

市街地再開発事業等に係る再評価実施要領細目

市街地再開発事業等に係る再評価は、国土交通省公共事業の再評価実施要領（平成21年6月1日付け国官総第43号・国官技第36号）に定めるほか、この市街地再開発事業等に係る再評価実施要領細目に定めるものとする。

第1 再評価の対象とする事業の範囲

対象とする事業は、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業（都市・地域整備局所管のものに限る。以下同じ。）、地区再開発事業、都市防災総合推進事業、優良建築物等整備事業及び暮らし・にぎわい再生事業とする。

第2 再評価を実施する事業と評価手法の選択

1. 事業単位の取り方

原則として事業採択を行う際の「箇所」を1つの事業単位とするが、複数の箇所が一体となって効果を発揮する地区等については、それらをまとめて1つの事業単位として再評価を行うことができるものとする。

2. 「未着工の事業」の定義

実施要領3の1（1）の「未着工の事業」は、市街地再開発事業及び防災街区整備事業にあつては「権利変換計画又は管理処分計画が未決定であり、かつ用地買収手続き又は移転補償手続きに着手していない事業」、住宅街区整備事業にあつては「仮換地が未指定であり、かつ用地買収手続き、移転補償手続き又は工事のいずれにも着手していない事業」、地区再開発事業、都市防災総合推進事業、優良建築物等整備事業及び暮らし・にぎわい再生事業にあつては「用地買収手続き、移転補償手続き又は工事のいずれにも着手していない事業」とする。ここで、用地買収手続き又は移転補償手続きに着手していない事業とは、各々、用地買収又は移転補償の契約手続きが1件も完了していない事業とする。

3. 事業採択後5年間を経過した時点で継続中の事業について、再評価の実施の必要性を判断する際の視点

以下の項目により事業が順調に進展しているか確認し、再評価の実施の必要性を判断するものとする。

(1) 関連計画、関連事業及び関連技術の状況

上位計画等の変更の有無、関連事業の状況、技術の進展に伴う新たなコスト縮減の可能性等

(2) 事業の進捗状況

事業の進捗率、今後の事業見通し等

(3) 地元情勢

事業に係る地権者及び周辺住民の事業に対する理解・協力等の状況

(4) 資金計画

保留床の処分見込み等

4. 社会経済情勢の急激な変化、技術革新等により再評価の実施の必要性を判断する際の視点

上位計画等の変更、関連事業の中止等、社会的状況の急激な変化等があった場合や、当該事業に関連する技術に著しい革新等があった場合には、第2の3の指標に基づき、再評価の実施の必要性を判断するものとする。

第3 再評価の実施及び結果等の公表

1. 再評価の実施手続

(1) 再評価の実施主体

公団等が施行者である補助事業については、公団等が、地方公共団体と十分な調整を図ったうえで再評価を行う。

(2) 再評価に係る資料

再評価に係る資料の内容は、以下のとおりとする。なお、必要に応じ資料の追加等ができるものとする。

① 事業概要

② 再評価に関する指標

(3) 事業評価監視委員会に提出される資料

① 再評価を実施する事業の一覧表

② 再評価に係る資料

③ 対応方針（事務局案）

2. 評価結果、対応方針等の公表

(1) 公表内容

再評価を実施した事業の一覧表、再評価に係る資料、対応方針、対応方針の決定理由、事業評価監視委員会における意見の具申内容等結論に至った経緯に関する資料とする。

(2) 公表方法

公表は、国土交通本省における閲覧等によるものとする。

第4 評価の方法

1. 評価手法の設定

再評価を行う際の視点は以下のとおりである。

(1) 事業の必要性等に関する視点

① 事業を巡る社会経済情勢の変化

社会経済情勢、上位計画の変更の有無及びその程度、関連する他事業の進捗状況等

② 事業の投資効果

費用対効果分析の結果等

③ 事業の進捗状況

執行額、事業進捗状況、完了予定年度、地元情勢等

(2) 事業の進捗の見込みの視点

事業実施のめど、進捗の見通し等

(3) コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

コスト削減方策、代替案等の検討

(4) 事業の資金計画の視点

保留床の処分の見通し等

なお、各視点に基づいた指標及び対応方針を決定する際の判断基準等については、別に定めるものとし、これらの評価手法を参考に、再評価の実施主体は、個別事業の特性に応じて評価手法を設定できるものとする。

2. 評価手法の公表の方法

公表は、国土交通本省における閲覧等によるものとする。

第5 施行期日

本細目は、平成21年8月20日から施行する。

市街地再開発事業等の再評価

評価主体名 _____

評価時期 _____ 年 _____ 月 _____ 日

地区名		国庫補助採択年度	平成	年度
事業概要	事業目的： 事業種別： 施行者： 地区面積： 事業期間： 主な整備内容： []			

I. 事業の必要性等

1. 事業を巡る社会経済情勢の変化	<p>○事業の変更、休止又は中止につながるような変化の有無</p> <p>a. 有 () ※</p> <p>[変化の具体的な内容]</p> <p>b. 無</p> <p>※ a. の括弧内には、以下の選択肢から選んで記入すること。</p> <p>1) 社会経済情勢の変化 周辺の人口、商業、経済等の動向等</p> <p>2) 地区の状況の変化 土地の利用状況（防災街区整備事業にあつては、特定防災機能の状況）、計画されている公共施設整備の緊急性等</p> <p>3) 上位計画の変更 市町村の総合計画（都市計画マスタープラン、防災街区整備計画にあつては地域防災計画等）、都市再開発方針（防災街区整備事業にあつては、防災街区整備方針）等の変更</p> <p>4) 関連する他事業の進捗</p>
2. 事業の投資効果	<p>①B/C=</p> <p>②施設規模、内容、費用の大幅な変更</p> <p>a. 有</p> <p>[変更の具体的な内容]</p> <p>b. 無</p> <p>③その他費用対効果分析に影響を与える要因の変化</p> <p>a. 有</p> <p>[変更の具体的な内容]</p> <p>b. 無</p>

3. 事業の進捗状況	①過去10年間の市街地再開発事業等の事業費及び国庫補助金の推移等																																				
	・過去10年間の事業費及び国庫補助金の推移 (単位：百万円)																																				
	<table border="1"> <tr> <td>年 度</td> <td>H</td> <td>H</td> <td>H</td> <td>H</td> <td>H</td> </tr> <tr> <td>事業費</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>国庫補助金</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>年 度</td> <td>H</td> <td>H</td> <td>H</td> <td>H</td> <td>H</td> </tr> <tr> <td>事業費</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>国庫補助金</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	年 度	H	H	H	H	H	事業費						国庫補助金						年 度	H	H	H	H	H	事業費						国庫補助金					
	年 度	H	H	H	H	H																															
	事業費																																				
	国庫補助金																																				
	年 度	H	H	H	H	H																															
	事業費																																				
	国庫補助金																																				
	・これまでの進捗率：〇〇. 〇%																																				
②都市計画決定等の時期																																					
・都市計画決定 : 平成 年 月																																					
・事業計画決定 : 平成 年 月																																					
・権利変換計画決定 : 平成 年 月																																					
・建築工事着工 : 平成 年 月																																					
・建築工事完了 : 平成 年 月																																					
・公共施設整備完了 : 平成 年 月																																					

II. 事業の進捗の見込み

今後の進捗の見通し	①今後の事業スケジュール				
	・都市計画決定 : 平成 年 月				
	・事業計画決定 : 平成 年 月				
	・権利変換計画決定 : 平成 年 月				
	・建築工事着工 : 平成 年 月				
	・建築工事完了 : 平成 年 月				
	・公共施設整備完了 : 平成 年 月				
	②事業の実施のめど、進捗の見通し				
	a. これまで計画通り進捗してきた				
	<table border="0"> <tr> <td>a1. 今後も計画通り進捗する予定</td> <td></td> </tr> <tr> <td>a2. 今後の進捗のめどがたたない</td> <td rowspan="2">}</td> </tr> <tr> <td>原因</td> </tr> </table>	a1. 今後も計画通り進捗する予定		a2. 今後の進捗のめどがたたない	}
a1. 今後も計画通り進捗する予定					
a2. 今後の進捗のめどがたたない	}				
原因					
b. 計画より遅れている					
<table border="0"> <tr> <td>b1. 改善案により遅れを取り戻す予定</td> <td></td> </tr> <tr> <td>b2. 進捗のめどがたたない</td> <td rowspan="2">}</td> </tr> <tr> <td>原因</td> </tr> </table>	b1. 改善案により遅れを取り戻す予定		b2. 進捗のめどがたたない	}	原因
b1. 改善案により遅れを取り戻す予定					
b2. 進捗のめどがたたない	}				
原因					
<p>< 参考：当該事業と一体的に施行する事業がある場合その進捗状況 (一体的に施行する事業名：)</p>					
<table border="0"> <tr> <td>a. 計画通り進捗している</td> <td></td> </tr> <tr> <td>b. 計画より遅れている</td> <td rowspan="2">}</td> </tr> <tr> <td>原因</td> </tr> </table>	a. 計画通り進捗している		b. 計画より遅れている	}	原因
a. 計画通り進捗している					
b. 計画より遅れている	}				
原因					

Ⅲ. コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点に関する検討

1. コスト縮減方策の検討、実施状況	コスト縮減方策の検討、実施状況 〔 〕
2. 事業目的を達成しうる代替案の検討	a. 現行案によることが有効 b. 代替案によることが有効 b1. 他事業、他手法の導入による代替案 〔 内容 〕 b2. 計画の変更による代替案 〔 内容 〕

Ⅳ. 資金計画

1. 保留床の処分見込み	a. 計画通り処分できる b. 計画通り処分できない b1. 改善案により処分できる予定 〔 改善案 〕 b2. 改善案でも処分のめどがたたない 〔 原因 〕
2. 資金調達の見込み	a. これまで計画通り調達できた a1. 今後も計画通り調達できる予定 a2. 今後の調達のめどがたたない 〔 原因 〕 b. 計画通り調達できない b1. 改善案により調達できる予定 〔 改善案 〕 b2. 調達のめどがたたない 〔 原因 〕

※ 市街地再開発事業等とは、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業（都市・地域整備局所管）及び地区再開発事業とする。

※ 暮らし・にぎわい再生事業も同様

(参考)

市街地再開発事業等の再評価の記入要領

I. 事業の必要性等

1. 事業を巡る社会経済情勢の変化

事業の変更、休止又は中止につながるような「事業を巡る社会経済情勢、自然環境条件の変化」の有無により、a、bの中から該当するものを選択する。aを選択した場合には、当該変化の内容を選択肢から選び、括弧内に記入したうえで、当該変化の具体的な内容を記入する。

2. 事業の投資効果

①B/C

事業のB/Cの値を計算し、値を記入する。

②施設規模、内容又は費用の大幅な変更

事業の変更、休止又は中止につながるような「施設規模、内容又は費用の大幅な変更」の有無により、a、bの中から該当するものを選択する。aを選択した場合には、当該変更の具体的な内容を括弧内に記入する。

③その他費用対効果分析に影響を与える要因の変化

②のほか、事業の変更、休止又は中止につながるような要因の変化の有無により、a、bの中から該当するものを選択する。aを選択した場合には、当該変化の具体的な内容を括弧内に記入する。

3. 事業の進捗状況

①過去10年間の市街地再開発事業等の事業費及び国庫補助金の推移等

過去10年間の市街地再開発事業等の事業費及び国庫補助金の推移並びにこれまでの進捗率を記入する。

②都市計画決定等の時期

これまでに当該事業に関して行われた都市計画決定、事業計画決定、権利変換計画決定、建築工事着工、建築工事完了及び公共施設整備完了の時期を、それぞれ記入する。

II. 事業の進捗の見込み

①今後の事業スケジュール

今後の当該事業に関する都市計画決定、事業計画決定、権利変換計画決定、建築工事着工、建築工事完了及び公共施設整備完了の時期の見込みを、それぞれ記入する。

②事業の実施のめど、進捗の見通し

事業の進捗状況に応じ、a1、a2、b1、b2の中から該当するものを選択する。a2、b2を選択した場合にはその原因を、b1を選択した場合には改善案を括弧内に記入する。

また、当該事業と一体的に施行する事業（土地区画整理事業、連続立体交差事業等）がある場合、一体的に施行する事業の進捗状況に応じ、a、bの中から該当するものを選択する。bを選択した場合には、その原因を括弧内に記入する。

III. コスト縮減や代替案立案等の可能性

1. コスト縮減方策の検討、実施状況

コスト縮減方策の検討、実施状況を括弧内に記入する。

2. 事業目的を達成しうる代替案の検討

「事業概要」の「事業目的」を考慮し、当該目的を達成しうる代替案の検討結果を、a、b1、b2の中から該当するものを選択する。b1又はb2を選択した場合には、代替案の内容を括弧内に記入する。

IV. 資金計画

1. 保留床の処分見込み

保留床処分の見込みに応じ、a、b1、b2の中から該当するものを選択する。b1を選択した場合には改善案を、b2を選択した場合にはその原因を括弧内に記入する。

2. 資金調達の見込み

資金調達の見込みに応じ、a1、a2、b1、b2の中から該当するものを選択する。a2、b2を選択した場合にはその原因を、b1を選択した場合には改善案を括弧内に記入する。

※ 市街地再開発事業等とは、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業（都市・地域整備局所管）及び地区再開発事業とする。

※ 暮らし・にぎわい再生事業も同様

市街地再開発事業等の再評価における判断基準

I. 事業の必要性等

項目	該当	対応方針を決定する際の判断基準
1. 事業を巡る社会経済情勢の変化	a b	当該変化の後でもなお、更に事業を継続する必要があるかどうかを考慮し、継続、事業内容等の変更又は事業の休止若しくは中止を検討 継続
2. 事業の投資効果 ①B/C	B/C≥1 B/C<1	継続 事業内容の変更又は事業の休止若しくは中止
②施設規模、内容、費用の大幅な変更	a	当該変更の後でもなお、更に事業を継続する必要があるかどうかを考慮し、継続、事業内容等の変更又は事業の休止若しくは中止を検討 継続
③その他費用対効果分析に影響を与える要因の変化	b a b	当該変化の後でもなお、更に事業を継続する必要があるかどうかを考慮し、継続、事業内容等の変更又は事業の休止若しくは中止を検討 継続
3. 事業の進捗状況	—	著しい事業進捗の遅れ、長期にわたる中断等、事業の推移について確認する。

II. 事業の進捗の見込み

項目	該当	対応方針を決定する際の判断基準
今後の進捗の見通し	a1 a2 b1 b2	継続 原因を考慮し、事業内容等の変更又は事業の休止若しくは中止を検討 必要に応じ事業内容等を変更し継続 事業の休止若しくは中止

III. コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点に関する検討

項目	該当	対応方針を決定する際の判断基準
1. コスト縮減方策の検討、実施状況	—	コスト縮減方策の検討、実施状況により、継続、事業内容等の変更又は事業の休止若しくは中止を検討
2. 事業目的を達成しうる代替案の検討	a b1 b2	継続 事業内容等の変更又は事業の休止若しくは中止を検討 必要に応じ事業内容等を変更し継続

IV. 資金計画

項目	該当	対応方針を決定する際の判断基準
1. 保留床の処分見込み	a b1 b2	継続 必要に応じ事業内容等を変更し継続 事業の休止若しくは中止
2. 資金調達の見込み	a1 a2 b1 b2	継続 原因を考慮し、事業内容等の変更又は事業の休止若しくは中止を検討 必要に応じ事業内容等を変更し継続 事業の休止若しくは中止

※ 「事業内容等の変更」とは、事業内容の変更及び事業手法の変更をいう。

※ 市街地再開発事業等とは、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業（都市・地域整備局所管）及び地区再開発事業とする。

※ 暮らし・にぎわい再生事業も同様