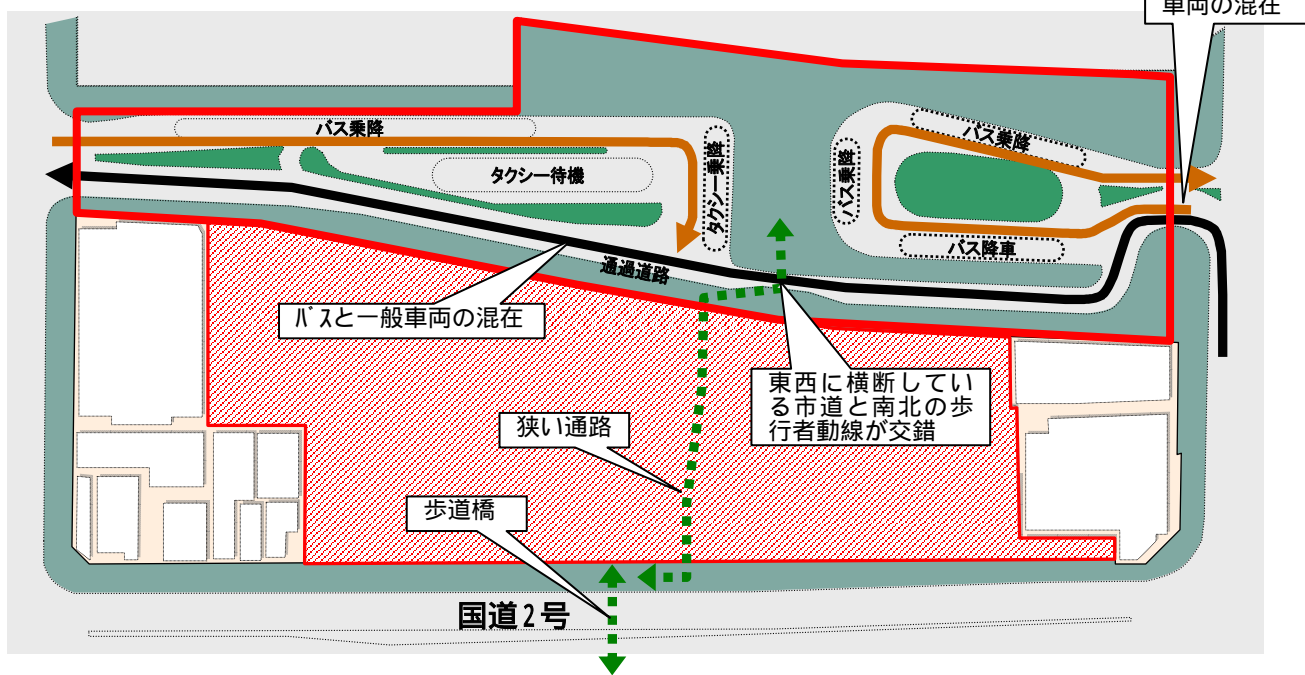


現況

駅前広場図



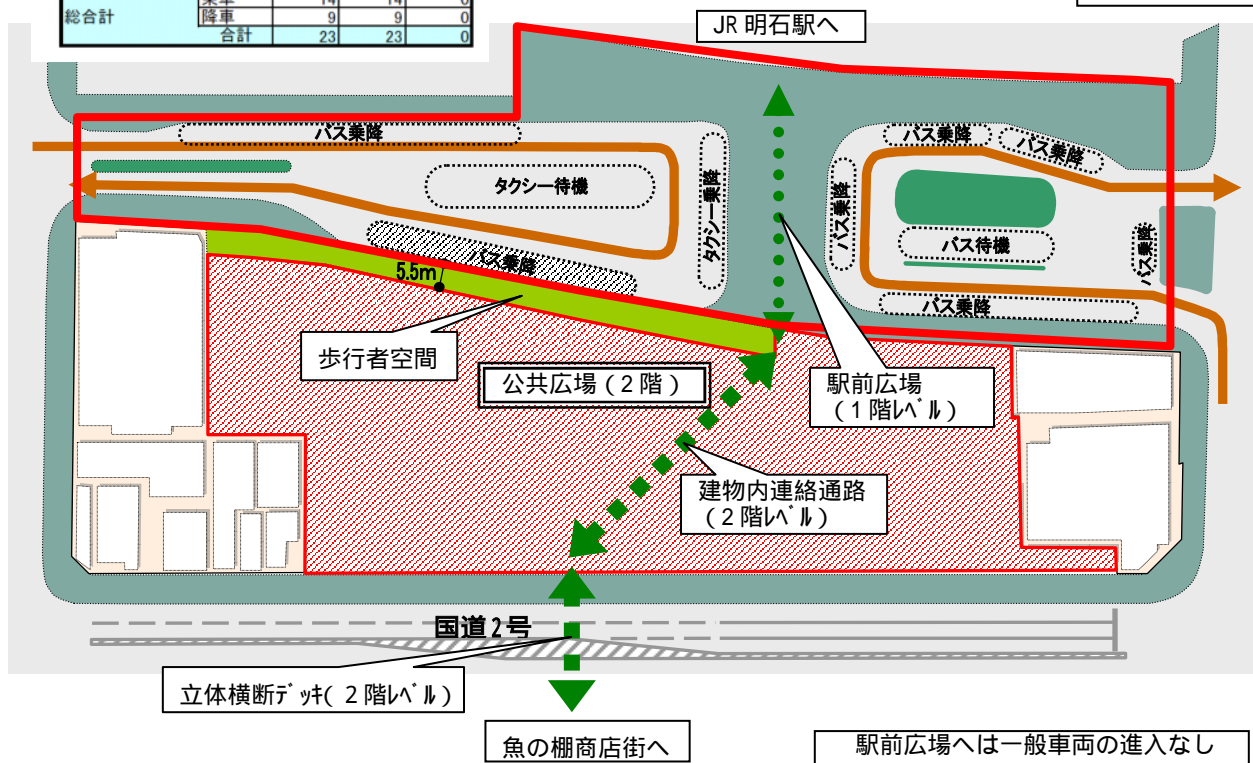
(バス乗降場)

項目	現況	整備後	増減	
駅前広場内バス	乗車	3	4	1
	降車	2	3	1
	小計	5	7	2
	乗車	3	5	2
駅前広場外バス	降車	2	3	1
	小計	5	8	3
	合計	10	15	5
	総合計	乗車	5	2
降車		3	1	△2
小計		8	3	△5
乗車		3	3	0
降車		1	1	0
小計		4	4	0
降車		1	1	0
小計		1	1	0
合計	13	8	△5	
総合計	乗車	14	14	0
	降車	9	9	0
	合計	23	23	0

【凡例】

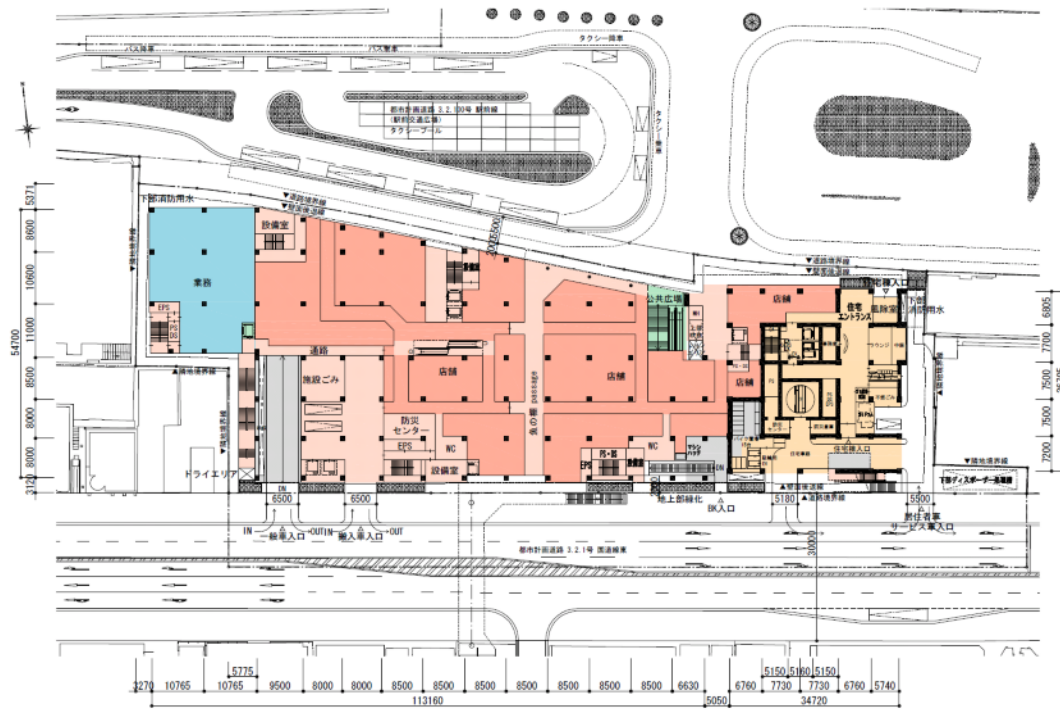
- 駅前広場区域
- 人の動線
- バス動線
- 一般車両動線

整備後

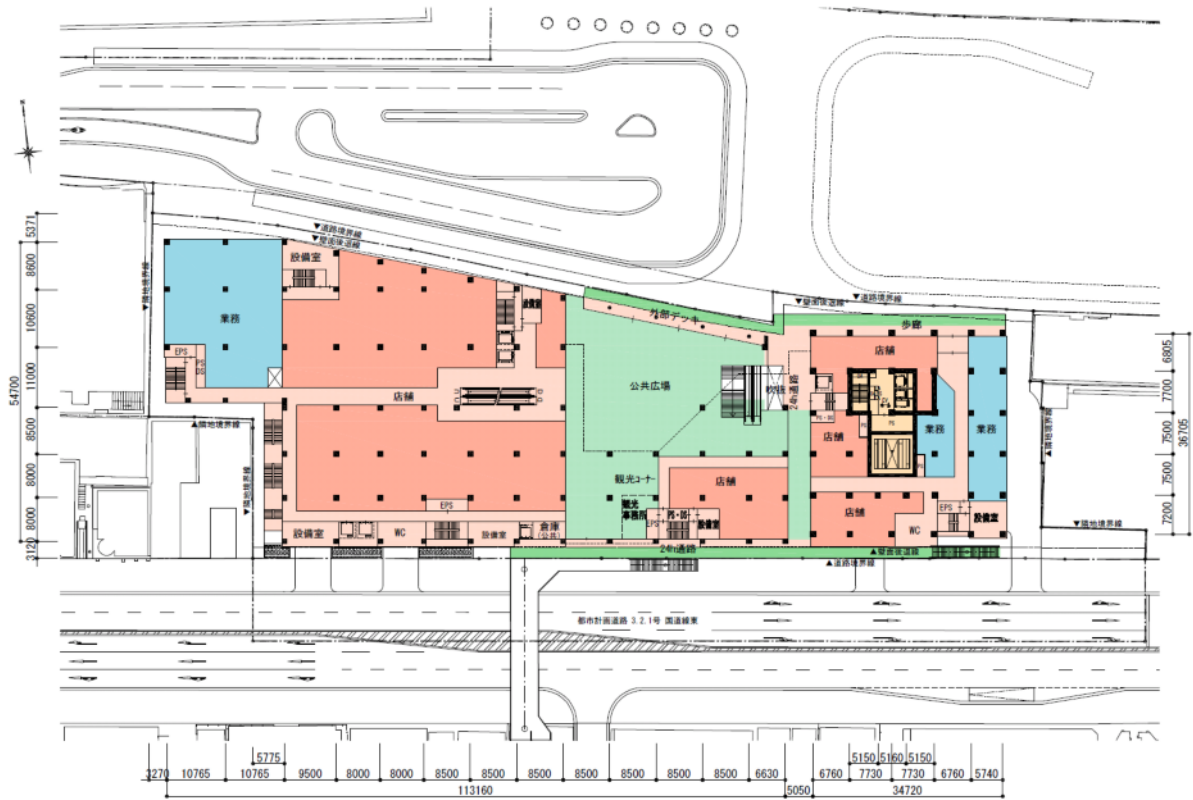


施設建築物

配置図兼1階平面図

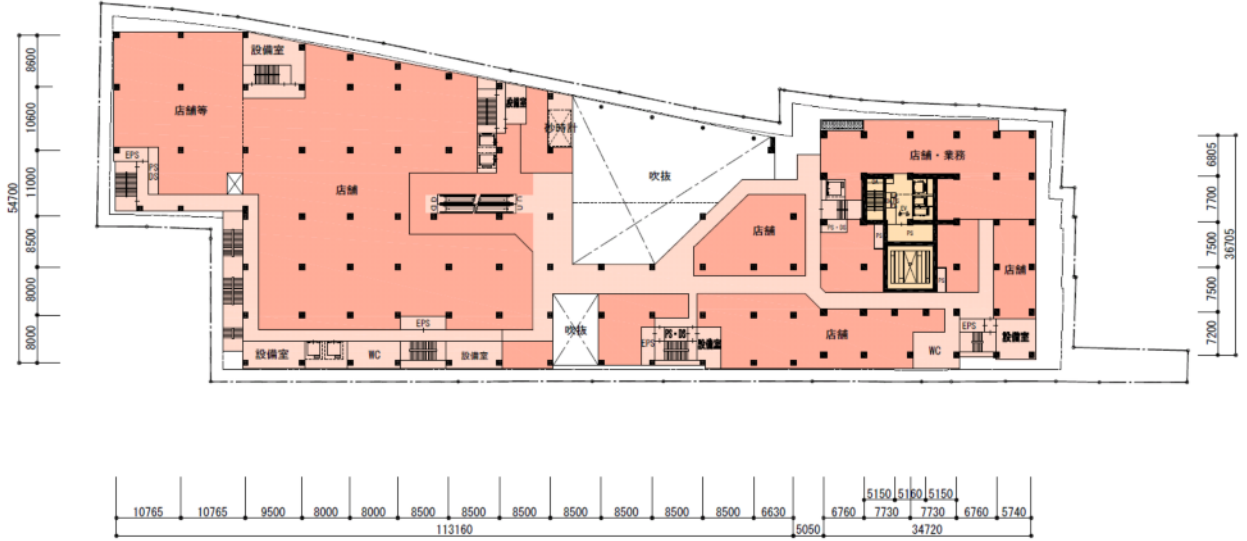


2階平面図

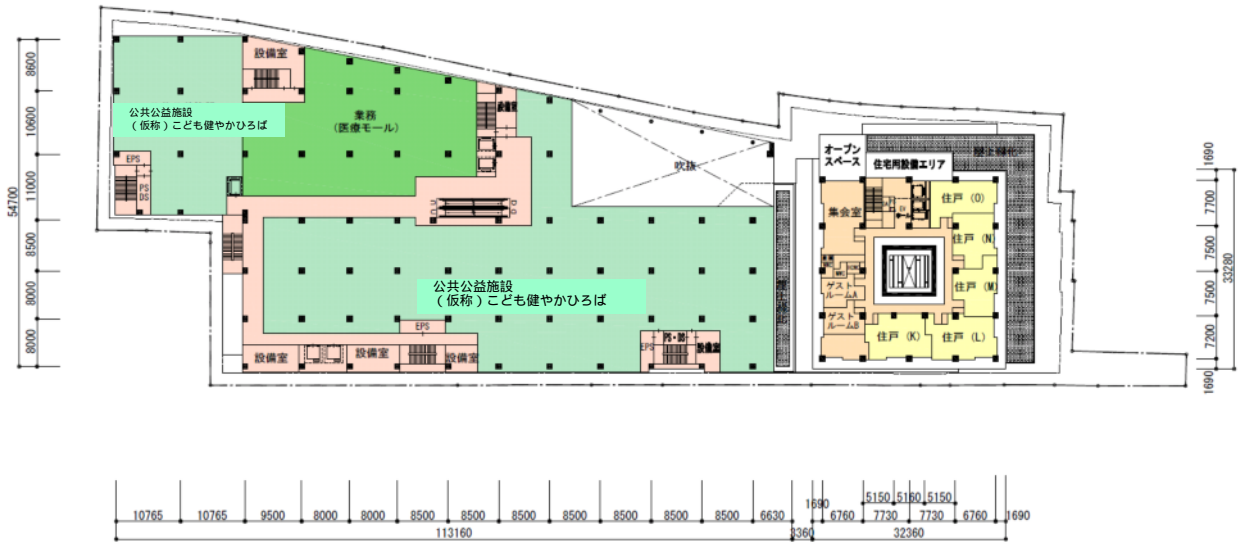


施設建築物

3階平面図

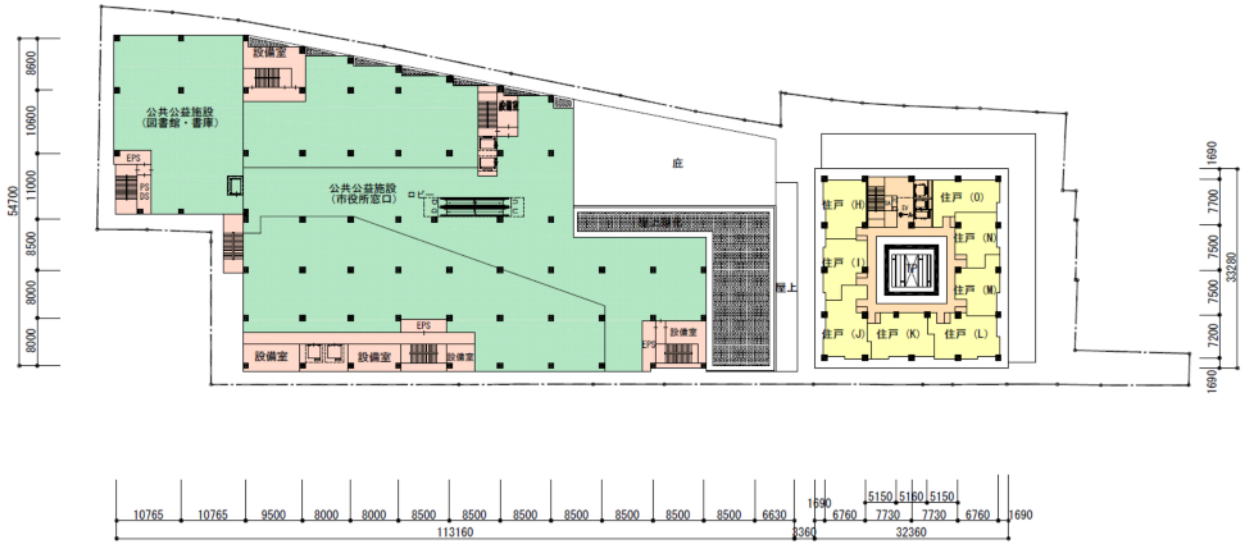


4階平面図

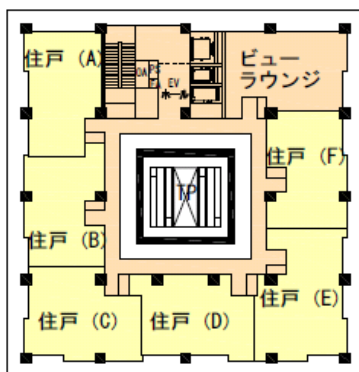


施設建築物

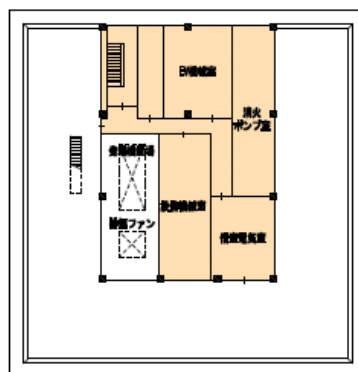
5階平面図



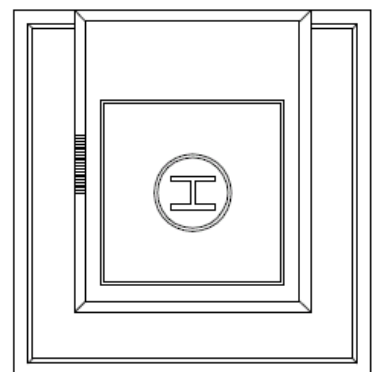
基準階平面図



19階平面図

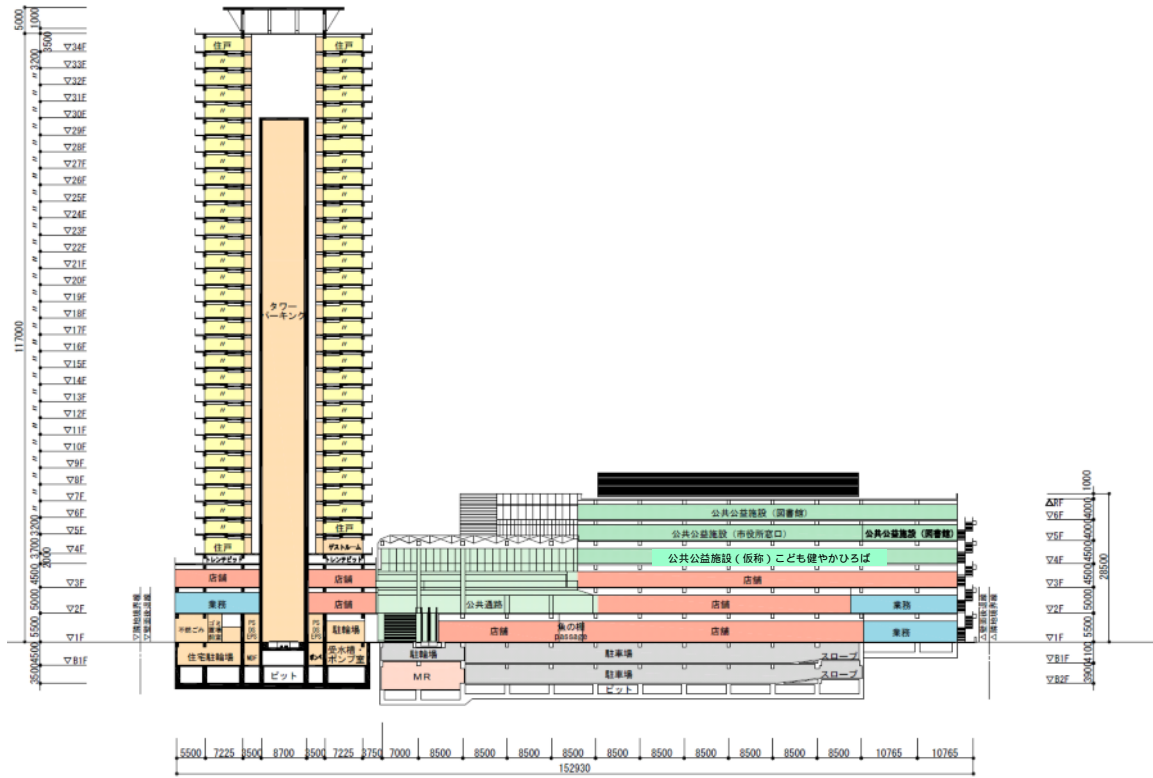


R階平面図



ヘリポート階平面図

断面図



イメージパース



《駅前広場から南側の施設建築物を望む》

1 実施工程表

		H23	H24	H25	H26	H27
調査 設計計画	権利変換計画 作成		● (組合設立)			
	実施設計					
土地整備	建築物の除却 工事					
共同施設 整備	建築工事					
駅前広場整備						

2 事業効果について

(1) 費用対効果

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	施設を全て賃貸したと想定した場合(年間収益1,537百万円)の供用期間47年間に得られる収益72,239百万円を現在価値化した27,649百万円に、供用終了後の敷地の地価向上分(41百万円)を加算して算出	域内便益 27,690百万円
	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	事業の実施による区域端～10kmまでの宅地価格の向上分に見合う地代相当額(年間441百万円)の供用期間47年分20,727百万円を現在価値化した7,934百万円に、隣接50m圏の駅前広場整備等による宅地の地価向上分(57百万円)を加算して算出	域外便益 7,991百万円

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)	
市街地再開発事業	明石駅前南 地区市街地 再開発事業	域内便益	27,690	7,838	21,790	29,628	1.20
		域外便益	7,991				
		計	35,681				

(2) 費用対効果に含まれない効果

建築物の不燃化・耐震化、歩行者・車両の安全性の確保、老朽建築物の解消による安全・安心な市街地の形成
 地区周辺の商業の賑わい創出による中心市街地の活性化
 良好な景観の創出、高齢者・障害者への配慮、狭小建築物の解消による良好な都市環境の整備