

事後評価試行結果（報告）  
【市街地再開発事業】

まちづくり局 市街地整備課

事後評価試行結果(報告)

部課室名	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 (課長補佐 吉留 肇)	内線	4670 (4676)
事業種目	市街地再開発事業	事業名	東播都市計画事業東仲ノ町地区第一種市街地再開発事業		
所在地	明石市 東仲ノ町 地内				
事業の目的			事業内容		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・明石駅前中心市街地の活性化のための集客力のある大型商業施設の整備</li> <li>・明石駅前中心市街地の商業補完施設としての来客用大型駐車場の整備</li> <li>・都心居住の促進をはかるための良質な住宅の供給</li> <li>・交通及び駐車場ネットワーク強化のための都市計画道路東仲ノ町線の整備</li> <li>・市の生涯学習センターの整備</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域面積 1.67ha</li> <li>・延床面積(街区1)80,935.53㎡ (街区2)10,262.67㎡</li> <li>・住宅戸数(街区1)88戸(街区2)71戸</li> <li>・駐車台数 788台(うち住宅用126台)</li> </ul>		
事業期間					
事業着手	平成3年度	過去の評価	平成12年9月 (再評価)	総事業費	約360億円
事業完了	平成13年度				
●事業を巡る社会状況等の変化					
<p>当地区は、古くから駅前商店街として発展した地区であったが、低層の老朽木造建築物が密集し、土地の利用状況が著しく不健全であり、防災上も危険な地区であった。</p> <p>そのような中、当地区の周辺において、山陽電鉄高架事業(平成3年4月高架切換)、それに伴う明石駅前広場整備事業(平成7年6月竣工)が進められ、当地区も駅前にもふさわしい中心市街地としての整備が求められた。</p> <p>このため、駅前の利便性を活かし、建築敷地を統合し、土地の合理的かつ健全な高度利用を行うことにより都市機能の更新と商業機能の充実及び居住環境の改善を図った。</p>					
●事後の効果等					
想定した整備効果等		整備後の状況			
<ul style="list-style-type: none"> <li>○安心・安全</li> <li>・老朽木造住宅密集地区における防災性能の向上</li> <li>○地域の活性化</li> <li>・中心市街地の活性化</li> <li>・土地の高度利用化</li> <li>・都心居住の推進</li> <li>○快適・ゆとり</li> <li>・快適な歩行者環境の創出</li> <li>○環境</li> <li>・都市景観の向上</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・当事業により区画道路を整備し、また区域全体の耐火建築物の延床面積の割合が、木造老朽住宅が密集していた従前の0.9%から100%に改善され、地区の耐震性と防災性能の向上が図られた。</li> <li>・駅～アスパア間(東仲ノ町西口)の歩行者・自転車通行量が開業前後で3倍以上に増えるなど、当地区の集客力の向上に多大な効果を及ぼした。また、当該商業施設の年間来店者数、来街者駐車場利用台数は共に、開業後5年間で26%、売上高は20%増加した。</li> <li>・都市計画道路東仲ノ町線が整備されたことにより、駅前地区の交通の円滑化が図れた。</li> <li>・当生涯学習センターは、中心市街地に位置し、年間利用者数は開設初年度の平成14年度が約6万人だったのが、平成18年度には約6万4千人に増加しており、地域活動拠点として定着し、災害時にも対応できる施設となっている。</li> <li>・地区内の建築物の延床面積については、従前と比べて約6倍になり、大型駐車場も設置するなど高度利用が図られた。</li> <li>・中心市街地において、利便性の高い都心型住宅159戸を供給した。</li> <li>・屋根付きの美装化されたゆとりあるアトリウムを整備し、快適な歩行者空間やイベント開催の賑わい空間を創出した。</li> <li>・南・北館及び東館の歩道沿いに植樹柵を設置し高低木の植樹を行った。また、電線類地中化を行い、景観にも配慮した歩行者空間が創出された。</li> </ul>			
●今後の事業評価に向けた検討事項					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・アトリウムについて、周辺住民から、施設の維持管理上の問題が指摘されている。今後、施設の中に公共空間の整備を行う場合には、完成後の維持管理にかかる計画のあり方を検討していく。</li> </ul>					

●東仲ノ町地区第一種市街地再開発事業の概要

所在地 : 明石市東仲ノ町地内  
 施行者 : 東仲ノ町地区市街地再開発組合  
 地区面積 : 約 1.67ha  
 総事業費 : 約 360 億円

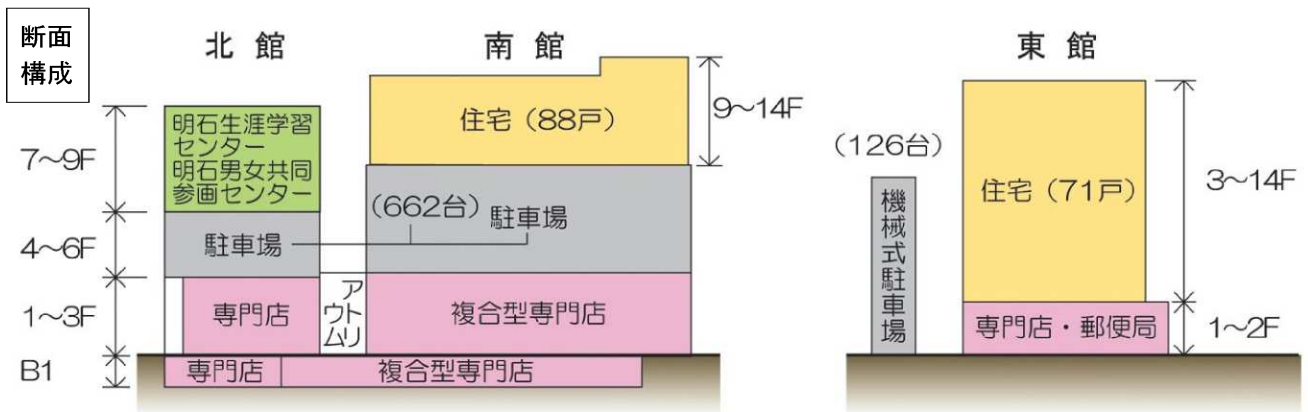
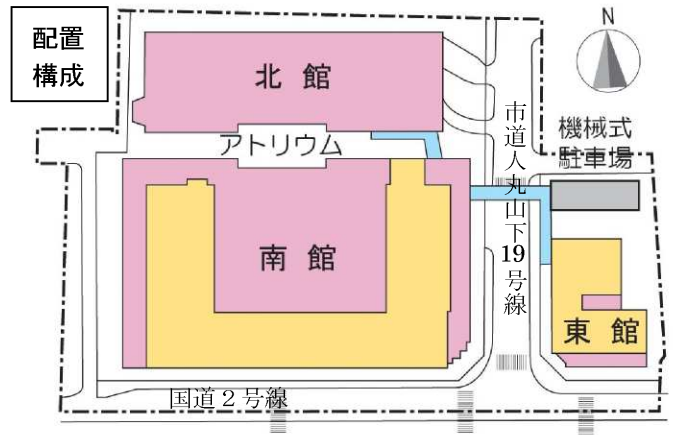


【事業の経緯】

- 昭和 47 年 3 月 明石市中心市街地再開発基本構想の策定
- 昭和 56 年 3 月 東仲ノ町地区市街地再開発準備組合の発足
- 昭和 60 年 10 月 (山陽電鉄高架事業着工)
- 平成 元年 10 月 東播都市計画第一種市街地再開発事業の決定(兵庫県知事決定)
- 平成 3 年 4 月 (山陽電鉄高架供用開始)
- 平成 3 年 10 月 東仲ノ町地区市街地再開発組合の設立認可に伴う公告
- 平成 5 年 8 月 (明石駅前広場整備 工事着工)
- 平成 7 年 1 月 阪神淡路大震災罹災
- 平成 7 年 2 月 (株)大丸出店辞退の申し入れ
- 平成 7 年 6 月 コープこうべを参加組合員として受け入れ
- ” (明石駅前広場整備 工事竣工)
- 平成 8 年 4 月 権利変換計画認可公告
- 平成 10 年 1 月 施設建築物新築工事着工
- 平成 12 年 4 月 コープこうべの撤退に伴い、商業床を管理運営する第 3 セクターを設立
- 平成 12 年 9 月 再評価(継続)
- 平成 13 年 1 月 権利変換計画変更認可公告
- 平成 13 年 2 月 東館施設建築物工事完了
- 平成 13 年 11 月 北館・南館施設建築物工事完了
- 平成 13 年 11 月 「アスピア明石」ショッピングセンター及び駐車場のオープン
- 平成 14 年 4 月 明石市生涯学習センター、あかし男女共同参画センターのオープン
- 平成 19 年 2 月 事業完了公告、組合解散

【施設構成】

	北館・南館	東館
敷地面積	10,753.70m <sup>2</sup>	1,860.70m <sup>2</sup>
建築面積	8,632.30m <sup>2</sup>	1,088.24m <sup>2</sup>
延床面積	80,935.53m <sup>2</sup>	10,262.67m <sup>2</sup>
容積対象面積	63,508.09m <sup>2</sup>	8,289.42m <sup>2</sup>
建蔽率/容積率	80.27%/590.57%	58.49%/445.50%
構造	北館:S造 南館:SRC造	東館:SRC造 駐車場棟:S造
階層	北館:B1、14F、PH1 南館:B1、14F、PH1	東館:B1、14F、PH1
住宅戸数	88戸	71戸
駐車台数	662台	126台

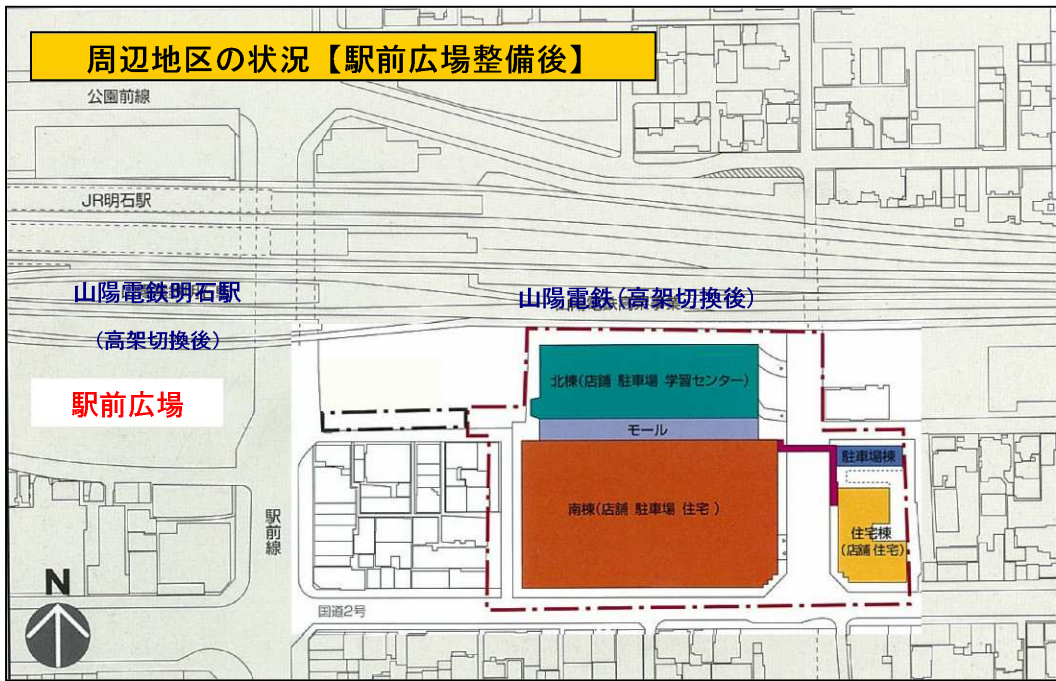
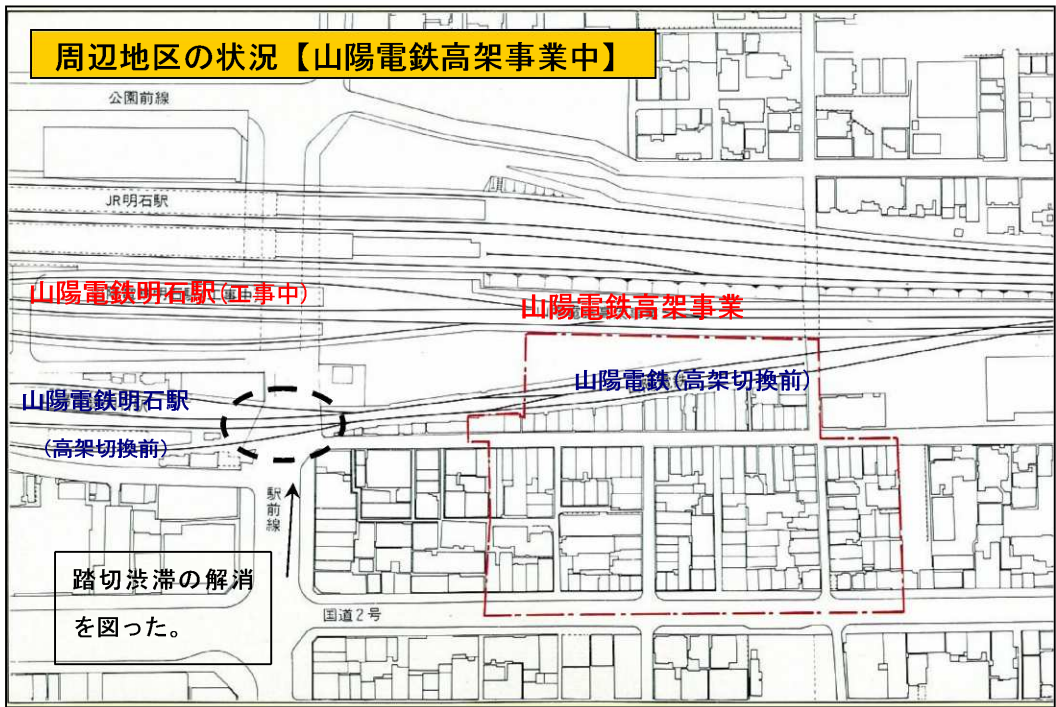


●事業を巡る社会状況等の変化

○当地区周辺において、山陽電鉄高架事業、それに伴う駅前広場整備事業が進められた。

【山陽電鉄高架事業】  
 昭和60年10月 事業着工  
 平成3年4月 高架供用開始

【明石駅前広場整備事業】  
 平成5年8月 工事着工  
 平成7年6月 工事竣工



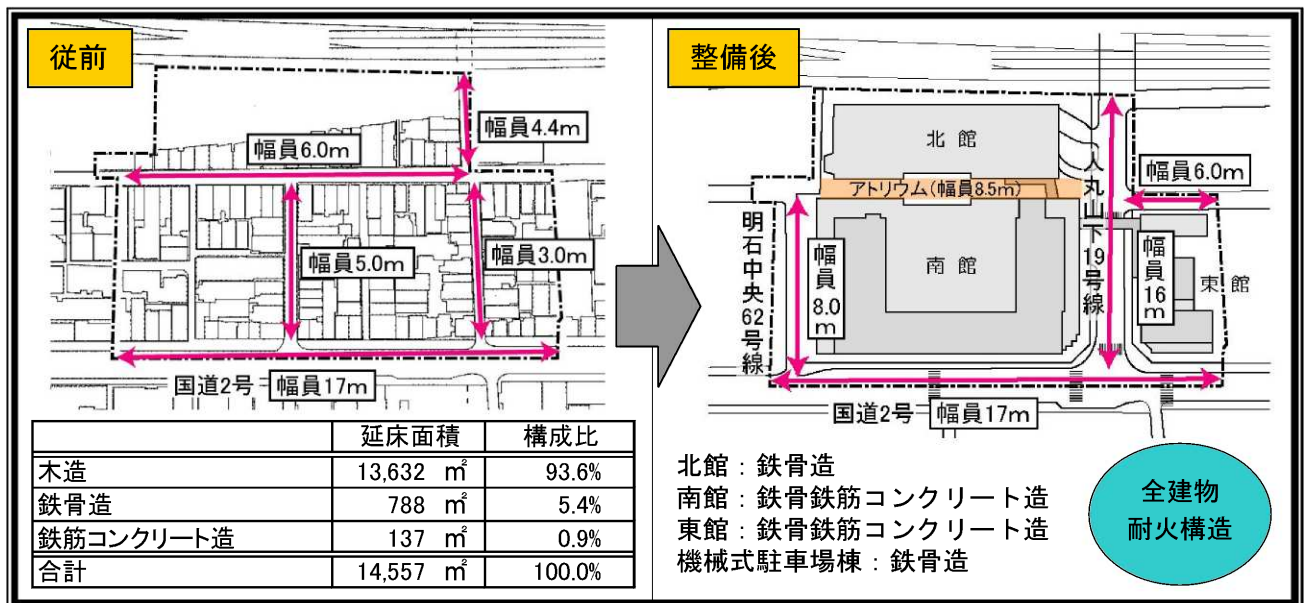
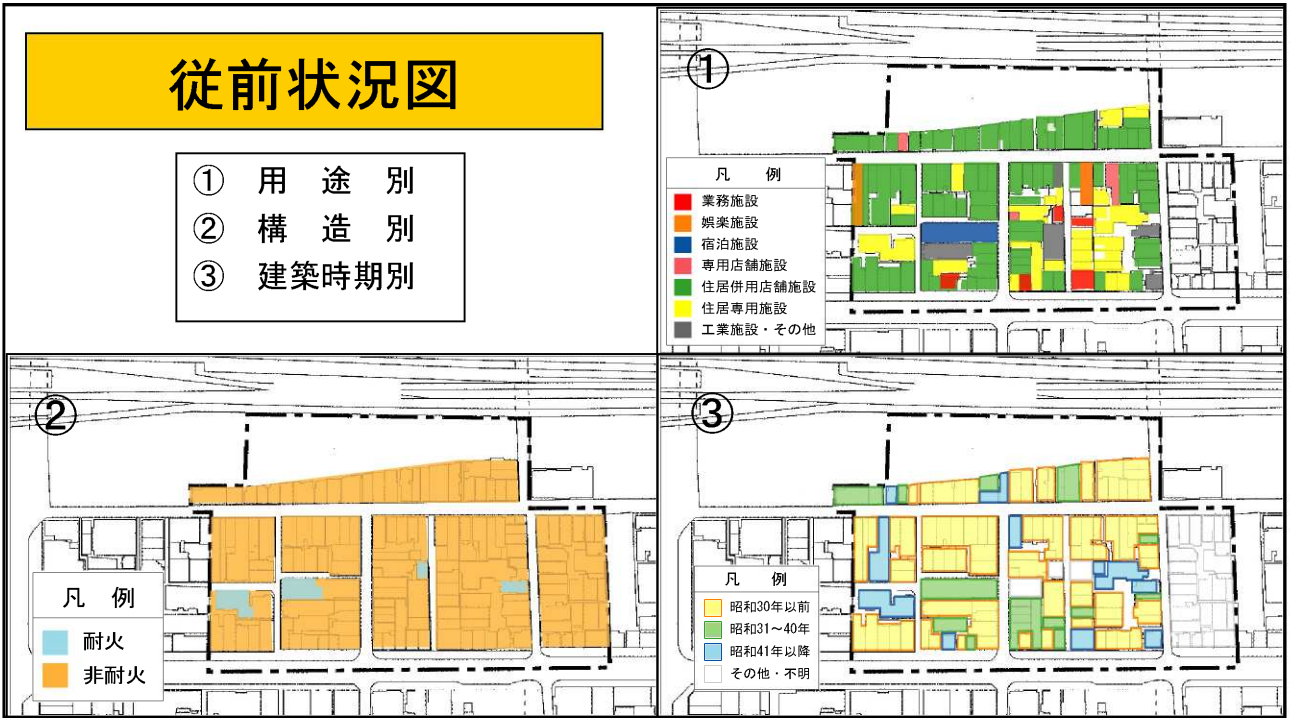


●事後の効果等

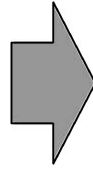
1. 安心・安全

- 接道条件が不健全な敷地（※）も存在した従前状況を改善し、事業に伴い区画道路を拡幅整備
- 区域内の耐火建築物の割合が、木造老朽住宅が密集していた従前の0.9%から100%に改善

（※）建築基準法上、建築物の接道として使用できるのは原則として幅員4m以上であり、敷地が2m以上接しなければならない。



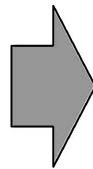
【従前：鳥瞰写真】



【整備後：鳥瞰写真】



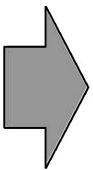
【従前：東仲ノ町商店街】



【整備後：商業施設・アトリウム】



【従前：区域内の街路】



【整備後：区域内的街路（※）】



（※）注：左の写真と撮影位置は異なる



## 2. 地域の活性化

### (1) 中心市街地の活性化

#### ①歩行者・自転車通行量

(※) 断面通行量(両方向通行の合算値)

○アスピア明石の開業により、明石駅東～当該施設間の歩行者・自転車通行量(※)が大幅に増加

○開業5年後においても、一層増加の傾向

(明石駅周辺歩行者通行量調査)

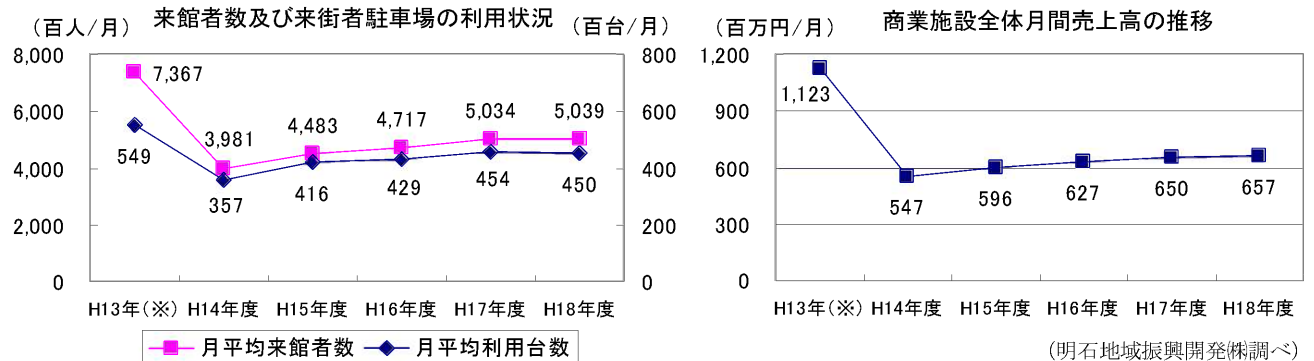
- 開業前と比べて通行量が2倍以上の地点
- 開業前と比べて通行量が1.5倍以上2倍未満の地点
- 開業前と比べて通行量が1倍以上1.5倍未満の地点
- 開業前と比べて通行量が減少している地点



#### ②当該商業施設の集客力

○年間来店者数、来街者駐車場利用台数は開業後5年間(平成14年度～18年度)で26%増加

○商業施設全体の売上高は同じく開業後5年間で20%増加



(※) 平成13年は開業後1ヶ月間(平成13年11月末～12月末)の値。オープン時の集客活動や話題性により、特段来店数が多い。

### ③ 駅前の交通ネットワークの整備

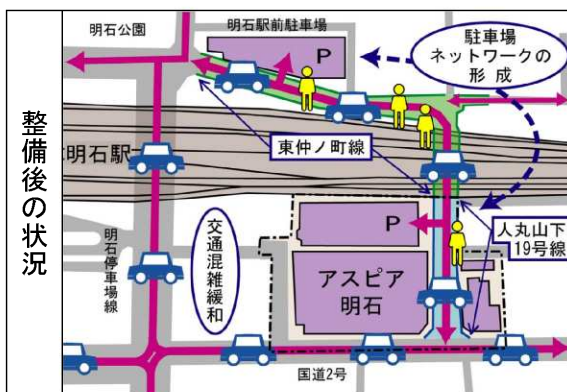
#### ○ 明石駅前の交通混雑緩和及び、駐車場ネットワーク形成に寄与

・当該事業により整備された市道人丸山下 19 号線に引き続き、明石市の街路事業及びまちづくり総合支援事業により、鉄道高架から山下町の区間（都市計画道路東仲ノ町線）が拡幅整備された。それにより、主要地方道明石停車場線の交通混雑緩和及び、当該施設駐車場を含めた駅前の駐車場ネットワークの形成に寄与した。



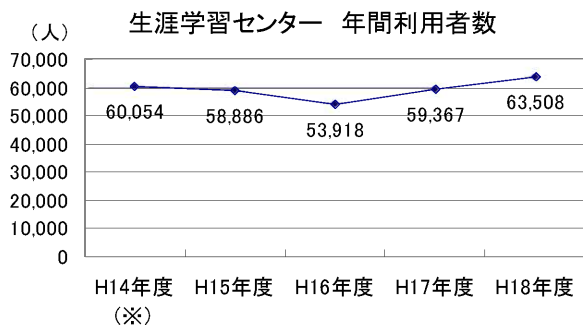
市道人丸山下 19 号線（北から撮影）

東仲ノ町線 (3.4.513)	都市計画決定告示年月日：平成 10 年 7 月 31 日 起点/終点：明石市東仲ノ町/明石市山下町 延長/幅員：254m/16m（車道 10m・歩道 3m×2）
--------------------	---



### ④ 明石市生涯学習センターの利用者数、稼働率

○ 年間利用者数は開業後 5 年間で 6% 増加、年間稼働率は 17% 増加  
○ 地域の活動拠点として定着し、災害時にも対応可能



生涯学習センター 部屋別年間稼働率（※2）

	平成14年度 (%)	平成18年度 (%)	H18/H14比 (%)
学習室1	35.0	55.6	+20.6
学習室2	40.4	67.8	+27.4
学習室3	29.5	53.1	+23.6
学習室4	47.0	80.3	+33.3
学習室5	34.9	20.4	-14.5
調理実習室	9.1	18.1	+9.0
工芸室	9.3	30.7	+21.4
和室	9.3	13.9	+4.6
茶室	4.7	5.0	+0.3
ホール	29.1	30.5	+1.4
音楽練習室1	12.3	62.5	+50.2
音楽練習室2	13.2	22.1	+8.9
平均利用率	25.0	41.7	+16.7

(※2) 稼働率=年間使用可能数に対する年間使用数の割合

(明石市文化芸術部調べ)

明石市生涯学習センター

施設利用状況写真

① 学習室 2  
② 調理実習室  
③ 工芸室  
④ ホール  
⑤ 学習情報コーナー



## (2) 土地の高度利用化

○地区内の建築物の延床面積が約6倍に増加

### 【施行前後の比較】

施行前	➔	施行後		
14,557 m <sup>2</sup>		91,197 m <sup>2</sup>	北館・南館	80,935 m <sup>2</sup>
			東館	10,262 m <sup>2</sup>

○地区内において、低層に商業施設、中層に商業施設、上層に住宅を配置

## (3) 都心居住の促進

○都心型住宅159戸を供給した。

- ・駅前の中心市街地において、商業施設と公共公益施設が一体となった建物に居住
- ※なお、現在においても入居率は100%を維持している。

## 3. 快適・ゆとり

### 歩行空間アトリウムの整備

○美装化された屋根付きのゆとりある歩行者空間や、イベント開催などの賑わいある空間が整備された。



快適な歩行者空間 アトリウム



スズ虫学校イベント（平成19年度）

## 4. 環境

### 都市景観の向上

- 歩道沿いに植樹を行った。
- 電線類地中化を行い、景観に配慮。

### 【従前：国道2号沿い】



### 【整備後：国道2号沿い】

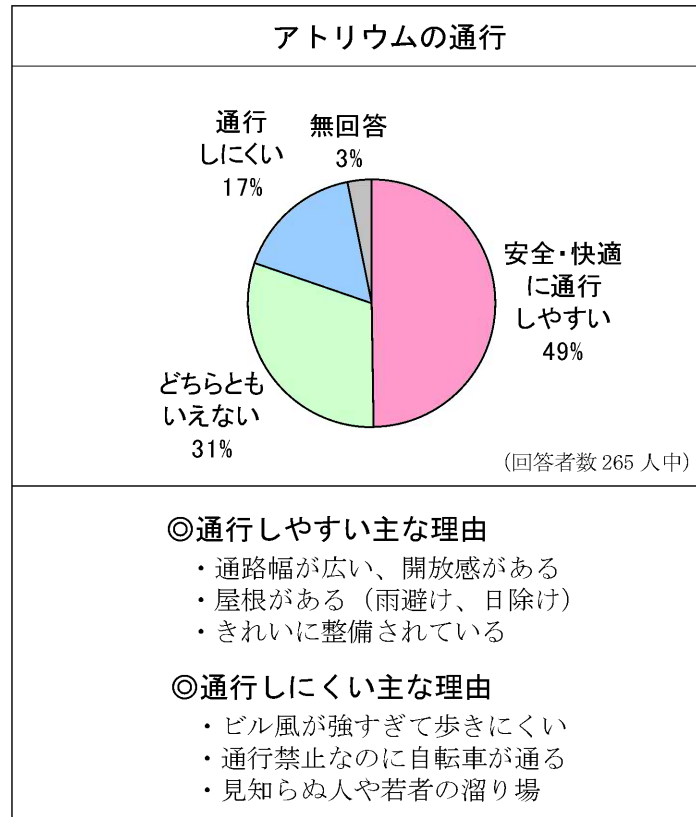


## ●今後の事業評価に向けた検討事項

### ○公共空間の維持管理にかかる事業評価指標の検討

- ・アトリウムについて、自転車の通り抜け、若者の溜まり場、喫煙者の煙などの問題についての指摘があった。  
これらは、利用者のマナーによるところが大きいですが、今後、公共空間の維持管理にかかる計画のあり方を検討していく。

#### 【アンケート結果】



(東仲ノ町地区の事業効果に関する地域住民アンケート (平成 19 年 8 月))

#### 【地域住民アンケートについて】

- ・アスパア明石住宅棟住民、東仲ノ町・桜町住民を対象としてアンケート調査を実施した。
- [調査主体] ・兵庫県 県土整備部 まちづくり局 市街地整備課 市街地再開発係  
・明石市 都市整備部 都市計画課 市街地整備係
- [調査期間] ・平成 19 年 7 月 26 日 (木) ~ 8 月 31 日 (金) [調査方法] ・各戸へポスティング
- [調査対象者、配布数/回答数] ・アスパア明石東棟・南棟住民 159/62  
・東仲ノ町住民 (アスパア除く) 343/83  
・桜町住民 402/113 (不明、その他 7)
- [調査内容] ・周辺住民の目から見た事業効果の発現状況、周辺環境の変化に対する認識の把握
- [回答者属性]
- ①性別 ・男性=28% 女性=66% 無回答=5%
  - ②年齢 ・20代=3% 30代=16% 40代=18% 50代=17% 60代=23% 70代以上=20% 無回答=2%
  - ③職業 ・主婦=38% 無職=17% 会社員=17% 自営業=14% パート・アルバイト=6% 公務員=3% 無回答=4%
  - ④居住年数 ・5年未満=17% 5~9年=31% 10~19年=12% 20~29年=9% 30年以上=29% 無回答=2%