参考資料１

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

内閣府地方創生推進事務局

目　次

I.　都市再生緊急整備地域における評価とモニタリングについて 2
1．モニタリングの目的 2
2．モニタリングの位置づけ 3
3．本マニュアルの位置づけ 4

II.　都市再生緊急整備地域におけるモニタリングの実施 5
1．モニタリングの流れ 5
2．指標の検討 6
（1）ロジックモデルの活用 6
（2）新たに活用が見込まれるデータ（行政記録情報・動的データ等）について 8
（3）指標設定時における評価対象エリアの考え方について 8
3．モニタリングシートの作成について 11

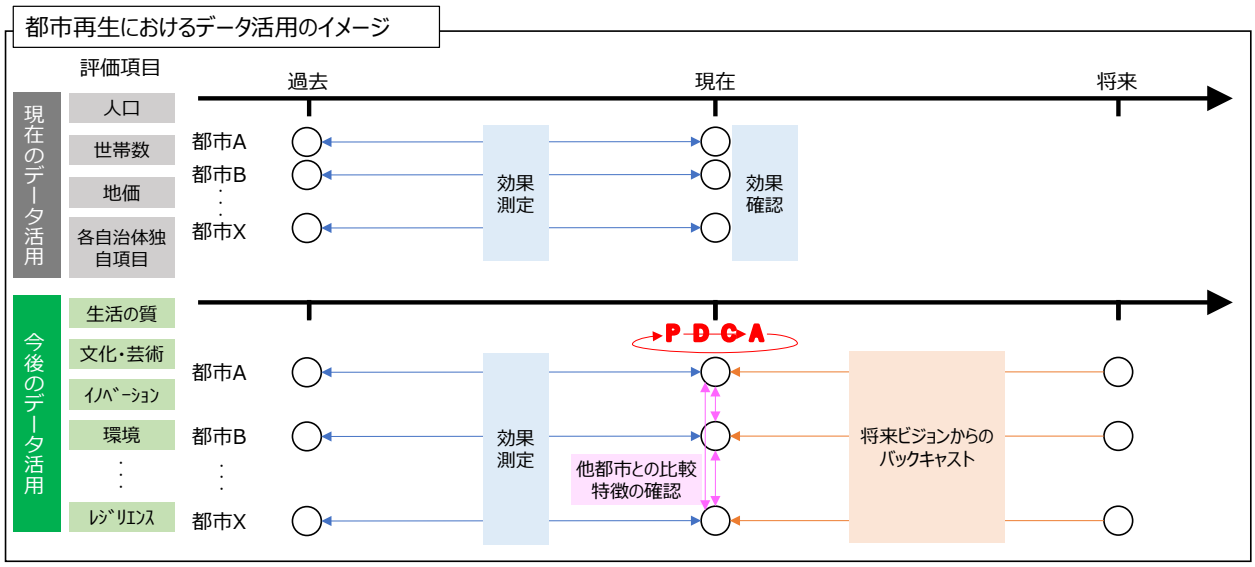
III. 様々なデータの活用事例 13
1．都市再生の進捗状況の把握について 13
（1）建築確認申請の活用 13
（2）都市計画基礎調査の活用 15
（3）人流や消費活動などの動的データの活用 16
2．ウォーカブルな空間の創出について 17
（1）人流や消費活動などの動的データの活用 17
（2）まちなかウォーカブル推進事業申請内容の活用 21
3．環境負荷低減の取組状況の把握について 22

IV. 巻末資料 23

I.　都市再生緊急整備地域における評価とモニタリングについて

１．モニタリングの目的

近年の働き方の変化やデジタル化の進展、脱炭素社会の早期実現など、都市を取り巻く環境がめまぐるしく変容する中、柔軟かつ機動的に都市再生を進めていくことが必要です。このため、これまで５年に１回実施していた都市再生緊急整備地域の評価に加えて、指定地域を有する各地方公共団体において、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ます。モニタリングの結果は、都市再生の具体的な政策や取組に反映し、それらの見直し・改善・充実などの PDCA に活用していくことが求められます。また、モニタリングによって把握された地域の都市再生の現状や効果を示すデータについて広く情報発信を行うことは、民間の投資を呼び込むなど、都市のプロモーションとしても有用な活用が期待されます。



２．モニタリングの位置づけ

都市再生緊急整備地域における取組の分析や検証は、原則５年に１回、都市再生緊急整備地域を評価する時期にのみ実施されていました。

引き続き、都市再生緊急整備地域の継続・解除の判断は、都市再生本部にて一定期間（原則 5 年に 1 回）ごとに実施しますが、指定地域を有する地方公共団体においては、都市再生緊急整備地域のエリアおよび、その波及効果、影響が見込まれるエリアについて、継続的に都市再生の効果の発現状況等のモニタリングを実施し、都市再生本部への報告（原則１年に１回）を行うものとします。

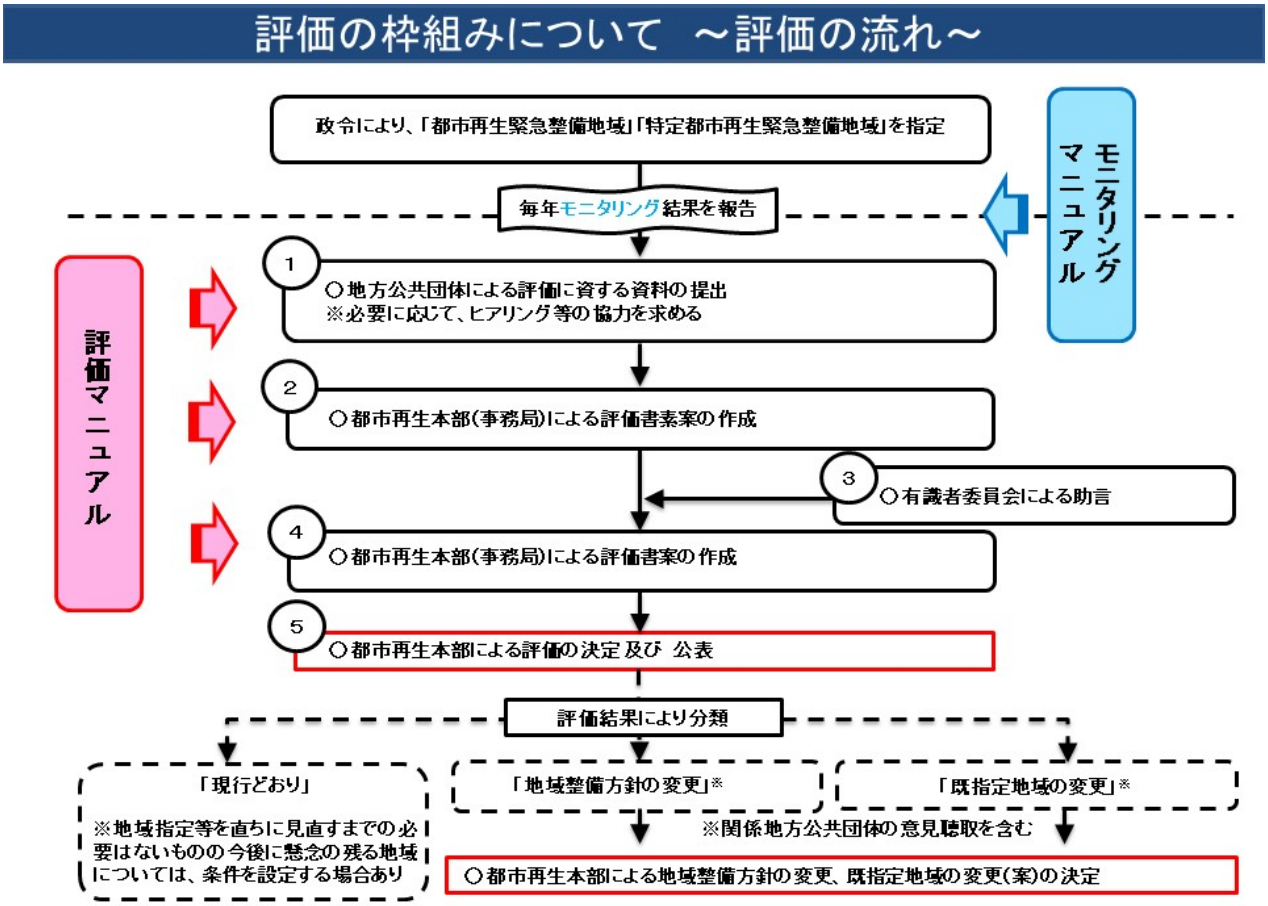
モニタリングに際しては、既存のマクロ的な政府公式統計のように、数年に一度更新されるデータに加えて、各地方公共団体が保有する各種行政記録情報や、近年の技術革新やデジタル化の進展に伴って、新たに利用可能となった、もしくは今後可能となる動的データ（人流、消費活動等）等についても活用が期待されます。

評価とモニタリングの位置づけ

	評価	モニタリング
主体	・都市再生本部	・指定地域を有する地方公共団体
目的	・都市再生の効果検証と現状確認を踏まえた、都市再生緊急整備地域の継続・解除等の判断および地域整備方針の見直し	・都市再生の効果検証と現状確認 ・都市のプロモーション
評価時期	・5 年に１回	・（モニタリング結果の報告を）１年に１回
評価エリア	・都市再生緊急整備地域エリア	・都市再生緊急整備地域エリア ・その波及効果、影響が見込まれるエリア ・地域整備方針に則った特定の街区、道路
項目	・上位計画、関連計画における位置づけ ・都市再生に係る事業の進捗状況 ・都市再生の効果	・都市再生の効果
指標 ※将来的にモニタリングしたいものも含む	・過去のモニタリングデータ ・都市開発事業の進捗状況 ・公共施設の整備状況	・都市の基礎情報　（人口、世帯数、地価等） ・経済面を表す指標（労働生産性、GRP、収入、消費、売上、新規供給床面積、空室率等） ・社会、環境面を表す指標（交通、防災、教育、にぎわい、公民連携、脱炭素等） ※各エリア共通指標と任意選択指標を設定
諸元データ	・主に経済センサス等の政府公式統計	・経済センサス等の政府公式統計 ・行政記録情報 ・人流、消費活動等の動的データ等
運用	・評価対象時期の年末に資料提出を依頼 ・有識者ボードにて継続・解除の評価結果を判定	・年次の地域フォローアップの際にモニタリング指標の提出を依頼。 ・モニタリング指標を元にフォローが必要（※目標を大きく下回っている、またはガードレール指標を越えている等）と思われる地域については、都市再生の状況についてのヒアリングを実施

３．本マニュアルの位置づけ

本マニュアルは都市再生緊急整備地域において、都市活動の推移や地域ごとの比較などを踏まえた都市再生の PDCA や民間投資の呼び込みを促進するために、地方公共団体が継続的にモニタリングを実施するにあたっての考え方を解説するものです。なお、評価の枠組みは下記のとおりです。



II.　都市再生緊急整備地域におけるモニタリングの実施

１．モニタリングの流れ

①指標の検討

モニタリングは以下２種類の指標を用いて行います。

・人口、世帯数、地価といった都市の基礎情報（共通指標）

・地域整備方針の内容に照らして任意で定める指標（選択指標）

選択指標は、各地域における地域整備方針に応じて、経済面を表す指標（GRP、新規供給床面積等）、社会面を表す指標（防災、交通、にぎわい等）、環境面を表す指標（脱炭素等）から、それぞれ可能な限り１指標以上設定します。

指標の検討にあたっては、ロジックモデル（P.８の「都市再生緊急整備地域における持続可能な都市再生モデルの考え方について」参照）を活用するなどして、都市再生の効果を示すとともに、当該地域として重視する価値を表す指標とします。また、量的な評価を行う場合は、既存ストックと新規フローの両面からの検討や、全体ボリュームに占める割合、単位面積や人口あたりのボリュームなど、目的に応じて取得データを加工することも指標の検討に有効な考え方です。

②モニタリングシートの作成・提出

年次で行う地域フォローアップの際に都市再生本部事務局から依頼する指定期日までに、モニタリングシートを作成し、提出します。

※モニタリングシートで得た情報は、公開する可能性があります。

③都市再生本部事務局によるモニタリングシートの確認

提出のあったモニタリングシートをもとに、都市再生本部事務局が内容を確認し、必要に応じてフォローを行います。特に、目標を大きく下回っている、あるいはガードレール指標（後述）を超えている等の地域については、ヒアリング・現地調査を実施する場合があります。

コラム　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が出来ます。

都市再生緊急整備地域においては、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します。

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します。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ます。一方で、新築工事により、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ます。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す。

毀損したくない価値は地域によって様々です。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です。

２．指標の検討

（１）ロジックモデルの活用

都市再生緊急整備地域の指定により達成したい目標は、地域によって異なるため、各地域の実状に応じた指標を検討する際には、ロジックモデルを活用するなどして、最終的に目指す「変化・効果」の実現に向けた道筋を体系的に検討することが必要です。

ロジックモデルの作成は、事業により最終的に達成したい状況として最終アウトカム（アウトカム第３階層）の検討から始めることが原則です。その上で、その最終アウトカムを実現するためには何が必要か、という観点から逆算して中間アウトカム（アウトカム第２階層）、初期アウトカム（アウトカム第１階層）、アウトプットや活動、そのために必要な資源を検討します。

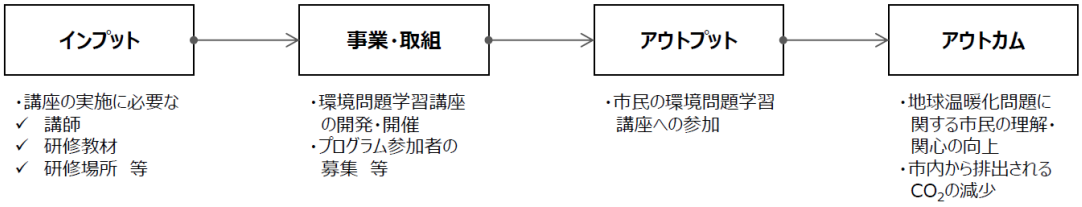
ロジックモデルとは

ロジックモデル…　事業や組織が、最終的に目指す「変化・効果」の実現に向けた**道筋**を体系的に**図示化**したもの

策定のメリット…
- 施策を概念化し、設計上の欠陥や問題点を発見できる
- インパクト評価等のプログラム評価の準備ができる
- 論理的に施策を立案できる　等

出典：日本財団「ロジックモデル作成ガイド」, 文部科学省HP

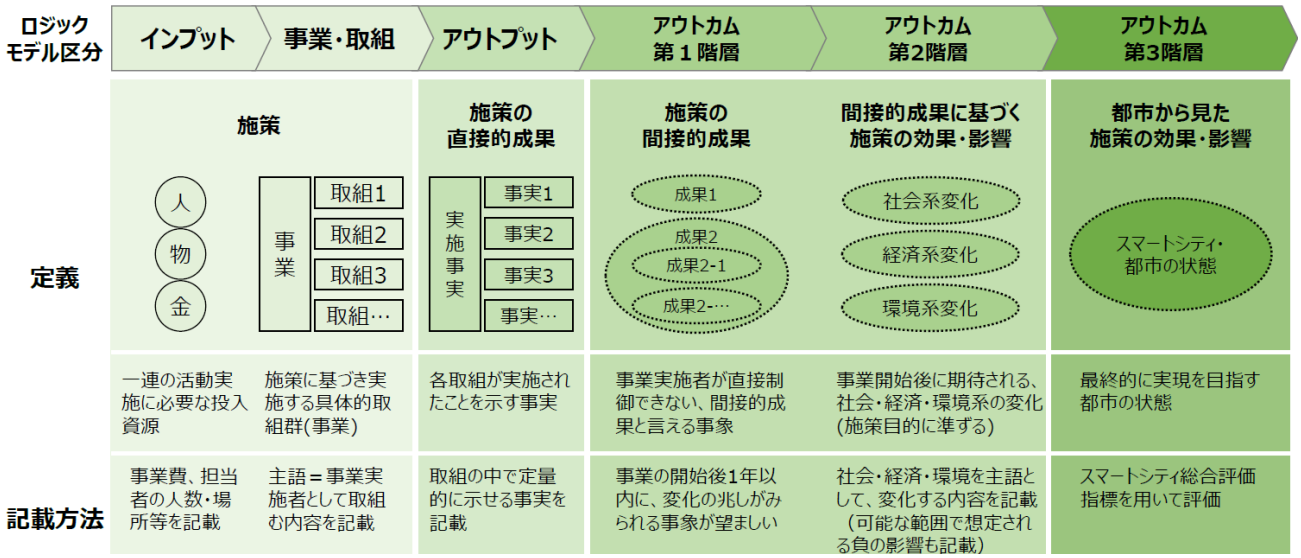
【環境問題学習の講座の実施の例】



出典：佐藤徹,「エビデンスに基づく自治体政策入門―ロジックモデルの作り方・活かし方」, 公職研, 2021

（スマートシティ関連施策のロジックモデルと KPI 設定の手引き）

ロジックモデルの考え方の例（スマートシティ関連施策・サービス分野）

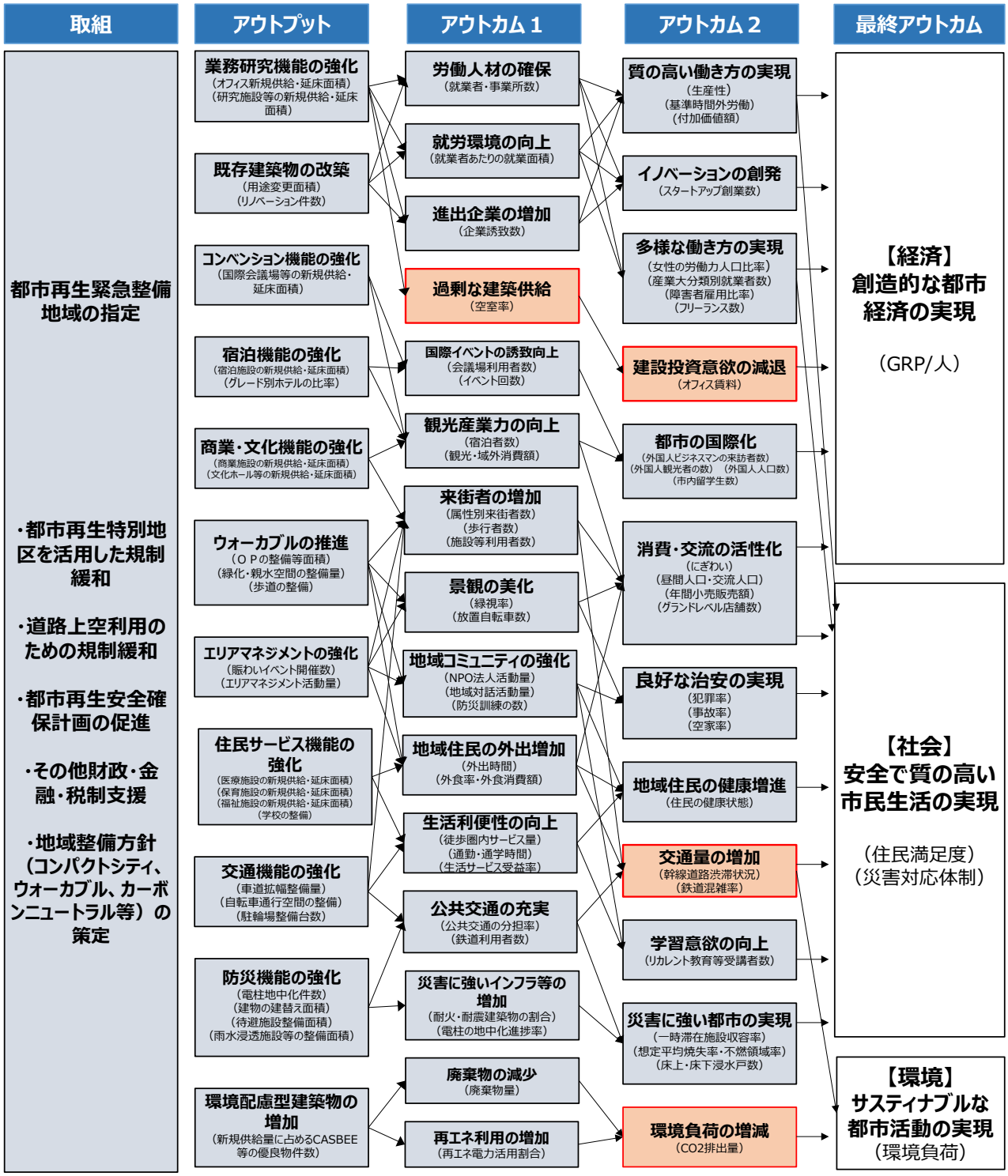


（スマートシティ関連施策のロジックモデルと KPI 設定の手引き）

都市再生緊急整備地域における、持続可能な都市再生モデルに関するロジックモデルは、次項のロジックモデルを参考に、各地域の地域整備方針を踏まえて検討してください。

都市再生緊急整備地域における
持続可能な都市再生モデルの考え方について

①地域整備方針等に基づき、規制緩和やウォーカブルの推進等の取組を進め 【取組】
②民間開発等の投資を誘導し、都市機能の高度化を図ることで 【アウトプット】
③経済・社会・環境の面において、人々の活動の場である都市の質と持続可能性の向上を目指す。【最終アウトカム】



※赤枠で囲まれた影響はガードレール指標

（２）新たに活用が見込まれるデータ（行政記録情報・動的データ等）について

人口、地価、域内消費、雇用など、都市の現況把握や都市の質的側面などの分析や検証により都市再生の PDCA サイクルの高度化を図るには、地方公共団体等が所有する行政記録情報やデジタル技術の進展により取得が可能となった動的データ（人流、消費活動等）の利活用を進めるなどして、モニタリングの頻度を高めていくことが重要です。

行政記録情報（国の行政機関、各地方公共団体が保有する業務記録情報）は、統計として活用することを想定して整理されていないことが多く、モニタリングを行うにあたってデータを整理するには、多大な労力を要する場合もあると思われます。継続的にモニタリングを行うためには、データ取得方法を工夫することや取得しやすいデータを指標として選択するだけでなく、日常業務の中でのデータ整理、保管のあり方についても検討することが重要です。

また、近年の技術革新やデジタル化の進展に伴い、これまでの政府公式統計等では把握が困難であった人流などの動的データを高頻度かつタイムリーに把握することが可能となってきました。一方で、データソースによっては、信頼性や継続性をどのように担保するかなど、データの特性を理解した上で活用することが必要となります。長期的なモニタリングを継続的に行うにあたっては、データ取得、活用に要するコストやその効果、「満足度」や「にぎわい」等のように定量的な観測が難しい項目等もあるため、データを用いる必要性やその代替となるデータについてもあわせて検討することが重要となります。

（３）指標設定時における評価対象エリアの考え方について

都市再生緊急整備地域においてモニタリングを実施するにあたっては、地域整備方針等に則った特定の街区や道路の整備等が含まれる場合があります。それらの場所については、整備前・整備後の指標の比較による効果検証など、重点的かつ継続的にモニタリングしていくことが望ましいと思われます。

また、都市再生の効果は都市再生緊急整備地域内だけに留まるものではなく、周辺への波及効果、影響が期待されます。その波及の範囲は、各地方公共団体の状況や、都市再生緊急整備地域の目標、整備内容等により異なることが想定されるため、モニタリングにおいては、それら周辺地域への影響なども踏まえて評価を行っていくことも重要となります。

○地域整備方針に対応する指標例

最終アウトカム	分類	指標設定の趣旨	指標	統計名等	取得データ単位	算出データ単位※	取得可能頻度
【基礎情報】 都市の基礎的な情報	基礎情報	都市の基礎的な情報を把握する。	年代別人口・世帯数	国勢調査	町丁界、任意のメッシュ	○	5年間隔
				住民基本台帳	町丁界、任意のメッシュ	○	毎年
			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	公示地価調査点	毎年
【経済】 創造的な都市経済の実現	不動産	業務・商業・住居等の環境が適切に整備され、まちづくりのための不動産供給が活発に行われているか評価する。	新規不動産業用建築物供給面積	国交省　建築物着工統計調査	市区町村	市区町村	毎年
				建築確認申請	建物	○	随時
			建築用途別延床面積	都市計画基礎調査	建築物	○	概ね5年間隔 （地方公共団体により異なる）
			空室率（オフィス）	民間企業統計（三鬼商事等）	オフィスエリア	オフィスエリア	1ヶ月ごと
			空家数	住宅・土地統計調査 各地方公共団体調査	都道府県 市区町村	都道府県 市区町村	5年間隔 不定期
				民間企業統計（グリッドデータバンク・ラボの電力使用統計等）	任意のメッシュ	○	随時
			賃貸住宅賃料	民間企業統計（ネクスト等）	駅	駅	不定期
			オフィス賃料	民間企業統計（三鬼商事等）	オフィスエリア	オフィスエリア	1ヶ月ごと
			民間都市開発事業への行政支援実績	各地方公共団体実績	建物	○	随時
	生産活動	質の高いビジネス環境が整備され、経済活動が活性化しているか評価する。	産業大分類別従業者数（属性別）	経済センサス、事業所・企業統計	町丁界、任意のメッシュ	○	5年間隔 （基礎調査の場合）
			年代別・性別従業者数	民間企業統計（KDDI、Agoop、ドコモインサイトマーケティング等）	任意のメッシュ	○	随時
			GRP	市民経済計算、県民経済計算、経済センサス	町丁界、任意のメッシュ	○	5年間隔
			労働生産性	GRP/従業者数	町丁界、任意のメッシュ	○	5年間隔
			年間販売額、売り場面積	経済センサス	市区町村、任意のメッシュ	○	5年間隔
			国際会議場等利用者数	国際会議統計	施設	○	毎年
			スタートアップ企業の創業数	各地方公共団体への創業相談や創業支援制度を活用した新規創業件数	企業	○	随時
	宿泊・観光	宿泊環境が整備され、観光の誘致が促進されているか評価する。	宿泊施設数、ベッド数、宿泊客数（従業者数別）	宿泊旅行統計	都道府県	都道府県	毎年
			グレードホテル等宿泊施設数、ベッド数	民間企業統計（travelweekly等）	宿泊施設	○	不定期
			観光/ビジネス入込客数、消費額（国内外）	観光入込客統計 各地方公共団体調査	観光地点 市区町村	都市再生緊急整備地域内の地点 市区町村	四半期ごと 各地方公共団体による
	賑わい	イベントスペースや快適な歩行空間が整備され、賑わいや交流が創出されているか評価する。	歩行者数（施設、公園等）	民間企業統計（KDDI、Agoop、ドコモインサイトマーケティング等） 各地方公共団体調査 商工会議所等	任意のメッシュ 調査点・区間 調査点	○もしくは任意の範囲 都市再生緊急整備地域内の地点 都市再生緊急整備地域内の地点	随時 各地方公共団体による 随時
			来街者数、滞在時間（平日/休日/昼/夜）	民間企業統計（KDDI、Agoop、ドコモインサイトマーケティング等）	任意のメッシュ	○もしくは任意の範囲	随時
			賑わいイベントの数	民間企業統計（KDDI、Agoop、ドコモインサイトマーケティング等） 道路占用・使用許可申請	任意のメッシュ等	○もしくは任意の範囲	随時
			ウォーカブルな歩行空間の整備	各地方公共団体実績	整備箇所	○	随時
			オープンスペース（公開空地、公共施設）の面積	各地方公共団体調査	場所	○	各地方公共団体による
【社会】 安全で質の高い多様性のある市民生活の実現	暮らし	暮らしやすい環境となっているか評価する。	転出入者数	住民基本台帳人口移動報告 住民基本台帳に基づく各地方公共団体調査	都道府県＋政令指定都市 市区町村	都道府県＋政令指定都市 市区町村	1ヶ月ごと 不定期
			街の魅力度	各地方公共団体調査、民間調査	市区町村	市区町村	不定期
	医療・福祉	適切な規模の医療・福祉施設が整備され、安心して生活できる環境となっているか評価する。	医療施設数、病床数（病院、診療所別、人口1,000人あたり）	国土数値情報（各医療機関）	施設	○	不定期
			福祉施設、利用定員（人口1,000人あたり）	国土数値情報（社会福祉施設等）	施設	○	不定期
			保育施設数、待機児童数	保育所等関連状況調査 各地方公共団体調査	市区町村 市区町村	市区町村 市区町村	毎年 各地方公共団体による
	文化・芸術	文化・スポーツ施設が整備され、魅力的な文化やスポーツに触れられる機会が提供されているか評価する。	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	○	不定期
			文化ホール（劇場、美術館、博物館、映画館）等収容人員、利用数	国土数値情報、各種施設	施設	○	不定期
	教育	学校が整備され、適切な学習環境が提供されているか評価する。	小学校・中学校・高等学校の学校数（人口1,000人あたり）、生徒数	学校基本調査	学校ごと	○	毎年
			大学等学校数（人口1,000人あたり）、学生数	学校基本調査	大学学部ごと	○	毎年
	国際性	海外標準の居住環境やビジネス環境が整備され、国際的な交流が創出されているか評価する。	インターナショナルスクールの学校数、生徒数	民間企業統計（インターナショナルスクールナビ等）	学校ごと	○	不定期
			外国人人口	住民基本台帳	市区町村	市区町村	1ヶ月ごと
			外国人留学生数	各地方公共団体調査	市区町村、大学等	○もしくは市区町村	各地方公共団体による
	防災・防犯	災害時の想定や犯罪及び事故への対策が為された安心して生活できる環境が整備されているか評価する。	耐火建築物割合	都市計画基礎調査	建築物	○	概ね5年間隔 （地方公共団体により異なる）
			耐震建築物割合	各地方公共団体調査	市区町村	市区町村	各地方公共団体による
			帰宅困難者の一時滞在施設収容率	各地方公共団体実績	都市再生安全確保計画エリア 市区町村	都市再生安全確保計画エリア 市区町村	随時
			災害用備蓄量	各地方公共団体実績	都市再生安全確保計画エリア 市区町村	都市再生安全確保計画エリア 市区町村	随時
			犯罪率（犯罪種類別）	認知件数	市区町村	市区町村	毎年
			事故率	交通事故統計分析	市区町村	市区町村	1ヶ月ごと
	景観	景観に配慮し、美しく、歩きたくなる街並みづくりを推進しているか評価する。	事前協議等実施件数（景観条例）	各地方公共団体実績	市区町村	市区町村	随時
			電柱地中化進捗率	各地方公共団体実績	市区町村	市区町村	随時
			放置自転車数、駐輪場整備台数	各地方公共団体調査	市区町村 主要駅周辺 自転車等放置規制区域	市区町村 主要駅周辺 自転車等放置規制区域	各地方公共団体による
	交通	公共交通ネットワークが整備され、街で生活する人々や、訪れる人々が、快適に移動できる環境が整えられているかを評価する。	公共交通の分担率	全国都市交通特性調査	市区町村	市区町村	5年ごと
			鉄道の利用者数	各鉄道事業者調査、都市交通年報	駅	駅	毎年
			自転車走行空間の整備	各地方公共団体実績	都道府県、市区町村	都道府県、市区町村	毎年

【環境】 サスティナブルな都市活動の実現	脱炭素	環境に配慮した、持続可能なまちづくりを推進しているか評価する。	CO2排出量推計	環境省マニュアル等による試算	市区町村	市区町村	毎年
			建築物の環境性能認証（ZEB,LEED,CASBEE等）の取得率（認証延床面積が竣工建物延床面積に占める割合等）	各認証団体データ	建築物	○	随時
	緑化	自然と共生した、心地良い環境が整備されているか評価する。	緑被率	各地方公共団体調査	市区町村	市区町村	各地方公共団体による
			緑視率	各地方公共団体調査	特定の地点	特定の地点	各地方公共団体による
			意識調査、親水施設利用者数調査	各地方公共団体調査	市区町村	市区町村	各地方公共団体による

※○は都市再生緊急整備地域のエリアを算出データ単位とする

※各自治体調査及び実績による算出データ単位は、可能な場合は都市再生緊急整備地域のエリアとする

指標の選択方法

◆共通指標

人口・世帯数・地価については、各地域共通の指標とする。

◆選択指標

・各地域で定めている地域整備方針、もしくは都市再生に関して策定したロジックモデルに沿った指標を設定する。

・【経済】【社会】【環境】の3分野からそれぞれ可能な限り１指標以上を設定するものとする。

３．モニタリングシートの作成について

地方公共団体は、ロジックモデルなどを用いて自ら設定した指標について、都市再生の進捗・効果を図るため、モニタリング結果を１年に１回、モニタリングシートに記入の上、都市再生本部事務局（内閣府地方創生推進事務局）に報告します。モニタリングは、指定されている全地域で実施し、提出時期は年次の地域フォローアップ時とします。

あらかじめ設定した目標と比較して、目標を大きく下回っている、またはガードレール指標を超えている等の地域については、都市再生本部事務局から都市再生の状況についてのヒアリングを実施するなどのフォローを行います。

なお、モニタリングに用いた指標については、都市再生の効果を検証するために、５年に１回の評価においても記載することとします。

①基礎指標の効果把握

1．基礎指標の評価把握（全地域共通）

指標	指定時（令和●年）	令和●年	令和●年	令和●年	直近（令和●年）	目標値
１－１．人口（人）〔地域内〕						
１－２．人口（人）〔当該市区全体〕						
２－１．世帯数（世帯）〔地域内〕						
２－２．世帯数（世帯）〔当該市区全体〕						
＊人口・世帯数の元データ及び集計方法	・住民基本台帳 ・町丁・字別データを面積按分で集計					

指標	指定時（令和●年）	令和●年	令和●年	令和●年	直近（令和●年）	目標値
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（●）						
＊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	・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〕						
＊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）	・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　記載方法

『１－１．人口（人）〔地域内〕』『２－１．世帯数（世帯）〔地域内〕』
『１－２．人口（人）〔当該市区全体〕』『２－２．世帯数（世帯）〔当該市区全体〕』
- 毎年のモニタリングのため、住民基本台帳により集計した数値の指定地域内及び当市区全体の人口・世帯数を記入します。
- 指定年と直近４年間を記載します。
- 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〕』
- 指定年と直近４年間の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〕』
- 指定年と直近４年間の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。

②地域整備方針に対応する指標の効果把握

2．地域整備方針に対応する指標の効果把握

指標区分 各項目１つ以上	指標（例）	データ名等（例）	指定時 （令和●年）	令和●年	令和●年	令和●年	直近 （令和●年）	目標値
経済	GRP	市民経済計算						
	新規供給床面積	確認申請延床面積						
	就業者数	○○通り歩行者通行量 （就業者）						
	コメント		（例）○○ビル竣工により就業者の歩行者交通量は○○人・日（○年）から○○人・日（○年）に増加しており、都市再生の効果が出ている。新規供給床面積は若干の遅れがみられるが、２年後には予定通り竣工する見込み。GRPへの影響はまだ出ていない。					
社会	防災	○○市調査による帰宅困難者の一時滞在施設収容率						
	交通	まちながウォーカブル推進事業実施数						
	にぎわい	○○公園滞留者数						
	コメント		（例）○○ビル竣工により帰宅困難者一時滞在施設収容者数が増加、収容率○%と目標達成。まちながウォーカブル推進事業実施数は期間中に２件で、○○道路のペデストリアンデッキ整備と○○通りの社会実験。ペデストリアンデッキ完成により、２階部分での周辺ビルへの回遊性及び安全性が高まった（人流データによる歩行者通行量調査と、市民アンケート結果による）。５月にリニューアルした○○公園の滞留者数はファミリー層中心に○人日から○人日と22倍に増えており、まちながのにぎわい拠点形成に寄与したと思われる。今後は来年△△公園についても滞留者数を計測する。					
環境	脱炭素	CASBEE認証ビル数						
	景観	○○市景観協議実施件数						
	緑被率	○○市調査						
	コメント		（例）大型竣工物件である○○ビルが地域内初のCASBEE認証取得。景観については○○通りを中心に○回の協議が実施され、開発において景観に配慮した形としている。緑被率については○年の○㎡から○㎡に増加。○○公園や○○ビルの公開空地での緑地増に加え、○○ビルの壁面緑化などの効果が出ている。					

地域整備方針に対応する指標の効果把握　記載方法

- 各地方公共団体で、地域整備方針の整備の目標等に記載されている項目等について、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）を地域の特性などを踏まえて検討のうえ、記入します。
- 各地域の地域整備方針に応じて、経済・社会・環境の３分野それぞれについて、可能な限り１指標以上を設定してください。
- ロジックモデルを用いて指標を設定した場合、ロジックモデルも添付してください。
- 各指標のモニタリングにより把握した内容や分析事例等も必要に応じて添付してください。
- 各指標区分別に、モニタリングした総評としてのコメントを記載してください。

III. 様々なデータの活用事例

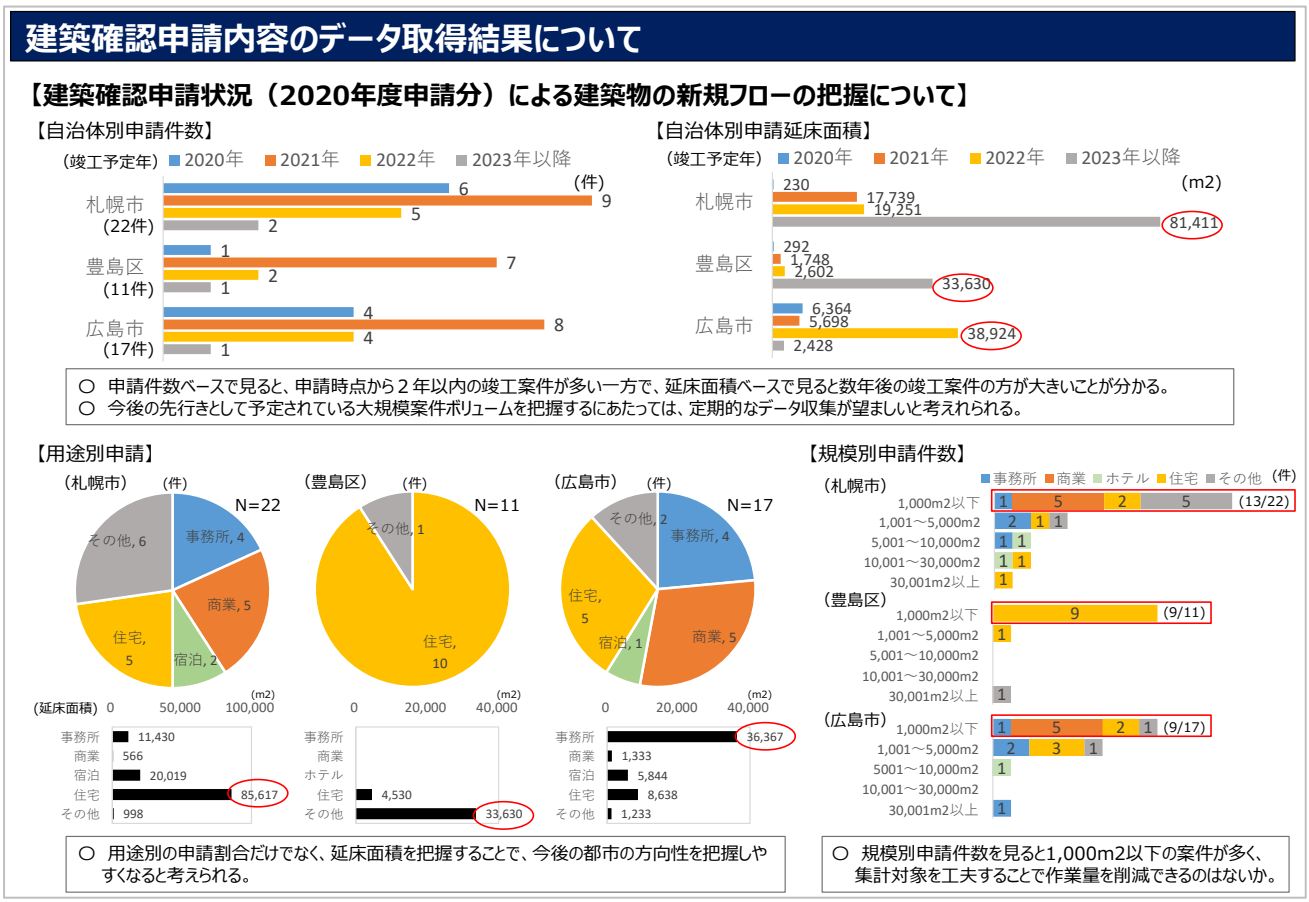
ここからは、令和３年８月から令和４年３月に開催された「都市再生の推進に係る有識者ボード　都市再生におけるデータ活用推進 WG」にて行ったデータ活用の事例検証をもとに、都市再生において把握したい効果に関連する様々なデータの取得について掲載します。なお、当該事例は、令和３年度に行った事例であり、今後より多くのデータが利活用可能になると想定される中、都市再生の取組効果として把握したい観点が、どのような事象として発現、顕在化し、どのようなデータを用いて表現することができるのか、という常に新しい発想を持ってデータの利活用のあり方について検討し続けることが重要です。

１．都市再生の進捗状況の把握について

（１）建築確認申請の活用

各地方公共団体に提出されている建築確認申請（建築基準法第６条第１項又は第６条の２第１項）を集計し、用途ごとの今後の建築動向の把握を行いました。

なお、当該事例では、複合施設について、主要用途区分による集計結果となっています。



参考：確認申請書（建築物・二号様式）

（第三面）

建築物及びその敷地に関する事項

【1. 地名地番】

【2. 住居表示】

【3. 都市計画区域及び準都市計画区域の内外の別等】
□都市計画区域内（□市街化区域　□市街化調整区域　□区域区分非設定）
□準都市計画区域内　□都市計画区域及び準都市計画区域外

【4. 防火地域】　□防火地域　□準防火地域　□指定なし

【5. その他の区域、地域、地区又は街区】

【6. 道路】
【イ. 幅員】　m
【ロ. 敷地と接している部分の長さ】　m

【7. 敷地面積】
【イ. 敷地面積】　(1)（　）（　）（　）（　）
(2)（　）（　）（　）（　）
【ロ. 用途地域等】　（　）（　）（　）（　）
【ハ. 建築基準法第 52 条第 1 項及び第 2 項の規定による建築物の容積率】
（　）（　）（　）（　）
【ニ. 建築基準法第 53 条第 1 項の規定による建築物の建蔽率】
（　）（　）（　）（　）
【ホ. 敷地面積の合計】　(1)　㎡
(2)
【ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】
【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】
【チ. 備考】

【8. 主要用途】（区分　）

【9. 工事種別】
□新築　□増築　□改築　□移転　□用途変更　□大規模の修繕　□大規模の模様替

【10. 建築面積】　（申請部分　）（申請以外の部分 ）（合計　）
【イ. 建築面積】　（　）（　）（　）
【ロ. 建蔽率】　%

【11. 延べ面積】　（申請部分　）（申請以外の部分 ）（合計　）
【イ. 建築物全体】　（　）（　）（　）
【ロ. 地階の住宅又は老人ホーム等の部分】
（　）（　）（　）
【ハ. エレベーターの昇降路の部分】
（　）（　）（　）
【ニ. 共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下等の部分】
（　）（　）（　）
【ホ. 自動車車庫等の部分】（　）（　）（　）
【ヘ. 備蓄倉庫の部分】（　）（　）（　）
【ト. 蓄電池の設置部分】（　）（　）（　）
【チ. 自家発電設備の設置部分】
（　）（　）（　）
【リ. 貯水槽の設置部分】（　）（　）（　）
【ヌ. 宅配ボックスの設置部分】
（　）（　）（　）
【ル. 住宅の部分】（　）（　）（　）
【ヲ. 老人ホーム等の部分】
（　）（　）（　）

【ワ. 延べ面積】　㎡
【カ. 容積率】　%

【12. 建築物の数】
【イ. 申請に係る建築物の数】
【ロ. 同一敷地内の他の建築物の数】

【13. 建築物の高さ等】　（申請に係る建築物）（他の建築物　）
【イ. 最高の高さ】　（　）（　）
【ロ. 階数】　地上（　）（　）
地下（　）（　）
【ハ. 構造】　一部　造
【ニ. 建築基準法第 56 条第 7 項の規定による特例の適用の有無】　□有　□無
【ホ. 適用があるときは、特例の区分】
□道路高さ制限不適用　□隣地高さ制限不適用　□北側高さ制限不適用

【14. 許可・認定等】

【15. 工事着手予定年月日】　年　月　日
【16. 工事完了予定年月日】　年　月　日
【17. 特定工程工事終了予定年月日】　（特定工程）
（第　回）　年　月　日（　）
（第　回）　年　月　日（　）

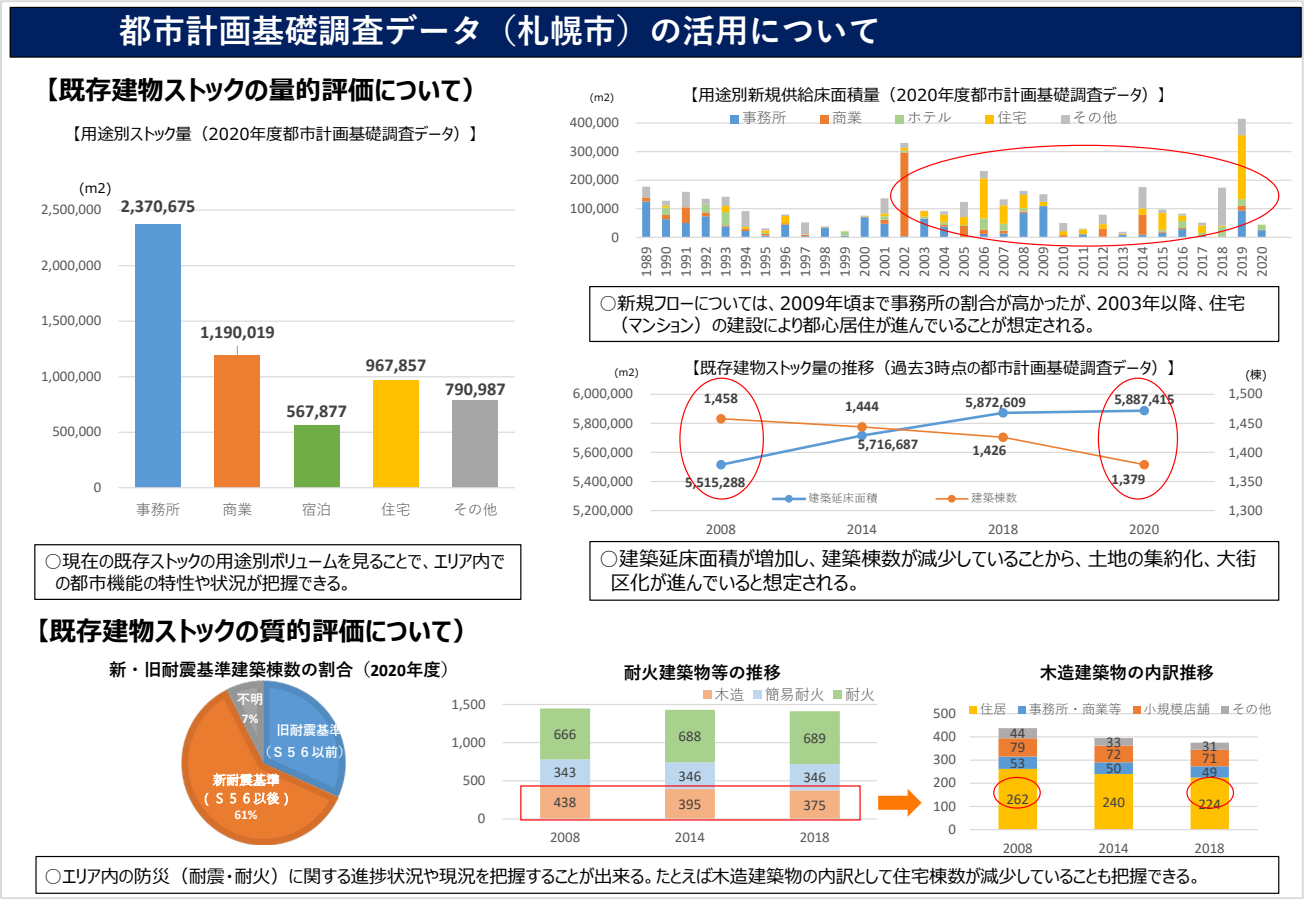
（第　回）　年　月　日（　）【18. その他必要な事項】

【19. 備考】

（２）都市計画基礎調査の活用

都市計画基礎調査は都市計画法第６条に基づき、都市計画区域について、おおむね５年ごとに人口規模、土地利用、交通量等の現況及び将来の見通しを把握し、県内の都市化の動向等を明らかにし、都市計画に関する基礎資料を得ることを目的として実施されています。

都市計画基礎調査は毎年実施されるものではありませんが、建物の用途別等のストック量が把握できるほか、耐火・耐震等の状況についても把握ができるなど、地域内の建物の量的ストック・フロー・性質などを詳細に分析することが可能です。

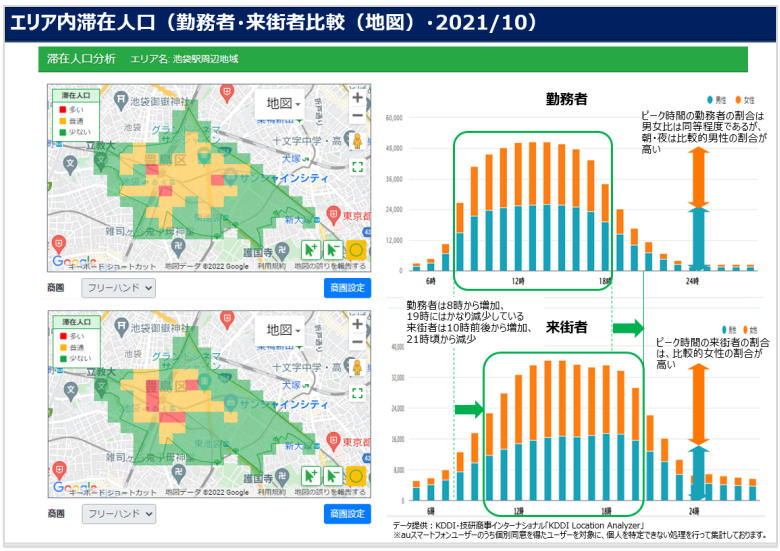


（3）人流や消費活動などの動的データの活用

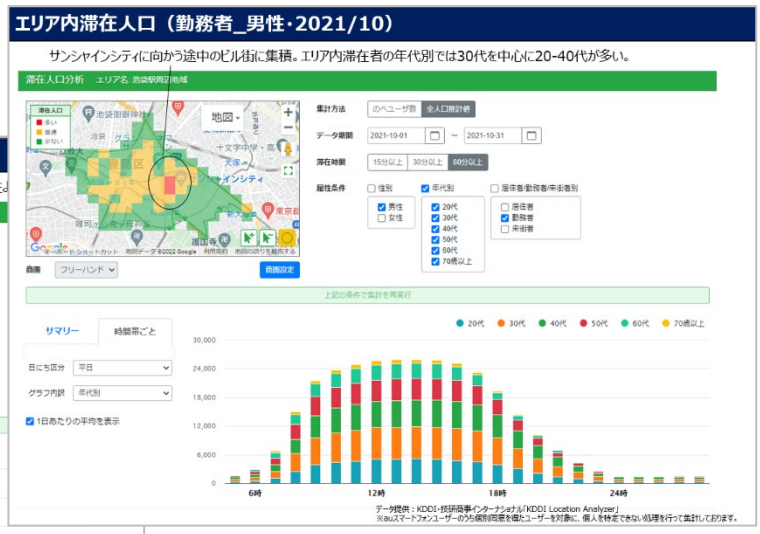
【エリア内滞在人口の見える化】

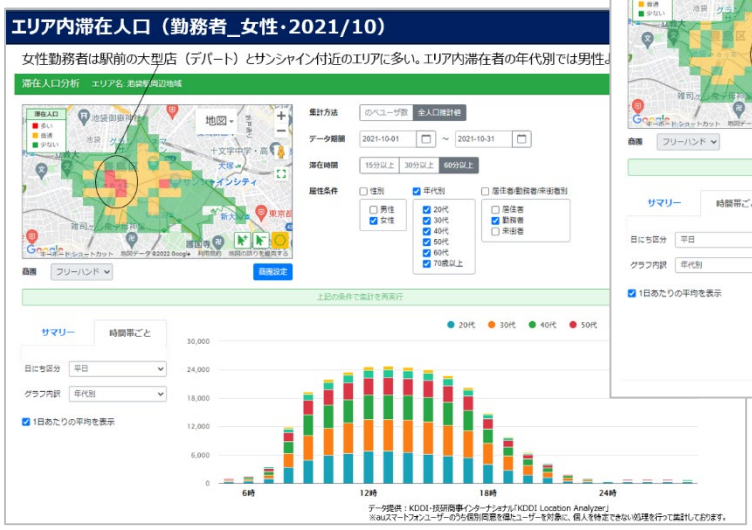
平日・休日ごと、昼夜間（時間帯）ごと、年齢別の観点で「エリア内滞在人口」を見える化します。居住者・勤務者・来街者の滞在人口の把握を行うことで、地域内におけるにぎわい・消費活動の特性を検証しました。

池袋駅周辺地域における滞在人口を「勤務者」と「来街者」で比較すると、池袋駅の東西駅前に人が滞留しているのは同じですが、勤務者はオフィスエリアに、来街者は複合施設に多く滞留しているといった違いが見られます。さらに、時間別にみると、勤務者と来街者がエリア内に滞在している時間帯がずれていることもわかります。



エリア内の勤務者滞在人口を男女別に比較すると、男性ではオフィス街中心に人が滞留しているのに対して、女性は大規模商業施設等の集積している駅前に多く滞留していることがわかります。年齢階層は、30 代が中心の男性にくらべ、女性の勤務者では 20 代の比率が高い傾向もみられます。





2．ウォーカブルな空間の創出について

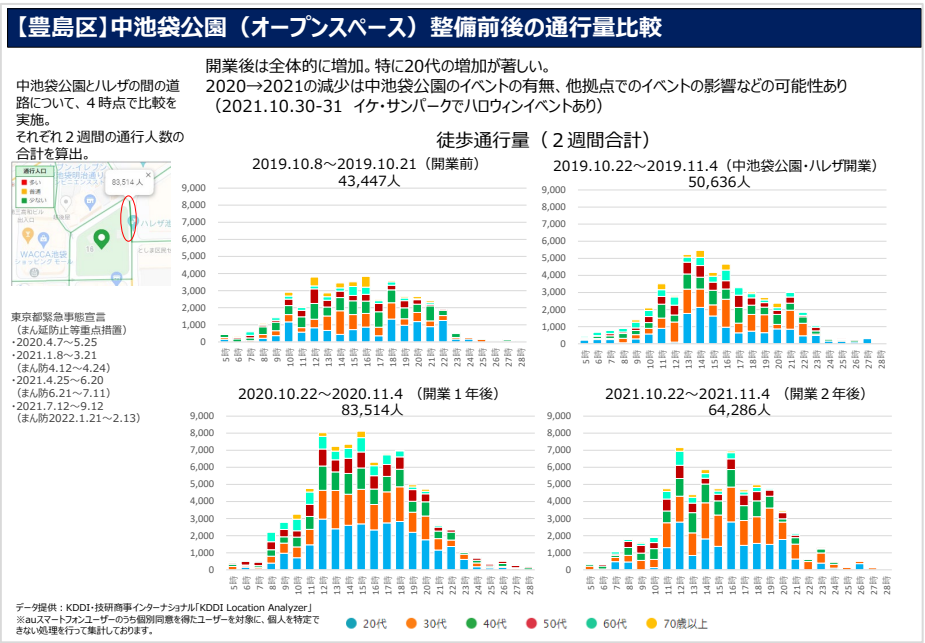
（1）人流や消費活動などの動的データの活用

ウォーカブルな道路空間や質の高いオープンスペースの整備効果を測るために、人流分析ツールを用いて、対象エリアや道路の滞在人口、通行量を把握します。

【池袋駅周辺地域・中池袋公園の整備効果】

豊島区では中池袋公園のリニューアルと、複合施設 Hareza 池袋が一体的に整備されました。その整備効果を、中池袋公園と Hareza の間の道路の人流データから分析しました。

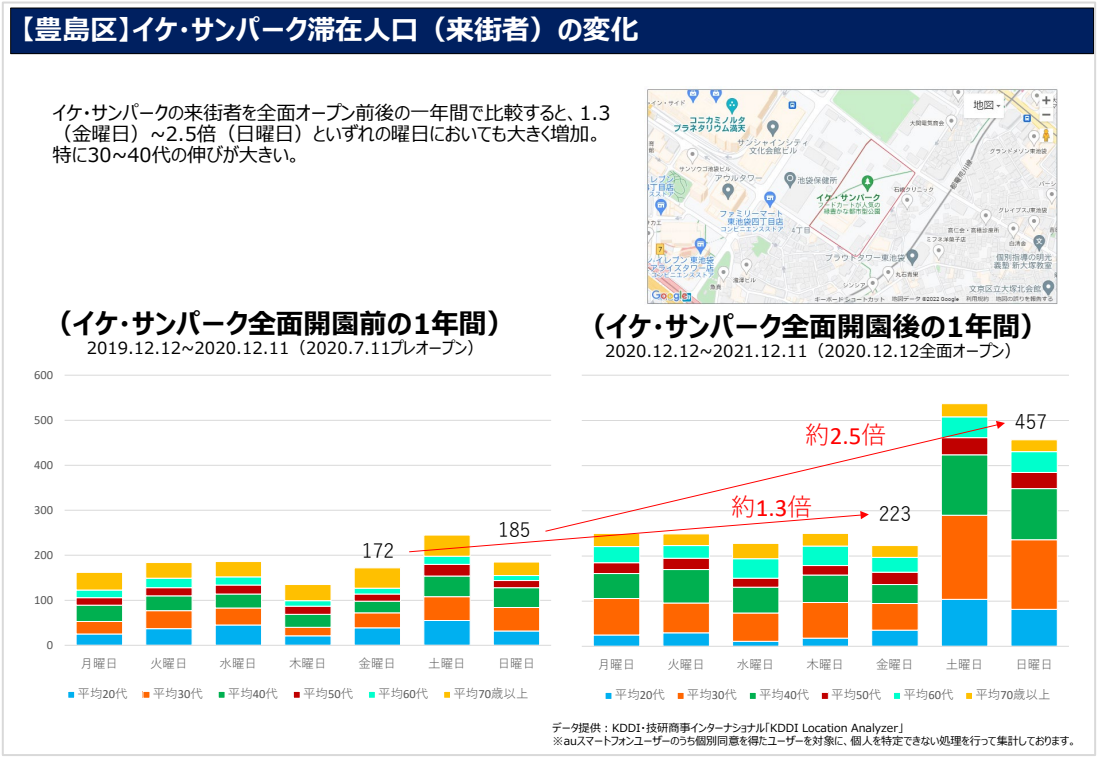
中池袋公園の整備前後では、20 代を中心に増加が見られます。Hareza も開業した一年後では、コロナ禍下ではありますが、歩行者は 1.7 倍程度に増加しました。ただし 2 年後には開業前の 1.3 倍程度にとどまっています。これは例えば別の場所で開催されたイベントの影響を受けた可能性や、コロナ禍下で Hareza でのイベントの状況などが変化した等、様々な可能性が考えられます。



【池袋駅周辺地域・イケ・サンパークの整備効果】

造幣局東京支局の移転に伴い、敷地の一部を防災公園「IKE・SUNPARK（イケ・サンパーク）」として整備しました。その効果について、滞留人口の変化を確認しました。

全面開業前と全面開業後で比較すると、来街者は開業前に比べて約 1.3 倍～2.5 倍増加していることがわかります。特にファミリー層と思われる 30～40 代の増加が見られます。



【札幌駅周辺地域・北３条広場の整備効果】

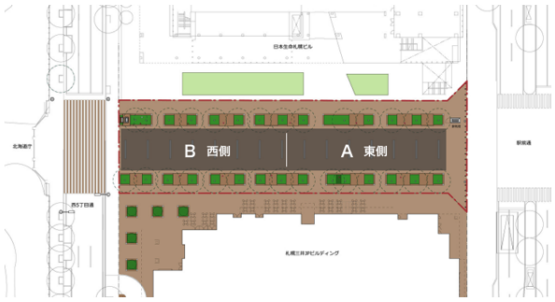
北海道庁赤レンガ庁舎前の北３条広場は、道路と広場の両方の機能を持ち、イベントやカフェなどで市民が楽しむ場として親しまれており、当該エリアで行われたイベント効果について確認しました。

【札幌市】北３条広場（「アカプラ」）

- 北海道庁赤レンガ庁舎前の北３条通りは、かつてイチョウ並木、木塊舗装など歴史や文化的価値を持つ都市計画道路として使われていた。
- 駅前通と道庁正門をつなぐ空間を広場として活用（2007年に広場として都市計画決定）、イベントやカフェなど市民や観光客がくつろぎ憩い、楽しむ場として整備。
  - 整備にあたっては北2西4地区（都市再生特別地区）でプロジェクトを進める、当該道路の隣接民間事業者（三井不動産株式会社、日本郵便株式会社）が公共貢献の一環として実施。
- 2014年7月19日にオープン。道路と広場の両方の機能を持つ場所として親しまれている。

https://www.kita3jo-plaza.jp/use/pdf/pamphlet.pdf

https://www.city.sapporo.jp/kikaku/downtown/project/kita3jouhiroba.html

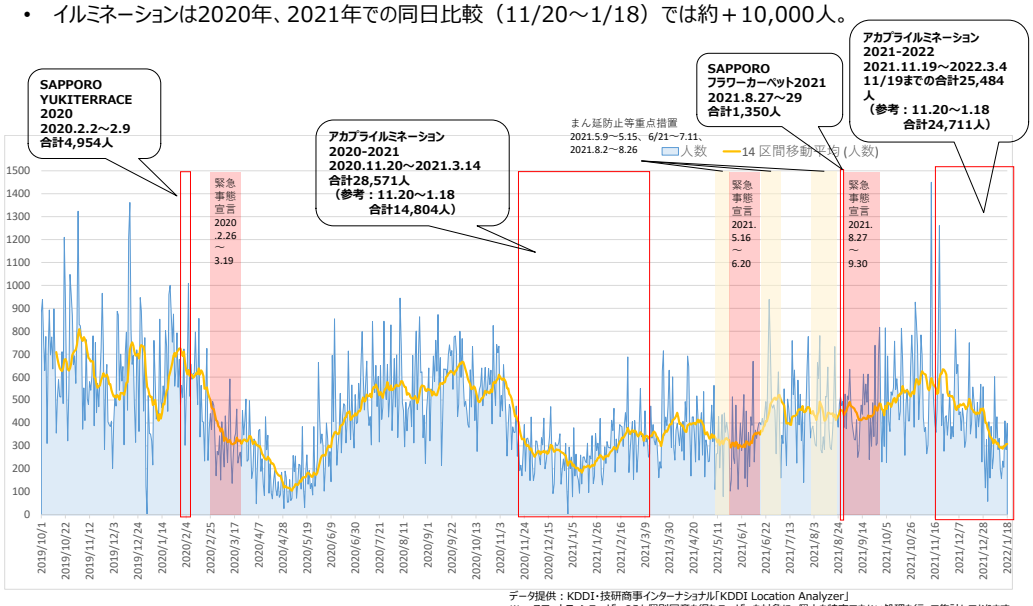


https://www.kita3jo-plaza.jp/use/

来街者に限定すると、イベント開催による効果は明確に顕在化せず、コロナ前の同イベントと比較すると減少しています。イベント効果よりもコロナの負の影響が強く出た可能性があります。

【札幌市】北３条広場におけるイベント開催と来訪人数推移（来街者のみ）

- 来街者に限定して見ると、コロナの影響でコロナ前よりも減少傾向が見られる。イベントによるプラスの効果よりも、コロナのマイナスの影響の方が強いと思われる。
- イルミネーションは2020年、2021年での同日比較（11/20～1/18）では約＋10,000人。



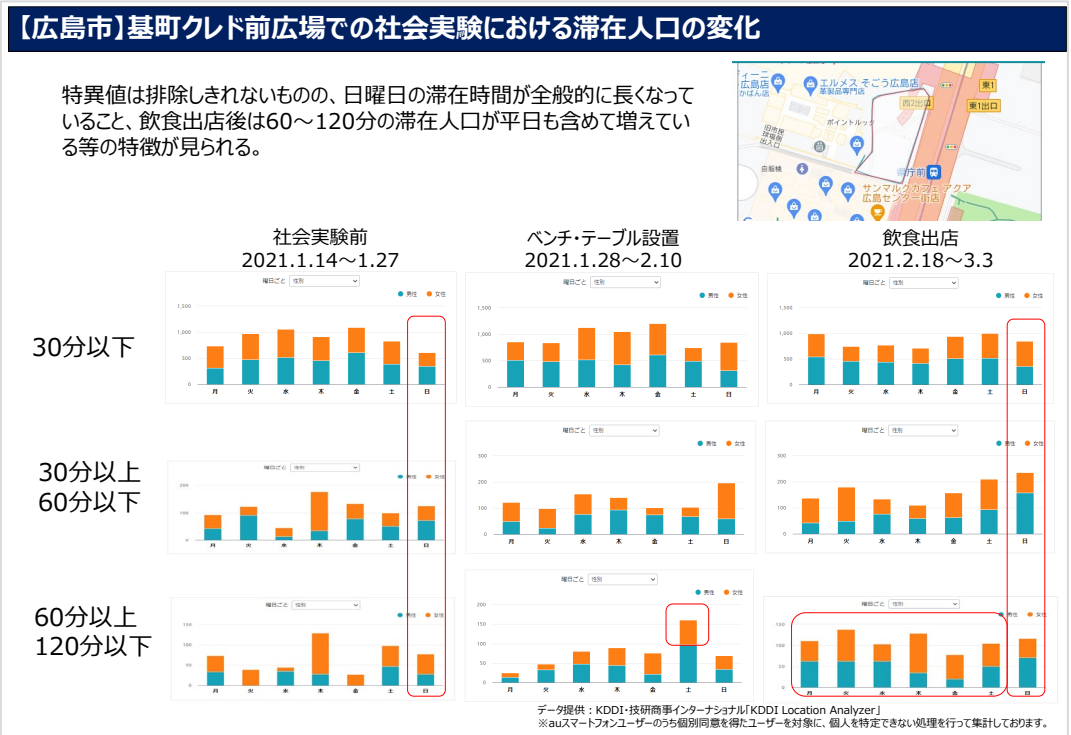
データ提供：KDDI・技研商事インターナショナル「KDDI Location Analyzer」
※auスマートフォンユーザーのうち個別同意を得たユーザーを対象に、個人を特定できない処理を行って集計しております。

【広島都心地域・基町クレド前広場での社会実験における滞在人口の変化】

基町クレド前広場において、with コロナにおける都市の新しい生活様式に対応する可能性を検証するため、ベンチ・テーブルの設置および飲食店を出店し、広場の新しい活用についての実証実験を行い、その成果を滞在人口から分析しました。

狭いエリアのため、特異値は排除しきれませんが、日曜日の滞在時間が全般的に長くなっていることや、飲食出店後は 60～120 分の滞在人口が平日も含めて増えている等の特徴が見られます。

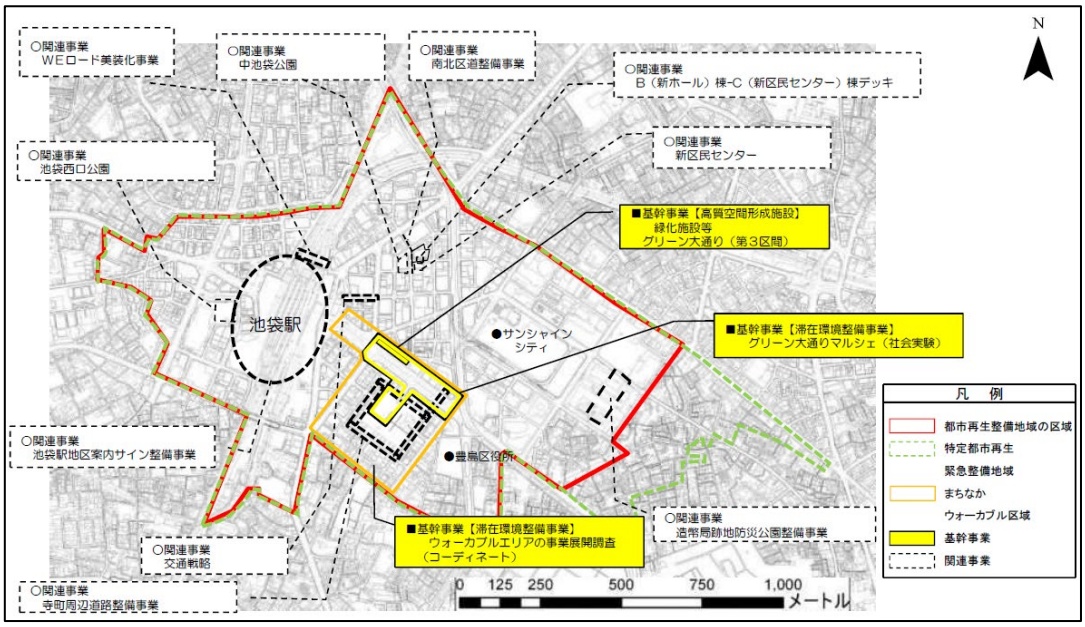
データを取得する範囲を工夫することで、より精度の高い分析が出来ると思われます。



（2）まちなかウォーカブル推進事業申請内容の活用

まちなかウォーカブル推進事業は、都市再生整備計画等において、車中心から人中心の空間に転換するまちなかの歩ける範囲の区域における、街路・公園・広場等の既存ストックの修復・利活用を重点的・一体的に支援する事業として創設されたものです。当該事業の内容や申請時に設定している指標を把握、活用することで、ウォーカブルな道路空間や質の高いオープンスペースの質的な整備効果や進捗状況を確認することができます。

池袋地区（東京都豊島区）　整備方針概要図（まちなかウォーカブル推進事業）



まちなかウォーカブル推進事業申請における指標例

目標を定量化する指標

指　標	単　位	定　義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
池袋地区における主要な文化芸術拠点の利用人数	万人/年	東京芸術劇場、新ホール（従前施設名：豊島公会堂）、新区民センター（豊島区民センター）のホール部分における、年間の利用人数の合計	目標1、2、3に対し、主要な文化施設周辺の公園・道路を文化施設と連携を図れるよう整備するとともに、公共空間と文化施設が連動し、イベント等開催することで、交流拠点機能の強化が図られ、池袋駅周辺の主要文化施設の利用人数の向上が見込まれる。	104	平成26年度	115	令和2年度
主要な道路・公園でのイベント日数	日/年	池袋駅周辺の主要な道路（グリーン大通り、南北区道）と主要な4つの公園（池袋西口公園、中池袋公園、南池袋公園、防災公園）の年間のイベント日数の合計（各施設の年間イベント日数の合計）	目標1及び3に対し、ホールなどの建物内での文化・芸術の発信や、道路・公園などによる文化・芸術の発信により賑わいや文化・芸術等の発信・交流機能の強化、向上が見込まれる。このことから公共空間でのイベント回数を指標とし効果を判断していく。	237	平成28年度	320	令和2年度
アンケートにより「池袋周辺で、新宿、渋谷などにない魅力あるまちづくりが進んでいる」と考える区民の割合	%	区内に2年以上住んでいる18歳以上の人を対象にしたアンケートで、「池袋周辺で、新宿、渋谷などにない魅力あるまちづくりが進んでいる」という問いに対し、「どちらかというとそう思う、どちらともいえない、どちらかというとそう思わない」の選択肢の中で、どちらかというとそう思うに回答した割合	目標1、2、3に対し、拠点機能の強化や文化・芸術等の発信・交流機能の強化を行うことで、他の副都心にはない魅力あるまちづくりが進んでいると感じる区民の割合が増えるものと見込む。	30	平成29年度	35	令和2年度

出典：東京都豊島区「都市再生整備計画（第２回変更）池袋地区」（令和２年１月 23 日）

３．環境負荷低減の取組状況の把握について

建築評価認証物件建築状況の活用

緊急整備地域内の CO2 排出量等、現時点において、データ取得に大きな労力を要する際には、比較的取得が容易な環境評価認証物件の把握をもって、エリア内の環境性能の向上の進捗について判断する代替指標の活用も考えられます。その際、各エリアにおける CASBEE や LEED 等の優良建築の認証件数だけでなく、新規供給延床面積に占める割合等を活用することも判断材料に出来ると考えます。

▼CASBEE 建築評価認証物件一覧

（https://www.ibec.or.jp/CASBEE/certified_buld/CASBEE_certified_buld_list.htm）

○　CASBEE 建築評価認証

延べ面積が 300 ㎡以上の建築物であり、かつ下の評価ツールのいずれかで評価されたもの

・CASBEE-建築（新築）・CASBEE-建築（既存）・CASBEE-建築（改修）

○　CASBEE 不動産評価認証

竣工後 1 年以上経過したオフィスビル又は店舗ビル（又はそれらの複合用途）であり、CASBEE-不動産で評価されたもの

○　CASBEE 街区評価認証

CASBEE-街区で評価されたプロジェクト

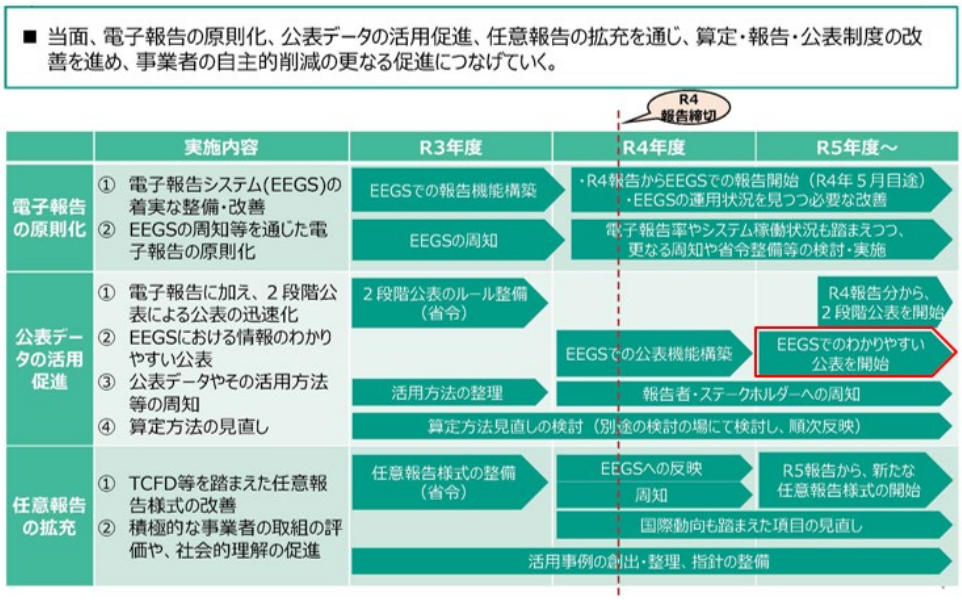
▼LEED 建築評価認証物件一覧

（ https://www.gbj.or.jp/leed/about_leed/certified-projetcts/）

・モニタリング期間の整備地域内新規認証件数（ゴールドクラス以上）。

LEED　ND（街区）、BD+C（新築・建物全体）、O+M（既存・建物全体）

（参考）「温室効果ガス排出量　算定・報告・公表制度の改善に向けた当面の取組」については、環境省において議論されているところであり、より精緻なデータの活用が見込まれる際には改めてその旨を周知していきます。



出典：環境省　温対法改正を踏まえた温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度検討会
https://ghg-santeikohyo.env.go.jp/discusses

Ⅳ. 巻末資料

■本マニュアルの作成に当たって（都市再生におけるデータ活用推進ＷＧについて）

本マニュアルの作成に当たっては、都市再生におけるデータ活用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教授）＜座長＞
赤井　厚雄　（株式会社ナウキャスト取締役会長）
井出　多加子（成蹊大学経済学部現代経済学科教授）
大佛　俊泰　（東京工業大学環境・社会理工学院教授）
村木　美貴　（千葉大学大学院工学研究院教授）

（開催日）

第１回：令和３年　８月　３日　第２回：令和３年９月　７日　第３回：令和３年 10 月 12 日
第４回：令和３年 11 月 17 日　第５回：令和４年１月 27 日　第６回：令和４年　３月　２日