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	４６７６

事 業 種 目	事　業　名	地 区 名	総事業費	約 2.5 億円（民間事業者単独費を含めた事業費約 10.4 億円）
市街地再開発事業 (国庫補助)	優良建築物等整備事業	翠ヶ丘	内用地 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
芦屋市翠ヶ丘町１７	H1７	H1７	H18

事　業　目　的	事 業 内 容
・　翠ヶ丘地区は阪神・淡路大震災により半壊した「翠ヶ丘マンション」を被災者が再建するにあたり、震災復興事業として、解体、共同施設整備費等の費用の一部を補助し、被災者の早期生活再建を支援しようとするものである。 ・　事業化に当たっては優良建築物等整備事業のマンション建替タイプを活用し、隣接地を取り込んで計画し、戸数を従来より３戸増やして良好な住宅供給を進める。	・敷地面積　　約１，７２２㎡ ・建物概要 ＲＣ造　地下１、地上５階建 延床面積　約３，１６０㎡ 住宅戸数　　５１戸 駐車場　　４１台 （負担割合予定） 国:2/5　県:1/5　市:1/5　民間：1/5

評 価 視 点	
(1)必要性 ○安全・安心 ○地域の活性化	・本地区は被災後、応急処理がなされているが、建物全体が傾くなど、危険な状態である。住民の多くは、長期にわたる仮住居での生活を余儀なくされている。また、被災マンションのうちすでに９２地区が優良建築物等整備事業を活用して建て替えを完了しており、当地区においても早期に再建する必要がある。
○快適・ゆとり	・敷地の周囲に空地を確保し、良好な都市環境確保につとめる。また建替え前は、エレベーターが無い４階建てであったが、建替えによりバリアーフリー設計とし高齢者にも住みやすい住宅とする。
○地域ニーズ等	・危険な建築物を早期に建て替え、住民を元の住宅にもどすことにより生活の安定と地域の活性化を図る。芦屋市も事業化に向けて協力、推進体制ができている。
(2) 有効性・効率性 ○投資効果 ○効率性	・建物の地下に駐車場を設け、隣接地を取り込んで敷地を広げてゆとりある計画とする。住宅戸数を増やし安全で良好な住宅を供給する。B／C=１．１ ・震災後から建替えか補修かで合意形成を図ったが、どちらの決議もできなかった。平成１６年６月の建物調査の結果、杭の損傷があり、建物の不同沈下が明らかになった。 ・管理組合臨時総会において、建替え方針の決議が平成１６年１０月１７日なされた。今後は、区分所有者との個別ヒアリング及び調整を進め、平成１７年６月に区分所有法第６２条に基づく建替決議を行い事業を実施する予定。
(3)環境適合性	・敷地内に設ける空地の緑化に努め、環境にやさしいまちづくりを推進する。
(4)優先性 ○関連ﾌﾟﾛｼﾞｪｸﾄ	・建物の危険な状態を改善し、被災住民の生活再建のために、本事業は不可欠であり優先性は高い。