

## 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

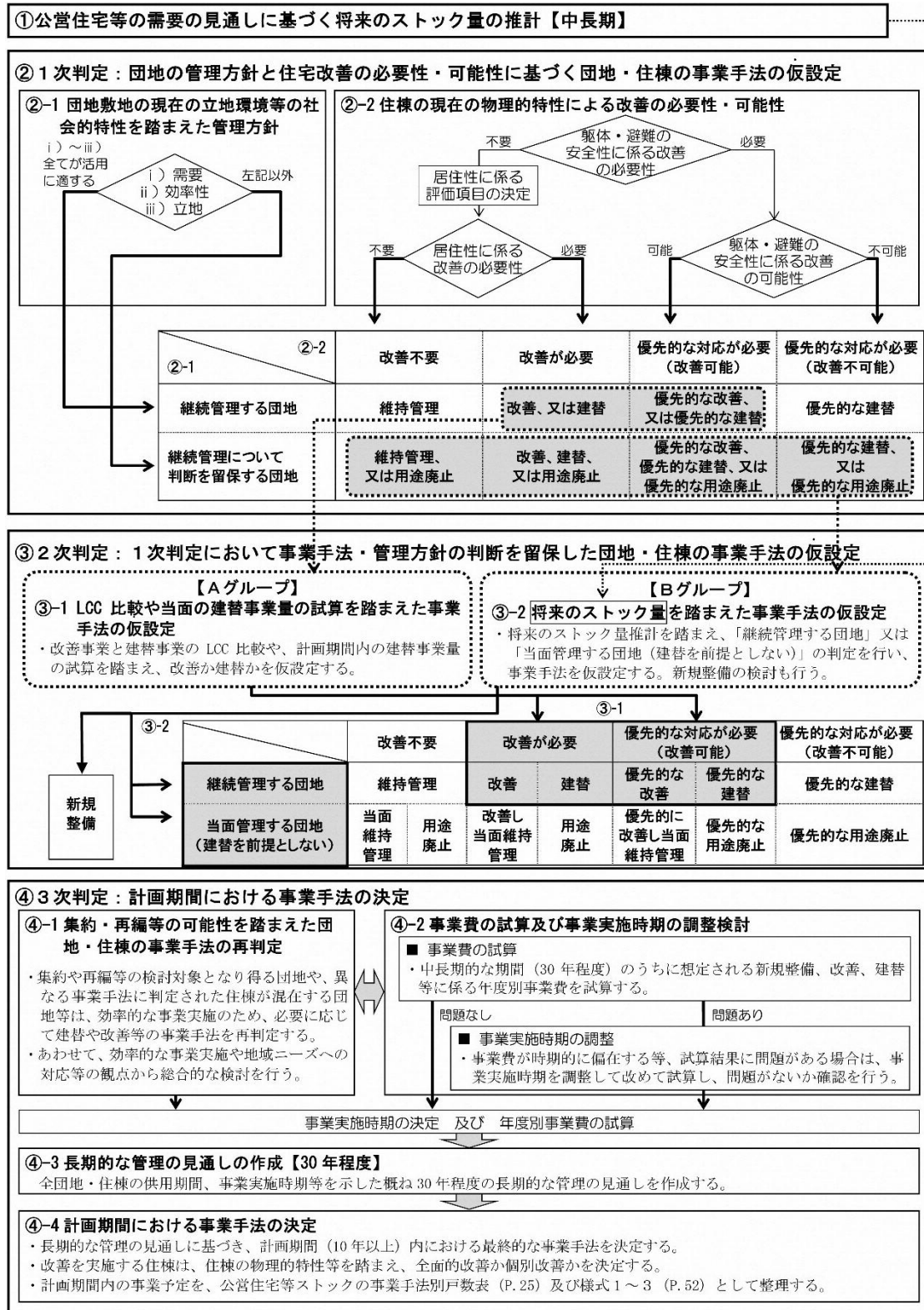
| 事業手法  | 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 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  | <p>市営住宅の質の向上のために行う次の改善。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>規模増改善（増築、2戸1等）</li> <li>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、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型）</li> <li>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、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型）</li> <li>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、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型）</li> </ul> <p>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）</p> <p>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</p> <p>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）</p> <p>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））</p> <p>脱炭素社会対応型：省エネルギー性能を向上させる改善、再生可能エネルギー設備の設置（断熱改修、省エネ性能の高い設備機器への交換、太陽光発電設備の設置、太陽熱温水器の設置等）</p> <p>子育て世帯支援型：子育て世帯の優先入居を行うための改善（子どもの転落防止、間取りの変更、遮音性能の向上等）</p> | 概ね<br>10年以上      |
| 全面的改善 | <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住戸改善（福祉対応型、居住性向上型）</li> <li>共用部分改善（安全性確保型、福祉対応型）</li> <li>屋外・外構部分改善（福祉対応型）</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 概ね<br>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を含む。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 35～70年<br>(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

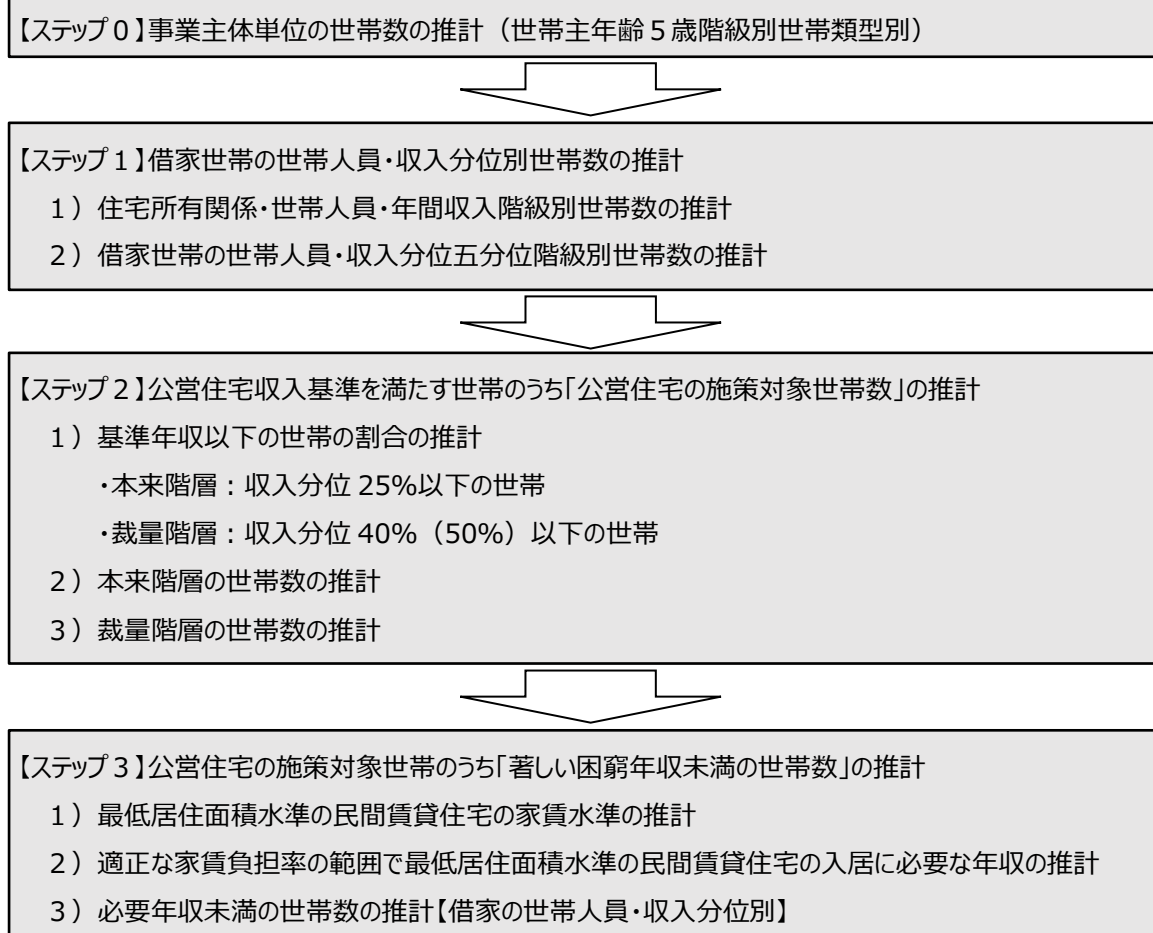
### (1) 市営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

#### 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、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム※」に基づき実施します。

なお、住宅確保要配慮者世帯数推計支援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



※ 「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」は、令和 3 年度に提供元となる国土技術政策総合研究所から、地域の実情をより反映した推計に対するニーズの高まりや、住宅セーフティネット機能が強化・拡充といった、ニーズや政策の変化を踏まえて、改良され「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」と名称を変更し公開されている。

## ② 推計結果

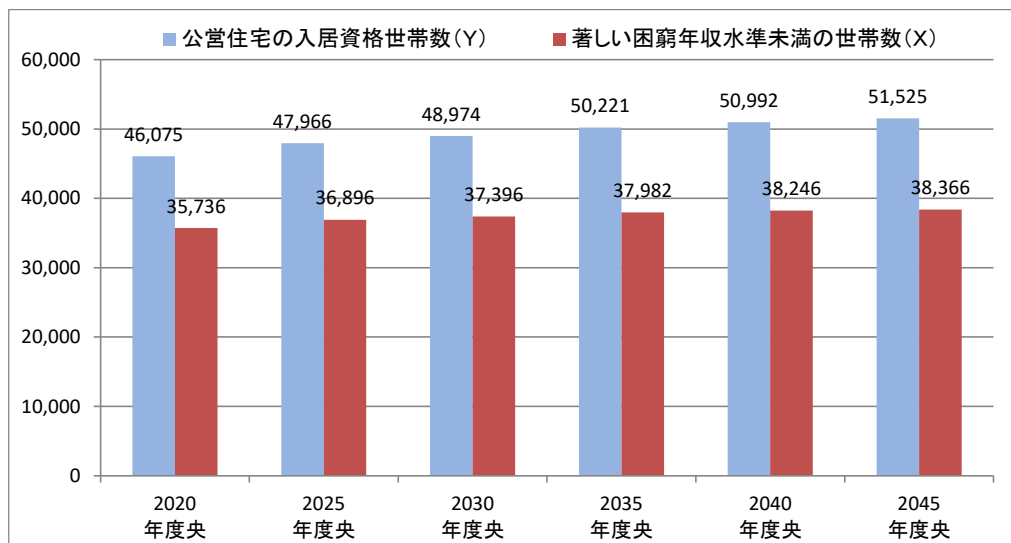
「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」に従い算出した結果、本市の著しい困窮年収未満の世帯数は、緩やかに増加します。

### ■ 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

|                     | 2020<br>年度央 | 2025<br>年度央 | 2030<br>年度央 | 2035<br>年度央 | 2040<br>年度央 | 2045<br>年度央 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 著しい困窮年収水準未満の世帯数（世帯） | 35,736      | 36,896      | 37,396      | 37,982      | 38,246      | 38,366      |



#### ② 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

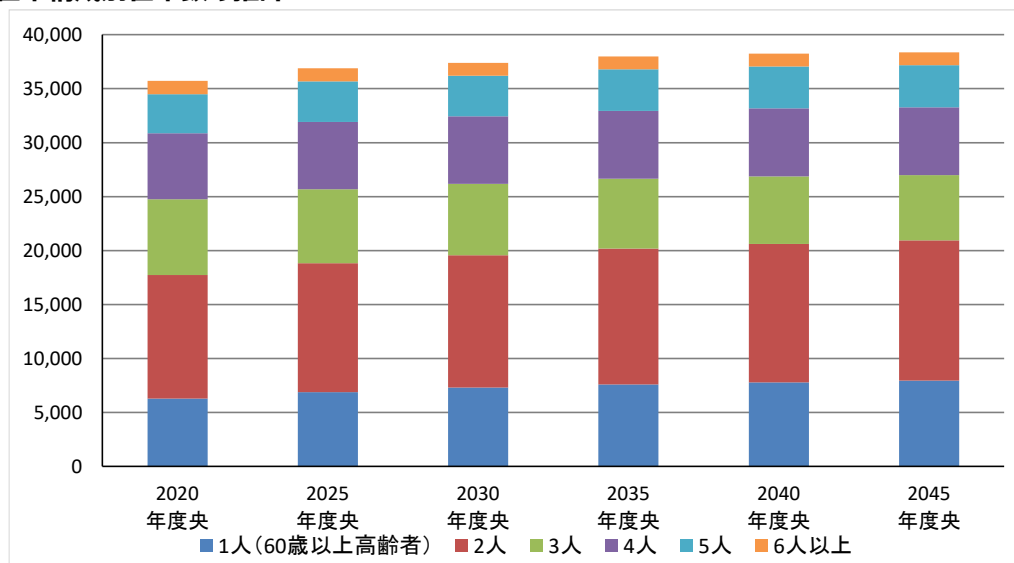
##### ■ 世帯数

|              | 2020<br>年度央 | 2025<br>年度央 | 2030<br>年度央 | 2035<br>年度央 | 2040<br>年度央 | 2045<br>年度央 |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1人（60歳以上高齢者） | 6,286       | 6,869       | 7,314       | 7,590       | 7,782       | 7,941       |
| 2人           | 11,444      | 11,946      | 12,249      | 12,603      | 12,834      | 13,002      |
| 3人           | 7,019       | 6,864       | 6,626       | 6,453       | 6,247       | 6,036       |
| 4人           | 6,122       | 6,239       | 6,253       | 6,306       | 6,306       | 6,285       |
| 5人           | 3,618       | 3,752       | 3,760       | 3,838       | 3,880       | 3,905       |
| 6人以上         | 1,247       | 1,226       | 1,194       | 1,192       | 1,197       | 1,197       |
| 合計           | 35,736      | 36,896      | 37,396      | 37,982      | 38,246      | 38,366      |

##### ■ 世帯構成割合

|              | 2020<br>年度央 | 2025<br>年度央 | 2030<br>年度央 | 2035<br>年度央 | 2040<br>年度央 | 2045<br>年度央 |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1人（60歳以上高齢者） | 17.6%       | 18.6%       | 19.6%       | 20.0%       | 20.3%       | 20.7%       |
| 2人           | 32.0%       | 32.4%       | 32.8%       | 33.2%       | 33.6%       | 33.9%       |
| 3人           | 19.6%       | 18.6%       | 17.7%       | 17.0%       | 16.3%       | 15.7%       |
| 4人           | 17.1%       | 16.9%       | 16.7%       | 16.6%       | 16.5%       | 16.4%       |
| 5人           | 10.1%       | 10.2%       | 10.1%       | 10.1%       | 10.1%       | 10.2%       |
| 6人以上         | 3.5%        | 3.3%        | 3.2%        | 3.1%        | 3.1%        | 3.1%        |
| 合計           | 100.0%      | 100.0%      | 100.0%      | 100.0%      | 100.0%      | 100.0%      |

## ■世帯構成別世帯数の推計



### 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 27（2045）年度末までみると、緩やかに上昇しますが、その増加幅は減少傾向にあることが住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムにより推計されており、住宅セーフティネットの根幹として要の役割を担う市営住宅の需要は高い水準で維持するものと見込まれます。

また、本計画の上位計画である「那覇市住生活基本計画（令和 7 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、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、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 戸を維持するものとします。

| 市営住宅管理戸数        |                    |
|-----------------|--------------------|
| 現在（令和 7 年 3 月末） | 計画期間最終年度（令和 16 年度） |
| 5,871 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 7 年 3 月改定版）p.61）

### <市営住宅の管理戸数>

本市の総人口は 2015（平成 27）年から 2020（令和 2）年頃をピークに減少に転じており、今後も総人口の減少が続きますが、65 歳以上の高齢者人口は増加する見通しと推計されています。住宅セーフティネットの根幹として要の役割を担う市営住宅については、今後の人口減少社会においても、需要は高い水準で維持するものと見込まれており、引き続き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、「那覇市ファシリティマネジメント推進方針」では、「施設総量（総床面積）の縮減」の方針のもと、公共施設の新設は原則行わないことが示されています。この方針を踏まえ、本市では、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、管理戸数の目標は「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、市営住宅ストックの有効活用を図る観点から、適正な管理運営を進めるとともに、真に住宅に困窮している世帯の入居機会の拡充に努めます。

また、住宅確保要配慮者の多様なニーズに対応するため、「新たな住宅セーフティネット制度」の活用により、民間賃貸住宅ストックを含めた重層的な住宅セーフティネットの構築を図ります。

## (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、応募倍率2倍以上。(※1)                                            | ①～⑨全てに該当する場合<br>↓<br><b>「継続管理する団地」</b><br>(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。                                |                                                                      |
|       |          | ③現状の容積率が指定容積率未満。<br>④敷地が市有地である（借地でない）                                 |                                                                      |
| 立 地   | 利便性      | ⑤人口集中地区（DID 地区）内に立地。<br>⑥公共交通機関（モノレール駅）、公共施設、福祉施設、学校のいずれかが 500m圏内に立地。 |                                                                      |
|       | 地域バランス   | ⑦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。                                |                                                                      |
|       | 災害危険区域   | ⑧建築基準法第 39 条の災害危険区域に立地していない。                                          |                                                                      |
|       | 居住環境形成区域 | ⑨都市再生特別措置法第 81 条の居住誘導区域に立地している。                                       |                                                                      |

(※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<br>安謝第一<br>壺川<br>久場川<br>若狭 | 石嶺第二<br>安謝<br>壺川東<br>汀良<br>識名 |

## 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、 <u>昭和 58 年以降建設の住棟については耐震性を有する</u> 。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、 <u>耐震診断によって耐震性が確認されたもの</u> 、または <u>耐震改修を実施したもの</u> については耐震性を有する。 | ①～⑤全てに該当する場合<br>↓<br><b>「改善不要」</b>                                   |
|        | 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、 <u>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</u> 。                                                                                                                                                                           |                                                                      |
| 避難の安全性 | 2 方向避難の確保   | ③昭和 50 年以降（2 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。                                                                                                                                                                                                   | ①～④のいずれかが確保されていない<br>↓<br><b>「優先的な対応が必要（改善可能）」</b><br>（その他は、「改善が必要」） |
|        | 防火区画の確保     | ④原則として法定の仕様に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 <sup>2</sup> ）を確保している。                                                                                                                                                                                                            |                                                                      |
|        | 省エネルギー性     | ⑥共用部の照明設備が LED 化されている。<br>⑦団地内に太陽光発電設備が設置されている。<br>⑧建築物エネルギー消費性能誘導基準（ZEH 水準）が満たされている。（改善の実施にあたっては、住戸ごとの判定を要する。）                                                                                                                                         |                                                                      |
|        | バリアフリー性     | ⑨ 3 階以上の住棟でエレベーターが設置されている。<br>⑩廊下及び階段部分に手すりが設置されている。<br>⑪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）、 <u>トイレの手すり設置を満たしている</u> 。                                                                                                                 |                                                                      |
|        | 住戸内の設備状況    | ⑫浴室がある（ただし、浴槽なしでも可）<br>⑬ 3 か所給湯（台所、洗面所、浴室）が確保されている。                                                                                                                                                                                                     |                                                                      |
|        | 共同施設        | ⑭集会所が整備されている。<br>⑮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<br>(改善可能)                                       | 優先的な対応が必要<br>(改善不可能) |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|
| 真地（新） | 石嶺【A4～A7,B2,B3】<br>宇栄原<br>大名<br>若狭<br>銘苅<br>壺川<br>汀良<br>小禄<br>壺川東<br>石嶺第二<br>辻<br>末吉<br>久場川【9～13】<br>樋川 | 安謝第一<br>石嶺【A1～A3】<br>安謝<br>新都心銘苅<br>繁多川<br>久場川【1～8】<br>識名 | (該当なし)               |

耐震性の確保が  
必要な住棟

EV 走行安全性の  
確保が必要な住棟

居住性の改善が必要な住棟

### 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）

|                   | 改善不要            | 改善が必要                                                                             | 優先的な対応が必要<br>(改善可能)                                           | 優先的な対応が必要<br>(改善不可能)                                |
|-------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 継続管理する団地          | 維持管理            | 改善又は建替                                                                            | 優先的な改善、<br>又は優先的な建替                                           | 優先的な建替                                              |
|                   | 真地（新）           | 宇栄原<br>大名<br>銘苅<br>小禄<br>辻<br>末吉<br>樋川<br><br><b>Aグループ</b>                        | 新都心銘苅<br>繁多川<br><br>居住性の改善が必要な住棟                              | （該当なし）<br><br>EV 走行安全性の確保が必要な住棟                     |
|                   | 維持管理、<br>又は用途廃止 | 改善又は建替、<br>又は用途廃止                                                                 | 優先的な改善、<br>又は優先的な建替、<br>又は優先的な用途廃止                            | 優先的な建替、<br>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 | （該当なし）          | 石嶺【A4～A7,B2,B3】<br>若狭<br>壺川<br>汀良<br>壺川東<br>石嶺第二<br>久場川【9～13】<br><br><b>Bグループ</b> | 安謝第一<br>石嶺【A1～A3】<br>安謝<br>久場川【1～8】<br>識名<br><br>居住性の改善が必要な住棟 | 耐震性の確保が必要な住棟<br><br>（該当なし）<br><br>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。
- ・ 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 |
| 耐用年限の1/2を経過しない住棟<br>（2000年以降の住棟） | 改 善             |         |
| LCC 比較対象<br>（1999年以前の住棟）         | 改 善             | 建 替     |

#### <LCC 比較の考え方>

- ・ 「LCC 算定プログラム」では、住棟の構造（中層耐火構造階段室型・中層耐火構造片廊下型・高層耐火構造）別に経過年数に応じた修繕費を設定していることから、LCC 比較は、住棟の構造及び築年数別に行います。
- ・ 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498万円／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。
- ・ 安謝第一市営住宅については、安全性確保に向けては耐震改修が必須となり、上記の改善事業費に加えて耐震改修費が必要です。耐震改修費（506万円／戸）を含めた改善事業費は1,004万円／戸となります。安謝第一市営住宅は昭和57年建設の高層住宅であり、710万円／戸以上の改善費用を要すると建替えた方がLCC低くなるため、建替事業を選択することが合理的であると考えられます。

(例：中耐階段室型の 1985 年建設の住棟は 1,050 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。)

| 構造     | 住棟の建設年        | 全面的改善費用    | LCC 比較     |
|--------|---------------|------------|------------|
| 中耐階段室型 | 1985 年(S60 年) | 1,050 万円／戸 | 全面的改善 > 建替 |
|        | 1988 年(S63 年) | 1,200 万円／戸 | 全面的改善 > 建替 |
|        | 1989 年(H 元年)  | 1,290 万円／戸 | 全面的改善 > 建替 |
|        | 1999 年(H11 年) | 1,080 万円／戸 | 全面的改善 > 建替 |
|        | 2007 年(H19 年) | 2,220 万円／戸 | 全面的改善 > 建替 |
| 高層     | 1979 年(S54 年) | 760 万円／戸   | 全面的改善 > 建替 |
|        | 1982 年(S57 年) | 710 万円／戸   | 全面的改善 > 建替 |
|        | 1984 年(S59 年) | 720 万円／戸   | 全面的改善 > 建替 |
|        | 1986 年(S61 年) | 710 万円／戸   | 全面的改善 > 建替 |
|        | 1987 年(S62 年) | 750 万円／戸   | 全面的改善 > 建替 |
|        | 1988 年(S63 年) | 910 万円／戸   | 全面的改善 > 建替 |
|        | 1989 年(H 元年)  | 1,040 万円／戸 | 全面的改善 > 建替 |
|        | 1991 年(H 3 年) | 1,190 万円／戸 | 全面的改善 > 建替 |
|        | 1992 年(H 4 年) | 1,110 万円／戸 | 全面的改善 > 建替 |
|        | 1997 年(H 9 年) | 710 万円／戸   | 全面的改善 > 建替 |
|        | 1998 年(H10 年) | 750 万円／戸   | 全面的改善 > 建替 |
|        | 2002 年(H14 年) | 960 万円／戸   | 全面的改善 > 建替 |

### <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<br>団地 | 真地（新） | 宇栄原<br>大名<br>銘苅<br>小禄<br>辻<br>末吉<br>樋川<br><br><b>A グループ</b> | 新都心銘苅<br>繁多川 | （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。
- ・ 建替を実施する方が、LCC の縮減効果がある住棟は、「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 |
|--------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------|
| 継続管理する<br>団地 | （該当なし）<br><br><b>B グループ</b> | 石嶺【A4～A7,B2,B3】<br>若狭<br>壺川<br>汀良<br>壺川東<br>石嶺第二<br>久場川【9～13】 | 石嶺【A1～A3】<br>安謝<br>久場川【1～8】<br>識名 | 安謝第一   |

### 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）や建替を実施する方が、LCC の縮減効果がある住棟は、「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        |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------|
| 真地（新） | 宇栄原<br>大名<br>銘苅<br>小禄<br>辻<br>末吉<br>樋川<br>石嶺【A4～A7,B2,B3】<br>若狭<br>壺川<br>汀良<br>壺川東<br>石嶺第二<br>久場川【9～13】 | 新都心銘苅<br>繁多川<br>石嶺【A1～A3】<br>安謝<br>久場川【1～8】<br>識名 | 真地（旧）<br>安謝第一 |

耐震性の確保が必要な住棟

EV 走行安全性の確保が必要な住棟

居住性の改善が必要な住棟

## (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、高齢者施設や子育て支援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、新たな地域利便施設等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。

## 【安謝第一市営住宅の検討】

- ・ 安謝第一市営住宅は、1～2次判定より、「優先的な建替」に仮設定しました。

### <安謝第一市営住宅の概要>

#### ■ 立地及び敷地概要

|       |                                                                                                                                                                                             |                         |         |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------|
| 用途地域  | 近隣商業地域、第2種中高層住居専用地域                                                                                                                                                                         |                         |         |
| 敷地面積  | 区分所有者                                                                                                                                                                                       | 3,776.06 m <sup>2</sup> | (73.0%) |
|       | 那覇市                                                                                                                                                                                         | 1,397.30 m <sup>2</sup> | (27.0%) |
| 立地的特徴 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国道58号線沿いに立地する、交通至便な場所。</li> <li>・ 敷地西側を建物の区分所有者が所有（73.0%）し、敷地東側を那覇市が所有（27.0%）している。</li> <li>・ 那覇市が区分所有者から土地を貸借し、両者が区分所有する建物が建っている状況である。</li> </ul> |                         |         |



#### ■ 建物概要

|       |                                                              |           |                       |          |
|-------|--------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|----------|
| 構造・階数 | SRC造、14階・2棟、駐車場9台（自治会管理）                                     |           |                       |          |
| 戸数・間取 | 140戸（3LDK）、61.95 m <sup>2</sup> （令和6年3月末現在、115世帯が入居中）※市営住宅部分 |           |                       |          |
| 延床面積  | 区分所有者                                                        | 1階～5階     | 3,438 m <sup>2</sup>  | (26.0%)  |
|       | 那覇市                                                          | 1階、3階～14階 | 9,805 m <sup>2</sup>  | (74.0%)  |
|       | 計                                                            |           | 13,243 m <sup>2</sup> | (100.0%) |



### <事業手法の検討>

#### （i）ライフサイクルコスト（LCC）の比較

- ・ 耐震改修と建替のライフサイクルコストについて、「建替」が必要な個別改善を行った場合と比較してLCCの改善効果が期待できる結果となりました。

#### ■ 安謝第一市営住宅のLCC改善効果

|          |               |
|----------|---------------|
| 個別改善 LCC | 405,039 円／戸・年 |
| 建替え LCC  | 393,037 円／戸・年 |

#### （ii）想定される事業手法の定性的・定量的比較

- ・ 耐震改修や建替えといった想定される複数の事業手法に対して、区分所有者へのヒアリング結果を踏まえながら定性的な評価と、概算事業費を加味した定量的な比較評価を行いました。
- ・ 定性的な評価の指標は、居住性、市営住宅全体の供給バランス、土地・建物の権利関係、事業実施に対する見通し等を評価します。
- ・ 改修費、建設費、土地の借地料、解体費等を加味した概算事業費を比較する。なお、「新規に土地を購入した非現地建替え」は具体的な対象敷地が決められず、土地の購入費等の想定が難しいため、概算事業費の比較対象からは除外します。
- ・ LCCや想定される事業手法の定性的比較、概算事業費の結果を総合して考えると、「市有地を活用した非現地建替え」の手法が有効です。

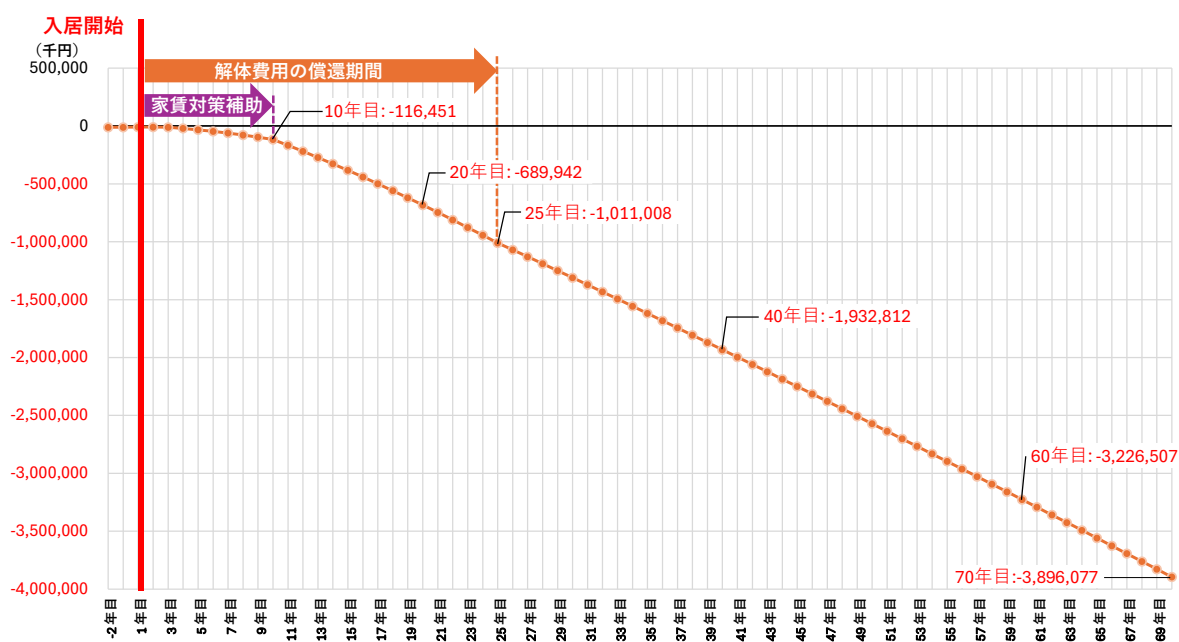
## ■ 事業手法の評価結果

| 評価指標           | 現地                                                         |                                                                             | 非現地                                                                                      |                                                                             |
|----------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                | 現地での<br>区分所有建替え                                            | 現地での<br>独立建替え                                                               | 市有地を活用した非現<br>地建替え                                                                       | 新規に土地を購入した<br>非現地建替え                                                        |
| 定性的評価の<br>総合評価 | 入居者の環境変化は少ないが、借地であることから将来の土地利用を確約できないため、 <u>実現の可能性は低い。</u> | 入居者の環境変化は少ないが、借地であることから将来の土地利用を確約できないため、 <u>実現の可能性は低く、建替え実施時期の見通しが立たない。</u> | 入居者の住環境の変化は最も大きい、 <u>建替えまでの計画は最も立てやすい。</u> 一方で、区分所有者と解体までの建物の維持管理や、土地の賃貸借契約について調整が必要である。 | 現時点では <u>不確定要素が大きく、実現性が低い。</u> また、区分所有者と解体までの建物の維持管理や、土地の賃貸借契約について調整が必要である。 |
| 概算事業費          | 6,566,529 千円                                               | 6,566,529 千円                                                                | 6,741,660 千円                                                                             | —                                                                           |

### <事業手法の実施にあたって>

- ・ 非現地建替えでは、居住性の変化や移転による精神的・肉体的負担や、コミュニティの分断の恐れについて留意が必要であり、近隣の公営住宅の空き住戸等を活用し、希望者に対しては優先的に移転を促すなど、入居者の負担とならない移転となるように配慮する必要があります。
- ・ 居住環境の変化を抑えるために、近隣の民間賃貸住宅を借上げる方法も考えられますが、民間借上げ料として近傍同種家賃の差額を市が負担して支払うことになるため、市の支出が累積していきます。

### ■ 民間借上げの財政収支シミュレーション



## ■ 民間賃貸住宅の借上げ収支試算の条件

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 支出 | <b>【初期費用】</b><br>・既存住棟の解体費用：585,963 千円<br>・居住者の移転費用：19,665 千円（令和 6 年度居住世帯 115 世帯）<br><b>【継続費用】</b><br>・民間賃貸住宅の賃借料：936 千円/戸・年（令和 6 年度居住世帯 115 世帯）<br><b>【起債元利】</b><br>・既存住棟の解体費用に係る起債元利償還額：221,144 千円                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 収入 | <b>【住宅使用料等】</b><br>・家賃：745,002 千円（70 年間合計）<br>・固定資産税：614,524 千円（70 年間合計）<br><b>【国庫補助金等】</b><br>・国庫補助金（既存住棟の解体費用）：410,174 千円<br>・国庫補助金（居住者の移転費用）：8,849 千円<br>・国庫補助金（公的賃貸住宅家賃対策調整補助金）：294,069 千円<br>・起債（既存住棟の解体費用）：175,789 千円                                                                                                                                                                                                                                               |
| 条件 | <b>【対象戸数】</b><br>・既存住棟の解体対象は安謝第一市営住宅の全戸数（140 戸）相当とする<br>・居住者の移転費及び移転後の借上げ戸数は令和 6 年度現在の入居世帯数（115 世帯）とする<br><b>【住宅使用料等】</b><br>・住宅使用料は令和 5 年度実績値をもとに、民間賃貸住宅の管理開始年から経年補正を行う<br>・固定資産税は税率 1.4%とし、現地で独立建替えた際の建設費相当を対象とする。また、住宅使用料と同様に管理開始年から経年補正を行う<br><b>【国庫補助率等】</b><br>・既存住棟の解体対象は安謝第一市営住宅の全戸数（140 戸）相当とする<br>・解体に係る補助率は 70%とする<br>・居住者の移転に係る補助率は 45%とする<br>・公的賃貸住宅家賃対策補助金は、21,690 円/戸・月とし、10 年間継続するものとする<br>・起債対象は、既存住棟の解体費用のうち国庫補助裏の 30%とし、金利 1.7%返済期間 25 年、据え置き期間 3 年とする |

### <まとめ>

- ・ 検討の結果、安謝第一市営住宅の事業手法は、安全性の確保を優先的に進めるために非現地での建替えとします。
- ・ 宇栄原市営住宅の第 7 期建替事業において、22 戸の増戸が可能であることから、敷地の有効利用の観点等をふまえて、22 戸の増戸を前提として、安謝第一市営住宅の非現地建替えを行います。
- ・ 非現地の建替えは、居住性の変化や移転による精神的・肉体的負担や、コミュニティの分断の恐れについて留意が必要であり、近隣の公営住宅の空き住戸等を活用し、希望者に対しては優先的に移転を促すなど、入居者の負担とならない移転となるように配慮する必要があります。
- ・ 民間借上げについては、居住性の変化が抑えられるものの、市の支出が累積してくため、導入にあたっては戸数や借上げ期間など考慮したうえで検討する必要があります。また、近隣に借上げ対象となる民間賃貸住宅の状況も考慮する必要があります。
- ・ 安謝第一市営住宅の建替事業等における具体的な実施事業の内容については、基本計画等により改めて検討することとします。

## 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（40 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、それぞれの事業内容に合った実施時期及び戸当たりの単価を設定し試算を行います。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」と仮設定した団地・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

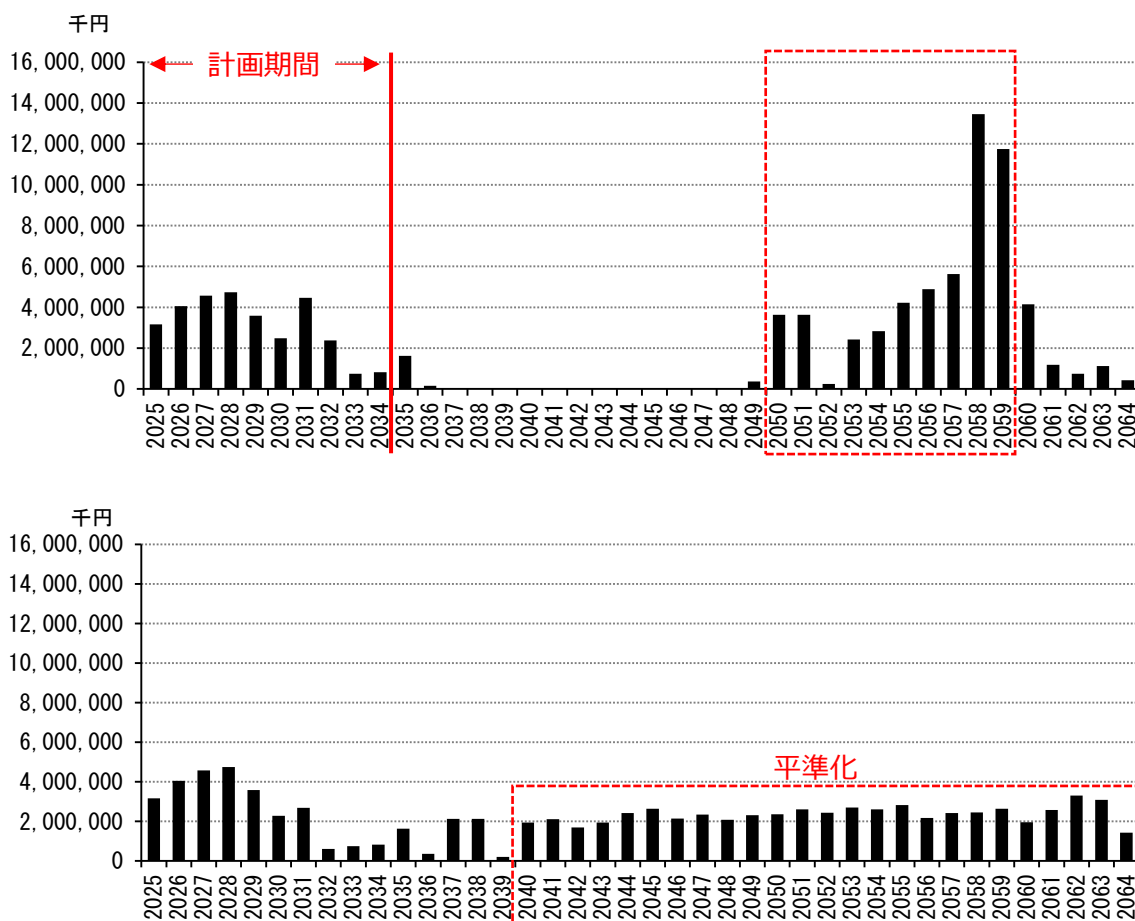
|      | 内容       | 実施時期  | 事業費         | 備考                     |
|------|----------|-------|-------------|------------------------|
| 建替事業 | 除却       | 70 年目 | 1,491 千円/戸  | 事業費は、令和 6 年度の本市の実績値より。 |
|      | 整備費      | 71 年目 | 30,199 千円/戸 |                        |
| 改善事業 | 屋上防水     | 36 年目 | 140 千円/戸    |                        |
|      | 外壁塗装等    | 36 年目 | 1,460 千円/戸  |                        |
|      | 給水、給湯管   | 35 年目 | 720 千円/戸    |                        |
|      | 貯水槽（配管類） | 25 年目 | 55 千円/戸     |                        |
|      | 給水ポンプ    | 30 年目 | 312 千円/戸    |                        |
|      | 排水設備     | 30 年目 | 528 千円/戸    |                        |
|      | ガス設備     | 30 年目 | 183 千円/戸    |                        |
|      | 給湯器      | 30 年目 | 221 千円/戸    |                        |
|      | 共有灯      | 30 年目 | 135 千円/戸    |                        |
|      | 電力幹線・盤類  | 30 年目 | 328 千円/戸    |                        |
|      | 自火報設備    | 30 年目 | 355 千円/戸    |                        |
|      | EV 更新    | 30 年目 | 550 千円/戸    |                        |

## <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）及び安謝第一市営住宅の事業費は、今後15年で約327.4億円となり、2025～2029年（計画期間・前期）は40.2億円/年、2030～2034年（計画期間・後期）は約21.8億円/年と試算されます。
- ・ すべての団地について、耐用年限の70年目で建替えると仮定すると、真地団地建替え事業終了後（2035年・予定）は、2050～2054年に約25.5億円/年（若狭、銘苅）、2055～2059年に約79.9億円/年（壺川、壺川東、汀良、小祿）と事業費が集中すると予想されます。
- ・ そのため、4団地及び安謝第一市営住宅の建替事業終了後の2040～2064年の25年間で平準化を図ると想定すると、約23.6億円/年で建替事業を計画的に進めていくことになります。

### ■中長期的な事業費の見通し（建替事業）



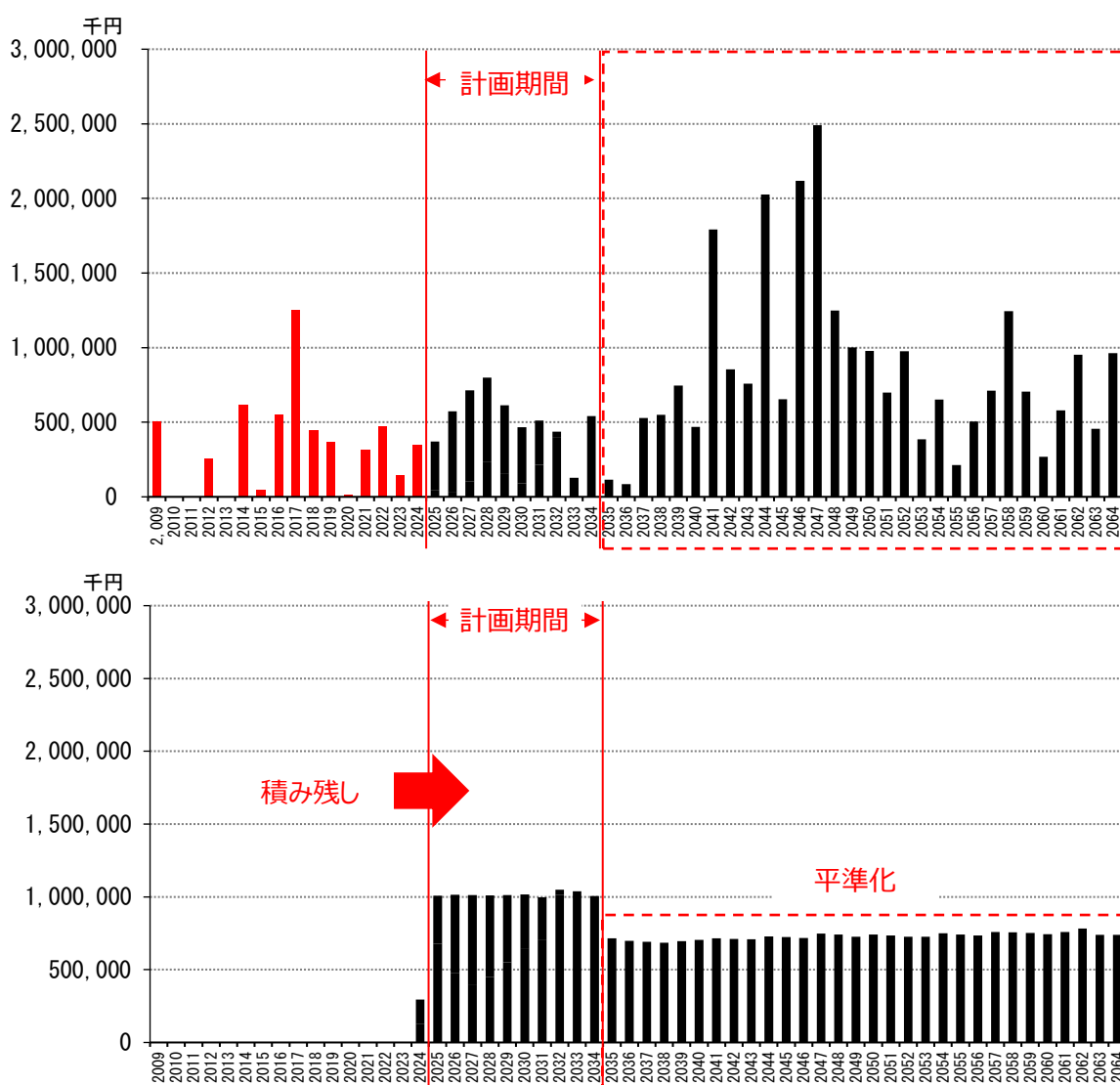
(単位：千円)

|   |         | 2025～2029  | 2030～2034  | 2035～2039 | 2040～2044  | 2045～2049  | 2050～2054  | 2055～2059  | 2060～2064  |
|---|---------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 前 | 事業費（5年） | 20,085,091 | 10,883,389 | 1,767,421 | 0          | 357,840    | 12,732,658 | 39,932,786 | 7,599,686  |
|   | 年間事業費   | 4,017,018  | 2,176,678  | 353,484   | 0          | 71,568     | 2,546,532  | 7,986,557  | 1,519,937  |
| 後 | 事業費（5年） | 20,085,091 | 10,883,389 | 1,958,269 | 10,069,232 | 11,458,336 | 12,666,700 | 12,483,611 | 12,334,890 |
|   | 年間事業費   | 4,017,018  | 2,176,678  | 391,654   | 2,013,846  | 2,291,667  | 2,533,340  | 2,496,722  | 2,466,978  |

### (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、P53 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：2025～2029 年は約 1.1 億円/年、2045～2049 年は約 15.0 億）、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（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（2025～2034 年）に実施すると仮定し、改善事業の平準化を図ると、2025～2034 年（計画期間）は約 10.1 億円/年、2035～2064 年（計画期間後）は約 7.3 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（改善事業）



|   |         | ～2024     | 2025～2029 | 2030～2034 | 2035～2039 | 2040～2044 | 2045～2049 | 2050～2054 | 2055～2059 | 2060～2064 |
|---|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 前 | 事業費（5年） | 5,156,247 | 567,261   | 1,373,715 | 2,024,190 | 5,899,334 | 7,514,724 | 3,689,333 | 3,379,237 | 3,218,313 |
|   | 年間事業費   | —         | 113,452   | 274,743   | 404,838   | 1,179,867 | 1,502,945 | 737,867   | 675,847   | 643,663   |
| 後 | 事業費（5年） | —         | 5,056,039 | 5,105,554 | 3,483,822 | 3,568,739 | 3,655,950 | 3,677,931 | 3,744,275 | 3,765,232 |
|   | 年間事業費   | —         | 1,011,208 | 1,021,111 | 696,764   | 713,748   | 731,190   | 735,586   | 748,855   | 753,046   |

### 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・住棟の共用機間、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、2040年以降に実施が予想される8団地の建替事業については、現属、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、事業進捗状況などに応じて、適宜見直しが必要となります。

| No. | 市営住宅名   | 管理戸数（戸） |       | 築年<br>(R6時点) | 2025～2034        |              | 2035～2044                         |   | 2045～2054 |  | 2055～2064 |               |
|-----|---------|---------|-------|--------------|------------------|--------------|-----------------------------------|---|-----------|--|-----------|---------------|
|     |         | R6      | R16   |              |                  |              |                                   |   |           |  |           |               |
| 1   | 石 嶺     | 894     | 1,137 | 2～16年        | 安・炭<br>→         |              | 長                                 |   |           |  |           |               |
| 2   | 宇 栄 原   | 783     | 989   | 1～14年        | 炭<br>→           |              | 長                                 |   |           |  |           |               |
| 3   | 大 名     | 533     | 636   | 3～9年         | 炭<br>→           |              |                                   | 長 |           |  |           |               |
| 4   | 真 地     | 431     | 400   | 44～45年       | 建替<br>→          |              |                                   |   |           |  |           |               |
|     |         |         |       | 0年           |                  |              |                                   |   | 長         |  |           |               |
| 5   | 若 狭     | 240     | 240   | 45年          | 安・長・炭・福・居・子<br>→ |              | (平準化)                             |   | 建替<br>→   |  |           |               |
| 6   | 安 謝 第 一 | 140     | 140   | 42年          | 建替<br>→          |              |                                   |   |           |  |           | 長<br>→        |
| 7   | 銘 苅     | 160     | 160   | 42年          | 長・福・居・炭<br>→     | 長・福・居・子<br>→ | (平準化)                             |   | 建替<br>→   |  |           |               |
| 8   | 壺 川     | 434     | 434   | 38～40年       | 長・福・居・炭<br>→     | 長・福・居・子<br>→ | (平準化)                             |   | 建替<br>→   |  |           |               |
| 9   | 汀 良     | 144     | 144   | 38年          | 長・福・炭<br>→       | 福・子<br>→     |                                   |   |           |  |           | 建替<br>→       |
| 10  | 小 禄     | 670     | 670   | 36～37年       | 安・長・福・炭<br>→     | 長・福<br>→     |                                   |   |           |  |           | 建替 (平準化)<br>→ |
| 11  | 壺 川 東   | 189     | 189   | 32～39年       | 長・福・炭<br>→       | 長・福・子<br>→   |                                   |   | (平準化)     |  | 建替<br>→   |               |
| 12  | 石 嶺 第 二 | 30      | 30    | 35年          | 長・福・炭<br>→       | 長・福・子<br>→   |                                   |   |           |  |           | 建替<br>→       |
| 13  | 辻       | 46      | 46    | 33年          | 長・福・炭<br>→       | 長・福・子<br>→   |                                   |   |           |  |           | 建替<br>→       |
| 14  | 安 謝     | 151     | 151   | 26～27年       | 安・長・福・炭<br>→     | 長・福・子<br>→   |                                   |   |           |  |           |               |
| 15  | 末 吉     | 72      | 72    | 25年          | 長・福・炭<br>→       | 長・福・子<br>→   |                                   |   |           |  |           |               |
| 16  | 新都心銘苅   | 135     | 135   | 22年          | 安・炭<br>→         | 長・子<br>→     |                                   |   |           |  |           |               |
| 17  | 繁 多 川   | 180     | 180   | 21年          | 安・炭<br>→         | 長・子<br>→     |                                   |   |           |  |           |               |
| 18  | 久 場 川   | 484     | 484   | 10～17年       | 安・炭<br>→         | 子<br>→       | 長                                 |   |           |  |           |               |
| 19  | 識 名     | 85      | 85    | 14年          | 安・炭<br>→         |              | 長                                 |   |           |  |           |               |
| 20  | 樋 川     | 70      | 70    | 5年           | 炭<br>→           | 子<br>→       |                                   |   | 長         |  |           |               |
| 計   |         | 5,871   | 6,392 |              | 計画期間             |              | 次期計画以降<br>(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 福：福祉対応型改善 炭：脱炭素社会対応型改善  
長：長寿命化型改善 居：居住性向上型改善 子：子育て世帯支援型改善

#### 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 7 年～16 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、長寿命化が他、福祉対応型、居住性向上型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型）に該当するか判断します。
- ・ 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        | 3<br>【A1-3】           | 150 | 2008 年                                         | 優先的な改善<br>又は優先的な<br>建替、<br>又は優先的な<br>用途廃止 | 優先的な<br>改善 | 優先的な<br>改善<br>【安・炭】             | ★ 2 次判定のとおり、『 <u>優先的な改善</u> 』とする。<br>(改善内容)<br>・法改正による EV 耐震改修（安全性確保型）<br>・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）                                                                                                               |
|    |           | 6<br>【A4-7】<br>【B2-3】 | 744 | 2011 年<br>2014 年<br>2015 年<br>2016 年<br>2022 年 | 改善又は建替、<br>又は用途廃止                         | 改善         | 改善<br>【炭】                       | ★ 2 次判定のとおり、『 <u>改善</u> 』とする。<br>(改善内容)<br>・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）                                                                                                                                              |
| 2  | 宇栄原       | 8<br>【1-7,10】         | 783 | 2011 年<br>2012 年<br>2014 年<br>2018 年<br>2023 年 | 改善<br>又は建替                                | 改善         | 改善<br>【炭】                       | ★ 2 次判定のとおり、『 <u>改善</u> 』とする。<br>(改善内容)<br>・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）                                                                                                                                              |
| 3  | 大名        | 4<br>【A,D-F】          | 533 | 2014 年<br>2016 年<br>2019 年<br>2021 年           | 改善<br>又は建替                                | 改善         | 改善<br>【炭】                       | ★ 2 次判定のとおり、『 <u>改善</u> 』とする。<br>(改善内容)<br>・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）                                                                                                                                              |
| 4  | 真地<br>(旧) | 9<br>【1-9】            | 300 | 1979 年<br>1980 年                               | 優先的な建<br>替                                | 優先的な<br>建替 | 優先的な<br>建替                      | ★ 下記を踏まえ、『 <u>優先的な建替</u> 』とする。<br>(備考)<br>・再生団地計画が策定され、建替事業を実施中。<br>・団地周辺には市の公共施設が少ないことから、周辺地<br>域住民が利活用できる集会所などの確保が必要である。                                                                                      |
|    | 真地<br>(新) | 2<br>【A,B】            | 131 | 2024 年                                         | 維持管理                                      | 維持管理       | 維持管理                            | ★ 2 次判定のとおり、『 <u>維持管理</u> 』とする。                                                                                                                                                                                 |
| 5  | 若狭        | 6                     | 240 | 1979 年                                         | 改善又は建替、<br>又は用途廃止                         | 改善         | 優先的な<br>改善<br>【安・長・福・<br>居・炭・子】 | ★ 下記を踏まえ、『 <u>優先的な改善</u> 』とする。<br>(改善内容)<br>・共用部分の安全性確保(安全性確保型)<br>・配管耐久性向上(長寿命化型)<br>・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型）<br>・給湯設備の設置（居住性向上型）<br>・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）<br>・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援<br>型）                       |
| 6  | 安謝<br>第一  | 1                     | 140 | 1982 年                                         | 優先的な改善<br>又は優先的な<br>建替、<br>又は優先的な<br>用途廃止 | 優先的な<br>建替 | 優先的な<br>建替                      | ★ 下記を踏まえ、『 <u>優先的な建替</u> 』とする。<br>(備考)<br>・LCC 縮減効果は、個別改善に比べ建替えが効果が高<br>い。<br>・非現地での建替えの実現性が高い。<br>・宇栄原市営住宅の第 7 期建替事業において、22 戸<br>の増戸が可能であることから、敷地の有効利用の観<br>点をふまえて、建替え対象の 140 戸のうち 22 戸は宇<br>栄原市営住宅で非現地建替えとする。 |

| No | 団地名      | 棟数           | 戸数  | 竣工年                                       | 1次判定                              | 2次判定   | 3次判定                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|----------|--------------|-----|-------------------------------------------|-----------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7  | 銘苅       | 1            | 160 | 1982年                                     | 改善<br>又は建替                        | 改善     | <p>改善<br/>【長・福・居・炭・子】</p> <p>★2次判定のとおり、『改善』とする。<br/> <b>(改善内容)</b><br/> ・配管耐久性向上（長寿命化型）<br/> ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型）<br/> ・給湯設備の設置（居住性向上型）<br/> ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）<br/> ・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型）</p>                                                    |
| 8  | 壺川       | 3            | 434 | 1984年<br>1986年                            | 改善又は建替、<br>又は用途廃止                 | 改善     | <p>改善<br/>【長・福・居・炭・子】</p> <p>★2次判定のとおり、『改善』とする。<br/> <b>(改善内容)</b><br/> ・配管耐久性向上（長寿命化型）<br/> ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型）<br/> ・給湯設備の設置（居住性向上型）<br/> ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）<br/> ・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型）</p>                                                    |
| 9  | 汀良       | 2            | 144 | 1986年                                     | 改善又は建替、<br>又は用途廃止                 | 改善     | <p>改善<br/>【長・福・炭・子】</p> <p>★2次判定のとおり、『改善』とする。<br/> <b>(改善内容)</b><br/> ・配管耐久性向上（長寿命化型）<br/> ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型）<br/> ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）<br/> ・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型）</p>                                                                            |
| 10 | 小祿       | 11<br>【1-11】 | 670 | 1987年<br>1988年                            | 改善<br>又は建替                        | 改善     | <p>優先的な改善<br/>【安・長・福・炭】</p> <p>★下記を踏まえ、『優先的な改善』とする。<br/> <b>(改善内容)</b><br/> ・住戸のアスベスト除去（安全性確保型）<br/> ・配管耐久性向上（長寿命化型）<br/> ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型）<br/> ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）</p>                                                                           |
| 11 | 壺川<br>東  | 8            | 189 | 1985年<br>1987年<br>1988年<br>1989年<br>1992年 | 改善又は建替、<br>又は用途廃止                 | 改善     | <p>改善<br/>【長・福・炭・子】</p> <p>★2次判定のとおり、『改善』とする。<br/> <b>(改善内容)</b><br/> ・外壁・屋上防水改修（長寿命化型）【A1,A5-A7,B1,B2棟のみ】<br/> ・配管耐久性向上（長寿命化型）<br/> ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型）<br/> ・エレベーターの設置（福祉対応型）【A2,A4-7棟】<br/> ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）<br/> ・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型）</p> |
| 12 | 石嶺<br>第二 | 2            | 30  | 1989年                                     | 改善又は建替、<br>又は用途廃止                 | 改善     | <p>改善<br/>【長・福・炭・子】</p> <p>★2次判定のとおり、『改善』とする。<br/> <b>(改善内容)</b><br/> ・外壁改修（長寿命化型）【1棟のみ】<br/> ・配管耐久性向上（長寿命化型）<br/> ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型）<br/> ・エレベーターの設置（福祉対応型）<br/> ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）<br/> ・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型）</p>                             |
| 13 | 辻        | 1            | 46  | 1991年                                     | 改善<br>又は建替                        | 改善     | <p>改善<br/>【長・福・炭・子】</p> <p>★2次判定のとおり、『改善』とする。<br/> <b>(改善内容)</b><br/> ・配管耐久性向上（長寿命化型）<br/> ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型）<br/> ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）<br/> ・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型）</p>                                                                            |
| 14 | 安謝       | 2            | 151 | 1997年                                     | 優先的な改善<br>又は優先的な建替、<br>又は優先的な用途廃止 | 優先的な改善 | <p>優先的な改善<br/>【安・長・福・炭・子】</p> <p>★2次判定のとおり、『優先的な改善』とする。<br/> <b>(改善内容)</b><br/> ・法改正によるEV耐震改修（安全性確保型）<br/> ・配管耐久性向上（長寿命化型）<br/> ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型）<br/> ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）<br/> ・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型）</p>                                       |
| 15 | 末吉       | 4            | 72  | 1999年                                     | 改善<br>又は建替                        | 改善     | <p>改善<br/>【長・福・炭・子】</p> <p>★2次判定のとおり、『改善』とする。<br/> <b>(改善内容)</b><br/> ・配管耐久性向上（長寿命化型）<br/> ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型）<br/> ・エレベーターの設置（福祉対応型）<br/> ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）<br/> ・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型）</p>                                                     |

| No | 団地名       | 棟数          | 戸数  | 竣工年            | 1次判定                      | 2次判定   | 3次判定                                                                                                                                                       |
|----|-----------|-------------|-----|----------------|---------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16 | 新都心<br>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<br>【安・長・炭・子】<br>★2次判定のとおり、『優先的な改善』とする。<br>(改善内容)<br>・配管耐久性向上（長寿命化型）<br>・法改正によるEV耐震改修（安全性確保型）<br>・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）<br>・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型） |
| 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<br>安・長・炭・子<br>★2次判定のとおり、『優先的な改善』とする。<br>(改善内容)<br>・配管耐久性向上（長寿命化型）<br>・法改正によるEV耐震改修（安全性確保型）<br>・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）<br>・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型）   |
| 18 | 久場川       | 8<br>【1-8】  | 282 | 2007年<br>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<br>【安・炭・子】<br>★2次判定のとおり、『優先的な改善』とする。<br>(改善内容)<br>・法改正によるEV耐震改修（安全性確保型）<br>・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）<br>・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型）                      |
|    |           | 5<br>【9-13】 | 202 | 2010年<br>2014年 | 改善又は建替、又は用途廃止             | 改善     | 改善<br>【炭・子】<br>★2次判定のとおり、『改善』とする。<br>(改善内容)<br>・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）<br>・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型）                                                         |
| 19 | 識名        | 1           | 85  | 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<br>【安・炭】<br>★2次判定のとおり、『優先的な改善』とする。<br>(改善内容)<br>・法改正によるEV耐震改修（安全性確保型）<br>・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）                                                    |
| 20 | 樋川        | 1           | 70  | 2020年          | 改善又は建替                    | 改善     | 改善<br>【炭・子】<br>★2次判定のとおり、『改善』とする。<br>(改善内容)<br>・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）<br>・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型）                                                         |

■事業手法別戸数表

| 手法                      | 棟数        | 戸数           | 対象団地・住棟              |
|-------------------------|-----------|--------------|----------------------|
| <b>個別改善</b>             | <b>82</b> | <b>5,300</b> |                      |
| 優先的な改善<br>【安+長+福+居+炭+子】 | 6         | 240          | 若狭                   |
| 優先的な改善<br>【安+長+福+炭+子】   | 2         | 151          | 安謝                   |
| 優先的な改善<br>【安+長+福+炭】     | 11        | 670          | 小祿                   |
| 優先的な改善<br>【安+長+炭+子】     | 6         | 315          | 新都心銘苅、繁多川、           |
| 優先的な改善<br>【安+炭+子】       | 8         | 282          | 久場川【1-8】             |
| 優先的な改善<br>【安+炭】         | 4         | 235          | 石嶺【A1-3】、識名          |
| 改善<br>【長+福+居+炭+子】       | 4         | 594          | 銘苅、壺川                |
| 改善<br>【長+福+炭+子】         | 17        | 481          | 汀良、壺川東、石嶺第二、辻、末吉     |
| 改善<br>【炭+子】             | 6         | 272          | 久場川【9-13】、樋川         |
| 改善<br>【炭】               | 18        | 2,060        | 石嶺【A4-7、B2-3】、宇栄原、大名 |
| <b>優先的な建替え</b>          | <b>10</b> | <b>440</b>   | 真地（旧）、安謝第一           |
| <b>維持管理（計画修繕）</b>       | <b>2</b>  | <b>131</b>   | 真地（新）                |
| <b>合 計</b>              | <b>94</b> | <b>5,871</b> |                      |

