

事後評価調書  
【優良建築物等整備事業】

まちづくり局市街地整備課

# 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)	課長 藤原 一 (係長 船谷 俊二)	内線	4676
------	-----------------------	---------------------	-----------------------	----	------

事業種別	優良建築物等整備 事業(国庫補助)	事業名	加古川駅南西(Cブロック)地区 優良建築物等整備事業	事業主体	民間事業者
------	----------------------	-----	-------------------------------	------	-------

所在地	加古川市加古川町篠原町				
-----	-------------	--	--	--	--

事業目的	事業内容
<ul style="list-style-type: none"> <li>・本地区は、整備の進んでいる加古川駅南に面した、老朽化した低層木造住宅が密集する住商混在地域の一部であり、接道不良等、防災上の課題も多い地区である。</li> <li>・そのため、敷地の共同化及び耐火建築物の建設により、地区の防災性を向上させるとともに、駅南広場から加古川別府港線に至る都市計画道路篠原西線の用地の一部を確保して整備を進める。</li> <li>・また、歩道状空地を確保し、1階に店舗を配置することにより駅南空間としての魅力を創造するものであり、安全・安心で快適なまちづくりに寄与する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区面積 4,213 m<sup>2</sup> ・敷地面積 3,165 m<sup>2</sup></li> <li>・建築面積 1,493 m<sup>2</sup> ・延床面積 14,160 m<sup>2</sup> (建蔽率 47.2% / 容積率 392.5%)</li> <li>・構造/規模 RC造/地上14階</li> <li>・用途 住宅 152戸(2~14階) 店舗 764 m<sup>2</sup>(1階) 駐車場 162台(うち店舗用7台) 駐輪場 286台(うち店舗用22台)</li> <li>・歩道状公開空地 354 m<sup>2</sup> ・提供公園 300 m<sup>2</sup></li> </ul> [負担割合 国:1/3 県:1/6 市:1/6]

事業期間	計画	H19~H21年度	事業費 (補助基本額)	計画	37.2億円(8.5億円)
	実績	H19~H21年度		実績	37.2億円(7.1億円)

完了年月	平成22年2月	過去の評価	新規事業評価 平成18年10月
------	---------	-------	-----------------

## 事業を取り巻く社会経済情勢等の変化

### 1. 加古川駅周辺の都市基盤整備の進展

- ・近年、加古川駅周辺では、連続立体交差事業・土地区画整理事業・駅南北広場整備等により、交通の円滑化や歩行者通行の安全性、快適性の向上に向けた都市基盤整備が進展している(下図表)
- ・そのような状況の中、加古川駅南西地区では、駅南広場の整備と連続して、交通環境・市街地環境の一層の効果的な改善を図るため、篠原西線の拡幅整備と一体となった街区の再開発が求められた。

図表1: 加古川駅周辺の都市基盤整備にかかる各種事業の概要

事業名	事業主体	事業施行期間	施行規模	総事業費
JR山陽本線等連続立体交差事業	兵庫県	H4~H17年度	(総延長)約3.4km	約285億円
加古川駅北土地区画整理事業( )	加古川市	H5~H23年度(予定)	約24.6ha	約229億円
加古川駅南広場整備事業(旧まち交)	加古川市	H16~H19年度	約1.17ha	約9.98億円

( ) H18年3月: 加古川駅北広場供用開始、(都)加古川駅北線暫定供用開始 同年4月:(都)加古川別府港線暫定4車線供用開始

### 【位置図】

- 都市計画道路
- 連続立体交差事業区域
- 土地区画整理事業地区界



出典:  
[連続立体交差事業]  
兵庫県県土整備部・加古川市建設部資料  
[土地区画整理事業・駅南広場]  
加古川市都市計画部市街地整備課資料  
(位置図は作図)

当該評価事業及び  
篠原西線

事業の効果の発現状況

想定した整備効果等

整備後の状況

【直接効果】  
安全・安心

耐火建築物の  
整備  
歩道状空地の  
整備  
土地の高度利用  
都市計画道路の  
拡幅

従前・従後の状況の比較

【従前の状況】

- ・老朽化した木造家屋が密集（耐火建築物の割合 = 0%）
- ・土地が低未利用（容積率 53%）
- ・狭小かつ不整形の宅地が存在
- ・2項道路や敷地内通路にしか接しない宅地が存在
- ・篠原西線の未整備（歩道の未整備、道路幅員不十分による通行の危険、交通混雑の発生）

図表 2：  
従前の地区現況図



写真 1：従前の地区の状況



【従後の状況】

- ・耐火建築物の割合 = 100%
- ・敷地の共同化、高度利用の実現（容積率 393%（法定 400%））
- ・篠原西線の拡幅（整備前：5.0m 整備後：10.5m）
- ・区画街路の新設（区画3号線連絡道路）
- ・篠原西線の歩道及び、歩道状公開空地の整備による安全な歩行者空間の確保

図表 3：  
従後の地区現況図

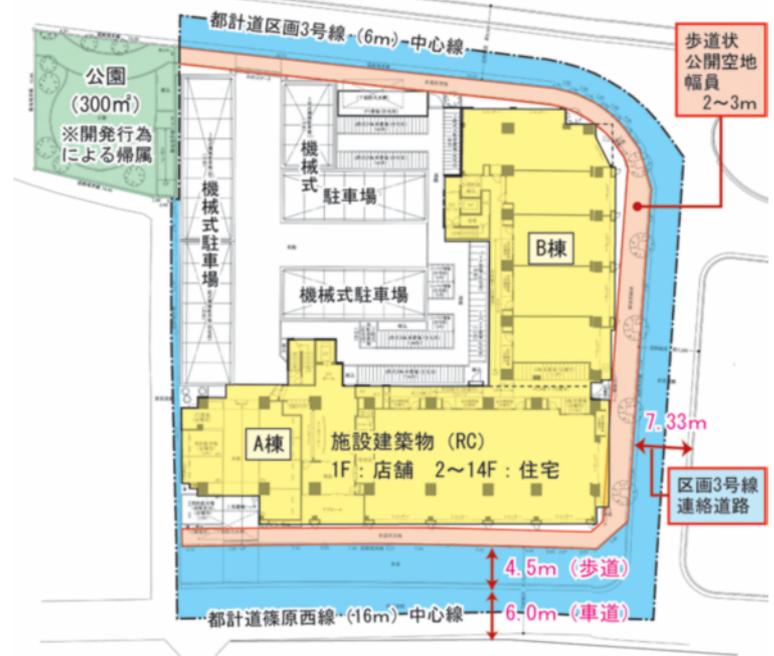


写真 2：従後の地区の状況

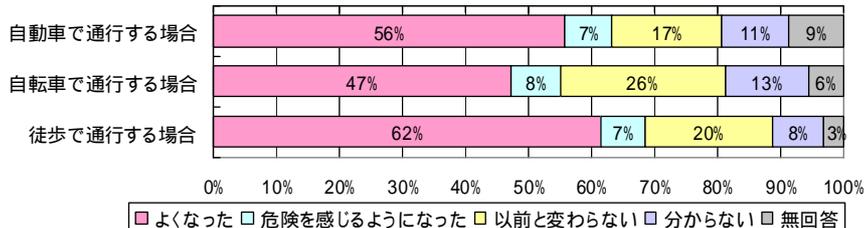


通行の安全性についての市民の評価（アンケート実施結果）

・アンケート（調査概要は8頁参照）による市民意見では、駅南広場及び篠原西線の整備による、整備済区間の通行の安全性について評価が得られており、整備による一定の効果が得られた。

図表4：通行の安全性についての市民の評価

それぞれ、N=267



(出典：加古川駅南西（Cブロック）地区の事業評価に関するアンケート（平成23年8月実施：調査概要は本調書8頁参照）

快適・ゆとり

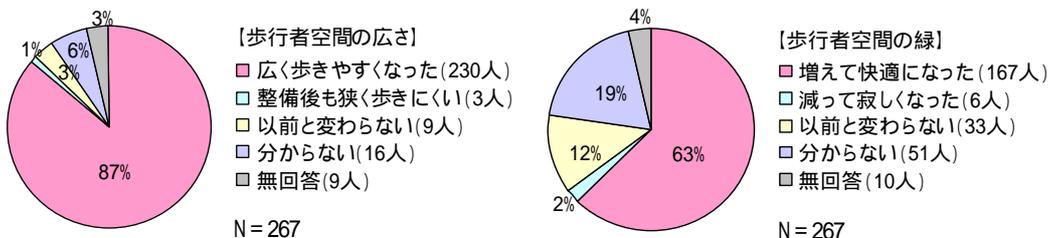
安全・快適な歩行者空間の確保  
都市景観の向上

歩行者空間の整備についての市民の評価（アンケート実施結果）

（歩道及び歩道状公開空地（約354㎡）の整備位置は図表3参照）

・回答者の87%が「広く歩きやすくなった」と認識、63%が「緑が増えた」と認識しており、その他、63%が「放置自転車が減った」、54%が「歩行者空間のごみが減った」と認識するなどの改善効果が見られる。

図表5：歩行者空間の整備についての市民の評価



(出典：加古川駅南西（Cブロック）地区の事業評価に関するアンケート（平成23年8月実施：調査概要は本調書8頁参照）



写真3：  
篠原西線の整備状況  
（従前）



写真4：  
篠原西線の整備状況  
（従後）

地域の活性化

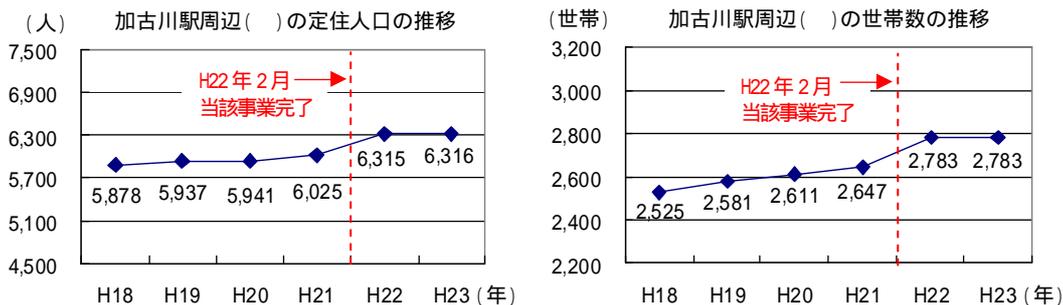
居住人口の増加  
店舗の配置

1. 定住人口・世帯数の増加

・当該事業の実施によって、新たに150世帯（整備住戸数のうち権利者住戸を除いた数）が当地区に居住している（そのうちの36%が加古川市外から転入：民間事業者調べ）。

・加古川駅周辺の定住人口、世帯数は、当該事業の整備前後でともに約5%増加しており（それぞれH22/H21比）、加古川駅南西エリアにおける都心居住の推進に対する効果が見られる。

図表6：加古川駅周辺の定住人口・世帯数の推移



( )加古川町篠原町・加古川町寺家町・加古川町溝之口の合計

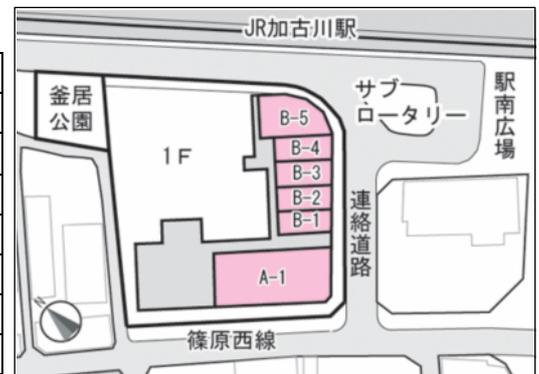
(出典：加古川市住民基本台帳（各年9月1日）

## 2. 沿道型店舗の整備

- ・加古川駅南エリアの東西に立地する大規模商業核(百貨店、ショッピングセンター)を繋ぐ「沿道型サービス業務機能」の整備を目的として、1階に6区画の路面型商業床(専用面積 764 m<sup>2</sup>)を整備している。

図表 7: 商業床(1F)の整備状況

区画	専有面積	テナント	
		形態	現在の店舗
A-1	361 m <sup>2</sup>	分譲	信用金庫
B-1	59 m <sup>2</sup>	賃貸	不動産賃貸
B-2	74 m <sup>2</sup>	分譲	不動産売買賃貸
B-3	73 m <sup>2</sup>	賃貸	不動産売買賃貸
B-4	67 m <sup>2</sup>	分譲	一般歯科
B-5	120 m <sup>2</sup>	賃貸	(テナント募集中)



(出典: 加古川市都市計画部 街づくり推進調べ)

## 地域ニーズ等

地域需要に  
合致した  
都市機能の集積

## 1. 住宅の整備状況

- ・総戸数 152 戸を供給(販売価格帯: 2,020 万円 ~ 4,250 万円・平均坪単価 132.5 万円)しており、うち 43% が 3LDK である。
- ・共同施設の出入口や廊下等の段差の解消、車椅子対応型エレベーターの設置、及び住戸内の床段差の解消・浴室内手摺の設置等、高齢者等に配慮した良好な都市型住宅を供給した。

(出典: 民間事業者に対するヒアリング(平成 23 年 8 月実施))

図表 8: 住宅(2~14F)の整備状況

間取りタイプ	戸数		1戸当り 平均面積
	戸数	割合	
1LDK + S	11戸	7.2%	53.79 m <sup>2</sup> /戸
2LDK	25戸	16.4%	59.69 m <sup>2</sup> /戸
2LDK + S	26戸	17.1%	64.55 m <sup>2</sup> /戸
3LDK	65戸	42.8%	72.99 m <sup>2</sup> /戸
4LDK	25戸	16.4%	87.19 m <sup>2</sup> /戸
計	152戸	100.0%	70.31 m <sup>2</sup> /戸

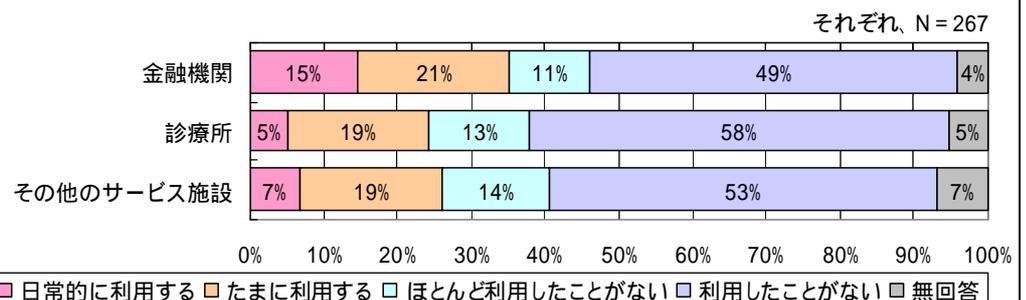
## 2. 住宅の分譲の状況

- ・交通至便、生活利便性といった立地的希少性に対して比較的購入しやすい価格が実現したこと等から、都心居住者のニーズと合致し、事業完了までに全戸完売した。

## 3. 沿道型店舗の市民の利用状況(アンケート実施結果)

- ・周辺地域住民に対するアンケートの結果、金融機関(信用金庫)を「日常的に利用する」及び「たまに利用する」人は合わせて 36% を占めている。一方で、サービス業務施設の特性上、不特定多数が日常生活で定期的に利用する施設では構成されていないこともあり、それぞれの店舗において利用したことがない回答者が過半を占めている。店舗の業種の特性上、このような結果となった。

図表 9: 当該沿道型店舗の利用の有無とその頻度



(出典: 加古川駅南西(Cブロック)地区の事業評価に関するアンケート(平成 23 年 8 月実施: 調査概要は本調書 8 頁参照))

投資効果

費用対効果分析

1. 費用便益分析（事後算定）結果

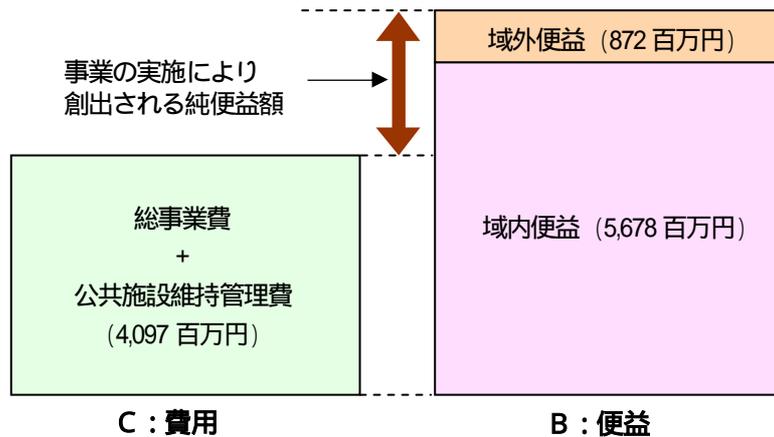
- ・事業採択時以後の施設計画の変更や、施設建築物の収益・費用データの実績値を基に事後算定を行ったところ、B/C（費用便益比）= 1.60、B - C（総便益額）= 2,453 百万円（平成 23 年価格）となり、B/C > 1（国の補助採択基準）を満たしている。

$$B / C \text{ (費用便益比)} = (6,550 \text{ 百万円} \div 4,097 \text{ 百万円}) = 1.60$$

$$B - C \text{ (純便益額)} = (6,550 \text{ 百万円} - 4,097 \text{ 百万円}) = 2,453 \text{ 百万円}$$

- ・「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル平成 19 年改訂版（国土交通省）」に基づいて算定（事業手法及び施設用途・規模を踏まえて簡便法を採用しており、広域便益は非算定）
- ・供用期間 47 年間に係る総費用・総便益を合計し、平成 23 年価格に現在価値化した試算額

図表 10：費用便益分析（事後算定）結果



域外便益	当該事業の整備による土地の高度利用、都市機能の更新に起因する、事業区域端から半径 500m 圏内エリアの地価総額の変化分
域内便益	当該施設建築物が供用期間中に生み出す収益及び、事業の実施による当該事業区域の民有地価値の増加分の合計

2. 事前計測と事後計測の結果の比較

図表 11：事前計測と事後計測の結果の比較

項目		事前分析	事後分析
域内便益	B 1	3,932 百万円	5,678 百万円
域外便益	B 2	687 百万円	872 百万円
便益	B = B 1 + B 2	4,619 百万円	6,550 百万円
費用	C	3,710 百万円	4,097 百万円
費用便益比	B / C	1.24	1.60

事前分析は平成 18 年（事前評価基準年次）時点価格  
 事後分析は平成 23 年（事後評価基準年次）時点価格

3. 費用便益の変化の要因

- ・域内便益：主に住宅の賃料の上昇、及び住宅・店舗の稼働率の上昇を要因とし、便益が大幅に増加している。
- ・域外便益：事前は、県下における優良建築物等整備事業を実施した他地区のデータを基に安全率を見込んで簡便に推計している。それに対し事後は、地価データを基に地価関数により、便益を算出している。
- ・費用：事業費等を実績により精査した結果である。

【間接効果】

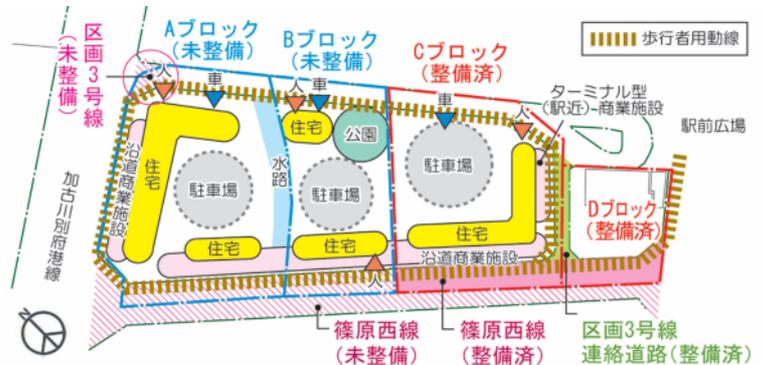
地域の回遊性の向上  
地域全体の事業促進

都市計画道路篠原西線の整備促進効果

- ・加古川駅南西地区では、全体をA～Dの4ブロックに区分し、各ブロックの優良建築物等整備事業と地域の回遊性を高める動線となる(都)篠原西線との一体的な整備を計画している。現在、Cブロックとその周辺道路のみ完成しており、回遊性について一定の効果が発現されている。また、事業の一端が可視化したことにより、今後の段階的な整備促進効果が期待される。

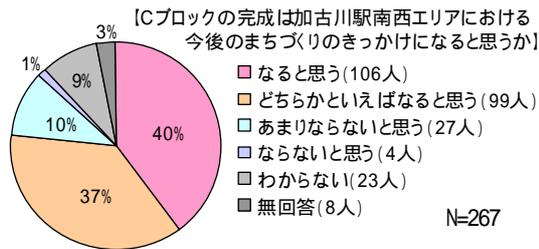
図表 12：  
まちづくり  
ゾーニング図

〔加古川駅南西地区(篠原町地区)まちづくり計画(H19年3月 加古川市)まちづくりゾーニング図を加工〕



- ・アンケートによる市民意見では、今後の道路整備の実現によって交通環境が改善されるとの評価が得られており、道路整備の全区間完成が期待されている。また、当該事業(Cブロック)の完成が今後のまちづくりのきっかけになるとの高い評価を得ており、今後の地域全体の事業促進の必要性や、促進のきっかけとして、当事業の完成による効果がみられた。

図表 13：今後の整備についての市民の意向



(出典：加古川駅南西地区(Cブロック)の事業評価に関するアンケート(平成23年8月実施：調査概要は本調書8頁参照))

事業実施による周辺環境への影響

【環境適合性】

都市景観等の向上

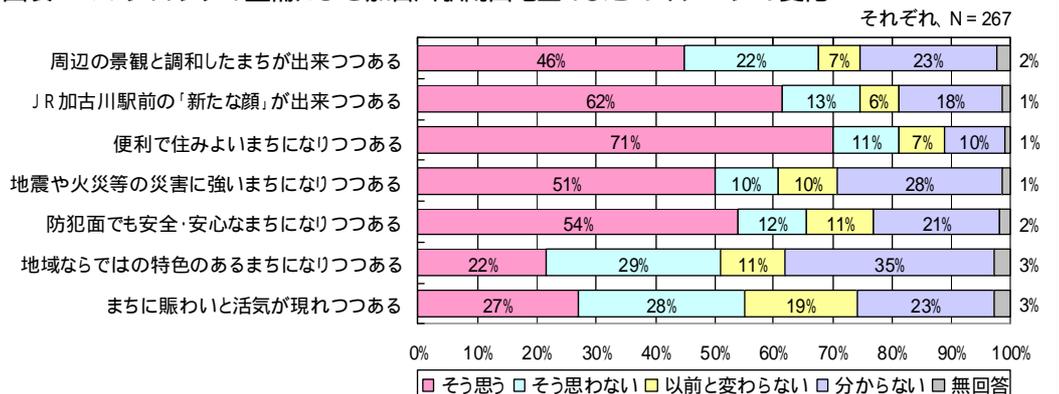
まちのイメージの変化に対する市民の評価(アンケート実施結果)

- ・アンケートによる市民意見では、利便性、防災性、防犯性の向上、及び駅前の「新たな顔」の創出について高い評価が得られたことにより、都市景観の向上に寄与したと考えられる。
- ・一方で、賑わいの創出や地域の特色については、低い評価であり、課題として挙げられる。

写真 5：駅南広場から見た当該施設



図表 14：Cブロックの整備による加古川駅南西地区のまちのイメージの変化



(出典：加古川駅南西(Cブロック)地区の事業評価に関するアンケート(平成23年8月実施：調査概要は本調書8頁参照))

【路線価格の上昇】

路線価格の上昇

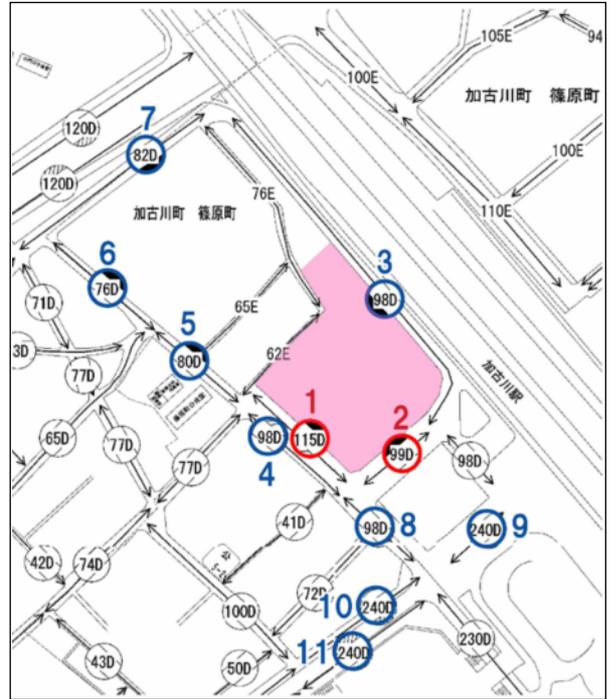
- ・当該事業の完了によって、敷地に面する路線価格は、従前（平成 19 年）と比較した平成 23 年時点の値でそれぞれ 15%、24%増加している。（下図の地点 No.1・No.2。なお、地点 No.4・No.8 についても、その周辺と比べて下落率がやや縮小）

図表 15：路線価格の推移  
（地点別比較）

地点No	H23年路線価	H19年路線価との増減比
1	115 千円/m <sup>2</sup>	115%
2	99 千円/m <sup>2</sup>	124%
3	98 千円/m <sup>2</sup>	
4	98 千円/m <sup>2</sup>	98%
5	80 千円/m <sup>2</sup>	91%
6	76 千円/m <sup>2</sup>	95%
7	82 千円/m <sup>2</sup>	91%
8	98 千円/m <sup>2</sup>	98%
9	240 千円/m <sup>2</sup>	94%
10	240 千円/m <sup>2</sup>	94%
11	240 千円/m <sup>2</sup>	94%

No.3（区画3号線）は  
H19年路線価評価値なし

〔出典：財産評価基準書：路線価図・評価倍率表〕  
各年1月1日 国税庁



特徴的な取組み

1. 提供公園の整備

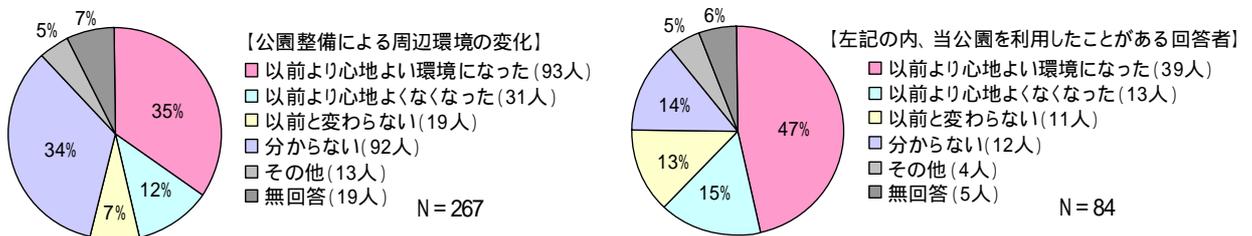
- ・当該事業では、開発許可基準面積の2倍の公園を優良建築物等整備事業と一体的に整備し、オープンスペースを創出することにより、地区の防災性の向上に寄与している。  
（市に帰属、管理は当該建築物の管理組合が積極的に実施 位置は図表3を参照）
- ・アンケートによる市民意見では、当公園の整備によって以前より心地よい環境になったとの認識が、以前と変わらない/悪くなったとの認識を上回る傾向が見られる。

図表 16・写真 6：提供公園の概要

名称	釜居公園
面積	300 m <sup>2</sup>
設備	ベンチ×4 複合遊具 砂場 花壇



図表 17：提供公園の整備についての市民の評価



（出典：加古川駅南西（Cブロック）地区の事業評価に関するアンケート（平成 23 年 8 月実施：調査概要は本調書 8 頁 参照）

## 2. 地域のコミュニティ形成への寄与

- ・管理組合により、日常の管理業務の他、その時々に応じて、地域の安全、安心、快適性の向上や、提供公園を活用したコミュニティ形成支援の活動などが実施されている。
- ・その中で、管理組合と自治会との協働による植樹活動が行われるなど、公園の管理を通じた地域のコミュニティ形成の効果が発現している。

図表 18：管理組合による地域活動

防災に関する取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消防訓練の企画、実施</li> <li>・管理業者による緊急時対応</li> </ul>
保安、風紀の維持に関する取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理業者による異常時の要員派遣</li> <li>・加古川駅前防犯協会及び、加古川駅前交番との連携</li> </ul>
環境美化に関する取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提供公園や歩道状空地、植栽の清掃、除草等を常時実施</li> <li>・提供公園の砂場の猫対策</li> </ul>
地域のコミュニティ形成に寄与する取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政及び自治会連合会と住民との窓口</li> <li>・提供公園を活用した「花を植えよう会」「ラジオ体操」や「ふれあい祭」「カラオケ大会」を自治会写真ニュースとして自主的に作成して掲示</li> </ul>

(出典：当該施設のマンション管理業者に対するヒアリング(平成23年8月実施))

### 改善措置の必要性

- ・当該事業の実施により、地区の防災性の向上、土地の高度利用による安全かつ快適な歩行者空間の確保と都市景観の向上、及び居住や商業など都市機能の集積が実現した。これらの観点においてアンケート調査等により市民から一定の評価を得ており、また、厳しい経済状況の中、その立地性を活かし、居住人口の増加等による地域の活性化に寄与するなど、加古川駅南西地区のまちづくりの「先導事業」としての十分な事業効果が発揮されたと考えられる。

### 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

- ・当該事業において、アンケート調査で明らかになったように、賑わいの創出や地域の特色に課題があり、地域の回遊性を最大限に高める上でも、当地区単体の整備では面的な地域まちづくりとしての効果が十分には発揮されていない。
- ・本来は地域全体の一体的な事業化を目指すべきだが、当該事業の実施により、地区の防災性、都市景観等の向上により一定の効果が得られたことから、事業推進のためには、当地区におけるように、権利者合意の図られた実施可能な区域から段階的に推進を図ることも実施のあり方の一つとして考えられる。
- ・今後は、時間をあけずに残りのブロックや道路の全区間の整備を実施し、回遊性の向上や賑わいの創出等につなげていくことが必要である。

### (補足) 加古川駅南西(Cブロック)地区の事後評価に関するアンケートについて

[調査主体] 加古川市(都市計画部 街づくり推進課)

[調査期間] 平成23年8月1日(月)~8月20日(土) [調査方法] 郵送調査

[調査対象者] 当該事業区域端から半径500m圏内に全部ないし一部の面積が含まれる町の住民

(加古川町篠原町・寺家町・溝之口・河原・本町・木村・粟津・平野の住民)から無作為抽出

[配布数] 1,000 [回収数] 267 (回収率26.7%)

[回答者属性] 性別 男性:36% 女性:51% (無回答:14%)

年齢 20~30代:19% 40~50代:34% 60代以上:45% (無回答:2%)

居住年数 10年未満:31% 10年以上30年未満:30% 30年以上:37% (無回答:2%)

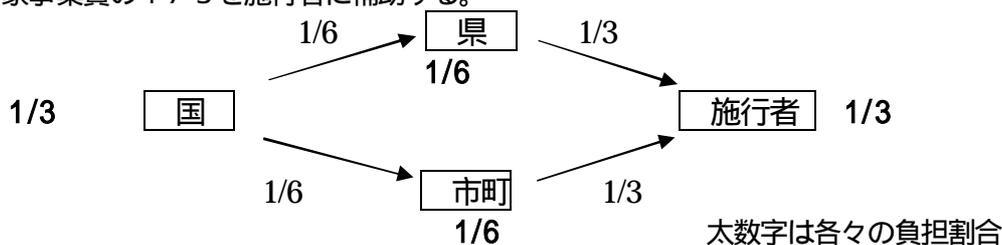
## 優良建築物等整備事業の概要

権利者の合意のもとに土地利用の共同化等により建築物の整備を行う。事業の仕組みは市街地再開発事業と同様であるが、都市計画手続き等は不要であり、都市再開発法に基づかない任意の再開発である。

1. 根 拠：優良建築物等整備事業制度要綱
2. 制度の趣旨：敷地の共同化等による優良な建築物を整備する事業に対して建設費等の一部を補助することにより、良好な市街地環境の形成と良質な市街地住宅の供給促進を図る。
3. 施 行 者：地方公共団体、地方住宅供給公社、都市再生機構、民間事業者 等
4. 対象地域：近畿圏整備法に規定する既成都市区域、近郊整備区域及び都市開発区域を含む市町等
5. 補 助 要 件
  - ・ 地区面積概ね 1,000㎡以上
  - ・ 地区内に一定規模以上の空地を確保
  - ・ 敷地が 6 m 以上の道路に 4 m 以上接道
  - ・ 地上 3 階以上の耐火建築物または準耐火建築物であること
 (共同化の場合の追加要件)
  - ・ 2 人以上の地権者が敷地の共同利用と併せ行うこと
6. 補 助 対 象
  - 調査設計計画費：事業計画作成費、建築設計費 等
  - 土地整備費：建築物等除却費、整地費 等
  - 共同施設整備費：空地等整備費、供給処理施設整備費、その他施設整備費

### 7. 補 助 金

補助対象事業費の 1 / 3 を施行者に補助する。



各者負担額 (単位：百万円) [加古川駅南西(Cブロック)地区]

総事業費約 3,720

<b>国</b>	<b>県</b>	<b>市</b>	<b>施 行 者</b>
236	118	118	3,248
← 補助基本額約 708 →			

### 8. 市街地再開発事業との主な違い

法定事業ではないこと、権利者の全員合意が必要であること、地区の採択基準面積が小さいこと、再開発事業で適用される税制上の特例がないこと