

沖繩市営住宅長寿命化計画

令和3年(2021年)～令和12年(2030年)

令和3年3月

沖繩市

〔目 次〕

第1章 市営住宅長寿命化計画の背景と目的	1
1-1 本計画の背景	1
1-2 本計画の目的	2
1-3 本計画の位置づけ	3
1-4 計画期間	3
1-5 計画の対象	4
1-6 位置図	5
第2章 沖縄市における市営住宅等の現況	6
2-1 沖縄市の人口・世帯数	6
2-2 沖縄市の人口・世帯数の将来推計	8
2-3 沖縄市の住宅の現況	13
2-4 公営住宅等ストックの現況	16
2-5 市営住宅の入居者の現況	26
第3章 市営住宅長寿命化に関する基本方針	36
3-1 沖縄市の現状からみた課題と市営住宅の整備方針	36
3-2 長寿命化に関する基本方針	38
第4章 市営住宅長寿命化計画における事業手法の選定	39
4-1 計画の対象	39
4-2 団地別・住棟別事業手法の選定	39
第5章 市営住宅の点検の実施方針	54
第6章 市営住宅の計画修繕の実施方針	57
第7章 市営住宅の改善事業の実施方針	60
第8章 市営住宅の建替事業の実施方針	61
第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧	62
第10章 ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果	66
10-1 ライフサイクルコスト(LCC)の算出の考え方	66
10-2 ライフサイクルコスト(LCC)算出による効果	68
第11章 計画の実現に向けて	83
11-1 維持管理に関する課題	83
11-2 建替事業実施に関する課題	83
用語解説	84

第1章 長寿命化計画の背景と目的

1-1 本計画の背景

本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成 18 年 6 月、住生活基本法が制定された。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道すじが示された。

この住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ舵を切っていくことが不可欠である。

全国的に昭和 40 年代から 50 年代に大量のストックを建設・供給してきたが、このようなストック重視の社会的背景のもと、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが課題となっている。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減につなげていくことが重要であり、これらを踏まえ、公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成 21 年 3 月、公営住宅等長寿命化計画策定指針(以下「旧指針」という。)が策定された。

平成 30 年 3 月末現在の沖縄県の公営住宅の管理戸数は、県営住宅が 17,010 戸、市町村営住宅が 12,768 戸、合計 29,778 戸である。本市では現在 1,002 戸(令和 2 年 7 月末現在)の市営住宅を管理しているが、中には昭和 40 年代から昭和 50 年代に建設された住棟が一斉に更新時期を迎える。特に復帰前に建設が行われた市営住宅については、住宅規模が狭小(30~40 平方メートルの広さ)で老朽化も進んでいるため、居住水準の向上を図るうえからも、建替の推進による住戸規模の拡大を実施するとともに、近年の車社会の進展に伴う車両保有率の上昇を受けて、団地内での適正な車両保管場所を確保することにより、緊急車両等の対応など安全性の高い住環境の整備を行い、今後計画的な老朽化対策等を推進する必要がある。本市においても旧指針に基づき平成 27 年 2 月、「沖縄市市営住宅長寿命化計画」を策定したが、計画から 5 年ごとの見直し時期にあたること、さらには平成 28 年 8 月、旧指針が改訂されたことに伴い、平成 28 年度に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」、「沖縄市市営住宅ストック総合活用計画/平成 26 年度」を踏まえつつ、改めて市営住宅ごとに適切な活用手法及び長寿命化のための維持管理計画等を位置づけた「沖縄市市営住宅長寿命化計画」の策定を行うこととする。

公営住宅等長寿命化計画策定指針の改定内容は次のとおりである。

改定事項	概要
点検、データ管理、計画修繕	<p>政府全体の取組の動向を踏まえ、以下の内容を位置付けた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点検について <ul style="list-style-type: none"> * 建築基準法第 12 条に規定される「法定点検」の対象外の住棟においても、技術者による法定点検と同様の点検(法定点検と合わせて「定期点検」とする。)を実施すること。 * 定期点検のほか、日常的な保守点検が望ましい部位等については、管理主体が日常的に点検を行うことを奨励すること。 ・維持管理の内容の記録について <ul style="list-style-type: none"> * 点検結果や修繕結果等の維持管理の内容をデータベース等に蓄積すること。 ・計画修繕の実施について <ul style="list-style-type: none"> * 点検結果等を踏まえて、予防保全的な観点から適切な計画修繕を実施すること。
事業手法の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・事業手法の選定にあたり、将来推計人口、世帯総数等を踏まえた公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量を推計する。 ・将来のストック量や当面の建替事業量を踏まえ、「継続管理する団地」と「当面管理する団地(建替を前提としない)」に分類し、事業手法を選定する。 ・改善事業と建替事業のライフサイクルコスト(LCC)比較や、計画期間内の建替事業量の試算を行う。 ・中長期(概ね 30 年程度)の「長期的な管理の見通し」を作成する。 ・「長期的な管理の見通し」に基づき、事業実施計画(計画期間 10 年以上)として公営住宅等長寿命化計画を作成する。
LCC 算定手法	<ul style="list-style-type: none"> ・建設費については、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費に、公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じて算定する推定再建築費を用いる。(ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。) ・長寿命化型個別改善、全面的改善事業を実施することによるライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果をより正確に算定するため、LCC(計画後)における改善費から修繕費相当分を控除することとした。 ・住棟の建設時期や構造の違いを考慮したライフサイクルコスト(LCC)を算定することができるよう、修繕項目別の修繕費乗率を設定した。 ・修繕項目については、共用排水管、電力幹線、EV 等の更新を含めるよう見直しをした。

1-2 本計画の目的

本計画では、市営住宅の状況や市営住宅に対する将来的な需要の見通しや各団地のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により市営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減等につなげ、市営住宅ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新をめざすものである。

1-3 本計画の位置づけ

本計画は、国・県の上位計画、関連分野の各種計画との整合を図り、連携を取りながら進めるものとし、以下のように位置づける。

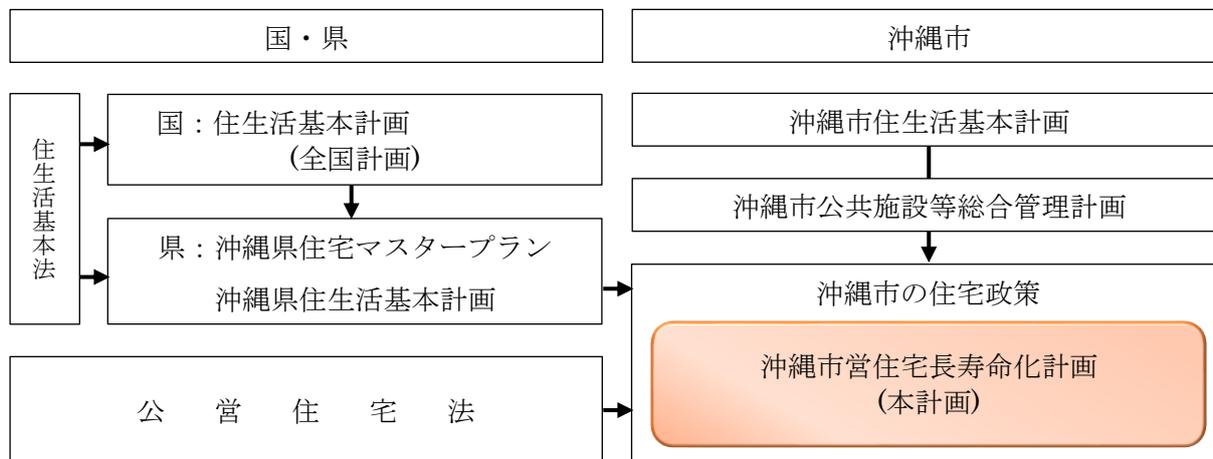


図 1-1 本計画の位置づけ

1-4 計画期間

中長期の事業内容、実施時期、各住棟の供用期間等を検討し、長期的な管理の見通しを立てる中で、その見通しに基づき、事業実施計画として公営住宅等長寿命化計画の策定をする。

計画実現にあたっては、一定程度の計画期間を確保する必要があるため、計画期間を本計画策定後の令和 3 年度(2021 年度)を初年度とし、令和 12 年度(2030 年度)を目標年度とする 10 年間とする。また、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね 5 年ごとの定期的な見直しと必要に応じての見直しを行う。

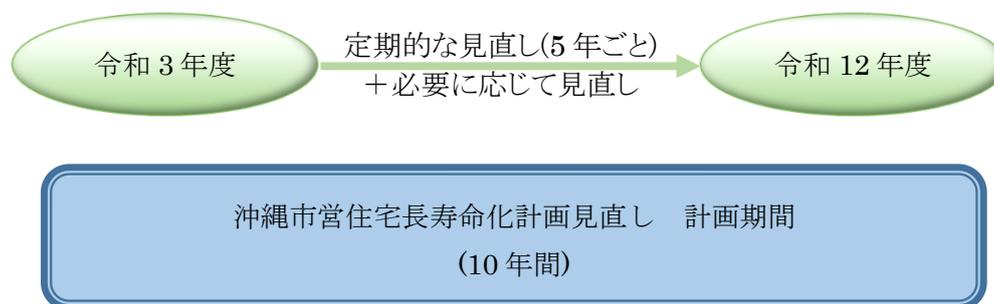


図 1-2 本計画の期間

第1章 長寿命化計画の背景と目的

1-5 計画の対象

長寿命化計画の対象となる市営住宅(集会所等の共同施設を含む)は以下に示す 8 団地、38 棟、1,074 戸とする。次頁に市営住宅の位置図を示す。

表 1-1 計画対象市営住宅一覧

団地名	所在地	棟数	戸数	敷地面積 (㎡)	階数	構造	EV	間取り	1戸当たりの専用床面積 (㎡)	建設年(竣工年)		備考			
										経過年数	R2年から起算				
安慶田	安慶田1丁目26番	1号	57	11,386.6	7	高層耐火片廊下型	○		1DK	43.79	H25	7			
									1LDK	55.50					
									2DK	58.06					
									2LDK	64.02					
		3DK	65.11												
		2号	24		4	4	中層耐火片廊下型	○			1DK	42.32		H28	4
											2DK	55.08			
											3DK	64.80			
		3号	35		6	6	高層耐火片廊下型	○			1DK	44.28		H28	4
											1LDK	56.28			
											2DK	58.56			
											2LDK	64.35			
		4号	82		8	8	高層耐火片廊下型	○			1DK	44.70		H30	2
											1LDK	56.30			
											2DK	56.55			
											2LDK	63.83			
3DK	64.94														
泡瀬	泡瀬6丁目27番	1号	60	12,134.4	6	高層耐火片廊下型	○		1DK	44.00	H31	1	建替事業実施中 2号棟：R4年度着手予定 3号棟：R2年度着手		
									1LDK	56.70					
									2DK	58.50					
									2LDK	63.78					
		3DK	65.65												
		2号	22		6	6	高層耐火片廊下型	○			1DK	44.00		R4予定	0
											2DK	57.85			
											2LDK	64.16			
											3DK	65.61			
											3DK	66.10			
		3号	50		6	6	高層耐火片廊下型	○			1DK	44.00			
											1LDK	56.70			
											2DK	57.85			
											2LDK	64.68			
											3DK	66.10			
3DK	66.10														
美里	美里4丁目21番	A	12	4,309.7	3	中層耐火階段室型	X	3DK	41.39	S48	47	R3年度から建替事業予定			
		B	12												
		C	12												
山内	山内4丁目3番	A	24	6,197.3	4	中層耐火階段室型	X	3DK	45.70	S49	46	R5年度から建替事業予定			
		B	24												
		C	24												
		D	24												
池原	池原3丁目3番39号	A	24	15,186.8	4	中層耐火階段室型	X	3DK	44.91	S51	44	建替事業対象			
		B	24												
		C	24												
		D	24												
		E	24												
		F	8												
登川	登川2丁目21番	A	24	20,449.8	4	中層耐火階段室型	X	3DK	54.19	S55	46				
		B	24												
		C	24												
	登川2丁目20番	D	24							X	2LDK		S56	46	
		E	24												
		F	24												
		G	24												
久保田	久保田2丁目17-5	A	8	2,722.9	4	中層耐火階段室型	X	2LDK 3DK	63.35	H1	31				
		B	16												
室川	室川1丁目9番	1号	41	21,992.2	14	高層耐火片廊下型	○		1LDK	55.60	H13	19			
									2LDK	54.03					
									3DK	70.43					
		2号	39		13		13	14	14	○		1LDK	55.34	H15	17
												2DK	55.72		
												2LDK	63.34		
		3号	39		14		14	11	11	○		3DK	67.72		
												1DK	48.59		
												1LDK	56.18		
4号	37	14	14	7	7	○		2LDK	59.82	H18	14				
								3DK	72.17						
5号	21	13	13	7	7	○		1DK	47.55						
								1LDK	55.60						
6号	22	11	11	7	7	○		2DK	59.12						
								2DK	59.12						
7号	28	14	14	7	7	○		1DK	47.55						
								1LDK	55.60						
8号	46	14	14	7	7	○		2DK	59.12						
								2DK	59.12						
9号	19	19	19	7	7	○		1DK	47.55						
								1LDK	55.60						
全体	8団地	38棟	1,074	94,379.7											

1-6 位置図

計画の対象となる市営住宅の位置は図 1-3 のとおりである。

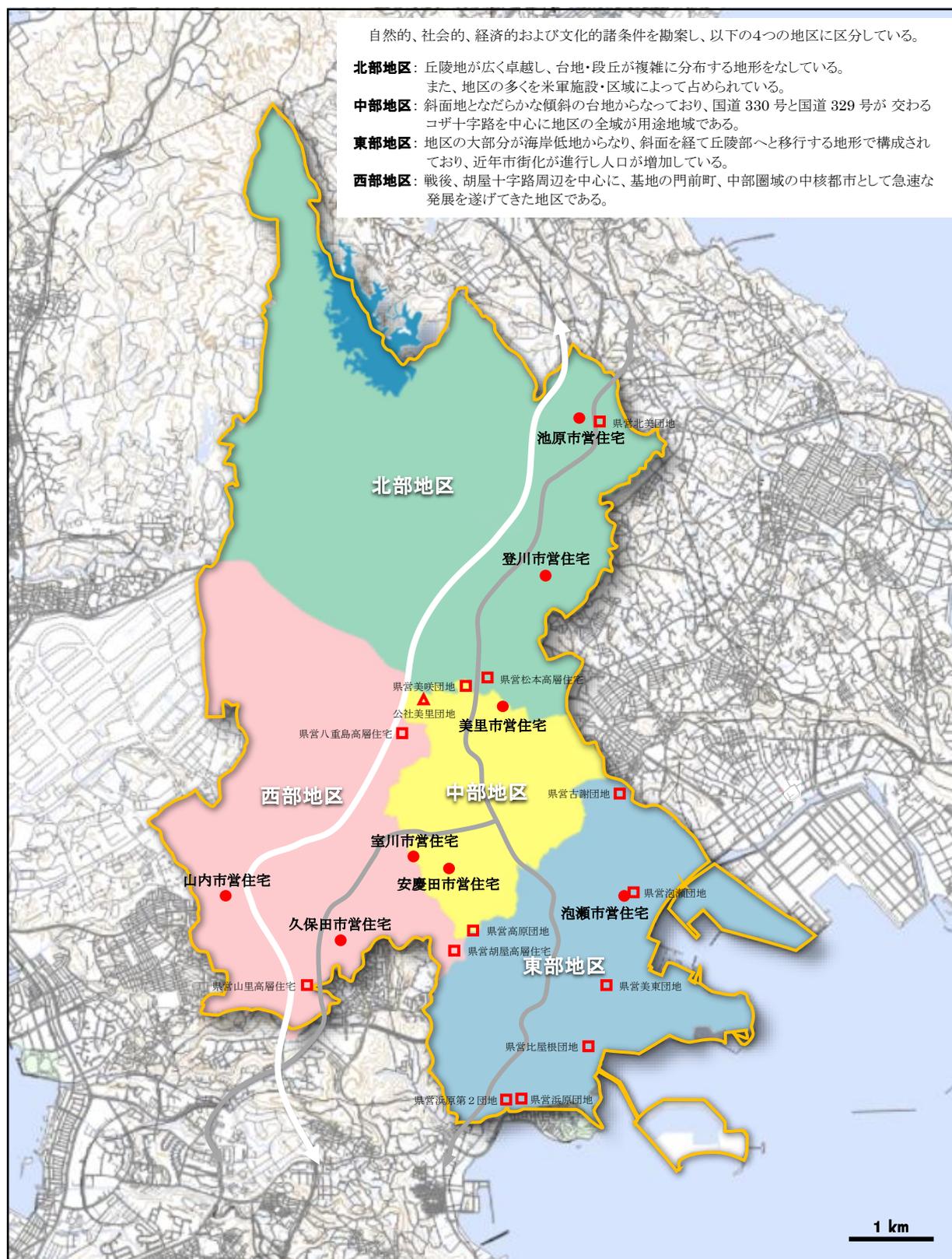


図 1-3 計画対象位置図

第2章 沖縄市における市営住宅等の現況

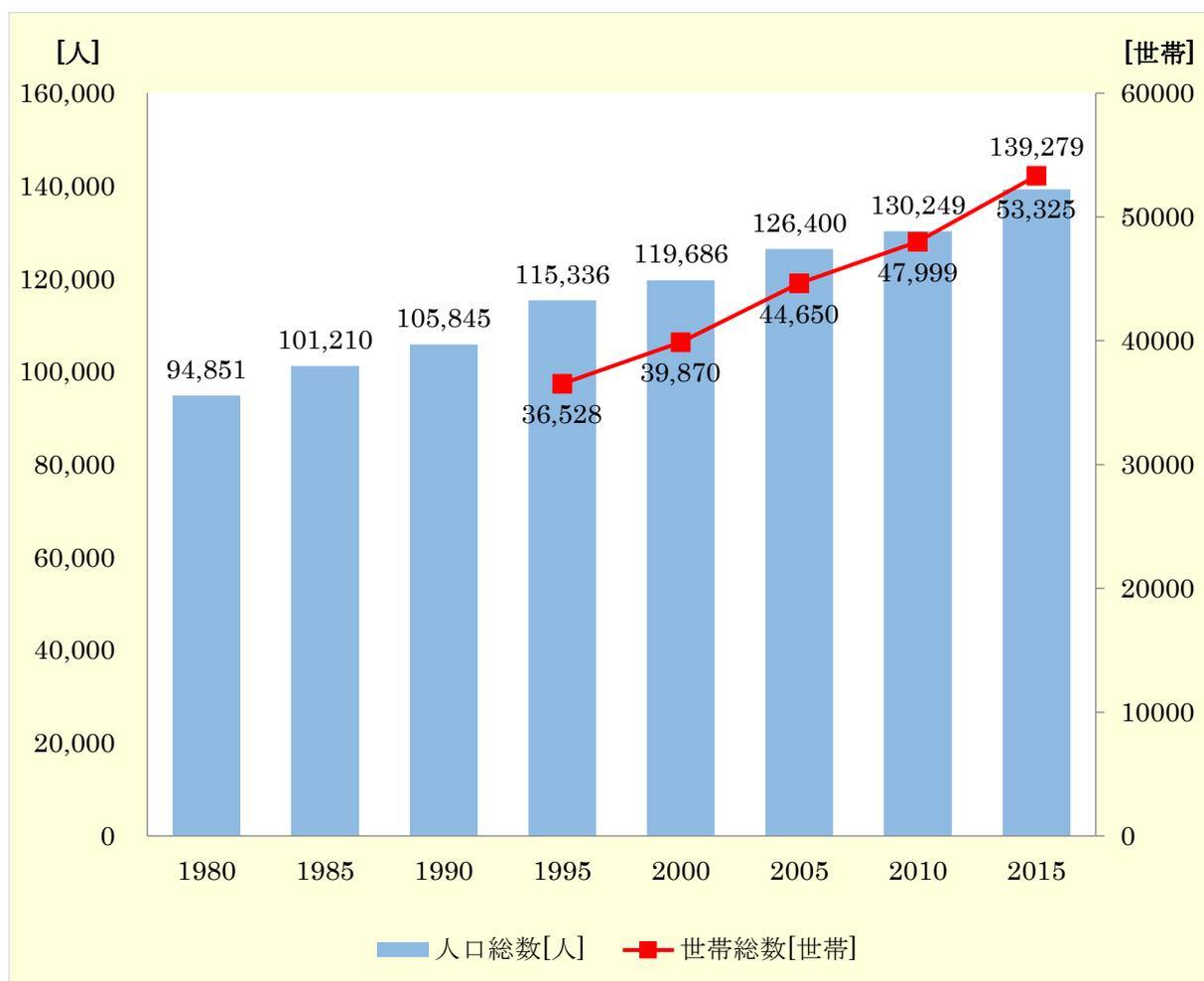
2-1 沖縄市の人口・世帯数

(1) 人口・世帯数の推移

平成 27 年(2015 年)の国勢調査によると、本市の人口は 139,279 人で、県内で 2 番目に多い都市である。人口は県中南部に集中しており、中部では沖縄市が最も多い。平成 7 年(1995 年)と平成 27 年(2015 年)の人口を比較すると、20 年間で 20.8%増加している。

平成 27 年(2015 年)の国勢調査によると、本市の総世帯数は 53,325 世帯となっている。平成 7 年(1995 年)と平成 27 年(2015 年)の総世帯数を比較すると、20 年間で 46.0%増加している。

平成 27 年(2015 年)では 2010 年と比較し、5 年間で 7.0%の人口増加、11.2%の世帯増加となっている。このように、世帯数の増加率が人口の増加率を上回り、一世帯あたり人員が減少していることから、世帯分離等による核家族や単身世帯の増加がうかがえる。



(出典: 各年国勢調査)

図 2-1-1 人口と世帯数の推移

(2) 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別の人口の推移を見ると、65歳以上の人口が年々増加しており、20年間で約1.7倍となっている。一方で15歳未満と15歳～64歳はともに減少傾向にある。今後も65歳以上人口が増加し、沖縄市の少子高齢化が進んでいくことが予測される。

表 2-1-1 年齢3区分別人口の推移

(単位:人)

	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
15歳未満	26,086	25,722	25,866	24,925	25,466
	22.6%	21.5%	20.5%	19.2%	18.4%
15～64歳	78,343	78,956	82,320	85,013	88,084
	67.9%	66.0%	65.1%	65.4%	63.6%
65歳以上	10,897	14,193	18,087	20,137	24,933
	9.4%	11.9%	14.3%	15.5%	18.0%

※構成比の合計は、年齢区分の構成比を合計しているため、必ずしも100%とはならない。

(出典:各年国勢調査)

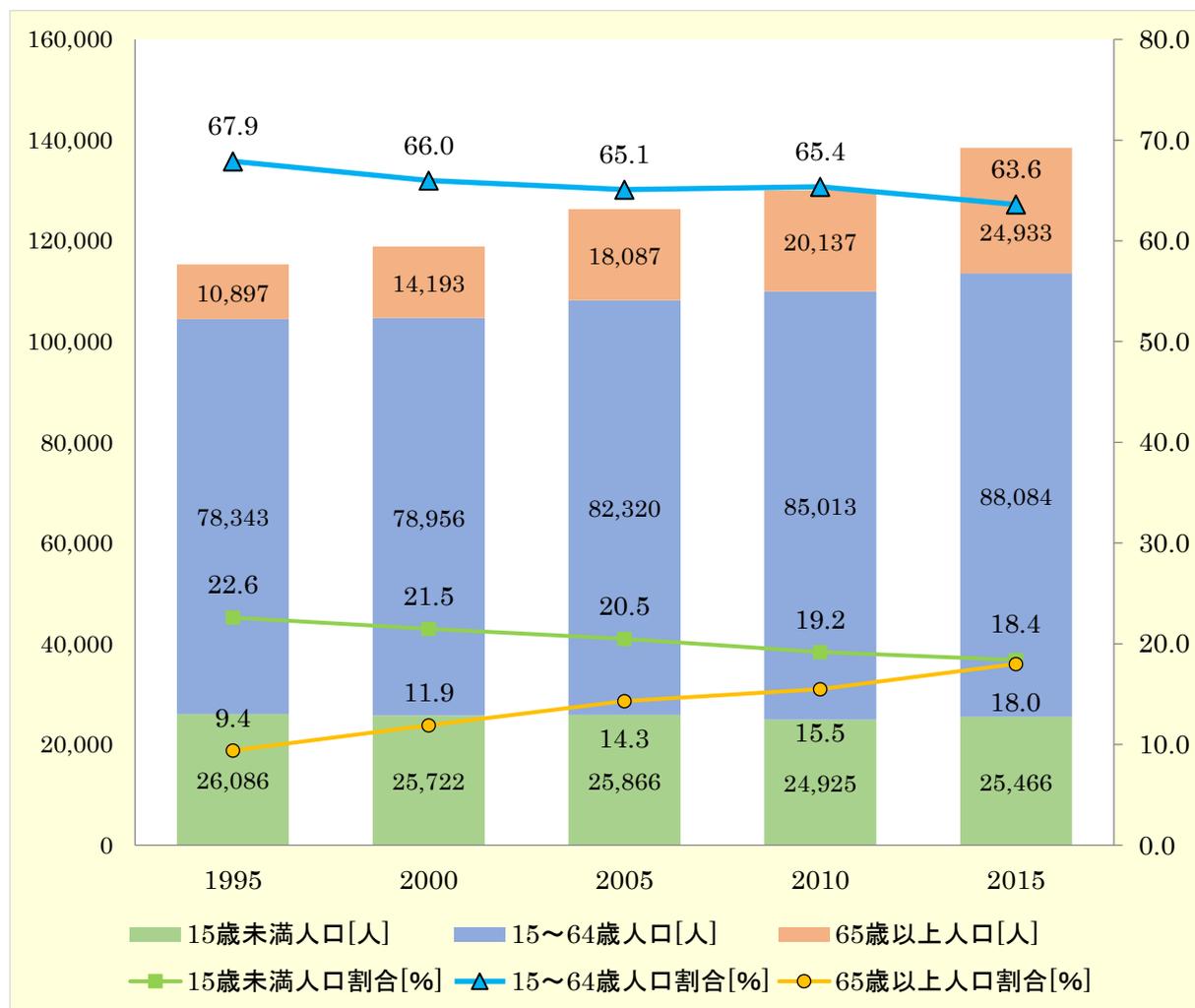


図 2-1-2 年齢別人口の推移

2-2 沖縄市の人口・世帯数の将来推計

(1) 年齢3区分別の将来人口

年齢3区分別の人口の将来推計を見ると、沖縄市の人口としては、年々軽微な増加傾向にあるものの、2035年を境に減少に転じることが分かる。

各区分の減少割合について2045年と2015年を比較すると、15歳未満は90.4%、15歳から64歳は91.3%と減少傾向にある。65歳以上は178.4%と増加傾向にあり、今後も少子高齢化が進むことが予測される。

表 2-2-1 年齢3区分別人口の将来推計

(単位:人)

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
15歳未満	25,527	25,968	25,260	24,490	23,945	23,616	23,080
15～64歳	88,631	89,800	89,789	89,256	87,419	83,612	80,899
65歳以上	25,121	30,207	33,279	36,154	39,389	43,148	44,812

※国立社会保障・人口問題研究所及び国勢調査等のデータを基にストック推計による推計を行っている。

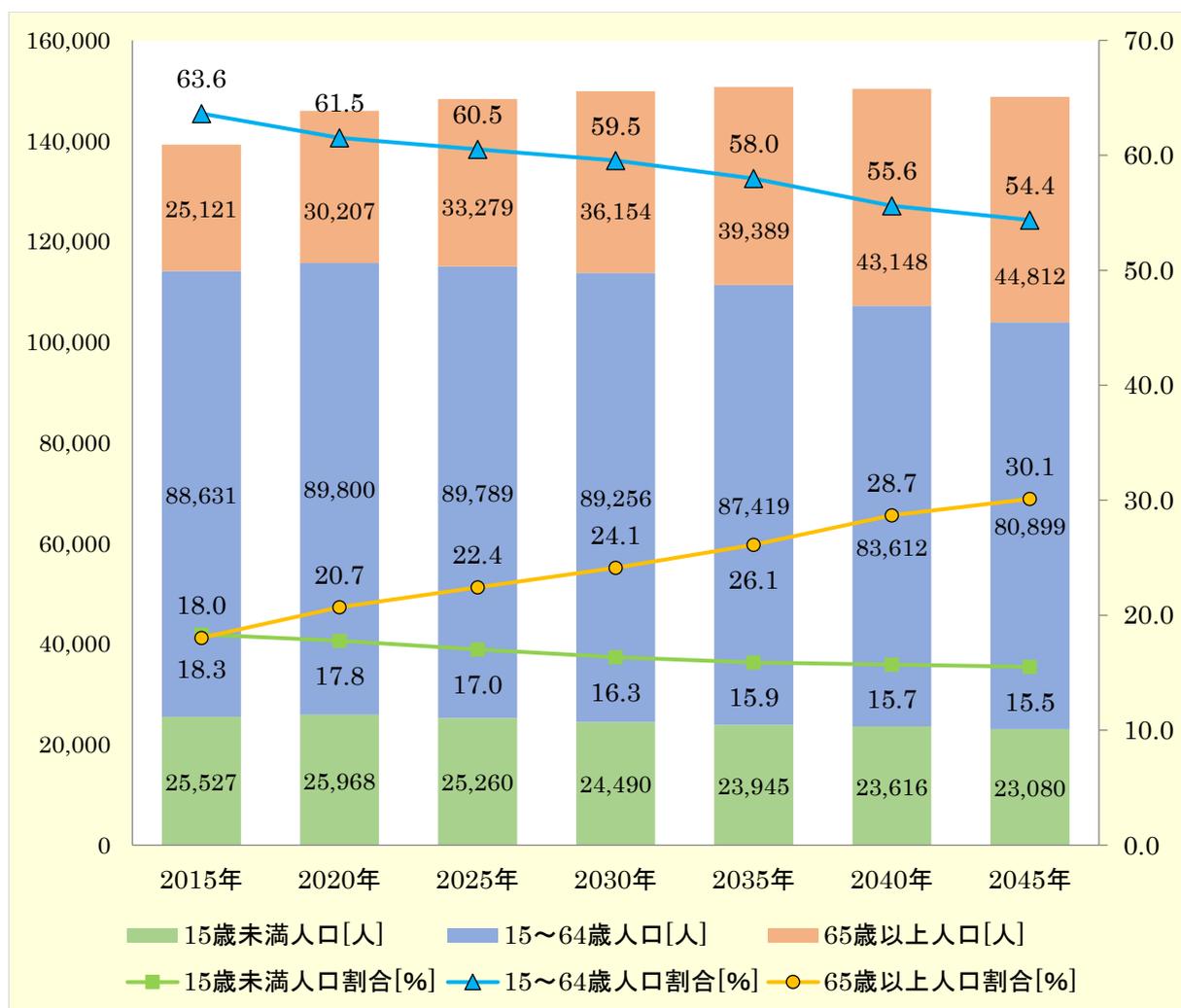


図 2-2-1 年齢3区分別人口の将来推計

(2) 世帯数推計

世帯数の推計を見ると、世帯数は全体的に年々増加傾向にあり、2045年には2015年の約1.25倍となっている。

年齢別に見ると、特に20歳未満において、2045年には2015年の約7割程度、20代では概ね横這い、40代にかけては減少傾向にあり、今後、少子化の影響を受けることが推察される。一方で、70代前半については、2015年の約2倍、85歳以上については、2015年の約3倍となっている。

表 2-2-2 世帯主年齢別推計

(単位:世帯)

世帯主の年齢	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	53,194	58,111	61,185	63,649	65,477	66,221	66,681
20歳未満	151	134	129	125	121	114	109
20～24歳	1,101	1,173	1,132	1,117	1,115	1,075	1,011
25～29歳	2,761	2,868	3,011	2,932	2,905	2,908	2,867
30～34歳	3,748	3,775	3,773	3,860	3,688	3,590	3,565
35～39歳	4,755	4,504	4,424	4,377	4,460	4,251	4,211
40～44歳	5,562	5,210	4,874	4,725	4,668	4,769	4,612
45～49歳	5,089	6,100	5,601	5,211	5,005	4,938	5,128
50～54歳	4,928	5,545	6,556	6,102	5,759	5,625	5,630
55～59歳	4,760	5,187	5,712	6,677	6,129	5,757	5,489
60～64歳	5,263	5,228	5,627	6,249	7,317	6,646	6,274
65～69歳	4,589	5,363	5,170	5,519	6,124	7,089	6,401
70～74歳	3,089	4,419	4,999	4,796	5,114	5,664	6,427
75～79歳	3,297	3,040	4,240	4,759	4,543	4,794	5,273
80～84歳	2,471	2,983	2,718	3,827	4,290	4,118	4,444
85歳以上	1,630	2,581	3,218	3,374	4,239	4,885	5,240

※国立社会保障・人口問題研究所及び国勢調査等のデータを基にストック推計による推計を行っている。

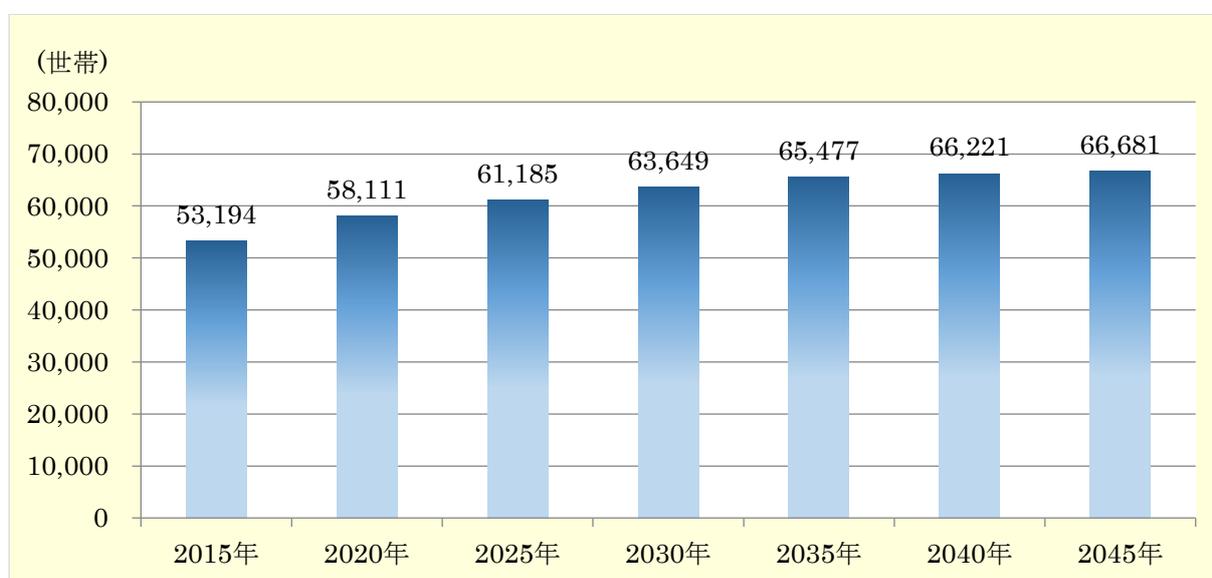


図 2-2-2 世帯数推計

(3) ひとり親と子からなる世帯数推計

ひとり親と子からなる世帯数の推計を見ると、2015年から2035年までは増加傾向にあるが、世帯主が40代のひとり親と子からなる世帯の減少の影響により、2035年以降は緩やかな増加の後に、徐々に減少に転じることが予測される。

特に、世帯主が40歳～44歳層のひとり親と子からなる世帯数は、2045年では2015年の約89%に減少している。

表 2-2-3 ひとり親と子からなる世帯(世帯主年齢別)推計

(単位:世帯)

ひとり親と子からなる世帯	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	6,960	7,785	8,184	8,457	8,676	8,709	8,777
20歳未満	2	2	1	1	1	1	1
20～24歳	45	50	50	47	45	41	40
25～29歳	197	254	275	275	260	252	264
30～34歳	365	436	447	459	450	429	456
35～39歳	624	656	657	649	657	642	655
40～44歳	850	825	807	777	761	772	757
45～49歳	871	953	919	871	818	795	815
50～54歳	776	845	933	931	895	859	842
55～59歳	650	701	751	833	843	847	778
60～64歳	604	647	674	714	800	759	684
65～69歳	460	562	570	585	620	663	617
70～74歳	323	416	475	462	469	481	545
75～79歳	420	374	480	540	519	515	558
80～84歳	388	478	423	560	630	604	643
85歳以上	385	585	722	752	909	1,050	1,121

※国立社会保障・人口問題研究所及び国勢調査等のデータを基にストック推計による推計を行っている。



図 2-2-3 ひとり親と子からなる世帯推計

(4) 単身世帯数推計

単身世帯数の推計を見ると、2015年から増加傾向にある。

特に、85歳以上の単身世帯数は、2045年では2015年の約3倍に増加しているが、世帯主が20歳未満から24歳と35歳から44歳の単身世帯の減少の影響を受けながら、2045年以降も緩やかに増加すると予測される。

表 2-2-4 単身世帯(世帯主年齢別)推計

(単位:世帯)

単身世帯の年齢	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	17,006	19,374	21,097	22,602	23,852	24,602	25,237
20歳未満	140	124	121	118	115	108	104
20～24歳	813	886	860	864	877	857	812
25～29歳	1,339	1,420	1,478	1,450	1,468	1,494	1,473
30～34歳	1,208	1,238	1,252	1,281	1,233	1,226	1,224
35～39歳	1,271	1,245	1,227	1,234	1,254	1,201	1,207
40～44歳	1,420	1,334	1,296	1,259	1,255	1,273	1,240
45～49歳	1,332	1,637	1,518	1,462	1,417	1,408	1,475
50～54歳	1,348	1,645	1,978	1,834	1,780	1,745	1,757
55～59歳	1,445	1,727	2,018	2,373	2,153	2,046	1,975
60～64歳	1,682	1,793	2,082	2,440	2,875	2,607	2,580
65～69歳	1,463	1,843	1,890	2,148	2,500	2,921	2,746
70～74歳	996	1,499	1,815	1,839	2,061	2,382	2,764
75～79歳	1,056	984	1,433	1,713	1,722	1,903	2,179
80～84歳	846	1,008	919	1,325	1,567	1,576	1,713
85歳以上	648	990	1,210	1,262	1,576	1,856	1,988

※国立社会保障・人口問題研究所及び国勢調査等のデータを基にストック推計による推計を行っている。



図 2-2-4 単身世帯推計

(5) 親子世帯(子育て世帯)数推計

夫婦と子からなる世帯数の推計を見ると、2015年から2030年までは増加傾向にあるが、それ以降は減少傾向にある。また、世帯主が25歳から44歳の子育て世帯を見ると、夫婦と子からなる世帯数は、2045年には2015年の約82%に減少しており、今後も減少すると予測される。

表 2-2-5 夫婦と子からなる世帯(世帯主年齢別)推計

(単位:世帯)

夫婦と子からなる世帯	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	16,600	17,320	17,572	17,594	17,415	17,095	16,908
20歳未満	2	2	2	1	1	1	1
20～24歳	126	125	115	106	100	90	80
25～29歳	758	742	785	744	725	715	691
30～34歳	1,608	1,550	1,517	1,550	1,446	1,384	1,345
35～39歳	2,264	2,073	2,022	1,977	2,012	1,884	1,837
40～44歳	2,585	2,419	2,209	2,149	2,115	2,167	2,089
45～49歳	2,173	2,659	2,428	2,216	2,140	2,109	2,203
50～54歳	1,863	2,048	2,457	2,276	2,107	2,066	2,101
55～59歳	1,434	1,487	1,587	1,882	1,719	1,571	1,508
60～64歳	1,255	1,165	1,185	1,260	1,479	1,337	1,195
65～69歳	908	999	908	921	979	1,140	991
70～74歳	556	778	830	752	761	807	886
75～79歳	550	517	707	749	675	680	718
80～84歳	364	471	432	597	625	560	606
85歳以上	154	286	388	415	532	583	657

※国立社会保障・人口問題研究所及び国勢調査等のデータを基にストック推計による推計を行っている。

表 2-2-6 子育て世帯推計

(単位:世帯)

子育て世帯	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
～44歳	7,343	6,910	6,650	6,526	6,399	6,242	6,042



図 2-2-5 夫婦と子からなる世帯推計

2-3 沖縄市の住宅の現況

(1) 住宅所有関係別住宅数

本市における住宅のうち、持家が 41.1%、借家が 48.0%であり、公営の借家に公団・公社の借家を加えた公的賃貸住宅の占める割合(以下「公的借家率」という。)は 4.3%である。沖縄県全体の 4.7%と比べても、借家率はほぼ同じであることが分かる。

表 2-3-1 住宅所有関係別住宅数

(単位:戸)

		総数	持ち家	借家	借家の内訳			
					公営 の借家	都市再生機 構(UR)・公社 の借家	民営借家	給与住宅
沖縄市	総数	54,080	22,210	25,970	2,330	—	23,240	400
		100.0%	41.1%	48.0%	4.3%	—	43.0%	0.7%
	一戸建	21,060	17,000	1,220	—	—	1,220	—
		100.0%	80.7%	5.8%	—	—	5.8%	—
	長屋建	670	140	260	—	—	260	—
		100.0%	20.9%	38.8%	—	—	38.8%	—
共同住宅	31,860	4,800	24,380	2,330	—	21,650	400	
	100.0%	15.1%	76.5%	7.3%	—	68.0%	1.3%	
その他	480	270	110	—	—	110	—	
	100.0%	56.3%	22.9%	—	—	22.9%	—	
沖縄県	総数	570,300	250,700	285,200	26,200	700	249,400	8,900
		100.0%	44.0%	50.0%	4.6%	0.1%	43.7%	1.6%
	一戸建	218,300	187,400	15,000	200	—	14,500	300
		100.0%	85.8%	6.9%	0.1%	—	6.6%	0.1%
	長屋建	6,300	1,800	3,100	700	—	2,200	200
		100.0%	28.6%	49.2%	11.1%	—	34.9%	3.2%
共同住宅	340,500	58,100	266,400	25,300	700	232,100	8,400	
	100.0%	17.1%	78.2%	7.4%	0.2%	68.2%	2.5%	
その他	5,200	3,500	700	—	—	700	0	
	100.0%	67.3%	13.5%	—	—	13.5%	0.0%	

※構成比の合計はそれぞれの構成比を合計しているため、必ずしも100%とならない。

(出典:平成30年住宅・土地統計調査)

(2) 世帯人員構成

世帯人員構成は3人世帯を境に4人世帯から6人世帯以上の世帯数が減少傾向を示し、1人世帯及び2人世帯の世帯数が増加しており、世帯の少人数化が進んでいる。

表 2-3-2 世帯人員構成別世帯数

(単位:世帯)

	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
一般世帯数	31,284	36,487	39,435	44,500	47,942	53,194
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
1人世帯	5,739	7,579	8,952	11,791	13,583	16,331
	18.3%	20.8%	22.7%	26.5%	28.3%	30.7%
2人世帯	5,668	7,034	8,190	9,723	11,095	13,224
	18.1%	19.3%	20.8%	21.8%	23.1%	24.9%
3人世帯	5,812	6,931	7,812	8,680	9,270	9,850
	18.6%	19.0%	19.8%	19.5%	19.3%	18.5%
4人世帯	6,506	7,396	7,849	8,126	8,046	7,626
	20.8%	20.3%	19.9%	18.3%	16.8%	14.3%
5人世帯	4,423	4,723	4,307	4,039	3,930	4,017
	14.1%	12.9%	10.9%	9.1%	8.2%	7.6%
6人世帯以上	3,136	2,824	2,325	2,141	2,018	2,146
	10.0%	7.7%	5.9%	4.8%	4.2%	4.0%

※一般世帯数を集計しており総世帯数とは必ずしも一致しない。

※構成比の合計はそれぞれの構成比を合計しているため、必ずしも100%とならない。

(出典:各年国勢調査)

(3) 最低居住面積水準

最低居住面積水準を満たしていない世帯については、持家が 610 世帯(2.7%)であるのに対し、借家では 4,590 世帯(17.6%)と多くなっている。

また、世帯人員別で見ると、最低居住面積水準を満たしていない世帯は1人世帯が最も多く 2,120 世帯(12.2%)となっている。

一方、世帯人員別に占める最低居住面積水準を満たしていない世帯の割合を見ると、世帯総数は少ないものの 5 人世帯が 12.3%、6 人以上の世帯が 30.3%と高くなっている。

表 2-3-3 持家、借家別 最低居住面積水準未済世帯数

(単位:世帯)

	総数	最低居住面積水準状況				誘導居住面積水準状況	
		水準以上の世帯		水準未済の世帯		水準以上の世帯	
総数	54,770	43,430	79.3%	5,210	9.5%	22,360	40.8%
持ち家	22,620	22,000	97.3%	610	2.7%	14,250	63.0%
借家	26,020	21,430	82.4%	4,590	17.6%	8,110	31.2%

※構成比の合計はそれぞれの構成比を合計しているため、必ずしも 100%とならない。

※値の合計に相違があるが、平成 30 年住宅土地統計調査のデータを基に値を転記している。

(出典:平成 30 年住宅土地統計調査)

表 2-3-4 世帯人員別 最低居住面積水準未済世帯数

(単位:世帯)

	総数	最低居住面積水準状況				誘導居住面積水準状況	
		水準以上の世帯		水準未済の世帯		水準以上の世帯	
総数	54,770	43,430	79.3%	5,210	9.5%	22,360	40.8%
1人	17,340	12,010	69.3%	2,120	12.2%	8,780	50.6%
2人	14,030	12,950	92.3%	860	6.1%	7,380	52.6%
3人	10,010	9,120	91.1%	820	8.2%	4,170	41.7%
4人	7,270	5,060	69.6%	460	6.3%	1,160	16.0%
5人	5,040	3,540	70.2%	620	12.3%	750	14.9%
6人以上	1,090	760	69.7%	330	30.3%	120	11.0%

※構成比の合計はそれぞれの構成比を合計しているため、必ずしも 100%とならない。

※値の合計に相違があるが、平成 30 年住宅土地統計調査のデータを基に値を転記している。

(出典:平成 30 年住宅土地統計調査)

2-4 公営住宅等ストックの現況

(1) 公営住宅等の管理戸数

令和2年3月末現在、本市の公営住宅等の管理戸数は3,097戸となっている。地区別に見ると、東部地区が全体管理戸数の42.4%を占めており、公営住宅等が集中していることが分かる。また、住宅の種類別では県営住宅が最も多く60.4%となっており、こちらも東部地区に集中していることが分かる。

表 2-4-1 地区別管理戸数

(単位:戸)

地区別	市営住宅		県営住宅		公社賃貸住宅		合計	
	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数
北部地区	2	296	2	148	—	—	4	444
	50.0%	66.7%	50.0%	33.3%	—	—	18.2%	14.3%
中部地区	3	526	1	120	1	152	5	798
	60.0%	65.9%	20.0%	15.0%	20.0%	19.0%	22.7%	25.8%
東部地区	1	132	7	1,182	—	—	8	1,314
	12.5%	10.0%	87.5%	90.0%	—	—	36.4%	42.4%
西部地区	2	120	3	421	—	—	5	541
	40.0%	22.2%	60.0%	77.8%	—	—	22.7%	17.5%
合計	8	1,074	13	1,871	1	152	22	3,097
	36.4%	34.7%	59.1%	60.4%	4.5%	4.9%	100.0%	100.0%

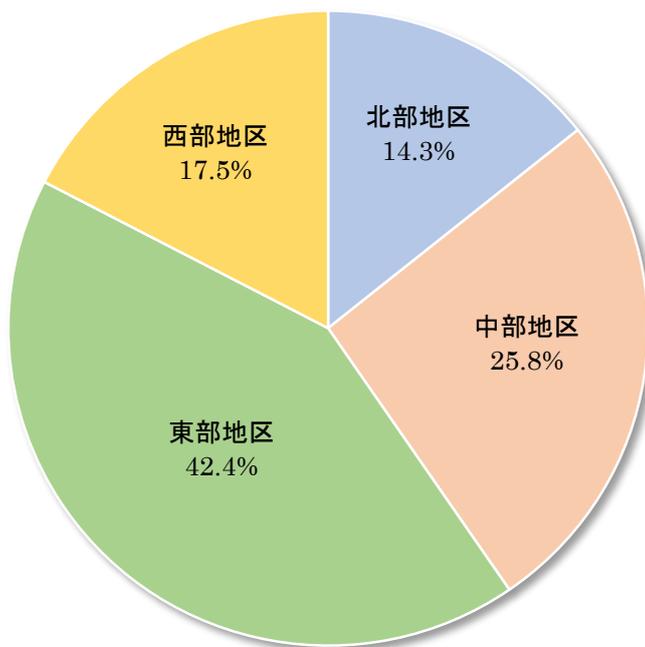


図 2-4-1 地区別管理戸数割合

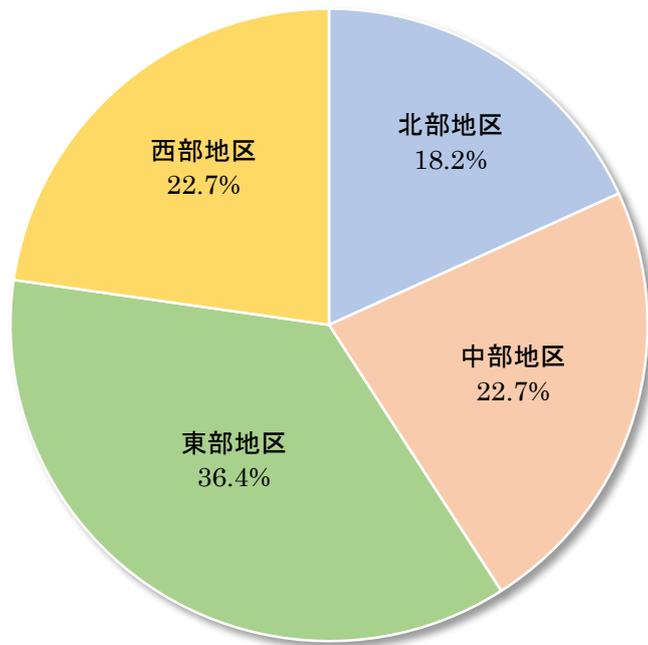


図 2-4-2 地区別団地数割合

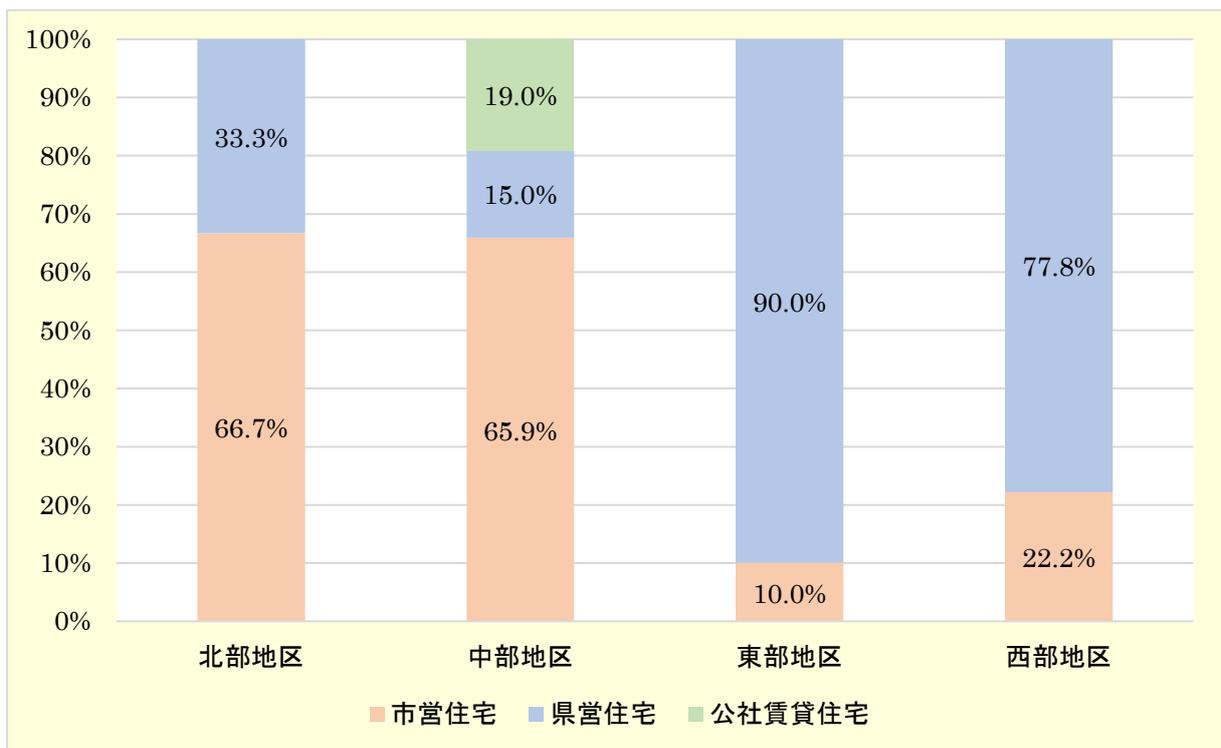


図 2-4-3 地区別・住宅種別管理戸数割合

(2) 構造別管理戸数

本市の公営住宅等を構造別に見ると、中層耐火階段室型の総割合が 43.5%で最も多く、次に高層(地上 6 階以上)耐火片廊下型の 32.4%、そして中層(地上 3 階～5 階)耐火片廊下型の 24.2%と続く。

中部地区と西部地区に高層耐火片廊下型が集中しており、東部地区では、高層耐火片廊下型は無く、中層耐火片廊下型が 56.9%、中層耐火階段室型が 43.1%となっている。一方で、北部地区では、中層耐火階段室型が 79.3%となっており、中部地区と西部地区と比べて高層耐火片廊下型と中層耐火階段室型の割合が逆転している。

表 2-4-2 地区別・構造別管理戸数

(単位:戸)

地区別	構造別			合計
	高層耐火片廊下型	中層耐火片廊下型	中層耐火階段室型	
北部地区	92 20.7%	—	352 79.3%	444 14.3%
中部地区	490 61.4%	—	308 38.6%	798 25.8%
東部地区	—	748 56.9%	566 43.1%	1,314 42.4%
西部地区	421 77.8%	—	120 22.2%	541 17.5%
合計	1,003 32.4%	748 24.2%	1,346 43.5%	3,097 100.0%

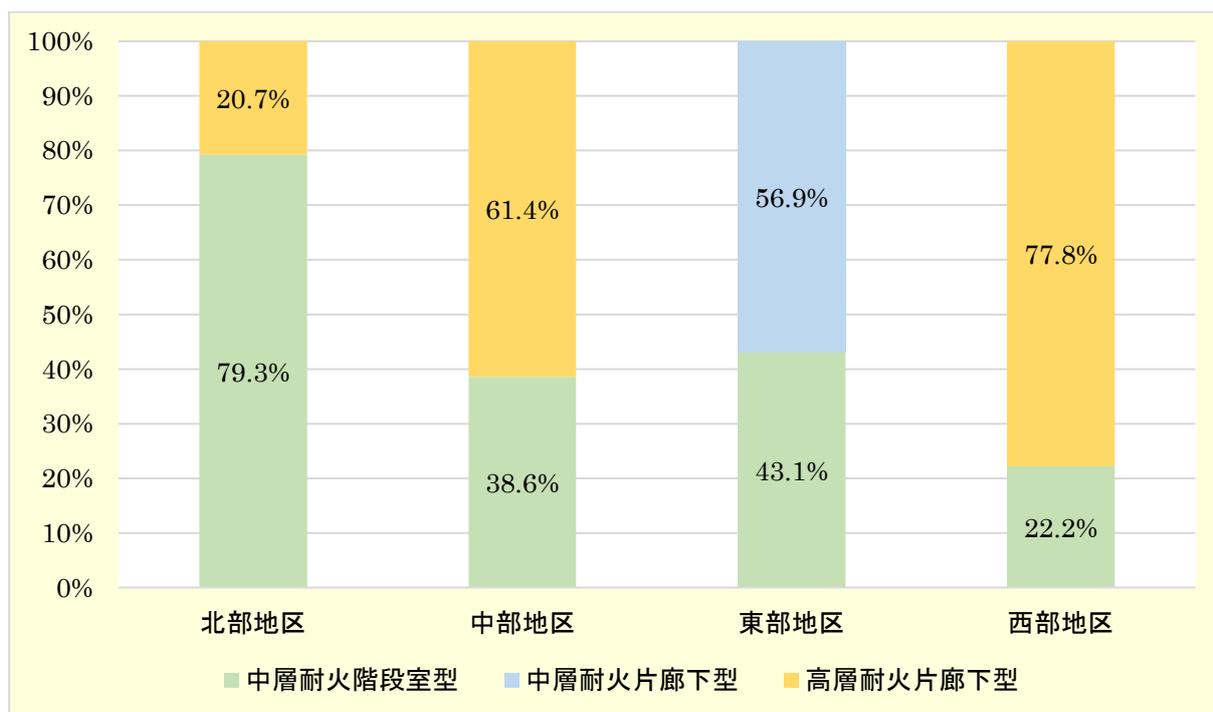


図 2-4-4 地区別・構造別管理戸数割合

(3) 建設年度別管理戸数

本市の公営住宅等の建設年度を見ると、昭和 50 年代から平成 6 年に建てられた住棟が 1,670 戸と最も多く、全体の 53.9%を占めている。

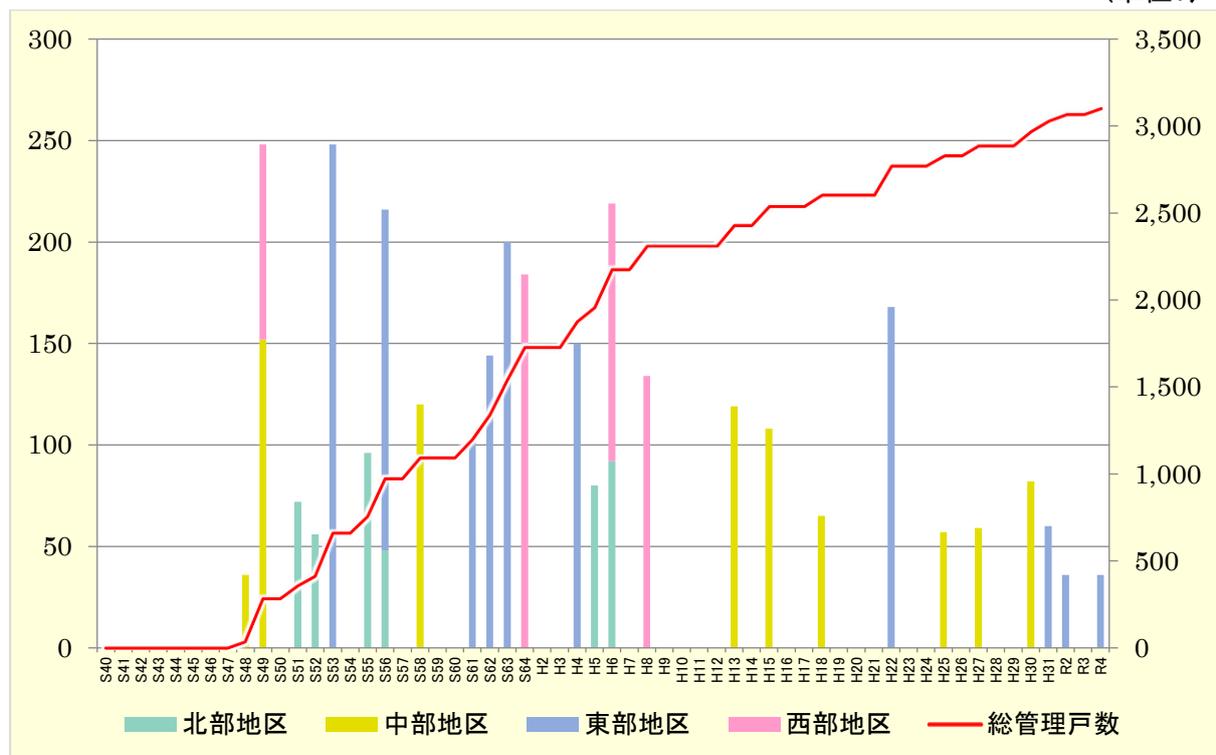
地区別管理戸数では、東部地区に集中しており、1,314 戸と全体の 42.4%を占めている。

表 2-4-3 地区別・建設年度別管理戸数

(単位:戸)

地区別	建設年度別						合計
	昭和 40 年代	昭和 50 年代	昭和 60 年 ～ 平成 6 年	平成 7 年 ～ 平成 16 年	平成 17 年 ～ 平成 25 年	平成 26 年以 降	
北部地区	—	272	80	92	—	—	444
	—	61.3%	18.0%	20.7%	—	—	14.3%
中部地区	188	120	—	227	65	198	798
	23.6%	15.0%	—	28.4%	8.1%	24.8%	25.8%
東部地区	—	416	598	—	168	132	1,314
	—	31.7%	45.5%	—	12.8%	10.0%	42.4%
西部地区	96	—	184	261	—	—	541
	17.7%	—	34.0%	48.2%	—	—	17.5%
合計	284	808	862	580	233	330	3,097
	9.2%	26.1%	27.8%	18.7%	7.5%	10.7%	100.0%

(単位:戸)



※1972年(昭和47年)5月15日に沖縄はアメリカ合衆国から日本へ返還

図 2-4-4 地区別・建設年度別管理戸数

(4) 耐用年限の1/2経過状況別管理戸数

本市の公営住宅等の耐用年限の経過状況を見ると、現在(令和2年度)既に耐用年限を経過している住戸は存在しない。また、計画期間内(令和3年度から令和12年度までの10年間)に耐用年限を超過する住戸も存在しない。一方、耐用年限の1/2を経過している住戸は1,092戸存在し、全体の35.3%を占めることが分かる。これに計画期間内に耐用年限の1/2を経過する住戸も合わせると2,173戸(70.2%)となる。

特に北部地区の池原市営住宅は、現在の経過年数が43、44年であり、優先的な事業手法の選定が求められる。

表 2-4-4 既に耐用年限の1/2を経過している戸数と計画期間内にこれを経過する戸数

(単位:戸)

地区別	種類	耐用年限別						管理戸数
		既に耐用年限を1/2経過している戸数		計画期間内に耐用年限の1/2を経過する戸数		計画期間内に耐用年限の1/2に達しない戸数		
北部地区	市営	272	91.9%	24	8.1%	—	—	296
	県営	—	—	148	100.0%	—	—	148
	公賃	—	—	—	—	—	—	0
中部地区	市営	36	6.8%	—	—	490	93.2%	526
	県営	120	100.0%	—	—	—	—	120
	公賃	152	100.0%	—	—	—	—	152
東部地区	市営	—	—	—	—	132	100.0%	132
	県営	416	35.2%	598	50.6%	168	14.2%	1,182
	公賃	—	—	—	—	—	—	0
西部地区	市営	96	80.0%	24	20.0%	—	—	120
	県営	—	—	287	68.2%	134	31.8%	421
	公賃	—	—	—	—	—	—	0
合計		1,092	35.3%	1,081	34.9%	924	29.8%	3,097

※耐用年限：公営住宅施行令で定められた年限(耐火構造は70年)。耐用年限の1/2を経過した場合に、公営住宅法の建替要件の一つを満たし、国庫補助対象となりうる。

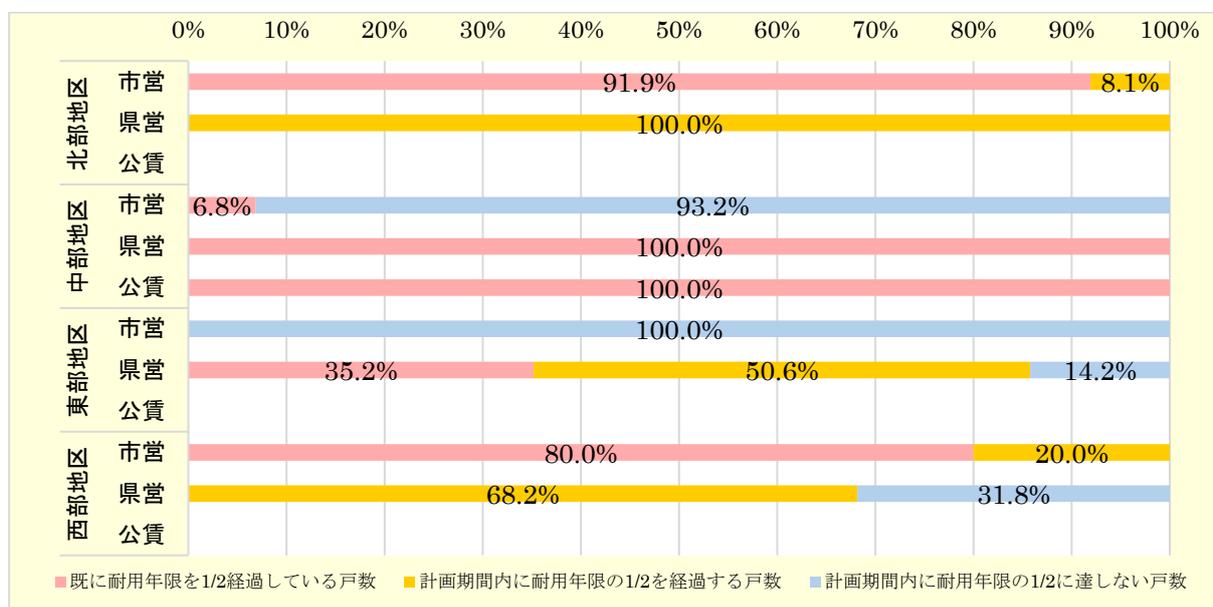


図 2-4-5 既に耐用年限の1/2を経過している戸数と計画期間内にこれを経過する戸数割合

(5) 地区別・構造別耐震化状況

本市の公営住宅等において、新耐震基準(S56年導入)により設計・施工された住棟については、問題なしとする。

旧耐震基準により設計・施工された住棟については、昭和57年以前に建設された本市市営住宅(19棟)を対象に、塩化物量について評価(コア抜きサンプル調査)を行った結果(「沖縄市市営住宅ストック総合活用計画 平成27年度(2015年)～平成36年度(2024年) 平成27年1月 沖縄市」pp.174-184 参照)を基に、旧耐震基準で建設された公営住宅等の耐震性の有無を以下に判断し、「表2-4-5 地区別・構造別耐震化状況」に反映した。

登川市営住宅6棟の内B棟とF棟の2棟においては、塩化物総量規制の 0.30 kg/m^3 を超え 0.60 kg/m^3 以下となっているものの、除塩が不十分な海砂の使用可能性は無いものと考えられる。また、2020年10月19日の目視調査においても、目立った剥離・劣化・ひび割れは見られないため、耐震性ありと判断した。

一方、他の13棟(美里市営住宅3棟、山内市営住宅4棟は建替計画中)のうち、池原市営住宅6棟中5棟において 1.20 kg/m^3 以上の塩化物が含まれ、1棟においても 0.60 kg/m^3 を超えて塩化物が含まれている。何れも塩化物総量規制の 0.30 kg/m^3 を大幅に超えており、除塩を十分に行っていない海砂の使用の可能性があるものと考え、耐震性なしと判断した。また、公社賃貸住宅美里団地7棟(建設年:S49)は、計画期間内に建替を予定している山内市営住宅(建設年:S49)と同様に、除塩を十分に行っていない海砂使用の可能性があるものと考えられるため、耐震性なしと判断した。県営高原団地(建設年:S53)は、14棟のうち6棟が耐震性ありと評価されているが、計画期間内に建替予定である。

現在、本市の公営住宅等の建替予定を除く全87棟のうち、新耐震基準による住棟が72棟、旧耐震基準による住棟のうち、耐震性ありの住棟が4棟で、これによる住棟の耐震化率は85.4%となっている。

表2-4-5 地区別・構造別耐震化状況

区分		総管理数							耐震化率 (A+C)/(B+C)	
		旧耐震基準					新耐震基準 (C)			
		耐震診断対象 (B)			建替 予定	計				
耐震性あり (A)	耐震性なし	計 (B)								
北部地区	高層耐火	棟数	1	—	—	0	0	0	1	100.0%
		戸数	92	—	—	0	0	0	92	100.0%
	中層耐火	棟数	16	4	6	10	0	10	6	62.5%
		戸数	352	96	128	224	0	224	128	63.6%
中部地区	高層耐火	棟数	13	—	—	0	0	0	13	100.0%
		戸数	490	—	—	0	0	0	490	100.0%
	中層耐火	棟数	15	—	7	7	3	10	5	41.7%
		戸数	308	—	152	152	36	188	120	44.1%
東部地区	高層耐火	棟数	3	—	—	0	0	0	3	—
		戸数	132	—	—	0	0	0	132	—
	中層耐火	棟数	52	—	—	0	16	16	36	100.0%
		戸数	1,254	—	—	0	320	320	934	100.0%
西部地区	高層耐火	棟数	6	—	—	0	0	0	6	100.0%
		戸数	421	—	—	0	0	0	421	100.0%
	中層耐火	棟数	6	—	—	0	4	4	2	100.0%
		戸数	120	—	—	0	96	96	24	100.0%
計		棟数	112	4	13	17	23	40	72	85.4%
		戸数	3,169	96	280	376	452	828	2,341	89.7%

※新耐震基準の時期；昭和56年以降／旧耐震基準の時期；昭和55年以前

(6) 65歳以上の高齢者等のための設備の整備状況

本市共同住宅の65歳以上の高齢者等のための設備の整備率は、沖縄市では全体の三割程度にとどまっており、高齢者等のための設備のうち高齢者対応型共同住宅の整備率では全国並みであるものの、沖縄県全体と比較すると整備が進んでいない事が分かる。

表 2-4-6 共同住宅に居住する65歳以上の高齢者等のための設備の整備状況別世帯数
(単位:世帯)

共同住宅	沖縄市			沖縄県			全国		
	総数	うちエレベーターあり	うち高齢者対応型	総数	うちエレベーターあり	うち高齢者対応型	総数	うちエレベーターあり	うち高齢者対応型
あり	2,490	1,200	710	28,800	12,800	6,600	2,955,500	2,092,000	1,095,500
なし	5,660	1,160	180	43,500	10,500	2,600	2,432,300	892,600	253,500
総数	8,150	2,360	890	72,800	23,300	9,300	5,396,200	2,986,100	1,350,200
手すりがある	1,770	740	680	20,400	7,200	4,200	2,149,500	1,472,800	829,700
玄関(手すり)	460	280	280	6,200	2,800	2,000	727,500	512,200	330,500
トイレ(手すり)	1,250	740	680	12,200	5,700	3,600	1,382,900	1,010,800	618,000
浴室(手すり)	1,160	700	670	10,000	4,500	3,200	1,591,000	1,228,000	723,200
脱衣所(手すり)	290	220	220	2,200	1,100	900	268,800	208,900	143,000
廊下(手すり)	190	120	100	3,200	1,300	1,000	322,500	251,500	166,400
階段(手すり)	760	260	230	9,500	2,000	1,700	527,300	231,600	133,900
居住室(手すり)	90	70	70	1,200	400	200	124,500	87,600	58,600
その他(手すり)	160	10	10	1,100	100	0	63,900	35,400	19,100
またぎやすい高さの浴槽	200	40	30	4,700	2,200	1,100	1,261,900	1,010,000	591,600
廊下などが車いすで通行可能な幅	850	460	310	12,300	7,600	4,700	1,352,200	1,198,700	700,400
段差のない屋内	1,000	590	290	13,400	7,700	4,900	1,496,500	1,208,300	719,200
道路から玄関まで車いすで通行可能	980	830	670	9,800	7,600	4,800	1,412,300	1,327,800	776,100

(出典:平成30年住宅土地統計調査)

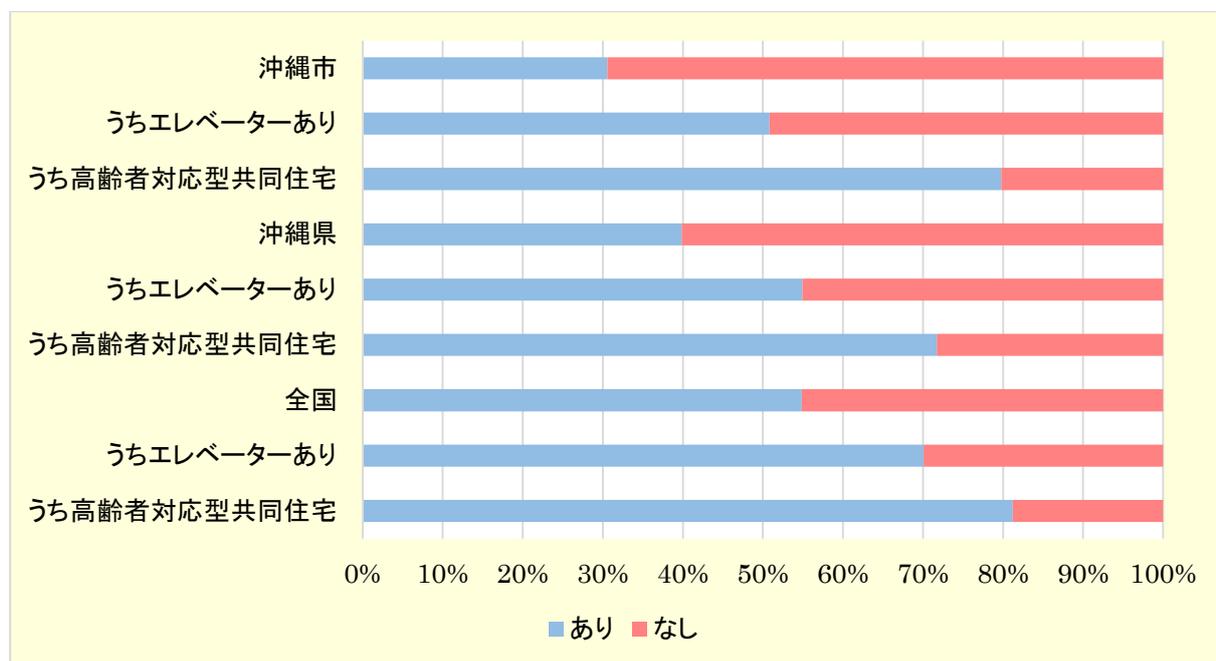


図 2-4-6 共同住宅に居住する65歳以上の高齢者等のための設備の整備状況

(7) 高齢者等のための設備(屋外階段手すり、屋外スロープ、屋外誘導用ブロック、屋内バリアフリー)の整備状況

本市市営住宅の3階建て以上(中層、高層)における屋外階段手すり・屋外スロープの整備状況は、中層においては32棟中16棟(69.5%)で整備、高層においては15棟中15棟(100.0%)で整備しており、中層と高層を合わせた全体の整備率は約81.5%である。

表 2-4-7 地区別・高齢者等のための設備の整備状況

(単位:棟)

地区別	中層								高層							
	屋外階段手すり		屋外スロープ		屋外誘導用ブロック		屋内バリアフリー		屋外階段手すり		屋外スロープ		屋外誘導用ブロック		屋内バリアフリー	
	あり	なし	あり	なし	あり	なし	あり	なし	あり	なし	あり	なし	あり	なし	あり	なし
北部地区	13	0	13	0	7	6	7	6	—	—	—	—	—	—	—	—
中部地区	1	3	1	3	1	3	1	3	12	0	12	0	12	0	12	0
東部地区	—	—	—	—	—	—	—	—	3	0	3	0	3	0	3	0
西部地区	2	4	2	4	2	4	2	4	—	—	—	—	—	—	—	—
計	16	7	16	7	10	13	10	13	15	0	15	0	15	0	15	0

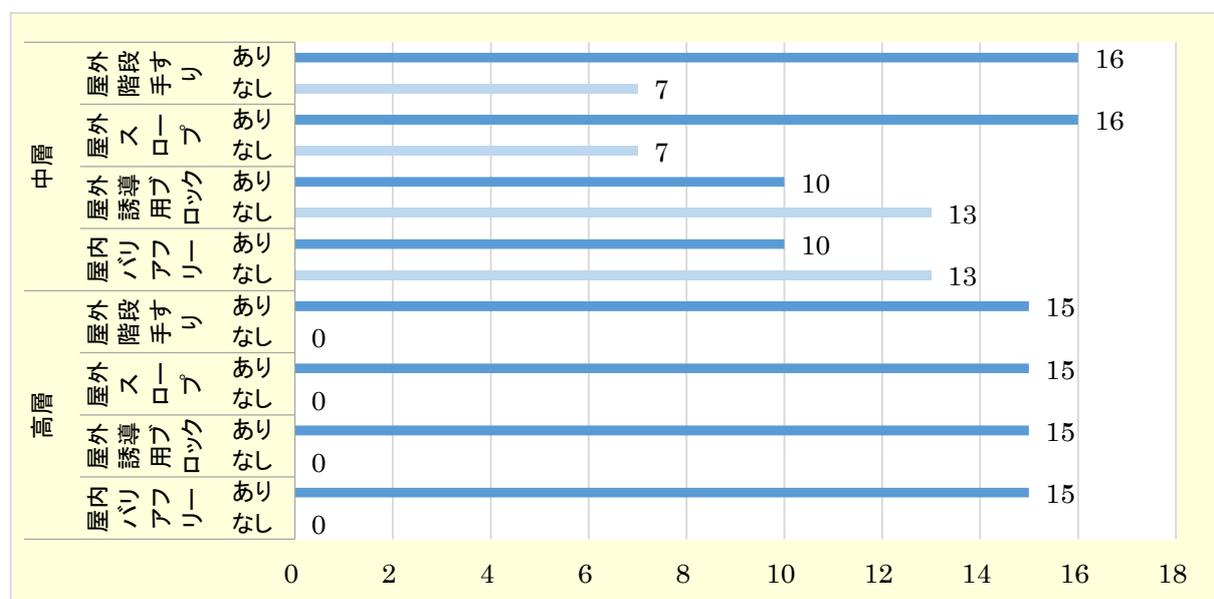


図 2-4-7 高齢者等のための設備の整備状況

(8) エレベーターの設置状況

本市市営住宅の3階建て以上(中層、高層)におけるエレベーターの設置状況は、中層においては1棟(4.3%)設置、高層においては15棟(100.0%)設置しており、全体の設置率は42.1%である。

表 2-4-8 地区別・中層高層別エレベーター設置状況

(単位:棟)

地区別	中層		高層	
	あり	なし	あり	なし
北部地区	0	13	—	—
中部地区	1	3	12	0
東部地区	—	—	3	0
西部地区	0	6	—	—
計	1	22	15	0

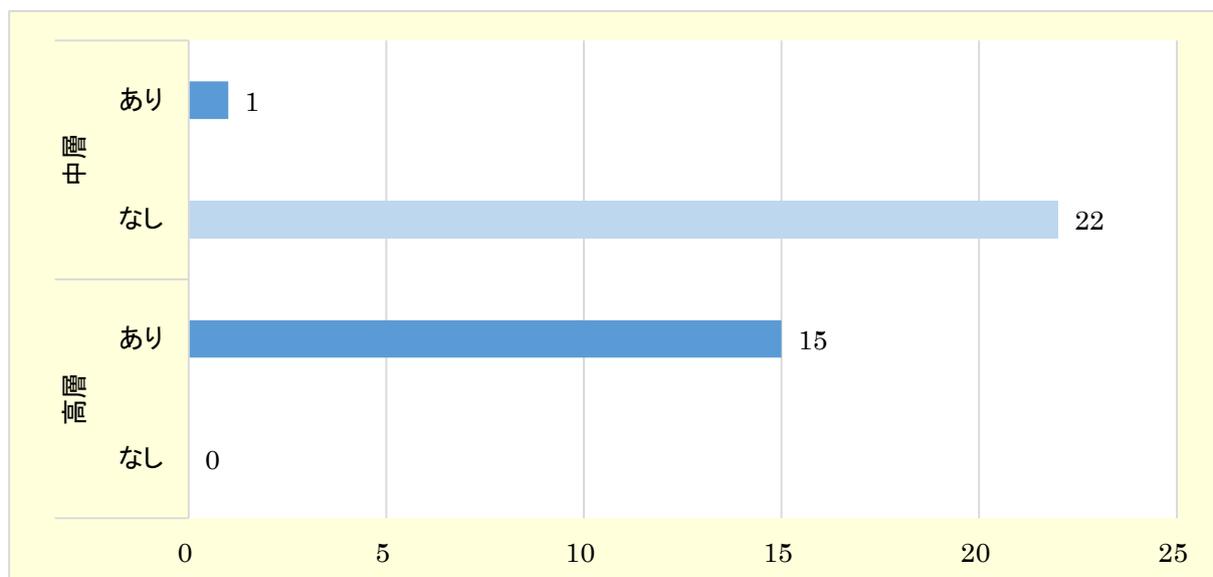


図 2-4-8 中層高層別エレベーター設置状況

(9) 計画修繕及び改善事業実施状況

本市市営住宅の過去3年間の「沖縄市営住宅指定管理者業務に係る市営住宅維持修繕等完了調査」を基に工事区分別発生頻度を求めた。

修繕実施年度ごとの修繕実施状況、並びに計画修繕及び改善事業実施状況から、団地ごとにある程度の傾向は見られるものの、経過年数や構造、規模による相関は見られない。また、年度ごとの修繕費に波があり平準化が図れていないことが分かる。

表 2-4-9 工事区分別修繕発生頻度と修繕費の動向

(単位:円)

対象棟	実施年度	工事区分別修繕発生頻度			修繕費
		建築	電気	機械	
安慶田市営住宅	2017年度(H29)	11%	78%	11%	338,958
	2018年度(H30)	50%	17%	33%	164,061
	2019年度(R01)	82%	18%	0%	458,874
泡瀬市営住宅	2017年度(H29)	57%	24%	19%	909,900
	2018年度(H30)	33%	56%	11%	682,430
	2019年度(R01)	33%	50%	17%	386,186
美里市営住宅	2017年度(H29)	60%	27%	13%	721,454
	2018年度(H30)	77%	15%	8%	1,276,900
	2019年度(R01)	33%	11%	56%	364,926
山内市営住宅	2017年度(H29)	68%	21%	11%	2,138,076
	2018年度(H30)	70%	15%	15%	1,316,543
	2019年度(R01)	62%	29%	10%	1,471,300
池原市営住宅	2017年度(H29)	41%	18%	41%	922,175
	2018年度(H30)	58%	21%	21%	2,546,977
	2019年度(R01)	46%	32%	22%	2,348,840
登川市営住宅	2017年度(H29)	50%	15%	35%	3,866,640
	2018年度(H30)	35%	13%	52%	1,397,319
	2019年度(R01)	17%	24%	59%	3,092,307
久保田市営住宅	2017年度(H29)	18%	9%	73%	1,608,075
	2018年度(H30)	25%	13%	63%	391,545
	2019年度(R01)	40%	0%	60%	172,060
室川市営住宅	2017年度(H29)	22%	18%	59%	4,567,738
	2018年度(H30)	22%	19%	58%	3,175,283
	2019年度(R01)	23%	31%	46%	3,596,019

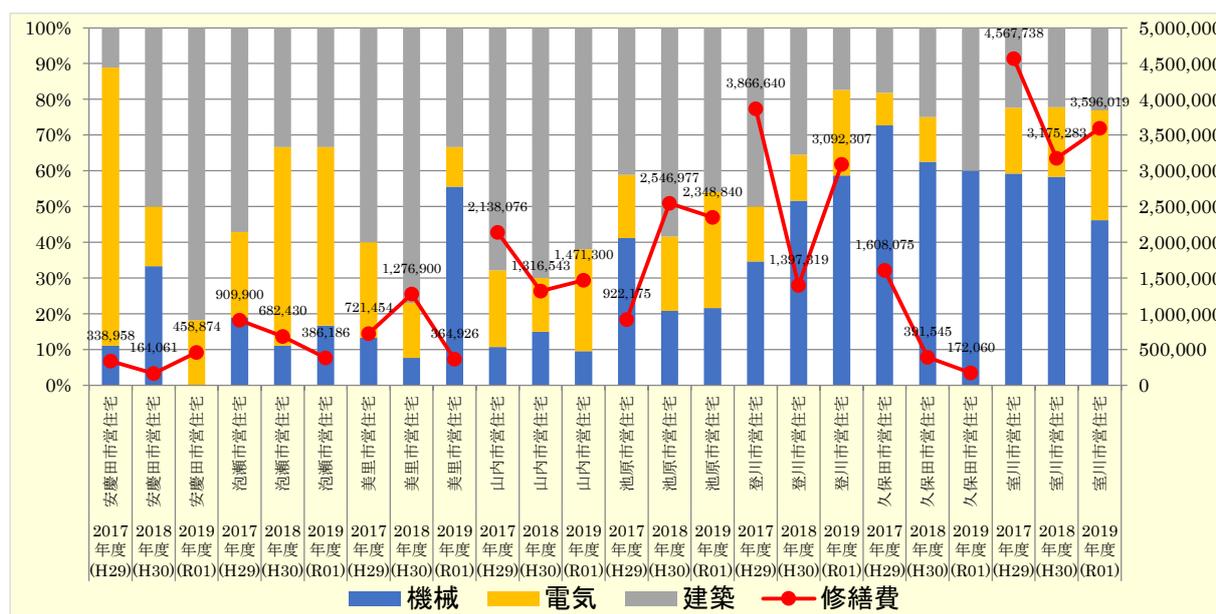


図 2-4-9 工事区分別修繕発生頻度と修繕費の動向

表 2-4-10 計画修繕及び改善事業実施状況

(単位:棟)

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
外壁改修・屋上防水改修	13	—	—	—	—	—
配管取替	—	—	1	1	—	—
バリアフリー化改善	—	—	—	—	—	2
計	13	0	1	1	0	2

2-5 市営住宅の入居者の現況

(1) 地区別管理戸数と入居率

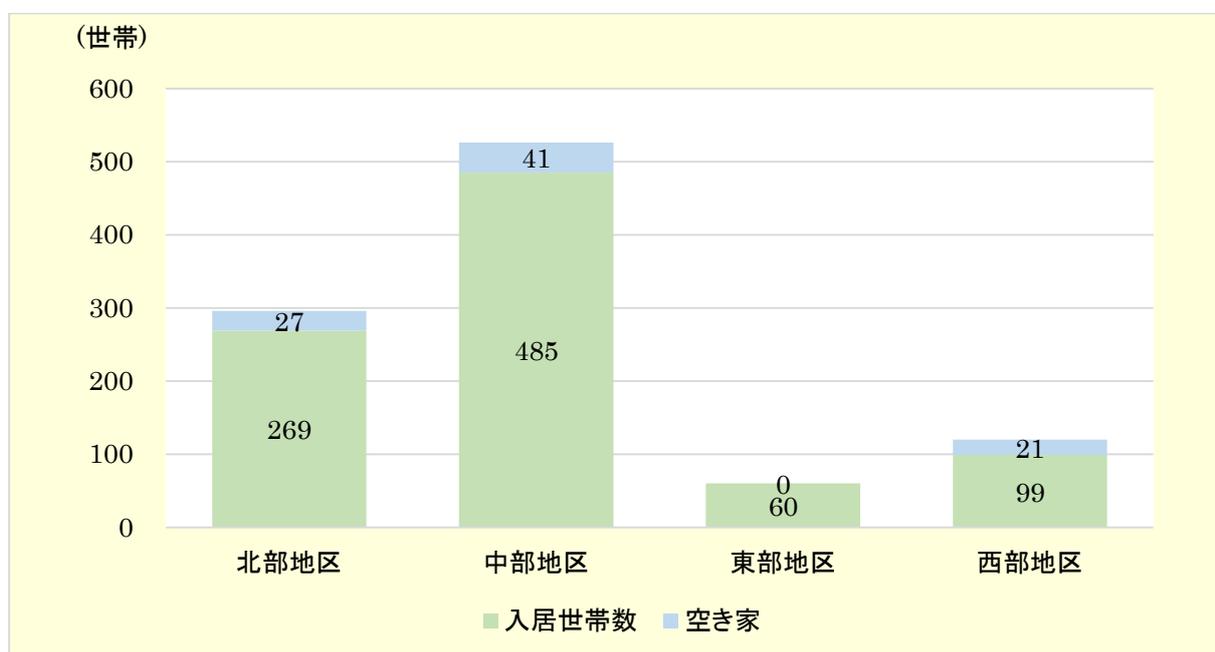
令和2年7月現在、本市が管理を行っている市営住宅の世帯数は1,002世帯となっている。中部地区の管理世帯が最も多く、全体の52.5%を占めている。

その中部地区の入居率は92.2%で、本市が管理を行っている市営住宅の平均入居率91.1%よりも高く、空き家は一割弱程度である。

表 2-5-1 地区別管理戸数と入居率

地区別	管理戸数		入居世帯数	空き家	入居率
北部地区	296	29.5%	269	27	90.9%
中部地区	526	52.5%	485	41	92.2%
東部地区	60	6.0%	60	0	100.0%
西部地区	120	12.0%	99	21	82.5%
計	1,002	100.0%	913	89	91.1%

※建替事業実施中の泡瀬市営住宅2号棟・3号棟を含まない。



※建替事業実施中の泡瀬市営住宅2号棟・3号棟を含まない。

図 2-5-1 地区別管理戸数と入居率

(3) 世帯人員別世帯数

世帯人員別で見ると単身世帯が全体の 36.4%を占めており、次いで 2 人世帯が 31.9%と多く、世帯の少人数化が進んでいる。

表 2-5-2 地区別・世帯人員別世帯数

地区別	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	合計
北部地区	85 31.6%	85 31.6%	53 19.7%	23 8.6%	14 5.2%	3 1.1%	6 2.2%	269 100.0%
中部地区	196 40.4%	160 33.0%	62 12.8%	28 5.8%	21 4.3%	11 2.3%	7 1.4%	485 100.0%
東部地区	16 26.7%	17 28.3%	11 18.3%	6 10.0%	6 10.0%	2 3.3%	2 3.3%	60 100.0%
西部地区	35 35.4%	29 29.3%	18 18.2%	11 11.1%	3 3.0%	2 2.0%	1 1.0%	99 100.0%
計	332 36.4%	291 31.9%	144 15.8%	68 7.4%	44 4.8%	18 2.0%	16 1.8%	913 100.0%

※建替事業実施中の泡瀬市営住宅 2 号棟・3 号棟を含まない。

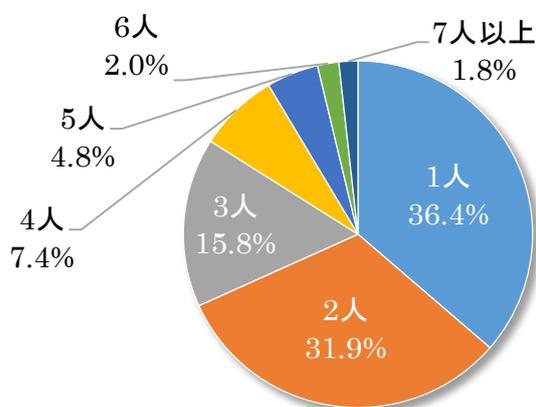
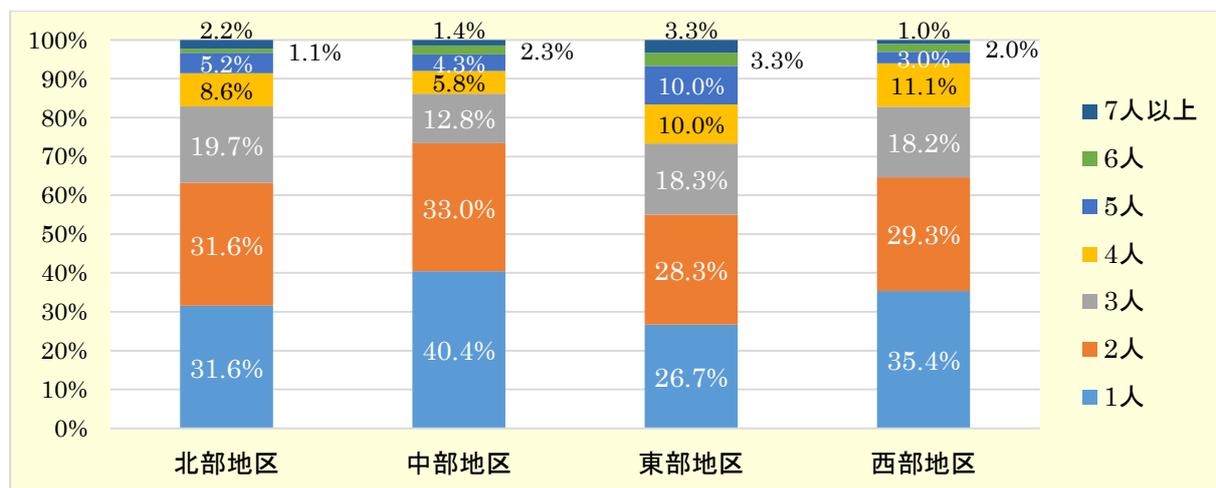


図 2-5-2 世帯人員別世帯数割合



※建替事業実施中の泡瀬市営住宅 2 号棟・3 号棟を含まない。

図 2-5-3 地区別・世帯人員別世帯数割合

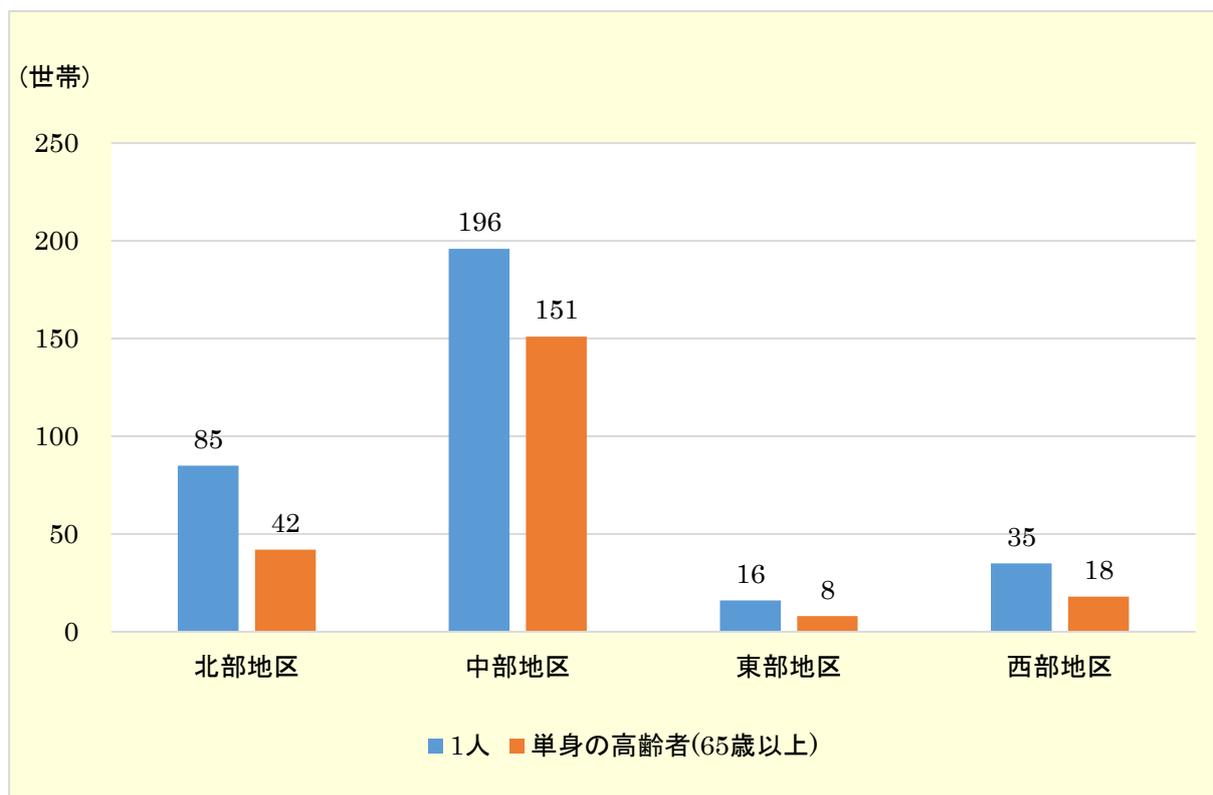
(4) 単身世帯数

単身世帯数は 332 世帯となっている。そのうち単身の高齢者世帯数は 219 世帯と単身世帯の 66.0%を占めており、高齢者の単身世帯が多いことが分かる。

表 2-5-3 地区別単身世帯数

地区別	1人	単身の高齢者(65歳以上)	
北部地区	85	42	49.4%
中部地区	196	151	77.0%
東部地区	16	8	50.0%
西部地区	35	18	51.4%
計	332	219	66.0%

※建替事業実施中の泡瀬市営住宅2号棟・3号棟を含まない。



※建替事業実施中の泡瀬市営住宅2号棟・3号棟を含まない。

図 2-5-4 地区別単身世帯数(総数と高齢者)

(5) 収入分位別世帯数

令和2年10月末現在の入居世帯の月別収入状況を収入分位別で見ると、2万円以下が6割弱(59.8%)を占め最も多くなっており、10万円以下で2割強(21.6%)を占めている。

本来階層(月収が158,000円以下)世帯は全体の93.4%を占めており、裁量階層(月収が214,000円以下)まで合めると97.2%を占めることが分かる。

表 2-5-4 収入分位別世帯数

世帯年収分位	世帯数	
0～20,000円	546	59.8%
20,001～100,000円	216	23.7%
100,001～123,000円	38	4.2%
123,001～139,000円	30	3.3%
139,001～158,000円	20	2.2%
158,001～186,000円	28	3.1%
186,001～214,000円	8	0.9%
214,001～259,000円	12	1.3%
259,001円以上	15	1.6%
収入申告対象戸数	913	100.0%
収入未申告戸数	6	0.7%
収入超過戸数	48	5.3%
高額所得者入居戸数	1	0.1%

※建替事業実施中の泡瀬市営住宅2号棟・3号棟を含まない。

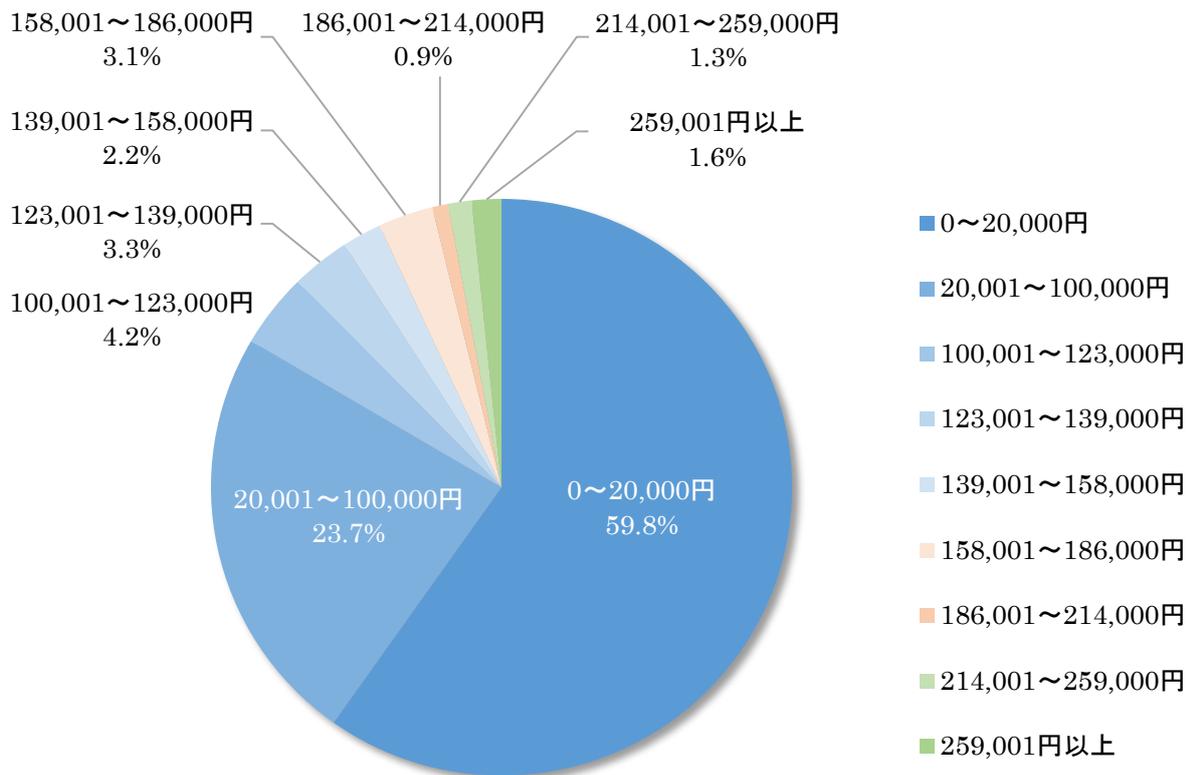


図 2-5-5 収入分位別世帯数

(6) 障害者の入居状況

市営住宅に入居している世帯(913 世帯)のうち、障がい者を持つ入居世帯は 242 世帯であり、全体の 1/4 以上を占めていることが分かる。

表 2-5-5 地区別・入居世帯と障がい者を含む世帯数

地区別	入居世帯	障がい者を含む世帯	
北部地区	269	60	22.3%
中部地区	485	132	27.2%
東部地区	60	21	35.0%
西部地区	99	29	29.3%
計	913	242	26.5%

※建替事業実施中の泡瀬市営住宅 2 号棟・3 号棟を含まない。



図 2-5-6 入居世帯(障がい者を含まない)と障がい者を含む世帯数

(7) 募集戸数・応募戸数と募集倍率の推移について(全体・地区別)

過去7年間の本市市営住宅の募集戸数と応募戸数を見ると、応募戸数は平成30年度を除いて減少傾向にあり、令和1年度には平成26年度の2.7%にまで減少している。

過去7年間の募集倍率を見ると、募集戸数がほぼ同じ水準で推移しているのに対して、平均募集倍率は11.6倍(平成25～令和1年度の実質5年平均)で、募集倍率は平成28年度を除いて減少傾向にあり、令和1年度で1.3倍である。

表 2-5-6 過去7年間の募集戸数と応募戸数(全体・地区別)

地区別	平成25年度	平成26(2014)年度			平成27(2015)年度			平成28(2016)年度			平成29年度	平成30(2018)年度			令和1(2019)年度		
	—	募集戸数	応募戸数	募集倍率	募集戸数	応募戸数	募集倍率	募集戸数	応募戸数	募集倍率	—	募集戸数	応募戸数	募集倍率	募集戸数	応募戸数	募集倍率
北部地区		↓	↓		↓	↓		↓	↓			6	27	4.5	—	—	—
中部地区		↓	↓		↓	↓		↓	↓			75	379	5.1	—	—	—
東部地区		↓	↓		↓	↓		↓	↓			—	—	—	6	8	1.3
西部地区		↓	↓		↓	↓		↓	↓			1	2	2.0	—	—	—
計		24	299	12.5	19	248	13.1	9	234	26.0		82	408	5.0	6	8	1.3

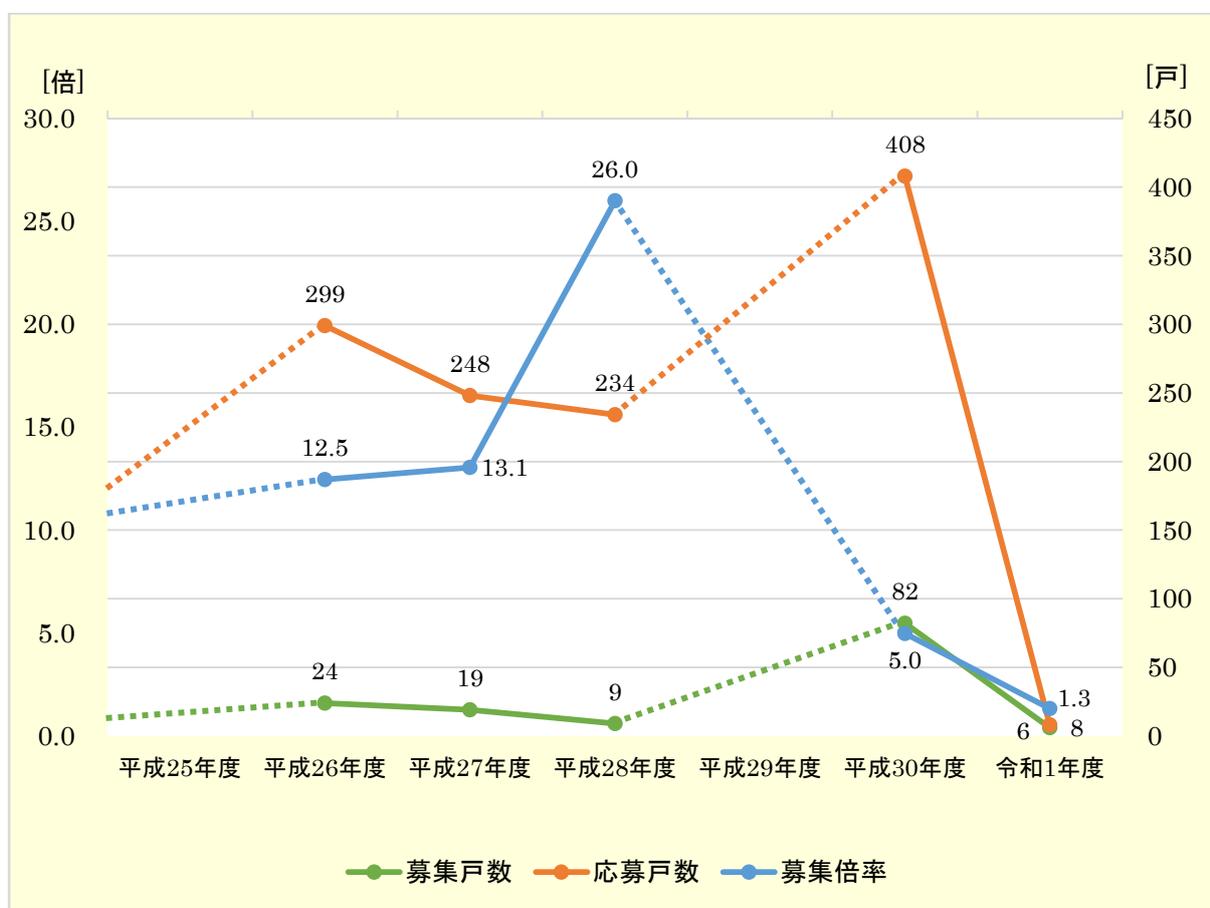


図 2-5-7 過去7年間の募集戸数と応募戸数の推移(全体)

(8) 世帯主の年齢別入居状況

世帯主の年齢別入居状況を見ると、世帯主が60歳以上の高齢世帯の割合は62.7%を占めるが、20代以下は1.3%と少なく、入居者の高齢化が進んでいる。

表 2-5-7 世帯主の年齢別入居世帯数

世帯主	世帯数	
20歳未満	0	0.0%
20代	12	1.3%
30代	60	6.6%
40代	122	13.4%
50代	147	16.1%
60代	273	29.9%
70代	195	21.4%
80代以上	104	11.4%
合計	913	100.0%

※建替事業実施中の泡瀬市営住宅 2号棟・3号棟を含まない。

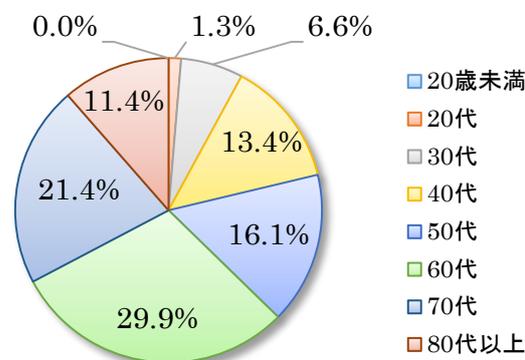


図 2-5-8 世帯主の年齢別入居割合

(9) 居住年数別の世帯数

表 2-5-8 居住年数別の世帯数

居住年数	世帯数	
1～5年	149	16.3%
6～10年	30	3.3%
11～15年	118	12.9%
16～20年	81	8.9%
21～25年	94	10.3%
26～30年	117	12.8%
31年以上	324	35.5%
合計	913	100.0%

※建替事業実施中の泡瀬市営住宅 2号棟・3号棟を含まない。

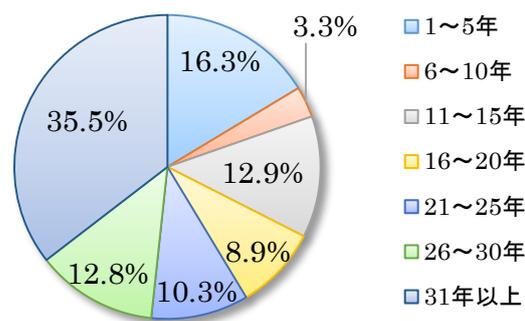


図 2-5-9 居住年数別の世帯割合

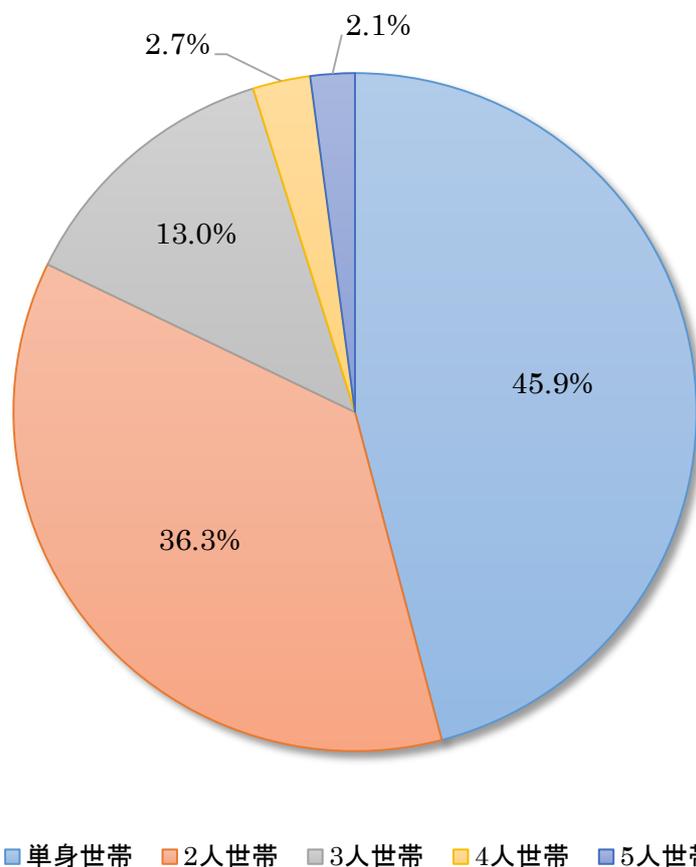
(10) 高齢者(65歳以上)のみ世帯

高齢者(65歳以上)のみで構成された世帯を見ると、477世帯存在し、全入居世帯(913世帯)の52.2%を占める。そのうち単身世帯が219世帯と45.9%を占める。

表 2-5-9 世帯人員別・高齢者(65歳以上)のみ世帯

高齢者(65歳以上)のみ世帯	世帯数	
1人世帯	219	45.9%
2人世帯	173	36.3%
3人世帯	62	13.0%
4人世帯	13	2.7%
5人世帯	10	2.1%
合計	477	100.0%

※建替事業実施中の泡瀬市営住宅2号棟・3号棟を含まない。



※建替事業実施中の泡瀬市営住宅2号棟・3号棟を含まない

図 2-5-10 世帯人員別・高齢者(65歳以上)のみ世帯割合

(11) 老朽度等の目視調査

a. 調査対象

「沖縄市市営住宅ストック総合活用計画(平成 26 年度)」を踏まえつつ、改めて市営住宅ごとに老朽度等の確認調査を行うこととする。また、室内調査は空家がある住棟のみ実施した。

表 2-5-11 老朽度等の確認調査対象一覧

団地名	住棟	管理戸数	建設年度	構造	調査対象空家番号
安慶田市営住宅	1号-D	15	H25(2013)	高耐 6	
	1号-E	42	H25(2013)	高耐 7	
	2号	24	H27(2015)	中耐 4	
	3号	35	H27(2015)	高耐 6	
	4号-A	15	H30(2018)	中耐 5	708
	4号-B1	47	H30(2018)	高耐 8	
	4号-B2	20	H30(2018)	高耐 7	
泡瀬市営住宅	1号	60	R01(2019)	高耐 6	
	2号	22	—	高耐 6	建替事業実施中につき、調査対象から除外
	3号	50	—	高耐 6	建替事業実施中につき、調査対象から除外
美里市営住宅	A	12	S48(1973)	中耐 3	建替事業計画につき、調査対象から除外
	B	12	S48(1973)	中耐 3	建替事業計画につき、調査対象から除外
	C	12	S48(1973)	中耐 3	建替事業計画につき、調査対象から除外
山内市営住宅	A	24	S49(1974)	中耐 4	建替事業計画につき、調査対象から除外
	B	24	S49(1974)	中耐 4	建替事業計画につき、調査対象から除外
	C	24	S49(1974)	中耐 4	建替事業計画につき、調査対象から除外
	D	24	S49(1974)	中耐 4	建替事業計画につき、調査対象から除外
池原市営住宅	A	24	S51(1976)	中耐 4	
	B	24	S51(1976)	中耐 4	
	C	24	S51(1976)	中耐 4	104
	D	24	S52(1977)	中耐 4	
	E	24	S52(1977)	中耐 4	
	F	8	S52(1977)	中耐 4	
登川市営住宅	A	24	S55(1980)	中耐 4	
	B	24	S55(1980)	中耐 4	
	C	24	S55(1980)	中耐 4	304
	D	24	S55(1980)	中耐 4	
	E	24	S56(1981)	中耐 4	
	F	24	S56(1981)	中耐 4	
	G	24	H05(1993)	中耐 4	
久保田市営住宅	A	8	H01(1989)	中耐 4	101
	B	16	H01(1989)	中耐 4	
室川市営住宅	1号	41	H13(2001)	高耐 14	
	2号	39	H13(2001)	高耐 13	
	3号	39	H13(2001)	高耐 14	
	4号	37	H15(2003)	高耐 14	
	5号	21	H15(2003)	高耐 12	
	6号	22	H15(2003)	高耐 11	
	7号	28	H15(2003)	高耐 14	1002
	8号	46	H18(2006)	高耐 7	
	9号	19	H18(2006)	中耐 4	

b. 調査項目

- ・住棟外部：躯体、仕上げ(階段室・共用廊下含む)、床、金属、建具、給排水衛生、外構
- ・住戸内部：床、壁、天井、建具、電灯、コンセント、換気設備

c. 調査結果

調査結果の概要を以下に整理する。

○鉄筋の腐食によるコンクリートの損傷

池原市営住宅は、壁や柱、梁など躯体の爆裂や大きなクラック等の補修がなされているが、サビ汁の発生や住戸内でもクラックの進行が見られた。ベランダや軒下の爆裂及びクラックはコンクリート片の落下も予想され早急に対応が必要である。さらに、外壁にひび割れがある住棟はコンクリートの劣化が進行しやすいため適切な対応や外壁の計画的な塗装が必要である。

○鉄部の腐食

階段室型(池原、登川、久保田)では、階段室が二方又は三方を囲まれているために、玄関扉や手すり、給排水設備の配管や電気メーターボックス等の腐食による劣化が特に進行しやすいことから、計画的な対応が必要である。

池原市営住宅においては、腐食による避難はしごのハッチ固着による不具合が見られ、改修避難ハッチの設置が急務である。

○換気設備の整備

登川市営住宅は、水廻りで換気扇が設置されているのは便所のみで、隣接する浴室、洗面所の換気は、壁貫通スリーブ式の丸型換気口(ツマミ開閉タイプ)より行っている。そのため換気が不十分であり、新型コロナウイルスにも対応した換気設備の整備が必要である。

○排水設備の整備

室川市営住宅1号棟において、近年排水管のつまりが多いとの指摘を住人より受けた。

○消防設備の整備

池原市営住宅では、盗難によると思われる消火器の紛失が見受けられる。

○障がい者世帯等に対応した整備

池原市営住宅は、視覚障がい者誘導用ブロック等が設置されていないため、障がい者世帯等に対応した整備が必要である。

○共用廊下の水はけ

安慶田市営住宅は、高齢者対応住戸としてバリアフリー(廊下幅、段差解消、手すり設置)の整備状況が極めて良好であるが、二方を囲まれた各階共用廊下の水はけが悪い箇所では、共用廊下と各住戸の立ち上がりが低いために、住戸玄関扉や三方枠の腐食と沓摺部のシーリングの劣化及び破損が見られ、適切な対応や改善が必要である。

第3章 市営住宅長寿命化に関する基本方針

「第2章 沖縄市における市営住宅等の現況」から課題を整理し、今後の市営住宅の整備方針を定めるとともに長寿命化に関する基本方針を設定する。

3-1 沖縄市の現状からみた課題と市営住宅の整備方針

(1) 老朽住宅の解消
【課題】
本市では、建替の対象となる耐用年限の 1/2 を経過した住棟は、次年度より順次建替が実施される美里市営住宅(全 3 棟)と山内市営住宅(全 4 棟)を除き、池原市営住宅(全 6 棟)と登川市営住宅(全 7 棟のうち 6 棟)が存在する。
【整備方針】
今後、登川市営住宅(全 7 棟のうち 1 棟)と久保田市営住宅(全 2 棟)が計画期間内に耐用年限の 1/2 を経過することから、入居者の安全性の確保の観点からも早期に更新や用途廃止による解消を図る。
(2) 長期的に活用するストックの適切な維持管理
【課題】
耐震性が確認され、耐用年限の 1/2 を経過していない住棟については、外壁改修や屋上防水等の予防保全の考え方による改修により、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図ることが重要であるが、日常点検等の結果を受けて改修の判断を行っていることから、年間の改修件数に波があり、計画的な改修を含めた維持管理がなされていない。
【整備方針】
耐震性が確認され、耐用年限の 1/2 を経過していない住棟については、長期修繕計画に基づいた効率的・計画的な改善事業を進め、長寿命化への対応を図る。
(3) 高齢世帯等に対応した整備
【課題】
全入居世帯のうち、52.2%が高齢世帯となっており、また、障がい者を持つ入居世帯も 26.5%ある。本市の 1 人(60 歳以上高齢者)世帯が増加傾向にあることから、今後も設備面での高齢者等に対応した更新・整備が必要である。 池原市営住宅にのみ誘導用ブロックが設置されていない。
【整備方針】
入居世帯の高齢化及び昨今の震災等による更なるセーフティーネット機能への要望の高まり等を考慮し、階段室などの共用部への既設の手すりの管理や誘導用ブロックの管理・設置、耐震性の確認された中層建物へのエレベーターの設置など、住棟のバリアフリー化とあわせ、団地の敷地内においてもバリアフリー化を図る。
(4) 地域単位での団地の再編・集約化
【課題】
日本は人口減少時代に入り、少子高齢化がさらに進んでいくことが予測される。 各自治体は、集約型の都市構造(コンパクトシティ)を目指す中で、様々な都市機能の統廃合や集約化を図っている。本市における市営住宅においても、市内全域に点在しており、適切な維持管理を行っていく上で、今後、団地の再編・集約化を検討していくことが必要である。
【整備方針】
市営住宅の需要の見通しに基づく適切なストック量を把握した上で、今後の少子高齢・人口減少社会を考慮し、多極ネットワーク型コンパクトシティでのエリア整備を基本とするとともに、住宅ニーズなどに的確に対応できるよう、エリアごとのバランスに配慮し、利便性の高い地区への再編・集約化を検討する。

(5) スtock更新に伴う財政負担の縮減・平準化
【課題】
人口減少社会及び本市の財政が依然厳しい状況にある中で、昭和 40 年代から昭和 50 年代に建設された住棟が一斉に更新時期を迎えることから、今後の公営住宅等の整備・管理における財政負担の縮減・平準化が必要である。
【整備方針】
今後、昭和 40 年代から昭和 50 年代に建設された老朽化した住棟が一斉に更新時期を迎えるため、建替に際し優先順位を検討するとともに民間活力の導入を検討するなど最適な事業手法の選定を図り、公営住宅等Stockの更新における財政負担の縮減・平準化を図る。また、老朽化したStockを更新することで適切な収支管理、維持管理費の縮減に努める。
(6) 入居要件の適正な管理
【課題】
市営住宅への入居率は 91.7%(令和 2 年 7 月現在)で、空き家が一割程度ある状況である。一方で市営住宅の過去 7 年間(平成 25～令和 1 年度)の募集倍率は平成 30 年度を除いて減少傾向にあるものの、平均募集倍率は 11.6 倍(平成 25～令和 1 年度平均)と高く推移しており、適切な住戸数の供給による真に住宅に困窮する方々への対応が必要である。
【整備方針】
平均募集倍率が高く推移する中、住宅困窮者等への的確な対応を行うため、民間賃貸住宅に居住することが可能な収入超過・高額所得者等については、明け渡し努力義務の周知等の対応を行い、本来市営住宅を必要とする方が入居できるよう適正な管理に努める。また、高騰する空き家修繕費の財源確保に努め、安心安全な住宅を適切な量供給することに努める。
(7) 周辺環境の改善やコミュニティの再生
【課題】
入居世帯の高齢化の進展により団地内のコミュニティ活動が衰退している。また市営住宅の老朽化に伴い用途廃止となった住棟については、老朽移転を行う必要があるが、住み慣れた環境を離れることへの不安等から移転が進まない状況である。
【整備方針】
団地内のコミュニティ活動の活性化を図るため、引き続き集会所や広場等の共同施設の適切な維持管理に努めるとともに、ひとり暮らしの高齢者が安全に安心して暮らすことができる環境づくりに努める。
今後、団地の再編・集約化を行うにあたっては、入居者ができる限り同一の生活圏で継続的に居住できるエリアでの検討を行うと共に、誰もが快適に過ごせる設備・機能の確保や地域コミュニティの育成の推進に寄与することを目的とした、集会所や広場等の整備に努める。
併せて、必要に応じて福祉部局とも連携し、高齢者や子育て世帯等の居住・生活を支える施設やサービス等の整備を検討し、周辺環境の改善を図る。

3-2 長寿命化に関する基本方針

(1) 市営住宅ストックの状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

a. 法定点検、定期点検及び日常点検の実施

建築基準法第 12 条の規定に基づく法定点検について、今後も引き続き行っていくとともに、日常点検とあわせて市営住宅ストックの状況把握に努める。

b. 点検結果等に基づく修繕の実施

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施する。

c. 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、データベース等に記録し、市営住宅の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するというサイクルを構築する。

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

a. 法定点検、定期点検及び日常点検の充実

建築基準法第 12 条の規定に基づく法定点検について、今後も引き続き行っていくとともに、日常点検とあわせて市営住宅ストックの状況把握に努める。

また、標準的な修繕周期に先だって住棟単位ごとの定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕工事の効率的な実施に繋げる。

b. 点検結果等に基づく修繕の実施

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、対症療法型の維持管理から予防保全的な観点による建物の内外装・設備等の計画修繕及び耐久性の向上などを効果的・効率的に実施する。また、仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。

一方、構造的な問題等から改善事業によって十分な居住性の向上が見込めない住宅については、建替を想定し、従来の維持管理によって、建替までの期間の延命化を図る。

第4章 市営住宅長寿命化計画における事業手法の選定

4-1 計画の対象

事業手法の選定を行う対象施設は、「第1章 1-5 計画の対象」に示す市営住宅とする。

4-2 団地別・住棟別事業手法の選定

(1) 事業手法の基本的な考え方

本計画で用いる事業手法の選定は、建替、用途廃止、改善、維持管理とし、基本的な考え方は以下に示すとおりとする。なお、躯体、避難の安全性に係る改善の必要性があるものについては、「優先的な」という要素を加える。

事業手法	基本的な考え方
建替 (集約建替)	既設の市営住宅を除却し、その敷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を本計画では「建替」とする。 建替戸数分を他の建替団地で建設する場合や、他の利便性が高い敷地に他の団地の戸数分と集約して新規建設する場合など、現存する団地の敷地では用途廃止をし、他の敷地に新たに建設するものを本計画では「集約建替」とする。
全面的改善	以下の事項をすべて含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うものを本計画では「全面的改善」とする。 ① 住戸改善(福祉対応、居住性向上) ② 共用部分改善(安全性確保、福祉対応) ③ 屋外・外構改善(福祉対応)
個別改善	全面的改善によらず、市営住宅の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行うものを本計画では「個別改善」とする。 特に長寿命化型改善を含むものについては「個別改善(長寿命化型)」とする。 ① 規模増改善(増築、二戸一等) ② 住戸改善(安全性確保型、福祉対応型、居住性向上型) ③ 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) ④ 屋外・外構改善(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。二方向避難の確保、台所壁の不燃化、耐震改修、外壁落下防止改修、屋外消火栓の設置等。 ・ 長寿命化型 ：躯体・屋上・外壁の劣化防止、耐久性の向上及び配管の耐久性、耐食性の向上に資する工事や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、手すりの設置、浴室・便所の高齢者対応改修、共用廊下・階段の高齢化対応、中層市営住宅へのエレベーター設置、団地内通路の段差解消、スロープの設置、誘導用ブロック等の設置等。 ・ 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、外壁・最上階の天井等の断熱、設備改修(給湯方式の変更、電気容量のアップ等)。
計画修繕	市営住宅の効率を維持するために行う維持保守点検、経常修繕(経常的に必要となる小規模な修繕)、計画修繕(修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕)等を本計画では「計画修繕」とする。
用途廃止	耐用年限が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、市営住宅の用途を廃止し、敷地を他の用途へ有効に活用するものを本計画では「用途廃止」とする。

(2) 事業手法の選定フロー

市営住宅の事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成 28 年 8 月改定)に記載されている「事業手法の選定フロー」に基づき進める。

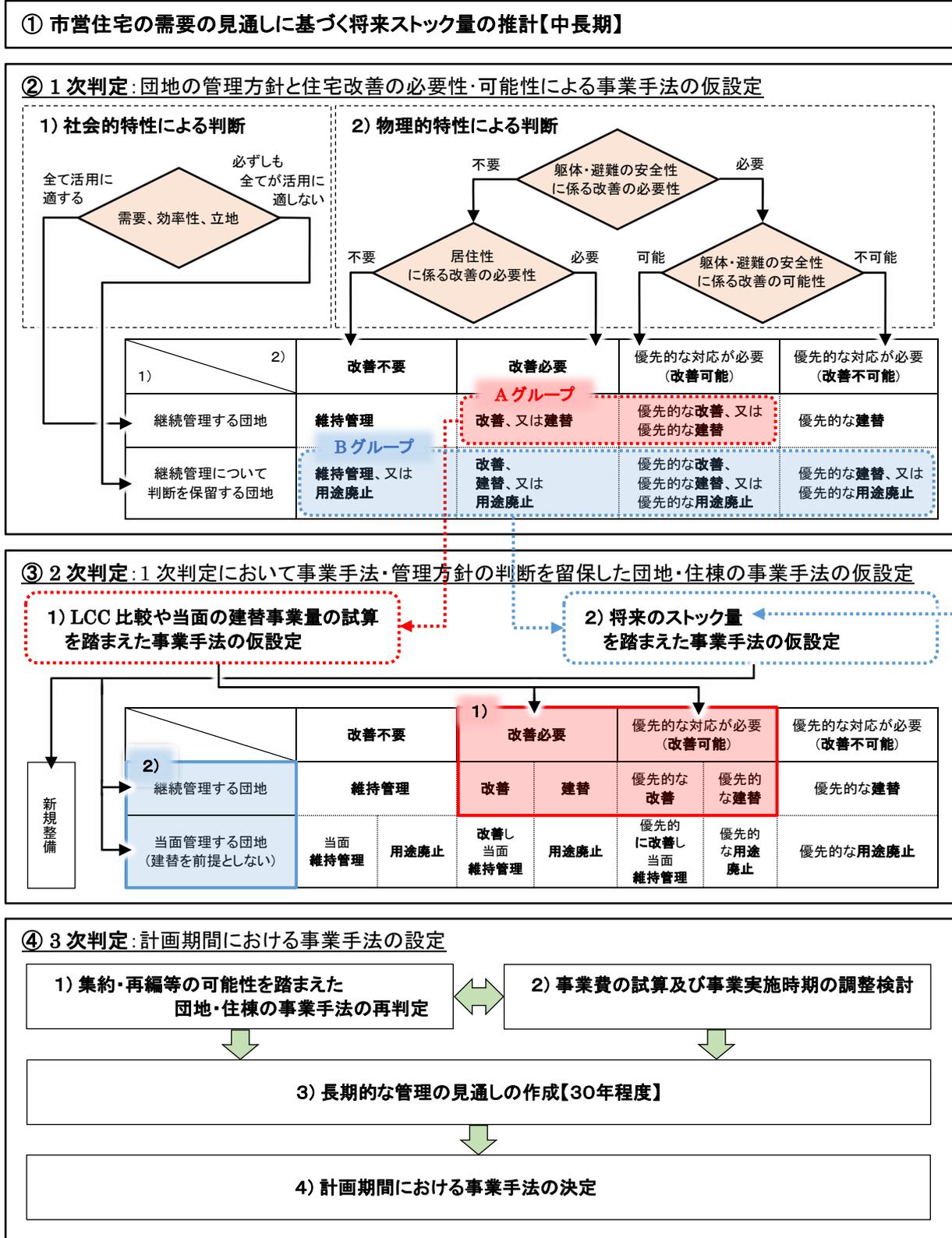


図 4-2-1 事業手法の選定フロー

(3) 事業手法の判定

選定フロー及び判断基準に基づき、以下により判定を行う。

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】

市営住宅の需要の見通しの検討にあたっては、まず、30年程度の中長期的な時点における世帯数等の推計を基に、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯(以下「著しい困窮年収未満の世帯」という。)を推計するため、国立社会保障・人口問題研究所が推計、公表している「日本の地域別将来推計人口」(平成30年3月推計)や総務省が公表している「国勢調査」等のデータを基に、国土交通省の「ストック推計プログラム(市区版)」を用いて算出を行っている。

表 4-2-1 将来の「著しい困窮年収未満の世帯」の推計

(単位:世帯)

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人(60歳以上高齢者)	2,511	2,842	3,200	3,385	3,539	3,674
2人	3,819	4,053	4,308	4,517	4,613	4,680
3人	4,055	4,318	4,302	4,266	4,228	4,210
4人	2,339	2,251	2,161	2,216	1,805	1,638
5人	1,483	1,442	1,320	1,419	1,147	1,108
6人以上	951	1,062	1,175	1,327	1,317	1,342
合計	15,159	15,968	16,466	17,131	16,649	16,652

※国立社会保障・人口問題研究所及び国勢調査等のデータを基にストック推計による推計を行っている。

推計した結果、2020年～2045年度までの著しい困窮年収未満の世帯数は、10年後の2030年(令和12年)で約16,466世帯、25年後の2045年(令和27年)で約16,652世帯と予測される。令和2年3月末現在、本市の公営住宅等の供給量が3,097戸であるため、約二割弱の著しい困窮年収未満の世帯を公営住宅等で賄える状況である。

公営住宅総需要については、県営住宅・公社賃貸住宅と市営住宅の現時点の分担率(県営・公社;65.3%、市営;34.7%)で分担するものとして位置づけると、計画期間における市営住宅の需要は5,710戸と推計される。

計画期間内における市営住宅の推計需要(5,710戸)より、令和7年の市営住宅目標管理戸数(1,074戸)を差し引き、市営住宅の推計需要に対する不足分は4,636戸となる(但し、計画期間における市営住宅空き家発生戸数は考慮していない)。

著しい困窮年収未満の世帯については、社会・経済情勢、財政状況等を考慮すれば、市営住宅のみで対応するのは現実的でないため、低廉かつ一定の質が確保された民間借家やサービス付き高齢者向け住宅、今後増加が想定される民間借家の空き家等の活用により対応することとする。

② 1次判定

1) 社会的特性による判断

a. 判定の考え方

前述の選定フローに基づき、需要、効率性、立地条件により、団地ごとに判定を行う。

b. 判定のための判断基準

【需要】の判定

5年間の平均応募倍率が1.0未満あるいは現在の平均入居率(91.7%)以下の場合需要なしとする。

但し、応募倍率が1.0未満でも入居率が100%の場合は需要ありと判断する。また、建替に伴い政策空き家としている住棟に関しても需要ありと判断する。

【効率性】の判定

用途地域が中高層住居専用地域以上かつ人口集中地区(DID; Densely Inhabited District)内に立地しているものは高度利用の可能性があると判断し、団地を継続管理することに適するものと判断する。

但し、現地の状況により敷地形状が良くないと判断したもの、敷地規模が1,500㎡以下の場合は、効率性なしと判断する。

【立地条件】の判定

建築基準法第39条の災害危険区域等内にある、またはバス停までの距離が500m以上ある団地は立地条件として適さないと判断する。

c. 判定の結果

判断基準の全ての活用に適する団地を「継続管理する団地」とし、必ずしも、判断基準の全てが活用に適しない団地を「継続管理について判断を留保する団地」に判定する。

2) 物理的特性による判断

a. 判定の考え方

住棟の現在の物理的特性を躯体・避難の安全性、居住性により評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

b. 判定のための判断基準

【躯体の安全性】の判定

躯体の安全性については、建設年度と1981年(昭和56年)の新耐震基準の適合状況、耐震性の有無によって判断する。ただし、本県においては、1983年(昭和58年)頃まで建築骨材への塩化物含有がみられたことから、1984年(昭和59年)以降に建設された住棟について耐震性ありと判断する。

1980年(昭和57年)以前に建設された住棟については、塩化物含有量についての評価(「沖縄州市営住宅ストック総合活用計画 平成27年度(2015年)～平成36年度(2024年) 平成27年1月 沖縄市」pp.174-184 参照)と目視調査により、亀裂や剥離等の有無を確認した上で再度耐震性の有無を判断する。

耐火構造の昭和50年以降ストックについて、改善事業の実施の有無を確認し、実施されている場合は、標準管理期間内にあるかどうかを点検する。

【避難の安全性】の判定

1975年(昭和50年)より、公営住宅整備基準に二方向避難が記載されたことから、1975年以降に建築された住棟は、原則、「二方向避難」が確保されていると判断する。また、設計図書や現場の状況により、「防火区画」についても判定を行う。

【居住性】の判定

住棟と住戸の居住性等の項目について、「最低居住面積水準」、「階段手すり・浴槽手すり・便所手すり・1階スロープの設置」等、公営住宅整備基準に基づき判定を行う。

c. 判定の結果

社会的特性による判断で「継続管理する団地」、かつ物理的特性による判断で「改善が必要」又は、「優先的な対応が必要(改善可能)」と評価された住棟(Aグループ)については、改善事業を実施するか建替事業を実施するかの判断を保留し、「改善、又は建替」、又は「優先的な改善、又は優先的な建替」の事業手法の仮設定を行う。

社会的特性による判断で「継続管理について判断を保留する団地」、かつ物理的特性による判断で「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要(改善可能)」、又は「優先的な対応が必要(改善不可能)」と評価された住棟(Bグループ)については、将来にわたって継続管理するか建替を前提とせず当面管理するかの判断を保留し、「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」、又は「優先的な建替、又は優先的な用途廃止」の事業手法の仮設定を行う。

第4章 市営住宅長寿命化計画における事業手法の選定

1次判定の結果は以下に示す表のとおりである。

表 4-2-2 1次判定結果

団地名	住棟	管理戸数	建設年度	構造	社会的特性による判断	物理的特性による判断	1次判定結果
安慶田市営住宅	1号-D	15	H25(2013)	高耐6	継続管理する団地	改善不用	維持管理
	1号-E	42	H25(2013)	高耐7	継続管理する団地	改善不用	維持管理
	2号	24	H27(2015)	中耐4	継続管理する団地	改善不用	維持管理
	3号	35	H27(2015)	高耐6	継続管理する団地	改善不用	維持管理
	4号-A	15	H30(2018)	中耐5	継続管理する団地	改善不用	維持管理
	4号-B1	47	H30(2018)	高耐8	継続管理する団地	改善不用	維持管理
泡瀬市営住宅	4号-B2	20	H30(2018)	高耐7	継続管理する団地	改善不用	維持管理
	1号	60	R01(2019)	高耐6	継続管理する団地	改善不用	維持管理
	2号	22	—	高耐6	建替事業実施中につき、判定から除外		
美里市営住宅	3号	50	—	高耐6	建替事業実施中につき、判定から除外		
	A	12	S48(1973)	中耐3	建替事業計画中につき、判定から除外		
	B	12	S48(1973)	中耐3	建替事業計画中につき、判定から除外		
山内市営住宅	C	12	S48(1973)	中耐3	建替事業計画中につき、判定から除外		
	A	24	S49(1974)	中耐4	建替事業計画中につき、判定から除外		
	B	24	S49(1974)	中耐4	建替事業計画中につき、判定から除外		
池原市営住宅	C	24	S49(1974)	中耐4	建替事業計画中につき、判定から除外		
	D	24	S49(1974)	中耐4	建替事業計画中につき、判定から除外		
	A	24	S51(1976)	中耐4	継続管理について判断を保留する団地	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
	B	24	S51(1976)	中耐4	継続管理について判断を保留する団地	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
登川市営住宅	C	24	S51(1976)	中耐4	継続管理について判断を保留する団地	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
	D	24	S52(1977)	中耐4	継続管理について判断を保留する団地	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
	E	24	S52(1977)	中耐4	継続管理について判断を保留する団地	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
	F	8	S52(1977)	中耐4	継続管理について判断を保留する団地	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
	A	24	S55(1980)	中耐4	継続管理について判断を保留する団地	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
	B	24	S55(1980)	中耐4	継続管理について判断を保留する団地	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
久保田市営住宅	C	24	S55(1980)	中耐4	継続管理について判断を保留する団地	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
	D	24	S55(1980)	中耐4	継続管理について判断を保留する団地	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
	E	24	S56(1981)	中耐4	継続管理について判断を保留する団地	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
	F	24	S56(1981)	中耐4	継続管理について判断を保留する団地	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
	G	24	H05(1993)	中耐4	継続管理について判断を保留する団地	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
	A	8	H01(1989)	中耐4	継続管理について判断を保留する団地	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
	B	16	H01(1989)	中耐4	継続管理について判断を保留する団地	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
室川市営住宅	1号	41	H13(2001)	高耐14	継続管理する団地	改善不用	維持管理
	2号	39	H13(2001)	高耐13	継続管理する団地	改善不用	維持管理
	3号	39	H13(2001)	高耐14	継続管理する団地	改善不用	維持管理
	4号	37	H15(2003)	高耐14	継続管理する団地	改善不用	維持管理
	5号	21	H15(2003)	高耐12	継続管理する団地	改善不用	維持管理
	6号	22	H15(2003)	高耐11	継続管理する団地	改善不用	維持管理
	7号	28	H15(2003)	高耐14	継続管理する団地	改善不用	維持管理
	8号	46	H18(2006)	高耐7	継続管理する団地	改善不用	維持管理
	9号	19	H18(2006)	中耐4	継続管理する団地	改善不用	維持管理

※  : Aグループ、 : Bグループ

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(改善事業を実施するか建替事業を実施するか、将来にわたって継続管理するか建替を前提とせず当面管理するか)を保留した住棟を対象として、以下の二段階の検討から事業手法を仮設定する。

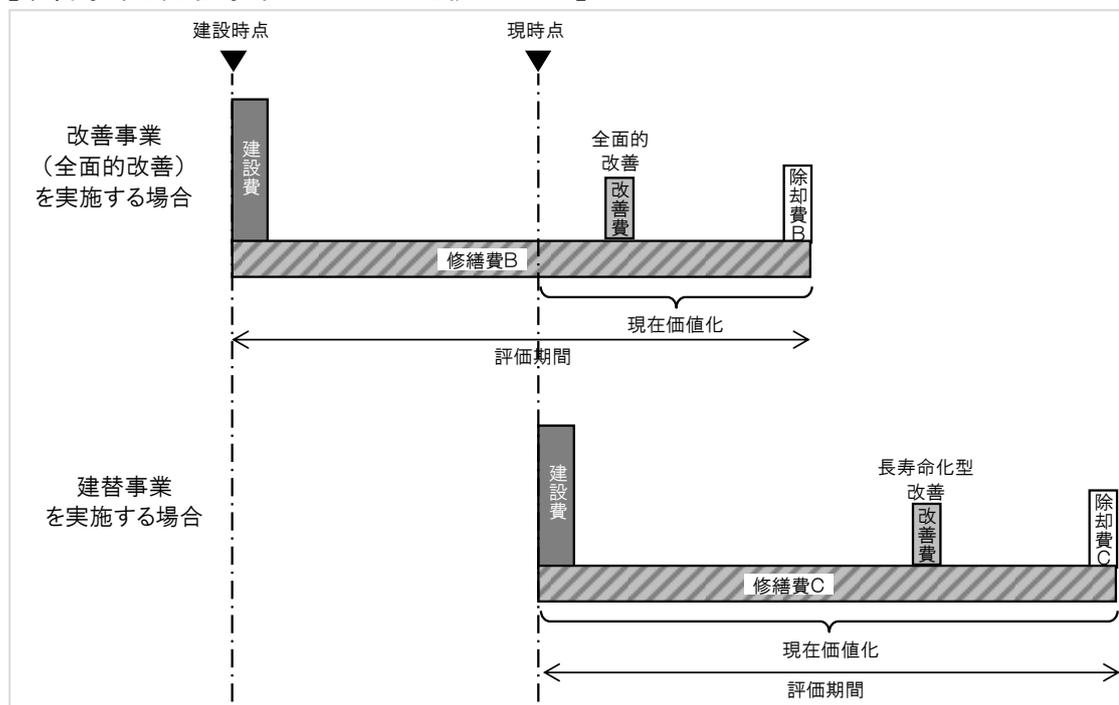
1) ライフサイクルコスト(LCC)比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定
(1次判定でのAグループが対象)

a. 判定の考え方

1次判定においてAグループとなった住棟についてライフサイクルコスト(LCC)を算出し、下表の想定により、事業手法(改善又は建替)を仮設定する。

	ライフサイクルコスト(LCC)比較	
	「改善後」 < 「建替」	「改善後」 > 「建替」
耐用年限の 1/2 を経過している	—	「建替」
耐用年限の 1/2 を経過していない	「改善」	「改善」

【改善事業と建替事業のLCCの比較イメージ】



(出典:「ライフサイクルコスト算定プログラム(【様式1】～【様式3】)(基本版)」留意事項)

『法定建替の要件』

※ 公営住宅法 第四章 公営住宅建替事業 (公営住宅建替事業の施行の要件) 第36条より

- ①市街地等の区域(DID)の一団の土地に集団的に存すること。(1,000㎡以上)
- ②耐用年限の1/2経過又は災害その他の理由により相当程度機能低下していること。
- ③新たに整備すべき公営住宅の戸数が除却すべき戸数以上であること(社会福祉施設、公共賃貸住宅を併存する場合等は、除却前の入居者の戸数を超えれば可)。
- ④耐火性能を有する構造であること。

b. 判定のための判断基準

対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト(LCC)を比較し、建替事業を実施する方がライフサイクルコスト(LCC)を縮減できる場合に事業手法を建替と仮設定する。

なお、ライフサイクルコスト(LCC)算出には、「公営住宅等長寿命化計画策定指針／平成28年8月／国土交通省住宅局住宅総合整備課」の「11.ライフサイクルコストとその縮減効果の算出」に示すLCCの縮減効果を算定するためのプログラムを用いる。

改善項目は、評価期間内で長寿命化型改善事業費を見込んで算出する。

建替事業のライフサイクルコスト(LCC)は、評価時点での建替を想定し、今後70年間のライフサイクルコスト(LCC)として算出するため、全団地とも同様のライフサイクルコスト(LCC)となる。

改善事業のライフサイクルコスト(LCC)は、評価時点での改善で、全面的改善事業として算出する。ここでは、「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」の次に掲げる数式により、全面的改善事業補助限度額を算出する。

$$L=3,000+(2,000\times M/40)$$

L:一の住戸に係る工事費の限度額(単位:千円)、M:対象住戸面積(単位:m²)

劣化状況と改善の必要性を踏まえ、旧耐震RC造については補助限度額の100%とし、新耐震RC造については補助限度額の50%とする。

c. 検討結果

1 次判定での「社会的特性による判断」において、【効率性】に問題があるため、対象となる団地はない。

2) 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定

(1 次判定でのBグループが対象)

a. 判定の考え方

1 次判定においてBグループとなった団地についてストック推計を踏まえて判定する。

b. 判定のための判断基準

建替、又は用途廃止候補の団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地(建替を前提としない)」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。

一方で、ストック推計や、将来における民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、市営住宅の新規整備についても検討を行う。

c. 検討結果

計画期間内における市営住宅の推計需要(5,710 戸)より、ストックの活用においては、既存ストックの管理戸数を維持するとともに、建替・新設を通じて需要に対応する戸数を確保する必要がある。

上記内容を踏まえ、3 団地、15 棟、320 戸の住宅については、需要があると考えられることから「継続管理する団地」と判断する。

2次判定の結果は以下に示す表のとおりである。

表 4-2-3 2次判定結果

グループ	団地名	住棟	管理戸数	建設年度	構造	耐用年限 1/2 (評価時点)	2次判定結果
Aグループ	対象団地なし	—	—	—	—	—	—
Bグループ	池原市営住宅	A	24	S51(1976)	中耐4	経過	継続管理する団地 (優先的な建替)
		B	24	S51(1976)	中耐4	経過	継続管理する団地 (優先的な建替)
		C	24	S51(1976)	中耐4	経過	継続管理する団地 (優先的な建替)
		D	24	S52(1977)	中耐4	経過	継続管理する団地 (優先的な建替)
		E	24	S52(1977)	中耐4	経過	継続管理する団地 (優先的な建替)
		F	8	S52(1977)	中耐4	経過	継続管理する団地 (優先的な建替)
	登川市営住宅	A	24	S55(1980)	中耐4	経過	継続管理する団地 (優先的な建替)
		B	24	S55(1980)	中耐4	経過	継続管理する団地 (優先的な建替)
		C	24	S55(1980)	中耐4	経過	継続管理する団地 (優先的な建替)
		D	24	S55(1980)	中耐4	経過	継続管理する団地 (優先的な建替)
		E	24	S56(1981)	中耐4	経過	継続管理する団地 (優先的な建替)
		F	24	S56(1981)	中耐4	経過	継続管理する団地 (優先的な建替)
		G	24	H 5(1993)	中耐4	未経過	継続管理する団地 (優先的な改善)
	久保田市営住宅	A	8	H 1(1989)	中耐4	未経過	継続管理する団地 (優先的な改善)
		B	16	H 1(1989)	中耐4	未経過	継続管理する団地 (優先的な改善)

④ 3次判定

1次判定、2次判定の結果を踏まえ、団地・住棟単位での再編・集約化の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討し、その上で計画期間内に実施を予定する事業手法を決定する。

1) 再編・集約化の可能性による再判定

a. 概要

1次・2次判定結果を踏まえ、再編・集約化の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。

b. 検討結果

登川市営住宅(A～F棟)は、2次判定において「継続管理する団地(優先的な**建替**)」と判定され、登川市営住宅(G棟)は、長寿命化を目的とした「継続管理する団地(優先的な**改善**)」と判定されているため、登川市営住宅は異なる事業手法に判定された住棟が混在している。また、登川市営住宅の敷地は、DID外であり、用途地域の指定は第一種低層住居専用地域のため高度利用が難しい。

よって、登川市営住宅の全ての住棟(A～G棟、168戸)については、効率性及び敷地の有効活用の観点から、事業費及び事業時期の調整検討を通じて可能な限り同時期に、現地にて建替事業に着手する団地とする。

2次判定において「継続管理する団地(優先的な**改善**)」と判断された団地は、上記、登川市営住宅(G棟)の他に、久保田市営住宅(A・B棟、24戸)であるが、久保田市営住宅については、長寿命化を目的とした「優先的な**改善**」であり、異なる事業手法に判定された住棟が混在していないため、集約・再編には適さない。

2) 計画期間における事業手法の設定

a. 概要

中長期的な期間(2021年度～2050年度の30年間)の管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業(改善、建替、用途廃止)を決定する。

b. 事業量の試算

2次判定結果に基づき、中長期的な期間(2021年度～2050年度の30年間)のうちに想定される事業量及び概算事業費を算出すると次のようになる。

総事業費は約65億円程度と想定される。このうち、建替に係る事業費が約64.4億円と突出している。

これらの事業を計画期間内(2021年度～2030年度)の10年間で実施するとすれば、年平均約6.5億円を要することとなる。

■ 中長期(2021年度～2050年度)総事業量と概算事業費

事業項目	戸当り事業費 (千円)	総事業費 (百万円)	戸数	2次判定結果の対象団地
建替	21,762	6,442	296	池原市営住宅、登川市営住宅
改善	1,400	34	24	久保田市営住宅
合計	23,162	6,476	320	

■概算事業費の根拠資料

□建替戸あたり事業費

事業項目	事業費 (千円)	備考
建設費	19,390	国交省住宅局 標準建設費等(R2) 中層耐火構造(3~5 階建)
移転費	352	176 千円(移転費の補助上限額) × 2 回
除却工事費	2,020	標準工事費(R2): 39 千円/㎡ × 平均戸当り面積(51.8 ㎡)
計	21,762	

注) 仮住居費は、現地建替とし、市営住宅の空き家を利用するものとして見込んでいない。

□改善戸あたり事業費

事業項目	事業費 (千円)	備考
改善工事費	1,400	総工事費(長寿命化型改善費)
計	1,400	

注) 仮住居費、移転費は居住しながら工事できるため発生しない。

■維持管理の実績

団地名	住棟	管理戸数	実施年度	内容
池原市営住宅	A~F 棟	128	平成 25(2013)年度	外壁改修・屋上防水改修
登川市営住宅	A~G 棟	168	平成 25(2013)年度	外壁改修・屋上防水改修
久保田市営住宅	A 棟	8	平成 27(2015)年度	配管取替
久保田市営住宅	B 棟	16	平成 28(2016)年度	配管取替
久保田市営住宅	A 棟	8	平成 30(2018)年度	バリアフリー化改善
久保田市営住宅	B 棟	16	平成 30(2018)年度	バリアフリー化改善

c. 検討結果

以上の中長期総事業量と概算事業費をみると、全ての事業を計画期間内に行うことは財政上困難であると考えられる。したがって、先送りしても支障がない事業を抽出し、事業費負担が大きい建替事業の時期の調整が必要である。

建替とした池原市営住宅(A~F 棟、128 戸)、並びに登川市営住宅(A~G 棟、168 戸)においては、平成 25(2013)年度に外壁改修及び屋上防水改修が行われており、さらに、登川市営住宅(A~G 棟、168 戸)においては、令和 2(2020)年度末に給水管取替の個別改善(長寿命化型)事業を行う。

以上を踏まえ、標準管理期間等も考慮した上で、池原市営住宅(A~F 棟、128 戸)については、計画期間の後期(2026~2030 年)に、また、登川市営住宅(A~G 棟、168 戸)については、計画期間後の 2031~2035 年に、建替事業を順次実施していくものとし、それまでは、建替を前提とした維持管理を行うものとする。

久保田市営住宅(A・B 棟、24 戸)では、A 棟(8 戸)については、平成 27(2015)年度に、B 棟(16 戸)については、平成 28(2016)年度に配管取替(長寿命化型・居住性向上型)を実施し、また、平成 30(2018)年度に、バリアフリー化改善(福祉対応型)を実施しているため、本計画期間内においては、個別改善を行うものとする。

3) 長期的な管理の見通し

a. 概要

前頁の検討結果を基に、全団地・住棟の供用期間を勘案した、概ね 30 年程度の長期的な事業の実施時期の設定、並びに管理の見通しを作成する。

b. 検討結果

次期(計画期間後 10 年間：2031～2040 年度)では、前期(2031～2035 年度)において、久保田市営住宅(24 戸)の長寿命化型改善事業を継続実施し、後期(2036～2040 年度)において久保田市営住宅(24 戸)の建替事業の実施を検討するとともに、室川市営住宅(227 戸)については、修繕履歴を見極めつつ、長寿命化型改善事業を実施する。

次々期(計画期間後 20 年間：2041～2045 年度)では、室川市営住宅(65 戸)についても修繕履歴を見極めつつ、長寿命化型改善事業を実施する。

団地名	2020 年 現況			計画期間 (2021～2030)		計画期間後 10 年		計画期間後 20 年
	住棟	戸数	建設年度	前期 (2021～2025)	後期 (2026～2030)	2031～2035	2036～2040	2041～2045
安慶田	1号	57	2013	維持管理(198戸)		維持管理(198戸)		維持管理(198戸)
	2号	24	2016					
	3号	35	2016					
	4号	82	2018					
泡瀬	1号	60	2019	維持管理(60戸)		維持管理(132戸)		維持管理(132戸)
	2号	22	—	建替(2022年度着手予定)	維持管理(22戸)			
	3号	50	—	建替(2020年度着手)	維持管理(50戸)			
美里	A	12	1973	建替(2021年度着手予定) 現地(60戸)	維持管理(60戸)	維持管理(60戸)		維持管理(60戸)
	B	12	1973					
	C	12	1973					
山内	A	24	1974	建替(2023年度着手予定) 現地(72戸)	維持管理(72戸)	維持管理(72戸)		維持管理(72戸)
	B	24	1974					
	C	24	1974					
	D	24	1974					
池原	A	24	1976	将来の建替を前提とした 維持管理(128戸)	建替 現地	維持管理		維持管理
	B	24	1976					
	C	24	1976					
	D	24	1977					
	E	24	1977					
	F	8	1977					
登川	A	24	1980	将来の建替を前提とした 維持管理(168戸)		建替 現地	維持管理	維持管理
	B	24	1980					
	C	24	1980					
	D	24	1981					
	E	24	1982					
	F	24	1982					
	G	24	1993					
久保田	A	8	1989	個別改善(24戸)		個別改善(24戸)	建替検討(24戸)	
	B	16	1989					
室川	1号	41	2001	維持管理(292戸)		維持管理(292戸)	個別改善(227戸)	個別改善(292戸)
	2号	39	2001					
	3号	39	2001					
	4号	37	2003					
	5号	21	2003					
	6号	22	2003					
	7号	28	2003					
	8号	46	2006					
	9号	19	2006					
管理戸数計		1,074		1,074	1,074			

4) 総合判定結果

1次判定から3次判定までの結果及び判定結果による2030年(令和12年)の管理戸数は、以下に示す表のとおりである。

表 4-2-4 3次判定結果

団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果	
							総合的な判断	判定結果
安慶田	4	198	2013 ～ 2018	高耐6 ～ 高耐8	維持管理	—	・1次判定において需要効率性、立地、躯体の安全性、避難の安全性、居住性、全ての項目において問題ないため、計画期間においては計画的に修繕を行う。	維持管理 (計画修繕)
泡瀬	1	60	2019	高耐6	維持管理	—	・1次判定において需要効率性、立地、躯体の安全性、避難の安全性、居住性、全ての項目において問題ないため、計画期間においては計画的に修繕を行う。 ・2、3期工事では、身体障がい者用住居、高齢者用住居を設けるとともに、子育て世帯に配慮した住居や集会所の新たな整備、地域住民のコミュニティの場となる野外ステージや広場を整備して住みよい住環境づくりを目指す。さらに、高潮警戒区域等に立地しているため、防災の観点より高潮等を想定し、屋上階を地域の一時避難場所として整備する予定である。	維持管理 (計画修繕)
	2	72	—	高耐6	建替事業実施中につき、判定から除外			
美里	3	60	1973	中耐3	建替事業計画中につき、判定から除外			
山内	4	72	1974	中耐4	建替事業計画中につき、判定から除外			
池原	6	128	1976 ～ 1977	中耐4	継続管理 について判断 を保留する 団地	継続管理する団地 (優先的な建替)	・当敷地は、用途地域の指定のない白地地域のため、1次判定において効率性に問題ありと判断する。 ・全ての住棟が耐用年限70年の1/2を経過。 ・目視調査においては、避難の安全性に問題があり、二方向非難を確保するための改修避難ハッチの設置は急務である。 ・標準管理期間等も考慮した上で、計画期間の後期(2026～2030年)に建替事業を実施するものとし、それまでは建替を前提とした維持管理を行う。	将来の 建替 を想定した 維持管理

第4章 市営住宅長寿命化計画における事業手法の選定

団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果	
							総合的な判断	判定結果
登川	8	144	1980 ～ 1981	中耐4	継続管理 について判断 を保留する 団地	継続管理する団地 (優先的な 建替)	<ul style="list-style-type: none"> ・当敷地は、DID 外であり、用途地域の指定は第一種低層住居専用地域で高度利用が難しいため、1次判定において効率性に問題ありと判断した。 ・全ての住棟が耐用年限70年の1/2を経過しているが、塩化物量試験の結果から除塩の行われていない海砂が使用された可能性はないと考えられる。また、目視調査においても、躯体の安全性に問題はないと考えられる。 ・居住性については、住居部の段差の解消や手すり設置がされておらず、共同施設で集会所が高齢者対応でない等の問題がある。 ・標準管理期間等も考慮した上で、計画期間後の2031～2035年に建替事業を実施するものとし、それまでは建替を前提とした維持管理を行う。 	将来の 建替 を想定した 維持管理
	1	24	1993	中耐4	継続管理 について判断 を保留する 団地	継続管理する団地 (優先的な 改善)	<ul style="list-style-type: none"> ・当敷地は、DID 外であり、用途地域の指定は第一種低層住居専用地域で高度利用が難しいため、1次判定において効率性に問題ありと判断した。 ・計画期間の後期に耐用年限70年の1/2を経過。 ・標準管理期間等も考慮した上で、計画期間後の2031～2035年に建替事業を実施するものとし、それまでは建替を前提とした維持管理を行う。 	将来の 建替 を想定した 維持管理
久保田	2	24	1989	中耐4	継続管理 について判断 を保留する 団地	継続管理する団地 (優先的な 改善)	<ul style="list-style-type: none"> ・当敷地は、DID 内ではあるが、用途地域の指定は第一種低層住居専用地域で高度利用が難しいため、1次判定において効率性に問題ありと判断し、計画期間後に建替事業の検討を行う。 ・計画期間の前期末(2024年)には全ての住棟が耐用年限70年の1/2となるが、躯体の安全性に問題はなく、H30(2018)年度にはバリアフリー化改善(福祉対応型)を実施しており、居住性における改善で良好な住環境の形成が可能であるため、建替まで個別改善を計画的に実施する。 	個別改善
室川	9	292	2001 ～ 2006	中耐4 ～ 高耐14	維持管理	—	<ul style="list-style-type: none"> ・1次判定において需要効率性、立地、躯体の安全性、避難の安全性、居住性、全ての項目において問題ないため、計画期間においては計画的に修繕を行う。 	維持管理 (計画修繕)

5) 計画期間における事業手法の総括

1 次判定から 3 次判定までの事業手法選定の結果、市営住宅ストックの活用手法別戸数は、以下に示す表のとおりである。

表 4-2-5 市営住宅ストックの活用手法別戸数

事業区分	事業時期	前期 1～5 年目	後期 6～10 年目	合計	備考
市営住宅管理戸数		1,074 戸	1,074 戸	2,148 戸	
・新規整備事業予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸	
・維持管理予定戸数		870 戸	946 戸	1,816 戸	
うち 計画修繕対応戸数		550 戸	754 戸	1,304 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・安慶田 1 号(57 戸) ・安慶田 2 号(24 戸) ・安慶田 3 号(35 戸) ・安慶田 4 号(82 戸) ・泡瀬 1 号(60 戸) ・泡瀬 2 号(22 戸):後期 ・泡瀬 3 号(50 戸):後期 ・美里(60 戸):後期 ・山内(72 戸):後期 ・室川 1～3 号(119) ・室川 4～7 号(108) ・室川 8 号(46) ・室川 9 号(19)
うち 改善事業予定戸数		24 戸	24 戸	48 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・久保田 A(8 戸) ・久保田 B(16 戸)
個別改善事業予定戸数		24 戸	24 戸	48 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・久保田 A(8 戸) ・久保田 B(16 戸)
全面的改善事業予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸	
うち その他維持管理戸数		296 戸	168 戸	464 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・池原 A～C(72 戸):前期 ・池原 D～F(56 戸):前期 ・登川 A～D(96 戸) ・登川 E・F(48 戸) ・登川 G(24 戸)
・建替事業予定戸数		204 戸	128 戸	332 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・泡瀬 2 号(22 戸):前期 ・泡瀬 3 号(50 戸):前期 ・美里(60 戸):前期 ・山内(72 戸):前期 ・池原 A～C(72 戸):後期 ・池原 D～F(56 戸):後期
・用途廃止予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸	

第5章 市営住宅の点検の実施方針

市営住宅の点検に関する実施方針は、以下のとおりとする。

1. 定期点検の実施方針

法定点検については、平成 28 年より義務付けられた『特定建築物に設置される防火設備』を含め、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じ、法定点検と同様の点検(あわせて「定期点検」とする)を実施する。

2. 日常点検の実施方針

定期点検のほかに目視により容易に確認することができる部位については指定管理者による日常点検にあわせ、一年に一度、市担当者による日常点検を実施する。

日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

また、自然災害及び事故等で応急対応が必要となった際は、応急点検を行う。

3. 住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に点検を実施する。

4. 点検結果の活用

定期点検、日常点検、入居者の退去時に行う住戸内部の点検の結果はそれぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検、今後の住宅計画に役立てることとする。

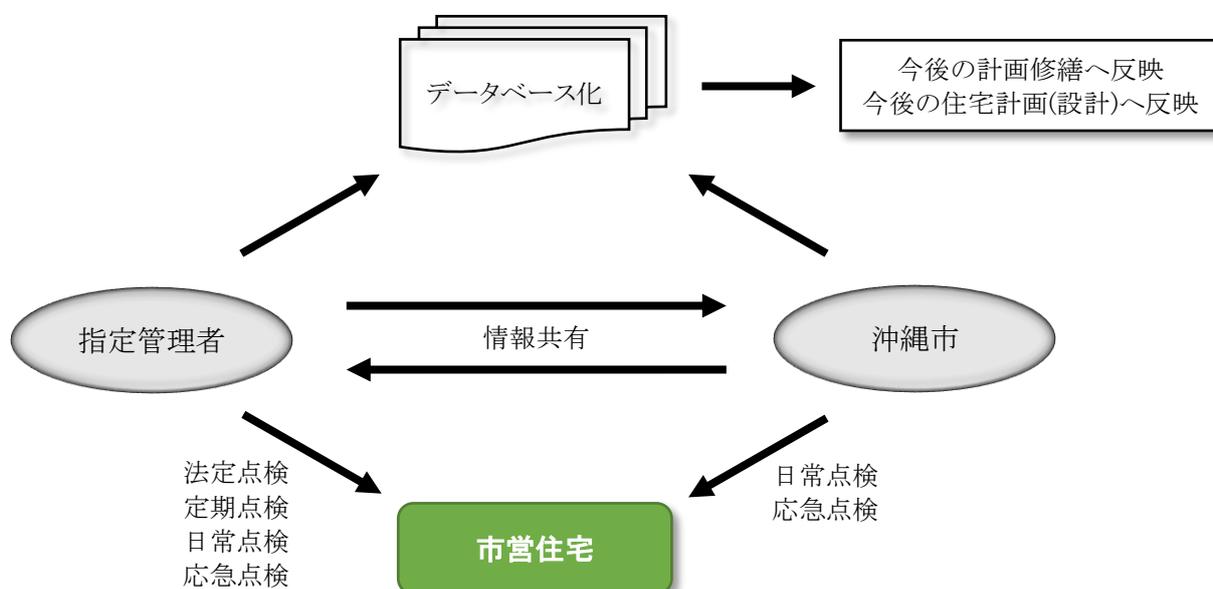


表 5-1-1 耐火・準耐火建築物 日常点検項目一覧【参考】

◆ 建築物

I. 敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	■ 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ) 敷地	■ 敷地内の排水の状況	★
ウ) 敷地内の通路	■ 敷地内の通路の支障物の状況	★
エ) 塀	■ 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	
オ) 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	★
カ) 屋外工作物	■ 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■ 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 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	
ケ) 附属施設	■ 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

II. 建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■ 基礎の沈下等の状況	★
	■ 基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ) 土台	■ 土台の沈下等の状況	★
	■ 土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ) 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	★
エ) 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	★ (塗り仕上げ除く)
	■ 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	
オ) 外壁(窓サッシ等)	■ サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 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	
キ) 金属類	■ 落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	■ 集合郵便受け、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

第5章 市営住宅の点検の実施方針

Ⅲ. 屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 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	
イ) 屋根	■ 屋根の劣化及び損傷の状況	★

Ⅳ. 避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 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	
イ) 出入口	■ 物品の放置の状況	★
ウ) 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	
エ) 階段	■ 物品の放置の状況	★
	■ 階段各部の劣化及び損傷の状況	★

◆ 建築設備

Ⅰ. 建築設備(給水設備及び排水設備)

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 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	★
イ) 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	★
ウ) 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	

(出典:「公営住宅等日常点検マニュアル 平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課」)

第6章 市営住宅の計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、計画修繕(大規模修繕)の効率化と平準化を図るため、居住に伴い随時必要となる経常修繕(小修繕)とあわせて、予防保全的な観点から計画修繕を実施することが重要である。

(1) 修繕の実施方針

① 経常修繕(小修繕)

対象団地において、次頁の②に示す計画修繕(大規模修繕)の項目に含まれない個別の修繕工事を経常修繕(小修繕)項目とし、定期点検において状況を確認し、必要に応じて随時修繕を実施する。

なお、本計画において判定された事業手法(改善、建替、又は用途廃止)を計画期間(10年間)内に予定している対象住棟については、住棟の残りの供用期間が短いことから、長期修繕計画に予定されている計画修繕を実施せず経常修繕のみの対応とし、各事業が終了した時点から、次頁の②に示す計画修繕を開始する。

経常修繕の修繕周期は概ね表 6-1 のとおりである。

表 6-1 経常修繕を実施する項目例とその修繕周期

	項目	周期	想定される仕様、対象部位	工事区分
建築	鉄部塗装 (雨掛かり部分)	6年	開放廊下・階段、バルコニー等の鋼製手すり	塗替
		6年	設備機器、竖樋・支持金物、避難ハッチ、タラップ、マンホール蓋、隔て板枠等	塗替
		6年	屋外遊具、屋外フェンス	塗替
	鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	6年	鋼製住戸玄関ドア、鋼製共用部分ドア、メーターボックス扉、屋内消火栓箱等	塗替
	非鉄部塗装	18年	手すり、避難ハッチ、換気口等	塗替
	金物類	24年	集合郵便受け、掲示板等	取替
		36年	メーターボックス扉、パイプスペース扉等	取替
共用内部	12年	エントランスホール、EVホール、廊下、集会室等の壁、床、天井	塗替	
設備	水道メーター(支給品)	8年	—	取替
	貯水槽	25年	FRP製受水槽、FRP製高架水槽	取替
	給水ポンプ	8年	オーバーホール	補修
		15年	—	取替
	ガスメーター	10年	—	取替
	空調設備	15年	集会室等のエアコン	取替
	換気設備	15年	換気扇、換気口、換気ガラリ	取替
	共用灯	15年	共用部分廊下・エントランスホール等の照明器具、外灯(LED灯)等	取替
5年		非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	

② 計画修繕(大規模修繕)

計画修繕に位置づける工事は、「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 住宅総合整備課」において示される対象部位ごとの修繕周期表を参考に、「沖縄市公共施設等総合管理計画 平成29年3月 沖縄市」に示す長寿命化の実施方針に即したものである。

計画修繕の項目は多岐にわたるため、空き家の修繕等との連携をしつつ、効率的かつ計画的に改善事業を実施するものとする。また、ストックの延命により活用期間が長期となるため、修繕項目ごとの修繕周期を参考に、概ね10～30年ごとの大規模修繕に集約し、適切な維持管理により必要な供給量(実稼働ストック数)を確保できるよう努める。

また、計画修繕の実施にあたっては、長寿命化のための維持管理を念頭におき、特に躯体や大型設備の安全性・機能性の維持に係る予防保全的な措置を優先する。

なお、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することも考えられる。

計画修繕の修繕周期は概ね表6-2のとおりである。

表 6-2 計画修繕を実施する項目例とその修繕周期

	項目	周期	想定される仕様、対象部位	工事区分
建築	屋上防水	24年	露出アスファルト防水	修繕
		12年	塗膜防水	修繕
	ひさし・笠木等防水	12年	塗膜防水	修繕
	外壁塗装	18年	仕上げ塗装塗り	塗替
	バルコニー床防水	18年	塗膜防水	修繕
	コンクリート補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等	補修
	タイル張補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れ等の補修	補修
	シーリング	18年	全面撤去の上、下地処理、打替え	打替
設備	給水管	35年	硬質塩化ビニールライニング鋼管	取替
	給湯配管	35年	水道耐熱性硬質塩化ビニールライニング鋼管	取替
	排水管(屋内)	30年	排水用硬質塩化ビニール管	取替
	排水管(屋外)	25年	排水用硬質塩化ビニール管	取替
	ガス管(屋内)	30年	配管用炭素鋼鋼管	取替
	ガス管(屋外)	20年	配管用炭素鋼鋼管	取替
	幹線設備	30年	電灯幹線	取替
	テレビ共聴設備	30年	同軸ケーブル	取替
	昇降機	15年	カゴ内装、扉等	補修
30年		全構成機器	取替	

1) 効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施にあたっては、以下の点に考慮し実施する。

- ・市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが重要である。これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定しておくことが必要であり、長期修繕計画を作成し計画的に実施する。
- ・残りの供用時間が短い建替対象住棟においては、原則計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施する。
- ・公営住宅等長寿命化計画における改善事業の実施時期と、長期修繕計画における計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事をあわせて実施する。
- ・計画修繕は点検結果を踏まえて行うこととし、点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応することとする。

2) 修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際は、点検と同様に、その修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積し、今後の計画に役立てる。

第7章 市営住宅の改善事業の実施方針

耐震性の確認された引き続き活用を図る市営住宅ストックについては、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型ごとに以下の実施方針に基づき行う。

■ 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示(策定指針(型別改善内容))

	住戸	共用部分	屋外・外構
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用火災報知機の設置 ・アスベストの除去 ・防犯建具部品の設置 (ピッキング困難な錠の設置等) 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁・スラブ下落(剥離)防止改修 ・バルコニー手すりのアルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備設置(交換) ・アスベストの除去 ・エレベーターの改修 (防犯カメラ設置等) ・エレベーター戸開走保護装置の設置 ・地震時管制運転装置等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上 ・内壁の耐熱性・耐久性向上 ・配管の耐久性向上 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁・躯体・屋上・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 ・外壁および屋上の防水性向上 等 ・外灯等の照明 LED 化 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上 等
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・開口部のアルミサッシ化 ・外壁・最上階の天井等の断熱 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備 ・ネット環境の整備 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園・広場の整備(改修) ・排水処理施設の整備 等
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・住戸内部の手すり設置 (玄関・浴室・便所等) ・浴槽、便器の高齢化対応 ・高齢者対応建具 ・流し台・洗面台更新 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー化(段差解消) ・廊下・階段の手すり設置 ・中層建物へのエレベーターの設置・機能向上 ・視覚障がい者誘導用ブロックの設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手すり設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中埋設化 等

なお、優先的に実施する改善事業は【長寿命化型】に関連する改善事業とする。それ以外の各事業に関しては、財政状況等を考慮し、検討を進めるものとする。

第8章 市営住宅の建替事業の実施方針

建替事業は、団地別・住棟別活用手法において、「優先的な建替」「建替」と位置づけた団地・住棟について、市営住宅の整備方針を踏まえ、適切な整備水準の確保、高齢者対応、効率的な整備等に配慮し、以下の実施方針に基づき行う。

なお、新設事業についても、建替事業に準じて実施方針とする。

(1) 地域単位での団地の再編・集約化

少子高齢・人口減少社会を迎え、地域単位での団地の再編・集約化を検討する。

国道 329 号線、330 号線、胡屋泡瀬線、中城湾線、沖縄自動車道につながる沖縄環状線を軸に、一極ではなくエリア(北部地区、中部地区、東部地区、西部地区)ごとに数箇所の高度な都市機能を備えた拠点を設け、それらを高頻度な公共交通網で結ぶ「多極ネットワーク型」を基本としたエリア整備を行う。

(2) 民間活力導入の検討

市営住宅の建替においては、さらなる効果的・効率的な事業を進めるため、本市の財政事情等を踏まえつつ、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した民間活力による整備手法について検討する。

(3) 居住性・安全性の確保

住戸については、日当たり、通風等の居住性・快適性や耐震性等の安全性を確保するとともに防犯対策等にも配慮する。

今後、1 団地で判定結果が建替と長寿命化改善が混在する団地については、事業の有効性と居住性の向上の観点から、集約の可能性の検討を行う。

(4) コミュニティの増進

入居世帯の高齢化の進展により団地内のコミュニティ活動が衰退しており、入居者の利便性のほか、地域住民を含めた交流の場となる集会所や広場等の共用スペースの整備を検討する。

(5) 適切な住居タイプの確保

少子高齢化等の社会的背景や住宅確保要配慮者(高齢者、子育て世帯、障がい者等)の状況等を見据えながら、適切な住居タイプの確保を行う。

(6) ライフサイクルコスト(LCC)の縮減

建替事業にあたっては、耐久性の高い仕上げ材や設備機器を選定する等、ライフサイクルコストの縮減について検討する。

第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理し、以下の様式に示す。

- | | |
|--|---------|
| 【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧 | p.63 参照 |
| 【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧 | p.64 参照 |
| 【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) | p.65 参照 |

第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名: 沖縄市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		補修事業の内容	LCC (千円/年)	備考 (建替整備予定年度)
					法定点検	法定点検に準じた点検			
泡瀬市営住宅	2・3号	72	RC造	—	—	—	—	—	R2～R5:建替事業実施中
美里市営住宅	A～C	96	RC造	S48 (1973)	—	—	—	—	R3～R5:建替事業予定
山内市営住宅	A～D	96	RC造	S49 (1974)	—	—	—	—	R5～R7:建替事業予定
池原市営住宅	A～C	72	RC造	S51 (1976)	R5 (2023)	R3 (2021)	R3～R7: 照明器具取替修繕 R3～R7: 排水管取替修繕	15,619	R7～R8:建替事業予定
池原市営住宅	D～F	56	RC造	S52 (1977)	R5 (2023)	R3 (2021)	R3～R7: 照明器具取替修繕 R3～R7: 排水管取替修繕	12,944	R8～R9:建替事業予定
登川市営住宅	A～D	96	RC造	S55 (1980)	R5 (2023)	R3 (2021)	R3～R7: 住戸内床の段差解消 R3～R7: 浴室・便所の換気設備 の整備	21,295	R14～R16:建替事業予定
登川市営住宅	E・F	48	RC造	S56 (1981)	R5 (2023)	R3 (2021)	R3～R7: 住戸内床の段差解消 R3～R7: 浴室・便所の換気設備 の整備	11,588	R15～R16:建替事業予定
登川市営住宅	G	24	RC造	H5 (1993)	R5 (2023)	R3 (2021)	R3～R7: 住戸内床の段差解消 R3～R7: 浴室・便所の換気設備 の整備	5,542	R17:建替事業予定

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第10章 ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果

10-1 ライフサイクルコスト(LCC)の算出の考え方

長寿命化型改善とした団地・住棟を対象に、ライフサイクルコスト(LCC)(以下「LCC」という。)の算出を行う。

長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合について、評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位(戸あたりコスト×当該住棟における住戸数)で年あたりのコスト比較を行うこととする。算出に関わる根拠、数値については、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成 28 年 8 月改定)をもとに、条件整理や設定を行う。

指針における算出イメージは、以下の図のとおりである。

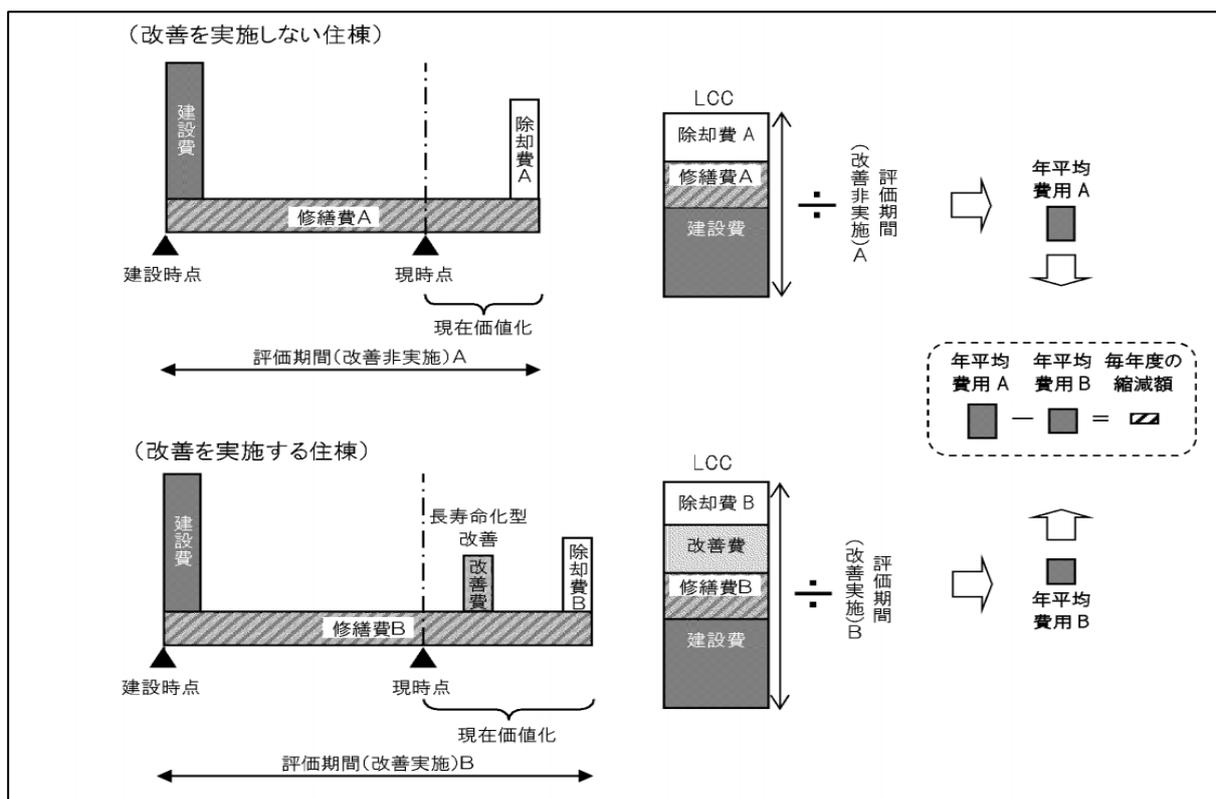


図 10-1 LCC とその縮減効果の算出イメージ

① 1 棟の LCC 改善効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)

② 【LCC(計画前)】

$$= (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^* / \text{評価期間(改善非実施)}$$

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC 算定対象)を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

③ 【LCC(計画後)】

$$= (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^* / \text{評価期間(改善実施)}$$

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(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)に要するコスト

国のプログラムをもとに LCC を算出する。算出の手順を次に示す。

【算出の手順】

計画前モデル	<p>① 評価期間(改善非実施)A 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。 国の試算例を踏まえ設定する。</p> <p>② 修繕費 A 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 建設時点から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する。 修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、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する。</p> <p>③ 建設費(推定再建築費) 推定再建築費 = (当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率)</p> <p>④ 除却費 A(現在価値化) ①評価期間(改善非実施) A末に実施する除却工事費</p> <p>⑤ 計画前 LCC $\text{計画前 LCC} = (\text{③ 建設費} + \text{② 修繕費 A} + \text{④ 除却費 A}) \div \text{① 評価期間(改善非実施)A}$ (単位:円/戸・年)</p>
計画後モデル	<p>⑥ 評価期間(改善実施)B 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC 算定対象)及び当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)。 国の試算例を踏まえ、長寿命化型改善を行ったことにより期待される延長される年数を考慮して設定する。</p> <p>⑦ 修繕費 B 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 建設時点から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する。 修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、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する。</p> <p>⑧ 長寿命化型改善費(現在価値化) 当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とする。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する。</p> <p>⑨ 建設費(推定再建築費) 推定再建築費 = (当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率)</p> <p>⑩ 除却費B(現在価値化) 評価期間(改善実施)末に実施する除却工事費</p> <p>⑪ 計画後 LCC $\text{計画後 LCC} = (\text{⑨ 建設費} + \text{⑧ 長寿命化型改善費} + \text{⑦ 修繕費 B} + \text{⑩除却費 B}) \div \text{⑥ 評価期間(改善実施)B}$ (単位:円/戸・年)</p>
LCC 縮減効果	<p>⑫ 年平均縮減額 年平均縮減額 = ⑤計画前 LCC - ⑪計画後 LCC</p> <p>⑬ 住棟あたりの年平均縮減額 以上より求め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する。年平均縮減額がプラスであれば、LCC 縮減効果があるものと判断する。</p>

10-2 ライフサイクルコスト(LCC)算出による効果

LCCを算出することによる効果は以下があげられる。

- ・定期点検の実施により、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの縮減につながる。
- ・適切な修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、公営住宅等の安全性が確保される。
- ・団地特性等を踏まえ、重要度に応じた維持管理及び適切な時期での修繕・改善を実施することで、効率的な維持管理を実施できる。

(1) 長寿命化型改善事業のライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果

【算出の手順】に従い、計画期間内に長寿命型改善事業を実施する久保田市営住宅(2棟、24戸)の計1団地、2棟、24戸のライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果を算出する。

算出にあたっては、「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「ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラム」を用いた。

「ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラム」には、前々頁の【算出の手順】に準じ、以下の条件により算出した。

■計画前モデル

① 計画期間(改善非実施)A

- ・一般的に採用されているのは50年であるが、本計画では、以下の本市における市営住宅の建替事業の実績(平均44.4年)に加え、財務省令で定める耐用年数47年(住宅用鉄筋コンクリート構造)、並びに都市開発法での耐用年限47年を勘案し、45年と設定した。

市営住宅	建替事業着手年度	建設年度	建替事業着手年度と建設年度との差
室川市営住宅	平成12(2000)年度	昭和45(1970)年度	30年
安慶田市営住宅	平成24(2012)年度	昭和40(1965)年度	47年
泡瀬市営住宅	平成29(2017)年度	昭和44(1969)年度	48年
美里市営住宅	令和3(2021)年度	昭和48(1973)年度	48年
山内市営住宅	令和5(2023)年度	昭和49(1974)年度	49年

種類	構造又は用途	細目	耐用年数
建物	鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの	住宅用、寄宿舎用・・・(略)	47年

(出典:「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」(最終改正:令和2年3月31日財務省令第26号)「別表第一 機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表」より抜粋)

	建築物の主たる用途	耐用年限
		鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの
二	(一) 住宅、宿泊所その他これらに類するもの (二) ~ (略) ~	47年

(出典:「都市再開発法施行令(第一条の三)」より抜粋)

② 修繕費 A

- ・修繕費(=当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率)の累積額を用いて、建設時点から上記①計画期間(改善非実施)A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、社会的割引率4%/年を適用し現在価値化して算出する。

現在価値化の算出式は次のとおりである。

現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」b の

$$\text{現在価値} = b \times c$$

a: 現時点以後の経過年数

b: 将来の改善費、修繕費、除却費

c: 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d: 社会的割引率 $d = 0.04(4\%)$

③ 建設費(推定再建築費)

- ・当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額で代用する。本計画では、以下の本市における市営住宅の建替事業の実績を踏まえ、構造:中層耐火構造(3~5 階建)、地区の区分:特別地区・地域 8 に該当する標準建設費 **19,390 千円/戸**を用いた。

〈安慶田市営住宅〉

実施前		実施(施行)						総事業費(円)	建替工事費(千円/戸)		
棟番号	戸数	実施年度	構造	棟番号	戸数	規模(m)	型別式		戸数	実建替事業費	標準建設費 (特別地区/地域 8)
A	24	H25 年度	高耐 6	1号-D棟	15	43.79	1DK	12	844,217,850	14,811	20,080
			高耐 7	1号-E棟	42	55.50	1LDK	6			20,080
						57.42	2DK	6			
						58.07	2DK	5			
						64.02	2LDK	18			
						65.12	3DK	5			
B	24				65.00	3DK	5				
計(戸)	48						57				

※標準建設費の地域区分は、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令

(平成 28 年経済産業省・国土交通省令第 1 号)第 1 条第 1 項第 2 号イ(1)の地域の区分とする。

〈室川市営住宅〉

実施前		実施(施行)						総事業費(円)	建替工事費(千円/戸)		
棟番号	戸数	実施年度	構造	棟番号	戸数	規模(m)	型別式		戸数	実建替事業費	標準建設費 (特別地区/地域 8)
A	24	1 期 H13 年度	高耐 14	1号棟	41	55.50~55.80	1LDK	11	2,528,820,000	21,251	20,520
B	24		高耐 13	2号棟	39	56.40	2DK	1			20,520
C	32		高耐 14	3号棟	39	56.40~65.20	2LDK	59			20,520
D	24					68.10~74.80	3DK	48			
E	24	2 期 H15 年度	高耐 14	4号棟	37	48.80	1DK	3	2,552,424,000	27,153	20,520
F	24		高耐 12	5号棟	21	55.20~58.10	1LDK	8			20,520
G	24		高耐 11	6号棟	22	55.60~60.30	2DK	20			20,520
H	16		高耐 14	7号棟	28	62.70~63.40	2LDK	27			20,520
I	24					66.90~70.10	3DK	22			
J	24				47.50~49.70	1DK	14				
K	24	3 期 H18 年度	高耐 7	8号棟	46	55.60~59.40	1LDK	13	1,321,047,000	16,722	20,080
L	24		中耐 4	9号棟	19	59.10~61.80	2DK	52			19,390
						70.50~76.30	3DK	14			
計(戸)	288						292				

※標準建設費の地域区分は、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令

(平成 28 年経済産業省・国土交通省令第 1 号)第 1 条第 1 項第 2 号イ(1)の地域の区分とする。

〈泡瀬市営住宅〉

実施前		実施(施行)						総事業費(円)	建替工事費(千円/戸)		
棟番号	戸数	実施年度	構造	棟番号	戸数	規模(m)	型別式		戸数	実建替事業費	標準建設費 (特別地区/地域 8)
E	24	H31 年度	高耐 6	1号	60	44.00	1DK	12	1,038,171,790	17,303	20,080
						56.70	1LDK	9			
						58.50	2DK	15			
F	24					63.78	2LDK	15			
						65.65	3DK	9			
計(戸)	48						60				

※標準建設費の地域区分は、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令

(平成 28 年経済産業省・国土交通省令第 1 号)第 1 条第 1 項第 2 号イ(1)の地域の区分とする。

④除却費 A(現在価値化)

- ・計画期間(改善非実施)A 末に実施する除却工事費。今回はマニュアルに示された戸当たり 100 万円で算定。

⑤計画前 LCC

- ・計画前 LCC = (③建設費 + ②修繕費 A + ④除却費 A) ÷ ①計画期間(改善非実施)A
(単位:円/戸・年)

■計画後モデル**⑥ 評価期間(改善実施)B**

- ・本計画では、法定耐用年限の 70 年とする。

⑦ 修繕費 B

- ・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する。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、社会的割引率 4%/年を適用し現在価値化して算出する。

⑧ 長寿命化型改善費(現在価値化)

- ・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する。本計画では、マニュアルで示されている 140 万円(屋上防水、外壁塗装等、給水管・給湯管、排水設備)を算入した。
- ・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)により対応している。

⑨ 建設費(推定再建築費)

- ・前頁の③に準ずる。

⑩ 除却費 A(現在価値化)

- ・前頁の④に準ずる。

⑪ 計画後 LCC

- ・計画後 LCC = (⑨建設費 + ⑧長寿命化型改善費 + ⑦修繕費 B) + ⑩除却費 B
÷ ①評価期間(改善実施) B
(単位:円/戸・年)

■LCC 縮減効果**⑫ 評価期間(改善実施)B**

- ・年平均縮減額 = ⑤計画前 LCC - ⑪計画後 LCC

⑬ 住棟当たりの年平均縮減額

- ・以上より算定した年平均縮減額は戸当たりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均縮減額を算出する。
- ・以上の結果、年平均縮減額は、789,532 円/棟(久保田市営住宅 A 棟)、1,579,065 円/棟(久保田市営住宅 B 棟)と算出され、何れもライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果があると判断できる。

次頁より、各棟別の算定結果を示す。

第10章 ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果

団地名	室川市営住宅
住棟番号	1～3号棟
戸数	119
構造	高層
建設年度	H13(2001)
建設年代	H17
モデル住棟	H17 高層
経過年数	19

長寿命化型改善事業実施項目		
項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水		
外壁塗装等	370,000 円/戸	25 年
給水管・給湯管		
排水設備		
計	370,000 円/戸	—

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	計画期間(改善非実施)A	45 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)	2,390,096 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)	4,043,795 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	6,433,891 円	②-1 と②-2 の合計
③	建設費(推定再建築費)	14,862,300 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	0.361	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 A(現在価値化)	360,689 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)	481,264 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)	5,037,675 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)	522,692 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(②-1+⑦-1+⑦-2)	6,905,079 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	370,000 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)	292,416 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)	14,862,300 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	0.135	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)	135,301 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)	317,073 円/戸・年	—

■LCC 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額(⑤-⑪)	164,191 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	19,538,753 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

団地名	室川市営住宅
住棟番号	4～7号棟
戸数	108
構造	高層
建設年度	H15(2003)
建設年代	H17
モデル住棟	H17 高層
経過年数	17

長寿命化型改善事業実施項目		
項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水		
外壁塗装等	370,000 円/戸	23 年
給水管・給湯管		
排水設備		
計	370,000 円/戸	—

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	計画期間(改善非実施)A	45 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)	1,351,866 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)	4,239,696 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	5,591,561 円	②-1 と②-2 の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,642,500 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	0.333	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 A(現在価値化)	333,477 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)	434,834 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)	5,083,177 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)	479,793 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(②-1+⑦-1+⑦-2)	5,955,249 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	370,000 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)	292,416 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)	13,642,500 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	0.125	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)	125,093 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)	285,932 円/戸・年	—

■LCC 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額(⑤-⑪)	148,902 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	16,081,407 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10章 ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果

団地名	室川市営住宅
住棟番号	8号棟
戸数	46
構造	高層
建設年度	H18(2006)
建設年代	H17
モデル住棟	H17 高層
経過年数	14

長寿命化型改善事業実施項目		
項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水		
外壁塗装等	370,000 円/戸	20 年
給水管・給湯管		
排水設備		
計	370,000 円/戸	—

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	計画期間(改善非実施)A	45 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)	758,874 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)	3,845,302 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	4,604,175 円	②-1 と②-2 の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,326,400 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	0.296	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 A(現在価値化)	296,460 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)	382,823 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)	4,522,815 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)	433,507 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(②-1+⑦-1+⑦-2)	4,848,182 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	370,000 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)	292,416 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)	12,326,400 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	0.111	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)	111,207 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)	251,117 円/戸・年	—

■LCC 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額(⑤-⑪)	131,706 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	6,058,467 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

団地名	室川市営住宅
住棟番号	9号棟
戸数	19
構造	中耐片廊下型
建設年度	H18(2006)
建設年代	H17
モデル住棟	H17 中耐片廊下型
経過年数	14

長寿命化型改善事業実施項目		
項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水		
外壁塗装等	370,000 円/戸	20 年
給水管・給湯管		
排水設備		
計	370,000 円/戸	—

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	計画期間(改善非実施)A	45 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)	636,391 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)	3,505,938 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	4,142,329 円	②-1 と②-2 の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,187,300 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	0.296	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 A(現在価値化)	296,460 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)	369,469 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)	4,132,847 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)	391,051 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(②-1+⑦-1+⑦-2)	4,378,187 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	370,000 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)	292,416 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)	12,187,300 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	0.111	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)	111,207 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)	242,416 円/戸・年	—

■LCC 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額(⑤-⑪)	127,053 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	2,414,003 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10章 ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果

団地名	久保田市営住宅
住棟番号	A棟
戸数	8
構造	中耐階段室型
建設年度	H1(1989)
建設年代	S60
モデル住棟	S60 中耐階段室型
経過年数	31

長寿命化型改善事業実施項目		
項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	200,000 円/戸	35 年
外壁塗装等	370,000 円/戸	35 年
給水管・給湯管		
排水設備		
計	570,000 円/戸	—

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	計画期間(改善非実施)A	45 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)	3,555,532 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)	1,744,074 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	5,299,605 円	②-1 と②-2 の合計
③	建設費(推定再建築費)	7,939,400 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	0.577	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 A(現在価値化)	577,475 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)	307,033 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)	2,789,586 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)	404,483 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(②-1+⑦-1+⑦-2)	5,940,634 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	570,000 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)	487,238 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)	7,939,400 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)	208,341 円/戸・年	—

■LCC 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額(⑤-⑪)	98,692 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	789,532 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

団地名	久保田市営住宅
住棟番号	B棟
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	H1(1989)
建設年代	S60
モデル住棟	S60 中耐階段室型
経過年数	31

長寿命化型改善事業実施項目		
項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	200,000 円/戸	35 年
外壁塗装等	370,000 円/戸	35 年
給水管・給湯管		
排水設備		
計	570,000 円/戸	—

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	計画期間(改善非実施)A	45 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)	3,555,532 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)	1,744,074 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	5,299,605 円	②-1 と②-2 の合計
③	建設費(推定再建築費)	7,939,400 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	0.577	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 A(現在価値化)	577,475 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)	307,033 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)	2,789,586 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)	404,483 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(②-1+⑦-1+⑦-2)	5,389,529 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	570,000 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)	487,238 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)	7,939,400 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)	208,341 円/戸・年	—

■LCC 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額(⑤-⑪)	98,692 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	1,579,065 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

(2) 建替事業のライフサイクルコスト(LCC)

計画期間内に建替を予定している池原市営住宅(6棟、128戸:計画中)、登川市営住宅(6棟、144戸)の計2団地、12棟、272戸のライフサイクルコスト(LCC)を算出する。

算出にあたっては、「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「ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラム」を用いて算出した。

■池原市営住宅[A~C棟/中耐4階建て・階段室型] 建替事業のライフサイクルコスト(LCC)

建替事業開始(予定):令和7(2025)年度

団地名	池原市営住宅	長寿命化型改善事業実施項目		
住棟番号	A~C棟	項目	費用	改善実施時点の経過年数
戸数	72			
構造	中耐階段室型			
建設年度	S51			
建設年代	S50			
モデル住棟	S50 中耐階段室型			
経過年数	44	計	0円/戸	—

	項目	費用等	備考
②-1	修繕費 A1(現時点まで)	5,202,425 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用

	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)	1,684,030 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)	0 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(②-1+⑦-1+⑦-2)	6,886,455 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	0 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)	0 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)	7,937,600 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	0.361	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)	360,689 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)	216,925 円/戸・年	—

■池原市営住宅[D～F棟／中耐4階建て・階段室型] 建替事業のライフサイクルコスト(LCC)

建替事業開始(予定):令和8(2026)年度

団地名	池原市営住宅	長寿命化型改善事業実施項目		
住棟番号	D～F棟	項目	費用	改善実施時点の経過年数
戸数	56			
構造	中耐階段室型			
建設年度	S52			
建設年代	S50			
モデル住棟	S50 中耐階段室型			
経過年数	43	計	0円/戸	—

	項目	費用等	備考
②-1	修繕費 A1(現時点まで)	5,549,129円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用

	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)	1,768,228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)	0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(②-1+⑦-1+⑦-2)	7,317,357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	0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)	0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)	8,515,800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	0.347	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)	346,817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)	231,142円/戸・年	—

■登川市営住宅[A~D棟/中耐4階建て・階段室型] 建替事業のライフサイクルコスト(LCC)

建替事業開始(予定):令和14(2032)年度

団地名	登川市営住宅	長寿命化型改善事業実施項目		
住棟番号	A~D棟	項目	費用	改善実施時点の経過年数
戸数	96			
構造	中耐階段室型			
建設年度	S55			
建設年代	S50			
モデル住棟	S50中耐階段室型			
経過年数	40	計	0円/戸	—

	項目	費用等	備考
②-1	修繕費 A1(現時点まで)	5,289,191円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用

	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)	1,637,042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)	0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(②-1+⑦-1+⑦-2)	6,926,233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	0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)	0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)	8,293,100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	0.308	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)	308,319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)	221,824円/戸・年	—

■登川市営住宅[E・F棟／中耐4階建て・階段室型] 建替事業のライフサイクルコスト(LCC)

建替事業開始(予定):令和15(2033)年度

団地名	登川市営住宅	長寿命化型改善事業実施項目		
住棟番号	E・F棟	項目	費用	改善実施時点の経過年数
戸数	48			
構造	中耐階段室型			
建設年度	S56			
建設年代	S60			
モデル住棟	S60 中耐階段室型			
経過年数	39	計	0円/戸	—

	項目	費用等	備考
②-1	修繕費 A1(現時点まで)	5,725,214円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用

	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)	2,135,751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)	0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(②-1+⑦-1+⑦-2)	7,860,964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	0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)	0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)	8,742,000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	0.296	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)	296,460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)	241,420円/戸・年	—

■登川市営住宅[G棟/中耐4階建て・階段室型] 建替事業のライフサイクルコスト(LCC)

建替事業開始(予定):令和17(2035)年度

団地名	登川市営住宅	長寿命化型改善事業実施項目		
住棟番号	G棟	項目	費用	改善実施時点の経過年数
戸数	24			
構造	中耐階段室型			
建設年度	H5			
建設年代	H7			
モデル住棟	H7中耐階段室型			
経過年数	27	計	0円/戸	—

	項目	費用等	備考
②-1	修繕費 A1(現時点まで)	2,930,909円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用

	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)	3,419,449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)	0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(②-1+⑦-1+⑦-2)	6,350,358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	0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)	0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)	9,628,800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	0.185	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)	185,168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)	230,919円/戸・年	—

第11章 計画の実現に向けて

計画の実現に向けて、入居者の理解や協力、並びに必要な財源の確保がなければ事業を実施していくことができない。入居者によって置かれている立場や住環境等はさまざまであり、適切な将来管理戸数の安定的な供給のため、適切な維持管理及び効率的かつ円滑な建替事業の実施とあわせ、主に以下の課題についても検討していく必要がある。

11-1 維持管理に関する課題

(1) 住宅セーフティーネットの構築

令和2年3月末現在の本市の公営住宅の管理戸数(工事が竣工した時点を管理開始とする。)は、県営住宅が1,871戸、公社賃貸住宅が152戸、市町村営住宅が1,074戸、合計3,097戸で、中核市の中でも那覇市に次いで2番目に多く、今後、維持・改善を行っていくには多くの事業費の確保が必要であり、財政事業が逼迫する中、財源の確保は大きな課題である。そのため、中長期的な視点の下、適切な管理戸数を判断していく必要があるが、将来的に公営住宅等によってのみ対応していくことは社会・経済情勢、財政状況等を考慮すれば現実的ではないため、増え続ける民間空き家を含めた民間賃貸住宅等の活用を検討し、民間と連携を図るなど、新たな住宅セーフティーネットの構築に努める必要がある。

(2) 老朽移転

計画期間内に建替の対象となる耐用年限の1/2を経過する住棟は15棟存在する。それらの住棟が耐用年限を迎えるまでには、住棟の利便性や立地等を考慮した上で用途廃止とすることが望ましいが、事業の平準化や近隣住棟との将来的な建替を考慮し、やむを得ず使用を続けていく必要がある。これら住棟は躯体の劣化や設備の老朽化も著しいが改善事業等を実施していくことが難しいため、老朽化に伴う移転交渉を継続的に行っていく必要がある。

11-2 建替事業実施に関する課題

(1) 建替事業に伴う財政負担の縮減・平準化

今後、昭和50年代に建設された住棟が更新時期を迎えることから、建替事業に伴う財政負担の縮減・平準化が必要である。

「優先的な建替」と判定された住棟については、建替に際し優先順位を検討するとともに「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」に基づき、民間活力の導入を検討するなど最適な事業手法の選定を図る必要がある。

(2) 入居者理解の促進及び合意形成

建替にあたり入居者の負担軽減を図ることは重要であり、計画段階から対象となる入居者へは事前に十分な説明を行うとともに意向を把握し、入居者意向を適切に反映させ入居者理解の促進、並びに合意形成に努め、事業の円滑な推進を図る必要がある。

(3) 政策空き家の確保

効率的かつ円滑に建替事業を進めるには、住棟解体に伴う対象入居者の仮住居先を確保する必要があることから、事業の進捗にあわせて適切な時期に政策空き家を確保し、事業の円滑な推進に努める必要がある。

(4) 団地の再編・集約化

公営住宅等の更新に伴う団地の再編・集約化が、まちづくりのひとつとしての役割を担い、将来的な街の活性化につながっていくことが望ましい。更新に伴う団地の再編・集約化は、そのエリアにおける人口増加にもつながり、また、まちづくりの観点からも建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた施設の導入や複合化等について検討する必要がある。

用語解説

あ行

著しい困窮年収未満の世帯

公営住宅の施策対象の世帯のうち、民間市場において、自力では適切な家賃負担で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収以下の世帯。

か行

改良住宅

住宅地区改良事業において、改良地区内に建設される賃貸住宅。地方公共団体営の住宅のひとつ。

型別供給

住宅規模と世帯規模のミスマッチが生じないように単身から2人世帯の小規模世帯向け、ファミリー世帯向けなど世帯構成のバランスに合わせた住宅の供給を行うこと。

借上げ公営住宅

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おこなっている戸数。

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の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を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。

グループホーム

高齢者、障がい者等が日常生活上の必要な援助やサービスを受けながら、地域社会の中で共同して居住し生活を行う場。地方公共団体や社会福祉法人等により、多様な形態で実施・運営されている。

建ぺい率

敷地面積に対する建築面積(建物の地上各階の水平投影面積のうち最大のもの)の割合のこと。

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、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。

公営住宅等

「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、都市機構賃貸住宅、雇用促進住宅などの公共賃貸住宅を加えた住宅の呼称。

公営住宅等長寿命化計画

公営住宅等(副)について、中長期的な建替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10年以上とし、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。

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)。

高層

6階建以上の建築物。

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。

高齢者向け公共賃貸住宅(高公賃)

高齢者が安全に安心して居住できるように、バリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能な賃貸住宅で、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、供給計画について県知事等の認定を受けたもの。認定を受けた事業者は、国および地方公共団体から住宅に関わる整備費用や家賃の減額に要する費用の補助を受けることができる。

高齢世帯

世帯主の年齢が65歳以上である一般世帯を高齢世帯という。

国勢調査

総務省統計局が行う全国一斉の国勢に関する調査をいう。

国勢調査は全国都道府県及び市町村の人口の状況を明らかにし、社会福祉、雇用、住宅、環境整備、交通など各種行政上の諸施設の企画・立案のための基礎資料を得ることを主たる目的として国内の全ての居住者について行われるものである。

コミュニティ

共同体、地域社会、共同生活体のこと。

さ行

最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む上で必要不可欠な住宅の面積に関する水準として、国の住生活基本計画(全国計画)で示されたもの。世帯人数等に応じた面積の基準が示されている。単身者で 25 m²、2人以上の世帯で 10 m²×世帯人数+10 m²

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、株式会社をけ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。住宅を明け渡す努力義務が課せられる。

収入分位

総務省の家計調査において全世帯(2人以上世帯)を収入別に分布させたものをいい、25%といった場合には、全世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から 1/4 に該当する収入に相当する分位をいう。

住生活基本計画

「住生活基本法」に基づき、国及び都道府県が住宅施策全般の目指すべき住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な方向性を定める計画。

住生活基本法

平成 18 年 6 月に施行された、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画その他の基本となる事項について定めた法律。

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に基づいて、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など住宅の確保に特に配慮を必要とする者。

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証する社会的な制度・対策。

住宅セーフティネット法

平成 19 年 7 月 6 日に公布・施行された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。

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。

新耐震基準

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。

ストック

現在、管理している建築物(住宅)のこと。

政策空き家

老朽化した公営住宅において、建替事業等を行うため、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き家のこと。

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

屋根・柱・梁・壁などの主要構造部が、建築基準法で定める、火災時の加熱に一定時間耐える性能を持つもの。鉄筋コンクリート造・鉄骨造・煉瓦造など。

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。鉄筋コンクリート造は 70 年、補強コンクリートブロック造は 45 年、木造は 30 年。

耐用年数

建築物において、建設から除却までの年数。

多子世帯

18 歳未満で、かつ扶養している子どもが 3 人以上いる世帯。

中層

3～5 階建の建築物。

長期修繕計画

公営住宅等ストックが建替または用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画(30 年以上)のこと。

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。

特定公共賃貸住宅(特公賃)

中堅所得者向けに地方公共団体が建設し供給する賃貸住宅。

特定目的公営住宅

公営住宅法で定められた制度で、用途(入居者)を特定した住宅のこと。母子世帯向けや高齢者向け、障がい者向け等があり、その優先的入居や家賃減免措置などの特別な配慮を行う制度である。

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を指す。

延床面積

建築物の各階の床面積の合計。

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。

標準管理期間

ストック活用手法別による公営住宅の住棟の一般的な使用期間を示す。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 年間使用が可能なものであることと規定されている。

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。

ま行

民間活力の導入

厳しい財政状況の中、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に民間の有する資金やノウハウを活用し、公共サービスの向上を図ること。

や行

家賃低廉化助成(地域住宅交付金)

近傍同種の住宅の家賃と入居者負担基準額との差額(事業費)を交付金算定対象事業費とし、その概ね 45%(国)を 10 年間助成。

※平成 18 年度以降に管理開始される公営住宅のみが助成対象。なお、従前の公営住宅建替に係る家賃対策補助金については、三位一体改革による税源移譲に伴い廃止。

優先入居

特に住宅に困窮する者について、抽選に依らず優先的に入居を認める制度。

誘導居住面積水準

住生活基本計画(全国計画)で定められた世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を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。

ユニバーサルデザイン

あらかじめ、障がいの有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境等をデザインする考え方。

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。

用途地域

都市計画法に基づく地域地区の一種で、目指すべき市街地像に応じて用途別に分類される 12 種類の都市計画の総称。用途地域は、都市活動の機能性、都市生活の安全匹、利便性、快適性等の増進を目的として、住宅地、商業地、工業地等の主要な構成要素の配置及び密度について公共施設とのバランスに配慮しながら定められた土地利用の計画をもとに、土地利用の状況及び動向を勘案して定められる。

予防保全

施設事故の防止や施設機能を維持するために、積極的に定期点検や日常点検を行い、事故や故障の発生前に対策を実施して本来の機能維持を図ること。

ら行

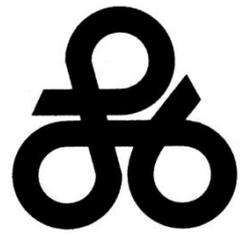
LCC(ライフサイクルコスト)

建物を企画・設計・建築し、運用・維持管理を行い、最後に解体・廃棄に至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。

沖縄市営住宅長寿命化計画
令和3年3月 発行

発行 沖縄市 建設部 市営住宅課
〒901-8501
沖縄県沖縄市仲宗根町26番1号
電話 (098)-939-1212(代表)

制作協力 株式会社 タップ



沖縄市