

# 事後評価調書

## 【市街地再開発事業】

県土整備部

まちづくり局 市街地整備課

# 事後評価調書

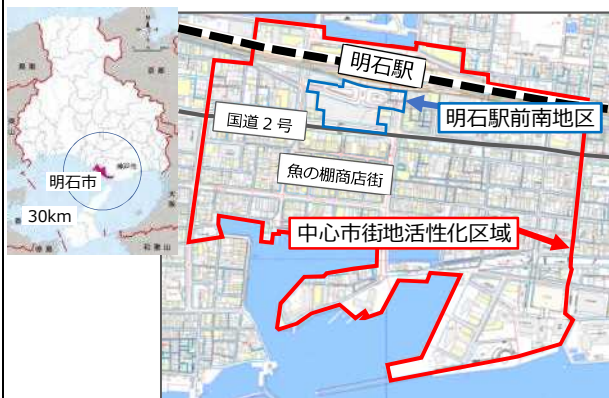
部課室名	県土整備部まちづくり局 市街地整備課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	市街地整備課長 福澤 静司 (市街地整備班長 高橋 安芸子)	内線	4670 (4676)
------	-----------------------	---------------------	-----------------------------------	----	----------------

事業種別	市街地再開発事業		事業名	明石駅前南地区第一種市街地再開発事業	
事業主体	明石駅前南地区市街地再開発組合		所在地	明石市大明石町1丁目の一部	
事業期間	計画	平成23年度～27年度	事業費 (内補助基本額)	計画	249億円 (139億円)
	実績	平成23年度～28年度		実績	317億円 (165億円)
完了年月	平成29年 2月		過去の評価	新規採択時評価 平成23年度	

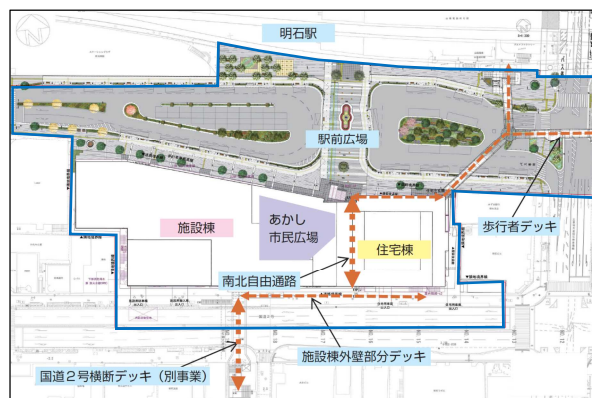
事業目的	事業内容
<p>当地区は、JR、山陽明石駅の南に位置し、市の中心市街地に含まれている地区であり、市内外へのバスの発着地となっている駅前広場、臨海部の東西方向の幹線道路である国道2号がある市内随一の交通の要衝であるとともに、市内最大の商業集積地である。</p> <p><b>◇地区内の防災機能の向上</b> 老朽化した建築物や木造建築物が密集している地区を再開発し、防災性の向上を図る。</p> <p><b>◇中心市街地における持続的な賑わいの創出</b> 公共公益施設の整備や住宅の供給により、大規模小売店舗の撤退等により低下した賑わいを回復する。</p> <p><b>◇駅前の交通結節機能の向上、周辺地区への回遊性の向上</b> 駅前広場や歩行者デッキの整備により、交通機能の円滑化や歩行者の安全確保、魚の棚商店街への回遊性の向上を図る。</p>	<p><b>【地区面積】</b> 約2.2ha</p> <p><b>【公共施設】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>駅前広場 約9,200㎡</li> <li>歩行者専用道路 (幅5.5m) 約110m</li> </ul> <p><b>【建物概要】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>構造 SRC造、RC造、S造</li> <li>階数 地上34階、地下2階</li> <li>延床面積 65,849㎡</li> <li>住宅戸数 216戸</li> <li>商業床面積 9,460㎡</li> <li>公益施設面積 11,210㎡</li> <li>駐車台数 住宅用110台 その他154台</li> <li>駐輪台数 住宅用460台 その他520台</li> </ul> <p><b>【補助基本額に対する負担割合】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>調査設計計画費 国1/3 県1/6 市1/6 事業者1/3</li> <li>土地整備費、共同施設整備費 国4.5/10 県2/10 市2.5/10 事業者1/10</li> </ul>

## ●事業概要図

位置図



平面図



従前



竣工後



## ●事業をとりまく社会経済情勢

- ・人口は、市域で横ばい、事業地区を含む中心市街地で増加
- ・店舗数等、歩行者通行量は、減少
- ・工事費は、東日本大震災の影響で高騰

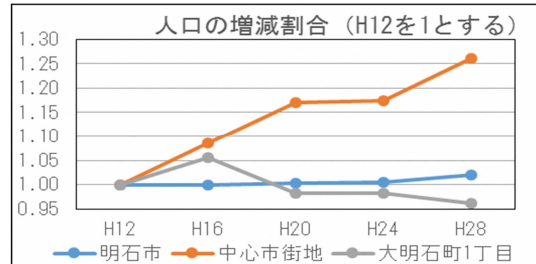
### (1) 人口の推移

平成12年から28年には、市の人口は横ばい。中心市街地区域では20%以上の増加傾向。一方、本事業の位置する大明石町1丁目は微減。

人口推移 (単位:人)

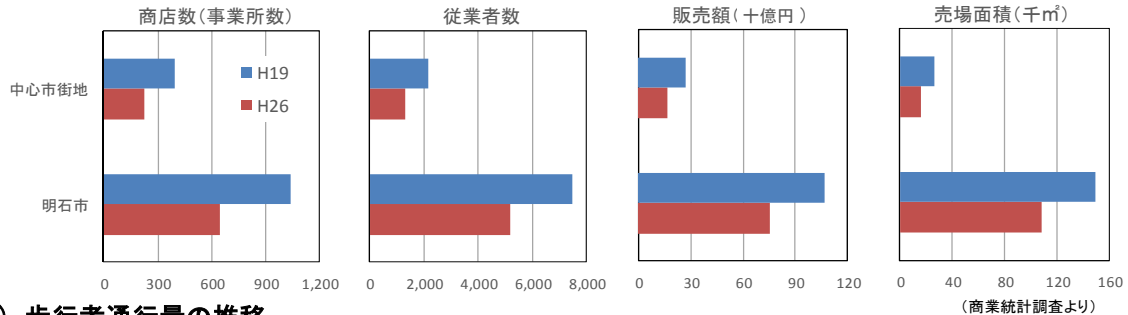
	H12	H16	H20	H24	H28
明石市	291,950	291,782	292,659	293,273	297,693
中心市街地	6,071	6,590	7,108	7,134	7,652
大明石町1丁目	1,130	1,193	1,110	1,109	1,087

住民基本台帳:各年4月1日



### (2) 店舗数等の推移

明石市全域、中心市街地とも、平成19年と26年を比較すると、店舗数、従業者数、販売額、売場面積とも減少。



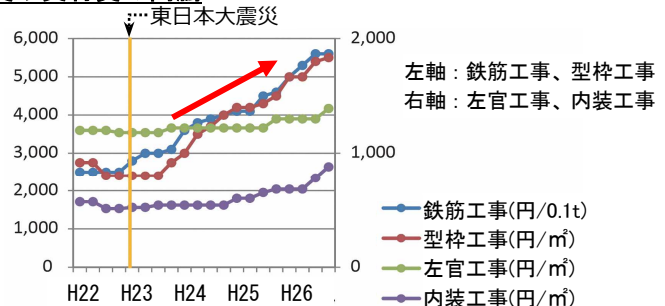
### (3) 歩行者通行量の推移

国道2号より南の商店街区域については、平成10年の明石海峡大橋の開通、平成17年のダイエー明石店の撤退により減少しており、近年は横ばい傾向にある。



### (4) 東日本大震災の復旧・復興工事に伴う人件費や資材費の高騰

東日本大震災以降、建築工事費は上昇傾向を続けており、平成22年から26年の間に、本事業と関わりの深い躯体系工種の鉄筋工事は約2.2倍、型枠工事は約2倍と上昇率は非常に大きなものだった。



建築単価の推移 ((一財) 経済調査会)

●事業の効果の発現状況

【直接効果】1 地区内の防災機能の向上

・木造・老朽建物から耐火・耐震性の高いビルへの更新により、防災性を向上

区域内には木造建物を含め27棟の建物があり、そのうち2棟以外は古く耐震性に課題があったが、当事業により耐火・耐震性の高いビルに更新され、区域の建物の防災性が大幅に向上。

◆従前の建築年次別図



【直接効果】2 中心市街地における持続的な賑わいの創出

・商業テナントと住宅はほぼ全ての区画で入居

(1) 商業テナント・住宅の入居率等

商業テナントは、ほぼすべての区画で入居しており、開業当初からの入れ替わりもない。住宅は、即日完売で一部に企業等の購入もあったが多くは居住しており、子育て世代の若い世帯の入居もある。

■商業テナントの入居状況

業種	店舗数	専有面積(m <sup>2</sup> )
飲食	22	3,025
対個人サービス	12	1,217
商業	7	1,880
医療等	6	1,887
対事業所サービス	5	338
金融・保険	4	1,117
総計	56	9,464



◆H29.8 来街者アンケート【自由意見より】



飲食店が増えて良くなり、孫とか一緒に来て楽しめるようになった  
(60歳代、女性、県内在住)



飲食などの店が増えたので便利で楽しく、なんとなく以前よりよく来るようになった。  
(80歳代、女性、市内在住)

◆H29.11 管理組合ヒアリングより

多くの店舗が「共栄会」という商店会組織に加入しており、ビル全体を盛り上げていこうと協調し、周辺商店会と連携して中心市街地活性化にも協力している。



・図書館等の公共公益施設の集約・機能更新、市民広場の新設により、賑わいを創出

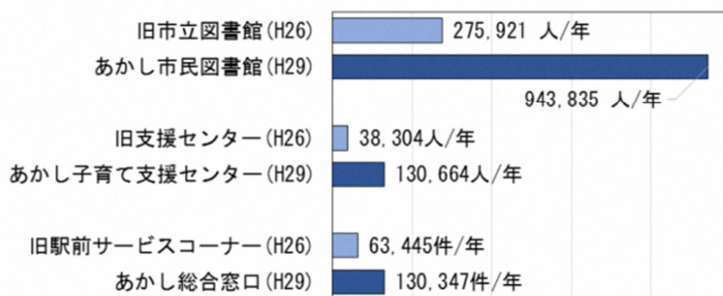
(2) 地域ニーズに適応した都市機能の整備

公共公益施設の整備に際しては、パブリックコメントや市民懇談会等を通して、市民の意向を踏まえ、図書館、子育て支援施設、市役所窓口など、駅周辺に分散していた施設を集約、機能更新し整備、また、イベント等に利用できる市民広場を新たに整備。市民の満足度を上げるとともに、来街者増を通して中心市街地の活性化にも寄与。

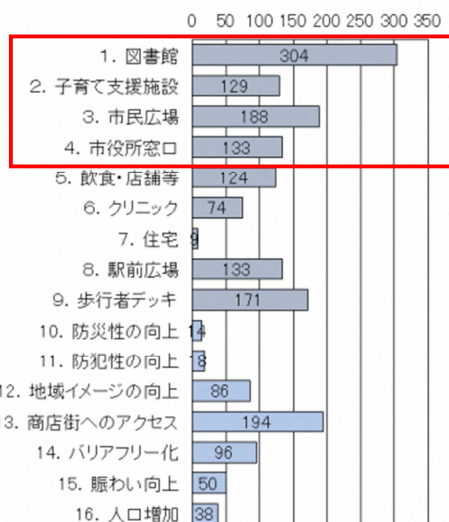
(参考) 公共公益施設の利用状況

- ・ 明石公園にあった図書館を本施設4階に移転、規模・機能を拡充したことで、来館者数は旧図書館の27.6万人/年(H26)から94.4万人/年(H29)と3倍以上に増加。(計画時の見込み：約60万人/年)
- ・ 子育て支援施設は駅前に小規模な支援センターがあったが、機能強化して新しく整備することにより、利用者数は約3.8万人/年(H26)から約13万人/年(H29)と大幅に増加。また、総合的な子育て支援施設として保育ルームや親子交流スペース、中高生交流施設を整備することにより、あわせて約33万人/年(H29)が利用している。(計画時の見込み：約10万人/年)
- ・ 市の出先機関である市民サービスコーナーを、総合窓口と証明発行に加え年金、介護、福祉、税務の総合的な窓口として開設。これにより、取扱件数は、6.3万件/年(H26)から約13万件/年(H29)に増加。

◆新旧の公共公益施設の利用状況



◆H29.8 来街者アンケート  
【評価できるところ】



【自由意見より】

図書館が整備されて  
駅近になって良い。  
(50歳代、男性、市内在住)



子育て施設が充実されて  
大変よくなった。  
(30歳代、女性、市内在住)



こどもの保健施設ができ、  
子育てしやすくなったと思う。  
(60歳代、女性、市内在住)



**【直接効果】 3 駅前交通結節機能の向上、周辺地区への回遊性の向上**

・駅前広場へのバス停の集約、デッキ・通路の整備により、交通機能・回遊性を向上

**(1) 駅前広場の再整備と公共交通**

再開発ビルの整備に合わせて駅前広場を再整備し、駅周辺に分散していたバス停を一部集約し、公共交通の結節点としての利便性・快適性が向上。

◆駅前広場のバス停配置（駅前広場へ一部集約）



リニューアルした駅前広場



◆H29. 8 来街者アンケート【自由意見より】



バス乗り場が行きやすくなって分かりやすい。  
案内表示などが分かりやすいです。  
(40歳代、女性、県内在住)

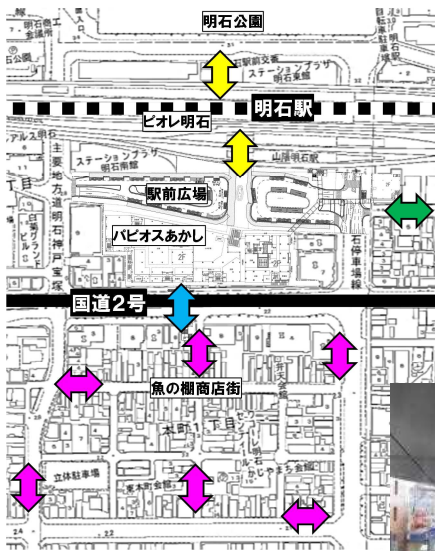
バス乗り場が整備され、タクシー乗り場も良くなり分かりやすい。  
(50歳代、男性、市内在住)



**(2) 歩行者通行量の増加**

駅前広場のデッキ、再開発ビル内の自由通路の整備及び同時に行った国道2号横断デッキの整備により、国道2号を横断するデッキ（従前は歩道橋）の通行量が4倍以上になり、国道2号南側の通行量も増加し地域全体の回遊性が向上。

◆調査地点図



国道2号横断デッキ

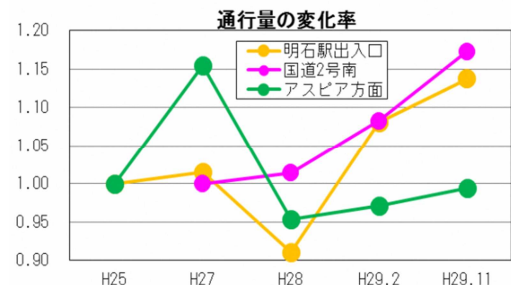


(単位：人/8h)

調査地点名	H25.10	H27.10	H28.10	H29.2	H29.11
	再開発前	再開発工事中 ビレ改修前	再開発工事中 ビレ改修後	オープン後 直後	オープン後 1年後
明石駅出入口 (H25との割合)	34,336 (1.00)	34,867 (1.02)	31,261 (0.91)	37,107 (1.08)	39,061 (1.14)
国道2号南6箇所 (H27との割合)	—	16,737 (1.00)	16,973 (1.01)	18,124 (1.08)	19,638 (1.17)
アスパシア方面 (H25との割合)	15,982 (1.00)	18,448 (1.15)	15,240 (0.95)	15,525 (0.97)	15,897 (0.99)

(単位：人/8h)

調査地点名	H25.10	H27.10	H28.10	H29.2	H29.11
	再開発前	再開発工事中 ビレ改修前	再開発工事中 ビレ改修後	オープン後 直後	オープン後 1年後
国道2号デッキ横断 (H25との割合)	1,021 (1.00)	113 (0.11)	—	4,731 (4.64)	4,554 (4.46)



**【直接効果】 4 費用対効果**

・事業後の費用対効果 (B/C) は、1.01 ⇒ 便益 > 費用

**(1) 費用便益分析**

本事業の事後における費用便益分析結果は1.01と便益が費用を上回る結果となっている。なお、市街地再開発事業の費用便益分析マニュアルでは、本事業の特徴である図書館、こども広場、市総合窓口及び駅前広場再整備の便益は限定的なものとして算出される。

**①便益 (B)**

事業	B (便益)	算出方法
市街地再開発事業	<b>域内便益 (収益向上分)</b> 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。
	<b>域外便益 (地価変化分)</b> 事業実施により周辺の土地の効用の向上を地価上昇分に置き換えて評価した便益	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。

**②費用便益費 (B/C) の比較 (事前・事後)**

		事前	事後
便益 (B)	域内便益	27,690百万円	28,736百万円
	域外便益	7,991百万円	9,553百万円
	計	35,681百万円	38,289百万円
費用 (C)	用地費及び建物買収費	7,838百万円	7,978百万円
	施設整備費	21,790百万円	29,962百万円
	計	29,628百万円	37,940百万円
費用便益費 (B/C)		1.20	1.01

**(2) 費用便益費の変化の要因**

域内便益：事前評価で想定していた稼働率に対して、事後の入居状況からみて、稼働率が上がった。このため、家賃を対象とする域内便益は向上した。

域外便益：周辺の土地の効用が向上し、アクセス変化分(周辺の商業、業務集積地の規模(従業者数))の増加により、本地区の整備効果が高く評されるようになったため域外便益が向上した。

費用：工事期間が東日本大震災の復旧・復興工事の時期と重なったため人件費や資材費の高騰により事業費が約1.3倍となったため、費用は大きく増加した。

## 【間接効果】

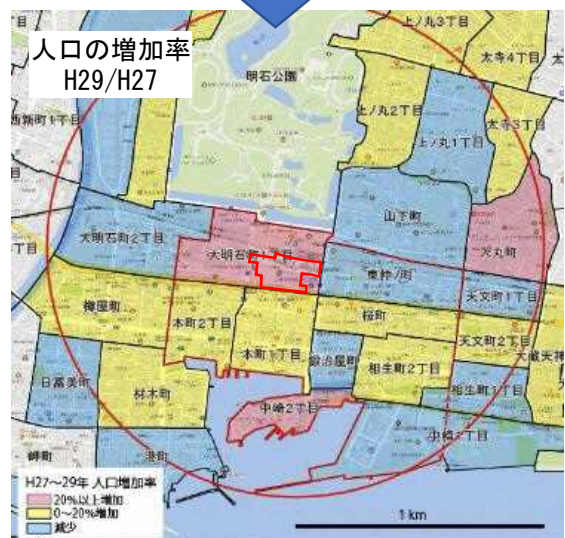
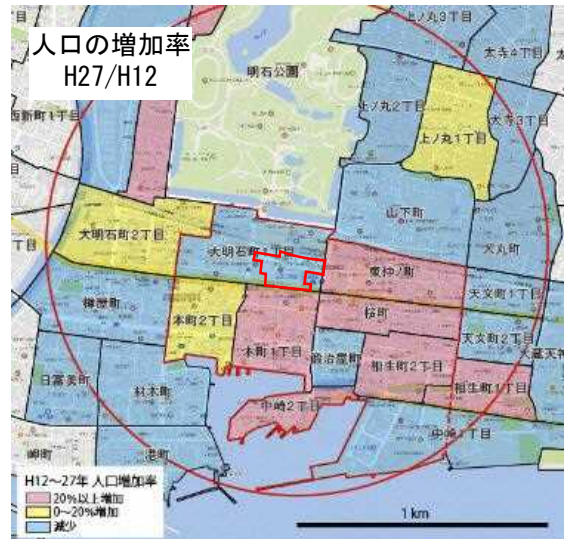
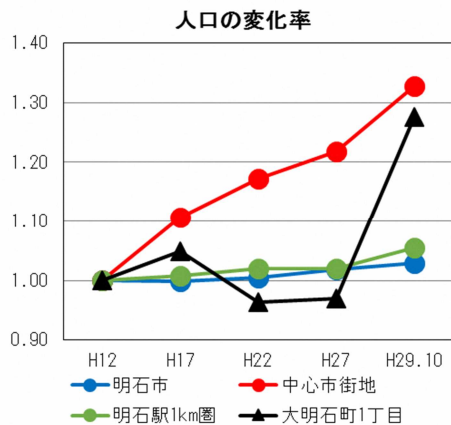
- 地区エリアの人口が約350人増加、中心市街地全体でも約670人増加
- 駅周辺の地価が上昇

### (1) 周辺地区人口の変化

平成12年から27年には、本事業の位置する大明石1丁目は微減、中心市街地では20%と増加傾向であったが、本事業の効果が現れる平成27年から29年（10月）では、大明石町1丁目で約350人増加し、中心市街地区域でも約670人増加した。

住民基本台帳による各年4月1日の人口推移  
※（ ）内はH12を1.0とした変化率

	H12	H17	H22	H27	H29.10
明石市	291,950 (1.00)	291,567 (1.00)	293,481 (1.01)	297,341 (1.02)	300,474 (1.03)
中心市街地 60ha)	6,071 (1.00)	6,719 (1.11)	7,121 (1.17)	7,395 (1.22)	8,060 (1.33)
明石駅1km圏	20,012 (1.00)	20,152 (1.01)	20,422 (1.02)	20,425 (1.02)	21,107 (1.05)
大明石町1丁目	1,130 (1.00)	1,186 (1.05)	1,089 (0.96)	1,096 (0.97)	1,442 (1.28)

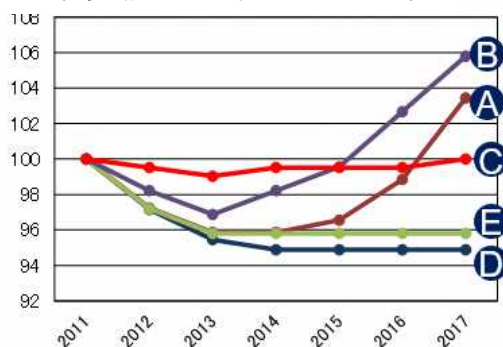


### (2) 周辺地価変動率

明石駅周辺の地価は平成23年以降横ばい低下傾向にあったが、平成25～27年頃から主に駅に近い部分では増加に転じたポイントもみられる。

本事業は平成29年1月の竣工であり直接的な効果は顕在化しているとは言えないが、平成29年7月の基準地価でも地価が上昇したポイントがみられる。

#### ◆ 周辺の地価変動 (2011年=100 公示地価)





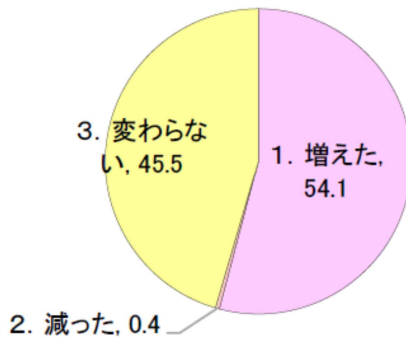
## ・住民の来街頻度が増加、事業後の街に対する高評価

### (3) 市民等の評価

再開発により、過半数の人々が来街頻度は増えたという結果が得られた

また、事業後の街に対する評価は、利便性、街並みがきれい、子育てがしやすい等については約95%の回答者がよい評価で、防災、安全性、活気についても80%以上が良い評価との結果が得られている。

#### ◆H29.8 来街者アンケート 【整備後の来街頻度の変化 (%)】



#### 【自由意見より】

整備されて駅前がきれいになり  
雰囲気がよい。  
(20歳代、男性、県外在住)

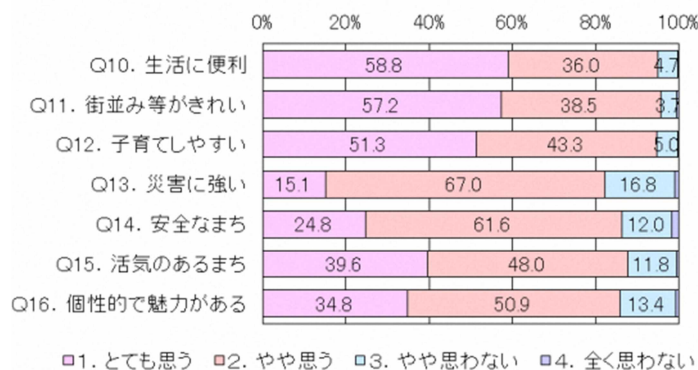


活気があり、人口も増加して若い世代も増えていく魅力ある街になっていると思う。  
(40歳代、女性、市内在住)

駅前を含め街がどんどんきれいになるので魅力的な街だと思う。  
(40歳代、男性、県外在住)



#### 【整備後のまちのイメージ】



ずいぶんと活気があって明るくなり、景観がよく、歩くスペースも広くなった。  
(80歳代、女性、市内在住)



## ●事業実施による周辺環境への影響

### ・屋上に緑化スペースを形成

#### (1) 緑・公開空地等の整備

従前施設敷地には緑がなかったが、再開発ビルでは屋上緑化を積極的に進め、施設棟の4～7階部分に緑化スペースが設けられ、緑地空間を形成している。



●特徴的な取組み

- ・ビル内に市民広場を設け、市民等のイベントに8割以上が活用中
- ・ビルと併せた駅前広場・デッキ等の一体的整備による使いやすい空間に高評価

(1) 交流・憩いの場となる市民広場の整備

再開発ビルの2階に約500㎡のあかし市民広場を整備し、市民・企業を問わず貸出しされ、パフォーマンス、展示、販売等の各種イベントが開催されている。

開業後、休日で約99%、平日でも約73%の割合でイベントが開催されており、平均8割以上が利用されており、交流・憩いの場として大いに活用されている。

H29年度の利用日数

	利用日数	開館日数	利用率
平日	178	244	73%
休日	120	121	99%
計	298	365	82%



自主事業



ふれあいコンサート

◆H29.8 来街者アンケート  
【自由意見より】

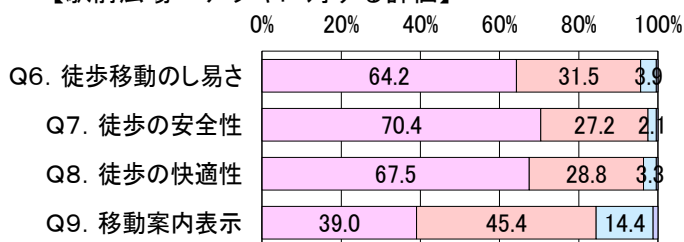
駅前でのイベントや憩いの場として広場にテーブル、イスが置いてあり、待ち合わせにも使えてよい。  
(30歳代、女性、市内在住)



(2) まちの回遊性への配慮

再開発ビルの整備と併せて、駅前広場、歩行者デッキ、サイン（点字・外国語表示等）を一体的に計画して整備することで、誰もが使いやすい空間の整備が行われた。これにより歩行者通行量が増加傾向に転じるとともに、歩きやすさに対する市民の評価も高い。

◆H29.8 来街者アンケート  
【駅前広場・デッキに対する評価】



□1. とても良い □2. やや良い □3. やや悪い □4. とても悪い

【自由意見より】

歩行者デッキの整備は、特に雨日はいいと思う。  
(30歳代、女性、市内在住)



●事業実施後の改善点等

- ・トイレの不足・喫煙所の位置等について、利用者の意見をもとに素早い改善を実施
- ・死角を作らない設計が施設管理上望ましい

(1) 竣工後の改善措置等

- ・ 竣工後、「トイレが少ない、遠い、わかりにくい」という意見が多く寄せられ、トイレの増設を行った。
- ・ 駅前広場の喫煙所を施設入口のエスカレータ付近に設置したところ、苦情が多かったことから撤去した。
- ・ また、あまり使われていない駐輪場の有効活用を進めるための対策、利用者のための駐車場を使いやすいするための工夫等を管理組合が中心に検討を進め、施設の有効利用を図る対応を進めている。

(2) きめ細やかな施設管理、運営体制の構築

施設入口のエスカレータの裏等の計画上やむを得ない死角について、適切に施設の管理・運営を実施している。

●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

本事業では、老朽化した建築物や木造建築物の共同化による防災性の向上や、駅前広場整備による交通結節機能の向上に加え、地域の課題であった店舗や歩行者通行量の減少といった中心市街地の衰退に対して、市民ニーズの高かった図書館や子育て支援施設などの分散していた公共公益施設の集約・強化や駅前広場におけるシェルターや歩行者デッキの整備など歩行者動線の確保を行うことで、来街者の増加や回遊性の向上などの効果を上げることができた。

このように、地域の課題を踏まえ、的確な解決策となるよう事業計画を検討することが重要である。

【参考資料】

●事業概要等の変遷

H23年度（事業評価）	H27年度（報告）	H28年度（事業完了）
総事業費 : 249億円	総事業費 : 286億円	総事業費 : 317億円
補助基本額 : 139億円	補助基本額 : 165億円	補助基本額 : 165億円
事業期間 : H23～27年度	事業期間 : H23～28年度	事業期間 : H23～28年度
地区面積 : 約2.2ha	地区面積 : 約2.2ha	地区面積 : 約2.2ha
駅前広場 : 約9,200㎡	駅前広場 : 約9,200㎡	駅前広場 : 約9,200㎡
階数 : 地上34階・地下2階	階数 : 地上34階・地下2階	階数 : 地上34階・地下2階
延床面積 : 65,637㎡	延床面積 : 65,849㎡	延床面積 : 65,849㎡
住宅戸数 : 約220戸	住宅戸数 : 216戸	住宅戸数 : 216戸
商業床面積 : 10,841㎡	商業床面積 : 9,460㎡	商業床面積 : 9,460㎡
公益施設面積 : 10,461㎡	公益施設面積 : 11,210㎡	公益施設面積 : 11,210㎡