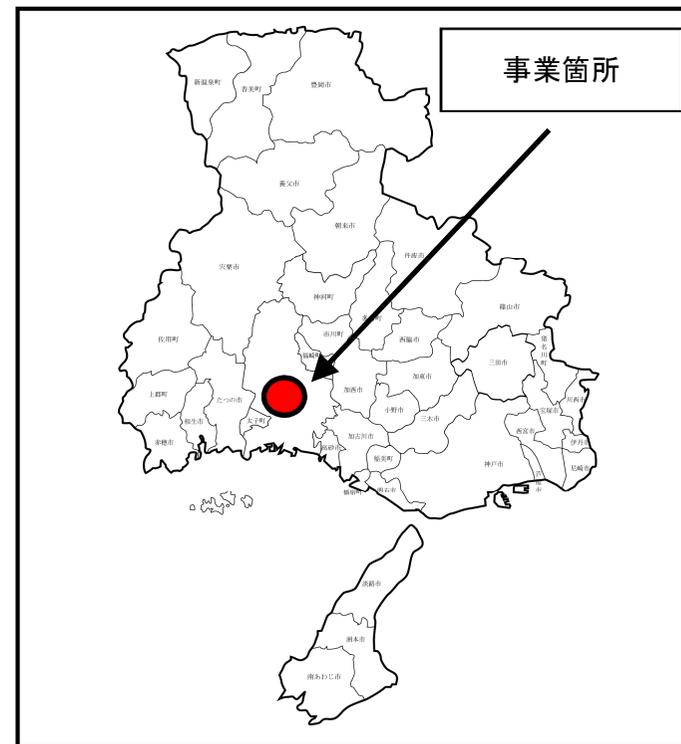
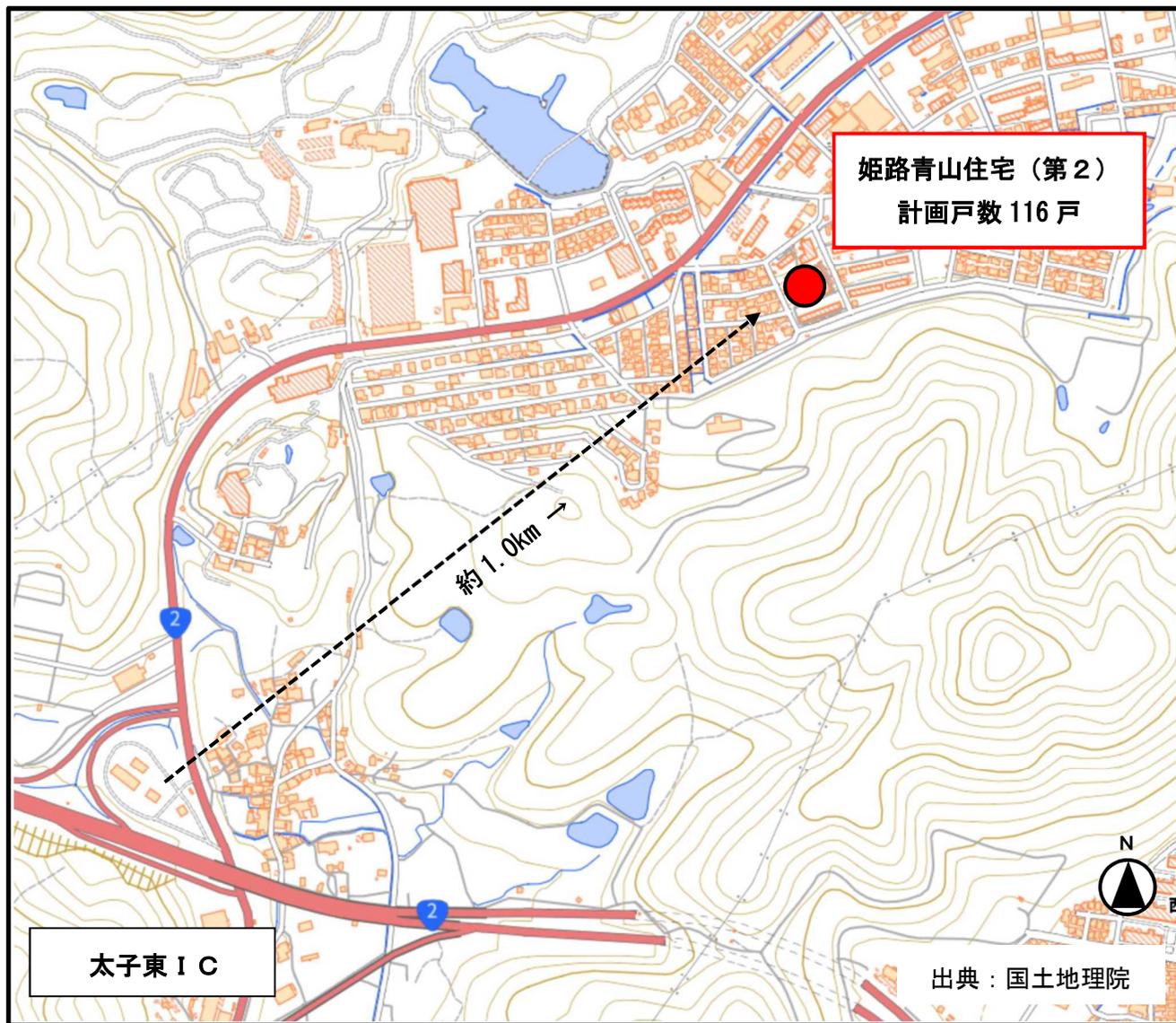


投資事業評価調書（新規）

部課室名	まちづくり部 公営住宅整備課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	公営住宅整備課長 植田 吉則 (計画班長 田口 文平)		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	姫路青山住宅 (第2) 整備事業	姫路市青山南 3丁目6	約19.5億円	—	令和6年度 (2024年度)	令和15年度 (2033年度)																																													
事業目的			事業内容																																																
<p>老朽化が著しい「姫路青山鉄筋住宅（第2）＜130戸：昭和47年（1972年）建設＞」について、同じ課題を有する「姫路青山鉄筋住宅（第1）＜110戸：昭和46年（1971年）建設＞」の一部の住棟を集約し、建替えを行う。</p> <p>建替えに当たっては、バリアフリー化を実施し高齢者等に配慮する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</p> <table border="0"> <tr> <td>鉄筋コンクリート造</td> <td>5階建</td> <td>1棟</td> <td>40戸</td> <td>(1期)</td> </tr> <tr> <td>鉄筋コンクリート造</td> <td>6階建</td> <td>1棟</td> <td>52戸</td> <td>(2期)</td> </tr> <tr> <td>鉄筋コンクリート造</td> <td>6階建</td> <td>1棟</td> <td>24戸</td> <td>(3期)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">計</td> <td>3棟</td> <td>116戸</td> <td></td> </tr> </table> <p>駐車場 38台 集会所 115㎡</p> <p>現況</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2">（姫路青山鉄筋住宅（第2））</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>鉄筋コンクリート造</td> <td>5階建</td> <td>4棟</td> <td>130戸</td> <td>(うち78戸入居)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">（姫路青山鉄筋住宅（第1））</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>鉄筋コンクリート造</td> <td>5階建</td> <td>3棟</td> <td>110戸</td> <td>(うち64戸入居)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">計</td> <td>7棟</td> <td>240戸</td> <td></td> </tr> </table> <p>【負担割合】 国:50% 県:50%</p>				鉄筋コンクリート造	5階建	1棟	40戸	(1期)	鉄筋コンクリート造	6階建	1棟	52戸	(2期)	鉄筋コンクリート造	6階建	1棟	24戸	(3期)	計		3棟	116戸		（姫路青山鉄筋住宅（第2））					鉄筋コンクリート造	5階建	4棟	130戸	(うち78戸入居)	（姫路青山鉄筋住宅（第1））					鉄筋コンクリート造	5階建	3棟	110戸	(うち64戸入居)	計		7棟	240戸	
鉄筋コンクリート造	5階建	1棟	40戸	(1期)																																															
鉄筋コンクリート造	6階建	1棟	52戸	(2期)																																															
鉄筋コンクリート造	6階建	1棟	24戸	(3期)																																															
計		3棟	116戸																																																
（姫路青山鉄筋住宅（第2））																																																			
鉄筋コンクリート造	5階建	4棟	130戸	(うち78戸入居)																																															
（姫路青山鉄筋住宅（第1））																																																			
鉄筋コンクリート造	5階建	3棟	110戸	(うち64戸入居)																																															
計		7棟	240戸																																																
評価視点	評価結果の説明																																																		
(1) 必要性 ○安全・安心	<p>①姫路青山鉄筋住宅（第2）は建設から約50年が経過し、建物及び設備等の老朽化が著しいことから、早期に建て替える必要がある。</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下げることにより雨水貯留機能を備える。</p>																																																		
○地域コミュニティの形成	<p>①地域に開かれたコミュニティ施設として、周辺からの利用も想定した位置に集会所を整備する。</p> <p>②団地内コミュニティの形成の観点から、敷地内に広場（194㎡）を設ける。</p>																																																		
○バリアフリー化等の推進	<p>①エレベーター設置や段差解消等のバリアフリー化を実施することにより、高齢者や障害者も快適で暮らしやすい、ユニバーサル社会にふさわしい住宅とする。</p>																																																		
(2) 有効性・効率性 ○有効性	<p>①面積や間取りの異なる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タイプの住戸を適切に整備することにより、現入居世帯の居住水準の確保を図るとともに、多様な世帯によるコミュニティの形成を促進する。</p>																																																		
○効率性	<p>①良好な居住環境の形成に配慮しつつ、土地の有効利用により、必要な戸数の確保及び緑地、広場、駐車場等の整備を行う。</p> <p>②事業の工区設定（3工区を予定）により、入居者の効率的な移転を図り、移転費を抑制する。</p> <p>③建替えに併せて周辺の老朽化した県営住宅を集約することで、維持管理費を削減する。</p>																																																		
(3) 環境適合性	<p>①建替後の住宅については、「住宅性能評価」による「劣化対策等級」の等級4に適合させるなど、省エネルギー性能を確保するための措置を講じる。</p> <p>②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>③植栽については、「ひょうご県営住宅植栽基準」に基づき、有害な外来種を排除するとともに、維持管理が容易な中・低木を中心に樹種を選定する。</p> <p>④災害等による停電時に集会所（コミュニティプラザ）で電気が使用できるよう、その屋根に太陽光発電設備を設置する。</p>																																																		
(4) 優先性	<p>①老朽化が著しく、バリアフリー性能にも課題があり、建替えによりこれらの課題が解消される。</p> <p>②建替えに併せて周辺の老朽化した県営住宅を集約することにより、管理効率が向上する。</p>																																																		
【事後評価】 対象・対象外	<p>県営住宅の建替事業は、老朽化した県営住宅を建て替えて、居住水準の向上とストックの改善を図ることを目的としており、住宅の性能や住戸の面積、共同施設等について、県の整備基準に基づき整備している。</p> <p>このことから、県営住宅の建替事業として社会基盤整備プログラムの半期（5年）に1件の事後評価を実施することとしており、他の県営住宅で事後評価を実施する予定である。</p>																																																		

位置図

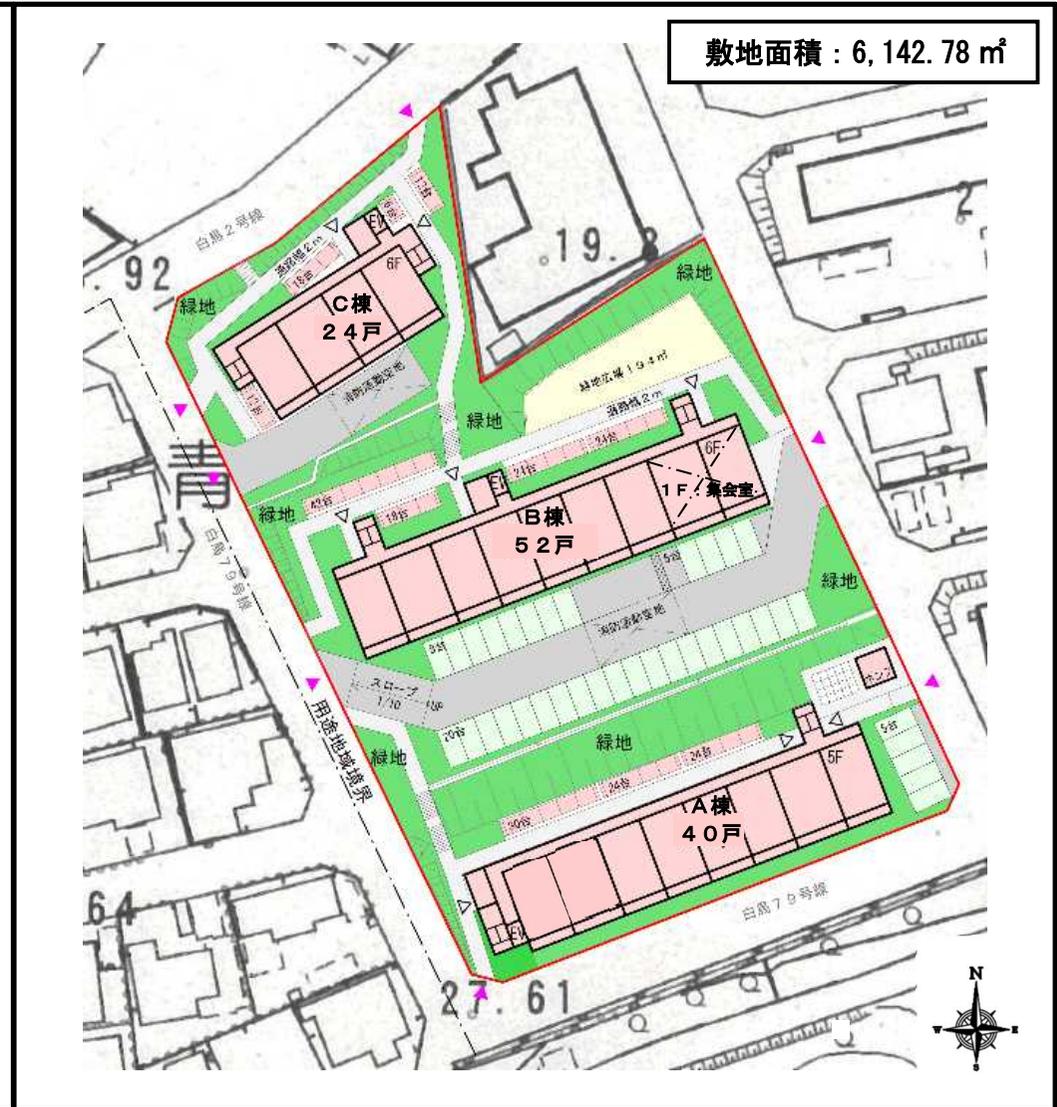
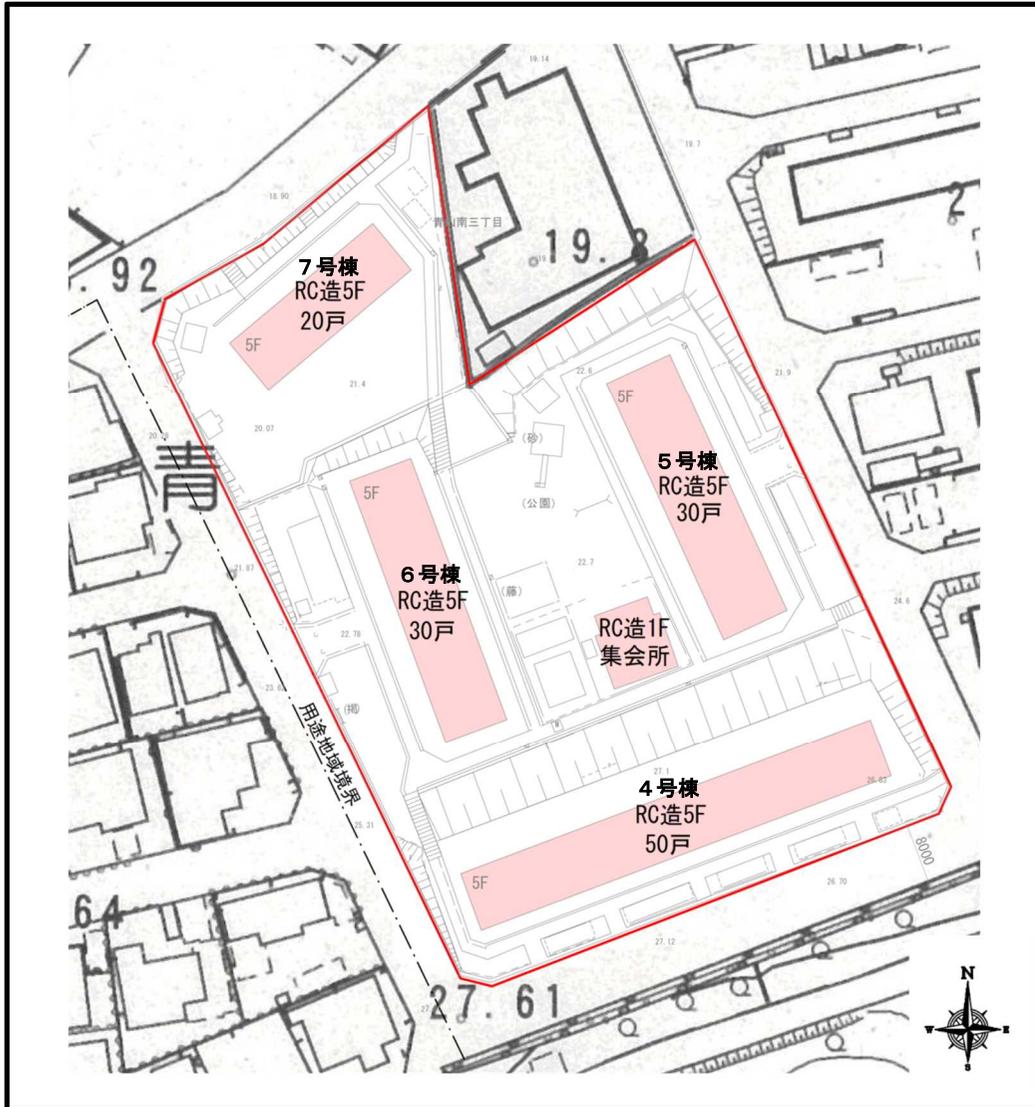


現況図

現住棟の現況		合計 4棟 130戸
4号棟	RC 5階 50戸	
5号棟	RC 5階 30戸	
6号棟	RC 5階 30戸	
7号棟	RC 5階 20戸	

配置図

整備概要		
A棟	RC 5階	40戸
B棟	RC 6階	52戸
C棟	RC 6階	24戸
		合計 116戸



完成予想図



【整備スケジュール】

	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	R 13	R 14	R 15
第 1 期工事		設計	施工							
第 2 期工事			設計		施工					
第 3 期工事						設計	施工			

現況写真

外観 1



外観 2



外観 3



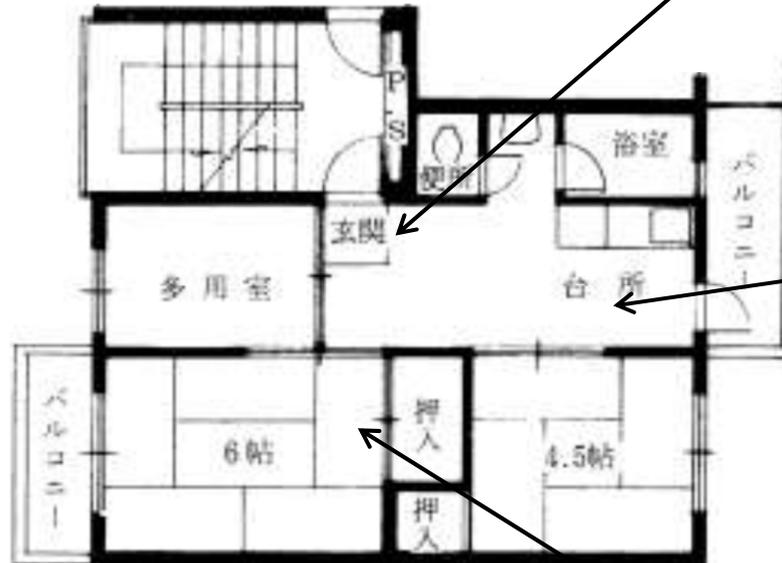
玄関



台所



和室



型別供給の平面図（建替後平面図）

建替後住宅内部イメージ（Mタイプ約50㎡）

Sタイプ
(約40㎡)
1~2人用



Mタイプ
(約50㎡)
2~3人用



Lタイプ
(約60㎡)
3~4人用



Oタイプ
(約70㎡)
4人以上用



県営住宅整備事業の効果

対象事業：姫路青山住宅（第2）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 51 年が経過し、老朽化が著しい住宅の建替え
	耐震性能の向上	○	耐震性の確保
	耐久性の向上	○	耐用年限 70 年を見据えた構造材料の使用や床下防湿措置の実施
	耐火、防災性能の向上	○	耐火性能の確保、太陽光発電、自動火災報知器の設置
	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	居住水準の確保	○	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	○	段差の解消や手すりの設置を行う「いきいき県営住宅仕様」による整備
	設備水準の向上	○	3か所（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、広場の整備
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	○	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