

宮古島市公営住宅等長寿命化計画

平成 30 年 2 月

沖縄県宮古島市

目 次

1. 公営住宅等長寿命化計画の目的等	1
(1) 計画の背景	1
(2) 計画の目的	1
2. 計画期間	1
3. 市営住宅等の現状分析	2
(1) 公営住宅ストックの現状	2
(2) 市営住宅の入居世帯の状況	11
(3) 公営住宅の募集状況	12
(4) 耐震診断	15
(5) 老朽度等の確認調査	16
4. 長寿命化に関する基本方針	21
(1) 市営住宅の将来必要管理戸数	21
(2) スtockの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	24
(3) 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	24
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	25
(1) 手法選定のフロー	25
1次判定基準	26
1次判定結果	28
2次判定基準	33
2次判定結果	35
3次判定基準	37
3次判定結果	37
6. 点検の実施方針	38
7. 計画修繕の実施方針	39
8. 改善事業の実施方針	40
9. 建替事業の実施方針	41
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	42
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	61
参考資料	64

1. 公営住宅等長寿命化計画目的等

(1) 計画の背景

本市では、平成 29 年度現在、77 団地 214 棟 1,414 戸の市営住宅を管理していますが、昭和 54 年建築の城辺西城市営住宅をはじめとした建築基準法施行令改正（昭和 56 年）による新耐震基準を満たしていない住棟、昭和 58 年以前に建築された躯体内部に塩分混入の可能性のある住棟などが多数現存しています。また、5 市町村の合併（平成 17 年）以前に各自治体において建築されたものが大半を占めており、同時期に建築された住棟が多数あります。

一方、近年、少子化や町村部からの市街地への人口流動など社会情勢が大きく変化し、地域における公営住宅の役割もより大きくなってきています。

本市では、平成 19 年度に「宮古島市住生活基本計画」を策定し、また、平成 23 年度に策定した「宮古島市公営住宅等長寿命化計画」を平成 26 年度に改定し、市営住宅毎に適切な活用手法及び長寿命化のための維持管理計画等を位置づけた。これらの計画に基づき、市営住宅ストックの改善・更新を進めてきたところです。そうした中、厳しい財政事情のもとで、より効率的・効果的かつ計画的なストック活用に向けた検討が必要となっています。

また、国においては平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、点検や計画修繕、将来のストック量の見通しやライフサイクルコスト（LCC）を踏まえた中長期的な視点などが新たに盛り込まれており本市もこれらに対応することが求められています。

(2) 計画の目的

「宮古島市公営住宅等長寿命化計画 改訂版 平成 30 年～平成 39 年」は、これらの本市の市営住宅の実情や財政事情等を踏まえ、長期的な視点から、将来、真に困窮する世帯への住宅セーフティネットを確保するため、市営住宅ストックの予防保全的な維持管理、計画的な修繕、改善、建替えを実践し、ストックの長寿命化、ライフサイクルコストの縮減を図ることを目的とし、国の新たな策定指針を踏まえて改定します。

また、今回の改定において、「宮古島市市営住宅ストック総合活用計画 後期計画 改訂版 平成 20 年」及び「宮古島市公営住宅等長寿命化計画 改訂版 平成 27 年」を一本化します。

2. 計画期間

本計画の計画期間は、平成 30 年度を初年度とし、平成 39 年度を目標年度とする 10 年計画とします。

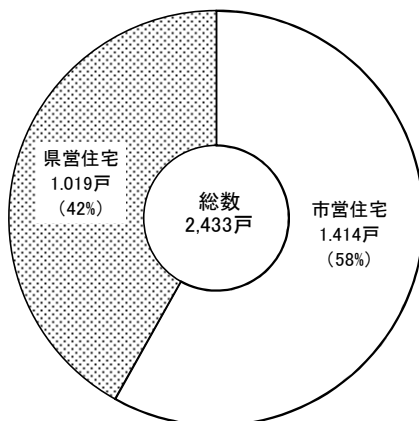
3. 市営住宅の現状分析

(1) 公営住宅ストックの現状

①管理戸数

宮古島市における公営住宅の管理戸数は、平成 30 年 3 月現在、市営住宅が 1,414 戸、県営住宅が 1,019 戸で、計 2,433 戸となっており、市営住宅が 6 割弱を占めています。

■事業主体別公営住宅管理戸数



資料:宮古島市建築課、
沖縄県住宅課

②管理規模と立地

市営住宅は市全域に分布しており、平良馬場市営住宅 177 戸が最も大きな規模となっています。他の市営住宅は、50 戸前後の規模の市営住宅が平良地区では 3 団地、その他の地区では 1 ～ 2 団地程立地しており、各集落の周辺部には管理規模が 4 ～ 24 戸程度の小規模な団地が立地しています。

県営住宅については、半数が平良地区に立地しており、平良団地が 180 戸と最も大きな規模を有しています。平良地区に立地する団地は 72 ～ 180 戸となっていますが、その他の地区は 12 ～ 24 戸の小規模な団地となっています。

■公営住宅一覧表

市営住宅			
No.	団地名	管理戸数	敷地面積(㎡)
1	平良北市営住宅	60	8,136
2	平良上原市営住宅	72	17,755
3	平良松原市営住宅	24	4,652
4	平良鏡原市営住宅	60	9,313
5	平良島尻市営住宅	12	2,859
6	平良西原市営住宅	12	5,118
7	平良荷川取市営住宅	24	4,250
8	平良宮原市営住宅	12	2,941
9	平良馬場市営住宅	177	21,536
10	平良狩俣市営住宅	12	5,078
11	平良狩俣第2市営住宅	12	2,290
12	城辺西城市営住宅	60	9,193
13	城辺砂川市営住宅	24	3,860
14	城辺福嶺市営住宅	24	2,920
15	城辺福里第二市営住宅	48	6,251
16	城辺農村型福嶺市営住宅	4	1,246
17	城辺農村型下北市営住宅	8	2,919
18	城辺農村型下南市営住宅	4	1,200
19	城辺農村型西中市営住宅	4	2,000
20	城辺新城市営住宅	6	1,397
21	城辺比嘉市営住宅	12	2,000
22	城辺砂川第二市営住宅	12	2,500
23	城辺保良市営住宅	8	2,500
24	城辺福東市営住宅	8	2,345
25	城辺福南市営住宅	8	2,107
26	城辺福里市営住宅	38	8,307
27	城辺長中市営住宅	4	2,302
28	城辺友利市営住宅	8	2,696
29	城辺西東市営住宅	8	2,568
30	城辺長北市営住宅	4	1,200
31	城辺福中市営住宅	4	630
32	城辺福北市営住宅	4	900
33	城辺仲原市営住宅	8	2,232
34	下地上地市営住宅	42	10,529
35	下地川満市営住宅	60	7,713
36	下地与那覇市営住宅	24	2,590
37	下地第2上地市営住宅	24	35,710
38	下地洲鎌市営住宅	4	1,699
39	下地高千穂市営住宅	2	887
40	下地嘉手苅市営住宅	2	794
41	下地棚根市営住宅	4	1,977
42	下地入江市営住宅	4	2,258
43	下地来間市営住宅	4	1,061
44	下地第3上地市営住宅	12	2,751
45	下地第2来間市営住宅	4	1,031
46	下地第4上地市営住宅	12	1,954
47	下地第5上地市営住宅	4	816
48	下地第2嘉手苅市営住宅	4	734
49	下地第2高千穂市営住宅	4	864
50	下地第2入江市営住宅	4	874
51	下地第2棚根市営住宅	4	839
52	下地与那覇第2市営住宅	16	2,800
53	下地皆愛市営住宅	8	1,150

市営住宅			
No.	団地名	管理戸数	敷地面積(㎡)
54	上野第一市営住宅	42	9,295
55	上野第二市営住宅	36	5,210
56	上野高田市営住宅	48	8,670
57	上野新里市営住宅	4	1,525
58	上野宮国市営住宅	4	1,595
59	上野野原市営住宅	4	2,394
60	上野大嶺市営住宅	4	2,167
61	上野千代田市営住宅	4	2,570
62	上野博愛市営住宅	8	1,818
63	上野高田第二市営住宅	12	1,882
64	上野新里第二市営住宅	4	1,800
65	上野宮国第二市営住宅	4	1,794
66	上野名嘉山市営住宅	8	1,800
67	上野豊原市営住宅	8	2,000
68	上野千代田第二市営住宅	8	2,080
69	上野新里第三市営住宅	8	1,927
70	上野ガーラバル市営住宅	8	1,500
71	上野東青原市営住宅	4	844
72	伊良部横嶽市営住宅	46	9,481
73	伊良部鯖置市営住宅	24	6,729
74	伊良部鯖置第二市営住宅	24	11,978
75	伊良部新生市営住宅	39	10,818
76	伊良部仲地市営住宅	24	5,418
77	伊良部平江市営住宅	12	4,896
平良地区小計		477	83,927
城辺地区小計		308	63,273
下地地区小計		242	79,031
上野地区小計		218	50,871
伊良部地区小計		169	49,320
市営住宅総計		1,414	326,422

県営住宅			
No.	団地名	管理戸数	敷地面積(㎡)
1	平良団地	180	17,668
2	平良北団地	144	23,232
3	平良南団地	174	21,791
4	平良東団地	92	14,537
5	平良東第2団地	72	12,854
6	西里団地	72	14,405
7	久貝団地	102	19,225
8	西仲団地	51	5,455
9	城辺団地	24	7,912
10	下地団地	24	5,000
11	上野団地	24	5,746
12	上野第2団地	24	4,233
13	伊良部団地	12	2,646
14	伊良部第2団地	24	4,732
平良地区小計		887	129,168
城辺地区小計		24	7,912
下地地区小計		24	5,000
上野地区小計		48	9,979
伊良部地区小計		36	7,378
県営住宅総計		1,019	159,437

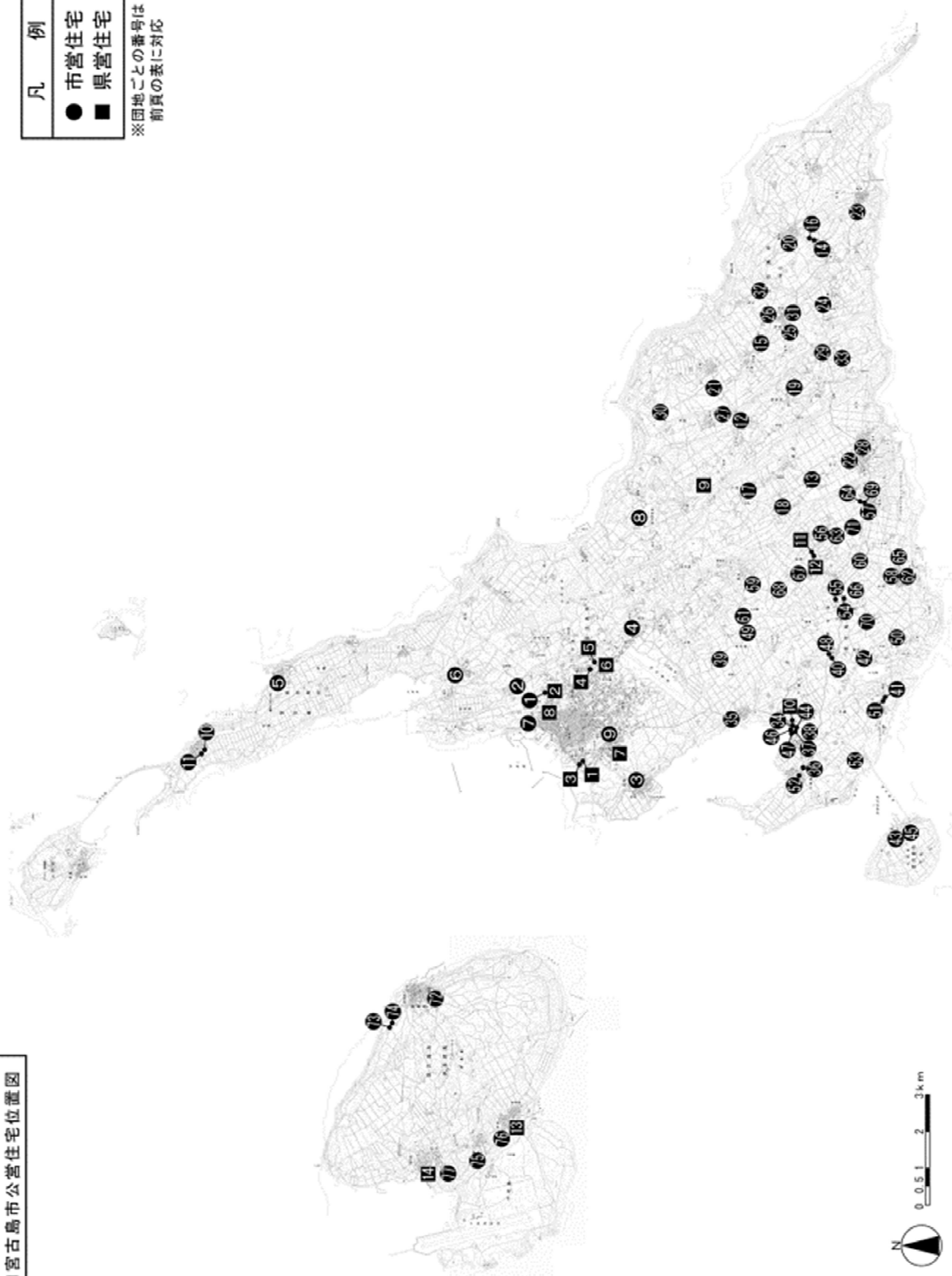
資料：宮古島市建築課、沖縄県住宅課

■ 宮古島市公営住宅位置図

凡 例

- 市営住宅
- 県営住宅

※団地ごとの番号は
前頁の表に対応

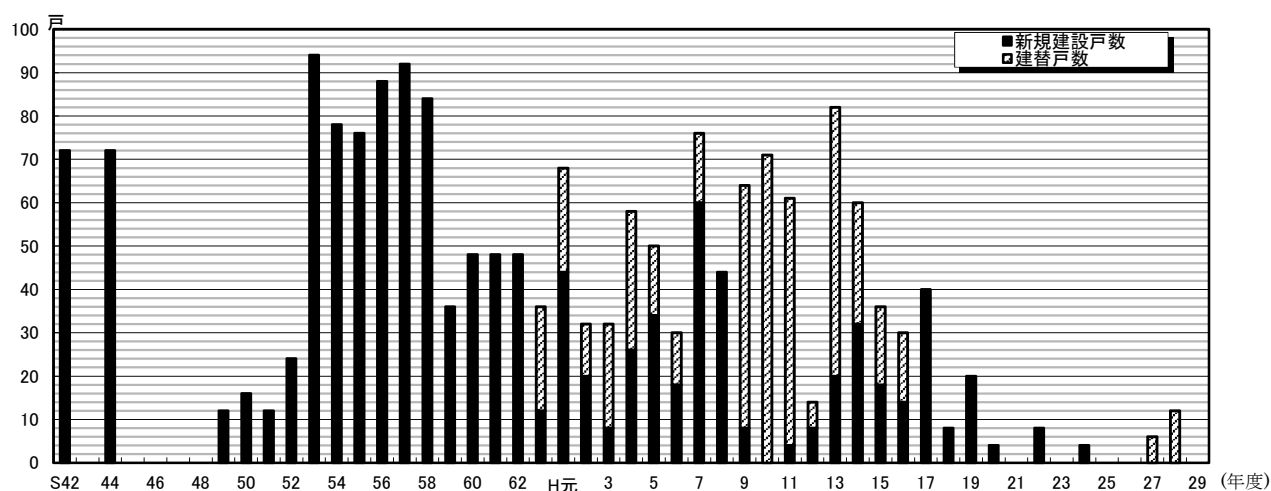


③建築年・経過年数

本市の市営住宅は昭和42年の平良馬場市営住宅の建設を皮切りに、これまで77団地が建設されています。昭和63年度からは建替事業が行われ、昭和50年代に建設された団地は現在342戸、築20年以上経過（平成29年から起算）している団地が976戸となっています。

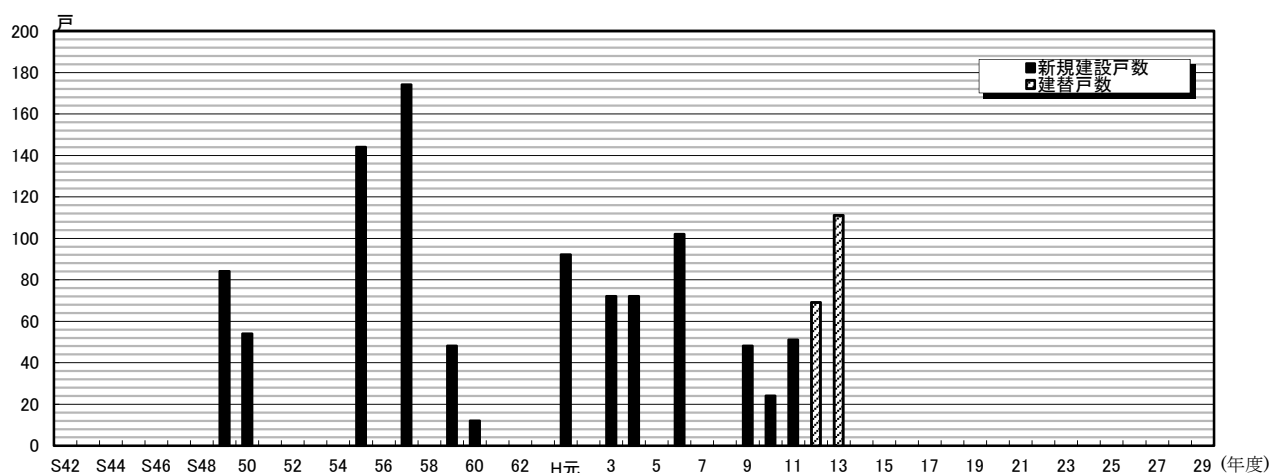
一方、県営住宅については復帰の翌年から本格的に着手しており、宮古島市においては、昭和49～50年度の平良団地を皮切りにこれまで14団地が建設されています。平成12年度には平良団地の建替事業が行われ、昭和50年代に建設された団地は現在282戸、築20年以上経過している団地が716戸となっています。

■市営住宅の建設推移



資料:宮古島市建築課

■県営住宅の建設推移



資料:沖縄県住宅課

■市営住宅の建替え動向

	平良地区	城辺地区	下地地区	上野地区	伊良部地区
S63	●				
H 元	●				
H2					
H3					
H4					
H5					
H6	●				
H7	平良馬場市営住宅 (144→177)				
H8					① ② ③
H9			●		● ● ●
H10		●	●	●	
H11		●	●	●	
H12	●	●	●	●	● ● ●
H13		城辺福里市営住宅 (36→38)	下地土地市営住宅 (42→42)	上野第一市営住宅 (32→42)	①伊良部横嶽市営住宅 (44→46)
H14					②伊良部崎置市営住宅 (24→24)
H15	●	●			③伊良部新生市営住宅 (38→39)
H16	平良北市営住宅 (48→60)	●			
H17		城辺西城市営住宅 1.2.3 棟→A 棟 (6→6)			
H18					
H19					
H20					
H21					
H22					
H23					
H24					
H25					
H26		●			
H27		●			
H28		●			
H29		●			

平良馬場市営住宅
(144→177)

城辺福里市営住宅
(36→38)

下地土地市営住宅
(42→42)

上野第一市営住宅
(32→42)

①伊良部横嶽市営住宅
(44→46)

②伊良部崎置市営住宅
(24→24)

③伊良部新生市営住宅
(38→39)

平良北市営住宅
(48→60)

城辺西城市営住宅
1.2.3 棟→A 棟
(6→6)

城辺西城市営住宅
5 棟(6→6)

城辺西城市営住宅
6 棟(12→12)

城辺西城市営住宅
7 棟(12→12)
建替中

※(建替前戸数→建替後戸数)

■建替事業費

<平良北市営住宅>

実施前		実施(施行)						総事業費 (千円)
棟番号	戸数	実施年度	棟番号	戸数	規模	型式	項目	
1棟	12 戸	H12 年度	A棟	16 戸	16 戸 × 64.68 m ²	3LDK	一般世帯用	339,172
2棟	12 戸	H13 年度	B棟	16 戸	4 戸 × 48.39 m ² 12 戸 × 64.68 m ²	2DK 3LDK	単身世帯用又 は2人世帯用 一般世帯用	283,888
3棟	12 戸	H14 年度	C棟	12 戸	2 戸 × 75.34 m ² 8 戸 × 64.68 m ² 2 戸 × 54.02 m ²	4LDK 3LDK 2LDK	多子世帯用 一般世帯用 一般世帯用	222,444
4棟	12 戸	H15 年度	D棟	16 戸	16 戸 × 64.68 m ²	3LDK	一般世帯用	371,920
計	48 戸			60 戸				1,217,424

<城辺西城市営住宅>

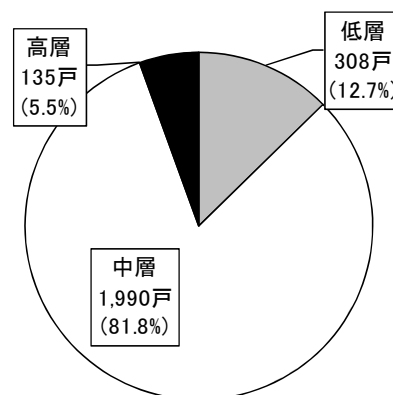
実施前		実施(施行)						総事業費 (千円)
棟番号	戸数	実施年度	棟番号	戸数	規模	型式	項目	
1棟	2 戸	H15年度	A棟	6 戸	6 戸 × 76.73 m ²	2LDK	一般世帯用	109,464
2棟	2 戸							
3棟	2 戸							
5棟	6 戸	H27 年度	5棟	6 戸				180,227
6棟	12 戸	H28 年度	6棟	12 戸				342,887
計	24 戸			24 戸				632,578

④構造・階数

本市の公営住宅の構造は全て耐火構造となっています。また、階数については、低層が1割強（12.7%）、中層が8割強（81.8%）、高層は1割未満（5.5%）となっています。

■公営住宅の階数

		低層 (1~2 階)	中層 (3~5 階)	高層 (6階~)	総戸数
市営住宅	戸数	308	1,106	0	1,414
	割合	21.8%	78.2%	0.0%	100.0%
県営住宅	戸数	0	884	135	1,019
	割合	0.0%	86.8%	13.2%	100.0%
総戸数	戸数	308	1,990	135	2,433
	割合	12.7%	81.8%	5.5%	100.0%



資料:宮古島市建築課、沖縄県住宅課

新耐震設計基準（昭和56年）以前に建設された市営住宅は、平成30年2月現在132戸となっており、市営住宅全戸数に対する割合は9.3%となっています。

■新耐震設計基準以前の市営住宅

地区	団地名	住棟 番号	構造	戸数	事業年度
平良地区	平良上原市営住宅	1	耐 3	12	昭和 55 年
		2	耐 3	12	昭和 55 年
		3	耐 3	12	昭和 55 年
		4	耐 3	12	昭和 55 年
		A	耐 3	12	昭和 56 年
		B	耐 3	12	昭和 56 年
	平良松原市営住宅	1	耐 3	12	昭和 56 年
		2	耐 3	12	昭和 56 年
城辺地区	城辺西城市営住宅	7	耐 3	12	昭和 54 年
	城辺福嶺市営住宅	1	耐 3	12	昭和 55 年
上野地区	上野第二市営住宅	1	耐 3	6	昭和 56 年
		2	耐 3	6	昭和 56 年
総 戸 数				132	
市営住宅全戸数（1,414 戸）に対する割合				9.3%	

※耐3:耐火構造の3階建て

※城辺西城市営住宅7棟は現在建替中

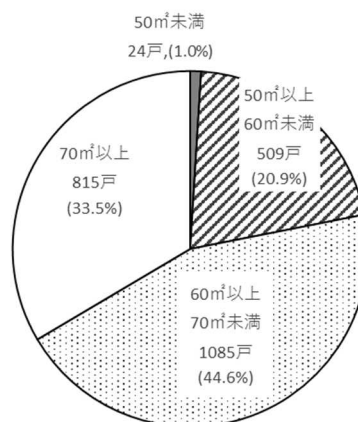
資料:宮古島市建築課

⑤住戸規模

公営住宅の戸当たり専用面積は、60 m²以上 70 m²未満が 5 割強（44.6%）、70 m²以上が 3 割強（33.5%）となっています。

■戸当たり専用面積

		50 m ² 未満	50 m ² 以上 60 m ² 未満	60 m ² 以上 70 m ² 未満	70 m ² 以上	総戸数
市営 住宅	戸数	9	114	676	615	1,414
	割合	0.6%	8.1%	47.8%	43.5%	100.0%
県営 住宅	戸数	15	395	409	200	1,019
	割合	1.5%	38.8%	40.1%	19.6%	100.0%
総戸 数	戸数	24	509	1,085	815	2,433
	割合	1.0%	20.9%	44.6%	33.5%	100.0%



資料：宮古島市建築課、沖縄県住宅課

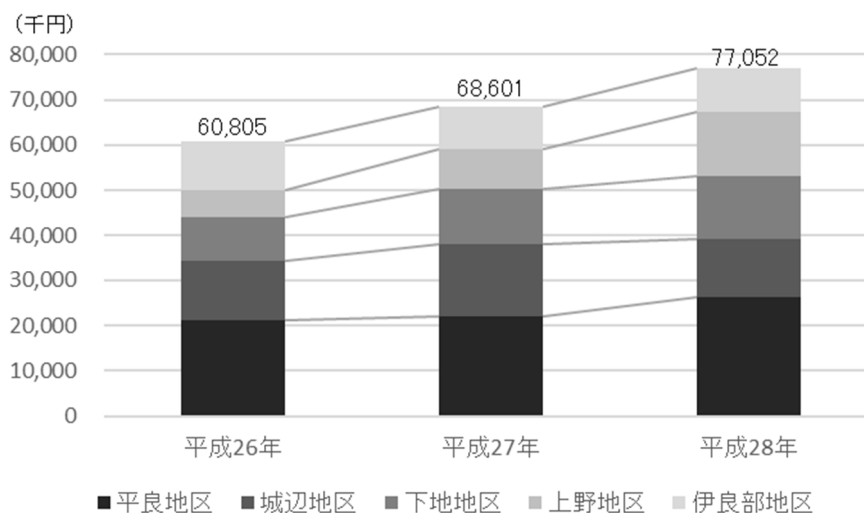
⑥市営住宅修繕事業の動向

本市の市営住宅については、これまで住宅設備や附帯施設の未整備に対する改善事業は行われていません。

修繕費についてみると、平成 28 年度の修繕費総額は約 77,052 万円、戸当たり約 54.5 万円となっており、平成 26 年度以降は増加傾向にあります。

地区別の戸あたり修繕費をみると、平成 28 年度では上野地区が約 65.8 万円と最も高く、次いで下地地区（約 57.5 万円）、伊良部地区（約 56.7 万円）と続いています。

■修繕費の動向（市営住宅）



■地区別年度別戸あたり修繕費（市営住宅）

単位：千円

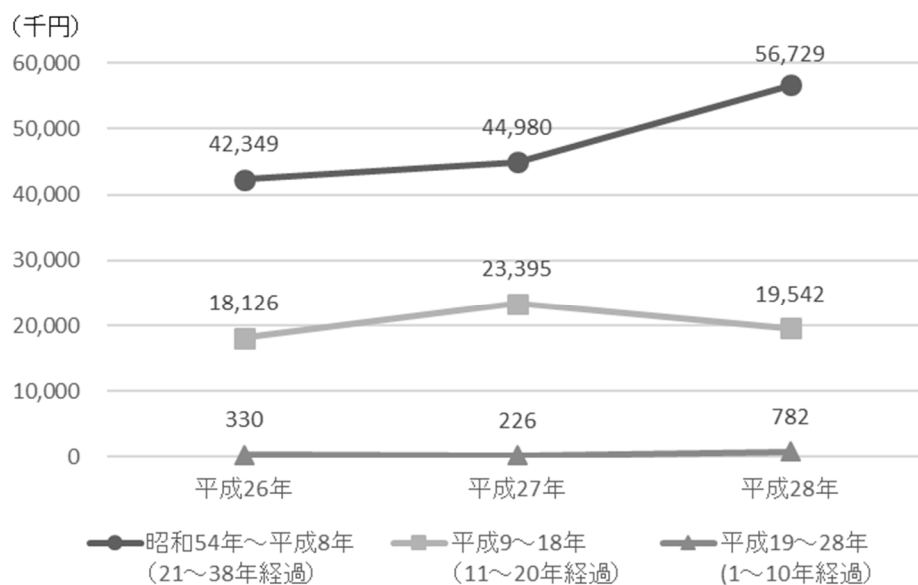
	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年	単年度平均
平良地区	44.4	46.2	55.1	48.5
城辺地区	43.4	52.5	42.0	46.0
下地地区	40.0	49.9	57.5	49.1
上野地区	26.6	40.7	65.8	44.4
伊良部地区	63.9	56.0	56.7	58.9
市 平均	43.0	48.5	54.5	48.7

資料：宮古島市建築課

竣工年度別（団地単位）の修繕費をみると、平成 28 年度の内訳は、昭和 54 年～平成 8 年に竣工された団地（21～38 年経過）が約 5,673 万円と全体の約 7 割強（73.6%）を占め、平成 9 年～18 年に竣工された団地（11～20 年経過）が約 1,954 万円（25.4%）、平成 19～28 年に竣工された団地（1～10 年経過）が 78 万円（1.0%）となっています。

平成 26 年度以降の推移をみても、各年度ともに昭和 54 年～平成 8 年に竣工された団地の修繕費が高くなっています。

■建設年度別修繕費の動向（市営住宅）



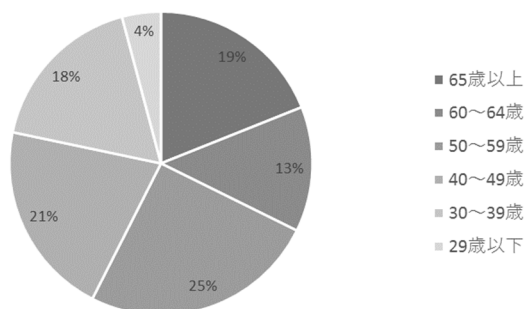
※経過年数は平成 28 年から起算。

（２）市営住宅の入居世帯の状況

■世帯主年齢別割合

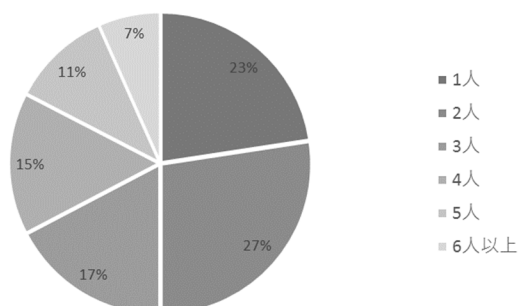
世帯主年齢別に入居状況をみると、65 歳以上の世帯主が全体の 19%となっており、60 歳以上の世帯主は全体の 3 割となっています。

割合として最も高い年齢総は 50～59 歳の 25%、次いで 40～49 歳の 21%である。これらの年齢層は高齢者予備軍として、今後ますます高齢化が進行することが予想されます。



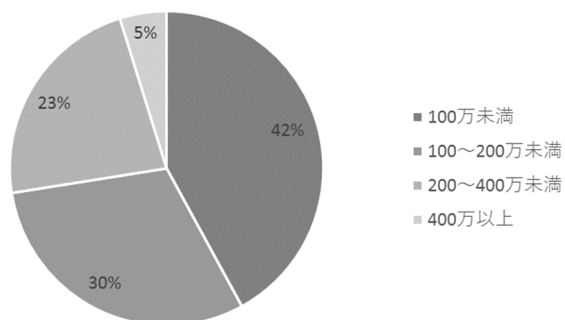
■世帯人数別割合

世帯人員別に入居状況をみると、1人世帯が 23%、2人世帯が 27%と全体の 5 割を占めています。次いで 3人世帯、4人世帯が多くなっています。6人以上の世帯は 7%となっています。



■世帯年収別割合

世帯年収別に入居者状況をみると、世帯年収 100 万円未満が 42%、100～200 万円未満が 30%と、全体の 7 割を占めています。年収 400 万円以上の世帯は 5%となっています。



(3) 公営住宅の募集状況

過去5年間の応募者数についてみると、市営住宅では年平均260世帯、県営住宅では年平均190世帯となっており、あわせて年平均450世帯の入居需要があります。

一方、募集戸数の状況は、市営住宅では年平均55世帯、県営住宅では年平均43世帯となっており、過去5年間の平均応募倍率は市営住宅で4.7倍、県営住宅で4.3倍となっています。

地区別に過去5年間の平均応募倍率をみると、平良地区で9.7倍と突出して高く、次いで上野地区が4.6倍、下地地区が3.2倍となっている。比較的に低くなっている地区は、伊良部地区が1.8倍、城辺地区が1.7倍です。

■市営住宅の募集状況

平成28年3月31日現在

		募 集 戸 数					応 募 者 数					応 募 倍 率					
		H24	H25	H26	H27	H28	H24	H25	H26	H27	H28	H24	H25	H26	H27	H28	平均
1	平良地区	12	19	13	15	20	178	146	180	134	127	14.8	7.7	13.8	8.9	6.4	9.7
2	城辺地区	11	10	9	16	13	20	12	6	33	32	1.8	1.2	0.7	2.1	2.5	1.7
3	下地地区	4	18	13	13	10	43	32	26	44	41	10.8	1.8	2.0	3.4	4.1	3.2
4	上野地区	8	3	8	5	13	78	12	16	24	40	9.8	4.0	2.0	4.8	3.1	4.6
5	伊良部地区	6	6	9	11	12	16	13	11	22	17	2.7	2.2	1.2	2.0	1.4	1.8
計		41	56	52	60	68	335	215	239	257	257	8.2	3.8	4.6	4.3	3.8	4.7
5年間の募集戸数合計 277世帯 5年間の応募者数合計 1,303世帯 5年間の年平均応募倍率 4.7倍																	
募集戸数年平均 55.4世帯 応募者数年平均 260.6世帯																	

資料:宮古島市建築課

■県営住宅の募集状況

平成28年4月1日現在

団 地 名	募 集 戸 数					応 募 者 数					応 募 倍 率					
	H24	H25	H26	H27	H28	H24	H25	H26	H27	H28	H24	H25	H26	H27	H28	平均
平 良 団 地	8	6	14	9	4	49	49	26	55	28	6.1	8.2	1.9	6.1	7.0	5.9
平 良 北 団 地	1	6	6	7	3	15	16	23	25	16	15.0	2.7	3.8	3.6	5.3	6.1
平 良 南 団 地	6	7	8	1	8	13	13	17	2	16	2.2	1.9	2.1	2.0	2.0	2.0
平 良 東 団 地	2	6	2	2	3	23	13	25	13	14	11.5	2.2	12.5	6.5	4.7	7.5
平良東第二団地	1	1	2	1	—	12	9	8	1	7	12.0	9.0	4.0	1.0	—	5.2
西 里 団 地	2	2	1	5	4	34	36	30	43	22	17.0	18.0	30.0	8.6	5.5	15.8
久 貝 団 地	2	5	9	10	2	23	18	20	34	17	11.5	3.6	2.2	3.4	8.5	5.8
西 仲 団 地	2	6	2	3	2	26	15	22	12	20	13.0	2.5	11.0	4.0	10.0	8.1
城 辺 団 地	—	1	2	2	—	5	2	4	5	4	—	2.0	2.0	2.5	—	1.3
下 地 団 地	—	—	2	2	—	4	4	2	2	2	—	—	1.0	1.0	—	0.4
上 野 団 地	3	—	1	2	3	7	—	1	2	4	2.3	—	1.0	1.0	1.3	1.1
上 野 第 2 団 地	2	1	2	4	1	7	2	3	7	1	3.5	2.0	1.5	1.8	1.0	2.0
伊 良 部 団 地	1	1	—	3	2	1	1	—	4	3	1.0	1.0	—	1.3	1.5	1.0
伊良部第2団地	3	4	2	3	1	3	4	3	3	1	1.0	1.0	1.5	1.0	1.0	1.1
計	33	46	53	54	33	222	182	184	208	155	6.7	4.0	3.5	3.9	4.7	4.5
5年間の募集戸数合計 219世帯 5年間の応募者数合計 951世帯 5年間の年平均応募倍率 4.3倍																
募集戸数年平均 43.8世帯 応募者数年平均 190.2世帯																

資料:沖縄県住宅課

地区別団地別市営住宅の募集状況

<平良地区>

平成 28 年 3 月 31 日現在

団 地 名	募 集 戸 数					応 募 者 数					応 募 倍 率					
	H24	H25	H26	H27	H28	H24	H25	H26	H27	H28	H24	H25	H26	H27	H28	平均
1 北団地	—	6	1	0	2	59	50	75	39	43	—	8.3	75.0	—	21.5	29.6
2 上原団地	2	2	2	4	3	7	7	5	17	5	3.5	3.5	2.5	4.3	1.7	3.2
3 松原団地	—	—	0	0	2	2	4	3	1	9	—	—	—	—	4.5	9.5
4 鏡原団地	—	—	1	0	1	9	15	12	7	4	—	—	12.0	—	4.0	23.5
5 島尻団地	—	1	0	1	0	0	1	0	0	0	—	1.0	—	—	—	0.5
6 西原団地	1	—	1	1	1	5	1	0	1	3	5.0	—	—	1.0	3.0	2.5
7 荷川取団地	1	—	0	1	0	3	3	2	11	3	3.0	—	—	11.0	—	11.0
8 宮原団地	—	1	1	0	1	1	3	2	0	2	—	3.0	2.0	—	2.0	2.7
9 馬場団地	6	8	7	7	8	86	57	81	56	55	14.3	7.1	11.6	8.0	6.9	9.3
10 狩俣団地	1	—	0	1	1	3	1	0	2	1	3.0	—	—	2.0	1.0	2.3
11 狩俣第2団地	1	1	0	0	1	3	4	0	0	2	3.0	4.0	—	—	2.0	3.0
計	12	19	13	15	20	178	146	180	134	127	14.8	7.7	13.8	8.9	6.4	9.7
5 年間の募集戸数合計 79 世帯 5 年間の応募者数合計 765 世帯 5 年間の年平均応募倍率 9.7 倍																
募集戸数年平均 15.8 世帯 応募者数年平均 153.0 世帯																

<城辺地区>

平成 28 年 3 月 31 日現在

団 地 名	募 集 戸 数					応 募 者 数					応 募 倍 率					
	H24	H25	H26	H27	H28	H24	H25	H26	H27	H28	H24	H25	H26	H27	H28	平均
1 西城団地	—	2	1	5	5	1	2	2	15	9	—	1.0	2.0	3.0	1.8	2.2
2 砂川団地	2	1	1	—	1	2	1	1	1	2	1.0	1.0	1.0	—	2.0	1.4
3 福嶺団地	1	1	—	2	1	1	1	—	2	1	1.0	1.0	—	1.0	1.0	1.0
4 福里第2団地	1	2	—	—	—	1	2	—	—	1	1.0	1.0	—	—	—	1.3
5 福嶺農村団地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6 下北農村団地	—	—	1	—	1	1	1	—	—	4	—	—	—	—	4.0	3.0
7 下南農村団地	—	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
8 西中農村団地	1	—	—	—	—	2	—	—	1	—	2.0	—	—	—	—	3.0
9 新城団地	1	—	—	—	—	3	—	—	—	—	3.0	—	—	—	—	3.0
10 比嘉団地	—	1	—	1	—	—	1	—	1	1	—	1.0	—	1.0	—	1.5
11 砂川第2団地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
12 保良団地	—	—	—	—	1	—	—	—	—	2	—	—	—	—	2.0	2.0
13 福東団地	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.0
14 福南団地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—
15 福里団地	1	2	3	3	3	2	2	—	4	8	2.0	1.0	—	1.3	2.7	1.3
16 長中団地	1	—	—	—	1	1	—	—	—	2	1.0	—	—	—	2.0	1.5
17 友利団地	1	1	1	4	—	1	1	2	5	—	1.0	1.0	2.0	1.3	—	1.3
18 西東団地	2	—	—	—	—	4	1	—	—	—	2.0	—	—	—	—	2.5
19 長北団地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
20 福中団地	—	—	—	1	—	—	—	—	4	1	—	—	—	4.0	—	5.0
21 福北団地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
22 仲原団地	—	—	1	—	—	—	—	1	—	—	—	—	1.0	—	—	1.0
計	11	10	9	16	13	20	12	6	33	32	1.8	1.2	0.7	2.1	2.5	1.7
5 年間の募集戸数合計 59 世帯 5 年間の応募者数合計 103 世帯 5 年間の年平均応募倍率 1.7 倍																
募集戸数年平均 11.8 世帯 応募者数年平均 20.6 世帯																

<下地地区>

平成 28 年 3 月 31 日現在

団 地 名	募 集 戸 数					応 募 者 数					応 募 倍 率					
	H24	H25	H26	H27	H28	H24	H25	H26	H27	H28	H24	H25	H26	H27	H28	平均
1 上地団地	1	1	—	3	3	12	3	3	5	12	12.0	3.0	—	1.7	4.0	4.4
2 川満団地	—	2	6	4	2	3	2	8	9	11	—	1.0	1.3	2.3	5.5	2.4
3 与那覇団地	—	—	—	1	1	1	—	—	6	2	—	—	—	6.0	2.0	4.5
4 第 2 上地団地	1	—	2	2	1	11	—	1	6	1	11.0	—	0.5	3.0	1.0	3.2
5 洲鎌団地	—	3	—	1	—	—	4	—	7	1	—	1.3	—	7.0	—	3.0
6 高千穂団地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
7 嘉手苅団地	—	4	—	—	—	—	4	—	—	—	—	1.0	—	—	—	1.0
8 棚根団地	—	—	—	—	1	1	—	—	—	4	—	—	—	—	4.0	5.0
9 入江団地	—	1	—	—	—	1	1	—	—	—	—	1.0	—	—	—	2.0
10 来間団地	—	—	1	1	—	—	—	2	2	—	—	—	2.0	2.0	—	2.0
11 第 3 上地団地	—	2	1	—	—	—	2	3	—	—	—	1.0	3.0	—	—	1.7
12 第 2 来間団地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
13 第 4 上地団地	1	—	1	—	—	4	6	1	2	—	4.0	—	1.0	—	—	6.5
14 第 5 上地団地	—	—	—	—	1	—	—	—	1	4	—	—	—	—	4.0	5.0
15 第 2 嘉手苅団地	—	—	1	1	—	—	—	1	4	—	—	—	1.0	4.0	—	2.5
16 第 2 高千穂団地	—	—	—	—	—	1	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—
17 入江第二団地	—	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
18 第 2 棚根団地	1	—	1	—	—	2	—	2	—	—	2.0	—	2.0	—	—	2.0
19 第 2 与那覇団地	—	5	—	—	—	3	5	5	—	3	—	1.0	—	—	—	3.2
19 皆愛団地	—	—	—	—	1	3	2	—	2	3	—	—	—	—	3.0	10.0
計	4	18	13	13	10	43	32	26	44	41	10.8	1.8	2.0	3.4	4.1	3.2
5 年間の募集戸数合計 58 世帯 5 年間の応募者数合計 186 世帯 5 年間の年平均応募倍率 3.2 倍																
募集戸数年平均 11.6 世帯 応募者数年平均 37.2 世帯																

<上野地区>

平成 28 年 3 月 31 日現在

団 地 名	募 集 戸 数					応 募 者 数					応 募 倍 率					
	H24	H25	H26	H27	H28	H24	H25	H26	H27	H28	H24	H25	H26	H27	H28	平均
1 上野第一団地	2	1	—	3	—	13	2	—	13	1	6.5	2.0	—	4.3	—	4.8
2 上野第二団地	1	—	1	—	3	1	—	1	—	5	1.0	—	1.0	—	1.7	1.4
3 高田団地	1	2	3	—	1	9	2	9	1	7	9.0	1.0	3.0	—	7.0	4.0
4 新里団地	—	—	—	—	—	1	—	—	1	1	—	—	—	—	—	—
5 宮国団地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6 野原団地	—	—	—	1	—	—	2	—	1	—	—	—	—	1.0	—	3.0
7 大嶺団地	—	—	—	—	2	—	1	—	—	10	—	—	—	—	5.0	5.5
8 千代田団地	—	—	—	—	1	4	1	—	—	1	—	—	—	—	1.0	6.0
9 博愛団地	1	—	—	—	1	1	—	—	1	1	1.0	—	—	—	1.0	1.5
10 高田第二団地	1	—	1	—	1	6	—	1	—	2	6.0	—	1.0	—	2.0	3.0
11 新里第二団地	—	—	—	—	1	1	—	—	—	5	—	—	—	—	5.0	6.0
12 宮国第二団地	—	—	1	—	—	—	—	1	—	—	—	—	1.0	—	—	1.0
13 名嘉山団地	—	—	1	—	—	1	1	3	—	—	—	—	3.0	—	—	5.0
14 豊原団地	—	—	—	—	—	1	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—
15 千代田第二団地	—	—	1	—	1	—	—	1	—	1	—	—	1.0	—	1.0	1.0
16 新里第三団地	—	—	—	1	—	1	1	—	7	—	—	—	—	7.0	—	9.0
17 ガーラバル団地	—	—	—	—	2	2	2	—	—	5	—	—	—	—	2.5	4.5
18 東青原団地	2	—	—	—	—	37	—	—	—	—	18.5	—	—	—	—	18.5
計	8	3	8	5	13	78	12	16	24	40	9.8	4.0	2.0	4.8	3.1	4.6
5 年間の募集戸数合計 37 世帯 5 年間の応募者数合計 170 世帯 5 年間の年平均応募倍率 4.6 倍																
募集戸数年平均 7.4 世帯 応募者数年平均 34.0 世帯																

<伊良部地区>

平成 28 年 3 月 31 日現在

団 地 名	募 集 戸 数					応 募 者 数					応 募 倍 率					
	H24	H25	H26	H27	H28	H24	H25	H26	H27	H28	H24	H25	H26	H27	H28	平均
1 横嶽団地	2	—	3	1	2	5	0	4	4	2	2.5	—	1.3	4.0	1.0	1.9
2 鯖置団地	—	3	0	3	1	0	7	0	5	2	—	2.3	—	1.7	2.0	2.0
3 鯖置第 2 団地																
4 新生団地	4	2	2	7	6	8	3	5	12	10	2.0	1.5	2.5	1.7	1.7	1.8
5 仲地団地	—	1	3	0	1	2	2	1	1	1	—	2.0	0.3	—	1.0	1.4
6 平江団地	—	—	1	0	2	1	1	1	0	2	—	—	1.0	—	1.0	1.7
計	6	6	9	11	12	16	13	11	22	17	2.7	2.2	1.2	2.0	1.4	1.8
5 年間の募集戸数合計 44 世帯 5 年間の応募者数合計 79 世帯 5 年間の年平均応募倍率 1.8 倍																
募集戸数年平均 8.8 世帯 応募者数年平均 15.8 世帯																

※鯖沖団地と第 2 鯖沖団地は 2 団地の合算。

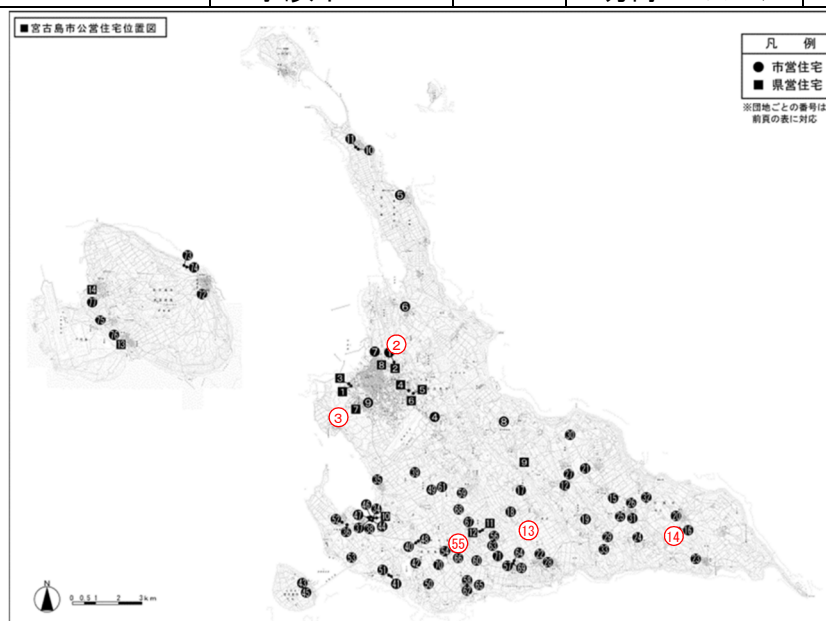
(4) 耐震診断

①調査対象

新耐震設計基準(昭和 56 年)以前に建設された市営住宅、並びに海砂利用により RC 躯体への塩分混入の可能性がある昭和 58 年以前の住棟から代表棟を選択し耐震診断を実施しました。

■耐震診断調査対象住棟一覧

No.	調査対象住棟及び型式	住所	竣工年	スパン数	構造	階数
2	上原市営住宅 1 棟	宮古島市平良 字西仲宗根 745-1	S55	X 方向：6 スパン Y 方向：1 スパン	RC	地上 3 階
2	上原市営住宅 B 棟	同上	S56	X 方向：6 スパン Y 方向：1 スパン	RC	地上 3 階
3	松原市営住宅 1 棟	宮古島市平良 字松原 308	S56	X 方向：6 スパン Y 方向：1 スパン	RC	地上 3 階
14	福嶺市営住宅 1 棟	宮古島市城辺 字新城 606	S55	X 方向：6 スパン Y 方向：1 スパン	RC	地上 3 階
55	上野第二住宅 1 棟	宮古島市上野 上野 404	S56	X 方向：6 スパン Y 方向：1 スパン	RC	地上 3 階
13	砂川市営住宅 1 棟	宮古島市城辺 字砂川 606-5	S57	X 方向：6 スパン Y 方向：1 スパン	RC	地上 3 階



②耐震診断結果

耐震診断の判定方法は、日本建築防災協会の耐震診断基準に基づく第 1 次診断から判定しました。判定結果は、全ての対象棟において耐震性能に疑問ありでした。

調査対象住棟	判定
上原市営住宅 1 棟	NG
上原市営住宅 B 棟	NG
松原市営住宅 1 棟	NG
福嶺市営住宅 1 棟	NG
上野第二住宅 1 棟	NG
砂川市営住宅 1 棟	NG

(5) 老朽度等の確認調査

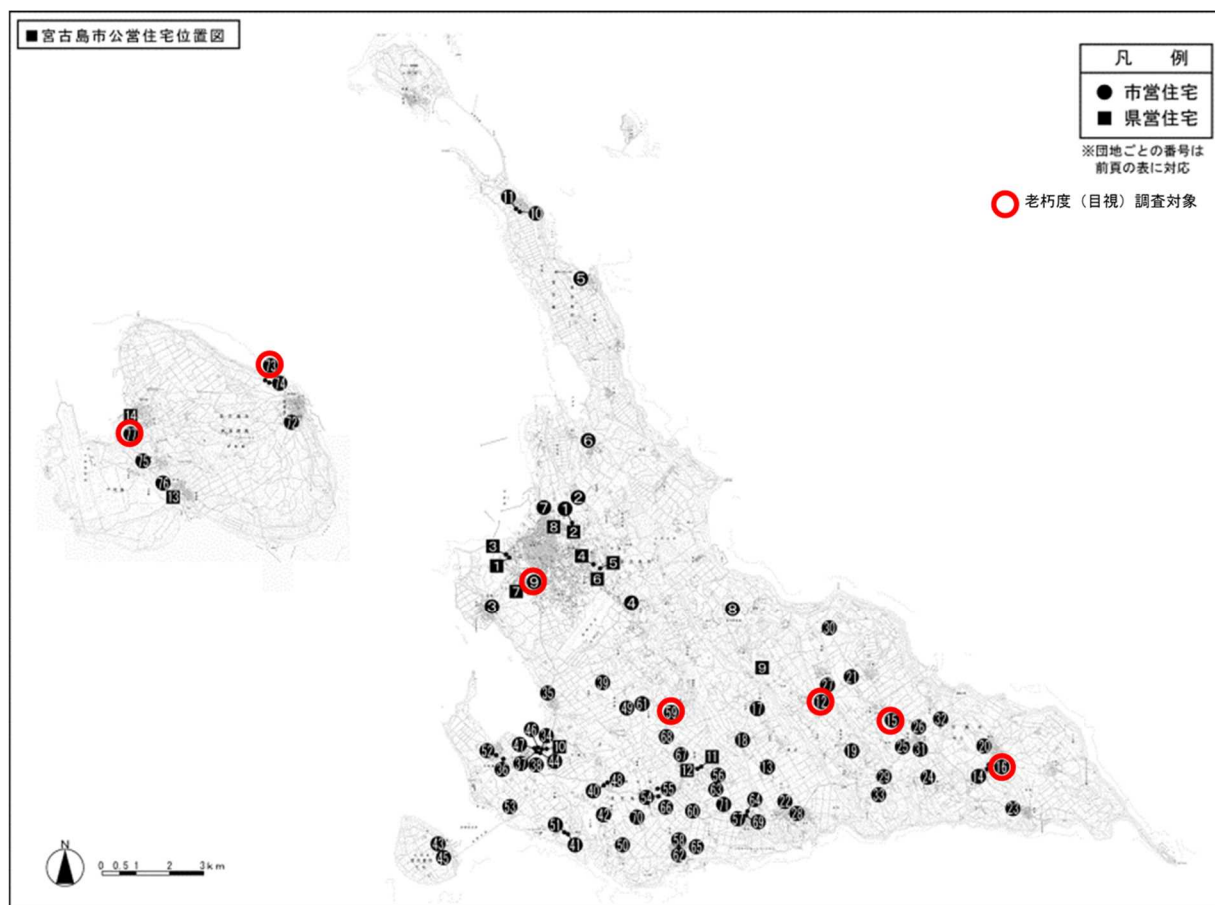
①調査対象

平成 26 年度に改定された宮古島市公営住宅長寿命化計画で、個別改善と判定された市営住宅・住棟を型別に 7 グループに分類し、グループの中から建築年度が古いものを調査対象とします。また、室内調査は空家がある住棟のみ実施しました。

■老朽度等の確認調査対象住棟一覧

調査対象	室内調査	グループ	No.	名称	棟名	竣工年度	区分	戸数	空家
		1	3	平良西原市営住宅	1	S59	改善対象	12	1
		1	7	平良荷川取市営住宅	A	S60	改善対象	12	1
		1	7	平良荷川取市営住宅	B	S60	改善対象	12	0
		1	8	平良宮原市営住宅	A	S62	改善対象	12	2
○	—	2	9	平良馬場市営住宅	1	S63	改善対象	16	0
		2	9	平良馬場市営住宅	2	S63	改善対象	8	0
		2	9	平良馬場市営住宅	8	H2	改善対象	12	0
		2	9	平良馬場市営住宅	9	H1	改善対象	12	0
		2	9	平良馬場市営住宅	10	H1	改善対象	12	0
○	—	3	12	城辺西城市営住宅	8	S63	改善対象	12	0
		3	12	城辺西城市営住宅	9	H1	改善対象	12	0
		1	15	城辺福里第二市営住宅	1	S59	改善対象	12	3
○	実施	1	15	城辺福里第二市営住宅	2	S60	改善対象	12	5
		1	15	城辺福里第二市営住宅	3	S61	改善対象	12	2
		1	15	城辺福里第二市営住宅	4	S61	改善対象	12	3
○	—	4	16	城辺農村型福嶺市営住宅	1	H1	改善対象	2	0
		4	16	城辺農村型福嶺市営住宅	2	H1	改善対象	2	0
		4	17	城辺農村型下北市営住宅	A	H2	改善対象	2	0
		4	17	城辺農村型下北市営住宅	B	H2	改善対象	2	0
		4	17	城辺農村型下北市営住宅	C	H2	改善対象	2	0
		4	17	城辺農村型下北市営住宅	D	H2	改善対象	2	0
		4	18	城辺農村型下南市営住宅	1	H2	改善対象	2	0
		4	18	城辺農村型下南市営住宅	2	H2	改善対象	2	0
		1	36	下地与那覇市営住宅	1	H1	改善対象	12	0
		1	36	下地与那覇市営住宅	2	H1	改善対象	12	2
		1	56	上野高田市営住宅	1	S62	改善対象	6	0
		1	56	上野高田市営住宅	2	S62	改善対象	6	0
		4	57	上野新里市営住宅	1	H1	改善対象	2	0
		4	57	上野新里市営住宅	2	H1	改善対象	2	0
		4	58	上野宮国市営住宅	1	H1	改善対象	2	0
		4	58	上野宮国市営住宅	2	H1	改善対象	2	0
○	—	5	59	上野野原市営住宅	1	H1	改善対象	2	0
		5	59	上野野原市営住宅	2	H2	改善対象	2	0
		6	73	伊良部鯖置第二市営住宅	J	S62	改善対象	4	0
○	—	6	73	伊良部鯖置第二市営住宅	K	S62	改善対象	4	0
		6	73	伊良部鯖置第二市営住宅	L	S62	改善対象	4	0
		7	77	伊良部平江市営住宅	1	S61	改善対象	4	0
		7	77	伊良部平江市営住宅	2	S61	改善対象	4	0
○	実施	7	77	伊良部平江市営住宅	3	S61	改善対象	4	1

■老朽度等の確認調査対象市営住宅位置図



②調査項目

住棟各部位：外部躯体、外壁仕上げ、外部床、金属、外部建具、給排水衛生、外構

住戸内部：床、壁、天井(階段室・共用廊下含む)、建具、電灯、コンセント

③調査結果

調査結果の概要を以下に整理します。

○鉄筋の腐食によるコンクリートの損傷

壁や柱、梁など躯体の爆裂や大きなクラックのある住棟があり、中にはサビ汁の発生も見られました。ベランダや軒下の爆裂及びクラックはコンクリート片の落下も予想され早急に対応が必要です。さらに、外壁にひび割れがある住棟はコンクリートの劣化が進行しやすいため適切な対応や外壁の計画的な塗装が必要です。

○雨漏り等による天井などの劣化

雨漏りや上階部水まわりからの漏水等により、屋内天井などが劣化している住戸もあり、早急な対応が必要です。

○鉄部のさび

玄関扉や手すりの中には、サビの多いものがあります。既にサビによる劣化が進行し、階段の手すりが破損しているものがあり、改善が必要です。また、給排水設備の配管や電気メーターボックスなどのサビによる劣化が進行しています。電気メーターボックスに至っては、漏電の危険があるため早急な対応が必要です。

○台風対策の窓サッシ・雨戸

台風が多い地域であるにも関わらず、一般の集合住宅用サッシが使用されている住棟があり、台風耐用のサッシにする必要があります。また、バルコニー床面から室内までの立ち上がりが低く、台風時に水が浸入する可能性がある住戸があります。さらに、多くの木製雨戸が劣化し立て付けが悪くなっています。破損している雨戸もあり改善が必要です。

平良馬場市営住宅

		
壁の爆裂	軒下のクラック	壁の爆裂（階段室）

城辺西城市営住宅

		
柱の爆裂	壁のクラック（階段室）	手すりの破損（外構）

城辺福里第二市営住宅

		
礎の爆裂	柱のクラック	雨漏り跡とクラック（ベランダ）

城辺農村型福嶺市営住宅

		
軒の爆裂	雨漏り跡（外壁）	フェンスの破損（外構）

上野野原市営住宅

		
玄関の軒柱モルタル爆裂	庇下クラック平屋根中庭天井	西側床タタキにクラック

伊良部鯖置第二市営住宅

		
塗装の劣化	軒下クラック	木製雨戸の破損

伊良部平江市営住宅

		
鋼管のサビ	窓枠周辺のクラック	雨漏りの跡（住戸内）

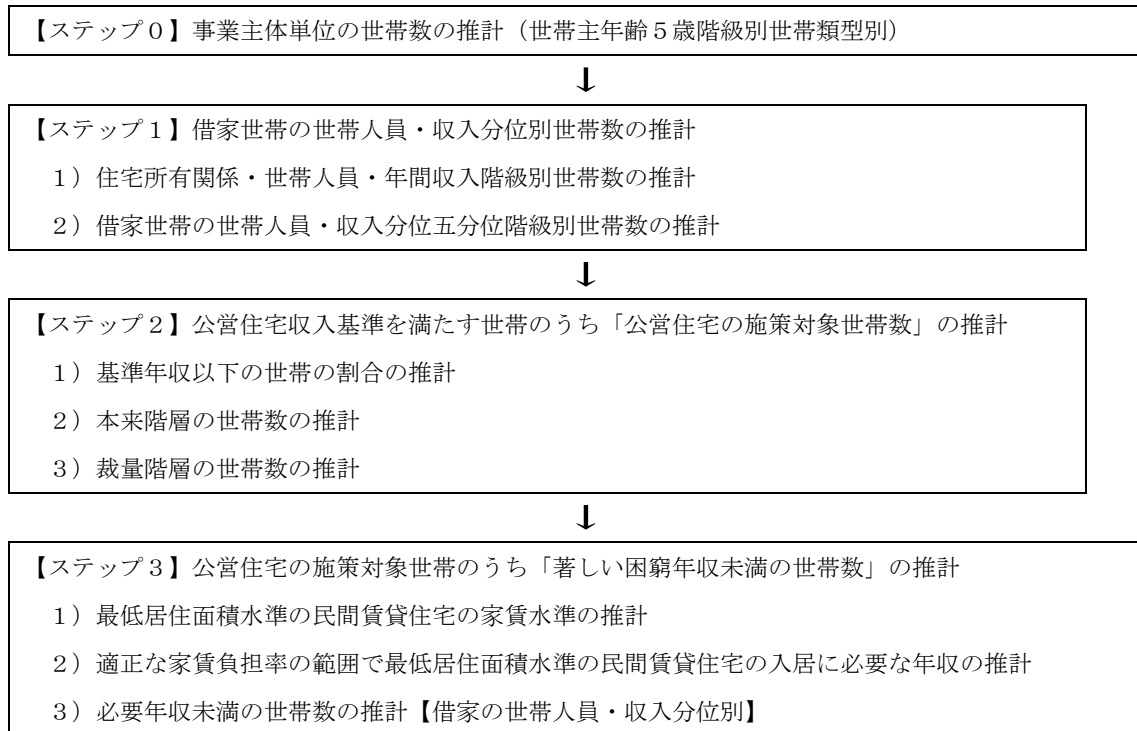
4. 長寿命化に関する基本方針

(1) 市営住宅の将来必要管理戸数

1) 必要管理戸数の推計方法

市営住宅の必要管理戸数を「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局）」に示されている以下の推計フローに基づき推計します。

図 管理戸数推計の 4 つのステップ

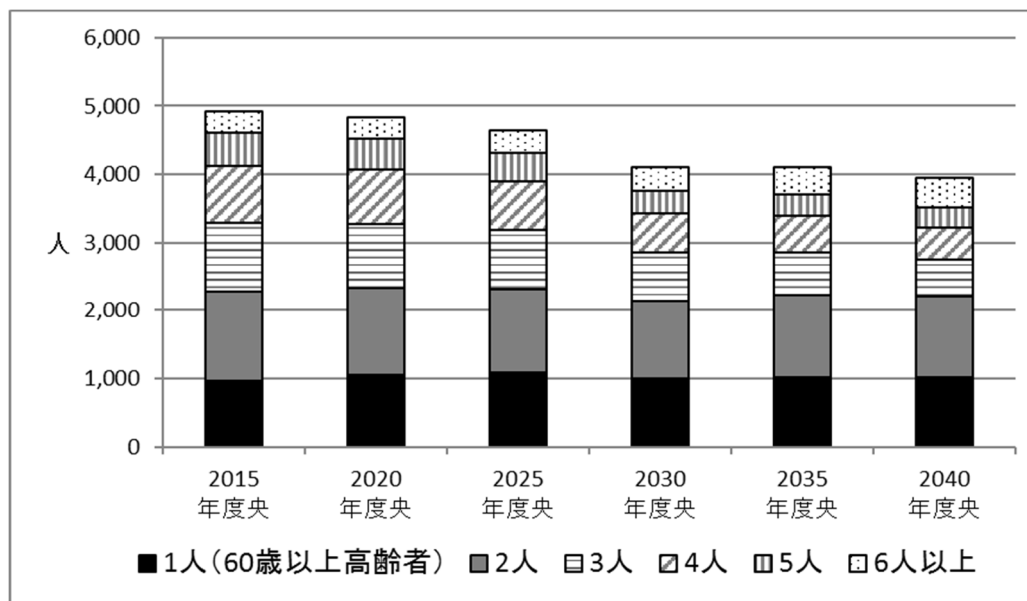


2) 推計の結果

①本市の著しい困窮年収未満の世帯の動向

本市の著しい困窮年収未満の世帯は、人口減少にあわせて長期的には減少すると見込まれ、本計画期間終了年度に近い2030（平成42）年には4,095世帯と推計されます。

本市の著しい困窮年収未満の世帯の動向



	2015 年度	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度
1人(60歳以上高齢者)	959	1,052	1,081	994	1,008	1,009
2人	1,321	1,290	1,243	1,148	1,226	1,201
3人	1,001	937	856	706	616	539
4人	848	786	714	581	548	474
5人	484	449	410	322	311	295
6人以上	304	317	333	345	392	433
合計	4,917	4,831	4,637	4,095	4,101	3,952

②市営住宅の目標管理戸数の検討

宮古島市の著しい困窮年収未満の世帯は、中間年次の2022(平成34)年及び目標年次の2027(平成39)年では、前項の推計を中間補間※して設定すると、各々4,753世帯4,420世帯と推計されます。

※中間年次 2022年世帯数=2020年世帯数+(2025年世帯数-2020年世帯数)×2年/5年

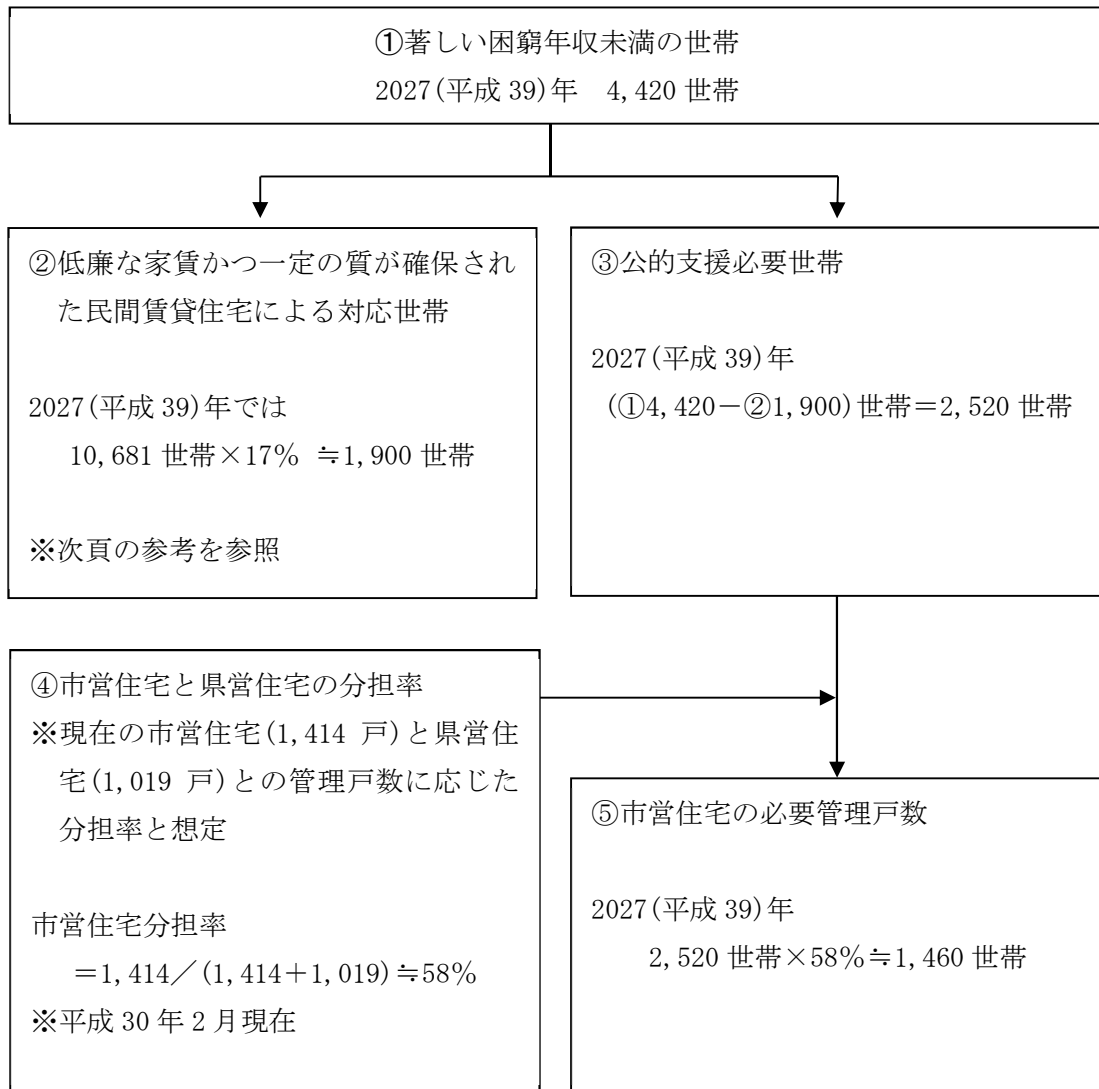
目標年次 2027年世帯数=2025年世帯数+(2030年世帯数-2025年世帯数)×2年/5年

本計画の目標年次等における著しい困窮年収未満の世帯

年	2015 年度	2020 年度	2022 年度	2025 年度	2027 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度
推計結果	4,917	4,831	4,753	4,637	4,420	4,095	4,101	3,952

これに対応した市営住宅の必要管理戸数は下図より、2027(平成39)年では約1,460戸となります。

目標年次における市営住宅の必要管理戸数の検討



※宮古島市市営住宅ストック総合活用計画によって新規供給が位置づけられた、伊良部池間添市営住宅整備12戸に加え、新たに次の目的に資する市営住宅の新規供給として平成29年～31年での整備の検討を図るものとして設定した。

- ・ 高齢者、障がい者、若年世帯、子育て世帯を支える住環境づくり
- ・ 多様な居住ニーズの実現
- ・ 地域別課題に対応した良質な住環境づくり
- ・ 安全安心で質の高い住宅づくり

(2) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

①ストックの状態の把握と予防保全的管理

管理する市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整備し、市営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的管理を実施します。また、市営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、データを確認・更新できる仕組みを整備します。

②緊急修繕等への対応

入居者との連携のもとで、台風による被損、台所や浴室等の水漏れや外壁のひび割れ等、不特定の時期に生じる緊急的な対応として、日常生活に支障が生じないような適切な修繕に努めます。

(3) 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

①予防保全的な修繕及び改善

対症療法型の維持管理から、予防保全的な修繕及び耐久性の向上などを図る改善を実施することによって、市営住宅などの長寿命化を図ります。

構造的な問題等から、改善事業によって十分な居住性の向上が見込めない住宅については、建替えを想定し、従来の維持管理によって、建替えまでの期間の延命化を図ります。

②定期点検の充実

標準的な修繕周期に先だって住棟単位ごとの定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕工事の効率的な実施に繋がります。

③仕様のアップグレード化

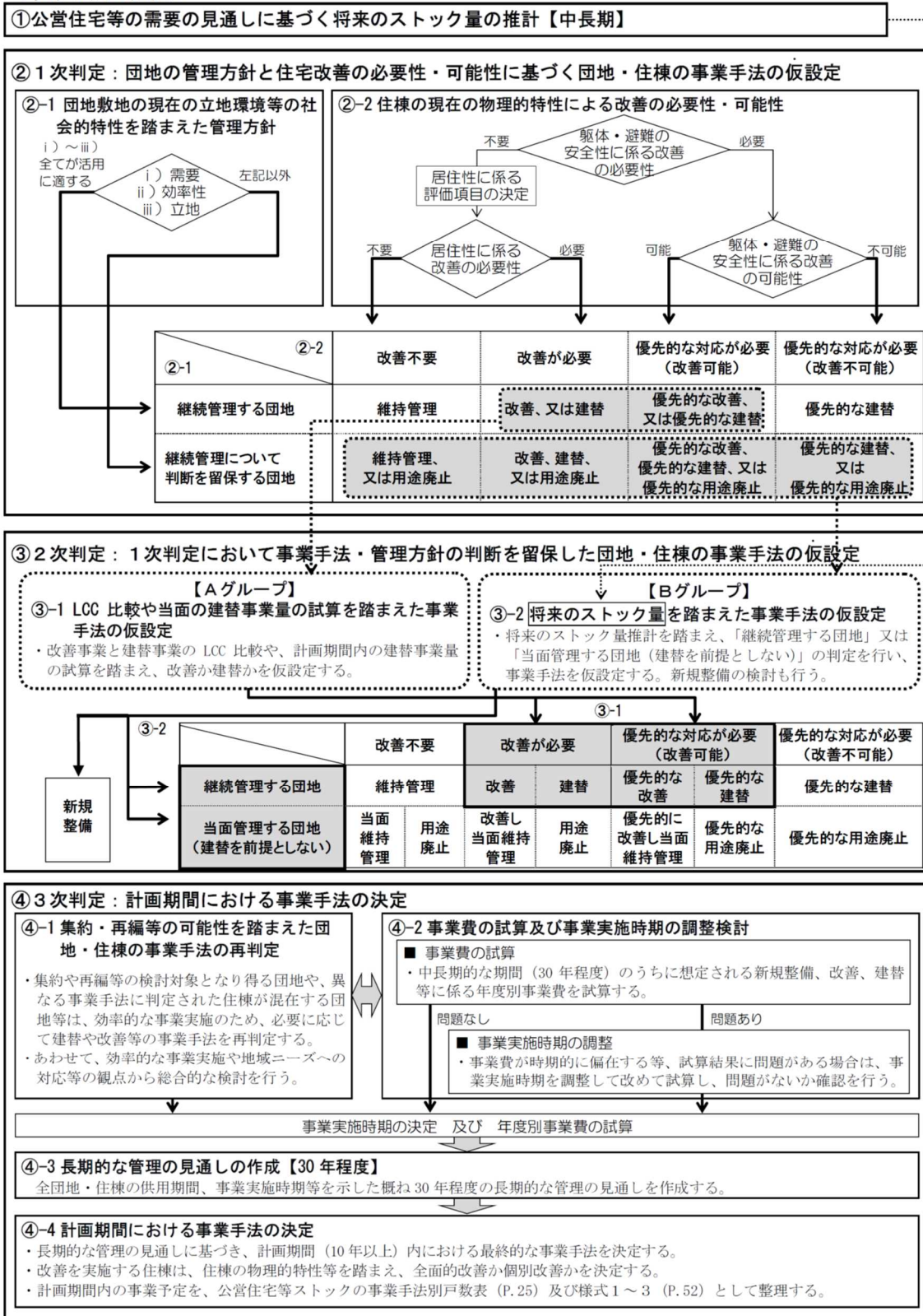
仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 手法選定のフロー

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定 H28.8）」をベースにした手法選定のフローを以下に示します。

■事業手法の選定フロー



(2) 1 次判定

1) 判定基準

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

指標	判断基準
需要	＜公営住宅の応募倍率等で判断＞ 経年で応募倍率を把握し、<u>応募倍率2倍以上は「○(活用に適する)」と判断</u>
効率性	＜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」が法定（公営住宅法）建替えの要件となる 1,000 m²以上であれば「<u>○(活用に適する)」と判断</u>
立地	＜公営住宅の位置的ポテンシャルで判断＞ 人口集中地区（DID 地区）内に立地している場合は「<u>○(活用に適する)」と判断</u>

②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	＜躯体の耐震性及び耐震改修の必要性、可否を判定＞ ①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と判断できるが、本市においては、昭和 57 年ごろまで建築資材への塩分混入がみられたことから、昭和 58 年建設の住棟について耐震性を有するとし、<u>昭和 57 年以前建設の住棟については「×(必要)」と判定する。</u> ②新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。 ③躯体について耐震性に問題がないと判断された住棟は、維持管理、個別改善又は全面的改善の候補とし、避難の安全性の判定を行う。
避難の安全性	＜二方向避難、防火区画の確保及び可否を判定＞ ①<u>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。</u> 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。

指標	判断基準
居住性	＜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。<u>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。</u> ①住戸内部 <u>(以下(3点)を満たしていない場合、「×(必要)」と判断)</u> 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 <u>(以下(2点)を満たしていない場合、「×(必要)」と判断)</u> イ 4階以上の住棟で、エレベーターがない場合は、問題ありと判断 ロ 廊下及び階段部分に手すりが設置されていない住棟は、問題ありと判断 ③共同施設 <u>(以下(3点)を満たしていない場合、「×(必要)」と判断)</u> イ 集会所が整備されていなければ、問題ありと判断 ロ 児童遊園又は広場が確保されていない場合は、問題ありと判断 上記の指標と現状とを比較検討し、判定する。
改善の可能性	＜躯体と避難の安全性に対する改善の可否を判定＞ ①躯体の安全性に問題があり、<u>耐震診断の結果でNGだった住棟について「×(不可能)」とする。</u> ②又は、避難の安全性に問題があり、<u>改修の可能性のない住棟について「×(不可能)」とする。</u> ※「改修の可能性」とは、改善事業等により、二方向避難、防火区画の確保の可能性などである。

2) 判定結果

団地名	棟	(5年平均)応募倍率	効率性	立地	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	居住性に係る改善の必要性	一次判定結果
平良北市営住宅	A	29.6	○	×	不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
	B				不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
	C				不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
	D				不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
平良上原市営住宅	1	3.2	○	×	必要	不可能	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	2				必要	不可能	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	3				必要	不可能	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	4				必要	不可能	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	A				必要	不可能	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	B				必要	不可能	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
					必要	不可能	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
平良松原市営住宅	1	9.5	○	×	必要	不可能	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	2				必要	不可能	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
平良鏡原市営住宅	1	23.5	○	×	必要	可能	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	2				必要	可能	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	3				必要	可能	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	A				必要	可能	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	B				必要	可能	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
平良島尻市営住宅	1	0.5	○	×	必要	可能	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
平良西原市営住宅	1	2.5	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
平良荷川取市営住宅	A	11.0	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	B				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
平良宮原市営住宅	A	2.7	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
平良馬場市営住宅	1	9.3	○	○	不要	-	必要	改善、又は建替
	2				不要	-	必要	改善、又は建替
	3				不要	-	必要	改善、又は建替
	4				不要	-	必要	改善、又は建替
	5				不要	-	必要	改善、又は建替
	6				不要	-	必要	改善、又は建替
	7				不要	-	必要	改善、又は建替
	8				不要	-	必要	改善、又は建替
	9				不要	-	必要	改善、又は建替
	10				不要	-	必要	改善、又は建替
	11				不要	-	必要	改善、又は建替
	12				不要	-	必要	改善、又は建替
	13				不要	-	必要	改善、又は建替
平良狩俣市営住宅	1	2.3	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
平良狩俣第2市営住宅	1	3.0	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
城辺西城市営住宅	5	2.2	○	×	不要	-	不要	維持管理(H27 建替済み)
	6				不要	-	不要	維持管理(H28 建替済み)
	7				必要	不可能	-	建替中
	8				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	9				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	A				不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
城辺砂川市営住宅	1	1.4	○	×	必要	不可能	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	2				必要	不可能	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
城辺福嶺市営住宅	1	1.0	○	×	必要	不可能	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
城辺福里第2市営住宅	1	1.3	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止

	3				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	4				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
城辺農村型福嶺市営住宅	1	募集停止	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
城辺農村型下北市営住宅	A	3.0	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	B				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	C				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	D				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
城辺農村型下南市営住宅	1	募集停止	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
城辺農村型西中市営住宅	1	3.0	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
城辺新城市営住宅	1	3.0	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
城辺比嘉市営住宅	1	1.5	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	3				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
城辺砂川第2市営住宅	1	募集停止	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	3				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
城辺保良市営住宅	1	2.0	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
城辺福東市営住宅	1	0.0	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
城辺福南市営住宅	1	募集停止	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
城辺福里市営住宅	A	1.3	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	B				不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
	C				不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
	D				不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
	E				不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
	F				不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
	G				不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
城辺長中市営住宅	1	1.5	○	×	不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
城辺友利市営住宅	1	1.3	○	×	不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
	2				不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
城辺西東市営住宅	1	2.5	○	×	不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
	2				不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
城辺長北市営住宅	1	募集停止	○	×	不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
城辺福中市営住宅	1	5.0	×	×	不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
城辺福北市営住宅	1	募集停止	×	×	不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
城辺仲原市営住宅	1	1.0	○	×	不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
下地上地市営住宅	1	4.4	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	3				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	4				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	5				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	6				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	7				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
下地川満市営住宅	1	2.4	○	×	必要	-	一	改善済み
	2				不要	-	必要	改善済み
	3				不要	-	必要	改善済み
	4				不要	-	必要	改善済み
	5				不要	-	必要	改善済み
下地与那覇市営住宅	1	4.5	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止

	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
下地第2上地市営住宅	1	3.2	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	3				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
下地洲鎌市営住宅	1	3.0	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
下地高千穂市営住宅	1	募集停止	×	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
下地嘉手苅市営住宅	1	1.0	×	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
下地棚根市営住宅	1	5.0	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
下地入江市営住宅	1	2.0	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
下地来間市営住宅	1	2.0	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
下地第3上地市営住宅	1	1.7	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
下地第2来間市営住宅	1	募集停止	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
下地第4上地市営住宅	1	6.5	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
下地第5上地市営住宅	1	5.0	×	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
下地第2嘉手苅市営住宅	1	2.5	×	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
下地第2高千穂市営住宅	1	募集停止	×	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
下地第2入江市営住宅	1	募集停止	×	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
下地第2棚根市営住宅	1	2.0	×	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
下地第2与那覇市営住宅	1	3.2	○	×	不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
	2				不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
下地皆愛市営住宅	1	10.0	○	×	不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
上野第1市営住宅	1	4.8	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	3				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	4				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	5				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	6				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	7				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
上野第2市営住宅	1	1.4	○	×	必要	不可能	—	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	2				必要	不可能	—	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	3				必要	不可能	—	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	4				必要	不可能	—	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
上野高田市営住宅	1	4.0	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	3				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	4				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	5				不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
	6				不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
	7				不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
	8				不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
上野新里市営住宅	1	募集停止	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止

上野宮国市営住宅	1	募集停止	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
上野野原市営住宅	1	3.0	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
上野大嶺市営住宅	1	5.5	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
上野千代田市営住宅	1	6.0	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
上野博愛市営住宅	1	1.5	○	×	不要	-	必要	維持管理(改善済み)
	2				不要	-	必要	維持管理(改善済み)
上野高田第二市営住宅	1	3.0	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
上野新里第二市営住宅	1	6.0	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
上野宮国第二市営住宅	1	1.0	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
上野名嘉山市営住宅	1	5.0	○	×	不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
	2				不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
上野豊原市営住宅	1	募集停止	○	×	不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
	2				不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
上野千代田第2市営住宅	1	1.0	○	×	不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
	2				不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
上野新里第3市営住宅	1	9.0	○	×	不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
上野ガーラバル市営住宅	1	4.5	○	×	不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
上野東青原市営住宅	1	18.5	×	×	不要	-	不要	維持管理、又は用途廃止
伊良部横嶽市営住宅	Y	1.9	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	1							
	Y				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2							
	Y				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	3							
	Y				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	5							
	Y				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
伊良部横嶽市営住宅	6							
	Y	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止			
	7							
	Y	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止			
	8							
	Y	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止			
	9							
	Y	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止			
	9							
伊良部鯖置市営住宅	A	2.0	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	B				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	C				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	D				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
伊良部鯖置第2市営住宅	G	2.0	○	×	必要	可能	—	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	H				必要	可能	—	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	I				必要	可能	—	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	J				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	K				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	L				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
					不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
伊良部新生市営住宅	1	1.8	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止

	3				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	4				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	5				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	6				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	7				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
伊良部仲地市営住宅	1	1.4	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	3				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	4				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
伊良部仲地市営住宅	5	1.4	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	6				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	7				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	8				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	9				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	10				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	11				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	12				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
伊良部平江市営住宅	1	1.7	○	×	不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	2				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
	3				不要	-	必要	改善、建替、又は用途廃止
伊良部池間添市営住宅	1	-	-	-	-	-	-	新規整備

(3) 2次判定

1) 判定基準

①A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	建替と改善の LCC を比較すると、以下の通り改善の方が LCC の削減効果は大きくなる。

表 モデル住棟の建替と改善の LCC の比較

■住棟諸元			
団地名	馬場市営団地		評価時点(和暦)
住棟番号	1号棟		H29
戸数	16		
構造	中耐階段室型		
建設年度	S63		
建設年代	S60		
モデル住棟	S60中耐階段室型		
経過年数	29		
■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)	2,865,362 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)	2,248,346 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	5,113,708 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,342,100 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	0.650	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)	352,635 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	55 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)	3,249,247 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)	638,492 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	5,476,118 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	3,000,000 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	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,884,615 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)	8,342,100 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	0.361	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)	360,689 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)	310,246 円/戸・年	—
■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	42,389 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	678,222 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

②B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

23 頁に示す通り、1,460 世帯の市営住宅が必要とされている。現在のストック量では不足していることから以下のように判断する。

指標	判断基準
需要	宮古島市の将来ストック量の推計結果を踏まえ、大きく公営住宅が不足していることから、 <u>全団地で「維持管理する団地」</u> 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。

判定結果

団地名	棟	LCC 縮減 効果	2次判定結果
平良北市営住宅	A		維持管理
	B		維持管理
	C		維持管理
	D		維持管理
平良上原市営住宅	1		優先的な建替
	2		優先的な建替
	3		優先的な建替
	4		優先的な建替
	A		優先的な建替
	B		優先的な建替
平良松原市営住宅	1		優先的な建替、又は用途廃止
	2		優先的な建替、又は用途廃止
平良鏡原市営住宅	1		優先的な建替
	2		優先的な建替
	3		優先的な建替
	A		優先的な建替
	B		優先的な建替
平良島尻市営住宅	1		優先的な建替
平良西原市営住宅	1		改善し、当面維持管理
平良荷川取市営住宅	A		改善し、当面維持管理
	B		改善し、当面維持管理
平良宮原市営住宅	A		改善し、当面維持管理
平良馬場市営住宅	1	効果有	優先的な改善
	2	効果有	優先的な改善
	3	効果有	改善
	4	効果有	改善
	5	効果有	改善
	6	効果有	改善
	7	効果有	改善
	8	効果有	優先的な改善
	9	効果有	優先的な改善
	10	効果有	優先的な改善
	11	効果有	改善
	12	効果有	改善
	13	効果有	改善
平良狩俣市営住宅	1		改善し、当面維持管理
平良狩俣第2市営住宅	1		改善し、当面維持管理
城辺西城市営住宅	5		維持管理
	6		維持管理
	7		建替中
	8		改善し、当面維持管理
	9		改善し、当面維持管理
	A		維持管理
城辺砂川市営住宅	1		優先的な建替
	2		優先的な建替
城辺福嶺市営住宅	1		優先的な建替
	2		改善し、当面維持管理
城辺福里第2市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
	3		改善し、当面維持管理
	4		改善し、当面維持管理
城辺農村型福嶺市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
城辺農村型下北市営住宅	A		改善し、当面維持管理
	B		改善し、当面維持管理
	C		改善し、当面維持管理
城辺農村型下北市営住宅	D		改善し、当面維持管理
城辺農村型下南市営住宅	1		改善し、当面維持管理
城辺農村型西中市営住宅	2		改善し、当面維持管理
	1		改善し、当面維持管理
城辺新城市営住宅	1		改善し、当面維持管理
城辺比嘉市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
	3		改善し、当面維持管理
城辺砂川第2市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
	3		改善し、当面維持管理
城辺保良市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
城辺福東市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
城辺福南市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
城辺福里市営住宅	A		改善し、当面維持管理
	B		改善し、当面維持管理
	C		改善し、当面維持管理
	D		改善し、当面維持管理
	E		改善し、当面維持管理
	F		改善し、当面維持管理
	G		改善し、当面維持管理
城辺長中市営住宅	1		維持管理
城辺友利市営住宅	1		維持管理
	2		維持管理
城辺西東市営住宅	1		維持管理
	2		維持管理
城辺長北市営住宅	1		維持管理
城辺福中市営住宅	1		維持管理
福城辺北市営住宅	1		維持管理
城辺仲原市営住宅	1		維持管理
下地上地市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
	3		改善し、当面維持管理
	4		改善し、当面維持管理
	5		改善し、当面維持管理
	6		改善し、当面維持管理
	7		改善し、当面維持管理
下地川満市営住宅	1		維持管理
	2		維持管理
	3		維持管理
	4		維持管理
	5		維持管理
下地与那覇市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
下地第2上地市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
	3		改善し、当面維持管理
下地洲鎌市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
下地高千穂市営住宅	1		改善し、当面維持管理
下地嘉手苅市営住宅	1		改善し、当面維持管理
下地棚根市営住宅	1		改善し、当面維持管理

団地名	棟	LCC 縮減 効果	2次判定結果
下地棚根市営住宅	2		改善し、当面維持管理
下地入江市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
下地来間市営住宅	1		改善し、当面維持管理
下地第3上地市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
下地第2来間市営住宅	1		改善し、当面維持管理
下地第4上地市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
下地第5上地市営住宅	1		改善し、当面維持管理
下地第2嘉手刈市営住宅	1		改善し、当面維持管理
下地第2高千穂市営住宅	1		改善し、当面維持管理
下地第2棚根市営住宅	1		改善し、当面維持管理
下地第2与那覇市営住宅	1		維持管理
	2		維持管理
下地皆愛市営住宅	1		維持管理
上野第1市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
	3		改善し、当面維持管理
	4		改善し、当面維持管理
	5		改善し、当面維持管理
	6		改善し、当面維持管理
	7		改善し、当面維持管理
上野第2市営住宅	1		優先的な建替
	2		優先的な建替
	3		優先的な建替
	4		優先的な建替
上野高田市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
	3		改善し、当面維持管理
	4		改善し、当面維持管理
	5		維持管理
	6		維持管理
	7		維持管理
	8		維持管理
上野新里市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
上野宮国市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
上野野原市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
上野大嶺市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
上野千代田市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
上野博愛市営住宅	1		維持管理
	2		維持管理
上野高田第二市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
上野新里第二市営住宅	1		改善し、当面維持管理
上野宮国第二市営住宅	1		改善し、当面維持管理
上野名嘉山市営住宅	1		維持管理
	2		維持管理
上野豊原市営住宅	1		維持管理
	2		維持管理
上野千代田第二市営住宅	1		維持管理
	2		維持管理

団地名	棟	LCC 縮減 効果	2次判定結果
上野新里第3市営住宅	1		維持管理
上野ガーラバル市営住宅	1		維持管理
上野東青原市営住宅	1		維持管理
伊良部横嶽市営住宅	Y1		改善し、当面維持管理
	Y2		改善し、当面維持管理
	Y3		改善し、当面維持管理
	Y5		改善し、当面維持管理
	Y6		改善し、当面維持管理
	Y7		改善し、当面維持管理
	Y8		改善し、当面維持管理
	Y9		改善し、当面維持管理
伊良部鯖置市営住宅	A		改善し、当面維持管理
	B		改善し、当面維持管理
	C		改善し、当面維持管理
	D		改善し、当面維持管理
伊良部鯖置第2市営住宅	G		優先的な改善
	H		優先的な改善
	I		優先的な改善
	J		改善し、当面維持管理
	K		改善し、当面維持管理
	L		改善し、当面維持管理
伊良部新生市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
	3		改善し、当面維持管理
	4		改善し、当面維持管理
	5		改善し、当面維持管理
	6		改善し、当面維持管理
	7		改善し、当面維持管理
伊良部仲地市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
	3		改善し、当面維持管理
	4		改善し、当面維持管理
	5		改善し、当面維持管理
	6		改善し、当面維持管理
	7		改善し、当面維持管理
	8		改善し、当面維持管理
	9		改善し、当面維持管理
	10		改善し、当面維持管理
	11		改善し、当面維持管理
	12		改善し、当面維持管理
伊良部平江市営住宅	1		改善し、当面維持管理
	2		改善し、当面維持管理
	3		改善し、当面維持管理
伊良部池間添市営住宅	1		新規

(4) 3次判定

①判断基準

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います。

指標	判断基準
団地単位での効率的なストックの活用	<u>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</u> 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
事業総量のコントロール	<u>①財政事情を踏まえて10年間で確保できる予算を想定し、その範囲で実施できる建替や改善の事業量を検討</u> 計画期間の10年間で、建替と改善について、老朽化等の緊急性の高いものから優先的に実施するものとして検討
事業効率性	<u>①建替が非効率的な小規模な団地について改善による対応を検討</u> 建替時に高度利用等による土地利用の効率化により建替後の管理戸数の増加を図ることとしているが、住棟が1棟しかないような小規模団地では増戸に限度があることから、建替の事業費を他団地に回し、長寿命化等による延命化することを検討
柔軟な事業手法の適用	<u>①その時の状況に応じた活用手法の切り替え</u> 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

②判定結果

平良松原市営住宅は、平良上原市営住宅と併せた集約・再編等の可能性を踏まえた建替を検討しているため、用途廃止の可能性もある。また、老朽度等の確認調査で劣化が著しく進行していた平良馬場市営住宅（1，2，8，9，10棟）の判定を優先的な改善とした。

団地名	棟	2次判定結果	3次判定結果
平良松原市営住宅	1	優先的な建替	優先的な建替、又は用途廃止
	2	優先的な建替	優先的な建替、又は用途廃止
平良馬場市営住宅	1	改善	優先的な改善
	2	改善	優先的な改善
	8	改善	優先的な改善
	9	改善	優先的な改善
	10	改善	優先的な改善

6. 点検の実施方針

本市においては、コンクリートへの塩分混入等により劣化が今後も進むことが想定されることから、指定管理者等とも連携し、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施するとともに、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。

日常点検は「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）」を踏まえ、毎年職員により過大な負担とならないように点検項目を絞り込むなどの配慮をしながら、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。

点検に併せて、外壁や屋上、配管等について、十数年に一度劣化調査を行い、劣化の進行状況についてチェックを行います。

各点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

表 各点検の概要と点検項目

		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	5 階以上かつ 1000 ㎡超	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	○	○	○

7. 計画修繕の実施方針

計画修繕については、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、効率性の観点から経常修繕で実施するものとの整理を行い、指定管理者等との連携により着実に実施することとします。

修繕が必要な項目は非常に多岐に渡っており、大きく分類すると、計画修繕と経常修繕に分けることができます。全てを計画修繕で実施した場合、まだ状態が良いにもかかわらず交換しなければならい状況が発生するなど、かえって非効率となる場合があります。また、修繕の中には社会資本整備総合交付金の対象となるものがあり、財政上実施しやすいものもあります。そのため、修繕を以下の通りに分類することで、効率的な工事の実施によるライフサイクルコストの削減を図ります。

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い、修繕周期が一定期間ある、住棟ごとにまとめてやりやすい、問題があっても生活に大きな支障がないなど、定期的に実施することが効率的なもの	住棟内で劣化状況に個体差が大きい、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、定期的に実施することが非効率のもの

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

8. 改善事業の実施方針

改善については、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型の4つの型のうち、本市の地域事情を勘案し、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型の3つの型に絞り込み、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。

表 改善事業の実施内容

型	考え方	実施内容	
福祉対応型	引続き活用を図る既存ストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。	住戸	・ 住戸内部の段差解消 ・ 住戸内部の手摺設置(玄関・浴室・便所等) ・ 流し台・洗面台更新
		共用部分	・ 段差解消 ・ 階段・廊下の手摺設置 ・ 階段ノンスリップ設置 ・ エレベーター改修
		屋外・外構	—
安全性確保型	落下・転落防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。また、火災による被害発生を未然に防ぐため、住宅用防災警報器の設置とともに、避難設備の設置を行う。 耐震性に課題のある住棟において、必要に応じて耐震改修等により躯体安全性を高める。	住戸	—
		共用部分	・ 外壁・スラブ下落(剥離)防止改修 ・ 耐震改修
		屋外・外構	—
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、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う。	住戸	・ 配管の耐久性向上 ・ 浴室の防水性向上
		共用部分	・ 躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上
		屋外・外構	・ 配管の耐久性・耐食性向上

※ただし、過去に躯体・屋上・外壁・配管のいずれかの耐久性向上に資する工事を実施し、計画期間内に修繕周期を迎えない場合は、その部位の改善事業は含まない。

9. 建替事業の実施方針

①建替後の戸数の設定

- 建替事業後の戸数については、地域における将来需要を考慮し、県営住宅等、他の公営住宅の整備計画を併せて目標戸数を設定します。

②居住性・安全性等の確保

- 長期間利用に耐えうる耐震性を備えた構造体にしていくとともに、日当たり、風通し等の居住性・快適性、バリアフリー化等による安全性、シックハウス対策等の健康性、防犯対策、火災などの防災対策等にも配慮して整備します。
- また、将来修繕が容易な構造や、様々な入居世帯のライフスタイルにも対応できるよう整備します。

③風土に根ざした環境共生型市営住宅の整備

- 台風の常襲地という気候条件を考慮し、各住戸への雨戸の設置等を検討します。
- 太陽光・熱や風力等の自然エネルギーの活用を検討します。
- 建物外装の遮熱性の向上や省エネ型設備の活用等により環境負荷を抑えます。
- 地域の特性を考慮した、周辺の景観形成に資するよう整備します。

④市営住宅及び地域コミュニティ形成への配慮

- 市営住宅コミュニティ及び周辺地域のコミュニティの活力向上に資するよう、広場等団地内施設の利活用及び地域の公民館等の利用を促進することなどにより地域社会との共生を図ります。

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

①建替

「優先的な建替」に位置づけられている団地について計画期間の10年間実施することとし、その順番については、建設年が古い住棟を優先することを基本とし、劣化調査等の結果を踏まえた緊急性も勘案して実施します。

建替に係る事業一覧

団地名	棟	判定結果	建替予定年度	備考
平良上原市営住宅	1	優先的な建替	H30～39	
	2	優先的な建替		
	3	優先的な建替		
	4	優先的な建替		
	A	優先的な建替		
	B	優先的な建替		
平良松原市営住宅	1	優先的な建替、又は用途廃止	H30～39	※平良上原市営住宅と併せた非現地建替集約を検討
	2	優先的な建替、又は用途廃止		
平良鏡原市営住宅	1	優先的な建替	—	
	2	優先的な建替		
	3	優先的な建替		
	A	優先的な建替		
	B	優先的な建替		
平良島尻市営住宅	1	優先的な建替	—	
城辺砂川市営住宅	1	優先的な建替	—	
	2	優先的な建替		
城辺福嶺市営住宅	1	優先的な建替	H30～34	
上野第2市営住宅	1	優先的な建替	H30～34	
	2	優先的な建替		
	3	優先的な建替		
	4	優先的な建替		

建替事業実施に関する課題

- (1) 居住者等との合意形成や住環境への配慮
- (2) 建替余剰地や用途廃止用地の有効活用の検討
- (3) 建替事業の早期実施に向けた民間活力導入の検討

②計画修繕・改善

「優先的な改善」に位置づけられている団地について計画期間の 10 年間実施することとし、長寿命化型改善については、入居者の安全性の確保を最優先し、外壁等の劣化が特に著しい住棟を計画期間の 10 年間で完了させます。福祉対応型改善については、住民からのニーズが高い団地を計画期間内に優先して実施します。その他の住棟については、計画期間後に実施します。

位置管理に位置付けられている団地は、各部位の修繕周期に応じて住棟ごとに策定する計画修繕に従って次のことに留意しながら実施します。

- (1) 改善事業の早期実施
- (2) 居住者に配慮した改善事業の実施
- (3) 残耐用年数を考慮した事業の優先順位の設定

【様式1】計画維持・改善事業に係る実施予定一覧

事業主体名：宮古島市

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共賃貸住宅 (公共供給) 地価賃 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LOC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39		
平良北 市営住宅	A	16	RC	H13	H30												455	維持管理
平良北 市営住宅	B	16	RC	H14	H30												455	維持管理
平良北 市営住宅	C	12	RC	H15	H30												341	維持管理
平良北 市営住宅	D	16	RC	H16	H30												455	維持管理
平良西原 市営住宅	1	12	RC	S59	H30		外壁舗装、 防水工事 (長寿命化)										340	改善
平良荷川取 市営住宅	A	12	RC	S60	H30		外壁舗装、 防水工事 (長寿命化)										340	改善
平良荷川取 市営住宅	B	12	RC	S60	H30		外壁舗装、 防水工事 (長寿命化)										340	改善
平良宮原 市営住宅	A	12	RC	S62	H30										建具設置、外壁舗装 (安全性確保・長寿命化) バリアフリー改善 (福祉対応)		341	改善
平良馬場 市営住宅	1	16	RC	S63	H30			建具設置、 バリアフリー 改善 (福祉対応)		外壁舗装 (安全性確保・長寿命化) 改善 (福祉対応)							455	優先的な 改善
平良馬場 市営住宅	2	8	RC	S63	H30			建具設置、 バリアフリー 改善 (福祉対		外壁舗装 (安全性確保・長寿命 改善 (福祉対							228	優先的な 改善
平良馬場 市営住宅	3	16	RC	H5	H30												455	改善

【様式1】 計画維持・改善事業に係る実施予定一覧

事業主体名： 宮古島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域賃貸
(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	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容								LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考					
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37			H38	H39			
平良馬場 市営住宅	4	16	RC	H4	H30													改善	455		
平良馬場 市営住宅	5	16	RC	H4	H30														改善	455	
平良馬場 市営住宅	6	12	RC	H3	H30														改善	341	
平良馬場 市営住宅	7	12	RC	H3	H30														改善	341	
平良馬場 市営住宅	8	12	RC	H2	H30				建具設置、 バリアフリー	外壁舗装 →改善	安全性確保 (福祉対応)	→	長寿命化						優先的な 改善	341	
平良馬場 市営住宅	9	12	RC	H1	H30				建具設置、 バリアフリー	外壁舗装 →改善	安全性確保 (福祉対応)	→	長寿命化						優先的な 改善	341	
平良馬場 市営住宅	10	12	RC	H1	H30				建具設置、 バリアフリー	外壁舗装 →改善	安全性確保 (福祉対応)	→	長寿命化						優先的な 改善	341	
平良馬場 市営住宅	11	16	RC	H7	H30														改善	455	
平良馬場 市営住宅	12	12	RC	H6	H30														改善	341	
平良馬場 市営住宅	13	17	RC	H9	H30														改善	484	
平良狩俣 市営住宅	1	12	RC	H7	H30														改善	341	
平良狩俣第2 市営住宅	1	12	RC	H13	H31														改善	341	

【様式1】 計画維持・改善事業に係る実施予定一覧

事業主体名： 宮古島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 (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	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容								LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37			H38	H39
城辺西城 市営住宅	5	6	RC	H28	H31												171	維持管理
城辺西城 市営住宅	6	12	RC	H29	H31												341	維持管理
城辺西城 市営住宅	7	12	RC	H30	H31												341	建替中 (維持管 理)
城辺西城 市営住宅	8	12	RC	S63	H31												341	改善
城辺西城 市営住宅	9	12	RC	H1	H31												341	改善
城辺西城 市営住宅	A	6	RC	H15	H31												171	維持管理
城辺福里第2 市営住宅	1	12	RC	S59	H31									建具設置、外壁舗装 (安全性確保・長寿命) ↓ バリアフリー→改善 (福祉対)			341	改善
城辺福里第2 市営住宅	2	12	RC	S60	H31									建具設置、外壁舗装 (安全性確保・長寿命) ↓ バリアフリー→改善 (福祉対)			341	改善
城辺福里第2 市営住宅	3	12	RC	S61	H31									建具設置、外壁舗装 (安全性確保・長寿命) ↓ バリアフリー→改善 (福祉対)			341	改善
城辺福里第2 市営住宅	4	12	RC	S61	H31									建具設置、外壁舗装 (安全性確保・長寿命) ↓ バリアフリー→改善 (福祉対)			341	改善
城辺農村型福嶺 市営住宅	1	2	RC	H1	H31												57	改善
城辺農村型福嶺 市営住宅	2	2	RC	H1	H31												57	改善

【様式1】 計画維持・改善事業に係る実施予定一覧

事業主体名： 宮古島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 優良賃貸住宅 改善住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39			
城辺農村型下北 市営住宅	A	2	RC	H2	H31													57	改善
城辺農村型下北 市営住宅	B	2	RC	H2	H31													57	改善
城辺農村型下北 市営住宅	C	2	RC	H2	H31													57	改善
城辺農村型下北 市営住宅	D	2	RC	H2	H31													57	改善
城辺農村型下南 市営住宅	1	2	RC	H2	H31													57	改善
城辺農村型下南 市営住宅	2	2	RC	H2	H31													57	改善
城辺農村型西中 市営住宅	1	2	RC	H3	H31													57	改善
城辺農村型西中 市営住宅	2	2	RC	H3	H31													57	改善
城辺新城 市営住宅	1	6	RC	H4	H31													171	改善
城辺比嘉 市営住宅	1	4	RC	H4	H31													114	改善
城辺比嘉 市営住宅	2	4	RC	H5	H31													114	改善
城辺比嘉 市営住宅	3	4	RC	H5	H31													114	改善

【様式1】 計画維持・改善事業に係る実施予定一覧

事業主体名： 宮古島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 (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	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容								LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37			H38	H39	
城辺砂川第2 市営住宅	1	4	RC	H6	H31													114	改善
城辺砂川第2 市営住宅	2	4	RC	H7	H31													114	改善
城辺砂川第2 市営住宅	3	4	RC	H7	H31													114	改善
城辺保良 市営住宅	1	4	RC	H7	H31													114	改善
城辺保良 市営住宅	2	4	RC	H7	H31													114	改善
城辺福東 市営住宅	1	4	RC	H8	H31													114	改善
城辺福東 市営住宅	2	4	RC	H8	H31													114	改善
城辺福南 市営住宅	1	4	RC	H9	H31													114	改善
城辺福南 市営住宅	2	4	RC	H9	H31													114	改善
城辺福里 市営住宅	A	4	RC	H10	H31													114	改善
城辺福里 市営住宅	B	6	RC	H10	H31													171	維持管理
城辺福里 市営住宅	C	6	RC	H12	H31													171	維持管理

【様式1】 計画維持・改善事業に係る実施予定一覧

事業主体名： 宮古島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域費
(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	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容								LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37			H38	H39
城辺福里 市営住宅	D	4	RC	H13	H31												114	維持管理
城辺福里 市営住宅	E	6	RC	H11	H31												171	維持管理
城辺福里 市営住宅	F	6	RC	H11	H31												171	維持管理
城辺福里 市営住宅	G	6	RC	H12	H31												171	維持管理
城辺長中 市営住宅	1	4	RC	H15	H31												114	維持管理
城辺友利 市営住宅	1	4	RC	H16	H31												114	維持管理
城辺友利 市営住宅	2	4	RC	H16	H31												114	維持管理
城辺西東 市営住宅	1	4	RC	H17	H31												114	維持管理
城辺西東 市営住宅	2	4	RC	H17	H31												114	維持管理
城辺長北 市営住宅	1	4	RC	H17	H31												114	維持管理
城辺福中 市営住宅	1	4	RC	H19	H31												114	維持管理
城辺福北 市営住宅	1	4	RC	H19	H31												114	維持管理

【様式1】 計画維持・改善事業に係る実施予定一覧

事業主体名： 宮古島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域賃貸住宅 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容								LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37			H38	H39	
城辺仲原 市営住宅	1	8	RC	H22	H31													228	維持管理
下地土地 市営住宅	1	6	RC	H9	H30													171	改善
下地土地 市営住宅	2	6	RC	H9	H30													171	改善
下地土地 市営住宅	3	6	RC	H10	H30													171	改善
下地土地 市営住宅	4	6	RC	H10	H30													171	改善
下地土地 市営住宅	5	6	RC	H11	H30													171	改善
下地土地 市営住宅	6	6	RC	H11	H30													171	改善
下地土地 市営住宅	7	6	RC	H12	H30													171	改善
下地川満 市営住宅	1	12	RC	S58	H30													341	維持管理
下地川満 市営住宅	2	12	RC	S59	H30													341	維持管理
下地川満 市営住宅	3	12	RC	S60	H30													341	維持管理
下地川満 市営住宅	4	12	RC	S61	H30													341	維持管理

【様式1】 計画維持・改善事業に係る実施予定一覧

事業主体名： 宮古島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 特種賃貸住宅 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容								LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37			H38	H39	
下地川満 市営住宅	5	12	RC	S62	H30													341	維持管理
下地与那覇 市営住宅	1	12	RC	H1	H30													341	改善
下地与那覇 市営住宅	2	12	RC	H1	H30													341	改善
下地第2上地 市営住宅	1	12	RC	H4	H30													341	改善
下地第2上地 市営住宅	2	6	RC	H5	H30													171	改善
下地第2上地 市営住宅	3	6	RC	H5	H30													171	改善
下地洲鎌 市営住宅	1	2	RC	H6	H30													57	改善
下地洲鎌 市営住宅	2	2	RC	H6	H30													57	改善
下地高千穂 市営住宅	1	2	RC	H6	H30													57	改善
下地嘉手苅 市営住宅	1	2	RC	H6	H30													57	改善
下地棚根 市営住宅	1	2	RC	H6	H30													57	改善
下地棚根 市営住宅	2	2	RC	H7	H30													57	改善

【様式1】 計画維持・改善事業に係る実施予定一覧

事業主体名： 宮古島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅
(公共供給) 地価買
改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容								LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37			H38	H39	
下地第2棚根 市営住宅	1	4	RC	H15	H30													114	改善
下地第2与那覇 市営住宅	1	8	RC	H17	H30													228	維持管理
下地第2与那覇 市営住宅	2	8	RC	H17	H30													228	維持管理
下地皆愛 市営住宅	1	8	RC	H19	H30													228	維持管理
上野第1 市営住宅	1	6	RC	H9	H31													171	改善
上野第1 市営住宅	2	6	RC	H9	H31													171	改善
上野第1 市営住宅	3	6	RC	H10	H31													171	改善
上野第1 市営住宅	4	6	RC	H10	H31													171	改善
上野第1 市営住宅	5	6	RC	H11	H31													171	改善
上野第1 市営住宅	6	6	RC	H11	H31													171	改善
上野第1 市営住宅	7	6	RC	H11	H31													171	改善
上野高田 市営住宅	1	6	RC	S62	H31												外壁補装、 防水工事 (長寿命化)	171	改善

外壁舗装、
防水工事
(長寿命化)

【様式1】 計画維持・改善事業に係る実施予定一覧

事業主体名： 宮古島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域費 (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	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39			
上野高田 市営住宅	2	6	RC	S62	H31													171	改善
上野高田 市営住宅	3	6	RC	H8	H31													171	改善
上野高田 市営住宅	4	6	RC	H8	H31													171	改善
上野高田 市営住宅	5	6	RC	H16	H31													171	維持管理
上野高田 市営住宅	6	6	RC	H15	H31													171	維持管理
上野高田 市営住宅	7	6	RC	H17	H31													171	維持管理
上野高田 市営住宅	8	6	RC	H17	H31													171	維持管理
上野新里 市営住宅	1	2	RC	H1	H31													57	改善
上野新里 市営住宅	2	2	RC	H1	H31													57	改善
上野宮国 市営住宅	1	2	RC	H1	H31													57	改善
上野宮国 市営住宅	2	2	RC	H1	H31													57	改善
上野野原 市営住宅	1	2	RC	H2	H31													57	改善

【様式1】 計画維持・改善事業に係る実施予定一覧

事業主体名： 宮古島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 特種賃
（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	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容								LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37			H38	H39
上野野原 市営住宅	2	2	RC	H2	H31												57	改善
上野大嶺 市営住宅	1	2	RC	H3	H31												57	改善
上野大嶺 市営住宅	2	2	RC	H3	H31												57	改善
上野千代田 市営住宅	1	2	RC	H4	H31												57	改善
上野千代田 市営住宅	2	2	RC	H4	H31												57	改善
上野博愛 市営住宅	1	4	RC	H5	H31												114	維持管理
上野博愛 市営住宅	2	4	RC	H5	H31												114	維持管理
上野高田第二 市営住宅	1	6	RC	H5	H31												171	改善
上野高田第二 市営住宅	2	6	RC	H6	H31												171	改善
上野新里第二 市営住宅	1	4	RC	H7	H31												114	改善
上野宮国第二 市営住宅	1	4	RC	H7	H31												114	改善
上野名嘉山 市営住宅	A	4	RC	H12	H31												114	維持管理

【様式1】 計画維持・改善事業に係る実施予定一覧

事業主体名： 宮古島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域費 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容								LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37			H38	H39	
上野名嘉山 市営住宅	B	4	RC	H12	H31													114	維持管理
上野豊原 市営住宅	1	4	RC	H13	H31													114	維持管理
上野豊原 市営住宅	2	4	RC	H13	H31													114	維持管理
上野千代田第2 市営住宅	1	4	RC	H14	H31													114	維持管理
上野千代田第2 市営住宅	2	4	RC	H14	H31													114	維持管理
上野新里第3 市営住宅	1	8	RC	H18	H31													228	維持管理
上野ガーラル 市営住宅	1	8	RC	H19	H31													228	維持管理
上野東青原 市営住宅	1	4	RC	H24														114	維持管理
伊良部横嶽 市営住宅	Y1	3	RC	H9	H30													85	改善
伊良部横嶽 市営住宅	Y2	7	RC	H10	H30													199	改善
伊良部横嶽 市営住宅	Y3	6	RC	H10	H30													171	改善
伊良部横嶽 市営住宅	Y5	6	RC	H10	H30													171	改善

【様式1】 計画維持・改善事業に係る実施予定一覧

事業主体名：宮古島市

住宅の区分：() 特定公共 地盤質 改良住宅 その他 ()
 実質住宅 (公共供給)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39			
伊良部横嶽 市営住宅	Y6	6	RC	H10	H30													171	改善
伊良部横嶽 市営住宅	Y7	6	RC	H13	H30													171	改善
伊良部横嶽 市営住宅	Y8	6	RC	H13	H30													171	改善
伊良部横嶽 市営住宅	Y9	6	RC	H13	H30													171	改善
伊良部鯖置 市営住宅	A	6	RC	H9	H30													171	改善
伊良部鯖置 市営住宅	B	6	RC	H9	H30													171	改善
伊良部鯖置 市営住宅	C	6	RC	H14	H30													171	改善
伊良部鯖置 市営住宅	D	6	RC	H14	H30													171	改善
伊良部鯖置第2 市営住宅	G	4	RC	S58	H30													114	優先的な 改善
伊良部鯖置第2 市営住宅	H	4	RC	S58	H30													114	優先的な 改善
伊良部鯖置第2 市営住宅	I	4	RC	S58	H30													114	優先的な 改善
伊良部鯖置第2 市営住宅	J	4	RC	S62	H30													114	改善

【様式1】 計画維持・改善事業に係る実施予定一覧

事業主体名： 宮古島市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容								LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37			H38	H39	
伊良部鯖置第2 市営住宅	K	4	RC	S62	H30													114	改善
伊良部鯖置第2 市営住宅	L	4	RC	S62	H30													114	改善
伊良部新生 市営住宅	1	6	RC	H10	H30													171	改善
伊良部新生 市営住宅	2	6	RC	H10	H30													171	改善
伊良部新生 市営住宅	3	6	RC	H11	H30													171	改善
伊良部新生 市営住宅	4	6	RC	H11	H30													171	改善
伊良部新生 市営住宅	5	3	RC	H11	H30													85	改善
伊良部新生 市営住宅	6	6	RC	H13	H30													171	改善
伊良部新生 市営住宅	7	6	RC	H13	H30													171	改善
伊良部仲地 市営住宅	1	2	RC	H7	H30													57	改善
伊良部仲地 市営住宅	2	2	RC	H7	H30													57	改善
伊良部仲地 市営住宅	3	2	RC	H7	H30													57	改善

【様式1】 計画維持・改善事業に係る実施予定一覧

事業主体名： 宮古島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 特例賃貸住宅 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容								LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37			H38	H39	
伊良部仲地 市営住宅	4	2	RC	H7	H30													57	改善
伊良部仲地 市営住宅	5	2	RC	H7	H30													57	改善
伊良部仲地 市営住宅	6	2	RC	H7	H30													57	改善
伊良部仲地 市営住宅	7	2	RC	H8	H30													57	改善
伊良部仲地 市営住宅	8	2	RC	H8	H30													57	改善
伊良部仲地 市営住宅	9	2	RC	H8	H30													57	改善
伊良部仲地 市営住宅	10	2	RC	H8	H30													57	改善
伊良部仲地 市営住宅	11	2	RC	H8	H30													57	改善
伊良部仲地 市営住宅	12	2	RC	H8	H30													57	改善
伊良部平江 市営住宅	1	4	RC	S61	H30													114	改善
伊良部平江 市営住宅	2	4	RC	S61	H30													114	改善
伊良部平江 市営住宅	3	4	RC	S61	H30													114	改善

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：宮古島市

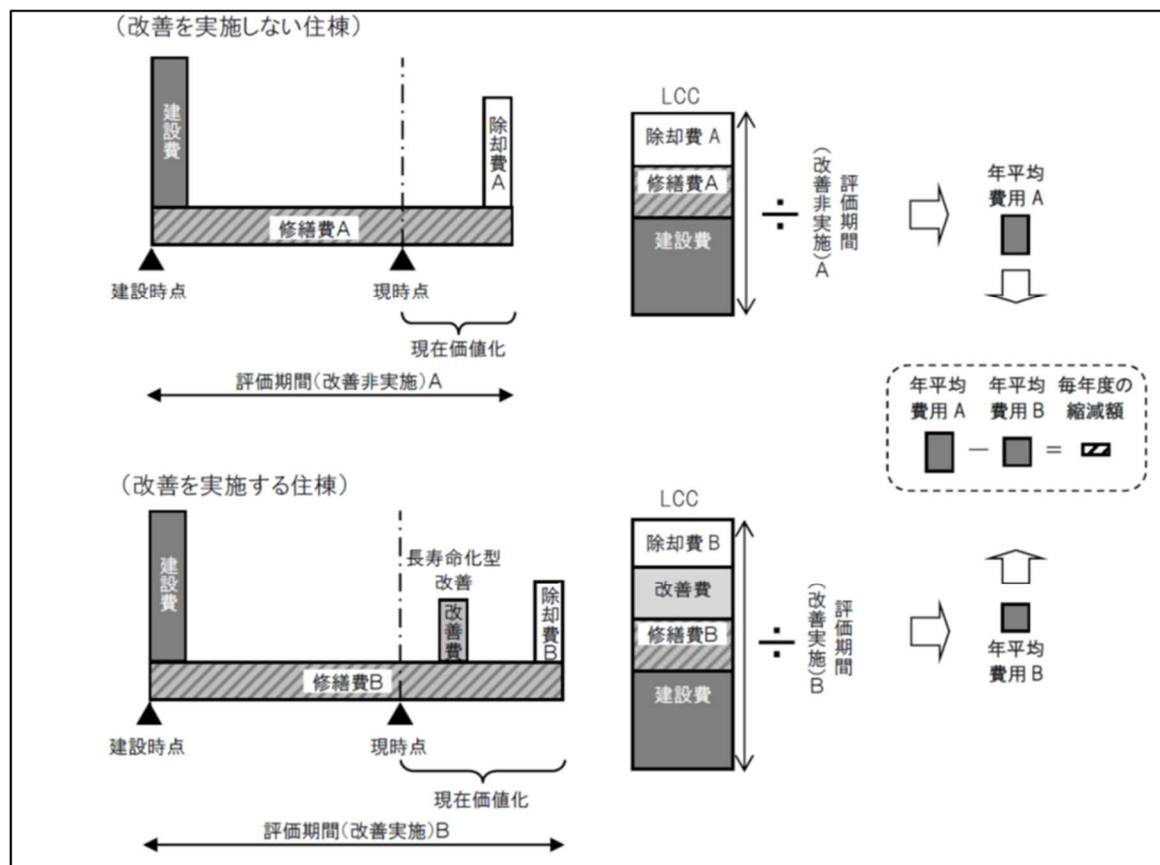
住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地優賃
（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

市営住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規事業又は建替予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
平良上原市営住宅	1	12	RC	S55	H30		H30～39		建替
平良上原市営住宅	2	12	RC	S55	H30		H30～39		〃
平良上原市営住宅	3	12	RC	S55	H30		H30～39		〃
平良上原市営住宅	4	12	RC	S55	H30		H30～39		〃
平良上原市営住宅	A	12	RC	S56	H30		H30～39		〃
平良上原市営住宅	B	12	RC	S56	H30		H30～39		〃
平良松原市営住宅	1	12	RC	S56	H30		H30～39		建替
平良松原市営住宅	2	12	RC	S56	H30		H30～39		〃
平良鏡原市営住宅	1	12	RC	S57	H30		—		建替
平良鏡原市営住宅	2	12	RC	S57	H30		—		〃
平良鏡原市営住宅	3	12	RC	S57	H30		—		〃
平良鏡原市営住宅	A	12	RC	S58	H30		—		〃
平良鏡原市営住宅	B	12	RC	S58	H30		—		〃
平良島尻市営住宅	1	12	RC	S58	H30		—		建替
城辺砂川市営住宅	1	12	RC	S57	H31		—		建替
城辺砂川市営住宅	2	12	RC	S57	H31		—		〃
城辺福嶺市営住宅	1	12	RC	S56	H31		H31～34		建替
上野第2市営住宅	1	6	RC	S56	H30		H31～34		建替
上野第2市営住宅	2	6	RC	S56	H30		H31～34		〃
上野第2市営住宅	3	12	RC	S57	H30		H31～34		〃
上野第2市営住宅	4	12	RC	S58	H30		H31～34		〃
池間添市営住宅	1	12	RC	—	—	—	H29～31		新規

1 1. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

長寿命化型改善に位置づけ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します。

図 ライフサイクルコストの縮減効果の考え方



団地名	棟	LCC 縮減 効果 (千円/年)	判定結果
平良北市営住宅	A	-	維持管理
	B	-	維持管理
	C	-	維持管理
	D	-	維持管理
平良上原市営住宅	1	-	優先的な建替
	2	-	優先的な建替
	3	-	優先的な建替
	4	-	優先的な建替
	A	-	優先的な建替
	B	-	優先的な建替
平良松原市営住宅	1	-	優先的な建替
	2	-	優先的な建替
平良鏡原市営住宅	1	-	優先的な建替
	2	-	優先的な建替
	3	-	優先的な建替
	A	-	優先的な建替
	B	-	優先的な建替
平良島尻市営住宅	1	-	優先的な建替
平良西原市営住宅	1	692	改善
平良荷川取市営住宅	A	591	改善
	B	591	改善
平良宮原市営住宅	A	691	改善
平良馬場市営住宅	1	703	優先的な改善
	2	352	優先的な改善
	3	-	改善
	4	-	改善
	5	-	改善
	6	-	改善
	7	-	改善
	8	468	優先的な改善
	9	475	優先的な改善
	10	475	優先的な改善
	11	-	改善
	12	-	改善
	13	-	改善
平良狩俣市営住宅	1	-	改善
平良狩俣第2市営住宅	1	-	改善
城辺西城市営住宅	5	-	維持管理
	6	-	維持管理
	7	-	建替中
	8	-	改善
	9	-	改善
	A	-	維持管理
城辺砂川市営住宅	1	-	優先的な建替
	2	-	優先的な建替
城辺福嶺市営住宅	1	-	優先的な建替
	2	-	改善
城辺福里第2市営住宅	1	676	改善
	2	676	改善
	3	693	改善
	4	693	改善
城辺農村型福嶺市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
城辺農村型下北市営住宅	A	-	改善
	B	-	改善
	C	-	改善
城辺農村型下北市営住宅	D	-	改善
城辺農村型下南市営住宅	1	-	改善

団地名	棟	LCC 縮減 効果 (千円/年)	判定結果
城辺農村型下南市営住宅	2	-	改善
城辺農村型西中市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
城辺新城市営住宅	1	-	改善
城辺比嘉市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
	3	-	改善
城辺砂川第2市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
	3	-	改善
城辺保良市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
城辺福東市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
城辺福南市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
城辺福里市営住宅	A	-	改善
	B	-	改善
	C	-	改善
	D	-	改善
	E	-	改善
	F	-	改善
	G	-	改善
城辺長中市営住宅	1	-	維持管理
城辺友利市営住宅	1	-	維持管理
	2	-	維持管理
城辺西東市営住宅	1	-	維持管理
	2	-	維持管理
城辺長北市営住宅	1	-	維持管理
城辺福中市営住宅	1	-	維持管理
福城辺北市営住宅	1	-	維持管理
城辺仲原市営住宅	1	-	維持管理
下地上地市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
	3	-	改善
	4	-	改善
	5	-	改善
	6	-	改善
	7	-	改善
下地川満市営住宅	1	-	維持管理
	2	-	維持管理
	3	-	維持管理
	4	-	維持管理
	5	-	維持管理
下地与那覇市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
下地第2上地市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
	3	-	改善
下地洲鎌市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
下地高千穂市営住宅	1	-	改善
下地嘉手刈市営住宅	1	-	改善
下地棚根市営住宅	1	-	改善
下地棚根市営住宅	2	-	改善
	1	-	改善
下地入江市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
下地来間市営住宅	1	-	改善

団地名	棟	LCC 縮減 効果 (千円/年)	判定結果
下地第3上地市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
下地第2来間市営住宅	1	-	改善
下地第4上地市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
下地第5上地市営住宅	1	-	改善
下地第2嘉手苅市営住宅	1	-	改善
下地第2高千穂市営住宅	1	-	改善
下地第2入江市営住宅	1	-	改善
下地第2棚根市営住宅	1	-	改善
下地第2与那覇市営住宅	1	-	維持管理
	2	-	維持管理
下地皆愛市営住宅	1	-	維持管理
上野第1市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
	3	-	改善
	4	-	改善
	5	-	改善
	6	-	改善
	7	-	改善
上野第2市営住宅	1	-	優先的な建替
	2	-	優先的な建替
	3	-	優先的な建替
	4	-	優先的な建替
上野高田市営住宅	1	360	改善
	2	360	改善
	3	-	改善
	4	-	改善
	5	-	維持管理
	6	-	維持管理
	7	-	維持管理
	8	-	維持管理
上野新里市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
上野宮国市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
上野野原市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
上野大嶺市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
上野千代田市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
上野博愛市営住宅	1	-	改善済み
	2	-	改善済み
上野高田第二市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
上野新里第二市営住宅	1	-	改善
上野宮国第二市営住宅	1	-	改善
上野名嘉山市営住宅	1	-	維持管理

団地名	棟	LCC 縮減 効果 (千円/年)	判定結果
上野名嘉山市営住宅	2	-	維持管理
上野豊原市営住宅	1	-	維持管理
	2	-	維持管理
上野千代田第2市営住宅	1	-	維持管理
	2	-	維持管理
上野新里第3市営住宅	1	-	維持管理
上野ガーラバル市営住宅	1	-	維持管理
上野東青原市営住宅	1	-	維持管理
伊良部横嶽市営住宅	Y1	-	改善
	Y2	-	改善
	Y3	-	改善
	Y5	-	改善
	Y6	-	改善
	Y7	-	改善
	Y8	-	改善
伊良部鯖置市営住宅	Y9	-	改善
	A	-	改善
	B	-	改善
	C	-	改善
伊良部鯖置第2市営住宅	D	-	改善
	G	206	優先的な改善
	H	206	優先的な改善
	I	206	優先的な改善
	J	-	改善
	K	-	改善
	L	-	改善
伊良部新生市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
	3	-	改善
	4	-	改善
	5	-	改善
	6	-	改善
	7	-	改善
伊良部仲地市営住宅	1	-	改善
	2	-	改善
	3	-	改善
	4	-	改善
	5	-	改善
	6	-	改善
	7	-	改善
	8	-	改善
	9	-	改善
	10	-	改善
	11	-	改善
	12	-	改善
伊良部平江市営住宅	1	241	改善
	2	241	改善
	3	241	改善

参考資料

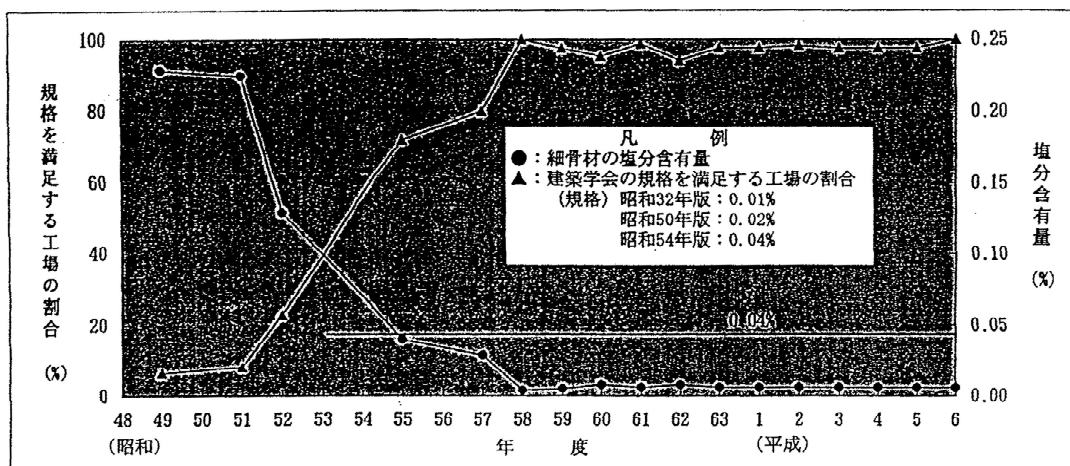
沖縄県における鉄筋コンクリート構造の変遷と諸問題（抜粋）

(2)海砂等の塩化物による腐蝕

これらの状況によるRC造の塩害による劣化が社会問題化しているなか、昭和52年には、建設省から建築指導課長通達「コンクリートに使用する細骨材中に塩分が含まれる場合の取り扱いについて」（昭和50年に日本建築学会「建築工事標準仕様書、JISS鉄筋コンクリート工事」の改定）が出され、細骨材の塩分は原則として0.04%とし、やむを得ず0.04%を超える場合には、その具体的な対応策が示されている。その後、昭和61年には、従来の対海砂0.04%から、総量規制の方針に変更された。このような対応策により沖縄県内においても概ね昭和55以降より基準値0.04%をクリアし、昭和58年を境に安定した基準を保っている。

したがって、本計画では昭和58年以前に建築された公営住宅に対し、細骨材の塩分含有量が基準値を上回っている可能性を有している団地として留意していく必要がある。

■生コン用細骨材の塩分含有量と規格を満足する工場の割合（沖縄本島）



資料：「コンクリート構造物耐久性向上調査」((財)沖縄県建設技術センター・沖縄県土木建築部技術管理室)

(参考資料)

- ・「沖縄型住宅開発研究報告書」（沖縄県土木建築部住宅課）
- ・「試験年報」（(財)沖縄県建設技術センター）
- ・「コンクリート構造物耐久性向上調査」((財)沖縄県建設技術センター・沖縄県土木建築部技術管理室)
- ・「一建築資材の耐候性とリフォームを考えるー亜熱帯環境の材料計画」（「亜熱帯環境の材料計画」編集委員会）

宮 古 島 市 公 営 住 宅 等 長 寿 命 化 計 画

[発行年月日] 平成 30 年（2018 年） 2 月

[発 行] 宮古島市 建築課

〒906-0012 沖縄県宮古島市下地字上地 472 番地 39

電話：0980-76-6137
