

投資事業評価調書（新規）

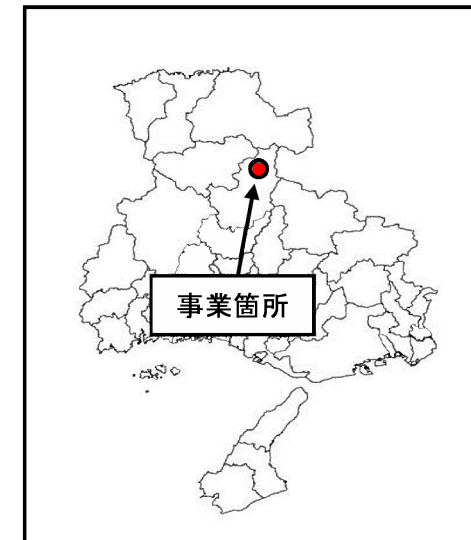
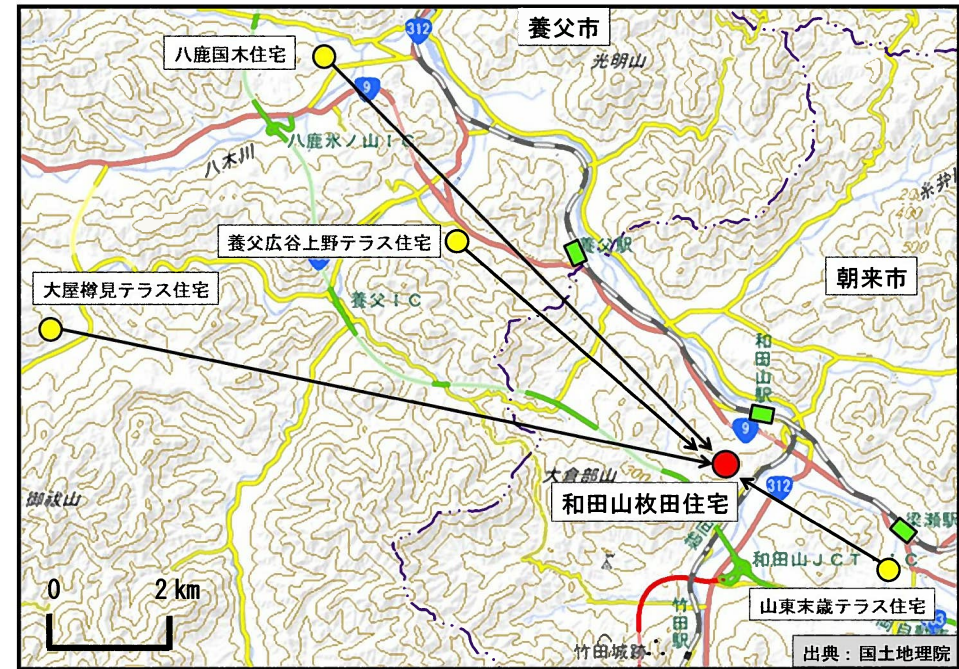
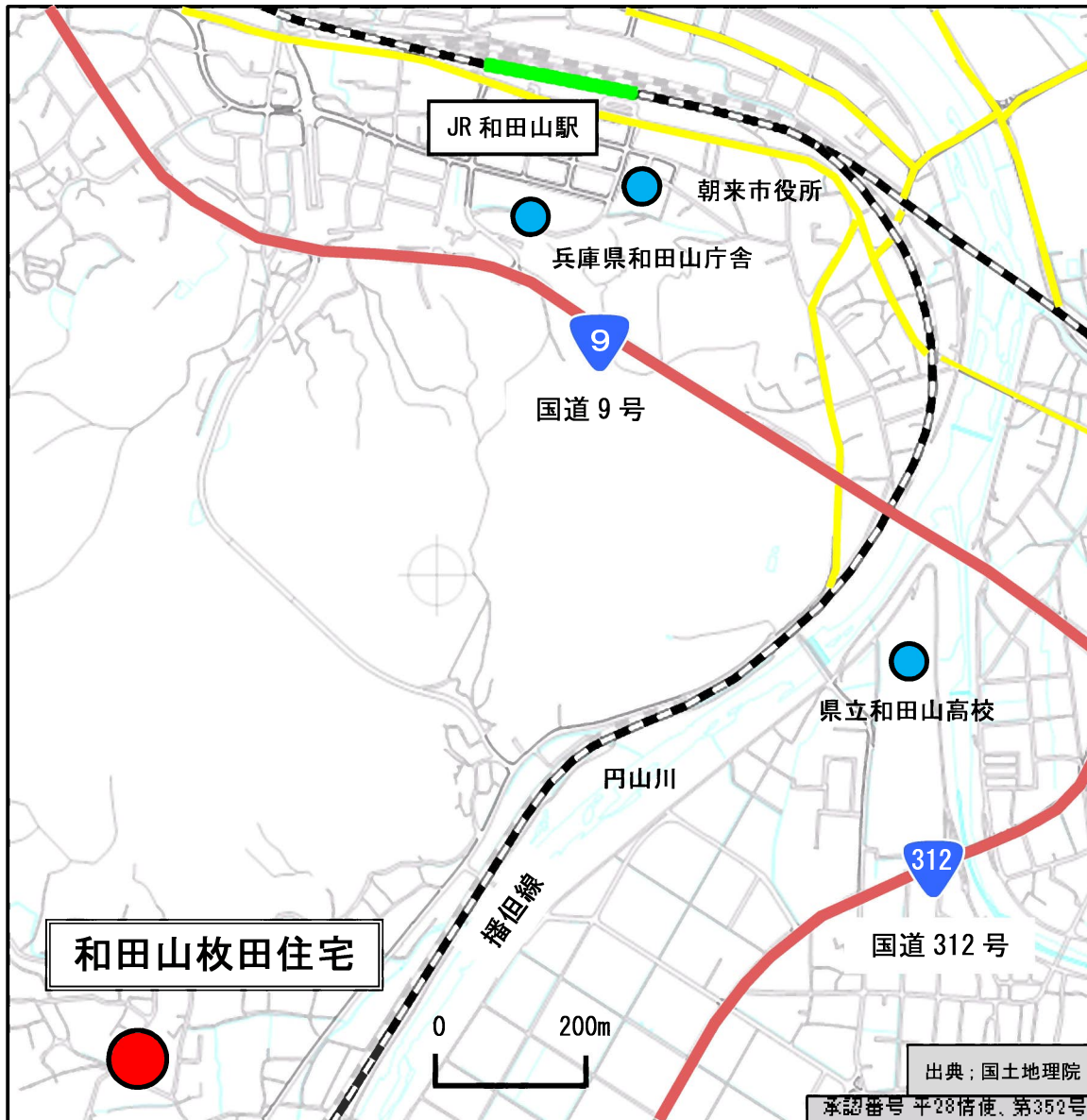
部課室名	県土整備部住宅建築局 公営住宅課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	公営住宅課長 福本 慶浩 (計画班長 永田 佳幸)	内線	4759
------	---------------------	---------------------	------------------------------	----	------

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	和田山枚田住宅整備事業	朝来市和田山町枚田 字カメナシ1656-1	6.6億円	—	平成30年度	平成36年度

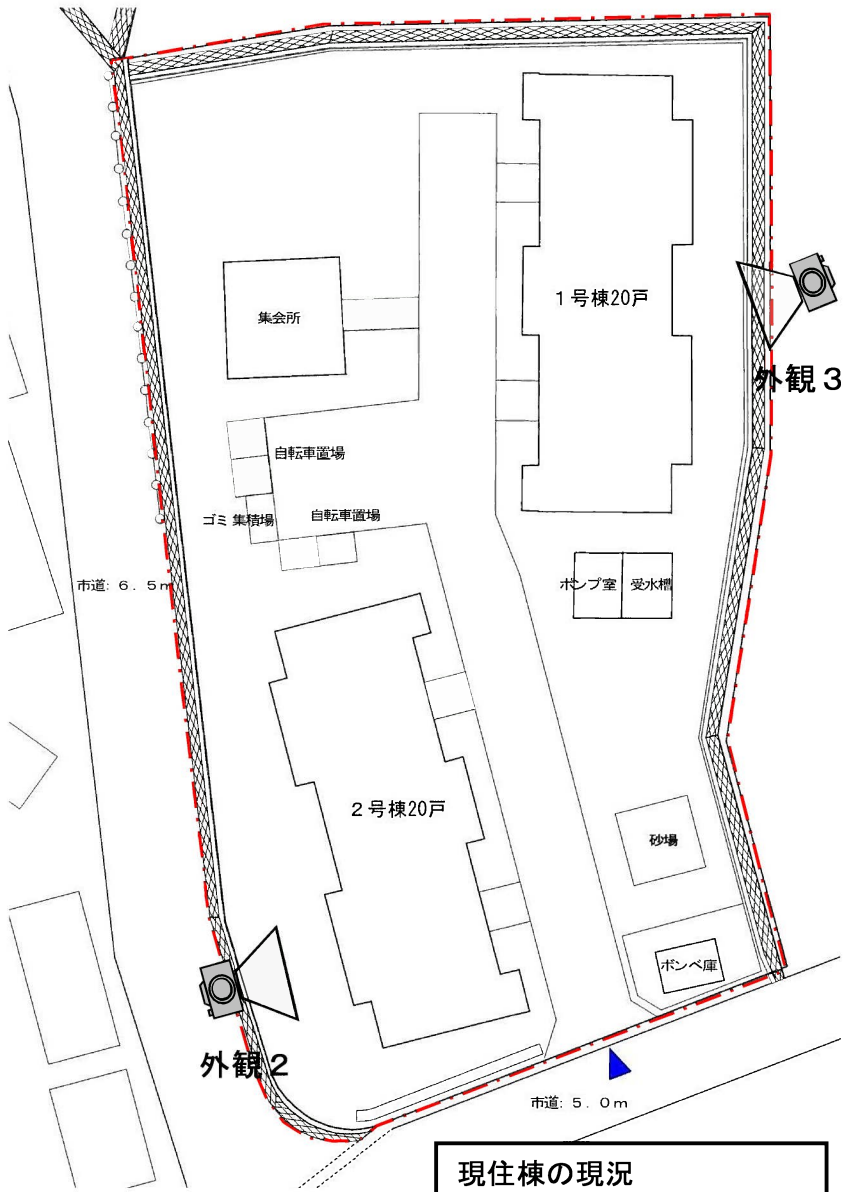
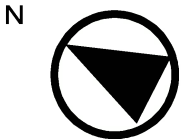
事業目的	事業内容
<p>老朽化が著しく耐震性にも課題のある「和田山枚田住宅（昭和49年建設）」について、著しい老朽化が課題となっている「山東末歳テラス住宅（昭和50年建設）」、「八鹿国木住宅（昭和51年建設）」、「養父広谷上野テラス住宅（昭和47年建設）」及び「大屋樽見テラス住宅（昭和56年建設）」を集約し、建替えを行う。</p> <p>建替えにあたっては、耐震性の確保及び高齢者等への配慮など居住性能の向上を図り、安全・安心で良質な住宅の供給に努める。</p>	<p>全体計画： 鉄筋コンクリート造 4・6階建 1棟 22戸(1期) 鉄筋コンクリート造4・5・6階建 1棟 29戸(2期) 計 2棟 51戸 駐車場 36台 集会所 115㎡</p> <p>〔現況〕 和田山枚田住宅：鉄筋コンクリート造5階建 2棟 40戸 山東末歳住宅テラス住宅：簡易耐火造2階建 3棟 10戸 八鹿国木住宅：鉄筋コンクリート造4階建 1棟 16戸 養父広谷上野テラス住宅：簡易耐火造2階建 5棟 24戸 大屋樽見テラス住宅：簡易耐火造2階建 6棟 12戸 計 102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和田山枚田住宅は建設後43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。また、山東末歳テラス住宅外3団地は小規模団地で、管理に関して入居者及び県の負担の大きい団地であり、老朽化も進んでいることから、和田山枚田住宅に集約することにより、効果的な建替え事業を行う。</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、予防保全的かつ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65㎡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>
○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、居住水準の向上を図るとともに健全なコミュニティを育成する。</p>
○効率性	<p>①空間利用効率を高めた住棟計画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、敷地内での入居者の円滑な移転を図り、移転費の抑制に努める。</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、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「ひょうご県営住宅植栽基準」に基づき有害な外来種の排除などによる生物多様性の確保や、維持管理のしやすい中・低木中心の樹種選定などにより、入居者の高齢化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、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

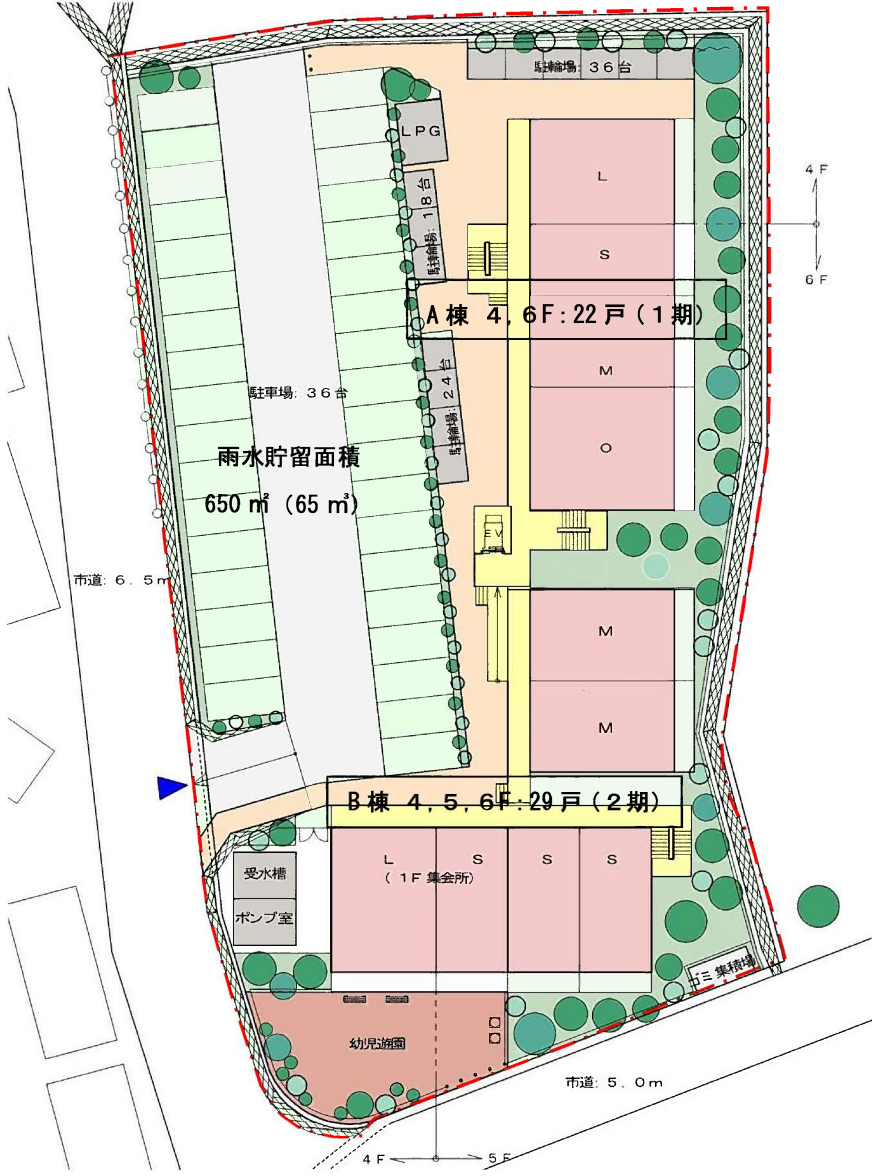


現況図

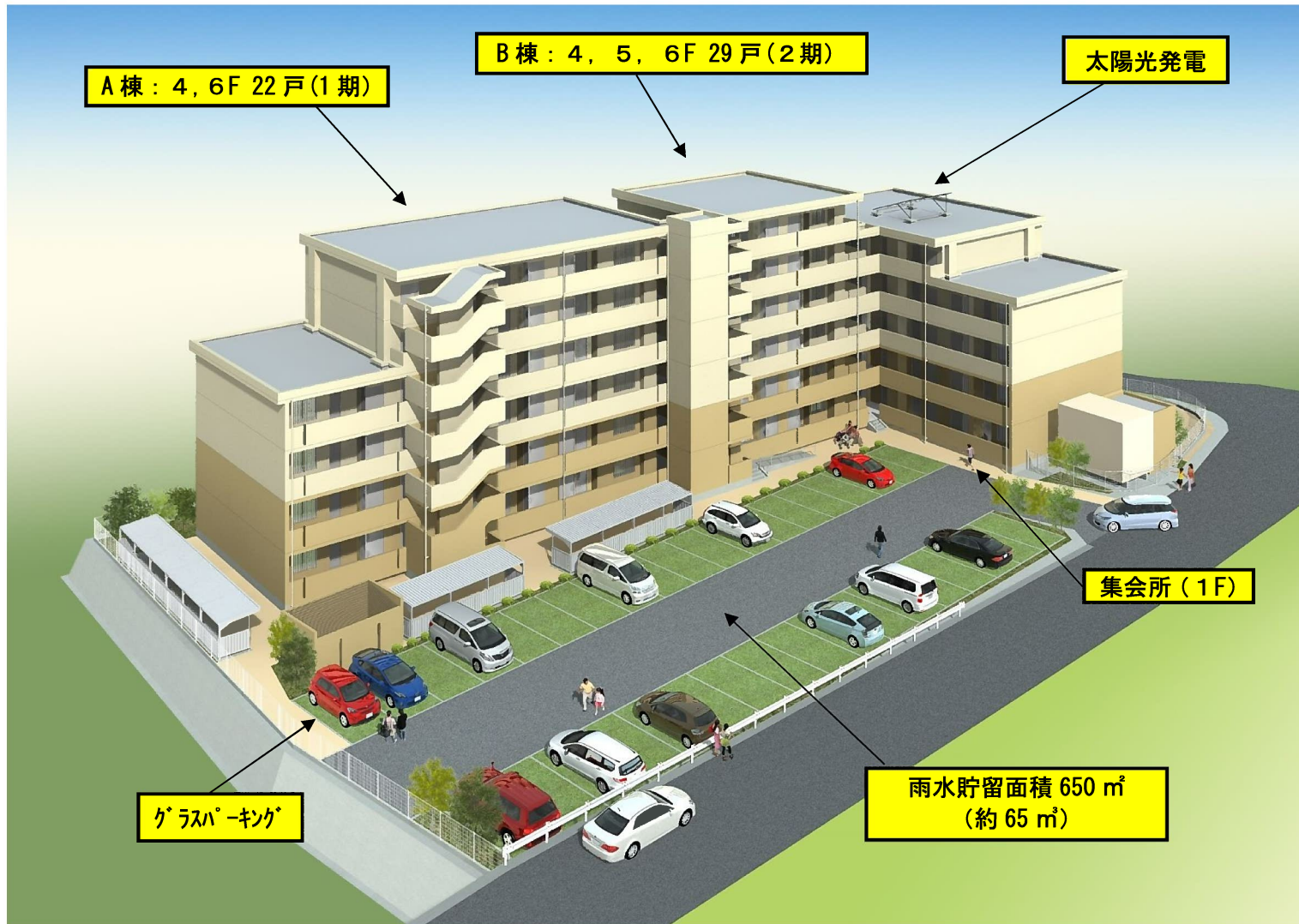


現住棟の現況	
1号棟	RC造 5階 20戸
2号棟	RC造 5階 20戸
計	40戸

配置図



A棟	RC造 4・6階 22戸 (1期)
B棟	RC造 4・5・6階 29戸 (2期)
合計	51戸



完成予想図
(北方向より)

【スケジュール】

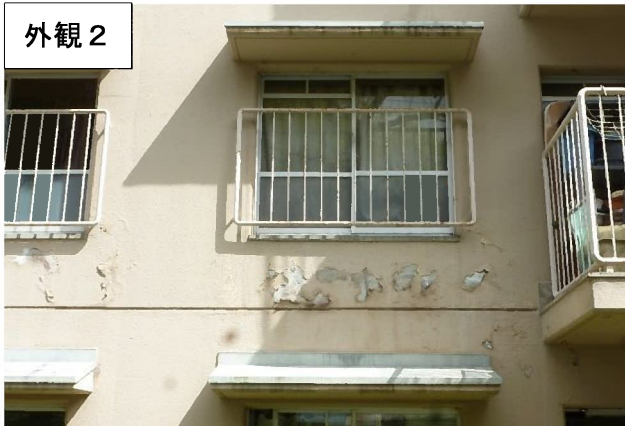
		H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36
	設計	▶						
A棟	第1期工事		▶	▶	▶			
B棟	第2期工事					▶	▶	▶

現況写真

外観 1



外観 2



外観 3



洋間



和室



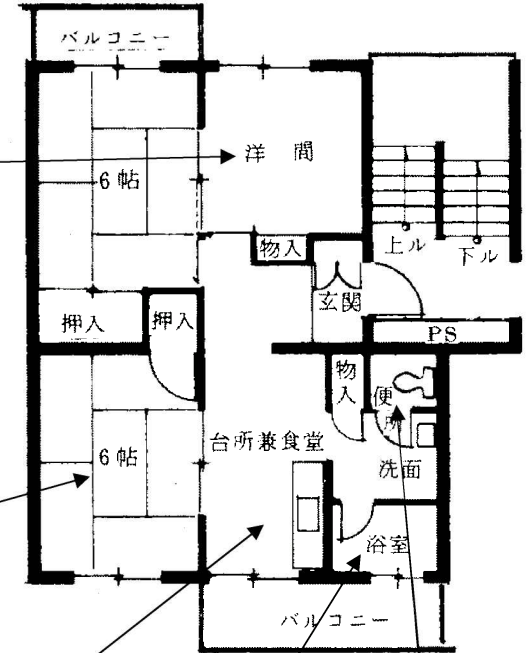
台所兼食堂



浴室



便所



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 50 m²）
（高齢者向け特定目的住宅）



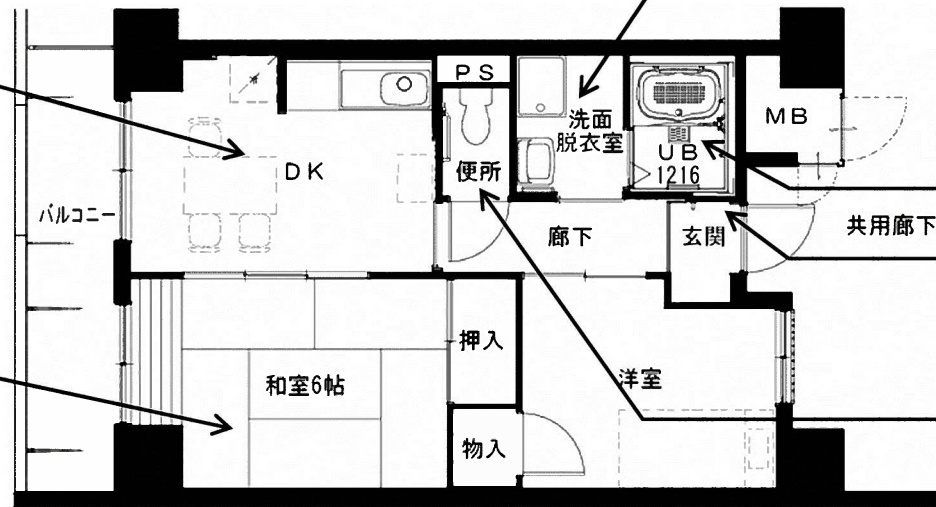
Lタイプ（約 60 m²）



Oタイプ（約 70 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・・・緊急コールボタン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 50 m²）



県住-6



県営住宅整備事業の効果

対象事業：和田山枚田住宅整備事業

○：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 43 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
	設備水準の向上	○	3ヶ所（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	○	標準プランによる規格の統一や、必要な性能を確保しつつ、安価な仕様の採用
	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	○	「ひょうご県営住宅植栽基準」に基づき有害な外来種の排除など生物多様性に配慮した植栽、グラスパーキングの採用
	木造・木質化の推進	○	壁下地等への県産木材の採用