

新規事業評価調書
【県営住宅整備事業】

明石舞子北第1住宅

県土整備部

住宅建築局 公営住宅課

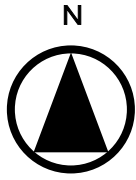
投資事業評価調書（新規）

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)	公営住宅課長 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	明石舞子北第1住宅建設事業	神戸市垂水区 神陵台6丁目2	29億円	—	平成29年度	平成38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「明石舞子北第1住宅(昭和44年建設)」について、団地内集約し、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、建替えにより生じた余剰地には、若年世帯の誘導等に活用することにより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 8階建 1棟 80戸(1期) 鉄筋コンクリート造 8階建 1棟 64戸(2期) 鉄筋コンクリート造 7～8階建 1棟 76戸(3期) 計 3棟220戸 駐車場176台 集会所170㎡ 余剰地 5,230㎡ 【負担割合】 国:50% 県:50%</p> <p>現況： 明石舞子北第1住宅：鉄筋コンクリート造 5階建 9棟 370戸 〔平成8年建替済 鉄筋コンクリート造 5階建 1棟 50戸〕</p>			

評価視点	評価結果の説明
(1) 必要性 ○安全・安心	<p>①明石舞子北第1住宅は建設後47年が経過し、建物及び設備等の老朽化が進んでおり、耐震診断の結果、耐震性が不足していることから、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下げることで約370㎡の雨水貯留機能を備える。</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必要戸数を確保した上で生じた余剰地については、若年世帯の誘導等、明舞団地再生に資する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の実施により、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明石舞子北第1住宅は、専用面積が約43㎡の均一なタイプの住宅である。建替計画では、多様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とにより、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を図る。</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周辺住環境との調和を図るため、切り妻屋根の採用や建物の分棟、分節配置で変化をもたせる等街並み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る整備事業を行う。</p>
○効率性	<p>①高層化により空間利用効率を高めて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～3期)により、敷地内での入居者の円滑な移転や移転費の抑制を図る。</p> <p>③建替えにより住戸を集約して空き住戸を減らすことで、入居者の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有害な外来種の排除などの生物多様性、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、余剰地の土地売却や住棟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>

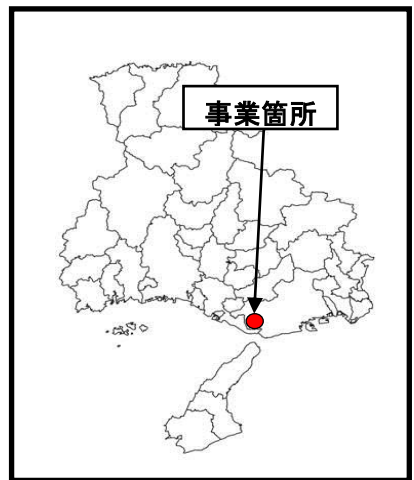


位置図

明石舞子北第1住宅



JR 朝霧駅



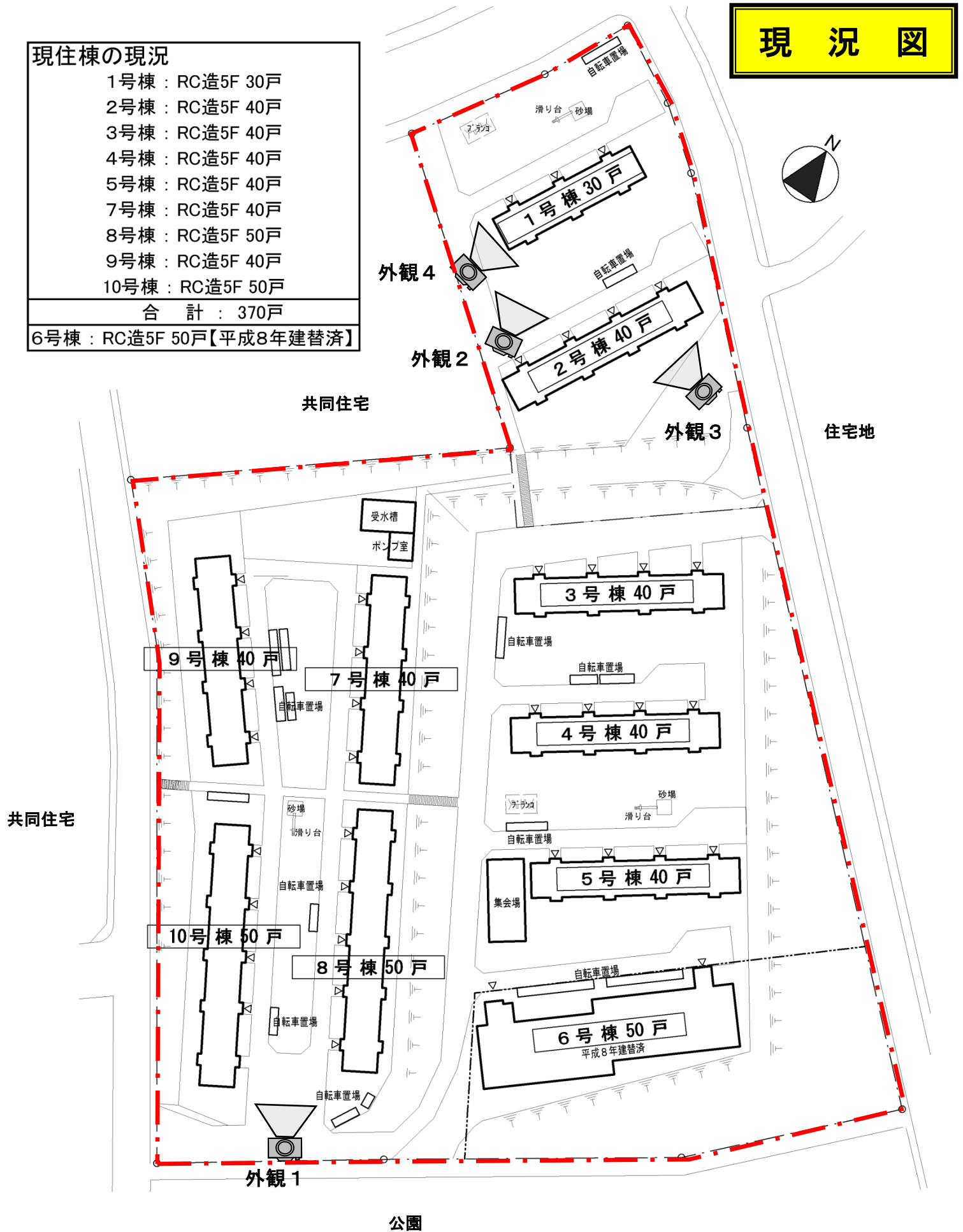
現況図

現住棟の現況

- 1号棟：RC造5F 30戸
- 2号棟：RC造5F 40戸
- 3号棟：RC造5F 40戸
- 4号棟：RC造5F 40戸
- 5号棟：RC造5F 40戸
- 7号棟：RC造5F 40戸
- 8号棟：RC造5F 50戸
- 9号棟：RC造5F 40戸
- 10号棟：RC造5F 50戸

合計：370戸

6号棟：RC造5F 50戸【平成8年建替済】

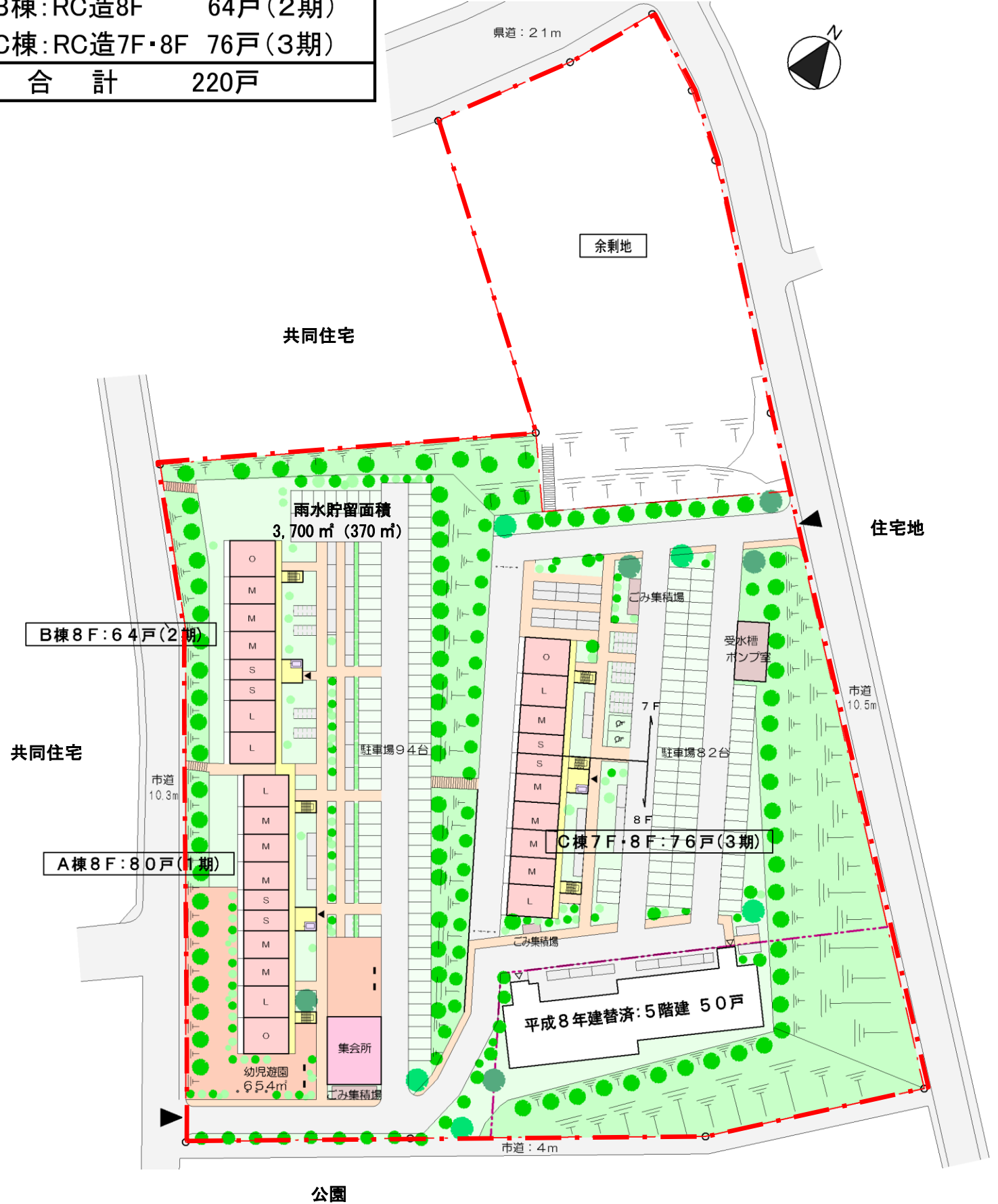


公園

配置図

A棟: RC造8F 80戸(1期)
 B棟: RC造8F 64戸(2期)
 C棟: RC造7F・8F 76戸(3期)

合計 220戸





完成予想図
(南方向より)

【スケジュール】

		H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
	設計	[Progress bar from H29 to H38]									
A棟	第1期工事	[Progress bar from H29 to H32]									
B棟	第2期工事		[Progress bar from H30 to H35]								
C棟	第3期工事					[Progress bar from H33 to H38]					

現況写真（外観）



外観 1



外観 3

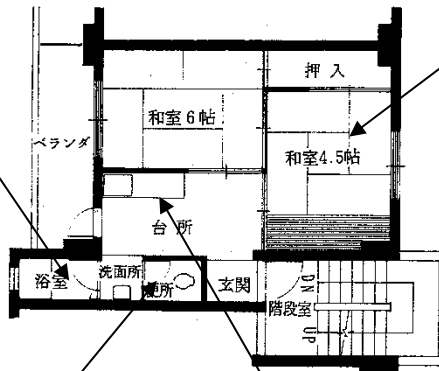


外観 2



外観 4

現況写真（住戸内）



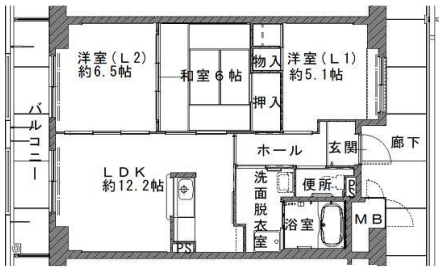
型別供給の平面図（建替え後平面図）



Sタイプ（約40㎡）



Mタイプ（約55㎡）
（高齢者向け特定目的住宅）



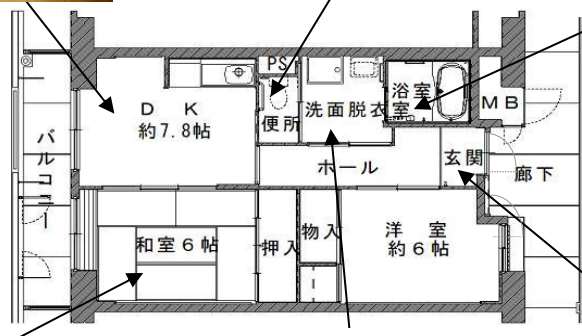
Lタイプ（約65㎡）



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：明石舞子北第1住宅建設事業

○：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
	福祉との連携等	○	高齢者向け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