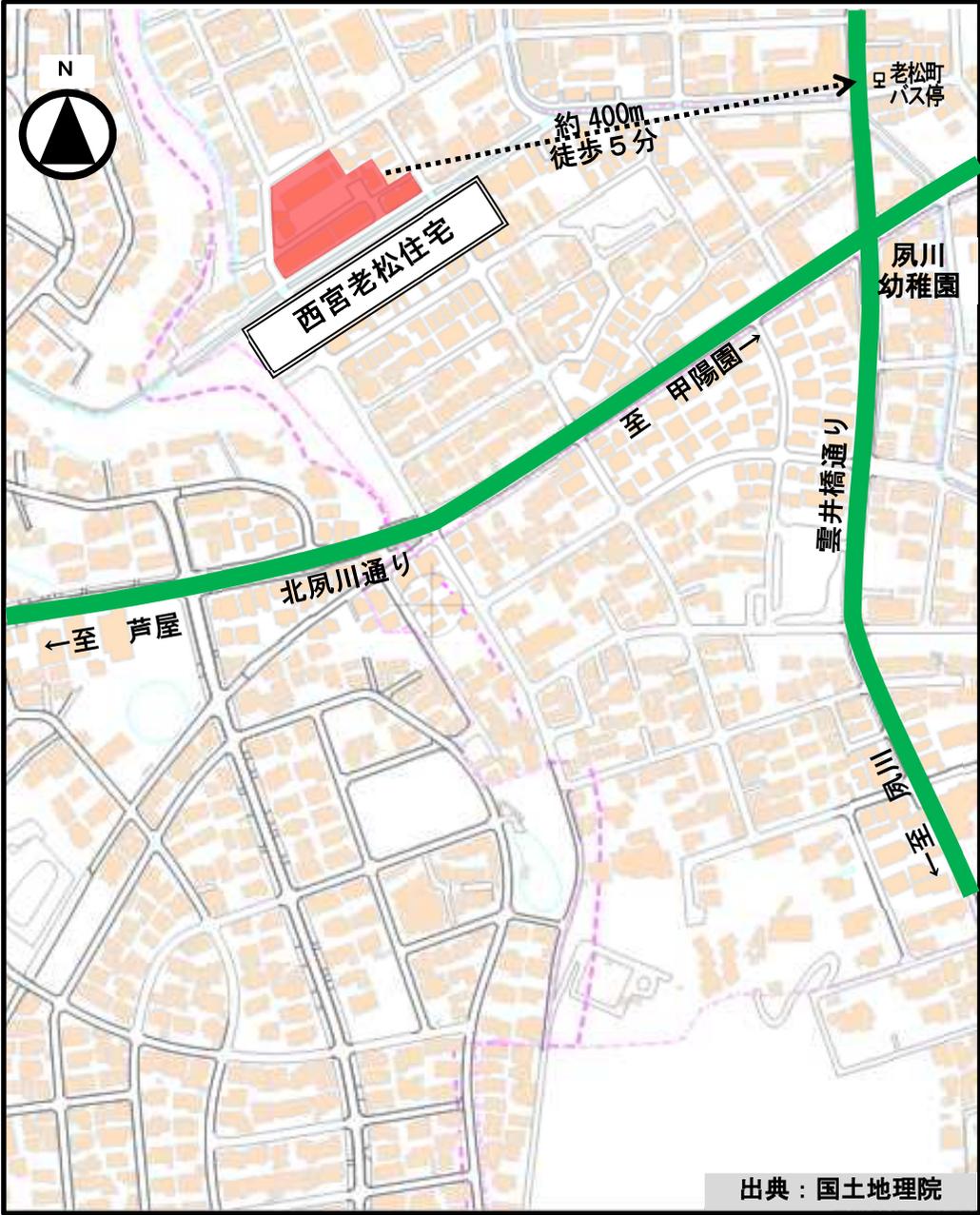
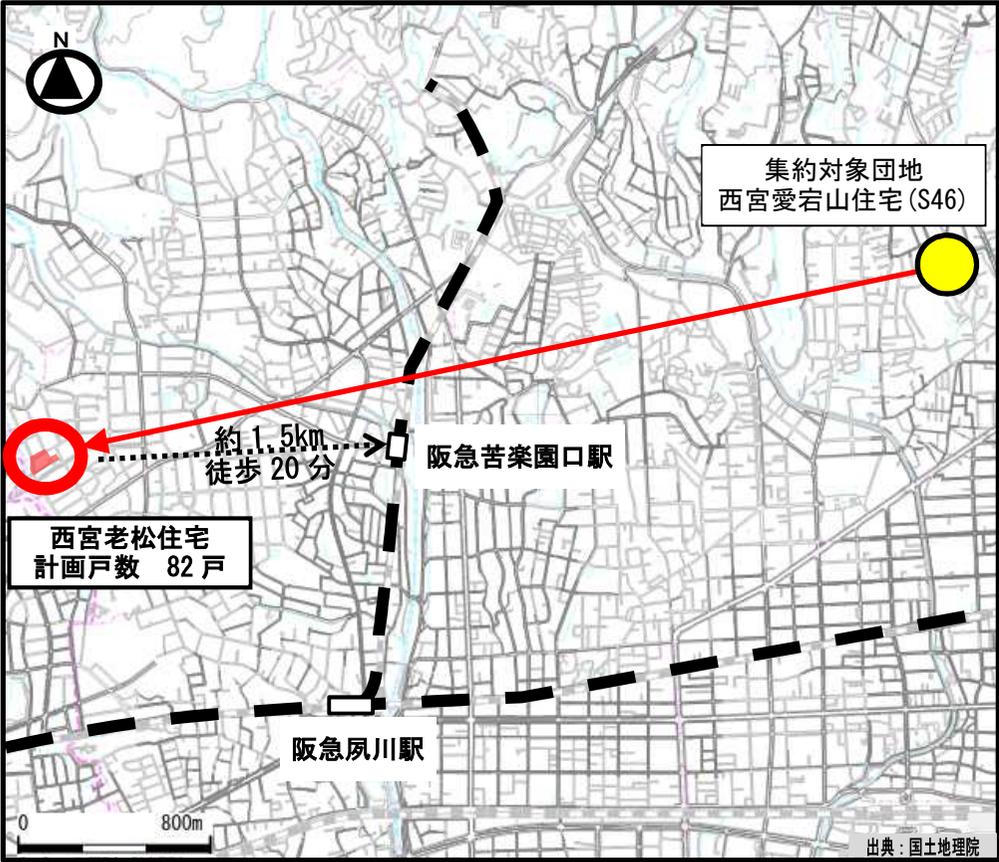


投資事業評価調書（新規）

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 松浦 純 (計画班長 内村 朋之)	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	西宮老松住宅整備事業	西宮市老松町10	12億円	—	令和2年度 (2020年度)	令和11年度 (2031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「西宮老松住宅（昭和48年（1973年）建設）」について、同じ課題を有する「西宮愛宕山住宅（昭和46年（1971年）建設）」を集約し、建替えを行う。</p> <p>建替えに当たっては、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</p> <table border="0"> <tr> <td>鉄筋コンクリート造 6階建</td> <td>1棟</td> <td>30戸(A棟)</td> </tr> <tr> <td>鉄筋コンクリート造 4～6階建</td> <td>1棟</td> <td>27戸(B棟)</td> </tr> <tr> <td>鉄筋コンクリート造 5階建</td> <td>1棟</td> <td>25戸(C棟)</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>3棟</td> <td>82戸</td> </tr> </table> <p>駐車場 27台 集会所 115㎡</p> <p>現況（西宮老松住宅）</p> <table border="0"> <tr> <td>鉄筋コンクリート造 5階建</td> <td>3棟</td> <td>80戸</td> </tr> <tr> <td>簡易耐火造 2階建</td> <td>2棟</td> <td>6戸</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>5棟</td> <td>86戸</td> </tr> </table> <p>【負担割合】 国:50% 県:50%</p>				鉄筋コンクリート造 6階建	1棟	30戸(A棟)	鉄筋コンクリート造 4～6階建	1棟	27戸(B棟)	鉄筋コンクリート造 5階建	1棟	25戸(C棟)	計	3棟	82戸	鉄筋コンクリート造 5階建	3棟	80戸	簡易耐火造 2階建	2棟	6戸	計	5棟	86戸
鉄筋コンクリート造 6階建	1棟	30戸(A棟)																									
鉄筋コンクリート造 4～6階建	1棟	27戸(B棟)																									
鉄筋コンクリート造 5階建	1棟	25戸(C棟)																									
計	3棟	82戸																									
鉄筋コンクリート造 5階建	3棟	80戸																									
簡易耐火造 2階建	2棟	6戸																									
計	5棟	86戸																									
評価視点	評価結果の説明																										
(1) 必要性 ○安全・安心	<p>①西宮老松住宅は建設から約45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、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30㎡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、別棟で集会所を整備する。</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、高齢者や障害者に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多様な世帯構成に対応できるよう、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）の面積や間取りの異なる4タイプの住戸を整備することにより、適正な規模の住戸を供給し、居住水準の向上を図るとともに、住棟内に各タイプの住戸を配置することで、多様な世帯が暮らす、健全なコミュニティの育成を促進する。</p>																										
○効率性	<p>①空間利用効率を高め、造成工事等を最小限に抑えた住棟計画とし、良好な居住環境と必要な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事業の工期設定（1～3期）により、入居者の効率的な移転を図り、移転費の抑制を行う。</p> <p>③団地内の住戸を集約し、空き住戸を減らすことで、維持管理負担等の軽減を図る。</p>																										
(3) 環境適合性	<p>①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建替えにより、住宅仕様が統一されることで、管理効率の改善が図られるとともに、居住水準の向上により、事業収益の増加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

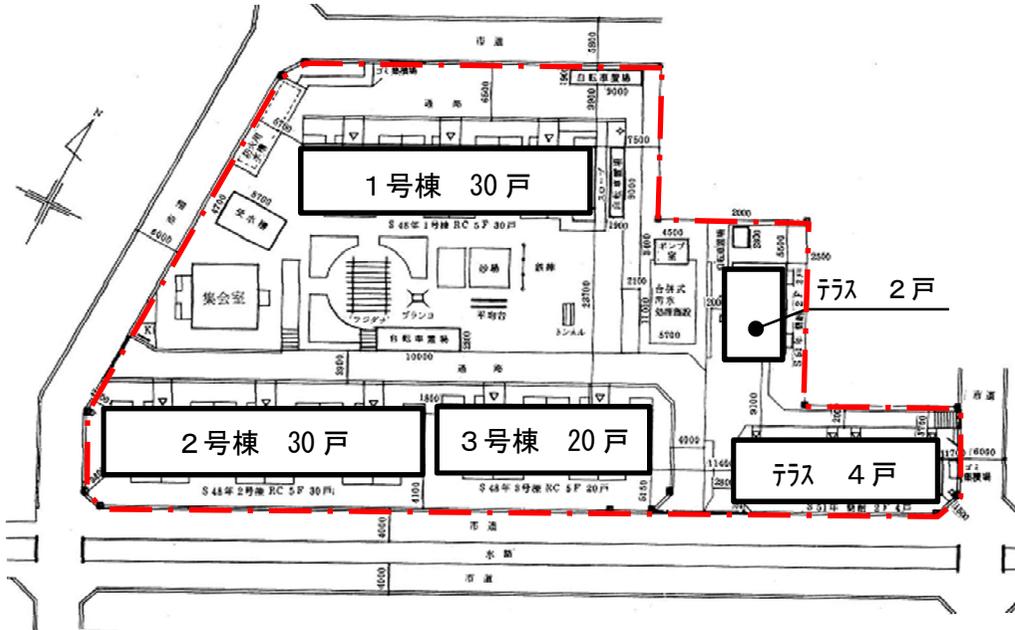


現況図

現住棟の現況

1号棟：RC 5階 30戸
 2号棟：RC 5階 30戸
 3号棟：RC 5階 20戸
 テラス：耐 2階 4戸
 テラス：耐 2階 2戸

合計
 5棟
 86戸



配置図

整備概要

A棟：RC 6階 30戸
 B棟：RC 4~6階 27戸
 C棟：RC 5階 25戸

合計
 3棟
 82戸



完成予想図



【整備スケジュール】

	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11
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



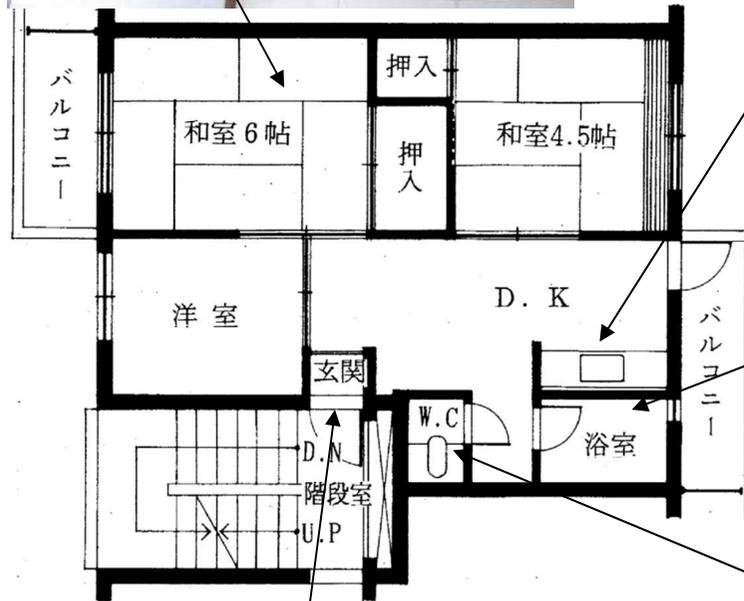
外観 2



外観 3



和室 (天井)



台所



浴室



玄関



便所



型別供給の平面図（建替後平面図）

建替え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



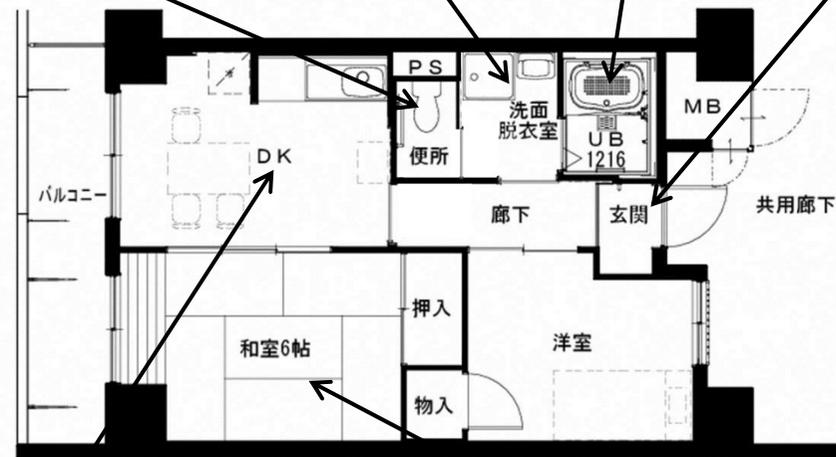
Mタイプ
(約50㎡)
2～3人用
高齢者向け
特定目的住宅



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：西宮老松住宅整備事業

○：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、約 45 年経過
	耐震性能の向上	○	耐震性の確保
	耐久性の向上	○	構造躯体が限界となるまで 75~90 年とする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、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
	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