

## 市街地再開発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、市街地再開発事業の目的を鑑み、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「評価指標」により評価する。

##### 【評価指標】(別添)

- ① 前提条件の確認(全て満足するか確認)  
費用対効果、円滑な事業執行の環境が整っていること等、事業を実施していく上で必要な条件を満足しているかどうかを確認。
- ② 事業の効果や必要性の評価(どの項目に該当するかを確認)  
前提条件を満たす事業について、緊急性、計画の優良性等の観点から評価項目を設定して確認し、適合項目を明確化

#### 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 事業採択時の費用対効果分析の要因の変化に関する指標
- ニ コスト削減や代替案立案等の可能性に関する検討

地方公共団体が再評価を行い、対応方針を決定。本省はこの対応方針を尊重し、補助金交付等に関する対応方針を決定。

### 3. 平成14年度当初配分における実施状況

新規事業採択時評価は26地区で実施し、全て採択。

再評価については地方公共団体において1地区で実施し、継続の方針を決定。

### 4. 今後の取組み

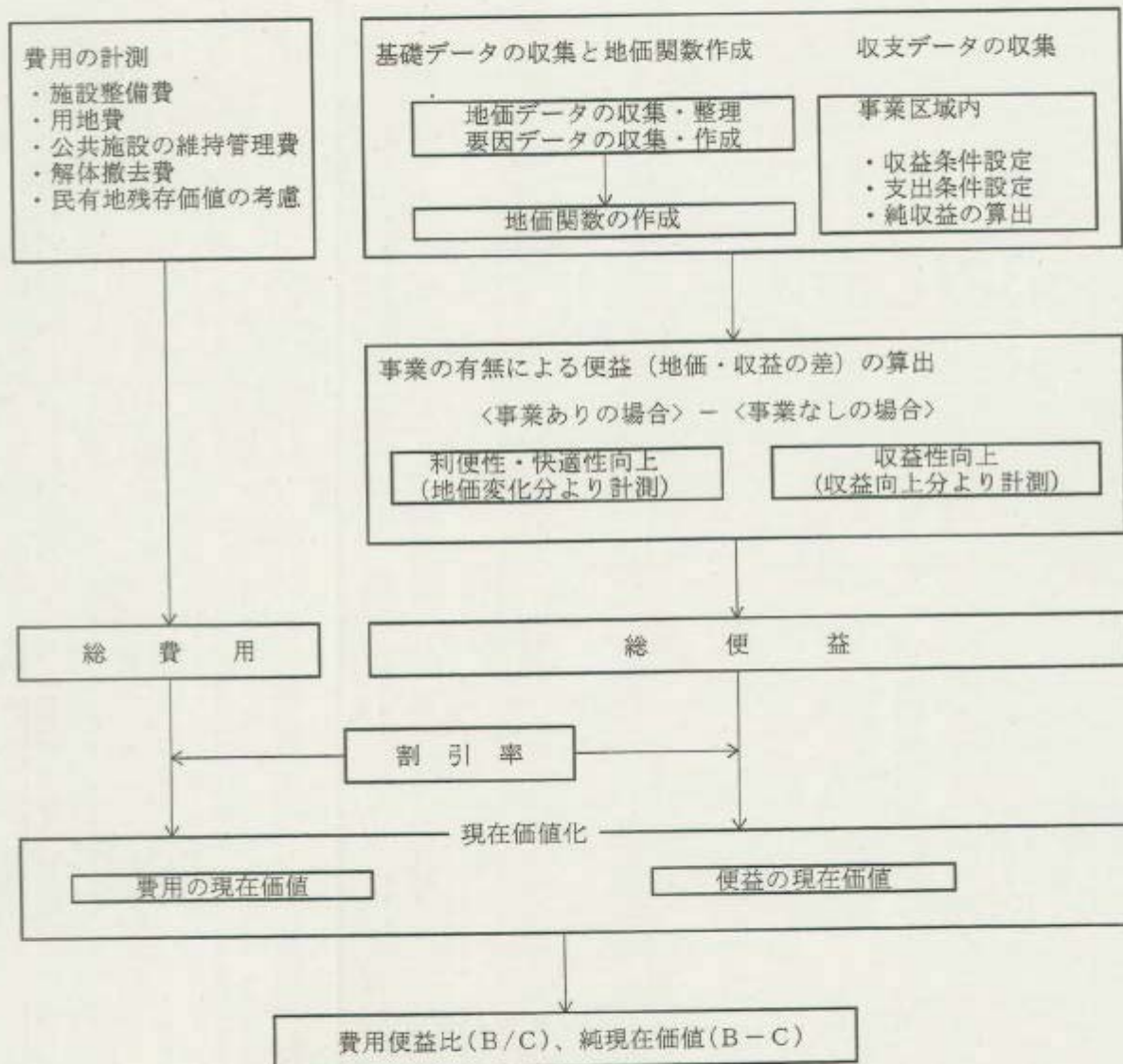
評価手法について適宜見直しを行い、事業採択の一層の透明化に努める。

## 市街地再開発事業の費用対効果分析

将来にわたる便益、費用を算定し、その比率を求め費用対効果を求める。

様々な便益は最終的に地価に帰着することに着目し、事業区域周辺について、事業の有無による地価の変化分を便益として算定する。事業区域内においては、事業の収益性をもとに便益を算出する。算出した便益及び費用は割引率（4%）で現在価値化する。

### <費用対効果分析のフロー>



## 市街地再開発事業の新規採択における評価指標

1. 前提条件 (全て満足するかチェック)	<input type="radio"/> $B/C \geq 1.0$ <input type="radio"/> 事業採算の見通し、地権者の合意等円滑な事業執行の環境が整っている
--------------------------	--



2. 事業の効果や必要性を評価するための指標 (どの項目に該当するかをチェック)	<p>(1) 必要性・緊急性 (防災上危険な市街地)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> 幅員6m以上の道路に接道しない敷地が多く、消火活動ができない地区がある</li> <li><input type="radio"/> 第二種市街地再開発事業の要件に合致(安全上又は防災上支障のある建築物が密集)</li> </ul> <p>(安全な市街地の形成)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> 被災市街地復興推進地域又は市町村が策定する復興に関する計画区域内にある</li> <li><input type="radio"/> 防災活動拠点型プロジェクトの要件に合致する</li> </ul> <p>(戦略的な整備が必要な地区)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> 都市再開発方針の2号地区又は2項地区である</li> <li><input type="radio"/> 地域活性化プロジェクトの要件に合致する</li> <li><input type="radio"/> 虫食い状の土地が散在し、又は敷地が狭小であるなど現状の敷地では土地の高度利用が困難</li> <li><input type="radio"/> 第二種市街地再開発事業の要件に合致(駅前広場、広幅員の道路等の重要な公共施設を整備)</li> </ul> <p>(2) 計画の優良性・モデル性 (都市の拠点形成)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> 都市の商業拠点、業務拠点又は情報・交流拠点を形成する</li> </ul> <p>(住宅供給の促進)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> 住宅型プロジェクトの要件に合致する</li> </ul> <p>(良好な都市環境の整備)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> シンボル性の発揮又は地域との調和など良好な景観の創出、アメニティの向上に資する</li> <li><input type="radio"/> 公園・緑地面積が3%以上、又は公開空地が確保されている</li> </ul>
---	--

	<p>(環境対策)</p> <p>○コージェネレーションシステム等の省エネルギーに寄与する設備を導入</p> <p>(高齢者・障害者対策)</p> <p>○福祉空間形成型プロジェクトの要件に合致する</p> <p>○高齢者・障害者に配慮した建築物を整備</p> <p>(3)効率性</p> <p>(土地の有効利用)</p> <p>○特に民間投資の誘発効果が高い事業である</p> <p>○国鉄跡地、工場跡地等の遊休地の土地利用転換が図られる</p> <p>(地域の一体的整備に資する)</p> <p>○他事業と連携した事業である</p>
--	--



新規事業採択時評価結果

【市街地再開発事業】

事業種別	地区面積 (ha)	総事業費	B/C の根拠			費用の内訳	B/C	その他の指標等
			総便益 (億円)	便益の内訳	需要予測等の根拠データ			
東札幌1条地区	3.84	107	173	域内便益 122億円 域外便益 51億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積約99,000㎡)の収益向上	140 用地費 施設整備費 35億円 等 109億円	1.2	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行の環境が整っている
北8西3東地区	0.81	137	272	域内便益 212億円 域外便益 61億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積約61,300㎡)の収益向上	153 用地費 施設整備費 25億円 等 134億円	1.8	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行の環境が整っている
南1・2地区	0.43	12	18	域内便益 13億円 域外便益 4億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積約7,000㎡)の収益向上	16 用地費 施設整備費 2億円 等 15億円	1.2	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行の環境が整っている
富良野駅前地区	0.57	24	29	域内便益 26億円 域外便益 3億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積約7,700㎡)の収益向上	27 用地費 施設整備費 6億円 等 20億円	1.1	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行の環境が整っている
中島地区	3.22	60	157	域内便益 70億円 域外便益 86億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積約45,700㎡)の収益向上	78 用地費 施設整備費 31億円 等 46億円	2.0	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行の環境が整っている
一番町三丁目8番地区	0.58	96	459	域内便益 151億円 域外便益 308億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積約35,000㎡)の収益向上	146 用地費 施設整備費 63億円 等 92億円	3.2	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行の環境が整っている
三日町三丁目地区	0.38	19	31	域内便益 11億円 域外便益 21億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積約7,200㎡)の収益向上	18 用地費 施設整備費 2億円 等 16億円	1.8	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行の環境が整っている
中町三丁目地区	1.26	87	114	域内便益 95億円 域外便益 19億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積約28,000㎡)の収益向上	91 用地費 施設整備費 28億円 等 67億円	1.3	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行の環境が整っている
七日町第4ブロック北地区	0.31	5	83	域内便益 15億円 域外便益 68億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積約3,500㎡)の収益向上	23 用地費 施設整備費 17億円 等 6億円	3.7	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行の環境が整っている
馬場通り中央地区	0.66	80	441	域内便益 72億円 域外便益 369億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積約23,900㎡)の収益向上	105 用地費 施設整備費 44億円 等 71億円	4.2	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行の環境が整っている
宇都宮駅西口第4A地区	0.22	27	46	域内便益 27億円 域外便益 17億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積約7,800㎡)の収益向上	31 用地費 施設整備費 8億円 等 23億円	1.5	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行の環境が整っている
川口栄町3丁目C地区	0.35	54	249	域内便益 99億円 域外便益 150億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積約16,800㎡)の収益向上	70 用地費 施設整備費 27億円 等 49億円	3.4	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行の環境が整っている
勝どき六丁目地区	4.30	939	3290	域内便益 1,389億円 域外便益 1,901億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積約413,000㎡)の収益向上	1032 用地費 施設整備費 2,000億円 等 8,785億円	3.2	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行の環境が整っている
勝どき駅前地区	1.73	361	1290	域内便益 504億円 域外便益 787億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積約88,000㎡)の収益向上	391 用地費 施設整備費 89億円 等 328億円	3.3	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行の環境が整っている

三田小山町地区	港区	1.06	218	921	域内便益 域外便益	319億円 602億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積 約65,800㎡)の収益向上	260	用地費 施設整備費	64億円 213億円	3.6	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行 の環境が整っている
赤坂美研坂南地区	港区	1.07	320	859	域内便益 域外便益	403億円 456億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積 約67,000㎡)の収益向上	359	用地費 施設整備費	123億円 264億円	2.4	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行 の環境が整っている
神宮前四丁目地区	渋谷区	1.18	170	1959	域内便益 域外便益	377億円 1,582億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積 約33,700㎡)の収益向上	348	用地費 施設整備費	215億円 168億円	5.6	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行 の環境が整っている
芦花公園駅南口地区	世田谷区	1.95	132	255	域内便益 域外便益	162億円 93億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積 約32,000㎡)の収益向上	189	用地費 施設整備費	82億円 120億円	1.4	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行 の環境が整っている
高島二丁目地区	横浜市	1.00	208	553	域内便益 域外便益	197億円 356億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積 約56,000㎡)の収益向上	238	用地費 施設整備費	62億円 187億円	2.3	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行 の環境が整っている
小田原駅東口お城通り地区	小田原市	1.40	161	551	域内便益 域外便益	191億円 360億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積 約75,000㎡)の収益向上	197	用地費 施設整備費	52億円 161億円	2.8	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行 の環境が整っている
手寄地区	福井市	0.67	118	143	域内便益 域外便益	7億円 136億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積 約35,100㎡)の収益向上	133	用地費 施設整備費	11億円 117億円	1.1	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行 の環境が整っている
松新地区	春日井市	1.04	60	121	域内便益 域外便益	45億円 77億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積 約30,000㎡)の収益向上	70	用地費 施設整備費	14億円 60億円	1.7	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行 の環境が整っている
玉出地区	大阪市	1.04	118	328	域内便益 域外便益	124億円 204億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積 約49,000㎡)の収益向上	163	用地費 施設整備費	41億円 133億円	2.0	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行 の環境が整っている
中山手地区	神戸市	1.00	90	257	域内便益 域外便益	128億円 129億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積 約41,000㎡)の収益向上	142	用地費 施設整備費	31億円 120億円	1.8	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行 の環境が整っている
岡山市本町8番地区	岡山市	0.47	73	172	域内便益 域外便益	110億円 62億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積 約28,000㎡)の収益向上	89	用地費 施設整備費	23億円 70億円	1.9	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行 の環境が整っている
薬院大通り西地区	福岡市	0.41	71	143	域内便益 域外便益	62億円 81億円	周辺10kmの地価上昇 区域内施設(延床面積 約21,000㎡)の収益向上	67	用地費 施設整備費	12億円 58億円	2.1	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行 の環境が整っている



箇所名 三田小山町地区 第一種市街地再開発事業 (東京都 港区)

### 1. 事業概要

古くから培ってきた良好なコミュニティを継承しつつ、住・商・工の混在地域として発展してきた本地区の特性を踏まえながら、地下鉄駅開業に伴う土地利用転換を適切に誘導し、定住人口の回復・防災性の向上・良好な居住環境の創出を図ることにより、安全で快適な魅力ある複合住宅市街地を形成する。

### 2. 計画内容

施行者	三田小山町地区市街地再開発組合
所在地	東京都港区三田一丁目
地区面積	約 1.10 ha
規模構造	延床面積 約 65,800 m <sup>2</sup> 地上35階、地下2階
主要用途	住宅 約 26,400 m <sup>2</sup> (約 320 戸) 商業施設 約 3,600 m <sup>2</sup> 業務施設 約 10,900 m <sup>2</sup> 駐車場 約 360 台
総事業費	約 218 億円
事業期間	平成14年度～平成19年度 (予定)



### 3. 評価結果：採択

<根拠>

(1) 事業採択の前提条件の確認

- ・  $B/C = 3.55 \geq 1.0$
- ・ 事業採算の見通し、地権者の合意等円滑な事業執行の環境が整っている。

(2) 事業の効果、必要性の評価結果

(防災上危険な市街地)

「幅員6m以上の道路に接道しない敷地が多く、消防活動ができない地区がある」に該当  
(戦略的な整備が必要な地区)

「虫食い状の土地が散在し、又は敷地が狭小であるなど現状の敷地では土地の高度利用が困難」に該当  
(住宅供給の促進)

「住宅型プロジェクトの要件に合致する」に該当  
(良好な都市環境の整備)

「シンボル性の発揮又は地域との調和など良好な景観の創出、アメニティの向上に資する」  
「公園・緑地面積が3%以上、又は公開空地が確保されている」に該当

(高齢者・障害者対策)

「高齢者・障害者に配慮した建築物の整備」に該当  
(土地の有効利用)

「特に民間投資の誘発効果が高い事業である」に該当  
(地域の一体的整備に資する)

「他事業と連携した事業である」に該当

再評価結果一覧表様式

【市街地再開発事業】

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)	便益の主な根拠				
もとまち4・5番地区 塩竈市	5年未着工	47	62	周辺10kmの地面上昇 区域内施設の延床面積 約11,000㎡	47	1.3	事業採算の見通しが立っている 地権者の合意等、円滑な事業執行の環境 が整っている	継続