

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 小林 健二 (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)	阪神尼崎駅南地区市街地再開発事業	約43億円(補助基本額) (組合単独費を含めた事業費 約84億円)
所在地		着工予定年度
尼崎市御園町		H16
		完成予定年度
		H20

事業目的	事業(計画)内容
<p>・当地区内には、終戦直後に建てられた木造住宅が密集しており、築後40年以上経過している老朽建物が9割を占め、接道不良建物の割合も6割以上であり、防災上からも危険であるため、市街地再開発事業によって高層耐火建築物を建築し、敷地周囲に歩行者空間や植栽を設けることにより、早期に防災性の向上、健全な土地の高度利用及び都市機能の向上を図る。</p>	<p>・地区面積 約0.5ha ・建物概要 SRC造地下2階、地上31階 延床面積 約31,000㎡ 住宅戸数 約160戸 店舗・業務 約3,500㎡ 駐車台数 約120台</p>

評価視点	評価結果の説明
(1)必要性 ○安心・安全	<p>・当地区は阪神尼崎駅の南側に位置し、尼崎市の「都心地域」にあり、非常に利便性の高い地区であるが、地区内には老朽化した木造建物が密集し、接道不良建物も多く存在しており、都市防災上からも土地の健全な有効利用が求められている。</p>
○地域の活性化	<p>・これまでの商業・業務施設の再配置や、駅前立地を生かした医療・福祉の総合サポートセンターとしてメディカルモール(専門開業医の集合体)の誘致を図り、住宅については高齢者向けの住宅をはじめ良質な都市型住宅を供給し、都心回帰を目指した再開発を行うことにより地域の活性化に寄与する。</p>
○快適性・ゆとり	<p>・建築敷地内に、既存の歩道に加え安全な歩行者空間(2m~4m)を確保し、植栽を施すとともに、6階以上は建物をセットバックさせ屋上庭園を整備する。また、建物はバリアフリーに配慮し、材質や設備の安全性・防災性にも十分留意した計画とする。</p>
○地域ニーズ	<p>・当地区は、「都市再開発方針(H11)」「尼崎市第2次基本計画(H12.12)」等において、都心にふさわしい民間開発を促進させることにより、商業業務地での土地の高度利用を促進し、建築物の共同化、中高層化、不燃化を行い、商業業務機能の向上を図るとされている。</p> <p>・地元では、事業の早期実現に向け「再開発研究会(H11.6)」を発足させ、平成12年度には準備組合を設立し事業計画の検討を行ってきた。平成14年度においては、より具体的な事業計画案を作成し、保留床の処分性についても検討を行ってきたところであり、平成15年度に入ってから地区内や周辺団体に対して事業計画説明会を開催し、事業計画の周知を図っている。</p>
(2)有効性・効率性 ○有効性	<p>・本事業は、住宅・メディカルモール等の整備による周辺地域の利便性向上や、公開空地の整備により周辺地域の快適性の向上等、投資効果は高い。</p> <p>・費用便益比 B/C=1.25</p>
○効率性	<p>・権利者の合意形成も順調(現時点の同意率83%)で、本年6月に、準備組合から尼崎市長に対して、本事業の都市計画決定手続き開始の要請がなされた。また、地区内の借家人の同意も得られている。</p>
(3)環境適合性	<p>・公開された空地や緑化などによる「快適・ゆとり」の創出、屋上緑化や雨水、太陽光発電の利用等環境に配慮する。</p>
(4)優先性	<p>・地区内の、終戦直後に建った老朽木造密集家屋の解消は都市防災・災害対策上においても必要不可欠であり、また、駅前の立地条件にふさわしい高度利用を促進し、新たな都市機能の更新を早期に図る必要があり、優先性が高いと考える。</p>