

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 澤田 純一 (計画班長 一橋 知樹)	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	姫路城東住宅整備事業	姫路市睦町 435-1	約50億円	—	令和7年度 (2025年度)	令和19年度 (2037年度)

事業目的	事業内容																																																												
<p>本事業は、住まいの確保に配慮を要する県民に対して、健康で文化的な暮らしを営むことができる住宅を整備するものである。</p> <p>昭和46年に建設された姫路城東鉄筋住宅（350戸）は老朽化が進んでいることから、建替整備を行う。建替後の住宅は、同じく老朽化している姫路花田鉄筋住宅（190戸：昭和50年建設）の一部入居者の移転先として活用する。</p> <p>建替えに当たっては、若年世帯から高齢世帯まで様々な世代が快適に暮らせるよう配慮する。また、省エネ性能や居住性能の向上を図るとともに、自然災害への備えをするなど安全・安心で良質な住宅の供給に努める。</p> <p>なお、敷地の一部には都市計画決定された道路が予定されており、それも考慮した計画とする。</p>	<p>全体計画</p> <table border="1"> <tr><td>A棟</td><td>鉄筋コンクリート造</td><td>5階建</td><td>1棟</td><td>45戸</td></tr> <tr><td>B棟</td><td>鉄筋コンクリート造</td><td>8階建</td><td>1棟</td><td>56戸</td></tr> <tr><td>C棟</td><td>鉄筋コンクリート造</td><td>7階建</td><td>1棟</td><td>52戸</td></tr> <tr><td>D棟</td><td>鉄筋コンクリート造</td><td>6階建</td><td>1棟</td><td>53戸</td></tr> <tr><td>E棟</td><td>鉄筋コンクリート造</td><td>6階建</td><td>1棟</td><td>42戸</td></tr> <tr><td>F棟</td><td>鉄筋コンクリート造</td><td>7階建</td><td>1棟</td><td>34戸</td></tr> <tr><td colspan="4">計</td><td>6棟 282戸</td></tr> </table> <p>駐車場 143台 集会所 170㎡ 車いす利用者用住戸 2戸</p> <p>現況 (令和6年8月現在)</p> <table border="1"> <tr><td colspan="5">(姫路城東鉄筋住宅)</td></tr> <tr><td>鉄筋コンクリート造</td><td>5階建</td><td>10棟</td><td>350戸</td><td>(うち241戸入居)</td></tr> <tr><td colspan="5">(姫路花田鉄筋住宅)</td></tr> <tr><td>鉄筋コンクリート造</td><td>5階建</td><td>8棟</td><td>190戸</td><td>(うち74戸入居)</td></tr> <tr><td colspan="4">計</td><td>18棟 540戸</td></tr> </table> <p>【負担割合】 国:50% 県:50%</p>	A棟	鉄筋コンクリート造	5階建	1棟	45戸	B棟	鉄筋コンクリート造	8階建	1棟	56戸	C棟	鉄筋コンクリート造	7階建	1棟	52戸	D棟	鉄筋コンクリート造	6階建	1棟	53戸	E棟	鉄筋コンクリート造	6階建	1棟	42戸	F棟	鉄筋コンクリート造	7階建	1棟	34戸	計				6棟 282戸	(姫路城東鉄筋住宅)					鉄筋コンクリート造	5階建	10棟	350戸	(うち241戸入居)	(姫路花田鉄筋住宅)					鉄筋コンクリート造	5階建	8棟	190戸	(うち74戸入居)	計				18棟 540戸
A棟	鉄筋コンクリート造	5階建	1棟	45戸																																																									
B棟	鉄筋コンクリート造	8階建	1棟	56戸																																																									
C棟	鉄筋コンクリート造	7階建	1棟	52戸																																																									
D棟	鉄筋コンクリート造	6階建	1棟	53戸																																																									
E棟	鉄筋コンクリート造	6階建	1棟	42戸																																																									
F棟	鉄筋コンクリート造	7階建	1棟	34戸																																																									
計				6棟 282戸																																																									
(姫路城東鉄筋住宅)																																																													
鉄筋コンクリート造	5階建	10棟	350戸	(うち241戸入居)																																																									
(姫路花田鉄筋住宅)																																																													
鉄筋コンクリート造	5階建	8棟	190戸	(うち74戸入居)																																																									
計				18棟 540戸																																																									

評価視点	評価結果の説明
(1) 必要性 ○安全・安心	<p>①姫路城東鉄筋住宅は建設から53年が経過し、建物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>②構造躯体等の劣化の軽減を図るための措置を講じるとともに、整備後は計画的な維持管理を行うことにより建物の長寿命化を図る。</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の地盤面を約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	団地内外のコミュニティ形成のため、地域に開かれたコミュニティプラザ(集会所)や広場を整備する。
○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し、高齢者等が快適で暮らしやすく、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	面積や間取りの異なる4タイプの住戸としてS(約40㎡ 1~2人世帯)、M(約50㎡ 2~3人世帯)、L(約60㎡ 3~4人世帯)、O(約70㎡ 4人以上の世帯)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。
○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、広場及び駐車場等の整備を行う。</p> <p>②適切な工区設定(5工区の予定)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>
(3) 環境適合性	<p>①建替後の住宅については、外壁、窓等における熱損失の削減等の措置を講じるとともに、省資源・省エネ型設備機器(LED照明、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太陽光発電設備については、コミュニティプラザ(集会所)の屋根に設置し、災害等による停電時に電気が使用できるようにする。</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>
(4) 優先性	<p>①「ひょうご県営住宅整備・管理計画」に基づいた建替計画であり、併せて周辺の老朽化が著しい県営住宅を集約することにより、同計画に掲げる管理戸数や入居率の目標達成に向けて欠かせない事業である。</p> <p>②今回の事業対象住宅は老朽化が進んでおり、バリアフリー性能にも課題があるため建替えによりこれらの課題が解消される。</p>
【事後評価】 対象・ 対象外	<p>①県営住宅の建替事業は、老朽化が進んでいる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、共通の基準に基づき整備するものである。</p> <p>②これまでの設計基準に沿った計画であり、以前に建設した県営住宅と同様であるため事後評価の対象外とする。</p>

位置図



配置図

現況図

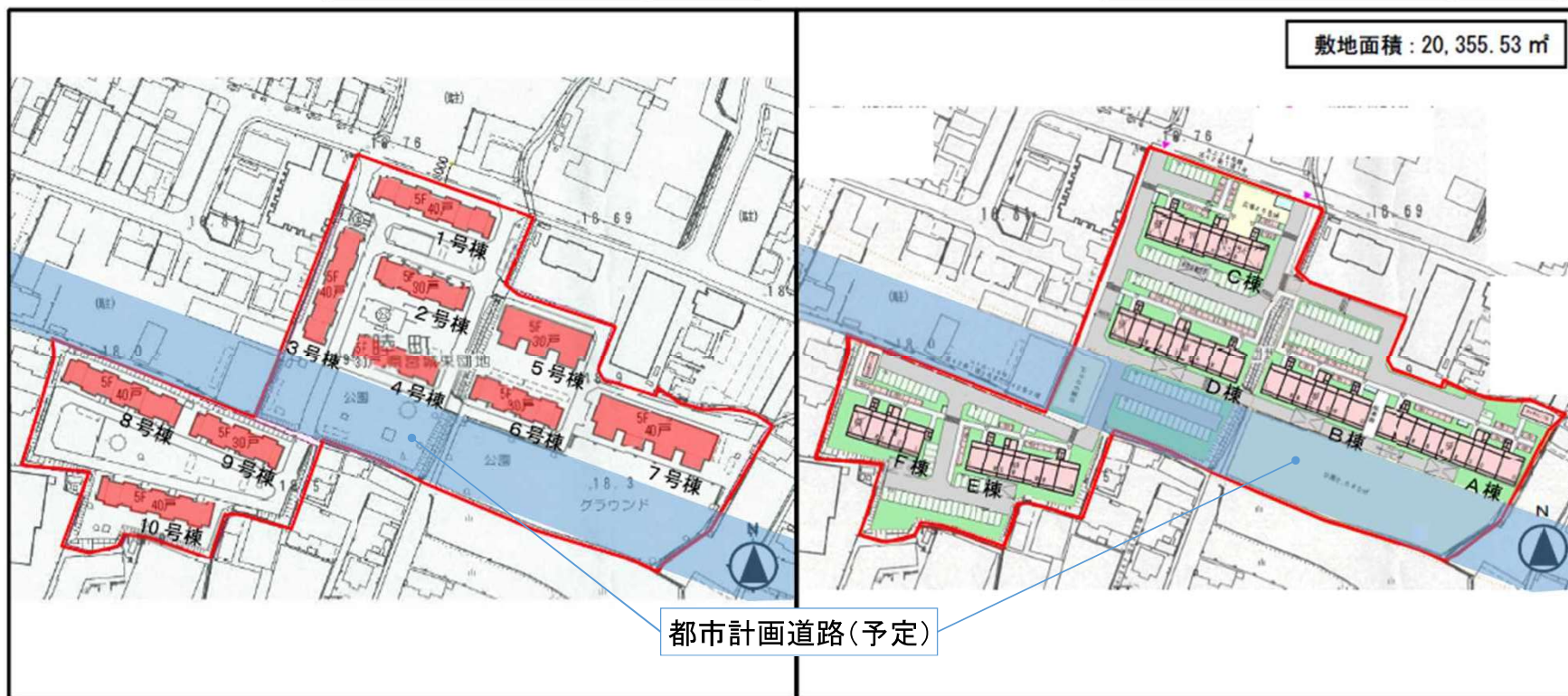
現住棟の現況

1号棟 : RC 5階	40戸	合計 10棟 350戸
2号棟 : RC 5階	30戸	
3号棟 : RC 5階	40戸	
4号棟 : RC 5階	30戸	
5号棟 : RC 5階	30戸	
6号棟 : RC 5階	30戸	
7号棟 : RC 5階	40戸	
8号棟 : RC 5階	40戸	
9号棟 : RC 5階	30戸	
10号棟 : RC 5階	40戸	

計画図

整備概要

A棟 : RC 5階	45戸	合計 6棟 282戸
B棟 : RC 8階	56戸	
C棟 : RC 7階	52戸	
D棟 : RC 6階	53戸	
E棟 : RC 6階	42戸	
F棟 : RC 7階	34戸	



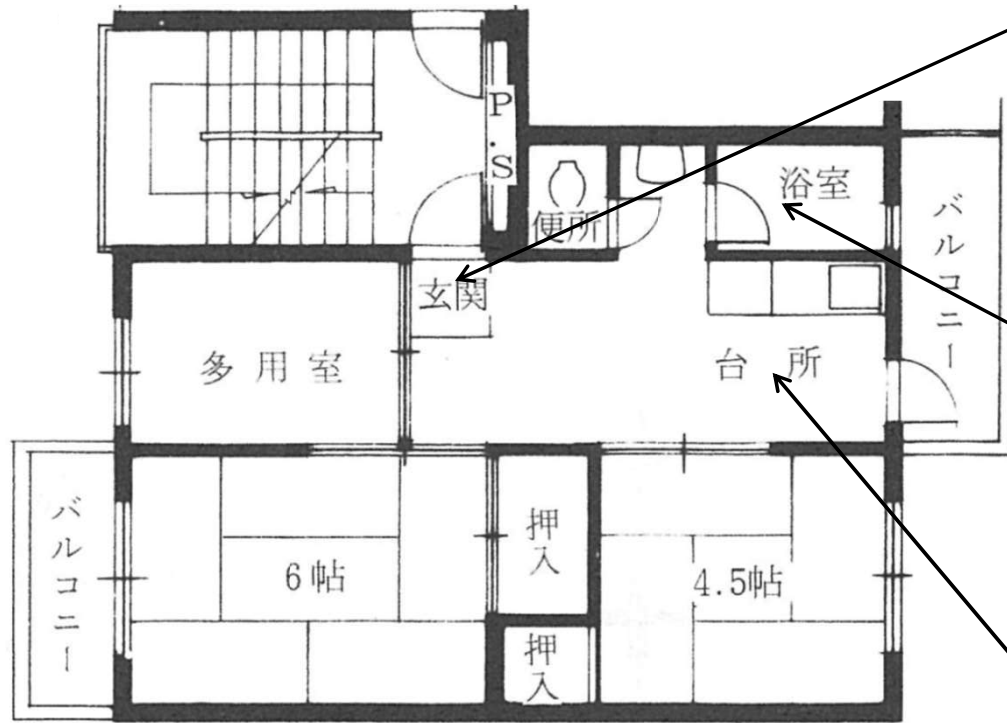
完成予想図



【整備スケジュール】

	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19
A棟		設計	施工										
B棟				設計	施工								
C棟						設計	施工						
D棟								設計	施工				
E, F棟											設計	施工	

現況平面図



3K
(約40m²)



建替後平面図

Sタイプ
(約40㎡)
1～2人用



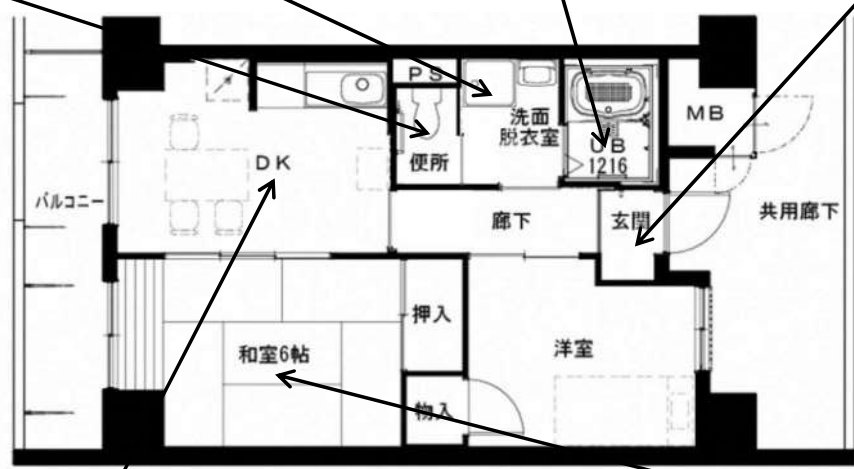
Mタイプ
(約50㎡)
2～3人用



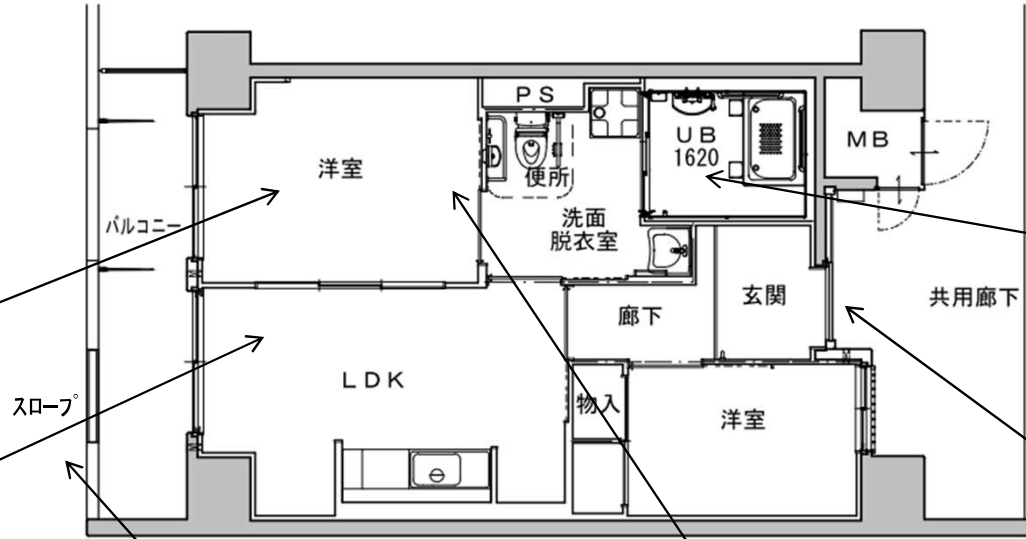
Lタイプ
(約60㎡)
3～4人用



Oタイプ
(約70㎡)
4人以上用



建替後平面図（車いす住戸）



車いす住戸 約50㎡



県営住宅整備事業の効果

対象事業：姫路城東住宅整備事業

○：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	住宅確保要配慮者への対応	○	一定の居住水準を満たす住宅の確保
	老朽住宅の更新	○	建築後 53 年が経過し、老朽化が進んでいる住宅の建替え
	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	多様な世帯への対応	○	世帯構成に応じた型別供給
	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	○	実状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、太陽光発電設備の設置
	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の採用
	木造・木質化の推進	○	壁下地等への県産木材の採用