

密集住宅市街地整備促進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、密集住宅市街地整備促進事業の目的を鑑み、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

・ $B/C \geq 1$

・ 密集住宅市街地整備促進事業制度要綱の整備計画区域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

・ 事業の実施により、大規模地震時の延焼危険度を相当程度低減すること

・ 事業の実施により、大規模地震時の倒壊出火の危険性を十分に低減すること

・ 事業の実施により、必要な公共空間（道路、公園等）の確保を行うものであること

B指標

・ 計画の位置づけがあること

・ 事業の実施により、良質な市街地住宅の供給の促進を行うこと

・ 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

新規採択時評価及び再評価の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。

密集住宅市街地整備促進事業総合評価指標

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	○密集住宅市街地整備促進事業制度要綱の整備計画区域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
防災性の向上	<input type="checkbox"/> 延焼危険度の低減	○事業の実施により、大規模地震時の延焼危険度を相当程度低減すること
	<input type="checkbox"/> 出火危険性の低減	○事業の実施により、大規模地震時の倒壊出火の危険性を十分に低減すること
居住環境の整備	<input type="checkbox"/> 公共空間の確保	○事業の実施により、必要な公共空間（道路、公園等）の確保を行うものであること

B指標

評価の視点	評価項目	評価基準
密集住宅市街地整備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 ・防災再開発促進地区の指定 ・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 ・災害対策基本法の地域防災計画に位置づけ ・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
居住環境の整備	<input type="checkbox"/> 良質な住宅供給	○事業の実施により、良質な市街地住宅の供給の促進を行うこと
公共資金の投資効果	<input type="checkbox"/> 公共投資の費用対効果	○ $B/C' \geq 2$ (ただし、 C' ：国費+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>

新規事業採択結果 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	延焼危険 度の低減	出火危険 性の低減	公共空間 の確保	計画の 位置づけ		良質な 住宅供給
伊勢崎周辺第一地区密集住宅市街地整備促進事業 群馬県伊勢崎市	24.2	44.0	コミュニティ住宅：30戸 建替促進：30件 道路、公園等の整備	25.1	公共施設整備費 15.6億円 コミュニティ住宅整備費 4.4億円 建替促進建設事業費 5.2億円	1.75	○	○	○	○	○	○	採択
谷中地区密集住宅市街地整備促進事業 東京都台東区	28.7	88.9	コミュニティ住宅：20戸 道路、公園等の整備	45.8	公共施設整備費 29.1億円 コミュニティ住宅整備費 1.8億円 建替促進建設事業費 14.9億円	1.94	○	○	○	○	○	○	採択
胡荻地区密集住宅市街地整備促進事業 東京都台東区	33.2	73.2	コミュニティ住宅：10戸 建替促進：18件 道路、公園等の整備	46.1	公共施設整備費 33.7億円 コミュニティ住宅整備費 1.8億円 建替促進建設事業費 10.6億円	1.59	○	○	○	○	○	○	採択
西台一丁目北地区密集住宅市街地整備促進事業 東京都板橋区	32.0	26.0	建替促進：10件 道路、男前公園・広場の整備	14.5	公共施設整備費 13.2億円 建替促進建設事業費 1.3億円	1.80	○	○	○	○	○	○	採択
四つ木地区密集住宅市街地整備促進事業 東京都葛飾区	25.7	144.3	建替促進：75件 道路、街区公園の整備	61.1	公共施設整備費 38.4億円 建替促進建設事業費 22.7億円	2.36	○	○	○	○	○	○	採択
南明治地区密集住宅市街地整備促進事業 愛知県安城市	16.0	92.4	コミュニティ住宅：94戸 建替促進：155件 生活環境施設、公園の整備	63.5	公共施設整備費 2.0億円 コミュニティ住宅整備費 13.5億円 建替促進建設事業費 48.0億円	1.46	○	○	○	○	○	○	採択
大蔵地区密集住宅市街地整備促進事業 兵庫県明石市	24.0	56.7	建替促進：47件 道路、公園・広場等の整備	53.0	公共施設整備費 36.6億円 建替促進建設事業費 16.4億円	1.07	○	○	○	○	○	○	採択
長浜地区密集住宅市街地整備促進事業 福岡県北九州市	6.74	112.9	コミュニティ住宅：134戸 建替促進：5件 道路、公園・広場等の整備	93.9	公共施設整備費 37.4億円 コミュニティ住宅整備費 37.7億円 建替促進建設事業費 18.8億円	1.20	○	○	○	○	○	○	採択
水の浦地区密集住宅市街地整備促進事業 長崎県長崎市	27.9	133.9	コミュニティ住宅：90戸 建替促進：50件 道路、公園・広場等の整備	80.0	公共施設整備費 28.3億円 コミュニティ住宅整備費 22.4億円 建替促進建設事業費 29.3億円	1.67	○	○	○	○	○	○	採択
立神地区密集住宅市街地整備促進事業 長崎県長崎市	19.0	65.1	コミュニティ住宅：31戸 建替促進：232件 道路、公園・広場等の整備	65.3	公共施設整備費 24.3億円 コミュニティ住宅整備費 3.6億円 建替促進建設事業費 37.4億円	1.30	○	○	○	○	○	○	採択
熊本県熊本市 熊本市東区地区密集住宅市街地整備促進事業	24.6	187.5	コミュニティ住宅：170戸 建替促進：84件 公園・広場等の整備	159.7	公共施設整備費 0.3億円 コミュニティ住宅整備費 37.8億円 建替促進建設事業費 121.6億円	1.17	○	○	○	○	○	○	採択

西台一丁目北区域密集住宅市街地整備促進事業（東京都板橋区）

1. 事業の概要

- (1)所在地：東京都板橋区西台一丁目、若木二・三丁目
- (2)地区概要：板橋区のほぼ中央に位置する隣接する密集住宅市街地面積32.0ha 住宅戸数密度67.4戸/ha
- (3)地区の課題：木造建物が建て詰まり、老朽化が進行している。
狭隘道路が多く、生活道路、公園等の都市基盤が未整備である。
- (4)事業概要：耐火建築物等への建替えの促進、広場の整備、生活道路の整備を行い、居住環境の改善及び防災性の向上を図る。
- (5)事業期間：平成14年度から概ね10年間



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

- ・ $B/C = 1.8 \geq 1$
- ・ 密集住宅市街地整備促進事業制度要綱の整備計画区域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

- ・ 事業の実施により、防災活動困難地域の解消を図るものである
- ・ 事業の実施により、必要な公共空間（道路、公園等）の確保を行うものである

B指標

- ・ 計画の位置づけがある（東京都住宅マスタープランにおける重点供給地域）
- ・ 事業の実施により、良質な市街地住宅の供給の促進を行うものである
- ・ 公共投資の費用対効果がある

再評価 6 地区

事業名 事業主体	該当基準	その他の指標による評価	対応方針
区役所北部地区密集住宅市街地整備促進事業 東京都世田谷区	10年 継続中	チエツクリスト（事業の進捗状況、施行者の進捗状況、事業目標を達成しうる社会経済情勢・自然環境条件の変化の有無、地元の合意形成の状況、コスト縮減の可能性、事業執行意志、供用の開始されたコミュニティ評価を無、有無、利用）	継続
南台四丁目地区密集住宅市街地整備促進事業 東京都中野区	10年 継続中	チエツクリスト（事業の進捗状況、施行者の進捗状況、事業目標を達成しうる社会経済情勢・自然環境条件の変化の有無、地元の合意形成の状況、コスト縮減の可能性、事業執行意志、供用の開始されたコミュニティ評価を無、有無、利用）	継続
江古田北部地区密集住宅市街地整備促進事業 東京都練馬区	10年 継続中	チエツクリスト（事業の進捗状況、施行者の進捗状況、事業目標を達成しうる社会経済情勢・自然環境条件の変化の有無、地元の合意形成の状況、コスト縮減の可能性、事業執行意志、供用の開始されたコミュニティ評価を無、有無、利用）	継続
荻窪地区密集住宅市街地整備促進事業 愛知県名古屋市中区	10年 継続中	チエツクリスト（事業の進捗状況、施行者の進捗状況、事業目標を達成しうる社会経済情勢・自然環境条件の変化の有無、地元の合意形成の状況、コスト縮減の可能性、事業執行意志、供用の開始されたコミュニティ評価を無、有無、利用）	継続
浜山地区密集住宅市街地整備促進事業 兵庫県神戸市	10年 継続中	チエツクリスト（事業の進捗状況、施行者の進捗状況、事業目標を達成しうる社会経済情勢・自然環境条件の変化の有無、地元の合意形成の状況、コスト縮減の可能性、事業執行意志、供用の開始されたコミュニティ評価を無、有無、利用）	継続
長田南部地区密集住宅市街地整備促進事業 兵庫県神戸市	10年 継続中	チエツクリスト（事業の進捗状況、施行者の進捗状況、事業目標を達成しうる社会経済情勢・自然環境条件の変化の有無、地元の合意形成の状況、コスト縮減の可能性、事業執行意志、供用の開始されたコミュニティ評価を無、有無、利用）	継続