

- 目次 -

第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 - 10
2-1. 費用の内容.....	I - 10
2-2. 費用の現在価値の算出.....	I - 11
3. 市街地再開発事業の便益の計測.....	I - 12
3-1. 便益の計測手法.....	I - 12
3-2. 便益の計測範囲.....	I - 16
3-3. 便益の内容、計測範囲、計測方法、計測期間のまとめ.....	I - 18
3-4. 収益向上分で把握する便益.....	I - 20
3-5. 地価変化分で把握する便益.....	I - 21
3-6. 便益の現在価値の算出.....	I - 22
4. 費用便益分析の実施.....	I - 23
4-1. 評価基準.....	I - 23
4-2. 感度分析.....	I - 23
4-3. 結果の整理.....	I - 23
4-4. 分析の手順のまとめ.....	I - 24

第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

第三章 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	
1 土地利用及び施設データ等.....	III-2
2 費用データ.....	III-4
3 供用開始後の施設建築物の収益・費用データ.....	III-6
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	
1 狭域便益計算用アクセシビリティデータ（ACC）の算出.....	III-16
2 便益の算出.....	III-18
手順7 広域便益の算出	
1 圏域別宅地面積の算出.....	III-20
2 便益の算出.....	III-22
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
（駅広マニュアルを用いる場合のオプション手順）	
オプション手順8 設定項目、便益、費用の算出結果整理.....	III-30
オプション手順9 費用、便益の現在価値化.....	III-32
オプション手順10 費用便益比、純現在価値の算出.....	III-34