

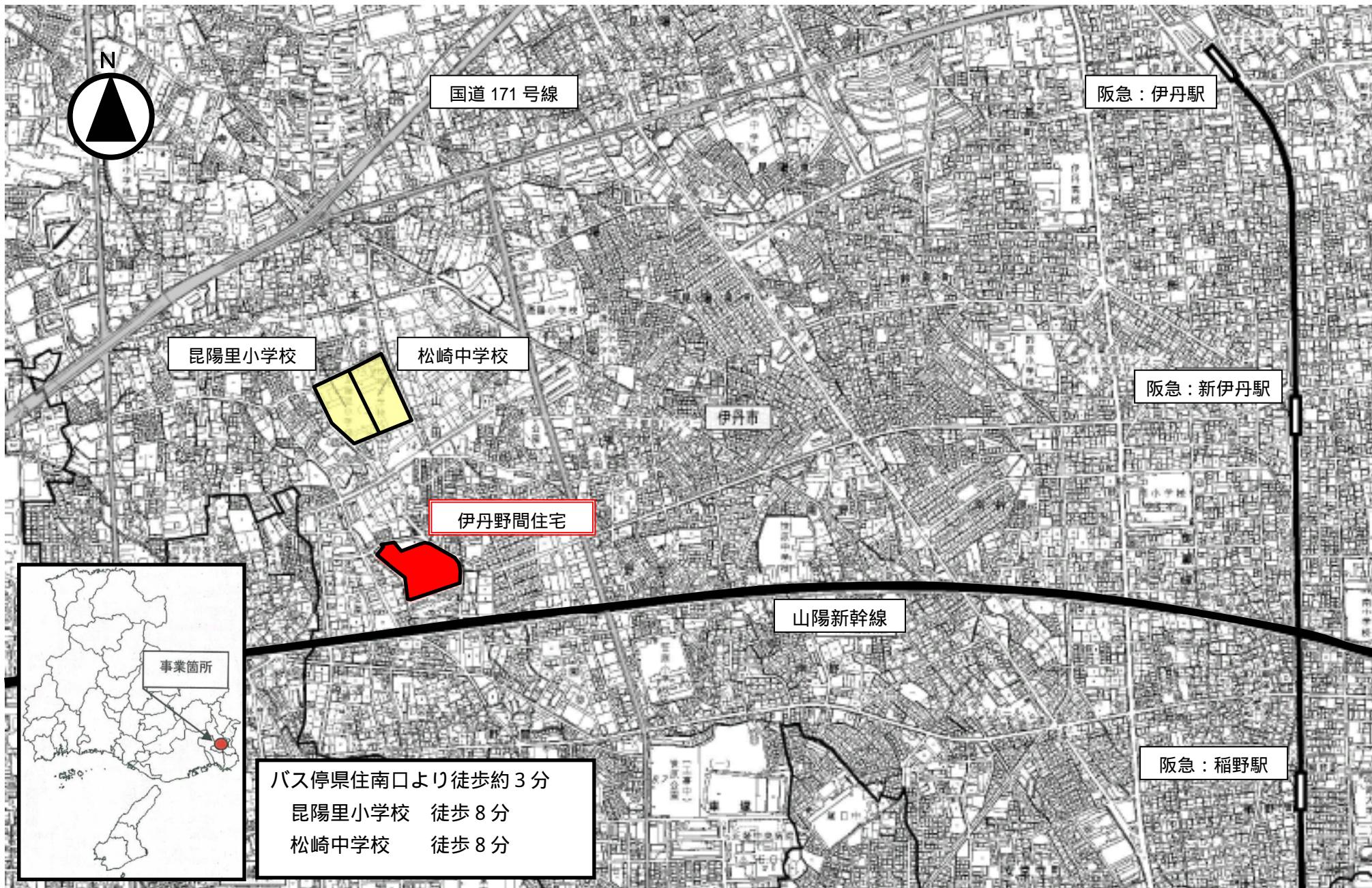
新規事業評価調書
【県営住宅整備事業】

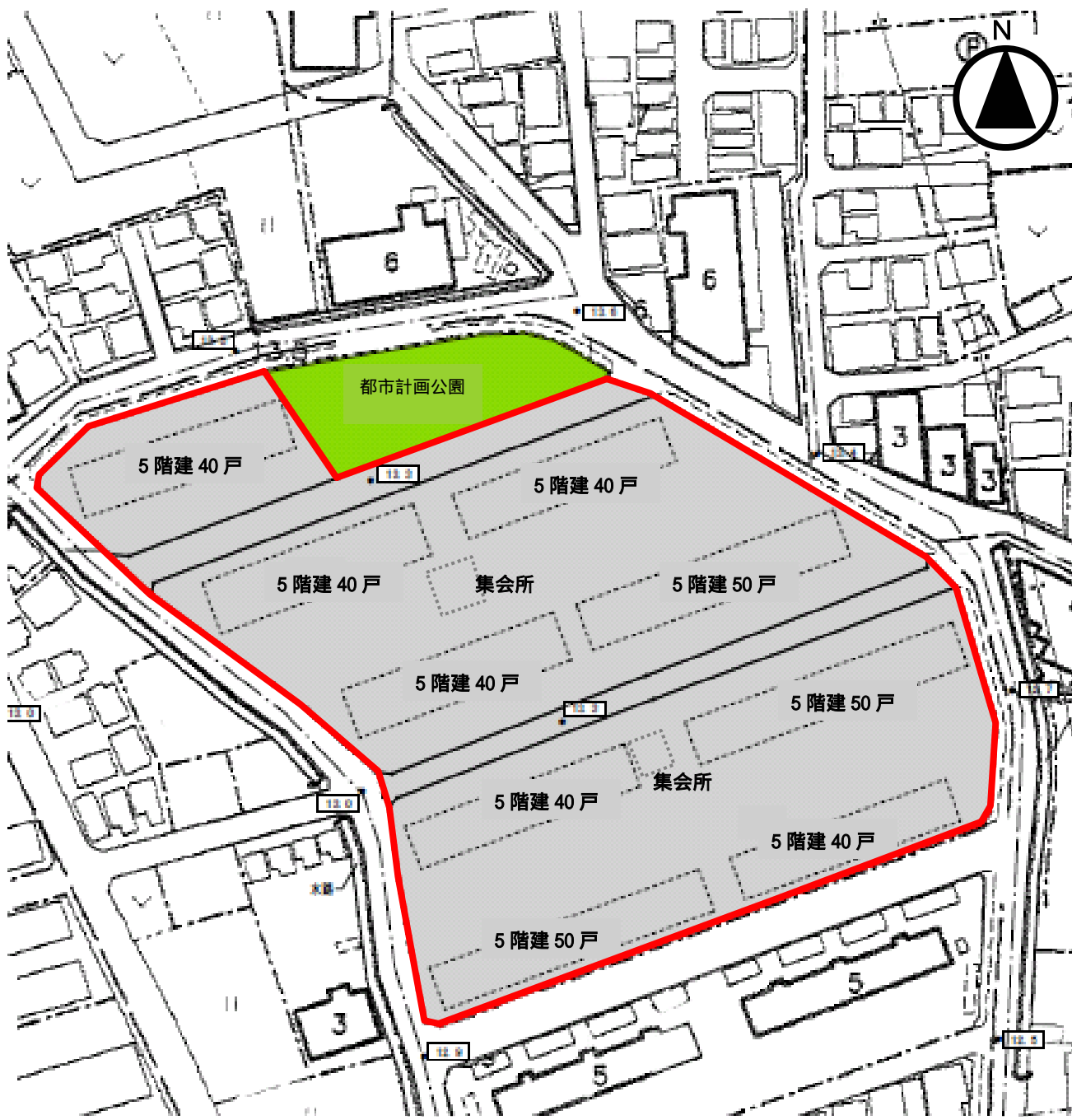
住宅建築局 公営住宅課

投資事業評価調書（新規）

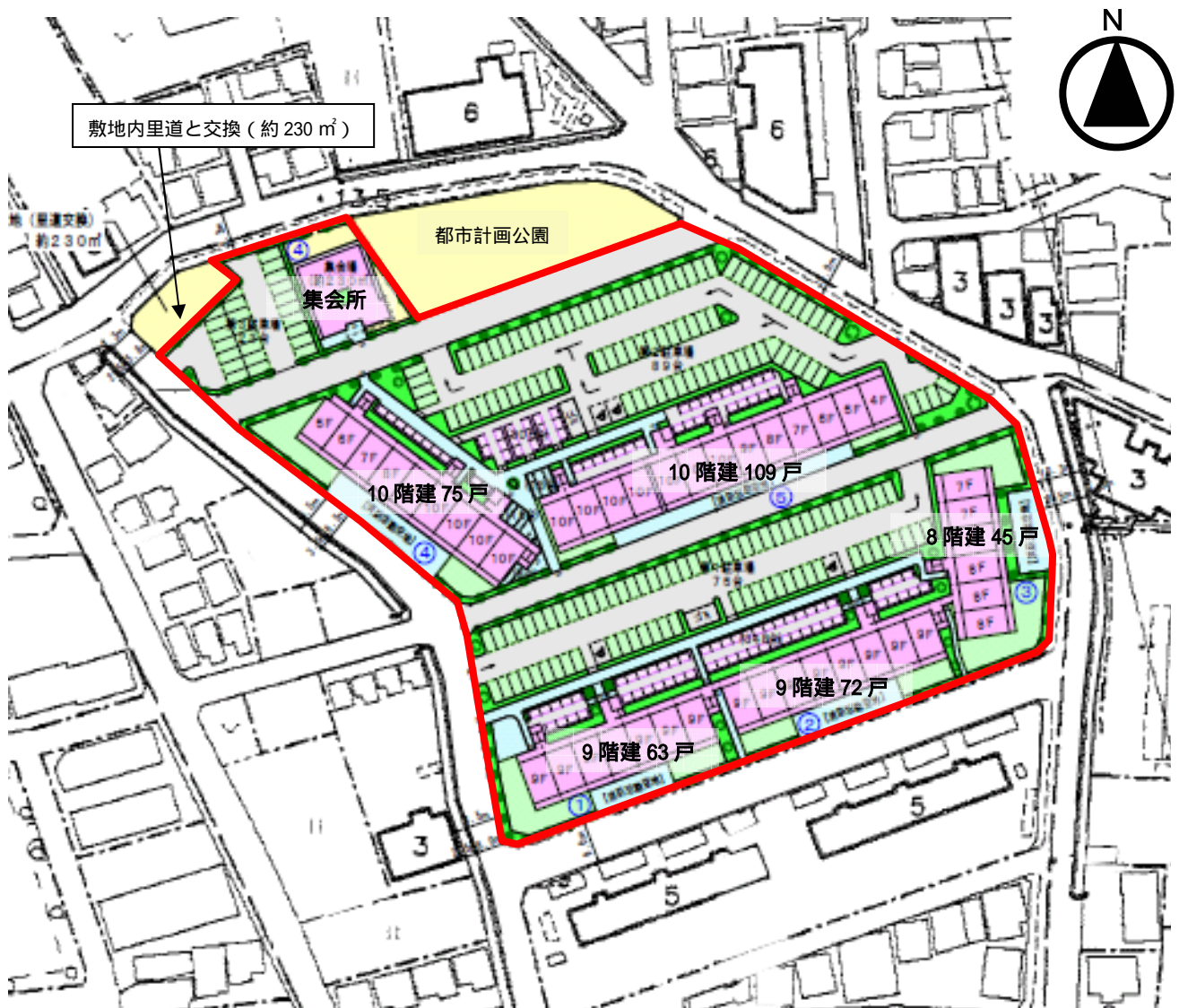
部課室名	公営住宅課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	課長 小寺 泰雄 (副課長兼計画係長 小松原 祐二)	内線	4756
------	-------	---------------------	----------------------------------	----	------

事業種目	事業名	事業区間	総事業費	
			約53億円	億円
公営住宅整備事業	伊丹野間住宅建設事業（建替）		内用地補償費	億円
所在地			着手予定年度	完成予定年度
伊丹市野間北4丁目1（用途地域：第2種中高層住居専用地域）			H 2 2	H 3 1
事業目的		事業内容		
老朽化が著しく耐震性にも課題のある伊丹野間住宅（S43建設）を建て替えることにより、耐震化及びバリアフリー化を推進し、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、円滑な集約廃止事業の推進を図る。		全体計画：鉄筋コンクリート造10階建 5棟 364戸 駐車場187台 コミュニティプラザ 235㎡ 〔 現況：鉄筋コンクリート造5階建 9棟 390戸 集会所 （負担割合 国4.5/10 県5.5/10） 〕		
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"> ・現住宅は建設後41年経過しており、建物及び設備等の老朽化が進み、耐震診断の結果、早期に建て替える必要がある。耐火・耐震構造とし、防火水槽や自動火災報知器等の設備を備え、防災、防犯等居住者及び地域住民の安全・安心性を高める。 			
地域コミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の集会所は狭小なものが2箇所（60㎡及び85㎡）に分かれており、利用上支障がある。適正な規模のコミュニティプラザを周辺住民の利活用にも配慮して隣接する都市計画公園の近くに設け、地域コミュニティの醸成に寄与する。 			
バリアフリー化の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・現住宅は高齢者や障害者にとって障壁の多い住宅であるため、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を講じることにより、ユニバーサル社会にふさわしい快適な住宅とする。 			
(2)有効性・効率性 有効性	<ul style="list-style-type: none"> ・現住宅は専用面積が40㎡未満と狭小で居住水準の低い住宅であり、また、一律の住戸形式であるため、S(1～2人世帯)、M(2～3人世帯)、L(3～4人世帯)、O(4人以上の世帯)の4タイプの住戸を型別供給する。これにより、様々な世帯構成に柔軟に対応できる適正規模の住戸の供給が可能となり、居住水準の向上に寄与する。 			
効率性	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の高度利用により住戸数を確保し、高層化に伴う敷地の有効活用を図り駐車場及び緑地等を効率的に整備する。 ・周辺の公営住宅との連携や工区割の工夫により、入居者の移転の効率が高く、移転費の抑制が可能である。 			
(3)環境適合性	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模団地の特性を活かしたデザインとするとともに、屋上緑化やグラスパーキングの整備を行う等、県条例に基づき敷地内の緑化に取り組み、周辺環境に配慮する。 ・リサイクル材の活用、木材の活用等に努め、また、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"> ・当該団地は集約廃止予定団地の入居者の受け入れが可能であり、集約事業の円滑化に寄与し、県営住宅の経営改善に資することから優先性が高い。 ・兵庫県の社会基盤整備プログラムにおいて前期（H20～H25）着手事業として位置づけており、県ホームページ等により公表している。 			
【事後評価】 対象 対象外	本件の完成時期と同じ時期に、他の県営住宅において事後評価を実施する予定であるため、本件については事後評価の対象外とする。			





現況図



計画図

【スケジュール】

		H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
設計		1期設計		2期設計	3期設計		4期設計		5期設計		
工事	1期		■■■■■								
	2期				■■■■■						
	3期					■■■■■					
	4期							■■■■■			
	5期									■■■■■	



パース



伊丹野間鉄筋住宅現状写真
外観：住棟南側



伊丹野間鉄筋住宅現状写真
外部：表面上のひび割れ



伊丹野間鉄筋住宅現状写真
外部：コンクリート剥離



伊丹野間鉄筋住宅現状写真
内部：台所付近（コンロ台及び壁面の補修困難）