

事後評価書

事業名	県営住宅カーサ上野新築事業	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7～14年度	全体事業費 (下段当初)	1,847百万円(負担率:国1/2、県1/2)	
		平成7～14年度		1,824百万円(負担率:国1/2、県1/2)	

○事業目的

大阪通勤圏に位置する伊賀地域は、計画当時、人口が著しく増加した地域でありながら、公営住宅の建設については、昭和60年以降県をはじめ、上野市、名張市において新規建設を行っておらず、公営住宅不足が懸念された。その中でも県営住宅の当時の状況は、昭和40年代に建設されたものが過半を占めており、幅広い入居希望者のニーズに応えることができる住戸が十分に整備されているとは言い難い状況であった。

また、旧地域振興整備公団(現都市再生機構)・三重県・旧上野市による一大プロジェクトである新都市開発整備事業『ゆめぼりす伊賀』の計画が進み、まちづくりの先駆けとしての住宅建設が必要となっていた。

これらを背景に、『住宅困窮者に良質な住宅を低廉な家賃で供給する』という公営住宅本来の目的と、『ゆめぼりす伊賀』の開発初期に集合住宅の建設を実施することにより企業立地や戸建て住宅建設等を促すきっかけとする目的の2つを主眼とし、県営住宅カーサ上野の新築事業を行った。

事業目的及び内容

○事業内容

・県営住宅の新規建設事業

新都市開発整備事業として大臣認可をうけ、開発された『ゆめぼりす伊賀』は「住む」「働く」「学ぶ」「憩う」の複合機能を備えた未来の都市環境を創造することを目的として開発されたものであり、本県営住宅を当該地域内に整備したことは新都市開発の目的に合致したものであったと考える。

また旧上野市が、地域特性を活かした良好な住環境を形成する目的で作成した、上野市地域住宅計画(HOPE計画)の誘導規準を考慮して、その趣旨を計画に反映させた。

<住宅の概要>

建設年度：平成7～14年度

構造：鉄筋コンクリート造5棟(R1～R3棟は階段室型、R4・R5は片廊下型)

階数：3階建て(3棟(R1～R3))、4階建て(2棟(R4・R5))

建設戸数：80戸(12戸(R1～R3)、24戸(R4)、20戸(R5))

延べ面積：6,801.64㎡

入居状況：76世帯246人が定住している(H19.10.1現在)

1・事業の効果

○福祉の効果

・住宅困窮者への対応(需要の検証)

当初募集(R4・5棟分)44戸の募集に対して228世帯の応募があり倍率は5.18倍となっている。また既存募集についても平成13年度以降に募集を行った32戸に対して延べ944世帯の応募があり、倍率は29.5倍と、非常に高い水準で推移している。

・高齢社会への対応

建物共用部分の段差箇所については手摺りやスロープをそれぞれ設置(R4・R5棟については、エレベータを各1基設置)し、また住戸内においても床段差の解消、手摺りの設置(玄関、浴室、便所)、所定の出入り口幅(玄関780mm以上、浴室以外の部屋750mm以上、浴室650mm以上の確保等の整備を行うなど、『住宅の品質確保の促進等に関する法律』で定められている所定の高齢者対応仕様基準を全住戸で満たすように設計を行った。また車椅子対応住戸をR5棟で入居者の避難安全上支障のない地上階(1階)に2戸設けた。

## ○地域波及効果

- ・コミュニティの活性化  
入居者のための集会所をどの住棟からもアクセスしやすい団地の中心に1箇所設けた。併せて集会所のそばに公園（児童遊園）を2箇所設けた。
- ・人口の定住化  
現在（H19.10.1時点）、入居76世帯246人が定住している。また『ゆめポリス伊賀』の開発初期に本団地を整備したことにより、周辺戸建て住宅・共同賃貸住宅の建設が増進され、地域の人口定住に貢献したと考えられる。

## ○政策誘導効果

- ・バリアフリー化の推進  
全戸を『住宅の品質確保の促進等に関する法律』で定められている所定の高齢者対応仕様基準を満たした住戸として整備し、加えてR5棟の1階部分には車椅子対応住戸を2戸整備した。
- ・最低居住水準の確保  
団地内で世帯構成員数に応じた様々な住戸タイプを整備し（2DKを26戸、2LDKを36戸、3DKを10戸、3LDKを8戸）、全ての住戸面積を最低居住水準面積以上とした。

## ○空家率

- ・空家率（空家戸数（1年以上空家となっている住戸数）／供給住戸数）  
団地内に現在1年以上空家となっている住戸はなく、空き家率は0%であり、効果の発現は十分である。

## 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  
敷地内の道路境界部分については、HOPE計画の設計ガイドラインに沿って幅3mの緑地帯を設けたほか、環境に配慮して団地内空地部分には積極的に植栽を設けた。
- ・生活環境への影響  
『ゆめぼりす伊賀』の開発初期に民間立地とともに本住宅を整備したことにより、開発コンセプトの1つである『職住近接』の実現に貢献していると考えられる。  
住棟全てを勾配屋根として設計したほか、上野市地域住宅計画の誘導規準に基づき、各住棟の妻面に地域特産品である組み紐状のレリーフや、伊賀上野にゆかりのあるデザインを用いた棟表示レリーフを設置しており（R1：忍者、R2：花火と俳聖殿、R3：伊賀上野城、R4：くの一、R5：俳聖殿）、地域景観の向上に貢献している。

## 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、『ゆめぼりす』地域内には戸建て住宅・共同住宅や小学校等が順調に建設されており、良好な生活環境が整備されている。

## 4・県民の意見

- ・入居者の満足度  
県営住宅カーサ上野の入居者72世帯（平成19年7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40世帯、回答率56%）。

### 現在の住まいに関する満足度

個々の項目では、日常生活の利便性と断熱性について不満足層（『やや不満』または『不満』）が、過半を占めたものの、総合的な評価では7割超の回答者が満足層（『満足』または『まあ満足』という回答）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、日常生活の利便性、防犯性、住戸広さ・部屋数、プライバシーの確保の順番であった。一方で余り重要視しないものの上位3項目は緑の量、団地・建物の外観、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定住化への貢献に対し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>  
地球温暖化等の環境問題への対策として、外壁の外断熱改修やソーラー式の外灯の整備等を実施していきたい。
  - <課題>  
通常の機器に比べて工事額が増加するため、費用対効果について特に慎重に協議する必要がある。