

市街地再開発事業の 費用便益分析マニュアル(案)

＜平成30年度改訂版＞

平成30年10月発行

A4版 約84頁

定価 3,000円（会員 2,500円）

市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル(案)（以下、「費用便益分析マニュアル」と言う。）については、平成19年度に見直しが行われてから約10年が経過し、この間再開発事業を取り巻く環境は徐々に変化し、近年においては、整備床の大半を住宅床が占めるタイプや、大規模な公共・公益床の整備を伴うタイプの事業が多く見られるようになってきました。その背景には、中心市街地の再生やコンパクトシティの形成など都市政策としての大きな流れがあり、市街地再開発事業におけるこのような傾向は、今後もしばらく続くものと考えられます。

一方で、現在の費用便益分析マニュアルは、これまで再開発事業の主流を占めていた、商業床や業務床の大規模な整備が行われることに主眼を置いて策定されているため、事業効果の計測に際して、住宅床や公共・公益床等の効果は過小に評価される傾向がある等の課題が顕在化し始めました。事業評価においては、過大評価を避けるため安全側に立った評価としているが、過度な安全側の評価は、本来は行うべき価値のある事業が行われないといった問題が発生します。

今回の見直しでは、費用便益分析における評価主体の作業負担等を鑑み、便益計測手法についてはバリエーションを持たせる形としており、評価主体においては、評価対象事業の特性や評価にかかる作業負担等を勘案しつつ、本マニュアルが有効に活用されることを期待いたします。

はしがきより

市街地再開発事業の 費用便益分析マニュアル(案)

＜平成30年度改訂版＞

編集協力：国土交通省 都市局市街地整備課
国土交通省 住宅局市街地建築課
発行：公益社団法人 全国市街地再開発協会
一般社団法人 再開発コーディネーター協会

3-3. 便益の内容、計測範囲、計測方法、計測期間のまとめ

便益の内容、計測範囲、計測方法を下表に整理した。

再開発事業での 便益内容	計測 範囲	便益内容 (影響主体別)	便益の計測方法		
			収益 向上分	地域変化分 (土地価格 上昇率) 光熱費 削減率 (*)	広域地 域間数
a. 駅前広場準広田	A	地主：収益性向上	○	○(*)	
	B	地主、賃貸業者：収益性向上	○	○(*)	(*)
b. 道路整備	A	地主、賃貸業者：収益性向上	○	○(*)	(*)
	B	周辺住民、企業：利便性向上			(*)
c. 駅前広場整備	A	地主、賃貸業者：収益性向上	○	○(*)	
	B	周辺住民、企業：利便性向上			○(*)
d. 駅前広場整備	A	賃貸業者：収益性向上	○	○	
	B	周辺住民、企業：利便性向上			○
e. 商業床の整備	A	賃貸業者：収益性向上	○	○	
	B	周辺住民、企業：利便性向上			○
f. 業務床の整備	A	賃貸業者：収益性向上	○	○	
	B	周辺住民、企業：利便性向上			○
g. 住宅床の整備	A	賃貸業者：収益性向上	○	○	
	B	周辺住民、企業：利便性向上			○
h. 公共・公益床の整備	A	地主：収益性向上	○	○(*)	
	B	周辺住民、企業：利便性向上			○(*)
i. 街路線の整備	A	地主：収益性向上	○	○(*)	
	B	周辺住民、企業：利便性向上			○
j. 公園整備	A	地主：収益性向上	○	○(*)	
	B	周辺住民、企業：利便性向上			○
k. 公園広域整備	A	地主：収益性向上	○	○(*)	
	B	周辺住民、企業：利便性向上			○

(*) 地域間数で十分に取れない場合は、土地価格の上昇率など専門家による鑑定評価の想定がなされている場合は、賃料事業主による評価を併用して収益を算出する。
(*) 駅前広場整備、道路整備、駅前広場整備、駅前広場整備、公園整備等による便益は地域変化分を把握するものについては、再開発ビルの供用終了後の期間のみを計測対象期間とする。
(*) 道路整備の中で大規模な道路整備による便益は地域変化分を把握する必要がある。
(*) 駅前広場整備の広域整備は、事業実施後の駅前広場の広域整備による便益は地域変化分として算出する。
(*) 広域地からの利用者が見込まれ、かつ、利用者が見込まれない施設については、便益が広域に波及すると考える。

前記のうち地域変化分を計測する便益と計測範囲を整理したものが下表である。○印が、便益を計測する範囲を意味する

地域変化分を計測する便益内容	計測範囲			
	事業区域内(A)	隣接地(B)	周辺地(C)	広域地(D)
a. 駅前広場準広田による便益	○(*)	○	○	○
b. 道路整備による便益	○(*)	○(*)	○	○
c. 駅前広場整備による便益	○(*)	○(*)	○(*)	○(*)
d. 駅前広場整備による便益	○	○	○	○
e. 商業床の整備による便益	○	○	○	○
f. 業務床の整備による便益	○	○	○	○
g. 住宅床の整備による便益	○	○	○	○
h. 公共・公益床の整備による便益	○	○	○	○(*)
i. 街路線の整備による便益	○(*)	○(*)	○	○
j. 公園整備による便益	○(*)	○	○	○
k. 公園広域整備による便益	○(*)	○	○	○

(*) 事業区域内において地域変化分を計測する便益の計測範囲は、再開発ビル供用終了後の期間である。
(*) 駅前広場・道路整備など、地域間数で十分に取れない場合は、土地価格の上昇率など専門家による鑑定評価の想定がなされている場合は、賃料事業主による評価を併用して収益を算出する。
(*) 駅前広場整備の隣接地、周辺地、広域地、広域地整備による便益は、事業区域（商業・業務施設）へのアクセス性向上、または、駅前広場の有する交通結核機能、集約形成機能、交通機能等の効果を評価する。
(*) 公共・公益施設において広域地の便益計測対象となるものは、次に掲げる施設その他これに類するものとする。広域地からの利用者が見込まれ、かつ、利用者が見込まれない施設とする。
(*) 総合的効果
・中央図書館、大規模な芸術文化ホール、総合的体育館等の拠点的な文化・スポーツ施設
・市民利用可能な多様なサービス及び広域的な人口機能を有する行政施設 など

また、地域変化分を把握する便益について、計測範囲別に計測期間を整理したものが下表である。

→計測期間を意味する。

評価対象期間	計測範囲			
	事業区域内(A)	隣接地(B)	周辺地(C)	広域地(D)
事業着手 →事業完了	○	○	○	○
再開発ビル供用開始	○(*)	○	○	○
再開発ビル供用終了後 →再開発ビル供用終了後 →再開発ビル供用終了後 →再開発ビル供用終了後	○(*)	○(*)	○(*)	○(*)

(*) 再開発ビル供用開始中の事業区域内便益は収益向上分を計測。
(*) 再開発ビル供用終了後、駅前広場整備、道路整備による便益。
(*) 道路・駅前広場、道路整備による便益。

編集協力：国土交通省 都市局 市街地整備課
国土交通省 住宅局 市街地建築課
発行：公益社団法人 全国市街地再開発協会
一般社団法人 再開発コーディネーター協会