

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		
		中央北地区住宅街区整備事業		約237億円 (組合単独費を含めた事業費753億円)		
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)	
川西市火打1丁目外		平成10年度	-	-	0.2%	
事業の目的			事業(計画)内容			
<p>当地区は川西市の中心部に位置し、地区の大半を皮革産業の工場等が占め、現在も一部が操業しているが転廃業が進んでおり、適切な土地利用転換による環境改善が緊急の課題となっている。このため、都市基盤整備をしつつ、工業系の土地利用から少子高齢化、環境共生型社会に対応した多様な都市型居住環境形成に向けた大規模な土地利用転換を図る。</p>			<p>地区面積 約24.0ha</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路6路線 ・近隣公園1箇所 ・建物概要 <p>住宅供給 1,600戸 用途:住宅、公共施設、駐車場、店舗</p>			
進捗状況		<ul style="list-style-type: none"> ・平成7年:基本計画、推進計画の策定 ・平成10年9月:川西市中央北地区住宅街区整備準備組合の設立 ・同年12月:都市計画決定 ・平成11年3月より市単独費等による用地先行買収開始 現在、約8.9ha(地区面積の約37%)を市が保有している。 (市先行買収地約1.9ha、市施設用地約4.4ha、市土地開発公社所有地約2.6ha) ・しかし、予定した都市基盤整備公団(旧住宅都市整備公団)の参画が得られず、その後、民間デベロッパー5社とともに研究会を行い事業への参画を図っているが実現の目途が立っていない。 ・社会経済情勢に対応した土地利用構想の見直しや民間活力活用の可能性をさらに高めるため、平成14年度、準備組合において「中央北地区整備事業調査検討委員会」(学識者、行政、商工会等地域代表で構成)を開催し、住宅中心のまちづくりから商業系施設や高齢者医療福祉系施設などの導入も視野に入れた複合的機能によるまちづくりへ新しい事業スキームの構築を検討中である。 				
評価視点		評価結果の説明				
(1)必要性		<p>当地区は、川西市の都市核として整備が進められてきた川西能勢口駅周辺地区に隣接し、交通等の生活利便性も高いにもかかわらず、産業構造の変化等により廃業した皮革工場跡地等が大半を占める住工混在地区であり、道路等の公共施設が未整備な地区でもあるため、皮革工場の転廃業にあわせ大規模な土地利用転換を図り、道路、公園等の基盤整備を行い、地区の防災性の向上や居住環境の改善を早期に図る必要がある。</p>				
(2)有効性・効率性		<p>工場跡地等の未利用地が点在し、また、道路等の基盤整備も不十分であるため、面的整備によって防災機能が向上し、土地の有効利用が図られることから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、B/Cを算出できない状況である。</p>				
(3)環境適合性		<p>せせらぎ遊歩道、中央公園等を中心市街地に不足している水と緑の拠点として整備しつつ、皮革産業に伴う悪臭等の環境問題も当事業に併せて解消しようとするものである。</p>				
再評価の結果	<p>休止妥当 (事業計画見直しの間、補助事業としては休止)</p>	左の理由	<p>地区の住環境及び防災性の向上、また、川西中心部の都市拠点の形成を図る上で、事業の必要性は高いが、少子高齢化、環境共生型社会への対応など社会経済情勢の変化を踏まえ、改めて事業スキームを検討するための期間を要する。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、都市計画法等の規制により事業予定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。</p>			