

住宅市街地整備総合支援事業の事業評価の考え方

1) 考え方

新規事業採択時評価

新規事業採択時評価は、住宅市街地整備総合支援事業の目的を鑑み、費用対効果分析を含む総合的な評価を実施する。

再評価

再評価は、事業の進捗状況、事業を巡る社会経済情勢等の変化等を確認することにより実施する。

2) 実施概要

新規事業採択時評価

下記の「評価項目」及び「判断基準」により評価する。

【評価項目】（別添）

①事業採択の前提条件を確認するための指標

- ・ $B/C \geq 1$ であること
- ・ 住宅市街地整備総合支援事業制度要綱の整備地区要件を満足すること

②事業採択の必要性、効果の評価するための指標

A指標

- ・ 拠点地区の従前の土地利用が低未利用地、工場（跡地）等であること
- ・ 公共賃貸住宅建替10箇年戦略の「建て替えを重点的に推進すべき公共賃貸住宅団地」の要件を満足する団地であること
- ・ 地域の住宅事情や世帯構成を勘案して、居住水準の向上に資する適切な住宅の床面積を確保する計画であること

B指標

- ・ 計画の位置づけがあること
- ・ 事業の実施により、密集事業等との連携など当該市街地の改善に資する計画になっていること
- ・ 公共投資の費用対効果があること

【判断基準】

①については、全て満足すること

②については、A指標のうち一以上の項目を満足し、かつ

A指標とB指標を通じてさらに一以上の項目を満足すること

再評価

事業採択後5年間未着手の事業及び事業採択後10年を経過した事業の中でその進捗が著しく遅いものは「詳細評価」、これら以外の事業については「チェックリストによる評価」を実施する。評価の指標は以下のとおり。

- イ 事業の進捗状況に関する指標
- ロ 事業を巡る社会経済情勢等の変化に関する指標
- ハ 一部供用の開始されている住宅等の利用状況
- ニ コスト縮減や代替案立案等の可能性に関する検討 等

3) 今後の取組み

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。

住宅市街地整備総合支援事業総合評価指標

1 事業採択の前提条件を確認するための指標

評価の視点	評価項目	評価基準
投資効果	<input type="checkbox"/> 費用対効果	○ $B/C \geq 1$
採択条件	<input type="checkbox"/> 採択条件	○住宅市街地整備総合支援事業制度要綱の整備地区要件を満足すること

2 事業採択の必要性、効果を評価するための指標

A指標

評価の視点	評価項目	評価基準
都市機能の更新	<input type="checkbox"/> 土地利用転換	○拠点地区の従前の土地利用が低未利用地、工場（跡地）等であること
	<input type="checkbox"/> 土地有効利用	○公共賃貸住宅建替10箇年戦略の「建て替えを重点的に推進すべき公共賃貸住宅団地」の要件を満足する団地であること
職住近接型の良質な市街地住宅供給	<input type="checkbox"/> 住宅の質	○地域の住宅事情や世帯構成を勘案して、居住水準の向上に資する適切な住宅の床面積を確保する計画であること

B指標

評価の視点	評価項目	評価基準
市街地住宅供給の必要性が特に高いこと	<input type="checkbox"/> 計画の位置づけ	○下記のいずれかに該当すること ・大都市法重点供給地域 ・大都市居住環境整備推進制度に基づく都市・居住環境整備基本計画に位置づけ ・地方拠点法の基本計画、中心市街地活性化法の基本計画等法律に基づく地域計画に位置づけ ・都道府県または市町村の住宅マスタープラン等に位置づけ（重点整備地域等）
市街地環境の改善	<input type="checkbox"/> 密集市街地の改善	○事業の実施により、密集事業等との連携など当該市街地の改善に資する計画になっていること
公共資金の投資効果	<input type="checkbox"/> 公共投資の費用対効果	○ $B/C' \geq 3$ (ただし、 $C' = \text{国費} + \text{地方費}$)

3 判断基準

1については、すべて満足すること

2については、A指標のうち一以上の項目を満足し かつ

A指標とB指標を通じてさらに一以上の項目を満足すること

<実施結果>

新規事業採択経緯 1.1地区

事業名 事業主体	地区面積 (ha)	便益 (B)		費用 (C)		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	総費用 (億円)	費用の内訳		採択条件	土地利用 転換	土地有効 利用	住宅の質 位置づけ	都市街地 地の改善		公共投資の 費用対効果
崎ヶ谷探新地区住宅市街地整備 合支援事業 埼玉県埼玉市	7.7	199.8	住宅計画戸数：560戸 道路、公園の整備	162.8	住宅等整備費 54.7億円 公共施設等整備費 9.3億円 用地費 78.8億円 等	1.23	○	○	○	○	○	○	採択
朝霞駅北口周辺地区住宅市街地整 備総合支援事業 埼玉県朝霞市	12.0	347.2	住宅計画戸数：500戸 道路、駅前広場等の整備	230.0	住宅等整備費 69.6億円 公共施設等整備費 23.6億円 用地費 93.5億円 等	1.51	○	○	○	○	○	○	採択
花小金井駅北口地区住宅市街地整 備総合支援事業 東京都小平市	14.6	247.2	住宅計画戸数：390戸 道路、公共下水道等の整備	211.0	住宅等整備費 77.2億円 公共施設等整備費 32.4億円 用地費 58.9億円 等	1.17	○	○	○	○	○	○	採択
小杉駅周辺地区住宅市街地整備 合支援事業 神奈川県川崎市	43.5	956.1	住宅計画戸数：2,360戸 道路、公園等の整備	753.3	住宅等整備費 340.9億円 公共施設等整備費 5.3億円 用地費 337.1億円 等	1.27	○	○	○	○	○	○	採択
千種地区住宅市街地整備総合支 援事業 都市基盤整備公団	81.3	911.9	住宅計画戸数：1,383戸 道路、商業・文化・福祉施設 等の整備	630.5	住宅等整備費 279.2億円 公共施設等整備費 2.4億円 用地費 207.0億円 等	1.45	○	○	○	○	○	○	採択
善ヶ崎地区住宅市街地整備総合支 援事業 大阪府大阪市	13.4	448.3	住宅計画戸数：1,200戸 都市計画道路、区画道路の整 備	322.3	住宅等整備費 161.5億円 公共施設等整備費 2.5億円 用地費 126.6億円 等	1.30	○	○	○	○	○	○	採択
JR尼崎駅北西地区住宅市街地整 備総合支援事業 兵庫県尼崎市	12.0	429.4	住宅計画戸数：1,000戸 道路、公園等の整備	235.1	住宅等整備費 117.6億円 公共施設等整備費 36.8億円 用地費 56.4億円 等	1.83	○	○	○	○	○	○	採択
西宮市甲子園地区住宅市街地整 備総合支援事業 兵庫県西宮市	100.0	1,243.5	住宅計画戸数：5,440戸 道路、公園等の整備	1,142.1	住宅等整備費 655.4億円 公共施設等整備費 3.0億円 用地費 398.4億円 等	1.09	○	○	○	○	○	○	採択
戸畑地区住宅市街地整備総合支 援事業 福岡県北九州市	9.8	193.2	住宅計画戸数：250戸 道路、公園等の整備	171.0	住宅等整備費 42.9億円 公共施設等整備費 6.4億円 用地費 56.2億円 等	1.13	○	○	○	○	○	○	採択
大浜地区住宅市街地整備総合支 援事業 福岡県福岡市	7.5	84.2	住宅計画戸数：300戸 道路、公園等の整備	70.8	住宅等整備費 45.1億円 公共施設等整備費 5.4億円 用地費 12.4億円 等	1.19	○	○	○	○	○	○	採択
唐人町地区住宅市街地整備総合支 援事業 佐賀県佐賀市	6.3	10.2	住宅計画戸数：30戸 広場、商業施設等の整備	7.6	住宅等整備費 2.6億円 公共施設等整備費 0.2億円 用地費 1.8億円 等	1.35	○	○	○	○	○	○	採択

箇所名 小杉駅周辺地区住宅市街地整備総合支援事業（神奈川県川崎市）

1. 事業概要

- (1) 所在地：神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目・二丁目・三丁目、新丸子町、新丸子東三丁目、中丸子、市ノ坪、下沼部の各一部
- (2) 地区面積：約43.5ha
- (3) 従前土地利用状況：大規模工場跡地等
- (4) 整備地区の整備の基本方針：
 - ①大規模工場跡地の土地利用転換を図り、良質な住宅の供給や区画道路・緑地等の整備を行う。
 - ②交通広場整備や市街地再開発事業の促進による武蔵小杉駅周辺地区の都市機能強化を図る。
 - ③拠点的开发と併せて周辺的生活利便施設等の導入など居住環境の改善を図る。

【計画図】



2. 評価結果：採択

(根拠)

- (1) 事業採択の前提条件を確認するための指標
 - ・ $B/C = 1.27 \geq 1$
 - ・ 住宅市街地整備総合支援事業制度要綱の整備地区要件を満足している
- (2) 事業採択の必要性、効果を評価するための指標

A指標

- ・ 拠点地区の従前の土地利用が低未利用地、工場（跡地）であり、住宅地への土地利用転換を行うものである。
- ・ 居住水準の向上に資する適切な住宅の床面積を確保する計画である。

B指標

- ・ 計画の位置づけがある。（大都市法重点供給地域等）
- ・ 川崎市総合計画の中で魅力ある広域的な都市機能拠点として整備を進めることと位置づけられている

