者ボードの下に新たなWGを設置し、適切な指標についての検討を進めることとしたい。

都市再生評価の活用イメージ



○目的

- ・都市再生緊急整備地域の評価に利用することを目的として新たな指標を追加。整備による効果が見える化し、他都市と比較できるようにする。
- ・都市再生に関する多様な目標について、進捗状況を評価。

○評価エリア

- ・都市再生緊急整備地域に加え、当該地域を整備することによる周辺地域への波及効果や当該地域への来訪者にも着目して、評価エリアを設定。

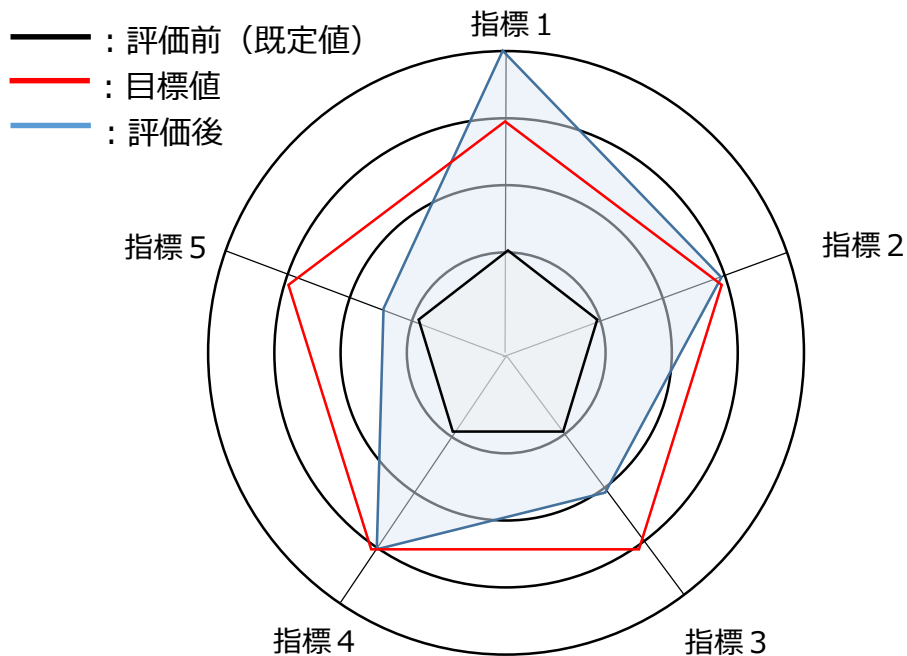
○指標の種類

- ・可能な限り全国一律の評価可能な指標を追加。必要に応じて自治体が独自の指標を追加。
- ・「都市再生に関する基本的方針」に掲げる多様な目標を評価する指標を追加。
- ・「人の活動をはじめとした都市活動の評価」と「まちを支える都市基盤の評価」を追加。

○政策への活用

- ・都市再生に関する整備や取組によって、政策評価のみならず、エリアの活動量や生産性を評価できる指標とすることが望ましい。
- ・指標数は限定して、都市再生それぞれの目標の成果を代表する指標とすることが望ましい。
- ・客観的で正確な数字で示すことができ、リアルタイムに近いデータを入手することが望ましい。

都市再生における新たな評価指標イメージ（案）



多角チャートによる都市の多様性評価

- 所定の指標（例えば環境、文化、防災、デジタル、経済等）を設定し、評価前における地域内の指数を既定値とする。
- 各指標において、当該地域内にて目指すべき目標値（到達点）について設定を行う。（現行の再評価制度に準拠すれば概ね5年だが、評価スパンについても今後議論が必要）

※このとき、従来の統計数値等による静的なデータではなく、人流や消費購買のデータ、住民や来街者の意識に基づく動的データの向上を目標値として設定する。

※動的データの成果数値が恣意的なものにならないよう、動的データの種類、取得方法の整理が必要。



既存の都市評価手法に関する分類、指標、データ諸元の整理と、まだ使われていない新たなデータについて都市の評価として活用し得るデータについて整理を行い、都市再生における新たな評価指標の検討を行う。

【評価指標の検討イメージ】

	分類	都市再生の取組	評価指標
人の活動	働く	オフィス	就業者数（うち外国人）等
	住む	住宅	人口・世帯数（うち外国人）等
	暮らす・遊ぶ	商業施設/宿泊施設/イベント	購買・飲食売上額/観光消費額（うち外国人）/休日滞在人口等
	学ぶ（文化・芸術）	文化・芸術施設、学校	来場者数等
都市基盤	環境	緑化・景観	緑被率/電柱地中化率等
	安全	防災対策	一時退避・避難施設数等
	エネルギー	脱炭素	単位面積あたりCO2排出量等
	その他	環境悪化（マイナス要因）	空き家数等

都市モニタリングシート (国土交通省)

- コンパクト・プラス・ネットワーク等のまちづくりを推進するため、各自治体が自らの都市の強み・弱みを把握できるツールを都市局にてツール提供。
- レーダーチャートにより都市に関係するデータを集約 (約300の指標)。人口や地価をはじめとする様々な統計情報をe-Statから収集、集計しているほか、都市計画現況調査や自治体公表資料、これらの組み合わせデータから分野別に項目立てを行っており、都市に関するデータを網羅的に把握できるが、基幹統計等を中心にまとめていることから5~10年スパンでの時系列変遷となっている。

全体表 1,719市町村 × 約300指標 (Excel形式)

〇都市モニタリングシートの集録項目 (指標)

分野	集録項目 (指標) 例 (全約300指標)
①基礎情報	人口推移、将来人口、都市計画税率、市町村合併状況、都市計画区域面積
②都市計画	土地利用、地域地区、都市施設
③都市施設	都市インフラ、公共施設
④交通	交通手段分担率、通勤・通学の交通手段分担率、平均トリップ長、自動車保有台数
⑤防災	土砂災害危険箇所、警戒区域、浸水想定区域、津波浸水想定、避難施設数
⑥産業・経済	地価、農林業経営対数、農業産出額、製造業従業者数、製造品出荷額
⑦財政	財政力指数、経常収支比率、実質公債費比率、将来負担比率、歳入額、歳出額
⑧生活利便性の指標	日常生活サービスの徒歩圏充足率、住宅戸数、鉄道の分担率
⑨健康・福祉の指標	徒歩・自転車の分担率、高齢者の外出率、保育所の徒歩圏0~4歳カバー率、歩道設置率
⑩安全・安心の指標	交通事故死者数、最寄り緊急避難所までの距離平均、空き家率
⑪地域経済の指標	サービス業売上高、市街化区域における小売商業床効率、平均住宅宅地価格
⑫行政運営の指標	市街化区域開発許可面積、調整区域開発許可面積、市町村民税
⑬エネルギー/低炭素の指標	市民一人当たりの自動車CO2排出量

同類型のA市及びB市を偏差値レーダーチャートで比較

市町村名、指標項目名を選択するだけでレーダーチャートを作成できるツールを装備

都市モニタリングシート個票同士を見比べて各項目ごとに横並び比較

都市の状況を一目で把握

都市間比較

都市類型別の平均値との比較

平均 人口10~40万人

さらに都市モニタリングシートの全都市全データを使用した、より高度な可視化及び分析も可能

GISを活用した可視化 多変量解析の基礎データとして活用 等

標準装備

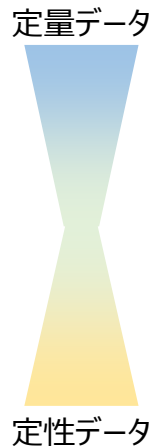
※「都市構造の評価に関するハンドブック (平成26年8月、国土交通省都市局都市計画課) の指標に相当 (URL: <http://www.mlit.go.jp/common/001104012.pdf>)

民間事業者等による都市比較指標の例

- 各指標において、基幹統計等から得られる単純数値のみではなく、数値勘の乗除による指数化、民間企業が収集・公表する数値やデータと掛け合わせることで、より多角的な都市特性の分析を行っている。
- 居住者へのアンケート調査により、指標として設定した項目に対しての主観的な得点（重み）付けを行うことで、数値データからは得られない独自の指標について評価を行っている事例も存在する。

【森記念財団による評価】

基幹統計等に基づく数値のほか、民間企業による人流推計や各種サービスの利用状況、個別施設数等のほか居住者アンケートにより6分野83指標で都市特性を評価。分野別、指標別に各々チャート化。



※森記念財団 都市戦略研究所HPより抜粋 (<http://www.mori-m-foundation.or.jp/ius/jpc/index.shtml>)

分野	指標グループ	指標
経済・ビジネス	経済規模	1 付加価値額
		2 地域内総支出
		3 緑地率人口比率
		4 企業数
		5 農産物産出額
	雇用・人材	6 高齢者雇用者割合
		7 若年人口の人口比率
		8 女性労働者割合
		9 外国人従業員割合
		10 高齢者従業員
	人材の多様性	11 新規設立法人登記割合
		12 労働生産性
		13 特区制度認定地域数
		14 労働者サービス従業員割合
		15 新規不動産開発建築物件総面積
	ビジネスの活力	16 フレキシブル・ワークプレイス密度
		17 財力指数
		18 経営効率比率の低さ
		19 実質公債費比率の低さ
		20 営業利益比率の低さ
ビジネス環境	21 学術・開発研究機関従業員割合	
	22 トップ大学数	
	23 論文掲載数	
	24 グローバルニッチトップ企業数	
研究・開発	研究開発成果	25 観光地の数・評価
		26 文化財指定件数
文化・交流	ハード資源	27 観光客インフラへの稼働率
		28 イベントの数・評価
		29 クリエイティブ産業従業員割合
		30 文化・観光・伝統への参加機会
		31 宿泊施設客室数
	ソフト資源	32 高級宿泊施設客室数
		33 イベントの多さ
		34 観光案内所・観光の多言語対応
		35 休日の人々の多さ
		36 行楽・観光目的の訪問の多さ
受入環境	37 国際会議・展覧会開催件数	
	38 観光客誘致活動	
	39 自治体 SNS フォロワー数	
交流実績	40 観光客満足度	
	41 観光客満足度	
	42 観光客満足度	
発信実績	43 観光客満足度	
	44 観光客満足度	

分野	指標グループ	指標
生活・居住	安全・安心	41 刑法犯被害件数の少なさ
		42 交通事故死者・長者の少なさ
		43 災害時の安全性
	健康・医療	44 空室率の低さ
		45 医師の多さ
		46 病院・診療所の多さ
	育児・教育	47 平均寿命・健康寿命
		48 合計特殊出生率
		49 低学歴者の割合
	市民生活・福祉	50 子どもの医療費支援
		51 教育機会の均等性
		52 外国人の移住者割合
	居住環境	53 福祉・介護施設数の少なさ
		54 地域包括支援センターの多さ
		55 高齢者の生活満足度
生活利便施設	56 新規住宅供給の多さ	
	57 住宅の広さ	
	58 住宅のバリアフリー化率	
生活の余裕度	59 小売業所数	
	60 飲食店数	
	61 コンビニ数	
環境パフォーマンス	62 可処分所得	
	63 物価水準の低さ	
	64 住宅コストの低さ	
環境	自然環境	65 Uサイクル率
		66 CO2排出量の少なさ
	快適性	67 再生可能エネルギー自給率
		68 1日1人電気が24時間使える多さ
交通・アクセス	都市内交通	69 自転車の保有率
		70 都市地価指数
	都市外アクセス	71 水辺の充実度
		72 年間日照時間
移動の容易性	73 気温・湿度が快適な日数	
	74 空気のきれいさ	

【LIFULL HOME's総研による評価】

都市の指標を「センシユアス指標」として項目化。これらの内容についてアンケート調査及び偏差値化により総合値を取ることで、都市における「幸福度」「満足度」を可視化。カテゴリー別集計も可能。

※LIFULL HOME'S総研「Sensuous City」より抜粋 (<https://www.homes.co.jp/souken/report/201509/>)

■都市の行動（「都市の動詞」）		食文化が豊か	街を感じる	自然を感じる	歩ける
共同体に帰属している	1 お寺や神社にお参りをした	17 庶民的な店でうまい料理やお酒を楽しんだ	21 街の風景をゆっくり眺めた	25 木陰で心地よい風を感じた	29 通りで遊ぶ子供たちの声を聞いた
	2 地域のボランティアやチャリティに参加した	18 地元でとれる食材を使った料理を食べた	22 公園や路上で演奏やパフォーマンスしている人を見た	26 公園や水辺で緑や水に直接ふれた	30 外で思い切り身体を動かして汗をかいた
	3 馴染みの飲み屋で店主や常連客と盛り上がった	19 地酒、地ビールなど地元で作られる酒を飲んだ	23 活気ある街の喧騒を心地よく感じた	27 美しい星空や朝焼け・夕焼けを見た	31 家族と手を繋いで歩いた
	4 買い物途中で店の人や他の客と会話を楽しんだ	20 ミシュランや食べログの評価の高いレストランで食事した	24 商店街や飲食店から美味しそうな匂いが漂ってきた	28 空気が美味しくて深呼吸した	32 遠回り、寄り道していつもは歩かない道を歩いた
匿名性がある	5 カフェやバーで1人で自分だけの時間を楽しんだ				
	6 平日の昼間から外で酒を飲んだ				
	7 不倫のデートをした				
ロマンスがある	8 夜の盛り場でハメを外して遊んだ				
	9 デートをした				
	10 ナンパした・された				
	11 路上でキスした				
機会がある	12 素敵な異性に見とれた				
	13 刺激的で面白い人達が集まるイベント、パーティーに参加した				
	14 ためになるイベントやセミナー・市民講座に参加した				
	15 コンサート、クラブ、演劇、美術館などのイベントで興奮・感動した				
	16 友人・知人のネットワークで仕事を紹介された・紹介した				

現在の支援施策

都市再生特区/民都
/PFI制度/リノベ支援 等

インプット

計画の立案

アウトプット

住宅の供給

公益施設
の整備

商業施設
の整備

広場(公園)
の整備

オフィス
の供給

公共施設
の整備

アウトカム (直接的)

(例)
生活・居住

(例)
安全・安心

〇〇

〇〇

〇〇

アウトカム (中間)

(例)
人口/世帯数
の増加

(例)
インバウンド
消費量の増加

〇〇の
増加

〇〇の
減少

アウトカム (最終)

持続的な
都市へ転換

国際競争力
の強化
(特定)

建設投資額

地価

GDP

都市再生の効果

現在の都市再生評価の主な指標