

## 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 三木 健至 (課長補佐 吉留 肇)	内線	4677
------	-----------------------	---------------------	-------------------------	----	------

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	60億円 (組合単独費を含め 195億円)
		旭通4丁目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
神戸市中央区旭通4丁目	H18	H18	H23

事業目的	事業(計画)内容
<p>・当地区は、老朽化した木造低層建物が9割以上密集し、未接道敷地や細分化された敷地が多く存在していた地区であり、戦災復興土地区画整理事業のなかで昭和50年に策定した三宮東地区再開発基本計画(サンシティ計画)に基づき、民間再開発事業との合併施行による整備を目指してきた。</p> <p>・昭和56年の火災により約4割の建物が被災し、残存建物は土地区画整理事業によって除却された。しかしながら、輻輳した権利関係、経済要因が原因で、土地区画整理事業による基盤整備は完了したものの、民間再開発による未整備地区として更地状態で取り残されてきた。しかも、土地区画整理事業との合併施行による整備推進のため、換地そのものが再開発事業を前提とした短冊換地が主体のため、再建・再築されることはなかった。</p> <p>・そのため、早期に戦災復興を完了すべく、都心としての魅力を一層向上できる施設を計画し、土地の健全な高度利用、都市型住宅の供給、三宮東地区の賑わい創出を図ることにより、特色と魅力ある安全・安心のまちづくりを進める。</p>	<p>・地区面積 約0.9ha</p> <p>・建物概要 HRC造50階 S造5階 延床面積 約77,000㎡ 住宅戸数 約560戸 商業・業務 約9,700㎡ 駐車台数 住宅用約230台 店舗用約170台 駐輪台数 住宅用約800台 店舗用約500台 歩道状空地 約1,900㎡</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 地域の活性化	<p>・当地区は、戦災復興の残事業でもあり、耐火建築物、商業施設の建設により、安心とまちの安全を確保することができる。</p> <p>・当地区は、その規模や立地から、都心としての役割と機能を担うべき三宮東地区における、サンシティ計画に基づくまちづくりの集大成である。そのため、周辺の既存施設と連携を図り、特色のある商業・業務施設を配置するとともに、便利で良質・多様な都市型住宅を供給することにより、都市居住者を増加させ、地域の活性化を図る。</p>
快適性・ゆとり	<p>・景観上有効な緑化型歩道状空地を確保することにより、地域の安らぎの場所を提供し、歩道環境を向上させる。また、建築計画は、バリアフリーに配慮し、十分留意した計画とする。</p> <p>・商業施設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>
地域ニーズ等	<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、商業・業務・文化・交流など複合的都市機能の集積と、都心居住の拠点形成が位置付けされている。</p> <p>・地元では、昭和56年に準備組合を設立してから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16年度においては、事業計画説明会を開催し、建物施設の計画について、権利者意向の把握に努めている。</p>
(2) 有効性・効率性 有効性	<p>・本事業は、住宅、商業・業務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 <math>B/C = 2.23</math></p> <p>・都心居住の傾向から住宅需要も高い。また、権利者の合意形成もほぼ進んでいるため、早期の事業化が望まれている。周辺の住民や商店街も好意的であり、土地の有効利用についての要望も受けている。</p>
(3) 環境適合性	<p>・住宅棟を塔状にすることで周辺への日照及び威圧感を軽減する。また、緑化型歩道状空地を整備し、地域の生活環境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>・計画歩道状空地約1,900㎡、屋上緑化約1,500㎡(低層棟約800㎡、高層棟約700㎡)</p> <p>・本事業の完了をもって、戦災復興土地区画整理事業地区の中で昭和50年に策定されたサンシティ計画は完了する。</p>