

事後評価書

事業名	県営住宅北口団地建替事業		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11年～平成12年	全体事業費 (下段当初)	380百万円(負担率:国1/2、県1/2)		
		平成11年～平成12年		380百万円(負担率:国1/2、県1/2)		

事業目的及び内容	<p>事業目的</p> <p>県営住宅北口団地は、事業実施時点で以下のような状況であった。</p> <p>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。経年劣化により設備等の更新が必要であるとともに、健康で文化的な生活を営むに足る住戸面積(最低居住水準)を確保できていない住戸があったため、住環境を向上させる必要があった。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。</p> <p>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。</p> <p>また、建て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。</p>
	<p>事業内容</p> <p>老朽化した既存県営住宅の建て替え</p> <p>< 従前の住宅 > 建設年度：昭和39年度 構造：鉄筋コンクリート造 階数：5階建て(1階は、閉鎖中の民間店舗) 延べ面積：3,323.15㎡ 管理戸数：36戸 入居状況：36戸中、18戸入居 耐震性能：耐震診断の結果、耐震性能不足と判定</p> <p>< 建替後の住宅 > 建設年度：平成11年度 構造：鉄筋コンクリート造 階数：4階建て 延べ面積：1,700.21㎡ 供給戸数：24戸 入居状況：戻り入居14戸、新規入居10戸 新規入居の募集倍率は、9.4倍 平成16年11月1日現在、空き家なし</p>

1・事業の効果	<p>福祉的效果</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅困窮者世帯への対応(需要の検証) 従前入居者18世帯中14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10戸を新規募集したところ、94世帯の申し込みがあった。 募集倍率=9.4倍 高齢社会への対応 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、高齢社会対応住宅とした。
---------	---

安全確保

- ・共同施設等
住棟へのアプローチにスロープを設置するなど、高齢者等の安全確保のためバリアフリー化を図った。
建物北側（玄関側）及び南側（バルコニー側）に避難経路を確保し、2方向の避難を可能とした。
- ・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、防犯性が向上した。
耐火建築物とし防火性能を向上した。

地域波及効果

- ・コミュニティの活性化
敷地が狭いこと及び供給戸数が24戸と少なく費用対効果が期待できないことから、駐車場以外の共同施設（集会場や児童遊園など）は設けていないため、地域のコミュニティ形成に効果をもたらすことは特になし。
- ・人口の定住化
現在、入居者24世帯57人が定住している。
（従前の入居者は18世帯36人が居住していた。）
- ・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ことにより、地域産業の振興につながった。

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1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ことにより、バリアフリー化の先導的役割を果たせた。
- ・最低居住水準の確保
世帯数に応じた住戸タイプ（2DKを1戸、2LDKを9戸、3LDKを14戸）を整備し、最低56.24㎡/戸、最大78.28㎡/戸、平均68.20㎡/戸を確保することによって、全ての世帯が最低居住水準以上となった。
（従前は、18世帯中2世帯が最低居住水準以下であった。）

空家率

- ・空家戸数 / 供給戸数（空家戸数：1年以上空家の戸数）
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

特になし。

- ・生活環境への影響

従前は駐車場がなかったが、建替に伴い駐車場を整備したことにより、周辺道路への路上駐車が減少した。
敷地に面する4m未満の道路を、将来の街路計画に合わせて6mに拡幅したことにより、周辺道路状況が改善した。
植栽や緑化等により、地域景観が向上した。
建物デザインなどにより、まちづくりに対して貢献した。

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

事業実施後の周辺の商業施設、交通機能、公共施設などの整備状況、土地利用に変化は特になし。

4・県民の意見

・入居者の満足度

県営住宅ミレニ北口の入居者24世帯を対象に、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12世帯、回答率50%)

現在の住まいに関する満足度：

総合評価では不満という回答はなく、家賃・部屋数や広さ・日当たり・建物のデザイン・利便性などについては満足度が高かったものの、遮音性・交流スペースには約半数が不満という回答であった。

住まいに求めるもの：

重視するもの上位5項目は、家賃、日当たり、部屋数・広さ、プライバシー、防犯性の順番であった。一方、あまり重視しないもの上位3項目は、建物のデザイン、緑化、交流スペースの順となった。

・市町村等の意見

住まいのセーフティネットの確保、まちづくりや景観等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>

入居者の利便性を向上させるために、上下移動のためのエレベーターの設置を検討する必要がある。

<課題>

入居者の共益費に負担増が生じることから、入居者の意見を踏まえた対応を考慮していく必要がある。

エレベーターを設置することにより、駐車スペースが減ることとなるので、その代替スペースの確保を検討する必要がある。