

新規事業評価調書
【県営住宅整備事業】

明石大久保南住宅

県土整備部

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 出野上聡 (計画班長 永田 佳幸)	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	明石大久保南住宅建設事業	明石市大久保町西脇364-4	45億円	—	平成29年度	平成38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「明石大久保南住宅（昭和53年建設）」について、同じ課題を有する「明石大久保第4住宅（昭和45年建設）」及び「明石大久保第5住宅（昭和45年建設）」を集約し、建替えを行う。</p> <p>建替えにあたっては、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る。</p>	<p>全体計画：</p> <table border="0"> <tr><td>鉄筋コンクリート造</td><td>7～9階建</td><td>2棟</td><td>112戸</td><td>(1期)</td></tr> <tr><td>鉄筋コンクリート造</td><td>5階建</td><td>2棟</td><td>70戸</td><td>(2期)</td></tr> <tr><td>鉄筋コンクリート造</td><td>5階建</td><td>1棟</td><td>56戸</td><td>(3期)</td></tr> <tr><td>鉄筋コンクリート造</td><td>10階建</td><td>1棟</td><td>107戸</td><td>(4期)</td></tr> <tr><td>計</td><td></td><td>6棟</td><td>345戸</td><td></td></tr> <tr><td colspan="2"></td><td>駐車場</td><td>268台</td><td>集会所</td><td>230㎡</td></tr> </table> <p>現況：</p> <table border="0"> <tr><td>明石大久保南住宅</td><td>：鉄筋コンクリート造</td><td>5階建</td><td>9棟</td><td>266戸</td></tr> <tr><td>明石大久保第4住宅</td><td>：鉄筋コンクリート造</td><td>5階建</td><td>2棟</td><td>64戸</td></tr> <tr><td>明石大久保第5住宅</td><td>：鉄筋コンクリート造</td><td>5階建</td><td>3棟</td><td>97戸</td></tr> <tr><td>計</td><td></td><td></td><td></td><td>427戸</td></tr> </table> <p>【負担割合】 国:50% 県:50%</p>	鉄筋コンクリート造	7～9階建	2棟	112戸	(1期)	鉄筋コンクリート造	5階建	2棟	70戸	(2期)	鉄筋コンクリート造	5階建	1棟	56戸	(3期)	鉄筋コンクリート造	10階建	1棟	107戸	(4期)	計		6棟	345戸				駐車場	268台	集会所	230㎡	明石大久保南住宅	：鉄筋コンクリート造	5階建	9棟	266戸	明石大久保第4住宅	：鉄筋コンクリート造	5階建	2棟	64戸	明石大久保第5住宅	：鉄筋コンクリート造	5階建	3棟	97戸	計				427戸
鉄筋コンクリート造	7～9階建	2棟	112戸	(1期)																																																
鉄筋コンクリート造	5階建	2棟	70戸	(2期)																																																
鉄筋コンクリート造	5階建	1棟	56戸	(3期)																																																
鉄筋コンクリート造	10階建	1棟	107戸	(4期)																																																
計		6棟	345戸																																																	
		駐車場	268台	集会所	230㎡																																															
明石大久保南住宅	：鉄筋コンクリート造	5階建	9棟	266戸																																																
明石大久保第4住宅	：鉄筋コンクリート造	5階建	2棟	64戸																																																
明石大久保第5住宅	：鉄筋コンクリート造	5階建	3棟	97戸																																																
計				427戸																																																

評価視点	評価結果の説明
(1) 必要性 ○安全・安心	<p>①明石大久保南住宅は建設後38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、耐震性が不足しており、早期に建替える必要がある。また、明石大久保第4住宅及び第5住宅についても、同様に耐震性が不足しており、早期に建替える必要があるが、現地建替えによる戸数の確保が困難である。このため、明石大久保第4住宅及び第5住宅を明石大久保南住宅に集約することにより、効果的な建替え事業を行う。</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、耐力低下を防ぐため、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720㎡の雨水貯留を備える。</p>
○地域コミュニティの形成	<p>①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、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によるバリアフリー化の実施により、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。</p>
(2) 有効性・効率性 ○有効性	<p>①多様な世帯構成に柔軟に対応できるよう、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4タイプの住戸を型別供給することにより、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を図る。</p> <p>②また、S全てとMの一部を高齢者向け特定目的住宅とする。</p>
○効率性	<p>①高層化により空間利用効率を高めて必要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事業の工区割(1期～4期)により、敷地内での入居者の円滑な移転や移転費の抑制を図る。</p> <p>③建替えにより住戸を集約して空き住戸を減らすことで、入居者の管理負担の軽減を図る。</p>
(3) 環境適合性	<p>①太陽光発電設備の設置、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有害な外来種等の排除などの生物多様性、入居者の高齢化にともなう維持管理のしやすさ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建替えによる収益の向上が図られ、また、団地数減による管理効率の向上等による、事業収益改善に資する事業である。</p>
【事後評価】 対象・ <input checked="" type="checkbox"/> 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



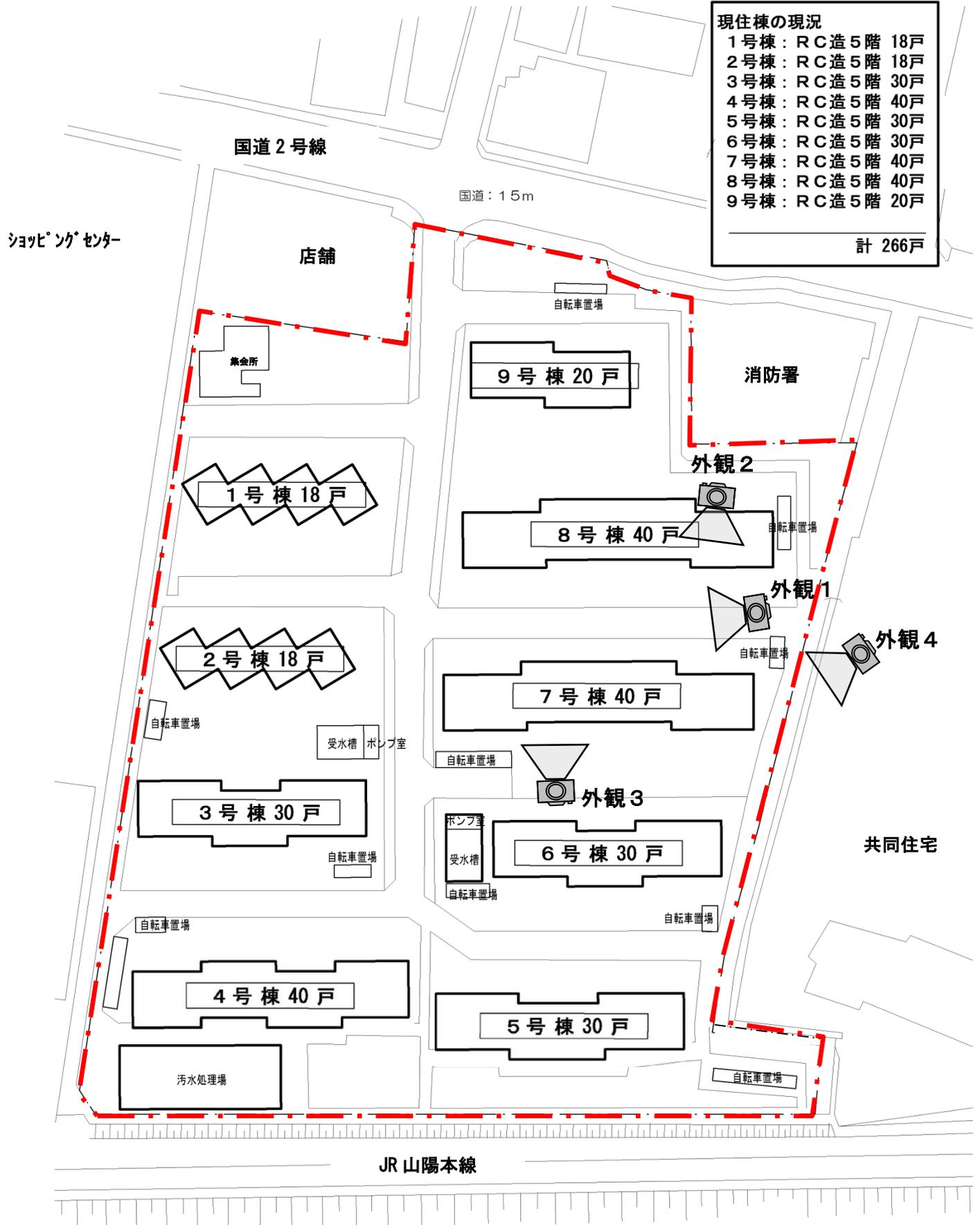


現況図

現住棟の現況

- 1号棟：RC造5階 18戸
- 2号棟：RC造5階 18戸
- 3号棟：RC造5階 30戸
- 4号棟：RC造5階 40戸
- 5号棟：RC造5階 30戸
- 6号棟：RC造5階 30戸
- 7号棟：RC造5階 40戸
- 8号棟：RC造5階 40戸
- 9号棟：RC造5階 20戸

計 266戸





配置図

A棟: RC造9F	63戸(1期)
B棟: RC造7F	49戸(1期)
C棟: RC造5F	40戸(2期)
D棟: RC造5F	30戸(2期)
E棟: RC造7F	56戸(3期)
F棟: RC造9F・10F	107戸(4期)
合 計	345戸



JR 山陽本線



雨水貯留面積 7,200 m²
(約 720 m²)

完成予想図
(南西方向より)

【スケジュール】

		H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
	設計	[Progress bar from H29 to H32]									
A棟、B棟	第1期工事	[Progress bar from H29 to H32]									
C棟、D棟	第2期工事	[Progress bar from H30 to H33]									
E棟	第3期工事	[Progress bar from H31 to H34]									
F棟	第4期工事	[Progress bar from H32 to H35]									

現況写真（外観）



外観 1



外観 3

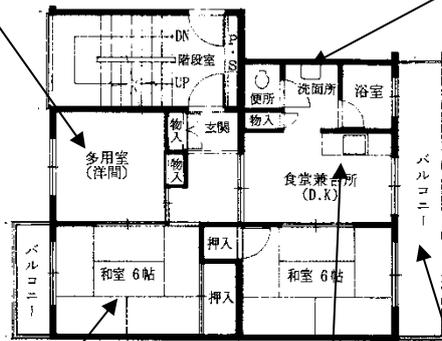


外観 2



外観 4

現況写真（住戸内）



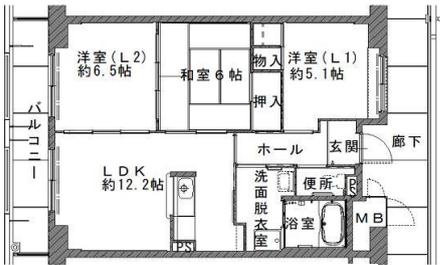
型別供給の平面図（建替え後平面図）



Sタイプ（約40㎡）



Mタイプ（約55㎡）
（高齢者向け特定目的住宅）



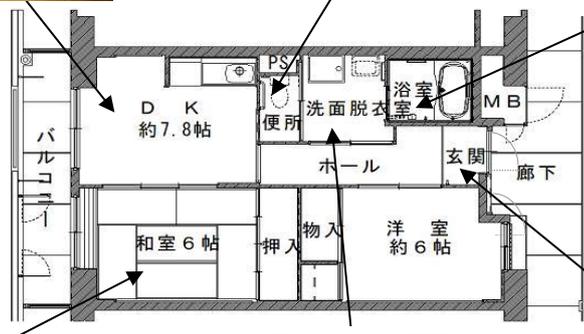
Lタイプ（約65㎡）



Oタイプ（約75㎡）

※Sタイプの全てとMタイプの一部については、高齢者向け特定目的住宅とする。
高齢者向け特定目的住宅・・・緊急通報システムなど的高齢者向け仕様で整備している。

建替え後住宅内部（Mタイプ約55㎡）



県営住宅整備事業の効果

対象事業：明石大久保南住宅建設事業

○：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38年経過
	耐震性能の向上	○	耐震性の確保
	耐久性の向上	○	住宅性能評価劣化対策等級3の確保
	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
	避難経路の確保	○	2方向避難の確保
	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	居住水準の向上	○	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	○	いきいき県営住宅仕様による整備
	福祉との連携等	○	高齢者向け特定目的住宅の整備による、福祉部局との将来連携の確保
	設備水準の向上	○	3点（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	○	柱位置を外壁より室内側に配置し、施工面積を減少、クロス直貼りの採用
	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	○	有害な外来種等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、屋上緑化の採用
	木造・木質化の推進	○	壁下地等への県産木材の採用