

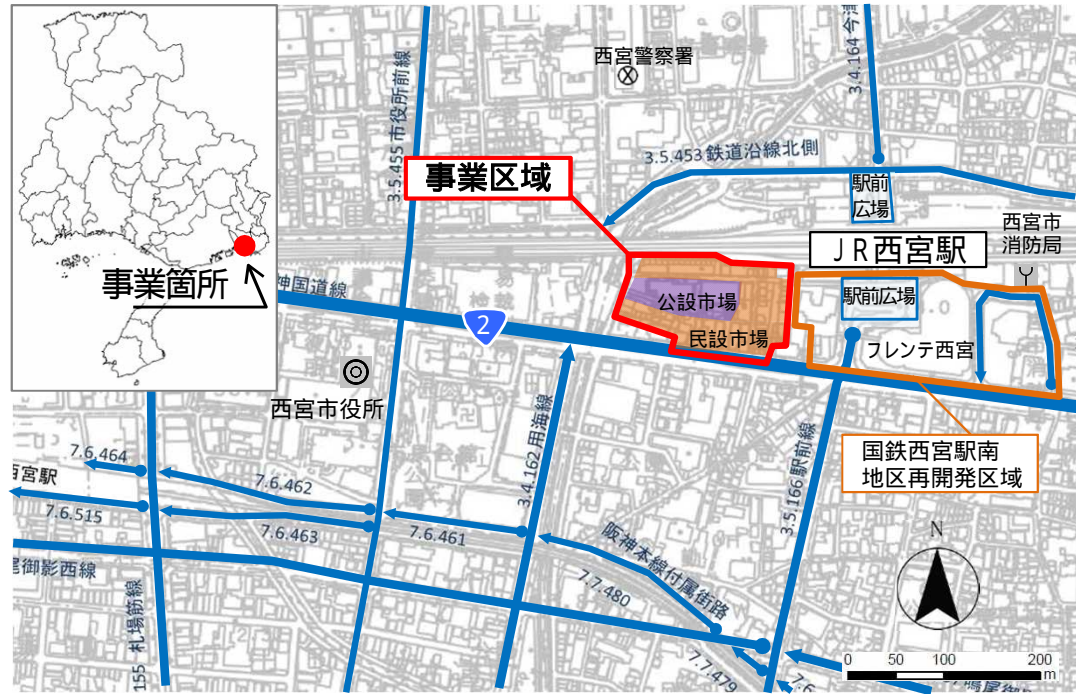
投資事業評価調書(新規)

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)	市街地整備課長 柴田 和弘 (市街地整備班長 高橋 安芸子)	内線	4670 (4676)
------	-----------------------	---------------------	-----------------------------------	----	----------------

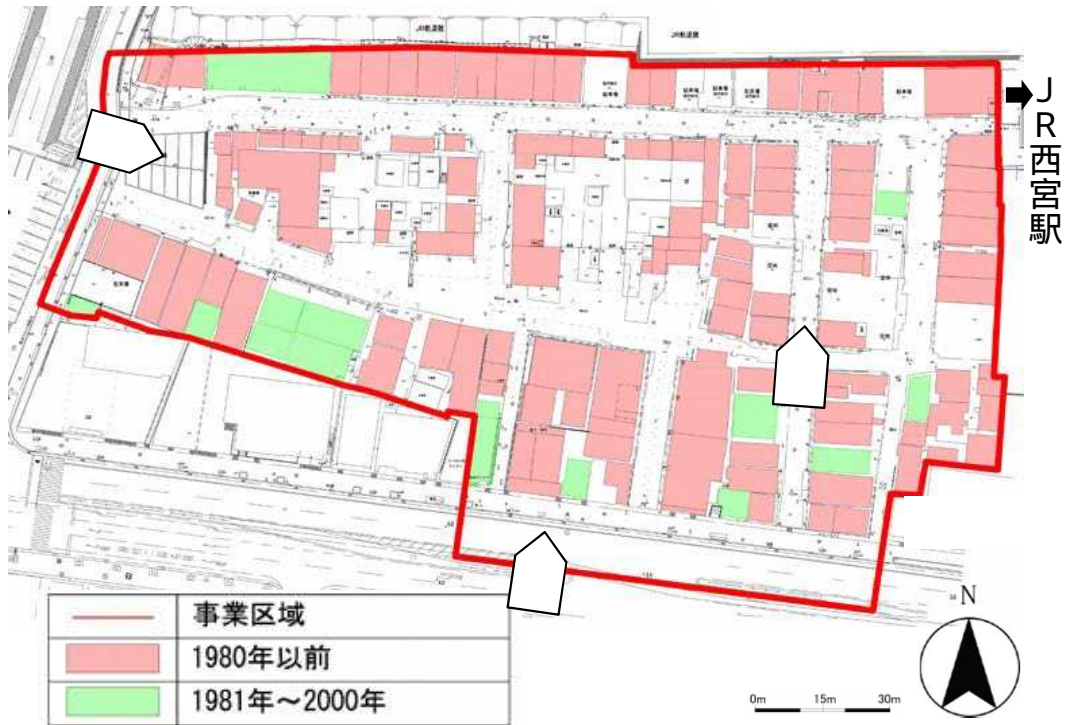
事業種目	事業名	事業主体	総事業費	補助基本額
市街地再開発事業	J R 西宮駅南西地区 市街地再開発事業	(仮称) J R 西宮駅南西地区 市街地再開発組合	209 億円	76 億円
所在地			着手予定年度	完成予定年度
西宮市池田町			平成 30 年度	平成 36 年度
事業目的			事業内容	
<p>当地区は J R 西宮駅の南西に位置し、西宮東地方卸売市場協同組合を開設者とする民設の「西宮東地方卸売市場(昭和 9 年開設)」及び西宮市を開設者とする公設の「西宮市地方卸売市場(昭和 23 年開設)」が立地している地区である。</p> <p>都市の防災機能の向上 老朽木造建築物が密集し、地震や火災等による大きな被害が想定される当地区を再開発し、建物の不燃化、耐震化による防災機能の向上及び緊急輸送道路である国道 2 号の機能を確保する。</p> <p>賑わいや交流による地域の活性化 老朽化した卸売市場の再整備に加え、商業・業務・住宅等の都市機能を導入し、都市核にふさわしい賑わいを創出する。</p>			<p>【地区面積】 約 1.5ha</p> <p>【建物概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造 RC 造・S 造 ・階数 地上 37 階・地下 1 階 ・延床面積 約 53,400 m² ・住宅戸数 約 324 戸 ・商業床面積 約 5,600 m² ・駐車台数 住宅用 約 179 台 店舗用 約 134 台 ・駐輪台数 住宅用 約 690 台 店舗用 約 180 台 ・歩道状空地 約 130 m² ・広場・緑地 約 1,500 m² <p>【補助基本額に対する負担割合】 (原則)国 1/3、県 1/6、市 1/6、事業者 1/3</p>	
評価視点	評価結果の説明			
(1)必要性 安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽木造建築物が密集していることから、これらを除却し敷地の共同化を行うことにより、地区内の防災性の向上とともに、災害時の緊急輸送道路である国道 2 号沿いの不燃化、耐震化が必要である。 			
地域の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺に位置することから、卸売市場の再整備に加えて、商業・業務・住宅等の都市核にふさわしい新たな都市機能の導入により、地域全体の賑わいの創出が必要である。 			
快適性・ゆとり	<ul style="list-style-type: none"> ・増加する来街者の快適性の向上に向け、緑地広場を整備することにより、安全かつ快適な歩行者空間の確保と都市環境の向上が必要である。 			
地域ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ・地元からは、事業実施にあたって、現地における公設・民設市場の統合・再整備、市場駐車場の確保、商業・業務・住宅等の都市機能の導入についての要望がある。 			
(2)有効性・効率性 (執行環境状況)	<ul style="list-style-type: none"> ・費用便益比 B / C = 1.47 ・都市計画決定されている「都市再開発の方針」において、特に一体的かつ総合的に市街地再開発を促進すべき地区に位置づけられており、卸売市場の再生整備、都市核にふさわしい賑わいと魅力ある都市空間の形成を図ることとされている。 ・平成 29 年度下期に新卸売市場の開設者法人準備組織及び再開発準備組合を設立する予定であり、事業化に向けた地元の執行環境は整っている。 			
(3)環境適合性	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の緑地の確保や屋上緑化等により、環境に配慮したまちづくりを推進する。 ・卸売市場から発生する騒音については、騒音規制法に基づく評価を実施し、廃棄物については、廃棄物保管施設の配置・容量等について適切な対応を行うことにより、周辺生活環境への影響を最小化する。 			
(4)優先性	<ul style="list-style-type: none"> ・市場施設は老朽化が著しく再整備は市における長年の課題となっている。地権者からも早急な事業実施を望む意見が多数ある。 			
【事後評価】 対象・対象外	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設、業務施設、共同住宅などの整備が地域の安全性の向上や活性化等へ及ぼした効果を検証するための事後評価を行う。 			

地区現況

位置図



建築時期別建物現況図



現況写真



計画概要

配置図兼 1階平面図

断面図

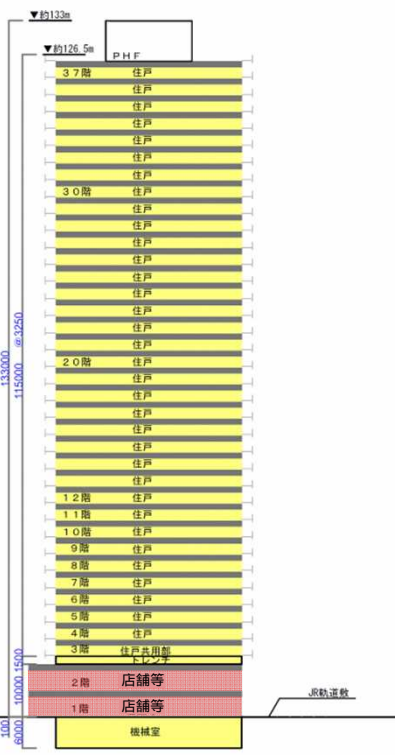
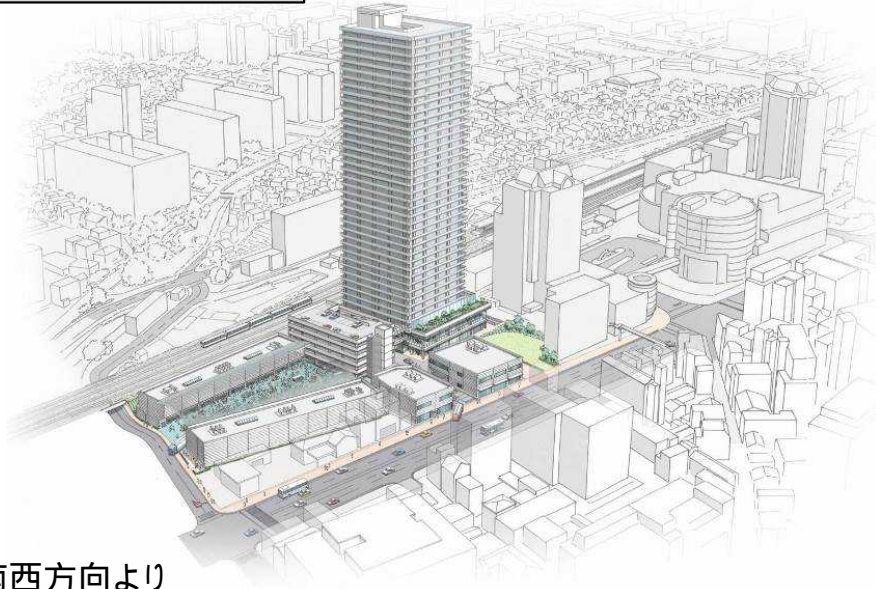
密集した老朽木造建築物
の除却・敷地の共同化

新たな都市機能（商業・業務・
住宅）の導入（賑わいの創出）



JR西宮駅

イメージパース



緊急輸送道路である国道2号
沿いの不燃化、耐震化

緑地広場の整備
(都市環境の向上)

南西方向より

再開発 - 3

スケジュール

項目	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度	H34年度	H35年度	H36年度
都市計画決定							
事業計画作成	■						
組合設立							
権利変換計画作成		■					
実施設計		■					
除却工事			■				
建築工事			■				

費用対効果

便益（B）の項目

事業	B(便益)	算出方法
市街地再開発事業	域内便益(収益向上分) 施設を全て賃貸した場合を想定して得る利益	再開発ビルの床全てを賃貸したと想定した場合の供用期間(47年)に得られる収益に供用終了後の敷地の地価向上分を加算し、現在価値化する
	域外便益(地価変化分) 事業実施により周辺の地価が上昇すると想定して得る利益	事業区域端から10kmまでの範囲における、宅地価格の向上分に見合う地代相当額について再開発ビルの供用期間(47年)分を合計し、現在価値化する

費用便益費（B/C）算出根拠

事業	事業名	B(便益)		C(費用)			B/C
		便益額 (百万円)		総費用 (百万円)	用地費及び建物買収費 (百万円)	施設整備費等 (百万円)	
市街地再開発事業	JR西宮駅南西地区市街地再開発事業	域内便益(収益向上分)	16,421	18,637	2,697	15,940	1.47
		域外便益(地価変化分)	10,946				
		計	27,367				

費用対効果に含まれない効果

- ・建築物の耐火性の向上、狭隘道路の解消、老朽建築物の解消
- ・商業・業務拠点の形成による賑わいや交流の都市機能整備
- ・狭小建築物の解消、良好な景観の創出、アメニティの向上（緑地広場整備）による良好な都市生活環境の確保・創出

市街地再開発事業の効果

対象事業：市街地再開発事業 JR西宮駅南西地区

(1) 費用対効果

評価の視点	効果項目 (費用対効果の便益内容)
収益の向上	施設を全て賃貸した場合を想定して得る利益 (域内便益)
地価の上昇	事業実施により周辺の地価が上昇すると想定して得る利益 (域外便益)

(2) 費用対効果に含まれない効果

評価の視点	効果項目	該当する事業内容等
安全安心	防災機能の向上	建築物の耐火性の向上、狭隘道路の解消、老朽建築物の解消
地域の活性化	賑わいや交流の都市機能整備	商業・業務拠点の形成
	良好な住宅の供給	良好な住宅の供給
快適性・ゆとり	良好な都市生活環境の確保・創出	狭小建築物の解消、良好な景観の創出、アメニティの向上 (緑地広場整備)

印は当該事業効果の主な項目

(3) 地域からの要望状況等

要望 状況等	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年に市場事業者からなる西宮市卸売市場再生研究会及び平成26年に地権者からなるJR西宮駅南西地区まちづくり協議会を設立し、事業推進に向けた調整・検討を進めている。 事業区域内の土地に関する権利を有する者への意見聴取においては、事業を早く進めて欲しいとの意見が多数あり、事業に対する地元の機運は高まっている。
-----------	---