

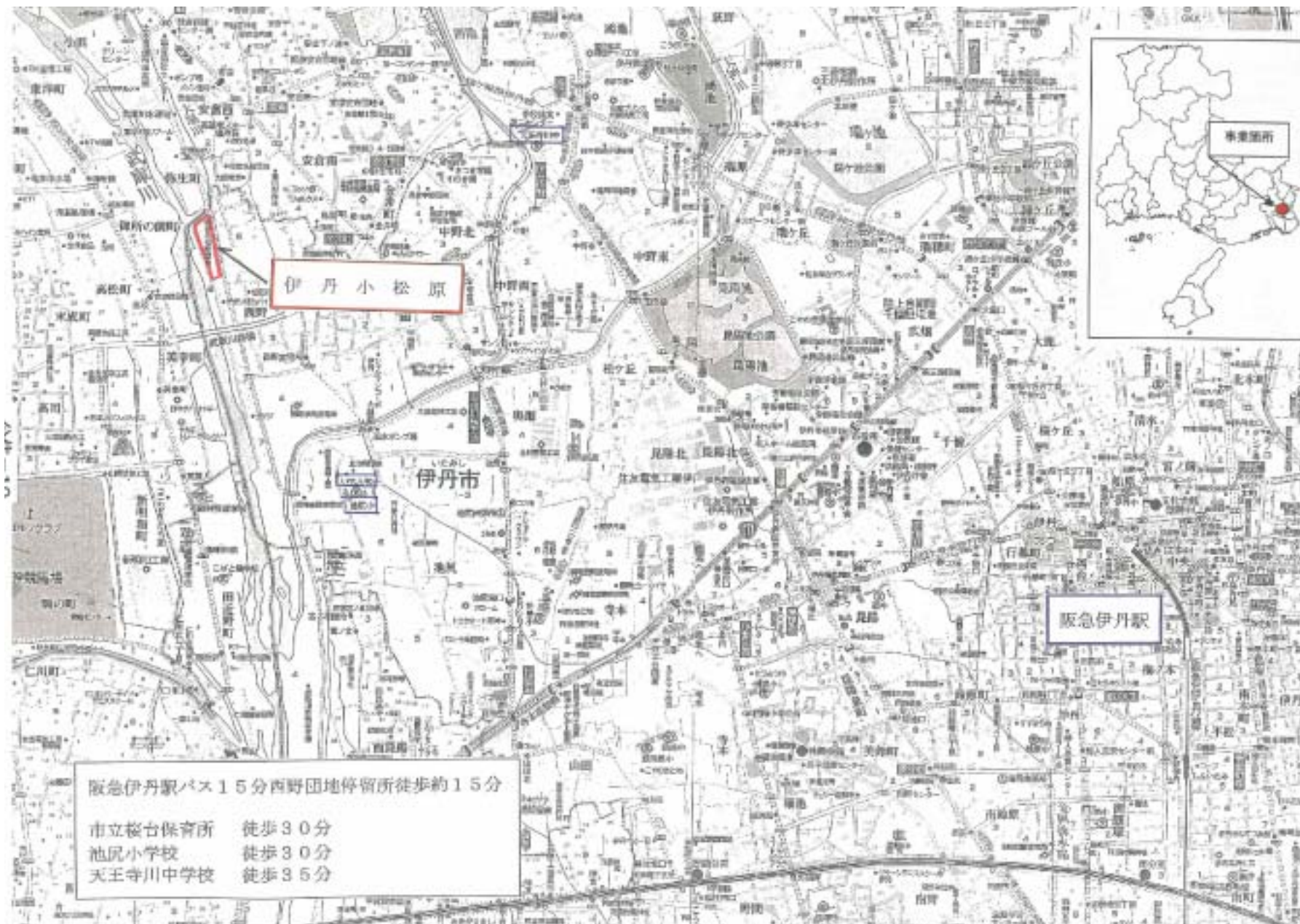
新規事業評価調書

【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66億円
		伊丹小松原住宅建設事業（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
伊丹市西野8丁目5番				H20	H27
事業目的			事業内容		
狭小、老朽化した県営住宅（S44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11.13.14階建456戸 駐車場228台 ミニタイプラザ 230㎡ 広場 〔 現況：鉄筋コンクリート造5階建 390戸 ミニタイプラザ 広場 駐車場(外来) 〕		
評価視点	評価結果の説明				
(1)必要性	・ 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があり、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、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。				
安全・安心					
地域の活性化	・ 団地内にミニタイプラザ（現在は106.04㎡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	・ 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	・ 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。 ・ 当該団地は、建替予定の県営住宅団地の入居者を受入れるなど、近隣する団地との一体的な建替計画として進める。				
有効性					
効率性	・ 東面道路は幅6.0m（幅員8.0mに拡幅予定）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	・ 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、武庫川に隣接することから、周辺景観に配慮したデザインとするとともに、武庫川河川敷と一体的な土地利用を行い、敷地の有効利用により空地进行を生ま出し、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、省エネ対策をはじめ、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	・ 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。				



伊丹小松原



阪急伊丹駅

阪急伊丹駅バス15分西野団地停留所徒歩約15分
市立桜台保育所 徒歩30分
池尻小学校 徒歩30分
天王寺川中学校 徒歩35分

現況圖



公住-11







伊丹小松原鉄筋団地現状写真
外観：住棟南面を望む



伊丹小松原鉄筋団地現状写真
外部：外壁コンクリート剥離



伊丹小松原鉄筋団地現状写真
内部：キッチン



伊丹小松原鉄筋団地現状写真
内部：浴室

【スケジュール】

伊丹小松原住宅 当初計画

		H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
第1期	棟数戸数 179戸 (B13階、 14階建)	設計	—							
	建築工事		—	—						
第2期	棟数戸数 140戸 (B14階 建)	設計		—						
	建築工事				—	—				
第3期	棟数戸数 137戸 (B13階、 14階建)	設計				—				
	建築工事						—	—		