

継続事業評価調書

【優良建築物等整備事業】

まちづくり局市街地整備課

投資事業評価調書（継続：再評価〔第2回〕）

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)	事業採択年度	平成10年度		現計画	再評価時点
事業名	六甲第5地区 優良建築物等整備事業	着工年度	平成16年度	総事業費	約46億円	約46億円
		再評価年度	平成14年度	内補助対象 事業費	約10億円	約14億円
所在地	神戸市灘区桜ヶ丘町15	完成予定年度	平成20年度	未着工		
		進捗率	52%	0%		
		残事業費	約22億円			
事業の目的			事業内容			
六甲第5地区は、阪神・淡路大震災により178戸の共同住宅が全壊となる被害を受けたため、被災した住民の居住の安定を図る建替えを支援する。			敷地面積	8,610m ²		
			事業主体	県住宅供給公社		
			建物概要	用途 共同住宅		
				規模構造 RC造14階		
				延べ面積 20,538m ²		
				住戸数 170戸		
				〔負担割合 国:2/5, 県:1/5, 市:1/5, 施行者1/5〕		
事業を取り巻く 社会経済情勢等 の変化	阪神・淡路大震災により被災し建物は全壊判定を受けた。平成9年1月に建替決議を行ったが、同年4月に補修派が建替決議の無効確認を求めて提訴。1審、2審とも「建替決議有効」の判決が下され、平成15年6月に最高裁で上告棄却となった。平成16年10月に権利者の同意を得て兵庫県住宅供給公社が事業施行者となり、優良建築物等整備事業の補助を受け、平成20年秋の完成に向け現在建築工事中である。					
進捗状況	住宅棟：1階～地中梁コンクリート打設完了（H19/8末現在） 駐車場棟：躯体工事完了 車路コンクリート打設完了（ " ）					
評価視点	評価結果の説明					
(1)必要性	・阪神・淡路大震災により被災したマンションの再建については、優良建築物等整備事業により支援することが、「阪神・淡路震災復興計画（平成7年7月兵庫県策定）」に位置づけられている。 ・震災により全壊となる被害を受け、12年を経過した現在も再建マンションへ戻るべく、地区外での生活を続けている世帯も多く、当被災マンションの再建が急がれている。 ・長期にわたった裁判が終結し再建の目途が確実となっている。平成20年秋の完成に向けて補助事業の継続が必要である。					
(2)有効性・効率性	費用便益比(B/C)： 1.37					
(3)環境適合性	前面道路と一体となった緑地空間のほか、敷地の6割を空地とし緑化を進めるなど自然環境に配慮している。建物計画においては、段差をなくす等、高齢社会に対応できる構造とする。					
(4)優先性	震災から12年を経過した現在、被災住民の一刻も早い生活再建を支援するため、当該事業は優先的に実施されるべきである。					
再評価の結果	継続	左の理由	上記理由により、事業継続が妥当である。			

事業進捗状況概要図（継続：再評価〔第2回〕）

事業名	優良建築物等整備事業	地区名	六甲第5地区
	事業進捗状況・予定	整備効果	
全体	H10～20年度【事業費＝約46億円】 ・用途 共同住宅 ・構造規模 RC造14階 ・敷地面積 8,610㎡ ・建築面積 3,392㎡ ・延べ面積 20,538㎡ ・住戸数 170戸 ・駐車台数 176台	再建計画の 基礎資料作成	
前回 再評価 まで (実績)	H10（事業採択）～H15年度 ・H14 再評価（未着工） ・H15 最高裁決定（建替決議有効）	再建事業の 実施	
過去 5年間 (実績)	H16～18年度【事業費＝約10億円】 ・H16 10月 兵庫県住宅供給公社の参入 ・H18 6月～ 既存建物の解体撤去工事 ・H18 12月～ 施設建築物の工事	再建事業の 完了	
今後 1年間 (予定)	H19年度【事業費＝約14億円】 H20年度【事業費＝約22億円】 ・H20 9月 施設建築物の工事完了	再建事業の 完了	

六甲第5地区優良建築物等整備事業の経緯等 主な経過及び予定

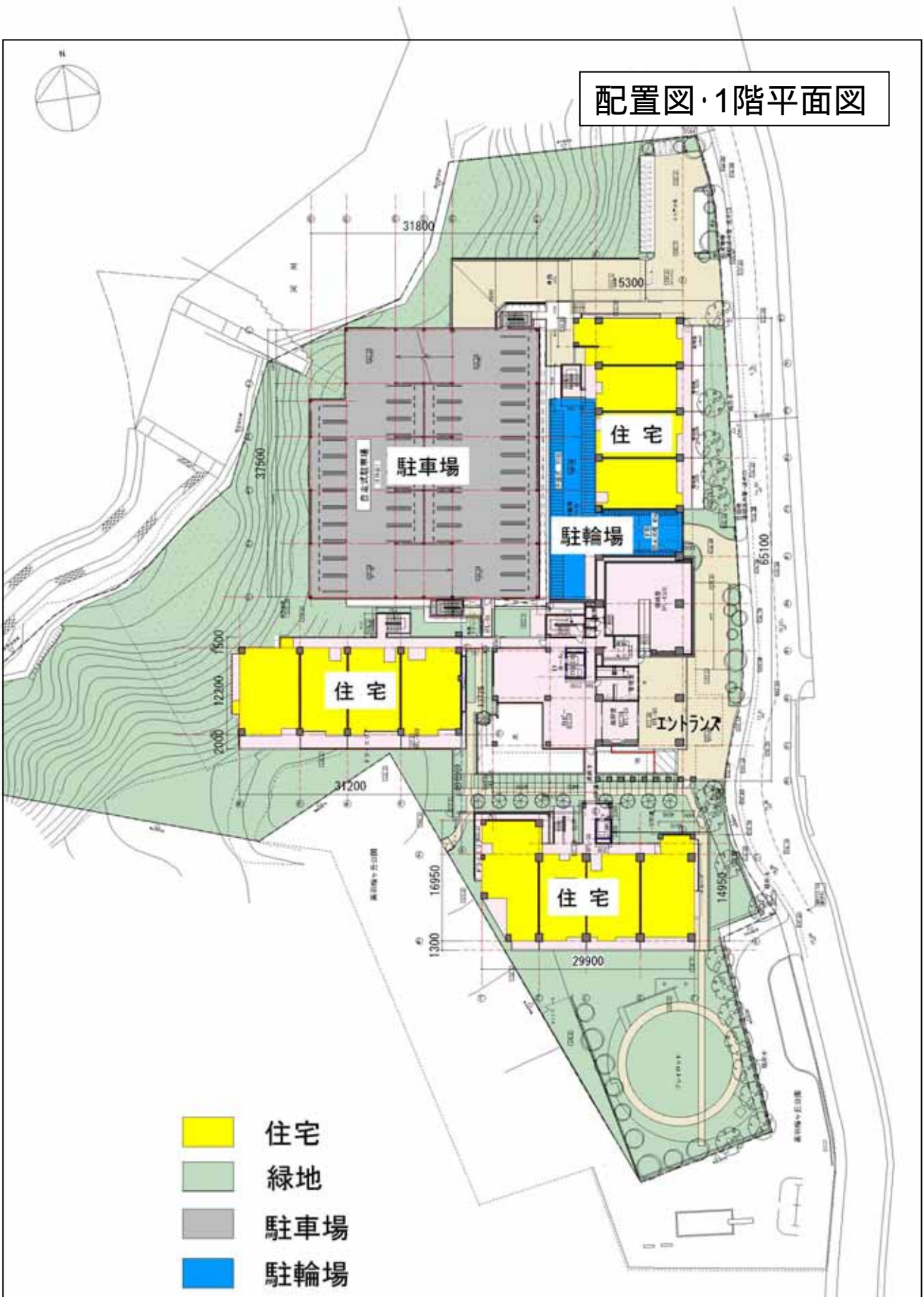
阪神・淡路大震災により被災（全壊判定）	平成 7年 1月
管理組合が建替決議	平成 9年 1月
補修派が訴訟提起	平成 9年 4月
優良建築物等整備事業の事業採択	平成10年
神戸地裁決定（訴え棄却）	平成11年 6月
大阪高裁決定（訴え棄却）	平成12年 7月
公共事業等審査会（継続妥当）	平成14年
最高裁決定（訴え棄却）	平成15年 6月
兵庫県住宅供給公社の参入	平成16年10月
既存建物解体工事着手	平成18年 6月
建築工事着手	平成18年12月
建築工事完了（予定）	平成20年 9月

計画内容

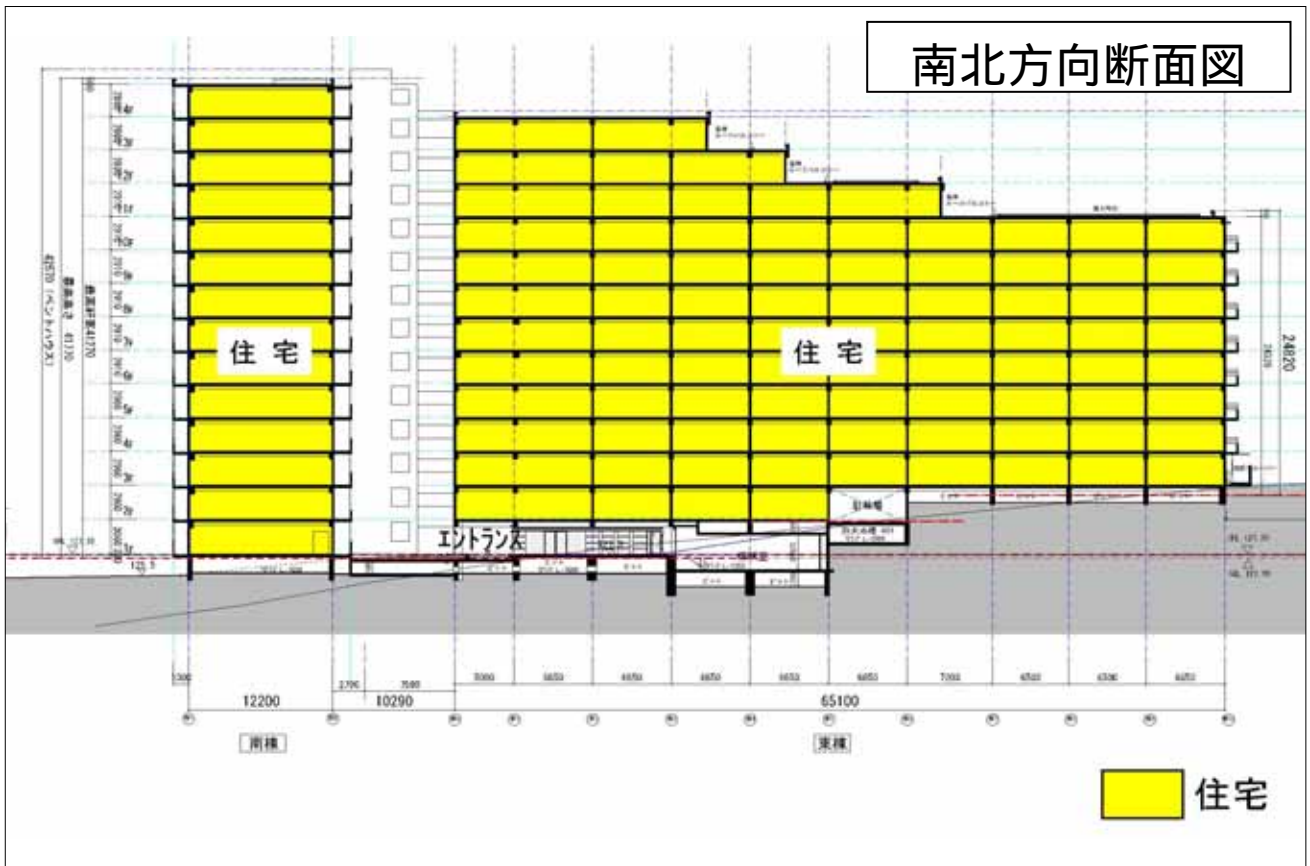
施行者	兵庫県住宅供給公社
所在地	神戸市灘区桜ヶ丘町15
総事業費	約46億円
整備内容	用途 共同住宅

(参考)	計画建物	従前建物
敷地面積	8,610㎡	
建築面積	3,392㎡	2,371㎡
延べ床面積	20,538㎡	15,514㎡
階数（地上／地下）	14／0	10／2
構造	RC	SRC
戸数	170戸	178戸
駐車台数	176台	72台

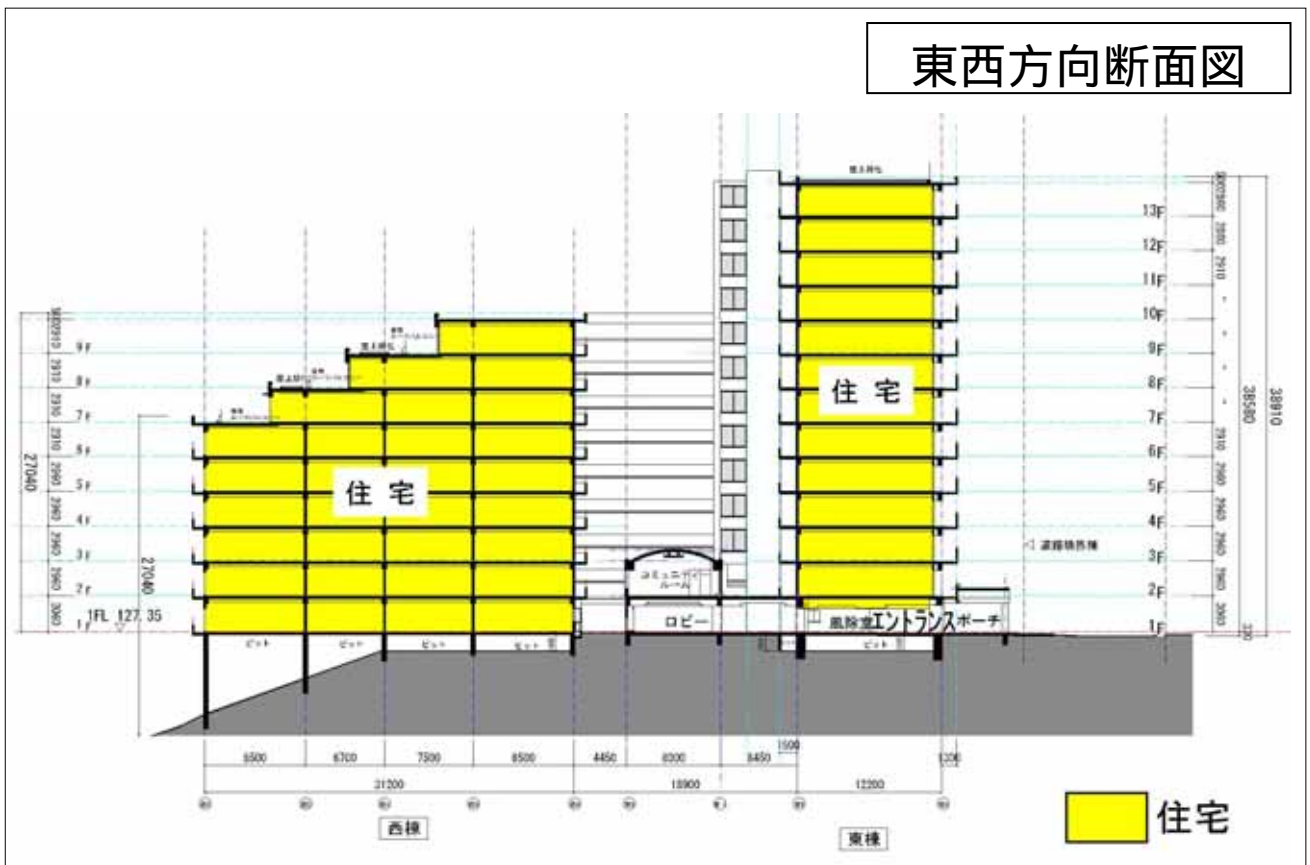
配置図・1階平面図



南北方向断面図



東西方向断面図





パース

従前建物状況



外部状況



破損状況

工事状況(H19/10/1)



住宅棟



駐車場

スケジュール

項目	H16	H17	H18	H19	H20	H21
基本設計	—					
実施設計	—					
権利者等調整		—————				
建物解体工事			—————			
建築工事				—————		

B/C便益説明資料

(1) 便益(B)の項目

事業	便 益		計 算	結 果
優良建築物等整備事業	域内便益	新設する建築物を全て賃貸したとして得られる利益	$(\text{賃貸利益}) \times (\text{供用年数}) \times (\text{割引率})$	域内便益 5,058百万円
	域外便益	事業による周辺地価の上昇により得られる利益	$(\text{当地区の域内利益}) \times (\text{他地区の域外収益} \div \text{域内収益}) \times (\text{利益率}) \times (\text{供用年数}) \times (\text{割引率})$	域外便益 843百万円

(2) 費用便益費比(B/C)の算出根拠

事業	事業名	B(便益) (百万円) (割引後現在価値)		C(費用) (百万円)				B/C
				用地費及び建物買収費	施設整備費	供用終了後の建築物解体撤去費	計	
優良建築物等整備事業	六甲第5地区優良建築物等整備事業	域内便益	5,058	570	3,687	40	4,297	1.37
		域外便益	843					
		計	5,901					