

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 龍野中臣鉄筋住宅 建設事業（建替）	事業区間	総事業費 約20億円	
所在地			着工予定年度	完成予定年度	
龍野市揖保町中臣1330-1 外			H14	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。			全体計画：鉄筋コンクリート造 96戸 （H14：鉄筋コンクリート造 48戸） 現況：簡易耐火・木造 117戸		
評価視点					
(1)必要性		・築後40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。 ・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。			
安全・安心					
地域の活性化		・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		・専用面積が40㎡未満の狭小な住宅で、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㎡（1DK～4DK）の多様な住宅、バルコニー、エントランス等を備えた快適な中層住宅とし、周辺の町並みに配慮するとともに、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		・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。			
有効性					
効率性		・下水道は住宅の建設時期にあわせて整備され、周辺道路も幅5～6mある。また第一期工事については、近接する代替地に建設するために現入居者の一時移転の必要がない等、円滑な事業執行環境が整っている。			
(3)環境適合性		・建替にあたっては団地内に広場や緑地を整備して、景観に配慮した住宅とする。 ・また、省エネ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。 ・揖保川の近く、周辺が自然環境に恵まれた既存集落のなかで、新たな住宅地が形成されつつある地域である。 ・周辺は中層から低層の建物で形成されたゆったりとした街並みであり周辺環境に配慮し、建物階数を低く抑え中層住宅とする。			
(4)優先性		・昭和36年建設の老朽化した狭小な住宅で、高齢化率が高く、居住水準も低く、防災面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			