

新規事業評価調書

【県営住宅整備事業】

住宅建築局 公営住宅課

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 (副課長 菅原 康雄)	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22億円
		西宮櫛塚住宅建設事業（建替）		内地補償費	億円
所在地				着工予定年度	完成予定年度
西宮市櫛塚町6番				H20	H25
事業目的			事業内容		
狭小、老朽化した県営住宅（S43～44年度建設）を建て替えることにより、バリアフリー化及び耐震化を推進し、居住水準の向上と安全・安心で良質な住宅の供給につとめ、地域のまちづくりに寄与する。			全体計画：鉄筋コンクリート造6階建 150戸 駐車場71台 コミュニティプラザ 115㎡ 広場 〔 現況：鉄筋コンクリート造4・5階建 144戸 コミュニティプラザ 広場		

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、耐震診断の結果からも課題のある団地として位置づけられ、早期に建て替える必要がある。 ・建替に当たっては、耐火・耐震構造とし、防火水槽、自動火災報知器等の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プラザ（現在は52.00㎡と狭小）や広場、緑地等を整備し、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40㎡前後と狭小な住宅で、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、入居者の世帯構成を考慮した40～80㎡(2K～3LDK)の多様な住戸を型別に供給する。 ・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"> ・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。 ・当該団地は、近接する建替予定の県営住宅団地の入居者の受入れを図り、効率的な団地の再編を図るなど、今後の建替事業の円滑化に資する。
効率性	<ul style="list-style-type: none"> ・東側道路は幅12.3mあり、また現入居者の一時移転先についてもほぼ団地内空き家で確保できる等、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"> ・周辺は戸建て住宅と中層共同住宅からなる良好な住宅環境を形成しているため、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。 ・屋上緑化やガラスパーキングの整備を行うほか、室内の木質化に関して50%以上を確保するなど、環境に配慮する。
(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団地であり、当該団地を建て替える優先性は高い。



公住一4



計画図

公住一5





榑塚鉄筋団地現状写真
外観：住棟南面を望む



榑塚鉄筋団地現状写真
外部：外壁クラック



植塚鉄筋団地現状写真
内部：キッチン



植塚鉄筋団地現状写真
内部：浴室

【スケジュール】

西宮橋塚住宅 当初計画

			H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
第1期	建替戸数 54戸 (106棟)	設計	—								
		建替工事		—	—						
第2期	建替戸数 48戸 (106棟)	設計			—						
		建替工事			—	—	—				
第3期	建替戸数 48戸 (106棟)	設計					—				
		建替工事					—	—	—		