

1. 団地別・住棟別状況の把握（第3章）	102
（1）団地別・住棟別の基礎的項目	102
（2）団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目	104
（3）維持管理の計画に必要な項目	108
2. 活用手法判定結果詳細（第3章）	111
3. 点検項目表（日常点検マニュアル抜粋）（第4章）	114
（1）建築物	114
（2）建築設備	115
4. 修繕周期表（参考）	116
5. 中核市自治体アンケート調査概要	119
（1）中核市自治体アンケート概要	119
（2）アンケート調査票（配布データ）	120
（3）アンケートの主な項目についての回答（抜粋版）	124
6. 上位関連計画など	137
（1）国・県の上位関連計画	137
（2）那覇市の上位関連計画	141
7. 計画策定の経緯	149
8. 計画策定の体制	151
9. 用語集	152

1. 団地別・住棟別状況の把握（第3章）

（1）団地別・住棟別の基礎的項目

No	団地名	所在地	棟名	構 造	階数	戸数	竣工年			敷地面積 (㎡)	都市計画		
							経過年数		用途地域		指定 容積率	指定 容積率 未満	
							2025 R7	2034 R16					
1	石嶺	首里石嶺町2丁目	A1	高層耐火	11	30	2008年	17年	26年	73,552	第一種中高層住居専用	200	○
			A2	高層耐火	13	66	2008年	17年	26年				
			A3	高層耐火	7	54	2008年	17年	26年				
			A4	高層耐火	14	99	2014年	11年	20年				
			A5	高層耐火	14	172	2011年	14年	23年				
			A6	高層耐火	15	120	2011年	14年	23年				
			A7	高層耐火	14	78	2015年	10年	19年				
			B2	高層耐火	14	134	2016年	9年	18年				
			B3	高層耐火	14	141	2022年	3年	12年				
2	宇栄原	宇栄原4丁目	1	高層耐火	13	108	2011年	14年	23年	67,997	第二種住居 /第一種中高層住居専用	200 /200	○
			2	高層耐火	13	48	2011年	14年	23年				
			3	高層耐火	11	40	2011年	14年	23年				
			4	高層耐火	13	75	2012年	13年	22年				
			5	高層耐火	13	95	2012年	13年	22年				
			6	高層耐火	12	163	2014年	11年	20年				
			7	高層耐火	11	150	2018年	7年	16年				
			10	高層耐火	13	104	2023年	2年	11年				
3	大名	首里大名町3丁目	D	高層耐火	14	181	2014年	11年	20年	52,913	第一種中高層住居専用	200	○
			F	高層耐火	14	185	2016年	9年	18年				
			A	高層耐火	13	88	2019年	6年	15年				
			E	高層耐火	12	79	2021年	4年	13年				
4	真地	字真地270番地	1	中層耐火	5	40	1979年	46年	55年	41,726	第一種低層住居専用	100	○
			2	中層耐火	5	30	1979年	46年	55年				
			3	中層耐火	5	30	1979年	46年	55年				
			4	中層耐火	5	30	1979年	46年	55年				
			5	中層耐火	5	30	1979年	46年	55年				
			6	中層耐火	5	40	1979年	46年	55年				
			7	中層耐火	5	40	1980年	45年	54年				
			8	中層耐火	5	30	1980年	45年	54年				
			9	中層耐火	5	30	1980年	45年	54年				
4	真地(新)	字真地270番地	A	中層耐火	5	34	2024年	1年	10年		第一種低層住居専用	100	100
			B	高層耐火	5	97	2024年	1年	10年				
5	若狭	若狭3丁目	1	高層耐火	9	34	1979年	46年	55年	15,270	第一種住居	200	○
			2	高層耐火	9	36	1979年	46年	55年				
			3	高層耐火	10	58	1979年	46年	55年				
			4	高層耐火	10	40	1979年	46年	55年				
			5	高層耐火	10	40	1979年	46年	55年				
			6	高層耐火	10	32	1979年	46年	55年				
6	安謝第一	字安謝664番地	—	高層耐火	14	140	1982年	43年	52年	5,173	近隣商業 /第二種中高層住居専用	300 /200	○
7	銘苅	字銘苅213番地	—	高層耐火	10	160	1982年	43年	52年	7,021	第一種中高層住居専用	200	○
8	壺川	壺川3丁目	1	高層耐火	15	141	1984年	41年	50年	13,949	商業地域	400	○
			2	高層耐火	15	137	1984年	41年	50年				
			3	高層耐火	16	156	1986年	39年	48年				
9	汀良	首里汀良町3丁目	1	高層耐火	8	48	1986年	39年	48年	9,920	第二種住居 /第一種低層住居専用	200 /100	○
			2	高層耐火	8	96	1986年	39年	48年				
10	小禄	田原3丁目	1	高層耐火	6	84	1987年	38年	47年	39,920	近隣商業 /第二種中高層住居専用	200 /200	○
			2	高層耐火	6	60	1987年	38年	47年				
			3	高層耐火	6	60	1987年	38年	47年				
			4	高層耐火	10	102	1987年	38年	47年				
			5	高層耐火	10	127	1987年	38年	47年				
			6	高層耐火	10	77	1987年	38年	47年				
			7	高層耐火	8	24	1988年	37年	46年				
			8	高層耐火	8	32	1988年	37年	46年				
			9	高層耐火	8	40	1988年	37年	46年				
			10	高層耐火	8	32	1988年	37年	46年				
			11	高層耐火	8	32	1988年	37年	46年				

No	団地名	所在地	棟 名	構 造	階数	戸 数	竣工年			敷地面積 (㎡)	都市計画		
							経過年数		用途地域		指定 容積率	指定 容積率 未滿	
							2025 R 7	2034 R16					
11	壺川東	壺川 1 丁目	A01	高層耐火	10	61	1987 年	38 年	47 年	15,900	第一種住居	200	○
			A02	中層耐火	4	16	1985 年	40 年	49 年				
			A04	中層耐火	4	16	1989 年	36 年	45 年				
			A05	中層耐火	4	8	1988 年	37 年	46 年				
			A06	中層耐火	4	16	1988 年	37 年	46 年				
			A07	中層耐火	4	16	1988 年	37 年	46 年				
			B01	高層耐火	9	28	1989 年	36 年	45 年				
			B02	高層耐火	9	28	1992 年	33 年	42 年				
12	石嶺第二	首里石嶺町 4 丁目	1	中層耐火	4	14	1989 年	36 年	45 年	3,972	第一種低層住居専用	100	○
2	中層耐火	4	16	1989 年	36 年	45 年							
13	辻	辻 2 丁目	一	高層耐火	11	46	1991 年	34 年	43 年	1,054	商業地域	400	○
14	安謝	安謝 2 丁目	1	高層耐火	13	112	1998 年	27 年	36 年	8,927	近隣商業 / 第一種中高層住居専用	300 /200	○
			2	高層耐火	8	39	1997 年	28 年	37 年				
15	末吉	首里末吉町 3 丁目	1	中層耐火	4	24	1999 年	26 年	35 年	5,906	第一種低層住居専用	100	○
			2	中層耐火	4	24	1999 年	26 年	35 年				
			3	中層耐火	4	16	1999 年	26 年	35 年				
			4	中層耐火	4	8	1999 年	26 年	35 年				
16	新都心銘苅	銘苅 1 丁目	1	高層耐火	9	51	2002 年	23 年	32 年	9,181	第一種中高層住居専用	200	○
			2	高層耐火	6	24	2002 年	23 年	32 年				
			3	高層耐火	7	40	2002 年	23 年	32 年				
			4	高層耐火	6	20	2002 年	23 年	32 年				
17	繁多川	繁多川 3 丁目	A	高層耐火	15	103	2004 年	21 年	30 年	14,981	第一種中高層住居専用	200	○
			B	高層耐火	15	77	2004 年	21 年	30 年				
18	久場川	首里久場川町 2 丁目	1	高層耐火	9	54	2007 年	18 年	27 年	31,336	第一種中高層住居専用 / 第二種住居	200	○
			2	高層耐火	9	47	2007 年	18 年	27 年				
			3	高層耐火	9	51	2007 年	18 年	27 年				
			4	中層耐火	5	17	2007 年	18 年	27 年				
			5	中層耐火	5	17	2007 年	18 年	27 年				
			6	中層耐火	5	18	2007 年	18 年	27 年				
			7	中層耐火	4	31	2011 年	14 年	23 年				
			8	高層耐火	10	47	2011 年	14 年	23 年				
			9	高層耐火	9	27	2011 年	14 年	23 年				
			10	高層耐火	9	35	2011 年	14 年	23 年				
			11	高層耐火	11	60	2011 年	14 年	23 年				
			12	高層耐火	9	62	2013 年	12 年	21 年				
			13	高層耐火	9	18	2013 年	12 年	21 年				
19	識名	識名 1 丁目	一	高層耐火	9	85	2010 年	15 年	24 年	3,184	第一種中高層住居専用	200	○
20	樋川	樋川 2 丁目	一	高層耐火	13	70	2020 年	5 年	14 年	2,232	商業地域	400	○

(2) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目

(需要・立地)

No	団地名	棟名	需要					立地					躯体安全性					避難の安全性	
			各年倍率					利便性		地域 バランス	災害危 険区域	居住環 境形成 区域	耐震性			EV 走行安全 性	二方向 避難 の確保	防火 区画 の確保	
			H30	R1	R2	R3	R4	DID 地区	公共施設 等条件				昭和 58 年 以前の 住棟	耐震 診断	判定				
1	石嶺	A1	9.6	16.3	12.8	3.4	9.2	○	○	×	○	○	○	○	—	—	×	○	○
		A2						○	○	×	○	○	○	○	—	—	×	○	○
		A3						○	○	×	○	×	○	○	—	—	×	○	○
		A4						○	○	×	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		A5						○	○	×	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		A6						○	○	×	○	×	○	○	—	—	○	○	○
		A7						○	○	×	○	×	○	○	—	—	○	○	○
		B2						○	○	×	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		B3						○	○	×	○	○	○	○	—	—	○	○	○
2	宇栄原	1	33.3	26.1	16.1	19.3	4.5	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		2						○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		3						○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		4						○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		5						○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		6						○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		7						○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		10						○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
3	大名	D	12.9	4.5	3.5	6.1	11.2	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		F						○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		A						○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		E						○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
4	真地	1	—	—	—	—	—	○	○	○	○	○	—	—	—	—	—	—	
		2						○	○	○	○	○	—	—	—	—	—	—	—
		3						○	○	○	○	○	—	—	—	—	—	—	—
		4						○	○	○	○	×	—	—	—	—	—	—	—
		5						○	○	○	○	建替事業中	—	—	—	—	—	—	—
		6						○	○	○	○	×	—	—	—	—	—	—	—
		7						○	○	○	○	○	—	—	—	—	—	—	—
		8						○	○	○	○	○	—	—	—	—	—	—	—
		9						○	○	○	○	○	—	—	—	—	—	—	—
4	真地(新)	A	—	—	—	—	—	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○	
		B						○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
5	若狭	1	—	—	4.1	6.0	23.0	○	○	○	○	△※1	○※2	×	○	×	○	○	○
		2						○	○	○	○	△※1	○※2	×	○	×	○	○	○
		3						○	○	○	○	△※1	○※2	×	○	×	○	○	○
		4						○	○	○	○	△※1	○※2	×	○	×	○	○	○
		5						○	○	○	○	△※1	○※2	×	○	×	○	○	○
		6						○	○	○	○	△※1	○※2	×	○	×	○	○	○
6	安謝第一	—	—	—	—	—	—	○	○	×	○	○	×	×	○	×	○	○	
7	銘苅	—	8.7	4.0	15.0	11.5	8.3	○	○	○	○	○	○※2	×	○	×	○	○	○
8	壺川	1	7.7	6.5	5.5	8.6	19.6	○	○	×	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		2						○	○	×	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		3						○	○	×	○	○	○	○	—	—	○	○	○
9	汀良	1	1.3	1.0	2.7	1.0	5.0	○	○	×	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		2						○	○	×	○	○	○	○	—	—	○	○	○
10	小祿	1	9.5	38.3	33.0	23.1	42.0	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		2						○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		3						○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		4						○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		5						○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		6						○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		7						○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		8						○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		9						○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		10						○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		11						○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○

※ 1 若狭市営住宅は居住環境形成区域「B」に指定

※ 2 耐震改修済み

No	団地名	棟名	需要					立地					躯体安全性					避難の安全性	
			各年倍率					利便性		地域 バランス	災害危 険区域	居住環 境形成 区域	耐震性			EV 走行安全 性	二方向 避難の 確保	防火 区画の 確保	
			H30	R1	R2	R3	R4	DID 地区	公共施設 等条件				昭和 58 年 以前の 住棟	耐震 診断	判定				
11	壺川東	A01	13.1	27.8	59.3	31.5	19.3	○	○	×	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		A02						○	○	×	○	○	○	○	—	—	—	○	○
		A04						○	○	×	○	○	○	○	—	—	—	○	○
		A05						○	○	×	○	○	○	○	—	—	—	○	○
		A06						○	○	×	○	○	○	○	—	—	—	○	○
		A07						○	○	×	○	○	○	○	—	—	—	○	○
		B01						○	○	×	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		B02						○	○	×	○	○	○	○	—	—	○	○	○
12	石嶺第二	1	11.0	11.0	6.0	—	4.5	○	○	×	○	○	○	○	—	—	—	○	○
		2						○	○	×	○	○	○	○	—	—	—	○	○
13	辻	—	—	29.0	10.5	—	—	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
14	安謝	1	15.1	33.5	17.1	25.2	19.4	○	○	×	○	○	○	○	—	—	×	○	○
		2						○	○	×	○	○	○	○	—	—	×	○	○
15	末吉	1	49.0	41.0	9.8	9.8	9.3	○	○	○	○	○	○	○	—	—	—	○	○
		2						○	○	○	○	○	○	○	—	—	—	○	○
		3						○	○	○	○	○	○	○	—	—	—	○	○
		4						○	○	○	○	○	○	○	—	—	—	○	○
16	新都心銘苅	1	46.0	48.5	56.7	35.4	30.5	○	○	○	○	○	○	○	—	—	×	○	○
		2						○	○	○	○	○	○	○	—	—	×	○	○
		3						○	○	○	○	○	○	○	—	—	×	○	○
		4						○	○	○	○	○	○	○	—	—	×	○	○
17	繁多川	A	16.3	23.5	9.4	11.0	8.3	○	○	○	○	○	○	○	—	—	×	○	○
		B						○	○	○	○	○	○	○	—	—	×	○	○
18	久場川	1	17.2	31.1	23.2	16.7	11.8	○	○	×	○	○	○	○	—	—	×	○	○
		2						○	○	×	○	○	○	○	—	—	×	○	○
		3						○	○	×	○	○	○	○	—	—	×	○	○
		4						○	○	×	○	○	○	○	—	—	×	○	○
		5						○	○	×	○	○	○	○	—	—	×	○	○
		6						○	○	×	○	○	○	○	—	—	×	○	○
		7						○	○	×	○	○	○	○	—	—	×	○	○
		8						○	○	×	○	○	○	○	—	—	×	○	○
		9						○	○	×	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		10						○	○	×	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		11						○	○	×	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		12						○	○	×	○	○	○	○	—	—	○	○	○
		13						○	○	×	○	○	○	○	—	—	○	○	○
19	識名	—	111.0	46.0	37.7	31.3	31.8	○	○	○	○	×	○	○	—	—	×	○	○
20	樋川	—	—	2.4	25.0	—	17.0	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○

(居住性)

No	団地名	棟名	居住性																		
			① 住戸 面積 (40㎡ 以上)	②省エネ性			③バリアフリー性								④住戸内 設備状況		⑤共同施設		⑥改修の 可能性		
				共用部の「 」化	太陽光 発電の有無	省エネ法誘導基準	住棟共用部			屋外傾斜 路/ 手摺	住戸内					浴室 トイレ兼…×	三箇所給湯	児童遊園・ 広場		集会所	
							階段・ 廊下 補助 手摺	入口の 段差	3階 以上 EV		団地 アプ ローチ 部	段差解消		手摺							
											浴室	その他 の部分	浴室 (脱衣室 含む)	玄関	便所						
1	石嶺	A1	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
		A2	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
		A3	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
		A4	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
		A5	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
		A6	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
		A7	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
		B2	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
B3	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○		
2	宇栄原	1	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
		2	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
		3	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
		4	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
		5	○	×	○	×	○	○	○	—	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
		6	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
		7	○	○	×	×	○	○	○	—	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
		10	○	○	○	×	○	○	○	—	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
3	大名	D	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
		F	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
		A	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
		E	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
4	真地	1	○	×	×	×	△	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
		2	○	×	×	×	△	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
		3	○	×	×	×	△	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
		4	○	×	×	×	△	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
		5	○	×	×	×	△	×	×	建替事業中			×	×	×	○	○	○	○	○	○
		6	○	×	×	×	△	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
		7	○	×	×	×	△	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
		8	○	×	×	×	△	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
		9	○	×	×	×	△	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
4	真地(新)	A	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
B		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
5	若狭	1	○	○	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○
		2	○	○	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○
		3	○	○	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○
		4	○	○	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○
		5	○	○	×	×	△	○	○	○	○	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○
		6	○	○	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○
6	安謝第一	—	○	×	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
7	銘苅	—	○	×	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
8	壺川	1	○	×	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
		2	○	×	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
		3	○	×	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
10	汀良	1	○	×	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○
		2	○	×	×	×	△	○	○	○	△	×	△	×	△	○	○	○	○	○	○
11	小祿	1	○	×	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
		2	○	×	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
		3	○	×	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
		4	○	×	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
		5	○	×	×	×	△	○	○	○	△	△	△	△	×	△	○	○	○	○	○
		6	○	×	×	×	△	○	○	○	○	△	△	△	×	△	○	○	○	○	○
		7	○	○	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
		8	○	○	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
		9	○	○	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
		10	○	○	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
		11	○	○	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○

△：一部住戸で対応（整備済み又は設置が可能な仕様）

No	団地名	棟名	居住性																	⑥改修の可能性	
			①住戸面積 (40㎡以上)	②省エネ性			③バリアフリー性								④住戸内設備状況		⑤共同施設				
				共用部の「巴」化	太陽光発電の有無	省エネ法誘導基準	住棟共用部			屋外傾斜路/手摺 団地アプローチ部	住戸内					浴室トイレ兼…×	三箇所給湯	児童遊園・広場	集会所		
							階段・廊下補助手摺	入口の段差	3階以上EV		段差解消	手摺									
											浴室	その他の部分	浴室(脱衣室含む)	玄関	便所						
9	壺川東	A01	○	×	×	×	△	○	○	○	△	△	△	×	△	○	○	○	○	○	
		A02	○	×	×	×	△	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		A04	○	×	×	×	△	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		A05	○	×	×	×	△	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		A06	○	×	×	×	△	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		A07	○	×	×	×	△	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		B01	○	×	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		B02	○	×	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
11	小祿	1	○	×	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		2	○	×	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		3	○	×	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		4	○	×	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		5	○	×	×	×	△	○	○	○	△	△	△	×	△	○	○	○	○	○	
		6	○	×	×	×	△	○	○	○	△	△	△	×	△	○	○	○	○	○	
		7	○	○	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		8	○	○	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		9	○	○	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		10	○	○	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
		11	○	○	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
12	石嶺第二	1	○	×	×	×	△	○	×	○	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	
	10	○	×	×	×	△	○	×	○	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○		
13	辻	—	○	×	×	×	△	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	
14	安謝	1	○	×	×	×	○	○	○	○	△	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	2	○	×	×	×	○	○	○	○	△	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	
15	末吉	1	○	×	×	×	○	○	×	○	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	2	○	×	×	×	○	○	×	○	○	×	△	×	×	○	○	○	○	○	○	
	3	○	×	×	×	○	○	×	○	○	×	△	×	×	○	○	○	○	○	○	
	4	○	×	×	×	○	○	×	○	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
16	新都心銘苅	1	○	○	○	×	○	○	○	○	○	△	○	○	△	○	○	○	○	○	
	2	○	○	×	×	○	○	○	○	○	△	○	○	△	○	○	○	○	○	○	
	3	○	○	×	×	○	○	○	○	○	△	○	○	△	○	○	○	○	○	○	
	4	○	○	×	×	○	○	○	○	○	△	○	○	△	○	○	○	○	○	○	
17	繁多川	A	○	×	○	×	○	○	○	○	△	△	○	△	○	○	○	○	○	○	
	B	○	×	×	×	○	○	○	○	○	△	△	○	△	○	○	○	○	○	○	
18	久場川	1	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
		2	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
		3	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○
		4	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
		5	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
		6	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
		7	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○
		8	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○
		9	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○
		10	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○
		11	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○
		12	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
		13	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○
19	識名	—	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	×	○	○	
20	樋川	—	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	

△：一部住戸で対応（整備済み又は設置が可能な仕様）

(3) 維持管理の計画に必要な項目

番号	団地名	棟番号	構造	形式	戸数	竣工年度	供給処理			躯体・外装		設備		機器		履歴
							給水方式	排水方式	ガス方式	外壁	屋上防水	給水管	排水管	浴室	給湯器	
1	石嶺(新)	9棟	高層耐火	RC	753	2008～2022年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		A1	高層耐火	RC	30	2008年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		A2	高層耐火	RC	66	2008年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		A3	高層耐火	RC	54	2008年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		A4	高層耐火	RC	99	2014年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		A5	高層耐火	RC	172	2011年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		A6	高層耐火	RC	120	2011年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		A7	高層耐火	RC	78	2015年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		B2	高層耐火	RC	134	2016年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		B3	高層耐火	RC	141	2022年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
2	宇栄原	8棟	高層耐火	RC	783	2011～2023年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		1	高層耐火	RC	108	2011年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		2	高層耐火	RC	48	2011年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		3	高層耐火	RC	40	2011年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		4	高層耐火	RC	75	2012年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		5	高層耐火	RC	95	2012年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		6	高層耐火	RC	163	2014年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		7	高層耐火	RC	150	2018年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		10	高層耐火	RC	104	2023年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
3	大名	4棟	高層耐火	RC	533	2014～2021年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	複層仕上塗材	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		D	高層耐火	RC	181	2014年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	複層仕上塗材	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		F	高層耐火	RC	185	2016年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	複層仕上塗材	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		A	高層耐火	RC	88	2019年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	複層仕上塗材	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		E	高層耐火	RC	79	2021年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	複層仕上塗材	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
4	真地	9棟	中層耐火	RC	300	1979～1980年	直結給水	下水	ブ・ロ・ン	リソ、外装薄塗材 E、複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS 管 (一部 SGP)	VP 管 + CIP 管	タイル	入居者設置 三点給湯	H27 集会所改修
		1	中層耐火	RC	40	1979年	直結給水	下水	ブ・ロ・ン	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS 管 (一部 SGP)	VP 管 + CIP 管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		2	中層耐火	RC	30	1979年	直結給水	下水	ブ・ロ・ン	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS 管 (一部 SGP)	VP 管 + CIP 管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		3	中層耐火	RC	30	1979年	直結給水	下水	ブ・ロ・ン	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS 管 (一部 SGP)	VP 管 + CIP 管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		4	中層耐火	RC	30	1979年	直結給水	下水	ブ・ロ・ン	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS 管 (一部 SGP)	VP 管 + CIP 管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		5	中層耐火	RC	30	1979年	直結給水	下水	ブ・ロ・ン	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS 管 (一部 SGP)	VP 管 + CIP 管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		6	中層耐火	RC	40	1979年	直結給水	下水	ブ・ロ・ン	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS 管 (一部 SGP)	VP 管 + CIP 管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		7	中層耐火	RC	40	1980年	直結給水	下水	ブ・ロ・ン	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS 管 (一部 SGP)	VP 管 + CIP 管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		8	中層耐火	RC	30	1980年	直結給水	下水	ブ・ロ・ン	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS 管 (一部 SGP)	VP 管 + CIP 管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		9	中層耐火	RC	30	1980年	直結給水	下水	ブ・ロ・ン	外装薄塗材 E	ウレタン塗膜防水	SUS 管 (一部 SGP)	VP 管 + CIP 管	タイル	入居者設置 三点給湯	
	真地(新)	2棟	中・高層耐火	RC	131	2024年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		A	中層耐火	RC	34	2024年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	
		B	高層耐火	RC	97	2024年	加圧給水	下水	ブ・ロ・ン	吹き付けタイル	ウレタン塗膜防水	C D (サ) + ポリ管	V P 管	タイル	市設置 三点給湯	

番号	団地名	棟番号	構造	形式	戸数	竣工年度	供給処理			躯体・外装		設備		機器		履歴 改修・修繕履歴 (H27～)
							給水 方式	排水 方式	ガス 方式	外壁	屋上 防水	給水管	排水管	浴室	給湯器	
5	若狭	6 棟	高層 耐火	RC	240	1979 年	高架水槽	下水	都市	外装薄塗材 E 複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SGP 管	VP 管 +CIP 管	タイル	入居者設置 流し、浴室	
		1	高層 耐火	RC	34	1979 年	高架水槽	下水	都市	外装薄塗材 E	ウレタン塗膜防水	SGP 管	VP 管 +CIP 管	タイル	入居者設置 流し、浴室	R2 EV 棟耐震改修 (1、2 棟間) R3 EV 改修(1、2 棟間) R5 耐震改修
		2	高層 耐火	RC	36	1979 年	高架水槽	下水	都市	外装薄塗材 E	シート防水・シタ [®] -コ ングリート・タイル仕上	SGP 管	VP 管 +CIP 管	タイル	入居者設置 流し、浴室	R2 EV 棟耐震改修 (1、2 棟間) R3 EV 改修(1、2 棟間) R3 耐震改修
		3	高層 耐火	RC	58	1979 年	高架水槽	下水	都市	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SGP 管	VP 管 +CIP 管	タイル	入居者設置 流し、浴室	H29 EV 棟耐震改修 (3.4 棟間) H30 EV 改修(3.4 棟間) R2 耐震改修
		4	高層 耐火	RC	40	1979 年	高架水槽	下水	都市	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SGP 管	VP 管 +CIP 管	タイル	入居者設置 流し、浴室	H29 EV 棟耐震改修 (3.4 棟間) H30 EV 改修(3.4 棟間) H31 耐震改修
		5	高層 耐火	RC	40	1979 年	高架水槽	下水	都市	外装薄塗材 E	ウレタン塗膜防水	SGP 管	VP 管 +CIP 管	タイル	入居者設置 流し、浴室	H27 耐震改修 H28 EV 棟耐震改修 (5.6 棟間) H30 EV 改修(5.6 棟間)
		6	高層 耐火	RC	32	1979 年	高架水槽	下水	都市	外装薄塗材 E	ウレタン塗膜防水	SGP 管	VP 管 +CIP 管	タイル	入居者設置 流し、浴室	H28 EV 棟耐震改修 (5.6 棟間) H30 EV 改修(5.6 棟間) R5 耐震改修
6	安謝第一	-	高層 耐火	SRC	140	1982 年	高架水槽	下水	都市	リシン	シート防水・一部 ウレタン塗膜防水	SUS 管 (一部 SGP)	GP 管 +CIP 管	タイル	入居者設置 三点給湯	H28 外壁改修(一部) H29 屋上防水
7	銘苅	-	高層 耐火	SRC	160	1982 年	高架水槽	下水	都市	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	入居者設置 三点給湯	H27 外壁・屋上改善 R4 耐震改修
8	壺川	3 棟	高層 耐火	SRC	434	1984 、1986 年	高架水槽	下水	都市	リシン、EP	シート防水・一部 ウレタン塗膜防水	SUS 管	VP 管 +CIP 管	タイル	入居者設置 三点給湯	
		1	高層 耐火	SRC	141	1984 年	高架水槽	下水	都市	リシン、EP	シート防水・一部 ウレタン塗膜防水	SUS 管	VP 管 +CIP 管	タイル	入居者設置 三点給湯	H30 外壁改修 H31 屋上防水
		2	高層 耐火	SRC	137	1984 年	高架水槽	下水	都市	リシン、EP	シート防水・一部 ウレタン塗膜防水	SUS 管	VP 管 +CIP 管	タイル	入居者設置 三点給湯	R2 外壁改修 R3 屋上防水
		3	高層 耐火	SRC	156	1986 年	高架水槽	下水	都市	リシン、EP	シート防水・一部 ウレタン塗膜防水	SUS 管	VP 管 +CIP 管	タイル	入居者設置 三点給湯	H27 EV 改修 R4 屋上防水 R5 外壁改修
9	汀良	2 棟	高層 耐火	RC	144	1986 年	加圧給水	下水	都市	リシン	コンクリート金コ	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	
		1	高層 耐火	RC	48	1986 年	加圧給水	下水	都市	リシン	コンクリート金コ	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	H27 外壁改修・屋上防水 EV 改修
		2	高層 耐火	RC	96	1986 年	加圧給水	下水	都市	リシン	コンクリート金コ	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	H27 EV 改修 H30 屋上防水、H31 外壁改修
10	小椋	11 棟	高層 耐火	RC	670	1987～ 1988 年	高架水槽	下水	都市	リシン	シート防水 ウレタン塗膜防水	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	
		1	高層 耐火	RC	84	1987 年	高架水槽	下水	都市	リシン	ウレタン塗膜防水	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	H27 外壁改修、EV 改修
		2	高層 耐火	RC	60	1987 年	高架水槽	下水	都市	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	H27 EV 改修
		3	高層 耐火	RC	60	1987 年	高架水槽	下水	都市	複層塗材 RE	ウレタン塗膜防水	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	
		4	高層 耐火	RC	102	1987 年	高架水槽	下水	都市	リシン	シート防水 ウレタン塗膜防水	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	H27 EV 改修(4 棟、4.5 棟間) H28 外壁改修・屋上防水
		5	高層 耐火	RC	127	1987 年	高架水槽	下水	都市	リシン	シート防水 ウレタン塗膜防水	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	H27 EV 改修(4.5 棟間、5 棟) H29 屋上防水、H30 外壁改修
		6	高層 耐火	RC	77	1987 年	高架水槽	下水	都市	リシン	シート防水 ウレタン塗膜防水	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	H28 EV 改修 H31 外壁改修・屋上防水
		7	高層 耐火	RC	24	1988 年	高架水槽	下水	都市	リシン	ウレタン塗膜防水	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	H28 EV 改修(7.8 棟間) H31 外壁改修
		8	高層 耐火	RC	32	1988 年	高架水槽	下水	都市	リシン	ウレタン塗膜防水	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	H28 EV 改修(7、8 棟間) H29 EV 改修 R2 EV 改修(8、9 棟間) H31 外壁改修
		9	高層 耐火	RC	40	1988 年	高架水槽	下水	都市	リシン	ウレタン塗膜防水	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	H29、R2 EV 改修(8、9 棟間)
		10	高層 耐火	RC	32	1988 年	高架水槽	下水	都市	リシン	ウレタン塗膜防水	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	R3 EV 改修(10、11 棟間)
		11	高層 耐火	RC	32	1988 年	高架水槽	下水	都市	リシン	ウレタン塗膜防水	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	R3 EV 改修(10、11 棟間)
11	壺川東	8 棟	中・高層 耐火	RC	189	1985～ 1992 年	高架水槽	下水	都市	打ち放し クリア塗装	瓦葺き・シート防水 ウレタン塗膜防水	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	
		A01	高層 耐火	RC	61	1987 年	高架水槽	下水	都市	打ち放し クリア塗装	ウレタン塗膜防水	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	
		A02	中層 耐火	RC	16	1985 年	高架水槽	下水	都市	打ち放し クリア塗装	瓦葺き・ シート防水	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	R5 外壁改修・屋上防水
		A04	中層 耐火	RC	16	1989 年	高架水槽	下水	都市	打ち放し クリア塗装	瓦葺き・ シート防水	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	R6 外壁改修・屋上防水
		A05	中層 耐火	RC	8	1988 年	高架水槽	下水	都市	打ち放し クリア塗装	瓦葺き・ ウレタン塗膜防水	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	
		A06	中層 耐火	RC	16	1988 年	高架水槽	下水	都市	打ち放し クリア塗装	瓦葺き・ ウレタン塗膜防水	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	
		A07	中層 耐火	RC	16	1988 年	高架水槽	下水	都市	打ち放し クリア塗装	瓦葺き・ シート防水	SUS 管	GP 管 +CIP 管	タイル	市設置 三点給湯	

2. 活用手法判定結果詳細（第3章）

基礎情報			1次判定						2次判定							3次判定 結果	
No	団地名	棟名	判定	住棟の現在物理的特性による改善の必要性・可能性				1次判定結果	グルー プ分け	計画期 間内耐 用年数 1/2未 満	Aグルー プ		Bグルー プ		優 先 順 位		次判定結 果
				躯体の安全 性に係る 改善の 必要性	避難の安全 性に係る 改善の 必要性	居住性に 係る改善 の必要性	改善の必要性				判定	判定	将来ス トック 量	判定			
1	石嶺	A1	判断を 留保	必要	不要	必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な改善、優先的な 建替、又は優先的な 用途廃止	判断保留団地/優先的な改善、 優先的な建替、又は優先的な 用途廃止	B	○		不足	優先的な改善	1	優先的な 改善	優先的な 改善
		A2		必要	不要	必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な改善、優先的な 建替、又は優先的な 用途廃止	判断保留団地/優先的な改善、 優先的な建替、又は優先的な 用途廃止	B	○		不足	優先的な改善	1	優先的な 改善	優先的な 改善
		A3		必要	不要	必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な改善、優先的な 建替、又は優先的な 用途廃止	判断保留団地/優先的な改善、 優先的な建替、又は優先的な 用途廃止	B	○		不足	優先的な改善	1	優先的な 改善	優先的な 改善
		A4		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	○		不足	改善	2	改善	改善
		A5		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	○		不足	改善	2	改善	改善
		A6		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	○		不足	改善	2	改善	改善
		A7		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	○		不足	改善	2	改善	改善
		B2		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	○		不足	改善	2	改善	改善
		B3		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	○		不足	改善	2	改善	改善
2	宇栄原	1	維持管理	不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	○	改善			2	改善	改善
		1		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	○	改善			2	改善	改善
		1		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	○	改善			2	改善	改善
		4		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	○	改善			2	改善	改善
		5		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	○	改善			2	改善	改善
		6		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	○	改善			2	改善	改善
		7		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	○	改善			2	改善	改善
		10		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	○	改善			2	改善	改善
3	大名	D	維持管理	不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	○	改善			2	改善	改善
		F		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	○	改善			2	改善	改善
		A		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	○	改善			2	改善	改善
		E		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	○	改善			2	改善	改善
4	真地	1														優先的な 建替	優先的な 建替
		2														優先的な 建替	優先的な 建替
		3														優先的な 建替	優先的な 建替
		4														優先的な 建替	優先的な 建替
		5														優先的な 建替	優先的な 建替
		6														優先的な 建替	優先的な 建替
		7														優先的な 建替	優先的な 建替
		8														優先的な 建替	優先的な 建替
		9														優先的な 建替	優先的な 建替
	真地 (新)	A	維持管理	不要	不要	不要	改善不要	維持管理	維持管理団地/維持管理	－	○	－				維持管理	維持管理
	B		不要	不要	不要	改善不要	維持管理	維持管理団地/維持管理	－	○	－				維持管理	維持管理	

基礎情報			1 次判定						2 次判定								3次判定 結果	
No	団地名	棟名	住棟の現在物理的特性による改善の必要性・可能性						1次判定結果	グループ 分け	計画期 間内耐 用年数 1/2未 満	Aグループ		Bグループ		優 先 順 位		次判定結果
			判定	躯体の安全 性に係る 改善の 必要性	避難の安全 性に係る 改善の 必要性	居住性に 係る改善 の必要性	改善の必要性	判定				判定	将来ス トック 量	判定				
5	若狭	1	判断を 留保	不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	×		不足	改善	2	改善	優先的な 改善	
		2		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	×		不足	改善	2	改善	優先的な 改善	
		3		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	×		不足	改善	2	改善	優先的な 改善	
		4		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	×		不足	改善	2	改善	優先的な 改善	
		5		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	×		不足	改善	2	改善	優先的な 改善	
		6		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	×		不足	改善	2	改善	優先的な 改善	
6	安謝第 一	—	判断を 留保	必要	不要	必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な改善、優先的 な建替、又は優先的な 用途廃止	判断保留団地/優先的な改 善、優先的な建替、又は優先 的な用途廃止	B	×		不足	優先的 な建替	1	優先的な 建替	優先的な 建替	
7	銘苅	—	維持管理	不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	×	改善			2	改善	改善	
8	壺川	1	判断を 留保	不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	×		不足	改善	2	改善	改善	
		2		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	×		不足	改善	2	改善	改善	
		3		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	×		不足	改善	2	改善	改善	
9	汀良	1	判断を 留保	不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	×		不足	改善	2	改善	改善	
		2		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	×		不足	改善	2	改善	改善	
10	小緑	1	維持管理	不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	×	改善			2	改善	優先的な 改善	
		2		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	×	改善			2	改善	優先的な 改善	
		3		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	×	改善			2	改善	優先的な 改善	
		4		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	×	改善			2	改善	優先的な 改善	
		5		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	×	改善			2	改善	優先的な 改善	
		6		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	×	改善			2	改善	優先的な 改善	
		7		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	×	改善			2	改善	優先的な 改善	
		8		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	×	改善			2	改善	優先的な 改善	
		9		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	×	改善			2	改善	優先的な 改善	
		10		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	×	改善			2	改善	優先的な 改善	
		11		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	×	改善			2	改善	優先的な 改善	
11	壺川東	A01	判断を 留保	不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	×		不足	改善	2	改善	改善	
		A02		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	×		不足	改善	2	改善	改善	
		A04		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	×		不足	改善	2	改善	改善	
		A05		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	×		不足	改善	2	改善	改善	
		A06		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	×		不足	改善	2	改善	改善	
		A07		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	×		不足	改善	2	改善	改善	
		B01		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	×		不足	改善	2	改善	改善	
		B02		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	×		不足	改善	2	改善	改善	

基礎情報			1 次判定						2 次判定							3次判定 結果		
No	団地名	棟名	判定	住棟の現在物理的特性による改善の必要性・可能性					1次判定結果	グループ 分け	計画期 間内耐 用年数 1/2未 満	Aグループ		Bグループ			優先 順位	次判定結 果
				躯体の安全 性に係る 改善の 必要性	避難の安全 性に係る 改善の 必要性	居住性に 係る改善 の必要性	改善の必要性	判定				判定	将来ス tock 量	判定				
12	石嶺第二	1	判断を 留保	不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	×		不足	改善	2	改善	改善	
		2		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	×		不足	改善	2	改善	改善	
13	辻	－	維持管理	不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	×	改善			2	改善	改善	
14	安謝	1	判断を 留保	必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な 建替、又は優先的な 用途廃止	判断保留団地/優先的な改 善、優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	B	×		不足	優先的な改善	1	優先的な 改善	優先的な 改善	
		2		必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な 建替、又は優先的な 用途廃止	判断保留団地/優先的な改 善、優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	B	×		不足	優先的な改善	1	優先的な 改善	優先的な 改善	
15	末吉	1	維持管理	不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	×	改善			2	改善	改善	
		2		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	×	改善			2	改善	改善	
		3		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	×	改善			2	改善	改善	
		4		不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	×	改善			2	改善	改善	
16	新都心 銘苅	1	維持管理	必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、又は優先 的な建替	維持管理団地/優先的な改 善、又は優先的な建替	A	○	優先的な改善			1	優先的な 改善	優先的な 改善	
		2		必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、又は優先 的な建替	維持管理団地/優先的な改 善、又は優先的な建替	A	○	優先的な改善			1	優先的な 改善	優先的な 改善	
		3		必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、又は優先 的な建替	維持管理団地/優先的な改 善、又は優先的な建替	A	○	優先的な改善			1	優先的な 改善	優先的な 改善	
		4		必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、又は優先 的な建替	維持管理団地/優先的な改 善、又は優先的な建替	A	○	優先的な改善			1	優先的な 改善	優先的な 改善	
17	繁多川	A	維持管理	必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、又は優先 的な建替	維持管理団地/優先的な改 善、又は優先的な建替	A	○	優先的な改善			1	優先的な 改善	優先的な 改善	
		B		必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、又は優先 的な建替	維持管理団地/優先的な改 善、又は優先的な建替	A	○	優先的な改善			1	優先的な 改善	優先的な 改善	
18	久場川	1	判断を 留保	必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な 建替、又は優先的な 用途廃止	判断保留団地/優先的な改 善、優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	B	○		不足	優先的な改善	1	優先的な 改善	優先的な 改善	
		2		必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な 建替、又は優先的な 用途廃止	判断保留団地/優先的な改 善、優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	B	○		不足	優先的な改善	1	優先的な 改善	優先的な 改善	
		3		必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な 建替、又は優先的な 用途廃止	判断保留団地/優先的な改 善、優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	B	○		不足	優先的な改善	1	優先的な 改善	優先的な 改善	
		4		必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な 建替、又は優先的な 用途廃止	判断保留団地/優先的な改 善、優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	B	○		不足	優先的な改善	1	優先的な 改善	優先的な 改善	
		5		必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な 建替、又は優先的な 用途廃止	判断保留団地/優先的な改 善、優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	B	○		不足	優先的な改善	1	優先的な 改善	優先的な 改善	
		6		必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な 建替、又は優先的な 用途廃止	判断保留団地/優先的な改 善、優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	B	○		不足	優先的な改善	1	優先的な 改善	優先的な 改善	
		7		必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な 建替、又は優先的な 用途廃止	判断保留団地/優先的な改 善、優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	B	○		不足	優先的な改善	1	優先的な 改善	優先的な 改善	
		8		必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な 建替、又は優先的な 用途廃止	判断保留団地/優先的な改 善、優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	B	○		不足	優先的な改善	1	優先的な 改善	優先的な 改善	
		9		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	○		不足	改善	2	改善	改善	
		10		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	○		不足	改善	2	改善	改善	
		11		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	○		不足	改善	2	改善	改善	
		12		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	○		不足	改善	2	改善	改善	
		13		不要	不要	必要	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	判断保留団地/改善、建 替、又は用途廃止	B	○		不足	改善	2	改善	改善	
19	識名	－	判断を 留保	必要	不要	必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な 建替、又は優先的な 用途廃止	判断保留団地/優先的な改 善、優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	B	○		不足	優先的な改善	1	優先的な 改善	優先的な 改善	
20	橘川	－	維持管理	不要	不要	必要	改善が必要	改善、又は建替	維持管理団地/改善、又は 建替	A	○	改善			2	改善	改善	

3. 点検項目表（日常点検マニュアル抜粋）（第4章）

（1）建築物

① 敷地及び地盤

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

② 建築物の外部

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

③ 屋上及び屋根

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

④ 避難施設等

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

（２）建築設備

① 給水設備及び排水設備

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

4. 修繕周期表（参考）

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

定修繕項目	対象部位等	工事 区分	修繕 周期	想定する修繕工事の仕様	参 照 文 献	修繕の目的				
						安 全 性 の 確 保	供 給 処 理 機 能 の 維 持	劣 化 の 軽 減	利 便 性 の 確 保	美 観 の 維 持
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12 年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36 年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24 年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段 ンスリップ、避難ハッチ、タラ ップ、排水金物、室名札、立樋・支持 金物、隔て板、物干金物、スリー プキャップ等	取替	24 年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	24 年	全部撤去の上、アルミ製フェンス に取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプ スペースの扉等	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、 内部階段等の壁、床、天井	張替 ・ 塗替	12 年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベ ーターホールの壁、床、天井	張替 ・ 塗替	12 年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20 年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管 (コア継手)	①		○			
		取替	40 年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8 年	支給品	—		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25 年	F R P 製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、 直結増圧ポンプ	補修	8 年	オーバーホール	③		○			
		取替	15 年		③		○			
8 給水設備										
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30 年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼 管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2 層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼 管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2 層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50 年	鋳鉄管	①		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25 年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30 年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8 年	オーバーホール			○			
		取替	15 年		③					
9 ガス設備										
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10 年		—		○			
②ガス管（屋外）		取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15 年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気 室換気扇、ダクト類、換気口、換 気ガラリ	取替	15 年		③		○			

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

参考文献凡例

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

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月

5. 中核市自治体アンケート調査概要

(1) 中核市自治体アンケート概要

本市を除く、全国で中核市に指定されている 61 自治体を対象に、公営住宅の高齢者世帯に対する施策や設備改修の現状と課題、災害対策について把握するために、アンケート調査を実施。結果は本編にて揭示。

① 実施方法

配布：中核市市長会東京事務所と連携を取りつつ、メール及び電話にてアンケート票を告知・配布
回収：メールにて、記入後のアンケート票データを返送してもらい受領

② 実施時期

令和 6 年 11 月 28 日配布、令和 6 年 12 月 13 日締め切り
※一部の回答票は締め切り後 12 月 20 日までに回収

③ 回収状況

61 自治体に対して、回収自治体数 53 自治体、回収率は 86.9%

(2) アンケート調査票（配布データ）

公営住宅等に関するアンケート調査

行の高さは変更しても差し支えありませんが、列や行の削除・挿入、シート名変更・削除はしないでください。

【ご回答者】

市名：
所属：
担当者：

TEL：
メールアドレス：

1. 公営住宅等における高齢者世帯に対する施策等について

公営住宅等の供給目標について

Q1 公営住宅等の供給目標の設定について貴市で管理している公営住宅等の目標管理戸数の設定方法についてご教示ください。

（該当するものに「✓」）

	考え方	✓欄	検討年度	
①	住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム） ^{注1)} に沿って、著しい困窮年収水準未満の世帯を算出し、現況の管理戸数と比較して増減（現状維持を含む）を設定			年度
②	住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム） ^{注1)} に沿って、特定ニーズのA～Dに該当する世帯を算出し、現況の管理戸数と比較して増減（現状維持を含む）を設定			年度
③	公営住宅供給目標設定支援プログラム（フロー推計プログラム） ^{注2)} に沿って、要支援世帯に対する公営住宅の供給目標量を設定			年度
④	その他 貴市独自の考え方から設定			年度

^{注1)}「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）」とは、公営住宅等長寿化計画における中長期的な観点からの公営住宅等の将来のストック量を設定するためのもの

^{注2)}「公営住宅供給目標設定支援プログラム（フロー推計プログラム）」とは、住生活基本計画における計画期間内の公営住宅の供給目標量を設定するためのもの

「Q1」で②、③に「✓」した方にお聞きます。

Q2 特定ニーズのうちA～Dのどこまでの世帯を該当範囲としましたか。また、設定理由をご教示ください。

特定ニーズの範囲 ^{注3)}	
設定理由	

^{注3)}③フロー推計プログラムを用いている場合、困窮状況の類型(1)～(4)ごとに設定した該当範囲と参入率をご教示ください。

Q3 「Q1」で④に「✓」した方にお聞きます。どのよう考え方でどのように設定されましたか。

設定理由	
------	--

高齢者世帯に対する居住安定確保に向けた対応や施策について

本市において、身寄りがいない独居者等、健康や介護に関する不安はなくとも住まいに関する悩みを抱える高齢者も多く、高齢者単身世帯への居住安定確保が懸念されています。そのため、市営住宅での活用の検討をおこなっているところです。

Q4 貴市が管理する公営住宅等において高齢者世帯に対する特別な施策等がありますか。

例：（ソフト施策）高齢単身世帯優先の住戸を100戸を設定している、公営住宅を目的外使用し高齢者が集うシェアハウス事業を実施
（ハード施策）シルバーハウジングの整備、バリアフリーの改善、空き住戸を活用した高齢者の見守りの場の提供

Q5 「Q4」でお答えいただいた高齢者世帯に対する施策等は、どのような背景や基準、計画等から設定していますか。

例：県や市の高齢者居住安定確保計画等による計画との整合、アンケート等によるニーズ調査

高齢者世帯以外に対する対応や施策について

本市では、高齢者世帯への居住安定確保の課題もある中で、若年夫婦世帯や子育て世帯が市外へ転出する傾向も見られ、その施策検討も同時に行っていく必要があります。そこで、貴市の世帯類型別の施策や支援の状況についてご教示ください。

Q6 貴市の公営住宅等において、高齢者世帯以外に対して、政策的に支援を優先する世帯類型はありますか。

政策的に支援を優先する世帯類型	世帯類型	✓欄
	子育て世帯(母子・父子世帯、多子世帯等)	
	若年夫婦世帯	
	障がい者世帯	
	著しく所得の低い世帯 その他世帯	

Q7 「Q6」でチェックをつけた世帯類型に対する具体的な施策をご教示ください。

具体的な施策	例：(ソフト施策)優先的入居のため応募倍率の調整を図り当選しやすくしている (ハード施策)建替え・改修の際に対象世帯のニーズに合わせた間取りや設備設置を行っている
--------	--

Q8 高齢者世帯と子育て世帯等(子育て世帯・若年夫婦世帯)に対する施策等について、どちらかを優先するか又はバランスよく入居できるようにするなど調整していますか。また、将来的にどちらの世帯類型に対して支援施策を厚くしたいかがあれば、ご教示ください。

世帯類型別の支援のバランス	考え方	現状「✓」	将来「✓」
	特別な調整は必要でない(応募・抽選状況に委ねている)		
	高齢者世帯に特化して施策の展開をしている		
	高齢者世帯に対する施策に比重を多くしつつ、子育て世帯等に対しても施策展開している		
	どちらもまんべんなく入居できるように施策展開している		
	子育て世帯等に対する施策に比重を多くしつつ、高齢者世帯に対しても施策展開している 子育て世帯等に特化して施策の展開をしている		

2. 公営住宅等の設備改修について

老朽化した機械設備(給排水設備等)・電気設備・消防設備・その他設備の改修について

本市では、共同住宅形式の公営住宅等の設備の老朽化が進んでおり、改修工事を考えておりますが、改修方法や入居者の移転方法などさまざまな課題があり、どのように実施していくか苦慮しております。そこで、貴市の設備改修の状況をご教示ください。

Q9 中高層(5階建て以上)の公営住宅等の機械設備(給排水設備等)・電気設備・消防設備・その他設備の改修工事を実施した事例はありますか。また、実施したことがあると回答された場合は、改修工事の内容と入居者への対応等についてご教示ください。

改修工事内容	例：排水管の更生工事 ^{注4)} や更新工事について、配管の状況に応じて工法で施工をおこなった ^{注4)} 更生工事…既存の配管をクリーニングし、内側から専用の塗料を流して配管を再生させる工事			
住戸数	戸	住戸階数	階	
公営住宅等の名称		工事期間	日	
入居者への対応	対応方法		✓欄	
	居ながらの工事をおこなった			
	仮住まいや住み替えをして工事をおこなった			
上記対応の選定理由				

Q10 上記の改修工事は、「公営住宅等ストック総合改善事業」として実施しましたか。(実施した場合は右欄に「✓」)

☐

Q11 上記の改善事業を実施する住棟について、対象とする基準があればご教示ください。

対象の基準	例：築年数が〇年を超える住棟、設備の老朽化の調査結果を基準とした
-------	----------------------------------

Q12 上記の改修工事を進めるにあたり、課題となった事項や整備する上で工夫した点があればご教示ください。

課題や工夫	例：居ながら施工の課題、住み替え対応の課題
-------	-----------------------

給湯器の設置工事について

本市では、昭和61年以前に建設された公営住宅等では給湯器を設置しておらず、入退去時に入居者負担により給湯器の設置・撤去を行っております。今後、本市負担により、給湯器の設置工事を検討しておりますが、どのように整備するかを参考にし、貴市の状況をご教示ください。

Q13 建設時に給湯器を設置していない公営住宅等において、以下の事項についてご教示ください。

改修工事で給湯器を整備した事例はありますか。(実施した場合は右欄に「✓」)

☐

設置を検討している公営住宅等はありませんか。(検討している場合は右欄に「✓」)

☐

Q14 「Q13」でチェックをつけた方にお聞きします。給湯器を設置時に費用負担の考え方についてご教示ください。

費用負担の考え方	例：家賃に転嫁し入居者へ負担を求めた、自治体にて費用負担し家賃への転嫁はしない
----------	---

Q15 給湯器設備は家賃算定時の利便性係数^{注5)}に反映させる設備等に含めていますか。(実施した場合は右欄に「✓」)

☐

^{注5)}利便性とは、事業主体が、公営住宅の存する区域及びその周辺地域の状況、公営住宅の設備その他の公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案して、定める数値

3. 公営住宅の災害対策内容等の設定状況

本市には多くの高層市営住宅があります。昨年の台風6号の影響で、2日以上にわたる停電が発生し、その結果、エレベーターの停止や断水が生じました。この経験を踏まえ、本市では台風や地震などの災害対策として、公営住宅等に必要な設備について検討しています。つきましては、公営住宅等の災害対策に関する以下の事項について、ご教示ください。

Q16 貴市において、発生が予測される災害をご教示ください。(該当するものにすべて✓)

災害の種類		✓欄
①	台風・豪雨	
②	地震	
③	津波	
④	洪水	
⑤	豪雪	
⑥	その他	

Q17 過去の災害によって被害を受けた公営住宅等がありますか。ある場合は、その際に受けた被害の内容についてご教示ください。

被害の内容	例：台風に伴う停電、断水、家屋の倒壊、暴風による太陽光設備の飛散、雨水の吹込み等の浸水によるエレベーターの停止
-------	---

Q18 過去の被害や想定される被害を踏まえて、公営住宅等の建替え（新設）や改修時に対策及び課題はありますか。

建替時（新設時）	例：集会所等の施設を上階に設ける、1階部分を嵩上げしている
改修時	例：エレベーターの出入口に止水版の設置、建具の交換・防水性向上
課題	

Q19 過去の被害や想定される被害を踏まえて、公営住宅等のソフト面での対策はありますか。

ソフト面の対策	例：津波発生時に低層階の居住者等に対して一時的な公営住宅等集会所や屋上、空き住戸の開放
---------	---

災害発生時の停電に対する対策について

停電に伴うエレベーターの稼働停止対策や断水対策などの対策を講じられていますか。

Q20 また、講じられている場合は、具体的な対策内容をご教示ください。

対策内容	例：非常用電源を設置し、エレベーターを稼働させたり、受水槽からのポンプアップの動力に活用している
------	--

「Q20」でお答えいただいた方にお聞きます。貴市では、年間にどの程度、公営住宅等で停電が発生しますか。

Q21 また、停電が発生する主な原因をご教示ください。

停電の発生頻度	✓欄	停電の主な原因
① 年に3回以上		
② 年に1～2回		
③ 数年に1回		

「Q21」で具体的な対策についてお答えいただいた方にお聞きます。

Q22 対策はどの程度の時間を想定されていますか。また、その根拠となった理由についてご教示ください。

対策の想定時間	対策時間の設定理由
時間	

Q23 対策を進めるにあたり課題があればご教示ください。

--

Q24 未実施で検討中の停電対策があれば、その対策内容と対策を検討している理由についてご教示ください。

--

公営住宅等の避難所の指定及び防災備蓄について

Q25 公営住宅等の敷地、住棟、共同施設において、災害時に避難所、避難場所指定されている公営住宅等がありますか。
ある場合、公営住宅等内のどの範囲を活用されていますか。(ある場合は下欄に「✓」)

指定されている避難場所等の種類	敷地内 (広場、駐車場など)	空き住戸	廊下等共用部や屋上	共同施設 (集会所など)
避難所 ^{注6)} (地震時)				
避難所 ^{注6)} (津波・洪水時)				
避難場所 ^{注7)} (地震時)				
避難場所 ^{注7)} (津波・洪水時)				

^{注6)}「避難所」は、一定期間避難生活をおくる場所

^{注7)}「避難場所」は、津波や洪水などの危険が切迫した状態において、生命の安全確保の目的に緊急に避難する場所

Q26 上記の場所を避難所、避難場所とした基準や計画(地域防災計画による指定など)がありましたらご教示ください。

指定の基準	
-------	--

Q27 公営住宅等内に防災備蓄倉庫を設けていますか。
ある場合は、防災備蓄倉庫の対象者、想定する災害の期間、主な備蓄物をご教示ください。

防災備蓄倉庫の有無(ある場合は右欄に「✓」)

☐

防災備蓄倉庫の対象者	該当者に「✓」	想定する災害の期間	
入居者の一部			日
入居者全員			日
近隣地域住民			日
その他			日

主な備蓄物:	
--------	--

4. その他

Q28 公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱の一部改正により、新たに個別改善事業の項目として挙げられた「脱炭素社会対応型」事業及び「子育て世帯支援型」事業について実施を予定(又は実施中)はありますか。ある場合、どのような改善内容を予定(実施)していますか。

実施予定(又は実施中)の団地の有無 (該当する事業に「✓」)		「✓」をつけた場合の具体的な改善内容
脱炭素社会対応型		
子育て世帯支援型		

Q29 改善事業実施に際して、調査や改修時に取り入れた最新技術や工夫した点などがあればご教示ください。

Q30 公営住宅等ストック総合活用計画(長寿命化計画)を策定していて、かつHPで公開している場合はURLをご教示ください。

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。
【12月13日(金)】までに、メールでご回答をお送りください。

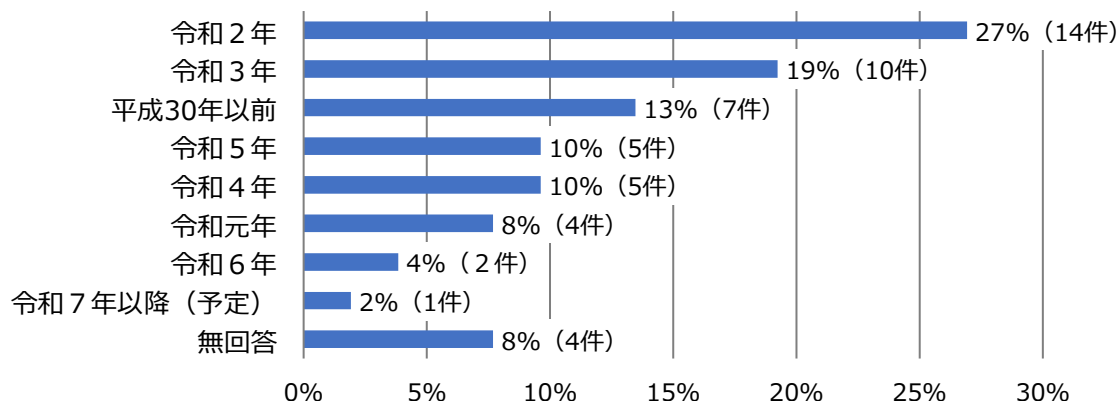
(3) アンケートの主な項目についての回答（抜粋版）

1. 公営住宅等における高齢者世帯に対する施策等について

公営住宅等の供給目標について

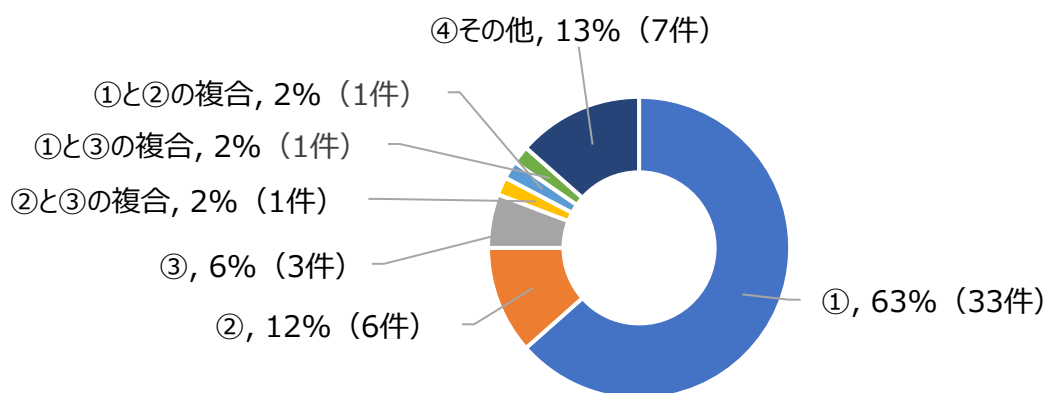
Q1-1 公営住宅等の供給目標の設定について、貴市での検討年度についてご教示ください。

供給目標の検討年度は、令和2年度、令和3年度をはじめ令和に見直している自治体が多い状況です。



Q1-2 公営住宅等の供給目標の設定について、貴市で管理している公営住宅等の目標管理戸数の設定方法についてご教示ください。

目標管理戸数の設定方法は、「ストック推計プログラムに沿って困窮年収水準未満の世帯数を算出」しているのが33自治体で過半数を占めています。



「その他」の回答について、具体的な設定理由を以下に整理します。

- ・ 目標管理戸数は、建物の老朽状況等から想定した改善事業、建替事業、用途廃止事業より推計した市営住宅管理戸数と以下のとおり算出した必要供給戸数をもとに設定している。（目標管理戸数 $\geq$ 必要供給戸数）
 - ①国土交通省が配布する「世帯推計プログラム」から将来の一般世帯数を推計、②「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）」から公営住宅の入居資格世帯数を推計、③道営住宅および低家賃かつ一定の質を有する民間賃貸住宅を推計、④上記①－②－③により、将来の市営住宅の必要供給戸数を推計
- ・ 本市検討時点（R2 年度）ではストック推計プログラムが特定ニーズについて推計できるよう改良されていなかったため、ストック推計プログラムとフロー推計プログラムを併用し、独自に特定ニーズ A、B に該当する世帯数を推計した。

- ・本市は市内に府営住宅、住宅供給公社、UR等の公共的住宅の戸数比率が府内でも高い水準であったことから、市営住宅の新規整備は行わず既存住戸（現在の28戸）の維持管理のみを行うとした。
- ・平成28年12月に策定した市営住宅建替等基本計画に基づき、計画的に募集停止を行うことや、民間住宅への移転を促進する等により、管理戸数を減らしていくこととしており、本計画期間において、1,632戸を削減することとなり、本計画期間終了時の管理戸数は15%減の9,255戸となる予定である。さらに、本計画期間終了後においても、集約建替や廃止等に取り組み、公共施設マネジメント基本方針に沿って、30%以上の削減を目指す。
- ・推計値による想定必要量と現状の管理戸数を比較して設定。（想定必要量：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）に沿って、「著しい困窮年収水準未満の世帯」及び「特定ニーズのA～Dに該当する世帯」を算出（両者重複を除く）したうえで市営住宅への推定応募率（実績参照値）を乗じたものと、現入居世帯数の将来推計値の合計）
- ・公営住宅の施策対象世帯数を公営住宅と低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅でカバーできるよう目標管理戸数を設定。（公営住宅の施策対象世帯数は住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）にて推計）

高齢者世帯に対する居住安定確保に向けた対応や施策について

Q4 貴市が管理する公営住宅等において高齢者世帯に対する特別な施策等がありますか。

高齢者世帯に対する特別な施策等についての、主な回答を以下に整理します。

【ソフト対策】

○優先入居

- ・入居者の抽選において、当選する確率を上げる優遇措置を行っている。
- ・高齢者世帯に対して、抽選となった場合に抽選番号が追加され、当選の確率を上げている。
- ・市営住宅の募集において、「老人」区分部屋を設けている。
- ・入居者の選考の際の抽選回数の優遇を行っている。

○入居条件緩和

- ・単身含む高齢者世帯の収入月額基準を緩和している。
- ・高齢者の単身での入居を可能としている。

○見守り

- ・指定管理者による、高齢者世帯と障がい者世帯に対する電話での安否確認、電話がつかない場合は直接訪問を実施。
- ・指定管理者による健康相談ダイヤル・ふれあいサポート事業を行っている。
- ・70歳以上の高齢者のうち希望する者を対象として、年2回程度の見守り訪問を実施。
- ・生活援助員による生活援助、安否確認（1日1回以上）、生活相談など。
- ・管理人研修で単身高齢者の安否確認を含めた「声かけ」実施の依頼を行っている。

【ハード対策】

○シルバーハウジングの整備（中核市全体）

○設備の更新

- ・市営住宅でエレベーターの設置が難しい住棟を対象に灯油配管設置・階段室手すりの設置工事を実施。
- ・高齢者向け住戸や障害者向け住戸を対象に、インターホンを設置。
- ・バリアフリーの改善、市営団地の共用部等バリアフリー改修を計画的に実施。

○高齢者向け住戸の設定

- ・老人世帯向け住宅戸数を設定し、整備している。
- ・既存住戸への手すり（玄関、浴室、便所）の設置、新築住棟に高齢者向け住戸（非常ボタン、つまづき防止コンセント、玄関ベンチ）を設置及び単身高齢者向け住戸（1DK）を設置。
- ・団地の1階にある住戸が空室となった際に、給湯器の設置、手摺の取付け、ユニットバスの設置及び段差解消のための改修工事を行い、改修後、高齢者世帯に提供。
- ・既存住宅の空室となった1階で、高齢者向け住戸改善工事を行っている。

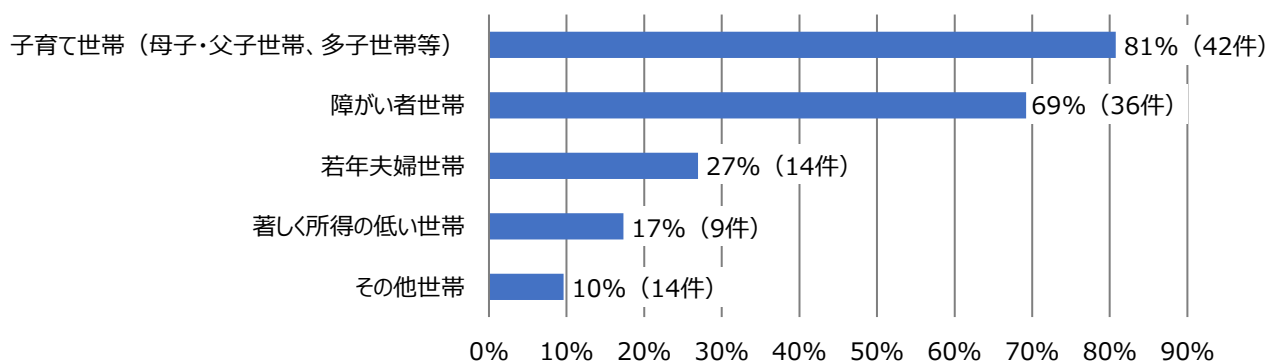
Q5 前問で回答いただいた高齢者世帯に対する施策等は、どのような背景や基準、計画等から設定していますか。

- ・市営住宅等入居者募集（選考）基準
- ・高齢単身者等の入居に係る運用基準など
- ・H27年度に開催した「高齢化等に対応した市営住宅のあり方検討会」において、今後の市営住宅の運営方針を策定。

高齢者世帯以外に対する対応や施策について

Q6 貴市の公営住宅等において、高齢者世帯以外に対して、政策的に支援を優先する世帯類型はありますか。

高齢者世帯以外に支援を優先している世帯類型は、「子育て世帯」が42自治体で最も多く、次いで「障がい者世帯」が62自治体となっています。



Q7 前問で選択した世帯類型に対する具体的な施策をご教示ください。

具体的な施策内容について、主な回答を以下に整理します。

【ソフト施策】

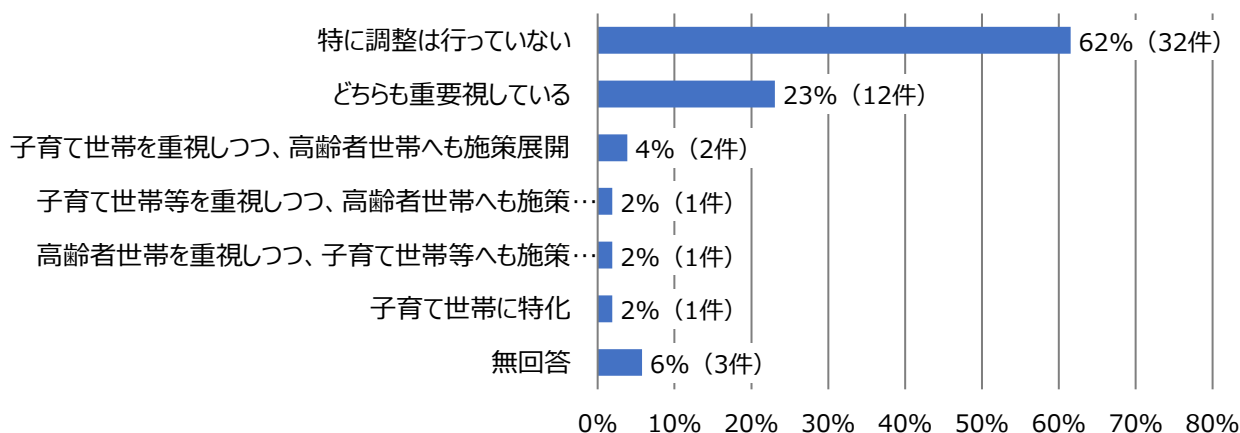
- ・優先的入居のため応募倍率の調整を図り当選しやすくしている。（過半数の中核市）
- ・生活の困窮度が高い順に入居できる制度がある。
- ・市営住宅の募集において「ひとり親」区分部屋、「障害」区分部屋を設けている。
- ・全戸福祉向け住宅として運用しており、入居資格を高齢者、障害者、ひとり親等に限定している。
- ・期限付き若年者世帯向け住宅の募集を行っている。（限定的に対象）
- ・年齢（40歳未満）を制限して募集を行っている。
- ・「両親が40歳未満で小学校6年生以下の子供が2人以上いる世帯」などの特別な入居条件を設定している。
- ・過疎地域に移住を希望する人への支援：家賃を低く設定し、期間を決めて貸し出している。

【ハード施策】

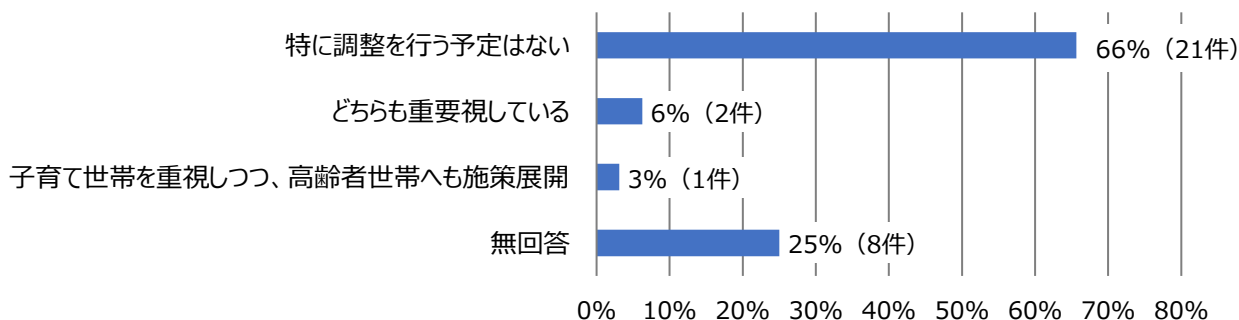
- ・ 身障高齢、老人世帯、車いす専用、子育て世帯向け住宅を整備している。
- ・ 大家族世帯（6人以上）向け、車イス対応住宅の整備している。
- ・ 建替え時に車いす利用者向けの住戸を一部設けた。
- ・ 過去に建設され古くなった障がい者向け住戸を現在の仕様に合わせた車いす住戸に整備している。
- ・ 市営住宅の目的外使用を利用して、子育て・若年世帯向けに大規模リノベーションを実施し2戸を募集。
- ・ 空室改修時に、間取りの変更やフローリング化、バリアフリー化やスロープ設置などの対象世帯に向けた改修を実施している。

Q8 高齢者世帯と子育て世帯等（子育て世帯・若年夫婦世帯）に対する施策等について、どちらかを優先するか又はバランスよく入居できるようにするなど調整していますか。また、将来的にどちらの世帯類型に対して支援施策を厚くしたいかがあれば、ご教示ください。

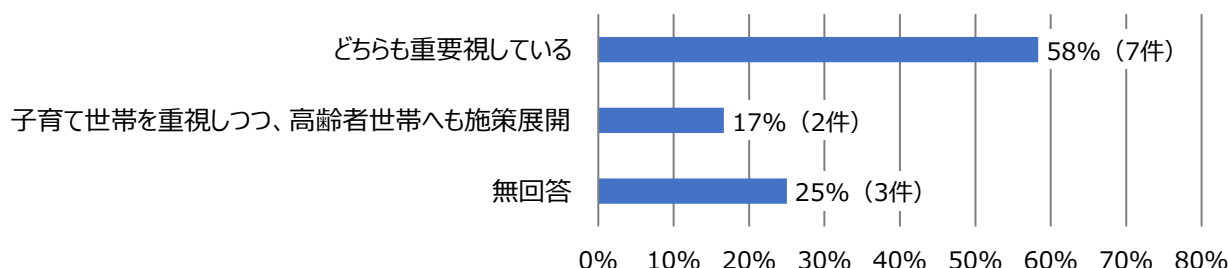
現状の支援のバランスについては、「特に調整を行っていない」が 32 自治体と最も多く、「無回答」12 自治体を加えると全体の約 75%で、未調整となっています。次いで多かったのは「どちらも重要視している」で 12 自治体です。



「特に調整を行っていない」と回答した 32 自治体の、将来についての回答では、「特に調整を行う予定ない」が最も多い結果となりました。



「どちらも重要視している」と回答した 12 自治体の、将来についての回答では、「どちらも重要視している」が最も多い結果となりました。

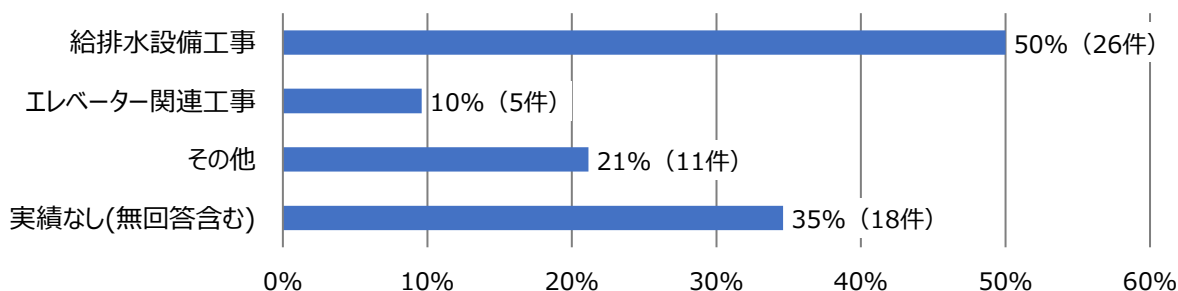


2. 公営住宅等の設備改修について

老朽化した機械設備（給排水設備等）・電気設備・消防設備・その他設備の改修について

Q9-1 中高層（5階建て以上）の公営住宅等の機械設備（給排水設備等）・電気設備・消防設備・その他設備の改修工事を実施した事例はありますか。また、実施したことがあると回答された場合は、改修工事の内容と入居者への対応等についてご教示ください。

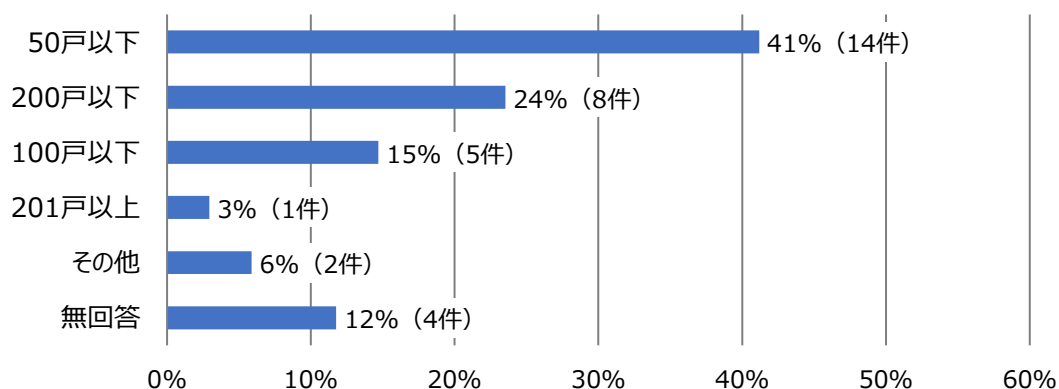
主に実施されているのは、「給排水設備工事」であり、中核市の 52 自治体では、過半数が実施している結果となっています。



※その他：消防設備工事、LED 設置工事、水道メーター取替工事、外壁等改修工事 など

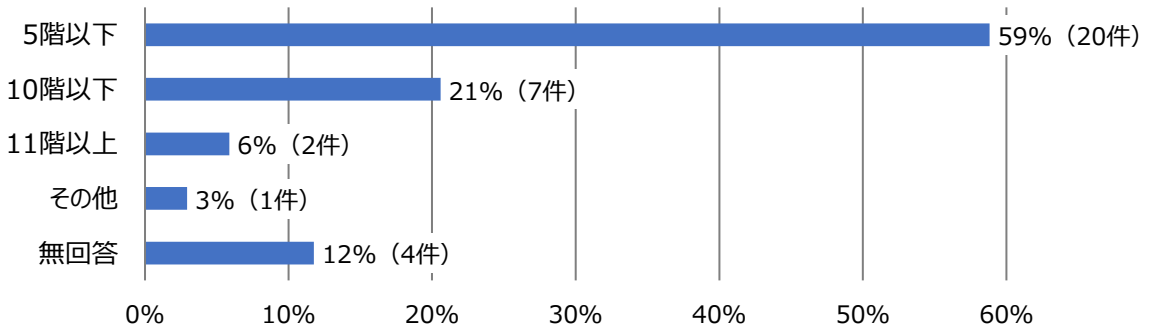
Q9-2 改修工事の対象戸数についてご教示ください。

「50 戸以下」の住戸での実施が最も多く、次いで「200 戸以下」の住戸での実施が多くなっています。



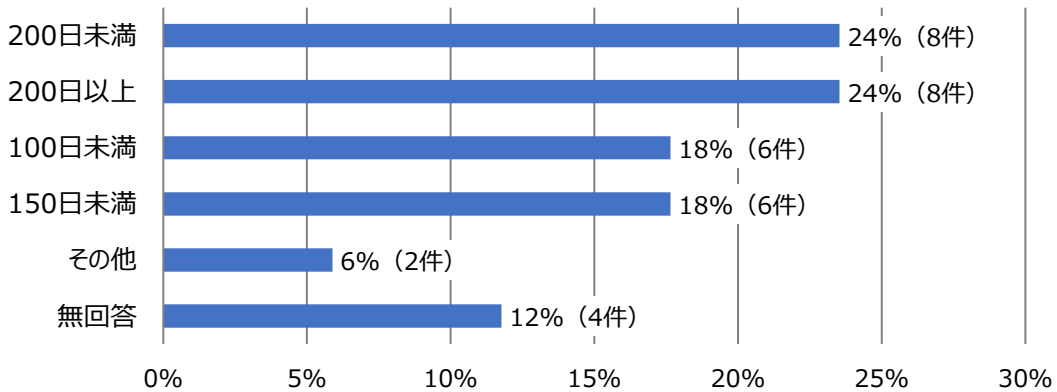
Q9-3 改修工事の対象住棟の階数についてご教示ください。

「5階以下」の市営住宅での実施が最も多く、次いで「10階以下」の住戸での実施が多くなっています。



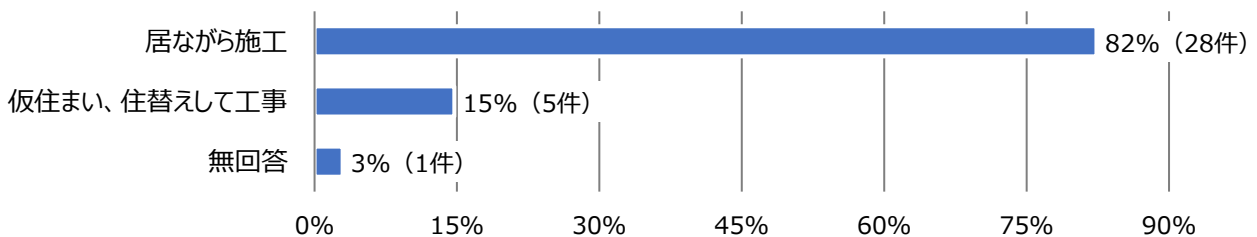
Q9-4 改修工事の実施期間についてご教示ください。

工事期間については、以下のとおりですが、工事内容や対象戸数等に応じ異なります。

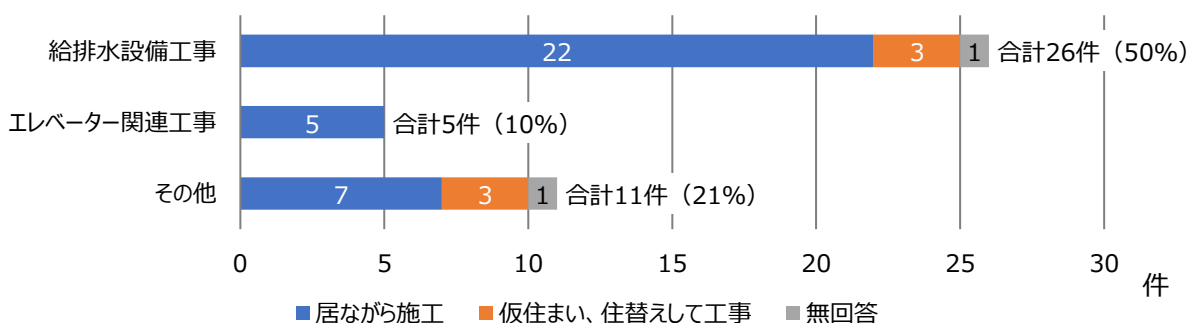


Q9-5 改修工事の実施期間中の入居者への対応についてご教示ください。

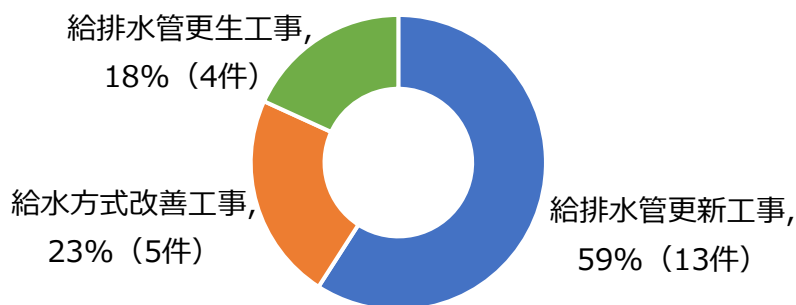
「居ながら工事」の対応が大半を占めています。



「居ながら工事」の対応を行った実績のある 28 自治体での工事では、「給排水設備工事」が最も多く実施されています。



「居ながら工事」での「給排水設備工事」の工事種別は、「給排水設備更新工事」が最も多く実施されています。



Q9-6 前問の入居者への対応を選択した理由についてご教示ください。

具体的な回答を以下に整理します。

【居ながら施工】

○住み替え対応が困難

- ・ 入居戸数が多く仮住まいや住み替えの対応が困難であったため。
- ・ 財政状況により、住み替えの対応が困難であったため。

○短期間のため居ながら施工が可能

- ・ 短期間、短時間での施工が行えるため。
- ・ 各住戸に日取りアンケートを配布し、都合の良い時間を記入してもらい施工を行った。
- ・ 入居者が居住したまま施工が可能であるため。

【仮住まい、住替えして工事】

○騒音・粉塵の影響

- ・ 工事時の騒音・粉塵の影響があることから居ながらの工事は難しいため、入居者を仮移転させて工事を行っている。

○長期間の工事

- ・ 本改修内容は約5ヶ月の工事期間を要し、その間に発生する騒音、入居者調整に関して居ながらの施工は困難であるため。

○間取り等変更の工事

- ・ 間取り改修を伴う全面改善工事であり、居ながらの工事は現実的に不可能であるため。
- ・ 全面的改善の一環として実施で、間取りや動線の変更など大規模な改修であったため。
- ・ 耐震補強工事は、居ながらの施工が不可能だったため。

Q10 前問の改修工事は、「公営住宅等ストック総合改善事業」として実施しましたか。

22 自治体が「公営住宅等ストック総合改善事業」として実施していると回答しています。

Q11 前問の改修工事を実施する住棟について、対象とする基準があればご教示ください。

具体的な回答を以下に整理します。

○劣化状況に基づく

- ・ 設備の老朽化の調査結果を基準とした。
- ・ 漏水が多くなってきている団地を優先的に実施している。
- ・ 設備点検結果や管理を委託している事業者との打ち合わせで選定している。

○耐用年数等に基づく

- ・ 給水ポンプ及び給水管が耐用年数を経過した住棟。
- ・ 部位別に修繕周期を整理し、計画的に修繕を行っている。
- ・ 長寿命化計画の事業予定に基づき実施している。
- ・ 設備関係はおおむね建設後 30 年以上経過したものから実施している。
- ・ 概ね 20 年を目処に実施している。

Q12 前問で回答した改修工事を進めるにあたり、課題となった事項や整備する上で工夫した点があればご教示ください。

具体的な回答を以下に抜粋しました。

【課題】

- ・ 住戸内作業における入居者との日程調整。
- ・ 複数回の移転や工事に伴う騒音など入居者の負担が大きい。
- ・ 構造的な制約（階高が低く、多くの梁貫通が出来ないため、配管ルート確保が難しい。
- ・ 家賃や電気代が上昇することに対しての、事前の周知・説明。
- ・ 居ながら施工で、お知らせをしても断水等が起きることでクレームが生じること。
- ・ 苦情が来た際の根本的な対応が難しい。

【工夫点】

○居住者等への周知徹底

- ・ 工事開始前に説明会の実施，入居者調整を踏まえた工期設定。
- ・ 室内改修については、トラブル回避のため、基本的には住民立会いのもと改修を行った。
- ・ 自治会長へ早めの情報提供を行い、入居者の意向把握や工事への理解を得たうえで工事の段取りを行った。
- ・ 断水に関しては、事前に浴槽に水を溜めておくように周知した。
- ・ 戸別訪問を行い、工事内容、生活に支障が出ることへの支援内容を説明し、理解を得るよう努めた。

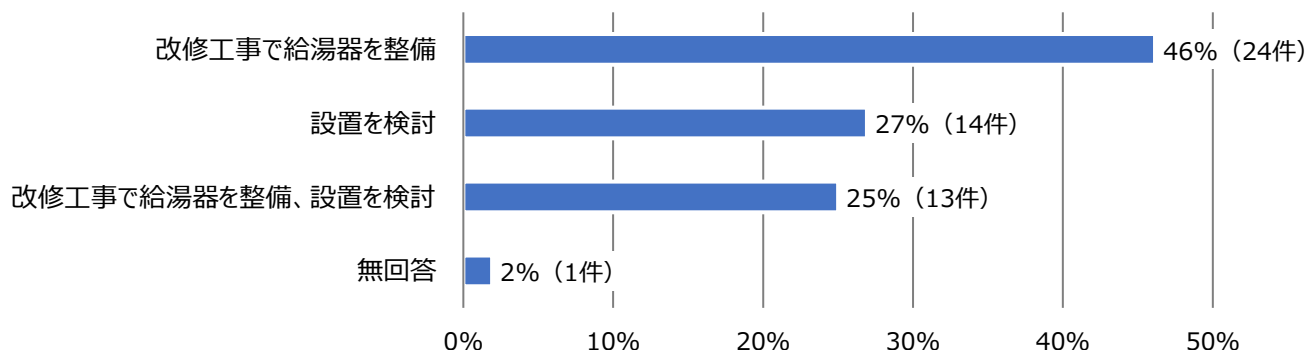
○工程の設定

- ・ 1 棟ごとに全面改善工事を実施し、それに合わせて住替え移転を実施。
- ・ 居ながら施工のため、断水等の時間が少なくなるように準備を行い、断水時間を短くした。
- ・ 夏場の停電作業を避ける工期設定を行った。

給湯器の設置工事について

Q13 建設時に給湯器を設置していない公営住宅等において、以下の事項についてご教示ください。

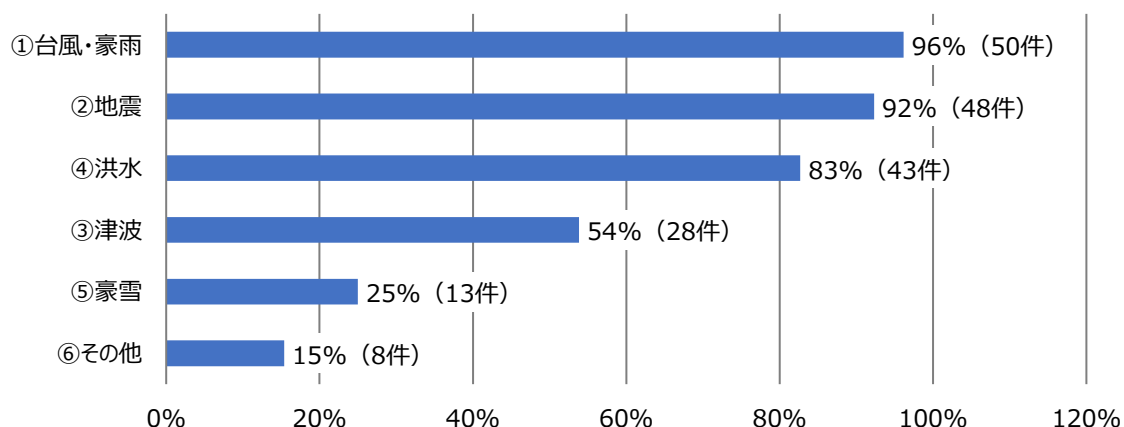
「改修工事で給湯器を整備」が回答として最も多くなっています。



3. 公営住宅の災害対策内容等の設定状況

Q16 貴市において、発生が予測される災害をご教示ください。

発生が予想されている災害は、「台風・豪雨」が 50 自治体で最も多く、次いで「地震」、「洪水」となっています。それに対して予想されていない災害は「豪雪」となっています。



Q17 過去の災害によって被害を受けた公営住宅等がありますか。ある場合は、その際に受けた被害の内容についてご教示ください。

過去の具体的な被害内容について、回答を以下に整理します。

○停電等被害

- ・ 台風による停電。
- ・ 地震に伴う停電、断水など。

○浸水、漏水等被害

- ・ 台風・洪水では建物の床上・床下浸水。
- ・ 地震に伴う専用部内の窓ガラス割れ・トイレ漏水。
- ・ 地震による給水ポンプの故障。
- ・ 台風による漏水。
- ・ 雨水の吹込み等でエレベーターピットの浸水によるエレベーターの停止。

○建物躯体等被害

- ・ 暴風による部材の飛散。
- ・ 地震では建物自体が居住不可、給排水管の破断、高所からの天井材の落下。
- ・ 台風に伴う専用部内のパーテーション・窓ガラス割れ、敷地内樹木の倒木、アンテナ破損による TV 不具合。
- ・ 地震による建物の破損。
- ・ 暴風雪による窓ガラスの破損。

○敷地、擁壁等被害

- ・ 地震に伴う敷地内擁壁のクラック。
- ・ 台風により、敷地内公園の樹木（高木）が倒れ、フェンス、ベンチが損傷を受けた。
- ・ 西日本豪雨に伴う市営住宅の擁壁の破損。

Q18 過去の被害や想定される被害を踏まえて、公営住宅等の建替え（新設）や改修時に対策及び課題はありますか。

具体的な回答を以下に整理します。

【建替え時（新設）の対策】

○立地場所の選定

- ・ 洪水浸水区域や土砂災害警戒区域への立地を避ける。
- ・ 土砂災害警戒区域に含まれる団地は計画期間後用途廃止検討、ハザードマップ等を考慮し建替え（新設）地を検討

○設備の対策

- ・ 1 階床レベルを高くするとともに、電気設備等の設置位置を高くしている。
- ・ 停電時に集会所においてコンセントを使用可能とするため、パワーコンディショナに停電用コンセントを付加すること。
- ・ 雨水流出抑制施設の整備。
- ・ エレベーターに地震時管制運転機能、ピット冠水時管制運転機能、閉じ込め時リスタート運転機能、自動診断仮復旧運転機能、停電時自動着床装置、エレベーター椅子兼防災対応非常用救援物資付収納庫等を整備。
- ・ ポンプ、電気室、受電設備、昇降路ピットの浸水対策。
- ・ 集会所便所は耐震性配管。
- ・ 集会所に 20 t 埋設雨水貯留タンクと揚水ポンプを整備、各棟に 200l の雨水タンクを整備。
- ・ 河川に隣接した住宅で止水版の設置。

○運用上の対策

- ・ 浴室とトイレ扉に緊急時開放機能。

【改修時の対策】

- ・ 中層（3～5 階建て）の配管（給排水・ガス）の耐震化
- ・ 給水設備（受水槽）の浸水防止対策
- ・ 土砂災害警戒区域に指定される住宅で、必要な箇所に土砂面に対し、待ち受け擁壁を新規設置。
- ・ エレベーターシャフトへの雨水の流入対策として、乗り場に側溝の作成、雨よけ壁を設置。
- ・ 家具の設置が想定される壁面に転倒防止金物取り付け用下地補強。

【対策に対しての課題】

- ・ 財政状況により計画的な改善が実施できない場合がある。
- ・ 現状、全ての住宅において、災害対策に特化した改修を実施している状況ではないこと。
- ・ 高層（6階建以上）の改修全般
- ・ 一部団地が津波浸水想定区域となっている。
- ・ バリアフリー対策、近隣への日影の影響
- ・ 豪雨や洪水による浸水対策
- ・ 適切な樹木数や種類の設定、オリフィス等排水能力の制約による雨水滞留を原因とする浸水。

Q19 過去の被害や想定される被害を踏まえて、公営住宅等のソフト面での対策はありますか。

具体的な回答を以下に整理します。

- ・ 災害時に長期的な避難生活となる場合、応急的な住宅提供を図るため公営住宅の提供を実施。
- ・ 避難訓練の実施。
- ・ 停電や断水時に一時的な集会所の開放。
- ・ 災害発生時の屋上や空き住戸等の一時的な利用。
- ・ 各住宅団地に住宅管理人を選定しており、被害状況の確認などの連絡を取り合えるようにしている。
- ・ 入居者自身による防災意識を高めるためのポスター等による呼びかけを強化。
- ・ マンホールトイレを2か所設置し、必要な備品を装備すること。
- ・ 需要の少ない、エレベーターなし5階アパートの最上階等を垂直避難先として、自治会へ開放している。

災害発生時の停電に対する対策について

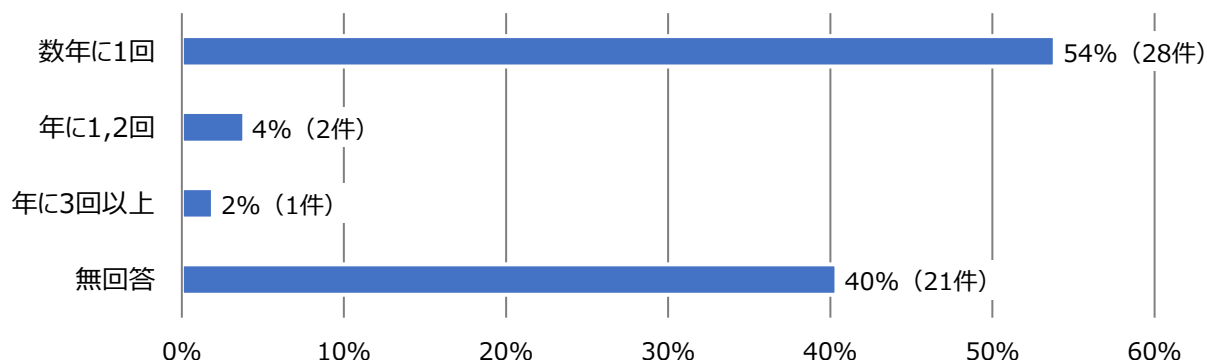
Q20 停電に伴うエレベーターの稼働停止対策や断水対策などの対策を講じられていますか。

具体的な回答を以下に整理します。

- ・ エレベーターのリニューアルに合わせて停電時自動着床装置を設置している。
- ・ 非常用電源を設置し、受水槽からのポンプアップ動力として活用している。
- ・ 水道管本管から給水可能な集会所を開放。
- ・ 集会所が無い団地は給水車を手配。
- ・ 停電時に受水槽から直接給水できるように、水栓を設けている。
- ・ 非常用バッテリーにて、エレベーターを稼働させている。

Q21 貴市では、年間にどの程度、公営住宅等で停電が発生しますか。また、停電が発生する主な原因をご教示ください。

停電の発生頻度は、「数年に1回」が28自治体で約半数となっています。



【停電の主な原因】

- ・ 台風などの自然災害（過半数の中核市）
- ・ 電気設備の老朽化
- ・ 工事で停電作業を伴う場合
- ・ 電力会社が原因による停電
- ・ 送電路の異常

Q22 公営住宅等で停電が発生した際に講じられている具体的な対策内容をご教示ください。

具体的な回答を以下に整理します。

- ・ 「災害時行動マニュアル」の被害状況の把握報告時間から、水道企業団の給水期間を記載。
- ・ 工事内容によりその都度入居者の日常生活に影響がないように設定。

Q23 前問の対策を進めるにあたり課題があればご教示ください。

具体的な回答を以下に整理します。

- ・ コスト面などの課題。
- ・ エレベーターが停止した場合、車いす等の歩行困難な入居者は、ゴンドラ・階段避難車等が必要。
- ・ 非常用発電機の設置スペースや、密集地においては稼働時の騒音に配慮が課題。

Q24 未実施で検討中の停電対策があれば、その対策内容と対策を検討している理由についてご教示ください。

具体的な回答を以下に整理します。

- ・ 災害時のエレベーターの停止や断水対策として、非常用発電機の設置を検討している。
- ・ 停電断水時のために、仮設給水栓の設置を検討。
- ・ ゴンドラや階段避難車等の非常用発電機の設置やその費用、スペースが必要になる。

公営住宅等の避難所の指定及び防災備蓄について

Q25 公営住宅等の敷地、住棟、共同施設において、災害時に避難所、避難場所に指定されている公営住宅等がありますか。

公営住宅等が災害時の避難所に指定されていることは少ない状況です。また、避難場所には「敷地内（広場、駐車場）」や「老化等共用部や屋上」を指定している自治体が2割前後存在しています。

避難所	地震時	津波・洪水時	合計
敷地内（広場、駐車場など）	1	2	3
空き住戸	0	0	0
廊下等共用部や屋上	0	1	1
共同施設（集会所など）	3	2	5

避難場所	地震時	津波・洪水時	合計
敷地内（広場、駐車場など）	5	6	11
空き住戸	2	2	4
廊下等共用部や屋上	3	12	15
共同施設（集会所など）	0	2	2

Q27 公営住宅等内に防災備蓄倉庫を設けていますか。ある場合は、防災備蓄倉庫の対象者、想定する災害の期間、主な備蓄物をご教示ください。

公営住宅等内に備蓄倉庫を設置しているのは5自治体のみであり、発電機、リヤカー、ポンプ、救助工具などの防災資機材、毛布等が、備蓄されています。なお、2自治体においては、入居者に管理運営等を委ねている状況です。

6. 上位関連計画など

(1) 国・県の上位関連計画

① 住生活基本計画（全国計画）

策定期間	令和3（2021）年3月19日閣議決定
計画期間	令和3（2021）年度～令和12（2030）年度
基本的な方針	住生活をめぐる現状と課題に対応するため3つの視点及び8つの目標を設定 ①社会環境の変化の視点 ②居住者・コミュニティの視点 ③住宅ストック・産業の視点
市営住宅 関連施策	目標と基本的な施策 【①社会環境の変化の視点】 目標1 「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現 （2）新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進 （基本的な施策） ○ 住宅団地における自動運転、MaaSの実施等、住環境におけるDXの推進 目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保 （1）安全な住宅・住宅地の形成 （基本的な施策） ○ 住宅の改修による耐風性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上 （2）災害発生時における被災者の住まいの早急な確保 （基本的な施策） ○ 今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の既存ストックの一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供により、被災者の応急的な住まいを早急に確保 【②居住者・コミュニティからの視点】 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現 （1）子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 （基本的な施策） ○ 防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備 （2）子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり （基本的な施策） ○ 住宅団地での建替えや再開発等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備 目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり （1）高齢者、障がい者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 （基本的な施策） ○ エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進 （2）支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり （基本的な施策） ○ 住宅団地での建替えや再開発等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペースの整備等、高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備

	目標 5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 (1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、外国人等）の住まいの確保 (基本的な施策) ○ 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進 ○ 公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進 (2) 福祉政策と一体となった住宅確保配慮者の入居・生活支援 (基本的な施策) ○ 国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保 【③住宅ストック・産業からの視点】 目標 6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成 (基本的な施策) ○ 2050 年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー性能を一層向上しつつ、長寿命でライフサイクル CO2 排出量が少ない長期優良住宅ストックや ZEH ストックを拡充し、ライフサイクルで CO2 排出量をマイナスにする LCCM 住宅の評価と普及を推進するとともに、住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化
--	--

② 沖縄県住生活基本計画

策定時期	令和4（2022）年8月改定
計画期間	令和3（2021）年度～令和12（2030）年度おおむね5年後に見直し
基本的な方針	誰もが安心して心地よく暮らせる 美ら島 沖縄
【基本目標1】 若者世帯・子育て世帯のライフステージに対応した住生活の実現	（1）若者世帯・子育て世帯が希望する住宅を選択できる住環境づくり 【基本的な施策の方針】 これからの世帯形成期にある若者世帯や子育て期にあるファミリー世帯に対応した住宅ストックの形成、それぞれの世帯のライフステージに対応した住宅を選択できる住環境づくりの実現を図る。 （2）子育てしたいと思える住環境づくり 【基本的な施策の方針】 まちづくりと連携した環境に取り組むとともに、子育て支援施設の整備やサポート体制の構築等を行うことにより、子育て環境を整備する。
【基本目標2】 高齢者等のニーズに対応した住生活の実現	（1）高齢者等に対応した多様な住まいの確保 【基本的な施策の方針】 様々な高齢者世帯のライフスタイルに対応できる多様な住まいづくりを促進するとともに、市町村や福祉部局、不動産事業者と連携し、高齢期の住まいの確保を推進する。 （2）高齢者等が安心して暮らせる住環境の実現 【基本的な施策の方針】 高齢者が望む地域で安心して住み続けることができるよう、福祉部局や居住支援協議会等との連携等により住環境の充実を図る。
【基本目標3】 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	（1）住宅の確保に特に配慮を要する者に対する公的賃貸住宅の整備 【基本的な施策の方針】 真に住宅に困窮する世帯に公営住宅を供給するため、適切にストックを管理するとともに、ストックの再整備や、より適切な世帯に供給できる仕組みづくりを推進する。 （2）民間活力を活用したセーフティネット 【基本的な施策の方針】 これまで住宅セーフティネットの役割の中心を担ってきた公営住宅に加え、様々な住宅困窮世帯に幅広く対応するため、民間賃貸住宅ストックを有効活用したセーフティネット住宅等の仕組みの活用を推進する。
【基本目標4】 住宅循環システムの構築と質の高い住まいづくり	（5）環境や健康に配慮した住宅ストックの形成 【基本的な施策の方針】 風土に根差した家づくりや、住まいにおける省エネルギー行動を促進させることにより、環境に配慮した住宅を誘導する。また、健康で快適な住まい・住環境の整備のため、各種制度の普及・啓発を図る。
【基本目標6】 安全・安心で質の高い住まいづくり	（1）耐震性の向上 【基本的な施策の方針】 地震に強い住まいづくりを目指し、住宅における耐震性の確保を図るとともに、公共空間や屋外空間も含めて住宅地としての耐震性の強化を図る。 （2）災害に強い居住環境づくり 【基本的な施策の方針】 多様な災害に強い居住環境づくりを目指し、住宅地として防災性の強化を進めるとともに、災害発生時に避難や救出活動等が行いやすい居住環境の整備を図る。 （3）災害発生時の住まいの確保 【基本的な施策の方針】 災害時において、被災者の住まいを確保するため、仮設住宅の供給や公営住宅の活用を適切に進められるよう支援体制の構築を図る。

	（４）防犯性の向上 【基本的な施策の方針】 国や県による指針や条例の普及を図ることで、住宅における防犯性の向上を促進するとともに、防犯カメラの設置等による死角の解消や身近な声かけ等により、ハード・ソフト両面から地域ぐるみで防犯性の高い居住環境づくりへの取組を促進する。
【基本目標 7】 居住ニーズに応じた新しい住まい方の推進	（２）住宅の生産・管理や取引における新技術活用の支援 【基本的な施策の方針】 新たな生活様式に対応した暮らしの実現に向けて、非接触等の設備の導入に加え、換気に優れた蒸暑地域に適応した住宅の普及を促進する。 住宅の生産や管理において、HEMS や BIM といった新技術を活用したシステムの導入を支援する。

(2) 那覇市の上位関連計画

① 第5次那覇市総合計画

策定期間	平成 29 (2017) 年 12 月改定、令和 6 (2024) 年一部改訂
計画期間	平成 30 (2018) 年度～令和 9 (2027) 年度 おおむね 5 年後に見直し
まちづくりの将来像	なはで暮らし、働き、育てよう！ 笑顔広がる元気なまち NAHA
まちづくりの姿勢	協働の絆・平和の絆・共生の絆・活力の絆・共鳴の絆
めざすまちの姿	1. 多様なつながりで共に助け合い、認め合う安全安心に暮らせるまち NAHA 2. 互いの幸せを地域と福祉で支え合い誰もが輝くまち NAHA 3. 次世代の未来を拓き、豊かな学びと文化が薫る誇りあるまち NAHA 4. ヒト・モノ・コトが集い、育ち、ひろがる万国津梁のまち NAHA 5. 自然環境と都市機能が調和した住みつけたいまち NAHA
市営住宅 関連施策	【施策 49】 住宅環境が整備され、快適に住むことができるまちをつくる (取組の柱と方針) 1 住宅の安全性の向上 ・既存市営住宅の建替え及び長寿命化を促進していきます。 2 住宅の供給 ・民間賃貸住宅で対応困難な住宅確保要配慮者のために、引き続き市営住宅を整備・管理していきます。 ・市営住宅への入居資格者や希望者が多く、真に住宅に困窮する世帯等の優先的入居及び入居機会の拡大を検討し、市営住宅が果たすべきセーフティネットとしての機能の充実に努めます。 ・民間住宅や市営住宅における高齢者世帯、障がい者世帯が地域で安心して暮らせる住宅環境を確保します。 ・少子高齢化の著しい中心市街地へのまちなか居住推進策を検討します。

② 那覇市住生活基本計画

策定時期	令和 7（2024）年 3 月改定
計画期間	令和 7（2024）年度～令和 16（2033）年度 社会経済情勢の変化等を踏まえ必要に応じておおむね 5 年後に見直し、所要の変更を行う。
基本理念	誰もが安心して快適に住み続けられる笑顔広がる元気なまち NAHA
基本目標	基本目標 1 誰もが安全安心に暮らし続けることができる住生活の実現 基本目標 2 多様な居住ニーズを支える良質な住宅ストックの形成 基本目標 3 那覇の自然環境・歴史文化等に配慮した、安全安心な住宅・住環境の形成
市営住宅 関連施策	基本目標 1 誰もが安全安心に暮らし続けることができる住生活の実現 （１）若年世帯や子育て世帯の居住の支援 ① 若年世帯や子育て世帯の住宅確保に向けた支援、流通促進 ② 安心して子育てができるまちづくり （２）市営住宅の入居の適正化の推進とストックの機能向上 ④ 市営住宅の入居及び管理の適正化 ⑤ 社会の変化に柔軟に対応した市営住宅ストックの機能向上等 （３）高齢者や障がい者などのニーズに対応した多様な住まいの確保 ⑦ 高齢者や障がい者に対応した住宅の整備、拡充 （４）住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進 ⑨ 関係団体等と連携した住宅確保要配慮者への相談体制の構築 基本目標 3 那覇の自然環境・歴史文化等に配慮した、安全安心な住宅・住環境の形成 （１）災害等に強く安全安心な住まいづくり・まちづくりの推進 ⑳ 災害時の住まいの確保 （３）脱炭素社会の実現に向けた住まいづくり ㉓ 環境に配慮した住宅の普及促進

③ 那覇市都市計画マスタープラン

策定時期	令和 2（2020）年 3 月改定
計画期間	令和 2（2020）年度から概ね 20 年間
将来人口	本市の人口は、平成 27（2015）年から令和 2（2020）年にかけてピークを迎え、減少に転じることが予想されていますが、中長期的に活力とにぎわいを維持し、沖縄県の県都として、また、中核市として役割を発揮していくため、人口 30 万人の維持を将来人口とする。
まちづくりの目標	（１）魅力あふれるコンパクトなまち （２）だれもが移動しやすいまち （３）みんないきいき暮らせるまち （４）自然ゆたかな水とみどりと花のまち （５）那覇らしい歴史や文化の薫るまち （６）観光・経済が躍動するまち （７）災害に強くなやかなまち （８）人と地球にやさしいまち （９）持続可能な都市経営ができるまち
市営住宅 関連施策	分野別まちづくり方針 ５.景観まちづくりの方針 【５－３】風格と魅力を兼ね備えた新たな都市美の創造 道路や公園、学校や公営住宅などの公共施設は、地域の街並みと調和しつつも、時代を象徴する優れたデザインへ積極的に誘導を図ります。また、施設整備にあたっては、「那覇市公共デザインマニュアル」などを踏まえた計画とするなど、亜熱帯の自然と歴史・文化が感じられ、地域における景観づくりに調和した、人や自然にやさしい空間づくりを目指します。 ７.福祉・交流まちづくりの方針 【７－２】気軽に出かけたいまちの形成 地域の身近な施設である小学校の地域学校連携施設や公営住宅の集会所などは、子どもや高齢者、障がいのある人など、様々な人の地域活動の拠点や交流の場となるため、利用しやすい施設整備を進めます。また、学校の運動場や体育館は、世代間をつなぐ趣味やスポーツ活動の場として積極的に開放し、有効活用を図ります。 ３】住み続けられる良質な住環境の形成 公営住宅については、既存ストックの建替えや改善により、様々な世代の利用を考慮した居住水準の向上を図ります。また、建替え時には地区計画制度などを活用し、空地の確保や緑陰の創出など、周辺の住環境と調和した魅力ある居住環境の形成を推進します。

④ 那覇市立地適正化計画

策定時期	令和 2（2020）年 3 月改定
計画期間	令和 2（2020）年度～令和 21（2039）年度
基本方針	歩いて暮らせるまちへの転換 ・利便性の高い公共交通を整える ・歩行者・自転車環境を整える ・歩いて暮らせるエリアをつくる 都市力の強化・魅力向上 ・求心力を高める機能を強化する ・魅力ある（選ばれる）都市環境をつくる ・まちなかや周辺に住人を取り戻す ・災害への安全性を高める
市営住宅 関連施策	3 章 取組施策 2 居住誘導に係る取組み ④子育て環境の整備 若い世代の市内への定着を図るため、子育て支援施設や子どもの遊び場や文化等の体験の場の充実を図るとともに、市営住宅やセーフティネット住宅制度を活用した子育て世帯向けの住宅の供給を推進します。

⑤ 那覇市中心市街地の活性化に関する基本計画

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

※関連する次期計画として「（仮称）中心市街地商業等振興計画」を策定予定。

⑥ 那覇市景観計画

策定期期	平成 23（2011）年 5 月策定
計画期間	計画期間は定めていない。実情に即した計画内容の検討を行う。
計画の理念	みんなで継承、みんなでつくる「亜熱帯庭園都市」なはの景観
景観づくりの基本目標	①固有の風土（亜熱帯固有の水・緑・微地形変化など）をいかした景観をつくる ②固有の歴史・文化（王都）を守り、いかす景観をつくる ③国際的な交流・交易、観光都市機能を持つ県都として風格のある景観をつくる ④地域の資源や生活文化などをいかした景観をつくる ⑤市民との協働による景観づくりの活動を広げる
景観づくりの取り組みの柱	①景観の骨格づくり（土台・顔づくり） ②地域・地区の身近な景観づくりと協働活動の展開（表情づくり） ③景観配慮の仕組みづくり（動き・手足づくり）
類型別エリアの設定 【住居系】	第 4 章 3 - 2 類型別エリアの設定 ①低層住居エリア 低層住居エリア 1 = 首里北 低層住居エリア 2 = 上間・仲井真・真地・国場 ②住居エリア 住居エリア 1 = 那覇北・安謝川沿い 住居エリア 2 = 真和志地区一部 住居エリア 3 = 小禄地区一部 ③都心住居エリア 都心住居エリア 2 = 国道 58 号以西 都心住居エリア 4 = 松尾・泉崎・樋川・楚辺・壺川一帯 ④大規模整備エリア 大規模整備エリア 1 = 那覇新都心 大規模整備エリア 3 = 小禄金城） ⑥国道 58 号沿道エリア 国道 58 号沿道エリア = 国道 58 号沿道：安謝交差点～明治橋 ⑦商業・観光エリア 商業・観光エリア = 国際通り及び沖映通り一帯・平和通り界限など

⑦ 那覇市ファシリティマネジメント推進方針

策定期期	平成 27 年 3 月策定 令和 4 年 1 月改訂
計画期間	改訂を機に、令和 14（2032）年までとする。 PDCA サイクルにより、本方針の進捗状況等について評価を実施し、その評価結果に基づき見直しの検討を行うことを基本とするとともに、本市を取り巻く社会情勢に変化が生じた場合には、適宜、見直しを行うものとする。
対象施設	本市が保有する建物だけでなく、道路や公園等のインフラや公営企業の施設も含むものとする。
ファシリティマネジメント推進方針	方針 1 施設総量（総床面積）の縮減 施設更新の際には、市有建物全体としての床面積を縮小することを原則とし、現段階では、今後 40 年間で総床面積を 15%～20%縮減することを目標とし、財産保有にかかるコスト縮減を図る。 方針 2 長寿命化の推進 施設を所管している課においては、個別施設計画等を踏まえ、長寿命化の推進に努めるものとする。 方針 3 維持管理費の適正化と歳入の確保 各施設の光熱費、清掃・警備費等の維持管理費情報を一元化したデータベースを用いて、施設間の比較分析を行い、高コスト施設の洗い出しと原因究明を行い、その改善につなげることで、日常的な維持管理費の縮減を図るものとする。 また遊休施設・土地等について積極的に売却を行うだけでなく、その他の施設・土地についても、余剰スペース等がある場合には民間への貸付や使用許可により新たな歳入確保を目指すこととする。

⑧ 第5次那覇市地域福祉計画 第3次那覇市地域福祉活動計画

策定時期	令和6（2024）年3月改定
計画期間	令和6（2024）年度～令和10（2028）年度
基本理念	一人ひとりが主役 みんなが輝く なはのまち ～支え合い あんしん育む ゆいまーる～
市営住宅 関連施策	目標1 福祉活動を推進するための風土づくり 1－2 地域関係団体等の活動支援 （3）居住の確保に配慮を必要とする世帯への支援 目標2 必要な人に最適な支援が届く仕組みづくり 2－1 包括的な支援体制の構築 （1）包括的相談支援体制の構築

⑨ 第9次なは高齢者プラン

策定時期	令和6（2024）年3月改定
計画期間	令和6（2024）年度～令和8（2026）年度
基本理念	高齢者がいきいきと、支えあいのある地域の中で、安心して暮らせるまち
基本目標	1．いきいきと自立した生活のために 2．支えあう地域づくりのために 3．安心できる介護保険サービスのために
市営住宅 関連施策	6．住まいの確保と居住支援の充実 （1）高齢者全般に対する住まいの確保と居住支援 1）市営住宅の活用 ・既存市営住宅について、建替え時に高齢者を含む全世帯に対応したバリアフリー住戸の供給を図ります。また、高齢者や障がい者などが安全・安心に居住できるように、共用部のバリアフリー化を検討するなど、市営住宅の環境整備に取り組みます。 ・市営住宅において、高齢者同居世帯に対する優先入居等を検討していきます。 4）高齢者の居住安定に向けた支援 ・高齢者の居住安定に向けたしくみ・体制づくりについて庁内関係課で情報共有しながら検討していきます。

⑩ なは障がい者プラン（第5次那覇市障がい者計画、第7期那覇市障がい福祉計画及び第3期那覇市障がい児福祉計画）

策定期間	令和3（2021）年3月改定 （第7期那覇市障がい福祉計画及び第3期那覇市障がい児福祉計画は令和6（2024）年3月改定）
計画期間	令和3（2021）年度～令和8（2026）年度 第5次那覇市障がい者計画：令和3（2021）年度～令和8（2026）年度 第7期那覇市障がい福祉計画・第3期那覇市障がい児福祉計画：令和6（2024）年度から令和8（2026）年度
基本理念	障がいのある人もない人も、共に輝き暮らしやすいまち、なはをめざして うまんちゅとともに・うまんちゅのために・まじゅんちばらな
基本的視点	（1）障がいのある人の自己決定の尊重及び意思決定の支援 （2）社会のあらゆる場面におけるアクセシビリティの向上 （3）当事者本位の総合的かつ分野横断的な支援 （4）障がい特性等に配慮したきめ細かい支援 （5）複合的に困難な状況に置かれた障がいのある人に対するきめ細かい支援 （6）総合的かつ計画的な取組の推進
基本目標	基本目標1 障がいのある人もない人も共に支え合う安心のまちづくり 基本目標2 障がいのある人の暮らしを支える基盤づくり 基本目標3 障がいのある人がいきいきと活躍できる環境づくり
市営住宅 関連施策	4 地域移行の推進及び住まいの確保・充実 （2）多様な住まいの確保・充実 <具体施策> 障がいのある人等に配慮した公営住宅の建設 既存市営住宅の建替え時においては、居室間の段差を極力無くすなど、全戸でバリアフリーを基本とした整備を行っていくものとし、障がいのある人が安心して居住できるよう住宅の整備を進めます。 既存公営住宅の改善 既存の公営住宅に入居している障がいのある方に対して、より住みやすい住宅としていくために、部屋内部の改造については模様替申請で適宜対応していきます。

⑪ 那覇市こども計画

策定期間	令和7（2025）年3月
計画期間	令和7（2025）年度～令和11（2029）年度
基本理念	安全安心で 全てのこども・若者がすこやかに成長し、住みやすく 暮らしやすく 幸せを実感できる こどもまんなか
市営住宅 関連施策	【個別事業等】 ④地域子育て支援拠点事業 第5章 次世代育成支援対策としての関連施策(行動計画) こどもの健全育成にむけた児童館の活用推進 （施策の方向性） 老朽化した児童館については、必要な耐震工事及び修繕を実施し長寿命化を図るとともに、児童館機能を維持するために必要な設備等の修繕を図るものとします。 1. ライフステージを通じた重要施策 （2）多様な遊びや体験、活躍できる機会づくり ② こどもまんなかまちづくり 子育て環境に対応した市営住宅の拡充や子育て世帯向けの制度活用を検討するなど、子育て世帯の居住の支援を推進します。

⑫ 第2期那覇市まち・ひと・しごと創生総合戦略

策定時期	令和2年5月改定、令和6年11月一部改訂
計画期間	令和2（2020）年度～令和9（2027）年度
長期目標	将来にわたって人口30万人を維持しみんなの笑顔が輝く「なは」
施策に取り組む視点	視点1 “ひと” ～未来を拓くひとづくり～ 視点2 “つなぐ” ～つながるひと・まち～ 視点3 “まち” ～イキイキ、ワクワクのまちづくり～ 包括視点 SDGs による施策の点検と Society5.0 への留意
施策の方向性	施策の方向性1 子育てが楽しくなるまち「なは」 施策の方向性2 希望と活力あふれ暮らし働けるまち「なは」 施策の方向性3 みんなが健康で協働するまち「なは」
市営住宅 関連施策	施策の方向性1 子育てが楽しくなるまち「なは」 2. 企業・社会・地域が一体となった子育て環境の整備 ・多子世帯と同様にひとり親世帯の居住安定確保のため、市営住宅への入居の確率が高くなるよう優先措置を講じます。 <主な事業> （5）子どもの貧困対策の推進 ●子育て世帯（多子世帯・ひとり親世帯）の居住支援 ・経済支援を要する多子世帯やひとり親世帯の居住安定確保のため、市営住宅の優先申込対象者として位置付け優先的選考を行う。 施策の方向性2 希望と活力あふれ暮らし働けるまち「なは」 3.安全安心快適なまちづくり <主な事業> （3）高齢者が安心して暮らせるまちをつくる ●市営住宅における高齢者向けサービスの充実 ・市営住宅の建替えに際し、老人福祉施設などの併設整備を検討する。

7. 計画策定の経緯

令和6年10月3日	令和6年度 第3回那覇市住宅政策等検討幹事会 那覇市市営住宅ストック総合活用計画（改定骨子案）の審議
令和6年10月10日	令和6年度 第1回那覇市住宅政策等検討委員会 那覇市市営住宅ストック総合活用計画（改定骨子案）の審議
令和6年10月22日	那覇市住宅政策等審議会 諮問
令和6年10月30日	令和6年度第1回那覇市住宅政策等審議会 那覇市市営住宅ストック総合活用計画（改定骨子案）の審議
令和7年1月17日	令和6年度 第4回那覇市住宅政策等検討幹事会 那覇市市営住宅ストック総合活用計画改定案の審議
令和7年1月28日	令和6年度 第2回那覇市住宅政策等検討委員会 那覇市市営住宅ストック総合活用計画改定案の審議
令和7年2月5日	令和6年度第3回那覇市住宅政策等審議会 那覇市市営住宅ストック総合活用計画改定案の審議
令和7年2月10日～ 令和7年3月10日	那覇市市営住宅ストック総合活用計画改定案に対する 市民意見の募集要領
令和7年3月17日	那覇市住宅政策等審議会 答申
令和7年3月25日	庁議へ付議 承認
令和7年3月26日	那覇市市営住宅ストック総合活用計画の策定

■ 諮問書・答申書

諮 問 第 23 号
令和6年10月22日

那覇市住宅政策等審議会 会長 様

那覇市長 知念 覚



那覇市市営住宅ストック総合活用計画に関することについて（諮問）

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

答 申 第 23 号
令和7年3月17日

那覇市長 知念 覚 様

那覇市住宅政策等審議会
会長 堤 純一郎



那覇市市営住宅ストック総合活用計画に関することについて（答申）

令和6年10月22日付け諮問第23号で諮問がありました標記のことについて、当審議会において審議した結果、別添「那覇市市営住宅ストック総合活用計画（改定案）答申」のとおり答申いたします。

（別添）那覇市市営住宅ストック総合活用計画（改定案）答申

8. 計画策定の体制

■那覇市市営住宅等審議会 委員名簿（正委員）

	氏名	役職
会長	堤 純一郎	琉球大学 工学部 工学科 建築学コース 教授
副会長	神谷 大介	琉球大学 工学部 工学科 社会基盤デザインコース 准教授
委員	田島 繁	那覇市自治会長会連合会 会長
	仲村渠 忠一	那覇市民生委員児童委員連合会 副会長
	大湾 明美	沖縄県立看護大学 名誉教授
	宮城 美千代	公益社団法人 沖縄県建築士会 理事 (CRAFT-m 代表)
	島袋 元	公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会 会員 (株式会社 恵和興産 代表取締役専務)
	垣花 秀毅	株式会社 おきぎん経済研究所 代表取締役社長
	當山 真紀	沖縄県 土木建築部 住宅課 課長
	澤 卓史	独立行政法人 都市再生機構 沖縄まちづくり支援事務所 所長

■那覇市住宅政策等検討委員会 委員名簿

	氏名	役職
委員長	金城 康也	まちなみ共創部担当副市長
副委員長	仲本 達彦	政策統括調整監
	浦崎 宮人	まちなみ共創部長
委員	堀川 恭俊	企画財務部長
	當山 忠彦	福祉部長
	座安 まり子	こどもみらい部長
	高宮 修一	経済観光部長
	幸地 貴	都市みらい部長
	稲福 喜久二	教育委員会 生涯学習部長

■那覇市住宅政策等検討幹事会 幹事名簿

	氏名	役職
幹事長	上原 達正	まちなみ共創部 まちなみ整備課長
副幹事長	花城 克尚	まちなみ共創部 市営住宅課長
	宮城 哲矢	まちなみ共創部 建築工事課長
幹事	稲福 由乃	企画財務部 企画調整課長
	大城 覚子	企画財務部 財政課長
	佐久川 正守	福祉部 福祉政策課長
	桃原 亮	こどもみらい部 こども政策課長
	宮里 仁	経済観光部 なはまち振興課長
	佐久川 泰尚	都市みらい部 都市計画課長
	平良 美夏	教育委員会 生涯学習部 総務課長

9. 用語集

あ行

空家

公営住宅における、入居者がいない住戸。

一次エネルギー消費量

建築物で使われている設備機器の消費エネルギーを熱量に換算した値のこと。冷暖房だけではなく、換気や給湯、照明なども含めた合計の値。

著しい困窮年収

適切な家賃負担割合で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅の確保が困難な年収。

SNS (social networking service)

個人間のコミュニケーションを促進し、社会的なネットワークの構築を支援する、インターネットを利用したサービスのこと。

か行

改良住宅

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

型別供給

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

借上げ公営住宅

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

管理戸数

公営住宅として管理を行っている戸数。

共同施設

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

居住環境形成区域

「那覇市立地適正化計画」において、今後も利便性の高い居住環境の維持を目指すエリアとして設定した区域。

居住面積水準

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

躯体

建造物の骨組みなど、全体を構造的に支える部分。

建築物エネルギー消費性能基準

建築物の備えるべきエネルギー消費性能について、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に基づき国が定める基準。

建築物エネルギー消費性能誘導基準

建築物エネルギー消費性能基準を超え、かつ、建築物のエネルギー消費性能の向上の一層の促進のために誘導すべき経済産業省令・国土交通省令で定める基準。

区分所有

一つの建物をいくつかの部分に分けて所有すること。

公営住宅

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

公営住宅等長寿命化計画

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

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

高額所得者

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

更新工事（部分交換工法）

給排水設備改修の工事において、劣化した部分の配管を切断し、新しい配管と交換する方法。

更生工事（ライニング工法）

給排水設備改修の工事において、内部に樹脂や特殊な素材を挿入し、配管の内面を補強・保護する方法。

こども未来戦略

国において、少子化・人口減少のトレンドを反転させるため、少子化対策の実現に向けて取り組むべき政策強化の基本的方向を取りまとめたもの（令和5年12月22日閣議決定）

コミュニティ

共同体、地域社会、共同生活体のこと。

さ行

再生可能エネルギー

太陽光や風力、地熱といった地球資源の一部など自然界に常に存在するエネルギー。

市営住宅ストック総合活用計画

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

指定管理者制度

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

収入超過者

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

住生活基本計画

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

住宅確保要配慮者

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

住宅困窮世帯

適当、適切な住宅の取得（購入又は賃借）等に困窮する世帯のこと。

住宅ストック

既存住宅、あるいはある時点で存在しているすべての住宅。

住宅セーフティネット

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

住宅セーフティネット法

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

将来人口

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

省エネルギー性能

省エネルギー能力の特性を大きさで表したもののこと。建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正に伴い、建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務等の措置を講じられている。住宅においては、評価基準の対象として、外皮の熱性能基準と一次エネルギー消費基準の 2 つの基準から評価される。

消費等級 6（一次エネルギー消費量等級）

一次エネルギー消費量等級は住宅が一年間に消費するエネルギー量を表す。この等級は住宅の省エネ基準適合性を判断する指標となり、省エネ性能の高い住宅を目指す際の基準として用いられる。消費等級 6 は基準一次エネルギー消費量から 20% 以上の一次エネルギー消費量削減、BEI は 0.8 以下の基準を満たしているもの。

シルバーハウジング

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

人口集中地区（DID）

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

新耐震基準

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

政策空家

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

ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅。

専用面積

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

た行

耐火構造

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

耐震化率

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

耐用年限

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

多子世帯優先住宅

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

脱炭素社会

二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量を実質ゼロにする社会。

中心市街地

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

長寿命化

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

定期入居（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。

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この位置からも二方向以上避難経路が確保できること。

は行

バリアフリー

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

ファシリティマネジメント

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

平準化

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

ま行

まちなか居住

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

ミスマッチ

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

目的外使用

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

や行

容積率

敷地面積に対する建築延べ面積（延床面積）の割合のこと。

ら行

LCC（ライフサイクルコスト）

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

立地適正化計画

改正都市再生特別措置法に基づき、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる市町村マスタープランの高度化版。

リペアクランプ工法

給排水設備改修の工事において、漏水箇所にクランプを巻き付けて塞ぎ、漏れを防ぐ方法。

那覇市市営住宅ストック総合活用計画
＜那覇市営住宅等長寿命化計画＞
令和 7（2025）年～令和 16（2034）年

令和 7 年 3 月

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