

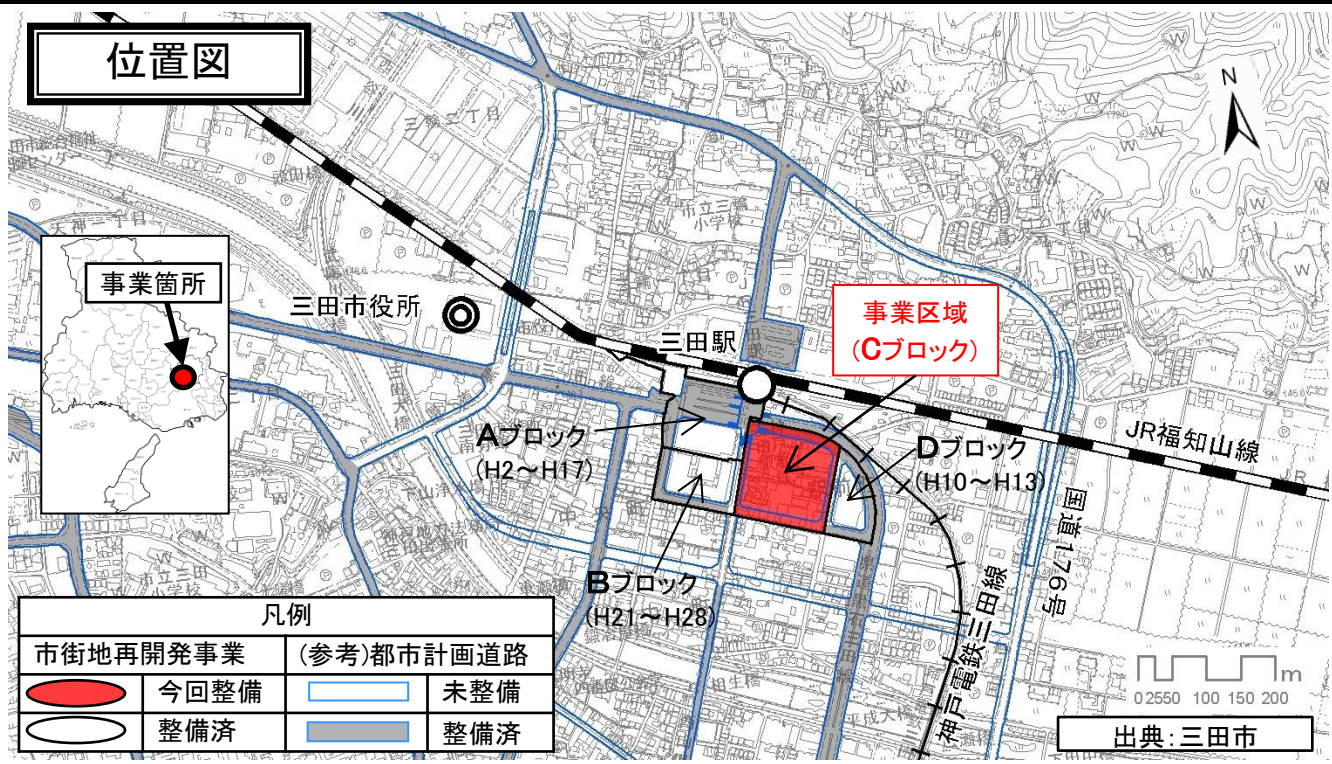
投資事業評価調書（新規）

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)
------	-----------------------	--------------------	---------------------------------	----	----------------

事業種目	事業名	事業主体	総事業費	補助基本額
市街地再開発事業	三田駅前Cブロック地区 市街地再開発事業	(仮)三田駅前Cブロック地区 市街地再開発組合	250 億円	117 億円
所在地		着手予定年度	完成予定年度	
三田市駅前町		令和 2(2020)年度	令和 7(2025)年度	
事業目的		事業内容		
<p>当地区は、JR・神戸電鉄三田駅の南に位置しているが、脆弱な都市基盤に老朽化した低層建築物が密集し、かつ空閑地が混在していることから、本事業により合理的かつ安全な土地利用を図り、商業、業務、住宅等の複合的な都市機能の立地を誘導することを目的とする。なお、当地区を含む三田駅前の4地区は市街地再開発事業を順次実施しており、本地区以外の3地区は既に事業完了している。</p> <p>(具体的な取組)</p> <p>① 都市の防災機能の向上 老朽化し耐震性が不足する建築物が密集し、未接道敷地や細分化した敷地が多い当地区を再開発し、建築物の不燃化・耐震化による防災機能の向上を図る。</p> <p>② 都市機能整備による賑わいや交流の創出 交流拠点となるにぎわい広場や、シンボルロードとなる通りと連続性のある商業・業務施設、駅近接の良質な住宅など、都市機能を複合的に集積し、既に市街地再開発事業が実施された3地区と一体性を図ることで市の都市拠点にふさわしい賑わいを創出する。</p>		<p>【地区面積】 約 1.9ha</p> <p>【建物概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・構造、階数 RC造 地上20階、S造 地上4階 S造 地上4階/地下1階 S造 地上5階、S造 地上3階</li> <li>・延床面積 約 74,500㎡</li> <li>・主要用途 商業、業務、住宅、駐車場</li> <li>・住宅戸数 約 570戸</li> <li>・駐車台数 住宅用 約 420台、 店舗・業務用 約 140台</li> <li>・駐輪台数 住宅用 約 1,060台 店舗・業務用 約 100台</li> <li>・歩道状空地 約 1,200㎡</li> <li>・にぎわい広場 約 800㎡</li> </ul> <p>【公共施設】※( )内は区域内</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前線 [幅 16(8)m、約 130m]</li> <li>・駅前2号線 [幅 14m、約 130m]</li> <li>・駅前3号線 [幅 14(7)m、約 100m] 等</li> </ul> <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>		
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>・老朽化した建築物の密集と狭隘道路を解消し、施設建築物の共同化を行うことにより、耐火性・耐震性の向上を図り、災害に強い安心・安全なまちが求められている。</li> <li>・道路拡幅、歩道と一体となった空地及び鉄道駅に接続する歩行者デッキ整備等により、交通の輻輳を解消し、歩行者等の安全性の向上が求められている。</li> </ul>			
○地域の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区は三田駅前の4地区の中心に位置することから、交流拠点となる広場やシンボルロード(駅前線)の整備、これらに沿った店舗の設置及び駅近接の良質な住宅の供給により、人の流れと回遊性を向上し、地区全体の賑わい創出が必要である。</li> </ul>			
○快適性・ゆとり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・混在する狭小建築物・空閑地を解消し、市の玄関口にふさわしい市街地として、良好な景観の創出、居住性の向上、ユニバーサルデザインによる都市生活環境の創出が求められている。</li> </ul>			
○地域ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元からは、事業実施にあたって、安全で快適なゆとりある空間整備と、周辺市街地との連携、賑わいを創出する商業施設等の都市機能の集積について要望がある。</li> </ul>			
(2)有効性・効率性  (執行環境状況)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・費用便益比 B/C=1.3</li> <li>・都市計画決定している「阪神間都市計画 都市再開発の方針」において、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に位置づけている。また、市の都市計画マスタープランでは、合理的な土地利用により都市拠点区域にふさわしい都市機能の集積を図る地区としている。</li> <li>・地権者の約9割が参加して平成27(2015)年6月に準備組合が設立、平成31(2019)年3月には総会決議による市への都市計画手続き要請があるなど、事業化に向けた着実な意見調整・計画検討を進めており、事業執行環境が整っている。</li> </ul>			
(3)環境適合性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩道状空地やにぎわい広場の整備による敷地内の緑地の確保や屋上緑化等により、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>・段階的に施行された市街地再開発事業の集大成となる事業であり、Cブロック地区の事業化により、三田駅前地区全体が一体となり、事業効果が最大に発揮できる。</li> </ul>			
【事後評価】 対象・対象外	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業・業務施設、住宅などの整備が地域の安全性の向上や活性化等へ及ぼした効果を検証するための事後評価を行う。</li> </ul>			

# 三田駅前Cブロック地区市街地再開発事業

## 位置図



## 目的

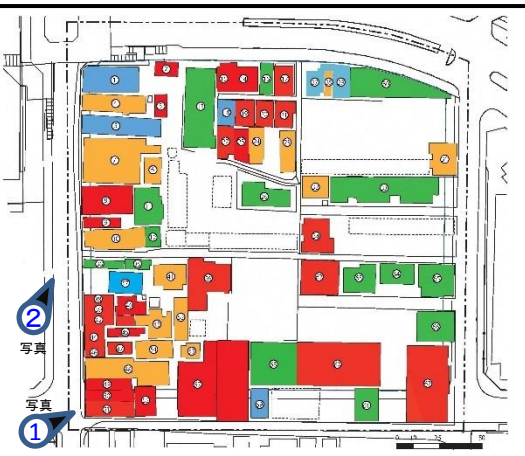
- ①都市の防災機能の向上
- ②都市機能整備による賑わいや交流の創出

## 事業概要

総事業費：250億円  
 うち補助基本額：117億円  
 事業期間：R2年度～R7年度  
 地区面積：約1.9ha  
 建物概要：  
 構造、階数 RC造 地上20階、S造 地上4階  
                   S造 地上4階/地下1階  
                   S造 地上5階、S造 地上3階  
 主要用途 商業、業務、住宅、駐車場  
 延床面積 約74,500㎡  
 住宅戸数 約570戸  
 公共施設：駅前線 [幅16(8)m、約130m]  
                   駅前2号線[幅14m、約130m]  
                   駅前3号線[幅14(7)m、約100m]等  
                   ※( )内は区域内

費用便益比B/C=1.3

## 建築時期別 建物現況図



## 現況写真



①狭隘道路、老朽密集建築物



②地区内商店街と隣接事業完了地区



## 事業の有効性・効率性

### (1) 費用対効果

#### ① 便益(B)の項目

評価の視点	効果項目
収益の向上	施設を全て賃貸した場合を想定して得る利益
地価の上昇	事業実施により周辺の地価が上昇すると想定して得る利益

#### ② 費用便益比(B/C)算出根拠

事業	事業名	B(便益) (億円)	C(費用) (億円)	B/C
市街地 再開発 事業	三田駅前Cブロック地区 市街地再開発事業	343	270	1.3

## (2) 費用対効果に含まれない効果

評価の視点	効果項目	該当する事業内容等
安全・安心	防災機能の向上	○ 建築物の耐火性の向上、狭隘道路の解消、老朽建築物の解消
地域の活性化	賑わいや交流の都市機能整備	○ 商業・業務拠点の形成、情報・交流拠点の形成
	良好な住宅の供給	○ 良好な住宅の供給
快適性・ゆとり	良好な都市生活環境の確保・創出	○ 狭小建築物・空閑地の解消、良好な景観の創出、居住性の向上、高齢者・障害者への配慮

## (3) 地域からの要望状況等

要望状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成27(2015)年に準備組合が設立され、平成30(2018)年4月には都市再開発法に基づき、当該準備組合から市に技術的援助の要請があった。</li> <li>・平成31(2019)年3月に準備組合より市に都市計画決定手続きの要請があった。</li> <li>・当地区は三田駅前4地区の集大成となるものであり、早期事業化により、三田市の中心市街地にふさわしい都市機能の整備・集積、安全で快適な都市空間の形成に大きな期待と要望が寄せられている。</li> </ul>
-------	---