

新規事業評価調書
【県営住宅整備事業】

伊川谷住宅

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）

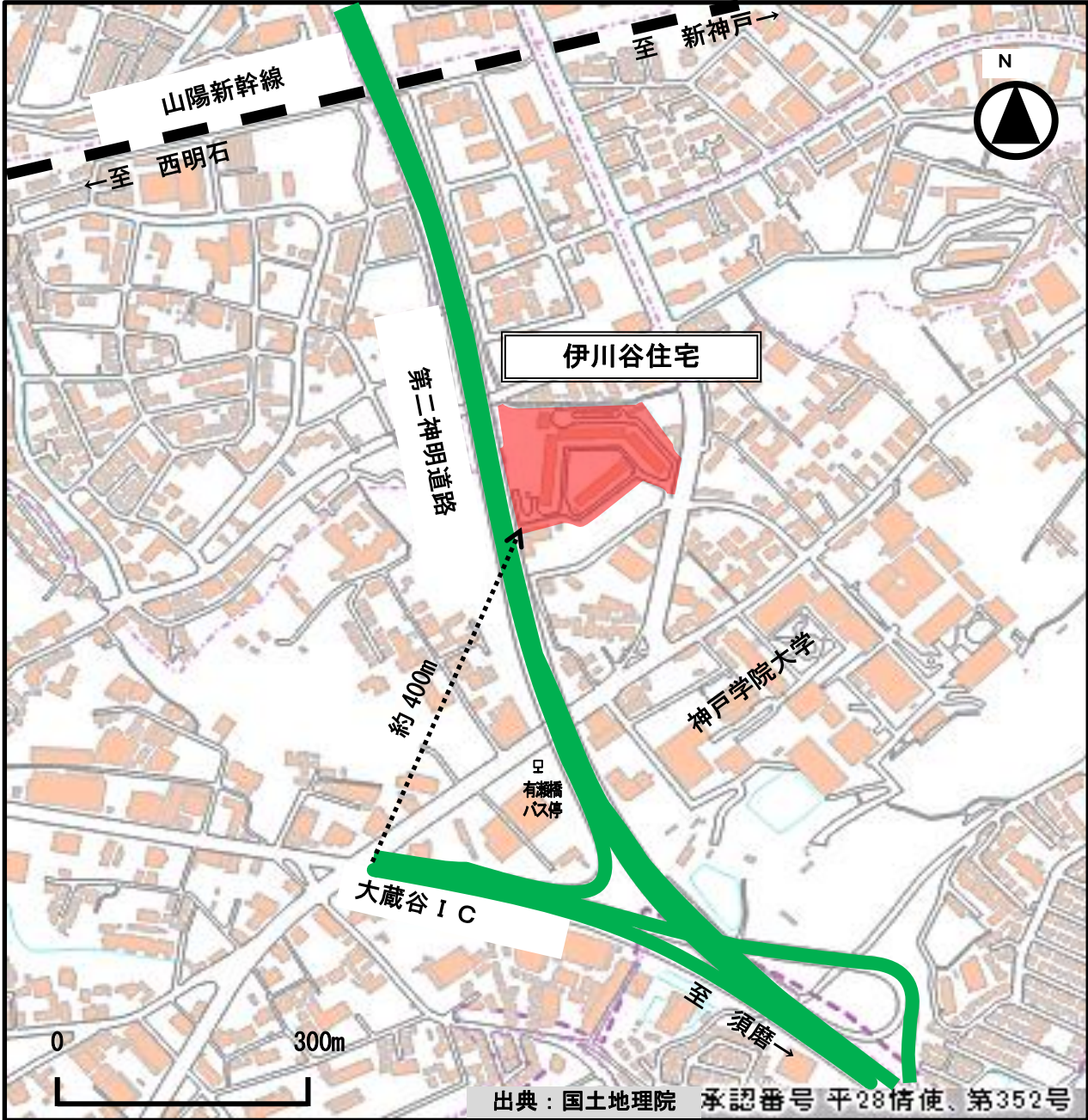
部課室名	県土整備部住宅建築局 公営住宅課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	公営住宅課長 福本 慶浩 (計画班長 内村 朋之)	内線	4759
------	---------------------	---------------------	------------------------------	----	------

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	いかわだに 伊川谷住宅整備事業	神戸市西区伊川谷町有瀬502-4	42億円	—	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「伊川谷住宅（昭和47年建設）」について、同じ課題を有する「有瀬住宅（昭和53年建設）」を集約し、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、高層住棟を敷地南側に配置することで、日影や圧迫感などによる周辺住宅地への影響を緩和する。</p>	<p>全体計画</p> <p>鉄筋コンクリート造 6, 7, 10階建 1棟 93戸(1期) 鉄筋コンクリート造 9～11階建 1棟 155戸(2期) 鉄筋コンクリート造 4, 6階建 1棟 72戸(3期) 計 3棟 320戸</p> <p>駐車場 140台 集会所 230㎡</p> <p>現況（伊川谷住宅）</p> <p>鉄筋コンクリート造 9, 11階建 1棟 317戸 鉄筋コンクリート造 5階建 1棟 50戸 計 2棟 367戸</p> <p>【負担割合】 国:50% 県:50%</p>

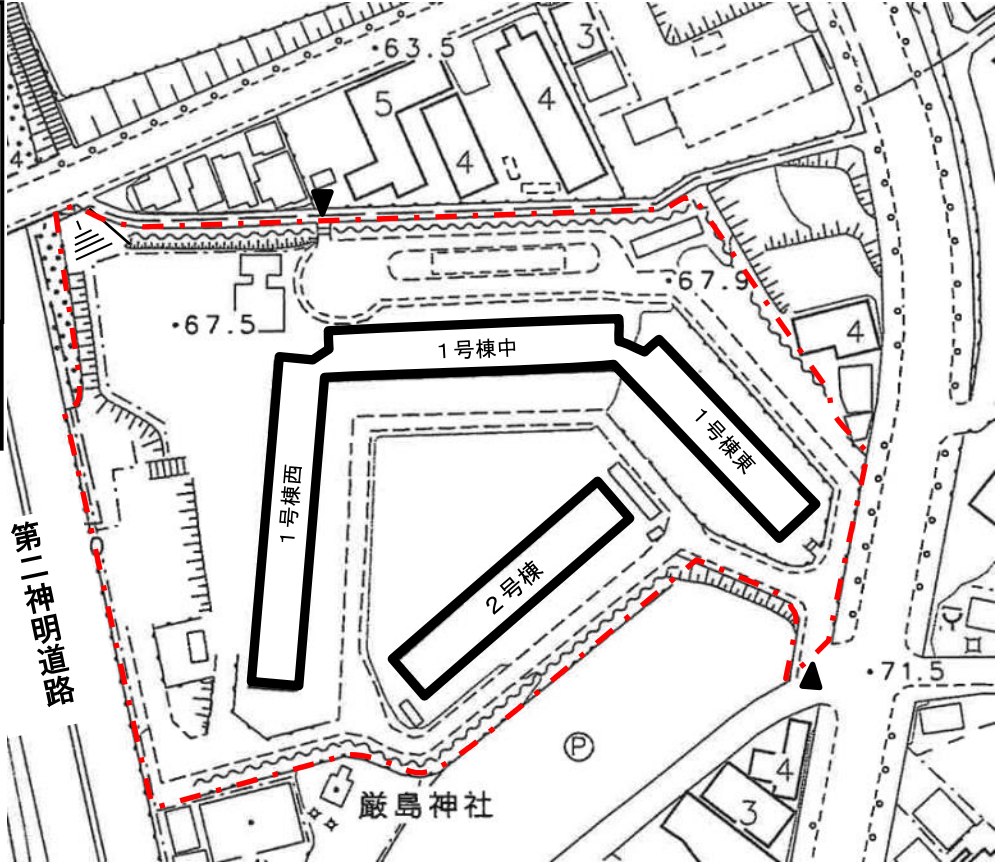
評価視点	評価結果の説明
(1) 必要性 ○安全・安心	<p>①伊川谷住宅は建設後45年が経過し、建物及び設備等の老朽化が進んでおり、耐震診断の結果、耐震性が不足していることから、早期に建替える必要がある。</p> <p>②将来の主要構造部の劣化の軽減等を図るため、「住宅性能評価」を受けるとともに、予防保全的かつ計画的な維持修繕を行っていく。</p> <p>③総合治水条例の趣旨を踏まえ、流域対策として、駐車場地盤面を約10cm下げることにより約400㎡の雨水貯留機能を備える。</p>
○地域コミュニティの形成	<p>①団地内でコミュニティ活動などが身近に感じられるよう、団地の中心に集会所を整備する。</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



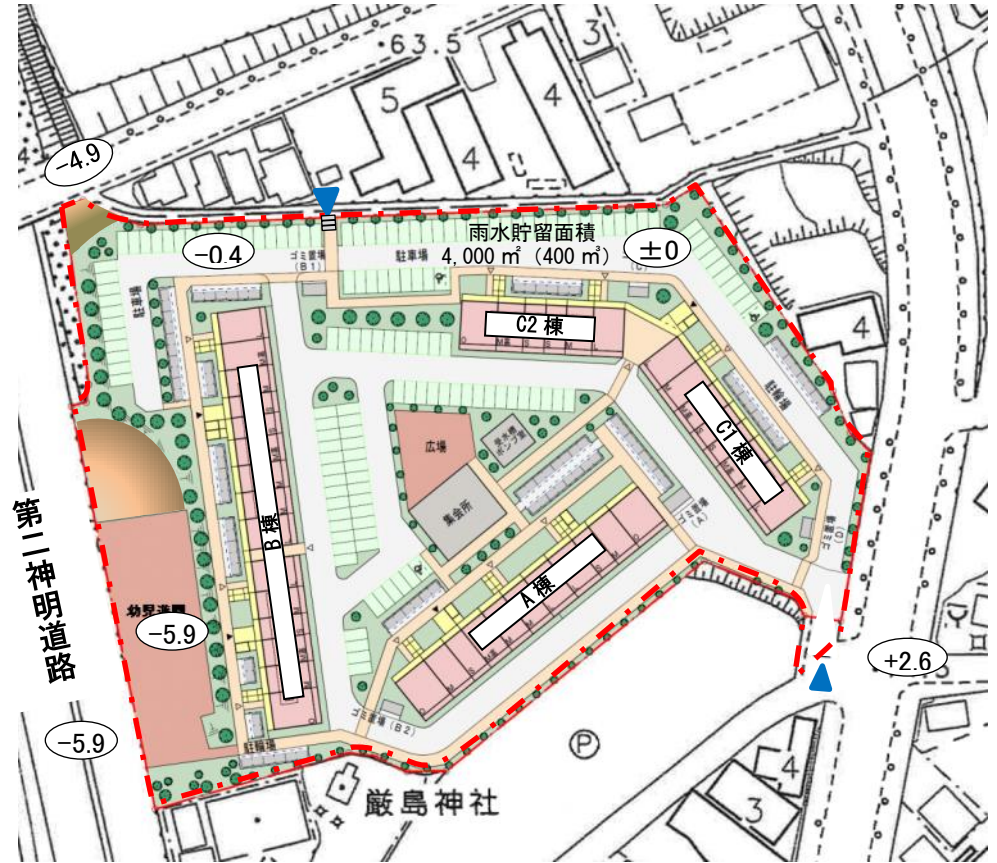
現況図

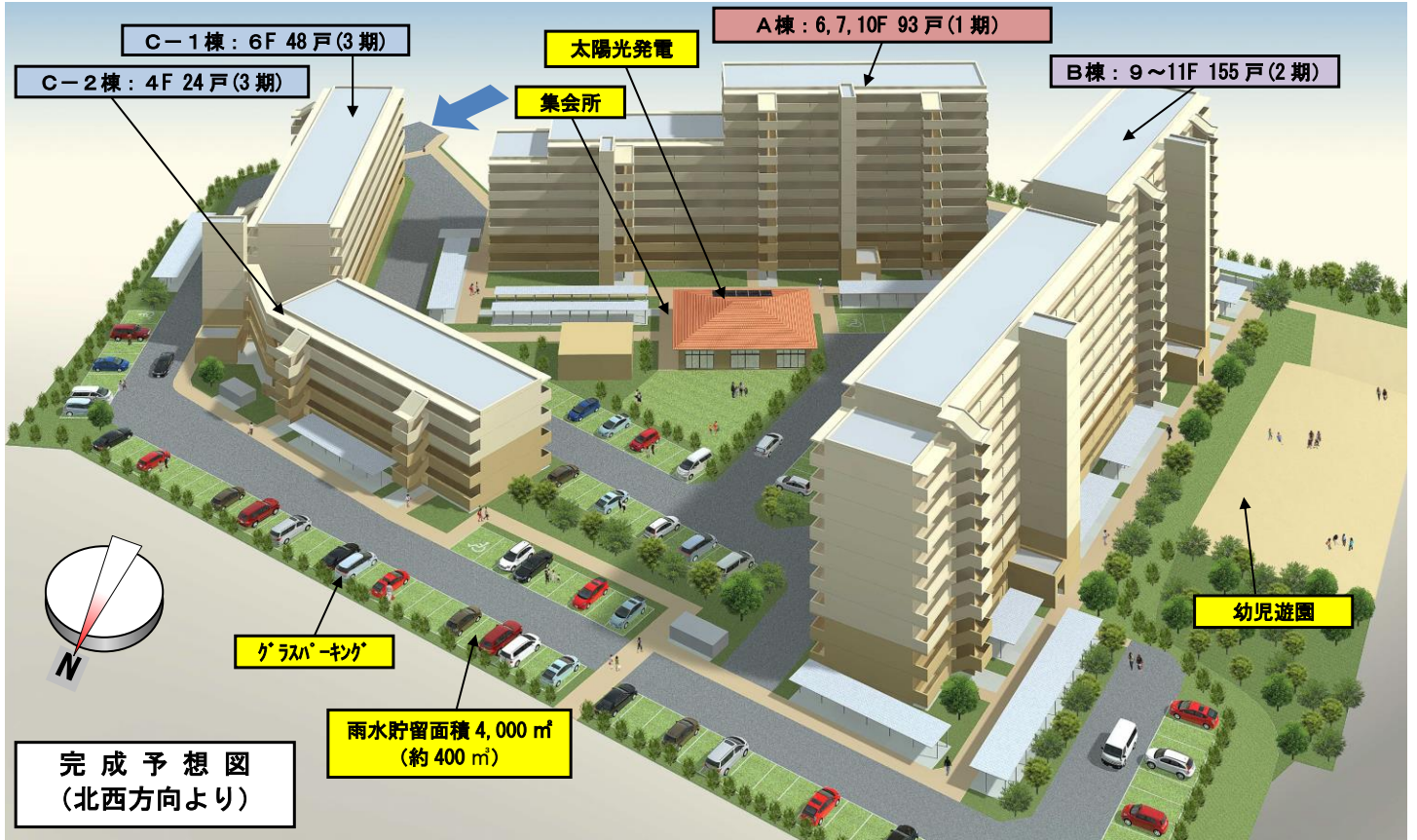
現住棟の現況	
1号棟西 : RC11階 132戸	2期
1号棟中 : RC9階 97戸	3期
1号棟東 : RC11階 88戸	
1号棟計 :	317戸
2号棟 : RC5階 50戸	1期
合計	367戸



配置図

整備概要	
A棟 : RC6, 7, 10階	
93戸	1期
B棟 : RC9, 10, 11階	
155戸	2期
C-1棟 : RC6階	
48戸	3期
C-2棟 : RC4階	
24戸	
合計	320戸





【スケジュール】

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

現況写真

外観 1



外観 2



外観 3



便所



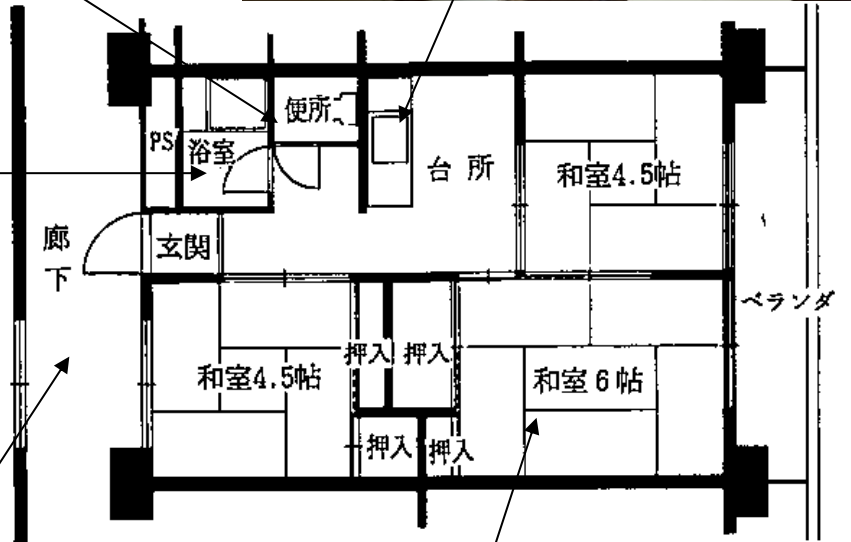
台所



浴室



廊下・玄関



和室



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：伊川谷住宅整備事業

○：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