

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

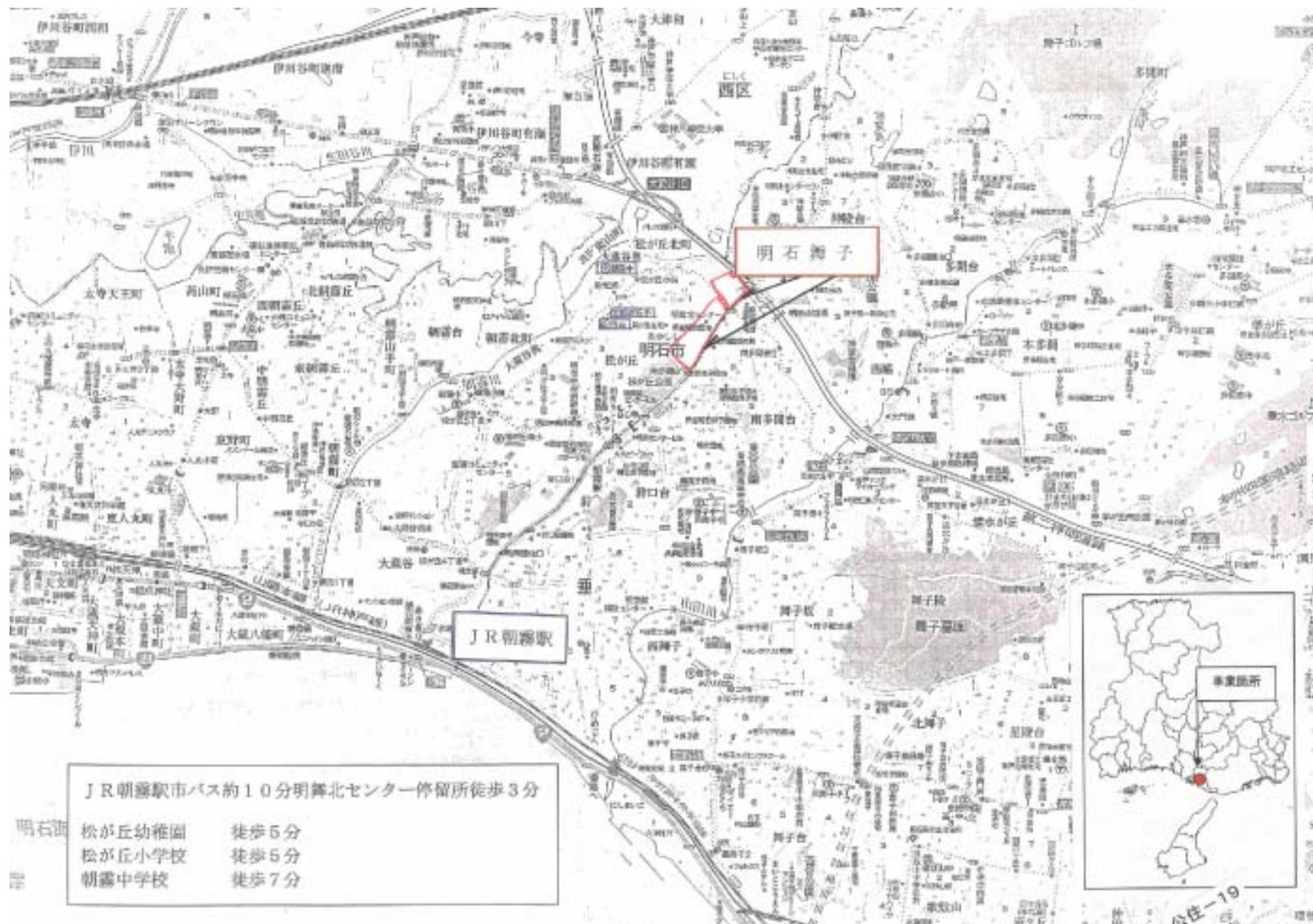
投資事業評価調書（新規）

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99億円
		明石舞子住宅建設事業（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
明石市松ヶ丘1丁目1～2番				H20	H27

事業目的	事業内容
<p>狭小、老朽化した県営住宅（S42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る。また、明舞団地再生におけるリーディングプロジェクトとして、賑わいの創出や近隣団地との一体的な建替計画により生み出される余剰地の有効活用を図り、地域のまちづくりに寄与する。</p>	<p>全体計画：鉄筋コンクリート造14階建 689戸 駐車場343台 広場 コミュニティサ 2ヶ所(250㎡、170㎡) 〔現況：鉄筋コンクリート造5階建 630戸 テラス2階建 8戸 コミュニティサ 広場 駐車場〕</p>

評価視点	評価結果の説明
(1)必要性 安全・安心 地域の活性化 快適性・ゆとり	<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、防犯等の機能を向上させ、住まいの安全・安心性を高める。 ・団地内にコミュニティサ（現在は62.4㎡と狭小）やにぎわい広場、コミュニティ形成のための中庭、地域を結ぶコミュニティ街路、緑地等を整備し、団地住民はもとより周辺住民の利活用や利便性にも配慮することにより、地域の活性化に寄与する。 ・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カ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、コミュニティパーク及び東屋を整備するなど、居住環境の快適性・ゆとりを確保するとともに、近隣コミュニティとの融合を図る。
(2)有効性・効率性 有効性 効率性	<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。 ・明舞団地再生計画に基づき、隣接する中央センター等のリニューアルに併せ整備し、幹線道路の沿道空間のにぎわいを創出するとともに、隣接する団地における一体的な建替計画により生み出される余剰地の有効活用を図る。 ・東側道路は幅16.9m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、明舞団地の緑のネットワークの形成に資す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、シッカ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、かつ、地域の賑わいの創出と活性化に向け期待が集まる当団地の建替は、明舞団地再生におけるリーディングプロジェクトとして位置づけられ優先性は高い。



JR朝霧駅市バス約10分 舞北センター停留所徒歩3分

明石舞子	松が丘幼稚園	徒歩5分
	松が丘小学校	徒歩5分
	朝霧中学校	徒歩7分







公住-20

公住-21





明石舞子鉄筋団地現状写真
外観：住棟南面を望む



明石舞子鉄筋団地現状写真
外部：外壁クラック



明石舞子鉄筋団地現状写真
内部：外壁からの雨漏り



明石舞子鉄筋団地現状写真
内部：キッチン

【スケジュール】

明石舞子住宅 当初計画

			H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
第1期	建替戸数 222戸 (H14附 地)	設 計	—								
		建替工事		—	—	—					
第2期	建替戸数 200戸 (H14附 地)	設 計			—						
		建替工事				—	—	—			
第3期	建替戸数 267戸 (H14附 地)	設 計					—				
		建替工事							—	—	