

旭・板屋地区第一種市街地再開発事業の事後評価結果の概要について

1. 事後評価の目的

公共事業の効率性及びその実施過程の透明性の一層の向上を図るとともに、事業地区における改善措置の必要性や、同種事業の計画・調査のあり方、事業評価手法の見直しの検討等、今後のまちづくりに資する資料を得ることを目的として、事業完了地区における事業効果の発現状況を確認するものである。

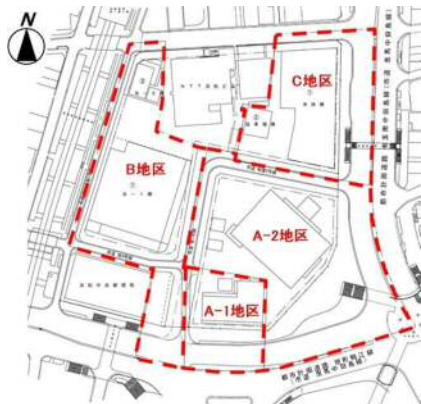
2. 評価対象事業の概要

■事業概要

事業名称	旭・板屋地区第一種市街地再開発事業		
所在地	静岡県浜松市中区旭町、板屋町地区内		
施行者	個人施行(A-1地区)、組合施行(A-2地区、B地区、C地区)		
事業(補助)年度	平成4年度～令和元年度		
採択年度	平成4年度		
区域面積	約2.0ha	宅地面積	11,441㎡

■施設概要

	A-1地区	A-2地区	B地区		C地区
建築面積	755㎡	1,607㎡	2,082㎡	283㎡	1,874㎡
延床面積	8,155㎡	38,274㎡	43,300㎡	3,149㎡	27,929㎡
構造/規模	S造/地上13階、地下1階	RC造一部S造/地上30階	SRC造、RC造一部S造/地上34階	SRC造一部RC造/地上14階	RC造一部S造/地上32階
主な用途	ホテル、店舗、業務施設、駐車場	住宅、店舗、業務施設、駐車場	住宅、店舗、駐車場	ホテル、駐車場	住宅、店舗、ホテル、駐車場
公共施設	区画街路(拡幅整備) ・市道下池川旭1号線(2m拡幅、幅員6m) ・市道板屋8号線(6m拡幅、幅員12m)		・市道旭1号線(8m拡幅、幅員12m) ・市道旭4号線(2m拡幅、幅員6m)		



令和2年6月撮影

3. 事後評価結果の概要

「国土交通省所管公共事業の完了後の事後評価実施要領」及び「市街地再開発事業等に係る事後評価実施要領細目」を基本として、浜松市及び評価対象事業の特性(都市計画マスタープラン等の上位計画や事業目的等)を踏まえ、当該事業の事後評価として適切な評価項目、評価方法を設定した上で、文献調査、現地調査、アンケート調査、ヒアリング調査等により評価を行った。

■評価の視点と評価指標

評価の視点	評価指標
視点1: 事業の効率性・有効性	→ 「費用便益分析」、「事業の安定性」
視点2: 事業効果の発現状況	→ 「安全・安心」、「快適・ゆとり」、「地域の活性化」、「地域ニーズ」
視点3: 周辺環境への影響	→ 「地域経済への影響」、「生活環境等への影響」

視点1: 事業の効率性・有効性

①費用便益分析

社会的効率性の観点から事業実施の妥当性を判断するための指標を得るため、事業に要する費用(事業に供される土地、労力、資材などの社会的資源の総和)と、その事業から得られる便益(事業の実施により事業区域の内外にもたらされる社会的利益の総和)をともに貨幣尺度に換算し、比較分析する手法である。

市街地再開発事業の費用便益分析手法としては、「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案」(国土交通省都市局市街地整備課・住宅局市街地建築課 編集協力)が国によって示されており、これに基づき評価を行った。

費用項目	<ul style="list-style-type: none">用地費、建物買収費施設整備にかかる費用施設供用期間中の維持管理費施設供用終了時の解体撤去費
便益項目	<ul style="list-style-type: none">再開発ビルの収益性の向上(事業区域内便益)事業区域外土地の利便性・快適性等の向上(事業区域外便益)
分析結果	● 費用便益比(B/C)は1.10で、社会的投資の妥当性が認められる。

■主な算定条件

- 施設の耐用年数：29～47年
- 社会的割引：4%
- 利率(地代率)：4%

■分析結果

項目	単位	値
便益	B	百万円 78,440
費用	C	百万円 71,526
費用便益比	B/C	— 1.10
純現在価値	B-C	百万円 6,914

②事業の安定性

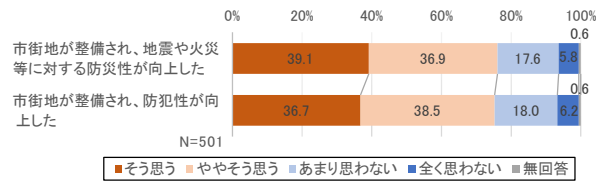
事業の安定性を確認するため、施設床の稼働状況、施設の管理状況等について、事業関係者へのヒアリングを行い、次の結果が得られた。

調査結果	<ul style="list-style-type: none">令和2年12月現在、全ての地区において床の稼働率は100%であり、整備施設や管理運営面でも大きな問題等も生じていない。キーテナントとして、ビジネスホテル(A-1地区、B地区、C地区)、学校法人(A-2地区)が入居しており、経営の安定確保に寄与している。
------	---

視点2: 事業効果の発現状況

①安全・安心

密集していた市街地が整備されたことに伴い、「まちの防災性」、「まちの防犯性」に対するアンケートを行った結果、次の評価が得られた。



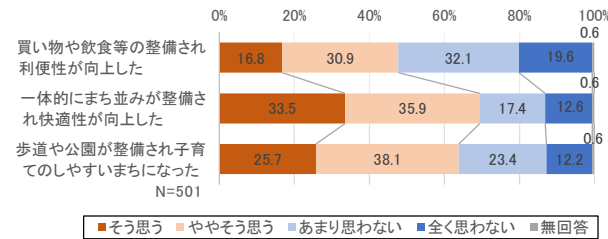
資料:「旭・板屋地区市街地再開発事業」(浜松駅北口駅前)の事業評価に関するアンケート調査

調査結果

- まちの防災性・防犯性については、中心市街地住民の約8割が向上したと評価。

②快適・ゆとり

再開発ビルの整備に伴い、「生活環境」、「市街地景観」、「子育て環境」に対するアンケートを行った結果、次の評価が得られた。



資料:「旭・板屋地区市街地再開発事業」(浜松駅北口駅前)の事業評価に関するアンケート調査

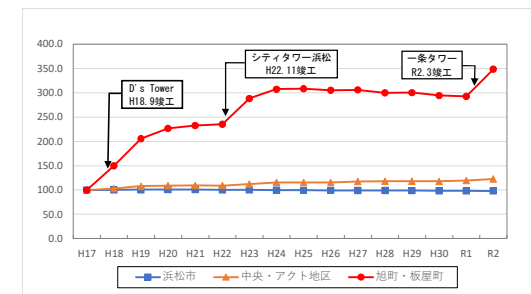
調査結果

- 買い物等の利便性については、中心市街地住民の約5割、まち並み空間の快適性及び子育て環境については、中心市街地住民の6~7割が向上したと評価。

視点3: 周辺環境への影響

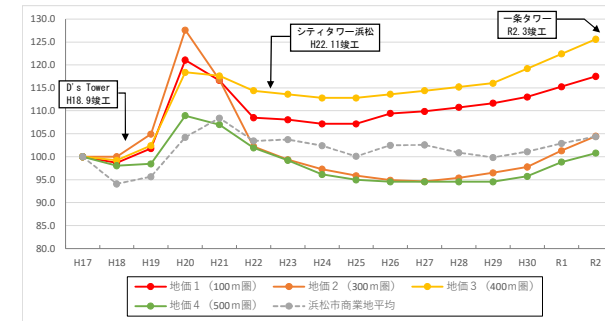
①地域経済への影響

評価対象事業の完成時期の前後における人口、地価の動向を評価指標として調査を行い、次の結果が得られた。

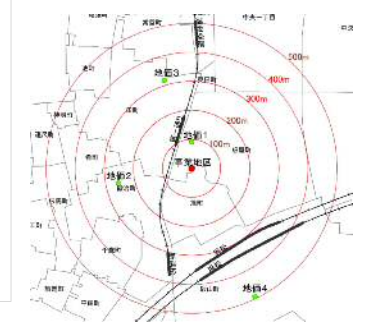


人口動向指数 (H17=100)

資料:住民基本台帳(各年10月1日)



地価動向指数 (H17=100)

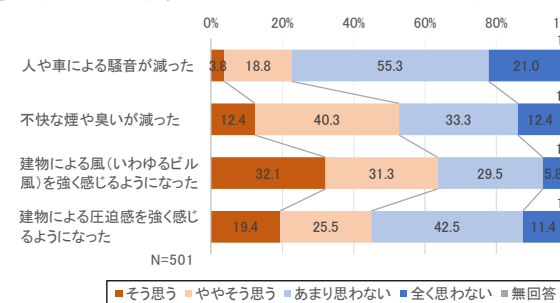


調査結果

- 各事業地区の竣工時期に応じて旭町・板屋町の人口が飛躍的に増加。
- 事業地区から最近傍の地価は、地価の上昇率が市の商業地平均を上回る形で推移。

②生活環境等への影響

評価対象事業が周辺の市街地環境に及ぼす影響として想定される、「騒音」、「臭気」、「ビル風」、「圧迫感」の環境要素の影響に対するアンケートを行った結果、次の評価が得られた。



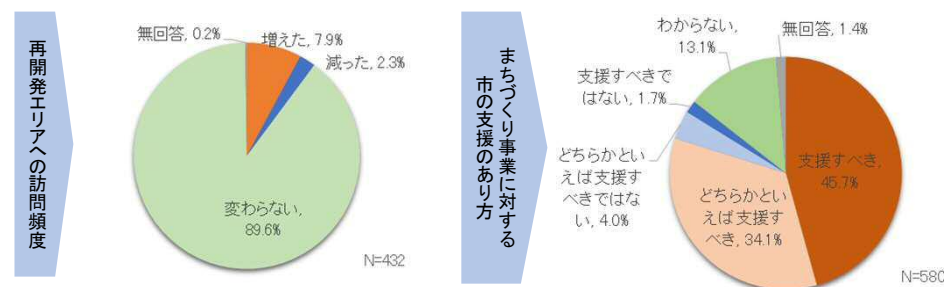
資料:「旭・板屋地区市街地再開発事業」(浜松駅北口駅前)の事業評価に関するアンケート調査

調査結果

- 騒音が減ったと感じている中心市街地住民は約2割程度と低いものの、不快な煙や臭いが減ったと感じている中心市街地住民が約53%と過半数を超えている。
- ビル風を強く感じる中心市街地住民が約6割、圧迫感を強く感じる中心市街地住民が約4割に達する。

③地域の活性化・地域ニーズ

地域の活性化に係る事項として「再開発エリアへの訪問頻度の変化」、地域ニーズに係る事項として「まちづくり事業に対する市の支援のあり方」に対するアンケートを行った結果、次の評価が得られた。



資料:「旭・板屋地区市街地再開発事業」(浜松駅北口駅前)の事業評価に関するアンケート調査

調査結果

- 中心市街地住民の約1割で、再開発エリアへの訪問頻度が増加。
- まちづくり事業に対して、市は支援すべきと考える中心市街地住民が約8割。