

新規事業評価調書
【県営住宅整備事業】

柏原南多田住宅(建替)

県土整備部

住宅建築局 公営住宅課

投資事業評価調書（新規）

部課 室名	県土整備部 公営住宅課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	課長 竹田 茂 (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	内用地 補償費	着手予定 年度	完了予定 年度
県営住宅 整備事業	柏原南多田住宅 建設事業（建替）	丹波市柏原町柏 原字下角2984-1	約24億円	一億円	平成26年度	平成35年度

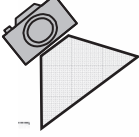
事業目的			事業内容																							
<p>老朽化が著しく耐震性にも課題のある「柏原南多田住宅（昭和48年建設）」について、小規模団地で老朽化も進んでいる、「春日石才住宅（昭和48年建設）」及び「柏原第3住宅（昭和35年建設）」を集約し、地域の拠点団地として建替えを行う。</p> <p>建替えにあたっては、耐震化及びバリアフリー化を推進し、居住水準の向上と安全・安心で良質な住宅の供給に努める。</p>			<p>全体計画：</p> <table border="1"> <tr> <td>鉄筋コンクリート造</td> <td>9階建</td> <td>1棟</td> <td>81戸</td> <td>(1期)</td> </tr> <tr> <td>鉄筋コンクリート造</td> <td>9階建</td> <td>1棟</td> <td>72戸</td> <td>(2期)</td> </tr> <tr> <td>鉄筋コンクリート造</td> <td>5階建</td> <td>1棟</td> <td>30戸</td> <td>(3期)</td> </tr> <tr> <td colspan="3">計</td> <td>3棟</td> <td>183戸</td> </tr> </table> <p>駐車場131台 集会所170㎡</p> <p>現況：柏原南多田住宅：RC造 5階建 5棟 180戸 柏原第3住宅：簡耐造 平屋建 3棟 12戸 春日石才住宅：簡耐造 2階建 6棟 32戸 計 224戸</p> <p>(負担割合 国5/10 県5/10)</p>				鉄筋コンクリート造	9階建	1棟	81戸	(1期)	鉄筋コンクリート造	9階建	1棟	72戸	(2期)	鉄筋コンクリート造	5階建	1棟	30戸	(3期)	計			3棟	183戸
鉄筋コンクリート造	9階建	1棟	81戸	(1期)																						
鉄筋コンクリート造	9階建	1棟	72戸	(2期)																						
鉄筋コンクリート造	5階建	1棟	30戸	(3期)																						
計			3棟	183戸																						

評価視点	評価結果の説明
(1) 必要性 ○安全・安心	<p>①現住宅は建設後約40年経過し、建物及び設備等の老朽化が進み、耐震診断の結果危険性が高く、早期に建替える必要がある。また、柏原第3住宅及び春日石才住宅は、小規模団地で老朽化も進んでいることから、柏原第3住宅及び春日石才住宅を柏原南多田住宅に集約建替えすることにより、効率的に事業を推進する。</p> <p>②総合治水条例の趣旨を踏まえ、流域対策として、駐車場地盤面を約10cm下げることによって約300tの雨水の一時貯留を行う。</p> <p>③長寿命化を目指し、主要構造部の劣化の軽減等を図るため、「住宅性能評価」を受けるとともに、耐力低下を防ぐため、計画的な維持修繕を行っていく。</p>
○地域コミュニティの形成	①団地内外を問わず、地域に開かれたコミュニティ施設として、集会所を整備する。
○バリアフリー化の推進	①エレベーター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。
(2) 有効性・効率性 ○有効性	<p>①柏原南多田住宅は専用面積約49㎡前後と狭小・均一なタイプの住宅である。そのため、様々な世帯構成に柔軟に対応できるよう、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。これらにより、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。</p> <p>②また、S全てとMの一部を高齢者特定目的住宅とする。</p>
○効率性	<p>①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。</p> <p>②事業の工区割(3工区)により、入居者の効率的な移転を図り、移転費の抑制を行う。</p> <p>③3団地を集約的に建替えすることで、管理負担の軽減を図る。</p>
(3) 環境適合性	<p>①空間利用効率を高め団地の集約を行うとともに、太陽光発電設備の設置、省資源・省エネ型設備機器（高効率給湯器、節水型便器等）の採用、リサイクル骨材の使用等により、環境負荷の低減と低炭素化に取り組む。</p> <p>②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した緑化に取り組む。</p>
(4) 優先性	<p>①「ひょうご21世紀県営住宅整備・管理計画」の判定フローに基づき抽出した、特に建替優先度が高い団地である。</p> <p>②建替えによる収益の向上が図られ、また、集約団地の土地売却や団地数減による管理効率の向上等による、事業収益改善に資する事業である。</p>
【事後評価】 対象・対象外	本件の完成時期と同時期に、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

住宅地

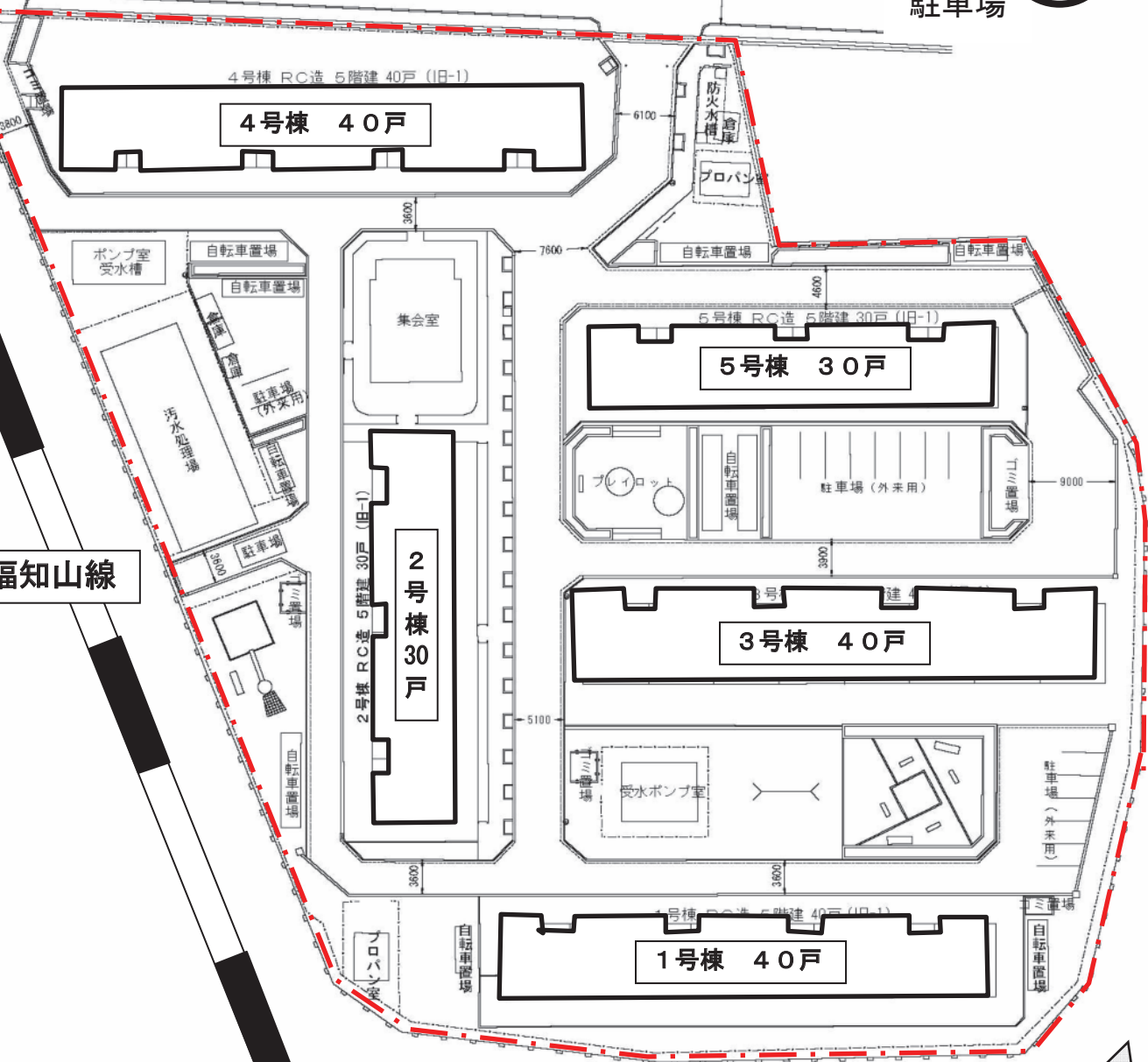
外観1



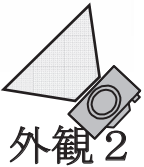
市道

駐車場

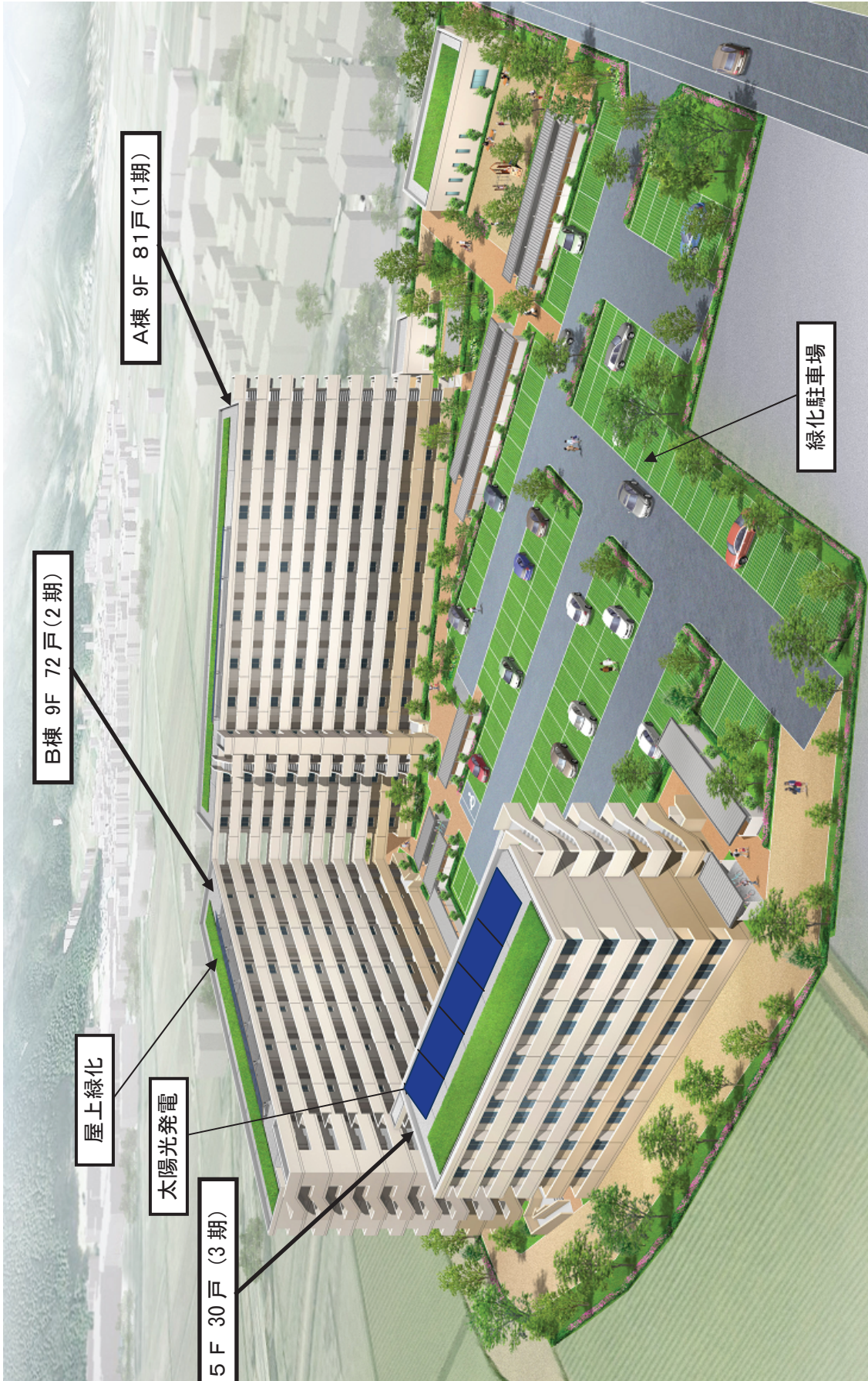
JR 福知山線



現住棟の現況		
1号棟	: RC造5階	40戸
2号棟	: RC造5階	30戸
3号棟	: RC造5階	40戸
4号棟	: RC造5階	40戸
5号棟	: RC造5階	30戸
		計 180戸



外観2



B棟 9F 72戸 (2期)

A棟 9F 81戸 (1期)

屋上緑化

太陽光発電

C棟 5F 30戸 (3期)

緑化駐車場

完成予想図
(北東方向より)

【スケジュール】

	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
設計	■									
第1期工事				■						
第2期工事										
第3期工事										