

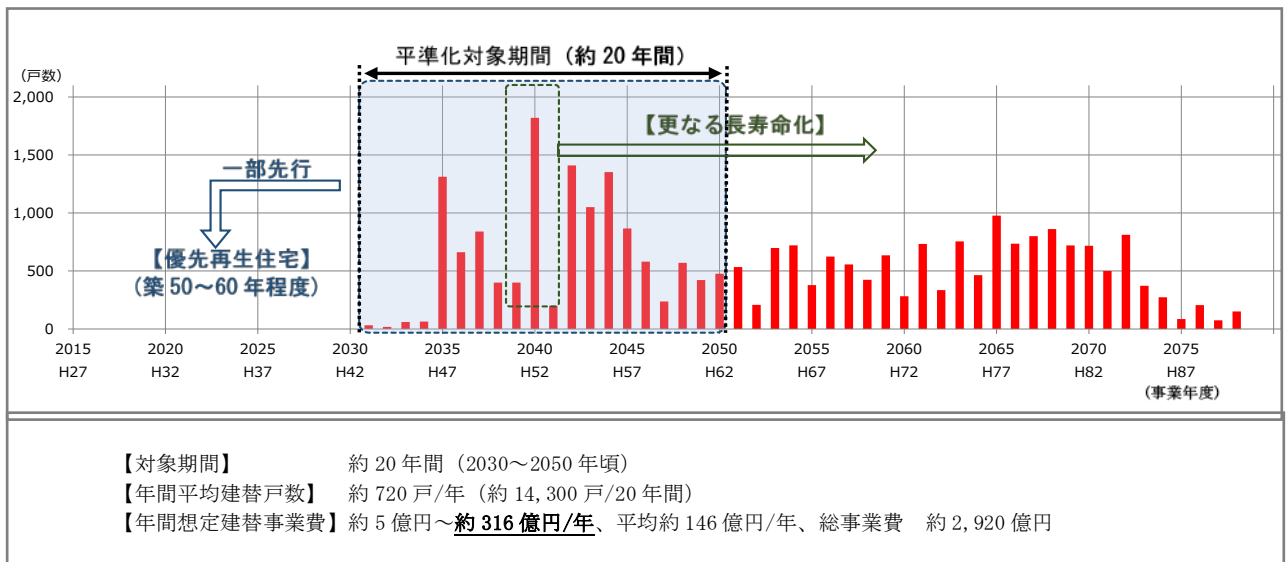
## 事業評価に係る意見具申に対する対応報告

報告年度	令和2年度	番号	令和2年度 建築－1	事前評価
事業名	【建築－1】市営洋光台住宅建替事業			
意見具申	<p>令和2年度意見具申</p> <p>市営住宅を法定耐用年限前に先行して建て替えることの意義を明確にすること。</p> <p>また、住宅の需要と質の問題をよく検討して実施すること。</p>			
【報告】 意見具申に 対する対応	<p>市営住宅の入居者の高齢化率は、令和2年3月末で50.3%と本市全体の高齢化率24.5%の約2倍となっています。</p> <p>こういった中で、老朽化した市営住宅は、狭小で浴室や脱衣室がないものや、バリアフリー化できていないものが多く、様々な課題が顕在化してきました。</p> <p>そのため、公営住宅法に定められた、法定建替（法定耐用年数の1/2である35年以上経過した住宅が対象）が可能な住宅のうち、老朽化が進んでいる昭和56年までに建設された市営住宅を対象として建替えを進めることとしました。</p> <p>なお、改良住宅についても、建替事業に関しては同様の採択要件があります。</p> <p>また、老朽化している住宅は、画一的な間取りの住戸を大量供給（洋光台住宅(730戸)は、2DK(37.68㎡)70戸、3DK(41.06㎡)660戸。）したものが多く、入居者の少世帯化・高齢化の一因となっています。</p> <p>このような課題を解決していくため、建替事業によって、高齢者に配慮したバリアフリー対応（住宅性能評価高齢者配慮対策等級4）や高齢者世帯をはじめ、子育て世帯など多様な世帯や世代が居住できるミクストコミュニティの形成のため1R(25～30㎡)、1DK(30～35㎡)、2DK(45～50㎡)、3DK(55～60㎡)の住戸を整備していくこととしました。</p> <p>なお、間取りについては、入居者のニーズ・生活スタイルを踏まえたものとし、詳細は設計業務において検討していきます。</p> <p>建替えの時期や事業量についてですが、他の公共施設と異なり市営住宅の建替事業は、お住いの方が現にいたることが前提となる事業であり、事業中の仮住まいの確保など、各々の世帯の生活状況を踏まえた</p>			

	<p>調整が欠かせません。</p> <p>昭和 40 年代頃、毎年度千戸を超える膨大な戸数の新築住宅を整備したように建替事業を行うことは、入居者の居住安定性の確保という面で困難です。</p> <p>そのため、事業実施時期を調整し、事業量を一定程度平準化(約 400 戸/年)していくこととしています。</p> <p>市営住宅を法定耐用年限前に先行して建て替えることは、現在価値として事業費の負担が増大するものですが、現に顕在化している課題を解決し、入居者の居住安定性を確保するという面から、その意義は高いものと考えています。</p>
<p>事業担当局課</p>	<p>建築局 市営住宅課</p>

※添付資料：確定した評価調査書

■平準化前の建替え戸数



■平準化後（一部長寿命化）の建替え戸数のイメージ

