

公営住宅管理研修会資料 市営大原住宅建替事業

栃木県日光市

1 日光市の概要

本市は栃木県北西部に位置し、平成 18 年に 2 市 2 町 1 村が合併し、新日光市として誕生した。面積は約 1,449km²と県土の 4 分の 1 を占め、全国 1,724 市町村の中で岐阜県高山市、静岡県浜松市に次いで 3 番目に広い。

本市には豊かな自然と歴史的・文化的遺産に恵まれており、世界遺産の「日光の社寺」や、雄大で素晴らしい風景と戦場ヶ原や小田代原などの多くの自然が残る奥日光、溪谷美に人々が魅了される鬼怒川温泉など、多彩な魅力と国内外における高い知名度に支えられ、年間 1,000 万人を越える人々が訪れている。

2 市営住宅の適切な維持管理の推進について

平成 24 年に策定した日光市住生活基本計画において、「安全・安心な住まい・まちづくり」を基本目標に掲げ、市営住宅については、ニーズに応じた市営住宅の供給を図ることを基本方針の 1 つとしている。特に本市の老年人口（65 歳以上）の割合については、平成 17 年から平成 27 年にかけて 7.8% 増加しており、今後も高齢化の傾向が続くと予想されることから、シルバーハウジングの整備や既存住宅への手すりの設置などを行い、高齢者が安全安心に生活できるような住戸の整備を進めている。

また、日光市公営住宅等長寿命化計画に基づき、地域エリア別の特性や環境に配慮した市営住宅の解体・集約・建替及びリノベーションなどを実施し、地域と調和の取れた市営住宅の供給及び維持管理を行っている。

3 市営大原住宅建替事業について

日光市北東部の藤原地域にある市営大原住宅は、周辺に鬼怒川温泉を中心とした旧藤原町市街地があり、東武ワールドスクエア駅が徒歩圏内など、良好な住環境にある。

一方で、建替前の 36 棟 167 戸のうち 9 割超の住戸が耐用年限の 1/2 を越え、老朽化が進み耐震性能が低下していたことから、日光市公営住宅等長寿命化計画の中で、「建替え事業を進める団地」に位置づけ、今日まで 3～5 号棟の建替を行った。

4 大原市営住宅概要

①所在地：日光市鬼怒川温泉大原 1286 番地

②敷地面積：25,672 m²

③住戸数：121 戸

④建物概要

棟名	建築年	構造	住戸数、間取り等	入居率(R 元. 8 月)
1 号棟	H12	RC 造 3 階建て	22 戸 (1DK:6 戸、1LDK:4 戸、3LDK:12 戸)	82%
2 号棟	H15	RC 造 3 階建て	12 戸 (1DK:2 戸、2DK:8 戸、3LDK:2 戸)	100%
3 号棟	H26	RC 造 4 階建て	36 戸 (1DK:4 戸、2DK:26 戸、3DK:6 戸)	95%
4 号棟	H28	RC 造 3 階建て	27 戸 (1DK:3 戸、2DK:20 戸、3DK 4 戸)	100%
5 号棟	H30	RC 造 4 階建て	24 戸 (1DK:4 戸、2DK:14 戸、3DK 6 戸)	100%
集会所	H27	木造平屋建て	集会室、LSA 室、談話室、厨房、他	—

⑤事業費（新日光市以降）

3号棟	580,014千円
4号棟	573,839千円
5号棟	523,141千円
合計	1,676,994千円

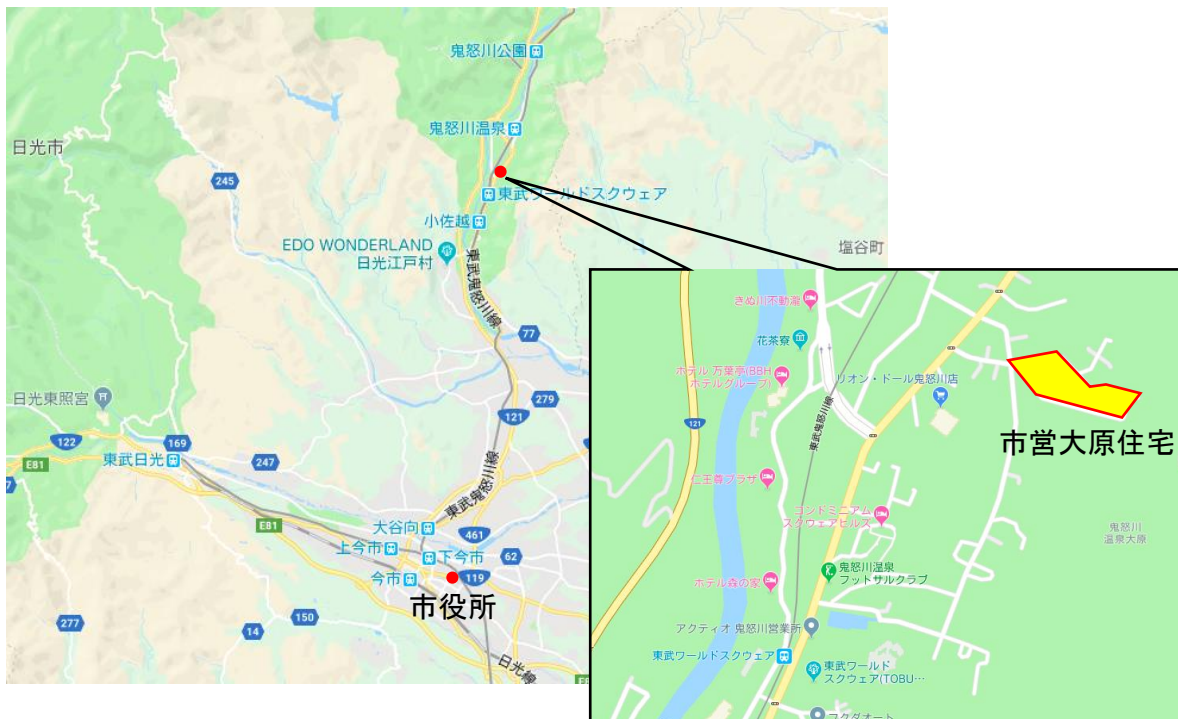
⑥住宅の特徴

市営大原住宅が存在する藤原地域は、一般世帯に占める単身世帯の割合が約44%（H22 国勢調査）と高いことから、合併後の日光市による建替においては、単身者のニーズに合わせ、小さい間取りの1DK及び2DKを多く設定している（3～5号棟全住戸のうち81.6%）。

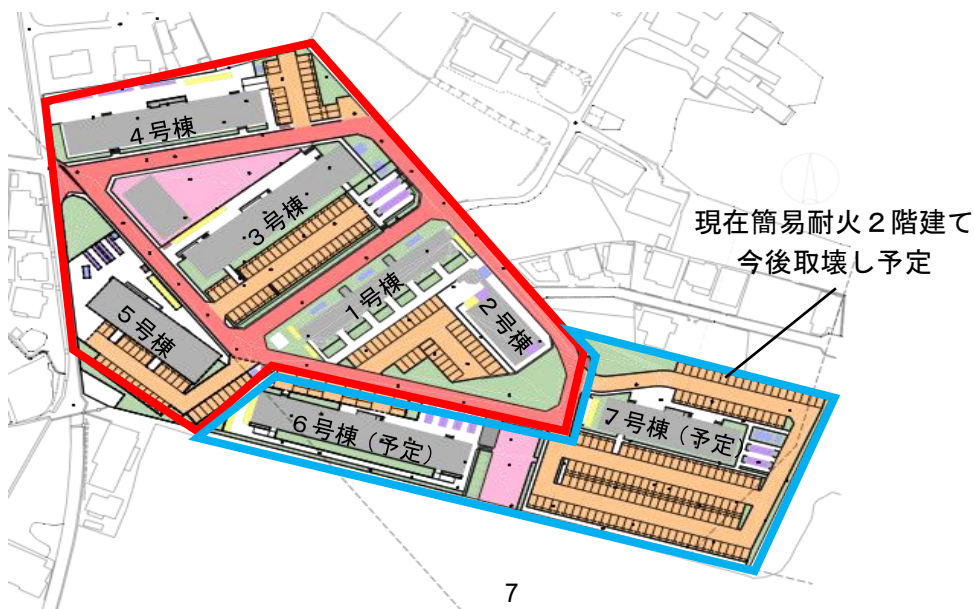
また、高齢者が安心して生活できるような環境づくりとして、シルバーハウジングプロジェクトを採用し、高齢者対応仕様及び設備の整備（手すり設置及びバリアフリー化）、緊急通報システムの設置（対話型の緊急通報システム）、生活援助員（ライフサポートアドバイザー）の設置を行った。

なお、日光市の伝統工芸を活かし、棟名板に足尾焼き陶板、室名板に日光彫、地産地消として床フローリングの一部に日光市産出の檜無垢板を採用している。

位置図



市営大原住宅配置図



市営大原住宅5号棟 写真

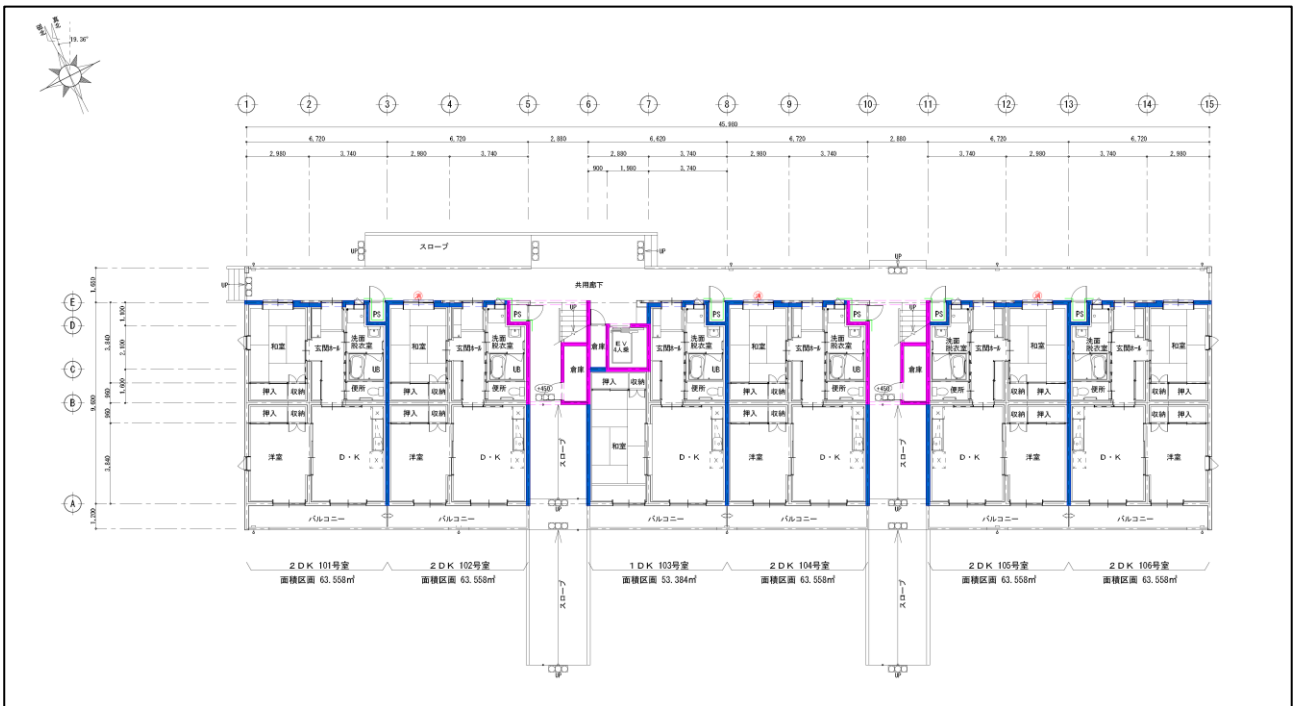


外観（西面）



足尾焼き陶板

外観（東面）



平面図（1階）

5 市営大原住宅におけるシルバーハウジング住宅について

①整備状況

3～5号棟の1階の1DK又は2DK（3号棟は3、4階の一部の部屋を含む）の住戸をシルバーハウジング住戸とし、生活援助員が集会所内のLSA室に常駐している。

	1階	3,4階	計
3号棟	9戸	4戸	13戸
4号棟	9戸		9戸
5号棟	6戸		6戸
計	24戸	4戸	28戸

整備戸数に対するシルバーハウジング住戸の割合は32%である。

②市営大原住宅におけるサービス内容について

ア 生活援助員（LSA） 委託先：特定非営利活動法人あかね会（単年度契約）

月曜日から金曜日まで（土日祝、年末年始を除く）の午前9時から午後5時まで、集会所のLSA室に常駐し、生活指導・相談、安否確認、一時的な家事援助、緊急時の対応、関係機関との連絡等を行う。

イ 緊急通報システム 委託先：北関東総合警備保障㈱（単年度契約）

入居者に異常事態が発生した場合、室内に設置されたボタンを押すことにより、LSA（平日の日中）又は緊急通報業務会社（時間外）へ緊急事態を通報することができるシステムである。

【イメージ図】

