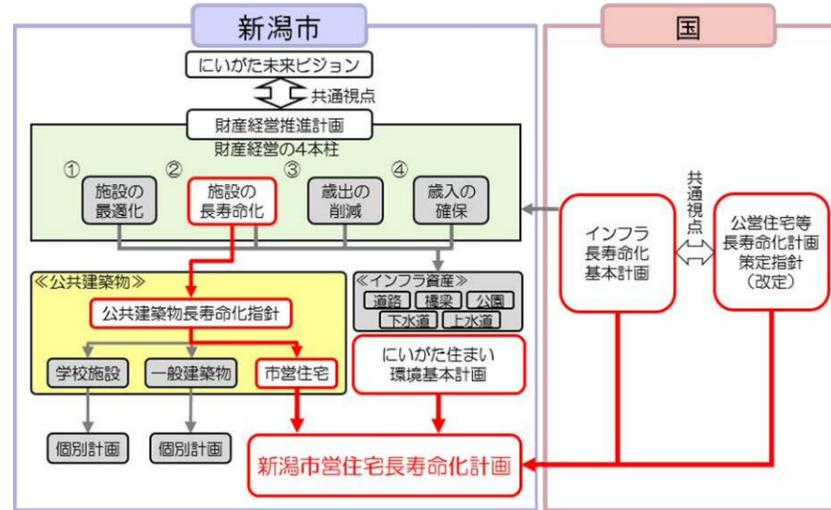


新潟市営住宅長寿命化計画（改定版） 概要

I. 計画の背景・目的・位置づけ

平成27年7月に策定した「新潟市財産経営推進計画」に掲げる4つの柱のうち「施設の長寿命化」に焦点を絞り、公共建築物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、また、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」と整合を図り、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。

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いる。



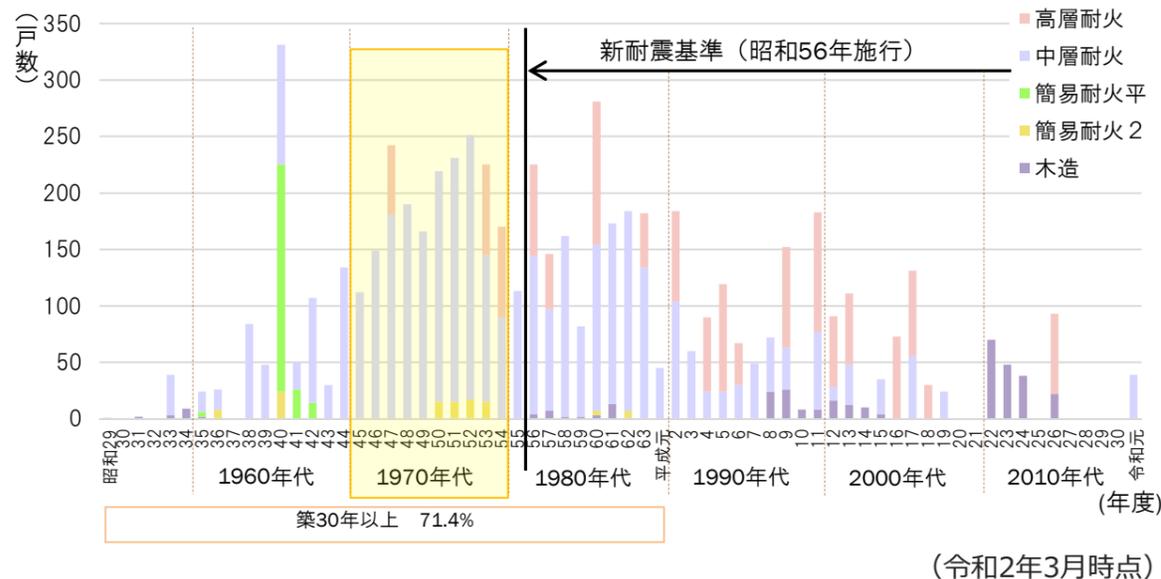
計画期間
令和2年度から令和11年度までの10年間

II. 市営住宅の状況

管理戸数
63団地、350棟、6,210戸
東区に全体の約半数(51.3%)が立地

竣工年度別 管理戸数
建築後30年以上経過した住宅の割合は7割(71.4%)を超える。
1970年代（昭和45～54年）に建築された住宅の割合は約3割(31.5%)を占める。

地区	団地数	棟数	戸数	(戸数割合)
北区	3	11	289	(4.7%)
東区	17	140	3,184	(51.3%)
中央区	14	53	851	(13.7%)
江南区	4	30	1,061	(17.1%)
秋葉区	8	58	411	(6.6%)
南区	1	11	75	(1.2%)
西区	8	13	285	(4.6%)
西蒲区	8	34	54	(0.9%)
計	63	350	6,210	(100%)



III. 長寿命化に関する基本方針

故障や不具合を未然に防ぐ「予防保全」により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。故障や不具合を早期に発見するため、ストックの状況把握に努める。

- ①定期点検・日常点検の実施
 - ▶定期点検を適切に実施するとともに、日常点検の実施により正確な状況を把握
- ②点検結果に基づく修繕の実施
 - ▶点検を通して把握した状況を記録し、効率的かつ効果的な修繕工事を計画的に実施
- ③点検内容や実施した修繕内容のデータ管理
 - ▶将来見込まれる修繕工事の内容・時期・費用等を想定し、財政負担の平準化と計画的な修繕工事を推進

IV. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地別・住棟別の事業手法の選定

国の示す「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。中長期的な需要見通しを踏まえ、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

- 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）
 - ▶国の「ストック推計プログラム」を活用し、市営住宅の将来のストック量を推計
- ②1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
 - ▶団地の需要、立地や建替事業の効率性、住棟の耐用年限や耐震性などの物理的特性により仮設定
- ③2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
 - ▶ライフサイクルコストの比較や将来のストック量を踏まえ仮設定
- ④3次判定：計画期間における事業手法の決定
 - ▶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

事業手法の決定

- ①維持管理 48団地（関屋大川前住宅 他）
 - ②優先的な建替 1団地（日和山住宅(簡平)）
 - ③当面維持管理 9団地（巻13区第1住宅 他）
 - ④用途廃止 10団地（天神町住宅 他）
- (※住棟毎に決定しているため、団地単位では重複あり)

V. 計画修繕の実施方針

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
計画修繕では次の3つの視点で選定した部位を対象

- ①構造躯体を健全に保つもの ※（年数）内は改修周期の範囲
 - ▶屋上防水(25～30年)、外壁(20～40年)
- ②入居者に大きな影響を与えるもの
 - ▶配管設備(40年)、貯水槽類(25～40年)、幹線設備(40年)、盤類(25～30年)、テレビ共聴設備(20～40年)
- ③防災面・安全面から維持管理が必要なもの
 - ▶防災設備(20～40年)、消火設備(25～30年)、昇降機(30年)