

## 建築住宅課

- 新規評価箇所検討一覧表（BBB 評価以上）…P1
- 新規事業概要
  - 県営住宅整備事業 …P2～3
- 公共事業新規評価調書（整備系） …P4～5

新規評価箇所検討一覧表

様式2

担当課 建築住宅課

番号	種別	事業区分	事業名	箇所名等 (路河川・地区名)	施工箇所			事業概要	評価			判断	総事業費 (百万円)	公・単	完成 予定 年度	重要施策との関連性 (他事業との関連含む)	新規評価に至った経緯
					市町名	旧市町名	町・大字 等		位置 づけ	必要 性・ 効果	実 施 環 境						
1	県営住宅	生活関連	県営住宅整備交付金事業	県営住宅宿町団地	鳥栖市		布津原町	県営住宅宿町団地R棟 (3棟)の建替 71戸(予定)	A	A	B	I	1,320	公	H35	<ul style="list-style-type: none"> <li>・佐賀県住生活基本計画「10. 公営住宅のセーフティネット機能の向上」に対する取り組み。</li> <li>・佐賀県公営住宅等長寿命化計画に位置付け</li> </ul>	当該住棟は、住戸規模が狭小で、建設後約50年を経過し、建物・設備の老朽化が進行。また、地域の良好な住居の環境を維持するために建築物の高さの限度等を定めた法規制の施行前に建設しており、建物高さ等が現行の基準に適合していない。このため、法不適合の解消と住宅及び地域の住環境の改善に取り組む必要がある。

# 県営住宅整備事業

県土整備部 建築住宅課

## 県営住宅整備事業とは...

### 事業の目的

- 健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、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することにより、県民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する。

### 事業の内容

- 老朽化した大量の県営住宅ストックが更新時期を迎えており、団地毎に活用方針を定めた「佐賀県公営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画的に事業を実施。
  - ・ 住戸規模が小規模で老朽化した住宅の建替、集約化の推進
  - ・ 設備水準の向上やバリアフリー化をおこなう住戸改善
  - ・ 経年により必要となる外壁や屋上防水等の改修

# 県営住宅の整備事例(1)

## 建替前



←建設後約50年経過した団地



↑ バリアフリー化されていない和式便所



↑ 狭く、老朽化が著しい浴室の状況

## 建替後



←建替え後の団地



↑ 誰もが使いやすい便所



↑ 誰もが使いやすい浴室

- ユニバーサルデザインによる住宅の供給。
- 世帯規模に応じた適切な規模の住宅の供給。

3

# 県営住宅の整備事例(2)

## 改善前



老朽化した流し台



段差のある和式便所



風呂釜付きの浴槽

高齢者等が上階への移動が不便



## 改善後



↑ バリアフリーに配慮した浴室



↑ バリアフリーに配慮した便所



← 給湯設備を備えた流し台



↑ エレベーター設置による共用部分のバリアフリー化

- 耐用年数の約半分を経過した時期に、設備配管や機器等の更新等を行なう住戸改善や外壁、屋根改修等の改善を実施することで、建物の長寿命化と有効活用を実現。

4

## 公共事業新規評価調書(整備系)

本部名	県土整備部	記入	建築住宅課	課長	永田 弘
部名		責任者	-	所長	-

事業区分	整備系 (県営住宅事業)	事業名	地区名等	総事業費	1320百万円
		県営住宅整備交付金事業	県営住宅宿町団地		
事業地			着工予定年度	完成予定年度	
鳥栖市布津原町61番地(県営住宅宿町団地R棟)			平成29年度	平成35年度	
事業目的			事業内容		
<p>当該団地は、全体戸数15棟238戸の県内でも比較的大きな団地であるとともに、鳥栖市の中心部に位置し、利便性、医療・介護施設の充実など立地条件が良く、入居希望者も多い。</p> <p>当該団地では、平成4年～平成8年にかけて、老朽化したブロック造の住宅を先行して建替事業を実施しており、残る3棟64戸の鉄筋コンクリート造の住宅が更新時期を迎えている状況である。</p> <p>当該住棟は、昭和39年～昭和42年に建設し、建築後50年を経過、躯体や設備等の老朽化が進行し、また、住戸面積が約35㎡と4人世帯の最低居住水準面積(50㎡)を大きく下回っており、居住環境が悪い状況である。</p> <p>このため、立地条件の良い現地にて建替を実施することで、居住環境を改善し、子育て世代や高齢者世帯等に配慮した良質な住宅ストックの形成を図ると共に、他の老朽化した小規模団地の統廃合整備を推進する。</p>			<p>《建設計画建築物》 建築物の用途：県営住宅 建設戸数：71戸(30年度～35年度)予定 建築物の構造：鉄筋コンクリート造(3階建)</p> <p>《事業スケジュール》 平成29年度：計画策定、基本・実施設計 平成30年度：1期工事着手、入居者仮移転等 平成31年度：1期工事完了、入居者戻り入居等 平成32年度：2期工事着手、入居者仮移転等 平成33年度：2期工事完了、入居者戻り入居等 平成34年度：3期工事着手、入居者仮移転等 平成35年度：3期工事完了、入居者戻り入居等</p>		
評価の視点	評価内容			評価	
(1)位置づけ	県土整備部基本方針(良質な住宅ストック形成の取組) 住宅政策での位置づけ 住宅需要 住まいづくり ・バリアフリー化 ・住宅水準の向上(安全性、居住性、設備水準)			10点 50点 10点 10点 10点	A [評価90点]
(2)必要性・効果	事業の効果 老朽化の程度 ・築年数 ・内外装・設備の現状 ・駐車場等屋外施設の現状			40点 20点 10点 10点	
(3)実施環境	地元状況 他事業との連携			40点 20点	B [評価60点]

評価	A A B	条件等
判断	優先的に事業を実施	

# 定性評価調書

## 自然環境保全

内 容
<ul style="list-style-type: none"><li>● 既存する団地内での建替えのため従前の自然環境は残っていないが、外構整備工事にて植栽による緑化をおこなう等、自然環境の悪化を招かないようにする。</li><li>● 工事で発生する排水等は適切に処理する。</li></ul>

動植物の保護、農地の保全、山地・山間地の保全、水辺環境の保全等に配慮している事項について、工法、対策、留意事項を記載。

## 生活環境対策

内 容
<ul style="list-style-type: none"><li>● 騒音について、超低騒音型建設機械等の採用や仮囲い等の設置を行い配慮する。</li><li>● リサイクルについて、建設副産物の適正処理や再生材を使用するなど配慮する。</li><li>● 文化財について、埋蔵文化財等の歴史的文化的遺産に対して改変が無いよう配慮する。</li><li>● 高齢者や障がい者、子育て世代の方など、あらゆる入居者に対応した整備となるよう、ユニバーサルデザインに配慮したものとする。</li></ul>

大気・水・土壌・地盤環境の保全、リサイクル、文化財、バリアフリー、周辺土地利用状況等に配慮する事項について、工法、対策、留意事項を記載。

## コスト縮減策

内 容
<ul style="list-style-type: none"><li>● 現地建替えのため、用地費が発生しない</li><li>● 現場発生材やクラッシャーラン等再生材の有効利用</li><li>● 二次製品の有効活用による工期の短縮</li></ul>

再生材・発生材の使用等、具体的なコスト縮減策を記載。

## その他

内 容

特に記述することがあれば記載。