

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 堀田 雅司	内線	4756
事業種目	県営住宅整備事業	事業名 南多聞台第4鉄筋・ 高層住宅建設事業 (建替)	事業区間	総事業費 約36億円	
所在地			着工予定年度	完成予定年度	
神戸市垂水区南多聞台6丁目1 外			H14	H20	
事業目的			事業内容		
<p>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。</p>			<p>全体計画：鉄筋コンクリート造 174 戸 (H14：鉄筋コンクリート造 132 戸) 現況：鉄筋コンクリート造 240 戸</p>		
評価視点					
(1)必要性					
安全・安心		<ul style="list-style-type: none"> ・築後 38 年を経過して建物及び設備の老朽化が進み、耐震性も低く、避難路の確保も不十分で防災・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中・高層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。 			
地域の活性化		<ul style="list-style-type: none"> ・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、コミュニティガサ整備などを行い、高齢者や障害者にも住みやすい県営住宅とする。 			
快適性・ゆとり		<ul style="list-style-type: none"> ・専用面積約 40 m²の狭小な住宅が多数を占め、エレベーターも浴槽もなく、設備も古く機能的に劣化しているのみならず、駐車場も整備されていないなど居住水準の低い団地である。 ・建替により 40 ~ 80 m² (1DK ~ 4DK) の多様な住宅、シェアキッチン、ユニットバス等を備えた快適な中層及び高層住宅とし、土地の有効利用を図り、豊かなオープンスペースを確保するとともに、児童遊園や駐車場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。 			
(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"> ・上下水道は整備済で、取り付け道路も幅 6m あり、また現入居者の一時移転先についても明石舞子鉄筋住宅ほかで確保できる等、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"> ・建替にあたっては団地内に広場や緑地を整備して、環境に配慮した住宅とする。 ・また、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し、シックハウス対策にも取り組んで地球環境にやさしい住宅を整備する。 ・昭和 40 年代に県が開発した地域であり、周辺には公団・公社住宅の集合住宅が多い地域である。 ・周辺は整然とした街並みであり、各々の建物配置も空間を確保しているため、環境に配慮して中層及び高層住宅をバランスを考慮して配置する。 					
(4)優先性					
<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 38 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。 					
評価の結果	左の理由				