

新規事業評価調書
【県営住宅整備事業】

姫路書写住宅(建替)

県土整備部

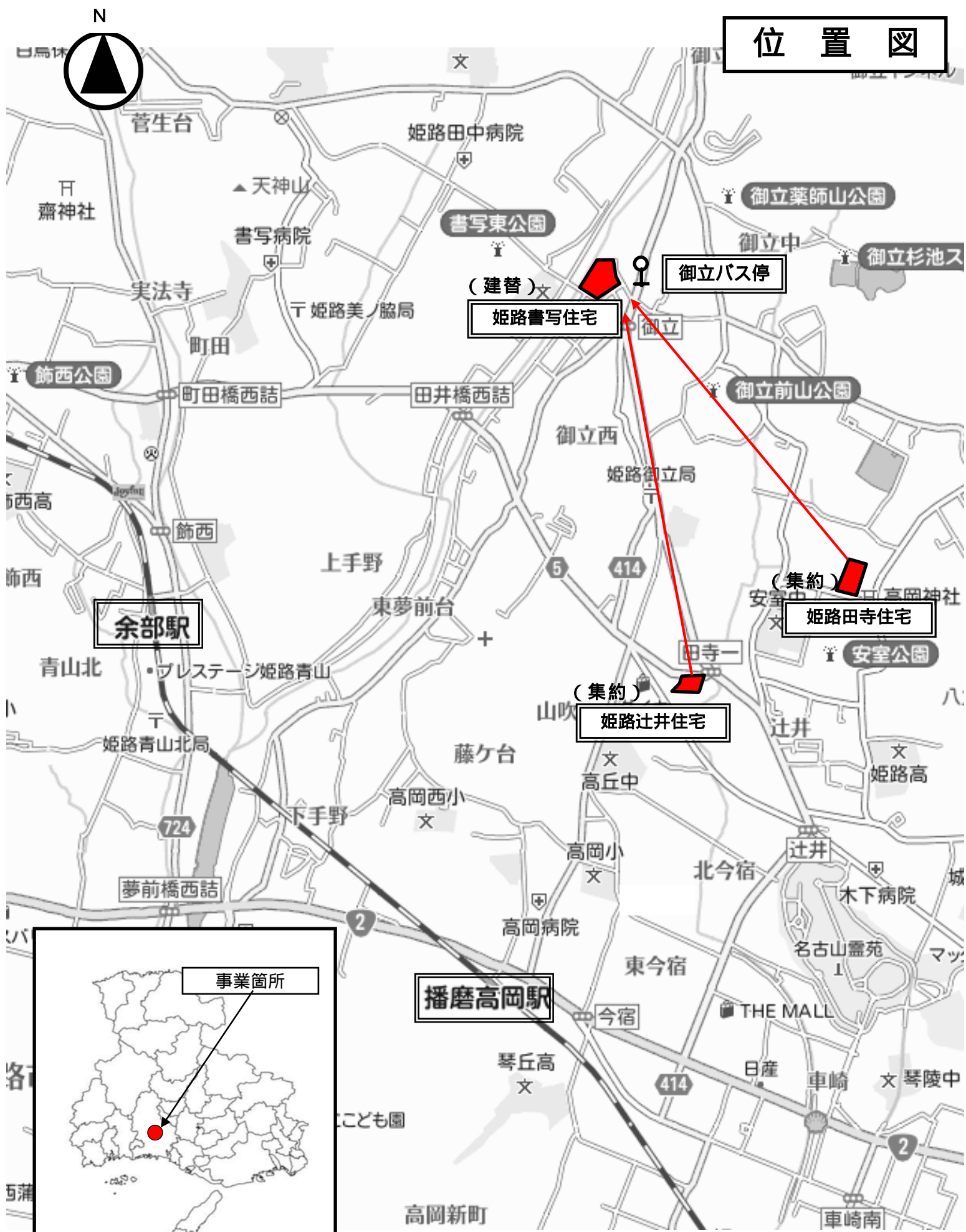
住宅建築局 公営住宅課

投資事業評価調書（新規）

部課 室名	県土整備部 公営住宅課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	課長 竹田 茂 (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	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	姫路書写住宅 建設事業（建替）	姫路市書写 1019-369	約32億円		平成26年度	平成36年度																				
事業目的			事業内容																							
<p>老朽化が著しい「姫路書写住宅(昭和48年建設)」について、耐震性に問題があり危険性の高い「姫路辻井住宅(昭和55年建設)」及び小規模団地で管理費用負担の大きい「姫路田寺住宅(昭和55年建設)」2団地を集約し、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>9階建</td> <td>1棟</td> <td>90戸(1期)</td> </tr> <tr> <td>鉄筋コンクリート造</td> <td>11階建</td> <td>1棟</td> <td>77戸(2期)</td> </tr> <tr> <td>鉄筋コンクリート造</td> <td>6階建</td> <td>1棟</td> <td>48戸(3期)</td> </tr> <tr> <td>鉄筋コンクリート造</td> <td>6階建</td> <td>1棟</td> <td>30戸(4期)</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td></td> <td>4棟</td> <td>245戸</td> </tr> </table> <p>駐車場135台 集会所170㎡</p> <p>現況：姫路書写住宅：RC造5階建 6棟 200戸 姫路辻井住宅：RC造4階建 1棟 50戸 姫路田寺住宅：RC造3階建 1棟 18戸 計 268戸</p> <p>(負担割合 国5/10 県5/10)</p>				鉄筋コンクリート造	9階建	1棟	90戸(1期)	鉄筋コンクリート造	11階建	1棟	77戸(2期)	鉄筋コンクリート造	6階建	1棟	48戸(3期)	鉄筋コンクリート造	6階建	1棟	30戸(4期)	計		4棟	245戸
鉄筋コンクリート造	9階建	1棟	90戸(1期)																							
鉄筋コンクリート造	11階建	1棟	77戸(2期)																							
鉄筋コンクリート造	6階建	1棟	48戸(3期)																							
鉄筋コンクリート造	6階建	1棟	30戸(4期)																							
計		4棟	245戸																							
評価視点	評価結果の説明																									
(1)必要性 安全・安心	<p>姫路書写住宅は、建設後約40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。また、姫路辻井住宅は、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。しかし、敷地が狭小で、建替による現管理戸数の確保が困難な団地である。姫路田寺住宅についても、小規模団地で管理費用に関する入居者及び県の負担が大きい団地である。そのため、3団地を1団地を集約建替えすることにより、効率的に事業を推進する。</p> <p>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290tの雨水の一時貯留を行う。</p> <p>長寿命化を目指し、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>																									
地域コミュニティの 形成	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。																									
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	<p>姫路書写住宅は、専用面積が約46㎡前後と狭小・均一なタイプの住宅である。また、姫路田寺住宅と姫路辻井住宅は約60㎡前後の均一なタイプの住宅である。そのため、様々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。これらにより、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に寄与する。</p> <p>また、S全てとMの一部を高齢者特定目的住宅とする。</p>																									
効率性	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3団地を集約的に建替えすることで、管理負担の軽減を図る。</p>																									
(3)環境適合性	<p>空間利用効率を高め団地の集約を行うとともに、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、リサイクル骨材の使用等により、環境負荷の低減と低炭素化に取り組む。</p> <p>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した緑化に取り組む。</p>																									
(4)優先性	<p>「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。</p> <p>建替えによる収益の向上が図られ、また、集約団地の土地売却や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 type="checkbox"/> 対象外	<p>本件の完成時期と同じ時期に、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

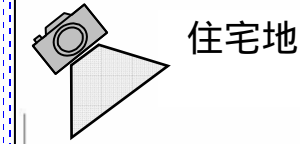


現況図

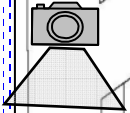
現住棟の現況

- 1号棟：RC造5階50戸
 - 2号棟：RC造5階40戸
 - 3号棟：RC造5階20戸
 - 4号棟：RC造5階20戸
 - 5号棟：RC造5階40戸
 - 6号棟：RC造5階30戸
- 計200戸

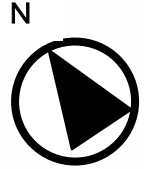
外観1



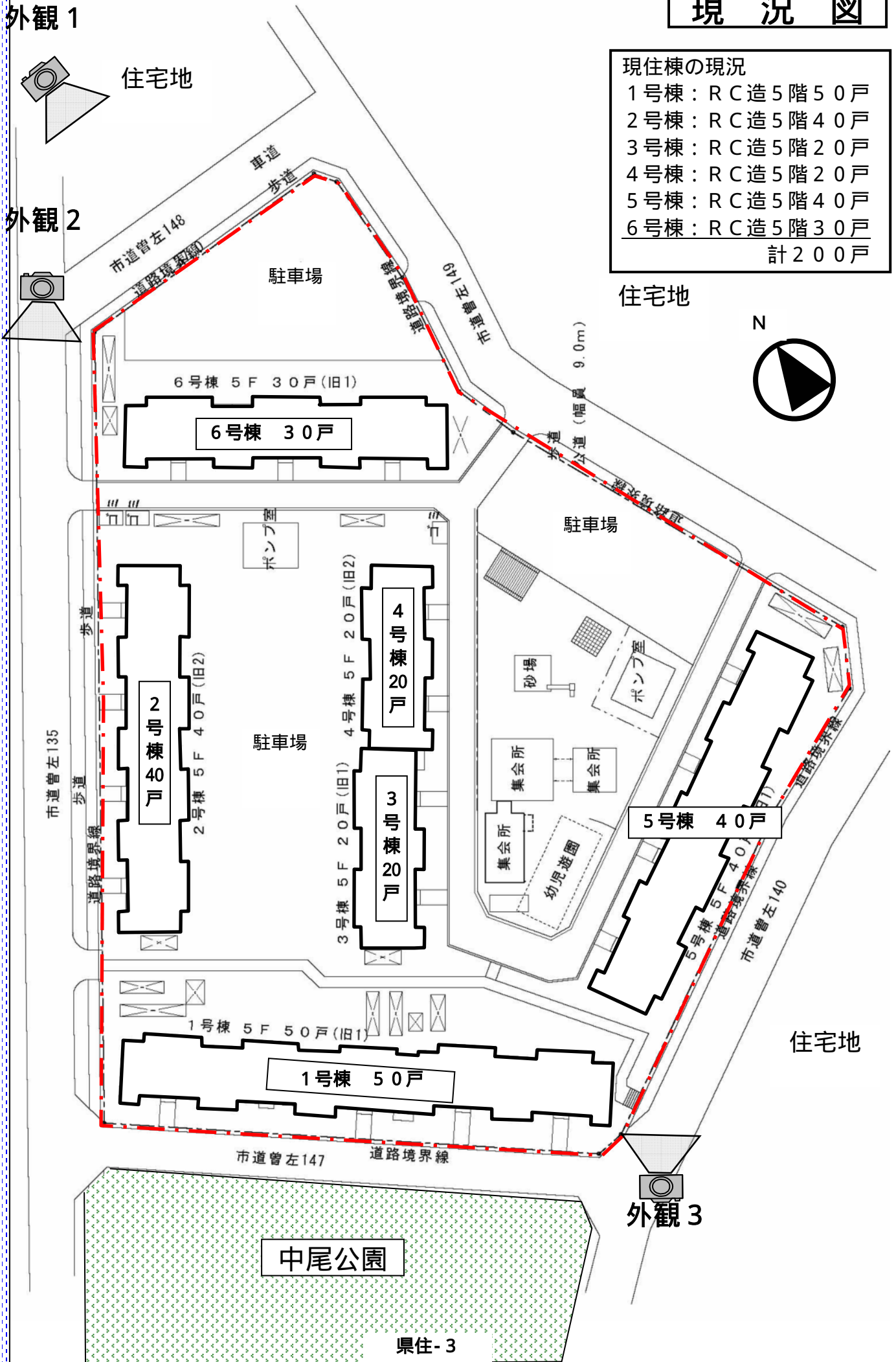
外観2



住宅地



夢前川



外観3

中尾公園

県住-3

配置計画図

計画住棟

- A棟：RC造 6階 48戸
- B棟：RC造 9階 90戸
- C棟：RC造 11階 77戸
- D棟：RC造 6階 30戸
- 計 245戸

住宅地



集会所 170 m²

D棟 6F 30戸 (4期)

C棟 11F 77戸 (2期)

駐車場 135台

雨水貯留面積 2,910 m²

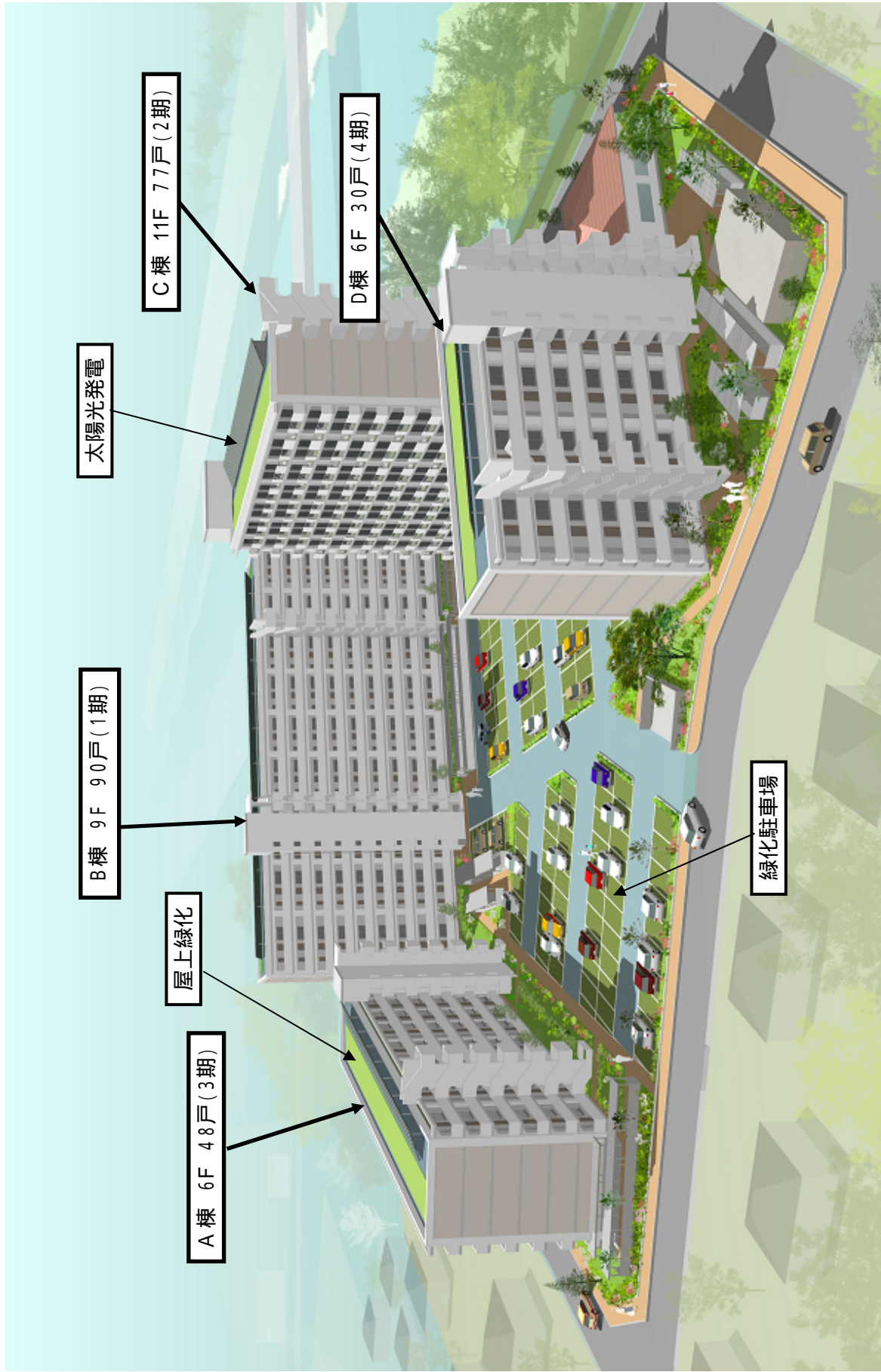
A棟 6F 48戸 (3期)

夢前川

夢前川

住宅地

中尾公園



完成予想図
(北東方向より)

【スケジュール】

	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36
設計	■										
第1期工事		■									
第2期工事				■							
第3期工事						■					
第4期工事										■	

姫路書写住宅現況写真



外観 1 : 住棟北側



外観 2 : 住棟北西側

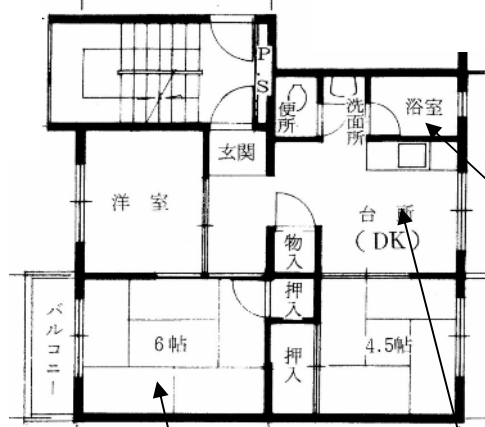


外観 3 : 住棟南側



基礎コンクリートの割れ

姫路書写住宅（現況平面図）



46.68 m² (1・3・5号棟)



内部：狭い浴室



内部：部屋の内部

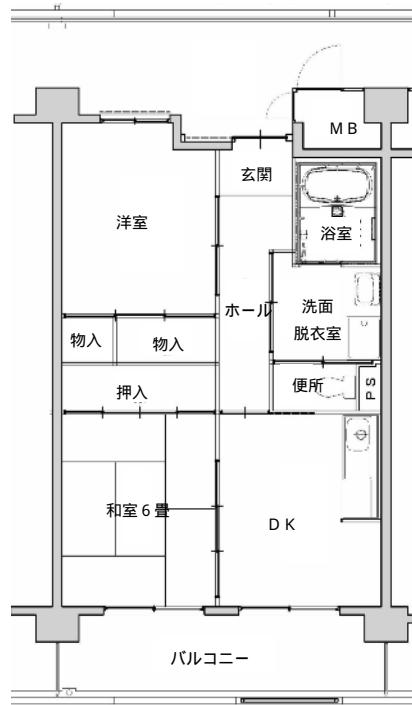


内部：手狭な台所

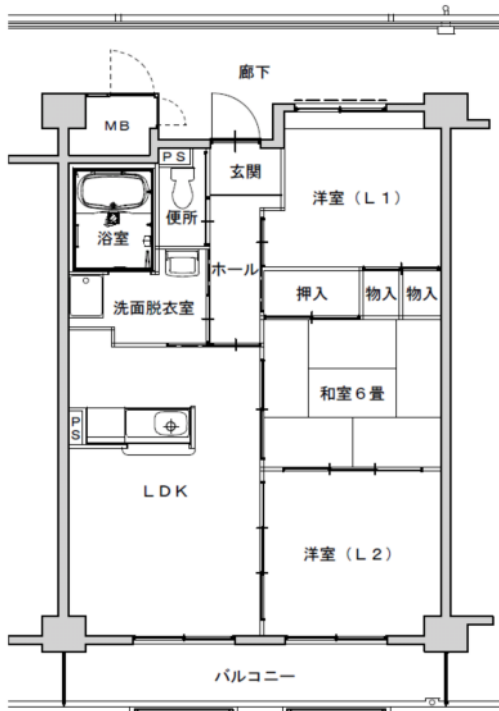
型別標準平面図（建替後平面図）



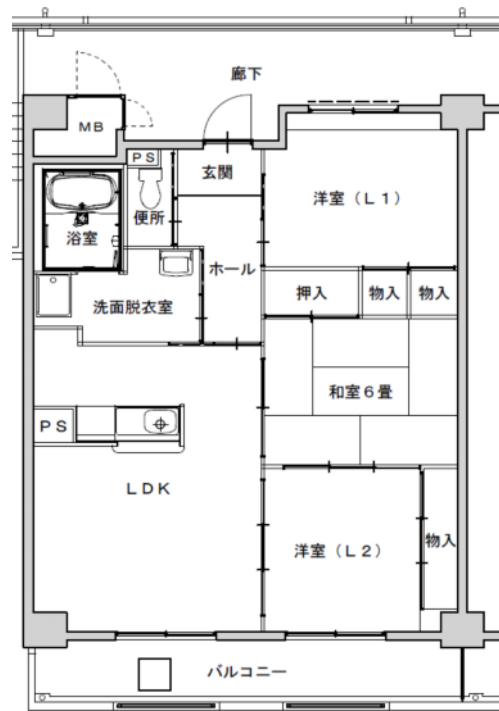
Sタイプ (39.6 m²)



Mタイプ (53.6 m²)
(高齢者向け特定目的住宅)



Lタイプ (65.6 m²)



Oタイプ (75.0 m²)

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の高齢者向け仕様で整備している。
 100戸以上の団地については、団地内の住戸のうち原則として1戸以上を車イス利用者向け住宅として整備する。

県営住宅整備事業の効果

対象事業：姫路書写住宅建設事業（建替）

：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
安全・安心への対応	老朽住宅の更新	耐用年数の1 / 2以上経過
	耐震性能の向上	耐震性の確保
	耐火性能の向上	耐火性の確保
	防災性能の向上	防火水槽、自動火災報知器の設置など
	避難経路の確保	2方向避難の確保 など
	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 など
	雨水流出量の抑制	駐車場を利用した調整池機能の確保 など
少子化・高齢化への対応	居住水準の向上	最低居住水準の確保（世帯構成に応じた型別供給） など
	設備水準の向上	3点（流し台、浴室、洗面）給湯、ユニットバス など
	バリアフリー化	いきいき県営住宅仕様による整備 など
	福祉と連携等	高齢者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 など
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 など
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 など
地球環境への貢献	環境への配慮	太陽光発電・省エネ型設備機器の採用など環境に配慮した住宅への建替及び集約化
	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、屋上緑化などの整備
	木造・木質化の推進	内装木質化の採用 など