

新規事業評価調書
【県営住宅整備事業】

姫路御国野・御着住宅（建替）

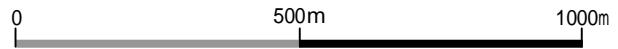
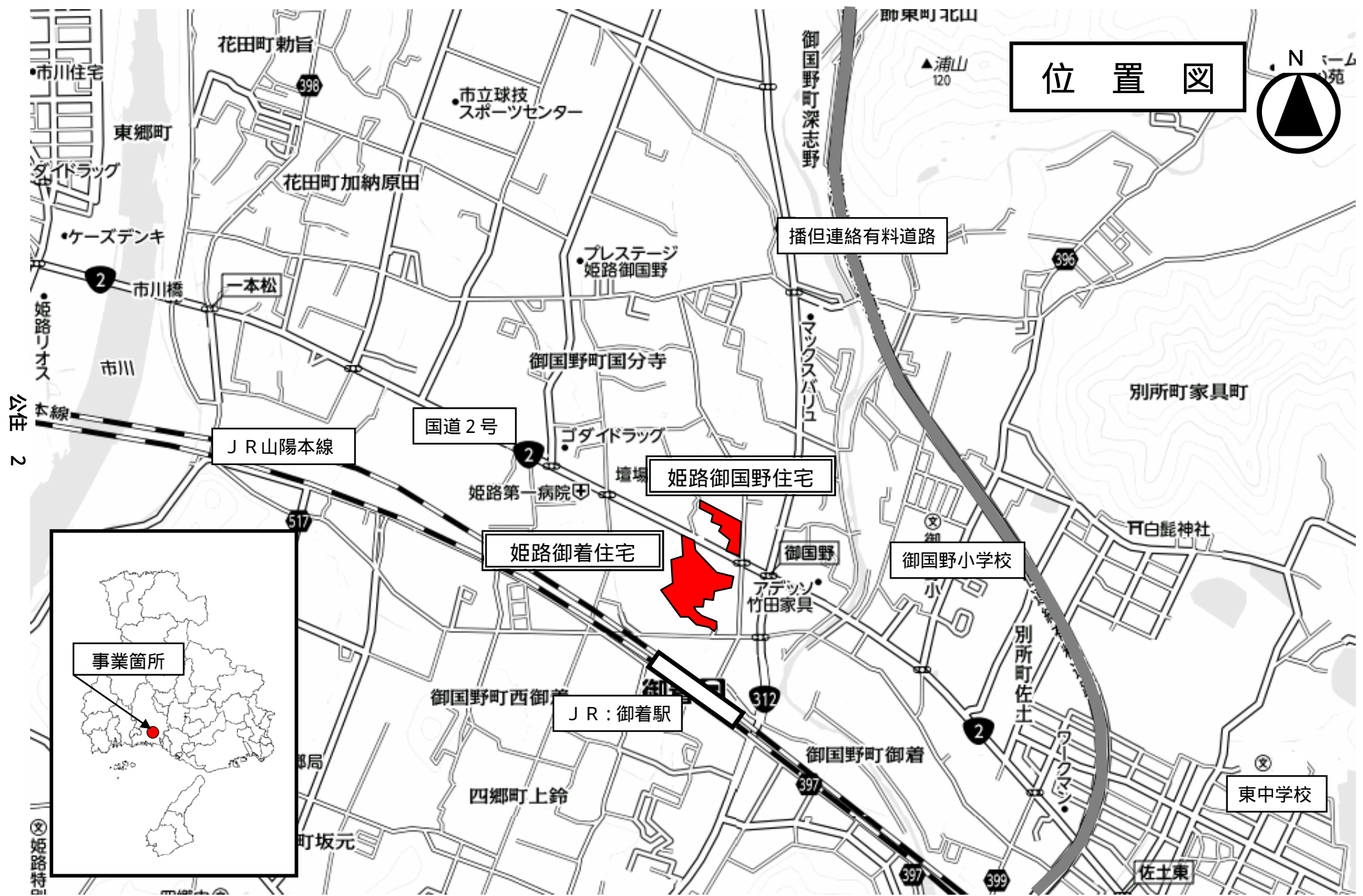
住宅建築局 公営住宅課

投資事業評価調書（新規）

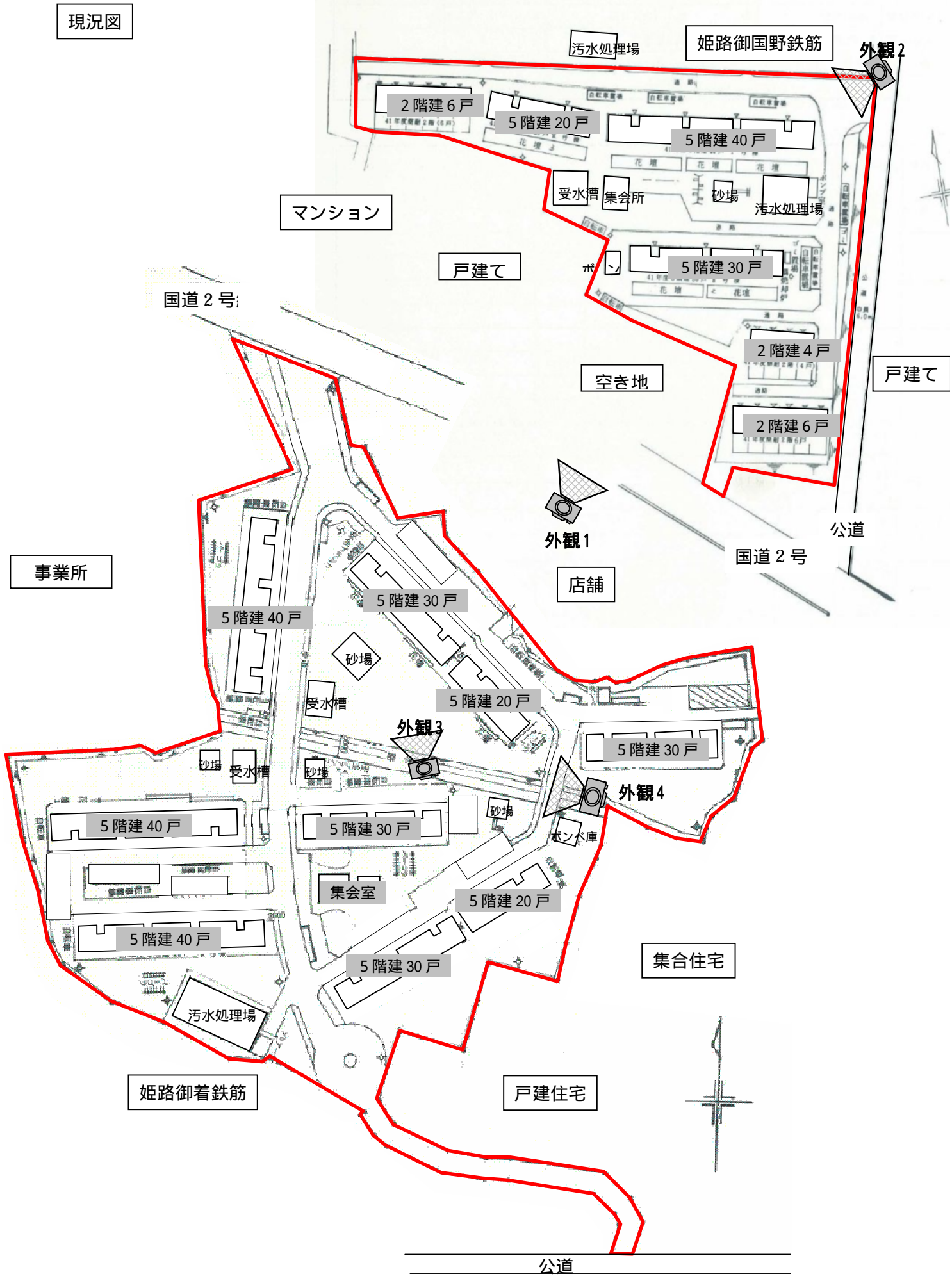
部課 室名	県土整備部 公営住宅課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	課長 榎林 正樹 (副課長兼計画係長 福本 慶浩)	内線	4756
----------	----------------	---------------------	------------------------------	----	------

事業 種目	県営住宅整備事業	事業名	事業区間	総事業費	約44億円
		姫路御国野・御着 住宅建設事業(建替)	姫路市	内用地補償費	億円
所在地				着手予定年度	完成予定年度
姫路市御国野町御着683番地他(用途地域：第1種住居地域 他)				平成25年度	平成33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姫路御国野住宅(S41建設)を、近接の姫路御着住宅(S48建設)に集約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。</p>			<p>全体計画： 鉄筋コンクリート造 11～12階建 1棟 125戸(1期) 13階建 1棟 143戸(2期) 9建 1棟 72戸(3期) 計 3棟 340戸 駐車場178台 集会所230㎡</p> <p>現況： 姫路御国野鉄筋：RC造5階建 3棟 90戸 簡易耐火2階建 3棟 16戸 姫路御着鉄筋：RC造5階建 9棟 280戸 計 386戸 (負担割合 国5/10 県5/10)</p>		
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"> ・姫路御国野住宅は建設後45年経過しており、建物及び設備等の老朽化が顕著で、耐震診断の結果危険性が高く、早期に建替える必要がある。また、姫路御着団地も建設後38年経過し、老朽化が進んでおり、早期の建替えが必要である。 ・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1日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下げることで約660t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	<ul style="list-style-type: none"> ・2団地を1団地に集約することから、それぞれの既存自治会の交流を図る場として、集会所の役割は重要である。このため、適正な規模の集会所を今回整備する児童公園と一体的に団地の中心部に設け、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・姫路御国野住宅は大半が専用面積35㎡前後、姫路御着住宅は45㎡前後といずれの団地も狭小・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の一部を高年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	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の有効活用により住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。 ・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。 ・2団地は、国道2号を挟んで向かいあわせの位置関係にあり、比較的敷地条件が良い姫路御着団地に集約建替えを行うことで、事業効率を高める。 				
(3)環境適合性	<ul style="list-style-type: none"> ・高層化により空間利用効率を高め、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などにより、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	<ul style="list-style-type: none"> ・「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及び集約団地の土地売却や管理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。 				
【事後評価】 対象 <u>対象外</u>	<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り、事後評価の対象外とする。</p>				

位置図



現況図



姫路御国野・御着住宅 配置計画図



空地

準住居地域
200 / 60

第1種住居地域
200 / 60

国道2号

駐車場 (38台)
雨水貯留面積 (907 m²)

9階建 72戸

駐車場 (91台)
雨水貯留面積 (2,394 m²)

駐車場 (49台)
雨水貯留面積 (1,143 m²)

集会所

12階建 125戸

13階建 143戸

第1種住居地域
200 / 60

近隣商業地域
300 / 80

公住 4



【スケジュール】

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33
設計	[Progress bar from H25 to H28]								
第1期工事	[Progress bar from H26 to H29]								
第2期工事	[Progress bar from H28 to H31]								
第3期工事	[Progress bar from H31 to H33]								

完成予想図
(北西方向より)