

番号	令和2年度公共事業事後評価調査			担当課名[公営住宅課]
事業名	公営住宅等整備事業		事業主体	静岡県
箇所名	ケンエイジユウタクアップ ダンテ 県営住宅東部団地		市町名	静岡市
事業概要				
事業の目的・必要性	国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する事を目的とする。(公営住宅法第1条)			
事業量	建替前：階段室型 鉄筋コンクリート造 4階建て 5棟 120戸 5階建て 6棟 170戸 計 11棟 290戸 建替後：片廊下型 鉄筋コンクリート造 5階建て 計 2棟 176戸 駐車場 130台(うち入居者用114台、来客用等16台)			
施設の利用状況や被害軽減効果等				
当初 または 前回	事業費 3,039百万円	事業期間 平成22年度～27年度	施設の利用状況や被害軽減効果等	B/C : 0.85
事後	事業費 2,457百万円	事業期間 平成22年度～27年度	施設の利用状況や被害軽減効果等 ・駐車場利用率：92.1% ※ 令和2年5月1日時点	
差	事業費が582百万円減少 (約19%減)	事業期間 予定どおり	施設の利用状況や被害軽減効果等	
事業費については、事業期間内に消費税率の変更、労務単価の著しい上昇など、事業費を押し上げる要因があったが、当初より582百万円(約19%)減少した。 駐車場使用率は92.1%と管理開始後、高い状態が続いている。				
事業の効果の発現状況				
○完成後の空家率 ・5ヶ年平均(H28-R2) 0.1%				
○共同施設(駐車場)の利用状況 ・整備区画数(入居者用)114台 うち利用台数105台 利用率 92.1%				
○新規採択時の効果				
福祉的役割				
従前住宅の住戸のうち、最低居住面積水準以下の世帯の割合				
低居住水準の解消		採択時	12.1% (257戸のうち31戸)	
		事後	0.6% (175戸のうち1戸)	
地域波及効果				
コミュニティ活性化		集いの広場、共同花壇等の設置により、高齢者及び子育て世帯等が集える空間を整備し、団地内コミュニティの活性化が図られた。 また、団地外周部にも広場や散歩道を設け、団地近隣との交流にも配慮した。		
地域産業振興		住戸の仕上げ材や木製建具、コンクリート型枠に静岡県産木材を使用し、地場産業である林業の振興が図られた。		
地域景観向上		団地外周部に並木道や植栽のある広場を整備し、緑豊かな景観に配慮したほか、住棟の配置を敷地境界線から後退させ、近隣に対する圧迫感の軽減を図るなど、景観向上に寄与した。		

政策誘導効果	
高齢社会対応	ユニバーサルデザインに配慮した住宅の整備に取り組んでおり、高齢者対応住宅として一般への普及促進が図られた。 共用部：段差解消や手摺及びエレベーターの設置等 各住戸：床段差の解消や浴室、便所及び玄関における補助手摺の設置
環境問題対応	地被・低木の植栽により、熱容量の大きいアスファルト舗装の範囲を減らし、ヒートアイランド化への抑制が図られた。 屋上に太陽光発電設備を設置し環境対策の一般への普及促進が図られた。 また、共用部に稼働状況が一目でわかる太陽光発電モニターを設け、発電状況の見える化が図られた。
事業実施による環境の変化	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 団地全体の入居率が上昇し、近隣を含めた交流が活性化している。 ・ 共用庭の整備、敷地外周部への緑化など、周囲の環境向上に寄与している。 	
事業を巡る社会経済情勢等の変化	
<p>事業採択時の社会経済情勢としては以下の2点が挙げられるが、その後大きな情勢の変化はない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 入居者の多様化 高齢者のみの世帯、外国人世帯及び障害者世帯の増加、子育て世帯の減少など、入居者の多様化が進んでいる。 2 施設の老朽化 県営住宅の約7割が築30年以上を経過しており、大量の住宅ストックの更新が必要となっている。 	
対応方針（案）	
<ol style="list-style-type: none"> 1 評価結果 事業効果は十分に発現しており、改善措置の必要はない。 2 今後の課題・対応 <ul style="list-style-type: none"> ・ ストック効果を長く継続できるよう、適切な施設の維持管理に努める。 ・ 型別供給の効果が十分に発揮されるよう、各住戸タイプの供給目的に即した適切な入居管理に努める。 3 同種事業への反映等 <ul style="list-style-type: none"> ・ 今後の高齢化の進展、人口減少といった社会情勢の変化に的確に対応した建替整備に努める。 ・ 施設のユニバーサルデザイン化を進め、全ての人が利用しやすい住宅の整備に努める。 ・ 多様な世帯構成に対応できるような型別の住宅供給を推進する。 ・ 大規模地震などへの対策や防犯性の向上など、安全・安心の確保に努める。 ・ 地域景観やコミュニティ形成の向上に配慮した住宅の整備に努める。 ・ 大規模団地の建替事業においては、民間活力の導入を検討する。 	