

新規事業評価調書  
【県営住宅整備事業】

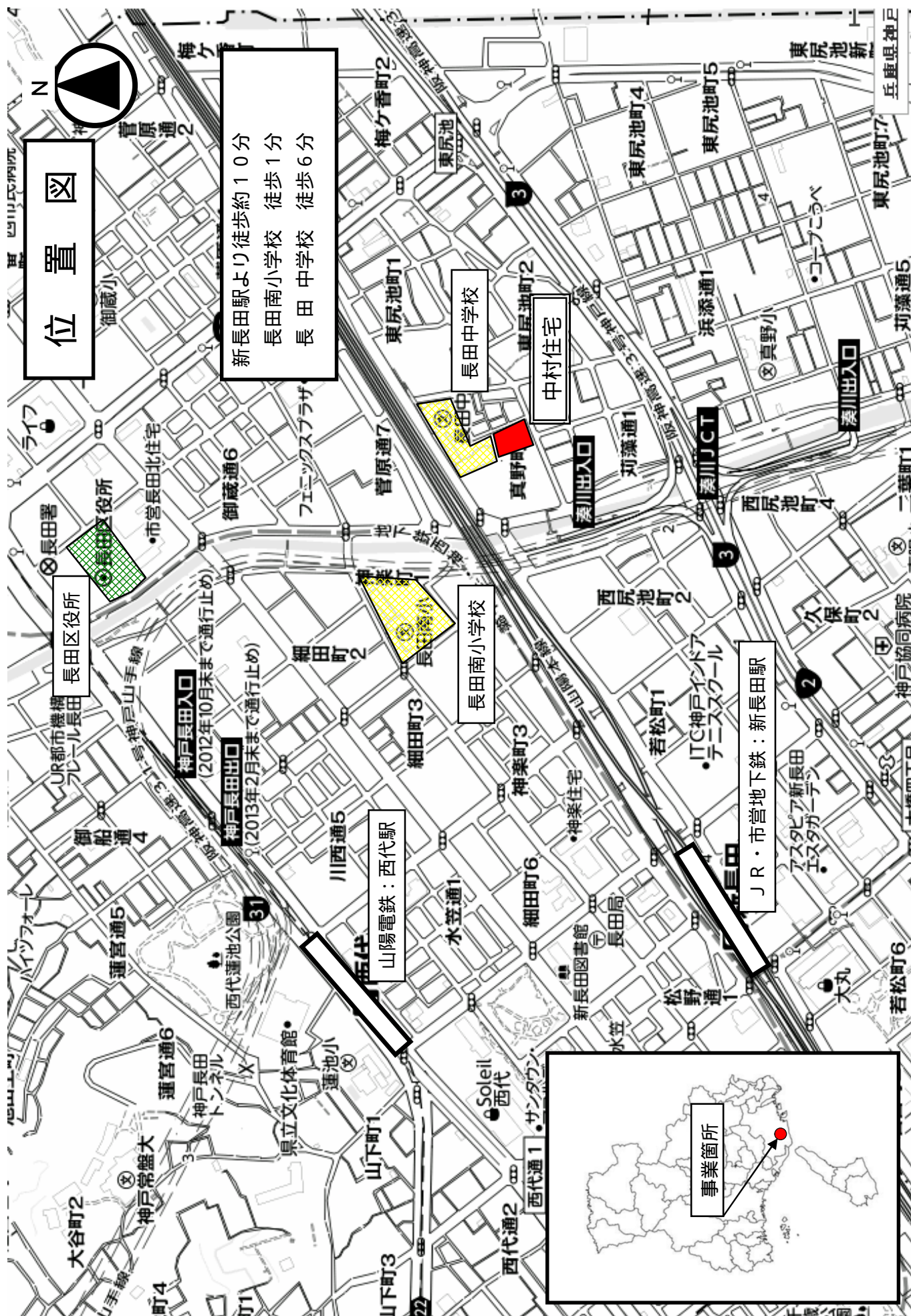
中村住宅（建替）

住宅建築局 公営住宅課

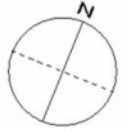
投資事業評価調書（新規）

部課室名	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
------	-------	---------------------	---------------------------------	----	------

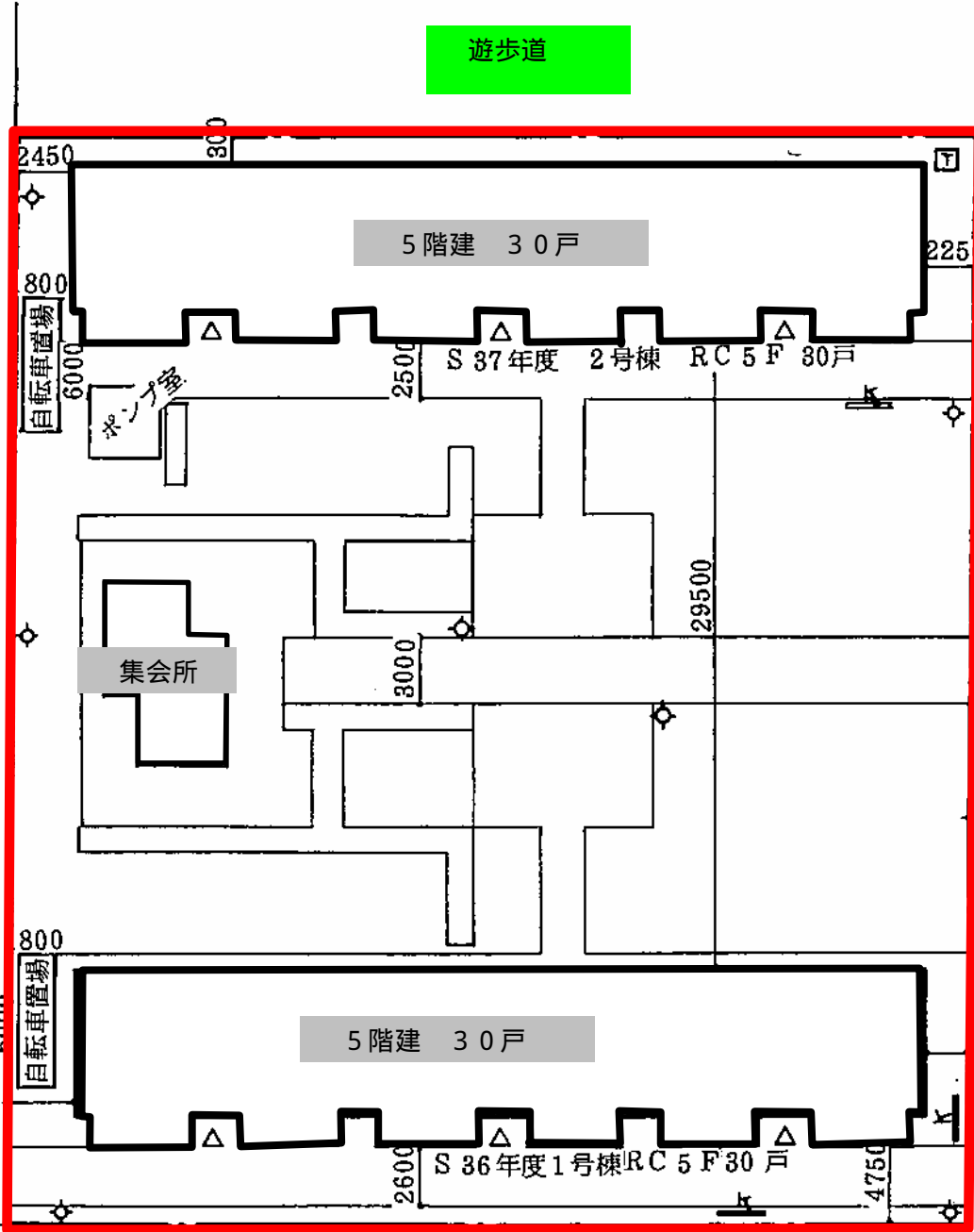
事業種目	事業名	事業区間	総事業費	
			約 8 億円	億円
公営住宅整備事業	中村住宅建設事業 (建替)		内用地補償費	
所在地			着手予定年度	完成予定年度
神戸市長田区真野町9丁目49他(用途地域:準工業地域)			H25	H27
事業目的		事業内容		
<p>老朽化が著しく耐震性にも課題のある中村住宅(S36・37建設:改良住宅)は周辺で受皿がないことから建替えることとし、耐震化及びバリアフリー化を推進し、居住水準の向上と安全・安心で良質な住宅の供給に努め、環境に配慮した住宅への整備を図る。</p>		<p>全体計画: 鉄筋コンクリート造6・9階建 1棟 61戸 駐車場 25台 集会所 115㎡</p> <p>[ 現況:鉄筋コンクリート造5階建 2棟 60戸 ]</p> <p>[ 負担割合 国5/10 県5/10 (改良住宅 国2/3 県1/3) ]</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"> <li>・現住宅は建設後49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。</li> <li>・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。</li> <li>・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、約60tの雨水が一時貯留可能な調整池機能をもたせる。</li> </ul>			
地域コミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の集会所は狭小(34.95㎡)のため、適正な規模の集会所を設け、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。</li> </ul>			
バリアフリー化の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>			
(2)有効性・効率性 有効性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現住宅は専用面積31.32㎡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。</li> </ul>			
効率性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・周辺の公営住宅を有効に活用しつつ、入居者の効率的な移転を図り、移転費の抑制を行う。</li> <li>・耐震性能の低い他の周辺団地を当該団地へ集約し、集約後の土地は売却することにより、耐震化率を向上させるとともに、公営住宅整備事業の円滑な推進に寄与する。</li> </ul>			
(3)環境適合性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高層化により空間利用効率を高め、周辺公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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>			
(4)優先性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「ひょうご21世紀公営住宅整備・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。</li> <li>・建替えによる収益の向上及び近接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。</li> </ul>			



長田中学校



遊歩道

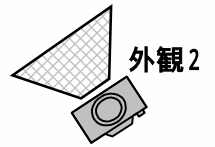
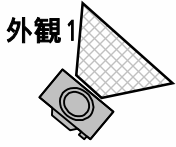


公園

戸建て

公道

戸建て

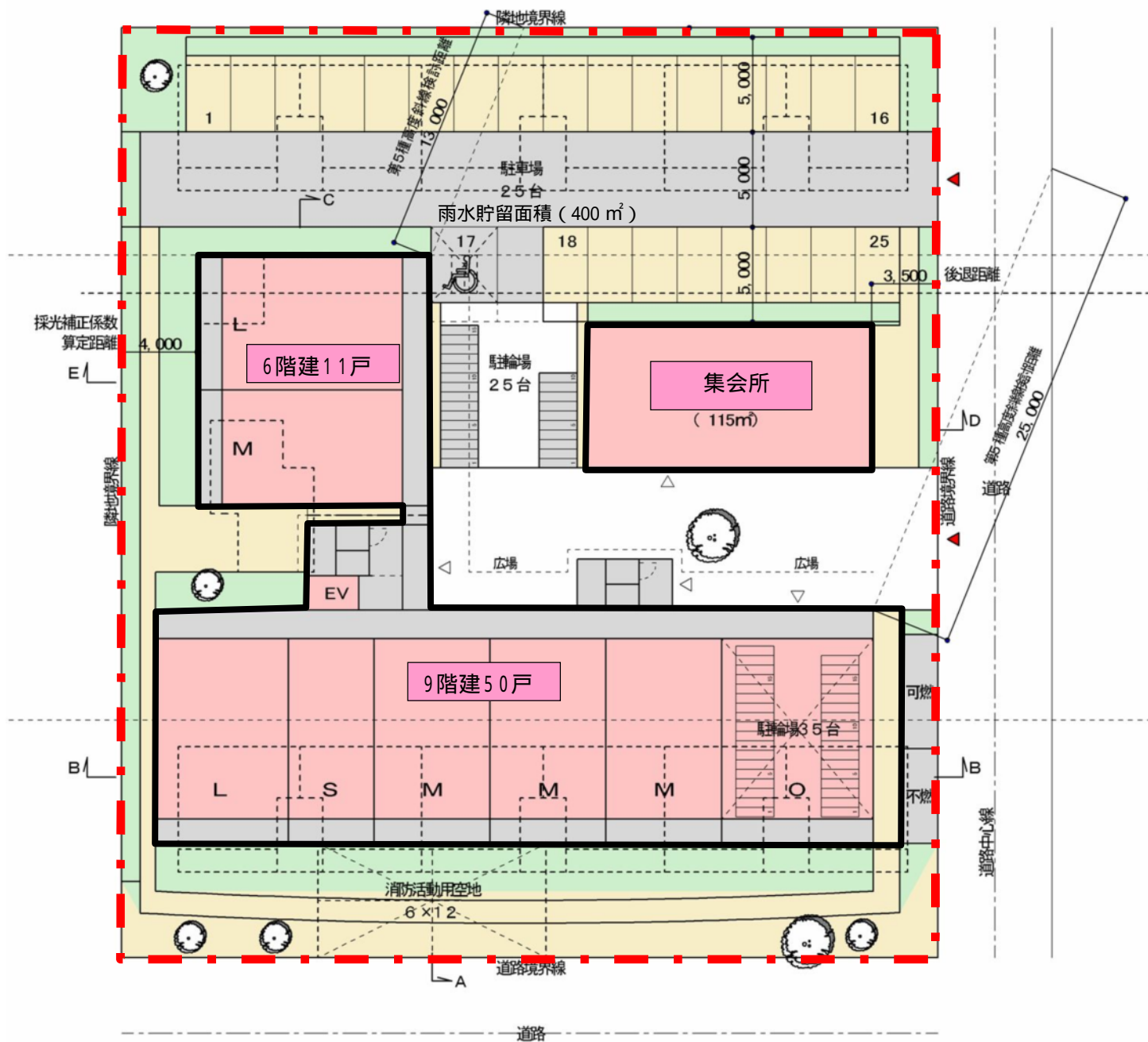
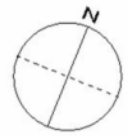


公道

事業所

現況図

公住 3



計 画 図



完成予想図

【スケジュール】

	H25	H26	H27
設計	[Progress bar from start of H25 to end of H25]		
工期	[Progress bar from start of H26 to end of H27]		

中村鉄筋



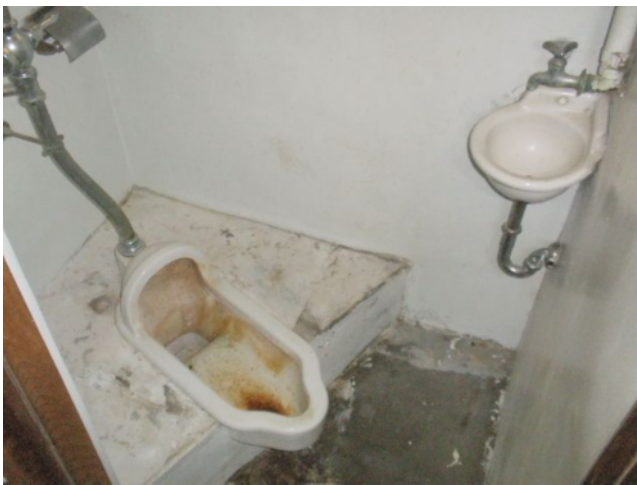
中村住宅現状写真  
外観 1：住棟西側より



中村住宅現状写真  
外観 2：住棟東側より



中村住宅現状写真  
外観 3：階段室部分のコンクリート劣化状況



中村住宅現状写真  
内部：トイレ（不便な和式タイプ）



中村住宅現状写真  
手狭で老朽化した台所