

第 2 次浦添市営住宅等長寿命化計画（案）

目次

1. 長寿命化計画の目的等	1
(1) 計画策定の背景と目的	
(2) 計画の位置づけ	
(3) 計画期間	
2. 公営住宅等の現状	2
(1) 公営住宅等の住宅戸数	
(2) 管理戸数と立地	
(3) 公営住宅等の概要	
(4) 市営住宅等の入居世帯の状況	
(5) 公営住宅等の入居希望状況	
3. 長寿命化に関する基本方針	
(1) ストックの現状の把握及び日常的な維持管理の方針	12
(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	12
4. 長寿命化を図るべき公営住宅等	
(1) ストック活用手法の概要	13
(2) 手法選定の概要	14
(3) 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【中長期】	16
(4) 1次判定	17
(5) 2次判定	23
(6) 3次判定	27
(7) 長寿命化を図るべき市営住宅等	32
5. 長寿命化のための維持管理計画	
(1) 点検の実施方針	33
(2) 計画修繕の実施方針	33
(3) 計画期間内に実施する改善事業の実施方針	34
(4) 計画期間内に実施する建替事業の実施方針	35
(5) 長寿命化のための事業実施予定一覧	36
6. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	
(1) 建替ライフサイクルコスト（LCC）の算出	39
(2) 長寿命化型改善事業のライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出	41

1. 長寿命化計画の目的等

(1) 計画策定の背景と目的

本市の公営住宅整備は昭和 43 年の内間市営住宅にはじまり、令和 4 年度現在、前田市営住宅、安波茶市営住宅、内間市営住宅の 3 団地 8 棟 268 戸に加えて、浦添市民住宅・子育て支援港川宿舎 2 棟 80 戸を管理している。

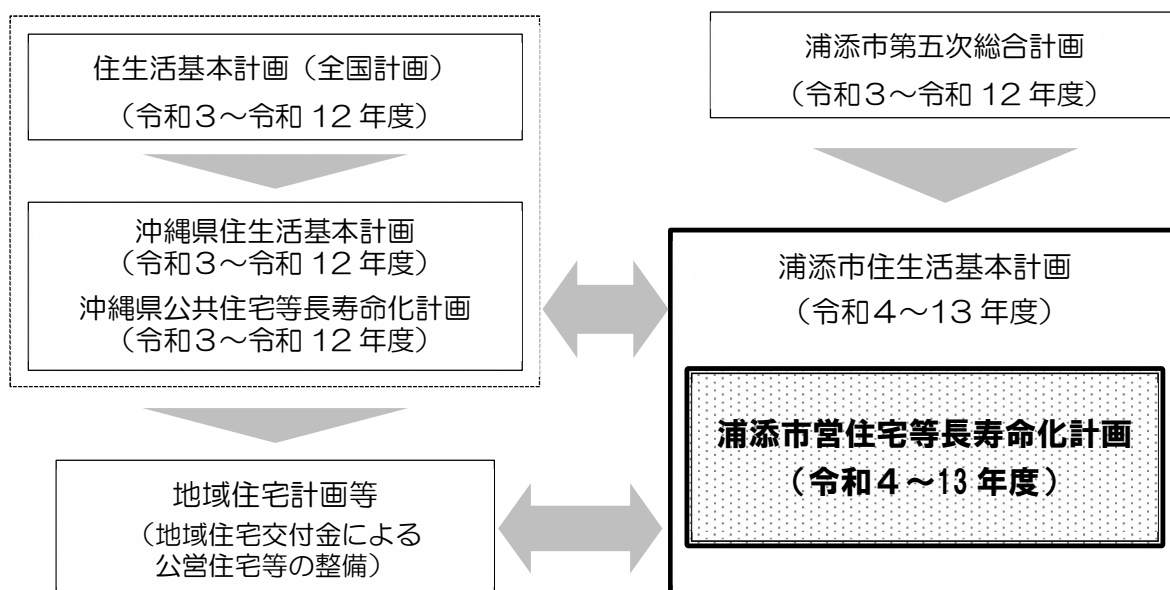
昭和 60 年前後に建設された前田市営住宅及び安波茶市営住宅においては、建物の老朽化や設備の陳腐化等がみられることから、その更新が求められている。また、内間市営住宅においては、平成 8 年～平成 14 年の建替え事業により建築物の更新を行っているものの、EV 設備が法的規格に適合していないことや一部で設備の老朽化等がみられることからその対応が急務となっている。

国においては、平成 18 年度の住生活基本法制定に基づき「住生活基本計画」を策定し、以後 3 度の見直しを経て令和 3 年 3 月に新たな「住生活基本計画」を示している。この間、平成 28 年度に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、公営住宅の長寿命化を図るとともにライフサイクルコスト縮減につなげていくことが重要であると示されている。

こうした背景を踏まえ、厳しい財政状況の中、本市市営住宅等の効果的・効率的な維持・修繕及び適切な更新等を図り、老朽ストックの円滑な更新とライフサイクルコストの縮減を図ることを目的とし、「浦添市営住宅等長寿命化計画」を改定する。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、「浦添市第四次総合計画」及び「浦添市住生活基本計画」を上位計画とし、国・県の計画等と整合を図りつつ策定するものである。



(3) 計画期間

本計画は、令和 4 年度から令和 13 年度までの 10 年間の計画とする。なお、計画に変更の必要が生じた場合には、適宜見直しを行うものとする。

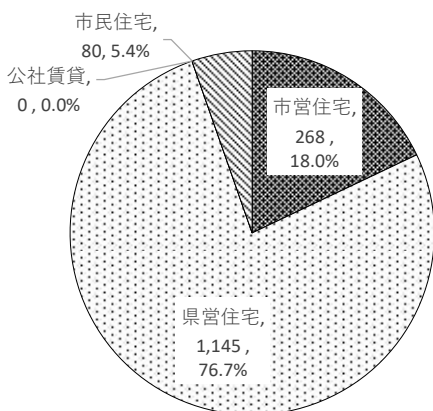
2. 公営住宅等の現状

(1) 公営住宅等の住宅戸数

本市の公営住宅等の戸数は計 1,493 戸で、うち市営住宅が 268 戸 (18.0%)、県営住宅が 1,145 戸 (76.7%)、市民住宅が 80 戸 (5.4%) となっている。

参考までに県内の公営住宅管理戸数と比較すると、世帯数に占める公営住宅比率は 2.7% となっており、県や本市が位置する中南部より低い状況にある。

■市内公営住宅等の戸数



資料：建築営繕課

■沖縄県内の公営住宅管理戸数との比較

	浦添市	沖縄県	沖縄県			
			北部	中南部	宮古	八重山
県営住宅(戸)	1,145	16,936	1,053	13,797	971	1,115
	6.8%	100.0%	6.2%	81.3%	5.7%	6.6%
市町村営住宅(戸)	268	13,163	2,209	9,015	1,516	423
	2.0%	100.0%	17.4%	70.9%	11.9%	3.3%
公社賃貸住宅(戸)	0	527	0	527	0	0
	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
合計(A)	1,413	30,626	3,262	23,339	2,487	1,538
	4.6%	100.0%	10.8%	77.2%	8.2%	5.1%
世帯数(B)	51,494	676,643	63,636	555,411	28,890	28,706
	7.6%	100.0%	12.2%	106.8%	5.6%	5.5%
公営住宅等比率 = (A) / (B)	2.7%	4.5%	5.1%	4.2%	8.6%	5.4%

※世帯数は令和3年1月1日現在

※県営・市町村の戸数は令和3年3月末現在。工事が竣工した時点を管理開始とする。

※公社賃貸住宅の戸数は令和3年12月末現在

※浦添市民住宅 80 戸は含めていない。

資料：住民基本台帳、沖縄県土木課、沖縄県住宅供給公社

(2) 管理戸数と立地

市営住宅は、令和4年現在、内間二丁目、前田二丁目、安波茶三丁目それぞれ1カ所ずつ整備され、総戸数 268 戸、敷地面積合計 27,321 m²となっている。

県営住宅については、仲西、城間、港川、経塚、沢岬にそれぞれ1カ所ずつ、牧港に2カ所整備されており、総戸数は 1,145 戸、敷地面積合計 82,313 m²となっている。

また、字港川に市民住宅として「浦添市民住宅・子育て支援港川宿舎」が確保され、総戸数 80 戸、敷地面積 4,814 m²となっている。

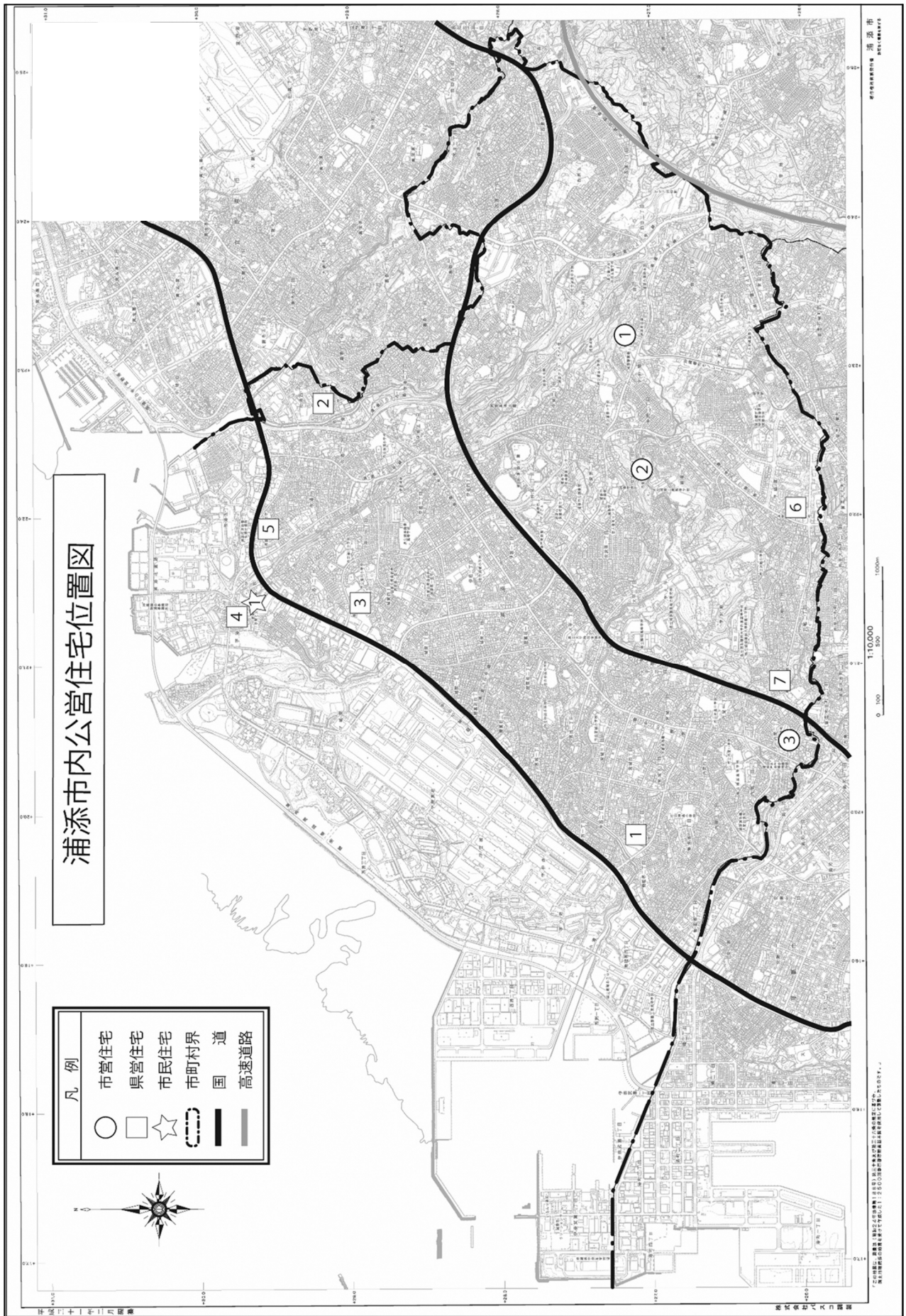
■市内公営住宅一覧

(単位：棟、戸、m²)

事業主体	NO.	名称	住棟数	総戸数	敷地面積
浦添市	1	前田	2	50	4,480
	2	安波茶	2	50	6,731
	3	内間	4	168	16,110
	市営住宅総数			268	27,321
	1	浦添市民住宅	2	80	4,814
市民住宅総数			80	4,814	
沖縄県	1	神森	2	167	12,328
	2	牧港	14	290	31,949
	3	城間	4	100	9,188
	4	港川市街地住宅	1	175	7,572
	5	浦添市街地住宅	1	178	8,560
	6	経塚市街地住宅	1	130	6,899
	7	沢岬高層住宅	1	105	5,817
県営住宅総数			1,145	82,313	
合計				1,493	

資料：建築営繕課

浦添市内公営住宅位置図



(3) 公営住宅等の概要

市営住宅は、前田に昭和58年～昭和60年に2棟50戸、安波茶に昭和60年に2棟50戸、内間に平成8年～平成14年に4棟168戸建設されている。経過年数(令和4年から起算)は、前田市営住宅が37年～39年、安波茶市営住宅が37年、内間市営住宅が20年～26年となっている。

県営住宅については、昭和50年代に牧港県営住宅、城間県営住宅、港川市街地住宅、浦添市街地住宅、経塚市街地住宅が建設され、平成8年に沢岬高層住宅が建設された。平成27～29年にかけて神森県営住宅が建て替えとなり、現在は7カ所で24棟1,145戸となっている。

浦添市民住宅は平成29年に市が雇用促進住宅を購入し、平成30年から運用を開始している。

■市営住宅の状況

番号	団地名	敷地面積(m ²)	総棟数	総戸数	住棟別竣工年度		経過年	階数	構造	戸数	住戸タイプ	住戸規模(専用面積)(m ²)
					住棟番号	年度						
1	前田	4,480	2	50	1	S58(1983)	39年	5	中層耐火	30	3DK	66.7
					2	S60(1985)	37年			20		65.5
2	安波茶	6,731	2	50	1	S60(1985)	37年	5	中層耐火	30	3DK	65.5
					2					20		65.5
3	内間	16,110	4	168	A	H8(1996)	26年	8	高層耐火	13	2LDK	60.3
										39	3LDK	70.0
					B	H10(1998)	24年	9	高層耐火	7	2LDK	61.8
										29	3LDK	69.7
C	H12(2000)	22年	9	高層耐火	44	3LDK	70.3					
D	H14(2002)	20年			6	2LDK	64.6					
									30	3LDK	71.8	

資料：建築営繕課

■県営住宅の状況

番号	団地名	敷地面積(m ²)	総棟数	総戸数	住棟別竣工年度		経過年	階数	構造	戸数	住戸タイプ	住戸規模(専用面積)(m ²)
					住棟番号	年度						
1	神森	12,328	2	167	1	H27(2015)	7年	10	高層耐火	35	2DK	46.3
										62	2LDK	53.7
					2	H29(2017)	5年			4	車いす対応2LDK	54.9
										66	3LDK	66.4
2	牧港	31,949	14	290	1	S53(1978)	44年	5	中層耐火	30	3DK	57.4
										30		57.4
										30		57.4
										20		54.3
										10		54.3
										20		54.3
										10		56.5
					2	S54(1979)	43年			10	4DK	59.3
										10		59.3
										20		59.3
										20		59.3
										30		56.5
										30		56.5
										30		56.5
3	城間	9,188	4	100	1	S54(1979)	43年	5	中層耐火	30	3DK	57.4
										30		54.3
										10		54.3
										30		57.4
4	港川市街地住宅	7,572	1	175	1	S56(1981)	41年	12	高層耐火	175	3DK	59.3
5	浦添市街地住宅	8,560	1	178	1	S57(1982)	40年	12	高層耐火	178	3LDK	63.6
6	経塚市街地住宅	6,899	1	130	1	S58(1983)	39年	10	高層耐火	130	3DK	63.3
7	沢岬高層住宅	5,817	1	105	1	H8(1996)	26年	13	高層耐火	94	3LDK	74.2
										11		75.4

資料：建築営繕課、沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画

■市民住宅の状況

番号	団地名	敷地面積 (㎡)	総棟数	総戸数	住棟別竣工年度		経過年	階数	構造	戸数	住戸タイプ	住戸規模 (専用面積) (㎡)
					住棟 番号	年度						
1	浦添市民住宅	4,814	2	80	1	S61(1986)	36年	5	中層耐火	40	3DK	53.1
					2	S61(1986)				40		53.1

資料：建築営繕課

(4) 市営住宅等の入居世帯の状況

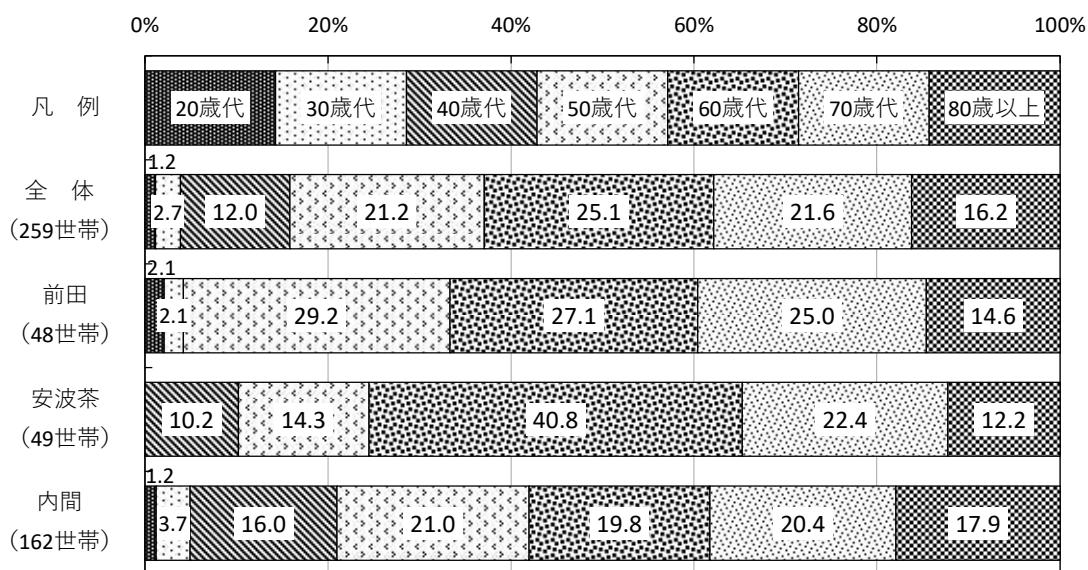
①世帯主の年代

市営住宅に入居する世帯主の年代は60歳代が3割弱(25.1%)と最も多く、次いで70歳代(21.6%)、50歳代(21.2%)となっている。

安波茶市営住宅では世帯主の8割弱(75.5%)が60歳代以上と高くなっており、次いで前田市営住宅(66.7%)、内間市営住宅(58.0%)となっている。

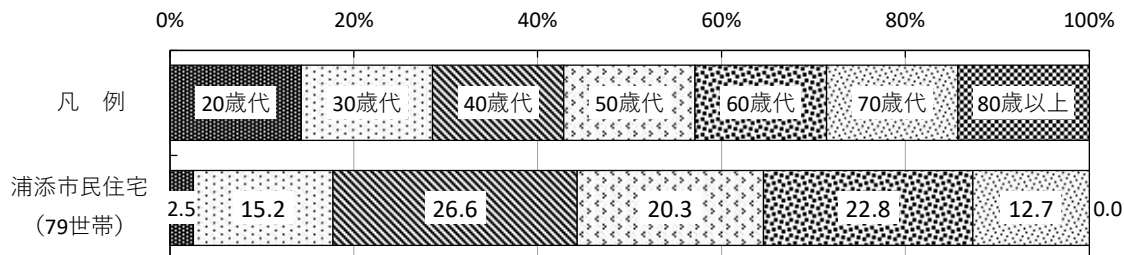
また、浦添市民住宅に入居する世帯主の年代は40歳代が3割弱(26.6%)と最も多く、次いで60歳代(22.8%)、50歳代(20.3%)となっており、全体の4割強(44.3%)が40歳代以下の世帯主となっている。

■市営住宅の世帯主の年代別世帯数(令和3年8月30日現在)



資料：建築営繕課

■市民住宅の世帯主の年代別世帯数(令和3年10月1日現在)



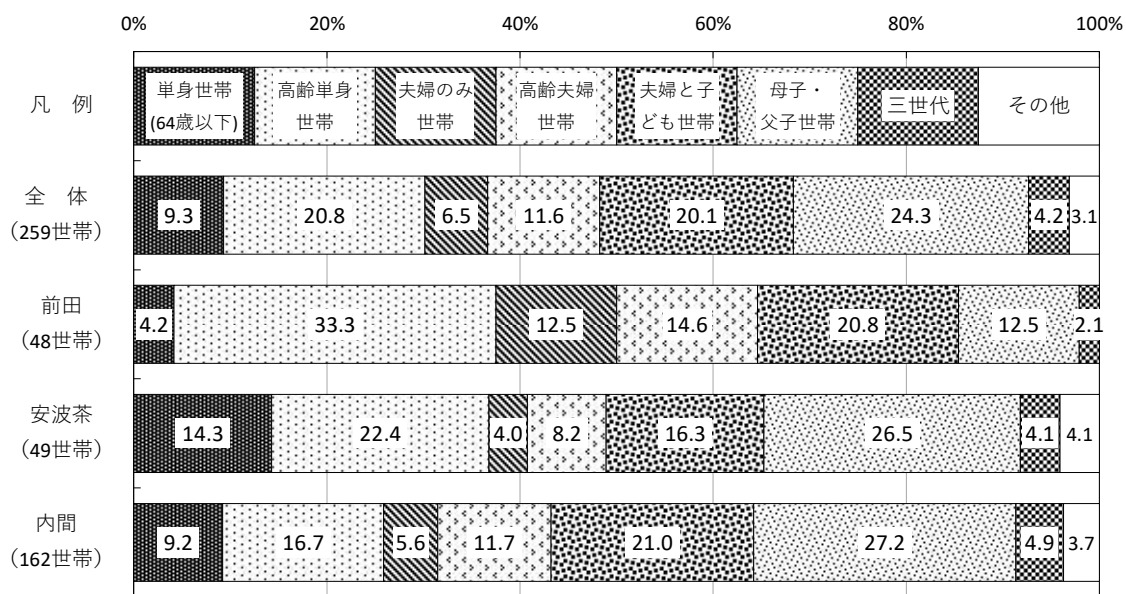
資料：建築営繕課

②世帯構成・最低居住面積水準未済世帯

市営住宅の入居者の世帯構成は『単身世帯』（「単身世帯」＋「高齢単身世帯」）（30.1％）の割合が最も多く、次いで「母子・父子世帯」（24.3％）、「夫婦と子ども世帯」（20.1％）となっている。また、『高齢者のみの世帯』（「高齢単身世帯」＋「高齢夫婦世帯」）は3割強（32.4％）となっている。

3市営住宅の平均一世帯当たり人員は2.4人、最低居住面積水準未済の世帯は前田市営住宅に1世帯、安波茶市営住宅に1世帯、内間市営住宅に2世帯、総計4世帯となっており、全体の1.5％程度となっている。

■市営住宅の世帯構成別世帯数（令和3年8月30日現在）



※夫婦のみ：夫婦のどちらも64歳以下 ※高齢夫婦：夫婦のどちらかが65歳以上
資料：建築営繕課

■市営住宅の世帯人員別世帯数及び最低居住面積水準面積未済世帯数（令和3年10月1日現在）

団地名	住棟番号	住戸規模 (㎡)	戸数	入居世帯数	世帯人員別世帯数						一世帯当たり人員	最低居住面積水準未済世帯		
					1人	2人	3人	4人	5人	6人			7人以上	
1	前田	1	66.7	30	29	8	10	5	2	4	1	2.4	0	
		2	65.5	20	19	10	7	1	1	1	1	1.7	1	
		合計		50	48	18	17	6	2	4	1	0	2.2	1
		世帯数に占める割合		100.0%	37.5%	35.4%	12.5%	4.2%	8.3%	2.1%	0.0%	4.5%	2.1%	
2	安波茶	1	65.5	30	29	10	11	4	1	2	1	2.2	1	
		2	65.5	20	20	8	7	2	1	2	1	2.1	0	
		合計		50	49	18	18	6	2	4	1	0	2.2	1
		世帯数に占める割合		100.0%	36.7%	36.7%	12.2%	4.1%	8.2%	2.0%	0.0%	4.4%	2.0%	
3	内間	A	60.3	13	13	6	4	3	1	1	1	1.8	0	
			70.0	39	36	8	15	5	4	1	3	2.6	0	
		B	61.8	7	7	6	1	1	1	1	1	1.1	0	
			69.7	29	28	3	11	8	3	2	1	2.8	1	
		C	70.3	44	42	11	10	6	8	4	2	1	2.9	1
			64.6	6	6	1	3	1	1	1	1	2.3	0	
		D	71.8	30	30	7	10	3	3	6	1	1	2.8	0
			合計		168	162	42	54	26	19	13	7	1	2.6
世帯数に占める割合		100.0%	25.9%	33.3%	16.0%	11.7%	8.0%	4.3%	0.6%	1.6%	1.2%			
総計			268	259	78	89	38	23	21	9	1	2.4	4	
世帯数に占める割合			100.0%	30.1%	34.4%	14.7%	8.9%	8.1%	3.5%	0.4%	1.5%			

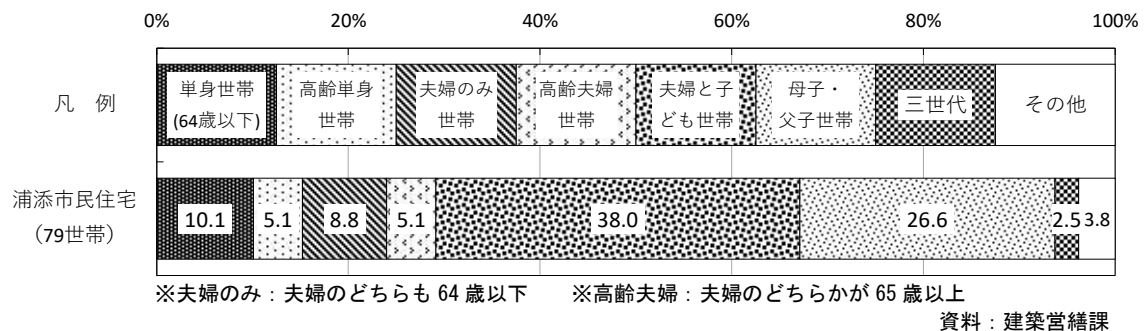
※網掛けは最低居住面積水準未済世帯

資料：建築営繕課

浦添市民住宅の入居者の世帯構成は「夫婦と子ども世帯」(38.0%)や「母子・父子世帯」(26.6%)の割合が多い。また、『高齢者のみの世帯』(「高齢単身世帯」+「高齢夫婦世帯」)は約1割(10.2%)と市営住宅と比べて少なくなっている。新規入居者の条件として、「入居年4月1日時点で18歳未満の子ども(胎児含む)が2人以上いること」となっているため、夫婦と子ども世帯の割合が市営住宅よりも高くなっている。

浦添市民住宅の平均一世帯当たり人員は3.2人、最低居住面積水準未満の世帯は総計8世帯となっており、全体の10.1%と比較的高くなっている。

■市民住宅の世帯構成別世帯数(令和3年10月1日現在)



■市民住宅の世帯人員別世帯数及び最低居住面積水準面積未満世帯数(令和3年10月1日現在)

団地名	住棟番号	住戸規模(m ²)	戸数	入居世帯数	世帯人員別世帯数							一世帯当たり人員	最低居住面積水準未満世帯
					1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上		
1 浦添市民住宅	1	53.1	40	40	8	7	11	4	5	4	1	3.2	5
	2	53.1	40	39	5	12	5	9	5	2	1	3.2	3
	合計		80	79	13	19	16	13	10	6	2	3.2	8
	世帯数に占める割合			100.0%	16.5%	24.1%	20.3%	16.5%	12.7%	7.6%	2.5%		10.1%

※網掛けは最低居住面積水準未満世帯
資料：建築営繕課

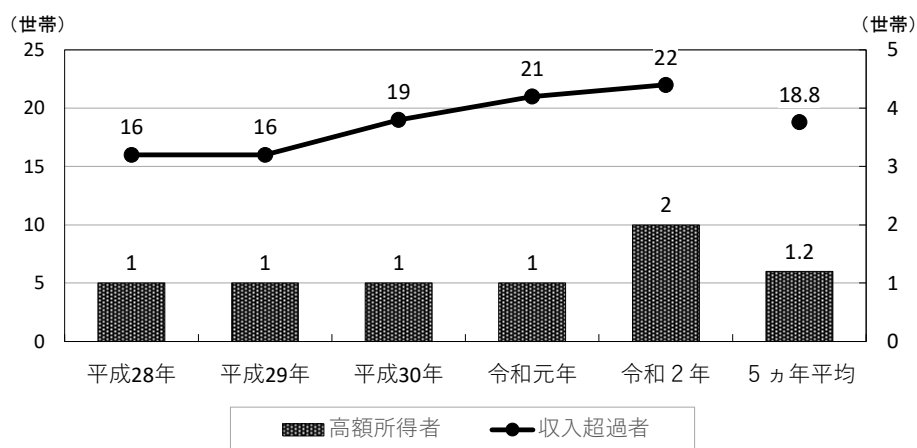
③収入超過者等

本市の市営住宅における収入超過者については、直近の令和2年で22世帯、過去5カ年平均（平成28年～令和2年）で18.8世帯（市営住宅入居世帯(259世帯)の7.3%）となっている。高額所得者は直近の令和2年で2世帯、過去5カ年平均（平成28年～令和2年）で1.2世帯である。

市内県営住宅における収入超過者については、直近の令和2年で114世帯、過去5カ年平均（平成28年～令和2年）で117.6世帯（市内県営住宅総戸数(1,145戸)の10.3%）となっている。高額所得者は直近の令和2年で2世帯、過去5カ年平均（平成28年～令和2年）で2.6世帯である。

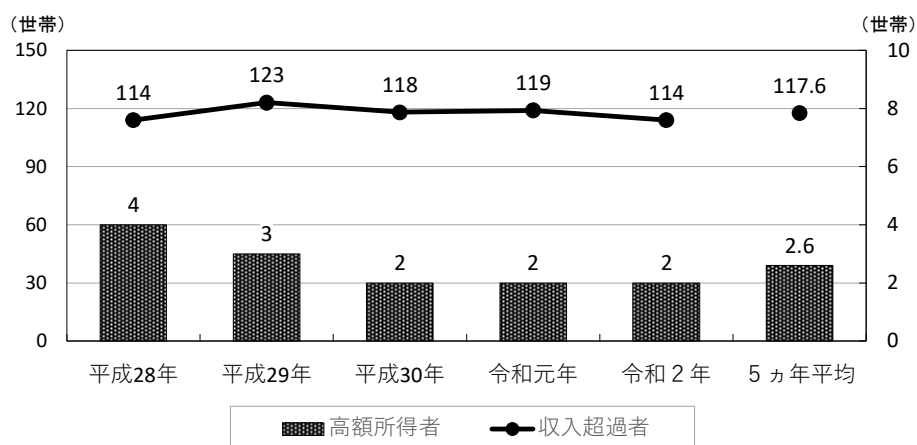
また、浦添市民住宅における収入超過者等は令和2年現在発生していない。

■収入超過者等の推移（市営住宅）



資料：建築営繕課

■収入超過者等の推移（市内県営住宅）



資料：建築営繕課

(5) 公営住宅等の入居希望状況

①公営住宅（市営・県営）及び市民住宅の応募状況

過去5年間の市営住宅希望者は年平均307世帯、これに対して入居数は年平均7世帯、平均入居倍率42.6倍と非常に高い状況にある。特に、3市営住宅の中で比較的新しい内間においては、過去5年間の平均入居倍率が54.4倍と3市営住宅平均倍率を上回っている。

他方、市内県営住宅については、平均応募世帯278世帯、平均入居世帯13世帯、平均入居倍率21.7倍となっており、市営住宅ほどではないが倍率は高い状況である。

また、浦添市民住宅の希望者は年平均28世帯、これに対して入居者は年平均4世帯、平均入居倍率6.9倍となっている。

■市営住宅入居希望状況

	応募数						入居数						入居倍率					
	H27	H28	H29	H30	R1	5カ年平均	H28	H29	H30	R1	R2	5カ年平均	H28	H29	H30	R1	R2	5カ年平均
1 前田市営住宅	66	53	65	50	72	61	2	1	3	1	2	2	33.0	53.0	21.7	50.0	36.0	34.0
2 安波茶市営住宅	27	24	33	33	25	28	2	2	1	0	2	1	13.5	12.0	33.0	0.0	12.5	20.3
3 内間市営住宅	271	216	213	182	205	217	5	3	4	5	3	4	54.2	72.0	53.3	36.4	68.3	54.4
合計	364	293	311	265	302	307	9	6	8	6	7	7	40.4	48.8	38.9	44.2	43.1	42.6

※平成28年度の入居者は前年度（平成27年度）の応募者となる。他年度も同様。

資料：建築営繕課

■市内県営住宅入居希望状況

	応募数						入居数						入居倍率					
	H27	H28	H29	H30	R1	年平均	H28	H29	H30	R1	R2	年平均	H28	H29	H30	R1	R2	年平均
1 神森	0	150	284	182	160	155	2	5	0	3	3	3	0.0	30.0	0.0	60.7	53.3	59.7
2 牧港						—						—						—
3 城間	0	45	54			33	3	2	0			2	0.0	22.5	0.0			19.8
4 港川市街地住宅	0	24	17			14	3	4	1			3	0.0	6.0	17.0			5.1
5 浦添市街地住宅	0	25	30			18	1	3	3			2	0.0	8.3	10.0			7.9
6 経塚市街地住宅	0	34	46	49	43	34	4	2	4	2	2	3	0.0	17.0	11.5	24.5	21.5	12.3
7 沢岨高層住宅	78	48	41	40	40	49	1	2	7	2	5	3	78.0	24.0	5.9	20.0	8.0	14.5
合計	78	326	472	271	243	278	14	18	15	7	10	13	5.6	18.1	31.5	38.7	24.3	21.7

※平成28年度の入居者は前年度（平成27年度）の応募者となる。他年度も同様。

※牧港は建替にともなう政策空き家のため募集停止中。城間、港川及び浦添市街地住宅も平成30年から同様。

資料：建築営繕課

■市民住宅入居希望状況

	応募数			入居数				入居倍率		
	H30	R1	2カ年平均	H30	R1	R2	2カ年平均	R1	R2	2カ年平均
1 浦添市民住宅	44	11	28	18	7	1	4	6.3	11.0	6.9

※令和元年度の入居者は前年度（平成30年度）の応募者となる。他年度も同様。

資料：建築営繕課

②入居者募集時の優遇措置（市営住宅）

母子・父子、障がい者、高齢者、多子、保護世帯等の要支援世帯については、入居時の当選確率を高くするために優遇措置を実施している。実際の当選状況を見ると、応募者に占める優先的選考世帯が多いため入居率（応募者に占める入居者の割合）は低くなっている。

■市営住宅入居希望状況

	前年度			平成28年度			前年度			平成29年度			前年度			平成30年度			前年度			令和元年度			前年度			令和2年度		
	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A			
優先的選考世帯	257	4	1.6	188	2	1.1	218	5	2.3	199	4	2.0	220	5	2.3															
優先的 選考 内訳 (重複 含む)	母子世帯	63	2	3.2	32	0	0.0	38	1	2.6	42	1	2.4	33	0	0.0														
	父子世帯	0	0	-	2	0	0.0	1	0	0.0	2	0	0.0	3	0	0.0														
	身体障がい	54	0	0.0	41	0	0.0	33	0	0.0	32	0	0.0	38	0	0.0														
	精神障がい	18	0	0.0	12	0	0.0	22	1	4.5	17	1	5.9	14	0	0.0														
	重度又は中度の知的障がい	6	0	0.0	5	0	0.0	5	0	0.0	6	0	0.0	6	0	0.0														
	戦傷病	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-														
	老人世帯	70	2	2.9	48	2	4.2	67	2	3.0	62	0	0.0	67	4	6.0														
	生活保護世帯	24	0	0.0	20	0	0.0	24	0	0.0	26	0	0.0	34	0	0.0														
	ハンセン病療養所等入所	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-														
	公共事業による立ち退き	1	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-														
	多子世帯	21	0	0.0	28	0	0.0	28	1	3.6	12	2	16.7	25	1	4.0														
	特定目的住戸	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-														
	一般世帯	107	5	4.7	105	4	3.8	93	3	3.2	66	2	3.0	82	2	2.4														
合計	364	9	2.5	293	6	2.0	311	8	2.6	265	6	2.3	302	7	2.3															

資料：建築営繕課

■市内県営住宅入居希望状況

	前年度			平成28年度			前年度			平成29年度			前年度			平成30年度			前年度			令和元年度			前年度			令和2年度		
	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A			
優先的選考世帯	48	11	22.9	197	14	7.1	322	11	3.4	197	7	3.6	179	8	4.5															
優先的 選考 内訳 (重複 含む)	母子世帯	13	5	38.5	54	4	7.4	105	6	5.7	38	4	10.5	43	3	6.98														
	父子世帯	0	1	-	3	0	0.0	2	0	0.00	1	0	-	0	0	-														
	身体障がい	13	1	7.7	43	2	4.7	51	0	0.00	35	0	0.0	27	1	3.70														
	精神障がい	6	0	0.0	11	0	0.0	19	0	0.00	14	0	0.0	19	0	0.00														
	重度又は中度の知的障がい	2	0	0.0	2	0	0.0	4	0	-	2	0	0.0	1	0	0.00														
	戦傷病	0	0	-	0	0	0.0	0	0	-	0	0	-	0	0	-														
	老人世帯	1	1	100.0	23	2	8.7	58	3	5.17	62	3	4.8	51	3	5.88														
	生活保護世帯	4	0	0.0	9	1	11.1	37	1	2.70	18	0	0.0	20	0	0.00														
	ハンセン病療養所等入所	0	0	-	0	0	0.0	0	0	-	0	0	-	0	0	-														
	公共事業による立ち退き	0	0	-	0	0	0.0	0	0	-	0	0	-	0	0	-														
	多子世帯	9	3	33.3	38	5	13.2	46	1	2.17	25	0	0.0	18	1	5.56														
	子育て支援世帯				14	0	0.0	0	0	-	2	0	0.0	0	0	-														
	特定目的住戸	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00														
一般世帯	30	3	10.0	129	4	3.1	150	4	2.67	74	0	0.00	64	2	3.1															
合計	78	14	17.9	326	18	5.5	472	15	3.2	271	7	2.6	243	10	4.1															

資料：建築営繕課

■市民住宅入居希望状況

	前年度			平成30年度			前年度			令和元年度			前年度			令和2年度			
	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	
優先的選考世帯	-	18	-	37	6	16.2	8	1	12.5										
優先的選考内訳 (重複含む)	母子世帯	-	9	-	18	4	22.2	4	1	25.0									
	父子世帯	-	1	-	1	0	-	0	0	-									
	身体障がい	-	0	-	0	0	-	0	0	-									
	精神障がい	-	2	-	3	2	66.7	2	0	0.0									
	重度又は中度の知的障がい	-	2	-	2	0	-	0	0	-									
	戦傷病	-	0	-	0	0	-	0	0	-									
	老人世帯	-	1	-	2	0	-	0	0	-									
	生活保護世帯	-	1	-	2	3	150.0	3	0	0.0									
	ハンセン病療養所等入所	-	0	-	0	0	-	0	0	-									
	DV被害者世帯	-	0	-	1	0	-	0	0	-									
	公共事業による立ち退き	-	0	-	0	0	-	0	0	-									
	多子世帯	-	14	-	25	1	4.0	1	0	0.0									
特定目的住戸	-	0	-	0	0	-	0	0	-										
一般世帯	-	0	-	7	1	14.3	3	0	0.0										
合計	-	18	-	44	7	15.9	11	1	9.1										

資料：建築営繕課

③特定目的住戸等（市営住宅）

本市では、障がい者が優先的に入居できるよう、特定目的住戸として障がい者用（車いす専用住宅）を前田市営住宅に4戸整備している。

■特定目的住戸等(令和3年4月現在)

市営住宅名	障がい者用	高齢者用	その他
前田	車イス専用住宅4戸	0	0
安波茶	0	0	0
内間	0	0	0
合計(戸数)	0	0	0

資料：建築営繕課

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの現状の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・市営住宅等のストックの現状の把握は、住棟ごとに施設及び建物の状況等の整備・管理データを整理し、計画的な維持管理に活用する。
- ・市営住宅等の定期点検を実施することにより、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、効率的な修繕・改善を実施し、予防保全的な維持管理を実施する。
- ・修繕や改善工事については履歴をデータベース化し、随時履歴を確認できる仕組みを構築する。

(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

- ・対症療法型の維持管理から、予防保全的な修繕および耐久性の向上などを図る改善を実施することにより、市営住宅等の長寿命化を図る。
- ・周期的な修繕計画に基づいて、住棟単位の定期点検による維持管理を進めつつ、予防保全型の維持管理を行い、かつ耐久性の向上等を図る改善を実施し、市営住宅等の長寿命化を図る。
- ・仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的維持管理の実践による修繕周期の延長等により、ライフサイクルコストの縮減を図る。

4. 長寿命化を図るべき公営住宅等

(1) スtock活用手法の概要

Stock活用のための手法は「建替」、「全面的改善」、「個別改善」、「修繕対応」を基本とし、市営住宅等の状況によっては「用途廃止」について検討する。

■Stock活用手法の概要

活用手法	主な内容	手法適用後の標準管理期間
建替	既設の公営住宅を除去し、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もの（なお、用途廃止を行い、他の団地へ統合又は他の箇所に新規建設するいわゆる非現地建替えを含む。）	35年～70年 (耐火構造)
全面的改善	以下の事項をすべて含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うもの イ 住戸改善（居住性向上、福祉対応） ロ 共用部分改善（福祉対応、安全性確保） ハ 屋外・外構部分（福祉対応）	概ね30年以上
個別改善	公営住宅の質の向上のために行う次の改善 イ 規模増改善（増築、2戸1等） ロ 住戸改善（居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型） ハ 共用部分改善（居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型） ニ 屋外・外構改善（居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型） ※居住性向上型：居住性を向上させるための設備等の改善。住戸規模・居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修（給湯方式の変更等）。 ※福祉対応型：高齢者又は障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善。住戸内部の段差解消、手すりの設置、浴室・便所の高齢者対応改修、共用廊下・階段の高齢化対応、中層共同住宅へのエレベーター設置、団地内通路の段差解消等。 ※安全性確保型：安全性能を確保するための設備等の改善。二方向避難の確保、台所壁の不燃化、耐震改修、外壁の防災安全改修、屋外消火栓の設置等。 ※長寿命化型：劣化防止、耐久性の向上及び維持管理の容易化を目的とした設備等の改善 ※脱炭素社会対応型：公営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善	概ね10年以上
修繕対応	公営住宅の効率を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等	—
用途廃止	耐用年限の1/2を経過した後、現地で敷地を公営住宅として引き続き管理することが不相当と認められる場合、用途廃止を行い、他用途への転換を図る。 建物の劣化等の状況を踏まえ、政策的な判断により、廃止とし、他の用途への転換を図る。	—

(2) 手法選定の概要

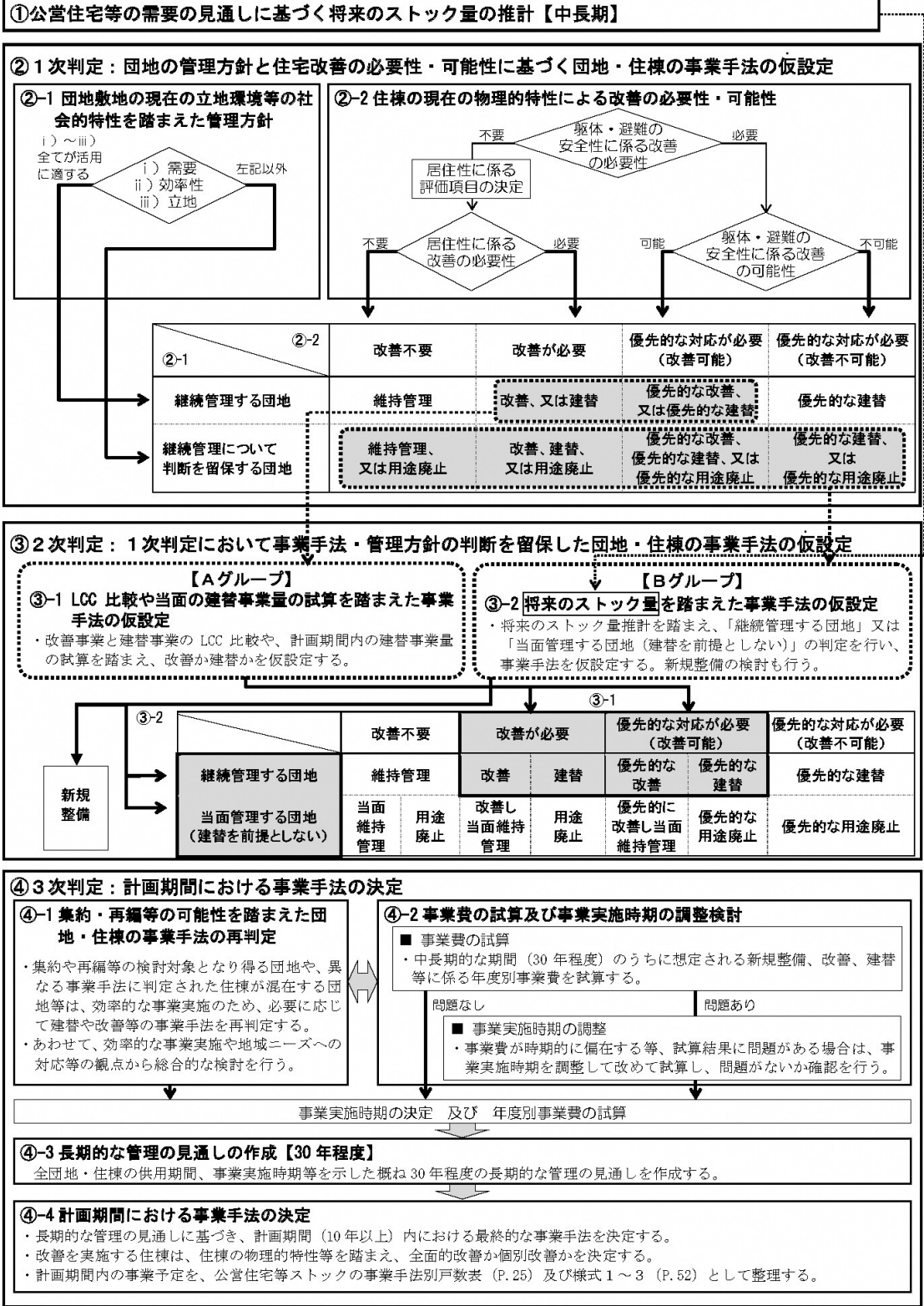
浦添市営住宅等長寿命化計画（以下、「本長寿命化計画」という。）では、市が管理している市営住宅（令和4年3月現在3市営住宅8棟268戸）および浦添市民住宅（同2棟80戸）、集会所などの共同施設を対象とする。

■ 長寿命化計画の対象（令和4年3月現在）

名称	住棟	竣工年度	戸数
前田市営住宅	1	昭和58年	30戸
	2	昭和60年	20戸
安波茶市営住宅	1	昭和60年	30戸
	2	昭和60年	20戸
内間市営住宅	A	平成8年	52戸
	B	平成10年	36戸
	C	平成12年	44戸
	D	平成14年	36戸
浦添市民住宅	1	昭和61年	40戸
	2	昭和61年	40戸
総数			348戸

事業手法の選定にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）（以下、「改定指針」とする）に示された選定方法（次ページ参照）を基本に行う。

■事業手法の選定フロー



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課)

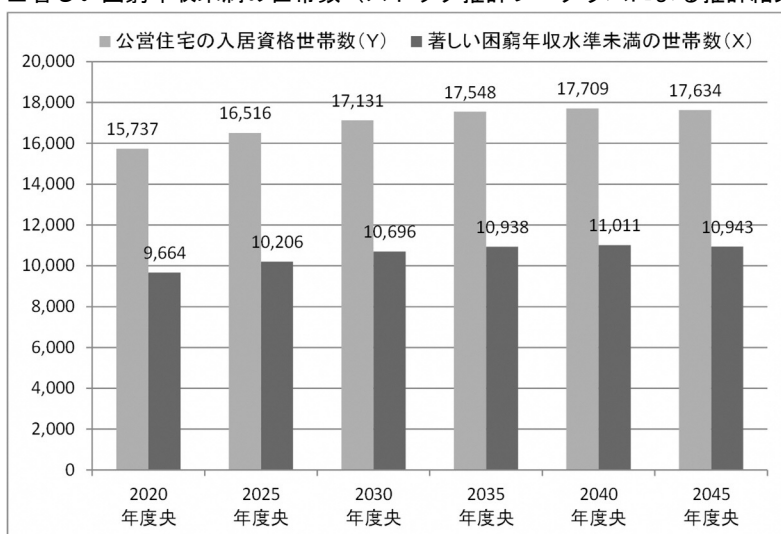
(3) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。

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 国土交通省住宅局住宅総合整備課）

- ・ストック推計は、2021年に公表された『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）』（国土交通省国土技術政策総合研究所）を用いて行う。
- ・将来のストック推計（公営住宅の施策対象である本来階層及び裁量階層の推計世帯数のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯数の推計）を行った結果、本市における著しい困窮年収未満の世帯数は令和2（2020）年度で約9,660世帯、令和27（2045）年度で約10,940世帯と推計される。
- ・一方、本市の既存公的賃貸住宅数は平成30年3月末現在で計1,476戸（市営住宅268戸、市民住宅80戸、県営住宅1,128戸）であり、将来的にストックが不足すると見込まれる。したがって、将来にわたって団地を維持管理していく必要があるとともに、将来的な新規市営住宅等の整備についても検討していくことが求められる。

■著しい困窮年収未満の世帯数（ストック推計プログラムによる推計結果）



※ストック推計は、将来のある時点において、公営住宅だけでなく、民間賃貸住宅等も含めた全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。

※住生活基本計画において同様の需要推計が行われることもあるが、住生活基本計画における推計は、“一定期間に発生する公営住宅等による要支援世帯を算定するために、フローとしての発生需要を推計する手法（フロー推計）”であり、長寿命化計画において行う「ストック推計」とは異なるものであることに留意が必要。

(4) 1次判定

1) 1次判定の概要

①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次判定では、以下の2段階により事業手法を仮設定する。

②-1 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

- ・現在の団地の「i) 需要」、「ii) 効率性」、「iii) 立地」を評価し、団地の将来的な管理方針を判定する。
- ・原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。

■ 管理方針の評価項目

評価項目	内容
i) 需要	<ul style="list-style-type: none"> ・当該住棟の位置する団地の応募倍率の状況等により需要を評価する。 ・5年間の平均応募倍率が1.0以上の団地は継続管理することに適するものと評価する。
ii) 効率性	<ul style="list-style-type: none"> ・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する。
iii) 立地	<p>【利便性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共交通機関（バス停）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。 ・半径500m以内を目安にこれらの施設等の有無を確認し、公共交通機関および生活利便施設等のいずれも近接していない場合に問題ありと判断する。 <p>【地域バランス】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・中学校区内に存する唯一の市営住宅である場合、または複数の団地が存する場合で中学校区内の団地の5年間平均応募倍率が各団地1.0以上のときは、地域の市営住宅の需要を支える団地として継続管理することに適すると評価する。 <p>【災害危険区域等の内外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、市営住宅として継続的に管理する上での適地としては扱わないものとする。

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ・住棟の現在の「i) 躯体・避難の安全性」、「ii) 居住性」を評価し、改善の必要性を判定する。
- ・躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等にただちに関わることから、「優先的な対応が必要」な住棟と判定する。
- ・躯体・避難の安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、各項目の全て、あるいは一部に問題がある場合は「改善が必要」な住棟と判定する。
- ・一方、各項目で問題が無い、あるいは必ずしも整備が必要ない場合は「改善不要」な住棟と判定する。

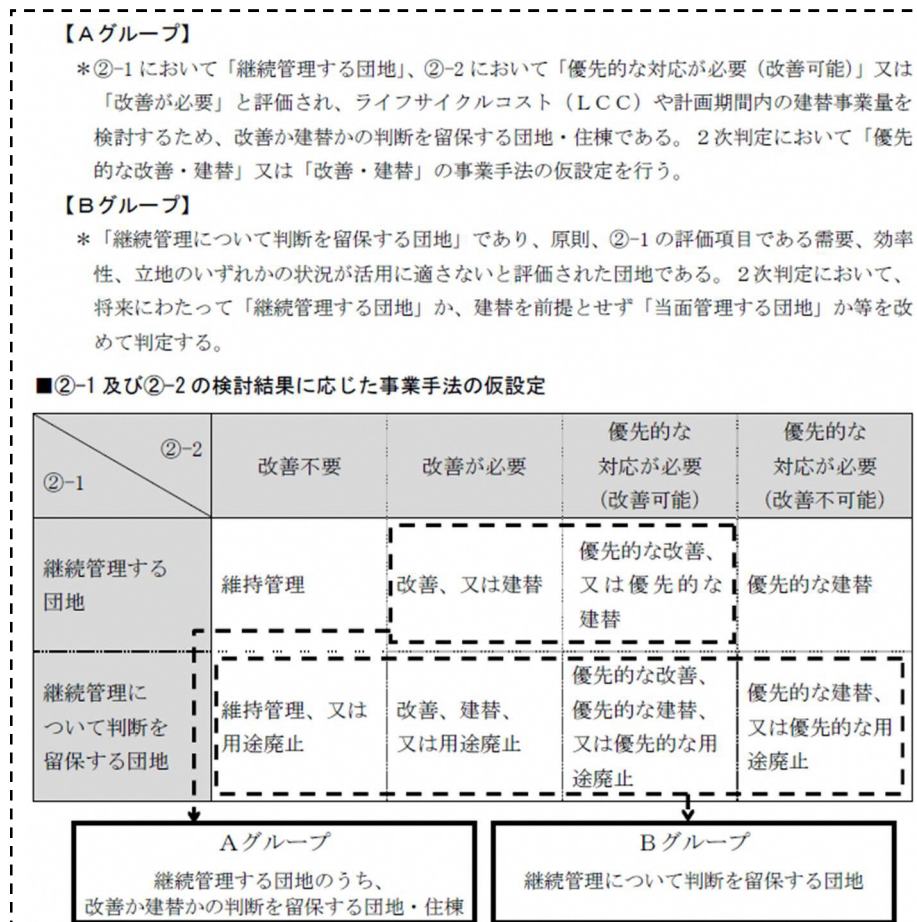
■ 改善の必要性の評価項目

評価項目		内容
i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・新耐震設計基準の適用時期(昭和56年6月1日)を考慮し、昭和56年度以前に竣工した住棟については優先的な対応が必要な住棟と判断する。 ・また、新耐震設計基準以降の住棟で、建設時の塩分混入の可能性のある昭和58年度以前に竣工し、かつ計画開始時点で法定建替の要件となる耐用年限(耐火構造70年、準耐火構造45年、木造30年)の1/2を超える住棟についても、躯体の安全性が懸念される住棟と判断する。
	避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等整備基準による二方向避難および防火区画規定への合致を考慮して昭和50年を目安とする。 ・昭和50年以前の住棟については、二方向避難および防火区画の確保の有無により判断する。
ii) 居住性に係る改善の必要性		<p>〔住戸面積〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市の公営住宅における世帯人員は2.4人(令和2年国勢調査)である。これを考慮して3人世帯の最低居住水準34.0㎡以上を目安とし、34.0㎡未満については住戸規模に問題ありと判断する。 <p>〔省エネルギー性〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成14年度以降に整備された市営住宅については、「住宅の品質の確保に関する法律」に基づく一定の省エネルギー性能を有していることから、平成13年度以前の住棟を点検する。 <p>〔バリアフリー性(住戸内、共用部分及び屋外)〕</p> <p>i. 住戸内</p> <p>公営住宅等整備基準(①床は段差のない構造(和・洋室、脱衣・洗面所、浴室(但し、手すりがある場合を除く)、トイレ)、②出入口や廊下の幅の確保(75cm)、③浴室・玄関・トイレの手すりの設置または容易に設置可能)をクリアすることを目安とする。</p> <p>◎上記の全て、またはいずれかをクリアしていない場合、住戸内のバリアフリー性について問題ありと判断する。</p>

ii) 居住性に係る改善の必要性	<p>ii. 共用部分及び屋外</p> <p>イ. 廊下部分・階段部分、屋外のバリアフリー化 公営住宅等整備基準（手すりや傾斜路の設置）をクリアすることを目安とする。</p> <p>ロ. 中高層住棟のエレベーター確保 公営住宅等整備基準（中層住棟（3～5階）で必要がある場合および高層住棟（6階以上）でのエレベーター設置）をクリアすることを目安とする。</p> <p>◎上記イ、ロの両方、またはいずれかをクリアしていない場合、共用部分及び屋外のバリアフリー性について問題ありと判断する。</p> <p>〔住戸内の設備状況〕</p> <p>イ. 浴室の確保</p> <p>ロ. 3箇所給湯の確保</p> <p>◎上記イ、ロの両方、またはいずれかをクリアしていない場合、住戸内の設備状況について問題ありと判断する。</p> <p>〔浄化槽区分〕</p> <p>・浄化槽が設置されている団地について、単独浄化槽・合併浄化槽の別を確認する。</p>
------------------	---

2) 1次判定の考え方

- ・②-1および②の結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。
- ・事業手法が定まらない団地・住棟（Aグループ、Bグループ）については、2次判定を行う。



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 国土交通省住宅局住宅総合整備課）

3) 1次判定結果

1次判定を行った結果は以下の通りである。

団地名	住棟	建設年度	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	住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性	1次判定結果 (Aグループ Bグループ)
前田市営住宅	1	昭和58年	継続管理について判断を保留にする団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止 (B)
	2	昭和60年	継続管理について判断を保留にする団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止 (B)
安波茶市営住宅	1	昭和60年	継続管理について判断を保留にする団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止 (B)
	2	昭和60年	継続管理について判断を保留にする団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止 (B)
内間市営住宅	A	平成8年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替 (A)
	B	平成10年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替 (A)
	C	平成12年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替 (A)
	D	平成14年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替 (A)
浦添市民住宅	1	昭和61年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替 (A)
	2	昭和61年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替 (A)

1次判定結果		住棟数	管理戸数
Aグループ	優先的な改善、又は優先的な建替	0	0
	改善、又は建替	6	248
Bグループ	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	0	0
	改善、建替、又は用途廃止	4	100
	維持管理、又は用途廃止	0	0
維持管理		0	0
総計		10	348

(5) 2次判定

1) 2次判定の概要

① 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

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

②-1 ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

- ・ 1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した内間市営住宅および浦添市民住宅について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

■ LCC比較・建替事業量の検討内容

検討項目	内容
i) ライフサイクルコスト比較	<ul style="list-style-type: none"> ・ 改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較する。 ・ 原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がLCCを削減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。
ii) 当面の建替事業量の試算	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次の通り行う。 <ol style="list-style-type: none"> a 1次判定②-1において「継続管理する団地」、②-2において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算する。 b 予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算する。 c 「a」および「b」で試算した建替事業量を比較し、計画期間内に建替えることが可能かを検討する。 d 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。

■ LCCによる事業手法の考え方

	改善後 LCC < 建替 LCC	改善後 LCC > 建替 LCC
計画期間内に耐用年限の1/2を経過する	改善	建替
計画期間内に耐用年限の1/2を経過しない	改善	改善

②-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

今回実施した1次判定で効率性の点で不適合となった前田市営住宅、土砂災害警戒区域に立地する安波茶市営住宅が“維持管理について判断を留保する団地”と判断されたため、Bグループに該当する。

「改定指針」において示された内容を踏まえ、以下にBグループに該当する場合の事業手法の仮設定の方法を例示する。

- ・ Bグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。
- ・ 一方で、ストック推計や、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、市営住宅の新規整備についても検討を行う。

■ 検討内容

- ・ ストック推計を踏まえた事業手法の仮設定は次の通り行う。
 - a Bグループに該当する団地・住棟について、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。
 - b 現在の管理戸数と将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。
 - c 将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「a」で定めた優先順位の低い団地・住棟から、「b」で試算した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、市営住宅の新規整備について検討し、仮設定する。
 - d さらに、1次判定における②-2の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

2) 2次判定の考え方

- ・②-1 および②-2 の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法および新規整備を仮設定する。

■ ②-1 および ②-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定

新規整備		改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	継続管理する団地	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	当面管理する団地 (建替を前提としない)	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

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 国土交通省住宅局住宅総合整備課）

3) 2次判定結果

【 2)-a ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定 】

- ・1次判定結果において「改善、又は建替」と仮設定された内間市営住宅および浦添市民住宅について、ライフサイクルコスト比較や当面の事業量の試算を踏まえ事業手法の仮設定を行った。その結果、ライフサイクルコストの比較において全住棟が「改善LCC > 建替LCC」となった。内間市営住宅については、A棟が計画期間内に耐用年限の1/2にあたる35年を経過するため「建替」と仮設定し、それ以外は未経過となることから「改善」と仮設定する。

名称	住棟番号	建設年度	改善LCC (円/戸・年)	LCC比較	建替LCC (円/戸・年)	耐用年限1/2 (計画期間内)	判定
内間市営住宅	A	H8	307,861	>	264,744	経過	建替
	B	H10	310,797	>	264,744	未経過	改善
	C	H12	332,116	>	264,744	未経過	改善
	D	H14	305,117	>	264,744	未経過	改善
浦添市民住宅	1	S61	253,653	>	242,020	経過	建替
	2	S61	253,653	>	242,020	経過	建替

【 2)-b 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定 】

- ・Bグループと判定された前田市営住宅2棟、50戸および安波茶市営住宅2棟、50戸の住宅については将来のストック量（p.19参照）を踏まえ、需要があると考えられることから「継続管理する団地（建替）」と判断する。

■ 2次判定の結果

2次判定結果	住棟数	管理戸数
優先的な建替	0	0
優先的な改善	0	0
建 替	7	246
改 善	3	102
維持管理	0	0
用途廃止	0	0
総 計	10	348

■ 2次判定表

名称	総棟数	総戸数	住棟番号	戸数	構造	建設年度	1次判定の結果	2)-a ライフサイクルコスト比較・建替事業量試算				2)-b ストックの 過不足量の 検討結果	2次判定 の結果
								ライフサイクルコスト比較		建替事業量試算	試算結果 建替可能：○ 建替不可：×		
								改善LCC (千円/年)	建替LCC (千円/年)				
1 前田	2	50	1	30	中層 耐火	S58	改善、建替、又は用途廃止	—	—	1次判定の結果「改善、建替、又は用途廃止」とされた住棟について、ストックの過不足量を検討したところ、不足との結果が出たため、2次判定結果を「継続管理する団地(建替)」と仮設定する。	—	不足	継続管理する団地(建替)
			2	20		S60	改善、建替、又は用途廃止	—	—		—	不足	継続管理する団地(建替)
2 安波茶	2	50	1	30	中層 耐火	S60	改善、建替、又は用途廃止	—	—	1次判定の結果「改善、又は建替」とされた内間市営住宅および浦添市民住宅について、改善LCCと建替LCCを比較した。その結果、全住棟が「改善LCC>建替LCC」となった。	—	不足	継続管理する団地(建替)
			2	20		S60	改善、建替、又は用途廃止	—	—		—	不足	継続管理する団地(建替)
3 内間	4	168	A	52	高層 耐火	H8	改善、又は建替	307,861	264,744	内間市営住宅については、A棟が計画期間内に耐用年限の1/2にあたる35年を経過するため「建替」と仮設定し、それ以外については未経過となることから、2次判定結果を「改善」と仮設定する。	○	—	建替
			B	36		H10	改善、又は建替	310,797	264,744		×		改善
			C	44		H12	改善、又は建替	332,116	264,744		×		改善
			D	36		H14	改善、又は建替	305,117	264,744		×		改善
浦添市民住宅	2	80	1	40	中層 耐火	S61	改善、又は建替	253,653	242,020	○	—	建替	
			2	40		S61	改善、又は建替	253,653	242,020	○	—	建替	

(6) 3次判定

1) 3次判定の概要

①計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

②-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- ・1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

■ 検討項目と検討内容

検討項目	検討内容
i) 団地単位での効率的活用に関する検討	<ul style="list-style-type: none">・内間市営住宅は2次判定において建替または改善と仮設定した住棟が混在している。2022年現在、最も古いA棟でも築26年であることから本計画においては改善とする。・また、内間市営住宅のC棟・D棟については規模増改善を検討する。
ii) 集約・再編等の可能性に関する検討	<ul style="list-style-type: none">・建替と仮設定した安波茶市営住宅については、敷地及び建物の一部が土砂災害警戒区域に立地することから非現地建替を検討する。・安波茶市営住宅の非現地建替に際して、前田市営住宅の一部または全部を集約して建替可能か、あわせて検討する。

②-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てた上で、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。
- ・「長期的な管理の見通しプログラム」に基づいて、今後30年程度（2022年度～2051年）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等の事業要領及び事業費を算出する。
- ・2次判定結果に基づき、今後30年程度のうちに想定される事業量及び総事業費を算出すると、約35.4億と想定される。このうち建替および除却の事業費が約27億円、改善の事業費が8.4億円と見込まれる。
- ・立地の安全性に懸念がある安波茶市営住宅については、建替えの前倒しが望ましいことから、計画期間後期の建替えを検討することとする。前田市営住宅については、現地での従前戸数の確保の難しさが予想されることから、安波茶市営住宅の建替えに際して一定戸数または全部を集約することとする。
- ・改善事業については内間市営住宅が対象となっており、エレベーターの規格が法的に適合していないことから、計画期間内において改善事業を行うものとする。

- ・浦添市民住宅については、公営住宅法に基づく2028年度以降の新規整備を視野に入れた検討を行うものとする。

■長期的な管理の見通し

名称	棟 (号棟)	諸元			総事業費 (2023年-2052年の30年間) (単位:千円)				
		戸数	構造	階数					
					合計	新規整備	改善	建替	除却
前田	1	30	中耐階段室	5	450,000	0	0	420,000	30,000
前田	2	20	中耐階段室	5	300,000	0	0	280,000	20,000
安波茶	1	30	中耐階段室	5	450,000	0	0	420,000	30,000
安波茶	2	20	中耐階段室	5	300,000	0	0	280,000	20,000
内間	A	52	高耐	8	260,000	0	260,000	0	0
内間	B	36	高耐	9	180,000	0	180,000	0	0
内間	C	44	高耐	9	220,000	0	220,000	0	0
内間	D	36	高耐	9	180,000	0	180,000	0	0
浦添市民住宅	1	40	中耐階段室	5	600,000	0	0	560,000	40,000
浦添市民住宅	2	40	中耐階段室	5	600,000	0	0	560,000	40,000
総計					3,540,000	0	840,000	2,520,000	180,000

②-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- ・②-2の結果を基に、市営住宅等の住棟の供用期間、事業（維持管理（改善、計画修繕）、建替、用途廃止）の実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。
- ・建替事業に関しては、敷地及び建物の一部が土砂災害警戒区域に立地している安波茶市営住宅は非現地建替を前提とし、長期整備スケジュールを検討する。また、第一種低層住宅に立地し、景観地区の導入も検討されている前田市営住宅については、非現地建替分を、安波茶市営住宅の建替先で確保することとする。

名称	2022 現況			計画期間 (2022~2031)		次期計画期間	
	住棟 番号	戸数	建設 年度	前期 (2022~ 2026)	後期 (2027~ 2031)	2032~ 2041	2042~ 2051
前田	1	30	1983		現地または非現地建替		
	2	20	1985				
安波茶	1	30	1985		非現地建替		
	2	20	1985				
内間	A	52	1996	EV 改修	長寿命化型 改善		
	B	36	1998				
	C	44	2000				
	D	36	2002			長寿命化型 改善	
浦添市民住宅	1	40	1986		建替 (公営住宅法に基づく 新規整備)		
	2	40	1986				
管理戸数計	—	348	—	—	—	—	—

②-4 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年）内に実施を予定する事業（新規整備、維持管理（改善、計画修繕）、建替、用途廃止）を決定する。

■ 検討内容

- ・改善を実施する住棟は、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。
- ・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。
- ・計画期間中、事業を実施しない団地は維持管理（その他）とする。

②3 次判定結果

土砂災害警戒区域（急傾斜地）に立地する安波茶市営住宅については、入居者の安全性を考慮し計画期間内での非現地建替を検討する。

前田市営住宅については、耐用年数70年の1/2を経過しているほか、入居する世帯主の66.7%が60歳以上という入居状況においてエレベーターがないなど居住性に課題がみられることから、将来的には建替が想定される。ただし、用途地域が第一種低層住宅であり、現住棟が絶対高さ制限10mを超過している。さらに市営住宅を含む浦添前田駅周辺地区については景観地区等の指定が検討されていることから、建替に際して従前の戸数確保が難しい見通しである。

そこで、安波茶市営住宅について非現地建替を検討することから、あわせて前田市営住宅についても建替を検討することとし、現在地の絶対高さ制限により確保が難しい一部の戸数、または全部を安波茶市営住宅の移転先にて確保することを検討する。

建替に際しては近年の県内公営住宅の建替実績を踏まえて、戸数の一割増を想定する。

内間市営住宅については、効率性および敷地の有効活用の観点から、本計画期間内においてはEV修繕等の改善事業を行うこととする。あわせてC棟・D棟については、規模増改善を検討する。

浦添市民住宅については今後、現地での新規市営住宅の建設を検討する。新規建設にあたっては、近年の県内公営住宅の建替実績を踏まえて、戸数の一割増を想定する。

■ 3次判定の結果

3次判定結果		住棟数	管理戸数	備考
維持 管理	計画修繕	0	0	
	個別改善	4	168	内間市営住宅
	全面的改善	0	0	
	その他	0	0	
建	替	6	180	前田、安波茶市営住宅 浦添市民住宅
用	途 廃 止	0	0	
総	計	10	348	3市営住宅 1市民住宅

■総合判定結果（市営住宅）

経過年数は2022年4月時点

名称	住棟	戸数	建設年度	経過年数	1次判定	2次判定	3次判定結果	
							総合的な判断	判断結果
前田市 営住宅	1	30	S58 (1983)	39	改善、建 替、又は 用途廃 止	維持管理 (建替)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 全ての住棟が耐用年数70年の1/2を経過 ▶ 1次判定において建物の効率性、居住性に課題 ▶ 2次判定において近年の需要等から維持管理(建替)する団地と判断 ▶ 3次判定における集約・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及び事業実施時期の調整検討より、計画期間内に建替(現地または非現地)を行う 	建替 (現地または非現地)
	2	20	S60 (1985)	37				
安波茶 市営住宅	1	30	S60 (1985)	37	改善、建 替、又は 用途廃 止	維持管理 (建替)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 全ての住棟が耐用年数70年の1/2を経過 ▶ 1次判定において建物の立地、居住性に課題 ▶ 2次判定において近年の需要等から維持管理(建替)する団地と判断 ▶ 3次判定における集約・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及び事業実施時期の調整検討より、計画期間内に建替(非現地建替)を行う 	建替 (非現地)
	2	20	S60 (1985)	37				
内間市 営住宅	A	52	H8 (1996)	26	改善、又 は建替	改善	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 1次判定において建物の居住性に課題 ▶ 2次判定において、異なる事業手法が混在しているが、大半が耐用年数の1/2を経過していないことから改善を行うと判断 ▶ 3次判定における事業実施時期の調整検討より、計画期間に個別改善を行う 	個別改善 (安全確保型＋長寿命化型、規模増改善)
	B	36	H10 (1998)	24				
	C	44	H12 (2000)	22				
	D	36	H14 (2002)	20				

■総合判定結果（市民住宅）

経過年数は2022年4月時点

名称	住棟	戸数	建設年度	経過年数	1次判定	2次判定	3次判定結果	
							総合的な判断	判断結果
浦添市民住宅	1	40	S61 (1986)	36	改善、又は建替	建替	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 全ての住棟が耐用年数70年の1/2を経過 ▶ 1次判定において、居住性に課題 ▶ 2次判定において建替する団地と判断 ▶ 3次判定における事業実施時期の調整検討より、計画期間後期以降に建替を行う 	建替 (公営住宅法に基づく新規整備)
	2	40	S61 (1986)	36				

(7) 長寿命化を図るべき市営住宅等

1～3次判定の結果、本計画期間内における事業手法別の市営住宅等管理戸数は以下のとおりとなる。

■ 市営住宅ストックの事業手法別戸数表

対 象	合計	備考
		(令和4～13年)
市営住宅等管理戸数(案)	292 戸	
○ 新規整備事業予定戸数	44 戸	(仮) 港川(88戸のうち半数を想定) ※現浦添市民住宅
○ 維持管理予定戸数	168 戸	
うち計画修繕対応戸数	0 戸	
うち改善事業予定戸数	168 戸	内間(168戸)
個別改善事業予定戸数	0 戸	
全面的改善事業予定戸数	0 戸	
うちその他戸数	0 戸	
○ 建替事業予定戸数	80 戸	安波茶の全戸(55戸)と前田の一部(25戸)を想定
○ 用途廃止予定戸数	0 戸	

注1) 計画期間内の事業予定戸数のみ記載。

注2) 概ね5年ごとの見直しを想定しているが、変更が生じた際には改定を行うものとする。

5. 長寿命化のための維持管理計画

(1) 点検の実施方針

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする。）を実施する。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

点検結果は、それぞれ点検履歴・工事履歴データベースに記録し、修繕・維持管理の適切な実施や次回の点検に役立てることとする。

(2) 計画修繕の実施方針

「改定指針」に示された修繕項目毎の修繕周期表を参考に、定期点検結果や事前調査の結果等を踏まえて、修繕が必要な住棟で実施する。

工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期の調整、改善事業にあわせた実施などによる工事の効率化・コストの軽減等を検討した上で実施する。

修繕した内容は点検履歴・工事履歴データベースに記録し、将来の修繕や改善等の実施に役立てることとする。

また、適時適切な修繕を計画的に実施していくため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等を想定し、本長寿命化計画との整合を図りつつ、長期修繕計画として策定するよう努める。

参考：修繕項目別の修繕周期・修繕費乗率

修繕項目	修繕周期	中層階段室型						中層片廊下型			高層				
		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	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	1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%
2.床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%
3.外壁塗装等	18年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%
4.鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	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	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	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	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	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	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%
5-4.金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%	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	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.18%	4.08%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%
7-2.貯水槽	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	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	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
8.排水設備	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%
9-1.ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.38%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%
9-2.給湯器	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%
11-1.共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	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	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	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	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	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	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%
13-1.連絡送水管	25年										0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%
13-2.自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%
14-1.EV保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%	0.15%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%
14-2.EV更新	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%
17-1.流し台	30年	3.21%	1.96%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	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			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%
17-3.レンジフード	20年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.71%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%
17-4.24h換気	20年					0.14%	0.14%		0.13%	0.13%				0.13%	0.13%
18.経常修繕	1年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%

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 国土交通省住宅局住宅総合整備課）

(3) 計画期間内に実施する改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は個別改善とし、以下にその実施方針および実施内容を以下に整理する。

1) 居住性向上型

引き続き活用を図る既存ストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

- 〔実施内容〕
- 住戸： 外壁・最上階の天井等の断熱、給湯設備の設置 等
 - 共用部分： 給水方式の変更、断熱化対応 等

2) 福祉対応型

引き続き活用を図る住宅のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部分のバリアフリー化を進める。

- 〔実施内容〕
- 住戸： 住戸内部の段差解消、浴室・トイレ・玄関等の高齢者対応（手すりの設置など）、非常用ブザー設置 等
 - 共用部分： 階段の手すり設置 等
 - 屋外・外構： スロープの設置 等

3) 安全性確保型

外壁落下（剥離）防止改修等による安全性を高めるほか、防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。

- 〔実施内容〕
- 住戸： 住宅用防災警報機器の設置、アスベストの除去、防犯に配慮した建物部品の設置 等
 - 共用部分： 外壁落下防止改修、バルコニーの手摺りのアルミ化、アスベストの除去、エレベーターの改修 等
 - 屋外・外構： 屋外通路等の照明設備の照度確保、ガス管の耐震性・耐食性向上 等

4) 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おいて、屋上防水や外壁塗装等による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。

- 〔実施内容〕
- 住戸： 内壁の断熱性向上・耐久性向上、配管の耐久性向上 等
 - 共用部分： 躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 等
 - 屋外・外構： 配管の耐久性・耐食性向上 等

5) 脱炭素社会対応型

公営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行う。

(4) 計画期間内に実施する建替事業の実施方針

平成28年8月に示された「改定指針」等を踏まえつつ、計画期間内に安波茶市営住宅、前田市営住宅および浦添市民住宅の建替事業が想定されていることから、建替実施方針を以下に整理する。

1) 優先的に対応すべき要支援世帯を可能な限り受け入れるための戸数増の検討

住宅確保に優先的に対応すべき要支援世帯が多くみられる中で公営住宅が充足していない現状を鑑み、建替事業を実施するにあたっては、市営住宅の立地環境や本市の財政状況等を踏まえつつ可能な限り戸数増を図るものとし、原則として該当市営住宅の管理戸数の1割増を目標として整備する。

2) 地域ニーズに応じた生活支援施設等の導入検討

建替事業の実施にあたっては、地域コミュニティ醸成を支援する施設等の導入について検討していくものとする。

3) 安全性・居住性等の確保

土砂災害警戒区域に立地する安波茶市営住宅については、入居者の安全性を考慮し計画期間内での非現地建替を行う。

また、住戸内・屋外環境について、バリアフリーを基本にした整備を行っていくとともに、市営住宅の規模、地域の現状（人口・世帯構造等）を踏まえた住戸タイプの供給（型別供給等）を行うものとする。

さらに、長期間利用に耐えうる耐震性を備えた構造体にしていくとともに、住宅ストックが長期にわたり有効に活用されるよう、躯体の耐久性と間取りの可変性を備えた長寿命建築物（スケルトンインフィル）としての整備を図っていくものとする。

4) 適切な住戸タイプの供給

建替に際しては社会環境の変化（少子高齢化の進展、高齢単身世帯の増加など）や、住宅確保要配慮者の住宅ニーズ等を踏まえながら、適切な住戸タイプの供給を図る。

5) 良好な景観の形成

建替に際しては立地環境や街並みの一体感を考慮し、良好な景観の形成に努める。

(5) 長寿命化のための事業実施予定一覧

1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

様式1による。

2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

様式2による。

3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

様式3による。

【様式 1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 浦添市

住宅の区分： （公営住宅） 特定公共 地価賃 改修住宅 其他（ ）

名称	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考						
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13								
内間市営住宅	A棟	52	R0造	H8	R5		← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	6,271	個別改善 (安全性確保+長寿 命化)
内間市営住宅	B棟	36	R0造	H10	R5		← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	4,426	個別改善 (安全性確保+長寿 命化)
内間市営住宅	C棟	44	R0造	H12	R5		← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	6,050	個別改善 (安全性確保+長寿 命化)
内間市営住宅	D棟	36	R0造	H14	R5		← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	← EV改修 (安全性確保)	→	4,573	個別改善 (安全性確保+長寿 命化)
内間市営住宅	C・D棟	80	R0造	H12・14	R5		←	→	←	→	←	→	←	→	←	→	←	→	←	→	←	→		個別改善 (規模増改善)

注 1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注 2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【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： 浦添市

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（浦添市民住宅）

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			
前田市営住宅	1	30	RC造	S58	R5		R9～R23	262	現地または非現地建替予定 建替後：現地30戸、非現地25戸
前田市営住宅	2	20	RC造	S60	R5			262	
安波茶市営住宅	1	30	RC造	S60	R5		R9～R13	262	非現地建替予定 建替後：非現地55戸
安波茶市営住宅	2	20	RC造	S60	R5		R9～R13	262	
浦添市民住宅	1	40	RC造	S61	R5		R9～R23	262	公営住宅法に基づく新規整備 90戸
浦添市民住宅	2	40	RC造	S61	R5			262	

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・遊具等）

事業主体名： 浦添市

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（ ）

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	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13				

※共同施設部分における修繕管理・改善等については、様式1で位置つけた修繕・改善に係る事業予定の公営住宅を対象に、各事業実施とあわせて、修繕・改善を行うこととする。

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

6. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) 建替ライフサイクルコスト（LCC）の算出

建替を予定している前田市営住宅、安波茶市営住宅はともに2棟50戸からなる中層耐火構造であるため、ここでは前田市営住宅1号棟（30戸）のライフサイクルコスト（LCC）を算出する。

算出にあたっては「改定指針」を踏まえ、国土交通省の「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を用いた。中層耐火構造・片廊下型・30戸とした場合のライフサイクルコスト（LCC）は次の通りである。

算出の結果、年平均縮減額は102,010円／戸・年であり、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

モデル住棟別LCCの算定

■住棟諸元

団地名	前田市営住宅
住棟番号	1
戸数	30
構造	中耐片廊下型
建設年度	R4
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	0

評価時点(和暦)
R4

■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	200,000 円/戸	36 年
床防水		
外壁塗装等	370,000 円/戸	36 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	260,000 円/戸	35 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	570,000 円/戸	30 年
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	1,400,000 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)	0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)	3,191,670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	3,191,670円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	14,910,000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	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.141	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)	140,713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)	364,848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)	3,441,978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)	398,054円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	3,043,924円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,400,000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)	380,521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)	14,910,000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	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.064	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)	64,219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)	262,838円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	102,010円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	3,060,288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) 長寿命化型改善事業のライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出

計画期間内に長寿命化型改善事業を予定している内閣市営住宅（4棟 168戸）のライフサイクルコスト（LCC）を算出する。

算出にあたっては「改定指針」を踏まえ、国土交通省の「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を用いた。

1) 算出の考え方および手順

【算出の考え方】

- ・公営住宅等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】

以下の手順に示す①から⑬までの項目は、公表するプログラムに入力する項目に対応している。

<計画前モデル>

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 L C C

- ・計画前 L C C = (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）

<計画後モデル>

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（L C C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（L C C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 L C C

- ・計画後 L C C = (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）

< L C C 縮減効果 >

⑫年平均縮減額

・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前 L C C －⑪計画後 L C C

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（L C C）縮減効果があると判断できる。

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 国土交通省住宅局住宅総合整備課）

2）算出結果

内間市営住宅 A 棟（高層耐火構造 52 戸）のライフサイクルコスト（LCC）は次の通りである。算出の結果、年平均縮減額は 120,605 円／戸・年であり、ライフサイクルコスト（L C C）縮減効果があると判断できる。

モデル住棟別LCCの算定

■住棟諸元

団地名	内間市営住宅
住棟番号	A棟
戸数	52
構造	高層
建設年度	H8
建設年代	H7
モデル住棟	H7高層
経過年数	26

評価時点(和暦)
R4

■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	200,000 円/戸	36 年
床防水		
外壁塗装等	370,000 円/戸	36 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	260,000 円/戸	35 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	570,000 円/戸	30 年
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	1,400,000 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)	3,830,763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)	3,704,219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	7,534,981円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,066,200円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.390	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)	390,121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)	419,826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)	4,425,603円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,023,863円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	7,232,503円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,400,000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)	1,054,983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)	13,066,200円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.178	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)	178,046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)	307,596円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	112,230円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	5,835,955円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

第2次浦添市営住宅等長寿命化計画

令和4年9月 発行

発行：浦添市 都市建設部 建築営繕課

〒901-2501

沖縄県浦添市 安波茶一丁目1番1号

TEL：098-876-1251（直通）