

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 松尾 久 課長補佐 榎林 正樹	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5.6億円
		南多聞台第6高層 ・鉄筋住宅建設事業(建替)		内用地補償費	-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7丁目1～13				H15	H22
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 315戸 (5,6F 5棟) 現況：鉄筋コンクリート造 370戸 (5F 13棟)		
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 36 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、住戸からの二方向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、適切に避難路を確保した住宅に建て替え、防災、防犯など住まいの安全性を高める。 				
地域の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替にあたっては、明舞団地の再生に向けて、団地内にコミュニティ・プラザ、広場や緑地を整備する等、地域の活性化に寄与する。 ・ また、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、若年世帯から高齢者や障害者にも住みやすい住宅とする。 				
快適性・ゆとり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 専用面積が 40㎡未満の狭小な住宅で、かつエレベーターは設置されておらず、大部分の住宅には浴槽もない。また、設備も古く機能的に劣化しており、居住水準の低い住宅である。 ・ 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、EV設置、段差解消等のバリアフリー化を行い、シックハウス対策にも配慮した快適な住宅とする。また、周辺には緑地や児童遊園を配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 以上あり、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"> ・ 昭和 40 年代に県が開発した地域であり、周辺には公団・公社の集合住宅が多く、整然とした街並みである。バランスの良い建物配置や緑空間を確保することにより、周辺環境や周辺地域の景観にも配慮する。 ・ 内装等のプレバ化による建設廃材の削減や省エネ材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する等、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 41 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、耐震性も低い上に防災・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。 				