

## 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 楠田 修三)	内線	4 6 7 7
------	---------------------------	-------------------------	------------------------------	----	---------

事業種目	事業名	事業費	
市街地再開発事業 (国庫補助)	中山手地区市街地再開発事業	約 7 0 億円 (組合単独費を含めた事業費 約 1 3 0 億円)	
所在地		着手予定年度	完成予定年度
神戸市中央区中山手通、下山手通		H15	H19
事業目的		事業(計画)内容	
<p>・当地区は、老朽化した木造建物が密集し、震災により約半数の建物が倒壊し、未接道敷地や細分化された敷地が多く存在するため、市街地再開発事業によって適切な公共施設の整備、建物の共同化、不燃化により、早期に健全な土地の有効利用及び防災機能の向上を図る。</p>		<p>・地区面積 約 1.0ha                      ・建物概要 SRC造 34階 RC造 11階                      延床面積 約 39,000 m<sup>2</sup>                      住宅戸数 約 300戸                      店舗・業務 約 3,000 m<sup>2</sup>                      駐車台数 約 200台</p>	
評価視点	評価結果の説明		
(1)必要性 安全・安心	<p>・当地区は、神戸の中心部に位置した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、震災により約半数の建物が倒壊した。また、未接道敷地や細分化された敷地が多く存在し、地域住民の生活再建と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>・中華同文学校発祥の地という中国ゆかりの土地であることから、それにちなんだ施設(中国医療センター等)の誘致を図り、現在ある飲食店(中華料理等)をさらに個性化・特化させ、異国情緒豊かでハイセンスな小売店舗の誘致を図り、住宅については良質な都市型住宅を供給し、地域の活性化に寄与する。</p>		
快適性・ゆとり	<p>・街区内に、緑地(約 1,000 m<sup>2</sup>)及びその緑地から幹線道路(山手幹線、トアロード)へと連なる幅員 3m の緑道を整備する。また、建築計画については、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>		
地域ニーズ等	<p>・当地区は、「第 4 次神戸市基本計画(H7.10)」「都市再開発方針(H13)」等の上位計画の中で、業務・商業・文化・国際交流などの都市機能の集積と、都心居住の拠点形成が求められている区域に位置する。</p> <p>・地元では、長年に渡り再開発事業の実現を目指し、平成 2 年に準備組合を設立して検討を進めてきており、平成 13 年度においては、事業計画説明会を開催し、事業計画内容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、商業・業務施設の整備による周辺地域の利便性やにぎわいの向上や、緑地等の公開空地の確保による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 . 8</p>		
効率性	<p>・権利者の合意形成も進んでおり、早期の事業化が望まれている。また、地元周辺のトアロード地区まちづくり協議会、神戸トア・ロード山手会などに積極的に説明会を行っており、再開発事業の周知に努めている。</p>		
(3)環境適合性	<p>・緑地(約 1,000 m<sup>2</sup>)緑道の公共施設を整備し、地域の生活環境の向上を図るとともに、建築計画では屋上緑化に努める等、環境にやさしいまちづくりを推進する。</p>		
(4)優先性	<p>・震災により、地区の約半数の建物が解体撤去されているが、その後、本格的な建替えが出来ずに、駐車場等を含めた空き地が多く、私道が多いこともあり、独力での再建が難しく、まとまった単位での早急な土地利用の改善が望まれる。</p>		