

新潟市営住宅長寿命化計画 (改定版)

令和2年3月

新 潟 市

目 次

1	計画の背景・目的・位置づけ	1
1.1	計画の背景	1
1.2	計画の目的	1
1.3	計画の位置づけ	2
1.4	計画期間	2
2	市営住宅の状況	3
2.1	市営住宅ストックの現状	3
2.2	入居者の状況	11
3	長寿命化に関する基本方針	14
3.1	ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	14
3.2	改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	14
4	長寿命化計画の対象と事業手法の選定	15
4.1	対象	15
4.2	団地別・住棟別状況の把握	15
4.3	団地別・住棟別の事業手法の選定	15
5	点検の実施方針	30
5.1	定期点検の実施方針	30
5.2	日常点検の実施方針	30
5.3	点検結果の管理	30
6	計画修繕の実施方針	31
6.1	基本方針	31
6.2	修繕対象住棟	31
6.3	修繕対象部位と修繕周期	31
6.4	修繕計画の調整	31
6.5	修繕内容の管理	31
7	改善事業の実施方針	33
8	建替事業の実施方針	34

1 計画の背景・目的・位置づけ

1.1 計画の背景

本市では、令和2年3月末時点において、団地数63団地、棟数350棟、管理戸数6,210戸の市営住宅を管理しています。昭和50年代に建設されたものが多く、令和元年度の時点で建築後30年以上超過した建築物の比率は7割を超え、市有建築物全体の約5割に比べて高くなっています。

老朽化した住宅の維持修繕・更新費用の増加が見込まれる一方で、本格的な人口減少、少子高齢化社会の進展による社会保障費の増大や労働人口の減少などに伴い、今後も厳しい財政状況が予想され、これまで以上に効率的な施設管理が求められています。

国は、高度経済成長期以降に集中的に整備されたインフラの老朽化が進行している状況を受けて、個別施設毎の長寿命化計画を核としてメンテナンスサイクルを構築すること、メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等によりトータルコストを縮減・平準化すること等を目的として「インフラ長寿命化基本計画」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議・平成25年11月）及び、これに基づく「国土交通省インフラ長寿命化計画」（国土交通省・平成26年5月）、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（総務省・平成26年4月）を策定し、各インフラ管理者に対して、個別施設毎の具体的な対応方針を定める計画として、個別施設毎の長寿命化計画を策定することを決めました。また、公営住宅等においては、これらの計画・指針を踏まえ、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定されました。

本市においては、平成22年3月に策定し、平成27年3月に改定した「新潟市営住宅長寿命化計画」に基づき市営住宅の建替えや改修等を実施していますが、改定から5年が経過し定期見直しの時期であることや、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定されたことなどから「新潟市営住宅長寿命化計画」の改定を行います。

1.2 計画の目的

本計画は、市営住宅ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、市営住宅の状況や市営住宅に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより、「新潟市財産経営推進計画」と「新潟市公共建築物長寿命化指針」に基づき、目標使用年数80年を目指し、厳しい財政状況においても計画的な修繕を実施し、予防保全への転換、ライフサイクルコストの削減、財政負担の削減と平準化を目的として策定するものです。

1.3 計画の位置づけ

本市の公共施設やインフラ資産などの効率的な管理・利活用を進めていくため、平成27年7月に「新潟市財産経営推進計画」を策定しました。この計画では「総量削減」と「サービス機能の維持」を公共施設における財産経営の基本方針とし、①施設の最適化（施設の有効活用）、②施設の長寿命化、③歳出の削減、④歳入の確保の4つを財産経営の柱として掲げています。

本計画は、この4つの柱のうち「施設の長寿命化」を推進するための指針として策定した「新潟市公共建築物長寿命化指針」に基づき、市営住宅の中長期的な長寿命化計画の考え方を示すものです。また、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」と整合を図るとともに「にいがた住まい環境基本計画」で定めた基本的施策を反映しています。

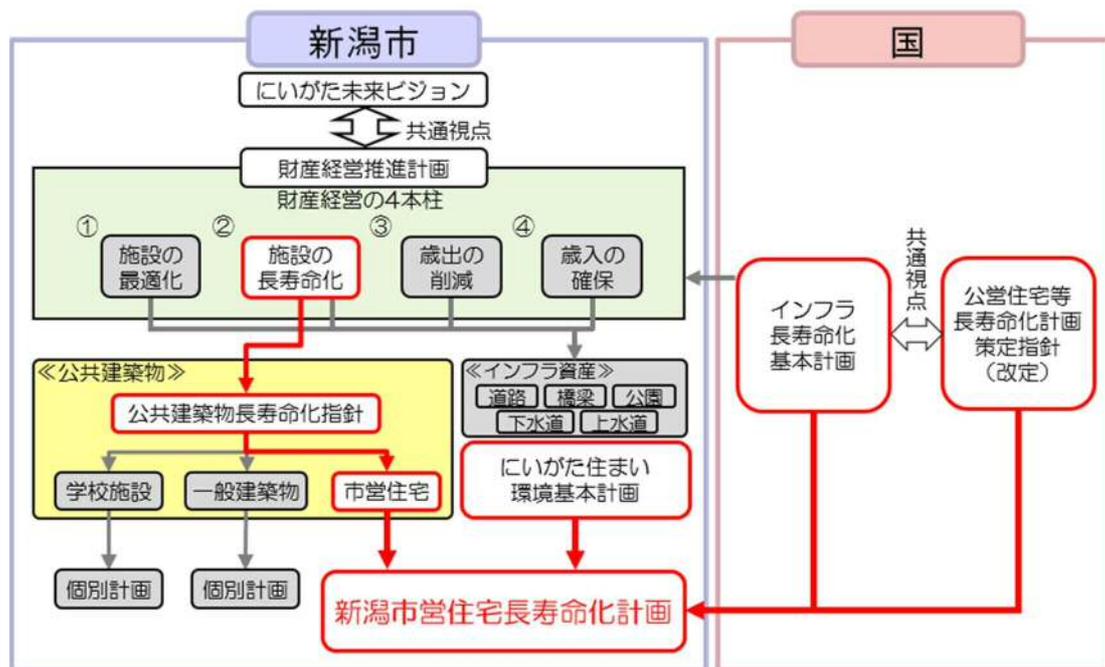


図 1-1 計画の位置づけ

1.4 計画期間

本計画の計画期間は、令和2年度から令和11年度までの10年間とします。また、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じ、関連する計画の見直し等と連動して、適宜見直しを行います。

2 市営住宅の状況

2.1 市営住宅ストックの現状

2.1.1 市営住宅の管理戸数及びその分布

令和2年3月末時点の市営住宅は、63団地、350棟、6,210戸となっています。

市営住宅団地の内訳は、「公営住宅のみ」が48団地、「公営住宅+改良住宅」が6団地、「公営住宅+改良住宅+その他の住宅」が1団地、「公営住宅+その他の住宅」が1団地、「改良住宅のみ」が1団地、「その他の住宅のみ」が6団地となっています。

また、市営住宅戸数の内訳は、公営住宅が5,409戸、改良住宅が768戸、その他の住宅が33戸となっています。市営住宅の分布については、東区に3,184戸と一番多く、市営住宅戸数の約半数（51.3%）が立地しています。

2.1.2 県営住宅の管理戸数及びその分布

令和2年3月末時点、市内にある県営住宅は1,550戸となっています。

県営住宅の分布については、北区に1,176戸と一番多く、県営住宅戸数の4分の3（75.9%）が立地しています。また、東区、江南区及び南区については供用されていません。

表 2-1 公営住宅等の管理戸数

地区	市営住宅					県営住宅	構成比 (%)	合計	構成比 (%)
	公営住宅	改良住宅	その他	計	構成比 (%)				
北区	169	120	0	289	4.7	1,176	75.9	1,465	18.9
東区	2,706	477	1	3,184	51.3	0	0.0	3,184	41.0
中央区	679	171	1	851	13.7	80	5.2	931	12.0
江南区	1,061	0	0	1,061	17.1	0	0.0	1,061	13.7
秋葉区	411	0	0	411	6.6	156	10.1	567	7.3
南区	75	0	0	75	1.2	0	0.0	75	1.0
西区	285	0	0	285	4.6	90	5.8	375	4.8
西蒲区	23	0	31	54	0.9	48	3.1	102	1.3
計	5,409	768	33	6,210	100.0	1,550	100.0	7,760	100.0

表 2-2 市営住宅管理棟数・戸数一覧

区役所別	住宅名	所 在	棟数（棟）				戸数（戸）				備考
			公営	改良	その他	計	公営	改良	その他	計	
北区	松浜町	松浜4丁目3607ほか	6	3		9	156	120		276	
	栄町	葛塚4135	1			1	1			1	
	法花鳥屋	太田甲5861	1			1	12			12	
東区	桃山町第1	桃山町1丁目110-1ほか	6	5		11	216	134	1	351	1棟が改良+その他の合築
	桃山町第2	桃山町2丁目125	3			3	48			48	
	秋葉通	秋葉通2丁目3722-196ほか	6	4		10	165	100		265	
	藤見町第1	藤見町1丁目4-13ほか	5			5	202			202	
	藤見町第2	藤見町1丁目16-1ほか	5			5	147			147	
	新藤見	藤見町1丁目18-2ほか	3			3	120			120	
	中山	中山4丁目2-1ほか	2	4		6	50	190		240	
	物見山第1	物見山2丁目11-13ほか	3			3	14			14	
	物見山第2	物見山1丁目1-11	1			1	7			7	
	船江町	船江町1丁目24-1ほか	7			7	102			102	
	石山	石山団地1-1ほか	16			16	448			448	
	平和台	船江町2丁目12-30ほか	33			33	149			149	
	松島	松島2丁目1-1ほか	1	1		2	24	53		77	1棟が公営+改良の合築
	新石山	新石山2丁目13-1ほか	15			15	649			649	
	大山台	大山2丁目11-1	1			1	15			15	
石山第1	東中島1丁目1-17ほか	7			7	140			140		
石山第2	東中野山3丁目9-13ほか	12			12	210			210		
中央区	関屋大川前	関屋大川前1丁目2-20	1			1	75			75	
	川岸町	川岸町3丁目20-4	1			1	24			24	
	日和山	二葉町3丁目5932-574ほか	11	2		13	40	79		119	
	稻荷町	稻荷町3527	1			1	127			127	
	二葉町	二葉町3丁目5151-17	1			1	23			23	
	二葉町第2	二葉町3丁目5151-6	1			1	24			24	
	西湊町通1ノ町	西湊町通1ノ町2691-4	1			1	14	44		58	公営+改良の合築
	西湊町通2ノ町	西湊町通2ノ町2680			1	1		48		48	
	窪田町	窪田町4丁目243-1	1			1	39			39	
	シルバーハウジング早川町	早川町3丁目3244	1			1	36		1	37	公営+その他の合築
	宮浦	万代5丁目5-12	1			1	61			61	
	明石	明石2丁目3-25	1			1	49			49	
汐見台	汐見台2-22	28			28	128			128		
古町みなと	古町通13番町2900-4	1			1	39			39		
江南区	曾野木	曾野木1丁目1-2ほか	25			25	951			951	
	亀田東町	亀田東町3丁目1-10ほか	2			2	3			3	
	亀田大月	亀田大月1丁目3-31ほか	2			2	36			36	
	亀田向陽	亀田向陽2丁目7-31	1			1	71			71	
秋葉区	新津新栄町	新栄町18-8ほか	10			10	128			128	
	新金沢町	新金沢町32-13ほか	13			13	58			58	
	新津田島	新津田島65-1	5			5	38			38	
	中新田	中新田508ほか	2			2	27			27	
	西島	西島40	6			6	26			26	
	小須戸文京町	横川浜514-1ほか	19			19	105			105	
	小須戸本町	小須戸4262-1	2			2	12			12	
小須戸大川前	小須戸3870-6	1			1	17			17		
南区	新鵜潟	鵜潟1丁目8-7ほか	11			11	75			75	
西区	寺尾第3	小針西2丁目7-51	1			1	8			8	
	大野藤山	大野450-2	3			3	53			53	
	内野駅前	内野町432-5	1			1	29			29	
	小針第1	小針西1丁目1-15ほか	3			3	54			54	
	小針第2	小針西1丁目15-1	1			1	69			69	
	小針	小針藤山17-18	1			1	18			18	
	小針ヶ丘	小針西1丁目9-20	1			1	18			18	
	小針西	小針西2丁目7-5ほか	2			2	36			36	
西蒲区	巻1区	巻甲4404-2ほか	2			2	12			12	
	天神町	竹野町1655	11			11	11			11	
	巻12区	巻甲1121-1			1	1			2	2	
	巻13区第1	巻甲1567-1			4	4			4	4	
	巻13区第2	巻甲121			1	1			4	4	
	巻13区第3	巻甲1447-1			3	3			9	9	
	赤縮	赤縮118			5	5			5	5	
前田	前田141-2			7	7			7	7		
計	63団地		309	20	21	350	5,409	768	33	6,210	

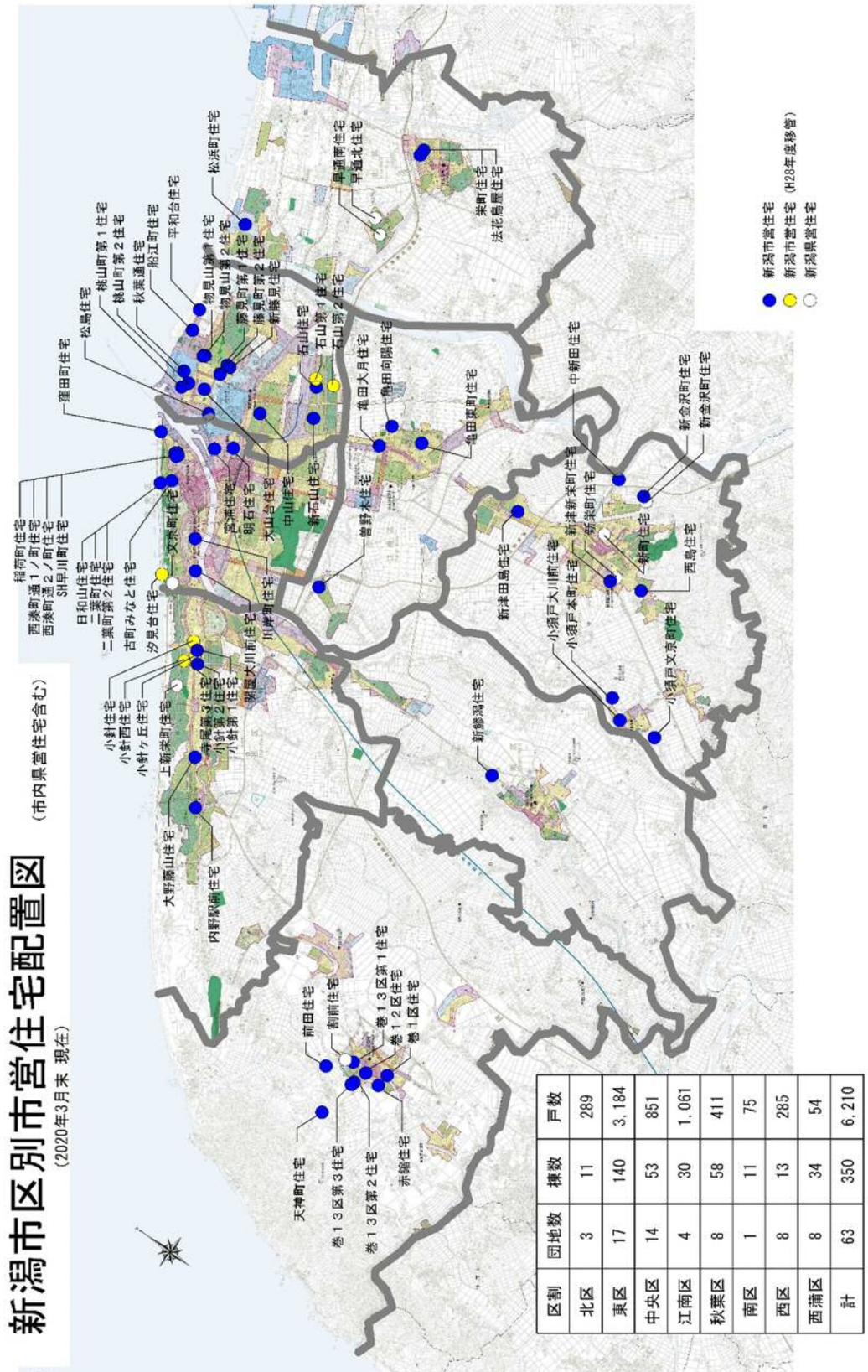


図 2-1 市営住宅配置図

2.1.4 竣工年度別・構造別の管理戸数

令和2年3月末時点における市営住宅の竣工年度別の管理戸数は、図2-2に示すとおりです。

竣工年度別の管理戸数は年度によりばらつきがありますが、令和元年度で建築後30年以上経過した管理戸数の割合は71.4%になります。1970年代に竣工した市営住宅が多く、この時期に竣工した市営住宅の管理戸数は1,955戸で、全戸数の31.5%を占めています。1980年代後半以降の竣工管理戸数は減少し、2000年以降に竣工した管理戸数は793戸となっています。また、本計画期間までに耐用年限に達する戸数は414戸あります。

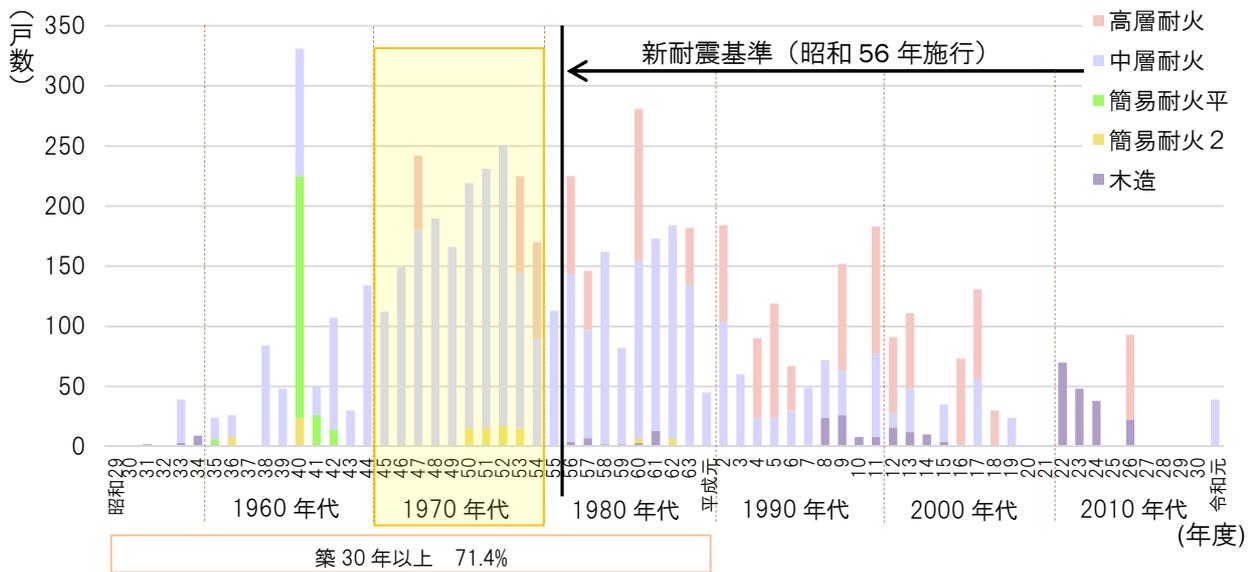


図2-2 竣工年度別管理戸数

表2-3 構造種別と管理戸数

構造種別	管理戸数	住棟の戸数規模ごとの総戸数					本計画期間までに耐用年限に達する戸数
		10戸未満の戸数	10戸以上20戸未満の戸数	20以上40戸未満の戸数	40以上80戸未満の戸数	80戸以上の戸数	
高層耐火	1,374	1	14	95	727	537	0
中層耐火	4,152	19	920	1,484	1,729	0	36
簡易耐火平屋	245	245	0	0	0	0	193
簡易耐火2階	104	104	0	0	0	0	70
木造	335	335	0	0	0	0	115
計	6,210	704	934	1,579	2,456	537	414

2.1.5 竣工年度別・構造別の棟数

令和2年3月末時点における市営住宅の竣工年度別の棟数は、図2-3に示すとおりです。

竣工年度別棟数は年度によりばらつきがありますが、令和元年度で建築後30年以上経過した棟数の割合は73.3%になります。1965（昭和40）年度竣工の棟数は64棟と特に多く、全棟数の18.2%を占めています。これは平成28年度の県営住宅移管において1965年度竣工の簡易耐火の住棟が多く移管されたためです。また、本計画期間までに耐用年限に達する棟数は111棟あります。

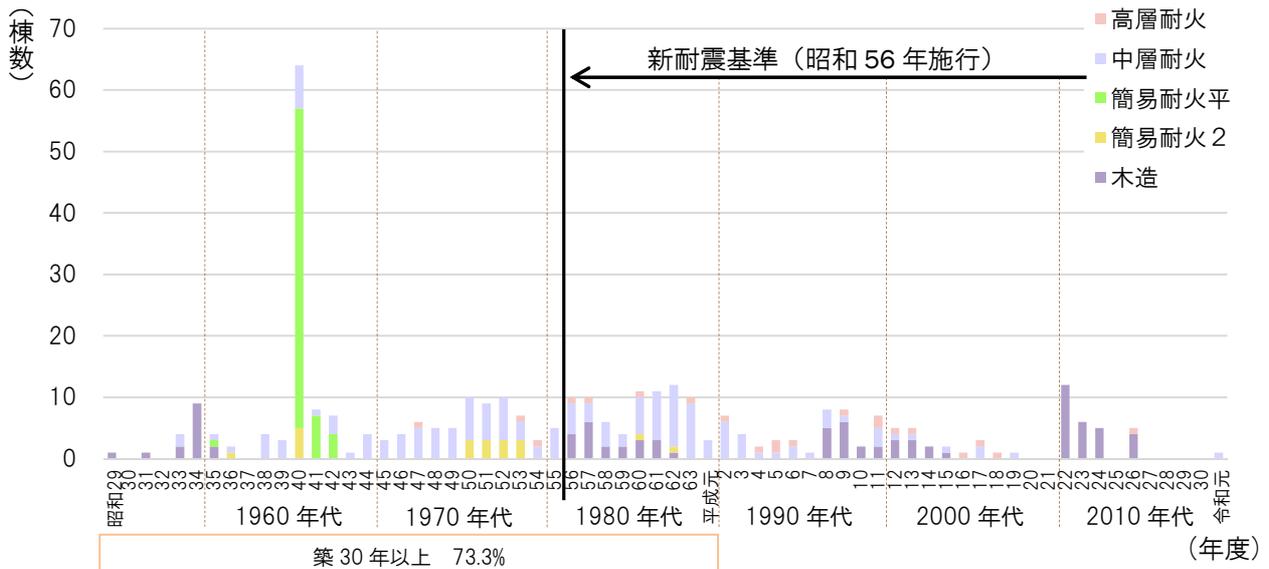


図2-3 竣工年度別棟数

表2-4 構造種別と棟数

構造種別	管理棟数	住棟の戸数規模ごとの総棟数					本計画期間までに耐用年限に達する棟数
		10戸未満の棟数	10戸以上20戸未満の棟数	20以上40戸未満の棟数	40以上80戸未満の棟数	80戸以上の棟数	
高層耐火	21	0	1	3	11	6	0
中層耐火	158	3	61	52	42	0	2
簡易耐火平屋	64	64	0	0	0	0	45
簡易耐火2階	20	20	0	0	0	0	13
木造	87	87	0	0	0	0	51
計	350	174	62	55	53	6	111

2.1.6 都市計画等

63 団地のうち 45 団地は住居系用途地域に立地しており、その他は近隣商業地域に 5 団地、準工業地域に 3 団地、工業地域に 1 団地及び市街化調整区域に 9 団地となっています。

用途地域のほかには、居住誘導区域内に 54 団地あり、一部の住棟が居住誘導区域内に立地しているのが 2 団地あります。

2.1.7 共同施設

団地居住者のコミュニティの場である集会所は、63 団地中 34 団地（54.0%）で設置しており、子どもやお年寄りの憩いの場となる広場は、63 団地中 29 団地（46.0%）で設置しています。

また、駐車場は 63 団地中 46 団地に設置しており、管理戸数 6,214 戸に対して 3,536 台（56.9%）が整備されています。

2.1.8 併設施設等

併設施設は 63 団地中 9 団地において、表 2-5 に示す施設が整備されています。施設内容は福祉施設が中心であり、福祉施策との連携が行われています。

表 2-5 併存施設等の状況

区役所名	住宅名	同一建物内に合築された公設施設		同一敷地内にある別種の公設施設			隣接地にある公設施設
		福祉施設	その他施設	福祉施設	コミュニティ施設	その他施設	福祉施設
東区	桃山町第 1						保育園
	藤見町第 1						老人デイサービスセンター 母子生活支援施設
	中山			老人憩いのフロアー 放課後児童クラブ	地域コミュニティ施設	図書室	保育園
	石山			老人憩いのフロアー	地域コミュニティ施設	図書室	
中央区	シルバーハウジング早川町	老人デイサービスセンター					
	明石		植物資料室				
江南区	亀田向陽						老人デイサービスセンター
	曾野木						保育園
秋葉区	小須戸太川前			老人デイサービスセンター			老人福祉センター
西区	内野駅前		公共駐輪場				

表 2-6 団地別の地区及び共同施設の状況

区役所名	住宅名	所 在	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	駐車場 (台)	地域地区	居住誘導 区域	共同施設 ①集会所	共同施設 ②広場	合築 施設
北区	松浜町	松浜4丁目3607ほか	9	276	194	1中高	△※	○	○	
北区	栄町	葛塚4135	1	1	—	1住	○			
北区	法花鳥屋	太田甲5861	1	12	11	1住	○			
東区	桃山町第1	桃山町1丁目110-1ほか	11	351	149	1住	○	○	○	
東区	桃山町第2	桃山町2丁目125	3	48	29	1住	○		○	
東区	秋葉通	秋葉通2丁目3722-196ほか	10	265	64	1住	○	○	○	
東区	藤見町第1	藤見町1丁目4-13ほか	5	202	193	1住・2住	○	○		
東区	藤見町第2	藤見町1丁目16-1ほか	5	147	147	1住	○	○		
東区	新藤見	藤見町1丁目18-2ほか	3	120	95	1住	○	○	○	
東区	中山	中山4丁目2-1ほか	6	240	161	1中高・2中高	○			
東区	物見山第1	物見山2丁目11-13ほか	3	14	14	1住	○	○		
東区	物見山第2	物見山1丁目1-11	1	7	6	1中高	○			
東区	船江町	船江町1丁目24-1ほか	7	102	76	準工	○	○		
東区	石山	石山団地1-1ほか	16	448	311	1中高	○			
東区	平和台	船江町2丁目12-30ほか	33	149	16	準工	○	○		
東区	松島	松島2丁目1-1ほか	2	77	—	工業		○	○	
東区	新石山	新石山2丁目13-1ほか	15	649	258	1中高	○	○	○	
東区	大山台	大山2丁目11-1	1	15	11	1住	○		○	
東区	石山第1	東中島1丁目1-17ほか	7	140	129	1中高・2中高	○	○		
東区	石山第2	東中野山3丁目9-13ほか	12	210	160	1低	○	○		
中央区	関屋大川前	関屋大川前1丁目2-20	1	75	40	近商	○	○		
中央区	川岸町	川岸町3丁目20-4	1	24	16	2住	○		○	
中央区	日和山	二葉町3丁目5932-574ほか	13	119	33	1中高	○	○	○	
中央区	稲荷町	稲荷町3527	1	127	34	1住	○	○	○	
中央区	二葉町	二葉町3丁目5151-17	1	23	16	1中高	○	○		
中央区	二葉町第2	二葉町3丁目5151-6	1	24	15	1中高	○		○	
中央区	西湊町通1/町	西湊町通1ノ町2691-4	1	58	18	近商	○	○	○	
中央区	西湊町通2/町	西湊町通2ノ町2680	1	48	30	1住	○	○	○	
中央区	窪田町	窪田町4丁目243-1	1	39	39	1住	○	○		
中央区	シルバーハウジング早川町	早川町3丁目3244	1	37	11	1住	○	○	○	○
中央区	宮浦	万代5丁目5-12	1	61	—	近商	○	○	○	
中央区	明石	明石2丁目3-25	1	49	—	近商	○	○	○	○
中央区	汐見台	汐見台2-22	28	128	92	調整		○		
中央区	古町みなど	古町通13番町2900-4	1	39	39	1中高	○			
江南区	曾野木	曾野木1丁目1-2ほか	25	951	445	1中高	○	○	○	
江南区	亀田東町	亀田東町3丁目1-10ほか	2	3	—	1中高	○			
江南区	亀田大月	亀田大月1丁目3-31ほか	2	36	36	準工			○	
江南区	亀田向陽	亀田向陽2丁目7-31	1	71	71	1住	○	○	○	
秋葉区	新津新栄町	新栄町18-8ほか	10	128	147	1中高	○			
秋葉区	新金沢町	新金沢町32-13ほか	13	58	50	1中高			○	
秋葉区	新津田島	新津田島65-1	5	38	38	1中高	○		○	
秋葉区	中新田	中新田508ほか	2	27	31	調整			○	
秋葉区	西島	西島40	6	26	26	調整	○			
秋葉区	小須戸文京町	横川浜514-1ほか	19	105	70	1住	○	○	○	
秋葉区	小須戸本町	小須戸4262-1	2	12	12	1住	○			
秋葉区	小須戸大川前	小須戸3870-6	1	17	16	調整		○	○	
南区	新鯉湯	鯉湯1丁目8-7ほか	11	75	75	調整				
西区	寺尾第3	小針西2丁目7-51	1	8	—	1住	○	○		
西区	大野藤山	大野450-2	3	53	—	1住	△※	○	○	
西区	内野駅前	内野町432-5	1	29	14	近商	○	○	○	○
西区	小針第1	小針西1丁目1-15ほか	3	54	33	1住	○	○	○	
西区	小針第2	小針西1丁目15-1	1	69	53	1住	○	○	○	
西区	小針	小針藤山17-18	1	18	—	1住	○			
西区	小針ヶ丘	小針西1丁目9-20	1	18	—	1住	○			
西区	小針西	小針西2丁目7-5ほか	2	36	—	1住	○			
西蒲区	巻1区	巻甲4404-2ほか	2	12	12	1住	○			
西蒲区	天神町	竹野町1655	11	11	—	調整		○		
西蒲区	巻12区	巻甲1121-1	1	2	—	1住	○			
西蒲区	巻13区第1	巻甲1567-1	4	4	—	2中高	○			
西蒲区	巻13区第2	巻甲121	1	4	—	調整	○			
西蒲区	巻13区第3	巻甲1447-1	3	9	—	1住	○			
西蒲区	赤鎗	赤鎗118	5	5	—	調整	○			
西蒲区	前田	前田141-2	7	7	—	調整	○			
計	63 団地		350	6,210	3,536			34 団地	29 団地	3 団地

※△：一部の棟が区域外に立地

凡例	用途地域	凡例	用途地域
1中高	第1種中高層住居専用地域	近商	近隣商業地域
2中高	第2種中高層住居専用地域	工業	工業地域
1低	第1種低層住居専用地域	準工	準工業地域
1住	第1種住居地域	調整	市街化調整区域
2住	第2種住居地域		

2.1.9 建築設備

市営住宅における各住棟の建築設備の状況は表 2-7 に示すとおりです。

3 階建以上の住棟におけるエレベーターの設置状況は 18.4%であり、住戸の割合では 32.1%です。また、共用階段の手摺については、まったく設置されていない住棟はなく、片側または一部のみの住棟は 167 棟（72.9%）という状況です。

浴室内に風呂設備が設置されていない住戸は 3,599 戸（58.0%）となっています。平成 25 年度より秋葉区、南区、西蒲区の風呂設備のない住棟について、空家修繕工事の際に風呂設備を設置しています。

給湯設備は、台所、浴室、洗面所の 3 個所に給湯設備がある住戸は 1,474 戸（23.7%）であり、給湯設備がない住戸は 3,599 戸（58.0%）です。

給水方式は、ほとんどの住棟が上水道に直結する方式または加圧給水方式となっており、高置水槽による給水方式は 4 棟（1.1%）です。

排水方式は、6,009 戸（96.8%）が公共下水道となっていますが、汲み取りの住戸も 172 戸（2.8%）残っています。

表 2-7 建築設備の設置状況

建築設備		住棟		住戸	
		棟数（棟）	割合	戸数（戸）	割合
エレベーター （3階建以上）	あり	33	18.4%	1,773	32.1%
	なし	146	81.6%	3,753	67.9%
階段手摺 （2階建以上で 共用階段あり）	両側あり	62	27.1%	1,226	21.1%
	片側または一部あり	167	72.9%	4,591	78.9%
	なし	0	0.0%	0	0.0%
風呂設備	浴槽・給湯設備あり	141	40.3%	2,611	42.0%
	浴槽・給湯設備なし	209	59.7%	3,599	58.0%
給湯設備	3箇所給湯あり	89	25.4%	1,474	23.7%
	台所・浴室あり	10	2.9%	292	4.7%
	浴室のみあり	42	12.0%	845	13.6%
	なし	209	59.7%	3,599	58.0%
給水方式	直結給水	183	52.3%	862	13.9%
	増圧給水	18	5.1%	537	8.6%
	受水槽・加圧給水	145	41.4%	4,717	76.0%
	高置水槽給水	4	1.1%	94	1.5%
排水方式	公共下水道	280	80.0%	6,009	96.8%
	浄化槽	20	5.7%	29	0.5%
	汲み取り	50	14.3%	172	2.8%

2.2 入居者の状況

2.2.1 世帯主の年齢構成

平成 31 年 4 月時点の市営住宅における世帯主の年齢構成別世帯数は、70 歳代が最も多く、1,403 世帯（27%）です。また、60 歳以上の世帯主の世帯が全体の約 3 分の 2 を占めています。世帯主の年齢別の世帯人員数では、70 歳代と 60 歳代の一人世帯が多く、50 歳代以下では、40 歳代の世帯で一人世帯以外の割合が他と比べて高くなっています。

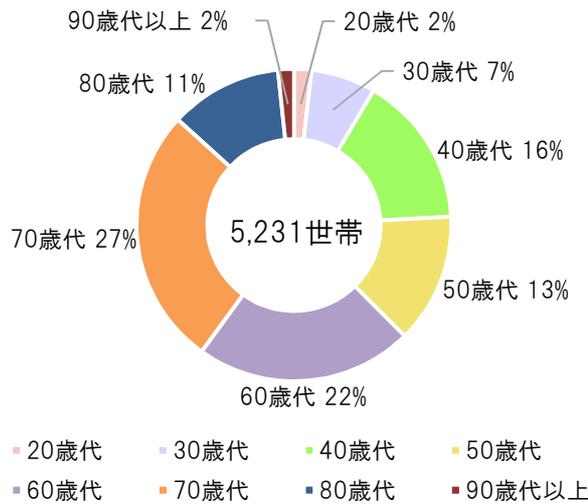


図 2-4 世帯主の年齢構成と世帯数(平成 31 年 4 月 1 日時点)

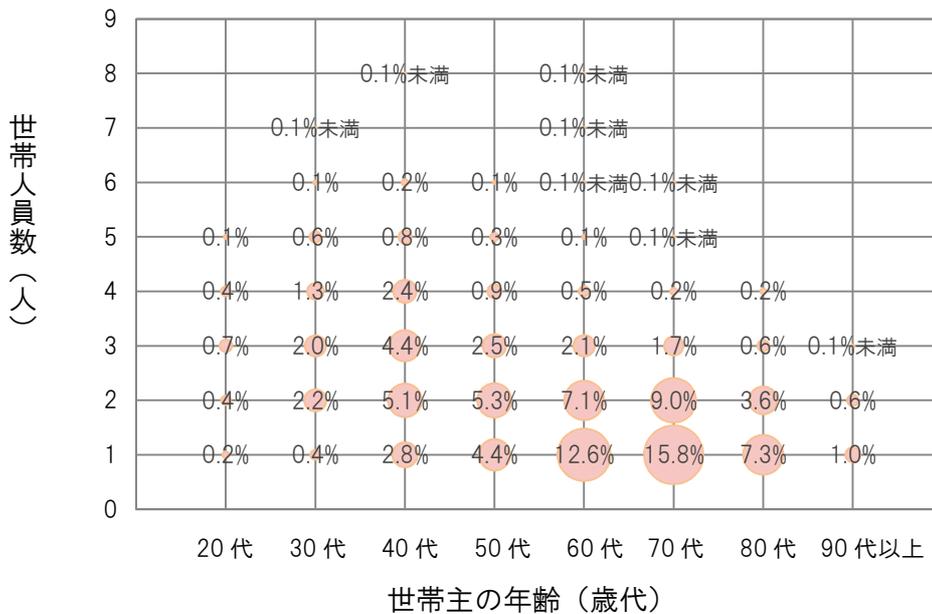


図 2-5 世帯主の年齢構成と世帯人員数

2.2.2 応募の状況

直近 10 年間の応募倍率は、減少傾向であることがわかります。平成 28 年度に管理戸数が増加していますが、これは県営住宅移管によるもので、市域内の県営・市営住宅の総数は変わらないため、応募倍率に大きな変化はありません。

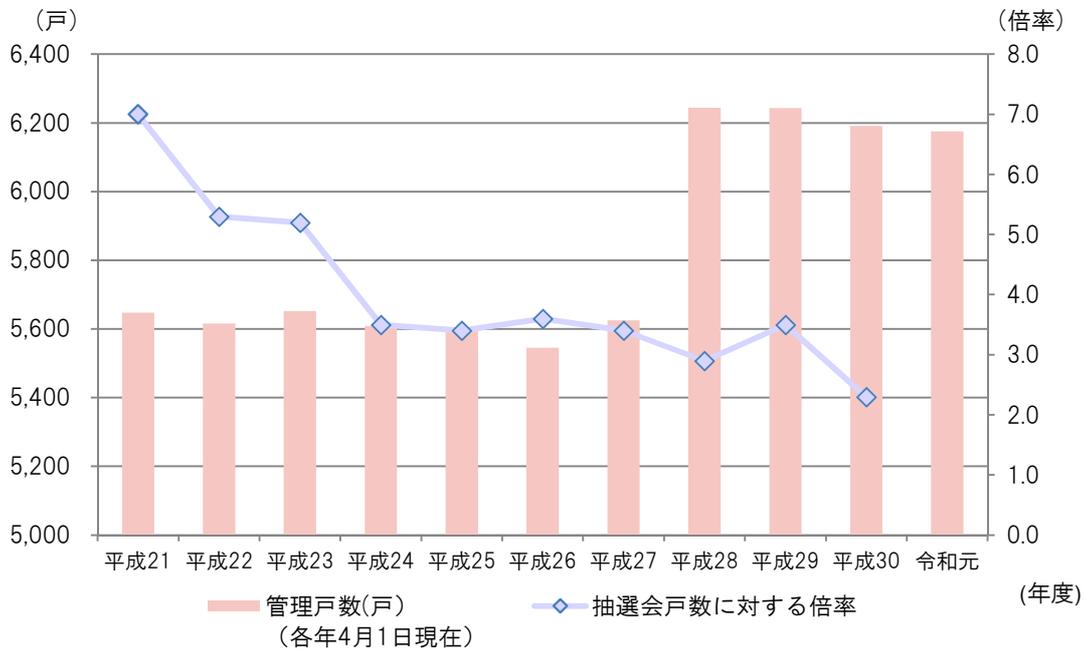


図 2-6 市営住宅管理戸数と応募倍率の推移

2.2.3 空家の状況

平成 31 年 4 月時点の空家率は、北区と江南区の空家率が高くなっています。北区では、老朽化で入居を停止している政策空家もありますが、竣工年度が古い松浜町（北区）や曾野木（江南区）の団地に空家が多く、空家率が高くなっています。

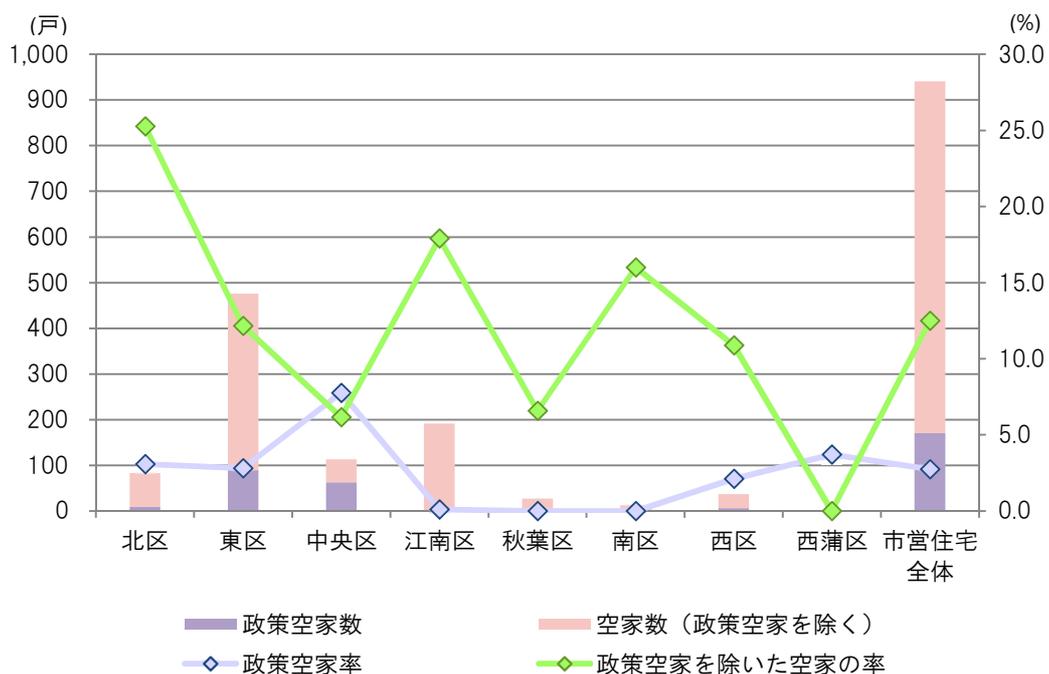


図 2-7 管理戸数に対する区別の空家・政策空家の割合（平成 31 年 4 月時点）

過年度4月時点の空家率は、県営住宅移管により平成28年度から上昇しています。

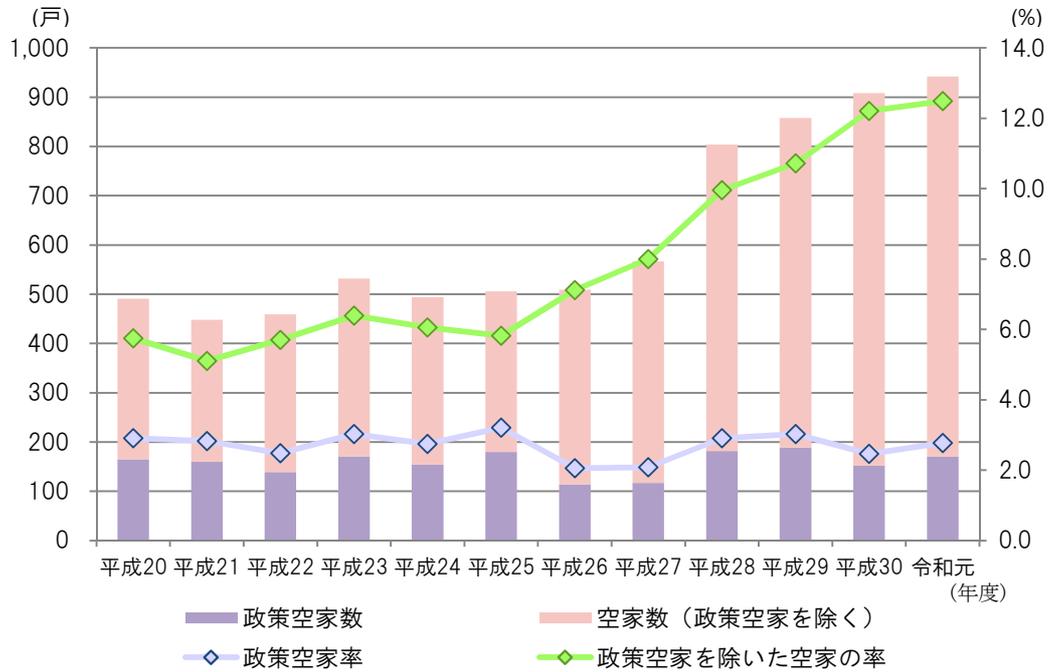


図 2-8 管理戸数に占める空家率・政策空家率の推移

3 長寿命化に関する基本方針

3.1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

市営住宅の長寿命化に向けては、対処療法的な「事後保全」でなく、故障や不具合を未然に防ぐ「予防保全」をより一層推進する必要があります。予防保全によって入居者の安全を確保するとともに、設備機能の停止を回避することが可能となります。

計画的な予防保全を実施するためには、故障や不具合の兆候を早期に発見することが重要になります。このため、定期点検や日常点検、法定点検を適切に実施し、ストックの状況把握に努めます。

また、建築物は、多くの部位や設備機器で構成されており、耐用年数はそれぞれで異なります。そのため、部位や設備機器毎に改修周期を定め、計画的な予防保全を進めていきます。

① 定期点検・日常点検の実施

定期点検を引き続き適切に実施するとともに、日常点検については、実施方法の見直しを行い、より正確な状況把握に努めます。

② 点検結果等に基づく修繕の実施

点検を通して把握した市営住宅ストックの状況をデータベース等に記録し、その内容を踏まえ、効率的かつ効果的な修繕工事を計画的に実施します。

③ 点検内容や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕工事内容等をデータベースに記録するとともに、その内容を踏まえ、予防保全的な計画修繕を実施します。将来見込まれる修繕工事の内容・時期・費用等についてあらかじめ想定したデータベースを作成し、財政負担の平準化と計画的な修繕工事を推進します。

3.2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

3.1 で示す点検、修繕、データ管理により、日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業を実施し、良質なストック確保や住宅性能の向上に努めます。

また、市営住宅のストックのうち耐火構造の耐用年限は 70 年ですが、予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により目標使用年数 80 年を目指し長寿命化を図ることで、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげます。

4 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

4.1 対象

本計画では、新潟市営住宅条例に規定されている市営住宅（公営住宅、改良住宅及び第3種住宅）及び共同施設を対象とします。

対象住宅は、63 団地、350 棟、6,210 戸です。
（令和2年4月1日時点）

公営住宅：市が公営住宅法に基づき設置した住宅

改良住宅：市が住宅地区改良法に基づく住宅地区改良事業により建設した住宅

第3種住宅：公営住宅及び改良住宅以外で市が設置した住宅

共同施設：公営住宅法及び公営住宅法施行規則で規定されている施設。

（児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路、高齢者生活相談所、駐車場）

4.2 団地別・住棟別状況の把握

本計画の対象である市営住宅の団地及びその住棟について、下記の項目を調査・把握します。

① 団地別・住棟別の基礎的項目

団地：所在地、敷地面積、法規制、戸数 等

住棟：建設年度、構造 等

② 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目

団地：応募倍率、空家率、用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区、団地の敷地形状、公共交通機関・公益施設・生活利便施設・教育施設等からの距離、地域バランス、災害危険区域等の内外 等

住棟：耐震性、二方向避難の確保状況、防火区画の確保状況、住戸面積、省エネルギー性、バリアフリー性、住戸内の設備状況 等

4.3 団地別・住棟別の事業手法の選定

国の公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に示された「事業手法の選定フロー」に基づき、団地別・住棟別の事業手法を選定します。

中長期的な需要見通しを踏まえること、改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先すること、現行の耐震基準を満たさないなど、安全性の確保に課題のある団地・住棟の事業を優先的に実施することなどを考慮しています。

4.3.1 事業手法の選定フロー

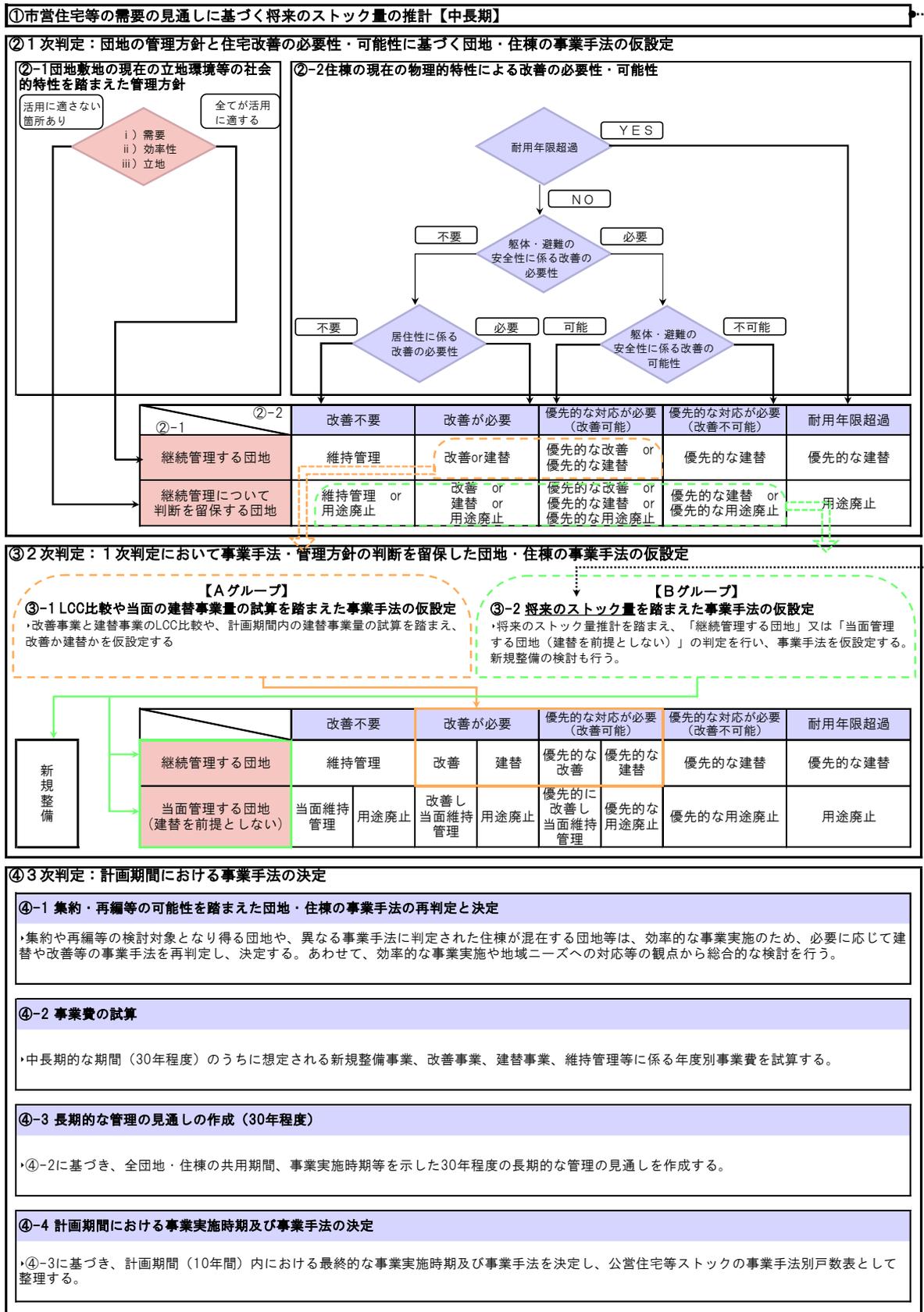


図 4-1 事業手法の選定フロー

4.3.2 ① 市営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

【概要】

市営住宅の需要の見通しの検討にあたっては、まず、今後（30年程度の期間）における世帯数等の推計を基に、市営住宅の入居資格を有する収入区分の世帯数（以下「市営住宅の施策対象世帯数」という。）を推計し、そのうち住生活基本計画（全国計画・住生活基本法15条第1項に規定する全国計画をいう。）で定める最低居住面積水準を満たす住宅に居住することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計します。この推計手法を「ストック推計」ということとします。

ストック推計には、国土交通省から公開されている「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を活用します。

このストック推計により算定される結果は、将来のある時点における県営・市営などの公営住宅や民間賃貸住宅等を含めた全ての借家に居住する著しい困窮年収未満の世帯数を示しています。

この結果をもとに民間賃貸住宅等の活用や県営住宅の供給戸数の見込みなどを考慮したうえで、将来の市営住宅のストック量を推計します。

【市営住宅ストック量の推計方法】

まず、ストック推計の結果に基づき、著しい困窮年収未満の世帯数の推移を整理します。その次に、住宅・土地統計調査結果を用いて、所有関係別の住宅ストック数等を把握し、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数の算定を行います。そして、将来の総世帯数の減少を勘案し、著しい困窮年収未満の世帯の入居が見込まれる県営・市営住宅及び、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等（「対応可能量」）の推移を整理し、この対応可能量が著しい困窮年収未満の世帯数を充足するよう、市営住宅の目標管理戸数を見込んでいきます。

【検証結果】

中長期の見通しにおいては、総世帯数の減少に伴い、市営住宅の施策対象世帯数も減少が見込まれます。推計の結果から、計画期間最終年の令和11年度に市営住宅により居住の安定の確保を図るべき世帯数は、約5,900世帯と見込まれます。

4.3.3 ② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

② - 1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

② - 2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

② - 1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

【概要】

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。評価項目である「需要」、「効率性」、「立地」について現在の団地を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定します。また、個々の団地の状況等にも留意し、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定します。

【検討内容】

(1) 需要

〔評価内容〕

- ・ 応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価します。
- ・ 応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、「需要がある」と判定し、団地を継続管理することに適するものと評価します。
- ・ 応募倍率及び空家率は直近の4年間の平均値を採用します。

〔評価基準〕

- ・ 政策空家を除く実空家率が10%未満の団地は「需要がある」と判定し、20%以上の団地は「需要がない」と判定します。（実空家率の全体平均：10.5%）
- ・ 実空家率が10%以上20%未満で、応募倍率が1倍より低い団地は「需要がない」と判定します。

(2) 効率性

〔評価内容〕

- ・ 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。
- ・ 団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とします。

〔評価基準〕

- ・ 敷地面積が2,000㎡未満の場合は、今後の建替え事業において、同一敷地内での建替え用地や整備戸数の十分な確保が難しいことから、高度利用の可能性がないと判定します。
- ・ 敷地の位置が都市計画の市街化調整区域内の場合は、高度利用の可能性がないと判定します。

(3) 立地

〔評価内容〕

- ・ 鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。
- ・ 地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価します。
- ・ 団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価します。

〔評価基準〕

- ・ 団地から 1 km以内に鉄道駅がある、もしくは 300m 以内にバス停留所がある場合には利便性が高いと判定します。
- ・ 団地から 1 km以内に公共施設や医療施設、教育施設などの日常生活に必要なサービス機能が 1 つ以上ある場合には利便性が高いと判定します。
- ・ 災害危険区域や土砂災害特別警戒区域などの区域内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、市営住宅として継続的に管理する上での適地としては扱わないこととします。

② - 2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

【概要】

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」、「耐用年限超過」の5区分に分類します。

【検討内容】

(1) 耐用年限の経過

〔評価内容〕

- ・現時点において耐用年限が超過している住棟（木造 30 年、準耐火構造 45 年、耐火構造 70 年）は「耐用年限超過」と評価します。

(2) 躯体の安全性

〔評価内容〕

- ・耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価します（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める）。
- ・躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」と評価します。
- ・躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行います。

〔評価基準〕

- ・昭和 56 年より前に建設された住棟については、 I_s 値が 0.6 以上であれば耐震性に問題なしと判断します。
- ・昭和 56 年以降に建設された住棟については、原則として新築時に法定に基づき計画されており、基本的に確保されているとします。

(3) 避難の安全性

〔評価内容〕

- ・設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断します。
- ・改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価します。

〔評価基準〕

- ・防火区画の確保は原則として新築時に法定に基づき計画されており、基本的に確保されているとします。
- ・二方向避難の確保は原則として新築時に法定に基づき計画されていますが、3 階建以上の住棟では、通常使用する住戸玄関の他にバルコニーから隣戸等を経由し避難できるか又はバルコニー設置の避難器具を使用して避難できる場合は確保されているとします。また、その階における居室の床面積の合計が木造は 100 m^2 、耐火構造及び準耐火構造は 200 m^2 以下である場合は二方向避難確保の判断は不要とします。

(4) 居住性

〔評価内容〕

- ・ 設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価します。居住性は住戸面積、省エネルギー性、バリアフリー性、住戸内の設備状況等を考慮します。
- ・ 居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められますが、例えば、残りの供用期間が短い場合においては、改善等を実施しないことも検討します。

〔評価基準〕

- ・ 住戸面積
最低居住水準として、市営住宅の一戸の床面積の合計が25㎡以上とします。ただし、原則として新築時に法定に基づき計画されており、基本的に確保されているとします。
- ・ 高齢化対応
共用部分における階段手摺の有無について判定します。
- ・ 浴室
有無を判定します。
- ・ 給湯設備
台所、浴室の給湯設備の有無を判定します。台所については給湯器が設置されていない場合でも、給湯器を設置できる設備が整っていれば有と判定します。
- ・ インフラ整備
住棟の給水、排水、ガスなどのインフラ整備が適切であるか判定します。加圧給水方式又は直結給水方式となっている、公共下水道に接続又は浄化槽が設置されている、都市ガスやプロパンが整備されている住棟は適切であると判定します。

【判定結果】

1次判定では、「②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2段階の検討から事業手法の仮設定を行います。

「②-1」では2つに分類し、「②-2」ではさらにそれぞれに対して5つに分類し、対象団地・住棟の全てを下記区分に従い、仮設定しました。

表 4-1 ②-1 及び②-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定

②-1 \ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)	耐用年限超過
継続管理する団地	維持管理	改善 or 建替	優先的な改善 or 優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替
継続管理について 判断を留保する団地	維持管理 or 用途廃止	改善 or 建替 or 用途廃止	優先的な改善 or 優先的な建替 or 優先的な用途廃止	優先的な建替 or 優先的な用途廃止	用途廃止

上記区分のうち、「継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟」及び「継続管理について判断を留保する団地」に区分された団地・住棟について、今後、2次判定を行います。

4.3.4 ③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

- ③ - 1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定
- ③ - 2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

③ - 1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

【概要】

1次判定において、「継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟（Aグループ）」と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

③ - 2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

【概要】

1次判定において「継続管理について判断を留保する団地（Bグループ）」と判定した団地について、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等による用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、さらに、事業手法を仮設定します。

併せて、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備についても検討を行います。

【検討内容】

- ① Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定めます。
- ② 現在の管理戸数と「4.3.2 市営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】」で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算します。
- ③ 試算の結果、将来的にストックの余剰が見込まれる場合は、優先順位の低い団地・住棟から、余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。また、将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、市営住宅の新規整備について検討し、仮設定します。
- ④ 1次判定における物理的特性等に係る評価結果等を基に、事業手法を仮設定します。

【判定結果】

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定を行います。

なお、その他の団地・住棟は1次判定の結果のままとし、最終的に対象団地・住棟の全てを下記区分に従い、仮設定しました。

表 4-2 ③-1 と③-2 の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)	耐用年限超過
	維持管理	用途廃止	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に 改善し 当面維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止

4.3.5 ④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定では以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

- ④ - 1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定と決定
- ④ - 2 事業費の試算
- ④ - 3 長期的な管理の見通し作成（30年程度）
- ④ - 4 計画期間における事業実施時期及び事業手法の決定

④ - 1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定と決定

【概要】

1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。また、あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行い、最終的に対象団地・住棟全ての事業手法を決定します。

【検討内容】

① 団地単位での効率的活用に関する検討を行います

今後も継続管理していくと判定された団地において、一部の棟が改善不可能で優先的な対応が必要と判定された場合には、それらの棟について個別で事業手法を決定していくのではなく、団地全体の今後の事業がより効率的に実施できるように再検討した上で、各住棟の事業手法を決定していきます。

② 一定の地域において複数の団地が存在する場合は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します

一定の地域内に中・小規模団地が複数存在し、「用途廃止」や「優先的な用途廃止」、「優先的な建替え」、「維持管理」などの異なる判定となっている場合には、複数の団地を1つの団地に移転集約して、その他の敷地を売却するなど有効利用を図っていくことが考えられるため、地域全体で判定結果を俯瞰し、各団地の入居状況や地域の実情なども踏まえて検討した上で、各団地の事業手法を決定していきます。なお、地域全体での検討には、今後の申込状況なども含め総合的な判断を要するため、当面の間、これらの住棟は維持管理とします。

③ 地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について再検討します

市全体の地域バランスにおいて、地域的に偏りがあり、一定の地域に市営住宅がないもしくは少ないなどの場合、その地域にある耐用年限は超えているものの、躯体や避難の安全性に係る改善の必要性がない団地などを利用し、地域バランスを確保していくことを検討します。

【判定結果】

1次・2次判定結果を踏まえ、3次判定で集約や再編等の可能性を踏まえた再判定を行った結果、対象団地・住棟の全てについて、事業手法を下記のとおり決定しました。

表 4-3 団地・住棟の事業手法の決定

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）		優先的な対応が必要（改善不可能）		耐用年限超過	
	団地・棟名		団地・棟名		団地・棟名		団地・棟名		団地・棟名	
継続管理する団地	【維持管理】		【改善】	【建替】	【優先的な改善】	【優先的な建替】	【優先的な建替】		【優先的な建替】	
	松浜町(中耐) 西湊町通2ノ町 法花鳥屋 窪田町 桃山町第1 SH早川町 桃山町第2 宮浦 秋葉通(B~J) 明石 藤見町第1 汐見台(1~4号) 藤見町第2 古町みなと 新藤見 曾野木 中山 亀田大月 物見山第1(A) 亀田向陽 船江町 新津新栄町 石山 新金沢町 松島 新津田島 新石山 中新田 大山台 西島 石山第1 小須戸文京町 石山第2 小須戸本町 関屋大川前 小須戸大川前 川岸町 新繻潟 日和山(A,B) 大野藤山 稻荷町 内野駅前 二葉町 小針第1 二葉町第2 小針第2 西湊町通1ノ町 巻1区									日和山(1~11)
（建替えを前提とする団地）	【当面維持管理】	【用途廃止】	【改善し当面維持管理】	【用途廃止】	【優先的に改善し当面維持管理】	【優先的な用途廃止】	【優先的な用途廃止】		【用途廃止】	
	物見山第1(12,13) 物見山第2 小針 小針ヶ丘 小針西 巻13区第1 巻13区第2 巻13区第3 赤縮									松浜町(簡平,木造) 栄町 秋葉通(A) 平和台 汐見台(簡平,簡2) 亀田東町 寺尾第3 天神町 巻12区 前田

※棟名が空欄の団地は全棟を対象とする。

④ - 2 事業費の試算

【概要】

「継続管理する団地」を対象に中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業、維持管理等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。

【検討内容】

中長期的な期間における事業費を概算するため、中長期的な期間内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業、維持管理に係る費用を試算します。試算は次のように設定します。

- ・原則、建設年度順に住棟ごとに事業を実施するものと仮定します。
- ・「優先的な改善」及び「優先的な建替」と判定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手すると仮定します。
- ・「建替」と判定した住棟については、法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定します。
- ・「維持管理」と判定した団地・住棟で計画期間（10年間）以降に法定耐用年限に達した場合は、建替事業を行うと仮定します。
- ・「維持管理」と判定した団地・住棟については、計画修繕に係る費用を試算します。ただし、計画修繕には長寿命化型等、改善事業に該当するものも含まれているとします。

④ - 3 長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

【概要】

④ - 2を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

【検討内容】

- ・30年程度の長期的な管理の見通しは、④ - 2で概算した全団地・住棟を対象として作成します。
- ・記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業の実施時期、及び④ - 2で概算した事業費等とします。

④ - 4 計画期間における事業実施時期及び事業手法の決定

【概要】

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年間）内の事業実施時期及び実施を予定する事業を決定します。事業量及び事業費が時期的に偏在する場合、計画期間内に事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整します。

改善事業を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

【検討内容】

30年程度の長期的な管理の見通しのうち当初10年間において、事業実施時期を決定します。一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整します。また、現地調査により部位別の劣化度を把握して事業の優先順位の調整を行います。

これに基づき、当初10年間に改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には全面的改善を選択します。個別改善については、個別改善事業のうちどの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断します。（改善事業の実施方針については、「7 改善事業の実施方針」を参照）

決定した事業について、市営住宅ストックの事業手法別戸数表として整理します。

4.3.6 団地別・住棟別の事業手法の選定結果

「事業手法の選定フロー」に基づき、各市営住宅の団地別・住棟別の事業手法の選定を行った結果は下記のとおりとなります。

なお、本計画期間内の事業予定のみを記載しています。

また、下記のうち、新規整備事業、計画修繕、改善事業、建替事業について、「長寿命化のための事業実施予定一覧」を作成していきます。

表 4-4 団地別・住棟別の事業手法の選定結果

	計画期間（10年間）
市営住宅管理戸数	6,210
新規整備事業予定戸数	0
維持管理予定戸数	5,883
うち計画修繕対応戸数	5,455
うち改善事業予定戸数	5,190
個別改善事業予定戸数	5,190
全面的改善事業予定戸数	0
うちその他戸数	428
建替事業予定戸数	0
用途廃止予定戸数	327

5 点検の実施方針

5.1 定期点検の実施方針

市営住宅の長寿命化に向けて、故障や不具合を未然に防ぐ予防保全を推進するためには、部位や設備機器の点検を適切に実施する必要があります。そのため、有資格者等の技術者による、一定規模以上の住棟を対象とした、建築基準法、消防法、水道法等に基づく「法定点検」と、法定点検対象外住棟も含めた、エレベーター、給水設備、共用部電源設備、屋上防水、公園施設等を点検する「法定外点検」を定期的の実施し、状況把握に努めます。

5.2 日常点検の実施方針

市営住宅の故障や不具合の兆候をより早期に発見するため、目視により容易に確認することが可能な部位については、全ての住棟を対象とした日常点検を臨機に実施します。点検方法については、速やかな対応が行えるように、建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外の者による実施も可能な簡便なものとし（公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）を参考に実施）。

また、集会所や駐車場等の共同施設についても、入居者が良好な居住環境を確保するうえで適切な整備が必要であるため、住棟と同様に日常点検を実施します。

バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室等の専用部分のうち、入居者の安全性に係る部分・部品等については、住居内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に点検を実施します。

5.3 点検結果の管理

各点検結果はデータベースにより管理し、市営住宅の修繕計画及び維持管理に反映させます。

6 計画修繕の実施方針

6.1 基本方針

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の部位や設備等の劣化状況に応じて適時適切な修繕を計画的に実施する必要があります。そのため、定期点検や日常点検等の適切な実施により建物の状況を把握するとともに、部位や設備毎に修繕周期を定め、将来的に必要な費用を把握し、効率的な計画修繕の実施を推進します。

6.2 修繕対象住棟

良質なストックを長期的に維持するために、事業手法の選定で「継続管理する団地」に分類した住棟を計画修繕の対象とします。また、「当面管理する団地」に分類した住棟については、施設の耐用年限や劣化状況に応じて適切な修繕の実施を検討します。

6.3 修繕対象部位と修繕周期

計画修繕では、①構造躯体の劣化、損傷を防ぎ、「構造躯体を健全に保つもの」、②市営住宅の部位・設備機器の損傷により「入居者に大きな影響を与えるもの」、③「防災面・安全面から維持管理が必要なもの」の3つの視点で選定した部位を対象とします。なお、不具合が生じても影響範囲が小さく、復旧にあまり時間と費用を要しないものは、日常点検等の結果により適宜修繕を実施します。また、更新を行う時期の目安となる耐用年数は部位毎に異なるため、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」や本市の他の計画等の修繕周期を参考に、本市で独自に設定した修繕周期を基に、計画修繕を進めていきます。

6.4 修繕計画の調整

より効果的な予防保全を行うため、定期点検や日常点検等の結果に応じて、修繕計画の適宜調整を行います。また、市営住宅全体の劣化状況を把握し、修繕費用の平準化や縮減を図ることができる場合は、工事時期の前倒しや延期、複数の修繕工事の同時発注等の調整を行います。

6.5 修繕内容の管理

修繕工事内容等の履歴はデータベース化して蓄積し、その後の市営住宅の修繕計画に反映させます。

■修繕周期一覧表

表 5-1 修繕周期一覧表

修繕項目	対象部位	修繕周期 (年)	修繕箇所
①構造躯体を健全に保つもの			
屋上防水	屋上防水+押えコンクリート	30	
	アスファルト露出防水	25	
	シート防水	25	
	塗膜防水	25	
	屋根スレート・瓦	25	
	長尺金属板葺き	30	
外壁	壁タイル張	40	
	外壁塗装	20	
②入居者に大きな影響を与えるもの			
配管設備	給水管	40	共用部、住戸内
	排水管	40	共用部
	ガス管	40	共用部、住戸内
貯水槽類	受水槽（屋内）	40	
	受水槽（屋外）	30	
	ポンプ類	25	
幹線設備		40	共用部
テレビ	アンテナ、増幅器、分配器等	20	共用部
共聴設備	同軸ケーブル	40	共用部
盤類	配電盤等（屋内）	30	共用部
	配電盤等（屋外）	25	
③防災面・安全面から維持管理が必要なもの			
防災設備	自動火災報知機など消防設備	20	
	避雷針設備	40	
消火設備	連結送水管設備	25	
	屋内消火栓設備	30	
	スプリンクラー設備	30	
昇降機	エレベーター	30	

7 改善事業の実施方針

計画修繕の中で、次の①～④に分類される場合には改善事業を実施し、良質なストック確保や住宅性能の向上に努めます。

事業の実施にあたっては、適切な財源措置により、最適な整備の方法を検討します。

① 安全性確保型：耐震性、耐火性等安全性を確保するための改善

【事例】

- ・耐震性に課題のある建築物を対象とした、躯体安全性確保のための耐震改修
- ・既存保護層撤去等の屋上防水改修による躯体の耐震性、安全性向上
- ・外壁ひび割れ、欠損部補修等の落下防止改修による躯体安全性向上
- ・バルコニー手摺、開口部格子等の転落防止設備のアルミ化による安全性向上
- ・屋上避難階段の設置による緊急時の安全性確保
- ・ガス管の耐震性、耐食性向上
- ・エレベーター地震時管制運転装置の設置 等

② 長寿命化型：耐久性向上、躯体の経年劣化の軽減等を図るための改善

【事例】

- ・外壁の耐候性向上による躯体の経年劣化軽減
- ・屋上防水の遮熱性向上による躯体の経年劣化軽減
- ・耐久性、耐食性の高い配管への切り替えによる設備機能の長寿命化 等

③ 福祉対応型：高齢者又は身体障がい者の居住の円滑化のための改善

【事例】

- ・共用部の手摺設置による高齢者等の移動の円滑化
- ・階段室型中層棟へのエレベーター設置による居住の円滑化 等

④ 居住性向上型：利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための改善

【事例】

- ・住戸内の給水設備改修による利便性、衛生環境の向上
- ・給水方式変更による衛生環境の向上
- ・電力容量のアップ 等

8 建替事業の実施方針

本市では、全庁的な公共施設整備の方針として、人口動態や施設利用状況等を踏まえ、需要に見合った施設規模を検討するとともに、必要な施設については適切な保全により施設の健全な状態を可能な限り長く維持し、既存ストックの有効活用を推進するとしています。そのため、市営住宅においても、改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先とし、原則として、改善事業による安全性確保等の対応を取ることができない場合や、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合等に建替事業の選定を検討します。なお、本計画の計画期間においては、建替事業を実施する予定はありません。

新潟市営住宅長寿命化計画（改定版）

平成 22 年（2010 年）	3 月	策定
平成 27 年（2015 年）	3 月	改定
令和 2 年（2020 年）	3 月	改定