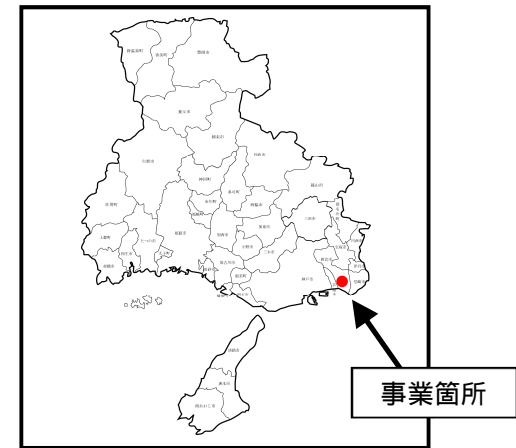


令和4年度 投資事業評価調書（新規）

部課室名	まちづくり部 公営住宅整備課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	公営住宅整備課長 近都 学 (計画班長 山崎 尚)	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	西宮上甲子園 住宅整備事業	西宮市上甲子園 2丁目6	約27億円		令和5年度 (2023年度)	令和11年度 (2029年度)																								
事業目的			事業内容																											
老朽化が著しく耐震性にも課題のある「西宮上甲子園鉄筋住宅（昭和46年建設）」を建て替えるとともに、同様の課題を有する「西宮愛宕山鉄筋住宅（昭和44年建設）」を建替後の住宅に集約する。			<p>全体計画</p> <table border="0"> <tr> <td>鉄筋コンクリート造 5階建</td> <td>1棟</td> <td>50戸 (A棟)</td> </tr> <tr> <td>鉄筋コンクリート造 5階建</td> <td>1棟</td> <td>53戸 (B棟)</td> </tr> <tr> <td>鉄筋コンクリート造 5階建</td> <td>1棟</td> <td>55戸 (C棟)</td> </tr> <tr> <td><b>計</b></td> <td><b>3棟</b></td> <td><b>158戸</b></td> </tr> </table> <p>駐車場 47台 集会所 170㎡</p> <p>現況</p> <table border="0"> <tr> <td>(西宮上甲子園鉄筋住宅)</td> <td>鉄筋コンクリート造 5階建</td> <td>3棟</td> <td>100戸 (うち90戸入居)</td> </tr> <tr> <td>(西宮愛宕山鉄筋住宅)</td> <td>鉄筋コンクリート造 3・4・5階建</td> <td>5棟</td> <td>138戸 (うち41戸入居)</td> </tr> <tr> <td><b>計</b></td> <td></td> <td><b>8棟</b></td> <td><b>238戸</b></td> </tr> </table> <p>【負担割合】 国:50% 県:50%</p>				鉄筋コンクリート造 5階建	1棟	50戸 (A棟)	鉄筋コンクリート造 5階建	1棟	53戸 (B棟)	鉄筋コンクリート造 5階建	1棟	55戸 (C棟)	<b>計</b>	<b>3棟</b>	<b>158戸</b>	(西宮上甲子園鉄筋住宅)	鉄筋コンクリート造 5階建	3棟	100戸 (うち90戸入居)	(西宮愛宕山鉄筋住宅)	鉄筋コンクリート造 3・4・5階建	5棟	138戸 (うち41戸入居)	<b>計</b>		<b>8棟</b>	<b>238戸</b>
鉄筋コンクリート造 5階建	1棟	50戸 (A棟)																												
鉄筋コンクリート造 5階建	1棟	53戸 (B棟)																												
鉄筋コンクリート造 5階建	1棟	55戸 (C棟)																												
<b>計</b>	<b>3棟</b>	<b>158戸</b>																												
(西宮上甲子園鉄筋住宅)	鉄筋コンクリート造 5階建	3棟	100戸 (うち90戸入居)																											
(西宮愛宕山鉄筋住宅)	鉄筋コンクリート造 3・4・5階建	5棟	138戸 (うち41戸入居)																											
<b>計</b>		<b>8棟</b>	<b>238戸</b>																											
評価視点	評価結果の説明																													
(1)必要性 安全・安心	西宮上甲子園鉄筋住宅は建設から約50年が経過し、建物及び設備等の老朽化が著しく、耐震性も不足していることから、早期に建て替える必要がある。 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、雨水貯留機能を備える。 災害等による停電時に集会所（コミュニティープラザ）で電気が使用できるよう、太陽光発電設備を設置する。																													
地域コミュニティの形成	地域に開かれたコミュニティー施設として、周辺からの利用も想定した位置に集会所を整備する。団地内コミュニティーの形成の観点から、敷地内に広場を設ける。																													
バリアフリー化等の推進	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。																													
(2)有効性・効率性 有効性	面積や間取りの異なる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タイプの住戸を適切に整備することにより、現入居世帯の居住水準の確保を図るとともに、多様な世帯によるコミュニティーの形成を促進する。																													
効率性	良好な居住環境の形成に配慮しつつ、土地の有効利用により、必要な戸数の確保及び緑地、広場、駐車場等の整備を行う。 事業の工区設定(3工区を予定)により、入居者の効率的な移転を図り、移転費を抑制する。建替えに併せて他の老朽化した県営住宅を集約することで、維持管理費を削減する。																													
(3)環境適合性	建替後の住宅については、「住宅性能評価」による「断熱等性能等級」の等級4に適合させるなど、省エネルギー性能を確保するための措置を講じる。 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、環境負荷の低減と脱炭素化に取り組む。 植栽については、「ひょうご県営住宅植栽基準」に基づき、有害な外来種を排除するとともに、維持管理が容易な中・低木を中心に樹種を選定する。																													
(4)優先性	老朽化が著しく、耐震性やバリアフリー性能にも課題があり、建替えによりこれらの課題が解消される。 建替えに併せて他の老朽化した県営住宅を集約することにより、管理効率が向上する。																													
【事後評価】 対象・対象外	県営住宅の建替事業は、老朽化した県営住宅を建て替えて、居住水準の向上とストックの改善を図ることを目的としており、住宅の性能や住戸の面積、共同施設等について、共通の基準に基づき整備するものである。 本件と同時期に着手する他の県営住宅の建替事業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。																													

# 位置図





# 現況図

## 現住棟の現況

1号棟 : RC 5階 30戸  
 2号棟 : RC 5階 30戸  
 3号棟 : RC 5階 40戸

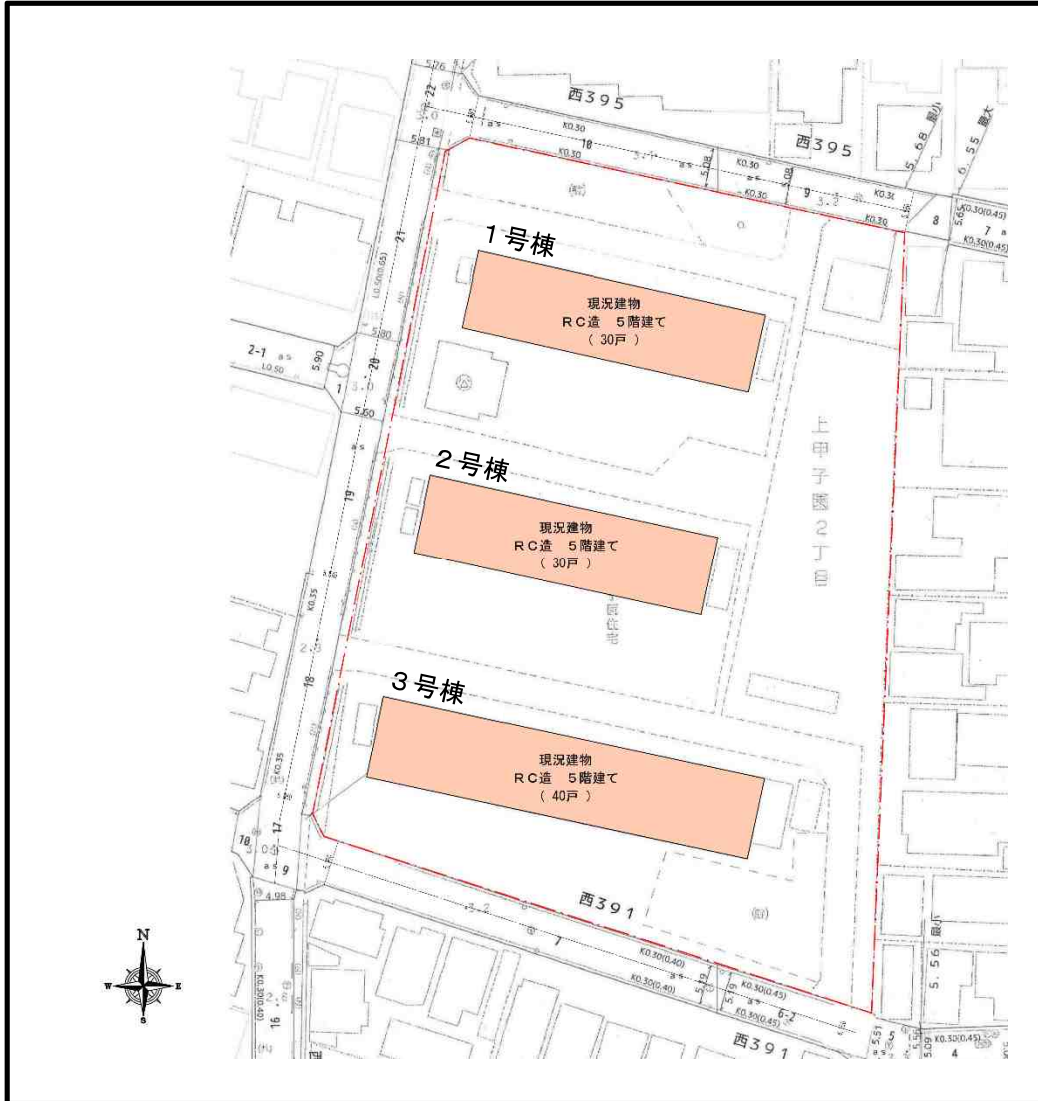
合計  
 3棟  
 100戸

# 配置図

## 整備概要

A棟 : RC 5階 50戸  
 B棟 : RC 5階 53戸  
 C棟 : RC 5階 55戸

合計  
 3棟  
 158戸



# 完成予想図



	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11
第 1 期工事	設計	施工					
第 2 期工事			設計	施工			
第 3 期工事					設計	施工	

# 現況写真

外観 1



外観 2



外観 3



和室



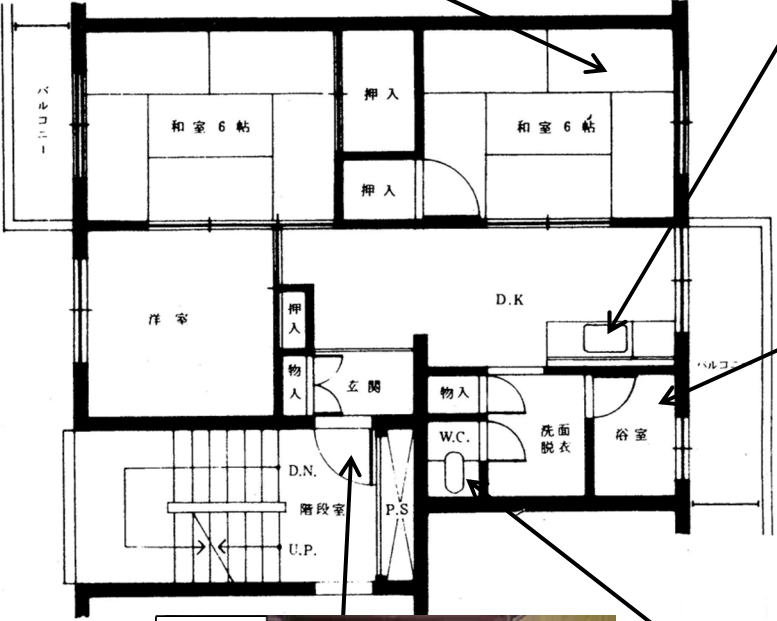
台所



浴室



便所



玄関





## 建替後平面図

Sタイプ  
(約 40 m<sup>2</sup>)  
1 ~ 2人用



Mタイプ  
(約 50 m<sup>2</sup>)  
2 ~ 3人用



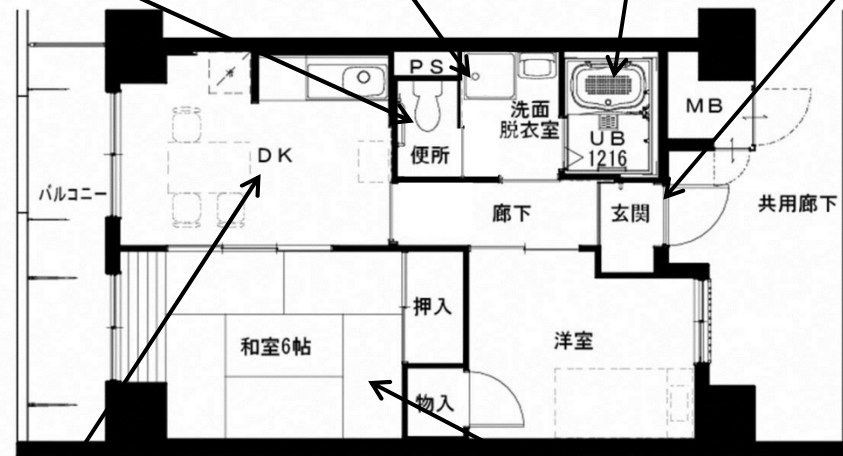
Lタイプ  
(約 60 m<sup>2</sup>)  
3 ~ 4人用



Oタイプ  
(約 70 m<sup>2</sup>)  
4人以上用



## 建替後住宅内部イメージ (Mタイプ約 50 m<sup>2</sup>)



## 県営住宅整備事業の効果

対象事業：西宮上甲子園住宅整備事業

：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	
安全・安心への対応	老朽住宅の更新		建築後 51 年が経過し、老朽化が著しい住宅の建替え
	耐震性能の向上		耐震性の確保
	耐久性の向上		耐用年限 70 年を見据えた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、太陽光発電、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
少子化・高齢化への対応	バリアフリー化		玄関、トイレ、浴室等への手すりの設置や住戸内及び共用部分に段差を設けない仕様による整備
	設備水準の向上		3 か所（流し台、浴室、洗面）給湯、ユニットバスの設置
多様なニーズへの対応	居住水準の確保		世帯構成に応じた型別供給、最低居住面積水準の確保
	駐車場の整備		地域性に応じた駐車台数の確保
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、広場の整備
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		植栽の中低木化
地球環境への貢献	環境への配慮		断熱性能等の確保、省エネ型設備機器の採用
	緑化の推進		有害な外来種の排除、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