

恩納村公営住宅等長寿命化計画

令和6年12月
(当初 令和2年3月)

恩納村

目次

| | |
|-----------------------------|----|
| 序章 計画の目的等 | 1 |
| 1. 背景・目的 | 1 |
| 2. 計画の期間 | 1 |
| 3. 計画の位置づけ | 1 |
| 4. 計画の対象 | 2 |
| 5. 人口と世帯数の推移 | 2 |
| 6. 上位関連計画 | 5 |
| I章 公営住宅の状況 | 6 |
| 1. 村営住宅の概況 | 6 |
| 2. 入居・入居者の状況 | 8 |
| 3. 修繕履歴 | 10 |
| 4. 現地調査結果 | 11 |
| 5. 村営住宅の需要 | 12 |
| 6. 課題の整理 | 14 |
| II章 長寿命化に関する基本方針 | 15 |
| 1. 基本方針 | 15 |
| 2. 整備水準の目標 | 15 |
| III章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 | 18 |
| 1. 手法選定の選定 | 18 |
| 2. 総評 | 22 |
| IV章 長寿命化に関する実施方針 | 23 |
| 1. 点検の実施方針 | 23 |
| 2. 計画修繕の実施方針 | 23 |
| 3. 改善事業の実施方針 | 24 |
| 4. 新設の実施方針 | 25 |
| V章 長寿命化のための事業実施予定一覧 | 26 |
| VI章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 | 30 |
| 1. 考え方 | 30 |
| 2. 算出結果 | 30 |

序章 計画の目的等

1. 背景・目的

(1) 公営住宅等長寿命化計画改定の背景

恩納村（以下、「本村」という。）には、平成 2 年より令和元年までに 9 団地 102 戸の村営住宅を建設、管理しています。その大半（7 棟 78 戸）が平成 2 年より 10 年余りの期間に建設されており、これらの団地が一斉に建て替えを迎えた場合、厳しい財政状況が予測されます。

このような状況に対し、本村では平成 28 年に「恩納村公共施設等総合管理計画」を、また、同年に本計画の前身として「恩納村公営住宅長寿命化計画」を策定しました。

これらを踏まえ、今後、計画的な修繕・改善により公営住宅の長寿命化を図るものとし、点検の強化及び早期の修繕により、コストの縮減を目指し長期的な維持管理計画の策定を図る必要があります。

(2) 計画改定の目的

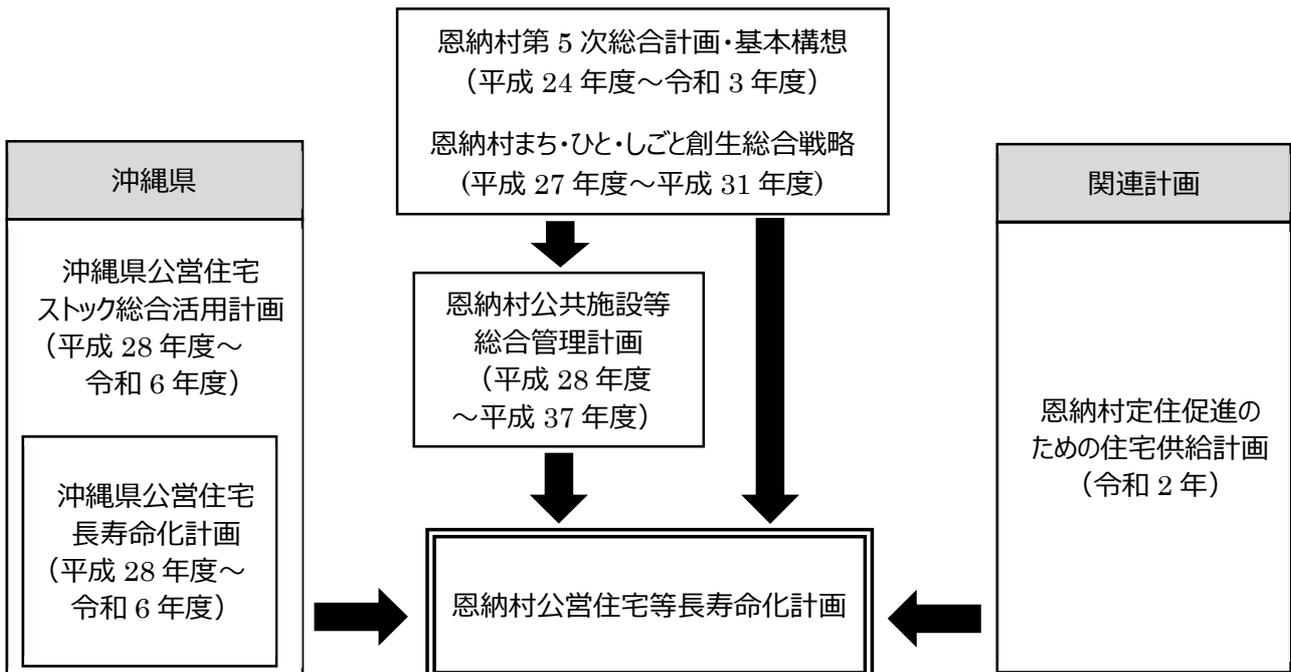
本計画は、昨今の社会経済情勢や国や県における住宅政策等との整合を図りつつ、村内での定住を促進するため、公営住宅の役割を見直し、各団地を長期的に活用していくための大規模改善や長寿命化型改善等の具体的方策を検討し、「恩納村公営住宅長寿命化計画」を改定するものです。

2. 計画の期間

本計画の計画期間は、令和 2 年度から令和 11 年度までの 10 年間とします。

3. 計画の位置づけ

本計画は、「恩納村第 5 次総合計画・基本構想」を上位計画とし、「恩納村公共施設等総合管理計画」に関する村営住宅の具体施策として策定します。また、関連計画とし、「恩納村定住促進のための住宅供給計画」との整合性を図りながら村営住宅の長寿命化を進めていきます。



4. 計画の対象

本計画の対象施設は、村が管理する村営住宅(9 団地)です。

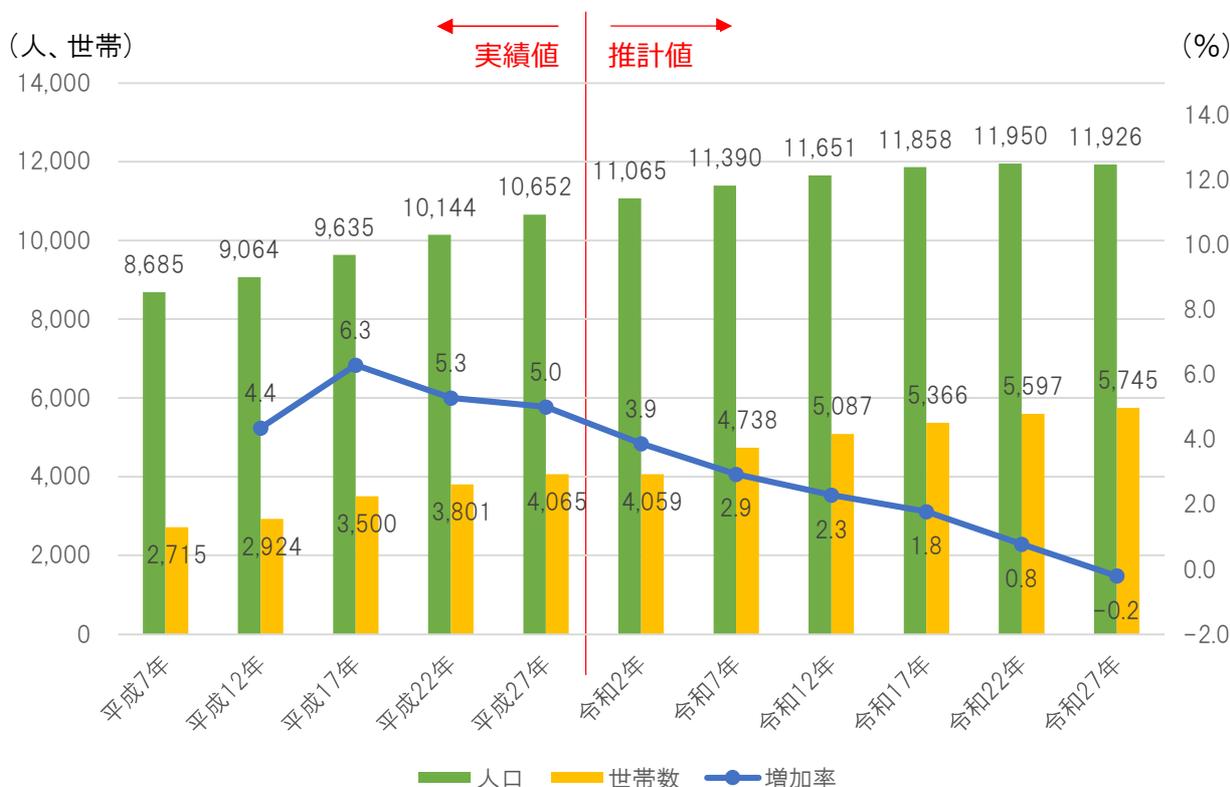
■村営住宅一覧

| No. | 市営住宅名 | 所在地 | 棟数 | 戸数 |
|-----|--------|-------------|----|-------|
| 1 | 仲泊団地 | 仲泊 27 | 1 | 6 戸 |
| 2 | 喜瀬武原団地 | 喜瀬武原 458-30 | 3 | 12 戸 |
| 3 | 谷茶団地 | 谷茶 975 | 3 | 12 戸 |
| 4 | 太田団地 | 恩納 384 | 1 | 12 戸 |
| 5 | 山田団地 | 山田 908 | 2 | 12 戸 |
| 6 | 安富祖団地 | 安富祖 1670 | 3 | 12 戸 |
| 7 | 前兼久団地 | 前兼久 299 | 1 | 12 戸 |
| 8 | 塩屋団地 | 真栄田 1395 | 2 | 12 戸 |
| 9 | 宇加地団地 | 字真栄田 3056-1 | 2 | 12 戸 |
| 計 | | | 18 | 102 戸 |

5. 人口と世帯数の推移

(1) 本村の人口及び世帯数の推移

平成 27 年の国勢調査における本村の人口は 10,652 人となっており、平成 7 年から令和 22 年までは一貫して増加が続いています。また、世帯数においても平成 7 年から増加が続き、平成 27 年には 4,065 世帯となっています。将来推計では、令和 2 年以降人口、世帯数ともに増加するものの、令和 27 年には人口減少が予想されています。



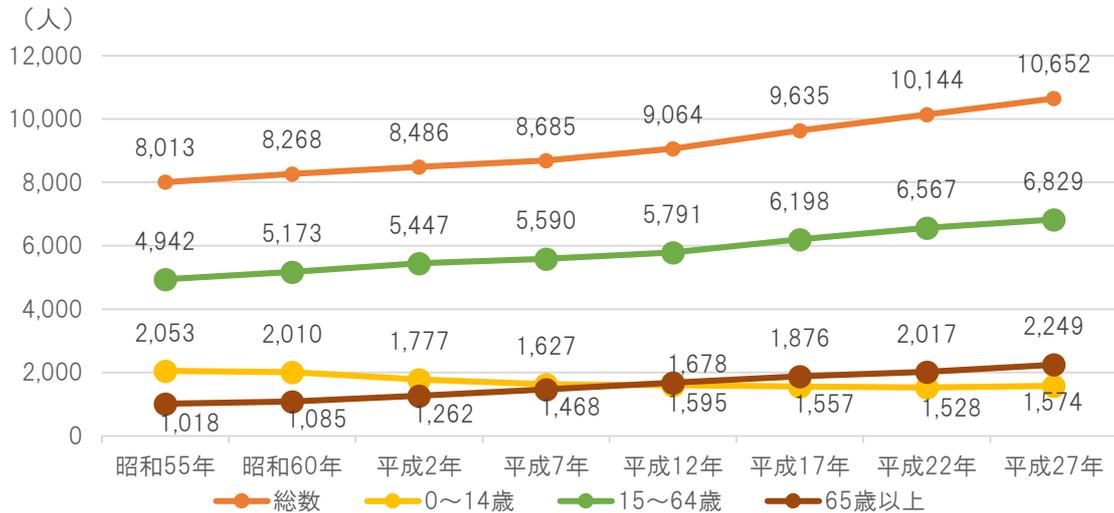
資料：平成 27 (2015) 年までは国勢調査

令和 2 (2020) 年以降は国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口より作成

出典：恩納村まち・ひと・しごと創生総合戦略

(2) 年齢3区分別人口の推移

平成27年の国勢調査における本村の年齢3区分別人口は、0～14歳の年少人口が1,574人、15～64歳の生産年齢人口が6,829人、65歳以上の老年人口が2,249人となっています。昭和55年以降の推移をみると、老年人口は増加が続いており、14歳以下の人口は減少傾向が続いています。平成12年には老年人口と年少人口が逆転し、平成27年には老年人口率21%、年少人口率14%となっており、少子高齢化が進展している様子が伺えます。



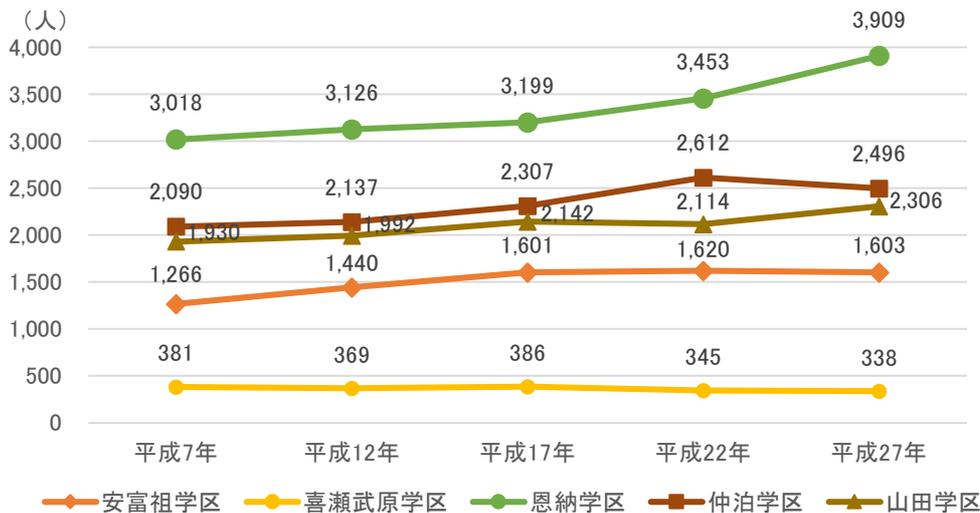
資料：国勢調査

(3) 学区別人口の推移

村内には以下の5つの学区があります。

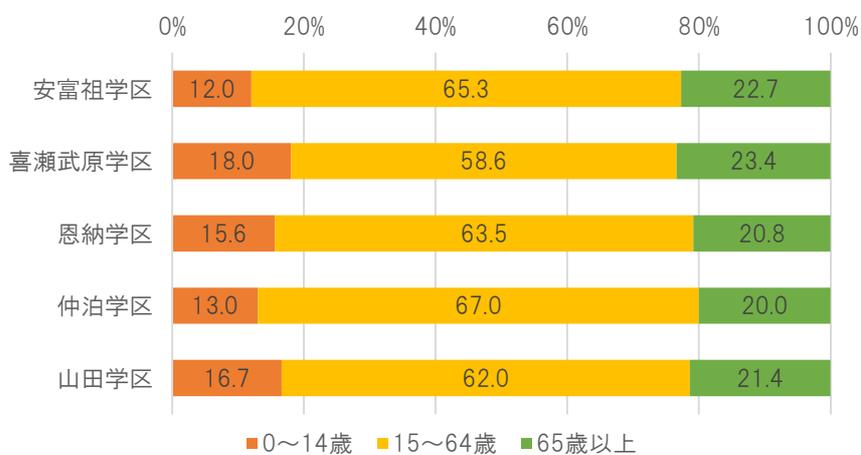
| 学区 | 字名 |
|--------|------------------|
| 安富祖学区 | 名嘉真、安富祖、希望ヶ丘 |
| 喜瀬武原学区 | 喜瀬武原 |
| 恩納学区 | 瀬良垣、太田、恩納、南恩納、谷茶 |
| 仲泊学区 | 富着、前兼久、仲泊 |
| 山田学区 | 真栄田、山田、塩屋、宇加地 |

学区別に総人口の推移をみると、恩納学区では増加傾向、山田学区では緩やかな増加傾向となっていますが、他の学区は緩やかな減少傾向となっています。



資料：国勢調査

5 学区別の年齢 3 区分別人口をみると、生産年齢人口の割合は仲泊小学校区の 67%が最も高く、一方で生産年齢人口の割合が低い喜瀬武原小学校区では年少人口及び老年人口がともに一番高い割合となっています。



資料：国勢調査

6. 上位関連計画

| |
|---|
| 恩納村第5次総合計画・基本構想（平成24年度～令和3年度） |
| 3.生活環境の充実 基本方針 村営住宅の維持管理、生活排水処理施設の推進、安定的な水供給、身近な公園の整備、村営住宅の適切な維持管理等、きめ細かな社会資本の充実をはかることでより良い居住環境づくりをめざします。 施策の展開 4)村営住宅の維持管理 ・引き続き、 村営住宅の適切な維持管理と効率的な運営を行います。 |

| |
|---|
| 恩納村まち・ひと・しごと創生総合戦略(平成27年度～令和4年度) |
| 基本目標2 恩納村へのひとの流れをつくる “むら”の活性化に必要な“ひと”を呼び込み定住を促すためには、住まいの確保のしやすさが重要な要素となります。このため、村出身者をはじめとした若者層の住宅確保に向けた各種支援等を行います。 (1)定住・移住の促進 ②若者層の定住に向けた支援 村内の民間賃貸住宅は周辺自治体の家賃相場と比較すると高額なことから、 村営住宅の整備や村営住宅における子育て家庭の優先入居により、若者層の定住に向けた支援を行います。 また、民間賃貸住宅や民間活力による定住促進住宅の提供を行います。 ＜具体的な取り組み案＞ ・ 村営住宅への子育て世帯の優先入居 ・ 村営住宅や定住促進住宅の整備 |

| |
|--|
| 恩納村公共施設等総合管理計画（平成28年度～令和7年度） |
| 恩納村財政運営と資産管理の基本方針 恩納村の目指す村民が参加し協働して築く村を実現するために、「公共施設(ハコモノ)、インフラ施設運営」の方向性を公共施設の区分ごとに、次の通りに定義します。 <u>公共施設(ハコモノ)、インフラ施設運営方針Ⅰ</u> ・公共施設等の吟醸を財務面、品質面、供給面からデータを比較分析し、村民目線で 最適な量の施設を保有する「総量の最適化」に取り組む <u>公共施設(ハコモノ)、インフラ施設運営方針Ⅱ</u> ・ 公共施設等の長寿命化や維持管理費の削減に取り組む、村民目線で質の向上に努める <u>公共施設(ハコモノ)、インフラ施設運営方針Ⅲ</u> ・民間の技術、ノウハウ、資金などを活用し、 村民や利用者のサービス向上に取り組む |

I章 公営住宅の状況

1. 村営住宅の概況

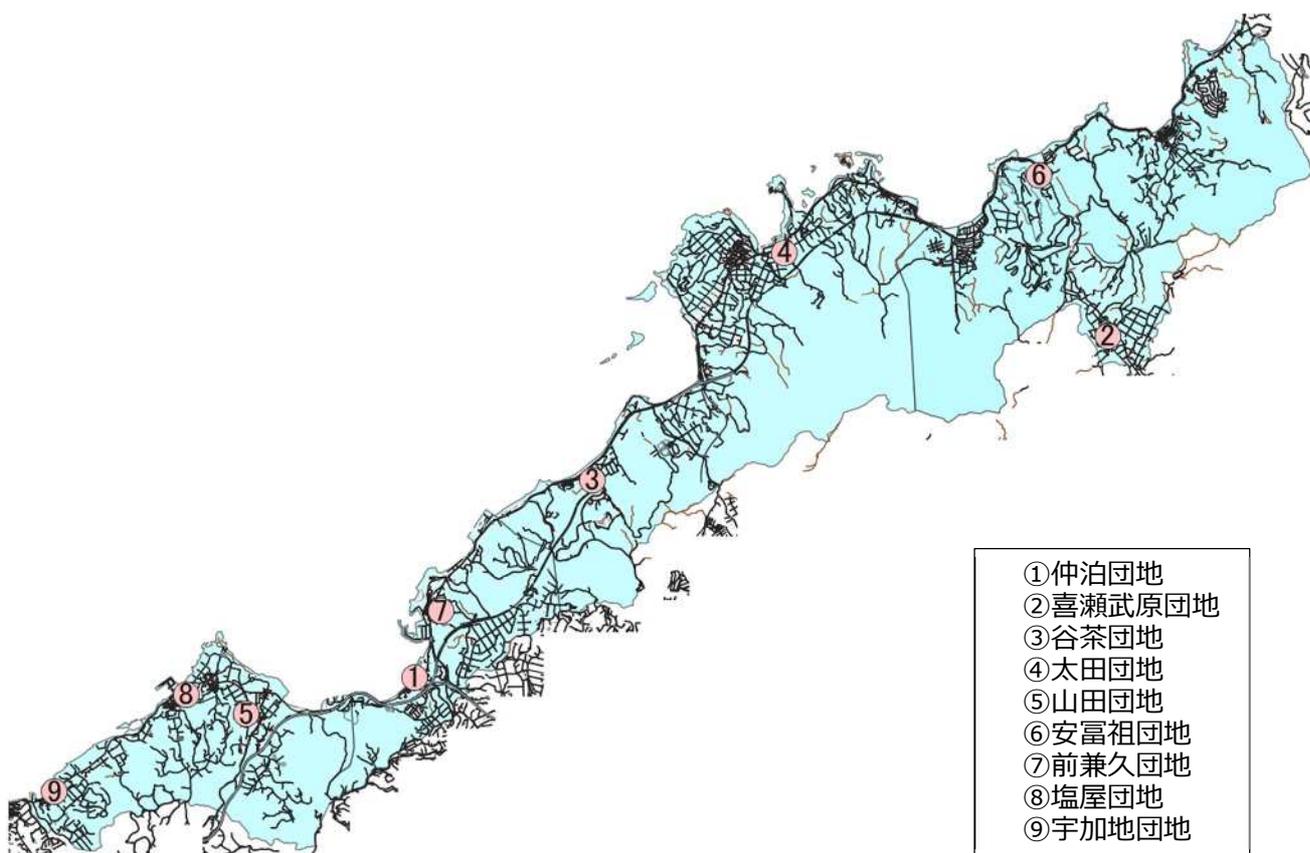
(1) 管理戸数等

本村における村営住宅の建設は平成2年から始まり、現在までに全9軒102戸が建設されております。

| No. | 団地名称 | 管理戸数 (戸) | 敷地面積 (㎡) | 延床面積 (㎡) | 階数 | 構造 | 建築年度 | 経過年数 |
|-----|--------|-------------|-------------|-------------|----|----|-------|------|
| ① | 仲泊団地 | 6 | 421 | 432 | 3 | RC | 平成2年 | 30年 |
| ② | 喜瀬武原団地 | 12 | 3079 | 813 | 2 | RC | 平成3年 | 29年 |
| ③ | 谷茶団地 | 12 | 3208 | 822 | 2 | RC | 平成4年 | 28年 |
| ④ | 太田団地 | 12 | 1441 | 1,031 | 3 | RC | 平成5年 | 27年 |
| ⑤ | 山田団地 | 12 | 1489 | 874 | 3 | RC | 平成6年 | 26年 |
| ⑥ | 安富祖団地 | 12 | 3390 | 979 | 2 | RC | 平成10年 | 22年 |
| ⑦ | 前兼久団地 | 12 | 3670 | 1,054 | 3 | RC | 平成12年 | 20年 |
| ⑧ | 塩屋団地 | 12 | 2897 | 1,065 | 3 | RC | 平成22年 | 10年 |
| ⑨ | 宇加地団地 | 12 | 2152 | 1,066 | 3 | RC | 平成31年 | 1年 |

出典：建設課（令和2年3月時点）

■ 団地位置図



(2) 住戸規模の状況

間取りは3DK及び3LDKで構成されており、戸当たり面積は61.7~74.1㎡です。

| No. | 住宅名 | 間取り | 戸当たり床面積 (㎡) | 戸数 |
|-----|--------|------|-------------|----|
| 1 | 仲泊団地 | 3DK | 61.7 | 6 |
| 2 | 喜瀬武原団地 | 3LDK | 62.0 | 12 |
| 3 | 谷茶団地 | 3LDK | 62.0 | 12 |
| 4 | 太田団地 | 3LDK | 68.6 | 12 |
| 5 | 山田団地 | 3LDK | 72.8 | 12 |
| 6 | 安富祖団地 | 3LDK | 65.0 | 12 |
| 7 | 前兼久団地 | 3LDK | 73.0 | 12 |
| 8 | 塩屋団地 | 3LDK | 73.3 | 12 |
| 9 | 宇加地団地 | 3LDK | 74.1 | 12 |

出典：建設課

(3) 設備等の状況

段差や補助手摺などの全ての項目においてバリアフリーに対応している住宅は比較的新しく建設された塩屋団地と宇加地団地です。

| No. | 住宅名 | 住戸内の整備状況 | | | | | | | 共用部の整備状況 | |
|-----|--------|----------|--------|--------|----|----|-----------------|-------|----------|-------|
| | | 段差解消 | | 補助手摺 | | | 設備 | | 階段室の補助手摺 | 入口の段差 |
| | | 浴室 | その他の部分 | 浴室・脱衣室 | 玄関 | 便所 | 浴室有：○ トイレ兼：× | 三箇所給湯 | | |
| 1 | 仲泊団地 | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 2 | 喜瀬武原団地 | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 3 | 谷茶団地 | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 4 | 太田団地 | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 5 | 山田団地 | × | × | ○ | × | × | ○ | ○ | × | ○ |
| 6 | 安富祖団地 | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 7 | 前兼久団地 | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 8 | 塩屋団地 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 9 | 宇加地団地 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

出典：建設課

(4) 共用施設等の状況

駐車場は仲泊団地を除き1戸に1台駐車できるように整備されています。駐輪場については全ての団地において未整備となっています。広場については、仲泊団地及び谷茶団地が未整備となっています。

| No. | 住宅名 | 駐車場 (台数) | 駐輪場 (台数) | 物置 | 広場 |
|-----|--------|----------|----------|----|----|
| 1 | 仲泊団地 | - | - | - | - |
| 2 | 喜瀬武原団地 | 15 | - | - | 1 |
| 3 | 谷茶団地 | 12 | - | - | - |
| 4 | 太田団地 | 12 | - | - | 1 |
| 5 | 山田団地 | 14 | - | 1 | 1 |
| 6 | 安富祖団地 | 12 | - | 1 | 1 |
| 7 | 前兼久団地 | 18 | - | 1 | 1 |
| 8 | 塩屋団地 | 24 | - | 1 | 1 |
| 9 | 宇加地団地 | 12 | - | 1 | 1 |
| 合計 | | 119 | - | 5 | 7 |

出典：建設課

2. 入居・入居者の状況

(1) 団地別入居人員年齢構成

全団地の年齢構成で0～19歳の構成比が56%と最も高く、次いで20～59歳の年齢層も33%と高くなっています。60歳以上の高齢者は11%と少なく、団地の高齢化は進んでいません。

| No. | 団地名 | 入居者数 (人) | 年齢構成 | | | | | |
|-----|--------|-------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|
| | | | 0～19歳 | | 20～59歳 | | 60歳以上 | |
| | | | 人数 (人) | 構成比 (%) | 人数 (人) | 構成比 (%) | 人数 (人) | 構成比 (%) |
| 1 | 仲泊団地 | 18 | 7 | 39% | 7 | 39% | 4 | 22% |
| 2 | 喜瀬武原団地 | 42 | 22 | 52% | 13 | 31% | 7 | 17% |
| 3 | 谷茶団地 | 30 | 10 | 33% | 11 | 37% | 9 | 30% |
| 4 | 太田団地 | 40 | 21 | 53% | 15 | 38% | 4 | 10% |
| 5 | 山田団地 | 46 | 31 | 67% | 12 | 26% | 3 | 7% |
| 6 | 安富祖団地 | 39 | 20 | 51% | 14 | 36% | 5 | 13% |
| 7 | 前兼久団地 | 45 | 28 | 62% | 14 | 31% | 3 | 7% |
| 8 | 塩屋団地 | 47 | 29 | 62% | 15 | 32% | 3 | 6% |
| 9 | 宇加地団地 | 46 | 29 | 63% | 17 | 37% | 0 | — |
| 合計 | | 353 | 197 | 56% | 118 | 33% | 38 | 11% |

出典：建設課

(2) 居住面積水準

最低居住面積水準未達の世帯数は5世帯入居しており、全体の4.9%にあたります。一方で、単身世帯等の少人数世帯が3DK及び3LDKに暮らす状態となっており、世帯人員と間取りの不一致が起きています。

| No. | 団地名 | 戸当たり床 面積(m ²) | 入居世帯 数(世帯) | 世帯人員世帯数(世帯) | | | | | | 最低居住面積 水準未達世帯 | |
|-----|--------|------------------------------|---------------|-------------|----|----|----|----|----------|------------------|-------|
| | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6人 以上 | 世帯数 (世帯) | 割合(%) |
| 1 | 仲泊団地 | 61.7 | 6 | 2 | 1 | 1 | - | 1 | 1 | 1 | 16.7% |
| 2 | 喜瀬武原団地 | 62.0 | 12 | 1 | 4 | 2 | 1 | 1 | 3 | 3 | 25.0% |
| 3 | 谷茶団地 | 62.0 | 12 | 2 | 5 | 2 | 3 | - | - | - | - |
| 4 | 太田団地 | 68.6 | 12 | - | 3 | 4 | 3 | 2 | - | - | - |
| 5 | 山田団地 | 72.8 | 12 | - | 3 | 3 | 2 | 1 | 3 | - | - |
| 6 | 安富祖団地 | 65.0 | 12 | 3 | 1 | 2 | 3 | 2 | 1 | 1 | 8.3% |
| 7 | 前兼久団地 | 73.0 | 12 | - | 3 | 3 | 3 | 1 | 2 | - | - |
| 8 | 塩屋団地 | 73.3 | 12 | 1 | 3 | 2 | 1 | 2 | 3 | - | - |
| 9 | 宇加地団地 | 74.1 | 12 | - | 3 | 1 | 5 | 1 | 2 | - | - |
| 合計 | | | 102 | 9 | 26 | 20 | 21 | 11 | 15 | 5 | 4.9% |

出典：建設課

注1) 上記の団地別最低居住面積水準世帯は、住戸規模別に算出した数値を集計したものである。

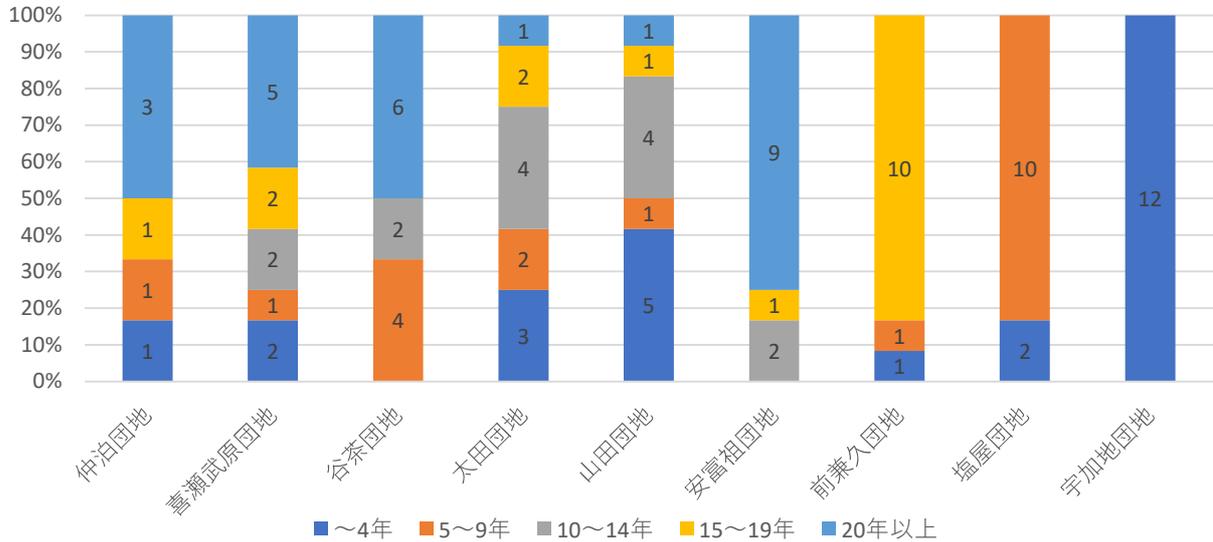
注2) 最低居住面積水準未達世帯

注2) 最低居住面積水準未達世帯の算出にあたって、10歳未満の者等は各1人で算出しており、世帯人員別の最低居住面積水準は以下のとおりとなる。

(1人世帯：25.0㎡、2人世帯30.0㎡、3人世帯40.0㎡、4人世帯50.0㎡、5人世帯57.0㎡、6人世帯66.5㎡)

(3) 居住年数

入居者の居住年数をみると、仲泊・喜瀬武原・谷茶団地では 20 年以上居住している世帯は 4 割を超えており、15 年以上の入居者を合わせると 5 割を超えています。また、安富祖団地は 20 年以上の入居者が 7 割を超え、塩屋団地は 15 年以上の入居者が 8 割を超えています。全ての団地において、入居者の入れ替わりが少ないことが読み取れます。



出典：建設課

(4) 入居者の収入状況

入居世帯の収入状況は、家賃を決定するための収入区分で分類すると、73 戸の世帯が 104,000 円/月以下となっており、全体の 71.6%を占めています。また、収入超過者は 16 戸であり、割合は 15.7%です。

■ 村営住宅入居世帯の収入区分

| 団地名 | 収入区分 | | | | | | | | | | 計 |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|------|-----|
| | 本来階層 | | | | 収入超過 | | | | 高額所得者 | その他 | |
| | 第1分位 | 第2分位 | 第3分位 | 第4分位 | 裁量階層 | 第6分位 | 第7分位 | 第8分位 | | | |
| | | | | | 第5分位 | | | | | | |
| | 0 ¥ | 104,001 ¥ | 123,001 ¥ | 139,001 ¥ | 158,001 ¥ | 186,001 ¥ | 214,001 ¥ | 259,001 ¥以上 | 313,001 ¥以上 | 未申告者 | |
| | 104,000 円 | 123,000 円 | 139,000 円 | 158,000 円 | 186,000 円 | 214,000 円 | 259,000 円 | ¥ | ¥ | | |
| 仲泊団地 | 6 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 6 |
| 喜瀬武原団地 | 11 | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | 12 |
| 谷茶団地 | 9 | - | - | - | 1 | - | - | 2 | - | - | 12 |
| 太田団地 | 9 | 1 | - | 1 | - | - | - | - | - | 1 | 12 |
| 山田団地 | 7 | 1 | 2 | - | - | 1 | - | - | - | 1 | 12 |
| 安富祖団地 | 4 | 1 | - | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 | - | - | 12 |
| 前兼久団地 | 7 | - | 1 | 1 | 1 | 2 | - | - | - | - | 12 |
| 塩屋団地 | 10 | - | - | - | - | - | 1 | 1 | - | - | 12 |
| 宇加地団地 | 10 | - | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - | 12 |
| 合計 | 73 | 3 | 4 | 4 | 4 | 4 | 2 | 6 | - | 2 | 102 |

出典：建設課

(5) 募集応募状況

過去5年間の募集応募状況をみると、全ての団地において退去が少ないため募集戸数が少ない状況となっています。しかし入居希望者は多く、平成27年度の応募倍率が13.0倍と最も高くなっています。過去5年間の募集戸数と応募者数の平均値はそれぞれ2.6戸と14.6人となっています。

| 団地名 | 募集戸数 | | | | | |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| | 平成26年 | 平成27年 | 平成28年 | 平成29年 | 平成30年 | 平均 |
| 仲泊団地 | - | - | - | - | - | - |
| 喜瀬武原団地 | - | - | 1 | 1 | - | 0.4 |
| 谷茶団地 | 1 | - | - | - | - | 0.2 |
| 太田団地 | - | - | 1 | 1 | 1 | 0.6 |
| 山田団地 | - | 1 | 1 | 1 | 2 | 1.0 |
| 安富祖団地 | - | - | - | - | - | - |
| 前兼久団地 | - | - | - | - | 1 | 0.2 |
| 塩屋団地 | 1 | - | - | - | - | 0.2 |
| 宇加地団地 | - | - | - | - | - | - |
| 計 | 2 | 1 | 3 | 3 | 4 | 2.6 |
| 応募者数 | 13 | 13 | 13 | 15 | 19 | 14.6 |
| 応募倍率 | 6.5 | 13.0 | 4.3 | 5.0 | 4.8 | 6.7 |

3. 修繕履歴

対象団地の過去の修繕履歴は、次の通りです。建設された順に外壁の防水塗装を行っています。

| 契約年度 | 工種 | 契約名 |
|--------|------|-------------|
| 平成21年度 | 外壁改修 | 仲泊団地 |
| 平成22年度 | 外壁改修 | 喜瀬武原団地、谷茶団地 |
| 平成23年度 | 外壁改修 | 太田団地 |
| 平成28年度 | 外壁改修 | 山田団地 |

4. 現地調査結果

村営住宅仲泊団地



村営住宅喜瀬武原団地



村営住宅谷茶団地



村営住宅太田団地



村営住宅山田団地



村営住宅安富祖団地



村営住宅前兼久団地



村営住宅塩屋団地



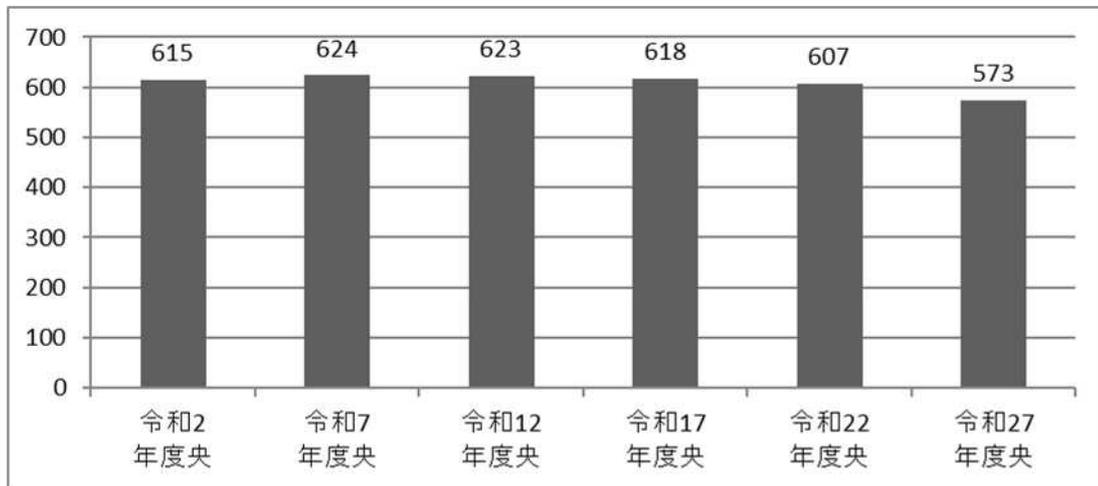
村営住宅宇加地団地



5. 村営住宅の需要

(1) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

国のプログラムに基づき著しい困窮年収未満の世帯数の推計を行った結果、令和7年の624世帯をピークに減少傾向になり、令和27年には573世帯と推計されます。



(2) 目標管理戸数の設定

① 低廉な家賃が確保された民営借家等の推計

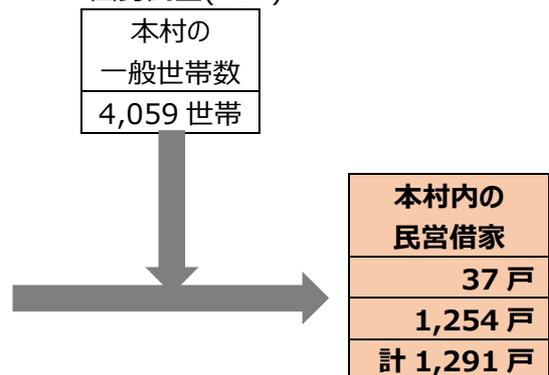
● 民営借家の推計

住宅・土地統計調査（平成30年）及び国勢調査（平成27年）より、本村内には、民営借家（民間賃貸住宅）が1,291戸存在していると推計されます。

▼住宅・土地統計調査（H30）沖縄県町村部

| | 戸数 | 割合 |
|--------------|---------|--------|
| 主世帯総数 | 121,810 | 100.0% |
| 持ち家 | 66,400 | 54.5% |
| 借家 | 45,410 | 37.3% |
| 公営の借家 | 5,540 | 4.5% |
| 都市再生機構・公社の借家 | 0 | 0.0% |
| 民営借家(木造) | 1,080 | 0.9% |
| 民営借家(非木造) | 37,660 | 30.9% |
| 給与住宅 | 1,100 | 0.9% |

▼国勢調査(H27)



● 空き家の推計

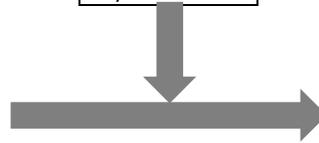
住宅・土地統計調査（平成30年）及び国勢調査（平成27年）より、本村内には、賃貸用空き家及びその他空き家が414戸と推計されます。

▼住宅・土地統計調査（H30）沖縄県町村部

| | 戸数 | 割合 |
|-----------|---------|--------|
| 住宅総数 | 140,760 | 100.0% |
| 空き家 | 16,100 | |
| うち 二次的空き家 | 1,580 | 1.1% |
| 賃貸用の空き家 | 5,880 | 4.2% |
| 売却用の空き家 | 160 | 0.1% |
| その他の空き家 | 8,450 | 6.0% |

▼国勢調査(H27)

| |
|--------------|
| 本村の 一般世帯数 |
| 4,059 世帯 |



| |
|------------------|
| 本村内の 活用できる空き家 |
| 170 戸 |
| 244 戸 |
| 計 414 戸 |

●低廉な家賃の民営借家の推計

住宅・土地統計調査（平成 30 年）より、県内町村部の民営借家で新耐震新基準(1981 年)以降に建設されたものが 81.0%、家賃が 200 万円未満のものが約 4.6%存在していることが推計されます。

上記から村内に存在している民営借家や空き家の計 1,705 戸のうち安全性があり、かつ低廉な家賃の民営住宅等は 63 戸と推計され、これを住宅セーフティネットとして活用できると考えます。

▼低廉な家賃が確保された民営借家等の推計

| | 戸数 | |
|----------------------|-------|--------------|
| 民営借家 | 1,291 | |
| 空き家 | 414 | |
| 民営借家等 | 1,705 | ①=上記合計 |
| 安全性があり、かつ低廉な家賃の民営借家等 | 63 | ①×81.0%×4.6% |

② 目標管理戸数の設定

本村では村民の定住促進、特に高齢者のみの世帯や子育て世帯等の定住を促進することを目指していることから、著しい困窮年収未満の世帯数のうち、特に高齢者のみの世帯や子育て世帯を中心に以下のとおり要支援世帯数を算定し、計画期間（令和 11 年度）における目標管理戸数を 175 戸と設定します。

また、この要支援世帯数に対して低家賃の民営借家の活用を図るとともに、村民のニーズにより計画し整備してまいります。

| | |
|---------------------|-------------------------|
| 本村の目標管理戸数（令和 11 年度） | 175 戸（既存 102 戸、新設 73 戸） |
|---------------------|-------------------------|

▼住宅セーフティネットの主な対象世帯割合

| | 数値 | 備考 |
|-------------------------|---------|------------|
| 一般世帯数 | 4,059 戸 | ① |
| うち 18 歳未満のいる世帯数 | 970 戸 | ② |
| うち 65 歳以上の夫婦のみ又は単身の世帯数 | 585 戸 | ③ |
| ※18 歳未満が 65 歳以上がいる世帯数 | 1,555 戸 | ④ = ② + ③ |
| 割合 | 38.3% | ⑤ = ④ ÷ ① |
| 著しい困窮年収未満の世帯数（10 年後） | 623 戸 | ⑥ ← (1) より |
| 要支援世帯数（高齢者のみの世帯や子育て世帯等） | 238 戸 | ⑦ = ⑤ × ⑥ |
| 安全性のあり、かつ低廉な家賃な民営借家等 | 63 戸 | |
| 村営住宅 | 175 戸 | うち既存 102 戸 |

6. 課題の整理

(1) 人口統計からみる需要変動

本村では、リゾート開発に伴う従業員等の転入により人口が増加していますが、従来村民（特に子育て世帯）の転出により年少人口が減少していると考えられます。「国立社会保障・人口問題研究所の地域別将来人口」によると、平成 27 年の人口 10,652 人から増加を続け、令和 22 年でピークを迎え、その後人口減少に転じると推計されています。

したがって、村出身者をはじめ子育て世帯の住宅確保に向けた検討が必要です。

(2) 施設ストック概要と経年劣化

村営住宅は平成 2 年から建設が始まり、現在までに全 9 軒 102 戸が建設されています。初めに建設された仲泊団地は 30 年が経過しており、平成 21 年に外壁の防水塗装が行われ、その他団地についても 20 年程度で改善を行いながら維持管理を行っています。今後も継続的に改善等を行い、施設の長寿命化を図ることが望まれます。

駐車場は仲泊団地を除き 1 戸に 1 台確保できるように整備されていますが、居住者の生活ニーズを踏まえると 1 戸に複数台の確保に向けた検討が必要です。

(3) 入居者の現状

過去 5 年の応募倍率は、平均は 6.7 倍で入居率は非常に高い状況です。全ての団地において居住年数が長期化する傾向にあり、また収入超過世帯数は 16 戸であり、割合は 15.7%となっています。より住宅に困窮した世帯に対して公平かつ適正に村営住宅を供給できるよう今後適正な入居者の選定や指導等を行う必要があります。

(4) 多様化する世帯に合わせた柔軟なストック活用

住戸の間取りは 3DK 及び 3LDK となっていますが、入居世帯人員は 2 人世帯が 25.5%と最も多く、住居構成と世帯人員数のミスマッチが発生しています。1LDK や 2LDK 等、世帯人員に適した住戸タイプの供給が望まれます。

(5) 維持管理

現在は公営住宅のストック 102 戸を村で管理しています。今後は目標管理戸数に合わせ管理戸数が増えることで、維持管理に係る業務が増え負担になる恐れがあることから、公営住宅の運営について指定管理制度の導入に向けた検討が必要です。

Ⅱ章 長寿命化に関する基本方針

1. 基本方針

(1) ストックの状況の把握及び修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・管理する公営住宅の整備・管理データを住棟ごとに整理します。
- ・公営住宅の定期的な点検を実施します。
- ・住棟ごとの修繕履歴データを整理します。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・予防保全的な維持管理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公営住宅の長寿命化を図ります。
- ・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で修繕周期の延長などを行いライフサイクルの縮減を図ります。

2. 整備水準の目標

(1) ストック活用手法別の整備水準の目標

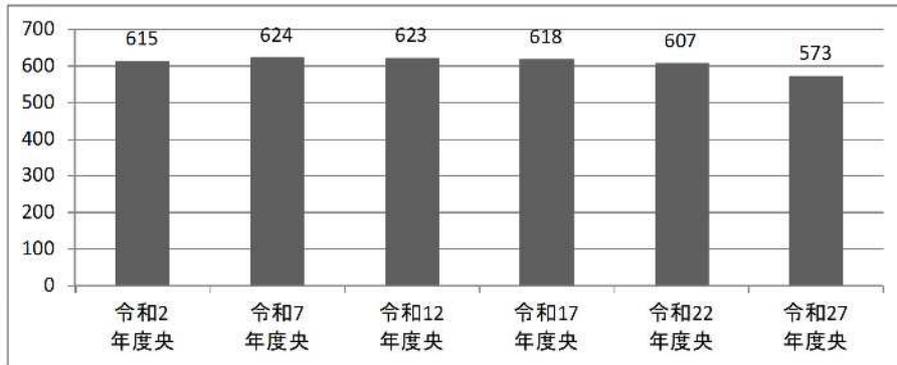
公営住宅等の建替え、全面的改善、個別改善等については、「公営住宅等整備基準」、「長寿社会対応住宅設計指針」、「沖縄県福祉のまちづくり条例」、「沖縄県公共事業等景観形成指針」等に即しながら整備することを基本とし、下記のとおり、整備水準の目標を定めることとします。

| 整備箇所 | 整備基準 | 参考資料 |
|------|--|-----------------|
| 住棟 | ① 住棟は新耐震基準をクリアするものとする。 | ・公営住宅等整備基準 |
| | ② 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。 | ・公営住宅等整備基準 |
| | ③ 外観等 ○意匠 ・全体的にまとまりがあり、地域にふさわしい落ち着いた雰囲気を感じさせる意匠とし、周辺景観との調和に努めること。 | ・沖縄県公共事業等景観形成指針 |
| | ○色彩 ・落ち着いた色彩を基調とし、周辺景観との調和に努めること。 ・自然景観が背景の大部分を占める場合は、周辺の色調や建築物等の規模に留意し、色彩の対比及び調和の効果について配慮すること。 ・屋外に設ける設備、工作物等の色彩は、建築物本体及び周辺景観との調和に努めること。 | ・沖縄県公共事業等景観形成指針 |
| 住戸 | ○規模 ・住戸の床面積は、最低居住面積水準をクリアする広さを目安に、今後の人口動向、世帯構成等を踏まえて設定するものとする。 | ・公営住宅等整備基準 |
| | ○設備 ・給湯は、台所、洗面所、浴室の3箇所全て使用可能なものとする。 | |

| 整備箇所 | 整備基準 | 参考資料 |
|------|---|---|
| | <p>○浴室</p> <ul style="list-style-type: none"> ・手すりを設ける。 ・原則として、出入口の段差は、2cm 以下の単純段差とする。やむを得ない場合は、手すりを設置しつつ、浴室内外の高低差 12cm 以下かつまたぎ高さ 18cm 以下とする。 ・出入口の有効幅員は、65cm 以上とする。 <p>※公営住宅等整備基準では、有効幅員 75cm 以上</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・長寿社会対応住宅設計指針 ・公営住宅等整備基準 |
| | <p>○便所</p> <ul style="list-style-type: none"> ・手すりを設ける。 ・出入口の有効幅員は、75cm 以上とする。 <p>※推奨 出入口の有効幅員 80cm 以上</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等整備基準 ・長寿社会対応住宅設計指針 |
| | <p>○玄関</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出入口の有効幅員は、75cm 以上とする。 <p>※推奨 出入口の有効幅員 80cm 以上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・手すりを設けるか、設置できるようにする。 | <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等整備基準 ・長寿社会対応住宅設計指針 |
| | <p>○廊下</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廊下の有効幅員は、78cm 以上とする。 <p>※推奨 通路の有効幅員 85cm 以上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・手すりを設けるか、設置できるようにする | <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等整備基準 ・長寿社会対応住宅設計指針 |
| | <p>○各室</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出入口の有効幅員は、75cm 以上とする。 <p>※推奨 出入口の有効幅員 80cm 以上</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等整備基準 ・長寿社会対応住宅設計指針 ・沖縄県福祉のまちづくり条例 |
| 共用部分 | <p>○廊下</p> <ul style="list-style-type: none"> ・段差解消、高低差が生じる場合の措置、手すり設置、転落防止の措置を行う。 ・廊下の有効幅員は、片廊下 120cm 以上、中廊下 160cm 以上とする。 ・共有廊下の有効幅員は、できる限り 140cm 以上とし、部分的に車いすのすれ違いのためのスペースを確保する。 <p>○階段</p> <ul style="list-style-type: none"> ・手すりを設ける。 ・共有階段は、できる限り有効幅員 120cm 以上とする。 | <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等整備基準 ・長寿社会対応住宅設計指針 ・沖縄県福祉のまちづくり条例 |
| 屋外部分 | <p>○階段</p> <ul style="list-style-type: none"> ・必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。 ・高低差がある場合は、少なくとも片側に連続して手すりを設置する。 | <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等整備基準 ・長寿社会対応住宅設計指針 |
| 附帯施設 | <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内には、必要な自転車置き場、物置、ごみ置き場等を設置する。 | <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等整備基準 |
| 共同施設 | <p>○駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の立地特性や公共交通等の利便性等を踏まえて、敷地規模やオープンスペース等との関係から設置及び規模を検討するものとする。 <p>○集会所</p> <ul style="list-style-type: none"> ・50 戸以下の団地については、可能な限り地域の集会所を利用することとする。 ・集会場は、団地内専用施設とはせず、地域で活用できるコミュニティ施設として設置する。 ・床は、可能な限り段差のないものとし、必要に応じて手すりを設置する。 <p>○児童遊園・広場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1 団地に 1 箇所以上の児童遊園・広場を設置する。 | <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等整備基準 |
| 併設施設 | <ul style="list-style-type: none"> 福祉保健部局等との連携により、必要に応じ福祉施設等の併設を図り、地域コミュニティ機能の創出に努めるものとする。 | |

① 著しい困窮年収未満の世帯の総数

| | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 |
|---------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 令和2 年度央 | 令和7 年度央 | 令和12 年度央 | 令和17 年度央 | 令和22 年度央 | 令和27 年度央 |
| 著しい困窮年収未満の世帯数 | 615 | 624 | 623 | 618 | 607 | 573 |



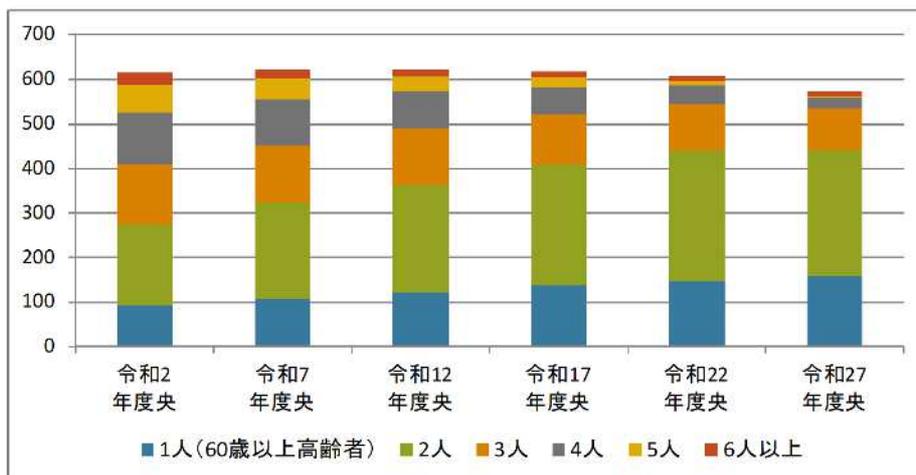
② 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

■ 世帯数

| | 令和2 年度央 | 令和7 年度央 | 令和12 年度央 | 令和17 年度央 | 令和22 年度央 | 令和27 年度央 |
|--------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1人(60歳以上高齢者) | 92 | 108 | 120 | 136 | 147 | 159 |
| 2人 | 183 | 215 | 246 | 272 | 293 | 283 |
| 3人 | 134 | 128 | 123 | 114 | 104 | 91 |
| 4人 | 115 | 103 | 84 | 61 | 43 | 25 |
| 5人 | 63 | 48 | 34 | 22 | 9 | 2 |
| 6人以上 | 27 | 22 | 16 | 12 | 12 | 12 |
| 合計 | 615 | 624 | 623 | 618 | 607 | 573 |

■ 構成割合

| | 令和2 年度央 | 令和7 年度央 | 令和12 年度央 | 令和17 年度央 | 令和22 年度央 | 令和27 年度央 |
|--------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1人(60歳以上高齢者) | 15.1% | 17.3% | 19.3% | 22.1% | 24.2% | 27.7% |
| 2人 | 29.8% | 34.5% | 39.4% | 44.0% | 48.2% | 49.4% |
| 3人 | 21.9% | 20.5% | 19.7% | 18.5% | 17.0% | 15.9% |
| 4人 | 18.7% | 16.5% | 13.5% | 9.9% | 7.2% | 4.4% |
| 5人 | 10.2% | 7.6% | 5.4% | 3.6% | 1.4% | 0.4% |
| 6人以上 | 4.4% | 3.6% | 2.6% | 2.0% | 1.9% | 2.1% |
| 合計 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |

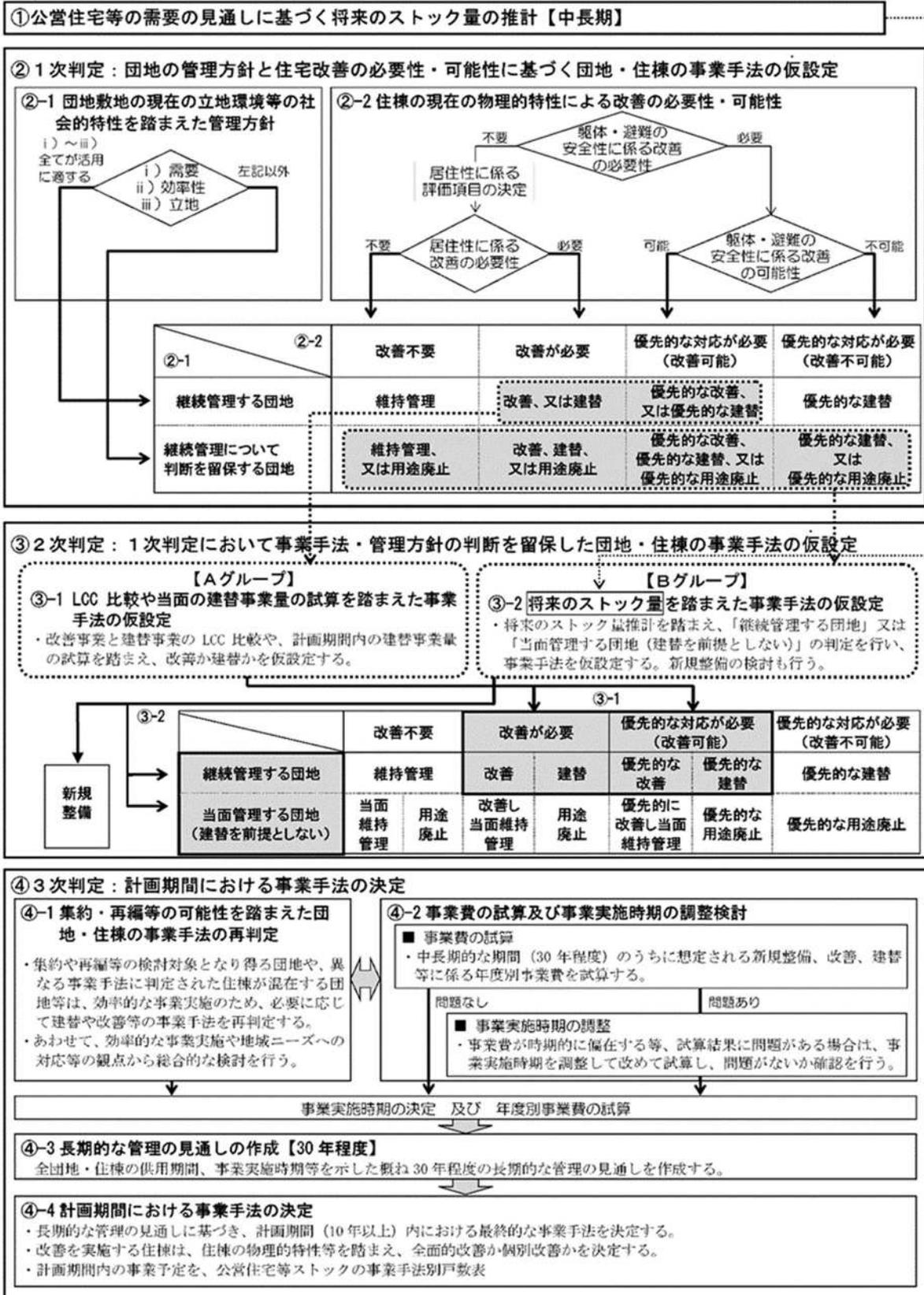


Ⅲ章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1. 手法選定の選定

(1) 手法選定フロー

手法選定は、国交省の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）」のフロー（下図）に基づき実施します。



(2) 判定基準及び判定結果

1) 1次判定

①判定基準

■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

| 指標 | 判断基準 |
|-----|---|
| 需要 | <p><公営住宅の応募倍率等で判断> 経年で応募倍率を把握し、応募倍率2倍以上は「○(活用に適する)」と判断 ※但し、応募倍率が2倍以下でも入居率が100%の場合は需要ありと判断する。</p> |
| 効率性 | <p><公営住宅の建築形態規制の状況等で判断> 公営住宅の「敷地規模」、「用途地域及び指定容積率と使用容積率の関係」を踏まえて、以下の両者に該当する場合「○(活用に適する)」と判断 ①法定（公営住宅法）建替の要件となる1,000㎡以上の敷地。</p> |
| 立地 | <p><公営住宅の位置的ポテンシャルで判断> 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に該当する場合「○(活用に適する)」と判断</p> |

■住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

| 指標 | 判断基準 |
|--------|--|
| 躯体の安全性 | <p><躯体の耐震性及び耐震改修の必要性、可否を判定> 昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとし、「○(必要なし)」と判定する。</p> |
| 避難の安全性 | <p><二方向避難、防火区画の確保及び可否を判定> ①二方向避難及び防火区画が確保されていない場合は、「×(必要)」と判定する。 ②昭和50年より、公営住宅整備基準に二方向避難が記載されたことから、昭和50年以降に建築された住棟は、原則、二方向避難が確保されていると判断する。 ③昭和50年以降の住棟については、現地調査により二方向避難並びに防火区画が確保されているか確認する。 ④確保されていない場合で、確保の必要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断する。 ⑤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の候補とする。</p> |
| 居住性 | <p><居住性の現状及び改善の必要性、可否を判定> 設計図書等により、次の項目に従い、居住性の問題を把握し、問題と判断した項目の状況を考慮し、居住性を判定する。全ての住戸が水準を満たす場合を「○(不要)」と判定し、一つでも水準を満たさないものがある場合は、「×(必要)」と判定する。 ①住戸内部（以下（3点）を満たしていない場合、「×(必要)」と判断） イ 浴室がない場合は、問題ありと判断（但し、浴槽なしでも可） ロ 3箇所給湯（台所、洗面所、浴室）が確保されていない場合は、問題ありと判断 ハ 高齢者対応として、床は段差のない構造（居室、脱衣・洗面所、浴室（但し、手すりがある場合を除く）、トイレ）、出入口及び廊下の幅（75cm以上）の確保、手すりの設置を満たしていない場合は、問題ありと判断 ②共用部の高齢者対応として廊下及び階段部分に手すりが設置されていない場合、「×(必要)」と判断 ③共同施設（以下（2点）を満たしていない場合、「×(必要)」と判断） イ 駐車場が1戸に1台分確保されていない場合は、問題ありと判断</p> |

②判定結果

| 団地名 | 住棟番号 | 需要 | 効率性 | 立地 | 躯体の安全性 | 避難の安全性 | 居住性 | 一次判定結果 |
|--------|------|----|-----|----|--------|--------|-----|---------|
| 仲泊団地 | 1 | ○ | × | ○ | ○ | ○ | × | 改善、又は建替 |
| 喜瀬武原団地 | 1 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | 改善、又は建替 |
| | 2 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | 改善、又は建替 |
| | 3 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | 改善、又は建替 |
| 谷茶団地 | 1 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | 改善、又は建替 |
| | 2 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | 改善、又は建替 |
| | 3 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | 改善、又は建替 |
| 太田団地 | 1 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | 改善、又は建替 |
| 山田団地 | 1 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | 改善、又は建替 |
| | 2 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | 改善、又は建替 |
| 安富祖団地 | 1 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | 改善、又は建替 |
| | 2 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | 改善、又は建替 |
| | 3 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | 改善、又は建替 |
| 前兼久団地 | 1 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | 改善、又は建替 |
| 塩屋団地 | 1 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 維持管理 |
| | 2 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 維持管理 |
| 宇加地団地 | 1 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 維持管理 |
| | 2 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 維持管理 |

(3) 2次判定

①判定基準

Aグループ：LCC 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

| 指標 | 判断基準 |
|----------|---|
| LCC 削減効果 | 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）比較については、後述する算定方法（Ⅱ.11.ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）を利用する。 原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）が縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。 |

Bグループ：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

| 将来のストック量 | 将来ストック量の推計結果を踏まえ、「維持管理する団地」または「当面管理する団地（建替えを前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。また、 新規整備戸数を設定 する。 |
|----------|--|
| | |

Bグループ：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

| 指標 | 判断基準 |
|----|--|
| 需要 | 本村の目標管理戸数を踏まえ、大きく公営住宅が不足していることから、 全団地で「維持管理する団地」 と判断し、1次判定の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において、全て維持管理する団地と判定する。 新規整備戸数は、目標管理戸数を踏まえ、不足分の58戸とする。 |

②判定結果

| 団地名 | 住棟番号 | LCC 縮減効果 | 2次判定結果 |
|--------|------|----------|--------|
| 仲泊団地 | 1 | 縮減効果あり | 改善 |
| 喜瀬武原団地 | 1 | 縮減効果あり | 改善 |
| | 2 | | |
| | 3 | | |
| 谷茶団地 | 1 | 縮減効果あり | 改善 |
| | 2 | | |
| | 3 | | |
| 太田団地 | 1 | 縮減効果あり | 改善 |
| 山田団地 | 1 | 縮減効果あり | 改善 |
| | 2 | | |
| 安富祖団地 | 1 | 縮減効果あり | 改善 |
| | 2 | | |
| | 3 | | |
| 前兼久団地 | 1 | 縮減効果あり | 改善 |

(4) 3次判定

①判定基準

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、適用手法の候補の最終判定について、次の視点から団地単位又は団地の一部を対象に総合的検討を行う。

| 指標 | 判断基準 |
|----------------------|--|
| 団地単位での効率的なストックの活用 | ①団地単位における住棟相互の連携による効果的かつ効率的なストック活用について検討 ・ 建替え、全面的改善や個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や高度利用の可能性、事業手法やコスト等を勘案して、一体的な建替えが効果的と判断される住棟については、建替えを検討する。 |
| まちづくりの観点から見た地域整備への貢献 | ②まちづくりの観点から見た地域整備への貢献 ・ 団地周辺において不足している公益的施設、防災施設等の団地内における一体整備を検討する。 ・ 団地及び周辺市街地に係る道路、公共下水道など都市基盤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、団地の整備時期等を検討する。 ・ 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。 ・ 村内の地域バランスをみて新設場所を検討する。 |
| 柔軟な事業手法の適用 | ③その時の状況に応じた活用手法の切り替え ・ 住民との合意形成の状況や、行財政事情の変化等に柔軟に対応し、必要に応じて建替を改善に変更できる柔軟性を持たせることを検討する。 |

②判定結果

| 団地名 | 住棟番号 | 1次判定結果 | 2次判定結果 | 3次判定結果 |
|--------|------|---------|--------|--------|
| 仲泊団地 | 1 | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| 喜瀬武原団地 | 1 | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| | 2 | 改善、又は建替 | | |
| | 3 | 改善、又は建替 | | |
| 谷茶団地 | 1 | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| | 2 | 改善、又は建替 | | |
| | 3 | 改善、又は建替 | | |
| 太田団地 | 1 | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| 山田団地 | 1 | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| | 2 | 改善、又は建替 | | |
| 安富祖団地 | 1 | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| | 2 | 改善、又は建替 | | |
| | 3 | 改善、又は建替 | | |
| 前兼久団地 | 1 | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| 塩屋団地 | 1 | 維持管理 | — | 維持管理 |
| | 2 | 維持管理 | — | 維持管理 |
| 宇加地団地 | 1 | 維持管理 | — | 維持管理 |
| | 2 | 維持管理 | — | 維持管理 |

2. 総評

総合判定結果

| 団地名 | 住棟番号 | 戸数 | 建設年度 | 経過年数 | 1次判定結果 | 2次判定結果 | 3次判定結果 |
|--------|------|-----|-------|------|---------|--------|--------|
| 仲泊団地 | 1 | 6戸 | 平成2年 | 30 | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| 喜瀬武原団地 | 1 | 12戸 | 平成3年 | 29 | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| | 2 | | | | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| | 3 | | | | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| 谷茶団地 | 1 | 12戸 | 平成4年 | 28 | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| | 2 | | | | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| | 3 | | | | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| 太田団地 | 1 | 12戸 | 平成5年 | 27 | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| 山田団地 | 1 | 12戸 | 平成6年 | 26 | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| | 2 | | | | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| 安富祖団地 | 1 | 12戸 | 平成10年 | 22 | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| | 2 | | | | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| | 3 | | | | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| 前兼久団地 | 1 | 12戸 | 平成12年 | 20 | 改善、又は建替 | 改善 | 改善 |
| 塩屋団地 | 1 | 12戸 | 平成22年 | 10 | 維持管理 | — | 維持管理 |
| | 2 | | | | 維持管理 | — | 維持管理 |
| 宇加地団地 | 1 | 12戸 | 平成31年 | 1 | 維持管理 | — | 維持管理 |
| | 2 | | | | 維持管理 | — | 維持管理 |

IV章 長寿命化に関する実施方針

1. 点検の実施方針

点検は日常点検、法定点検、劣化調査の3種類で実施していきます。全ての住棟を対象に、日常点検を「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）」を参考に、年に一度程度実施します。また、建築基準法に基づく定期点検を3年周期で実施し、その他、エレベーター等の定期点検、計画修繕前の点検等、効率的に行うこととします。

表 各点の概要と点検項目

| | | 日常点検 | 法定点検 | 劣化調査 |
|------------|----------|------|--------------|-----------|
| 調査者 | | 職員 | 有資格者 | 事業者 |
| 対象 | | 全棟 | 全棟 | 長寿命化を図るもの |
| 調査頻度 | | 毎年 | 3年に1度（設備は毎年） | 十数年に1回 |
| 調査項目 | 敷地及び地盤 | ○ | ○ | — |
| | 建築物の外部 | ○ | ○ | ○ |
| | 屋上及び屋根 | ○ | ○ | ○ |
| | 建築の内部 | — | ○ | — |
| | 避難施設等 | ○ | ○ | — |
| | 換気設備 | — | ○ | — |
| | 排煙設備 | — | ○ | — |
| | 非常用の照明装置 | — | ○ | — |
| 給水設備及び排水設備 | | ○ | ○ | ○ |

2. 計画修繕の実施方針

村営住宅は、適切な改善・修繕を行うことで、住棟等の耐久性、安全性、快適性等が維持され、建物の寿命を延ばしていくことができます。そのため、標準修繕周期や社会資本整備総合交付金の対象の有無等を踏まえるとともに、効率性の観点から計画修繕と経常修繕の内容を整理します。また、修繕内容はデータベース化し、点検結果と修繕周期表との照合を定期的に行うなど、必要に応じ修繕周期の見直しを行い、将来の修繕や改善等の効率的な管理を推進します。

表 修繕の分類

| 計画修繕 | 経常修繕 |
|--|--|
| 住棟内で劣化状況に個体差が小さく、修繕周期が一定期間であり、一部の問題があったとしても生活に大きな支障がないなど、定期的に修繕を実施することが効果的なもの。 | 住棟内で劣化状況に個体差が大きく、修繕周期が極端に短いまたは長い、問題があった場合に早急な対応が必要など、定期的に修繕を実施することが非効率なもの。 |

表 修繕対象の整理

| | 交付金対象 | 交付金対象外 |
|------|--|--------------------|
| 計画修繕 | ・外壁、屋上、給排水管（長寿命化に係るもの） ・給水設備（居住性向上に係るもの）等 | ・消防設備 ・動力設備 等 |
| 経常修繕 | ・外壁（安全性確保に係るもの） ・住戸内設備（福祉対応に係るもの）等 | ・道路・通路 ・屋外工作物 等 |

3. 改善事業の実施方針

改善については、福祉対応型、居住性向上型、長寿命化型、安全性確保型の4つの型から団地の実情に即して絞り込み、社会資本整備総合交付金の対象となる事業を実施します。

(1) 福祉対応型

高齢者、障がい者、子育て世帯等が安全・安心して居住できるように住戸や住棟、屋外のバリアフリー化等を進めます。

実施内容：住戸内部の手すり取り付け、住戸内部の段差解消、非常用ブザー設置、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーターの設置、屋外のバリアフリー化 等

(2) 居住性向上型

引き続き活用を図る村営住宅ストックについては、住戸及び住棟設備の性能向上を図り、居住性を向上させていきます。

実施内容：電気容量のアップ、給湯設備の設置、屋根・外壁等の断熱、児童公園の整備 等

(3) 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。

実施内容：屋根・外壁・給排水管の耐久性向上 等

(4) 安全性確保型

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や避難経路の整備・確保を行います。また、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、屋外通路等の避難経路の整備、等

■改善事業の具体的工事の内容（例）

| 区分 | 住戸改善 | 共用部分改善 | 屋外・外構改善 |
|--------|---|---|--|
| 福祉対応型 | ①住戸内部の段差解消 ②浴室、便所等への手摺設置 ③浴槽、便器の高齢者対応 ④高齢者対応建具 ⑤流し台、洗面所更新 ⑥その他 | ①廊下、階段の手摺設置 ②中層E Vの設置・機能向上 ③段差の解消 ④視覚障害者誘導用ブロック等の設置 ⑤その他 | ①屋外階段手摺の設置 ②屋外通路等の幅員確保 ③スロープの設置 ④電線の地中化 ⑤その他 |
| 居住性向上型 | ①間取りの改修 ②給湯設備の設置 ③電気容量のアップ ④外壁・最上階の天井等の断熱 ⑤開口部のアルミサッシ化 ⑥その他 | ①給水方式の変更 ②断熱化対応 ③共視聴アンテナ設備 ④その他 | ①雨水貯留施設の設置 ②集会所の整備・増改築 ③児童遊園の整備 ④排水処理施設の整備 ⑤その他 |
| 長寿命化型 | ①浴室の防水性向上に資する工事 ②内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ③配管の耐久性向上に資する工事 ④その他 | ①躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ②避難施設の耐久性向上 ③その他 | ①配管の耐久性・耐食性 向上に資する工事 ②その他 |
| 安全性確保型 | ①台所壁の不燃化 ②避難経路の確保 ③住宅用火災報知器の設置 ④アスベストの除去 ⑤防犯上有効な改善 ⑥その他 | ①外壁落下防止改修 ②バルコニー手摺のアルミ化 ③防火区画 ④避難設備の設置 ⑤アスベストの除去 ⑥エレベーターかご内の防犯カメラ設置 ⑦地震時管制運転装置等の設置等 ⑧その他 | ①屋外消火栓設置 ②避難経路となる屋外通路等の整備 ③屋外通路等の照明設備の照度確保 ④ガス管の耐震性・耐食性向上 ⑤防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 ⑥その他 |

4. 新設の実施方針

村出身者をはじめ子育て世帯の住宅確保に向け、以下に示す方針に基づき村営住宅の新設を推進します。

- ・村内の地域バランスに配慮した整備
- ・村民ニーズに合わせた多様な住戸タイプの整備（1LDK、2LDK等の少人数世帯に適した住戸タイプ）
- ・指定管理制度も含めた民間活力導入（PPP/PFI）等の柔軟な整備手法の検討

【様式1】-2 修繕・改善に係る事業予定一覧

事業主体名: 恩納村

住宅の区分: (公営住宅) 長寿住宅 其他 ()

| 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削減効果 | 備考 | |
|-------|------|----|----|------|----------|------------|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|--|---------|-----|------------------|
| | | | | | | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | | | | |
| 安宮荘団地 | 1 | 4 | RC | H10 | R3 | | | | | | | | | | | | | 12% | |
| 安宮荘団地 | 2 | 4 | RC | H10 | R3 | | | | | | | | | | | | | 12% | 外装改修(屋根・壁・土留木) |
| 安宮荘団地 | 3 | 4 | RC | H10 | R3 | | | | | | | | | | | | | 12% | 外装改修(屋根・壁・土留木) |
| 前兼久団地 | 1 | 12 | RC | H12 | R3 | | | | | | | | | | | | | 13% | 外装改修(床・天井・壁・土留木) |
| 塩屋団地 | 1 | 6 | RC | H22 | R3 | | | | | | | | | | | | | | 外装改修(床・天井・壁・土留木) |
| 塩屋団地 | 2 | 6 | RC | H22 | R3 | | | | | | | | | | | | | | 外装改修(床・天井・壁・土留木) |
| 宇加地団地 | 1 | 6 | RC | H31 | R9 | | | | | | | | | | | | | | 外装改修(床・天井・壁・土留木) |
| 宇加地団地 | 2 | 6 | RC | H31 | R9 | | | | | | | | | | | | | | 外装改修(床・天井・壁・土留木) |
| 名嘉真団地 | 1 | 6 | RC | R6 | R11 | | | | | | | | | | | | | | 外装改修(床・天井・壁・土留木) |
| 名嘉真団地 | 2 | 6 | RC | R6 | R11 | | | | | | | | | | | | | | 外装改修(床・天井・壁・土留木) |

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削減効果欄は、長寿住宅型改善事業、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: 恩納村

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地権貸(公共供給) 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 | 建替予定年度 | 備考 |
|-------------|------|----|----|------|----------|--------|----|
| 名嘉真団地 | 1 | 12 | 未定 | R5 | R11 | — | 新設 |
| (仮)瀬良垣団地 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | — | 新設 |
| (仮)恩納団地 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | — | 新設 |
| (仮)恩納南団地 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | — | 新設 |
| (仮)富着団地 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | — | 新設 |
| (仮)真栄田団地 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | — | 新設 |
| (仮)喜瀬武原第2団地 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | — | 新設 |
| (仮)安富祖第2団地 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | — | 新設 |
| (仮)太田第2団地 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | — | 新設 |
| (仮)谷茶第2団地 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | — | 新設 |
| (仮)前兼久第2団地 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | — | 新設 |
| (仮)仲泊第2団地 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | — | 新設 |
| (仮)山田第2団地 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | — | 新設 |
| (仮)塩屋第2団地 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | — | 新設 |
| (仮)宇加地第2団地 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | 未定 | — | 新設 |

【様式3】 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名: 恩納村

住宅の区分: 公営住宅 (借主が未
借主が未))

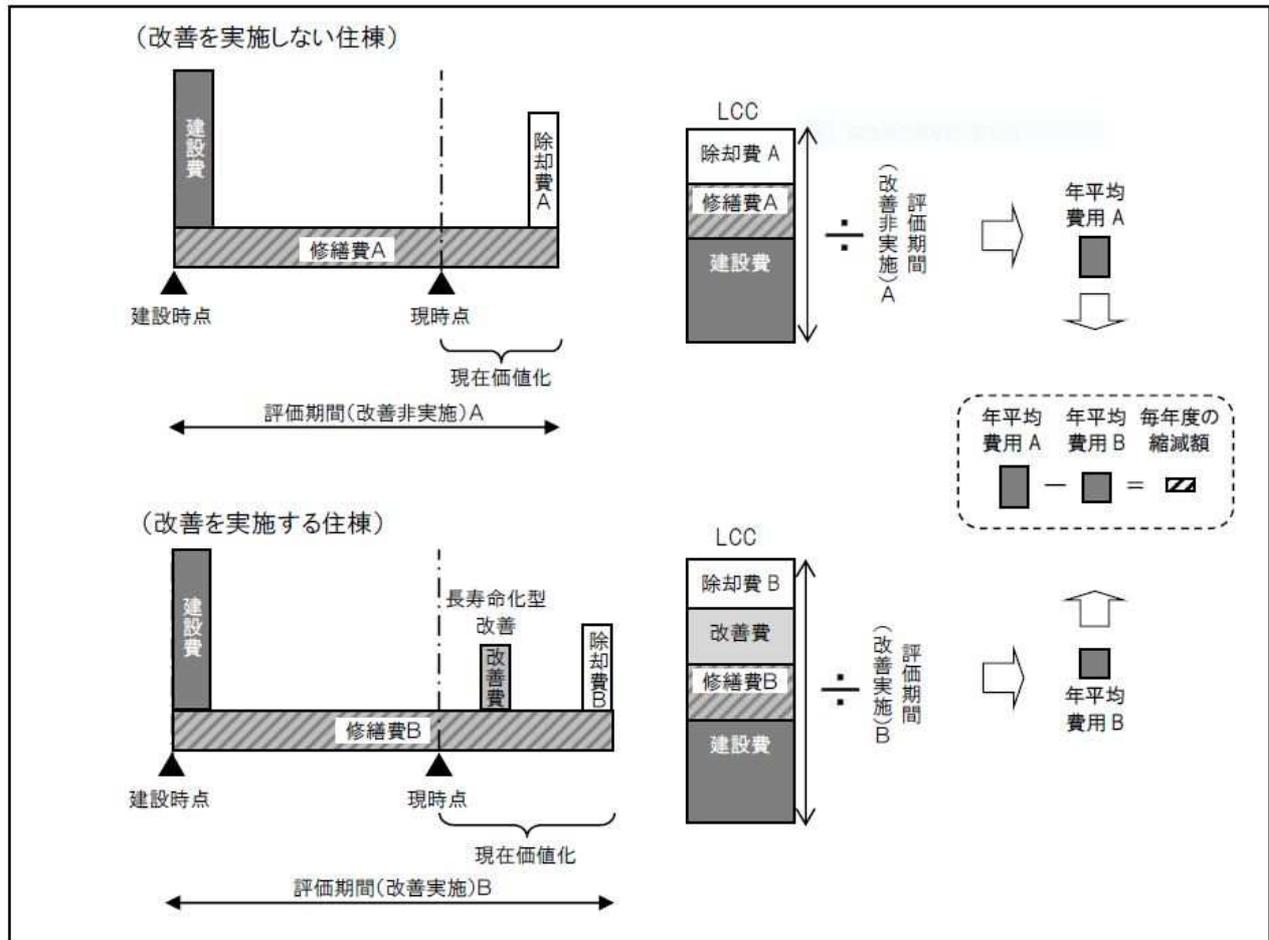
| 団地名 | 共同施設名 | 建設年次 | 次期定期 点検時期 | 修繕・改善事業の内容 | | | | | | | | | | | 備考 | | | |
|------|-------|------|--------------|------------|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|--|----|--|--|---------|
| | | | | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | | | | | |
| 仲在団地 | 遊具施設 | H2 | R8 | | | | | | | | | | | | | | | H29遊具修繕 |
| 山田団地 | 遊具施設 | H7 | R8 | | | | | | | | | | | | | | | H25遊具修繕 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Ⅵ章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1. 考え方

長寿命化型改善に位置づけられている住棟について、以下の公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)における考え方に基づいてライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

■ ライフサイクルコストの縮減効果の考え方



2. 算出結果

計画期間内において全ての住棟について LCC の縮減効果が見られた。最も縮減効果が高いのは前兼久団地で 143,920 円/戸・年、最も低いのは喜瀬武原団地で 99,478 円/戸・年となった。

■モデル住棟の建替と改善のLCCの比較（仲泊団地）

| | |
|-------|------------|
| 団地名 | 仲泊団地 |
| 住棟番号 | 1 |
| 戸数 | 6 |
| 構造 | 中耐階段室型 |
| 建設年度 | 平成2年 |
| 建設年代 | 昭和60年 |
| モデル住棟 | S60 中耐階段室型 |
| 経過年数 | 30 |

| |
|------|
| 評価時点 |
| 令和2年 |

■計画前モデル

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|-----|-----------------------------------|--------------|---|
| ① | 評価期間(改善非実施)A | 40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) | 3,513,654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) | 1,420,515円 | 現時点+1年からの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 | 4,934,169円 | ②-1と②-2の合計 |
| ③ | 建設費(推定再建築費) | 7,910,100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 | 0.676 | 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) | 675,564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) | 337,996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 | 60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) | 2,624,194円 | 現時点+1年からの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) | 239,401円 | 計画後に実施する長寿命化型のうち計画修繕相当分 |
| ⑦ | 累積修繕費 B(②-1+⑦-1-⑦-2) | 5,898,446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 | 250,000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 | 長寿命化が他改善費(現在価値化) | 168,891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) | 7,910,100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 | 0.308 | 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) | 308,319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) | 257,800円/戸・年 | — |

■LCC 縮減効果

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|---|--------------------|--------------|-------------------------------|
| ⑫ | 年平均縮減額(⑤-⑪) | 99,900円/戸・年 | — |
| ⑬ | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数) | 599,399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 |

■モデル住棟の建替と改善のLCCの比較（喜瀬武原団地）

| | |
|-------|-----------|
| 団地名 | 喜瀬武原団地 |
| 住棟番号 | 1 |
| 戸数 | 4 |
| 構造 | 中耐階段室型 |
| 建設年度 | 平成3年 |
| 建設年代 | 平成7年 |
| モデル住棟 | H7 中耐階段室型 |
| 経過年数 | 29 |

| |
|------|
| 評価時点 |
| 令和2年 |

■計画前モデル

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|-----|-----------------------------------|--------------|---|
| ① | 評価期間(改善非実施)A | 40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) | 2,519,061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) | 1,944,853円 | 現時点+1年からの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 | 4,463,914円 | ②-1と②-2の合計 |
| ③ | 建設費(推定再建築費) | 8,100,300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 | 0.650 | 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) | 649,581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) | 330,345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 | 60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) | 2,989,553円 | 現時点+1年からの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) | 215,734円 | 計画後に実施する長寿命化型のうち計画修繕相当分 |
| ⑦ | 累積修繕費 B(⑦-1+⑦-2) | 5,292,880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 | 250,000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 | 長寿命化が他改善費(現在価値化) | 162,395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) | 8,100,300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 | 0.296 | 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) | 296,460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) | 230,867円/戸・年 | — |

■LCC 縮減効果

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|---|--------------------|--------------|-------------------------------|
| ⑫ | 年平均縮減額(⑤-⑪) | 99,478円/戸・年 | — |
| ⑬ | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数) | 397,910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 |

■モデル住棟の建替と改善のLCCの比較（谷茶団地）

| | |
|-------|-----------|
| 団地名 | 谷茶団地 |
| 住棟番号 | 1 |
| 戸数 | 4 |
| 構造 | 中耐階段室型 |
| 建設年度 | 平成4年 |
| 建設年代 | 平成7年 |
| モデル住棟 | H7 中耐階段室型 |
| 経過年数 | 28 |

| |
|------|
| 評価時点 |
| 令和2年 |

■計画前モデル

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|-----|-----------------------------------|--------------|--|
| ① | 評価期間(改善非実施)A | 40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) | 2,686,936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) | 2,043,731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 | 4,730,668円 | ②-1と②-2の合計 |
| ③ | 建設費(推定再建築費) | 8,732,700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 | 0.625 | 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) | 624,597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) | 352,199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 | 60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) | 3,126,675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) | 223,631円 | 計画後に実施する長寿命化型のうち計画修繕相当分 |
| ⑦ | 累積修繕費 B(⑦-1+⑦-2) | 5,589,980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 | 250,000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 | 長寿命化が他改善費(現在価値化) | 156,149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) | 8,732,700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 | 0.285 | 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) | 285,058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) | 246,065円/戸・年 | — |

■LCC 縮減効果

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|---|--------------------|--------------|-------------------------------|
| ⑫ | 年平均縮減額(⑤-⑪) | 106,134円/戸・年 | — |
| ⑬ | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数) | 424,537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 |

■モデル住棟の建替と改善のLCCの比較（太田団地）

| | |
|-------|-----------|
| 団地名 | 太田団地 |
| 住棟番号 | 1 |
| 戸数 | 12 |
| 構造 | 中耐階段室型 |
| 建設年度 | 平成5年 |
| 建設年代 | 平成7年 |
| モデル住棟 | H7 中耐階段室型 |
| 経過年数 | 27 |

| | |
|------|------|
| 評価時点 | 令和2年 |
|------|------|

■計画前モデル

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|-----|-----------------------------------|--------------|---|
| ① | 評価期間(改善非実施)A | 40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) | 2,930,909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) | 2,197,301円 | 現時点+1年からの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 | 5,128,210円 | ②-1と②-2の合計 |
| ③ | 建設費(推定再建築費) | 9,628,800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 | 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 | 0.601 | 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) | 600,574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) | 383,940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 | 60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) | 3,345,444円 | 現時点+1年からの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) | 237,095円 | 計画後に実施する長寿命化型のうち計画修繕相当分 |
| ⑦ | 累積修繕費 B(⑦-1+⑦-2) | 6,039,258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 | 250,000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 | 長寿命化が他改善費(現在価値化) | 150,144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) | 9,628,800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 | 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 | 0.274 | 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) | 274,094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) | 268,205円/戸・年 | — |

■LCC 縮減効果

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|---|--------------------|----------------|-------------------------------|
| ⑫ | 年平均縮減額(⑤-⑪) | 115,735円/戸・年 | — |
| ⑬ | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数) | 1,388,816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 |

■モデル住棟の建替と改善のLCCの比較（山田団地）

| | |
|-------|-----------|
| 団地名 | 山田団地 |
| 住棟番号 | 1 |
| 戸数 | 6 |
| 構造 | 中耐階段室型 |
| 建設年度 | 平成6年 |
| 建設年代 | 平成7年 |
| モデル住棟 | H7 中耐階段室型 |
| 経過年数 | 26 |

| |
|------|
| 評価時点 |
| 令和2年 |

■計画前モデル

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|-----|-----------------------------------|--------------|---|
| ① | 評価期間(改善非実施)A | 40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) | 3,219,285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) | 2,379,976円 | 現時点+1年からの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 | 5,599,261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 | 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 | 0.577 | 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) | 577,475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) | 421,718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 | 60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) | 3,605,860円 | 現時点+1年からの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) | 253,149円 | 計画後に実施する長寿命化型のうち計画修繕相当分 |
| ⑦ | 累積修繕費 B(②-1+⑦-1-⑦-2) | 6,571,997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 | 250,000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 | 長寿命化が他改善費(現在価値化) | 144,369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 | 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 | 0.264 | 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) | 263,552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) | 294,532円/戸・年 | — |

■LCC 縮減効果

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|---|--------------------|--------------|-------------------------------|
| ⑫ | 年平均縮減額(⑤-⑪) | 127,186円/戸・年 | — |
| ⑬ | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数) | 763,119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 |

■モデル住棟の建替と改善のLCCの比較（安富祖団地）

| | |
|-------|-----------|
| 団地名 | 安富祖団地 |
| 住棟番号 | 1 |
| 戸数 | 4 |
| 構造 | 中耐階段室型 |
| 建設年度 | 平成10年 |
| 建設年代 | 平成7年 |
| モデル住棟 | H7 中耐階段室型 |
| 経過年数 | 22 |

| |
|------|
| 評価時点 |
| 令和2年 |

■計画前モデル

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|-----|-----------------------------------|--------------|---|
| ① | 評価期間(改善非実施)A | 40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) | 2,322,770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) | 3,380,241円 | 現時点+1年からの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 | 5,703,010円 | ②-1と②-2の合計 |
| ③ | 建設費(推定再建築費) | 11,866,400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 | 0.494 | 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) | 493,628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) | 451,576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 | 60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) | 4,543,231円 | 現時点+1年からの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) | 240,161円 | 計画後に実施する長寿命化型のうち計画修繕相当分 |
| ⑦ | 累積修繕費 B(⑦-1+⑦-2) | 6,625,840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 | 250,000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 | 長寿命化が他改善費(現在価値化) | 123,407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) | 11,866,400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 | 0.225 | 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) | 225,285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) | 314,016円/戸・年 | — |

■LCC 縮減効果

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|---|--------------------|--------------|-------------------------------|
| ⑫ | 年平均縮減額(⑤-⑪) | 137,560円/戸・年 | — |
| ⑬ | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数) | 550,242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 |

■モデル住棟の建替と改善のLCCの比較（前兼久団地）

| 団地名 | 前兼久団地 |
|-------|-----------|
| 住棟番号 | 1 |
| 戸数 | 12 |
| 構造 | 中耐階段室型 |
| 建設年度 | 平成12年 |
| 建設年代 | 平成7年 |
| モデル住棟 | H7 中耐階段室型 |
| 経過年数 | 20 |

| 評価時点 |
|------|
| 令和2年 |

■計画前モデル

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|-----|-----------------------------------|--------------|--|
| ① | 評価期間(改善非実施)A | 40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) | 2,380,107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) | 3,392,251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 | 5,772,357円 | ②-1と②-2の合計 |
| ③ | 建設費(推定再建築費) | 12,583,200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 | 0.456 | 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) | 456,387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) | 470,299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 | 60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) | 4,532,452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) | 235,455円 | 計画後に実施する長寿命化型のうち計画修繕相当分 |
| ⑦ | 累積修繕費 B(⑦-1+⑦-2) | 6,677,104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 | 250,000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 | 長寿命化が他改善費(現在価値化) | 114,097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) | 12,583,200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 | 0.208 | 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) | 208,289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) | 326,378円/戸・年 | — |

■LCC 縮減効果

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|---|--------------------|----------------|-------------------------------|
| ⑫ | 年平均縮減額(⑤-⑪) | 143,920円/戸・年 | — |
| ⑬ | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数) | 1,727,045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 |

■ 団地別 LCC 縮減効果

| 団地名 | 住棟番号 | 戸数 | 建設年度 | 経過年数 | LCC 縮減効果 (円/年) | 判定結果 |
|--------|------|------|---------|------|-------------------|------|
| 仲泊団地 | 1 | 6 戸 | 平成 2 年 | 30 | 99,900 | 改善 |
| 喜瀬武原団地 | 1 | 4 戸 | 平成 3 年 | 29 | 99,478 | 改善 |
| | 2 | 4 戸 | | | 99,478 | 改善 |
| | 3 | 4 戸 | | | 99,478 | 改善 |
| 谷茶団地 | 1 | 4 戸 | 平成 4 年 | 28 | 106,134 | 改善 |
| | 2 | 4 戸 | | | 106,134 | 改善 |
| | 3 | 4 戸 | | | 106,134 | 改善 |
| 太田団地 | 1 | 12 戸 | 平成 5 年 | 27 | 115,735 | 改善 |
| 山田団地 | 1 | 6 戸 | 平成 6 年 | 26 | 127,186 | 改善 |
| | 2 | 6 戸 | | | 127,186 | 改善 |
| 安富祖団地 | 1 | 4 戸 | 平成 10 年 | 22 | 137,560 | 改善 |
| | 2 | 4 戸 | | | 137,560 | 改善 |
| | 3 | 4 戸 | | | 137,560 | 改善 |
| 前兼久団地 | 1 | 12 戸 | 平成 12 年 | 20 | 143,920 | 改善 |
| 塩屋団地 | 1 | 6 戸 | 平成 22 年 | 10 | — | 維持管理 |
| | 2 | 6 戸 | | | — | 維持管理 |
| 宇加地団地 | 1 | 6 戸 | 平成 31 年 | 1 | — | 維持管理 |
| | 2 | 6 戸 | | | — | 維持管理 |

