

萩市公営住宅等  
長寿命化計画  
【概要版】

令和 3 年 4 月



萩市

# 1. 計画策定にあたって

## 1-1. 計画の背景

本市においては、長寿命化による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、2014（平成26）年3月に公営住宅長寿命化計画を策定した。これに基づいて、予防保全的な観点から改修や修繕を行い、中・長期的視点に立った市営住宅の適切な管理運営に努めてきた。こうした中、国や山口県の住生活基本計画及び国の公営住宅等長寿命化計画策定指針が策定され、また本市の計画策定から7年が経過したため、計画の見直しを実施する。

なお、計画の見直しにあたっては、次期計画を見据え、住宅セーフティネットとしての必要供給戸数を維持していくことを前提に、社会情勢の変化や、老朽化した市営住宅の円滑な更新に向けての課題を踏まえ、団地ごとに建替や用途廃止、維持管理などの活用手法を再検証することを基本の考え方とする。

## 1-2. 計画の目的

本市において、1,063戸の住宅を供給しているが、耐用年限がすでに超過している住宅が多い。こうした住宅は、躯体や機能面の老朽化が進み、効率的な機能回復や更新が課題となっている。

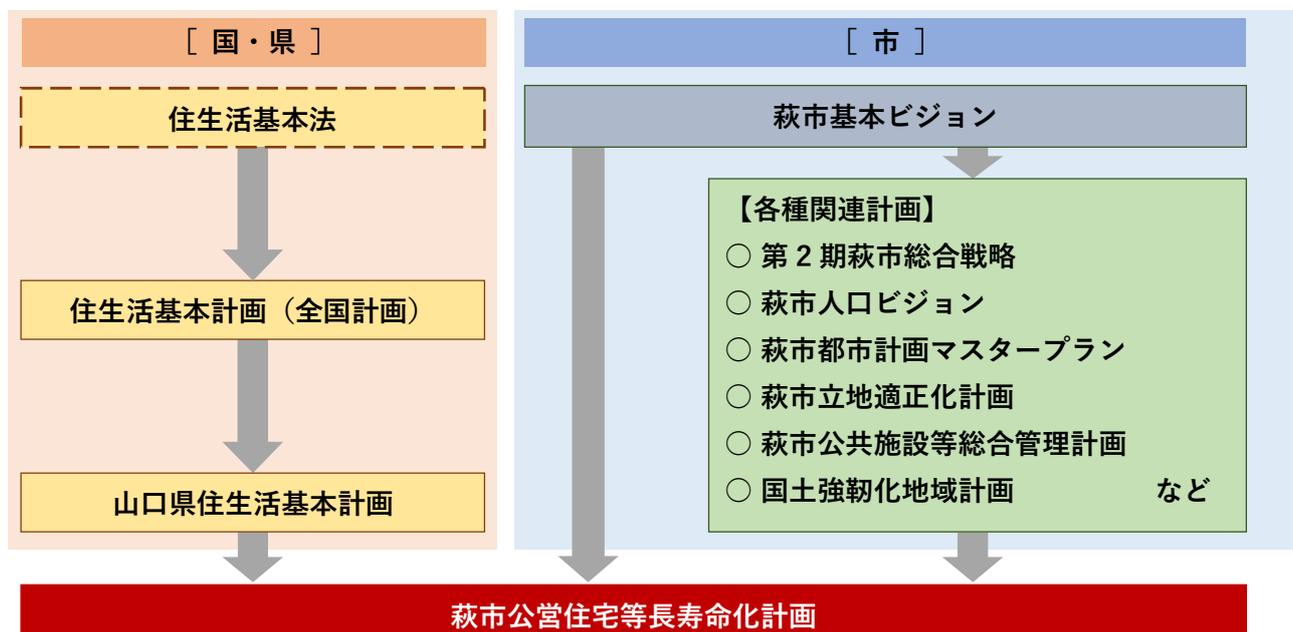
このような背景を踏まえ、良質な公営住宅等のストック形成に向け、敷地条件、築後年数や経年劣化状況、公営住宅等の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減、事業量の平準化を踏まえ、計画的な建替や改善計画等をまとめ、「萩市公営住宅等長寿命化計画」として策定する。

## 1-3. 計画期間

本計画は、2021（令和3）年4月から2030（令和12）年度末までの10年間を計画期間とするが、概ね30年間を中長期的な管理の見通し期間として定めることとする。

なお、今後の市を取り巻く社会情勢の変化や国、山口県の動向等を踏まえ、計画期間内であっても、必要に応じて適宜見直しを行うものとする。

## 1-4. 計画の位置づけ



## 2. 公営住宅等の状況

### 2-1. 公営住宅の管理状況

#### (1) 公営住宅

地区	団地名	敷地面積 (㎡)	棟名称	建設 年度	構造	耐用 年限	棟 数	管理 戸数	入居 戸数	空家 戸数	政策 空家	災害 危険 区域 内
萩	今古萩	4,155.0	A	H 3	耐4	70	1	21	20	1	0	
			B	H 4	耐4	70	1	25	22	3	0	
	北古萩	2,146.7	17-1~4	S28	簡二	45	1	4	1	3	0	
			17-5~8	S28	簡二	45	1	4	1	3	0	
			19-1~5	S28	木平	30	4	4	4	0	0	
	江向十日市	1,074.8	5-1・2	S23	木平	30	1	2	2	0	0	
			5-3	S23	木平	30	1	1	0	1	1	
			5-4・5	S23	木平	30	1	2	2	0	0	
	江向馬場の町	2,993.1	18-1~11	S28	木平	30	8	8	8	0	0	
			23-1・2・3	S29	簡二	45	1	3	2	1	1	
			23-4・5・6	S29	簡二	45	1	3	1	2	2	
			23-7・8・9	S29	簡二	45	1	3	3	0	0	
	河添八丁	2,829.8	44-1~11	S35	木平	30	6	6	6	0	0	
			44-13~16	S35	木平	30	2	2	1	1	1	
	河添南	3,022.8	61-1~6	S46	簡二	45	1	6	3	3	0	
			61-7~12	S46	簡二	45	1	6	6	0	0	
			62-1~6	S47	簡二	45	1	6	5	1	0	
			62-7~12	S47	簡二	45	1	6	5	1	0	
	平安古南	4,086.6	A	H 7	耐3	70	1	18	18	0	0	
			B	H 8	耐3	70	1	17	16	1	0	
	平安古北	2,132.2	46-1~11	S37	木平	30	6	6	5	1	1	
			46-12~13	S37	木平	30	1	1	1	0	0	
	堀内本町	2,393.0	15-3・6・7・9・10	S28	木平	30	2	2	1	1	1	
	堀内北の総門	2,221.0	16-4	S28	木平	30	1	1	1	0	0	
	堀内追廻し	1,464.5	31-2・3・5~8	S30	木平	30	3	3	3	0	0	
	堀内天樹院	1,271.8	53	S40	簡平	30	1	4	1	3	3	
			54-1~4・5~8	S40	簡平	30	2	8	3	5	5	
	堀内城南	2,257.0	64-1~6	S49	簡二	45	1	6	4	2	0	
			64-7~12・13~18	S49	簡二	45	2	12	10	2	0	
	中津江	7,042.7	68-1~6・7~12	S52	簡二	45	2	12	6	6	0	
			69-1~6・7~12	S53	簡二	45	2	12	7	5	0	
			70-1~7・7~14	S54	簡二	45	2	14	9	5	0	
	船津	2,779.4	65-1~6	S49	簡二	45	1	6	5	1	0	
65-7~12			S50	簡二	45	1	6	4	2	0		
66-1~6			S50	簡二	45	1	6	4	2	0		
66-7~10・11~14			S50	簡二	45	2	8	6	2	0		
無田ヶ原口	21,769.3	A	H15	耐4	70	1	24	24	0	0		
		B	H20	耐4	70	1	24	24	0	0		
		C	H23	耐4	70	1	20	20	0	0		
		D	H26	耐4	70	1	27	27	0	0		
金谷	8,492.9	71-1~6	S55	簡二	45	1	6	5	1	0		
		71-8~12	S55	簡二	45	1	5	5	0	0		
		72-3~6	S56	簡二	45	1	4	2	2	0		
		72-9~12	S56	簡二	45	1	4	4	0	0		
		73	S57	簡二	45	1	6	5	1	0		
		78	S62	耐4	70	1	16	16	0	0		
		79	S63	耐4	70	1	16	15	1	0		
80	H 1	耐4	70	1	16	15	1	0				
雑式町	5,680.1	74	S58	簡二	45	1	6	6	0	0		
		75	S59	耐4	70	1	16	16	0	0		
		76	S60	耐4	70	1	16	16	0	0		

地区	団地名	敷地面積 (㎡)	棟名称	建設 年度	構造	耐用 年限	棟 数	管理 戸数	入居 戸数	空家 戸数	政策 空家	災害 危険 区域 内
	雑式町第2	6,506.8	77	S61	耐4	70	1	16	15	1	0	
			A	H11	耐3	70	1	21	20	1	0	
			B	H12	耐3	70	1	15	15	0	0	
			C	H13	耐3	70	1	15	14	1	0	
	山田東沖田	2,894.8	55-1~4・5~8	S41	簡平	30	2	8	8	0	0	
			56-1~4・5~8	S42	簡平	30	2	8	7	1	0	
			57-1~4・5~7	S43	簡平	30	2	7	5	2	0	
	山田西沖田	1,402.3	67-1~6	S50	簡二	45	1	6	4	2	0	
			67-7~12	S50	簡二	45	1	6	3	3	0	
	玉江	6,838.3	A・B	H5	耐3	70	2	26	26	0	0	
			C・D	H6	耐3	70	2	18	18	0	0	
	玉江浦	857.7	58	S43	耐4	70	1	20	14	6	0	
	大井貞平	856.2	33-1~5	S30	木平	30	5	5	3	2	0	
	大島	238.0	63	S47	耐4	70	1	8	5	3	0	
大島第2	690.1	A・B	H16	木二	30	2	8	8	0	0		
見島高見山	823.3	24-1・3	S27	木平	30	2	2	0	2	0		
	1,088.0	26-2	S28	木平	30	1	1	0	1	0		
萩地区 合計								650	561	89	15	-
川上	白上	4,303.4	1~4	S44	木平	30	4	4	4	0	0	
			5~7・10	S44	木平	30	4	4	2	2	2	
			11~16	S45	木平	30	5	5	4	1	1	
			18~20	S45	木平	30	3	3	3	0	0	
	堂河内	7,464.3	1・2	H3	木二	30	1	2	2	0	0	
			3~8	H4	木二	30	3	6	6	0	0	
			9~12	H4	木二	30	2	4	4	0	0	
			13~16	H4	木二	30	2	4	4	0	0	
			17~20	H5	木二	30	2	4	3	1	0	
			21~24	H5	木二	30	2	4	4	0	0	
川上地区 合計								40	36	4	3	-
田万川	船隠	1,250.5	1・2	S45	簡二	45	2	16	13	3	0	●
	大沢	5,066.1	A	H12	低耐	70	1	12	7	5	0	●
			B	H13	耐3	70	1	12	9	3	0	
			C	H14	耐3	70	1	12	11	1	0	
田万川地区 合計								52	40	12	0	-
むつみ	安附	2,131.0	第1	S61	木平	30	1	2	1	1	0	
			第2	S62	木平	30	1	2	1	1	0	
	平草第1	1,678.0	第1-105・106	S63	木平	30	1	2	2	0	0	
			第1-107・108	H1	木平	30	1	2	2	0	0	
むつみ地区 合計								8	6	2	0	-
須佐	本町上	4,196.7	B1	H4	木二	30	1	2	0	2	0	
			B2~B5	H9	木二	30	1	8	3	5	0	
			A1~A3	H15	木二	30	1	6	6	0	0	
			B6~B10	H15	木二	30	1	10	9	1	0	
			107・108	H17	木平	30	1	2	2	0	0	
	山根丁東	4,232.5	A1~A5	H16	木平	30	5	10	8	2	0	
			B1~B3	H16	木二	30	3	6	5	1	0	
			111~112	H16	木平	30	1	2	2	0	0	
			207・208	H16	木二	30	1	2	2	0	0	
	山根丁東第2	2,251.9	B1~B3・B5	H9	木二	30	4	8	5	3	0	
			B4	H9	木二	30	1	2	2	0	0	
	中津第1	2,034.0	A1~A4	H14	木二	30	4	8	6	2	0	
			B1~B4	H14	木二	30	4	8	8	0	0	
	浦東	896.2	C1・C2	S45	簡二	45	2	12	10	2	0	
浦東第2	470.0	D1	H5	低耐	70	1	6	6	0	0		
弥富	1,726.6	A1~A3	S31	木平	30	3	6	2	4	0		
		A4	H8	木平	30	1	2	1	1	0		
弥富第2	308.8	A1	H16	木平	30	1	1	0	1	0		
		C1	H16	簡二	45	1	2	1	1	0		

地区	団地名	敷地面積 (㎡)	棟名称	建設 年度	構造	耐用 年限	棟 数	管理 戸数	入居 戸数	空家 戸数	政策 空家	災害 危険 区域 内
	鈴野川	706.5	B 1	H 9	木二	30	1	1	1	0	0	
	須佐地区 合計							<b>104</b>	<b>79</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	-
旭	沖ノ原	1,796.5	3棟	H15	木二	30	3	6	6	0	0	
			2棟	H15	木二	30	2	4	4	0	0	
	旭地区 合計							<b>10</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	-
福栄	赤坂	3,645.0	1・2	H 3	木二	30	1	2	2	0	0	
			3～6	H 4	木二	30	2	4	4	0	0	
	福栄地区 合計							<b>6</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	-
	総計							<b>870</b>	<b>738</b>	<b>132</b>	<b>18</b>	-

## (2) 特定公共賃貸住宅

地区	団地名	敷地面積 (㎡)	棟名称	建設 年度	構造	耐用 年限	棟 数	管理 戸数	入居 戸数	空家 戸数	政策 空家	災害 危険 区域 内
萩	玉江	6,838.3	B	H 5	耐3	70	1	1	1	0	0	
	大島第3	823.3	A・B	H22	木二	30	2	6	5	1	0	
	萩地区 合計							<b>7</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	-
田万川	おそ吹原	6,134.0	1～3号	S62	木二	30	2	6	4	2	0	
			4・5号	S63	木二	30	2	4	3	1	0	
	田万川地区 合計							<b>10</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	-
むつみ	平草第3	4,630.1	第3-101・102	H 5	木平	30	1	2	2	0	0	
			第3-103～104	H 6	木二	30	2	2	1	1	0	
			第3-105～107	H 7	木二	30	3	3	2	1	0	
			第3-108～110	H 8	木二	30	3	3	3	0	0	
			第3-111～113	H 9	木二	30	3	3	3	0	0	
	むつみ地区 合計							<b>13</b>				-
旭	すもうば	2,843.0	101・102/201・202	H10	木二	30	2	4	3	1	0	
			301・302	H11	木二	30	1	2	2	0	0	
	旭地区 合計							<b>6</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	-
福栄	畑	1,444.0	1号	H14	木二	30	1	1	1	0	0	
			2号	H14	木二	30	1	1	1	0	0	
			3号	H14	木二	30	1	1	1	0	0	
			4～5号	H15	木二	30	2	2	2	0	0	
	桜	3,569.0	1～3号	H16	木二	30	3	3	3	0	0	
			4～8号	H18	木二	30	5	5	5	0	0	
	福栄地区 合計							<b>13</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	-
	総計							<b>49</b>	<b>42</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	-

## (3) 改良住宅

地区	団地名	敷地面積 (㎡)	棟名称	建設 年度	構造	耐用 年限	棟 数	管理 戸数	入居 戸数	空家 戸数	政策 空家	災害 危険 区域 内
萩	玉江改良	16,155.0	1-1～10	S46	簡二	45	5	10	9	1	0	●
			2-11～14・17・18	S48	簡二	45	3	6	4	2	0	
			2-29～36	S48	簡二	45	4	8	8	0	0	
			3-15・16・19～28	S49	簡二	45	6	12	7	5	0	
			4-37～52	S51	簡二	45	8	16	14	2	0	
			5-53～66	S51	簡二	45	7	14	11	3	0	
			6-67～82	S51	簡二	45	8	16	16	0	0	
7-1～6	S54	耐3	70	1	6	3	3	0				
	総計							<b>88</b>	<b>72</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	

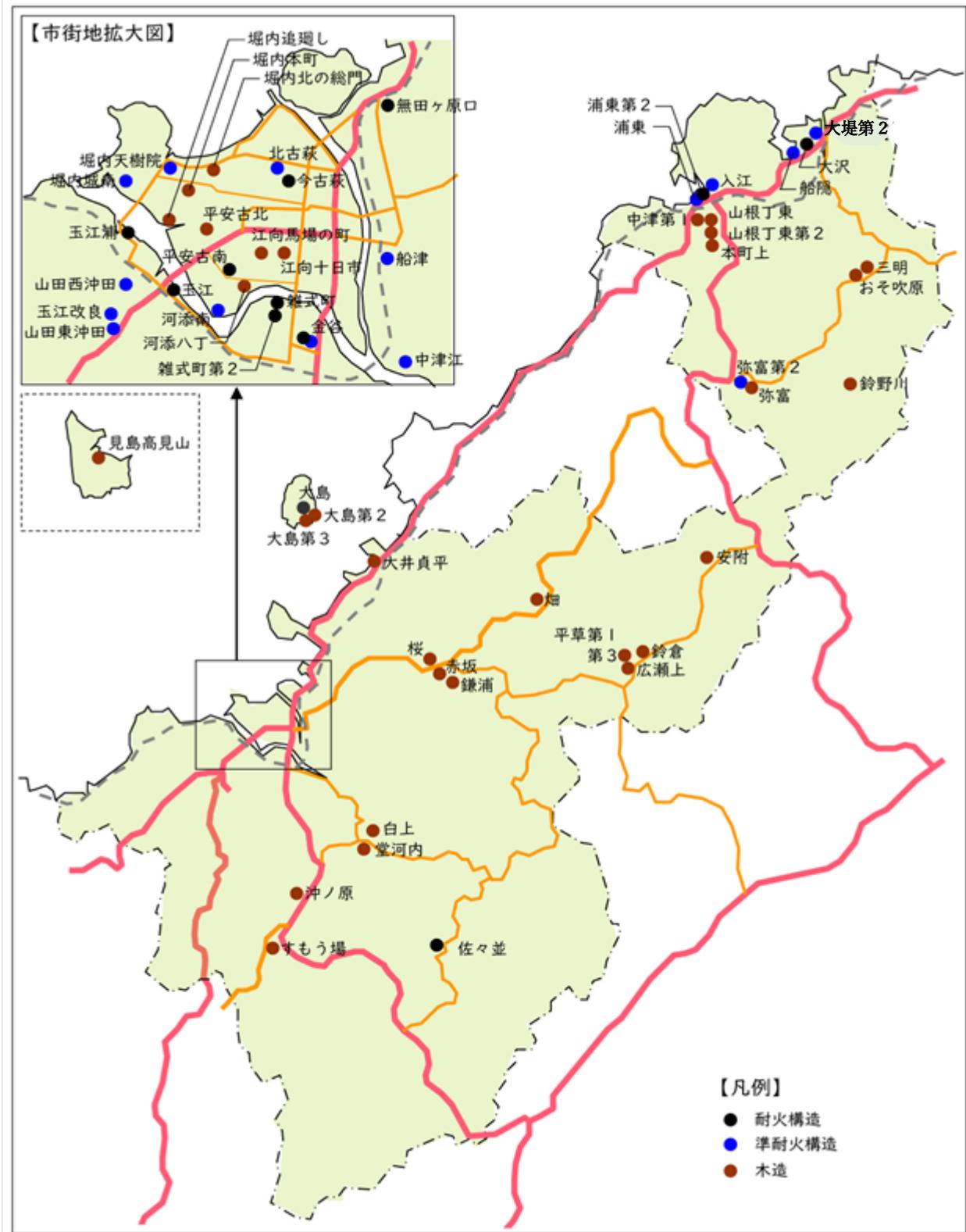
#### (4) 一般住宅

地区	団地名	敷地面積 (㎡)	棟名称	建設 年度	構造	耐用 年限	棟 数	管理 戸数	入居 戸数	空家 戸数	政策 空家	災害 危険 区域 内
萩	大島第3	823.3	A・B	H22	木二	30	2	2	2	0	0	-
	萩地区 合計							2	2	0	0	
田万川	大堤第2	1,089.7	住宅棟	S61	耐3	70	1	6	6	0	0	-
	おそ吹原	6,134.0	A・B	S62	S造	45	2	2	1	1	0	
	三明	906.7	1・2	S63	木平	30	2	2	2	0	0	
			3・4	S63	木二	30	1	2	1	1	0	
田万川地区 合計							12	10	2	0		
むつみ	鈴倉	409.4	101	H10	低耐	70	1	1	1	0	0	-
			102	H10	木二	30	1	1	0	1	0	
	広瀬上	276.0	103	H13	木平	30	1	1	1	0	0	
むつみ地区 合計							3	2	1	0		
須佐	入江	413.0	1号・2号	S52	簡二	45	1	2	1	1	0	-
			須佐地区 合計							2	1	
旭	すもうば	2,843.0	501・502・503	H11	木二	30	1	3	3	0	0	-
			601・602	H11	木二	30	1	2	2	0	0	
	佐々並	487.0	一般住宅	S56	低耐	70	1	6	2	4	0	
旭地区 合計							11	7	4	0		
福栄	鎌浦	325.0	1	H9	木平	30	1	1	1	0	0	-
	桜(定住)	3,569.0	1	H18	木二	30	1	1	1	0	0	
	畑(定住)	2,553.0	1～3	S62	木二	30	3	3	3	0	0	
			4～7	S63	木二	30	4	4	4	0	0	
福栄地区 合計							9	9	0	0		
総計							39	31	8	0		

#### (5) UJI ターン促進住宅

地区	団地名	敷地面積 (㎡)	棟名称	建設 年度	構造	耐用 年限	棟 数	管理 戸数	入居 戸数	空家 戸数	政策 空家	災害 危険 区域 内
萩	見島	130.8	11号	S49	木造	30	1	2	2	0	0	-
			萩地区 合計							2	2	
川上	川上	95.0	1号	H1	木造	30	1	1	1	0	0	-
		128.0	3号	H2	木造	30	1	3	2	1	0	
川上地区 合計							4	3	1	0		
田万川	八幡	384.0	1・2号	S55	低耐	70	1	2	2	0	0	-
	江崎	63.8	2号	H11	木平	30	1	1	0	1	0	
田万川地区 合計							3	2	1	0		
むつみ	吉部	492.5	吉部2号	S54	木平	30	1	1	1	0	0	-
			吉部3号	S54	木平	30	1	1	1	0	0	
むつみ地区 合計							2	2	0	0		
旭	旭	633.3	明木1号	H21	簡平	30	1	3	1	2	0	-
			明木2号	S62	木平	30	1	1	1	0	0	
旭地区 合計							4	2	2	0		
福栄	福栄	193.2	福川	S39	木平	30	1	1	1	0	0	-
		240.0	紫福	H21	木平	30	1	1	1	0	0	
福栄地区 合計							2	2	0	0		
総計							17	13	4	0		

[公営住宅等位置図]



### 3. 長寿命化に関する基本方針

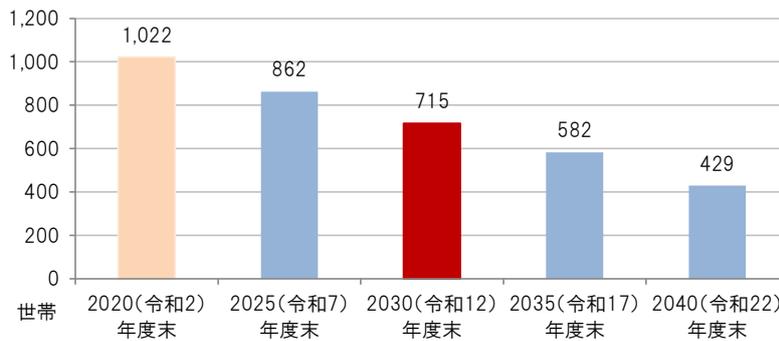
#### 3-1. 著しい困窮年収未満の世帯の推計と公営住宅供給戸数の方針

##### (1) ストック推計による「著しい困窮年収未満の世帯数<sup>※1</sup>」の推計

今後、公営住宅等により住宅の確保が必要な要支援世帯を推計するために、「ストック推計プログラム（国土交通省住宅局）」により「著しい困窮年収未満の世帯」を推計する。

※著しい困窮年収未満の世帯：最低居住面積水準を満たす住宅の自力による確保が困難と想定される収入の世帯。

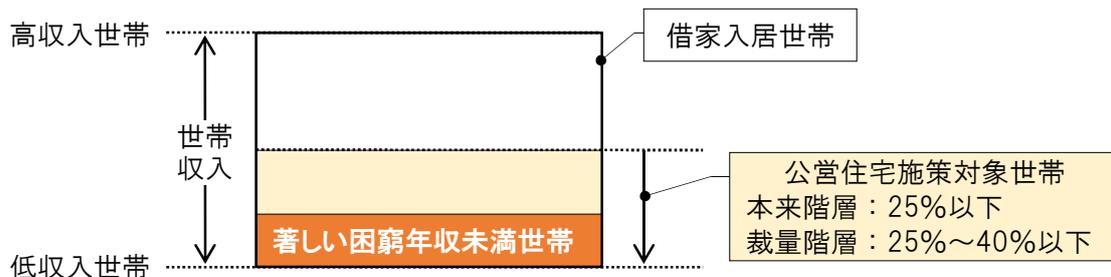
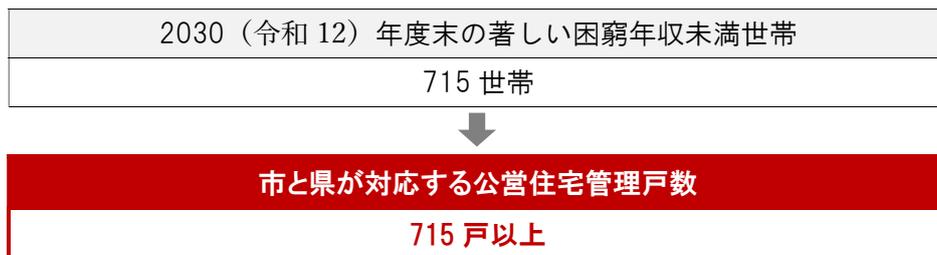
[著しい困窮年収未満の世帯数の推計]



推計：ストック推計プログラム（国土交通省住宅局）

##### (2) 目標管理戸数の推計

ストック推計プログラムにより、2030（令和12）年度末の著しい困窮年収未満の世帯を推計すると、715世帯と算出された。この世帯数には、市が管理する公営住宅及び、県営住宅や民間賃貸住宅等により対応していく必要がある。しかし、著しい困窮年収未満世帯が入居できる民間賃貸住宅（民間セーフティネット住宅）が現時点では見込めないことを考慮し、ここでは、市が管理する公営住宅及び県営住宅で715戸以上を確保することとする。



## 3-2. 公営住宅の役割と課題

### 老朽住戸の早急な対応

全体の 28.3%の住宅が耐用年限を超過している。それらは木造、簡易耐火構造のストックであり、老朽化も著しいことから、入居者の安全性確保の観点からも、早期に建替や用途廃止等により、解消を図る必要がある。

目標年度までには、耐用年限を経過する住戸は全体の 46.7%となることから、経過時期を考慮しつつ、予防的に更新・改修を行い、将来発生する老朽住戸の解消を図る必要がある。

### 予防保全的な適正修繕・管理

外壁等や設備面での改修時期を迎えている住宅が多い。更には 30～40 年を経過する耐火ストックも増えており、大規模改修等も必要な時期となっている。

また、公営住宅の一部の住棟において、外壁等のコンクリート・モルタル等、庇裏・軒裏等、屋上の防水層において、劣化・損傷が進んでいることから、改善の必要性が確認されており、長期的に住宅ストックを運営管理していくためにも、予防保全的な修繕・改善を適正に実施していく必要がある。

### 居住性の向上

これまで、様々な改修が進められているが、今後も、経常的な修繕やグレードアップ等の改善と併せて、居住性の向上を図る必要がある。

### 高齢世帯等に対応した居住環境の整備

今後もますます高齢化が進むと想定されているため、設備面での高齢者等に対応した更新・整備が必要とされている。

昨今の災害や社会情勢等により、更なるセーフティネット機能の要望が高まると考えられることなどから、段差解消や手すりの設置などの住戸内のバリアフリー化を検討する必要がある。

### 更新・改善における効率的な事業の実施

計画対象期間である 2030（令和 12）年度時点には、管理戸数の 46.7%が耐用年限を迎え、半数近くの老朽住戸の更新が必要となる。短期間で的大量な住宅更新事業の実施は困難であるが、入居者の安全性確保等の観点から、早期に対応を図る必要がある。

また、建替事業については、将来的な推計人口等も視野に入れながら、適切な規模での団地の集約・統合の実施を図る必要がある。

### 公営住宅における安全対策の推進

近年、気候変動の影響等により気象災害が激甚化・頻発化しており、防災・減災対策の必要性が高まっている。また、公営住宅は、住宅セーフティネットの中心的な役割を担っているが、災害リスクのある地域に立地する場合もある。そのため、入居者の高齢化も踏まえ、災害発生時の入居者の安全確保対策の充実が必要である。

### 3-3. 公営住宅の長寿命化に関する基本方針

#### (1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

公営住宅のストック状況を的確に把握し、管理するためには、定期的・計画的な修繕が重要であり、予防保全的な観点から、必要な調査や点検等について、以下のように実施していくこととする。

- 管理している市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理し、劣化調査等の実施結果を踏まえてデータベース化を行う。
- 公営住宅の定期点検を行うとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- 上記のデータベースにおいて、公営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを構築する。

#### (2) 修繕・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(LCC)の縮減に関する方針

公営住宅ストックの長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減により、効果的なストックの維持管理を行うことを目的とし、以下の事項について実施していくこととする。

※ライフサイクルコスト(LCC)とは、建物にかかる生涯コストのこと。初期建設費であるインシヤルコストとエネルギー費、保全費、改修・更新費などのランニングコストにより構成される。

- 対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理および耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公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、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによって、LCCの縮減を図る。
- 定期点検や重点的に行う調査等を充実し、建物の老朽化や老朽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。

## 4. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### 4-1. 団地別・住棟別ストック活用手法の選定

#### (1) 事業手法の選定

事業手法の選定にあたっては、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（2016（平成28）年8月：国土交通省住宅局）に基づく1～3次判定を行い決定する。

#### (2) 事業手法判定結果

種別	地区	団地名	棟名称	1次判定	2次判定	3次判定
公営住宅	萩	今古萩	A	改善、又は建替	改善	改善
公営住宅	萩	今古萩	B	改善、又は建替	改善	改善
公営住宅	萩	北古萩	17-1~4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営住宅	萩	北古萩	17-5~8	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営住宅	萩	北古萩	19-1~5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営住宅	萩	江向十日市	5-1・2	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営住宅	萩	江向十日市	5-3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営住宅	萩	江向十日市	5-4・5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営住宅	萩	江向馬場の町	18-1~11	優先的な建替	優先的な建替	用途廃止
公営住宅	萩	江向馬場の町	23-1・2・3	優先的な建替	優先的な建替	用途廃止
公営住宅	萩	江向馬場の町	23-4・5・6	優先的な建替	優先的な建替	用途廃止
公営住宅	萩	江向馬場の町	23-7・8・9	優先的な建替	優先的な建替	用途廃止
公営住宅	萩	河添八丁	44-1~11	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営住宅	萩	河添八丁	44-13~16	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営住宅	萩	河添南	61-1~6	優先的な建替	優先的な建替	改善
公営住宅	萩	河添南	61-7~12	優先的な建替	優先的な建替	改善
公営住宅	萩	河添南	62-1~6	優先的な建替	優先的な建替	改善
公営住宅	萩	河添南	62-7~12	優先的な建替	優先的な建替	改善
公営住宅	萩	平安古南	A	改善、又は建替	改善	改善
公営住宅	萩	平安古南	B	改善、又は建替	改善	改善
公営住宅	萩	平安古北	46-1~11	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営住宅	萩	平安古北	46-12~13	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営住宅	萩	堀内本町	15-3・6・7・9・10	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営住宅	萩	堀内北の総門	16-4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営住宅	萩	堀内追廻し	31-2・3・5~8	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

種別	地区	団地名	棟名称	1次判定	2次判定	3次判定
公営住宅	萩	堀内天樹院	53	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営住宅	萩	堀内天樹院	54-1~4・5~8	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営住宅	萩	堀内城南	64-1~6	優先的な建替	優先的な建替	改善
公営住宅	萩	堀内城南	64-7~12・13~18	優先的な建替	優先的な建替	改善
公営住宅	萩	中津江	68-1~6・7~12	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止
公営住宅	萩	中津江	69-1~6・7~12	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止
公営住宅	萩	中津江	70-1~7・7~14	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止
公営住宅	萩	船津	65-1~6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止
公営住宅	萩	船津	65-7~12	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止
公営住宅	萩	船津	66-1~6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止
公営住宅	萩	船津	66-7~10・11~14	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止
公営住宅	萩	無田ヶ原口	A	維持管理	維持管理	維持管理
公営住宅	萩	無田ヶ原口	B	維持管理	維持管理	維持管理
公営住宅	萩	無田ヶ原口	C	維持管理	維持管理	維持管理
公営住宅	萩	無田ヶ原口	D	維持管理	維持管理	維持管理
公営住宅	萩	金谷	71-1~6	優先的な建替	優先的な建替	改善
公営住宅	萩	金谷	71-8~12	優先的な建替	優先的な建替	改善
公営住宅	萩	金谷	72-3~6	優先的な建替	優先的な建替	改善
公営住宅	萩	金谷	72-9~12	優先的な建替	優先的な建替	改善
公営住宅	萩	金谷	73	優先的な建替	優先的な建替	改善
公営住宅	萩	金谷	78	改善、又は建替	改善	改善
公営住宅	萩	金谷	79	改善、又は建替	改善	改善
公営住宅	萩	金谷	80	改善、又は建替	改善	改善
公営住宅	萩	雑式町	74	改善、又は建替	改善	改善
公営住宅	萩	雑式町	75	改善、又は建替	改善	改善
公営住宅	萩	雑式町	76	改善、又は建替	改善	改善
公営住宅	萩	雑式町	77	改善、又は建替	改善	改善
公営住宅	萩	雑式町第2	A	改善、又は建替	改善	改善
公営住宅	萩	雑式町第2	B	改善、又は建替	改善	改善
公営住宅	萩	雑式町第2	C	改善、又は建替	改善	改善
公営住宅	萩	山田東沖田	55-1~4・5~8	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営住宅	萩	山田東沖田	56-1~4・5~8	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

種別	地区	団地名	棟名称	1次判定	2次判定	3次判定
公営住宅	萩	山田東沖田	57-1~4・5~7	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営住宅	萩	山田西沖田	67-1~6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止
公営住宅	萩	山田西沖田	67-7~12	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止
公営住宅	萩	玉江	A・B	改善、又は建替	改善	改善
公営住宅	萩	玉江	C・D	改善、又は建替	改善	改善
公営住宅	萩	玉江浦	58	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	萩	大井貞平	33-1~5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営住宅	萩	大島	63	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	萩	大島第2	A・B	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	萩	見島高見山	24-1・3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営住宅	萩	見島高見山	26-2	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営住宅	川上	白上	1~4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止
公営住宅	川上	白上	5~7・10	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止
公営住宅	川上	白上	11~16	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止
公営住宅	川上	白上	18~20	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止
公営住宅	川上	堂河内	1・2	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	川上	堂河内	3~8	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	川上	堂河内	9~12	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	川上	堂河内	13~16	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	川上	堂河内	17~20	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	川上	堂河内	21~24	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	田万川	船隠	1・2	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営住宅	田万川	大沢	A	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	田万川	大沢	B	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	田万川	大沢	C	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	むつみ	安附	第1	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	むつみ	安附	第2	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	むつみ	平草第1	第1-105・106	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	むつみ	平草第1	第1-107・108	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	本町上	B1	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	本町上	B2~B5	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	本町上	A1~A3	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理

種別	地区	団地名	棟名称	1次判定	2次判定	3次判定
公営住宅	須佐	本町上	B6～B10	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	本町上	107・108	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	山根丁東	A1～A5	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	山根丁東	B1～B3	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	山根丁東	111～112	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	山根丁東	207・208	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	山根丁東第2	B1～B3・B5	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	山根丁東第2	B4	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	中津第1	A1～A4	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	中津第1	B1～B4	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	浦東	C1・C2	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止
公営住宅	須佐	浦東第2	D1	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	弥富	A1～A3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止
公営住宅	須佐	弥富	A4	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	弥富第2	A1	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	弥富第2	C1	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	鈴野川	B1	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	旭	沖ノ原	3棟	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	旭	沖ノ原	2棟	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	福栄	赤坂	1・2	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
公営住宅	福栄	赤坂	3～6	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	萩	玉江	B	改善、又は建替	改善	改善
特定公共賃貸住宅	萩	大島第3	A・B	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	田万川	おそ吹原	1～3号	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	田万川	おそ吹原	4・5号	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	むつみ	平草第3	第3-101・102	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	むつみ	平草第3	第3-103～104	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	むつみ	平草第3	第3-105～107	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	むつみ	平草第3	第3-108～110	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	むつみ	平草第3	第3-111～113	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	旭	すもうば	101・102/201・202	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	旭	すもうば	301・302	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理

種別	地区	団地名	棟名称	1次判定	2次判定	3次判定
特定公共賃貸住宅	福栄	畑	1号	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	福栄	畑	2号	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	福栄	畑	3号	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	福栄	畑	4～5号	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	福栄	桜	1～3号	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	福栄	桜	4～8号	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
改良住宅	萩	玉江改良	1	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理
改良住宅	萩	玉江改良	2-11～14・17・18	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理
改良住宅	萩	玉江改良	2-29～36	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理
改良住宅	萩	玉江改良	3-15・16・19～28	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理
改良住宅	萩	玉江改良	4-37～52	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理
改良住宅	萩	玉江改良	5-53～66	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理
改良住宅	萩	玉江改良	6-67～82	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理
改良住宅	萩	玉江改良	7-1～6	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的に改善し当面維持管理
一般住宅	萩	大島第3	A・B	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
一般住宅	田万川	大堤第2	住宅棟	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
一般住宅	田万川	おそ吹原	A・B	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
一般住宅	田万川	三明	1・2	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
一般住宅	田万川	三明	3・4	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
一般住宅	むつみ	鈴倉	101	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止
一般住宅	むつみ	鈴倉	102	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止
一般住宅	むつみ	広瀬上	103	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	優先的な用途廃止
一般住宅	須佐	入江	1号・2号	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止
一般住宅	旭	ずもうば	501・502・503	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
一般住宅	旭	ずもうば	601・602	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
一般住宅	旭	佐々並	一般住宅	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的に改善し当面維持管理
一般住宅	福栄	鎌浦	1	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
一般住宅	福栄	桜(定住)	1	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
一般住宅	福栄	畑(定住)	1～3	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
一般住宅	福栄	畑(定住)	4～7	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
U/Iターンの促進住宅	萩	見島	11号	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	改善し当面維持管理
U/Iターンの促進住宅	川上	川上	1号	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理

種別	地区	団地名	棟名称	1次判定	2次判定	3次判定
UJiターン促進住宅	川上	川上	3号	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
UJiターン促進住宅	田万川	八幡	1・2号	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的に改善し当面維持管理
UJiターン促進住宅	田万川	江崎	2号	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
UJiターン促進住宅	むつみ	吉部	吉部2号	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	改善し当面維持管理
UJiターン促進住宅	むつみ	吉部	吉部3号	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	改善し当面維持管理
UJiターン促進住宅	旭	旭	明木1号	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
UJiターン促進住宅	旭	旭	明木2号	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
UJiターン促進住宅	福栄	福栄	福川	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	改善し当面維持管理
UJiターン促進住宅	福栄	福栄	紫福	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理

[判定結果の整理（事業手法の判定結果）]

単位：戸

	維持管理	改善	改善し当面維持管理	優先的に改善し当面維持管理	用途廃止	優先的な用途廃止	総計	用途廃止後の管理戸数
公営住宅	95	345	206	0	127	97	870	646
特定公共賃貸住宅	0	1	48	0	0	0	49	49
改良住宅	0	0	0	88	0	0	88	88
一般住宅	0	0	28	6	4	1	39	34
UJIターン促進住宅	0	0	15	2	0	0	17	17
総計	95	346	297	96	131	98	1,063	834

維持管理	：	建替を前提とせず、当面管理する団地で必要に応じて改善や修繕を行う住宅
改善	：	維持管理する団地で、改善や修繕が必要な住宅
改善し当面維持管理	：	建替を前提とせず、当面管理する団地で改善や修繕が必要な住宅
優先的に改善し当面維持管理	：	建替を前提とせず、当面管理する団地で優先的に改善や修繕が必要な住宅
用途廃止	：	用途廃止が必要な住宅
優先的な用途廃止	：	優先的な用途廃止が必要な住宅

[公営住宅等ストックの事業手法別戸数表]

対象	1～5年目	6～10年目
	2021(令和3)年度～2025(令和7)年度	2026(令和8)年度～2030(令和12)年度
公営住宅等管理戸数	1,063戸	1,041戸
新規整備事業予定戸数	0戸	20戸
維持管理予定戸数	1,021戸	965戸
うち修繕対応戸数	300戸	301戸
うち改善予定戸数	180戸	53戸
うちその他戸数	541戸	611戸
建替予定戸数	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	42戸	56戸

## 5. 点検の実施方針

- 事業手法の判定結果如何にかかわらず、全ての住宅を日常点検の対象とし、住宅を除却するまで住宅の状態をチェックする。
- 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。
- 定期点検の結果は、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活用する。
- 専門的な知識を有する者が実施する劣化度診断及び設備機器の法令点検等に基づき、劣化状況を把握する。

## 6. 計画修繕の実施方針

- 劣化度診断等の点検結果を踏まえ、劣化状況に応じて、計画的に修繕・更新を実施する。
- 残りの耐用年限や供用年数が短い建替対象住棟または用途廃止住棟においては、計画修繕を原則として実施しない。
- 修繕内容等を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活用する。

## 7. 改善事業の実施方針

### 安全性確保型

---

鉄筋の爆裂等によるコンクリート片落下などの危険性を防止するため改善を行う。

#### 【実施内容】

外壁や軒天の爆裂改修（長寿命化型の外壁改修と合わせて実施）

### 長寿命化型

---

計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住棟においては、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な長寿命化改善を行う。

#### 【実施内容】

外壁改修、屋上防水改修、給排水設備の更新等

### 福祉対応型

---

高齢者や子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、必要に応じて、住戸、共用部のバリアフリー化を進める。

#### 【実施内容】

浴室・便所等への手すりの設置、浴槽の高齢者対応、便器の高齢者対応、エレベーターの設置

### 居住性向上型

---

給湯器等の設置が必要な住棟において、給湯器の設置を検討する。耐火造については併せて3箇所給湯の設置を検討する。

#### 【実施内容】

給湯設備の設置

## 8. 建替事業の実施方針

現段階では、建替事業の予定はないが、建替が必要となった場合は、以下の6つの実施方針に基づき建替を実施する。

### 居住者等との合意形成や住環境への配慮

---

建替事業では、計画の初期段階から説明会を開催するなど、居住者や周辺住民の意見・要望の聞き取りや事業の周知を行い、当該事業関係者との合意形成に努め、事業の円滑な推進を図る必要がある。

また、実際の建替の推進にあたっては、安全性の確保、騒音対策など、団地居住者及び周辺住民の生活環境やプライバシーに配慮して事業を進めていく必要がある。

### 適正な公営住宅の整備水準の確保

---

建替事業における、住戸規模・高齢者対応水準・省エネルギー対策・環境対策、機能・設備等においては、公営住宅法に規定される住宅の品質確保の促進等に関する法律の評価基準を満たす整備水準を確保する。

### 効率的な維持・管理のための建替の実施

---

建替対象団地には、次頁に示す住棟を位置づけ、世帯人員に応じた住戸タイプによる型別供給を図るとともに、多様な世帯構成となるよう、偏りのない良好なコミュニティが形成されるよう配慮する。

また、老朽化が著しい住宅については、入居対象者である著しい困窮年収未満の世帯の入居を阻害せず、公営住宅の管理に支障を及ぼさないと判断できる場合は、随時、用途廃止を実施する。

### 入居者移転に関する方針

---

建替事業実施における入居者の移転については、住み替え回数および移動距離の低減に努め、入居者の負担軽減を図ることを基本として、可能な限り、仮移転が発生しないように配慮した建替を実施していくものとする。併せて、入居者へは事前に十分な説明と意向確認を行い、建替に伴う移転の負担に対しての支援について、十分努めることとする。

### 建替余剰地の有効活用の検討

---

建替事業の実施により、余剰地が発生することが予測される。そのため、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設の整備や民間等への売却についても検討し、用地の売却により得られた収益金を次の建替事業等への事業費に充てるなど、余剰地の有効活用を図る必要がある。

### 事業コストの平準化と民間活用等の事業手法の検討

---

建替事業の実施にあたっては、財政的な負担軽減を図ることが重要であり、そのために、事業コストの平準化を図るよう事業計画を検討していく必要がある。また、財政負担の軽減として、民間活用も1つの手法と考えられることから、PFI等の民間活用による事業手法について、導入の効果と留意点、事業成立性、民間事業者の実施意向等を十分に検討した上で、適切な事業手法での実施を図る必要がある。

## 9. 用途廃止の実施方針

事業手法の判定結果に基づき、「優先的な用途廃止」と判定した住棟を優先的に実施し、その後「用途廃止」と判定した住棟を実施することとする。

なお、用途廃止の実施においては、用途廃止以外の住棟への移転を促進するとともに、耐用年限の経過年、現入居戸数、構造別（木造は優先的に実施）等を考慮し、可能な時期に実施していくこととする。

## 10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

### 10-1. 修繕・改善に係る事業実施予定一覧 <住棟部分>

【様式1】維持・改善に係る事業実施予定一覧

事業主体名：萩市

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削減効果(千円/棟・年)	備考
						R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
今古萩	A	21	耐4	1991	R9		給排水設備の更新					外壁改修 屋上防水改修					438	
今古萩	B	25	耐4	1992	R10			給排水設備の更新					外壁改修 屋上防水改修				588	
平安古南	A	18	耐3	1995	R11								外壁改修 屋上防水改修 給排水設備の更新				622	
平安古南	B	17	耐4	1996	R12									外壁改修 屋上防水改修 給排水設備の更新			590	
金谷	78	16	耐4	1987	R3	給排水設備の更新	外壁改修 屋上防水改修										406	
金谷	79	16	耐4	1988	R5	給排水設備の更新		外壁改修 屋上防水改修									281	
金谷	80	16	耐4	1989	R6	給排水設備の更新			外壁改修 屋上防水改修								253	
雑式町	75	16	耐4	1984	R10		給排水設備の更新										725	
雑式町	76	16	耐4	1985	R11		給排水設備の更新										720	
雑式町	77	16	耐4	1986	R12		給排水設備の更新										731	
玉江	A・B	26	耐3	1993	R7				外壁改修 屋上防水改修					エレベーター の設置			552	
玉江	C・D	18	耐3	1994	R8					外壁改修 屋上防水改修							470	
浦東第2	D1	6	低耐	1993	R15			外壁改修 屋上防水改修									145	
玉江改良住宅	7-1~6	6	耐3	1979	R3	外壁改修 屋上防水改修											105	
無田ヶ原口	A	24	耐4	2003	R6												756	
無田ヶ原口	B	24	耐4	2008	R7												603	
無田ヶ原口	C	20	耐4	2011	R8												602	
無田ヶ原口	D	27	耐4	2014	R9												829	
雑式町第2	A	21	耐3	1999	R3												745	本計画期間以降に長寿命化改善(外壁改修、屋上防水改修、給排水設備の更新等)の実施を予定しているが、老朽化状況等に応じて、本計画期間内に実施する可能性がある。 なお、LCC削減効果については、R12年に実施することと仮定して算出している。
雑式町第2	B	15	耐3	2000	R4												547	
雑式町第2	C	15	耐3	2001	R5												346	
大沢	A	12	低耐	2000	R4												438	
大沢	B	12	耐3	2001	R5												409	
大沢	C	12	耐3	2002	R6												394	

## 11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

公営住宅等長寿命化計画策定方針（改定）に基づき、計画期間に長寿命化改善、建替事業を予定している住棟について、ライフサイクルコストを算出する。

なお、耐火造は長寿命化を図ることにより使用期間を約 10 年延伸（約 60 年⇒70 年）するとして計算する。また、木平・簡平・簡二は、現時点において耐用年限を超過しているものがほとんどのため、改善を実施することによって使用年がさらに 10 年延長できるものとして設定した。

長寿命化改善事業予定住棟の LCC は全てプラスであり、LCC 縮減効果があると判断であり、改善事業は有効と判断できる。

## 12. 事業の推進にあたって

### 入居者に配慮した改善事業の実施

---

各種改善事業実施の際には、工事に伴う騒音・振動等の入居者への負担が懸念されることから、入居者への説明や意見交換などにより、事業への合意、協力が得られるように、配慮していく必要がある。また、工事实施においては、入居者への負担軽減に配慮した実施時期や工法等においても検討を行う。

用途廃止の対象となっている入居者に対しては、余裕のある転居期間を確保した事業スケジュールにより、転居に伴う負担軽減策を講じる。

### 新たな住宅セーフティネット制度との連携

---

2017（平成 29）年 10 月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」が改正されている。これら制度との連携を図り、民間賃貸住宅の活用に向けた制度の枠組みについて事業者や専門家等の知見も得ながら検討を進め、市の施策としての位置づけを明確にする。

### 需要の見通しに立った供給方針の再検討

---

長期的な需要の変動と連動して公営住宅としての供給量をコントロールしていくため、最新の将来人口予測や市場調査等を確認し、計画改定にあわせて公営住宅等需要にかかる展望の見直しを実施する。

**萩市公営住宅等長寿命化計画【概要版】**

---

策 定：2021（令和3）年4月  
発 行：萩市役所 土木建築部 建築課  
〒758-8555  
山口県萩市大字江向 510  
TEL 0838-25-2314 FAX 0838-25-4011

---

