

県営住宅ユニットバス設置事業による整備効果

長野地方事務所建築課
 (課長)五明弘一(担当)佐藤修彰
 TEL 026-234-9530 FAX026-234-9567
 Email nagachi-kenchiku@pref.nagano.lg.jp

1 現状と課題

- (1) S52年度までに建設した住戸においては、入居者が入浴設備を自己負担(約30万円)で設置しており、入浴設備のないことや多大な費用負担が、入居率に大きく影響している。
 - ◇ 入浴設備なし：空家率18%
 - ◇ 入浴設備あり：空家率 3%
- (2) 下階への漏水防止及び建物の維持保全のために定期的に防水工事を行う必要がある。

2 目的

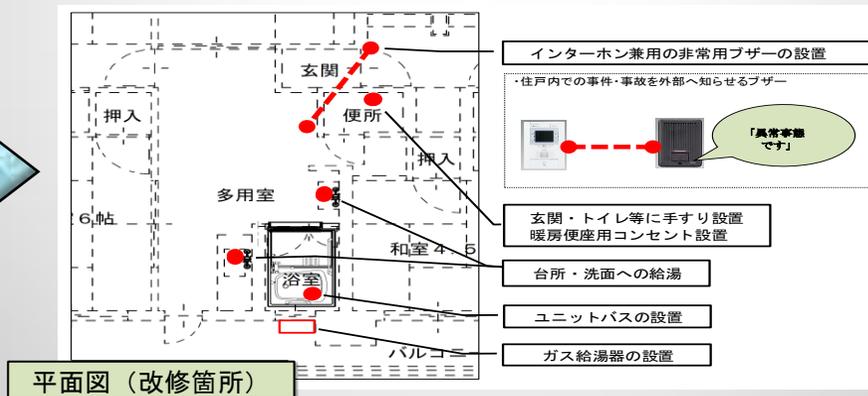
既存ストックの的確な維持管理が求められる中、入浴設備のない中高層の県営住宅に、ユニットバスを設置し、入居者の負担軽減と居住環境の改善及び建物の長寿命化を図ることを目的に平成26年度から事業を開始した。

3 整備概要

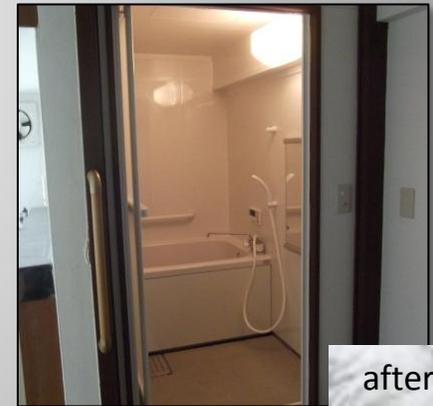
- (1) 入浴設備のない中高層住戸の浴室へユニットバスを設置し、併せて現在の標準仕様である玄関・トイレの手すり及び非常用ブザーを設置。
- (2) 平成26年度は、都市部の大規模団地のうち、長野市のみこと川団地の1・2階の住戸(51戸)及び小市南団地の1・2階の空き住戸(11戸)を対象に62戸を実施(事業費94,219千円)した。



before



平面図(改修箇所)



after

4 整備効果

○整備前

- (1) 家賃(第1階層～第5階層)
 - みこと川4KB 17,100円～29,100円
 - みこと川2DKB 11,700円～19,900円
 - 小市南3DKB 16,600円～28,200円
- (2) 小市南団地3DKB応募倍率(平成25年度) 0.050倍

○整備後

- (1) 家賃(第1階層～第5階層)
 - みこと川4KY 18,600円(1,500円)～31,700円(2,600円)
 - みこと川2DKY 13,000円(1,300円)～22,100円(2,200円)
 - 小市南3DKY 17,700円(1,100円)～30,100円(1,900円)
- (2) 小市南団地3DKY応募倍率(ユニットバス整備住戸) 0.875倍
 (募集した空家7戸全て入居済)

【中高層建物の状況】

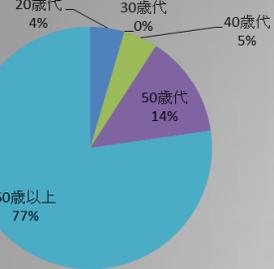
平成25年12月現在

S37年～	S53年～	H4年～
バランス釜 入居者設置 3,279戸	バランス釜 県設置 2,647戸	ユニットバス 県設置 3,424戸
9,350戸		

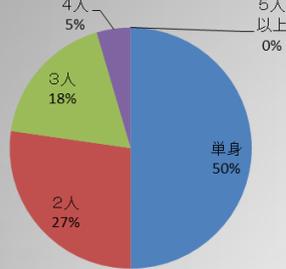
5 整備効果（入居者アンケート）

「みこと川団地」アンケート実施対象 継続入居者47戸
回答 22戸（回答率 46.8%）

問1 (1) 世帯主の年齢

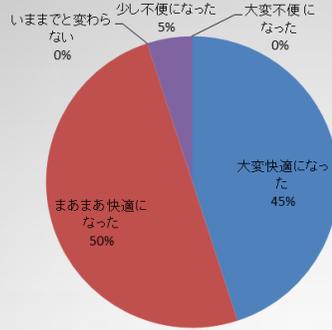


(2) 世帯人数

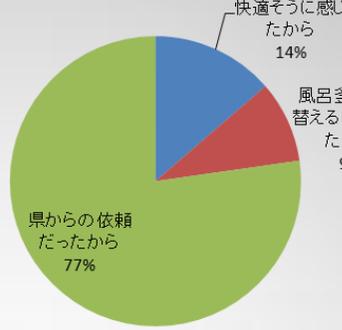


※95%の方が、住み心地を「快適になった」と回答

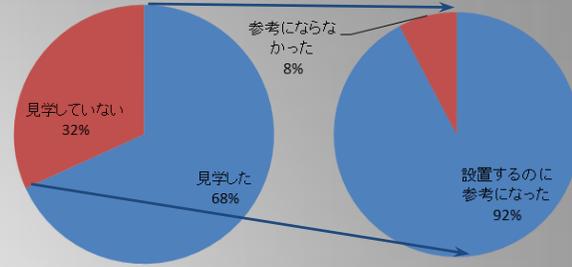
問2 ユニットバス設置後の住み心地



問3 希望理由



問4 モデル住戸の見学



問9 事業についてのご意見

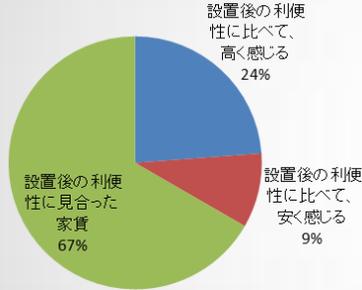
- 窓がなくなり、水の再利用が出来なくなった。玄関から部屋のスペースが暗くなった。空気の抜けが悪くなり夏は暑さが室内にこもってしまう。
- 部屋が暗くなりいつも電気をつける状況です。家の中が暗くなった。換気扇が小さくて窓があつたらいいと思います。
- インターホンについて、非常時に備えブザーが付いているのは心強い。防犯上TV画面付の方が来訪者の確認が出来安心だと思います。受話器が玄関の近くのため設置した意義を感じない。いつもいる部屋の近くが便利だと思います。
- 洗面所の蛇口が手前についているので使いづらい。ユニットバスの蛇口が回しづらい、蛇口の奥が狭くて掃除がしにくい、高齢者には使いづらいと思います。
- シャンプー等おける棚がほしい。
- 今迄冬お風呂に入る事は寒くて大変でした。大変快適になりバスタイムが楽しくなりました。これから年を重ねていくうえで特に手すり等は必要なものです。今回の工事は心から感謝しております。
- 入居者は便利で良いと思います。
- きれいになり給湯も楽で良かったです。

問6 工事期間中不便に感じたこと(複数回答)

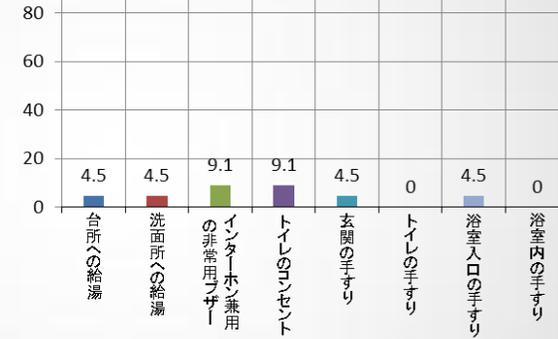


- ・不便を感じつつも快適になることを思い短期間ですので「がまん」できる範囲のことです。
- ・施工が冬以外の季節であれば良かったと思います。
- ・工事で出たゴミがそのまま放置されていた。
- ・洗濯機の移動

問7 設置後の家賃について



問8 不要だと思う設備について(複数回答)



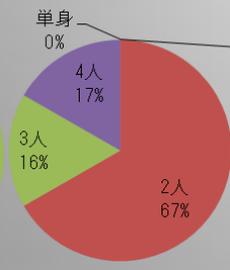
「小市南団地」アンケート実施対象 新規入居者7戸
回答 6戸（回答率 85.7%）

※100%の方が、「入浴設備の有無」が応募条件
※100%の方が、住み心地を「快適」と回答

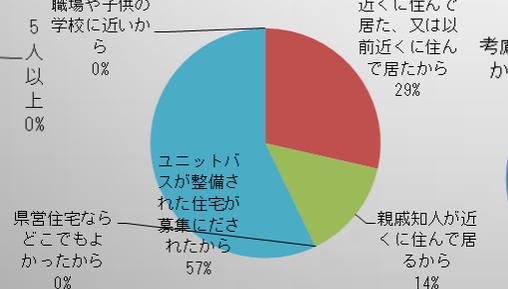
問1 (1) 世帯主の年齢



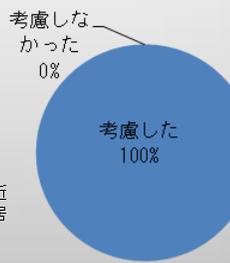
(2) 世帯人数



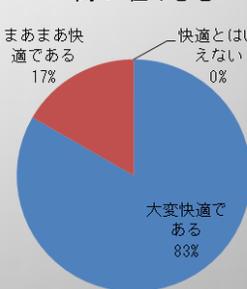
問2 入居の希望理由



問3 応募にあたっての入浴設備の有無



問4 住み心地



問5 不要だと思う設備について(複数回答)

