

新規事業評価調書
【県営住宅整備事業】

明石舞子南住宅

県土整備部

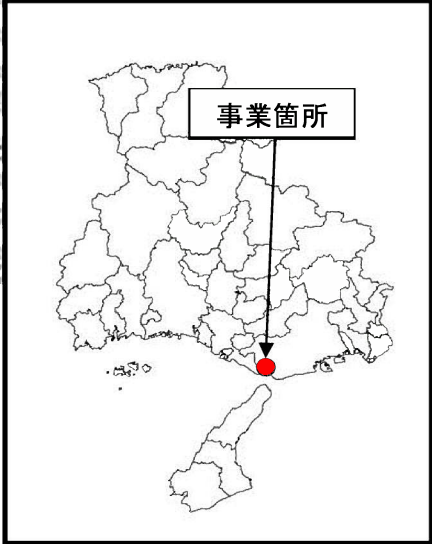
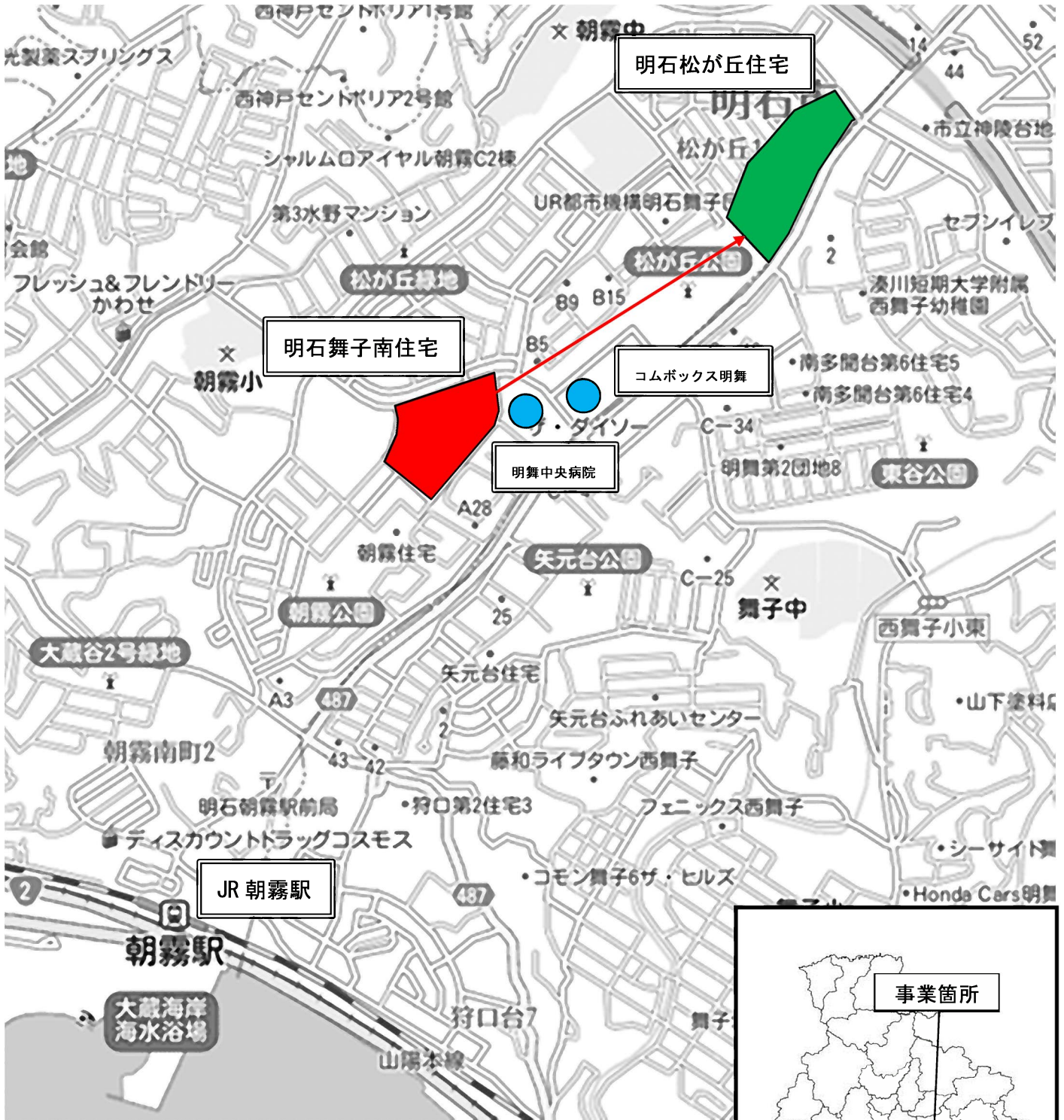
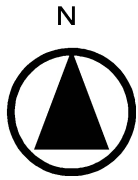
住宅建築局 公営住宅課

投資事業評価調書（新規）

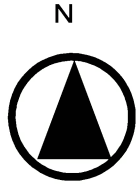
部課 室名	県土整備部住宅建築局 公営住宅課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	課長 出野上 聡 (計画班長 永田 佳幸)	内線	4759
----------	---------------------	---------------------	--------------------------	----	------

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	明石舞子南住宅 建設事業	明石市松ヶ丘 5丁目1	36億円	一億円	平成28年度	平成34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「明石舞子南住宅（昭和43年建設）」について、明石松が丘住宅（平成28年度完成予定）へ一部集約し、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。また、建替えにともない余剰地を確保し、若い世帯の誘導等の明舞団地再生に資するまちづくりを目指していく</p>			<p>全体計画： 鉄筋コンクリート造 10階建 2棟 150戸(1期) 鉄筋コンクリート造 10階建 1棟 120戸(2期) 計 3棟 270戸 駐車場209台 集会所170㎡ 余剰地 8,146㎡</p> <p>（現況：明石舞子南住宅：RC造5階建11棟 460戸） 計 460戸</p> <p>【負担割合】 国:50% 県:50%</p>			
評価視点	評価結果の説明					
(1) 必要性 ○安全・安心	<p>①明石舞子南住宅は建設後47年経過し、建物及び設備等の老朽化が進んでおり、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。</p> <p>②将来の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> <p>③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460㎡の雨水の一時貯留を行う。</p>					
○地域コミュニティの 形成	<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、敷地内に共同花壇を設ける。</p> <p>③必要戸数の建替えの結果発生した余剰地については、若年世帯の誘導等の明舞団地再生への活用を検討していく。</p>					
○バリアフリー化の 推進	<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>					
(2) 有効性・効率性 ○有効性	<p>①明石舞子南住宅は専用面積が約35㎡～40㎡の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全々とMの一部を高齢者向け特定目的住宅とする。</p> <p>③周辺住宅環境と調和を図るため、切り妻屋根の採用や周辺敷地に圧迫感を与えない建物配置等による周辺景観や環境に配慮したデザインとすることにより、明舞団地再生に資す整備事業を行う。</p>					
○効率性	<p>①高層化による空間利用効率を高めることなどにより必要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(1期～2期)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明石松が丘住宅への一部集約移転することにより、建替え戸数を減らし管理負担の軽減を図る。</p>					
(3) 環境適合性	<p>①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の生物多様性や入居者の高齢化にともなう維持管理のしやすさに配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、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



現況図



現住棟の状況			
棟名	構造	階数	戸数
1号棟	RC造	5階	50戸
2号棟	RC造	5階	50戸
3号棟	RC造	5階	30戸
4号棟	RC造	5階	40戸
5号棟	RC造	5階	50戸
6号棟	RC造	5階	60戸
7号棟	RC造	5階	40戸
8号棟	RC造	5階	30戸
9号棟	RC造	5階	40戸
10号棟	RC造	5階	40戸
11号棟	RC造	5階	30戸
合計			460戸



配置計画図



住戸数(戸)	S	M	L	O	合計
A棟	10	30	10	10	60戸
B棟	10	50	20	10	90戸
C棟	30	60	20	10	120戸
合計	50	140	50	30	270戸
駐車場	209台(77%)				
駐輪場	375台(138%)				



完成予想図
(南方向より)

【スケジュール】

	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
設計	▶							
第1期工事		▶	▶	▶				
第2期工事					▶	▶	▶	

現況写真（外観）



外観 1



外観 3



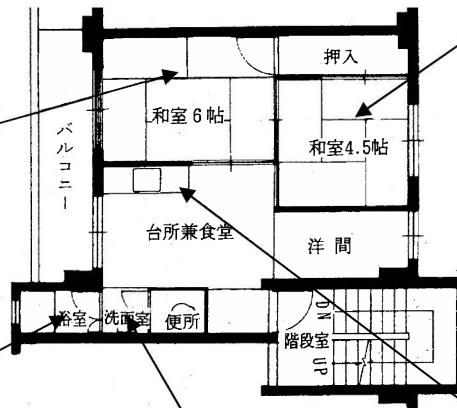
外観 2



外観 4



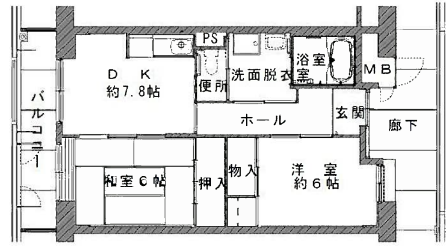
現況写真（住戸内）



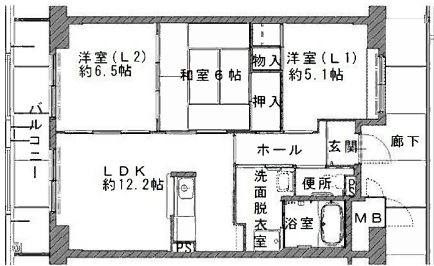
型別供給の平面図（建替え後平面図）



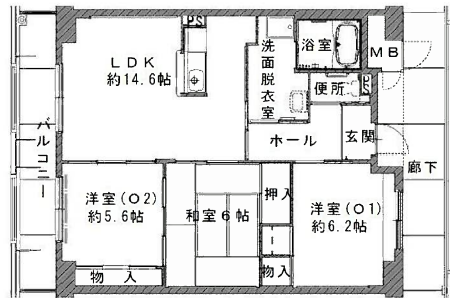
Sタイプ（約 40 m²）



Mタイプ（約 55 m²）
（高齢者向け特定目的住宅）



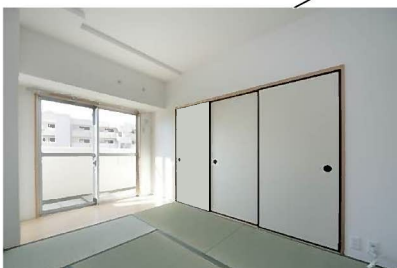
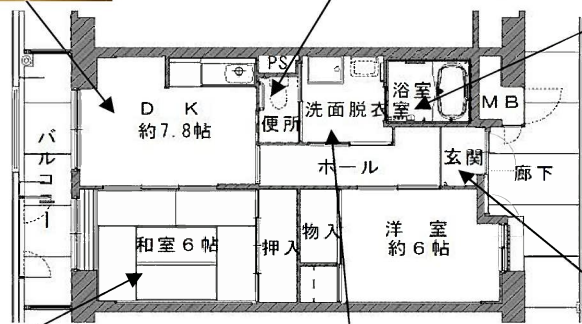
Lタイプ（約 65 m²）



Oタイプ（約 75 m²）

※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の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 m²）



県営住宅整備事業の効果

対象事業：明石舞子住宅建設事業（建替）

○：建替えにより改善する項目

評価の視点	効果項目	該当する事業内容等	
①安全・安心への対応	老朽住宅の更新	○	建築後47年経過
	耐震性能の向上	○	耐震性の確保
	耐久性の向上	○	住宅性能評価劣化対策等級3の確保
	耐火、防災性能の向上	○	耐火性能の確保、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
	避難経路の確保	○	2方向避難の確保
	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
	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
②少子化・高齢化への対応	居住水準の向上	○	世帯構成に応じた型別供給、最低居住水準の確保
	バリアフリー化	○	いきいき県営住宅仕様による整備
	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
	設備水準の向上	○	3点（流し台、浴室、洗面）給湯、ユニットバスの設置
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
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、共同花壇の整備
⑤効率的な事業の実施	コストの縮減	○	柱位置を外壁より室内側に配置し、施工面積を減少、クロス直貼りの採用
	維持管理負担の低減	○	太陽光発電、植栽の中低木化
⑥地球環境への貢献	環境への配慮	○	省エネ型設備機器の採用
	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、屋上緑化の採用
	木造・木質化の推進	○	壁下地等への県産木材の採用

