

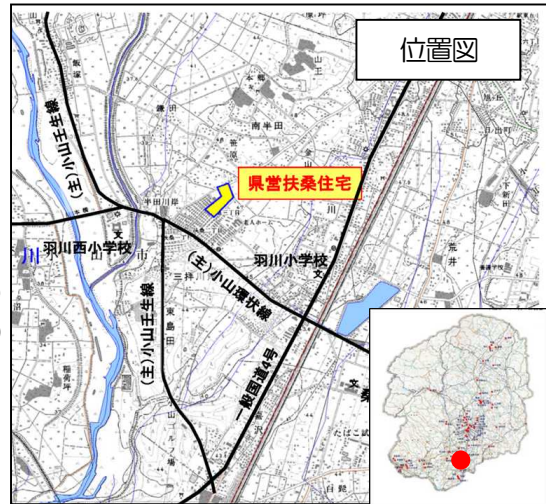
公営住宅整備事業等 県営扶桑住宅建替事業（令和2年2月完成）

1. 事業概要

県営扶桑住宅は、昭和45年から51年に建設され、約40年が経過し、建物の老朽化に伴い安全性等に課題があったほか、住戸内に段差があるなど、バリアフリー化も図られていなかった。

このため、栃木県では、入居者の安全・居住水準を確保するとともに、高齢者や子育て世帯等、誰もが快適に生活できる住環境の整備を目的として、建替事業を実施し、当初の計画期間どおり事業を完了した。

事業名：県営扶桑住宅建替事業
 事業主体：栃木県
 事業箇所：小山市扶桑3丁目
 構造：鉄筋コンクリート造
 階数：3階
 棟・戸数：3棟72戸（各棟24戸）
 住戸タイプ：1LDK（9戸）2DK（18戸）
 3DK（36戸）3LDK（9戸）
 総事業費：約17億円
 事業期間：平成25年度～令和元年度



2. 事業の目的・必要性

- (1) 建物の安全性確保
- (2) 高齢社会への対応
- (3) 住宅の居住水準向上

3. 事業の整備効果等

(1) 建物の安全性確保

旧住宅は、昭和45年から51年に建設され、法改正に伴い建築基準法の現行基準に適合していない部分があったほか、住戸内の床や仕上げ材の腐朽、設備配線・配管からの漏電・漏水、老朽化に伴う外壁の剥落やその危険性など、入居者のみならず、建物周辺の安全性確保に課題があった。

本事業の実施により、現行基準への適合を図るとともに、耐震性、耐久性を高めたほか、メンテナンスのしやすさに配慮するなど、長期にわたり安全に居住できるよう整備を行った。



(2) 高齢社会への対応

旧住宅は、玄関をはじめとする住戸内の段差や急勾配の階段、トイレ・浴室を含む狭小な幅の各室出入口など、高齢者等の居住に支障をきたす住戸であった。

新住宅では、外部スロープやエレベーターを設置するとともに、住戸内の段差解消やトイレ、浴室等の手すりの設置を図ったほか、車いす利用者に対応したゆとりのある住戸整備を行うなど、建物全体をバリアフリー化することで、高齢者等の居住に適した住環境の整備を行った。



(3) 住宅の居住水準向上

旧住宅は、居室が狭く、収納スペースが不足していたほか、外壁・サッシの断熱性能や住戸間の壁の遮音性能が低かった。また、現在の共同住宅では当然に備えられている照明器具、給湯設備、風呂釜・浴槽など日常生活に必要な不可欠な設備を入居者自らが設置する必要があるなど、居住水準が高い住宅ではなかった。

新住宅では、サッシに複層ガラスを採用するとともに、住戸間の壁を躯体で立ち上げるなど、外回りの断熱性能や遮音性能を改善したほか、日常生活に必要な設備の設置、狭小居室の解消、ライフスタイルに合わせた住戸タイプの整備など、入居者の居住水準の向上を図った。



【建替前】給湯設備・換気扇なし

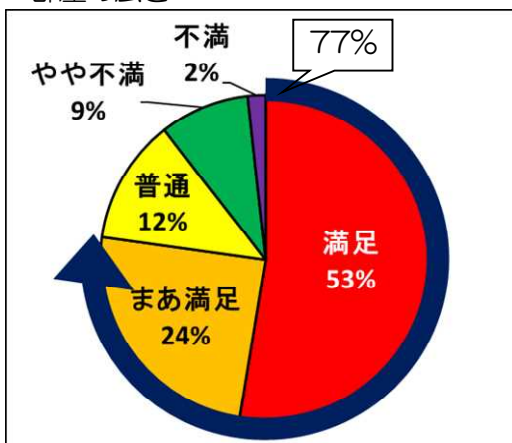


【建替後】給湯設備・換気扇あり

4. 地元の声（アンケート結果）

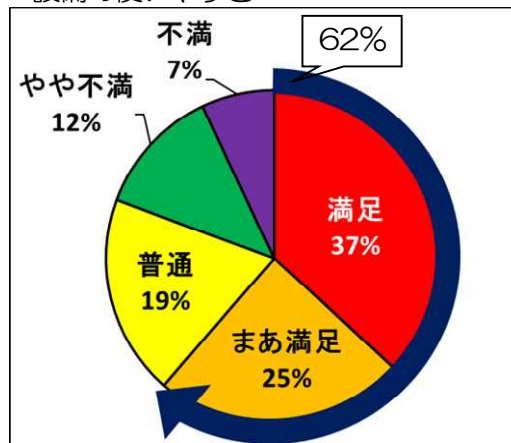
建替事業を実施した県営扶桑住宅の住戸や周辺環境に対する満足度を確認するため、入居者の方々にアンケート調査を実施した。（回答数/管理戸数：57戸/71戸 回答率80%）

(1) 部屋の広さ



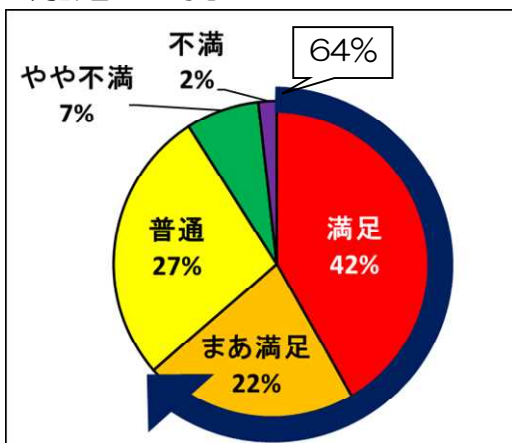
77%の方が満足と感じている。

(2) 設備の使いやすさ



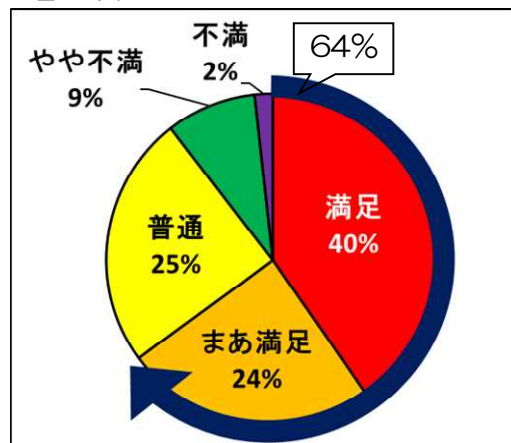
62%の方が満足と感じている。

(3) 高齢者への対応



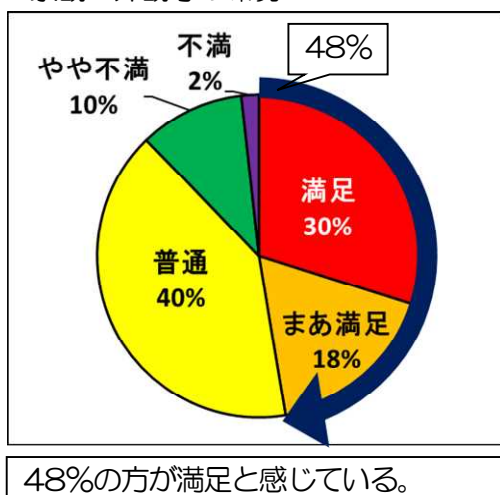
64%の方が満足と感じている。

(4) 省エネ性



64%の方が満足と感じている。

(5) 景観・外観等の環境



【自由意見】(意見の多かった内容等)

- ◇ 高齢者や幼児が便利のように建てられています。
- ◆ 植木や芝生など植栽の維持管理(草刈、草むしり等)が大変です。

5. 今後の事後評価の必要性及び改善措置の必要性

本事業の実施により、①建物の安全性確保、②高齢社会への対応、③住宅の居住水準向上などの整備効果が得られた。また、入居者のアンケート調査結果からも、概ね事業の目的を達成する効果が確認できたことから、今後、事後評価を行う必要はないと考えている。

なお、アンケート結果(5)において、「植栽の維持管理」が主な要因となり、景観・外観等の環境に満足している入居者(48%)が半数に満たなかった。植栽については、住民管理に配慮し、樹木は植栽せず最小限の緑化にとどめたところであるが、アンケートにおいて「維持管理が大変である」との意見が出されている。これについては、住民による植栽等の管理が入居者相互の良好なコミュニティの形成に寄与するものと考えられることから、引き続き住民による管理を継続していく。一方で、入居者の高齢化に伴い、自治活動への参加率低下も見込まれることから、今後の活動状況も踏まえながら、必要に応じ対策を検討していく。

6. 同種事業への反映

本事業については、その目的を概ね達成することができたため、今後実施する同種事業においても本事業同様、計画的に事業に取り組んでいくとともに、多様化するライフスタイルを的確に把握し、適正な規模・仕様の県営住宅を整備していく。

また、入居者から意見のあった「植栽の維持管理」については、樹種の選定、敷地内緑化の位置・面積など十分な検証を行い、住民負担の軽減を図る対策を講じていく。



栃木県 県土整備部 住宅課

TEL : 028-623-2485 FAX : 028-623-2489

H P : <http://www.pref.tochigi.lg.jp/h11/index.html>

E-mail : jyutaku@pref.tochigi.lg.jp

VERY
GOOD
LOCAL
とちぎ