

事後評価調書

部課室名	まちづくり部 都市計画課	記入責任者職氏 名(担当者氏名)	都市計画課長 波戸岡 誠 (市街地整備班長 井上 泰彦)	内線	4652 (4676)
------	-----------------	---------------------	---------------------------------	----	----------------

事業種別	市街地再開発事業	事業名	北鈴蘭台駅前地区市街地再開発事業		
事業主体	北鈴蘭台再開発株式会社	所在地	神戸市北区甲栄台4丁目		
事業期間	計画	平成29年度～令和3年度	総事業費 (内補助基本額)	計画	55億円(28億円)
	実績	平成30年度～令和4年度		実績	64億円(32億円)
完了年月	令和4年12月		過去の評価	新規採択時評価 平成29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>具体の目的は以下のとおり。</p> <p>①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>②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>③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>【建物概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造 R C造 ・階数 地上10階・地下1階 ・延床面積 約14,330㎡ ・住宅戸数 105戸 ・商業床面積 約2,950㎡ ・駐車台数 住宅用68台、店舗用19台 ・駐輪台数 住宅用130台、店舗用65台 ・歩行者専用通路 約63m ・歩道状空地 約75㎡ ・広場・緑地 約300㎡ <p>【公共施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路拡幅(幅1.5m) 約50m <p>【補助基本額に対する負担割合】 国1/3、県1/6、市1/6、事業者1/3</p>

●事業概要図

 <p>【位置図】</p>	 <p>【平面図】</p>
 <p>【整備前(北東より) H28】</p>	 <p>【整備後(北東より) R4.5】</p>

●事業を取り巻く社会経済情勢等の変化

・人口動向

市全体の人口は微減傾向、一方、当地区周辺は人口が増加

神戸市全体及び神戸市北区の人口は減少傾向にある中、当地区が位置する北区甲栄台4丁目の人口は、事業開始前平成26年時点995人と比べると、令和5年時点1,276人（+281人）と、増加している。

神戸市の人口推移（住民基本台帳に基づく各年10月31日の人口）

	H26	H29	R2	R5
神戸市(人)	1,550,917	1,543,031	1,526,349	1,501,440
神戸市北区(人)	225,840	220,211	214,833	210,269
甲栄台4(人)	995	591	888	1,276

・駅前広場

神戸電鉄北鈴蘭台駅の駅前広場（西側）の整備により、駅周辺の交通混雑が緩和

平成29年に神戸電鉄北鈴蘭台駅西側の駅前広場が整備され、これまで東側に集中していた駅利用の交通車両が、駅前広場（西側）を利用するようになり、駅周辺の混雑が緩和された。



【整備前(北鈴蘭台駅西口) H28】



【整備後(北鈴蘭台駅西口) R4. 4】

・建設工事費の状況

建設工事費の実質的物価が約6.1%上昇

平成27年度を基準年度とする建設工事費デフレーターにより比較すると、鉄筋コンクリート造の住宅は、②新規評価の事業概算額算出時点（H29）から、本事業の③施設建築物建設工事契約時点（R1）の間で、建設工事費の実質的物価が約6.1%上昇した。



●事業の効果の発現状況

【直接効果1】 区域内の耐震化及び防災機能向上

耐震化率の向上（従前：0% → 従後：100%）

従前の事業区域内には、耐震性が不足し、防災上課題がある築後47年経過した複合建物が1棟あった。本事業実施により除却し、耐震性のある再開発ビルとして更新することで、防災性能が向上した。

【直接効果2】 定住人口の増加、若年層の増加

地区内の増加人口（世帯）：+42人（+22世帯）

〔従前 H29：128人（73世帯） → R5：170人（95世帯）〕

ファミリー向けマンション 105戸整備（うち93戸は分譲、12戸は従前居住者用の公社賃貸住宅）
※約95世帯、約170人入居済み（R5年11月時点）

地区周辺の高齢化率45.8%（H26）→35.3%（R5）

北区は神戸市全体と比べて高齢化率が高く、当地区を含む甲栄台4丁目は更に高かったが、分譲住宅に新たな世帯が入居したことにより、当地区の高齢化率の低下や、若年層などの多様な世代の定住に寄与した。

神戸市の高齢化率推移（※） (単位：%)

	H26	H29	R2	R5	推移（H26～R5）
神戸市	25.6%	27.3%	28.3%	28.9%	3.3%
神戸市北区	26.6%	29.2%	31.0%	32.0%	5.5%
甲栄台4	45.8%	54.7%	47.6%	35.3%	-10.5%

※住民基本台帳に基づく各年10月31日の65歳以上の人口比率

【直接効果3】 費用対効果

(1) 費用便益分析

本事業の実績値に基づく、事業の費用便益分析結果は 2.34 と便益が費用を上回る。

① 便益

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。

② 費用便益比(B/C)の比較（事前・事後）

(百万円)

		新規評価時	事後評価時
便益（B）	域内便益	4,385	3,913
	域外便益	10,280	11,031
	計	14,665	14,944
費用（C）	用地及び建物買収費	564	564
	施設整備費等	4,809	5,821
	計	5,373	6,385
費用便益比(B/C)		2.73	2.34

※平成30年度の「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル（編集協力：国土交通省）」改訂に伴い、過小に評価される傾向があった住宅床等の便益の算定方法が見直されたため、マニュアル改訂後の算定方法により検証。

(2) 費用便益比の変化の要因

域内便益・ 賃貸床にかかる修繕費・維持管理費・火災保険料等の年間総費用算出において、新規評価時より実態価格が上回った。このため、純収入額が下降し、域内便益が下がった。

域外便益・ 地区周辺の商業地に続き、住宅地の地価が上昇したこと、また、地区内の商業施設の整備に伴い地区周辺の商業地の地価が上昇したことにより域外便益が上がった。

費用・ 施設建築物の面積（住宅専有面積・駐車場）及び工事費等の価格が上昇したため費用が上がった。

【直接効果4】 駅前の歩行者の増加

神戸電鉄北鈴蘭台駅の駅前に面した道路拡幅整備により、歩行者交通量増加

駅周辺の主要交差点において流出入交通量を調査し事業開始前平成26年時点と比べると、全体的には自動車類は大きな差はなく、歩行者類は減少していた。一方で、拡幅整備（幅7m→8.5m）を行った地区東側道路の交通量に関しては、自動車類は約20%増加、歩行者類は約28%増加が見られた。

歩行者数の全体的な減少については、周辺地域での人口減少に伴ったものと考えられるが、当事業による商業施設のリニューアル、歩道拡幅、同時期に実施された駅前ロータリー整備などが、事業地区及び駅前エリアでの歩行者増加につながったと考えられる。



【間接効果】 駅周辺の商業施設の自発的な更新誘発

当地区及び北鈴蘭台駅周辺では、既存商業施設の建替えやリニューアルが行われ、自発的な更新を誘発した。商業系施設リニューアルが少なくとも7件確認されている。



(例：銀行→ドラッグストアへのリニューアル(R3年))

●事業実施による周辺環境への影響

- ① 敷地内の緑化による環境整備により、潤いのある都市空間を来街者が享受し、駅の新たな玄関口としてポテンシャルを高めた。
- ② 地域の方も利用できる共用エレベーターの設置により、地区の東側から西側に向かう歩道の厳しい勾配を緩和することで、地域の安全・安心が向上した。
- ③ 商業施設用の駐車場を敷地内に新たに設け、駅に面した道路を拡幅し、キス&ライド需要の多い駅周辺道路の安全性の向上に貢献している。



【駅に面した商業施設エントランス】



【歩行者専用通路（敷地内）】



【道路拡幅状況（公共施設整備）】

●特徴的な取組み

- ・平成26年度に市・一般財団法人神戸すまいまちづくり公社・民間事業者で組織する神戸市桜の宮周辺地区関係事業者連絡会が「桜の宮周辺地区地域居住機能再生計画」を策定し、北鈴蘭台駅前地区市街地再開発事業を含めた団地再生に取り組んでいる。
- ・当地区では、分譲マンションの供給と店舗の更新により、駅前にふさわしい居住機能及び商業機能を充実させた。また、隣接する市営住宅の建替え事業と協調し、歩行者のバリアフリー動線は連続性のある動線とし、地域全体の課題解決に効果を及ぼしている。

●改善措置の必要性及び事業実施時の反省点、失敗点

- ・事業による道路の拡幅は、駅前交通混雑緩和について一定の効果を及ぼしたものの、ピーク時間帯には混雑が発生する日もあり、効果的な対策について行政と鉄道事業者が継続協議を行っている。

●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

市街地再開発事業では、地域課題を踏まえた的確な解決策となる事業計画を検討することが重要である。

なお、本事業では、平成26年度に神戸市桜の宮周辺地区関係事業者連絡会が策定した「桜の宮周辺地区地域居住機能再生計画」の課題や取り組みの方針を基に、①老朽化し耐震性が不足する建物の建替え、②駅前にふさわしく、賑わいのある居住機能及び商業機能への更新、③歩行者専用通路の整備や道路拡幅による駅へのアクセス改善・駅前交通の円滑化、④通路の高低差を解消するための共用エレベーターの整備によるバリアフリー化を実現している。

●事業概要等の変遷

【平成29年度(新規評価)】

- ・総事業費 55億円
- ・補助基本額 28億円
- ・事業期間 平成29年度～令和3年度
- ・地区面積 約0.5ha
- ・階数 地上9階・地下1階
- ・延床面積 約14,660㎡
- ・住宅戸数 92戸、商業床面積 約2,800㎡
- ・敷地内空地
 - ・歩行者専用通路 約64m
 - ・広場・緑地：約375㎡（歩道状空地含む）
- ・公共施設
 - ・道路拡幅(幅1.5m) 約50m

【令和4年度(事業完了)】

- ・総事業費 64億円
- ・補助基本額 32億円
- ・事業期間 平成29年度～令和4年度
- ・地区面積 約0.5ha
- ・階数 地上10階・地下1階
- ・延床面積 約14,330㎡
- ・住宅戸数 105戸、商業床面積 約2,950㎡
- ・敷地内空地
 - ・歩行者専用通路 約63m
 - ・広場・緑地：約375㎡（歩道状空地含む）
- ・公共施設
 - ・道路拡幅(幅1.5m) 約50m

新規事業評価後、都市計画決定手続（関係条例見直し時期と並行することにより、都市計画審議後、地区計画決定までの期間が）の遅延、建築物の除却工事・新築工事の実施期間の増加を主な要因とし、事業期間を約6か月延伸することになった。

施設建築物については、住戸数計画の増加に伴う建物階数の増加を行い、市場変化に対応した分譲住宅を整備するに至った。