

新規事業評価調書  
【県営住宅整備事業】

白川台住宅

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）

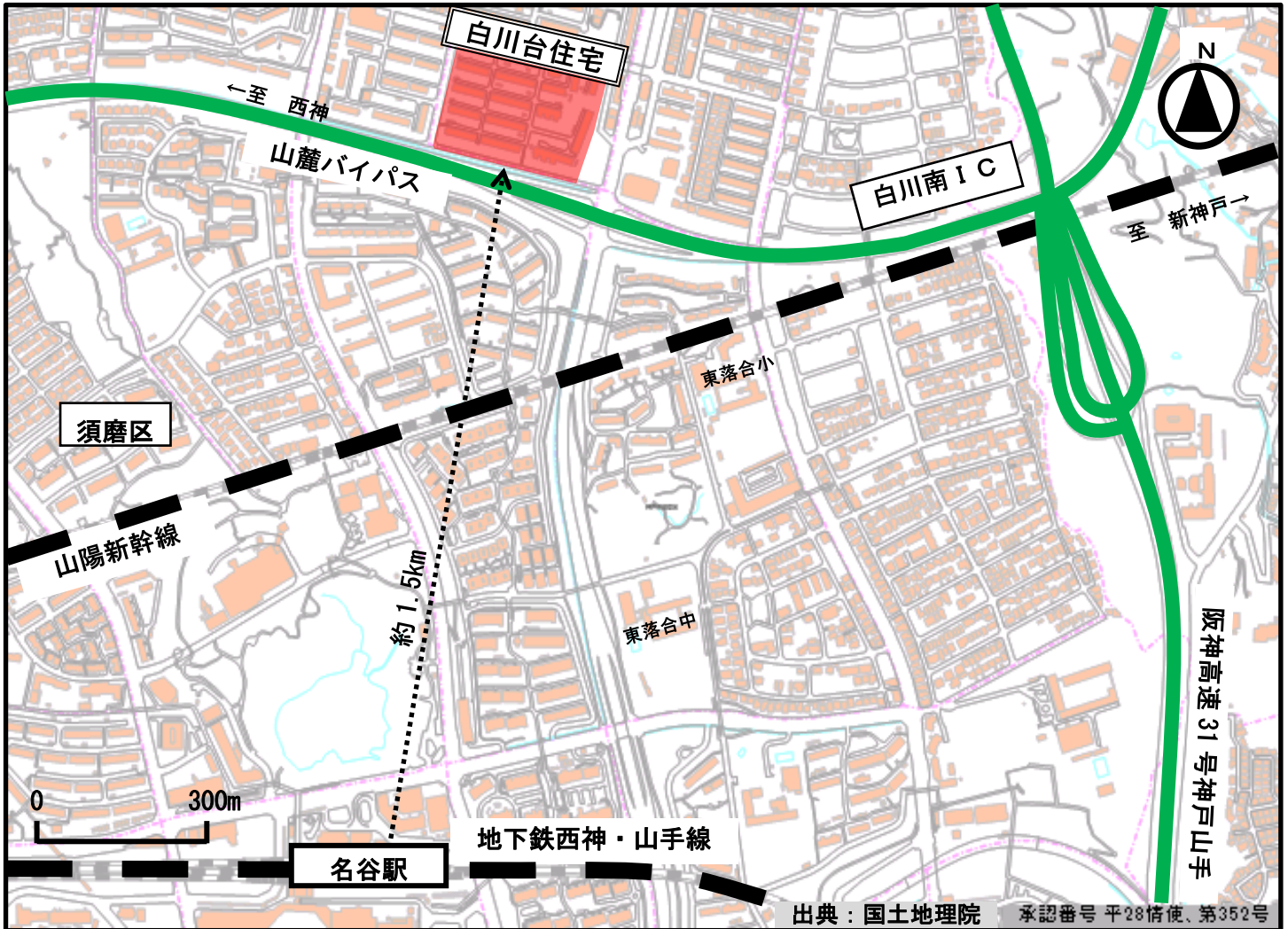
部課室名	県土整備部住宅建築局 公営住宅課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	公営住宅課長 福本 慶浩 (計画班長 内村 朋之)	内線	4759
------	---------------------	---------------------	------------------------------	----	------

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	しらかわだい 白川台住宅整備事業	神戸市須磨区白川台 二丁目37-5	62億円	—	平成31年度	平成40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「白川台住宅（昭和45年建設）」について、団地内で集約し、建替えを行う。</p> <p>建替えに当たっては、耐震性の確保及び高齢者等への配慮など居住性能の向上を図り、安全・安心で良質な住宅の供給に努める。</p> <p>また、建替えにともない余剰地を確保し、周辺地域の活性化に資するまちづくりを目指していく。</p>	<p>全体計画</p> <p>鉄筋コンクリート造 11階建 2棟 220戸(1期) 鉄筋コンクリート造 11階建 1棟 198戸(2期) 鉄筋コンクリート造 8階建 1棟 56戸(3期) <b>計 4棟 474戸</b></p> <p>駐車場 185台 集会所 285㎡</p> <p>〔現況（白川台住宅）〕 鉄筋コンクリート造 5階建 16棟 670戸 <b>計 16棟 670戸</b></p> <p>【負担割合】 国:50% 県:50%</p>

評価視点	評価結果の説明
(1) 必要性 ○安全・安心	<p>①白川台住宅は建設後47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、耐震性が不足していることから、早期に建替える必要がある。</p> <p>団地内で住戸を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、予防保全的かつ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500㎡の雨水貯留機能を備える。</p>
○地域コミュニティの形成	<p>①団地内外を問わない、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のバリアフリー化を実施することにより、高齢者や障害者にも快適で暮らしやすい、ユニバーサル社会にふさわしい住宅とする。</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）の面積や間取りの異なる4タイプの住戸を整備することにより、適正な規模の住戸を供給し、居住水準の向上を図るとともに、住棟内に各タイプの住戸を配置することで、多様な世帯が暮らす、健全なコミュニティの育成を促進する。</p>
○効率性	<p>①空間利用効率を高め、造成工事等を最小限に抑えた住棟計画とし、良好な居住環境と必要な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事業の工区設定（1～3期）により、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団地内の住戸を集約し、空き住戸を減らすことで、維持管理負担等の軽減を図る。</p>
(3) 環境適合性	<p>①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「ひょうご県営住宅植栽基準」に基づき有害な外来種の排除などによる生物多様性の確保や、維持管理のしやすい中・低木中心の樹種選定などにより、入居者の高齢化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建替えにより、住宅仕様が統一されることで、管理効率の改善が図られるとともに、居住水準の向上により、事業収益の増加に資する事業である。</p>
【事後評価】 対象・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>

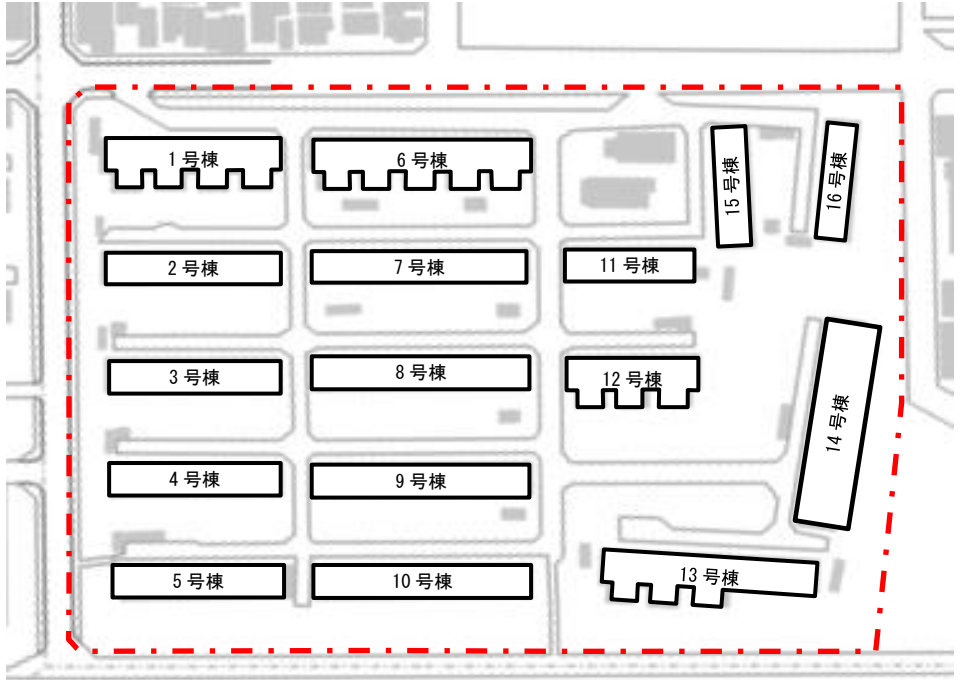
# 位置図



# 現況図

**現住棟の現況**

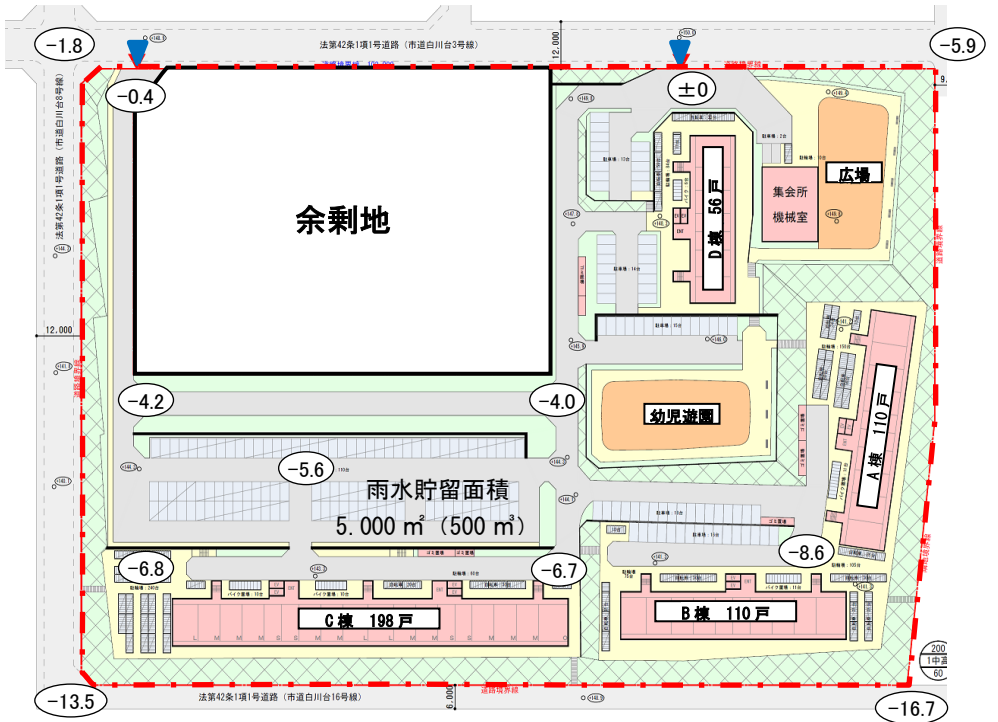
1号棟 : RC造5階 40戸	余剩地
2号棟 : RC造5階 40戸	
3号棟 : RC造5階 40戸	2期
4号棟 : RC造5階 40戸	
5号棟 : RC造5階 40戸	余剩地
6号棟 : RC造5階 50戸	
7号棟 : RC造5階 50戸	2期
8号棟 : RC造5階 50戸	
9号棟 : RC造5階 50戸	3期
10号棟 : RC造5階 50戸	
11号棟 : RC造5階 30戸	1期
12号棟 : RC造5階 30戸	
13号棟 : RC造5階 50戸	3期
14号棟 : RC造5階 50戸	
15号棟 : RC造5階 30戸	
16号棟 : RC造5階 30戸	
<b>合計</b>	<b>670戸</b>



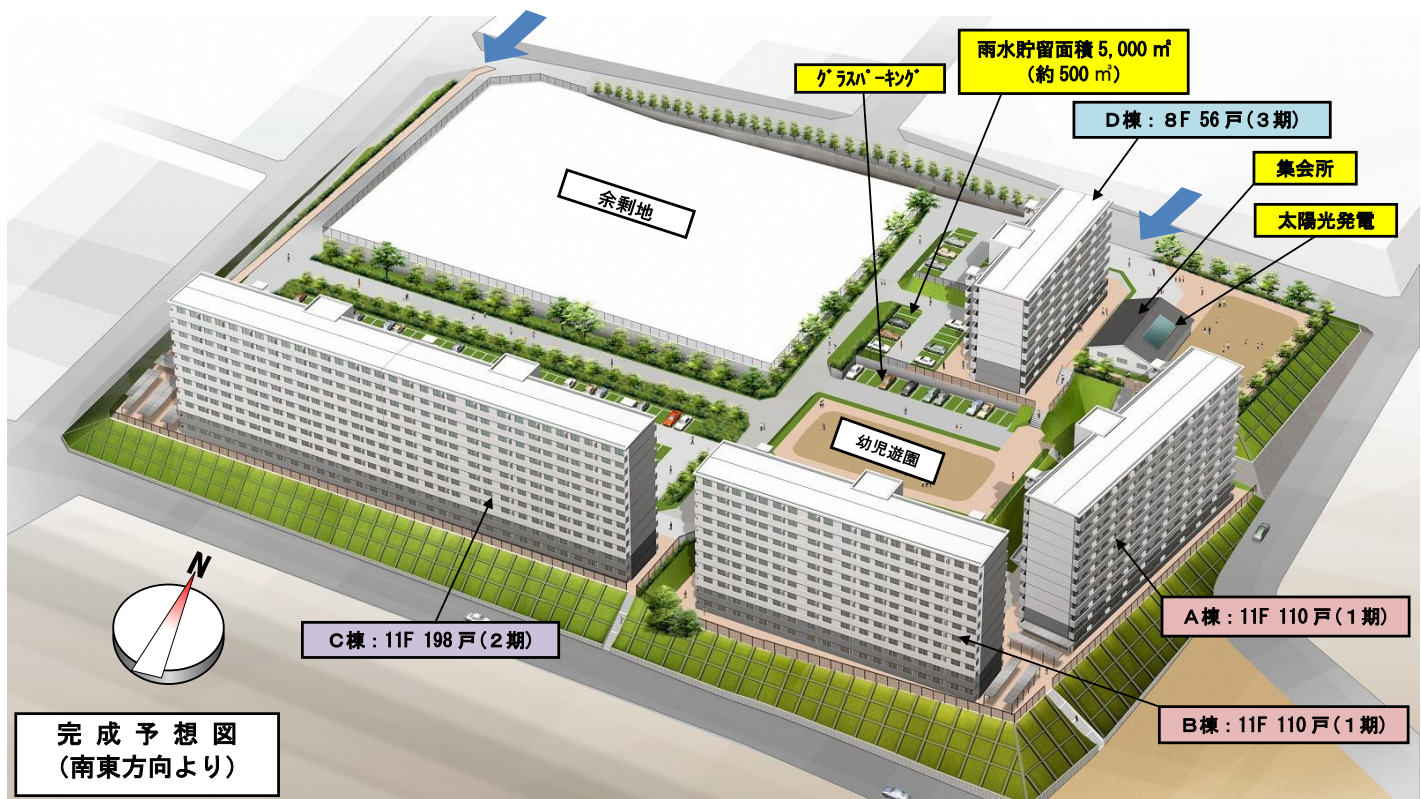
# 配置図

**整備概要**

A棟 : RC11階 110戸	1期
B棟 : RC11階 110戸	
C棟 : RC11階 198戸	2期
D棟 : RC8階 56戸	
<b>合計</b>	<b>474戸</b>







【スケジュール】

		H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40
A、B棟	第1期工事	設計	施工								
C棟	第2期工事				設計	施工					
D棟	第3期工事							設計	施工		

# 現況写真

外観 1



外観 2



外観 3



和室



台所



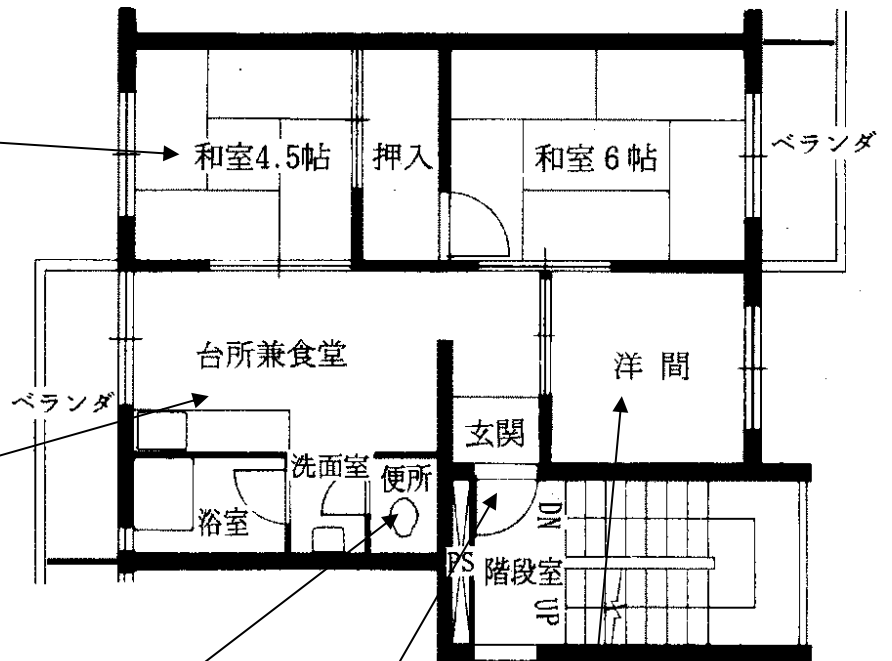
便所



玄関



洋室





## 型別供給の平面図（建替後平面図）

Sタイプ（約40㎡）  
1～2人用



Mタイプ（約50㎡）  
2～3人用  
（高齢者向け特定目的住宅）



Lタイプ（約60㎡）  
3～4人用



Oタイプ（約70㎡）  
4人以上用



## 建替え後住宅内部（Mタイプ約50㎡）



## 県営住宅整備事業の効果

対象事業：白川台住宅整備事業

○：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 45 年以上経過
	耐震性能の向上	○	耐震性の確保
	耐久性の向上	○	構造躯体が限界となるまで 75~90 年とする構造材料の使用や床下防湿措置の実施
	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
	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	○	段差の解消や手すりの設置を行う「いきいき県営住宅仕様」による整備
	設備水準の向上	○	3ヶ所（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	○	標準プランによる規格の統一や、必要な性能を確保しつつ、安価な仕様の採用
	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	○	「ひょうご県営住宅植栽基準」に基づき有害な外来種の排除など生物多様性に配慮した植栽、グラスパーキングの採用
	木造・木質化の推進	○	壁下地等への県産木材の採用