

住宅地区改良事業等の事業評価の考え方

1) 考え方

新規事業採択時評価

住宅地区改良事業等の新規採択時評価は、住宅地区改良事業が住環境が劣っている地区の改善、及びその改善にともない住宅に困窮する従前居住者に対して低廉な家賃で賃貸する改良住宅の建設により、「公共の福祉」に寄与することを目的としていることに鑑み、福祉的側面を重視しつつ、効率性、政策効果等を含めた総合的な指標により評価することとする。

再評価

住宅地区改良事業については、著しく進捗状況が低い事業等を除き、再評価にあたっては、一部供用開始している住宅の空家率や事業の進捗率等を確認することにより簡便な評価を行う。

2) 実施概要

新規事業採択時評価

住宅地区改良事業等の新規事業採択時評価は、下記「評価項目」及び「判断基準」により評価する。

【評価項目】

下記の5つの評価項目により評価する。

1. 福祉的役割

住宅地区改良事業及び小規模住宅地区等改良事業については、地区の危険又は有害な状況の評価する。

改良住宅の建替については、従前住宅の居住水準・老朽度・耐震安全性により評価する。

2. 住環境等改善効果

不良住宅の除却、公共施設の整備等による理論地価の上昇及び近傍に立地する面積・設備等の水準が同等である民間賃貸住宅の家賃を便益として、初期事業費及び維持管理費を費用として算出する費用便益比により評価する。

3. 地域波及効果

周辺地域に波及する効果については、以下の事項を定性的に記述することにより評価する。

- ・コミュニティ活性化（集会所の整備等）
- ・地域産業振興（地場産材の活用等）
- ・地域景観向上（景観に配慮した住棟形態等）
- ・地域全体の総合的整備（都市計画事業等との合併施行）
- ・地域活性化（定住人口対策等）

4. 政策誘導効果

高齢社会対応及び環境共生対応については政策的に促進する必要のある施策であるため、定性的に記述することにより評価する。

5. その他特別な効果

上記1.～4.に該当しないもので事業採択に値する特段の効果がある場合は、定性的な記述により評価する。

【採択基準】

(i)「福祉的役割」の項目に該当する事業は採択する。

(ii)「住環境等改善効果」、「地域波及効果」、「政策誘導効果」、「その他特別な効果」のうち2項目以上に該当する場合は採択する。

※(i)の「福祉的役割」については、改良地区の不良住宅の戸数が地区要件の2倍以上ある場合、相当部分が防災上危険な区域内にある場合等に該当とする。

※(ii)の「住環境等改善効果」については、費用便益比1.0以上をもって該当とする。

※(ii)については、費用便益比0.5以上を採択の前提条件とする。

※評価結果が同等の場合は「福祉的役割」、「住環境等改善効果」、「地域波及効果」、「政策誘導効果」の順で評価項目に優先度を付ける。

再評価

事業の進捗状況、一部供用開始されている住宅の空き家率等をチェックリストにより確認することを標準として、各施行者が定めた方法により評価する。

3) 今後の取組

評価手法について適宜見直しを行い、事業採択の一層の透明化に努める。

住宅地区改良事業等 新規採択地区リスト

事業名 事業主体	総事業費 (億円)	便益 (B)		費用 (C) (億円)	B/C	その他の指標による評価				評価結果
		総便益 (億円)	便益の主な根拠			福祉的効果	地域波及効果	政策誘導効果	その他特別な効果	
大谷口上町地区住宅地区改良事業 東京都板橋区	35	45	不良住宅の除却：84戸 改良住宅の整備：58戸 道路、緑地の整備	37	1.20	-	○	○	○	採択
福島町二丁目地区住宅地区改良事業 広島県	24	35	不良住宅の除却：108戸 公営住宅の整備：128戸 児童遊園等の整備	26	1.37	○	-	○	-	採択
県営浜松住宅地区住宅地区改良事業 福岡県	48	94	不良住宅の除却：112戸 公営住宅の整備：110戸 道路、児童遊園等の整備	49	1.93	○	○	○	-	採択
市営浜松住宅地区住宅地区改良事業 福岡県福岡市	48	94	不良住宅の除却：110戸 公営住宅の整備：110戸 道路、児童遊園等の整備	49	1.93	○	○	○	-	採択
黒塚地区住宅地区改良事業 福岡県飯塚市	14	19	不良住宅の除却：65戸 改良住宅の整備：38戸 道路、児童遊園等の整備	14	1.43	-	○	○	-	採択
三井区第1地区住宅地区改良事業 福岡県香春町	21	35	不良住宅の除却：83戸 改良住宅の整備：72戸 道路、児童遊園等の整備	23	1.55	-	○	○	-	採択
安産名地区住宅地区改良事業 沖縄県具志川市	63	37	不良住宅の除却：156戸 改良住宅の整備：120戸 緑地、集会所等の整備	33	1.09	○	○	-	-	採択
善正地区改良住宅等改善事業 京都府京都市	15	29	更新住宅の整備：88戸	17	1.69	○	-	○	-	採択
三条地区改良住宅等改善事業 京都府京都市	11	19	更新住宅の整備：55戸 緑地の整備	12	1.61	○	-	○	-	採択
鉢形地区改良住宅等改善事業 京都府京都市	8	12	更新住宅の整備：37戸 緑地の整備	10	1.24	○	-	○	-	採択
三島地区改良住宅等改善事業 大阪府大阪市	17	36	更新住宅の整備：70戸 緑地、集会所の整備	21	1.77	○	-	○	-	採択
七道地区改良住宅等改善事業 大阪府堺市	63	63	更新住宅の整備：200戸 児童遊園、集会所の整備	65	0.83	○	○	○	-	採択
若松地区改良住宅等改善事業 大阪府富田町	9	11	更新住宅の整備：47戸 児童遊園、集会所の整備	8	1.34	-	○	○	-	採択
新浜町地区改良住宅等改善事業 徳島県	45	49	更新住宅の整備：248戸 集会所、児童遊園等の整備	44	1.11	○	-	○	-	採択
高麗地区改良住宅等改善事業 徳島県海部町	9	4	更新住宅の整備：30戸 道路の整備	7	0.64	-	○	○	-	採択
岸の浦地区改良住宅等改善事業 福岡県北九州市	24	28	更新住宅の整備：150戸	27	1.07	-	○	○	-	採択

大谷口上町 住宅地区改良事業（東京都板橋区）

1. 事業概要

板橋区南部に位置する大谷口上町地区は、不良住宅が密集し、防災・衛生上極めて危険な状態であり、自律的な改修・整備が困難な地区である。

当該地区の住環境の改善を図るため、84戸の不良住宅を除却するとともに、改良住宅の建設、道路等の整備により住環境の改善を図る。

【地区の現況】



<地区全景>



<地区内>

2. 新規採択時評価の概要

住宅地区改良事業の新規採択時評価は、当該事業が不良住宅の密集、公共施設の未整備等により住環境の劣っている地区の改善、およびその改善にともない住宅に困窮する従前居住者向けに低廉な家賃で賃貸する改良住宅の建設により、「公共の福祉」に寄与することを目的としていることに鑑み、福祉的側面を重視しつつ、効率性、政策効果等を含めた総合的な指標により評価することとする。

費用対効果分析は、総合的評価の指標の一つとしており、地区整備工か、住宅整備効果の合計額を便益都市、総事業費及び維持管理費を費用として算出する費用便益費により評価する。

(参考) 費用対効果分析の結果

総便益 (b)	総費用 (c)	費用便益費 (b/c)
45億円	37億円	1.20