

石垣市公営住宅等長寿命化計画

令和 7 年 2 月

石垣市

1. 公営住宅ストックの状況

(公営住宅の管理状況)

公営住宅等は、31 団地 72 棟 212 戸（令和 6 年度末現在）である。

(住宅の構造、規模別状況)

公営住宅等を構造別にみると、212 戸のうち、高層耐火が 80 戸、37.7%と最も多い割合を占めている。次いで、耐火平屋が 76 戸、35.8%と多くなっている。

公営住宅等を構造別・建築年度別は、平成 2 年度～平成 6 年度に 22.6%と、集中して建設されており、その多くが耐火平屋となっている。その後は 10 戸前後の建設が続き、直近では、令和 4 年度に高層耐火の公営住宅（新川住宅）が 37.7%（80 戸）増加している。

規模をみると、70～80 ㎡未満が 69.8%と最も多く、次いで 80 ㎡以上が 24.5%となっている。比較的広い住戸面積を有した住宅が多くなっている。

公営住宅等の耐用年限経過状況は、令和 6 年度時点で対象となる住宅はなく、計画期間中においても対象となる住宅はない。

(入居者の状況)

令和 6 年度末時点の管理戸数 212 戸に対して、空家戸数はなく全て団地において満室となっている。

公営住宅等入居世帯を世帯主年齢別は、65 歳以上が最も多く 29.6%を占めている。次いで、40 歳代、50 歳代、30 歳代となっている。

公営住宅等入居世帯の平均世帯人員は、2 人世帯（32.7%）が最も多く。次いで 1 人世帯、3 人世帯が多くなっている。世帯の平均人員は 2.7 人となり、最も多い団地は嵩田市営住宅で 4.5 人となっている。

収入超過者が入居している団地は 5 団地となり、白保市営住宅については、高額所得者に該当する世帯が 1 世帯入居している。収入超過者が最も多い団地は新川市営住宅となっており、4 世帯（5.0%）となっている。

2. 長寿命化計画の目的

①背景

石垣市では、現在 31 団地 72 棟 212 戸の公営住宅等を管理しているが、建設後、数十年が経過しており、計画的な修繕・改善の検討及び公営住宅等の長寿命化を図る住棟の判別等、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められている。

②目的

石垣市公営住宅等長寿命化計画では、住棟毎に、改善、修繕等の活用手法を定め、効率的に事業を実施することにより、良質なストックの有効活用を図り、効果的に長期活用することを目的とする。また、事業に伴うライフサイクルコストを算出し、活用手法の選定を行い、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化等を図るものである。

3. 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- 管理している公営住宅等の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、劣化調査等の実施結果などを整理する。
- 公営住宅等の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- 住棟単位での修繕履歴データの整理を行い、履歴を確認出来る仕組みを作り、修繕等の発生原因の検証等に役立てる。

②長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- 予防保全的な維持管理の実施、及び耐久性の向上等を図る改善の実施により、公営住宅ストックの長寿命化を図る。
- 将来的には、分散している老朽団地を集約するなど、維持管理コストや団地のライフサイクルコストの縮減を図る。
- 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕・建替周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- 修繕標準周期に先立つ点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。
- 建替えにあたっては、維持管理のしやすさに配慮した設計・施工を行うとともに、長期使用に対応できる仕様を採用する。

4. 計画期間

令和 7 年度から令和 16 年度までの 10 年間とする。

5. 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

①対象

公営住宅等 31 団地 72 棟 212 戸を対象とする。

②目標とする管理期間及び整備水準

i) 目標管理期間

目標とする管理期間を構造毎に次のように定める。なお、詳細な調査や点検等により躯体の状況等、現況を把握した上で問題があることがわかった場合は、目標管理期間に至らなくても建替え等を実施する。

構造	計画前使用年数	計画後使用年数
耐火構造	50 年	70 年

ii) 目標整備水準

関係法令等を踏まえ、目標整備水準を以下の通りとする。

		目標とする整備水準
住戸規模		世帯人員 3 人の場合の最低居住面積水準 (40 m ²) 以上。 (ただし、単身向けの場合は 25 m ² 以上)
住戸内部の主な仕様	便所	○洋式便器 ○水洗又は簡易水洗 (浄化槽の設置)
	浴室の状況	○浴槽、風呂釜の設置 ○シャワーの設置
	給湯設備	○浴室、洗面、台所の 3 箇所給湯 ○シングルレバー混合水栓、サーモスタット付き混合水栓等
	高齢化対応	○高齢者対応型の浴槽、便器 ○手すりの設置 (玄関、浴室、便所、室内階段 その他) ○ドアノブはレバーハンドル型 ○シングルレバー混合水栓、サーモスタット付き混合水栓等 ※個別改善の場合、低層階・エレベーター設置住棟の住戸に限る。 ※建替や全面的改善等の場合は、住戸内は段差のない構造とする。
共用部分	エレベーター	○可能な限り、中層以上の住棟にはエレベーターを設置する。 ・既存の階段室型住棟の場合は、入居者負担増と受益戸数との関係を検討の上、設置するか否かを判断する。 ○エレベーターは、改正法 (H20.9.19 公布) の基準に対応させる。 ・戸開走行による挟まれ事故を防止 ・地震の初期微動を感知して管制運転をする装置など耐震/災害・緊急時対策
	高齢化対応	○階段、廊下への手すりの設置 ○段差解消 (スロープ等の設置)
	その他	○LED 照明の設置 ○共視聴設備等
敷地内		○敷地内通路の段差の解消 ○階段やスロープ等への手すりの設置
その他		○駐車場は、立地や入居者の車所有状況を考慮して設置する。原則として 1 戸あたり 1 台以上のスペースを確保する。 ○駐輪場は、立地や入居者の二輪車所有状況を考慮して設置する。

③団地別・住棟別活用計画

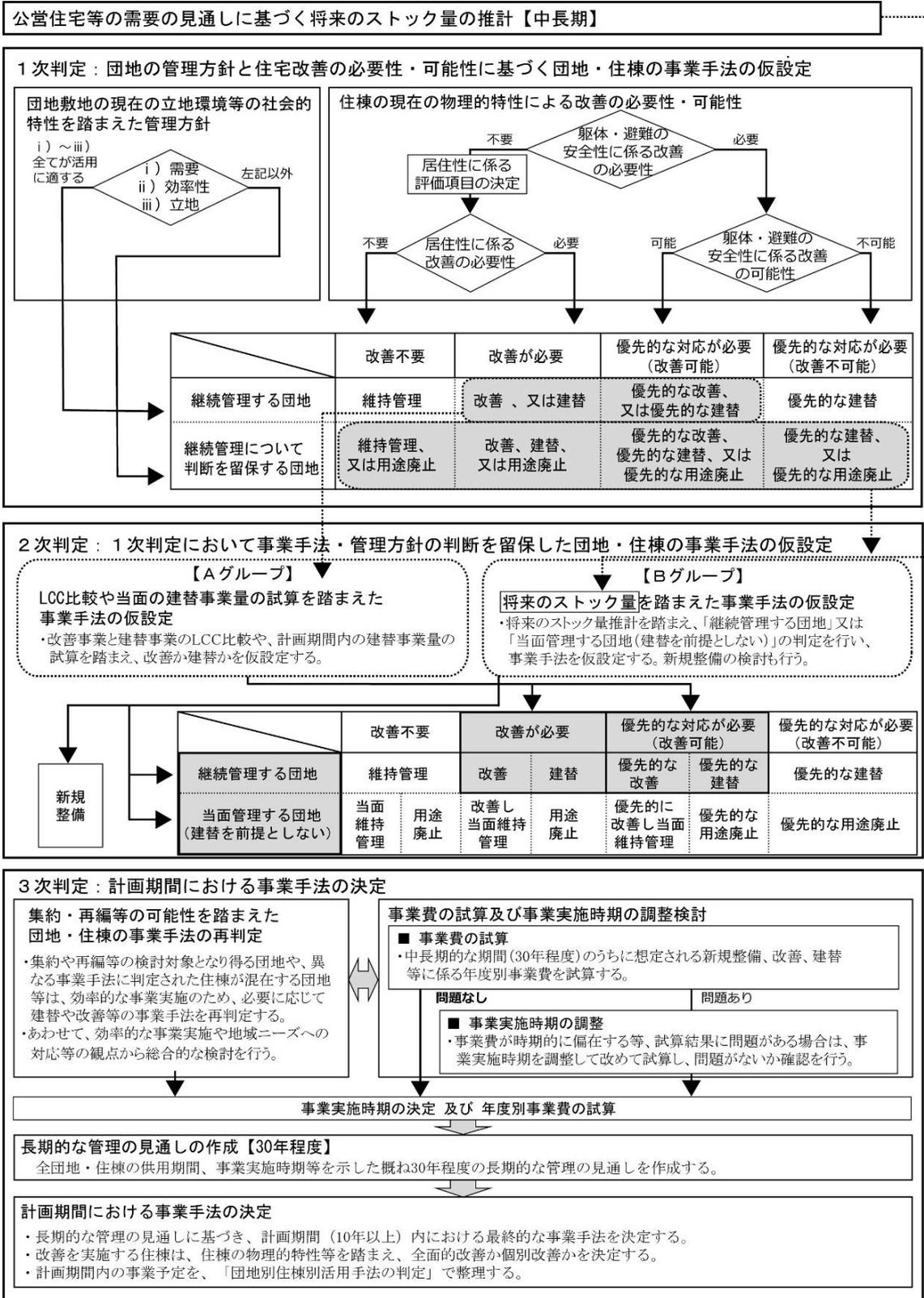
i) スtock活用手法

Stock活用手法は、以下の通りとする。

活用手法		概要	
建替		既設の公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設する。	
用途廃止		公営住宅としての用途を廃止する（他団地への集約化を含む）。	
維持管理		今後とも公営住宅として適切に維持管理を行う。	
修繕対応 (計画修繕)		標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、公営住宅の効用を維持し、長期的に活用する。	
改善	個別改善	居住性向上型	住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
		福祉対応型	高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。 (低層階もしくはエレベーター設置住棟を対象とする)
		安全性確保型	耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行う。また、防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行う。
		長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟に対して、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予防保全的な改善を行う。
	全面的改善	基本的に、上記の個別改善の全てを含み、住戸内及び共用部分を現在の生活様式に適合する間取り、設備及び仕様に改善する。また、敷地条件等により可能な場合は、中層住棟にエレベーターを設置する。	

ii) 手法の選定フロー

ストック活用手法の選定は、国の指針を参考として、下図に示す手順で行う。



iii) 各団地・住棟のストック活用手法の選定結果

ストック活用手法の選定基準により、計画期間内（令和6年度～令和15年度）における活用方針を以下に示す。

<長寿命化を図るべき公営住宅の一覧>

事業手法	前期 (令和7年度～ 令和11年度)	後期 (令和12年度～ 令和16年度)	合計(戸)
公営住宅等管理戸数	212	212	212
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	212	212	212
うち、計画修繕対応戸数	154	198	140
うち、改善事業予定戸数	58	14	72
個別改善事業予定戸数	58	14	72
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うち、その他戸数	0	0	0
建替事業予定戸数	0	0	0
用途廃止予定戸数	0	0	0

■団地別選定結果一覧（1/2）

番号	団地名	棟名	構造	階数	戸数	新規 整備 事業 予定	判定結果				
							計画 修繕 対応	維持管理予定		建替 事業 予定	用途 停止 予定
								改善事業 予定	全面的 改善予 定		
1	新川市営住宅	1	高耐	9	80	—	80	—	—	—	—
2	三川第二市営住宅	1	耐2	2	4	—	4	—	—	—	—
3	八島町第二市営住宅	1	耐2	2	6	—	6	—	—	—	—
4	星野第三市営住宅	3	耐平	1	1	—	1	—	—	—	—
		4	耐平	1	1	—	1	—	—	—	—
5	明石第二市営住宅	A	耐平	1	2	—	2	—	—	—	—
		B	耐平	1	2	—	2	—	—	—	—
6	大里第三市営住宅	3	耐平	1	1	—	1	—	—	—	—
		4	耐平	1	1	—	1	—	—	—	—
7	八島町市営住宅	1	耐2	2	2	—	2	—	—	—	—
		2	耐2	2	2	—	2	—	—	—	—
		3	耐2	2	2	—	2	—	—	—	—
8	嵩田市営住宅	1	耐2	2	2	—	2	—	—	—	—
		2	耐2	2	2	—	2	—	—	—	—
9	伊原間第二市営住宅	1	耐2	2	2	—	2	—	—	—	—
		2	耐2	2	2	—	2	—	—	—	—
10	平久保第二市営住宅	1	耐2	2	2	—	2	—	—	—	—
11	白保市営住宅	1	耐2	2	4	—	4	—	—	—	—
		2	耐2	2	4	—	4	—	—	—	—
		3	耐2	2	4	—	4	—	—	—	—
12	大里第二市営住宅	1	耐平	1	1	—	—	1	—	—	—
		2	耐平	1	1	—	—	1	—	—	—
13	星野第二市営住宅	1	耐平	1	1	—	1	—	—	—	—
		2	耐平	1	1	—	1	—	—	—	—
14	富野市営住宅	1	耐平	1	1	—	—	1	—	—	—
		2	耐平	1	1	—	—	1	—	—	—
		3	耐平	1	1	—	—	1	—	—	—
		4	耐平	1	1	—	—	1	—	—	—
15	崎枝第二市営住宅	5	耐平	1	1	—	1	—	—	—	—
		6	耐平	1	1	—	1	—	—	—	—
		7	耐平	1	1	—	1	—	—	—	—
		8	耐平	1	1	—	1	—	—	—	—
16	名蔵第二市営住宅	1	耐平	1	1	—	—	1	—	—	—
		2	耐平	1	1	—	—	1	—	—	—
		3	耐平	1	1	—	—	1	—	—	—
		4	耐平	1	1	—	—	1	—	—	—
		5	耐平	1	1	—	—	1	—	—	—
		6	耐平	1	1	—	—	1	—	—	—
		7	耐平	1	1	—	—	1	—	—	—
		8	耐平	1	1	—	—	1	—	—	—
17	開南市営住宅	1	耐2	2	4	—	4	—	—	—	—
		2	耐2	2	4	—	4	—	—	—	—

■団地別選定結果一覧（2/2）

番号	団地名	棟名	構造	階数	戸数	新規 整備 事業 予定	判定結果				
							計画 修繕 対応	維持管理予定		建替 事業 予定	用途 廃止 予定
								個別改 善事業 予定	全面的 改善予 定		
18	伊原間市営住宅	1	耐2	2	3	—	—	3	—	—	—
		2	耐2	2	3	—	—	3	—	—	—
19	野底市営住宅	1	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
		2	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
20	新栄市営住宅	A	耐2	2	1	—	—	1	—	—	—
		B	耐2	2	1	—	—	1	—	—	—
		C	耐2	2	1	—	—	1	—	—	—
		D	耐2	2	1	—	—	1	—	—	—
21	名蔵市営住宅	1	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
		2	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
22	於茂登市営住宅	1	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
		2	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
23	吉原市営住宅	1	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
		2	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
24	川平市営住宅	1	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
		2	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
		3	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
25	平久保市営住宅	1	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
26	崎枝市営住宅	1	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
		2	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
27	三川市営住宅	1	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
		2	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
28	伊野田市営住宅	1	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
		2	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
29	明石市営住宅	1	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
		2	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
30	星野市営住宅	1	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
		2	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
31	大里市営住宅	1	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
		2	耐平	1	2	—	—	2	—	—	—
計						0	140	72	0	0	0

6. 点検の実施方針

① 日常点検の実施方針

- 建築基準法第 12 条に規定される定期調査ないし定期点検は概ね 6 ヶ月～3 年までの間隔において特定行政庁が定める時期で実施する。よって、日常点検は適宜実施する。
- 調査内容と調査項目は「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に準じて実施する。

② データベース化

- 日常点検結果は「公営住宅等維持管理データベース（団地カルテ）」等を使用し管理を行う。

7. 計画修繕の実施方針

- 標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、公営住宅の役割に応じた機能を維持し、長期的に活用する。

8. 改善事業の実施方針

① 計画期間内に実施する改善事業の内容

1) 安全性確保型個別改善

耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行う。

また、防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行う。

2) 長寿命化型個別改善

一定の居住性や安全性等が確保され、長期的な活用を図るべき住棟に対して、耐久性の向上や維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

3) 福祉対応型個別改善

今後も公営住宅として活用を図るものについて、高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。

4) 居住性向上型個別改善

今後も公営住宅として活用を図るものについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

② 住棟単位の改善事業一覧

住棟単位の修繕・改善事業等を以下に示す。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 石垣市

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

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			
					該当なし				

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具・駐車場等）

事業主体名： 石垣市

住宅の区分： 公営住宅 特別公共
賃貸住宅 地域型
(公共性) 改良住宅 その他 農漁村住宅

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											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		
新川市営住宅	駐車場	-	-	適宜実施	※状況に応じ適宜対応											
三川第二市営住宅	駐車場	-	-	適宜実施	※状況に応じ適宜対応											
八島町第二市営住宅	駐車場	-	-	適宜実施	※状況に応じ適宜対応											
八島町市営住宅	駐車場	-	-	適宜実施	※状況に応じ適宜対応											
嵩田市営住宅	駐車場	-	-	適宜実施	※状況に応じ適宜対応											
伊原間第二市営住宅	駐車場	-	-	適宜実施	※状況に応じ適宜対応											
平久保第二市営住宅	駐車場	-	-	適宜実施	※状況に応じ適宜対応											
白保市営住宅	駐車場	-	-	適宜実施	※状況に応じ適宜対応											
大里第二市営住宅	駐車場	-	-	適宜実施	※状況に応じ適宜対応											
富野市営住宅	駐車場	-	-	適宜実施	※状況に応じ適宜対応											
崎枝第二市営住宅	駐車場	-	-	適宜実施	※状況に応じ適宜対応											
開南市営住宅	遊具 駐車場	-	-	適宜実施	※状況に応じ適宜対応											
伊原間市営住宅	駐車場	-	-	適宜実施	※状況に応じ適宜対応											
於茂登市営住宅	駐車場	-	-	適宜実施	※状況に応じ適宜対応											

9. 建替事業の実施方針

①建替事業の実施方針

- 一定の需要が継続的に見込める団地については、耐用年限及び実際の老朽度を勘案しつつ、建替えを行う。
- 建替えにあたっては、仮設住宅を含む入居者の居住の安定に配慮し適切な住み替え先の確保を図る。
- 周辺団地との連携により集約化が可能な団地（用途廃止の団地を含む）は、まとまった敷地規模・戸数を確保することを基本とし、効率的な維持管理に資するよう努める。なお、地区単位での所定の団地規模・戸数の確保・集約化が難しい場合は、隣接する地区単位での集約化の検討を進める。
- 公営住宅等が借家の主要な役割を担っている地域は、建替え後の供給戸数については長期的視点、地域振興の視点をもって慎重に検討する。
- 今後の建替えにあたっては、これまで以上に長期間の使用に対応できる構造、工法、仕様を採用する。
- 各地域における住宅セーフティネットの状況とともに、全市的な配置のバランスにも考慮し、公営住宅等の整備水準が低い地域や将来も一定の人口が見込まれる地域などには建替え・新規供給等も含めた検討を行う。
- 公営住宅等の制度では、建替は現地建替が基本となっているが、高齢者や交通弱者等へ配慮する観点や災害危険区域等内に立地するなど、現地建替えが望ましくない場合は、移転建替を前提とした検討を行う。

②建替事業にあたっての配慮事項

- 1) 高齢者・身体障がい者等への配慮
 - 建替事業を行う場合は、共用部分や各住戸内のバリアフリー化、ユニバーサルデザインを導入し、高齢者や身体障がい者等が安全・快適に暮らせる住宅として整備を図る。
- 2) 多様な居住ニーズへの対応
 - 高齢者から若年層まで多様な居住者のニーズにある程度応えられるよう、バリエーションのある住戸タイプの提供を図る。
 - ひとり親世帯やDV被害者、災害被災者等、住宅確保配慮の対象となる世帯は多様化しており様々な居住ニーズに対応できるような募集システム等の構築を検討する。
- 3) 民間事業者を活用した建替事業の推進（PPP/PFI 事業）
 - 建替事業の実施にあたっては、PPP/PFI による整備手法も含めて、民間事業者の活用（民間活力導入）を検討する。
- 4) 保有資産の有効活用と維持管理コストの効率化
 - 公営住宅ストックを社会的ニーズに適合するよう的確かつ適切に管理するために、公有資産の効率的かつ有効的な活用を検討する。
- 5) 地域振興や地域のまちづくりへの貢献
 - 公営住宅の建替にあたっては、緑化周辺との景観の調和に配慮する。
 - 高齢者等福祉施設や子育て支援施設等、地域に開かれた施設の併設を検討する。