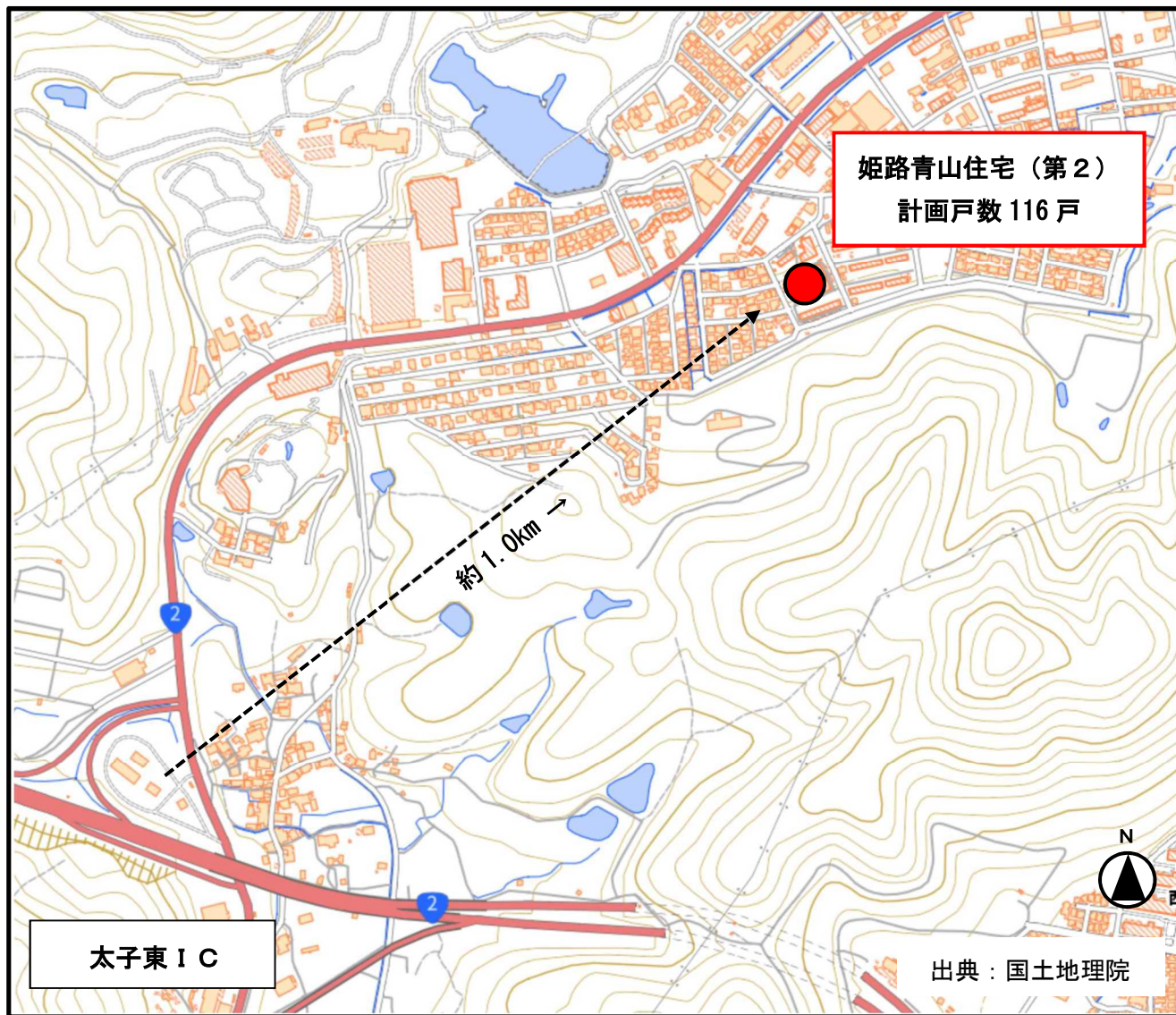


投資事業評価調書（新規）

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	内地地補償費	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



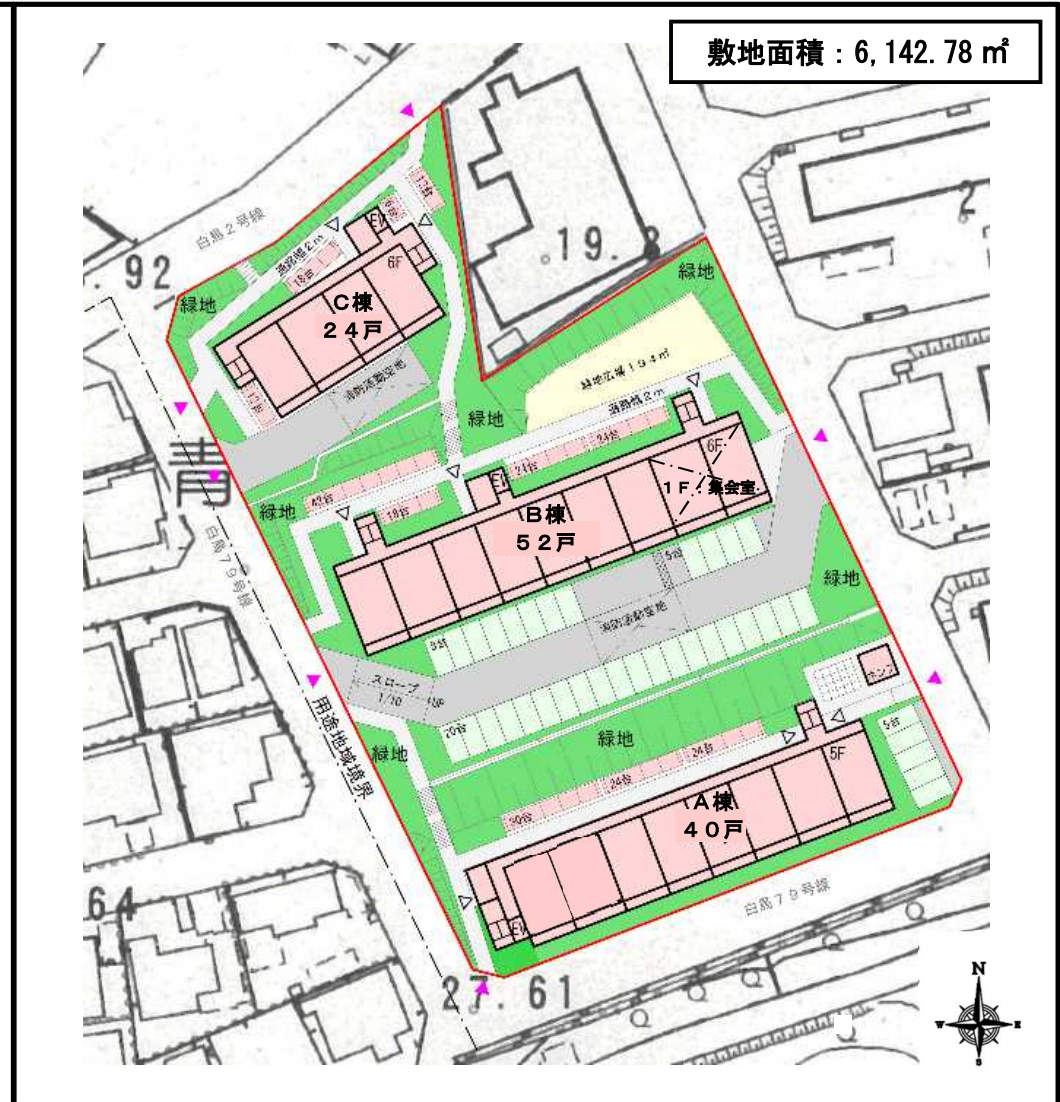
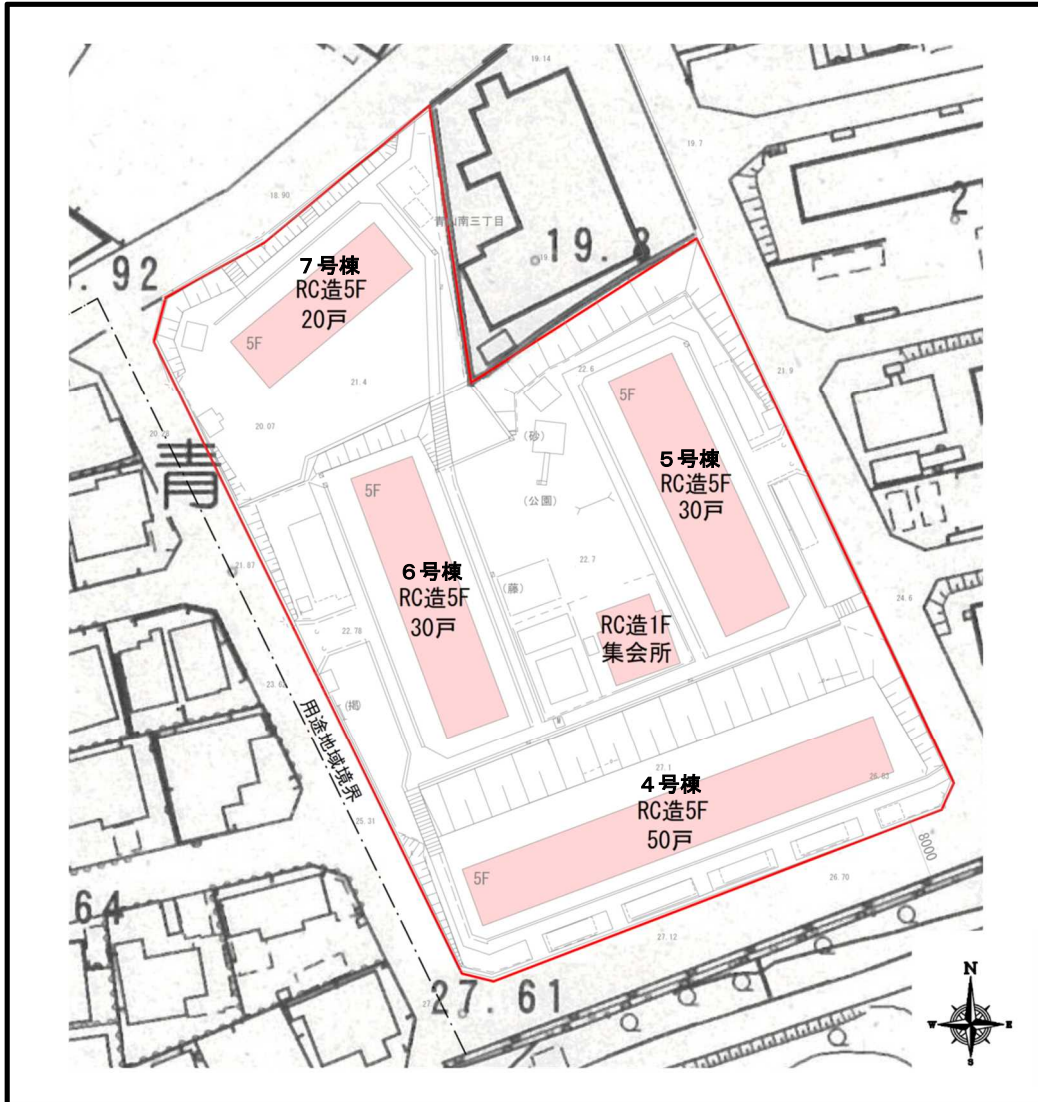


# 現況図

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



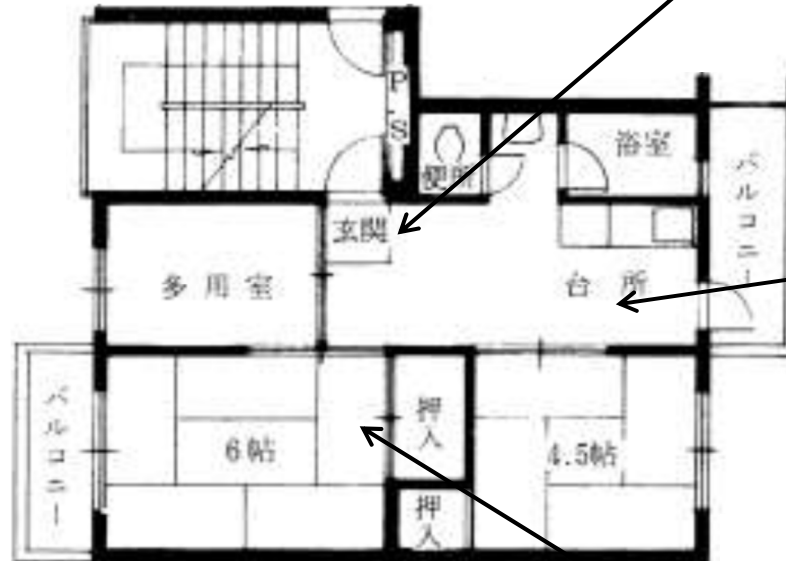
玄関



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



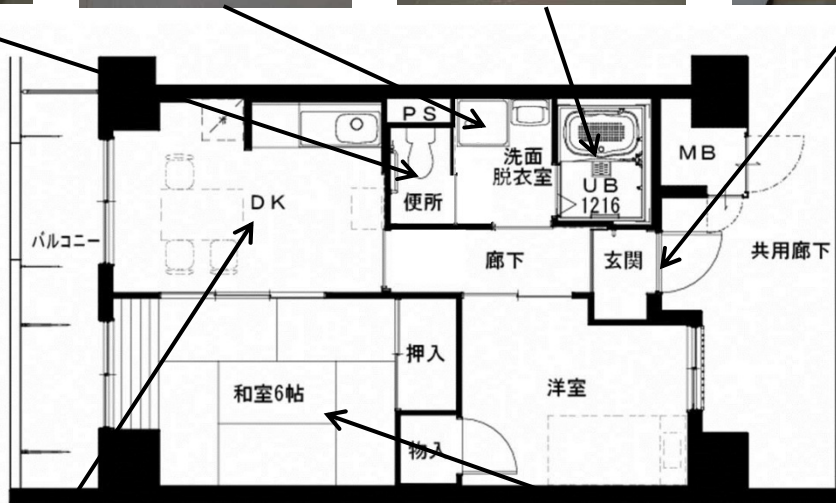
Mタイプ  
(約50㎡)  
2~3人用



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