

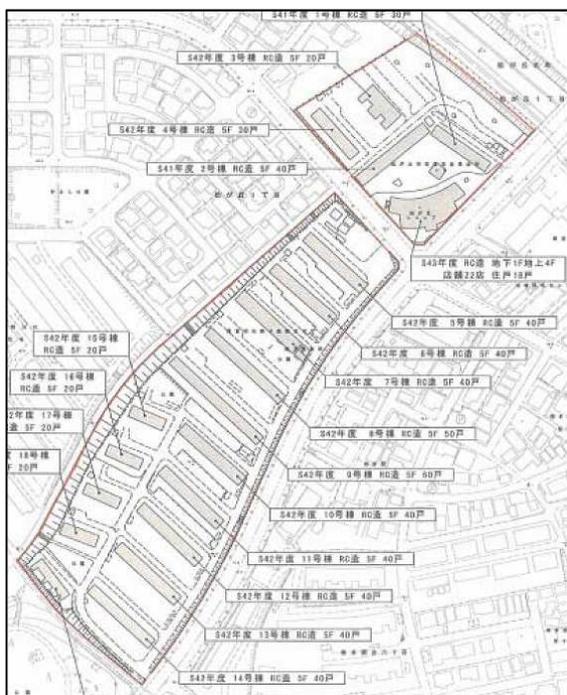
事後評価調書

部課室名	公営住宅課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	課長 松浦 純 (班長 内村 朋之)	内線	4759
------	-------	---------------------	-----------------------	----	------

事業種別	県営住宅整備事業	事業名	明石松が丘住宅建設事業（建替） (新規事業評価時：明石舞子住宅建設事業（建替）)		
所在地	明石市松が丘一丁目				
事業期間	計画	H20～H27	事業費	計画	約 99 億円
	実績	H20～H28		実績	約 62.6 億円
完了年月	H28. 10		過去の評価	新規事業評価 H19	
事業目的			事業内容		
<ul style="list-style-type: none"> 老朽化した県営住宅の建替により、居住水準の向上とストックの改善を図る。 			<p>従前団地：鉄筋コンクリート造 5F 630戸 テラス 8戸 19棟 638戸</p> <p>当初計画：鉄筋コンクリート造14F 8棟 689戸</p> <p>完成団地：鉄筋コンクリート造 8, 10, 11F 6棟 531戸</p> <p>(計画変更について) 意向調査の結果、団地外への転出者が増加それに伴い計画地の一部を団地再生に活用</p>		

●事業概要図

(建替前)



(建替後)

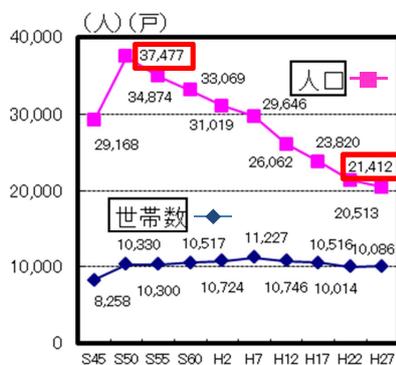


完了後配置図

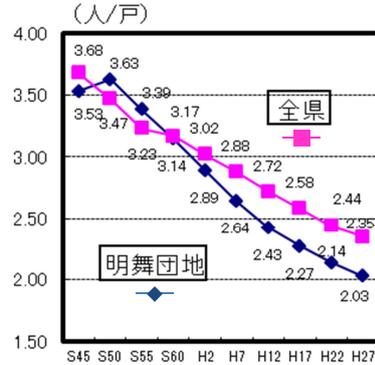
●事業を取り巻く社会経済情勢等の変化

1 明舞団地における人口、世帯の状況

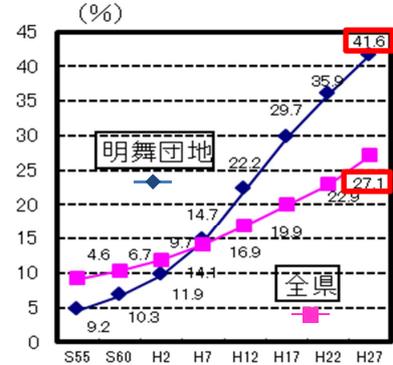
- ・人口は、昭和50年をピーク(3.7万人)に減少、平成27年でピーク時の約55%(2万人)
- ・世帯数は、昭和50年(10,330世帯)から、ほぼ横ばいで推移
- ・高齢化率は、平成27年に**41.6%**(県平均27.1%)〔県営住宅46.2%(H28.12)〕



【人口・世帯数の推移】
(明舞団地)



【世帯あたり人員の推移】
(明舞団地及び全県)



【高齢化率(65歳以上)の推移】
(明舞団地及び全県)

2 明舞センター地区の整備

(1) 商業及び住民交流ゾーン

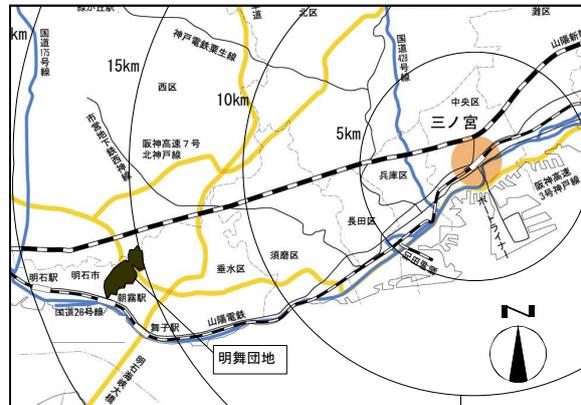
- ・平成25年3月 明石側に複合商業施設(コムボックス明舞)を開業
- ・平成30年11月 神戸側に複合商業施設(ビエラ明舞)を開業

(2) その他

- ・平成23年4月 事業コンペにより、高齢者サポート住宅を整備
- ・公社事業により、高齢者向け優良賃貸住宅(82戸)を整備

(参考) 明舞団地の概要

- ・所在地 神戸市垂水区及び明石市※
- ・面積 約197ha
- ・入居開始 昭和39年
- ・現況戸数 11,219戸
- ・現況人口 20,513人(H27国調)
- ・世帯数 10,086世帯(〃)
- ※ 狩口台、南多聞台、神陵台、松が丘。
ただし、開発区域外の狩口台6、7丁目、
神陵台8、9丁目を除く。



3 明石松が丘住宅の状況(平成31年4月時点)

(1) 入居状況等

- ・管理戸数：531戸 入居戸数：469戸 空き住戸：62戸※

※他の建替整備事業の移転用に確保しているもの。

(2) 高齢化率等

- ・高齢者世帯※ : 324戸 高齢世帯率 : 70.0%
- ・うち高齢単身世帯 : 221戸 高齢単身世帯率 : 47.7%
- ・子どものいる世帯 : 43戸 子育て世帯率 : 9.3%

※世帯主が65才以上の世帯

- ・全入居者数 : 758人
- ・65歳以上の入居者数 : 411人 高齢化率 : 54.2%

●事業の効果の発現状況

想定した整備効果等及び整備後の状況

1 安全・安心

老朽化した建物の更新による、耐火・耐震性能の向上を実現。

(建替前の住棟)



(建替後の住棟)



2 地域の活性化

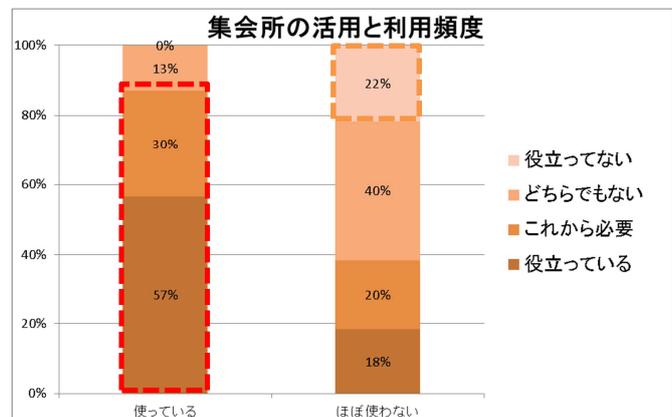
コミュニティプラザや集会室、敷地内広場等により、地域の活性化を促進。

- ・周辺地域からも活用が可能な位置に集会施設を配置
- ・周辺から団地内へのアクセスしやすい計画 (従前は出入りが2か所のみ)



- ・建替後の住宅入居者へのアンケート調査を実施した結果から、集会所を使っている人のうち「役立っている」又は「これから必要」と回答した人が 87%。

「役立っていない」との意見は、ほぼ使わない人の 22% だけであった。

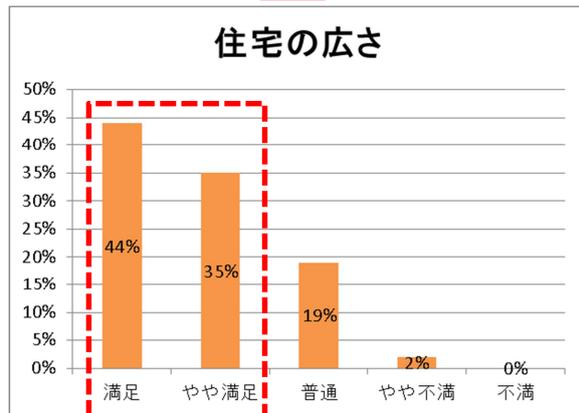
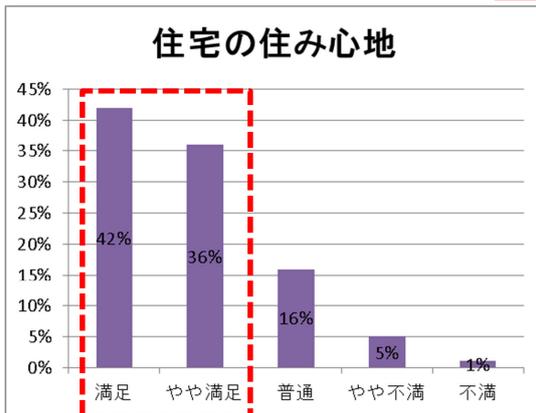


※県営明石松が丘住宅入居者アンケート結果から (H30, 兵庫県)

3 快適性・ゆとり

居住、設備水準の確保、多様な世帯向け住戸の供給、バリアフリー化を実施。

- 入居者の満足度は、住み心地で約 78%、住宅の広さで約 79%。



※県営明石松が丘住宅入居者アンケート結果から (H30, 兵庫県)

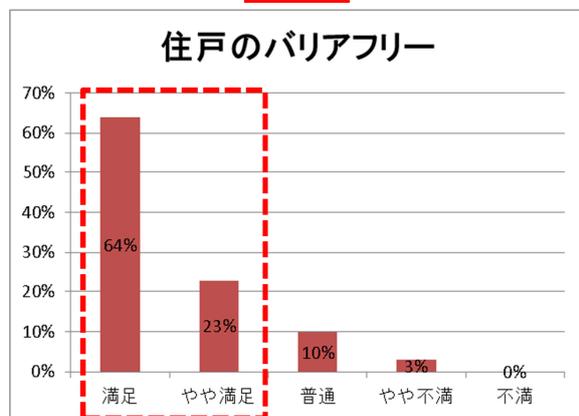
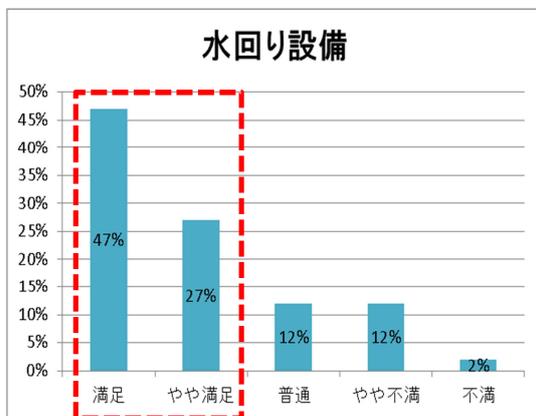
- システムキッチンやユニットバスにより、設備水準が向上し、満足度は約 74%。
(建替前)



(建替後)



- エレベーターの設置やバリアフリー化を推進、満足度は約 87%。



※県営明石松が丘住宅入居者アンケート結果から (H30, 兵庫県)

- 多様な家族構成の世帯が入居できるよう、サイズ別に4種類の住戸を供給した。

型別	サイズ	供給戸数	供給割合	計画割合
Sタイプ (特目)	約 40 m ² 1～2人	108	20.3%	20%
Mタイプ	(特目) 約 55 m ² 2～3人	144	27.1%	30%
	(一般) 約 55 m ² 2～3人	102	19.2%	20%
Lタイプ	約 65 m ² 3～4人	123	23.2%	20%
Oタイプ	約 75 m ² 4～5人	50	9.4%	10%
車椅子タイプ	約 55 m ² 2～3人	4	0.8%	100戸に1戸程度

※特目：高齢者向け特定目的住宅

4 有効性

良質な住宅ストックを形成するほか、沿道の景観や賑わいを創出。

- ・周辺環境に配慮し、一様な外観とならないよう、公募提案で事業者から提示された案をベースに、学識者の監修による住棟計画を採用した。

(建替前)

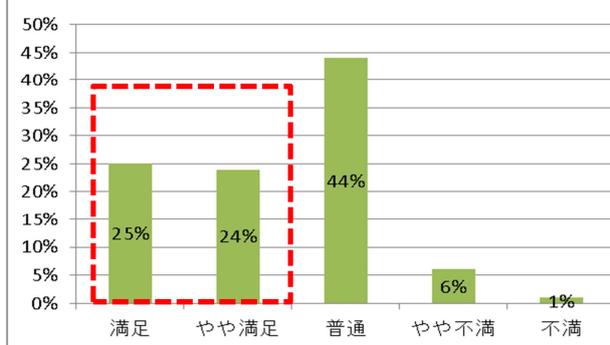


(建替後)



- ・景観に関する満足度は約 49%。
※県営明石松が丘住宅入居者アンケート結果から (H30, 兵庫県)

団地とその周辺の景観



5 環境適合性

総合的な取組により、環境適合性を向上。

- ①省エネルギー性能の確保：建築物総合環境評価 (CASBEE) B+を取得。
- ②再生エネルギーの利用：太陽光パネルを設置し、共用部電力に使用。
- ③緑化の促進：屋上や敷地内の緑化を実施。
(中木 1,307 本、低木 9,869 本、その他緑地 2,252 m²、屋上緑化 1,727 m²)

●特徴的な取組

○ 明舞団地再生計画における位置付け

- ・明舞団地再生リーディングプロジェクトとして、沿道と団地の関係性に配慮した計画としている。

なお、同地区では当団地をモデルに、後発事業も進めている。

① 県営明石舞子南鉄筋 (H27 審査)

② 県営明石舞子北第1鉄筋 (H28 審査)

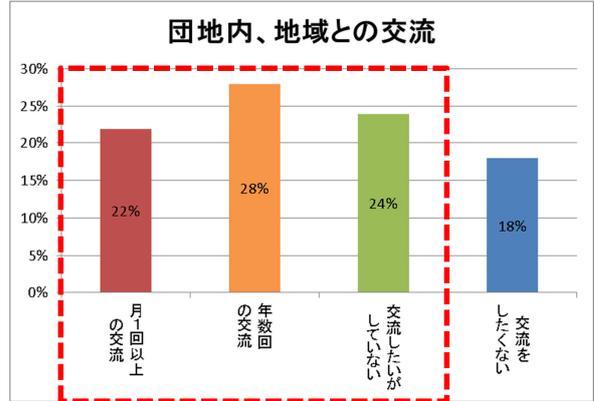


●改善措置の必要性及び事業実施時の反省点、失敗点

○団地内コミュニティの維持や周辺地域との関係について

・入居者アンケートや周辺地域へのヒアリングから、以下の課題が確認できた。

- ① 入居者は、更なる団地の活気を期待するとともに、団地内や周辺地域との交流を望んでおり、団地内や周辺地域と交流している、したいと思っている人が約74%。
- ② 周辺と敷地の高低差から、団地入口が階段となっており、西側近隣自治会の人々は、入りづらいと感じている。
- ③ また、敷地と周辺をつなぐ広場などにおいて、休憩したり人が集まったりできないと感じている。



※県営明石松が丘住宅入居者アンケート結果から (H30, 兵庫県)

●同種事業の計画・調査・事業実施のあり方、事業評価手法の改善等

- ・事業着手前に、団地内及び近隣自治会へのヒアリング等を行い、要望等の把握に努めるものとする。
- ・個別の課題については、今後の計画において以下の内容に取り組んで行く。
 - ① 集会所を活用した他団地の事例から、コミュニティカフェ、高齢者自立支援、子ども食堂、園芸教室などの取組を紹介し、指定管理者とも協働することで、新たな交流が生まれる取組を検討する。
 - ② 近隣からの敷地へのアプローチを複数設けるほか、高齢者に配慮し、可能な限りスロープを設置できるよう計画段階で検討する。
 - ③ 現在の計画において、集会所近傍にかまどベンチを設置することとしており、今後の計画においても同様に設置していく。
また、敷地内通路などにおけるベンチの設置を計画段階で検討する。
- ・事業評価については、今後も当初評価項目における実現性のほか、入居者アンケート及び近隣地域へのヒアリングにより、その効果を確認することとする。



かまどベンチ (イメージ)

【参考資料】

●事業概要等の変遷

平成 21 年 2 月 第 1 期着手 (H23. 3 完成)
 平成 22 年 2 月 第 2 期着手 (H24. 7 完成)
 平成 24 年 3 月 第 3 期着手 (H26. 1 完成)
 平成 25 年 3 月 第 4 期着手 (H27. 1 完成)
 平成 27 年 3 月 第 5 期着手 (H28. 10 完成)

※当初第 6 期までの計画となっていたが、
 入居世帯数の減少から第 5 期で終了。

戸数	1 期 103 戸・2 期 107 戸・3 期 106 戸・4 期 94 戸・5 期 121 戸		
建築 諸元	1 期 :	RC 造	地上 11 階 延べ面積約 6,500 m ²
	2 期 :	RC 造	地上 11 階 延べ面積約 7,400 m ²
	3 期 :	RC 造	地上 11 階 延べ面積約 7,750 m ²
	4 期 :	RC 造	地上 10 階 延べ面積約 6,780 m ²
	5 期 :	RC 造	地上 10 階 延べ面積約 4,620 m ² (67 戸)
		RC 造	地上 8 階 延べ面積約 4,160 m ² (54 戸)