

公共事業の新規事業採択時評価調書

課室名	住宅整備課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	住宅整備課長 松尾 久 (永福 正明)	内線	4752
事業種目	県営住宅整備事業	事業名	事業区間	総事業費	
		高丸高層住宅 建設事業(建替)		約57億円	
所在地				着工予定年度	完成予定年度
神戸市垂水区高丸5丁目2245-113				H13	H20
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 279戸 H13計画：("・6F・126戸) 現況：鉄筋コンクリート造 348戸		
評価視点					
(1)必要性 安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ・築後43年を経過して建物及び設備の老朽化が進み、一部の住棟では耐震性が低く、また避難路も不十分で防災・安全上問題がある。 ・耐震耐火構造で防火水槽等も備えた新しい設備の住宅に建て替えることにより、防災、防犯、事故防止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"> ・住宅の型別供給(S.M.L.O)、バリアフリー化、コミュニティ等整備などを行い、様々な階層で構成されるコミュニティの活性化を図るとともに、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㎡の狭小な住宅が8割を占め、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、駐車場もないなど居住水準の低い団地である。また、増築を行った住戸が一部あるが、それらについても既に25年を経過しており、居住水準は低下している。 ・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住宅、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、周辺道路も幅6.5mあり、また現入居者の一時移転先についても明舞団地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、景観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。 				
(4)優先性	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和32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、耐震性等防災・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				