

4 平和町団地総合リハビリ計画

— 県営住宅再生事業の縮図 —

1 成り立ち～計画の策定

(1) 平和町団地の成り立ち

平和町住宅団地は、犀川左岸の寺町台地に位置し、金沢市中心部から 2.5 km、車で 5 分という利便性や自然環境等にも恵まれた立地条件である。

平和町では昭和 21 年に旧陸軍第九師団の旧兵舎が引揚者用の転用住宅として利用され、同 26 年には同胞援護局の手で、平和町で初の新築木造 2 階建て住宅（ひまわり荘）が建設された。

昭和 28 年以降は、国より少しずつ土地を購入し、県営住宅の建設が開始された。中層 RC 造 3 階建ての県営 1 号・2 号棟（のちの 36・37 号棟）を皮切りに、昭和 54 年度には 49 棟 916 戸を管理する県下最大の大団地となった。



老朽化した建替え前の 36・37 号棟

(2) 総合リハビリ計画

平和町団地の住宅建設は、昭和 40 年代末までに一応終了したが、このころから 30 年代以前の住宅が老朽化し、また、規模、設備の社会的陳腐化も進み改善要望が強まった。

県は手始めとして、平和町に近く、建設も同時代（昭和 28 年）である県営円光寺団地の一部 48 戸の建替えを行った。この経験を基に、昭和 56 年度後半に平和町団地全体を対象にし、住棟の老朽度、規模等を「診断」し、それぞれに適した建替、住戸改善あるいは現状維持という「処方」を行う「総合リハビリ計画」を策定することとなった。

(3) 計画検討委員会の設置

昭和 56 年計画検討委員会を設置し、計画の基本方針を確認した。

計画基本方針

- ① 都市型住宅団地として再出発を図るため、容積率を上げて高密度とするが、金沢らしい街並、団地景観造りを第一の目標とする。
- ② ハード面でのリハビリだけに留まらず、入居者構成を改善し、コミュニティの活性化を図る。
- ③ 県営住宅だけの計画でなく、他の住宅（官舎等）や便利施設もできれば計画に取り入れる。
- ④ 経済的な計画とする。

(4) 計画の策定

21 世紀における住宅需要に応えられる居住水準の確保と住環境の整備、さらに金沢の歴史・伝統文化を生かした街並みの創出をめざし、団地の物理的、社会的特性や入居者の意識調査により、事業優先順位を決めたことは先進的であった。なお、社会情勢の変化に応じて策定後も事業計画の見直し作業も行っている。



建替え後の 36・37 号棟
（昭和 58 年度）

2 事業の経緯

(1) 建替事業

昭和 28 年度に建設された 36・37 号棟（3 階建 36 戸）を最初の建替住棟とし、昭和 57 年度より地元町会に計画の説明、対象住棟の入居者説明等を経て、除去・着工開始。昭和 58 年末竣工した。

このあと、現在までに 36 棟 608 戸を除却し、29 棟 647 戸建設した。



40 号棟（平成 11 年度）

(2) 住戸改善事業

狭小・設備不良住宅の解消を図るため、2 戸を 1 戸に改築したり、浴室・洗濯室等を増築したりといった住戸改善を昭和 57 年度に 1 号棟で 24 戸実施したのを始めに、現在までに 8 棟 161 戸終了した。



住戸改修（キッチン、トイレ）

(3) サンプルーム化事業

住戸のバルコニーをサッシュェで囲いサンプルーム化する事業。昭和 57 年度 5 棟 93 戸実施したのを最初に現在ではすべて完了している。

(4) 景観改善事業

団地のメイン道路沿いの外壁明装や屋根並の連続性に考慮した景観改善を 63 年度開始。現在までに 9 棟実施した。



金沢らしい街並みの形成

(6) 高齢者対策

当団地は金沢の中心部から近く、バスの便が大変良く、団地横に市民病院があり、高齢者の入居希望が非常に多い。このため、建替に当たっては 1 階部分を老人向けにし、緊急時の通報やライフサポートアドバイザーへの相談が可能なシルバーハウジングプロジェクトも導入し、高齢化社会における県営住宅団地の先進的モデルケースとなるよう、試行を続けている。なお、シルバーハウジングの計画戸数は 30 戸。



集会所（平成 11 年度）



13 号棟（平成 13 年度）

3 近年の建設概要

(1) 集会所 平成 11 年度建設工事

鉄筋コンクリート造 2 階建て

延べ面積 / 464 ㎡

総事業費 / 121 百万円 (うち国費 51 百万円)

工期 / 着工 H11.8 完成 / H12.1

(2) 40 号棟 平成 11 年度建設工事

鉄筋コンクリート造 5 階建て

45 戸 (内 8 戸シルバーハウジング住戸)

1 LDK 25 戸

2 LDK 15 戸

3 LDK 5 戸

総事業費 / 913 百万円 (うち国費 425 百万円)

工期 / 着工 H11.11 完成 / H13.1

(3) 13 号棟 平成 13 年度建設工事

鉄筋コンクリート造 5 階建て

44 戸 (内 10 戸シルバーハウジング住戸)

1 LDK 19 戸 (うち車いす対応住戸 1 戸)

2 LDK 15 戸 (〃 3 戸)

3 LDK 5 戸 (〃 2 戸)

総事業費 / 906 百万 (うち国費 402 百万円)

工期 / 着工 H13.12 完成 / H15.1

(4) 14 号棟 平成 14 年度建設工事

鉄筋コンクリート造

30 戸 (内 4 戸シルバーハウジング住戸)

1 LDK 15 戸

2 LDK 15 戸

工期 / 着工 H16.3 完成 / H17.3



14 号棟 完成予想パース



平和町リハビリ計画による配置図