

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 中川 準之 (課長補佐 大上博之) | 内線 | 4676 |
|------|---------------------------|---------------------|-------------------------|----|------|

| 事業種目 | 事業名 | 事業費 |
|--------------------|------------------|--------------------------------------|
| 市街地再開発事業 (国庫補助) | 阪急伊丹駅東地区市街地再開発事業 | 約20億円(補助基本額) (組合単独費を含めた事業費 約64億円) |
| 所在地 | 着工予定年度 | 完成予定年度 |
| 伊丹市中央1丁目他 | 平成17年度 | 平成21年度 |

| 事業目的 | 事業(計画)内容 |
|--|--|
| <p>・当地区は、戦後まもなく建った木造店舗などが密集した商業地であり、建物は老朽化が進み駅前商業空間としての魅力が低くなっている。また、地区内は接道不良の宅地もあり、防災上も課題を抱えている。今回、市街地再開発事業によって、都市計画道路の整備や、高層耐火建築物を建設し、にぎわいのある駅前づくりと防災性の向上を図り、健全な土地の有効利用及び都市機能の向上を図る。また、当地区の整備により、JR伊丹駅周辺、宮ノ前、サンロード商店街及び当地区を核とし、それらを結ぶ2軸によって構成されている伊丹の中心市街地の活性化を図る。</p> | <p>・地区面積：約0.67ha ・建物概要：SRC造地下1階、地上12階 延床面積 約17,000㎡ 住宅戸数 約120戸 店舗・業務 約2,700㎡ 公益業務施設 約2,400㎡ 駐車台数 約90台</p> <p>(負担割合 国:1/3、県:1/6、市:1/6、組合:1/3)</p> |

| 評価視点 | 評価結果の説明 |
|------------|--|
| (1)必要性 | <p>・木造の建物が地区内建物の半数を占め、建物の老朽化も進んでいる。接道条件に問題がある宅地が多く、空き家・空き店舗も発生しており、耐火建築物が少ないことから防災面等での課題が多くなっている。</p> <p>・市の玄関である阪急伊丹駅前に位置し、活力ある商業・業務ゾーンの形成が期待されている地区にもかかわらず、施設老朽化と空き店舗等の発生により、地域活力が低下しており、駅前街区の体をなさず、中心市街地活性化を図るうえで長年大きな課題地区になっている。</p> <p>・阪急伊丹駅前とJR伊丹駅を結び中心市街地の歩行者動線の骨格となる都市計画道路中央伊丹線は唯一この地区が未整備である。阪急伊丹駅とJR伊丹駅を安全・快適に結ぶ上でネックになっている。</p> <p>・伊丹市の中心市街地で進められてきた4核2軸構成による活性化を図り、その効果を発揮させるうえで当地区の整備が期待されている。中心市街地の西の核として商業業務施設、交通利便性を活かした市民が利用しやすい公益業務施設、都心利便性と伊丹中心市街地の歴史文化性を背景とした都心型住宅などの整備が期待される。</p> |
| 安心・安全 | |
| 地域の活性化 | |
| 快適性・ゆとり | |
| (2)有効性・効率性 | <p>・本事業は、商業・業務施設、公益業務施設、高齢者にも対応した都心住宅などの複合的機能による土地の高度利用と駅前街区景観の形成、伊丹市中心市街地の骨格となる都市計画道路中央伊丹線など都市基盤施設の整備を合わせて実現するものであり、投資効果が高い。費用便益比 B/C=1.23</p> <p>・阪神淡路大震災を機に一時期途絶えていた準備組合活動も、平成13年に再開後、新たな観点で計画を作り直し権利者との協議を進めた結果、早期実施への機運が高まっており、現時点の同意率は権利者数で86%である。</p> |
| 有効性 | |
| 効率性 | |
| (3)環境適合性 | <p>・中心市街地の歩行者動線の骨格となる都市計画道路中央伊丹線の整備により、バリアフリー化された阪急伊丹駅とJR伊丹駅が安全・快適に結ばれることになる。また、低層部屋上テラスの緑化などをあわせて魅力的な駅前街区景観を形成する。</p> |
| (4)優先性 | <p>・当地区の周辺で実施されてきたJR伊丹駅地域、宮ノ前地域、サンロード商店街地域の整備の効果を最大限に発揮するためにも、駅前にふさわしい土地利用の実現とまちの骨格となる都市計画道路中央伊丹線の早期整備が急がれている。施設の老朽化や空家・空地の発生が進み、当地区周辺の防災向上の観点からも整備の優先度が高い。</p> |