

## 第4章 スtock活用計画

### 1. 団地別住棟別活用計画の策定

#### 1) 活用計画の基本的考え方

既存stockの活用では、前章の「stock活用手法の選定方針」に基づき活用を図る。但し、建替と選定された住棟が多数に上るため、期間内の事業計画に収まらない住棟については、2028年度以降に建替えを実施するものとし、計画期間内では現状のまま維持管理に努めるものとする。

また、市営住宅需要により、2028年度までに新設が必要とされる戸数については、規定計画及び「三和地域市営住宅建設基本計画」に基づき、新設を図る。

#### 2) 既存stockの事業計画

計画期間における既存stockの事業計画は、事業手法の判定結果に従い、次の通りとする。

#### ■ 既存stockの事業計画

団地名	住棟番号	戸数	構造	階数	建設年度		事業手法	
							計画期間内	将来
第一市営住宅	A棟	18	中耐	3	1973	S48	建替(現在実施中)	維持管理(修繕対応)
	B棟	18	中耐	3	1973	S48		
	計2棟	36						
真謝原市営住宅	A棟	18	中耐	3	1974	S49	建替	維持管理(修繕対応)
	B棟	18	中耐	3	1974	S49		
	C棟	18	中耐	3	1975	S50		
	D棟	18	中耐	3	1975	S50		
	計4棟	72						
浜川原市営住宅	A棟	18	中耐	3	1976	S51	建替	維持管理(修繕対応)
	B棟	18	中耐	3	1976	S51		
	計2棟	36						
親田原市営住宅	A棟	18	中耐	3	1977	S52	維持管理(現状維持)	建替(予定)
	B棟	18	中耐	3	1977	S52		
	C棟	18	中耐	3	1977	S52		
	D棟	18	中耐	3	1977	S52		
	計4棟	72						
大里市営住宅	A棟	12	中耐	3	1979	S54	維持管理(現状維持)	建替(検討)
	B棟	12	中耐	3	1979	S54	長寿命化型改善	建替(検討)
	C棟	12	中耐	3	1986	S61	長寿命化型改善	長寿命化型改善検討
	計3棟	36						
福地市営住宅	A棟	12	中耐	3	1988	S63	維持管理(現状維持)	長寿命化型改善検討
	B棟	6	中耐	3	1995	H7	長寿命化型改善	長寿命化型改善検討
	C棟	6	中耐	3	1996	H8	長寿命化型改善	長寿命化型改善検討
	計3棟	24						
真壁市営住宅		12	中耐	3	1993	H5	維持管理(現状維持)	長寿命化型改善検討
	計1棟	12						
稲嶺原市営住宅	A棟	39	中耐	4~5	2017	H29	維持管理(修繕対応)	維持管理(修繕対応)
	計1棟	39						
管理戸数計	20棟	327						

### 3) 計画期間内の建替事業計画

計画期間における建替事業計画は、次の通りである。

#### ■ 建替事業計画

団地名	住棟番号	戸数	建設年度
第一市営住宅	A、B棟	36	前期予定
真謝原市営住宅	A～D棟	72	後期予定
浜川原市営住宅	A、B棟	36	前期～後期予定
計		144	

### 4) 計画期間内の新設事業計画

計画期間における新設事業計画は、次の通りである。

#### ■ 新設事業計画

団地名	住棟番号	戸数	建設年度
稲嶺原市営住宅	B棟	40	前期予定
(仮)喜屋武市営住宅	未定	18	前期予定
計		58	

### 5) 事業スケジュール(案)

建替事業は、事業計画が決定している第一市営住宅（2棟、36戸）、浜川原市営住宅（2棟、36戸）、真謝原市営住宅（4棟、72戸）を前期より順次実施する。

親田原市営住宅（4棟、72戸）、大里市営住宅（A、B棟、24戸）については、事業手法は建替を予定するが、計画期間内に実施するのは困難なため、2029年度以降に実施を検討するものとし、計画期間内は維持管理とする。なお、大里市営住宅B棟、12戸については、劣化状況から維持管理のために、前期で長寿命化改善事業を実施する。

新設事業は、事業計画が決定している稲嶺原市営住宅（B棟、40戸）を前期に実施するとともに、「三和地域市営住宅建設基本計画」で早期に整備が必要とされた（仮称）喜屋武市営住宅（1棟、18戸）を前期に実施する。

長寿命化型改善事業については、整備手法の選定で位置づけられた大里市営住宅（B、C棟、24戸）及び福地市営住宅（B、C棟、12戸）を前期に順次実施する。

なお、福地市営住宅A棟（12戸）、真壁市営住宅（1棟、12戸）については、既に長寿命化型改善事業を実施している（福地市営住宅A棟：2015年実施済、真壁市営住宅1棟：2014年実施済）ため、本計画期間内は維持管理とする。

■事業スケジュール(案)

団地名	住棟番号	戸数	建設年度	前期(2019~2023)	後期(2024~2028)	2029~
第一市営住宅	A棟	18	1973	建替		
	B棟	18	1973	建替		
真謝原市営住宅	A棟	18	1974		建替	
	B棟	18	1974		建替	
	C棟	18	1975		建替	
	D棟	18	1975		建替	
浜川原市営住宅	A棟	18	1976	建替	建替	
	B棟	18	1976	建替	建替	
親田原市営住宅	A棟	18	1977	維持	管理	建替
	B棟	18	1977	維持	管理	建替
	C棟	18	1977	維持	管理	建替
	D棟	18	1977	維持	管理	建替
大里市営住宅	A棟	12	1979		維持	管理
	B棟	12	1979	長寿命化型改善		建替検討
	C棟	12	1986	長寿命化型改善		建替検討
福地市営住宅	A棟	12	1988	維持	管理	長寿命化検討
	B棟	6	1995	長寿命化型改善		長寿命化検討
	C棟	6	1996	長寿命化型改善		長寿命化検討
真壁市営住宅		12	1993	維持	管理	長寿命化検討
稲嶺原市営住宅	A棟	39	2017	維持	管理	
	B棟	40		新設		
(仮)喜屋武市営住宅		18		新設		

5) Stock活用計画の総括

①事業計画の総括

以上の事業計画をまとめると次のようになる。

その結果、目標年次の2028年度における管理戸数は385戸となり、目標戸数378戸に対して7戸の余裕を持って達成されることとなる。

■Stock活用事業計画総括表

事業区分	事業時期	前期	後期	合計	備考
		1~5年目	6~10年目		
公営住宅管理戸数		202 戸	183 戸	385 戸	
・新規整備事業予定戸数		58 戸	0 戸	58 戸	稲嶺原B棟、(仮)喜屋武
・維持管理予定戸数		90 戸	93 戸	183 戸	
うち計画修繕対応戸数		0 戸	39 戸	39 戸	稲嶺原A棟
うち改善事業予定戸数		36 戸	0 戸	36 戸	大里B・C棟、福地B・C棟
個別改善事業予定戸数		36 戸	0 戸	36 戸	大里B・C棟、福地B・C棟
全面的改善事業予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸	
うちその他維持管理戸数		54 戸	54 戸	108 戸	親田原、大里A棟、福地A棟、真壁
・建替事業予定戸数		54 戸	90 戸	144 戸	第一、浜川原、真謝原
・用途廃止予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸	

## ②市営住宅の占有率と地域バランスに対する効果

事業計画の実施により、糸満市営住宅の市内公営住宅に占める割合が、現況の 20.93%から 23.77%と約 3 ポイント上昇し、県営住宅への依存度の低下が図られる。

## ■糸満市営住宅の市内公営住宅に占める割合

	2018現在	占有率	2028目標	占有率
県営住宅	1,235	79.07%	1,235	76.23%
市営住宅	327	20.93%	385	23.77%
計	1,562	100.0%	1,620	100.0%

また、公営住宅の世帯数に占める割合が以下のようになり、公営住宅配置の地域バランスにおいて、糸満地域及び三和地域での改善が図られる。

## ■糸満市内公営住宅の地域別世帯数に占める割合

地域	世帯数		公営住宅戸数				世帯数比公営住宅		備考
	2018		2018		2028		2018	2028	
	世帯	比率	戸	比率	戸	比率	比率	比率	
糸満	4,299	19.6%	147	9.4%	187	11.5%	3.4%	4.3%	稲嶺原B棟40戸増
西崎	4,814	22.0%	483	30.9%	483	29.8%	10.0%	10.0%	
兼城	8,082	36.9%	452	28.9%	452	27.9%	5.6%	5.6%	
高嶺	2,244	10.2%	338	21.6%	338	20.9%	15.1%	15.1%	
三和	2,456	11.2%	142	9.1%	160	9.9%	5.8%	6.5%	(仮)喜屋武18戸増
計	21,895	100.0%	1,562	100.0%	1,620	100.0%	7.1%	7.4%	

注)2028世帯数は、2018世帯数と同等とした。

## 2. 各事業の実施方針

ここでは、各事業に実施方針を示すものとし、具体的には1) 点検、2) 計画修繕、3) 改善事業については、「糸満市営住宅長寿命化計画」で、4) 建替・新設事業については、それぞれの建設実施計画で具体化を図るものとする。

### 1) 点検の実施方針

点検については、計画修繕とは別に法定点検や日常点検を適正に実施し、施設の安全を図るとともに、劣化や不具合等を早期に解決するための小修繕を実施することも含め、下記のとおり各種実施方針を定める。

#### ① 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き実施するとともに、法定点検の対象外の住棟についても、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する。

#### ② 日常点検の実施方針

日常点検については、建築基準法第8条の規定に基づき、全ての住棟を対象に年に一度程度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や計画修繕前の実施等、各住棟の実情に応じて効率的に実施する。

実施にあたっては、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づき実施する。

#### ③ 住戸内部点検の実施方針

住戸内の設備等の劣化状況等については、住戸内部への立ち入りが必要となり、定期点検並びに日常点検の実施が困難であるため、入居者が退去し空室となった際に、適宜点検を実施する。

#### ④ 点検結果のデータベース化

定期点検、日常点検、住戸内部点検における点検結果については、修繕等の適切な実施やその後の点検を円滑に進められるようデータベース化する。

## 2) 計画修繕の実施方針

市営住宅等を長期にわたって良好に維持していくためには、建物の内外装、設備等の経年劣化に応じて適宜適切な修繕を計画的に実施していくことが重要であり、これを確実に実施していくためには将来見込まれる修繕工事の内容、修繕周期、必要となる費用等をあらかじめ想定し、長期的視点に立った修繕計画を定める必要があり、長期にわたる修繕計画として「長期修繕計画」を定め計画的に修繕を実施していく。

### ① 効率的な計画修繕の実施

定期点検結果及びデータベース化された各種情報を踏まえて、予防保全的な観点から計画的な修繕を実施する。

また、長期にわたって市営住宅を良好に維持管理していくために、各種部材部位の経年劣化

に応じて事前に修繕を実施していくことが重要であるため、修繕工事の内容、修繕時期、修繕費用等をあらかじめ想定し、長期修繕計画を定め、計画的に進めていく。

修繕計画等を検討するにあたっては、修繕項目や修繕周期を見据えて、住棟毎に実施する修繕内容や工事期間等を調整することで、工事の高率化、コストの縮減等を図る。

### ②修繕結果のデータベース化

計画修繕に即して実施した修繕内容については、今後の修繕、改善等の適切かつ円滑に進められるようデータベース化する。

### 3)改善事業の実施方針

改善事業については、市営住宅の居住性の改善、長寿命化を目的として、各市営住宅の状況に応じ、次の事業を適切に実施する。

#### ①安全性確保型

入居者等の安全を確保するため、建物の安全性能を維持するための改善を実施するものである。

方針	防犯性の向上を図り、落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。
施工内容	・防犯灯など防犯に配慮した設備の設置 等
本計画での実施内容	・本計画では、1次判定で問題なしとされているため、実施しない。

#### ②長寿命化型

長期的な活用を図るべき住棟においては、予防保全的な改善を実施するものとする。

方針	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、耐久性の向上や躯体への影響を低減、維持管理の容易性の向上の観点から予防保全的な改善を行う。
施工内容	・屋根、外壁・給水管等の耐久性向上 等
本計画での実施内容	・本計画では、長寿命化を図るため、屋上防水、外壁塗装、給水管等の耐久性向上の改善を行う。

#### ③福祉対応型

高齢者等が安心して安全に居住できるよう住戸内、共用部、屋外の住環境の改善を実施する。

方針	建築後 30 年以上のストックについて、高齢者等が安心して安全に居住できるようバリアフリー化を促進する。
施工内容	・住戸内部の手すり設置及び段差解消、浴室・トイレの高齢者対応 等
本計画での実施内容	・本計画では、1次判定で問題ありとされている住宅内のバリアフリー改修及び手摺の設置を行う。

## ④居住性向上型

住戸及び共用部の居住性向上のため、設備等の改善を実施する。

方針	建築後 30 年以上のストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を図り居住性の向上を図る。
施工内容	・天井等の断熱、屋上防水、休憩施設の整備 等
本計画での実施内容	・本計画では、1 次判定で問題なしとされているため、実施しない。 ・屋上防水については、長寿命化型改善で対応している。

## 4) 建替・新設事業の実施方針

建替・新設事業に当たっては、団地別・住棟別活用手法において「優先的な建替え」「建替え」と位置付けた団地又は住棟において、適切な整備水準の確保、高齢者等対応、効率的な整備、管理のあり方等に配慮し、次のような実施方針を取るものとする。

具体的には、「糸満市営住宅再生団地計画（平成 26 年 8 月）及び「三和地域市営住宅建設基本計画（平成 31 年 3 月）」にしたがいを基に、必要に応じ見直しを図りながら事業を実施する。

## ①建替後及び新設の戸数設定

市営住宅の需要や人口動向、社会動向等を考慮し、建替後及び新設の戸数を設定する。

## ②居住性・安全性の確保

住棟・住戸については、日当たり、通風等の居住性・快適性や耐震性などの安全性を確保するとともに防犯対策等にも配慮する。

津波浸水区域及び急傾斜崩壊危険区域にやむなく建替えざるを得ない場合は、防災対策に十分留意するものとする。

## ③適切な居住タイプの確保

少子高齢化等の社会的背景や住宅確保要配慮者（高齢者、子育て世帯、障がい者等）の状況等を見据えながら、適切な住居タイプの確保を行う。

## ④良好な景観の創出

建替えの際は、周辺の街並みや景観要素等に配慮し、良好な景観形成に資するものとする。

## ⑤ライフサイクルコストの縮減

建替・新設事業にあたっては、耐久性の高い仕上げ材や設備機器を選定するなど、ライフサイクルコストの縮減について検討する。