

投資事業評価調書(継続)

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 小林 健二 (課長補佐 楠田 修三)	内線	4677
------	---------------------------	---------------------	--------------------------	----	------

事業種目	市街地再開発事業 (国庫補助)	事業名		事業費		
		相生駅前地区 A ブロック 第一種市街地再開発事業		約15億円 (組合単独費を含めた事業費約34億円)		
所在地		事業採択年度	着工年度	完成予定年度	進捗率 (内用地補償率)	
相生市本郷町の一部		平成10年度	-	-	8.7%	
事業の目的			事業(計画)内容			
本地区は、JR 相生駅前に位置し、相生駅南土地区画整理事業により整備された街区である。市街地再開発事業により街区全体を一体的に高度利用し、相生市の玄関口に相応しい都市機能の整備や駅前立地の利便性を生かした住宅等の整備を図る。			<ul style="list-style-type: none"> ・地区面積 約0.5ha ・建物概要 <ul style="list-style-type: none"> 延床面積：約14,000㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート一部鉄骨造 規模：地下1階、地上9階 用途：住宅、公益的施設、駐車場、店舗、ホテル 			
進捗状況		<ul style="list-style-type: none"> ・平成9年1月に準備組合発足後、平成10年10月に都市計画決定、平成11年6月に組合設立認可(事業計画認可)を受けた。 ・平成12年4月から工事着手すべく権利変換計画の策定を進めていたが、平成12年1月、予定していた核店舗「コープこうべ」が突然、出店辞退した。 ・以後、新規テナント誘致を図ったが、近年の社会経済情勢の中、新たなテナントの誘致決定にいたらず、現在、計画変更を検討しているところである。 ・相生市では、権利者の不安を解消し事業を推進していくため、平成14年度、転出希望者から土地を買い取り、買収後、市と残った権利者として、駅前に相応しい新たな都市機能の導入も含めて十分協議し、事業推進を図っていくこととしている。 				
評価視点		評価結果の説明				
(1)必要性		相生駅前地区は、相生市総合計画(H12策定)において、都市核・アクセス拠点として位置づけられており、播磨科学公園都市の南の玄関口として市の顔に相応しい、商業・サービス業等の集積や魅力ある景観形成を図り、新しい都市核として整備することとされている。 現在、土地区画整理事業により駅前広場、幹線道路などの公共施設の整備が進んでおり、駅前に立地する本地区において、市活性化の拠点に相応しい都市機能の整備や駅前立地の利便性を生かした住宅等の整備を図る必要がある。				
(2)有効性・効率性		本事業では、住宅、公益的施設、商業施設等の整備による周辺地域の利便性や賑わいの創出と市民生活の向上を図るため、その投資効果は大きい。 なお、計画の見直しを検討している段階であるため、現在B/Cを算出できない状況である。				
(3)環境適合性		市は魅力あるまちづくり景観創造のため、駅前の景観基本計画、デザインコンセプトを定め、公共施設や建築物などの景観ガイドラインを策定し、景観誘導を行っている。今後、計画見直しに際しても、景観、緑化及び省エネ対策など環境に配慮したものとしていく。				
再評価の結果	休止妥当 (事業計画見直しの間、補助事業としては休止)	左の理由	当事業の必要性、有効性等は非常に高いが、予定していた核店舗の撤退により事業計画の変更をせざるを得なくなった。今後、転出希望者から土地を買い取るにより市が保有する土地は街区全体の3分の2を占める見込みであるが、駅前に相応しい新たな都市機能の導入も含めて事業計画を見直すためには、権利者はもとより、市民の意見を十分聞く必要があることから計画がまとまるまで期間を要する。このため、新しい計画が策定されるまで、やむをえず一旦補助事業を休止することは妥当である。 なお、残留予定権利者は実施時期が遅れることもやむを得ないと考えていること、また、都市計画法等の規制により事業区域で無秩序な土地利用が進む恐れはないことから、当事業を一時休止しても特に支障は生じないと判断される。			