

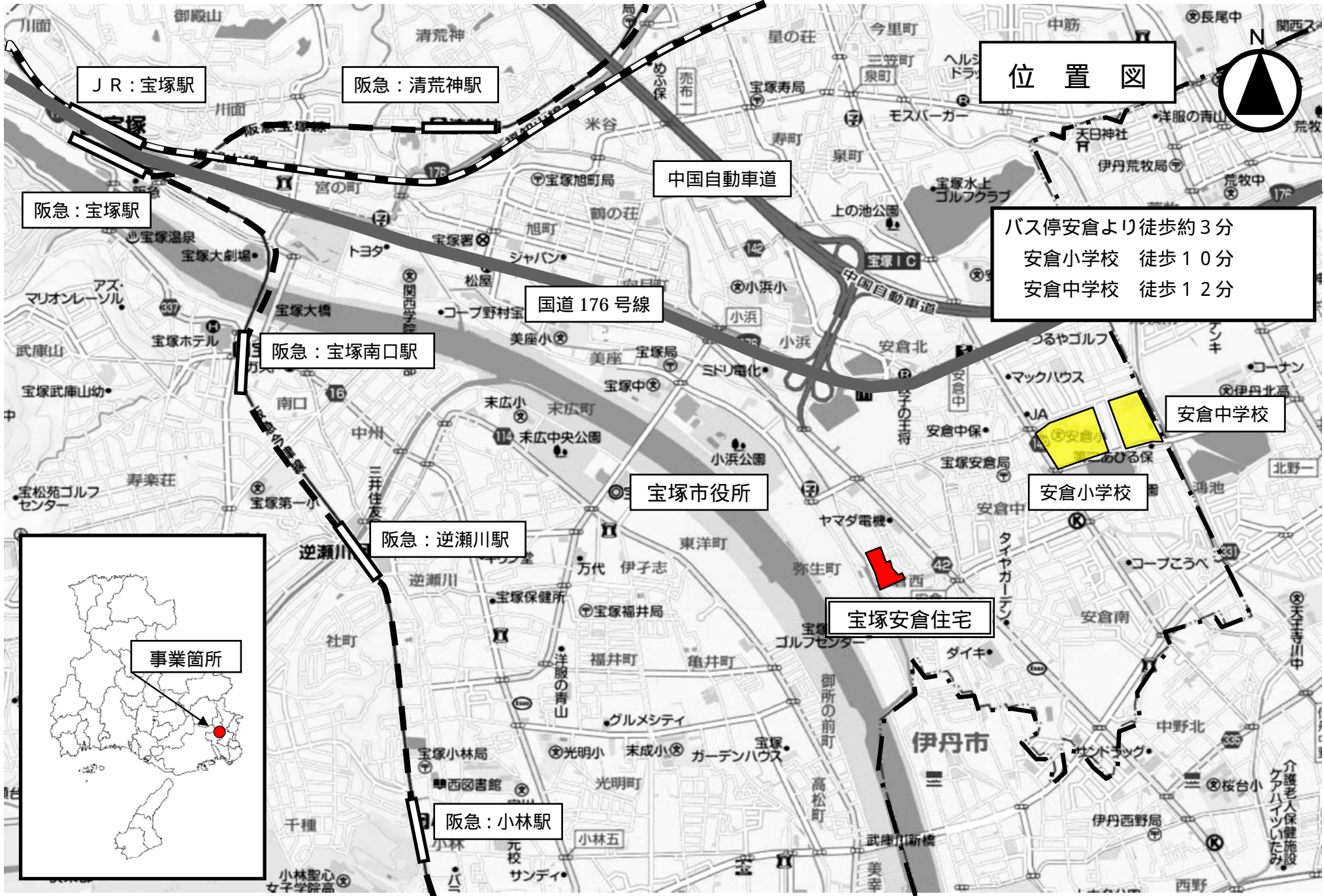
新規事業評価調書  
【県営住宅整備事業】

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 榎林 正樹 (副課長兼計画係長 福本 慶浩)	内線	4756
------	-------	---------------------	---------------------------------	----	------

事業種目	事業名	事業区間	総事業費	
			約40億円	億円
県営住宅整備事業	宝塚安倉住宅建設事業（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
宝塚市安倉西2丁目7番（用途地域：第1種住居地域）			H24	H33
事業目的		事業内容		
<p>老朽化が著しく耐震性にも課題のある宝塚安倉住宅（S43建設）を建替えることにより、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努め、環境に配慮した住宅への集約を図る。</p>		<p>全体計画： 鉄筋コンクリート造7～14階建 1棟 166戸（1～2期） 7階建 1棟 32戸（1期） 5階建 2棟 79戸（3～4期） 計 4棟 277戸 駐車場182台 集会所170㎡ 〔 現況：鉄筋コンクリート造5階建 6棟 300戸 簡易耐火2階建 1棟 8戸 〕 （負担割合 国5/10 県5/10）</p>		
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"> <li>・現住宅は建設後43年経過しており、建物及び設備等の老朽化が進み、耐震性能も劣ることから、早期に建替える必要がある。建替に際しては、耐火・耐震構造とするとともに、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。</li> <li>・都市部における治水上の観点から、雨水流出抑制対策として、駐車場地盤面を15cm下げ、約660tの雨水を一時的貯留可能な調整池機能をもたせる。</li> </ul>			
地域コミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の集会所は狭小なもの2棟（67.39㎡及び80.17㎡）に分かれており、一体的な利用に支障がある。適正な規模の集会所を周辺住民の利活用にも配慮して隣接する児童公園の近くに設け、地域コミュニティの形成に寄与する。</li> </ul>			
バリアフリー化の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、高齢者や障害者にとって暮らしやすくユニバーサル社会にふさわしい快適な住宅とする。</li> </ul>			
(2)有効性・効率性 有効性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現住宅は大半が専用面積40㎡未満（4・5号棟 計80戸は増築により54.72㎡）と狭小・均一なタイプの住宅であるため、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。また、S全てとMの一部を高年齢者特定目的住宅とする。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を供給し、健全なコミュニティの育成及び居住水準の向上に寄与する。</li> </ul>			
効率性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の有効活用により住戸数を確保するとともに、駐車場及び緑地等の整備を行う。</li> <li>・事業の工区割の設定や周辺の公営住宅も有効に活用しつつ、入居者の効率的な移転を図り、移転費の抑制を行う。</li> <li>・周辺団地の入居者を当該団地へ受け入れることにより、県営住宅整備事業の円滑な推進に寄与する。</li> </ul>			
(3)環境適合性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高層化により空間利用効率を高め、周辺県営住宅の集約を行い、環境負荷に配慮した住宅整備に取り組むことで低炭素社会の実現に寄与する。</li> <li>・太陽光発電設備の設置、省エネ型設備機器（太陽光・風力一体型外灯、節水型便器等）の採用、床材の木質化、リサイクル骨材の使用などにより、環境負荷の低減に配慮する。</li> <li>・周辺環境に配慮した住棟計画とするとともに、有害な外来種等の排除など生物多様性や維持管理も考慮の上で、植栽、屋上緑化（30%以上）やグラスパーキングの整備を行う等、敷地内の緑化に取り組む。</li> </ul>			
(4)優先性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化や耐震性能の不足から、兵庫県の社会基盤整備プログラムに前期（H20～H25）着手する事業として位置づけられている。</li> <li>・既入居者や地元の協力が得られる等、事業環境が整っている。</li> </ul>			
【事後評価】 対象 <u>対象外</u>	<p>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。</p>			



位置図

バス停安倉より徒歩約3分  
安倉小学校 徒歩10分  
安倉中学校 徒歩12分

宝塚安倉住宅

安倉小学校

安倉中学校

宝塚市役所

国道176号線

中国自動車道

JR:宝塚駅

阪急:清荒神駅

阪急:宝塚駅

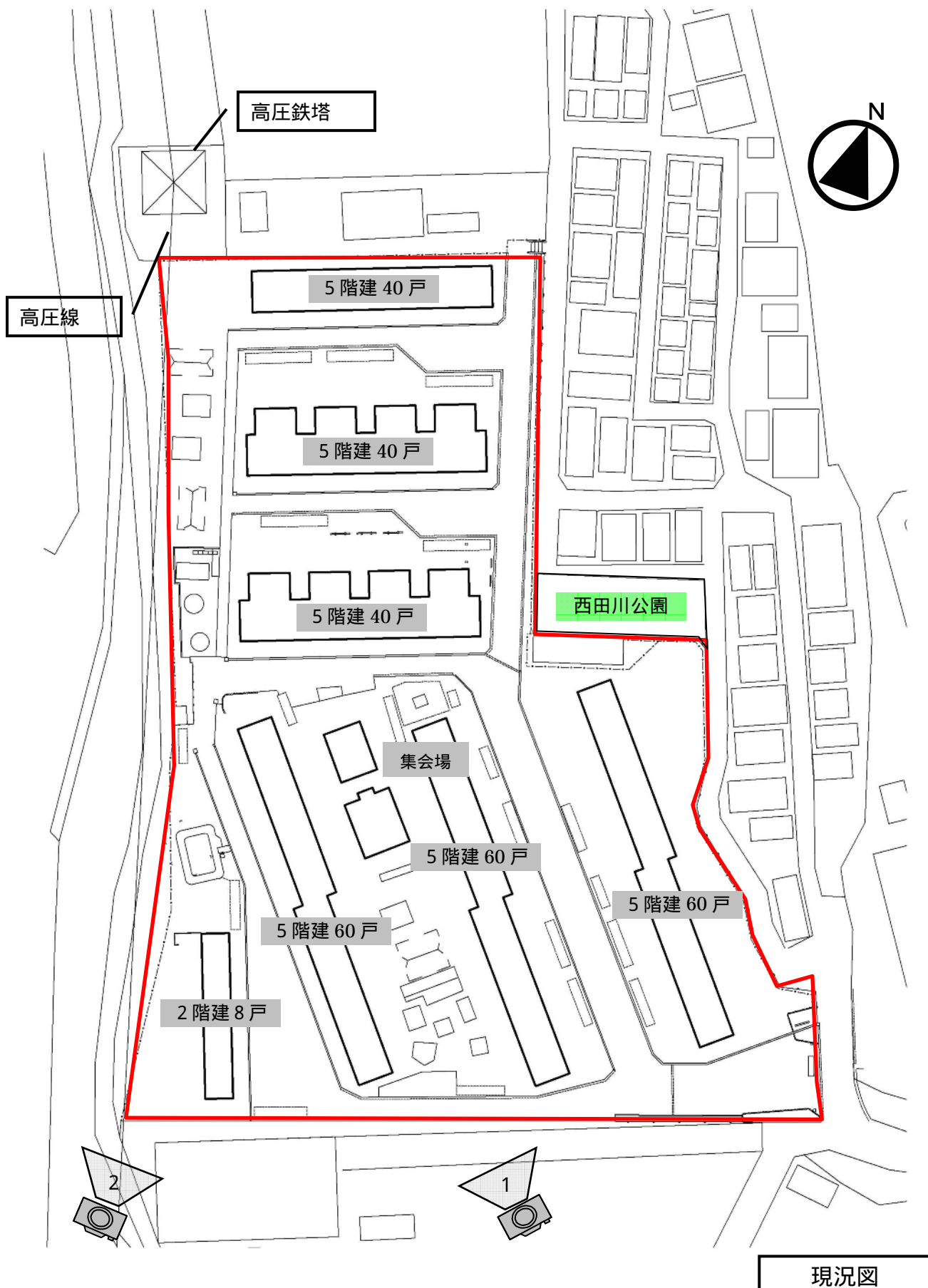
阪急:宝塚南口駅

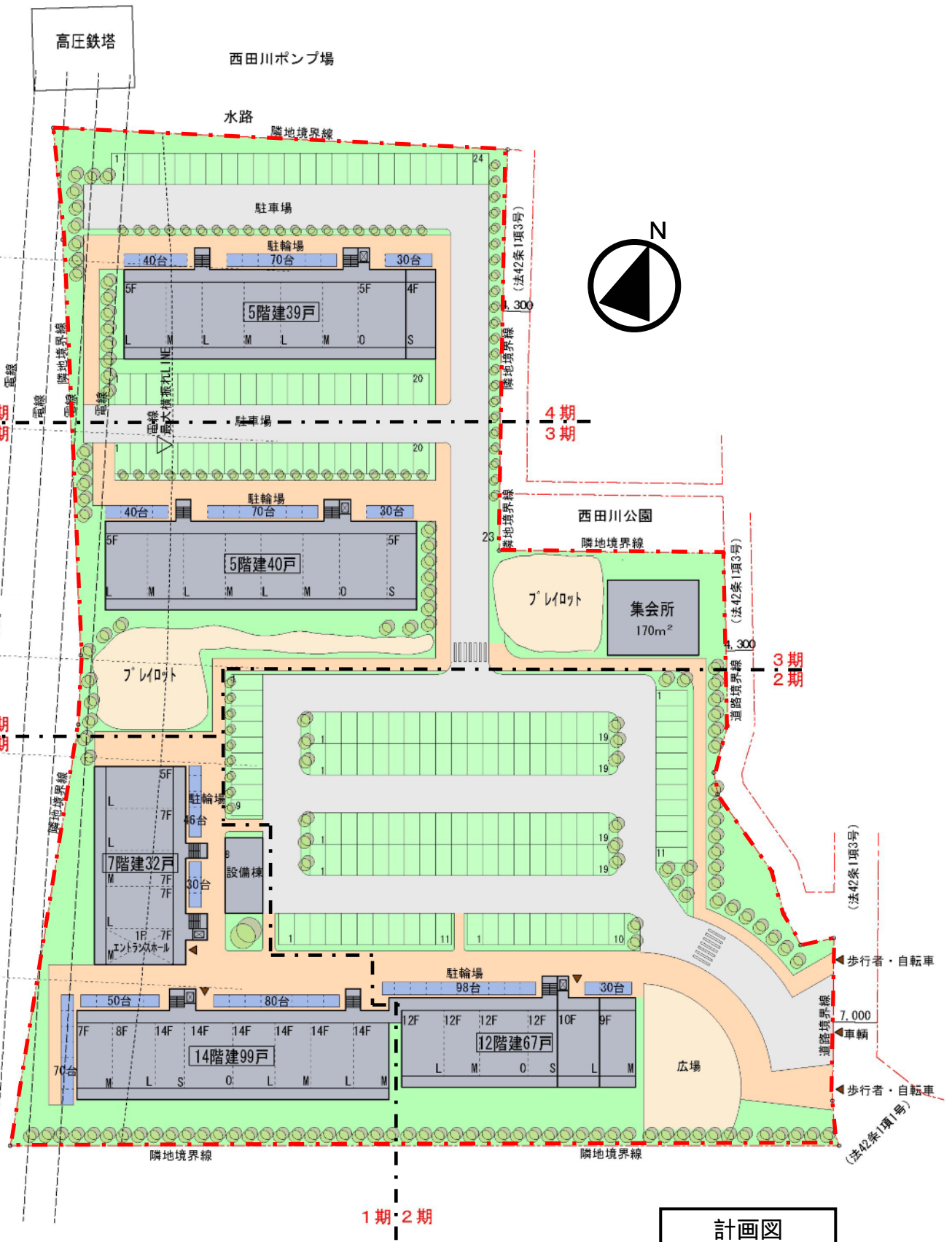
阪急:逆瀬川駅

阪急:小林駅



事業箇所





計画図