

竹富町公営住宅等長寿命化計画

令和5年3月

竹 富 町

－目次－

1. 長寿命化計画策定の目的等	2
(1) 背景	2
(2) 目的	3
(3) 計画の位置付け	3
(4) 計画期間の設定	3
2. 竹富町の概要	4
3. 公営住宅等の状況	6
(1) 竹富町営住宅一覧	6
(2) 団地・住棟別構造等一覧	8
(3) 住戸の規模・バリアフリー対応	11
(4) 屋外施設等	11
(5) 居住者の状況	12
(6) 空家の募集状況	20
(7) 公営住宅の劣化状況の把握	22
(8) 修繕履歴等	22
4. 長寿命化に関する基本方針	23
(1) スtock状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	23
(2) 改善事業の実施による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	23
(3) 地域性に配慮した維持管理に関する方針	23
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	24
(1) 対象	24
(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定	25
6. 点検の実施方針	36
7. 計画修繕の実施方針	36
8. 改善事業の実施方針	37
9. 建替事業の実施方針	38
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	39
(1) 計画修繕・改善事業【様式1】	39
(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧：【様式2】	43
(3) 共同施設部分に係る事業予定一覧＜共同施設部分＞：【様式3】	45
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	46
12. 今後の課題	49
(1) 沖縄県及び関係機関等との連携充実	49
(2) 地域課題への適切な対応	49
(3) 町営住宅の日常的な維持管理の仕組みづくり	49
(4) 円滑な事業執行のための入居者との合意形成	49
(5) 事業に伴う入居者への配慮	49

1. 長寿命化計画策定の目的等

(1) 背景

本町は、平成 15 年度に「竹富町住宅マスタープラン・ストック総合活用計画」を策定し、これまでも住宅・住環境を取り巻く諸課題への対応に鋭意取り組んできた。令和 4 年度に策定した「竹富町住生活基本計画」では、以下の 3 つの目標の実現に向け、取り組むこととしている。

目標 1：島々の魅力を高める住まいづくり

目標 2：災害に強い住まいづくり

目標 3：誰もが暮らしやすい住まいづくり

この内、既存ストックの管理については、国の住宅政策において、平成 18 年度に住生活基本法が立法化され、これを踏まえて平成 21 年度から公営住宅等ストック総合改善事業等の拡充が図られることとなり、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図ることにより公営住宅の長寿命化を実現し、コストの縮減に結び付けることとしている。

本町においては、昭和 53 年以降の今日まで、定住型住宅の供給をめざして、30 団地 161 戸の町営住宅を建設（公営住宅整備事業外での整備により、国からの払い下げ物件を改装し団地として利用している 2 棟 3 戸を含む。）し維持管理を行ってきたが、国の政策に準じてこれらの計画的な修繕・改善を図っていくため「竹富町公営住宅等長寿命化計画（平成 23 年）」（以降単に「H23 長寿命化計画」という。）が策定された。

また、「竹富町住生活基本計画（平成 26 年）」「竹富町総合計画第 8 次基本計画（平成 27 年）」「竹富町人口ビジョン（平成 28 年）」も見据えつつ、「H23 長寿命化計画」を見直し「竹富町公営住宅等長寿命化計画（見直し）平成 29 年」が策定された。

本町における既存ストックの管理については、予防保全的な管理・修繕等による建物の長寿命化が重要なことと認識しつつも、厳しい財政状況等によって事後保全的な措置とならざるを得ない状況で推移しているが、「沖縄県住生活基本計画（令和 3 年）」や「竹富町総合計画第 9 次基本計画（令和 2 年）」「竹富町住生活基本計画（令和 4 年）」との整合を図るとともに、今回の計画策定を契機として、本計画の確実な実施を目指すものである。

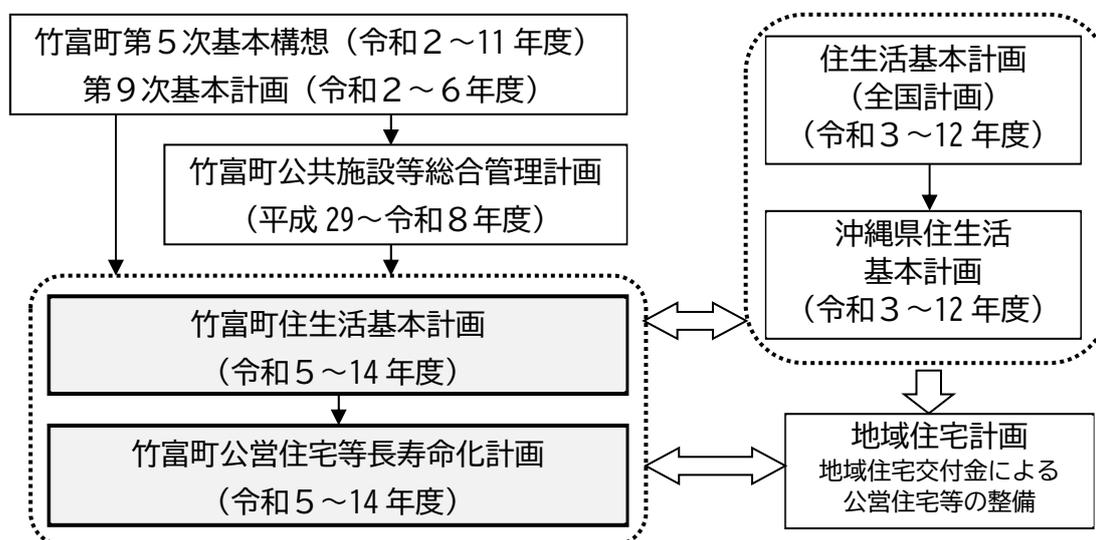
(2) 目的

本計画は、「国住備第 50 号平成 28 年 8 月 30 日公営住宅等長寿命化計画策定指針の改定について」（以降単に「指針(改訂版)」という。）を踏まえ、安全で快適な住まいを長期にわたって確保するため、竹富町営住宅の修繕、改善、建替などの方針・事業量等を定めるもので、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長期的で効率的な維持管理を実現し、更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的としている。

(3) 計画の位置付け

本計画は、「竹富町総合計画第 5 次基本構想、第 9 次基本計画（令和 2 年度策定）」「竹富町住生活基本計画（令和 4 年度策定）」を上位計画とし、「住生活基本計画（全国計画）（令和 3 年度閣議決定）」「沖縄県住生活基本計画」と整合を図りつつ策定するものである。

■計画の位置づけ



(4) 計画期間の設定

本計画の計画期間は令和 5 年度から令和 14 年度までの 10 カ年計画とする。なお、計画内容は 5 年ごとに見直しを行うこととする。

2. 竹富町の概要

①位置

本町は日本最南端に位置し、沖縄本島から南西に 450 kmの八重山諸島、石垣島の南西（東西 42 km、南北 40 kmの広範囲）に点在する 9つの有人島と 7つの無人島の大小 16 の島々によって構成される、県下の広大な面積（334.39 km²）を有する島嶼の町である。

町土の約 8割が亜熱帯の自然林で構成され、希少な天然記念物や野生動植物が数多く生息する貴重で豊かな自然環境を有している。陸域の多くと周辺海域が「西表石垣国立公園」区域に指定されており、令和 3 年には西表島が世界自然遺産に登録された。これにより自然環境の保全が図られ、町の自然環境は観光資源としても貴重な役割を果たしている。

■本町の位置

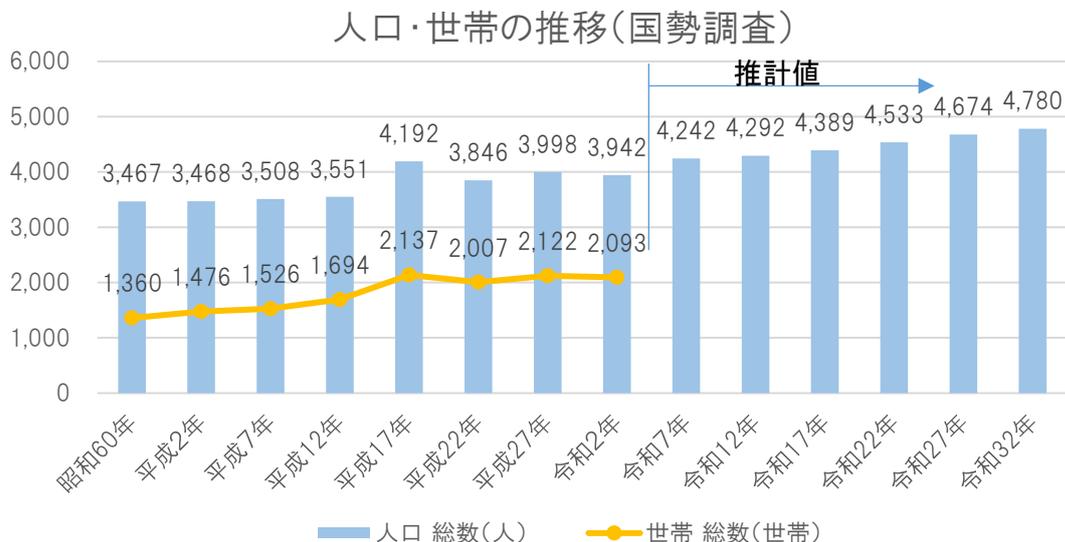


出典：竹富町総合計画第 5 次基本構想

②人口・世帯数

本町の人口・世帯は、令和2年の国勢調査によると3,942人、2,093世帯であり、昭和60年以降増加傾向にあるが、平成27年に比べると人口、世帯とも微減している。

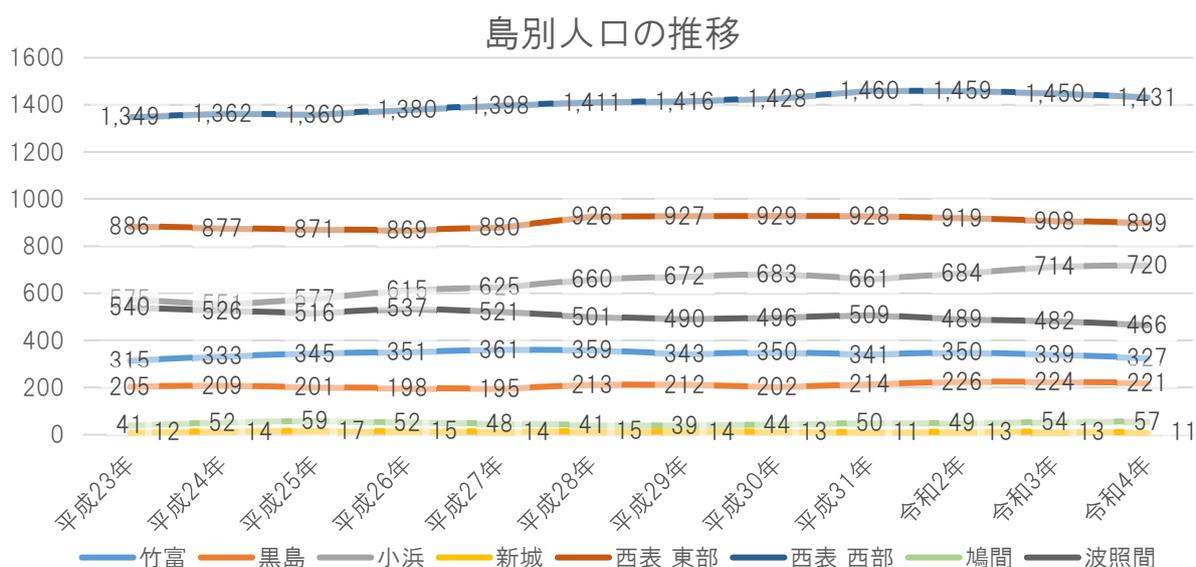
竹富町人口ビジョン(平成28年3月)によると、将来人口は増加を続けることが推計されている。



出典：国勢調査、推計値は竹富町人口ビジョン(平成28年3月)

竹富町人口動態票における島別の令和4年3月末の人口をみると、最も多いのが西表西部の1,431人で町の34.6%を占めている。次いで、西表東部899人(21.8%)、小浜島720人(17.4%)、波照間島466人(11.3%)となっている。

近年の傾向としては、小浜島では微増傾向であり、その他では維持から微減傾向にある。



出典：竹富町人口動態票(外国人含まず各年3月末)

3. 公営住宅等の状況

(1) 竹富町営住宅一覧

公営住宅は「住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で入居させるため」の住宅である。本町内には、令和4年9月時点で30団地（83棟、161戸）の町営住宅を有しており、「竹富町公営住宅等長寿命化計画」に基づき点検、予防保全的な管理・修繕、建替を計画に取り組んでいる。

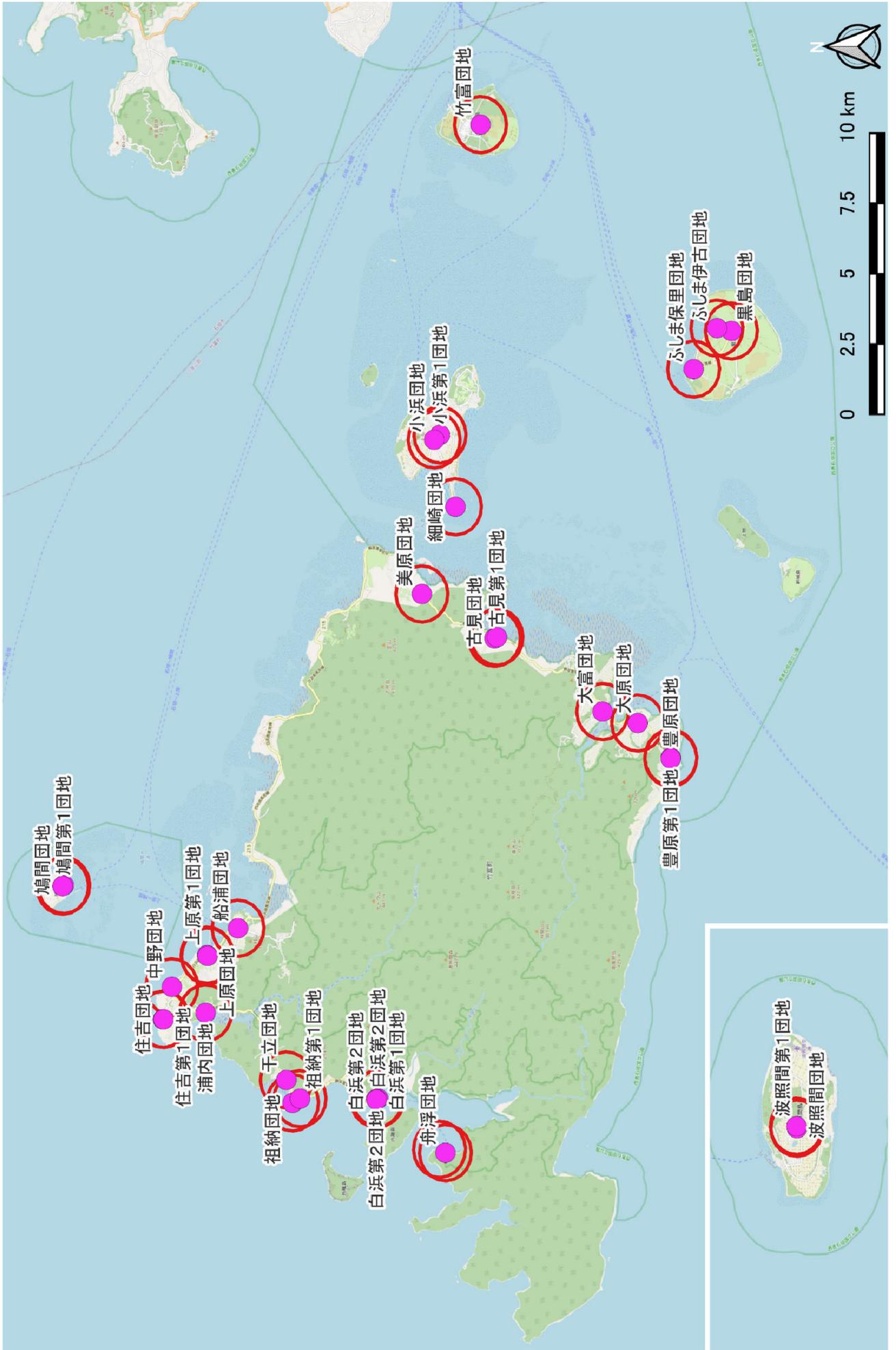
なお、現在、細崎地区（小浜島）で4戸の住宅を新規建設に向け造成工事に取り組んでいる。

■竹富町営住宅一覧

団地 ID	団地名	総棟数	総戸数	建設年度	住戸タイプ	住戸規模 (㎡)
1	白浜団地			S53 (1978)	用途廃止	除却済み
2	祖納第1	2	3	S50 (1975)・S56 (1981)	3DK	65.00
3	大富	15	30	S58 (1983)・S59 (1984)	3DK	64.55
4	舟浮	3	6	S63 (1988)	3LDK	62.50
5	船浦	5	10	H3 (1991)	3LDK	64.10
6	中野	3	6	H3 (1991)	3LDK	64.10
7	豊原	10	10	H5 (1993)	3LDK	69.03
8	古見	6	6	H5 (1993)	3LDK	69.03
9	波照間	2	4	H8 (1996)	3LDK	74.70
10	黒島	2	2	H9 (1997)	3LDK	74.71
11	祖納	4	4	H10 (1998)	3LDK	74.70
12	干立	4	4	H10 (1998)	3LDK	74.70
13	小浜	2	4	H11 (1999)	3LDK	74.71
14	鳩間	1	2	H12 (2000)	3LDK	74.70
15	竹富	2	2	H13 (2001)	3LDK	74.71
16	ふしま保里	1	1	H14 (2002)	3LDK	74.71
17	ふしま伊古	1	1	H14 (2002)	3LDK	74.71
18	住吉	2	2	H14 (2002)	3LDK	74.70
19	豊原第1	1	2	H15 (2003)	3LDK	74.80
20	古見第1	1	2	H15 (2003)	3LDK	74.80
21	住吉第1	1	2	H15 (2003)	3LDK	74.80
22	鳩間第1	1	2	H15 (2003)	3LDK	74.80
23	小浜第1	2	8	H16 (2004)	3LDK	82.50
24	白浜第1	1	4	H16 (2004)	3LDK	82.50
25	波照間第1	1	4	H17 (2005)	3LDK	82.50
26	上原	1	4	H19 (2007)	3LDK	82.50
27	大原	1	6	H22 (2010)	3DK	82.50
28	浦内	1	4	H22 (2010)	3LDK	74.87
29	美原	1	2	H24 (2012)	3LDK	84.87
30	上原第1	2	8	H26 (2014)	3LDK	74.87
31	白浜第2	4	16	H28 (2016)～R2 (2020)	3LDK	74.85
計	30 団地	83	161			

出典：まちづくり課資料（令和4年9月28日現在）

竹富町営住宅位置図



■ 団地・住棟別構造・建設年度一覧 (2/3)

団地ID	団地名	敷地面積(m ²)	総棟数	総戸数	建設年度	住棟別建設年度		構造	経過年数			戸数						
						住棟番号	年度		計画期間見直し年 R4時点	計画期間終了年 R14時点	R14までに耐用年限の1/2を経過: ○							
													耐平					
7	豊原	8,197.00	10	10	H5 (1993)													
						A-1	H5 (1993)	耐平	30	39	○	1						
						A-2	H5 (1993)	耐平	30	39	○	1						
						B-1	H5 (1993)	耐平	30	39	○	1						
						B-2	H5 (1993)	耐平	30	39	○	1						
						C-1	H5 (1993)	耐平	30	39	○	1						
						C-2	H5 (1993)	耐平	30	39	○	1						
						D-1	H5 (1993)	耐平	30	39	○	1						
						D-2	H5 (1993)	耐平	30	39	○	1						
8	古見	1,814.25	6	6	H5 (1993)													
						A-1	H5 (1993)	耐平	30	39	○	1						
						A-2	H5 (1993)	耐平	30	39	○	1						
						B-1	H5 (1993)	耐平	30	39	○	1						
						B-2	H5 (1993)	耐平	30	39	○	1						
						C-1	H5 (1993)	耐平	30	39	○	1						
						C-2	H5 (1993)	耐平	30	39	○	1						
						9	波照間	2,074.60	2	4	H8 (1996)							
												1	H8 (1996)	耐平	27	36	○	2
2	H8 (1996)	耐平	27	36	○							2						
10	黒島	881.57	2	2	H9 (1997)													
						A	H9 (1997)	耐平	26	35	○	1						
11	祖納	1,354.98	4	4	H10 (1998)													
						A	H10 (1998)	耐平	25	34		1						
						B	H10 (1998)	耐平	25	34		1						
						C	H10 (1998)	耐平	25	34		1						
12	干立	3,576.92	4	4	H10 (1998)													
						A	H10 (1998)	耐平	25	34		1						
						B	H10 (1998)	耐平	25	34		1						
						C	H10 (1998)	耐平	25	34		1						
13	小浜	1,084.00	2	4	H11 (1999)													
						A	H11 (1999)	耐平	24	33		2						
						B	H11 (1999)	耐平	24	33		2						
						14	鳩間	410.82	1	2	H12 (2000)							
1	H12 (2000)	耐平	23	32								2						
15	竹富	1,021.18	2	2	H13 (2001)													
						北	H13 (2001)	耐平	22	31		1						
16	ふしま保里	506.00	1	1	H14 (2002)													
						1	H14 (2002)	耐平	21	30		1						

※ 準耐平:準耐火構造平屋 耐平:耐火構造平屋 耐2:耐火構造階数2

■ 団地・住棟別構造・建設年度一覧 (3/3)

団地ID	団地名	敷地面積(m ²)	総棟数	総戸数	建設年度	住棟別建設年度		構造	経過年数			戸数
						住棟番号	年度		計画期間見直し年 R4時点	計画期間終了年 R14時点	R14までに耐用年限の1/2を経過: ○	
17	ふしま伊古	300.00	1	1	H14 (2002)	2	H14 (2002)	耐平	21	30		1
18	住吉	2,972.00	2	2	H14 (2002)	A	H14 (2002)	耐平	21	30		1
						B	H14 (2002)	耐平	21	30		1
19	豊原第1	8,197.00	1	2	H15 (2003)	1	H15 (2003)	耐平	20	29		2
20	古見第1	729.02	1	2	H15 (2003)	1	H15 (2003)	耐平	20	29		2
21	住吉第1	2,972.00	1	2	H15 (2003)	1	H15 (2003)	耐平	20	29		2
22	鳩間第1	582.09	1	2	H15 (2003)	1	H15 (2003)	耐平	20	29		2
23	小浜第1	2,248.00	2	8	H16 (2004)	A	H16 (2004)	耐2	19	28		4
						B	H16 (2004)	耐2	19	28		4
24	白浜第1	9,557.24	1	4	H16 (2004)	1	H16 (2004)	耐2	19	28		4
25	波照間第1	601.00	1	4	H17 (2005)	1	H17 (2005)	耐2	18	27		4
26	上原	6,670.00	1	4	H19 (2007)	1	H19 (2007)	耐2	16	25		4
27	大原	950.57	1	6	H22 (2010)	1	H22 (2010)	耐2	13	22		6
28	浦内	2,784.00	1	4	H22 (2010)	1	H17 (2005)	耐2	18	27		4
29	美原	807.28	1	2	H24 (2012)	1	H19 (2007)	耐2	16	25		2
30	上原第1	6,670.00	2	8	H26 (2014)	A	H26 (2014)	耐2	9	18		4
						B	H26 (2014)	耐2	9	18		4
31	白浜第2	9,557.24	4	16	H28 (2016) S R2 (2020)	1	H28 (2016)	耐2	7	16		4
						2	H28 (2016)	耐2	7	16		4
						3	R2 (2020)	耐2	3	12		4
						4	R1 (2019)	耐2	4	13		4

※ 準耐平:準耐火構造平屋 耐平:耐火構造平屋 耐2:耐火構造階数2

(3) 住戸の規模・バリアフリー対応

住戸タイプでみると、最も古い大富団地が3DKで、それ以降の団地も主に3LDKとなっている。住戸規模は、昭和58年度～平成5年度の間に整備した団地が60～70㎡以下、平成8年度以降は概ね75㎡以上となっている。

住戸施設のバリアフリー化については公営住宅整備の法令改正と併せ、平成3年度の船浦団地以降、浴室の段差をなくしている。また、部屋間などの段差については、平成12年度の鳩間団地以降に解消されている。

■浴室・トイレにおけるバリアフリー対応状況（鳩間団地）



(4) 屋外施設等

駐車場施設については、各団地とも概ね世帯数分の駐車ができるスペースはあるものの、駐車場としての区画が設定されていないものもみられる状況である。また中野団地と古見団地についてはやや狭小な敷地となっており、団地通路への駐車もみられる。

住環境として団地内の美化等の状況を見ると、各団地とも概ね垣根で囲まれ、住戸の周りに花壇等をつくっている。しかし比較的広い敷地を持つ団地ほど、公園・広場等のスペースの管理が不十分になる傾向がみられる。

また住戸に隣接して物置や駐車スペースの屋根等といった構造物を無許可で設置しているケースも目立ち、管理上の課題も見受けられる。

本町の町営住宅は団地規模が小さいため集会所は設置されていないが、団地管理といったハード面、集落域との連携や高齢世帯の見守り等のソフト面の充実を図るためにも自治会組織の強化を図っていく必要がある。

(5) 居住者の状況

①世帯主年齢

世帯主の年齢別入居世帯数は下表のとおりとなっており40代が最も多く、次いで30代、50代となっている。一方で世帯主が60代以上の世帯が全体の約30%を占めており、世帯主が70代～80代の世帯も少なくはない。

古い団地ほど高齢の世帯主が多い状況にあり、建設以来住み続けていることがうかがえる。

■世帯主年代別世帯数（島別）

令和4年9月末日現在

島名	管理戸数	入居世帯数	世帯主年代別世帯数							60代以上の割合(%)
			20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	
竹 富	2	2	0	0	1	1	0	0	0	0.0%
			0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
黒 島	4	4	1	0	1	2	0	0	0	0.0%
			25.0%	0.0%	25.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
小 浜	12	11	0	1	5	0	1	3	1	45.5%
			0.0%	9.1%	45.5%	0.0%	9.1%	27.3%	9.1%	
西 表	131	126	0	27	39	23	14	15	8	29.4%
			0.0%	21.4%	31.0%	18.3%	11.1%	11.9%	6.3%	
鳩 間	4	4	0	1	1	0	1	1	0	50.0%
			0.0%	25.0%	25.0%	0.0%	25.0%	25.0%	0.0%	
波照間	8	8	0	0	5	1	2	0	0	25.0%
			0.0%	0.0%	62.5%	12.5%	25.0%	0.0%	0.0%	
全 体	161	155	1	29	52	27	18	19	9	29.7%
			0.6%	18.7%	33.5%	17.4%	11.6%	12.3%	5.8%	

資料：竹富町まちづくり課

世帯主年代別世帯数



■世帯主年代別世帯数（団地別）

令和4年9月末日現在

団地ID	地区名	団地名	管理戸数	入居世帯数	世帯主年代別世帯数						60代以上の割合(%)		
					20代	30代	40代	50代	60代	70代		80代	
15	竹富	竹富	2	2	0	0	1	1	0	0	0	0.0%	
0.0%					0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
10	黒島	黒島	2	2	0	0	0	2	0	0	0	0.0%	
0.0%					0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
16	黒島	ふしま保里	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0.0%	
0.0%					0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
17	黒島	ふしま伊古	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0.0%	
100.0%					0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
13	小浜	小浜	4	4	0	0	2	0	0	2	0	50.0%	
0.0%					0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%			
23	小浜	小浜第1	8	7	0	1	3	0	1	1	1	42.9%	
0.0%					14.3%	42.9%	0.0%	14.3%	14.3%	14.3%			
3	東部	大富	30	29	0	8	4	4	3	7	3	44.8%	
0.0%					27.6%	13.8%	13.8%	10.3%	24.1%	10.3%			
7		豊原	10	9	0	1	3	4	1	0	0	11.1%	
0.0%					11.1%	33.3%	44.4%	11.1%	0.0%	0.0%			
8		古見	6	5	0	1	3	1	0	0	0	0.0%	
0.0%					20.0%	60.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
19		豊原第1	2	2	0	0	1	1	0	0	0	0.0%	
0.0%					0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
20		古見第1	2	2	0	0	0	1	0	1	0	50.0%	
0.0%					0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%			
27		大原	6	6	0	0	4	2	0	0	0	0.0%	
0.0%					0.0%	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%			
29		美原	2	2	0	0	2	0	0	0	0	0.0%	
0.0%					0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
2		西部	祖納第1	3	3	0	1	1	0	1	0	0	33.3%
0.0%						33.3%	33.3%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%		
4			舟浮	6	5	0	1	1	0	2	1	0	60.0%
0.0%						20.0%	20.0%	0.0%	40.0%	20.0%	0.0%		
5			船浦	10	10	0	2	4	3	1	0	0	10.0%
0.0%						20.0%	40.0%	30.0%	10.0%	0.0%	0.0%		
6	中野		6	6	0	1	1	2	1	1	0	33.3%	
0.0%					16.7%	16.7%	33.3%	16.7%	16.7%	0.0%			
11	祖納		4	4	0	1	1	0	0	0	2	50.0%	
0.0%					25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%			
12	干立		4	4	0	0	1	1	1	1	0	50.0%	
0.0%					0.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	0.0%			
18	住吉		2	2	0	1	1	0	0	0	0	0.0%	
0.0%					50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
21	住吉第1		2	2	0	1	1	0	0	0	0	0.0%	
0.0%					50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
24	白浜第1		4	4	0	2	0	1	0	0	1	25.0%	
0.0%					50.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	25.0%			
26	上原		4	4	0	1	3	0	0	0	0	0.0%	
0.0%					25.0%	75.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
28	浦内	4	4	0	2	2	0	0	0	0	0.0%		
0.0%				50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
30	上原第1	8	8	0	3	3	2	0	0	0	0.0%		
0.0%				37.5%	37.5%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
31	白浜第2	16	15	0	1	3	1	4	4	2	66.7%		
0.0%				6.7%	20.0%	6.7%	26.7%	26.7%	13.3%				
14	鳩間	鳩間	2	2	0	1	0	0	1	0	0	50.0%	
0.0%					50.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%			
22	鳩間	鳩間第1	2	2	0	0	1	0	0	1	0	50.0%	
0.0%					0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%			
9	波照間	波照間	4	4	0	0	2	0	2	0	0	50.0%	
0.0%					0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%			
25	波照間	波照間第1	4	4	0	0	3	1	0	0	0	0.0%	
0.0%					0.0%	75.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%			

資料：竹富町まちづくり課

②世帯構成

世帯構成別世帯数についてみると、一般世帯では「夫婦と子又は親」が34.0%で最も多く、次いで「夫婦のみ」が10.0%となっており、裁量世帯では「夫婦と子又は親（子が未就学児童）」が30.0%で最も多く、次いで「単身(高齢)」が12.0%となっている。

裁量世帯の「単身高齢者（65歳以上）」と「高齢夫婦（いずれかが65歳以上）」を合わせると65歳以上の高齢者世帯が19.0%であり、高齢者世帯の比率が平成29年計画時点（15.6%）の約1.2倍に増加している。一方、特定扶養世帯（16歳以上22歳以下の親族を含む）については、一般世帯と裁量世帯を合わせて2.0%となっており、平成29年計画時点（11.2%）の約0.2倍になっている。長期に入居する世帯が多いため、居住者の加齢による高齢者の増加、子どもの減少と考えられる。

■世帯構成別世帯数（島別）

令和3年度末現在

島名	管理戸数	入居世帯数	一般世帯(79世帯)				裁量世帯(75世帯)						空き家	
			単身者	夫婦のみ	夫婦と子又は親	内、特定扶養世帯	単身(高齢)	夫婦のみ(高齢)	夫婦と子又は親(子が未就学児童)	寡婦(夫)	内、特定扶養世帯	内、障がい者世帯		
竹富	2	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0
黒島	4	4	0	1	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0
			0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	75.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0
小浜	12	11	0	0	4	0	1	1	4	0	0	0	1	1
			0.0%	0.0%	36.0%	0.0%	9.0%	9.0%	36.0%	0.0%	0.0%	0.0%	9.0%	1
西表	131	126	5	12	42	2	16	10	36	2	0	0	1	5
			4.0%	10.0%	33.0%	2.0%	13.0%	8.0%	29.0%	2.0%	0.0%	0.0%	1.0%	5
鳩間	4	4	0	1	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0
			0.0%	25.0%	50.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0
波照間	8	8	1	1	2	1	0	0	3	0	0	0	0	0
			13.0%	13.0%	25.0%	13.0%	0.0%	0.0%	38.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0
全体	161	155	6	15	52	3	18	11	46	2	0	0	2	6
			4.0%	10.0%	34.0%	2.0%	12.0%	7.0%	30.0%	1.0%	0.0%	0.0%	1.0%	6

資料：竹富町まちづくり課

③世帯人員

世帯人員別世帯数については、「2人」が23.0%で最も多く、次いで「3人」が20.5%、「4人」が19.9%、「1人」が14.9%となっている。

平均世帯人員については、全体で3.1人/世帯である。島別では、鳩間島が1.8人/世帯で最も少なく、小浜島の4.1人/世帯が最も多くなっている。

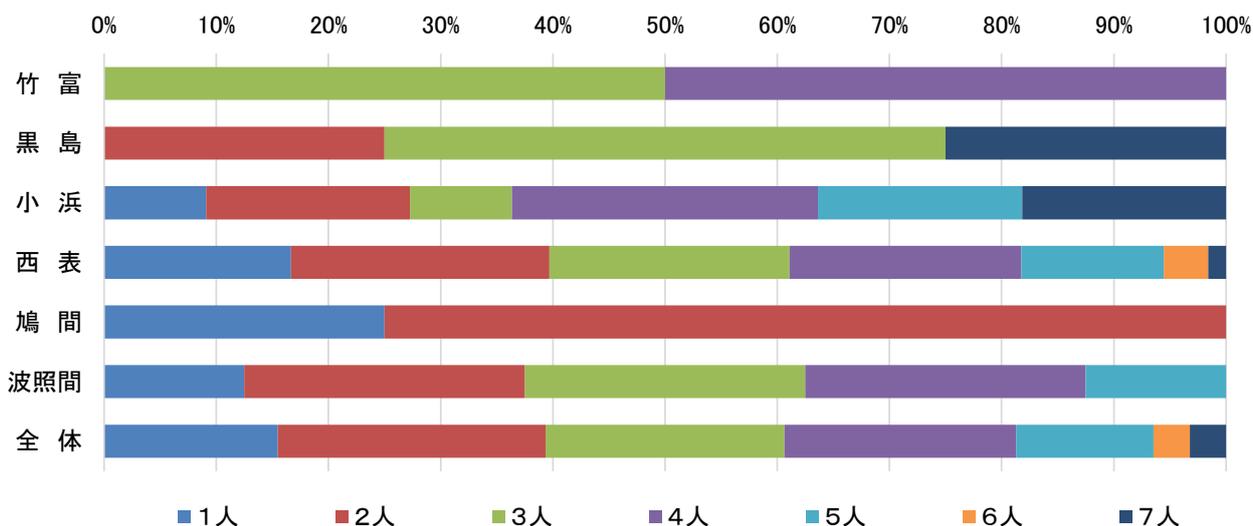
■世帯人員別世帯数（島別）

令和4年9月末日現在

島名	管理戸数	入居世帯数(A)	世帯人員(B)	平均世帯人員(B/A)	世帯人員別世帯数						
					1人 (25.0㎡)	2人 (30.0㎡)	3人 (40.0㎡)	4人 (50.0㎡)	5人 (57.0㎡)	6人 (66.5㎡)	7人 (76.0㎡)
竹 富	2	2	7	3.5	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
黒 島	4	4	15	3.8	0 0.0%	1 25.0%	2 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%
小 浜	12	11	45	4.1	1 8.3%	2 16.7%	1 8.3%	3 25.0%	2 16.7%	0 0.0%	2 16.7%
西 表	131	126	388	3.1	21 16.0%	29 22.1%	27 20.6%	26 19.8%	16 12.2%	5 3.8%	2 1.5%
鳩 間	4	4	7	1.8	1 25.0%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
波照間	8	8	24	3.0	1 12.5%	2 25.0%	2 25.0%	2 25.0%	1 12.5%	0 0.0%	0 0.0%
全 体	161	155	486	3.1	24 14.9%	37 23.0%	33 20.5%	32 19.9%	19 11.8%	5 3.1%	5 3.1%

資料：竹富町まちづくり課

世帯人員別世帯数



④世帯分類と世帯人員

世帯分類別に入居戸数をみると「子育て世帯」は99戸（平均4.0人/戸）、「高齢世帯等」は30戸（平均1.5人/戸、半数以上が単身世帯）、「その他」は26戸（平均1.9人/戸）となっている。

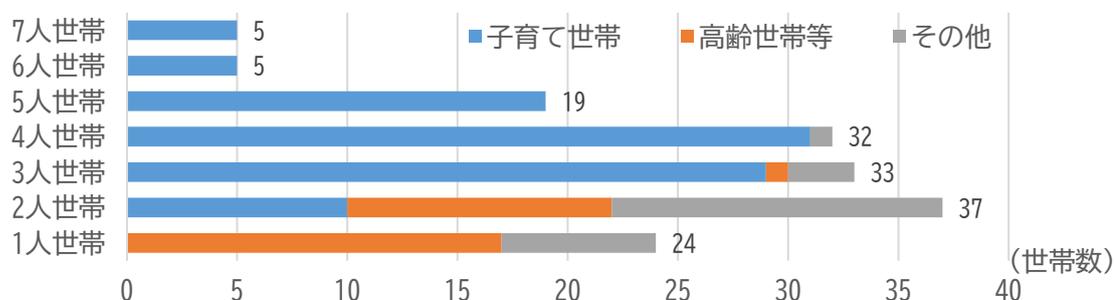
地区	団地数	総棟数	総戸数	分類	戸数	世帯人員	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人世帯	備考
竹富	1	2	2	子育て世帯	2	7	0	0	1	1	0	0	0	平均世帯人員 3.5
				高齢世帯等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				空き家	0	-	-	-	-	-	-	-	-	
				計	2	7	0	0	1	1	0	0	0	
黒島	3	4	4	子育て世帯	3	13	0	0	2	0	0	0	1	平均世帯人員 3.8
				高齢世帯等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				その他	1	2	0	1	0	0	0	0	0	
				空き家	0	-	-	-	-	-	-	-	-	
				計	4	15	0	1	2	0	0	0	1	
小浜	2	4	12	子育て世帯	8	40	0	0	1	3	2	0	2	平均世帯人員 3.8
				高齢世帯等	3	5	1	2	0	0	0	0	0	
				その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				空き家	1	-	-	-	-	-	-	-	-	
				計	12	45	1	2	1	3	2	0	2	
西表東	7	35	58	子育て世帯	36	136	0	4	13	11	4	3	1	平均世帯人員 2.8
				高齢世帯等	11	16	6	5	0	0	0	0	0	
				その他	8	13	3	5	0	0	0	0	0	
				空き家	3	-	-	-	-	-	-	-	-	
				計	58	165	9	14	13	11	4	3	1	
西表西	13	33	73	子育て世帯	43	174	0	3	11	14	12	2	1	平均世帯人員 3.1
				高齢世帯等	15	22	9	5	1	0	0	0	0	
				その他	13	27	3	7	2	1	0	0	0	
				空き家	2	-	-	-	-	-	-	-	-	
				計	73	223	12	15	14	15	12	2	1	
鳩間	2	2	4	子育て世帯	2	4	0	2	0	0	0	0	平均世帯人員 1.8	
				高齢世帯等	1	1	1	0	0	0	0	0		0
				その他	1	2	0	1	0	0	0	0		0
				空き家	0	-	-	-	-	-	-	-		-
				計	4	7	1	3	0	0	0	0		0
波照間	2	3	8	子育て世帯	5	18	0	1	1	2	1	0	0	平均世帯人員 3.0
				高齢世帯等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				その他	3	6	1	1	1	0	0	0	0	
				空き家	0	-	-	-	-	-	-	-	-	
				計	8	24	1	2	2	2	1	0	0	
合計	30	83	161	子育て世帯	99	392	0	10	29	31	19	5	5	平均世帯人員 3.0
				高齢世帯等	30	44	17	12	1	0	0	0	0	
				その他	26	50	7	15	3	1	0	0	0	
				空き家	6	-	-	-	-	-	-	-	-	
				計	161	486	24	37	33	32	19	5	5	

※高齢世帯等とは、高齢世帯、高齢単身、障がい者世帯

出典：まちづくり課資料（令和4年9月28日現在）

既存の公営住宅は3LDKの間取りが大半を占めているが、入居世帯人員をみると「2人世帯」が37戸と最も多く、「3人世帯」が33戸、「1人世帯」が24戸であり、少人数世帯がファミリータイプ（住戸規模：約60～85㎡）に入居しておりミスマッチが発生している。

居住世帯の状況



⑤最低居住水準未済世帯

本町の町営住宅は、比較的ゆとりのある住戸規模を確保しており、国がその解消を目指している最低居住面積水準※に満たない世帯は、黒島団地、小浜団地、上原第1団地の7人世帯と中野団地の6人世帯が該当し、4世帯（2.6%）となっている。

■最低居住面積水準未済世帯（団地別）

令和4年9月末日現在

団地ID	地区名	団地名	住戸規模(㎡)	入居世帯数(A)	世帯人員	世帯人員別世帯数							最低居住面積水準未済世帯	
						1人(25.0㎡)	2人(30.0㎡)	3人(40.0㎡)	4人(50.0㎡)	5人(57.0㎡)	6人(66.5㎡)	7人(76.0㎡)	世帯数(B)	割合(%) (B/A)
15	竹富	竹富	74.71	2	7	0	0	1	1	0	0	0	0	0.0%
0.0%						0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
10	黒島	黒島	74.71	2	9	0	1	0	0	0	0	1	1	50.0%
0.0%		50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%							
0		0	1	0	0	0	0							
16	黒島	ふしま保里	74.71	1	3	0	0	1	0	0	0	0	0	0.0%
0.0%		0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%							
17	黒島	ふしま伊古	74.71	1	3	0	0	1	0	0	0	0	0	0.0%
0.0%		0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%							
13	小浜	小浜	74.71	4	20	0	1	0	0	2	0	1	1	25.0%
0.0%		25.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	25.0%							
23	小浜	小浜第1	82.50	7	25	1	1	1	3	0	0	1	0	0.0%
14.3%		14.3%	14.3%	42.9%	0.0%	0.0%	14.3%							
3	西表 東部	大富	64.55	29	67	9	9	6	3	2	0	0	0	0.0%
31.0%		31.0%	20.7%	10.3%	6.9%	0.0%	0.0%							
0		1	3	4	1	0	0							
0.0%		11.1%	33.3%	44.4%	11.1%	0.0%	0.0%							
0		1	2	2	0	0	0							
0.0%		20.0%	40.0%	40.0%	0.0%	0.0%	0.0%							
0		0	0	1	1	0	0							
0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%								
19	西表 東部	豊原第1	74.80	2	9	0	0	0	1	1	0	0	0	0.0%
0.0%		0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%							
20	西表 東部	古見第1	74.80	2	5	0	1	1	0	0	0	0	0	0.0%
0.0%		50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%							
27	西表 東部	大原	82.50	6	28	0	1	1	1	0	2	1	0	0.0%
0.0%		16.7%	16.7%	16.7%	0.0%	33.3%	16.7%							
29	西表 東部	美原	84.87	2	8	0	1	0	0	0	1	0	0	0.0%
0.0%		50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0							

資料：竹富町まちづくり課

団地ID	地区名	団地名	住戸規模(m ²)	入居世帯数(A)	世帯人員	世帯人員別世帯数							最低居住面積水準未済世帯			
						1人(25.0m ²)	2人(30.0m ²)	3人(40.0m ²)	4人(50.0m ²)	5人(57.0m ²)	6人(66.5m ²)	7人(76.0m ²)	世帯数(B)	割合(%) (B/A)		
2	西表	西部	祖納第1	65.00	2	9	0	0	0	0	1	1	0	0	0.0%	
								0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%			0.0%
4			舟浮	62.50	3	11	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0.0%
								0.0%	33.3%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%		
5			船浦	64.10	5	40	1	3	0	1	0	0	0	0	0	0.0%
								20.0%	60.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
6			中野	64.10	10	19	0	1	3	2	3	1	0	0	1	10.0%
								0.0%	10.0%	30.0%	20.0%	30.0%	10.0%	0.0%		
11			祖納	74.70	6	9	1	1	2	0	2	0	0	0	0	0.0%
								16.7%	16.7%	33.3%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%		
12			千立	74.70	4	10	1	2	0	1	0	0	0	0	0	0.0%
								25.0%	50.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
18			住吉	74.70	4	9	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0.0%
								25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
21			住吉第1	74.80	2	11	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0.0%
								0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%		
24	白浜第1	82.50	4	14	0	0	3	0	1	0	0	0	0	0.0%		
						0.0%	0.0%	75.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%				
26	上原	82.50	4	14	0	1	0	3	0	0	0	0	0	0.0%		
						0.0%	25.0%	0.0%	75.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
28	浦内	74.87	4	19	0	0	0	1	3	0	0	0	0	0.0%		
						0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	75.0%	0.0%	0.0%				
30	上原第1	74.87	8	28	1	2	1	2	1	0	1	0	1	12.5%		
						12.5%	25.0%	12.5%	25.0%	12.5%	0.0%	12.5%				
31	白浜第2	74.85	15	30	7	3	3	2	0	0	0	0	0	0.0%		
						46.7%	20.0%	20.0%	13.3%	0.0%	0.0%	0.0%				
14	鳩間	鳩間	74.70	2	4	0	2	0	0	0	0	0	0	0.0%		
							0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
22	鳩間第1	74.80	2	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0.0%		
						50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
9	波照間	波照間	74.70	4	10	0	2	2	0	0	0	0	0	0.0%		
							0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
25	波照間第1	82.50	4	14	1	0	0	2	1	0	0	0	0	0.0%		
						25.0%	0.0%	0.0%	50.0%	25.0%	0.0%	0.0%				
全体					155	486	24	37	33	32	19	5	5	4	2.6%	
							15.5%	23.9%	21.3%	20.6%	12.3%	3.2%	3.2%			

資料：竹富町まちづくり課

<参 考>

■最低居住面積水準について

国の住宅建設五箇年計画において設定される、家族構成に応じた住戸の規模と性能・設備に関する水準。第三期住宅建設五箇年計画（昭和51～55年度）に初めて設定された。

住宅建設五箇年計画に代わり「住生活基本法（平成18年6月8日法律第61号）」に基づく住生活基本計画（全国計画）が定められ、従前の最低居住水準も最低居住面積水準に見直された（下記参照）。

(1) 単身者 25 m²

(2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

注1：上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2：世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

(3) 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

⑥入居者の所得階層等の状況

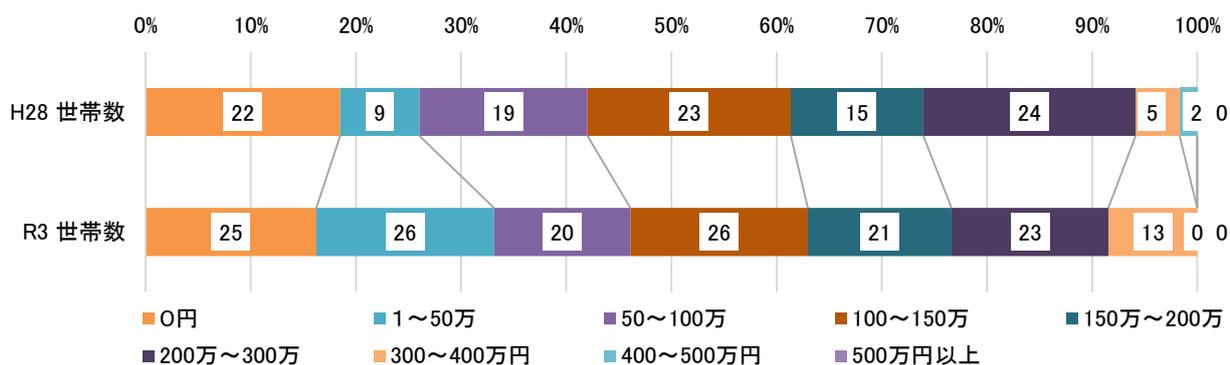
町営住宅入居者の年間総所得金額（総収入金額から税法上認められた必要経費を控除した額）をみると、100万円未満では44.1%、200万円未満では73.3%、400万円未満では95.7%となっており、平均は約126万円である。

平成29年計画時点にくらべ50万円以下の世帯や300～400万円の世帯が増加している。

■年間総所得（所得階層）別世帯数		令和3年度
所得階層：万円 （年間世帯総所得）	世帯数	割合 （%）
0円	25	15.5%
1～50万円	26	16.1%
50～100万円	20	12.4%
100～150万円	26	16.1%
150～200万円	21	13.0%
200～300万円	23	14.3%
300～400万円	13	8.1%
400～500万円	0	0.0%
500万円以上	0	0.0%
未申告	1	0.6%
空家	6	3.7%
その他	0	0.0%
合計	161	100.0%
平均年間総所得額	1,263,110円	

資料：竹富町まちづくり課

入居者の年間総所得（所得階層）



<参考>

※年間総所得金額：前年の総収入から税法上認められた必要経費を控除した額

所得があるものが2人以上いる場合はそれぞれの所得金額の合算

※年間総所得金額は自己申告による金額

(6) 空家の募集状況

過去5年間（平成29～令和3年度）の募集件数・応募件数についてみると、募集件数は年平均で13.8世帯、応募件数は年平均で19.4世帯の入居需要となっており、年平均応募倍率は1.4倍となっている。

本町においては、町営住宅の戸数が少なく空家の発生が少ないことから、入居募集が発生しない団地が多い状況にある。また、空家が発生しても離島という立地上の問題から町営住宅入居希望者とのマッチングが難しい面もあり、募集が数回に亘るケースも見受けられる。

■町営住宅の募集状況

団地名	募集戸数					応募件数					応募倍率				
	H29	H30	R1	R2	R3	H29	H30	R1	R2	R3	H29	H30	R1	R2	R3
竹 富	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
黒 島	1	1	1	0	1	1	2	2	0	1	1.0	2.0	2.0	-	1.0
小 浜	2	1	0	0	0	5	2	0	0	0	2.5	2.0	-	-	-
西 表	7	7	12	9	13	10	13	21	13	20	1.4	1.9	1.8	1.4	1.5
鳩 間	2	2	4	3	1	0	0	0	0	1	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0
波照間	0	0	0	2	0	0	0	0	6	0	-	-	-	3.0	-
全 体	12	11	17	14	15	16	17	23	19	22	1.3	1.5	1.4	1.4	1.5
	5年間の合計 69					5年間の合計 97					5年間の年平均				
	年平均 13.8					年平均 19.4					応募倍率 1.4				

資料：竹富町まちづくり課

■町営住宅の募集状況（団地別）

団地名	募集戸数					応募件数					応募倍率						
	H29	H30	R1	R2	R3	H29	H30	R1	R2	R3	H29	H30	R1	R2	R3		
15 竹富											-	-	-	-	-		
計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-		
5年間の合計					0	5年間の合計					-	5年間の年平均					
年平均					0	年平均					-	応募倍率					-

団地名	募集戸数					応募件数					応募倍率						
	H29	H30	R1	R2	R3	H29	H30	R1	R2	R3	H29	H30	R1	R2	R3		
10 黒島		1	1				2	2			-	2.0	2.0	-	-		
16 ふしま伊古					1					1	-	-	-	-	1.0		
17 ふしま保里	1					1					1.0	-	-	-	-		
計	1	1	1	0	1	1	2	2	0	1	1.0	2.0	2.0	-	1.0		
5年間の合計					4	5年間の合計					6	5年間の年平均					
年平均					0.8	年平均					1.2	応募倍率					1.5

団地名	募集戸数					応募件数					応募倍率						
	H29	H30	R1	R2	R3	H29	H30	R1	R2	R3	H29	H30	R1	R2	R3		
13 小浜	1					2					2.0	-	-	-	-		
23 小浜第1	1	1				3	2				3.0	2	-	-	-		
計	2	1	0	0	0	5	2	0	0	0	2.5	2.0	-	-	-		
5年間の合計					3	5年間の合計					7	5年間の年平均					
年平均					0.6	年平均					1.4	応募倍率					2.3

団地名	募集戸数					応募件数					応募倍率						
	H29	H30	R1	R2	R3	H29	H30	R1	R2	R3	H29	H30	R1	R2	R3		
2 祖納第1					1					2	-	-	-	-	-		
3 大富	2	1	1	2	2	5	1	2	3	2	2.5	1	2.0	1.5	1.0		
4 舟浮	2	2	3	1	1	0	0	3	1	0	0.0	0	1.0	1.0	0.0		
5 船浦		1		1			3		1		-	3	-	1.0	-		
6 中野			1					4			-	-	4	-	-		
7 豊原		1	1		2		4	3		8	-	4	3.0	-	4.0		
8 古見	1		2			1		2			1.0	-	1.0	-	-		
11 祖納				1					2		-	-	-	2.0	-		
12 干立			1	1				2	1		-	-	2.0	1.0	-		
18 住吉											-	-	-	-	-		
19 豊原第1	1		1			3		3			3.0	-	3.0	-	-		
20 古見第1	1					1					1.0	-	-	-	-		
21 住吉第1											-	-	-	-	-		
24 白浜第1				1					1		-	-	-	1	-		
26 上原		1		1			3		4		-	3	-	4.0	-		
27 大原											-	-	-	-	-		
28 浦内											-	-	-	-	-		
29 美原			2	1	1			2	0	1	-	-	1	0.0	1.0		
30 上原第1		1			1		2			1	-	2	-	-	1.0		
31 白浜第2					5					6	-	-	-	-	1.2		
計	7	7	12	9	13	10	13	21	13	20	1.4	1.9	1.8	1.4	1.5		
5年間の合計					48	5年間の合計					77	5年間の年平均					
年平均					9.6	年平均					15.4	応募倍率					1.6

団地名	募集戸数					応募件数					応募倍率						
	H29	H30	R1	R2	R3	H29	H30	R1	R2	R3	H29	H30	R1	R2	R3		
14 鳩間	1	1	2	2	1	0	0	0	0	1	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0		
22 鳩間第1	1	1	2	1		0	0	0	0		0.0	0.0	0.0	0.0	-		
計	2	2	4	3	1	0	0	0	0	1	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0		
5年間の合計					12	5年間の合計					1	5年間の年平均					
年平均					2.4	年平均					0.2	応募倍率					0.1

団地名	募集戸数					応募件数					応募倍率						
	H29	H30	R1	R2	R3	H29	H30	R1	R2	R3	H29	H30	R1	R2	R3		
9 波照間											-	-	-	-	-		
25 波照間第1				2					6		-	-	-	3.0	-		
計	0	0	0	2	0	0	0	0	6	0	-	-	-	3.0	-		
5年間の合計					2	5年間の合計					6	5年間の年平均					
年平均					0.4	年平均					1.2	応募倍率					3.0

資料：竹富町まちづくり課

(7) 公営住宅の劣化状況の把握

各団地の劣化状況については、目視調査を実施し別紙「団地別カルテ」に整理している。

(8) 修繕履歴等

近年の修繕履歴については、初期に建設された大富団地等での修繕が目立つ状況にある。

本町において、町営住宅のほとんどは海（潮）風の影響等を直接受けやすい環境にあり、地理的・自然的条件が厳しい状況にある。また初期に建設された団地では、雨戸・戸袋が木製の団地もみられ、台風襲来時に破損するケースも目立っている。

なお、本町の町営住宅においては、これまで修繕事業の実施のみであり、住宅設備や付帯施設に係る団地・住棟単位での改善事業は行われていない。

今後は、長寿命化に資する改善・修繕等を視野に入れていくことが求められる。

4. 長寿命化に関する基本方針

(1) スtock状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・定期点検及び日常点検を実施し、これに基づき適宜適切な修繕を実施する。
- ・基礎的な情報を整理した団地カルテを作成し、団地単位・住棟単位での内容整理を行う。
- ・公営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認・更新できる仕組みを構築する。

(2) 改善事業の実施による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

- ・予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により、耐久性の向上を図ることによって、町営住宅の長寿命化を図る。
- ・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る。
- ・修繕標準周期に先だって定期点検を実施し、建物の劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。
- ・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を想定し、従来どおりの維持管理によって建替までの期間の延命化を図る。

(3) 地域性に配慮した維持管理に関する方針

- ・本町の公営住宅にあっては、団地が各離島に分散していることから行政による日常的な点検・維持管理へのきめ細かな対応が困難な面がある。そのため、長寿命化にあたってはメンテナンス性の向上に配慮するとともに、入居者や地域とも連携し、建物の老朽化や劣化等の早期発見・早期対応を図るための体制づくりを図る。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

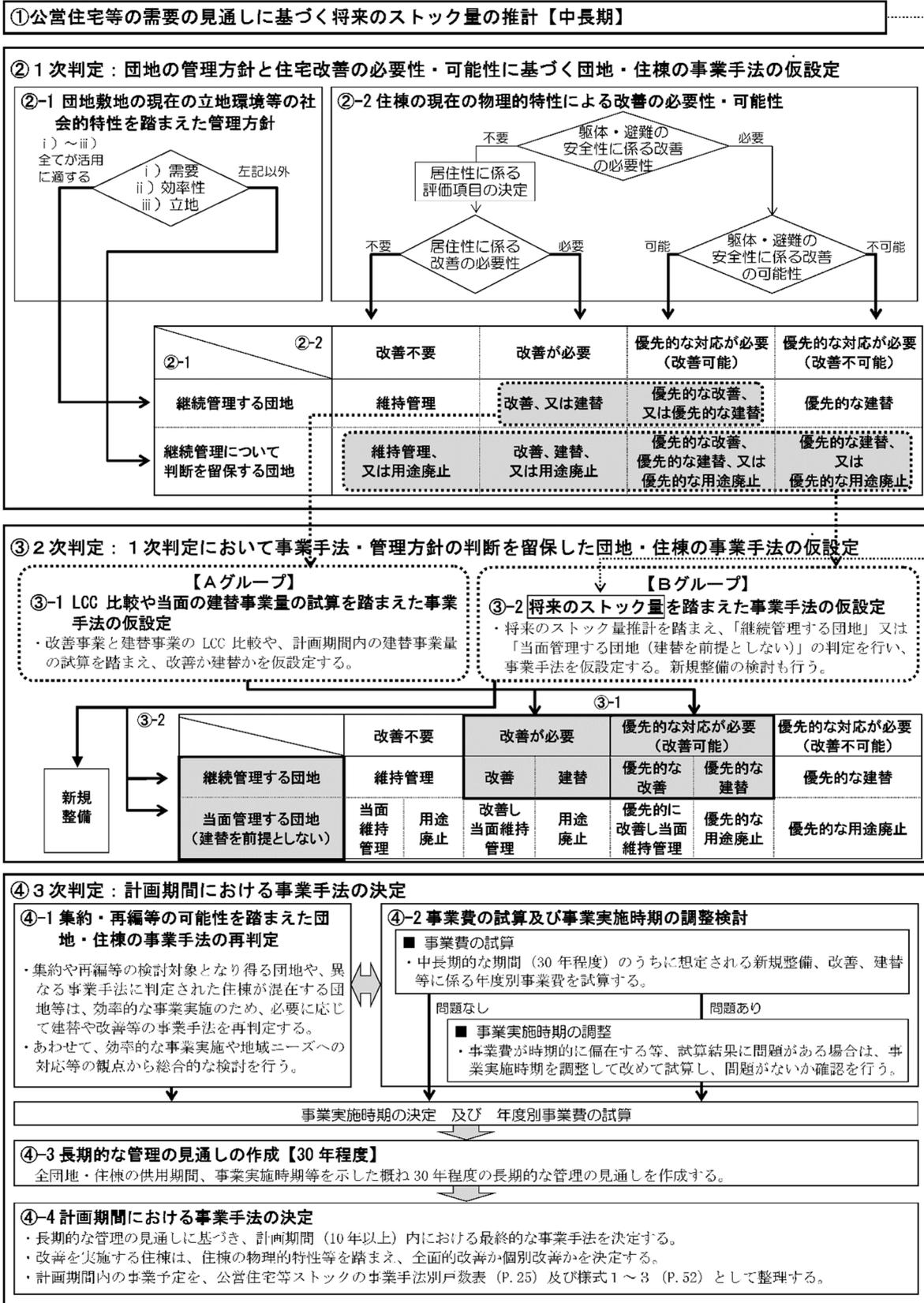
(1) 対象

全ての町営住宅を対象とする。

地区	団地名						
竹富	竹富						
黒島	黒島	ふしま保里	ふしま伊古				
小浜	小浜	小浜第1					
西表	大富	豊原	古見	豊原第1	古見第1	大原	美原
	祖納第1	舟浮	船浦	中野	祖納	千立	住吉
	住吉第1	白浜第1	上原	浦内	上原第1	白浜第2	
鳩間	鳩間	鳩間第1					
波照間	波照間	波照間第1					

(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定

事業手法の選定は、「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（以下、「指針」という）」のフロー（下図）に基づき実施する。



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

①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

公営住宅等の需要見通しの検討にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」の参考資料として示された『ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)』に基づき推計を行うものとする。

これにより、今後 25 年程度の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数」という。)を推計する。

また、このストック推計においては特定のニーズを有する要支援世帯数の推計も実施することができ、その結果より今後の公営住宅として整備すべき戸数を検討する材料とすることができる。

そこでこの推計を基に本町の目標管理戸数を以下の通り算出し、181 戸と設定する。

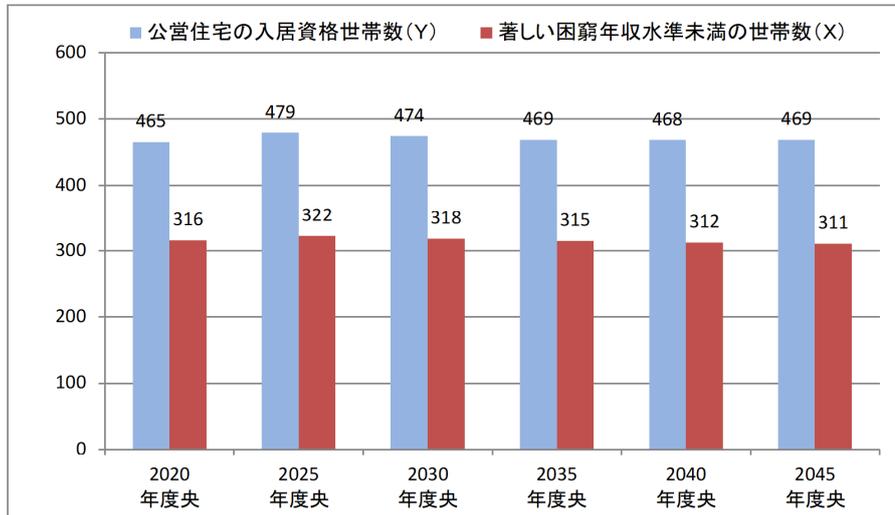
■竹富町営住宅の目標管理戸数

項目	戸数	考え方
セーフティネット住宅必要戸数	186	国土交通省から提供された推計プログラムを基に算出した結果(次頁参照)
民間賃貸住宅対応戸数	5	本町においては民間賃貸住宅の実態が把握できていないため、沖縄県内町村部(人口 1.5 万人以上)のデータより、世帯数あたりの民間賃貸住宅戸数を算出し、本町の世帯数に乗じて設定する。さらにその 20%がセーフティネット住宅制度に参画すると想定した。
公営住宅目標管理戸数	181	セーフティネット住宅必要戸数から民間賃貸住宅対応戸数を除したものが公営住宅で対応すべき戸数とし、目標管理戸数と設定する。

■公営住宅等による要支援世帯数の推計結果

1-1. 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	465	479	474	469	468	469
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	316	322	318	315	312	311



1-2. 世帯人員別の「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	60	65	63	62	64	68
2人	149	157	159	160	162	163
3人	107	110	109	107	106	105
4人	84	83	81	79	77	76
5人	48	47	46	45	44	43
6人以上	17	17	16	15	15	15
合計	465	479	474	469	468	469

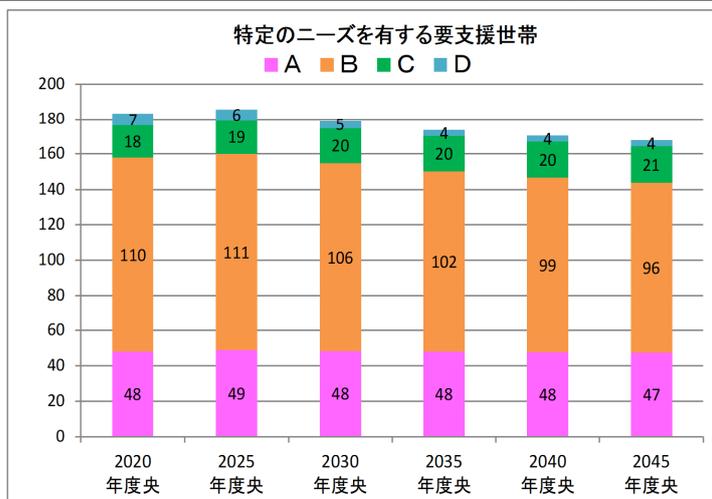
■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	28	30	29	29	30	32
2人	100	106	109	110	110	109
3人	76	77	75	74	73	72
4人	61	59	56	55	54	53
5人	36	36	34	33	33	32
6人以上	15	15	14	13	13	13
合計	316	322	318	315	312	311

注:端数整理のため内訳の和は、必ずしも合計と一致しない

2. 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果(概要)

		2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	48	49	48	48	48	47
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	110	111	106	102	99	96
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	18	19	20	20	20	21
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	7	6	5	4	4	4
A+B 合計		158	160	155	150	147	144
A+C 合計		66	68	68	68	68	68
A+B+C 合計		176	179	175	170	167	164
A~D 合計		183	186	179	174	170	168



【推計条件】

1-①-3. 〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法	⇒		
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	⇒		
2-①-1. 公営住宅収入基準			
・「本来階層の収入分位の上限値」	⇒	本来階層 : 政令月収 15.8 万円以下	
・「裁量階層の収入分位の上限値」	⇒	裁量階層 : 政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下	
2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢)			
・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」	⇒	60歳以上	を対象
・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢)			
・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」	⇒	60歳以上	を対象
・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯(子どもの年齢等)			
・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」	⇒	子どもが6歳未満	を対象
・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
3-②. 著しい困窮年収世帯			
・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法	⇒	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯	を適用
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準	⇒	優先入居等対象 : 政令月収 10.4 万円以下	
・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒	地域補正を考慮する	を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の推計			
・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い	⇒	誘導居住面積水準達成世帯を除く	を適用
・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用

注:端数整理のため内訳の和は、必ずしも合計と一致しない

② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

②-1：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

- ・評価項目とその具体的な内容を表す評価要素に係る状況把握については、「平成 28 年改定指針」(Ⅱ. 5. (2)) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目(例)を参考に下表に示すものとする。
- ・現在の団地の i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。

指標	判断基準
需要	<p><公営住宅の応募倍率等で判断></p> <p>○経年で応募倍率を把握し、応募倍率2倍以上は「○(活用に適する)」と判断</p> <p>※過去5年間で空家が発生しなかった場合は、需要があると判断する。</p>
効率性	<p><公営住宅の建築形態規制の状況等で判断></p> <p>○公営住宅の敷地規模が、法定(公営住宅法)建替の要件となる 1,000 m²以上の敷地の場合は、「○(活用に適する)」と判断</p>
立地	<p><公営住宅の位置的ポテンシャルで判断></p> <p>○下記事項のいずれかに該当する場合は「○(活用に適する)」と判断</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利便性が高い(公営住宅から1km以内に日用品等の買い物ができる施設がある)場所に立地している。 ・地域バランス確保(人口割合や離島内の集落単位など)の観点から必要な場合 ・災害警戒区域(津波、土砂)の区域外に存している場合

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ・評価項目とその具体的な内容を表す評価要素に係る状況把握については、「平成 28 年改定指針」(Ⅱ. 5. (2) 2) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目(例)を参考に下表に示すものとする。
- ・住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要(改善可能)」、「優先的な対応が必要(改善不可能)」の4区分に分類する。

指標	判断基準
躯体の安全性	<p><躯体の耐震性及び耐震改修の必要性、可否を判定></p> <p>○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、本県においては、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 年以前建設の住棟については「△(要調査)」と判定する。</p> <p>※上記の場合でも、診断・検査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。</p>

指標	判断基準
避難の安全性	<p>＜二方向避難、防火区画の確保及び可否を判定＞</p> <p>○二方向避難、防火区画が確保されていない場合は、「×(要改善)」と判定する。</p> <p>※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。</p>
改善の可能性	<p>＜躯体と避難の安全性に対する改善の可否を判定＞</p> <p>○コンクリート強度等にも問題がある場合は「改善不可能」と判定する。</p> <p>※劣化状況調査において剥離や爆裂が著しい場合は、コンクリート強度等にも問題があると考えられる。</p>
居住性	<p>＜居住性の現状及び改善の必要性、可否を判定＞</p> <p>○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。</p> <p>①全戸で最低居住面積水準を満たさない場合は、「×(要改善)」と判定する。</p> <p>②住戸内部において以下を満たしていない場合、「×(要改善)」と判断する。</p> <p>イ 省エネルギー性能を有している</p> <p>ロ 浴室がない場合は、「×(要改善)」と判断する。なお、トイレ兼用の場合は「△(要改善)」と判断する。</p> <p>ハ 3箇所給湯（台所、洗面所、浴室）が確保されていない場合は、「×(要改善)」と判断する。</p> <p>ニ 高齢者対応として、床は段差のない構造（浴室、その他）、出入口及び廊下の幅（75cm以上）の確保、補助手摺の設置（浴室、玄関、便所）を満たしていない場合は、「×(要改善)」と判断する。</p> <p>③共用施設において以下を満たしていない場合、「×(要改善)」と判断する。</p> <p>イ 4階以上の住棟で、エレベーターがない場合は、「×(要改善)」と判断する。</p> <p>※本町の団地は全て4階未満であるため、エレベーターの設置はない。</p> <p>ロ 共用廊下、共用階段部分に手摺が設置されていない住棟は、「×(要改善)」と判断する。</p> <p>④屋外施設において以下を満たしていない場合、「×(要改善)」と判断する。</p> <p>イ 屋外部分（団地住棟や集会所のアプローチ部の傾斜や段差）に高齢者対応がなされていない場合は、「×(要改善)」と判断する。</p> <p>ロ 駐車場や駐輪場等の付帯施設が確保されていなければ、「×(要改善)」と判断する。</p> <p>ハ 集会所や児童遊園・広場が確保されていない場合は、「×(要改善)」と判断する。</p> <p>※本町の団地は小規模であるため、集会所は設置されていない。</p>

以上の躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。

- 躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直接的に関係することから、「優先的な対応が必要」と判定する。
- 「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。
- 「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより

安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める。

➤ 安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い改善の必要性の有無を判定する。

【1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）】

・ ②-1 および②-2 の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。

事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行う。

A グループ：継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地、及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地

B グループ：継続管理について判断を留保する団地

③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

③-1 ライフサイクルコスト(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

- ・ 1次判定において、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）と判定した団地・住棟について、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）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- ・ Bグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。
- ・ 一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備についても検討を行う。

④3次判定：計画期間における事業手法の決定

- ・1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- ・併せて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

指標	判断基準
団地単位での効率的活用	○現在の公営住宅は、小規模集落単位で1団地が構成され、全てが極小規模な団地である。また、一部を除き同一時期に建設され、棟単位での劣化状況も同等であることから、当該検討事項に該当しない。
集約・再編の可能性	○現在の公営住宅は、集落単位の需要(集落の維持等)を踏まえて供給されていることから、集約・再編は地域の住宅事情になじまない。
地域ニーズへの対応	○住民との合意形成の状況やまちづくり事業等との連携などを踏まえ、集落単位で建替、新築などを検討する。

上記②1次判定、③2次判定、④3次判定の判定経過を次頁以降に示すとともに、判定結果を整理すると意表のとおりである。

■団地別事業手法の整理

維持管理		改善	優先的な改善	建替	優先的な建替	用途廃止	改善し当面維持管理	優先的に改善し当面維持管理	当面維持管理		
豊原第1	2				大富	30		祖納第1	3		
古見第1	2							舟浮	6		
住吉第1	2							船浦	10		
鳩間第1	2							中野	6		
小浜第1	8							古見	6		
白浜第1	4							豊原	10		
波照間第1	4							波照間	4		
上原	4							黒島	2		
大原	6							千立	4		
浦内	4							祖納	4		
美原	2							小浜	4		
上原第1	8							鳩間	2		
白浜第2	16							竹富	2		
								ふしま保里	1		
								ふしま伊古	1		
								住吉	2		
合計戸数	64	0	0	0		30	0		67	0	0

6. 点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化を図るためには予防保全的な観点から定期的な点検を行うことが重要であること、また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、修繕等の工事の効率的な実施に結びつけるため、法定点検の対象外の住棟についても建築基準法第12条の規定に準じた法定点検と同様の点検を実施する。さらに不具合等への迅速な対応を図るため、定期点検のほかに、全ての住棟を対象に目視等による日常的な保守点検を行う。

これらの点検により把握した公営住宅等のストックの状況を記録し、公営住宅等の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てるとともに、修繕内容も記録する。

上記の定期点検、日常点検及びストック状況の記録については、「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火構造・準耐火構造）」（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）を活用し実施することとする。

建築後の経過年数、計画修繕及び長寿命化改善の実施時期を勘案し、定期点検を3～6年に1回とする。また、本計画の策定作業の中で行った現地調査の実績を踏まえ、直近の定期点検実施を令和7年度とする。

7. 計画修繕の実施方針

修繕項目別修繕周期表を参考に計画修繕の内容と実施時期を決定する。

長寿命化改善の実施時期を見据え築後25年程度を目処に、老朽化と劣化の状況も踏まえて計画期間内に計画修繕を行う。

事前の点検結果を踏まえて計画修繕の内容、実施時期について決定する。

将来の修繕や改善の実施に向け、修繕の内容を記録したカルテを作成し、その活用を図る。

8. 改善事業の実施方針

(安全性確保型)

○実施方針：

- ・旧耐震基準により建設された住棟について、躯体安全性を確認し、耐震改修等の必要性及び用途廃止について検討する。
- ・非常時に円滑に避難できるよう避難設備や避難経路の整備・確保を行う。
- ・防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。

【実施内容】

- ・耐震改修、屋外通路等の経路の整備・確保

(長寿命化型)

○実施方針：

- ・一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、建築後の経過年数もしくは当該部位の修繕後の経過年数を踏まえつつ、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、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。
- ・特に、地域の特性から塩害の影響が懸念されることから、外壁等の耐久性向上を重点的に行うほか、シロアリによる床下地材への被害等がみられることから、その対策を講ずることとする。

【実施内容】

- ・外壁改善（外壁躯体の吹き付け塗装部について耐久性の高い仕様にて再塗装、耐久性の高い仕様にて防風戸改善等）
- ・床下地材改善（床下地材と併せ床仕上げ材の耐久性を向上させる工事）、シロアリ進入防止措置

(福祉対応型)

○実施方針：

- ・引き続き活用を図る既存ストックについて、高齢者等が安全な状況で安心して居住できるよう、住戸等のバリアフリー化を進める。

【実施内容】

- ・住戸（住戸内部の段差解消、住戸内部の手摺設置等）
- ・外部の階段（アプローチ部分）への手摺・スロープの設置

(居住性向上型)

○実施方針：

- ・引き続き活用を図る既存ストックについて、住棟の構造等に合わせた住戸・住棟の居住性を向上させる。
- ・島嶼地域である本町においては自動車の保有が不可欠な状況にあるが、駐車場区画が未整

備・不明瞭な団地がほとんどであり、団地敷地内空地や構内道路への駐車が多い実状である。そのため、敷地の条件を考慮の上で駐車場区画の整備を図るとともに各戸複数台分の確保も検討する。

- ・既存の住戸タイプは3DK又は3LDKであるが、ファミリー世帯向けに整備されている。しかし、既に高齢単身世帯や高齢夫婦のみなど世帯人員が4人以下の世帯も多く、居住実態と住戸タイプのミスマッチが発生している。今後の住宅ニーズへの対応及び住戸数の増加を目指し、住戸の間取りの変更等も検討する。

【実施内容】

- ・住戸（外壁・屋根の断熱等）
- ・駐車区画の整備
- ・間取りの改修の検討

（脱炭素社会対応型）

○実施方針：

- ・引き続き活用を図る既存ストックについて、省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等を設置する。

【実施内容】

- ・太陽光パネル等の自然エネルギーを活用した設備の設置
- ・住戸内と団地共用部の照明器具のLED化

9. 建替事業の実施方針

沖縄県にあっては、昭和58年頃まで海砂の除塩についての規格をクリアできていない状況があり、この時期までに建築された建物の中には塩分濃度の高い海砂が使用されているものが一部存在している。そのため、比較的建築時期が新しいにも関わらず劣化の著しい建物が存在している。

また、この時期近傍に建築された町営住宅のうち、耐用年数の1/2を超える町営住宅については、建設年度、構造種別、構造躯体と設備の劣化状況等を踏まえ、総合的な判断に基づき、建替を行っていくものとする。

建替計画等の作成にあたっては努めて入居者等の参加を促進し、コミュニティの強化を図っていくものとする。また建替にあたっては、島の気候風土に配慮した整備を進めるとともに、住居内は誰もが使いやすい仕様を採用していく。

なお、世帯人員と住戸面積のミスマッチ解消を図るため、型別供給の導入についても検討を行っていくものとする。

敷地に余裕のある町営住宅については周辺の宅地需要等を勘察した上で、必要に応じて敷地の一部を宅地に転換するなど、民間活力の活用も視野に入れながら定住化促進策を検討していくものとする。

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

長寿命化のため計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を以下に整理する。

(1) 計画修繕・改善事業【様式1】

○計画修繕の実施方針

入居者とも連携し日常点検を行うとともに標準修繕周期を踏まえた定期点検を行い、定期点検結果等により、適切な時期において予防保全的修繕を実施する。

なお計画修繕の実施時期を概ね建築後20年を経過した時期とする。

【実施内容】

- ・屋上防水、外壁、屋内給排水給湯設備等の補修又は取替工事

【対象】

- ・舟浮団地以降に建設された全ての団地

○改善事業の実施方針

点検結果と建築時期を勘案し優先順位を定めるものとし、以下の様に設定する。

祖納第1団地：個別改善（福祉対応型）

舟浮団地：個別改善（居住性向上型・福祉対応型）+長寿命化型改善

船浦団地：//

中野団地：//

豊原団地：//

古見団地：//

波照間団地：個別改善（居住性向上型・福祉対応型）

黒島団地：//

祖納団地：//

干立団地：//

小浜団地：//

(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧：【様式2】

①建替事業

前述の判定のとおり、老朽化が進んでいる大富団地（15棟30戸）は、建替を実施する。建替にあたっては、既存同等の住戸タイプでの整備により4棟32戸を想定しているが、既存入居世帯のうち3人世帯が81.7%を占めており、今後の世帯構成や周辺地域の住宅ニーズを鑑み、適切な住戸タイプによる整備を検討し、増戸する予定である。

また、敷地の一部を民間活用用地としていくことも含めて検討していくものとする。

②新規事業

本町においては、今後も住宅確保要支援世帯数の増加が想定されており、公営住宅を新規整備して対応する。

前回計画において、「竹富町人口ビジョン（平成28年）」における地区別人口推計やアンケート調査で新規建設希望が多いことから小浜島での1棟4戸の新規整備を位置付けている。その後、島内の集落ごとで協議調整を進め、新設希望及び地域バランスを勘案して、細崎地区に建設することとなった。

1.1. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

長寿命化のための維持管理による効果を以下に整理する。

■ライフサイクルコスト算出の考え方

【算出の考え方】

- ・ 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、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・ 本算出例においては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・ 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する。現在価値化の算出式は次の通りである。
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、昭和 58 年以前に建設された団地については、コンクリートへの塩分混入が懸念される状況にあるが、それ以降の団地について基本的に塩分混入問題はクリアされていると考えられる。しかしながら、本町における町営住宅立地を勘案した場合、塩害による影響が懸念される。そのため、塩害による影響を考慮し、40 年として設定する。

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する。
- ・ 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する。

③ 建設費

- ・ 推定再建築費 竹富町の公営住宅家賃算定における近傍同種家賃算定に係る工事費を採用する。

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
- ・ 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する。

⑤ 計画前 LCC（舟浮団地の算出例）

- ・ 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
= (10,614,000 円 + 6,935,065 円 + 1,185,742 円) ÷ 40 年
= 468,363 (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）
- ・長寿命化により 15 年延命を図ることができると想定し、本計画においては使用年数を 55 年として設定する。

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する。
- ・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する。

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する。
- ・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（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）で対応する。
- ・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する。

⑨ 建設費

- ・推定再建築費（=当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第 23 条率）

⑩ 除却費 B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・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する。

⑪ 計画後 LCC（舟浮団地の算出例）

- ・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

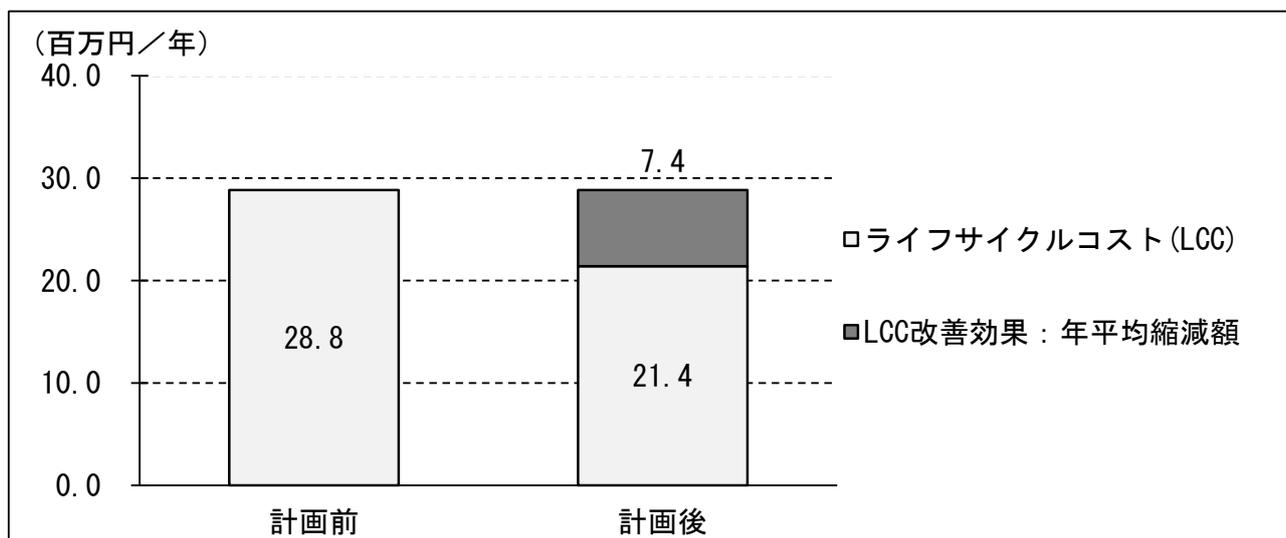
$$\begin{aligned} &= (10,614,000 + 1,440,000 + 6,520,867 + 658,250) \div 55 \text{年} \\ &= \underline{349,693} \text{ (単位:円/戸・年)} \end{aligned}$$

■ライフサイクルコストとその縮減効果の算出結果

長寿命化型改善の対象団地（6団地・77戸）について、1戸当りのライフサイクルコストを積算し、これを基に評価期間中に要する1団地当りのコストを算出し下表に整理した。

縮減効果については、下記に示す通り、計画前LCCが年間約2,880万円に対して、計画後LCCが年間約2,140万円となり、LCC改善による縮減額は、年間約740万円と試算される。

No.	ライフサイクルコスト算出対象団地				計画前LCC		計画後LCC	
	団地名	事業内容	住棟数	戸数	戸当り	団地当り	戸当り	団地当り
		6団地	22棟	64戸	(円/年)	(百万円/年)	(円/年)	(百万円/年)
1	舟浮団地	長寿命化型改善	3	6	468,363	2.8	349,693	2.1
2	船浦団地	〃	5	10	573,642	5.7	431,837	4.3
3	中野団地	〃	3	6	570,305	3.4	430,143	2.6
4	古見団地	〃	6	6	583,524	3.5	430,369	2.6
5	大富団地	建替	4	32	331,250	10.6	243,504	7.8
6	細崎団地	新規整備	1	4	685,731	2.7	502,242	2.0
ライフサイクルコスト(LCC)					計：28.8百万円/年		計：21.4百万円/年	
LCC改善効果：年平均縮減額（計画前LCC - 計画後LCC）					縮減額計：7.4百万円/年			



上記の算出結果により、以下のことが言える。

- ・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て公営住宅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、公営住宅の長寿命化が図られ、コスト縮減につながる。
- ・定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、安全が確保される。
- ・町営住宅について、建設年度等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。

12. 今後の課題

(1) 沖縄県及び関係機関等との連携充実

本計画に基づいて町営住宅の計画的な建替、改善、改修事業を実施するためにも、財政セクションや沖縄県との密接な調整のもとで事業予算の確保等を図っていく必要がある。

特に長寿命化型改善では、従来よりも耐久性の高い仕様が求められていることから、実施にあたっては沖縄県とも十分に連携を図りながら検討を行っていく必要がある。

(2) 地域課題への適切な対応

本町では定住化の促進が住宅政策の大きな課題となっている。本計画では建替事業の実施に伴い、敷地の一部について民間活用を検討し、団地周辺の宅地需要に寄与していくことを位置づけているが、その実現に向け先進事例の調査研究や具体的な民間事業者参画条件の把握等を行っていく必要がある。

また、既存ストックの住戸タイプと入居者の世帯構成の関係や今後の人口・世帯の動向、住宅ニーズ等をはじめ地域の固有性を活かした多様な住戸タイプの整備を検討する必要がある。

(3) 町営住宅の日常的な維持管理の仕組みづくり

本町の地理的特性より、台風襲来や塩害、シロアリ被害等も多い状況にあるが、島嶼地域であるため船舶による人員・資機材の運搬等、団地の維持管理にコストがかかるとともに適宜の対応が困難な状況にある。そのため、定期的な点検や長寿命化型改善を着実に実施するとともに、劣化箇所や危険箇所について入居者による日常的なチェック体制を構築していく等、入居者との協働による維持管理の仕組みづくりを検討していくこととする。

(4) 町営住宅入居条件の適正化

公営住宅は住宅に困窮した世帯に対して公平かつ的確に公営住宅を供給するものであるため、所得条件や世帯構成等の住居条件が変更した場合は的確に対応し、本来入居すべき世帯が入居できるよう取り組む。

また入居者が無許可で物置やコンテナ、駐車場の日除けといった構造物を設置しているケースも目立ち、建替事業等の円滑な実施や団地の維持管理に支障を来す懸念があることから、ルールの徹底等を図っていく必要がある。

(5) 円滑な事業執行のための入居者への配慮

建替事業や改善、改修事業等の実施にあたっては、団地入居者の協力が不可欠となる。そのため、事前説明会等による情報提供を行い、入居者との合意形成を図る必要がある。整備のあり方等については事業の計画段階から地域や入居者の意見を踏まえ、協働による町営住宅づくりを推進していく事が求められる。

また本町においては、民間賃貸住宅が少ないことに加え、団地が各離島に分散していることから仮移転先の確保が困難なことや、小中学校の統廃合に伴う通学問題への対応も想定できる。建替計画の策定にあたっては、仮移転を最小限にとどめる住棟配置の検討を行うとともに、当該団地内での計画的な政策空家の確保、入居基準等の見直し等を検討していく必要がある。さらに周辺の空家等の活用に関して実態把握及び所有者調整を進め、有効活用を図る必要がある。

竹富町公営住宅等長寿命化計画

編集・発行 竹富町まちづくり課

〒907-8503 沖縄県石垣市美崎町 11 番地 1

TEL:0980-82-6191(代表)

FAX:0980-82-6199(代表)

発行年月:令和 5 年 3 月