

投資事業評価調書（継続：再評価）

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 志方 敬育 (課長補佐 吉留 肇)	内線	4 6 7 0 (4 6 7 6)
------	-------------------	---------------------	-------------------------	----	------------------------

事業種目	優良建築物等整備事業（国庫補助）	事業名	事業区間		総事業費 (内補助対象事業費)	約 1 6 億円 (約 5 億円)		
		高司地区優良建築物等整備事業			内地地補償費	-		
所在地		事業採択年度	着工年度	完成予定年度	進捗率 (内補助対象進捗率)	5 % (1 6 %)		
宝塚市高司 1 丁目		平成 9 年度	平成 10 年度	平成 21 年度	残事業費 (内補助対象事業費)	約 1 5 億円 (約 4 億円)		
事業の目的			事業内容					
<p>高司地区は、阪神・淡路大震災により 1 3 1 戸の共同住宅が半壊となる被害を受けたため、建替えを進めようとしている地区である。</p> <p>優良建築物等整備事業の活用により、敷地周辺に一定の空地を確保し都市環境の向上を図りつつ、共同住宅の再建を図ることとしている。</p>			当初案		変更予定案			
			敷地面積		約 3 , 6 4 0 m ²			
			事業費		約 2 2 億円		約 1 6 億円	
			事業主体		県住宅供給公社		建替組合（予定）	
			建物概要		<ul style="list-style-type: none"> ・用途 共同住宅 ・構造規模 R C 造 1 0 階建 ・延床面積 約 7 , 7 5 0 m² ・住宅戸数 1 2 6 戸 		<ul style="list-style-type: none"> 共同住宅 R C 造 5 階建 約 6 , 9 8 0 m² 7 9 戸 	
[補助対象事業費負担割合] 国：2/5、県：1/5、市：1/5、施行者：1/5								
事業を取り巻く社会経済情勢等の変化		<p>平成 9 年度に起こった建替決議無効裁判の影響で事業が中断となったが、平成 1 6 年度に裁判が終結し、建替決議が有効となった。</p> <p>しかし、約 7 年の裁判期間で、新たに住居を構えマンションに再入居を希望する者が減少したこと、近隣の地価が下落し権利者からの買取価格に変動が生じると見込まれることから、当初の建替決議の計画を見直す必要が生じている。</p>						
進捗状況		<p>平成 1 0 年度に基本設計を行い、平成 1 1 年度に実施設計を行った。その後、裁判の影響により建物解体工事に着手出来ず、事業は中断しているが、裁判が終結したのを受け再建計画を見直し、新たな建替決議に向けて調整を行っているところである。</p> <p>今後は、平成 1 9 年度に新たな建替決議に基づく基本設計、実施設計を行うとともに解体工事に着手する予定である。</p>						
評価視点		評価結果の説明						
(1)必要性		<p>阪神・淡路大震災により被災したマンションの再建については、優良建築物等整備事業により支援することが、「阪神・淡路震災復興計画（平成 7 年 7 月兵庫県策定）」に位置付けられている。震災により半壊となる被害を受け、1 1 年を経過した現在も住民は地区外での生活を続けており、被災した当マンションの再建は急務である。</p> <p>なお、震災後、住民の転出によりマンションが廃墟化したため、不法住居侵入等による治安の悪化とともに、経年によるマンション倒壊の危険性もあり事業完了が急がれている。</p>						
(2)有効性・効率性		<p>(有効性) 費用便益比 (B / C) : 1 . 0 2</p> <p>(効率性) 新再建案についても住民の約 9 割の同意が得られる状況にあり、新たな再建決議の採択により事業を円滑に進めることが可能である。</p>						
(3)環境適合性		<p>前面道路に面して公開空地を設け、付近住民も憩える空間を提供するとともに、植栽を配置することで都市緑化を進める。</p> <p>また、建物の計画においては、段差をなくす等、高齢社会に対応出来る構造とする。</p>						
(4)優先性		<p>震災から 1 1 年を経過した現在、被災住民の一刻も早い生活再建を支援するため、当該事業は優先的に実施されるべきである。</p>						
再評価の結果	継続	左の理由	上記理由により、事業継続が妥当である。					