

～再開発事業等における新規採択時評価, 再評価, 事後評価などが一目でわかるガイドブック～

「市街地再開発事業に係る各種評価マニュアル」のご案内

平成21年1月発行

本書は、平成19年度に改定された費用便益分析マニュアルに事後評価、税収効果、総合評価などを加え再編集し、各種評価マニュアルとして取りまとめ諸手続や留意事項が、一目でわかるように体系的・実務的にまとめています。

【表紙】



【内容】

再開発事業等に携わる関係自治体、企業等よりお問い合わせの多かった再開発事業等における新規採択時評価、再評価、事後評価の実施にあたって参考となるマニュアル案等を整理し、『市街地再開発事業に係る各種評価マニュアル』として出版することと致しました。出版にあたっては、「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案—平成19年度改訂版—」、「市街地再開発事業における事後評価手法マニュアル(案)」、「市街地再開発事業による税収効果評価マニュアル(案)」、「市街地再開発事業における総合評価手法検討報告書」についてとりまとめ、併せて関係通達等を巻末に整理致しました。

【本書の構成】

- 市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案〈平成19年度改訂版〉
(平成19年12月13日付国都市第279号・国住街第206号(国土交通省都市・地域整備局市街地整備課長、国土交通省住宅局市街地建築課長)通知)
- 市街地再開発事業における事後評価手法マニュアル(案)〈平成15年度〉
(平成15年12月25日付国都市第289号・国住街第280号(国土交通省都市・地域整備局市街地整備課長、国土交通省住宅局市街地建築課長)通知)
- 市街地再開発事業による税収効果評価マニュアル(案)〈平成16年6月〉
- 市街地再開発事業における総合評価手法検討報告書〈平成15年度〉
- 関係資料等

発 行：社団法人全国市街地再開発協会

定 価：会員 3,000円(消費税込み)送料込

非会員 4,000円(消費税込み)送料別 A4版 213頁

「市街地再開発事業に係る各種評価マニュアル」目次

- 市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案〈平成19年度改訂版〉
(平成19年12月13日付国都市第279号・国住街第206号(国土交通省都市・地域整備局市街地整備課長、国土交通省住宅局市街地建築課長)通知)
- 市街地再開発事業における事後評価手法マニュアル(案)〈平成15年度〉
(平成15年12月25日付国都市第289号・国住街第280号(国土交通省都市・地域整備局市街地整備課長、国土交通省住宅局市街地建築課長)通知)
- 市街地再開発事業による税収効果評価マニュアル(案)〈平成16年6月〉
- 市街地再開発事業における総合評価手法検討報告書〈平成15年度〉
- 関係資料等
 - ▶ 関係資料等
 - 【検討メンバー】
 - ・ 市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案検討メンバー
 - ・ 市街地再開発事業における事後評価手法マニュアル(案)検討メンバー
 - ・ 市街地再開発事業における総合評価手法検討メンバー
 - 【関連通達等】
 - ・ 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、再評価実施要領細目及び事後評価実施要領細目について(平成15年12月25日、平成17年3月30日最終改正)
 - ・ 「客観的評価指標」、「市街地再開発事業の再評価における指標及び判断基準」、「市街地再開発事業等の事後評価項目」、「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル(案)」及び「市街地再開発事業における事後評価手法マニュアル(案)」について(平成15年12月25日)
 - ・ 「市街地再開発事業の新規採択における客観的評価指標」及び「市街地再開発事業等の再評価における指標及び判断基準」について(平成17年3月30日)

市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案（平成19年度改訂版）目次

I 章 市街地再開発事業の費用便益分析の概要

1. 市街地再開発事業の費用便益分析	I - 1
1-1. 分析の目的と概要	I - 1
1-2. 市街地再開発事業により発生する費用と便益	I - 2
1-3. 分析上の前提とした基本的考え方	I - 7
2. 市街地再開発事業の費用の計測	I - 9
2-1. 費用の内容	I - 9
2-2. 費用の現在価値の算出	I - 10
3. 市街地再開発事業の便益の計測	I - 11
3-1. 便益の計測手法	I - 11
3-2. 便益の計測範囲	I - 15
3-3. 便益の内容、計測範囲、計測方法、計測期間のまとめ	I - 17
3-4. 収益向上分で把握する便益	I - 19
3-5. 地価変化分で把握する便益	I - 20
3-6. 便益の現在価値の算出	I - 21
4. 費用便益分析	I - 22
4-1. 評価基準	I - 22
4-2. 感度分析	I - 22
4-3. 結果の整理	I - 22
4-4. 分析の手順のまとめ	I - 23

II 章 地価関数

1. 地価関数の考え方	II - 1
1-1. 地価関数の種類	II - 1
1-2. 地価データ（被説明変数）	II - 2
1-3. 地価形成要因データ（説明変数候補）	II - 3
1-4. 重回帰分析による地価関数推定	II - 4
1-5. 地価関数の型	II - 5
2. 狭域地価関数の推定	II - 6
2-1. サンプル地価データの収集方法（相続税路線価の場合）	II - 6
2-2. 狭域地価関数の説明変数	II - 7
2-3. 狭域地価関数の推定	II - 10
3. 広域地価関数の推定	II - 11
3-1. サンプル地価データの収集方法（公示地価の場合）	II - 11
3-2. 広域地価関数の説明変数	II - 13
3-3. 広域地価関数の推定	II - 17
4. 宅地面積の計測	II - 18
4-1. 狭域圏の宅地面積の計測	II - 18
4-2. 広域圏の宅地面積の計測	II - 19
5. 例題による説明	II - 20
5-1. 地価関数の推定例	II - 20
5-2. 商業施設 α の建替による便益（地価変化分）の計測例	II - 24
5-3. 便益の割引現在価値の算出例	II - 26

Ⅲ章 費用便益比、純現在価値の算出例

手順1. 計画データの収集	Ⅲ- 2
手順2. 計画データの整理	Ⅲ- 8
手順3. 地価関数、変数合成の整理	Ⅲ-10
手順4. 事業区域内便益の算出	Ⅲ-12
手順5. 地価関数適用のための従業者数当たり床面積の設定	Ⅲ-14
手順6. 狭域便益の算出	Ⅲ-16
手順7. 広域便益の算出	Ⅲ-20
手順8. 設定項目、便益、費用の算出結果整理	Ⅲ-24
手順9. 費用、便益の現在価値化	Ⅲ-26
手順10. 費用便益比、純現在価値の算出	Ⅲ-28

市街地再開発事業における事後評価マニュアル(案)目次(平成15年度)

1. 事後評価の目的と概要	1
(1)事後評価の目的	1
(2)事後評価の概要	1
2. 事後評価の方法	2
(1)視点1:費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化	2
(2)視点2:事業の効果の発現状況	4
(3)視点3:事業実施による環境の変化	6
(4)視点4:社会経済情勢の変化	7
(5)視点5:今後の事業評価の必要性	8
(6)視点6:改善措置の必要性	9
(7)視点7:同種事業の計画・調査のあり方、評価手法の見直しの必要性	10
(8)視点8:その他特筆すべき点	11
3. 事後評価シートについて	12

市街地再開発事業による税収効果評価マニュアル(案)目次(平成16年6月)

I. 税収効果評価マニュアルの目的と基本となる考え方	1
1. 目的	1
2. 税収効果評価の基本となる考え方	1
II. 市街地再開発事業の施行に伴い変動する税額の算定方法	5
1. 資産価値の変動に影響される税額の算定	5
2. 資産所有の移転等に影響される税額の算定	11
3. 居住者等の移動に影響される税額の算定	12
4. 事業者の移動に影響される税額の算定	16
III. 市街地再開発事業の施行に伴い発生する市町村の負担額の算定方法	21
1. 補助金の市町村負担分の算定	21
2. 行政サービス費の算定	21
IV. 税収効果評価について	23
■税収効果評価事例	25

市街地再開発事業による総合評価手法検討報告書 目次〈平成15年度〉

1. 市街地再開発事業の評価手法を検討するにあたって与えられている条件等の整理	1
(1) 評価手法の検討手順	1
(2) 評価手法を検討するにあたって与えられている条件等の整理	5
① 評価項目の設定について	5
② 評価指標の設定と評価点の付け方について	6
③ 評価項目の重み付けの方法について	7
2. 市街地再開発事業の評価手法の検討	11
(1) 評価項目の設定	11
① 設定の基本的考え方	11
② 小項目の設定	12
(2) 評価手法の設定及び評価点の付け方	25
① 評価指標の設定	25
② 評価点の付け方と判断基準	27
(3) 重みの算出	33
① 重みの付け方の実施方法	33
② アンケートによる重みの算出結果	34
(4) 市街地再開発事業評価シートの作成について	37
(5) 今後の課題	38
【資料編】	
資料—1：アンケートの回答結果	41
資料—2：アンケートによる重みの算出	47
資料—3：波及的影響における小項目・細項目の設定に関する補足資料	53