

# 住宅市街地盤整備事業に係る新規事業採択時評価実施要領細目

## 第1 評価の対象とする事業の範囲

評価の対象とする事業の範囲は、住宅市街地盤整備事業制度要綱（平成16年4月1日国土政第3－4号）に基づく住宅市街地盤整備事業（立替助成、住宅宅地事業推進費及び住宅宅地関連公共公益施設整備事業助成金を除く。）（以下「住宅基盤事業」という。）とする。

## 第2 評価を実施する事業

- 1 事業単位の取り方  
原則として事業採択を行う際の「団地」を1つの事業単位とする。

## 第3 評価の実施及び結果等の公表

- 1 評価の実施手続
  - (1) 評価の実施主体  
評価の実施及び評価結果等の公表は、住宅建設事業については国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室が、宅地開発事業については国土交通省土地・水資源局土地政策課が行う。なお、補助金交付等に係る対応方針の決定に当たっては、住宅宅地関連公共施設協議会において調整を行う。
  - (2) 評価に係る資料  
実施要領第4の1(3)②2及び③の評価に係る資料は、次に掲げる内容を整理した資料とする。
    - ① 事業概要（住宅宅地事業及び住宅基盤事業に係るもの）
    - ② 別に定める客観的評価指標の確認に必要な資料
- 2 評価結果等の公表
  - (1) 公表内容  
評価結果、採択した団地及び施設の名称、並びに客観的評価指標等を整理した資料とする。
  - (2) 公表の時期  
公表の時期は、年度予算の実施計画が承認された後とする。
  - (3) 公表方法  
公表は、国土交通省における閲覧等によるものとする。
- 3 一括配分に係る事業に関する特例事項  
一括配分に係る事業については、以下のとおりとする。
  - ① 1(1)の規定については、「住宅建設事業については国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室が、宅地開発事業については国土交通省土地・水資源局土地政策課が」を「国土交通省各地方整備局住宅整備課（都市・住宅整備課）、北海道開発局都市住宅整備課又は沖縄総合事務局建設行政課が」と、

「住宅宅地関連公共施設協議会」を「地方支分部局の協議会組織等」と読み替えるものとする。

#### **第4 評価の方法**

- 1 評価に用いる指標  
評価は別に定める客観的評価指標を用いて行うものとする。
- 2 評価手法研究委員会の設置  
評価手法研究委員会に関する規定は、別に定める。

#### **第5 施行期日**

本細目は、平成10年7月1日から施行する。

#### **附 則**

改正後の細目は平成14年4月1日から施行する。

#### **附 則**

改正後の細目は平成16年4月1日から施行する。

(別紙)

## 住宅市街地基盤整備事業の新規採択時における客観的評価指標

### 1. 前提条件 次の(1)、(2)の条件を全て満足していること

(1) 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。ただし、居住環境整備タイプについては「住環境向上効果」について $B/C \geq 1.0$ により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)の方法により評価することができる。

a) 「総合的な施設整備による効果」の評価について  $B/C \geq 1.0$  (基幹的な公共施設については、個別の施設整備にかかる費用に基準値(1.0)を乗じた額を換算値として費用の算定を行う。)

b) 「施設整備による効果」の評価について  $B/C \geq$  (通常補助事業における基準値)

#### ②「促進効果の評価」について $B/C \geq 1.0$

(2) 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。

### 2. 事業の効果や必要性を評価するための指標

事業の必要性・緊急性等について各項目ごとに評価し、総合的に採択の適否を判定する。

| 観 点           | 指 標                          | 判 断 基 準   |
|---------------|------------------------------|---|
| 効率性           | 「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   |
|               | 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   |
| 波及的効果         | 立地                           | ○母都市までの時間距離   |
|               | 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<br>○シルバーハウジング、福祉施設の併設等  |
|               | 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  |
|               | 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   |
|               | 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   |
|               | 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  |
| 実施環境          | 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 |
| 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            |   |
| 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 |   |