

モニタリングマニュアル改定案の 修正等について

令和 8 年 1 月 29 日（木）
内閣府 地方創生推進事務局

○第3回WGでは、事務局から課題に対する方向性に対応策を反映したモニタリングマニュアルの改定案を示した。その際に頂戴した主なご意見は以下のとおり。

＜第3回WGでの主なご意見＞

No.	分類	ご意見
1	ナレッジ集の名称	ナレッジ集という名称について、 <u>ナレッジという言葉は曖昧な表現なので、解説・事例集とした方がよいかもしれない。</u>
2	PDCAサイクル	毎年のPDCAサイクル的な絵になっているが、過去のデータも見ながら将来のことを考えて、 <u>どんどんよくなっていくスパイラルのような絵を描けると、今回の改定の意図も非常によく分かる</u> 気がする。
3	指標の組合せ	指標の組合せの例示だけでなく、選択した指標には、それぞれ増加・減少などの組合せパターンがあり、それも踏まえて <u>複数の指標を組み合わせる場合の考え方を説明</u> したほうが分かりやすい。
4	モニタリングエリア	<u>指定地域が大きいと、成果が見えにくい。</u> 指定地域の中で任意のエリアを切り出すと、数字がより明確に見えるので、自治体としても評価しやすいのではないか。
5	面積按分・人口按分	<ul style="list-style-type: none">・ 按分するに当たって、<u>指定地域の中に大きな公園や河川、空地などがある場合</u>の面積按分、あるいは<u>タワーマンションや戸建てが偏在する場合</u>の人口按分は<u>おかしい結果になる</u>場合がある。・ 自治体が持っている基礎調査時のGISデータから、ざっくりとした床面積が出ると思うので、<u>床面積ベースで住宅系の床面積按分、商業系の床面積按分などをすると、精度が少し高まる。</u>

- 第3回WG以降、モニタリングマニュアルの改定案を用いて、モデル地域にて試行実施した。試行から確認された主なご意見は以下のとおり。

<試行実施での主なご意見>

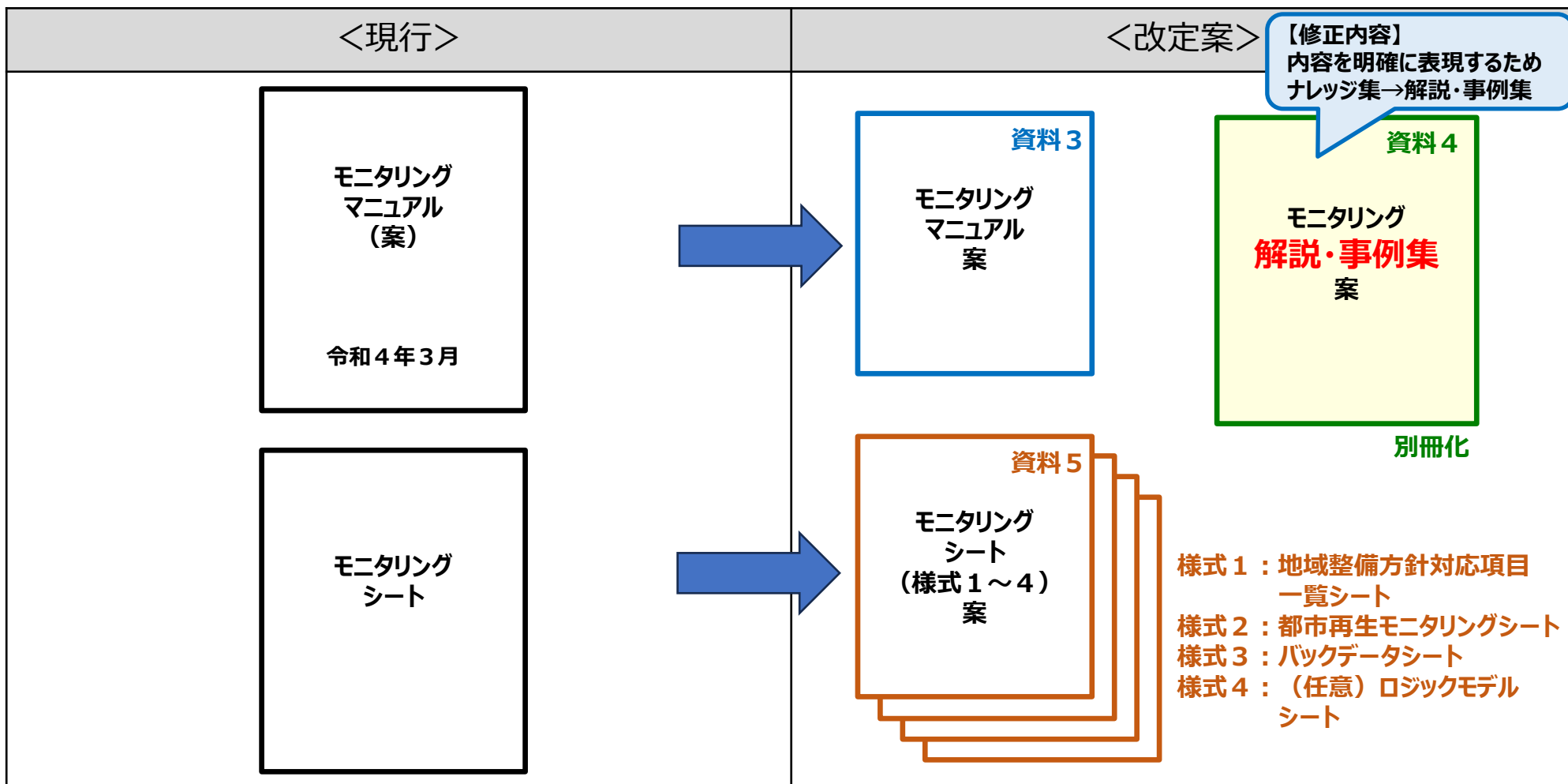
No.	分類	ご意見
6	指定年度	地域拡大や特定化を行った場合、 <u>指定時の数値はどの時点のものを指すのか</u> 。
7	目標値の設定年度	目標値の設定について、 <u>何年後の目標値とするのか、指標ごとに目標年度が異なるのか等が判断できない</u> 。様式的にも何年後の目標か判別が付かない。
8	ロジック分類	<u>様式2のロジック分類を</u> どのような考えで分類するのか明記しないと <u>感覚で分類する恐れがある</u> 。また、ロジックモデル（任意）の分類（3択）と合わせたほうがよいのではないか。
9	モニタリングデータ	<u>今年度の数値</u> について、年度途中でのシート作成となるが、 <u>いつ時点の数値を記載すれば良いのか</u> 判別がつかない。

No.1 ナレッジ集の名称を解説・事例集に修正

<ご意見>

ナレッジ集という名称について、ナレッジという言葉は曖昧な表現なので、解説・事例集とした方がよいかもしれない。

<修正内容>



No. 2 PDCAサイクルをスパイラルアップで表現

<ご意見>

毎年のPDCAサイクル的な絵になっているが、過去のデータも見ながら将来のことを考えて、どんどんよくなっていくスパイラルのような絵を描けると、今回の改定の意図も非常によく分かる気がする。

<修正内容>

マニュアル P.4

変更前

<モニタリングを活用した都市再生のプロセス>

実施事項 実施主体

1年目

2年目

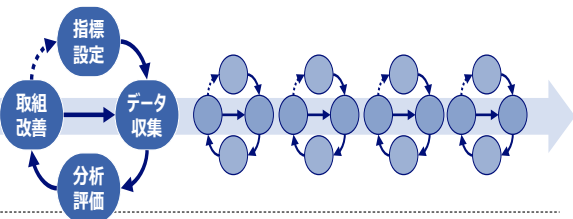
3年目

4年目

5年目

モニタ
リング

地方
公共
団体

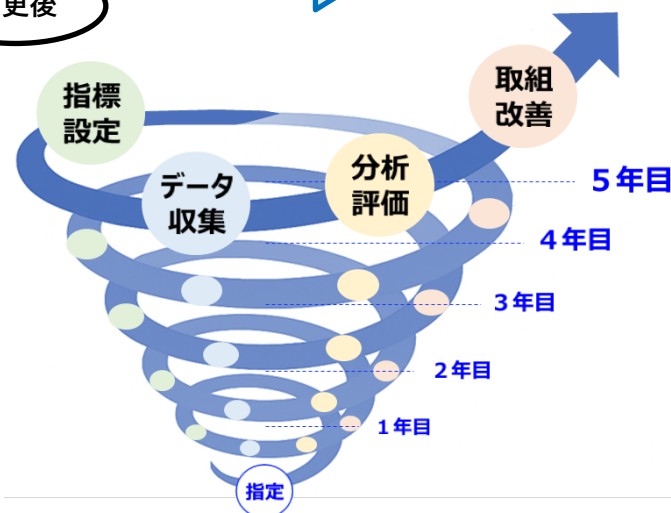


【修正内容】

モニタリング結果から、より良い都市再生の取組にステップアップしていくスパイラルアップで表現

より良い都市再生の取組へ

変更後



都市再生基本方針の記載内容も踏まえて変更

(参考：都市再生基本方針から抜粋)

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ため、指定地域を有する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実施し、その結果を都市再生の施策に反映する。

No. 3 指標の組合せの考え方を追記

<ご意見>

指標の組合せの例示だけでなく、選択した指標には、それぞれ増加・減少などの組合せパターンがあり、それも踏まえて複数の指標を組み合わせる場合の考え方を説明したほうが分かりやすい。

<修正内容>

解説・事例集 P.34

2. 組み合わせ指標一覧

都市再生の進捗及び効果の分析に当たっては、相互関係の想定される複数の指標を設定し、それらの指標の実績値を組み合わせ考察することが有効である。

(中略)

【修正内容】

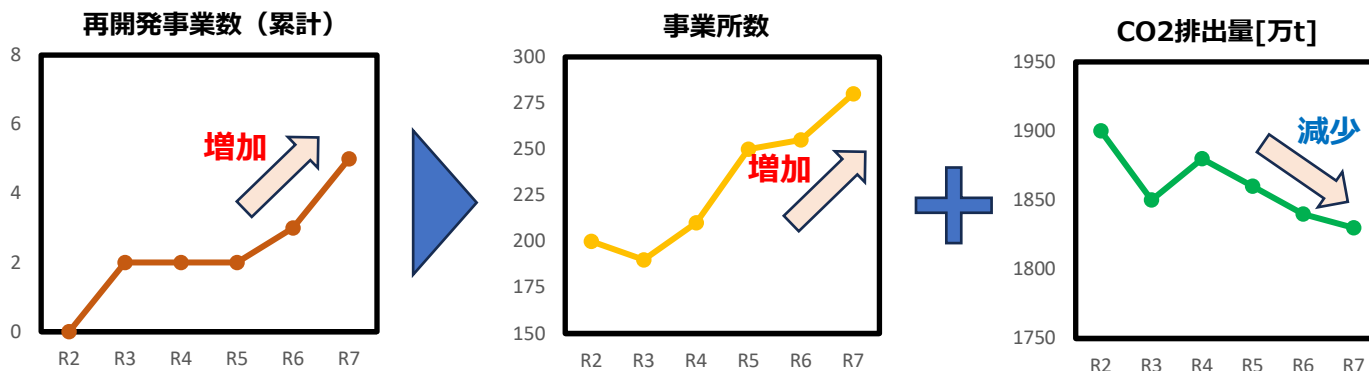
どのような指標を組み合わせることがよいか理解しやすいように、分析パターンを記載するとともに、その例も記載

追記箇所

また、指標を組み合わせる場合の考え方として、複数の指標が「増加－増加」「増加－減少」「減少－増加」「減少－減少」などのパターンに分類されることを理解した上で、同じような指標を選択するのではなく、それぞれ違う観点を表現するような指標を選択することが考えられる。

例えば、再開発事業の「増加」が事業所数の「増加」に寄与しているかを確認するとともに、CO2排出量の「減少」を確認することで、経済活動の活性化が環境に配慮しながら推進されているかを確認することができる。

<組み合わせ指標の関連性のイメージ>



No. 4 モニタリングエリアの例について追記

<ご意見>

指定地域が大きいと、成果が見えにくい。 指定地域の中で任意のエリアを切り出すと、数字がより明確に見えるので、自治体としても評価しやすいのではないか。

<修正内容>

マニュアル P.8-9

(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 **追記箇所**

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

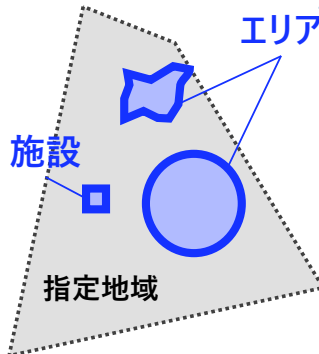
追記箇所

施設・エリア単位

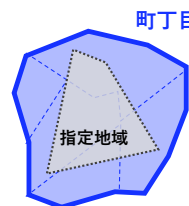
【修正内容】

指定地域が大きい場合でも、より明確に数値動向を確認するため、特定の施設やエリアを切り出したエリア設定のイメージを追記

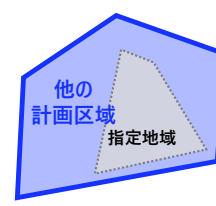
指定地域単位



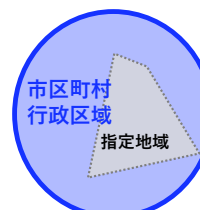
町丁目単位



他の計画区域単位



市区町村単位



No. 5 面積按分等について補足を追記

<ご意見>

按分するに当たって、指定地域の中に大きな公園や河川、空地などがある場合の面積按分、あるいはタワーマンションや戸建てが偏在する場合の人口按分はおかしな結果になる場合がある。など

<修正内容>

マニュアル P.13-14

5) 指標の実績値計算

(中略)

B) 面積の合計値を用いた面積按分

- 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

【修正内容】

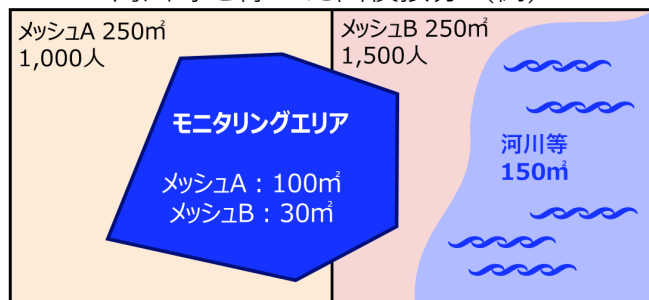
自治体を取り得る選択肢を増やすため、より精緻な計算方法の考え方を追記するとともに、計算時の留意点を河川等がある場合の例を示し、イメージ喚起

追記箇所

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100㎡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

No. 6 指定年度の考え方について追記

<ご意見>

地域拡大や特定化を行った場合、指定時の数値はどの時点のものを指すのか。

<修正内容>

マニュアル P.9

(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 **追記箇所**

【修正内容】

指定後に地域拡大や特定地域化された場合であっても、自治体がより適切にモニタリングすることができるよう、指定年度の考え方を追記

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。

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

B) 直近までの5年間

追記箇所

【修正内容】

地域拡大や特定地域化のケースの例を示し、イメージ喚起

<指定時の考え方のイメージ>

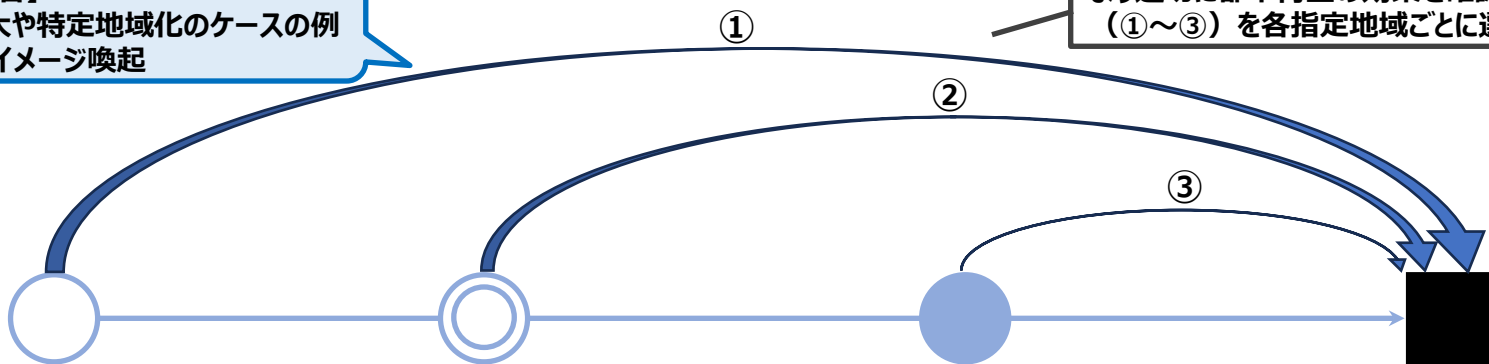
より適切に都市再生の効果を確認できる期間
(①～③)を各指定地域ごとに選択

地域指定

地域拡大

特定地域化

モニタリング時



No. 7 目標値の目標年度等を明記する欄を追加

<ご意見>

目標値の設定について、何年後の目標値とするのか、指標ごとに目標年度が異なるのか等が判断できない。様式的にも何年後の目標か判別が付かない。

<修正内容>

シート（様式2）

【修正内容】
目標年度等の明示

【修正内容】
目標値の期待推移の明示

追加箇所

追加箇所

目標年度等	目標値 目標数値	期待推移
令和9年度	231,000	以上
令和9年度	200,000	以上
令和8年度	10	以上
毎年度	12.0	より小さい
前年度比	3.0	以上
前年度比	0.2	以上

以上
以下
維持
より大きい
より小さい

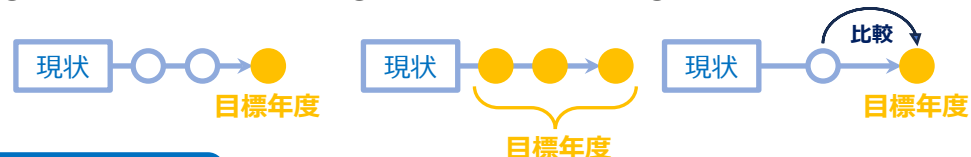
【修正内容】
期待推移はプルダウンから選択

●目標年度等は次の選択肢を想定

①令和○年度

②毎年度

③前年度比



●期待推移は次の選択肢を想定

①以上（実績値 ≥ 目標値）

②以下（実績値 ≤ 目標値）

③維持（実績値 ≒ 目標値）

④より大きい（実績値 > 目標値）

⑤より小さい（実績値 < 目標値）

No. 8 ロジック分類の選択肢を見直し

<ご意見>

様式2のロジック分類をどのような考えで分類するのか明記しないと感覚で分類する恐れがある。
また、ロジックモデル（任意）の分類（3択）と合わせたほうがよいのではないか。

<修正内容>

マニュアル P.28

イ) 選択指標

(中略)

【修正内容】

感覚に頼らずフェーズに応じた的確な指標設定・
見直しができるように、それぞれの説明を追記。

追記箇所

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	事業や施策の進捗状況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	事業や施策の実施成果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	整備の目標の達成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)

シート（様式2）

【修正内容】

- ・選択肢を3択に見直し（これまではアウトプットとアウトカムの2択）
- ・ロジック分類はプルダウンから選択

指標	ロジック分類	アウトプット 中間アウトカム 最終アウトカム
業務用途の延床面積（再開発事業）	アウトプット	
商業用途の延床面積（再開発事業）	アウトプット	
空き店舗対策事業の助成件数	アウトプット	
空き店舗率	中間アウトカム	
事業所増加率（対前回調査比）	中間アウトカム	
域内総生産額の成長率	最終アウトカム	

【修正内容】

ロジック分類ごとに配色を分け、
指標の位置づけを視覚的に表現

No. 9 モニタリングする取得データの考え方を整理

<ご意見>

今年度の数値について、年度途中でのシート作成となるが、いつ時点の数値を記載すれば良いのか判別がつかない。

<修正内容>

マニュアル P.9

(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

B) 直近までの5年間 追記箇所

(中略)

【修正内容】

柔軟かつ機動的に都市再生を進めていくためにも、可能な限り最新のデータを用いてモニタリングすることを推奨

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。

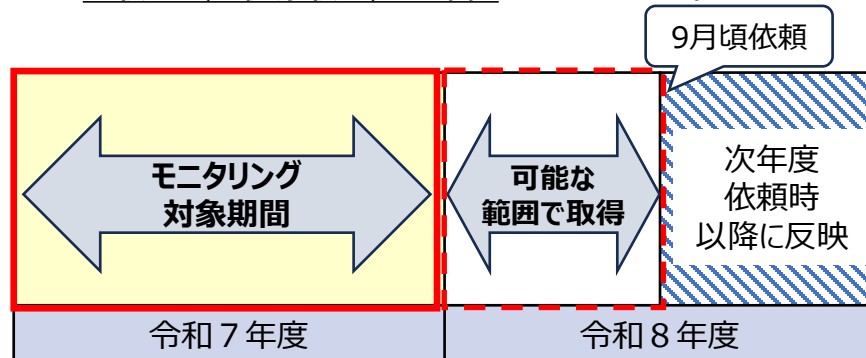
取得データのイメージとして…

モニタリング(=健康診断)では、年度で区切らず、可能な限り最新のデータを用いて指定地域の状態(=健康状態)を確認していただく。

モニタリングシートで表現すると…

【修正内容】

直近年度の未確定データは、コメント欄に「期中データ」である旨を記載(翌年度、確定データに更新)



指標	更新頻度	令和5年度	令和6年度	直近 (令和7年度)	コメント
業務用途の延床面積(再開発事業)	3年	-	-	236,519	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。
商業用途の延床面積(再開発事業)	3年	-	-	177,800	再開発事業が進行中であり、令和8年度に完成予定であることから、現状評価は困難。令和7年度10月時点の実績値。
空き店舗対策事業の助成件数	毎年	8	12	10	毎年一定数の助成を執行し、目標助成件数は維持。
空き店舗率	毎年	11.5	10.5	13.1	空き店舗対策事業は継続できているが、今年度は特に空き店舗が増えてしまった。
事業所増加率(対前回調査比)	5年	-	-	3.0	-
域内総生産額の成長率	毎年	-1.1	-4.7	0.6	-

掲載方針

○モデル地域が試行実施した中で、参考となる実践事例を解説・事例集に掲載する。
掲載方式としては、課題感とその解決方法を把握しやすくするため、**QA方式で掲載**する。

解説・事例集 目次

I. 解説・事例集の概要

1. 解説・事例集の狙いと使い方
2. 解説・事例集の対象者

II. ロジックモデル編

III. 指標編

1. 指標一覧

- 1) 経済面を表す指標
- 2) 社会面を表す指標
- 3) 環境面を表す指標
- 4) その他の活用可能なデータソース及び指標

2. 組み合わせ指標一覧

3. 指標実績値の集計方法（参考）

IV. 実践事例編

実施手順ごとの実践事例集

- 1) 活用方法の設定
- 2) 指標の設定
- 3) 目標値の設定
- 4) データの収集
- 5) 指標の実績値計算
- 6) データの分析・評価
- 7) 取組の改善

V. 参考資料編

共通基本要素

◆問題意識（Q）

→どのような点が特に難しいと感じられるか。

◆実践事例（A）

→その問題意識に対し、どんな対応が講じられ得るのか。

◆アウトプットイメージ（A）

→モデル地域の実践事例、またはサンプルを掲載し、イメージを具現化する。

2. 実施手順ごとの実践事例集

1) 活用方法の設定

(1) モニタリング結果活用の考え方

(問題意識) 問題意識（Q）

モニタリング結果については、どのような活用方法が考えられるか。

(実践事例) 実践事例（A）

モニタリングは、事業や施策の進捗、その効果の発現状況を把握することが基本であるが、モニタリング結果の活用方法として、庁内利用、市民説明及び対外的なプロモーション等への活用が期待される。

① 庁内利用 アウトプットイメージ（A）

<仙台都心地域（宮城県仙台市）>

モニタリングの実施段階では、他部署に協力要請しながら、データの取りまとめを行うことになる。その結果も踏まえて、他部署と連携しながら、新たな施策の検討等を共同で実施する。

② 対外的なプロモーション

<仙台都心地域（宮城県仙台市）>

指定地域における都市再生の実施計画に加え、その参考資料としてモニタリング結果も公表し、様々な主体が参照できるようにしていく。これらの情報発信により、指定地域における再開発事業の機運醸成が図られる。

掲載内容

○解説・事例集に掲載する実践事例は、以下の実施手順・問題意識（Q）ごとに整理した。（詳細は資料4のP.45～66を参照）

No.	実施手順	問題意識（Q）
1	活用方法の設定	（1）モニタリング結果については、どのような活用方法が考えられるか。
2	指標の設定	（1）どのように指標を設定することが考えられるか。 （2）設定したい指標はあるが、指標算出に係るデータが未取得の場合はどうすればよいか。 （3）指定地域以外の範囲を対象としたモニタリング指標を設定することも考えられるか。
3	目標値の設定	（1）どのような目標値の設定方法が考えられるか。
4	データ収集	（1）指標算出に用いるデータが手元にない場合、どのように収集することが考えられるか。
5	指標の実績値計算	（1）指定地域単位でのデータがない場合、どのように指標の実績値を算出すればよいか。
6	データの分析・評価	（1）定量的な効果発現状況は、どのように考察して記述するとよいか。 （2）定性的な効果発現状況は、どのように考察して記述するとよいか。 （3）指標動向（自己評価）については、具体的にどのように評価することができるのか。
7	取組の改善	（1）定量的及び定性的な効果の発現状況を踏まえ、今後の取組の改善に向けて、具体的にどのような考察と記述を行うことが考えられるか。

※本事例は令和7年度時点のものであり、令和8年度以降も適宜拡充していく。