

## 第2部 事前評価(都市再生整備計画の作成)の進め方

### 第2部 事前評価(都市再生整備計画の作成)の進め方

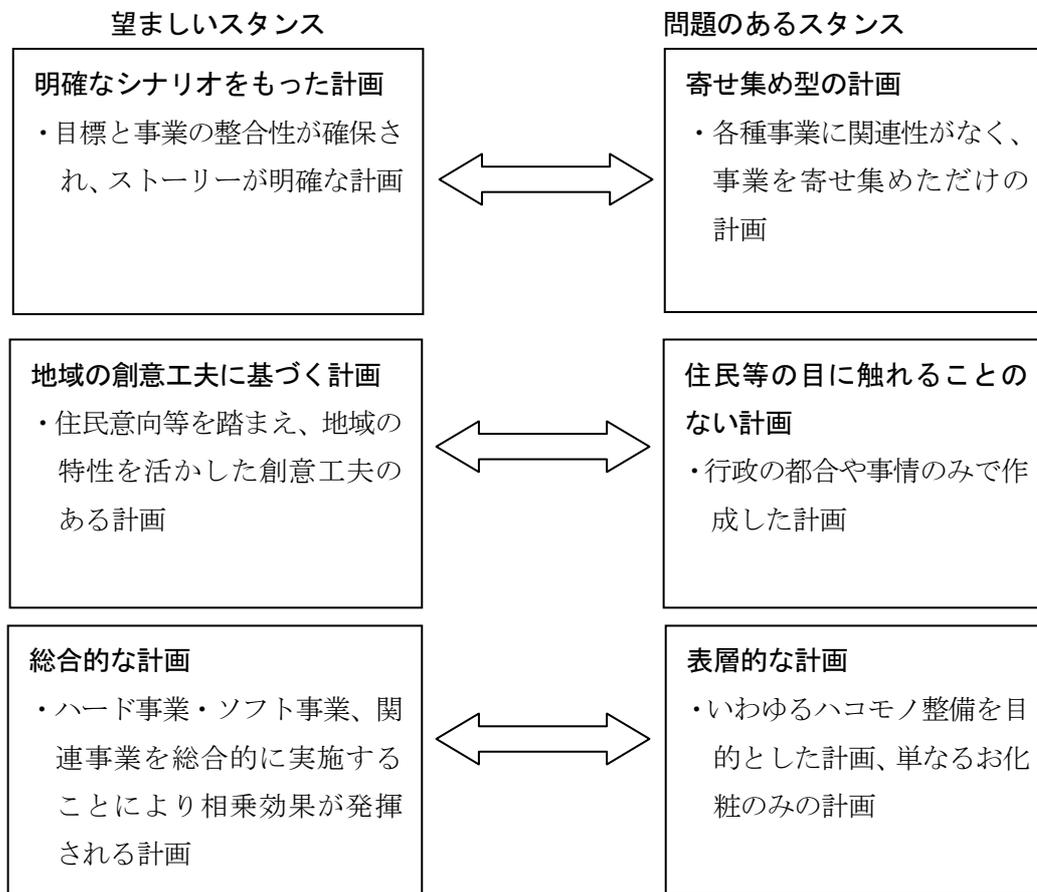


## 第2部 事前評価（都市再生整備計画の作成）の進め方

### 1. 都市再生整備計画の作成

まちづくり交付金では、まちづくりの目標が達成されるか否かが最大のポイントとなります。従って、都市再生整備計画はより高い効果が発揮されるよう、明確なシナリオのもと、地域の創意工夫が活かされた計画として作成することが重要です。

また、都市再生整備計画は、都市再生基本方針に基づいて作成する必要がありますが、どのような手続きを経て目標や事業内容を決めたのか、計画の内容が目標の方向性に沿っているか否かなど、いわゆるプロセスや整合性等も重視することとしています。



■図 2-1 都市再生整備計画の作成にあたっての望ましいスタンス・問題のあるスタンス

### 1. まちづくりの経緯及び現況

- ・地域の中で重点的なまちづくりが必要とされ、一体的かつ集中的なまちづくりによる効果が見込まれる区域のおかれている現況や特徴、これまでのまちづくりの取り組み等を記入する。



### 2. 課題

- ・当該区域のまちづくりの経緯及び現況を踏まえ、現段階で何が課題なのかを簡潔に記入する。
- ・また、その背景となる住民意向等についても記入する。



### 3. 将来ビジョン（中長期）

- ・地方自治法に基づく総合計画、都市計画法に基づく都市計画に関する基本的な方針等、既存の計画等における計画区域の概ね5年以上先の将来ビジョンについて簡潔に記入する。



### 4. 目標、計画区域と交付期間（事業期間）の設定

- ・交付金の交付を受ける交付期間（概ね3～5年）を記入する。
- ・計画区域は目標の達成に即応した区域とし、集中的なまちづくりによる効果が見込まれる区域を過不足のない範囲で設定する。
- ・交付期間内（概ね3～5年）に達成すべき目標を簡潔に記入する。（目標は複数でも構わない。）



### 5. 目標を定量化する指標

- ・目標に対応した適切な指標を設定するとともに、当該指標の従前値と交付期間内で実現可能な数値目標を設定する。
- ・指標が目標を如何に説明しているか、設定した数値目標が目標を達成することを如何に説明しているか、について簡潔に記入する。



### 6. 計画区域の整備方針

- ・目標を達成するために具体的に何をするのかを、目標（及び指標・数値目標）に即して簡潔に箇条書きで記入する。
- ・「方針に合致する主要な事業」欄に、計画に位置付けられている事業のうち当該整備方針に合致する主要な事業の事業名を記入する。（1つの事業が複数の整備方針に合致する整理は可能。）

■図 2-2 都市再生整備計画の作成フロー

## 2. 都市再生整備計画の記載方法

以下の記載方法に従って、「都市再生整備計画」を記載して下さい。

### (1) 計画区域と交付期間（事業期間）

#### ①概ね3～5年の交付期間（事業期間）

まちづくり交付金では、時間管理概念をより一層徹底し、概ね3～5年の期間でまちづくりに必要となる各種事業を集中的に実施することとしています。交付期間は、的確な事業効果の発現が図れるよう対象地区の状況に応じて設定して下さい。

#### ②計画区域 **客観的評価基準 II. ③. 3)に対応**

計画区域は、計画区域の面積要件は特にありませんが、まちづくりの目標に照らして一体的かつ重点的なまちづくりが必要とされる区域を設定して下さい。また、1つの市町村において目標等に応じて複数の区域を設定することも可能です。

#### (留意事項) 計画区域のとり方

概ね3～5年という比較的短期間で、重点的かつ総合的にまちづくりを進め、その効果を発揮させるためには、計画区域は、合理的に過不足なく設定することが必要です。

また、広大なエリアに事業が無関係に散在するような区域設定では、まちづくりの目標も散漫になり、また、事業の連携による相乗効果を発揮することができなくなる恐れがあります。

### (2) まちづくりの目標

「(5) 将来ビジョン（中長期）」（後述）を踏まえ、交付期間内に達成できる計画区域の目標を設定して下さい。都市再生整備計画では、まちづくりのシナリオ（「目標とその目標を定量化する指標及び数値目標を設定し、その数値目標を達成するための整備方針を作成する。」といった一連の流れ）を重視します。

また、目標は複数設定していただいても構いません。複数の目標を設定することにより、「目標」と「目標を定量化する指標」、「整備方針」の対応をより明確なものとすることができます。複数の目標を設定した上で、これらの目標を総括するような「大目標」を設定することも可能です。

なお、計画区域、交付期間（事業期間）とまちづくりの目標は、前頁のフロー図のように、目標等の設定根拠が明らかとなつてはじめて導かれるべきものです。

目標設定にあたっては（3）以下の内容を検討した上で記述して下さい。

#### ①都市再生基本方針との適合等 **客観的評価基準 I. ①. 1)に対応**

都市再生整備計画におけるまちづくりの目標は、都市再生基本方針（平成14年7月19日閣議決定、平成16年4月16日一部変更）との適合が求められます。

都市再生基本方針「第四 都市再生整備計画の作成に関する基本的事項」においては、『「都市再生整備計画」は、市町村の自主性を尊重し、少子・高齢化等の地域社会の変化の動向、歴史・風土・景観、環境、産業構造、交通上及び市街地の安全上の課題などの地域の特性に応じ、地域の有形・無形の資源を活用した創意工夫を最大限発揮することを目指すもの』とされていることから、これらの観点が反映される必要があります。

また、『ア 得られる成果の重視、ソフトの充実等による戦略的・効率的実施』と『イ 民間のまちづくりに関する活動等との連携・協働』の視点を明らかにしつつ、『現実的な計画期間内において迅速に実施すべき具体的事業・施策を内容とするもの』とされているので、このような趣旨を満たした都市再生整備計画とする必要があります。

**②地域の課題とまちづくりの目標の適合** 客観的評価基準 I. ②. 1)に対応

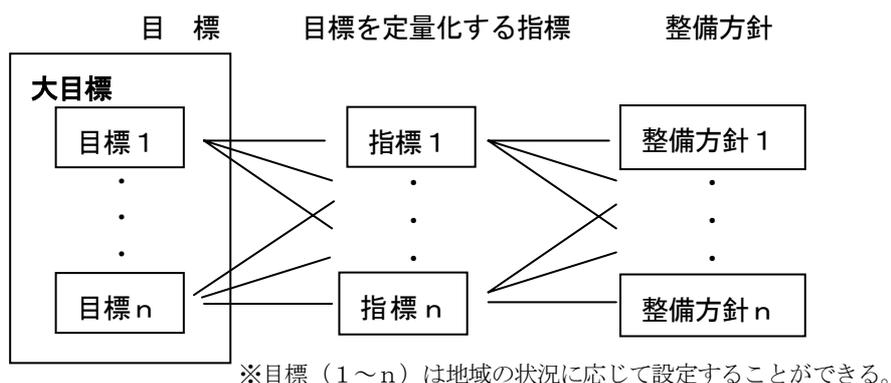
まちづくりの目標の設定の際に、住民、民間企業者の意向把握や関係者との調整を経て、地域の課題を踏まえたものになっているか、課題に対するまちづくりの目標が適切に設定されているかについても確認する必要があります。

**③まちづくりの目標変更について**

まちづくりの目標は、都市再生整備計画の根幹となるものであるため、まちづくりの目標や指標や数値目標の変更には慎重な取り扱いが必要です。

また、交付期間中に事業の追加・削除を伴う計画の変更を行う場合も、まちづくりの目標の達成に資するものであるか、十分に検討することが重要です。

なお、まちづくり目標の表現の適正化、数値の精査は差し支えありません。



■図 2-3 目標・目標を定量化する指標・整備方針との関係

**(3) まちづくりの経緯及び現況**

市町村全体の都市構造や状況を視野に入れ、一体的かつ重点的なまちづくりが必要とされる区域の現況や特徴、歴史的な経緯、既に行っているまちづくりの取り組み等を簡潔に記載して下さい。これらは、それぞれの地区の課題を設定する上で重要となります。

また、当計画と上位計画等との適合、当計画に関する住民・民間事業者等との連携や住民との合意形成の状況等について記載して下さい。

**①国の施策や国家的プロジェクトとの関連性** 客観的評価基準 I. ①. 2)、I. ②. 2)に対応

下記のような、国の施策や国家的なプロジェクトとの関連性があれば、国の計画、国家的なプロジェクトの名称や関連性の観点から特記すべき事項を略記して下さい。

- ・都市再生緊急整備地域
- ・地域再生計画
- ・被災市街地復興推進地域
- ・その他
- ・構造改革特別区域
- ・全国都市再生モデル調査
- ・中心市街地活性化基本計画

## ②まちづくりに向けた機運 客観的評価基準 Ⅲ. ⑤. 1)に対応

町内会や地元商店街等による要望や、まちづくり活動実績等がある場合、その団体等の名称、時期及びその内容等を記載して下さい。

## ③計画作成における住民意向の把握、住民・民間事業者等と協力

客観的評価基準 Ⅲ. ⑤. 2)、Ⅲ. ⑥. 3)に対応

都市再生整備計画の作成にあたり住民等の意向把握や、計画作成段階での住民・民間事業者等の参加など住民等との合意形成に関する取組みがある場合、その内容（方法、実施回数、規模（アンケートの回答者数、ワークショップの延べ参加者数等）、参加・協力している団体の名称）を略記して下さい。また、庁内の横断的組織や有識者による委員会などを設置している場合には、その内容も略記して下さい。

なお、マスコミや市町村議会等で事業推進上の問題点が指摘されるなど、特別な事情がある場合には、その内容を記載して下さい。

## (4) まちづくりの課題

「(3) まちづくりの経緯及び現況」を踏まえ、将来的に解決すべき根本的なまちづくりの課題を記載して下さい。

## (5) 将来ビジョン（中長期） 客観的評価基準 Ⅰ. ①. 2)、Ⅰ. ②. 2)に対応

「(4) まちづくりの課題」や市町村における計画区域の果たすべき役割等を踏まえ、都市再生整備計画の計画区域における中長期（概ね5ヶ年先）的に目指す将来像（ビジョン）を設定します。

また、地方自治法に基づく総合計画、都市計画法に基づく都市計画に関する基本的な方針等、既存の計画等（上位計画）において、計画区域の将来像が明確に記載されている場合には、その内容を簡潔に記載して下さい。

### (留意事項) 上位計画との整合等

市町村の総合計画、都道府県の長期計画など、上位計画・関連計画との整合性が確保されていることが必要です。記載にあたっては、整合性が確保されている上位計画等の名称（市町村の基本構想など）及び、下記のような地区に該当する場合はその状況を略記して下さい。

- ・市町村総合計画
- ・都道府県長期計画
- ・都市再生緊急整備地域
- ・構造改革特別区域
- ・地域再生計画
- ・全国都市再生モデル調査
- ・被災市街地復興推進地域
- ・中心市街地活性化基本計画
- ・その他

なお、整合性が確保されていない場合（上位計画等の方向に反している等）であっても、今後、計画を変更する予定があれば、その方針や時期について記載して下さい。

## (6) 目標を定量化する指標

### ①目標を定量化する指標 客観的評価基準 Ⅱ. ③. 4)に対応

事業終了時に目標の達成状況を明確にするため、目標に対応した適切な指標（目標を定量化する指標）を設定し、まちづくり交付金事業の実施以前の値（＝従前値）を求めるとともに、事業終了時に達成すべき数値目標（＝目標値）を設定します。この目標を定量化する指標は、総合的なまちづくりを進めると

いう観点から、複数設定することが望ましいと考えられます。

なお、事後評価においては、数値目標の達成状況を検証することになるため、実現可能でかつ効果の発現を目指した指標を設定する必要があります。さらに、事後評価においては従前値と同一の手法で値を計測すること、交付期間中に任意でモニタリングを実施することも考えられますので、指標は常に定量的に計測できるものでなければなりません。

#### (留意事項) 事後評価で用いる数値の設定時点

事後評価においては、従前値のほか、目標値と評価値により目標達成度を検証します。

- ・ 従前値 = 都市再生整備計画の作成以前で直近の値
- ・ 目標値 = 交付終了年度の最終日（3月31日）に到達すべき数値目標の値
- ・ 評価値 = 交付終了年度の最終日（3月31日）時点での目標を定量化する指標の値

これらの事後評価において用いる値については、《第3部 事後評価の進め方》において詳しく整理していますので参照して下さい。

なお、国勢調査等の3～5年の間隔で実施される統計等のデータを指標に用いる場合、都市再生整備計画の作成時に従前値は求めることができても、事後評価を実施する際に、統計の結果が公表される年度と事後評価を実施する年度のタイミングが合わないと最新の評価値を求めることができなくなり、事後評価に支障をきたす恐れがあります。そのため、3～5年の間隔で実施される統計等のデータを指標に用いる場合には特に注意して下さい。

#### ②目標と指標及び目標値の関連性 **客観的評価基準 II. ③. 1)に対応**

目標を定量化する指標にどのようなものを設定するかは市町村の任意ですが、まちづくりの課題や目標、実施する事業との間で因果関係を説明できる指標である必要があります。設定した指標及び数値目標（目標値）がまちづくりの課題や目標、実施する事業とどのように関連しているか、都市再生整備計画の所定の記入欄に簡潔に説明して下さい。このことは、都市再生整備計画のわかりやすさとして非常に重要です。

《事前：参考1》にまちづくりの目標と目標を定量化する指標、数値目標、実施する事業との整合性について注意事項を、《事前：参考2》に数値目標の設定の考え方を示しますので、参考にして下さい。

また、指標の選定にかかる留意点、指標の例、指標の計測方法等については、「まちづくり交付金指標活用マニュアル」に整理していますので、あわせて参考にして下さい。

### (7) 計画区域の整備方針

#### ①計画区域の整備方針

目標（と目標を定量化する指標）を達成するための各種事業を活用した取り組み方針を「計画区域の整備方針」として設定します。具体的には「(2) まちづくりの目標」及び「(6) 目標を定量化する指標」で設定した項目に対応させて記入して下さい。

#### ②方針に合致する主要な事業

都市再生整備計画に位置付けられている事業のうち、当該整備方針に合致する主要な事業の名称を記入して下さい。1つの事業が複数の整備方針に合致するような整理は可能です。

また、都市再生基本方針において「既存施設の活用、ソフト施策との連携重視などにより、事業・施

策の効率的実施と文化、環境、居住等の都市の機能の増進が図られること」となっていることから、ハード施策のみならず、これら施策についてもあわせて記述して下さい。

さらに、目標の達成に向け、他省庁補助事業、都道府県事業、住民活動等の関連事業（「まちづくり交付金交付要綱」第7(8)に基づくもの）を含む各種事業を総合的に実施することとなるため、当該欄には、まちづくり交付金による事業に加えて、目標の達成に効果のある関連事業があればそれらも記載して下さい。

### ③目標を定量化する指標・数値目標と事業内容との関連 **客観的評価基準 II. ③. 2)に対応**

都市再生整備計画には、まちづくりの目標、目標を定量化する指標及び数値目標を設定し、数値目標を達成するための方針・事業を記載することとしています。

しかしながら、複数の指標及び数値目標に対し、複数の方針及び事業が設定されるため、これらの関係が複雑となり、方針・事業と指標・数値目標との関係性を十分に説明できない（関連性が乏しい）ものが都市再生整備計画に位置づけられる恐れがあります。

事業内容の設定にあたっては、目標を定量化する指標及び数値目標の達成に無関係な事業が含まれていないこと、位置づけるべき事業が欠落していないこと、各種事業の総合的实施による相乗効果により数値目標が達成されると考えられることが必要です。

#### **（留意事項）「目標を定量化する指標と事業の関係検証シート」【市町村控え】の作成**

指標の設定や事業の過不足について問題がないか、「目標を定量化する指標と事業の関係検証シート」【市町村控え】を作成して検証します。《事前：参考3》に「目標を定量化する指標と事業の関係検証シート」の記入例と解説を示しますので参考にして下さい。

### ④事業実施の確実性 **客観的評価基準 III. ⑥. 1)、III. ⑥. 3)に対応**

都市再生整備計画に位置づける事業は、目標達成のために不可欠なものであることから、次の点を勘案して計画期間中に着実に実施される見込みがあることが必要です。

- これまでの事業実施に向けた取組みの結果、計画内容やその事業主体が具体的に決まっている、又は早い時期に確定する見込みであり、かつ、市町村の財源等資金計画や法定手続きを含む所要手続きに関するスケジュールが無理のないものとなっている。（＝事業熟度）
- 事業の内容が計画作成段階における住民参加等を経て、住民の意見を反映したものになっているなど、その内容について住民等との間で概ねの合意が形成されている、又は形成される見込みが十分にある。（＝合意形成）

### ⑤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、工夫等を略記して下さい。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づけるなど、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下さい。

（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、数値目標の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
- ・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、想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下さい。

■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】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下さい。

#### 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下さい。

#### 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下さい。

## (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。

民間の投資が確実であるか否かは、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事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】に記入して下さい。

## 4. 既往のまちづくり交付金事業の成果・経験の反映

### **客観的評価基準 I. ①. 2)に対応**

同一市町村内（合併前の市町村を含む）に既往のまちづくり交付金事業が実施（完了）されている場合、作成している都市再生整備計画には、既往のまちづくり交付金事業の成果・経験が活かされていることが望まれます。

## 5. 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、《別表1》「都市再生整備計画の妥当性の検証項目」を定めましたので参考にして下さい。

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、「まちづくり交付金の事前評価チェックシート」【提出様式】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、事前評価チェックシートの作成前に、「都市再生整備計画の妥当性検証シート」【市町村控え】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、交付金の交付の判断を行います。

## 6. 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<sup>1</sup>。

これは、当該計画の実施により、都市の再生が図られ、まちの姿が大きく変わる可能性があること、また、住民や企業等の積極的参加を重視していることから、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であるという考え方に基づいています。

次のような手段で都市再生整備計画を公表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

また、次のような手段により、事業の実施を広く周知することが望ましいと考えられます。

<sup>1</sup> 都市再生特別措置法（平成14年4月5日法律第22号 最終改正：平成19年3月31日法律第19号）第46条12項

- 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

## 7. 都市再生整備計画の変更

交付期間中、まちづくりの積極的な展開による事業の追加、予期しない要因による事業の中止、モニタリング等の結果に基づいて目標を定量化する指標や数値目標を修正するなど、場合によっては都市再生整備計画の変更が必要となることも考えられます。

その際には、次のような点に注意する必要があります。

- 都市再生整備計画は、まちづくりの目標—目標を定量化する指標—数値目標—事業との整合性が重要であることから、例えば、事業の追加や削除によって、指標を見直す必要はないか、数値目標の達成に影響が及ばないかというように、その変更が計画全体へ及ぼす影響を考慮する必要があります。
- 都市再生整備計画は、まちづくりの目指す成果を住民等に約束したものであることから、目標の一部変更や追加、目標を定量化する指標の変更や数値目標を修正（特に下方修正）しようとする際には、モニタリングや統計データ等、計画変更の妥当性を裏付ける客観的な資料を提示し、変更理由を説明することが求められます。
- 事後評価の直前になって目標達成が困難と見込まれる指標について、数値目標を下方修正するような安易な計画変更は不適切です。
- 都市再生整備計画の公表については法により計画変更についても準用するとされています<sup>2</sup>。また、客観的評価基準に照らして住民等との合意形成等を確認する事前評価を実施したことを考慮すると、変更しようとする都市再生整備計画についても同様の確認を行うことが望まれます。

---

<sup>2</sup> 都市再生特別措置法（平成14年4月5日法律第22号 最終改正：平成19年3月31日法律第19号）第46条13項

## 《別表 1》 都市再生整備計画の妥当性の検証項目

### I. 目標の妥当性

客観的評価基準	検証項目	評価の質
①都市再生基本方針との適合等		
1) まちづくりの目標が都市再生基本方針と適合している。	まちづくりの目標の確認 <以下の項目から選択> ・ 中心市街地活性化 ・ 防災 ・ 少子高齢化への対応 ・ 人口定着 ・ 観光・交流 ・ アメニティの向上 ・ 交通利便性の向上 ・ 都市活力の向上 ・ 地域コミュニティの形成 ・ その他	事実確認
2) 上位計画等と整合性が確保されている。	上位計画・関連計画との整合性 <以下の項目との整合性を記述> ・ 市町村総合計画 ・ 都道府県長期計画 ・ その他	事実確認
	国の計画、国が支援すべき重要課題の有無 <以下の項目との整合性を記述> ・ 都市再生緊急整備地域 ・ 構造改革特別区域 ・ 地域再生計画 ・ 全国都市再生モデル調査 ・ 被災市街地復興推進地域 ・ 中心市街地活性化基本計画 ・ その他	事実確認
②地域の課題への対応		
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	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	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
③目標と事業内容の整合性等		
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)	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。)	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)	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	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の有無を確認> ・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	事実確認
④事業の効果		
1) 十分な事業効果が確認されている。	費用対効果の分析結果	事実確認
	需要予測に基づいた計画作成	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	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	判断
	民間企業等の投資の見込み	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
⑤地元の熱意		
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	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
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
	事業終了後の継続的なまちづくりの予定	評価
⑥円滑な事業執行の環境		
1) 計画の具体性など、事業の熟度が高い。	事業着手の見込み <下記の項目の進捗を確認> ・都市計画決定、事業認可手続き ・市町村議会への報告、了解 ・計画区域内の住民の合意 ・関連事業等の施行予定者の同意 ・その他	事実確認
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 <下記の項目の予定を確認> ・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	事実確認
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
	広報誌等による住民側へ周知 <具体的な周知活動を確認>	事実確認
	説明会等による住民側へ説明 <具体的な周知活動を確認>	事実確認

### その他

客観的評価基準	検証項目	評価の質
/	既存施設活用や事業連携の特記事項	事実確認
	都市再生整備計画策定の工夫の特記事項	事実確認
	その他のまちづくり関連の事項での特記事項	事実確認

## 《事前：参考1》 まちづくりの目標と目標を定量化する指標、 数値目標、事業との整合性

まちづくりの目標、目標を定量化する指標及び数値目標を設定するにあたっては、実施する事業との整合性を考慮しながら、以下のような点を考慮して検討することが必要であると考えられます。

なお、「まちづくり交付金指標活用マニュアル」もあわせて参考にして下さい。

- ア) 地域の課題を十分に把握し、最も中心的な課題の解決をまちづくりの目標とし、課題が解決した状況を具体的に想定して、目標を定量化する指標及び数値目標を設定して下さい。
- イ) 目標を定量化する指標及び数値目標は、事業の実施によってもたらされる実現可能な効果を表すものです。市町村において継続的に収集されている統計データで適当なものがあれば、それを活用して、目標を定量化する指標及び数値目標を設定して下さい。
- ウ) 目標を定量化する指標の性質によって数値目標の設定の考え方は様々です。近年の傾向よりも高めることが相応しいもの（例えば、観光客数を伸ばしたい）、低めることが相応しいもの（例えば、交通事故を減らしたい）、現状維持を図るもの（例えば、人口減少に歯止めをかけたい）等、まちづくり交付金を活用して、どのような課題をどのように改善したいのか、市町村の考え方をよく整理して、目標を定量化する指標とその数値目標を設定して下さい。  
もし、まちづくりの課題や目標、事業内容と関連性の低い指標であると、事業の実施結果が指標の改善にうまく結びつかないため、いくら努力しても目標未達成となりますし、課題解決が図られたかどうか適切に検証できないなど、事後評価に大変な支障をきたします。
- エ) 幹線道路の歩道整備率等の事業量をあらわす指標（＝アウトプット指標）については、その整備が遅れている地区においてまちづくり交付金を活用して整備の促進を図るという側面では意味がありますが、予算をつけて事業を執行さえすれば容易に目標が達成できる指標です。そのようなアウトプット指標は必ずしも否定しませんが、アウトプット指標しかない都市再生整備計画では、地域の主体的なまちづくりの努力という側面で好ましいものではありません。  
まちづくり交付金を活用して、課題を解決してどのようなまちに変えたいのか、実現したい社会的成果の指標（＝アウトカム指標）、例えば、歩道整備により交通事故を減少させる、というような指標にするなどの工夫が望まれます。
- オ) 当該事業に関連して、住民参加、NPO等の協力、民間企業等の進出等が予定されている場合には、それらによって得られる効果も勘案して下さい。
- カ) 関連事業等との相乗効果がある場合（関連事業の方が主なインパクトを持つ場合も含む）には、関連事業を含めた効果も勘案して下さい。

## 《事前：参考2》 望ましい目標値の設定のあり方

数値目標を設定する際には、それぞれの指標の ①近年の傾向、②まちづくり交付金により見込める効果を十分に検討した上で、適切な目標値を定めることが望まれます。

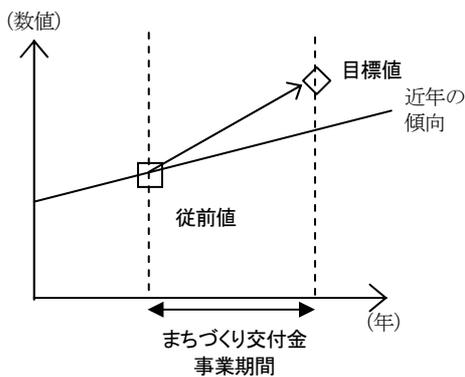
### (1) 指標の特性による数値目標の考え方

指標の特性によって、まちづくり交付金により数値の増加を目指すか、減少を目指すのか異なります。

		まちづくり交付金により見込める効果	
		増加 (+)	減少 (-)
近年の傾向	横ばいもしくは増加基調 (+)	パターンⅠ	パターンⅡ
	減少基調 (-)	パターンⅢ	パターンⅣ

#### ■パターンⅠ

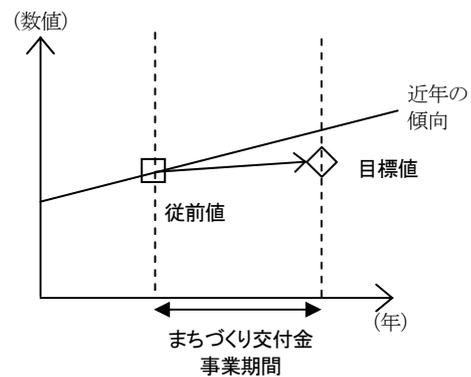
- ・近年の傾向が横ばい・増加基調にある指標(+)
- ・まちづくり交付金によりさらに増加を目指す(+)
- ex. 施設利用者数、年間商品販売額 等



⇒近年の傾向よりも高い目標値を設定することが望ましい

#### ■パターンⅡ

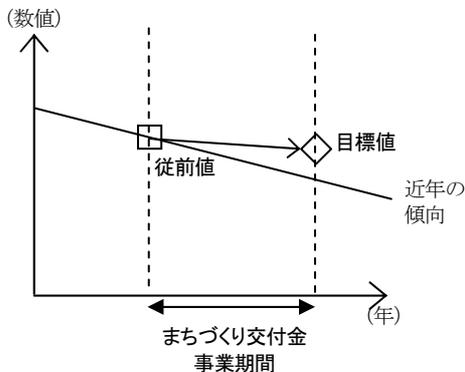
- ・近年の傾向が横ばい・増加基調にある指標(+)
- ・まちづくり交付金により減少を目指す(-)
- ex. 犯罪発生件数の抑制 等



⇒近年の傾向よりも低い目標値を設定することが望ましい

#### ■パターンⅢ

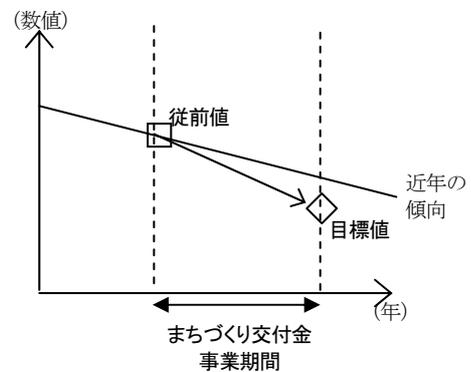
- ・近年の傾向が減少基調にある指標(-)
- ・まちづくり交付金により減少の改善を目指す(+)
- ex. 人口減少の抑制 等



⇒近年の傾向よりも高い目標値を設定することが望ましい

#### ■パターンⅣ

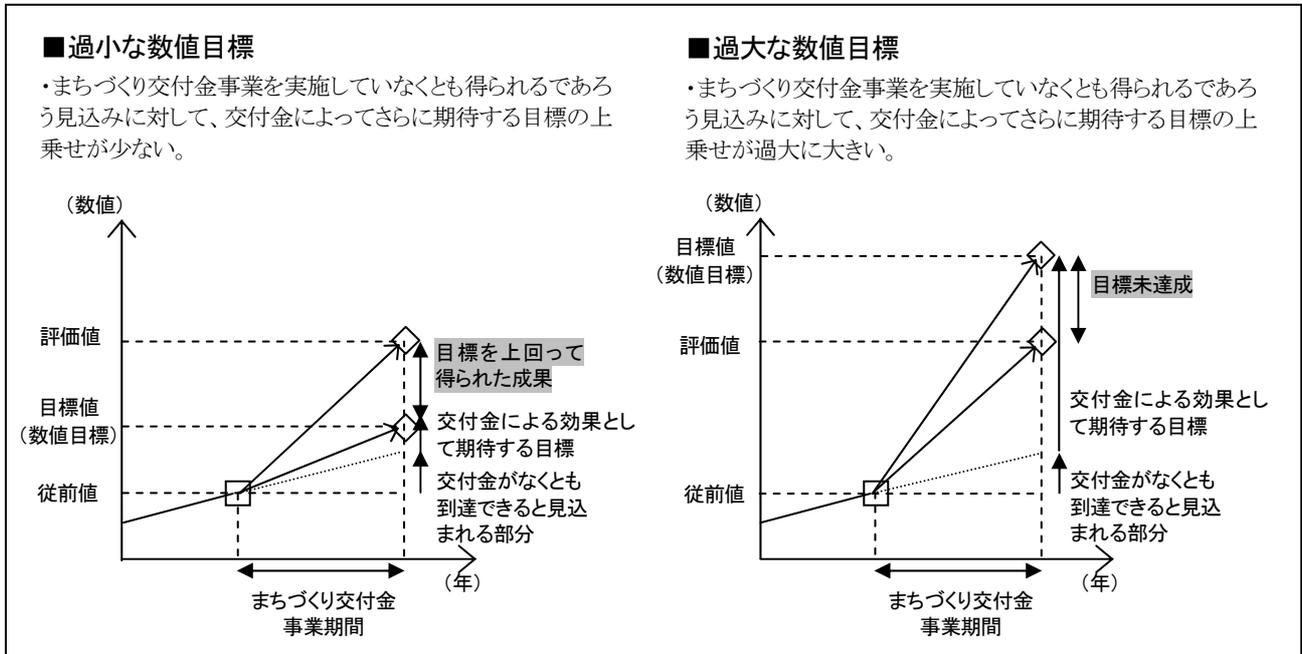
- ・近年の傾向が減少基調にある指標(-)
- ・まちづくり交付金によりさらに減少を目指す(-)
- ex. 交通事故発生件数 等



⇒近年の傾向よりも低い目標値を設定することが望ましい

## (2) 過小・過大な数値目標にならないための留意事項

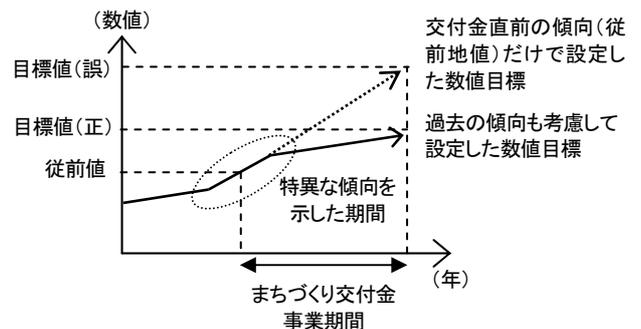
まちづくり交付金によって得られた成果（従前値と評価値との差）が同じであっても、数値目標が過小に設定されている場合（下左図）には、あたかも高い成果が得られたように見える一方、数値目標が過大に設定されている場合（下右図）には、努力したのかかわらず目標未達成になってしまい、ともに、まちづくり交付金による成果の評価が適正にできる恐れがあります。



このような数値目標の過小や過大を防ぐために、都市再生整備計画の作成以前の過去の傾向分析や市町村全体の傾向を反映して数値目標を設定することが考えられます。《まちづくり交付金指標運用マニュアル》においても解説していますので、あわせて参考にして下さい。

### ①過去の傾向分析

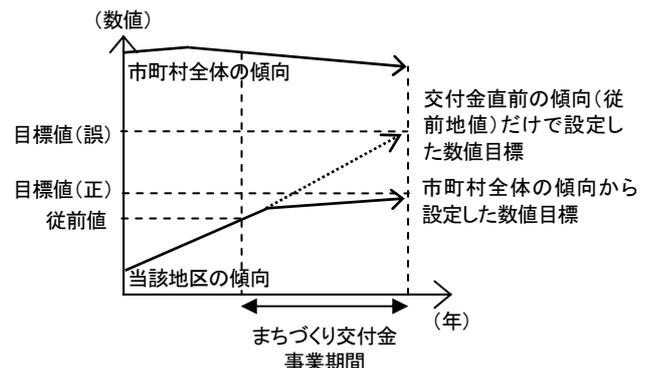
何らかの要因によって都市再生整備計画の作成前後（従前値の計測時点）だけ特異な傾向となっていることを見落とすと、過小・過大な数値目標を設定してしまう恐れがあります。そこで、過去の平均的な傾向を踏まえながら数値目標を設定することが考えられます。



■ 図 過去の傾向分析からの数値目標の設定

### ②市町村全体の傾向を反映

都市再生整備計画の対象地区では増加傾向にあっても、市町村全体の傾向を平準化して見た場合には減少あるいは横ばい傾向にあり、当該地区でも今後、増加の傾向が小さくなることも考えられます。そこで、当該地区だけでなく市町村全体の傾向も分析して、その傾向を数値目標の設定に反映させることが考えられます。



■ 図 市町村全体の傾向からの数値目標の判断

## 《事前：参考3》 「目標を定量化する指標と事業の関係検証シート」の記入例

(例1：よい例)

都道府県名	市町村名	地区名
〇〇県	〇〇市	〇〇〇〇地区

まちづくりの目標 (注1)：

人と自然と伝統文化が調和した賑わいのある中心市街地の再生

1. アクセス道路の改善による中心市街地の利便性向上
2. 生活・交流拠点としての機能強化による中心市街地の賑わい促進
3. 歴史資源を活用して観光客を中心市街地に誘致

整備方針 (注2)	対応関係 (注4)	事業名・箇所名 (注3)	目標を定量化する指標(注5)				
			指標1	指標2	指標3	指標4	指標5
			交通利便性の満足度	来街観光客数の増加	地元購買比率の増加		
1. 交通環境整備	△	(基幹事業)					
		道路整備事業	○	△	△		
2. 交流空間整備と賑わいの創出	△	地域生活基盤施設(ポケットパーク、コミュニティパーク)整備	△	○	○		
		高質空間形成(歴史風景を生かした街並み形成)	△	○	△		
3. 中心地のイメージアップ	△	高次都市施設(生涯学習センター)	×	△	○		
		(提案事業)					
		まちづくり活動推進(住民参加の街並み検討)	△	△	△		

### 記載要領

注1：都市再生整備計画に記載した目標を簡潔に記載して下さい。

注2：都市再生整備計画に記載した整備方針を1項目ごとに簡潔に記載して下さい。

注3：都市再生整備計画に記載した実施予定の事業について、事業名・箇所名の欄に記載して下さい。

注4：事業方針と事業名・箇所名について、対応関係を線で結んで下さい。

注5：都市再生整備計画に記載した目標を定量化する指標を記載して下さい。

事業ごとに下表の評価基準に則り結果を記載してください。

表 指標と事業の関係シートの評価基準

評価の基準	結果の記載
事業が指標の直接的改善になる。	○
事業が指標を直接改善しないが、間接的に改善することが見込まれる。	△
事業を行っても指標の直接的、間接的改善につながらない。	×

(例2：よくない例)

都道府県名	市町村名	地区名
〇〇県	〇〇市	〇〇〇〇地区

まちづくりの目標 (注1)：  
 交流人口の拡大と良好な居住環境  
 1. 交流の拠点となる場を整備して交流人口の拡大を図る  
 2. 安心して暮らせる居住環境を整備する

整備方針 (注2)	対応 関係 (注4)	事業名・箇所名 (注3)	目標を定量化する指標(注5)				
			指標1	指標2	指標3	指標4	指標5
			交流人口 の増加	都市施設の 満足度			
1. 都市基盤整備	△	(基幹事業)					
		道路整備事業	△	○			
2. 交流の場の整備	△	公園整備事業	△	○			
		高質空間形成(ふれあいの森 の整備)	○	○			
3. 公営住宅の整備	△	公営住宅の整備	×	×			
		(提案事業)					

【解説】良くないと考えられる理由と対策  
 ・理由：事業に対応する指標がない。  
 (横列でみて全て×の事業がある)  
 ・対策：指標3として、居住人口等を加える必要がある。

記載要領

- 注1：都市再生整備計画に記載した目標を簡潔に記載して下さい。
- 注2：都市再生整備計画に記載した整備方針を1項目ごとに簡潔に記載して下さい。
- 注3：都市再生整備計画に記載した実施予定の事業について、事業名・箇所名の欄に記載して下さい。
- 注4：事業方針と事業名・箇所名について、対応関係を線で結んで下さい。
- 注5：都市再生整備計画に記載した目標を定量化する指標を記載して下さい。  
 事業ごとに下表の評価基準に則り結果を記載してください。

表 指標と事業の関係シートの評価基準

評価の基準	結果の記載
事業が指標の直接的改善になる。	○
事業が指標を直接改善しないが、間接的に改善することが見込まれる。	△
事業を行っても指標の直接的、間接的改善につながらない。	×

## 《事前：参考4》 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

### ○アンケートの概要

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とは、アンケートにより住民（世帯）の事業に対する賛意を把握して、事業効果の確認を行う手法です。

### ○まちづくり交付金の効果に関するアンケートのガイド（案）

#### 1. まちづくり交付金にかかる事業の説明

- ・まちづくり交付金の事業制度、まちづくりの目標とそれを表現する指標・数値目標を説明する。特に、事業内容については、完成予想図やイメージ写真等を用いて整備前と整備後でどのように変わるのかを効果的に説明する。
- ・本事業による事業効果の過大評価を避けるため、関連事業の事業内容、事業費及び効果等といった概要についても調査票に明記すること。

#### 2. 調査票の設計

- ・住民の回答等を誘導するような説明は避け、誤解のない説明を行う必要がある。《「まちづくり交付金の事業効果に関するアンケート」（例）参照》
- ・事業内容と事業効果を具体的に説明したうえで、自市町村内で効果の及ぶ範囲の1世帯あたりの事業費を住民に示し、賛成か反対かその賛意を問うものとする。1年間あたりの事業費／世帯は、整備される施設等の耐用年数等を考慮して設定するものとする。なお、当該事業への投資は、別の政策目的に使える予算が減ることを明記する。
- ・反対者には、反対の理由を必ず聞き、事業費が高いとする者と税に対する反対者等を区別できるようにしておくこと。

#### 3. アンケートの範囲

- ・効果の及ぶ範囲。通常は自市町村内の範囲が適当。ただし、市町村が広い場合は、まちづくり交付金の事業地区の状況について、概ね理解する住民が居住する範囲でよい。なお、その場合でも、都市再生整備計画区域内に限定するなど、狭くなりすぎることのないよう、留意する必要がある。

#### 4. サンプル数と配布方法

- ・基本的には多くの世帯をランダムに選ぶ必要がある。
- ・サンプル数については、400サンプル回収または総世帯数の5%を目標とし、100サンプル回収を最低の目標とする。
- ・配布方法は、郵送、自治会での回覧、来庁者への配布、図書館等での留め置きなどでも可とする。

#### 5. 回収・集計

- ・賛成率を算出。  
ただし、拒否回答（税の反対者、関心がない）はサンプル数（分母）から削除してよい。

## まちづくり交付金の効果に関するアンケート（例）

●はじめに本事業の説明をお読み下さい。

本地区は、音楽家〇〇ゆかりの地であり、また地域の人々がやすらぎ、交流する場が不足していることから、「地域の人々が集い、交流する、音楽を活かしたまちづくり」を本事業のまちづくりの目標としました。

この目標が達成されるかどうかを判断する指標は、「地域への年間の音楽観賞来訪者数」とし、同数値目標は、現状値△△万人／年間（従前）を目標値〇〇万人（計画期間終了時）とすることを目指して設定しました。

本市では、この指標・数値目標を達成するため、地域交流センター整備、音楽をモチーフとした景観整備、音楽産業誘致の事業を実施することとしています。

以下、その概要です。

〇〇市地域交流センターは、県北部地域の音楽交流の最大の拠点として、また文化・交流等のまちづくり活動を支える中核的な施設として計画しています。

写真Aは、地域交流センターの多目的ホールのイメージです。本施設は、音楽会、発表会等に使うことができます。

写真Bは、大会議室のイメージです。ここでは、大人数での会議や講習会を始めとして、様々な展示イベント等も開催することができます。また、小会議室は、本市主催の英会話教室やパソコン教室として利用するほか、町内会の勉強会、会合などで利用することができます。

- ・整備内容：多目的ホール（座席数〇〇席）、大会議室（〇〇㎡）、小会議室2室（△△㎡）
- ・事業費：〇〇億円

### 地域交流センターのイメージ

写真A：多目的ホールのイメージ



写真B：大会議室のイメージ



写真Cは、地区内の〇〇通りの景観整備のイメージです。音楽の中を散策しているような軽やかな雰囲気を感じられる通りとする計画です。

- ・整備内容：電線類地中化、石畳舗装、音楽をモチーフにしたモニュメント（△基）、〇〇調のベンチ（〇〇基）、デザインを統一した△△△商店街の看板、桜（〇〇本）、ツツジ△△㎡など
- ・事業費：〇億円

写真C：地域の景観整備のイメージ



●それでは質問に入ります。

問1. 本市では、本事業の実施により、次のような効果があると考えていますが、あなたはどのような効果があるとお考えですか。それぞれの効果の内容について、3段階評価の中であてはまるものを1つだけ選び○をつけて下さい。

番号	効果の内容	3段階評価
1	芸術や音楽に触れる機会を得ることで、文化・芸術水準を向上させる効果	そう思う      どちらとも言えない      そうは思わない  ----- -----
2	イベントやコンサートが催されることで余暇が充実し、満足度を高める効果	そう思う      どちらとも言えない      そうは思わない  ----- -----
3	文化的、アカデミックな雰囲気をつくり、街のイメージをアップさせる効果	そう思う      どちらとも言えない      そうは思わない  ----- -----
4	多くの人を訪れることで商店街が活性化し、街の経済を活性化させる効果	そう思う      どちらとも言えない      そうは思わない  ----- -----
5	イベントや市民活動が盛んに行われることで人々の交流を促進する効果	そう思う      どちらとも言えない      そうは思わない  ----- -----
6	様々な活動を行う場所を提供することで市民の活動を活発化させる効果	そう思う      どちらとも言えない      そうは思わない  ----- -----
7	コンサートや展覧会などを他の市町村に行かずに地元で見られることで、利便性を向上させる効果	そう思う      どちらとも言えない      そうは思わない  ----- -----
8	企業間交流が促進されることで、地場の音楽産業が発展する効果	そう思う      どちらとも言えない      そうは思わない  ----- -----



## 《事前：参考5》 CVM法の実施による事業効果の確認

### ○CVM法の概要

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志額（WTP）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やB/Cを算定する手法です。

### ○CVM法による事業効果の確認のガイド（案）

#### 1. まちづくり交付金にかかる事業の説明

- ・まちづくり交付金の事業制度、まちづくりの目標とそれを表現する指標・数値目標を説明する。特に、事業内容については、完成予想図やイメージ写真等を用いて効果的に説明する。
- ・維持管理費等の情報についても収集する。
- ・本事業による事業効果の過大評価を避けるため、関連事業の事業内容、事業費及び効果等といった概要についても調査票に明記すること。

#### 2. 調査票の設計

- ・住民の回答等を誘導するような説明は避け、誤解のない説明を行う必要がある。《CVM法による「まちづくり交付金の事業効果に関するアンケート」（例）参照》
- ・事業内容と事業効果を具体的に説明したうえで、事業費と維持管理費を念頭に1世帯あたりの仮想的な支払い意志額（WTP）の選択肢を住民に複数示し、その中から選択してもらうものとする。支払期間は、整備される施設等の耐用年数を考慮して設定し、必ず明示するものとする。0円回答には、0円とした理由を必ず聞き、事業の価値を0円とする者と税に対する反対者等を区別できるようにしておくこと。
- ・施設整備を行う場合等、自市町村外からの利用便益が想定される場合には、利用便益を見込むことが可能であるため、年間の利用回数や利用時間が推計できるよう利用頻度を聞いておくこと。利用単価（1回あたり効果額単価）は、所得接近法<sup>注）</sup>を用い40円/分（「毎月勤労統計調査年報」厚生労働省大臣官房統計情報部）とする。  
注）所得接近法とは、節約される時間を所得機会（労働）に充当させた場合に得られる所得の増分をもって時間価値とする方法である。

#### 3. アンケートの範囲

- ・効果の及ぶ範囲。通常は自市町村内の範囲が適当。

#### 4. サンプル数と配布方法

- ・基本的には多くの世帯をランダムに選ぶ必要がある。
- ・サンプル数については、400サンプル回収または総世帯数の5%を目標とし、100サンプル回収を最低の目標とする。
- ・配布方法は、郵送、自治会での回覧、来庁者への配布、図書館等での留め置きなどでも可とする。

#### 5. 回収・集計

- ・受諾率曲線を描きWTP（年間の支払意志額/世帯）を算出する。《ノンパラメーター法による支払

い意志額の求め方 参照》

ただし、拒否回答（税の反対者等）は削除してよい。

## 6. 事業効果計算書による事業効果の確認

- ・施設等の耐用年数（例えば、供用後50年先）までの、各年度の費用と便益を記入し、現在価値に割り戻し<sup>注)</sup>て、総費用、総便益を計算し、B/Cを算出する。《CVMによる事業効果計算書例 参照》

注) 評価実施年度を基準年度として割引率（4%）を乗じ、費用、便益を現在価値に換算する。

### <便益（B）の算出>

- ・WTPに世帯数を乗じた年間便益額を調査票で明記した期間にわたり記入する。ただし、同種の施設等が整備された地区が自市町村内にある場合は、便益は効果及ぶ範囲の世帯数とする。  
この場合の低減率 $\alpha$ は、例えば「新たな施設の利用者数/新たな施設の利用者数を含む同種の施設の利用者総数」とする。
- ・自市町村以外からの利用が多い場合には、その数を元に効果額単価を乗じて年間の外部集客効果額を算出する。供用期間にわたり便益を記入する。（ただし、自市町村内の利用者を含めてはならないものとする。）

### <費用（C）の算出>

- ・費用は、事業採択後の各年度の事業費、維持管理費、供用終了時の撤去費（撤去がある場合）を加算する。  
なお、用地の残存価値は供用終了後に便益に加算して良いものとする。

## 《CVM法による「まちづくり交付金の事業効果に関するアンケート」(例)》

### 1. まちづくり交付金の内容、効果についての説明

〇〇地区(まちづくり交付金)は、「□□の効果をまちづくりの目標として」、「それを判断する評価指標は△△とし」「整備計画に位置付けられた〇〇の事業、◎◎の事業、・・・と●●の事業をして」、計画期間終了時に「評価指標の現況値☆☆(従前値)を同目標値◇◇(完了時)にする」ものです。

- ・事業の諸元(事業費、規模等)、位置図、整備イメージ写真・図等を用いて、住民が十分に理解できるように説明すること。(「まちづくり交付金の効果に関するアンケート(例)」の「●ははじめに本事業の説明をお読み下さい。」の部分参照。)
- ・また、当該事業の実施により得られる様々な効果を住民に意識させるように努めること。(参考3に示した「まちづくり交付金の効果に関するアンケート(例)」の間1の部分参照。)

### 2. 事業の事業効果に関する質問

この事業は「街なかの賑わいの再生」をまちづくりの目標として、あなたの世帯に下記のような負担金を求めたとします。この事業に、あなたの世帯はいくらまで負担して良いとお考えですか。〇年間に渡り毎月負担することとします。下記条件より一つだけお選び下さい。

なお、お答えの際は、負担した金額分だけあなたの世帯で使うことのできるお金が少なくなることを念頭においてお答え下さい。また、負担金については仮定の話です。実際に負担していただくようなことはございません。

負担条件1	A円/月	例	200円/月・世帯
負担条件2	B円/月	例	500円/月・世帯
負担条件3	C円/月	例	1,000円/月・世帯
負担条件4	D円/月	例	2,000円/月・世帯
負担条件5	E円/月	例	5,000円/月・世帯
負担条件0	0円/月(反対、わからない)		

### 3. 負担条件を0円と答えた方への質問(負担条件を0円と答えた方だけお答え下さい。)

反対の理由を、下記より一つだけお答え下さい。

- (1) 当該事業の必要性が無いから。
- (2) 当該事業に興味・関心がないから。
- (3) 当該事業を税金で行うことには反対だから。
- (4) その他( )

注：上記(2)、(3)は拒否回答として集計対象外とする。

《ノンパラメーター法による支払い意志額（WTP）の求め方》

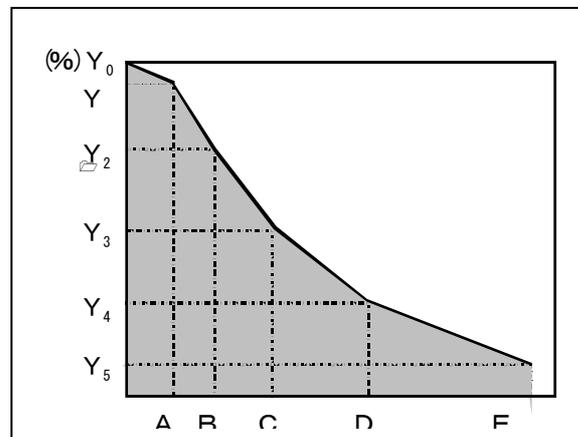
1) 負担条件に対する受諾率の表・グラフの作成

それぞれの回答から受諾率を求めグラフ化する。

<受諾率表>

提示金額(円)	回答割合 (%)	受諾率
0円ただし抵抗回答除く	y <sub>0</sub>	Y <sub>0</sub> = y <sub>0</sub> + y <sub>1</sub> + y <sub>2</sub> + y <sub>3</sub> + y <sub>4</sub> + y <sub>5</sub> = 100%
A円	y <sub>1</sub>	Y <sub>1</sub> = y <sub>1</sub> + y <sub>2</sub> + y <sub>3</sub> + y <sub>4</sub> + y <sub>5</sub>
B円	y <sub>2</sub>	Y <sub>2</sub> = y <sub>2</sub> + y <sub>3</sub> + y <sub>4</sub> + y <sub>5</sub>
C円	y <sub>3</sub>	Y <sub>3</sub> = y <sub>3</sub> + y <sub>4</sub> + y <sub>5</sub>
D円	y <sub>4</sub>	Y <sub>4</sub> = y <sub>4</sub> + y <sub>5</sub>
E円	y <sub>5</sub>	Y <sub>5</sub> = y <sub>5</sub>

<受諾率曲線グラフ>



2) 毎年の支払意思額の求め方

グラフの網掛け部分の面積を求めることにより平均値を計算しWTP（支払意思額）とする。

$$WTP = \frac{1}{2} \{ (100 + Y_1) \times A + (Y_1 + Y_2) \times (B - A) + (Y_2 + Y_3) \times (C - B) + (Y_3 + Y_4) \times (D - C) + (Y_4 + Y_5) \times (E - D) \}$$

(円/年・世帯)

# 《CVMによる事業効果計算書 例》

## 検討条件

(施設の場合の参考例)

敷地面積 (m <sup>2</sup> ) a	4,000
地価 (千円/m <sup>2</sup> ) b	220
用地費 (千円) c=a×b	880,000

建物延床面積 (m <sup>2</sup> ) d	3,000
建設単価<設計・工事・事務費> (千円/m <sup>2</sup> ) e	300
施設整備費 (千円) f=d×e	900,000

維持管理単価 (千円/m <sup>2</sup> ・年) g	1.2
維持管理費 (千円/年) h=g×d	3,600

解体撤去単価 (千円/m <sup>2</sup> ) i	30
解体撤去費 (千円) j=i×d	90,000

## 地域住民の年間便益額

効果圏域世帯数	50,000
年間WTP (千円/世帯)	3,157
低減率 (同種の施設がある場合0<α<1)	1.0
年間便益額 (千円/年)	157,850
支払い確認期間	20年

←アンケートによる

←アンケートによる

## 外部集客効果 (自市町村内の利用者は含めない)

年間外部集客量 (人)	50,000
1回当たり効果額単価 (円/人)	1,000
年間外部集客便益 (千円/年)	50,000

←推計による

←25分/回と推計した場合

(注1)  $R = \frac{1}{(1+0.04)^{t-1}}$   
割引率は により算出。

※αは基準年度(評価実施年度)からの年数

費用は、割引前の費用計に割引率を乗じた値

便益は、割引前の便益計に割引率を乗じた値

事業段階		割引前 1						割引率 2	現在価値 3=1*2		
年度	項目	費用計	用地	建設	維持管理	便益計	地域年間便益	外部集客便益	(注1)	費用	便益
1	評価年度								1.0000		
2	事業採択	1,060,000	880,000	180,000					0.9615	1,019,231	
3		180,000		180,000					0.9246	166,420	
4		180,000		180,000					0.8890	160,019	
5		180,000		180,000					0.8548	153,865	
6		180,000		180,000					0.8219	147,947	
7	供用開始	3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.7903	2,845	164,267
8		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.7599	2,736	157,949
9		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.7307	2,630	151,874
10		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.7026	2,529	146,033
11		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.6756	2,432	140,416
12		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.6496	2,338	135,015
13		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.6246	2,249	129,822
14		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.6006	2,162	124,829
15		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.5775	2,079	120,028
16		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.5553	1,999	115,412
17		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.5339	1,922	110,973
18		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.5134	1,848	106,705
19		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.4936	1,777	102,601
20		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.4746	1,709	98,654
21		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.4564	1,643	94,860
22		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.4388	1,580	91,212
23		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.4220	1,519	87,703
24		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.4057	1,461	84,330
25		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.3901	1,404	81,087
26		3,600			3,600	207,850	157,850	50,000	0.3751	1,350	77,968
27		3,600			3,600	50,000		50,000	0.3607	1,298	18,034
28		3,600			3,600	50,000		50,000	0.3468	1,249	17,341
29		3,600			3,600	50,000		50,000	0.3335	1,201	16,674
30		3,600			3,600	50,000		50,000	0.3207	1,154	16,033
31		3,600			3,600	50,000		50,000	0.3083	1,110	15,416
32		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2965	1,067	14,823
33		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2851	1,026	14,253
34		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2741	987	13,705
35		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2636	949	13,178
36		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2534	912	12,671
37		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2437	877	12,183
38		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2343	843	11,715
39		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2253	811	11,264
40		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2166	780	10,831
41		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2083	750	10,414
42		3,600			3,600	50,000		50,000	0.2003	721	10,014
43		3,600			3,600	50,000		50,000	0.1926	693	9,629
44		3,600			3,600	50,000		50,000	0.1852	667	9,258
45		3,600			3,600	50,000		50,000	0.1780	641	8,902