

栗 経 第 1 9 7 4 号

令和 3 年 1 月 1 5 日

沖縄総合事務局長 田中 愛智朗 殿

栗国村長 高良 修一

公営住宅等長寿命化計画の提出について

「公営住宅等長寿命化計画の策定について」（平成21年3月27日付け国住備第147号）に基づき、公営住宅等長寿命化計画を別添のとおり提出します。

栗国村公営住宅等長寿命化計画

令和3年1月

栗国村役場 経済課

栗国村公営住宅等長寿命化計画 目次

1 : 公営住宅等ストックの状況	・ ・ ・ ・ ・	1
2 : 長寿命化計画の目的	・ ・ ・ ・ ・	2
3 : 長寿命化に関する基本方針	・ ・ ・ ・ ・	2
4 : 計画期間	・ ・ ・ ・ ・	2
5 : 長寿命化を図るべき公営住宅等	・ ・ ・ ・ ・	3
6 : 公営住宅等における建替事業の実施方針	・ ・ ・ ・ ・	9
7 : 長寿命化のための維持管理計画	・ ・ ・ ・ ・	9
8 : 長寿命化のための維持管理による効果	・ ・ ・ ・ ・	9
【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分>	・ ・ ・ ・ ・	10
【様式2】建替えに係る事業予定一覧	・ ・ ・ ・ ・	11
【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧<共同施設部分>	・ ・ ・ ・ ・	12

栗国村公営住宅等長寿命化計画 目次

1：公営住宅等ストックの状況	・ ・ ・ ・	1
2：長寿命化計画の目的	・ ・ ・ ・	2
3：長寿命化に関する基本方針	・ ・ ・ ・	2
4：計画期間	・ ・ ・ ・	2
5：長寿命化を図るべき公営住宅等	・ ・ ・ ・	3
6：公営住宅等における建替事業の実施方針	・ ・ ・ ・	9
7：長寿命化のための維持管理計画	・ ・ ・ ・	9
8：長寿命化のための維持管理による効果	・ ・ ・ ・	9
【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分>	・ ・ ・ ・	10
【様式2】建替えに係る事業予定一覧	・ ・ ・ ・	11
【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧<共同施設部分>	・ ・ ・ ・	12

1：公営住宅等ストックの状況

(1)管理戸数20戸

平成25年3月31日現在

団地名	管理戸数	構造	建設年度	間 取				
				1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK
東第1団地	2	耐二	H 6	0	2	0	0	0
東第2団地	2	耐二	H 6	0	2	0	0	0
浜第1団地	2	耐平	H 7	0	0	0	0	2
東第3団地	2	耐平	H10	0	0	0	0	2
巢飼 団地	4	耐二	H10	0	0	0	0	4
浜第2団地	4	耐二	H11	0	0	0	0	4
西第1団地	4	耐二	H13	0	0	0	0	4
合 計	20			0	4	0	0	16

(2)入居者の状況（世帯主年齢）

平成25年3月31日現在

団地名	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70～74歳	75～79歳	80歳以上	計
東第1団地	0	0	1	0	0	1	0	0	0	2
東第2団地	0	1	0	1	0	0	0	0	0	2
浜第1団地	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
東第3団地	0	1	1	0	0	0	0	0	0	2
巢飼 団地	1	1	1	0	0	0	0	0	0	3
浜第2団地	1	0	2	0	0	1	0	0	0	4
西第1団地	1	2	1	0	0	0	0	0	0	4
合 計	3	5	8	1	0	2	0	0	0	19

(3)入居者の収入状況

平成25年3月31日現在

団地名	収 入 分 位									計
	本 来 階 層				収 入 超 過				高 額 所 得 者	
					裁 量 階 層					
	第1分位 0 ¥ 104,000 円	第2分位 104,001 ¥ 123,000 円	第3分位 123,001 ¥ 139,000 円	第4分位 139,001 ¥ 158,000 円	第5分位 158,001 ¥ 186,000 円	第6分位 186,001 ¥ 214,000 円	第7分位 214,001 ¥ 259,000 円	第8分位 259,001 円以上 ¥ 313,001 円以上 ¥		
東第1団地	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
東第2団地	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
浜第1団地	0	0	1	0	1	0	0	0	0	2
東第3団地	1	0	0	1	0	0	0	0	0	2
巢飼 団地	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3
浜第2団地	3	0	1	0	0	0	0	0	0	4
西第1団地	2	2	0	0	0	0	0	0	0	4
合 計	13	2	2	1	1	0	0	0	0	19

(4)募集、応募の状況

	募 集 戸 数	申 込 数	募 集 倍 率
平成21年度	3	5	1.7
平成22年度	1	1	1.0
平成23年度	2	1	0.5
平成24年度	4	6	1.5

2：長寿命化計画の目的

①背景

既存ストックの計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものとし、定期点検及び早期の修繕により更新コストの削減を目指すために、中長期的な維持管理計画の策定が求められている。

②目的

安全で快適な住まいを長期間にわたって確保するため、修繕・改善などの長寿命化計画を定め、長期的な予防保全的な維持管理を実現し長寿命化による更新コストの削減と事業量の把握を目的とする。

3：長寿命化に関する基本方針

①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・ 管理する公営住宅の整備・管理データを住棟ごとに整備する。
- ・ 公営住宅の定期的な点検を実施し、適切な予防保全的維持管理を実施する。
- ・ 公営住宅の住棟ごとの修繕履歴データを整備する。

②長寿命化及びライフサイクルコストの削減に関する方針

- ・ 対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を実施することによって、公営住宅の長寿命化を図る。
- ・ 耐久性向上の改修工事や予防保全的な維持管理を実施することによる修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの削減を図る。
- ・ 標準修繕周期に先だって定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改修の効率的な実施につなげる。

4：計画期間

10年間【平成25年度から平成34年度まで】

5：長寿命化を図るべき公営住宅等

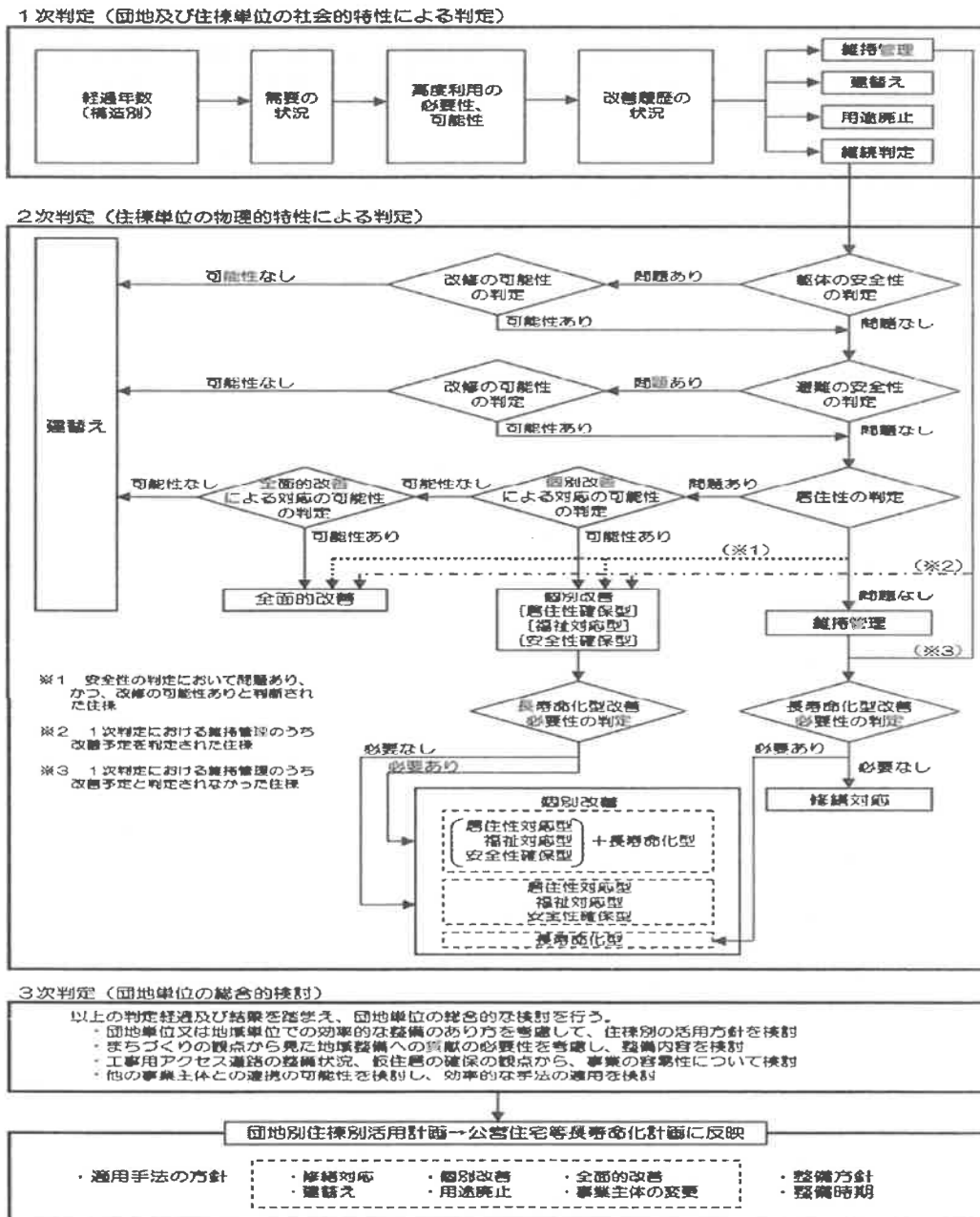
(1)対象

平成25年3月31日の現在で栗国村で管理する村営住宅、7団地、20戸を対象とします。

(2)団地別・住棟別活用計画

①ストック活用手法の選定フロー

ストック活用手法の選定は、次に示すように3段階の判定を通じて行います。



②1次判定

a. 判定基準

1次判定は、経過年数、需要、高度利用の必要性と可能性及び改善履歴による評価を行い、維持管理、建替え、用途廃止の対象とする住棟を判定します。

また、維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟(継続判定)について、2次判定を行います。1次判定における評価の考えは次のとおりです。

(建替えの対象とする住棟)

- ・平成34年度までに、耐用年数を経過するストックのうち、高度利用の必要性、可能性が高い住棟(ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該計画期間中は維持保全の対象とします。)

(用途廃止の対象とする住棟)

- ・平成34年度までに、耐用年数を経過するストックのうち、高度利用の必要性、可能性が低い住棟(ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該計画期間中は維持保全の対象とします。)

(維持管理の対象とする住棟)

- ・平成34年度までに、耐用年数の1/2を経過しない住棟、または、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない住棟

(継続判定とする住棟)

- ・維持管理、建替え、用途廃止との判定ができなかった住棟

また、需要、高度利用の必要性と可能性の評価の考え方は次のとおりです。

(需要)

- ・応募倍率及び空き家率の状況により需要を評価します。
- ・応募倍率は、平成21年度1.7倍、平成22年度1.0倍、平成23年度1.5倍であり、0.5倍、平成24年度1.5倍を超えています。
- ・よって、全ての団地において需要ありと判断します。

(高度利用の必要性及び可能性)

- ・当村では離島であるが故、住宅地の立地条件に限りがあり各部落(浜、東、西)に小規模の住宅が点在し、利便性や屋敷規模をふまえ基本的に効率的な土地利用を図っていきたい。
- ・よって、高度利用性及び可能性は設定しないものとします。

図 1次判定フロー

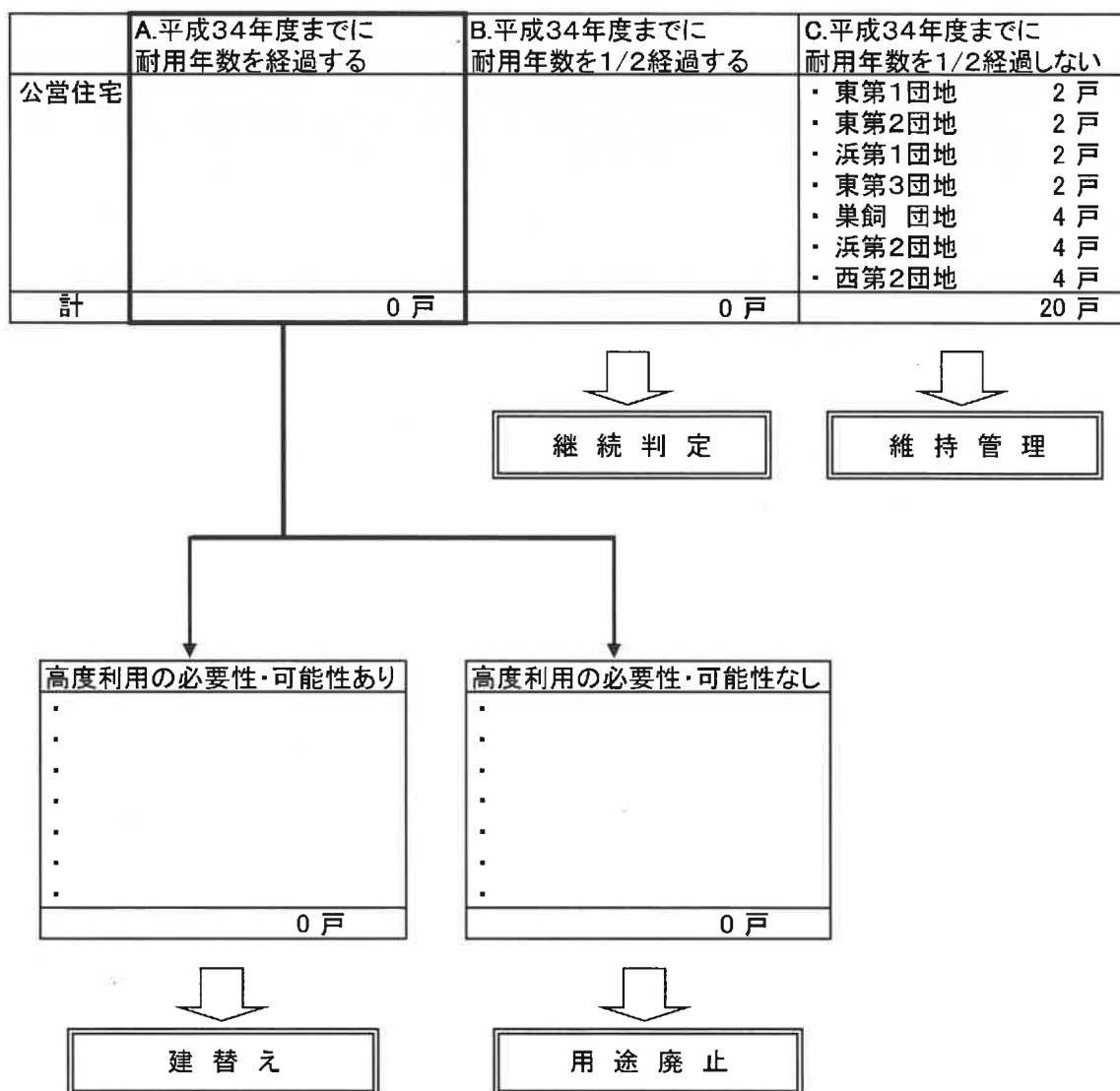


表 1次判定結果

団地名	高度利用			需要		1次判定
	敷地面積	敷地形状	高度利用	入居率	需要判定	
東第1団地	-	-	-	100%	あり	維持管理
東第2団地	-	-	-	100%	あり	維持管理
浜第1団地	-	-	-	100%	あり	維持管理
東第3団地	-	-	-	100%	あり	維持管理
巢飼 団地	-	-	-	75%	あり	維持管理
浜第2団地	-	-	-	100%	あり	維持管理
西第1団地	-	-	-	100%	あり	維持管理

③2次判定

2次判定は、1次判定の結果、継続判定の住棟を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行い、住棟別の活用手法の候補を検討します。

a.判定基準

(1)躯体の安全性の判定

- 昭和56年の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施行された住棟については耐震性を有するものとします。
- 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断等(同様の形式の調査事例も含む)により、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します。
- 上記以外のものについては、設計図書の収集と現状調査により、地形、経年変化、構造形式、ピロティの有無、平面形状、立面形状等から耐震性について判断するものとします。
- 躯体の耐震性に問題があると判断された住棟は、耐震改修の可能性について検討する。
- 躯体について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、原則として建替え候補とする。
- 躯体について耐震性に問題がないと診断され、又は問題はあがるが耐震改修の実施が可能な住棟は、修繕対応又は改善予定とし、避難の安全性を判定する。

(2)避難の安全性の判定

- 設計図書等により、防火区画、二方向避難の確保の状況、必要性を判定します。
- 確保されていない場合で、確保の必要性の高い場合には個別改善又は全面的改善により二方向避難、防火区画の確保が可能か否かを判定します。
- 措置が可能な場合には居住性の判定を行い、措置が不可能な場合には建替え候補とする。

(3)居住性の判定

- 設計図書等により、次の項目に従い、居住性を判定します。
 - 住棟：日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、騒音等
 - 住戸面積：最低居住面積水準
 - 住戸内各部：浴室の有無、3箇所給湯(台所、洗面所、風呂)
 - 高齢化対応：住戸内に手摺設置の有無
- 整備水準を満たす場合には、維持管理の対象
- 整備水準を満たしていない場合には、部分的な改善により対応可能なものについては個別改善、それ以外については全面的改善又は建替え対象

(4)長寿命化型改善の必要性の判定

- 計画期間内(平成25年度～平成34年度)に、(耐平、耐二)住棟を対象とする。
- 中長期的な修繕計画及び定期点検等に基づいて、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上に関する改善が必要と判断される住棟は、長寿命化型改善を行う。
- 予防保全的な改善の必要性が認められる場合、他の修繕・改善工事と合わせて合理的・効率的に行うことが適当と認められる場合は、長寿命化型改善を行う。
- 長寿命化型改善の必要性が低いと判断された住棟は、修繕又は長寿命化型改善以外の個別改善とする。

図 2次判定フロー

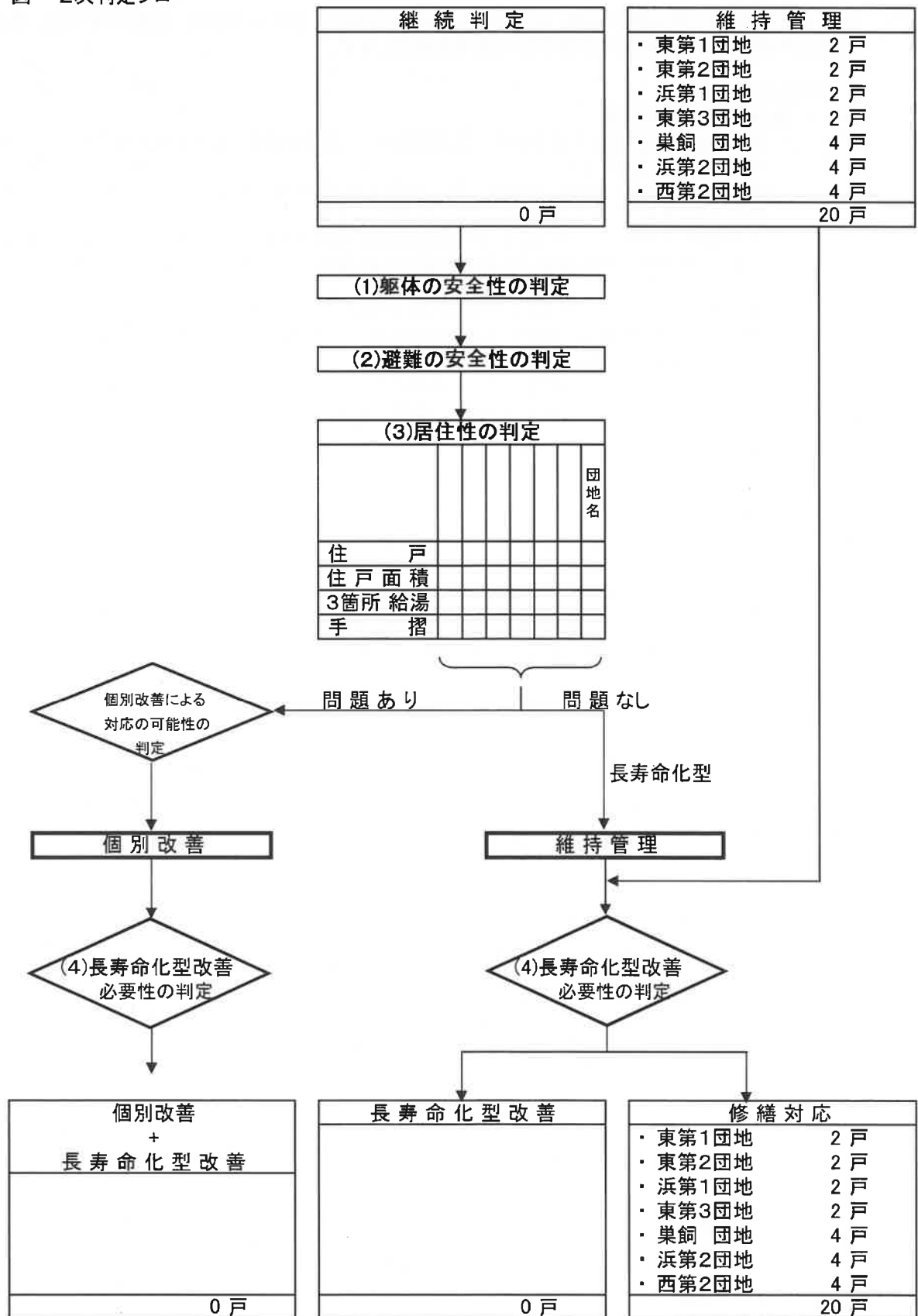


表 2次判定結果

団 地 名			躯体の 安全性	避難の 安全性	居住性	長寿命化 型改善	2次判定結果
	建設年度	構造					
東第1団地	H 6	耐二	-	-	-	○	長寿命修繕
東第2団地	H 6	耐二	-	-	-	○	長寿命修繕
浜第1団地	H 7	耐平	-	-	-	○	長寿命修繕
東第3団地	H10	耐平	-	-	-	○	長寿命修繕
巢飼 団地	H10	耐二	-	-	-	○	長寿命修繕
浜第2団地	H11	耐二	-	-	-	○	長寿命修繕
西第1団地	H13	耐二	-	-	-	○	長寿命修繕

④3次判定

3次判定は、1次判定及び2次判定による各住棟別の適用手法の候補の判定過程と結果を踏まえ、団地単位又は団地の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別の活用手法の最終判定を行います。

a.判定基準

(1) 団地単位での効率的ストック活用

○団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。

・建替え、全面的改善又は個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順等、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討する。

(2) まちづくりの観点からみた地域整備への貢献

○ 団地及び周辺に係る計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期を検討する。

・ 団地敷地内に隣接する狭幅員道路の拡幅道路を検討する。

(3) 周辺道路の整備

・ 事業の実施に際して、必要となる工事車両等のアクセス道路や資材置場の確保について検討する。

(4) 仮住居の確保

・ 事業の実施に際して、必要となる仮住居の確保について検討する。

同一団地内若しくは近隣における建替事業等の実施スケジュールを勘案し、仮住居の必要時期、戻り入居の時期等の調整を行いつつ、事業のスケジュールを検討する。

表 3次判定結果

団 地 名			3 次 判 定 項 目				3次判定
	建設年度	構造	団地単位	まちづくりの観点	周辺道路	仮住居	
東第1団地	H 6	耐二	-	-	-	-	長寿命修繕
東第2団地	H 6	耐二	-	-	-	-	長寿命修繕
浜第1団地	H 7	耐平	-	-	-	-	長寿命修繕
東第3団地	H10	耐平	-	-	-	-	長寿命修繕
巢飼 団地	H10	耐二	-	-	-	-	長寿命修繕
浜第2団地	H11	耐二	-	-	-	-	長寿命修繕
西第1団地	H13	耐二	-	-	-	-	長寿命修繕

⑤ <公営住宅>

(単位：戸)

対 象		合 計
公営住宅管理戸数		20 戸
・ 維持管理予定戸数	うち修繕対応戸数	20 戸
	うち改善予定戸数	0 戸
	・ 建替予定戸数	0 戸
	・ 用途廃止予定戸数	0 戸

注1)計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2)改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注3)公営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式をもとに作成する。

6：公営住宅等における建替事業の実施方針

当村においては、耐用年数を超過している住宅がないことから建替本計画期間内に建替は行わないこととします。

7：長寿命化のための維持管理計画

①計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分にしたがって記載する。

(修繕対応)

○各年度の修繕費の執行については、厳しい財政状況を踏まえ、下記の3つで対応していくこととします。

- ・「入退去修繕」については、可能な限り迅速に行います。
- ・「計画修繕」については、これまで実施していないことから実施すべき修繕事項、その周期について策定します。現状では、優先順位を決め、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によって、長寿命化を図ります。
- ・「一般修繕」については、住宅及び共同設備の主要構造部分や給排水施設等の附帯設備の入居者の責務によらない修繕であることから既存入居者宅を良好な状態で提供するために最優先に実施することとします。

実施内容

- ・定期点検の実施、標準周期を踏まえた経常修繕の実施

(居住性向上型)

○テレビ放送がアナログ放送から地上デジタル放送へ移行されるため、地上デジタル放送に対応したテレビ受信設備の設置を行う。

実施内容

- ・地上デジタル受信設備の設置

(福祉対応型)

○必要に応じて高齢者等が安心して居住できるよう、段差の解消や手摺の設置など、住戸のバリアフリー化を実施します。

実施内容

- ・住戸内部の手摺取付、住戸内部の段差解消等フリー化を実施します。

(安全性確保型)

○防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。

実施内容

- ・防犯灯など防犯に配慮した設備の設置、駐車場の外灯の設置、ベランダ等手摺の改善

(長寿命化型)

○長期的な活用を図るべき住棟においては、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います。

- ・屋根・外壁の改修、バルコニー防水等

(その他)

○特になし。

②住棟単位の修繕・改善事業等一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧 〈住棟部分〉

様式1による

ii) 建替えに係る事業予定一覧

様式2による

iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧 〈共同施設部分〉

様式3による

8：長寿命化のための維持による効果

定期的な点検の実施により、予防保全的な修繕改修を効率的に行うことができ、維持修繕費等のコストの縮減が図られ、長寿命型改善を行うことにより、**建物の耐久性・安全性が向上し**長寿命化が図られ、良好なストックを長期に渡り確保することができる。

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧〈住棟部分〉

事業主体名： 栗国村

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地産貨
賃貸住宅 改良住宅 その他()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容							LCC 縮減効果	備考		
						H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4			R5	R6
東第1団地		2	RC	H6	H25											
東第2団地		2	RC	H6	H25											
浜第1団地		2	RC	H7	H25		・屋上防水 ・外壁塗装 (修繕)									
東第3団地		2	RC	H10	H25							・屋上防水 ・外壁塗装 (修繕)				
真飼団地		4	RC	H10	H25											
浜第2団地		4	耐二	H11	H25							・屋上防水 ・外壁塗装 (修繕)				
西第1団地		4	耐二	H13	H25								・屋上防水 ・外壁塗装 (修繕)			
東第4団地																
長寿命化計画												・長寿命化 計画見直し 策定				

注1)様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】 建替えに係る事業予定一覧

事業主体名： 栗国村

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()

[illegible]

注1)計画期間内に建替予定としているものを記載する。

注2)様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注3)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する(住棟番号、戸数を除く)

