

都市再生推進事業の事業評価について

【新規事業採択時評価】

1. 新規採択箇所の考え方

新規事業箇所採択に当たっては、費用便益分析による投資効果に加え、客観的評価指標(案)により、円滑な事業執行の環境が整っている等、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し、総合的な事業展開による効果が見込まれる等の、事業の効果や必要性を明確化した上、予算枠、地区固有の状況等の諸要素を総合的に評価して決定する。

2. 客観的評価指標(案)の特徴

①事業採択の前提条件を確認するための指標

- ・投資効果 $B/C \geq 1.0$ (都市再生総合整備事業(総合整備型)については、これと併せて通常事業の場合よりも B/C が大きいことが必要)
 - ・円滑な事業執行の環境が整っている
- 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を確認する。

②事業の効果や必要性を評価するための指標

事業採択の前提条件を満たす事業について、事業対象地区の状況と地域課題、目標とする地域像、総合的な事業展開による効果等の評価項目を設定し、当該事業がその評価項目を満たしているかを確認することにより、事業の効果や必要性を明らかにする。

3. 費用便益分析の実施方法

<都市再生総合整備事業(総合整備型)>

便益の定量化については、事業実施に伴って発生すると見込まれる地価上昇を推計し、便益として計測するヘドニック法によることとし、十分な投資効果が見込まれることを確認することとする。

本事業の趣旨を的確に事業評価に盛り込むため、事業実施による面的整備事業や拠点形成の早期化に起因する経済効果を考慮する評価を行い、通常事業のみの場合よりも都市再生総合整備事業(総合整備型)を実施した場合の方が費用便益比が高いことをもって都市再生総合整備事業の必要性を確認する。

<都市再生総合整備事業(拠点整備型)及び市街地環境整備事業>

各施設毎にそれぞれの分析手法に基づき分析を行い、効果のあることを確認することで費用対効果分析を実施する。

【再評価】

1. 対象事業

- ・事業採択後5年間を経過した時点で未着工の事業
- ・事業採択後10年間を経過した時点で継続中の事業

2. 評価事項

地方公共団体等が以下の評価事項を総合的に判定して対応方針を決定。

- ①事業進捗状況・見通し
 - ・事業進捗状況・見通しの変化
 - ・事業に対する地元の理解・協力の状況
- ②社会経済情勢等の変化
 - ・当該事業の上位計画の変更
 - ・関連プロジェクトの状況の変化
 - ・関連事業の整備状況の変化
 - ・社会経済状況の変化
 - ・自然環境条件の変化 等
- ③事業の投資効果
 - ・費用対効果の確認
- ④コスト縮減や代替案立案等の可能性
 - ・コスト縮減方策の検討
 - ・代替案の検討

都市再生推進事業の新規採択時客観的評価指標

<事業採択の前提条件を確認するための指標>

①投資効果の有無 ②円滑な事業執行の環境が整っている	<ul style="list-style-type: none"> ・ B/C\geq1.0（都市再生総合整備事業（総合整備型）については、これと併せて通常事業の場合よりもB/Cが大きいことが必要） ・ 事業に対する地元の熱度が高いなど、円滑な事業執行の環境が整っている
-----------------------------------	---

<事業の効果や必要性を評価するための指標>

(1) 事業対象地区の状況と課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市の形成過程を踏まえた都市構造及び事業対象地区の都市構造上の位置付け、潜在力等についての現状分析が行われている ・ 事業対象地区の事業課題についての社会的、構造的な分析がなされている ・ 数値指標により事業対象地区の課題を点検できる
(2) 目標とする地域像	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市構造が改善された場合の地域の姿を具体的に想定できる ・ 計画期間内において段階毎に得られる事業効果について明確に示すことができる
(3) 都市の課題を解決する計画の考え方又は見通し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上位計画等に位置付けられている ・ 民間事業者等の関係者間の調整及び住民の合意形成等に努めている ・ 事業の内容が、事業対象地区の課題や目標とする地域像との関連で明確である
(4) 総合的な事業展開による効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 関連事業や基幹的事業との間の相乗効果や波及効果が見込まれる ・ 産業政策等、他の政策との連携による効果が見込まれる ・ 民間都市開発の誘導効果等、事業全体としての促進効果が見込まれる ・ 新たな都市機能の導入や土地の有効高度利用等、新たな都市拠点の形成が見込まれる

都市再生推進事業の再評価に当たっての指標及び判断基準（素案）

	指標	判断基準
事業進捗状況・見通し	事業進捗状況・見通し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全体計画に対する進捗率 ・ 事業進捗の著しい遅れ、長期にわたる中断等があるか ・ 事業の推移に大きな変動はないか ・ 事業の実施の目途が明確であるか
	事業に対する地元の理解・協力の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業地区内の関係権利者、周辺住民等の理解・協力が得られているか ・ 地域の住民等による組織が積極的に参加しているか
社会経済情勢等の変化	当該事業の上位計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上位計画等で、事業計画に重大な影響を与える事項の変更があるか。また、その場合対処方針はあるか
	関連プロジェクトの状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模イベント等関連プロジェクトに変更があるか ・ 関連プロジェクトのスケジュール、事業の整合性は図られているか
	関連事業の整備状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 関連事業に変更があるか ・ 関連事業のスケジュール、事業の整合性は図られているか
	社会経済状況の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の人口、商業、経済等の動向において大きな変動はないか ・ 社会状況、交通状況等に対応した事業計画となっているか
	自然環境条件の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然環境に重大な影響が生じていないか。また、その場合対処方針はあるか
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 客観的評価指標（案）に示す事業の効果や必要性を評価するための指標（B/Cに関する部分を除く。）を満たしているか
事業の投資効果	都市再生総合整備事業/市街地環境整備事業 費用対効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ $B/C \geq 1.0$（都市再生総合整備事業（総合整備型）については、これと併せて通常事業の場合よりも B/C が大きいことが必要）
コスト削減等	コスト削減方策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設資材、工法選定等によって建設コスト削減が図られないか
	代替案の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計内容、整備内容等について代替案があるか

新規事業採択時評価結果一覧表様式

【都市再生推進事業】

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)	便益の主な根拠			
浮間舟渡駅周辺 東京都板橋区	8.5	8.5	基幹事業で整備される商業施設、 駐車場、住宅に加えて、地域交流 センターを整備することにより、 集客効果と来街者の利便性の増大 が見込まれる。	8.5	1.0	関連事業や基幹的事業との相乗波及効果、他 施策との連携効果、事業全体としての促進効 果、都市拠点の形成効果等の定性評価。
蛸池駅西 大阪府豊中市	17.1	17.1	基幹事業で整備される商業施設、 駐車場、住宅に加えて、地域交流 センターを整備することにより、 集客効果と来街者の利便性の増大 が見込まれる。	17.1	1.0	関連事業や基幹的事業との相乗波及効果、他 施策との連携効果、事業全体としての促進効 果、都市拠点の形成効果等の定性評価。
街道下 秋田県昭和町	2.0	2.0	道路・公園・広場の地域生活基盤 施設の整備により本来的機能に加 え、交流機能を待たせることによ り地域経済の向上が期待できる。	2.0	1.0	関連事業や基幹的事業との相乗波及効果、他 施策との連携効果、事業全体としての促進効 果、都市拠点の形成効果等の定性評価。
ローズタウン住宅団地 群馬県前橋市	8.4	8.4	道路・公園の地域生活基盤施設の 整備により早期の住宅地供給を行 うとともに、歩道整備・せせらぎ 水路・フォルトの高質空間形成施 設の整備により景観・環境に配慮 したまちづくりを実現できる。	8.4	1.0	関連事業や基幹的事業との相乗波及効果、他 施策との連携効果、事業全体としての促進効 果、都市拠点の形成効果等の定性評価。
千代田東部・上中森住宅団地 群馬県千代田町	6.8	6.8	道路・公園等の地域生活基盤施設 の整備により質の高い住宅地を形 成し、人口の増加、町の活性化が 見込まれる。	6.8	1.0	関連事業や基幹的事業との相乗波及効果、他 施策との連携効果、事業全体としての促進効 果、都市拠点の形成効果等の定性評価。
松元ニュータウン 鹿児島県松元町	11.6	11.6	自然環境に配慮した道路・公園・ 緑道等の地域生活基盤施設の整備 により、良好な住環境の形成と保 全及び人口定住が見込まれる。	11.6	1.0	関連事業や基幹的事業との相乗波及効果、他 施策との連携効果、事業全体としての促進効 果、都市拠点の形成効果等の定性評価。