

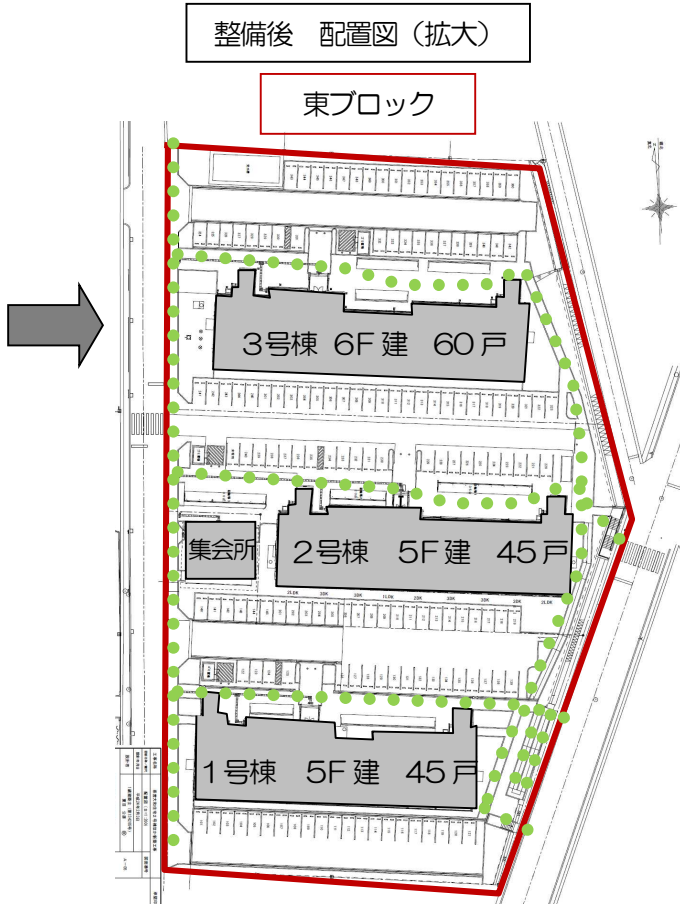
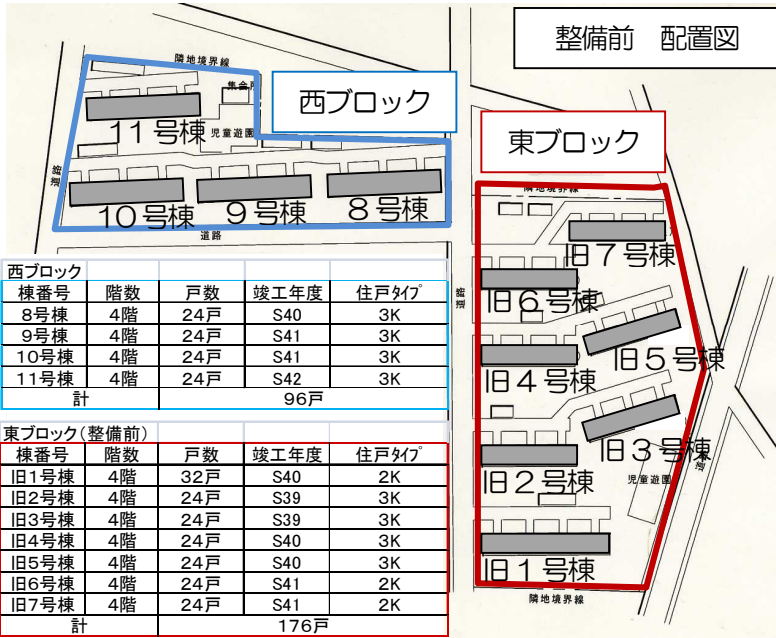
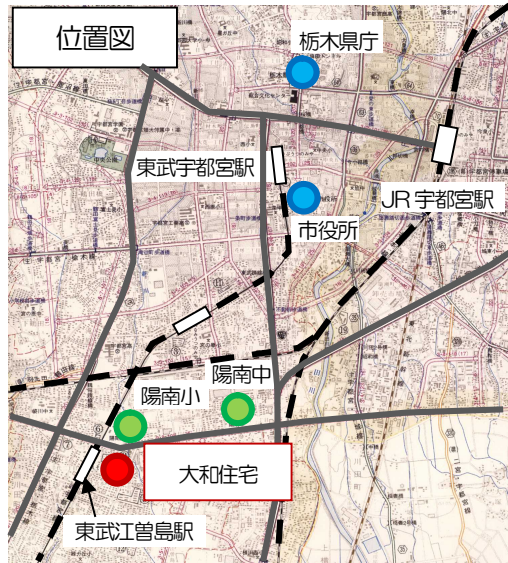
# 公営住宅整備事業

やまと  
 県営大和住宅建替事業（平成26年3月完成）

## 1. 事業概要

本事業は昭和39年から42年に建設された県営大和住宅11棟272戸のうち、東ブロックの老朽化した鉄筋コンクリート造4階建7棟176戸の住宅について、鉄筋コンクリート造5階建45戸を2棟、6階建60戸を1棟、合計で3棟150戸の住宅に建替えを行ったものである。併せて、バリアフリー化及び省エネ化を図った。

事業名：県営大和住宅建替事業  
 事業主体：栃木県  
 事業箇所：宇都宮市大和2丁目  
 全体戸数：246戸  
     うち東ブロック150戸  
 住戸タイプ：1LDK 22戸  
             2DK 54戸  
             2LDK 16戸  
             3DK 42戸  
             3LDK 16戸  
 総事業費：約23億円  
 事業期間：平成18年度～平成25年度



東ブロック(整備後)				
棟番号	階数	戸数	竣工年度	住戸タイプ
1号棟	5階	45戸	H21	1LDK、2DK、2LDK、3DK、3LDK
2号棟	5階	45戸	H25	1LDK、2DK、2LDK、3DK
3号棟	6階	60戸	H20	1LDK、2DK、2LDK、3DK、3LDK
計			150戸	

## 2. 事業の目的・必要性

旧住宅は、狭小な間取り、住戸内の大きな段差、著しく老朽化した設備等により、極めて居住水準の低い住宅となっていた。また、劣化に伴い、災害等に対する安全性や周辺環境への影響についても課題があった。このため、これら課題に対し包括的に改善するため、建替事業を行った。

## 3. 事業の整備効果等

### <費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化>

- ① 事業費 着手前 約 22.5 億円 → 完成時 約 23.1 億円  
事業費増加の主な理由 資材費及び労務費などの物価が上昇したため。
- ② 事業期間 着手前 平成 18 年度～平成 24 年度 → 完成時 平成 18 年度～平成 25 年度  
事業期間延伸の主な理由 既存入居者の移転調整に不測の期間を要したため。

### <福祉的役割の向上>

住宅に困窮する低額所得者に対し安全で安心な住宅を低廉な家賃で提供しており、近年の応募倍率も依然として高く、福祉的役割に大きく寄与した。また、世帯人数に応じた複数の住戸タイプの供給を行い、特にニーズの高い単身高齢者に対応した住戸も提供。さらに、建物内外の段差解消や共用部分へのエレベーターの設置によりバリアフリー化を図るとともに、トイレや浴室には手摺を設けるなど、高齢化社会への対応を図った。



【整備前】 住戸内に大きな段差

【整備後】 段差のない住戸

トイレや浴室に手すり

### <安全性の向上>

既存住宅は、築40年を経過し老朽化が進行していたが、建築物を更新することにより、新耐震基準による耐震性及び2方向避難の確保による防災安全性等が向上し、より安全性の高い住宅となった。



【整備前 外観】

【整備前 住戸内】

【整備後 2号棟外観】

## <環境保全の推進>

歩行者用通路や建物周辺に緑の植栽を整備し、アメニティの向上を図った。構内通路は、東側に立地する大型商業施設へ往来できるよう東西をつなげる計画とし、歩道と車道の分離や、高低差がある箇所へのスロープの設置など、車椅子やベビーカーなどの使用にも配慮し、入居者や周辺住民の歩行の安全性や利便性の向上に寄与した。

また、建築物は、色調を統一するなど地域景観に配慮した住棟構成とし、良好な環境を形成した。さらに、長期にわたり建築物を維持管理していくため、構造躯体等において劣化を軽減するための対策や、設備配管において維持管理や更新をしやすくするための対策を講じるとともに、住戸の外部開口部には複層ガラスを使用するなど、省エネルギー化を図り、環境保全の推進を図った。



【歩行者用通路の植栽】



【団地東側 スロープ】



【外観】

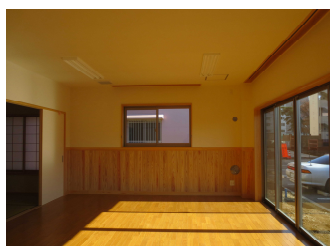
## <地域コミュニティの活性化>

入居者や周辺住民の共同利用の施設である集会所についても建替えを行い、建物内外を「宇都宮市やさしさをはぐくむ福祉のまちづくり条例」に適合したバリアフリー仕様とし、利便性の向上を図り、また、周辺住民へも開放した施設とすることにより、地域コミュニティの活性化に寄与した。

また、世帯人数に応じた型別供給を行うことにより、高齢者世帯や子育て世帯など多世代に渡る世帯の入居に対応した。



【集会所 外部スロープ】



【集会所内 集会室】



【集会所内 和室】

## 4. 事業実施による環境の変化

特になし

## 5. 社会経済情勢の変化

特になし

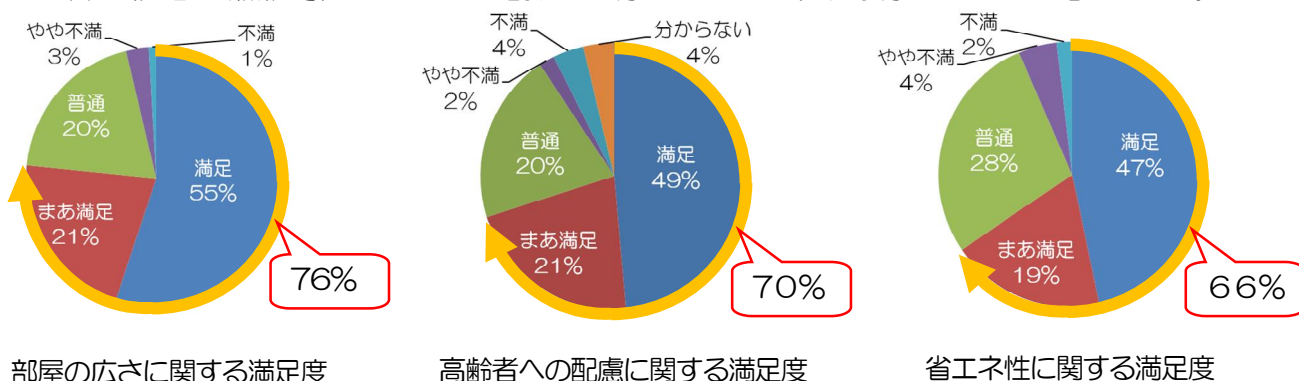


## 6. 地元の声(アンケート結果)

建替事業を実施した県営大和住宅の住宅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：107戸/150戸 回答率72%)

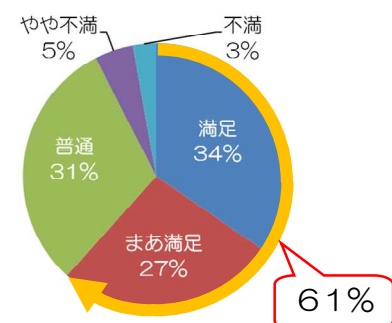
### 【①住宅に関する満足度】

部屋の広さと高齢者への配慮(段差解消、手すりの設置等)については7割以上の住民が、省エネ性(住宅の断熱性等)については6割以上が満足しているか、まあ満足していると感じている。



### 【②周辺環境の満足度】

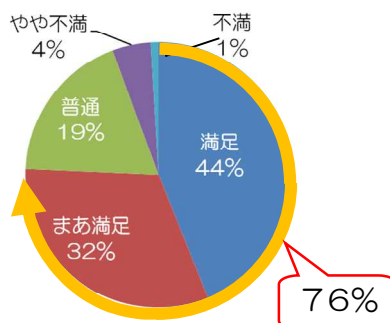
景観・外構等の環境に関しては6割以上の住民が満足しているか、まあ満足していると感じている。



景観・外構の環境の満足度

### 【③住宅及び周辺環境の総合的な満足度】

総合的には、7割以上の住民が満足しているか、まあ満足していると感じており、満足度としては高い水準となっている。



住宅及び周辺環境の総合的な満足度

### 【自由意見】(意見の多かった内容等)

- ・造りがとても良い、入居できてとても喜んでます。
- ・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。

## 7. 今後の事後評価の必要性及び改善措置の必要性

本事業は、安全性の確保やバリアフリー化の推進に寄与するなど、事業による整備効果を確認することができたため、再度、事後評価を行う必要性はないものと考えている。

また、アンケートの結果、「植栽の維持管理が大変」との意見があったが、入居者は施設の一部の管理を行うこととしており、入居者相互の良好なコミュニティの形成に寄与すると考えている。今後の自治活動の状況を把握した上で、入居者への働きかけなど、必要に応じ対策を考えていく。

なお、今後も、継続して適切な維持管理に努めて参る。

## 8. 同種事業への反映

入居者及び社会ニーズを把握して、適正な規模・仕様の公営住宅等の整備に努めて参る。

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](mailto:jyutaku@pref.tochigi.lg.jp)

