

事後評価調書
【県営住宅整備事業】

まちづくり局 公営住宅課

事後評価調書

部課室名	公営住宅課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	課長 小寺 泰雄 (副課長兼計画係長 吉岡 種己)	内線	4756
------	-------	---------------------	---------------------------------	----	------

事業種目	県営住宅整備事業	事業名	姫路夢前台住宅建設事業（建替）	事業主体	兵庫県
------	----------	-----	-----------------	------	-----

所在地	姫路市広畑区西夢前台5丁目2番地				
-----	------------------	--	--	--	--

事業目的		事業内容	
老朽化した県営住宅の建て替えにより、居住水準の向上とストックの改善を図る。 ① 安全・安心：老朽化した建物・設備の更新 ② 快適性・ゆとり：狭小な住宅からニーズに対応した型別供給		全体計画：鉄筋コンクリート造 1棟 72戸(6・7階建) 1棟 72戸(6階建て) 計 2棟 144戸 従前：鉄筋コンクリート造 3棟 150戸(5階建て) 簡易耐火構造 3棟 18戸(2階建て) 計 6棟 168戸	

事業期間	計画	H16～H20年度	事業費	計画	24億円
	実績	H16～H19年度		実績	18.8億円
完了年月	平成20年3月		過去の評価	新規事業評価	H15年5月

●事業を取り巻く社会経済情勢等の変化

1. 県営住宅事業を取り巻く社会経済状況の変化

(1) 少子化・高齢化の一層の進展 (図-1、図-2)

- ・低所得者、被災者、高齢者、障害者、子供育成家庭等住宅の確保に特に配慮を要する者(住宅確保要配慮者)に対する的確な賃貸住宅の供給(住宅セーフティネット)の充実
→住宅セーフティネットにおける県営住宅の必要性

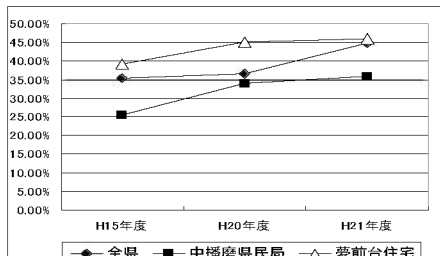


図-1 【高齢化率の経年変化】
(県入居者データより)

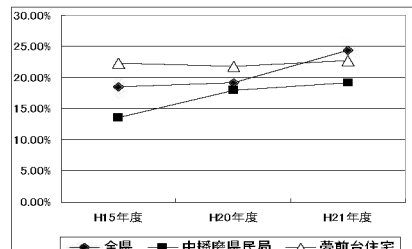


図-2 【単身高齢化率の経年変化】
(県入居者データより)

* 図中 全県とは県営住宅全体のデータを指す

(2) 人口・世帯数の減少局面の対応 (図-3、図-4)

- ・適正な住宅ストック形成への着実な誘導
→県営住宅ストックの建替・改善の推進

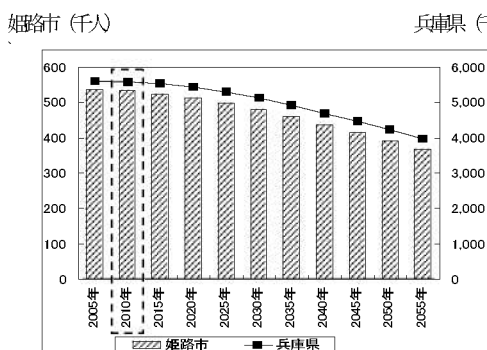


図-3 【人口動向】 (兵庫県推計より)

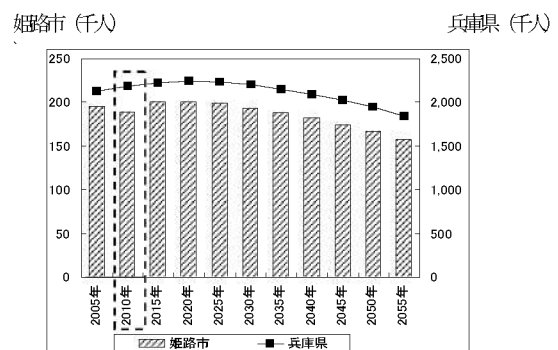


図-4 【世帯数動向】 (同左)

(3) 地球温暖化対策等環境配慮への社会的要求の高まり

- ・太陽光発電、木材利用、屋上緑化、環境配慮型設備機器等の導入
→環境に配慮した県営住宅の整備

●事業の効果の発現状況

想定した整備効果等

整備後の状況

【直接効果】

①安全・安心
老朽化した建物・
設備の更新

【従前の課題】

・ 築後35年を経過して建物及び設備の老朽化(写真-1, 2)が進み、耐震性も低く、住戸からの二方向避難の確保も不十分で、建て詰まった隣棟間隔(図-5)により、防災・防犯性等(写真-3)住まいの安全性に問題がある。



図-5 【従前配置図】



写真-1 (建物・設備の老朽化が進んでいる)



写真-2 (バルコナダ下露筋状況)



写真-3 (死角の多い住棟配置)

【従後の効果】

・耐火構造で防火水槽、非常警報装置等の新しい設備を備え（写真-4）、適切に避難路を確保した住宅（写真-5）に建て替え、防災・防犯性等（写真-6）住まいの安全性を高める。



図-6 【従後配置図】



写真-4（更新された建物・設備）



写真-5（2方向避難の確保）



写真-6（視認性の良い住棟配置）

②快適性・ゆとり
狭小な住宅から
ニーズに対応し
た型別供給

【従前の課題】

- ・ 専用面積が40㎡以下の狭小な住宅(図-7, 8) で、かつエレベーターは設置されていない。また、設備も古く機能的に劣化(写真-7, 8) し、居住水準の低い住宅である。

【従前 住戸プラン】

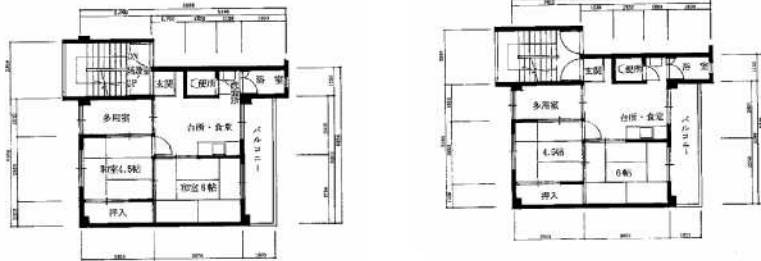


図-7【中層耐火2UDK(1種:40㎡)】 図-8【中層耐火2UDK(2種:34.9㎡)】
* 2UDK: 2部屋+多用室(U)+ダイニングキッチン(DK)

【従後の効果】

- ・ 建替により、様々なニーズに対応できる型別供給(S.M.L.0タイプ:図-9~12・表-1)と、エレベーターの設置(写真-11)、段差解消等によるバリアフリー化をすすめ、若年世帯から高齢者や障害者等が住みやすい居住水準の高い住宅を整備し、コミュニティーの活性化(図-13)を図る。
- ・ シックハウス対策を行うとともに、システムキッチンやユニットバス等の設備(写真-9, 10)を備えた快適な住戸とする。特にS・Mタイプの一部は、緊急通報システム(写真-12)等高齢者に配慮した設備を設置。
- ・ 建替後の空家率(3.5%:H22.4.1現在)

【従後 住戸プラン】

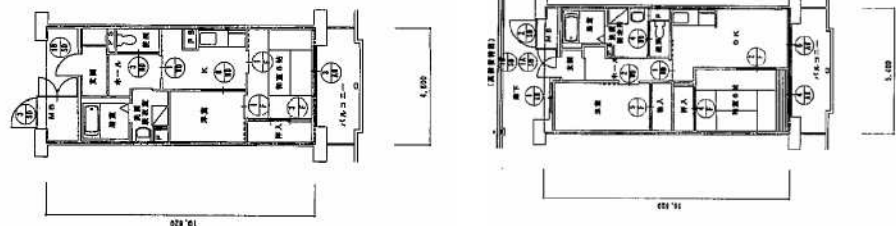


図-9【Sタイプ2K:43㎡】 図-10【Mタイプ2DK:55㎡】
(高齢特目仕様住戸)

* 高齢特目仕様: 緊急通報システム等高齢者に配慮した設備等をあらかじめ整備した仕様の住戸

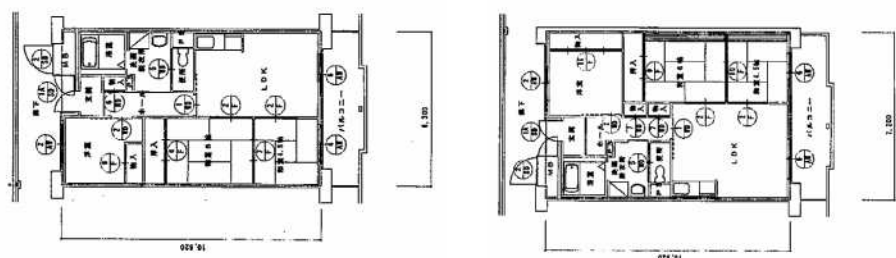


図-11【Lタイプ3LDK:65㎡】 図-12【Oタイプ3LDK:75㎡】

【従前】



写真-7 (台所：老朽化し手狭)



写真-8 (浴室：狭い浴槽)

【従後】



写真-9 (台所：給湯、水栓はレバーハンドル)



写真-10 (浴室・洗面・便所：手摺設置、段差なし、給湯)



写真-11 (エレベーター設置・共用ホール)



写真-12 (緊急通報システム：写真左手)

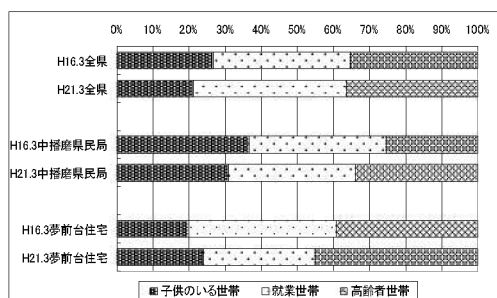


図-13 【世帯構成率の経年変化】

* 建替前 (H16.3データ) と建替後 (H21.3データ) を比較すると、高齢者世帯は増加しているが、子供のいる世帯が増え、ミクスコミュニティは促進された。

表-1 【住戸タイプ別供給戸数】

従前	
1種住宅	100戸
2種住宅	68戸
計	168戸
従後	
Sタイプ(高齢特目)	20戸
Mタイプ	39戸
Mタイプ(高齢特目)	30戸
Lタイプ	41戸
Lタイプ(車椅子)	1戸
Oタイプ	13戸
計	144戸

【間接効果】
周辺景観・コミュニ
ティの活性化へ
の寄与

【従前の課題】

- ・ 建物が敷地内で建て詰まり、植栽もまばらで周辺に圧迫感を与えている（写真-13）。
- ・ 児童遊園（写真-14）、集会所等も外部から寄りつきにくく、周辺コミュニティに対して閉鎖的になっている。

【整備目標】

- ・ 建物の高層化等により、ゆとりのある空間を生み出し、遊歩道側にコミュニティプラザ、児童公園、緑地を配置（写真-15,16）し、地域との一体感を創出する。



写真-13（境界部に近接した住棟） 写真-14（老朽化し閉鎖的な児童遊園）

【整備目標の検証】（夢前町団地自治会ヒヤリングより）

【コミュニティプラザについて】

- ・ コミプラの利用状況は、団地内高齢者向け「ふれあい給食会」（月1回）、カラオケ同好会（月2回）、小学生向け「ふれあい学習会」（年1回）、自治会総会等（不定期）、葬式等に活用されている。
- ・ 建替え前に、高齢化により、子供会・婦人会・老人会等がなくなり、現在のところ再結成されていない。

【広場・緑地について】

- ・ 遊具については、夢前川遊歩道から外部の人が気軽に使っている。
- ・ 低木等の管理は自治会で実施しているが、手入れが大変。

【その他】

- ・ 若年世帯が入居して子供が増えた。



写真-15（遊歩道と一体的となったコミプラ）



写真-16（更新された児童遊園）

【課題・考察】

【コミュニティプラザについて】

- ・ 団地内の活用はされているが、地域間交流拠点としてはまだ十分に機能していない。若年子育て世代が増え、団地内の活気が戻りつつある中で、地域間交流の前提となる団地内活動の活性化を図るため、県としても自治会活動の支援を行っていく。

【広場・緑地について】

- ・ 広場や緑地については地域景観等へ寄与しているが、良好な環境が維持されるためには、自治会が管理しやすい植栽計画等検討する。

●特徴的な取り組み

先導的取り組みとして、屋上庭園（写真-17、18）を県営住宅として初めて採用し、また、環境創生システムとして、駐車場緑化・透水性舗装・内装木質化・環境配慮型設備等の利用（表-2）を促進し、更に太陽光・風力発電を一体化した外灯（写真-19）も設置し、環境に配慮した住宅としての取り組みを行った。



写真-17（整備直後の屋上庭園）



写真-18（現在の屋上庭園）

表-2【環境配慮資材の利用実績】

内装木材利用	8.1%
節水型設備	2.2%
エコケーブル	2.1%
その他	2.6%

*率は設計総額に占める各工事費の割合を示す



写真-19（太陽光・風力一体型外灯）

【取り組みの検証】（夢前台団地自治会ヒヤリングより）

- ・ 屋上庭園については、芝桜の咲く5月前後の3週間程度開放し、概ね住民からは好評を得ているが、防犯・安全・騒音対策のため常時開放していない。
- ・ 駐車場の緑化については、管理上の問題はない。
- ・ 駐車場は需要があり、待機待ちの状態である。

【課題・考察】

- ・ 当該庭園はモデル整備したもので、現在は実施していない。
- ・ 一般的に屋上緑化については、施策面からの実施であり、自治会管理を前提としているため、整備は自治会負担の少なく、管理上容易なセダム類を使った屋上緑化を推進していく。
- ・ 緑化駐車場については、ヒートアイランドの抑制等に有効で、管理上も大きな負担とならないことから積極的に推進していく。

●改善措置の必要性

建替事業としての実施により、県営住宅として長期活用を図るべき良好な住宅ストックが確保でき、周辺への影響を含めて十分な事業効果が発揮されていると考えられる。

●同種事業の事業実施のあり方や事業評価手法の改善の必要性

公営住宅の建替えにあたっては、より地域間交流の促進や維持管理しやすい植栽計画等を検討する必要がある。