
久米島町 個別施設計画

町営住宅 編



令和3年3月

久米島町

目 次

1. 公営住宅等長寿命化計画の前提	1
(1) 背景	1
(2) 目的	1
(3) 計画期間	1
2. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	2
(1) 対象	2
(2) 団地別・住棟別状況の把握の基礎的項目	2
(3) 事業手法の選定	12
3. 長寿命化に関する基本方針	25
(1) 点検の実施方針	25
(2) 計画修繕の実施方針	28
(3) 改善事業の実施方針	32
(4) 建替事業の実施方針	33
4. 長寿命化のための事業実施計画	34
(1) 様式1	34
(2) 様式2	34
(3) 様式3	35
5. ライフサイクルコストの算出	36
(1) 算出の基本的な考え方	36
(2) 算出の手順	37
(3) 長寿命化改善事業のライフサイクルコストの改善効果	39
(2) 過去5年間の維持管理コストの推移	39
6. 維持管理による効果のまとめ	40
(1) 予防保全的な維持管理	40
(2) 事業の実施によるライフサイクルコストの改善効果	40
(3) 対策内容、対策時期、対策費用	40
(4) 長寿命化コストの見通し、長寿命化の効果	42

1. 公営住宅等長寿命化計画の前提

(1) 背景

全国的に公共施設ならびにインフラの老朽化対策が大きな課題となっています。公共施設については、全国的な人口減少基調と、少子高齢化に伴う年齢層の変化等によりどの自治体も今後の利用需要の変化が予想されることに加え、過去に建設された施設がこれから大量に更新時期を迎える一方で、財政は依然として厳しい状況にあります。

久米島町においても、全国の多くの自治体同様、様々な課題を抱えているところです。そこで平成28年度に「久米島町公共施設等総合管理計画（以下、管理計画）」を策定しました。

本計画は、その管理計画を上位計画とする公営住宅等長寿命化計画（個別施設計画）となり、老朽化した公営住宅等ストックを抱えている本町の状況を踏まえ、既存の建築物（ストック）を有効に活用し、長寿命化を図るため、定期的な点検等の確実な実施、またその結果を踏まえた早期の修繕の実施、計画的な修繕による予防措置的管理の実施、長寿命化に資する改善事業の実施に計画的に取り組み、コスト縮減を図っていくことが重要となっています。

(2) 目的

本計画は、厳しい財政状況下において、建替え、改善、修繕、用途廃止等の適切な手法の選択のもと、予防保全的な維持管理、長寿命化によるライフサイクルコスト※の縮減を図ることを目的として策定します。

※ライフサイクルコスト（LCC）とは…建設に係る初期コスト（企画・設計・建設）だけではなく、維持管理や改修、最後に解体、廃棄するまでに必要な建物の全生涯に要する費用の総額のこと

(3) 計画期間

本計画の期間は、令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）の10年間とします。

但し、策定後においても社会情勢の変化や上位計画である「久米島町公共施設等総合管理計画」の見直し等に合わせて、適宜見直しを行うものとします。

令和3年度～令和12年度（5年ごとに見直し）

2. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

本計画の対象施設は、以下の施設とします。

No.	区分	施設名	施設数
1	公営住宅	宇江城団地、比屋定A団地、比屋定B団地、美崎団地（A棟、B棟、C棟）、山城団地、大原団地、北原団地（1号棟、2号棟）、久間地団地（1号棟、2・3号棟）、具志川団地、仲村渠団地（1号棟、2号棟）	10
2	特定公共賃貸住宅		
3	地域優良賃貸住宅（公共共有型）		
4	地域特別賃貸住宅		
5	みなし特定公共賃貸住宅		
6	改良住宅		
7	集会所等の共同施設		
8	その他		

(2) 団地別・住棟別状況の把握の基礎的項目

1) 団地別・住棟別状況の基礎的項目

団地名	宇江城団地				
所在地	久米島町宇江城 1943 番地の 1				
用途地域	準居住地域				
延床面積	274.5 m ²				
校区 (小学校・中学校)	比定屋小学校区				
棟名	建築年度	階数	構造	間取り	戸数
—	1993	2	鉄筋	3 LDK	4

団地名	比屋定 A 団地				
所在地	久米島町宇比屋定 31 番地の 1				
用途地域	準居住地域				
延床面積	128.29 m ²				
校区 (小学校・中学校)	比定屋小学校区				
棟名	建築年度	階数	構造	間取り	戸数
—	1992	1	鉄筋	3 LDK	2

団地名	比屋定 B 団地				
所在地	久米島町字宇江城 66 番地				
用途地域	準居住地域				
延床面積	319.45 m ²				
校区 (小学校・中学校)	比定屋小学校区				
棟名	建築年度	階数	構造	間取り	戸数
—	2000	2	鉄筋	3LDK	4

団地名	美崎団地				
所在地	久米島町字宇根 225 番地の 2				
用途地域	準居住地域				
延床面積	A 棟 : 304.08 m ² 、B 棟 : 321.77 m ² 、C 棟 : 320.79 m ²				
校区 (小学校・中学校)	三崎小学校区				
棟名	建築年度	階数	構造	間取り	戸数
A 棟	1994	2	鉄筋	3LDK	4
B 棟	1996	2	鉄筋	3LDK	4
C 棟	1997	2	鉄筋	3LDK	4

団地名	山城団地				
所在地	久米島町字山城 73 番地				
用途地域	準居住地域				
延床面積	320.79 m ²				
校区 (小学校・中学校)	久米島小学校区				
棟名	建築年度	階数	構造	間取り	戸数
—	1999	2	鉄筋	3LDK	4

団地名	大原団地				
所在地	久米島町字大原 892 番地の 4				
用途地域	準居住地域				
延床面積	315.14 m ²				
校区 (小学校・中学校)	清水小学校区				
棟名	建築年度	階数	構造	間取り	戸数
—	2001	2	鉄筋	3LDK	4

団地名	北原団地				
所在地	久米島町字北原 674 番地の 8				
用途地域	準居住地域				
延床面積	141.41 m ²				
校区 (小学校・中学校)	清水小学校区				
棟名	建築年度	階数	構造	間取り	戸数
1 号棟	1994	1	鉄筋	3LDK	1
2 号棟	1994	1	鉄筋	3LDK	1

団地名	久間地団地				
所在地	久米島町字上江洲 465 番地				
用途地域	準居住地域				
延床面積	1号棟：124.85 m ² 、2・3号棟：257.04 m ²				
校区 (小学校・中学校)	大岳小学校区				
棟名	建築年度	階数	構造	間取り	戸数
1号棟	1991	1	鉄筋	3LDK	2
2・3号棟	1992	1	鉄筋	3LDK	4

団地名	具志川団地				
所在地	久米島町字具志川 721 番地				
用途地域	準居住地域				
延床面積	141.41 m ²				
校区 (小学校・中学校)	大岳小学校区				
棟名	建築年度	階数	構造	間取り	戸数
—	1993	1	鉄筋	3LDK	2

団地名	仲村渠団地				
所在地	久米島町字仲村渠 98 番地の 5				
用途地域	準居住地域				
延床面積	1号棟：142.87 m ² 、2号棟：155.33 m ²				
校区 (小学校・中学校)	大岳小学校区				
棟名	建築年度	階数	構造	間取り	戸数
1号棟	1995	1	鉄筋	3LDK	2
2号棟	1996	1	鉄筋	3LDK	2

2) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目

【団地単位】

① 需要

(ア) 応募状況

公営住宅等の過去の応募状況は、下表のとおりです。

募集要項にあてはまらないケースも多いため、今後は、移住者や単身者などへの入居の要件を緩和するなど柔軟な対応が求められています。

図表 募集戸数、応募者数

年度	空家募集		新規住宅募集	
	募集戸数	応募者数	募集戸数	応募者数
H29	5	10	0	0
H30	1	11	0	0
H31	1	2	0	0
平均	2.3	7.7	0	0

(イ) 空き家状況（令和元年度末）

空き家状況は、下表のとおりです。

入居者の異動が少ないことから、空き家が発生しにくい状況にあります。

図表 管理戸数、空家数、政策空き家数

No.	団地名	管理戸数	空家数	空き家のうち政策空き家数
1	宇江城団地	4戸	0戸	0戸
2	比屋定 A 団地	2戸	0戸	0戸
3	比屋定 B 団地	4戸	0戸	0戸
4	美崎団地	12戸	1戸	0戸
5	山城団地	4戸	0戸	0戸
6	大原団地	4戸	0戸	0戸
7	北原団地	2戸	0戸	0戸
8	久間地団地	6戸	0戸	0戸
9	具志川団地	2戸	0戸	0戸
10	仲村渠団地	4戸	0戸	0戸

② 効率性

効率性状況は、下表のとおりです。

図表 高度利用の可能性、団地敷地規模、団地の形状

No.	団地名	高度利用の可能性				団地敷地規模	団地の形状
		用途地域	指定容積率	日影規制	高度地区		
—	全団地	—	—	—	—	—	

③ 立地

立地状況は、下表のとおりです。

図表 利便性、地域バランス、災害危険区域等の内外

No.	棟名	利便性（直線距離）			地域バランス （直線距離）	災害危険区域等の内外		
		バス停	小学校	役場 （仲里庁舎）	他団地	土砂災害区域※	津波浸水想定 区域	浸水想定区域
1	宇江城団地	宇江城：60m	630m	5,800m	比屋定 B 団地：680m	外	外	外
2	比屋定 A 団地	比屋定：125m	230m	5,250m	比屋定 B 団地：170m	外	外	外
3	比屋定 B 団地	比屋定：280m	120m	5,350m	比屋定 A 団地：170m	外	外	外
4	美崎団地	宇根：320m	1,050m	1,600m	山城団地：3,500m	外	外	内
5	山城団地	山城：225m	2,050m	1,950m	美崎団地：3,500m	外	外	外
6	大原団地	サイプレスホテル久米島：685m	1,700m	6,350m	北原団地：1,000m	外	外	外
7	北原団地	久米島空港：675m	2,300m	8,450m	大原団地：1,000m	外	外	外
8	久間地団地	山里：240m	470m	6,350m	具志川団地：1,700m	外	外	外
9	具志川団地	具志川：330m	1,650m	7,100m	仲村渠団地：790m	外	外	外
10	仲村渠団地	仲村渠：75m	1,850m	6,650m	具志川団地：790m	外	外	外

※土砂災害区域は、土砂災害危険箇所、土砂災害警戒区域を示す。

④ 入居世帯の収入状況

入居者の収入状況は、下表のとおりです。

図表 入居者の収入階層

（単位：戸）

No.	団地名	第1分位	第2分位	第3分位	第4分位	第5分位	第6分位	第7分位	第8分位	合計
1	宇江城団地	3	0	0	0	1	0	0	0	4
2	比屋定 A 団地	2	0	0	0	0	0	0	0	2
3	比屋定 B 団地	2	1	0	0	1	0	0	0	4
4	美崎団地	9	0	1	1	0	0	1	0	12
5	山城団地	3	0	0	0	0	0	0	1	4
6	大原団地	2	1	0	0	0	0	0	1	4
7	北原団地	2	0	0	0	0	0	0	0	2
8	久間地団地	6	0	0	0	0	0	0	0	6
9	具志川団地	2	0	0	0	0	0	0	0	2
10	仲村渠団地	3	0	1	0	0	0	0	0	4

■入居者の収入による区分

区分	入居者の収入（月収）
第1分位	104,000 円以下
第2分位	104,001 円以上 123,000 円以下
第3分位	123,001 円以上 139,000 円以下
第4分位	139,001 円以上 158,000 円以下
第5分位	158,001 円以上 186,000 円以下
第6分位	186,001 円以上 214,000 円以下
第7分位	214,001 円以上 259,000 円以下
第8分位	259,001 円以上

【住棟単位】

① 物理的特性

物理的特性は、下表のとおりです。

図表 躯体・避難の安全性、居住性

No.	団地名	棟名	躯体安全性	避難の安全性			居住性				躯体・避難の安全性	
			耐震基準	二方向避難	廊下階段開放性	防火区画※	住戸面積	共用階段への手すり	浴室	3点給湯	下水道接続浄化槽の設置状況	改善の可能性
1	宇江城団地	—	○	○	○	○	—	○	×	—	×	改善不要
2	比屋定 A 団地	—	○	—	—	○	—	—	×	—	×	改善不要
3	比屋定 B 団地	—	○	○	○	○	—	○	×	—	×	改善不要
4	美崎団地	A 棟	○	○	○	○	—	○	×	—	○	改善不要
		B 棟	○	○	○	○	—	○	×	—	○	改善不要
		C 棟	○	○	○	○	—	○	×	—	○	改善不要
5	山城団地	—	○	○	○	○	—	○	×	—	×	改善不要
6	大原団地	—	○	○	○	○	—	○	×	—	×	改善不要
7	北原団地	1号棟 2号棟	○	○	○	○	—	○	×	—	×	改善不要
8	久間地団地	1号棟	○	—	—	○	—	—	×	—	○	改善不要
		2・3号棟	○	—	—	○	—	—	×	—	○	改善不要
9	具志川団地	—	○	—	—	○	—	—	×	—	×	改善不要
10	仲村渠団地	1号棟	○	—	—	○	—	—	×	—	×	改善不要
		2号棟	○	—	—	○	—	—	×	—	×	改善不要

※防火区画とは、建築基準法に定められた区画で、火災時に火炎が急激に燃え広がることを防ぐためのものである。
準耐火建築物及び耐火建築物に求められるもので、技術的基準は建築基準法施行令第112条に定められている。

3) 維持管理の計画に必要な項目

【団地単位】

図表 共用施設の現状 (○-有、×-なし)

No.	団地名	集会所	駐車場	駐輪場	児童遊具	物置	ゴミ置き場	EV	バリアフリー対応
1	宇江城団地	×	○	×	×	×	○	×	×
2	比屋定 A 団地	×	○	×	×	×	○	×	×
3	比屋定 B 団地	×	○	×	×	×	○	×	×
4	美崎団地	×	○	×	×	×	○	×	×
5	山城団地	×	○	×	×	×	○	×	×
6	大原団地	×	○	×	×	×	○	×	×
7	北原団地	×	○	×	×	×	○	×	×
8	久間地団地	×	○	×	×	×	○	×	×
9	具志川団地	×	○	×	×	×	○	×	×
10	仲村渠団地	×	○	×	×	×	○	×	×

図表 供給処理の現状

No.	団地名	給水方式	排水方式	受電方式	ガス方式	TV方式
1	宇江城団地	直圧直結給水方式	浄化槽	戸別	集中	地上波
2	比屋定 A 団地					
3	比屋定 B 団地		下水道			
4	美崎団地					
5	山城団地		浄化槽			
6	大原団地					
7	北原団地		下水道			
8	久間地団地					
9	具志川団地		浄化槽			
10	仲村渠団地					

図表 点検、修繕・改善履歴

No.	団地名	分類	内容
1	宇江城団地	点検履歴	法定点検（浄化槽）H31年、任意点検 H31年
		修繕履歴	
		改善履歴	
2	比屋定 A 団地	点検履歴	法定点検（浄化槽）H31年、任意点検 H31年
		修繕履歴	排水復旧工事
		改善履歴	
3	比屋定 B 団地	点検履歴	法定点検（浄化槽）H31年、任意点検 H31年
		修繕履歴	浄化槽修繕
		改善履歴	
4	美崎団地	点検履歴	任意点検 H31年
		修繕履歴	給水配管工事、ブレーカー取替工事、切り替えスイッチ取替工事、外壁防水工事、アンテナ交換、白アリ駆除防除工事
		改善履歴	
5	山城団地	点検履歴	法定点検（浄化槽）H31年、任意点検 H31年
		修繕履歴	浄化槽修繕、汚水管詰まり工事
		改善履歴	
6	大原団地	点検履歴	法定点検（浄化槽）H31年、任意点検 H31年
		修繕履歴	浄化槽修繕
		改善履歴	
7	北原団地	点検履歴	法定点検（浄化槽）H31年、任意点検 H31年
		修繕履歴	
		改善履歴	
8	久間地団地	点検履歴	法定点検（浄化槽）H31年、任意点検 H31年
		修繕履歴	
		改善履歴	
9	具志川団地	点検履歴	法定点検（浄化槽）H31年、任意点検 H31年
		修繕履歴	防犯灯取替工事
		改善履歴	
10	仲村渠団地	点検履歴	法定点検（浄化槽）H31年、任意点検 H31年
		修繕履歴	排水管詰まり工事、防犯灯取替工事
		改善履歴	

4) 劣化状況

判定区分	判定レベル	状況
A	健全	構造物の機能に支障が生じていない状態
B	予防保全段階	構造物の機能に支障は生じていないが、予防保全の観点から措置を講ずることが望ましい状態
C	早期措置段階	構造物の機能に支障が生じる可能性があり、早期に措置を講ずべき状態
D	緊急措置段階	構造物の機能に支障が生じている、又は生じる可能性が著しく高く、緊急に措置を講ずべき状態

施設名	判定区分	施設名	判定区分
宇江城団地	B	比屋定A団地	B
比屋定B団地	A	美崎A団地	B
美崎B団地	B	美崎C団地	B
山城団地	A	大原団地	B
北原団地（1号棟、2号棟）	B	久間地1団地	B
久間地2・3団地	A	具志川団地	A
仲村渠1団地	A	仲村渠2団地	B



比屋定B団地



美崎A団地



美崎B団地



美崎C団地



山城団地



大原団地



北原団地 (1号棟、2号棟)



久間地1団地



久間地 2・3 団地



具志川団地



仲村渠 1 団地



仲村渠 2 団地



(3) 事業手法の選定

1) スtock活用手法の選定フローによる選定結果

図表 1次判定の結果

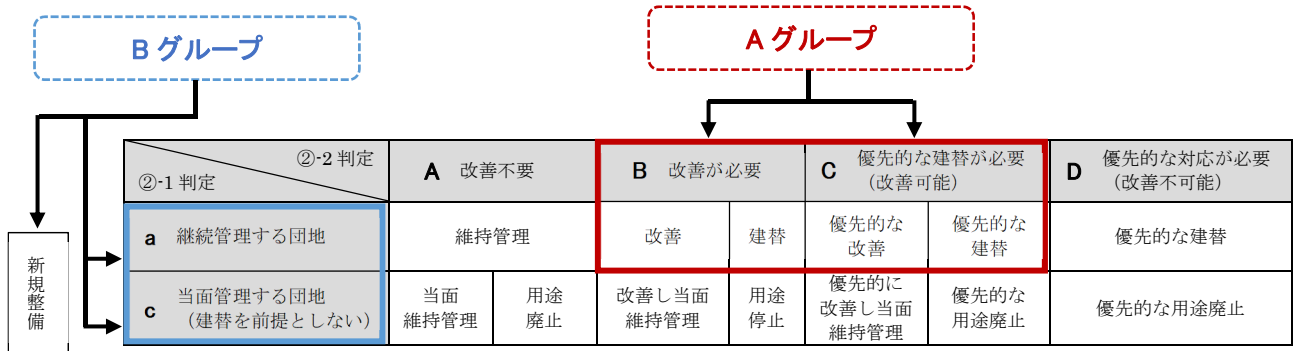
No.	団地名	棟名	棟数	戸数	建設年度	構造	耐用年数	経過年数	② 1次判定							1次判定		
									②-1				②-2				判定	
									需要	効率性	立地	判定	躯体安全性改善 必要：× 不要：○	避難安全性改善 必要：× 不要：○	居住性改善 必要：× 不要：○			躯体・避難安全性改善 可能：○ 不可能：×
1	宇江城団地	—	1	4	1993	鉄筋	47	27	○	○	○	維持管理	○	○	○	○	改善不要	維持管理
2	比屋定 A 団地	—	1	2	1992	鉄筋	47	28	○	○	○	維持管理	○	○	○	○	改善不要	維持管理
3	比屋定 B 団地	—	1	4	2000	鉄筋	47	20	○	○	○	維持管理	○	○	○	○	改善不要	維持管理
4	美崎団地	A 棟	1	4	1994	鉄筋	47	26	○	○	○	維持管理	○	○	○	○	改善不要	維持管理
		B 棟	1	4	1996	鉄筋	47	24					○	○	○	○	改善不要	維持管理
		C 棟	1	4	1997	鉄筋	47	23					○	○	○	○	改善不要	維持管理
5	山城団地	—	1	4	1999	鉄筋	47	21	○	○	○	維持管理	○	○	○	○	改善不要	維持管理
6	大原団地	—	1	4	2001	鉄筋	47	19	○	○	○	維持管理	○	○	○	○	改善不要	維持管理
7	北原団地	1号棟 2号棟	1	2	1994	鉄筋	47	26	○	○	○	維持管理	○	○	○	○	改善不要	維持管理
8	久間地団地	1号棟	1	2	1991	鉄筋	47	29	○	○	○	維持管理	○	○	○	○	改善不要	維持管理
		2・3号棟	1	4	1992	鉄筋	47	28					○	○	○	○	改善不要	維持管理
9	具志川団地	—	1	2	1993	鉄筋	47	27	○	○	○	維持管理	○	○	○	○	改善不要	維持管理
10	仲村渠団地	1号棟	1	2	1995	鉄筋	47	25	○	○	○	維持管理	○	○	○	○	改善不要	維持管理
		2号棟	1	2	1996	鉄筋	47	24					○	○	○	○	改善不要	維持管理

図表 2次判定および3次判定の結果

No.	団地名	棟名	③ 2次判定				2次判定	④ 3次判定								3次判定	
			③-1【A】		③-2【B】			④-1	④-2		④-3	④-4					
			LCC 縮減 効率比較 判定	新規 整備	判定	継続 管理			当面 管理	団地単位での 効率的活用検討			集約・ 再編等 の可能性	地域ニ ーズへの対 応検討	事業費 の試算		事業実 施時期 の検討
1	宇江城団地	—	—	—	○	—	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善 長寿命型
2	比屋定 A 団地	—	—	—	○	—	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善 長寿命型
3	比屋定 B 団地	—	—	—	○	—	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善 長寿命型
4	美崎団地	A 棟	—	—	○	—	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善 長寿命型
		B 棟	—	—	○	—	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善 長寿命型
		C 棟	—	—	○	—	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善 長寿命型
5	山城団地	—	—	—	○	—	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善 長寿命型
6	大原団地	—	—	—	○	—	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善 長寿命型
7	北原団地	1号棟 2号棟	—	—	○	—	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善 長寿命型
8	久間地団地	1号棟	—	—	○	—	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善 長寿命型
		2・3号棟	—	—	○	—	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善 長寿命型
9	具志川団地	—	—	—	○	—	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善 長寿命型
10	仲村渠団地	1号棟	—	—	○	—	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善 長寿命型
		2号棟	—	—	○	—	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	—	—	個別改善 長寿命型

図表 1次判定・2次判定

②-1判定 \ ②-2判定	A 改善不要	B 改善が必要	C 優先的な建替が必要 (改善可能)	D 優先的な対応が必要 (改善不可能)
a 継続管理する団地	維持管理	A 改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
b 維持管理について 判断を保留する団地	B 維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途停止	優先的な改善、 又は優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止



2) 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

図表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	44戸	44戸	44戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	44戸	44戸	44戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
個別改善事業予定戸数	44戸	44戸	44戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸

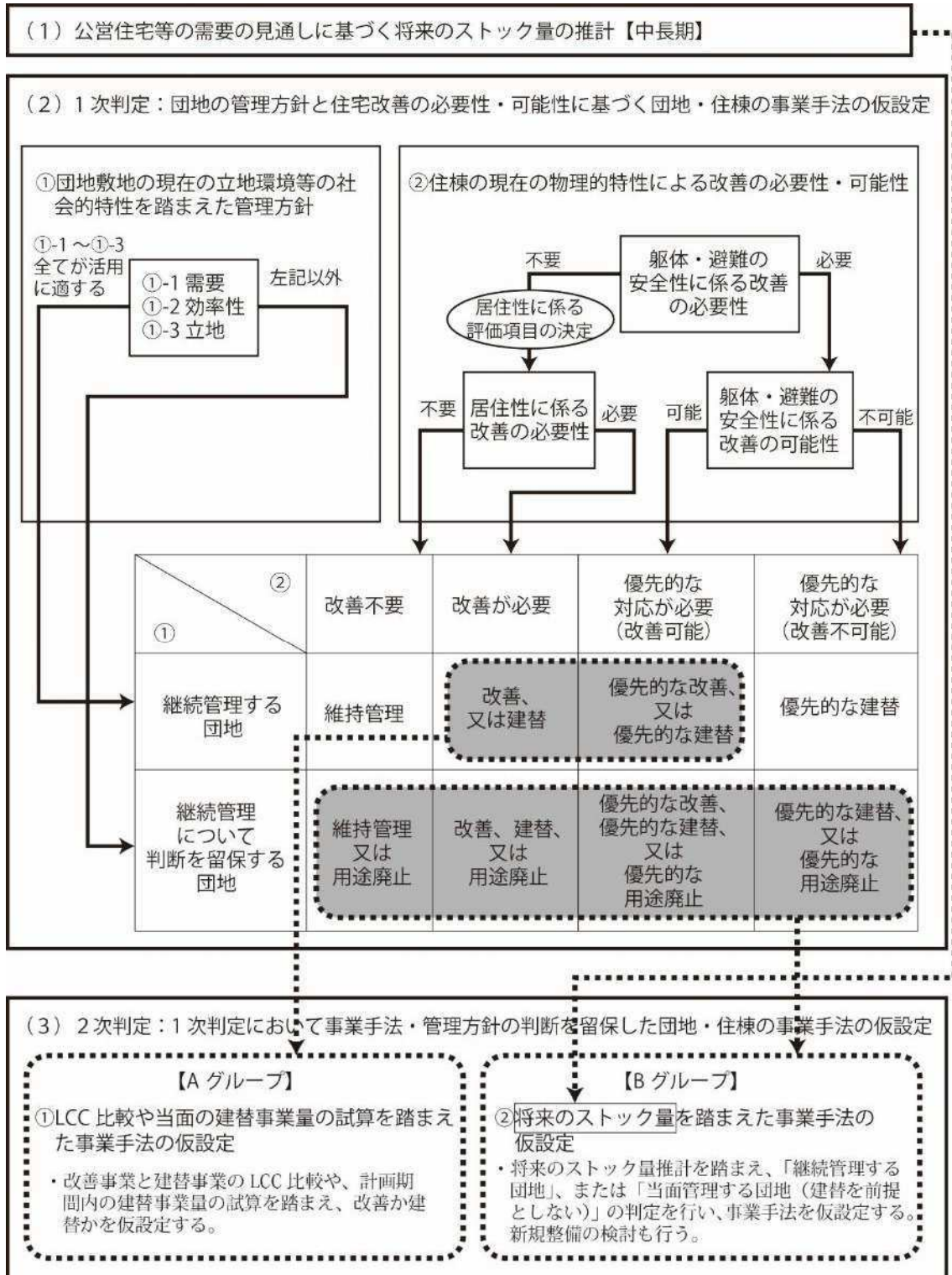
※計画期間内の事業予定のみ記載。

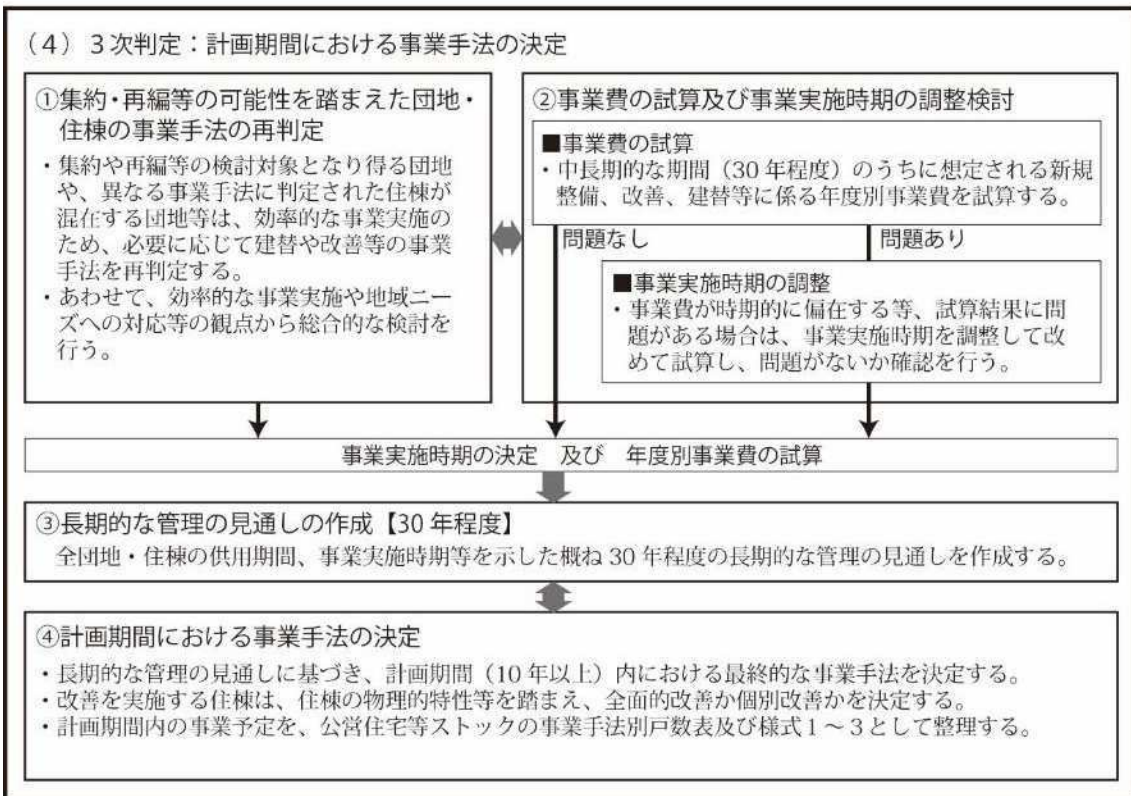
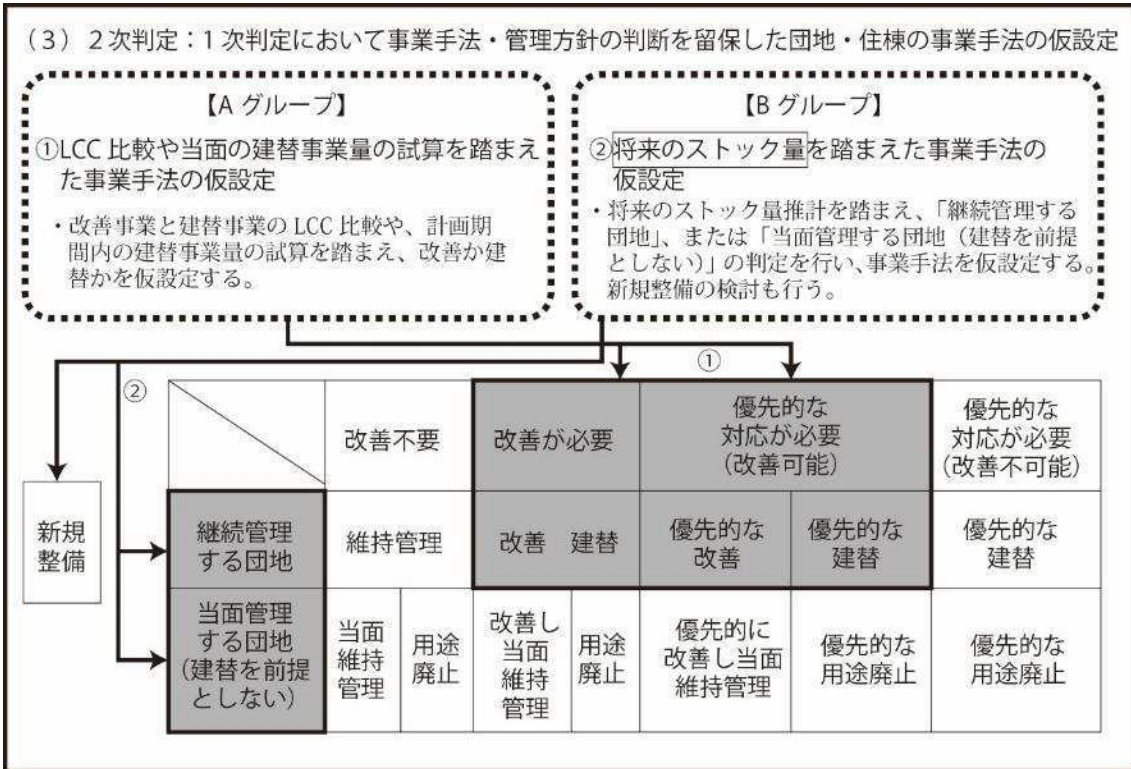
※特定公共賃貸住宅等について、公営住宅とは別に作成することも可能

※5年単位での記載を基本とする（概ね5年ごとの見直しを行うため）。

3) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）（国土交通省）」に基づき、下記のフローに従って行うものとします。





4) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

公営住宅等の需要に関わる世帯数の推計

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」という。）を推計しました。推計は、国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所（平成30年3月推計）による値から国土交通省の「ストック推計プログラム」に基づき算出を行っています。

推計結果によると、総世帯数の減少にともない、著しい困窮年収未満の世帯数も減少し、2040年において、著しい困窮年収未満の世帯数は441世帯と予測されます。現在の公営住宅供給量が38戸であるため、著しい困窮年収未満の世帯への公営住宅供給バランスを検証する必要があります。

著しい困窮年収未満の世帯については、町営住宅のみで対応するべきではなく、低廉かつ一定の質が確保された民間借家やサービス付き高齢者向け住宅と連携して対応することとします。

図表 著しい困窮年収未満世帯数の推計

(単位：世帯)

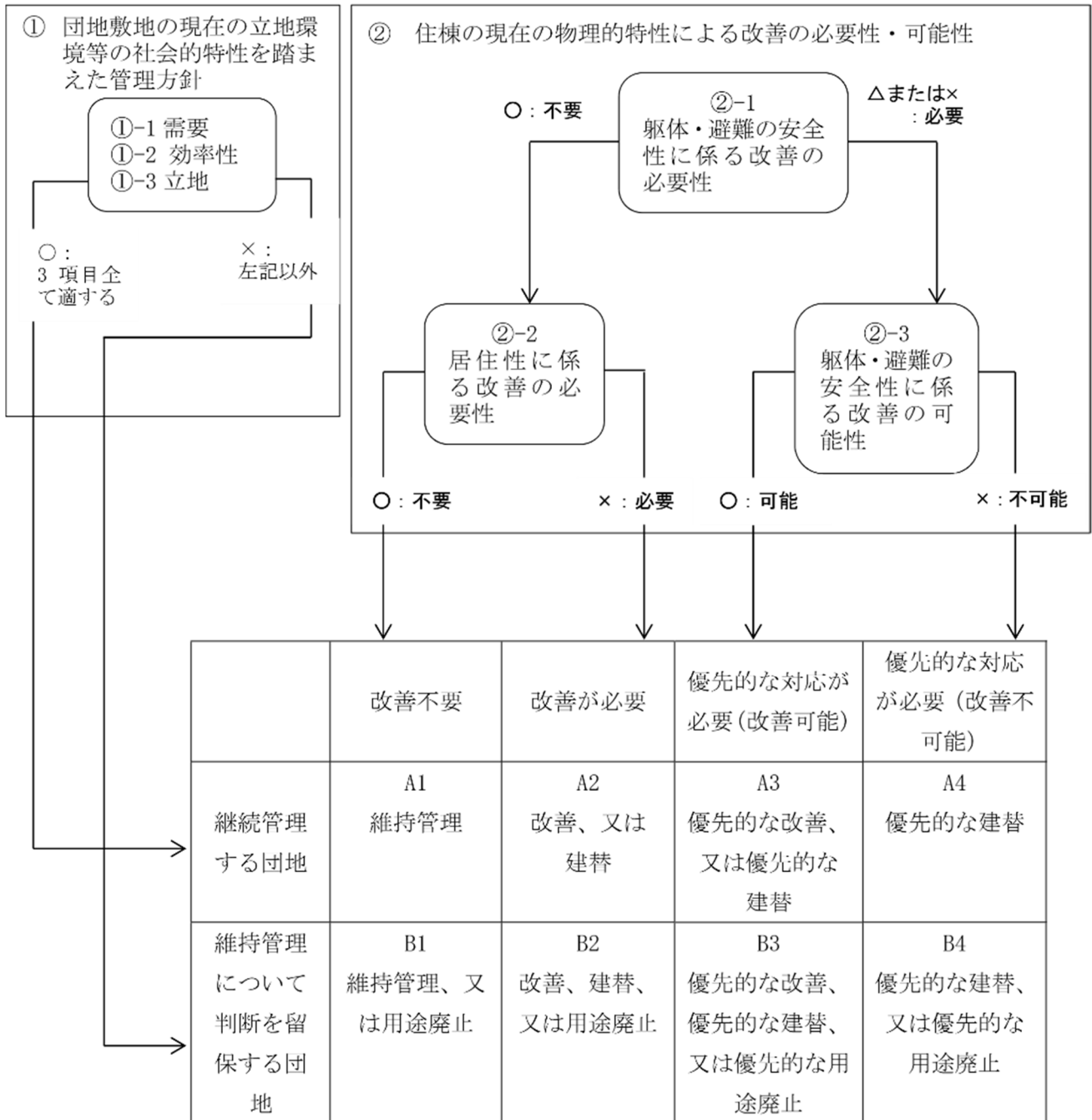
区分	2015年 (H27)	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)
総世帯数推計	3,487	3,422	3,261	3,059	2,886	2,707
著しい困窮年収未満世帯数	555	550	531	497	469	441
総世帯数推計に対する比率	15.9%	16.1%	16.3%	16.2%	16.3%	16.3%

「ストック推計プログラム国土交通省」に基づき算出

5) 1次判定

1次判定では、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・可能性の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

図表 一次判定フロー



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

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を次の判定基準により判定します。

図表 一次判定①の判定基準

判定項目	判定手法	
①-1 需要	空家率が低い、また、申込数が募集数を上回る、空家が発生しないため募集できない（募集なし）等、需要が高い団地かどうかを基準とする。 ○：空家率が30%未満かつH27～R1年度募集倍率が1.0以上の団地（募集なしも含む） ×：上記以外	
①-2 効率性	建替を想定した場合、一定規模以上の団地でなければ非効率となるため、敷地規模や形状、接道条件等が適当かどうかを基準とする。 ○：敷地面積がおおむね1,000㎡以上かつ敷地条件（形状や接道状況）に問題が×く、効率的な利用が可能 ×：敷地面積がおおむね1,000㎡未満または敷地条件（形状や接道状況）に問題があり、効率的な利用が困難	
①-3 立地	a.利便性	公共交通機関や生活便利施設、教育施設等が近接しており、利便性が高い団地かどうかを基準とする。 ○：団地周辺800m圏内（徒歩圏）にバス停があり、かつ小学校、医療機関（病院、診療所）、福祉施設（高齢者施設、子育て関連施設等）のうち2種類以上が立地する団地 ×：上記以外
	b.地域バランス	近隣に団地がなく、地域の公営住宅等の需要を支える唯一の団地かどうかを基準とする。 ○：団地周辺800m圏が隣接する団地と重ならない ×：上記以外
	c.災害危険区域等の内外	災害危険区域等（団地敷地が「土砂災害危険箇所」、「土砂災害警戒区域」、「津波浸水想定区域」、「浸水想定区域」に該当するかどうかを基準とする。 ○：災害危険区域外 ×：災害危険区域内
	○：a又はbが○、かつcが○の団地 ×：上記以外	
○（継続管理する団地）：①-1、①-2、①-3の全てが○ ×（継続管理について判断を留保する団地）：上記以外		

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的評価について次の判定基準によって評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

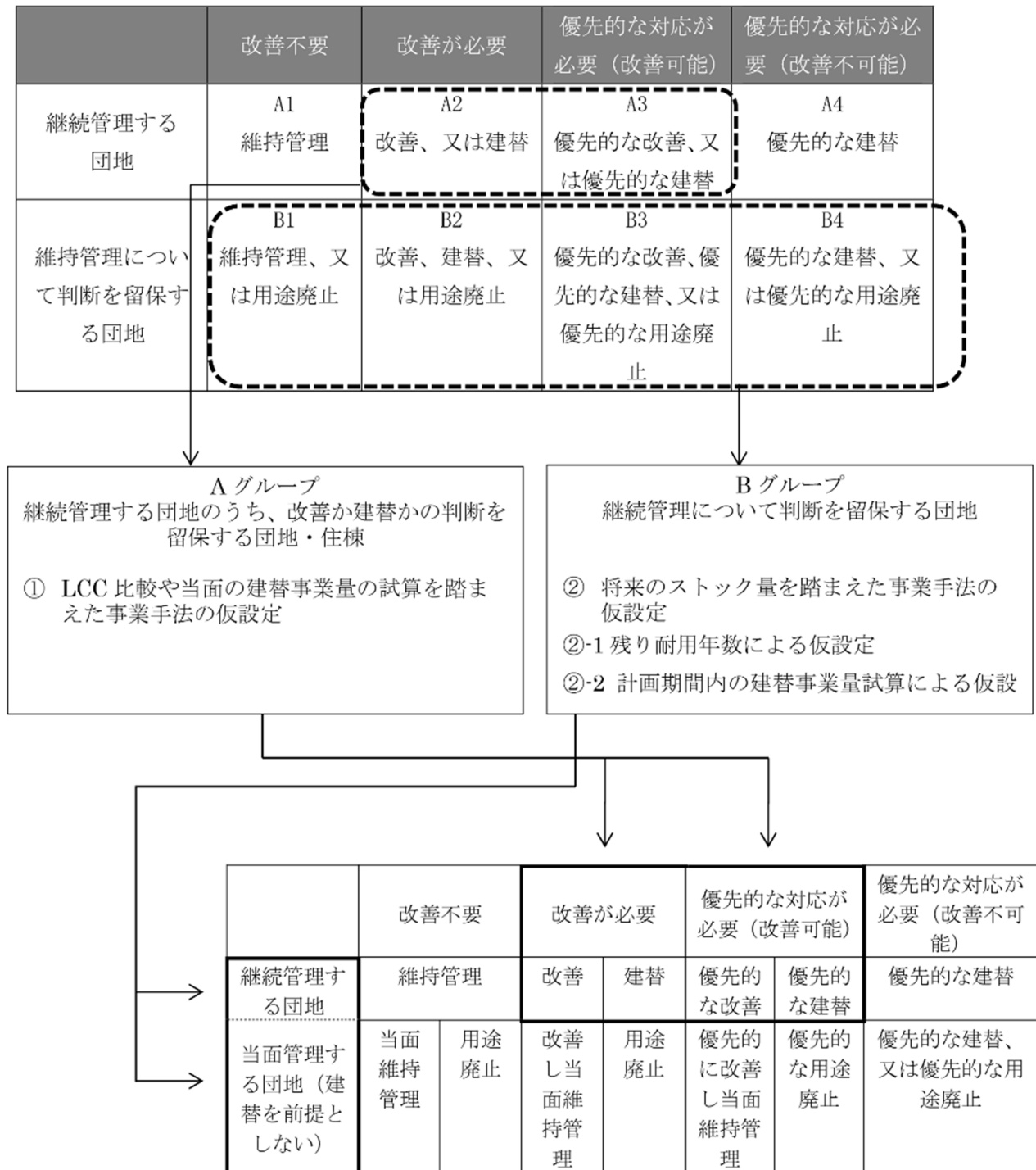
図表 1 次判定②の判定基準

判定項目	判定手法	
②-1 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	a. 躯体の安全性	建築基準法の新耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日施行）への適合状況を基準とする。 ○：新耐震基準施行後に建設された住棟耐震診断で耐震性を確認し新耐震基準に適合する住棟、または不適合で耐震改修を実施した住棟 △：新耐震基準施行前の建設で耐震性未確認の住棟 ×：耐震診断で耐震性を確認し不適合で耐震改修未実施の住棟
	b. 避難の安全性	二方向避難の確保、廊下階段の開放性、防火区画の確保が、現在の避難・防火規定に適合しているかどうかを基準とする。 ○：避難の安全性が確保されている住棟 ×：避難の安全性が確保されていない住棟
	○：a かつ b が○ ×：上記以外	
②-2 居住性に係る改善の必要性	a. 住戸面積	○：戸当たり住宅専用面積が 40 m ² 以上の住棟 ×：上記以外
	b. 手すり設置	○：共用階段への手すり設置あり、または共用階段なし ×：上記以外
	c. 浴室	○：浴室あり ×：浴室なし
	d. 3 か所給湯	○：3 か所給湯あり ×：3 か所給湯なし
	e. 下水道・浄化槽	○：下水道への接続、または合併処理浄化槽の設置あり ×：上記以外（単独浄化槽を含む）
	快適な生活に十分な住棟の居住性の目安として、住戸規模、共用階段への手すり、浴室、3 か所給湯、排水方式の状況を基準とする。 ○：a～e が全て○ ×：上記以外	
②-3 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	躯体・避難の安全性が確保されていない住棟のうち、改善の可能性があるかどうかを基準とする。 ○：改善可能 ×：改善不可能	

6) 2次判定

1次判定の結果より、事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（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、Bグループ：継続管理について判断を留保する団地）として、次の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

図表 2次判定フロー



① ライフサイクルコスト比較を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地（Aグループ）と判定された住戸について、次の判定基準により、改善又は建替の事業手法を仮設定します。

2次判定①判定基準

- ・ 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）を比較し、建替事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合に、事業手法を「建替」と仮設定します。

〈ライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方〉

LCCの算出手順は公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に準じ、以下の通りとします。

$$1 \text{ 棟の LCC 縮減効果} = \text{LCC (計画前)}^{※1} - \text{LCC (計画後)}^{※2}$$

※1 LCC（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善非実施）

※2 LCC（計画後）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善実施）

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、継続管理について判断を留保する団地（Bグループ）と判定された住戸について次の考え方により、改善又は建替の事業手法を仮設定します。

（ア） 需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替えの必要性

継続管理について判断を留保する団地（Bグループ）の住棟について、1次判定の需要、効率性、立地等を再度勘案し、将来的な活用の優先順位から、「継続管理する団地」または「当面管理する団地」を定めます。

▼2次判定②-1 判定基準

- ・ 1次判定の需要が○、かつ効率性が○→優先順位1、需要が○、かつ立地等が○→優先順位2、需要が×で、かつ効率性と立地等が○→優先順位3、需要、効率性、立地の○が1つ以下→優先順位4とします。
- ・ 優先順位1を「継続管理する団地」、優先順位2～4を「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定します。

（イ） 将来的なストック量

②-1の判定により、「継続管理する団地」と判定した団地については、①と同様の手順で、事業手法を仮設定します。「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定した団地のうち、次の団地については、「用途廃止」または「当面維持管理」と仮設定します。

▼2次判定②-2 判定基準

- ・ 既に耐用年数を超過している住棟については「用途廃止」または「優先的な用途廃止」と仮設定します。
- ・ 耐用年数が残っている住棟のうち改善が必要な住棟については、「改善し当面維持管理」または「優先的に改善し当面維持管理」と仮設定します。
- ・ 長寿命化を既に実施している住棟については、「当面維持管理」と仮設定します。

7) 3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえ、集約や再編等の可能性、事業費の試算及び事業実施時期の調整、長期的な管理の見通しを検討した上で、計画期間内に実施可能な事業手法を決定します。

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次判定を踏まえ、集約や再編の検討対象となり得る団地等については、効率的な事業実施のため、事業手法を必要に応じて再検討し、総合的な検討を行います。

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整

中長期的な期間（平成30～令和29年度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る事業量及び事業費が偏在しないよう事業実施時期を調整して各事業の実施時期を決定します。

<事業費の試算>

中長期的な期間における費用を、下記の点に留意しつつ、今後の見通しを立てるものとします。

○改善事業

- ・ 「優先的な改善」と仮設定した住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- ・ 経過年数と構造に応じて、必要性の高いものから改善事業を実施するものと仮定します。
- ・ 改善内容については、屋根及び外壁、屋上防水の改善等の長寿命化を図る改善、給湯設備の整備や下水道への接続等の居住性の向上を図る改善について実施するものとします。

○建替事業

- ・ 「優先的な建替」と仮設定した住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- ・ 「建替」と仮設定した住棟については、経過年数と構造に応じて必要性の高いものから順に建替事業に着手するものとします。
- ・ 建替え時に必要に応じて減少させるなど、適正管理戸数との調整を図るものとします。

<事業実施時期等の調整>

一定の時期に事業が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断されるものについて事業実施時期を調整します。

③ 長期的な管理の見通しの作成

検討した事業実施時期を基に、令和3年度～32年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

長期的な管理の見通し

団地名	棟数	戸数	3次判定		
			R3～12年の実施計画	R13～22年の実施計画	R23～32年の実施計画
宇江城団地	1	4	改善	維持管理	維持管理
比屋定 A 団地	1	2	改善	維持管理	維持管理
比屋定 B 団地	1	4	改善	維持管理	維持管理
美崎団地	3	12	改善	維持管理	維持管理
山城団地	1	4	改善	維持管理	維持管理
大原団地	1	4	改善	維持管理	維持管理
北原団地	2	2	改善	維持管理	維持管理
久間地団地	2	6	改善	維持管理	維持管理
具志川団地	1	2	改善	維持管理	維持管理
仲村渠団地	2	4	改善	維持管理	維持管理
	建替		0戸	0戸	0戸
	改善		44戸	0戸	0戸
	維持管理		0戸	44戸	44戸
	用途廃止		0戸	0戸	0戸
	計		44戸	44戸	44戸

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、本計画期間内に実施する予定事業を決定します。

本計画期間における事業手法

団地名	棟数	戸数	令和3年度計画			
			検討内容	R3～12年の実施計画	R13～22年の実施計画	R23～32年の実施計画
宇江城団地	1	4	改善事業を進めているため、「改善し当面維持管理」とする。	改善	維持管理	維持管理
比屋定 A 団地	1	2	改善事業を進めているため、「改善し当面維持管理」とする。	改善	維持管理	維持管理
比屋定 B 団地	1	4	改善事業を進めているため、「改善し当面維持管理」とする。	改善	維持管理	維持管理
美崎団地	3	12	改善事業を進めているため、「改善し当面維持管理」とする。	改善	維持管理	維持管理
山城団地	1	4	改善事業を進めているため、「改善し当面維持管理」とする。	改善	維持管理	維持管理
大原団地	1	4	改善事業を進めているため、「改善し当面維持管理」とする。	改善	維持管理	維持管理
北原団地	2	2	改善事業を進めているため、「改善し当面維持管理」とする。	改善	維持管理	維持管理
久間地団地	2	6	改善事業を進めているため、「改善し当面維持管理」とする。	改善	維持管理	維持管理
具志川団地	1	2	改善事業を進めているため、「改善し当面維持管理」とする。	改善	維持管理	維持管理
仲村渠団地	2	4	改善事業を進めているため、「改善し当面維持管理」とする。	改善	維持管理	維持管理
	建替			0戸	0戸	0戸
	改善			44戸	0戸	0戸
	維持管理			0戸	44戸	44戸
	用途廃止			0戸	0戸	0戸
	計			44戸	44戸	44戸

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) 点検の実施方針

公営住宅等の点検は、公営住宅等に対する点検・診断の実施、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」の中で有効に機能するよう、実施方針を次のように設定します。

1) 定期点検

- ・ 法定点検は、法令に基づく適切な点検を実施します。
- ・ 法定点検の対象外となる住棟（100 m²未満の住棟等）は、建築基準法第 12 条の規定に準じ、同様の点検を実施するものとします。

2) 日常点検

- ・ 法定点検とは別に、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、年に一度程度、定期的に日常点検を実施します。
- ・ 日常点検は、建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外のもの（担当者等）による実施も可能な簡便なものとしします。
- ・ 点検項目は、「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）」を参考に実施するものとします。
- ・ 遊具、外構、駐車場等、法定点検にはない点検項目は、適切な維持管理のため、日常点検において点検し、状況把握するものとします。

3) 入退去時の点検

- ・ 入居者が専用的に使用する共用部分（バルコニー等）や、住宅内の設備等、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検、日常点検では把握することが困難な部位は、入居者の退去時に点検を実施し、点検記録を蓄積します。

4) 点検記録のデータベース化

- ・ 定期点検、日常点検、入退去時の点検の記録は、それぞれデータベース化し、修繕や維持管理の計画・実施や次の点検に活用できるよう整備します。

①木造建築物

▼敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	★
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
エ) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化および損傷の状況	★

点検部位	点検項目	法定点検対象
	■金属フェンス等の劣化および損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属設備	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

▼建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ) 外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ) 外壁 （外装仕上げ材等）	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

▼屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	

▼建築設備（給水設備及び排水設備）

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 （隠蔽部分及び埋設部分を除く）	■配管の腐食及び漏水の状況	★
イ) 排水設備 （隠蔽部分及び埋設部分を除く）	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

②耐火・準耐火建築物

▼敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	★
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
エ) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化および損傷の状況	★
	■金属フェンス等の劣化および損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道・スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属設備	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

▼建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ) 外壁 (躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	★ (塗仕上げ除く)
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁 (窓サッシ等)	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

▼屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	★
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★

▼避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 廊下（共用廊下）	■物品の放置の状況	★
	■手すりの劣化及び損傷の状況	
	■床の劣化及び損傷の状況	
	■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	■物品の放置の状況	★
ウ) バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	★
	■物品の放置の状況	★
	■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	■物品の放置の状況	★
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	★

▼建築設備（給水設備及び排水設備）

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	■配管の腐食及び漏水の状況	★
イ) 給水タンク等、給水ポンプ	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	★
ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

【参考】 日常点検項目一覧（「公営住宅等日常点検マニュアル H28 年 8 月（国土交通住宅局住宅総合整備課）より」

(2) 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、適切な時期に予防保全的な観点から計画的に修繕していくため、次のように実施方針を設定します。

1) 工事の効率化

- ・ 工事の効率化を図るため、建設時期に近い住棟の工事時期を分散させたり、同じ団地内の住棟については同じ時期に修繕したりといった調整を図ります。
- ・ 近い将来用途廃止や建替の対象となっている住棟については、計画修繕を実施せずに当面維持管理するものとし、長寿命化を図るべき住棟を優先的に修繕します。

2) 計画修繕の内容と実施時期

- ・ 住棟の劣化状況等から判断し、修繕の必要性の高いものから順に修繕を実施します。
- ・ 計画修繕は、修繕周期表を参考に、住棟別に内容と実施時期を調整します。

3) 点検や実情を踏まえた修繕の実施

- ・ 点検の結果、他の住棟と比較して劣化が進んでいない住棟については、修繕時期を延期するなど、住棟の実際の状況も十分に踏まえて計画修繕を実施するものとします。

4) 修繕記録のデータベース化

- ・ 修繕を実施した場合、その内容をデータベースに記録し、将来の修繕や改善等の実施に向けて有効に活用できるよう整備に努めます。

修繕の周期(建物)

指定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(年)	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水(保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
			24	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○		
②屋上防水(露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
			24	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12	下地調整の上保護塗装	③			○		
			24	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		

指定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(年)	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
④庇・並木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12	高圧洗浄の下部調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁、手すり壁等	補修	18	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装(雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6	下地処理の上、塗装	-			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6	下地処理の上、塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6	下地処理の上、塗装	-			○		
②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18	洗浄の上、コーディング	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18	下地処理の上、塗装	-			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36	撤去又ははかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等	③	○				
		取替	36	撤去又ははかぶせ工法	③	○				
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36	部分撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、在宅ロッカー等	取替	24	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24	取替	③	○				

指定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(年)	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
	屋上フェンス等	取替	36	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックスの扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホール、床、天井	張替・塗替	12	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①		○			
		取替	40	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8	支給品	—		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修 取替	8 15	オーバーホール	③ ③		○			
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50	鋳鉄管	①		○			
③排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25	排水硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8	オーバーホール	③		○			
		取替	15		③		○			
9 ガス設備										
①ガス管(屋内)	ガス管	取替	30	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10		—		○			
②ガス管(屋外)		取替	20	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15		③		○			
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4~6		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30		③		○			

指定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(年)	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30		③		○			
1 2 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15		③				○	
1 3 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信機、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消化管、消防隊専用栓箱等	取替	25		③	○				
1 4 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15		③				○	
	全構成機器	取替	30		③				○	
1 5 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨増+ALC)	補修	10	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ピット式)、垂直循環方式等	補修	5	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20	撤去、新設	③				○	
1 6 外構・附属設備										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 囲障(塀、フェンス等)サイン(案内板)、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	補修	20		①			○	○	
		取替	20		①	○			○	
		取替	20		①		○			
②附属設備	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20		①				○	
		整備	20		①					○
1 7 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18	枠組足場、養生シート等	—					
1 8 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15		①				○	
	換気扇	取替	20		①				○	

【参考】修繕周期表(「公営住宅等日常点検マニュアルH28年8月(国土交通省住宅局住宅総合整備課)より)

参考文献凡例

- ①公営住宅ストック総合活用計画(公営賃貸住宅ストック総合活用計画)の策定指針(案)
- ②UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画(UR/2014年4月)
- ③長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント(国土交通省住宅局/2008年6月)
- ④建築編 マンションの維持修繕技術(平成19年度版)((社)高層住宅管理業協会/2007年10月)
- ⑤平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修(建築保全センター/2005年9月)
- ⑥長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き((社)高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月)

(3) 改善事業の実施方針

改善事業は、安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型の4つの類型毎に、限りある予算の中で住棟別に必要性や効果による優先順位を考慮し、適切な改善事業を実施します。

1) 安全性確保型改善事業

躯体の安全性の確保や防災性の向上、生活事故防止に配慮した改善を行います。

<計画期間内の改善の内容>

- ・ 外壁落下防止改修・ガス管の耐震性・耐食性向上 等

2) 長寿命化型改善事業

耐久性の向上や躯体への影響の低減、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実施します。

<計画期間内の改善の内容>

- ・ 外壁改修・屋上防水改修・給排水管・ガス管改修 等

3) 福祉対応型改善事業

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める改善を実施します。

<計画期間内の改善の内容>

- ・ 住戸内、共用部への手すりの設置 等

4) 居住性向上型改善事業

住戸・住棟設備の機能向上のための改善を実施し、居住性を向上させます。住戸規模の改善等、入居者の調整を伴う改善については、建替え時に対応するものとします。

<計画期間内の改善の内容>

- ・ 排水処理施設の整備（下水道への接続、洋式便所への変更等） ・ 給湯設備の整備等

(4) 建替事業の実施方針

建替事業は、用地選定に十分配慮しながら老朽化の著しい公営住宅等から優先順位を考慮し、適切な建替事業を実施します。

1) 土地の高度利用による公営住宅等の集約化

複数の団地が比較的近接して立地しているため、利便性や敷地の規模、周辺の状況等を踏まえ、公営住宅等の集約化による効率的な土地利用を図ります。

2) バリアフリー化の推進

建替えを行う際には、手すりの設置、住宅内段差の解消、1階共用部分へのスロープの設置を行う等の対応により、住戸内及び共用部、敷地のバリアフリー化を図ります。

3) 多様な住宅タイプの供給

公営住宅等への入居世帯状況を踏まえ、住宅規模と世帯規模のミスマッチが生じないように、小規模世帯向け、ファミリー世帯向け等の様々なタイプの住宅の供給について検討します。

4) 周辺景観や地球環境への配慮

建物外観や外構のデザインに関して、豊かな自然環境と調和した景観の形成を図ります。

建替えを行う際には、地球環境への影響を最小限に抑えるため、日照や風通し等に配慮した住棟配置、省エネルギー性能の高い材料の選定等に努めます。

5) 入居者との合意形成

入居者の移転や工事の実施に伴う騒音や振動等の発生、住宅内への立ち入り等、入居者の生活に大きな影響を与える可能性があることについて事前に理解と協力を得るよう努めます。

建て替えに伴い居住性や利便性が向上する一方で、家賃の上昇により、入居者の金銭的負担が大きくなることは避けられないことから、入居者との十分な合意形成を図ります。

入居者に対する情報や要望の把握についても積極的に取り組むよう努めます。

(3) 様式3

【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： 久米島町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域賃貸（公共施設） 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	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37			
					該当なし												

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

5. ライフサイクルコストの算出

(1) 算出の基本的な考え方

長寿命化計画に基づき、長寿命化改善事業を実施した公営住宅等についてライフサイクルコスト（以下LCCという。）の縮減効果を算出します。

LCCの算出方法は以下の通りです。

① 棟のLCC改善効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）

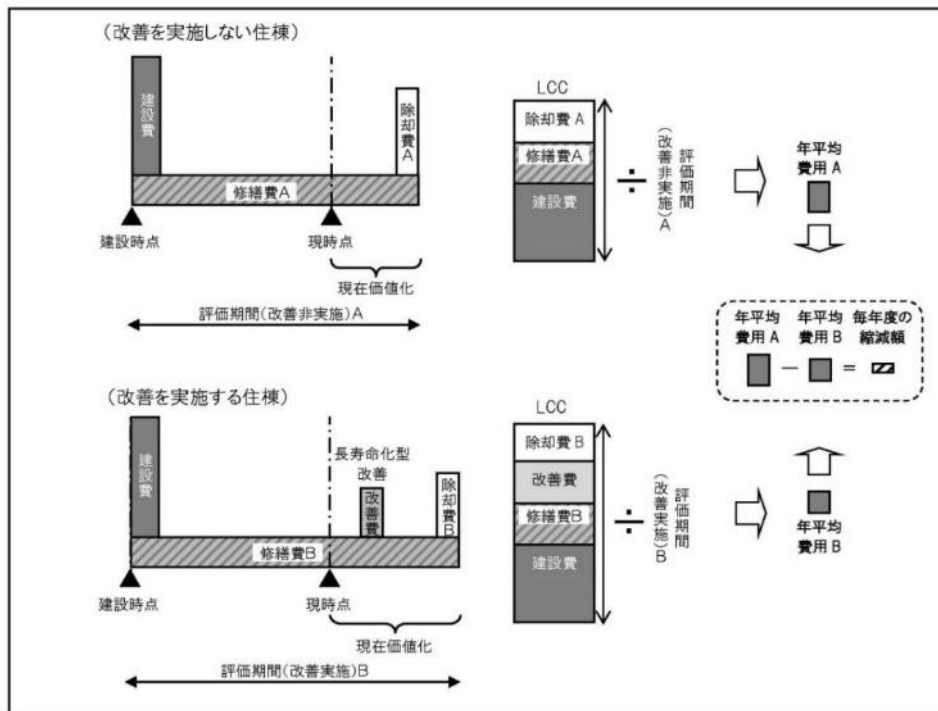
② 【LCC（計画前）】 = （建設費 + 修繕費 + 除却費） × 1 / 評価期間（改善非実施）

※1 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から次回の建替えまでに要するコスト

③ 【LCC（計画後）】 = （建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費） × 1 / 評価期間（改善実施）

※2 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の、建設時点から次回の建替えまでに要するコスト

■ライフサイクルコスト比較のイメージ



「公営住宅等日常点検マニュアル H28年8月（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」より

(2) 算出の手順

- ・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、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。
- ・戸当たりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりのコストを算出します。
- ・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します。現在価値化の算出式は次の通りです。

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%))

<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。本計画では、一般的に採用されている 50 年とします。

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します。
- ・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します。

③建設費

- ・推定再建築費（=当該住棟の建設時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します。

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。マニュアルに示された戸当たり 100 万で算定。
- ・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します。

⑤計画前 LCC

- ・計画前 LCC = (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（LCC 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（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）。本計画では、法定耐用年数の 70 年とします。

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します。
- ・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します。

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します。本計画では、マニュアルで示されている 140 万（屋上防水、外壁塗装等、給水管・給湯管、排水設備）を算入します。
- ・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）で対応しています。
- ・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します。

⑨建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時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します。

⑩除却費 B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費。今回はマニュアルに示された戸当たり 100 万で算定。
- ・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します。

⑪計画後 LCC

- ・計画後 LCC＝（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）

<LCC 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 LCC－⑪計画後 LCC

⑬住棟当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当たりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均縮減額を算出します。
- ・以上の結果、年平均縮減額が算出され、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できます。

以下、次頁で、各団地別の算定結果を示します。

(3) 長寿命化改善事業のライフサイクルコストの改善効果

長寿命化改善を実施する各住棟別の LCC の算出結果については、下表のとおりです。

本計画で改善を実施するとした住棟を対象に長寿命化改善を実施した場合、すべての住棟において、「LCC の改善効果あり」という結果になりました。

団地名	棟名	戸数	構造	建設年度	LCC 改善効果 (千円/年)
宇江城団地	—	4	簡易耐火構造 2 階建	H05	327 千円
比屋定 A 団地	—	2	簡易大家構造平屋建	H04	150 千円
比屋定 B 団地	—	4	簡易耐火構造 2 階建	H12	407 千円
美崎団地	A 棟	4	簡易耐火構造 2 階建	H06	358 千円
	B 棟	4	簡易耐火構造 2 階建	H08	381 千円
	C 棟	4	簡易耐火構造 2 階建	H09	388 千円
山城団地	—	4	簡易耐火構造 2 階建	H11	418 千円
大原団地	—	4	簡易耐火構造 2 階建	H13	405 千円
北原団地	1 号棟 2 号棟	2	簡易大家構造平屋建	H06	179 千円
久間地団地	1 号棟	2	簡易大家構造平屋建	H03	142 千円
	2・3 号棟	4	簡易大家構造平屋建	H04	301 千円
具志川団地	—	2	簡易大家構造平屋建	H05	163 千円
仲村渠団地	1 号棟	2	簡易大家構造平屋建	H07	190 千円
	2 号棟	2	簡易大家構造平屋建	H08	190 千円

(2) 過去 5 年間の維持管理コストの推移

図表 町営住宅管理事業

(単位：円)

節	細節	2015	2016	2017	2018	2019	平均
需用費	光熱水費	0	0	7,857	6,725	6,130	4,142
	修繕料	1,444,512	207,387	1,325,303	1,582,276	6,151,433	2,142,182
	消耗品費	0	0	0	516,640	0	103,328
		1,444,512	207,387	1,333,160	2,105,641	6,157,563	2,249,653
役務費	火災保険料	66,851	66,851	66,851	66,851	66,851	66,851
	手数料	46,932	47,323	45,474	46,640	53,803	48,034
		113,783	114,174	112,325	113,491	120,654	114,885
委託料	浄化槽維持管理	385,560	385,560	385,560	385,560	392,700	386,988
	浄化槽汲取清掃	194,400	220,320	220,320	194,400	198,000	205,488
	その他	0	0	0	0	132,000	26,400
		579,960	605,880	605,880	579,960	722,700	618,876
合計		2,138,255	927,441	2,051,365	2,799,092	7,000,917	2,983,414

※決算執行データより「町営住宅管理事業」から抽出

6. 維持管理による効果のまとめ

(1) 予防保全的な維持管理

従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施し、公営住宅等のストックの状況を把握した上で、適切な時期に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で、公営住宅等の長寿命化が図られ、LCCの縮減につながります。

また、定期点検により現状を把握しながら、適切な修繕や改善を実施することで、公営住宅等の安全の確保を図ることができます。

(2) 事業の実施によるライフサイクルコストの改善効果

長寿命化型改善事業を実施する住棟を対象としてLCCの改善効果を算出したところ、全ての住棟において、LCCの改善効果はプラスとなり、整備による改善効果が期待できる結果となりました。

(3) 対策内容、対策時期、対策費用

中長期的な対策内容、対策時期、対策費用（更新等の経費の見込み）を把握するために、今後30年間の見込みを下表にてとりまとめました。

対策内容・時期・費用の試算条件（長寿命化型）

対策内容		
対象施設の方向性のうち、維持・長寿命化と定めた施設を「長寿命化改修」するものとし、目標年数達成後に「更新」する前提で試算する。また、更新等と定めた施設を目標年数達成後に「更新」する前提で試算する。		
<ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化改修とは、行った後の効用が当初の効用を上回る整備のこと。 ・更新とは、老朽化等により伴う機能が低下した施設等を取替え、同程度の機能に再整備すること。 		
対策時期		
全構造 築40年後に長寿命化改修（大規模改修）、築80年後に更新として試算する。		
対策費用		
施設の延床面積を、下表にて設定した単価で乗じた金額を対策費用として試算する。		
地域格差		
地域格差は考慮しないものとする。		
単価		
すでに更新費用の試算に取り組んでいる地方公共団体の調査実績、設定単価を基に用途別に設定された単価を使用する。また、更新に伴う解体、仮移転費用、設計料等については含むものとして想定している。※「自治総合センター 地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」記載の設定単価を採用		
【更新単価（1㎡あたり）】 例：施設更新費用＝更新単価×施設面積（更新時面積）		
用途（大分類）	長寿命化改修	建替え（更新）
町営住宅	170千円	280千円

図表 施設別 対策内容、対策時期、対策費用

(単位：百万円)

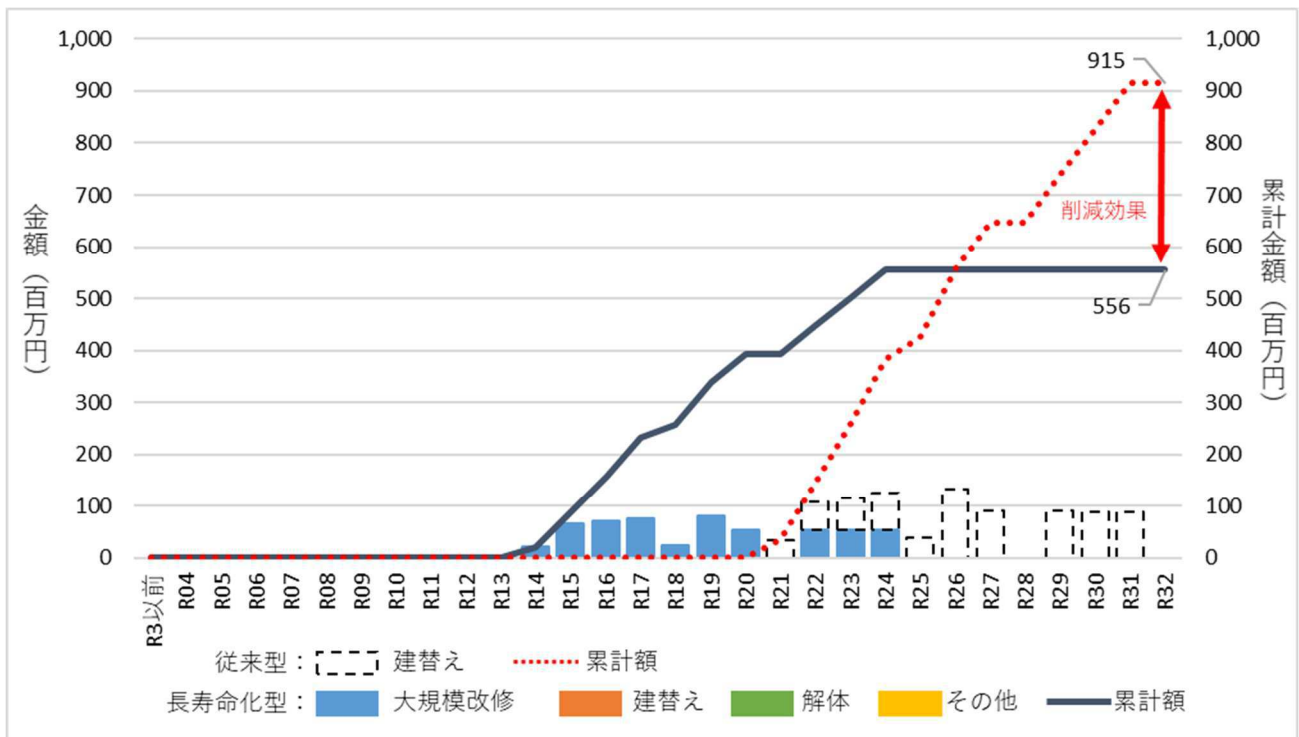
施設名	対策内容	2021～2030	2031～2040	2041～2050
宇江城団地	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	0.0	46.7	0.0
比屋定 A 団地	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	0.0	21.8	0.0
比屋定 B 団地	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	0.0	0.0	54.3
美崎団地 A 棟	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	0.0	51.7	0.0
美崎団地 B 棟	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	0.0	54.7	0.0
美崎団地 C 棟	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	0.0	54.5	0.0
山城団地	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	0.0	54.5	0.0
大原団地	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	0.0	0.0	53.6
北原団地 1号棟、2号棟	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	0.0	24.0	0.0
久間地団地 1号棟	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	0.0	21.2	0.0
久間地団地 2・3号棟	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	0.0	43.7	0.0
具志川団地	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	0.0	24.0	0.0
仲村渠団地 1号棟	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	0.0	24.3	0.0
仲村渠団地 2号棟	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	0.0	26.4	0.0

(4) 長寿命化コストの見通し、長寿命化の効果

中長期計画

従来型(※1)の整備方針から改修による長寿命化に切り替えていくため、計画的な機能向上と機能回復に向けた修繕・改修を建物全体でまとめていく長寿命化型(※2)によるコストを算定しました(前頁参照)。

長寿命化により80年間建物を使用した場合、今後30年間の累計金額は556百万円(19百万円/年)となり、これは従来型の場合の915百万円(30百万円/年)から359百万円の削減効果が見込めることとなります。



※1 従来型とは、各施設の耐用年数到来時に同規模施設を整備すること。

※2 長寿命化型とは、築40年で長寿命化改修、築80年で同規模施設を整備すること。

久米島町 個別施設計画

町営住宅 編

令和3年3月発行

久米島町公共施設マネジメント委員会

〒901-3193 沖縄県島尻郡久米島町字比嘉 2870 番地

TEL : 098-985-7121 (代表) FAX : 098-985-7080

URL : <http://www.town.kumejima.okinawa.jp/>
