

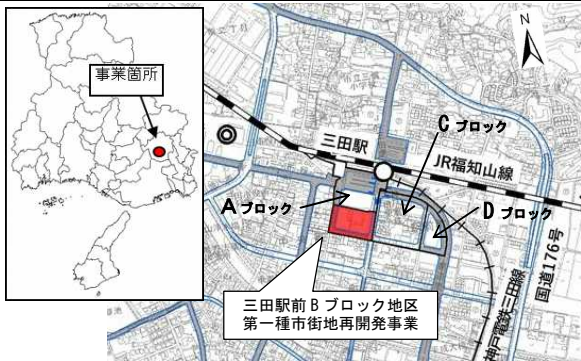
事後評価調書

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)	市街地整備課長 福本 慶浩 (市街地整備班長 杉本 明)	内線	4670 (4676)
------	-----------------------	---------------------	---------------------------------	----	----------------

事業種別	市街地再開発事業	事業名	三田駅前Bブロック地区市街地再開発事業		
事業主体	三田駅前Bブロック地区市街地再開発組合		所在地	三田市駅前町	
事業期間	計画	平成 21 年度～平成 25 年度	総事業費 (内補助基本額)	計画	101 億円 (36 億円)
	実績	平成 23 年度～平成 28 年度		実績	107 億円 (43 億円)
完了年月	平成 29 年 2 月		過去の評価	平成 20 年度 新規評価	

事業目的	事業内容																																				
<p>○三田駅前の交通ターミナルに近接し、中心商業地として恵まれた立地条件を活かし、商業・業務施設等の再整備を図るとともに、良質で快適な居住環境をもつ都市型住宅の整備を行う。</p> <p>○高齢化社会に対応した高齢者支援施設の導入を図り、多世代が交流する三田駅前の新しい顔づくりを行う。</p> <p>○都市計画道路の拡幅整備を行い、交通利便性の充実と、安全で快適な歩行者空間の確保を図る。</p> <p>具体の目的は以下のとおり</p> <p>①区域内の防災性を向上 老朽かつ耐震性のない建物が混在・密集し、道路も狭隘である当地区を再開発により、防災性の向上を図る。</p> <p>②定住人口の増加 良質で快適な都市型住宅の整備により、定住人口の増加を図る。</p> <p>③歩行者の安全確保と回遊性が増し、更なる駅前の賑わいを創出 道路の拡幅整備、壁面後退により歩行者の安全確保と回遊性の向上を図るとともに、賑わいを創出する。</p> <p>④駅前交通の円滑化 地区東側の駅前線、南・西側の駅前1号線の都市計画道路の拡幅整備により、駅前交通の円滑化を図る。</p>	<p>【地区面積】 約 0.9ha</p> <p>【建物概要】</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>[東棟]</td> <td>[西棟]</td> </tr> <tr> <td>・構造</td> <td>RC造+S造</td> <td>RC造</td> </tr> <tr> <td>・階数</td> <td>地上14階</td> <td>地上11階</td> </tr> <tr> <td>・延床面積</td> <td>16,207㎡</td> <td>13,675㎡</td> </tr> <tr> <td>・住戸数</td> <td>141戸(ファミリー向け)</td> <td>106戸(高齢者向け)</td> </tr> <tr> <td>・商業床面積</td> <td>771㎡(8区画)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>・公益施設面積</td> <td>—</td> <td>4,694㎡</td> </tr> <tr> <td>・駐車台数 住宅用</td> <td>126台</td> <td>32台</td> </tr> <tr> <td> 臨・兼用</td> <td>8台</td> <td>5台</td> </tr> <tr> <td>・駐輪台数 住宅用</td> <td>206台</td> <td>104台</td> </tr> <tr> <td> 臨・兼用</td> <td>8台</td> <td>14台</td> </tr> <tr> <td>・歩道状空地</td> <td>444㎡</td> <td>154㎡</td> </tr> </table> <p>【公共施設】 ※()内は区域内</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前線 [幅16(8)m、延長79m] ・駅前1号線 [幅14m、延長172m] <p>【補助基本額に対する負担割合】 国 1/3、県 1/6、市 1/6、事業者 1/3</p>		[東棟]	[西棟]	・構造	RC造+S造	RC造	・階数	地上14階	地上11階	・延床面積	16,207㎡	13,675㎡	・住戸数	141戸(ファミリー向け)	106戸(高齢者向け)	・商業床面積	771㎡(8区画)	—	・公益施設面積	—	4,694㎡	・駐車台数 住宅用	126台	32台	臨・兼用	8台	5台	・駐輪台数 住宅用	206台	104台	臨・兼用	8台	14台	・歩道状空地	444㎡	154㎡
	[東棟]	[西棟]																																			
・構造	RC造+S造	RC造																																			
・階数	地上14階	地上11階																																			
・延床面積	16,207㎡	13,675㎡																																			
・住戸数	141戸(ファミリー向け)	106戸(高齢者向け)																																			
・商業床面積	771㎡(8区画)	—																																			
・公益施設面積	—	4,694㎡																																			
・駐車台数 住宅用	126台	32台																																			
臨・兼用	8台	5台																																			
・駐輪台数 住宅用	206台	104台																																			
臨・兼用	8台	14台																																			
・歩道状空地	444㎡	154㎡																																			

●事業概要図



●事業をとりまく社会経済情勢の変化

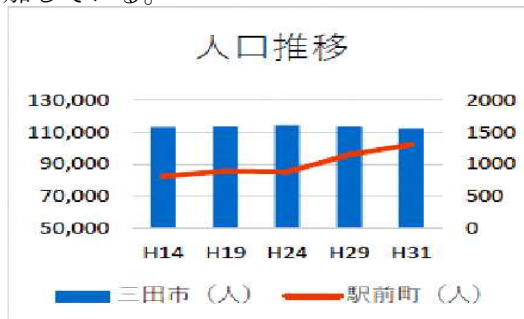
・人口動向

市全体の人口は微減傾向、一方、当地区周辺は人口が増加

市全体の人口は微減傾向にあるが、当地区が位置する駅前町の人口は、事業着手前の平成 19 年（889 人）と比べると、住宅への入居が開始された平成 29 年 2 月以降の平成 29 年 4 月時点で 1,150 人（+261 人）、平成 31 年 4 月時点で 1,310 人（+421 人）と顕著に増加している。

三田市の人口（住民基本台帳による各年 4 月 1 日の人口推移）

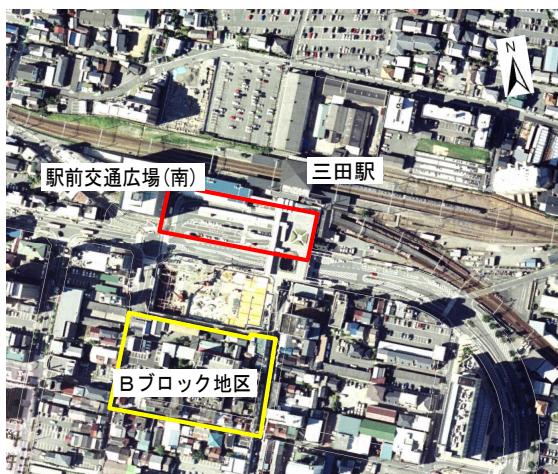
	H14	H19	H24	H29	H31
三田市 (人)	113,407	113,590	114,739	113,565	112,592
駅前町 (人)	814	889	877	1,150	1,310



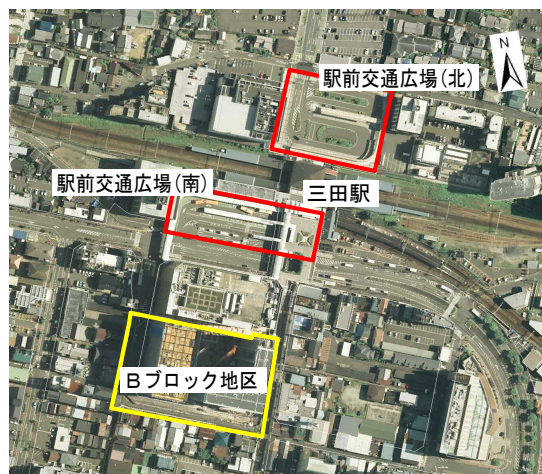
・駅前交通広場

JR三田駅の駅前広場（北側・南側）の整備により、駅周辺の交通混雑が緩和

平成 17 年に JR 三田駅南側の駅前広場（4,700 m²）が先行整備されたが、北側の駅前広場は未整備であったため、駅利用の車両交通が南側に集中していた。その後、平成 24 年に北側の駅前広場（5,500 m²）も整備されたことにより、北側と南側で駅利用の車両が分担され、駅周辺の交通混雑が緩和された。



【H17年9月】



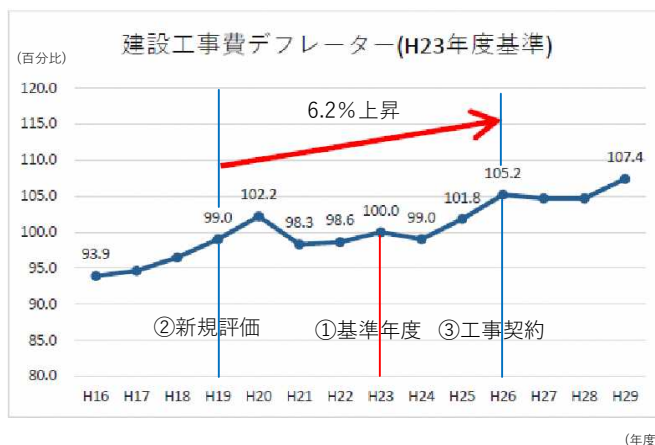
【H29年9月】

・建設工事費の状況

建設工事費の実質的物価が約 6.2% 上昇（H19 : 99.0 → H26 : 105.2）

平成 23 年度を①基準年度とする建設工事費デフレーターにより比較すると、鉄筋コンクリート造の住宅は、②新規評価の事業概算額算出時点（H19 年度）から、本事業の③施設建築物建設工事契約時点（H26 年 11 月）の間で建設工事費の実質的物価が約 6.2% 上昇した。

特に、東日本大震災（H23 年 3 月）以降の復旧・復興工事に伴う人件費や資材費の高騰が影響した。



(年度)

●事業の効果の発現状況

【直接効果1】 区域内の防災性の向上

耐震化率（従前：3% → 従後：100%）

従前の事業区域内では多くの老朽化した建築物が密集しており、建築物 55 棟のうち、耐用年数 2/3 以下の非木造建築物は 2 棟のみであり、防災上の課題があった。

また、大規模な商業施設 2 棟が老朽化等を理由に閉鎖された状態であり、地域の防犯上も課題となっていた。

本事業実施により、これらを除却し、耐火性・耐震性のある再開発ビルとして更新することで、防災性能が向上した。



【従前の商業施設の状況（北西より）H26年10月】

【従前の木造・非木造建築物の分布】

【直接効果2】 定住人口の増加

地区内の増加人口（世帯）：+333人（+196世帯）

【従前 H19年：86人（27世帯） → 従後 H30年：419人（223世帯）】

再開発組合が掲げた事業コンセプト「三世代が同じ街に住み生き生きと一緒に暮らせる街」の実現を目指し、世代を超え誰もが安心して暮らせるまちの整備に取り組んだ。

- ・保育所の整備（定員 90 人）による若年層の利用
 - ・ファミリー向けマンション（141 戸）の整備による幅広い年齢層の居住
 - ・高齢者向けマンション（106 戸）及び特別養護老人ホーム（70 床）の整備による高齢者層の居住等
- ※当地区を含む駅前町の高齢化率：H26年3月 21.1% → H30年3月 24.8%

事業着手の当時より、三田駅周辺地域での集合住宅の可処分戸数は年間 100 戸程度で推移しており、同等の需要程度を見込んでいたが、「駅近」という希少価値が想定以上の付加価値として評価され、想定した分譲販売期間より短い期間で住宅分譲処分が完了した。

ファミリー向けマンション 141 戸整備、うち 126 戸分譲。2 ヶ月で完売 ※残り 15 戸は権利床
約 123 世帯、約 289 人入居済み（H30年10月時点）
高齢者向けマンション 106 戸整備、全戸分譲。1.5 ヶ年で完売。
約 100 世帯、約 130 人入居済み（H30年10月時点）
販売された住宅戸数の 9 割以上に新たな世帯が入居居住している。

【直接効果3】 歩行者の安全確保と回遊性が増し、更なる駅前の賑わいを創出

地区内の歩行者数の増加（従前（H26）：2,683人/日 従後（H30）：2,807人/日）

地区東側の駅前線では、従前は歩道幅員 1.5m に面して商店が立ち並び、アーケードの柱や電柱によって有効幅員はさらに狭まっていた。事業では道路改良とともに歩道幅員を 3.5m に拡幅整備を行い、また無電柱化によって、歩行者空間の快適性が向上した。

地区南及び西側の駅前 1 号線では、従前は歩車分離が無かったが、今回新たに両側に幅員 2m の歩道を整備し、歩行者が安全に通行できる空間を確保した。

さらに施設建築物の敷地では、壁面位置を道路敷地境界線より駅前線側 7m、駅前 1 号線側 2m 後退することで歩道状空地を確保するとともに、植栽やベンチ等を整備し、潤いのある空間を提供することで、歩行者が安心して回遊できる空間を創出した。



【整備前の駅前線 H20年11月】



【整備後の駅前線 R1年11月】

【直接効果4】 駅前交通の円滑化

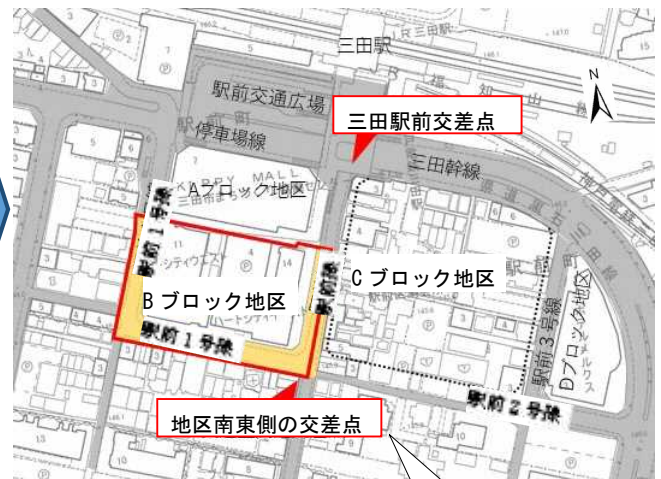
区画街路の整備により、駅前交差点に集中する交通量を分散

地区南東側の交差点の合計交通量に対し、従前(H24)は約52%が、地区北側にある三田駅前交差点へ流出していたが、本事業により駅前1号線(幅3.5m→14m)が整備されたことで、三田駅前地区の市街地に集中する交通量が分散され、従後(H29)は約40%に減少しており、駅前交通の円滑化に寄与している。

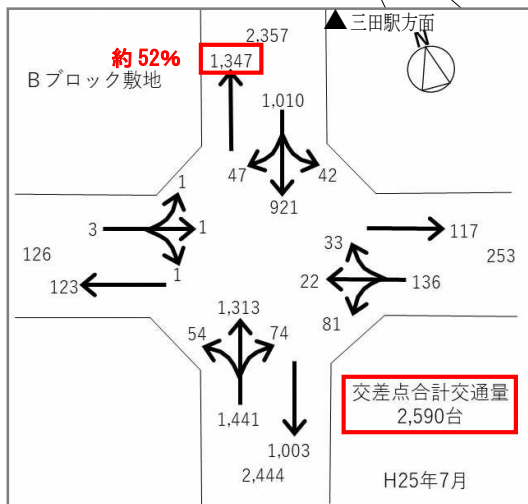
隣接するCブロック地区の再開発事業では、駅前2号線(幅3.2~5.1m→14m)が整備予定であり、駅前1号線及び駅前線との連携により更なる交通の円滑化が期待される。



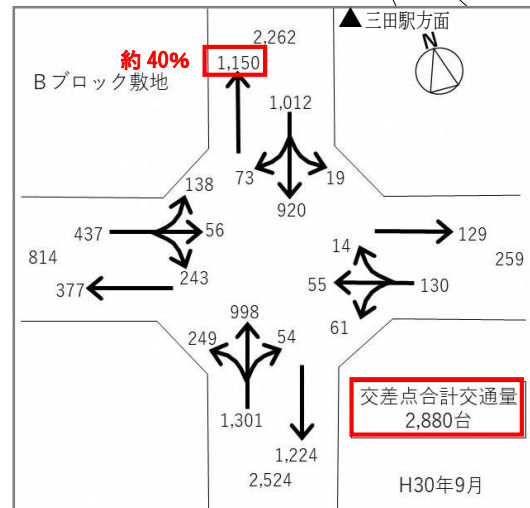
【整備前の街路の状況 H24年】



【整備後の街路の状況 H29年】



【従前の地区南東側交差点 13時間交通量】



【従後の地区南東側交差点 13時間交通量】

【直接効果5】 費用対効果

(1) 費用便益分析

本事業の実績値に基づく、事後の費用便益分析結果は1.5と便益が費用を上回る。

① 便益

事業	B (便益)	算出方法
市街地再開発事業	域内便益 (収益向上分) 施設を全て賃貸した場合を想定して得る利益	再開発ビルの床全てを賃貸したと想定した場合の供用期間 (47年) に得られる収益に供用終了後の敷地の地価向上を加算し、現在価値化する。
	域外便益 (地価変化分) 事業実施により周辺の土地の効用の向上を地価上昇分に置き換えて評価した便益	事業区域端から10kmまでの範囲における、宅地価格の向上分に見合う地代相当額について再開発ビルの供用期間 (47年) 分を合計し、現在価値化する。

② 費用便益比 (B/C) の比較 (事前・事後)

(百万円)

		新規評価時	事後評価時
便益 (B)	域内便益	13,045	7,207
	域外便益	2,237	9,864
	計	15,282	17,071
費用 (C)	用地費及び建物買収費	1,707	1,629
	施設整備費	8,453	9,459
	計	10,161	11,088
費用便益比 (B/C)		1.5	1.5

(2) 費用便益比の変化の要因

域内便益・・・賃貸床にかかる管理費、火災保険料等の年間総費用算出において、新規事業時評価に想定した価格より実態価格が上回った。このため、純収入額が下降し、域内便益が下がった。

域外便益・・・新規評価時においては宅地価格の向上分に見合う地代相当額は112百万円※/年(H19)であったが、事後評価時(H31)では計画変更に伴う特別養護老人ホームや保育所の業務床の増床(約4,700㎡)を反映したことにより、施設利用の利便性が向上した結果、511百万円※/年(H31)に増加したため、域外便益が上がった。

※現在価値化(割引率4%/年)する前の額

費用・・・物価変動に伴う施設建築物工事費等の価格上昇したため、費用(C)が上がった。

【間接効果】

三田駅前Bブロック地区市街地再開発事業の周辺商業施設の自発的な更新誘発

Bブロック地区を含む三田駅前地区では、既存商業施設の建て替えや外観・内装のリニューアルが行われ、少なくとも9件の自発的な更新を誘発した。

Bブロック地区
南側の市街地の
変化の様子



【H28年3月】



【H31年4月】

三田駅前Cブロック地区市街地再開発事業の事業化促進

三田駅前（A、B、Dブロック）地区での、商業施設・住宅・保育所・ホテルなどの都市機能の更新と回遊性の向上により賑わいが創出されたことから、三田駅前地区で最後の再開発事業となるCブロック地区の事業実施に向けた具体的な活動が活発になった。

- H27年5月 準備組合設立
- H30年7月 事業協力者の参画
- R元年度中 都市計画決定（予定）
- R3年度 組合設立（予定）

市民（来街者）の評価

- ◇明るいまちになり、安心して歩くことができます。（20代）
- ◇これまでになかった、お店ができたので、駅前に出かける機会が増えた。（30代）
- ◇気軽にでかけられる範囲に便利な施設があり、生活に便利なまちになった。（30代）
- ◇まちに緑が増え、美しくなった。（40代）
- ◇駅の至近に、認可保育所があるので、こどもの送迎にゆとりをもてます。（30代）
- ◇交通至便地の特別養護老人ホームに入所させることができ、面会に便利になった。（60代）



●事業実施による周辺環境への影響

- ・敷地内の緑化による環境整備により、潤いのある都市空間を来街者が享受している。
- ・防犯面で課題であった未利用施設の撤去により、地域の安全性・安心感が向上した。
- ・高層建築物の建設によりビル風の発生が憂慮されたが、街路拡幅、壁面後退による緩衝空間の確保や、高木植樹等の取り組みにより大きな影響は表れていない。
- ・商業施設の再整備により賑わい創出となったが、区内及び近隣の居住者の中には、賑わいを喧騒と感じる方もおられる。



【駅前線沿いの壁面後退(7m)の状況】

●特徴的な取り組み

公益的施設の誘致を円滑に推進するため、次の事業計画等と施設整備の整合性を図った。

- ・『三田市子ども・子育て支援事業計画』に基づく認可保育所の整備（定員90人）。
- ・『第6期三田市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画』に基づく特別養護老人ホーム及びショートステイの整備（60床+10床）

これら計画の策定及び見直し時期と同調して、事業進捗を図ることで、福祉関連事業者が保留床取得に参画しやすい環境づくりを行った。



認定保育所



保育室



特別養護老人ホーム



特養居室

●事業実施後の改善点等

駅前交通の円滑化については、駅前1号線の整備により三田駅前交差点への車両集中が一部緩和されたが、駅前2号線が未整備であるため十分な機能が果たせていない。駅前2号線の整備を含むCブロック地区の再開発事業を推進するため、現在都市計画決定に向けて準備を行っているところである。

●同種事業の計画・調査・事業実施のあり方、事業評価手法の改善等

本事業では、老朽化した建築物や木造建築物の共同化による防災性の向上、街路整備による市街地交通の円滑化、定住人口の増加と安全な空間による回遊性の向上で、賑わいを創出する効果が得られた。

市街地再開発事業では地域課題を踏まえた、的確な解決策となる事業計画を検討することが重要である。

●事業概要等の変遷

【平成 20 年度（新規評価）】

・総事業費	101 億円
・補助基本額	36 億円
・事業期間	平成 21～平成 25 年度
・地区面積	約 0.9ha
・階 数	地上 21 階/地下 1 階
・延床面積	約 38,500 m ²
住宅戸数	約 290 戸
商業床面積	約 1,240 m ²
・公益施設面積	—

【平成 28 年度（事業完了）】

・総事業費	107 億円
・補助基本額	43 億円
・事業期間	平成 23～平成 28 年度
・地区面積	約 0.9ha
・階 数	地上 14 階+地上 11 階
・延床面積	29,882 m ²
住宅戸数	247 戸
商業床面積	771 m ²
・公益施設面積	4,694 m ²

平成 20 年 9 月のリーマンショックによる経済不況など、新規事業評価直後から、社会経済情勢の変動のあおりを受け、保留床処分の実効性のある特定業務代行者の選定に約 3 か年を要することになり、事業期間の延伸をすることになった。

施設整備計画においても見直しがあり、ファミリー向け住宅と商業施設のほか、市の福祉施策との協調を図り、特別養護老人ホーム及び認可保育所、市場変化に対応した高齢者向け住宅を整備するに至った。