

投資事業評価調書（新規）

部課室名	住宅整備課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	課長 加古貴一郎 (課長補佐 常城 晋治)	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4.4億円
		八千代中野間住宅 建設事業（建替）		内用地補償費	- 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	
多可郡八千代町下野間（旧所在地：中野間）		H16	H16	H17	

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。従前敷地が狭小なため、代替地に建設する。	全体計画：木造 21戸（3F） 現況：木造 10戸（平屋）

評価視点	評価結果の説明
(1)必要性 安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 築後41年を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。</li> <li>・ 準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ることにより、防災、防犯などの住まいの安全性を高める。</li> </ul>
地域の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多様な世帯構成、様々なニーズに対応できるよう型別供給（S.M.L.O）を行い、コミュニティの活性化を図るとともに、バリアフリー化等により、若年世帯から高齢者や障害者等にも住みやすい住宅とする。</li> <li>・ 木造住宅を整備し、地場産木材をできる限り活用することにより、地域産業の活性化に寄与する。</li> </ul>
快適性・ゆとり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 専用面積が35㎡未満の狭小な住宅で、トイレは汲み取り式であり、設備も古く機能的に劣化しているうえ、広場や駐車場もなく、居住水準の低い住宅である。</li> <li>・ 建替により、システムキッチンやユニットバス等の設備を備えた40～80㎡（1DK～4DK）の多様な住戸を供給する。EVの設置や段差解消等によりバリアフリー化を行うとともに、シックハウス対策を講じた健康で快適な住宅とする。また、駐車場や児童遊園を有したゆとりある住宅を整備し、居住水準の改善を図る。</li> </ul>
(2)有効性・効率性 有効性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
効率性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 代替え地に建設するため、入居者の一時移転の必要がないうえ、上下水道は整備済である。また前面道路も幅6m以上あり、円滑な事業執行環境が整っている。</li> </ul>
(3)環境適合性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替えに当たっては、環境負荷が少なく、自然環境や地域の街並み景観との調和に配慮した木造住宅とする。</li> <li>・ 環境創生5%システムとして、内装等のプラパ化による建設廃材の削減を行い、パーティクルボード、再生砕石等リサイクル資材を活用するとともに、シックハウス対策にも取り組んで、健康で地球環境にやさしい住宅を整備する。</li> </ul>
(4)優先性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昭和37年建設の老朽化した住宅で、高齢化率が高く、居住水準も低い。また、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。</li> </ul>