

参考資料-1：活用手法の選定詳細と今までの活用手法判定の経過

(1) 活用手法の選定詳細

■ 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の検討結果

No.	団地名	住棟	戸数	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	階数	構造	建設年度	EV	間取り	住戸 専用面積 (㎡)	検討内容															団地敷地の現在の立地 環境等の社会的特性を 踏まえた管理方針の検 討結果			
												需要(%)					効率性					立地								
												応募倍率					用途地域	容積率		利便性	地域 バランス	災害危険区域等								
												H25	H26	H27	H28	H29		平均	入居率			指定 容積率	使用 容積率	災害危険区域	想定津波 浸水区域					
1	第一市営住宅	A棟	18戸									建替事業実施につき、判定は行わない																		
		B棟	18戸																											
2	真謝原市営住宅	A棟	18戸	7,769.2	961.0	3	RC	昭和49年度	×	3DK	50.5	— 政策空家	— 建替に伴い政策空家	— 建替に伴い政策空家	— 建替に伴い政策空家	— 建替に伴い政策空家	—	100%	有	— (市街化調整区域)	200%	49.9%	○	×	○	建築基準法第39条の 災害危険区域 (急傾斜地崩壊危険区域)	○	×	継続管理について判断 を保留にする団地	
	B棟	18戸	884.0		3	昭和49年度		×	3DK	45.9	100%												有	○	×	○	建築基準法第39条の 災害危険区域 (急傾斜地崩壊危険区域)	○		×
	C棟	18戸	1,036.1		3	昭和50年度		×	3DK	54.3	100%												有	○	×	○	建築基準法第39条の 災害危険区域 (急傾斜地崩壊危険区域)	○		×
	D棟	18戸	997.9		3	昭和50年度		×	3DK	52.4	100%												有	○	×	○	建築基準法第39条の 災害危険区域 (急傾斜地崩壊危険区域)	○		×
3	浜川原市営住宅	A棟	18戸	3,600.1	1,072.6	3	RC	昭和51年度	×	3DK	50.4	49.0	— 建替に伴い政策空家	— 建替に伴い政策空家	— 建替に伴い政策空家	— 建替に伴い政策空家	49.0	100%	有	第一種中高層住居 専用地域	150%	58.1%	○	○	×	○	○	○	継続管理する団地	
	B棟	18戸	1,017.3		3	昭和51年度		×	3DK	47.5	100%							有	○		○	×	○	○	○					
4	親田原市営住宅	A棟	18戸	8,148.8	1,125.2	3	RC	昭和52年度	×	3DK	53.3	21.0	— 建替に伴い政策空家	— 建替に伴い政策空家	— 建替に伴い政策空家	— 建替に伴い政策空家	21.0	100%	有	第一種中高層住居 専用地域	150%	56.1%	○	○	○	○	×	×	継続管理について判断 を保留にする団地	
	B棟	18戸	1,083.4		3	昭和52年度		×	3DK	51.0	100%							有	○				○	○	○	×	×			
	C棟	18戸	1,151.6		3	昭和52年度		×	3DK	58.8	100%							有	○				○	○	○	×	×			
	D棟	18戸	1,210.0		3	昭和52年度		×	3DK	63.3	100%							有	○				○	○	○	×	×			
5	大里市営住宅	A棟	12戸	4,645.0	795.2	3	RC	昭和54年度	×	3DK	61.3	6.5	18.0	13.0	5.7	5.0	10.8	100%	有	第一種低層住居 専用地域	100%	54.3%	○	○	○	○	○	○	継続管理する団地	
	B棟	12戸	795.2		3	昭和54年度		×	3DK	61.3	100%							有	○				○	○	○	○	○			
	C棟	12戸	934.1		3	昭和61年度		×	3LDK	63.5	100%							有	○				○	○	○	○	○			
6	福地市営住宅	A棟	12戸	4,281.0	934.1	3	RC	昭和63年度	×	3LDK	63.5	1.0	8.0	3.0	3.0	2.0	3.8	100%	有	— (市街化調整区域)	200%	48.7%	○	○	○	○	○	○	継続管理する団地	
	B棟	6戸	574.9		3	平成7年度		×	3LDK	71.3	100%							有	○				○	○	○	○	○			
	C棟	6戸	574.9		3	平成8年度		×	3LDK	71.3	100%							有	○				○	○	○	○	○			
7	真壁市営住宅	A棟	12戸	1,640.9	1,032.0	3	RC	平成5年度	×	3LDK	65.6	1.0	3.5	1.0	2.0	—	1.9	100%	有	— (市街化調整区域)	200%	62.9%	○	○	○	○	○	○	継続管理する団地	
8	稲嶺原市営住宅	A棟	39戸	9,523.4	4,095.4	5 (一部 4)	RC	平成29年度	○	1DK 2DK 3DK	43.3 49.7 62.3 62.3	— 未整備	— 未整備	— 未整備	— 未整備	7.2	7.2	100%	有	第一種中高層住居 専用地域	150%	43.0%	○	○	×	○	○	○	継続管理する団地	

■住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討結果

No.	団地名	住棟	戸数	躯体の安全性						避難の安全性			居住性														住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定の検討結果	1次判定結果				
				新耐震基準	塩分混入の可能性	耐震調査の必要性の有無	目視調査(亀裂、剥離等)	耐震改修の有無	問題	二方向避難の確保	防火区画の確保	問題	高齢者対応				附帯・共同施設						問題									
													住戸面積40㎡以上	浴室の有無	3箇所給湯の確保	住居部				共用部		屋外部団地内		駐車場の確保	駐輪場の確保	集会所の有無			児童遊園の有無	問題		
																床の段差解消	出入口や廊下の幅	手すりの設置	問題	4階以上EVの有無	廊下や階段の手すり設置	問題									通路の段差無し	問題
1	第一市営住宅	A棟	18戸	建替事業実施につき、判定は行わない																							有	優先的な改善が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止			
		B棟	18戸																													
2	真謝原市営住宅	A棟	18戸	×	×	有	有	無	有	○	○	無	○	○	×	×	×	×	有	-	×	有	×	有	×	×	×	○	有	優先的な改善が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
		B棟	18戸	×	×	有	有	無	有	○	○	無	○	○	×	×	×	×	有	-	×	有	×	有	×	×	×	○	有	優先的な改善が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
		C棟	18戸	×	×	有	有	無	有	○	○	無	○	○	×	×	×	×	有	-	×	有	×	有	×	×	×	○	有	優先的な改善が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
		D棟	18戸	×	×	有	有	無	有	○	○	無	○	○	×	×	×	×	有	-	×	有	×	有	×	×	×	○	有	優先的な改善が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
3	浜川原市営住宅	A棟	18戸	×	×	有	有	無	有	○	○	無	○	○	×	×	×	×	有	-	○	無	×	有	×	×	×	○	有	優先的な改善が必要(改善不可能)	優先的な建替	
		B棟	18戸	×	×	有	有	無	有	○	○	無	○	○	×	×	×	×	有	-	○	無	×	有	×	×	×	○	有	優先的な改善が必要(改善不可能)	優先的な建替	
4	親田原市営住宅	A棟	18戸	×	×	有	剥有	無	有	○	○	無	○	○	×	×	×	×	有	-	○	無	×	有	×	×	×	○	有	優先的な改善が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
		B棟	18戸	×	×	有	剥有	無	有	○	○	無	○	○	×	×	×	×	有	-	○	無	×	有	×	×	×	○	有	優先的な改善が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
		C棟	18戸	×	×	有	剥有	無	有	○	○	無	○	○	×	×	×	×	有	-	○	無	×	有	×	×	×	○	有	優先的な改善が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
		D棟	18戸	×	×	有	剥有	無	有	○	○	無	○	○	×	×	×	×	有	-	○	無	×	有	×	×	×	○	有	優先的な改善が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
5	大里市営住宅	A棟	12戸	×	×	有	有	無	有	○	○	無	○	○	○	×	×	×	有	-	○	無	×	有	×	×	○	○	有	優先的な改善が必要(改善不可能)	優先的な建替	
		B棟	12戸	×	×	有	有	無	有	○	○	無	○	○	○	×	×	×	有	-	○	無	×	有	×	×	○	○	有	優先的な改善が必要(改善不可能)	優先的な建替	
		C棟	12戸	○	○	無	無	無	無	○	○	無	○	○	○	×	×	×	有	-	○	無	○	無	×	×	○	○	有	改善が必要	改善、又は建替	
6	福地市営住宅	A棟	12戸	○	○	無	無	無	無	○	○	無	○	◎	○	×	×	×	有	-	○	無	○	無	×	×	○	○	有	改善が必要	改善、又は建替	
		B棟	6戸	○	○	無	無	無	無	○	○	無	○	◎	○	×	×	×	有	-	○	無	○	無	×	×	○	○	有	改善が必要	改善、又は建替	
		C棟	6戸	○	○	無	無	無	無	○	○	無	○	◎	○	×	×	×	有	-	○	無	○	無	×	×	○	○	有	改善が必要	改善、又は建替	
7	真壁市営住宅	A棟	12戸	○	○	無	無	無	無	○	○	無	○	◎	○	×	×	×	有	-	○	無	○	無	×	×	×	○	有	改善が必要	改善、又は建替	
8	稲嶺原市営住宅	A棟	39戸	○	○	無	無	無	無	○	○	無	○	◎	○	○	○	○	無	○	○	無	○	無	○	○	○	○	無	無	改善不要	維持管理

■評価基準

躯体の安全性	新耐震基準による設計	新耐震設計法が施行された昭和 56 年以前の建設は「×」、昭和 57 年以降の建設は「○」	
	塩分混入の可能性	沖縄県において、塩分混入率が高かった昭和 58 年以前の建築は「×」、昭和 59 年以降の建築は「○」	
	耐震調査の必要性の有無	塩分混入率の高い昭和 58 年以前の住棟を「有」、昭和 59 年以降の住棟を「無」	
	目視調査 (亀裂、剥離等)	目視調査において、亀裂も剥離も確認できた場合は、「有」、いずれも見られない場合は、「無」、亀裂のみの場合は、「亀有」、剥離のみの場合は「剥有」	
	耐震改修の有無	耐震改修が実施されている場合は、「有」、無い場合は「無」	
避難の安全性	二方向避難の確保	確保されている場合は「○」、確保されていない場合は「×」	
	防火区画の確保	確保されている場合は「○」、確保されていない場合は「×」	
居住性	住戸面積 40 m ² 以上	40 m ² 以上の場合は「○」、40 m ² 未満の場合は「×」 (糸満市公営住宅の世帯人員数は 3.0 人(平成 27 年国勢調査)であり、最低居住面積水準=3.0×10+10=40.0 m ²)	
	浴室の有無	浴室と洗面所が分かれている場合は「◎」、一緒の場合は「○」、浴室が無い場合は「×」	
	3 箇所給湯の確保	台所、洗面所、浴室の 3 箇所に給湯設備がある場合「○」、無い場合「×」	
	高齢化 対応	床の段差解消	室内の床(和・洋室、脱衣・洗面所、浴室、トイレ)に段差が無い場合は「○」、ある場合は「×」
		出入口や廊下の幅	出入口や廊下の幅が 75cm 以上あれば「○」、無ければ「×」
		手すりの設置	浴室やトイレ、玄関に手すりが設置されている場合は「○」、無い場合は「×」
		4 階以上 EV の有無	4 階建て以上の住棟で、エレベーターが設置されている場合は「○」、無い場合は「×」
		廊下や階段の手すり設置	廊下や階段に手すりが設置されている場合は「○」、無い場合は「×」
通路の段差無し	通路の段差が無い場合は「○」、ある場合は「×」		

居住性	附帯・共同施設	駐車場の確保	1世帯1台の駐車場が確保されている場合は「○」、無い場合は「×」、確保されていないが必須ではない場合は「-」
		駐輪場の確保	駐輪場が整備されている場合は「○」、無い場合は「×」、整備されていないが必須ではない場合は「-」
		集会所の有無	集会所施設が整備されている場合は「○」、無い場合は「×」、整備されていないが必須ではない場合は「-」
		集会所の高齢化対応	出入口の段差や幅、手すり設置、トイレの高齢者対応等全てをクリアしている場合は「○」、ひとつでも無ければ「×」、クリアしていないが必須ではない場合は「-」
		児童遊園の有無	児童遊園がある場合には「○」、無い場合は「×」、都市公園等が隣接している場合は「△」、設置されていないが必須ではない場合は「-」

(2) 今までの活用手法の判定経過

■整備手法判定経過と本計画での考え方

団地名	住棟番号	戸数	建設年度	法定1/2 耐用	物理的 建物耐用	法定耐用 年限	第1次ストック活用 総合計画	糸満市公営住宅等 長寿命化計画	長寿命化計画 (第1回変更)	事業経過	長寿命化計画 (第2回変更)	第2次ストック活用 総合計画	第2次ストック活用総合計画における 整備計画の考え方	
				35年	50年	70年	2007(H19)	2012(H24)	2014(H26)	2014~2018	2018(H30)	2019(H31)		
第一市営住宅	A棟	18	1973	2008	2023	2043	建替	建替	建替	建替実施中	建替	建替	・判定は建替で、計画期間内に実施する計画である。	
	B棟	18	1973	2008	2023	2043	建替	建替	建替		建替	建替		
真謝原市営住宅	A棟	18	1974	2009	2024	2044	建替	建替	建替		建替	建替		
	B棟	18	1974	2009	2024	2044	建替	建替	建替		建替	建替		
	C棟	18	1975	2010	2025	2045	建替	建替	建替		建替	建替		
	D棟	18	1975	2010	2025	2045	建替	建替	建替		建替	建替		
浜川原市営住宅	A棟	18	1976	2011	2026	2046	建替	建替	建替		建替	建替		
	B棟	18	1976	2011	2026	2046	建替	建替	建替		建替	建替		
親田原市営住宅	A棟	18	1977	2012	2027	2047	建替	建替	建替		建替 (次期実施)	建替(次期実施) 今期 維持保全		・2次判定は建替であるが、計画期間内に実施することが難しいので、次期に送るものとする。 ・したがって、計画期間内は維持保全(その他)とする。
	B棟	18	1977	2012	2027	2047	建替	建替	建替		建替 (次期実施)	建替(次期実施) 今期 維持保全		
	C棟	18	1977	2012	2027	2047	建替	建替	建替		建替 (次期実施)	建替(次期実施) 今期 維持保全		
	D棟	18	1977	2012	2027	2047	建替	建替	建替		建替 (次期実施)	建替(次期実施) 今期 維持保全		
大里市営住宅	A棟	12	1979	2014	2029	2049	個別改善	修繕(方針未決)	修繕(方針未決)	2018(H30) 屋上防水・外壁改修	維持保全	建替(次期実施) 今期 維持保全	・旧耐震であり、安全性に問題があるため、建替とするが、計画期間内に実施することが難しいので、次期に送るものとする。 ・但し、B棟については、劣化が激しいので、長寿命化改善を施す。よって、建替時期は改善時より10年後以降に実施するものとする。	
	B棟	12	1979	2014	2029	2049	個別改善	修繕(方針未決)	修繕(方針未決)		長寿命化改善 (改善事業を予定)	建替(次期実施) 今期 長寿命化改善		
	C棟	12	1986	2021	2036	2056	個別改善	長寿命化改善	長寿命化改善		長寿命化改善 (改善事業を予定)	長寿命化改善		
福地市営住宅	A棟	12	1988	2023	2038	2058	個別改善	長寿命化改善	長寿命化改善	2015(H27)屋上防水・外 壁・浄化槽改修	維持保全	維持保全	・2次判定は長寿命化改善であるが、2015に長寿命化型改善済であるので、計画期間内は維持保全となる。 ・新耐震で構造上問題がないので、長寿命化改善とする。 ・計画期間内に改善事業を予定している。	
	B棟	6	1995	2030	2045	2065	個別改善	長寿命化改善	長寿命化改善		長寿命化改善 (改善事業を予定)	長寿命化改善		
	C棟	6	1996	2031	2046	2066	個別改善	長寿命化改善	長寿命化改善		長寿命化改善 (改善事業を予定)	長寿命化改善		
真壁市営住宅		12	1993	2028	2043	2063	維持保全	長寿命化改善	長寿命化改善	2014(H26) 屋上防水・外壁改修	維持保全	維持保全	・2次判定は長寿命化改善であるが、2015に長寿命化型改善済であるので、計画期間内は維持保全となる。	
備考							長寿命化改善の考え方 はこの時点ではない	2009(H21)長寿命化計 画策定指針より長寿命 化の考え方導入						

