

新庄寺（長浜）県営住宅建替事業の完了について

1 報告の概要

新庄寺（長浜）県営住宅建替事業については、老朽化が著しいことから、日之出（長浜）県営住宅との集約建替として令和 7 年 3 月の事業完了を目指し、P F I 手法（B T 方式）により整備を進めてきたところ。

令和 6 年 1 1 月に全工事が完了したことから報告する。

2 事業完了後の団地概要等

- ・所在地：長浜市新庄寺町字奥屋敷 248 番 1 の一部 他 4 筆
- ・構 造：A 棟 R C 造 5 階 1 棟 40 戸 2,478.31 m²
B 棟 R C 造 4 階 1 棟 24 戸 1,651.37 m²
その他付属棟（倉庫、防災倉庫、自転車置場、ごみ置場、四阿）13 棟 318.02 m²
- ・事業費：1,729,825,240 円（税込）
〔内訳 県営住宅等整備費 : 1,687,475,240 円
入居者移転支援業務費 : 42,350,000 円〕
- ・事業者：代表企業・建設企業 : 材光・材信特定建設工事共同企業体
代表者 株式会社材光工務店
構成員 株式会社材信工務店
設計企業・工事監理企業：株式会社豊建築設計事務所
入居者移転支援企業 : 滋賀不動産株式会社

3 事業の経過

- ・平成 2 9 年度 (H30. 3) : 建替等基本計画策定
(平成 3 0 年度～令和 2 年度：P F I 導入可能性調査、事業者選定事務)
- ・令和 2 年度 (R 3. 3) : 事業契約締結
- ・令和 5 年度 (R 5. 12) : A 棟および付属棟 (一部) 引き受け、従前入居者本移転入居
- ・ // (R 6. 2) : B 棟および付属棟 (一部) 引き受け、従前入居者本移転入居
- ・令和 6 年度 (R 6. 4) ~ : 新規入居者募集開始
- ・ // (R 6. 11) : 付属棟 (一部) 引き受け、建替事業 (全工事) 完了

4 事業の成果

◎整備住戸プラン

建替 住戸数	1DK	1DK (身障世帯向け)	2DK (小)	2DK (中)	2DK (大)	2DK (身障世帯向け)	3DK
	43.60 m ²	55.64 m ²	48.68 m ²	53.28 m ²	63.12 m ²	74.88 m ²	73.04 m ²
64 戸	10 戸	2 戸	12 戸	15 戸	15 戸	1 戸	9 戸

◎外観



完成写真
(ドローンによる空撮)



完成予想図
(鳥瞰図)

◎内観



ダイニングキッチン



和 室



トイレ

◎PFI手法で実施したメリット

●入居者対応等

- ・ 従前入居者の仮移転先住宅として事業者の所有・管理する民間賃貸住宅等を活用することなどにより、要求水準で想定していた事業期間より16か月短縮することができた。
- ・ 仮移転先の多くを団地外に設定したことで、騒音など工事に伴う入居者への負担を軽減することができた。
- ・ 入居者の移転支援を業務に含むことにより、仮移転期間中の相談事や引っ越し業者の斡旋など、更に入居者に寄り添った建替事業が展開できた。
- ・ 事業全体を1事業者に発注したことで、工事中の安全配慮などが統一した考え方で途切れることなく実施されたことにより、近隣自治会との良好な関係が保てた。

◎CO²ネットゼロおよび県産木材利用への取り組み

①高断熱仕様

- 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく断熱等級：等級4 適合
 - ・外気に面する外壁や屋根の断熱化
 - ・断熱サッシ、ペアガラス (Low-Eガラス) の採用

②自然エネルギーの活用

●太陽光発電設備

- ・共用部分 (E V) への電力利用
- ・災害時に利用可能なコンセントの設置
- ・ソーラー街路灯の採用

●地下水利用

- ・地域住民も集える「みずのひろば」として整備
- ・散水やごみステーションの掃除に活用できる散水栓の設置
- ・冬季における融雪への利用
- ・災害時における防災トイレの排水用水としての利用

●県産木材 (びわ湖材) の活用

- ・使用数量

	提案数量	実施数量
びわ湖材の使用量	160.00 m ³	187.21 m ³

- ・使用箇所

住戸内の間仕切壁等の下地材

住戸内の洋室および廊下の床 (フローリング)

附属建物 (外部倉庫棟6棟、防災倉庫、四阿) の構造材



◎防災への取り組み

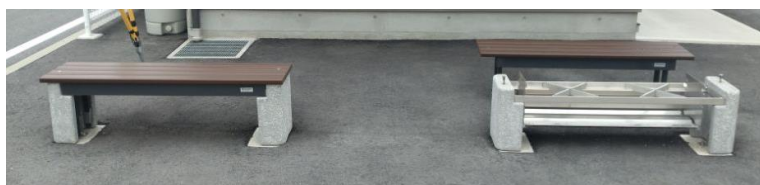
- ・ 下流域の流量を見越した調整池機能を有する『にぎわいひろば』の整備
- ・ 防災倉庫、防災トイレ（マンホール）、かまどベンチ、災害時に利用可能な受水槽の設置
- ・ 太陽光発電による防災時に利用可能なコンセントの設置（再掲）
- ・ 防災トイレへの井水利用（再掲）



防災倉庫
(防災備品備蓄用)



防災トイレ
(マンホール)



(通常利用)

(かまど利用時)

かまどベンチ



(かまど利用時)

◎現在の入居状況

- ・ 55戸入居済（令和6年11月1日時点）
〔 内訳：建替移転による入居者 41戸
新規募集による入居者 14戸 〕