

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)	市街地整備課長 柴田 和弘 (市街地整備班長 高橋 安芸子)	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	垂水中央東地区 市街地再開発事業	(仮称)垂水中央東地区 市街地再開発組合	118 億円	45 億円
所在地			着手予定年度	完成予定年度
神戸市垂水区神田町			平成 30 年度	平成 35 年度
事業目的			事業内容	
<p>当地区は、JR・山陽電鉄の垂水駅の北に位置し、垂水^{れんぱい}市場を含む地区であり、隣接する垂水駅前東西地区では、市による市街地再開発事業が既に実施されている。また、これらの地区を含む垂水駅前、神戸市の地域拠点に位置づけられている。</p> <p>都市の防災機能の向上 老朽木造建築物が密集し、未接道敷地や細分化した敷地が多い当地区を再開発し、防災・防犯機能の向上を図る。</p> <p>賑わいや交流による地域の活性化 イベント交流広場や、住宅の供給、通りや広場に沿った店舗の整備等、都市機能を集積し、既に市街地再開発事業が実施された隣接する東西地区と一体となって、市の地域拠点にふさわしい賑わいを創出する。</p>			<p>【地区面積】 約 0.7ha</p> <p>【建物概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造 RC造 ・階数 地上 25 階・地下 1 階 ・延床面積 約 36,400 m² ・住宅戸数 約 220 戸 ・商業床面積 約 4,100 m² ・駐車台数 住宅用 約 160 台 店舗用 約 40 台 ・駐輪台数 住宅用 約 450 台 店舗用 約 310 台 ・歩道状空地 約 600 m² ・広場・緑地 約 800 m² <p>【補助基本額に対する負担割合】 (原則)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"> ・老朽木造建築物が密集していることから、これらを除却し敷地の共同化を行うことにより、不燃化・耐震化を図り、防災上・防犯上の安全性の向上が必要である。 ・また駐車場や駐輪場、荷捌き施設等を地下で一体的に整備することにより、地上部を歩行者に開放し、来街者等の安全性の向上が必要である。 			
地域の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区は市施行により既に整備された東西再開発地区の間に位置することから、イベント交流広場等や敷地内の通路の整備、通りや広場に沿った店舗の設置により、人の流れの創出や回遊性の向上とともに、地域全体の賑わいの創出が必要である。 			
快適性・ゆとり	<ul style="list-style-type: none"> ・増加する来街者の快適性の向上に向け、壁面を後退させ、道路と一体となった歩道状空地を設けることにより、安全で快適な歩行者空間の創出が必要である。 			
地域ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ・地元からは、事業実施にあたって、老朽木造建築物の密集状態の解消、大規模広場など賑わいとゆとりの空間整備、個性ある界隈形成等について要望がある。 			
(2)有効性・効率性 (執行環境状況)	<ul style="list-style-type: none"> ・費用便益比 B/C=1.90 ・都市計画決定されている「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再開発を促進すべき地区に位置づけられており、地域拠点の強化・中高層建築物への更新等を図ることとされている。 ・平成 22 年に準備組合が設立され、事業推進に向けた調整・検討を進めており、事業執行環境が整っている。 			
(3)環境適合性	<ul style="list-style-type: none"> ・歩道状空地や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。 			
(4)優先性	<ul style="list-style-type: none"> ・垂水廉売市場の一角で平成 25 年に火災が発生し一部建物が取り壊されたことから、防災上・防犯上の機能向上が急務であり、周辺住民等からも一日も早い施設整備が望まれている。 			
【事後評価】 対象・対象外	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設、業務施設、共同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。 			

地区現況

位置図



建築時期別建物現況図



現況写真



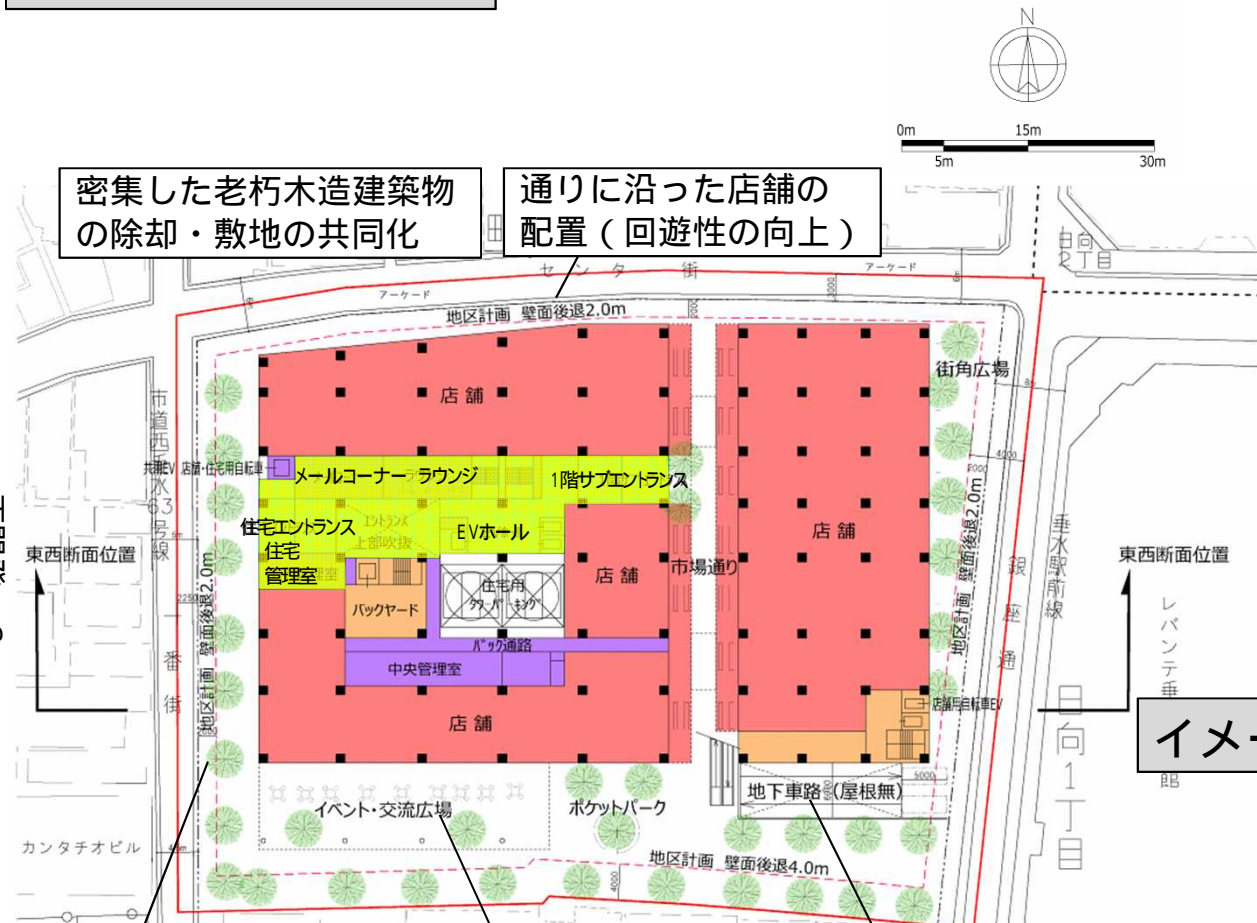
計画概要

配置図兼 1階平面図

断面図

密集した老朽木造建築物の除却・敷地の共同化

通りに沿った店舗の配置（回遊性の向上）



壁面後退・歩道状空地の整備（歩行者空間の創出）

緑あふれる交流空間の整備（賑わいの創出）

地下への駐車場等の集中配置（地上部の安全性の向上）



イメージパース



駅(南西)方向より

スケジュール

項目	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度	H34年度	H35年度
都市計画決定						
事業計画作成	■■■■■					
組合設立						
権利変換計画作成		■■■■■				
実施設計		■■■■■				
除却工事			■■■■■			
建築工事				■■■■■		

費用対効果

便益（B）の項目

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分を加算し、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地価が上昇すると想定して得る利益	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

費用便益費（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)		総費用 (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)	
市街地再開発事業	垂水中央東地区市街地再開発事業	域内便益(収益向上分)	10,266	11,320	2,036	9,284	1.90
		域外便益(地価変化分)	11,276				
		計	21,542				

費用対効果に含まれない効果

- ・ 建築物の耐火性の向上、狭隘道路の解消、老朽建築物の解消による防災機能の向上
- ・ 商業・業務拠点の形成、情報・交流拠点の形成（イベント・交流広場）による賑わいや交流の都市機能整備
- ・ 狭小建築物の解消、良好な景観の創出、アメニティの向上（歩道状空地・広場整備、地下荷捌き施設の整備）による良好な都市生活環境の確保・創出

市街地再開発事業の効果

対象事業：市街地再開発事業 垂水中央東地区

(1) 費用対効果

評価の視点	効果項目 (費用対効果の便益内容)
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 (域内便益)
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 (域外便益)

(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 (イベント・交流広場)
	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	狭小建築物の解消、良好な景観の創出、アメニティの向上 (歩道状空地・広場整備、地下荷捌き施設等の整備)

印は当該事業効果の主な項目

(3) 地域からの要望状況等

要望状況等	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年に、地元住民や営業者などからなる「垂水駅前中央地区市街地再開発準備組合」を設立し、垂水中央地区の活性化や住環境整備等について検討を進めている。 平成26年には、地元自治会や商業組織、行政からなる「垂水駅前中央地区のまちづくりに関する会議」(28年4月から「垂水駅前中央地区まちづくり基本構想推進会議」に改称)を設立し、「まちづくり基本構想」や「ゾーン別整備方策図(素案)」を作成した。 準備組合では、その中で、防災面や治安面、地域活性化の面から特に整備要望の強かった垂水中央東地区を先行事業地区に決定し、事業推進に向けた調整・検討を進めている。
-------	---