

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	事業区間	総事業費	
		篠山糯ヶ坪鉄筋 住宅建設事業(計)		約10億円	
所在地			着工予定年度	完成予定年度	
篠山市糯ヶ坪57 外			H14	H15	
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。			計画：鉄筋コンクリート造 50 戸 現況：簡易耐火・木造 40 戸		
評価視点					
(1)必要性	安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ・築後 33 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。 			
	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"> ・専用面積が 40 m²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、広場や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、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"> ・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うえ、下水道も住宅の建設時期にあわせて整備される。また前面道路も 6m に幅幅予定である等、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。 ・既存集落の周辺に新たに住宅が形成されつつある地域であり、自然が豊かで文化的な地域である。 ・周辺は低・中層の建物で形成されており、建物階数を周辺に配慮した中層住宅とする。 			
(4)優先性		<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 43 年建設の老朽化した狭小な住宅で、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。 			
評価の結果		左の理由			