

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 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	約37億円 (うち補助基本額 約8.5億円)
		加古川駅南西地区（Cブロック） 優良建築物等整備事業			

所在地	事業採択 予定年度	着手予定 年 度	完成予定 年 度
加古川市加古川町篠原町	H19	H19	H21

事業目的	事業(計画)内容
<ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区は、整備の進んでいる加古川駅前に面した、老朽化した低層木造住宅が密集する住商混在地域の一部であり、接道不良等、防災上の課題も多い地区である。 ・ そのため、敷地の共同化及び耐火建築物の建設により、地区の防災性を向上させるとともに、駅前広場から加古川別府港線に至る都市計画道路篠原西線の用地の一部を確保して整備を進める。 ・ また、歩道状空地を確保し、1階に店舗を配置することにより駅前空間としての魅力を創造するものであり、安全・安心で快適なまちづくりに寄与する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区面積 約4,200 m² ・ 建物概要 S R C造 14階建 <li style="padding-left: 20px;">延床面積 約17,200 m² <li style="padding-left: 20px;">住宅戸数 約153戸 <li style="padding-left: 20px;">店舗面積 約930 m² <li style="padding-left: 20px;">駐車台数 約159台 <li style="padding-left: 20px;">駐輪台数 約300台 <li style="padding-left: 20px;">歩道状公開空地 約370 m² <p style="text-align: right;">〔負担割合 国:1/3 県:1/6 市:1/6〕</p>

視点	評価結果の説明
<p>(1) 必要性 安全・安心</p> <p>地域の活性化</p> <p>快適性・ゆとり</p> <p>地域ニーズ等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地の共同化をおこない、道路沿いに耐火建築物を建設することにより地区の防災性を向上させる。 ・ 中心市街地の拠点であるJR加古川駅周辺に位置し、当事業により居住人口を増加させるとともに店舗を配置し、地域の活性化に寄与する。 ・ 敷地の共同化を行い、土地の高度利用により敷地周辺に歩道状の公開空地を確保し、さらに敷地内にも空地を確保することにより安全かつ快適な歩行者空間の確保と都市景観の向上を図る。 ・ 当地区は、「加古川市総合基本計画（H18.1）」、「加古川市中心市街地活性化基本計画（H11.3）」等の上位計画で、飲食・娯楽機能ゾーンとして位置付けられ商業や居住など都市機能の集積、賑わいの創出および魅力ある都市空間の形成が求められている。 ・ 地元では平成11年度に「まちづくり勉強会」を設立後、長年にわたり検討を進めており、事業実現への意欲は高い。また、権利者の高齢化や建物の老朽化が進行しているため、早期の事業着手を望んでいる。
<p>(2) 有効性・効率性 有効性</p> <p>効率性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地を高度利用することにより高齢者にも対応した良好な都市型住宅を供給する。 ・ 現在未着手の都市計画道路篠原西線の一部の用地を今回確保し整備することにより、平成28年度までに全区間完成を目標に段階的に整備を進める予定の当該道路整備の進捗を図る。 ・ 低層部に店舗を配置し、歩道状空地や緑地を整備することにより駅前空間としての魅力づくりを行う。 ・ 費用便益比 B / C = 1 . 2 4 ・ 権利者の全員が事業化を要望しており、事業熟度は高い。また、駅前であることから住宅需要も高く、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。
<p>(3) 環境適合性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地周辺には歩道状公開空地の確保と敷地内にも空地を確保することにより、都市景観の向上および安全かつ快適な歩行者空間の確保が図られる。
<p>(4) 優先性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区周辺では連続立体交差事業、駅北土地区画整理事業、駅前広場再整備等も進められており、これらの事業効果を発揮するためにも、駅前にふさわしい有効な土地利用の実現が早急に求められている。