

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)	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	
		新宮中野庄住宅 建設事業(建替)		約9億円	
所在地				着工予定年度	完成予定年度
揖保郡新宮町中野庄字中溝 177-1				H13	H14
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：木造・3F・36戸 現況：簡易耐火造 33戸		
評価視点					
(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、耐震性等防災・安全上問題がある。 ・耐震準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。 ・木造住宅を整備することにより、地場産業の活性化に寄与する。 			
快適性・ゆとり		<ul style="list-style-type: none"> ・専用面積約 40 m²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、バルコニー、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"> ・下水道は団地入口まで整備済で、周辺道路も幅 5 m あり、また現入居者の一時移転先についても新宮鬮崎鉄筋や新宮向畑鉄筋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、景観に配慮した木造の住宅とする。 ・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木造住宅を整備する。 			
(4)優先性		<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 40 年建設の狭小かつ老朽化が進んだ住宅で、居住水準が低く、耐震性等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	着手妥当	左の理由	審査の結果、事業着手が妥当と認められた。		