

平成 1 4 年度

住宅局関係事業における新規採択時評価及び 事業再評価の概要

1. 公営住宅整備事業	1
2. 住宅地区改良事業	5
3. 住宅宅地関連公共施設整備促進事業	9
4. 住宅市街地整備総合支援事業	1 6
5. 密集住宅市街地整備促進事業	2 1
6. 市街地再開発事業	2 6
7. 都市再生推進事業	3 4
8. 都市基盤整備公団事業	3 9

平成 1 4 年 3 月

公営住宅の事業評価の考え方

○新規事業採択時評価

【概要】

公営住宅の新規事業採択時評価は、公営住宅が低所得者等の住宅困窮者に対し良好な住宅を供給することを事業目的としていることに鑑み、福祉的側面を重視しつつ、効率性、政策効果等を含めた総合的な指標により評価することとする。

なお、平成12年度からの統合補助金化により、都道府県別に、額、戸数のみを配分し、個別の箇所付けは行わないため、配分段階では新規採択時評価は行わず、都道府県が具体的な箇所付けを決定する時点で行うこととしている。

具体的な新規事業採択時評価は、下記「評価項目」及び「判断基準」に基づき実施する。

【評価項目】

1. 福祉的役割

福祉的役割については、計画地域における公営住宅の需要及び従前住宅の居住水準により評価する。

2. 安全確保（建替事業の場合のみ適用）

建替事業の場合は、従前住宅の老朽度あるいは従前住宅の耐震診断結果により建替の必要性を評価する。

3. 居住水準向上効果

近傍に立地する面積・設備等の水準が同等である民間賃貸住宅の家賃を便益とし、建設費及び維持管理費を費用として算出される費用便益比により評価する。

4. 地域波及効果

周辺地域に波及する効果については、以下の事項に係る定性的な記述をもって評価する。

- ・コミュニティ活性化（集会所の整備等）
- ・人口対策（過疎対策等）
- ・地域産業振興（地場産材の活用等）
- ・地域景観向上（景観に配慮した住棟形態等）
- ・地域防災への貢献（木造公営住宅の耐火構造住宅への建替等）

5. 政策誘導効果

高齢社会対応及び環境問題対策については、政策的に促進する必要のある施策であり、定性的な記述をもって評価する。

【評価指標・具体的基準及び事業採択基準】

別紙による。

○再評価

再評価については、「採択後 5 年間未着工の事業」、「採択後 10 年以上継続の事業」及び「再評価実施後 5 年経過後継続中又は未着工の事業」が実施対象となる。評価の実施主体である地方公共団体は、①再評価に係る資料、②対応方針案及び③再評価を実施する事業の一覧表を事業評価監視委員会に提出し、意見を聴く。

再評価の手法については事業の進捗状況、一部供用開始されている住宅の空家率等の指標により、評価を行うこととする。

地方公共団体は、再評価に係る資料、対応方針、事業評価監視委員会における意見の内容等結論に至った経緯について、国土交通省に報告することとしている。

平成 13 年度に実施した再評価の対象団地及び再評価結果は別紙のとおりである。

○事後評価

平成 11 年度から、事後評価を試行している。試行に際しては、工事完了後 5 年経過した団地について空家率、事業の効果等の定性的評価による総合的な評価を行っている。

公営住宅の新規事業採択時評価における評価指標・具体的基準及び事業採択基準

評価項目		指標	具体的基準	事業採択基準
①安全確保 (いずれかが該当すること) (建替事業のみ)	従前住宅の老朽化	耐用年数に対する経過年数の割合	90%以上	(i)「①安全性確保」の項目に該当するもの。 (ii)「②福祉的役割」の項目に該当するもの。 ただし、費用便益比が0.5以下のものを除く。 (iii)「④地域波及効果」及び「⑤政策誘導効果」 の項目に該当するもの。 ただし、費用便益比が0.5以下のものを除く。 (iv)「③居住水準向上効果」及び「④地域波及 効果」の項目に該当するもの。 (v)「③居住水準向上効果」及び「⑤政策誘導 効果」の項目に該当するもの。
	従前住宅の耐震安全性	耐震診断結果	耐震性に問題があると判明	
②福祉的役割 (いずれかが該当すること)	住宅困窮世帯の多寡	低所得(5百万円以下)かつ民間賃貸住宅居住世帯の割合	15%以上	
	需要量の多寡	近年の平均応募倍率	2倍以上	
	低居住水準の解消 (建替事業のみ)	従前住宅のうち最低居住水準以下の世帯の割合	50%以上	
③居住水準向上効果		費用便益比(B/C)	1.0以上	
④地域波及効果 (2以上が該当すること)	コミュニティ活性化	定性的記述	集会施設の整備等	
	人口対策	定性的記述	人口問題に対する効果	
	地域産業振興	定性的記述	地域産業振興に対する効果	
	地域景観向上	定性的記述	景観配慮等	
	地域防災への貢献 (建替事業のみ)	定性的記述	木造住宅を耐火構造に建替等	
⑤政策誘導効果 (いずれかが該当すること)	高齢社会対応	定性的記述	バリアフリー等	
	環境問題対応	定性的記述	環境共生等	

公営住宅整備事業再評価対象団地リスト

【公営住宅等整備事業】

事業名 事業主体	該当基準	総事業費 (億円)	計画戸数 (戸)	事業の進捗状況			対応方針
				供給戸数 (戸)	建設中 (戸)	計画期間	
松ヶ丘団地公営住宅整備事業 秋田県象潟町	10年 継続中	18	102	72	18	H4～H16	・計画通り事業進捗 ・継続して事業を実施 継続
見和アパ―ト公営住宅整備事業 茨城県	10年 継続中	76	392	270	32	H4～H19	・既入居者との合意形成済み ・継続して事業を実施 継続
金田住宅公営住宅整備事業 愛知県	10年 継続中	57	457	385	72	H4～H15	・平成13年度事業の継続分のみ ・継続して事業を実施 継続
弁天住宅公営住宅整備事業 愛知県	10年 継続中	34	276	246	0	H4～H16	・計画通り事業進捗 ・継続して事業を実施 継続
羽ノ浦春日野公営住宅整備事業 徳島県	10年 継続中	34	218	170	24	H4～H15	・平成13年度事業の継続分及び施設工事のみ ・継続して事業を実施 継続

※該当基準：再評価対象となった理由

住宅地区改良事業等の事業評価の考え方

1) 考え方

新規事業採択時評価

住宅地区改良事業等の新規採択時評価は、住宅地区改良事業が住環境が劣っている地区の改善、及びその改善にともない住宅に困窮する従前居住者に対して低廉な家賃で賃貸する改良住宅の建設により、「公共の福祉」に寄与することを目的としていることに鑑み、福祉的側面を重視しつつ、効率性、政策効果等を含めた総合的な指標により評価することとする。

再評価

住宅地区改良事業については、著しく進捗状況が低い事業等を除き、再評価にあたっては、一部供用開始している住宅の空家率や事業の進捗率等を確認することにより簡便な評価を行う。

2) 実施概要

新規事業採択時評価

住宅地区改良事業等の新規事業採択時評価は、下記「評価項目」及び「判断基準」により評価する。

【評価項目】

下記の5つの評価項目により評価する。

1. 福祉的役割

住宅地区改良事業及び小規模住宅地区等改良事業については、地区の危険又は有害な状況を評価する。

改良住宅の建替については、従前住宅の居住水準・老朽度・耐震安全性により評価する。

2. 住環境等改善効果

不良住宅の除却、公共施設の整備等による理論地価の上昇及び近傍に立地する面積・設備等の水準が同等である民間賃貸住宅の家賃を便益として、初期事業費及び維持管理費を費用として算出する費用便益比により評価する。

3. 地域波及効果

周辺地域に波及する効果については、以下の事項を定性的に記述することにより評価する。

- ・コミュニティ活性化（集会所の整備等）
- ・地域産業振興（地場産材の活用等）
- ・地域景観向上（景観に配慮した住棟形態等）
- ・地域全体の総合的整備（都市計画事業等との合併施行）
- ・地域活性化（定住人口対策等）

4. 政策誘導効果

高齢社会対応及び環境共生対応については政策的に促進する必要がある施策であるため、定性的に記述することにより評価する。

5. その他特別な効果

上記1.～4.に該当しないもので事業採択に値する特段の効果がある場合は、定性的な記述により評価する。

【採択基準】

(i)「福祉的役割」の項目に該当する事業は採択する。

(ii)「住環境等改善効果」、「地域波及効果」、「政策誘導効果」、「その他特別な効果」のうち2項目以上に該当する場合は採択する。

※(i)の「福祉的役割」については、改良地区の不良住宅の戸数が地区要件の2倍以上ある場合、相当部分が防災上危険な区域内にある場合等に該当とする。

※(ii)の「住環境等改善効果」については、費用便益比1.0以上をもって該当とする。

※(ii)については、費用便益比0.5以上を採択の前提条件とする。

※評価結果が同等の場合は「福祉的役割」、「住環境等改善効果」、「地域波及効果」、「政策誘導効果」の順で評価項目に優先度を付ける。

再評価

事業の進捗状況、一部供用開始されている住宅の空き家率等をチェックリストにより確認することを標準として、各施行者が定めた方法により評価する。

3) 今後の取組

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。

住宅地区改良事業等 新規採択地区リスト

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				評価結果
		総便益 (億円)	便益の主な根拠			福祉的効果	地域波及効果	政策誘導効果	その他特別な効果	
大谷口上町地区住宅地区改良事業 東京都板橋区	35	45	不良住宅の除却：84戸 改良住宅の整備：58戸 道路、緑地等の整備	37	1.20	—	○	○	○	採択
福島町二丁目地区住宅地区改良事業 広島県	24	35	不良住宅の除却：108戸 公営住宅の整備：128戸 児童遊園等の整備	26	1.37	○	—	○	—	採択
県営浜松住宅地区住宅地区改良事業 福岡県	48	94	不良住宅の除却：112戸 公営住宅の整備：110戸 道路、児童遊園等の整備	49	1.93	○	○	○	—	採択
市営浜松住宅地区住宅地区改良事業 福岡県福岡市	48	94	不良住宅の除却：110戸 公営住宅の整備：110戸 道路、児童遊園等の整備	49	1.93	○	○	○	—	採択
黒萩地区住宅地区改良事業 福岡県飯塚市	14	19	不良住宅の除却：65戸 改良住宅の整備：39戸 道路、児童遊園等の整備	14	1.43	—	○	○	—	採択
三井地区第1地区住宅地区改良事業 福岡県香春町	21	35	不良住宅の除却：83戸 改良住宅の整備：72戸 道路、児童遊園等の整備	23	1.55	—	○	○	—	採択
安慶名地区住宅地区改良事業 沖縄県具志川市	63	37	不良住宅の除却：156戸 改良住宅の整備：120戸 緑地、集会所等の整備	33	1.09	○	○	—	—	採択
菱正地区改良住宅等改善事業 京都府京都市	15	29	更新住宅の整備：88戸	17	1.69	○	—	○	—	採択
三条地区改良住宅等改善事業 京都府京都市	11	19	更新住宅の整備：55戸 緑地の整備	12	1.61	○	—	○	—	採択
錦林地区改良住宅等改善事業 京都府京都市	8	12	更新住宅の整備：37戸 緑地の整備	10	1.24	○	—	○	—	採択
三島地区改良住宅等改善事業 大阪府大阪市	17	36	更新住宅の整備：70戸 緑地、集会所の整備	21	1.77	○	—	○	—	採択
七道地区改良住宅等改善事業 大阪府堺市	63	53	更新住宅の整備：200戸 児童遊園、集会所の整備	65	0.83	○	○	○	—	採択
若松地区改良住宅等改善事業 大阪府富田林市	9	11	更新住宅の整備：47戸 児童遊園、集会所の整備	8	1.34	—	○	○	—	採択
新浜町地区改良住宅等改善事業 徳島県	45	49	更新住宅の整備：248戸 集会所、児童遊園等の整備	44	1.11	○	—	○	—	採択
高園地区改良住宅等改善事業 徳島県海部町	8	4	更新住宅の整備：30戸 道路の整備	7	0.64	—	○	○	—	採択
岸の浦地区改良住宅等改善事業 福岡県北九州市	24	28	更新住宅の整備：150戸	27	1.07	—	○	○	—	採択

大谷口上町 住宅地区改良事業（東京都板橋区）

1. 事業概要

板橋区南部に位置する大谷口上町地区は、不良住宅が密集し、防災・衛生上極めて危険な状態であり、自律的な改修・整備が困難な地区である。

当該地区の住環境の改善を図るため、84戸の不良住宅を除却するとともに、改良住宅の建設、道路等の整備により住環境の改善を図る。

【地区の現況】



<地区全景>



<地区内>

2. 新規採択時評価の概要

住宅地区改良事業の新規採択時評価は、当該事業が不良住宅の密集、公共施設の未整備等により住環境の劣っている地区の改善、およびその改善にともない住宅に困窮する従前居住者向けに低廉な家賃で賃貸する改良住宅の建設により、「公共の福祉」に寄与することを目的としていることに鑑み、福祉的側面を重視しつつ、効率性、政策効果等を含めた総合的な指標により評価することとする。

費用対効果分析は、総合的評価の指標の一つとしており、地区整備工か、住宅整備効果の合計額を便益都市、総事業費及び維持管理費を費用として算出する費用便益費により評価する。

（参考）費用対効果分析の結果

総便益 (b)	総費用 (c)	費用便益費 (b/c)
45億円	37億円	1.20

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)	便益の主な根拠			
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
表町公園(公園) 厚真町	3	9	誘致距離1.2km 誘致人口0.2万人	3	3.0	都市の災害に対する安全の確保等
浦和東部第一 埼玉県さいたま市	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
居住環境基盤施設 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	—
常滑市特定地2土地区画整理 愛知県常滑市	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
常滑地区環状線(常滑西)(区画) 愛知県	7.8	28.5	計画交通量4,937台/日	15.0	1.9	—
常滑ニュータウン公共下水道(下水) 都市基盤整備公団	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
大江霊仙寺線他2線(区画) 滋賀県	23.1	167.3	計画交通量9,423台/日	52.2	3.4	—
霊池駅西 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
居住環境基盤施設 豊中市	4.9	218.8	計画戸数:177戸、地区内道路、立体遊歩道の整備	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
武庫川通線(街路) 宝塚市	11.1	23.5	計画交通量10,000台/日	8.5	2.8	—
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
県道大内石田線(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
居住環境基盤施設 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(二中跡地) 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
居住環境基盤施設 都市基盤整備公団	3.9	105.8	計画戸数:199戸、公開空地、通路の整備	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
居住環境基盤施設 都市基盤整備公団	2.8	54.0	計画戸数:130戸、道路、公開空地の整備	53.3	1.0	—
桃井三丁目 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
居住環境基盤施設 都市基盤整備公団	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)	便益の主な根拠			
国領町八丁目 東京都府中市、狛江市	12.7	15.6	住宅宅地供給促進期間: 1.33年	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
居住環境基盤施設 都市基盤整備公園	12.7	182.0	計画戸数:520戸、地区内道路、公開空地の整備	175.3	1.0	
青砥第二 東京都葛飾区	13.1	21.5	住宅宅地供給促進期間: 2.67年	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
居住環境基盤施設 都市基盤整備公園	13.1	158.1	計画戸数:476戸、公開空地の整備	152.7	1.0	
下連雀五丁目南 東京都三鷹市	3.9	3.6	住宅宅地供給促進期間: 0.67年	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
居住環境基盤施設 都市基盤整備公園	3.8	74.3	計画戸数:204戸、地区内道路、公開空地の整備	74.1	1.0	
南浦和(2BL) 埼玉県さいたま市	7.5	25.0	住宅宅地供給促進期間: 2.67年	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
居住環境基盤施設 都市基盤整備公園	7.5	168.3	計画戸数:533戸、多目的広場、立体駐車場の整備	168.8	1.0	
湊町東街区 大阪市浪速区	3.1	3.7	住宅宅地供給促進期間: 0.67年	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
居住環境基盤施設 都市基盤整備公園	3.1	90.2	計画戸数:273戸、公開空地、道路の整備	82.6	1.1	

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)	便益の主な根拠				
伊奈北部土地区画整理 埼玉県伊奈町	10年継続中	—	—	—	—	—	チェックリスト	継続
伊奈東線他2(区画) 埼玉県		20.4	148.3	計画交通量29,000台/日	23.4	6.3		
下日山谷東土地区画整理他2 埼玉県桶川市	10年継続中	—	—	—	—	—	チェックリスト	継続
川田谷泉線(街路) 桶川市		8.1	22.8	計画交通量12,900台/日	12.3	1.9		
市の川特定外土地区画整理 埼玉県東松山市他	10年継続中	—	—	—	—	—	チェックリスト	継続
一級市野川(河川) 埼玉県		78.0	167.8	浸水戸数531戸 浸水農地面積196.8ha	67.7	2.5		
吉川・吉川駅南土地区画整理 埼玉県吉川市	10年継続中	—	—	—	—	—	チェックリスト	継続
県道葛飾吉川松伏線(道路) 埼玉県		78	156	計画交通量2,200台/日	98	1.6	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	
飯重団地 千葉県佐倉市	10年継続中	—	—	—	—	—	チェックリスト	継続
市道1-32号線(道路) 佐倉市		65	—	—	—	—		
茂原市大芝他4地区 (千葉県茂原市他)	10年継続中	—	—	—	—	—	チェックリスト	継続
二級一宮川(河川) 千葉県		216.9	—	—	—	—		
都営高木 東京都東大和市	10年継続中	—	—	—	—	—	チェックリスト	継続
東大和清水線(街路) 東大和市		34.2	114.0	計画交通量9,200台/日	69.5	1.6		
多摩ニュータウン 東京都多摩市他	10年継続中	—	—	—	—	—	チェックリスト	継続
町田日野線(道路) 東京都		36	79	計画交通量12,100台/日	51	1.6	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	
ニュータウン街路2号線(街路) 東京都	10年継続中	88.1	367.0	計画交通量27,000台/日	207.0	1.8		継続
上柚木公園(公園) 八王子市	10年継続中	74.2	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	10年継続中	—	—	—	—	—	チェックリスト	継続
山下長津田線(街路) 横浜市		16.1	191.3	計画交通量13,700台/日	19.9	9.5		
小牧駅東他4土地区画整理 愛知県小牧市	10年継続中	—	—	—	—	—	チェックリスト	継続
一級大山川下流(河川) 愛知県		249.0	—	—	—	—		
稲田中央他3土地区画整理 愛知県名古屋市他	10年継続中	—	—	—	—	—	チェックリスト	継続
二級天白川(河川) 愛知県		863.0	—	—	—	—		
一宮伝法寺他1土地区画整理 愛知県一宮市他	10年継続中	—	—	—	—	—	チェックリスト	継続
一級五条川(河川) 愛知県		758.0	—	—	—	—		
北部第七土地区画整理 福井県福井市	10年継続中	—	—	—	—	—	チェックリスト	継続
一級馬渡川(河川) 福井市		20.1	94.1	浸水戸数 3,859戸 浸水農地面積 103ha	5.3	17.7		
国際文化公園都市 大阪府茨木市他	10年継続中	—	—	—	—	—	チェックリスト	継続
府道茨木亀岡線(道路) 大阪府		75	—	—	—	—		
茨木箕面丘線(街路) 大阪府	10年継続中	173.2	348.7	計画交通量28,300台/日	56.8	6.1		継続
上津ニュータウン土地区画整理 福岡県久留米市	10年継続中	—	—	—	—	—	チェックリスト	継続
一級上津荒木川(河川) 福岡県		46.6	—	—	—	—		

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）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>

新規事業採択時評価 11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	都市計画 の改善	公共投資の 費用対効果
鳩ヶ谷桜町地区住宅市街地整備総合支援事業 埼玉県鳩ヶ谷市	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	○	○	○	○		○
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	○	○	○	○		○
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：380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	○	○	○	○		○
小杉駅周辺地区住宅市街地整備総合支援事業 東京都川崎市	43.5	956.1	住宅計画戸数：2,350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	○	○	○	○		○
千種地区住宅市街地整備総合支援事業 愛知県名古屋市	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	○	○	○	○		○
華ヶ崎地区住宅市街地整備総合支援事業 東京都葛飾区	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	1.39	○	○	○	○		○
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	○	○	○	○		○
西宮市兵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	○	○	○	○		○
戸留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	○			○		○
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	○	○		○		○
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	○			○		○

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拠点の開発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

再評価 3 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
川崎駅西口地区住宅市街地整備総合支援事業 神奈川県川崎市	10年 継続中	チェックリスト（事業の進捗状況、事業者の事業執行意図、供用の開始された住宅の利用状況、コストの合意形成の可能性、事業目標を達成しうる代替案の検討）により評価を実施	継続
真陽地区住宅市街地整備総合支援事業 兵庫県神戸市	10年 継続中	チェックリスト（事業の進捗状況、事業者の事業執行意図、供用の開始された住宅の利用状況、コストの合意形成の可能性、事業目標を達成しうる代替案の検討）により評価を実施	継続
六生地区住宅市街地整備総合支援事業 福岡県北九州市	10年 継続中	チェックリスト（事業の進捗状況、事業者の事業執行意図、供用の開始された住宅の利用状況、コストの合意形成の可能性、事業目標を達成しうる代替案の検討）により評価を実施	継続

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	$\bigcirc B / C \geq 1$
採択条件	<input type="checkbox"/> 採択条件	\bigcirc 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	\bigcirc 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	\bigcirc 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	\bigcirc 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	\bigcirc 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	\bigcirc 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	$\bigcirc B / C' \geq 2$ (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>

新規事業採択時評価 11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
伊勢崎駅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 15.5億円 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：10戸 建替促進：28件 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
根岸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、児童遊園・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 福岡県長崎市	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	85.1	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
龍本駅西地区密集住宅市街地整備促進事業 熊本県熊本市	24.6	187.5	コミュニティ住宅：94件 建替促進：170戸 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	チェックリスト（事業の進捗状況、事業を巡る社会経済情勢・自然環境条件の変化の有無、地元の合意形成の状況、施行者の事業目標を達成しようとする代替案の検討）により評価を実施	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	チェックリスト（事業の進捗状況、事業を巡る社会経済情勢・自然環境条件の変化の有無、地元の合意形成の状況、施行者の事業目標を達成しようとする代替案の検討）により評価を実施	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	チェックリスト（事業の進捗状況、事業を巡る社会経済情勢・自然環境条件の変化の有無、地元の合意形成の状況、施行者の事業目標を達成しようとする代替案の検討）により評価を実施	継続
葵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	チェックリスト（事業の進捗状況、事業を巡る社会経済情勢・自然環境条件の変化の有無、地元の合意形成の状況、施行者の事業目標を達成しようとする代替案の検討）により評価を実施	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	チェックリスト（事業の進捗状況、事業を巡る社会経済情勢・自然環境条件の変化の有無、地元の合意形成の状況、施行者の事業目標を達成しようとする代替案の検討）により評価を実施	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	チェックリスト（事業の進捗状況、事業を巡る社会経済情勢・自然環境条件の変化の有無、地元の合意形成の状況、施行者の事業目標を達成しようとする代替案の検討）により評価を実施	継続

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 コスト縮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。

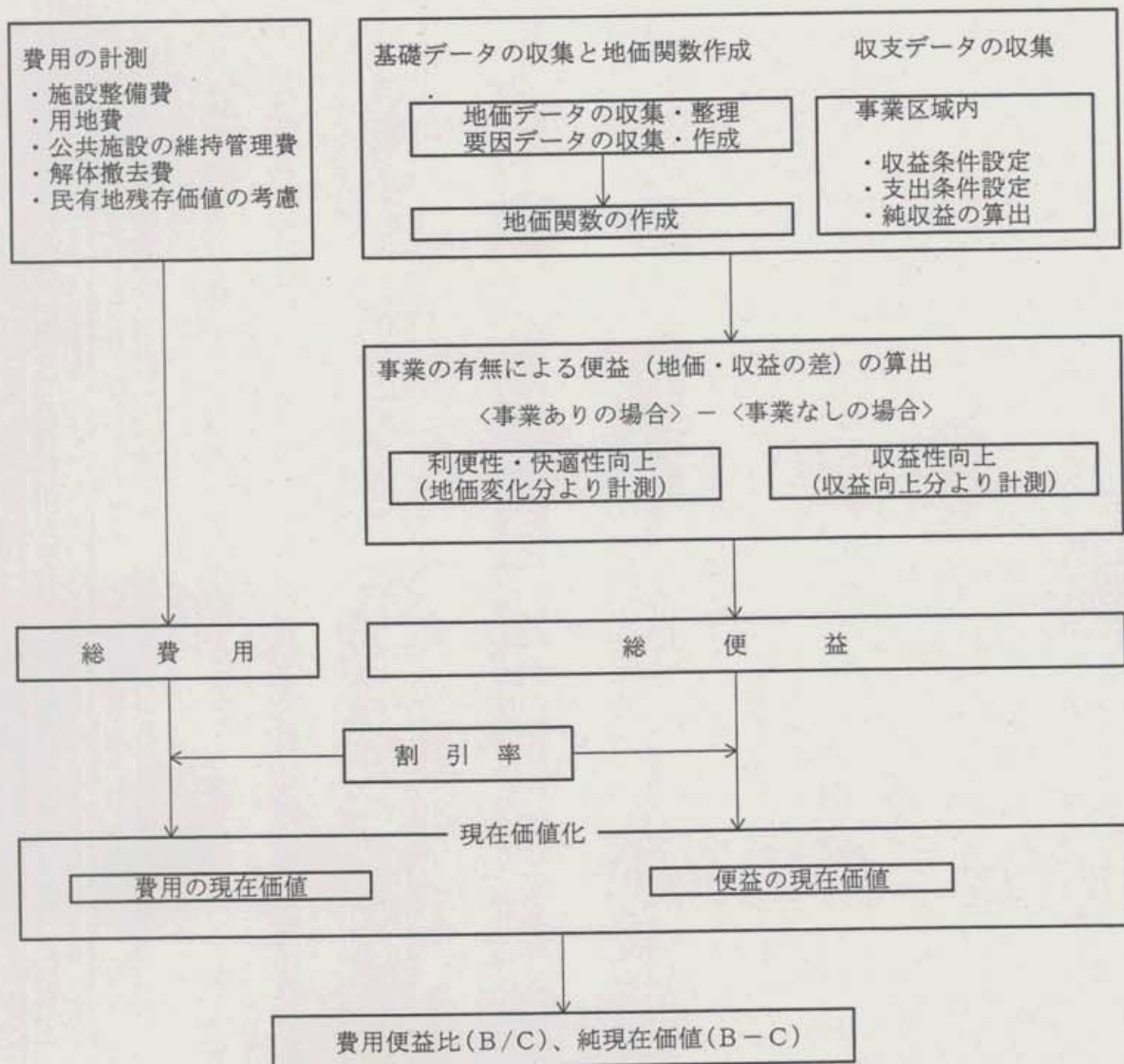
市街地再開発事業の費用対効果分析

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)	<p>○ $B/C \geq 1.0$</p> <p>○ 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</p>
--------------------------	--



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> <p>○ 幅員 6 m 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</p> <p>○ 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)</p> <p>(安全な市街地の形成)</p> <p>○ 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</p> <p>○ 防災活動拠点型プロジェクトの要件に合致する</p> <p>(戦略的な整備が必要な地区)</p> <p>○ 都市再開発方針の 2 号地区又は 2 項地区である</p> <p>○ 地域活性化プロジェクトの要件に合致する</p> <p>○ 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</p> <p>○ 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)</p> <p>(2) 計画の優良性・モデル性 (都市の拠点形成)</p> <p>○ 都市の商業拠点、業務拠点又は情報・交流拠点を形成する</p> <p>(住宅供給の促進)</p> <p>○ 住宅型プロジェクトの要件に合致する</p> <p>(良好な都市環境の整備)</p> <p>○ 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</p> <p>○ 公園・緑地面積が 3 % 以上、又は公開空地が確保されている</p>
---	--

	<p>(環境対策)</p> <p>○コ・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			B/C	その他の指標等
			必要予測等の根拠 データ	便益の内訳	総便益 (億円)	費用の内訳	
東札幌1条地区	札幌市	3.84	107	域内便益 122億円 域外便益 51億円	173	用地費 35億円 施設整備費 109億円 等 140	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
北西3東地区	札幌市	0.81	137	域内便益 212億円 域外便益 61億円	272	用地費 25億円 施設整備費 134億円 等 153	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	足寄町	0.43	12	域内便益 13億円 域外便益 4億円	18	用地費 2億円 施設整備費 15億円 等 16	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	富良野市	0.57	24	域内便益 26億円 域外便益 3億円	29	用地費 6億円 施設整備費 20億円 等 27	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	室蘭市	3.22	60	域内便益 70億円 域外便益 86億円	157	用地費 31億円 施設整備費 46億円 等 78	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	仙台市	0.58	96	域内便益 151億円 域外便益 308億円	459	用地費 63億円 施設整備費 92億円 等 146	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	気仙沼市	0.38	19	域内便益 11億円 域外便益 21億円	31	用地費 2億円 施設整備費 16億円 等 18	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	酒田市	1.26	87	域内便益 95億円 域外便益 19億円	114	用地費 28億円 施設整備費 67億円 等 91	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	山形市	0.31	5	域内便益 15億円 域外便益 68億円	83	用地費 17億円 施設整備費 6億円 等 23	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	宇都宮市	0.66	80	域内便益 72億円 域外便益 369億円	441	用地費 44億円 施設整備費 71億円 等 105	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	宇都宮市	0.22	27	域内便益 27億円 域外便益 17億円	45	用地費 8億円 施設整備費 23億円 等 31	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	川口市	0.35	54	域内便益 99億円 域外便益 150億円	249	用地費 27億円 施設整備費 49億円 等 70	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	中央区	4.30	939	域内便益 1,389億円 域外便益 1,901億円	3290	用地費 2,000億円 施設整備費 8,785億円 等 1032	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	中央区	1.73	361	域内便益 504億円 域外便益 787億円	1290	用地費 89億円 施設整備費 328億円 等 391	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	1.08	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 等	用地費 施設整備費	64億円 213億円	3.6 地権者の合意等、円滑な事業執行 の環境が整っている
赤坂薬研坂南地区	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 等	用地費 施設整備費	123億円 264億円	2.4 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 等	用地費 施設整備費	215億円 168億円	5.6 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 等	用地費 施設整備費	82億円 120億円	1.4 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 等	用地費 施設整備費	62億円 187億円	2.3 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 等	用地費 施設整備費	52億円 161億円	2.8 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 等	用地費 施設整備費	11億円 117億円	1.1 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 等	用地費 施設整備費	14億円 60億円	1.7 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 等	用地費 施設整備費	41億円 133億円	2.0 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 等	用地費 施設整備費	31億円 120億円	1.8 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 等	用地費 施設整備費	23億円 70億円	1.9 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 等	用地費 施設整備費	12億円 58億円	2.1 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ーを継承しつつ、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 ² 地上 35 階、地下 2 階
主要用途	住 宅 約 26,400 m ² (約 320 戸) 商業施設 約 3,600 m ² 業務施設 約 10,900 m ² 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 6 m 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の地価上昇 区域施設の延床面積 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

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	<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）
②円滑な事業執行の環境が整っている	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業に対する地元の熟度が高いなど、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）
等 コスト削減	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、交流機能を持たせることによ 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。

都市基盤整備公団事業（補助事業を除く。）の再評価の考え方

1. 考え方

再評価を実施する事業について、事業の必要性等に関する指標、事業の進捗の見込みの指標等に基づく評価を行うことにより、事業の継続または中止の対応方針を決定する。

2. 実施の概要

① 再評価を実施する事業

再評価は、「事業採択後5年間が経過した時点で未着工の事業」、「事業採択後10年間が経過した時点で継続中の事業」及び「事業採択後5年間が経過した時点で継続中の事業のうち、事業採択時における予定事業実施期間が5年以内の事業であって、大幅に事業実施期間が延びる見込みの事業」等について実施する。

② 再評価の方法

再評価は、以下に掲げる指標ごとに事業を評価して実施する。なお、地域の実情及び事業の特性に応じて、適宜指標の追加等を行う。

イ 事業の必要性等に関する指標

- ・ 事業を巡る社会経済情勢等の変化
- ・ 事業の投資効果
- ・ 事業の進捗状況等

ロ 事業の進捗の見込みの指標

- ・ 事業実施のめど
- ・ 事業進捗の見通し等

ハ コスト縮減及び代替案立案の可能性に関する指標

- ・ 新工法の採用等によるコスト縮減の可能性
- ・ 事業手法・施設規模の見直しの可能性

3. 実施結果（別紙参照）

賃貸住宅建設事業2地区及び賃貸住宅建替事業1地区について再評価を実施し、これら3事業全てについて「継続」の対応方針を決定。

4. 今後の取組み

今後とも、的確な再評価の実施等により、事業効果の高い事業等の重点的実施に努めていく。

5. その他

- ① 新規採択時評価及び個別箇所予算内示をされる事業に係る再評価については、概算要求書の財務省への提出時及び政府予算案の閣議決定時に既に公表済み。
- ② 公団事業であっても、国土交通省が所掌する補助事業の再評価については、当該補助事業の所管部局が実施。

別紙

事業名 事業主体	該当基準	総事業費 (億円)	計画戸数 (戸)	事業の進捗状況			事業の評価	対応方針
				供給戸数 (戸)	事業中 (戸)	事業 スケジュール		
牟礼六丁目北地区 賃貸住宅建設事業 都市基盤整備公団	※	29	約60	0	約60	H6～H15	・事業の進捗状況等から事業の必要性がある ・事業進捗の見通しが立っている 等	継続
千葉ニュータウン200-187* ロック 賃貸住宅建設事業 都市基盤整備公団	※	35	94	0	94	H5～H15	・事業の進捗状況等から事業の必要性がある ・事業進捗の見通しが立っている 等	継続
相模大野地区 賃貸住宅建替事業 都市基盤整備公団	10年 継続中	331	1289	1122	167	H4～H15	・事業の進捗状況等から事業の必要性がある ・事業進捗の見通しが立っている 等	継続

※事業採択後5年間に経過した時点で継続中の事業のうち、事業採択時における予定事業実施期間が5年以内の事業であって、大幅に事業実施期間が延びる見込みの事業