

新規事業評価調書
【県営住宅整備事業】

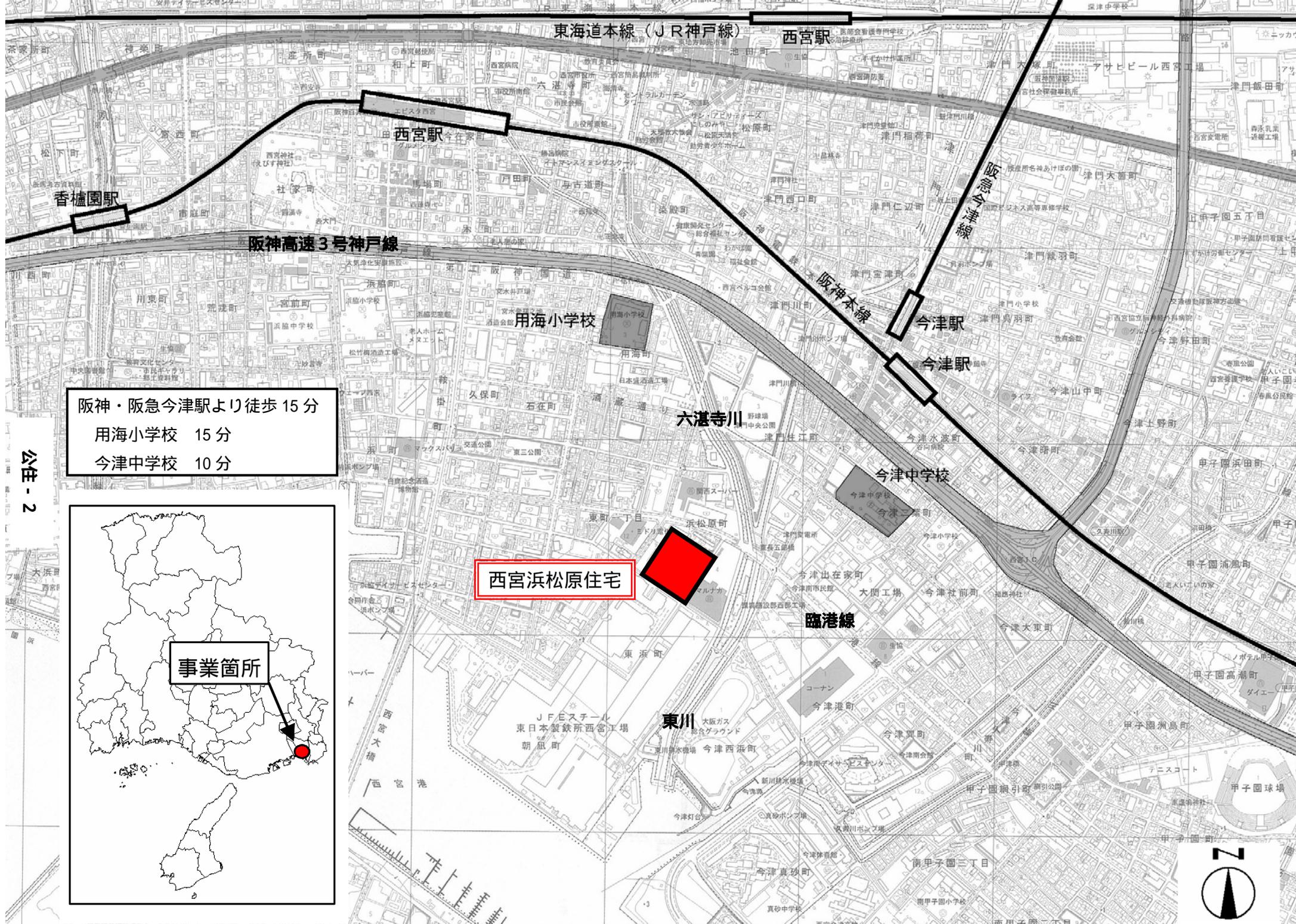
住宅建築局 公営住宅課

投資事業評価調書（新規）

部課室名	公営住宅課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	課長 小寺 泰雄 (事業調整係長 松浦 純)	内線	4748
------	-------	---------------------	------------------------------	----	------

事業種目	県営住宅整備事業	事業名	事業区間	総事業費	約46億円
		西宮浜松原住宅建設事業（建替）		内用地補償費	億円
所在地				着工予定年度	完成予定年度
西宮市浜松原町6 (用途地域：準工業地域)				H21	H30
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西宮浜松原鉄筋団地（S38～40年度建設）を建て替えることにより、バリアフリー化及び耐震化を推進し、居住水準の向上と安全・安心で良質な住宅の供給につとめ、地域のまちづくりに寄与するとともに、円滑な集約廃止事業の推進を図る。			全体計画：鉄筋コンクリート造10階建 319戸 駐車場128台 コミュニティラザ [®] 230m ² 広場 〔 現況：鉄筋コンクリート造5階建 319戸 集会所 広場 (負担割合 国4.5/10 県5.5/10)		

評価視点	評価結果の説明
(1)必要性 安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> 現住宅は建物及び設備等の老朽化が進み、耐震診断の結果からも課題があるため、早期に建て替えることにより、耐火・耐震構造とし、防火水槽や自動火災報知器等の設備を備えた、防災、防犯等住まいの安全・安心性を高める。
地域の活性化	<ul style="list-style-type: none"> 現在の集会所は42.95m²と狭小であり、また広場や緑地が分断されているため、周辺住民の利活用にも配慮したコミュニティラザ[®]や広場、緑地等をまとめて整備し、地域の活性化に寄与する。
快適性・ゆとり	<ul style="list-style-type: none"> 現住宅は高齢者や障害者にとってバリアーの多い住宅であるため、エレベーターの設置や段差解消等によるバリアフリー化を講ずることにより、快適な住宅とする。
(2)有効性・効率性 有効性	<ul style="list-style-type: none"> 現住宅は一律の住戸形式で様々な世帯構成に柔軟に対応できないため、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し、世帯構成に応じた適正規模の住戸を供給する。
効率性	<ul style="list-style-type: none"> 土地の高度利用による住戸数の確保や駐車場の整備により土地の有効活用を図る。 周辺の建替事業との連携や工区割の工夫により、入居者の移転効率が良く、移転費の抑制が可能である。
(3)環境適合性	<ul style="list-style-type: none"> 大規模団地の特性を活かしたデザインとするとともに、西宮市の条例に基づく緑化に取り組み、周辺環境に配慮する。 リサイクル材の活用、木材の活用等に努め、環境にやさしい対策を講ずる。 屋上緑化やガラスパーキングの整備に関して環境の保全と創造に関する条例を遵守し、室内の木質化に関して公共施設木質化目標率50%以上を確保するなど、環境に配慮する。
(4)優先性	<ul style="list-style-type: none"> 集約廃止団地の受皿となる団地であり、集約事業の推進に寄与する事業であり、集約廃止団地の築年数から早急に事業着手する必要がある。 老朽化が著しく耐震性に課題があることから、早急に事業着手する必要がある。



東海道本線 (JR神戸線)

西宮駅

西宮駅

香櫨園駅

阪神高速3号神戸線

用海小学校

六湛寺川

今津駅

今津駅

今津中学校

西宮浜松原住宅

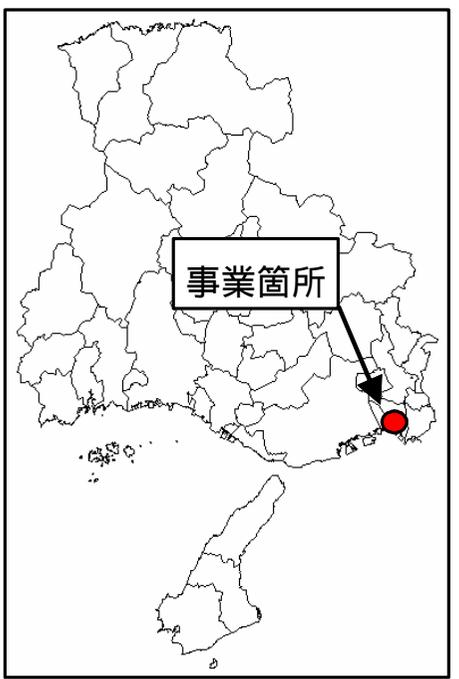
臨港線

東川

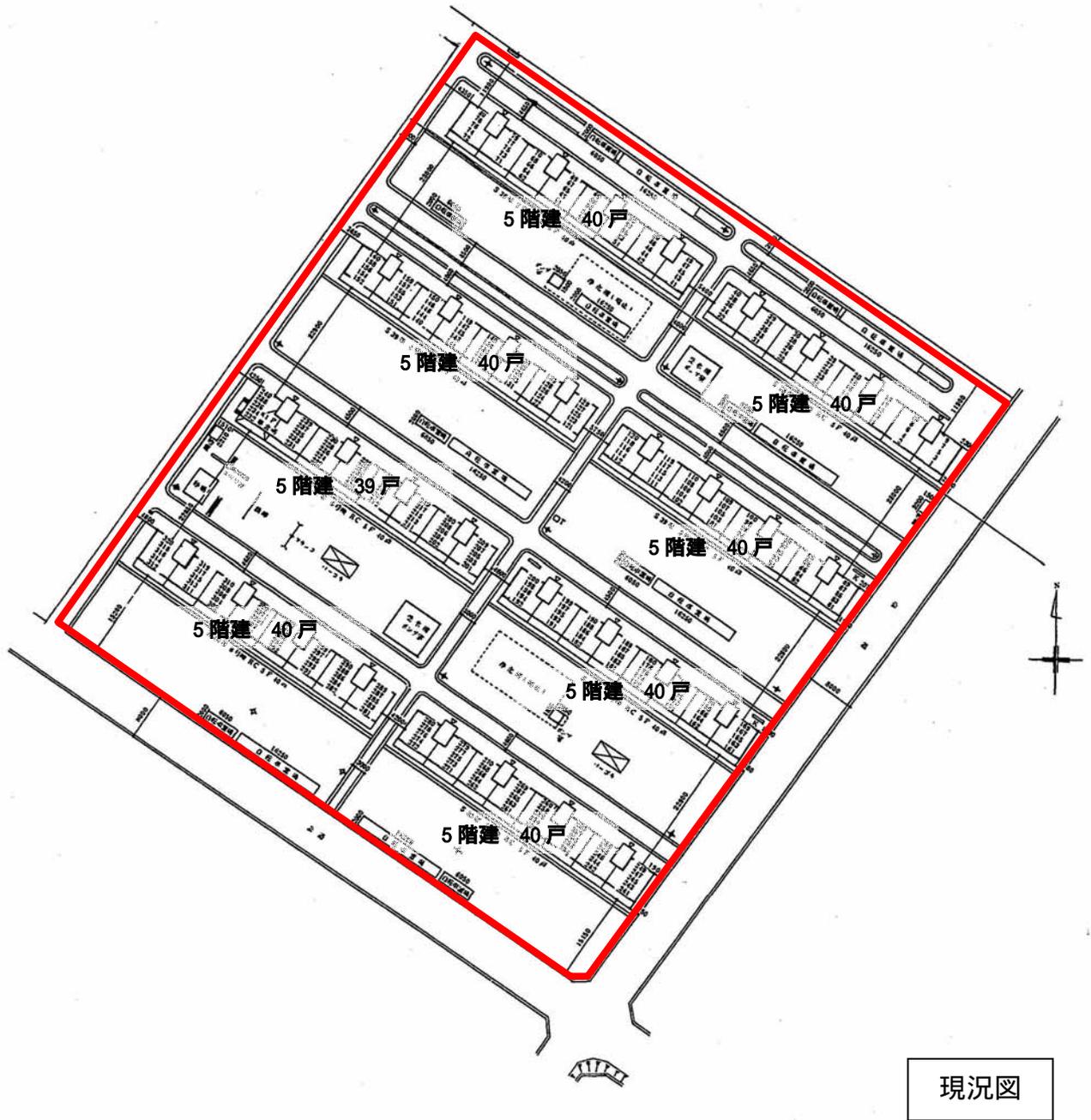
事業箇所



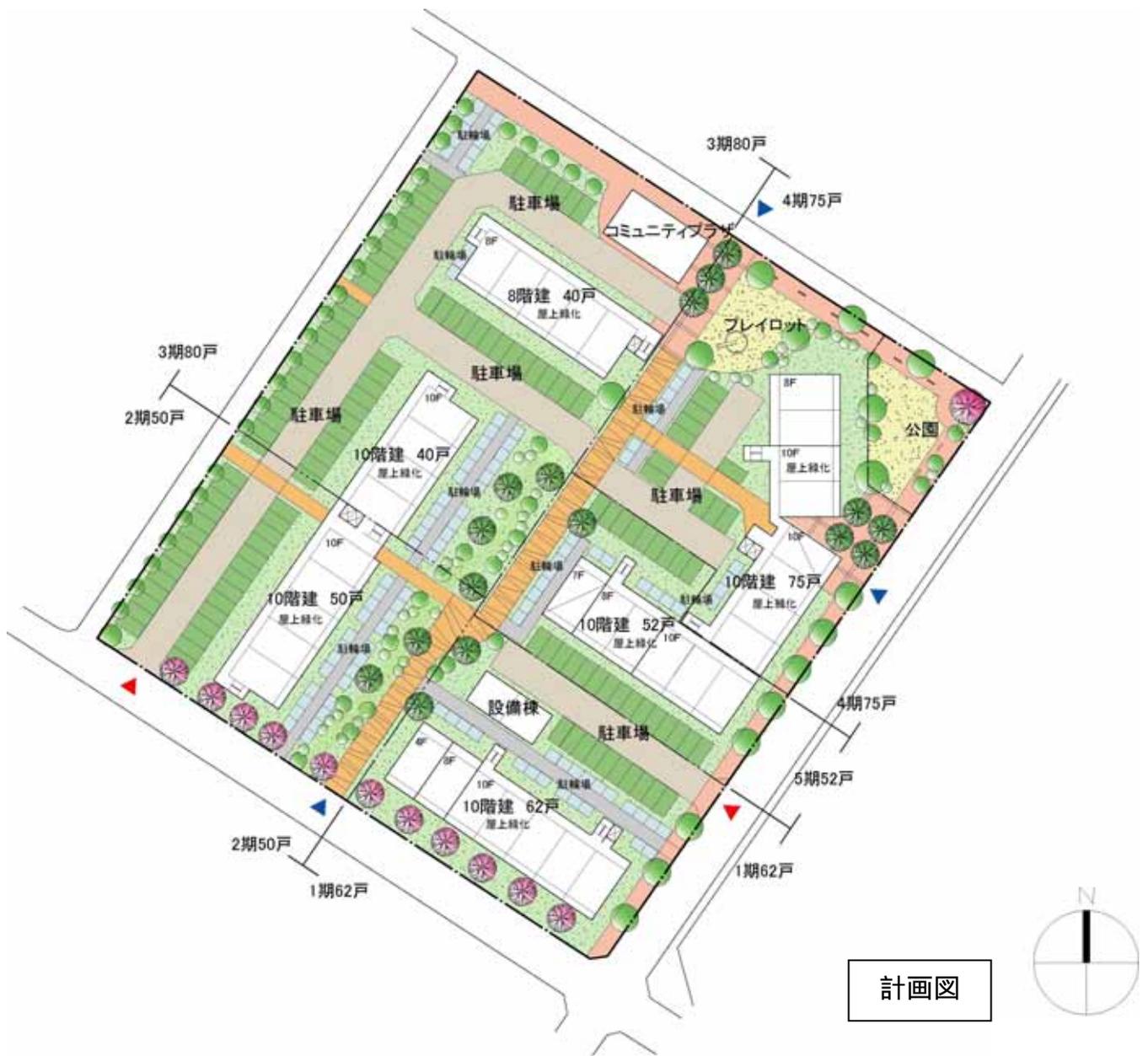
阪神・阪急今津駅より徒歩 15分
 用海小学校 15分
 今津中学校 10分



公住 - 2



現況図



【スケジュール】

		H 2 1	H 2 2	H 2 3	H 2 4	H 2 5	H 2 6	H 2 7	H 2 8	H 2 9	H 3 0
1期	建替戸数 62戸 (RC10階建一部4・8階)	—————									
2期	建替戸数 50戸 (RC10階建)		—————								
3期	建替戸数 80戸 (RC10階建一部8階)			—————							
4期	建替戸数 75戸 (RC10階建一部8階)					—————					
5期	建替戸数 52戸 (RC10階建一部7・8階)								—————		





西宮浜松原鉄筋団地現状写真
外観：住棟南面を望む



西宮浜松原鉄筋団地現状写真
外部：外壁クラック



西宮浜松原鉄筋団地現状写真
外部：コンクリート剥離



西宮浜松原鉄筋団地現状写真
内部：スチールサッシ（たわみにより開閉困難）