

# 佐渡市市営住宅等長寿命化計画 【概要版】

令和5年3月

新潟県 佐渡市



## も く じ

1.	長寿命化計画の背景と目的.....	1
2.	計画期間 .....	1
3.	住宅事情・市営住宅等の状況 .....	2
4.	長寿命化に関する基本方針.....	6
5.	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	7
6.	ストック管理の実施方針 .....	8
7.	建替事業の実施方針 .....	9
8.	長寿命化のための事業実施予定一覧.....	10



# 1. 長寿命化計画の背景と目的

## 1 背景

- 平成 19 年 3 月に「佐渡市住宅マスタープラン」を策定し、市営住宅等の部門計画として平成 25 年 3 月に「佐渡市市営住宅等長寿命化計画」を策定し、市営住宅等の計画的な管理を推進
- その後、「新潟県住生活マスタープラン（新潟県住生活基本計画）」と「佐渡市住宅マスタープラン（佐渡市住生活基本計画）」の改定を踏まえ、平成 29 年 3 月に「佐渡市市営住宅等長寿命化計画」を改定
- 社会資本ストック全体においても、ストックの長寿命化計画の策定と予防保全的管理を推進する計画として、平成 28 年 7 月に「佐渡市公共施設等総合管理計画」を策定し、さらに令和 4 年 3 月に同計画を改訂
- 市営住宅等分野においても、更新期を迎える大量の老朽ストックの効率的かつ円滑な更新や、ストックの予防保全的管理による長寿命化とそれに伴うライフサイクルコストの縮減が必要
- 本市においては、現在 952 戸の市営住宅等を管理しているが、そのうち 404 戸（約 43%）の住戸が既に耐用年数を経過し、そのほかの住戸においても約 84 戸（約 15%、全体のうち約 9%）の住戸が築後 30 年を経過し、効率的なストックの更新が必要

## 2 目的

- 中長期的な視点に立ち、市営住宅等ストックの計画的、効率的な更新や点検の強化、早期の管理や修繕に向けた団地別住棟別の活用手法及び長寿命化のための維持管理等の事業や取組について定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図る

## 2. 計画期間

- 本計画の計画期間は、中長期的な政策の展開を視野に入れ、令和 5 年（2023 年）から令和 14 年（2032 年）まで
- 社会情勢の変化や関連計画の更新、事業の進捗状況に伴い、概ね 5 年ごとに見直し

項 目	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度	令和 8 年度	令和 9 年度	令和 10 年度	令和 11 年度	令和 12 年度	令和 13 年度	令和 14 年度
佐渡市市営住宅等長寿命化計画					見直し					

### 3. 住宅事情・市営住宅等の状況

#### 1 人口と世帯の動向

- 本市の人口は、昭和35年の約113,000人をピークに令和2年の約51,400人、世帯は平成12年の約25,400世帯をピークに令和2年の約21,200世帯までそれぞれ減少
- 本市の将来人口は年々減少し、本計画目標年次の令和14年には概ね38,000人～42,000人程度になると推計

#### 2 住宅ストックの状況

- 平成30年住宅・土地統計調査における本市の空き家率は24.8%であり、全国が14.7%、新潟県が13.6%であることに比べて高い割合
- 空き家となっている住宅の内訳は、全国では賃貸用住宅が多いのに対し、新潟県と本市は「その他の住宅（持ち家住宅等）」が多く、特に本市は空き家のうち約80%が「その他の住宅（持ち家住宅等）」に該当

#### 3 市営住宅の管理状況

- 本市は公的賃貸住宅が計1,008戸あり、内訳は市営住宅が838戸(83.1%)、特定公共賃貸住宅が53戸(5.3%)、単独住宅が61戸(6.1%)、県営住宅が56戸(5.6%)
- 構造別管理戸数は、木造が最も多く、次いで準平（準耐火構造平屋建て）、耐火(中層耐火構造、耐火構造2階建て)、準二(準耐火二階建て)の順で推移

#### 4 入居者の状況

- 一部住宅で政策空き家を実施している中、市営住宅等及び県営住宅全体の入居率は71.7%であり、県営住宅は最も低く46.4%、次いで政策空き家対象が多いことから単独住宅が65.6%、市営住宅が73.2%、特定公共賃貸住宅が83.0%で推移

#### 5 募集・応募の状況

- 平成17年度から令和3年度までの募集・応募の状況をみると、募集件数は平成17年に比べて減少傾向で、令和3年度の羽茂地区以外の地区では応募件数が募集件数を下回る
- 募集件数は、平成27年度の244戸をピークに減少傾向で、令和3年度は142戸
- 応募件数は、平成26年度以降は募集件数を大幅に下回り、需要が減少

#### 6 公営住宅の需要

- 国土交通省国土技術政策総合研究所が公開している「ストック推計プログラム」を用いて、2045年央には公営住宅の入居資格世帯数が852世帯、著しい困窮年収水準未達の世帯数が269世帯になると推計

表 市営住宅一覧

種別	地区	団地名	管理戸数	建設年度	耐用年限	床面積 (㎡)	タイプ	棟数	構造	戸数	階数	
市営	両津	1 白山第1住宅	18	H 16 2004	2074	94.9	2LDK	1	耐火	18	3	
		2 白山第2住宅	12	S 62 1987	2017	66.2	3DK	2	木造	4	2	
			(5号~8号)		H 18 2006	2036	77.8	2LDK	2	木造	4	2
			(9号~12号)		H 19 2007	2037	78.2	2LDK	2	木造	4	2
		3 中高野住宅 (1号~18号)	58	S 33 1958	1988	28.0	2K	3	準平	18	1	
			(19号~30号)		S 45 1970	2000	33.9	2K	3	準平	12	1
			(31号~38号)		S 46 1971	2001	33.9	2K	2	準平	8	1
			(39号~54号)		S 47 1972	2002	33.9	2K	4	準平	16	1
			(55号~58号)		S 59 1984	2014	53.8	2DK	2	木造	4	1
		4 歌代住宅	24	S 48 1973	2003	36.7	2K	6	準平	24	1	
		5 向高野第1住宅 (1号~12号)	28	S 53 1978	2023	65.9	3DK	3	準二	12	2	
			(13号~16号)		S 54 1979	2024	65.9	3DK	1	準二	4	2
			(17号~24号)		S 55 1980	2025	65.9	3DK	2	準二	8	2
			(25号~28号)		S 56 1981	2026	65.9	3DK	1	準二	4	2
		6 向高野第2住宅	4	S 63 1988	2018	66.2	3DK	2	木造	4	2	
		7 福浦住宅	4	S 62 1987	2017	54.6	2DK	2	木造	4	1	
		8 住吉住宅 (1号~8号)	18	H 2 1990	2020	66.2	3DK	4	木造	8	2	
			(9号~18号)		H 3 1991	2021	66.2	3DK	5	木造	10	2
		9 原黒住宅 (1号~8号)	18	H 5 1993	2023	76.7	2LDK	4	木造	8	2	
			(9号~12号)		H 6 1994	2024	76.7	2LDK	2	木造	4	2
	(13号~18号)		H 11 1999	2029	77.5	3DK	3	木造	6	2		
10 大野第1住宅	18	H 9 1997	2067	88.9	3LDK	1	耐火	18	3			
	両津 計	202					57		202			
市営	相川	11 おりと住宅	16	S 53 1978	2048	56.8	3DK	1	耐火	16	4	
		12 栄町住宅 (野かんぞう棟1F)	36	H 3 1991	2061	66.8	2DK	1	耐火	4	3	
			(野かんぞう棟2・3F)		H 3 1991	2061	79.0	3DK		耐火	8	
			(あやめ棟1F)		H 8 1996	2066	66.8	2DK	1	耐火	4	3
			(あやめ棟2・3F)		H 8 1996	2066	79.0	3DK		耐火	8	
			(あさがお棟1F)		H 10 1998	2068	67.9	2DK	1	耐火	4	3
			(あさがお棟2・3F)		H 10 1998	2068	81.1	3DK		耐火	8	
		13 濁川住宅 18号	1	S 37 1962	1992	34.9	3K	1	木造	1	1	
	相川 計	53					5		53			
市営	佐和田	14 開小路住宅 (1号~6号)	3	S 31 1956	1986	31.5	1K	2	木造	2	1	
			(7号~12号)		S 34 1959	1989	29.7	1K	1	木造	1	1
		15 中島1区住宅	4	S 41 1966	1996	32.4	2K	4	木造	4	1	
		16 中島2区住宅	15	S 45 1970	2000	31.5	2K	4	準平	15	1	
		17 岩野住宅 (1号~10号)	14	S 49 1974	2004	41.5	2K	2	準平	8	1	
			(11号~17号)		S 50 1975	2005	41.5	2K	2	準平	6	1
		18 八幡野田住宅 (1号~6号)	42	S 50 1975	2005	44.9	3K	1	準平	5	1	
			(7号~18号)		S 51 1976	2006	48.2	3K	2	準平	10	1
			(20号~30号)		S 52 1977	2007	48.2	3K	3	準平	9	1
			(31号~40号)		S 53 1978	2008	48.2	3K	2	準平	8	1
			(101号~105号)		H 1 1989	2019	60.4	3K	2	木造	4	1
			(107・108・111・112号)		H 2 1990	2020	60.4	3K	2	木造	4	1
			(106・110号)		H 2 1990	2020	60.4	3K	2	木造	2	1
		19 中原蓮池住宅 (1号~6号)	28	S 51 1976	2021	55.4	3DK	1	準二	5	1	
			(7号~12号)		S 52 1977	2022	55.4	3DK	1	準二	5	1
			(13号~21号)		S 53 1978	2023	55.4	3DK	1	準二	7	1
			(22号~28号)		S 54 1979	2024	55.4	3DK	1	準二	6	1
			(30号~35号)		S 55 1980	2025	55.4	3DK	1	準二	5	1
		20 沢根田上住宅 (1号~12号)	10	H 6 1994	2024	73.4	3DK	5	木造	5	1	
					H 7 1995	2025	73.4	3DK	5	木造	5	1
	佐和田 計	116					44		116			
市営	金井	21 泉住宅	6	S 55 1980	2010	58.3	3DK	2	準平	6	1	
		22 千種西下住宅 (1号~2号 1F)	16	H 15 2003	2033	49.3	1LDK	1	木造	2	2	
			(3号~4号 2F)		H 15 2003	2033	77.3	2LDK		木造	2	
			(5号~6号 1F)		H 16 2004	2034	49.3	1LDK	1	木造	2	2
			(7号~8号 2F)		H 16 2004	2034	77.3	2LDK		木造	2	
			(9号~10号 1F)		H 17 2005	2035	49.3	1LDK	1	木造	2	2
			(11号~12号 2F)		H 17 2005	2035	77.3	2LDK		木造	2	
			(13号~14号 1F)		H 18 2006	2036	46.8	1LDK	1	木造	2	2
	(15号~16号 2F)		H 18 2006	2036	78.2	2LDK		木造	2			

種別	地区	団地名	管理戸数	建設年度	耐用年限	床面積 (㎡)	タイプ	棟数	構造	戸数	階数	
		23 木戸沢住宅 (A棟83・87号 1F)	22	H 11 1999	2029	65.3	2DK	1	木造	2	2	
		(A棟 80号 1F)		H 11 1999	2029	62.6	2DK		木造	1		
		(A棟 77・79号 2F)		H 11 1999	2029	81.1	3DK		木造	2		
		(B棟85・93号 1F)		H 12 2000	2030	69.5	2DK	1	木造	2	2	
		(B棟 92号 1F)		H 12 2000	2030	68.1	2DK		木造	1		
		(B棟 86・90号 2F)		H 12 2000	2030	89.2	3DK		木造	2		
		(C棟82号 1F 94号 2F)		H 13 2001	2031	81.6	2DK	1	木造	2	2	
		(C棟96号 1F 15号 2F)		H 13 2001	2031	76.6	2DK		木造	2		
		(C棟91号 1F 14号 2F)		H 13 2001	2031	74.1	3DK		木造	2		
		(D棟19号 1F 22号 2F)		H 14 2002	2032	81.6	2DK	1	木造	2	2	
		(D棟18号 1F 21号 2F)		H 14 2002	2032	76.6	2DK		木造	2		
		(D棟17号 1F 20号 2F)		H 14 2002	2032	74.1	3DK		木造	2		
				24 木戸沢第2住宅 (1号~9号)	28	S 53 1978	2008	51.1	3DK	2	準平	9
(10号~18号)				S 54 1979	2009	54.1	3DK	2	準平	9	1	
(19号~28号)				S 56 1981	2026	64.9	3K	2	準二	10	2	
		25 木戸沢第3住宅	8	H 9 1997	2027	65.3	3DK	2	木造	8	2	
		26 吉井住宅 (42号~46号)	32	H 3 1991	2021	64.7	3DK	5	木造	5	1	
		(A-1~A-4号) (単身可)		H 23 2011	2041	52.1	2DK	1	木造	4	2	
		(B-1~B-6号) (単身可)		H 23 2011	2041	52.1	2DK	1	木造	6	2	
		(E-1~E-3号) (単身可)		H 24 2012	2042	52.4	2DK	1	木造	3	1	
		(F-1~F-3号) (単身可)		H 24 2012	2042	52.4	2DK	1	木造	3	1	
		(C-1~C-3号) (単身可)		H 25 2013	2043	52.4	2DK	1	木造	3	1	
		(D-1~D-3号) (単身可)		H 25 2013	2043	52.4	2DK	1	木造	3	1	
		(G-1~G-3号) (単身可)		H 26 2014	2044	52.4	2DK	1	木造	3	1	
		(H-1~H-2号) (単身可)		H 26 2014	2044	52.4	2DK	1	木造	2	1	
		27 吉井第2住宅 (28号~41号)	25	S 57 1982	2012	61.3	3DK	6	準平	12	1	
		(47号~51号)		H 4 1992	2022	64.7	3DK	5	木造	5	1	
		(52号~55号)		H 6 1994	2024	64.7	3DK	4	木造	4	1	
		(58号~61号)		H 7 1995	2025	64.7	3DK	4	木造	4	1	
		28 吉井第3住宅	4	H 15 2003	2033	79.1	2LDK	1	木造	4	2	
		金井 計	141					51		141		
新穂		29 瓜生屋第1住宅 (1号~4号)	16	H 9 1997	2027	46.3	2DK	2	木造	4	1	
		(5号~8号)		H 10 1998	2028	46.3	2DK	2	木造	4	1	
		(9号~10号)		H 10 1998	2028	76.1	3DK	1	木造	2	2	
		(11号~16号)		H 11 1999	2029	76.1	3DK	3	木造	6	2	
		30 瓜生屋第2住宅 (1号~12号)	12	H 13 2001	2031	76.18	3DK	2	木造	4	2	
		(5号~8号)		H 14 2002	2032	76.18	3DK	2	木造	4	2	
		(9号~10号)		H 15 2003	2033	76.18	3DK	1	木造	2	2	
		(11号~16号)		H 17 2005	2035	76.18	3DK	1	木造	2	2	
			31 馬場第1住宅	12	S 52 1977	2007	48.2	3DK	2	準平	12	1
			32 瀧上第1住宅	12	S 56 1981	2011	58.4	3DK	2	準平	12	1
			33 井内住宅 (A-1~A-8)	8	H 30 2018	2048	59	3DK	1	木造	8	
			井内住宅 (B-1~B-4)	4	R 2 2020	2050	53.6	2DK	1	木造	4	
			井内住宅 (C-1~C-4)	4	R 2 2020	2050	53.6	2DK	1	木造	4	
			井内住宅 (D-1~D-8)	8	R 3 2021	2051	59	3DK	1	木造	8	
			34 青木第1住宅 (4号~6号 9・10号)	10	S 63 1988	2018	66.5	3DK	5	木造	5	1
			(1号~3号 7・8号)		H 1 1989	2019	66.5	3DK	5	木造	5	1
			35 青木第2住宅 (2号~4号 8・9号)	16	H 5 1993	2023	67	3DK	5	木造	5	1
(10号)				H 6 1994	2024	67	3DK	1	木造	1	1	
(1号 5号~7号)				H 5 1993	2023	76.1	3DK	4	木造	4	2	
(11号~13号)				H 6 1994	2024	76.1	3DK	3	木造	3	2	
(14号~16号)				H 7 1995	2025	76.1	3DK	3	木造	3	2	
		新穂 計	102					48		102		
畑野		37 野高屋住宅団地 (1) (1号~8号)	18	H 18 2006	2036	54.6	3K	5	木造	18	1	
		38 野高屋住宅団地 (2)	12	H 20 2008	2038	54.6	3K	4	木造	12	1	
		39 野高屋住宅団地 (3)	11	H 18 2006	2036	54.6	3K	4	木造	11	1	
		40 宮川住宅団地 (1)	5	S 61 1986	2016	61.5	3DK	5	木造	5	1	
		41 宮川住宅団地 (2)	10	S 56 1981	2011	58.3	3DK	2	準平	10	1	
		42 後何代住宅団地 (1)	10	S 59 1984	2014	61.5	3DK	10	木造	10	1	
		43 後何代住宅団地 (2) (1号~5号)		10	H 4 1992	2022	70.3	3DK	5	木造	5	1
			(6号~10号)		H 5 1993	2023	70.3	3DK	5	木造	5	1
		44 後稲葉住宅団地 A棟		18	H 13 2001	2031	46.2	2DK	1	木造	6	2
			B~D棟		H 13 2001	2031	45.7	2DK	3	木造	12	1
		畑野 計	94					44		94		



種別	地区	団地名	管理戸数	建設年度	耐用年限	床面積 (㎡)	タイプ	棟数	構造	戸数	階数	
真野	45	浜田住宅	8	S 42 1967	1997	32.4	2K	8	木造	8	1	
	46	第1浜中住宅 (1号~8号) (9号~14号) (15号~20号)	20	S 50 1975	2005	44.9	3K	2	準平	8	1	
				S 51 1976	2006	44.9	3K	1	準平	6	1	
				S 51 1976	2006	44.9	3K	2	準平	6	1	
	47	第2浜中住宅	10	S 52 1977	2007	48.2	3K	3	準平	10	1	
	48	第1吉岡住宅 (1~7号) (8号~17号)	17	S 61 1986	2016	68.4	3DK	7	木造	7	1	
				S 62 1987	2017	68.4	3DK	10	木造	10	1	
	49	第2吉岡住宅 (1~9号) 第2吉岡住宅 (9~18号)	18	H 6 1994	2024	69.5	3DK	9	木造	9	1	
				H 7 1995	2025	69.5	3DK	9	木造	9	1	
	50	新町住宅 (1号~10号)	10	H 4 1992	2022	68.4	3DK	10	木造	10	1	
		真野 計	83						61		83	
	小木	51	木野浦住宅 (1号~5号)	5	H 4 1992	2022	68.4	2LDK	1	木造	3	2
					H 4 1992	2022	71.6	3DK	1	木造	2	2
		小木 計	5						2		5	
	羽茂	52	天沢住宅 1 (1号~14号)	10	S 59 1984	2014	57.9	3DK	2	木造	4	1
				S 59 1984	2014	61.2	3DK	3	木造	6	1	
53		羽茂住宅 (1号~3号) (5号~6号) (7号~8号) (12号~16号) (10号~11号) (17号~18号) (20号~21号)	17	H 18 2006	2036	52.1	2DK	3	木造	3	1	
				H 18 2006	2036	78.6	4DK	2	木造	2	2	
				H 19 2007	2037	52.1	2DK	6	木造	6	1	
				H 19 2007	2037	78.6	4DK	2	木造	2	2	
	H 20 2008	2038	52.1	2DK	2	木造	2	1				
	H 20 2008	2038	78.6	4DK	2	木造	2	2				
	羽茂 計	27						22		27		
赤泊	54	赤泊団地 (1号~2号) (3号~4号)	4	S 62 1987	2017	77.8	4DK	2	木造	2	2	
				S 63 1988	2018	72.8	4DK	2	木造	2	2	
	55	真浦団地	2	H 6 1994	2024	79.9	3LDK	2	木造	2	2	
	56	浦津団地 (1号~4号) (5号) (6号)	6	H 12 2000	2030	49.6	1LDK	1	木造	4	2	
				H 12 2000	2030	39.7	1LDK	1	木造	1	1	
				H 13 2001	2031	39.7	1LDK	1	木造	1	1	
	57	小熊住宅	3	H 20 2008	2038	80.5	3LDK	3	木造	3	2	
	赤泊 計	15						12		15		
	市営住宅 計	838						346		838		

種別	地区	団地名	管理戸数	建設年度	耐用年限	床面積 (㎡)	タイプ	棟数	構造	戸数	階数	
特公賃	金井	1	吉井第2住宅	2	H 6 1994	2024	64.79	3DK	2	木造	2	1
		2	木戸沢第3住宅	4	H 8 1996	2026	66.65	3DK	1	木造	4	2
		金井 計	6						3		6	
	畑野	3	後稲葉住宅団地	6	H 13 2001	2031	46.27	2DK	1	木造	6	2
			畑野 計	6						1		6
	真野	4	新町住宅 (13号~15号) (11号~12号 16・17号)	7	H 12 2000	2030	69.56	3DK	3	木造	3	1
					H 13 2001	2031	69.56	3DK	4	木造	4	1
		真野 計	7						7		7	
	小木	5	木野浦住宅 (6号~7号) (8号) (9号~10号)	5	H 8 1996	2026	71.63	2LDK	1	木造	2	2
					H 9 1997	2027	71.63	2LDK	1	木造	1	2
					H 9 1997	2027	71.63	2LDK	1	木造	2	2
		小木 計	5						3		5	
	羽茂	6	天沢住宅 2 (2号5~7号10号 12~14号) (1・3・8・11号)	12	H 8 1996	2026	83.95	3LDK	8	木造	8	1
					H 8 1996	2026	69.47	4LDK	4	木造	4	2
		羽茂 計	12						12		12	
	赤泊	7	真浦団地 (3~5号) (6号) (7・8号) (9・10号) (11・12号) (13号)	11	H 7 1995	2025	86.62	3LDK	3	木造	3	2
					H 8 1996	2026	86.62	3LDK	1	木造	1	2
				H 8 1996	2026	43.06	1LDK	1	木造	2	1	
				H 9 1997	2027	43.06	1LDK	1	木造	2	1	
				H 9 1997	2027	37.67	1LDK	1	木造	2	1	
		H 9 1997	2027	44.30	1LDK	1	木造	1	1			
8	小熊住宅	6	H 17 2005	2035	53.47	1LDK	2	木造	6	1		
	赤泊 計	17						10		17		
	特公賃 計	53						36		53		

種別	地区	団地名	管理戸数	建設年度	耐用年限	床面積 (㎡)	タイプ	棟数	構造	戸数	階数
単独	両津	1 中高野単独住宅 (1号～6号)	6	S 46 1971	2001	29.80	2K	3	木造	6	1
		(7号～14号)		S 47 1972	2002	25.60	2K	0	木造	0	1
		2 大野第2住宅	18	H 14 2002	2072	72.63	2LDK	1	耐火	18	3
		3 上横山住宅	10	H 20 2008	2038	83.7 88.5	2LDK 3LDK	5	木造	10	2
	両津 計		34					9		34	
	相川	4 おりと向野住宅 (1～2号)	4	S 46 1971	2001	50.91	3DK	1	準平	2	1
		(5～6号)		S 46 1971	2001	44.66	3DK	1	準平	2	1
		5 濁川町住宅	1	S 30 1955	1985	113.18		1	木造	1	1
		相川 計		5					3		5
	畑野	6 宮川住宅団地 (3) (4・5・8号)	8	H 10 1998	2028	96	4DK	3	木造	3	2
		(3・6・7号)		H 11 1999	2029	96	4DK	3	木造	3	2
		(1・2号)		H 12 2000	2030	96	4DK	2	木造	2	2
		7 榎田住宅団地	12	H 14 2002	2032	76.8	3DK	6	木造	12	2
		畑野 計		20					14		20
	羽茂	8 本郷住宅	2	H 11 1999	2029	76.17		1	木造	1	1
			H 11 1999	2029	64.58		1	木造	1	1	
羽茂 計		2					2		2		
単独住宅 計			61				28		61		

#### 4. 長寿命化に関する基本方針

##### 1 スtock活用の基本方針

- 耐用年数超過住宅の建替えは、需要増加が見込めないため、老朽化した住宅の統廃合を前提とした整備を推進
- 計画的な住戸の改修や改善を推進し、良質なストックとして維持保全
- 小規模団地や借地による団地は、周辺の団地などと統合
- 建替えなどの市営住宅等整備に当たっては、地域産業と連携した木造住宅を建設

##### 2 スtockの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針点検、データ管理、計画修繕

- 3階以上の建築物については3年ごとの法定点検を実施
- 標準的な修繕周期に従った住棟単位の目視での定期点検とともに、住民からの指摘箇所は随時点検し、予防保全型の修繕管理を実施

##### 3 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

- 対症療法型ではなく、予防保全型の管理に基づく計画的な改善による長寿命化
- 改善時には耐久性を向上させて修繕周期を伸ばし、ライフサイクルコストを縮減

## 5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

<市営住宅等> (総計)

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
公営住宅等管理戸数	916戸	916戸	-	
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	-	
・維持管理予定戸数	916戸	916戸	-	
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸	
うち改善事業予定戸数	240戸	247戸	487戸	
個別改善事業予定戸数	240戸	247戸	487戸	
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
うちその他戸数	580戸	580戸	-	
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
・用途廃止予定戸数	36戸	0戸	36戸	

※同一住居で複数回改善事業を行う場合があるため、合計値は重複計上されている

<市営住宅>

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
公営住宅等管理戸数	802戸	802戸	-	
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	-	
・維持管理予定戸数	802戸	802戸	-	
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸	
うち改善事業予定戸数	216戸	213戸	429戸	
個別改善事業予定戸数	216戸	213戸	429戸	
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
うちその他戸数	500戸	500戸	-	
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
・用途廃止予定戸数	36戸	0戸	36戸	

※同一住居で複数回改善事業を行う場合があるため、合計値は重複計上されている

<特定公共賃貸住宅>

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
公営住宅等管理戸数	53戸	53戸	-	
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	-	
・維持管理予定戸数	53戸	53戸	-	
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸	
うち改善事業予定戸数	6戸	6戸	12戸	
個別改善事業予定戸数	6戸	6戸	12戸	
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
うちその他戸数	47戸	47戸	-	
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸	

※同一住居で複数回改善事業を行う場合があるため、合計値は重複計上されている

<単独住宅>

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
公営住宅等管理戸数	61戸	61戸	-	
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	-	
・維持管理予定戸数	61戸	61戸	-	
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸	
うち改善事業予定戸数	18戸	28戸	46戸	
個別改善事業予定戸数	18戸	28戸	46戸	
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
うちその他戸数	33戸	33戸	-	
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸	

※同一住居で複数回改善事業を行う場合があるため、合計値は重複計上されている

## 6. スtock管理の実施方針

### 1. 点検の実施方針

- 法定点検とともに、法定点検対象外の住棟においても建築基準法 12 条の規定に準じた点検（あわせて定期点検とする）を実施
- 年に一度程度「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に日常点検を実施
- 点検結果をデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に活用

### 2. 計画修繕の実施方針

- 点検結果、データベース、入居者からの指摘等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施
- 工事に当たっては、工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整するなど効率化・コストの軽減等を実施
- 耐用年限が短い住棟の修繕を実施しないなど、住棟の諸状況を勘案した修繕を推進
- 修繕内容をデータベース化し、必要に応じ修繕周期の見直しを行い、将来の修繕や改善等の効率的な管理を推進

### 3 改善事業の実施方針

#### **（安全性確保型）（修繕）**

---

必要に応じ、落下・転倒防止など生活事故防止に関係する修繕を実施

【実施内容】：バルコニー支柱部の改善 等

#### **（長寿命化型）**

---

耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を実施

【実施内容】：外壁仕上げの耐久性向上、給排水管の耐久性向上 等

#### **（福祉対応型）（修繕）**

---

必要に応じ、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部等の修繕を実施

【実施内容】：住戸内部の浴室やトイレなど手摺の修繕 等

#### **（居住性向上型）（改善）**

---

引き続き活用を図る住戸・住棟設備の機能の維持向上

【実施内容】：必要に応じた流し台の取り替えや浴室のバランス釜の取替え 等

#### **（脱炭素社会対応型）（改善）**

---

再生可能エネルギーの導入、省エネルギー性能の向上

【実施内容】：断熱改修、太陽光発電設備の設置 等

## 7. 建替事業の実施方針

- 木造住宅の一部と全ての準耐火構造平屋建て住宅は全て計画期間内に耐用年限を経過
- 本計画期間内における適正管理戸数（目標管理戸数）に向けた計画的な用途廃止や統廃合、長期的需要を考慮した建替え、長寿命化等の推進によって適切な管理戸数を確保

### 1 建替団地の考え方

- 耐用年数を経過した住宅及び計画期間中に耐用年数を経過する住宅について、市の需要の動向や地区の公営住宅の分布などを勘案し、統廃合を前提とした建替えを計画
- 建替えにあたっては、建替対象住宅の従前入居世帯の状況やニーズ、心的負担に配慮し、安全・安心な住まい、地域コミュニティの見守りのある住まいとして再整備

### 2 整備にあたっての考え方

- 暮らしやすい住宅の整備  
バリアフリー化の推進や、入居者間または周辺地域住民との共有スペースの整備
- 周囲の景観を誘導する計画  
敷地特性を活かした周囲地域の景観誘導を図る整備
- 環境に配慮した施設づくり  
建築物の維持・管理を踏まえたライフサイクルコスト考慮や機器の省エネルギー化
- コミュニティバランスを考慮した住棟の整備  
共有空間の充実や、コミュニティミックス形成に配慮した型別供給の推進

## 8. 長寿命化のための事業実施予定一覧

### 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

市営

事業主体名: 佐渡市

住宅の区分:  公営住宅  特定公共賃貸住宅  地盤債(公共債)  単独住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	
					R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
白山第1住宅		18	耐火	H16											外壁改修 (長寿命)	1,894
原黒住宅	13号~18号	6	木造	H11											外壁改修 (長寿命)	934
大野第1住宅		18	耐火	H9					屋上・屋根 防水 外壁改修 (長寿命)							1,989
おりと住宅		16	耐火	S53				屋上・屋根 防水 外壁改修 給排水設備 改修 (長寿命)								1,587
栄町住宅	野かんぞう棟 1F	4	耐火	H3		外壁改修 (長寿命)										348
栄町住宅	野かんぞう棟 2・3F	8	耐火	H3		外壁改修 (長寿命)										703
栄町住宅	あさがお棟1F	4	耐火	H10	外壁改修 (長寿命)											451
栄町住宅	あさがお棟2・ 3F	8	耐火	H10	外壁改修 (長寿命)											903
木戸沢住宅	A棟83・87号 1F	2	木造	H11							外壁改修 (長寿命)					311
木戸沢住宅	A棟 80号 1F	1	木造	H11							外壁改修 (長寿命)					156
木戸沢住宅	A棟 77・79号 2F	2	木造	H11							外壁改修 (長寿命)					311
木戸沢住宅	B棟85・93号 1F	2	木造	H12							外壁改修 (長寿命)					318
木戸沢住宅	B棟 92号 1F	1	木造	H12							外壁改修 (長寿命)					159
木戸沢住宅	B棟 86・90号 2F	2	木造	H12							外壁改修 (長寿命)					318
木戸沢住宅	C棟82号 1F 94号 2F	2	木造	H13								外壁改修 (長寿命)				314
木戸沢住宅	C棟96号 1F 15号 2F	2	木造	H13								外壁改修 (長寿命)				314
木戸沢住宅	C棟91号 1F 14号 2F	2	木造	H13								外壁改修 (長寿命)				314
木戸沢第3 住宅		8	木造	H9	外部階段 改修 (長寿命)						外壁改修 (長寿命)					1,216
瓜生屋第1 住宅	1号~4号	4	木造	H9			外壁改修 (長寿命)									609
瓜生屋第1 住宅	5号~8号	4	木造	H10			外壁改修 (長寿命)									610
瓜生屋第1 住宅	9号~10号	2	木造	H10						外壁改修 (長寿命)						305
瓜生屋第1 住宅	11号~16号	6	木造	H11						外壁改修 (長寿命)						934

事業主体名: 佐渡市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 単独住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	
					R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
瓜生屋第2住宅	1号~12号	4	木造	H13										外壁改修 (長寿命)		628
瓜生屋第2住宅	5号~8号	4	木造	H14										外壁改修 (長寿命)		599
瓜生屋第2住宅	9号~10号	2	木造	H15										外壁改修 (長寿命)		294
後稲葉住宅団地		6	木造	H13	外部階段 改修 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)										940
後稲葉住宅団地		12	木造	H13			外壁改修 (長寿命)									1,883

### 特公賃

事業主体名: 佐渡市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 単独住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	
					R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
後稲葉住宅団地		6	木造	H13	外部階段 改修 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)										940

### 【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名: 佐渡市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 (公共供給) 地優賃 (改良住宅) その他( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
該当なし									

### 【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)

事業主体名: 佐渡市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 (公共供給) 地優賃 (改良住宅) その他( )

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容									
			法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14
該当なし														

## 佐渡市市営住宅長寿命化計画 【概要版】

発行年月 平成 25 年 3 月（改定 令和 5 年 3 月）

発 行 佐渡市

編 集 佐渡市 建設部 建築住宅課

〒952-1292 新潟県佐渡市千種 232 番地

TEL : 0259-67-7403（代表）

FAX : 0259-63-3765