

新規事業評価調書
【県営住宅整備事業】

明石長坂寺住宅（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 出野上 聡 (副課長兼計画班長 福木 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	明石長坂寺住宅 建設事業(建替)	明石市魚住町長坂 じよこやま 寺宇横山731他	約76億円	一億円	平成27年度	平成37年度

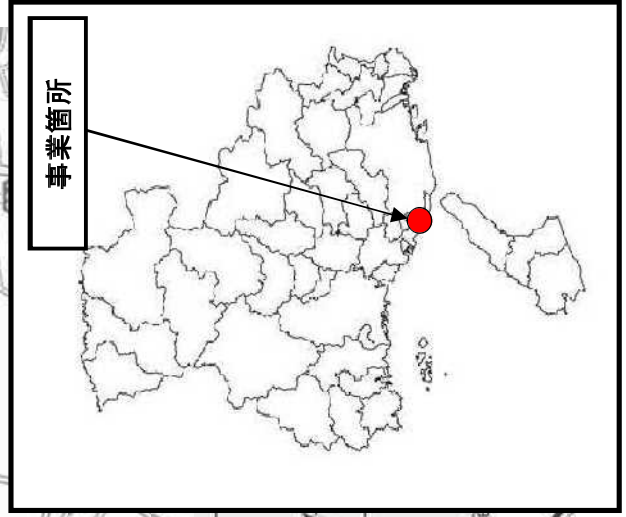
事業目的		事業内容	
<p>老朽化が著しく耐震性にも課題のある「明石長坂寺住宅（昭和47年建設）」について、老朽化が著しく耐震性及び現地建替えに課題のある「明石金ヶ崎住宅（昭和46年建設）」を集約し、建替えを行う。</p> <p>建替えにあたっては、耐震化及びバリアフリー化を推進し、居住水準の向上と安全・安心で良質な住宅の供給に努める。</p>		<p>全体計画：鉄筋コンクリート造 8階建 1棟 96戸(1期) 鉄筋コンクリート造 8階建 2棟 96戸(2期) 鉄筋コンクリート造 9階建 1棟 144戸(3期) 鉄筋コンクリート造 9階建 1棟 99戸(4期) 鉄筋コンクリート造 9階建 1棟 45戸(5期) 鉄筋コンクリート造 9階建 1棟 99戸(6期)</p> <p>計 6棟 579戸</p> <p>駐車場117台 集会所230㎡</p> <p>現況：明石長坂寺住宅：R C造5階建15棟 500戸 明石金ヶ崎住宅：R C造5階建 7棟 250戸</p> <p>計 750戸</p> <p>(負担割合 国5/10 県5/10)</p>	

評価視点	評価結果の説明
<p>(1) 必要性</p> <p>○安全・安心</p> <p>○地域コミュニティの形成</p> <p>○バリアフリー化の推進</p>	<p>①明石長坂寺住宅は建設後約41年が経過し、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、明石金ヶ崎住宅についても、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が、現地建替えするには戸数の確保が困難である。そのため、明石金ヶ崎住宅を明石長坂寺住宅に集約することにより、効率的に建替え事業を推進する。</p> <p>②耐火・耐震性能を確保するとともに、二方向避難路の確保や自動火災報知器の設置等を行い、安全性能の向上を図る。</p> <p>③将来の主要構造部の劣化の軽減や設備配管の適正な維持管理等を図るため、「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> <p>④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下げることにより、約1,200㎡の雨水の一時貯留を行う。</p> <p>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。</p> <p>②団地内コミュニティ育成の観点から、敷地内に共同化境を設ける。</p> <p>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。</p>
<p>(2) 有効性・効率性</p> <p>○有効性</p> <p>○効率性</p>	<p>①明石長坂寺住宅及び明石金ヶ崎住宅は専有面積が約37㎡～54㎡の一般的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の一部を高齢者向け特定目的住宅とする。</p> <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(6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>③現地建替えには戸数の確保が困難な明石金ヶ崎住宅を、集約し建替えすることで、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・省エネルギー型設備機器(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	<p>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。</p>

位置図



事業箇所



明石長坂寺住宅 (S47)

明石金ヶ崎住宅 (S46)
現況戸数：250戸

JR魚住駅

山陽電車 西江井ヶ島駅

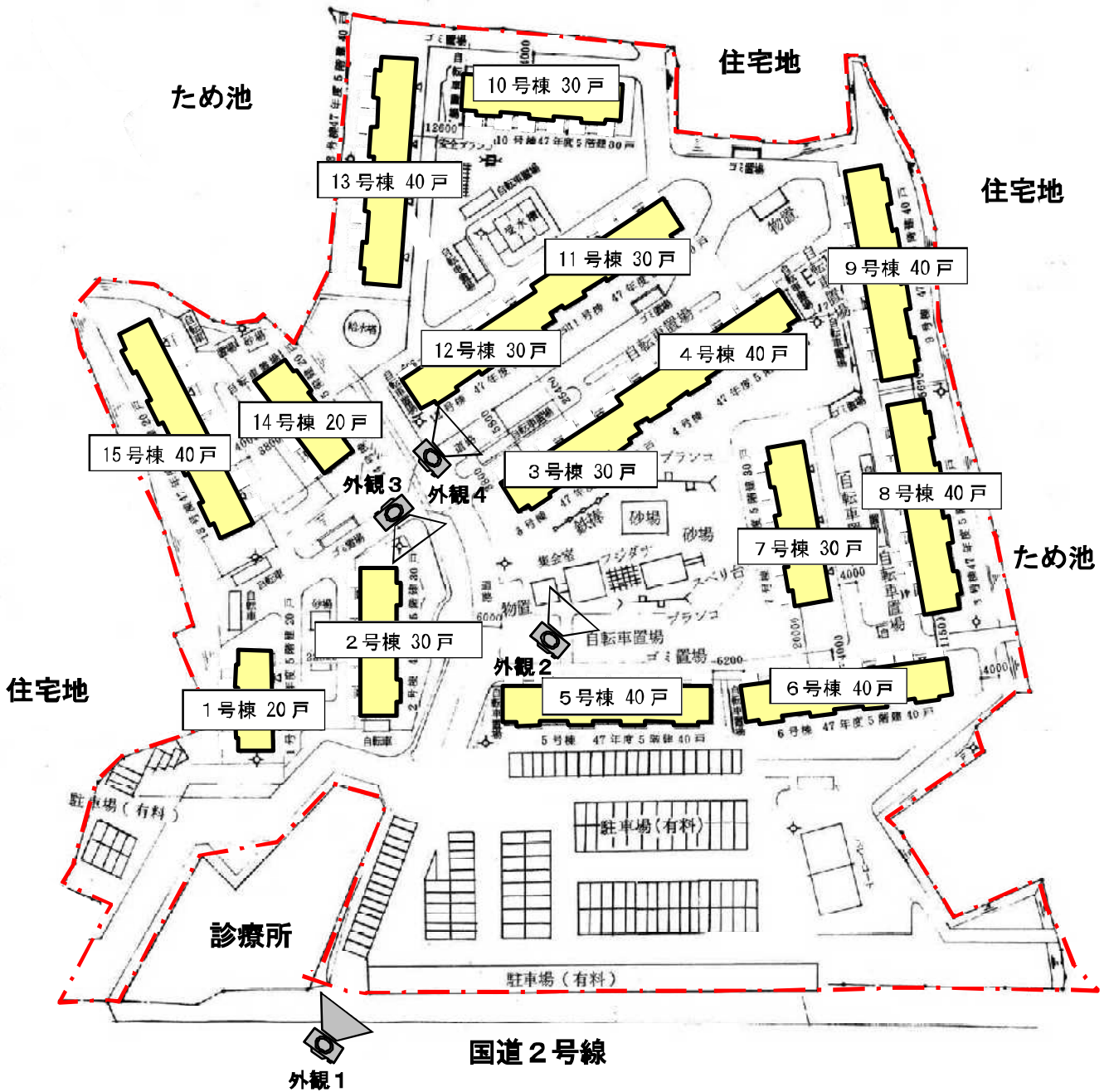
現況図



現住棟の現況

1号棟 : RC造5階20戸	10号棟 : RC造5階30戸
2号棟 : RC造5階30戸	11号棟 : RC造5階30戸
3号棟 : RC造5階30戸	12号棟 : RC造5階30戸
4号棟 : RC造5階40戸	13号棟 : RC造5階40戸
5号棟 : RC造5階40戸	14号棟 : RC造5階20戸
6号棟 : RC造5階40戸	15号棟 : RC造5階40戸
7号棟 : RC造5階30戸	
8号棟 : RC造5階40戸	
9号棟 : RC造5階40戸	

計 500戸



配置計画図

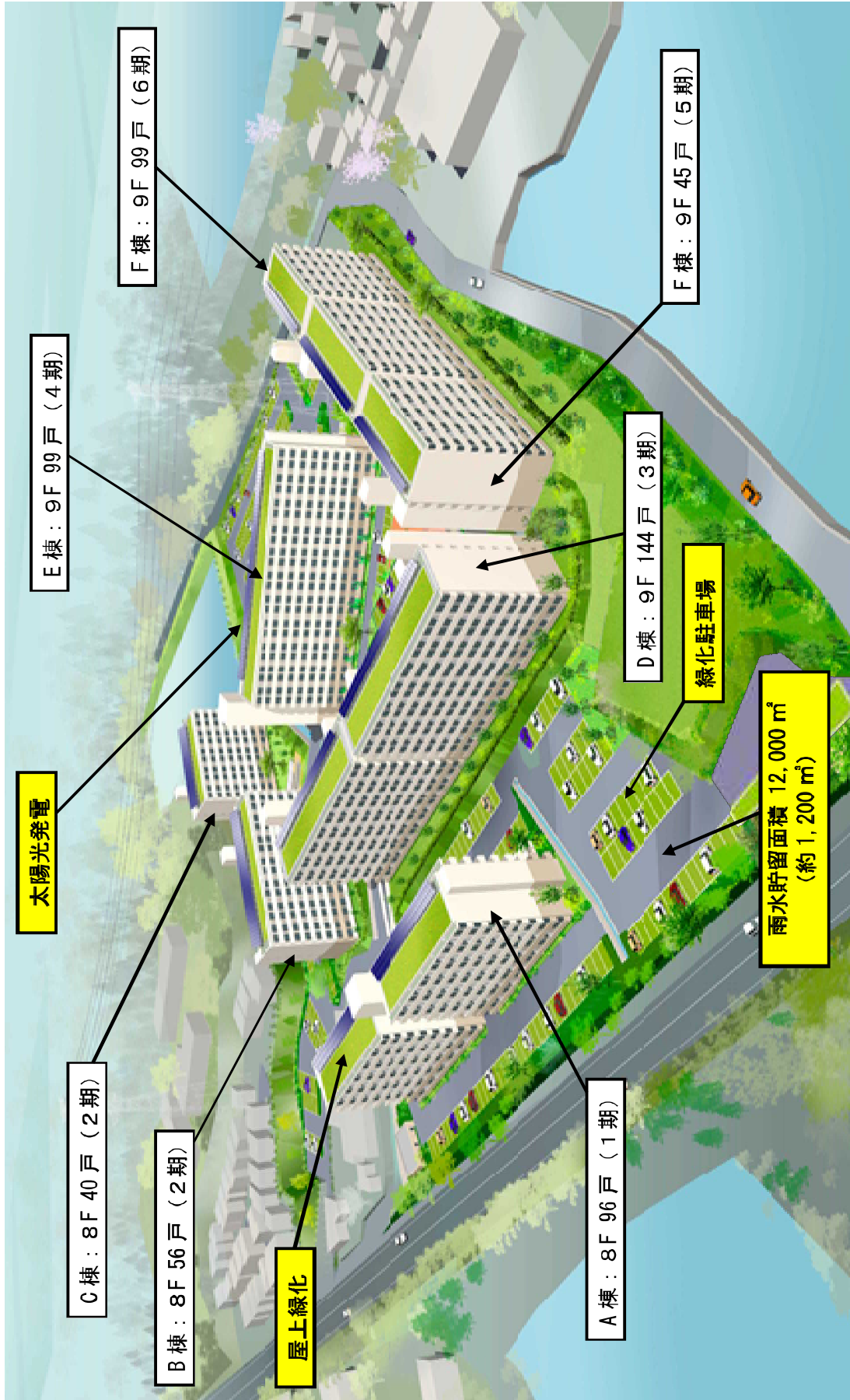


住戸タイプ	供給比率	計画戸数
Sタイプ (高)	20%	116 (20%)
Mタイプ (高)	20%	117 (20%)
Mタイプ	30%	170 (30%)
Lタイプ	20%	117 (20%)
Oタイプ	10%	59 (10%)
計		579

※ () は全体戸数に占める割合

計画住棟		
A棟	RC造 8階	96戸
B棟	RC造 8階	56戸
C棟	RC造 8階	40戸
D棟	RC造 9階	144戸
E棟	RC造 9階	99戸
F棟	RC造 9階	144戸
		計 579戸





【スケジュール】

区画	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37
第1期工事	■										
第2期工事		■									
第3期工事			■								
第4期工事				■							
第5期工事					■						
第6期工事						■					

完成予想図

(南東方向より)

現況写真（外観）



外観 1



外観 3

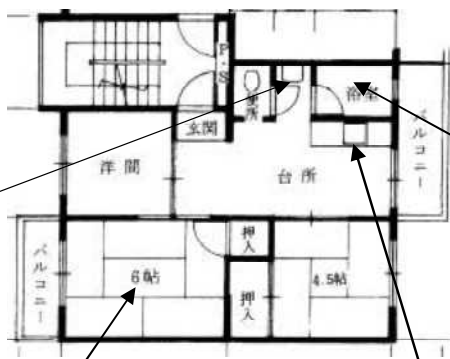


外観 2

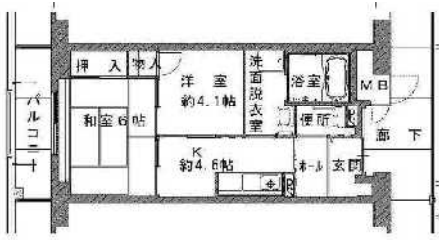


外観 4

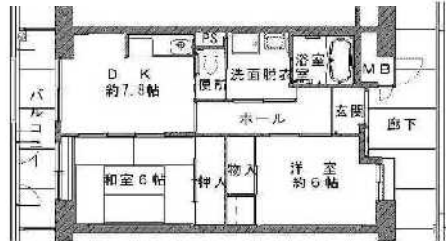
現況写真（住戸内）



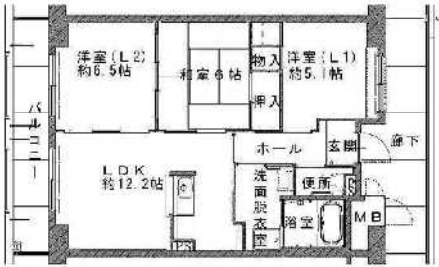
型別供給の平面図（建替え後平面図）



Sタイプ（約40㎡）



Mタイプ（約55㎡）
（高齢者向け特定目的住宅）



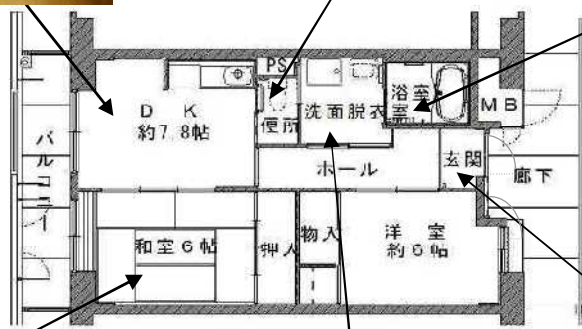
Lタイプ（約65㎡）



Oタイプ（約75㎡）

※Sタイプの全てとMタイプの一部については、高齢者向け特定目的住宅とする。
 高齢者向け特定目的住宅・・・緊急通報システムなど的高齢者向け仕様で整備している。

建替え後住宅内部（Mタイプ約55㎡）



県営住宅整備事業の効果

対象事業：明石長坂寺住宅建設事業（建替）

◎：建替えにより改善する項目

評価の視点	効果項目	該当する事業内容	
①安全・安心への対応	老朽住宅の更新	◎	耐用年数の1/2以上経過
	耐震性能の向上	◎	耐震性の確保
	耐火性能の向上	○	耐火性の確保
	防災性能の向上	◎	防災倉庫、かまどベンチ、防災トイレの配備、防火水槽、自動火災報知器の設置 など
	避難経路の確保	◎	2方向避難の確保 など
	防犯力の向上	◎	見通しの良い住棟計画、防犯性の高い鍵の設置 など
	雨水流出量の抑制	◎	駐車場を利用した雨水貯留機能の確保 など
②少子化・高齢化への対応	居住水準の向上	◎	最低居住水準の確保（世帯構成に応じた型別供給） など
	設備水準の向上	◎	3点（流し台、浴室、洗面）給湯、ユニットバス など
	バリアフリー化	◎	いきいき県営住宅仕様による整備 など
	福祉と連携等	◎	高齢者特定目的住宅の整備による、福祉部局との将来連携の確保 など
③多様なニーズへの対応	駐車場の整備	◎	地域性に応じた駐車台数の確保 など
④地域コミュニティへの配慮	コミュニティ形成支援	◎	地域開放型集会所、幼児遊園の整備 など
⑤地球環境への貢献	環境への配慮	◎	太陽光発電・省エネ型設備機器の採用など環境に配慮した住宅への建替及び集約化
	緑化の推進	◎	有害な外来種等の排除など生物多様性に配慮した植栽、グラスパーキング、屋上緑化などの整備
	木造・木質化の推進	◎	内装木質化の採用 など