

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）

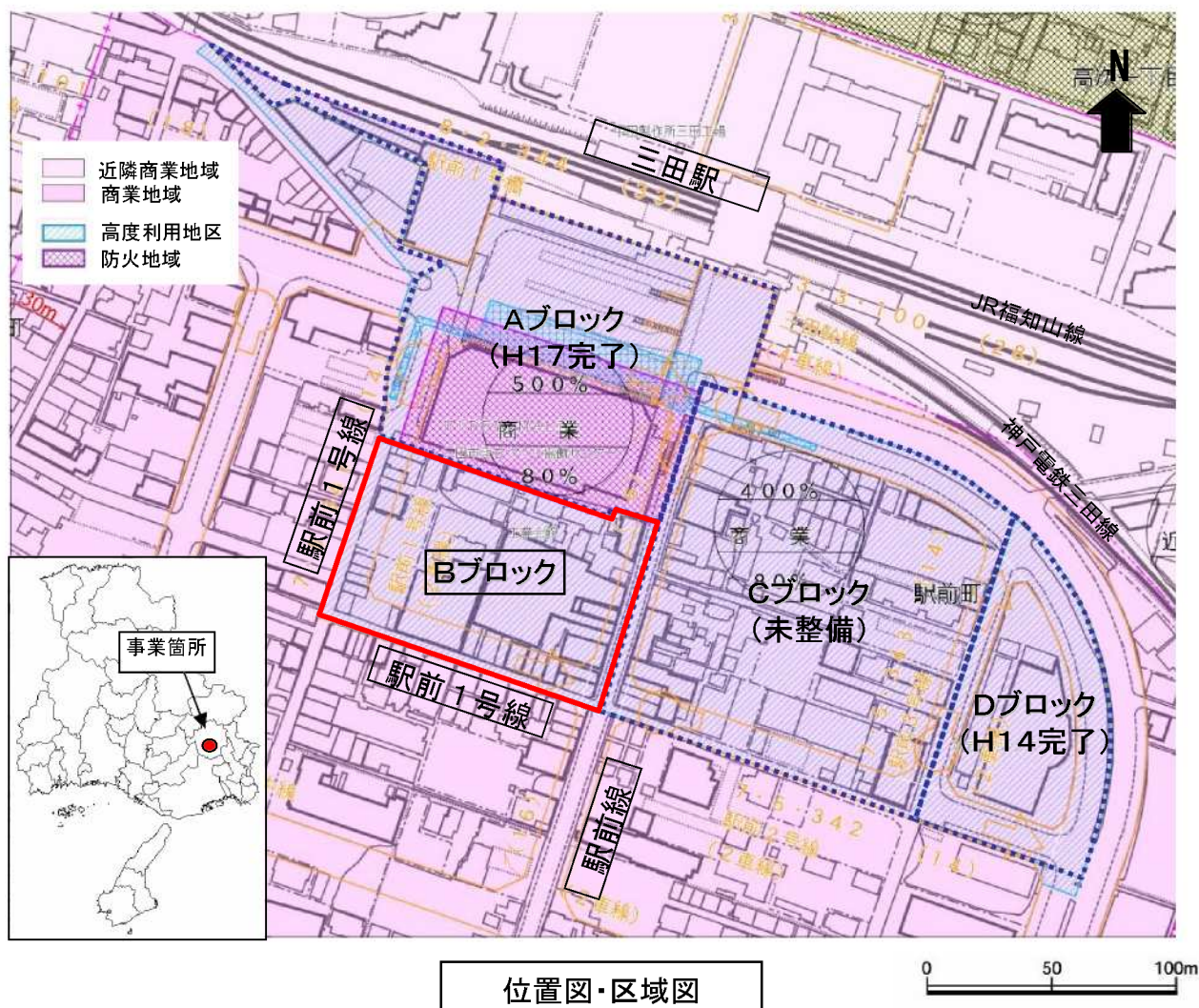
部課室名	県土整備部まちづくり局 市街地整備課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	課長 志方 敬育 (係長 片峯 房幸)	内線	4676
------	-----------------------	---------------------	------------------------	----	------

事業種目	市街地再開発事業 (国庫補助)	事業名	事業主体	総事業費	101 億円
		三田駅前Bブロック地区 市街地再開発事業	(仮称)三田駅前Bブロック 地区市街地再開発組合	補助基本額	36 億円

所在地	着手予定年度	完成予定年度
三田市駅前町	H21	H25

事業目的	事業(計画)内容
<p>・JR福知山線及び神戸電鉄三田駅の南側に位置する三田駅前地区は、三田市の中心都市核であるにもかかわらず、昭和40年代までに建設された老朽商業施設や老朽木造住宅が密集し、商業、業務機能が衰退している地区である。</p> <p>・北摂ニュータウン計画とJR福知山線の複線電化計画にあわせて昭和45年以降、駅周辺道路網の整備が行われてきた。平成3年には県の都市再開発方針において駅前A、B、C、Dブロック地区が再開発を促進すべき地区として位置づけられた。</p> <p>・これまで、先行してA、Dブロック地区で再開発事業が実施され、商業・業務施設の建設、駅前広場及び都市計画道路の整備が行われてきた。今後、残されたBブロック地区、Cブロック地区を段階的に整備する必要がある。</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Bブロック地区を事業化し、施設建築物を建設するとともに都市計画道路の一部を整備することにより、</p> <p>①区域内の防災性が向上する。 ②定住人口の増加、歩行者の安全確保と回遊性が増し、更なる駅前の賑わいが創出される。 ③駅前交通の円滑化が図られる。</p>	<p>・地区面積 約 0.9ha ・指定容積率 450% 指定建蔽率 80% ・敷地面積 約 6,000 m² ・建物概要</p> <p>【住宅・施設棟】 RC造 地上 21 階 地下 1 階 延床面積 約 38,500 m² 住宅戸数 約 290 戸 商業・業務 約 1,240 m² 駐輪台数 約 330 台 屋上緑化 約 480 m²</p> <p>【駐車場棟】 S造 地上 5 階 駐車台数 約 320 台 容積率 約 440% 建蔽率 約 66%</p> <p>・公開空地 約 1,385 m² ・都市計画道路 延長約 260m ・補助基本額に対する負担割合 国:1/3 県:1/6 市:1/6 組合:1/3</p>

評価視点	評価結果の説明
(1)必要性	
○安全・安心	・老朽木造住宅と商業施設が混在・密集し道路も狭隘であることから、災害に対して脆弱である。地区内に閉鎖し放置されたままの大規模商業施設が2棟存在し、防犯面においても地域住民の不安が大きい。耐火建築物の建設と都市計画道路の整備により、安全・安心のまちづくりが図られる。
○地域の活性化	・A、Dブロック地区の再開発事業により、商業・業務施設や公共施設の整備がなされた。当地区では更に住宅を整備することで、人口の定着が図られ、周辺の商業施設と相まって駅前地域の賑わいが創出される。
○快適性・ゆとり	・東側道路(駅前線)、南側、西側道路(駅前1号線)を拡幅整備する。更に東側で7m、南側、西側で2mの壁面後退により生み出された公開空地に、遊歩道とせせらぎを整備することで、快適な都市環境の創出がなされる。
○地域ニーズ	・地元ではまちづくり委員会が発足し、勉強会やフォーラムを通して三田駅前のまちづくりについて検討がなされてきた。平成19年には再開発準備組合が設立され、以後事業計画を作成する等意欲的な活動が行われており、再開発事業への地域ニーズが非常に高い。
(2)有効性・効率性	<p>・費用便益比 B/C=1.50</p> <p>・当該再開発事業を実施することで、駅前線等一部未整備となっている都市計画道路が整備され、引き続き未整備の都市計画道路の事業化が促進される。</p> <p>・土地所有者・借地権者の同意率 96%と合意形成が進んでおり、早期の事業化が望まれている。</p>
(3)環境適合性	・区域内の公開空地に緑地や開放された歩行者空間を確保すると共に施設建築物の屋上緑化に努め、環境に配慮したまちづくりが推進される。
(4)優先性	・三田駅前 A、D ブロック地区が既に事業完了している。地区全体の完成を目標として、引き続き B、C ブロック地区を事業化する必要がある。B ブロック地区では再開発の気運が高まっており、当地区を事業化することで、施設建築物の建設とあわせて未整備の都市計画道路も整備でき優先性が極めて高い。



位置図・区域図

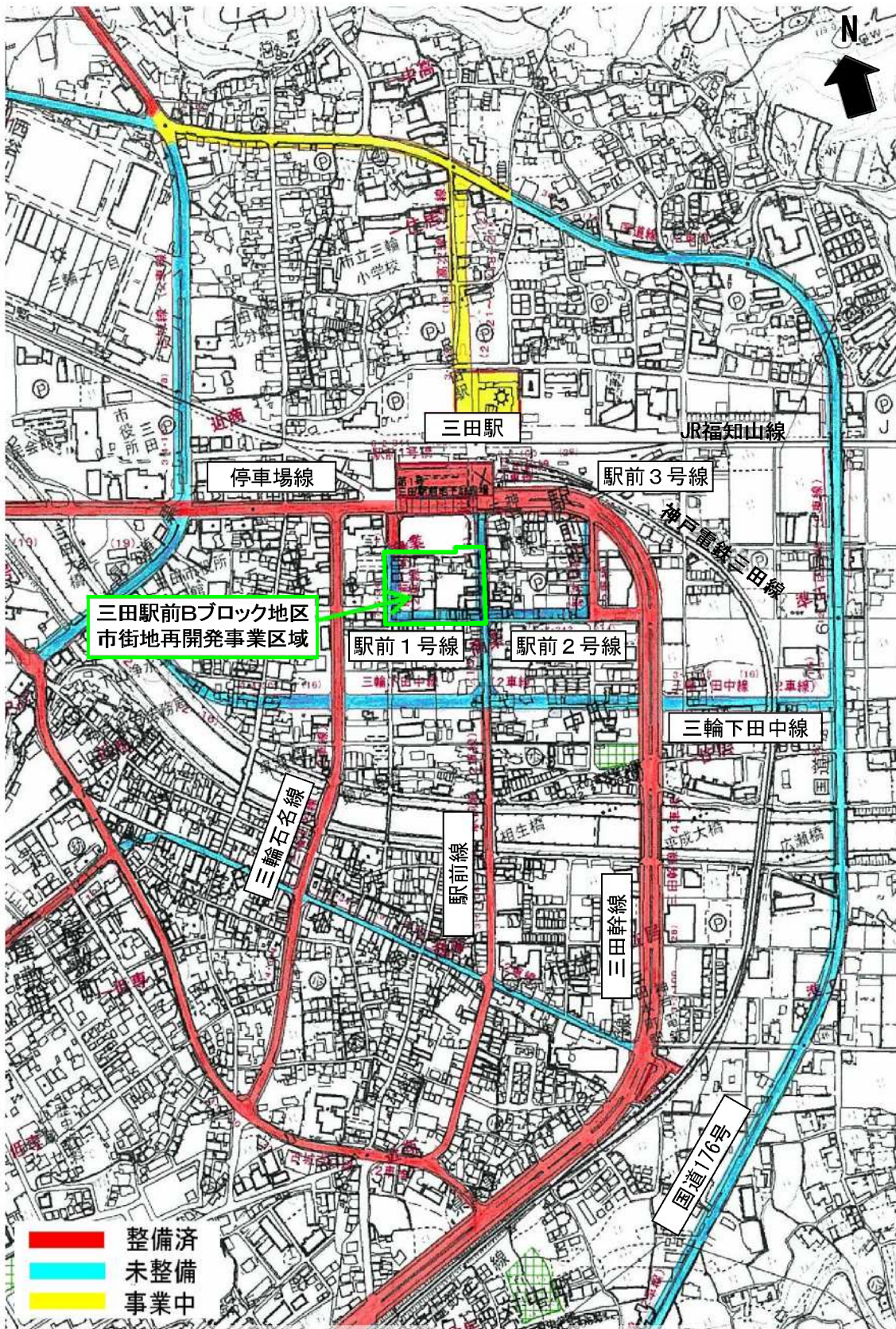
【まちづくりの経緯】

- | | |
|-------------|--|
| 昭和45年～昭和48年 | ・三田幹線、駅前線等の道路網を都市計画決定 |
| 昭和56年 | ・北摂三田ニュータウンへの入居開始 |
| 昭和57年 | ・三田駅前まちづくり委員会発足 |
| 昭和58年 | ・三田駅前Bブロック地区及びCブロック地区再開発推進協議会発足 |
| 昭和61年 | ・JR福知山線複線電化 |
| 平成 2年 7月 | ・高度利用地区を都市計画決定 |
| | ・駅前線の拡幅、駅前1～3号線を都市計画決定 |
| 平成 3年 5月 | ・兵庫県都市再開発方針において、A～Dブロックを再開発を促進すべき地区として位置付ける |
| 平成15年 2月 | ・Dブロック地区市街地再開発事業完了 |
| 平成18年 3月 | ・Aブロック地区市街地再開発事業完了 |
| 平成18年 3月 | ・「三田駅前再開発基本構想」により再開発・まちづくりの基本方針「活性化と住み良さの両立」を定める |
| 平成19年 6月 | ・三田駅前Bブロック地区市街地再開発準備組合設立 |
| 平成20年 1月 | ・事業協力者を決定 |

【今後の予定】

- | | |
|----------|--------------------|
| 平成21年 3月 | ・都市計画決定（予定） |
| 平成21年度 | ・事業計画決定・組合設立認可（予定） |

至篠山市



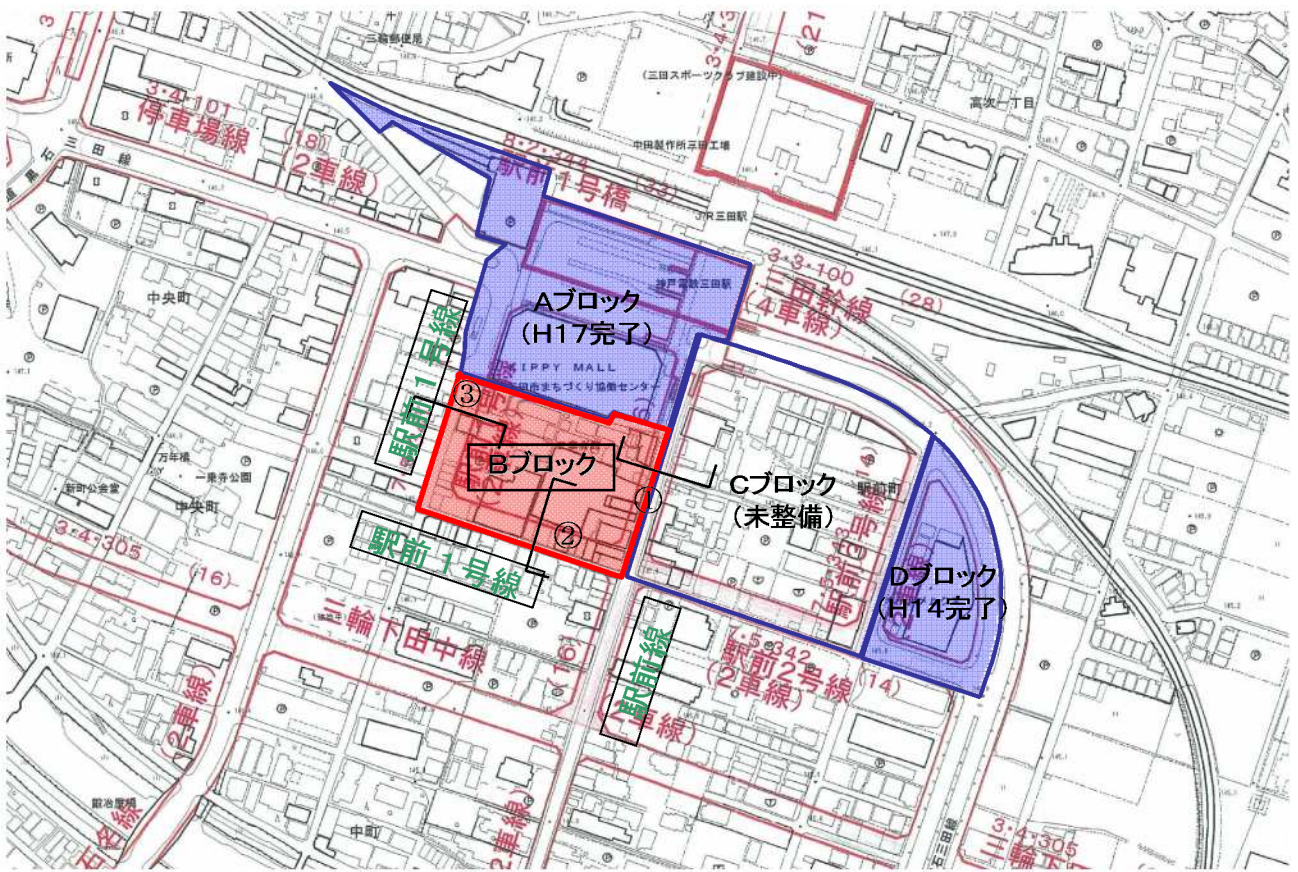
至三田ニュータウン

至西宮市

0

500m

都市計画道路図

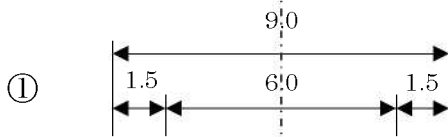


駅前線

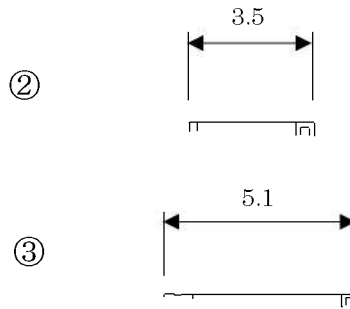
駅前1号線

単位(m)

現況

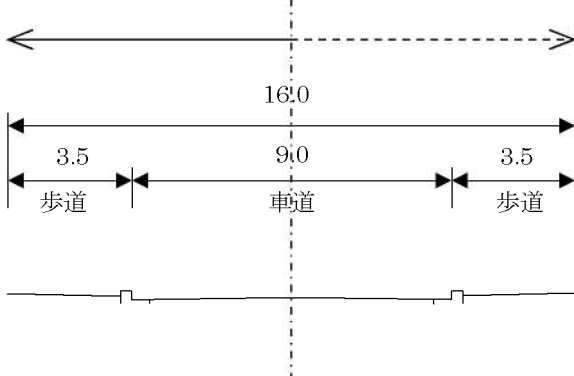


現況

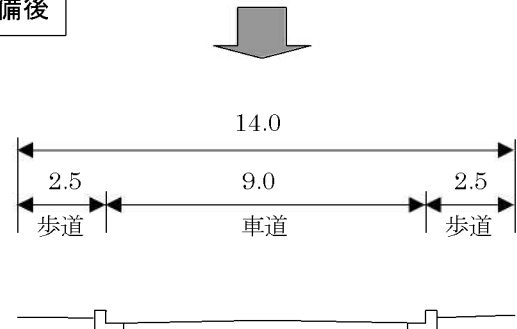


整備後

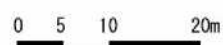
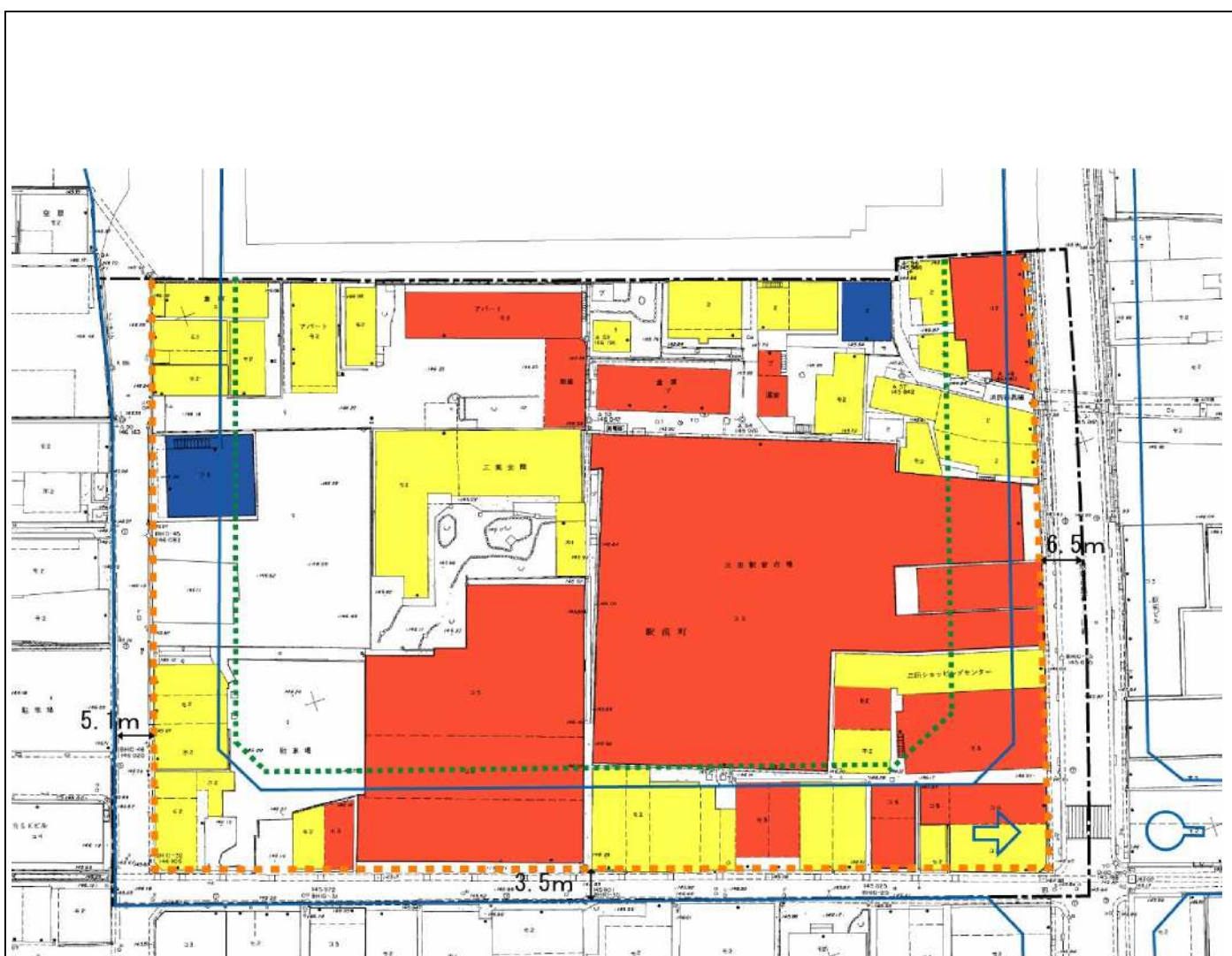
今回整備 (Cブロック施行時整備)



整備後



都市計画道路 横断面図







 木造 (耐用年数 2/3 以上) 38 棟	 事業区域
 非木造 (耐用年数 2/3 以上) 12 棟	 都市計画道路
 非木造 (耐用年数 2/3 未満) 2 棟	 壁面後退線
	 現況敷地境界線

構造別現況図



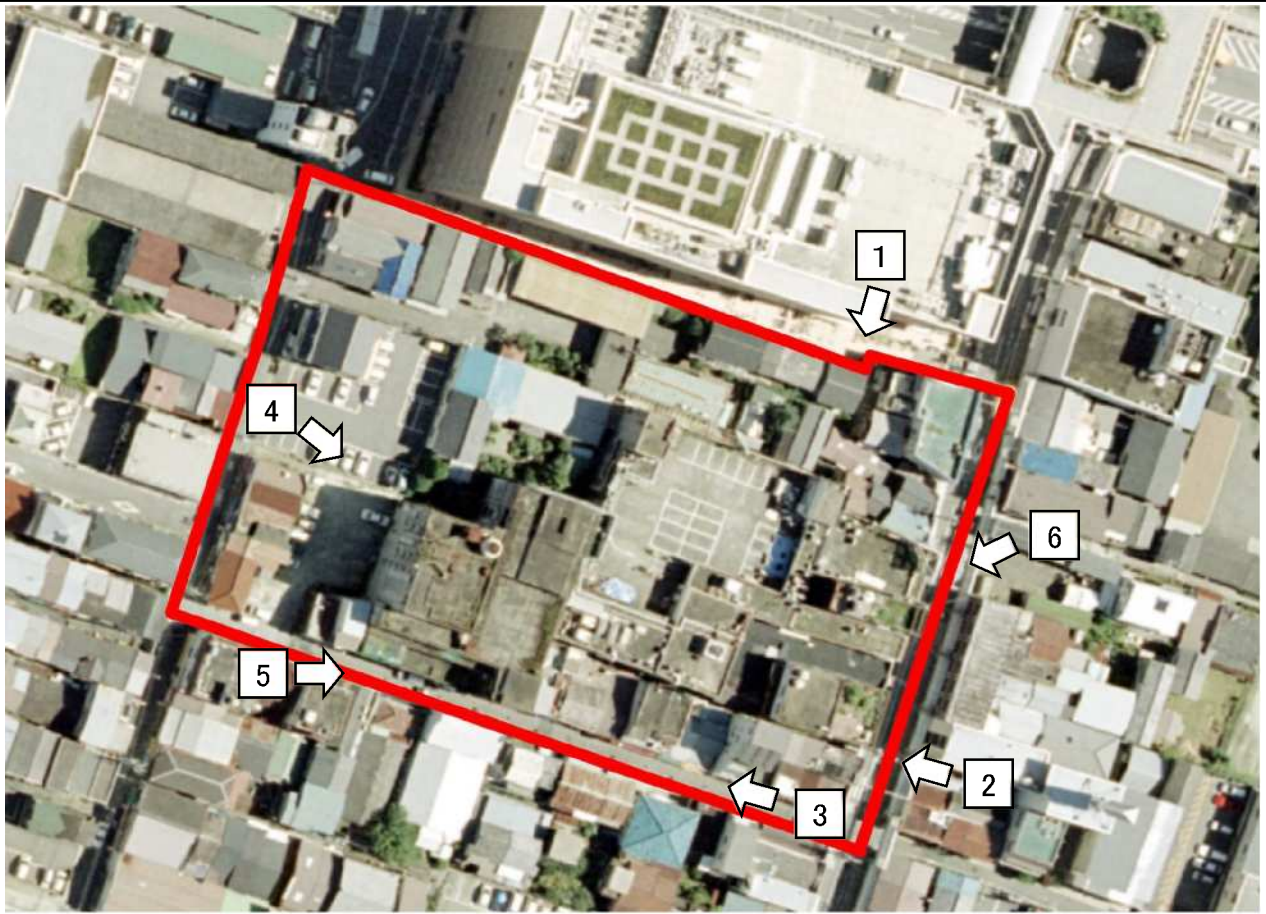
- | | | |
|---|-------|------|
|  | 住居専用 | 13 棟 |
|  | 店舗専用 | 17 棟 |
|  | 住居併用 | 18 棟 |
|  | 業務専用 | 4 棟 |
|  | 未利用建物 | |

- | | |
|--|---------|
|  | 事業区域 |
|  | 都市計画道路 |
|  | 壁面後退線 |
|  | 現況敷地境界線 |

0 5 10 20m



用途別現況図

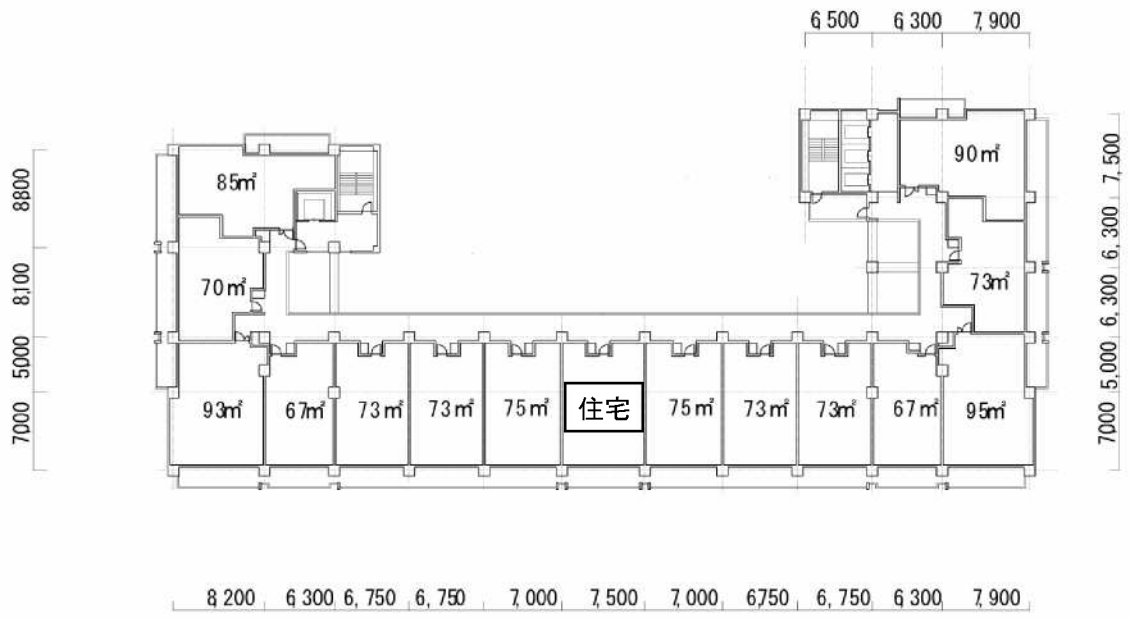


現況写真

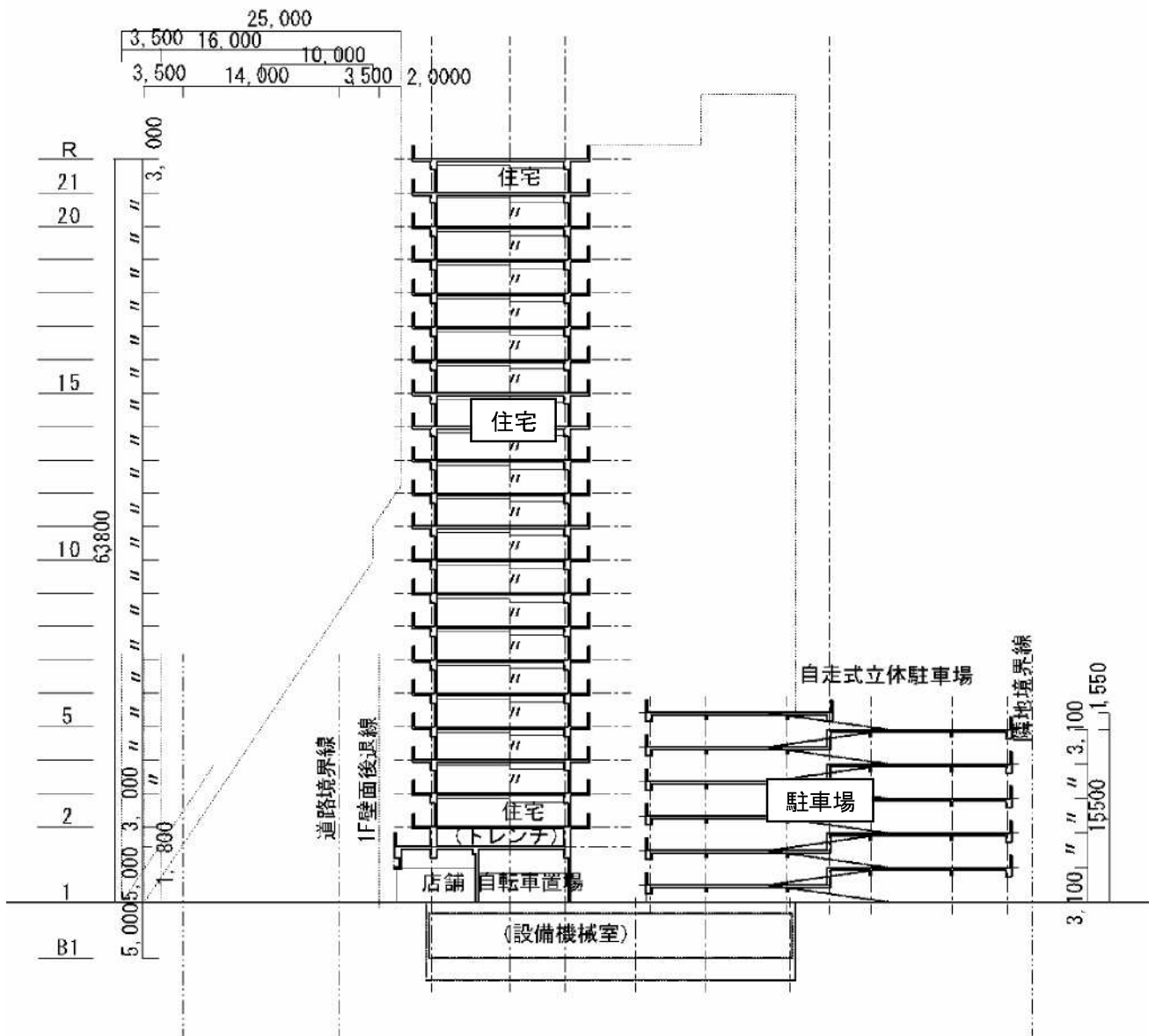


 屋上緑化

2階平面図



基準階平面図



断面図



建築パース

①スケジュール
当初計画

	H21	H22	H23	H24	H25
本組合の設立	●				
権利変換計画作成	■				
設計	■				
除却工事		■			
建築工事			■		

②B/C根拠説明資料

(1) 便益(B)の項目

事業	B(便益)	算出方法	結果
市街地再開発事業	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	年間収益 696 百万円を 47 年間賃貸(= 32,712 百万円)し、割引率を乗じる	域内便益 13,045 百万円
	地価変化分 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	区域端～10kmまでの便益を地価で表すと 113 千円/年 47 年間の合計(=5,311 百万円)に割引率を乗じる	域外便益 2,237 百万円

(2) 費用便益比(B/C)算出根拠

事業	事業名	B(便益)		C(費用)			B/C
		便益額 (百万円)		用地費及び 建物買収費 (百万円)	施設整備費等 (百万円)	計 (百万円)	
再開 市街地 再開発 事業	三田駅前Bブロック地区市街地再開発事業	域内便益	13,045	1,707	8,453	10,161	1.50
		域外便益	2,237				
		計	15,282				