

### ③既存施設の活用、ソフト事業の重視、関連施策との連携、住民・NPO等との協働等の工夫

客観的評価基準 Ⅱ. ③. 5)に対応

事業内容に関する地域の創意工夫について、該当するものがある場合、以下の事例を参考としつつ、事業内容、工夫等を略記してください。標記の工夫については、例えば以下のようなものが考えられます。

- ・これまでの枠組みにとらわれない先導性・創意性が高い事業を実施（先導性の具体的な内容も記述すること）
- ・地域資源を活用した創意工夫がある事業を実施（今回活用する地域資源の名称、規模等も記述すること）
- ・既存施設の有効活用・再生利用を図る事業を実施（有効活用、再生利用する施設名称、規模を記述すること。（地域内の低未利用施設や空店舗等））
- ・効率性を重視し、ハード事業とソフト事業の連携により一体的に事業を実施（一体的に事業を行うハード、ソフト事業名、ソフト事業の内容を具体的に記述すること。）
- ・関連事業として他省庁事業や民間企業を位置付けるなど、関連施策等と連携して事業を実施（関連事業名、事業主体を記述すること）
- ・住民・NPO等のまちづくり活動と協働した事業を実施（協働する住民団体名、NPOの名前、協働事業の名称及び具体的内容を記述すること。）

## (8) 事業実施における特記事項

その他、事業実施における特記事項として、特筆すべき内容があれば記載してください。

(記載内容の一例)

### ○既成市街地からの都市機能の拡散防止措置の有無

既成市街地における関連事業の実施とあわせて、市街地の拡大、既成市街地からの都市機能の拡散を防止するために実施している場合、その規制誘導措置の概要。

### ○まちづくりの目標の達成に向けた、以下のような交付期間中の計画の管理に関する内容、回数等

客観的評価基準 Ⅲ. ⑥. 2)に対応

- ・事業進捗、数値目標達成状況等のモニタリング
- ・事業間調整等の問題処理のための体制整備
- ・住民等に対する継続的な広報 等

### ○住民参加による事業の計画・実施に関する内容

客観的評価基準 Ⅲ. ⑤. 2)に対応

- ・住民参加による計画内容の検討（計画策定委員会への住民参加等）
- ・住民参加による空間整備 等

### ○事業終了後の住民等による以下のような持続的なまちづくり体制の内容

客観的評価基準 Ⅲ. ⑤. 3)に対応

- ・住民・NPO等による継続的なまちづくり活動
- ・施設の維持管理、清掃等への住民等の参加

- ・ イベント等まちの運営・管理等を行う組織の設置
- ・ 事後評価への住民等の参加 等

### (留意事項) 予定外の事態が発生した場合の対応

当初の計画が適切であっても、予定外の様々な社会情勢の変化や見通しの甘さにより、結果として事業規模が過大となったり、数値目標が達成できないような場合が考えられます。そのような場合、後日、無駄な事業とされ、市町村の財政を圧迫し、市民の信頼を損ねるということにつながる恐れがあります。このようなことが起こらないよう、可能な限りの想定を行い、問題が発生した場合の対応策（発生リスクを抑える、発生した場合には実行可能な対応策を予定しておくなど）を考えておく必要があります。

上記の各項目の記載に当たっては、問題の発生リスク軽減策、発生した場合の対応策が考えられている場合は、その内容を記載してください。

■表 2-2 まちづくり事業のリスクと対策の例

リスクの例	対策の例
当初見通しの甘さによる事業費の増大。	工法の見直しにより、事業費の低減を図る。
工事等が遅れて事業期間内に完成しない。	事業効果の高い箇所を先行的に供用する。
当初見通しの甘さにより数値目標が達成できない。	モニタリングの実施、住民の意見収集により、適切な数値目標を設定する。
需要見込みのとおり利用者等が集まらない。(来街者や観光客などが集まらない、高次都市施設等の利用者が少ない、再開発事業に空室が発生など)	魅力あるイベント等の開催、NPO等多様な主体の連携による情報発信を行う。
事業の具体内容等に対して市民等の反対意見が発生し、事業が進められない。	事業期間中、住民等に対する広報活動を積極的に行い、事業に対する理解を深める。

### 3. 事業の効果

#### (1) 事業効果の分析 **客観的評価基準 II. ④. 1)に対応**

まちづくり交付金のような総合的なまちづくりに関し定量的な事業効果を把握するための方法として、現段階では例えば以下の①～③に示すようなものが考えられます。いずれかの方法による事業効果の分析結果については、「事業効果分析結果シート」【提出様式】(事前評価の様式参照)に記入し、都市再生整備計画提出の際に当該シートを添付して下さい。

また、他の補助事業等の採択にあたり、過去に費用便益分析を実施しているものは、その結果を活用しても差し支えありません。

なお、交付対象事業費(基幹事業と提案事業に係る事業費の合計)が10億円未満の事業については、これらの作業は必ずしも必要としません。

#### ①事業費について住民の合意を確認することによる事業効果の確認

まちづくり交付金の事業内容等を住民に公表するプロセスにおいて、事業の効果を金銭換算し、事業費に対して住民が賛成するか否かを問うことにより、事業効果を確認する手法です。

具体的には、効果の及ぶ範囲(通常は当該市町村全体)の世帯数で事業費を除いた値(当該事業に要する1世帯あたりの金額)を住民に示し、賛成の程度を確認するものであり、事業への賛同が半数を超える場合を事業効果の基準を満たすものとします。(②のCVM法でアンケートを実施する手法に準じるものですが、具体の便益額等を算出しない、より簡便な手法といえます。)

【事前：参考4】に住民アンケートの例を例示しましたので参考にしてください。

#### ②CVM法の実施による事業効果の確認

CVM法とは、アンケートにより住民(世帯)の事業に対する仮想的な税等による支払意思額を把握し、これを元に効果の及ぶ範囲の世帯数を乗じて事業の便益額を算出するものであり、まちの質の向上等に関わる総合的な事業を一括して評価することができる手法です。なお、地域の状況に応じて、それぞれの地域毎にアンケートを行うことも可とします。

アンケートの実施にあたっては、効果の及ぶ範囲(通常は、当該市町村全体)を対象に行います。市民の支払意思額を正確に把握するためには、回答の誘導を避けるなど、十分に注意しながら、まちづくりの戦略、効果を市民が理解できるよう適切に説明することが必要です。

この方法を用いる場合、 $B/C = 1.00$ 以上の場合、事業効果の基準を満たすものとします。

【事前：参考5】にCVMの方法を解説しましたので参考にしてください。

#### ③その他の事業効果の確認方法

それぞれの事業メニューごとに既往の確立された費用便益分析手法等で個別に確認することも可とします。この場合、各個別事業についての費用便益比( $B/C$ )が1.00以上であれば、事業全体の費用便益比は1.00以上と推定されるため、事業効果の基準を満たすものとします。

なお、各個別事業のうち、現時点では費用便益分析手法が開発されていないものについては、当該事業の費用便益比を1.00とみなして計算してください。

**(2) 関連事業** **客観的評価基準 II. ④. 2)に対応**

関連事業において、民間企業等による投資が行なわれる場合、事業全体に高い波及効果が見込まれるため重要です。

民間の投資が确实であるか否かは、進出する民間企業等の投資計画の内容について、事実関係や書面により確認されているかどうか、対象地区内の住民や商業者等が具体的な建築計画を有しているかどうかで判断します。該当する場合は、「事業効果分析結果シート」【提出様式】に記入してください。

## 4. 市町村による事前評価の方法

事前評価に関する基準は、既に「まちづくり交付金の事前評価における客観的評価基準」（第1部 p1-11 参照）として明示されています。この客観的評価基準の細項目として「都市再生整備計画の妥当性の検証項目」【別表1】を定めましたので参考にしてください。また、「都市再生整備計画の妥当性の検証項目」については、「検証項目の判断基準」【別表2】に基づき評価するものとします。

市町村においては、都市再生整備計画を国に提出する際に、別表1及び別表2に基づき、「まちづくり交付金の事前評価チェックシート」【提出様式】（事前評価の様式参照）を用いて自ら事前評価を実施し、その結果を国に提出するものとします。

なお、別表1及び別表2に対応して「都市再生整備計画の妥当性検証シート」【市町村控え】（事前評価の様式参照）があります。事前評価チェックシートの作成前にこのシートを活用して、都市再生整備計画の妥当性を検証することを推奨します。

国は市町村の事前評価をもとに、不正確な記述がないか確認を行い、交付金の交付の判断を行います。

## 5. 都市再生整備計画の公表

市町村は都市再生整備計画を作成したときは、遅滞なく公表することとされています。これは、当該計画の実施により、都市の再生が図られ、当該都市の姿が大きく変わる可能性があることから、住民に周知することが必要という考え方に基づいています。また、都市再生整備計画は民間との協働や地域の積極的参加を重視していることから、地域住民にまちづくりの目標や計画内容を公表し、周知することは重要なことと考えられます。

都市整備計画が適正に実施されることを市町村民に公表するため、次の事項を実施することが考えられます。

- ・まちづくり交付金の事業を実施することを市報等の広報で周知
- ・市町村のウェブサイトを用いて、都市再生整備計画を全文掲載

さらに、下記などの手段により、事業の実施を広く公表することが望ましいと考えられます。

- ・住民説明会・シンポジウムなど参集による周知
- ・パンフレット等印刷媒体、看板等による周知

## 【別表1】都市再生整備計画の妥当性の検証項目

表1 義務的条件

▼客観的評価基準における項目のうち、「ひとつでも適合しない場合は、採択しない」もの。

### I. 目標の妥当性

客観的評価基準	検証項目	評価の質
まちづくりの目標が都市再生基本方針と適合している。	<p>●まちづくりの目標の確認</p> <p>&lt;以下の項目から選択&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地活性化</li> <li>・防災</li> <li>・少子化への対応</li> <li>・高齢化への対応</li> <li>・人口定着</li> <li>・観光・交流</li> <li>・アメニティの向上</li> <li>・交通利便性の向上</li> <li>・都市の活力向上</li> <li>・地域コミュニティの形成</li> <li>・その他</li> </ul>	事実確認
上位計画等と整合性が確保されている。	<p>●上位計画・関連計画との整合性</p> <p>&lt;以下の項目との整合性を記述&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都道府県の長期計画</li> <li>・市町村の基本構想</li> </ul>	事実確認

### II. 計画の効果・効率性

客観的評価基準	検証項目	評価の質
十分な事業効果が確認されている	<p>●費用対効果の分析結果</p> <p>&lt;分析結果を記述&gt;</p>	事実確認

### III. 計画の実現可能性

客観的評価基準	検証項目	評価の質
計画の具体性など、事業の熟度が高い。	<p>●事業着手の見込み</p> <p>&lt;下記の項目の進捗を記述&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画決定、事業認可手続き</li> <li>・市町村議会への報告、了解</li> <li>・計画区域内の住民の合意</li> <li>・関連事業等の施行予定者の同意</li> <li>・(適宜追加)</li> </ul>	事実確認

**表2 努力要件** ※事実関係を認識するためだけの確認事項も含む

▼客観評価基準で絶対評価に用いた以外の項目で「総合評価により優劣をつける」もの。

I. 目標の妥当性

①都市再生基本方針との適合等

客観的評価基準	検証項目	評価の質
2) 上位計画等と整合性が確保されている。	○国の計画、国が支援すべき重要課題の有無 <以下の項目から選択> ・都市再生緊急整備地域との重複 ・都市再生プロジェクトを含む ・構造改革特別区域と重複 ・地域再生計画に基づく規制緩和措置の実施 ・被災市街地復興特別法による被災市街地復興推進地域と重複する地区 ・その他（具体的に記述）	事実確認

②地域の課題への対応

客観的評価基準	検証項目	評価の質
1) 地域の課題を踏まえてまちづくりの目標が設定されている。	●地域の課題とまちづくりの目標の整合性 <客観的評価基準の詳細評価基準に基づく評価>	判断
2) まちづくりの必要性という観点から地区の位置付けが高い。	○市町村が作成する法定計画の有無 <以下の項目から選択> ・交通バリアフリー法の特定経路を含む ・景観法に基づく景観形成地区を含む ・中心市街地活性化法に基づく基本計画の範囲を含む ・市街地の拡大、既成市街地からの都市機能の拡散防止のための規制誘導措置の実施有無 ・(適宜追加)	事実確認

II. 計画の効果・効率性

③目標と事業内容の整合性等 ※「別添様式1 数値目標と事業間の関係表示シート」により判断。

客観的評価基準	検証項目	評価の質
1) 目標と指標・数値目標の整合性が確保されている。	●まちづくりの目標と指標・数値目標の整合性 (数値目標を達成することで、まちづくりの目標の達成に資するか) <客観的評価基準の詳細評価基準に基づく評価>	判断
	○まちづくりの目標を表現する指標・数値目標の設定の工夫の有無	事実確認

2) 指標・数値目標と事業内容の整合性が確保されている。	●指標・数値目標と事業内容の整合性 (事業内容の中に指標・数値目標に無関係な事業が含まれていない。) ＜客観的評価基準の詳細評価基準に基づく評価＞	判断
3) 目標及び事業内容と計画区域との整合性が確保されている。	●目標及び事業内容と計画区域との整合性 (まちづくりの集中と選択がなされているか) ＜客観的評価基準の詳細評価基準に基づく評価＞	判断
4) 指標・数値目標が市民にとってわかりやすいものとなっている。	○客観的な指標・数値目標の市民理解の可能性 ＜客観的評価基準の詳細評価基準に基づく評価＞	判断
5) 地域資源の活用やハードとソフトの連携等を図る計画である。	○既存施設の活用、ソフト事業の重視、関連施策との連携等 ＜下記の項目に該当する提案事業名を記載＞ ・既存の枠組みにとらわれない先導性 ・地域資源を活用した事業 ・既存施設の有効活用・再生利用 ・ハード事業、ソフト事業連携で効率的実施 ・他省庁事業や民間事業を関連事業で連携 ・住民・NPO等のまちづくり活動と協働 ・その他（具体的に記述）	事実確認

#### ④事業の効果

客観的評価基準	検証項目	評価の質
1) 十分な事業効果が確認されている	○需要予測に基づいた計画作成 ＜客観的評価基準の詳細評価基準に基づく評価＞	判断
2) 事業連携等による相乗効果・波及効果が得られるものとなっている。	○基幹事業間、基幹事業と提案事業、関連事業間の相乗効果による、目標の達成の可能性向上の有無 ＜客観的評価基準の詳細評価基準に基づく評価＞	判断
	○事業地区の周辺や関連する事業領域への波及効果の見込み ＜客観的評価基準の詳細評価基準に基づく評価＞	判断
	○民間企業等の投資の見込み ＜計画の公表の有無、合意の有無を記載＞	事実確認

### Ⅲ. 計画の実現可能性

#### ⑤地元の熱意

客観的評価基準	検証項目	評価の質
1) まちづくりに向けた機運がある。	●地元のまちづくりに向けた機運の有無 ＜客観的評価基準の詳細評価基準に基づく評価＞	判断

2) 住民・民間事業者等と協力して計画を策定している。	○事業内容についての住民等の意向把握	事実確認
	<計画策定にあたり行った協力内容を具体的に記述>	
3) 継続的なまちづくりの展開が見込まれる。	○住民等のまちづくり活動の実績有無	事実確認
	<まちづくり活動の実績を具体的に記述>	
	○事業終了後の継続的なまちづくりの予定	評価
	<客観的評価基準の詳細評価基準に基づく評価>	

#### ⑥円滑な事業執行の環境

客観的評価基準	検証項目	評価の質
2) 交付期間中の計画管理（モニタリング）を実施する予定である。	○交付期間中の計画の管理の予定	事実確認
	<以下の項目から選択> ・モニタリング ・庁内モニタリング組織 ・まちづくり協議会 ・継続的広報	
3) 計画について住民等との間で合意が形成されている。	○住民等との計画合意	判断
	<客観的評価基準の詳細評価基準に基づく評価>	
	○広報誌等による住民側へ周知	事実確認
	<周知活動を具体的に記述>	
	○説明会等による住民側へ説明	事実確認
	<周知活動を具体的に記述>	

#### ○その他

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存施設活用や事業連携の特記事項</li> <li>・都市再生整備計画策定の工夫の特記事項</li> <li>・その他のまちづくり関連の事項での特記事項</li> </ul>	事実確認
	<該当する内容を記述>	

【別表2】検証項目の判断基準 ※「都市再生整備計画の妥当性の検証項目」の相対的な評価項目に対応

客観基準区分	説明性項目	A (優れている)	B (標準)	C (要検討)
Ⅰ ② 地域課題対応	地域の課題を踏まえること <②1) に対応>	課題のみならず原因も的確に記述	詳細に記述	記述が抽象的又は地域特性が欠落 (例：人口減少、中心商店街衰退等全国的課題のみ記述等)
	まちづくりの目標の設定 (目標、将来ビジョンに対応) <②1) に対応>	地域課題を踏まえ、狙いが明確 (いわゆる選択と集中がなされている)	地域課題を踏まえている	地域性がなく抽象的、総花的 (例：地域再生、活性化、安全快適等の抽象語が用いられ具体性が乏しい等)
Ⅱ ③ 目標と事業内容の整合等	選定指標の説明性 <③1) に対応>	目標達成を説明する必要十分なアウトカム指標を選定	目標達成を説明する概ね適切なアウトカム指標を選定	個別事業種の効果の指標のみを選定 (例：指標が事業量等のアウトプット指標のみの場合等)
	数値目標の説明性 <③1) に対応>	目標が高く、かつ達成可能がある	—	目標が著しく低い (例：目標は人口増だが数値目標は人口が横ばい)
	事業選定の説明性 <③2) に対応>	各事業の目標との関係、役割・位置づけが明確	目標と関係がある事業で構成	無関係な事業が含まれている、又は事業を寄せ集めただけの計画
	計画区域の整合 <③3) に対応>	—	一体的	一体性がない (例：広範に及び(数百ha超)事業が空間的に散発的で関連性が乏しい)
	市民にとってわかりやすい指標・数値目標 <③4) に対応>	すべての数値指標が平易な定義	数値指標が概ね平易な定義	過半数の数値指標が難解又は検証が困難
	地域資源の活用やハードとソフトの連携 <③5) に対応>	—	具体的	具体性がない
Ⅱ ④ 効果	需要予測に基づく計画策定	—	高次都市施設整備等でも需要予測を実施	需要予測が不完全
	波及効果(=周辺波及・都市波及)、相乗効果(=事業単独では得られない効果)の説明性<④2) に対応>	基幹事業、提案事業(ハード・ソフト事業)、関連事業が相乗効果・波及効果等を生む計画	基幹事業、提案事業(ハード・ソフト事業)、関連事業が相乗効果を生む計画	各種の事業を寄せ集めただけの計画、単なるお化粧のみの計画
Ⅲ ⑤ 地元の熱意等	まちづくり機運 <⑤1) に対応>	市民意向把握に加え、民間事業者の協力、継続的なまちづくり等	市民意向を把握	市民意向を把握していない
	継続的なまちづくり <⑤3) に対応>	見込まれる (例：TMO活動等)	—	見込めない
Ⅲ ⑥ 執行の環境	住民合意 <⑥3) に対応>	—	合意を確認	一部に反対がある、又は合意を確認していない
	計画管理 <⑥2) に対応>	モニタリングを実施予定	—	—