

新規事業評価調書

【県営住宅整備事業】

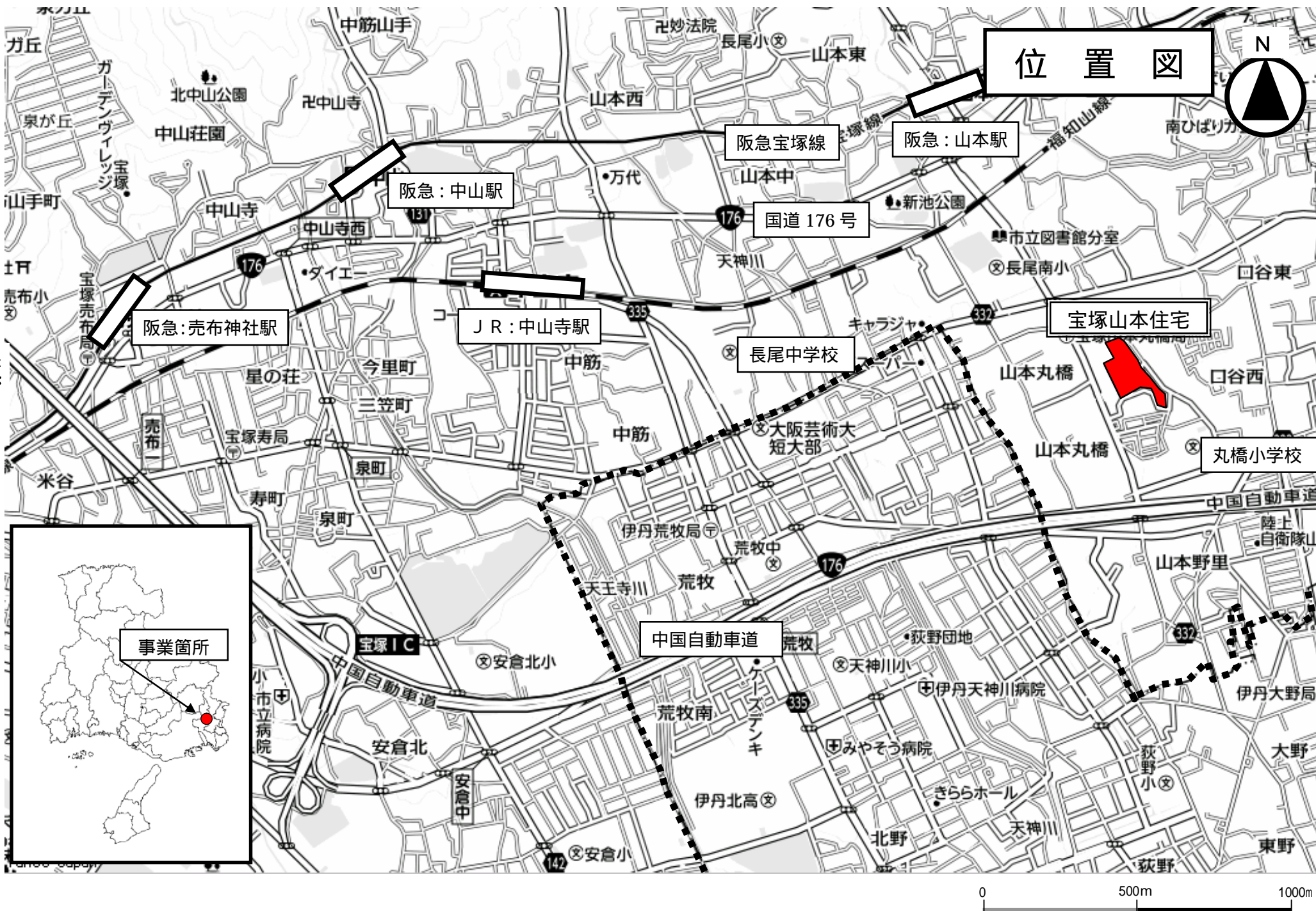
宝塚山本住宅（建替）

住宅建築局 公営住宅課

投資事業評価調書（新規）

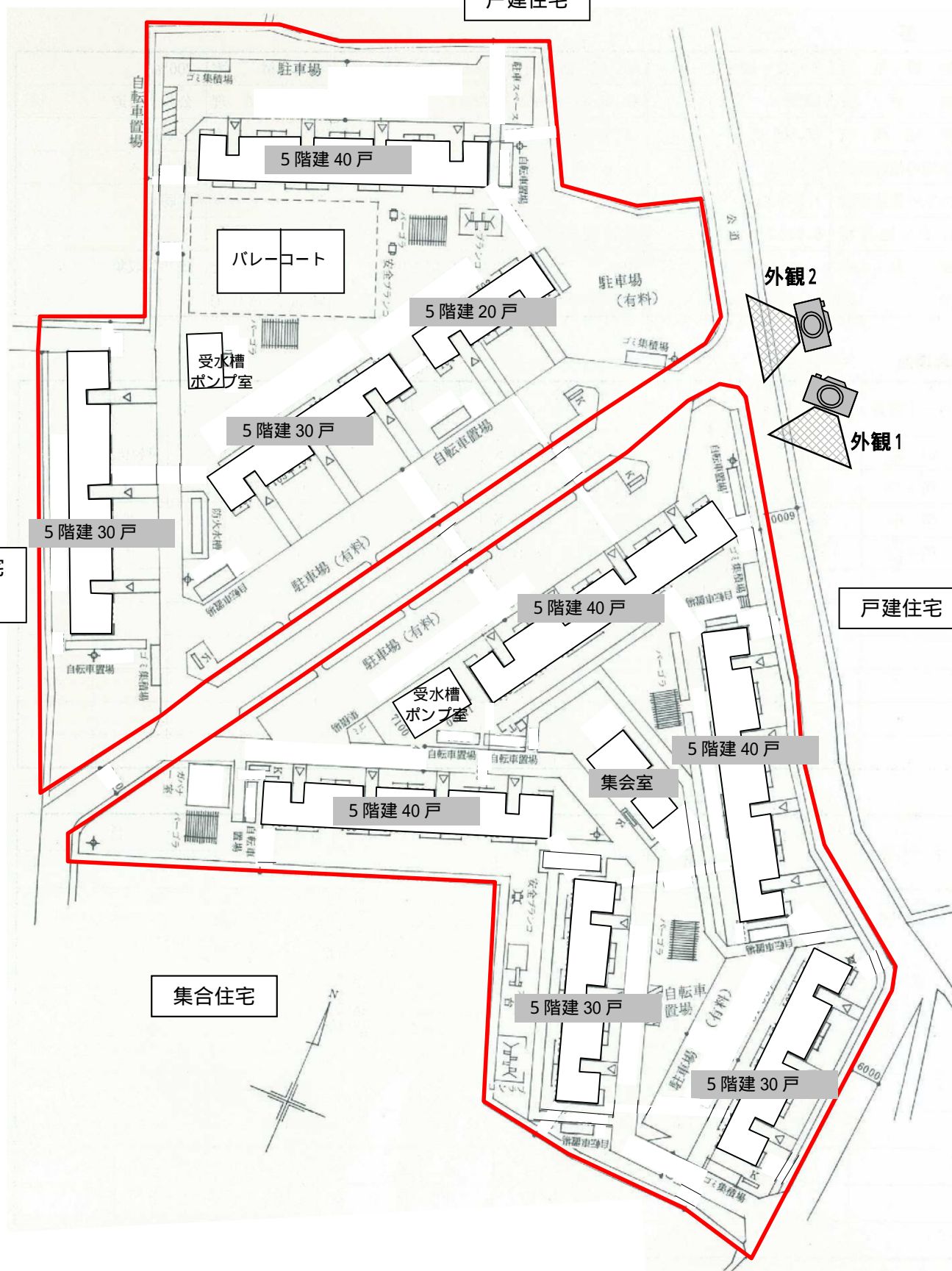
部課 室名	県土整備部 公営住宅課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	課 長 榎林 正樹 (副課長兼計画係長 福本 慶浩)	内線	4756
----------	----------------	---------------------	-------------------------------	----	------

事業 種目	県営住宅整備事業	事業名	事業区間	総事業費	約 42 億円
		宝塚山本住宅建設事業(建替)	宝塚市	内用地補償費	億円
所在地				着手予定年度	完成予定年度
宝塚市山本丸橋 2 丁目 21 (用途地域：第 1 種中高層住居専用地域)				平成 25 年度	平成 35 年度
事業目的		事業内容			
老朽化が著しく耐震性にも課題のある宝塚山本住宅 (S49・50建設) を建替えることにより、耐震化及びバリアフリー化を推進し、居住水準の向上と安全・安心で良質な住宅の供給に努め、環境に配慮した住宅への整備を図る。		全体計画： 鉄筋コンクリート造			
		8階建 1棟 64戸(1期)			
		5～12階建 1棟 {83戸(2期) 51戸(3期)			
		6～9階建 1棟 91戸(4期) 5階建 1棟 35戸(5期)			
		計 4棟 324戸			
		駐車場162台 集会所230㎡			
		〔現況：鉄筋コンクリート造5階建 9棟 300戸〕 (負担割合 国5/10 県5/10)			
評価視点		評価結果の説明			
(1)必要性 安全・安心		・現住宅は建設後 37 年経過しており、建物及び設備等の老朽化が進み、耐震診断及び立地条件から地震に対する危険性があり、早期に建替える必要がある。 ・建替に際しては、耐火・耐震構造とするとともに、防火水槽や自動火災報知器等の設備を設け、防災、防犯等居住者及び地域住民の安全・安心性を高める。 ・本年 4 月に施行された総合治水条例の趣旨を踏まえ、都市部における治水上の観点から、雨水流出抑制対策として、駐車場地盤面を 15cm 下げ約 510t の雨水が一時貯留可能な調整池機能をもたせる。			
地域コミュニティの形成		・現集会所は、約 100 ㎡と狭小であり、団地規模からも十分とは言えないため、適正規模の集会所を児童公園と一体的に整備を行い、団地内外を問わず地域に開かれたコミュニティ施設として整備する。			
バリアフリー化の 推進		・エレベーター設置や段差解消等によるバリアフリー化を講じることにより、高齢者や障害者にとって暮らしやすくユニバーサル社会にふさわしい快適な住宅とする。			
(2)有効性・効率性 有効性		・現住宅は大半(9割)が専用面積 50 ㎡前後と狭小・均一なタイプの住宅であるため、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 タイプの住戸を型別供給する。また、S 全てと M の一部を高齢者特定目的住宅とする。これらにより、様々な世帯構成に柔軟に対応できる適正規模の住戸を供給し、健全なコミュニティの育成及び居住水準の向上に寄与する。			
効率性		・土地の有効活用により現況の住戸数を確保する。 ・事業の工区割の設定や周辺の公営住宅も有効に活用しつつ、入居者の効率的な移転を図り、移転費の抑制を行う。 ・周辺団地の入居者を当該団地へ受け入れることにより、県営住宅整備事業の円滑な推進に寄与する。			
(3)環境適合性		・高層化により空間利用効率を高め、周辺県営住宅の集約を行い、環境負荷に配慮した住宅整備に取り組むことで低炭素社会の実現に寄与する。 ・太陽光発電設備の設置、省エネ型設備機器(高効率給湯器、節水型便器等)の採用、床材の木質化、リサイクル骨材の使用等により、環境負荷の低減に配慮する。 ・周辺環境に配慮した住棟計画とするとともに、有害な外来種等の排除など生物多様性や維持管理も考慮の上で、植栽、屋上緑化やグラスパーキングの整備を行う等、敷地内の緑化に取り組む。			
(4)優先性		・「ひょうご 21 世紀県営住宅整備・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。 ・建替えによる収益の向上が図られ、また、周辺団地の集約受け皿確保等による集約事業に資する事業である。			
[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り、事後評価の対象外とする。			



現況図

戸建住宅



集合住宅
事業所

戸建住宅

集合住宅

配置計画図

