

住宅宅地関連公共施設等総合整備事業の事業評価の考え方

I. 新規採択時評価

1. 新規採択時評価の考え方

費用対効果分析を含む総合的な評価を実施し、団地単位の採択・不採択を決定。

(1) 費用対効果分析

以下の①、②の2つのB/Cを算定し、いずれの値も基準値を超えること及び地権者の合意等円滑な事業執行の環境が整っていることを採択の前提条件とする。ただし、居住環境整備タイプ関公事業については、ヘドニック法を用いてB/Cを評価することができる。

①「施設整備効果」の評価

a)の方法にて評価を実施する。ただし、基幹的な公共施設のみを整備する事業にあっては、b)の方法により評価を実施することができる。

a)「総合的な施設整備に係る効果」の評価（基準値：1.0）

個々の施設整備に係る効果の総和に住宅宅地供給効果（家賃換算）を加えたものを便益とし、個々の関連公共施設整備費（道路系の施設には1.5をかける）の総和に住宅宅地整備費を加えたものを費用として、B/Cを算出する。

b)「個別の施設整備による効果」の評価（基準値：通常事業に準ずる）

通常補助事業の評価手法を適用し、B/Cを算出する。

②「住宅宅地の供給促進による効果」の評価（基準値：1.0）

事業期間が短縮することにより、早期に住宅宅地供給がされる効果として、原価低減による便益（諸経費の低減分）及び住宅宅地の供給促進による便益（仮想家賃収入の増加分）と、整備費を前倒しして支出することによる費用から、B/Cを算出する。

(2) 総合的評価

費用対効果分析で算出したB/Cの値が基準値以上であることを確認した上で、住宅宅地事業の必要性、緊急性、効率性、優良性、先導性に関する指標について18の判断基準（別表1参照）により評価し、予算額も勘案して、総合的に採択の適否を判断する。

2. 実施結果等（別表2参照）

新規団地として要望のあった23団地に対して、上記1（1）及び（2）による新規採択時評価を実施し、23団地を採択した。

3. 今後の取り組み

今後とも、簡便、かつ、より精度の高い評価方法について検討を行いつつ、的確に評価を行い、事業効果の高い事業の重点的实施に努めていく。

2. 実施結果等（別表2参照）

新規団地として要望のあった23団地に対して、上記1（1）及び（2）による新規採択時評価を実施し、23団地を採択した。

3. 今後の取り組み

今後とも、簡便、かつ、より精度の高い評価方法について検討を行いつつ、的確に評価を行い、事業効果の高い事業の重点的实施に努めていく。

II. 再評価

1. 再評価の考え方

公共事業の再評価システムに基づき、事業採択後5年間を経過した後も未着工の事業及び、事業採択後10年間を経過した事業等について、再評価の実施を自治体に要請。

再評価は、住宅宅地事業及び施設整備双方の観点から次の2段階で行う。

①「チェックリストによる評価手法」で以下の指標に基づき「詳細な評価手法による再評価」の必要性を判断する。

「チェックリストによる評価手法」における指標

- ・住宅宅地事業の進捗状況
- ・施設整備の進捗状況
- ・その他住宅宅地事業及び関公促進事業の推進上考慮すべき事項

②「詳細な評価手法による再評価」が必要とされた事業は、以下の指標に基づき事業の継続の可否等の対応方針を決定する。

「詳細な評価手法による再評価」における指標

- ・住宅宅地事業の進捗状況と今後の見込み
- ・関公事業の進捗状況と今後の見込み
- ・住宅宅地事業及び関連公共施設整備事業を巡る社会経済情勢等の変化
- ・事業採択時の費用対効果分析要因の変化
- ・コスト縮減、代替案立案の検討

2. 実施結果等（別表3参照）

全国の15団地、18施設が対象となり、各自治体において、対応方針（案）を作成し、事業評価監視委員会における審議を行った。

その結果、再評価を実施した全ての施設について、「事業継続」の答申が事業評価監視委員会より行われた。

3. 今後の取り組み

今後とも的確に本システムによる再評価を実施していく。

(別表1)

住宅宅地関連公共施設等総合整備事業の新規採択時における客観的評価指標

観 点	指 標	判 断 基 準
必要性・ 緊急性	事業地域の計画で の位置付け	○大都市法の供給計画、地方拠点都市法の基本計画、中心市街地法の基本計画等、法定計画で住宅宅地供給促進が位置付けられた住宅宅地事業
		○住宅マスタープラン、地方自治法に基づく長期構想等で位置付けられた住宅宅地事業
		○市街化区域内又は用途地域内
	事業の性格	○優良田園住宅法の認定事業、都心共同住宅供給事業、新住事業、優良法の認定事業、公営住宅法・特優賃法に基づく事業、宅鉄法の重点地域内の住宅宅地事業等、住宅宅地供給に関する法的位置付けのある住宅宅地事業
	予算での位置付け	○予算上、重点分野に該当
	住宅宅地供給のスケジュール	○一定年度以内に住宅宅地を供給開始
	防災安全性の向上	○住宅系再開発諸事業等、住宅市街地の防災安全性の向上に資する住宅宅地事業
	施設の必要性・緊急性	○関連公共施設の住宅宅地事業に対する整備効果、先導的意義
効率性	計画的な住宅宅地の供給量	○一定規模以上の住宅宅地事業
	立地	○母都市までの時間距離
	「促進効果」のB/C	○費用対効果分析による促進効果のB/Cの数値が高い事業
優良性・ 先導性	居住水準	○一定規模以上の平均戸当たり住戸専用面積(集合住宅系)又は平均区画当たり敷地面積(戸建て系)
	高齢化への対応	○住宅及び公共公益施設のバリアフリー化
		○シルバーハウジング、福祉施設の併設等
	環境・景観への配慮	○環境負荷の低減、電線類の地下埋設、リサイクル用品の活用等
	コスト低減等	○住宅建設コストの低減、コスト低減工法の適用等
	規制・誘導措置	○地区計画、建築協定等の規制誘導措置の適用
	その他	○高度情報化への対応、地域特性を活かした住宅生産供給、定期借地権の活用等、住宅宅地政策上の先導的取り組み

(別表2)

住宅地関連公共施設等総合整備事業 H14当初新規採択団地

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
		総便益 (億円)	便益の主な観視			
中野通団地 北海道十勝町	1	1.4	住宅地供給促進期間: 3.00年	0.1	19.2	住宅地供給スケジュール、防災安全性の向上、施設の必要性・緊急性、立地、高齢化への対応、環境・景観への配慮等
おさつ駅みどり台 北海道千歳市	1.2	1.4	住宅地供給促進期間: 0.35年	0.1	12.3	住宅地供給スケジュール、施設の必要性・緊急性、立地、居住水準、高齢化への対応、環境・景観への配慮等
29号線(街路) 千歳市	1.2	2.1	計画交通量9,574台/日	1.2	1.7	-
厚真町厚真中央土地区画整理 北海道厚真町	3	0.3	住宅地供給促進期間: 0.26年	0.1	4.8	住宅地供給スケジュール、施設の必要性・緊急性、居住水準、高齢化への対応、環境・景観への配慮等
坂町公園(公園) 厚真町	3	9	鉄道距離1.2km 誘致人口0.7万人	3	3.0	都市の災害に対する安全の確保等
浦和東部第一 埼玉さいたま市	44.1	10.6	住宅地供給促進期間: 3.22年	3.9	2.7	施設の必要性・緊急性、立地、居住水準、高齢化への対応、環境・景観への配慮等
大門中野田線他1路線(区画) さいたま市	44.1	165.5	計画交通量30,391台/日	78.4	2.1	-
(仮)新田団地 東京都足立区	80.0	50.9	住宅地供給促進期間: 1.15年	5.8	8.8	住宅地供給スケジュール、防災安全性の向上、施設の必要性・緊急性、立地、居住水準、高齢化への対応、環境・景観への配慮等
都道補助第88号線(街路) 東京都	80.0	270.3	計画交通量15,000台/日	67.0	4.0	-
片平土地区画整理 川崎市麻生区	23	47.7	住宅地供給促進期間: 4.00年	1.5	31.0	施設の必要性・緊急性、立地、居住水準、高齢化への対応、環境・景観への配慮等
県道上麻生蓮光寺線(道路) 川崎市	23	44	計画交通量9,600台/日	21	2.1	都市圏の交通円滑化の推進 地域づくりの支援 安全な生活環境の確保
(仮)市営南台団地 神奈川県相模原市	7.8	7.3	住宅地供給促進期間: 2.67年	0.4	20.7	施設の必要性・緊急性、立地、高齢化への対応等
居住環境整備施設 相模原市	7.8	60.6	計画戸数:250戸、多目的広場、防災関連施設の整備	59.7	1.0	-
常清西特定他2土地区画整理 愛知県常清市	11.8	29.0	住宅地供給促進期間: 2.64年	3.1	9.2	住宅地供給スケジュール、施設の必要性・緊急性、居住水準、立地、居住水準、環境・景観への配慮等
常清地区環状線(常清西)(区画) 愛知県	7.8	28.5	計画交通量4,937台/日	15.0	1.9	-
常清西ニュータウン公共下水道(下水) 都市基盤整備公社	4.0	3.8 (年便益)	計画処理人口5,000人	3.3 (年費用)	1.1	-
米原駅東部土地区画整理 滋賀県米原町	9.1	0.9	住宅地供給促進期間: 0.25年	0.7	1.2	住宅地供給スケジュール、施設の必要性・緊急性、環境・景観への配慮等
米原駅東幹線他1線(区画) 米原町	9.1	48.4	計画交通量15,600台/日	30.5	1.6	-
野路西部土地区画整理 滋賀県草津市	23.1	17.0	住宅地供給促進期間: 1.16年	1.4	12.5	住宅地供給スケジュール、施設の必要性・緊急性、立地、高齢化への対応、環境・景観への配慮等
大江霊山寺線他2線(区画) 滋賀県	23.1	167.3	計画交通量9,423台/日	52.2	3.4	-
釜池駅西 大阪府豊中市	4.9	4.7	住宅地供給促進期間: 1.33年	0.2	28.7	防災安全性の向上、施設の必要性・緊急性、立地、居住水準、高齢化への対応、環境・景観への配慮等
居住環境整備施設 豊中市	4.9	218.8	計画戸数:177戸、地区内道路、立体歩道の整備	194.7	1.1	-
(仮)JR尼崎駅北西団地 兵庫県尼崎市	29.5	3.5	住宅地供給促進期間: 0.30年	2.2	1.6	住宅地供給スケジュール、施設の必要性・緊急性、立地、居住水準、高齢化への対応、環境・景観への配慮等
尼崎駅前1号線(街路) 尼崎市	29.5	80.6	計画交通量21,100台/日	23.7	3.4	-
高松・末成 兵庫県宝塚市	11.1	53.2	コミュニティ住宅:20戸 建替促進:80件 生活道路、集会所等の整備	48.5	1.1	住宅地供給スケジュール、防災安全性の向上、施設の必要性・緊急性、立地、高齢化への対応、環境・景観への配慮等
武庫川道線(街路) 宝塚市	11.1	23.5	計画交通量10,000台/日	6.5	2.6	-
高井団地 山口県防府市	25	13.2	住宅地供給促進期間: 5.00年	2.0	6.7	住宅地供給スケジュール、防災安全性の向上、施設の必要性・緊急性、立地、高齢化への対応、環境・景観への配慮等
県道大内右田線(道路) 山口県	25	40	計画交通量7,500台/日	22	1.8	地域・都市の基盤の形成、地域づくりの支援
八幡駅周辺 北九州市八幡東区	2.3	9.8	住宅地供給促進期間: 2.67年	0.1	94.7	住宅地供給スケジュール、防災安全性の向上、施設の必要性・緊急性、立地、居住水準、高齢化への対応、環境・景観への配慮等
居住環境整備施設 北九州市	2.3	156.1	計画戸数:395戸、地区内道路、多目的広場の整備	154.3	1.0	-
明石町(二子跡地) 東京都中央区	3.9	8.4	住宅地供給促進期間: 1.33年	0.1	80.8	住宅地供給スケジュール、防災安全性の向上、施設の必要性・緊急性、立地、居住水準、高齢化への対応、環境・景観への配慮等
居住環境整備施設 都市基盤整備公社	3.9	105.9	計画戸数:199戸、公園空地、道路の整備	96.9	1.1	-
赤塚新町三丁目 東京都板橋区	2.8	5.2	住宅地供給促進期間: 1.33年	0.1	68.2	住宅地供給スケジュール、防災安全性の向上、施設の必要性・緊急性、立地、居住水準、高齢化への対応、環境・景観への配慮等
居住環境整備施設 都市基盤整備公社	2.8	54.0	計画戸数:130戸、道路、公園空地の整備	53.3	1.0	-
新井三丁目 東京都杉並区	20.6	23.5	住宅地供給促進期間: 2.00年	0.8	30.9	住宅地供給スケジュール、防災安全性の向上、施設の必要性・緊急性、立地、居住水準、高齢化への対応、環境・景観への配慮等
居住環境整備施設 都市基盤整備公社	20.6	207.2	計画戸数:852戸、地区内道路、多目的広場等の整備	202.7	1.0	-

住宅宅地関連公共施設等総合整備事業 H14当初新規採択団地

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
		総便益 (億円)	便益の主な種類			
国領町八丁目 東京都府中市、狛江市 居住環境基盤施設 都市基盤整備公団	12.7	15.6	住宅宅地供給促進期間: 1.33年 計画戸数:520戸、地区内道 路、公開空地の整備	0.3	46.2	住宅宅地供給スケジュール、防災安全性の向 上、施設の必要性・緊急性、立地、居住水準、 高齢化への対応、環境・景観への配慮等
青砥第一 東京都葛飾区 居住環境基盤施設 都市基盤整備公団	13.1	21.5	住宅宅地供給促進期間: 2.67年 計画戸数:476戸、公開空地 の整備	0.6	34.3	住宅宅地供給スケジュール、防災安全性の向 上、施設の必要性・緊急性、立地、居住水準、 高齢化への対応、環境・景観への配慮等
下連雀五丁目南 東京都三鷹市 居住環境基盤施設 都市基盤整備公団	3.9	3.6	住宅宅地供給促進期間: 0.67年 計画戸数:204戸、地区内道 路、公開空地の整備	0.1	42.4	住宅宅地供給スケジュール、防災安全性の向 上、施設の必要性・緊急性、立地、居住水準、 高齢化への対応、環境・景観への配慮等
南浦和(2BL) 埼玉県さいたま市 居住環境基盤施設 都市基盤整備公団	7.5	25.0	住宅宅地供給促進期間: 2.67年 計画戸数:533戸、多目的広 場、立体駐車場の整備	0.5	54.4	住宅宅地供給スケジュール、防災安全性の向 上、施設の必要性・緊急性、立地、居住水準、 高齢化への対応、環境・景観への配慮等
湊町東街区 大阪市浪速区 居住環境基盤施設 都市基盤整備公団	3.1	3.7	住宅宅地供給促進期間: 0.67年 計画戸数:273戸、公開空 地、道路の整備	0.1	76.8	住宅宅地供給スケジュール、防災安全性の向 上、施設の必要性・緊急性、立地、居住水準、 高齢化への対応、環境・景観への配慮等

団地名：(仮)新田地区(東京都)

1. 事業の概要

当該団地は、大規模工場移転跡地において、スーパー堤防整備と相まって、防災安全性の高い、住環境に優れた新たなまちづくりを行う一環として、都心居住に資する良好な住宅供給を行う計画戸数約3,000戸の団地である。

当該施設は、団地と最寄り駅をアクセスする重要な道路として位置づけられている関連公共施設である。



2. 総事業費

80億円

3. 費用対効果分析の概要

個別施設の整備に係る費用対効果については、各個別施設毎の費用対効果の分析手法を用い、団地の供給促進に係る費用対効果については、事業期間が短縮されることによる諸経費の低減及び団地の供給が促進されることによるその期間の家賃収入相当額の和を便益とし、整備費用を前倒しすることにより生ずる費用(関公事業を導入する場合と導入しない場合の施設整備費の現在価値の差額)を費用としてB/Cを算出した。

4. 費用対効果分析の結果

(1) 施設整備に係る評価

対象施設	便益 (B)	費用 (C)	費用対効果 (B/C)
街路	270.3億円	67.0億円	4.0

(2) 団地の供給促進に係る評価

便益 (B)	費用 (C)	費用対効果 (B/C)
50.9億円	5.8億円	8.8

(別表3)

住宅地関連公共施設等総合整備事業 H13再評価実施箇所

事業名 事業主体	該当基準	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	対応方針
			総便益 (億円)	便益の主な規模				
伊奈北部土地区画整理 埼玉県伊奈町 伊奈東線他2(区画) 埼玉県	10年継続中	20.4	148.3	計画交通量29,000台/日	23.4	6.3	チェックリスト	継続
下日出谷東土地区画整理他2 埼玉県桶川市 川田谷泉線(街路) 桶川市	10年継続中	8.1	22.8	計画交通量12,900台/日	12.3	1.9	チェックリスト	継続
市の川特定外土地区画整理 埼玉県東松山市他 一級市野川(河川) 埼玉県	10年継続中	78.0	187.8	浸水戸数531戸 浸水農地面積196.8ha	67.7	2.5	チェックリスト	継続
吉川・吉川駅南土地区画整理 埼玉県吉川市 県道第8新吉川松伏線(道路) 埼玉県	10年継続中	78	156	計画交通量2,200台/日	98	1.6	チェックリスト 都市圏の交通円滑化の推進 地域・都市の基盤の形成 安全な生活環境の確保	継続
飯塚田地 千葉県佐倉市 市道I-32号線(道路) 佐倉市	10年継続中	65	-	-	-	-	チェックリスト	継続
茂原市大芝他4地区 (千葉県茂原市他) 二級一宮川(河川) 千葉県	10年継続中	216.9	-	-	-	-	チェックリスト	継続
都営高木 東京都東大和市 東大和清水線(街路) 東大和市	10年継続中	34.2	114.0	計画交通量9,200台/日	69.5	1.6	チェックリスト	継続
多摩ニュータウン 東京都多摩市他 町田日野線(道路) 東京都	10年継続中	36	78	計画交通量12,100台/日	51	1.6	チェックリスト 都市圏の交通円滑化の推進 地域づくりの支援 安全な生活環境の確保	継続
ニュータウン街路2号線(街路) 東京都 上稲木公園(公園) 八王子市	10年継続中	88.1	367.0	計画交通量27,000台/日	207.0	1.8	評価 事業を巡る情勢等に特段の変化がなく、順調に進捗している等	継続
市営十日市場・市営長津田第二 横浜市 山下長津田線(街路) 横浜市	10年継続中	16.1	191.3	計画交通量13,700台/日	19.9	9.5	チェックリスト	継続
小牧駅東他4土地区画整理 愛知県小牧市 一級大山川下流(河川) 愛知県	10年継続中	249.0	-	-	-	-	チェックリスト	継続
額田中央他3土地区画整理 愛知県名古屋他 二級天白川(河川) 愛知県	10年継続中	863.0	-	-	-	-	チェックリスト	継続
一宮伝法寺他1土地区画整理 愛知県一宮市他 一級五条川(河川) 愛知県	10年継続中	758.0	-	-	-	-	チェックリスト	継続
北部第七土地区画整理 福井県福井市 一級鳥渡川(河川) 福井市	10年継続中	20.1	94.1	浸水戸数 3,659戸 浸水農地面積 103ha	5.3	17.7	チェックリスト	継続
国際文化公園都市 大阪府茨木市他 府道茨木竜岡線(道路) 大阪府 茨木箕面丘陵線(街路) 大阪府	10年継続中	75	-	-	-	-	チェックリスト	継続
上津ニュータウン土地区画整理 福岡県久米市 一級上津荒木川(河川) 福岡県	10年継続中	46.8	-	-	-	-	チェックリスト	継続