

投資事業評価調書（継続）

部課室名	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	4748 (4756)		
事業種目	県営住宅整備事業	事業名			総事業費	1期約13億円 2期約 8億円 計 約21億円	
		明石大久保鉄筋住宅 建設事業(建替)					
所在地		事業採択年度	着工年度	完成予定年度	進捗率		
明石市大久保町山手台1丁目4-1		H3	H14	H15	65.8%(81戸/123戸)		
事業の目的		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 (建替着手前)	現況 (平成3年度1期終了後)		今回の建替後 (平成14年度2期終了後)		
		鉄筋 24戸 簡耐 102戸	建替未着手 鉄筋24戸 簡耐30戸	建替済 鉄筋81戸		鉄筋 42戸 今回計画 (平成14年度2期工事) 鉄筋 81戸 (平成3年度1期建替済)	
		計 126戸	計 135戸		計 123戸		
進捗状況	平成3年に第1期の建替工事に着手し、順次、大久保地域にある当住宅周辺団地の建替整備を進めたが、震災による復興住宅の整備のため、当該住宅の整備を一時中断した。 復興住宅の整備完了により、県下全体の建替計画の見直しを行い、14年度に当住宅の建替を再開する。						
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"> ・築後35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。 						
地域の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・1期工事で58㎡(3DK)・61㎡(3LDK)の住宅、及び身体障害者(車椅子)対応の住宅(1戸)を整備している。またコミュニティの活性化の一環として、集会室を整備している。 						
快適性・ゆとり	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の2期工事で、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、バリアフリー化を行い、高齢者や障害者にも住みやすい県営住宅とする。 ・専用面積が約40㎡の狭小な住宅で、浴槽もなく設備も古く機能的に劣化しており、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、システムキッチン、ユニットバ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幼児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、周辺道路も幅8mあり、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"> ・建替にあたっては、1期工事で建替済みの住棟と、調和のとれた外観や色合いとする。また周辺は低層な戸建住宅が並ぶ閑静な住宅地であるため、景観に配慮して階数を低く抑えた中層住宅とする。 ・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とする。また団地内には広場や緑地をバランス良く配置して緑化に努めるなど、環境に配慮した住宅とする。 						
(4)優先性	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和41年建設の老朽化した住宅で、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。 						
再評価の結果	再開妥当	左の理由	震災による復興住宅の整備を推進するため、当該住宅の整備を一時中断していた。このたび復興住宅の整備が完了したことと、当該住宅が老朽化し居住水準も低く、防災面の課題もあることから、建替を再開することが妥当と認められた。				