

那覇市市営住宅ストック総合活用計画

＜那覇市営住宅等長寿命化計画＞

笑顔広がる元気なまち NAHA で、
安全・安心に暮らせる市営住宅

令和2年12月

那 覇 市

－ 目 次 －

序 章：計画の目的など	1
1. 市営住宅ストック総合活用計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の対象	2
4. 計画期間	2
5. 将来人口などの想定	3
第1章：公的住宅の現状と課題	5
1. 公的住宅ストックの概要	5
2. 市営住宅ストック活用の課題	21
第2章：市営住宅ストック総合活用計画の目標	23
1. 理念と目標	23
2. 施策の展開	25
3. 整備水準の目標	30
第3章：長寿命化計画の対象と事業手法の選定	31
1. 対象住宅と事業手法の概要	31
2. 事業手法の選定	33
第4章 長寿命化に関する実施方針	51
1. 点検の実施方針	51
2. 計画修繕の実施方針	52
3. 改善事業の実施方針	53
4. 建替事業の実施方針	55
第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧	57
第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	63
1. ライフサイクルコスト（LCC）の算出	63
2. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出	64
第7章 新たな動向に対する導入検討・課題整理	69
1. 民間活力導入による市営住宅ストックの活用	69
2. 共同施設の有効活用策（市営住宅駐車場空き区画有効活用）	77
第8章 計画実現に向けて	85
1. 実現方策	85
2. 今後の課題	85
資料編	87

序章 計画の目的など

1. 市営住宅ストック総合活用計画策定の背景と目的

(1) 見直しの背景

本市では住宅に困窮する低額所得者などの居住の安定を確保するため、昭和 30 年代より市営住宅の建設を行っており、現在 19 団地、106 棟、6,034 戸（平成 31 年（2019）年 3 月 31 日現在）の住宅を管理しています。そのうち、昭和 40 年代から 50 年代に建設したものを中心に、約 3 割が築 35 年以上を経過しており、建物の劣化、設備の老朽化が進んでいます。

このような状況に対し本市では、市営住宅ストックの計画的な建替え、改善などを実施するため、平成 27 年に「第 3 次那覇市市営住宅ストック総合活用計画（2015～2023 年度）」（以下、「第 3 次計画」）を策定し、同計画に基づき 4 団地の建替事業を含む、市営住宅ストックの適正管理及び修繕などを進めています。

第 3 次計画策定後、国においては、平成 27（2015）年度に住生活基本計画（全国計画）が改定され、少子高齢化・人口減少社会を正面から受け止めた、新たな住宅政策の方向性が提示されました。また、平成 28（2016）年度に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、点検の強化及び予防保全的管理、長寿命化に資する改善などにより、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要であることが示されました。

また、本市においては、行政計画の最上位計画である「第 5 次那覇市総合計画（2018～2027 年度）」を策定し、既存市営住宅の建替え及び長寿命化を促進していくことが示されました。平成 31（2019）年度には、本市の住宅事情における課題に対応するため、住宅政策全般を対象とする「那覇市住生活基本計画（2020～2029）」を改定し、住宅政策を進めています。

(2) 策定の目的

本計画は、前述の背景を受け、本市の実情を踏まえた市営住宅ストック活用の理念と目標設定を行い、住宅セーフティネットの中核を担う市営住宅について、計画期間内におけるストックの有効活用の方針と円滑な事業推進に向けた事業手法、事業スケジュール、さらには適正な管理運用のあり方などを定めるため策定するものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、「第 5 次那覇市総合計画」を上位計画とし、「那覇市住生活基本計画（2020～2029 年度）」の具体施策の一部として策定します。また、第 3 次計画の定期見直しとして新たに定めるものです。

■ 計画の位置づけ



3. 計画の対象

本計画の対象は、市が管理する市営住宅です。

4. 計画期間

本計画の計画期間は、平成 31（2019）年度に改定した「那覇市住生活基本計画」（以下、「住生活基本計画」）の計画期間と合わせて、令和 11（2029）年度までの 10 年間とします。また、令和 2（2020）年度から令和 6（2024）年度までの 5 年間の前期、令和 7（2025）年度から令和 11（2029）年度までの 5 年間の後期とします。なお、計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況などに応じて、概ね 5 年後に見直し、所要の変更を行うこととします。

5. 将来人口などの想定

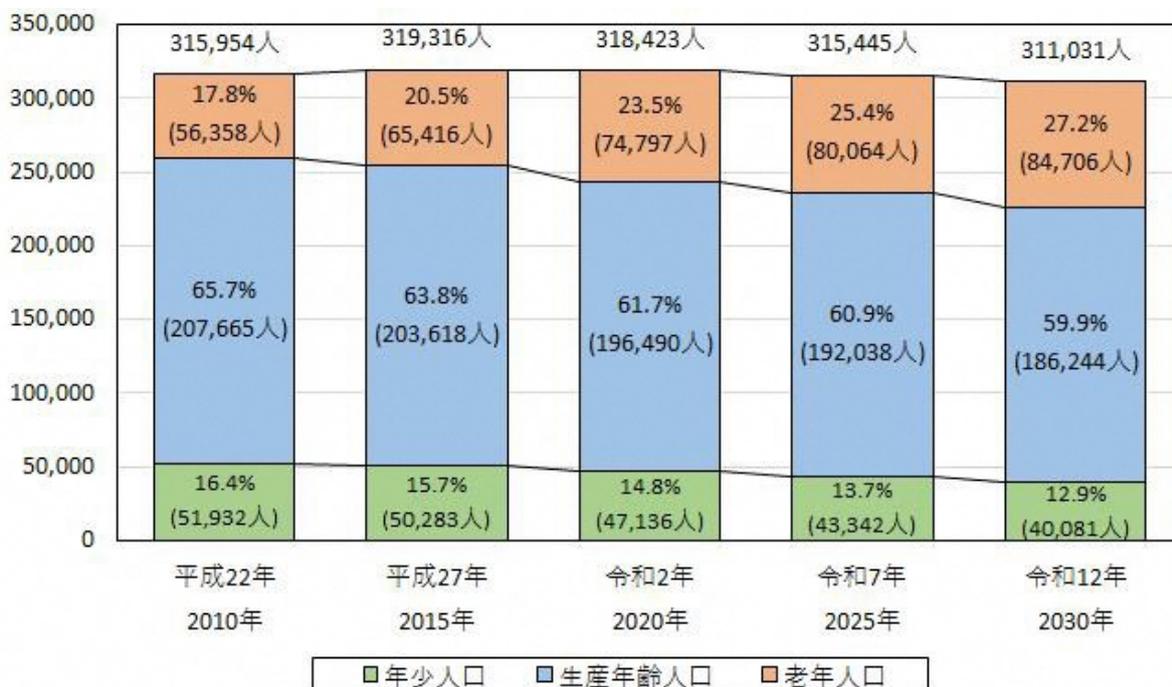
本計画の目標年度となる令和 11（2029）年の本市の将来人口などは、住生活基本計画の将来人口と合わせて、以下のように想定します。

（1）総人口、年齢階層別人口の想定

本市の総人口は平成 27（2015）年をピークに緩やかに減少し、令和 12（2030）年には約 31.1 万人となります。

令和 2（2020）年と令和 12（2030）年の人口を年齢構成別に比較すると、年少人口（14 歳以下）と生産年齢人口（15～64 歳以下）はそれぞれ 1.9 ポイント（7,055 人）、1.8 ポイント（10,246 人）減少し、逆に老年人口（65 歳以上）は 3.7 ポイント（9,909 人）増加することになります。

■将来人口



注) 平成 22 年は国勢調査。平成 27 年以降は「那覇市人口ビジョン」（平成 28 年 3 月）による推計。

本市の将来人口は、地区別推計を積み上げた独自推計値であり、算出は社人研に準じた下記方法による。

<出生> 平成 22(2010)年の全国と本市の子ども女性比の比が、平成 27(2015)年以降一定として算出。

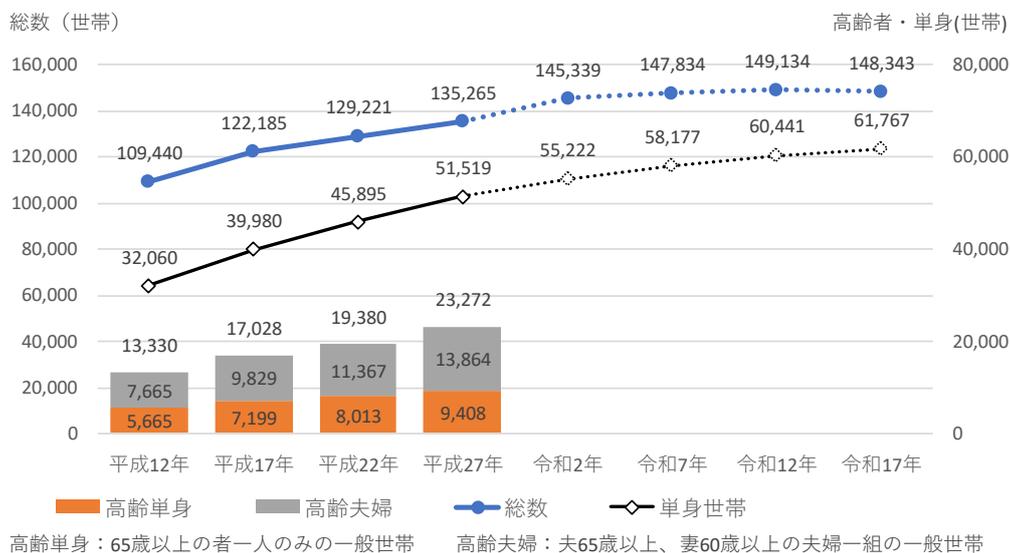
<死亡> 55～59 歳→60～64 歳以下では、全国と沖縄県の平成 17(2005)年→22(2010)年の生存率の比から、
60～64 歳→65～69 歳以上では、上述に加えて沖縄県と本市の平成 12(2000)年→17(2005)年の生存率の比から、それぞれ生存率を算出。

<移動> 国勢調査から算出した平成 17 年→22 年の純移動率を基に、平成 27(2015)年～令和 2(2020)年までに定率で 0.5 倍に縮小し、その後一定という社人研の考え方を適用した、本市独自指標により算出。

(2) 世帯総数の想定

本市の世帯数は増加傾向にあり、令和 12（2030）年は約 14.9 万世帯となり、令和 2（2020）年より約 3,800 世帯増加するものと想定されます。平成 17（2005）年から平成 27（2015）年の 10 年間で、世帯総数が約 1.11 倍に伸びたのに対し、単身世帯は約 1.29 倍※、高齢単身世帯は約 1.31 倍、高齢夫婦世帯は約 1.41 倍に増加しており、今後 10 年間に於いても同様に推移していくものと想定されます。（※：単身世帯のうち、高齢単身世帯を除いた倍率）

■ 世帯数の推移と推計



出典 国勢調査（平成 12～27 年）、住生活基本計画（令和 2～12 年）

(3) 住宅ストックの状況

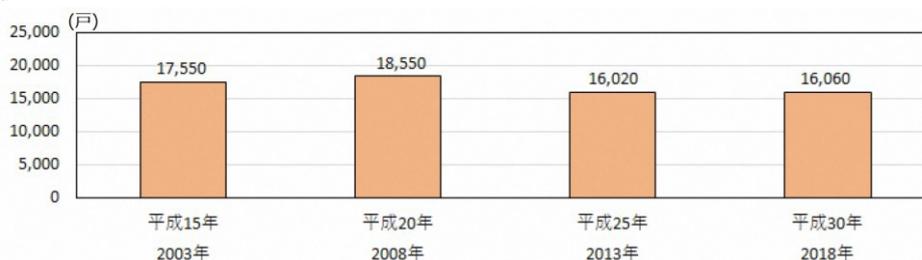
平成 30（2018）年の本市の住宅総数は、156,130 戸で世帯総数より若干上回って推移しており、空き家数は、平成 25（2013）年調査では減少し、平成 30（2018）年調査ではほぼ横ばいとなっています。

■ 住宅総数と主世帯総数の推移



出典 住宅・土地統計調査

■ 空き家数の推移



出典 住宅・土地統計調査

第1章 公的住宅の現状と課題

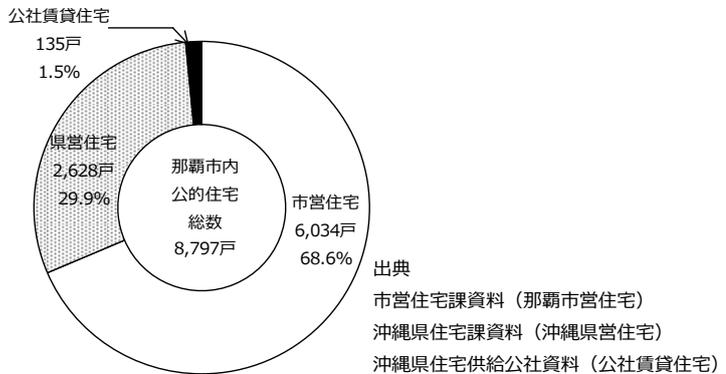
1. 公的住宅ストックの概要

(1) 管理戸数

本市における公的住宅の管理戸数は8,797戸で、その内訳は市営住宅が6,034戸（68.6%）、県営住宅が2,628戸（29.9%）、公社賃貸住宅が135戸（1.5%）となっています。

（※本計画では、那覇市営住宅、那覇市内の県営住宅及び公社賃貸住宅を「公的住宅」とします。）

■事業主体別管理戸数（令和元年9月1日現在）



(2) 管理規模と立地

市営住宅は市全域にわたって立地しています。特に市境部においては500戸を超える団地（石嶺、大名、宇栄原）が立地しており、管理戸数の約4割を占めています。

県営住宅についても、市全域にわたって立地しており、三重城市街地住宅や古波蔵第三市街地住宅など300戸以上の団地もありますが、大半は100戸前後となっています。公社賃貸住宅については、2団地ともに70戸前後の小規模団地となっています。

■公的住宅一覧表（令和元年9月1日現在）

(市営住宅)				
No	市営住宅名	管理戸数※		敷地面積
1	石嶺	905戸	(1,137戸)	73,552㎡
2	宇栄原	1,031戸	(989戸)	67,997㎡
3	大名	538戸	(636戸)	52,913㎡
4	真地	400戸		41,726㎡
5	若狭	240戸		15,270㎡
6	安謝第一	140戸		5,173㎡
7	銘苅	160戸		7,021㎡
8	壺川	434戸		13,949㎡
9	汀良	144戸		9,920㎡
10	小祿	670戸		39,920㎡
11	壺川東	189戸		15,900㎡
12	石嶺第二	30戸		3,972㎡
13	辻	46戸		1,054㎡
14	安謝	151戸		8,927㎡
15	末吉	72戸		5,906㎡
16	新都心銘苅	135戸		9,181㎡
17	繁多川	180戸		14,981㎡
18	久場川	484戸		31,336㎡
19	識名	85戸		3,184㎡
市営住宅総数		6,034戸		421,882㎡

※（ ）は、整備後の管理戸数。

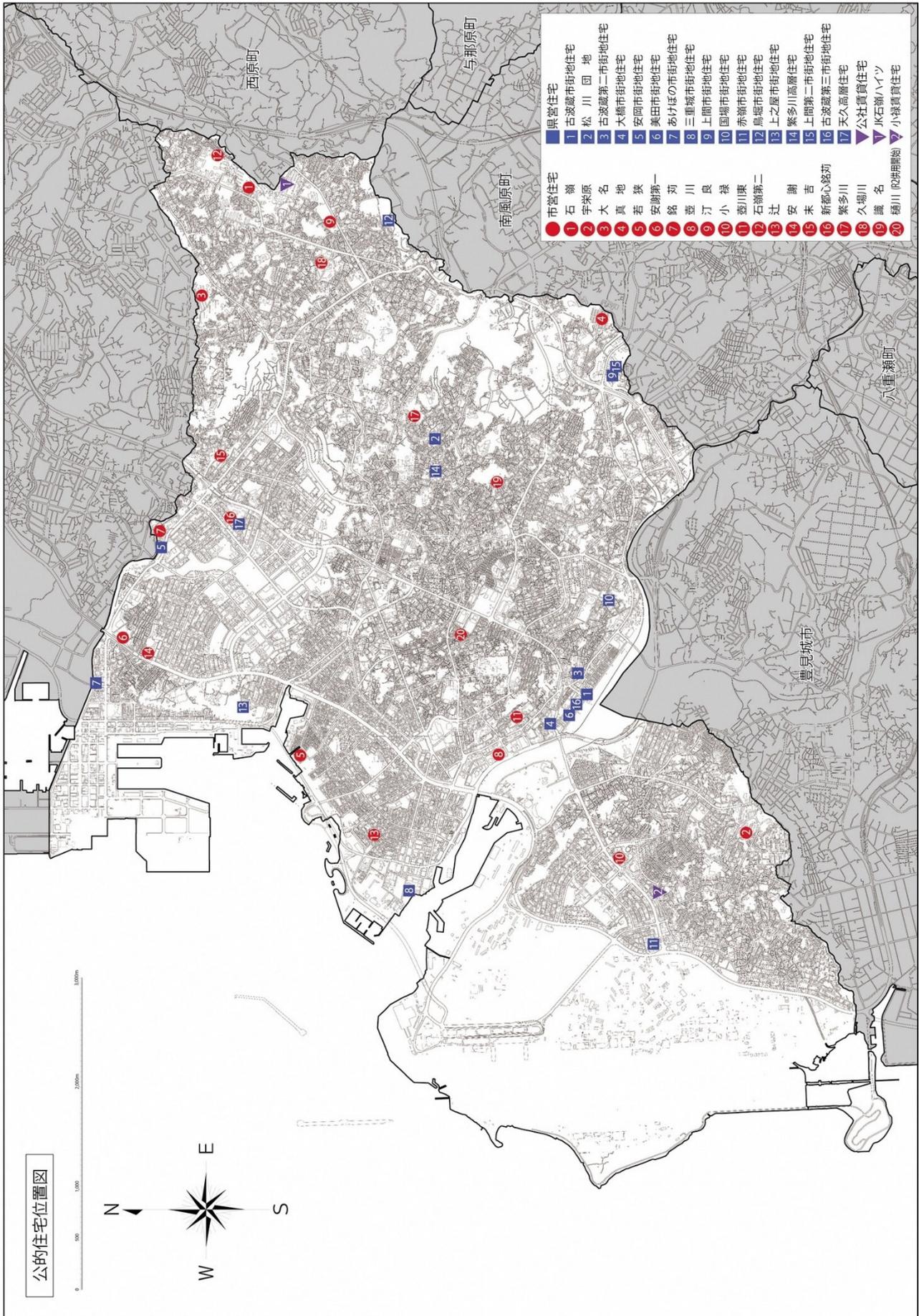
※ R2年度に供用開始の樋川市営住宅（70戸）を加えると、整備後の管理戸数は6,392戸（20団地）となります。

(県営住宅)				
No	県営住宅名	管理戸数		敷地面積
1	古波蔵市街地住宅	88戸		2,492㎡
2	松川団地	130戸		15,082㎡
3	古波蔵第二市街地住宅	155戸		6,499㎡
4	大橋市街地住宅	102戸		4,701㎡
5	安岡市街地住宅	130戸		5,284㎡
6	美田市街地住宅	79戸		3,374㎡
7	あけぼの市街地住宅	117戸		3,206㎡
8	三重城市街地住宅	352戸		13,773㎡
9	上間市街地住宅	118戸		5,147㎡
10	国場市街地住宅	89戸		4,605㎡
11	赤嶺市街地住宅	280戸		21,314㎡
12	鳥堀市街地住宅	168戸		15,662㎡
13	上之屋市街地住宅	130戸		6,933㎡
14	繁多川高層住宅	95戸		6,767㎡
15	上間第二市街地住宅	154戸		10,443㎡
16	古波蔵第三市街地住宅	300戸		14,422㎡
17	天久高層住宅	141戸		11,565㎡
県営住宅総数		2,628戸		151,269㎡

(公社賃貸住宅)				
No	公社賃貸住宅名	管理戸数		敷地面積
1	JK石嶺ハイツ	63戸		4,131㎡
2	小祿賃貸住宅	72戸		2,661㎡
公社賃貸住宅総数		135戸		6,792㎡

出典 市営住宅課資料（那覇市営住宅）、沖縄県住宅課資料（沖縄県営住宅）、沖縄県住宅供給公社資料（公社賃貸住宅）

■ 公的住宅位置図 (令和元年9月1日現在)



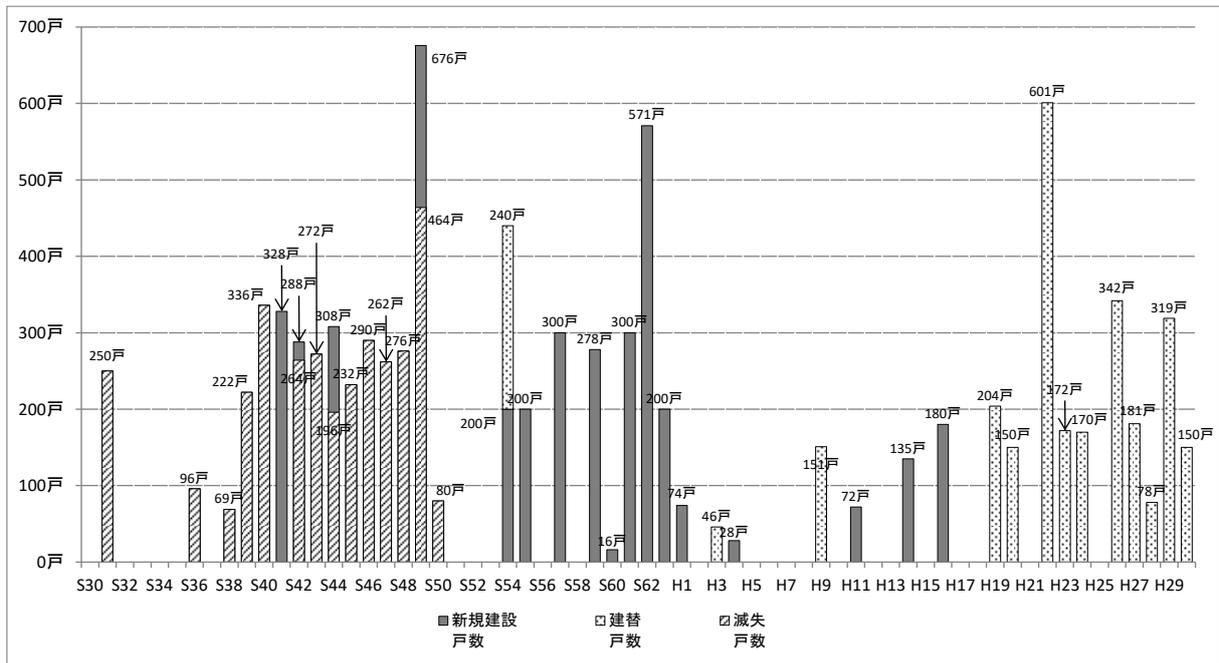
(3) 建物などの概要

① 建築年・経過年数

昭和 31 (1956) 年の若狭市営住宅の建設から始まった本市の市営住宅は、昭和 30 年代後半から昭和 40 年代、昭和 50 年代後半から昭和の末にかけて建設されたものを中心にしています。

現在は、建替えの目安となる築 35 年を経過した昭和 40 年代に建設された市営住宅ストックを中心に、建替事業を実施しています。平成 31 (2019) 年 3 月末現在、築 35 年以上経過した住宅は 4 団地 1,894 戸で住宅ストックの 31.4%を占めており、今後 5 年以内に築 35 年となる市営住宅ストック 1,161 戸をあわせると 3,055 戸となり、管理戸数全体の約 5 割を占めることになります。

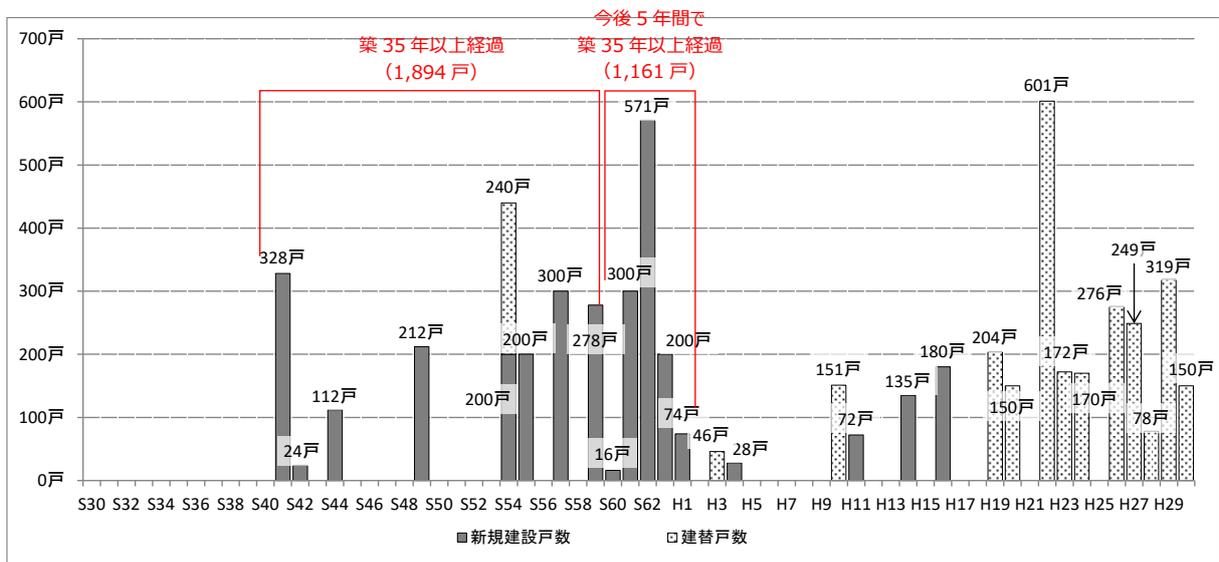
■市営住宅建設の推移



注) 平成 31 年 3 月末現在

出典 市営住宅課資料

■市営住宅建設年度別の管理戸数 (6,034 戸)



注) 平成 31 年 3 月末現在

出典 市営住宅課資料

■市営住宅別経過年数

番号	市営住宅名	総棟数	総戸数	竣工年度	経過年数
					R1 (2019) 年から起算
1	石嶺	5	152戸	S44 (1969) ~S49 (1974)	45~50
	石嶺(新)	8	753戸	H20 (2008) ~H29 (2017)	2~11
2	宇栄原	16	352戸	S41 (1966) ~S42 (1967)	52~53
	宇栄原(新)	7	679戸	H22 (2010) ~H30 (2018)	1~9
3	大名	5	172戸	S49 (1974)	45
	大名(新)	2	366戸	H27 (2015) ~H29 (2017)	2~4
4	真地	12	400戸	S54 (1979) ~S55 (1980)	39~40
5	若狭	6	240戸	S54 (1979)	40
6	安謝第一	1	140戸	S57 (1982)	37
7	銘苅	1	160戸	S57 (1982)	37
8	壺川	3	434戸	S59 (1984) ~S61 (1986)	33~35
9	汀良	2	144戸	S61 (1986)	33
10	小祿	11	670戸	S62 (1987) ~S63 (1988)	31~32
11	壺川東	8	189戸	S60 (1985) ~H4 (1992)	27~34
12	石嶺第二	2	30戸	H1 (1989)	30
13	辻	1	46戸	H3 (1991)	28
14	安謝	2	151戸	H9 (1997)	22
15	末吉	4	72戸	H11 (1999)	20
16	新都心銘苅	4	135戸	H14 (2002)	17
17	繁多川	2	180戸	H16 (2004)	15
18	久場川	13	484戸	H19 (2007) ~H26 (2014)	5~12
19	識名	1	85戸	H22 (2010)	9
計		116	6,034戸		

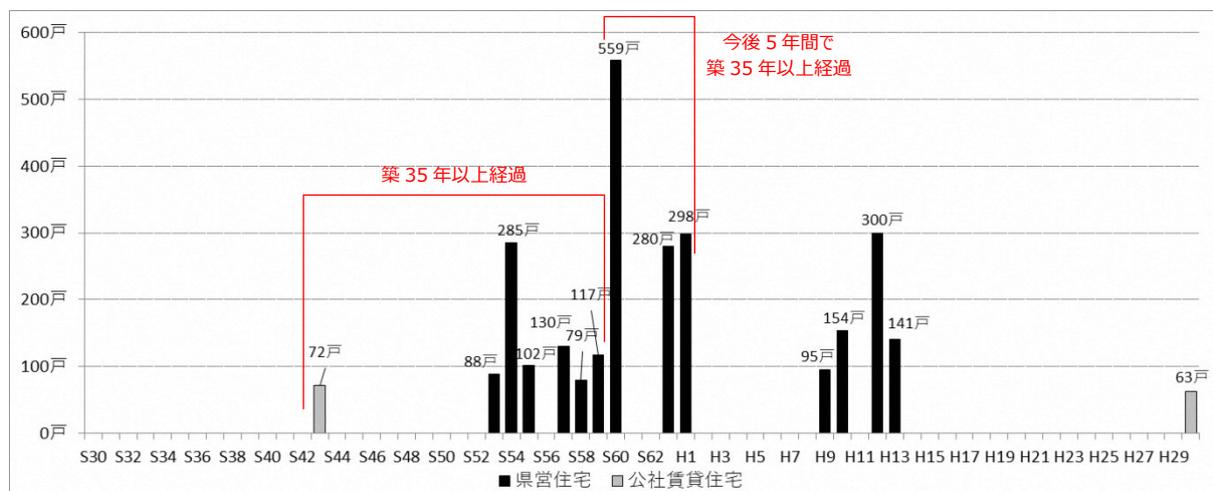
注) 令和元年9月1日現在

出典 市営住宅課資料

一方、県営住宅の建設は本土復帰の翌年から本格的に着手しており、市内においても昭和53(1978)年の古波蔵市街地住宅を皮切りに、これまで2,628戸が整備供給されています。経過年数については、古波蔵市街地住宅、松川団地、古波蔵第二市街地住宅など7団地801戸が築35年以上を経過し、さらに5年以内に築35年となるものが3団地1,137戸となっています。

公社賃貸住宅については、復帰前の昭和43(1968)年に建設された小祿賃貸住宅(72戸)と平成30(2018)年供用開始されたJK石嶺ハイツ(63戸)の合計135戸が整備供給されています。

■県営住宅及び公社賃貸住宅建設年度別の管理戸数(2,628戸)



注) 平成31年3月末現在

出典 沖縄県住宅課資料

② 構造・階数

本市の市営住宅は全て耐火構造となっています。また、階数については、中層（5階以下）が1,333戸（22.1%）、高層（6階以上）が4,701戸（77.9%）です。階数と建築年度の関連でみると、昭和40年代までは全て中層であるのに対し、昭和50年代以降は高層が中心となっています。

県営住宅についても同様の傾向にありますが、公社賃貸住宅については当初（昭和40年代）より高層として整備されています。

■市営住宅の建築年度別・階数別戸数

	西暦	1965～ 1969	1970～ 1974	1975～ 1979	1980～ 1984	1985～ 1989	1990～ 1994	1995～ 1999	2000～ 2004	2005～ 2009	2010～ 2014	2015～ 2018	計
	和暦	S40～44	S45～49	S50～54	S55～59	S60～H1	H2～6	H7～11	H12～16	H17～21	H22～26	H27～30	
中層（5階以下）	市営	464戸	212戸	200戸	200戸	102戸	0戸	72戸	0戸	52戸	31戸	0戸	1,333戸
高層（6階以上）	市営	0戸	0戸	240戸	578戸	1,059戸	74戸	151戸	315戸	302戸	1,254戸	728戸	4,701戸
計	市営	464戸	212戸	440戸	778戸	1,161戸	74戸	223戸	315戸	354戸	1,285戸	728戸	6,034戸

注) 平成31年3月末現在

出典 市営住宅課資料

■県営住宅及び公社賃貸住宅の建築年度別・階数別戸数

	西暦	1960～ 1964	1965～ 1969	1970～ 1974	1975～ 1979	1980～ 1984	1985～ 1989	1990～ 1994	1995～ 1999	2000～ 2004	2005～ 2009	2010～ 2014	2015～ 2018	計
	和暦	S35～39	S40～44	S45～49	S50～54	S55～59	S60～H1	H2～6	H7～11	H12～16	H17～21	H22～26	H27～30	
中層（5階以下）	県営	0戸	0戸	0戸	130戸	0戸	98戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	228戸
	公社	0戸	0戸											
高層（6階以上）	県営	0戸	0戸	0戸	243戸	428戸	1,039戸	0戸	249戸	441戸	0戸	0戸	0戸	2,400戸
	公社	0戸	72戸	0戸	63戸	135戸								
計	県営	0戸	0戸	0戸	373戸	428戸	1,137戸	0戸	249戸	441戸	0戸	0戸	0戸	2,628戸
	公社	0戸	72戸	0戸	63戸	135戸								

注) 平成31年3月末現在

出典 沖縄県住宅課資料

③ 新耐震設計基準以前の市営住宅の状況

新耐震設計基準（昭和56（1981）年）以前に建設された市営住宅は1,616戸となっています。第3次計画では2,552戸（当時の管理戸数5,980戸の42.7%）が新耐震設計基準以前の建物でしたが、建替えなどにより管理戸数に対する割合は、26.8%に減少しています。

■新耐震設計基準（S56）以前の市営住宅

市営住宅名	新耐震設計基準 以前の戸数	階数	住棟形式	備考
石 嶺 ※1	152戸	4階～5階	階段室型	建替予定
宇 栄 原 ※2	352戸	4階	階段室型	建替予定
大 名 ※3	172戸	4階～5階	階段室型	建替予定
真 地	400戸	5階	階段室型	建替予定
若 狭	240戸	9階～10階	階段室型+廊下型	耐震改修予定
安 謝 第 一	140戸	14階	片廊下型	耐震改修予定
銘 苺	160戸	10階	片廊下型	耐震改修予定
合計	1,616戸			

※1) 石嶺：1、8、9、10、34棟の住戸数

※2) 宇栄原：A1～A16の住戸数

※3) 大名：6、7、10、11、13棟の住戸数

管理戸数	6,034戸
管理戸数に対する割合	26.8%

注1) 令和元年9月1日現在

出典 市営住宅課資料

④ 住宅規模

市営住宅の戸当たり住戸専用面積は、28.85㎡～79.95㎡となっています。

建築年度別にみると、市営住宅では昭和40年代は50㎡未満が中心でしたが、昭和50年代からは国の示す第3期住宅建設5ヶ年計画で居住水準の目標が設定されたことから、広さの確保が目指される中で概ね60㎡を超える規模が確保されるようになり、昭和60年代以降は70㎡を超える規模も建設されています。また、県営住宅及び公社賃貸住宅についてもほぼ同様の傾向にあります。

■市営住宅の建築年度別・戸当専用面積別戸数

	西暦	1965～ 1969	1970～ 1974	1975～ 1979	1980～ 1984	1985～ 1989	1990～ 1994	1995～ 1999	2000～ 2004	2005～ 2009	2010～ 2014	2015～ 2018	計
	和暦	S40～44	S45～49	S50～54	S55～59	S60～H1	H2～6	H7～11	H12～16	H17～21	H22～26	H27～30	
30㎡未満	市営	120戸	0戸	120戸									
30～40㎡未満	市営	344戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	28戸	0戸	0戸	0戸	0戸	372戸
40～50㎡未満	市営	0戸	212戸	0戸	0戸	23戸	0戸	0戸	0戸	60戸	103戸	95戸	493戸
50～60㎡未満	市営	0戸	0戸	209戸	518戸	140戸	6戸	48戸	97戸	122戸	458戸	315戸	1,913戸
60～70㎡未満	市営	0戸	0戸	208戸	260戸	754戸	48戸	124戸	99戸	94戸	513戸	242戸	2,342戸
70㎡以上	市営	0戸	0戸	23戸	0戸	244戸	20戸	23戸	119戸	78戸	211戸	76戸	794戸
計	市営	464戸	212戸	440戸	778戸	1,161戸	74戸	223戸	315戸	354戸	1,285戸	728戸	6,034戸

注) 平成31年3月末現在

出典 市営住宅課資料

■県営住宅及び公社賃貸住宅の建築年度別・戸当専用面積別戸数

	西暦	1960～ 1964	1965～ 1969	1970～ 1974	1975～ 1979	1980～ 1984	1985～ 1989	1990～ 1994	1995～ 1999	2000～ 2004	2005～ 2009	2010～ 2014	2015～ 2018	計
	和暦	S35～39	S40～44	S45～49	S50～54	S55～59	S60～H1	H2～6	H7～11	H12～16	H17～21	H22～26	H27～30	
30㎡未満	県営	0戸	0戸											
	公社	0戸	0戸											
30～40㎡未満	県営	0戸	0戸											
	公社	0戸	42戸	0戸	24戸	66戸								
40～50㎡未満	県営	0戸	0戸											
	公社	0戸	30戸	0戸	29戸	59戸								
50～60㎡未満	県営	0戸	0戸	0戸	218戸	0戸	298戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	516戸
	公社	0戸	10戸	10戸										
60～70㎡未満	県営	0戸	0戸	0戸	155戸	428戸	839戸	0戸	0戸	41戸	0戸	0戸	0戸	1,463戸
	公社	0戸	0戸											
70㎡以上	県営	0戸	249戸	400戸	0戸	0戸	0戸	649戸						
	公社	0戸	0戸											
計	県営	0戸	0戸	0戸	373戸	428戸	1,137戸	0戸	249戸	441戸	0戸	0戸	0戸	2,628戸
	公社	0戸	72戸	0戸	63戸	135戸								

注) 平成31年3月末現在

出典 沖縄県住宅課資料

⑤ 居住面積水準

国が目指す最低居住面積水準に満たない世帯数は、119世帯（全入居世帯5,241世帯の2.3%）となっています。第3次計画策定時、最低居住面積水準に満たない世帯数は、463世帯（全入居世帯5,601世帯の8.3%）でしたが、建替えなどにより約1/4に減少しています。

団地別にみると、昭和40年代に建設された住戸規模が小さい石嶺団地と大名団地の旧住棟で、それぞれ9.6%と5.7%となっています。

■市営住宅別最低居住面積水準未達世帯

No.	市営住宅名	住棟数(棟)	総戸数(戸)	住戸規模(専有面積)(㎡)	入居世帯数(世帯)	世帯人員別世帯数(世帯)							最低居住面積水準未達世帯		備考
						1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	世帯数(世帯)	割合(%)	
1	石嶺	5棟	152戸	31.30㎡～40.83㎡	52世帯	34	11	5	1	0	1	0	5世帯	9.6%	
	石嶺(新)	8棟	753戸	43.10㎡～75.71㎡	740世帯	297	268	95	43	22	11	4	8世帯	1.1%	第1期～第5期まで
2	宇栄原	16棟	352戸	28.85㎡～37.94㎡	0世帯	0	0	0	0	0	0	0	0世帯		
	宇栄原(新)	7棟	679戸	40.92㎡～73.60㎡	667世帯	313	212	80	30	18	6	8	11世帯	1.6%	第1期～第4期まで
3	大名	5棟	172戸	40.84㎡～41.63㎡	88世帯	32	35	16	0	3	1	1	5世帯	5.7%	第3期施工中
	大名(新)	2棟	366戸	43.75㎡～73.56㎡	359世帯	117	135	50	30	16	7	4	4世帯	1.1%	
4	真地	12棟	400戸	53.32㎡～57.41㎡	365世帯	99	133	76	32	14	7	4	14世帯	3.8%	
5	若狭	6棟	240戸	59.37㎡～72.26㎡	190世帯	70	65	25	12	13	3	2	4世帯	2.1%	
6	安謝第一	1棟	140戸	61.95㎡	128世帯	44	38	23	12	6	2	3	5世帯	3.9%	
7	銘苅	1棟	160戸	57.65㎡	155世帯	55	59	29	7	4	1	0	1世帯	0.6%	
8	壺川	3棟	434戸	59.89㎡～61.18㎡	383世帯	170	142	47	13	6	3	2	5世帯	1.3%	
9	汀良	2棟	144戸	65.69㎡～74.83㎡	138世帯	38	61	20	10	6	3	0	3世帯	2.2%	
10	小塚	11棟	670戸	63.84㎡～76.70㎡	643世帯	189	240	113	50	26	14	11	20世帯	3.1%	
11	壺川東	8棟	189戸	44.90㎡～79.90㎡	180世帯	83	61	20	9	5	2	0	0世帯	0.0%	
12	石嶺第二	2棟	30戸	54.00㎡～61.11㎡	28世帯	12	9	2	5	0	0	0	0世帯	0.0%	
13	辻	1棟	46戸	53.24㎡～66.97㎡	46世帯	33	10	2	0	0	1	0	1世帯	2.2%	
14	安謝	2棟	151戸	37.14㎡～79.95㎡	142世帯	91	31	10	3	5	0	2	3世帯	2.1%	
15	末吉	4棟	72戸	61.86㎡～73.76㎡	70世帯	19	23	16	4	3	5	0	0世帯	0.0%	
16	新都心銘苅	4棟	135戸	57.20㎡～72.11㎡	132世帯	43	43	17	11	10	5	3	6世帯	4.5%	
17	繁多川	2棟	180戸	58.17㎡～72.71㎡	179世帯	45	65	27	22	10	2	8	11世帯	6.1%	
18	久場川	13棟	484戸	41.79㎡～75.22㎡	472世帯	192	169	54	29	15	4	9	11世帯	2.3%	建替事業完了(H25)
19	識名	1棟	85戸	42.64㎡～74.52㎡	84世帯	50	21	7	4	0	1	1	2世帯	2.4%	
合計		116棟	6,034戸	28.85㎡～79.95㎡	5,241世帯	2,026	1,831	734	327	182	79	62	119世帯	2.3%	

出典 市営住宅課資料

注1) 令和元年9月1日現在

注2) 上記の団地別最低居住面積水準世帯は、住戸規模別に算出した数値を集計したものである。

■: 最低居住面積水準未達世帯 ■: 一部の世帯が最低居住面積水準未達

注3) 最低居住面積水準未達世帯の算出にあたって、10歳未満の者などは各1人で算出しており、世帯人員別の最低居住面積水準は以下のとおりとなる。

1人世帯	: 25.0㎡	6人世帯	: 66.5㎡
2人世帯	: 30.0㎡	7人世帯	: 76.0㎡
3人世帯	: 40.0㎡	8人世帯	: 85.5㎡
4人世帯	: 50.0㎡	9人世帯	: 95.0㎡
5人世帯	: 57.0㎡	10人世帯	: 104.5㎡

⑥ 平均家賃

市営住宅の平均家賃は 19,587 円（1DK）～40,285 円（4LDK）となっています。

■市営住宅別・間取り別の平均家賃

市営住宅名	開竣年	1DK			1LDK			2DK			2LDK			3DK			3LDK			4DK			4LDK				
		床面積 (㎡)	平均家賃 (円)	戸数 (戸)	床面積 (㎡)	平均家賃 (円)	戸数 (戸)	床面積 (㎡)	平均家賃 (円)	戸数 (戸)	床面積 (㎡)	平均家賃 (円)	戸数 (戸)	床面積 (㎡)	平均家賃 (円)	戸数 (戸)	床面積 (㎡)	平均家賃 (円)	戸数 (戸)	床面積 (㎡)	平均家賃 (円)	戸数 (戸)	床面積 (㎡)	平均家賃 (円)	戸数 (戸)		
石嶺	1969～1974																										
石嶺(新)	2008～2017	43.46	19,840	70	55.00	26,333	71	55.68	24,426	248	65.18	32,431	19	65.34	33,366	219	75.27	38,747	126								
宇栄原(新)	2010～2018	41.89	14,618	84	54.77	24,836	76	53.63	21,796	221	65.85	29,128	7	65.59	32,264	186	71.49	31,842	105								
大名(新)	1974																										
大名(新)	2015～2017	43.75	19,519	29	54.60	23,185	21	54.60	22,132	128	65.06	23,184	20	65.06	23,184	118	73.56	30,762	50								
真地	1979～1980																										
若狭	1979																										
安謝第一	1982																										
銘苅	1982																										
壺川	1984～1986																										
汀良	1986																										
小祿	1987～1988																										
壺川東	1985～1992	45.37	23,942	23				55.45	28,581	22	63.97	27,975	16	64.17	34,194	63	66.07	35,066	41	70.75	40,485	27	74.23	40,730	13		
石嶺第二	1989																										
辻	1991				53.24	22,000	6				61.99	26,865	32	66.97	27,700	8											
安謝	1997	37.14	16,700	28	52.56	23,976	48				67.42	31,513	30				67.42	33,039	38						79.94	40,285	7
末吉	1999										61.95	28,850	16														
新都心銘苅	2002										60.33	31,144	59														
繁多川	2004										56.80	28,559	77														
久場川	2007～2014	43.70	20,550	47	56.87	26,309	43	57.56	27,852	109	65.48	32,643	84	65.22	34,121	93	73.91	38,567	108								
識名	2010	42.64	21,939	28				55.79	27,366	33				64.10	31,906	16	73.65	35,271	8								
平均・計		42.56	19,587	309	54.51	24,440	265	52.00	23,075	873	62.29	28,775	539	59.87	27,118	2,010	69.62	34,794	1,649	73.25	37,615	30	79.94	40,285	7		

出典 市営住宅課資料

注) 床面積 (㎡)、平均家賃 (円) とともに、令和元年 9 月 1 日現在入居中の住戸を間取り別に平均したものの、戸数は令和元年 9 月 1 日現在の入居世帯数。

⑦ 高齢者などへの対応

車いすや高齢者世帯向け住宅は 19 団地中 10 団地で整備しており、その内訳は、車いす世帯向け住宅が 75 戸、高齢者世帯向け住宅が 99 戸となっています。

また、エレベーターは 19 団地中 16 団地に設置されており、台数は 68 台設置されています。

■車いす・高齢者世帯向け住宅

市営住宅名	車いす世帯向け住宅 (戸)	高齢者世帯向け住宅 (戸)
石嶺	-	30 戸
汀良	6 戸	-
小祿	10 戸	-
壺川東	2 戸	-
安謝	-	39 戸
末吉	8 戸	-
新都心銘苅	14 戸	-
繁多川	18 戸	-
久場川	14 戸	30 戸
識名	3 戸	-
合計	75 戸	99 戸

出典 市営住宅課資料

注 1) 令和元年 9 月 1 日現在

注 2) 高齢者向け住宅はシルバーハウジング

■エレベーターの設置状況

市営住宅名	EV (台)
石嶺(新)	10
宇栄原(新)	8
大名(新)	4
若狭	3
安謝第一	2
銘苅	2
壺川	6
汀良	2
小祿	10
壺川東	3
辻	1
安謝	3
新都心銘苅	2
繁多川	2
久場川	9
識名	1
合計	68

注) 令和元年 9 月 1 日現在

出典 市営住宅課資料

⑧ 多子世帯への対応

一般住戸のうち 3LDK などを多子世帯優先住宅として、平成 30（2018）年度までに 162 戸供給しています。

■多子世帯優先住宅の供給

	～平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年
募集戸数	—	11 戸	13 戸
累計	138 戸	149 戸	162 戸

注) 平成 31 年 3 月末現在

出典 市営住宅課資料

(4) 入居世帯の現状

① 団地別入居世帯の概要

市営住宅の入居世帯は、1人世帯の割合が最も高く、次いで2人世帯の割合が高く、4人以上世帯の割合が低くなっています。

年齢構成をみると、全団地の平均では「0～19歳」が15.4%、「20～59歳」が35.5%、「60歳以上」が49.1%で、市平均と比べ「0～19歳」と「20～59歳」の割合が低く、「60歳以上」の割合が高くなっています。

団地別で全入居者数のうち「60歳以上」の割合をみると、辻市営住宅で7割を超え最も高くなっており、壺川、壺川東、安謝、識名市営住宅で6割弱となっています。逆に、末吉、新都心銘苅、繁多川市営住宅では、「0～19歳」の割合が2割を超えています。

全団地の世帯総数をみると、世帯の中に「60歳以上の入居者がいる世帯」が77.0%となっています。内訳をみると、「単身世帯」が42.9%、「夫婦世帯」については18.4%となっており、特に辻市営住宅では、「単身世帯」の割合が7割を超え、他の市営住宅に比べ高い状況にあります。

■ 団地別世帯人員数の割合

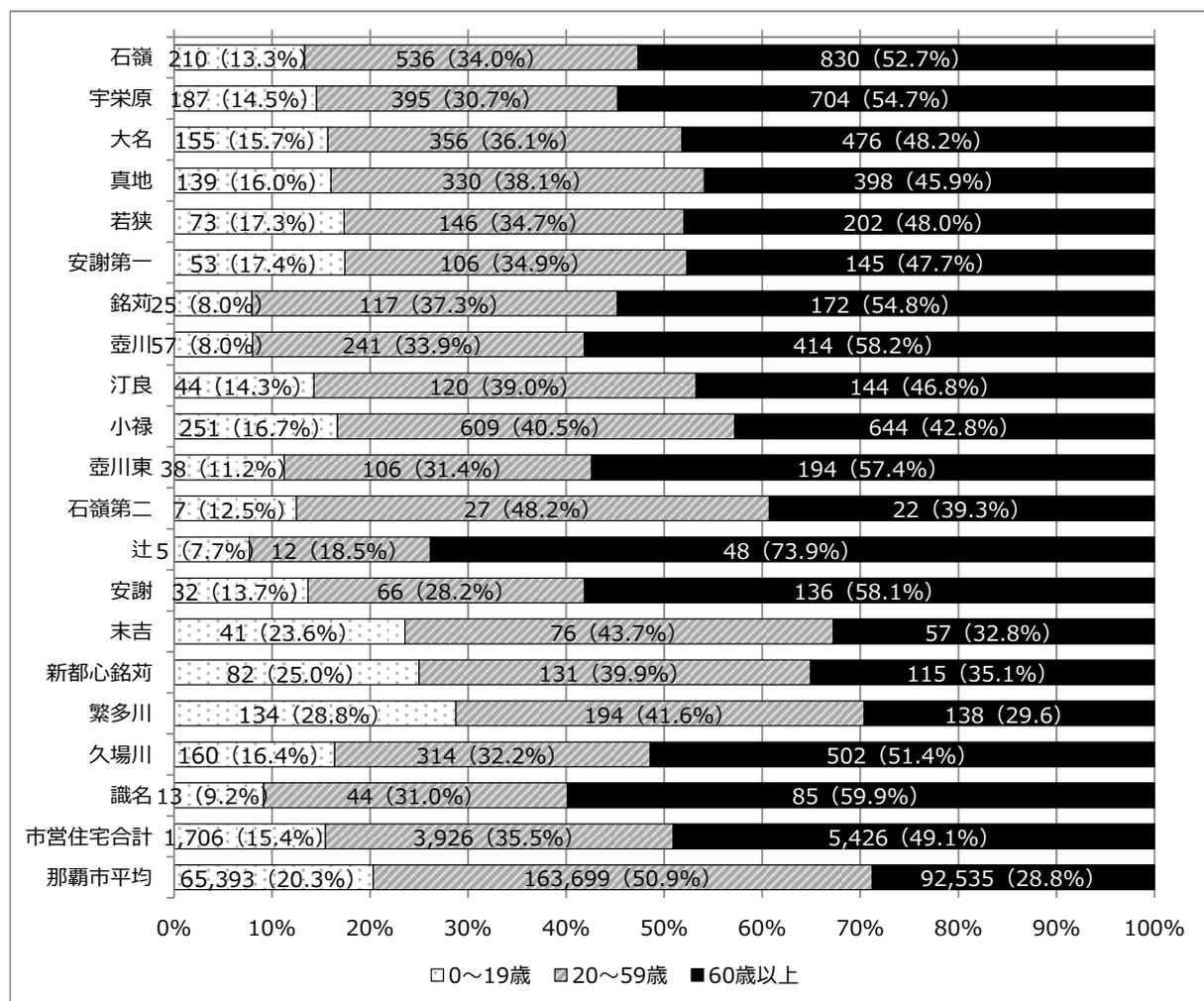
No.	市営住宅名	住棟数(棟)	総戸数(戸)	入居世帯数(世帯)	世帯人員別世帯数(世帯)							世帯人員別割合(%)						
					1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
1	石嶺	5棟	152戸	52世帯	34	11	5	1	0	1	0	65.4	21.2	9.6	1.9	0.0	1.9	0.0
	石嶺(新)	8棟	753戸	740世帯	297	268	95	43	22	11	4	40.1	36.2	12.8	5.8	3.0	1.5	0.5
2	宇栄原	16棟	352戸	0世帯	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	宇栄原(新)	7棟	679戸	667世帯	313	212	80	30	18	6	8	46.9	31.8	12.0	4.5	2.7	0.9	1.2
3	大名	5棟	172戸	88世帯	32	35	16	0	3	1	1	36.4	39.8	18.2	0.0	3.4	1.1	1.1
	大名(新)	2棟	366戸	359世帯	117	135	50	30	16	7	4	32.6	37.6	13.9	8.4	4.5	1.9	1.1
4	真地	12棟	400戸	365世帯	99	133	76	32	14	7	4	27.1	36.4	20.8	8.8	3.8	1.9	1.1
5	若狭	6棟	240戸	190世帯	70	65	25	12	13	3	2	36.8	34.2	13.2	6.3	6.8	1.6	1.1
6	安謝第一	1棟	140戸	128世帯	44	38	23	12	6	2	3	34.4	29.7	18.0	9.4	4.7	1.6	2.3
7	銘苅	1棟	160戸	155世帯	55	59	29	7	4	1	0	35.5	38.1	18.7	4.5	2.6	0.6	0.0
8	壺川	3棟	434戸	383世帯	170	142	47	13	6	3	2	44.4	37.1	12.3	3.4	1.6	0.8	0.5
9	汀良	2棟	144戸	138世帯	38	61	20	10	6	3	0	27.5	44.2	14.5	7.2	4.3	2.2	0.0
10	小祿	11棟	670戸	643世帯	189	240	113	50	26	14	11	29.4	37.3	17.6	7.8	4.0	2.2	1.7
11	壺川東	8棟	189戸	180世帯	83	61	20	9	5	2	0	46.1	33.9	11.1	5.0	2.8	1.1	0.0
12	石嶺第二	2棟	30戸	28世帯	12	9	2	5	0	0	0	42.9	32.1	7.1	17.9	0.0	0.0	0.0
13	辻	1棟	46戸	46世帯	33	10	2	0	0	1	0	71.7	21.7	4.3	0.0	0.0	2.2	0.0
14	安謝	2棟	151戸	142世帯	91	31	10	3	5	0	2	64.1	21.8	7.0	2.1	3.5	0.0	1.4
15	末吉	4棟	72戸	70世帯	19	23	16	4	3	5	0	27.1	32.9	22.9	5.7	4.3	7.1	0.0
16	新都心銘苅	4棟	135戸	132世帯	43	43	17	11	10	5	3	32.6	32.6	12.9	8.3	7.6	3.8	2.3
17	繁多川	2棟	180戸	179世帯	45	65	27	22	10	2	8	25.1	36.3	15.1	12.3	5.6	1.1	4.5
18	久場川	13棟	484戸	472世帯	192	169	54	29	15	4	9	40.7	35.8	11.4	6.1	3.2	0.8	1.9
19	識名	1棟	85戸	84世帯	50	21	7	4	0	1	1	59.5	25.0	8.3	4.8	0.0	1.2	1.2
合計		116棟	6,034戸	5,241世帯	2,026	1,831	734	327	182	79	62	38.7	34.9	14.0	6.2	3.5	1.5	1.2

注) 令和元年9月1日現在

出典 市営住宅課資料

■団地別入居世帯の年齢構成

No	市営住宅名	入居者数 (人)	年齢構成					
			0～19歳		20～59歳		60歳以上	
			人数(人)	構成比(%)	人数(人)	構成比(%)	人数(人)	構成比(%)
1	石 嶺	1,576	210	13.3%	536	34.0%	830	52.7%
2	宇 栄 原	1,286	187	14.5%	395	30.7%	704	54.7%
3	大 名	987	155	15.7%	356	36.1%	476	48.2%
4	真 地	867	139	16.0%	330	38.1%	398	45.9%
5	若 狭	421	73	17.3%	146	34.7%	202	48.0%
6	安 謝 第 一	304	53	17.4%	106	34.9%	145	47.7%
7	銘 苅	314	25	8.0%	117	37.3%	172	54.8%
8	壺 川	712	57	8.0%	241	33.9%	414	58.2%
9	汀 良	308	44	14.3%	120	39.0%	144	46.8%
10	小 祿	1,504	251	16.7%	609	40.5%	644	42.8%
11	壺 川 東	338	38	11.2%	106	31.4%	194	57.4%
12	石 嶺 第 二	56	7	12.5%	27	48.2%	22	39.3%
13	辻	65	5	7.7%	12	18.5%	48	73.9%
14	安 謝	234	32	13.7%	66	28.2%	136	58.1%
15	末 吉	174	41	23.6%	76	43.7%	57	32.8%
16	新 都 心 銘 苅	328	82	25.0%	131	39.9%	115	35.1%
17	繁 多 川	466	134	28.8%	194	41.6%	138	29.6%
18	久 場 川	976	160	16.4%	314	32.2%	502	51.4%
19	識 名	142	13	9.2%	44	31.0%	85	59.9%
市営住宅合計		11,058	1,706	15.4%	3,926	35.5%	5,426	49.1%
那覇市平均		321,627	65,393	20.3%	163,699	50.9%	92,535	28.8%



注 1) 那覇市平均は、令和元年 7 月末現在 (出典 企画調整課)

注 2) 令和元年 9 月 1 日現在 (出典 市営住宅課資料)

■ 60歳以上の入居者がいる世帯（団地別）

No.	市営住宅名	世帯総数 (世帯)	60歳以上の入居者がい ない世帯		60歳以上の入居者がいる世帯							
			世帯数 (世帯)	割合 (%)	単身		夫婦		その他			
					世帯数 (世帯)	割合 (%)	世帯数 (世帯)	割合 (%)	世帯数 (世帯)	割合 (%)		
1	石嶺	52世帯	6世帯	11.5%	46世帯	88.5%	32世帯	69.6%	1世帯	2.2%	13世帯	28.3%
	石嶺(新)	740世帯	159世帯	21.5%	581世帯	78.5%	250世帯	43.0%	119世帯	20.5%	212世帯	36.5%
2	宇栄原(新)	667世帯	130世帯	19.5%	537世帯	80.5%	277世帯	51.6%	93世帯	17.3%	167世帯	31.1%
3	大名	88世帯	17世帯	19.3%	71世帯	80.7%	28世帯	39.4%	19世帯	26.8%	24世帯	33.8%
	大名(新)	359世帯	93世帯	25.9%	266世帯	74.1%	94世帯	35.3%	55世帯	20.7%	117世帯	44.0%
4	真地	365世帯	91世帯	24.9%	274世帯	75.1%	81世帯	29.6%	60世帯	21.9%	133世帯	48.5%
5	若狭	190世帯	36世帯	18.9%	154世帯	81.1%	64世帯	41.6%	22世帯	14.3%	68世帯	44.2%
6	安謝第一	128世帯	23世帯	18.0%	105世帯	82.0%	39世帯	37.1%	18世帯	17.1%	48世帯	45.7%
7	銘苅	155世帯	30世帯	19.4%	125世帯	80.7%	43世帯	34.4%	23世帯	18.4%	59世帯	47.2%
8	壺川	383世帯	69世帯	18.0%	314世帯	82.0%	138世帯	44.0%	48世帯	15.3%	128世帯	40.8%
9	汀良	138世帯	27世帯	19.6%	111世帯	80.4%	37世帯	33.3%	21世帯	18.9%	53世帯	47.8%
10	小祿	643世帯	180世帯	28.0%	463世帯	72.0%	155世帯	33.5%	100世帯	21.6%	208世帯	44.9%
11	壺川東	180世帯	35世帯	19.4%	145世帯	80.6%	73世帯	50.3%	22世帯	15.2%	50世帯	34.5%
12	石嶺第二	28世帯	11世帯	39.3%	17世帯	60.7%	8世帯	47.1%	3世帯	17.7%	6世帯	35.3%
13	辻	46世帯	4世帯	8.7%	42世帯	91.3%	32世帯	76.2%	5世帯	11.9%	5世帯	11.9%
14	安謝	142世帯	26世帯	18.3%	116世帯	81.7%	81世帯	69.8%	11世帯	9.5%	24世帯	20.7%
15	末吉	70世帯	28世帯	40.0%	42世帯	60.0%	14世帯	33.3%	7世帯	16.7%	21世帯	50.0%
16	新都心銘苅	132世帯	46世帯	34.8%	86世帯	65.2%	38世帯	44.2%	15世帯	17.4%	33世帯	38.4%
17	繁多川	179世帯	79世帯	44.1%	100世帯	55.9%	32世帯	32.0%	20世帯	20.0%	48世帯	48.0%
18	久場川	472世帯	102世帯	21.6%	370世帯	78.4%	169世帯	45.7%	76世帯	20.5%	125世帯	33.8%
19	識名	84世帯	14世帯	16.7%	70世帯	83.3%	45世帯	64.3%	6世帯	8.6%	19世帯	27.1%
計	市営住宅合計	5,241世帯	1,206世帯	23.0%	4,035世帯	77.0%	1,730世帯	42.9%	744世帯	18.4%	1,561世帯	38.7%

注) 令和元年9月1日現在

出典 市営住宅課資料

② 収入超過者の状況

平成 26（2014）年度以降の収入超過者数の推移をみると、市営住宅（改良住宅を除く。以下同）では年平均 268 世帯となっており、市営住宅総戸数に対する割合は年平均 4.9%となっています。

一方、県営住宅においては、年平均 174 世帯となっており、県営住宅総戸数に対する割合は年平均 6.6%となっています。

本市では、引き続き 3 年以上入居して入居基準を超える収入のある世帯には、割増家賃を課し、明け渡しに努めるよう通知するとともに、引き続き 5 年以上入居して直近 2 年間連続して政令で定める基準を超える高額の収入のある世帯には、期限を定めて明け渡しを請求しています。

■市営住宅（改良住宅除く）の収入超過者などの状況

	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	5 カ年平均
	H26	H27	H28	H29	H30	
市営住宅総戸数（改良市営住宅除く）	5,275 戸	5,380 戸	5,378 戸	5,455 戸	5,605 戸	5,419 戸
収入超過世帯数（世帯）	289 世帯	241 世帯	258 世帯	265 世帯	285 世帯	268 世帯
市営住宅総戸数に対する割合（%）	5.5%	4.5%	4.8%	4.9%	5.1%	4.9%

注) 平成 31 年 3 月末現在

出典 市営住宅課資料

■県営住宅の収入超過者などの状況

	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	5 カ年平均
	H26	H27	H28	H29	H30	
県営住宅総戸数	2,628 戸					
収入超過世帯数	173 世帯	158 世帯	173 世帯	178 世帯	188 世帯	174 世帯
県営住宅総戸数に対する割合	6.6%	6.0%	6.6%	6.8%	7.2%	6.6%

注) 平成 31 年 3 月末現在

出典 沖縄県住宅課資料

■市営住宅（改良住宅除く）の高額所得者世帯

	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	5 カ年平均
	H26	H27	H28	H29	H30	
市営住宅総戸数（改良市営住宅除く）	5,275 戸	5,380 戸	5,378 戸	5,455 戸	5,605 戸	5,419 戸
高額所得世帯数（世帯）	7 世帯	4 世帯	3 世帯	2 世帯	6 世帯	4 世帯
市営住宅総戸数に対する割合（%）	0.1%	0.1%	0.1%	0.0%	0.1%	0.1%

注) 平成 31 年 3 月末現在

出典 市営住宅課資料

(5) 公的住宅の応募状況など

① 公的住宅の応募状況

過去5カ年間の公的住宅応募者数の状況をみると、各年により差異はあるものの、市営住宅で年平均1,886人、県営住宅で年平均879人の応募があります。

これに対し、市営住宅及び県営住宅は概ね年1回の募集を実施し、それぞれの年平均募集戸数は市営住宅で123戸、県営住宅で26戸となっています。応募状況は団地により差はありますが、近年の平均応募倍率は、市営住宅で15.3倍、県営住宅で33.8倍となっています。一方、公社賃貸住宅については随時募集となっております。

募集方法については、現在、市営住宅及び県営住宅ともに公開抽選で空き家待ち待機者として順位を決め、空き家が発生した時に順次案内する「空き家待ち募集」となっています。また、ひとり親、障がい者、高齢者、多子、生活保護などの優先世帯については、一般世帯よりも当選確率が概ね2倍になるよう案内しています。

■市営住宅の応募状況

年度	(西暦)	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	平均
	(和暦)	H26	H27	H28	H29	H30	
応募者数(人)		2,128人	1,824人	1,836人	1,694人	1,946人	1,886人
入居件数(戸)		102戸	138戸	119戸	132戸	123戸	123戸
入居倍率(倍)		20.9倍	13.2倍	15.4倍	12.8倍	15.8倍	15.3倍

注1) 令和2年3月末現在

出典 市営住宅課資料

注2) 「空き家待ち募集」となっており、入居できる空き家が発生した際に抽選順で案内しています。

■市営住宅の募集戸数と応募状況(団地別)

No.	市営住宅名	応募者数(人)					入居件数(戸)					入居倍率(倍)				
		2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
		H26	H27	H28	H29	H30	H26	H27	H28	H29	H30	H26	H27	H28	H29	H30
1	石嶺															
	石嶺(新)	289	244	246	174	153	19	42	31	11	16	15.2	5.8	7.9	15.8	9.6
2	宇栄原															
	宇栄原(新)	425	351	280	308	366	26	18	11	22	11	16.3	19.5	25.5	14.0	33.3
3	大名															
	大名(新)				131	116					19				6.9	12.9
4	真地	55	45				6	2				9.2	22.5			
5	若狭															
6	安謝第一	33	8	24	14		1	6	5	1		33.0	1.3	4.8	14.0	
7	銘苅	28	35	13	25	26	8	4	6	5	3	3.5	8.8	2.2	5.0	8.7
8	壺川	99	57	42	36	77	4	7	7	10	10	24.8	8.1	6.0	3.6	7.7
9	汀良	17	8	4	9	8	0	3	4	4	6	-	2.7	1.0	2.3	1.3
10	小祿	154	123	220	186	199	7	15	13	6	21	22.0	8.2	16.9	31.0	9.5
11	壺川東	134	150	139	105	144	10	7	1	6	11	13.4	21.4	139.0	17.5	13.1
12	石嶺第二	15	20	24	8	11	0	1	2	2	1	-	20.0	12.0	4.0	11.0
13	辻	22	32	32	29	28	2	2	4	1	0	11.0	16.0	8.0	29.0	-
14	安謝	89	92	94	104	151	6	4	7	14	10	14.8	23.0	13.4	7.4	15.1
15	末吉	38	36	43	42	49	1	4	2	1	1	38.0	9.0	21.5	42.0	49.0
16	新都心銘苅	206	160	184	159	184	3	3	5	4	4	68.7	53.3	36.8	39.8	46.0
17	繁多川	80	45	47	37	65	1	5	2	7	4	80.0	9.0	23.5	5.3	16.3
18	久場川	323	310	298	222	258	8	11	15	18	15	40.4	28.2	19.9	12.3	17.2
19	識名	121	108	146	105	111		4	4	1	1	-	27.0	36.5	105.0	111.0
	計	2,128	1,824	1,836	1,694	1,946	102	138	119	132	123	20.9	13.2	15.4	12.8	15.8

注1) 令和2年3月末現在(出典 市営住宅課資料)

注2) 石嶺、宇栄原、大名の旧棟は現在建替事業中のため、新規募集はありません。

注3) 平成23年度より「空き家待ち募集」とし、入居できる空き家が発生した際に抽選順に案内しています。

■ 県営住宅の応募状況

年度	(西暦)	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	平均
	(和暦)	H26	H27	H28	H29	H30	
応募者数(人)		1,095人	991人	852人	815人	641人	879人
募集戸数(戸)		15戸	29戸	31戸	32戸	24戸	26戸
応募倍率(倍)		73.0倍	34.2倍	27.5倍	25.5倍	26.7倍	33.8倍

注) 平成31年3月末現在

出典 沖縄県住宅課資料

■ 県営住宅の募集戸数と応募状況

県営住宅名	募集戸数(戸)					応募者数(人)					応募倍率(%)				
	H26	H27	H28	H29	H30	H26	H27	H28	H29	H30	H26	H27	H28	H29	H30
古波蔵市街地住宅	停止	停止	2	2	2	停止	停止	13	13	20	停止	停止	6.5	6.5	10.0
松川団地	停止	停止	2	2	停止	停止	停止	12	9	停止	停止	停止	6.0	4.5	停止
古波蔵第二市街地住宅	停止	停止	2	2	2	停止	停止	31	22	25	停止	停止	15.5	11.0	12.5
大橋市街地住宅	2	2	1	1	1	93	74	39	35	19	46.5	37.0	39.0	35.0	19.0
安岡市街地住宅	停止	3	3	2	2	停止	40	26	21	20	停止	13.3	8.7	10.5	10.0
美田市街地住宅	2	2	2	2	1	49	30	20	13	2	24.5	15.0	10.0	6.5	2.0
あけぼの市街地住宅	停止	3	2	2	2	停止	16	14	18	9	停止	5.3	7.0	9.0	4.5
三重城市街地住宅	2	2	3	3	3	33	25	17	18	15	16.5	12.5	5.7	6.0	5.0
上間市街地住宅	停止	停止	停止	停止	停止	停止	停止	停止	停止	停止	停止	停止	停止	停止	停止
国場市街地住宅	停止	停止	停止	2	停止	停止	停止	停止	31	停止	停止	停止	停止	15.5	停止
赤嶺市街地住宅	3	3	2	2	2	236	225	178	169	167	78.7	75.0	89.0	84.5	83.5
鳥堀市街地住宅	停止	8	5	4	4	停止	37	28	11	20	停止	4.6	5.6	2.8	5.0
上之屋市街地住宅	2	2	2	2	1	126	93	90	89	79	63.0	46.5	45.0	44.5	79.0
繁多川高層住宅	停止	停止	停止	1	停止	停止	停止	停止	40	停止	停止	停止	停止	40.0	停止
上間第二市街地住宅	停止	停止	停止	停止	停止	停止	停止	停止	停止	停止	停止	停止	停止	停止	停止
古波蔵第三市街地住宅	2	2	3	3	3	254	192	205	165	135	127.0	96.0	68.3	55.0	45.0
天久高層住宅	2	2	2	2	1	304	259	179	161	130	152.0	129.5	89.5	80.5	130.0
計	15	29	31	32	24	1,095	991	852	815	641	73.0	34.2	27.5	25.5	26.7

注) 平成31年3月末現在

出典 沖縄県住宅課資料

■ 公社賃貸住宅の入居・退去状況

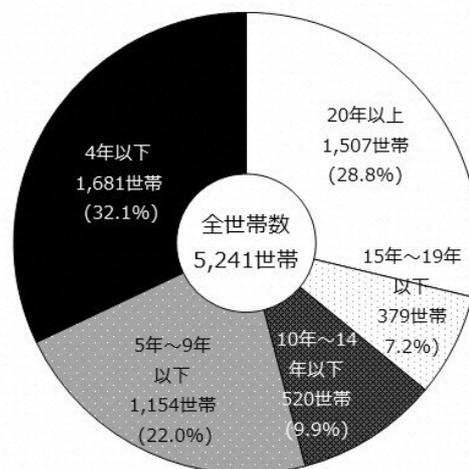
公社賃貸住宅名	入居者数					退去者数				
	H26	H27	H28	H29	H30	H26	H27	H28	H29	H30
当蔵賃貸住宅/JK石嶺ハイツ(H30)	57	61	58	57	63	2	3	5	1	1
小祿賃貸住宅	70	72	71	71	72	3	0	1	2	1
計	127	133	129	128	135	5	3	6	3	2

注) 平成31年3月末現在

出典 沖縄県住宅供給公社資料

② 市営住宅の入居期間

市営住宅の入居期間については、入居期間が4年以下の入居者が全世帯の32.1%と最も多く、次いで20年以上の入居者が28.8%となっています。



(6) 市営住宅の共同施設の状況

共同施設とは、公営住宅法及び同施行規則に定められた施設であり、集会所や児童遊園・広場、駐車場、駐輪場など、入居者の共同の福祉のために必要な施設のことで、必要に応じて整備を行っています。

共同施設のうち、集会所は全市営住宅に整備されています。集会所では入居者の自治会活動やサークル活動を中心に活用されていますが、本市では、集会所を活用し、地域コミュニティ形成の場としての活用が進んでいます。

駐車場は平成8（1996）年の公営住宅法改正により、新たに共同施設として位置づけられたことから、それ以降、市による駐車場整備が進められてきました。なお、近年は入居者の高齢化等に伴い、駐車場の契約台数は減少傾向となっており、約4分の1が空き区画となっています。

児童遊園・広場は、現在15カ所で整備されています。

■市営住宅別共同施設の整備状況

No.	市営住宅名	敷地面積	直営駐車場 * ()内は契約台数	自治会管理 駐車場	駐輪場	児童遊園 広場	集会所
1	石嶺	73,552 ㎡	724 台 (551 台)	72 台	○	○	○
2	宇栄原	67,997 ㎡	627 台 (431 台)	-	○	○	○
3	大名	52,913 ㎡	324 台 (210 台)	170 台	○	○	○
4	真地	41,726 ㎡	-	369 台	×	○	○
5	若狭	15,270 ㎡	-	111 台	×	○	○
6	安謝第一	5,173 ㎡	-	9 台	×	○	○
7	銘苅	7,021 ㎡	-	147 台	×	○	○
8	壺川	13,949 ㎡	-	-	×	○	○
9	汀良	9,920 ㎡	-	-	○	○	○
10	小祿	39,920 ㎡	-	579 台	×	○	○
11	壺川東	15,900 ㎡	80 台 (59 台)	27 台	×	○	○
12	石嶺第二	3,972 ㎡	37 台 (26 台)	-	×	×	○
13	辻	1,054 ㎡	-	-	×	×	○
14	安謝	8,927 ㎡	115 台 (102 台)	-	×	○	○
15	末吉	5,906 ㎡	72 台 (50 台)	-	×	×	○
16	新都心銘苅	9,181 ㎡	135 台 (83 台)	-	×	○	○
17	繁多川	14,981 ㎡	180 台 (149 台)	-	○	○	○
18	久場川	31,336 ㎡	418 台 (328 台)	-	○	○	○
19	識名	3,184 ㎡	38 台 (31 台)	-	○	×	○
合計		421,882 ㎡	2,750 台 (2,020 台)	1,484 台			

注1) 令和元年9月1日現在（出典 市営住宅課資料）

注2) 自治会管理駐車場は、H31年度使用許可台数

2. 市営住宅ストック活用の課題

上位・関連計画や市内の公的住宅ストックの概要より、市営住宅ストック活用に係る課題を、以下のとおり整理します。

(1) 少子高齢化社会における変化に対応した市営住宅ストックの機能改善

- 平成 29（2017）年の住宅セーフティネット法改正を受け、今後も増加が見込まれる真に住宅に困窮する世帯の円滑な入居を促進することが求められおり、市内の公的住宅の約 7 割（6,034 戸）を占める市営住宅は、その中核を担っています。
- 住宅単体のみならず居住環境を含む住生活の質の向上が求められており、市営住宅においても、良質なストックを将来にわたって継承していく必要があります。
- 少子高齢化に対応した市営住宅の供給を推進するため、併設施設の整備（高齢者施設など）やソフト面での入居者交流を進めることによって、安全で安心して暮らせる生活環境を整える必要があります。
- 良好な住環境を確保するための緑豊かな空間の整備や、太陽光などの自然エネルギーの有効活用が求められています。

(2) 安全で安心な居住環境の形成

- 入居者の高齢化が進行しており今後も高齢者が増加することが予想されることから、住戸および住棟のバリアフリー化を行う必要があります。
- 新耐震設計基準以前の住棟の耐震性を確保するとともに、新安全基準に適合しないエレベーターの安全性についても確保する必要があります。

(3) 真に住宅に困窮する世帯に対する安定した住宅供給及び入居適正化の推進

- 市営住宅の応募倍率は 15.3 倍と高い状況が続いており、速やかに市営住宅に入居させる必要がある世帯に対しては、引き続き優先的選考による配慮が必要です。
- 収入超過世帯が入居世帯の約 5%程度存在しており、明け渡しの努力を促す必要があります。
- 災害発生時に被災者に対して空き住戸を一時提供するなどの支援策を検討する必要があります。

(4) 社会情勢の変化と共に多様化する世帯に合わせた柔軟なストック活用

- 世帯状況の変化などにより最低居住面積水準に満たない世帯数が存在し、住居とのミスマッチが生じており、住み替えが可能な仕組みづくりを検討する必要があります。
- 単身高齢者や障がい者など災害発生時に支援を必要とする世帯が安心して住み続けられるよう、自治会や福祉・防災部局などと連携した取り組みが必要です。

(5) 維持管理の効率化と市営住宅の改善に係る費用の縮減

- 昭和 40 年代に建設された老朽化の進む市営住宅が更新時期を迎えるにあたり、財政負担軽減措置について検討が必要です。
- 計画的かつ効率的な既存ストックの建替え及び長寿命化や維持管理を進めていき、全体コストの縮減・平準化に取り組む必要があります。

(6) 市民全体の財産としての市営住宅を拠点とした良好な地域コミュニティ形成

- 集会所は全市営住宅に整備されており、自治会活動のほか、福祉サービスの実施や周辺地域住民の利活用が行われていることから、今後も地域コミュニティ形成の場としての活用が求められています。
- 入居者の高齢化等に伴い、駐車場の契約台数は減少傾向となっており、約 4 分の 1 が空き区画となっています。
- 建替事業などにより創出される活用用地については、地域住民の利便性の向上や地域の活性化に資する活用が求められています。

第2章 市営住宅ストック総合活用計画の目標

1. 理念と目標

(1) 基本理念

本計画では、基本目標の達成に向けて、住宅需要や多様なライフスタイルに対応し、多世代の市民が安全・安心に暮らせる市営住宅ストックの形成と活用を図るとともに、「まち」と「市営住宅」が融合した住環境を創出するよう、下記のとおり基本理念を定めます。

笑顔広がる元気なまち NAHA で、安全・安心に暮らせる市営住宅

(2) 基本目標

前述の基本理念に基づき、今後の市営住宅の建替え、改善などを進めていく際に、目指していく事項を基本目標として以下の6点を定めます。

基本目標－1 社会の変化に柔軟に対応した市営住宅ストックの機能向上

建替えや長寿命化を併用して、高齢者世帯や障がい者世帯、多子世帯、ひとり親世帯など、様々な世帯の需要の変化に柔軟に対応した市営住宅ストックの機能向上を図るとともに、福祉部との連携を図りながら共同施設及び福祉施設の整備を検討し、地域で安心して暮らせる住環境の確保に努めます。また、緑豊かな空間の確保に努めるとともに、可能な限り自然エネルギーの活用にも努めます。

基本目標－2 安全・安心な住環境の整備

建替え及び耐震改修などにより耐震性の向上・確保を図るとともに、エレベーターの安全性確保や災害時の緊急対応に備えるなど、入居者・近隣住民が安全で安心して暮らせる住環境の整備に努めます。

基本目標－3 真に住宅に困窮する世帯への適切な支援体制の構築

適正な入居者選定や勧告、指導を継続するとともに、高齢者世帯や障がい者世帯、多子世帯、ひとり親世帯などに対しては引き続き優先的選考による配慮などを実施します。また、被災者など一時的に住宅に困窮する世帯やDV被害者への入居支援策を検討するなど、真に住宅に困窮する世帯へ支援体制の構築を図ります。

基本目標－4 多様な世帯に対応した柔軟なストック利活用の推進

居住世帯と住戸規模のミスマッチ解消のため、住み替えが可能な仕組みを検討します。建替えの際には、多様な世帯構成に対応ができるように型別供給を行います。また、高齢者世帯や障がい者世帯に対応できるようバリアフリー化を図ることや、若年世帯・子育て世帯、多子世帯に対する住まいの確保を検討するなど、多様な世帯に対応した柔軟なストック利活用の推進を図ります。

基本目標－５ 効率的・効果的な事業の実施による財政負担の軽減

財政負担の平準化・軽減に向けて、予防保全的な管理や修繕及び耐久性の向上を図る改善、長寿命化による既存ストックの有効活用を進めるとともに、計画的な建替えを図ります。また、既存ストックの有効活用を進めるため、修繕履歴・点検結果などに関するデータの充実・利活用を図ります。

建替事業は、既存ストックの生涯トータルコスト最小化の観点から厳選するとともに、事業実施には活用用地の創出による投資負担の軽減や、ライフサイクルコスト削減を図るなど、効率的・効果的な事業の実施に努めます。

基本目標－６ まちづくりと連携し地域コミュニティの活性化に寄与するストックの活用

市営住宅ストックの活用にあたっては、立地特性や周辺状況及び地域の将来像を踏まえ、共同施設の地域利活用の促進や地域コミュニティの活性化促進に取り組みます。また、良好な景観の形成や駐車場空き区画の効率的な土地利用、活用用地の有効活用、防犯・防災への対応など、まちづくりと連携した地域コミュニティの活性化に寄与するストック活用を検討します。

2. 施策の展開

(1) 施策体系

基本理念と基本目標に従い、施策としての展開を図ります。

基本目標	施策の展開
基本目標－1 社会の変化に柔軟に対応した 市営住宅ストックの機能向上	①住宅の質向上 ②共同施設及び福祉施設の整備検討 ③自然資源の有効活用
基本目標－2 安全・安心な住環境の整備	①耐震性能の向上 ②エレベーターの安全性確保 ③防犯・防災対策
基本目標－3 真に住宅に困窮する世帯への適切な 支援体制の構築	①入居の適正化の推進 ②一時的に住宅に困窮する世帯への入居配慮 ③入居制度の見直し
基本目標－4 多様な世帯に対応した柔軟な ストック利活用の推進	①将来需要を見込んだ住宅供給とミスマッチの解消 ②高齢者世帯や障がい者世帯に対応した住まいの確保 ③多子世帯に対応した住まいの確保 ④若年世帯・子育て世帯に対応した住まいの確保
基本目標－5 効率的・効果的な事業の実施による 財政負担の軽減	①市営住宅ストックデータの一元管理 ②長寿命化を図るための維持管理 ③計画的かつ効率的な建替事業の推進 ④ライフサイクルコスト縮減の検討 ⑤財政負担の軽減
基本目標－6 まちづくりと連携し地域コミュニティの 活性化に寄与するストックの活用	①共同施設の地域利活用の促進 ②まちづくりに資する市営住宅整備などの検討 ③防犯・防災への対応

(2) 施策内容

基本目標－1 社会の変化に柔軟に対応した市営住宅ストックの機能向上

① 住宅の質向上

- 建替えの際には、入居者の世帯構成や入居特性を踏まえ、適正な規模の住戸を供給します。
- 住宅の居住性の向上に資するよう、住宅設備の充実を図ります。

② 共同施設及び福祉施設の整備検討

- 建替えの際には、福祉部などの関係課と連携し、高齢者福祉施設などの導入について検討します。

③ 自然資源の有効活用

- 建替えの際には、屋上緑化や壁面緑化、既存樹木の活用などを含め、緑豊かな空間の確保に努めるとともに、太陽光などの自然エネルギーの活用を進めます。また、既存ストックにおいても可能な限り自然エネルギーの活用を進めます。
- 水資源の有効活用を図るため、雨水利用を進めます。

基本目標－2 安全・安心な住環境の整備

① 耐震性能の向上

- 躯体の安全性を確保するため、建築基準法、耐震改修促進法に基づき、建替え及び耐震改修などにより耐震性能の向上・確保を図ります。

② エレベーターの安全性確保

- 定期的な検査及び日常の保守管理を行い、エレベーターの安全確保に努めます。
- 既存エレベーターについて、戸開走行保護装置や地震時など管制運転装置の設置など、安全対策の強化を図ります。

③ 防犯・防災対策

- 建替えの際には、給水方式に受水槽方式を採用するなど、災害時の対応が行えるような計画を検討します。
- 建替えの際には、敷地内の配置計画、動線計画、住棟計画、駐車場計画及び各部位の設計などについて、防犯・防災に配慮した計画とします。

基本目標－３ 真に住宅に困窮する世帯への適切な支援体制の構築

① 入居の適正化の推進

- 真に住宅に困窮している世帯に対してより多くの入居機会が得られるように、収入超過者に対しては、明け渡しの努力を促し、高額所得者に対しては、明け渡し請求を行うとともに、必要に応じて他の住宅に入居することができるよう、適切な住情報の提供を行います。
- 高齢者世帯、障がい者世帯、多子世帯、ひとり親世帯などに対しては、引き続き優先的選考を行い、入居を支援します。
- 期限付き入居制度の拡充については、引き続き検討します。

② 一時的に住宅に困窮する世帯への入居配慮

- 災害発生時に住宅に困窮することとなった世帯に対しては、空き住戸を一時提供するなどの居住の場の確保に取り組みます。
- DV被害者などの一時的な仮住居として、空き住戸を一時提供するなど、関連機関と連携した取り組みを検討します。

③ 入居制度の見直し

- 住宅困窮者の度合いが高い世帯が優先的に入居できるような仕組みを検討します。

基本目標－４ 多様な世帯に対応した柔軟なストック利活用の推進

① 将来需要を見込んだ住宅供給とミスマッチの解消

- 建替えの際には、高齢者世帯や障がい者世帯、多子世帯など、多様な世帯構成に対応できるように型別供給を行います。
- 世帯状況の変化により、居住世帯と住戸規模のミスマッチが生じた場合に、市営住宅内での住み替えが可能な仕組みを検討します。

② 高齢者世帯や障がい者世帯に対応した住まいの確保

- 建替えの際には、住戸内のバリアフリー化に加えて、共用部分や集会所のバリアフリー化を図ります。
- 既存市営住宅のバリアフリー化を促進します。
- 高齢者や障がい者など、日常生活を送るうえで身体機能上の制限を受ける入居者に対しては、市営住宅内での下層階や高齢者世帯向け住宅への住み替えなど、住み替えが可能な仕組みを検討します。

③ 多子世帯に対応した住まいの確保

- 市営住宅の応募状況や、空き家数などを勘案した上で、多子世帯向け住戸の拡充を図ります。

④ 若年世帯・子育て世帯に対応した住まいの確保

- 市営住宅の応募状況や、空き家数などを勘案した上で、若年世帯・子育て世帯のための定期借家制度を検討します。

基本目標－5 効率的・効果的な事業の実施による財政負担の軽減

① 市営住宅ストックデータの一元管理

- 点検結果や修繕結果などの維持管理の内容をデータベースなどに蓄積し、それらを踏まえた適正な計画修繕を実施します。

② 長寿命化を図るための維持管理

- 予防保全的な管理や修繕及び耐久性の向上を図る改善などを実施し、既存ストックの長寿命化を図ります。

③ 計画的かつ効率的な建替事業の推進

- 建替えの際には、敷地条件などを考慮し、計画的かつ効率的な事業の推進を図ります。

④ ライフサイクルコスト縮減の検討

- 市営住宅の整備においては、整備基準を踏まえた計画とし、常に計画・設計段階でのコストコントロールを行いながら、整備や維持管理に要する費用の縮減に配慮します。
- 建替事業の実施にあたっては、ライフサイクルコストの縮減に配慮しつつ、効果的・効率的なストック活用手法を選定します。
- 既存民間住宅を活用した借上市営住宅については、借上期間によっては財政負担が大きいことから、導入する場合には、一時的又は緊急的な需要に対応した活用を検討します。

⑤ 財政負担の軽減

- ファシリティマネジメントの観点から、計画的かつ効率的な既存ストックの活用手法を選定し、トータルコストの縮減・平準化に取り組みます。
- 建替えの際に、土地の有効活用によって生じた活用用地については売却などを検討し、売却収入による歳入の確保を図ります。
- 既存市営住宅の敷地内において、管理上必要のない土地については、売却や目的外使用および貸付などの活用を検討します。
- 維持管理業務については、現在導入している指定管理者制度を継続し、必要に応じて改善を図ります。

基本目標－6 まちづくりと連携し地域コミュニティの活性化に寄与するストックの活用

① 共同施設の地域利活用の促進

- 市営住宅の集会所や広場などを地域住民に開放し、入居者と地域の交流を図ることで、地域コミュニティの活性化につなげます。
- 駐車場の空き区画の有効活用策を検討します。

② まちづくりに資する市営住宅整備などの検討

- 市営住宅の整備を通して、良好な景観形成、住環境の創出を図ります。
- 少子高齢化の著しい中心市街地の市営住宅においては、誰もが子育てしやすい居住環境づくりを行い、まちなか居住を推進します。
- 建替えの際に土地の有効活用によって生じた活用用地については、地域住民の利便性の向上や地域の活性化に寄与する有効的な活用を図ります。

③ 防犯・防災への対応

- 市営住宅自治会と連携し、防犯・防災対策の強化を図ります。
- 災害発生時に、救援救護活動や避難活動、避難生活の支援などが円滑に行えるよう、自治会や福祉・防災部局などに対する情報提供や連携強化を図ります。

3. 整備水準の目標

建替え、改善などについては、「那覇市営住宅等整備基準条例」、「沖縄県福祉のまちづくり条例」、などに即しながら整備することを基本とし、下記のとおり、整備水準の目標を定めることとします。

■ 整備水準の目標

整備箇所	整備水準の目標
1. 住棟	<ul style="list-style-type: none"> ・新耐震設計法をクリアしたもの。 ・二方向避難及び防火区画を確保したもの。 ・耐久性の高い構造体。 ・共用部分の階段、廊下は、手すりの設置など高齢者などに配慮したもの。 ・可能な限り死角を発生させないなど、防犯面に配慮したもの。 ・屋上緑化など環境負荷の低減に配慮したもの。
2. 住戸	
①規模	・入居者の世帯構成や入居特性を踏まえた適正な規模。
②設備	<ul style="list-style-type: none"> ・給湯は、台所、洗面所、浴室の3箇所全てで使用可能なもの。 ・専用の浴室を確保すること。
③高齢者などへの対応	・住戸内は、手すりの設置、段差解消など高齢者などに配慮したもの、もしくは改善が容易なもの。
3. 共同施設	・共同施設は、手すりの設置、段差解消など高齢者などに配慮したもの。
①集会所	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅には、原則として集会所を設置すること。 ・集会所は、入居者及び地域住民の利活用に配慮したもの。
②児童遊園・広場	<ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じて、児童遊園・広場を設置すること。 ・児童遊園・広場は入居者及び地域住民の利用に配慮したもの。
③駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・1世帯当たり1台の駐車場整備を目指すが、団地入居者の特性、立地条件及び公共交通機関の利用促進などを考慮し、維持又は減を検討すること。 ・介護などのサービス車両用の駐車場についても検討すること。
④駐輪場など	・敷地内にオートバイ・自転車置場を設置すること。
4. 併設施設	・福祉部などの関係課と連携を図りながら、高齢者福祉施設などの併設整備を検討すること。
5. 屋外環境	<ul style="list-style-type: none"> ・緑地などオープンスペースの確保に努めること。 ・太陽光など自然エネルギーの活用を努めること。 ・雨水の有効利用に努めること。

第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1. 対象住宅と事業手法の概要

(1) 対象住宅

本計画の対象は、市が管理する市営住宅（公営住宅、改良住宅）と集会所などの共同施設とします。

(2) 事業手法

ストック活用のための手法には、「維持管理」「個別改善」「全面的改善」「建替」「用途廃止」があります。

■事業手法の概要

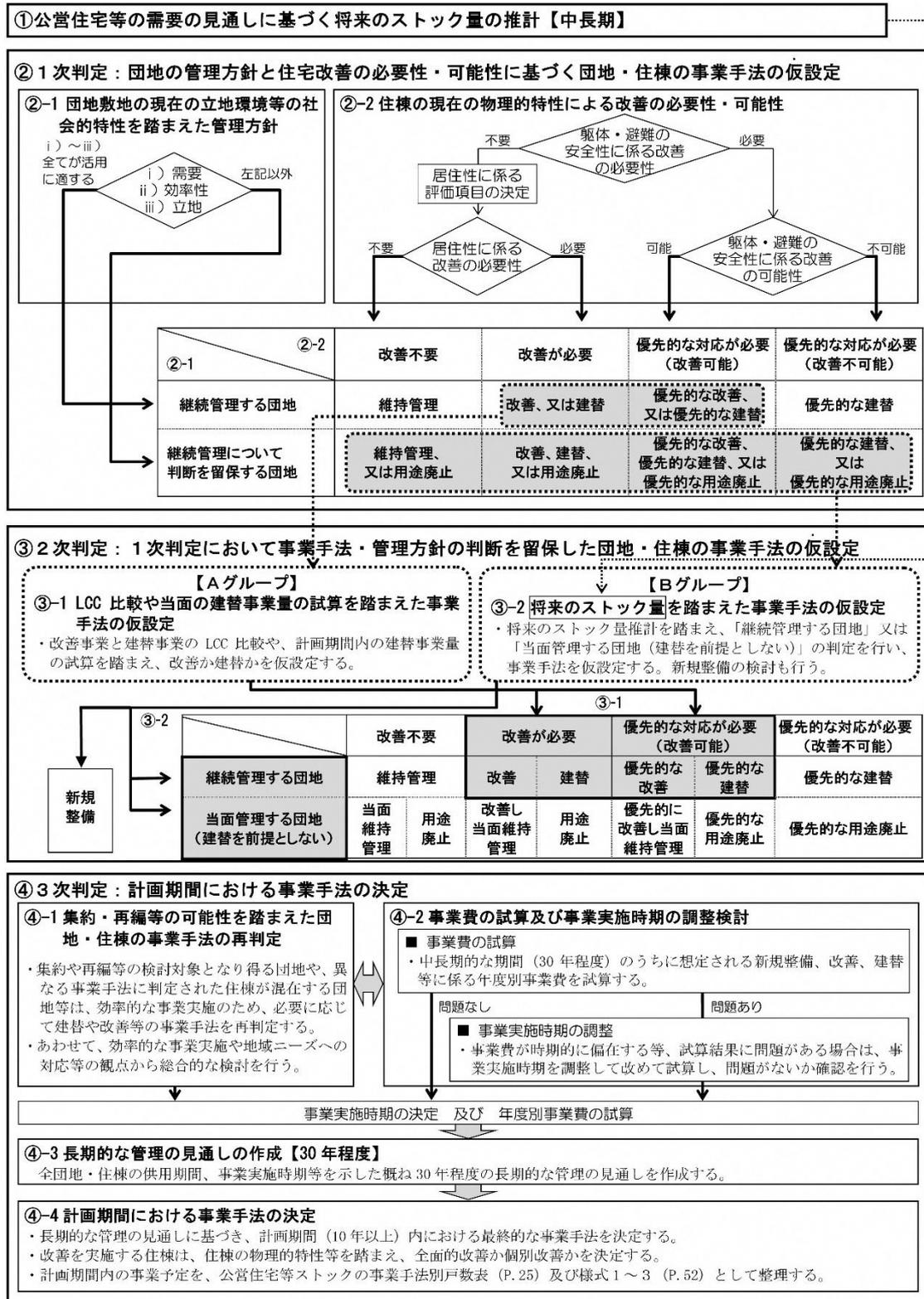
事業手法	内容	手法適用後の標準管理期間※
維持管理	市営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、計画修繕等。	—
個別改善	市営住宅の質の向上のために行う次の改善。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 規模増改善（増築、2戸1等） ・ 住戸改善（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型） ・ 共用部分改善（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型） ・ 屋外・外構部分改善（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型） 安全性確保型：安全性能を確保するための設備等の改善（2方向避難の確保、台所壁の不燃化、耐震改修、外壁の防災安全改修、屋外消火栓の設置等） 長寿命化型：劣化防止、耐久性の向上及び維持管理の容易化を目的とした設備等の改善 福祉対応型：高齢者又は障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善（住戸内部の段差解消、手摺りの設置、浴室・便所の高齢者対応改修、共用廊下・階段の高齢者対応、中層共同住宅へのエレベーター設置、団地内通路の段差解消等） 居住性向上型：居住性を向上させるための設備等の改善（住戸規模・居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修（給湯方式の変更等））	概ね 10年以上
全面的改善	以下の事項を全て含み、住戸については躯体を残して全面的またはそれに準ずる改善を行うもの。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸改善（福祉対応型、居住性向上型） ・ 共用部分改善（安全性確保型、福祉対応型） ・ 屋外・外構部分改善（福祉対応型） 	概ね 30年以上
建替	市営住宅を除去し、その土地の全部または一部の区域に新たに市営住宅を建設するもの。なお、用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の箇所に新規建設するいわゆる非現地建替えを含む。	35～70年 (耐火構造)
用途廃止	耐用年限の1/2を経過した後、現地で敷地を市営住宅として引き続き管理することが不適当と認められる場合、用途廃止を行い、他用途への転換を図る。 建物の劣化等の状況を踏まえ、本市の政策的な判断により、廃止とし、他の用途への転換を図る。	—

※ 標準管理期間：事業手法別による公営住宅の住棟の一般的な使用期間を示します。例えば「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」では、個別改善であれば改善後概ね10年間使用が可能なるものと規定されています。

(3) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局）で示す選定フロー（下図）に基づき実施します。なお、建替実施中（再生団地計画を策定している団地）については、事業手法の選定は行わず、2 次判定において「優先的な建替」とします。

■事業手法の選定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

2. 事業手法の選定

(1) 市営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

① 推計プログラムの概要と検討内容

本市の世帯数の動態を踏まえた適切かつ効率的な維持・管理を図るため、中長期（30年程度）にわたる市営住宅の需要の見通しについて、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年8月、国土交通省住宅局）で示す「ストック推計プログラム」に基づき実施します。

なお、ストック推計プログラムにより算定される結果は、全ての借家（公的住宅だけでなく民間賃貸住宅なども含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の市営住宅ストック量を示すものではありません。推計は、以下の4つのステップで実施します。

■ 需要推計の4つのステップ

【ステップ0】事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）



【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計



【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計
 - ・ 本来階層：収入分位25%以下の世帯
 - ・ 裁量階層：収入分位40%（50%）以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計



【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

② 推計結果

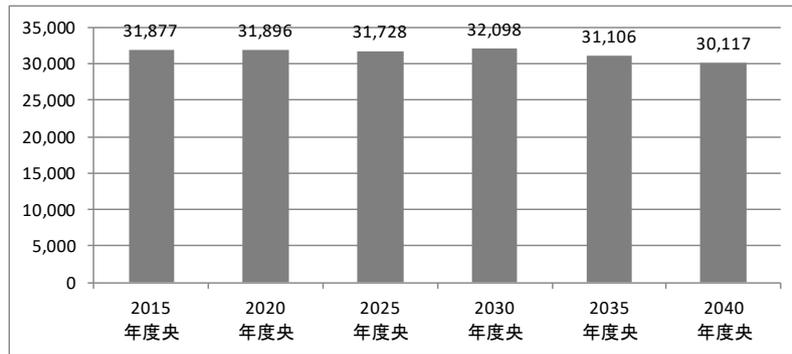
「ストック推計プログラム」に従い算出した結果、本市の著しい困窮年収未満の世帯数は、令和12（2030）年度末までは、ほぼ横ばいに推移しますが、その後ゆるやかに減少します。

■ 将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果（まとめ）

（公営住宅施策対象世帯のうち、「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）

① 著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	31,877	31,896	31,728	32,098	31,106	30,117



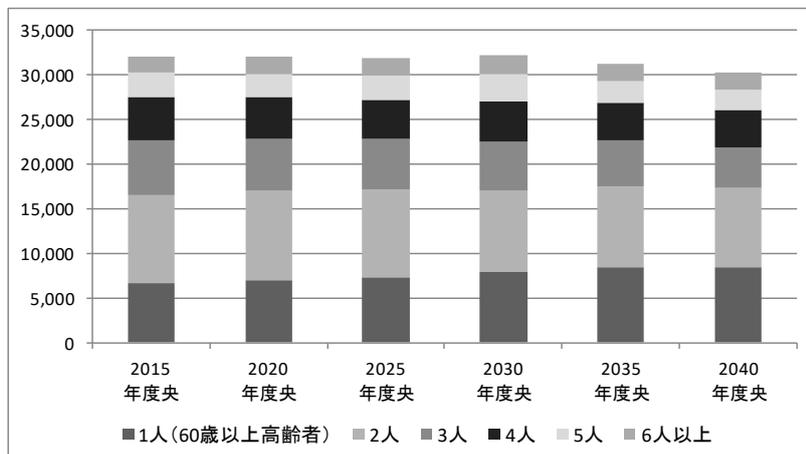
② 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

■ 世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	6,655	6,951	7,381	7,885	8,445	8,472
2人	9,890	10,067	9,698	9,164	9,016	8,836
3人	6,029	5,832	5,665	5,461	5,077	4,533
4人	4,855	4,513	4,450	4,512	4,243	4,081
5人	2,723	2,720	2,707	3,058	2,491	2,356
6人以上	1,725	1,813	1,827	2,018	1,834	1,839
合計	31,877	31,896	31,728	32,098	31,106	30,117

■ 構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	20.9%	21.8%	23.3%	24.6%	27.2%	28.1%
2人	31.0%	31.6%	30.6%	28.6%	29.0%	29.3%
3人	18.9%	18.3%	17.9%	17.0%	16.3%	15.1%
4人	15.2%	14.1%	14.0%	14.1%	13.6%	13.6%
5人	8.5%	8.5%	8.5%	9.5%	8.0%	7.8%
6人以上	5.4%	5.7%	5.8%	6.3%	5.9%	6.1%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



③ 計画期間最終年度における市営住宅の管理戸数

市営住宅の管理戸数については、中長期的な市営住宅のストック量を見据え、適正な戸数を設定していくことが重要です。本市の著しい困窮年収未満の世帯数は、令和 12（2030）年度末までは、ほぼ横ばいに推移し、その後ゆるやかに減少することがストック推計プログラムにより推計されていることや、本計画の上位計画である「那覇市住生活基本計画（令和 2 年 3 月改定版）」における市営住宅の管理戸数の考え方を踏まえると、管理戸数の増加は困難となっています。

そのため、本計画期間内の管理戸数は、現在、建替事業を行っている 4 団地の事業完了後の管理戸数 6,392 戸と設定し、現在ある市営住宅ストックの安定的な確保と、長期的な活用を目的とした、計画的な建替えや修繕を優先的に行うこととします。

市営住宅管理戸数	
現在(平成 31 年 3 月末)	計画期間最終年度（令和 11 年度）
6,034 戸	6,392 戸

■市営住宅の管理戸数（那覇市住生活基本計画（令和 2 年 3 月改定版）p104）

那覇市住生活基本計画 改定版

（４）市営住宅の管理戸数

本市における人口や世帯の動向から、高齢者や障がい者等の支援が必要な市民は今後増加していくと考えられることから、住宅セーフティネットの要となる市営住宅を活用し、住宅確保要配慮者の居住の安定化を図る必要があります。

一方で、本市では「那覇市ファミリーマネジメント推進方針」において、今後の生産年齢人口減や高齢化の進行等を勘案し、将来的な財政負担の軽減、平準化を図るために施設更新の際には、市有建物全体としての床面積を縮小することを目標としており、新たな土地の取得や市営住宅の床面積の拡大、戸数の増加は困難な状況となっております。

また、本計画期間内においては、現在ある市営住宅ストックの安定的な確保と、長期的な活用を目的とした、計画的な建替えや修繕を優先的におこなう必要があります。

そのことから、本計画における市営住宅の管理戸数の目標については、現在進めている「那覇市市営住宅ストック総合活用計画」の管理戸数とします。

なお、住宅の確保に特に配慮が必要な方への対応や災害等による一時的な需要の増加に対しては、市営住宅の適正な管理運営による入居機会の拡大や、民間賃貸住宅活用等の対策について、継続して検討することとします。

第三章 施策の推進



計画的な建替え・修繕を実施

104

(2) 1次判定

1次判定では「管理方針」と「改善の必要性・可能性」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

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

社会的特性（需要・効率性・立地）に係る現在の評価に基づき、将来的な管理方針を判定します。

原則として、全ての評価項目に該当すると評価された場合は、将来にわたり「継続管理する団地」とし、その他は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

評価項目	評価要素		判定
需 要	応募倍率	① 経年で応募倍率を把握し、 <u>応募倍率2倍以上。(※1)</u>	①～⑦全てに該当する場合 ↓ 「継続管理する団地」 (その他は、「 継続管理について判断を留保する団地 」)
効 率 性	高度利用の可能性	② <u>法定（公営住宅法）建替えの要件となる 敷地面積が1,000㎡以上の敷地。</u>	
		③ <u>現状の容積率が指定容積率未満。</u>	
立 地	利便性	④ <u>人口集中地区（DID地区）内に立地。</u> ⑤ <u>公共交通機関（モジュール駅）、公共施設、福祉施設、学校のいずれかが500m圏内に立地。</u>	
	地域バランス	⑥ <u>当該市営住宅の敷地境界線から500m以内に他の市営住宅が立地していない。</u>	
	災害危険区域	⑦ <u>建築基準法第39条の災害危険区域に立地していない。</u>	

(※1：政策空家などで応募倍率を把握できない場合は、近隣の団地の状況などを踏まえて評価する。)

■ 1次判定①の結果

継続管理する団地	下記団地以外	
継続管理について判断を留保する団地	石嶺（新）	石嶺第二
	安謝第一	安謝
	壺川	壺川東
	久場川	汀良

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性（躯体の安全性、避難の安全性、居住性）を評価し、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）」の 4 区分に分類します。なお、「躯体の安全性」や「避難の安全性」が確保されていないものは、特段の理由がない限り「優先的な対応が必要（改善可能）」と判断し、居住性のみ改善が必要なものは「改善が必要」、その他は「改善不要」と判定します。

評価項目	評価要素		判定
躯体の 安全性	耐震性の 確保	① 昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有すると判断できるが、本県においては、昭和 57 年頃まで建築資材への塩分混入が見られたことから、昭和 58 年以降建設の住棟については耐震性を有する。昭和 57 年以前建設の住棟については、鉄筋の腐食やコンクリート中性化の状況を踏まえ判断する。なお、耐震診断によって耐震性が確認されたもの、または耐震改修を実施したものについては耐震性を有する。	①～⑫全てに該当する場合 ↓ 「改善不要」 ①～④のいずれかが確保されていない ↓ 「優先的な対応が必要（改善可能）」 （その他は、「改善が必要」）
	EV 走行安全性の確保	② エレベーターが設置されている住棟について、平成 21 年建築基準法施行令及び施行規則の規定に適合しているものは安全性が確保されている。	
避難の 安全性	二方向避難の確保	③ 昭和 50 年以降（二方向避難が記載された）の公営住宅整備基準に基づき建築された住棟は確保されている。	
	防火区画の確保	④ 原則として法定の仕様に基づき計画されており、特別な理由がない限り確保されている。	
居住性	住戸面積	⑤ 3人世帯で最低居住面積水準（40 m ² ）を確保している。	
	バリアフリー性	⑥ 3階以上の住棟でエレベーターが設置されている。	
		⑦ 廊下及び階段部分に手すりが設置されている。	
		⑧ 住戸内について、床は段差のない構造（居室、脱衣・洗面所、浴室（ただし手すりがある場合を除く）、トイレ）、トイレの手すり設置を満たしている。	
	住戸内の設備状況	⑨ 浴室がある（ただし、浴槽なしでも可） ⑩ 3か所給湯（台所、洗面所、浴室）が確保されている。	
共同施設	⑪ 集会所が整備されている。 ⑫ 児童遊園または広場が確保されている。ただし、公園などに隣接している場合も確保されていると判断する。		

■ 1次判定②の結果

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)
宇栄原(新) 大名(新) 小祿【5,6】 石嶺(新)【A4~7,B2】 壺川東【A1】 久場川【9~13】	若狭【4,5】 小祿【1~4,7~9】 末吉 壺川東【A2,4~7】 壺川 汀良 石嶺第二 <div data-bbox="528 763 756 853" style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;"> 居住性の改善が 必要な住棟 </div>	<div data-bbox="826 353 1038 544" style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> 銘苅 若狭【3,6】 若狭【1,2】 安謝第一 </div> <div data-bbox="826 548 1038 768" style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> 辻 壺川東【B1,2】 安謝 小祿【10,11】 </div> <div data-bbox="826 772 1038 1055" style="border: 1px solid green; padding: 2px;"> 新都心銘苅 繁多川 識名 石嶺(新)【A1~3】 久場川【1~8】 </div>	<div data-bbox="1066 344 1299 416" style="border: 1px solid orange; padding: 2px; width: fit-content;"> 耐震性の確保が 必要な住棟 </div> <div data-bbox="1082 555 1321 627" style="border: 1px solid green; padding: 2px; width: fit-content;"> EV 走行安全性の 確保が必要な住棟 </div> <div data-bbox="1193 685 1315 719" style="text-align: center;"> (該当なし) </div>

③ 1次判定結果

①及び②の結果から、1次判定では以下のとおり事業手法を仮設定します。

なお、Aグループ及びBグループについては2次判定を行い、それ以外については3次判定へ進みます。

<継続管理する団地>

- 改善が不要な住棟は、「維持管理」となります。
- 居住性の改善のみが必要な住棟は、「改善又は建替」となります。
- 住棟の耐震性やEV走行安全性の確保が必要な住棟は、「優先的な改善、又は優先的な建替」となります。

Aグループ

<継続管理について判断を留保する団地>

- 改善が不要な住棟は、「維持管理、又は用途廃止」となります。
- 居住性の改善のみが必要な住棟は、「改善、建替、又は用途廃止」となります。
- 住棟の耐震性やEV走行安全性の確保が必要な住棟は、「優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止」となります。

Bグループ

■ 1次判定結果（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）

② \ ①	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)
① \ ②	維持管理	改善又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理する 団地	宇栄原(新) 大名(新) 小祿【5,6】	若狭【4,5】 小祿【1~4,7~9】 末吉 居住性の改善が 必要な住棟 Aグループ	銘苅 若狭【3,6】 若狭【1,2】 辻 小祿【10,11】 新都心銘苅 繁多川 識名	耐震性の確保が 必要な住棟 (該当なし) EV走行安全性の 確保が必要な住棟
② \ ①	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
① \ ②	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
継続管理につ いて判断を留 保する団地	石嶺(新)【A4~7,B2】 壺川東【A1】 久場川【9~13】 Bグループ	壺川 汀良 壺川東【A2,4~7】 石嶺第二 居住性の改善が 必要な住棟	安謝第一 壺川東【B1,2】 安謝 石嶺(新)【A1~3】 久場川【1~8】	耐震性の確保が 必要な住棟 (該当なし) EV走行安全性の 確保が必要な住棟

(3) 2次判定

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Aグループ及びBグループの団地・住棟を対象に、事業手法を仮設定します。

① LCC 比較による事業手法の仮設定【Aグループ】

1次判定でAグループと仮設定した団地・住棟について、全面的改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較により、事業手法（改善又は建替）を選定します。

なお、LCC比較は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）とあわせて公表された「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を用いて比較します。

<事業手法の考え方>

- ・ 計画期間内に耐用年限の1/2（経過年数35年）を経過しない住棟（経過年数25年未満）は、法定建替の対象外（補助対象外）となることから、「改善」とします。
- ・ すでに経過年数40年を超えている住棟は、全面的改善事業実施後の標準管理期間（30年）が確保できないことから、「建替」とします。
- ・ 上記以外の住棟についてはLCC比較を行い、LCCを縮減できる手法を選定します。

	LCC（ライフサイクルコスト）	
	改善 < 建替	改善 > 建替
新 ↑ 耐用年限の1/2を経過しない住棟 （1995年以降の住棟）	改善	
LCC比較対象 （1978年～1994年の住棟）	改善	建替
↓ 古 経過年数40年を超えている住棟 （1977年以前の住棟）	建替	

<LCC比較の考え方>

- ・ 「LCC算定プログラム」では、経過年数（年代別）に応じた修繕費を設定していることから、LCC比較は、年代別に検討することになります。
- ・ 全面的改善事業のLCCが建替事業のLCCを超える費用を年代別に試算すると、下表のとおりとなります。つまり、下記費用を超える全面的改善事業を実施しなければ当該住棟を供用し続けることが困難な場合において、建替事業を選択することが合理的であることを示しています。
- ・ 本市において、一定の居住性能を確保する改善事業の実績値が273万円/戸であることから、同程度の改善事業を実施すると仮定すると、改善事業を実施する方が、LCCの縮減効果があると判断できます。

住棟建設年代	全面的改善費	LCC比較
1970年代（1979～1980）	330万円/戸	全面的改善 > 建替
1980年代（1981～1990）	380万円/戸	全面的改善 > 建替
1990年代（1991～1994）	540万円/戸	全面的改善 > 建替

（例：1970年代の住棟で330万円/戸を超えない事業の実施であれば、建替事業よりもLCCを低く抑えることができます。）

<検討結果>

- ・ 1次判定で「改善又は建替」と仮設定した住棟は、「改善」となります。
- ・ 1次判定で「優先的な改善、又は優先的な建替」と仮設定した住棟は、「優先的な改善」となります。

	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
継続管理する 団地	宇栄原（新） 大名（新） 小祿【5,6】	若狭【4,5】 小祿【1～4,7～9】 未吉 A グループ	銘苅 若狭【3,6】 若狭【1,2】 辻 小祿【10,11】 新都心銘苅 繁多川 識名	（該当なし）

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定 【Bグループ】

1次判定でBグループと仮設定された団地・住棟について、ストック推計を踏まえた上で、将来的な活用の優先順位を検討し、「継続管理する団地」とするのか、建替を前提としない「当面管理する団地」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

<事業手法の考え方>

- ・ 「2（1）市営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】」より、市営住宅の需要があることから、Bグループと仮設定された団地・住棟の全てが「継続管理する団地（=Aグループ）」となります。
- ・ Aグループとなった全ての団地・住棟について、「①LCC比較による事業手法の仮設定」による判定を行い、事業手法を検討します。

<検討結果>

- ・ 1次判定で「維持管理、又は用途廃止」と仮設定した住棟は、「維持管理」となります。
- ・ 1次判定で「改善、建替、又は用途廃止」と仮設定した住棟は、「改善」となります。
- ・ 1次判定で「優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止」と仮設定した住棟は、「優先的な改善」となります。

	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
継続管理する 団地	石嶺(新)【A4～7,B2】 壺川東【A1】 久場川【9～13】 B グループ	壺川 汀良 壺川東【A2,4～7】 石嶺第二	安謝第一 壺川東【B1,2】 安謝 石嶺(新)【A1～3】 久場川【1～8】	（該当なし）

③ 2次判定結果

①及び②の結果から、2次判定では以下のとおり事業手法を仮設定します。

なお、前述のとおり、建替実施中（再生団地計画が策定されているもの）については、「優先的な建替」とします。

<検討結果>

- ・ 改善が不要な住棟は、「維持管理」となります。
- ・ 居住性の改善のみが必要な住棟は、「改善」となります。
- ・ 住棟の耐震性やEV走行安全性の確保が必要な住棟は、「優先的な改善」となります。
- ・ 建替実施中（再生団地計画を策定している団地）は、「優先的な建替」となります。

維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
宇栄原（新） 大名（新） 小祿【5,6】 石嶺(新)【A4~7,B2】 壺川東【A1】 久場川【9~13】	若狭【4,5】 小祿【1~4,7~9】 末吉 壺川東【A2,4~7】 壺川 汀良 石嶺第二 <div style="border: 1px solid blue; border-radius: 10px; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> 居住性の改善が必要な住棟 </div>	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> 銘苅 若狭【3,6】 </div> <div style="border: 2px solid green; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> 若狭【1,2】 安謝第一 </div> <div style="border: 2px solid green; padding: 5px;"> 辻 小祿【10,11】 壺川東【B1,2】 安謝 新都心銘苅 繁多川 識名 石嶺(新)【A1~3】 久場川【1~8】 </div>	<div style="border: 1px solid orange; border-radius: 10px; padding: 5px; width: fit-content; margin-bottom: 10px;"> 耐震性の確保が必要な住棟 </div> 石嶺（旧） 宇栄原（旧） 大名（旧） 真地 <div style="border: 1px solid green; border-radius: 10px; padding: 5px; width: fit-content; margin-top: 10px;"> EV走行安全性の確保が必要な住棟 </div>

(4) 3次判定

3次判定では、2次判定で仮設定した事業手法と以下の①～③を踏まえ、事業の効率性や実施時期の妥当性などの観点から総合的な検討を行い、計画期間に実施する事業手法を決定します。

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

集約や再編など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などは、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善などの事業手法を再判定します。あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応など、複数の視点から総合的な検討を行います。

【団地単位での効率的活用に関する検討】

- ・ 異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は、判定の見直しを検討します。

【集約・再編などの可能性に関する検討】

- ・ 一定の地域において複数の団地が存在する場合などは、地域の実情を踏まえて集約・再編などの可能性を検討します。

【地域ニーズへの対応などの総合的な検討】

- ・ 100戸以上の建替事業に際しては、高齢者施設などの併設を検討します。（保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設の併設することが、国の補助の要件となっています。）
- ・ 建替と判定された団地周辺において、道路などのインフラ整備が予定されている場合などは、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討します。
- ・ 団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場などの整備などをまちづくりの視点から検討します。
- ・ 民間活用用地の活用により、新たな地域利便や地域貢献施設の導入を検討します。

【柔軟な事業手法の適用】

- ・ 区分所有者との合意形成の状況や行財政事情の変化などに柔軟に対応し、必要に応じて事業手法を変更できるよう、柔軟性を持たせることを検討します。

② 事業費の試算及び事業実施期間の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善事業、建替事業などに係る年度別事業費を、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 Q&A（平成30年1月）」とあわせて公表された「長期的な管理の見通し作成プログラム」により試算し、今後の見通しを立てます。また、事業量及び事業費が時期的に偏在する場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整します。これらの検討により、改善事業、建替事業などの実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

<検討内容>

- ・ 外壁改修や屋上防水、排水管の耐久性向上などについては、標準的な修繕周期と過去に実施された修繕履歴を勘案して、実施時期を検討します。
- ・ 「優先的な建替」及び「優先的な改善」と仮定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- ・ 原則、建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定します。
- ・ 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などは、事業実施時期を調整します。
- ・ 事業の平準化については、建替事業と改善事業それぞれで検討します。

■事業費試算の設定条件

	内容	実施時期	事業費	備考
建替事業	除却	70年目	1,000千円/戸	事業費は、国のLCCプログラムの設定値。建設後70年目に除却。
	整備費	71年目	24,510千円/戸	事業費は、本市実績値（那覇市住生活基本計画より）。建設後71年目に整備。
改善事業	配管更新など	30年目	1,190千円/戸	事業費は、H29-30の本市実績値。標準修繕周期の1回目（30年目）に実施。
	屋上防水 外壁改修	36年目	1,540千円/戸	事業費は、H29-30の本市実績値。屋上防水の標準修繕周期の3回目（36年目）及び外壁改修の標準修繕周期の2回目（36年目）に実施。
	耐震改修	早期に実施	（団地別に設定）	事業費は、本市実績値を参考に、団地別に設定。
	EV耐震改修	早期に実施	510千円/戸	事業費は、H29-30の那覇市実績値。「優先的な改善」となるため、可能な限り早期に実施。

※ 福祉対応型や居住性向上型による改善事業については、居住者のニーズなどを踏まえながら実施する必要があることから、事業費の試算の対象から外します。

<検討結果>

（建替事業について）

- ・ 現在、建替事業を実施している4団地（石嶺・大名・宇栄原・真地）の事業費は、今後15年で約333億円となり、2020～2024年（計画期間・前期）は約41億円/年、2025～2029年（計画期間・後期）は約21億円/年と試算されます。
- ・ 全ての団地について、耐用年限の70年目で建て替えると仮定すると、真地団地の建替事業終了後（2033年・予定）の約15年間では建替事業はなく、その後、2050～2054年に約28億円/年（若狭、安謝第一、銘苅）、2055～2059年に約70億円/年（壺川、壺川東、汀良、小禄）と事業費が集中することが予想されます。
- ・ そのため、4団地の建替事業終了後の2035～2059年の25年間で平準化を図ると想定すると、約20億円/年で建替事業を計画的に進めていくことになります。

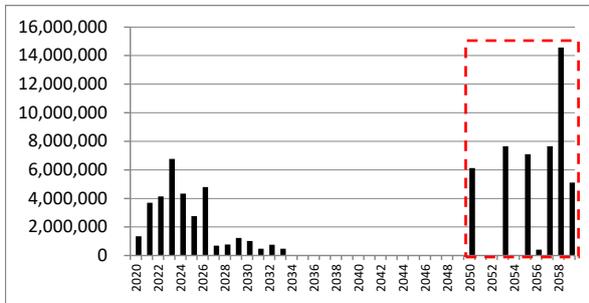
(改善事業について)

- 標準修繕周期に従って実施すると設定した配管更新などの未実施分については（グラフの赤色部分）、劣化調査などを踏まえた上で、必要に応じて改善事業を実施していきます。
- 今後、前頁の設定条件に従って改善事業を実施していくと仮定すると、事業費が偏在することから（例：2030～2034年は約1.2億円／年、2040～2044年は約5.1億円）、改善事業の事業実施時期の調整が必要となります。
- 優先的な改善（耐震改修やEV耐震改修）や未実施の改善事業（配管更新など）について、計画期間内（2020～2029）に実施すると仮定し、改善事業の平準化を図ると、2020～2029年（計画期間）は約5.8～5.9億円／円、2030～2059（計画期間後）約4億円／年で改善事業を計画的に進めていくことになります。

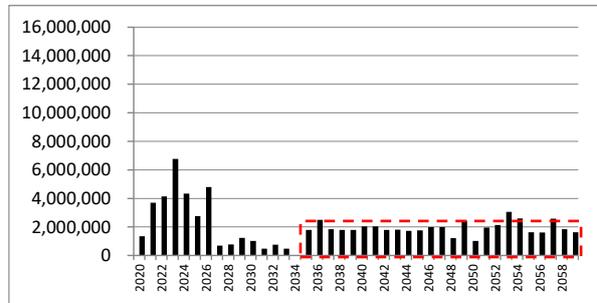
■ 中長期的な事業費の見通し

(建替事業)

※設定条件に従って試算



※事業実施時期を調整

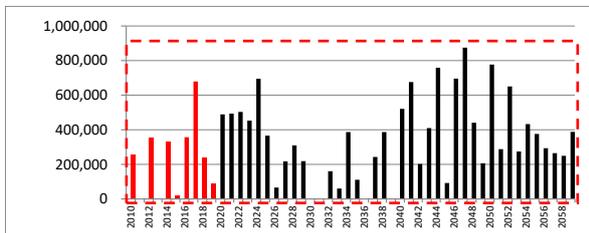


		2020～2024	2025～2029	2030～2034	2035～2039	2040～2044	2045～2049	2050～2054	2055～2059
前	事業費（5年）	20,297,931	10,251,061	2,741,042	0	0	0	13,775,400	34,821,150
	年間事業費	4,059,586	2,050,212	548,208	0	0	0	2,755,080	6,964,230
後	事業費（5年）	20,297,931	10,251,061	2,741,042	9,693,800	9,413,190	9,413,190	10,790,730	9,285,640
	年間事業費	4,059,586	2,050,212	548,208	1,938,760	1,882,638	1,882,638	2,158,146	1,857,128

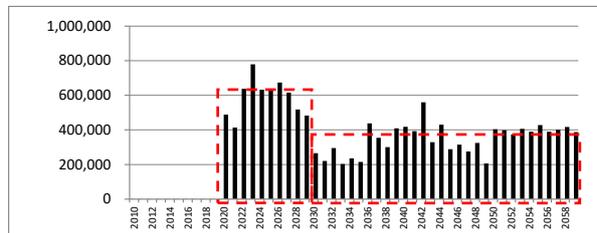
← 平準化 →

(改善事業)

※設定条件に従って試算



※事業実施時期を調整



		～2019	2020～2024	2025～2029	2030～2034	2035～2039	2040～2044	2045～2049	2050～2054	2055～2059
前	事業費（5年）	2,326,450	2,632,672	1,178,311	607,390	740,040	2,566,900	2,309,650	2,423,050	1,570,380
	年間事業費	—	526,534	235,662	121,478	148,008	513,380	461,930	484,610	314,076
後	事業費（5年）	—	2,952,292	2,919,771	1,219,330	1,717,660	2,131,290	1,409,170	1,970,360	2,023,070
	年間事業費	—	590,458	583,954	243,866	343,532	426,258	281,834	394,072	404,614

← 平準化 → ← 平準化 →

③ 長期的な管理の見通しの作成（40年）

集約・再編等の可能性（①）や事業実施時期の調整（②）を踏まえ、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね40年程度の長期的な管理の見通しは以下のとおりです。

なお、2034年以降に実施が想定される7団地の建替事業については、原則、建設年代順に事業費の平準化を図りながら実施することを想定していますが、住棟の劣化状況や区分所有者との合意形成、社会情勢の変化、事業の進捗状況などに応じて、適宜見直しが必要となります。

	団地名	管理戸数		築年 (R1時点)	2020~2029		2030~2039		2040~2049		2050~2059	
		H31	R11									
1	石 嶺	905	1,137	45~50年	建替	→					長	→
				2~11年		安	→		長	→		
2	宇 栄 原	1,031	989	52~53年	建替	→					長	→
				1~9年					長	→		
3	大 名	538	636	45年	建替	→					長	→
				2~4年					長	→		
4	真 地	400	400	39~40年	建替	→					長	→
5	若 狭	240	240	40年	安・長	福・居				(平準化)	建替	→
6	安謝第一	140	140	37年	安・長	福				(平準化)	建替	→
7	銘 苅	160	160	37年	安・長	福				(平準化)	建替	→
8	壺 川	434	434	33~35年	長	福				(平準化)	建替	→
9	汀 良	144	144	33年	長	福				(平準化)	建替	→
10	小 祿	670	670	31~32年	安・長	福				(平準化)	建替	→
11	壺 川 東	189	189	27~34年	安・長	福					建替	→
12	石嶺第二	30	30	30年	長	福						
13	辻	46	46	28年	安・長	長・福						
14	安 謝	151	151	22年		安・長・福	長					
15	未 吉	72	72	20年		長・福		長				
16	新都心銘苅	135	135	17年		安	長					
17	繁多川	180	180	15年		安	長		長			
18	久 場 川	484	484	5~12年		安		長	→			
19	識 名	85	85	9年		安			長	→		
20	樋 川	0	70	-						長	→	
計		6,034	6,392		計画期間		次期計画以降 (事業の進捗状況などに応じて適宜見直します。)					

凡例 安：安全性確保型改善 長：長寿命化型改善
 福：福祉対応型改善 居：居住性向上型改善

④ 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内（令和 2 年～11 年）に実施を予定する事業（改善、建替）を決定します。

【検討内容】

- ・ 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。
- ・ 決定した事業（改善、建替）及び維持管理（計画修繕）について、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表及び様式 1～3（第 5 章）として整理します。
- ・ 建替、長寿命化型改善については、LCC の算出結果を、様式 1 又は様式 2（第 5 章）に記載します。

■ 3 次判定結果

No	団地名	棟数	戸数	竣工年	1 次判定	2 次判定	3 次判定
1	石嶺 (旧)	5	152	1969 年 1974 年	—	優先的な建替	優先的な建替 ★下記を踏まえ、『優先的な建替』とする。 （備考） ・再生団地計画が策定され、建替事業を実施中。 ・民間活用地の活用により、新たな地域利便や地域貢献施設の導入が必要。 ・樋川市営住宅に配置換え分として 15 戸を整備。
	石嶺 (新)	3 [A1-3]	150	2008 年	優先的な改善 又は 優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な改善	優先的な改善 【安】 ★2 次判定のとおり、『優先的な改善』とする。 （改善内容） ・法改正による EV 耐震改修【安全性確保型】
		5 [A4-7] [B2]	603	2010 年 2011 年 2014 年 2016 年 2017 年	維持管理 又は 用途廃止	維持管理	維持管理 ★2 次判定のとおり、『維持管理』とする。
2	宇栄原 (旧)	16	352	1966 年 1967 年	—	優先的な建替	優先的な建替 ★下記を踏まえ、『優先的な建替』とする。 （備考） ・再生団地計画が策定され、建替事業を実施中。 ・民間活用地の活用により、新たな地域利便や地域貢献施設の導入が必要。 ・樋川市営住宅に配置換え分として 15 戸を整備。
	宇栄原 (新)	7	679	2010 年 2012 年 2014 年 2018 年	維持管理	維持管理	維持管理 ★2 次判定のとおり、『維持管理』とする。
3	大名 (旧)	5	172	1974 年	—	優先的な建替	優先的な建替 ★下記を踏まえ、『優先的な建替』とする。 （備考） ・再生団地計画が策定され、建替事業を実施中。 ・民間活用地の活用により、新たな地域利便や地域貢献施設の導入が必要。 ・樋川市営住宅に配置換え分として 40 戸を整備。
	大名 (新)	2	366	2015 年 2017 年	維持管理	維持管理	維持管理 ★2 次判定のとおり、『維持管理』とする。
4	真地	12	400	1979 年 1980 年	—	優先的な建替	優先的な建替 ★下記を踏まえ『優先的な建替』とする。 （備考） ・再生団地計画が策定され、R3 年度より建替事業を実施予定。 ・団地周辺には市の公共施設が少ないことから、周辺地域住民が利活用できる集会所などの確保が必要である。

No	団地名	棟数	戸数	竣工年	1次判定	2次判定	3次判定
5	若狭	2 [1,2]	70	1979年	優先的な改善 又は 優先的な建替	優先的な改善	<p>★2次判定のとおり、『優先的な改善』とする。 (改善内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修（安全性確保型） ・法改正によるEV耐震改修（安全性確保型） ・屋上防水改修（長寿命化型）【2棟のみ】 ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型） ・給湯方式の変更（居住性向上型）
		2 [3,6]	90	1979年	優先的な改善 又は 優先的な建替	優先的な改善	<p>★2次判定のとおり、『優先的な改善』とする。 (改善内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修（安全性確保型） ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型） ・給湯方式の変更（居住性向上型）
		2 [4,5]	80	1979年	改善 又は 建替	改善	<p>★2次判定のとおり、『改善』とする。 (改善内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型） ・給湯方式の変更（居住性向上型）
6	安謝第一	1	140	1982年	優先的な改善 又は 優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な改善	<p>★2次判定のとおり、『優先的な改善』とする。ただし、区分所有者との合意形成などを踏まえ、事業手法について適宜見直しを行う。 (改善内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修（安全性確保型） ・法改正によるEV耐震改修（安全性確保型） ・外壁改修（長寿命化型） ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型）
7	銘苅	1	160	1982年	優先的な改善 又は 優先的な建替	優先的な改善	<p>★2次判定のとおり、『優先的な改善』とする。 (改善内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修（安全性確保型） ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型）
8	壺川	3	434	1984年 1986年	改善 又は 建替 又は 用途廃止	改善	<p>★2次判定のとおり、『改善』とする。 (改善内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁・屋上防水改修（長寿命化型）【2,3棟のみ】 ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型）
9	汀良	2	144	1986年	改善 又は 建替 又は 用途廃止	改善	<p>★2次判定のとおり、『改善』とする。 (改善内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型）
10	小祿	7 [1-4] [7-9]	402	1987年 1988年	改善 又は 建替	改善	<p>★2次判定のとおり、『改善』とする。 (改善内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁改修（長寿命化型）【9棟のみ】 ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型）
		2 [5,6]	204	1987年	維持管理	維持管理	<p>★長期的な活用を見据えた予防保全的な『長寿命化型改善』が必要なため、『改善』とする。 (改善内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配管耐久性向上（長寿命化型）
		2 [10,11]	64	1988年	優先的な改善 又は 優先的な建替	優先的な改善	<p>★2次判定のとおり、『優先的な改善』とする。 (改善内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法改正によるEV耐震改修（安全性確保型） ・外壁改修（長寿命化型） ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型）

No	団地名	棟数	戸数	竣工年	1次判定	2次判定	3次判定	
11	壺川東	1 【A1】	61	1987年	維持管理 又は 用途廃止	維持管理	改善 【長】	★長期的な活用を見据えた予防保全的な『長寿命化型改善』が必要なため、『改善』とする。 (改善内容) ・外壁改修（長寿命化型） ・配管耐久性向上（長寿命化型）
		5 【A2】 【A4-7】	72	1985年 1988年 1989年	改善 又は 建替 又は 用途廃止	改善	改善 【長+福】	★2次判定のとおり、『改善』とする。 (改善内容) ・外壁改修（長寿命化型） ・屋上防水改修（長寿命化型）【A2,A4,A7棟のみ】 ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型） ・エレベーターの設置（福祉対応型）
		2 【B1,2】	56	1989年 1992年	優先的な改善 又は 優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な改善	優先的な改善 【安+長+福】	★2次判定のとおり、『優先的な改善』とする。 (改善内容) ・法改正によるEV耐震改修（安全性確保型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型） ・外壁・屋上防水改修（長寿命化型） ・配管耐久性向上（長寿命化型）
12	石嶺 第二	2	30	1989年	改善 又は 建替 又は 用途廃止	改善	改善 【長+福】	★2次判定のとおり、『改善』とする。 (改善内容) ・外壁改修（長寿命化型） ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型） ・エレベーターの設置（福祉対応型）
13	辻	1	46	1991年	優先的な改善 又は 優先的な建替	優先的な改善	優先的な改善 【安+長+福】	★2次判定のとおり、『優先的な改善』とする。 (改善内容) ・法改正によるEV耐震改修（安全性確保型） ・外壁改修（長寿命化型） ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型）
14	安謝	2	151	1997年	優先的な改善 又は 優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な改善	優先的な改善 【安+長+福】	★2次判定のとおり、『優先的な改善』とする。 (改善内容) ・法改正によるEV耐震改修（安全性確保型） ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型）
15	末吉	4	72	1999年	改善 又は 建替	改善	改善 【長+福】	★2次判定のとおり、『改善』とする。 (改善内容) ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型） ・エレベーターの設置（福祉対応型）
16	新都心 銘苅	4	135	2002年	優先的な改善 又は 優先的な建替	優先的な改善	優先的な改善 【安】	★2次判定のとおり、『優先的な改善』とする。 (改善内容) ・法改正によるEV耐震改修（安全性確保型）
17	繁多川	2	180	2004年	優先的な改善 又は 優先的な建替	優先的な改善	優先的な改善 【安】	★2次判定のとおり、『優先的な改善』とする。 (改善内容) ・法改正によるEV耐震改修（安全性確保型）
18	久場川	8 【1-8】	282	2007年 2010年	優先的な改善 又は 優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な改善	優先的な改善 【安】	★2次判定のとおり、『優先的な改善』とする。 (改善内容) ・法改正によるEV耐震改修（安全性確保型）
		5 【9-13】	202	2010年 2014年	維持管理 又は 用途廃止	維持管理	維持管理	★2次判定のとおり、『維持管理』とする。
19	識名	1	85	2010年	優先的な改善 又は 優先的な建替	優先的な改善	優先的な改善 【安】	★2次判定のとおり、『優先的な改善』とする。 (改善内容) ・法改正によるEV耐震改修（安全性確保型）

■事業手法別戸数表

手法	棟数	戸数	団地・住棟
個別改善	59	3,108	—
優先的な改善 【安+長+福+居】	4	160	若狭【1~3,6】
優先的な改善 【安+長+福】	9	617	安謝第一、銘苅、小祿【10,11】、壺川東【B1,2】 辻、安謝
優先的な改善 【安】	18	832	石嶺（新）【A1~3】、新都心銘苅、繁多川、久場川【1~8】、 識名
改善 【長+福+居】	2	80	若狭【4,5】
改善 【長+福】	23	1,154	壺川、汀良、小祿【1~4,7~9】、壺川東【A2,4~7】 石嶺第二、末吉
改善 【長】	3	265	小祿【5,6】、壺川東【A1】
優先的な建替	38	1,076	石嶺（旧）、宇栄原（旧）、大名（旧）、真地
維持管理（計画修繕）	19	1,850	石嶺（新）【A4~7,B2】、宇栄原（新） 大名（新）、久場川【9~13】
計	116	6,034	

第4章 長寿命化に関する実施方針

市営住宅ストックの長寿命化に関する実施方針として、点検、計画修繕、改善事業及び建替事業の実施方針を定めます。なお、各実施方針に従って行う点検結果や修繕などの内容については、データベースなどに記録し、将来にわたって活用ができるようにします。

1. 点検の実施方針

(1) 定期点検及び日常点検の実施方針

市営住宅の長寿命化に向けて、予防保全的な管理の観点から、定期点検及び日常点検の実施方針を以下に定めます。

<定期点検>

- ・ 法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。法定点検対象外の住棟（集会所などを含む）においては、法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施します。

<日常点検>

- ・ 日常点検については、全ての住棟（集会所などを含む）を対象に年に一度程度、「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）」を参考に実施します。日常点検の対象は、外観から目視で確認できる範囲とし、定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施など、各住棟の実情に応じて効率的に実施します。

■ 定期点検、日常点検の位置づけ

法定点検の 対象 となる市営住宅等	法定点検の 対象外 の市営住宅等
<p style="text-align: center;">法定点検（従来通り） 【有資格者が実施】</p>	<p style="text-align: center;">法定点検と同様の点検 【有資格者が実施】 (原則として内容、方法などは法定点検と同じ)</p>
+ 補完	+ 補完
日常点検 【有資格者以外（事業主体の担当者など）も実施可能】	

<点検における留意事項など>

- ・ 住戸内部については、入退去時空き室となる期間に点検を行うこととします。ただし、緊急性を伴う場合は、その都度点検を行います。
- ・ 昇降機については、「昇降機の適切な維持管理に関する指針（平成 28 年 2 月 国土交通省住宅局）」「エレベーター保守・点検業務標準契約書（平成 28 年 2 月 国土交通省住宅局）」などを参考に点検の実施を行います。

(2) 劣化調査

各住棟の点検結果や実情を踏まえ、必要に応じて、外壁や屋上などについて劣化調査を行います。

2. 計画修繕の実施方針

修繕とは、建物・設備の劣化部を修復し、従前の機能・性能を維持させることを指します。ここでは主に、計画修繕と経常修繕について記載します。

計画修繕	建物及び設備のあらかじめ想定される劣化や性能低下に対して、予防保全的な観点から、周期的に実施する必要がある修繕です。
経常修繕	経常的（不特定）に発生する修繕や、安全性確保のため、緊急的に対応すべき修繕のことで、計画修繕以外の修繕です。

(1) 計画修繕の実施方針

市営住宅ストックを長期間にわたり活用していくためには、各点検結果などを踏まえた上で予防保全的な観点から計画修繕を実施することが必要です。

計画修繕については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局）」の修繕項目別の修繕周期表を参考にしながら実施します。なお、本市の財政事情を勘案し、計画的に実施するにあたっては、入居者の安全や躯体に大きな影響を与える箇所から特に優先的に実施します。

<計画修繕における留意事項など>

計画修繕は、入居者の負担軽減やコストの縮減、工事の効率性などを考慮し、以下のとおり実施します。

- ・ 修繕時期の近い修繕項目がある場合は、同時に修繕を実施することを検討します。
- ・ 計画修繕の実施時期と、改善事業の実施時期が近い場合は、併せて実施します。
- ・ 定期点検や日常点検などの結果より、建物の安全性などが確認できた場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期します。

(2) 経常修繕の実施方針

安全・安心な住環境を維持するため、通常の使用による劣化や予測しがたい破損・故障の補修、不測の事故や自然災害（台風、大雨など）による被害の復旧など、速やかに実施します。

3. 改善事業の実施方針

改善とは、既存市営住宅において不足している機能を補い、向上させることを指します。改善事業は目的により、安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型に分類することができます。本市の財政事情を勘案して計画的に実施することとし、躯体の安全性向上や防災防犯性向上を目的とした安全性確保型改善及び住棟を長期的に活用するための長寿命化型改善から優先的に実施します。

改善事業類型ごとの実施方針を、以下のとおり定めます。

(1) 安全性確保型

- ・ 耐震性に問題のある住棟について、引き続き管理を行っていく場合は耐震改修を行い躯体の安全性向上を図ります。
- ・ 非常時に円滑に避難できるよう避難設備や避難経路の整備・確保を行います。
- ・ 新安全基準に適合しないエレベーターについては、改修工事を行い、安全性向上を図ります。
- ・ 防犯対策、落下・転倒防止など、生活事故防止に配慮した改善を行います。

実施内容例	耐震改修、エレベーター改修 など
-------	------------------

(2) 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、屋上防水や外壁改修、排水管の耐久性向上などの予防保全的な改善を行います。

実施内容例	屋上防水、外壁改修、排水管の耐久性向上 など
-------	------------------------

(3) 福祉対応型

- ・ 高齢者や障がい者などが安全・安心に居住できるように、共用部や住戸内などのバリアフリー化を進めます。

実施内容例	共用廊下・階段の手すり設置、共用部の段差解消、スロープ設置 など
-------	----------------------------------

(4) 居住性向上型

- ・ 住戸・住棟設備、共同施設などの機能向上を行い居住性の向上を図ります。

実施内容例	集会所の改修 など
-------	-----------

<改善事業における留意事項など>

改善事業は、入居者の負担軽減やコストの縮減、工事の効率性などを考慮し、以下のとおり実施します。

- ・ 工事時期の近い改善工事が複数ある場合は、同時に工事を実施することを検討します。

■ 公営住宅ストック総合改善事業の例示

区分	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ① 台所壁の不燃化 ② 避難経路の確保 ③ 住宅用火災報知器の設置 ④ アスベストの除去 ⑤ ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 ⑥ その他 	<ul style="list-style-type: none"> ① 耐震改修 ② 外壁落下防止改修 ③ バルコニー手摺のアルミ化 ④ 防火区画 ⑤ 避難設備の設置 ⑥ アスベストの除去 ⑦ EV かご内の防犯カメラ設置 ⑧ EV 地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置または主要機器耐震補強措置の実施 ⑨ その他 	<ul style="list-style-type: none"> ① 屋外消火栓設置 ② 避難経路となる屋外通路等の整備 ③ 屋外通路等の照明設備の照度確保 ④ ガス管の耐震性・耐食性向上 ⑤ 防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 ⑥ その他
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ① 浴室の防水性向上に資する工事 ② 内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ③ 配管の耐久性向上に資する工事 ④ その他 	<ul style="list-style-type: none"> ① 躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ② 避難施設の耐久性向上 ③ その他 	<ul style="list-style-type: none"> ① 配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 ② その他
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ① 住戸内部の段差解消 ② 浴室、便所等への手摺設置 ③ 浴槽、便器の高齢者対応 ④ 高齢者対応建具 ⑤ 流し台、洗面台更新 ⑥ その他 	<ul style="list-style-type: none"> ① 廊下、階段の手摺設置 ② 中層 EV の設置・機能向上 ③ 段差の解消 ④ 視覚障害者誘導用ブロック等の設置 ⑤ その他 	<ul style="list-style-type: none"> ① 屋外階段手摺の設置 ② 屋外通路等の幅員確保 ③ スロープの設置 ④ 電線の地中化 ⑤ その他
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ① 間取りの改修 ② 給湯設備の設置 ③ 電気容量のアップ ④ 外壁・最上階の天井等の断熱 ⑤ 開口部のアルミサッシ化 ⑥ その他 	<ul style="list-style-type: none"> ① 給水方式の変更 ② 断熱化対応 ③ 地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナなどの改修も含む） ④ その他 	<ul style="list-style-type: none"> ① 雨水貯留施設の設置 ② 地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナなどの改修も含む） ③ 集会所の整備・増改築 ④ 児童遊園の整備 ⑤ 排水処理施設の整備 ⑥ その他

4. 建替事業の実施方針

現在、本市の市営住宅ストックのうち、老朽化が著しく居住性などに問題のあった団地について建替事業を実施しています。今後も建替事業中の団地及び事業手法が「建替え」と決定された団地については、本計画の第2章に掲げた理念及び目標に従って建替事業を実施していきます。また、建替事業の実施にあたっては、高齢者、障がい者、多子世帯に配慮した仕様に心がけるとともに、多様な世帯・世代間による地域コミュニティの形成を促すように配慮した計画とします。

なお、本計画期間内においては、現在建替事業が進められている、「石嶺市営住宅」、「宇栄原市営住宅」、「大名市営住宅」、「真地市営住宅」の4団地の建替計画を進めることとします。

① 建替事業後の戸数の設定

本計画では現在ある市営住宅ストックの安定的な確保と、長期的な活用を目的とした計画的な建替えや修繕を優先的に行うこととしており、建替事業においては、事業終了後の管理戸数 6,392 戸を確保するよう建替住宅の整備戸数を設定することとします。

② 居住性・安全性の確保

住棟・住戸については、日当たり、通風などの居住性・快適性や耐震性などの安全性を確保するとともに、防犯・防災対策などにも配慮した計画とします。また、高齢者世帯や障がい者世帯などに対応した住まいを確保するため、全戸バリアフリーの措置を講ずるとともに、共同施設及び福祉施設についてもバリアフリーの措置を講じます。

③ 多様な世帯構成に対応した型別供給の実施

居住世帯と住居規模のミスマッチ解消のため、高齢者世帯や障がい者世帯、多子世帯など、多様な世帯構成に対応できるように型別供給を行います。

④ 周辺まちづくりへの貢献

周辺のまちなみに配慮し、良好な景観形成、住環境の創出を図ります。また、活用用地の創出を検討し、地域住民の利便性の向上や地域コミュニティの活性化に寄与します。また、屋上緑化や壁面緑化、既存樹木の活用などを含め、緑豊かな空間の確保に努めます。

⑤ 地域コミュニティ形成への配慮

多様な世帯が利用できる集会所の計画を行い、地域コミュニティの形成に寄与します。

⑥ 事業費の縮減

市営住宅として必要な機能を確保しつつ、ライフサイクルコストの削減を図れるよう、常に計画・設計の各段階で検討を行いながら総事業費の縮減を図ります。

⑦ 福祉政策との連携

福祉部などの関係課と連携を図りながら、地域ニーズに応じた高齢者福祉施設などの併設整備を検討します。

第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧

第3章「長寿命化計画の対象と事業手法の選定」で事業手法を判定した結果、本計画の計画期間中（令和2（2020）年度～令和11（2029）年度）の団地別の事業手法は下表のとおりです。

また、計画期間内に実施する改善・建替等の事業実施予定について、次の様式1～3にしたがって作成します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【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）

■団地別の事業手法と事業スケジュール

No	団地名	管理戸数		築年 (R1時点)	事業手法	事業スケジュール	
		H31	R11			前期 R2～R6	後期 R7～R11
1	石 嶺	905	1,137	45～50年	建替	→ 建替 →	
				2～11年	個別改善（安）		→ 安 →
2	宇 栄 原	1,031	989	52～53年	建替	→ 建替 →	
				1～9年	維持管理		
3	大 名	538	636	45年	建替	→ 建替 →	
				2～4年	維持管理		
4	真 地	400	400	39～40年	建替	→ 建替 →	
5	若 狭	240	240	40年	個別改善（安・長・福・居）	→ 安・長 →	→ 福・居 →
6	安謝第一	140	140	37年	個別改善（安・長・福）	→ 安・長 →	→ 福 →
7	銘 苅	160	160	37年	個別改善（安・長・福）	→ 安・長 →	→ 福 →
8	壺 川	434	434	33～35年	個別改善（長・福）	→ 長 →	→ 福 →
9	汀 良	144	144	33年	個別改善（長・福）	→ 長 →	→ 福 →
10	小 祿	670	670	31～32年	個別改善（安・長・福）	→ 安・長 →	→ 福 →
11	壺 川 東	189	189	27～34年	個別改善（安・長・福）	→ 安・長 →	→ 福 →
12	石嶺第二	30	30	30年	個別改善（長・福）	→ 長 →	→ 福 →
13	辻	46	46	28年	個別改善（安・長・福）	→ 安・長 →	→ 長・福 →
14	安 謝	151	151	22年	個別改善（安・長・福）		→ 安・長・福 →
15	末 吉	72	72	20年	個別改善（長・福）		→ 長・福 →
16	新都心銘苅	135	135	17年	個別改善（安）		→ 安 →
17	繁 多 川	180	180	15年	個別改善（安）		→ 安 →
18	久 場 川	484	484	5～12年	個別改善（安）		→ 安 →
19	識 名	85	85	9年	個別改善（安）		→ 安 →
20	樋 川	0	70	－	維持管理		
計		6,034	6,392				

凡例 安：安全性確保型改善
 長：長寿命化型改善
 福：福祉対応型改善
 居：居住性向上型改善

【 様式 2 】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

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)
					法定点検	法定点検に準じた点検		
石嶺	1	24	RC	S44	R2		前期・後期	4,964
石嶺	8	32	RC	S44	R2		前期・後期	6,618
石嶺	9	24	RC	S44	R2		前期・後期	4,964
石嶺	10	32	RC	S44	R2		前期・後期	6,618
石嶺	34	40	RC	S49	R2		前期・後期	8,273
宇栄原	A01	8	RC	S41	R2		前期・後期	1,830
宇栄原	A02	24	RC	S41	R2		前期・後期	5,491
宇栄原	A03	24	RC	S42	R2		前期・後期	4,869
宇栄原	A04	24	RC	S41	R2		前期・後期	5,491
宇栄原	A05	24	RC	S42	R2		前期・後期	4,869
宇栄原	A06	24	RC	S41	R2		前期・後期	5,491
宇栄原	A07	24	RC	S42	R2		前期・後期	4,869
宇栄原	A08	24	RC	S41	R2		前期・後期	5,491
大名	6	30	RC	S49	R2		前期	6,525
大名	7	30	RC	S49	R2		前期	6,525
大名	10	32	RC	S49	R2		前期	6,960
大名	11	40	RC	S49	R2		前期	8,700
大名	13	40	RC	S49	R2		前期	8,700
真地	1	40	RC	S54	R2		後期	12,860
真地	2	30	RC	S54	R2		後期	9,645
真地	3	30	RC	S54	R2		後期	9,645
真地	4	30	RC	S54	R2		後期	9,645
真地	5	30	RC	S54	R2		後期	9,645
真地	6	40	RC	S54	R2		後期	12,860
真地	7	40	RC	S55	R2		後期	12,933
真地	8	30	RC	S55	R2		後期	9,700
真地	9	30	RC	S55	R2		後期	9,700
真地	10	30	RC	S55	R2		前期	9,700
真地	11	30	RC	S55	R2		前期	9,700
真地	12	40	RC	S55	R2		前期	12,933

優先的な建替

※令和元年度に解体済の「宇栄原 A09～16」を除く。

【 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）

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							備考		
			法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8		R9	R10
銘苅	集会所	S57		R2									← 屋上防水・外壁改修(長) →	公営住宅
汀良	集会所	S61		R2									← 屋上防水・外壁改修(長) →	公営住宅
石嶺第二	集会所	H1		R2	← 屋上防水・外壁改修(長) →									公営住宅
壺川東	集会所	H4		R2									← 屋上防水・外壁改修(長) →	改良住宅

第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

計画期間中に建替事業を実施予定の住棟について、「ライフサイクルコスト（LCC）」を算出します。また、計画期間中に長寿命化型改善事業を実施予定の住棟について、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出します。

なお、算出したライフサイクルコスト（LCC）又は縮減効果については、第5章「長寿命化のための実施事業予定一覧」の様式1又は様式2の該当欄に記載します。

1. ライフサイクルコスト（LCC）の算出

（1）基本的な考え方

建替事業を実施する住棟を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は以下のとおりです。

$$\text{LCC} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

〔単位：千円／棟・年〕

建設費：	当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
改善費：	想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（※1）（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※2）
修繕費：	管理期間における修繕工事費の見込み額（※2） （典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用（指針 P.59 参照））
除却費：	想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※2）

（※1）修繕費相当額の控除方法については、後述する〈参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例〉を参照。

（※2）現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

（2）算出結果

改善事業を実施せずに修繕対応のみで建設から50年で建替えを行う場合、各団地における住棟当たりの年平均ライフサイクルコストで最も高いのは真地市営住宅12号棟で12,933千円／棟・年、最も低いのは宇栄原市営住宅A01号棟で1,830千円／棟・年です。

2. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出

(1) 基本的な考え方

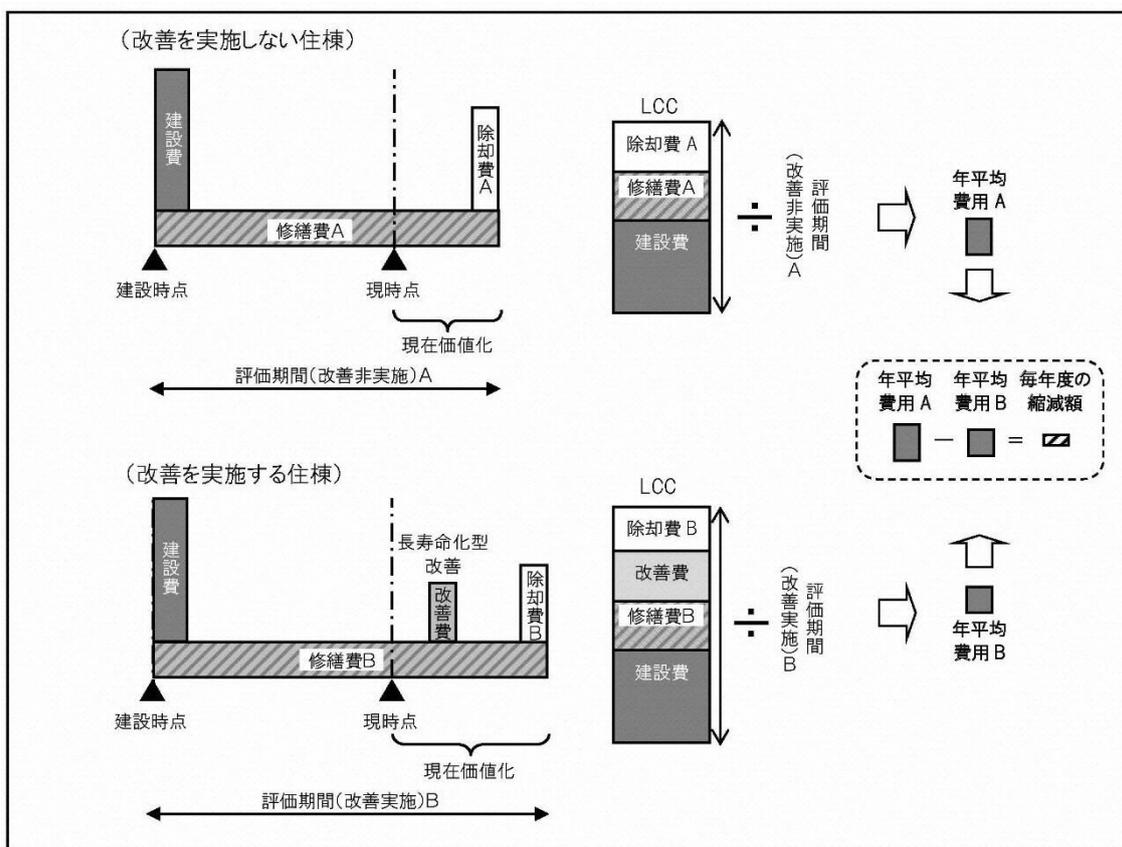
長寿命化型改善事業を実施する住棟を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は以下のとおりです。

$$1 \text{ 棟の LCC 縮減効果} = \text{LCC (計画前)} - \text{LCC (計画後)}$$

〔単位：千円／棟・年〕

算出方法は、次頁の〈参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例〉を参照。

■ ライフサイクルコストの算出イメージ



(2) 算出結果

従来の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上などを図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化が図られライフサイクルコストの縮減につながり、建物の安全性が確保されます。

以上の適正な管理のもとに、長寿命化型改善により耐用年数 70 年まで使用した場合、各団地における年間あたりのライフサイクルコストの縮減額を算出すると、全ての住棟でライフサイクルコストの縮減効果があることが確認されました。

なお、住棟当たりの年平均縮減額では、最も縮減効果が高いのは銘苅市営住宅の 14,540 千円/棟・年、最も低いのは壺川東市営住宅 A05 棟の 448 千円/棟・年です。

<参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例>

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）とあわせて公表された「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」により、改善事業を実施せずに建設から 50 年で建替えを行う場合【LCC（計画前）】と、改善事業を実施することで長寿命化を図り建設から 70 年で建替えを行う場合【LCC（計画後）】のライフサイクルコストを算出し、縮減効果を確認します。

<改善事業を実施しない場合> …【LCC（計画前）】

①評価期間 （改善非実施）A	<ul style="list-style-type: none"> LCC 算定プログラムに提示されたとおり、長寿命化改善事業を実施しない場合に想定される管理期間として、50 年とします。
②修繕費 A	<ul style="list-style-type: none"> 修繕費 = （当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用とします。 現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。
③建設費	<ul style="list-style-type: none"> 推定再建築費（= 建設当時の標準建設費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）
④除却費 A	<ul style="list-style-type: none"> 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費 評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出します。
⑤計画前 LCC	<ul style="list-style-type: none"> 計画前 LCC = （③+②+④）÷①〔単位：円／戸・年〕

<改善事業を実施した場合> …【LCC（計画後）】

⑥評価期間 （改善実施）B	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）について、70 年とします。
⑦修繕費 B	<ul style="list-style-type: none"> 修繕費 = （当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B 末までの各年の修繕費を累積した費用とします。 現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。
⑧長寿命化型 改善費	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とします。 修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応しています。 長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出します。
⑨建設費	<ul style="list-style-type: none"> 推定再建築費（= 建設当時の標準建設費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）
⑩除却費 B	<ul style="list-style-type: none"> 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費 評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出します。
⑪計画後 LCC	<ul style="list-style-type: none"> 計画後 LCC = （⑨+⑧+⑦+⑩）÷⑥〔単位：円／戸・年〕

<LCC 縮減効果>

⑫年平均縮減額	<ul style="list-style-type: none"> 年平均縮減額 = ⑤ - ⑪
⑬住棟あたりの 年平均縮減額	<ul style="list-style-type: none"> 以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出します。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できます。

■モデル住棟のLCC算定結果（銘苅市営住宅）

■住棟諸元

団地名	銘苅
住棟番号	
戸数	160
構造	高層
建設年度	S57
建設年代	S60
モデル住棟	S60高層
経過年数	37

評価時点(和暦)
H31

■計画前モデル

項目	費用等	備考
① 評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1 修繕費A1(現時点まで)	6,908,767円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,591,837円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
② 修繕費A	8,500,605円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	11,011,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1 除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.601	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④ 除却費B(現在価値化)	600,574円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤ 計画前LCC ((②+③+④)÷①)	402,244円/戸・年	—

■計画後モデル

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,614,563円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	156,695円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦ 累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	9,366,635円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1 長寿命化型改善費	2,730,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧ 長寿命化型改善費(現在価値化)	1,144,231円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	11,011,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1 除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.274	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩ 除却費B(現在価値化)	274,094円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪ 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	311,371円/戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤)-⑪)	90,873円/戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	14,539,634円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

■モデル住棟のLCC算定結果（壺川東市営住宅A05号棟）

■住棟諸元

団地名	壺川東
住棟番号	A05
戸数	8
構造	中耐階段室型
建設年度	S63
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	31

評価時点(和暦)	H31
----------	-----

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,895,527円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,459,766円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,355,293円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,698,600円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.475	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	474,642円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	310,571円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,056,338円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	525,262円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	6,426,604円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,580,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,480,769円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	8,698,600円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.217	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	216,621円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	254,608円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	55,962円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	447,698円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

第7章 新たな動向に対する導入検討・課題整理

1 民間活力導入による市営住宅ストックの活用

市営住宅の再生手法の選定は、本計画の理念と目標に基づき、適切な手法を選択することになりますが、各手法について、財政収支シミュレーションを通じた本市財政への影響や事業性など、総合的な検討が必要です。

各事業手法に比較検討にあたっては、建替え及び民間借上げによる供給方式に加え、既存ストックの個別改善事業などによる長寿命化など、様々なパターンの再生手法を比較検討します。

(1) 財政収支シミュレーション

比較検討を行う再生手法とその概要は、以下の表のとおりです。

■市営住宅ストックの再生手法

手 法	建 替 え			借 上 げ	長 寿 命 化
	①直接建設方式	②PFI (BTO※)による供給方式	③買取り方式	④民間借上げによる供給方式	⑤既存ストックの個別改善による長寿命化
事 業 要 概	<ul style="list-style-type: none"> 市が国の補助を受け、直接、建設を行う方法。 市の負担分は、相当部分を市債により25年掛けて返済する。 沖縄県は高率補助適用のため、補助率70%（通常は45%） 	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の設計・建設を民間事業者が行い、市に所有権を移管した後、維持管理の一部を民間事業者が行う方法。 国庫補助については、直接建設方式と同様。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者が自らの費用で設計、施工、工事監理を行い、完成した建物を市営住宅として買取りを行う方法。 国庫補助については、直接建設方式と同様。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者などが建設・保有する住宅を一定期間借り上げる方法。 	<ul style="list-style-type: none"> 既存の市営住宅を長寿命化させることにより、LCCの縮減を図る方法。 既存市営住宅の使用期間を50年から70年に長寿命化とする改善工事を実施する。
国 庫 補 助 率	<建設工事費> 補助率：70%（45%） <家賃対策補助> 補助率：45%	<建設工事費> 補助率：70% <家賃対策補助> 補助率：45%	<建設工事費> 補助率：70% <家賃対策補助> 補助率：45%	<借上げ助成> 補助率：45% <家賃対策補助> 補助率：45%	<改善工事費> 補助率：45% <家賃対策補助> 補助率：なし
想 定 期 間	建物使用期間 50年	建物使用期間 50年	建物使用期間 50年	建物借上げ期間 20年	建物使用期間を50年から70年へ長寿命化

※建替えについては、「住宅市街地総合整備事業（社会資本整備総合交付金）」と「地域居住機能再生推進事業（補助金）」の2つの国庫補助事業により実施しています。再生手法の検討では、「住宅市街地総合整備事業（社会資本整備総合交付金）」を活用した場合を想定します。

※家賃低廉化助成で近傍同種家賃と入居者家賃の差額分を補助します。建替の場合10年間となります。

※高率補助とは、沖縄振興特別措置法による補助率の高上げのことであり、公営住宅の建設及び買取りについて適用され、一般的な国庫補助率（事業により4.5/10又は1/2）に25%が加わり、7/10（70%）又は7.5/10（75%）の国庫補助率となります。なお、家賃対策補助などには、高率補助の適用はありません。

※BTO：民間事業者が施設などを建設し、施設完成直後に公共施設などの管理者などに所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。

各手法の比較検討のため、各手法について市営住宅 100 戸をモデルとして、収支累計及び単年度支出の財政収支シミュレーションを行います。シミュレーションにあたっては、計画条件を統一し、できるだけ簡易に比較できるように収支をモデル化します。なお、沖縄県で実施される建替事業などの一部については、効率補助の適用があることから、直接建設方式の検討において、「高率補助の適用がないケース」についても検討します。

なお、「②PFI（BTO 方式）による供給方式」及び「③買取り方式」についての国庫補助や家賃収入に関する財政収支構造は、「①直接建設方式」のシミュレーションと同様となります。

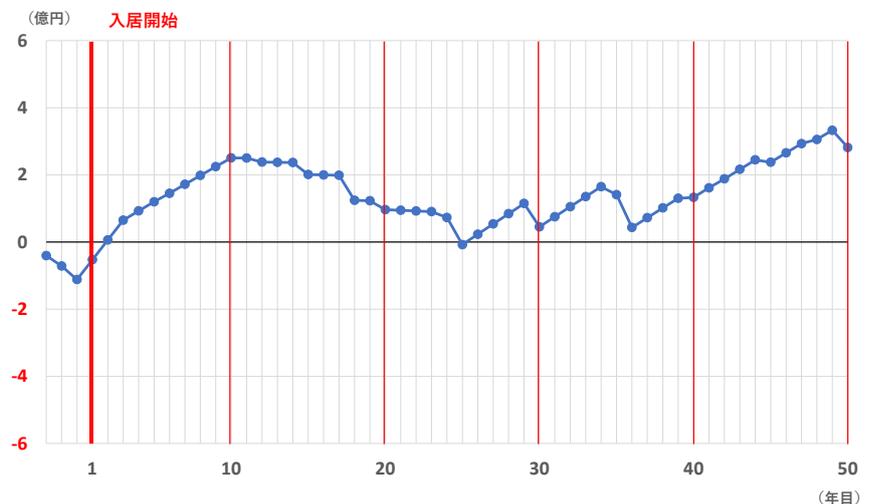
（２）モデル化した財政収支シミュレーションの比較検討

① 直接建設方式（高率補助あり）

② PFI（BTO）による供給方式

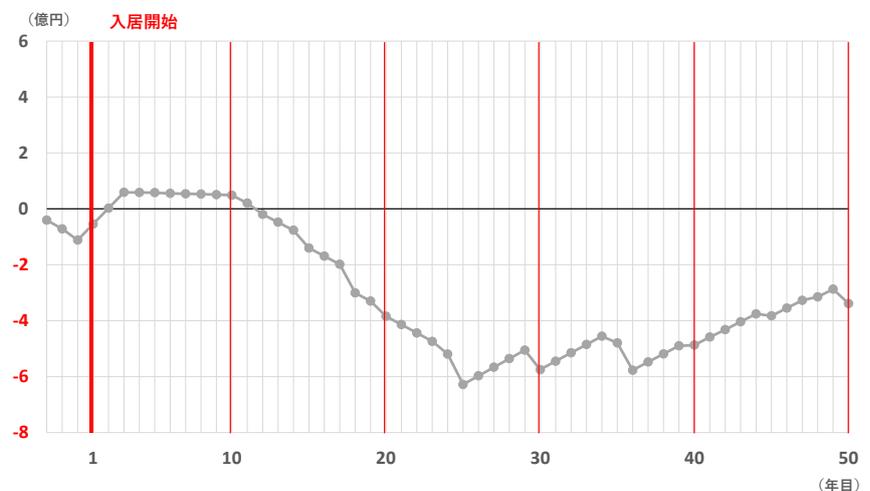
③ 買取り方式

- ・ 現行の高率補助を前提とした場合、早い段階で黒字化し、以降大規模な修繕を行う期間以外は、おおむね黒字化することが想定されます。
- ・ 50 年後の累積収支は約 2.8 億円のプラスと想定されます。



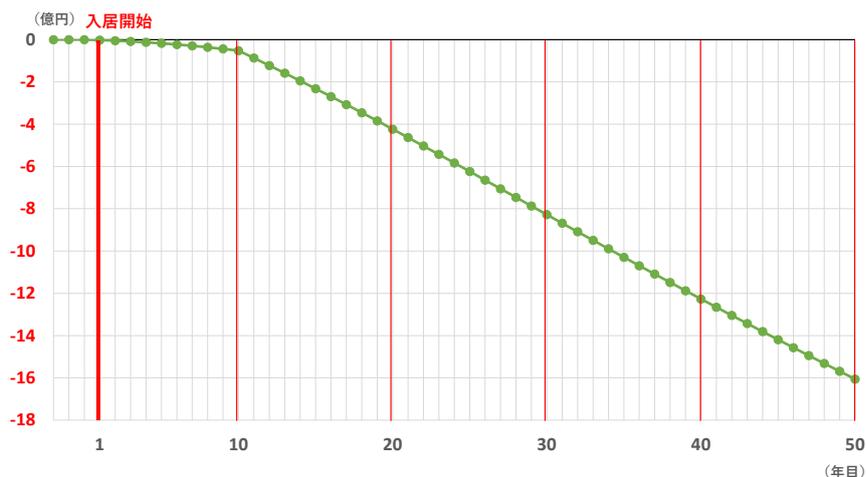
（参考）直接建設方式（高率補助なし）

- ・ 一時的に収支が黒字となるものの、家賃対策補助期間が終了すると、近年の沖縄県の建設費高騰を踏まえると、収支のマイナスが続き、累積収支は赤字が長期的に続くことが想定されます。
- ・ 50 年後の累積収支は約 3.4 億円のマイナスと想定されます。



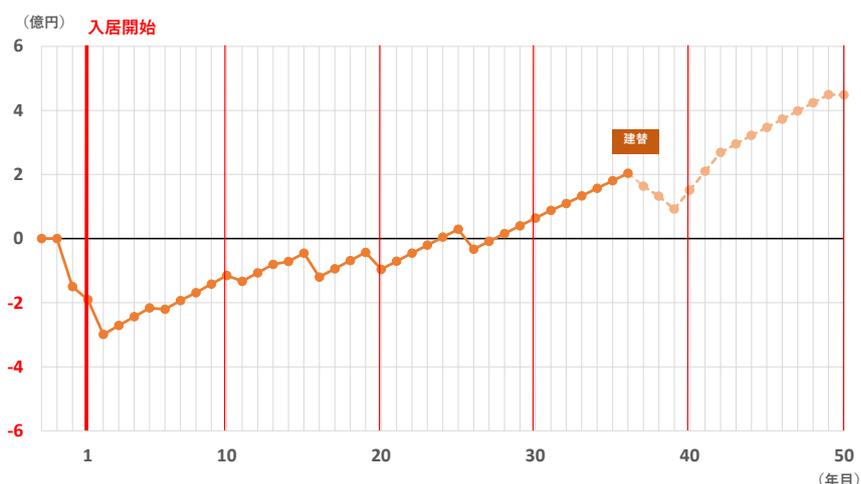
④ 民間借上げによる供給方式

- ・ 事業開始から 10 年間は家賃対策補助を受けることができますが、基本的に民間借上げ料として近傍同種家賃との差額を市が負担して支払っているため、市の支出が累積していきます。
- ・ 50 年後の累積収支は約 16.2 億円のマイナスと想定されます。

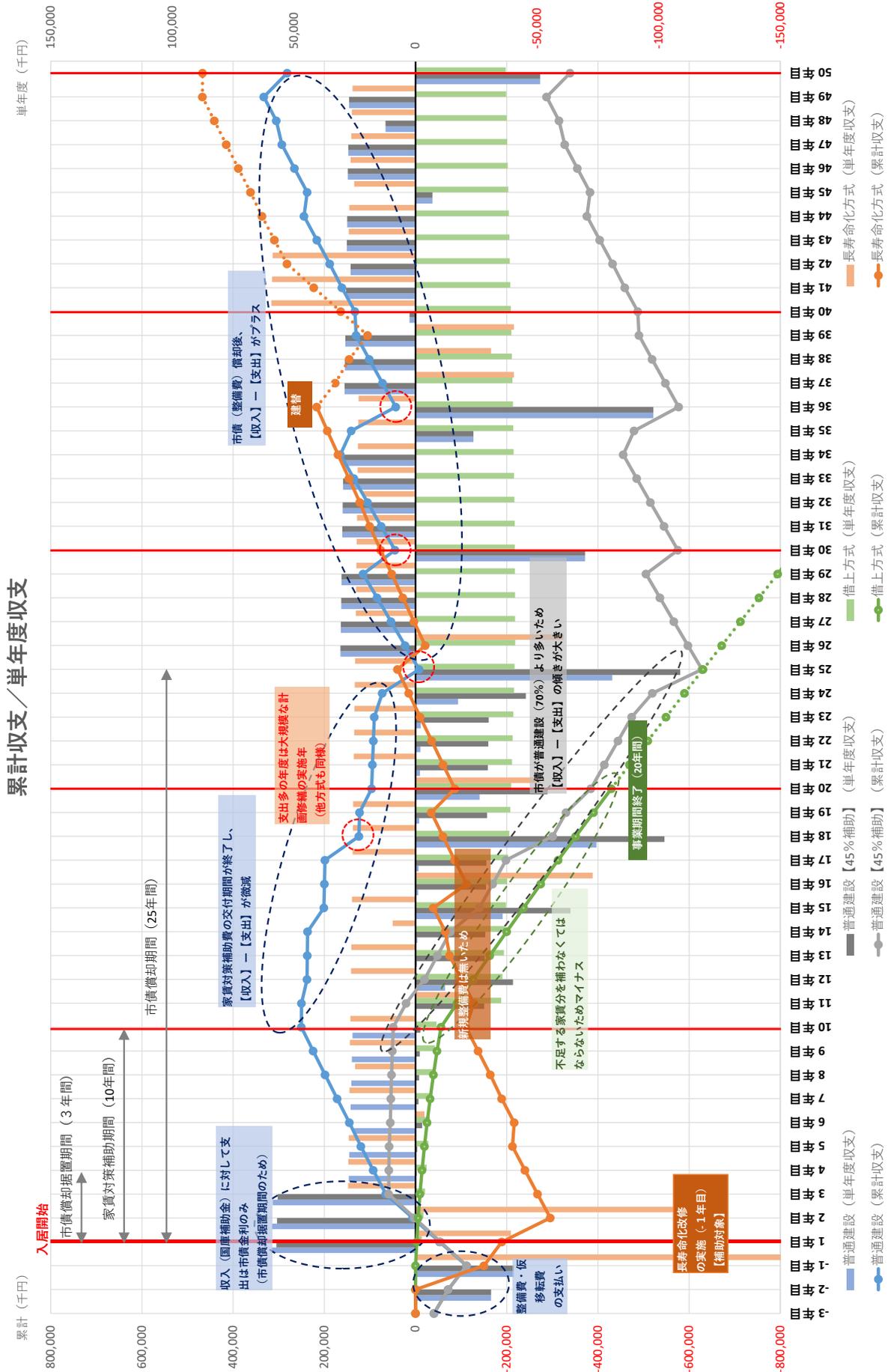


⑤ 既存ストックの個別改善による長寿命化（仮移転無）

- ・ 仮移転が伴わない改善工事のみの場合、財政的には事業開始 27 年目から黒字化することが想定され、事業終了時（35 年）の累積収支は約 2.2 億円のプラスと想定されます。
- ・ また、残存使用期間終了後は建替えなどの検討が必要となります。



■ 財政収支シミュレーション結果



(3) 手法別の事業性比較検討

前頁の財政収支シミュレーションを踏まえ、各手法の事業性を含めた検討を行います。

① 直接建設方式（高率補助あり）

直接建設方式は、市が建設から管理まで一貫して事業を実施します。建設工事費や家賃対策補助の国庫補助率も大きいため、市の財政収支は全体的に良好と言えます。特に沖縄県においては、標準的な国庫補助率に比べて高い補助率を適用できることから、結果として、財政収支が事業開始後早い段階で黒字になると推計され、その後もおおむね黒字となることが想定され、有効な活用手法であると考えられます。なお、参考として標準的な国庫補助率の場合についても検討していますが、その場合は、近年の沖縄県における建設費の高騰などより、財政収支は非常に厳しいものになると推測されます。

沖縄県における高率補助の継続については、今後その動向に注視しつつ、いかに全体事業費の縮減を進めるかなどが課題となっています。

② PFI（BTO）による供給方式

PFI 事業は、公共事業を実施するための手法の一つで、民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設などの設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法です。PFI には様々な事業方式がありますが、公営住宅整備に関しては管理運営について公営住宅法の規定を受けるため、主に採用されているのは「BT 方式※」と「BTO 方式」です。

PFI 事業における建設工事費は直接建設方式と同様に高率補助による国庫補助金の交付を受けることができるため、財政収支についても同様になることが想定されます。

また、PFI 事業の効果としては、財政負担の平準化があげられますが、公営住宅建設事業では全額起債が適用されるので、この効果は少ないと考えられます。

公共側からみた PFI 事業のねらいと特徴は、VFM（Value For Money）の達成により公共性を担保しながらコスト減とサービス向上を同時に実現して図るものですが、民間事業者側としては、余剰地活用あるいは福祉施設などの収益が望める施設が併設されないと経営上苦しいものとなります。

さらに、公共側においては、事業者選定時の公募条件設定の難しさや契約事務などの事務量が多大であることなどの課題があるため、導入する場合には、政策的な観点から活用を検討する必要があります。

※BT 方式：民間事業者が施設の設計・建設のみを行い、完成後一括払いで公共事業者が買い取る方式。その後の維持管理・運営については、公共事業者自ら、または指定管理者などにより行う。

③ 買取り方式

買取り方式は、事業者が自らの費用で設計、施工、工事監理を行い、完成した建物を市営住宅として買取りを行う手法です。直接建設方式や、PFI による供給方式と同様に高率補助による国庫補助金の交付を受けることができるため、財政収支についても同様になることが想定されます。しかし、所有権移転時（単年度）の支出が非常に大きく、事業の平準化を図ることについて課題が残るため、導入する場合には政策的な観点から活用を検討する必要があります。

④ 民間借上げによる供給方式

民間借上げ方式は、民間などの賃貸住宅を市営住宅として利用するものです。新規建設の民間住宅を借上げる方法もありますが、ここでは既存民間空き家の活用も考慮し、既存民間住宅の借上げ方式について検討します。

財政収支は、基本的に民間借上げ料として近傍同種家賃との差額を市が負担して支払っているため、黒字化は期待できません。また、借上げ期間が長期になるほど、赤字が増加することになるため、借上げ期間の設定などに留意する必要があります。なお、既存の借上げについては、建設工事費などの国庫補助はありませんが、家賃対策補助は適用されます。

民間借上げ方式の利点としては、市として公営住宅の地域需要に比較的対応しやすいこと、初期費用が必要でないこと、借上げ期間を自由に設定できるということがあります。特に、緊急的な需要や地域に即した需要には効果を発揮します。

また、借上げ期間に関しては、事例として 20～30 年という長期の設定が多くみられますが、建替えに際しての一時入居などに応じて、さらに短く期限を区切って借上げることも可能です。その際、定期借家制度（期限付き入居）の活用などを行うことも可能です。さらに、民間賃貸住宅の空き家対策としての位置づけも考えられますが、民間借上げ方式の場合、市営住宅としての条件に見合った借上げ住宅の確保が課題となります。

民間借上げによる供給方式については、財政負担の大きさや、借り上げ住宅の確保などの課題があることから、導入する場合には政策的、緊急的な観点から限定的な活用を検討する必要があります。

⑤ 既存ストックの個別改善による長寿命化

社会資本ストック全般に対するストック重視の方針から、市営住宅においてもストックの長寿命化を図り、LCC の縮減につなげていくことが重要となっています。市営住宅をすぐに建替えるのではなく、既存ストックの長寿命化型改善工事によって、ストックの長寿命化を図るものです。

改善工事費は、国庫補助金の交付を受けることができますが、高率補助ではなく標準的な国庫補助率（45%）となります。また、家賃対策補助もありません。

財政収支シミュレーションでは、初期投資が直接建設方式による建替えよりも少ないため、財政収支は全体的に良好と言えます。

なお、個別改善による長寿命化を実施しても、公営住宅法に定められた耐用年数（耐火構造の場合は 70 年）を超えるものではないため、当初の建設時期から 70 年を経過した後は、建替えなどの実施を検討する必要がありますが、ファシリティマネジメントの観点からも、現存する施設を可能な限り使用していくということを考慮すると有効な活用手法であると考えられます。

■手法別の事業比較

手法	建替え			借上げ	長寿命化
	①直接建設方式 (高率補助あり)	②PFI (BTO) による供給方式	③買取り方式	④民間借上げによる 供給方式	⑤既存ストックの 個別改善による 長寿命化
財政	○ (早期に黒字となる)	○ (早期に黒字となる)	○ (早期に黒字となる)	× (借上費の負担が大きい)	△ (最終的には黒字となる)
官民の 役割	公設・公営	民設・民営	民設・公営	民設・公営	公設・公営
市の 人的負担	△ (建物・入居者の管理 が必要)	× (建物・入居者の管理、 契約事務などが多大)	△ (建物・入居者の管理 が必要)	△ (建物・入居者の管理が必 要)	△ (建物・入居者の管理が 必要)
住宅の 質確保	○ 公営住宅 (新設)	○ 公営住宅 (新設)	○ 公営住宅 (新設)	△ 民間賃貸住宅 (適切な住戸選定必要)	△ 公営住宅 (住宅設備などの旧式 化)
仮住居 の確保	× (必要)	× (必要)	× (必要)	○ (不要)	○ (移転無)
課題事項	・ 初期投資大。	・ 初期投資大。 ・ 事業者選定時の 公募条件設定の 難しさや契約事務 などの事務量が 多大である。 ・ 民間事業者側と しては、余剰地活 用あるいは福祉施 設などの収益が望 める施設が併設さ れないと参画が困 難。	・ 初期投資大。 ・ 所有権移転時 (半年度)の支出 が非常に大きく、 事業の平準化を 図るのが困難。	・ 建設に対するイニ シャルコストは低 減されるが、長 期的に見ると市の 財政負担は大き くなる。 ・ 公営住宅の基 準を満たしている 民間住宅を確保 するのが難しい。	・ 耐用年数を超える 使用に耐えうる改 善ではないため、 いずれ建替えなど が必要。 ・ 当面は赤字傾向 が続くため、耐用 年数に近い住宅 に関しては効果が 小さい。 ・ 耐用年数経過後 は、建替えなど が必要。 ・ 工種によっては 仮移転が発生す る可能性あり。
備考	・ 高率補助の適用 もあり、中長期的 に見た場合の財政 収支は良好。	・ 高率補助の適用 もあり、中長期的 に見た場合の財政 収支は良好。	・ 高率補助の適用 もあり、中長期的 に見た場合の財政 収支は良好。	・ 民間賃貸住宅の 空き家対策など、 財政面以外での 利点が考えられ る。	・ 建替えに比べ、 費用負担が少ない。 ・ 改善工事内容や 仮移転の有無によ ってLCC改善効果 に差がある。
総合評価	○	△	△	△	○

(参考：国庫補助事業等の概要)

制度名	補助内容
地域住宅計画に基づく事業（社会資本整備総合交付金）	<p>■ 建設費等補助</p> <p>○直接建設または買取りを行う場合 全体工事費：7/10 国庫補助（沖縄県）、4.5/10 国庫補助（全国）</p> <p>○借上げを行う場合 共同施設等整備費：4.5/10 国庫補助</p> <p>■ 家賃対策補助</p> <p>○近傍同種住宅の家賃と入居者負担額との差額への補助（4.5/10 国庫補助）</p>
公営住宅等整備事業	<p>○直接建設または買取りを行う場合 全体工事費：7.5/10 国庫補助（沖縄県）、5/10 国庫補助（全国）</p> <p>○借上げを行う場合 共同施設等整備費：5/10 国庫補助</p>
公営住宅ストック総合改善事業	<p>■ 全面的改善事業</p> <p>○上記の改善費補助：5/10 国庫補助</p> <p>■ 個別改善事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・規模増改善（増築、2戸1等） ・住戸改善（安全性確保、長寿命化、福祉対応、居住性向上） ・共用部分改善（安全性確保、長寿命化、福祉対応、居住性向上） ・屋外・外構改善（安全性確保、長寿命化、福祉対応、居住性向上） <p>○上記の改善費補助：4.5/10 国庫補助</p>
住宅市街地総合整備事業	<p>○直接建設または買取りを行う場合 全体工事費：7.5/10 国庫補助（沖縄県）、5/10 国庫補助（全国）</p> <p>○借上げを行う場合 共同施設等整備費：5/10 国庫補助</p>
地域居住機能再生推進事業	<p>以下の社会資本整備総合交付金の基幹事業・関連公共施設整備の交付事業となる事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業 ・公営住宅等整備事業、地域優良賃貸住宅整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、住宅地区改良事業等 ・市街地再開発事業、優良建築物等整備事業 <p>○それぞれの事業の補助率、補助限度額に準ずる</p>

2. 共同施設の有効活用策（市営住宅駐車場空き区画有効活用）

（1）有効活用策検討の背景など

① 検討の背景

平成 8 年の公営住宅法改正により、駐車場が入居者の共同の福祉のために必要な施設である共同施設と位置付けられていることから、第 2 章の「3.整備水準の目標」に記載のとおり、本市では 1 世帯当たり 1 台の駐車場整備を目指しています。

しかし、入居者の高齢化等により、自動車を所有していない世帯が増加していることから、駐車場に空き区画（未契約区画）が生じており、市営住宅直営駐車場の内 26.55%にあたる 730 台が空き区画となっています。中でも宇栄原、大名、末吉、新都心銘苅については、空き区画割合が 30%を超えており、空き区画の有効活用策の検討が必要です。

また、市営住宅敷地内の駐車場や路上への迷惑・不正駐車が行われているため、それらを防止する目的からも空き区画の有効活用策の検討が必要です。

■駐車場の整備状況

No.	市営住宅名	直営駐車場			
		整備区画数	契約台数	空き区画数	空き区画割合
1	石 嶺	724 台	551 台	173 台	23.90%
2	宇 栄 原	627 台	431 台	196 台	31.26%
3	大 名	324 台	210 台	114 台	35.19%
4	真 地	-	-	-	-
5	若 狭	-	-	-	-
6	安 謝 第 一	-	-	-	-
7	銘 苅	-	-	-	-
8	壺 川	-	-	-	-
9	汀 良	-	-	-	-
10	小 祿	-	-	-	-
11	壺 川 東	80 台	59 台	21 台	26.25%
12	石 嶺 第 二	37 台	26 台	11 台	29.73%
13	辻	-	-	-	-
14	安 謝	115 台	102 台	13 台	11.30%
15	末 吉	72 台	50 台	22 台	30.56%
16	新 都 心 銘 苅	135 台	83 台	52 台	38.52%
17	繁 多 川	180 台	149 台	31 台	17.22%
18	久 場 川	418 台	328 台	90 台	21.53%
19	識 名	38 台	31 台	7 台	18.42%
合 計		2,750 台	2,020 台	730 台	26.55%

注 1) 令和元年 8 月 1 日現在

出典 市営住宅課資料

② 利用状況について

市営住宅の駐車場は、入居者の共同の福祉のために必要な施設として整備を行っており、駐車場使用者の資格は、条例で「入居者又は同居者であり自ら使用するために駐車場を必要としていること」と規定されています。駐車場の使用許可は原則 1 世帯につき 1 台の許可となっておりますが、複数区画の貸出や、介護などのための親族などの利用を許可することによる利用拡大などの活用策を実施してきました。しかし、検討の背景にもあるように市営住宅駐車場空き区画の解消には至っておりません。そのため今後は、本来の使用目的外の活用方法も含めた検討が必要です。

【市で実施している施策】

■ 複数区画の貸出

駐車場使用の申し込みについては、1 世帯につき 1 台に限るとしていますが、駐車区画に十分に空きが生じた場合には、複数区画の貸し出しを行っています。なお、貸出可能な駐車区画の数や位置については、各団地の状況を鑑みて決定します。

■ 介護などによる駐車場の利用拡大

入居者の高齢化が進んでいることから、入居者の介護見守りの際に駐車場の利用ができるよう、駐車区画の貸し出しを行っています。なお、貸出可能な駐車区画の数や位置については、各団地の状況を鑑みて決定します。

資格要件	(1) 居住者の介護による場合 (ア) 被介護者が単身世帯で介護できるものがない、または同居者が勤務等により日常的に介護ができない世帯 (2) 居住者の見守りによる利用の場合 (ア) 世帯全員が65歳以上の世帯（※65歳以上の単身世帯も含む。） (イ) 病気や障害などにより、居住者の見守りが必要な世帯
------	---

(2) 今後検討を行う施策について

今後検討を行う施策として、他府県における駐車場空き区画の活用方法を調査したところ、本来の市営住宅駐車場の目的外の使用を踏まえた活用手法としては、次に示す方法が考えられます。

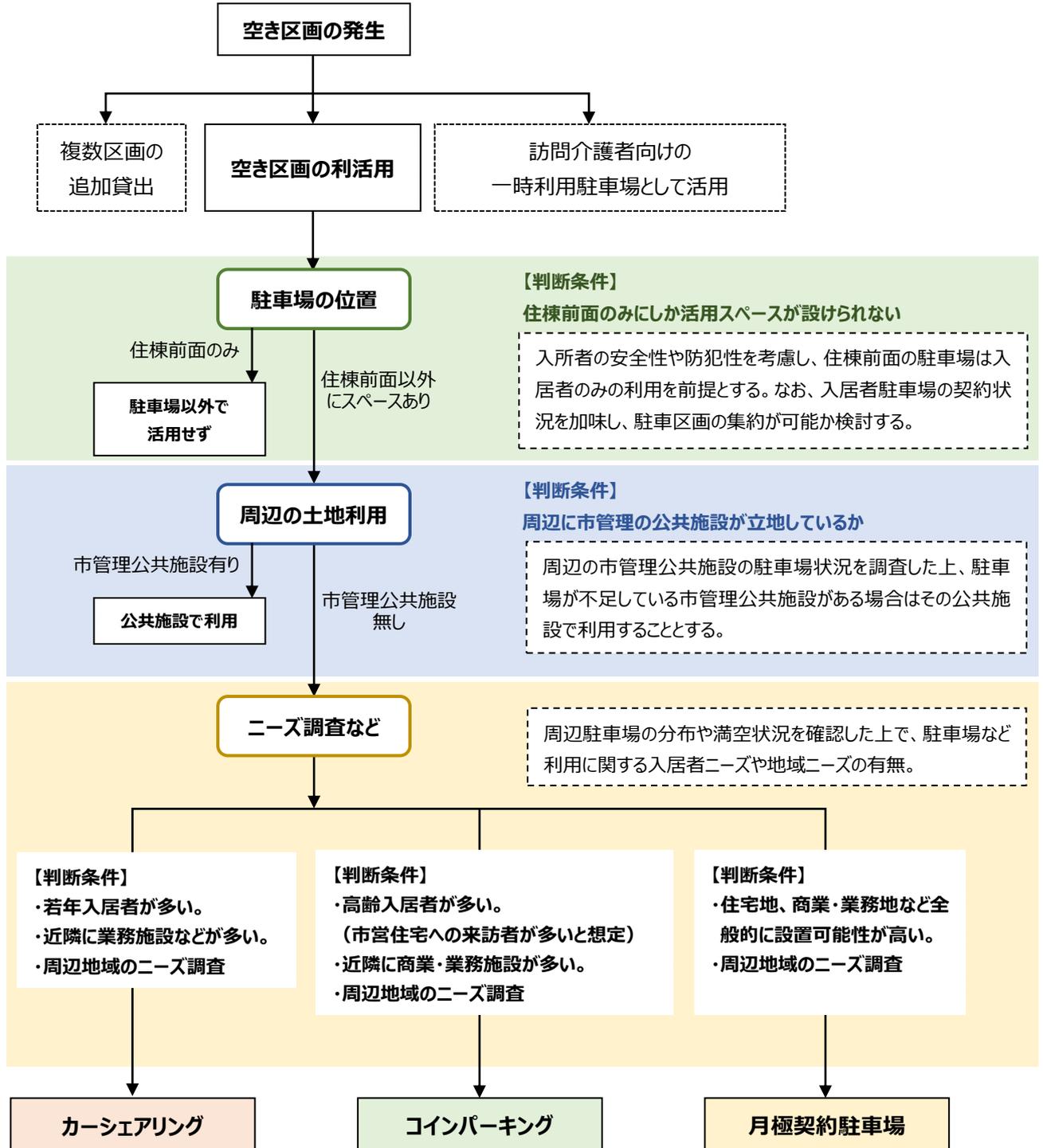
①コインパーキング	市営住宅駐車場の空き区画を活用し、コインパーキングを設置することで、市営住宅入居者の親族や来訪者の利用を見込むことができ、入居者の利便性の向上が図られます。また、敷地内の駐車場や路上への迷惑・不正駐車防止を図ることができます。
②カーシェアリング	市営住宅駐車場の空き区画を活用し、入居者の利用を原則とし、カーシェアリング事業用の区画として活用します。
③月極契約駐車場	市営住宅入居者内に自家用車を所有するものが少ない場合は、近隣に居住または就業する者に駐車場の空き区画を提供し、地域における駐車場不足解消に活用します。
④近隣の公共施設利用者用駐車場	市営住宅入居者内に自家用車を所有するものが少ない場合は、近隣に立地する公共施設の利用者に駐車場の空き区画を提供し、公共施設（支所や公民館、児童館など）の利便性向上、利用者拡大に活用します。

(3) 活用手法の選定について

駐車場の空き区画の活用手法の選定については、各団地の駐車場の空き区画数や、入居世帯構成、入居者・利用者ニーズを踏まえた上での選定が必要です。さらに、当該駐車場の立地状況や周辺の土地利用の状況から駐車場活用需要の想定を行うことにより、稼働率を高めることが望めます。

そこで、駐車場空き区画の活用手法の選定にあたっては、次のフローを参考に検討を行います。

【活用手法の選定フロー】



(4) モデルケーススタディ

各活用手法について、各団地の実情を踏まえたモデルケーススタディを行います。本モデルケーススタディでは、各市営住宅の「駐車場の位置」「周辺の土地利用」から、有効性が高いと思われる市営住宅をピックアップし、各事業について検討します。なお、実際に事業の選定を行う場合には上記に加え、団地ごとに入居者や周辺地域のニーズ調査などを行う必要があります。

No.	市営住宅名	管理戸数	契約台数	空き区画数	空き区画割合	高齢者がいる世帯率	駐車場の位置	周辺の土地利用	250m内の公共施設	判断条件	活用手法
1	石嶺	905戸	551台	173台	23.90%	79.2%	道路沿い、団地内通路沿い	中高層住宅、沿道、沿道	公民館、図書館、学校、保育園	公共施設があるため公共利用が想定、周辺には住宅が多くセカンドカー等のための駐車スペース不足と想定、高齢入居者も多く来訪者用一時利用需要も高いと想定	公共利用、月極、コインパーキング
2	宇栄原	1031戸	431台	196台	31.26%	80.5%	住棟前面、団地内通路沿い	中高層住宅、沿道、沿道	学校、保育園、公園	周辺には住宅が多くセカンドカー等のための駐車スペース不足と想定、高齢入居者も多く来訪者用一時利用需要も高いと想定	月極、コインパーキング
3	大名	538戸	210台	114台	35.19%	75.4%	住棟前面、団地内通路沿い	中高層住宅、沿道、沿道	老人福祉施設、学校、保育園	周辺には住宅が多くセカンドカー等のための駐車スペース不足と想定、高齢入居者も多く来訪者用一時利用需要も高いと想定	月極、コインパーキング
4	真地	400戸	-								
5	若狭	240戸	-								
6	安謝第一	140戸	-								
7	銘苅	160戸	-								
8	壺川	434戸	-								
9	汀良	144戸	-								
10	小祿	670戸	-								
11	壺川東	189戸	59区画	21区画	26.25%	80.6%	道路沿い、団地内通路沿い	住居、商業・業務	保育園	周辺には商業・業務施設が多くカーシェアや一時利用需要が高いと想定、高齢入居者も多く来訪者用一時利用需要も高いと想定	月極、カーシェア、コインパーキング
12	石嶺第二	30戸	26区画	11区画	29.73%	60.7%	団地内通路沿い	低層住宅、中高層住宅	老人福祉施設、病院	周辺には住宅が多く、セカンドカー等のための駐車スペース不足と想定	月極
13	辻	46戸	-								
14	安謝	151戸	102区画	13区画	11.30%	81.7%	住棟下	中高層住宅、近商	学校、児童館	高齢者がいる世帯が多いため、介護等による駐車場利用が多いと想定	-
15	未吉	72戸	50区画	22区画	30.56%	65.2%	住棟前面、団地内通路沿い	低層住宅、沿道、商業・業務	保育園	周辺に商業・業務施設が多いため、カーシェアや一時利用需要が高いと想定	月極、カーシェア、コインパーキング
16	新都心銘苅	135戸	83区画	52区画	38.52%	25.7%	住棟前面、団地内通路沿い	中高層住宅、商業・業務	児童館	若年居住者が多いためカーシェアが高いと想定	月極、カーシェア
17	繁多川	180戸	149区画	31区画	17.22%	55.9%	道路沿い、団地内通路沿い	中高層住宅	老人福祉施設、学校	周辺には住宅が多く、セカンドカー等のための駐車スペース不足と想定	月極
18	久場川	484戸	328区画	90区画	21.53%	78.4%	道路沿い、団地内通路沿い	中高層住宅、沿道	支所、児童館、保育園	公共施設があるため公共利用が想定、周辺には住宅が多くセカンドカー等のための駐車スペース不足と想定、高齢入居者も多く来訪者用一時利用需要も高いと想定	公共利用、月極、コインパーキング
19	識名	85戸	31区画	7区画	18.42%	83.3%	住棟前面、住棟下	中高層住宅、沿道	保育園、老人福祉施設、公園	高齢者がいる世帯が多いため、介護等による駐車場利用が多いと想定	-

① コインパーキング

<想定される利用者>

入居者の親族や来訪者 など

<想定される市営住宅>

石額市営住宅、宇栄原市営住宅、大名市営住宅、壺川東市営住宅、末吉市営住宅、久場川市営住宅

<設置手法>

設置手法は、「ゲート式」「フラップ式」「ロックレス式」の3つの手法が考えられます。それぞれの手法について特性を勘案すると、市営住宅の駐車場空き区画の活用については、フラップ式のコインパーキングの設置が有効だと考えます。

■ 設置方式の概要

	ゲート式	フラップ式	ロックレス方式
概要	 入出庫時に通るゲートで駐車時間を管理し、精算を行う方式。	 駐車するとフラップ板がせり上がり、車両をロックする方式。精算機で料金を支払うとロック装置が下がり出庫が可能。	 各駐車スペースのセンサーで車体を認識して、使用時間を管理し、精算する方式。防犯のためカメラが設置されている。
利便性	駐車スペースがフラットであるが、ゲートを通す必要がある △	駐車スペースに段差ができ、乗り越える必要がある △	駐車区画に障害物がほとんどなく駐車しやすい。 ○
安全性	駐車スペースに障害物が少ないため事故の危険性が少ない ○	フラップを乗り越える必要がある。 △	駐車スペースに障害物が少ないため事故の危険性が少ない ○
管理面	出入数などを管理しやすく、精算せずには出庫できないため不正利用はできない ○	出入数などは管理しやすいが、タイヤの大きい車などはフラップを乗り越えられるため不正利用の可能性あり。 △	出入数などが管理しにくく、自動車をロックしていないため未払いでも出庫可能となってしまう。 ×
コスト	駐車場台数が増加しても増減することは少ないが、ゲート設備設置費用が比較的高い。 △	駐車場台数が増加するとフラップ設置費用が増加する。 ○	駐車場台数が増加するとフラップ設置費用が増加する。 ○
配置	入出庫に係るゲートを設置する位置に限られる。 ×	各駐車区画にフラップ版を設置することができるため配置の制限は精算機のみ。 ◎	各駐車区画にセンサーを配置することができる。配置の制限は精算機と防犯カメラとなる。 ○
規模	ある程度大きな規模（概ね20台以上）の駐車場で採用されることが多い。 △	比較的小規模の駐車場（概ね30台未満）でも採用することが可能。 ○	比較的小規模の駐車場（概ね30台未満）でも採用することが可能。 ○

※ゲート方式については、500㎡（40台以上）の規模になると駐車場法の制約（車路の確保など）が発生します。

<契約方法>

駐車場空き区画に事業者に貸出す場合は次の2通りの契約方法が考えられます。市の厳しい財政状況を勘案すると、初期投資などが少なく、経常的な収入を得ることができる、賃貸契約の方が適していると考えられます。

■ 契約方法別の概要及び特性

業務委託契約	コインパーキング事業は市直営で実施し、その管理運営を事業者に業務委託します。市は設備設置などの初期費用や一定の業務委託料を負担するが、コインパーキング事業による収入は全額市が取得します。ただし、駐車場の利用率に応じて収支の増減が発生することになります。
賃貸契約	駐車場空き区画分の土地を事業者に借地し、コインパーキング事業を委託します。市は一定の借地料を得ます。コインパーキング事業による収入は事業者が取得し、設備設置などの初期費用やランニング経費などはすべて事業者負担となります。

※業務委託については、設備などを事業者が持ち込みで業務委託を行う場合もあります。

<ケーススタディ>

● 壱川東市営住宅の場合

現在の空き区画数：21区画

各市営住宅の契約状況を比較したところ、契約数増減は年間10%以内であることから、10%は空き区画を維持することと想定する。

コインパーキング事業想定最大区画数：21区画－(21区画×10%)＝18区画

・支出(事業者負担)：フラップ式(18区画)・・・整備費 約1,200万円(精算機、フラップ板など設置工事など)

・収入(賃貸契約：事業者負担)：駐車スペース(18区画)＝360㎡・・・地代 約240万円/年

※整備費はメーカー見積り

駐車スペース≒20㎡/区画(車路含む)と想定

地代は固定資産税路線価(117,700円/㎡)を参考に想定・・・6,700円/㎡・年

<実現に向けての課題整理>

実際に事業を行う場合には、上記で行った駐車場の利用状況や周辺条件の整理に加え、入居者の利用意欲の有無を把握するため、綿密な需要調査を行う必要があります。また、団地内へ入居者以外の方が出入りすることになるため、可能な限り道路に接した位置に設け、団地内駐車場と明確に区分することなどを検討する必要があります。

② カーシェアリング

<想定される利用者>

自動車を持たない入居者(若年者)など

<想定される市営住宅>

壱川東市営住宅、末吉市営住宅、新都心銘苅市営住宅

<契約方法>

コインパーキングと同様、業務委託契約及び賃貸契約

<ケーススタディ>

● 末吉市営住宅の場合

カーシェアリングとして利用する区画数：3区画

- ・支出（事業者負担）：整備費 約 25 万円（ライン工事などが発生した場合）
 - ・収入（賃貸契約：事業者負担）：駐車スペース（3 区画）= 60 m²…地代 約 30 万円/年
- ※整備費はメーカー見積り
 駐車スペース≒20 m²/区画（車路含む）と想定
 地代は固定資産税路線価（88,100 円/m²）を参考に想定…5,000 円/m²・年

<実現に向けての課題整理>

実際に事業を行う場合には、上記で行った駐車場の利用状況や周辺条件の整理に加え、入居者の利用意欲の有無を把握するため、綿密な需要調査を行う必要があります。

カーシェアリング設置区画については、入居者の利便性を考慮し、住棟に近い位置に設置するなどの配慮が必要となります。

③ 月極契約駐車場（地域利用）

<想定される利用者>

近隣住民、通勤者、近隣施設の駐車場（民間保育所など） など

<想定される市営住宅>

石嶺市営住宅、宇栄原市営住宅、大名市営住宅、壺川東市営住宅、石嶺第二市営住宅、末吉市営住宅、新都心銘苅市営住宅、繁多川市営住宅、久場川市営住宅

<契約方法>

利用希望者と市が個々に契約を締結する場合と、月極契約駐車場区画を一括して管理会社などに賃貸する場合があります。

<ケーススタディ>

●石嶺第二市営住宅の場合

現在の空き区画数：11 区画

各市営住宅の契約状況を比較したところ、契約数増減は年間 10%以内であることから、10%以上は空き区画を維持することと想定する。

月極契約駐車場として利用する区画数：11 区画－2 区画＝9 区画

・支出（市負担）：整備費 約 25 万円（ライン工事などが発生した場合）

・収入（市収入：直接契約）：駐車スペース（12 区画）…9 区画×5 千円/月＝約 54 万円/年

※駐車場料金は近傍月極駐車場価格

<実現に向けての検討課題>

実際に事業を行う場合には、上記で行った駐車場の利用状況や周辺条件の整理に加え、入居者の利用意欲の有無を把握するため、綿密な需要調査を行う必要があります。

団地内へ入居者以外の方が出入りすることになるため、可能な限り道路に接した位置に設け、団地内駐車場と明確に区分するとともに、防犯性の強化（フェンス設置や防犯カメラの設置など）も検討する必要があります。

④ 近隣の公共施設（那覇市管理）利用者用駐車場

<想定される利用者>

近隣にある公共施設（那覇市管理）の来訪者 など

<想定される市営住宅>

石嶺市営住宅、久場川市営住宅

<ケーススタディ>

●久場川市営住宅の場合

公共施設利用者など駐車場として利用する区画数：10 区画

・支出（市負担）：現況の状態での貸出を想定しているため無し

・収入（市収入）：那覇市有公共施設（支所）の駐車場を想定しているため無し

<実現に向けての検討課題>

団地内へ不特定多数の方が出入りすることになるため、防犯性の強化（フェンス設置や防犯カメラの設置など）や、近隣公共施設のみの利用に限るための管理方法の検討が必要となります。また、実際に運用を行う場合には、公共施設を所管する課との協議が必要となります。

（５）まとめ

駐車場空き区画活用方法の検討にあたっては、モデルケーススタディにて行った現在の駐車場の利用状況や周辺条件の整理に加え入居者の利用意欲の有無を把握するため、綿密な需要調査を行う必要があります。また、実際に事業を行う場合には、入居者専用の駐車区画とそれ以外の区画については明確に区分し、利用者が混同しないようにすることで、トラブルや事故を防止することが重要です。駐車区画の検討を行う際には、利用区画の再配置を行うことが必要となるため入居者への十分な周知及び合意形成が望まれます。

市営住宅駐車場の空き区画の活用については、民間事業者へ委託（プロポーザルコンペにて業者選定）する自治体が多く、一団地のみを発注するのではなく、複数団地一括して発注することにより経費軽減を図っている事例もあります。なお、空き区画が多数の場合は、月極契約駐車場とコインパーキングやカーシェアリングなどのように複合的な活用も考えられます。民間事業者への委託を行う場合、事前にサウンディング調査などを実施し、発注条件などを検討、調整することが必要です。

事業を行う上では、関係条例、市の定める規則などの要件との照会の上、「地方自治法第 238 条の 4 第 7 項」に基づく、行政財産の目的外の使用許可が必要となります。また、市営住宅の駐車場整備の際は、国の補助を受けていることから、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律第 22 条」に基づく国の承認も必要となり、そのため、事前に国や県との綿密な調整を行う必要があります。特に、現在建替え事業を行っている、石嶺、大名、宇栄原市営住宅の駐車場のうち整備後 10 年を経過していないものに関しては、国の承認が困難となることが予想されるため、事業実施のスケジュールには十分留意する必要があります。

第8章 計画実現に向けて

1. 実現方策

(1) 財源の確保及び経費の縮減

本市の厳しい財政状況において、建替えや改善事業などは、大きな財政負担を伴うため、事業の執行については、常に創意工夫を図り、最少の経費で最大の行政効果を挙げるよう努めることが重要です。

現在の市営住宅建替事業などは、沖縄振興特別措置法に基づく補助率の嵩上げを適用しており、国からの財源に大きく依存しています。したがって、その動向に留意しつつ、引き続き、補助制度の活用などによる積極的な予算措置を図り、適正な費用を確保していく必要があります。

また、事業費のコスト縮減や平準化のため、計画的かつ効率的な既存ストックの建替え及び長寿命化や維持管理を進めていくことが重要です。また、建替事業に伴う活用用地の売却や、駐車場の空き区画の有効活用などを推進することにより、財源の確保を図ります。

(2) 他の事業主体との連携

建替えや改善事業などを実施するにあたっては、住宅政策のみならず福祉やまちづくりなどの観点を踏まえ、民間事業者も含めた他の事業主体と一層の連携を図るとともに、沖縄県との密接な調整のもとで進めていくことが重要です。したがって、他の事業主体や関係機関などの連携を図りつつ、計画的かつ効率的な事業の執行に向けて検討を進めていくこととします。

また、「地域居住機能再生推進事業」の活用により、他の事業主体との連携による公営住宅等整備事業の推進を図ります。

(3) 入居者及び周辺住民との合意形成

建替えや改善事業などを実施するにあたっては、入居者や周辺住民の協力は必要不可欠です。とりわけ、入居者を取りまとめている団地自治会との連携が重要であることから、事業の円滑な実施にあたっては、入居者や周辺住民へ事業の周知を行い、合意形成に努める必要があります。

また、今後の市営住宅の利活用や福祉施設などの導入を検討する上で、入居者の意見や要望を取り入れることができるよう努めていくことが重要です。

2. 今後の課題

(1) 入居者の安全性の確保

昭和時代に建設された住棟を中心とした古い既存ストックは、経年による建物の劣化が進んでおり、コンクリート片の剥離・落下の危険性も懸念されることから、日頃の点検などにより事故防止に努めているところです。

特に建替事業が進められている大規模団地は、事業期間が長期に及ぶことから、その更新にはなお時間を要します。したがって、老朽化の進んだ住棟に対する安全対策を強化し、入居者に対してきめ細かな広報活動などを行い、安全管理を徹底するとともに、必要に応じて入居停止など適切な措置を講ずることとします。また、新耐震設計基準に適合しない住棟や、新安全基準に適合しないエレベーターについては、可能な限り早い時期に安全性の確保に努めることが重要となります。

(2) 行政内の執行体制などの充実強化

市営住宅ストックの活用については、大規模団地の建替事業やそれに伴う活用用地の創出、既存市営住宅の改善事業、民活事業の導入推進など、関連する事業は多岐にわたります。これまでも行政内の連携により、ストック活用に関する事業を推進してきましたが、今後も理念や目的に沿った様々な活用方策の推進、緊急時の支援体制の検討、執行体制の充実や庁内連携のほか、国・県などの行政機関や居住支援協議会などの関係組織との連携や情報共有が重要となります。

(3) 入居適正化の推進

市営住宅ストックを有効活用していく上で、入居の適正化を図ることが重要です。特に住宅困窮者に対する住宅セーフティネットとしての役割を果たすため、入居者選考時の住宅困窮度を評価する方法などの検討が必要です。また、世帯状況の変化などにより、住居とのミスマッチが生じていることから、様々な世帯に対応した型別供給を行うことが重要です。また、入居機会の公平性の確保を図るため、期限付き入居の検討や収入超過者などへの対応、住戸のミスマッチ世帯への住み替え対応などの検討が必要です。

(4) 地域コミュニティの活性化に寄与するストックの活用

本計画の一つの目標として、「まちづくりと連携し地域コミュニティの活性化に寄与するストックの活用」を掲げており、共同施設の地域利活用の促進や地域コミュニティの活性化促進など、ソフト的な支援の検討も必要です。

共同施設を、地域住民の利活用や自治会活動の拠点としての活用を促すことで、地域全体の活力ある良好なコミュニティの形成、自治会活動の維持を図ります。

(5) 新たな施設導入の検討

高齢化の進展に伴い、地域で高齢者の生活をどのように支えるかが課題になってきていることから、市営住宅においても、従来の高齢者などに対する福祉施設に加えて、新たな機能や施設導入の検討が必要です。

特に地域で暮らす高齢者の生活支援や地域内交流促進、健康維持・増進のための施設導入の検討などが重要です。新たな施設導入の検討には、地域住民の意見や要望なども参考に、福祉・医療などの関係部署や国・県など他の事業主体及び地域の各協議会との調整を図りながら新施設の導入を検討します。

(6) 本市のまちづくりへの貢献策の検討

市営住宅は「まち」のひとつの重要な構成要素です。市営住宅を整備する上では、良好な住環境の創出だけでなく、良好な景観となるよう配慮し、まちづくりに貢献することが重要です。

また、建替事業などにより創出される活用用地については、地域住民の利便性の向上や地域の活性化に資する活用方法を検討することが重要です。

1. 団地別・住棟別状況の把握（第3章）	88
(1) 団地別・住棟別の基礎的項目	88
(2) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目	90
(3) 維持管理の計画に必要な項目	94
2. 活用手法判定結果詳細（第3章）	98
3. 点検項目表（日常点検マニュアル抜粋）（第4章）	101
(1) 建築物	101
(2) 建築設備	102
4. 修繕周期表（参考）	103
5. 活用手法の財政シミュレーション検討資料（第7章）	106
(1) 財政収支シミュレーション設定条件	106
(2) 事業収支結果	107
6. 上位関連計画など	111
(1) 国・県の上位関連計画	111
(2) 那覇市の上位関連計画	115
7. 計画策定の経緯	124
8. 計画策定の体制	126
(1) 那覇市住宅政策等審議会 委員名簿（正委員）	126
(2) 那覇市住宅政策等検討委員会・幹事会 委員・幹事名簿	127
9. 用語集	128

1. 団地別・住棟別状況の把握（第3章）

（1）団地別・住棟別の基礎的項目

No.	団地名	所在地	棟名	構造	階数	戸数	竣工年			敷地面積 (㎡)	都市計画		
							経過年数				用途地域	指定 容積率	指定 容積率 未済
							2020 R2	2029 R11					
1	石嶺	首里石嶺町2丁目	1	中層耐火	4	24	1969年	51年	60年	73,552	第一種中高層住居専用 /第二種住居	200 /200	○
			8	中層耐火	4	32	1969年	51年	60年				
			9	中層耐火	4	24	1969年	51年	60年				
			10	中層耐火	4	32	1969年	51年	60年				
			34	中層耐火	5	40	1974年	46年	55年				
1	石嶺(新)	首里石嶺町2丁目	A1	高層耐火	11	30	2008年	12年	21年	73,552	第一種中高層住居専用	200	○
			A2	高層耐火	13	66	2008年	12年	21年				
			A3	高層耐火	7	54	2008年	12年	21年				
			A6	高層耐火	15	120	2010年	10年	19年				
			A5	高層耐火	14	172	2011年	9年	18年				
			A4	高層耐火	14	99	2014年	6年	15年				
			A7	高層耐火	14	78	2016年	4年	13年				
			B2	高層耐火	14	134	2017年	3年	12年				
2	宇栄原	宇栄原4丁目	A01	中層耐火	4	8	1966年	54年	63年	67,997	第二種住居 /第一種中高層住居専用	200 /200	○
			A02	中層耐火	4	24	1966年	54年	63年				
			A03	中層耐火	4	24	1967年	53年	62年				
			A04	中層耐火	4	24	1966年	54年	63年				
			A05	中層耐火	4	24	1967年	53年	62年				
			A06	中層耐火	4	24	1966年	54年	63年				
			A07	中層耐火	4	24	1967年	53年	62年				
			A08	中層耐火	4	24	1966年	54年	63年				
			A09	中層耐火	4	24	1966年	54年	63年				
			A10	中層耐火	4	24	1966年	54年	63年				
			A11	中層耐火	4	24	1966年	54年	63年				
			A12	中層耐火	4	8	1966年	54年	63年				
			A13	中層耐火	4	24	1966年	54年	63年				
			A14	中層耐火	4	24	1966年	54年	63年				
			A15	中層耐火	4	24	1966年	54年	63年				
			A16	中層耐火	4	24	1966年	54年	63年				
2	宇栄原(新)	宇栄原4丁目	1	高層耐火	13	108	2010年	10年	19年	67,997	第二種住居 /第一種中高層住居専用	200 /200	○
			2	高層耐火	13	48	2010年	10年	19年				
			3	高層耐火	11	40	2010年	10年	19年				
			4	高層耐火	13	75	2012年	8年	17年				
			5	高層耐火	13	95	2012年	8年	17年				
			6	高層耐火	12	163	2014年	6年	15年				
			7	高層耐火	11	150	2018年	2年	11年				
3	大名	首里大名町3丁目	6	中層耐火	5	30	1974年	46年	55年	52,913	第一種中高層住居専用	200	○
			7	中層耐火	5	30	1974年	46年	55年				
			10	中層耐火	4	32	1974年	46年	55年				
			11	中層耐火	5	40	1974年	46年	55年				
			13	中層耐火	5	40	1974年	46年	55年				
3	大名(新)	首里大名町3丁目	D	高層耐火	14	181	2015年	5年	14年	52,913	第一種中高層住居専用	200	○
			F	高層耐火	14	185	2017年	3年	12年				
4	真地	字真地270番地	1	中層耐火	5	40	1979年	41年	50年	41,726	第一種低層住居専用	100	○
			2	中層耐火	5	30	1979年	41年	50年				
			3	中層耐火	5	30	1979年	41年	50年				
			4	中層耐火	5	30	1979年	41年	50年				
			5	中層耐火	5	30	1979年	41年	50年				
			6	中層耐火	5	40	1979年	41年	50年				
			7	中層耐火	5	40	1980年	40年	49年				
			8	中層耐火	5	30	1980年	40年	49年				
			9	中層耐火	5	30	1980年	40年	49年				
			10	中層耐火	5	30	1980年	40年	49年				
			11	中層耐火	5	30	1980年	40年	49年				
			12	中層耐火	5	40	1980年	40年	49年				

No.	団地名	所在地	棟名	構造	階数	戸数	竣工年			敷地面積 (㎡)	都市計画		
							経過年数				用途地域	指定 容積率	指定 容積率 未滿
							2020 R2	2029 R11					
5	若狭	若狭3丁目	1	高層耐火	9	34	1979年	41年	50年	15,270	第一種住居	200	○
			2	高層耐火	9	36	1979年	41年	50年				
			3	高層耐火	10	58	1979年	41年	50年				
			4	高層耐火	10	40	1979年	41年	50年				
			5	高層耐火	10	40	1979年	41年	50年				
			6	高層耐火	10	32	1979年	41年	50年				
6	安謝第一	字安謝 664 番地	—	高層耐火	14	140	1982年	38年	47年	5,173	近隣商業 /第二種中高層住居専用	300 /200	○
7	銘苅	字銘苅 213 番地	—	高層耐火	10	160	1982年	38年	47年	7,021	第一種中高層住居専用	200	○
8	壺川	壺川3丁目	1	高層耐火	15	141	1984年	36年	45年	13,949	商業地域	400	○
			2	高層耐火	15	137	1984年	36年	45年				
			3	高層耐火	16	156	1986年	34年	43年				
9	汀良	首里汀良町3丁目	1	高層耐火	8	48	1986年	34年	43年	9,920	第二種住居 /第一種低層住居専用	200 /100	○
			2	高層耐火	8	96	1986年	34年	43年				
10	小祿	田原3丁目	1	高層耐火	6	84	1987年	33年	42年	39,920	近隣商業 /第二種中高層住居専用	200 /200	○
			2	高層耐火	6	60	1987年	33年	42年				
			3	高層耐火	6	60	1987年	33年	42年				
			4	高層耐火	10	102	1987年	33年	42年				
			5	高層耐火	10	127	1987年	33年	42年				
			6	高層耐火	10	77	1987年	33年	42年				
			7	高層耐火	8	24	1988年	32年	41年				
			8	高層耐火	8	32	1988年	32年	41年				
			9	高層耐火	8	40	1988年	32年	41年				
			10	高層耐火	8	32	1988年	32年	41年				
			11	高層耐火	8	32	1988年	32年	41年				
11	壺川東	壺川1丁目	A01	高層耐火	10	61	1987年	33年	42年	15,900	第一種住居	200	○
			A02	中層耐火	4	16	1985年	35年	44年				
			A04	中層耐火	4	16	1989年	31年	40年				
			A05	中層耐火	4	8	1988年	32年	41年				
			A06	中層耐火	4	16	1988年	32年	41年				
			A07	中層耐火	4	16	1988年	32年	41年				
			B01	高層耐火	9	28	1989年	31年	40年				
B02	高層耐火	9	28	1992年	28年	37年							
12	石嶺第二	首里石嶺町4丁目	1	中層耐火	4	14	1989年	31年	40年	3,972	第一種低層住居専用	100	○
			2	中層耐火	4	16	1989年	31年	40年				
13	辻	辻2丁目	—	高層耐火	11	46	1991年	29年	38年	1,054	商業地域	400	○
14	安謝	安謝2丁目	1	高層耐火	13	112	1997年	23年	32年	8,927	近隣商業 /第一種中高層住居専用	300 /200	○
			2	高層耐火	8	39	1997年	23年	32年				
15	末吉	首里末吉町3丁目	1	中層耐火	4	24	1999年	21年	30年	5,906	第一種低層住居専用	100	○
			2	中層耐火	4	24	1999年	21年	30年				
			3	中層耐火	4	16	1999年	21年	30年				
			4	中層耐火	4	8	1999年	21年	30年				
16	新都心銘苅	銘苅1丁目	1	高層耐火	9	51	2002年	18年	27年	9,181	第一種中高層住居専用	200	○
			2	高層耐火	6	24	2002年	18年	27年				
			3	高層耐火	7	40	2002年	18年	27年				
			4	高層耐火	6	20	2002年	18年	27年				
17	繁多川	繁多川3丁目	A	高層耐火	15	103	2004年	16年	25年	14,981	第一種中高層住居専用	200	○
			B	高層耐火	15	77	2004年	16年	25年				
18	久場川	首里久場川町2丁目	1	高層耐火	9	54	2007年	13年	22年	31,336	第一種中高層住居専用	200	○
			2	高層耐火	9	47	2007年	13年	22年				
			3	高層耐火	9	51	2007年	13年	22年				
			4	中層耐火	5	17	2007年	13年	22年				
			5	中層耐火	5	17	2007年	13年	22年				
			6	中層耐火	5	18	2007年	13年	22年				
			7	中層耐火	4	31	2010年	10年	19年				
			8	高層耐火	10	47	2010年	10年	19年				
			9	高層耐火	9	27	2010年	10年	19年				
			10	高層耐火	9	35	2010年	10年	19年				
			11	高層耐火	11	60	2010年	10年	19年				
			12	高層耐火	9	62	2014年	6年	15年				
			13	高層耐火	9	18	2014年	6年	15年				
19	識名	識名1丁目	—	高層耐火	9	85	2010年	10年	19年	3,184	第一種中高層住居専用	200	○

(2) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目

(需要・立地)

No	団地名	棟名	需要					立地				躯体安全性				避難の安全性			
			各年倍率					利便性		地域 バランス	災害危険 区域	耐震性			EV 走行安全 性	二方向 避難 の確保	防火 区画 の確保		
			H26	H27	H28	H29	H30	DID 地区	公共施設 等条件			昭和58 年以前の 住棟	耐震 診断	判定					
1	石嶺	1	政策空き家					○	○	×	○	-	-	-	-	-	-	-	
		8						○	○	×	○	-	-	-	-	-	-	-	-
		9						○	○	×	○	-	-	-	-	-	-	-	-
		10						○	○	×	○	-	-	-	-	-	-	-	-
		34						○	○	×	○	-	-	-	-	-	-	-	-
1	石嶺(新)	A1	15.2	5.8	7.9	15.8	9.6	○	○	×	○	○	○	-	-	×	○	○	
		A2						○	○	×	○	○	○	-	-	×	○	○	
		A3						○	○	×	○	○	○	-	-	×	○	○	
		A6						○	○	×	○	○	○	-	-	○	○	○	
		A5						○	○	×	○	○	○	-	-	○	○	○	
		A4						○	○	×	○	○	○	-	-	○	○	○	
		A7						○	○	×	○	○	○	-	-	○	○	○	
		B2						○	○	×	○	○	○	-	-	○	○	○	
2	宇栄原	A01	政策空き家					○	○	○	○	-	-	-	-	-	-		
		A02						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	
		A03						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	
		A04						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	
		A05						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	
		A06						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	
		A07						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	
		A08						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	
		A09						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	
		A10						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	
		A11						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	
		A12						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	
		A13						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	
		A14						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	
		A15						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	
		A16						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	
		2						宇栄原(新)	1	16.3	19.5	25.5	14.0	33.3	○	○	○	○	○
2	○		○	○	○	○	○		-						-	○	○	○	
3	○		○	○	○	○	○		-						-	○	○	○	
4	○		○	○	○	○	○		-						-	○	○	○	
5	○		○	○	○	○	○		-						-	○	○	○	
6	○		○	○	○	○	○		-						-	○	○	○	
7	○		○	○	○	○	○		-						-	○	○	○	
3	大名	6	政策空き家					○	○	○	○	-	-	-	-	-			
		7						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-		
		10						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-		
		11						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-		
		13						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-		
3	大名(新)	D	-	-	-	6.9	12.9	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	○	
		F	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	○	○		
4	真地	1	政策空き家					○	○	○	○	-	-	-	-	-	-		
		2						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-		
		3						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-		
		4						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-		
		5						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-		
		6						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-		
		7						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-		
		8						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-		
		9						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-		
		10						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-		
		11						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-		
		12						○	○	○	○	-	-	-	-	-	-		

No	団地名	棟名	需要					立地				躯体安全性				避難の安全性							
			各年倍率					利便性		地域 バランス	災害危険 区域	耐震性			EV 走行安全 性	二方向 避難 の確保	防火 区画 の確保						
			H26	H27	H28	H29	H30	DID 地区	公共施設 等条件			昭和58 年以前の 住棟	耐震 診断	判定									
5	若狭	1	政策空き家					○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	○					
		2						○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	○	○			
		3						○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	○	○			
		4						○	○	○	○	○*	×	○	×	○	○	○	○	○			
		5						○	○	○	○	○*	×	○	×	○	×	○	○	○			
		6						○	○	○	○	×	×	○	×	○	×	○	○	○			
6	安謝第一	—	33.0	1.3	4.8	14.0	—	○	○	×	○	×	×	○	×	×	○	○					
7	銘苅	—	3.5	8.8	2.2	5.0	8.7	○	○	○	○	×	×	○	×	○	○	○					
8	壺川	1	—					○	○	×	○	○	○	—	—	○	○	○					
		2						24.8	8.1	6.0	3.6	7.7	○	○	×	○	○	—	—	○	○	○	
		3						○	○	×	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○		
9	汀良	1	—					○	○	×	○	○	○	—	—	○	○	○					
		2						○	○	×	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○			
10	小祿	1	—					○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○					
		2						○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○			
		3						○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○			
		4						○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○			
		5						○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○			
		6						22.0	8.2	16.9	31.0	9.5	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		7						○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○	
		8						○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○	
		9						○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○	
		10						○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	×	○	○	
		11						○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	×	○	○	
11	壺川東	A01	—					○	○	×	○	○	○	—	—	○	○	○					
		A02						○	○	×	○	○	○	○	—	—	—	○	○				
		A04						○	○	×	○	○	○	○	—	—	—	○	○				
		A05						○	○	×	○	○	○	○	—	—	—	○	○				
		A06						○	○	×	○	○	○	○	—	—	—	○	○				
		A07						○	○	×	○	○	○	○	—	—	—	○	○				
		B01						○	○	×	○	○	○	○	—	—	×	○	○				
		B02						○	○	×	○	○	○	○	—	—	×	○	○				
12	石嶺第二	1	—					○	○	×	○	○	○	—	—	—	○	○					
		2						○	○	×	○	○	○	○	—	—	—	○	○				
13	辻	—	11.0	16.0	8.0	29.0	—	○	○	○	○	○	○	—	—	×	○	○					
14	安謝	1	—					○	○	×	○	○	○	—	—	×	○	○					
		2						○	○	×	○	○	○	○	—	—	×	○	○				
15	末吉	1	—					○	○	○	○	○	○	—	—	—	○	○					
		2						○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	—	○	○			
		3						○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	—	○	○			
		4						○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	—	○	○			
16	新都心銘苅	1	—					○	○	○	○	○	○	—	—	×	○	○					
		2						○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	×	○	○			
		3						○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	×	○	○			
		4						○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	×	○	○			
17	繁多川	A	—					○	○	○	○	○	○	—	—	×	○	○					
		B						○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	×	○	○			
18	久場川	1	—					○	○	×	○	○	○	—	—	×	○	○					
		2						○	○	×	○	○	○	○	—	—	×	○	○				
		3						○	○	×	○	○	○	○	○	—	—	×	○	○			
		4						○	○	×	○	○	○	○	○	—	—	×	○	○			
		5						○	○	×	○	○	○	○	○	—	—	×	○	○			
		6						○	○	×	○	○	○	○	○	—	—	×	○	○			
		7						40.4	28.2	19.9	12.3	17.2	○	○	×	○	○	○	—	—	×	○	○
		8						○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	—	—	×	○	○	
		9						○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○	
		10						○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○	
		11						○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○	
		12						○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○	
		13						○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○	
19	識名	—	—	27.0	36.5	105.0	111.0	○	○	○	○	○	○	○	—	—	×	○	○				

※耐震改修済み

(居住性)

No	団地名	棟名	居住性														
			① 住戸面積 (40㎡以上)	② バリアフリー性								③ 住戸内設備状況		④ 共同施設		⑤ 改善の可能性	
				住棟共用部			屋外傾斜路/手摺	住戸内					浴室 トイレ兼:×	二箇所給湯	児童遊園・広場	集会所	改修の可能性
				階段・廊下補助手摺	入口の段差	3階以上EV		団地アプローチ部	段差解消		手摺						
				浴室	その他の部分	浴室(脱衣室含む)	玄関	便所									
1	石嶺	1	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		8	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		9	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		10	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		34	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	石嶺(新)	A1	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
		A2	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
		A3	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
		A6	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
		A5	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
		A4	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
		A7	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
		B2	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
2	宇栄原	A01	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		A02	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		A03	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		A04	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		A05	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		A06	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		A07	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		A08	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		A09	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		A10	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		A11	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		A12	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		A13	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		A14	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		A15	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		A16	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	宇栄原(新)	1	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
		2	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
		3	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
		4	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
		5	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
		6	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
		7	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
3	大名	6	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		7	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		10	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		11	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	大名(新)	D	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
		F	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
4	真地	1	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		2	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		3	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		4	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		5	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		6	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		7	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		8	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		9	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		10	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		11	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		12	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	若狭	1	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○
		2	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○
		3	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○
		4	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○
		5	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○
		6	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○

No	団地名	棟名	居住性															
			① 住戸面積 (40㎡以上)	② バリアフリー性										③ 住戸内設備状況		④ 共同施設		⑤ 改善の可能性
				住棟共用部			屋外傾斜路/手摺	住戸内					浴室 トイレ兼:×	二箇所給湯	児童遊園・広場	集会所	改修の可能性	
				階段・廊下補助手摺	入口の段差	3階以上EV		団地アプローチ部	段差解消		手摺							
浴室	その他の部分	浴室(脱衣室含む)	玄関				便所											
6	安謝第一	—	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
7	銘苅	—	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
8	壺川	1	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		2	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		3	○	△	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
9	汀良	1	○	△	○	○	○	×	×	×	×	△	○	○	○	○	○	
		2	○	△	○	○	○	△	×	△	×	△	○	○	○	○	○	
10	小祿	1	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		2	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		3	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		4	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		5	○	△	○	○	○	△	△	△	×	△	○	○	○	○	○	
		6	○	△	○	○	○	△	△	△	×	△	○	○	○	○	○	
		7	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		8	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		9	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		10	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		11	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
11	壺川東	A01	○	△	○	○	○	△	△	△	×	△	○	○	○	○	○	
		A02	○	△	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		A04	○	△	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		A05	○	△	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		A06	○	△	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		A07	○	△	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		B01	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		B02	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
12	石嶺第二	1	○	△	○	×	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
		2	○	△	○	×	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
13	辻	—	○	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	
14	安謝	1	○	○	○	○	○	△	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		2	×	○	○	○	○	△	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
15	末吉	1	○	○	○	×	○	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		2	○	○	○	×	○	○	×	△	×	×	○	○	○	○	○	
		3	○	○	○	×	○	○	×	△	×	×	○	○	○	○	○	
		4	○	○	○	×	○	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
16	新都心銘苅	1	○	○	○	○	○	○	△	○	○	△	○	○	○	○	○	
		2	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○	△	○	○	○	○	
		3	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○	△	○	○	○	○	
		4	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○	△	○	○	○	○	
17	繁多川	A	○	○	○	○	○	△	△	○	△	○	○	○	○	○	○	
		B	○	○	○	○	○	△	△	○	△	○	○	○	○	○	○	
18	久場川	1	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	
		2	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	
		3	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	
		4	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	
		5	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	
		6	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	
		7	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	
		8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	
		9	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	
		10	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	
		11	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	
		12	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○
		13	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○
19	識名	—	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○		

△：一部住戸で対応（整備済み又は設置が可能な仕様）

(3) 維持管理の計画に必要な項目

番号	団地名	棟番号	構造	形式	戸数	竣工年度	供給処理			躯体・外装		設備		機器		履歴 改修・修繕履歴 (H27~)
							給水方式	排水方式	ガス方式	外壁	屋上防水	給水管	排水管	浴室	給湯器	
1	石嶺	5棟	中層耐火	RC	152	1969 .1974年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	リソ、VP 塗装 外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 風呂場のみ	
		1	中層耐火	RC	24	1969年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	リソ、VP 塗装 外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 風呂場のみ	
		8	中層耐火	RC	32	1969年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	リソ、VP 塗装 外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 風呂場のみ	
		9	中層耐火	RC	24	1969年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 風呂場のみ	
		10	中層耐火	RC	32	1969年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 風呂場のみ	
		34	中層耐火	RC	40	1974年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	リソ、VP 塗装 外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 風呂場のみ	
	石嶺(新)	8棟	高層耐火	RC	753	2008~ 2017年	加圧給水	下水	プロパン	吹き付けタイル	ケラタン塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP 管	タイル	市設置 三点給湯	
		A1	高層耐火	RC	30	2008年	加圧給水	下水	プロパン	吹き付けタイル	ケラタン塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP 管	タイル	市設置 三点給湯	
		A2	高層耐火	RC	66	2008年	加圧給水	下水	プロパン	吹き付けタイル	ケラタン塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP 管	タイル	市設置 三点給湯	
		A3	高層耐火	RC	54	2008年	加圧給水	下水	プロパン	吹き付けタイル	ケラタン塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP 管	タイル	市設置 三点給湯	
		A6	高層耐火	RC	120	2010年	加圧給水	下水	プロパン	吹き付けタイル	ケラタン塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP 管	タイル	市設置 三点給湯	
		A5	高層耐火	RC	172	2011年	加圧給水	下水	プロパン	吹き付けタイル	ケラタン塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP 管	タイル	市設置 三点給湯	
		A4	高層耐火	RC	99	2014年	加圧給水	下水	プロパン	吹き付けタイル	ケラタン塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP 管	タイル	市設置 三点給湯	
		A7	高層耐火	RC	78	2016年	加圧給水	下水	プロパン	吹き付けタイル	ケラタン塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP 管	タイル	市設置 三点給湯	
	B2	高層耐火	RC	134	2017年	加圧給水	下水	プロパン	吹き付けタイル	ケラタン塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP 管	タイル	市設置 三点給湯		
2	宇栄原	16棟	中層耐火	RC	352	1966 .1967年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	リソ、VP 塗装 外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
		A01	中層耐火	RC	8	1966年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
		A02	中層耐火	RC	24	1966年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
		A03	中層耐火	RC	24	1967年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	リソ、VP 塗装 外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
		A04	中層耐火	RC	24	1966年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
		A05	中層耐火	RC	24	1967年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	リソ、VP 塗装 外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
		A06	中層耐火	RC	24	1966年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
		A07	中層耐火	RC	24	1967年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	リソ、VP 塗装 外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
		A08	中層耐火	RC	24	1966年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	リソ、VP 塗装 外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
		A09	中層耐火	RC	24	1966年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
		A10	中層耐火	RC	24	1966年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	リソ、VP 塗装 外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
		A11	中層耐火	RC	24	1966年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	リソ、VP 塗装 外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
		A12	中層耐火	RC	8	1966年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
		A13	中層耐火	RC	24	1966年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	リソ、VP 塗装 外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
		A14	中層耐火	RC	24	1966年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	リソ、VP 塗装 外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
		A15	中層耐火	RC	24	1966年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	リソ、VP 塗装 外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
	A16	中層耐火	RC	24	1966年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	リソ、VP 塗装 外装薄塗材 E	ケラタン塗膜防水	SGP 管	GP 管 +CIP 管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ		
	宇栄原(新)	7棟	高層耐火	RC	679	2010~ 2018年	加圧給水	下水	プロパン	吹き付けタイル	ケラタン塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP 管	タイル	市設置 三点給湯	
		1	高層耐火	RC	108	2010年	加圧給水	下水	プロパン	吹き付けタイル	ケラタン塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP 管	タイル	市設置 三点給湯	
2		高層耐火	RC	48	2010年	加圧給水	下水	プロパン	吹き付けタイル	ケラタン塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP 管	タイル	市設置 三点給湯		
3		高層耐火	RC	40	2010年	加圧給水	下水	プロパン	吹き付けタイル	ケラタン塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP 管	タイル	市設置 三点給湯		
		4	高層耐火	RC	75	2012年	加圧給水	下水	プロパン	吹き付けタイル	ケラタン塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP 管	タイル	市設置 三点給湯	

番号	団地名	棟番号	構造	形式	戸数	竣工年度	供給処理			躯体・外装		設備		機器		履歴 改修・修繕履歴 (H27～)
							給水方式	排水方式	ガス方式	外壁	屋上防水	給水管	排水管	浴室	給湯器	
		5	高層耐火	RC	95	2012年	加圧給水	下水	プロパン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	CD(サヤ)+ポリ管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		6	高層耐火	RC	163	2014年	加圧給水	下水	プロパン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	CD(サヤ)+ポリ管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		7	高層耐火	RC	150	2018年	加圧給水	下水	プロパン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	CD(サヤ)+ポリ管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
3	大名	5棟	中層耐火	RC	172	1974年	高架水槽(給水塔)	下水	プロパン	リシン、VP塗装 外装薄塗材 E	ウレタン塗膜防水	SGP管	GP管 +CIP管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
		6	中層耐火	RC	30	1974年	高架水槽(給水塔)	下水	プロパン	リシン、VP塗装 外装薄塗材 E	ウレタン塗膜防水	SGP管	GP管 +CIP管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
		7	中層耐火	RC	30	1974年	高架水槽(給水塔)	下水	プロパン	外装薄塗材 E	ウレタン塗膜防水	SGP管	GP管 +CIP管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
		10	中層耐火	RC	32	1974年	高架水槽(給水塔)	下水	プロパン	リシン、VP塗装 外装薄塗材 E	ウレタン塗膜防水	SGP管	GP管 +CIP管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
		11	中層耐火	RC	40	1974年	高架水槽(給水塔)	下水	プロパン	外装薄塗材 E	ウレタン塗膜防水	SGP管	GP管 +CIP管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
		13	中層耐火	RC	40	1974年	高架水槽(給水塔)	下水	プロパン	リシン、VP塗装 外装薄塗材 E	ウレタン塗膜防水	SGP管	GP管 +CIP管	防水モルタル ・塗り床	入居者設置 浴室のみ	
	大名(新)	2棟	高層耐火	RC	366	2015～ 2017年	加圧給水	下水	プロパン	複層仕上塗材	ウレタン塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
	D	高層耐火	RC	181	2015年	加圧給水	下水	プロパン	複層仕上塗材	ウレタン塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP管	タイル	市設置 三点給湯		
	F	高層耐火	RC	185	2017年	加圧給水	下水	プロパン	複層仕上塗材	ウレタン塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP管	タイル	市設置 三点給湯		
4	真地	12棟	中層耐火	RC	400	1979～ 1980年	直結給水	下水	プロパン	リシン、外装薄 塗材 E、 複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS管 (一部SGP)	VP管 +CIP管	タイル	入居者設置 三点給湯	H27 集会所改修
		1	中層耐火	RC	40	1979年	直結給水	下水	プロパン	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS管 (一部SGP)	VP管 +CIP管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		2	中層耐火	RC	30	1979年	直結給水	下水	プロパン	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS管 (一部SGP)	VP管 +CIP管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		3	中層耐火	RC	30	1979年	直結給水	下水	プロパン	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS管 (一部SGP)	VP管 +CIP管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		4	中層耐火	RC	30	1979年	直結給水	下水	プロパン	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS管 (一部SGP)	VP管 +CIP管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		5	中層耐火	RC	30	1979年	直結給水	下水	プロパン	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS管 (一部SGP)	VP管 +CIP管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		6	中層耐火	RC	40	1979年	直結給水	下水	プロパン	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS管 (一部SGP)	VP管 +CIP管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		7	中層耐火	RC	40	1980年	直結給水	下水	プロパン	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS管 (一部SGP)	VP管 +CIP管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		8	中層耐火	RC	30	1980年	直結給水	下水	プロパン	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS管 (一部SGP)	VP管 +CIP管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		9	中層耐火	RC	30	1980年	直結給水	下水	プロパン	外装薄塗材 E	ウレタン塗膜防水	SUS管 (一部SGP)	VP管 +CIP管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		10	中層耐火	RC	30	1980年	直結給水	下水	プロパン	外装薄塗材 E	ウレタン塗膜防水	SUS管 (一部SGP)	VP管 +CIP管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		11	中層耐火	RC	30	1980年	直結給水	下水	プロパン	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS管 (一部SGP)	VP管 +CIP管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		12	中層耐火	RC	40	1980年	直結給水	下水	プロパン	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS管 (一部SGP)	VP管 +CIP管	タイル	入居者設置 三点給湯	
5	若狭	6棟	高層耐火	RC	240	1979年	高架水槽	下水	都市	外装薄塗材 E 複層塗材 RE	ウレタン 塗膜防水	SGP管	VP管 +CIP管	タイル	入居者設置 流し、浴室	
		1	高層耐火	RC	34	1979年	高架水槽	下水	都市	外装薄塗材 E	ウレタン塗膜防水	SGP管	VP管 +CIP管	タイル	入居者設置 流し、浴室	
		2	高層耐火	RC	36	1979年	高架水槽	下水	都市	外装薄塗材 E	シート防水・ シンダーコンクリート ・タイル仕上げ	SGP管	VP管 +CIP管	タイル	入居者設置 流し、浴室	
		3	高層耐火	RC	58	1979年	高架水槽	下水	都市	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SGP管	VP管 +CIP管	タイル	入居者設置 流し、浴室	H29 EV 棟耐震改修 (3、4 棟間) H30 EV 改修(3、4 棟間)
		4	高層耐火	RC	40	1979年	高架水槽	下水	都市	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SGP管	VP管 +CIP管	タイル	入居者設置 流し、浴室	H29 EV 棟耐震改修 (3、4 棟間) H30 EV 改修(3、4 棟間) H31 耐震改修
		5	高層耐火	RC	40	1979年	高架水槽	下水	都市	外装薄塗材 E	ウレタン塗膜防水	SGP管	VP管 +CIP管	タイル	入居者設置 流し、浴室	H28 EV 棟耐震改修 (5、6 棟間) H30 EV 改修(5、6 棟間)
		6	高層耐火	RC	32	1979年	高架水槽	下水	都市	外装薄塗材 E	ウレタン塗膜防水	SGP管	VP管 +CIP管	タイル	入居者設置 流し、浴室	H28 EV 棟耐震改修 (5、6 棟間) H30 EV 改修(5、6 棟間) H30 耐震改修(一部) R2 現在 未完
6	安謝第一	-	高層耐火	SRC	140	1982年	高架水槽	下水	都市	リシン	シート防水・ ウレタン塗膜防水	SUS管 (一部SGP)	GP管 +CIP管	タイル	入居者設置 三点給湯	H28 外壁改修(一部) R29 屋上防水 R2 現在 未完
7	銘苅	-	高層耐火	SRC	160	1982年	高架水槽	下水	都市	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS管	GP管 +CIP管	タイル	入居者設置 三点給湯	

番号	団地名	棟番号	構造	形式	戸数	竣工年度	供給処理			躯体・外装		設備		機器		履歴 改修・修繕履歴 (H27～)
							給水方式	排水方式	ガス方式	外壁	屋上防水	給水管	排水管	浴室	給湯器	
8	壺川	3棟	高層耐火	SRC	434	1984,1986年	高架水槽	下水	都市	リシン、EP	シート防水・一部ウレタン塗膜防水	SUS管	VP管+CIP管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		1	高層耐火	SRC	141	1984年	高架水槽	下水	都市	リシン、EP	シート防水・一部ウレタン塗膜防水	SUS管	VP管+CIP管	タイル	入居者設置 三点給湯	H30 外壁改修 H31 屋上防水
		2	高層耐火	SRC	137	1984年	高架水槽	下水	都市	リシン、EP	シート防水・一部ウレタン塗膜防水	SUS管	VP管+CIP管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		3	高層耐火	SRC	156	1986年	高架水槽	下水	都市	リシン、EP	シート防水・一部ウレタン塗膜防水	SUS管	VP管+CIP管	タイル	入居者設置 三点給湯	H27 EV改修
9	壺川東	8棟	中・高層耐火	RC	189	1985～1992年	高架水槽	下水	都市	打ち放し クリア塗装	瓦葺き・シート防水 ウレタン塗膜防水	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	
		A01	高層耐火	RC	61	1987年	高架水槽	下水	都市	打ち放し クリア塗装	ウレタン塗膜防水	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	
		A02	中層耐火	RC	16	1985年	高架水槽	下水	都市	打ち放し クリア塗装	瓦葺き・シート防水	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	
		A04	中層耐火	RC	16	1989年	高架水槽	下水	都市	打ち放し クリア塗装	瓦葺き・シート防水	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	
		A05	中層耐火	RC	8	1988年	高架水槽	下水	都市	打ち放し クリア塗装	瓦葺き・ウレタン塗膜防水	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	
		A06	中層耐火	RC	16	1988年	高架水槽	下水	都市	打ち放し クリア塗装	瓦葺き・ウレタン塗膜防水	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	
		A07	中層耐火	RC	16	1988年	高架水槽	下水	都市	打ち放し クリア塗装	瓦葺き・シート防水	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	
		B01	高層耐火	RC	28	1989年	高架水槽	下水	都市	打ち放し クリア塗装	瓦葺き・シート防水	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	
B02	高層耐火	RC	28	1992年	高架水槽	下水	都市	打ち放し クリア塗装	瓦葺き・シート防水	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯			
10	汀良	2棟	高層耐火	RC	144	1986年	加圧給水	下水	都市	リシン	コンクリート 金コテ	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	
		1	高層耐火	RC	48	1986年	加圧給水	下水	都市	リシン	コンクリート金 コテ	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	H27 外壁改修・屋上防水 EV改修
		2	高層耐火	RC	96	1986年	加圧給水	下水	都市	リシン	コンクリート金 コテ	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	H27 EV改修 H30 屋上防水 H31 外壁改修
11	小祿	11棟	高層耐火	RC	670	1987～1988年	高架水槽	下水	都市	リシン	シート防水 ウレタン塗膜 防水	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	
		1	高層耐火	RC	84	1987年	高架水槽	下水	都市	リシン	ウレタン 塗膜防水	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	H27 外壁改修・EV改修
		2	高層耐火	RC	60	1987年	高架水槽	下水	都市	複層塗材 RE	ウレタン 塗膜防水	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	H27 EV改修
		3	高層耐火	RC	60	1987年	高架水槽	下水	都市	複層塗材 RE	ウレタン 塗膜防水	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	
		4	高層耐火	RC	102	1987年	高架水槽	下水	都市	リシン	シート防水 ウレタン塗膜 防水	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	H27 EV改修 EV改修(4,5棟間) H28 外壁改修・屋上防水
		5	高層耐火	RC	127	1987年	高架水槽	下水	都市	リシン	シート防水 ウレタン塗膜 防水	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	H27 EV改修 EV改修(4,5棟間) H29 屋上防水 H30 外壁改修
		6	高層耐火	RC	77	1987年	高架水槽	下水	都市	リシン	シート防水 ウレタン塗膜 防水	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	H28 EV改修 H31 外壁改修・屋上防水
		7	高層耐火	RC	24	1988年	高架水槽	下水	都市	リシン	ウレタン塗膜防水	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	H28 EV改修(7,8棟間) H29 EV改修(8,9棟間) H31 外壁改修
		8	高層耐火	RC	32	1988年	高架水槽	下水	都市	リシン	ウレタン塗膜防水	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	H28 EV改修(7,8棟間) H29 EV改修(8,9棟間) H31 外壁改修
		9	高層耐火	RC	40	1988年	高架水槽	下水	都市	リシン	ウレタン塗膜防水	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	H29 EV改修(8,9棟間)
		10	高層耐火	RC	32	1988年	高架水槽	下水	都市	リシン	ウレタン塗膜防水	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯	
11	高層耐火	RC	32	1988年	高架水槽	下水	都市	リシン	ウレタン塗膜防水	SUS管	GP管+CIP管	タイル	市設置 三点給湯			
12	石嶺第二	2棟	中層耐火	RC	30	1989年	高架水槽	下水	都市	打ち放し クリア塗装	シート防水・ ウレタン塗膜 防水	SUS管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		1	中層耐火	RC	14	1989年	高架水槽	下水	都市	打ち放し クリア塗装	シート防水・一 部ウレタン塗 膜防水	SUS管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	H29 屋上防水
		2	中層耐火	RC	16	1989年	高架水槽	下水	都市	打ち放し クリア塗装	ウレタン 塗膜防水	SUS管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	H29 屋上防水
13	辻	-	高層耐火	RC	46	1991年	高架水槽	下水	都市	打ち放し	シート防水	SUS管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	H29 屋上防水

番号	団地名	棟番号	構造	形式	戸数	竣工年度	供給処理			躯体・外装		設備		機器		履歴 改修・修繕履歴 (H27～)
							給水方式	排水方式	ガス方式	外壁	屋上防水	給水管	排水管	浴室	給湯器	
14	安謝	2棟	高層耐火	SRC	151	1997～1998年	加圧給水	下水	都市	打ち放し	アスファルト防水 押えコンクリート	SUS管	VP管 +CIP管	タイル	市設置 三点給湯	
		1	高層耐火	SRC	112	1997年	加圧給水	下水	都市	打ち放し	アスファルト防水 押えコンクリート	SUS管	VP管 +CIP管	タイル	市設置 三点給湯	
		2	高層耐火	SRC	39	1997年	加圧給水	下水	都市	打ち放し	アスファルト防水 押えコンクリート	SUS管	VP管 +CIP管	タイル	市設置 三点給湯	
15	末吉	4棟	中層耐火	RC	72	1999年	加圧給水	下水	都市	吹き付けタイル	瓦葺き コンクリート金コテ	SUS管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		1	中層耐火	RC	24	1999年	加圧給水	下水	都市	吹き付けタイル	瓦葺き コンクリート金コテ	SUS管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		2	中層耐火	RC	24	1999年	加圧給水	下水	都市	吹き付けタイル	瓦葺き コンクリート金コテ	SUS管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		3	中層耐火	RC	16	1999年	加圧給水	下水	都市	吹き付けタイル	瓦葺き コンクリート金コテ	SUS管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		4	中層耐火	RC	8	1999年	加圧給水	下水	都市	吹き付けタイル	瓦葺き コンクリート金コテ	SUS管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
16	新都心銘苅	4棟	高層耐火	RC	135	2002年	加圧給水	下水	都市	打ち放し SP塗装	ウレタン 塗膜防水 押えコンクリート	SUS管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		1	高層耐火	RC	51	2002年	加圧給水	下水	都市	打ち放し SP塗装	ウレタン塗膜防水 押えコンクリート	SUS管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		2	高層耐火	RC	24	2002年	加圧給水	下水	都市	打ち放し SP塗装	ウレタン塗膜防水 押えコンクリート	SUS管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		3	高層耐火	RC	40	2002年	加圧給水	下水	都市	打ち放し SP塗装	ウレタン塗膜防水 押えコンクリート	SUS管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		4	高層耐火	RC	20	2002年	加圧給水	下水	都市	打ち放し SP塗装	ウレタン塗膜防水 押えコンクリート	SUS管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
17	繁多川	2棟	高層耐火	SRC	180	2004年	加圧給水	下水	都市	吹き付けタイル	瓦葺き コンクリート金コテ	SUS管	VP管	UB 一部タイル	市設置 三点給湯	
		A	高層耐火	SRC	103	2004年	加圧給水	下水	都市	吹き付けタイル	瓦葺き コンクリート金コテ	SUS管	VP管	UB 一部タイル	市設置 三点給湯	
		B	高層耐火	SRC	77	2004年	加圧給水	下水	都市	吹き付けタイル	瓦葺き コンクリート金コテ	SUS管	VP管	UB 一部タイル	市設置 三点給湯	
18	久場川	13棟	中・高層耐火	RC	484	2007～2014年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	吹き付けタイル	瓦葺、アクリル ゴム塗膜防水 ウレタン塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		1	高層耐火	RC	54	2007年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	吹き付けタイル	瓦葺、アクリル ゴム塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		2	高層耐火	RC	47	2007年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	吹き付けタイル	瓦葺、アクリル ゴム塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		3	高層耐火	RC	51	2007年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	吹き付けタイル	瓦葺、アクリル ゴム塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		4	中層耐火	RC	17	2007年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	吹き付けタイル	アクリルゴム 塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		5	中層耐火	RC	17	2007年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	吹き付けタイル	アクリルゴム 塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		6	中層耐火	RC	18	2007年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	吹き付けタイル	アクリルゴム 塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		7	中層耐火	RC	31	2010年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	吹き付けタイル	瓦葺、ウレタン 塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		8	高層耐火	RC	47	2010年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	吹き付けタイル	瓦葺、ウレタン 塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		9	高層耐火	RC	27	2010年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	吹き付けタイル	瓦葺、ウレタン 塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		10	高層耐火	RC	35	2010年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	吹き付けタイル	瓦葺、ウレタン 塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		11	高層耐火	RC	60	2010年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	吹き付けタイル	瓦葺、ウレタン 塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
		12	高層耐火	RC	62	2014年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	吹き付けタイル	瓦葺、ウレタン 塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	
13	高層耐火	RC	18	2014年	高架水槽 (給水塔)	下水	プロパン	吹き付けタイル	アクリルゴム 塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP管	タイル	市設置 三点給湯			
19	識名	-	高層耐火	RC	85	2010年	加圧給水	下水	プロパン	吹き付けタイル	ウレタン 塗膜防水	CD(サヤ) +ポリ管	VP管	タイル	市設置 三点給湯	

2. 活用手法判定結果詳細 (第3章)

基本情報			1次判定						2次判定						3次評価結果					
No	団地名	棟名	住棟の現在物理的特性による改善の必要性・可能性						1次判定結果		グループ分け	計画期間内耐用年数1/2未満	経過年数40年以上	Aグループ判定		Bグループ		優先順位	2次判定結果	
			判定	躯体の安全性に係る改善の必要性	避難の安全性に係る改善の可能性	居住性に係る改善の必要性	改善の必要性	判定		将来ストック量					判定					
1	石嶺	1																優先的な建替	優先的な建替	
		8																優先的な建替	優先的な建替	
		9																優先的な建替	優先的な建替	
		10																優先的な建替	優先的な建替	
		34																優先的な建替	優先的な建替	
建替事業中																				
1	石嶺(新)	A1	判断を留保	必要	不要	不要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	判断保留団地/優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	○	—	不足	優先的な改善	1	優先的な改善	優先的な改善			
		A2	必要	不要	不要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	判断保留団地/優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	○	—	不足	優先的な改善	1	優先的な改善	優先的な改善				
		A3	必要	不要	不要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	判断保留団地/優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	○	—	不足	優先的な改善	1	優先的な改善	優先的な改善				
		A6	不要	不要	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止	判断保留団地/維持管理、又は用途廃止	B	○	—	不足	維持管理	2	維持管理	維持管理				
		A5	不要	不要	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止	判断保留団地/維持管理、又は用途廃止	B	○	—	不足	維持管理	2	維持管理	維持管理				
		A4	不要	不要	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止	判断保留団地/維持管理、又は用途廃止	B	○	—	不足	維持管理	2	維持管理	維持管理				
		A7	不要	不要	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止	判断保留団地/維持管理、又は用途廃止	B	○	—	不足	維持管理	2	維持管理	維持管理				
		B2	不要	不要	不要	改善不要	維持管理、又は用途廃止	判断保留団地/維持管理、又は用途廃止	B	○	—	不足	維持管理	2	維持管理	維持管理				
建替事業中																				
2	宇栄原	A01																優先的な建替	優先的な建替	
		A02																	優先的な建替	優先的な建替
		A03																	優先的な建替	優先的な建替
		A04																	優先的な建替	優先的な建替
		A05																	優先的な建替	優先的な建替
		A06																	優先的な建替	優先的な建替
		A07																	優先的な建替	優先的な建替
		A08																	優先的な建替	優先的な建替
		A09																	優先的な建替	優先的な建替
		A10																	優先的な建替	優先的な建替
		A11																	優先的な建替	優先的な建替
		A12																	優先的な建替	優先的な建替
		A13																	優先的な建替	優先的な建替
		A14																	優先的な建替	優先的な建替
		A15																	優先的な建替	優先的な建替
		A16																	優先的な建替	優先的な建替
建替事業中																				
2	宇栄原(新)	1	維持管理	不要	不要	不要	改善不要	維持管理	維持管理団地/維持管理	—	○	—						維持管理	維持管理	
		2	維持管理	不要	不要	不要	改善不要	維持管理	維持管理団地/維持管理	—	○	—						維持管理	維持管理	
		3	維持管理	不要	不要	不要	改善不要	維持管理	維持管理団地/維持管理	—	○	—						維持管理	維持管理	
		4	維持管理	不要	不要	不要	改善不要	維持管理	維持管理団地/維持管理	—	○	—						維持管理	維持管理	
		5	維持管理	不要	不要	不要	改善不要	維持管理	維持管理団地/維持管理	—	○	—						維持管理	維持管理	
		6	維持管理	不要	不要	不要	改善不要	維持管理	維持管理団地/維持管理	—	○	—						維持管理	維持管理	
		7	維持管理	不要	不要	不要	改善不要	維持管理	維持管理団地/維持管理	—	○	—						維持管理	維持管理	
建替事業中																				
3	大名	6																優先的な建替	優先的な建替	
		7																優先的な建替	優先的な建替	

基本情報			1次判定							2次判定					3次評価結果		
No	団地名	棟名	住棟の現在物理的特性による改善の必要性・可能性							1次判定結果							
判定	躯体の安全性に係る改善の必要性	避難の安全性に係る改善の可能性	居住性に係る改善の必要性	改善の必要性	判定	グループ分け	計画期間内耐用年数1/2未満	経過年数40年以上	Aグループ判定	Bグループ		優先順位	2次判定結果				
										将来ストック量	判定						
		10											優先的な建替	優先的な建替			
		11											優先的な建替	優先的な建替			
		13											優先的な建替	優先的な建替			
建替事業中																	
3	大名(新)	D	維持管理	不要	不要	不要	改善不要	維持管理	維持管理団地/維持管理	—	○	—	2	維持管理	維持管理		
		F	維持管理	不要	不要	不要	改善不要	維持管理	維持管理団地/維持管理	—	○	—	2	維持管理	維持管理		
建替事業中																	
4	真地	1												優先的な建替	優先的な建替		
		2												優先的な建替	優先的な建替		
		3												優先的な建替	優先的な建替		
		4												優先的な建替	優先的な建替		
		5												優先的な建替	優先的な建替		
		6												優先的な建替	優先的な建替		
		7												優先的な建替	優先的な建替		
		8												優先的な建替	優先的な建替		
		9												優先的な建替	優先的な建替		
		10												優先的な建替	優先的な建替		
		11												優先的な建替	優先的な建替		
		12												優先的な建替	優先的な建替		
建替事業中																	
5	若狭	1	維持管理	必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、又は優先的な建替	維持管理団地/優先的な改善、又は優先的な建替	A	×	—	改善	1	優先的な改善	優先的な改善	
		2		必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、又は優先的な建替	維持管理団地/優先的な改善、又は優先的な建替	A	×	—	改善	1	優先的な改善	優先的な改善	
		3		必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、又は優先的な建替	維持管理団地/優先的な改善、又は優先的な建替	A	×	—	改善	1	優先的な改善	優先的な改善	
		4		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は建替	A	×	—	改善	2	改善	改善	
		5		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は建替	A	×	—	改善	2	改善	改善	
		6		必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、又は優先的な建替	維持管理団地/優先的な改善、又は優先的な建替	A	×	—	改善	1	優先的な改善	優先的な改善	
6	安謝第一	—	判断を留保	必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	判断保留団地/優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	×	—	不足	優先的な改善	1	優先的な改善	優先的な改善
7	銘苅	—	維持管理	必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、又は優先的な建替	維持管理団地/優先的な改善、又は優先的な建替	A	×	—	改善	1	優先的な改善	優先的な改善	
8	壺川	1	判断を留保	不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	判断保留団地/改善、建替、又は用途廃止	B	×	—	不足	改善	2	改善	改善
		2		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	判断保留団地/改善、建替、又は用途廃止	B	×	—	不足	改善	2	改善	改善
		3		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	判断保留団地/改善、建替、又は用途廃止	B	×	—	不足	改善	2	改善	改善
9	汀良	1	判断を留保	不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	判断保留団地/改善、建替、又は用途廃止	B	×	—	不足	改善	2	改善	改善
		2		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	判断保留団地/改善、建替、又は用途廃止	B	×	—	不足	改善	2	改善	改善
10	小祿	1	維持管理	不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は建替	A	×	—	改善	2	改善	改善	
		2		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は建替	A	×	—	改善	2	改善	改善	
		3		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は建替	A	×	—	改善	2	改善	改善	
		4		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は建替	A	×	—	改善	2	改善	改善	
		5		不要	不要	不要	改善不要	維持管理	維持管理団地/維持管理	—	×	—		2	維持管理	改善	
		6		不要	不要	不要	改善不要	維持管理	維持管理団地/維持管理	—	×	—		2	維持管理	改善	
		7		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は建替	A	×	—	改善	2	改善	改善	
		8		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は建替	A	×	—	改善	2	改善	改善	
		9		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は建替	A	×	—	改善	2	改善	改善	
		10		必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、又は優先的な建替	維持管理団地/優先的な改善、又は優先的な建替	A	×	—	改善	1	優先的な改善	優先的な改善	
		11		必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、又は優先的な建替	維持管理団地/優先的な改善、又は優先的な建替	A	×	—	改善	1	優先的な改善	優先的な改善	
11	壺川東	A01	判断を留保	不要	不要	不要	改善不要	維持管理又は用途廃止	判断保留団地/維持管理、又は用途廃止	B	×	—	不足	維持管理	2	維持管理	維持管理
		A02		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	判断保留団地/改善、建替、又は用途廃止	B	×	—	不足	改善	2	改善	改善
		A04		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	判断保留団地/改善、建替、又は用途廃止	B	×	—	不足	改善	2	改善	改善
		A05		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	判断保留団地/改善、建替、又は用途廃止	B	×	—	不足	改善	2	改善	改善

3. 点検項目表（日常点検マニュアル抜粋）（第4章）

（1）建築物

① 敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
敷地	敷地内の排水の状況	●
敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況	●
堀	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
	金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	●
	擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
通路・車路	平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
付属施設	自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

② 建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
基礎	基礎の沈下等の状況	●
	基礎の劣化及び損傷の状況	●
土台	土台の沈下等の状況	●
	土台の劣化及び損傷の状況	●
外壁 (躯体等)	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
外壁 (外装仕上げ材等)	塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	● (塗仕上除く)
	金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	シーリングの劣化及び損傷の状況	
外壁（窓サッシ等）	サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

③ 屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
屋上面、屋上回り	屋上面の劣化及び損傷の状況	●
	雨樋の劣化及び損傷の状況	
屋根	屋根の劣化及び損傷の状況	●

④ 避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検対象
廊下（共用廊下）	物品の放置の状況	●
	手すりの劣化及び損傷の状況	
	床の劣化及び損傷の状況	
	壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
出入口	物品の放置の状況	●
バルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況	●
	物品の放置の状況	●
	隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
階段	物品の放置の状況	●
	階段各部の劣化及び損傷の状況	●

(2) 建築設備

① 給水設備及び排水設備

点検部位	点検項目	法定点検対象
飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	配管の腐食及び漏水の状況	●
給水タンク等、給水ポンプ	給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

4. 修繕周期表（参考）

定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ピント等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				

定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	24年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 給水設備										
①雑排水管(屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管(屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール		○				
		取替	15年		③					
9ガス設備										
①ガス管(屋内)	ガス管 ガスメーター	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
		取替	10年		—	○				
②ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			

定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年 ～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨増+ALC)	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ビット式)、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	建替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	建替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参考文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画(公共賃貸住宅ストック総合活用計画)の策定指針(案)
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画(UR/2014年4月)
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント(国土交通省住宅局/2008年6月)
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術(平成19年度版)((社)高層住宅管理業協会/2007年10月)
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修(建築保全センター/2005年9月)
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き((社)高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月)

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月

5. 活用手法の財政シミュレーション検討資料（第7章）

（1）財政収支シミュレーション設定条件

	①（③）	②	④	⑤
	直接建設方式 （高率補助あり）	直接建設方式 （高率補助なし）	民間借上げによる 供給方式	既存ストックの個別改 善による長寿命化
対象戸数（戸）	100	100	100	100
支出	■事業費			（千円）
	建設費	2,360,400	2,360,400	273,000
	うち市債（建設費）	708,120 （30%支出）	1,298,220 （55%支出）	0
	■初期投資額（一般財源）			（千円）
	移転費	34,200 （171千円×2回×100戸）	34,200 （171千円×2回×100戸）	－
	仮住居費	56,400 50戸（民間）×47千円×24ヶ月）	56,400 50戸（民間）×47千円×24ヶ月）	－
	計	90,600	90,600	－
	1年目	31,200 （引越100戸+仮住居6ヶ月）	31,200 （引越100戸+仮住居6ヶ月）	－
	2年目	28,200 （仮住居12ヶ月（50戸））	28,200 （仮住居12ヶ月（50戸））	－
	3年目	31,200 （引越100戸+仮住居6ヶ月）	31,200 （引越100戸+仮住居6ヶ月）	－
	■経常支出			（千円）
	維持管理費（50年間総額）	1,669,314	1,669,314	4,232,826 （借り上げ料）
	■国庫補助金			（千円）
	建設費	1,680,700 （70%補助）	1,062,180 （45%補助）	0
移転支援費	15,390 （45%補助）	15,390 （45%補助）	0	
仮住居費	25,380 （45%補助）	25,380 （45%補助）	0	
公的賃貸住宅家賃対策 調整補助金	27,000	27,000	27,000	
○設定条件				
起債償還費 期間	25	25	－	
起債償還費 利率	0.35%	0.35%	－	
据置期間	3	3	－	
PMT 関数	34,075	62,471	－	
■家賃			（千円/年）	
家賃年額	39,600 （33千円×12ヶ月×100戸）	39,600 （33千円×12ヶ月×100戸）	39,600 （33千円×12ヶ月×100戸）	
■固定資産税			（千円）	
固定資産税（50年間総額）	－	－	570,836	

- ・ 維持管理費、借り上げ料については経過年数係数を掛けて算出します。
- ・ 各手法について市営住宅100戸をモデルとして、収支累計及び単年度支出の財政収支シミュレーションを行います。
- ・ シミュレーションにあたっては、計画条件を統一し、できるだけ簡易に比較できるように収支をモデル化します。
- ・ 直接建設方式の整備費については、住生活基本計画に掲載している戸当たり単価事業費（24,510千円）より、移転費及び仮住居費（906千円/戸と想定）を差し引いた額とします。
- ・ ⑤既存ストックの個別改善による長寿命化による供給方式は、住戸タイプ及び面積の変更は行わないものとし、仮移転もないものとします。

(2) 事業収支結果

① 直接建設方式（高率補助あり）

築年数	事業期間	支出						収入						単年度収支	収支累計		
		整備費	起債償還費 (元利合計)	維持管理費	移転支援費	仮移転費	計	国庫補助金				市債 (整備費)	家賃			計	
								整備費	移転支援費	仮住居費	公的賃貸住宅家賃 対策調整補助金						大規模修繕
	-3年目	0	0	0	17,100	56,400	73,500	0	7,695	25,380	0	0	0	0	33,075	-40,425	-40,425
	-2年目	0	0	0	0	56,400	56,400	0	0	25,380	0	0	0	0	25,380	-31,020	-71,445
	-1年目	2,360,400	0	0	17,100	56,400	2,433,900	1,652,280	7,695	25,380	0	0	708,120	0	2,393,475	-40,425	-111,870
1年目	1年目	0	2,478	8,779	0	0	11,258	0	0	0	27,000	3,951	0	39,600	70,551	59,293	-52,577
2年目	2年目	0	2,478	8,779	0	0	11,258	0	0	0	26,895	3,951	0	39,446	70,291	59,033	6,456
3年目	3年目	0	2,478	8,779	0	0	11,258	0	0	0	26,789	3,951	0	39,291	70,031	58,773	65,229
4年目	4年目	0	33,499	8,779	0	0	42,278	0	0	0	26,684	3,951	0	39,137	69,772	27,493	92,723
5年目	5年目	0	33,499	8,779	0	0	42,278	0	0	0	26,579	3,951	0	38,982	69,512	27,234	119,957
6年目	6年目	0	33,499	11,921	0	0	45,420	0	0	0	26,474	5,364	0	38,828	70,666	25,246	145,203
7年目	7年目	0	33,499	8,779	0	0	42,278	0	0	0	26,368	3,951	0	38,673	68,992	26,714	171,917
8年目	8年目	0	33,499	8,779	0	0	42,278	0	0	0	26,263	3,951	0	38,519	68,733	26,454	198,371
9年目	9年目	0	33,499	8,779	0	0	42,278	0	0	0	26,158	3,951	0	38,364	68,473	26,195	224,566
10年目	10年目	0	33,499	8,779	0	0	42,278	0	0	0	26,052	3,951	0	38,210	68,213	25,935	250,501
11年目	11年目	0	33,499	8,779	0	0	42,278	0	0	0	0	3,951	0	38,056	42,006	-272	250,229
12年目	12年目	0	33,499	30,065	0	0	63,564	0	0	0	0	13,529	0	37,901	51,430	-12,133	238,096
13年目	13年目	0	33,499	8,779	0	0	42,278	0	0	0	0	3,951	0	37,747	41,697	-581	237,515
14年目	14年目	0	33,499	8,779	0	0	42,278	0	0	0	0	3,951	0	37,592	41,543	-735	236,780
15年目	15年目	0	33,499	72,253	0	0	105,751	0	0	0	0	32,514	0	37,438	69,952	-35,800	200,981
16年目	16年目	0	33,499	8,779	0	0	42,278	0	0	0	0	3,951	0	37,283	41,234	-1,044	199,937
17年目	17年目	0	33,499	8,779	0	0	42,278	0	0	0	0	3,951	0	37,129	41,080	-1,198	198,738
18年目	18年目	0	33,499	141,632	0	0	175,131	0	0	0	0	63,734	0	36,975	100,709	-74,422	124,316
19年目	19年目	0	33,499	8,779	0	0	42,278	0	0	0	0	3,951	0	36,820	40,771	-1,507	122,809
20年目	20年目	0	33,499	53,685	0	0	87,184	0	0	0	0	24,158	0	36,666	60,824	-26,360	96,449
21年目	21年目	0	33,499	8,779	0	0	42,278	0	0	0	0	3,951	0	36,511	40,462	-1,816	94,633
22年目	22年目	0	33,499	8,779	0	0	42,278	0	0	0	0	3,951	0	36,357	40,308	-1,971	92,663
23年目	23年目	0	33,499	8,779	0	0	42,278	0	0	0	0	3,951	0	36,202	40,153	-2,125	90,538
24年目	24年目	0	33,499	36,348	0	0	69,847	0	0	0	0	16,357	0	36,048	52,404	-17,442	73,095
25年目	25年目	0	33,499	151,400	0	0	184,899	0	0	0	0	68,130	0	35,893	104,023	-80,875	-7,780
26年目	26年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	35,739	39,690	30,910	23,130
27年目	27年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	35,585	39,535	30,756	53,886
28年目	28年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	35,430	39,381	30,601	84,488
29年目	29年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	35,276	39,226	30,447	114,935
30年目	30年目	0	0	190,603	0	0	190,603	0	0	0	0	85,771	0	35,121	120,893	-69,710	45,224
31年目	31年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	34,967	38,918	30,138	75,362
32年目	32年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	34,812	38,763	29,984	105,346
33年目	33年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	34,658	38,609	29,829	135,175
34年目	34年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	34,503	38,454	29,675	164,850
35年目	35年目	0	0	105,701	0	0	105,701	0	0	0	0	47,565	0	34,349	81,914	-23,786	141,064
36年目	36年目	0	0	239,995	0	0	239,995	0	0	0	0	107,998	0	34,195	142,192	-97,803	43,261
37年目	37年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	34,040	37,991	29,211	72,473
38年目	38年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	33,886	37,836	29,057	101,530
39年目	39年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	33,731	37,682	28,903	130,432
40年目	40年目	0	0	56,509	0	0	56,509	0	0	0	0	25,429	0	33,577	59,006	2,497	132,929
41年目	41年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	33,422	37,373	28,594	161,523
42年目	42年目	0	0	11,921	0	0	11,921	0	0	0	0	5,364	0	33,268	38,632	26,711	188,234
43年目	43年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	33,114	37,064	28,285	216,519
44年目	44年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	32,959	36,910	28,130	244,649
45年目	45年目	0	0	72,253	0	0	72,253	0	0	0	0	32,514	0	32,805	65,318	-6,934	237,715
46年目	46年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	32,650	36,601	27,822	265,536
47年目	47年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	32,496	36,447	27,667	293,203
48年目	48年目	0	0	36,348	0	0	36,348	0	0	0	0	16,357	0	32,341	48,698	12,350	305,553
49年目	49年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	32,187	36,138	27,358	332,912
50年目	50年目	0	0	151,400	0	0	151,400	0	0	0	0	68,130	0	32,032	100,162	-51,238	281,674
合計		2,360,400	744,406	1,669,314	34,200	169,200	4,977,520	1,652,280	15,390	76,140	265,262	751,191	708,120	1,790,811	5,259,194		

② 直接建設方式（高率補助なし）

築年数	事業期間	支出						収入							単年度収支	収支累計	
		整備費	起債償還費 (元利合計)	維持管理費	移転支援費	仮移転費	計	国庫補助金				市債 (整備費)	家賃	計			
								整備費	移転支援費	仮住居費	公的賃貸住宅家賃 対策調整補助金						大規模修繕
	-3年目	0	0	0	17,100	56,400	73,500	0	7,695	25,380	0	0	0	0	33,075	-40,425	-40,425
	-2年目	0	0	0	0	56,400	56,400	0	0	25,380	0	0	0	0	25,380	-31,020	-71,445
	-1年目	2,360,400	0	0	17,100	56,400	2,433,900	1,062,180	7,695	25,380	0	0	1,298,220	0	2,393,475	-40,425	-111,870
1年目	1年目	0	4,544	8,779	0	0	13,323	0	0	0	27,000	3,951	0	39,600	70,551	57,228	-54,642
2年目	2年目	0	4,544	8,779	0	0	13,323	0	0	0	26,895	3,951	0	39,446	70,291	56,968	2,325
3年目	3年目	0	4,544	8,779	0	0	13,323	0	0	0	26,789	3,951	0	39,291	70,031	56,708	59,033
4年目	4年目	0	61,414	8,779	0	0	70,194	0	0	0	26,684	3,951	0	39,137	69,772	-422	58,611
5年目	5年目	0	61,414	8,779	0	0	70,194	0	0	0	26,579	3,951	0	38,982	69,512	-682	57,929
6年目	6年目	0	61,414	11,921	0	0	73,335	0	0	0	26,474	5,364	0	38,828	70,666	-2,669	55,260
7年目	7年目	0	61,414	8,779	0	0	70,194	0	0	0	26,368	3,951	0	38,673	68,992	-1,201	54,059
8年目	8年目	0	61,414	8,779	0	0	70,194	0	0	0	26,263	3,951	0	38,519	68,733	-1,461	52,598
9年目	9年目	0	61,414	8,779	0	0	70,194	0	0	0	26,158	3,951	0	38,364	68,473	-1,721	50,877
10年目	10年目	0	61,414	8,779	0	0	70,194	0	0	0	26,052	3,951	0	38,210	68,213	-1,981	48,896
11年目	11年目	0	61,414	8,779	0	0	70,194	0	0	0	0	3,951	0	38,056	42,006	-28,187	20,709
12年目	12年目	0	61,414	30,065	0	0	91,479	0	0	0	0	13,529	0	37,901	51,430	-40,049	-19,340
13年目	13年目	0	61,414	8,779	0	0	70,194	0	0	0	0	3,951	0	37,747	41,697	-28,496	-47,836
14年目	14年目	0	61,414	8,779	0	0	70,194	0	0	0	0	3,951	0	37,592	41,543	-28,651	-76,487
15年目	15年目	0	61,414	72,253	0	0	133,667	0	0	0	0	32,514	0	37,438	69,952	-63,715	-140,202
16年目	16年目	0	61,414	8,779	0	0	70,194	0	0	0	0	3,951	0	37,283	41,234	-28,959	-169,162
17年目	17年目	0	61,414	8,779	0	0	70,194	0	0	0	0	3,951	0	37,129	41,080	-29,114	-198,275
18年目	18年目	0	61,414	141,632	0	0	203,046	0	0	0	0	63,734	0	36,975	100,709	102,337	-300,613
19年目	19年目	0	61,414	8,779	0	0	70,194	0	0	0	0	3,951	0	36,820	40,771	-29,423	-330,036
20年目	20年目	0	61,414	53,685	0	0	115,099	0	0	0	0	24,158	0	36,666	60,824	-54,275	-384,311
21年目	21年目	0	61,414	8,779	0	0	70,194	0	0	0	0	3,951	0	36,511	40,462	-29,732	-414,043
22年目	22年目	0	61,414	8,779	0	0	70,194	0	0	0	0	3,951	0	36,357	40,308	-29,886	-443,929
23年目	23年目	0	61,414	8,779	0	0	70,194	0	0	0	0	3,951	0	36,202	40,153	-30,041	-473,969
24年目	24年目	0	61,414	36,348	0	0	97,762	0	0	0	0	16,357	0	36,048	52,404	-45,358	-519,327
25年目	25年目	0	61,414	151,400	0	0	212,814	0	0	0	0	68,130	0	35,893	104,023	108,791	-628,118
26年目	26年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	35,739	39,690	30,910	-597,208
27年目	27年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	35,585	39,535	30,756	-566,452
28年目	28年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	35,430	39,381	30,601	-535,850
29年目	29年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	35,276	39,226	30,447	-505,403
30年目	30年目	0	0	190,603	0	0	190,603	0	0	0	0	85,771	0	35,121	120,893	-69,710	-575,114
31年目	31年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	34,967	38,918	30,138	-544,976
32年目	32年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	34,812	38,763	29,984	-514,992
33年目	33年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	34,658	38,609	29,829	-485,163
34年目	34年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	34,503	38,454	29,675	-455,488
35年目	35年目	0	0	105,701	0	0	105,701	0	0	0	0	47,565	0	34,349	81,914	-23,786	-479,274
36年目	36年目	0	0	239,995	0	0	239,995	0	0	0	0	107,998	0	34,195	142,192	-97,803	-577,077
37年目	37年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	34,040	37,991	29,211	-547,865
38年目	38年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	33,886	37,836	29,057	-518,808
39年目	39年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	33,731	37,682	28,903	-489,906
40年目	40年目	0	0	56,509	0	0	56,509	0	0	0	0	25,429	0	33,577	59,006	2,497	-487,409
41年目	41年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	33,422	37,373	28,594	-458,815
42年目	42年目	0	0	11,921	0	0	11,921	0	0	0	0	5,364	0	33,268	38,632	26,711	-432,104
43年目	43年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	33,114	37,064	28,285	-403,819
44年目	44年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	32,959	36,910	28,130	-375,689
45年目	45年目	0	0	72,253	0	0	72,253	0	0	0	0	32,514	0	32,805	65,318	-6,934	-382,623
46年目	46年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	32,650	36,601	27,822	-354,802
47年目	47年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	32,496	36,447	27,667	-327,135
48年目	48年目	0	0	36,348	0	0	36,348	0	0	0	0	16,357	0	32,341	48,698	12,350	-314,785
49年目	49年目	0	0	8,779	0	0	8,779	0	0	0	0	3,951	0	32,187	36,138	27,358	-287,426
50年目	50年目	0	0	151,400	0	0	151,400	0	0	0	0	68,130	0	32,032	100,162	-51,238	-338,664
合計		2,360,400	1,364,744	1,669,314	34,200	169,200	5,597,858	1,062,180	15,390	76,140	265,262	751,191	1,298,220	1,790,811	5,259,194		

③ 民間借上げによる供給方式

築年数	事業期間	支出			収入				単年度収支	収支累計
		借上げ費	維持管理費 (民間負担)	計	国庫補助金 公的賃貸住宅 家賃対策調整 補助金	固定資産税	家賃	計		
	-3年目	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-2年目	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-1年目	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1年目	1年目	93,600	0	93,600	27,000	24,444	39,600	91,044	-2,556	-2,556
2年目	2年目	93,235	0	93,235	26,895	23,671	39,446	90,011	-3,224	-5,780
3年目	3年目	92,870	0	92,870	26,789	22,897	39,291	88,978	-3,892	-9,672
4年目	4年目	92,505	0	92,505	26,684	22,124	39,137	87,945	-4,560	-14,232
5年目	5年目	92,140	0	92,140	26,579	21,347	38,982	86,908	-5,231	-19,464
6年目	6年目	91,775	0	91,775	26,474	20,571	38,828	85,872	-5,903	-25,366
7年目	7年目	91,410	0	91,410	26,368	19,801	38,673	84,842	-6,567	-31,934
8年目	8年目	91,045	0	91,045	26,263	19,024	38,519	83,806	-7,239	-39,172
9年目	9年目	90,680	0	90,680	26,158	18,251	38,364	82,773	-7,907	-47,079
10年目	10年目	90,315	0	90,315	26,052	17,475	38,210	81,737	-8,578	-55,657
11年目	11年目	89,950	0	89,950	0	16,701	38,056	54,757	-35,193	-90,849
12年目	12年目	89,585	0	89,585	0	15,928	37,901	53,829	-35,755	-126,605
13年目	13年目	89,220	0	89,220	0	15,151	37,747	52,898	-36,321	-162,926
14年目	14年目	88,854	0	88,854	0	14,500	37,592	52,093	-36,762	-199,688
15年目	15年目	88,489	0	88,489	0	13,843	37,438	51,281	-37,209	-236,897
16年目	16年目	88,124	0	88,124	0	13,192	37,283	50,475	-37,649	-274,546
17年目	17年目	87,759	0	87,759	0	12,538	37,129	49,666	-38,093	-312,639
18年目	18年目	87,394	0	87,394	0	11,883	36,975	48,858	-38,537	-351,175
19年目	19年目	87,029	0	87,029	0	11,229	36,820	48,049	-38,980	-390,156
20年目	20年目	86,664	0	86,664	0	10,667	36,666	47,333	-39,331	-429,487
21年目	21年目	86,299	0	86,299	0	10,109	36,511	46,620	-39,679	-469,167
22年目	22年目	85,934	0	85,934	0	9,636	36,357	45,993	-39,941	-509,108
23年目	23年目	85,569	0	85,569	0	9,167	36,202	45,369	-40,200	-549,308
24年目	24年目	85,204	0	85,204	0	8,694	36,048	44,742	-40,462	-589,770
25年目	25年目	84,839	0	84,839	0	8,222	35,893	44,115	-40,724	-630,494
26年目	26年目	84,474	0	84,474	0	7,749	35,739	43,488	-40,986	-671,479
27年目	27年目	84,109	0	84,109	0	7,581	35,585	43,165	-40,944	-712,423
28年目	28年目	83,744	0	83,744	0	7,412	35,430	42,842	-40,902	-753,325
29年目	29年目	83,379	0	83,379	0	7,240	35,276	42,516	-40,863	-794,188
30年目	30年目	83,014	0	83,014	0	7,072	35,121	42,193	-40,821	-835,009
31年目	31年目	82,649	0	82,649	0	6,903	34,967	41,870	-40,779	-875,787
32年目	32年目	82,284	0	82,284	0	6,844	34,812	41,656	-40,628	-916,415
33年目	33年目	81,919	0	81,919	0	6,784	34,658	41,442	-40,477	-956,892
34年目	34年目	81,554	0	81,554	0	6,728	34,503	41,232	-40,322	-997,214
35年目	35年目	81,189	0	81,189	0	6,669	34,349	41,018	-40,171	-1,037,385
36年目	36年目	80,824	0	80,824	0	6,609	34,195	40,804	-40,020	-1,077,404
37年目	37年目	80,459	0	80,459	0	6,609	34,040	40,649	-39,809	-1,117,214
38年目	38年目	80,094	0	80,094	0	6,609	33,886	40,495	-39,599	-1,156,812
39年目	39年目	79,728	0	79,728	0	6,609	33,731	40,340	-39,388	-1,196,201
40年目	40年目	79,363	0	79,363	0	6,609	33,577	40,186	-39,177	-1,235,378
41年目	41年目	78,998	0	78,998	0	6,609	33,422	40,032	-38,967	-1,274,345
42年目	42年目	78,633	0	78,633	0	6,609	33,268	39,877	-38,756	-1,313,101
43年目	43年目	78,268	0	78,268	0	6,609	33,114	39,723	-38,546	-1,351,647
44年目	44年目	77,903	0	77,903	0	6,609	32,959	39,568	-38,335	-1,389,982
45年目	45年目	77,538	0	77,538	0	6,609	32,805	39,414	-38,124	-1,428,106
46年目	46年目	77,173	0	77,173	0	6,609	32,650	39,259	-37,914	-1,466,020
47年目	47年目	76,808	0	76,808	0	6,609	32,496	39,105	-37,703	-1,503,724
48年目	48年目	76,443	0	76,443	0	6,609	32,341	38,950	-37,493	-1,541,216
49年目	49年目	76,078	0	76,078	0	6,609	32,187	38,796	-37,282	-1,578,498
50年目	50年目	75,713	0	75,713	0	6,609	32,032	38,642	-37,071	-1,615,570
合計		4,232,826	0	4,232,826	265,262	561,184	1,790,811	2,617,256		

④ 既存ストックの個別改善による長寿命化

築年数	事業 期間	支出			収入				単年度収支	収支累計
		改修事業費	維持管理費	計	国庫補助金		家賃	計		
					整備費	大規模修繕				
	-3年目	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-2年目	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-1年目	273,000	0	273,000	122,850	0	0	122,850	-150,150	-150,150
1年目	1年目	0	132,322	132,322	0	59,545	33,600	93,145	-39,177	-189,327
2年目	2年目	0	253,707	253,707	0	114,168	33,469	147,637	-106,070	-295,397
3年目	3年目	0	10,169	10,169	0	4,576	33,338	37,914	27,745	-267,652
4年目	4年目	0	10,169	10,169	0	4,576	33,207	37,783	27,614	-240,038
5年目	5年目	0	10,169	10,169	0	4,576	33,076	37,652	27,483	-212,555
6年目	6年目	0	66,532	66,532	0	29,939	32,945	62,884	-3,648	-216,203
7年目	7年目	0	10,169	10,169	0	4,576	32,814	37,390	27,221	-188,982
8年目	8年目	0	14,128	14,128	0	6,358	32,683	39,040	24,912	-164,070
9年目	9年目	0	10,169	10,169	0	4,576	32,552	37,128	26,959	-137,111
10年目	10年目	0	10,169	10,169	0	4,576	32,421	36,997	26,828	-110,284
11年目	11年目	0	90,167	90,167	0	40,575	32,290	72,865	-17,302	-127,586
12年目	12年目	0	10,169	10,169	0	4,576	32,159	36,735	26,566	-101,020
13年目	13年目	0	10,169	10,169	0	4,576	32,028	36,604	26,435	-74,586
14年目	14年目	0	40,845	40,845	0	18,380	31,896	50,277	9,432	-65,154
15年目	15年目	0	10,169	10,169	0	4,576	31,765	36,341	26,172	-38,981
16年目	16年目	0	189,919	189,919	0	85,464	31,634	117,098	-72,821	-111,802
17年目	17年目	0	10,169	10,169	0	4,576	31,503	36,079	25,910	-85,892
18年目	18年目	0	10,169	10,169	0	4,576	31,372	35,948	25,779	-60,112
19年目	19年目	0	10,169	10,169	0	4,576	31,241	35,817	25,648	-34,464
20年目	20年目	0	150,137	150,137	0	67,562	31,110	98,672	-51,465	-85,929
21年目	21年目	0	10,169	10,169	0	4,576	30,979	35,555	25,386	-60,543
22年目	22年目	0	10,169	10,169	0	4,576	30,848	35,424	25,255	-35,288
23年目	23年目	0	10,169	10,169	0	4,576	30,717	35,293	25,124	-10,164
24年目	24年目	0	10,169	10,169	0	4,576	30,586	35,162	24,993	14,830
25年目	25年目	0	10,169	10,169	0	4,576	30,455	35,031	24,862	39,692
26年目	26年目	0	165,728	165,728	0	74,578	30,324	104,902	-60,826	-21,135
27年目	27年目	0	10,169	10,169	0	4,576	30,193	34,769	24,600	3,465
28年目	28年目	0	10,169	10,169	0	4,576	30,062	34,638	24,469	27,934
29年目	29年目	0	10,169	10,169	0	4,576	29,931	34,507	24,338	52,272
30年目	30年目	0	10,169	10,169	0	4,576	29,800	34,376	24,207	76,479
31年目	31年目	0	10,169	10,169	0	4,576	29,669	34,245	24,076	100,555
32年目	32年目	0	14,128	14,128	0	6,358	29,538	35,895	21,767	122,322
33年目	33年目	0	10,169	10,169	0	4,576	29,407	33,983	23,814	146,136
34年目	34年目	0	10,169	10,169	0	4,576	29,276	33,852	23,683	169,819
35年目	35年目	0	10,169	10,169	0	4,576	29,145	33,721	23,552	193,370
36年目	36年目	0	10,169	10,169	0	4,576	29,014	33,590	23,421	216,791
37年目	37年目									
38年目	38年目									
39年目	39年目									
40年目	40年目									
41年目	41年目									
42年目	42年目									
43年目	43年目									
44年目	44年目									
45年目	45年目									
46年目	46年目									
47年目	47年目									
48年目	48年目									
49年目	49年目									
50年目	50年目									
	合計	273,000	1,382,007	1,655,007	122,850	621,903	1,127,045	1,871,798		

6. 上位関連計画など

(1) 国・県の上位関連計画

① 住生活基本計画（全国計画）

策定期間	平成 28（2016）年 3 月改定
計画期間	平成 28（2016）年度～令和 7（2025）年度
基本的な方針	<p>(1) 住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す</p> <p>(2) 今後 10 年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施</p> <p>(3) 3つの視点から、8つの目標を設定</p> <p>①居住者からの視点 ②住宅ストックからの視点 ③産業・地域からの視点</p>
市営住宅 関連施策	<p>第2 目標と基本的な施策</p> <p>目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 （基本的な施策）</p> <p>(1) 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が、必要とする質や広さの住宅（民間賃貸、公的賃貸、持家）に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援を実施</p> <p>①民間賃貸住宅を子育て世帯向けにリフォームすることを促進すること等により、民間賃貸住宅を活用</p> <p>②子育て世帯等を対象とした公営住宅への優先入居、UR 賃貸住宅等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援</p> <p>③子育て世帯等が必要とする良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、持家の取得を支援</p> <p>目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 （基本的な施策）</p> <p>(3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成</p> <p>目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 （基本的な施策）</p> <p>(3) 公営住宅、UR 賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進</p> <p>(4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進</p>

② 沖縄県住生活基本計画

策定期期	平成 29（2017）年 10 月改定
計画期間	平成 28（2016）年度～令和 7（2025）年度おおむね 5 年後に見直し
基本的な方針	誰もが安心して心地よく暮らせる 美ら島 沖縄
【基本目標 1】 若者世帯・子育て世帯のライフステージに対応した住生活の実現	<p>1. 若者世帯・子育て世帯が希望する住宅を選択できる住環境づくり 【基本的な施策の方針】 これからの世帯形成期にある若者世帯や子育て期にあるファミリー世帯に対応した住宅ストックの形成、それぞれの世帯のライフステージに対応した住宅を選択できる住環境づくりの実現を図る。</p> <p>2. 子育てしたいと思える住環境づくり 【基本的な施策の方針】 子育て環境は子育てに適した住宅整備のみならず、住宅周辺環境や子育て支援施設やサポート体制の構築等と総合的に推進します。</p>
【基本目標 2】 高齢者のニーズに対応した住生活の実現	<p>1. 高齢者世帯に対応した多様な住まいの確保 【基本的な施策の方針】 様々な高齢者世帯のライフスタイルに対応できる多様な住まいづくりを促進するとともに、市町村や福祉部局、居住支援協議会と連携し、高齢期の住まいの確保を推進する。</p> <p>2. 高齢者世帯が安心して暮らせる住環境の実現 【基本的な施策の方針】 高齢者が望む地域で安心して住み続けることができるよう福祉施策との連携等により住環境の充実を図る。</p>
【基本目標 3】 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	<p>1. 真に困窮する低所得者層に対するセーフティネット 【基本的な施策の方針】 真に住宅に困窮する世帯に公営住宅を供給するため、ストックの有効活用と仕組みづくりを推進する。</p> <p>2. 多様な住宅困窮世帯に対応するセーフティネット 【基本的な施策の方針】 これまで住宅セーフティネットの役割の中心を担ってきた公営住宅に加え、様々な住宅困窮世帯に幅広く対応するため、民間賃貸住宅ストックの有効活用によるセーフティネットの仕組みを充実する。</p>
【基本目標 4】 多様な居住ニーズの実現	<p>1. 中古住宅の流通促進 【基本的な施策の方針】 中古住宅の重要な高まりが予想される中、消費者が容易に良質な中古住宅を把握できるシステムの整備を構築し、安心して良質な中古住宅を取得することができるよう、住宅取得に関する様々なトラブルへの対応も含めた住宅相談や良質な中古住宅の情報提供を関係機関との連携により行う。</p> <p>2. 住宅に関する相談体制と情報提供 【基本的な施策の方針】 市町村住生活基本計画の策定を促進するとともに、「沖縄県居住支援協議会」等との連携により、多角的な住宅の情報提供に関する体制づくりと地域に密着した相談窓口の設置を図る。</p> <p>3. まちなか居住の促進 【基本的な施策の方針】 豊かな県民生活の実現、活力ある市街地づくりを図るため、様々なライフスタイルにより多様化する県民ニーズに対応した、まちなか居住を促進する。</p>

<p>【基本目標 5】 安全・安心で質の高い住まいづくり</p>	<p>1. 良質な居住性能を有した新規住宅ストックの形成 【基本的な施策の方針】 良質な居住性能を有した住宅ストックを形成するため、住宅の品質や性能・資産価値の向上に資する各種制度の周知普及を図るとともに、住宅の質や安全性の確保の重要性に対する県民意識の向上に努める。</p> <p>2. 既存ストックの居住水準・住宅性能の向上 【基本的な施策の方針】 既存住宅ストックの質の向上により、長期にわたり住宅を利用できるように、リフォームによる改善や改修を推進する。そのためにリフォームに関する情報提供等、県民が安心して利用できるリフォーム環境の形成を図る。</p> <p>3. 耐震性の向上 【基本的な施策の方針】 地震に強い住まいづくりを目指し、住宅における耐震性の確保を図るとともに、公共空間や屋外空間も含めて住宅地としての耐震性の強化を図る。</p> <p>4. 住まいのユニバーサルデザイン化 【基本的な施策の方針】 ユニバーサルデザインに基づいた新築住宅の普及と既存住宅のバリアフリー化を進め、あらゆる人が安全で快適に暮らせる住宅ストックの形成を図る。 また、誰もが地域の主体として安全で快適に生活できるよう、道路等の公的空間のユニバーサルデザイン化を促進する。</p> <p>5. 災害に強い居住環境づくり 【基本的な施策の方針】 災害に強い住まいづくりを目指し、住宅における防災対策の取り組みの強化を図るとともに、住宅地としての防災性の強化と災害発生時に避難や救出活動等が行いやすい居住環境の整備を図る。</p> <p>6. 防犯性の向上 【基本的な施策の方針】 住宅における防犯性の向上を促進するとともに、必要に応じて防犯カメラを設置する等による死角の解消や身近な声かけ等、ハード・ソフト両面から地域ぐるみで防犯性の高い居住環境づくりへの取り組みを促進する。</p>
<p>【基本目標 6】 沖縄県の特性を活かした住環境の形成</p>	<p>1. 「循環」と「共生」の住まいづくり 【基本的な施策の方針】 環境負荷の少ない環境共生型モデル住宅の検討、沖縄県の気候風土に適した亜熱帯型省エネ住宅の普及、建設廃材のリサイクル率の向上や長期利用可能な住宅の形成及び新エネルギーの活用等、様々な方向から住宅の「循環」「共生」に関する施策の展開を図る。</p> <p>2. 沖縄の風土に適した住まいづくり 【基本的な施策の方針】 新たな沖縄らしい住宅・住宅地像の創造と実現に向け、「風土に根ざした家づくり手引書」や「亜熱帯型省エネ住宅ガイドライン」の普及等により、地域素材を活用した現代の表情を持つ沖縄住宅等の形成に取り組むとともに、そのノウハウを持つ技術者の育成を図る。</p> <p>3. 良好な住宅地景観の形成・保全 【基本的な施策の方針】 都市計画や景観計画等との連携により、居住環境における緑の創出を積極的に進めるとともに、伝統的集落景観の保全や良好な都市景観の形成を図る等、個性豊かで潤いある住宅地のまちなみ・景観づくりを促進する。</p> <p>4. 伝統的な技術の継承、地域素材を活かした住宅の普及</p>

	<p>【基本的な施策の方針】</p> <p>伝統的木造建築工法の維持・保全とともに、伝統的木造建築技術者の若手育成の支援等、伝統的木造技術の継承を図る。また、地域素材の品質向上を図り、供給体制づくりを促進する。</p> <p>5. 離島・過疎地域の定住促進</p> <p>【基本的な施策の方針】</p> <p>離島部における高齢者の地域生活を支えるため、各町村の地域課題や事情に配慮しながら、住宅改修やバリアフリー住宅整備等の住宅施策と併せて介護サービス等の福祉施策との連携を図る。</p> <p>さらに、U J I ターンによる若者定住化や退職移住者の受け入れ等に対する住宅の安定供給については、地域特性に応じ、適切な住宅が確保できるよう公的賃貸住宅の供給を支援する。特に、民間による住宅供給が困難な地域については、主として市町村による公営住宅の整備等を促進する。</p>
--	--

(2) 那覇市の上位関連計画

① 第5次那覇市総合計画

策定時期	平成 29 (2017) 年 12 月改定
計画期間	平成 30 (2018) 年度～令和 9 (2027) 年度 おおむね 5 年後に見直し
まちづくりの将来像	なはで暮らし、働き、育てよう！ 笑顔広がる元気なまち NAHA
まちづくりの姿勢	協働の絆・平和の絆・共生の絆・活力の絆・共鳴の絆
めざすまちの姿	<ol style="list-style-type: none"> 1. 多様なつながりで共に助け合い、認め合う安全安心に暮らせるまち NAHA 2. 互いの幸せを地域と福祉で支え合い誰もが輝くまち NAHA 3. 次世代の未来を拓き、豊かな学びと文化が薫る誇りあるまち NAHA 4. ヒト・モノ・コトが集い、育ち、ひろがる万国津梁のまち NAHA 5. 自然環境と都市機能が調和した住みつけたいまち NAHA
市営住宅 関連施策	<p>【施策 49】 住宅環境が整備され、快適に住むことができるまちをつくる (取組の柱と方針)</p> <p>1 住宅の安全性の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存市営住宅の建替え及び長寿命化を促進していきます。 ・老朽マンションの建替えが円滑に行われるよう建替組合設立等の支援を行います。 <p>2 住宅の供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅で対応困難な住宅確保要配慮者のために、引き続き市営住宅を整備・管理していきます。 ・市営住宅への入居資格者や希望者が多い中、<u>真に住宅に困窮する世帯等の優先的入居及び入居機会の拡大を検討し、市営住宅が果たすべきセーフティネットとしての機能の充実を図ります。</u> ・家賃債務保証制度の案内、民間賃貸住宅の登録制度など、民間賃貸住宅への入居を支援していきます。 ・<u>民間住宅や市営住宅における高齢者世帯、障がい者世帯が地域で安心して暮らせる住宅環境を確保します。</u> ・高齢者の住まいの確保を進めていくためにサービス付き高齢者向け住宅の普及を図ります。 ・少子高齢化の著しい中心市街地へのまちなか居住推進策を検討します。 ・高齢者、障がい者、子育て世帯の民間賃貸住宅への円滑な入居促進を図るために、沖縄県居住支援協議会と連携し、賃貸住宅オーナーの不安解消を図りながら入居を拒まない民間賃貸住宅の情報提供を行うと共に、当該民間賃貸住宅について、ユニバーサルデザイン化などの支援を検討します。

② 那覇市住生活基本計画

策定時期	令和2（2020）年3月改定
計画期間	令和2（2020）年度～令和11（2029）年度 社会経済情勢の変化等を踏まえ必要に応じておおむね5年後に見直し、所要の変更を行う。
基本理念	1. 良質な住宅の供給、建設、改良、管理 2. 良好な居住環境の形成 3. 住宅の購入者・賃借者等の利益の擁護及び増進 4. 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
基本方針	誰もが安心して快適に住み続けられる笑顔広がる元気なまち NAHA
基本目標	①若年世帯・子育て世帯の夢を育む住生活の実現 ②高齢者などの住宅確保要配慮者の居住の安定への配慮 ③多様な居住ニーズを支える良質な住まいづくり ④亜熱帯の自然環境等に配慮した、安全・安心な住宅・住環境の形成 ⑤風土や歴史文化、地球環境を大切にしたい暮らしの継承・発展
市営住宅 関連施策	<p>基本目標1 若年世帯・子育て世帯の夢を育む住生活の実現</p> <p>1) 若年世帯・子育て世帯の居住支援</p> <p>①若年世帯・子育て世帯の住宅確保に向けた支援・流通促進</p> <p>2) 子育てしたくなる住環境の整備</p> <p>④市営住宅建替えに伴う子育て世帯に対応した住環境の整備</p> <p>基本目標2 高齢者などの住宅確保要配慮者の居住の安定への配慮</p> <p>2) 高齢者の居住安定の確保</p> <p>⑦高齢者に対応した住宅の整備・拡充</p> <p>⑨高齢期に適した住まい方に関する意識啓発</p> <p>3) 真に住宅に困窮する世帯等の居住安定の確保</p> <p>⑩市営住宅の入居適正化</p> <p>⑪住宅確保要配慮者等の居住支援</p> <p>4) 障がいのある方への居住安定の確保</p> <p>⑫障がいのある方に対応した住宅の整備・拡充・賃貸住宅の普及</p> <p>基本目標3 多様な居住ニーズを支える良質な住まいづくり</p> <p>2) 住宅及び住環境の質の向上</p> <p>⑬市民との協働による住環境整備</p> <p>4) まちなか居住の推進</p> <p>⑭まちなか居住推進策の検討・取組促進</p> <p>基本目標4 亜熱帯の自然環境等に配慮した、安全・安心な住宅・住環境の形成</p> <p>2) 災害に強い住環境の整備</p> <p>⑯防火・耐震化等の促進</p> <p>⑰災害時の住まいの確保</p>

③ 那覇市都市計画マスタープラン

策定期期	令和 2（2020）年 3 月改定
計画期間	令和 2（2020）年度から概ね 20 年間
将来人口	本市の人口は、平成 27（2015）年から令和 2（2020）年にかけてピークを迎え、減少に転じることが予想されていますが、中長期的に活力とにぎわいを維持し、沖縄県の県都として、また、中核市として役割を發揮していくため、人口 30 万人の維持を将来人口とする。
まちづくりの目標	<ul style="list-style-type: none"> （1）魅力あふれるコンパクトなまち （2）だれもが移動しやすいまち （3）みんないきいき暮らせるまち （4）自然ゆたかな水とみどりと花のまち （5）那覇らしい歴史や文化の薫るまち （6）観光・経済が躍動するまち （7）災害に強くしなやかなまち （8）人と地球にやさしいまち （9）持続可能な都市経営ができるまち
市営住宅 関連施策	<p>【5－3】風格と魅力を兼ね備えた新たな都市美の創造 道路や公園、学校や公営住宅などの公共施設は、地域の街並みと調和しつつも、時代を象徴する優れたデザインへ積極的に誘導を図ります。また、施設整備にあたっては、「那覇市公共デザインマニュアル」などを踏まえた計画とするなど、亜熱帯の自然と歴史・文化が感じられ、地域における景観づくりに調和した、人や自然にやさしい空間づくりを目指します。</p> <p>【7－2】気軽に出かけたくなるまちの形成 地域の身近な施設である小学校の地域学校連携施設や公営住宅の集会所などは、子どもや高齢者、障がいのある人など、様々な人の地域活動の拠点や交流の場となるため、利用しやすい施設整備を進めます。また、学校の運動場や体育館は、世代間をつなぐ趣味やスポーツ活動の場として積極的に開放し、有効活用を図ります。</p> <p>【7－3】住み続けられる良質な住環境の形成 公営住宅については、既存ストックの建替えや改善により、様々な世代の利用を考慮した居住水準の向上を図ります。また、建替え時には地区計画制度などを活用し、空地の確保や緑陰の創出など、周辺の住環境と調和した魅力ある住環境の形成を推進します。</p>

④ 那覇市立地適正化計画

策定期期	令和 2 (2020) 年 3 月改定
計画期間	令和 2 (2020) 年度～令和 21 (2039) 年度
基本方針	<p>歩いて暮らせるまちへの転換</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利便性の高い公共交通を整える ・歩いて暮らせるエリアをつくる <p>都市力の強化・魅力向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・求心力を高める機能を強化する ・まちなかや周辺に住人を取り戻す ・歩行者・自転車環境を整える ・魅力ある（選ばれる）都市環境をつくる ・災害への安全性を高める
市営住宅 関連施策	<p>3章 取組施策</p> <p>2・居住誘導に係る取組み</p> <p>④子育て環境の整備</p> <p>若い世代の市内への定着を図るため、子育て支援施設や子どもの遊び場や文化等の体験の場の充実を図るとともに、市営住宅やセーフティネット住宅制度を活用した子育て世帯向けの住宅の供給を推進します。</p>

⑤ 那覇市空家等対策計画

策定期期	平成 30 (2018) 年 3 月新規
計画期間	平成 30 (2018) 年度～令和 9 (2027) 年度
対策の理念	市と、空家等に関わる市民の一人ひとりが協働し、住環境の向上と、市民の安全・安心の確保に取り組むことで、将来にわたって、住みやすく、人の集まるまちづくりを実現する。
基本的な方針	<ul style="list-style-type: none"> (1) 空家等の発生の予防 (2) 空家等の適切な管理の促進 (3) 空家等及び除却後の跡地の利活用 (4) 管理不全な空家等への対策 (5) 推進体制の整備 (6) 調査に関する事項
住宅・住環境 関連施策	<p>第1節 空家等の発生の予防</p> <ul style="list-style-type: none"> (4) 地域福祉活動等を通じた単身高齢者世帯等への対応 <p>第3節 空家等及び除却後の跡地の利活用</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 民間による市場流通や民間団体等の活用に向けた誘導・支援等 ①空家等及び除却後の跡地の利活用に向けた周知・啓発 ②全国版空き家・空き地バンクの活用 ④民間団体等に関する支援・推進 (2) 防災等の公共的な目的のための活用に関する方針

⑥ 那覇市中心市街地の活性化に関する基本計画

策定期期	平成 28 (2016) 年 3 月改定
計画期間	平成 28 (2016) 年 4 月～令和 8 (2026) 年 3 月
計画の目的	平成 11 (1999) 年に「那覇市中心市街地活性化基本計画」を策定して以来、社会経済情勢や中心市街地を取り巻く環境が大きく変化していることから、中心市街地が抱える課題を整理し、活性化の方向性を示すための新たな基本計画を策定。
将来像	県都にふさわしい活力あるまち
基本方針	1. 「誰もが暮らしたくなる“まち”」をつくる 2. 「誰もが来たくなる“まち”」をつくる
目標	目標 1 暮らしやすいまち 目標 2 賑わいを楽しむまち 目標 3 経済活動が活発なまち
市営住宅 関連施策	<p>3. まちなか居住の推進</p> <p>(1) まちなか居住の推進の必要性 今後は、既存住宅の利活用を進めながら、民間活力を活かした建物更新及び土地の共同化や高度利用、オープン空間の創出等による都市型の住環境を整備することで、子育て世代を中心にまちなか居住を推進し、多様な世代がバランスよく暮らす中心市街地にする必要がある。</p> <p>(2) まちなか居住の推進の施策</p> <p>① 既存住宅ストック活用によるまちなか居住の推進 ② 高度利用とオープン空間の創出等による魅力ある都市型住宅地の形成 ③ 密集住宅市街地改善による集合住宅等の建設促進 ④ 誰もが子育てしやすい居住環境づくり</p> <p>【具体的事業及び新たに取り組む内容】</p> <p> 具体的事業：農連市場地区市営住宅整備事業 那覇市住宅用省エネ設備導入促進助成事業</p> <p> 新たに取り組む内容：共同住宅の容積率緩和 居住改善(住宅リフォーム)の促進 市営住宅の整備 住宅ストック(空室等)活用モデル事業の実施</p>

⑦ 那覇市景観計画

策定期期	平成 23 (2011) 年 5 月新規
計画期間	計画期間は定めていない。実情に即した計画内容の検討を行う。
計画の理念	みんなで継承、みんなで作る「亜熱帯庭園都市」なはの景観基本目標
景観づくりの基本目標	①固有の風土（亜熱帯固有の水・緑・微地形変化など）をいかした景観をつくる ②固有の歴史・文化（王都）を守り、いかす景観をつくる ③国際的な交流・交易、観光都市機能を持つ県都として風格のある景観をつくる ④地域の資源や生活文化などをいかした景観をつくる ⑤市民との協働による景観づくりの活動を広げる
景観づくりの取り組みの柱	①景観の骨格づくり（土台・顔づくり） ②地域・地区の身近な景観づくりと協働活動の展開（表情づくり） ③景観配慮の仕組みづくり（動き・手足づくり）
類型別エリアの設定 【住居系】	第 4 章 3 - 2 類型別エリアの設定 ①低層住居エリア 低層住居エリア 1 = 首里北 低層住居エリア 2 = 上間・仲井真・真地・国場 ②住居エリア 住居エリア 1 = 那覇北・安謝川沿い 住居エリア 2 = 真和志地区一部 住居エリア 3 = 小祿地区一部 ③都心住居エリア 都心住居エリア 1 = 国際通り以北・国道 58 号と新都心に囲まれた範囲 都心住居エリア 2 = 国道 58 号以西 都心住居エリア 3 = 牧志・壺屋一带 都心住居エリア 4 = 松尾・泉崎・樋川・楚辺・壺川一带

⑧ 那覇市ファシリティマネジメント推進方針

策定期期	平成 27 年 3 月策定
計画期間	当面は、2024 年までとする。 その後、10 年ごとに見直しを行うことを基本とするとともに、本市を取り巻く社会情勢に変化が生じた場合には、適宜、見直しを行うものとする。
対象施設	本市が保有する建物だけでなく、道路等のインフラや公営企業の施設も含むものとする。
ファシリティマネジメント推進方針	方針 1 施設総量（総床面積）の縮減 施設更新の際には、市有建物全体としての床面積を縮小することを原則とし、現段階では、今後 40 年間で総床面積を 15%～20%縮減することを目標とする。 方針 2 長寿命化の推進 施設を所管している課においては、「個別施設ごとの長寿命化計画」を策定し、その計画に基づき修繕、建替等を行うものとする。 方針 3 維持管理費の適正化と歳入の確保 各施設の光熱費、清掃・警備費等の維持管理費情報を一元化したデータベースを用いて、施設間の比較分析を行い、高コスト施設の洗い出しと原因究明を行い、その改善につなげることで、日常的な維持管理費の縮減を図るものとする。 また遊休施設・土地等について積極的に売却を行うだけでなく、その他の施設・土地についても、余剰スペース等がある場合には民間への貸付や使用許可により新たな歳入確保を目指すこととする。

⑨ 第4次那覇市地域福祉計画

策定期期	平成31(2019)年3月改定
計画期間	令和2(2019)年度～令和5(2023)年度
計画の基本理念	赤ちゃんからお年寄り みんなが主役 なはのまち ～支え合い あんしん育む ゆいまーる～
住宅・住環境 関連施策	<p>目標1 福祉活動を推進するための風土づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地域関係団体等の活動支援 ・自治会・地域コミュニティ活動の活性化支援 ○誰もが安心して暮らせる地域をつくる ・防犯、防災を通じた地域づくりの推進 ・ひとにやさしいまちづくりの推進 ・居住に課題を抱える世帯への支援 <p>目標2 必要な人に最適な支援が届く仕組みをつくる</p> <ul style="list-style-type: none"> ○サービスの利用支援と質の向上 ・相談支援体制の充実 ○適切な支援につなぐ仕組みづくり ・地域見守り会議の推進 <p>目標3 地域力を高め多様な支え合いの輪を広げる</p> <ul style="list-style-type: none"> ○活動の場の充実 ・活動拠点の確保 ・世代を超えて誰もが気軽に集える「場」づくりの支援

⑩ 第7次なは高齢者プラン

策定期期	平成30(2018)年3月改定
計画期間	平成30(2018)年度～令和2(2020)年度
計画の基本的な考え方	<p>高齢者の社会との積極的な関わりを支援していくとともに、要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、「医療」「介護」「介護予防」「住まい」「生活支援」が一体的に提供される地域包括ケアシステムが安定的且つ継続的に運用できている環境の構築に取り組む。</p> <p>⇒「地域の中で支えあい、高齢者がいきいきと、安心して暮らせるまち」</p>
基本目標	<ol style="list-style-type: none"> 1. 支えあう地域づくりのために 2. いきいきと自立した生活のために 3. 安心できる介護保険サービスのために
市営住宅 関連施策	<ol style="list-style-type: none"> 7. 住まいの充実 <ol style="list-style-type: none"> (1) 高齢者の住まいの安定的な確保 <p>1) 公営住宅における高齢者世帯を含む全世帯に対応したバリアフリー住戸の整備促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存市営住宅建替え時において、高齢者を含む全世帯に対応したバリアフリー住戸の供給を図ります。

⑪ なは障がい者プラン（第4次那覇市障がい者計画及び第4期那覇市障がい福祉計画）

策定期期	平成27年3月改定
計画期間	平成27（2015）年度～令和2（2020）年度
基本理念	障がいのある方の個性が輝く、暮らしやすい社会をめざして うまんちゅとともに・うまんちゅのために・まじゅんちばらな
基本視点	1. 障がいのある方の自己決定の尊重及び意思決定の支援 2. 当事者本位の総合的な支援 3. 障がい特性等に配慮した支援 4. アクセシビリティの向上 5. 障がいのある方に対する差別等の解消 6. 総合的かつ計画的な取組みの推進
市営住宅 関連施策	（2）多様な住まいの確保・充実 <具体施策> 既存公営住宅の改善 既存の公営住宅に入居している障がいのある方に対して、より住みやすい住宅としていくために、部屋一部の改造については模様替申請で対応していくとともに、外部の階段手すりについては、現場調整の上、適宜対応していきます。

⑫ 第2期那覇市子ども・子育て支援事業計画

策定期期	令和2（2020）年3月改定
計画期間	令和2（2020）年度～令和6（2024）年度
計画の位置づけ	子ども・子育て支援法第61条に基づき定める「市町村子ども・子育て支援事業計画」であり、教育・保育及び地域子ども・子育て支援事業の提供体制の確保の内容及び実施時期や、子ども・子育て支援法に基づく業務の円滑な実施に関する内容を定めた計画である。さらに、次世代育成支援対策推進法第8条第1項に規定される「市町村行動計画」としての位置づけも担っている。
めざすまちの姿	次世代の未来を拓き、豊かな学びと文化が薫る誇りあるまち NAHA
市営住宅 関連施策	【個別事業等】 ④地域子育て支援拠点事業 第5章 次世代育成支援対策としての関連施策(行動計画) こどもの健全育成にむけた児童館の活用の推進 (施策の方向性) 老朽化した館については、必要な耐震工事及び修繕を実施し長寿命化を図るとともに、児童館機能を維持するために必要な設備等の修繕を図るものとします。

⑬ 那覇市まち・ひと・しごと創生総合戦略

策定期期	令和2年5月改定
計画期間	令和2（2020）年度～令和9（2027）年度
長期目標	将来にわたって人口 30 万人を維持し、みんなの笑顔が輝く「なは」
施策に取り組む視点	視点1 “ひと” ～未来を拓くひとづくり～ 視点2 “つなぐ” ～つながる ひと・まち～ 視点3 “まち” ～イキイキ、ワクワクのまちづくり～ 包括視点 SDGs による施策の点検と Society5.0 への留意
施策の方向性	施策の方向性1 子育てが楽しくなるまち「なは」 施策の方向性2 希望と活力あふれ暮らし働けるまち「なは」 施策の方向性3 みんなが健康で協働するまち「なは」
市営住宅 関連施策	施策の方向性1 子育てが楽しくなるまち「なは」 2. 企業・社会・地域が一体となった子育て環境の整備 ・多子世帯と同様にひとり親世帯の居住安定確保のため、市営住宅への入居の確率が高くなるよう優先措置を講じます。 <主な事業> （5）子どもの貧困対策の推進 ●子育て世帯（多子世帯・ひとり親世帯）の居住支援 ・経済支援を要する多子世帯やひとり親世帯の居住安定確保のため、市営住宅の優先申込対象者として位置付け優先的選考を行う。 施策の方向性2 希望と活力あふれ暮らし働けるまち「なは」 3.安全安心快適なまちづくり <主な事業> （3）高齢者が安心して暮らせるまちをつくる ●市営住宅における高齢者向けサービスの充実 ・市営住宅の建替えに際し、老人福祉施設などの併設整備を検討する。

⑭ 那覇市交通基本計画

策定期期	平成26（2014）年4月一部改定
目標年次	令和12（2040）年
基本理念	なはの自然・文化が息づく交通まちづくり ～人中心のまちづくりをめざして～
基本目標	誰もが移動しやすいまちをつくる
施策の方向性	①交通に対する意識改革 ②公共交通利用環境の向上・充実 ③多様な移動手段の利用環境の向上・充実 ④体系的な道路網整備
市営住宅 関連施策	4）将来公共交通ネットワーク ①ネットワーク形成の考え方 (交通結節点) ・郊外部の周辺市町村からの移動を受ける交通結節点は「自動車からの乗り換えのためのもの」とし、パーク＆ライド等の利用促進につながる駐車場等の付帯施設機能の設置により、段階的に中心市街地への自動車の進入を抑制していく。また、結節点における乗継抵抗を減らすため、料金等の優位性も確保する。(パーク＆ライド型)

7. 計画策定の経緯

令和元年 10月 17日	令和元年度 第2回 那覇市住宅政策等検討幹事会 「那覇市市営住宅ストック総合活用計画」骨子案の審議
令和元年 11月 1日	令和元年度 第2回 那覇市住宅政策等検討委員会 「那覇市市営住宅ストック総合活用計画」骨子案の審議
令和元年 11月 15日	那覇市住宅政策等審議会諮問
令和元年 11月 26日	令和元年度 第2回 那覇市住宅政策等審議会 「那覇市市営住宅ストック総合活用計画」骨子案の審議
令和2年 8月 27日	令和2年度 第2回 那覇市住宅政策等検討幹事会 「那覇市市営住宅ストック総合活用計画」改定案の審議
令和2年 9月 28日	令和2年度 第1回 那覇市住宅政策等検討委員会 「那覇市市営住宅ストック総合活用計画」改定案の審議
令和2年 10月 15日	令和2年度 第1回 那覇市住宅政策等審議会 「那覇市市営住宅ストック総合活用計画」改定案の審議
令和2年 10月 16日 ～令和2年 11月 9日	那覇市市営住宅ストック総合活用計画（改定案）に関する 市民意見の募集（パブリックコメント）
令和2年 11月 11日	市長答申
令和2年 11月 12日	庁議へ付議 承認
令和2年 12月	「那覇市市営住宅ストック総合活用計画」の策定・公表

■ 諮問書・答申書



諮問 第 18 号
令和元年 11 月 15 日

那覇市住宅政策等審議会
会長 堤 純一郎 様

那覇市長 城間 幹子



那覇市市営住宅ストック総合活用計画に関することについて（諮問）

那覇市の市営住宅の活用計画である「那覇市市営住宅ストック総合活用計画」の改定に際し、計画の内容について調査審議していただきたく、貴審議会に諮問します。



答申 第 18 号
令和 2 年 11 月 11 日

那覇市長 城間 幹子 様

那覇市住宅政策等審議会
会長 堤 純一郎



那覇市市営住宅ストック総合活用計画に関することについて（答申）

令和元年 11 月 15 日付け諮問第 18 号で諮問のあったみだしのことについて、当審議会の意見は、別紙「那覇市市営住宅ストック総合活用計画（案）答申」のとおりです。

8. 計画策定の体制

(1) 那覇市住宅政策等審議会 委員名簿（正委員）

■令和元年度那覇市住宅政策等審議会 委員名簿

	氏名	役職
会長	堤 純一郎	琉球大学 工学部 工学科 建築学コース 教授
副会長	神谷 大介	琉球大学 工学部 工学科 社会基盤デザインコース准教授
委員	前原 信達	那覇市自治会長会連合会 会長 (銘苅新都心自治会 会長)
	新城 ヒロ子	那覇市民生委員児童委員連合会 会長
	高田 清恵	琉球大学 人文社会学部 教授
	山城 一美	公益社団法人 沖縄県建築士会 副会長 (沖縄職業能力開発大学校 住居環境科 教授)
	富永 元守	公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会監事 (有限会社 とみながコーポレーション 代表者)
	東川平 信雄	(株) おきぎん経済研究所 代表取締役社長
	與那嶺 善一	沖縄県 土木建築部 住宅課長
	中島 啓	(独) 都市再生機構 沖縄まちづくり支援事務所 所長

■令和2年度那覇市住宅政策等審議会 委員名簿

	氏名	役職
会長	堤 純一郎	琉球大学 名誉教授
副会長	神谷 大介	琉球大学 工学部 工学科 社会基盤デザインコース 准教授
委員	前原 信達	那覇市自治会長会連合会 副会長 (銘苅新都心自治会 会長)
	伊川 智子	那覇市民生委員児童委員連合会 副会長
	高田 清恵	琉球大学 人文社会学部 教授
	山城 一美	公益社団法人 沖縄県建築士会 副会長 (沖縄職業能力開発大学校 住居環境科 教授)
	富永 元守	公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会監事 (有限会社 とみながコーポレーション 代表者)
	東川平 信雄	(株) おきぎん経済研究所 代表取締役社長
	與那嶺 善一	沖縄県 土木建築部 住宅課長
	澤 卓史	(独) 都市再生機構 沖縄まちづくり支援事務所 所長

(2) 那覇市住宅政策等検討委員会・幹事会 委員・幹事名簿

■那覇市住宅政策等検討委員会 委員名簿

	令和元年度	令和2年度	役職
委員長	久高 將光	久高 將光	まちなみ共創部担当副市長
副委員長	渡口 勇人	渡口 勇人	政策統括調整監
	城間 悟	城間 悟	まちなみ共創部長
委員	仲本 達彦	仲本 達彦	企画財務部長
	宮城 寿満子	宮城 寿満子	福祉部長
	末吉 正幸	末吉 正幸	こどもみらい部長
	名嘉元 裕	名嘉元 裕	経済観光部長
	玉城 義彦	金城 康也	都市みらい部長
	山内 健	山内 健	教育委員会 生涯学習部長

■那覇市住宅政策等検討幹事会 幹事名簿

	令和元年度	令和2年度	役職
幹事長	知念 馨	浦崎 宮人	まちなみ共創部 まちなみ整備課長
副幹事長	山里 実	渡慶次 力	まちなみ共創部 市営住宅課長
	城間 清光	城間 清光	まちなみ共創部 建築工事課長
幹事	上原 曜一	上原 曜一	企画財務部 参事兼企画調整課長
	佐久本 整	山口 芳弘	企画財務部 参事兼財政課長
	新垣 浩	新垣 浩	福祉部 副部長兼福祉政策課長
	下地 広樹	下地 広樹	こどもみらい部 こども政策課長
	高宮 修一	武元 清一	経済観光部 なはまち振興課長
	島袋 正吾	島袋 正吾	都市みらい部 都市計画課長
	仲程 直毅	仲程 直毅	教育委員会 生涯学習部 参事兼総務課長

9. 用語集

あ行

著しい困窮年収

適切な家賃負担割合で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅の確保が困難な年収。

イニシャルコスト

建物や設備を施工・設置するためにかかる初期投資金額のこと。

か行

改良住宅

住宅地区改良法（平成26年法律第69号改正）に基づく住宅地区改良事業等により建設された住宅。事業に伴い住宅を失う従前居住者に対して建設され、建設後は公共賃貸住宅として管理される。

型別供給

家族の人数や構成に対応して、様々な居室構成、面積規模を有する住戸を供給すること。

借り上げ公営住宅

民間事業者等が新築又は所有する住宅を地方公共団体が借り受け、公営住宅として低額所得者に対し供給するもので、平成8年の公営住宅法改正により導入された。

管理戸数

公営住宅として管理を行っている戸数。

期限付き入居

公営住宅の入居期間が長期化し、また、空き家が出ても応募倍率が高くなっていることで、入居できない住宅困窮者が多数存在することから、できるだけ多くの住宅困窮者が公営住宅に入居する機会を持てるように、入居期間を定めて入居させること。

共同施設

公営住宅法（令和2年法律第46号改正）第2条第9号で規定されている児童遊園、共同浴場、集会所その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設で、国土交通省令で定めるものをいう。

居住面積水準

国が住生活基本計画（全国計画）に基づいて定めているもので、「最低居住面積水準」は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

躯体

建造物の骨組みなど、全体を構造的に支える部分。

区分所有

一つの建物をいくつかの部分に分けて所有すること。

公営住宅

公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした住宅。

公営住宅等長寿命化計画

公営住宅等^(注)について、中長期的な建て替えや改善コストの縮減の観点から、点検予防・保全的な修繕、耐久性の向上を計画的に進めるために、地方公共団体が策定する計画。計画期間はおおむね10年とし、その間の長寿命化に関する基本方針や対象とする住宅団地、実施する維持管理・改善事業を計画する。

注) 公営住宅など「公営住宅法」にもとづく賃貸住宅以外に、改良住宅や住宅供給公社賃貸住宅などの公共賃貸住宅を加えた住宅の呼称。

高額所得者

公営住宅に引き続き5年以上入居している者で、最近2年間引き続き高額所得者となる収入基準を超える収入がある者。期限を定めて、公営住宅の明け渡しを請求することができる（公営住宅法施行令第9条）。

高齢化対応

段差の解消、車椅子の通れる廊下幅の確保、浴室・便所等への手摺設置の全てを満たす改善工事。

コミュニティ

共同体、地域社会、共同生活体のこと。

さ行

市営住宅ストック総合活用計画

公営住宅に対する需要の把握と地域の実情に応じたストック活用の理念と目標の設定を行い、建替、改善又は維持保全などの適切な手法の選択のもとに、本市（各々の事業主体）が公営住宅ストックを総合的に活用するために策定する計画。

指定管理者制度

地方公共団体やその外郭団体に限定していた公の施設の管理を、株式会社をはじめとした民間法人・NPO法人にもさせることができる制度。

収入超過者

公営住宅に引き続き3年以上入居している場合において、公営住宅法に規定された基準を超える収入を有する者。

住生活基本計画

「住生活基本法（平成23年法律第105号改正）」に基づき、住宅施策全般の目指すべき基本的な方向性を定める計画。

住宅確保要配慮者

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（令和元年法律第37号改正）」第2条に規定された「低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者」をいう。

住宅困窮世帯

適当、適切な住宅の取得（購入又は賃借）等に困窮する世帯のこと。

住宅ストック

既存住宅、あるいはある時点で存在しているすべての住宅。

住宅セーフティネット

経済的な問題などにより住宅に困窮する人々に対し、最低限の安定的な居住を保障する社会的な制度・対策。

住宅セーフティネット法

正式名称は、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（令和元年法律第37号改正）。住生活基本法の理念にのっとり、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的としている。

将来人口

将来の出生、死亡、ならびに人口移動について仮定を設け、これらに基づいて将来の人口規模、ならびに年齢構成等の人口構造の推移について推計を行ったもの。

シルバーハウジング

60歳以上の高齢者や障がい者などの生活に配慮した公営住宅と日常生活支援サービスを併せて提供する、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅供給事業。

人口集中地区（DID）

国勢調査で1960年以来設定されている集計単位の一つ。市区町村の区域のうちで人口密度の特に高い地域を表わす。

新耐震設計基準

昭和56年6月に施行された改正建築基準法施行令に基づく現行の耐震設計基準。これにより、一次設計、二次設計の考え方が導入された。震度6程度の地震が起きても、倒壊を防ぎ、圧死者を出さないことを目標としている。

政策空家

老朽化した公営住宅において、建替事業や住戸の改善事業を行うため、既存住宅での新たな入居募集を停止している結果生じた空家。

専用面積

共用部分のうち、特定の部分を特定の区分所有者が専用で使用できる部分を加えた面積のこと。

た行

耐火構造

壁・柱・床その他の建築物の部分の構造のうち、政令で定める耐火性能に適合するもの。鉄筋コンクリート造、れんが造など。

耐震化率

「新耐震設計基準」に基づいて設計された新しい建物と、同基準ができる前の建物で補強工事を済ませた建物ならば、耐震性があると認められる。これらの数を、全体の建物数で割った割合のこと。

耐用年限

公営住宅の構造に応じて「公営住宅法施行令」で定められた処分できる建築後の経過年数。耐火構造は70年、準耐火構造は45年、木造は30年とされている。

多子世帯優先住宅

多子世帯（18歳未満の児童3人以上と同居する方）が優先的に入居できる住宅のこと。

地域住宅計画

「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成28年法律第65号改正）」に基づき、地域住宅交付金の活用を図るために作成するもの。

中心市街地

都市において、人口が集中し、商業、行政機能が充実している地域を指す。本計画では、「那覇市中心市街地の活性化に関する基本計画（平成28年改定）」の重点施策地区を「中心市街地」とする。

長寿命化

寿命が伸びること、或いは寿命を延ばすこと。建築物においては、耐久性を向上させ、長持ちするようになることを意味する。

定期借家制度

契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了する制度。

な行

二方向避難

建築基準法や消防法などで定められた、緊急時に建物内のどこの位置からも二方向以上避難経路が確保できること。

は行

バリアフリー

高齢者、障がい者等が社会生活を営む上で、障壁（バリア）となるものを除去（フリー）すること。物理的、社会的、制度的、心理的な障壁、情報面での障壁などすべての障壁を除去するという考え方。

PFI（Private Finance Initiative）

公共部門が実施していた社会資本整備を、民間の資金・経営ノウハウを導入し、民間事業者主導で実施する手法。

BTO方式（Build Transfer Operate）

民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。

BT方式（Build Transfer）

民間事業者が施設の設計・建設のみを行い、完成後一括払いで公共事業者が買い取る方式。その後の維持管理・運営については、公共事業者自ら、または指定管理者等により行う。

VFM（Value For Money）

PFI 事業における最も重要な概念の一つで、支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方のこと。従来の方式と比べて PFI の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。

ファシリティマネジメント

公共施設の最適化に向けた取り組み手法のこと。本市においては、保有する公共施設を経営的・戦略的な視点で、より一層の効率化を図り、有効活用していくため、「施設総量の縮減」「長寿命化推進」「維持管理費の適正化と歳入の確保」を 3 本柱とした「那覇市ファシリティマネジメント推進方針」を策定している。

平準化

バラバラの物事を均一化し、公平にすること。住宅の修繕・改善事業に優先順位をつけて計画的に実施することで、毎年の整備費用の平準化を図る。

ま行

まちなか居住

空洞化の進んだ中心市街地を賑わいや活力、そして魅力のある快適な空間へと再生させるために、中心市街地の利便性の高さなどを活かして、人々の「まちなか（中心市街地）への居住」を誘導・推進すること。

ミスマッチ

合わない組み合わせのこと。居住のミスマッチとは、家族人数の多い世帯が規模の小さな住宅に居住する一方で、単身世帯が広い住宅に居住するなど、世帯人数と居住する住宅の広さが適切でない状況をいう。

目的外使用

公営住宅の用途以外の目的で使用すること。なお、事業を行う場合には、地方自治法第 238 条の 4 第 7 項の規定に基づき、行政財産の目的外使用許可を受ける必要がある。

や行

容積率

敷地面積に対する建築延べ面積（延床面積）の割合のこと。

ら行

LCC（ライフサイクルコスト）

建物を企画・設計・建築し、維持管理を行い、最後に解体・廃棄するまでの全期間に要する費用。公営住宅長寿命化計画はライフサイクルコストの縮減を目的とした計画である。

ランニングコスト

設備や建物を維持するために必要となるコスト。建物や設備ができあがり、運営・管理されるようになってから廃止をされるようになるまでの期間にかかるコストのことで、計上されるのは、光熱費や保守点検や修繕費など定期的に必要となるコストのことである。

那覇市市営住宅ストック総合活用計画
＜那覇市営住宅等長寿命化計画＞
令和 2（2020）年～令和 11（2029）年

令和 2 年 12 月

那覇市 まちなみ共創部 市営住宅課
那覇市泉崎 1 丁目 1 番 1 号（8 階）
電話：098-951-3262