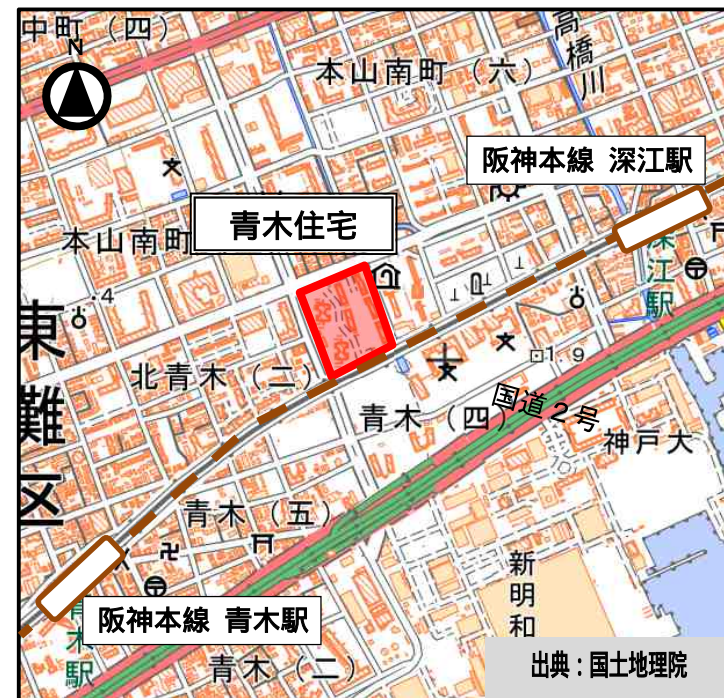
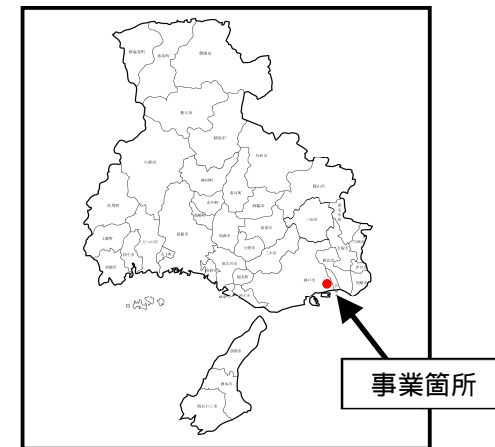


令和4年度 投資事業評価調書（新規）

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 近都 学 (計画班長 山崎 尚)	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	青木住宅整備事業	神戸市東灘区北青木1丁目72-1	約53億円		令和5年度 (2023年度)	令和10年度 (2028年度)																								
事業目的			事業内容																											
<p>老朽化が進む「青木高層・鉄筋住宅（昭和53～59年建設）」を建て替えるとともに、建替えに伴い創出される余剰地において地域の活性化に資する施設整備等を行う。</p> <p>本事業については、民間事業者のアイデア・ノウハウを活用するPFI手法を導入し、効率的・効果的に実施する予定である。</p>			<p>全体計画（想定計画）</p> <table border="0"> <tr> <td>鉄筋コンクリート造</td> <td>10階建</td> <td>2棟</td> <td>314戸</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td></td> <td>2棟</td> <td>314戸</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>108台</td> <td>集会所</td> <td>230㎡</td> </tr> </table> <p>（建替前の戸数と建替後の戸数を同数とする。）</p> <p>現況</p> <table border="0"> <tr> <td>鉄骨鉄筋コンクリート造</td> <td>11階建</td> <td>2棟</td> <td>164戸</td> </tr> <tr> <td>鉄筋コンクリート造</td> <td>5階建</td> <td>5棟</td> <td>150戸</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td></td> <td>7棟</td> <td>314戸</td> </tr> </table> <p>（うち297戸入居）</p> <p>【負担割合】 国:50% 県:50%</p>				鉄筋コンクリート造	10階建	2棟	314戸	計		2棟	314戸	駐車場	108台	集会所	230㎡	鉄骨鉄筋コンクリート造	11階建	2棟	164戸	鉄筋コンクリート造	5階建	5棟	150戸	計		7棟	314戸
鉄筋コンクリート造	10階建	2棟	314戸																											
計		2棟	314戸																											
駐車場	108台	集会所	230㎡																											
鉄骨鉄筋コンクリート造	11階建	2棟	164戸																											
鉄筋コンクリート造	5階建	5棟	150戸																											
計		7棟	314戸																											
評価視点	評価結果の説明																													
(1)必要性 安全・安心	<p>青木高層・鉄筋住宅は建設から38～44年が経過し、建物及び設備等の老朽化が進んでいることから、早期に建て替える必要がある。</p> <p>総合治水条例の趣旨を踏まえ、流域対策として、駐車場地盤面を下げること等により、雨水貯留機能を備える。</p> <p>災害等による停電時に集会所（コミュニティープラザ）で電気が使用できるよう、太陽光発電設備を設置する。</p>																													
地域コミュニティの形成	地域に開かれたコミュニティー施設として、周辺からの利用も想定した位置に集会所を整備する。																													
バリアフリー化等の推進	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。																													
(2)有効性・効率性 有効性	<p>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ーの形成を促進する。</p> <p>県営住宅建替に伴い創出される余剰地において、市や地元自治会等と調整しながら地域の活性化につながる施設等を一体的に整備する。</p>																													
効率性	<p>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、駐車場等の整備を行う。</p> <p>入居者の仮移転先として県営住宅のほか周辺の民間賃貸住宅等を活用することにより工期短縮を図り、入居者の負担や工事期間中の近隣地域への影響を軽減する。</p> <p>PFI手法では要求水準を定め、民間事業者がノウハウ等を発揮しやすい発注方法（性能発注）を採用することで、コスト縮減を図る。</p> <p>PFI手法により設計、工事、入居者移転支援等の業務を同一の事業者（グループ）に一括発注することで、各業務間で円滑な調整を図り、効率的に事業を実施する。</p>																													
(3)環境適合性	<p>建替後の住宅については、「住宅性能評価」による「断熱等性能等級」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>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、環境負荷の低減と脱炭素化に取り組む。</p> <p>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>																													
(4)優先性	<p>県政改革方針で県営住宅建替事業においてPFI手法の導入を優先的に検討することとしており、そのモデル事業として位置付けている。</p> <p>県営住宅の建替えと余剰地の活用を一括発注し、地域の活性化につながる施設等を早期に整備する。</p>																													
【事後評価】 対象・対象外	<p>県営住宅整備事業における初のPFI手法の導入を予定しているため、事業完了後に、居住水準の確保や地域の活性化の状況、コスト縮減等の効果について、事後評価を行う。</p>																													

# 位置図



# 現況図

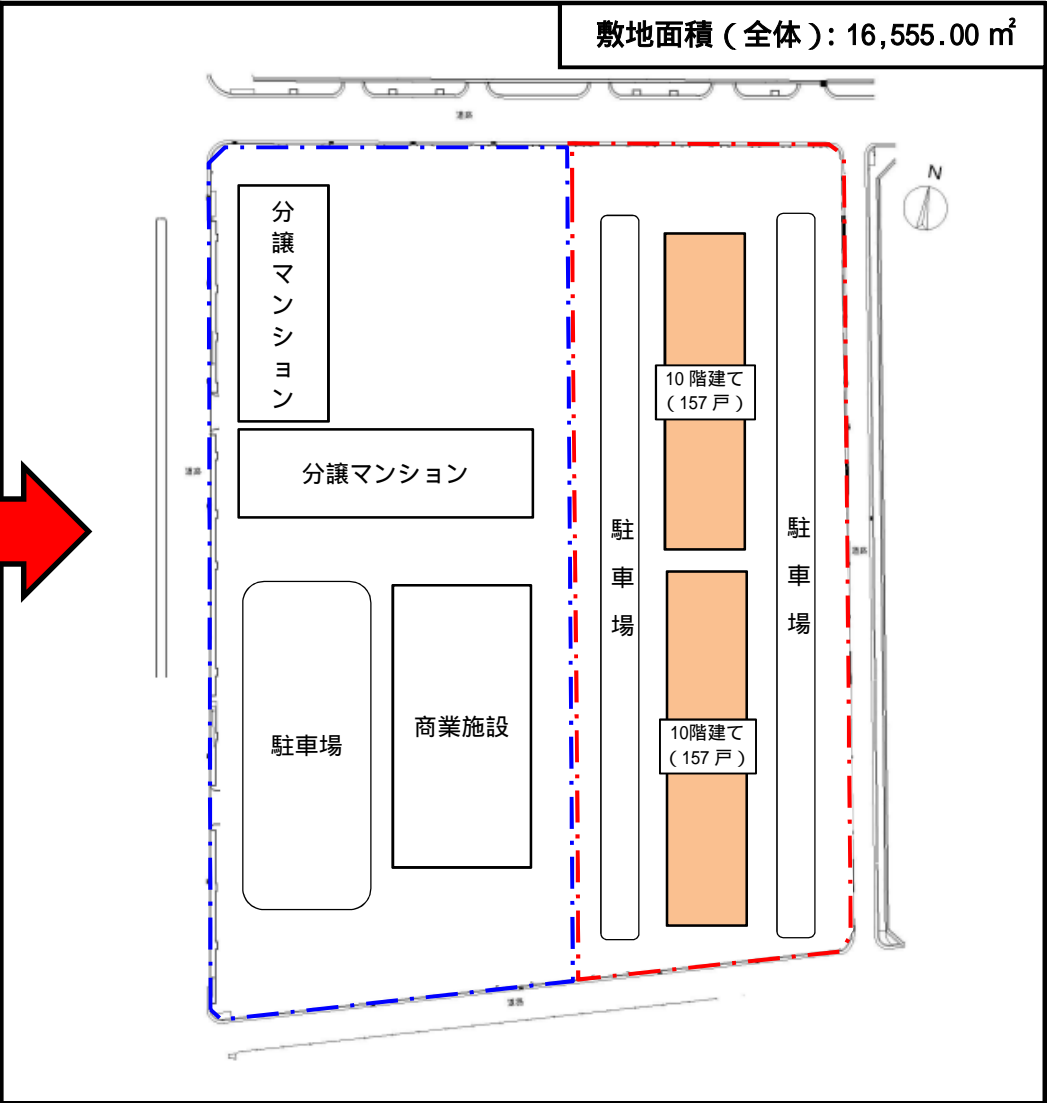
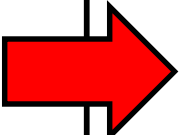
現住棟の現況			合計 7棟 314戸
1号棟	: SRC11階	80戸	
2号棟	: SRC11階	84戸	
3～7号棟	: RC 5階	各30戸	

# 配置図

整備概要			合計 2棟 314戸
RC10階	2棟	314戸	

## サウンディング調査での民間事業者の提案事例

敷地面積 (全体): 16,555.00 m<sup>2</sup>



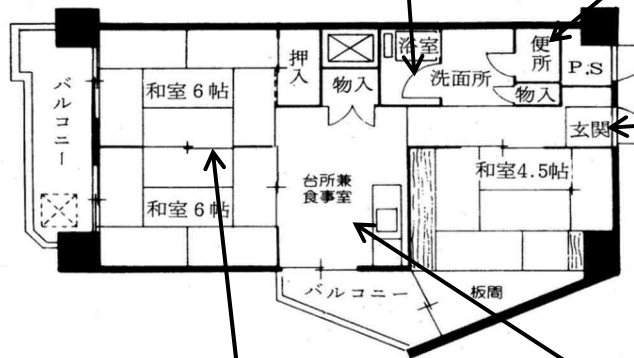


# 完成予想図



	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10
工期	事業者選定手続		設計	施工		

# 現況写真





## 建替後平面図（従来型標準プラン）

Sタイプ  
(約 40 m<sup>2</sup>)  
1 ~ 2人用



Mタイプ  
(約 50 m<sup>2</sup>)  
2 ~ 3人用



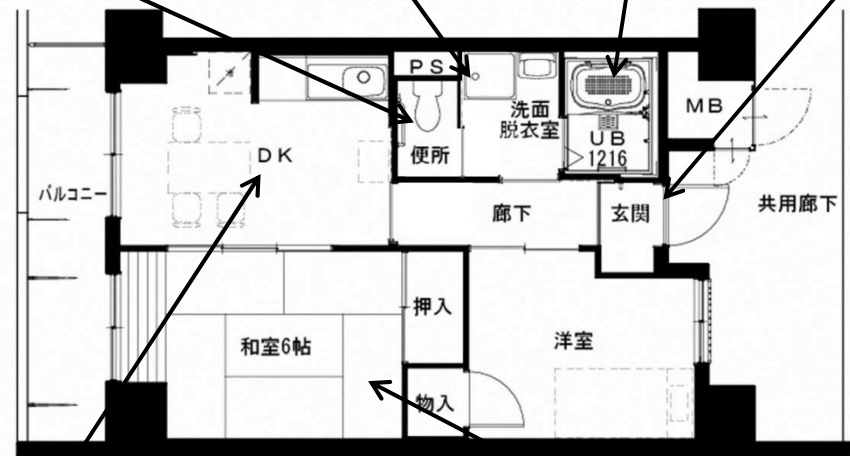
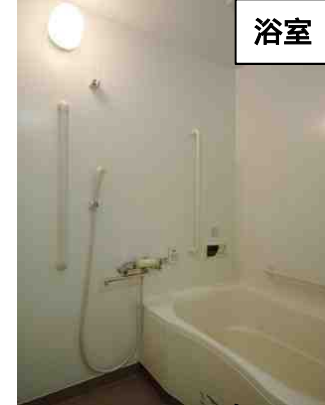
Lタイプ  
(約 60 m<sup>2</sup>)  
3 ~ 4人用



Oタイプ  
(約 70 m<sup>2</sup>)  
4人以上用



## 建替後住宅内部イメージ（Mタイプ約 50 m<sup>2</sup>）



## 県営住宅整備事業の効果

対象事業：青木住宅整備事業

：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
安全・安心への対応	老朽住宅の更新	建築後 38～44 年が経過し、老朽化が進む住宅の建替え
	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、自動火災報知器等の設置
	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	駐車場等を利用した雨水貯留機能の確保
少子化・高齢化への対応	バリアフリー化	玄関、トイレ、浴室等への手すりの設置や住戸内及び共用部分に段差を設けない仕様による整備
	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
多様なニーズへの対応	居住水準の確保	世帯構成に応じた型別供給、最低居住面積水準の確保
	駐車場の整備	地域性に応じた駐車台数の確保
地域コミュニティへの配慮	コミュニティ形成支援	地域の活性化につながる施設、地域開放型集会所の整備
効率的な事業の実施	コストの縮減	必要な性能水準を確保しつつ、民間事業者のノウハウ・アイデアを活用しコスト縮減
	維持管理負担の低減	植栽の中低木化
地球環境への貢献	環境への配慮	断熱性能等の確保、省エネ型設備機器の採用
	緑化の推進	有害な外来種の排除、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使用