

新規事業評価調書  
【市街地再開発事業】

まちづくり局 市街地整備課

## 投資事業評価調書(新規)

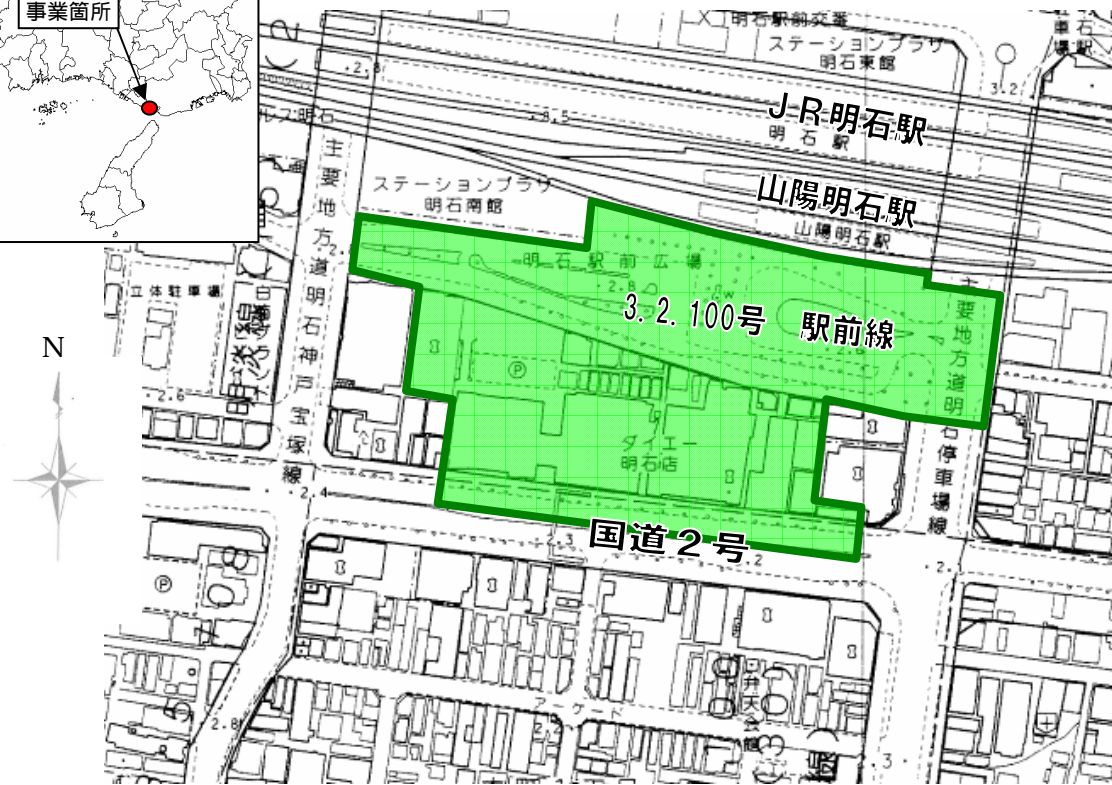
部課室名	県土整備部まちづくり局 市街地整備課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	課長 藤原 一 (係長 船谷 俊二)	内線	4676
------	-----------------------	---------------------	-----------------------	----	------

事業種目	市街地再開発事業	事業名	事業主体	総事業費	249 億円
		明石駅前南地区 市街地再開発事業	(仮称)明石駅前南地区 市街地再開発組合	補助基本額	139 億円
		所在地	着手予定年度	完成予定年度	
		明石市大明石町 1 丁目	H23	H27	
事業目的			事業(計画)内容		
<p>明石駅前南地区の周辺は、JR、山陽明石駅及び駅前広場(バス)、国道 2 号が立地する市内随一の交通の要衝であり、かつ、市内最大の商業集積地区でもあるにもかかわらず、以下の課題を有している。</p> <p><b>都市の防災機能</b>            地区内には老朽化(耐用年数 2/3 超)した建築物又は木造建築物が密集していることから防災性に問題がある。            中心市街地の賑わい            ・平成 10 年の明石海峡大橋の開通により、海上交通利用者数が大幅に減少。            ・平成 17 年には地区内最大の大規模小売店舗が撤退したことから、近年、地区内および地区周辺の歩行者通行量や小売販売額が減少。</p> <p><b>交通機能</b>            駅前広場内外へのバス乗降場の点在、駅前広場内におけるバスと一般車両の混在及び市道が東西に横断していることによる南北歩行者動線の交錯など、交通機能に問題がある。</p> <p>この度、再開発準備組合が設立され、熟度が高まっている当地区において、建築物の共同化とともに、駅前広場などの再整備を行うことにより、</p> <p>地区内の防災機能の向上            公共公益施設の整備や定住人口増加による持続的な賑わいの創出            交通機能の円滑化や歩行者の安全確保による回遊性の向上を図る。</p>			<p>【地区面積】約 2.2ha            【公共施設】            ・都市計画道路 駅前広場            約 9,200 m<sup>2</sup>            ・歩行者専用道路            W=5.5m L=約 120m            【施設建築物】            ・容積率:約 638%            ・建ぺい率:約 87%            ・敷地面積:約 7,950 m<sup>2</sup>            ・建物概要            RC造、地上 34 階、地下 2 階            建築面積:約 6,900 m<sup>2</sup>            延床面積:約 65,637 m<sup>2</sup>            住宅戸数:約 220 戸            駐車台数:約 147 台(商業)            約 110 台(住宅)            駐輪台数:約 596 台            【補助基本額に対する負担割合】            ・調査設計計画費            国 1/3、県 1/6、市 1/6、組合 1/3            ・土地整備費、共同施設整備費            国 4.5/10、県 2/10、市 2.5/10、組合 1/10</p>		
評価視点	評価結果の説明				
(1)必要性 安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽化した建築物や木造建築物が密集し、災害時の脆弱さが地区内および緊急輸送路である国道 2 号に与える影響は防災上問題があり、当事業により、安全で安心なまちづくりが図られる。</li> </ul>				
地域の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業、業務、居住機能を整備するとともに、駅前広場などの公共施設整備や施設建築物内に公共広場、市役所窓口及び子育て支援施設などの公益施設整備を行い、中心市街地全体の利便性を強化する拠点づくりによって、賑わいが創出される。</li> </ul>				
快適性・ゆとり	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築敷地周囲を 2m 壁面後退させ、駅前広場に面する部分には 5.5m の歩行者空間を設けるなど、駅前広場の歩行空間の向上を図る。</li> <li>再開発にあわせ、国道 2 号の南側に位置する魚の棚商店街への立体横断デッキを整備(明石市施行)することなどにより、明石駅から中心市街地全体を快適に回遊することのできる歩行環境が創出される。</li> <li>当地区は「EPA-ALL 社会づくり推進地区」に指定されており、駅前広場・施設建築物等の計画にあっては指定地区にふさわしい整備を行う。</li> </ul>				
地域ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 20 年より市民代表などで構成された「中心市街地活性化協議会」が発足し、平成 21 年には権利者で構成された再開発準備組合が設立されるなど、地区内外ともに当事業実施へのニーズが非常に高い。</li> </ul>				
(2)有効性・効率性	<ul style="list-style-type: none"> <li>費用便益比 B / C = 1.20</li> <li>権利者の約 9 割が計画に賛成しており、平成 23 年 3 月に都市計画決定がなされ、平成 23 年度末の組合設立に向けて準備を進めているなど、事業に向けた地元の執行環境は整っている。</li> </ul>				
(3)環境適合性	<ul style="list-style-type: none"> <li>太陽光パネルの設置や、雨水を集水・貯留し雑排水として利用する雨水利用システムの導入など、環境に配慮したまちづくりを推進する。</li> </ul>				
(4)優先性	<ul style="list-style-type: none"> <li>当地区は、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区(2 項地区)として東播都市計画都市再開発の方針に位置づけられている。</li> <li>当地区の防災機能の向上と持続的な賑わい創出が早急に必要である。</li> <li>当事業が核として位置づけられている「中心市街地活性化基本計画」が国から認定(平成 22 年 11 月)されており、地元を含め市民全体の機運が高まっている。</li> </ul>				
【事後評価】 対象・対象外	駅前広場、歩行者空間などの公共施設整備による効果、商業施設、公益施設、住宅などの整備が周辺地域の活性化へ及ぼした効果を検証するため事後評価を行う。				

位置図



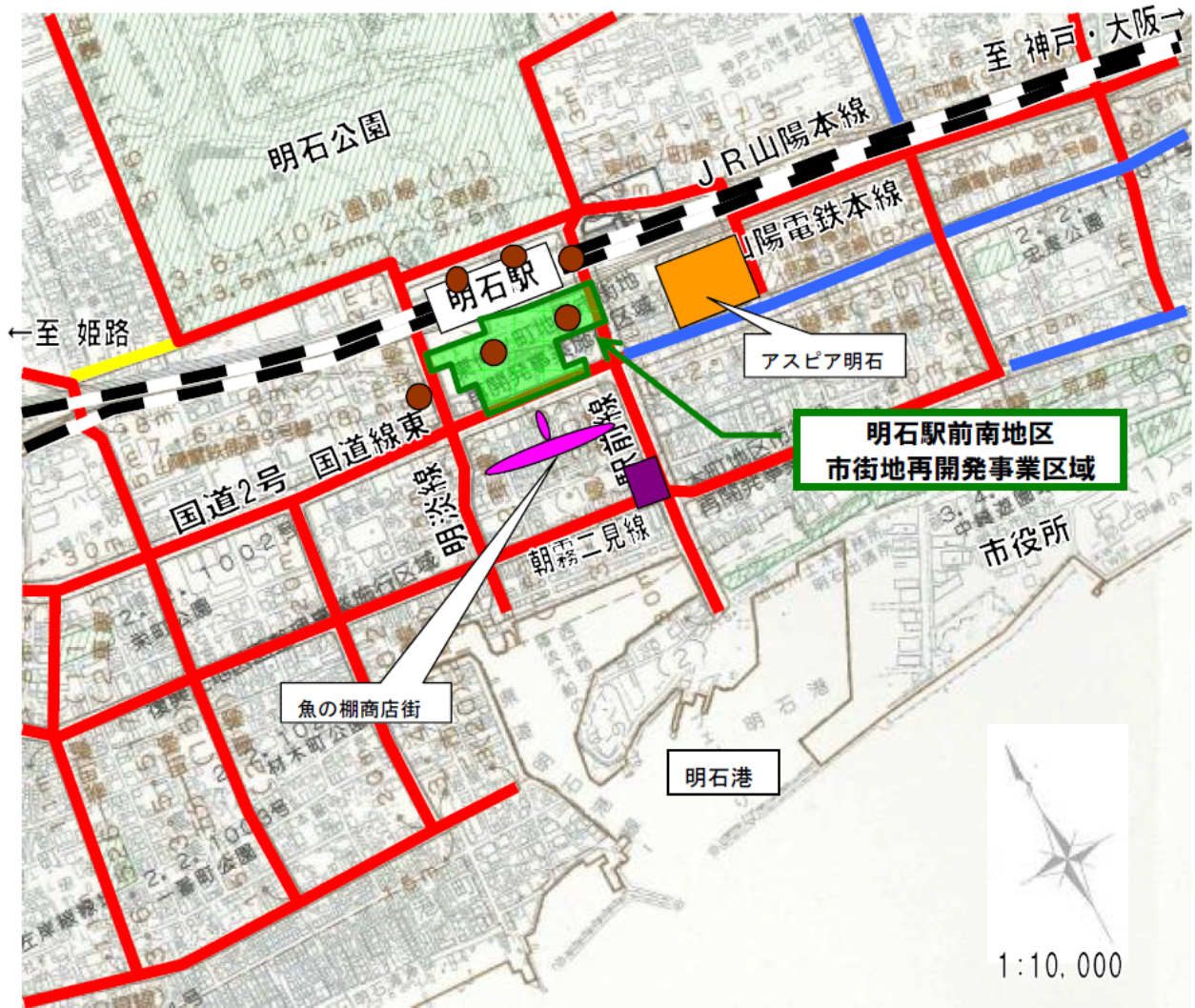
区域図



1:2,500



周辺状況図



【都市計画道路】

- 整備済
- 未整備
- 事業中

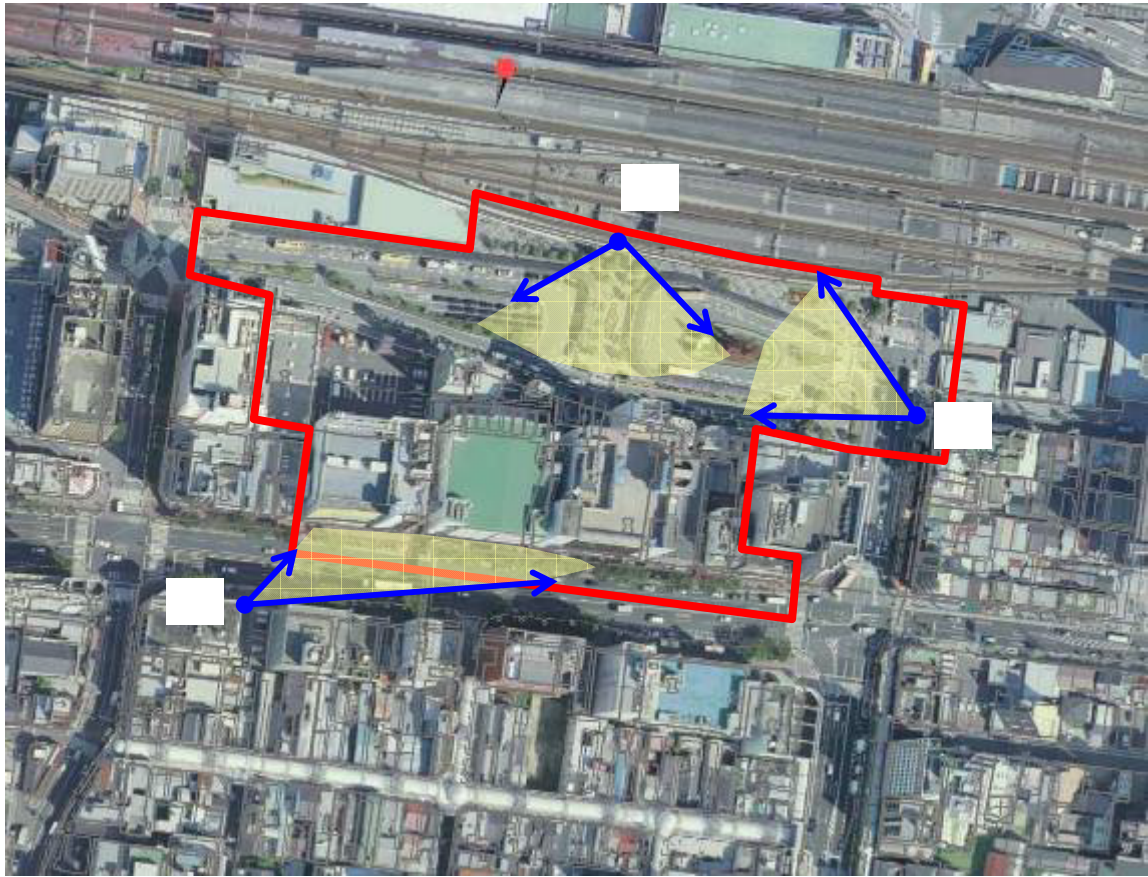
【市街地再開発事業】

- 完了地区 (H13 工事完了)
- 未着手地区 (都市再開発方針：2号地区等)

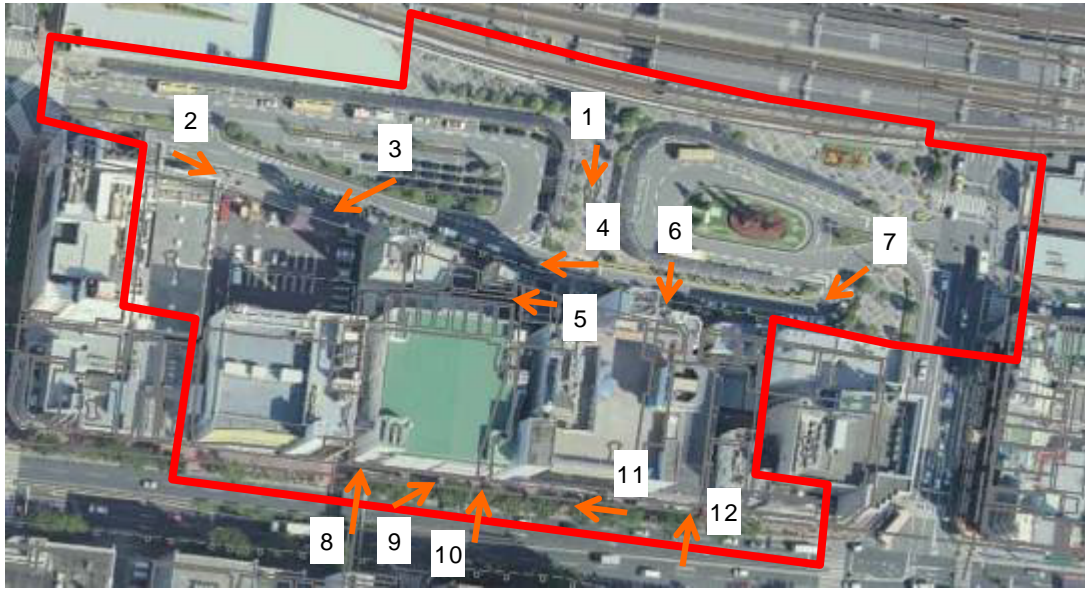
【その他】

- 現況のバス乗降場

地区全景写真



地区内現況写真

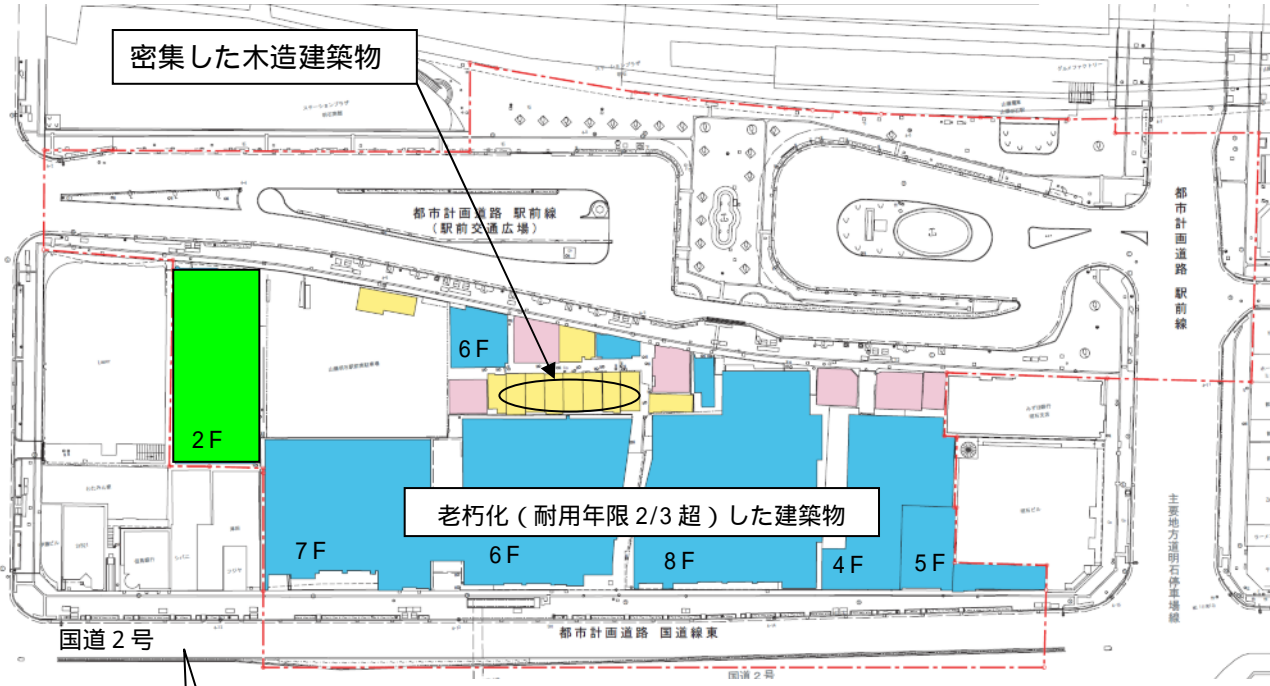


《写真位置図》



# 構造別建築物現況図

1:1,500



権利者	総権利者数(人)	73
	土地所有者	28
	借地権者	2
	借家権者	40
土地利用状況	使用貸借による建物所有者	3
	宅地 (㎡)	8,581
	道路 (㎡)	4,020
	駅前広場 (㎡)	9,258
	計	21,859
建築物状況	棟数	27
	建築面積 (㎡)	5,790
	延べ床面積 (㎡)	36,822

凡 例	
	施行区域
	木造
	鉄筋コンクリート造・耐用年数 2/3 超
	鉄骨鉄筋コンクリート造 耐用年数 2/3 以内
	鉄骨造

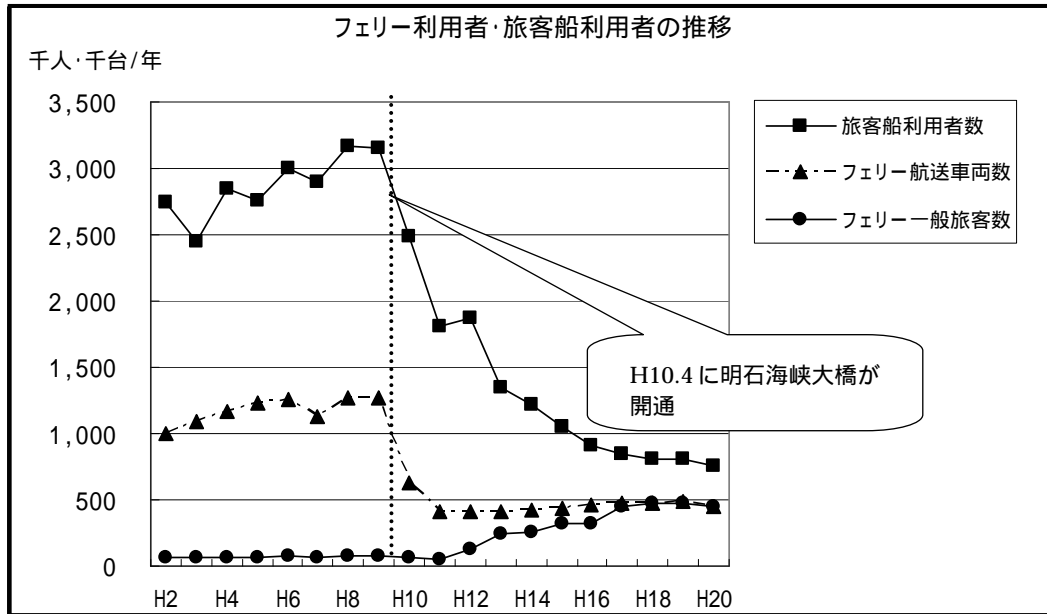
## 市街地再開発事業の法定要件

区域内にある耐火建築物で次に掲げるもの以外のものの建築面積の合計が、区域内にあるすべての建築物の建築面積の合計のおおむね 1/3 以下であること。

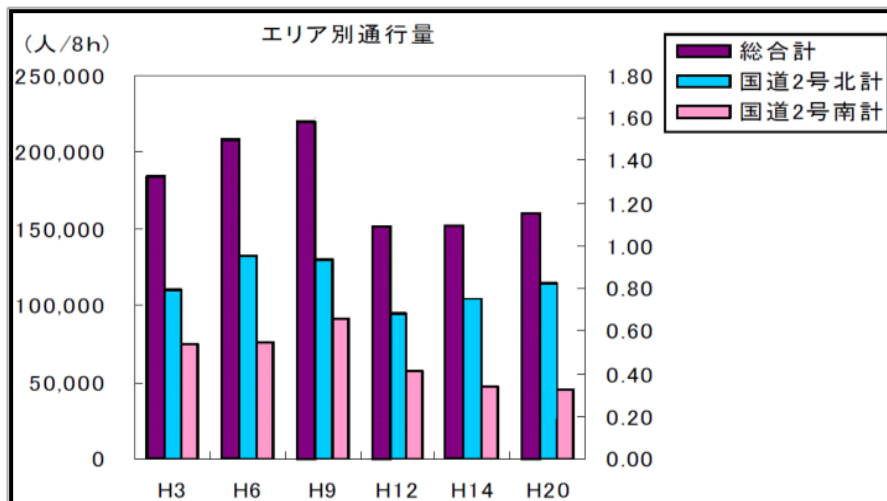
- イ 地階を除く階数が 2 以下
- ロ 耐用年限の 2/3 を経過
- ハ 災害その他理由によりロに掲げるものと同程度の機能低下を生じている
- ニ 建築面積が 150 ㎡未満
- など

## 海上交通利用者、中心市街地の歩行者等通行量と小売販売額

### 海上交通利用者



駅前周辺の歩行者、自転車の通行量（休日・平日平均通行量：10時～18時の8時間計測）



■■■■ 左記の調査対象とした駅周辺エリア

### 中心市街地の年間小売販売額

