

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 志方 敬育)	内線	4670 (4685)
------	---------------------------	---------------------	--------------------------	----	----------------

事業種目	市街地再開発事業	事業名		事業費	
		兵庫・長田第3地区 優良建築物等整備事業		約7.8億円 (事業者単独費を含めた事業費約28億円)	
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)
神戸市兵庫区東山町4-16-1		平成10年度	-	-	-
事業の目的		事業内容			
<p>阪神・淡路大震災により甚大な被害を受けたマンション「東山コーポ」を被災者が再建するにあたり、解体、共同施設整備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。</p>		<p>従前：共同住宅90戸及び 神戸市水道局事業所 敷地面積 1,826㎡ 延床面積 8,129㎡ 地上13階建</p> <p>従後：共同住宅90戸及び 神戸市水道局事業所 敷地面積 1,826㎡ 延床面積 11,454㎡ 地上16階建</p>			
進捗状況		<ul style="list-style-type: none"> <li>平成7年1月、阪神・淡路大震災により被災し、全壊判定を受けた。</li> <li>平成9年9月に建替決議を行ったが、反対派が建替決議の無効を求めて提訴した。</li> <li>平成13年1月に1審で「建替決議無効」の判決が下され、建替派が控訴しなかったため、判決は確定した。</li> <li>建物は、震災以降、応急処置をしたままの状態まで現在に至っており、平成13年3月には、神戸市から各区分所有者に対して、落下物により通行人に危害を与えないよう建築基準法に基づく建物の維持保全にかかる勧告が出された。</li> <li>現在、平成13年12月に開かれた管理組合の臨時総会の決議に基づき、建替に反対する者も含む区分所有者と神戸市住宅供給公社により「特別委員会」を設置して、今後の方針について協議を行っている。</li> </ul>			
評価視点		評価結果の説明			
(1)必要性		<p>建物がある地区は、新開地・湊川という中心市街地に近接しており、当該敷地周辺も建て込んだ状態にある。このまま老朽化が進んだ場合、外壁の落下等、周辺に対する安全性確保が危惧される。</p> <p>また、長期にわたり、仮住いを余儀なくされている住民もいる上、既に被災マンションのうち92地区がこの制度を活用して建替えを完了しており、当地区も早期に再建する必要がある。</p>			
(2)有効性・効率性		<p>(有効性) B/C = 1.12 (事業採択時)</p> <p>(効率性) 建替について所有者の合意が得られれば、事業執行は可能である。</p>			
(3)環境適合性		<p>本事業の当初計画では、敷地の東側及び西側の道路沿いに歩道状の公開空地を確保する計画であり、ゆとりある歩行者空間を確保する。</p>			
(4)優先性		<p>本事業は、震災により被災したマンションを再建し、被災住民の生活再建を支援するものであり、優先性は高い。</p>			
再評価の結果	継続妥当	左の理由	<p>当マンションの建替については、現在協議中であり、所有者による建替決議を得た後に速やかに事業に着手するため、継続することは妥当である。</p>		