

石垣市公営住宅等長寿命化計画

令和7年2月
石垣市

目次

1	計画の目的	1
	(1) 計画の目的.....	1
	(2) 計画期間.....	1
	(3) 計画の位置づけ.....	1
2	公営住宅等の状況	2
	(1) 人口と世帯数の状況.....	2
	(2) 住宅事情の把握.....	4
	(3) 公営住宅等のストックの管理状況.....	6
	(4) 現地調査及び建物目視調査.....	15
	(5) 公営住宅等のストックの課題.....	20
3	公営住宅等ストック事業計画	22
	(1) 将来のストック数の推計.....	22
	(2) 事業手法の選定.....	23
	(3) ストック事業計画.....	34
4	公営住宅長寿命化計画	46
	(1) 長寿命化に関する基本方針.....	46
	(2) 点検の実施方針.....	47
	(3) 計画修繕の実施方針.....	48
	(4) 改善事業の実施方針.....	53
	(5) 建替事業の実施方針.....	56
	(6) 長寿命化のための事業計画.....	58
	(7) LCC 及び縮減効果の算出.....	65
5	計画実現に向けて	75
	(1) 個別団地の実施計画の策定.....	75
	(2) 事業推進体制の強化.....	75
	(3) 事業実施への合意形成.....	75
	(4) 住宅セーフティネットの強化.....	76
	(5) 民間活力導入の推進.....	76
	(6) 事業費の縮減.....	76

1 計画の目的

(1) 計画の目的

石垣市（以下、「本市」）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。

石垣市公営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」）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。

(2) 計画期間

本計画は、本市が管理している公営住宅等 31 団地 72 棟 212 戸（令和 6 年度末現在）を対象とし、計画期間は令和 7 年度から令和 16 年度までの 10 年間、計画内容については概ね 5 年ごとに見直しを行うものとする。

(3) 計画の位置づけ

本計画は、本市の上位計画である「第 5 次石垣市総合計画」を踏まえるとともに、国の「住生活基本計画（全国計画）」や「沖縄県住生活基本計画」をはじめ、関連計画との整合を図る。

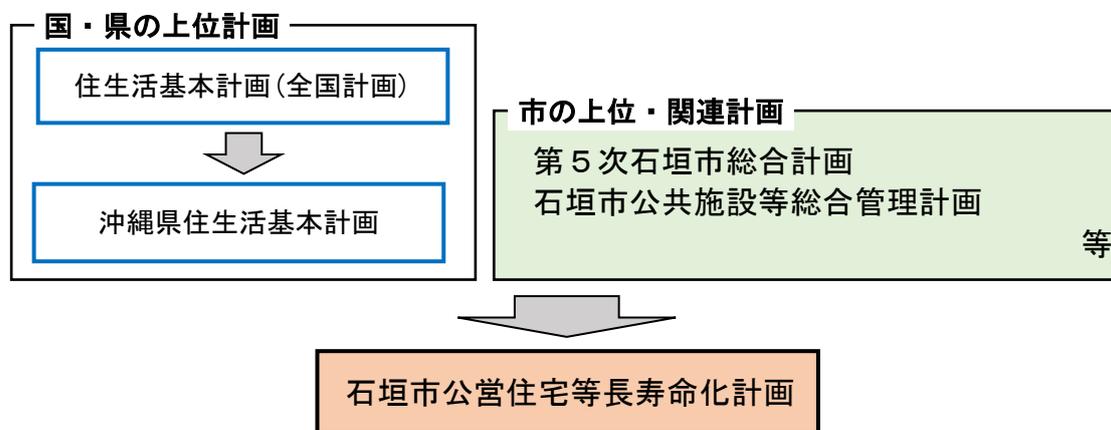


図 計画の位置づけ

2 公営住宅等の状況

(1) 人口と世帯数の状況

1) 人口・世帯数

本市の人口は平成22年以降、概ね横ばいとなっている一方で、世帯数は増加傾向にある。令和2年には22,033世帯となっており、核家族化の進行が伺える。



図 人口・世帯数の推移

出典：国勢調査

2) 年齢別人口

年齢3区分別人口比の推移は、65歳以上人口比の割合が年々増加し令和2年時点で22.4%まで上昇しており、高齢化が進行している。一方で平成7年以降、15歳未満人口比は減少しており、少子高齢化が進行している。

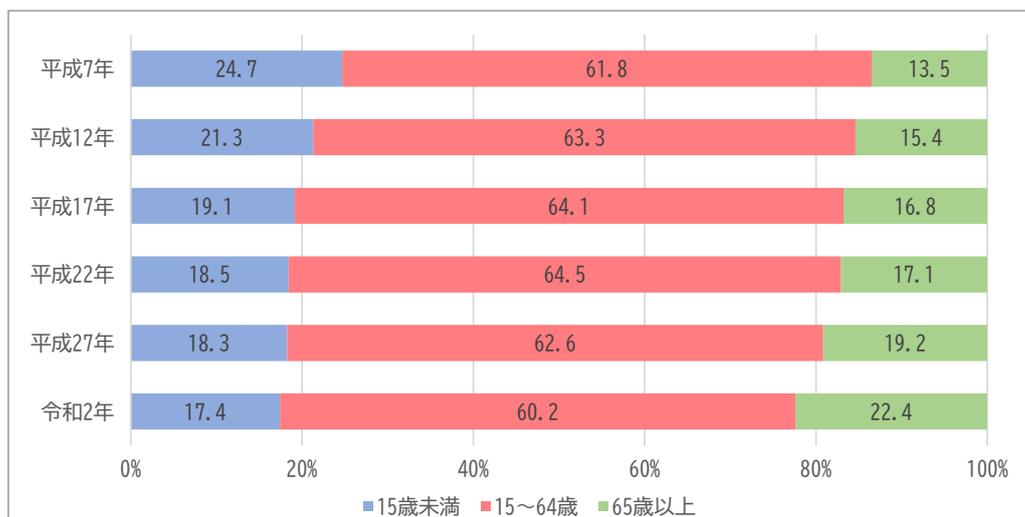


図 年齢区分別人口の推移

出典：国勢調査

本市の年齢区分別人口（5歳階級別人口）の構成は、幅広い世代の人口を有しているものの、20～24歳の人口が比較的少ない。

また、平成27年から令和2年において、65歳～74歳の高齢者の増加が顕著になっている。

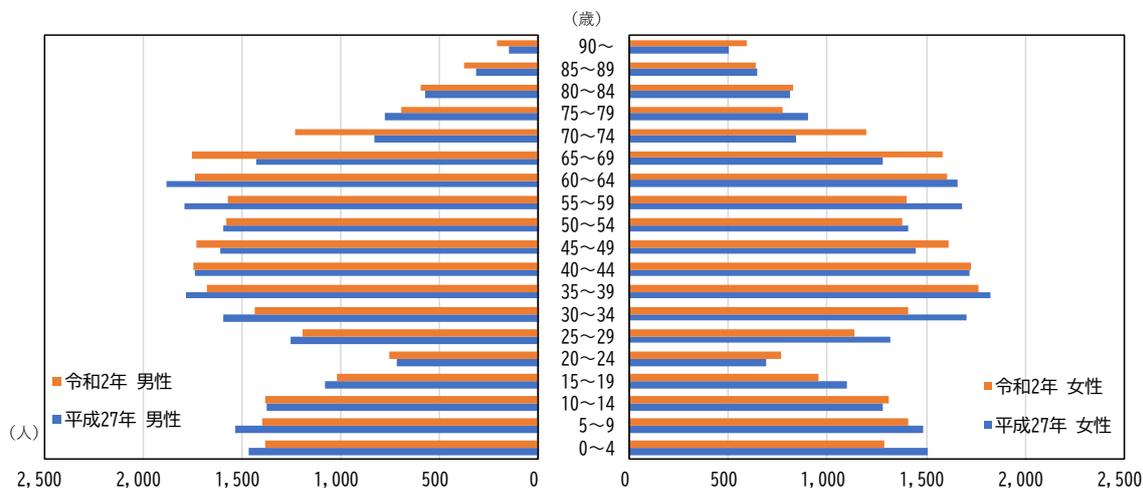


図 年齢区分別人口の構成

出典：国勢調査

3) 高齢者世帯の現状

本市における65歳以上の高齢者がいる世帯の割合は、令和2年において全世帯中32.4%となっており、全国平均40.7%、県平均34.7%と比較すると低い水準となっている。

また、高齢夫婦世帯は9.1%、高齢者単身世帯数は10.6%と、こちらも全国平均と比較して低くなっている。

表 高齢者世帯数・割合

(単位:世帯)

	全国	沖縄県	石垣市
全世帯数(一般世帯)	55,704,949	613,294	22,006
高齢者のいる世帯数	22,655,031	212,708	7,135
割合(%)	40.7%	34.7%	32.4%
うち高齢夫婦世帯数	6,533,895	50,578	2,007
割合(%)	11.7%	8.2%	9.1%
うち高齢者単身世帯数	6,716,806	68,601	2,337
割合(%)	12.1%	11.2%	10.6%

出典：国勢調査

(2) 住宅事情の把握

1) 住宅戸数

令和5年時点の本市の住宅戸数は24,630戸、空家数1,820戸、空家率7.4%となっている。
平成25年以降、住宅戸数に大きな変動はないものの、空家率の低下が進んでいる。

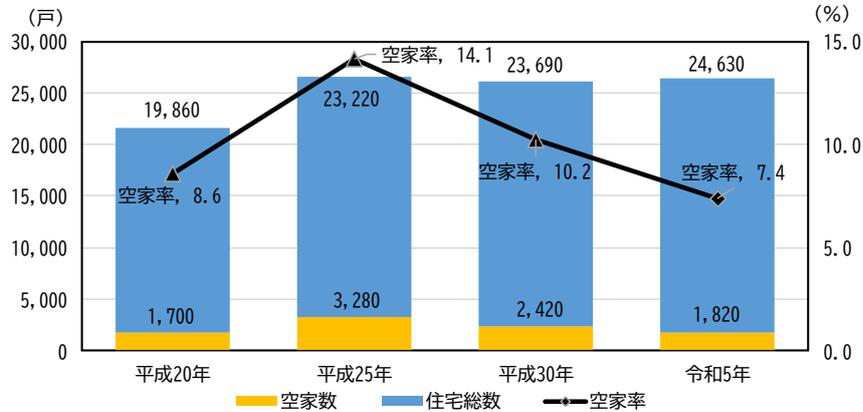


図 住宅戸数の推移

※住宅総数は、空家数を含む。

資料：平成20・25・30・令和5年住宅・土地統計調査

2) 住宅の構造と建築時期

本市の構造別住宅数の割合は、木造が約4.0%、非木造が約96.0%となっており、ほとんどの住宅が非木造となっている。

	単位：戸			総数
	木造	防火木造	非木造	
昭和45年以前	110	60	670	840
昭和46年～55年	90	60	2,690	2,840
昭和56年～平成2年	60	70	3,310	3,440
平成3年～7年	10	20	1,420	1,450
平成8年～12年	30	30	2,080	2,140
平成13年～17年	20	10	1,600	1,630
平成18年～21年	20	20	2,270	2,310
平成22年～27年	30	20	1,440	1,490
平成28年～30年	10	10	820	840
総数	380	300	16,300	16,980
割合	2.2	1.8	96.0	100.0

図 住宅戸数の推移

資料：令和5年住宅・土地統計調査

3) 住宅の所有状況

本市の住宅の所有状況（所有関係別世帯数）は、令和2年時点で、持ち家が9,032世帯で全体の42.6%を占め、借家は12,194世帯で57.4%となっている。借家のうち、半数以上は民営借家となっている。

世帯の総数は増加傾向にある一方で、割合をみると持ち家は減少傾向、借家が増加傾向にあることがわかる。

本市と沖縄県を比較すると、持ち家と民営借家は沖縄県が多くなっている。

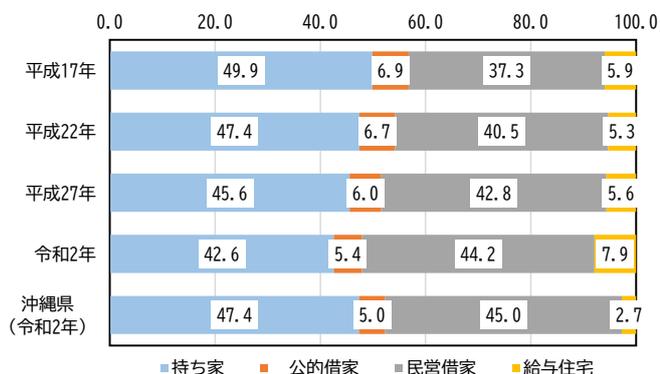


図 住宅戸数の推移

資料：国勢調査

表 本市の住宅の所有関係別世帯数の推移

世帯数		平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
石垣市	持ち家	8,457	8,768	8,975	9,032
	借家	8,498	9,711	10,709	12,194
	公的借家	1,173	1,246	1,178	1,143
	民営借家	6,319	7,490	8,421	9,373
	給与住宅	1,006	975	1,110	1,678

資料：国勢調査

4) 住宅の規模

本市の1住宅当たりの床面積は、持ち家が最も広く110.81㎡、次いで公営の借家の61.38㎡、民営借家の48.38㎡、給与住宅の46.80㎡となっている。

延べ面積を沖縄県と比較すると、本市は給与住宅を除き沖縄県より広がっている。

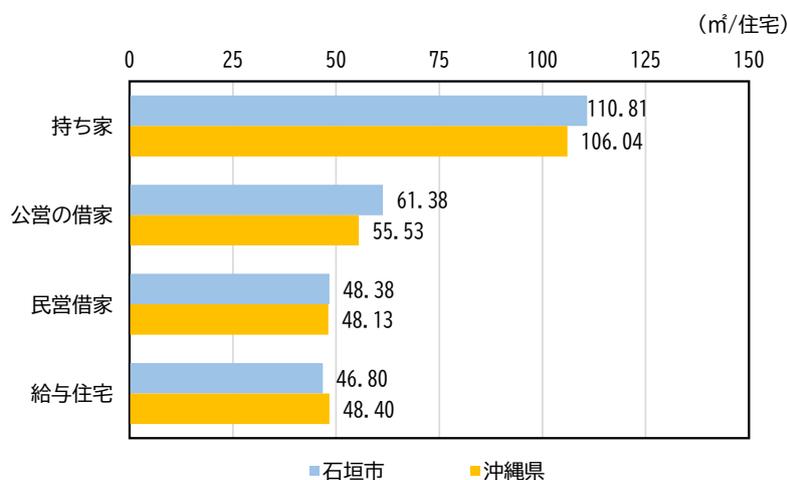


図 本市と沖縄県の住宅の規模の比較(令和5年)

資料：令和5年住宅・土地統計調査

(3) 公営住宅等のストックの管理状況

1) 公営住宅等の概要



図 公営住宅等の位置図

表 公営住宅等一覽(1/2)

No.	団地名	棟建物番号	住戸番号	管理戸数		構造	階数	建設年度	経過年数			間取り	戸当床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
					計				耐用年限	経過年数	判定			
1	新川市営住宅	1		80		高耐	9	R4	70	2	○	2LDK	71.7	5,932.8㎡
						高耐	9	R4	70	2	○	3LDK	92.0	
2	三川第二市営住宅	1	101・102	2	4	耐2	2	H26	70	10	○	3LDK	85.5	1,408.9㎡
			201・202	2		耐2	2	H26	70	10	○	3LDK	85.5	
3	八島町第二市営住宅	1	101・102・103・201・202・203	6	6	耐2	2	H26	70	10	○	3LDK	99.3	1,641.3㎡
4	星野第三市営住宅	3	3号棟	1	2	耐平	1	H23	70	13	○	3LDK	74.8	610.8㎡
		4	4号棟	1		耐平	1	H23	70	13	○	3LDK	74.8	
5	明石第二市営住宅	A	1・2	2	4	耐平	1	H23	70	13	○	3LDK	74.7	951.0㎡
		B	1・2	2		耐平	1	H23	70	13	○	3LDK	74.7	
6	大里第三市営住宅	3	3号棟	1	2	耐平	1	H23	70	13	○	3LDK	74.8	797.4㎡
		4	4号棟	1		耐平	1	H23	70	13	○	3LDK	74.8	
7	八島町市営住宅	1	101・201	2	6	耐2	2	H21	70	15	○	3LDK	98.3	967.1㎡
		2	102・202	2		耐2	2	H21	70	15	○	3LDK	98.3	
		3	103・203	2		耐2	2	H21	70	15	○	3LDK	98.3	
8	嵩田市営住宅	1	101・102	2	4	耐2	2	H21	70	15	○	3LDK	102.4	1,250.0㎡
		2	201・202	2		耐2	2	H21	70	15	○	3LDK	102.4	
9	伊原間第二市営住宅	1	101・201	2	4	耐2	2	H21	70	15	○	3LDK	104.9	1,201.7㎡
		2	102・202	2		耐2	2	H21	70	15	○	3LDK	104.9	
10	平久保第二市営住宅	1	1	1	2	耐2	2	H20	70	16	○	3LDK	102.4	732.1㎡
		2	2	1		耐2	2	H20	70	16	○	3LDK	102.4	
11	白保市営住宅	1	101・102・201・202	4	12	耐2	2	H19	70	17	○	3LDK	105.6	2,978.6㎡
		2	101・102・201・202	4		耐2	2	H19	70	17	○	3LDK	105.6	
		3	101・102・201・202	4		耐2	2	H19	70	17	○	3LDK	105.6	
12	大里第二市営住宅	1		1	2	耐平	1	H19	70	17	○	3LDK	74.9	775.0㎡
		2		1		耐平	1	H19	70	17	○	3LDK	74.9	
13	星野第二市営住宅	1	1号棟	1	2	耐平	1	H19	70	17	○	3LDK	74.9	660.9㎡
		2	2号棟	1		耐平	1	H19	70	17	○	3LDK	74.9	
14	富野市営住宅	1		1	4	耐平	1	H17	70	19	○	3LDK	74.9	1,400.0㎡
		2		1		耐平	1	H17	70	19	○	3LDK	74.9	
		3		1		耐平	1	H17	70	19	○	3LDK	74.9	
		4		1		耐平	1	H17	70	19	○	3LDK	74.9	
15	崎枝第二市営住宅	5		1	4	耐平	1	H17	70	19	○	3LDK	74.9	2,012.2㎡
		6		1		耐平	1	H17	70	19	○	3LDK	74.9	
		7		1		耐平	1	H17	70	19	○	3LDK	74.9	
		8		1		耐平	1	H17	70	19	○	3LDK	74.9	
16	名蔵第二市営住宅	1		1	8	耐平	1	H16	70	20	○	3LDK	74.7	2,800.0㎡
		2		1		耐平	1	H16	70	20	○	3LDK	74.7	
		3		1		耐平	1	H16	70	20	○	3LDK	74.7	
		4		1		耐平	1	H16	70	20	○	3LDK	74.7	
		5		1		耐平	1	H16	70	20	○	3LDK	74.7	
		6		1		耐平	1	H16	70	20	○	3LDK	74.7	
		7		1		耐平	1	H16	70	20	○	3LDK	74.7	
		8		1		耐平	1	H16	70	20	○	3LDK	74.7	

表 公営住宅等一覧(2/2)

No.	団地名	棟建物番号	住戸番号	管理戸数		構造	階数	建設年度	経過年数			間取り	戸当床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
					計				耐用年限	経過年数	判定			
17	開南市営住宅	1	101・102・201・202	4	8	耐2	2	H12	70	24	○	3LDK	108.1	2,000.0㎡
		2	101・102・201・202	4		耐2	2	H12	70	24	○	3LDK	108.1	
18	伊原間市営住宅	1	101・102・103	3	6	耐2	2	H9	70	27	○	3LDK	93.1	2,165.6㎡
		2	201・202・203	3		耐2	2	H9	70	27	○	3LDK	93.1	
19	野底市営住宅	1	101・102	2	4	耐平	1	H7	70	29	○	3LDK	71.4	2,231.0㎡
		2	201・202	2		耐平	1	H7	70	29	○	3LDK	71.4	
20	新栄市営住宅	A		1	4	耐2	2	H6	70	30	○	3LDK	77.5	937.8㎡
		B		1		耐2	2	H6	70	30	○	3LDK	77.5	
		C		1		耐2	2	H6	70	30	○	3LDK	77.5	
		D		1		耐2	2	H6	70	30	○	3LDK	77.5	
21	名蔵市営住宅	1	A・B	2	4	耐平	1	H4	70	32	○	3LDK	71.2	1,760.0㎡
		2	A・B	2		耐平	1	H4	70	32	○	3LDK	71.2	
22	於茂登市営住宅	1	A・B	2	4	耐平	1	H4	70	32	○	3LDK	71.2	2,133.0㎡
		2	A・B	2		耐平	1	H4	70	32	○	3LDK	71.2	
23	吉原市営住宅	1	A・B	2	4	耐平	1	H4	70	32	○	3LDK	71.2	2,250.0㎡
		2	A・B	2		耐平	1	H4	70	32	○	3LDK	71.2	
24	川平市営住宅	1	A・B	2	6	耐平	1	H4	70	32	○	3LDK	71.2	4,073.0㎡
		2	A・B	2		耐平	1	H4	70	32	○	3LDK	71.2	
		3	A・B	2		耐平	1	H4	70	32	○	3LDK	71.2	
25	平久保市営住宅	1	A・B	2	2	耐平	1	H4	70	32	○	3LDK	71.2	1,618.0㎡
26	崎枝市営住宅	1	A・B	2	4	耐平	1	H3	70	33	○	3LDK	71.2	2,421.0㎡
		2	A・B	2		耐平	1	H3	70	33	○	3LDK	71.2	
27	三川市営住宅	1	A・B	2	4	耐平	1	H3	70	33	○	3LDK	71.2	3,034.0㎡
		2	A・B	2		耐平	1	H3	70	33	○	3LDK	71.2	
28	伊野田市営住宅	1	A・B	2	4	耐平	1	H3	70	33	○	3LDK	71.2	1,910.0㎡
		2	A・B	2		耐平	1	H3	70	33	○	3LDK	71.2	
29	明石市営住宅	1	A・B	2	4	耐平	1	H2	70	34	○	3LDK	67.6	1,533.0㎡
		2	A・B	2		耐平	1	H2	70	34	○	3LDK	67.6	
30	星野市営住宅	1	A・B	2	4	耐平	1	H2	70	34	○	3LDK	67.6	2,229.0㎡
		2	A・B	2		耐平	1	H2	70	34	○	3LDK	67.6	
31	大里市営住宅	1	A・B	2	4	耐平	1	H2	70	34	○	3LDK	67.6	2,070.0㎡
		2	A・B	2		耐平	1	H2	70	34	○	3LDK	67.6	
				212										

2) 住戸別管理状況の整理

① 構造別管理戸数

構造別管理戸数は、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。

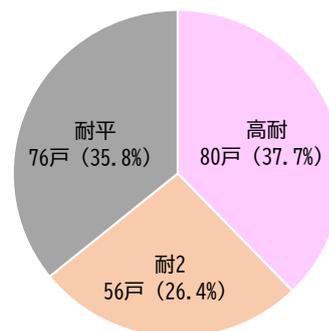


図 構造別の戸数割合

出典：市資料

② 建設年度・構造別管理戸数

建設年度、構造別管理戸数は、平成 2 年度～平成 6 年度に 22.6%であり、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。

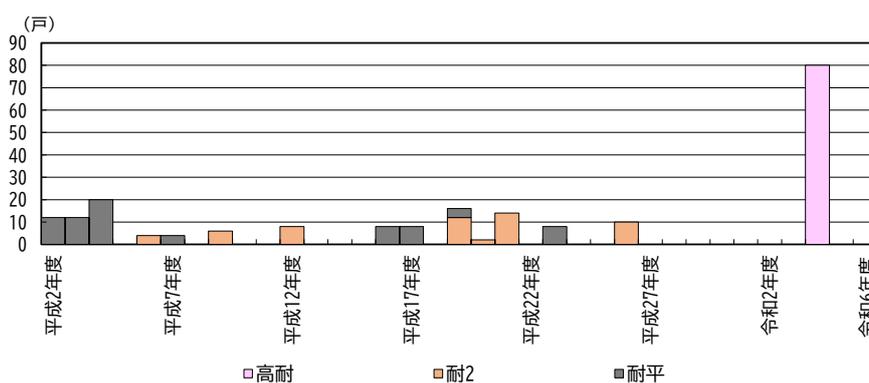


図 建設年度別の戸数

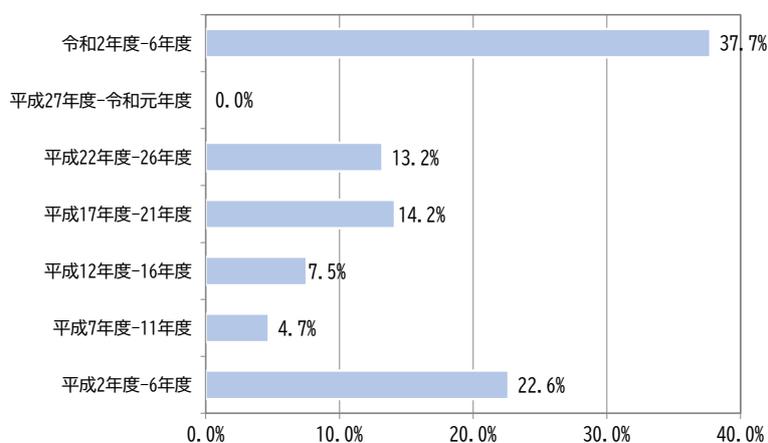


図 建設年度別の割合

出典：市資料

③ 耐用年限経過状況

公営住宅等の耐用年限 1/2 経過状況は、令和 6 年度時点で対象となる住宅はなく、今後 10 年間の計画期間において、耐火平屋 48 戸、耐火平屋 48 戸、耐火 2 階 10 戸の 58 戸が対象となる。

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。

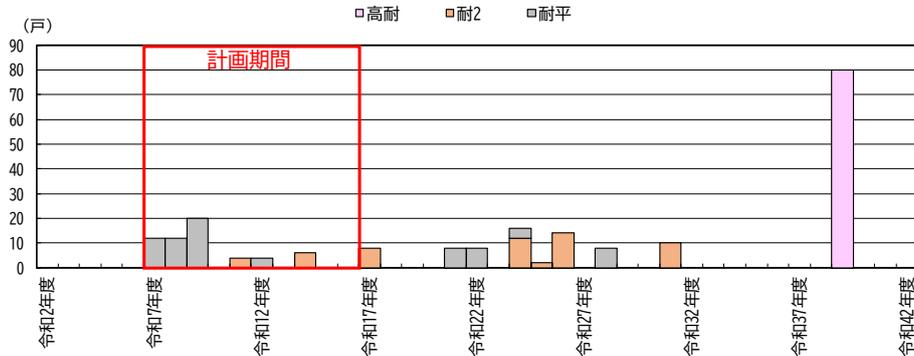


図 構造別の耐用年限 1/2 経過戸数

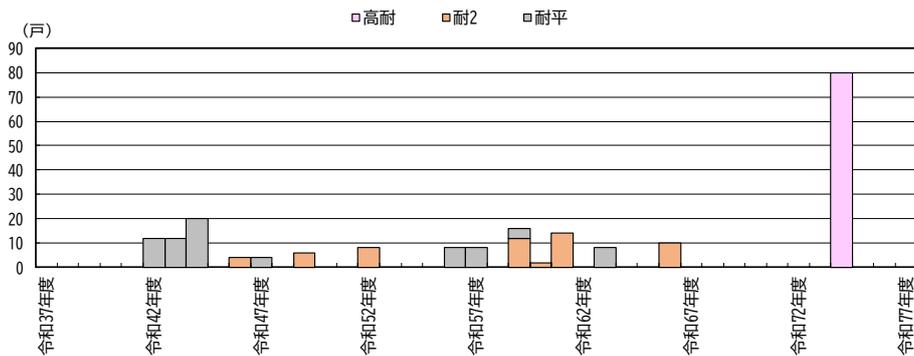


図 構造別の耐用年限経過戸数

出典：市資料

④ 住戸面積別管理戸数

住戸面積は 70～80 m²未満が 69.8%と最も多く、次いで 80 m²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。

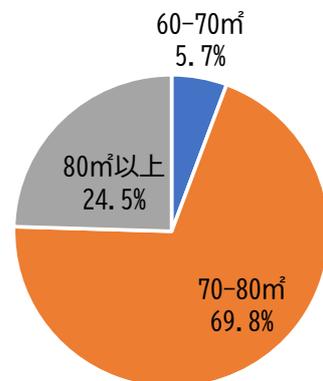


図 構造別の公営住宅等面積割合

出典：市資料

3) 入居数、世帯構成、収入状況等の整理

① 世帯主の年齢

世帯主の年齢は、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。

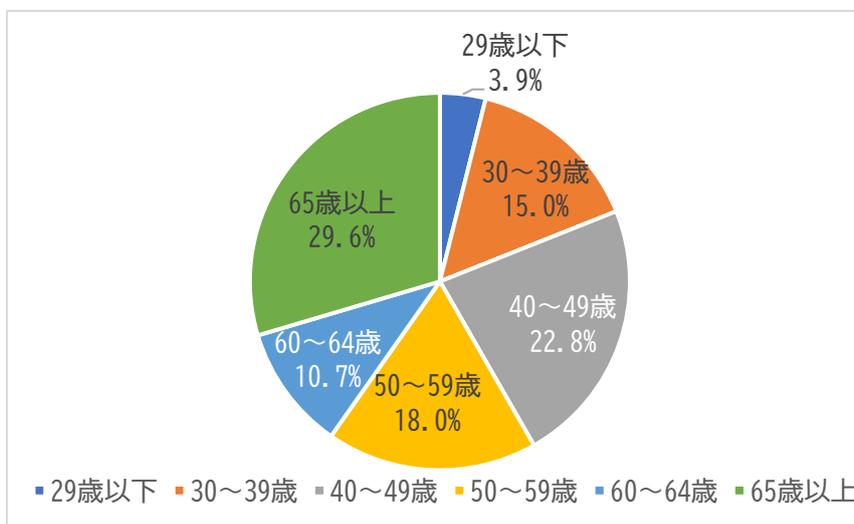


図 世帯主の年齢

出典：市資料

② 世帯人員

入居世帯人員は、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。

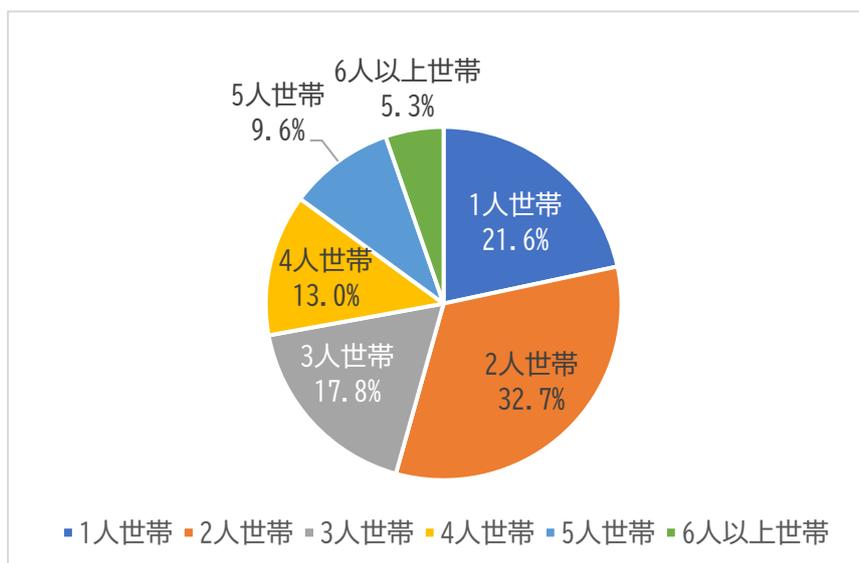


図 世帯あたりの人員

出典：市資料

③ 収入超過世帯、高額所得世帯

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。

収入超過者の割合をみると、名蔵市営住宅については、入居している4世帯のうち1世帯が収入超過者となり25.0%と高い割合となっている。

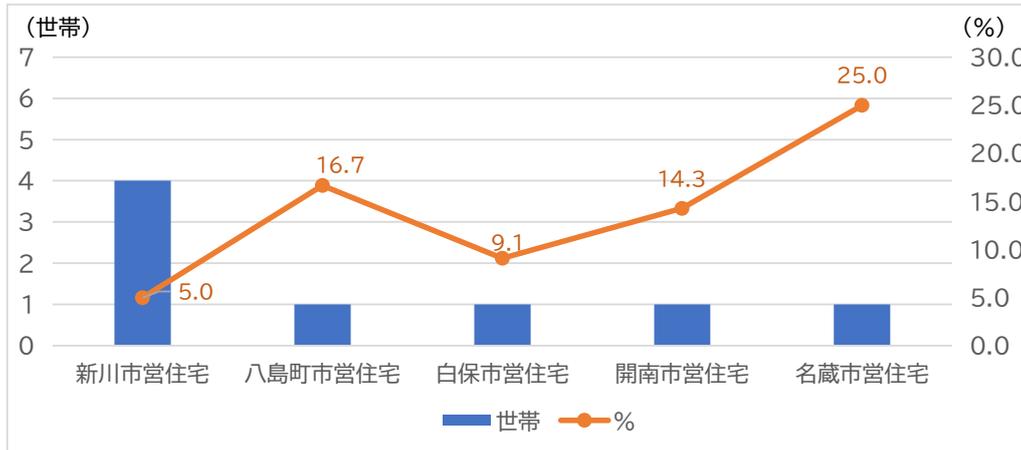


図 収入超過者の世帯数・割合

出典：市資料

④ 入居者・空家数

令和6年度時点の管理戸数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。

表 入居・空家状況(1/2)

	管理戸数	入居戸数	入居率	空家戸数	うち
					政策空家戸数
	戸	戸	%	戸	戸
1 新川市営住宅	80	80	100.0	0	0
2 三川第二市営住宅	4	4	100.0	0	0
3 八島町第二市営住宅	6	6	100.0	0	0
4 星野第三市営住宅	2	2	100.0	0	0
5 明石第二市営住宅	4	4	100.0	0	0
6 大里第三市営住宅	2	2	100.0	0	0
7 八島町市営住宅	6	6	100.0	0	0
8 嵩田市営住宅	4	4	100.0	0	0
9 伊原間第二市営住宅	4	4	100.0	0	0
10 平久保第二市営住宅	2	2	100.0	0	0
11 白保市営住宅	12	12	100.0	0	0
12 大里第二市営住宅	2	2	100.0	0	0

表 入居・空家状況(2/2)

		管理戸数	入居戸数	入居率	空家戸数	うち 政策空家戸数
		戸	戸	%	戸	戸
13	星野第二市営住宅	2	2	100.0	0	0
14	富野市営住宅	4	4	100.0	0	0
15	崎枝第二市営住宅	4	4	100.0	0	0
16	名蔵第二市営住宅	8	8	100.0	0	0
17	開南市営住宅	8	8	100.0	0	0
18	伊原間市営住宅	6	6	100.0	0	0
19	野底市営住宅	4	4	100.0	0	0
20	新栄市営住宅	4	4	100.0	0	0
21	名蔵市営住宅	4	4	100.0	0	0
22	於茂登市営住宅	4	4	100.0	0	0
23	吉原市営住宅	4	4	100.0	0	0
24	川平市営住宅	6	6	100.0	0	0
25	平久保市営住宅	2	2	100.0	0	0
26	崎枝市営住宅	4	4	100.0	0	0
27	三川市営住宅	4	4	100.0	0	0
28	伊野田市営住宅	4	4	100.0	0	0
29	明石市営住宅	4	4	100.0	0	0
30	星野市営住宅	4	4	100.0	0	0
31	大里市営住宅	4	4	100.0	0	0
		212	212	100.0	0	0

出典：市資料

⑤ 入居期間

入居期間は、4年未満が51.0%、5～9年が14.9%、10～19年が14.4%、20年以上が19.7%となっており、近年入居した世帯が多くなっている。

また、新栄市営住宅・於茂登市営住宅・吉原市営住宅・平久保市営住宅・明石市営住宅の5団地においては、入居者すべてが20年以上の入居となっている。

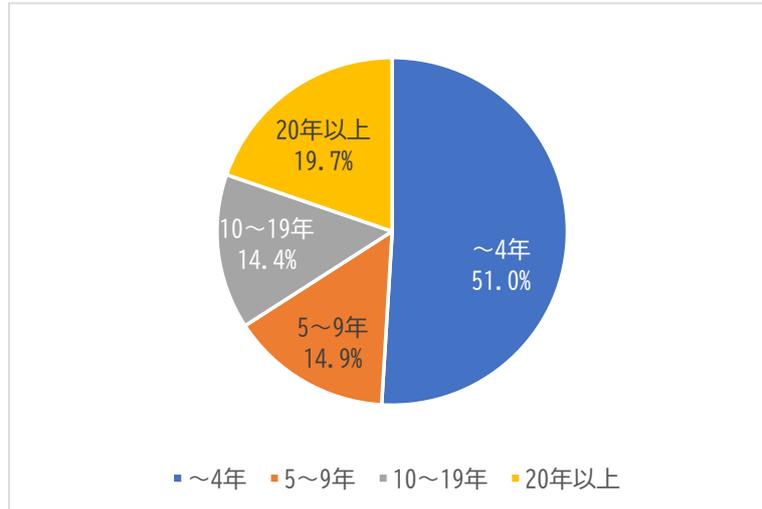


図 入居期間の割合

出典：市資料

⑥ 応募状況

応募状況は、16団地において募集・応募があり、年度や団地によって0～10倍程度と開きがあるが、直近5年間の平均をみると、白保市営住宅（7倍）、崎枝第二市営住宅（7倍）、三川第二市営住宅（6.5倍）、嵩田市営住宅（6倍）と非常に高い倍率となっている。

表 応募状況

		令和2年度			令和3年度			令和4年度			令和5年度			令和6年度			合計		
		募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率
2	三川第二市営住宅	-	-	-	1	10	10.0	-	-	-	1	3	3.0	-	-	-	2	13	6.5
5	明石第二市営住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1.0	-	-	-	1	1	1.0
6	大里第三市営住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3	3.0	1	3	3.0	
8	嵩田市営住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	6	6.0	1	6	6.0	
9	伊原間第二市営住宅	-	-	-	1	0	0.0	1	1	1.0	1	1	1.0	1	1	1.0	4	3	0.8
11	白保市営住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	7	7.0	1	7	7.0	
12	大里第二市営住宅	1	2	2.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	2.0
14	富野市営住宅	1	2	2.0	1	3	3.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	5	2.5
15	崎枝第二市営住宅	-	-	-	-	-	-	1	7	7.0	-	-	-	-	-	-	1	7	7.0
16	名蔵第二市営住宅	-	-	-	-	-	-	1	4	4.0	-	-	-	-	-	-	1	4	4.0
17	開南市営住宅	-	-	-	-	-	-	1	0	0.0	1	2	2.0	1	2	2.0	3	4	1.3
20	新栄市営住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	2.0	-	-	-	1	2	2.0
22	於茂登市営住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1.0	-	-	-	1	1	1.0
24	川平市営住宅	1	1	1.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1.0
29	明石市営住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0	0.0	1	1	1.0	2	1	0.5
30	星野市営住宅	-	-	-	1	2	2.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	2.0
		3	5	1.7	4	15	3.8	4	12	3.0	7	10	1.4	6	20	3.3	24	62	2.6

出典：市資料

(4) 現地調査及び建物目視調査

1) 調査の概要

本計画を検討する上で、現在の公営住宅等の劣化状況を把握するため、外観目視により「基礎」「外壁」「庇・軒」等の劣化状況について点検調査を実施した。

2) 実施日時

令和6年10月8日～10月10日

3) 点検項目

外観目視の点検調査項目を以下に示す。

表 外観目視点検の調査項目

区分		チェックポイント	区分	チェックポイント	
敷地・外構	住棟まわりの地盤面	○地盤沈下等による段差や傾斜	住棟	○コンクリートの欠損（鉄筋が露出）	
	アスファルト舗装面 (通路・車路・駐車場)	○路盤面のひび割れ		庇、軒 (バルコニーも含む) (下面等も含む)	○ひび割れ
		○路盤面の局部沈下		○白華	○コンクリート、モルタルの剥離
		○路盤面の不陸		○仕上げ材（塗装やモルタル等）の膨れ	○金属手すりの腐食
		○縁石等の損傷		○2方向避難が確保されているか（バルコニーを 通って、隣の階段室に面する住戸又は下階の住宅 に容易に避難できるか）	○バルコニー界壁付近に荷物等があるなど、避難 の支障になっていないか。
	ブロック塀等	○ひび割れ、破損		バルコニー	○物干し竿かけの腐食
	擁壁	○傾斜や一部倒壊			○階段の有効幅員が900mm未満（壁からの突出が 10cmを超える手すりがある場合は注意） ※要計測
	高架水槽	○本体、架台の損傷、変形、腐食等の劣化		共同階段	○ノンスリップの損傷
		○漏水の痕跡			○その他破損、がたつき等の劣化
	浄化槽	○漏水の痕跡		雨どい	○排水不良による水たまり、もしくはその痕
		○コンクリート基礎の亀裂等の損傷、不同沈下			○損傷、変形、腐食 等
	物置	○ひび割れ、破損		屋外配管 (給水管、排水管、 ガス管)	○破損、腐食
プロパン庫	○傾斜や一部倒壊	○漏水の痕跡	○配管と躯体貫通部に隙間があいていないか		
	○傾斜や一部倒壊	分電盤、受電設備	○損傷、変形、腐食 等		
駐輪場	○損傷や腐食	その他			
その他	○外灯の損傷や腐食	住戸	玄関まわり・扉	○腐食、サビ等	
基礎	○基礎の沈下等		外壁	○変形、破損等	
	○基礎コンクリートのひび割れ			窓周り・サッシ	○腐食、サビ等
	○傾き、倒れ			○変形、破損等	
	○コンクリートの欠損（鉄筋が露出）			手すり	○腐食、サビ等
	○ひび割れ（補修されているものは含まない）			○変形、破損等	
	○白華			換気扇・換気口	○排気口、吸気口等の塵芥等
外壁	○コンクリート、モルタルの剥離		屋根・屋上	○割れなどの損傷、変形、腐食	
	○仕上げ材（塗装やモルタル等）の膨れ			くみ取り臭気筒、 マンホール	○腐食、サビ等
	○植物の繁茂			○変形、破損等	
	○コンクリートの欠損（鉄筋が露出）			その他	
	○ひび割れ				
	○白華				

4) 外部構造の重点項目・評価配点・判定指標

長寿命化計画は躯体の延命を図る目的が主であるため、外部構造の劣化状況が重要と判断し、重点項目を設定した。

外部構造の重点項目として、「基礎」、「外壁」、「屋根（屋上防水含む）」、「庇・軒（バルコニー等含む）」「その他（鉄部の錆・金属部の腐食等）」とし、劣化状況（劣化度）の評価配点、緊急度の判定指標を設定した。

劣化度の評価配点、緊急度の判定指標を以下に示す。

<外部構造の劣化度の評価配点>

凡例					
判定結果		配点			
		基礎・外壁・屋上・庇・軒		その他（手摺等設備）	
◎	問題なし	0	問題なし	0	問題なし
○	一部問題あり	2	一部問題あり	1	一部問題あり
△	問題あり	3	問題あり	2	問題あり
×	補修必要	5	補修必要	3	補修必要

<緊急度の判定指標>

判定区分	内容
◎	劣化なし
○	「修繕の必要はない」 ※当面は通常点検で管理する
△	「中期で対応」 ※中期（目安5年～10年）での更新が必要 当面は軽微な維持管理の中で対応するもの
×	「短期で対応」 ※短期（目安3～5年以内）での更新が必要 重大な事故につがらないが、部分的な修繕等が必要
	「早急な対応」 ※重大な事故につがるおそれがあり、緊急な修繕等が必要

5) 外観目視点検結果

外観目視の点検調査結果を以下に示す。各団地の調査票は別添資料に示す。

表 外観目視点検による劣化判定結果(1/3)

団地名	調査棟	構造	建設年度	経過年数	耐用年限	基礎		外壁		屋根・屋上		庇・軒		その他		合計	
						◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○		
1	新川	1棟	高耐	R4	2	70	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	0
2	三川第二	1棟	耐2	H26	10	70	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	○	○	2
3	八島町第二	1棟	耐2	H26	10	70	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	○	○	2
4	星野第三	1棟	耐平	H23	13	70	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	0
		2棟	耐平	H23	13	70	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	0
5	明石第二	A棟	耐平	H23	13	70	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	0
		B棟	耐平	H23	13	70	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	0
6	大里第三	3棟	耐平	H23	13	70	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	0
		4棟	耐平	H23	13	70	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	0
7	八島町	1棟	耐2	H21	15	70	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	0
		2棟	耐2	H21	15	70	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	△	○	3
		3棟	耐2	H21	15	70	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	△	○	3
8	嵩田	1棟	耐2	H21	15	70	◎	○	○	○	◎	○	△	○	○	○	2
		2棟	耐2	H21	15	70	◎	○	○	○	◎	○	△	○	○	○	2
9	伊原間第二	1棟	耐2	H21	15	70	◎	○	◎	○	◎	○	△	○	◎	○	3
		2棟	耐2	H21	15	70	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	0
10	平久保第二	1棟	耐2	H20	16	70	◎	○	◎	○	○	○	◎	○	○	○	2
11	白保	1棟	耐2	H19	17	70	◎	○	◎	○	◎	○	△	○	△	○	3
		2棟	耐2	H19	17	70	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	○	○	2
		3棟	耐2	H19	17	70	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	△	○	3
12	大里第二	1棟	耐平	H19	17	70	◎	○	△	○	△	○	◎	○	◎	○	6
		2棟	耐平	H19	17	70	◎	○	◎	○	◎	○	△	○	◎	○	3
13	星野第二	1棟	耐平	H19	17	70	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	0
		2棟	耐平	H19	17	70	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	◎	○	0
14	富野	1棟	耐平	H17	19	70	◎	○	◎	○	◎	○	△	○	◎	○	3
		2棟	耐平	H17	19	70	◎	○	◎	○	◎	○	△	○	◎	○	3
		3棟	耐平	H17	19	70	◎	○	◎	○	◎	○	△	○	◎	○	3
		4棟	耐平	H17	19	70	◎	○	◎	○	◎	○	△	○	◎	○	3

表 外観目視点検による劣化判定結果(2/3)

団地名	調査棟	構造	建設年度	経過年数	耐用年限	基礎		外壁		屋根・屋上		庇・軒		その他		合計
15 崎枝第二	5棟	耐平	H17	19	70	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	△	3	3
	6棟	耐平	H17	19	70	◎	0	◎	0	◎	0	△	3	△	3	6
	7棟	耐平	H17	19	70	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
	8棟	耐平	H17	19	70	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	△	3	3
16 名蔵第二	1棟	耐平	H16	20	70	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
	2棟	耐平	H16	20	70	◎	0	◎	0	×	5	◎	0	◎	0	5
	3棟	耐平	H16	20	70	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	△	3	3
	4棟	耐平	H16	20	70	◎	0	◎	0	△	3	×	5	◎	0	8
	5棟	耐平	H16	20	70	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
	6棟	耐平	H16	20	70	◎	0	◎	0	△	3	◎	0	◎	0	3
	7棟	耐平	H16	20	70	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
	8棟	耐平	H16	20	70	◎	0	◎	0	△	3	◎	0	◎	0	3
17 開南	1棟	耐2	H12	24	70	◎	0	△	3	◎	0	△	3	△	3	9
	2棟	耐2	H12	24	70	◎	0	×	5	◎	0	○	2	△	3	10
18 伊原間	1・2棟	耐2	H9	27	70	◎	0	△	3	◎	0	△	3	○	2	8
19 野底	1棟	耐平	H7	29	70	◎	0	△	3	◎	0	△	3	○	2	8
	2棟	耐平	H7	29	70	◎	0	△	3	◎	0	×	5	○	2	10
20 新栄	A棟	耐2	H6	30	70	◎	0	△	3	△	3	○	2	○	2	10
	B棟	耐2	H6	30	70	◎	0	△	3	△	3	○	2	○	2	10
	C棟	耐2	H6	30	70	◎	0	△	3	△	3	○	2	○	2	10
	D棟	耐2	H6	30	70	◎	0	△	3	△	3	○	2	○	2	10
21 名蔵	1棟	耐平	H4	32	70	◎	0	△	3	△	3	△	3	○	2	11
	2棟	耐平	H4	32	70	◎	0	△	3	△	3	△	3	○	2	11
22 於茂登	1棟	耐平	H4	32	70	◎	0	△	3	△	3	○	2	○	2	10
	2棟	耐平	H4	32	70	◎	0	△	3	△	3	○	2	○	2	10
23 吉原	1棟	耐平	H4	32	70	◎	0	△	3	△	3	△	3	△	3	12
	2棟	耐平	H4	32	70	◎	0	△	3	△	3	△	3	○	2	11
24 川平	1棟	耐平	H4	32	70	◎	0	△	3	○	2	△	3	○	2	10
	2棟	耐平	H4	32	70	◎	0	△	3	○	2	△	3	○	2	10
	3棟	耐平	H4	32	70	◎	0	△	3	△	3	△	3	○	2	11

表 外観目視点検による劣化判定結果(3/3)

団地名	調査棟	構造	建設年度	経過年数	耐用年限	基礎		外壁		屋根・屋上		庇・軒		その他		合計	
25	平久保	1棟	耐平	H4	32	70	◎	0	△	3	×	5	△	3	○	2	13
26	崎枝	1棟	耐平	H3	33	70	◎	0	○	2	△	3	△	3	◎	0	8
		2棟	耐平	H3	33	70	◎	0	△	3	△	3	△	3	◎	0	9
27	三川	1棟	耐平	H3	33	70	◎	0	△	3	△	3	△	3	○	2	11
		2棟	耐平	H3	33	70	◎	0	△	3	△	3	△	3	○	2	11
28	伊野田	1棟	耐平	H3	33	70	◎	0	△	3	×	5	×	5	○	2	15
		2棟	耐平	H3	33	70	◎	0	△	3	×	5	△	3	○	2	13
29	明石	1棟	耐平	H2	34	70	◎	0	△	3	△	3	△	3	○	2	11
		2棟	耐平	H2	34	70	◎	0	○	2	△	3	△	3	○	2	10
30	星野	1棟	耐平	H2	34	70	◎	0	△	3	×	5	△	3	○	2	13
		2棟	耐平	H2	34	70	◎	0	○	2	×	5	△	3	○	2	12
31	大里	1棟	耐平	H2	34	70	◎	0	△	3	△	3	△	3	○	2	11
		2棟	耐平	H2	34	70	◎	0	△	3	△	3	△	3	○	2	11

(5) 公営住宅等のストックの課題

① 公営住宅等への入居を必要とする困窮世帯への適切な供給

本市における、公営住宅等の入居者の年齢や世帯構成は多様であり、今後も社会情勢の変化に伴い、年齢や家族構成による様々なニーズへの対応が求められる。また、人口のピークは過ぎ減少への転換が予想されるものの、世帯数は依然増加しており、今後も公営住宅等の需要は見込まれる。そのため、住宅セーフティネットを担う公営住宅等の役割を踏まえ、真に公営住宅等を必要とする市民に対して適切な供給を図る必要がある。

■公営住宅等入居世帯の所得状況

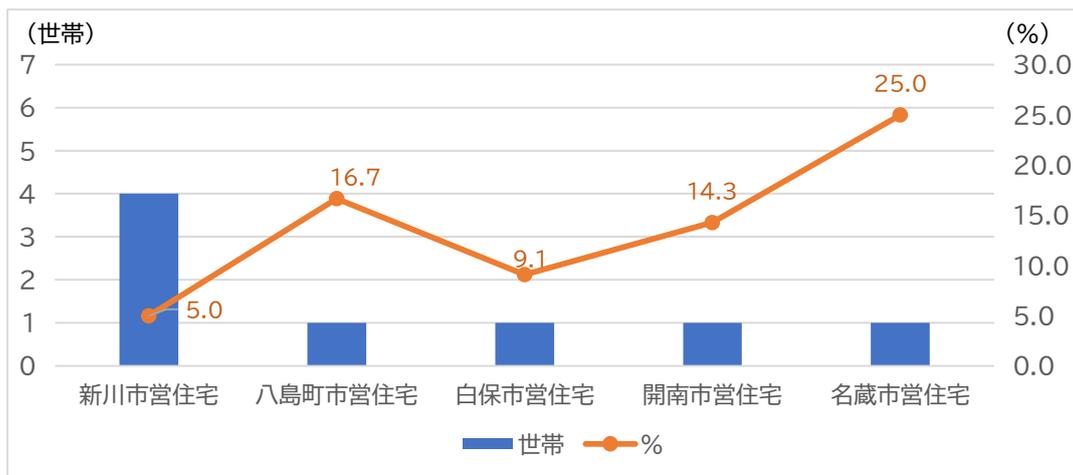


図 収入超過者の世帯数・割合(再掲)

② 適切な維持管理の検討

本市の公営住宅等は、平成初期以降に建設され、耐用年数が比較的長い耐火構造の住宅で構成されているが、建設後30年程度経過している住宅もみられ、外壁や屋根、設備面での改修時期を迎えている。経年劣化がみられることから、適切な修繕等の対応が求められる。

■公営住宅等の建設

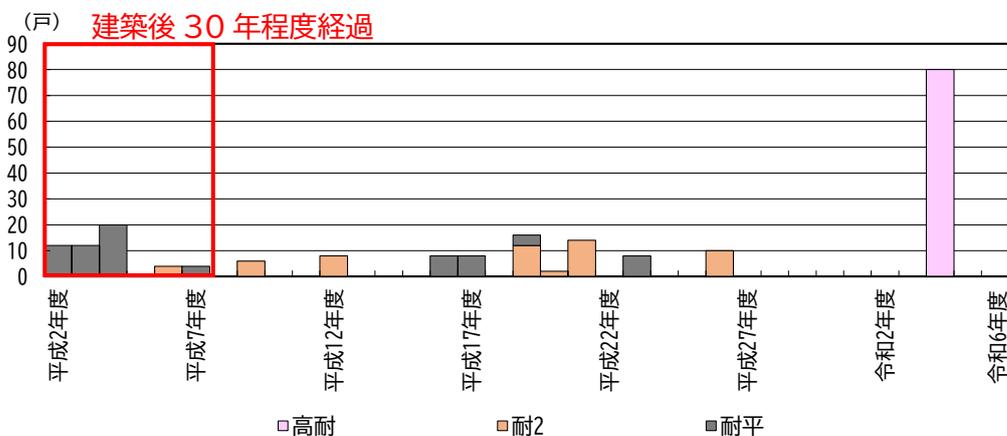


図 建設年度別の戸数(再掲)

③ 空家の適正管理及び有効活用

本市の住宅総数に対する空家率は7.4%となっており、平成30年と比較して空家率は減少している。また、本市の世帯数は増加傾向にあり、同様に公営住宅等を必要とする世帯の増加が懸念されるため、空家の適正管理と有効活用を図る必要がある。

■本市の空家状況

表 空家状況

		平成20年	平成30年	令和5年
石垣市	住宅総数（戸）	19,860	23,690	24,630
	空家戸数（戸）	1,700	2,420	1,820
	空家率	8.6%	10.2%	7.4%
沖縄県	住宅総数（戸）	566,500	652,600	699,400
	空家戸数（戸）	58,400	67,900	65,400
	空家率	10.3%	10.4%	9.4%
全国	住宅総数（戸）	57,586,000	62,407,400	65,046,700
	空家戸数（戸）	7,567,900	8,488,600	9,001,600
	空家率	13.1%	13.6%	13.8%

資料：令和5年住宅・土地統計調査

④ 予防保全的な修繕や設備等の改善による既存ストックの長寿命化

住宅ストックのうち、劣化の進行や設備の不備・不足等、居住水準の低下が進行する住戸については、住宅の居住環境を改善し、ライフサイクルコストを踏まえた、効率的な管理が求められる。

長寿命化を実現するために、定期的な点検と予防保全的な修繕・改善、またその仕組みや体制を整えることが必要である。

⑤ 多様な世帯のニーズに対応した公営住宅等の供給

現在の入居者世帯は、高齢者世帯が多くなっており、住戸内外のバリアフリー化の推進等、入居者のニーズに即した公営住宅等の供給が必要となる。

また、若い世帯や子育て世帯の住宅確保を支援するため、公営住宅等において若い世帯や子育て世帯向け住宅の供給の検討が必要である。

3 公営住宅等ストック事業計画

(1) 将来のストック数の推計

公営住宅等の目標管理戸数の設定にあたり、公営住宅等を必要とすると想定される「著しい困窮年収未満の世帯数」を算定するため、国土交通省国土技術政策総合研究所の「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）」を使用し、著しい困窮年収未満の世帯数の推計を行った。

※著しい困窮年収未満の世帯とは、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住面積水準）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯のこと

1) 公営住宅等の入居資格世帯数及び著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

公営住宅等の入居資格世帯数、著しい困窮年収未満の世帯数を推計した結果、令和6年度の公営住宅の入居資格世帯数は5,550世帯、著しい困窮年収未満の世帯数は4,310世帯となった。また、計画期間開始の令和7年度の著しい困窮年収未満の世帯数は、4,381世帯、計画期間満了の令和16年度は4,499世帯となり、10年間で著しい困窮年収未満の世帯数は118世帯（3%）増加する結果となった。

ストック推計プログラムより算定される結果は、民間賃貸住宅等を含む全ての借家に居住する「公営住宅の入居資格世帯数・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公営住宅等ストック量を示すものではない。

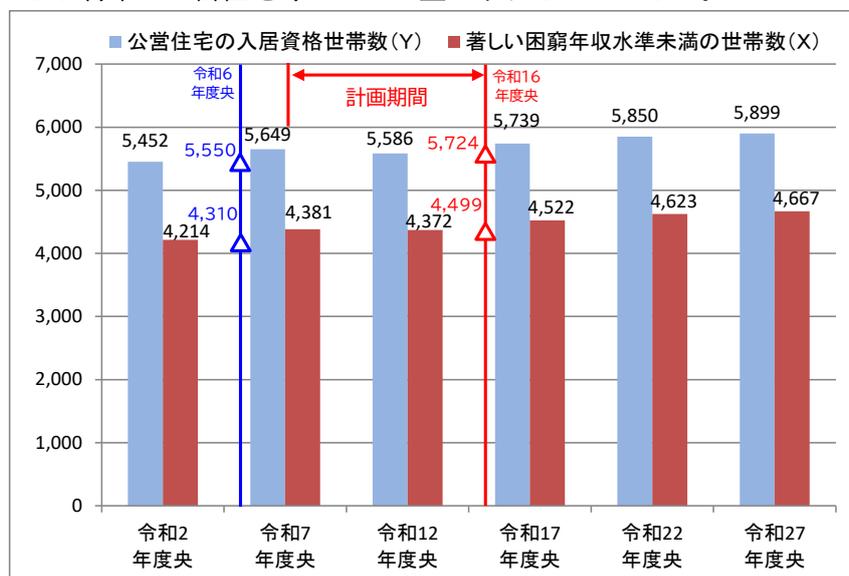


図 推計結果

2) 将来の公営住宅等管理・運営の方針

前述の推計結果より、今後も公営住宅等を必要とする世帯数の増加が見込まれるため、住戸数を増やし、公営住宅等を必要とする世帯の受け皿を確保するものとする。

また、新たに建設する住宅では、人口及び都市機能が集中する市街地内を基本に検討する。住環境・利便性等を踏まえて、建設候補地の設定を行うものとする。

【参考（必要戸数の検討）】

令和7年度から令和16年度の10年間にかけて、「公営住宅等の入居資格世帯数」は75世帯（約1%）、「著しい困窮年収未満の世帯数」は118世帯（3%）増加する想定である。

これらの増加を考慮し、公営住宅等の戸数も併せて増やす必要がある。特に公営住宅が必要な「著しい困窮年収未満の世帯数」の増加率を踏まえると、将来的に6戸以上（212戸×3%）増加し、受け皿の確保を目指す。

(2) 事業手法の選定

1) 対象

対象は、本市が管理している公営住宅等31団地、72棟、212戸とする。

2) 目標管理期間、整備水準及び管理戸数

① 目標管理期間の設定

(a) 本市が管理する公営住宅等の状況

本市の公営住宅等のうち、公営住宅法における耐用年数を超過している住宅はなく、今後10年間で耐用年数を迎える住宅もない。

(b) 計画前使用年数

外観目視結果により劣化状況が築年数による経年劣化以外の要因による劣化が確認されていることから、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」を参考とし、計画前使用年数を定めることとした。

(c) 計画後使用年数

【耐火構造】

耐火構造は公営住宅法における法定耐用年数が70年とされているが、構造耐力の低下の大きな要因は、鉄筋の酸化である。従って、防水塗膜等の仕上げ材で躯体内への水の進入を遮断することにより、鉄筋コンクリート造の躯体は70年といわず相当の長期にわたって構造耐力を維持できるとされている。しかし、全国の平均的な傾向をみると高度成長期に建設された公営住宅等は50年程度で建替えられることが多い。よって公営住宅法における耐用年数70年を計画後使用年数とした。

以上から、目標とする管理期間を構造ごとに次のように定める。

表 住宅の耐用年数

構造	計画前使用年数	計画後使用年数
耐火構造	50年	70年

※詳細な調査や点検等により躯体の状況等、現況を把握し、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。

② 目標整備水準

関係法令を踏まえ、目標整備水準を以下の通りとする。

表 目標整備水準

		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㎡）以上。 （ただし、単身向けの場合は25㎡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 ※個別改善の場合は、低層階もしくはエレベーター設置住棟の住戸に限る。 ※建替え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

① ストック活用手法

ストック活用手法は、以下の通りとする。

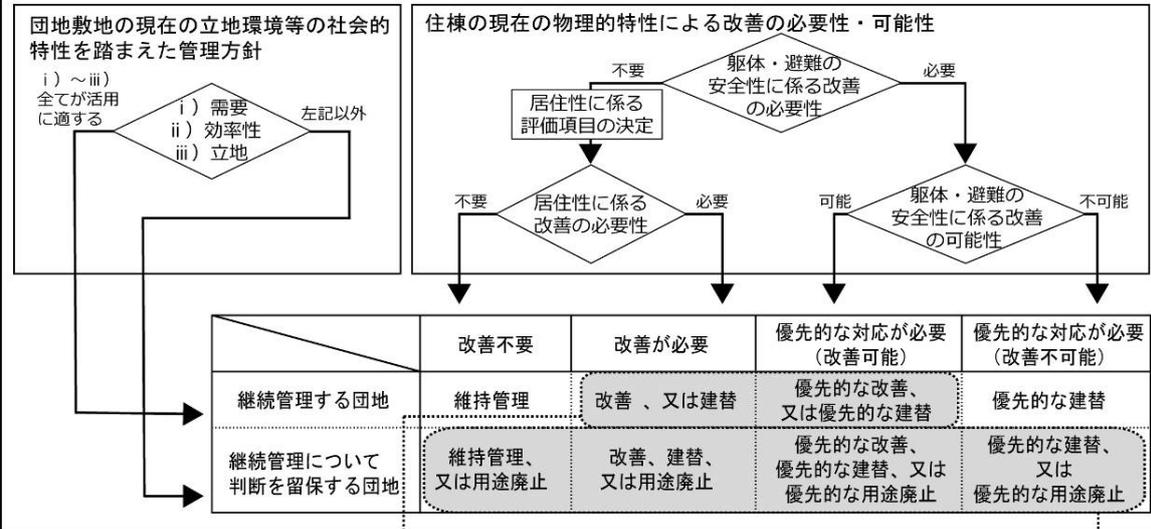
表 活用手法の概要

活用手法	概要		
建替	既設の公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設する。		
用途廃止	公営住宅等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	今後とも公営住宅等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、公営住宅等の効用を維持し、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。	

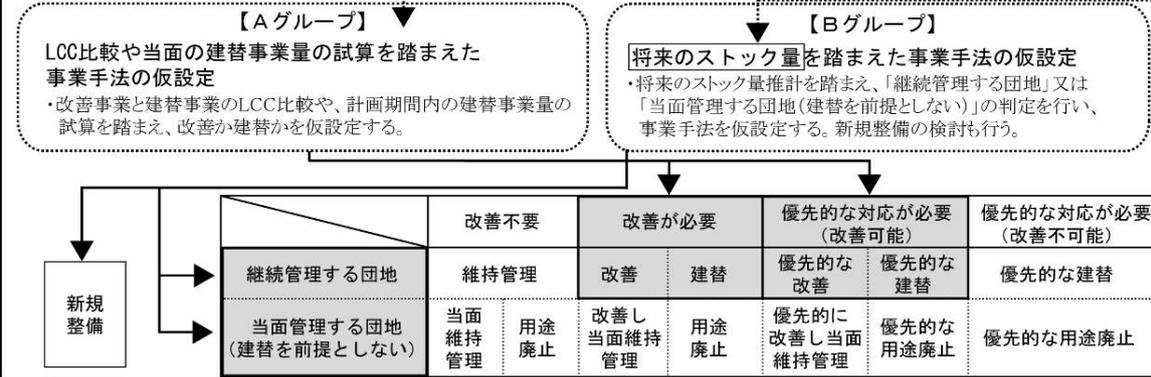
② 事業手法の判定フロー

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

1次判定：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



2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



3次判定：計画期間における事業手法の決定

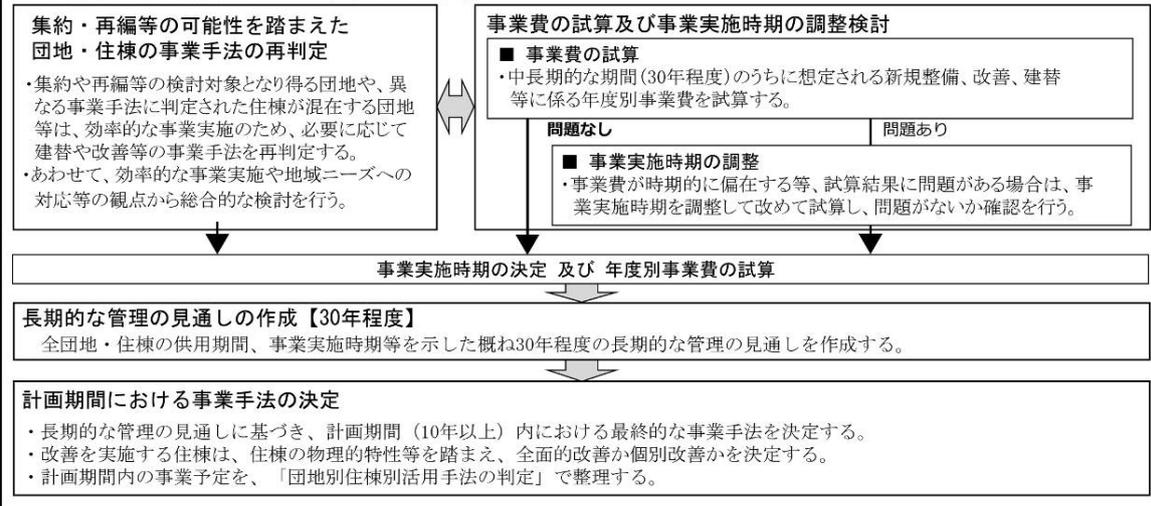


図 判定フロー図

③ 団地別事業手法の選定基準

本市におけるストック活用手法選定にあたっての基準を以下のように設定する。

(a) 1次判定の基準

【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】

● 需要

- ・ 応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価する。
- ・ 応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。なお、応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価する。

● 効率性

- ・ 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- ・ 団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とする。

● 立地

〈利便性〉

- ・ 利便性を評価する。鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

〈地域バランス〉

- ・ 地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。例えば、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理することが考えられる。

〈災害危険区域等の内外〉

- ・ 団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価する。
- ・ 災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

【住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性】

● 躯体の安全性

- ・ 耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。
 - (ア) 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ものとする。
 - (イ) 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとする。
 - (ウ) 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認する。
- ・ 耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価する（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める）。
- ・ 躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価する。
- ・ 躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行う。

● 避難の安全性

- ・ 設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。
- ・ 改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。

● 居住性

- ・ 設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価する。
 - (ア) 住戸面積
 - (イ) 省エネルギー性
 - (ウ) バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）
 - (エ) 住戸内の設備状況：浴室の設置状況 等
- ・ 居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められるが、例えば、残りの供用期間が短い場合等においては、事業主体の判断により改善等を実施しないことも考えられる。

【団地・住棟の事業手法の仮設定】

検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。

- ・ A グループ：継続管理する団地のうち「優先的な対応が必要（改善可能）」「改善が必要」な団地。
- ・ B グループ：継続管理について判断を留保する団地。

(b) 2次判定の基準

【Aグループの判定】

- ・ 1次判定で継続して管理する団地と判断され、「改善、又は建替」「優先的な改善、又は優先的な建替」に判定された団地・住棟を対象とし、指針（ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）に従い、改善事業費と建替事業費の比較をし、試算した建設事業量を踏まえ、Aグループ全てを、計画期間内に建替える事が可能であるか検討を行う。
- ・ Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類する。

【Bグループの判定】

- ・ 1次判定で継続管理について判断を留保する団地と判断され、「維持管理、又は用途廃止」「改善、建替、又は用途廃止」「優先的な改善、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」に判定された団地・住棟を対象とし、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。
- ・ 「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計」により試算したストック量にて将来的に余剰すると見込まれた場合は、優先順位の低い団地・住棟から余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。
- ・ 将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅等の新規整備について検討し、仮設定する。さらに、1次判定における物理的特性等に係る評価結果等を基に「新規事業」「維持管理する団地」に分類する。

【団地・住棟の事業手法の仮設定】

検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。

表 2次判定事業手法一覧

	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)
	維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
新規整備	維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

(c) 3次判定の基準

【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】

● 団地単位での効率的活用に関する検討

- ・ 改善、建替と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する。例えば、大多数の住棟が建替であり一部の棟のみが改善と判定された場合、全ての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理した上で、判定見直しを行うことが考えられる。
- ・ また、事業実施時期の調整も行う。例えば、全ての住棟が改善として判定された団地において、建設時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と見える場合でも、同時期に工事発注することでコストダウンを図ることができる場合もある。
- ・ このように、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行う。

● 集約・再編等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等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。
- ・ 例えば、一定の地域において建替と判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられる。また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替えを実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合もある。
- ・ また、利便性の高い駅前地域等において改善と判断された単独住棟がある場合には、当該住棟は別団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用途へ転用することが地域の活性化に有効な場合もある。
- ・ 一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合もある。
- ・ このように、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行う。

● 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、次のような視点（例示）から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。

〈まちづくりの視点〉

- ・ 建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。特に、100戸以上の公営住宅等の建替事業に際しては、原則として保育所等（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）を併設することが国の補助の要件となっている。
- ・ 建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討する。
- ・ 団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討する。

〈地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点〉

- ・ 一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅等や他の公的賃貸住宅が存する場合は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討する。
- ・ また、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定する。
- ・ 一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。
- ・ 例えば、一定の地域において建替と判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられる。また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替を実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合もある。

【事業費の試算及び事業実施時期の調整検討】

● 事業費の試算

地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、次のような視点（例示）から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。中長期的な期間（30年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。必ずしも実施時期や事業費を精緻に設定する必要はなく、次のように仮定をおいて試算することが考えられる。

〈新規整備事業〉

- ・ 「新規整備事業」と仮設定した団地・住棟は、「令和6年度における住宅局所管事業に係る標準建設費について」に記載の建設費に土地整備費を足した額と設定する。

〈改善事業〉

- ・ 「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する。
- ・ 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する。
- ・ 建設年代に応じた改善事業費を設定し、その額を積算する。

〈建替事業〉

- ・ 「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
- ・ 「建替」と仮設定した住棟については、法定耐用年数に達した時点で事業着手すると仮定する。

〈用途廃止の事業〉

- ・ 「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
- ・ 「建替」と仮設定した住棟については、法定耐用年数に達した時点で事業着手すると仮定する。

● 事業実施時期の調整

- ・ 事業費の試算の結果、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等は、事業実施時期を調整する。
- ・ 将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

【長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- ・ 事業費の試算の結果、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等は、事業実施時期を調整する。
- ・ 将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

【計画期間における事業手法の決定】

- ・ 概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しのうち当初 10 年程度の間改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。例えば、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には全面的改善を選択する。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、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断する。
- ・ 決定した事業（新規整備、改善（個別改善、全面的改善）、建替、用途廃止）、及び維持管理、計画修繕について、公営住宅ストックの事業手法別戸数表、及び様式 1～3 とし整理する。
- ・ 新規整備、建替、長寿命化型改善又は全面的改善については、後述するライフサイクルコスト（LCC）の算出（ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）結果に記載する。

④ 各団地・住棟のストック活用手法の選定結果

前項のストック活用手法の選定基準により、計画期間内（令和7年度～令和16年度）における活用方針を以下に示す。

表 長寿命化を図るべき公営住宅等の一覧

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

(3) スtock事業計画

それぞれの団地における判定結果一覧を以下に整理する。

表 判定結果一覧(3次判定結果)【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	用途廃止予定
								個別改善事業予定	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	—	—	—	—

表 判定結果一覧(3次判定結果)【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				
							維持管理予定		建替事業予定	用途廃止予定	
							計画修繕対応	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

■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（一次判定：前編）【1/3】

1次判定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】																								
番号	団地名	棟名	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	耐用年限	構造・築年数			需要				効率性			立地			1-① 判定結果		
									経過年数(R6年度末時点)	耐用年限1/2の到達年度	耐用年限の到達年度	構造・築年数による判定	空家戸数(戸)	空家率(%)	平均応募倍率	需要の有無	敷地面積(m ²)	敷地状況	高度利用の可否	周辺環境	災害区域の内外		高度利用の可否	
									木造・簡平:15年 簡2:23年 耐火:35年	木造・簡平:30年 簡2:45年 耐火:70年	2034まで耐用年限未超過:継続 2025~2034の間に耐用年限超過:判断を留保 2024時点で耐用年限超過:用途廃止	※政策空き家を除く	※政策空き家を除く	直近の平均応募倍率 ※満室のため、募集がない団地は「-」	平均応募倍率 ○1以上 △0~1 ×0(空家がある場合)	面積 1,000m ² 以上:○	傾斜等の問題の有無 無:○	2項とも○なら有(○)	公共交通等	内:× 外:○	2項とも○なら有(○)			
1	新川市営住宅	1	高耐	9	80	R4	2022	70	2	2057	2092	継続	0	0.0	—	○	5,932.8m ²	○	○	○	○	○	継続管理する団地	
2	三川第二市営住宅	1	耐2	2	4	H26	2014	70	10	2049	2084	継続	0	0.0	6.5	○	1,408.9m ²	○	○	○	○	○	継続管理する団地	
3	八島町第二市営住宅	1	耐2	2	6	H26	2014	70	10	2049	2084	継続	0	0.0	—	○	1,641.3m ²	○	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	
4	星野第三市営住宅	3	耐平	1	1	H23	2011	70	11	2046	2081	継続	0	0.0	—	○	610.8m ²	○	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	
		4	耐平	1	1	H23	2011	70	11	2046	2081	継続											継続管理について判断を留保する団地	
5	明石第二市営住宅	A	耐平	1	2	H23	2011	70	13	2046	2081	継続	0	0.0	1.0	○	951.0m ²	○	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	
		B	耐平	1	2	H23	2011	70	13	2046	2081	継続											継続管理について判断を留保する団地	
6	大里第三市営住宅	3	耐平	1	1	H23	2011	70	12	2046	2081	継続	0	0.0	3.0	○	797.4m ²	○	×	○	○	○	継続管理について判断を留保する団地	
		4	耐平	1	1	H23	2011	70	12	2046	2081	継続											継続管理について判断を留保する団地	
7	八島町市営住宅	1	耐2	2	2	H21	2009	70	14	2044	2079	継続	0	0.0	—	○	967.1m ²	○	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	
		2	耐2	2	2	H21	2009	70	14	2044	2079	継続											継続管理について判断を留保する団地	
		3	耐2	2	2	H21	2009	70	14	2044	2079	継続											継続管理について判断を留保する団地	
8	嵩田市営住宅	1	耐2	2	2	H21	2009	70	14	2044	2079	継続	0	0.0	6.0	○	1,250.0m ²	○	○	×	○	×	継続管理について判断を留保する団地	
		2	耐2	2	2	H21	2009	70	14	2044	2079	継続											継続管理について判断を留保する団地	
9	伊原間第二市営住宅	1	耐2	2	2	H21	2009	70	15	2044	2079	継続	0	0.0	0.8	△	1,201.7m ²	○	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	
		2	耐2	2	2	H21	2009	70	15	2044	2079	継続											継続管理について判断を留保する団地	
10	平久保第二市営住宅	1	耐2	2	2	H20	2008	70	16	2043	2078	継続	0	0.0	—	○	732.1m ²	○	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	
11	白保市営住宅	1	耐2	2	4	H19	2007	70	17	2042	2077	継続	0	0.0	7.0	○	2,978.6m ²	○	○	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地
		2	耐2	2	4	H19	2007	70	17	2042	2077	継続												継続管理について判断を留保する団地
		3	耐2	2	4	H19	2007	70	17	2042	2077	継続												継続管理について判断を留保する団地

■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（一次判定：前編）【2/3】

1次判定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】																							
番号	団地名	棟名	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	耐用年限	構造・築年数			需要				効率性			立地			1-① 判定結果	
									経過年数(R6年度末時点)	耐用年限1/2の到達年度	耐用年限の到達年度	構造・築年数による判定	空家戸数(戸)	空家率(%)	平均応募倍率	需要の有無	敷地面積(m ²)	敷地状況	高度利用の可否	周辺環境	災害区域の内外		高度利用の可否
									木造・簡平:15年 簡2:23年 耐火:35年	木造・簡平:30年 簡2:45年 耐火:70年	2034まで耐用年限未超過:継続 2025~2034の間に耐用年限超過:判断を留保 2024時点で耐用年限超過:用途廃止	※政策空き家を除く	※政策空き家を除く	直近の平均応募倍率 ※満室のため、募集がない団地は「-」	平均応募倍率 ○1以上 △0~1 ×0(空家がある場合)	面積 1,000m ² 以上:○	傾斜等の問題の有無 無:○	2項とも○なら有(○)	公共交通等	内:× 外:○	2項とも○なら有(○)		
12	大里第二市営住宅	1	耐平	1	1	H19	2007	70	17	2042	2077	継続	0	0.0	-	○	775.0m ²	○	×	○	○	○	継続管理について判断を留保する団地
		2	耐平	1	1	H19	2007	70	17	2042	2077	継続											継続管理について判断を留保する団地
13	星野第二市営住宅	1	耐平	1	1	H19	2007	70	17	2042	2077	継続	0	0.0	-	○	660.9m ²	○	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地
		2	耐平	1	1	H19	2007	70	17	2042	2077	継続											継続管理について判断を留保する団地
14	富野市営住宅	1	耐平	1	1	H17	2005	70	19	2040	2075	継続	0	0.0	-	○	1,400.0m ²	○	○	○	○	○	継続管理する団地
		2	耐平	1	1	H17	2005	70	19	2040	2075	継続											継続管理する団地
		3	耐平	1	1	H17	2005	70	19	2040	2075	継続											継続管理する団地
		4	耐平	1	1	H17	2005	70	19	2040	2075	継続											継続管理する団地
15	崎枝第二市営住宅	5	耐平	1	1	H17	2005	70	19	2040	2075	継続	0	0.0	-	○	2,012.2m ²	○	○	×	○	×	継続管理について判断を留保する団地
		6	耐平	1	1	H17	2005	70	19	2040	2075	継続											継続管理について判断を留保する団地
		7	耐平	1	1	H17	2005	70	19	2040	2075	継続											継続管理について判断を留保する団地
		8	耐平	1	1	H17	2005	70	19	2040	2075	継続											継続管理について判断を留保する団地
16	名蔵第二市営住宅	1	耐平	1	1	H16	2004	70	20	2039	2074	継続	0	0.0	-	○	2,800.0m ²	○	○	○	○	○	継続管理する団地
		2	耐平	1	1	H16	2004	70	20	2039	2074	継続											継続管理する団地
		3	耐平	1	1	H16	2004	70	20	2039	2074	継続											継続管理する団地
		4	耐平	1	1	H16	2004	70	20	2039	2074	継続											継続管理する団地
		5	耐平	1	1	H16	2004	70	20	2039	2074	継続											継続管理する団地
		6	耐平	1	1	H16	2004	70	20	2039	2074	継続											継続管理する団地
		7	耐平	1	1	H16	2004	70	20	2039	2074	継続											継続管理する団地
		8	耐平	1	1	H16	2004	70	20	2039	2074	継続											継続管理する団地
17	開南市営住宅	1	耐2	2	4	H12	2000	70	24	2035	2070	継続	0	0.0	1.3	○	2,000.0m ²	○	○	○	○	○	継続管理する団地
		2	耐2	2	4	H12	2000	70	24	2035	2070	継続											継続管理する団地
18	伊原間市営住宅	1	耐2	2	3	H9	1997	70	27	2032	2067	継続	0	0.0	-	○	2,165.6m ²	○	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地
		2	耐2	2	3	H9	1997	70	27	2032	2067	継続											継続管理について判断を留保する団地
19	野底市営住宅	1	耐平	1	2	H7	1995	70	29	2030	2065	継続	0	0.0	-	○	2,231.0m ²	○	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地
		2	耐平	1	2	H7	1995	70	29	2030	2065	継続											継続管理について判断を留保する団地

■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（一次判定：前編）【3/3】

1次判定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】																							
番号	団地名	棟名	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	耐用年限	構造・築年数			需要				効率性			立地			1-① 判定結果	
									経過年数(R6年度末時点)	耐用年限1/2の到達年度	耐用年限の到達年度	構造・築年数による判定	空家戸数(戸)	空家率(%)	平均応募倍率	需要の有無	敷地面積(m ²)	敷地状況	高度利用の可否	周辺環境	災害区域の内外		高度利用の可否
										木造・簡平:15年 簡2:23年 耐火:35年	木造・簡平:30年 簡2:45年 耐火:70年	2034まで耐用年限未超過:継続 2025~2034の間に耐用年限超過:判断を留保 2024時点で耐用年限超過:用途廃止	※政策空き家を除く	※政策空き家を除く	直近の平均応募倍率 ※満室のため、募集がない団地は「-」	平均応募倍率 ○1以上 △0~1 ×0(空家がある場合)	面積 1,000m ² 以上:○ 以下:○	傾斜等の問題の有無 無:○	2項とも○なら有(○)	公共交通等	内:× 外:○	2項とも○なら有(○)	
20	新栄市営住宅	A	耐2	2	1	H6	1994	70	30	2029	2064	継続	0	0.0	2.0	○	937.8m ²	○	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地
		B	耐2	2	1	H6	1994	70	30	2029	2064	継続											継続管理について判断を留保する団地
		C	耐2	2	1	H6	1994	70	30	2029	2064	継続											継続管理について判断を留保する団地
		D	耐2	2	1	H6	1994	70	30	2029	2064	継続											継続管理について判断を留保する団地
21	名蔵市営住宅	1	耐平	1	2	H4	1992	70	32	2027	2062	継続	0	0.0	-	○	1,760.0m ²	○	○	○	○	○	継続管理する団地
		2	耐平	1	2	H4	1992	70	32	2027	2062	継続											継続管理する団地
22	於茂登市営住宅	1	耐平	1	2	H4	1992	70	32	2027	2062	継続	0	0.0	1.0	○	2,133.0m ²	○	○	○	○	○	継続管理する団地
		2	耐平	1	2	H4	1992	70	32	2027	2062	継続											継続管理する団地
23	吉原市営住宅	1	耐平	1	2	H4	1992	70	32	2027	2062	継続	0	0.0	-	○	2,250.0m ²	○	○	×	○	×	継続管理について判断を留保する団地
		2	耐平	1	2	H4	1992	70	32	2027	2062	継続											継続管理について判断を留保する団地
24	川平市営住宅	1	耐平	1	2	H4	1992	70	32	2027	2062	継続	0	0.0	-	○	4,073.0m ²	○	○	○	○	○	継続管理する団地
		2	耐平	1	2	H4	1992	70	32	2027	2062	継続											継続管理する団地
		3	耐平	1	2	H4	1992	70	32	2027	2062	継続											継続管理する団地
25	平久保市営住宅	1	耐平	1	2	H4	1992	70	32	2027	2062	継続	0	0.0	-	○	1,618.0m ²	○	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地
26	崎江市営住宅	1	耐平	1	2	H3	1991	70	33	2026	2061	継続	0	0.0	-	○	2,421.0m ²	○	○	×	○	×	継続管理について判断を留保する団地
		2	耐平	1	2	H3	1991	70	33	2026	2061	継続											継続管理について判断を留保する団地
27	三川市営住宅	1	耐平	1	2	H3	1991	70	33	2026	2061	継続	0	0.0	-	○	3,034.0m ²	○	○	○	○	○	継続管理する団地
		2	耐平	1	2	H3	1991	70	33	2026	2061	継続											継続管理する団地
28	伊野田市営住宅	1	耐平	1	2	H3	1991	70	33	2026	2061	継続	0	0.0	-	○	1,910.0m ²	○	○	×	×	×	継続管理について判断を留保する団地
		2	耐平	1	2	H3	1991	70	33	2026	2061	継続											継続管理について判断を留保する団地
29	明石市営住宅	1	耐平	1	2	H2	1990	70	34	2025	2060	継続	0	0.0	0.5	△	1,533.0m ²	○	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地
		2	耐平	1	2	H2	1990	70	34	2025	2060	継続											継続管理について判断を留保する団地
30	星野市営住宅	1	耐平	1	2	H2	1990	70	34	2025	2060	継続	0	0.0	2.0	○	2,229.0m ²	○	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地
		2	耐平	1	2	H2	1990	70	34	2025	2060	継続											継続管理について判断を留保する団地
31	大里市営住宅	1	耐平	1	2	H2	1990	70	34	2025	2060	継続	0	0.0	-	○	2,070.0m ²	○	○	○	○	○	継続管理する団地
		2	耐平	1	2	H2	1990	70	34	2025	2060	継続											継続管理する団地

■住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性（一次判定：後編）【1/3】

								2.住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性																		
								II-① 躯体の安全性			II-② 避難の安全性			II-③ 居住性												
														居住水準		住戸内部			共用部分		その他				居住性の総合的な判定	1-② 判定結果
番号	団地名	棟名	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	新耐震基準	耐震診断	躯体の安全性の確保	2方向避難	防火区画	避難の安全性の確保	住戸面積40㎡の確保	浴室設備	3点給湯	水洗化	バリアフリー性	EVの有無	駐車場	省エネルギー性	集会所	児童遊園	その他の附帯施設、共同施設等	居住性の総合的な判定	1-② 判定結果
								S55年以前建設:× S56年以降建設:○	診断結果	確保:● 不確保(改善可):△ 不確保(改善不可):×	確保:○ 不確保:×	確保:○ 不確保:×	確保:● 不確保:×	住戸面積(m ²)	40㎡以上:○ 40㎡未満:×	浴槽あり:○ なし(浴室のみ):×	あり:○ なし:×	下水道、浄化槽:○ 汲取:×	対応:○ 未対応:×	あり:○ なし:×	あり:○ なし:×	あり:○ なし:×	あり:○ なし:×	問題点の有無	確保:○(5項以上○) 不確保(改善可):△ 不確保(改善不可):×	
1	新川市営住宅	1	高耐	9	80	R4	2022	○	○	●	○	○	●	71.7-92.0	○	○	○	○	○	○	○	×	×	—	○	改善不要
2	三川第二市営住宅	1	耐2	2	4	H26	2014	○	○	●	○	○	●	85.5	○	×	○	○	○	—	○	×	×	—	○	改善不要
3	八島町第二市営住宅	1	耐2	2	6	H26	2014	○	○	●	○	○	●	99.3	○	×	○	○	○	—	○	×	×	—	○	改善不要
4	星野第三市営住宅	3	耐平	1	1	H23	2011	○	○	●	-	○	●	74.8	○		○	○	○	—	○	×	×	—	○	改善不要
		4	耐平	1	1	H23	2011	○	○	●	-	○	●	74.8	○	×	○	○	○	—	○	×	×	—	○	改善不要
5	明石第二市営住宅	A	耐平	1	2	H23	2011	○	○	●	-	○	●	74.7	○	×	○	○	○	—	○	×	×	—	○	改善不要
		B	耐平	1	2	H23	2011	○	○	●	-	○	●	74.7	○	×	○	○	○	—	○	×	×	—	○	改善不要
6	大里第三市営住宅	3	耐平	1	1	H23	2011	○	○	●	-	○	●	74.8	○	×	○	○	○	—	○	×	×	—	○	改善不要
		4	耐平	1	1	H23	2011	○	○	●	-	○	●	74.8	○	×	○	○	○	—	○	×	×	—	○	改善不要
7	八島町市営住宅	1	耐2	2	2	H21	2009	○	○	●	○	○	●	98.3	○		○	○	○	—	○	×	×	—	○	改善不要
		2	耐2	2	2	H21	2009	○	○	●	○	○	●	98.3	○	×	○	○	○	—	○	×	×	—	○	改善不要
		3	耐2	2	2	H21	2009	○	○	●	○	○	●	98.3	○		○	○	○	—	○	×	×	—	○	改善不要
8	嵩田市営住宅	1	耐2	2	2	H21	2009	○	○	●	○	○	●	102.4	○		○	○	○	—	○	×	×	—	○	改善不要
		2	耐2	2	2	H21	2009	○	○	●	○	○	●	102.4	○		○	○	○	—	○	×	×	—	○	改善不要
9	伊原間第二市営住宅	1	耐2	2	2	H21	2009	○	○	●	○	○	●	104.9	○	×	○	○	○	—	○	×	×	—	○	改善不要
		2	耐2	2	2	H21	2009	○	○	●	○	○	●	104.9	○	×	○	○	○	—	○	×	×	—	○	改善不要
10	平久保第二市営住宅	1	耐2	2	2	H20	2008	○	○	●	○	○	●	102.4	○	×	○	○	○	—	○	×	×	—	○	改善不要
11	白保市営住宅	1	耐2	2	4	H19	2007	○	○	●	○	○	●	105.6	○		○	○	○	—	○	×	×	—	○	改善不要
		2	耐2	2	4	H19	2007	○	○	●	○	○	●	105.6	○	×	○	○	○	—	○	×	×	—	○	改善不要
		3	耐2	2	4	H19	2007	○	○	●	○	○	●	105.6	○	×	○	○	○	—	○	×	×	—	○	改善不要

■住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性（一次判定：後編）【2/3】

								2.住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性																					
								II-① 躯体の安全性				II-② 避難の安全性				II-③ 居住性													
																居住水準			住戸内部			共用部分		その他				居住性の総合的な判定	1-② 判定結果
番号	団地名	棟名	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	新耐震基準	耐震診断	躯体の安全性の確保	2方向避難	防火区画	避難の安全性の確保	住戸面積40㎡の確保	浴室設備	3点給湯	水洗化	バリアフリー性	EVの有無	駐車場	省エネルギー性	集会所	児童遊園	その他の付帯施設、共同施設等	問題点の有無	居住性の総合的な判定	1-② 判定結果		
								S55年以前建設: × S56年以降建設: ○	診断結果	確保: ● (改善可): △ (改善不可): ×	確保: ○ (改善可): △ (改善不可): ×	確保: ○ (改善可): △ (改善不可): ×	確保: ● (改善可): △ (改善不可): ×	住戸面積(m²)	40㎡以上: ○ 40㎡未満: ×	浴槽あり: ○ なし(浴室のみ): ×	あり: ○ なし: ×	下水道、浄化槽: ○ 汲取: ×	対応: ○ 未対応: ×	あり: ○ なし: ×	問題点の有無	確保: ○ (5項以上○) 不確保(改善可): △ 不確保(改善不可): ×							
12	大里第二市営住宅	1	耐平	1	1	H19	2007	○	○	●	-	○	●	74.9	○	×	○	○	○	-	○	○	×	×	-	○	改善不要		
		2	耐平	1	1	H19	2007	○	○	●	-	○	●	74.9	○	×	○	○	○	-	○	○	×	×	-	○	改善不要		
13	星野第二市営住宅	1	耐平	1	1	H19	2007	○	○	●	-	○	●	74.9	○	×	○	○	○	-	○	○	×	×	-	○	改善不要		
		2	耐平	1	1	H19	2007	○	○	●	-	○	●	74.9	○	×	○	○	○	-	○	○	×	×	-	○	改善不要		
14	富野市営住宅	1	耐平	1	1	H17	2005	○	○	●	-	○	●	74.9	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要		
		2	耐平	1	1	H17	2005	○	○	●	-	○	●	74.9	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要		
		3	耐平	1	1	H17	2005	○	○	●	-	○	●	74.9	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要		
		4	耐平	1	1	H17	2005	○	○	●	-	○	●	74.9	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要		
15	崎枝第二市営住宅	5	耐平	1	1	H17	2005	○	○	●	-	○	●	74.9	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要		
		6	耐平	1	1	H17	2005	○	○	●	-	○	●	74.9	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要		
		7	耐平	1	1	H17	2005	○	○	●	-	○	●	74.9	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要		
		8	耐平	1	1	H17	2005	○	○	●	-	○	●	74.9	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要		
16	名蔵第二市営住宅	1	耐平	1	1	H16	2004	○	○	●	-	○	●	74.7	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要		
		2	耐平	1	1	H16	2004	○	○	●	-	○	●	74.7	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要		
		3	耐平	1	1	H16	2004	○	○	●	-	○	●	74.7	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要		
		4	耐平	1	1	H16	2004	○	○	●	-	○	●	74.7	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要		
		5	耐平	1	1	H16	2004	○	○	●	-	○	●	74.7	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要		
		6	耐平	1	1	H16	2004	○	○	●	-	○	●	74.7	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要		
		7	耐平	1	1	H16	2004	○	○	●	-	○	●	74.7	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要		
		8	耐平	1	1	H16	2004	○	○	●	-	○	●	74.7	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要		
17	開南市営住宅	1	耐2	2	4	H12	2000	○	○	●	○	○	●	108.1	○	×	○	○	○	-	○	×	×	○	-	○	改善不要		
		2	耐2	2	4	H12	2000	○	○	●	○	○	●	108.1	○	×	○	○	○	-	○	×	×	○	-	○	改善不要		
18	伊原間市営住宅	1	耐2	2	3	H9	1997	○	○	●	○	○	●	93.1	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要		
		2	耐2	2	3	H9	1997	○	○	●	○	○	●	93.1	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要		
19	野底市営住宅	1	耐平	1	2	H7	1995	○	○	●	-	○	●	71.4	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要		
		2	耐平	1	2	H7	1995	○	○	●	-	○	●	71.4	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要		

■住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性（一次判定：後編）【3/3】

								2.住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性																			
								II-① 躯体の安全性			II-② 避難の安全性			II-③ 居住性													
											居住水準		住戸内部			共用部分		その他			居住性の総合的な判定	1-② 判定結果					
番号	団地名	棟名	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	新耐震基準	耐震診断	躯体の安全性の確保	2方向避難	防火区画	避難の安全性の確保	住戸面積40㎡の確保	浴室設備	3点給湯	水洗化	バリアフリー性	EVの有無	駐車場	省エネルギー性	集会所	児童遊園	その他の附帯施設、共同施設等	問題点の有無	居住性の総合的な判定	1-② 判定結果
								S55年以前建設: × S56年以降建設: ○	診断結果	確保:● 不確保(改善可):△ 不確保(改善不可):×	確保:○ 不確保:×	確保:○ 不確保:×	確保:● 不確保:×	住戸面積(m ²)	40㎡以上:○ 40㎡未満:×	浴槽あり:○ なし(浴室のみ):×	あり:○ なし:×	下水道、浄化槽: ○ 汲取:×	対応:○ 未対応:×	あり:○ なし:×	あり:○ なし:×	あり:○ なし:×	あり:○ なし:×	あり:○ なし:×	問題点の有無	確保:○ (5項以上○) 不確保(改善可):△ 不確保(改善不可):×	
20	新栄市営住宅	A	耐2	2	1	H6	1994	○	○	●	○	○	●	77.5	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要
		B	耐2	2	1	H6	1994	○	○	●	○	○	●	77.5	○											△	改善が必要
		C	耐2	2	1	H6	1994	○	○	●	○	○	●	77.5	○											△	改善が必要
		D	耐2	2	1	H6	1994	○	○	●	○	○	●	77.5	○											△	改善が必要
21	名蔵市営住宅	1	耐平	1	2	H4	1992	○	○	●	-	○	●	71.2	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要
		2	耐平	1	2	H4	1992	○	○	●	-	○	●	71.2	○											△	改善が必要
22	於茂登市営住宅	1	耐平	1	2	H4	1992	○	○	●	-	○	●	71.2	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要
		2	耐平	1	2	H4	1992	○	○	●	-	○	●	71.2	○											△	改善が必要
23	吉原市営住宅	1	耐平	1	2	H4	1992	○	○	●	-	○	●	71.2	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要
		2	耐平	1	2	H4	1992	○	○	●	-	○	●	71.2	○											△	改善が必要
24	川平市営住宅	1	耐平	1	2	H4	1992	○	○	●	-	○	●	71.2	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要
		2	耐平	1	2	H4	1992	○	○	●	-	○	●	71.2	○											△	改善が必要
		3	耐平	1	2	H4	1992	○	○	●	-	○	●	71.2	○											△	改善が必要
25	平久保市営住宅	1	耐平	1	2	H4	1992	○	○	●	-	○	●	71.2	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要
26	崎枝市営住宅	1	耐平	1	2	H3	1991	○	○	●	-	○	●	71.2	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要
		2	耐平	1	2	H3	1991	○	○	●	-	○	●	71.2	○											△	改善が必要
27	三川市営住宅	1	耐平	1	2	H3	1991	○	○	●	-	○	●	71.2	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要
		2	耐平	1	2	H3	1991	○	○	●	-	○	●	71.2	○											△	改善が必要
28	伊野田市営住宅	1	耐平	1	2	H3	1991	○	○	●	-	○	●	71.2	○	×	○	○	○	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要
		2	耐平	1	2	H3	1991	○	○	●	-	○	●	71.2	○											△	改善が必要
29	明石市営住宅	1	耐平	1	2	H2	1990	○	○	●	-	○	●	67.6	○	×	○	○	×	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要
		2	耐平	1	2	H2	1990	○	○	●	-	○	●	67.6	○											△	改善が必要
30	星野市営住宅	1	耐平	1	2	H2	1990	○	○	●	-	○	●	67.6	○	×	○	○	×	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要
		2	耐平	1	2	H2	1990	○	○	●	-	○	●	67.6	○											△	改善が必要
31	大里市営住宅	1	耐平	1	2	H2	1990	○	○	●	-	○	●	67.6	○	×	○	○	×	-	○	×	×	×	-	△	改善が必要
		2	耐平	1	2	H2	1990	○	○	●	-	○	●	67.6	○											△	改善が必要

■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（1次判定：まとめ）【1/2】

番号	団地名	棟名	構造	建設年度 (西暦)	1-① 判定結果	1-② 判定結果	1次判定結果	
1	新川市営住宅	1	高耐	2022	継続管理する団地	改善不要	維持管理	—
2	三川第二市営住宅	1	耐2	2014	継続管理する団地	改善不要	維持管理	—
3	八島町第二市営住宅	1	耐2	2014	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
4	星野第三市営住宅	3	耐平	2011	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		4	耐平	2011	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
5	明石第二市営住宅	A	耐平	2011	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		B	耐平	2011	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
6	大里第三市営住宅	3	耐平	2011	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		4	耐平	2011	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
7	八島町市営住宅	1	耐2	2009	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		2	耐2	2009	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		3	耐2	2009	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
8	嵩田市営住宅	1	耐2	2009	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		2	耐2	2009	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
9	伊原間第二市営住宅	1	耐2	2009	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		2	耐2	2009	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
10	平久保第二市営住宅	1	耐2	2008	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
11	白保市営住宅	1	耐2	2007	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		2	耐2	2007	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		3	耐2	2007	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
12	大里第二市営住宅	1	耐平	2007	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		2	耐平	2007	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
13	星野第二市営住宅	1	耐平	2007	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		2	耐平	2007	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
14	富野市営住宅	1	耐平	2005	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		2	耐平	2005	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		3	耐平	2005	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		4	耐平	2005	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
15	崎枝第二市営住宅	5	耐平	2005	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		6	耐平	2005	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		7	耐平	2005	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		8	耐平	2005	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ

■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（1次判定：まとめ）【2/2】

番号	団地名	棟名	構造	建設年度 (西暦)	1-①	1-②	1次判定結果	
					判定結果	判定結果		
16	名蔵第二市営住宅	1	耐平	2004	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		2	耐平	2004	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		3	耐平	2004	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		4	耐平	2004	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		5	耐平	2004	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		6	耐平	2004	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		7	耐平	2004	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		8	耐平	2004	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
17	開南市営住宅	1	耐2	2000	継続管理する団地	改善不要	維持管理	—
		2	耐2	2000	継続管理する団地	改善不要	維持管理	—
18	伊原間市営住宅	1	耐2	1997	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		2	耐2	1997	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
19	野底市営住宅	1	耐平	1995	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		2	耐平	1995	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
20	新栄市営住宅	A	耐2	1994	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		B	耐2	1994	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		C	耐2	1994	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		D	耐2	1994	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
21	名蔵市営住宅	1	耐平	1992	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		2	耐平	1992	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
22	於茂登市営住宅	1	耐平	1992	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		2	耐平	1992	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
23	吉原市営住宅	1	耐平	1992	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		2	耐平	1992	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
24	川平市営住宅	1	耐平	1992	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		2	耐平	1992	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		3	耐平	1992	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
25	平久保市営住宅	1	耐平	1992	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
26	崎枝市営住宅	1	耐平	1991	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		2	耐平	1991	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
27	三川市営住宅	1	耐平	1991	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		2	耐平	1991	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
28	伊野田市営住宅	1	耐平	1991	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		2	耐平	1991	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
29	明石市営住宅	1	耐平	1990	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		2	耐平	1990	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
30	星野市営住宅	1	耐平	1990	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		2	耐平	1990	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
31	大里市営住宅	1	耐平	1990	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		2	耐平	1990	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ

■ 1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定、計画期間における事業手法の選定（2次判定・3次判定）【1/2】

番号	団地名	棟名	構造	戸数	建設年度 (西暦)	1次判定結果		2次判定[Bグループ]				2次判定結果	判定結果の変更理由	3次判定結果			
								改善を実施 (円/年)	LCC削減額 (円/年・棟)	Aグループ 判定	必要性				効率性	立地	Bグループ 判定
1	新川市営住宅	1	高耐	80	2022	維持管理	—			—	○	○	○	—	維持管理	—	維持管理
2	三川第二市営住宅	1	耐2	4	2014	維持管理	—			—	○	○	○	—	維持管理	—	維持管理
3	八島町第二市営住宅	1	耐2	6	2014	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—	○	○	×	当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理	—	維持管理
4	星野第三市営住宅	3	耐平	1	2011	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—	○	×	×	当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理	—	維持管理
		4	耐平	1	2011	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理	—	維持管理
5	明石第二市営住宅	A	耐平	2	2011	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—	○	×	×	当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理	—	維持管理
		B	耐平	2	2011	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理	—	維持管理
6	大里第三市営住宅	3	耐平	1	2011	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—	○	×	○	当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理	—	維持管理
		4	耐平	1	2011	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理	—	維持管理
7	八島町市営住宅	1	耐2	2	2009	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—	○	×	×	当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理	—	維持管理
		2	耐2	2	2009	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理	—	維持管理
		3	耐2	2	2009	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理	—	維持管理
8	嵩田市営住宅	1	耐2	2	2009	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—	○	○	×	継続管理する団地	維持管理	—	維持管理
		2	耐2	2	2009	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—				継続管理する団地	維持管理	—	維持管理
9	伊原間第二市営住宅	1	耐2	2	2009	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—	△	○	×	当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理	—	維持管理
		2	耐2	2	2009	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理	—	維持管理
10	平久保第二市営住宅	1	耐2	2	2008	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—	○	×	×	当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理	—	維持管理
11	白保市営住宅	1	耐2	4	2007	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—	○	○	×	当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理	—	維持管理
		2	耐2	4	2007	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理	—	維持管理
		3	耐2	4	2007	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理	—	維持管理
12	大里第二市営住宅	1	耐平	1	2007	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—	○	×	○	当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理	住棟の健全化に向け、改善事業 の実施を予定	改善
		2	耐平	1	2007	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理		改善
13	星野第二市営住宅	1	耐平	1	2007	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—	○	×	×	当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理	—	維持管理
		2	耐平	1	2007	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			—				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理	—	維持管理
14	富野市営住宅	1	耐平	1	2005	改善、又は建替	Aグループ	2,257,100	82,000	改善が必要	○	○	○	—	改善	—	改善
		2	耐平	1	2005	改善、又は建替	Aグループ	2,257,100	82,000	改善が必要				—	改善	—	改善
		3	耐平	1	2005	改善、又は建替	Aグループ	2,257,100	82,000	改善が必要				—	改善	—	改善
		4	耐平	1	2005	改善、又は建替	Aグループ	2,257,100	82,000	改善が必要				—	改善	—	改善
15	崎枝第二市営住宅	5	耐平	1	2005	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			—	○	○	×	継続管理する団地	維持管理	—	維持管理
		6	耐平	1	2005	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			—				継続管理する団地	維持管理	—	維持管理
		7	耐平	1	2005	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			—				継続管理する団地	維持管理	—	維持管理
		8	耐平	1	2005	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			—				継続管理する団地	維持管理	—	維持管理

■ 1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定（2次判定）【2/3】

番号	団地名	棟名	構造	戸数	建設年度(西暦)	1次判定結果	2次判定[Bグループ]							2次判定結果	判定結果の変更理由	3次判定結果	
							改善を実施(円/年)	LCO縮減額(円/年・棟)	Aグループ判定	必要性	効率性	立地	Bグループ判定				
16	名蔵第二市営住宅	1	耐平	1	2004	改善、又は建替	Aグループ	2,257,100	88,000	改善が必要	○	○	○	-	改善	-	改善
		2	耐平	1	2004	改善、又は建替	Aグループ	2,257,100	88,000	改善が必要				-	改善	-	改善
		3	耐平	1	2004	改善、又は建替	Aグループ	2,257,100	88,000	改善が必要				-	改善	-	改善
		4	耐平	1	2004	改善、又は建替	Aグループ	2,257,100	88,000	改善が必要				-	改善	-	改善
		5	耐平	1	2004	改善、又は建替	Aグループ	2,257,100	88,000	改善が必要				-	改善	-	改善
		6	耐平	1	2004	改善、又は建替	Aグループ	2,257,100	88,000	改善が必要				-	改善	-	改善
		7	耐平	1	2004	改善、又は建替	Aグループ	2,257,100	88,000	改善が必要				-	改善	-	改善
		8	耐平	1	2004	改善、又は建替	Aグループ	2,257,100	88,000	改善が必要				-	改善	-	改善
17	開南市営住宅	1	耐2	4	2000	維持管理	-			-	○	○	○	-	維持管理	-	維持管理
		2	耐2	4	2000	維持管理	-			-				-	維持管理	-	維持管理
18	伊原間市営住宅	1	耐2	3	1997	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			-	○	○	×	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理	住棟の健全化に向け、改善事業の実施を予定	改善
		2	耐2	3	1997	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			-				当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		改善
19	野底市営住宅	1	耐平	2	1995	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			-	○	○	×	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理	住棟の健全化に向け、改善事業の実施を予定	改善
		2	耐平	2	1995	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			-				当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		改善
20	新栄市営住宅	A	耐2	1	1994	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			-	○	×	×	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理	住棟の健全化に向け、改善事業の実施を予定	改善
		B	耐2	1	1994	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			-				当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		改善
		C	耐2	1	1994	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			-				当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		改善
		D	耐2	1	1994	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			-				当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		改善
21	名蔵市営住宅	1	耐平	2	1992	改善、又は建替	Aグループ	4,514,200	146,000	改善が必要	○	○	○	-	改善	-	改善
		2	耐平	2	1992	改善、又は建替	Aグループ	4,514,200	146,000	改善が必要				-	改善	-	改善
22	於茂登市営住宅	1	耐平	2	1992	改善、又は建替	Aグループ	4,514,200	147,000	改善が必要	○	○	○	-	改善	-	改善
		2	耐平	2	1992	改善、又は建替	Aグループ	4,514,200	147,000	改善が必要				-	改善	-	改善
23	吉原市営住宅	1	耐平	2	1992	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			-	○	○	×	継続管理する団地	維持管理	住棟の健全化に向け、改善事業の実施を予定	改善
		2	耐平	2	1992	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			-				継続管理する団地	維持管理		改善
24	川平市営住宅	1	耐平	2	1992	改善、又は建替	Aグループ	4,514,200	147,000	改善が必要	○	○	○	-	改善	-	改善
		2	耐平	2	1992	改善、又は建替	Aグループ	4,514,200	147,000	改善が必要				-	改善	-	改善
		3	耐平	2	1992	改善、又は建替	Aグループ	4,514,200	147,000	改善が必要				-	改善	-	改善
25	平久保市営住宅	1	耐平	2	1992	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			-	○	○	×	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理	住棟の健全化に向け、改善事業の実施を予定	改善
26	崎枝市営住宅	1	耐平	2	1991	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			-	○	○	×	継続管理する団地	維持管理	住棟の健全化に向け、改善事業の実施を予定	改善
		2	耐平	2	1991	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			-				継続管理する団地	維持管理		改善
27	三川市営住宅	1	耐平	2	1991	改善、又は建替	Aグループ	4,514,200	136,000	改善が必要	○	○	○	-	改善	-	改善
		2	耐平	2	1991	改善、又は建替	Aグループ	4,514,200	136,000	改善が必要				-	改善	-	改善
28	伊野田市営住宅	1	耐平	2	1991	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			-	○	○	×	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理	住棟の健全化に向け、改善事業の実施を予定	改善
		2	耐平	2	1991	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			-				当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		改善
29	明石市営住宅	1	耐平	2	1990	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			-	△	○	×	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理	住棟の健全化に向け、改善事業の実施を予定	改善
		2	耐平	2	1990	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			-				当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		改善
30	星野市営住宅	1	耐平	2	1990	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			-	○	○	×	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理	住棟の健全化に向け、改善事業の実施を予定	改善
		2	耐平	2	1990	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ			-				当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		改善
31	大里市営住宅	1	耐平	2	1990	改善、又は建替	Aグループ	4,514,200	138,000	改善が必要	○	○	○	-	改善	-	改善
		2	耐平	2	1990	改善、又は建替	Aグループ	4,514,200	138,000	改善が必要				-	改善	-	改善

4 公営住宅長寿命化計画

(1) 長寿命化に関する基本方針

1) ストックの状況把握及び日常的な維持管理方針

住宅ストックを長期にわたり有効に活用していくためには、住宅ストックの状況把握と定期的・計画的な修繕・改善等が必要であり、そのために必要な調査経常的な点検などについて以下のように実施する。

- 管理している公営住宅の整備・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) 長寿命化ライフサイクルコストの縮減に関する方針

長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減を図るために、以下の事項について実施する。

■ 対処療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換

これまでの維持管理における問題事案が発生してから修繕等を実施するといった、対処療法的な対応を見直し、定期的な点検や調査の実施による予防保全的な維持管理方式への転換を行い、耐久性の向上に寄与する改善・修繕を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図り、かつ良質なストックの確保に努める。

■ 整備仕様の向上等による耐久性の向上及び修繕周期の延長

必要な修繕及び改善の複合的な実施と併せて、住棟の整備仕様の向上等による耐久性の向上や、予防保全的な改善・修繕の実施による修繕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。

■ 定期点検や調査の充実による効率的な修繕・改善の実施

定期点検や重点的に行う調査等の充実により、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、改善や修繕の効率的な実施につなげる。

(2) 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だけでなく、定期点検の対象外の住棟においても同様の点検を定期的に実施することが重要である。更に不具合への迅速な対応を図る観点から、定期点検の他に日常的な保守点検を実施することとし、日常的な保守点検結果をデータベース化することで定期調査ないし定期点検に反映させることとする。

1) 目視点検の実施方針

- 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。

◆ 建築物

点検部位	点検項目	所見の有無		
I 敷地及び地盤	ア) 地盤	<input type="checkbox"/> 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	イ) 敷地	<input type="checkbox"/> 敷地内の排水の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	ウ) 敷地内の通路	<input type="checkbox"/> 敷地内の通路の支障物の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	エ) 塀	<input type="checkbox"/> 組構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	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		<input type="checkbox"/> 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	オ) 擁壁	<input type="checkbox"/> 擁壁の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		<input type="checkbox"/> 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	カ) 屋外工作物	<input type="checkbox"/> 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	キ) 屋外電気設備	<input type="checkbox"/> 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	ク) 通路・車路	<input type="checkbox"/> 平面駐車場の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		<input type="checkbox"/> 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	ケ) 付属施設	<input type="checkbox"/> 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	II 建築物の外部	ア) 基礎	<input type="checkbox"/> 基礎の沈下等の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
		イ) 土台	<input type="checkbox"/> 基礎の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
<input type="checkbox"/> 土台の沈下等の状況			<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
ウ) 外壁（躯体等）		<input type="checkbox"/> 土台の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		<input type="checkbox"/> 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
エ) 外壁（外装仕上げ材等）		<input type="checkbox"/> 補強コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
オ) 外壁（窓サッシ等）		<input type="checkbox"/> 金属系パネルの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		<input type="checkbox"/> コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
カ) 建具		<input type="checkbox"/> シーリングの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		<input type="checkbox"/> サッシ等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
キ) 金物類		<input type="checkbox"/> 共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
III 屋上及び屋根	ア) 屋上面、屋上回り	<input type="checkbox"/> 落下防護庇の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		<input type="checkbox"/> 集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	イ) 屋根	<input type="checkbox"/> 屋上面の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		<input type="checkbox"/> 雨樋の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

点検部位	点検項目	所見の有無	
IV 避難施設等	ア) 廊下（共用廊下）	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 手すりの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 床の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	イ) 出入口	<input type="checkbox"/> 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	ウ) バルコニー	<input type="checkbox"/> 手すり等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
エ) 階段	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	<input type="checkbox"/> 階段各部の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
備考			

◆ 建築設備

点検部位	点検項目	所見の有無	
I 給水設備及び排水設備	ア) 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	<input type="checkbox"/> 配管の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	イ) 給水タンク等、給水ポンプ	<input type="checkbox"/> 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	ウ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	<input type="checkbox"/> 屋内排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
備考			

図 点検チェックリスト

2) データベース化

日常点検結果は「公営住宅維持管理データベース（団地カルテ）」を使用し管理を行うものとする。

(3) 計画修繕の実施方針

1) 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。

2) 実施内容

- 定期点検の充実、及び全棟へ実施する。
- 標準周期を踏まえ、経常修繕を実施する。

3) 主要な部位毎の標準修繕周期

標準修繕周期は次頁以降を基本とする。

■部位・部材別修繕周期一覧(1/4)

推定修繕項目	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
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、パラベット天端・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(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 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、手すり、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	○				

■部位・部材別修繕周期一覧(2/4)

推定修繕項目	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
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	○				
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、階段ノンスリップ、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、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	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	FRP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 排水設備										
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污水管 (屋内)	共用污水立て管 専用污水枝管	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	③	○				
		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	○				

■部位・部材別修繕周期一覧(3/4)

推定修繕項目	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
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	○				
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 非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	15年		③	○	○			
		取替	4年 ～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	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	○				
		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・通信設備	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屋内消火栓設備	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 全構成機器	補修	15年		③				○	
		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+A L C）	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 困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○			○	
		取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①				○	
		整備	20年		①					○

■部位・部材別修繕周期一覧(4/4)

推定修繕項目	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
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				○	

参照文献凡例

- 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）

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月

(4) 改善事業の実施方針

1) 改善事業の内容

① 安全性確保型改善

(a) 実施方針

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。

(b) 主な実施内容

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
<ul style="list-style-type: none"> ◇台所壁の不燃化 ◇避難経路の確保 ◇アスベストの除去等 ◇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 	<ul style="list-style-type: none"> ◇耐震改修 ◇外壁落下の防止改修 ◇バルコニーの手すりのアルミ化 ◇防火区画 ◇避難設備の設置 ◇アスベストの除去等 	<ul style="list-style-type: none"> ◇屋外消火栓の設置 ◇避難経路となる屋外通路等の整備 ◇屋外通路等の照明設備の照度の確保 ◇ガス管の耐震性・耐食性の向上 ◇防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置

② 長寿命型改善

(a) 実施方針

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。

(b) 主な実施内容

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
<ul style="list-style-type: none"> ◇浴室の防水性向上に資する工事 ◇内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ◇配管の耐久性向上に資する工事 	<ul style="list-style-type: none"> ◇躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上に資する工事 ◇避難施設の耐久性向上に資する工事 ◇LED 照明の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ◇配管の耐久性・耐食性向上に資する工事

(c) 部位毎の実施内容

部位	概要（工事例）	備考
躯体	◇躯体の耐久性を向上させる工事 ◇躯体コンクリートの中性化を防止する工事	◇中性化防止は、再アルカリ化・補修を伴うことがある。
屋上等	◇屋上等の断熱性を向上させる工事 ◇屋根等の防水性を向上させる工事 ◇屋根等の耐久性を向上させる工事	◇屋根の仕上げ材の交換も含む
外壁	◇外壁の断熱性を向上させる工事 ◇外壁の防水性を向上させる工事 ◇外壁の耐久性を向上させる工事 ◇外壁の安全性を向上させる工事	◇バルコニーの内側も含む ◇塗装・塗膜による工事も有効
内壁	◇内壁の断熱性を向上させる工事 ◇内壁の耐久性を向上させる工事 ◇内壁コンクリートの中性化を防止する工事	
給水管・排水管・汚水管・雨水管・ガス管・消火管	◇管の耐食性を向上させる工事 ◇管の耐久性を向上させる工事	◇塗装・塗膜による工事も有効
シーリング	◇シーリング材の耐久性を向上させる工事	
浴室	◇浴室の防水性を向上させる工事	
避難施設	◇避難施設の耐久性を向上させる工事	
床下地材	◇床下地材の耐久性を向上させる工事	◇床仕上げ材を含めることも可

(d) 工事毎の実施内容

工事	概要（工事例）	備考
配管の集約化	◇住戸内の配管を集約することで、維持管理・更新を容易にする工事 ◇住戸内の配管を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事	
電気幹線	◇住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事	

(e) 住宅履歴情報管理

概要	備考
◇住棟カルテ内に住宅改善に関する履歴情報を整理し、日常的な補修等から経常修繕にいたる全ての情報を集約し、管理する。	◇住民からの修繕依頼まで含める。 ◇改善に対する業務及び組織体制も明確にする必要がある。

③ 福祉対応型改善

(a) 実施方針

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。

(b) 主な実施内容

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
<ul style="list-style-type: none"> ◇住戸内部の段差解消 ◇浴室・便所等への手すり設置 ◇便器の高齢者対応 ◇高齢者対応建具・設備の設置 ◇流し台・洗面台の更新 	<ul style="list-style-type: none"> ◇段差の解消 	<ul style="list-style-type: none"> ◇屋外通路等の幅員確保 ◇スロープの設置

④ 居住性向上型改善

(a) 実施方針

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。

(b) 主な実施内容

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
<ul style="list-style-type: none"> ◇間取りの改修 ◇給湯設備の設置 ◇外壁・最上階の天井等の断熱 ◇開口部のアルミサッシ化 	<ul style="list-style-type: none"> ◇断熱化対応 ◇共視聴アンテナ設備の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ◇雨水貯留施設の設置 ◇集会所の整備・増改築 ◇児童遊園の整備 ◇排水処理施設の整備 ◇屋外附带施設の整備

(5) 建替事業の実施方針

公営住宅ストックに関して、建替事業の実施方針を以下に示す。

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、団地規模・戸数の確保・集約化が難しい場合は、隣接する団地単位での集約化の検討を進める。
- 公営住宅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等には建替え・新規供給等も含めた検討を行う。
- 公営住宅の制度では、建替は現地建替え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等、現地建替えが望ましくない場合は、移転建替え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

- 公営住宅は、高齢単身者、高齢者夫婦世帯の比率が高く、今後その傾向はさらに高まると考えられる。そのため、建替事業を行う住宅では、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。
- 高齢者等の入居に対して、福祉施策との連携による福祉サービスの提供や、地域コミュニティ等による見回りでの安否確認システム等を検討し、安心・安全に生活できる環境づくりに取り組む。

② 多様な居住ニーズへの対応

- 公営住宅には、高齢者から若年層まで多様な居住ニーズに対応することが望まれるため、居住者のニーズの違いや変化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。
- 建替事業を行う公営住宅では、従前入居者の世帯構成や世帯人員、年齢層などの構成に加えて、近年増加する高齢単身世帯や、2人世帯、ひとり親世帯等の小規模な世帯が増加していることを踏まえ、1LDK～2DK及び3DK～3LDK等の複数の住戸タイプを整備することで多様な世帯が居住する公営住宅として整備し、世代間のバランスが取れた良好なコミュニティ形成に資するよう配慮する。
- ハード面だけではなく、ひとり親世帯やDV被害者、災害被災者など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の検討を行う。

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に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。
- 小規模な公営住宅は、周辺の住宅の整備に併せて用途廃止を行い、民間に売却等を行うほか、地域に必要な公共施設の整備用地や、地域の防災性向上に役立つような道路、広場等の用地として活用を検討する。

⑤ 地域振興や地域のまちづくりへの貢献

- 公営住宅の建替えにあたっては、敷地周辺の緑化や建物形態の工夫により、周辺との景観の調和に配慮するとともに、道路や広場等の地域に必要な公共施設整備を図り、周辺地域に貢献できるような整備方策を検討する。
- 大規模な公営住宅の建替えに併せて、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、必要に応じて検討する。

(6) 長寿命化のための事業計画

住棟単位の「計画修繕・改善事業」「新規整備・建替事業」「共同施設に係る事業」について、様式に従い整理した。

1) 計画修繕・改善事業

【様式1】計画修繕・改善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		修繕・改善事業の内容										LCC削減効果 (千円/棟・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						
大里第二市営住宅	1	1	耐平	H19	—	適宜実施														80		
大里第二市営住宅	2	1	耐平	H19	—	適宜実施															80	
富野市営住宅	1	1	耐平	H17	—	適宜実施															82	
富野市営住宅	2	1	耐平	H17	—	適宜実施															82	
富野市営住宅	3	1	耐平	H17	—	適宜実施															82	
富野市営住宅	4	1	耐平	H17	—	適宜実施															82	
名蔵第二市営住宅	1	1	耐平	H16	—	適宜実施															88	
名蔵第二市営住宅	2	1	耐平	H16	—	適宜実施															88	
名蔵第二市営住宅	3	1	耐平	H16	—	適宜実施															88	
名蔵第二市営住宅	4	1	耐平	H16	—	適宜実施															88	
名蔵第二市営住宅	5	1	耐平	H16	—	適宜実施															88	
名蔵第二市営住宅	6	1	耐平	H16	—	適宜実施															88	
名蔵第二市営住宅	7	1	耐平	H16	—	適宜実施															88	
名蔵第二市営住宅	8	1	耐平	H16	—	適宜実施															88	
伊原間市営住宅	1	3	耐2	H9	—	適宜実施															307	
伊原間市営住宅	2	3	耐2	H9	—	適宜実施															307	

【様式1】計画修繕・改善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
地原課
 賃貸住宅 (公営集約) 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		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考		
					法定点検 推じた点検	適宜実施	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16				
野底市営住 宅	1	2	耐平	H7	—	適宜実施				外壁・屋上 改善									192	
野底市営住 宅	2	2	耐平	H7	—	適宜実施				外壁・屋上 改善									192	
新栄市営住 宅	A	1	耐2	H6	—	適宜実施				外壁・屋上 改善									92	
新栄市営住 宅	B	1	耐2	H6	—	適宜実施				外壁・屋上 改善									92	
新栄市営住 宅	C	1	耐2	H6	—	適宜実施				外壁・屋上 改善									92	
新栄市営住 宅	D	1	耐2	H6	—	適宜実施				外壁・屋上 改善									92	
名蔵市営住 宅	1	2	耐平	H4	—	適宜実施			外壁・屋上 改善										146	
名蔵市営住 宅	2	2	耐平	H4	—	適宜実施			外壁・屋上 改善										146	
於茂登市営 住宅	1	2	耐平	H4	—	適宜実施				外壁・屋上 改善									147	
於茂登市営 住宅	2	2	耐平	H4	—	適宜実施				外壁・屋上 改善									147	
吉原市営住 宅	1	2	耐平	H4	—	適宜実施								外壁・屋上 改善					151	
吉原市営住 宅	2	2	耐平	H4	—	適宜実施								外壁・屋上 改善					151	
川平市営住 宅	1	2	耐平	H4	—	適宜実施				外壁・屋上 改善									147	
川平市営住 宅	2	2	耐平	H4	—	適宜実施				外壁・屋上 改善									147	
川平市営住 宅	3	2	耐平	H4	—	適宜実施				外壁・屋上 改善									147	
平久保市営住宅	1	2	耐平	H4	—	適宜実施				外壁・屋上 改善									147	

2) 新規整備・建替事業

【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。

3) 共同施設に係る事業

【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 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											

(7) LCC 及び縮減効果の算出

1) 計画前モデル・計画後モデルのライフサイクルコストの算出

長寿命化型改善事業を実施する公営住宅を対象として、ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果を試算する。

① LCC の算出方法

ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局住宅総合整備課」に記載の内容によるものとする。以下に、その内容の抜粋を示す。

【基本的な考え方】

① 1 棟の LCC 改善効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)

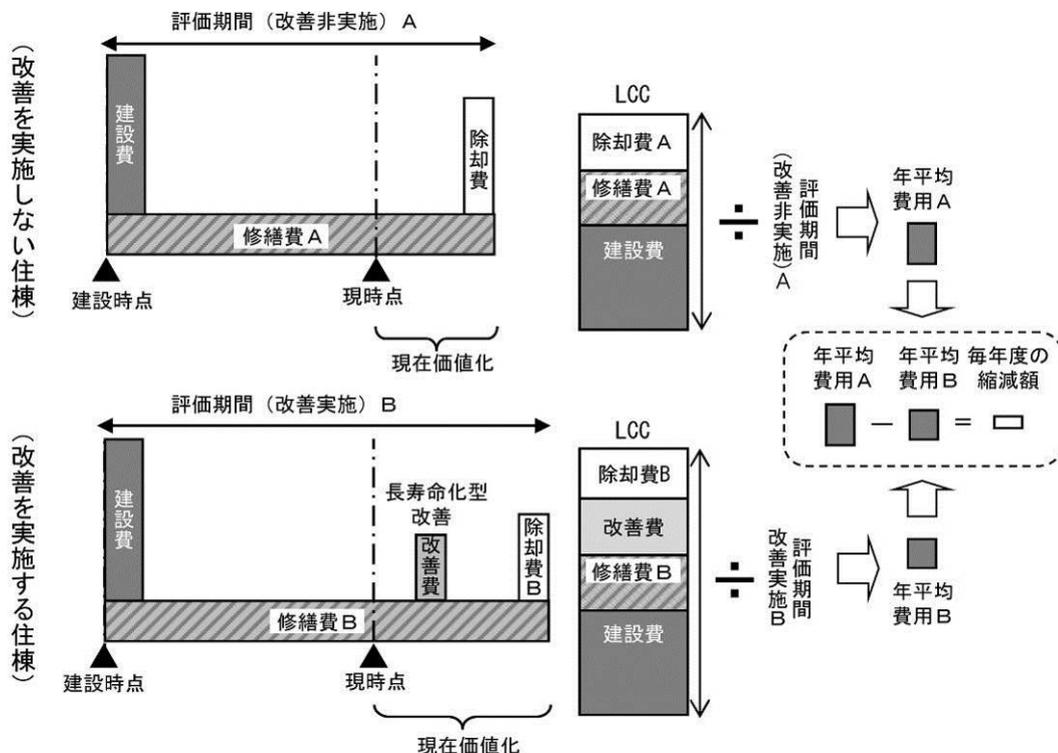
② LCC(計画前) = (建替費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善非実施)

* (建設費 + 修繕費 + 除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC 算定対象) を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

③ LCC(計画後) = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善実施)

* (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) は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) に要するコスト。

■ ライフサイクルコストの算出イメージ



資料：国土交通省住宅局『公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）』（平成 28 年 8 月）

【算出の考え方】

- 公営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- 本算出例においては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- 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%/年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は次の通りである。現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」b の現在価値 = $b \times c$
 - a : 現時点以後の経過年数
 - b : 将来の改善費、修繕費、除却費
 - c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
 - d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

【算出の手順】

以下の項目に従って LCC を算出する。

<計画前>

①評価期間（改善非実施）A

- ・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する。
- ・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する。

③建設費

- ・推定再建築費 (= 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

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する。

⑤計画前 LCC

- ・計画前 LCC = (③建設費 + ②修繕費 A + ④除却費 A) ÷ ①評価期間（改善非実施）A
(単位：円/戸・年)

<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）

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する。
- ・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する。

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する。
- ・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）で対応している。
- ・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する。

⑨建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

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する。

⑪計画後LCC

- ・計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）÷⑥評価期間（改善実施）B（単位：円／戸・年）

<LCC 改善効果>

⑫年平均縮減額

・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前 LCC－⑪計画後 LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

・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する。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る。

【設定条件】

■修繕費 1/2

修繕項目	修繕周期	中層階段室型					
		昭和45年 以前	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降
1.屋上防水	12年	1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%
2.床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%
3.外壁塗装等	18年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%
4.鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%
5-1.建具(玄関ドア、MB扉)	36年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%
5-2.建具(アルミサッシ)	36年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%
5-3.バルコニー手摺	36年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%
5-4.金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%
7-1.給水管、給湯管	35年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%
7-2.貯水槽	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%
7-3.給水ポンプ	15年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%
8.排水設備	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%
9-1.ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%
9-2.給湯器	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%
11-1.共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%
11-2.電力幹線・盤類	30年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%
11-3.避雷設備	40年						
12-1.電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%
12-2.テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%
13-1.連結送水管	25年						
13-2.自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%
14-1.EV保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%
14-2.EV更新	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%
17-1.流し台	30年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%
17-2.浴室ユニット	25年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%
17-3.レンジフード	20年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%
17-4.24h換気	20年					0.14%	0.14%
18.経常修繕	1年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%

【設定条件】

■修繕費 2 / 2

修繕項目	修繕周期	中層片廊下型			高層				
		平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降
1.屋上防水	12年	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%
2.床防水	18年	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%
3.外壁塗装等	18年	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%
4.鉄部塗装等	6年	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%
5-1.建具(玄関ドア、MB扉)	36年	1.05%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%	1.04%
5-2.建具(アルミサッシ)	36年	1.27%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%	1.25%
5-3.バルコニー手摺	36年	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%
5-4.金物類	24年	0.27%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%	0.27%
7-1.給水管、給湯管	35年	4.18%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%
7-2.貯水槽	25年	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
7-3.給水ポンプ	15年	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
8.排水設備	30年	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%
9-1.ガス設備	30年	0.38%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%
9-2.給湯器	15年	1.79%	0.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%
11-1.共用灯	15年	0.12%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
11-2.電力幹線・盤類	30年	0.78%	0.77%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%
11-3.避雷設備	40年				0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
12-1.電話設備	30年	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%	0.13%
12-2.テレビ共聴設備	15年	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%
13-1.連結送水管	25年				0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%
13-2.自火報設備	20年	1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%
14-1.EV保守	1年	0.11%	0.10%	0.10%	0.50%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%
14-2.EV更新	30年	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%
17-1.流し台	30年	1.08%	1.06%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%
17-2.浴室ユニット	25年	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%
17-3.レンジフード	20年	0.73%	0.71%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%
17-4.24h換気	20年		0.13%	0.13%				0.13%	0.13%
18.経常修繕	1年	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%

■住棟別 LCC の算定結果

住棟別 LCC の算出結果は、前頁に示した【様式 1】に示す。

また、次頁に構造毎の算定概要（参考）を示す。

モデル住棟別LCCの算定(耐火構造平屋)

：入力欄

■住棟諸元

団地名	名蔵第二市営住宅
住棟番号	3棟
戸数	1
構造	耐火構造(平屋)
建設年度	H16
建設年代	H17
モデル住棟	
経過年数	20

評価時点(和暦)
R6

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1,057,800 円/戸	26 年
床防水		
外壁塗装等	1,199,300 円/戸	26 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2,257,100 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	26 年
床防水		
外壁塗装等	1	26 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	3,436,200 円/戸
-----	---------------

■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)	2,020,450 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)	3,407,014 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	5,427,464 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	11,812,800 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	3,436,200 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.308 %	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)	1,059,445 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)	365,994 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)	3,858,564 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)	478,928 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+⑦-1-⑦-2))	5,400,086 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	2,257,100 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)	1,783,819 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)	11,812,800 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	3,436,200 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.141 %	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)	483,517 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)	278,289 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	87,705 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	87,705 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

モデル住棟別LCCの算定(耐火構造)

入力欄

■住棟諸元

団地名	新栄市宮住宅
住棟番号	A棟
戸数	1
構造	中耐階段室型
建設年度	H6
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	30

評価時点(和暦)
R6

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1,057,800 円/戸	34 年
床防水		
外壁塗装等	1,199,300 円/戸	34 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2,257,100 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	34 年
床防水		
外壁塗装等	1	34 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	3,565,000 円/戸
-----	---------------

■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)	4,195,390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)	2,658,190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	6,853,580円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	10,692,000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	3,565,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.456%	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)	1,627,019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)	383,452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)	3,325,990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)	505,418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 (②-1+⑦-1-⑦-2)	7,015,963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	2,257,100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)	1,929,379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)	10,692,000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	3,565,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.208%	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)	742,550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)	291,141円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	92,311円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	92,311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

2) ライフサイクルコストの改善効果の評価

前項に示したように、長寿命化型改善を実施することにより、いずれの住棟とも、一定のライフサイクルコストの縮減が可能であることから、次のような効果があると評価できる。

- 従来の維持管理から、定期的な点検を実施し、公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等を図る改善を実施することで、公営住宅の長寿命化が図られ、コストの縮減につながる。
- 定期点検により公営住宅ストックの現状を把握した上で適切な改善及び修繕を実施することで、公営住宅の安全性を確保することができる。
- 公営住宅の建設年度や構造等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。

5 計画実現に向けて

(1) 個別団地の実施計画の策定

各団地の具体的なストック活用・維持管理にあたっては、本計画で策定した方針をもとに、周辺状況や敷地条件、住棟・住戸の状況の調査・分析などを十分に行った上で、個別団地の実施計画を策定する必要がある。

併せて、居住者の変化、周辺に不足している施設などの地域ニーズを把握しつつ、団地単体だけでなく総合的な市街地整備の観点や仮移転先となる住宅の確保など、円滑な事業の実現に向けた課題・対応方策を検討していくことが必要である。

(2) 事業推進体制の強化

予防保全的な取り組みにより、公営住宅の良好な居住環境を保全していくためには、これまで中心であった建替事業に加え、定期点検や日常的な維持管理、修繕、改善等に関する事業の重要性が高まるとともに、これらに関わる業務量が増大することとなる。

従って、公営住宅ストックに係る事業の効果的・効率的・継続的推進のために、担当職員や組織を確保するなど、事業実施体制の強化を図ることが求められる。

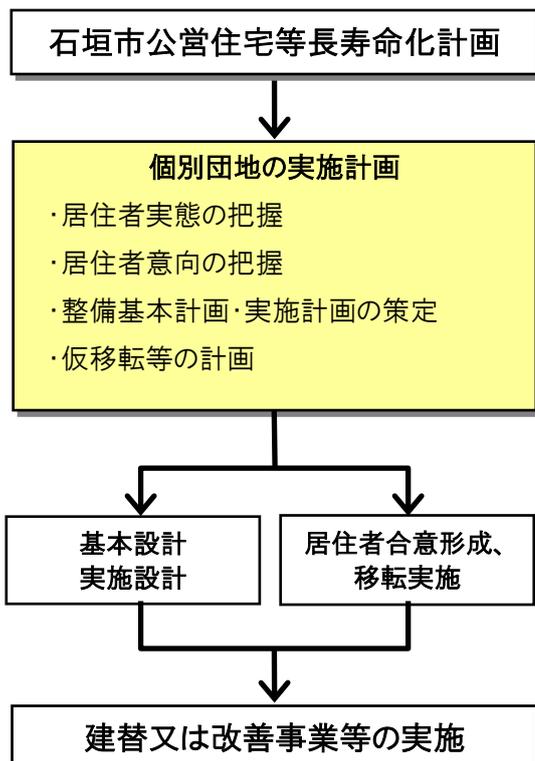
(3) 事業実施への合意形成

1) 居住者との合意形成

事業実施の過程では、居住者の理解と協力が重要であり、居住者に対する情報提供と居住者の要望の把握が必要となる。このため、居住者全体を対象とした綿密な事業説明会の実施、パンフレット配布等による事業説明等を行い、合意形成に努める。

2) 低所得者への配慮

建替事業を実施する団地では、低所得者の世帯も多く、家賃負担の上昇に対しての抵抗感が高いと考えられることから、再入居等の希望など入居者のニーズを把握した上で事業を推進する。



3) 高齢者、母子世帯等への配慮

近年、高齢単身世帯、2人世帯、母子世帯等の少人数世帯や高齢者のみの世帯が増加しており、建替事業を実施するにあたり、バリアフリー対応住宅や少人数向けの間取りなどに配慮して事業を推進する。

(4) 住宅セーフティネットの強化

公営住宅の担う住宅セーフティネットとしての機能を維持していくため、公営住宅の適正な供給・管理を行うとともに、民間賃貸住宅等の空き室を活用した入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を柱とする新たな「住宅セーフティネット制度」の活用に向けて、民間事業者との連携を推進する。

(5) 民間活力導入の推進

今後、多くの住棟が耐用年限を超過し、建替事業や改善事業等によって、多額の費用が必要となることが懸念される。また、今後はより一層、少子高齢化の社会情勢を背景に、高齢者世帯や子育て世帯が安心して暮らせる居住環境の提供が必要となる。

このため、借上げ公営住宅や PPP/PFI 事業の活用など民間活力の導入を推進する。

(6) 事業費の縮減

本計画をより効率的に推進していくために、下記のような考え方のもと事業費の縮減に努める。

1) 設計の標準化、改善メニューのパターン化

住宅需要を見据えた型別供給や規格部品の採用を図りつつ、設計の標準化を促進することにより、住宅の質の安定とコスト縮減を図る。

また、改善メニューをパターン化させて、設計や施工の効率化を図ることで事業費の縮減に努める。さらに、入居者の仮移転が必要となる住戸内等の改善を行う場合は、住棟単位でまとめて行うのではなく、空家になった時に随時行うなど、事業実施のタイミングを工夫することで、事業費の縮減に努める。

2) 事業の効率的な推進

合意形成から施工まで含めた事業の進捗を適切に管理することで事業費の縮減を効率的に推進する。