

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＞

2025（令和7）年～2034（令和16）年

笑顔広がる元気なまち NAHA で、
安全・安心に暮らせる市営住宅

2025（令和7）年3月

那 覇 市

— 目 次 —

序 章：計画の目的など	1
1. 市営住宅ストック総合活用計画策定（改定）の背景と目的.....	1
2. 計画の位置づけ.....	2
3. 計画の対象.....	2
4. 計画期間.....	2
5. 将来人口などの想定.....	3
第1章：公的住宅の現状と課題	9
1. 公的住宅ストックの概要.....	9
2. 市営住宅ストック活用の課題.....	27
第2章：市営住宅ストック総合活用計画の目標	29
1. 理念と目標.....	29
2. 施策の展開.....	31
3. 整備水準の目標.....	36
第3章：長寿命化計画の対象と事業手法の選定	37
1. 対象住宅と事業手法の概要.....	37
2. 事業手法の選定.....	39
第4章：長寿命化に関する実施方針	63
1. 点検の実施方針.....	63
2. 計画修繕の実施方針.....	64
3. 改善事業の実施方針.....	65
4. 建替事業の実施方針.....	68
第5章：長寿命化のための事業実施予定一覧	69
第6章：ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出	79
1. ライフサイクルコスト（LCC）の算出.....	79
2. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出.....	80
第7章：新たな動向に対する導入検討・課題整理	85
1. 高齢者の居住に向けた支援.....	85
2. 若年世帯や子育て世帯に向けた支援.....	88
3. 計画的な設備改修に向けて.....	89
4. 市営住宅の災害対策について.....	94
第8章：計画実現に向けて	97
1. 実現方策.....	97
2. 今後の課題.....	97
資料編	101

序 章：計画の目的など

1. 市営住宅ストック総合活用計画策定（改定）の背景と目的

（1）見直しの背景

本市では住宅に困窮する低額所得者などの居住の安定を確保するため、昭和 30 年代より市営住宅の建設を行っており、現在 20 団地、94 棟、5,871 戸（令和 7 年（2025）年 3 月 31 日現在）の住宅を管理しています。そのうち、昭和 50 年代から昭和 60 年代前半に建設したものを中心に、約 4 割が築 35 年以上を経過しており、建物の劣化、設備の老朽化が進んでいます。

このような状況に対し本市では、市営住宅ストックの計画的な建替え、改善などを実施するため、平成 28（2016）年度に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき、令和 2 年度に「那覇市市営住宅ストック総合活用計画（那覇市市営住宅等長寿命化計画）（2020～2029 年度）（以下、令和 2 年度ストック計画）」を策定し、同計画に基づき 4 団地の建替事業を含む、市営住宅ストックの適正管理及び修繕などを進めています。

令和 2 年度ストック計画策定後、国においては、令和 3（2021）年度に住生活基本計画（全国計画）が改定され、本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中で、子育て世帯数の減少・高齢者世帯数の増加や気候変動問題、自然災害の頻発・激甚化などといった課題に対応するための住宅政策が示されました。令和 6（2024）年度には、本市の住宅事情における課題に対応するため、住宅政策全般を対象とする「那覇市住生活基本計画（2025～2034）」を改定し、住宅政策を進めています。

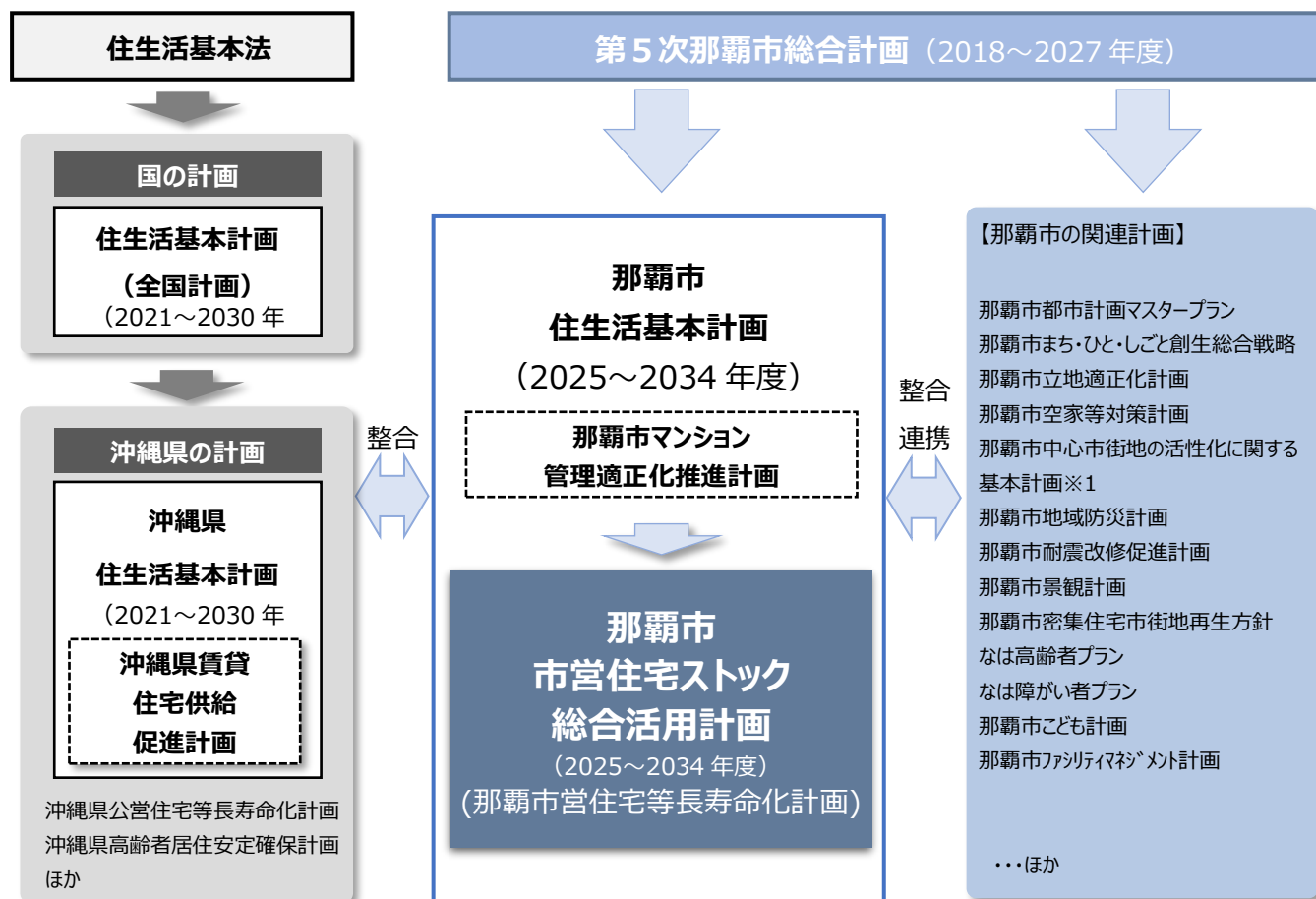
（2）策定の目的

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

2. 計画の位置づけ

本計画は「第5次那覇市総合計画」を上位計画とし、「那覇市住生活基本計画（2025～2034年度）」の具体的施策の一部として策定します。また、令和2年度ストック計画の定期見直しとして新たに定めるものです。

■計画の位置づけ



※1「那覇市中心市街地の活性化に関する基本計画」の終了年度は、2026（令和8）年度。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。

3. 計画の対象

本計画の対象は、市が管理する市営住宅です。

4. 計画期間

本計画の計画期間は、令和6（2024）年度に改定した「那覇市住生活基本計画」（以下、「住生活基本計画」）の計画期間と合わせて、令和16（2034）年度までの10年間とします。また、令和7（2025）年度から令和11（2029）年度までの5年間を前期、令和12（2030）年度から令和16（2034）年度までの5年間を後期とします。なお、計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況などに応じて、概ね5年後に見直し、所要の変更を行うこととします。

5. 将来人口などの想定

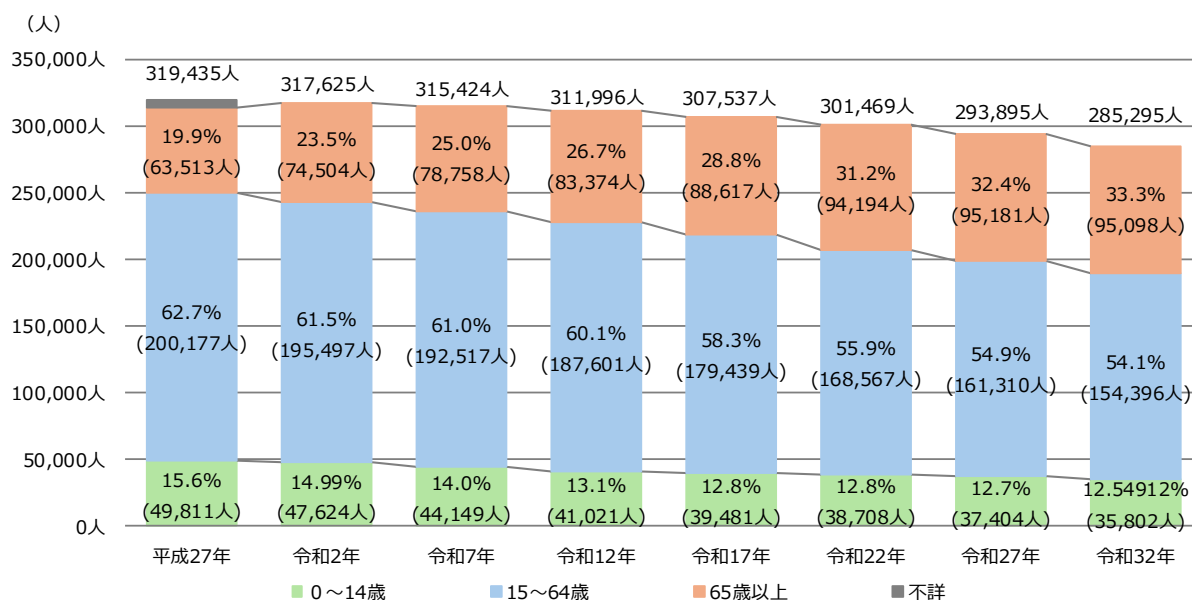
本計画の目標年度となる令和 16（2034）年の本市の将来人口などは、住生活基本計画の将来人口と合わせて、以下のように想定します。

（１）総人口、年齢階層別人口の想定

本市の総人口は平成 27（2015）年をピークに緩やかに減少し、令和 32（2050）年には約 28.5 万人となります。

令和 2（2020）年と令和 32（2050）年の人口を年齢構成別に比較すると、年少人口（14 歳以下）と生産年齢人口（15～64 歳以下）はそれぞれ 2.5 ポイント（11,822 人）、7.4 ポイント（41,101 人）減少し、逆に老年人口（65 歳以上）は 9.8 ポイント（20,594 人）増加することになります。

■ 将来人口



出典：那覇市まち・ひと・しごと創生総合戦略－第 2 期－

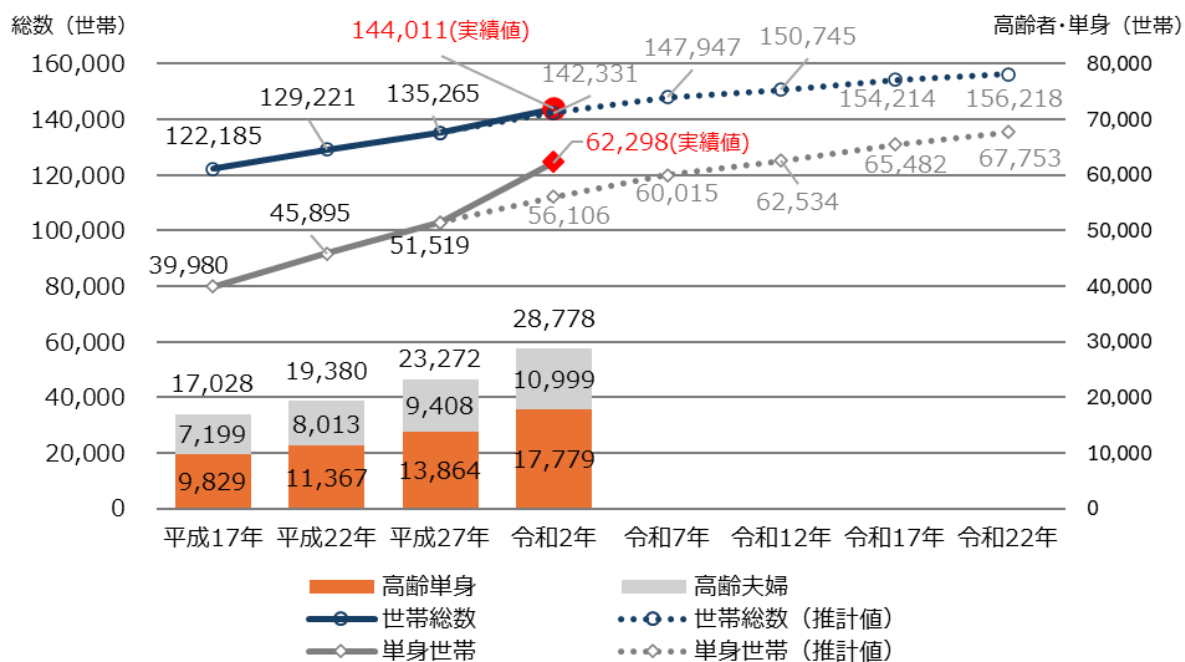
※割合（％）は小数点第 2 位以下を四捨五入しているため、合計が 100%にならない場合がある。

(2) 世帯総数の想定

本市の世帯数は増加傾向にあり、平成 22（2010）年と令和 2（2020）年の 10 年間で世帯総数が約 1.11 倍に伸びたのに対し、単身世帯は約 1.36 倍、高齢者単身世帯は約 1.57 倍、高齢夫婦世帯は約 1.37 倍に増加しています。

令和 2 年の本市の世帯数について、「世帯数推計支援プログラム」による推計値と比較し、国勢調査の結果は、世帯総数が 144,011 世帯（推計値：142,331 世帯より 1,680 世帯超過）、単身世帯が 62,298 世帯（推計値：56,106 世帯より 6,192 世帯超過）ともに、推計値よりも上回っていることから、今後も推計値よりも上回ることが想定されます。

■世帯数の推移と推計



高齢単身：65 歳以上の者一人のみの一般世帯

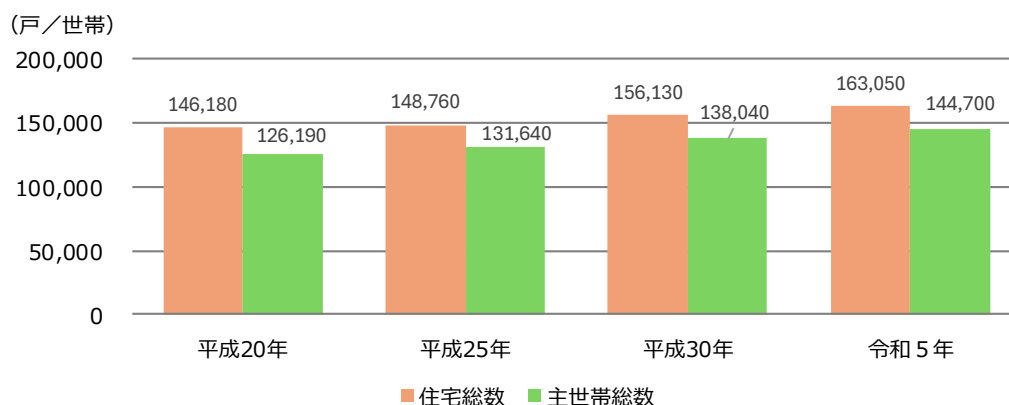
高齢夫婦：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦一組の一般世帯

出典：国勢調査、世帯数推計支援プログラム

(3) 住宅ストックの状況

令和 5（2023）年の本市の住宅総数は 163,050 戸で、主世帯総数よりも若干上回って推移しています。

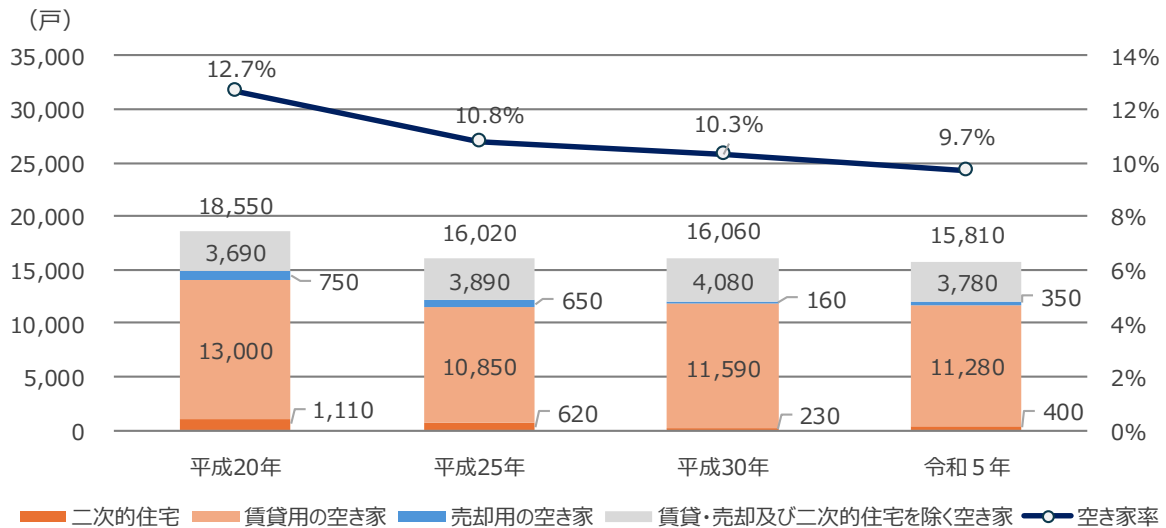
■住宅総数と主世帯総数の推移



出典：住宅・土地統計調査

空き家数は平成 20（2008）年以降は減少傾向にあり、令和 5（2023）年の空き家率は 9.7%となっています。令和 5（2023）年の種類別の空き家では、賃貸用の空き家が 11,280 戸と最も多く、次いで賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家が 3,780 戸となっています。

■ 空き家数の推移



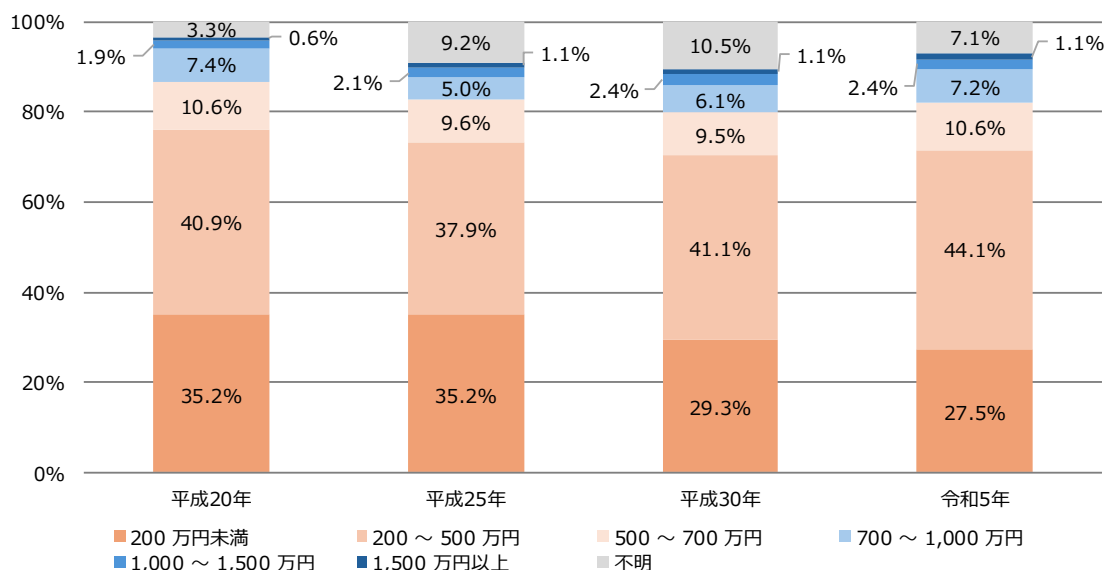
出典：住宅・土地統計調査

（４）世帯収入

年間世帯収入について、200 万円未満世帯の割合は令和 5（2023）年時点で 27.5%となっており、平成 20（2008）年以降は減少傾向が確認できます。

500 万円未満世帯の割合については、令和 5（2023）年時点で 71.6%と、平成 30（2013）年と比較してやや増加しています。

■ 世帯収入の割合



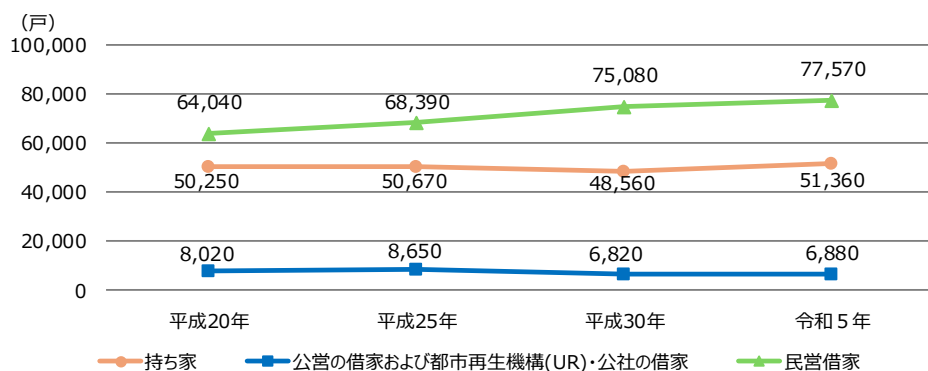
出典：住宅・土地統計調査

(5) 住宅の特性

持ち家、公営の借家および都市再生機構(UR)・公社の借家、民営借家、それぞれの戸数は、令和5(2023)年時点で持ち家が51,360戸、公営の借家および都市再生機構(UR)・公社の借家が6,880戸、民営借家が77,570戸となっています。民営借家は平成20(2008)年以降増加が続いており、持ち家、公営の借家および都市再生機構(UR)・公社の借家は平成30(2018)年と比較してやや増加しています。

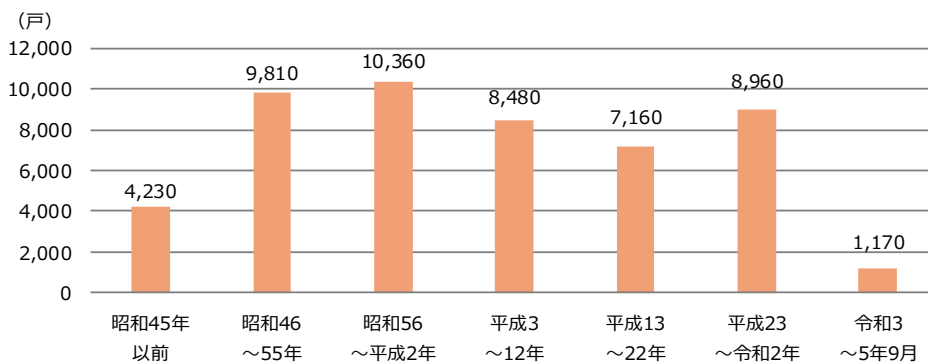
平成30(2018)年時点の住宅の建築時期について、それぞれ建築戸数の最大値をみると、持ち家は昭和56(1981)～平成3(1990)年代で10,360戸、公営の借家および都市再生機構(UR)・公社の借家は昭和56(1981)～平成2(1990)年代で2,480戸、民営借家は平成23(2011)～令和2(2020)年代で18,730戸となっています。

■ 持ち家、公営の借家および都市再生機構(UR)・公社の借家、民営借家の戸数



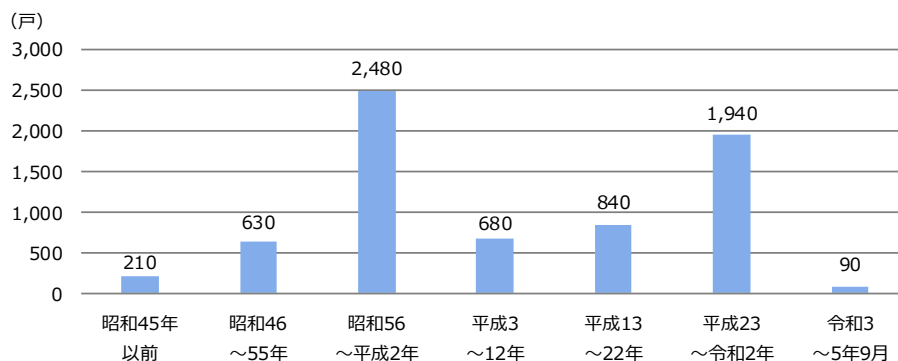
出典：住宅・土地統計調査

■ 持ち家の建築時期



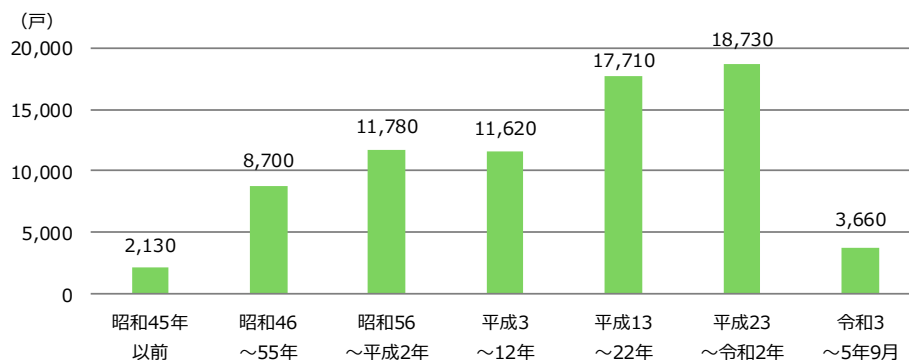
出典：住宅・土地統計調査

■ 公営の借家および都市再生機構(UR)・公社の借家の建築時期



出典：住宅・土地統計調査

■ 民営借家の建築時期

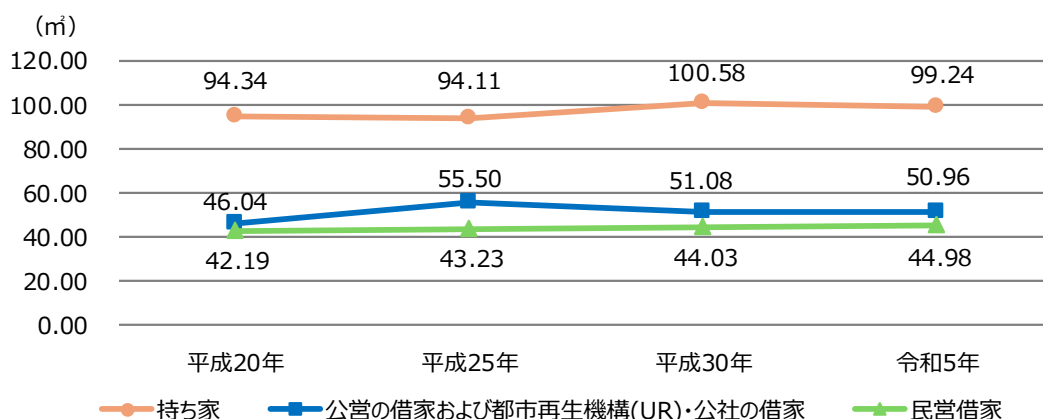


出典：住宅・土地統計調査

住宅の広さは、令和5（2023）年時点で持ち家が99.24㎡、公営の借家および都市再生機構（UR）・公社の借家が50.96㎡、民営借家が44.98㎡となっています。公営の借家および都市再生機構（UR）・公社の借家は平成25（2013）年以降減少傾向にあります。

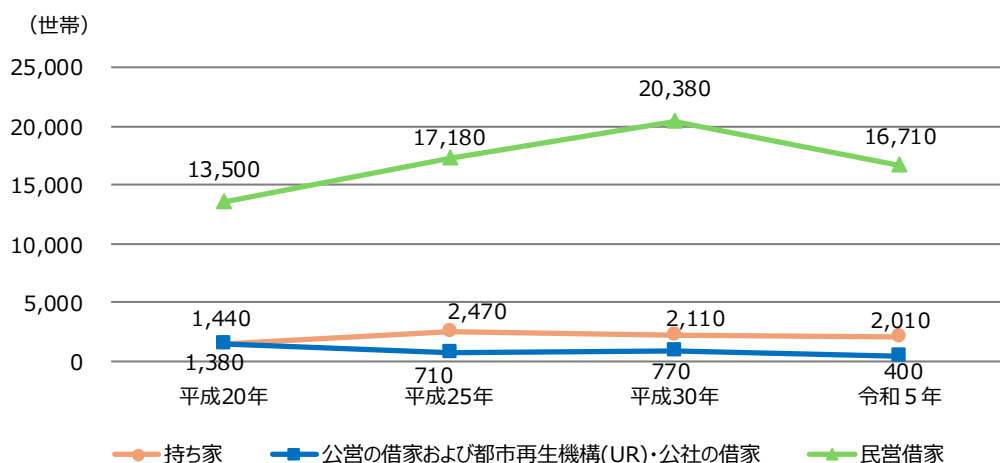
最低居住面積水準未満世帯は、令和5（2023）年時点で持ち家が2,010世帯、公営の借家および都市再生機構（UR）・公社の借家が400世帯、民営借家が16,710世帯となっています。公営の借家および都市再生機構（UR）・公社の借家は平成30（2018）年と比較して減少傾向にあります。

■ 住宅の広さ



出典：住宅・土地統計調査

■ 最低居住面積水準未満世帯の推移



出典：住宅・土地統計調査

第1章：公的住宅の現状と課題

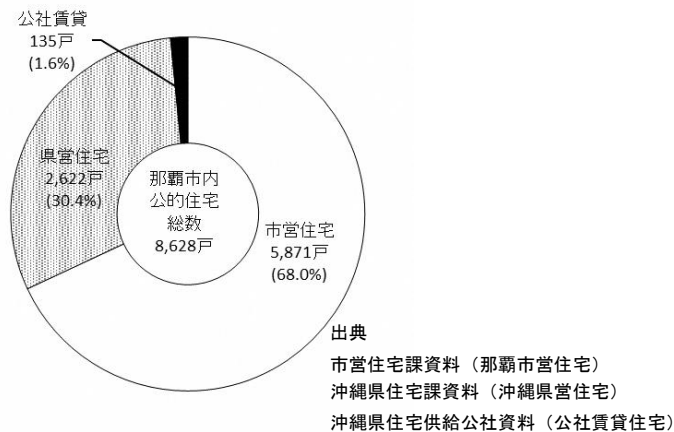
1. 公的住宅ストックの概要

(1) 管理戸数

本市における公的住宅の管理戸数は8,628戸で、その内訳は市営住宅が5,871戸（68.0%）、県営住宅が2,622戸（30.4%）、公社賃貸住宅が135戸（1.6%）となっています。

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

■事業主体別管理戸数（令和7年3月末現在）



(2) 管理規模と立地

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

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

■那覇市内の公的住宅一覧（令和7年3月末現在）

（市営住宅）

No.	市営住宅名	管理戸数（戸）※1	敷地面積
1	石 嶺	894戸（1,137戸）	73,552㎡
2	宇 栄 原	783戸（989戸）	67,997㎡
3	大 名	533戸（636戸）	52,913㎡
4	真 地	431戸（400戸）	41,726㎡
5	若 狭	240戸	15,270㎡
6	安謝第一	140戸	5,173㎡
7	銘 苅	160戸	7,021㎡
8	壺 川	434戸	13,949㎡
9	汀 良	144戸	9,920㎡
10	小 禄	670戸	39,920㎡
11	壺 川 東	189戸	15,900㎡
12	石嶺第二	30戸	3,972㎡
13	辻	46戸	1,054㎡
14	安 謝	151戸	8,927㎡
15	末 吉	72戸	5,906㎡
16	新都心銘苅	135戸	9,181㎡
17	繁 多 川	180戸	14,981㎡
18	久 場 川	484戸	31,336㎡
19	識 名	85戸	3,184㎡
20	樋 川	70戸	2,232㎡
市営住宅総数		5,871戸	424,114㎡

※1（ ）は、整備後の管理戸数。

※2 建替え中であり、整備後は142戸。

（県営住宅）

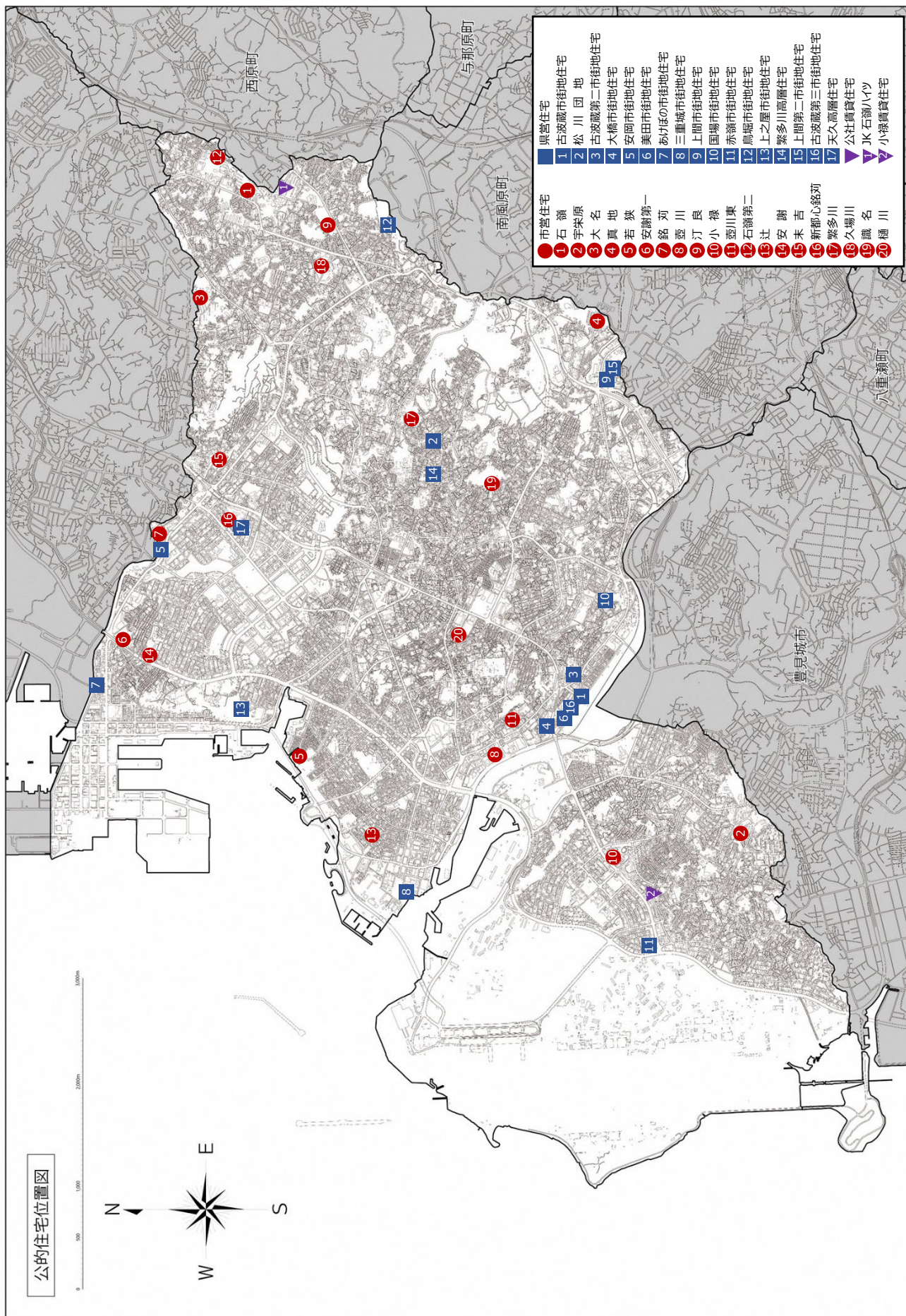
No.	県営住宅名	管理戸数	敷地面積
1	古波蔵市街地住宅	88戸	2,492㎡
2	松 川 団 地 ※ 2	124戸	15,082㎡
3	古波蔵第二市街地住宅	155戸	6,499㎡
4	大 橋 市 街 地 住 宅	102戸	4,701㎡
5	安 岡 市 街 地 住 宅	130戸	5,284㎡
6	美 田 市 街 地 住 宅	79戸	3,374㎡
7	あけぼの市街地住宅	117戸	3,206㎡
8	三重城市街地住宅	352戸	13,773㎡
9	上 間 市 街 地 住 宅	118戸	5,147㎡
10	国 場 市 街 地 住 宅	89戸	4,605㎡
11	赤 嶺 市 街 地 住 宅	280戸	21,314㎡
12	鳥 堀 市 街 地 住 宅	168戸	15,662㎡
13	上之屋市街地住宅	130戸	6,933㎡
14	繁 多 川 高 層 住 宅	95戸	6,767㎡
15	上間第二市街地住宅	154戸	10,443㎡
16	古波蔵第三市街地住宅	300戸	14,422㎡
17	天 久 高 層 住 宅	141戸	11,565㎡
県営住宅総数		2,622戸	151,269㎡

（公社賃貸住宅）

No.	公社賃貸住宅名	管理戸数	敷地面積
1	J K 石 嶺 ハ イ ツ	63戸	4,131㎡
2	小 禄 賃 貸 住 宅	72戸	2,661㎡
公社賃貸住宅総数		135戸	6,792㎡

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

■ 公的住宅位置図（令和 7 年 3 月末 現在）



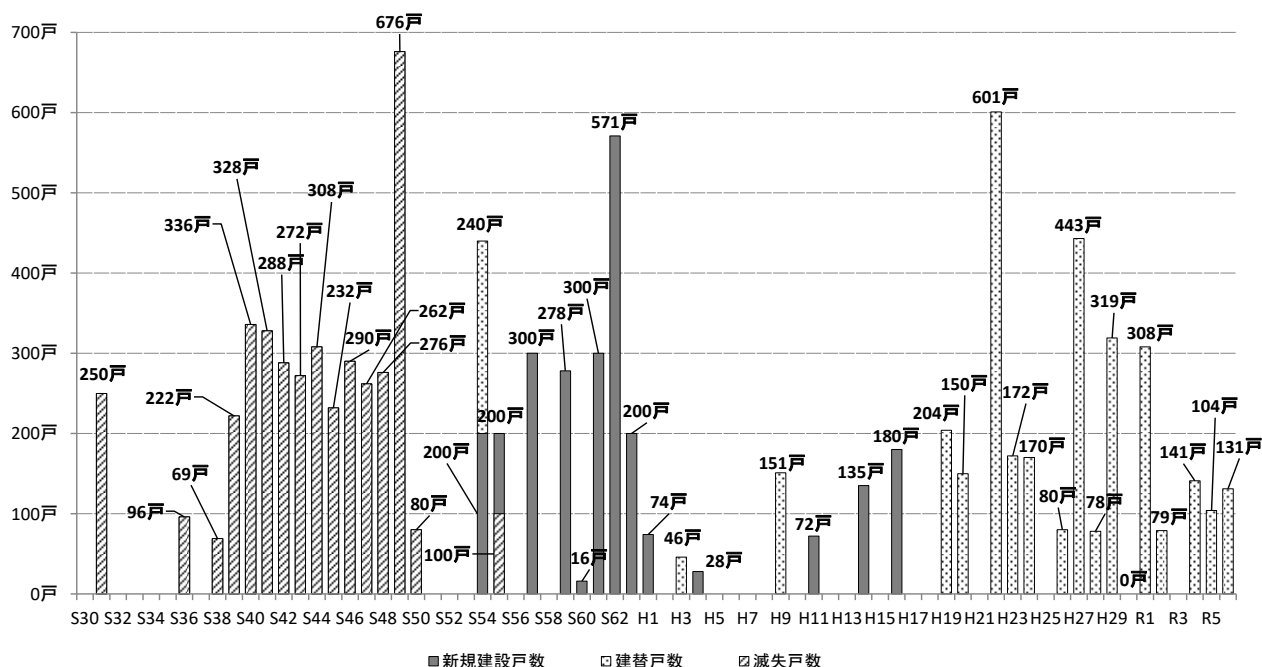
(3) 建物などの概要

① 建築年・経過年数

昭和 31（1956）年の若狭市営住宅の建設から始まった本市の市営住宅は、昭和 40 年代に建設された市営住宅ストックを中心に建替事業を実施してきており、昭和 50 年代後半から昭和の末にかけて建設されたものや、平成 20 年代に建替えられたものを中心にしています。

令和 7（2025）年 3 月末現在、築 35 年を経過した住宅は、9 団地 2,279 戸で住宅ストックの 38.8% を占めており、今後 5 年以内に築 35 年となる市営住宅ストック 74 戸を合わせると 2,353 戸となり、管理戸数全体の約 4 割を占めることになります。

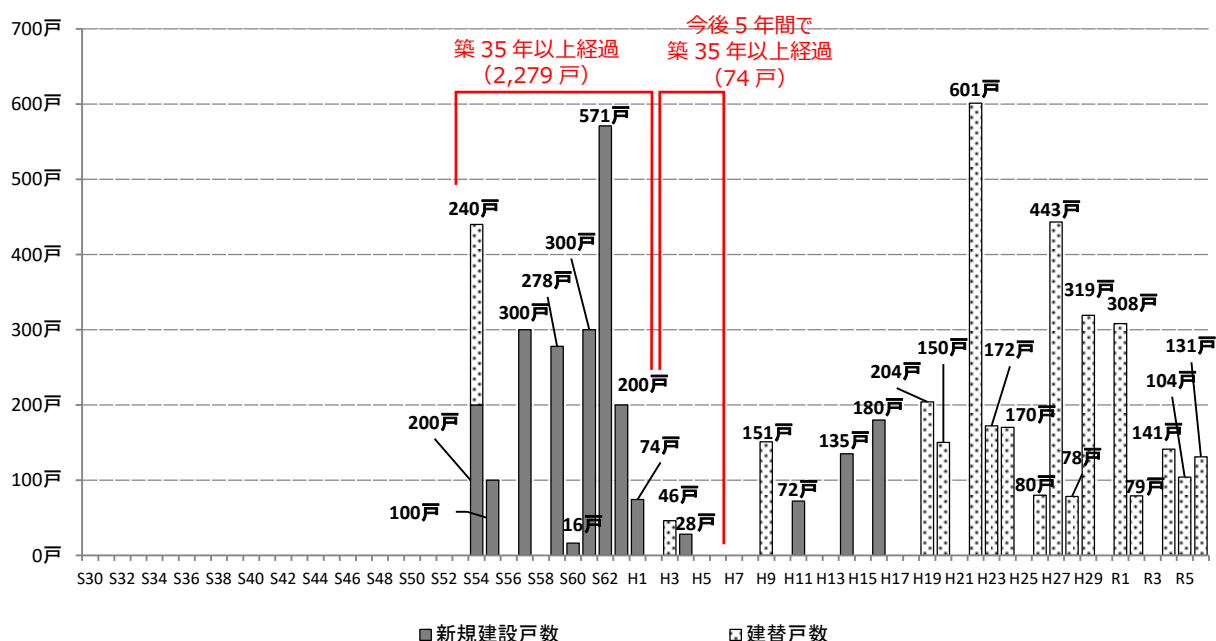
■市営住宅建設の推移



※令和 7 年 3 月末現在

出典 市営住宅課資料

■市営住宅建設年度別の管理戸数（5,871 戸）



※令和 7 年 3 月末現在

出典 市営住宅課資料

■市営住宅別経過年数

番号	市営住宅名	総棟数	総戸数	竣工年度	経過年数 R6（2024）年から起算
1	石 嶺	9 棟	894 戸	H20（2008）～R4（2022）	2～16 年
2	宇 栄 原	8 棟	783 戸	H22（2010）～R5（2023）	1～14 年
3	大 名	4 棟	533 戸	H27（2015）～R2（2021）	3～9 年
4	真 地	9 棟	300 戸	S54（1979）～S55（1980）	44～45 年
	真地（新）	2 棟	131 戸	R6（2024）	0 年
5	若 狭	6 棟	240 戸	S54（1979）	45 年
6	安 謝 第 一	1 棟	140 戸	S57（1982）	42 年
7	銘 苺	1 棟	160 戸	S57（1982）	42 年
8	壺 川	3 棟	434 戸	S59（1984）～S61（1986）	38～40 年
9	汀 良	2 棟	144 戸	S61（1986）	38 年
10	小 禄	11 棟	670 戸	S62（1987）～S63（1988）	36～37 年
11	壺 川 東	8 棟	189 戸	S60（1985）～H4（1992）	32～39 年
12	石 嶺 第 二	2 棟	30 戸	H1（1989）	35 年
13	辻	1 棟	46 戸	H3（1991）	33 年
14	安 謝	2 棟	151 戸	H9（1997）～H10（1998）	26～27 年
15	末 吉	4 棟	72 戸	H11（1999）	25 年
16	新都心銘苺	4 棟	135 戸	H14（2002）	22 年
17	繁 多 川	2 棟	180 戸	H15（2003）	21 年
18	久 場 川	13 棟	484 戸	H19（2007）～H26（2014）	10～17 年
19	識 名	1 棟	85 戸	H22（2010）	14 年
20	樋 川	1 棟	70 戸	R1（2019）	5 年
計		94 棟	5,871 戸		

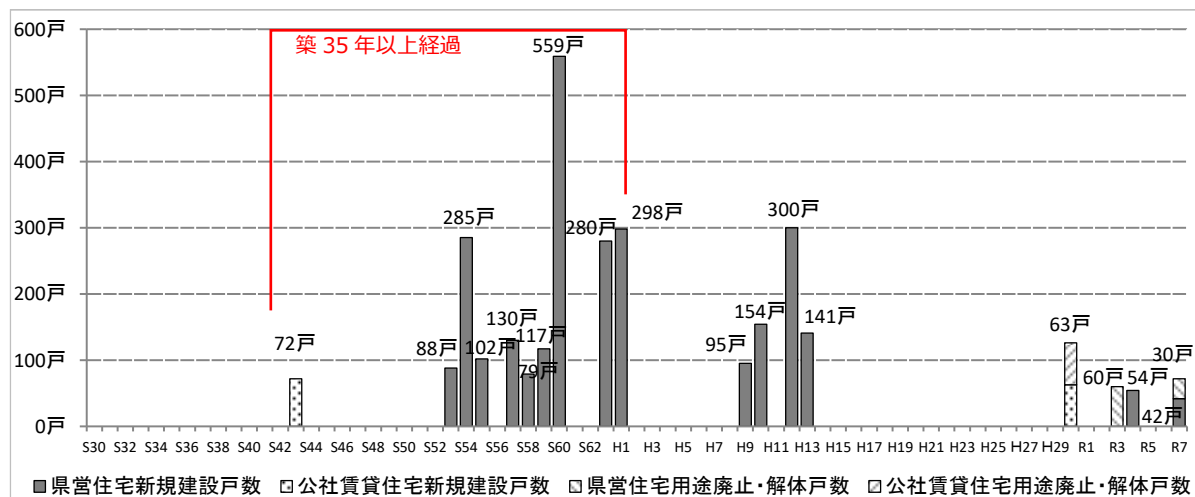
※令和 7 年 3 月末現在

出典 市営住宅課資料

一方、県営住宅の建設は本土復帰の翌年から本格的に着手しており、市内においても昭和 53（1978）年の古波蔵市街地住宅を皮切りに、これまで 2,622 戸（令和 7 度中に 12 戸増予定）が整備供給されています。経過年数は、古波蔵市街地住宅、松川団地、古波蔵第二市街地住宅など 9 団地 1,938 戸が 35 年以上経過しています。

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

■県営住宅及び公社賃貸住宅建設年度別の管理戸数（2,769 戸）



※令和 7 年 3 月末現在

出典 市営住宅課資料

②構造・階数

本市の市営住宅はすべて耐火構造となっています。また、階数については、中層住宅（５階以下）が４９１戸（８.３％）、高層住宅（６階以上）が５,３８０戸（９１.６％）です。昭和５０年代以前の中層住宅の除却が進み、現在は高層住宅が中心となっています。

県営住宅は、昭和５０年代以降、高層住宅を中心に整備されており、公社賃貸住宅については当初（昭和４０年代）より全て高層住宅として整備されています。

■市営住宅の建築年度別・階数別戸数

	西暦	1965～ 1969	1970～ 1974	1975～ 1979	1980～ 1984	1985～ 1989	1990～ 1994	1995～ 1999	2000～ 2004	2005～ 2009	2010～ 2014	2015～ 2019	2020～ 2023	計
	和暦	S40～44	S45～49	S50～54	S55～59	S60～H1	H2～6	H7～11	H12～16	H17～21	H22～26	H27～31	R2～R6	
中層 (5階以下)	市営	0戸	0戸	0戸	200戸	102戸	0戸	72戸	0戸	52戸	31戸	0戸	34戸	491戸
高層 (6階以上)	市営	0戸	0戸	240戸	578戸	1,059戸	74戸	151戸	315戸	302戸	1,254戸	986戸	421戸	5,380戸
計	市営	0戸	0戸	240戸	778戸	1,161戸	74戸	223戸	315戸	354戸	1,285戸	986戸	455戸	5,871戸

※令和７年３月末現在

出典 市営住宅課資料

■県営住宅及び公社賃貸住宅の建築年度別・階数別戸数

	西暦	1965～ 1969	1970～ 1974	1975～ 1979	1980～ 1984	1985～ 1989	1990～ 1994	1995～ 1999	2000～ 2004	2005～ 2009	2010～ 2014	2015～ 2019	2020～ 2023	計
	和暦	S40～44	S45～49	S50～54	S55～59	S60～H1	H2～6	H7～11	H12～16	H17～21	H22～26	H27～31	R2～R6	
中層 (5階以下)	県営	0戸	0戸	130戸	0戸	98戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	228戸
	公社	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
高層 (6階以上)	県営	0戸	0戸	183戸	428戸	1,039戸	0戸	249戸	441戸	0戸	0戸	0戸	54戸	2,394戸
	公社	72戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	63戸	0戸	135戸
計	県営	0戸	0戸	313戸	428戸	1,137戸	0戸	249戸	441戸	0戸	0戸	0戸	54戸	2,622戸
	公社	72戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	63戸	0戸	135戸

※令和７年３月末現在

出典 市営住宅課資料

③新耐震基準以前の市営住宅の状況

新耐震基準（昭和５６（１９８１）年）以前に建設された市営住宅のうち、耐震改修が行われていない住戸は４４０戸となっています。令和２年度ストック計画では１,６１６戸（当時の管理戸数６,０３４戸の２６.８％）が新耐震基準以前の建物でしたが、建替えや耐震改修などにより減少し、現在の管理戸数に対する割合は、７.５％に減少しています。

■新耐震基準（S56）以前の市営住宅

市営住宅名	新耐震基準 以前の戸数	階数	住棟形式	EVの有無	備考
真地	300戸	5階	階段室型	無	建替予定
若狭	240戸	9階～10階	階段室型＋廊下型	有	住棟耐震改修済 渡り廊下耐震改修予定
安謝第一	140戸	14階	片廊下型	有	第３章事業手法選定による。
銘苅	160戸	10階	片廊下型	有	耐震改修済
計	840戸(440戸)	※()は耐震改修が行われていない住戸数			
	全管理戸数	全戸数に 対する割合			
令和６年度末	5,871戸	7.5%			
全建替完了後	6,392戸	6.9%			

※令和７年３月末現在

出典 市営住宅課資料

④住宅規模

市営住宅の戸当り住戸専用面積は、37.14㎡～79.94㎡となっています。

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

■市営住宅の建築年度別・戸当り専用面積別戸数

	西暦 和暦	1965～ 1969	1970～ 1974	1975～ 1979	1980～ 1984	1985～ 1989	1990～ 1994	1995～ 1999	2000～ 2004	2005～ 2009	2010～ 2014	2015～ 2019	2020～ 2023	計
		S40～44	S45～49	S50～54	S55～59	S60～H1	H2～6	H7～11	H12～16	H17～21	H22～26	H27～31	R2～R6	
30㎡未満	市営	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
30～40㎡ 未満	市営	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	28戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	28戸
40～50㎡ 未満	市営	0戸	0戸	0戸	0戸	23戸	0戸	0戸	0戸	60戸	80戸	129戸	120戸	412戸
50～60㎡ 未満	市営	0戸	0戸	209戸	346戸	217戸	14戸	48戸	97戸	122戸	388戸	484戸	181戸	2,106戸
60～70㎡ 未満	市営	0戸	0戸	208戸	332戸	677戸	40戸	84戸	99戸	94戸	378戸	355戸	68戸	2,335戸
70㎡以上	市営	0戸	0戸	23戸	0戸	244戸	20戸	63戸	119戸	78戸	177戸	180戸	86戸	990戸
計	市営	0戸	0戸	440戸	678戸	1,161戸	74戸	223戸	315戸	354戸	1,023戸	1,148戸	455戸	5,871戸

※令和 7 年 3 月末現在

出典 市営住宅課資料

■県営住宅及び公社賃貸住宅の建築年度別・戸当り専用面積別戸数

	西暦 和暦	1965～ 1969	1970～ 1974	1975～ 1979	1980～ 1984	1985～ 1989	1990～ 1994	1995～ 1999	2000～ 2004	2005～ 2009	2010～ 2014	2015～ 2019	2020～ 2023	計
		S40～44	S45～49	S50～54	S55～59	S60～H1	H2～6	H7～11	H12～16	H17～21	H22～26	H27～31	R2～R6	
30㎡未満	県営	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
	公社	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
30～40㎡ 未満	県営	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	8戸	8戸
	公社	42戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	24戸	0戸	66戸
40～50㎡ 未満	県営	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
	公社	30戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	29戸	0戸	59戸
50～60㎡ 未満	県営	0戸	0戸	158戸	0戸	298戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	32戸	488戸
	公社	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	10戸	0戸	10戸
60～70㎡ 未満	県営	0戸	0戸	155戸	428戸	839戸	0戸	0戸	41戸	0戸	0戸	0戸	14戸	1,477戸
	公社	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
70㎡以上	県営	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	249戸	400戸	0戸	0戸	0戸	0戸	649戸
	公社	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸
計	県営	0戸	0戸	313戸	428戸	1,137戸	0戸	249戸	441戸	0戸	0戸	0戸	54戸	2,622戸
	公社	72戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	63戸	0戸	135戸

※令和 7 年 3 月末現在

出典 市営住宅課資料

⑤居住面積水準

国が目指す最低居住面積水準に満たない世帯数は、81 世帯（全入居世帯 5,347 世帯の 1.5%）となっています。令和 2 年度ストック計画時の最低居住面積水準に満たない世帯数は、119 世帯（全入居世帯 5,241 世帯の 2.3%）でしたが、昭和 40 年代に建設された住戸規模が小さい石嶺・大名市営住宅の旧住棟の建替えなどにより約 2/3 に減少しています。

令和元年に建設された多子世帯向け住宅の樋川市営住宅の住戸規模は 71.37㎡ですが、総戸数の 70 戸に対し、7 人以上の世帯が 8 世帯入居していることから居住面積水準未達世帯の割合が 11.4%と高い割合となっています。

■市営住宅別最低居住面積水準未達世帯

No.	市営住宅名	住棟数 (棟)	総戸数 (戸)	住戸規模 (専用面積) (㎡)	入居 世帯数 (世帯)	世帯人員別世帯数 (世帯)								最低居住面積 水準未達世帯		備 考
						1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人 以上	世帯数 (世帯)	割合 (%)		
1	石 嶺	9	894	43.09 ～ 75.71	840	376	280	94	47	30	8	5	7	0.8	第 1～6 期まで	
2	宇 栄 原	8	783	40.92 ～ 73.60	745	353	246	77	32	23	8	6	9	1.2	第 1～5 期まで	
3	大 名	4	533	43.60 ～ 73.56	509	210	176	70	32	12	5	4	4	0.8	第 1～3 期まで	
4	真 地	9	300	53.32 ～ 57.63	265	80	102	50	18	11	0	4	4	1.5		
	真地(新)	2	131	43.89 ～ 65.04	令和 6 年度建設のため、対象なし										第 1 期施工中	
5	若 狭	6	240	59.37 ～ 75.16	177	86	52	16	8	11	4	0	3	1.7		
6	安 謝 第 一	1	140	61.95	115	42	40	17	10	3	1	2	3	2.6		
7	銘 荊	1	160	57.65	146	61	63	16	3	3	0	0	0	0.0		
8	壺 川	3	434	59.89 ～ 61.18	392	209	133	33	10	2	5	0	5	1.3		
9	汀 良	2	144	65.68 ～ 74.82	137	50	50	18	13	5	1	0	1	0.7		
10	小 緑	11	670	63.84 ～ 76.70	633	220	245	89	30	24	17	8	19	3.0		
11	壺 川 東	8	189	44.90 ～ 79.90	178	95	54	11	14	4	0	0	0	0.0		
12	石 嶺 第 二	2	30	54.00 ～ 61.10	27	12	9	2	3	1	0	0	0	0.0		
13	辻	1	46	53.24 ～ 66.97	43	29	14	0	0	0	0	0	0	0.0		
14	安 謝	2	151	37.14 ～ 79.94	139	96	23	13	3	3	0	1	2	1.4		
15	末 吉	4	72	61.86 ～ 73.76	72	28	20	12	6	4	2	0	0	0.0		
16	新都心銘荊	4	135	57.20 ～ 72.11	134	51	37	21	14	6	3	2	3	2.2		
17	繁 多 川	2	180	56.74 ～ 71.21	173	46	67	30	15	9	2	4	6	3.5		
18	久 場 川	13	484	41.79 ～ 75.22	469	210	166	53	21	10	4	5	6	1.3		
19	識 名	1	85	42.64 ～ 74.52	83	50	24	6	1	1	1	0	1	1.2		
20	樋 川	1	70	71.37 ～	70	0	1	4	18	23	16	8	8	11.4		
計		94	5,871	37.14 ～ 79.94	5,347	2,304	1,802	632	298	185	77	49	81	1.5		

■ :一部の世帯が最低居住面積水準未達

出典 市営住宅課資料

■ :全世帯が最低居住面積水準未達

※ 1 令和 7 年 3 月末現在

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

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

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

⑥平均家賃

市営住宅の平均家賃は 20,745 円（1DK）～40,600 円（4LDK）となっています。

■市営住宅別・間取り別の平均家賃

市営 住宅名	間取り 竣工年度	1DK			1LDK			2DK			2LDK		
		床面積 (㎡)	平均家賃 (円)	入居戸数 (戸)	床面積 (㎡)	平均家賃 (円)	入居戸数 (戸)	床面積 (㎡)	平均家賃 (円)	入居戸数 (戸)	床面積 (㎡)	平均家賃 (円)	入居戸数 (戸)
石 嶺	2008～2017	43.68	21,612	76	54.81	27,243	80	55.59	28,542	262	65.08	35,362	24
宇 栄 原	2010～2018	41.85	20,200	87	54.80	26,649	69	54.05	26,395	256	65.86	31,029	7
大 名	2015～2017	43.72	21,730	37	54.37	28,761	31	54.40	29,069	185	65.43	33,668	31
真 地	1979～1980										57.63	22,397	87
真地（新）	2024												
若 狭	1979												
安 謝 第 一	1982												
銘 苅	1982												
壺 川	1984～1986												
汀 良	1986												
小 禄	1987～1988										63.97	27,210	10
壺 川 東	1985～1992	45.39	24,241	22				55.72	28,718	17	64.02	34,066	59
石 嶺 第 二	1989										54.00	24,314	14
辻	1991				53.24	22,000	5				62.04	26,248	31
安 謝	1997	37.14	16,500	25	52.52	25,007	45				67.42	33,875	28
末 吉	1999										61.95	28,413	16
新都心銘苅	2002										60.33	31,038	58
繁 多 川	2004										56.80	27,296	73
久 場 川	2007～2014	43.70	20,829	45	57.53	27,647	42	58.04	28,073	103	65.31	34,899	83
識 名	2010	42.64	20,100	28				54.93	25,961	33			
樋 川	2019												
平均・計		42.59	20,745	320	54.54	26,218	272	55.46	27,793	856	62.29	29,986	521

市営 住宅名	間取り 竣工年度	3DK			3LDK			4DK			4LDK		
		床面積 (㎡)	平均家賃 (円)	入居戸数 (戸)	床面積 (㎡)	平均家賃 (円)	入居戸数 (戸)	床面積 (㎡)	平均家賃 (円)	入居戸数 (戸)	床面積 (㎡)	平均家賃 (円)	入居戸数 (戸)
石 嶺	2008～2017	65.29	35,902	234	74.90	45,175	162						
宇 栄 原	2010～2018	66.27	33,518	201	71.41	37,537	123						
大 名	2015～2017	65.51	39,073	160	73.56	38,709	63						
真 地	1979～1980	55.30	21,880	178									
真地（新）	2024												
若 狭	1979	64.79	33,321	160				72.43	36,235	17			
安 謝 第 一	1982				61.95	27,970	115						
銘 苅	1982	57.65	24,258	146									
壺 川	1984～1986	60.42	26,012	390									
汀 良	1986				67.29	29,003	137						
小 禄	1987～1988	63.91	30,212	378	71.04	34,050	245						
壺 川 東	1985～1992	65.90	35,388	41	70.75	41,662	26	74.23	39,223	13			
石 嶺 第 二	1989				61.10	28,692	13						
辻	1991	66.97	33,786	7									
安 謝	1997				67.42	34,300	34				79.94	40,600	7
末 吉	1999				73.37	37,852	56						
新都心銘苅	2002				66.78	36,480	76						
繁 多 川	2004				70.97	33,622	100						
久 場 川	2007～2014	65.13	33,421	89	72.94	38,508	105						
識 名	2010	63.80	31,604	15	74.02	36,267	7						
樋 川	2019				71.37	37,950	70						
平均・計		63.41	31,531	1,999	69.93	35,852	1,332	73.33	37,729	30	79.94	40,600	7

※床面積（㎡）、平均家賃（円）ともに、令和 6 年 3 月末現在入居中の住戸の間取り別に平均したもの。

戸数は令和 6 年 3 月末現在の入居世帯数。

出典 市営住宅課資料

⑦ 高齢者などへの対応

車いすや高齢者世帯向け住宅は 20 団地中 10 団地で整備しており、その内訳は、車いす世帯向け住宅が 75 戸、高齢者世帯向け住宅が 99 戸となっています

また、エレベーターは 20 団地中 18 団地に設置されており、台数は 80 台設置されています。

■車いす・高齢者世帯向け住宅

市営住宅名	車いす世帯向け住宅	高齢者世帯向け住宅
石 嶺	—	30 戸
汀 良	6 戸	—
小 祿	10 戸	—
壺 川 東	2 戸	—
安 謝	—	39 戸
末 吉	8 戸	—
新都心銘苅	14 戸	—
繁 多 川	18 戸	—
久 場 川	14 戸	30 戸
識 名	3 戸	—
合 計	75 戸	99 戸

※1 令和 7 年 3 月末現在 出典 市営住宅課資料

※2 高齢者向け住宅はシルバーハウジング

■エレベーターの設置状況

市営住宅名	設置台数
石 嶺	12 台
宇 栄 原	10 台
大 名	6 台
真 地(新)	3 台
若 狭	3 台
安 謝 第 一	2 台
銘 苅	2 台
壺 川	6 台
汀 良	2 台
小 祿	10 台
壺 川 東	3 台
辻	1 台
安 謝	3 台
新都心銘苅	2 台
繁 多 川	2 台
久 場 川	9 台
識 名	1 台
樋 川	3 台
合 計	80 台

※令和 7 年 3 月末現在

出典 市営住宅課資料

⑧ 多子世帯への対応

一般住戸のうち 3 LDK などを多子世帯優先住宅として、令和 5（2023）年度までに 321 戸供給しています。

■多子世帯優先住宅の供給

	～令和元年	令和 2 年	令和 3 年	令和 4 年	令和 5 年
募集戸数	13 戸	87 戸	13 戸	24 戸	22 戸
累 計	175 戸	262 戸	275 戸	299 戸	321 戸

※令和 6 年 3 月末現在

出典 市営住宅課資料

(4) 入居世帯の現状

① 団地別入居世帯の年齢構成

市営住宅の入居世帯は、1人世帯の割合が最も高く、全体の43.1%を占めています。次いで2人世帯(33.7%)、3人世帯(11.8%)と世帯人員が多くなるほど割合が低くなっています。

入居者の年齢構成をみると、全団地の平均では「0～19歳」が16.5%、「20～59歳」が31.8%、「60歳以上」が51.7%となっています。本市の平均と比べ「0～19歳」と「20～59歳」の割合が低く、「60歳以上」の割合が高い状況となっています。

団地別で全入居者数のうち「60歳以上」の割合をみると、辻市営住宅が8割を超え最も高くなっており、銘苅、壺川、安謝、識名市営住宅で6割を超えています。逆に、「0～19歳」の割合は、樋川市営住宅が6割を超え最も高くなっており、末吉、新都市銘苅、繁多川市営住宅では、「0～19歳」の割合が2割を超えています。

全団地の世帯総数をみると、世帯の中に「60歳以上の入居者がいる世帯」が78.1%となっています。内訳をみると、「単身世帯」が48.8%、「夫婦世帯」については18.4%となっており、特に辻、安謝市営住宅では、「単身世帯」の割合が7割を超え、他の市営住宅に比べて高い状況にあります。

「18歳未満」の同居者がいる世帯の割合をみると、14団地で1割～2割程度となっており、市営住宅全体では約13.7%となっています。団地別にみると、多子世帯向け団地である樋川市営住宅が97.1%と最も割合が高く、次いで繁多川市営住宅(24.3%)、末吉市営住宅(22.2%)となっています。

■ 団地別世帯人員数の割合

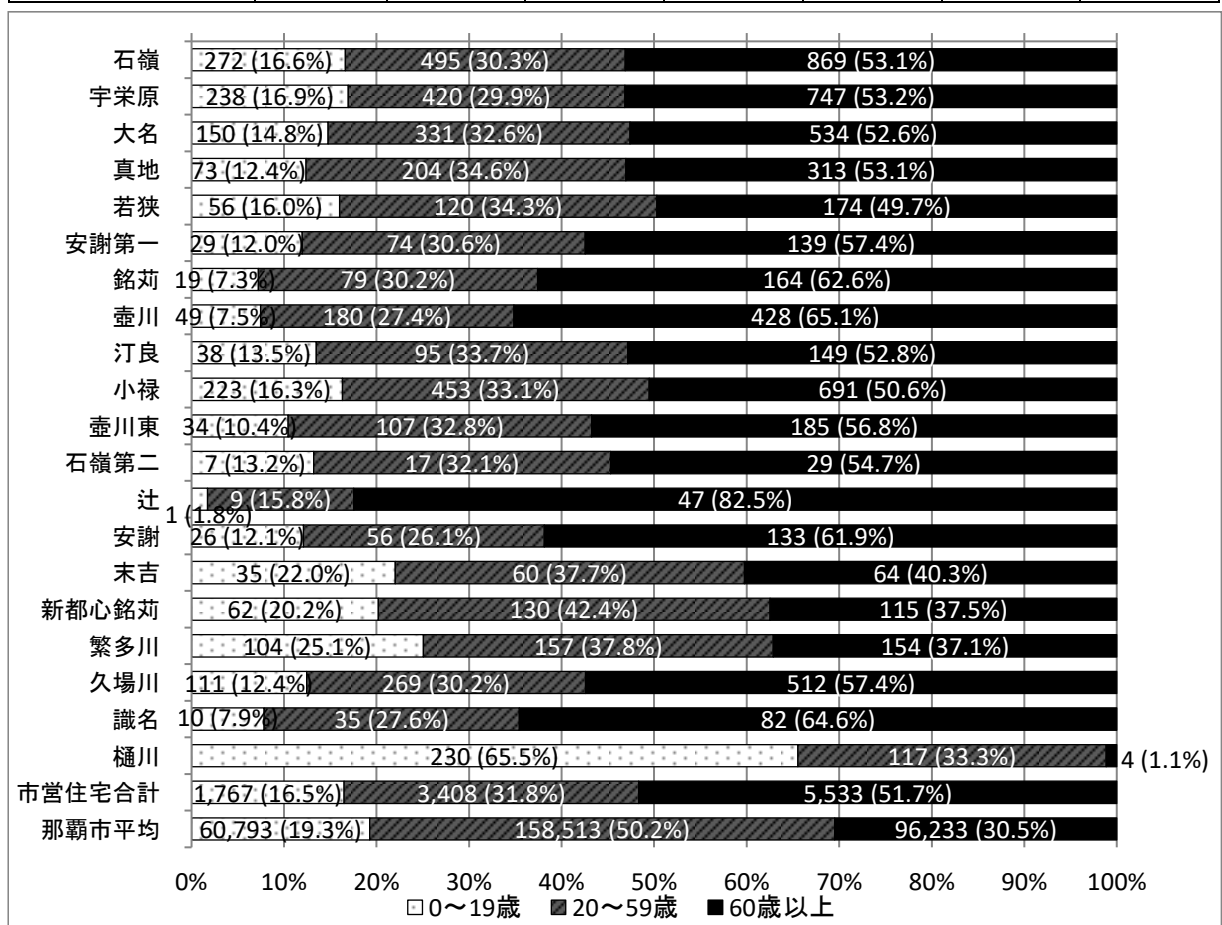
No.	市営住宅名	入居世帯数(世帯)	世帯人員別世帯数(世帯)							世帯人員別割合(%)						
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
1	石 嶺	840	376	280	94	47	30	8	5	44.8	33.3	11.2	5.6	3.6	1.0	0.6
2	宇 栄 原	745	353	246	77	32	23	8	6	47.4	33.0	10.3	4.3	3.1	1.1	0.8
3	大 名	509	210	176	70	32	12	5	4	41.3	34.6	13.8	6.3	2.4	1.0	0.8
4	真 地	265	80	102	50	18	11	0	4	30.2	38.5	18.9	6.8	4.2	0.0	1.5
5	若 狭	177	86	52	16	8	11	4	0	48.6	29.4	9.0	4.5	6.2	2.3	0.0
6	安謝第一	115	42	40	17	10	3	1	2	36.5	34.8	14.8	8.7	2.6	0.9	1.7
7	銘 苅	146	61	63	16	3	3	0	0	41.8	43.2	11.0	2.1	2.1	0.0	0.0
8	壺 川	392	209	133	33	10	2	5	0	53.3	33.9	8.4	2.6	0.5	1.3	0.0
9	汀 良	137	50	50	18	13	5	1	0	36.5	36.5	13.1	9.5	3.6	0.7	0.0
10	小 禄	633	220	245	89	30	24	17	8	34.8	38.7	14.1	4.7	3.8	2.7	1.3
11	壺 川 東	178	95	54	11	14	4	0	0	53.4	30.3	6.2	7.9	2.2	0.0	0.0
12	石嶺第二	27	12	9	2	3	1	0	0	44.4	33.3	7.4	11.1	3.7	0.0	0.0
13	辻	43	29	14	0	0	0	0	0	67.4	32.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
14	安 謝	139	96	23	13	3	3	0	1	69.1	16.5	9.4	2.2	2.2	0.0	0.7
15	末 吉	72	28	20	12	6	4	2	0	38.9	27.8	16.7	8.3	5.6	2.8	0.0
16	新都市銘苅	134	51	37	21	14	6	3	2	38.1	27.6	15.7	10.4	4.5	2.2	1.5
17	繁 多 川	173	46	67	30	15	9	2	4	26.6	38.7	17.3	8.7	5.2	1.2	2.3
18	久 場 川	469	210	166	53	21	10	4	5	44.8	35.4	11.3	4.5	2.1	0.9	1.1
19	識 名	83	50	24	6	1	1	1	0	60.2	28.9	7.2	1.2	1.2	1.2	0.0
20	樋 川	70	0	1	4	18	23	16	8	0.0	1.4	5.7	25.7	32.9	22.9	11.4
合 計		5,347	2,304	1,802	632	298	185	77	49	43.1	33.7	11.8	5.6	3.5	1.4	0.9

※令和6年3月末日現在

出典：市営住宅課資料

■団地別入居世帯の年齢構成

No	市営住宅名	入居者数 (人)	年齢構成					
			0～19 歳		20～59 歳		60 歳以上	
			人数(人)	構成比(%)	人数(人)	構成比(%)	人数(人)	構成比(%)
1	石 嶺	1,636	272	16.6%	495	30.3%	869	53.1%
2	宇 栄 原	1,405	238	16.9%	420	29.9%	747	53.2%
3	大 名	1,015	150	14.8%	331	32.6%	534	52.6%
4	真 地	590	73	12.4%	204	34.6%	313	53.1%
5	若 狭	350	56	16.0%	120	34.3%	174	49.7%
6	安 謝 第 一	242	29	12.0%	74	30.6%	139	57.4%
7	銘 苅	262	19	7.3%	79	30.2%	164	62.6%
8	壺 川	657	49	7.5%	180	27.4%	428	65.1%
9	汀 良	282	38	13.5%	95	33.7%	149	52.8%
10	小 祿	1,367	223	16.3%	453	33.1%	691	50.6%
11	壺 川 東	326	34	10.4%	107	32.8%	185	56.8%
12	石 嶺 第 二	53	7	13.2%	17	32.1%	29	54.7%
13	辻	57	1	1.8%	9	15.8%	47	82.5%
14	安 謝	215	26	12.1%	56	26.1%	133	61.9%
15	末 吉	159	35	22.0%	60	37.7%	64	40.3%
16	新都心銘苅	307	62	20.2%	130	42.4%	115	37.5%
17	繁 多 川	415	104	25.1%	157	37.8%	154	37.1%
18	久 場 川	892	111	12.4%	269	30.2%	512	57.4%
19	識 名	127	10	7.9%	35	27.6%	82	64.6%
20	樋 川	351	230	65.5%	117	33.3%	4	1.1%
市営住宅合計		10,708	1,767	16.5%	3,408	31.8%	5,533	51.7%
那覇市平均		315,539	60,793	19.3%	158,513	50.2%	96,233	30.5%



※令和 6 年 3 月末日現在

出典：市営住宅課資料

■60歳以上の入居者がいる世帯（団地別）

No.	市営住宅名	世帯総数	60歳以上の入居者がいない世帯		60歳以上の入居者がいる世帯							
			世帯数	割合	世帯数	割合	単身		夫婦		その他	
							世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
1	石 嶺	840 世帯	187 世帯	22.3%	653 世帯	77.7%	331 世帯	50.7%	131 世帯	20.1%	191 世帯	29.3%
2	宇 栄 原	745 世帯	165 世帯	22.1%	580 世帯	77.9%	310 世帯	53.5%	98 世帯	16.9%	172 世帯	29.7%
3	大 名	509 世帯	119 世帯	23.4%	390 世帯	76.6%	179 世帯	45.9%	79 世帯	20.3%	132 世帯	33.9%
4	真 地	265 世帯	50 世帯	18.9%	215 世帯	81.1%	71 世帯	33.0%	51 世帯	23.7%	93 世帯	43.3%
5	若 狭	177 世帯	34 世帯	19.2%	143 世帯	80.8%	77 世帯	53.9%	13 世帯	9.1%	53 世帯	37.1%
6	安 謝 第 一	115 世帯	15 世帯	13.0%	100 世帯	87.0%	38 世帯	38.0%	20 世帯	20.0%	42 世帯	42.0%
7	銘 苅	146 世帯	22 世帯	15.1%	124 世帯	84.9%	55 世帯	44.4%	25 世帯	20.2%	44 世帯	35.5%
8	壺 川	392 世帯	60 世帯	15.3%	332 世帯	84.7%	177 世帯	53.3%	48 世帯	14.5%	107 世帯	32.2%
9	汀 良	137 世帯	25 世帯	18.2%	112 世帯	81.8%	46 世帯	41.1%	19 世帯	17.0%	47 世帯	42.0%
10	小 禄	633 世帯	130 世帯	20.5%	503 世帯	79.5%	195 世帯	38.8%	115 世帯	22.9%	193 世帯	38.4%
11	壺 川 東	178 世帯	27 世帯	15.2%	151 世帯	84.8%	92 世帯	60.9%	17 世帯	11.3%	42 世帯	27.8%
12	石 嶺 第 二	27 世帯	6 世帯	22.2%	21 世帯	77.8%	10 世帯	47.6%	3 世帯	14.3%	8 世帯	38.1%
13	辻	43 世帯	3 世帯	7.0%	40 世帯	93.0%	29 世帯	72.5%	6 世帯	15.0%	5 世帯	12.5%
14	安 謝	139 世帯	24 世帯	17.3%	115 世帯	82.7%	89 世帯	77.4%	7 世帯	6.1%	19 世帯	16.5%
15	末 吉	72 世帯	23 世帯	31.9%	49 世帯	68.1%	26 世帯	53.1%	10 世帯	20.4%	13 世帯	26.5%
16	新都心銘苅	134 世帯	46 世帯	34.3%	88 世帯	65.7%	43 世帯	48.9%	12 世帯	13.6%	33 世帯	37.5%
17	繁 多 川	173 世帯	64 世帯	37.0%	109 世帯	63.0%	41 世帯	37.6%	25 世帯	22.9%	43 世帯	39.5%
18	久 場 川	469 世帯	90 世帯	19.2%	379 世帯	80.8%	184 世帯	48.6%	79 世帯	20.8%	116 世帯	30.6%
19	識 名	83 世帯	13 世帯	15.7%	70 世帯	84.3%	45 世帯	64.3%	9 世帯	12.9%	16 世帯	22.9%
20	樋 川	70 世帯	66 世帯	94.3%	4 世帯	5.7%	0 世帯	0.0%	0 世帯	0.0%	4 世帯	100.0%
市営住宅合計		5,347 世帯	1,169 世帯	21.9%	4,178 世帯	78.1%	2,038 世帯	48.8%	767 世帯	18.4%	1,373 世帯	32.9%

※令和6年3月末日現在

出典：市営住宅課資料

■18歳未満の同居者がいる世帯（団地別）

No.	市営住宅名	世帯総数 (世帯)	18歳未満の同居者がいる世帯の内訳								
			総数		18歳未満の同居者の人数別世帯数（世帯）						
			世帯数	構成比	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
1	石 嶺	840 世帯	121 世帯	14.4%	55	37	20	5	3	1	0
2	宇 栄 原	745 世帯	106 世帯	14.2%	51	24	19	6	4	2	0
3	大 名	509 世帯	64 世帯	12.6%	23	27	6	6	1	1	0
4	真 地	265 世帯	30 世帯	11.3%	13	12	3	0	1	0	1
5	若 狭	177 世帯	24 世帯	13.6%	13	5	5	1	0	0	0
6	安 謝 第 一	115 世帯	12 世帯	10.4%	6	1	2	2	1	0	0
7	銘 苅	146 世帯	13 世帯	8.9%	9	4	0	0	0	0	0
8	壺 川	392 世帯	26 世帯	6.6%	14	7	4	1	0	0	0
9	汀 良	137 世帯	17 世帯	12.4%	5	9	3	0	0	0	0
10	小 禄	633 世帯	85 世帯	13.4%	32	26	11	10	4	1	1
11	壺 川 東	178 世帯	17 世帯	9.6%	9	5	3	0	0	0	0
12	石 嶺 第 二	27 世帯	3 世帯	11.1%	1	0	2	0	0	0	0
13	辻	43 世帯	0 世帯	0.00%	0	0	0	0	0	0	0
14	安 謝	139 世帯	11 世帯	7.9%	6	1	2	1	1	0	0
15	末 吉	72 世帯	16 世帯	22.2%	7	4	3	2	0	0	0
16	新都心銘苅	134 世帯	25 世帯	18.7%	9	7	6	2	0	1	0
17	繁 多 川	173 世帯	42 世帯	24.3%	16	13	8	3	0	2	0
18	久 場 川	469 世帯	49 世帯	10.4%	20	15	8	5	0	1	0
19	識 名	83 世帯	5 世帯	6.0%	3	1	1	0	0	0	0
20	樋 川	70 世帯	68 世帯	97.1%	7	13	24	18	4	1	1
市営住宅合計		5,347 世帯	734 世帯	13.7%	299	211	130	62	19	10	3

※令和6年3月末日現在

出典：市営住宅課資料

② 収入の状況

入居世帯の収入状況は、家賃を決定するための収入区分で分類すると、8割以上の世帯が123,000円/月以下となっています。

■市営住宅入居世帯の収入区分

区分	入居世帯の収入（月収）		世帯	割合
I	123,000 円以下		4,498 世帯	84.3%
II	123,000 円を超え	153,000 円以下	60 世帯	1.1%
III	153,000 円を超え	178,000 円以下	70 世帯	1.3%
IV	178,000 円を超え	200,000 円以下	205 世帯	3.8%
V	200,000 円を超え	238,000 円以下	54 世帯	1.0%
VI	238,000 円を超え	268,000 円以下	143 世帯	2.7%
VII	268,000 円を超え	322,000 円以下	116 世帯	2.2%
VIII	322,000 円を超える		130 世帯	2.4%
収入未申告			61 世帯	1.1%
合計			5,337 世帯	100.0%

※令和6年3月末日現在 ※グループホームは除く

出典：市営住宅課資料

③ 収入超過者の状況

令和元（2019）年度以降の収入超過者数の推移をみると、市営住宅（改良住宅を除く）は年平均 244 世帯、市営住宅総入居世帯数に対する割合は年平均 4.6%となっています。

高額所得者数は、年平均 4 世帯、市営住宅総入居世帯数（改良住宅を除く）に対する割合は 0.1%となっています。

県営住宅の収入超過者数は、年平均 181 世帯となり、県営住宅総入居世帯数に対する割合は年平均 6.9%となっています。

本市では、入居基準（一般世帯 158,000 円、身体障がい者等世帯 259,000 円）を超える収入のある世帯で引き続き 3 年以上入居しているときには、収入超過者として、割増家賃を課し、明け渡しに努めるように通知しています。また、直近 2 年間連続して政令で定める基準（313,000 円）を超える高額の収入がある世帯で引き続き 5 年以上入居しているときには、高額所得者として、期限を定めて明け渡しを請求しています。

■市営住宅の入居基準を超える収入のある世帯状況

年度	(西暦)	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	5 年平均
	(和暦)	H31/R1	R2	R3	R4	R5	
市営住宅総入居世帯数		5,236 世帯	5,264 世帯	5,252 世帯	5,274 世帯	5,350 世帯	5,275 世帯
収入超過者世帯数		267 世帯	260 世帯	257 世帯	223 世帯	214 世帯	244 世帯
市営住宅総入居世帯数 に対する割合		5.1%	4.9%	4.9%	4.2%	4.0%	4.6%

※令和 6 年 5 月末現在

出典：市営住宅課資料

■市営住宅（改良住宅を除く）の高額所得者の状況

年度	(西暦)	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	5 年平均
	(和暦)	H31/R1	R2	R3	R4	R5	
市営住宅総入居世帯数 (改良住宅を除く)		4,865 世帯	4,900 世帯	4,874 世帯	4,910 世帯	4,994 世帯	4,909 世帯
高額所得者世帯数		5 世帯	3 世帯	3 世帯	4 世帯	3 世帯	4 世帯
市営住宅総入居世帯 に対する割合		0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%

※令和 6 年 5 月末現在

出典：市営住宅課資料

■県営住宅の収入超過者等の状況

年度	(西暦)	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	5 年平均
	(和暦)	H31/R1	R2	R3	R4	R5	
県営住宅総入居世帯数		2,628 世帯	2,628 世帯	2,568 世帯	2,622 世帯	2,622 世帯	2,614 世帯
収入超過者世帯数		193 世帯	185 世帯	180 世帯	171 世帯	174 世帯	181 世帯
県営住宅総入居世帯数 に対する割合		7.3%	7.0%	7.0%	6.5%	6.6%	6.9%

※令和 6 年 3 月末現在

出典：市営住宅課資料

(5) 公的住宅の応募状況など

① 公的住宅の応募状況

過去5年間（平成30（2018）年度から令和4（2022）年度）の公的住宅の応募者数の状況をみると、各年に差異はあるものの、市営住宅で年平均2,122世帯、県営住宅で年平均733世帯の応募があります。

これに対し、市営住宅及び県営住宅は概ね年1回の募集を実施し、それぞれの年平均入居件数は市営住宅で176戸、県営住宅で48戸となっています。応募状況は団地により差はありますが、近年の平均応募倍率は、市営住宅で12.5倍、県営住宅で16.1倍となっています。一方、公社賃貸住宅については随時募集となっています。

募集方法については、現在、市営住宅及び県営住宅ともに、公開抽選で空家待ち待機者として順位を決め、空家が発生した際に順次案内する「空家待ち募集」となっています。また、ひとり親、障がい者、高齢者、多子、生活保護を受けている世帯などは、入居選考において、一般世帯よりも優遇して案内をしています。

■市営住宅の応募状況

年度	(西暦)	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	5カ年平均
	(和暦)	H30	R1	R2	R3	R4	
応募者数		1,946世帯	2,063世帯	2,023世帯	2,251人	2,327世帯	2,122世帯
入居件数		123戸	176戸	147戸	213戸	224戸	176戸
応募倍率		15.8倍	11.7倍	13.8倍	10.6倍	10.4倍	12.5倍

※令和6年2月現在

出典：市営住宅課資料

■市営住宅の募集戸数と応募状況（団地別）

No.	市営住宅名	応募者数（世帯）					入居件数（戸）					応募倍率（倍）				
		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
		H30	R1	R2	R3	R4	H30	R1	R2	R3	R4	H30	R1	R2	R3	R4
1	石 嶺	153	163	153	341	203	16	10	12	101	22	9.6	16.3	12.8	3.4	9.2
2	宇 栄 原	366	313	321	367	485	11	12	20	19	108	33.3	26.1	16.1	19.3	4.5
3	大 名	116	131	122	110	112	9	29	35	18	10	12.9	4.5	3.5	6.1	11.2
4	真 地															
5	若 狭			41	48	46			10	8	2			4.1	6.0	23.0
6	安謝第一															
7	銘 苅	26	16	30	23	25	3	4	2	2	3	8.7	4.0	15.0	11.5	8.3
8	壺 川	77	72	72	77	98	10	11	13	9	5	7.7	6.5	5.5	8.6	19.6
9	汀 良	8	4	8	1	5	6	4	3	1	1	1.3	1.0	2.7	1.0	5.0
10	小 禄	199	230	231	231	210	21	6	7	10	5	9.5	38.3	33.0	23.1	42.0
11	壺 川 東	144	167	178	189	212	11	6	3	6	11	13.1	27.8	59.3	31.5	19.3
12	石嶺第二	11	11	6	15	9	1	1	1	0	2	11.0	11.0	6.0	-	4.5
13	辻	28	29	42	36	43	0	1	4	0	0	-	29.0	10.5	-	-
14	安 謝	151	134	137	151	175	10	4	8	6	9	15.1	33.5	17.1	25.2	19.4
15	末 吉	49	41	49	39	37	1	1	5	4	4	49.0	41.0	9.8	9.8	9.3
16	新都心銘苅	184	194	170	177	183	4	4	3	5	6	46.0	48.5	56.7	35.4	30.5
17	繁 多 川	65	47	47	55	58	4	2	5	5	7	16.3	23.5	9.4	11.0	8.3
18	久 場 川	258	249	278	250	282	15	8	12	15	24	17.2	31.1	23.2	16.7	11.8
19	識 名	111	92	113	125	127	1	2	3	4	4	111.0	46.0	37.7	31.3	31.8
20	樋 川		170	25	16	17		71	1	0	1		2.4	25.0	-	17.0
計		1,946	2,063	2,023	2,251	2,327	123	176	147	213	224	15.8	11.7	13.8	10.6	10.4

※1 令和6年2月現在

出典：市営住宅課資料

※2 真地、安謝第一は募集を停止しています。

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

■県営住宅の応募状況

年度	(西暦)	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	5 力年平均
	(和暦)	H30	R 1	R 2	R 3	R 4	
応募者数		641 世帯	749 世帯	748 世帯	695 世帯	832 世帯	733 世帯
入居件数		48 戸	63 戸	42 戸	30 戸	59 戸	48 戸
応募倍率		13.4 倍	11.8 倍	17.8 倍	23.2 倍	14.1 倍	16.1 倍

※令和 5 年 3 月末現在

出典：沖縄県住宅課資料

■県営住宅の募集戸数と応募状況（団地別）

県営住宅名	応募者数（世帯）					入居件数（戸）					応募倍率（％）				
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
	H30	R 1	R 2	R 3	R 4	H30	R 1	R 2	R 3	R 4	H30	R 1	R 2	R 3	R 4
古波蔵市街地住宅	20	9	停止	停止	3	2	1	0	0	1	10.0	9.0	停止	停止	3.0
松川団地	停止	停止	停止	停止	停止	0	0	0	0	0	停止	停止	停止	停止	停止
古波蔵第二市街地住宅	25	21	停止	停止	11	6	3	0	0	5	4.2	7.0	停止	停止	2.2
大橋市街地住宅	19	27	63	43	36	2	1	1	3	1	9.5	27.0	63.0	14.3	36.0
安岡市街地住宅	20	13	21	23	13	5	4	2	0	5	4.0	3.3	10.5	停止	2.6
美田市街地住宅	2	12	34	27	8	1	2	3	2	3	2.0	6.0	11.3	13.5	2.7
あけぼの市街地住宅	9	7	22	13	8	2	3	2	4	2	4.5	2.3	11.0	3.3	4.0
三重城市街地住宅	15	44	57	72	64	3	3	3	4	6	5.0	14.7	19.0	18.0	10.7
上間市街地住宅	停止	12	8	10	7	0	7	6	2	5	停止	1.7	1.3	5.0	1.4
国場市街地住宅	停止	14	停止	停止	6	0	3	0	0	4	停止	4.7	停止	停止	1.5
赤嶺市街地住宅	167	114	180	164	146	5	5	7	6	5	33.4	22.8	25.7	27.3	29.2
鳥堀市街地住宅	20	19	停止	停止	6	5	4	0	0	3	4.0	4.8	停止	停止	2.0
上之屋市街地住宅	79	29	44	47	48	1	4	4	1	1	79.0	7.3	11.0	47.0	48.0
繁多川高層住宅	停止	停止	停止	停止	19	0	0	0	0	4	停止	停止	停止	停止	4.8
上間第二市街地住宅	停止	24	28	32	17	0	15	8	4	8	停止	1.6	3.5	8.0	2.1
古波蔵第三市街地住宅	135	208	停止	停止	206	13	6	0	0	3	10.4	34.7	停止	停止	68.7
天久高層住宅	130	196	291	264	234	3	2	6	4	3	43.3	98.0	48.5	66.0	78.0
計	641	749	748	695	832	48	63	42	30	59	13.4	11.8	17.8	23.2	14.1

※1 令和 5 年 3 月末現在

出典：沖縄県住宅課資料

※2 表中の「停止」は、周辺市町村の県営住宅の建替事業に伴う仮移転のため、入居募集を停止したことを示します。

■公社賃貸住宅の入居・退去状況

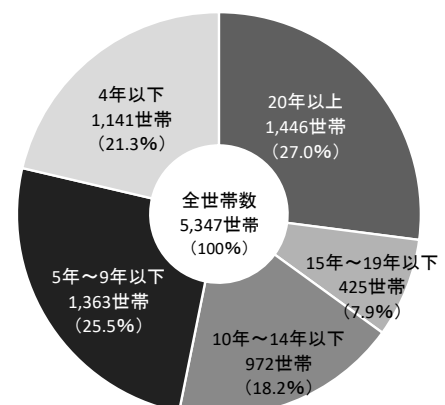
公社賃貸住宅名	入居者数(人)					退去者数(人)				
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
	H31/R1	R2	R3	R4	R5	H3/R1	R2	R3	R4	R5
JK 石嶺ハイツ	63	61	62	63	63	2	3	7	7	1
小禄賃貸住宅	71	72	72	70	69	1	0	0	3	3
計	134	133	134	133	132	3	3	7	10	4

※令和 5 年 3 月末現在

出典：沖縄県住宅供給公社資料

② 市営住宅の入居期間

市営住宅の入居期間については、入居期間が 20 年以上の入居者が全世帯の 27.0%と最も多く、次いで入居期間が 5 年～9 年以下の入居者が 25.5%となっています。



(6) 市営住宅の共同施設の状況

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

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

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

児童遊園・広場は、現在13カ所で整備されています。

■市営住宅別共同施設の整備状況

No.	市営住宅名	敷地面積	直営駐車場 *（）内は契約台数	自治会管理 駐車場	駐輪場	児童遊園 広場	集会所
1	石 嶺	73,552 m ²	785 台 (563 台)	41 台	○	－	○
2	宇 栄 原	67,997 m ²	710 台 (496 台)	－	○	○	○
3	大 名	52,913 m ²	484 台 (375 台)	－	○	－	○
4	真 地	41,726 m ²	－	272 台	×	－	○
5	若 狭	15,270 m ²	－	99 台	×	○	○
6	安 謝 第 一	5,173 m ²	－	9 台	×	○	○
7	銘 荊	7,021 m ²	－	114 台	×	○	○
8	壺 川	13,949 m ²	－	－	×	○	○
9	汀 良	9,920 m ²	－	－	○	○	○
10	小 祿	39,920 m ²	－	536 台	×	○	○
11	壺 川 東	15,900 m ²	80 台 (64 台)	22 台	×	○	○
12	石 嶺 第 二	3,972 m ²	37 台 (22 台)	－	×	×	○
13	辻	1,054 m ²	－	－	×	×	○
14	安 謝	8,927 m ²	115 台 (100 台)	－	×	○	○
15	末 吉	5,906 m ²	72 台 (53 台)	－	×	×	○
16	新都心銘荊	9,181 m ²	135 台 (86 台)	－	×	○	○
17	繁 多 川	14,981 m ²	180 台 (141 台)	－	○	○	○
18	久 場 川	31,336 m ²	418 台 (322 台)	－	○	○	○
19	識 名	3,184 m ²	38 台 (31 台)	－	○	×	○
20	樋 川	2,232 m ²	－	－	○	○	○
合 計		424,114 m ²	3,054 台 (2,253 台)	1,093 台			

※1 令和6年3月末現在

出典：市営住宅課資料

※2 自治会管理駐車場は、令和6年度使用許可台数

※3 石嶺、大名、真地市営住宅の広場は、建替事業により整備予定

■市営住宅集会所の利用実績

No.	市営住宅名	集会所 の面積	利用実績（利用者数）					
			2021 年		2022 年		2023 年※	
			入居者	地域住民	入居者	地域住民	入居者	地域住民
1	石 嶺	489 m ²	846 人	1,077 人	1,128 人	1,935 人	1,102 人	1,426 人
2	宇 栄 原	482 m ²	1,398 人	81 人	2,384 人	124 人	1,879 人	28 人
3	大 名	452 m ²	2,172 人	192 人	8,136 人	182 人	8,561 人	20 人
4	真 地	150 m ²	799 人	72 人	1,108 人	126 人	1,128 人	215 人
5	若 狭	148 m ²	298 人	0 人	566 人	0 人	508 人	0 人
6	安 謝 第 一	63 m ²	117 人	0 人	0 人	0 人	0 人	0 人
7	銘 苅	100 m ²	70 人	209 人	71 人	398 人	36 人	331 人
8	壺 川	215 m ²	119 人	362 人	520 人	476 人	510 人	568 人
9	汀 良	347 m ²	480 人	481 人	313 人	1,710 人	349 人	1,414 人
10	小 祿	149 m ²	1,725 人	243 人	4,774 人	278 人	3,170 人	146 人
11	壺 川 東	114 m ²	593 人	1,515 人	1,167 人	1,551 人	882 人	988 人
12	石 嶺 第 二	100 m ²	0 人	438 人	0 人	457 人	18 人	303 人
13	辻	107 m ²	19 人	111 人	0 人	108 人	3 人	263 人
14	安 謝	94 m ²	276 人	0 人	817 人	0 人	805 人	0 人
15	末 吉	153 m ²	578 人	911 人	1,364 人	1,371 人	1,213 人	500 人
16	新都心銘苅	104 m ²	670 人	0 人	1,178 人	20 人	1,166 人	109 人
17	繁 多 川	102 m ²	347 人	176 人	247 人	225 人	441 人	742 人
18	久 場 川	319 m ²	1,058 人	560 人	2,715 人	1,141 人	1,525 人	1,022 人
19	識 名	192 m ²	750 人	0 人	1,068 人	0 人	973 人	193 人
20	樋 川	397 m ²						

※2023 年の利用者数は 11 月末までの実績

出典：市営住宅課資料

2. 市営住宅ストック活用の課題

市営住宅ストック活用に係る課題を、以下の通り整理します。

(1) 社会の変化に柔軟に対応した市営住宅ストックの機能改善

- 那覇市の住宅政策の中でも重要な位置づけとなる市営住宅については、市内の公的住宅の約 7 割 (5,871 戸) を占め、その中核を担っています。
- 住宅単体のみならず居住環境を含む住生活の質の向上が求められており、市営住宅においても、良質なストックを将来にわたって継承していく必要があります。
- 少子高齢化に対応した市営住宅の供給を推進するため、併設施設の整備（高齢者施設や子育て支援施設など）やソフト面での入居者交流を進めることによって、安心して暮らせる生活環境を整える必要があります。
- 少子化・人口減少に直面し、少子化対策が急務な中で、子育て世帯・若年夫婦世帯が子どもを産み育てやすい住環境の整備が必要です。
- 良好な住環境を確保するための緑豊かな空間の整備や、脱炭素社会の実現に向けて建築物の省エネルギー性能の一層の向上や太陽光などの自然エネルギーの有効活用が求められています。
- 機械設備、電気設備、消防設備等の老朽化が進んでいるため、計画的な更新方法を検討する必要があります。

(2) 安全で安心な居住環境の形成

- 入居者の高齢化が進行しており今後も高齢者が増加することが予想されることから、住戸および住棟のバリアフリー化を行う必要があります。
- 新耐震基準以前の住棟の耐震性を確保するとともに、新安全基準に適合しないエレベーターの安全性についても確保する必要があります。
- 台風などの災害時に、停電や断水等により安定した電気や水の供給ができない状況がみられることから、対応策について検討する必要があります。

(3) 真に住宅に困窮する世帯に対する安定した住宅供給及び入居管理の適正化の推進

- 市営住宅の応募倍率は直近 5 年間の平均で 12.5 倍と依然として高い状況が続いており、速やかに市営住宅に入居させる必要がある世帯に対しては、引き続き入居選考において優先的に取り扱うことが必要です。
- 本市における高齢単身者世帯、高齢夫婦世帯の割合が増加傾向にあることから、高齢者世帯の入居支援が必要です。
- 収入超過者は減少傾向にあるものの、真に困窮する世帯に対し入居の機会を設けるため、明け渡しの努力を促す必要があります。
- 災害発生時に被災者に対して空き住戸を一時提供するなどの支援策を実施する必要があります。
- 安定した住宅供給を確保するため、入居者退去後の空家修繕を効率的に進める必要があります。

（４）社会情勢の変化と共に多様化する世帯に合わせた柔軟なストック活用

- 世帯状況の変化などにより最低居住面積水準に満たない世帯数が存在し、住居とのミスマッチが生じており、住替えの仕組みを引続き検討する必要があります。
- 高齢者世帯や障がい者世帯、子育て世帯、多子世帯、若年世帯など多様な世帯構成に対応できるような住まいの確保が必要です。

（５）維持管理の効率化と市営住宅の改善に係る費用の縮減

- 老朽化が進む市営住宅を更新する際には、財政負担軽減措置について検討が必要です。
- 計画的かつ効率的な既存ストックの建替え及び長寿命化や維持管理を進めていき、全体コストの縮減・平準化に取り組む必要があります。

（６）市民全体の財産としての市営住宅を拠点とした良好な地域コミュニティ形成

- 集会所は全市営住宅に整備されており、自治会活動のほか、福祉サービスの実施や周辺地域住民の利活用が行われていることから、今後も地域コミュニティ形成の場としての活用が求められています。
- 単身高齢者や障がい者など災害発生時に支援を必要とする世帯が安心して住み続けられるよう、自治会や福祉・防災部局などと連携した取り組みが必要です。
- 入居者の高齢化等に伴い、駐車場の契約台数は減少傾向となっており、約４分の１が空き区画となっているため、活用策について検討する必要があります。
- 建替事業などにより創出される活用用地については、地域住民の利便性の向上や地域の活性化に資する活用が求められています。

第2章：市営住宅ストック総合活用計画の目標

1. 理念と目標

(1) 基本理念

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

笑顔広がる元気なまち NAHA で、安全安心に暮らせる市営住宅

(2) 基本目標

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

基本目標－1 社会の変化に柔軟に対応した市営住宅ストックの機能向上

建替えや長寿命化を併用して、高齢者世帯や障がい者世帯、多子世帯、ひとり親世帯など、様々な世帯の需要の変化に柔軟に対応した市営住宅ストックの機能向上を図るとともに、福祉部局や子育て部局との連携を図りながら共同施設、福祉施設及び子育て支援施設などの整備を検討し、地域で安心して暮らせる住環境の確保に努めます。また、緑豊かな空間の確保に努めるとともに、脱炭素社会の実現に向けて建築物の省エネルギー性能の一層の向上や可能な限り自然エネルギーの活用にも努めます。

基本目標－2 安全安心な住環境の整備

建替え及び耐震改修などにより耐震性の向上・確保を図るとともに、エレベーターの安全性確保や災害時の緊急対応に備えることや、高齢者世帯や障がい者世帯に対応できるようバリアフリー化を図ることなど、入居者・近隣住民が安全で安心して暮らせる住環境の整備に努めます。

基本目標－3 真に住宅に困窮する世帯への適切な支援体制の構築と市営住宅ストックの確保

適正な入居者選定や勧告、指導を継続するとともに、高齢者世帯や障がい者世帯、多子世帯、ひとり親世帯などに対しては引き続き入居選考において優先的に取り扱います。また、被災者など一時的に住宅に困窮する世帯やDV被害者などへの入居支援策を検討するなど、真に住宅に困窮する世帯へ支援体制の構築を図ります。

また、入居者退去後の空家修繕を効率的に進め、安定した住宅供給戸数の確保に努めます。

基本目標－4 多様な世帯に対応した柔軟なストック利活用の推進

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

基本目標－５ 効率的・効果的な事業の実施による財政負担の軽減

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

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

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

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

2. 施策の展開

(1) 施策体系

基本理念と基本目標に従い、施策としての展開を図ります。

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

(2) 施策内容

基本目標－1 社会の変化に柔軟に対応した市営住宅ストックの機能向上

① 住宅の質の向上

- 建替えの際には、入居者の世帯構成や入居特性を踏まえ、適正な規模の住宅を供給します。
- 住宅の居住性の向上に資するように、住宅設備の充実を図ります。また、老朽化した市営住宅の設備についても更新を検討し進めます。

② 共同施設及び福祉施設の整備検討

- 100 戸以上の市営住宅の建替えの際には、福祉部局や子育て部局などの関係課と連携し、高齢者福祉施設や子育て支援施設などの福祉施設の併設について検討します。

③ 省エネルギー性能の向上と自然資源の有効活用

- 建替えの際には、屋上緑化や壁面緑化、既存樹木の活用などを含め、緑豊かな空間の確保に努めるとともに、ZEH 水準の市営住宅を整備し、やむを得ない場合等を除き、太陽光発電設備の設置を行い、再生可能エネルギーの活用を進めます。また、既存ストックにおいても可能な限り再生可能エネルギーの活用を進めます。
- 水資源の有効活用を図るため、雨水利用を進めます。
- 既存ストックは、環境負荷低減や省エネルギー性能の向上を図るため、照明の LED 化を進めます。

基本目標－2 安全安心な住環境の整備

① 耐震性の向上

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

② エレベーターの安全性確保

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

③ 防犯・防災対策

- 建替えの際には、停電時に応急的に給水ができる計画とするとともに、既存ストックについても改修等が可能なか検討します。
- 建替えの際には、敷地内の配置計画、動線計画、住棟計画、駐車場計画及び各部位の設計などについて、防犯・防災に配慮した計画とします。

基本目標－３ 真に住宅に困窮する世帯への適切な支援体制の構築と市営住宅ストックの確保

① 入居管理の適正化の推進

- 真に住宅に困窮している世帯に対してより多くの入居機会が得られるように、収入超過者に対しては、明け渡しの努力を促し、高額所得者に対しては、明け渡し請求を行うとともに、必要に応じて他の住宅に入居することができるよう、適正な住情報の提供を行います。
- 高齢者世帯、障がい者世帯、多子世帯、ひとり親世帯などに対しては、引き続き入居選考において優先的に取り扱い、入居を支援します。
- 期限付き入居制度の拡充については、引き続き検討します。
- 家賃滞納による明け渡し対象の世帯に対しては、関係機関と連携しながら退去後の住まいの確保や生活の支援などにつながる取り組みを行います。

② 一時的に住宅に困窮する世帯への入居配慮

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

③ 入居制度の見直し

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

④ 効率的な空家の修繕

- 入居者の退去数に応じた空家修繕を進め、安定した住宅供給戸数を確保します。

基本目標－４ 多様な世帯に対応した柔軟なストック利活用の推進

① 将来需要を見込んだ住宅供給とミスマッチの解消

- 建替えの際には、高齢者世帯や障がい者世帯、若年世帯、多子世帯など、多様な世帯構成に対応できるように型別供給を行います。
- 世帯状況の変化により、居住世帯と住戸規模のミスマッチが生じた場合に、市営住宅内での住替えの仕組みの検討を引き続き実施します。

② 高齢者世帯や障がい者世帯に対応した住まいの確保

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

③ 多子世帯に対応した住まいの確保

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

④ 若年世帯・子育て世帯に対応した住まいの確保

- 市営住宅の応募状況や、空家数などを勘案した上で、若年世帯・子育て世帯のための定期入居（期限付き入居）制度を検討します。

基本目標－５ 効率的・効果的な事業の実施による財政負担の軽減

① 市営住宅ストックデータの一元管理

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

② 長寿命化を図るための維持管理

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

③ 計画的かつ効率的な建替事業の推進

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

④ ライフサイクルコスト縮減の検討

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

⑤ 財政負担の軽減

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

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

① 共同施設の地域利活用の促進

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

② まちづくりに資する市営住宅整備などの検討

- 市営住宅の整備を通して、良好な景観形成、住環境の創出を図ります。
- 建替えの際に土地の有効活用によって生じた活用用地については、地域住民の利便性の向上や地域の活性化に寄与する有効的な活用を図ります。

③ 防犯・防災への対応

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

3. 整備水準の目標

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

■ 整備水準の目標

整備箇所	整備水準の目標
1. 住棟	・新耐震基準をクリアしたもの。 ・二方向避難及び防火区画を確保したもの。 ・耐久性の高い構造体。 ・共用部分の階段、廊下は、手すりの設置など高齢者などに配慮したもの。 ・可能な限り死角を発生させないなど、防犯面に配慮したもの。 ・屋上緑化など環境負荷の低減に配慮したもの。 ・建築物エネルギー消費性能誘導基準（ZEH 水準）を満たし、省エネルギー性能に配慮したもの。
2. 住戸	
①規模	・入居者の世帯構成や入居特性を踏まえた適正な規模。
②設備	・給湯は、台所、洗面所、浴室の3箇所全てで使用可能なもの。 ・専用の浴室を確保すること。
③高齢者などへの対応	・住戸内は、手すりの設置、段差解消など高齢者などに配慮したもの、もしくは改善が容易なもの。
3. 共同施設	・共同施設は、手すりの設置、段差解消など高齢者などに配慮したもの。
①集会所	・市営住宅には、原則として集会所を設置すること。 ・集会所は、入居者及び地域住民の利活用に配慮したもの。
②児童遊園・広場	・必要に応じて、児童遊園・広場を設置すること。 ・児童遊園・広場は入居者及び地域住民の利用に配慮したもの。
③駐車場	・1世帯当たり1台の駐車場整備を目指す。が、団地入居者の特性、立地条件及び公共交通機関の利用促進などを考慮し、維持又は減を検討すること。 ・介護などのサービス車両用の駐車場についても検討すること。
④駐輪場など	・敷地内にオートバイ・自転車置場を設置すること。
4. 併設施設	・福祉部局や子育て部局などの関係課と連携を図りながら、高齢者福祉施設及び子育て支援施設などの福祉施設の併設について検討すること。
5. 屋外環境	・緑地などオープンスペースの確保に努めること。 ・やむを得ない場合等を除き太陽光発電設備の設置を行い、再生可能エネルギーの活用に努めること。 ・雨水の有効利用に努めること。

第3章：長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1. 対象住宅と事業手法の概要

(1) 対象住宅

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

(2) 事業手法

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

■事業手法の概要

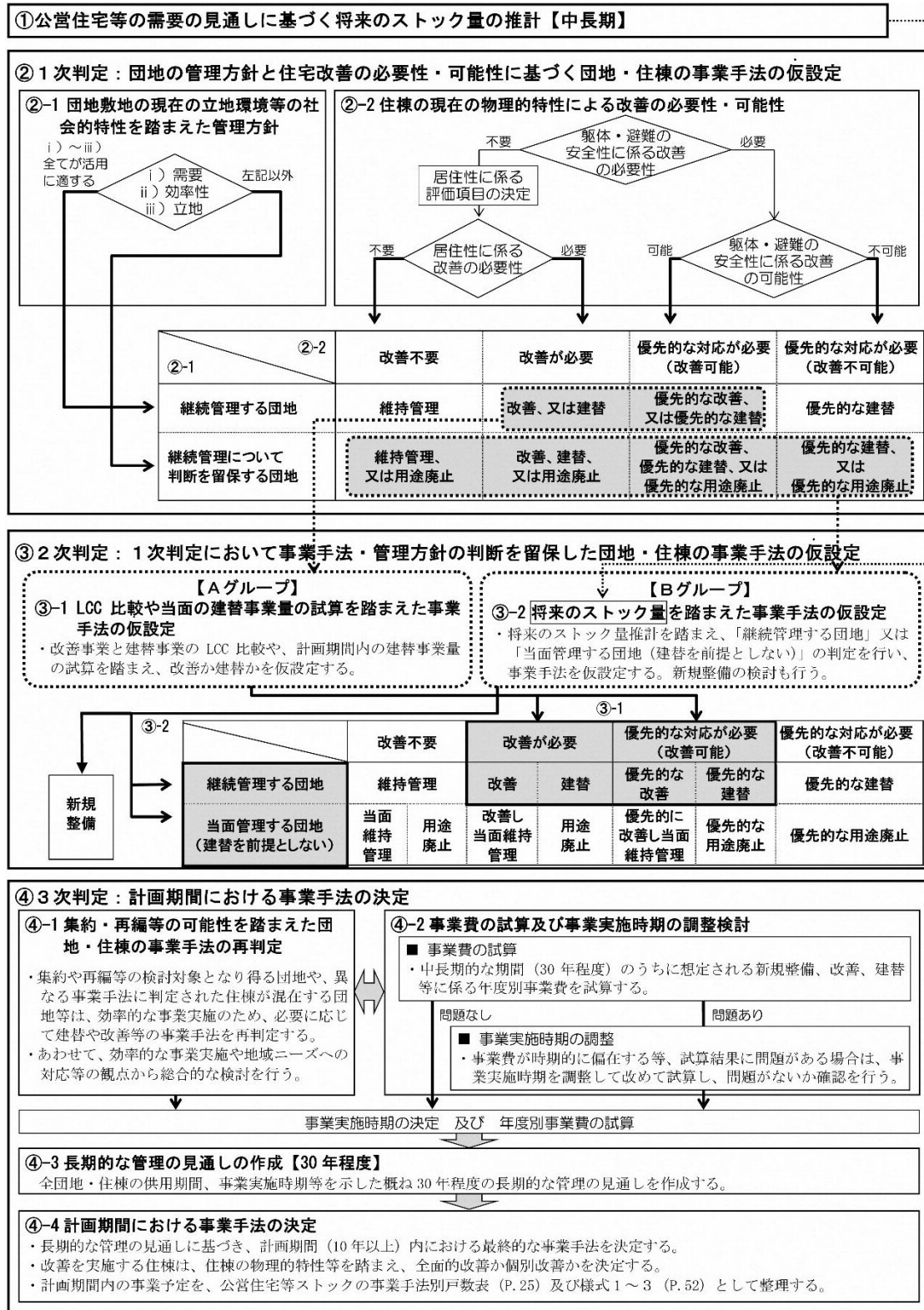
事業手法	内 容	手法適用後の標準管理期間※
維持管理	市営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、計画修繕等。	—
個別改善	市営住宅の質の向上のために行う次の改善。 ・ 規模増改善（増築、2戸1等） ・ 住戸改善（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型） ・ 共用部分改善（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型） ・ 屋外・外構部分改善（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型） 安全性確保型：安全性能を確保するための設備等の改善（2方向避難の確保、台所壁の不燃化、耐震改修、外壁の防災安全改修、屋外消火栓の設置等） 長寿命化型：劣化防止、耐久性の向上及び維持管理の容易化を目的とした設備等の改善 福祉対応型：高齢者又は障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善（住戸内部の段差解消、手摺りの設置、浴室・便所の高齢者対応改修、共用廊下・階段の高齢者対応、中層共同住宅へのエレベーター設置、団地内通路の段差解消等） 居住性向上型：居住性を向上させるための設備等の改善（住戸規模・居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修（給湯方式の変更等）） 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） 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）	概ね 10年以上
全面的改善	以下の事項を全て含み、住戸については躯体を残して全面的またはそれに準ずる改善を行うもの。 ・ 住戸改善（福祉対応型、居住性向上型） ・ 共用部分改善（安全性確保型、福祉対応型） ・ 屋外・外構部分改善（福祉対応型）	概ね 30年以上
建 替	市営住宅を除去し、その土地の全部または一部の区域に新たに市営住宅を建設するもの。なお、用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の箇所に新規建設するいわゆる非現地建替を含む。	35～70年 (耐火構造)
用途廃止	耐用年限の1/2を経過した後、現地で敷地を市営住宅として引き続き管理することが不適当と認められる場合、用途廃止を行い、他用途への転換を図る。建物の劣化等の状況を踏まえ、本市の政策的な判断により、廃止とし、他の用途への転換を図る。	—

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

(3) 事業手法の選定フロー

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

■ 事業手法の選定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

2. 事業手法の選定

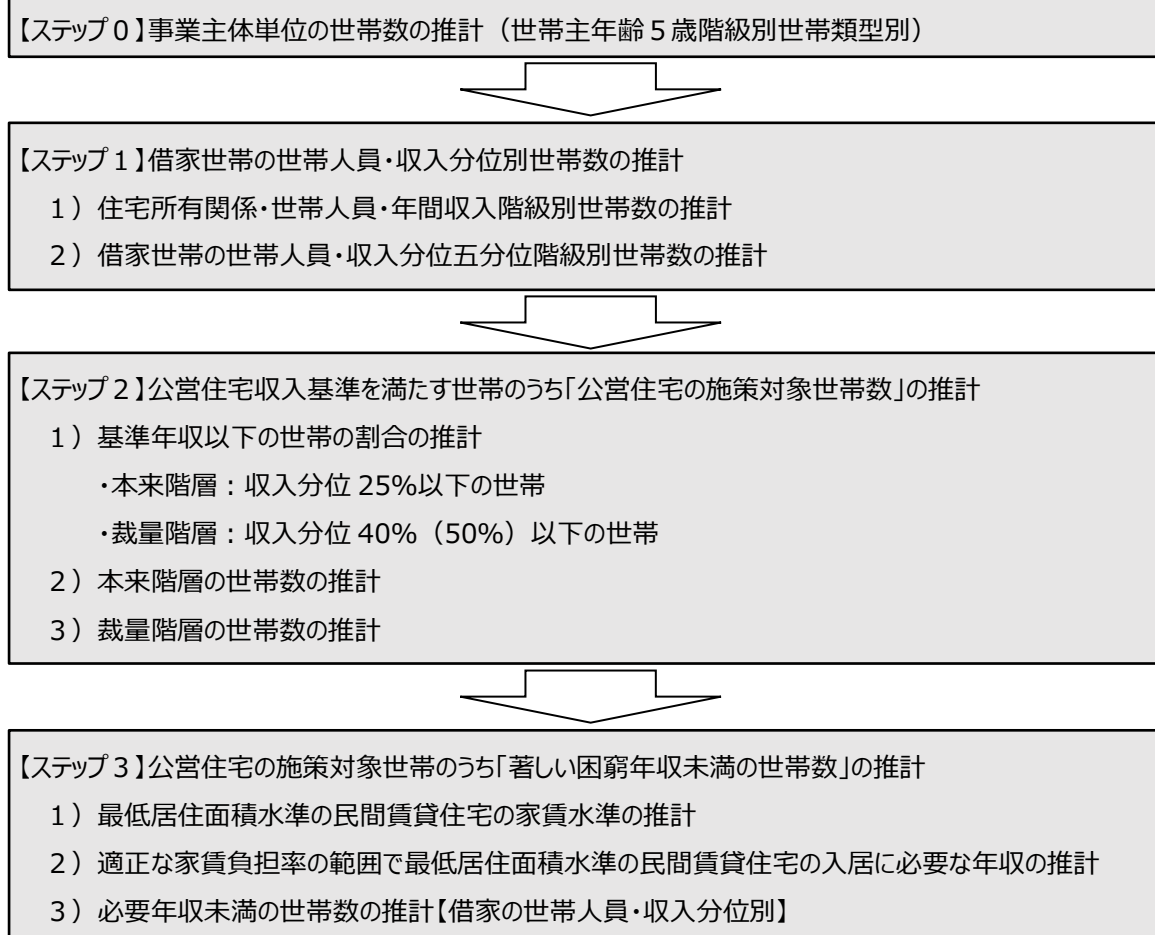
(1) 市営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

① 推計プログラムの概要と検討内容

本市の世帯数の動態を踏まえた適切かつ効率的な維持・管理を図るため、中長期（30 年程度）にわたる市営住宅の需要の見通しについて、「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

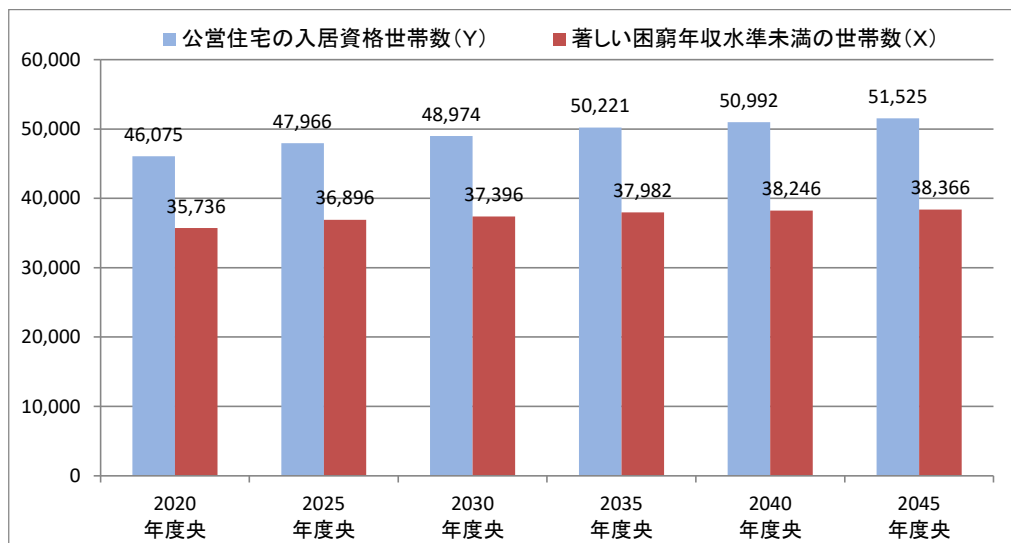
「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」に従い算出した結果、本市の著しい困窮年収未満の世帯数は、緩やかに増加します。

■ 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 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 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

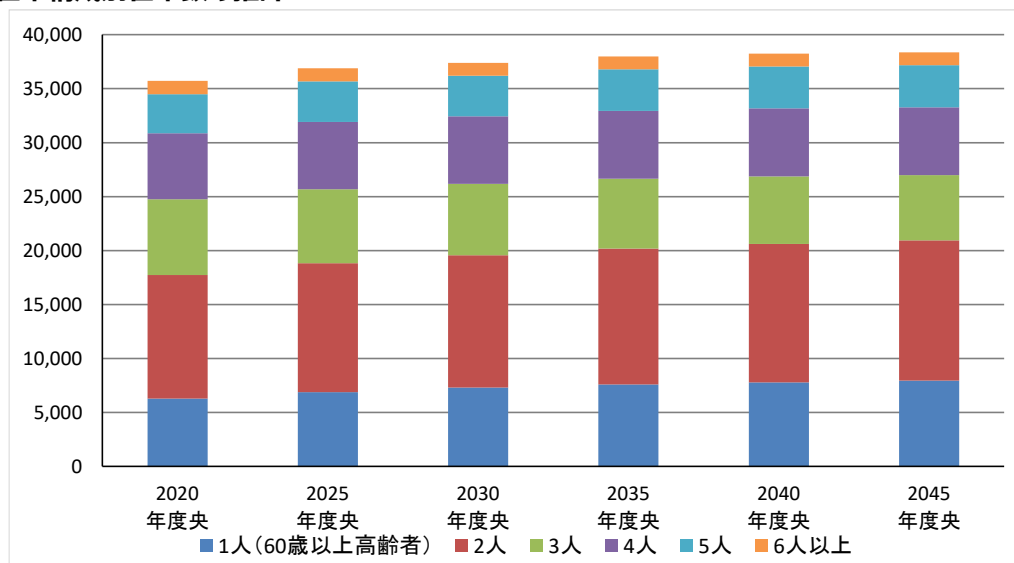
■ 世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人（60歳以上高齢者）	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 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人（60歳以上高齢者）	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へ対応するため、「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 ↓ 「継続管理する団地」 (その他は、「継続管理について判断を留保する団地」)
効 率 性	高度利用の可能性	②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。 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。 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 安謝第一 壺川 久場川 若狭	石嶺第二 安謝 壺川東 汀良 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 ↓ 「改善不要」
	EV 走行安全性の確保	②エレベーターが設置されている住棟について、 <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 ↓ 「優先的な対応が必要（改善可能）」 （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 ² ）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。 ⑦団地内に太陽光発電設備が設置されている。 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。 ⑩廊下及び階段部分に手すりが設置されている。 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） 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。 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 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
真地（新）	石嶺【A4～A7,B2,B3】 宇栄原 大名 若狭 銘苅 壺川 汀良 小禄 壺川東 石嶺第二 辻 末吉 久場川【9～13】 樋川	安謝第一 石嶺【A1～A3】 安謝 新都心銘苅 繁多川 久場川【1～8】 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 (改善可能)	優先的な対応が必要 (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、 又は優先的な建替	優先的な建替
	真地（新）	宇栄原 大名 銘苅 小禄 辻 末吉 樋川 A グループ	新都心銘苅 繁多川 居住性の改善が必要な住棟	(該当なし) EV 走行安全性の 確保が必要な住棟
	維持管理、 又は用途廃止	改善又は建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 又は優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
継続管理につ いて判断を留保 する団地	(該当なし)	石嶺【A4～A7,B2,B3】 若狭 壺川 汀良 壺川東 石嶺第二 久場川【9～13】 B グループ	安謝第一 石嶺【A1～A3】 安謝 久場川【1～8】 識名 居住性の改善が必要な住棟	耐震性の確保が 必要な住棟 (該当なし) EV 走行安全性の 確保が必要な住棟

(3) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保したAグループ及びBグループの団地・住棟を対象に、事業手法を仮設定します。

① LCC 比較による事業手法の仮設定 【A グループ】

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

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

<事業手法の考え方>

- ・ 計画期間内に耐用年限の1/2（経過年数35年）を経過しない住棟（経過年数25年未満）は、法定建替の対象外（補助対象外）となることから、「**改善**」とします。
- ・ 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 （2000年以降の住棟）	改 善	
LCC 比較対象 （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 団地	真地（新）	宇栄原 大名 銘苅 小禄 辻 末吉 樋川 A グループ	新都心銘苅 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 団地	（該当なし） B グループ	石嶺【A4～A7,B2,B3】 若狭 壺川 汀良 壺川東 石嶺第二 久場川【9～13】	石嶺【A1～A3】 安謝 久場川【1～8】 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 大名 銘苅 小禄 辻 末吉 樋川 石嶺【A4～A7,B2,B3】 若狭 壺川 汀良 壺川東 石嶺第二 久場川【9～13】	新都心銘苅 繁多川 石嶺【A1～A3】 安謝 久場川【1～8】 識名	真地（旧） 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 ²	(73.0%)
	那覇市	1,397.30 m ²	(27.0%)
立地的特徴	・ 国道58号線沿いに立地する、交通至便な場所。 ・ 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。 ・ 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。		



■ 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 ² （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 ²	(26.0%)
	那覇市	1階、3階～14階	9,805 m ²	(74.0%)
	計		13,243 m ²	(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。

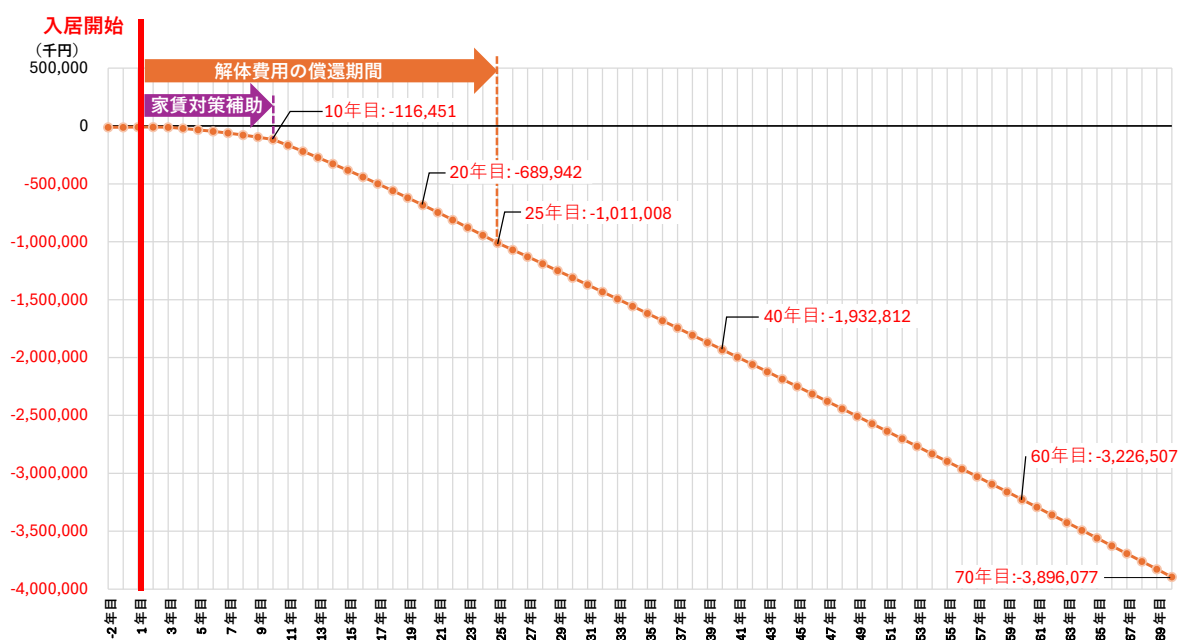
■ 事業手法の評価結果

評価指標	現地		非現地	
	現地での 区分所有建替え	現地での 独立建替え	市有地を活用した非現 地建替え	新規に土地を購入した 非現地建替え
定性的評価の 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	【初期費用】 ・既存住棟の解体費用：585,963 千円 ・居住者の移転費用：19,665 千円（令和 6 年度居住世帯 115 世帯） 【継続費用】 ・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） 【起債元利】 ・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	【住宅使用料等】 ・家賃：745,002 千円（70 年間合計） ・固定資産税：614,524 千円（70 年間合計） 【国庫補助金等】 ・国庫補助金（既存住棟の解体費用）：410,174 千円 ・国庫補助金（居住者の移転費用）：8,849 千円 ・国庫補助金（公的賃貸住宅家賃対策調整補助金）：294,069 千円 ・起債（既存住棟の解体費用）：175,789 千円
条件	【対象戸数】 ・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 ・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 【住宅使用料等】 ・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 ・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 【国庫補助率等】 ・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 ・解体に係る補助率は 70%とする ・居住者の移転に係る補助率は 45%とする ・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 ・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

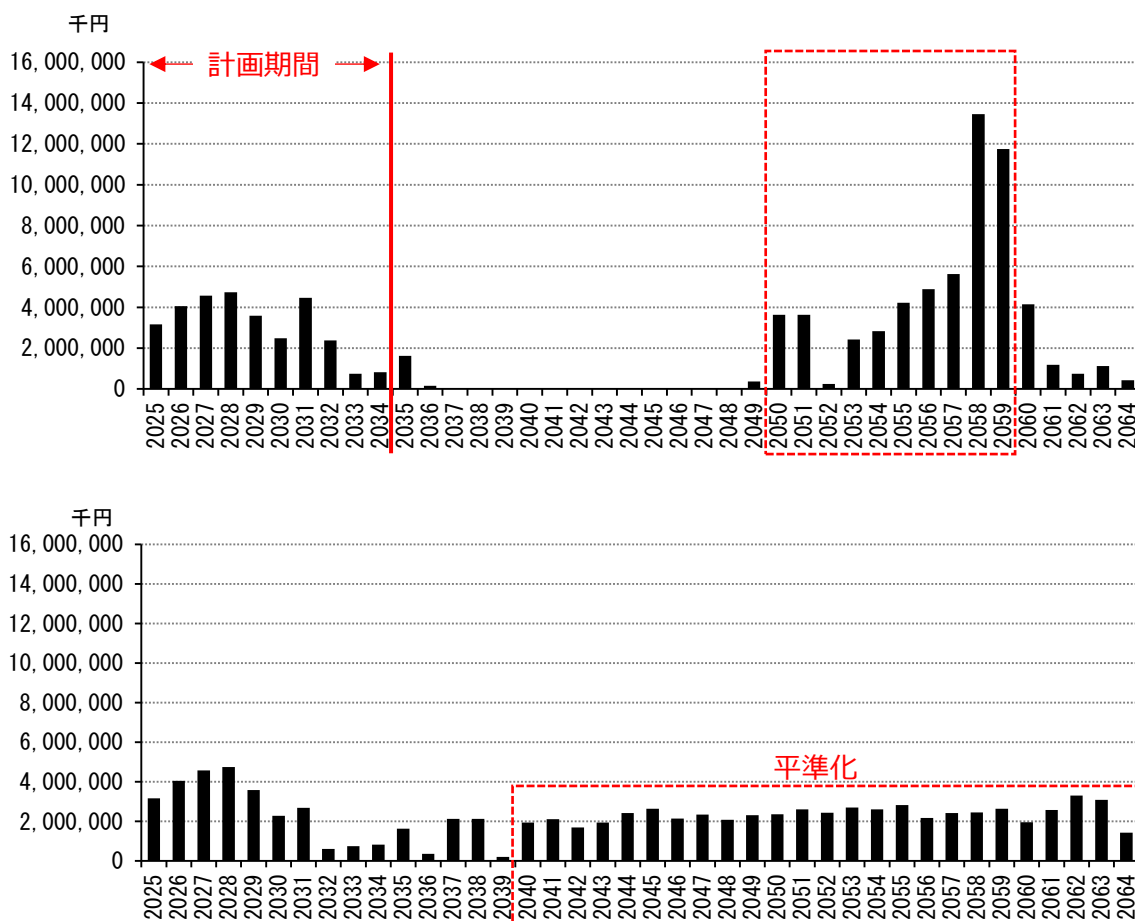
	内容	実施時期	事業費	備考
建替事業	除却	70 年目	1,491 千円/戸	事業費は、令和 6 年度の本市の実績値より。
	整備費	71 年目	30,199 千円/戸	
改善事業	屋上防水	36 年目	140 千円/戸	
	外壁塗装等	36 年目	1,460 千円/戸	
	給水、給湯管	35 年目	720 千円/戸	
	貯水槽（配管類）	25 年目	55 千円/戸	
	給水ポンプ	30 年目	312 千円/戸	
	排水設備	30 年目	528 千円/戸	
	ガス設備	30 年目	183 千円/戸	
	給湯器	30 年目	221 千円/戸	
	共有灯	30 年目	135 千円/戸	
	電力幹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



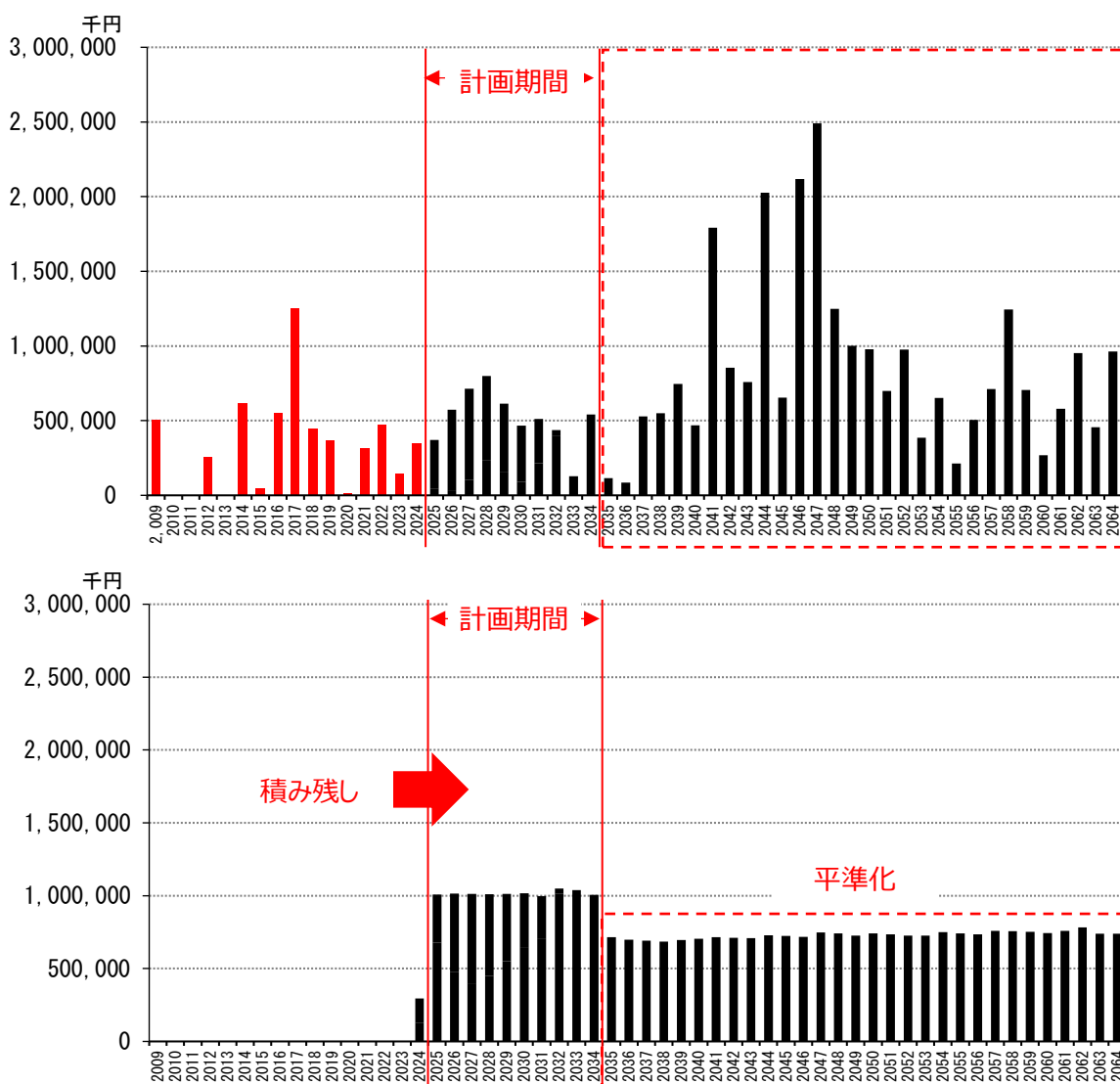
(単位：千円)

		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 (R6時点)	2025～2034		2035～2044		2045～2054		2055～2064	
		R6	R16									
1	石 嶺	894	1,137	2～16年	安・炭 →		長					
2	宇 栄 原	783	989	1～14年	炭 →		長					
3	大 名	533	636	3～9年	炭 →			長				
4	真 地	431	400	44～45年	建替 →							
				0年					長			
5	若 狭	240	240	45年	安・長・炭・福・居・子 →		(平準化)		建替 →			
6	安 謝 第 一	140	140	42年	建替 →							長 →
7	銘 苅	160	160	42年	長・福・居・炭 →	長・福・居・子 →	(平準化)		建替 →			
8	壺 川	434	434	38～40年	長・福・居・炭 →	長・福・居・子 →	(平準化)		建替 →			
9	汀 良	144	144	38年	長・福・炭 →	福・子 →						建替 →
10	小 禄	670	670	36～37年	安・長・福・炭 →	長・福 →						建替 (平準化) →
11	壺 川 東	189	189	32～39年	長・福・炭 →	長・福・子 →			(平準化)		建替 →	
12	石 嶺 第 二	30	30	35年	長・福・炭 →	長・福・子 →						建替 →
13	辻	46	46	33年	長・福・炭 →	長・福・子 →						建替 →
14	安 謝	151	151	26～27年	安・長・福・炭 →	長・福・子 →						
15	末 吉	72	72	25年	長・福・炭 →	長・福・子 →						
16	新都心銘苅	135	135	22年	安・炭 →	長・子 →						
17	繁 多 川	180	180	21年	安・炭 →	長・子 →						
18	久 場 川	484	484	10～17年	安・炭 →	子 →	長					
19	識 名	85	85	14年	安・炭 →		長					
20	樋 川	70	70	5年	炭 →	子 →			長			
計		5,871	6,392		計画期間		次期計画以降 (事業の進捗状況などに応じて適宜見直します。)					

凡例 安：安全性確保型改善 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 【A1-3】	150	2008 年	優先的な改善 又は優先的な 建替、 又は優先的な 用途廃止	優先的な 改善	優先的な 改善 【安・炭】	★ 2 次判定のとおり、『 <u>優先的な改善</u> 』とする。 (改善内容) ・法改正による EV 耐震改修（安全性確保型） ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）
		6 【A4-7】 【B2-3】	744	2011 年 2014 年 2015 年 2016 年 2022 年	改善又は建替、 又は用途廃止	改善	改善 【炭】	★ 2 次判定のとおり、『 <u>改善</u> 』とする。 (改善内容) ・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 【1-7,10】	783	2011 年 2012 年 2014 年 2018 年 2023 年	改善 又は建替	改善	改善 【炭】	★ 2 次判定のとおり、『 <u>改善</u> 』とする。 (改善内容) ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）
3	大名	4 【A,D-F】	533	2014 年 2016 年 2019 年 2021 年	改善 又は建替	改善	改善 【炭】	★ 2 次判定のとおり、『 <u>改善</u> 』とする。 (改善内容) ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）
4	真地 (旧)	9 【1-9】	300	1979 年 1980 年	優先的な建 替	優先的な 建替	優先的な 建替	★ 下記を踏まえ、『 <u>優先的な建替</u> 』とする。 (備考) ・再生団地計画が策定され、建替事業を実施中。 ・団地周辺には市の公共施設が少ないことから、周辺地 域住民が利活用できる集会所などの確保が必要である。
	真地 (新)	2 【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、 又は用途廃止	改善	優先的な 改善 【安・長・福・ 居・炭・子】	★ 下記を踏まえ、『 <u>優先的な改善</u> 』とする。 (改善内容) ・共用部分の安全性確保(安全性確保型) ・配管耐久性向上(長寿命化型) ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型） ・給湯設備の設置（居住性向上型） ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型） ・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援 型）
6	安謝 第一	1	140	1982 年	優先的な改善 又は優先的な 建替、 又は優先的な 用途廃止	優先的な 建替	優先的な 建替	★ 下記を踏まえ、『 <u>優先的な建替</u> 』とする。 (備考) ・LCC 縮減効果は、個別改善に比べ建替えが効果が高い。 ・非現地での建替えの実現性が高い。 ・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 点をふまえて、建替え対象の 140 戸のうち 22 戸は宇 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 又は建替	改善	改善 【長・福・居・炭・子】 ★2次判定のとおり、『改善』とする。 (改善内容) ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型） ・給湯設備の設置（居住性向上型） ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型） ・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型）
8	壺川	3	434	1984年 1986年	改善又は建替、 又は用途廃止	改善	改善 【長・福・居・炭・子】 ★2次判定のとおり、『改善』とする。 (改善内容) ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型） ・給湯設備の設置（居住性向上型） ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型） ・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型）
9	汀良	2	144	1986年	改善又は建替、 又は用途廃止	改善	改善 【長・福・炭・子】 ★2次判定のとおり、『改善』とする。 (改善内容) ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型） ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型） ・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型）
10	小祿	11 【1-11】	670	1987年 1988年	改善 又は建替	改善	優先的な改善 【安・長・福・炭】 ★下記を踏まえ、『優先的な改善』とする。 (改善内容) ・住戸のアスベスト除去（安全性確保型） ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型） ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型）
11	壺川 東	8	189	1985年 1987年 1988年 1989年 1992年	改善又は建替、 又は用途廃止	改善	改善 【長・福・炭・子】 ★2次判定のとおり、『改善』とする。 (改善内容) ・外壁・屋上防水改修（長寿命化型）【A1,A5-A7,B1,B2棟のみ】 ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型） ・エレベーターの設置（福祉対応型）【A2,A4-7棟】 ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型） ・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型）
12	石嶺 第二	2	30	1989年	改善又は建替、 又は用途廃止	改善	改善 【長・福・炭・子】 ★2次判定のとおり、『改善』とする。 (改善内容) ・外壁改修（長寿命化型）【1棟のみ】 ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型） ・エレベーターの設置（福祉対応型） ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型） ・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型）
13	辻	1	46	1991年	改善 又は建替	改善	改善 【長・福・炭・子】 ★2次判定のとおり、『改善』とする。 (改善内容) ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型） ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型） ・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型）
14	安謝	2	151	1997年	優先的な改善 又は優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な改善	優先的な改善 【安・長・福・炭・子】 ★2次判定のとおり、『優先的な改善』とする。 (改善内容) ・法改正によるEV耐震改修（安全性確保型） ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型） ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型） ・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型）
15	末吉	4	72	1999年	改善 又は建替	改善	改善 【長・福・炭・子】 ★2次判定のとおり、『改善』とする。 (改善内容) ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・住戸内の高齢者などの対応（福祉対応型） ・エレベーターの設置（福祉対応型） ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型） ・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型）

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 銘苅	4	135	2002年	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な改善	優先的な改善 【安・長・炭・子】 ★2次判定のとおり、『 <u>優先的な改善</u> 』とする。 (改善内容) ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・法改正によるEV耐震改修（安全性確保型） ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型） ・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 安・長・炭・子 ★2次判定のとおり、『 <u>優先的な改善</u> 』とする。 (改善内容) ・配管耐久性向上（長寿命化型） ・法改正によるEV耐震改修（安全性確保型） ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型） ・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 【1-8】	282	2007年 2010年	優先的な改善又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善	優先的な改善 【安・炭・子】 ★2次判定のとおり、『 <u>優先的な改善</u> 』とする。 (改善内容) ・法改正によるEV耐震改修（安全性確保型） ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型） ・子育て世帯支援に向けた対応（子育て世帯支援型）
		5 【9-13】	202	2010年 2014年	改善又は建替、又は用途廃止	改善	改善 【炭・子】 ★2次判定のとおり、『 <u>改善</u> 』とする。 (改善内容) ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型） ・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 【安・炭】 ★2次判定のとおり、『 <u>優先的な改善</u> 』とする。 (改善内容) ・法改正によるEV耐震改修（安全性確保型） ・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 【炭・子】 ★2次判定のとおり、『 <u>改善</u> 』とする。 (改善内容) ・脱炭素化促進に向けた対応（脱炭素社会対応型） ・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
個別改善	82	5,300	
優先的な改善 【安+長+福+居+炭+子】	6	240	若狭
優先的な改善 【安+長+福+炭+子】	2	151	安謝
優先的な改善 【安+長+福+炭】	11	670	小祿
優先的な改善 【安+長+炭+子】	6	315	新都心銘苅、繁多川、
優先的な改善 【安+炭+子】	8	282	久場川【1-8】
優先的な改善 【安+炭】	4	235	石嶺【A1-3】、識名
改善 【長+福+居+炭+子】	4	594	銘苅、壺川
改善 【長+福+炭+子】	17	481	汀良、壺川東、石嶺第二、辻、末吉
改善 【炭+子】	6	272	久場川【9-13】、樋川
改善 【炭】	18	2,060	石嶺【A4-7、B2-3】、宇栄原、大名
優先的な建替え	10	440	真地（旧）、安謝第一
維持管理（計画修繕）	2	131	真地（新）
合 計	94	5,871	

第4章：長寿命化に関する実施方針

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

1. 点検の実施方針

(1) 定期点検及び日常点検の実施方針

市営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から、建築物・設備等の定期点検及び日常点検の実施方針を定めます。

<定期点検>

- ・定期点検は、法令に基づいて適切な法定点検を実施します。
- ・法定点検の対象外の住棟（集会所などの併設施設を含む）は、法定点検と同様の点検を実施します。

<日常点検>

- ・日常点検は、集会所などを含むすべての住棟を対象に年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局）」を参考に実施します。
- ・日常点検の対象は、外観から目視で確認できる範囲とし、定期点検と合わせた実施や計画修繕の実施など、各住棟の実情に応じて効率的に実施します。

■ 法定点検及び日常点検の位置づけ

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

<点検における留意事項など>

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

(2) 劣化調査

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

2. 計画修繕の実施方針

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

■計画修繕と経常修繕の違い

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

（１）計画修繕の実施方針

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

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

＜計画修繕における留意事項など＞

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

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

（２）経常修繕の実施方針

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

3. 改善事業の実施方針

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

改善事業類型ごとの実施方針を、以下のとおり定めます。

(1) 安全性確保型

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

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

(2) 長寿命化型

- ・ 耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、屋上防水や外壁改修、排水管の耐久性向上などの予防保全的な改善を行います。

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

(3) 福祉対応型

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

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

(4) 居住性向上型

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

実施内容例	給湯設備の設置 など
-------	------------

(5)脱炭素社会対応型

- ・ 住戸・住棟設備、共同施設について、省エネルギー性能の向上を図る改善を行います。

実施内容例	照明設備の LED 化、省エネルギー性能の高い設備機器への交換 など
-------	------------------------------------

(6)子育て世帯支援型

- ・ 必要に応じて、子育て世帯の優先入居を行うための改善を行います。

実施内容例	子どもの転落防止、間取りの変更、遮音性能の向上 など
-------	----------------------------

<改善事業における留意事項など>

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

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

■ 公営住宅ストック総合改善事業の例示

区分	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
安全性確保型	①台所壁の不燃化 ②避難経路の確保 ③住宅用防災警報器等の設置 ④アスベストの除去等 ⑤ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 ⑥防災・減災対策 ⑦その他	①耐震改修 ②外壁落下防止改修 ③バルコニーの手摺りのアルミ化 ④防火区画 ⑤避難設備の設置 ⑥アスベストの除去等 ⑦EV かご内の防犯カメラ設置、防災キャビネット設置 ⑧EV 地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置または主要機器耐震補強措置の実施 ⑨防災・減災対策 ⑩その他	①屋外消火栓設置 ②集会所の外壁落下防止改修 ③避難経路となる屋外通路等の整備 ④屋外通路等の照明設備の照度確保 ⑤ガス管の耐震性・耐食性向上 ⑥防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 ⑦防災・減災対策 ⑧その他
長寿命化型	①浴室の防水性向上に資する工事 ②内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ③配管の耐久性向上に資する工事 ④その他	①躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ②避難施設の耐久性向上 ③その他	①配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 ②その他
福祉対応型	①住戸内部の段差解消 ②浴室、便所等への手摺の設置 ③浴槽、便器の高齢者対応 ④高齢者対応建具 ⑤流し台、洗面台更新 ⑥グループホームへの改良 ⑦その他	①廊下、階段の手摺設置 ②中層 EV の設置・機能向上 ③段差の解消 ④視覚障害者誘導用ブロック等の設置 ⑤その他	①屋外階段、集会所の便所・玄関への手摺の設置 ②屋外通路等の幅員確保 ③スロープの設置 ④電線の地中化 ⑤その他
居住性向上型	①間取りの改修 ②給湯設備の設置 ③電気容量のアップ ④その他	①給水方式の変更 ②地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナなどの改修も含む） ③交流スペースの設置 ④宅配ボックスの設置 ⑤その他	①雨水貯留施設の設置 ②地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナなどの改修も含む） ③集会所の増改築・追加整備 ④児童遊園の整備 ⑤交流スペースの設置 ⑥排水処理施設の整備 ⑦その他
脱炭素社会対応型	①内壁・最上階の天井等の断熱改修 ②複層ガラス化、内窓の設置・交換 ③省エネルギー設備の設置・交換（LED 電灯への交換等） ④その他	①断熱化対応（断熱強化） ②再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） ③省エネルギー設備の設置・交換（LED 電灯への交換等） ④その他	①集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ②再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） ③その他
子育て世帯支援型	①窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事 ②子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ③子どもの見守りがしやすい間取り等への改修 ④壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修 ⑤壁、床、天井の防汚仕上げへの変更 ⑥その他	①廊下や階段からの子どもの転落防止工事 ②子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ③キッズスペースの設置 ④その他	①キッズスペースの設置 ②その他

4. 建替事業の実施方針

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

なお、本計画期間内においては、現在建替事業が進められている、「石嶺市営住宅」、「宇栄原市営住宅」、「大名市営住宅」、「真地市営住宅」に加え、「安謝第一市営住宅」の5団地の建替計画を進めることとします。

① 建替事業後の戸数の設定

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

② 居住性・安全性の確保

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

③ 多様な世帯構成に対応した型別供給の実施

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

④ 周辺まちづくりへの貢献

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

⑤ 地域コミュニティ形成への配慮

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

⑥ 事業費の縮減

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

⑦ 福祉部局や子育て部局との連携

福祉部局や子育て部局などの関係課と連携を図りながら、地域ニーズに応じた高齢者福祉施設や子育て支援施設などの福祉施設の併設を検討します。

⑧ 脱炭素社会の実現に向けた取り組み

脱炭素社会の実現に向けて、ZEH 水準の市営住宅を整備し、やむを得ない場合等を除き、太陽光発電設備の設置を行うなど、再生可能エネルギーの活用を進めます。

第5章：長寿命化のための事業実施予定一覧

第3章「長寿命化計画の対象と事業手法の選定」で事業手法を判定した結果、本計画の計画期間中（令和7（2025）年度～令和16（2034）年度）の団地別の事業手法は下表のとおりです。

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

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

■団地別の事業手法と事業スケジュール

No.	市営住宅名	管理戸数（戸）		築年 （R6時点）	事業手法	事業スケジュール	
		R6	R16			前期 R7～R11	後期 R12～R16
1	石 嶺	894	1,137	2～16年	個別改善（安・炭）	安・炭	
2	宇 栄 原	783	989	1～14年	個別改善（炭）	炭	
3	大 名	533	636	3～9年	個別改善（炭）	炭	
4	真 地	431	400	44～45年	建替	建替	
				0年	維持管理		
5	若 狭	240	240	45年	個別改善（安・長・福・居・炭・子）	安・長・炭	福・居・子
6	安 謝 第 一	140	140	42年	建替	建替	
7	銘 苅	160	160	42年	個別改善（長・福・居・炭・子）	長・福・居・炭	長・福・居・子
8	壺 川	434	434	38～40年	個別改善（長・福・居・炭・子）	長・福・居・炭	長・福・居・子
9	汀 良	144	144	38年	個別改善（長・福・炭・子）	長・福・炭	福・子
10	小 祿	670	670	36～37年	個別改善（安・長・福・炭）	安・長・福・炭	長・福
11	壺 川 東	189	189	32～39年	個別改善（長・福・炭・子）	長・福・炭	長・福・子
12	石 嶺 第 二	30	30	35年	個別改善（長・福・炭・子）	長・福・炭	長・福・子
13	辻	46	46	33年	個別改善（長・福・炭・子）	長・福・炭	長・福・子
14	安 謝	151	151	26～27年	個別改善（安・長・福・炭・子）	安・長・福・炭	長・福・子
15	末 吉	72	72	25年	個別改善（長・福・炭・子）	長・福・炭	長・福・子
16	新都心銘苅	135	135	22年	個別改善（長・福・炭・子）	安・炭	長・子
17	繁 多 川	180	180	21年	個別改善（長・福・炭・子）	安・炭	長・子
18	久 場 川	484	484	10～17年	個別改善（安・炭・子）	安・炭	子
19	識 名	85	85	14年	個別改善（安・炭）	安・炭	
20	樋 川	70	70	5年	個別改善（炭・子）	炭	子
計		5,871	6,392				

凡例 安：安全性確保型改善、長：長寿命化型改善
 福：福祉対応型改善、居：居住性向上型改善
 炭：脱炭素社会対応型改善、子：子育て世帯支援型改善

【 様式 1 】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧（公営住宅）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
石嶺	A1	30	RC	H20	R7		←→	省エネ改修【炭(安)】		←→							—	
石嶺	A2	66	RC	H20	R7		←→	省エネ改修【炭(安)】		←→	エレベーター改修【安(長)】	←→					—	
石嶺	A3	54	RC	H20	R7		←→	省エネ改修【炭(安)】		←→	エレベーター改修【安(長)】	←→					—	
石嶺	A6	120	RC	H22	R7		←→	省エネ改修【炭(安)】		←→							—	
石嶺	A5	172	RC	H23	R7		←→	省エネ改修【炭(安)】		←→							—	
石嶺	A4	99	RC	H26	R7		←→	省エネ改修【炭(安)】		←→							—	
石嶺	A7	78	RC	H28	R7		←→	省エネ改修【炭(安)】		←→							—	
石嶺	B2	134	RC	H29	R7												—	
石嶺	B3	141	RC	R4	R7												—	
宇栄原	1	108	RC	H22	R7		←→	省エネ改修【炭(安)】		←→							—	
宇栄原	2	48	RC	H22	R7		←→	省エネ改修【炭(安)】		←→							—	
宇栄原	3	40	RC	H22	R7		←→	省エネ改修【炭(安)】		←→							—	
宇栄原	4	75	RC	H24	R7		←→	省エネ改修【炭(安)】		←→							—	
宇栄原	5	95	RC	H24	R7		←→	省エネ改修【炭(安)】		←→							—	

【 様式 1 】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧（公営住宅）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
宇栄原	6	163	RC	H26	R7		↓	省エネ改修【炭(安)】			↑						—	
宇栄原	7	150	RC	H30	R7												—	
宇栄原	10	104	RC	R5	R7												—	
大名	D	181	RC	H27	R7		↓	省エネ改修【炭(安)】			↑						—	
大名	F	185	RC	H29	R7		↓	省エネ改修【炭(安)】			↑						—	
大名	A	88	RC	R1	R7		↓	省エネ改修【炭(安)】			↑						—	
大名	E	79	RC	R2	R7												—	
真地（新）	A	34	RC	R6	R7												—	
真地（新）	B	97	RC	R6	R7												—	
銘苅	—	160	RC	S57	R7		↓	省エネ改修【炭(安)】、配管耐久性向上【長】			↑	給湯設備の設置【居】	子育て世帯支援改修【子】				10,773	H27 外壁・屋上改善 R4 耐震改修
壺川	1	141	RC	S59	R7		↓	省エネ改修【炭(安)】 配管耐久性向上【長】			↑	給湯設備の設置【居】	子育て世帯支援改修【子】				9,571	H30 外壁改修 H31 屋上防水
壺川	2	137	RC	S59	R7		↓	省エネ改修【炭(安)】 配管耐久性向上【長】			↑	給湯設備の設置【居】	子育て世帯支援改修【子】				9,299	R2 外壁改修 R3 屋上防水
壺川	3	156	RC	S61	R7		↓	省エネ改修【炭(安)】 配管耐久性向上【長】			↑	給湯設備の設置【居】	子育て世帯支援改修【子】				10,810	H27 EV改修 R4 屋上防水 R5 外壁改修
汀良	1	48	RC	S61	R7		↓	省エネ改【炭(安)】、修配管耐久性向上【長】			↑	給湯設備の設置【居】	子育て世帯支援改修【子】				3,326	H27 外壁改修 H27 屋上防水 H27 EV改修

【 様式 1 】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧（公営住宅）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検 基準した点検	法定点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
汀良	2	96	RC	S61		R7		省エネ改修【炭(安)】、配管耐久性向上【長】				子育て世帯支援改修【子】					6,652	H27 EV改善 H30 屋上防水 H31 外壁改修
小緑	1	84	RC	S62		R7		アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】、配管耐久性向上【長】				アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】、配管耐久性向上【長】					5,634	H27 外壁改修 H27 EV改修
小緑	2	60	RC	S62		R7		アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】				アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】					4,024	H27 EV改修
小緑	3	60	RC	S62		R7		アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】				アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】					4,024	
小緑	4	102	RC	S62		R7		アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】				アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】					6,841	H27 EV改修(4棟、4、5棟間) H28 屋上防水 H28 外壁改修
小緑	5	127	RC	S62		R7		アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】				アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】					8,518	H27 EV改修(4、5棟間、5棟) H29 屋上防水 H30 外壁改修
小緑	6	77	RC	S62		R7		アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】、配管耐久性向上【長】				アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】、配管耐久性向上【長】					5,164	H28 EV改修 H31 屋上防水 H31 外壁改修
小緑	7	24	RC	S63		R7		アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】				アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】					1,391	H28 EV改修(7、8棟間) H31 外壁改修
小緑	8	32	RC	S63		R7		アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】				アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】					1,855	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
小緑	9	40	RC	S63		R7		アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】				アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】					2,319	H29 EV改修(8、9棟間) R2 EV改修(8、9棟間)
小緑	10	32	RC	S63		R7		アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】				アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】					1,855	R3 EV改修(10、11棟間)
小緑	11	32	RC	S63		R7		アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】				アスベスト除去【安】 省エネ改修【炭(安)】					1,855	R3 EV改修(10、11棟間)
石嶺第二	1	14	RC	H1		R7		外壁改修【長(安)】 省エネ改修【炭(安)】 配管耐久性向上【長】、バリアフリー改修、エレベーター設置【福】				子育て世帯支援改修【子】					535	H29 屋上防水

【 様式 1 】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧（公営住宅）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16			
石嶺第二	2	16	RC	H1	R7			省エネ改修【炭(安)】 配管耐久性向上【長】、バリアフリー改善、エレベーター設置【福】										612	H29 屋上防水 R2 外壁改修
辻	—	46	RC	H3	R7			省エネ改修【炭(安)】 配管耐久性向上【長】、バリアフリー改善【福】										2,063	H29 屋上防水 R2 EV改修 R6 外壁改修
安謝	1	112	RC	H9	R7			EV改修【炭(福)】 省エネ改修【炭(安)】 配管耐久性向上【長(安)】、バリアフリー改善【福】										9,888	R5 EV改修 (2号機)
安謝	2	39	RC	H9	R7			EV改修【炭(福)】 省エネ改修【炭(安)】 配管耐久性向上【長(安)】、バリアフリー改善【福】										3,443	
末吉	1	24	RC	H11	R7			省エネ改修【炭(安)】 配管耐久性向上【長】、バリアフリー改善、エレベーター設置【福】										2,168	
末吉	2	24	RC	H11	R7			省エネ改修【炭(安)】 配管耐久性向上【長】、バリアフリー改善、エレベーター設置【福】										2,168	
末吉	3	16	RC	H11	R7			省エネ改修【炭(安)】 配管耐久性向上【長】、バリアフリー改善、エレベーター設置【福】										1,445	
末吉	4	8	RC	H11	R7			省エネ改修【炭(安)】 配管耐久性向上【長】、バリアフリー改善、エレベーター設置【福】										723	
新都心銘苅	1	51	RC	H14	R7			EV改修【炭(福)】、省エネ改修【炭(安)】 配管耐久性向上【長】、子育て世帯支援型改修【子】										5,130	
新都心銘苅	2	24	RC	H14	R7			省エネ改修【炭(安)】 配管耐久性向上【長】、子育て世帯支援型改修【子】										2,414	
新都心銘苅	3	40	RC	H14	R7			EV改修【炭(福)】、省エネ改修【炭(安)】 配管耐久性向上【長】、子育て世帯支援型改修【子】										4,024	
新都心銘苅	4	20	RC	H14	R7			省エネ改修【炭(安)】 配管耐久性向上【長】、子育て世帯支援型改修【子】										2,012	
繁多川	A	103	RC	H16	R7			EV改修【炭(福)】、省エネ改修【炭(安)】 配管耐久性向上【長】、子育て世帯支援型改修【子】										9,511	

【 様式 1 】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧（公営住宅）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
繁多川	B	77	RC	H16	R7		↓		省エネ改修【炭(安)】		↑	配管耐久性向上【長】、子育て世帯支援改修【子】				↑	7,110	
久場川	1	54	RC	H19	R7		↓	EV改修【安(福)】、省エネ改修【炭(安)】			↑	↑	子育て世帯支援改修【子】			↑	—	
久場川	2	47	RC	H19	R7		↓	EV改修【安(福)】、省エネ改修【炭(安)】			↑	↑	子育て世帯支援改修【子】			↑	—	
久場川	3	51	RC	H19	R7		↓	EV改修【安(福)】、省エネ改修【炭(安)】			↑	↑	子育て世帯支援改修【子】			↑	—	
久場川	4	17	RC	H19	R7		↓	省エネ改修【炭(安)】			↑	↑	子育て世帯支援改修【子】			↑	—	
久場川	5	17	RC	H19	R7		↓	省エネ改修【炭(安)】			↑	↑	子育て世帯支援改修【子】			↑	—	
久場川	6	18	RC	H19	R7		↓	EV改修【安(福)】、省エネ改修【炭(安)】			↑	↑	子育て世帯支援改修【子】			↑	—	
久場川	7	31	RC	H23	R7		↓	EV改修【安(福)】、省エネ改修【炭(安)】			↑	↑	子育て世帯支援改修【子】			↑	—	
久場川	8	47	RC	H23	R7		↓	EV改修【安(福)】、省エネ改修【炭(安)】			↑	↑	子育て世帯支援改修【子】			↑	—	
久場川	9	27	RC	H23	R7		↓	省エネ改修【炭(安)】			↑	↑					—	
久場川	10	35	RC	H23	R7		↓	省エネ改修【炭(安)】			↑	↑					—	
久場川	11	60	RC	H23	R7		↓	省エネ改修【炭(安)】			↑	↑					—	
久場川	12	62	RC	H25	R7		↓	省エネ改修【炭(安)】			↑	↑					—	

【 様式 1 】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧（公営住宅）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	
					法定点検 基準点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
久場川	13	18	RC	H25	R7		←→	省エネ改修【炭(安)】			→						—	
識名	—	85	RC	H22	R7		←→	EV改修【安(福)】、省エネ改修【炭(安)】			→						—	
樋川	—	70	RC	H31	R7		←→	省エネ改修【炭(安)】			→	←	子育て世帯支援改修【子			→	—	

【 様式 1 】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧（公営住宅）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検 年度	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
若狭	1	34	RC	S54	R7		共用部の安全性確保【安】、配管耐久性向上【長(安)】 省エネ改修【炭】			配管耐久性向上【長(安)】 バリアフリー改善【福】、給湯設備の設置【居】			子育て世帯支援改修【子】				2, 243	R2 EV棟耐震改修(1、2棟間) R3 EV改修(1、2棟間) R5 耐震改修
若狭	2	36	RC	S54	R7		共用部の安全性確保【安】、配管耐久性向上【長(安)】 省エネ改修【炭】			配管耐久性向上【長(安)】 バリアフリー改善【福】、給湯設備の設置【居】			子育て世帯支援改修【子】				2, 375	R2 EV棟耐震改修(1、2棟間) R3 EV改修(1、2棟間) R3 耐震改修
若狭	3	58	RC	S54	R7		共用部の安全性確保【安】、配管耐久性向上【長(安)】 省エネ改修【炭】			配管耐久性向上【長(安)】 バリアフリー改善【福】、給湯設備の設置【居】			子育て世帯支援改修【子】				3, 827	H29 EV棟耐震改修(3、4棟間) H30 EV改修(3、4棟間) R2 耐震改修H30 : EV改修
若狭	4	40	RC	S54	R7		共用部の安全性確保【安】、配管耐久性向上【長(安)】 省エネ改修【炭】			配管耐久性向上【長(安)】 バリアフリー改善【福】、給湯設備の設置【居】			子育て世帯支援改修【子】				2, 639	H29 EV棟耐震改修(3、4棟間) H30 EV改修(3、4棟間) H31 耐震改修
若狭	5	40	RC	S54	R7		共用部の安全性確保【安】、配管耐久性向上【長(安)】 省エネ改修【炭】			配管耐久性向上【長(安)】 バリアフリー改善【福】、給湯設備の設置【居】			子育て世帯支援改修【子】				2, 639	H27 耐震改修 H28 EV棟耐震改修(5、6棟間) H30 EV改修(5、6棟間)
若狭	6	32	RC	S54	R7		共用部の安全性確保【安】、配管耐久性向上【長(安)】 省エネ改修【炭】			配管耐久性向上【長(安)】 バリアフリー改善【福】、給湯設備の設置【居】			子育て世帯支援改修【子】				2, 112	H28 EV棟耐震改修(5、6棟間) H30 EV改修(5、6棟間) R5 耐震改修
壺川東	A01	61	RC	S62	R7		配管耐久性向上【長】、バリアフリー改善、エレベーター設置【福】 省エネ改修【炭(安)】						子育て世帯支援改修【子】				4, 091	
壺川東	A02	16	RC	S60	R7		配管耐久性向上【長】、バリアフリー改善、エレベーター設置【福】 省エネ改修【炭(安)】						子育て世帯支援改修【子】				838	R5 外壁改修・屋上防水
壺川東	A04	16	RC	H1	R7		配管耐久性向上【長】、バリアフリー改善、エレベーター設置【福】 省エネ改修【炭(安)】						子育て世帯支援改修【子】				610	R6 外壁改修・屋上防水
壺川東	A05	8	RC	S63	R7		外壁改修・屋上防水【長(安)】、 省エネ改修【炭(安)】、配管耐久性向上【長】			バリアフリー改善【福】			子育て世帯支援改修【子】				349	
壺川東	A06	16	RC	S63	R7		屋上防水・外壁改修【長(安)】 省エネ改修【炭(安)】			配管耐久性向上【長】、バリアフリー改善、エレベーター設置【福】			子育て世帯支援改修【子】				698	
壺川東	A07	16	RC	S63	R7		屋上防水・外壁改修【長(安)】 省エネ改修【炭(安)】			配管耐久性向上【長】、バリアフリー改善、エレベーター設置【福】			子育て世帯支援改修【子】				698	
壺川東	B01	28	RC	H1	R7		配管耐久性向上【長】、バリアフリー改善、エレベーター設置【福】 省エネ改修【炭(安)】						子育て世帯支援改修【子】				1, 420	R4 EV改修
壺川東	B02	28	RC	H4	R7		配管耐久性向上【長】、バリアフリー改善、エレベーター設置【福】 省エネ改修【炭(安)】						子育て世帯支援改修【子】				1, 476	R4 EV改修

【 様式 2 】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替 整備予定年度	LCC (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
真地	1	40	RC	S54	R7		後期	20,444	
真地	2	30	RC	S54	R7		後期	15,333	
真地	3	30	RC	S54	R7		後期	15,333	
真地	4	30	RC	S54	R7		後期	15,333	
真地	5	30	RC	S54	R7		後期	15,333	
真地	6	40	RC	S54	R7		後期	20,444	
真地	7	40	RC	S55	R7		後期	20,444	
真地	8	30	RC	S55	R7		後期	15,333	
真地	9	30	RC	S55	R7		後期	15,333	
安謝第一	—	118	RC	S57	R7		後期	63,280	

【 様式 3 】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容									
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16
銘苅	集会所	S57		R7	省エネ改修【炭(安)】									
					屋上防水・外壁改修【長(安)】									
汀良	集会所	S61		R7	省エネ改修【炭(安)】									
					屋上防水・外壁改修【長(安)】									
石嶺第二	集会所	H1		R7	省エネ改修【炭(安)】									
壺川東	集会所	H4		R7	省エネ改修【炭(安)】									
					屋上防水・外壁改修【長(安)】									
安謝	集会所	H9		R7	省エネ改修【炭(安)】									
					屋上防水・外壁改修【長(安)】									
宇栄原	集会所	S41		R7										
真地	集会所	S55		R7										
石嶺	集会所	S54		R7										
末吉	集会所	H12		R7	省エネ改修【炭(安)】									
					屋上防水・外壁改修【長(安)】									
若狭	渡り廊下	S54		R7	耐震改修【安】、屋上防水・外壁改修【長(安)】									

第6章：ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

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

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

1. ライフサイクルコスト（LCC）の算出

（1）基本的な考え方

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

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

〔単位：千円／棟・年〕

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

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

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

（2）算出結果

改善事業を実施せずに修繕対応のみで建設から50年で建替えを行う場合、各団地における住棟当たりの年平均ライフサイクルコストで最も高いのは、安謝第一市営住宅で63,280千円／棟・年、最も低いのは真地市営住宅2～5，8，9号棟で14,333千円／棟・年です。

2. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出

（1）基本的な考え方

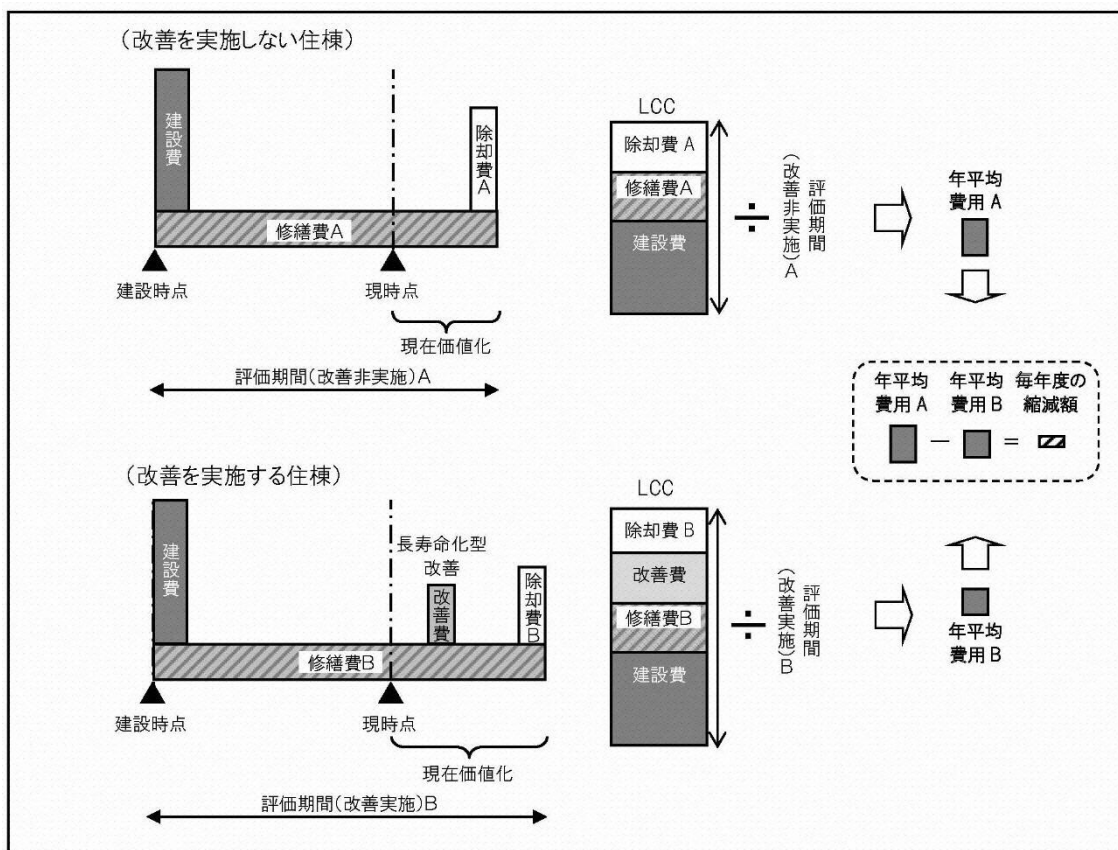
長寿命化型改善事業を実施する住棟を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は以下のとおりです。

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

〔単位：千円／棟・年〕

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

■ライフサイクルコストの算出イメージ



（2）算出結果

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

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

なお、住棟当たりの年平均縮減額では、最も縮減効果が高いのは壱川市営住宅 3 号棟の 10,810 千円／棟・年、最も低いのは壱川東市営住宅 A05 棟の 349 千円／棟・年です。

＜参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例＞

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

＜改善事業を実施しない場合＞ … 【LCC（計画前）】

①評価期間 （改善非実施） A	・LCC 算定プログラムに提示されたとおり、長寿命化改善事業を実施しない場合に想定される管理期間として、50 年とします。
②修繕費 A	・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施） A 末までの各年の修繕費を累積した費用とします。 ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。
③建設費	・推定再建築費（＝建設当時の標準建設費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）
④除却費 A	・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費 ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出します。
⑤計画前 LCC	・計画前 LCC＝（③＋②＋④）÷①〔単位：円／戸・年〕

＜改善事業を実施した場合＞ … 【LCC（計画後）】

⑥評価期間 （改善実施） B	・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）について、70 年とします。
⑦修繕費 B	・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施） B 末までの各年の修繕費を累積した費用とします。 ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。
⑧長寿命化型改善費	・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とします。 ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応しています。 ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出します。
⑨建設費	・推定再建築費（＝建設当時の標準建設費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）
⑩除却費 B	・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費 ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出します。
⑪計画後 LCC	・計画後 LCC＝（⑨＋⑧＋⑦＋⑩）÷⑥〔単位：円／戸・年〕

＜LCC 縮減効果＞

⑫年平均縮減額	・年平均縮減額＝⑤－⑪
⑬住棟あたりの	・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出します。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できます。

■モデル住棟の LCC 算定結果（壺川市営住宅 3 号棟）

■住棟諸元

団地名	壺川
住棟番号	3号棟
戸数	156
構造	高層
建設年度	S61
建設年代	S60
モデル住棟	S60高層
経過年数	38

評価時点(和暦)
R6

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	6,849,186 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,583,334 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	8,432,520 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	10,841,600 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,491,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.625	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	931,274 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	404,108 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,630,605 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	2,102,645 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	7,377,146 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	4,984,820 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	4,793,096 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	10,841,600 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,491,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.285	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	425,021 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	334,812 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	69,296 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	10,810,105 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

■モデル住棟の LCC 算定結果（壺川東市営住宅 A05 棟）

■住棟諸元

団地名	壺川東
住棟番号	A05
戸数	8
構造	中耐階段室型
建設年度	S63
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	36

評価時点(和暦)
R6

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,372,334 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,199,906 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,572,240 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,342,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,491,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.577	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	861,015 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC $((②+③+④)÷①)$	315,507 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,895,981 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,764,675 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B $(②-1+⑦-1-⑦-2)$	5,503,640 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	4,984,820 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	4,793,096 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	8,342,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,491,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.264	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	392,956 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)$	271,883 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	43,624 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫×戸数)$	348,995 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

第7章：新たな動向に対する導入検討・課題整理

高齢者世帯や若年世帯に向けた支援、市営住宅の設備等の老朽化、災害対策などの課題に対し、中核市にアンケートを実施し、他市の事例や施策を参考に、本市における可能性と課題を検討しました。

なお、回答率は、86.9%（61 中核市中 53 件）でした。

1. 高齢者の居住に向けた支援

（1）検討の背景

本市の総人口は減少傾向がみられる一方、総世帯数は増加傾向であり、中でも単身高齢世帯も顕著に増加傾向がみられます。そのような中、単身高齢世帯を含む高齢者世帯については、民間賃貸住宅への家賃負担や入居を拒まれる懸念などもあり、住まいの確保が困難な高齢者世帯のさらなる増加が予測されます。

市営住宅は住宅セーフティネットの根幹として要の役割を担うことから、高齢者世帯に対する住まいの確保に向けた支援を検討する必要があります。

（2）本市で実施している高齢者世帯向けの施策

高齢化が進んでいく中、本市では、高齢者世帯に向けた以下の施策を行っています。

■本市で実施している施策等

入居制度	・ 高齢者世帯（60 才以上の単身世帯・同居世帯など）に対しては、優先的選考を行い、入居を支援している。 ・ 世帯全員が 60 歳以上の世帯（※60 歳以上の単身世帯も含む）または 60 歳以上と 18 歳未満の方のみである世帯における収入要件を緩和（収入月額上限 259,000 円）している。
高齢者世帯に対する安全確保（整備・改修に関すること）	・ 玄関前のスロープ設置、階段昇降のための手すり設置を行っている。 ・ 建替の際には、住戸内のバリアフリー化に加えて、共用部や集会所のバリアフリー化を図る。
シルバーハウジング（高齢者世帯向け住宅）	・ 99 戸の高齢者世帯向け住宅を整備し、福祉部局との連携により、緊急通報システムおよび見守り訪問サービスを提供している。
高齢者世帯に対する安全確保（その他）	・ 加齢等によって身体機能の制限が生じた際に、条件に合う提供可能な空家への住替えを案内している。

（3）他自治体における高齢者世帯に対する施策の事例

中核市へ行ったアンケート調査において、高齢者世帯に対する居住支援に向けた対応や施策に関する主な回答内容を以下に示します。

■アンケートの結果

<ソフト施策>

○入居選考における優先的な取り扱い

- ・ 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。

- ・ 入居者の選考の際の抽選回数の優遇を行っている。
- ・ 入居募集にはポイント制を導入しており、高齢者世帯においてはポイントを加算している。
- ・ 市営住宅の募集において、「老人」区分の部屋を設けている。

○入居条件の緩和

- ・ 単身世帯を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を実施し、電話がつかない場合は直接訪問する体制を整えている。
- ・ 指定管理者によるふれあいサポートの事業を実施している。（75 歳以上の単身高齢者で希望する方を対象に、月 1 回電話または訪問を行い、親族に毎月報告を行うもの。）
- ・ 生活援助員による生活援助、安否確認（1 日 1 回以上）、生活相談などを実施している。

<ハード施策>

○シルバーハウジングの整備（多くの中核市が実施）

○住戸、共用部の改善

- ・ 階段室手すりの設置工事を実施している。
- ・ 高齢者、障がい者向け住戸を対象にインターホンを設置している。
- ・ 新築住棟に高齢者向け住戸（非常用ボタン、つまずき防止コンセント、玄関ベンチ）を整備している。
- ・ 緊急または異常発生時（在宅時 12 時間の作動、ガス漏れ、熱感知等）に玄関ブザーが鳴るとともに、LSA（ライフサポートアドバイザー）に通報される仕組みを導入している。

○高齢者向け住戸の整備

- ・ 老人世帯向け住宅戸数を設定し、整備している。
- ・ 将来の高齢者増加に備え、シルバーハウジングの拡大を見据えた「高齢者向け住宅」と「高齢者車いす住宅」整備した。
- ・ 1 階にある住戸が空室となった際に、高齢者向け住戸に改修工事を行い、改修後の住戸は高齢者世帯に提供している。

<改修事例>として以下の設備を設置している

- ・ 給湯器の設置
- ・ トイレや浴室・玄関への手すりの設置
- ・ ユニットバスの設置
- ・ 段差解消

■ アンケート以外での他自治体における事例

【高齢者グループリビング】

自宅での生活が困難となった高齢者が、高齢者協同住宅へ住み替え、助け合いながら生活することで孤独感や不安を解消しつつ、老人ホームとは異なる、自立した地域生活の継続を可能とすることで生活の豊かさを保つとともに、孤独死リスクの軽減や、見守り体制の確立が期待される取り組み。

【高齢者単身者用シェアハウス】

市営住宅をNPO法人へ活用（目的外使用）して、世帯向け住戸を改修し、応募倍率の高い高齢単身者向けのシェアハウスとして活用している。居住支援法人でもあるNPO法人が市から使用許可を受け、入居者と契約を行い、見守り等のサービスを提供している。

（４）本市における可能性と課題

アンケート結果より、本市で実施している高齢者世帯の入居制度や住戸の整備などと同様な取り組みを行っている自治体が多くありました。

また、個別の事例として、指定管理者による取り組みや、低層階の住戸を高齢者向け住戸に改修など行っている事例があり、市の施策として取り組むにあたっては、指定管理者との連携や計画的な改修、その後の優先入居などにつなげられるよう取り組む必要があります。

そのほか、他自治体でみられるソフト面の対策については、住宅政策所管課や福祉部局と連携しながら、施策の検討や実施に向けた取り組みを行う必要があります。

一方で、市営住宅における高齢化も着実に進んでおり、人との支え合いで高齢者が暮らし、多様な世代がつながり交流できるコミュニティの形成も考慮しながら、検討を行っていく必要があります。

2. 若年世帯や子育て世帯に向けた支援

(1) 検討の背景

本市において、15 歳未満の年少人口の減少が推測されており、市営住宅における「18 歳未満」の同居者がいる世帯の割合をみると、市営住宅全体では約 13.7%と子育て世帯の割合の低いことがわかります。また、前述 1. (4) で述べたとおり、市営住宅における入居者の高齢化も進み、多様な世代がつながり交流できるコミュニティの形成も考慮しなければならず、若年世帯や子育て世帯に向けた支援についても検討する必要があります。

国土交通省においては、「こども未来戦略」の一環として、公営住宅において「若年夫婦世帯」を入居選考において優先的に取り扱う対象への追加の検討等を積極的に取り組むよう自治体に依頼し、子育て世帯に対する環境整備への支援を進めています。

(2) 本市で実施している若年世帯や子育て世帯に向けた施策

■ 市で実施している施策等

入居制度	- ひとり親、多子世帯に対しては、優先的選考により定期入居（期限付き入居）を行い、支援している。 - 樋川市営住宅では、「多子世帯」専用としている。
子育て支援施設	建替えの際に、子育て支援施設の併設を検討している。

(3) 他自治体における若年世帯や子育て世帯に対する施策の事例

中核市へ行ったアンケート調査において、若年世帯や子育て世帯に向けた支援に関する主な回答内容を以下に示します。

■ アンケートの結果

<若年夫婦世帯>

若年夫婦世帯に対して政策的な支援を優先している自治体数 14 件（27%）

- 入居選考において優先的に取り扱い、応募倍率の調整を図り当選しやすくしている。
- 入居選考において、子育て世帯と若年世帯は、別枠募集を行っている。
- 新婚子育て世帯向けの入居募集を行い、3 回以上連続して落選している方には優遇倍率を適用する。
- 期限付き若年者世帯向け入居募集を行っている。「ともに 35 歳以下の夫婦」、「ともに 35 歳以下の夫婦と子」又は「非婚を含む 35 歳以下のひとり親と子」で構成される世帯が対象である。
- 年齢（40 歳未満）を制限して募集を行っている。
- 戸数枠設定方式による優先入居を行っている。
- 若年夫婦世帯に対して優先的入居を行っている。
- 生活の困窮度が高い順に入居できる制度がある。

<子育て世帯（母子・父子世帯、多子世帯等）>

子育て世帯に対して政策的な支援を優先している自治体数 42 件（81%）

- 入居選考において優先的に取り扱い、応募倍率の調整を図り当選しやすくしている。
- 戸数枠設定方式による優先入居を行っている。
- 入居選考において収入要件を緩和している。

- ・ 子育て世帯向けに住戸改善を行い、時代のニーズに合わせた間取りや設備設置を行っている。
- ・ 子育て仕様の住戸を整備している。
- ・ 生活の困窮度が高い順に入居できる制度がある。

（４）本市における可能性と課題

本市の子育て世帯の実態及び、他自治体における若年世帯や子育て世帯等に向けた施策等の事例を参考にしながら、今後、実施可能な施策について検討していきます。

また、前述のとおり、高齢者世帯に対する居住支援も検討する必要がある、その施策とのバランスを考慮しながら、検討を行っていく必要があります。

3. 計画的な設備改修に向けて

（１）検討の背景

本市ではこれまで設備に関する不具合については、工法の選定や、工期、工事中的入居者への負担の懸念などから、大規模な設備改修工事ではなく、緊急修繕で対応してきました。

しかし、経過年数が35年を経過した市営住宅も4割近くあり、電気設備、給排水設備、衛生設備、ガス設備など屋内設備の劣化がみられる市営住宅が多く存在することから、今後、市営住宅ストックの機能向上のために計画的・効率的な設備改修工事を行うことが必要です。

他自治体での実施事例を参考に、本市での可能性について検討します。

（２）本市で実施している設備改修の状況

近年5年の緊急修繕の実績を整理すると、下表のとおりであり、年間約1.8億円の経費がかかっています。

■ 緊急修繕の実績

区分	主な緊急修繕	件数（件） 【年平均】	金額（千円） 【年平均】
機械設備	浴室やトイレの漏水、排水の逆流や詰まり、換気扇の不具合など	5,124 【1025】	402,704 【80,541】
電気設備	共用灯の不具合、分電盤の不具合、漏電による断線、インターホン不良など	1,871 【374】	302,001 【60,400】
消防設備	火災報知器の誤作動・不具合、消火器の不具合、消防用縦管の漏水など	541 【108】	188,721 【37,744】
合 計		7,536 【1,507】	893,426 【178,685】

(3) 本市における設備改修の課題

設備の改修においては、以下の課題があります。

■設備改修の課題

区分	主な内容
工法選定	多様な工法が存在しているが、どのような工法が適するのか。
工期	工期が長くなると入居者の負担も大きく、工事費も増加する。
入居者の負担	工事期間中の仮移転や、工事に伴う使用制限などによる日常生活への影響など。
費用負担	民間事業者と区分所有建築物となっている場合、工事实施に対する同意や費用負担方法など。

(4) 他自治体等における設備改修の事例

中核市へ行ったアンケート調査において、設備改修を行った事例に関する主な回答内容を以下に示します。

■アンケートの結果

	改修工事の内容	住み替え有無	工夫した点等
全面的改善	耐震補強工事と併せて、設備改修工事も実施	住み替え工事	
	バリアフリー工事と併せて、設備改修工事も実施	住み替え工事	
	全面改善工事の一環で機械設備・電気設備・消防設備・その他の設備の更新工事を実施	住み替え工事	1棟ごとと全面的改善を実施し、それに合わせて住み替えも実施した。
個別改善	給水設備改修工事	居ながら工事	居室内を露出配管方式で施工したため、粉塵の飛散が抑えられ、短期間で施工を完了した。
	給水設備改修工事	居ながら工事	既存の給水管を撤去せず、居室内を露出配管方式で施工した。
	住戸改善工事 (給水・ガス管取替え、3点給湯化、LED化等)	空室を対象に工事	空室での対応を行ったため、入居者への対応なし。隣接する住戸に対しては、騒音等の影響がないように配慮しながら工事を実施した。
	給水排水設備改修工事 (更生工事)	居ながら工事	更生工事は主管及び空室対象とした
	給水直圧引替工事(受水槽方式から直接直圧給水方式に切り替える工事)	居ながら工事	5階以下の低層の市営住宅を対象に行った。
	3点給湯設備の設置、広い流し台への変更、収納有の洗面台への更新、節水型便器への更新、ユニットバスへの更新	仮住まい、住み替えて工事	1年間に2回の移転が必要となるため、入居者の負担が大きい。

※全面的改善：住戸・共用部分・屋外外構部分の改善を行い、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

(5) 設備の改修方法の検討

① 給排水設備改修工事の工法

給排水設備の改修工事において最適な工法を選ぶためには、改修対象の配管の状態や周辺環境、予算などを考慮する必要があります。そのため、給排水設備改修工事に使用できる工法の情報を集めます。適切な工法を選択することで、効率的で持続可能な給排水設備の維持管理が可能になります。

給排水設備改修工事については、大きく3つの工事に分類されます。それぞれに該当する工法について、下表のとおり整理するとともに、その概要を示します。

■ 給排水設備改修工事の分類等

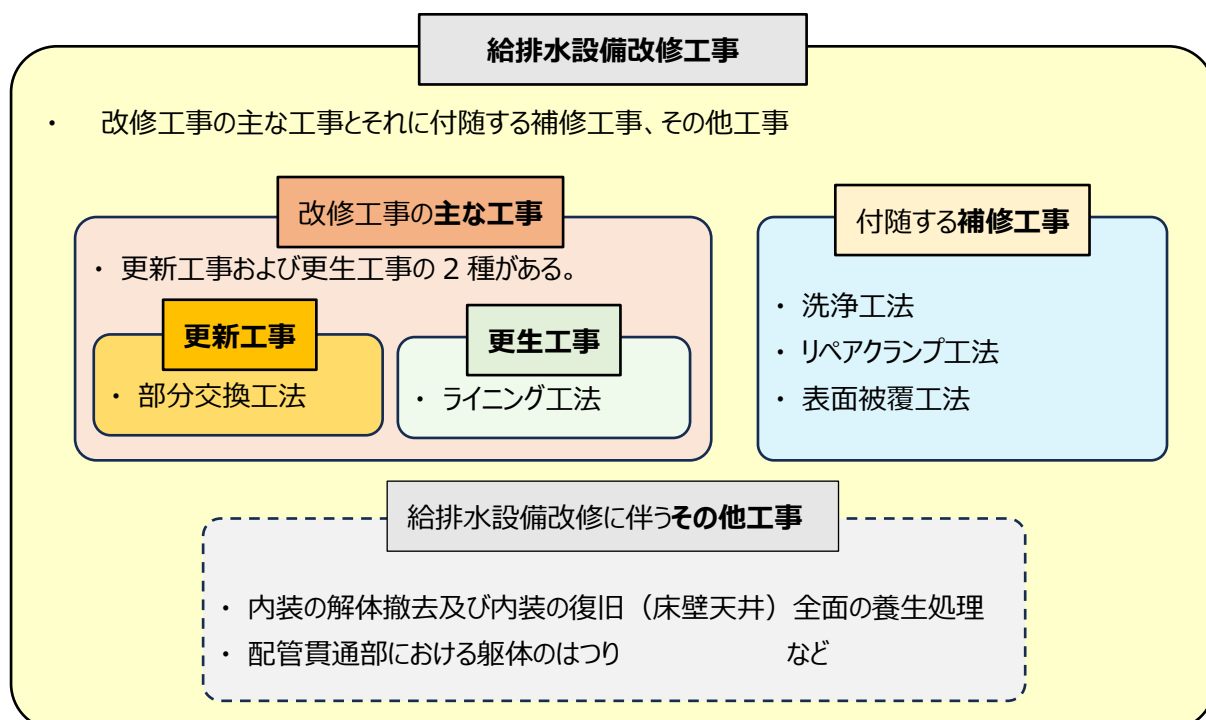
工事分類	工法
更新工事	部 分 交 換 工 法 : 劣化した部分の配管を切断し、新しい配管と交換する方法。
更生工事	ラ イ ニ ン グ 工 法 : 内部に樹脂や特殊な素材を挿入し、配管の内面を補強・保護する方法。
補修工事	洗 浄 工 法 : 配管内の汚れや浮き錆を高圧水やバブル水流で除去する方法。
	リ ペ ア ク ラ ン プ 工 法 : 漏水箇所にはクリップを巻き付けて塞ぎ、漏れを防ぐ方法。
	表 面 被 覆 工 法 : 配管接続部や劣化部分に熱軽減チューブやアルミシートを用いて補修する方法。

② 改修方法の整理

改修工事にあたっては、改修箇所、目的などから複数の工法を組み合わせた施工が考えられます。市営住宅における給排水設備改修における施工内容を検討します。

(i) 工事分類と工法の位置づけ

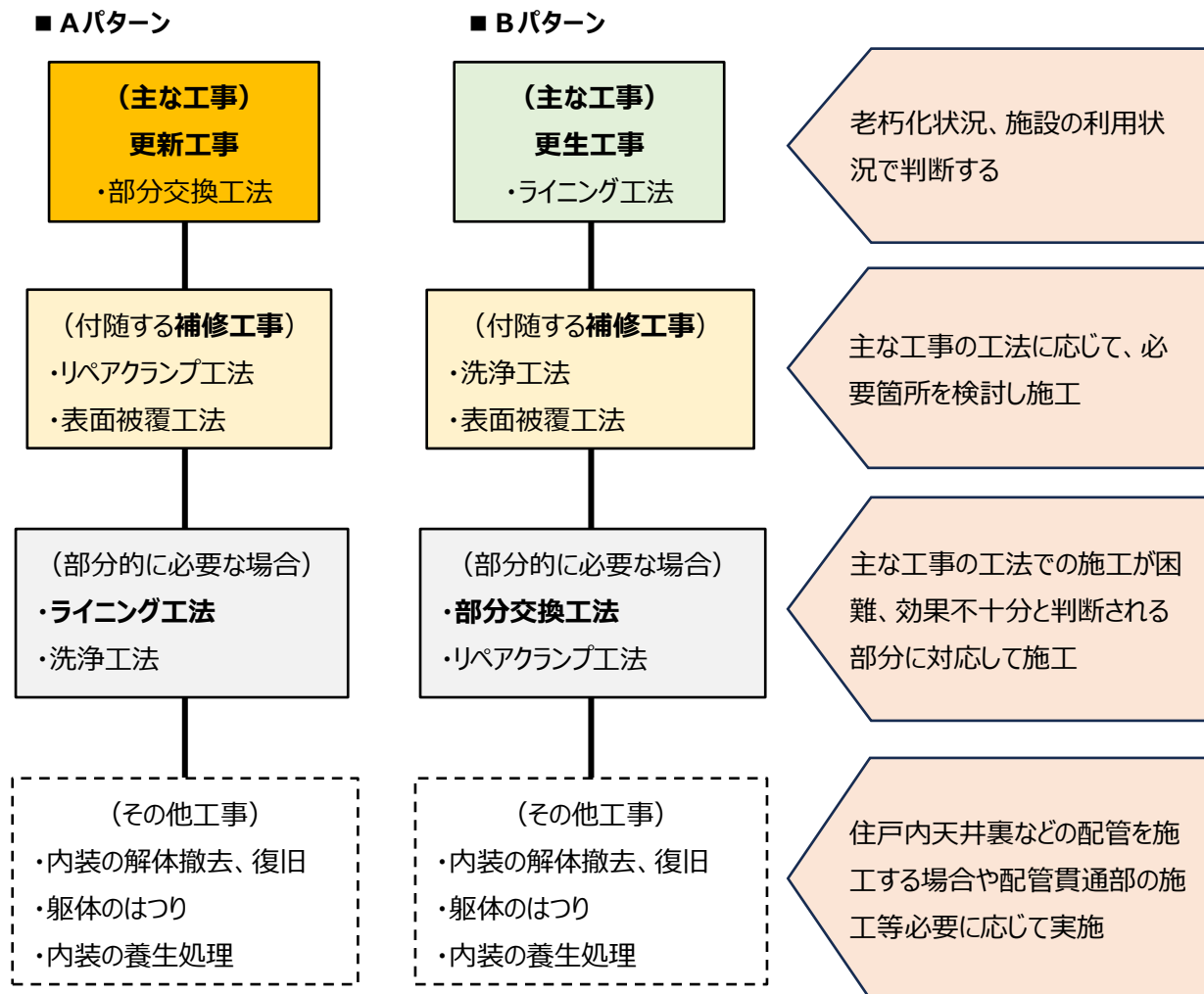
施工内容を検討する際に、給排水設備の改修工事における各工法の間関係を以下に示します。また、住戸配置や平面計画、配管ルートなどにより、設備改修に伴う追加の工事が発生する場合があります。



(ii) 給排水設備改修工事の施工内容の検討

給排水設備改修工事の施工内容について以下の2パターンが想定できます。また、2パターンを比較検討した結果を下表に整理します。

既存の給排水設備の設計や施工の状況を踏まえ、適切な工法を選定する必要があります。



■ 各パターンのメリット及びデメリット

	Aパターン（更新工事）	Bパターン（更生工事）
メリット	- 更生工事に比べ長い耐久年数が期待できる。 - 老朽化した配管でも施工可能 - 漏水のリスクが低くなる。	- 配管を解体しないため、躯体のはつり作業による騒音や振動、ほこりが最低限に抑えられる。 - 廃材が出にくく、環境負荷が低減される。 - 施工費用が比較的安い。
デメリット	- 躯体のはつり作業や内装の解体作業が必要となる場合、それに伴う騒音や振動、ほこりなどが発生する。 - 施設の構造によっては、新設の配管を露出させる可能性がある。 - 施工費用が比較的高い。	- 施工後、耐用年経過した後は、更新工事を行う必要がとなる。 - 複雑な配管や接続部が密集している箇所では、施工が困難となる。 - 老朽化が進んだ配管には施工ができない。

（６）本市における可能性と課題

複数の自治体で、老朽化の状況や長寿命化計画に基づき給水直圧式工事や給排水管の取り替え工事、照明の LED 化工事、自動火災報知設備の取り替え工事などの実施事例がありました。居ながら工事も多くみられますが、住戸内の作業における入居者との日程調整や家具等の移動、隣室への騒音・振動などの課題があります。仮住まいや住み替えしての工事を実施している自治体もありましたが、移転先の住戸の調整、複数回の移転が発生するなど入居者の負担が大きいとの課題も見られました。

これらの事例をふまえ、本市で計画的な設備改修工事を実施するためには、対象となる市営住宅で詳細な調査を行い、改修工法の選定、工期、費用、工事を実施する際の入居者への対応など十分に検討したうえで実施する必要があります。

4. 市営住宅の災害対策について

(1) 検討の背景

近年、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組が一層求められています。本市では令和5年台風6号及び線状降水帯に係る大雨の影響により、強風による人的被害をはじめ、ビルや家屋の損壊、土砂崩れ、折れた電柱や木々が道路を塞ぐなど、甚大な被害を受けました。市営住宅においても長期間の断水が発生し、入居者の生活に大きな影響を及ぼしました。災害時に入居者の安全性を確保するため、市営住宅における災害対策について検討を行います。

(2) 市営住宅の災害対策等の状況

市営住宅の災害対策設備の状況は以下のとおりです。

■災害対策状況

No.	市営住宅名	災害時の避難所の指定※1	災害時の安全の確保が困難な地域 ※2	給水方式	停電時の給水 ※3
1	石嶺	×	○	加圧ポンプ方式	○
2	宇栄原	×	△	加圧ポンプ方式	○
3	大名	×	○	加圧ポンプ方式	○
4	真地	×	×	水道直結方式	-
	真地（新）			加圧ポンプ方式	○
5	若狭	×	○	高架水槽式	○
6	安謝第一	×	○	高架水槽式	○
7	銘苅	×	○	高架水槽式	○
8	壺川	○	○	高架水槽式	○
9	汀良	×	○	加圧ポンプ方式	○
10	小祿	×	○	高架水槽式	△
11	壺川東	○	○	高架水槽式	△
12	石嶺第二	×	○	高架水槽式	△
13	辻	○	○	高架水槽式	△
14	安謝	○	○	加圧ポンプ方式	×
15	末吉	×	○	加圧ポンプ方式	○
16	新都心銘苅	×	○	加圧ポンプ方式	×
17	繁多川	×	○	加圧ポンプ方式	△
18	久場川	×	○	高架水槽式 加圧ポンプ方式	○
19	識名	×	×	加圧ポンプ方式	×
20	樋川	×	○	加圧ポンプ方式	○

※1 全て津波避難ビルとして指定されている。○：避難所の指定あり ×：避難所の指定なし。

※2 那覇市立地適正化計画において、居住環境形成区域から除外する災害時の安全の確保が困難な地域。

○安全が確保された地域 △：敷地の一部が安全の確保が困難な地域 ×：住棟の一部が安全の確保が困難な地域

※3 ○：発電機、エンジン付ポンプ等により停電時にも給水可能 △：高架水槽により短時間の停電であれば給水可能

×：停電時は給水不可

（３）他自治体における災害対策等の事例

中核市へ行ったアンケート調査において、市営住宅における災害対策の状況を以下に示します。

■ アンケートの結果

<ハード施策>

- ・ 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。
- ・ 1階床レベルを高くするとともに、電気設備等の設置や集会所の設置階を高くしている。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 家具の設置が想定される壁面に転倒防止金物取付用下地補強。
- ・ 浴室とトイレ扉に緊急時開放機能。
- ・ 雨水流出抑制施設の整備
- ・ 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。
- ・ かまどベンチ、マンホールトイレ（事業者提案）整備など。
- ・ 河川に隣接した住宅で止水版の設置。
- ・ 中層（3～5階建て）の配管（給排水・ガス）の耐震化。

<ソフト施策>

- ・ 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。
- ・ 津波発生時に最上階の空き部屋の開放を検討。
- ・ 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。
- ・ 低層住宅居住者への外水氾濫発生時の避難行動についての講習等の実施。
- ・ 台風や大雨等があった際に入居者や周辺住民に対して集会所を開放する。
- ・ 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、自治会へ目的外使用させている。
- ・ 公営住宅の目的外使用による一時避難。
- ・ 浸水想定区域に指定されている市営住宅について、ハザードマップ等を参考に「緊急避難場所」・「想定浸水深」の周知文を配布。

<停電や断水等への対策>

- ・ 非常用電源装置を設置し、受水槽からポンプアップ動力として活用している。
- ・ 水道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。
- ・ 受水槽を改修するにあたり、高架式からポンプ圧送方式に変更している。
- ・ 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。
- ・ 「非常時給電機能」のついたハイブリッド車（1台）を整備しており、車両の大容量バッテリーを活かし、AC100V・1500Vの非常用電源として活用している。

- ・ 太陽光発電パワーコンディショナに停電用コンセント付加（集会所内）。
- ・ 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。
- ・ 高架水槽方式により、停電時も水の使用が可能。
- ・ 建設当初より非常用電源を設置し、受水槽からの揚水・圧送動力に活用している団地が 3 箇所ある。ほとんどの団地で設置できていない。

（４）本市における可能性と課題

他自治体での事例として、ハード対策では配管の耐震化や停電用コンセントの付加、転倒防止金物取付用の下地補強、浴室とトイレ扉に緊急時の開放機能を設けるなどの事例が見られました。これらの事例は本市でも取り入れられるか検討します。

ソフト対策については、被害状況の確認などの連絡体制、防災意識を高めるための取り組みなどが見られました。各市営住宅自治会と連携しながら災害への備えに対する取り組みの強化が必要です。

停電や断水等への対策として、受水槽からの揚水・圧送動力のために非常用電源を設置している自治体は見られましたが、エレベーターを稼働させるために非常用電源を設置している自治体は見受けられませんでした。非常用電源については、停電対策として有効ですが、エレベーターを稼働させる程の機能を有した非常用電源については、費用面や設置スペースなどに課題が残ります。引き続き、先進技術や新たな動向を注視しながら検討を重ねていきます。

本市の停電時における給水対策につきましては、加圧ポンプ方式においては発電機やエンジン付きポンプの設置、高架水槽式においては水槽内貯留分により給水可能な市営住宅がある一方で、停電時には給水できない市営住宅が一部あります。これらの市営住宅に対して、今後、停電時でも給水できるような改修等が可能かを検討するとともに、建替えの際には、断水時に応急的に給水できる計画を検討します。また、他自治体で行っている事例を参考に、取り入れられる対策があるかを検討します。

第8章：計画実現に向けて

1. 実現方策

(1) 財源の確保及び経費の縮減

本市の厳しい財政状況において、建替えや改善事業などは、大きな財政負担を伴うため、事業の執行については、常に創意工夫を図り、最少の経費で最大の行政効果を挙げるよう努めることが重要です。さらに、近年の建設資材の高騰や労務単価の上昇などにより、建替えや改善事業費が一層高くなっているため、これらの要因にも柔軟に対応しながら、効率的に事業を進めていく必要があります。

現在の市営住宅建替事業などは、沖縄振興特別措置法に基づく補助率の高上げを適用しており、国からの財源に大きく依存しています。したがって、その動向に留意しつつ、引き続き、補助制度の活用などによる積極的な予算措置を図り、適正な費用を確保していく必要があります。その中で、市営住宅建替事業の財源を補完するための家賃低廉化事業については、建替事業はもとより、市営住宅ストックの維持管理や改善事業などの財源にも影響があるため、今後、家賃低廉化事業の交付状況にも留意しながら、建替事業を進めていく必要があります。

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

(2) 他の事業主体との連携

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

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

(3) 入居者及び周辺住民との合意形成

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

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

2. 今後の課題

(1) 入居者の安全性の確保

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

建替事業が進められている市営住宅では、昭和40年代の住棟の除却を終えているものの、残る既設住棟

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

（２）行政内の執行体制などの充実強化

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

（３）入居管理の適正化の推進

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

（４）地域コミュニティの活性化に寄与するストックの活用

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

共同施設を、地域住民の利活用や自治会活動の拠点としての活用を促すことで、地域全体の活力ある良好なコミュニティの形成、自治会活動の維持を図ります。加えて、災害時における共同施設の利活用について、検討が必要です。

（５）新たな施設導入の検討

少子高齢化の進展に伴い、地域における高齢者の生活支援や、若年世帯・子育て世帯に対する支援についても、課題になっていることから、市営住宅においても、従来の高齢者や若年世帯・子育て世帯などに対する福祉施設に加えて、新たな機能や施設導入の検討が必要です。

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

（６）本市のまちづくりへの貢献策の検討

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

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

1. 団地別・住棟別状況の把握（第3章）	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 R 7	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 未満	
							2025 R7	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 ンクリット・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	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				
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）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18 年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18 年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天し上げ裏部分	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、市営住宅での活用を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、実施したことがあり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いたく、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、避難場所に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。

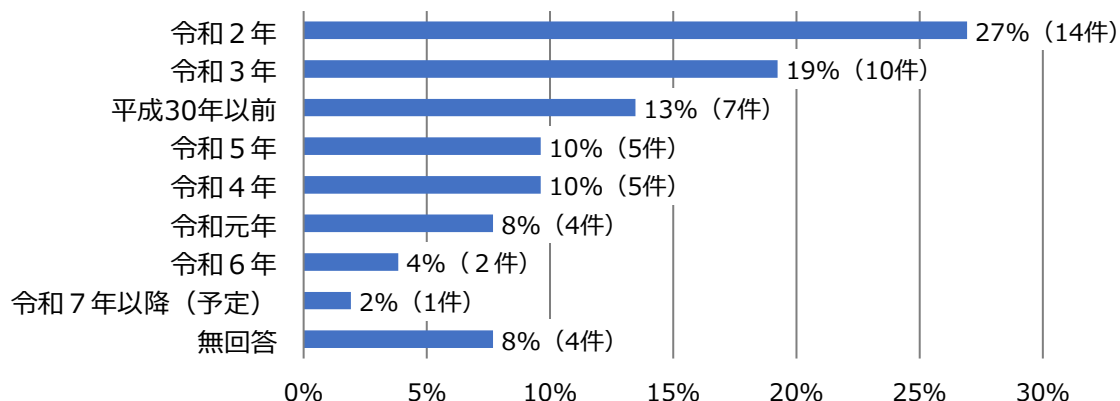
(3) アンケートの主な項目についての回答（抜粋版）

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

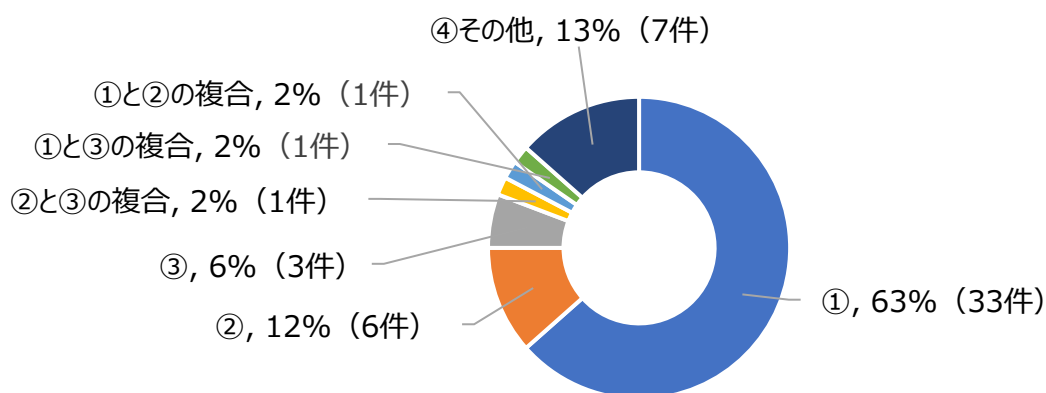
Q1-1 公営住宅等の供給目標の設定について、貴市での検討年度についてご教示ください。

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。

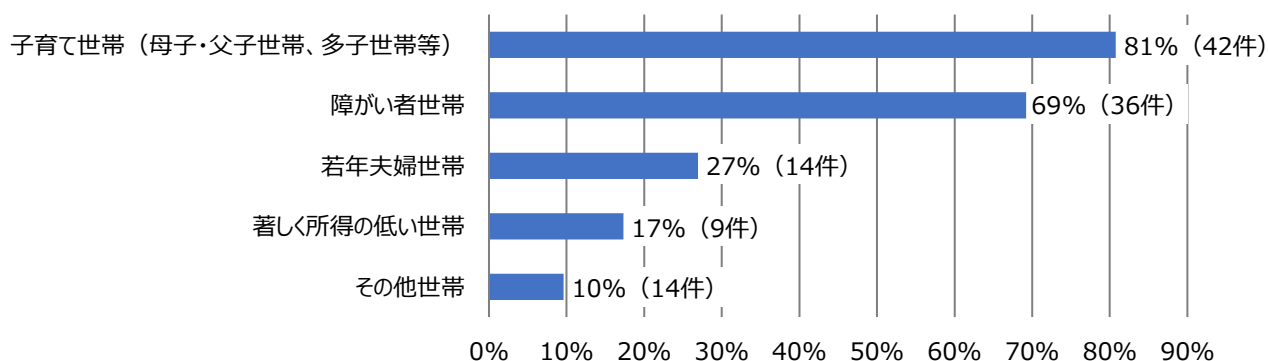
Q5 前問で回答いただいた高齢者世帯に対する施策等は、どのような背景や基準、計画等から設定していますか。

- ・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】

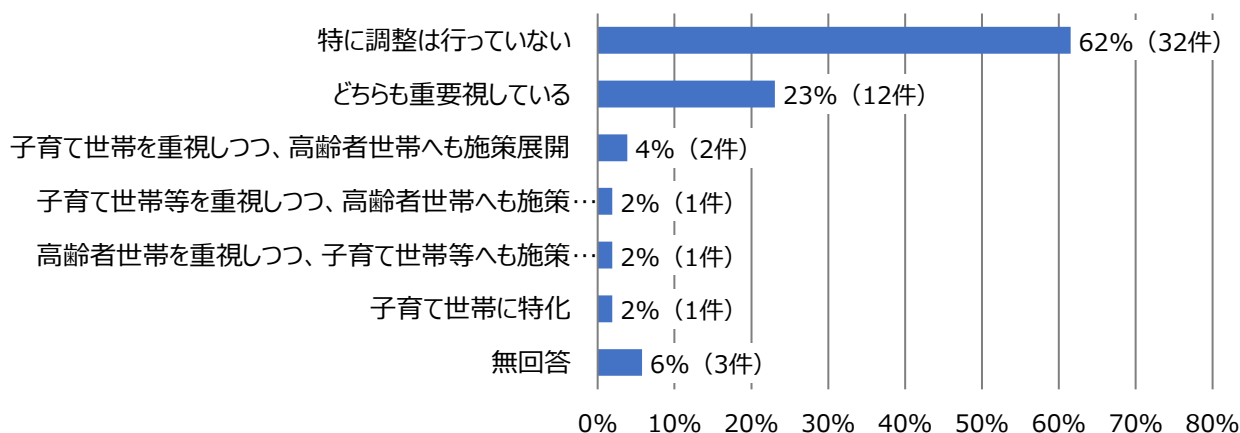
- ・優先的入居のため応募倍率の調整を図り当選しやすくしている。（過半数の中核市）
- ・生活の困窮度が高い順に入居できる制度がある。
- ・市営住宅の募集において「ひとり親」区分部屋、「障害」区分部屋を設けている。
- ・全戸福祉向け住宅として運用しており、入居資格を高齢者、障害者、ひとり親等に限定している。
- ・期限付き若年者世帯向け住宅の募集を行っている。（限定的に対象）
- ・年齢（40歳未満）を制限して募集を行っている。
- ・「両親が40歳未満で小学校6年生以下の子供が2人以上いる世帯」などの特別な入居条件を設定している。
- ・過疎地域に移住を希望する人への支援：家賃を低く設定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

【ハード施策】

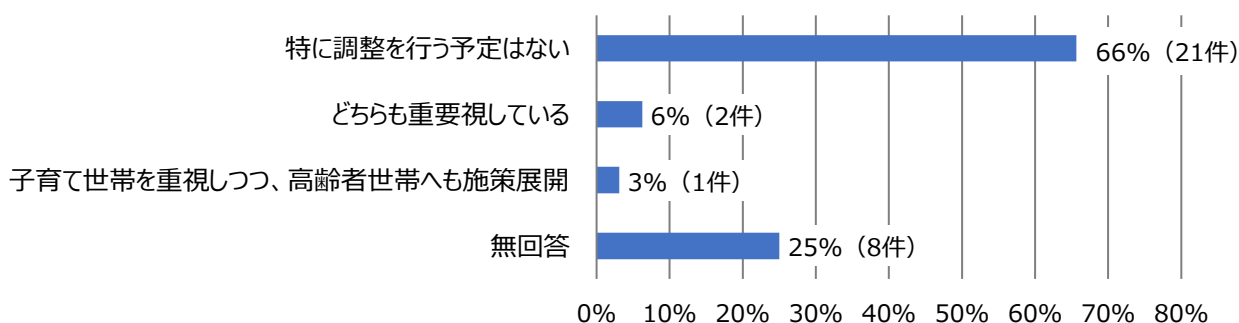
- ・ 身障高齢、老人世帯、車いす専用、子育て世帯向け住宅を整備している。
- ・ 大家族世帯（6人以上）向け、車イス対応住宅の整備している。
- ・ 建替え時に車いす利用者向けの住戸を一部設けた。
- ・ 過去に建設され古くなった障がい者向け住戸を現在の仕様に合わせた車いす住戸に整備している。
- ・ 市営住宅の目的外使用を利用して、子育て・若年世帯向けに大規模リノベーションを実施し2戸を募集。
- ・ 空室改修時に、間取りの変更やフローリング化、バリアフリー化やスロープ設置などの対象世帯に向けた改修を実施している。

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。

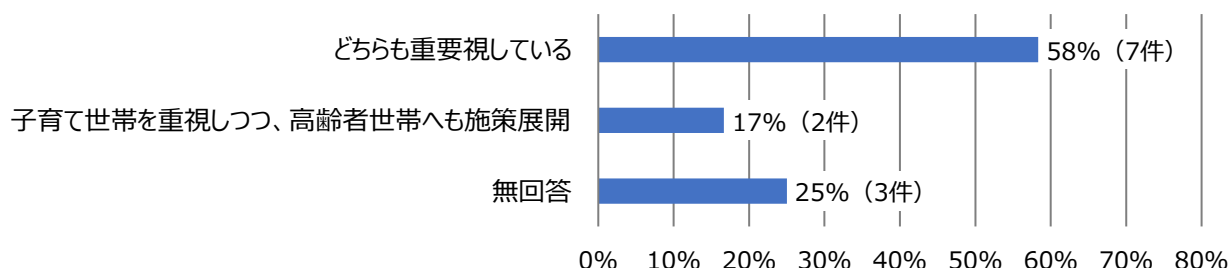
現状の支援のバランスについては、「特に調整を行っていない」が 32 自治体と最も多く、「無回答」12 自治体を加えると全体の約 75%で、未調整となっています。次いで多かったのは「どちらも重要視している」で 12 自治体です。



「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。

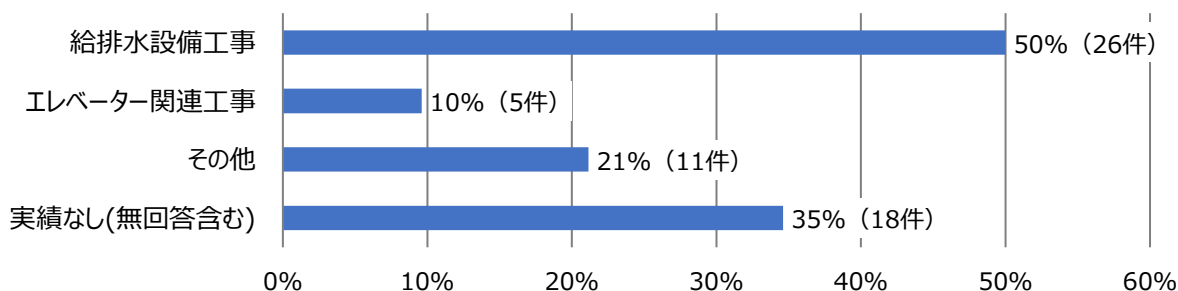


2. 公営住宅等の設備改修について

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。

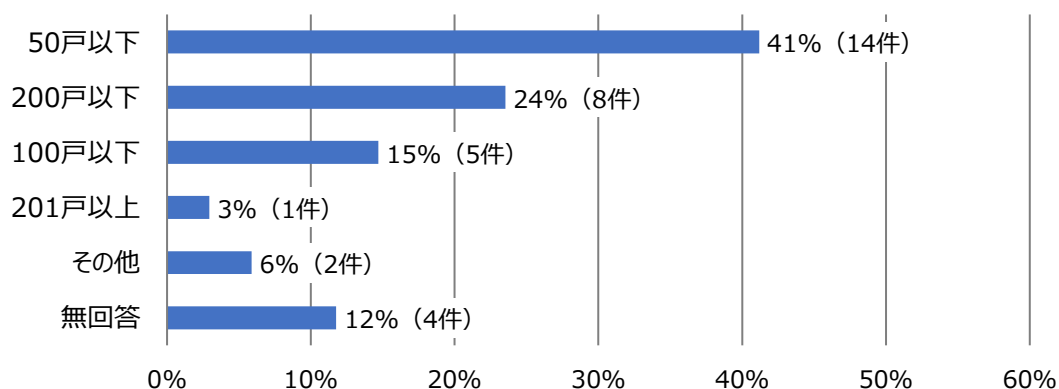
主に実施されているのは、「給排水設備工事」であり、中核市の 52 自治体では、過半数が実施している結果となっています。



※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

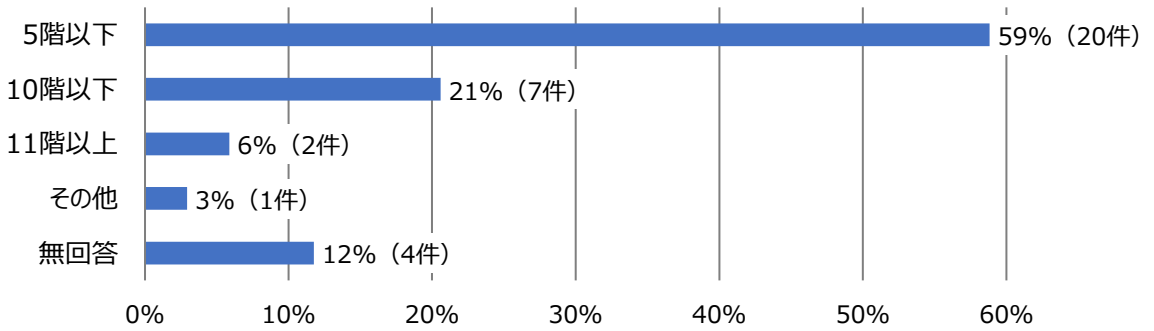
Q9-2 改修工事の対象戸数についてご教示ください。

「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。



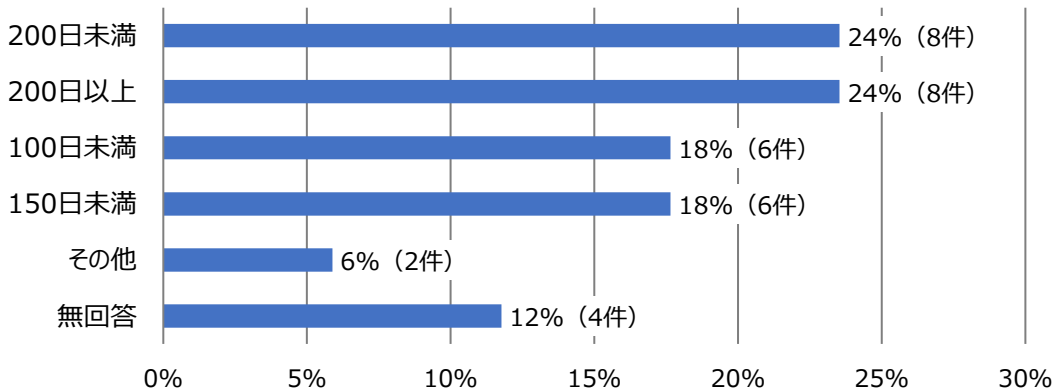
Q9-3 改修工事の対象住棟の階数についてご教示ください。

「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。



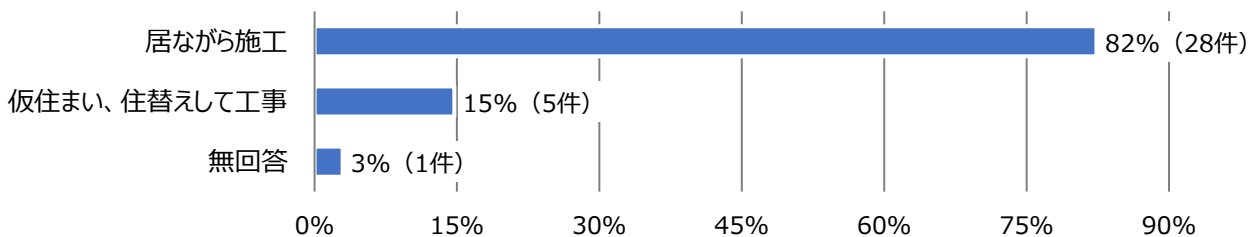
Q9-4 改修工事の実施期間についてご教示ください。

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。

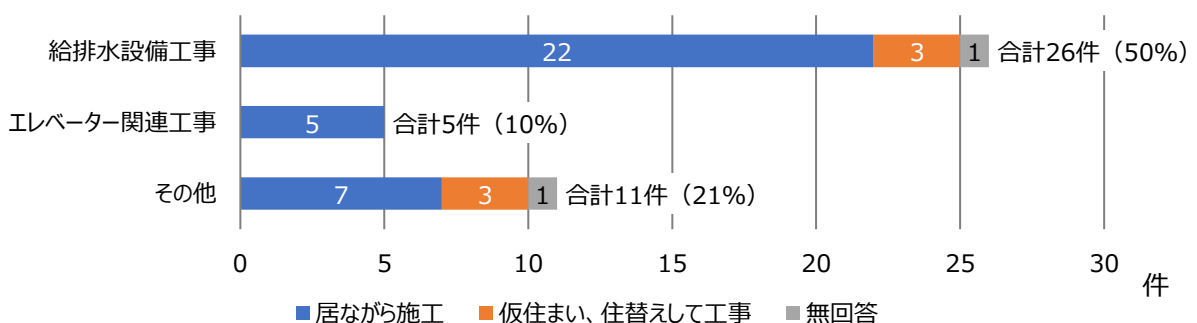


Q9-5 改修工事の実施期間中の入居者への対応についてご教示ください。

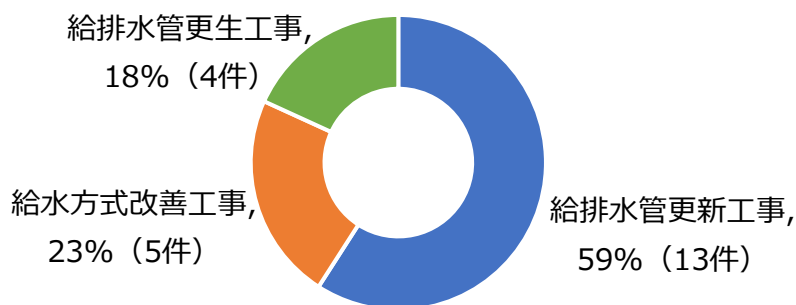
「居ながら工事」の対応が大半を占めています。



「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。

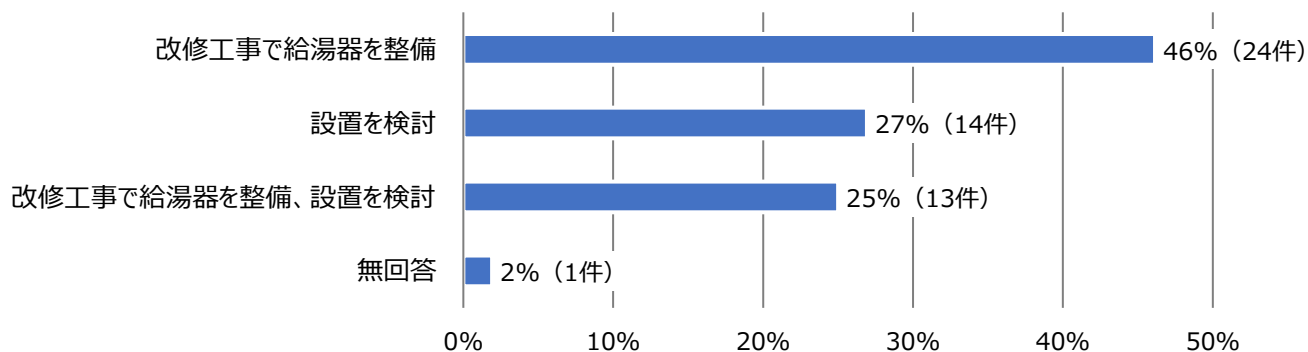
○工程の設定

- ・ 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。

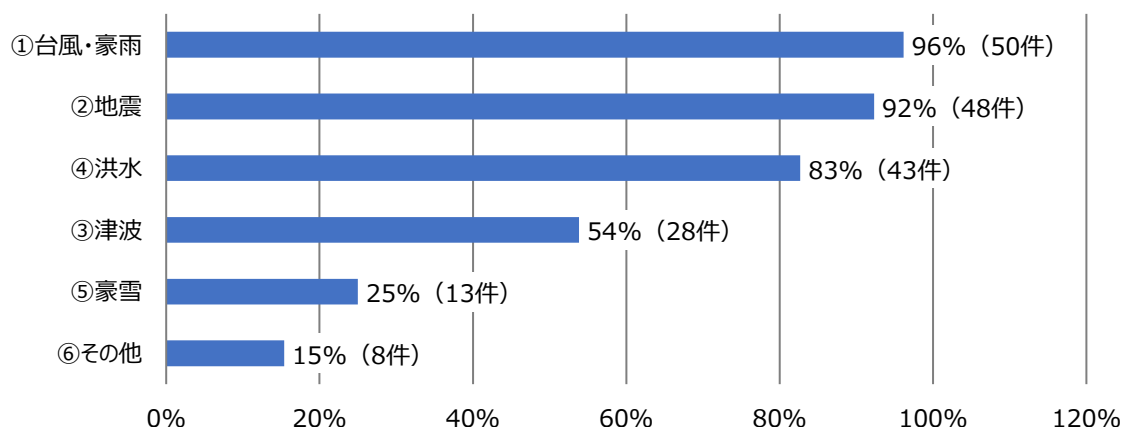
「改修工事で給湯器を整備」が回答として最も多くなっています。



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

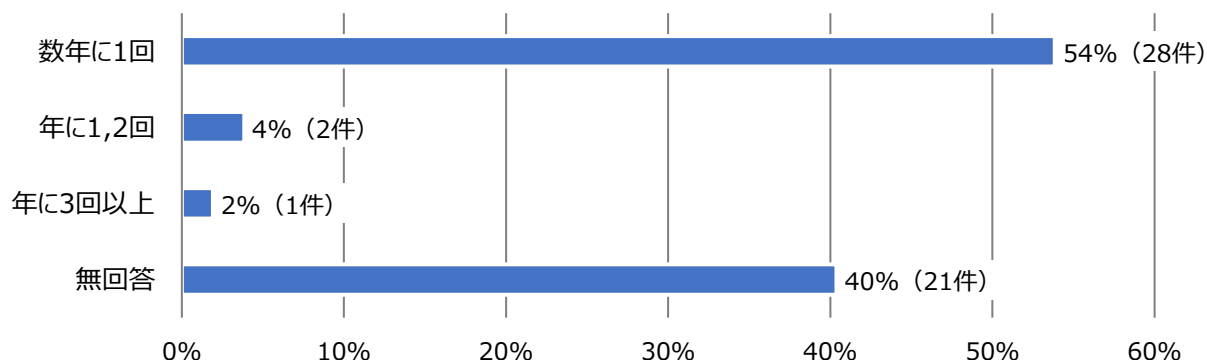
Q20 停電に伴うエレベーターの稼働停止対策や断水対策などの対策を講じられていますか。

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「老老等共用部や屋上」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、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な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