

投資事業評価調書（新規）

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)	課長 志方 敬育 (課長補佐 吉留 肇)	内線	4670 (4676)
事業種目	市街地再開発事業 (国庫補助)	事業名	事業区間	総事業費	39億円 (組合単独費を含め 89億円)
		神田町東地区市街地再開発事業			
所在地			事業採択 予定年度	着手予定 年 度	完成予定 年 度
神戸市垂水区神田町			H19	H19	H24
事業目的			事業(計画)内容		
<p>・当地区は、垂水廉売市場を中心とした地区であり、古い木造低層建物が密集し、未接道敷地や細分化した敷地が多く、商業施設の老朽化により商業の衰退が著しい地区である。</p> <p>・神戸市の衛星都心に位置づけられている当地区において、中心市街地の空洞化や高齢化等に対応するため、土地の健全な高度利用、商業の活性化、住宅の供給等、都市機能の集約により、人と人がつながる安全・安心のまちづくりが求められている。</p> <p>・垂水駅前の東西地区を駅前広場や道路の整備と共に神戸市が再開発し、この間にある中央地区を民間の活力を生かした民間施行の再開発とするまちづくり方針で、取り組んできた。</p> <p>・この結果、第一段階として、適正規模の再開発を目指し、特に緊急性の高い垂水廉売市場を中心とした当地区を先行して再開発事業を進める。</p>			<p>・地区面積 約0.7ha</p> <p>・建物概要 SRC造 地上27階地下1階 延床面積 約34,100㎡ 住宅戸数 146戸 商業・業務 約7,500㎡ 駐車台数 住宅用約100台 店舗用約120台 駐輪台数 住宅用約350台 ($\bar{\wedge}$ 竹置場含) 店舗用約180台 歩道状空地 約300㎡ 広場 約550㎡ 屋上緑化 約1,600㎡</p> <p>[負担割合 国:1/3、県:1/6、市:1/6]</p>		
評価視点	評価結果の説明				
(1) 必要性 安全・安心	<p>・当地区は、老朽木造家屋が密集しており、防災上の観点からも建築物の不燃化が求められる。特に垂水廉売市場は、閉鎖店舗が多く、暗く狭い通路は防犯上も問題がある。耐火建築物、商業施設等の建設により、まちの安心と安全を確保することができる。</p>				
地域の活性化	<p>・当地区は、神戸の衛星都心としての役割と機能を担うべき垂水駅前における中心区域であり、市施行により整備された東西再開発地区の要の位置にある。そのため、回遊性を持たせた駅前商業立地にふさわしい魅力的な商業施設の整備と共に、便利で良質な都市型住宅を供給することにより、地域の活性化を図る。</p>				
快適性・ゆとり	<p>・アーケード商店街である北側道路(現況幅員6m)に面する敷地を神戸市に帰属し1.0m幅を確保、西側道路についても同様に5mを5.5mとするほか、景観上も有効な歩道状空地や広場等の公共に資する用地を確保することにより、地域に安らぎの空間を提供し、ゆとりある都市環境を創出する。</p>				
地域ニーズ等	<p>・商業施設駐車場・駐輪場に余裕をもたせ来客者以外の利用にも配慮する。</p> <p>・当地区は、「第4次神戸市基本計画(H7.10)」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定(H16)」等の上位計画で、衛星都心として、市内有数の乗降客数を誇る交通結節点にふさわしい商業、文化など都市機能の集積と、住環境整備や商業の近代化等が謳われている。</p> <p>・地元では、昭和61年に駅前中央地区の全体整備構想である「たるみ中央地区まちづくり基本構想」を策定、平成2年に準備組合を設立、長年に亘り再開発事業の実現を目指し検討を進めてきており、事業実現への意欲は非常に高い。平成17年度においては、事業計画説明会の開催、デベロッパーの選定など事業実施に向けた具体的な取り組みを行っている。</p>				
(2) 有効性・効率性 有効性	<p>・住宅、商業施設の整備による周辺地域の利便性、賑わいの向上や歩道状空地や広場の確保による周辺地域の快適性の向上等、投資効果は大きい。</p>				
効率性	<p>・費用便益比 $B/C = 2.47$</p> <p>・近年の都心居住志向の高まりから住宅需要も高い。また、権利者の合意形成も進んでおり、早期の事業化が望まれている。隣接する市施行による再開発事業は完了しており、周辺の住民や商店街からも、中央地区まちづくりへ向けた早期の事業化が望まれている。</p>				
(3) 環境適合性	<p>・歩道状空地や広場を整備し、地域の生活環境やコミュニティの向上を図るとともに、建築計画では屋上緑化に努めるなど、環境にやさしいまちづくりを推進する。</p>				
(4) 優先性	<p>・中央地区まちづくりの完了に向け、本事業が民間施行再開発事業の第一歩となる。</p> <p>・当該地区への来客はダイエー垂水店閉店が追い討ちをかけ、減少の一途をたどっており、早期に事業化しなければ、地元等の活力の衰えにより、まちづくりの機運が途絶えてしまう。</p>				