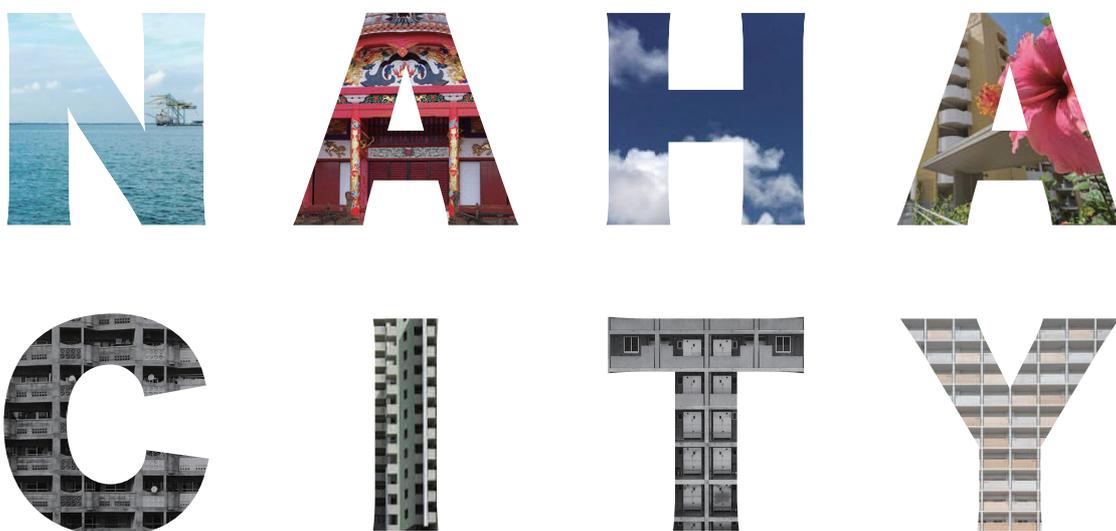


笑顔広がる元気なまち NAHA で、安全・安心に暮らせる市営住宅



那覇市市営住宅ストック総合活用計画

(那覇市営住宅等長寿命化計画)

令和 2 年度 - 令和 11 年度

- 概要版 -

策定の目的

本計画は、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ものです。

計画の対象

本計画の対象は、市が管理する市営住宅です。

計画期間

令和 2（2020）年度から令和 11（2029）年度までの 10 年間（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。）

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」の具体施策の一部として策定します。



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

管理戸数

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

管理規模と立地

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

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

■公的住宅一覧表（令和元年9月1日現在）

（市営住宅）

No	市営住宅名	管理戸数※	敷地面積
1	石 嶺	905戸 (1,137戸)	73,552㎡
2	宇 栄 原	1,031戸 (989戸)	67,997㎡
3	大 名	538戸 (636戸)	52,913㎡
4	真 地	400戸	41,726㎡
5	若 狭	240戸	15,270㎡
6	安 謝 第 一	140戸	5,173㎡
7	銘 苺	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	新都心銘苺	135戸	9,181㎡
17	繁 多 川	180戸	14,981㎡
18	久 場 川	484戸	31,336㎡
19	識 名	85戸	3,184㎡
市営住宅総数		6,034戸	421,882㎡

※（ ）は、整備後の管理戸数。

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

（県営住宅）

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

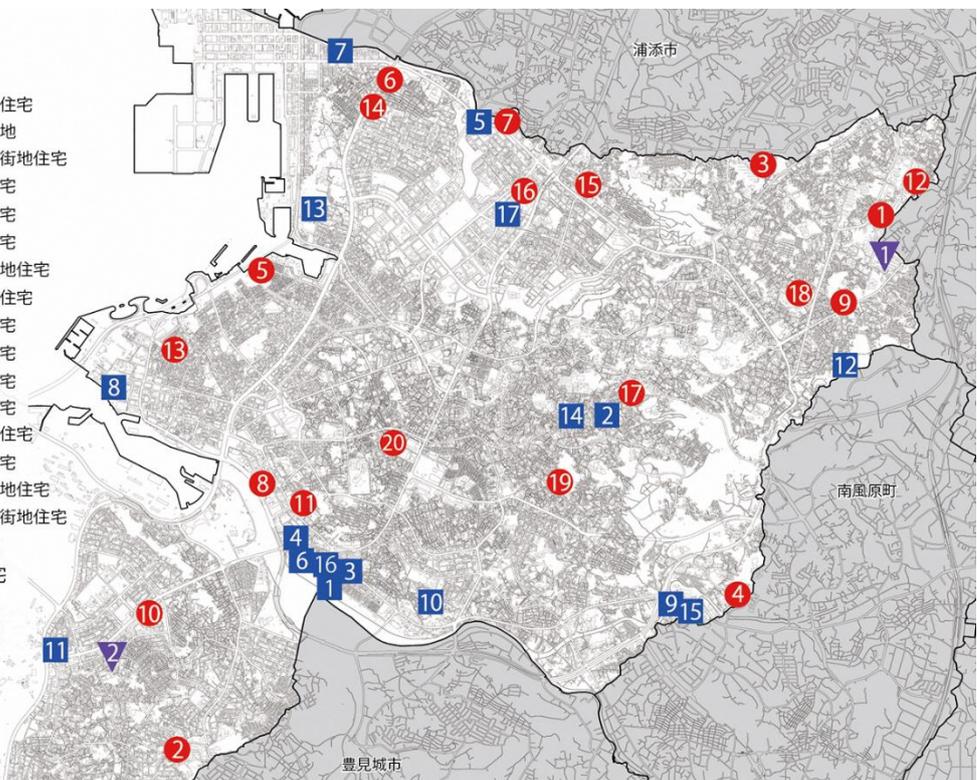
（公社賃貸住宅）

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

■公的住宅位置図（令和元年9月1日現在）

公的住宅位置図

- 市営住宅
- 1 石 嶺
- 2 宇栄原
- 3 大名
- 4 真 地
- 5 若 狭
- 6 安謝第一
- 7 銘 苺
- 8 壺 川
- 9 汀 良
- 10 小 禄
- 11 壺川東
- 12 石嶺第二
- 13 辻
- 14 安 謝
- 15 末 吉
- 16 新都心銘苺
- 17 繁多川
- 18 久場川
- 19 識 名
- 20 樋川 (R2供用開始)
- 県営住宅
- 1 古波蔵市街地住宅
- 2 松 川 団 地
- 3 古波蔵第二市街地住宅
- 4 大橋市街地住宅
- 5 安岡市街地住宅
- 6 美田市街地住宅
- 7 あけぼの市街地住宅
- 8 三重城市街地住宅
- 9 上間市街地住宅
- 10 国場市街地住宅
- 11 赤嶺市街地住宅
- 12 鳥堀市街地住宅
- 13 上之屋市街地住宅
- 14 繁多川高層住宅
- 15 上間第二市街地住宅
- 16 古波蔵第三市街地住宅
- 17 天久高層住宅
- ▼ 公社賃貸住宅
- ▼ 1 JK石嶺ハイツ
- ▼ 2 小禄賃貸住宅



建築年・経過年数

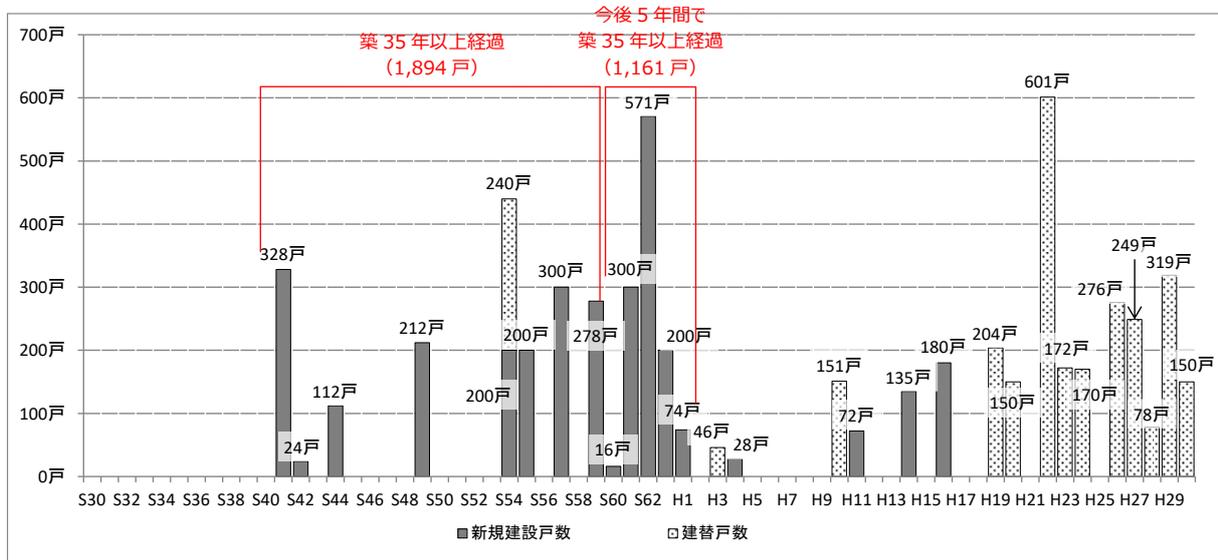
昭和 31（1956）年の若狭市営住宅の建設から始まった本市の市営住宅は、昭和 30 年代後半から昭和 40 年代、昭和 50 年代後半から昭和の末にかけて建設されたものが中心になっています。

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

新耐震設計基準以前の市営住宅の状況

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

■市営住宅建設年度別の管理戸数（6,034 戸）（平成 31 年 3 月末現在）

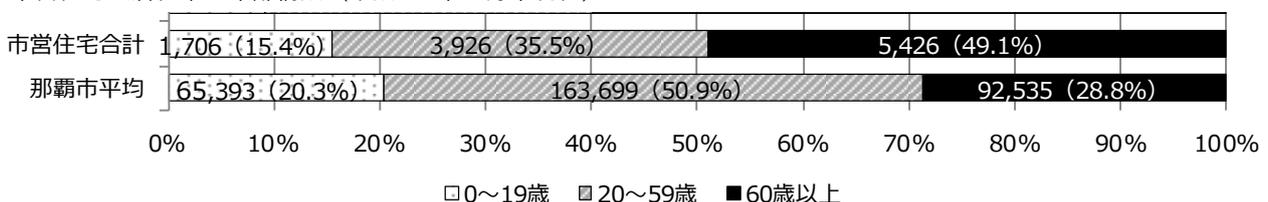


入居世帯の概要

市営住宅の入居世帯は、1人世帯の割合が最も高く、次いで2人世帯の割合が高く、4人以上世帯の割合が低くなっています。年齢構成をみると、全団地の平均では「0～19歳」が15.4%、「20～59歳」が35.5%、「60歳以上」が49.1%で、市平均と比べ「0～19歳」と「20～59歳」の割合が低く、「60歳以上」の割合が高くなっています。

全団地の世帯総数をみると、世帯の中に「60歳以上の入居者がいる世帯」が77.0%となっています。内訳をみると、「単身世帯」が42.9%、「夫婦世帯」については18.4%となっています。

■市営住宅入居世帯の年齢構成（平成 31 年 3 月末現在）



市営住宅の応募状況

過去5カ年間の市営住宅応募者数は、各年により差異はあるものの、年平均1,886人の応募があります。これに対し、年平均募集戸数は123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15.3倍となっています。

市営住宅の入居期間

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

市営住宅の共同施設の状況

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に伴い、駐車場の契約台数は減少傾向となっており、約4分の1が空き区画となっています。

2. 市営住宅ストック活用の課題

① 少子高齢化社会における変化に対応した市営住宅ストックの機能改善

- ・真に住宅に困窮している世帯の円滑な入居の促進
- ・良質なストックの継承
- ・併設施設の整備などによる、安全で安心して暮らせる生活環境の整備
- ・緑豊かな空間の整備や、自然エネルギーの有効活用

③ 真に住宅に困窮する世帯に対する安定した住宅供給及び入居適正化の推進

- ・優先的選考による配慮
- ・収入超過世帯に対する明け渡しの促進
- ・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の検討

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

- ・老朽化の進む市営住宅の更新にあたっての財政負担軽減措置について検討
- ・既存ストックの建替え及び長寿命化や維持管理と全体コストの縮減・平準化

② 安全で安心な居住環境の形成

- ・住戸および住棟のバリアフリー化
- ・住棟の耐震性確保とエレベーターの安全性確保

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

- ・最低居住面積水準に満たない世帯の住居とのミスマッチの解消
- ・災害発生時に安心して住み続けられるよう、自治会や福祉・防災部局と連携した取り組み

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

- ・集会所を地域コミュニティ形成の場としての活用
- ・敷地内において整備されている駐車場の空き区画
- ・活用用地の、地域住民の利便性の向上や地域の活性化に資する活用

1. 基本理念

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. 基本目標と施策の展開

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

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

< 施策の展開 >

- ①住宅の質向上
- ②共同施設及び福祉施設の整備検討
- ③自然資源の有効活用

基本目標－2 安全・安心な住環境の整備

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

< 施策の展開 >

- ①耐震性能の向上
- ②エレベーターの安全性確保
- ③防犯・防災対策

基本目標－3 真に住宅に困窮する世帯への適切な支援体制の構築

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

< 施策の展開 >

- ①入居の適正化の推進
- ②一時的に住宅に困窮する世帯への入居配慮
- ③入居制度の見直し

基本目標－4 多様な世帯に対応した柔軟なストック利活用の推進

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

< 施策の展開 >

- 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

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。

< 施策の展開 >

- 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削減の検討
- 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

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。

< 施策の展開 >

- 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

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。

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

1. 対象住宅と事業手法の概要

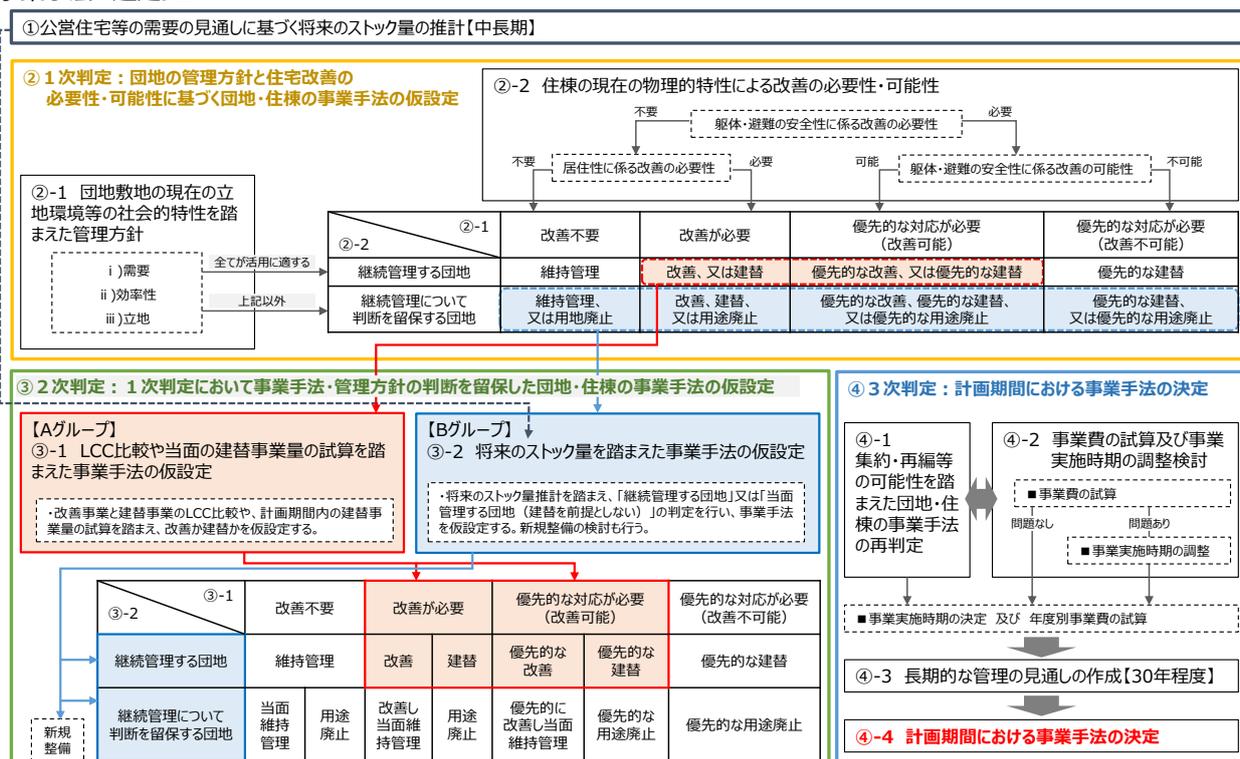
対象住宅

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

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。

■事業手法の選定フロー



2. 事業手法の選定

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】

本市の著しい困窮年収未満の世帯数は、令和12(2030)年度央まではほぼ横ばいに推移し、その後ゆるやかに減少することがストック推計プログラムにより推計されていることや、本計画の上位計画である「那覇市住生活基本計画(令和2年3月改定版)における市営住宅の管理戸数の考え方を踏まえると、管理戸数の増加は困難であることから、本計画期間内の管理戸数は、現在、建替事業を行っている4団地の事業完了後の管理戸数6,392戸と設定し、現在ある市営住宅ストックの安定的な確保と、長期的な活用を目的とした、計画的な建替えや修繕を優先的に行うこととします。

計画期間における事業手法の決定

事業手法の選定フローに基づき、計画期間内(令和2年度~11年度)に実施を予定する事業(改善、建替)を決定します。

■事業手法一覧

	団地名	棟数	戸数	竣工年	最終判定（3次判定）
1	石嶺（旧）	5	152	1969、1974年	優先的な建替
	石嶺（新）	3【A1-3】	150	2008年	優先的な改善【安】
		5【A4-7,B2】	603	2010~2017年	維持管理
2	宇栄原（旧）	16	352	1966、1967年	優先的な建替
	宇栄原（新）	7	679	2010~2018年	維持管理
3	大名（旧）	5	172	1974年	優先的な建替
	大名（新）	2	366	2015年、2017年	維持管理
4	真地	12	400	1979、1980年	優先的な建替
5	若狭	2【1,2】	70	1979年	優先的な改善【安+長+福+居】
		2【3,6】	90	1979年	優先的な改善【安+長+福+居】
		2【4,5】	80	1979年	改善【長+福+居】
6	安謝第一	1	140	1982年	優先的な改善【安+長+福】
7	銘苅	1	160	1982年	優先的な改善【安+長+福】
8	壺川	3	434	1984、1986年	改善【長+福】
9	汀良	2	144	1986年	改善【長+福】
10	小祿	7【1-4,7-9】	402	1987、1988年	改善【長+福】
		2【5,6】	204	1987年	改善【長】
		2【10,11】	64	1988年	優先的な改善【安+長+福】
11	壺川東	1	61	1987年	改善【長】
		5【A2,4-7】	72	1985~1989年	改善【長+福】
		2【B1,2】	56	1989、1992年	優先的な改善【安+長+福】
12	石嶺第二	2	30	1989年	改善【長+福】
13	辻	1	46	1991年	優先的な改善【安+長+福】
14	安謝	2	151	1997年	優先的な改善【安+長+福】
15	末吉	4	72	1999年	改善【長+福】
16	新都心銘苅	4	135	2002年	優先的な改善【安】
17	繁多川	2	180	2004年	優先的な改善【安】
18	久場川	8【1-8】	282	2007、2010年	優先的な改善【安】
		5【9-13】	202	2010、2014年	維持管理
19	識名	1	85	2010年	優先的な改善【安】

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

■事業手法別戸数表

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

1. 点検の実施方針

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

定期点検の実施方針	法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。法定点検対象外の住棟（集会所などを含む）においては、法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施します。
日常点検の実施方針	日常点検については、全ての住棟（集会所などを含む）を対象に年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル」を参考に実施します。日常点検は外観から目視で確認できる範囲を対象とし、定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施など、実情に応じて効率的に実施します。
劣化調査	各住棟の点検結果や実情を踏まえ、必要に応じて、外壁や屋上などについて劣化調査を行います。

2. 計画修繕の実施方針

建物・設備の劣化部を修復し、従前の機能・性能を維持させる修繕に関して、実施方針を以下に定めます。

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ゆくためには、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。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。
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、必要に応じた経常修繕を実施します。

3. 改善事業の実施方針

既存市営住宅において不足している機能を補い、向上させる改善事業に関して、目的別の実施方針を以下に定めます。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。

安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

4. 建替事業の実施方針

本市では老朽化が激しく居住性に問題のあった団地について建替事業を実施しており、今後も建替えに際しては、高齢者、障がい者、多子世帯に配慮した仕様に心がけるとともに、多様な世帯・世代間による地域コミュニティの形成を促すように配慮した計画とします。

第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧

【本編 P57~61】

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

■ 団地別の事業手法と事業スケジュール

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

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

1. ライフサイクルコスト（LCC）の算出

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

〔単位：千円／棟・年〕

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

2. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出

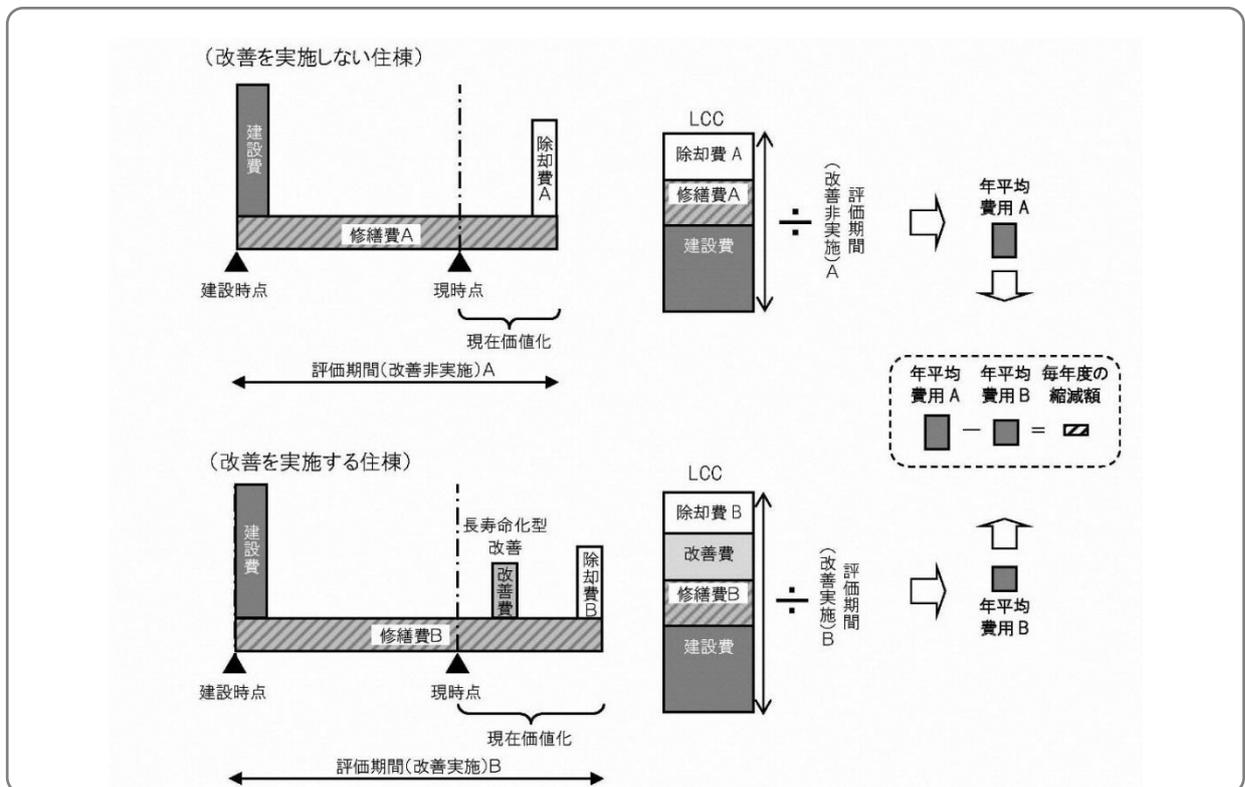
$$1 \text{ 棟の LCC 縮減効果} = LCC \text{ (計画前)} - LCC \text{ (計画後)}$$

〔単位：千円／棟・年〕

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

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

■ ライフサイクルコストの算出イメージ



1. 民間活力導入による市営住宅ストックの活用

市営住宅の再生にあたり、直接建設方式による建替えや PFI 方式などによる民間活力を導入した住宅整備、民間住宅の借上方式によるストック確保、個別改善事業などによる長寿命化など、様々なパターンの市営住宅ストックの再生手法を比較検討します。

<手法別の比較検討結果>

- ① 「直接建設方式（高率補助あり）」は、住宅の質の向上が確保されるとともに、財政収支の上で早期の黒字化が見込めるなど、総合的に見て最も優れた条件を有する。
- ② 「PFI（BTO）による供給方式」は、財政収支上「直接建設方式（高率補助あり）」と同様ですが、事業者選定時の公募条件設定の難しさや契約事務などの事務量が多大になるなど、市職員の人的負担が懸念事項として残る。
- ③ 「買取り方式」については、事業の平準化を図ることが困難となることが課題となっている。
- ④ 「民間借上げによる供給方式」は公営住宅の地域需要に比較的対応しやすい一方、財政負担が大きく、政策的、緊急的な観点から限定的な活用の検討が必要である。
- ⑤ 「既存ストックの個別改善による長寿命化」は、既存ストックの状況により改善工事の費用負担が少ない場合など、工事の規模や内容に応じて、導入を検討すべき。なお、ファシリティマネジメントの観点からも、現存する施設を可能な限り使用していくことは有効な活用手法であると考えられる。

■収支シミュレーション結果

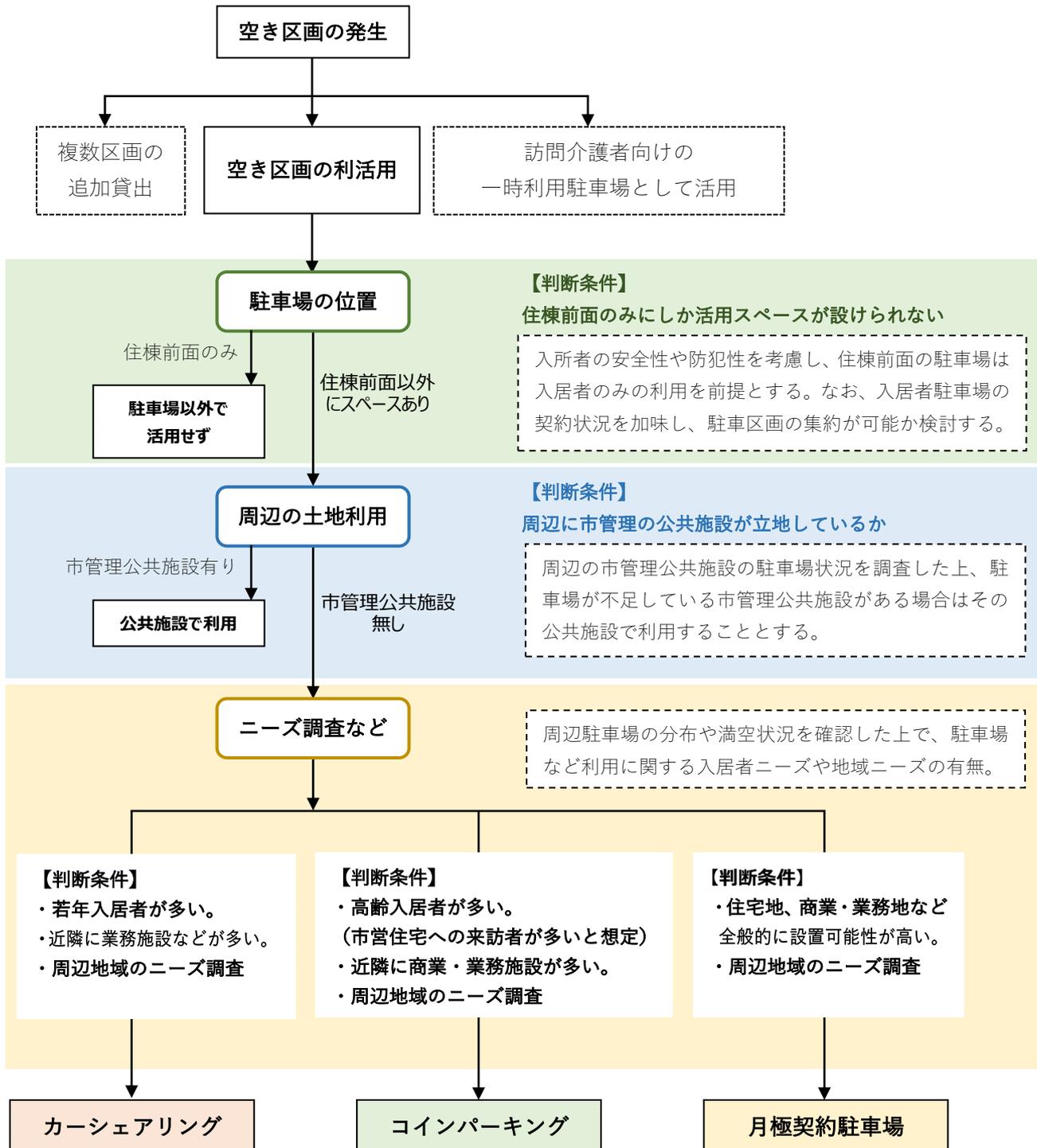
手法	建替え			借上げ	長寿命化
	①直接建設方式 (高率補助あり)	②PFI (BTO) による 供給方式	③買取り方式	④民間借上げによる 供給方式	⑤既存ストックの個別 改善による長寿命化
財政	○ (早期に黒字となる)	○ (早期に黒字となる)	○ (早期に黒字となる)	× (借上費の負担が大きい)	△ (最終的には黒字となる)
官民の役割	公設・公営	民設・民営	民設・公営	民設・公営	公設・公営
市の 人的負担	△ (建物・入居者の管理が必要)	× (建物・入居者の管理、契約事務などが多大)	△ (建物・入居者の管理が必要)	△ (建物・入居者の管理が必要)	△ (建物・入居者の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

2. 共同施設の有効活用策（市営住宅駐車場空き区画有効活用）

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

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

■活用手法の選定フロー



1. 実現方策

(1) 財源の確保及び経費の縮減

- ・ 補助制度の活用などによる適正な費用の確保。
- ・ 計画的かつ効率的な既存ストックの建替え、長寿命化及び維持管理。
- ・ 活用用地の売却や、駐車場の空き区画の有効活用。

(2) 他の事業主体との連携

- ・ 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た検討。
- ・ 民間事業者も含めた他の事業主体との連携と計画的かつ効率的な事業の執行。
- ・ 他の事業主体との連携による公営住宅等整備事業。

(3) 入居者及び周辺住民との合意形成

- ・ 事業の円滑な実施のための、入居者や周辺住民へ事業の周知と合意形成。
- ・ 入居者の意見や要望を踏まえた市営住宅の利活用や福祉施設などの導入検討。

2. 今後の課題

(1) 入居者の安全性の確保

- ・ 老朽化の進んだ住棟に対する安全対策を強化。
- ・ 新耐震設計基準に適合しない住棟や、新安全基準に適合しないエレベーターについて、可能な限り早い時期に安全性の確保。

(2) 行政内の執行体制などの充実強化

- ・ 執行体制の充実や庁内連携、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。

(3) 入居適正化の推進

- ・ 入居者選考時の住宅困窮度の評価。
- ・ 様々な世帯に対応した型別供給。
- ・ 期限付き入居の検討や収入超過者などへの対応、住戸のミスマッチ世帯への住み替え対応などの検討。

(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

- ・ 地域住民の利活用や自治会活動の拠点としての共同施設の活用。
- ・ 地域全体の活力ある良好なコミュニティの形成と自治会活動の維持。

(5) 新たな施設導入の検討

- ・ 従来の高齢者などに対する福祉施設に加え、新たな機能や施設導入の検討。
- ・ 地域住民の意見や要望、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踏まえた新施設の導入検討。

(6) 本市のまちづくりへの貢献策の検討

- ・ 良好な住環境の創出と良好な景観形成への配慮。
- ・ 地域住民の利便性の向上や地域の活性化に資する活用用地の活用。



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

令和2年12月

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