

上小地方事務所建築課 県営住宅リニューアル事業による整備効果事例

県営住宅みすず台団地（社会資本整備総合交付金 公営住宅等ストック総合改善事業）

- 県営住宅みすず台団地は昭和39年～42年に建設された上小地区最大の県営住宅団地（356戸）
- 建設から約50年が経過し建物内部の老朽化が進んでいることから、当初RC造中層耐火構造集合住宅への建替を計画していたが、建替えコストが大きいことから、建替えに代わる既存県営住宅の長寿命化の方策を検討した。（整備方針に関する入居者アンケート調査を併せて実施）
- 平成25年度から既存住宅の躯体を残したまま、リフォームする県営住宅リニューアル事業に着手。
- 県内で初の試みとして既存簡平CB造県営住宅のリニューアル工事による住環境整備を行った。



事業概要	
リニューアル対象戸数	104戸
リニューアル後戸数	59戸
内訳	1戸→1戸:36戸
	2戸→1戸:23戸
	解体除却:22戸
事業期間	平成25年度～平成28年度

費用対効果(b/c) 1.5

整備効果

整備事業費 約50%

戸当たり整備費 単位(千円)

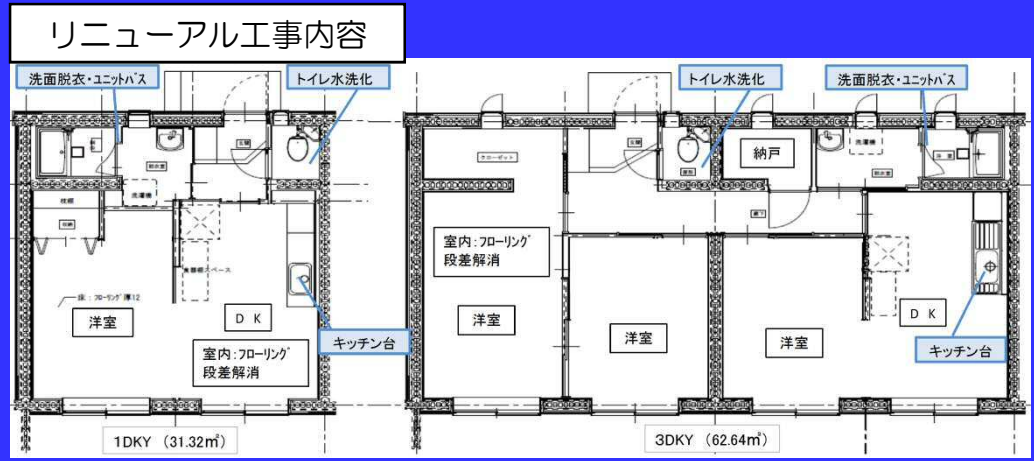
■ 整備事業費

家賃額 約75%

家賃額 単位(円)

■ 家賃額

リニューアル後の住宅には断熱サッシ、ガス給湯器、ユニットバスなど新築同様の設備が整備され、同規模のRC造新築住宅と比較して家賃額は約75%、整備事業費は約50%となっている。



上小地方事務所建築課 県営住宅リニューアル事業による整備効果事例

県営住宅みすす台団地（社会資本整備総合交付金 公営住宅等ストック総合改善事業）

【生活環境の向上】

①2戸→1戸、及び1戸→1戸の2タイプのリニューアル住戸が整備され世帯人数に応じた広さの住宅への入居が可能となった。

[单身又は2人家族⇒1DKYタイプ]

[子育て世帯 ⇒ 3DKYタイプ]

②住戸内バリアフリー化により高齢者等に配慮した他、暖房便座付トイレ水洗化により衛生面の環境が向上。

①



②



【住民自治活動の活性化】

③空き住戸が減り、住戸の歯抜け状態が解消されることで、防犯性の向上や日常の草刈りや雪かき等の行事において隣近所が協力体制を築きやすくなり住民自治活動が活性化。

③



【その他】

④断熱サッシ及び断熱材の採用により、暖房エネルギー使用量の削減が可能となり入居者負担が軽減。