

投資事業評価調書（新規）

課室名	住宅整備課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	課長 松尾 久 課長補佐 榎林 正樹	内線	4756
-----	-------	---------------------	-----------------------	----	------

事業種目	県営住宅整備事業	事業名	事業区間	総事業費	約9.2億円
		新宮向畑鉄筋住宅 建設事業（建替）		内用地補償費	- 億円
所在地				着工予定年度	完成予定年度
揖保郡新宮町新宮1088				H15	H18

事業目的	事業内容
老朽化した県営住宅の建替により、居住水準の向上とストックの改善を図る。	計 画：鉄筋コンクリート造 51戸 (3F 1棟) 現 況：簡易耐火造 58戸 (2F 11棟)

評価視点	
(1)必要性 安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ・ 築後 32 ~ 35 年が経過して建物及び設備の老朽化が進み、防災・安全上に問題がある。 ・ 耐火構造で防火水槽、非常警報装置等の新しい設備を備えた住宅に建て替え、防災、防犯など住まいの安全性を高める。
地域の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替にあたっては、団地内にコミュニティ・プラザ、広場や緑地を整備する等、地域の活性化に寄与する。 ・ 様々な世帯が入居できる型別供給（S.M.L.O）により、コミュニティの活性化を図るとともに、バリアフリー化、コミュニティ・プラザ整備などを行い、高齢者や障害者にも住みやすい住宅とする。
快適性・ゆとり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 専用面積が 40 m²前後と狭小で、浴槽もなく、トイレはくみ取り式で、設備も古く機能的に劣化した居住水準の低い住宅である。 ・ 建替により 40 ~ 80 m²（1DK ~ 4DK）の多様な住宅、システムキッチン、ユニットバス等を備え、EV 設置、段差解消等のバリアフリー化を行い、シックハウス対策にも配慮した快適な住宅とする。また、周辺には緑地や児童遊園を配したゆとりある住宅を整備し、居住水準の改善を図る。
(2)有効性・効率性 有効性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 老朽化した住宅の建替により、安全かつ快適で耐久性の高い良質な住宅ストックの形成が図られる。
効率性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 汚水処理については、公共下水道処理区域外であるため、住宅の建設時期にあわせて町が合併処理場を整備することにより対応できる。また現入居者の一時移転先についても周辺の県営住宅で確保できる等、円滑な事業執行環境が整っている。
(3)環境適合性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 揖保川畔の自然環境が良好な立地であるため、建替にあたっては景観に配慮した中層住宅とするとともに、団地内に緑地を多く配する等、周辺環境に配慮した計画とする。 ・ 内装等のグレード化による建設廃材の削減や省エネルギーに対応した断熱資材を使用するとともに、リサイクル資材を活用する等、地球環境にやさしい住宅を整備する。
(4)優先性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和 42 ~ 45 年建設の老朽化した住宅で、居住水準が低く、防災・安全上の課題もある住宅であり、入居者の安全で快適な生活を確保し住環境の改善を図るため、早期に建て替える。