

投資事業評価調書（新規）

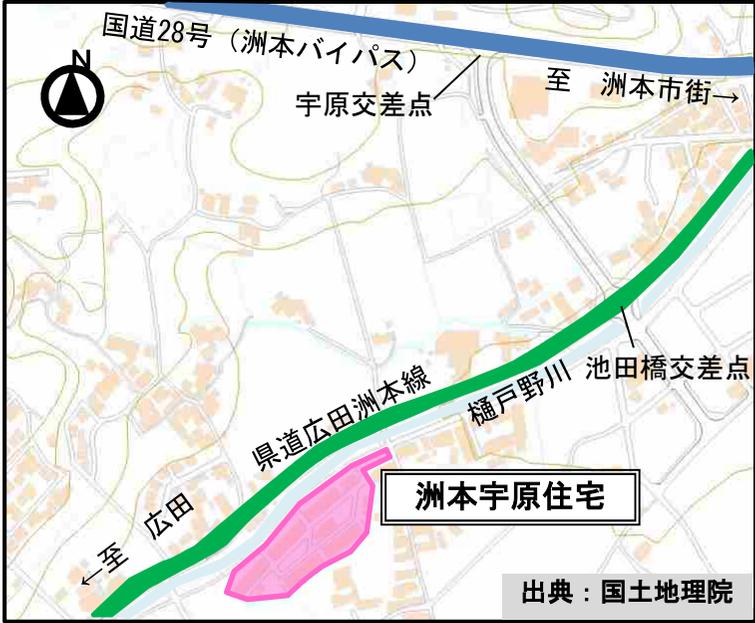
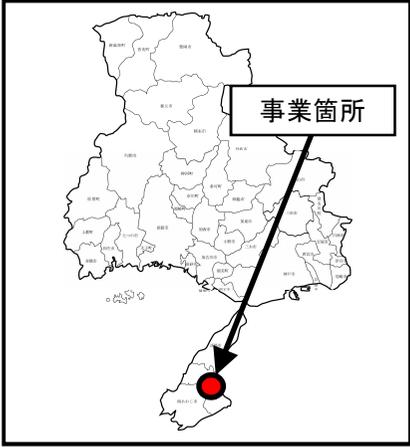
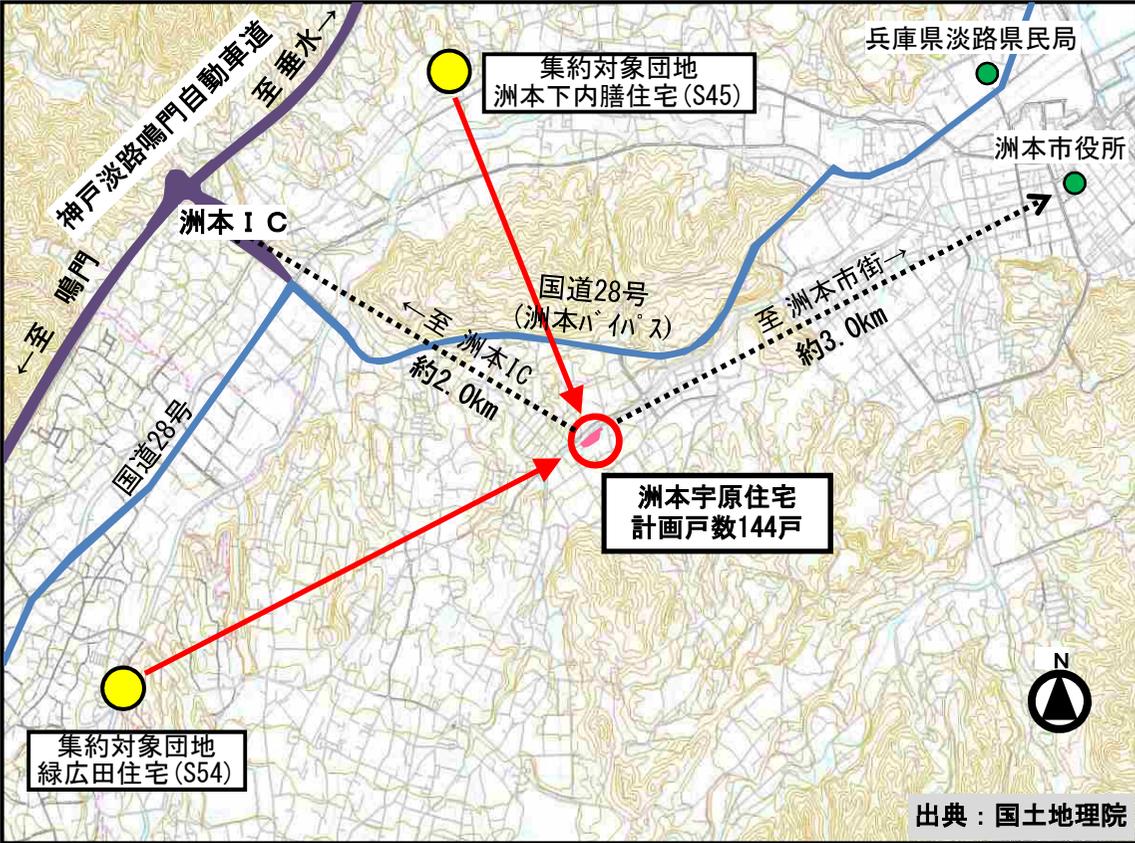
部課室名	県土整備部住宅建築局 公営住宅課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	公営住宅課長 松浦 純 (計画班長 谷川 順彦)	内線	4759
------	---------------------	---------------------	-----------------------------	----	------

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	洲本宇原住宅整備事業	洲本市宇原757-1	21億円	—	令和3年度 (2021年度)	令和9年度 (2027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「洲本宇原住宅（150戸：昭和47年（1972年）建設）」について、同じ課題を有する「洲本下内膳住宅（60戸：昭和45年（1970年）建設）」及び「緑広田住宅（22戸：昭和54年（1979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>72戸(A棟)</td> </tr> <tr> <td>鉄筋コンクリート造 6階建</td> <td>1棟</td> <td>72戸(B棟)</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2棟</td> <td>144戸</td> </tr> </table> <p>駐車場 87台 集会所 117㎡</p> <p>現況</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="3">〔 洲本宇原住宅 〕</td> </tr> <tr> <td>鉄筋コンクリート造 5階建</td> <td>5棟</td> <td>150戸</td> </tr> <tr> <td colspan="3">〔 洲本下内膳住宅 〕</td> </tr> <tr> <td>鉄筋コンクリート造 5階建</td> <td>1棟</td> <td>30戸</td> </tr> <tr> <td>簡易耐火造 2階建</td> <td>5棟</td> <td>30戸</td> </tr> <tr> <td colspan="3">〔 緑広田住宅 〕</td> </tr> <tr> <td>鉄筋コンクリート造 4階建</td> <td>1棟</td> <td>22戸</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>12棟</td> <td>232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	72戸(A棟)	鉄筋コンクリート造 6階建	1棟	72戸(B棟)	計	2棟	144戸	〔 洲本宇原住宅 〕			鉄筋コンクリート造 5階建	5棟	150戸	〔 洲本下内膳住宅 〕			鉄筋コンクリート造 5階建	1棟	30戸	簡易耐火造 2階建	5棟	30戸	〔 緑広田住宅 〕			鉄筋コンクリート造 4階建	1棟	22戸	計	12棟	232戸
鉄筋コンクリート造 6階建	1棟	72戸(A棟)																																
鉄筋コンクリート造 6階建	1棟	72戸(B棟)																																
計	2棟	144戸																																
〔 洲本宇原住宅 〕																																		
鉄筋コンクリート造 5階建	5棟	150戸																																
〔 洲本下内膳住宅 〕																																		
鉄筋コンクリート造 5階建	1棟	30戸																																
簡易耐火造 2階建	5棟	30戸																																
〔 緑広田住宅 〕																																		
鉄筋コンクリート造 4階建	1棟	22戸																																
計	12棟	232戸																																

評価視点	評価結果の説明
<p>(1) 必要性</p> <p>○安全・安心</p>	<p>①洲本宇原住宅は建設から約47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建替後の住宅については、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240㎡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た位置に集会所を整備する。</p> <p>②団地内コミュニティ育成の観点から、敷地内に広場を設ける。</p>
○バリアフリー化等の推進	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</p> <p>○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。
○効率性	<p>①空間利用効率を高めた住棟計画とし、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事業の工区設定（1～2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建替えにより住宅を集約し、空き住戸を減らすことで、維持管理負担等の軽減を図るとともに、集約団地において創出される余剰地を効率的に活用することにより、地域の活性化に資する。</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建替えにより居住水準の向上が図られるとともに、住宅仕様が統一されることで管理効率の改善に資する事業である。</p>
【事後評価】 対象・対象外	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。

位置図

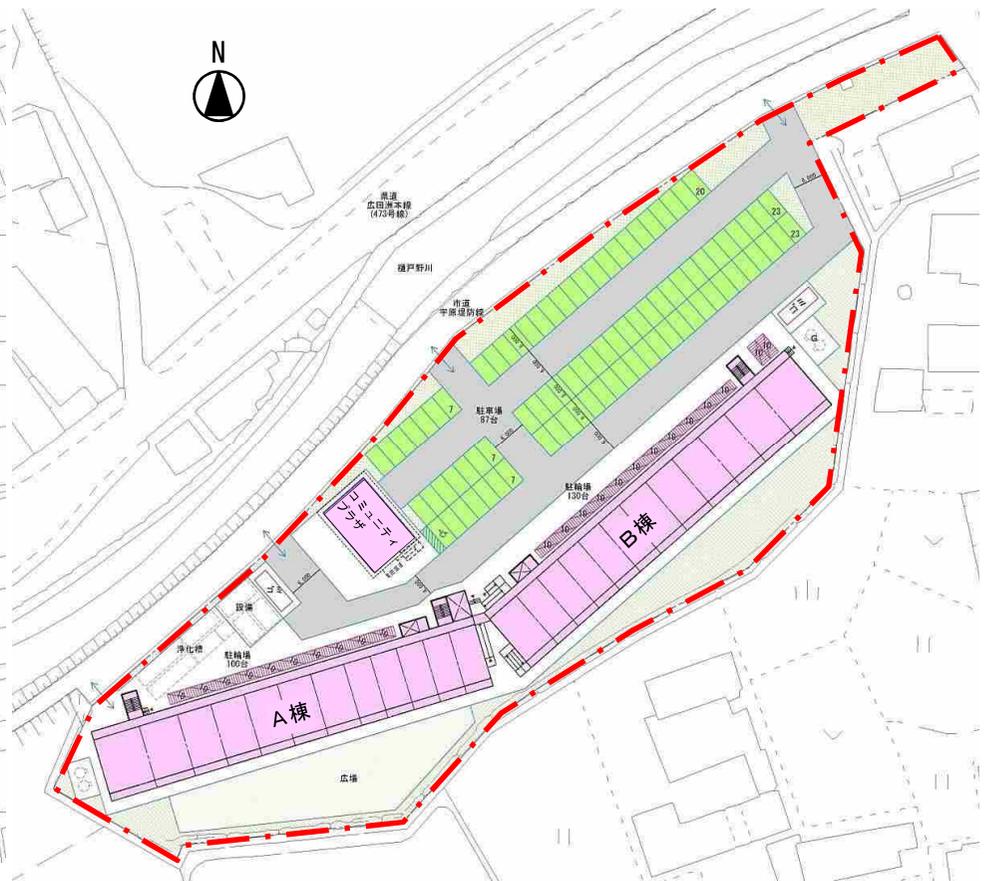
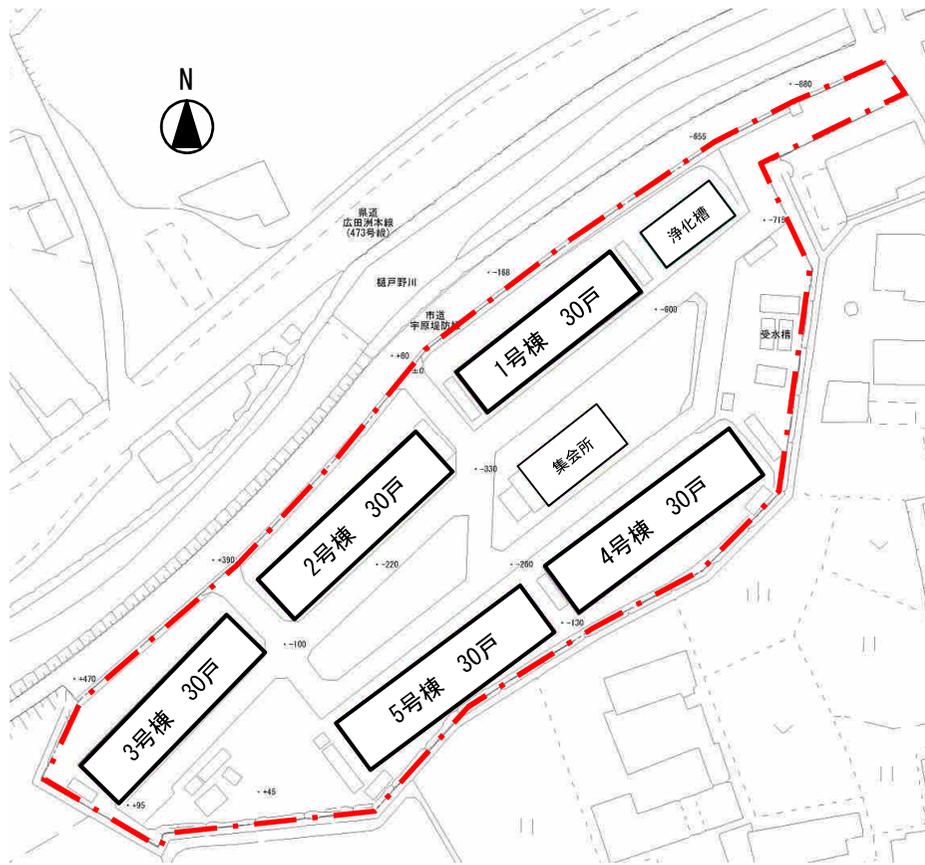


現況図

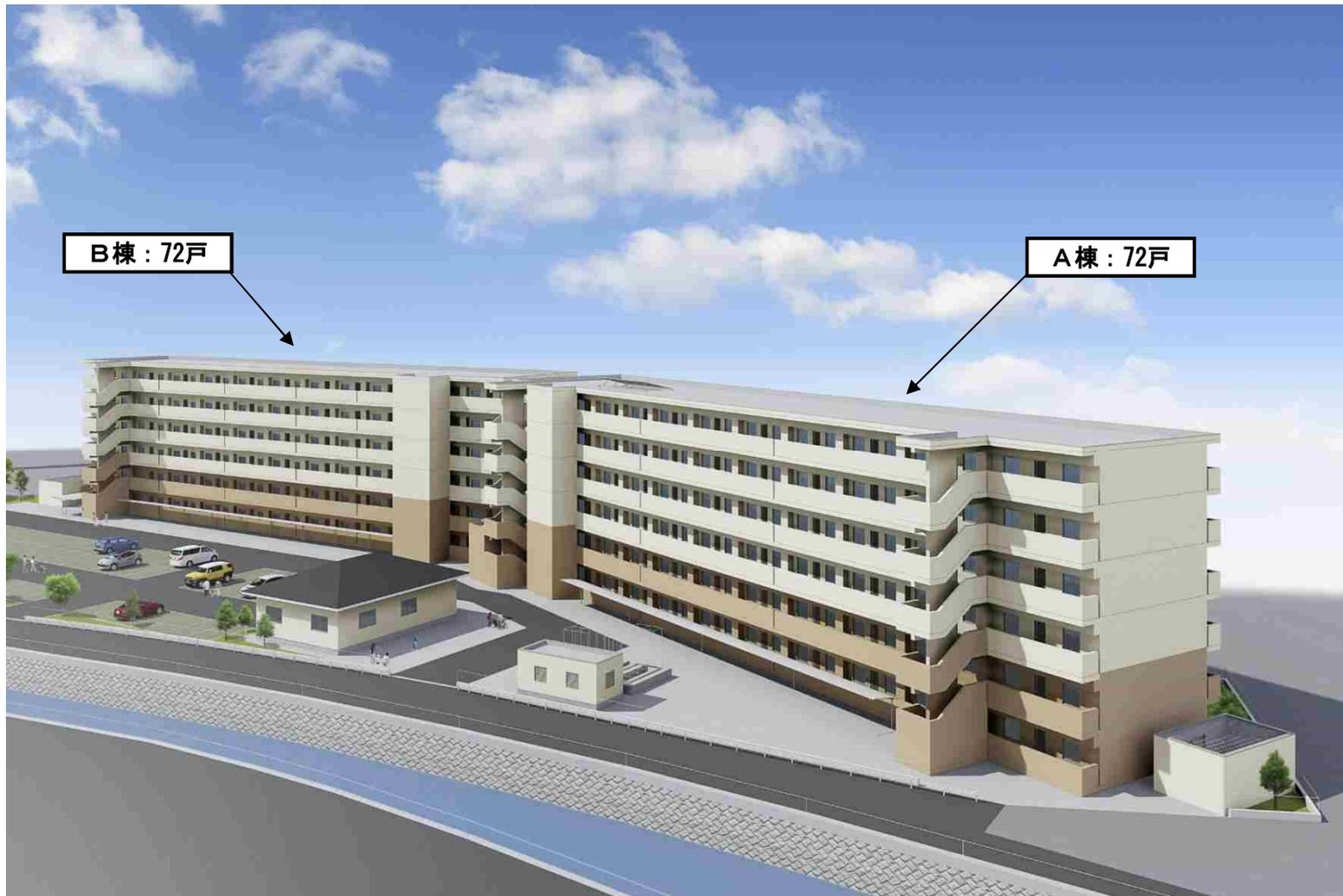
現住棟の現況 1号棟：RC5階 30戸 2号棟：RC5階 30戸 3号棟：RC5階 30戸 4号棟：RC5階 30戸 5号棟：RC5階 30戸		合計 5棟 150戸
敷地面積：7,866.34㎡		

配置図

整備概要 A棟：RC6階 72戸 B棟：RC6階 72戸		合計 2棟 144戸
---	--	------------------



完成予想図



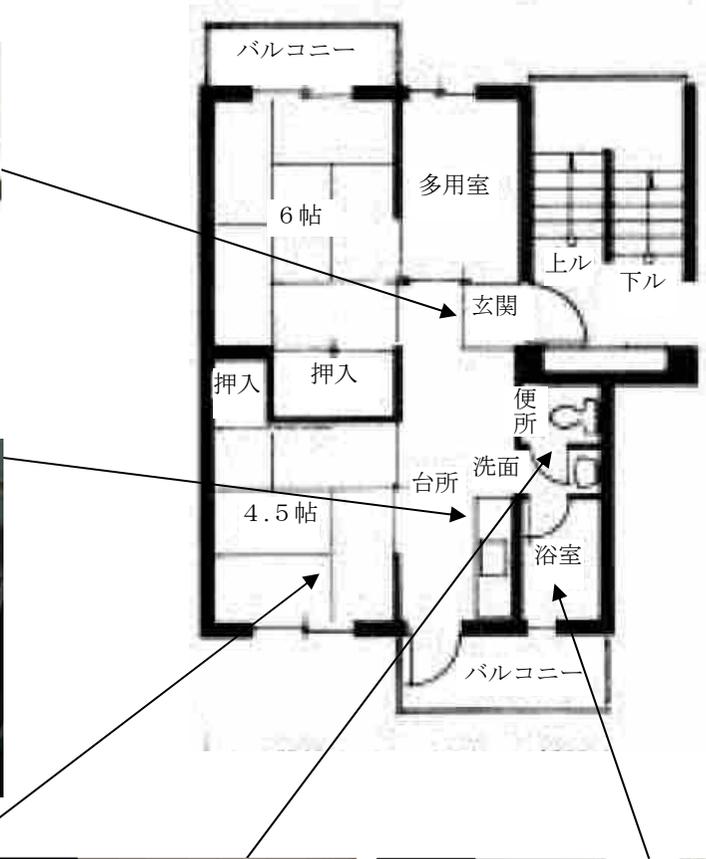
B棟 : 72戸

A棟 : 72戸

【整備スケジュール】

	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9
第 1 期工事	設計	施工					
第 2 期工事				設計	施工		

現況写真



型別供給の平面図（建替後平面図）

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



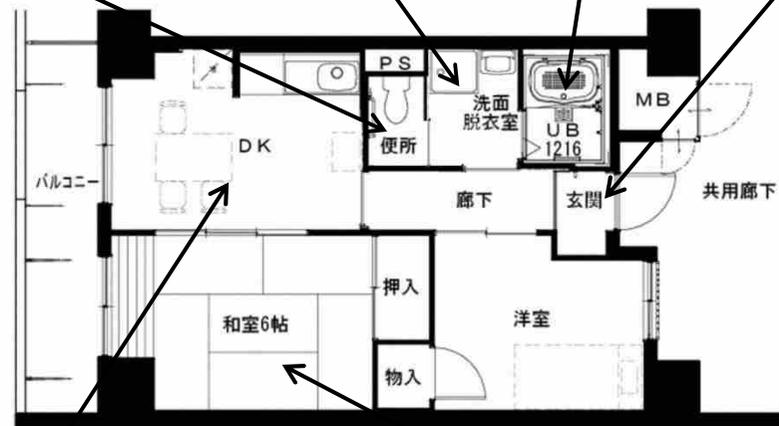
Lタイプ
(約60㎡)
3～4人用



Oタイプ
(約70㎡)
4人以上用



建替え後住宅内部イメージ（Mタイプ約50㎡）



県営住宅整備事業の効果

対象事業：洲本宇原住宅整備事業

○：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 47 年経過
	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、防災倉庫、かまどベンチ、防災トイレの配備、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、最低居住面積水準の確保
	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、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	○	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