

西之表市公営住宅等長寿命化計画

変更計画

策定・変更経過

平成25年3月 当初計画策定（平成25年度～平成34年度）

平成28年3月 第1回変更

平成29年3月 第2回変更

平成30年3月 第3回変更

計画期間改定（平成30年度～令和9年度）

平成31年3月 第4回変更

令和4年3月 第5回変更

令和5年3月 第6回変更

令和6年3月 第7回変更

令和6年3月

西之表市

目 次

| | |
|-----------------------------|------|
| 1. 公営住宅等ストックの状況 | 1 |
| (1) 公営住宅等管理戸数 | 1 |
| (2) 構造別建築年次別状況) | 4 |
| 1) 公営住宅等の構造別戸数 | 4 |
| 2) 公営住宅等の建築時期別住戸数 | 4 |
| (3) 耐用年数経過状況 | 5 |
| (4) 居住環境水準 | 8 |
| 1) 専用住戸面積 | 8 |
| 2) 施設整備状況 | 9 |
| (5) 公営住宅等の入居状況 | 10 |
| 1) 入居戸数 | 10 |
| 2. 長寿命化計画の目的 | 11 |
| 3. 長寿命化に関する基本方針 | 11 |
| 4. 計画期間 | 12 |
| 5. 長寿命化を図るべき公営住宅等 | 13 |
| 6. 公営住宅等における建替事業の実施方針 | 14 |
| 7. 長寿命化のための維持管理計画 | 14 |
| 様式 1 | (17) |
| 様式 2 | (21) |
| 様式 3 | (22) |
| 8. 長寿命化のための維持管理による効果 | 16 |

1. 公営住宅等ストックの状況

(1) 公営住宅等管理戸数

本市が管理している公営住宅等は15団地（特定公共賃貸住宅、単独住宅含む）、65棟401戸である。その内、公営住宅が384戸、特公賃住宅が12戸、単独住宅が5戸となっている。

表 公営住宅等一覧

| No. | 団地名 | 住所 | 種別 | 棟番号 | 建設年度 | 経過年数 | 構造 | 棟数 | 戸数 | 床面積 (㎡/戸) | 敷地面積 (㎡) |
|-----|-----------|-----------|--------|-----|------|------|----|----|----|-----------|----------|
| 1 | 美浜団地 | 西之表6591-2 | 公営 | 1 | 1995 | 28 | 中耐 | 1 | 4 | 61.70㎡ | 5,467㎡ |
| | | | 公営 | | | | | | 8 | 74.70㎡ | |
| | | 西之表6591-2 | 公営 | 2 | 1996 | 27 | 中耐 | 1 | 4 | 61.70㎡ | |
| | | | 公営 | | | | | | 8 | 74.70㎡ | |
| | | 西之表6592-3 | 公営 | 3 | 1997 | 26 | 中耐 | 1 | 6 | 61.70㎡ | |
| | | | | | | | | | 12 | 74.70㎡ | |
| | | 西之表6592-3 | 公営 | 4 | 1998 | 25 | 中耐 | 1 | 6 | 65.70㎡ | |
| | | | | | | | | | 12 | 79.20㎡ | |
| 2 | 下宮原団地 | 西之表6584 | 公営 | 1 | 1974 | 49 | 準二 | 1 | 5 | 48.60㎡ | 1,227㎡ |
| | | | 公営 | | | | | 2 | 5 | 48.60㎡ | |
| 3 | 古園団地 [木造] | 西之表6386-2 | 公営 | 1 | 1988 | 35 | 木造 | 2 | 2 | 62.50㎡ | 1,827㎡ |
| | | | 公営 | | | | | | 2 | 62.50㎡ | |
| | | | 公営 | | | | | | 3 | 62.50㎡ | |
| | 古園団地 [中耐] | 西之表6386 | 公営 | 1 | 1999 | 24 | 中耐 | 1 | 5 | 66.90㎡ | 16,358㎡ |
| | | | 公営 | | | | | | 10 | 74.30㎡ | |
| | | 西之表6386 | 公営 | 2 | 1999 | 24 | 中耐 | 1 | 2 | 58.90㎡ | |
| | | | 公営 | | | | | | 11 | 72.60㎡ | |
| | | | 公営 | | | | | | 2 | 76.60㎡ | |
| | | 西之表6386 | 公営 | 3 | 2000 | 23 | 中耐 | 1 | 6 | 66.90㎡ | |
| | | | 公営 | | | | | | 12 | 74.30㎡ | |
| | | 西之表6386 | 公営 | 4 | 2000 | 23 | 中耐 | 1 | 3 | 59.10㎡ | |
| | | | 公営 | | | | | | 12 | 72.60㎡ | |
| | | 西之表6386 | 公営 | 5 | 2001 | 22 | 中耐 | 1 | 3 | 76.80㎡ | |
| | | | 公営 | | | | | | 6 | 66.90㎡ | |
| | | 西之表6386 | 公営 | 6 | 2001 | 22 | 中耐 | 1 | 6 | 66.90㎡ | |
| | | | 公営 | | | | | | 12 | 74.30㎡ | |
| | | | 公営 | | | | | | 3 | 59.10㎡ | |
| | | 西之表6386 | 公営 | 7 | 2002 | 21 | 中耐 | 1 | 3 | 59.10㎡ | |
| | | | 公営 | | | | | | 12 | 72.60㎡ | |
| | | | 公営 | | | | | | 3 | 76.80㎡ | |
| 特公賃 | 6 | | 66.90㎡ | | | | | | | | |
| 特公賃 | 1 | 66.90㎡ | | | | | | | | | |
| 特公賃 | 11 | 74.30㎡ | | | | | | | | | |
| 4 | 中谷団地 [木造] | 西之表7730 | 公営 | 1 | 1956 | 67 | 木造 | 1 | 1 | 28.90㎡ | 1,932㎡ |
| | | 西之表7730 | 公営 | 1 | 1959 | 64 | 木造 | 1 | 1 | 34.70㎡ | |
| | 中谷団地 [準二] | 西之表7730 | 公営 | 1 | 1975 | 48 | 準二 | 1 | 5 | 49.72㎡ | |
| 5 | 榕城団地 | 西之表7544 | 公営 | 1 | 1973 | 50 | 準二 | 1 | 5 | 46.35㎡ | 1,265㎡ |
| | | 西之表7544 | 公営 | 2 | 1973 | 50 | 準二 | 1 | 5 | 46.35㎡ | |

表 公営住宅等一覽

| No. | 団地名 | 住所 | 種別 | 棟番号 | 建設年度 | 経過年数 | 構造 | 棟数 | 戸数 | 床面積 (㎡/戸) | 敷地面積 (㎡) |
|-------------|---------------------|-------------|------|-----|------|------|----|--------|-----|-----------|----------|
| 6 | 鴨女町(城之浜A)団地 [準平] | 鴨女町52 | 公営 | 3 | 1955 | 68 | 準平 | 1 | 6 | 29.75㎡ | 6,373㎡ |
| | | 鴨女町52 | 公営 | 4 | 1955 | 68 | 準平 | 1 | 6 | 29.75㎡ | |
| | | 鴨女町51 | 公営 | 7 | 1956 | 67 | 準平 | 1 | 6 | 29.75㎡ | |
| | | 鴨女町51 | 公営 | 8 | 1956 | 67 | 準平 | 1 | 6 | 29.75㎡ | |
| | | 鴨女町54 | 公営 | 9 | 1957 | 66 | 準平 | 1 | 5 | 29.75㎡ | |
| | | 鴨女町54 | 公営 | 10 | 1957 | 66 | 準平 | 1 | 5 | 29.75㎡ | |
| | | 鴨女町54 | 公営 | 11 | 1957 | 66 | 準平 | 1 | 5 | 29.75㎡ | |
| | | 鴨女町54 | 公営 | 12 | 1957 | 66 | 準平 | 1 | 5 | 29.75㎡ | |
| 7 | 鴨女町(城之浜B)団地 | 西之表14415-14 | 公営 | 1 | 1958 | 65 | 木造 | 10 | 10 | 38.01㎡ | 1,588㎡ |
| 8 | 下西(白水原)団地 | 西之表16281 | 公営 | 1 | 1964 | 59 | 準平 | 1 | 2 | 31.30㎡ | 273㎡ |
| 9 | 若宮団地 | 西之表16347 | 公営 | 1 | 1977 | 46 | 中耐 | 1 | 16 | 52.92㎡ | 5,506㎡ |
| | | 西之表16347 | 公営 | 2 | 1978 | 45 | 中耐 | 1 | 16 | 57.65㎡ | |
| | | 西之表16347 | 公営 | 3 | 1979 | 44 | 中耐 | 1 | 16 | 57.65㎡ | |
| 10 | 桜が丘団地 [木造] | 桜が丘7779 | 公営 | 1 | 1986 | 37 | 木造 | 3 | 3 | 65.60㎡ | 6,548㎡ |
| | | 桜が丘7779 | 公営 | 2 | 1987 | 36 | 木造 | 3 | 3 | 65.60㎡ | |
| | 桜が丘団地 [中耐] | 桜が丘7779-4 | 公営 | 1 | 1980 | 43 | 中耐 | 1 | 16 | 64.30㎡ | |
| | | 桜が丘7779-5 | 公営 | 2 | 1981 | 42 | 中耐 | 1 | 16 | 64.30㎡ | |
| | | 桜が丘7779-6 | 公営 | 3 | 1982 | 41 | 中耐 | 1 | 16 | 64.30㎡ | |
| 桜が丘7779-114 | 公営 | 4 | 1992 | 31 | 中耐 | 1 | 12 | 61.76㎡ | | | |
| 11 | 国上(稲村)団地 | 国上2117-4 | 公営 | 1 | 1980 | 43 | 準二 | 1 | 4 | 62.21㎡ | 1,186㎡ |
| 12 | 国上湊団地 | 国上1468-14 | 公営 | 1 | 2000 | 23 | 木造 | 2 | 2 | 76.18㎡ | 636㎡ |
| 13 | 古田団地 | 古田1211-1 | 公営 | 1 | 2002 | 21 | 木造 | 2 | 2 | 78.83㎡ | 455㎡ |
| 14 | 現和団地 | 現和6347-2 | 公営 | 1 | 2001 | 22 | 木造 | 2 | 2 | 78.91㎡ | 643㎡ |
| 15 | 高浜団地 [準二] | 西之表14419-9 | 単独 | 1 | 1963 | 60 | 準二 | 1 | 4 | 61.56㎡ | 487㎡ |
| | 高浜団地 [低耐] | 西之表14419-9 | 単独 | 2 | 1963 | 60 | 低耐 | 1 | 1 | 64.09㎡ | |
| 公営住宅 計 | | | | | | | | 63 | 384 | | |
| 特公賃 計 | | | | | | | | (1) | 12 | | |
| 単独 計 | | | | | | | | 2 | 5 | | |
| 総計 | | | | | | | | 65 | 401 | | |

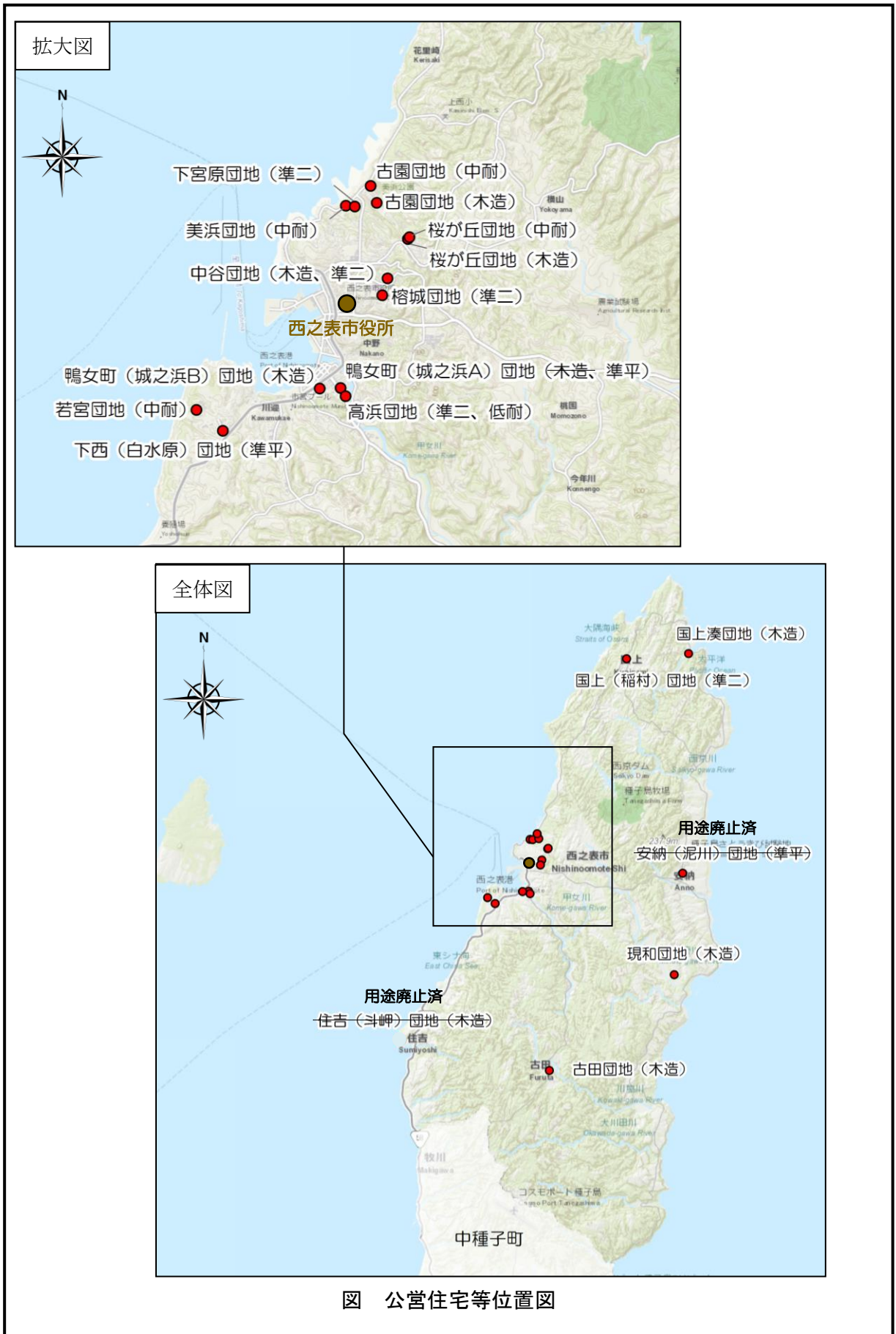


図 公営住宅等位置図

(2) 構造別建築年次別状況

1) 公営住宅等の構造別戸数

本市の管理する公営住宅等の種別別構造別管理戸数は、以下のとおりである。

公営住宅

木造：30戸（全住戸数に対する割合：7.5%）

準平：46戸（全住戸数に対する割合：11.5%）

準二：29戸（全住戸数に対する割合：7.2%）

中耐：279戸（全住戸数に対する割合：69.6%）

特定公共賃貸住宅

中耐：12戸（全住戸数に対する割合：3.0%）

単独住宅

準二：4戸（全住戸数に対する割合：1.0%）

低耐：1戸（全住戸数に対する割合：0.2%）

※準平（準耐火構造平屋）、準二（準耐火構造2階建て）、中耐（中層耐火構造）、低耐（低層耐火構造）

2) 公営住宅等の建築時期別住戸数

建築時期別にみると、1996年～2000年が全体の28.9%と最も多く、その大半が公営住宅（中耐）となっている。

また、1981年の新耐震基準制定以前に建築された住戸は156戸であり、4割弱となっている。

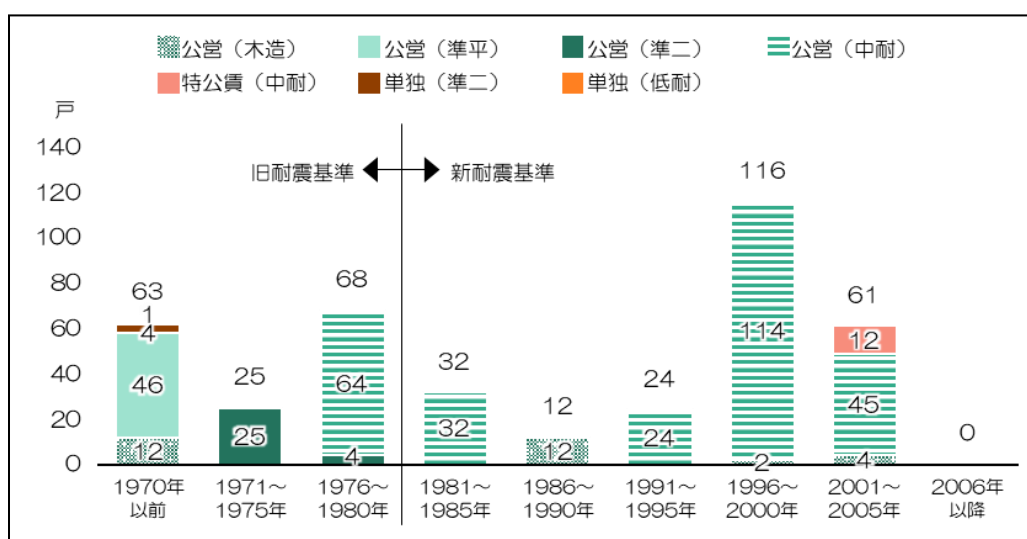


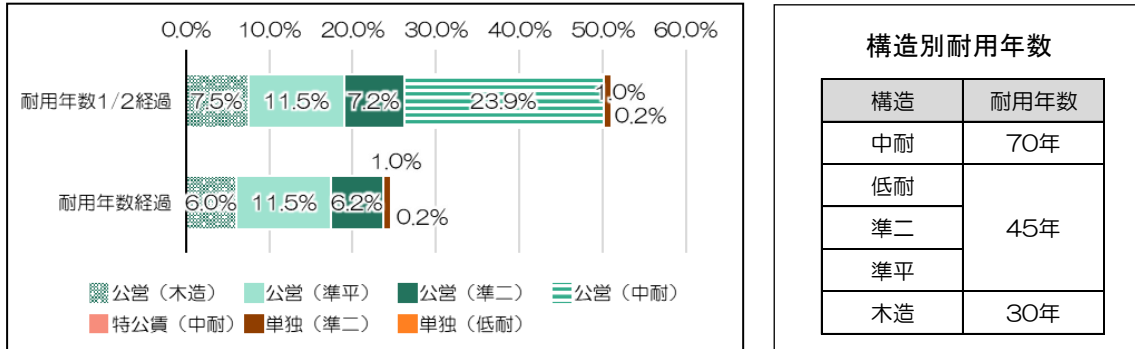
図 建築時期別住戸

(3) 耐用年数経過状況

建築年数の経過状況をみると、既に耐用年数を経過した住宅は100戸で、24.9%となっている。

また、耐用年数の1/2を経過した住宅は206戸と、全体の半数を超えている。

構造別では、公営住宅（準平）、単独住宅（準二）、単独住宅（低耐）の住宅において、既に全ての住宅が耐用年数を経過している。



| 構造 | 耐用年数 |
|----|------|
| 中耐 | 70年 |
| 低耐 | 45年 |
| 準二 | |
| 準平 | 30年 |
| 木造 | |

図 総戸数に占める耐用年数経過戸数割合

表 耐用年数経過戸数

(単位：戸)

| | 公営 | | | | 特公賃 | 単独 | | 計 |
|---------------|--------|--------|--------|-------|------|--------|--------|-------|
| | 木造 | 準平 | 準二 | 中耐 | 中耐 | 準二 | 低耐 | |
| 耐用年数1/2経過戸数 | 30 | 46 | 29 | 96 | 0 | 4 | 1 | 206 |
| 総戸数に占める割合 | 7.5% | 11.5% | 7.2% | 23.9% | 0.0% | 1.0% | 0.2% | 51.4% |
| 構造別管理戸数に占める割合 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 34.4% | 0.0% | 100.0% | 100.0% | 51.4% |
| 耐用年数経過戸数 | 24 | 46 | 25 | 0 | 0 | 4 | 1 | 100 |
| 総戸数に占める割合 | 6.0% | 11.5% | 6.2% | 0.0% | 0.0% | 1.0% | 0.2% | 24.9% |
| 構造別管理戸数に占める割合 | 80.0% | 100.0% | 86.2% | 0.0% | 0.0% | 100.0% | 100.0% | 24.9% |
| 管理戸数 | 30 | 46 | 29 | 279 | 12 | 4 | 1 | 401 |

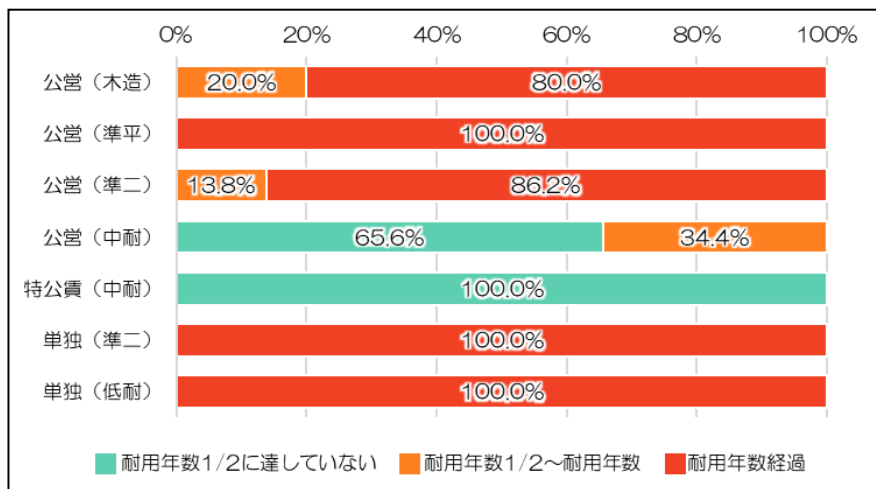


図 構造別耐用年数経過割合

表 団地別住棟別の耐用年数及び耐用年数1/2の経過年

[凡例] : 耐用年数1/2に達していない : 耐用年数1/2~耐用年数 : 耐用年数に達している

| No. | 団地名 | 棟番号 | 建設年度 | 構造 | 耐用年数 | 棟数 | 戸数 | 経過年数 | 耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年 | | | | | | | | | | 耐用年数の1/2経過年 | 耐用年数経過年 | 備考 | | | | | | |
|-----|---------------------|-----|------|----|------|----|---------|------|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------------|---------|------|------|------|------|------|------|-----------|
| | | | | | | | | | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | | | | 2027 | | | | | |
| 1 | 美浜団地 | 1 | 1995 | 中耐 | 70 | 1 | 12 | 28 | | | | | | | | | | | | | 2030 | 2065 | 公営 | | | | |
| | | 2 | 1996 | 中耐 | 70 | 1 | 12 | 27 | | | | | | | | | | | | | | 2031 | 2066 | 公営 | | | |
| | | 3 | 1997 | 中耐 | 70 | 1 | 18 | 26 | | | | | | | | | | | | | | 2032 | 2067 | 公営 | | | |
| | | 4 | 1998 | 中耐 | 70 | 1 | 18 | 25 | | | | | | | | | | | | | | | 2033 | 2068 | 公営 | | |
| 2 | 下宮原団地 | 1 | 1974 | 準二 | 45 | 1 | 5 | 49 | | | | | | | | | | | | | | | 1997 | 2019 | 公営 | | |
| | | 2 | 1974 | 準二 | 45 | 1 | 5 | 49 | | | | | | | | | | | | | | | | 1997 | 2019 | 公営 | |
| 3 | 古園団地 [木造] | 1 | 1988 | 木造 | 30 | 2 | 2 | 35 | | | | | | | | | | | | | | | 2003 | 2018 | 公営 | | |
| | | 2 | 1989 | 木造 | 30 | 2 | 2 | 34 | | | | | | | | | | | | | | | | 2004 | 2019 | 公営 | |
| | | 3 | 1989 | 木造 | 30 | 2 | 2 | 34 | | | | | | | | | | | | | | | | 2004 | 2019 | 公営 | |
| | 古園団地 [中耐] | 1 | 1999 | 中耐 | 70 | 1 | 15 | 24 | | | | | | | | | | | | | | | | | 2034 | 2069 | 公営 |
| | | 2 | 1999 | 中耐 | 70 | 1 | 15 | 24 | | | | | | | | | | | | | | | | | 2034 | 2069 | 公営 |
| | | 3 | 2000 | 中耐 | 70 | 1 | 18 | 23 | | | | | | | | | | | | | | | | | 2035 | 2070 | 公営 |
| | | 4 | 2000 | 中耐 | 70 | 1 | 18 | 23 | | | | | | | | | | | | | | | | | 2035 | 2070 | 公営 |
| | | 5 | 2001 | 中耐 | 70 | 1 | 18 | 22 | | | | | | | | | | | | | | | | | 2036 | 2071 | 公営 |
| | | 6 | 2001 | 中耐 | 70 | 1 | 18 | 22 | | | | | | | | | | | | | | | | | 2036 | 2071 | 公営 |
| | | 7 | 2002 | 中耐 | 70 | 1 | 9 12 | 21 | | | | | | | | | | | | | | | | | 2037 | 2072 | 公営 特公費 |
| 4 | 中谷団地 [木造] | 1 | 1956 | 木造 | 30 | 1 | 1 | 67 | | | | | | | | | | | | | | | | | 1971 | 1986 | 公営 |
| | | 1 | 1959 | 木造 | 30 | 1 | 1 | 64 | | | | | | | | | | | | | | | | | 1974 | 1989 | 公営 |
| | 中谷団地 [準二] | 1 | 1975 | 準二 | 45 | 1 | 5 | 48 | | | | | | | | | | | | | | | | | 1998 | 2020 | 公営 |
| 5 | 榕城団地 | 1 | 1973 | 準二 | 45 | 1 | 5 | 50 | | | | | | | | | | | | | | | | | 1996 | 2018 | 公営 |
| | | 2 | 1973 | 準二 | 45 | 1 | 5 | 50 | | | | | | | | | | | | | | | | | 1996 | 2018 | 公営 |
| 6 | 鴨女町（城之浜A）団地 [準平] | 3 | 1955 | 準平 | 45 | 1 | 6 | 68 | | | | | | | | | | | | | | | | | 1978 | 2000 | 公営 |
| | | 4 | 1955 | 準平 | 45 | 1 | 6 | 68 | | | | | | | | | | | | | | | | | 1978 | 2000 | 公営 |
| | | 7 | 1956 | 準平 | 45 | 1 | 6 | 67 | | | | | | | | | | | | | | | | | 1979 | 2001 | 公営 |
| | | 8 | 1956 | 準平 | 45 | 1 | 6 | 67 | | | | | | | | | | | | | | | | | 1979 | 2001 | 公営 |
| | | 9 | 1957 | 準平 | 45 | 1 | 5 | 66 | | | | | | | | | | | | | | | | | 1980 | 2002 | 公営 |
| | | 10 | 1957 | 準平 | 45 | 1 | 5 | 66 | | | | | | | | | | | | | | | | | 1980 | 2002 | 公営 |
| | | 11 | 1957 | 準平 | 45 | 1 | 5 | 66 | | | | | | | | | | | | | | | | | 1980 | 2002 | 公営 |
| | | 12 | 1957 | 準平 | 45 | 1 | 5 | 66 | | | | | | | | | | | | | | | | | 1980 | 2002 | 公営 |

表 団地別住棟別の耐用年数及び耐用年数1/2の経過年

[凡例] : 耐用年数1/2に達していない : 耐用年数1/2~耐用年数 : 耐用年数に達している

| No. | 団地名 | 棟番号 | 建設年度 | 構造 | 耐用年数 | 棟数 | 戸数 | 経過年数 | 耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年 | | | | | | | | | | 耐用年数の1/2経過年 | 耐用年数経過年 | 備考 |
|-----|---------------|-----|------|----|------|----|----|------|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------------|---------|----|
| | | | | | | | | | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | | | |
| 7 | 鶴女町(城之浜)団地 | 1 | 1958 | 木造 | 30 | 10 | 10 | 65 | | | | | | | | | | | 1973 | 1988 | 公営 |
| 8 | 下西(白水原)団地 | 1 | 1964 | 準平 | 45 | 1 | 2 | 59 | | | | | | | | | | | 1987 | 2009 | 公営 |
| 9 | 若宮団地 | 1 | 1977 | 中耐 | 70 | 1 | 16 | 46 | | | | | | | | | | | 2012 | 2047 | 公営 |
| | | 2 | 1978 | 中耐 | 70 | 1 | 16 | 45 | | | | | | | | | | | 2013 | 2048 | 公営 |
| | | 3 | 1979 | 中耐 | 70 | 1 | 16 | 44 | | | | | | | | | | | 2014 | 2049 | 公営 |
| 10 | 桜が丘団地 [木造] | 1 | 1986 | 木造 | 30 | 3 | 3 | 37 | | | | | | | | | | | 2001 | 2016 | 公営 |
| | | 2 | 1987 | 木造 | 30 | 3 | 3 | 36 | | | | | | | | | | | 2002 | 2017 | 公営 |
| | 桜が丘団地 [中耐] | 1 | 1980 | 中耐 | 70 | 1 | 16 | 43 | | | | | | | | | | | 2015 | 2050 | 公営 |
| | | 2 | 1981 | 中耐 | 70 | 1 | 16 | 42 | | | | | | | | | | | 2016 | 2051 | 公営 |
| | | 3 | 1982 | 中耐 | 70 | 1 | 16 | 41 | | | | | | | | | | | 2017 | 2052 | 公営 |
| | | 4 | 1992 | 中耐 | 70 | 1 | 12 | 31 | | | | | | | | | | | 2027 | 2062 | 公営 |
| 11 | 国上(稲村)団地 | 1 | 1980 | 準二 | 45 | 1 | 4 | 43 | | | | | | | | | | 2003 | 2025 | 公営 | |
| 12 | 国上湊団地 | 1 | 2000 | 木造 | 30 | 2 | 2 | 23 | | | | | | | | | | | 2015 | 2030 | 公営 |
| 13 | 古田団地 | 1 | 2002 | 木造 | 30 | 2 | 2 | 21 | | | | | | | | | | | 2017 | 2032 | 公営 |
| 14 | 現和団地 | 1 | 2001 | 木造 | 30 | 2 | 2 | 22 | | | | | | | | | | | 2016 | 2031 | 公営 |
| 15 | 高浜団地 [準二] | 1 | 1963 | 準二 | 30 | 1 | 4 | 60 | | | | | | | | | | | 1978 | 1993 | 単独 |
| | 高浜団地 [低耐] | 2 | 1963 | 低耐 | 45 | 1 | 1 | 60 | | | | | | | | | | | 1986 | 2008 | 単独 |

(4) 居住環境水準

1) 専用住戸面積

専用住戸面積の状況をみると、70㎡以上の住戸が140戸と最も多く、60㎡以上の住戸が全体の6割超となっている。

一方、40㎡未満の狭小住戸が58戸あり、特に、公営住宅（準平）では全ての住戸が40㎡未満となっている。

表 構造別の専用住戸面積戸数

(単位：戸)

| | | 40㎡未満 | 40～49㎡ | 50～59㎡ | 60～69㎡ | 70㎡以上 | 計 |
|-----|----|-------|--------|--------|--------|-------|--------|
| 公営 | 木造 | 12 | 0 | 0 | 12 | 6 | 30 |
| | 準平 | 46 | 0 | 0 | 0 | 0 | 46 |
| | 準二 | 0 | 25 | 0 | 4 | 0 | 29 |
| | 中耐 | 0 | 0 | 56 | 100 | 123 | 279 |
| 特公賃 | 中耐 | 0 | 0 | 0 | 1 | 11 | 12 |
| 単独 | 準二 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 4 |
| | 低耐 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| 総計 | | 58 | 25 | 56 | 122 | 140 | 401 |
| 割合 | | 14.5% | 6.2% | 14.0% | 30.4% | 34.9% | 100.0% |

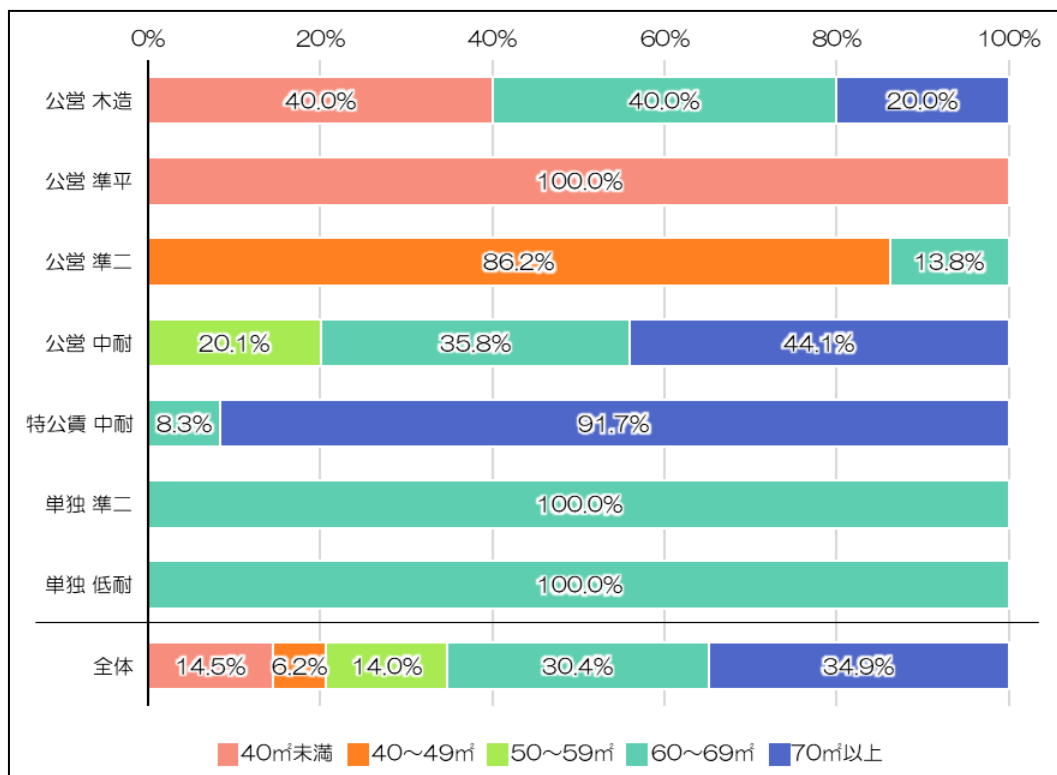


図 構造別の専用住戸面積戸数の割合

2) 施設整備状況

施設整備状況は以下のとおりであり、2点又は3点給湯に対応していない住戸が約3割、トイレが非水洗の住戸が約2割であるほか、全ての住戸が高齢化対応仕様に対応していない。

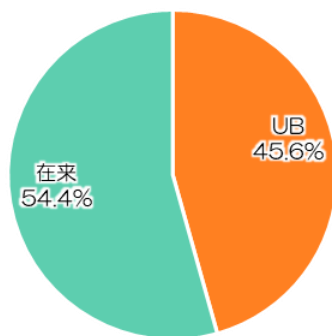
また、中層の住宅でエレベーターが設置されているのは1棟（古園団地7号棟）のみである。

表 施設整備状況

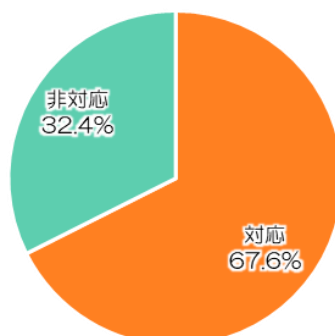
(単位：戸)

| | 総戸数 | 風呂の種類 | | 2点又は3点給湯 | | 高齢化対応仕様 | | トイレ | | エレベーター | | |
|-----|--------|-------|-------|----------|-------|---------|--------|-------|-------|--------|-------|-----|
| | | UB | 在来 | 対応 | 非対応 | 対応 | 未対応 | 水洗 | 非水洗 | 有 | 無 | |
| 公営 | 木造 | 30 | 0 | 30 | 12 | 18 | 0 | 30 | 12 | 18 | - | - |
| | 準平 | 46 | 0 | 46 | 0 | 46 | 0 | 46 | 0 | 46 | - | - |
| | 準二 | 29 | 0 | 29 | 0 | 29 | 0 | 29 | 4 | 25 | - | - |
| | 中耐 | 279 | 171 | 108 | 247 | 32 | 0 | 279 | 279 | 0 | 9 | 270 |
| 特公賃 | 中耐 | 12 | 12 | 0 | 12 | 0 | 0 | 12 | 12 | 0 | 12 | 0 |
| 単独 | 準二 | 4 | 0 | 4 | 0 | 4 | 0 | 4 | 4 | 0 | - | - |
| | 低耐 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | - | - |
| 合計 | 401 | 183 | 218 | 271 | 130 | 0 | 401 | 312 | 89 | 21 | 270 | |
| 割合 | 100.0% | 45.6% | 54.4% | 67.6% | 32.4% | 0.0% | 100.0% | 77.8% | 22.2% | 7.2% | 92.8% | |

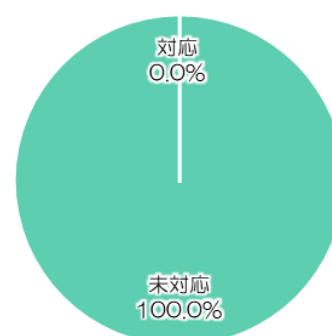
風呂の種類



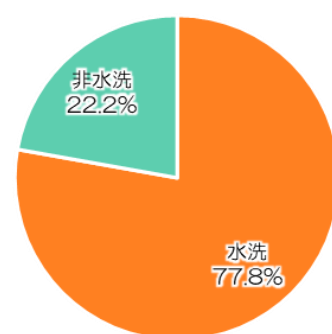
2点又は3点給湯



高齢化対応仕様



トイレ



エレベーター

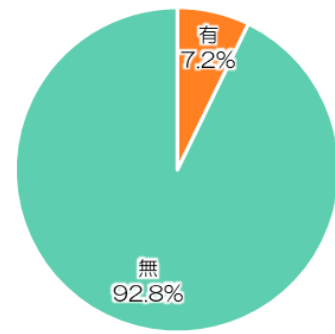


図 施設整備状況の割合

(5) 公営住宅等の入居状況

1) 入居戸数

入居割合をみると、全体の92.8%の住戸が入居中であり、現在の空家率は、募集停止中の住戸も含め7.2%となっている。

団地別では、下西（白水原）団地や城之浜A団地の空家率が高い。

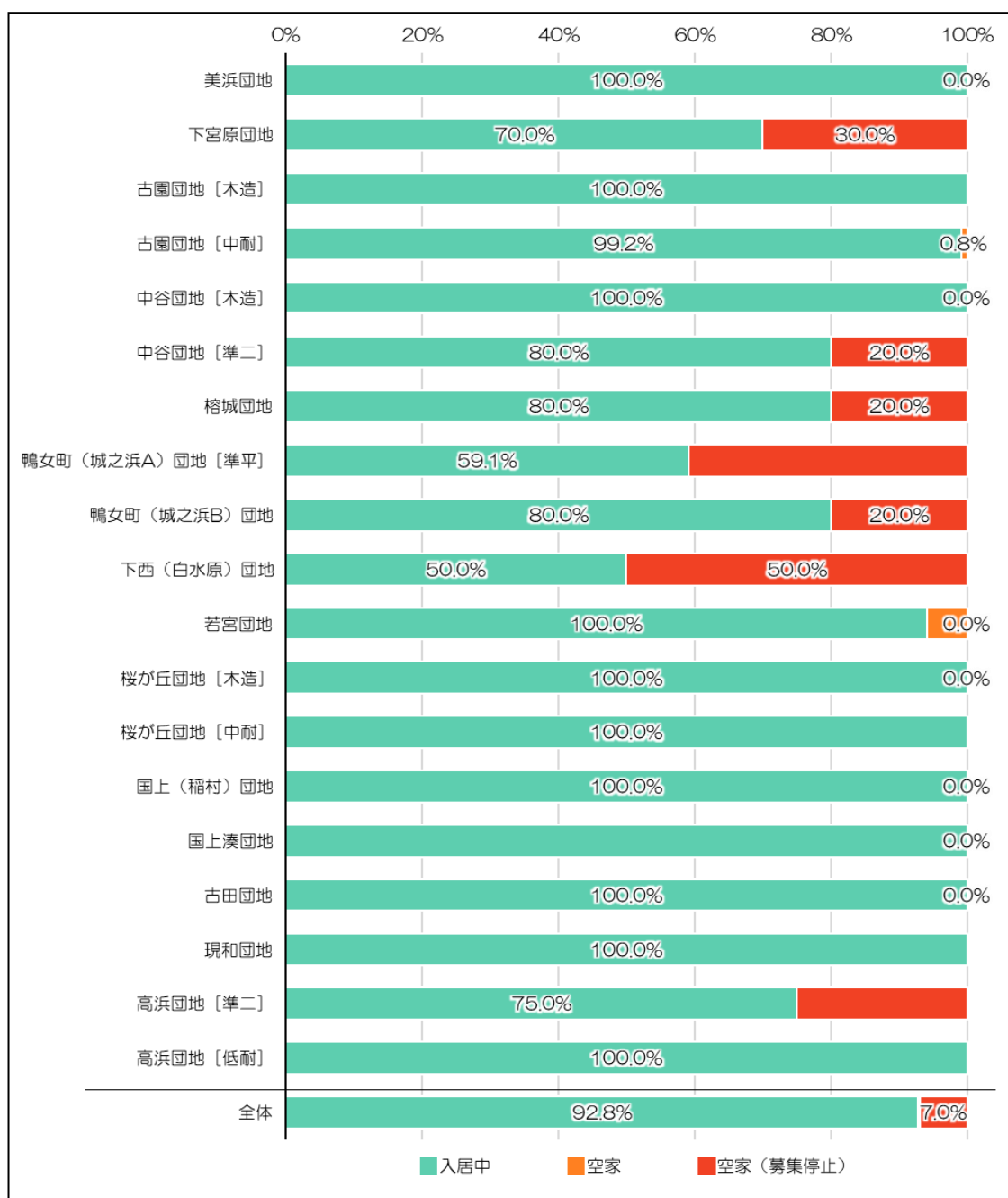


図 公営住宅等の入居率

2. 長寿命化計画の目的

①背景

西之表市では、令和6年3月現在、401戸の公営住宅等を管理しているが、耐用年数を経過した住宅、外壁や屋上の劣化が顕著な住宅、高齢化対応仕様の未整備、入居世帯状況の変化等により住環境に課題のある公営住宅等が多く存在している。

このようなことから、定期点検等の確実な実施、長寿命化を図る住棟の判別、効率的・効果的な修繕等の実施等、既存公営住宅等に対する今後の活用方針の検討に基づく計画的な事業計画によるストックマネジメントの推進が求められている。

②目的

西之表市公営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」）では、既存の公営住宅等の適切なストックマネジメントを行うべく、定期的な点検、点検結果に基づく修繕・改善、点検結果や工事履歴のデータ管理等を行い、公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善により既存公営住宅等の長寿命化を実施しライフサイクルコストの削減を図りながら、建替事業により老朽化した既存の公営住宅等の集約を実施することにより住環境の向上を図る等、適切なストックマネジメントの推進を目指すものである。

3. 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

既存公営住宅等のストックを長期にわたり有効に活用していくには、ストックの状況把握、ストックの状況把握に基づく計画的・効果的な修繕等が必要である。

そのため、以下のとおり定期点検・日常点検を実施していく。

- ・ 建築基準法第12条第2項に基づく法定点検を定期的に行うとともに、入居者から劣化状況に関する情報を収集し、予防保全的な維持管理を実施していく。
- ・ 建築基準法第12条第2項に基づく法定点検の対象外である住棟に対しても、『公営住宅等日常点検マニュアル』に基づく日常点検を実施していく。
- ・ 定期点検及び日常点検を通して把握した公営住宅等の劣化状況や工事履歴等を記録したデータベースを活用しながら、点検結果に基づく予防保全的な計画修繕を実施していく。

②長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

既存公営住宅等の長寿命化を実施しライフサイクルコストの縮減を図るため、以下の方針により既存公営住宅等の長寿命化を推進していく。

- ・定期点検・日常点検の結果に基づいた計画的な修繕・改善事業を実施することにより、予防保全的な維持管理を推進し長寿命化を図る。
- ・修繕工事または改修工事の際には、耐久性の優れた材料の使用を検討するなど仕様の質の向上を図り、予防的な修繕を継続していくことにより、全体的な改修時期の延長を図り、ライフサイクルコストの縮減を図る。

4. 計画期間

平成30年度（2018年度）から令和9年度（2027年度）までの10年間

5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

<公営住宅>

(単位：戸)

| 対 象 | 合 計 |
|-----------|-------|
| 公営住宅管理戸数 | 384 戸 |
| ・維持管理予定戸数 | 298 戸 |
| うち修繕対応戸数 | 271 戸 |
| うち改善予定戸数 | 114 戸 |
| ・建替予定戸数 | 64 戸 |
| ・用途廃止予定戸数 | 86 戸 |

<特定公共賃貸住宅>

(単位：戸)

| 対 象 | 合 計 |
|-----------|------|
| 公営住宅管理戸数 | 12 戸 |
| ・維持管理予定戸数 | 12 戸 |
| うち修繕対応戸数 | 12 戸 |
| うち改善予定戸数 | 0 戸 |
| ・建替予定戸数 | 0 戸 |
| ・用途廃止予定戸数 | 0 戸 |

<単独住宅>

(単位：戸)

| 対 象 | 合 計 |
|-----------|-----|
| 公営住宅管理戸数 | 5 戸 |
| ・維持管理予定戸数 | 0 戸 |
| うち修繕対応戸数 | 0 戸 |
| うち改善予定戸数 | 0 戸 |
| ・建替予定戸数 | 0 戸 |
| ・用途廃止予定戸数 | 5 戸 |

注 1) 維持管理予定に対する修繕対応と改善予定は、同一住棟でもいづれを対象とするため戸数は一致しない。

注 2) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注 3) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

6. 公営住宅等における建替事業の実施方針

建替事業は、将来のストック量推計結果を踏まえ、既存ストックの老朽化の状況や、公営住宅等の需要等を考慮し、計画修繕、改善事業を含む全体事業量を把握したうえで、建替事業量を決定し、実施順序・時期等について検討・調整を行い、時代に応じた適切な居住水準の確保、高齢者への対応にも配慮した効率的な建替事業を以下の基本方針により実施していく。

- ・ 将来のストック量推計結果や公営住宅への需要を踏まえ建替事業量を検討する。
- ・ 少子高齢・人口減少社会を迎え、今後、公営住宅等に対する需要の動向も変化することが想定されることから、建替事業の検討の際は、高齢者へ配慮した住戸設計を行う。
- ・ 建替事業の実施の際は、将来の需要の変化への対応や長期的な耐久性を重視し、SI（スケルトンインフィル）住宅工法での建替を検討する。
- ・ 建替事業の実施においては、建替後に生じた余剰地等の有効活用を検討する。

7. 長寿命化のための維持管理計画

①計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容は以下のとおりである。

（修繕対応）

■実施方針

定期点検・日常点検の結果に基づき劣化・損傷部に対する計画修繕を予定する。

■実施内容

定期点検・日常点検の確実な実施、点検結果に基づく計画修繕予定の計上。

（居住性向上型）

■実施方針

原則、長期的な活用を継続する中耐を対象とし、他の修繕・改善事業の実施に併せて、適宜、居住性向上型の事業実施を検討していく。

■実施内容

引き続き活用を図る1団地（古園団地木造）に対して、浄化槽工事を予定し、居住性の向上を図る。

(福祉対応型)

■実施方針

原則、事業実施後 10 年間は活用を図る見通しの住棟を対象とし、入居世帯や応募世帯の状況を踏まえ、退去時や他の修繕・改善事業の実施に併せて、適宜、福祉対応型の事業実施を検討していく。

■実施内容

住棟内部・共用部の段差解消、住戸内の手摺設置、浴室・トイレの高齢者対応等

(安全性確保型)

■実施方針

原則、事業実施後 10 年間は活用を図る見通しの住棟を対象とし、定期点検・日常点検を確実に実施することにより状況の把握を行い、問題の見られる箇所に対して速やかな安全性確保型の事業を実施していく。

また、居住者の高齢化により低下した自治活動に伴う避難経路上の雑草や団地内の清掃等については、居住者に対する注意喚起を行うとともに指定管理者制度の導入等の検討を行う。

■実施内容

バルコニー・共用廊下手摺の耐久性向上、避難経路上の雑草・植栽の剪定等

(長寿命化型)

■実施方針

原則、事業実施後 10 年間は活用を図る見通しの住棟を対象とし、定期点検・日常点検を確実に実施することにより劣化・損傷の把握を行い、劣化・損傷の著しい箇所に対し、住棟の経過年数や実施予定である他の修繕・改善事業量を考慮しながら適切な時期での予防保全的な改善事業を予定していく。

■実施内容

耐震性に問題がなく引き続き活用を図る団地に対して、屋上防水や外壁塗装の実施を予定する。

②住棟単位の修繕・改善事業等一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

様式 1 (P17~P20) のとおり

ii) 建替えに係る事業予定一覧

様式 2 (P21) のとおり

iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

様式 3 (P22) のとおり

8. 長寿命化のための維持管理による効果

- * これまでの対処療法的な維持管理から、確実な定期点検・日常点検の実施による既存公営住宅等に対する劣化・損傷状況の把握により、点検結果に基づく適切かつ効果的な時期に予防保全的な計画修繕・改善事業を予定する事により、公営住宅等の安全性確保や長寿命化、社会情勢の変化に対応した居住環境の向上が期待でき、維持管理コストの縮減につながる。
- * 予定する定期的（概ね5年ごと）な公営住宅等長寿命化計画の見直し際に実施する公営住宅等に対する将来的な需要見通しに基づき、本市の公営住宅等に対する需要を把握することにより、本市における公営住宅等の供給の適正な目標量を設定できる。
- * 公営住宅等の供給の適正な目標量を設定することにより、適切な建替（集約伴う）や用途廃止に対する事業量の検討が可能となり、社会情勢の変化に対応しながら、厳しい財政状況のなか、持続可能かつ適正な管理戸数により市民へ安全・安心な住居の提供が継続できる。

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

事業主体名：西之表市

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 ()

| 団地名 | 住棟 番号 | 戸数 | 構造 | 建設 年度 | 次期定期 点検時期 | 修繕・改善事業の内容 | | | | | | | | | | LCC 縮減効果 | 備考 | |
|------|----------|----|----|----------|--------------|------------|------|------|------|------|------|--------------|------|------|------|-------------|-------|---|
| | | | | | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | | | |
| 美浜団地 | 1号棟 | 12 | 中耐 | H7 | 2025 | | | | | | | | | | | | — | 2027以降もしくは次期計画期間にて大型改修検討 外壁改修等 団地別優先2 |
| | 2号棟 | 12 | 中耐 | H8 | 2025 | | | | | | | | | | | | — | |
| | 3号棟 | 18 | 中耐 | H9 | 2025 | | | | | | | | | | | | — | |
| | 4号棟 | 18 | 中耐 | H10 | 2025 | | | | | | | | | | | | — | |
| 古園団地 | 1 | 2 | 木造 | S63 | 2025 | | | | | | 改修設計 | 浄化槽 (居住性) | | | | | — | トイレ水洗化 |
| | 2 | 2 | 木造 | H1 | 2025 | | | | | | 改修設計 | 浄化槽 (居住性) | | | | | — | |
| | 3 | 2 | 木造 | H1 | 2025 | | | | | | 改修設計 | 浄化槽 (居住性) | | | | | — | |
| | 1 | 15 | 中耐 | H11 | 2025 | | | | | | | | | | | | 1,662 | 2027以降もしくは次期計画期間にて大型改修検討 外壁改修等 団地別優先3 |
| | 2 | 15 | 中耐 | H11 | 2025 | | | | | | | | | | | | 1,659 | |
| | 3 | 18 | 中耐 | H12 | 2025 | | | | | | | | | | | | 2,026 | |

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

事業主体名：西之表市

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 ()

| 団地名 | 住棟番号 | 戸数 | 構造 | 建設年度 | 次期定期点検時期 | 修繕・改善事業の内容 | | | | | | | | | | LCC縮減効果 | 備考 | |
|------------------------------|------|----|----|------|----------|------------|------|------|------|--------------|------|------|------|------|------|---------|----|---|
| | | | | | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | | | |
| 古園団地 7号棟は 公営9 特公賃12 | 4 | 18 | 中耐 | H12 | 2025 | | | | | | | | | | | | — | 2027以降もしくは次期計画期間にて大型改修検討 外壁改修等 団地別優先3 |
| | 5 | 18 | 中耐 | H13 | 2025 | | | | | | | | | | | | — | |
| | 6 | 18 | 中耐 | H13 | 2025 | | | | | | | | | | | | — | |
| | 7 | 21 | 中耐 | H14 | 2025 | | | | | | | | | | | | — | |
| 若宮団地 | 1 | 16 | 中耐 | S52 | 2025 | | | | | | | | | | | | — | 2027以降もしくは次期計画期間にて大型改修検討 外壁改修等 団地別優先1 |
| | 2 | 16 | 中耐 | S53 | 2025 | | | | | | | | | | | | — | |
| | 3 | 16 | 中耐 | S54 | 2025 | | | | | | | | | | | | — | |
| 桜が丘団地 | 1-1 | 1 | 木造 | S61 | 2025 | | | | 改修設計 | 浄化槽 (居住性) | | | | | | | — | トイレ水洗化 |
| | 1-2 | 1 | 木造 | S61 | 2025 | | | | 改修設計 | 浄化槽 (居住性) | | | | | | | — | |
| | 1-3 | 1 | 木造 | S61 | 2025 | | | | 改修設計 | 浄化槽 (居住性) | | | | | | | — | |

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

事業主体名：西之表市

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 ()

| 団地名 | 住棟 番号 | 戸数 | 構造 | 建設 年度 | 次期定期 点検時期 | 修繕・改善事業の内容 | | | | | | | | | | LCC 縮減効果 | 備考 | |
|--------------|----------|----|----|----------|--------------|----------------|----------------|------------------------|--------------|----------------|------|------|------|------|------|-------------|-----|--------------------------------------|
| | | | | | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | | | |
| 桜が丘団地 | 2-1 | 1 | 木造 | S62 | 2025 | | | | 改修設計 | 浄化槽 (居住性) | | | | | | | — | 2018～2022の 5ヶ年で大型 改修事業実施 済 |
| | 2-2 | 1 | 木造 | S62 | 2025 | | | | 改修設計 | 浄化槽 (居住性) | | | | | | | — | |
| | 2-3 | 1 | 木造 | S62 | 2025 | | | | 改修設計 | 浄化槽 (居住性) | | | | | | | — | |
| | 1 | 16 | 中耐 | S55 | 2025 | 外壁塗装等 (長寿命) | | 改修設計 | 浄化槽 (居住性) | | | | | | | | 870 | |
| | 2 | 16 | 中耐 | S56 | 2025 | 改修設計 | 外壁塗装等 (長寿命) | 改修設計 | 浄化槽 (居住性) | | | | | | | | 991 | |
| | 3 | 16 | 中耐 | S57 | 2025 | | 改修設計 | 外壁塗装等 (長寿命) 改修設計 | 浄化槽 (居住性) | | | | | | | | 381 | |
| | 4 | 12 | 中耐 | H4 | 2025 | | | | 改修設計 | 外壁塗装等 (長寿命) | | | | | | | 971 | |
| 国上 (稲村)団地 | 1 | 4 | 準二 | S55 | 2025 | | | | | | | | | | | | — | |
| 国上湊団地 | 1-1 | 1 | 木造 | H12 | 2025 | | | | | | | | | | | | — | 2027以降もし くは次期計画 期間にて計画 修繕検討 |
| | 1-2 | 1 | 木造 | H12 | 2025 | | | | | | | | | | | | — | |

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

事業主体名：西之表市

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 ()

| 団地名 | 住棟 番号 | 戸数 | 構造 | 建設 年度 | 次期定期 点検時期 | 修繕・改善事業の内容 | | | | | | | | | | LCC 縮減効果 | 備考 | |
|---------------|----------|----|----|----------|--------------|------------|------|------|------|------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------|-------------|----|--------------------------|
| | | | | | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | | | |
| 古田団地 | 1-1 | 1 | 木造 | H14 | 2025 | | | | | | | | | | | | — | 2027以降もしくは次期計画期間にて計画修繕検討 |
| | 1-2 | 1 | 木造 | H14 | 2025 | | | | | | | | | | | | — | |
| 現和団地 | 1-1 | 1 | 木造 | H13 | 2025 | | | | | | | | | | | | — | 2027以降もしくは次期計画期間にて計画修繕検討 |
| | 1-2 | 1 | 木造 | H13 | 2025 | | | | | | | | | | | | — | |
| 以下、参考 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 鴨女町団地 (仮称) | 1 | 28 | 中耐 | R6 | — | | | | | | 解体工事 (1工区) | 新築工事 (1工区) | 年度間 調整 | | | | — | 集約建替 (第1期) |
| | 2 | 16 | 中耐 | R6 | — | | | | | | 解体工事 (1工区) | 新築工事 (1工区) | 年度間 調整 | | | | — | 集約建替 (第1期) |
| | 3 | 20 | 中耐 | R8 | — | | | | | | | | 解体工事 (2工区) | 新築工事 (2工区) | 年度間 調整 | | — | 集約建替 (第2期) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：西之表市

住宅の区分 公営住宅 特定公共 地優賃 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 | 次期定期 点検時期 | 建替予定 年度 | 備考 |
|--------|--|----|----------------|---------|--------------|------------|-----------------------|
| 城之浜A団地 | 木造：1-1~1-3 準平：1,3~12 | 65 | 木造 準平 | S30~S33 | 2025 | 2023~2027 | 集約建替 鴨女町団地 (仮称) |
| 城之浜B団地 | 木造：33-15~33-24 | 10 | 木造 | S33 | 2025 | 2025~2027 | |
| 高浜団地 | 簡二：6-1~6-4 低耐：6-5 | 5 | 簡二 低耐 | S38 | 2025 | 2025~2027 | |
| 中谷団地 | 木造：31-27,34-03 低耐：49-1 簡二：50-7~50-11 | 8 | 木造 低耐 簡二 | S31~S50 | 2025 | 2025~2027 | |
| 榕城団地 | 簡二：48-1~48-11 | 10 | 簡二 | S48 | 2025 | 2025~2027 | |
| 下宮原団地 | 簡二：49-1~49-11 | 10 | 簡二 | S49 | 2025 | 2025~2027 | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

- 注1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。
 注2) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する(住棟番号、戸数を除く)。

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名：西之表市

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（ ）

| 団地名 | 共同施設名 | 建設年度 | 次期定期点検時期 | 修繕・改善事業の内容 | | | | | | | | | | 備考 |
|-----|-------|------|----------|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|----|
| | | | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |

事業実施の予定なし

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

西之表市公営住宅等長寿命化計画

変更計画

所管：西之表市建設課建築住宅係

変更：令和6年3月

〒891-3193

鹿児島県西之表市西之表7612番地

TEL：0997-22-1111（代表） FAX：0997-22-2045

Mail：kenchiku@city.nishinoomote.lg.jp