

事後評価書

事業名	県営住宅京宮団地建替事業	事業区分	公営住宅整備事業	室名	住宅室
事業概要	工期 (下段当初)	平成10～13年度	全体事業費 (下段当初)	1183百万円(負担率:国1/2、県1/2)	
		平成10～13年度		1188百万円(負担率:国1/2、県1/2)	

○事業目的

県営住宅京宮団地は、事業実施時点で以下のような状況であった。

①耐震診断の結果、耐震性能が劣っていたため、耐震対策が必要であった。
 ②経年劣化により設備等の更新が必要であり、住環境を向上させる必要があった。
 ③老朽化により、周辺環境にも悪影響を与えていたため、地域景観への配慮が必要であった。

以上のような状況から、入居者の生命と財産の保護及び住環境の改善と向上を図り、地域景観の改善にも寄与することを目的に建替事業を実施した。

また、建替えを行うことにより、引き続き県営住宅を供給することができることから、「低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより県民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」という県営住宅本来の目的も果たしている。

○事業内容

老朽化した既存県営住宅の法定建替事業

<従前の住宅>
 建設年度:昭和28～34年度
 構造:コンクリートブロック造5棟
 階数:2階建て
 延べ戸数:40戸
 延べ面積:2,585.60㎡
 管理戸数:40戸
 入居状況:40戸中、29戸入居
 耐震性能:耐震診断の結果、耐震性能不足と判定

<建替後の住宅>
 建設年度:平成10～13年度
 構造:鉄筋コンクリート造2棟(渡り廊下にて接続)
 階数:一期8階建て、二期6階建て
 建設戸数:70戸(一期:公営住宅32戸、特定公共賃貸住宅8戸、二期:公営住宅30戸)
 延べ面積:4,865.36㎡
 入居状況:(一期)戻り入居23戸、新規入居9戸(特定公共賃貸住宅は別期募集、5戸が入居)
 ※公営住宅新規入居時の募集倍率9.6倍
 (二期)新規入居30戸
 ※公営住宅新規入居時の募集倍率5.4倍

1・事業の効果

○福祉的效果

- 住宅困窮者世帯への対応(需要の検証)
 従前入居者29世帯中23世帯が戻り入居し、低額所得者(収入分位25%以下)世帯を対象に第一期は9戸、第二期は30戸を新規募集したところ、それぞれ第一期では87世帯、第二期では162世帯の申し込みがあった(募集倍率=9.6倍(第一期)、5.4倍(第二期))。また空き住戸への募集状況は平成18年7月時点までに募集した10戸に対して延べ209人の応募があった。
- 高齢社会への対応
 建物内共用部分にエレベーターやスロープをそれぞれ設置し、また住戸内においても床の段差解消、手すりの設置(玄関、浴室、便所)、レバーハンドル水栓、ドア取手のレバーハンドル化等のバリアフリー仕様を全住戸に施し、高齢者対応住宅とした。また車椅子対応住戸を一期1戸、二期1戸それぞれ入居者の避難安全上支障のない地上階(1階)に設置した。

○安全確保

・共同施設等

片廊下型建物2棟を渡り廊下でつなぎ、両端部及び中央部の3箇所に階段を設置することで避難経路を確保し、2方向避難を確保した。
敷地内の通路については歩車道分離とした。

・防犯性、防火性の向上

外灯を設置し、開放型片廊下形式にすることにより、不審者の発見を容易にした。
建物の構造を耐火建築物とした。

○地域波及効果

・コミュニティの活性化

敷地内に居住者のための集会所を1箇所設けた。また建物南側の日当たりの良い場所に児童遊園を設けた。

・人口の定住化

現在（H18.11.15時点）、入居者66世帯167人が定住している（建替前は29世帯50人が居住していた）。また駅前市街地における人口の空洞化が進む中で、当住宅を建設したことにより、周辺共同住宅建設が増進された。

・地域産業の振興

当工事にあたっては、地元建設業者が受注し、地域の関連業者が携わった。

○政策誘導効果

・バリアフリー化の推進

民間賃貸住宅市場では供給されない身障者（車椅子使用者）対応住戸を2戸供給するとともに、他はすべて高齢者に対応したバリアフリー仕様の住戸とした。

・最低居住水準の確保

世帯数に応じた住戸タイプ（2DKを28戸、2LDKを20戸、2LDK（身障者タイプ）を2戸、3DKを12戸、3LDKを8戸）を整備し、最低59.61㎡/戸、最大76.27㎡/戸、平均63.73㎡/戸を確保しており、全ての世帯が最低居住水準以上とした。

○空家率

・空家戸数/供給戸数（空家戸数：1年以上空家の戸数）

公営住宅・特公賃住宅をあわせた空き家率は4.2%であり、被災者等の緊急受け入れへの対応を考慮すると効果の発現は概ね十分である。

2・事業の環境面への配慮及び事業による環境の変化

・自然環境への影響

外構工事について、舗装下の採石敷きに再生砕石を用いることで資源の再利用化をはかった。
環境に配慮して、入居者の意向を確認して敷地内にできる限り植栽をもうけた。

・生活環境への影響

当住宅を建設したことで、周辺に共同住宅や店舗等が相次いで建設された。
建物南側に芝敷きで日当たりの良い児童遊園を設けることにより地域環境が良くなった。
景観等に配慮した勾配屋根やバルコニーなどの各所に変化をもたせた建築デザインとした。

3・事業を巡る社会経済情勢等の変化

・計画時点からの情勢の変化

事業実施後、周辺には共同住宅が数棟建設され、それに伴って小売店・スーパーマーケットが形成された。

4・県民の意見

・入居者の満足度

県営住宅エスプラント末広の入居者63世帯（平成18年9月時）を対象に、現在の住まいに関する満足度や住まいに求めるものなどについてアンケート調査を行った結果、次のとおりであった（回答数46世帯、回答率73％）。

現在の住まいに関する満足度

調査を行った全ての項目について、『満足している』または『まあ満足している』という回答をした満足層が過半数を占めた。また、全てを踏まえた上での総合評価については、回答者のほぼ全員が満足層で占める結果となった。

住まいに求めるもの

重視するものの上位5項目は家賃、防犯性、日常生活の利便性、日当たり、住戸広さ・部屋数の順番であった。一方であまり重要視しないものの上位3項目は団地・建物の外観、緑の量、交流スペースの順であった。

・市町等の意見

住まいのセーフティネットの強化、周辺地域の発展に対する貢献度に対して評価していただいている。

5・今後の課題等

・当該事業の今後の改善措置の必要性及び課題

<改善措置の必要性>

入居者のアンケート結果において総合的にはほぼ全員から満足していただいております、特段な改善措置については必要ないものとして認識している。

<課題>

昨今の環境問題の認識の高まりをうけ、外断熱工法による外壁改修等の新技術の導入について検討したい。