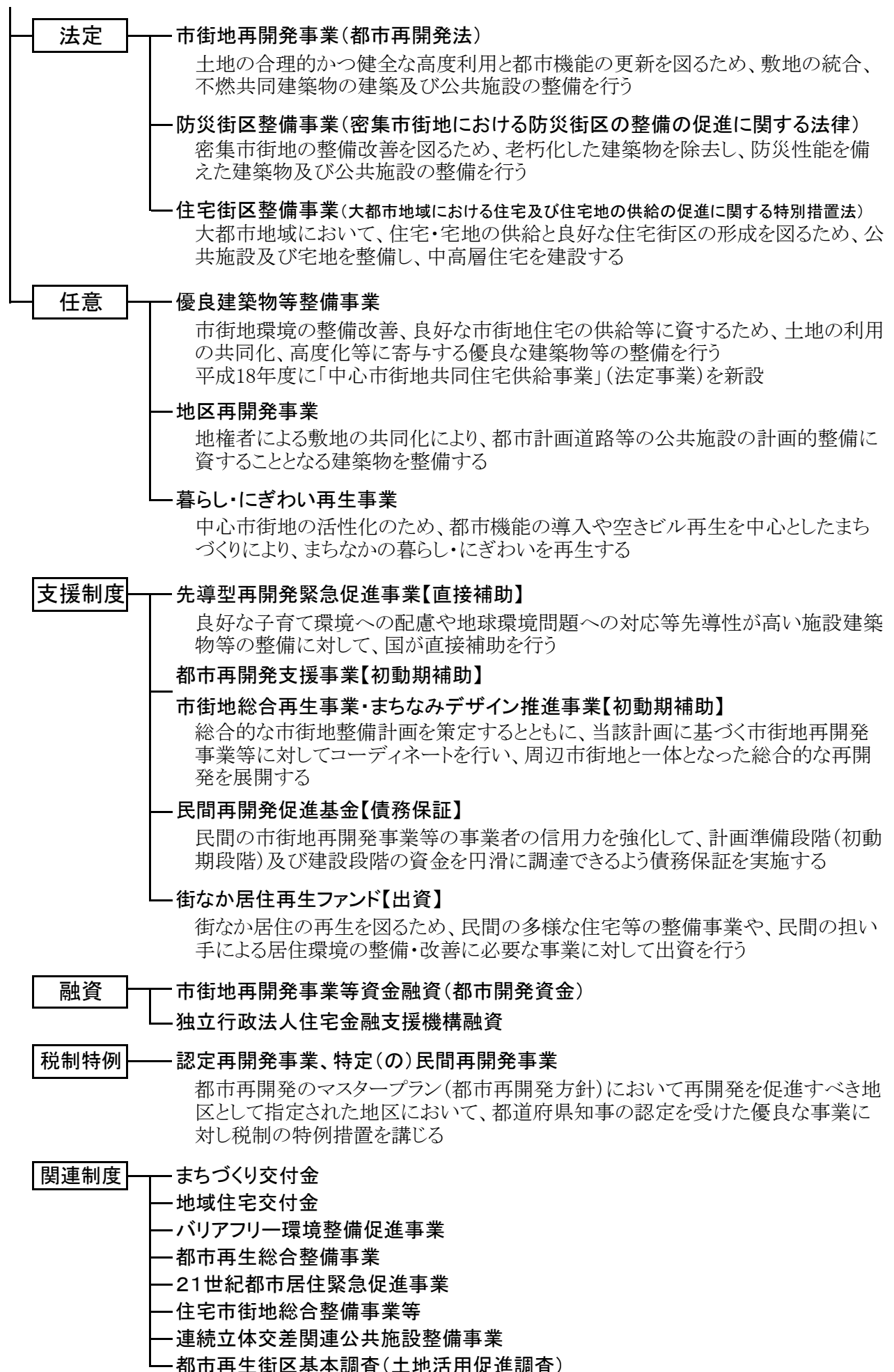


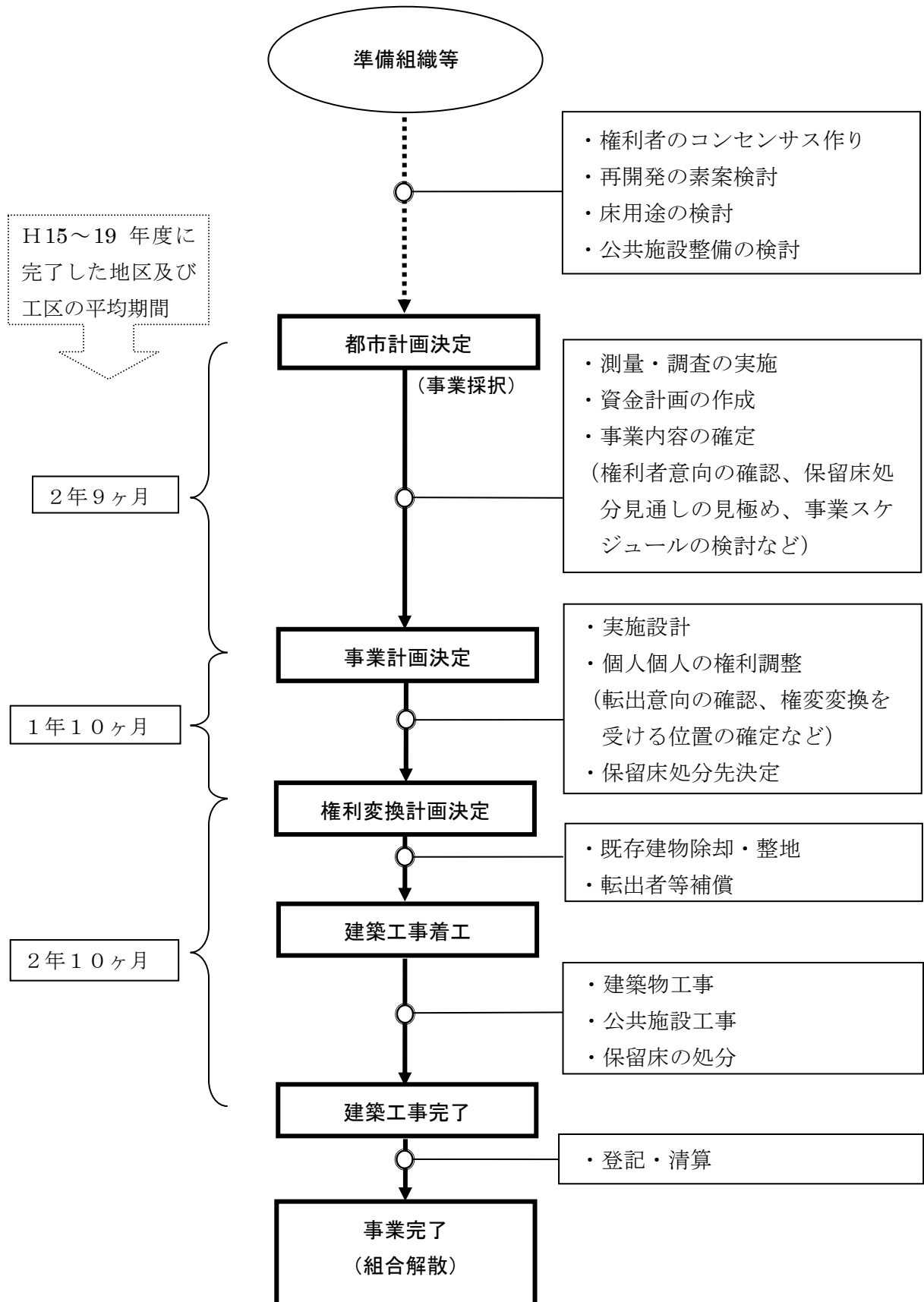
(参考①)

再開発手法



(参考②)

市街地再開発事業の流れ



## (参考③)

## 市街地再開発事業の実績

市街地再開発事業は、平成20年3月31日現在、880地区、1,298haにおいて実施され、うち717地区、1,050haで事業を完了している。

## 【市街地再開発事業の実績】

(平成20年3月31日現在)

施 行 者	所 管	進 捗 段 階								合 計	
		事業完了		権利変換計画決定		事業計画決定		都市計画決定		地区数	面積(ha)
		地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)		
地方公共団体	都市・地域整備局	119	427.48	13	43.97	7	19.72	5	6.22	144	497.39
組 合	都市・地域整備局	109	161.95	18	36.64	5	9.34	11	15.86	143	223.79
	住宅局	304	291.44	33	28.80	16	12.24	23	23.31	376	355.79
	小計	413	453.39	51	65.44	21	21.58	34	39.17	519	579.58
再開発会社	都市・地域整備局	0	0.00	0	0.00	2	3.78	0	0.00	2	3.78
	住宅局	3	5.34	3	4.79	0	0.00	1	0.74	7	10.87
	小計	3	5.34	3	4.79	2	3.78	1	0.74	9	14.65
都市再生機構	都市・地域整備局	18	43.95	7	20.04	0	0.00	1	2.95	26	66.94
	住宅局	21	26.38	3	7.00	0	0.00	0	0.00	24	33.38
	小計	39	70.33	10	27.04	0	0.00	1	2.95	50	100.32
住宅供給公社	都市・地域整備局	3	2.37	0	0.00	0	0.00	1	2.15	4	4.52
	住宅局	7	9.35	0	0.00	0	0.00	0	0.00	7	9.35
	小計	10	11.72	0	0.00	0	0.00	1	2.15	11	13.87
個 人	都市・地域整備局	0	0.00	1	2.92	1	0.44	0	0.00	2	3.36
	住宅局	133	82.10	5	2.34	1	1.91	6	2.43	145	88.78
	小計	133	82.10	6	5.26	2	2.35	6	2.43	147	92.14
計	都市・地域整備局	249	635.75	39	103.57	15	33.28	18	27.18	321	799.78
	住宅局	468	414.61	44	42.93	17	14.15	30	26.48	559	498.17
	総計	717	1050.36	83	146.50	32	47.43	48	53.66	880	1297.95

注) ・ 施行者は、予定を含む。

- ・ 都市・地域整備局所管事業については、補助事業として採択された地区を対象としており、1の採択地区で2の施行者若しくは種別のある場合は、2地区としている。また、工区等ごとに進捗段階が分かれる地区については、それぞれの段階ごとに面積を計上し、全ての工区・街区等に共通した進捗段階において地区数を計上している。

## (参考④)

### 市街地再開発事業の評価制度

市街地再開発事業等の事業評価については「国土交通省所管公共事業の新規事業採択時評価実施要領」及び「国土交通省所管公共事業の再評価実施要領」に基づき実施し、事業の効率性及び実施過程の透明性の一層の向上を図ることとしている。

#### (1) 新規事業採択時評価

新規事業採択時評価実施要領に基づき、「市街地再開発事業等に係る新規事業採択時評価実施要領細目」を策定し（平成14年7月、平成15年12月、平成17年3月に一部改定）、新規事業採択時評価を実施している。

##### ① 評価を実施する事業

事業の予算化をしようとする事業

##### ② 評価の実施主体

国土交通省（地方公共団体、独立行政法人都市再生機構は、評価に係る資料の作成等を行なう）

##### ③ 評価手法

- ・ 事業の前提条件の確認

費用対効果（B/C）、円滑な事業執行の環境等の確認等

- ・ 事業の効果の確認や必要性の評価

緊急性、計画の優良性、効率性、都市運営上の効果（税収増効果等）

##### ④ 客観性、透明性の確保

- ・ 評価手法の策定・改善に当たって、学識経験者等から構成される評価手法研究委員会を設置し、意見を聴取
- ・ 評価結果、評価手法等を積極的に公表

#### (2) 再評価

再評価実施要領に基づき、「市街地再開発事業等に係る再評価実施要領細目」を策定し（平成14年7月、平成15年12月、平成17年3月に一部改定）、再評価を実施している。

##### ① 再評価を実施する事業

- ・ 事業採択後5年間を経過した時点で未着工の事業（権利変換計画又は管理処分計画が未決定、かつ用地買収手続き又は補償手続きに未着手）
- ・ 事業採択後10年間を経過した時点で継続中の事業
- ・ 再評価実施後5年間を経過した時点で継続中又は未着工の事業
- ・ 社会経済情勢の急激な変化等により再評価の必要が生じた事業

##### ② 再評価の実施主体

- ・ 機構施行 機構
- ・ その他 地方公共団体

③ 再評価の実施に当たっての視点

- ・ 事業の必要性等に関する視点
- ・ 事業の進捗の見込の視点
- ・ コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点
- ・ 事業の資金計画の視点

④ 客観性、透明性の確保

- ・ 評価手法の策定・改善に当たって、学識経験者等から構成される評価手法研究委員会を設置し、意見を聴取
- ・ 評価結果、評価手法等を積極的に公表

### (3) 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。

① 便益

便益については最終的に地価に帰着することに着目し、事業区域周辺に係るものを事業の有無による地価の変化分（ヘドニックアプローチ）で、事業区域内に係るものを事業の収益性をもとにした便益（収益還元価格法）で算出し、これらを合計して算出する。

② 費用

費用は、事業費、維持管理費及び供用終了時の解体撤去費。また、供用終了後における用地残存価値は費用から控除する。

③ 費用便益分析

上記の便益および費用を、割引率を用いて現在価値に換算し、費用便益比を算出。

### (4) 税収効果評価

市街地再開発事業が施行されることによって、事業区域及びその周辺地域において、土地の資産価値が向上するとともに、事業により不燃化された資産価値の高い建築物が整備されることにより、税収の増分が見込まれる。また、事業により整備された再開発ビルに入居する居住者や事業者により、従前とは異なる新たな経済活動が行なわれることに伴う税収の変動も発生することになる。

このため、公共事業の重点化・透明性を確保する観点から、市街地再開発事業の地区採択にあたり事業の前提条件、効果や必要性を評価するための「客観的評価指標」の「都市運営上の効果」において税収増効果の算定が位置づけられている。

① 評価期間

事業着手（採択）～供用開始から20年まで

② 評価方法

評価期間における「税収額の変量（累計）」、「負担額の変量（累計）」及びその差額を算出

(参考⑤)

### 中心市街地活性化施策について

#### 目的・基本理念

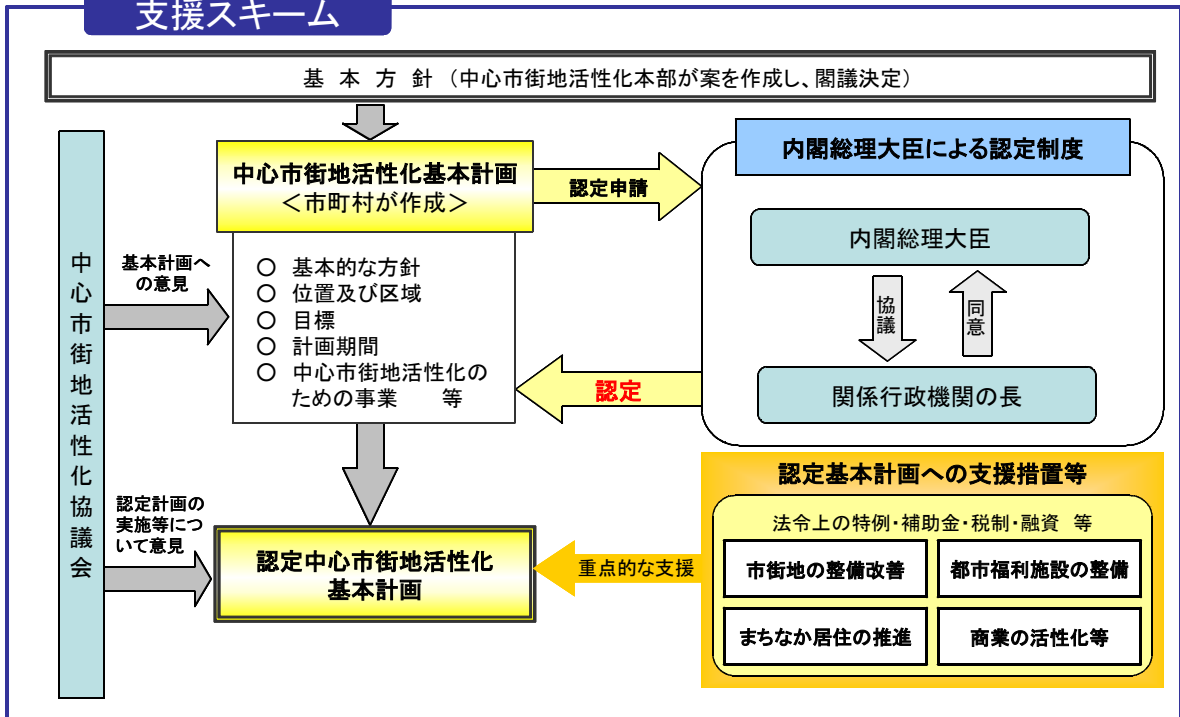
##### 【目的】

少子高齢化、消費生活等の状況変化に対応して、中心市街地における都市機能の増進及び経済の活力の向上を総合的かつ一体的に推進

##### 【基本理念】

快適で魅力ある生活環境の形成、都市機能の集積、創造的な事業活動の促進を基本とし、地域の関係者が主体的に取り組む、それに対し国が集中的に支援を行う。

#### 支援スキーム



#### 中心市街地活性化関連支援策について(国土交通省関連)

中心市街地の活性化を図るため、中心市街地活性化法に基づき市町村が作成する基本計画の内閣総理大臣の認定を受けた地区における、認定基本計画に基づく以下の取組みに対して重点的な支援を実施する。

##### 市街地の整備改善に資する事業

##### ○街なか再生を促進するための面整備事業

面としての中心市街地の機能向上、環境改善、防災機能の向上等に資するよう、区画整理、再開発等の活用により面的な整備を推進。

##### ○道路、公園、駐車場等の都市基盤施設等の整備

中心市街地を支える道路、公園、駐車場、下水道等公共の用に供する都市基盤施設の整備事業を推進。

##### 都市福利施設の整備に資する事業

##### ○都市機能の集積促進

暮らしにぎわい再生事業を活用し、教育文化施設、医療施設、社会福祉施設等を含めた、多様な都市機能の集積促進を図る。

##### 街なか居住の推進に資する事業

##### ○住宅、建築物の整備

中心市街地共同住宅供給事業、街なか居住再生ファンド等を活用し多様なニーズに対応した優良な住宅の供給を促進。

##### ○居住環境の整備

優良な住宅整備を行う事業と併せて、住宅市街地を総合的に整備し、居住環境の向上を推進。

##### 商業の活性化に資する事業

##### その他中心市街地の活性化に資する事業

##### ○公共交通機関の利用者の利便の増進

公共交通機関や交通結節点等の整備を進め、中心市街地へのアクセスの利便性の向上、中心市街地内の移動の利便性の向上を図る。

#### 基本計画の認定状況

平成20年8月1日現在、第七次認定までに認定された中心市街地活性化基本計画は54計画である。

##### 第七次認定（H20年7月9日）

- 小樽市（北海道）
- 弘前市（青森県）
- 盛岡市（岩手県）
- 秋田市（秋田県）
- 鶴岡市（山形県）
- 大野市（福井県）
- 中津川市（岐阜県）
- 豊田市（愛知県）
- 大津市（滋賀県）
- 神戸市（新長田地区）（兵庫県）
- 尼崎市（兵庫県）
- 伊丹市（兵庫県）
- 松江市（島根県）
- 西条市（愛媛県）
- 四万十市（高知県）
- 北九州市（小倉地区）（福岡県）
- 北九州市（黒崎地区）（福岡県）
- 諫早市（長崎県）
- 大分市（大分県）
- 別府市（大分県）
- 八戸市（青森県）
- 飯田市（長野県）

(参考⑥)

市街地整備施策のあり方について

(「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか。」社会資本整備審議会答申平成19年7月20日抜粋)

