

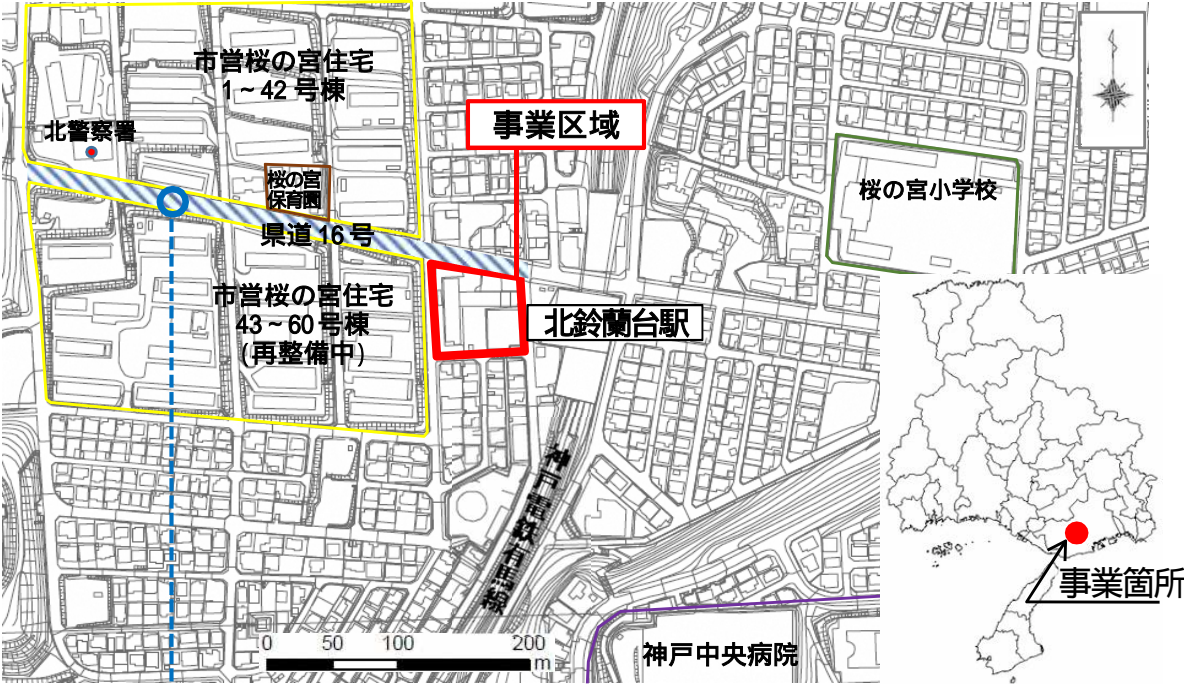
投資事業評価調書(新規)

| | | | | | |
|------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|----|----------------|
| 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 | 北鈴蘭台駅前地区 市街地再開発事業 | (仮称)北鈴蘭台駅前 地区再開発会社 | 55 億円 | 28 億円 |
| 所在地 | | | 着手予定年度 | 完成予定年度 |
| 神戸市北区甲栄台 4 丁目 | | | 平成 29 年度 | 平成 33 年度 |
| 事業目的 | | | 事業内容 | |
| <p>当地区は、神戸電鉄有馬線北鈴蘭台駅の西に位置し、昭和 40 年代に神戸電鉄が開発した郊外住宅地に含まれている地区であり、起伏が大きい地形で、地区周辺の道路は勾配が大きい。また、隣接する市営桜の宮住宅については、現在再整備事業が進捗している。</p> <p>都市の防災機能の向上 老朽化し、耐震性が不足する建物を再開発により建替え、耐震性の向上を図る。</p> <p>都市機能の配置や良質な住宅供給による地域の活性化 駅前の立地特性を活かした商業施設等の配置や良質な住宅供給による地域の活性化を図る。</p> <p>高齢社会に対応した都市環境の整備 再開発事業により、勾配が非常に大きい道路に対するバリアフリー経路の整備や、駅へのアクセス道路における歩行者空間の整備を行う。</p> | | | <p>【地区面積】 約 0.5ha</p> <p>【公共施設】 ・道路拡幅(幅 1.5m) 約 50 m</p> <p>【建物概要】 ・構造 RC 造 ・階数 地上 9 階・地下 1 階 ・延床面積 約 14,600 m² ・住宅戸数 約 92 戸 ・商業床面積 約 2,800 m² ・駐車台数 住宅用 約 57 台 店舗用 約 61 台 ・駐輪台数 住宅用 約 92 台 店舗用 約 47 台 ・歩行者専用通路 約 64 m ・歩道状空地 約 75 m² ・広場・緑地 約 300 m²</p> <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"> 地区内の建築物は老朽化し耐震性が不足していることから、建替えによる耐震性の向上が必要である。 東側の道路は駅へのアクセス道路だが、歩道が整備されていないことから、道路拡幅及び歩道状空地の整備により歩行者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"> 当地区は高齢化率が高いことから、駅前の立地特性を活かした商業施設・医療施設等の配置や、利便性の高い良質な住宅の供給による、多様な世代を呼び込む地域の活性化が必要である。 | | | |
| 快適性・ゆとり | <ul style="list-style-type: none"> 北側の道路は勾配が非常に大きいことから、周辺住民にも開放された歩行者用通路及びエレベーターからなるバリアフリー経路を設けるとともに、経路上に緑地広場や多目的トイレを設置する等、高齢者にも配慮した安全で快適なバリアフリー経路の確保が必要である。 | | | |
| 地域ニーズ | <ul style="list-style-type: none"> 地元からは再整備にあたって、歩行者空間のバリアフリー化、駅前の立地を活かした商業施設の配置などによる賑わいの創出についての要望がある。 | | | |
| (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 = 1.02 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、公的賃貸住宅団地の連鎖的な建替えや駅前にふさわしい機能向上等を図ることとされている。 平成 29 年 2 月に区分所有者からなる再整備協議会が設立され、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"> 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"> 当地区は駅前で最も利便性が高い地区であり、また、地区内権利者の合意形成も進んでおり、早急な再整備が望まれている。 現在、隣接する市営住宅の建替え整備が進められており、これと一体となったバリアフリー経路を整備し効果の最大化を図る。 | | | |
| 【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。 | | | |

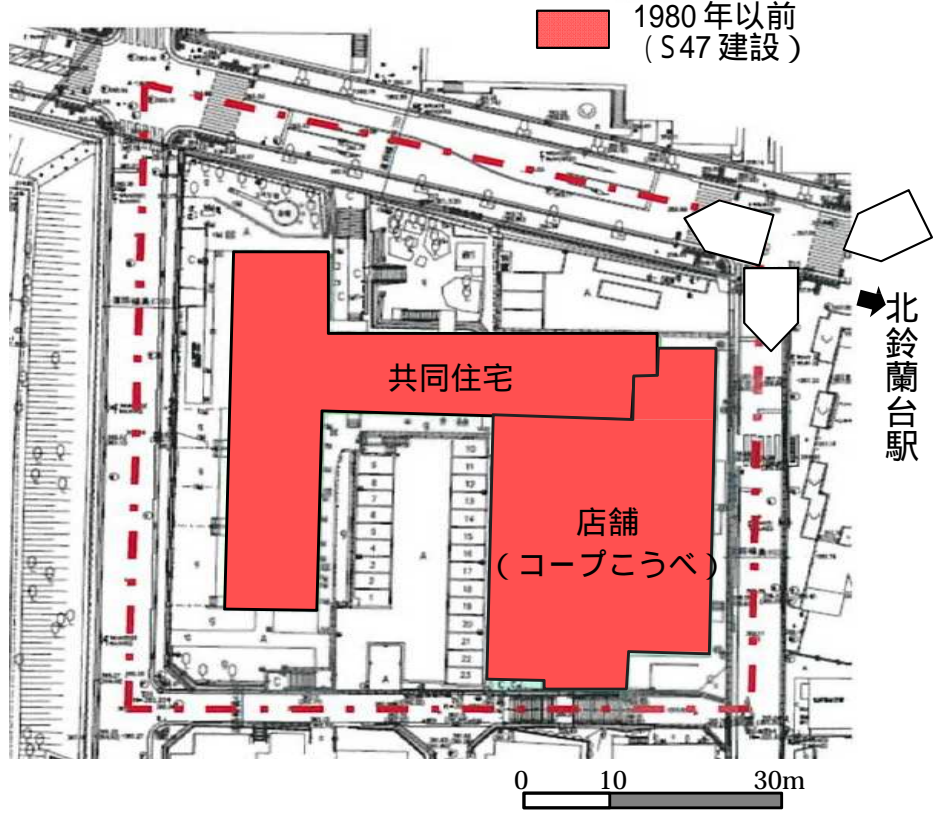
地区現況

位置図

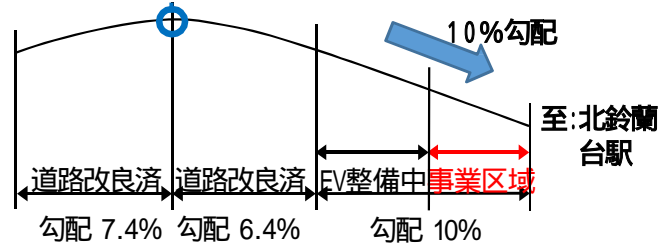


出典：神戸市地形図

建築時期別建物現況図



県道16号の道路勾配断面 (上図の青斜線部分)



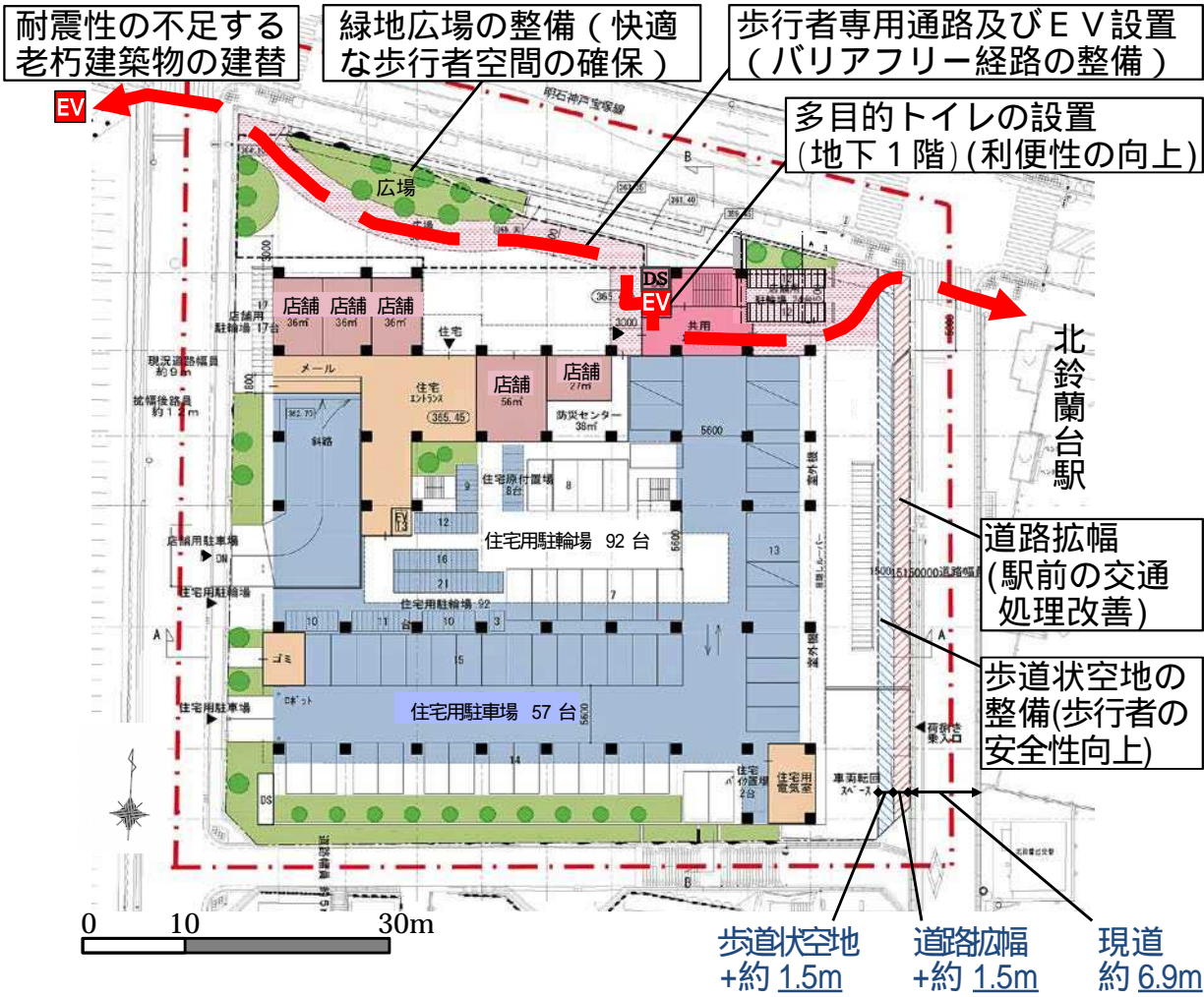
現況写真



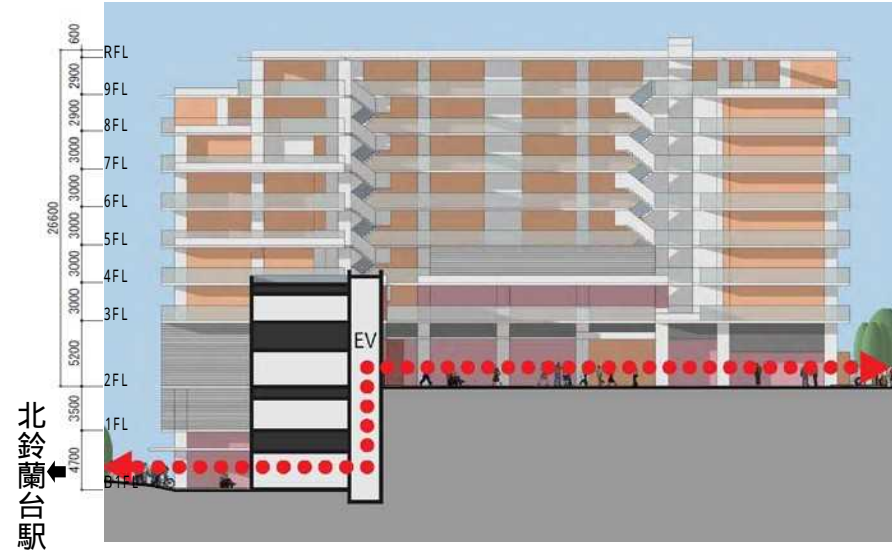
再開発 - 2

計画概要

配置図兼 2階平面図



断面図



イメージパース



北東方向より

スケジュール

| 項目 | H29年度 | H30年度 | H31年度 | H32年度 | H33年度 |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 都市計画決定 | | | | | |
| 再開発会社設立 | | | | | |
| 事業計画作成 | | ■ | | | |
| 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 | 北鈴蘭台駅前地区市街地再開発事業 | 域内便益(収益向上分) | 4,385 | 5,373 | 564 | 4,809 | 1.02 |
| | | 域外便益(地価変化分) | 1,111 | | | | |
| | | 計 | 5,496 | | | | |

費用対効果に含まれない効果

- ・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、公益施設の整備による賑わいや交流の都市機能整備
- ・良好な景観の創出、アメニティの向上（歩道状空地・緑地広場整備）、高齢者・障害者への配慮（通路・エレベーター・多目的トイレの整備）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 北鈴蘭台駅前地区

(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 | 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、公益施設の整備 |
| | 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 | 良好な景観の創出、アメニティの向上 (歩道状空地・緑地広場整備)、高齢者・障害者への配慮 (通路・EV・多目的トイレ整備) |

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29年2月に区分所有者からなる「北鈴蘭台駅前地区再整備協議会」を設立し、住宅入居者説明会を開催し再整備についての説明を実施するなど、事業推進に向けた調整・検討を進めている。 地域からは、事業推進にあたって、歩行者空間のバリアフリー化 駅前の立地を活かした商業施設の配置などによる賑わいの創出についての要望がある。 |
|-----------|---|