

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 加古貴一郎 (課長補佐 常城 晋治)	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4.6億円
		明石林崎住宅 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
明石市宮ノ上4				H17	H18
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 30戸 現況：鉄筋コンクリート造 32戸 【国:1/2、県:1/2(駐車場、国:1/3、県:2/3)】		
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50年を経過して建物及び設備等の老朽化が進み、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、防犯等住まいの安全性を高める。 				
地域の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替に当たっては、団地内に広場や緑地を整備することにより、地域の活性化に寄与する。 ・ 多様な世帯構成、様々なニーズに対応できるよう型別供給(S.M.L.O)を行い、コミュニティの活性化を図るとともに、バリアフリー化等により、若年世帯から高齢者や障害者等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42㎡未満の狭小な住宅で、かつエレベーターも設置されていない。また、設備も古く機能的に劣化している上、駐車場も整備されていない等、居住水準の低い住宅である。 ・ 建替により、システムキッチンやユニットバス等の設備を備えた40～80㎡(1DK～4DK)の多様な住戸を供給する。エレベーターの設置や段差解消等によりバリアフリー化を行うとともに、シックハウス対策を講じた健康で快適な住宅とする。また、駐車場や児童遊園を有したゆとりのある住宅を整備し、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"> ・ 周辺は、公団等の集合住宅のほか戸建て住宅からなる街並みである。敷地を有効利用し空地を生み出し、空地の緑化等に努め周辺環境に配慮する。 ・ 環境創生5%システムとして、内装等のプレハブ化による建設廃材の削減を行い、パーティクルボード、再生砕石等リサイクル資材を活用するとともに、シックハウス対策に取り組み、健康で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29年建設の老朽化した住宅で、居住水準も低く、高齢化世帯が大半を占める。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。 				