

投資事業評価調書（新規）

部課室名	公営住宅課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	課長 奥田 初男 (主幹 菅原 康雄)	内線	4748 (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17億円
		西宮今津住宅建設事業（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
西宮市今津今在家町10				H19	H23

事業目的	事業内容
狭小、老朽化した県営住宅（S40～41年度建設）を建替えることにより、居住水準の向上とストック改善を図り、地域のまちづくりにも寄与する。	<p>全体計画：鉄筋コンクリート造12階建 116戸</p> <p>現況：鉄筋コンクリート造5階建 83戸</p> <p>簡易耐火構造2階建 16戸</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティラザ（115㎡） ・プレイット、広場 ・駐車場（60台）

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"> ・現住宅は建物及び設備等の老朽化が進み、耐震性に課題があるなど防災・安全上に問題を抱えている。 ・建替に当たっては、耐火・耐震構造とし、防火水槽、非常警報装置等の新設備を備えることにより、防災、防犯等住まいの安全・安心性を高める。
地域の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・団地内にコミュニティラザ（45.58㎡〔建替前〕 115㎡〔建替後〕）やプレイット、広場等を整備し、団地住民はもとより周辺住民の利活用にも配慮することにより、地域の活性化に寄与する。
快適性・ゆとり	<ul style="list-style-type: none"> ・現住宅は専用面積が33.93㎡の狭小な住宅で、設備機器等は古く、劣化しているなど、居住水準の低い住宅である。 ・建替に当たっては、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とともに、エレベーターの設置や段差解消等によるバリアフリー化やシックハウス対策を講じることにより、健康で快適な住宅とする。また、駐車場や緑地を整備するなど居住環境の快適性・ゆとりを確保する。
(2) 有効性・効率性 有効性	<ul style="list-style-type: none"> ・当該西宮今津鉄筋団地の建替に伴い、近接する県営住宅建替時の入居者の受入れを図り、今後の事業円滑化に資する。 ・当該今津鉄筋団地の現入居戸数81戸、今後建替予定の住宅（浜松原鉄筋）の現入居戸数302戸（計383戸）を考慮して、当建替事業で116戸の建替を行う。なお、建替後は一部借地を西宮市に返還する。 ・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"> ・周辺道路は幅20.0mあり、また現入居者の一時移転先についても団地内空き家及び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"> ・周囲は震災後、臨港線の沿道を中心にして工場跡地に大規模な商業施設、共同住宅が立地しつつあり、周辺景観に配慮したデザインとするとともに、敷地の有効利用により空地を生み出し緑化等に努めるなど周辺環境に配慮する。 ・環境創生15%システムとして、省エネ化をはじめ、リサイクル材の活用、建設副産物のリサイクル、木材の活用等に努めるとともに、シックハウス対策に取り組むなど、健康で環境にやさしい対策を講じる。 ・屋上緑化やグラスパーキングの整備を行うほか、木質化に関して50%以上を確保する。
(4) 優先性	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化とともに居住水準が低く、耐震性にも課題がある（耐震化計画：第1期施設）ため、21世紀計画（改定）の前期建替対象団地に位置づけられており、インフラ整備など事業執行環境も整っているため、当団地を建て替える優先性が高い。