

## 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 中川 準之 (課長補佐 大上 博之)	内線	4 6 7 6
------	---------------------------	---------------------	--------------------------	----	---------

事業種目	事業名	地区名	総事業費	約 2.9 億円 (民間事業者単独費を含めた事業費約 2.5 億円)	
市街地再開発事業 (国庫補助)	優良建築物等 整備事業	青木市場	内地地 補償費	-	
所在地		事業採択予定年度		着工予定年度	完成予定年度
神戸市東灘区青木 6 丁目		H16		H16	H18
事業目的			事業内容		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・青木市場地区は阪神・淡路大震災により地区の全店舗が焼失する甚大な被害を受けた地区であり、これまで仮設店舗で一部の者が営業を行ってきたが、この度震災復興事業として優良建築物等整備事業を活用し市場、住宅の再建を図る。</li> <li>・再建にあたっては敷地の共同化、耐火建築物の建設により防災性向上を図るとともに、土地の高度利用により敷地周辺に公開空地を確保し、都市機能の向上を図る。</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積 約 2,030 m<sup>2</sup></li> <li>・建物概要 SRC 造 14 階建</li> <li>延床面積 約 9,200 m<sup>2</sup></li> <li>住宅戸数 7 2 戸</li> <li>店舗面積 約 410 m<sup>2</sup></li> <li>クリニック面積 約 320 m<sup>2</sup></li> <li>保育所面積 約 380 m<sup>2</sup></li> <li>駐車場 3 8 台</li> </ul> <p>(負担割合予定)</p> <p>国:2/5 県:1/5 市:1/5 民間:1/5</p>		
評価視点					
(1) 必要性		<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いたため震災で大きな被害を受けた。このため敷地の共同化を行い、耐火建築物を建設することにより地区の防災性の向上を図る。</li> <li>・本事業の実施により被災した市場や住宅が再建され、また新たに設ける保育所、クリニックにより地域の活性化が期待できる。</li> <li>・土地の高度利用を図ることにより、敷地の周囲に公開空地を確保し、良好な都市環境を創出する。</li> <li>・単独では建替えが困難な零細敷地の共同化により再建を図る。地元においては、再建事業の着手を望んでいる。神戸市も事業化に向け協力、推進体制が出来ている。</li> </ul>			
安全・安心					
地域の活性化					
快適・ゆとり					
地域ニーズ等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・単独では建替えが困難な零細敷地の共同化により再建を図る。地元においては、再建事業の着手を望んでいる。神戸市も事業化に向け協力、推進体制が出来ている。</li> </ul>			
(2) 有効性・効率性		<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業は土地の高度利用を図り保留床を設けるとともに、新たに保育所、クリニックを配置してにぎわいを創出するものであり、少子・高齢化対策としても、投資効果は大きい。 B/C = 1.68</li> <li>・地区の大地主の相続税の物納物件が平成 16 年 6 月国への物納完了したことを受けて、この土地を取り込む形で共同化により再建を図る。事業について地元権利者の合意も概ね見通しが立ち、また事業採算性の見込みもたっており、早期の事業化が可能である。</li> </ul>			
投資効果					
効率性					
(3) 環境適合性		<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内に設ける歩道状公開空地沿いの緑化を行なうとともに屋上緑化も行い、環境にやさしいまちづくりを推進する。</li> </ul>			
(4) 優先性		<ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区には被災したままの空地や仮設店舗が点在しており、街の復興に取り組むためには、本事業は不可欠であり、本事業の優先性は高い。</li> </ul>			
関連プロジェクト					