

(1) 経済効果等

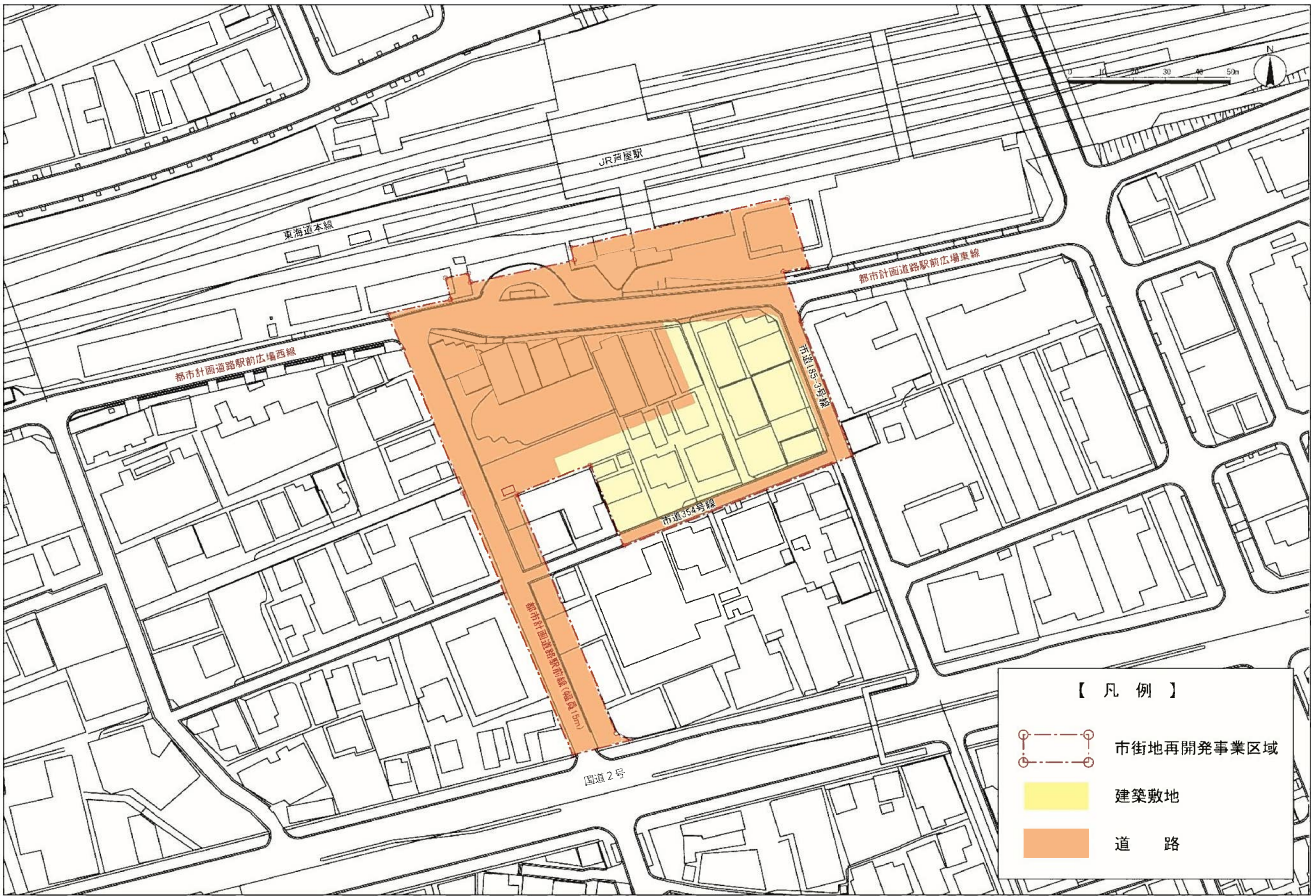
・事業区域内土地及び建物の時価総額

項目	事業実施前① ※1	事業完了後（予測）② ※2	増減額③（②－①）	増減率（③／①）
土 地	62.7億円 (約7,500㎡)	36.8億円 (約2,750㎡)	▲25.9億円	▲41.3%
建 物	29.8億円 (約4,800㎡)	100.7億円 (約16,080㎡)	+70.9億円	+237.9%
計	92.5億円	137.5億円	+45.0億円	+48.6%

※1 令和元年5月30日時点での評価価格

※2 敷地形状及び用途等について事業完了後を想定した令和元年5月30日時点での評価価格
(完了予定までの地価変動は見込まず)

【参考】都市計画決定計画図



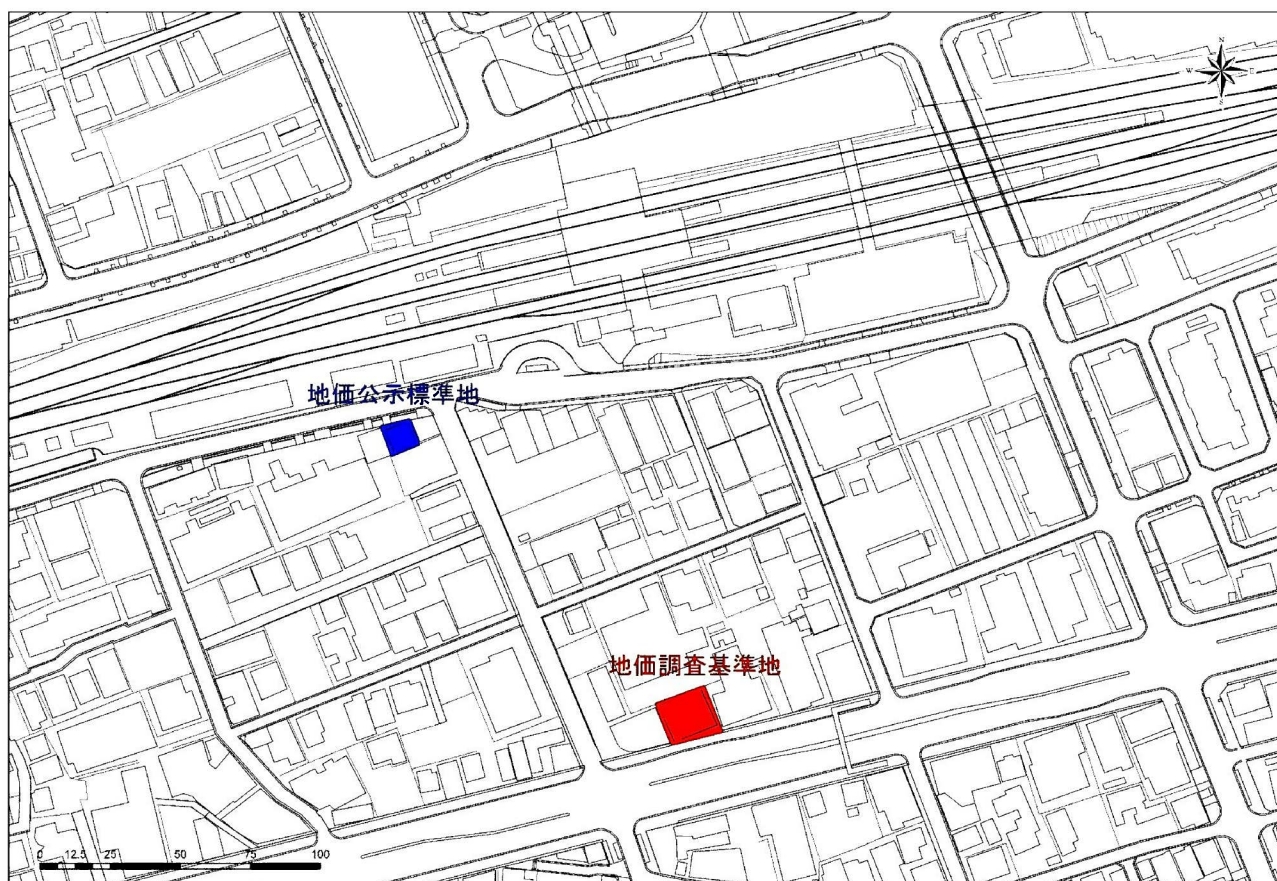
・周辺地価

項目	事業計画決定前①	現在②	増減額③ (②－①)	増減率 (③／①)
地価公示 ※1	4 3 0 千円／㎡ (H29. 1. 1時点)	5 2 5 千円／㎡ (H31. 1. 1時点)	+ 9 5 千円／㎡	+ 2 2. 1 %
地価調査 ※2	4 6 1 千円／㎡ (H29. 7. 1時点)	5 4 0 千円／㎡ (R1. 7. 1時点)	+ 7 9 千円／㎡	+ 1 7. 1 %
平 均				+ 1 9. 6 %

※1 地価公示法に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会が、適正な地価の形成に寄与するために、毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を3月に公示するもの。数値は区域近隣の標準地（芦屋5－1：業平町34番1）による。

※2 国土利用計画法施行令第9条の規定に基づき、県内の各市町の代表的な地点（基準地）について、毎年1回定期的（7月1日現在）に標準価格を判定し、公表するもの。数値は区域近隣の基準地（芦屋5－2：業平町13番）による。

【参考】地価公示標準地及び地価調査基準地位置図



・事業区域内人口

項目	事業実施前① ※1	事業完了後（予測）② ※2	増減値③（②－①）	増減率（③／①）
人 口	4 2 人	1 6 7 人	+ 1 2 5 人	+ 2 9 7 . 6 %

※1 令和元年10月1日時点で把握している区域内居住者数

※2 再開発ビル住戸譲受け希望（権利床）による想定人数＋残住戸（保留床）の住戸規模に応じた想定人数

住生活基本計画（国土交通省）都市居住型誘導居住面積水準に基づく住戸規模に応じた想定人数	住戸規模	想定人数
	4 0 m ² 以上 5 5 m ² 未満	1 人
	5 5 m ² 以上 7 5 m ² 未満	2 人
	7 5 m ² 以上 9 5 m ² 未満	3 人
	9 5 m ² 以上	4 人

・将来的な市民税・固定資産税の増収

項目		事業実施前① ※1	事業完了後（予測）② ※2	増減額③（②－①）	増減率（③／①）
市民税		2,982千円	52,090千円	+49,108千円	+1646.8%
固定資産税	土地	6,000千円	7,300千円	+1,300千円	+21.7%
	家屋	4,301千円	23,861千円	+19,560千円	+454.8%
	小計	10,301千円	31,161千円	+20,860千円	+202.5%
計		13,283千円	83,251千円	<u>+69,968千円</u>	+526.7%

※1 事業区域に係る令和元年度の課税実績

※2 再開発事業が完了し、概ね10年経過後の平準化した税収を前提として試算したもの

市民税：区域近隣マンション（3区画）の令和元年度平均世帯税額×51戸（再開発ビル住戸数）

固定資産税（土地）：再開発ビル敷地の路線価（道路に面している標準的な宅地のm²当たりの価額）

を想定したものを基に試算

固定資産税（家屋）：鉄筋コンクリート造家屋の平均的な評価水準を基に再開発ビルの評価額を算

定の上、再開発ビルに対する固定資産税の軽減期間が終了し、築10年経過

後の平準化した税額を試算

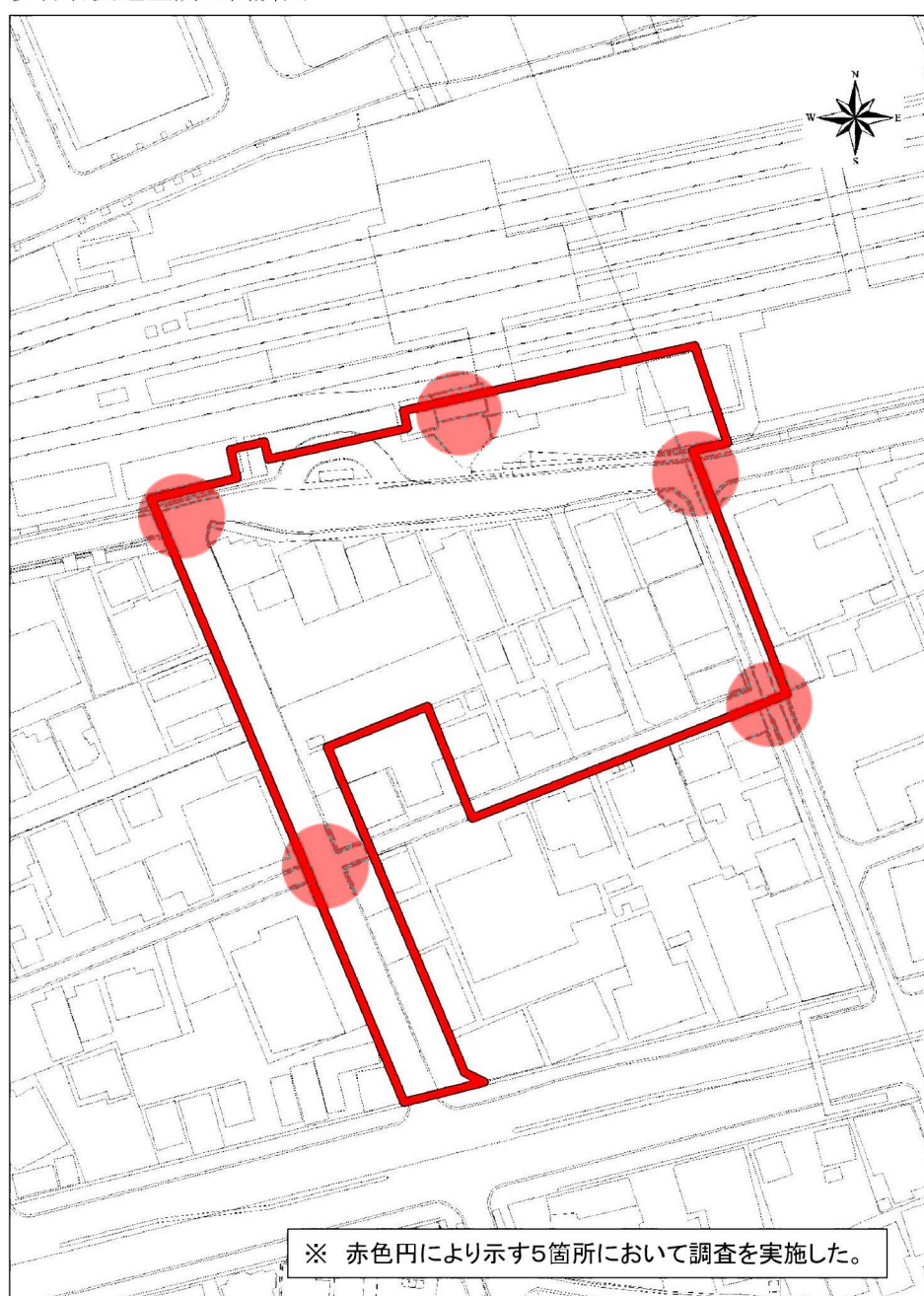
(2) 指標及び目標値（国に提出した社会資本総合整備計画に記載済み）

- ・事業区域内に流入する歩行者交通量

現況値①※1	事業完了後②	増減値③（②－①）	増減率（③／①）
18,287人／日	21,944人／日	+3,657人／日	+20.0%

※1 平成23年10月に調査した事業区域周辺5箇所（下図参照）における平日歩行者交通量を基に平成28年2月に再調査した結果による補正を行ったもの

歩行者交通量調査箇所図



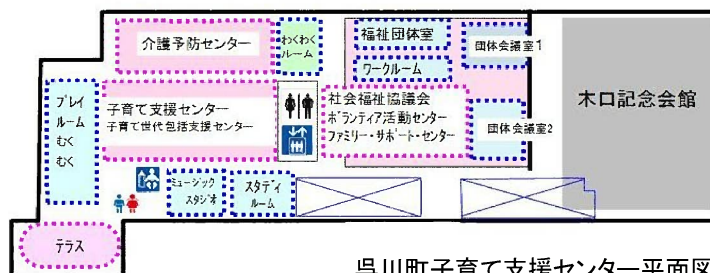
・公益施設（子育て）の利用者数

現況値①※1	事業完了後②※2	増減値③（②－①）	増減率（③／①）
25,097人／年	53,100人／年	+28,003人／年	+111.6%

※1 平成29年度における呉川町子育て支援センター「むくむく」の利用実績

※2 現況値に新規施設想定利用人数を加算したもの

新規施設想定利用人数＝現況値に基づく㎡当たり利用人数40人×想定整備面積700㎡



呉川町子育て支援センター平面図

・公益施設（多世代交流）の利用者数

現況値①※1	事業完了後②※2	増減値③（②－①）	増減率（③／①）
19,547人／年	30,050人／年	+10,503人／年	+53.7%

※1 平成29年度における公光町市民活動センター「リードあしや」の利用実績

※2 現況値に新規施設想定利用人数を加算したもの

新規施設想定利用人数＝本市における類似施設（上宮川文化センター、潮芦屋交流センターなど）の利用実績に基づく㎡当たり利用人数35人×想定整備面積300㎡

・JR芦屋駅から国道2号に向かう経路のバリアフリー化率

現況値①※1	事業完了後②	増減値③（②－①）
17%	100%	+83%

※1 JR芦屋駅から国道2号に向かう経路においてバリアフリー化されている歩行者動線の割合

バリアフリー化	歩行者動線	延長（m）
×	車道（歩道なし）	144
×	幅員2m未満の歩道	52
○	幅員2m以上の歩道	33
○	エレベーター	6.8
	計	235.8

バリアフリー化率＝（33＋6.8）÷235.8≒17%

