

## 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	優良建築物等整備 事業（国庫補助）	事業名	事業区間	総事業費	約8.7億円 (うち補助基本額 約2.5億円)
		浜山第6地区優良建築物等整備事業			

所在地	事業採択 予定年度	着手予定 年度	完成予定 年度
神戸市兵庫区浜中町1丁目	H19	H19	H20

事業目的	事業(計画)内容
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 浜山地区は、老朽化した木造低層建物が密集した地区で、都市基盤施設の整備が遅れていたことから、平成4年3月に土地区画整理事業等の県決定による都市計画決定を行った。その後、阪神・淡路大震災によりほとんどの建物が被災したため、「阪神・淡路震災復興計画（平成7年7月策定）」において、被災者に対する生活再建や住宅供給を推進する手法として、土地区画整理事業を活用する推進地区として改めて位置づけられ、事業推進が図られている。</li> <li>・ 浜山地区では、H9年から、土地区画整理事業の換地が狭小となる敷地（地区計画で敷地面積の最低限度を決定：60㎡）を集約換地して優良建築物等整備事業による住宅再建を5地区において推進してきたところである。</li> <li>・ 本事業では、区画整理事業の進捗に併せて、一体となって共同化による住宅供給を進めることにより、耐火建築物の建設など防災性の向上、都市型住宅の供給や共同化による都心の土地の健全な高度利用、歩道状空地や緑地の整備など、活力と魅力のある、安全・安心のまちづくりを推進する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区面積 約2,700㎡</li> <li>・ 敷地面積 約1,440㎡</li> <li>・ 建物概要 RC造7階建て</li> <li style="padding-left: 20px;">延床面積 約4,000㎡</li> <li style="padding-left: 20px;">住宅戸数 約37戸</li> <li style="padding-left: 20px;">店舗面積 約230㎡</li> <li style="padding-left: 20px;">駐車台数 住宅用約28台</li> <li style="padding-left: 20px;">駐輪台数 住宅用約40台</li> </ul> <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  快適性・ゆとり  地域ニーズ等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本地区は狭小な宅地に老朽化した木造家屋が密集しており、防災上問題がある。敷地の共同化、耐火建築物の建設により、地区の防災性を向上させることができる。</li> <li>・ 高松線に面して、新たな住宅供給による新規人口の流入により地域の活性化が期待できる。</li> <li>・ 敷地を共同化し、土地の高度利用を図ることにより、敷地の周囲に空地を確保するとともに敷地内の緑化等により、地域全体に対して良好な都市環境を創出することができる。</li> <li>・ 土地区画整理事業による都市基盤整備にあわせ、単独では建替が困難な狭小敷地の権利者等から、共同化による店舗・住宅再建の実現を求める声は高い。</li> <li>・ 人口減少が続くインナーシティにおいて、土地の高度利用による余剰住宅の供給が、若年層を中心とする新規人口の流入受皿として期待されている。</li> </ul>
(2) 有効性・効率性 有効性  効率性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業は、住宅・店舗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・緑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。</li> <li>・ 費用便益比 B/C = 1.11</li> <li>・ 都心居住の傾向から住宅需要も十分見込まれる。</li> <li>・ 権利者も合意を形成しており、早期の事業化が可能である。また、本事業では、周辺の住民や商店街も巻き込んだ勉強会において、周囲の理解も得られている。</li> </ul>
(3) 環境適合性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歩道状空地や敷地境界際の植栽等の緑化に努め、環境に優しいまちづくりを推進する。</li> <li>・ 1階は、幹線道路に面して店舗を配置し、にぎわいのある環境形成に努める。</li> <li>・ 敷地北側の戸建て住宅地に対して、十分な壁面後退を行い、住環境の調和に努める。</li> </ul>
(4) 優先性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本地区においては、土地区画整理事業が進められており、仮換地指定にあわせて安全・安心のまちづくりに向けた本事業の優先性は高い。</li> </ul>