

## 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 溝口 壽孝 課長補佐 吉岡 種己	内線	4 6 8 5
------	---------------------------	-------------------------	------------------------	----	---------

事業種目	事業名	地区名	基本事業費	
市街地再開発事業 (国庫補助)	優良・地区再開発 整備促進事業	川西市 川西中央E地区	約 9億円	
所在地		事業採択予定年度	着工予定年度	完成予定年度
川西市中央町		H14	H14	H15
事業目的			事業(計画)内容	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・優良・地区再開発整備促進事業により民間活力を導入した任意の再開発を誘導し、土地の合理的利用、都市環境の整備、優良な都市型住宅の供給を促す。</li> <li>・老朽化し閉鎖された市場の再建に当たり、敷地の共同化を行い、高度利用化、防災化、有効な空地確保、住宅・店舗建設などをとおして地域の活性化を図ることを目的としている。</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区面積 約 5,000 m<sup>2</sup></li> <li>・建物概要 SRC造 17階建 延床面積 約 18,000 m<sup>2</sup> 住宅戸数 209戸 店 舗 700 m<sup>2</sup></li> </ul>	
評価視点				
(1)必要性 安全・安心  地域の活性化  快適・ゆとり  地域ニーズ等  (2)有効性・効率性 投資効果  効率性  (3)環境適合性  (4)優先性 関連プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区内には、老朽化し閉鎖された市場(店舗数約 60 店)や空き事務所があり、防災上問題となっている。狭小宅地、不整形宅地を含む 4 敷地の共同化を行い、耐火建築物を建設することにより課題を解消し、都市の防災性の向上を図る。</li> <li>・良好な都市型住宅(2 0 9 戸)の供給、店舗(7 0 0 m<sup>2</sup>)の建設を行い、地域の活性化に寄与する。</li> <li>・土地の高度利用を図ることにより、景観上有効な緑地や歩道と一体的な通路を確保し、良好な都市環境の整備を行う。</li> <li>・高齢者、障害者に配慮したバリアフリーな計画となっている。</li> <li>・川西市が策定している「川西能勢口駅周辺整備計画基本構想」及び「中心市街地活性化基本計画」との整合が図られている。</li> <li>・地元権利者は早い段階から共同化事業に向け協議を続けており、事業熟度も高まり行政に支援を求めている。また事業化調査も行っており、それに依れば相当数のマンション需要も見込まれてる。</li> <li>・当該市においては事業化に向け協力推進体制が出来ている。</li> <li>・本事業は敷地を共同化し、土地の効率的な利用を図るものであり、投資効果は高い。</li> <li>・共同化による再建事業として地元権利者の合意形成が出来ており、また民間デベロッパーの参画も見込まれ、早期の事業化が図れる。</li> <li>・省エネルギー基準に基づいた断熱仕様、高耐久性仕様、低層部の屋上緑化の導入など、環境に配慮した計画になっている。</li> <li>・敷地東側に都市計画道路(せせらぎ遊歩道)が計画決定されており、当該事業で整備する公開空地部分と一体整備が期待されている。 また、敷地南側の都市計画道路(鶴之荘花屋敷線)も拡幅予定であり、本事業の施行に併せ、道路用地として確保される予定である。</li> </ul>			
評価の結果	着手妥当	左の理由	上記内容により着手が妥当と認められた。	