

公共事業評価調書（事前評価2）

平成25年9月6日現在

事業名	小倉駅南口東地区第一種市街地再開発事業																
事業箇所	北九州市小倉北区京町三丁目7、8番	事業期間	平成19年度～30年度														
事業費	【総事業費:9,596】 市支出事業費:3,278 〔・市一般財源:1,639 ・国庫補助:1,639〕	百万円	国庫補助事業区分	社会資本整備総合交付金	補助単独												
分野	面的整備事業	関連事業	都市計画道路博労町線整備														
実施主体	再開発組合（予定）	事業担当課	建築都市局整備部再開発課 : 582-2454														
都市計画決定（変更）の有無	有・無	過去の都決年度	平成19年度	今後の都決（変更）予定年度	平成25年度												
事業目的	<p>小倉駅南口東地区はJR小倉駅の小倉城口駅前広場に面し、本市の都心小倉の商業・業務の中心地区に位置している。</p> <p>施行区域は市道京町16号線をはさむ2つの街区で構成されており、北側の街区はかつて北九州中央郵便局であったが、現在は特定郵便局としての機能のみを残した小倉駅前郵便局となっている。また、南側の街区は銀行や業務施設のほか、小規模な店舗などが立地しており、土地の細分化が見られる。</p> <p>【防災性の向上】</p> <p>区域内においては、耐用年数を経過した建築物が延床面積の割合で約52%、新耐震基準が定められた1981年以前に建てられた建築物の延床面積の割合は約78%にもなるなど、老朽化が進み、防災性能の低下が進んでいるため、本事業により施設の更新を行い、防災性向上を図るものである。</p> <p>【魅力とにぎわいのある都市空間の形成】</p> <p>魅力ある都市景観の形成</p> <p>現在の本区域内の容積率は約270%（周辺地区の最高限度500%）であり、土地の高度利用が図られているとはいえない状況である。このため、本事業により、区域内の2つの街区をあわせて一街区化し、土地の高度利用を図るとともに、本事業の東側において整備されている都市計画道路博労町線と、住宅・業務・商業・駐車場を備えた再開発ビルとを一体的に整備することにより都市機能の集積を図り、本市の玄関口である小倉駅の南口にふさわしい魅力ある空間を形成するものである。</p> <p>街なか居住の推進</p> <p>本市都市計画マスタープラン小倉北区構想では、商業、業務と都心居住が共存できるように、土地の高度利用を進める区域に位置づけられており、まちに賑わいが生まれるとともに、商業施設やサービス施設が維持、発展できることから街なか居住を促進するものである。</p>				事業分類												
事業内容	<p>(1) 名称 小倉駅南口東地区第一種市街地再開発事業</p> <p>(2) 実施主体 (仮称)小倉駅南口東地区市街地再開発組合</p> <p>(3) 施工区域面積 約0.6ha</p> <p>(4) 主要用途 住宅 業務施設 商業施設 駐車場</p> <p>(5) 建築物の整備</p> <table border="0"> <tr> <td>敷地面積</td> <td>約4,000㎡</td> <td>建築面積</td> <td>約3,300㎡</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>約36,000㎡</td> <td>容積率</td> <td>約660%</td> </tr> <tr> <td>駐車台数</td> <td>約370台</td> <td>住宅戸数</td> <td>約100戸</td> </tr> </table> <p>(6) 建築敷地の整備</p> <p>敷地内にゆとりのある歩行者空間を確保するために歩道と一体化した公開空地を敷地周辺部に整備ビルの一階部分に駅前広場と区画道路とを結ぶ自由通路の設置</p>					敷地面積	約4,000㎡	建築面積	約3,300㎡	延床面積	約36,000㎡	容積率	約660%	駐車台数	約370台	住宅戸数	約100戸
敷地面積	約4,000㎡	建築面積	約3,300㎡														
延床面積	約36,000㎡	容積率	約660%														
駐車台数	約370台	住宅戸数	約100戸														
事業実施の背景（社会経済情勢、これまでの経緯）	<p>H 2.7 博労町線拡幅の都市計画決定（W=25m）</p> <p>H11.6 北九州中央郵便局が小倉北区萩崎町に移転</p> <p>H12.10 小倉駅南口東地区市街地再開発準備組合結成</p> <p>H18.4 保留床購入予定者が事業参加表明</p> <p>H19.10 都市計画決定（主な用途：業務、商業、駐車場）</p> <p>H20.1 特定業務代行者に㈱竹中工務店を決定</p> <p>H21.5 保留床購入予定者が事業参加を撤回</p> <p>H22.12 公共事業再評価において、市場性を考慮した用途の検討について提言</p> <p>H24.11 準備組合理事会が業務機能を縮小し、住宅機能を導入する事業計画を作成して、事業推進を図ることを確認</p> <p>H25.3 準備組合が北九州市に事業計画（変更案）を前提とした都市計画変更要望書を提出</p>																
スケジュール（予定）	<p>H25.12 都市計画変更</p> <p>H26年度 再開発組合設立・再開発ビル実施設計・権利変換計画作成</p> <p>H27年度 権利変換計画認可・補償契約・解体工事着手・建築工事着手</p> <p>H28年度 道路・駅前広場工事着手</p> <p>H29年度 工事完了・再開発ビル供用開始</p> <p>H30年度 再開発組合解散認可</p>																

成果指標名		基準年次	基準値	目標年次	目標値			
事業の目標	目標1 【指標設定理由】 ・本再開発事業の成立には、保留床の売却が不可欠であることから、保留床として売却する住宅戸数を指標とした。 ・また、本再開発ビルにて計画されている住宅戸数の売却により、まちなか居住を推進する。 ・目標値は、準備組合による市場調査を踏まえ、設定した数値である。	保留床として売却する住宅戸数	H25年度	—	H29年度	100戸		
	目標2 【指標設定理由】 ・本再開発事業の成立には、保留床の売却が不可欠であることから、保留床として売却する業務床面積を指標とした。 ・小倉駅南口に立地する再開発ビルとして、業務機能の拡充は必要と考える。 ・目標値は、ビルの施設計画や概算での資金計画などから、適切と思われる規模で設定された数値である。	保留床として売却する業務床面積	H25年度	—	H29年度	約3,000㎡		
	目標3 【指標設定理由】 ・本再開発事業の成立には、保留床の売却が不可欠であることから、保留床として売却する駐車台数を指標とした。 ・駐車場施設は、住宅、業務、商業の各施設の充実に伴い、入居者や来訪者の利便性向上のため一体的に必要と考える。 ・目標値は、ビルの施設計画や概算での資金計画などから、適切と思われる規模で設定された数値である。	保留床として売却する駐車場施設	H25年度	—	H29年度	約320台		
コスト		合計(百万円)	H24以前	H25	H26	H27	H28～	
事業費		9,596	223	47	307	1,783	7,236	
道路・駅前広場等		1,820	18	0	22	486	1,294	
再開発ビル建設		7,776	205	47	285	1,297	5,942	
博労町線、駅前広場の拡幅整備、ペDESTリアンデッキの延伸等に要する経費で、公共施設管理者負担金として行政が負担。								
財源内訳	一般財源	1,639	公共施設管理者負担金 910	9	0	11	243	647
			補助金 729	20	3	38	98	570
	国庫支出金	2,367	公共施設管理者負担金 910	9	0	11	243	647
			補助金 1,457	40	6	76	194	1,141
	県支出金	729(補助金)	20	3	38	98	570	
その他(組合負担)	4,861	125	35	133	908	3,660		
管理・運営計画	管理運営方法	本再開発ビルは、区分所有ビルとなるため、区分所有者で構成される管理組合でその管理運営を行うこととなる。 市道廃止の代替施設として歩行者用に設置する自由通路は、地元からの強い要望を受けて、本事業区域の東側地区と、小倉駅北口の南北公共連絡通路(東側)との動線確保により、利便性を維持するために設置するものである。本自由通路は、公共性の高い通路であるため、市が市道と同等の管理を行う必要があることから、ビル管理組合と市が管理協定を締結し、その管理を行う予定である。 市が市道と同等の管理を行っている事例：小倉駅南北公共連絡通路(西側、東側)等						
	管理運営コスト	再開発ビル本体の管理運営についてはビル管理組合が行うため、市が区分所有権を持つ場合を除き、市の支出は発生しないが、自由通路部分については、JR小倉駅の東西にて駅の南北をつなぐ歩行者用公共連絡通路の事例などをもとに、照明費用、清掃費用、警備装置の費用にかかる維持管理費として、通路単体で年間約300万円の支出が想定されている。ただし、これらの費用については、再開発ビルの詳細な計画が確定し、ビル全体の維持管理費が具体化された段階で、面積按分などの積算方法で負担額を算定することにより、市としての負担の軽減を図っていきたい。						
	収支予測							
費用便益分析	費用項目(C)			便益項目(B)				
	【市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案(国土交通省監修)を使用】							
	<ul style="list-style-type: none"> 用地及び建物買収費：3,413百万円 施設整備費：9,254百万円 道路等維持管理費：3百万円/年 解体撤去費：719百万円 用地残存価値：(-1,833百万円) 			<ul style="list-style-type: none"> 事業純収益(ビル供用期間中)：619百万円/年 地価変化総額()：649.8百万円/年 域内残存価値(ビル共用後)：316百万円 				
	費用計	(割引後)11,833百万円		便益計	(割引後)21,223百万円		B/C	1.79
【試算:事業を行った場合の建物に係る固定資産税・都市計画税の増収額と市負担の補助金支出額の比較】								
<ul style="list-style-type: none"> 市が支出する補助金のうち一般財源充当額：728百万円 			<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税及び都市計画税の増収額：729百万円(事業開始から9年間の合計) ただし、2年次以降は経年減点補正率を乗じている。 					
上記のとおり、9年で税収のほうが上回り、それ以降、ビルが存続する間は税収の効果が継続することになる。								

【評価結果】

評価項目及び評価のポイント				
1 事業の必要性				
(1) 現状と課題		配点	評価レベル	得点
生活利便性・安全性の向上	地域の現状・課題を十分検証し、的確に把握しているか(すべての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較)それらの課題は、地域・市にとってどの程度必要と考えられるか(課題を解決しない場合に生じる影響の度合い)	10	4	8
地域経済の活性化・産業振興	利用者・市民の要望を正確に把握し、需要を詳細に分析しているか(要望書の有無、協議会の設立状況等)公共事業以外の代替手段はないのか(ソフト施策、市・民間の類似施設の活用)の検討状況等)市の計画との関連はあるか(計画の進捗状況、今後の予定等)	5	4	4
<p>地域の現状・課題の把握</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本区域は、耐用年数を経過した建築物が延床面積の割合で約52%あり、建物の延床面積のうち、約78%は新耐震基準が定められる以前に建てられた建築物であり、防災機能の低下が見られる。 ・都心小倉の中核に位置しているが、区域内の現在の容積率は約270%(周辺地区の最高限度500%)であり、土地の高度利用が図られているとはいえない状況である。また、本事業区域にある小倉駅前郵便局は、かつて北九州中央郵便局であったが、現在は、特定郵便局へと機能を縮小し存続しており、建物の2階より上の階は空室となっている状況である。他の業務ビルにおいても、テナントの転出が見られるなど、都市機能の集積も図られているとはいえず、本市の玄関口である小倉駅南口にふさわしい、魅力ある都市景観を形成しているとはいえない状況である。 ・当地区南側においては小倉駅周辺の交通渋滞解消を目的とした都市計画道路博労町線の拡幅整備が、当地区より東側で完成し、当地区部分がボトルネックとなっている状況である。 <p>課題を解決しない場合に生じる影響</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都心小倉の中核となる部分において、仮に災害が発生した場合の被害や周辺に与える損害は甚大なものとなることが予想される。老朽化した建築物の更新が進まず、都市の防災性能の向上が改善されないことは、安全・安心のまちづくりの推進につながらないこととなる。 ・また、都心にふさわしい土地の高度利用が進まず、さらに、建物のさらなる老朽化、陳腐化が進むことにより、ビルの空室も解消されず、都市機能の集積や都市景観の向上が望めず、街の活性化につながらない。 ・都市計画道路博労町線の迅速な拡幅が見込めなくなり、拡幅事業の十分な効果が得られない状況となる。 <p>市民の要望等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成19年度の都市計画決定手続きの際に市民から提出された意見書では、本事業について、本市の活性化、経済効果につながることから、早期の事業実施を期待するなどの意見が、賛成に関わる意見60件のうち42件であった。 ・あわせて、駅前の区域としてきれいな街並みを望む、など小倉駅の南口にふさわしい魅力ある都市景観の形成を求める声も5件提出されている。 ・本事業において一部廃止される市道京町16号線の代替機能として、本事業区域内に常時通行可能な歩行者専用自由通路の設置に関する要望等が複数出されていたため、計画に反映させている。 ・現在、本事業は用途の変更などに伴う都市計画変更の法定の手続きを進めており、今後、公聴会や計画案の縦覧を踏まえ、広く市民の意見を聞きながら、手続きを進めていくこととしている。 <p>公共事業以外の代替手段</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業は、民間事業である。 <p>市の計画との関連性</p> <p>【「元気発進!北九州」プラン(北九州市基本計画・基本構想)】</p> <p>第6章 都市づくり</p> <p>2.生活支援拠点の充実 (3)「街なか」居住の推進</p> <p>【北九州市都市計画マスタープラン・小倉北区構想】</p> <p>第2章 分野別の方針</p> <p>1.土地利用に関する方針 (1)市街地ゾーンの土地の有効利用</p> <p>商業・業務系土地利用</p> <p>小倉駅南側では、「商業都心」として、商業・業務機能と都心居住機能が共存する土地の高度利用を進める。</p>				

評価項目及び評価のポイント

(2) 将来需要(将来にわたる必要性の継続)

	配点	評価レベル	得点
<p>地域の課題・需要は、長期間継続することが見込まれるか。 将来の需要を十分に検証しているか(すべての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較)</p>	5	4	4
<p>厳しい経済状況のなか、民間事業者による市街地再開発事業は、未だ期待できないのが現状である。本地区においても、市街地再開発事業の枠組みのなかで、このまま行政の支援がなければ、建物の更新が図られず、既存の建物は老朽化をたどり、防災性の更なる低下を招くとともに、都市景観が向上されることなく、施行区域周辺を含めた地域の衰退が懸念される。</p> <p>本事業により老朽建物が更新され、新たな住宅を含む商業、業務機能が集積することについて、将来の需要は十分であるとともに、本地区の価値を高めることにもつながり、将来にわたり必要な事業であると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成19年当時の事業計画案は、地上15階、地下1階、延床面積約4万㎡のうち、業務床が約31,000㎡を占める業務集積型の再開発ビルで、その他、商業及び駐車場の用途で構成されていた。 今回、準備組合において、事業計画の見直し検討を行い、業務機能を縮小し、新たに住宅機能を導入する事業計画案を作成した。 このうち、住宅については、準備組合にて事業計画の企画書を作成し、平成23年度以降、8社の住宅事業者に対し本再開発事業への参画についての意向調査を実施してきたところ、5社から、「小倉駅前の好立地である点に関心がある」、「販売戸数も100程度であれば検討が可能」などの意見とともに、参画を前向きに検討したい旨の意向が示された。 その後、事業者のなかから、優先交渉権者を決定し、現在、具体的な協議を進めており、整備目標としている100戸の住宅については、売却の目的が立った段階である。 また、駐車場についても、権利者の1社を含む3社が購入の意向を示しており、今後、交渉者の選定を行う予定である。小倉駅に近接しているという有利な立地状況や、住宅との一体的な需要も見込まれることから、将来需要は十分にあると考えられる。 小倉駅南口に立地する再開発ビルとして、業務機能の拡充は必要と考えており、業務保留床についても、積極的な誘致活動を行っている。現在、準備組合において処分先候補者を選定しているところであるが、保留床の大部分を占める住宅、駐車場について処分できる見通しとなったことから、都市計画変更の手続きを進めることとしたものである。 			

(3) 市の関与の妥当性

	配点	評価レベル	得点
<p>国・県・民間ではなく市が実施すべき理由は何か(法令による義務等) 関連する国・県・民間の計画はあるか(計画の進捗状況・今後の予定、国・県・民間との役割分担等)</p>	5	4	4
<p>市が実施(補助)すべき理由</p> <p>都市において、防災性の向上、土地の高度利用の促進や都市機能の集積による魅力ある都市景観の形成、さらに、街なか居住の推進など、安全・安心かつ便利で快適なまちづくりを進めることは、行政の重要な責務であるとともに目標であるといえる。本再開発事業は民間事業であるが、このようなまちづくりを、行政とともに実現につなげるとともに、都市施設(博労町線)整備を含む公共性の高い事業であることから、行政としても、まちづくりを進める担い手としての立場から、必要な指導、助言とともに支援を行う必要があると考えている</p> <p>また、市街地再開発事業は、</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共性に配慮した建物となるよう、空地を十分に確保するなど必ずしも採算性の高い建物になるとは限らない 様々な権利者による共同化事業であり、また、権利変換という独特の手法を用いるため、調査計画などが重要なウエイトをしめ、ビル単独の建て替えなどと比べ、費用がかさむ 建物除却費や補償費などのクリアランス費がかかることなどから、必ずしも採算性がよくない <p>という側面もあるため、行政が補助金を投入しなかった場合、よほど資金力のある施行者でなければ、市街地再開発事業の成立は見込めない。このため、採算性を向上させ、積極的に事業の進捗が図られるよう、都市再開発法において、国、地方自治体が事業に要する費用の一部を助成できることとなっている。</p> <p>【参考】都市再開発法第122条 地方公共団体は、施行者(政令で定める施行者を除く。)に対して、市街地再開発事業に要する費用の一部を補助することができる。 2 国は、地方公共団体が、前項の規定により補助金を交付し、又はみずから市街地再開発事業を施行する場合には、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その費用の一部を補助することができる。</p>			

(4) 事業の緊急性

	配点	評価レベル	得点
<p>緊急に行わなければ生じる損失、早急に対応することによって高まる効果を十分検証し、的確に把握しているか(すべての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較) 防災、危険回避、企業誘致の状況等から事業の実施が緊急を要するか。 その他、早急に対応しなければならない特別な理由があるか。</p>	5	4	4
<ul style="list-style-type: none"> 当地区の現状と課題として建物の老朽化が進んでいることによる防災機能の低下が挙げられるが、万が一の災害に備え、災害に強い安全安心のまちづくりを進めるためにも、都心部にある当地区において老朽建物を無くし、建物の耐火・耐震化を行うことは急務である。 都市計画道路博労町線の拡幅整備が当地区部分の東側の区域において完了した一方、このまま、本事業の着手が遅れ当地区が道路のボトルネックとなる状況が長く続くことは、博労町線の整備の効果が十分に生かされないことになる。 そのため、小倉駅周辺の円滑な交通網を整備し、交通結節点としての機能強化につなげるため、可能な限り早期に本事業を完了させ、博労町線の一体整備を図る必要がある。 本事業は保留床取得予定者が決まり、事業成立の目的が立ったところである。民間主導の事業として、準備組合としても事業の実現に向けた機運が高まっているところであり、速やかに行動し事業を推進していく必要がある。 			

評価項目及び評価のポイント

2 事業の有効性（直接的効果、副次的効果）

配点 評価レベル 得点

生活利便性・安全性の向上

事業実施後の改善見込みを「適切な成果指標」を用い、的確に説明しているか（数値表現によらず「定性的な目標」を設定した場合にはその明確な理由）
事業効果により、どのように課題が解決されるかを論理的に検証しているか（すべての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較）

15

4

12

地域経済の活性化・産業振興

事業予定地は、類似施設の配置バランス、交通の利便性、周辺施設の状況等から妥当か（第三者委員会等で検討が行われている場合はその検討状況等も記載）

5

4

4

（直接的効果）

土地の高度利用と都市機能の更新

- ・市街地再開発事業は、低層の老朽建築物が密集し細分化された敷地を統合し、共同建築物に建て替え、土地の高度利用と都市機能の更新、都市の防災化を図るものである。
- ・本事業により、当地区に従来の商業、業務機能に加え、新たに住宅機能（約100戸）が集積することになる。
- ・あわせて、当地区の容積率は、現状の約270%から約660%に増加し、土地の高度利用が図られることになる。
- ・本地区では、一部で土地の細分化、建物の老朽化が進んでいるが、本事業によりこのような課題もすべて解消され、良好な市街地環境が形成されることになる。

都市計画道路博労町線の拡幅整備の完成

- ・本事業区域より東側において、車道部分は4車線化の拡幅整備が完了し、事業区域部分を残すのみとなっている。
- ・本事業の完了により、小倉駅周辺の円滑な交通網が形成され、交通結節点としての機能が強化されることになる。

小倉駅周辺の魅力ある空間の形成

- ・本市の玄関口である小倉駅の南口にふさわしい良好な景観形成にも寄与するとともに、本市を訪れる人々に対し、シンボリックな存在感を与えうる建物が新たに加わることで、本市のイメージアップにもつながる。

街なか居住の促進

- ・本事業により、区域内の住居の世帯数は、新たに最低でも100世帯増加し、居住人口（現在は2人）は、約290人（参考値）程度増加することが見込まれる。
- ・住宅床の分譲が進み、定住人口が増加することは、本市の基本構想・基本計画や都市計画マスタープランに掲げた方針に沿ったまちづくりの実現につながる事となる。

（間接的効果）

周辺商店街のさらなる賑わいの向上

- ・定住人口の増大により、地区周辺の商業施設の利用者の増加が見込め、さらなる賑わいの向上が期待される。

連鎖的な民間開発の誘発

- ・本事業において、業務床への入居や住宅床の分譲が円滑に進み、事業の成果が具体的に示されることにより、周辺地区での新たな民間開発の誘発など、連鎖的な魅力ある市街地形成につながる事が期待できる。

中心市街地の活性化

- ・住民増加による消費の拡大：年間約3.1億円
【総務省統計局所管の家計調査による市内分の調査結果に基づき算出】
約26万円/月・世帯×12月＝約312万円/年・世帯 100世帯×312万円＝約3.1億円
- ・本事業により都市機能が集積し、職住近接が可能な都心居住の促進と昼間人口の拡大が図られ、「北九州市中心市街地活性化基本計画（小倉北区）」における目標のひとつである「昼間人口の拡大による活力向上」に寄与するものである。

（事業予定地について）

- ・当地区は、小倉駅の小倉城口の東側に面する区域であるが、北九州モノレールの西側沿線地区に比べ、都市機能の集積が図られていない状況にある。
- ・また、当地区は路線バスの発着所や百貨店とも隣接している点から、本市の玄関口としてより賑わいの求められる区域である。
- ・以上のような状況から、本事業が実現され、駅前各施設が相互に連携することにより、都心部のさらなる魅力の向上に寄与することができる。

【参考値】 総務省統計局所管の家計調査による市内分の調査結果より、平成23年平均世帯人員：2.88人
よって、2.88人/世帯 × 100世帯 = 288人

評価項目及び評価のポイント

3 事業の経済性・効率性・採算性

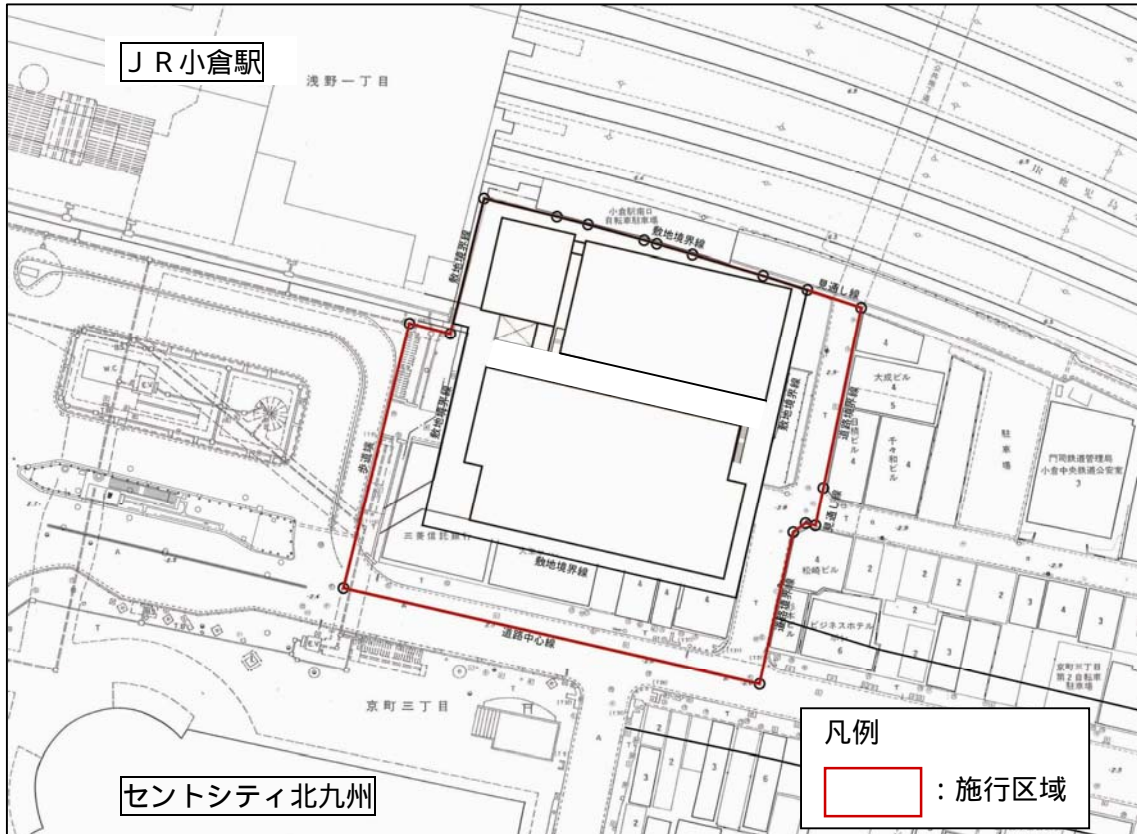
(1) 建設時のコスト縮減対策	配点	評価レベル	得点
<p>構造、施工方法等に関するコスト縮減対策の検討を十分行っているか（ランニングコストを下げるための工法までを含めた検討状況） 代替手段の検討を行い、コストが最も低いものを選択しているか。 事業規模は、事業目的、利用者見込み、類似施設を検証し、決定したものか（すべての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較） 工期は、事業規模・内容から見て適切か。 事業手法について民間活用（PFI等）の検討を十分行っているか。</p>	5	3	3
<p>コスト縮減</p> <ul style="list-style-type: none"> 再開発ビルの詳細な設計は、保留床購入予定者の確定後、それらとの協議を行いながら行われることになる。 事業者としても、事業採算性を向上させるためコスト縮減対策は重要な検討課題であることから、十分な検討がなされることと思われる。 事業に対し補助金を交付する本市としても、コスト縮減対策について適切に助言、指導を行っていく。 事業に対する補助金は、今後の詳細な事業計画策定等に伴い変動するが、本事業は、市街地再開発事業の都市計画決定（変更）により事業区域や公共施設の整備、建築物の整備等の基本的な枠組みが定められるため、その範囲内での変動に留まると考えている。 <p>事業規模</p> <ul style="list-style-type: none"> 本事業は平成19年10月に都市計画決定したが、その後の経済不況や不動産市況の悪化の影響を受け、事業停滞を余儀なくされていた。その後、準備組合において、当初計画で主な用途であった業務機能を縮小し、住宅機能を導入した事業計画案を作成した。同計画案は総事業費やビルのサイズも縮小し、確実に売却が見込める住宅、駐車場を保留床として設けるなど、市場性が考慮された身の丈にあった計画であると考えられる。 今回の事業計画の変更内容は、市のまちづくりに関する上位計画である都市計画マスタープラン小倉北区構想に照らし合わせて検討している。 また、準備組合において住宅需要について市場調査を実施しており、他の用途の床も含め、事業実現の目途がついたと判断されたところである。 なお、直近の市街地再開発事業（西小倉駅前第一地区：小倉D.C.タワー）の事例からも、住宅需要が十分にあることは認識できる。 「西小倉駅前第一地区」においては、総住宅戸数195戸のうち、ビル竣工時点で100戸の契約が成立し、現在は、完売している。 工期 工期については、実施設計の段階で精査されることになるが、他地区の再開発の事例に照らし合わせて、概ね適正と考えられる。 事業手法 再開発組合施行による第一種市街地再開発事業である。 			
(2) 管理運営の検討	配点	評価レベル	得点
<p>整備後の管理運営コストを十分検証し、把握しているか（すべての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較） 管理運営の実施主体について詳細な検討を行っているか（PFI、指定管理者、民間委託、NPO、市民団体等の検討結果等）</p>	5	4	4
<p>管理運営コスト</p> <p>再開発ビル本体の管理運営についてはビル管理組合が行うため、市の区分所有権がある場合を除き、市の支出は発生しない。ただし、自由通路については、JR小倉駅の南北公共連絡通路の事例を含め、照明費用、清掃費用、警備装置の費用にかかる維持管理費として、年間約300万円の支出が想定されている。ただし、これらの費用については、再開発ビルの詳細な計画が確定し、ビル全体の維持管理費が具体化された段階で、面積按分などの積算方法で負担額を算定することにより、市としての負担の軽減を図っていきたい。</p> <p>管理運営</p> <p>本再開発ビルは、区分所有ビルであり、区分所有者で構成される管理組合でその管理運営を行うこととなる。ただし、市道廃止の代替施設として設置する自由通路については、市が市道と同等の管理を行うため、ビル管理組合と市が管理協定を締結し、その管理を行う予定である。</p>			
(3) 費用便益分析	配点	評価レベル	得点
<p>費用便益分析の値（B/C）は国の採択基準値を超えているか。 便益項目、費用項目の設定は妥当か。 「感度分析」を行い、下位ケースシナリオの値と、国の採択基準値の比較検証を行っているか。</p>	10	5	10
<p>分析結果：B/C = 1.79</p> <p>費用便益分析は、「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案」（国土交通省監修）に則って検証しており、便益項目、費用項目の設定は妥当であると考えている。</p> <p>感度分析のため、再開発ビルの業務床を権利者のみが入居する床のみに削減し、便益が縮小するケースの値を算定した。結果は、B/C = 1.48 となる。</p> <p>現在、区域内の容積率は270%であるが、本事業により約660%の容積を持つ再開発ビルが立地することになる。そこで、事業を行った場合の建物に係る固定資産税・都市計画税の増収額と市負担の補助金支出額との比較を試算したところ、9年で税収のほうが上回り、それ以降、ビルが存続する間は税収の効果が継続することとなった。</p>			

(4) 事業の採算性 (ただし、収益を伴う事業のみ)		配点	評価レベル	得点
<p>事業は土地の売却等の収入を含めて構成されており、その実現性について問題はないか。</p> <p>事業の収支予測は、客観的データを十分検証し、様々なリスクを勘案した上で作っているか(すべての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較、累積収支黒字転換年等)</p> <p>累積収支が黒字になるまでの期間は、市の財政状況等から勘案して許容できるものか。</p> <p>PFI等、民間を活用した厳格な検証を行っているか。</p> <p>民間を活用した複数のシナリオを前提とした検証を行っているか。</p>		20	4	16
<ul style="list-style-type: none"> ・本事業は、市が施設整備を行い、直接的に収益を得る事業ではなく、地権者で構成される現在の再開発準備組合が、所定の手続きを経て再開発組合となり施行するが、実際は、特定業務代行者が保留床処分に責任を持ち、事業資金の立替えや工事の施工を含め、事業の進捗業務を代行する。本事業においては特定業務代行者を㈱竹中工務店が担っており、同社は様々な業種とのネットワークを有することや資金体力などを含め信頼性は高いと考えられる。 ・よって本事業は、保留床処分を目的に権利者等の出資による持床会社の設立や同社による持床部分の運営などは行わず、よりリスクの少ない事業となっている。 ・なお、本事業の採算性については、住宅床の処分については優先交渉者が決定し、駐車場についても購入の意向を示す者がおり、今後、具体的に交渉者の選定を行う予定である。 ・業務保留床については、処分先候補者を選定しているところであるが、仮に未処分床が残った場合は、特定業務代行者が一時取得することとなっているうえ、保留床の大部分を占める住宅、駐車場について処分できる見通しとなったことから、事業実現が具体化してきたと判断される。 				
評価項目及び評価のポイント				
4	事業の熟度	配点	評価レベル	得点
<p>関係者等との事前調整は進んでいるか。(具体的な賛成、反対があればその状況) 事前に阻害要因は想定されるか。その場合、解消方法をどのように考えているか。(今後の見込み)</p> <p>必要な法手続きはどのような状況か。(都市計画決定、環境影響評価等の状況、今後の予定)</p> <p>用地取得で難航案件が想定されるか。</p>		5	5	5
<p>事業主体である準備組合が、地区内権利者と調整を進めている。なお、権利者からは、事業に対する反対の意向は示されていない。</p> <p>地区の周辺住民に対しても、都市計画変更の手続きを進めるのに先立ち、説明会を開催し、事業に対する協力を求めている。</p> <p>計画の変更にあたって、都市計画変更の手続きを進めており、平成25年12月の都市計画変更の告示を予定している。</p> <p>本事業は、地権者による建物の共同建替えを行う事業であるため、用地取得は伴わない。</p>				
5	環境・景観への配慮	配点	評価レベル	得点
<p>「環境配慮チェックリスト」による点検は十分行っているか。</p> <p>環境アセスメントは必要か(必要な場合はその結果または今後の予定)</p> <p>事業実施により、周辺環境・景観にどのような影響を及ぼすことが考えられるか。</p> <p>環境保全の達成に向けて、どのような環境配慮・景観配慮の手法を採用しているか。</p>		5	3	3
<p>本事業箇所は、小倉都心景観重点整備地区に隣接する区域であることから、都心にふさわしい良好な景観形成の役割を担っていると考えている。そのため、ビルの実施設計段階において、市の景観アドバイザー制度を活用し、専門家の意見、アドバイスを実施設計に反映させることとしている。</p> <p>環境アセスメント対象外の事業である。</p> <p>高層の建築物が建設されるため、風の影響について影響の度合いと対策を実施の段階で、具体的に検討していく。</p> <p>今後、準備組合が実施設計を進めていくなかで、環境に配慮した建築物となるよう市としても指導、助言していきたいと考えている。</p>				

【内部評価】

評価の合計点	81 / 100 点	評価結果	事業を実施すべき
<p>評価の理由 及び 特記事項</p>	<p>小倉駅南口東地区は、本市の都心小倉の商業・業務の中心地区に位置しているが、業務機能の縮小やテナントの転出による業務ビルの空室が目立つとともに、小規模な店舗などが立地しており、土地の細分化が見られるなど、土地の高度利用が図られているとはいえない状況である。</p> <p>また、耐用年数を経過した建築物や新耐震基準が定められる以前に建てられた建築物も存在し、防災機能の低下が進んでいる地区である。</p> <p>本事業は、区域内の2つの街区をあわせて一街区化し、住宅・業務・商業・駐車場を備えた再開発ビルを整備し、施設の更新を行うことにより、防災性の向上を図るとともに、都市機能の集積と土地の高度利用を図るものである。</p> <p>また、本市の玄関口である小倉駅の南口にふさわしい良好な景観形成にも寄与するとともに、「街なか居住」が進み、区域の定住人口が増加することによる、地区周辺の商業施設のさらなる賑わいの向上や新たな民間開発の誘発などの連鎖的な魅力ある市街地形成につながる事が期待できる。</p> <p>災害に強い安全安心のまちづくりを進めるためにも、都心部にある当地区において老朽建物を無くし、建物の耐火・耐震化を行うことは急務である。</p> <p>あわせて、本事業の東側において整備されている都市計画道路博労町線と、再開発ビルとを一体的に整備することにより、小倉駅周辺の円滑な交通網を整備し、交通結節点としての機能強化につなげるためにも、可能な限り早期に本事業を完了させる必要がある。</p> <p>以上のとおり、本事業について、公共事業評価を行った結果、事業の必要性、有効性、緊急性、実現可能性が高いものと認められることから、事業を実施すべきと考える。</p> <p>なお、事業実施に当たっては、下記の事項に留意して行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業認可や、権利変換計画の認可に当たっては、事業成立の不確実性がないか、権利変換や保留床の売却状況などを十分精査したうえで行うこと。 ・建築物の経年劣化に伴う歩行者専用通路の改修費については、原則として当該施設の所有区分に応じて負担する旨、事前にビル管理組合と協定を締結しておくこと。 		

小倉駅南口東地区市街地再開発事業 施工区域平面図（1階部分）



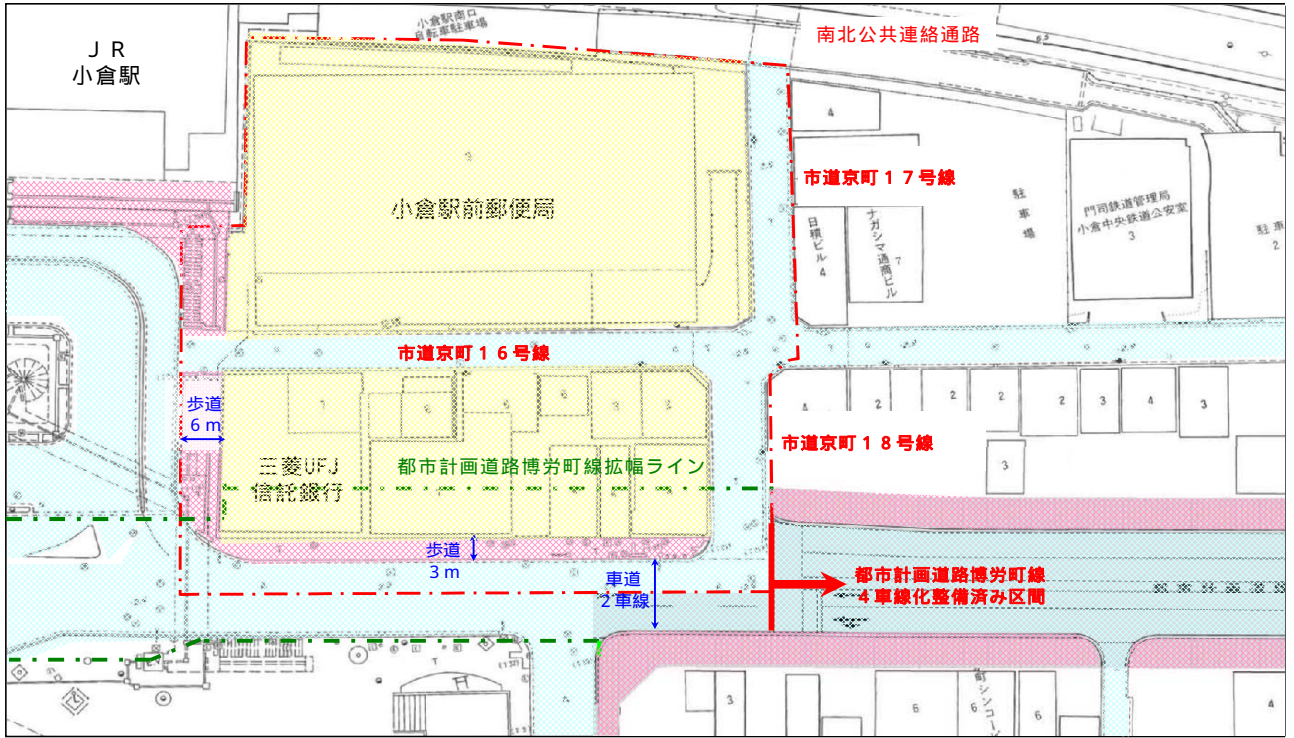
イメージパース



現時点でのイメージ

小倉駅南口東地区市街地再開発事業・新旧比較図

現況



整備後(案)

