

萩市公営住宅等 長寿命化計画

(令和3年4月策定)
令和4年9月改定



萩市

目次

1. 計画策定にあたって.....	1
1-1. 計画の背景 -----	1
1-2. 計画の目的 -----	1
1-3. 計画期間-----	2
1-4. 計画の位置づけ -----	2
2. 人口・世帯・住宅事情.....	3
2-1. 人口・世帯の動向-----	3
2-2. 公営住宅等の状況-----	5
3. 長寿命化に関する基本方針	13
3-1. 要支援世帯の推計と公営住宅供給戸数の方針 -----	13
3-2. 公営住宅の役割と課題 -----	14
3-3. 公営住宅の長寿命化に関する基本方針 -----	15
4. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	16
4-1. 団地別・住棟別ストック活用手法の選定-----	16
5. 点検の実施方針	31
6. 計画修繕の実施方針.....	31
7. 改善事業の実施方針.....	32
8. 建替事業の実施方針.....	36
9. 用途廃止の実施方針.....	37
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	39
10-1. 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分> -----	39
10-2. 建替に係る事業対象一覧 -----	40
10-3. 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分> -----	40
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	42
11-1. ライフサイクルコストの考え方 -----	42
11-2. ライフサイクルコストの縮減効果 -----	43
12. 事業の推進にあたって.....	44
13. 資料編	45
13-1. 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 -----	45
13-2. 1～3次判定の考え方 -----	48

1. 計画策定にあたって

1-1. 計画の背景

住生活基本法が2006（平成18）年6月に制定され、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住宅セーフティネットを確保しつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示された。

こうした中、現代社会は、国民の居住ニーズの多様化・高度化をはじめ、人口・世帯減少社会の到来や、環境制約の一層の高まりなど、様々な課題に直面しており、住生活基本法に掲げられた基本理念に基づいて、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へと大きく舵を切っていくことが求められている。

このようなストック重視の社会的背景のもと、地方公共団体においては、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要的確に対応することが課題となっている。このため、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが不可欠となっている。

これらを踏まえ、国において、点検の強化及び早期の修繕により更新コストの縮減を目指し、公営住宅の予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、2009（平成21）年3月に公営住宅等長寿命化計画策定指針が策定された。

そこで、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。

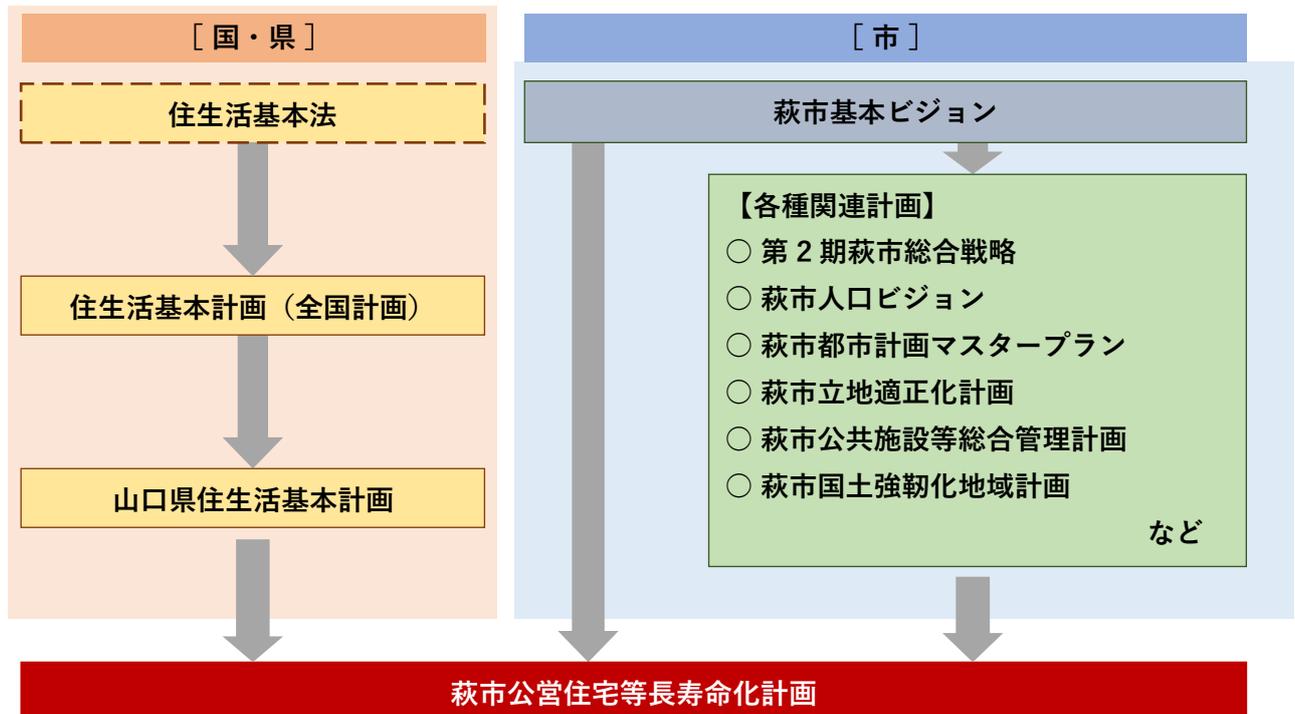
このような背景を踏まえ、良質な公営住宅等のストック形成に向け、敷地条件、築後年数や経年劣化状況、公営住宅等の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減、事業量の平準化を踏まえ、計画的な建替や改善計画等をまとめ、「萩市公営住宅等長寿命化計画」として策定する。

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



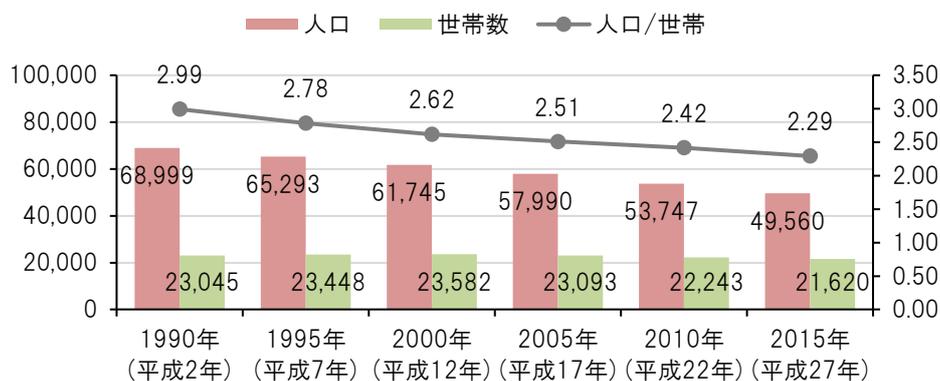
2. 人口・世帯・住宅事情

2-1. 人口・世帯の動向

(1) 人口・世帯数推移

本市の人口は、減少傾向にあり、2015（平成 27）年で 49,560 人となっている。また、世帯数も減少傾向にあり、2015（平成 27）年で 21,620 世帯となっている。

[人口推移]

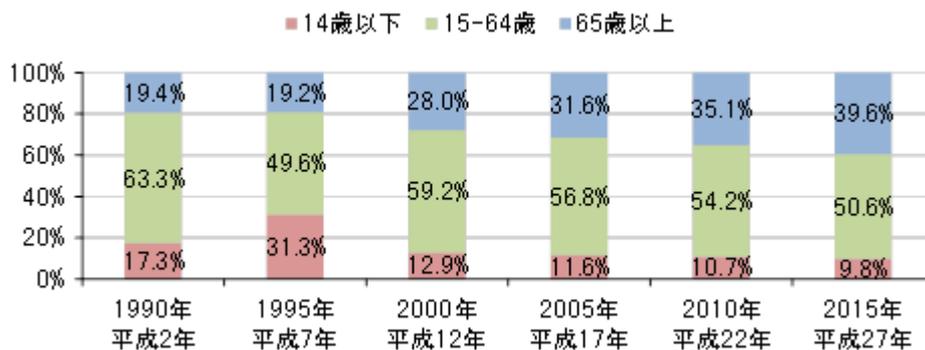


資料：国勢調査

(2) 年齢別人口構成

本市の老年人口割合（65 歳以上）は年々増加する一方、年少人口割合（14 歳以下）は、ますます減少している。

[年齢別人口構成比の推移]

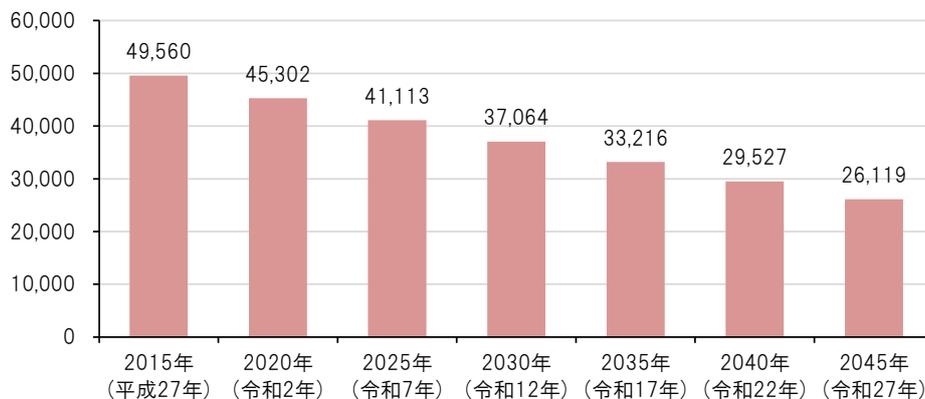


資料：国勢調査

(3) 将来人口

将来人口の予測では、人口減少がさらに続き、2045（令和27）年には26,119人となっている。

[将来人口の推計値]



資料：国立社会保障・人口問題研究所

[年齢3区分別人口の推計値]

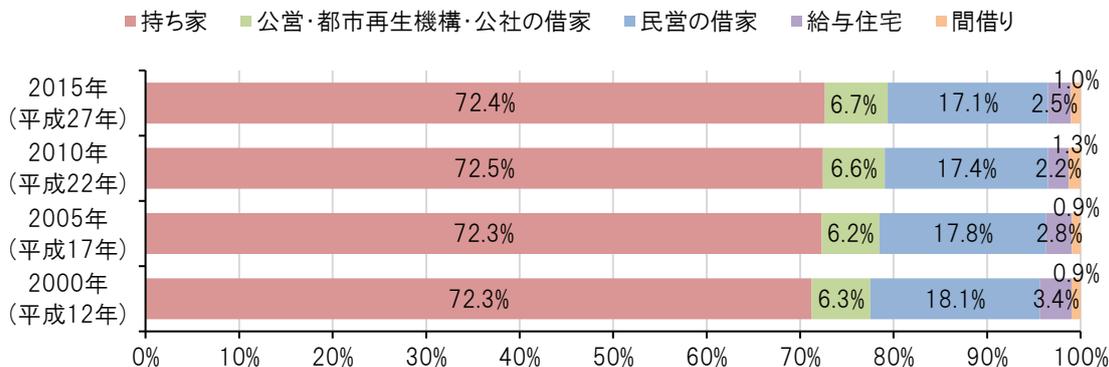


資料：国立社会保障・人口問題研究所

(4) 住宅所有関係別世帯数

住宅の所有関係をみると、公的借家に住む世帯の割合は、2015（平成27）年で6.7%と増加傾向となっている。一方、持ち家に住む世帯は最も多く、2015（平成27）年で全体の72.4%となっている。

[住宅の所有関係別世帯数]



注) 小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合がある。

資料：国勢調査

2-2. 公営住宅等の状況

(1) 公営住宅の管理状況

① 各団地・住棟・住戸の管理概要

●公営住宅

地域	団地名	敷地面積 (㎡)	棟名称	建設 年度 西暦	建設 年度 和暦	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	1991	H 3	耐 4	70	1	21	20	1	0	
			B	1992	H 4	耐 4	70	1	25	22	3	0	
	北古萩	2,146.7	17-1~4	1953	S28	簡二	45	1	4	1	3	0	
			17-5~8	1953	S28	簡二	45	1	4	1	3	0	
			19-1~5	1953	S28	木平	30	4	4	4	0	0	
	江向十日市	1,074.8	5-1・2	1948	S23	木平	30	1	2	2	0	0	
			5-3	1948	S23	木平	30	1	1	0	1	1	
			5-4・5	1948	S23	木平	30	1	2	2	0	0	
	江向馬場の町	2,993.1	18-1~11	1953	S28	木平	30	8	8	8	0	0	
			23-1・2・3	1954	S29	簡二	45	1	3	2	1	1	
			23-4・5・6	1954	S29	簡二	45	1	3	1	2	2	
	河添八丁	2,829.8	23-7・8・9	1954	S29	簡二	45	1	3	3	0	0	
			44-1~11	1960	S35	木平	30	6	6	6	0	0	
			44-13~16	1960	S35	木平	30	2	2	1	1	1	
	河添南	3,022.8	61-1~6	1971	S46	簡二	45	1	6	3	3	0	
			61-7~12	1971	S46	簡二	45	1	6	6	0	0	
			62-1~6	1972	S47	簡二	45	1	6	5	1	0	
			62-7~12	1972	S47	簡二	45	1	6	5	1	0	
	平安古南	4,086.6	A	1995	H 7	耐 3	70	1	18	18	0	0	
			B	1996	H 8	耐 3	70	1	17	16	1	0	
	平安古北	2,132.2	46-1~11	1962	S37	木平	30	6	6	5	1	1	
			46-12~13	1962	S37	木平	30	1	1	1	0	0	
	堀内本町	2,393.0	15-3・6・7・9・10	1953	S28	木平	30	2	2	1	1	1	
	堀内北の総門	2,221.0	16-4	1953	S28	木平	30	1	1	1	0	0	
	堀内追廻し	1,464.5	31-2・3・5~8	1955	S30	木平	30	3	3	3	0	0	
	堀内天樹院	1,271.8	53	1965	S40	簡平	30	1	4	1	3	3	
			54-1~4・5~8	1965	S40	簡平	30	2	8	3	5	5	
	堀内城南	2,257.0	64-1~6	1974	S49	簡二	45	1	6	4	2	0	
			64-7~12・13~18	1974	S49	簡二	45	2	12	10	2	0	
	中津江	7,042.7	68-1~6・7~12	1977	S52	簡二	45	2	12	6	6	0	
			69-1~6・7~12	1978	S53	簡二	45	2	12	7	5	0	
			70-1~7・7~14	1979	S54	簡二	45	2	14	9	5	0	
	船津	2,779.4	65-1~6	1974	S49	簡二	45	1	6	5	1	0	
			65-7~12	1975	S50	簡二	45	1	6	4	2	0	
			66-1~6	1975	S50	簡二	45	1	6	4	2	0	
			66-7~10・11~14	1975	S50	簡二	45	2	8	6	2	0	
	無田ヶ原口	21,769.3	A	2003	H15	耐 4	70	1	24	24	0	0	
			B	2008	H20	耐 4	70	1	24	24	0	0	
			C	2011	H23	耐 4	70	1	20	20	0	0	
			D	2014	H26	耐 4	70	1	27	27	0	0	
	金谷	8,492.9	71-1~6	1980	S55	簡二	45	1	6	5	1	0	
			71-8~12	1980	S55	簡二	45	1	5	5	0	0	
72-3~6			1981	S56	簡二	45	1	4	2	2	0		
72-9~12			1981	S56	簡二	45	1	4	4	0	0		
73			1982	S57	簡二	45	1	6	5	1	0		
78			1987	S62	耐 4	70	1	16	16	0	0		
79			1988	S63	耐 4	70	1	16	15	1	0		
80	1989	H 1	耐 4	70	1	16	15	1	0				
雑式町	5,680.1	74	1983	S58	簡二	45	1	6	6	0	0		
		75	1984	S59	耐 4	70	1	16	16	0	0		
		76	1985	S60	耐 4	70	1	16	16	0	0		

地域	団地名	敷地面積 (㎡)	棟名称	建設 年度 西暦	建設 年度 和暦	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	1986	S61	耐4	70	1	16	15	1	0	
			A	1999	H11	耐3	70	1	21	20	1	0	
			B	2000	H12	耐3	70	1	15	15	0	0	
			C	2001	H13	耐3	70	1	15	14	1	0	
	山田東沖田	2,894.8	55-1~4・5~8	1966	S41	簡平	30	2	8	8	0	0	
			56-1~4・5~8	1967	S42	簡平	30	2	8	7	1	0	
			57-1~4・5~7	1968	S43	簡平	30	2	7	5	2	0	
	山田西沖田	1,402.3	67-1~6	1975	S50	簡二	45	1	6	4	2	0	
			67-7~12	1975	S50	簡二	45	1	6	3	3	0	
	玉江	6,838.3	A・B	1993	H5	耐3	70	2	26	26	0	0	
			C・D	1994	H6	耐3	70	2	18	18	0	0	
	玉江浦	857.7	58	1968	S43	耐4	70	1	20	14	6	0	
	大井貞平	856.2	33-1~5	1955	S30	木平	30	5	5	3	2	0	
	大島	238.0	63	1972	S47	耐4	70	1	8	5	3	0	
大島第2	690.1	A・B	2004	H16	木二	30	2	8	8	0	0		
見島高見山	823.3	24-1・3	1952	S27	木平	30	2	2	0	2	0		
	1,088.0	26-2	1953	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	1969	S44	木平	30	4	4	4	0	0	
			5~7・10	1969	S44	木平	30	4	4	2	2	2	
			11~16	1970	S45	木平	30	5	5	4	1	1	
			18~20	1970	S45	木平	30	3	3	3	0	0	
	堂河内	7,464.3	1・2	1991	H3	木二	30	1	2	2	0	0	
			3~8	1992	H4	木二	30	3	6	6	0	0	
			9~12	1992	H4	木二	30	2	4	4	0	0	
			13~16	1992	H4	木二	30	2	4	4	0	0	
			17~20	1993	H5	木二	30	2	4	3	1	0	
			21~24	1993	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	1970	S45	簡二	45	2	16	13	3	0	●
	大沢	5,066.1	A	2000	H12	低耐	70	1	12	7	5	0	●
			B	2001	H13	耐3	70	1	12	9	3	0	
			C	2002	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	1986	S61	木平	30	1	2	1	1	0	
			第2	1987	S62	木平	30	1	2	1	1	0	
	平草第1	1,678.0	第1-105・106	1988	S63	木平	30	1	2	2	0	0	
			第1-107・108	1989	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	1992	H4	木二	30	1	2	0	2	0	
			B2~B5	1997	H9	木二	30	1	8	3	5	0	
			A1~A3	2003	H15	木二	30	1	6	6	0	0	
			B6~B10	2003	H15	木二	30	1	10	9	1	0	
			107・108	2005	H17	木平	30	1	2	2	0	0	
	山根丁東	4,232.5	A1~A5	2004	H16	木平	30	5	10	8	2	0	
			B1~B3	2004	H16	木二	30	3	6	5	1	0	
			111~112	2004	H16	木平	30	1	2	2	0	0	
			207・208	2004	H16	木二	30	1	2	2	0	0	
	山根丁東第2	2,251.9	B1~B3・B5	1997	H9	木二	30	4	8	5	3	0	
			B4	1997	H9	木二	30	1	2	2	0	0	
	中津第1	2,034.0	A1~A4	2002	H14	木二	30	4	8	6	2	0	
			B1~B4	2002	H14	木二	30	4	8	8	0	0	
	浦東	896.2	C1・C2	1970	S45	簡二	45	2	12	10	2	0	
	浦東第2	470.0	D1	1993	H5	低耐	70	1	6	6	0	0	
	弥富	1,726.6	A1~A3	1956	S31	木平	30	3	6	2	4	0	
			A4	1996	H8	木平	30	1	2	1	1	0	
	弥富第2	308.8	A1	2004	H16	木平	30	1	1	0	1	0	
C1			2004	H16	簡二	45	1	2	1	1	0		

地域	団地名	敷地面積 (㎡)	棟名称	建設 年度 西暦	建設 年度 和暦	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	1997	H 9	木二	30	1	1	1	0	0	
	須佐地区 合計								104	79	25	0	
旭	沖ノ原	1,796.5	3棟	2003	H15	木二	30	3	6	6	0	0	
			2棟	2003	H15	木二	30	2	4	4	0	0	
旭地区 合計								10	10	0	0	-	
福栄	赤坂	3,645.0	1・2	1991	H 3	木二	30	1	2	2	0	0	
			3～6	1992	H 4	木二	30	2	4	4	0	0	
福栄地区 合計								6	6	0	0	-	
総計								870	738	132	18	-	

●特定公共賃貸住宅

地区	団地名	敷地面積 (㎡)	棟名称	建設 年度 西暦	建設 年度 和暦	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	1993	H 5	耐3	70	1	1	1	0	0	
	大島第3	823.3	A・B	2010	H22	木二	30	2	6	5	1	0	
萩地区 合計								7	6	1	0	-	
田万川	おそ吹原	6,134.0	1～3号	1987	S62	木二	30	2	6	4	2	0	
			4・5号	1988	S63	木二	30	2	4	3	1	0	
田万川地区 合計								10	7	3	0	-	
むつみ	平草第3	4,630.1	第3-101・102	1993	H 5	木平	30	1	2	2	0	0	
			第3-103～104	1994	H 6	木二	30	2	2	1	1	0	
			第3-105～107	1995	H 7	木二	30	3	3	2	1	0	
			第3-108～110	1996	H 8	木二	30	3	3	3	0	0	
			第3-111～113	1997	H 9	木二	30	3	3	3	0	0	
むつみ地区 合計								13	11	2	0	-	
旭	すもうば	2,843.0	101・102/201・202	1998	H10	木二	30	2	4	3	1	0	
			301・302	1999	H11	木二	30	1	2	2	0	0	
旭地区 合計								6	5	1	0	-	
福栄	畑	1,444.0	1号	2002	H14	木二	30	1	1	1	0	0	
			2号	2002	H14	木二	30	1	1	1	0	0	
			3号	2002	H14	木二	30	1	1	1	0	0	
			4～5号	2003	H15	木二	30	2	2	2	0	0	
	桜	3,569.0	1～3号	2004	H16	木二	30	3	3	3	0	0	
			4～8号	2006	H18	木二	30	5	5	5	0	0	
福栄地区 合計								13	13	0	0	-	
総計								49	42	7	0	-	

●改良住宅

地区	団地名	敷地面積 (㎡)	棟名称	建設 年度 西暦	建設 年度 和暦	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	1971	S46	簡二	45	5	10	9	1	0	●
			2-11～14・17・18	1973	S48	簡二	45	3	6	4	2	0	
			2-29～36	1973	S48	簡二	45	4	8	8	0	0	
			3-15・16・19～28	1974	S49	簡二	45	6	12	7	5	0	
			4-37～52	1976	S51	簡二	45	8	16	14	2	0	
			5-53～66	1976	S51	簡二	45	7	14	11	3	0	
			6-67～82	1976	S51	簡二	45	8	16	16	0	0	
			7-1～6	1979	S54	耐3	70	1	6	3	3	0	
総計								88	72	16	0		

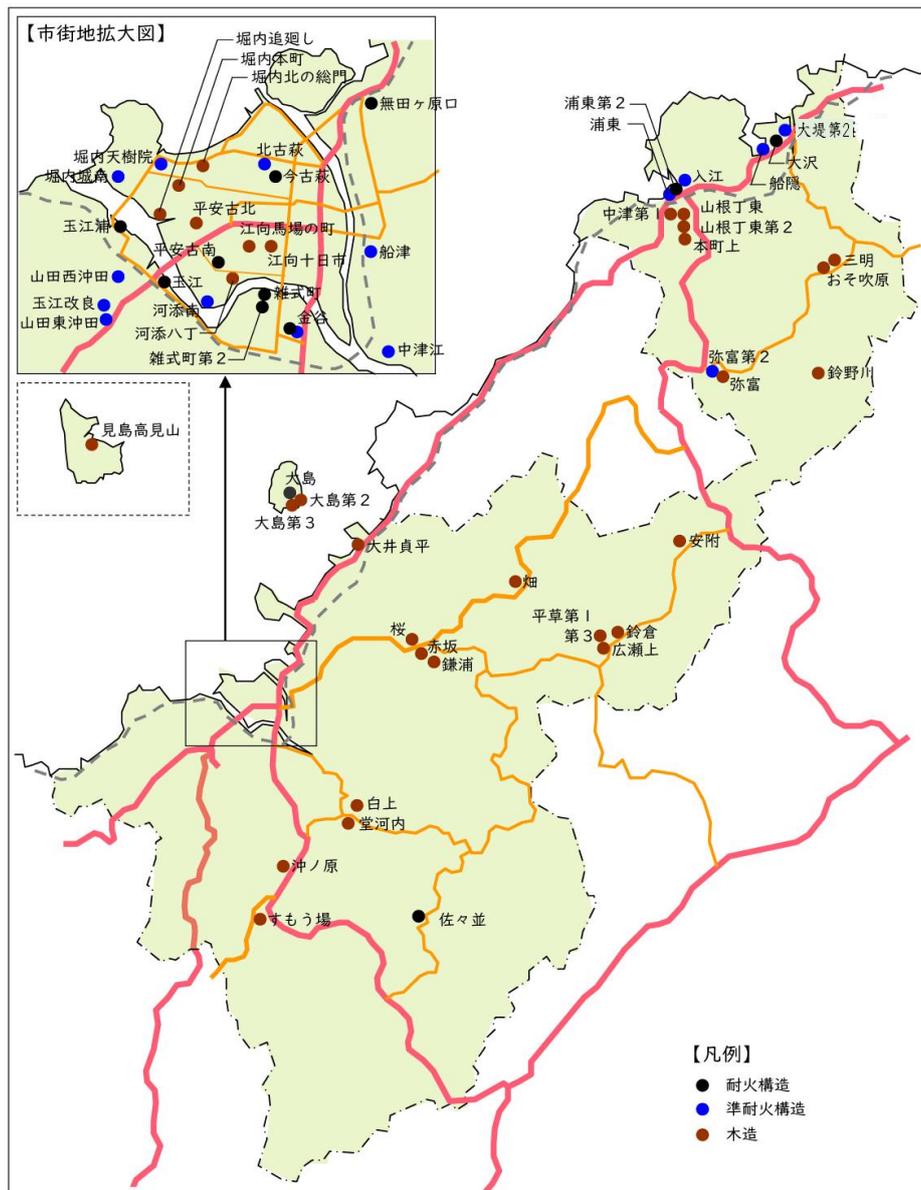
●一般住宅

地区	団地名	敷地面積 (㎡)	棟名称	建設 年度 和暦	建設 年度 和暦	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	2010	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	1986	S61	耐3	70	1	6	6	0	0	
	おそ吹原	6,134.0	A・B	1987	S62	S造	45	2	2	1	1	0	
	三明	906.7	1・2	1988	S63	木平	30	2	2	2	0	0	
			3・4	1988	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	1998	H10	低耐	70	1	1	1	0	0	
			102	1998	H10	木二	30	1	1	0	1	0	
	広瀬上	276.0	103	2001	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	1977	S52	簡二	45	1	2	1	1	0	
須佐地区 合計								2	1	1	0	-	
旭	すもうば	2,843.0	501・502・503	1999	H11	木二	30	1	3	3	0	0	
			601・602	1999	H11	木二	30	1	2	2	0	0	
	佐々並	487.0	一般住宅	1981	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	1997	H9	木平	30	1	1	1	0	0	
	桜(定住)	3,569.0	1	2006	H18	木二	30	1	1	1	0	0	
	畑(定住)	2,553.0	1～3	1987	S62	木二	30	3	3	3	0	0	
			4～7	1988	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	-	

●UJターン促進住宅

地区	団地名	敷地面積 (㎡)	棟名称	建設 年度 和暦	建設 年度 和暦	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	1974	S49	木造	30	1	2	2	0	0	
			萩地区 合計								2	2	0
川上	川上	95.0	1号	1989	H1	木造	30	1	1	1	0	0	
		128.0	3号	1990	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	1980	S55	低耐	70	1	2	2	0	0	
	江崎	63.8	2号	1999	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	1979	S54	木平	30	1	1	1	0	0	
			吉部3号	1979	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	2009	H21	簡平	30	1	3	1	2	0	
			明木2号	1987	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	1964	S39	木平	30	1	1	1	0	0	
		240.0	紫福	2009	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	-	

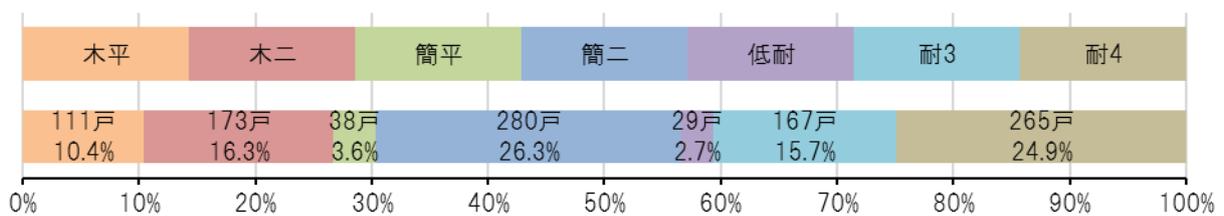
[公営住宅等位置図]



② 構造別管理戸数

構造別にみると、耐火構造（低耐・耐3・耐4）が全体の約44%を占めている。残りの半数は、簡二、木二、木平、簡平の順に多くなっている。

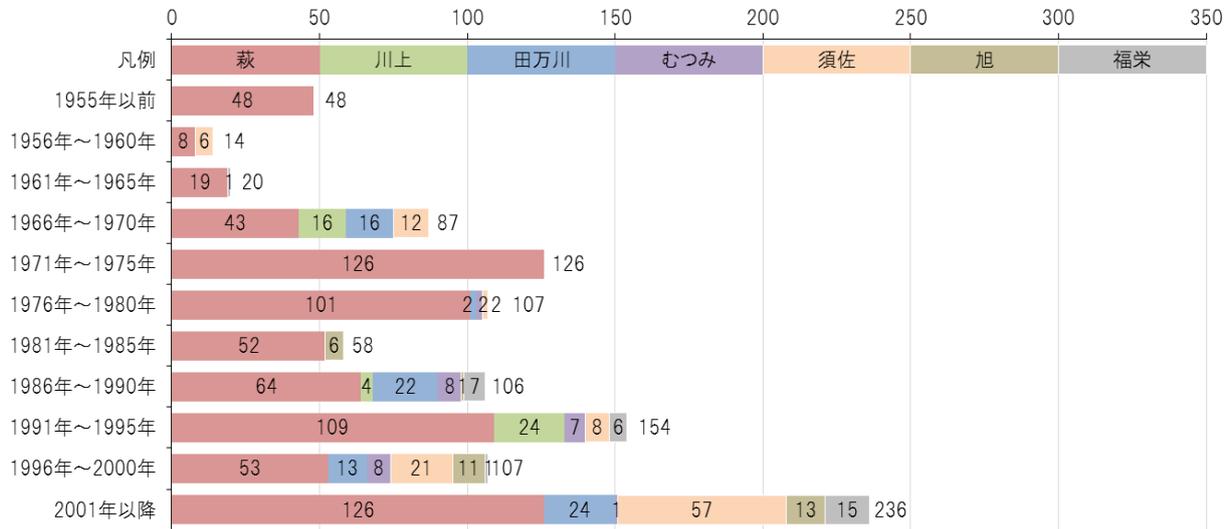
[構造別管理戸数]



③ 建設年度別管理戸数

建設年度別に管理戸数をみると、1955（昭和 30）年以前より建設がはじまり、1966（昭和 41）年から 1980（昭和 55）年にかけて多くの住宅が供給されていることがわかる。また、建築基準法の改正による新耐震基準の変更時期である 1981（昭和 56）年以前の住宅が全体の約 4 割を占めている。

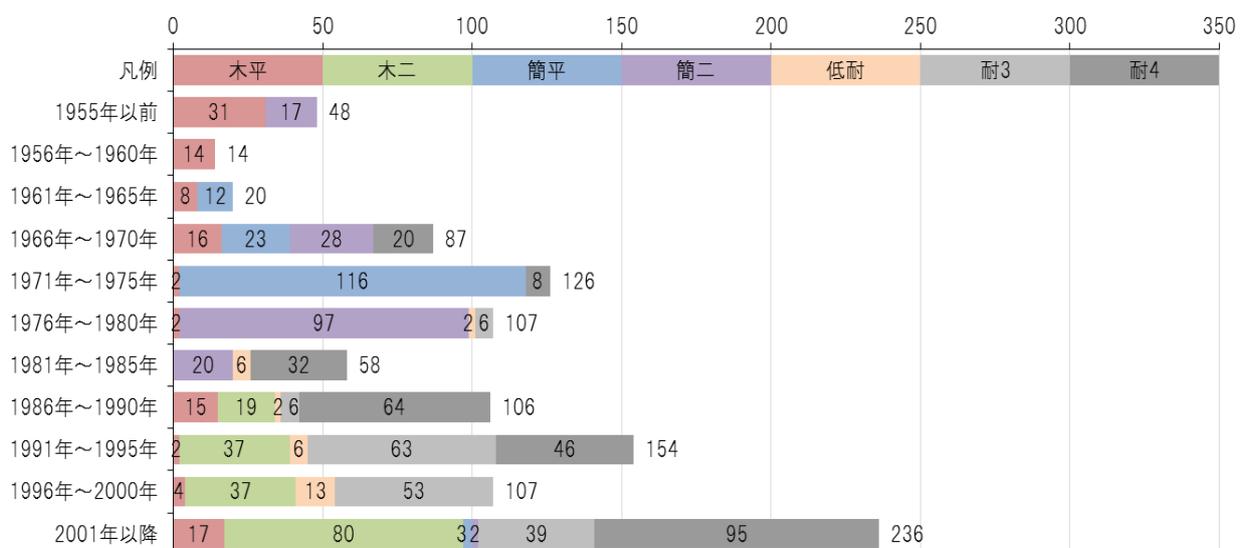
[建設年度別管理戸数]



④ 建設年度別構造別管理戸数

建設年度別構造別に管理戸数をみると、1980（昭和 55）年までは、木平や簡平、簡二の割合が多く、1980（昭和 55）年以降からは、耐火構造の建設が多くなっている。また、1980（昭和 55）年以降に建設された住宅は、ほとんどが木二か耐火構造となっている。

[建設年度別構造別管理戸数]

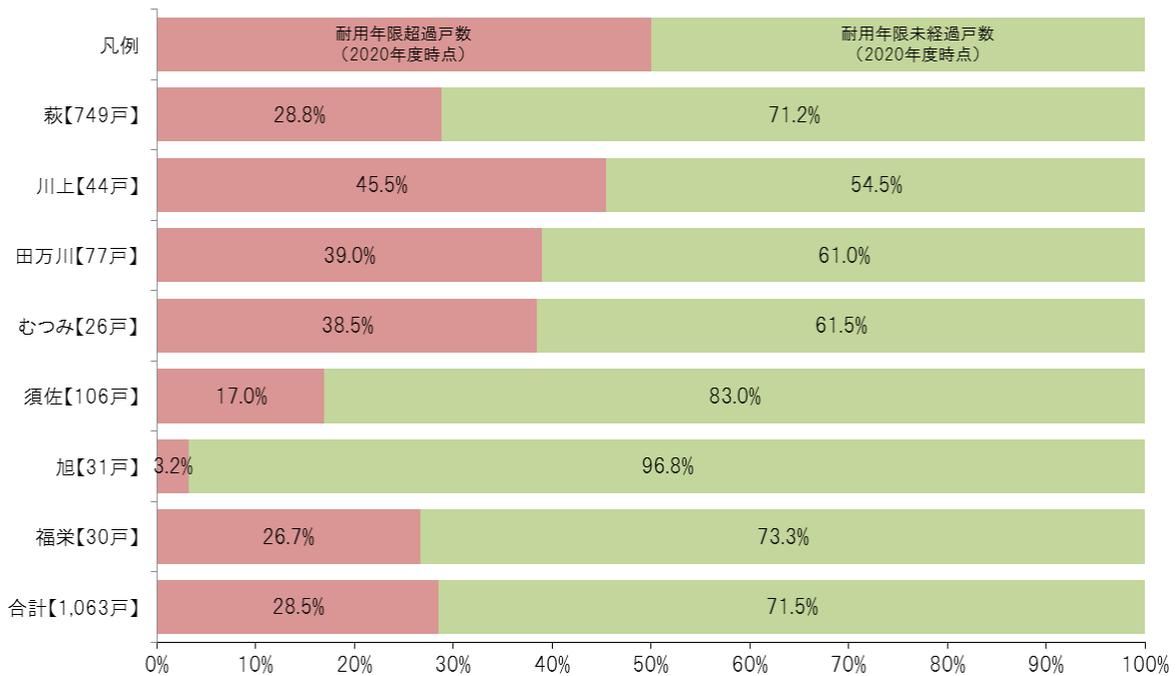


(2) 耐用年限の経過状況

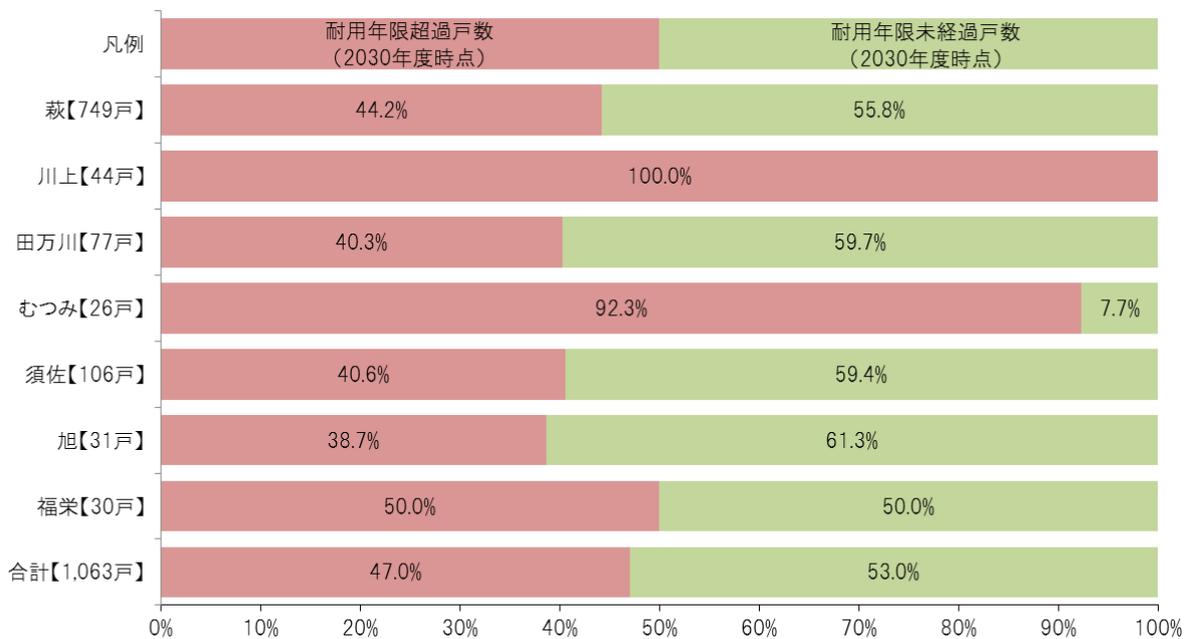
① 耐用年限経過状況(地区別)

2020（令和2）年度時点で全体の28.3%が耐用年数を経過している。また、10年後の2030（令和12）年度時点ではさらに戸数が増え、全体の46.7%が耐用年数を超過することとなる。

[2020（令和2）年度時点地区別耐用年限経過状況]



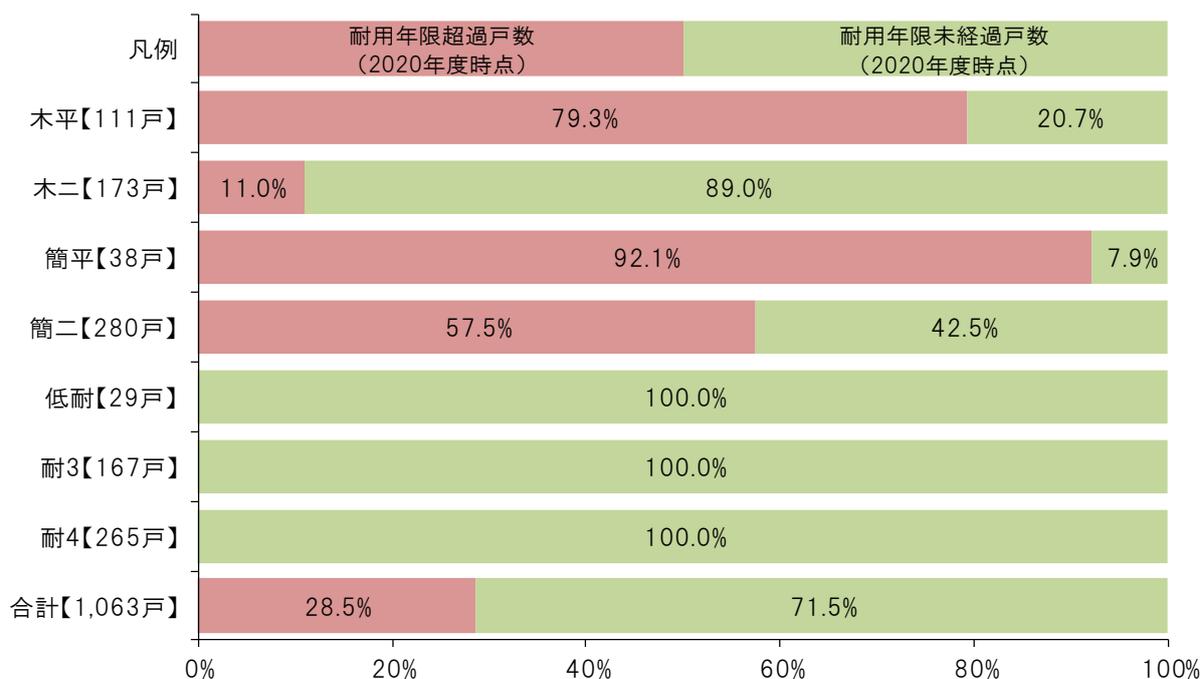
[2030（令和12）年度時点地区別耐用年限経過状況]



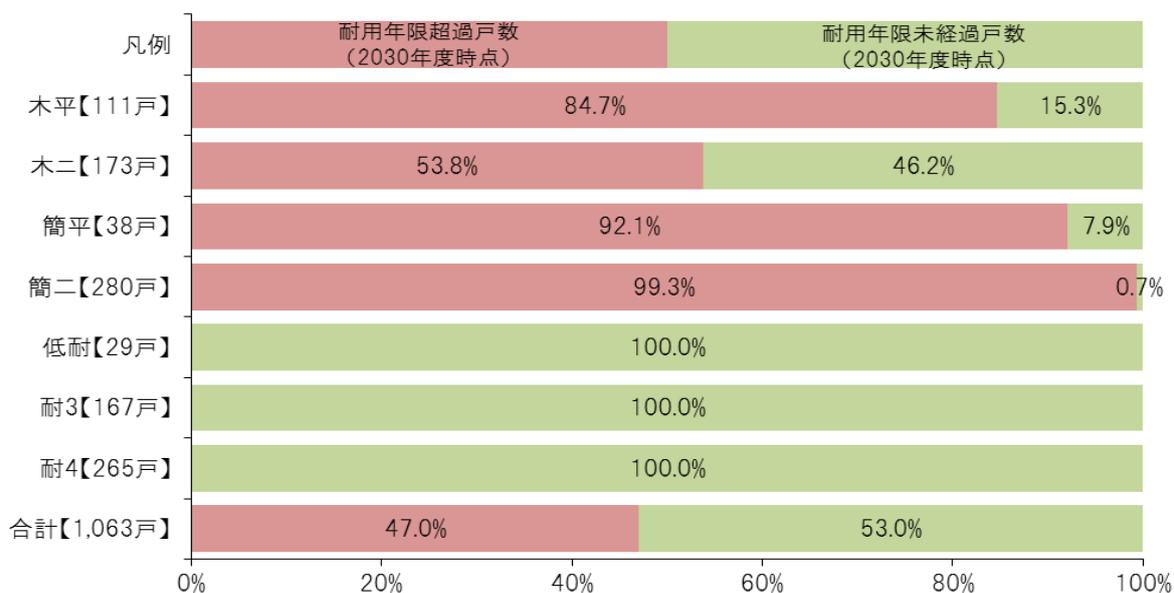
② 耐用年限経過状況(構造別)

2020(令和2)年度時点で耐用年数を超過する住宅は、木平79.3%、木二11.0%、簡平92.1%、簡二57.5%となっている。耐火構造(低耐・耐3・耐4)においては、2030(令和12)年度までに耐用年数を超過する住宅はない。

[2020(令和2)年度時点構造別耐用年限経過状況]



[2030(令和12)年度時点構造別耐用年限経過状況]



3. 長寿命化に関する基本方針

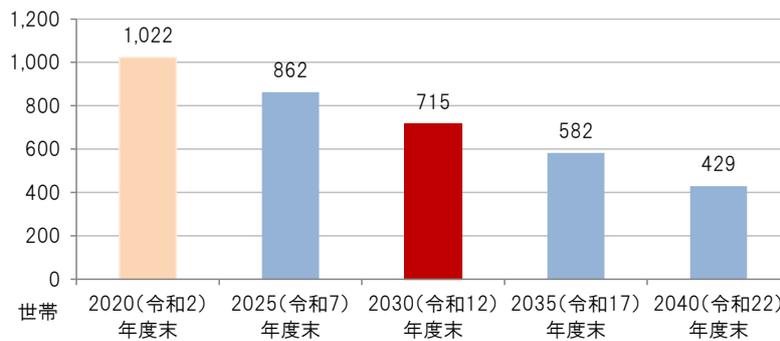
3-1. 要支援世帯の推計と公営住宅供給戸数の方針

(1) ストック推計プログラムによる推計

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る推計結果を基に、2030（令和 12）年度末の要支援世帯を推計すると、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、要支援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。短期間での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ニシャ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

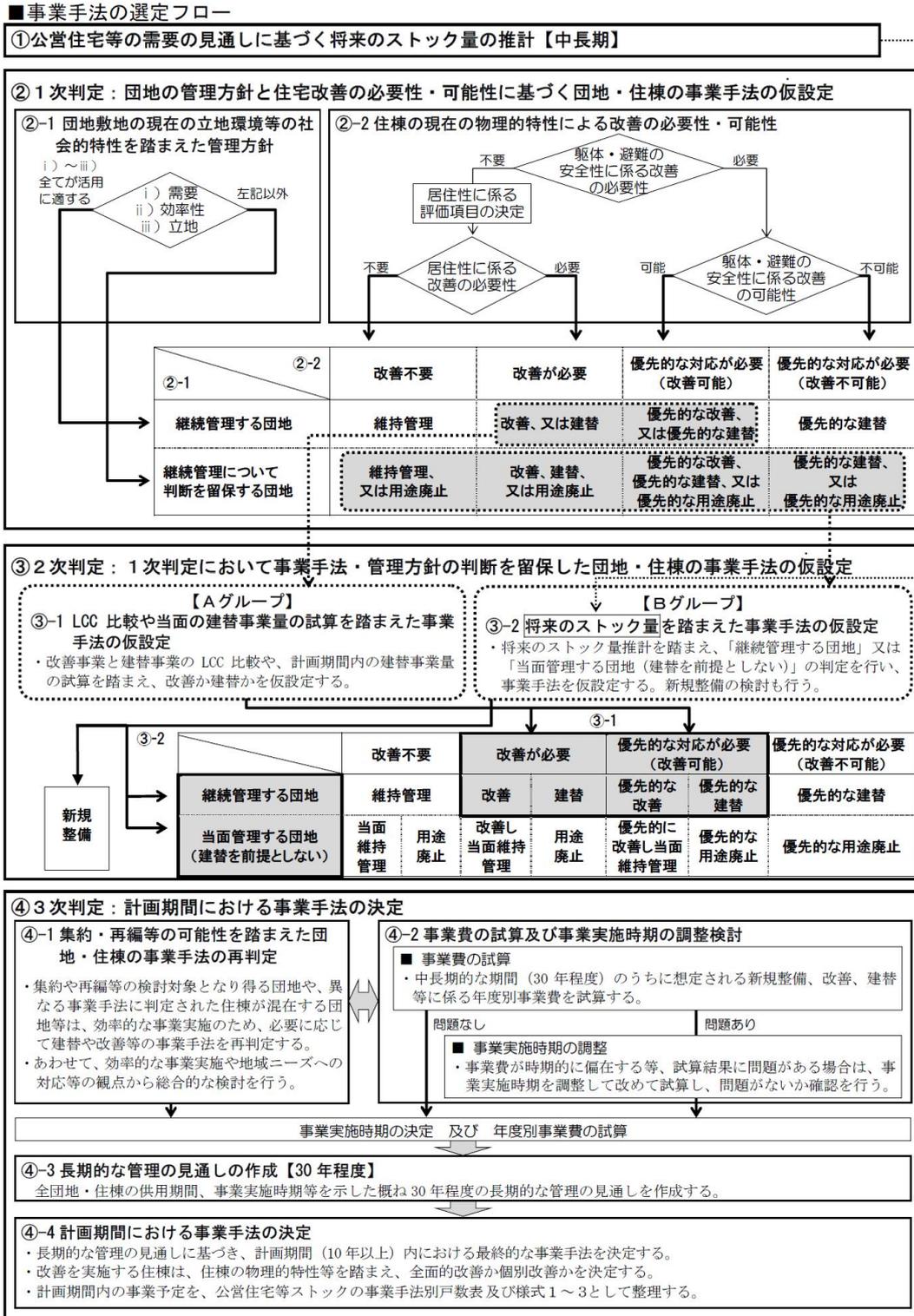
4-1. 団地別・住棟別ストック活用手法の選定

(1) 判定フロー

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。

※詳しい判定方法は、P47 以降を参照

[事業手法選定フロー]



出典：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)

(2) 判定結果

1～3次判定の結果（住棟別の計画期間における事業手法）は、以下のとおりである。

●1次判定及び2次判定の結果

種別				1次判定（需要・効率性・立地・躯体居住性）										2次判定					
				団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針						住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性				判定結果	グループ判定	Aグループ LCC	Bグループ 将来 ストック量 2030年時点	団地の再判定	判定結果
				需要	効率性	立地	判定	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	居住性に係る改善の必要性	躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	判定								
公営住宅	萩	今古萩	A	○	○	○	継続管理する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、又は建替	A	改善		継続管理する団地	改善		
公営住宅	萩	今古萩	B	○	○	○	継続管理する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、又は建替	A	改善		継続管理する団地	改善		
公営住宅	萩	北古萩	17-1~4	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	北古萩	17-5~8	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	北古萩	19-1~5	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	江向十日市	5-1・2	×	×	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	江向十日市	5-3	×	×	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	江向十日市	5-4・5	×	×	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	江向馬場の町	18-1~11	○	○	○	継続管理する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-			継続管理する団地	優先的な建替		
公営住宅	萩	江向馬場の町	23-1・2・3	○	○	○	継続管理する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-			継続管理する団地	優先的な建替		
公営住宅	萩	江向馬場の町	23-4・5・6	○	○	○	継続管理する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-			継続管理する団地	優先的な建替		
公営住宅	萩	江向馬場の町	23-7・8・9	○	○	○	継続管理する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-			継続管理する団地	優先的な建替		
公営住宅	萩	河添八丁	44-1~11	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	河添八丁	44-13~16	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	河添南	61-1~6	○	○	○	継続管理する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-			継続管理する団地	優先的な建替		
公営住宅	萩	河添南	61-7~12	○	○	○	継続管理する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-			継続管理する団地	優先的な建替		
公営住宅	萩	河添南	62-1~6	○	○	○	継続管理する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-			継続管理する団地	優先的な建替		
公営住宅	萩	河添南	62-7~12	○	○	○	継続管理する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-			継続管理する団地	優先的な建替		
公営住宅	萩	平安古南	A	○	○	○	継続管理する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、又は建替	A	改善		継続管理する団地	改善		
公営住宅	萩	平安古南	B	○	○	○	継続管理する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、又は建替	A	改善		継続管理する団地	改善		
公営住宅	萩	平安古北	46-1~11	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	平安古北	46-12~13	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	堀内本町	15-3・6・7・9・10	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	堀内北の総門	16-4	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	堀内追廻し	31-2・3・5~8	×	×	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	堀内天樹院	53	×	×	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		

種別				1次判定 (需要・効率性・立地・躯体居住性)										2次判定					
				団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針				住様の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性						判定結果	グループ判定	Aグループ LCC	Bグループ 将来 ストック量 2030年時点	団地の再判定	判定結果
				需要	効率性	立地	判定	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	居住性に係る改善の必要性	躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	判定								
公営住宅	萩	堀内天樹院	54-1~4-5~8	×	×	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	堀内城南	64-1~6	○	○	○	継続管理する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-			継続管理する団地	優先的な建替		
公営住宅	萩	堀内城南	64-7~12-13~18	○	○	○	継続管理する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-			継続管理する団地	優先的な建替		
公営住宅	萩	中津江	68-1~6-7~12	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	中津江	69-1~6-7~12	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	中津江	70-1~7-7~14	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	船津	65-1~6	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	船津	65-7~12	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	船津	66-1~6	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	船津	66-7~10-11~14	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	無田ヶ原口	A	○	○	○	継続管理する団地	不要	不要	-	改善不要	維持管理	-			継続管理する団地	維持管理		
公営住宅	萩	無田ヶ原口	B	○	○	○	継続管理する団地	不要	不要	-	改善不要	維持管理	-			継続管理する団地	維持管理		
公営住宅	萩	無田ヶ原口	C	○	○	○	継続管理する団地	不要	不要	-	改善不要	維持管理	-			継続管理する団地	維持管理		
公営住宅	萩	無田ヶ原口	D	○	○	○	継続管理する団地	不要	不要	-	改善不要	維持管理	-			継続管理する団地	維持管理		
公営住宅	萩	金谷	71-1~6	○	○	○	継続管理する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-			継続管理する団地	優先的な建替		
公営住宅	萩	金谷	71-8~12	○	○	○	継続管理する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-			継続管理する団地	優先的な建替		
公営住宅	萩	金谷	72-3~6	○	○	○	継続管理する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-			継続管理する団地	優先的な建替		
公営住宅	萩	金谷	72-9~12	○	○	○	継続管理する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-			継続管理する団地	優先的な建替		
公営住宅	萩	金谷	73	○	○	○	継続管理する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-			継続管理する団地	優先的な建替		
公営住宅	萩	金谷	78	○	○	○	継続管理する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、又は建替	A	改善		継続管理する団地	改善		
公営住宅	萩	金谷	79	○	○	○	継続管理する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、又は建替	A	改善		継続管理する団地	改善		
公営住宅	萩	金谷	80	○	○	○	継続管理する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、又は建替	A	改善		継続管理する団地	改善		
公営住宅	萩	雑式町	74	○	○	○	継続管理する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、又は建替	A	改善		継続管理する団地	改善		
公営住宅	萩	雑式町	75	○	○	○	継続管理する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、又は建替	A	改善		継続管理する団地	改善		
公営住宅	萩	雑式町	76	○	○	○	継続管理する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、又は建替	A	改善		継続管理する団地	改善		
公営住宅	萩	雑式町	77	○	○	○	継続管理する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、又は建替	A	改善		継続管理する団地	改善		
公営住宅	萩	雑式町第2	A	○	○	○	継続管理する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、又は建替	A	改善		継続管理する団地	改善		
公営住宅	萩	雑式町第2	B	○	○	○	継続管理する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、又は建替	A	改善		継続管理する団地	改善		
公営住宅	萩	雑式町第2	C	○	○	○	継続管理する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、又は建替	A	改善		継続管理する団地	改善		

種別				1次判定 (需要・効率性・立地・躯体居住性)										2次判定					
				団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針				住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性						判定結果	グループ判定	Aグループ LCC	Bグループ 将来 ストック量 2030年時点	団地の再判定	判定結果
				需要	効率性	立地	判定	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	居住性に係る改善の必要性	躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	判定								
公営住宅	萩	山田東沖田	55-1~4.5~8	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	山田東沖田	56-1~4.5~8	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	山田東沖田	57-1~4.5~7	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	山田西沖田	67-1~6	×	×	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	山田西沖田	67-7~12	×	×	○	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	玉江	A・B	○	○	○	継続管理する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、又は建替	A	改善		継続管理する団地	改善		
公営住宅	萩	玉江	C・D	○	○	○	継続管理する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、又は建替	A	改善		継続管理する団地	改善		
公営住宅	萩	玉江浦	58	×	×	○	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	萩	大井貞平	33-1~5	×	×	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	大島	63	×	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	萩	大島第2	A・B	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	萩	見島高見山	24-1・3	×	×	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	萩	見島高見山	26-2	×	×	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	川上	白上	1~4	×	○	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	川上	白上	5~7・10	×	○	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	川上	白上	11~16	×	○	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	川上	白上	18~20	×	○	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	川上	堂河内	1・2	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	川上	堂河内	3~8	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	川上	堂河内	9~12	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	川上	堂河内	13~16	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	川上	堂河内	17~20	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	川上	堂河内	21~24	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	田万川	船隠	1・2	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	田万川	大沢	A	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	田万川	大沢	B	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	田万川	大沢	C	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	むつみ	安附	第1	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	むつみ	安附	第2	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		

種別				1次判定 (需要・効率性・立地・躯体居住性)										2次判定					
				団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針				住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性						判定結果	グループ判定	Aグループ LCC	Bグループ 将来 ストック量 2030年時点	団地の再判定	判定結果
				需要	効率性	立地	判定	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	居住性に係る改善の可能性	躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	判定								
公営住宅	むつみ	平草第1	第1-105-106	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	むつみ	平草第1	第1-107-108	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	須佐	本町上	B1	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	須佐	本町上	B2~B5	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	須佐	本町上	A1~A3	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	須佐	本町上	B6~B10	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	須佐	本町上	107-108	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	須佐	山根丁東	A1~A5	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	須佐	山根丁東	B1~B3	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	須佐	山根丁東	111~112	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	須佐	山根丁東	207-208	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	須佐	山根丁東第2	B1~B3-B5	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	須佐	山根丁東第2	B4	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	須佐	中津第1	A1~A4	×	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	須佐	中津第1	B1~B4	×	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	須佐	浦東	C1-C2	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	須佐	浦東第2	D1	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	須佐	弥富	A1~A3	×	×	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
公営住宅	須佐	弥富	A4	×	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	須佐	弥富第2	A1	×	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	須佐	弥富第2	C1	×	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	須佐	鈴野川	B1	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	旭	沖ノ原	3棟	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	旭	沖ノ原	2棟	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	福栄	赤坂	1-2	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
公営住宅	福栄	赤坂	3~6	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
特定公共賃貸住宅	萩	玉江	B	○	○	○	継続管理する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、又は建替	A	改善		継続管理する団地	改善		
特定公共賃貸住宅	萩	大島第3	A-B	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	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	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		

種別				1次判定 (需要・効率性・立地・躯体居住性)										2次判定					
				団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針				住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性						判定結果	グループ判定	Aグループ LCC	Bグループ 将来 ストック量 2030年時点	団地の再判定	判定結果
				需要	効率性	立地	判定	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	居住性に係る改善の必要性	躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	判定								
特定公共賃貸住宅	田万川	おそ吹原	4・5号	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	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	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	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	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	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	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	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	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	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	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
特定公共賃貸住宅	旭	すもろば	101-102/201-202	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
特定公共賃貸住宅	旭	すもろば	301-302	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
特定公共賃貸住宅	福栄	畑	1号	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
特定公共賃貸住宅	福栄	畑	2号	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
特定公共賃貸住宅	福栄	畑	3号	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
特定公共賃貸住宅	福栄	畑	4~5号	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
特定公共賃貸住宅	福栄	桜	1~3号	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
特定公共賃貸住宅	福栄	桜	4~8号	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
改良住宅	萩	玉江改良	1	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
改良住宅	萩	玉江改良	2-11~14・17-18	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
改良住宅	萩	玉江改良	2-29~36	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
改良住宅	萩	玉江改良	3-15・16・19~28	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
改良住宅	萩	玉江改良	4-37~52	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
改良住宅	萩	玉江改良	5-53~66	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
改良住宅	萩	玉江改良	6-67~82	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
改良住宅	萩	玉江改良	7-1~6	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	可能	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的に改善し当面維持管理		
一般住宅	萩	大島第3	A・B	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
一般住宅	田万川	大堤第2	住宅棟	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
一般住宅	田万川	おそ吹原	A・B	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
一般住宅	田万川	三明	1・2	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
一般住宅	田万川	三明	3・4	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
一般住宅	むつみ	鈴倉	101	×	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
一般住宅	むつみ	鈴倉	102	×	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		

種別				1次判定 (需要・効率性・立地・躯体居住性)										2次判定					
				団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針			住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性							判定結果	グループ判定	Aグループ LCC	Bグループ 将来 ストック量 2030年時点	団地の再判定	判定結果
				需要	効率性	立地	判定	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	居住性に係る改善の必要性	躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	判定								
一般住宅	むつみ	広瀬上	103	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
一般住宅	須佐	入江	1号・2号	×	×	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
一般住宅	旭	ずもつば	501・502・503	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
一般住宅	旭	ずもつば	601・602	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
一般住宅	旭	佐々並	一般住宅	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	可能	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的に改善し当面維持管理		
一般住宅	福栄	鎌浦	1	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
一般住宅	福栄	桜(定住)	1	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
一般住宅	福栄	畑(定住)	1~3	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
一般住宅	福栄	畑(定住)	4~7	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
UIターン促進住宅	萩	見島	11号	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
UIターン促進住宅	川上	川上	1号	×	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
UIターン促進住宅	川上	川上	3号	×	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
UIターン促進住宅	田万川	八幡	1・2号	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	可能	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的に改善し当面維持管理		
UIターン促進住宅	田万川	江崎	2号	×	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
UIターン促進住宅	むつみ	吉部	吉部2号	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
UIターン促進住宅	むつみ	吉部	吉部3号	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
UIターン促進住宅	旭	旭	明木1号	×	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
UIターン促進住宅	旭	旭	明木2号	×	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		
UIターン促進住宅	福栄	福栄	福川	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	必要	必要	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		余剰	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
UIターン促進住宅	福栄	福栄	紫福	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地	不要	必要	-	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B		不足	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理		

●3次判定の結果

				2次判定	3次判定	
				判定結果	団地・住棟の事業手法の再判定	計画期間 (2030年時点)における 事業手法
種別	地区	団地名	棟名称			
公営住宅	萩	今古萩	A	改善	-	改善
公営住宅	萩	今古萩	B	改善	-	改善
公営住宅	萩	北古萩	17-1~4	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	市街地に立地するため、民間の誘導等の可能性を検討	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	市街地に立地するため、民間の誘導等の可能性を検討	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	市街地に立地するため、民間の誘導等の可能性を検討	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	市街地に立地するため、民間の誘導等の可能性を検討	用途廃止
公営住宅	萩	河添八丁	44-1~11	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	事業費の観点から2030年まで維持管理し、以後、建替を検討する	改善
公営住宅	萩	河添南	61-7~12	優先的な建替	事業費の観点から2030年まで維持管理し、以後、建替を検討する	改善
公営住宅	萩	河添南	62-1~6	優先的な建替	事業費の観点から2030年まで維持管理し、以後、建替を検討する	改善
公営住宅	萩	河添南	62-7~12	優先的な建替	事業費の観点から2030年まで維持管理し、以後、建替を検討する	改善
公営住宅	萩	平安古南	A	改善	-	改善
公営住宅	萩	平安古南	B	改善	-	改善
公営住宅	萩	平安古北	46-1~11	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	優先的な用途廃止	-	優先的な用途廃止
公営住宅	萩	堀内天樹院	53	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	事業費の観点から2030年まで維持管理し、以後、建替を検討する	改善

				2次判定	3次判定	
種別	地区	団地名	棟名称	判定結果	団地・住棟の事業手法の再判定	計画期間 (2030年時点)における 事業手法
公営住宅	萩	堀内城南	64-7~12・13~18	優先的な建替	事業費の観点から2030年まで維持管理し、以後、建替を検討する	改善
公営住宅	萩	中津江	68-1~6・7~12	優先的な用途廃止	需要が高いことから、2030年まで維持管理し、以後、整備方針を検討する	用途廃止
公営住宅	萩	中津江	69-1~6・7~12	優先的な用途廃止	需要が高いことから、2030年まで維持管理し、以後、整備方針を検討する	用途廃止
公営住宅	萩	中津江	70-1~7・7~14	優先的な用途廃止	需要が高いことから、2030年まで維持管理し、以後、整備方針を検討する	用途廃止
公営住宅	萩	船津	65-1~6	優先的な用途廃止	入居率が高く、需要が高いことから、2030年まで維持管理し、以後、整備方針を検討する	用途廃止
公営住宅	萩	船津	65-7~12	優先的な用途廃止	入居率が高く、需要が高いことから、2030年まで維持管理し、以後、整備方針を検討する	用途廃止
公営住宅	萩	船津	66-1~6	優先的な用途廃止	入居率が高く、需要が高いことから、2030年まで維持管理し、以後、整備方針を検討する	用途廃止
公営住宅	萩	船津	66-7~10・11~14	優先的な用途廃止	入居率が高く、需要が高いことから、2030年まで維持管理し、以後、整備方針を検討する	用途廃止
公営住宅	萩	無田ヶ原口	A	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
公営住宅	萩	無田ヶ原口	C	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
公営住宅	萩	金谷	71-1~6	優先的な建替	事業費の観点から2030年まで維持管理し、以後、建替を検討する	改善
公営住宅	萩	金谷	71-8~12	優先的な建替	事業費の観点から2030年まで維持管理し、以後、建替を検討する	改善
公営住宅	萩	金谷	72-3~6	優先的な建替	事業費の観点から2030年まで維持管理し、以後、建替を検討する	改善
公営住宅	萩	金谷	72-9~12	優先的な建替	事業費の観点から2030年まで維持管理し、以後、建替を検討する	改善
公営住宅	萩	金谷	73	優先的な建替	事業費の観点から2030年まで維持管理し、以後、建替を検討する	改善
公営住宅	萩	金谷	78	改善	-	改善
公営住宅	萩	金谷	79	改善	-	改善
公営住宅	萩	金谷	80	改善	-	改善
公営住宅	萩	雑式町	74	改善	-	改善
公営住宅	萩	雑式町	75	改善	-	改善
公営住宅	萩	雑式町	76	改善	-	改善
公営住宅	萩	雑式町	77	改善	-	改善
公営住宅	萩	雑式町第2	A	改善	-	改善
公営住宅	萩	雑式町第2	B	改善	-	改善
公営住宅	萩	雑式町第2	C	改善	-	改善
公営住宅	萩	山田東沖田	55-1~4・5~8	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	優先的な用途廃止	-	優先的な用途廃止

				2次判定	3次判定	
				判定結果	団地・住棟の事業手法の再判定	計画期間 (2030年時点)における 事業手法
種別	地区	団地名	棟名称			
公営住宅	萩	山田東沖田	57-1~4・5~7	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	優先的な用途廃止	事業費の観点から2030年まで維持管理し、以後、建替を検討する	用途廃止
公営住宅	萩	山田西沖田	67-7~12	優先的な用途廃止	事業費の観点から2030年まで維持管理し、以後、建替を検討する	用途廃止
公営住宅	萩	玉江	A・B	改善	-	改善
公営住宅	萩	玉江	C・D	改善	-	改善
公営住宅	萩	玉江浦	58	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	優先的な用途廃止	-	優先的な用途廃止
公営住宅	萩	大島	63	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	優先的な用途廃止	入居率が高く、需要が高いことから、2030年まで維持管理し、以後、整備方針を検討する	用途廃止
公営住宅	川上	白上	5~7・10	優先的な用途廃止	入居率が高く、需要が高いことから、2030年まで維持管理し、以後、整備方針を検討する	用途廃止
公営住宅	川上	白上	11~16	優先的な用途廃止	入居率が高く、需要が高いことから、2030年まで維持管理し、以後、整備方針を検討する	用途廃止
公営住宅	川上	白上	18~20	優先的な用途廃止	入居率が高く、需要が高いことから、2030年まで維持管理し、以後、整備方針を検討する	用途廃止
公営住宅	川上	堂河内	1・2	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	改善し当面維持管理	-	改善し当面維持管理
公営住宅	田万川	船隔	1・2	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	改善し当面維持管理	-	改善し当面維持管理

				2次判定	3次判定	
				判定結果	団地・住棟の事業手法の再判定	計画期間 (2030年時点)における 事業手法
種別	地区	団地名	棟名称			
公営住宅	須佐	本町上	B1	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	B6~B10	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	優先的な用途廃止	-	用途廃止
公営住宅	須佐	浦東第2	D1	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	優先的な用途廃止	-	用途廃止
公営住宅	須佐	弥富	A4	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	-	改善
特定公共賃貸住宅	萩	大島第3	A・B	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	改善し当面維持管理	-	改善し当面維持管理

				2次判定	3次判定	
種別	地区	団地名	棟名称	判定結果	団地・住棟の事業手法の再判定	
					団地・住棟の事業手法の再判定	計画期間 (2030年時点)における 事業手法
特定公共賃貸住宅	むつみ	平草第3	第3-103~104	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	1号	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	優先的な用途廃止	入居率が高く、需要が高いことから、2030年まで維持管理し、以後、整備方針を検討する	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	優先的な用途廃止	入居率が高く、需要が高いことから、2030年まで維持管理し、以後、整備方針を検討する	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	優先的な用途廃止	入居率が高く、需要が高いことから、2030年まで維持管理し、以後、整備方針を検討する	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	優先的な用途廃止	入居率が高く、需要が高いことから、2030年まで維持管理し、以後、整備方針を検討する	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	優先的な用途廃止	入居率が高く、需要が高いことから、2030年まで維持管理し、以後、整備方針を検討する	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	優先的な用途廃止	入居率が高く、需要が高いことから、2030年まで維持管理し、以後、整備方針を検討する	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	優先的な用途廃止	入居率が高く、需要が高いことから、2030年まで維持管理し、以後、整備方針を検討する	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	改善し当面維持管理	入居者へ払い下げ予定であるため用途廃止とする	用途廃止
一般住宅	むつみ	鈴倉	102	改善し当面維持管理	入居者へ払い下げ予定であるため用途廃止とする	用途廃止
一般住宅	むつみ	広瀬上	103	改善し当面維持管理	入居者へ払い下げ予定であるため用途廃止とする	優先的な用途廃止
一般住宅	須佐	入江	1号・2号	優先的な用途廃止	入居率が高く、需要が高いことから、2030年まで維持管理し、以後、整備方針を検討する	用途廃止

				2次判定	3次判定	
				判定結果	団地・住棟の事業手法の再判定	計画期間 (2030年時点)における 事業手法
種別	地区	団地名	棟名称			
一般住宅	旭	すもうば	501・502・503	改善し当面維持管理	-	改善し当面維持管理
一般住宅	旭	すもうば	601・602	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	改善し当面維持管理	-	改善し当面維持管理
UJiターン促進住宅	萩	見島	11号	優先的な用途廃止	UJi定住促進住宅の目的から、移住者の受け皿住宅として当面維持管理とする	改善し当面維持管理
UJiターン促進住宅	川上	川上	1号	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	川上	川上	3号	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	優先的な用途廃止	UJi定住促進住宅の目的から、移住者の受け皿住宅として当面維持管理とする	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	優先的な用途廃止	UJi定住促進住宅の目的から、移住者の受け皿住宅として当面維持管理とする	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	優先的な用途廃止	UJi定住促進住宅の目的から、移住者の受け皿住宅として当面維持管理とする	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

公営住宅等長寿命化に向けて、予防保全の観点から、定期的な点検等を行うことが重要である。また、公営住宅の安全対策の観点から災害リスクについても確認が必要である。定期点検の実施方針を以下に定める。

- 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

公営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、外壁改修や屋上防水等の経年劣化に応じて、予防保全的な観点から、適時・適切な修繕を計画的に実施していくことが必要である。

そのため、計画期間内（2021（令和 3）年度～2030（令和 12）年度）に実施する計画修繕について、実施方針を以下に定める。

- 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

住棟の状況に応じた改善事業の必要性や効果を考慮し、安全確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性確保型の4つの区分の個別改善事業を適切に実施するため、改善事業の実施方針を以下のとおり設定する。

また、現時点で想定している今後10年間の改善事業を実施する住棟は、P39の修繕・改善に係る事業予定一覧に記載しているが、「維持管理」「改善」「改善し当面維持管理」に位置づけているその他の住棟についても、老朽化状況等に応じて随時、改善を実施する。

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・安心に居住できるよう、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

[改善事業対象住棟]

種別	地区	団地名	棟名称	構造	階数	管理戸数	建設年度西暦	建設年度和暦	事業手法
公営住宅	萩	今古萩	A	耐4	4	21	1991	H3	改善
公営住宅	萩	今古萩	B	耐4	4	25	1992	H4	改善
公営住宅	萩	河添南	61-1~6	簡二	2	6	1971	S46	改善
公営住宅	萩	河添南	61-7~12	簡二	2	6	1971	S46	改善
公営住宅	萩	河添南	62-1~6	簡二	2	6	1972	S47	改善
公営住宅	萩	河添南	62-7~12	簡二	2	6	1972	S47	改善
公営住宅	萩	平安古南	A	耐3	3	18	1995	H7	改善
公営住宅	萩	平安古南	B	耐3	3	17	1996	H8	改善
公営住宅	萩	堀内城南	64-1~6	簡二	2	6	1974	S49	改善
公営住宅	萩	堀内城南	64-7~12・13~18	簡二	2	12	1974	S49	改善
公営住宅	萩	金谷	71-1~6	簡二	2	6	1980	S55	改善
公営住宅	萩	金谷	71-8~12	簡二	2	5	1980	S55	改善
公営住宅	萩	金谷	72-3~6	簡二	2	4	1981	S56	改善
公営住宅	萩	金谷	72-9~12	簡二	2	4	1981	S56	改善
公営住宅	萩	金谷	73	簡二	2	6	1982	S57	改善
公営住宅	萩	金谷	78	耐4	4	16	1987	S62	改善
公営住宅	萩	金谷	79	耐4	4	16	1988	S63	改善
公営住宅	萩	金谷	80	耐4	4	16	1989	H1	改善
公営住宅	萩	雑式町	74	簡二	2	6	1983	S58	改善
公営住宅	萩	雑式町	75	耐4	4	16	1984	S59	改善
公営住宅	萩	雑式町	76	耐4	4	16	1985	S60	改善
公営住宅	萩	雑式町	77	耐4	4	16	1986	S61	改善
公営住宅	萩	雑式町第2	A	耐3	3	21	1999	H11	改善
公営住宅	萩	雑式町第2	B	耐3	3	15	2000	H12	改善
公営住宅	萩	雑式町第2	C	耐3	3	15	2001	H13	改善
公営住宅	萩	玉江	A・B	耐3	3	26	1993	H5	改善
公営住宅	萩	玉江	C・D	耐3	3	18	1994	H6	改善
公営住宅	萩	玉江浦	58	耐4	4	20	1968	S43	改善し当面維持管理
公営住宅	萩	大島	63	耐4	4	8	1972	S47	改善し当面維持管理
公営住宅	萩	大島第2	A・B	木二	2	8	2004	H16	改善し当面維持管理
公営住宅	川上	堂河内	1・2	木二	2	2	1991	H3	改善し当面維持管理
公営住宅	川上	堂河内	3~8	木二	2	6	1992	H4	改善し当面維持管理
公営住宅	川上	堂河内	9~12	木二	2	4	1992	H4	改善し当面維持管理
公営住宅	川上	堂河内	13~16	木二	2	4	1992	H4	改善し当面維持管理
公営住宅	川上	堂河内	17~20	木二	2	4	1993	H5	改善し当面維持管理
公営住宅	川上	堂河内	21~24	木二	2	4	1993	H5	改善し当面維持管理
公営住宅	田万川	大沢	A	低耐	1	12	2000	H12	改善し当面維持管理
公営住宅	田万川	大沢	B	耐3	3	12	2001	H13	改善し当面維持管理
公営住宅	田万川	大沢	C	耐3	3	12	2002	H14	改善し当面維持管理
公営住宅	むつみ	安附	第1	木平	1	2	1986	S61	改善し当面維持管理
公営住宅	むつみ	安附	第2	木平	1	2	1987	S62	改善し当面維持管理
公営住宅	むつみ	平草第1	第1-105・106	木平	1	2	1988	S63	改善し当面維持管理
公営住宅	むつみ	平草第1	第1-107・108	木平	1	2	1989	H1	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	本町上	B1	木二	2	2	1992	H4	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	本町上	B2~B5	木二	2	8	1997	H9	改善し当面維持管理

種別	地区	団地名	棟名称	構造	階数	管理戸数	建設年度西暦	建設年度和暦	事業手法
公営住宅	須佐	本町上	A1~A3	木二	2	6	2003	H15	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	本町上	B6~B10	木二	2	10	2003	H15	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	本町上	107・108	木平	1	2	2005	H17	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	山根丁東	A1~A5	木平	1	10	2004	H16	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	山根丁東	B1~B3	木二	2	6	2004	H16	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	山根丁東	111~112	木平	1	2	2004	H16	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	山根丁東	207・208	木二	2	2	2004	H16	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	山根丁東第2	B1~B3・B5	木二	2	8	1997	H9	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	山根丁東第2	B4	木二	2	2	1997	H9	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	中津第1	A1~A4	木二	2	8	2002	H14	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	中津第1	B1~B4	木二	2	8	2002	H14	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	浦東第2	D1	低耐	1	6	1993	H5	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	弥富	A4	木平	1	2	1996	H8	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	弥富第2	A1	木平	1	1	2004	H16	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	弥富第2	C1	簡二	2	2	2004	H16	改善し当面維持管理
公営住宅	須佐	鈴野川	B1	木二	2	1	1997	H9	改善し当面維持管理
公営住宅	旭	沖ノ原	3棟	木二	2	6	2003	H15	改善し当面維持管理
公営住宅	旭	沖ノ原	2棟	木二	2	4	2003	H15	改善し当面維持管理
公営住宅	福栄	赤坂	1・2	木二	2	2	1991	H3	改善し当面維持管理
公営住宅	福栄	赤坂	3~6	木二	2	4	1992	H4	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	菟	玉江	B	耐3	3	1	1993	H5	改善
特定公共賃貸住宅	菟	大島第3	A・B	木二	2	6	2010	H22	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	木二	2	6	1987	S62	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	木二	2	4	1988	S63	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	木平	1	2	1993	H5	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	木二	2	2	1994	H6	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	木二	2	3	1995	H7	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	木二	2	3	1996	H8	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	木二	2	3	1997	H9	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	木二	2	4	1998	H10	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	旭	すもうば	301・302	木二	2	2	1999	H11	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	福栄	畑	1号	木二	2	1	2002	H14	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	福栄	畑	2号	木二	2	1	2002	H14	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	福栄	畑	3号	木二	2	1	2002	H14	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	福栄	畑	4~5号	木二	2	2	2003	H15	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	福栄	桜	1~3号	木二	2	3	2004	H16	改善し当面維持管理
特定公共賃貸住宅	福栄	桜	4~8号	木二	2	5	2006	H18	改善し当面維持管理
改良住宅	菟	玉江改良	1-1~10	簡二	2	10	1971	S46	優先的に改善し当面維持管理
改良住宅	菟	玉江改良	2-11~14・17・18	簡二	2	6	1973	S48	優先的に改善し当面維持管理
改良住宅	菟	玉江改良	2-29~36	簡二	2	8	1973	S48	優先的に改善し当面維持管理
改良住宅	菟	玉江改良	3-15・16・19~28	簡二	2	12	1974	S49	優先的に改善し当面維持管理
改良住宅	菟	玉江改良	4-37~52	簡二	2	16	1976	S51	優先的に改善し当面維持管理
改良住宅	菟	玉江改良	5-53~66	簡二	2	14	1976	S51	優先的に改善し当面維持管理
改良住宅	菟	玉江改良	6-67~82	簡二	2	16	1976	S51	優先的に改善し当面維持管理

種別	地区	団地名	棟名称	構造	階数	管理戸数	建設年度西暦	建設年度和暦	事業手法
改良住宅	菟	玉江改良	7-1~6	耐3	3	6	1979	S54	優先的に改善し当面維持管理
一般住宅	菟	大島第3	A・B	木二	2	2	2010	H22	改善し当面維持管理
一般住宅	田万川	大堤第2	住宅棟	耐3	3	6	1986	S61	改善し当面維持管理
一般住宅	田万川	おそ吹原	A・B	S造	1	2	1987	S62	改善し当面維持管理
一般住宅	田万川	三明	1・2	木平	1	2	1988	S63	改善し当面維持管理
一般住宅	田万川	三明	3・4	木二	2	2	1988	S63	改善し当面維持管理
一般住宅	旭	すもうば	501・502・503	木二	2	3	1999	H11	改善し当面維持管理
一般住宅	旭	すもうば	601・602	木二	2	2	1999	H11	改善し当面維持管理
一般住宅	旭	佐々並	一般住宅	低耐	1	6	1981	S56	優先的に改善し当面維持管理
一般住宅	福栄	鎌浦	1	木造	1	1	1997	H9	改善し当面維持管理
一般住宅	福栄	桜(定住)	1	木二	2	1	2006	H18	改善し当面維持管理
一般住宅	福栄	畑(定住)	1~3	木二	2	3	1987	S62	改善し当面維持管理
一般住宅	福栄	畑(定住)	4~7	木二	2	4	1988	S63	改善し当面維持管理
UJIターン促進住宅	菟	見島	11号	木造	1	2	1974	S49	改善し当面維持管理
UJIターン促進住宅	川上	川上	1号	木造	1	1	1989	H1	改善し当面維持管理
UJIターン促進住宅	川上	川上	3号	木造	1	3	1990	H2	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	低耐	1	2	1980	S55	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	木平	1	1	1999	H11	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	木平	1	1	1979	S54	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	木平	1	1	1979	S54	改善し当面維持管理
UJIターン促進住宅	旭	旭	明木1号	簡平	1	3	2009	H21	改善し当面維持管理
UJIターン促進住宅	旭	旭	明木2号	木平	1	1	1987	S62	改善し当面維持管理
UJIターン促進住宅	福栄	福栄	福川	木平	1	1	1964	S39	改善し当面維持管理
UJIターン促進住宅	福栄	福栄	紫福	木平	1	1	2009	H21	改善し当面維持管理

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。

[用途廃止の対象住棟]

種別	地区	団地名	棟名称	構造	階数	管理戸数	建設年度西暦	建設年度和暦	事業手法
公営住宅	菟	北古菟	17-1~4	簡二	2	4	1953	S28	優先的な用途廃止
公営住宅	菟	北古菟	17-5~8	簡二	2	4	1953	S28	優先的な用途廃止
公営住宅	菟	北古菟	19-1~5	木平	1	4	1953	S28	優先的な用途廃止
公営住宅	菟	江向十日市	5-1・2	木平	1	2	1948	S23	優先的な用途廃止
公営住宅	菟	江向十日市	5-3.	木平	1	1	1948	S23	優先的な用途廃止
公営住宅	菟	江向十日市	5-4・5	木平	1	2	1948	S23	優先的な用途廃止
公営住宅	菟	江向馬場の町	18-1~11	木平	1	8	1953	S28	用途廃止
公営住宅	菟	江向馬場の町	23-1・2・3	簡二	2	3	1954	S29	用途廃止
公営住宅	菟	江向馬場の町	23-4・5・6	簡二	2	3	1954	S29	用途廃止
公営住宅	菟	江向馬場の町	23-7・8・9	簡二	2	3	1954	S29	用途廃止
公営住宅	菟	河添八丁	44-1~11	木平	1	6	1960	S35	優先的な用途廃止
公営住宅	菟	河添八丁	44-13~16	木平	1	2	1960	S35	優先的な用途廃止
公営住宅	菟	平安古北	46-1~11	木平	1	6	1962	S37	優先的な用途廃止
公営住宅	菟	平安古北	46-12~13	木平	1	1	1962	S37	優先的な用途廃止
公営住宅	菟	堀内本町	15-3・6・7・9・10	木平	1	2	1953	S28	優先的な用途廃止
公営住宅	菟	堀内北の総門	16-4.	木平	1	1	1953	S28	優先的な用途廃止
公営住宅	菟	堀内追廻し	31-2・3・5~8	木平	1	3	1955	S30	優先的な用途廃止
公営住宅	菟	堀内天樹院	53	簡平	1	4	1965	S40	優先的な用途廃止
公営住宅	菟	堀内天樹院	54-1~4・5~8	簡平	1	8	1965	S40	優先的な用途廃止
公営住宅	菟	中津江	68-1~6・7~12	簡二	2	12	1977	S52	用途廃止
公営住宅	菟	中津江	69-1~6・7~12	簡二	2	12	1978	S53	用途廃止
公営住宅	菟	中津江	70-1~7・7~14	簡二	2	14	1979	S54	用途廃止
公営住宅	菟	船津	65-1~6	簡二	2	6	1974	S49	用途廃止
公営住宅	菟	船津	65-7~12	簡二	2	6	1975	S50	用途廃止
公営住宅	菟	船津	66-1~6	簡二	2	6	1975	S50	用途廃止
公営住宅	菟	船津	66-7~10・11~14	簡二	2	8	1975	S50	用途廃止
公営住宅	菟	山田東沖田	55-1~4・5~8	簡平	1	8	1966	S41	優先的な用途廃止
公営住宅	菟	山田東沖田	56-1~4・5~8	簡平	1	8	1967	S42	優先的な用途廃止
公営住宅	菟	山田東沖田	57-1~4・5~7	簡平	1	7	1968	S43	優先的な用途廃止
公営住宅	菟	山田西沖田	67-1~6	簡二	2	6	1975	S50	用途廃止
公営住宅	菟	山田西沖田	67-7~12	簡二	2	6	1975	S50	用途廃止
公営住宅	菟	大井貞平	33-1~5	木平	1	5	1955	S30	優先的な用途廃止
公営住宅	菟	見島高見山	24-1・3	木平	1	2	1952	S27	優先的な用途廃止
公営住宅	菟	見島高見山	26-2.	木平	1	1	1953	S28	優先的な用途廃止
公営住宅	川上	白上	1~4	木平	1	4	1969	S44	用途廃止
公営住宅	川上	白上	5~7・10	木平	1	4	1969	S44	用途廃止
公営住宅	川上	白上	11~16	木平	1	5	1970	S45	用途廃止

種別	地区	団地名	棟名称	構造	階数	管理戸数	建設年度西暦	建設年度和暦	事業手法
公営住宅	川上	白上	18~20	木平	1	3	1970	S45	用途廃止
公営住宅	田万川	船隠	1・2	簡二	2	16	1970	S45	優先的な用途廃止
公営住宅	須佐	浦東	C1・C2	簡二	2	12	1970	S45	用途廃止
公営住宅	須佐	弥富	A1~A3	木平	1	6	1956	S31	用途廃止
一般住宅	むつみ	鈴倉	101	低耐	1	1	1998	H10	用途廃止
一般住宅	むつみ	鈴倉	102	木二	2	1	1998	H10	用途廃止
一般住宅	むつみ	広瀬上	103	木平	1	1	2001	H13	優先的な用途廃止
一般住宅	須佐	入江	1号・2号	簡二	2	2	1977	S52	用途廃止

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

様式1～3にしたがって、事業実施予定一覧を作成する。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の対象一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

10-1. 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：萩市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地価賃(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	
						2021(R3)	2022(R4)	2023(R5)	2024(R6)	2025(R7)	2026(R8)	2027(R9)	2028(R10)	2029(R11)	2030(R12)			
今古萩	A	21	番4	1991	R7						外装改善 屋上防水改修	給水設備の更新					398	
今古萩	B	25	番4	1992	R8							外装改善 屋上防水改修 給水設備の更新					549	
平安古南	A	18	番3	1995	R11									外装改善 屋上防水改修			622	
平安古南	B	17	番4	1996	R12										外装改善 屋上防水改修		590	
金谷	78	16	番4	1987	R4	給水設備の更新	外装改善 給水設備の更新					住戸改善					70	
金谷	79	16	番4	1988	R4	給水設備の更新	外装改善 給水設備の更新						住戸改善				27	
金谷	80	16	番4	1989	R5	給水設備の更新	給水設備の更新	外装改善					住戸改善				0	
雑式町	75	16	番4	1984	R10			住戸改善				給水設備の更新					231	
雑式町	76	16	番4	1985	R11			住戸改善	住戸改善			給水設備の更新					245	
雑式町	77	16	番4	1986	R12			住戸改善				給水設備の更新					257	
玉江	A・B	26	番3	1993	R7									外装改善 屋上防水改修	外装改善 屋上防水改修		613	
玉江	C・D	18	番3	1994	R8												518	
浦東第2	01	8	低耐	1993	R15							外装改善 屋上防水改修					163	
玉江改良住宅	7-1～6	8	耐3	1979	R3	外装改善 屋上防水改修											105	
黒田ヶ原口	A	24	番4	2003	R6												714	本計画期間以降に長寿命化改修(外装改修、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、老朽化設備等に応じて、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、10年単に実施することと仮定して算出している。
黒田ヶ原口	B	24	番4	2008	R7												585	
黒田ヶ原口	C	20	番4	2011	R8												580	
黒田ヶ原口	D	27	番4	2014	R9												821	
雑式町第2	A	21	番3	1999	R3												667	
雑式町第2	B	15	番3	2000	R4												496	
雑式町第2	C	15	番3	2001	R5												401	
大沢	A	12	低耐	2000	R4	817777改修 (防災促進事業)								外装改善 屋上防水改修			379	
大沢	B	12	耐3	2001	R5	817777改修 (防災促進事業)											394	
大沢	C	12	耐3	2002	R6												379	

10-4. 解体事業の対象一覧

【様式4】解体事業の対象一覧

事業主体名： 萩市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 (公共供給) 改良住宅
賃貸住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	解体予定年度	備考
北古萩	17-1~4	4	簡二	1953	R4	
北古萩	17-5~8	4	簡二	1953	R8	
北古萩	19-1~5	4	木平	1953		
江向十日市	5-1・2	2	木平	1948		
江向十日市	5-3	1	木平	1948		
江向十日市	5-4・5	2	木平	1948		
河添八丁	44-1~11	6	木平	1960		
河添八丁	44-13~16	2	木平	1960		
平安古北	46-1~11	6	木平	1962		
平安古北	46-12~13	1	木平	1962		
堀内本町	15-3・6・7・9・10	2	木平	1953		
堀内北の総門	16-4	1	木平	1953		
堀内追廻し	31-2・3・5~8	3	木平	1955		
堀内天樹院	53	4	簡平	1965	R9	
堀内天樹院	54-1~4・5~8	8	簡平	1965	R9	
山田東沖田	55-1~4・5~8	8	簡平	1966		
山田東沖田	56-1~4・5~8	8	簡平	1967		
山田東沖田	57-1~4・5~7	7	簡平	1968		
大井貞平	33-1・4~5	5	木平	1955	R5	
大井貞平	33-2・3	5	木平	1955		
見島高見山	24-1・3	2	木平	1952	R3	
見島高見山	26-2	1	木平	1953	R3	
白上	1~4	4	木平	1969		
白上	5・7	2	木平	1969	R5	
白上	6・10	2	木平	1969		
白上	11~16	5	木平	1970		
白上	18~20	3	木平	1970		
船隠	1・2	16	簡二	1970	R7	

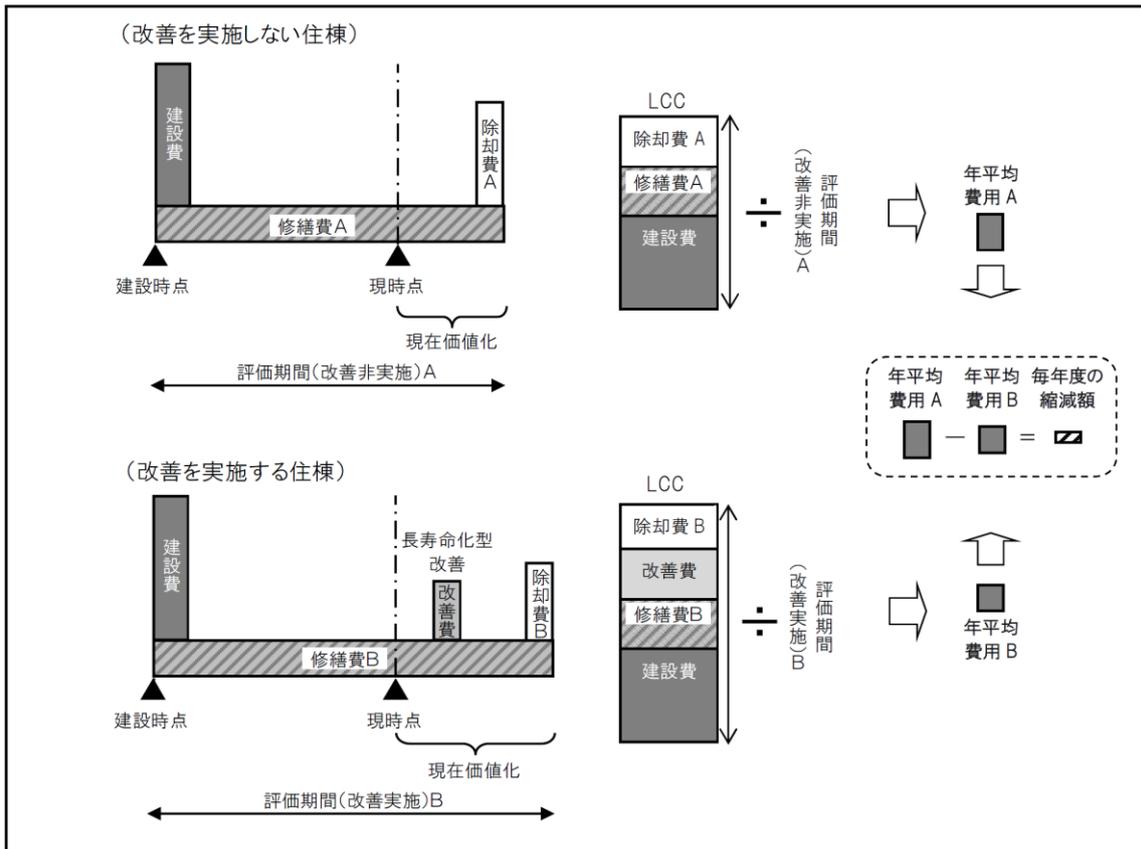
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

11-1. ライフサイクルコストの考え方

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。

[ライフサイクルコストの考え方]



出典：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）

■LCC の算出

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建設時点から次回の建替まで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。

- ① 1 棟の LCC 改善効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）
- ② LCC（計画前） = (修繕費 + 建替費) / 建設～築後○年までの使用年数
 - ・ 改善事業をしない場合の、建設時点から次回の建替までに要するコスト
- ③ LCC（計画後） = (修繕費 + 改善費 + 建替費) / 建設～築後△年までの使用年数
 - ・ 改善事業を実施する場合の、建替時点から次回の建替までに要するコスト
 - ・ 耐用年限に 10 年を足した使用年数は、長寿命化型改善事業の実施により予測される使用年数とする

11-2. ライフサイクルコストの縮減効果

(1) 長寿命化改善事業予定住棟の場合

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。

[LCC 算出結果表]

種別	団地名	棟名称	構造	管理戸数 戸	建設年度 西暦 年	建設年度 和暦 年	耐用年限 年	計画前 LCC 使用年 円/戸・年	計画後 LCC 使用年 円/戸・年	年平均 縮減額 円/戸・年	住棟当 たりの年平 均縮減額 円/棟・年
公営住宅	今古菰	A	耐4	21	1991	H3	70	226,878	207,907	18,972	398,406
公営住宅	今古菰	B	耐4	25	1992	H4	70	239,369	217,397	21,972	549,306
公営住宅	平安古南	A	耐3	18	1995	H7	70	301,128	266,561	34,568	622,215
公営住宅	平安古南	B	耐3	17	1996	H8	70	299,584	264,862	34,722	590,275
公営住宅	金谷	78	耐4	16	1987	S62	70	267,034	262,677	4,357	69,711
公営住宅	金谷	79	耐4	16	1988	S63	70	247,651	245,949	1,702	27,240
公営住宅	金谷	80	耐4	16	1989	H1	70	232,176	235,388	11	175
公営住宅	雑式町	75	耐4	16	1984	S59	70	273,826	259,358	14,468	231,486
公営住宅	雑式町	76	耐4	16	1985	S60	70	271,730	256,428	15,302	244,828
公営住宅	雑式町	77	耐4	16	1986	S61	70	275,875	259,834	16,041	256,662
公営住宅	玉江	A・B	耐3	26	1993	H5	70	261,370	237,779	23,592	613,382
公営住宅	玉江	C・D	耐3	18	1994	H6	70	287,498	258,704	28,794	518,298
公営住宅	浦東第2	D1	低耐	6	1993	H5	70	287,498	260,252	27,246	163,473
改良住宅	玉江改良住宅	7-1~6	耐3	6	1979	S54	70	253,257	235,728	17,529	105,176
公営住宅	無田ヶ原口	A	耐4	24	2003	H15	70	281,003	251,233	29,770	714,481
公営住宅	無田ヶ原口	B	耐4	24	2008	H20	70	242,984	218,617	24,367	584,805
公営住宅	無田ヶ原口	C	耐4	20	2011	H23	70	269,425	240,448	28,976	579,526
公営住宅	無田ヶ原口	D	耐4	27	2014	H26	70	271,266	240,850	30,416	821,231
公営住宅	雑式町第2	A	耐3	21	1999	H11	70	302,139	270,357	31,782	667,425
公営住宅	雑式町第2	B	耐3	15	2000	H12	70	307,144	274,089	33,054	495,815
公営住宅	雑式町第2	C	耐3	15	2001	H13	70	296,666	269,958	26,708	400,614
公営住宅	大沢	A	低耐	12	2000	H12	70	307,144	275,573	31,571	378,852
公営住宅	大沢	B	耐3	12	2001	H13	70	296,666	263,859	32,807	393,679
公営住宅	大沢	C	耐3	12	2002	H14	70	288,800	257,182	31,618	379,418

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、工事実施においては、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。

13. 資料編

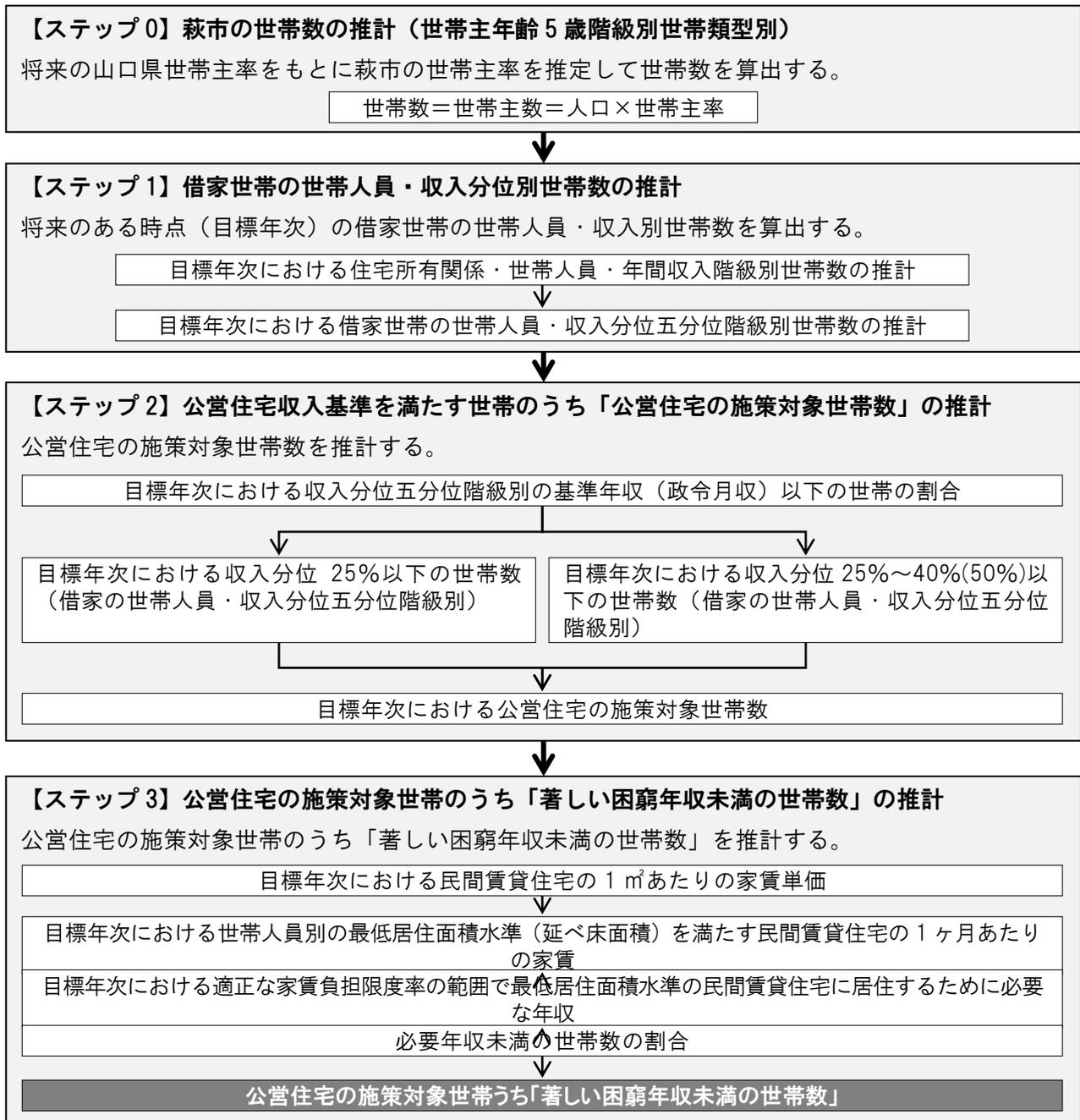
13-1. 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

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、「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）」の結果を以下に示す。

(1) ストック推計の考え方

ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、**全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」**を示すものである。

(2) ストック推計の流れ



(3) ストック推計(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)の結果

①【ステップ0】萩市の世帯数の推計(世帯主年齢5歳階級別世帯類型別)

	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)	2040年 (令和22年)	2045年 (令和27年)
総数	21,564	21,332	20,010	18,576	17,000	15,387	14,134

※プログラム上の算出結果は世帯主年齢5歳階級別となっているが、上表は合計値のみを掲載している。

②【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位	合計
2020(令和2)年度央	2,347	819	588	891	168	4,813
2025(令和7)年度央	1,879	728	393	835	297	4,132
2030(令和12)年度央	1,464	654	255	682	457	3,512
2035(令和17)年度央	1,106	515	230	493	607	2,951
2040(令和22)年度央	814	377	238	293	741	2,463

※「五分位階級」とは、全ての世帯を毎月の実収入(現金収入)、世帯主の定期収入、世帯の年間収入などを収入の低い方から順番に並べ、それを調整集計世帯数の上で五分等分して五つのグループを作った場合の各グループのことで、収入の低い方から順次第I、第II、第III、第IV、第V五分位階級という。

※プログラム上の算出結果は世帯人員別となっているが、上表は合計値のみを掲載している。

※小数点第1位で四捨五入している。

③【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数の推計」

	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位	合計
2020(令和2)年度央	1,856	672	260	17	0	2,805
2025(令和7)年度央	1,491	588	248	27	0	2,354
2030(令和12)年度央	1,168	523	199	70	0	1,960
2035(令和17)年度央	894	416	193	110	0	1,613
2040(令和22)年度央	665	308	199	112	0	1,284

※「五分位階級」とは、全ての世帯を毎月の実収入(現金収入)、世帯主の定期収入、世帯の年間収入などを収入の低い方から順番に並べ、それを調整集計世帯数の上で五分等分して五つのグループを作った場合の各グループのことで、収入の低い方から順次第I、第II、第III、第IV、第V五分位階級という。

※公営住宅施策対象世帯

収入分位25%以下の世帯:同居親族のいる世帯、及び単身世帯のうち60歳以上の世帯。

収入分位25%以上40%以下の世帯:うち60歳以上の高齢単身世帯、うち60歳以上の高齢夫婦世帯、うち6歳未満の子どものいる子育て世帯。

※プログラム上の算出結果は世帯人員別となっているが、上表は合計値のみを掲載している。

※小数点第1位で四捨五入している。

④【ステップ3】公営住宅の施策対象のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
2020(令和2)年度央	1,086	6	0	0	0	1,092
2025(令和7)年度央	913	13	0	0	0	926
2030(令和12)年度央	753	20	0	0	0	773
2035(令和17)年度央	611	24	0	0	0	635
2040(令和22)年度央	486	22	0	0	0	508

※「五分位階級」とは、全ての世帯を毎月の実収入(現金収入)、世帯主の定期収入、世帯の年間収入などを収入の低い方から順番に並べ、それを調整集計世帯数の上で五分分して五つのグループを作った場合の各グループのことで、収入の低い方から順次第Ⅰ、第Ⅱ、第Ⅲ、第Ⅳ、第Ⅴ五分位階級という。

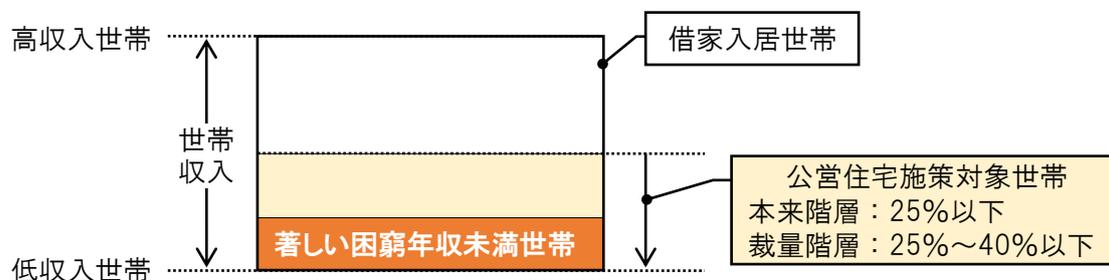
※プログラム上の算出結果は世帯人員別となっているが、上表は合計値のみを掲載している。

※小数点第1位で四捨五入している。

⑤ 将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果まとめ

	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)	2040年 (令和22年)
著しい困窮年収未満の世帯数	1,091	926	773	635	509
↓ ↓ ↓ ↓ ↓ 年度末に変換					
	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)	2040年 (令和22年)
著しい困窮年収未満の世帯数	1,022	862	715	582	429

※小数点第1位で四捨五入している。



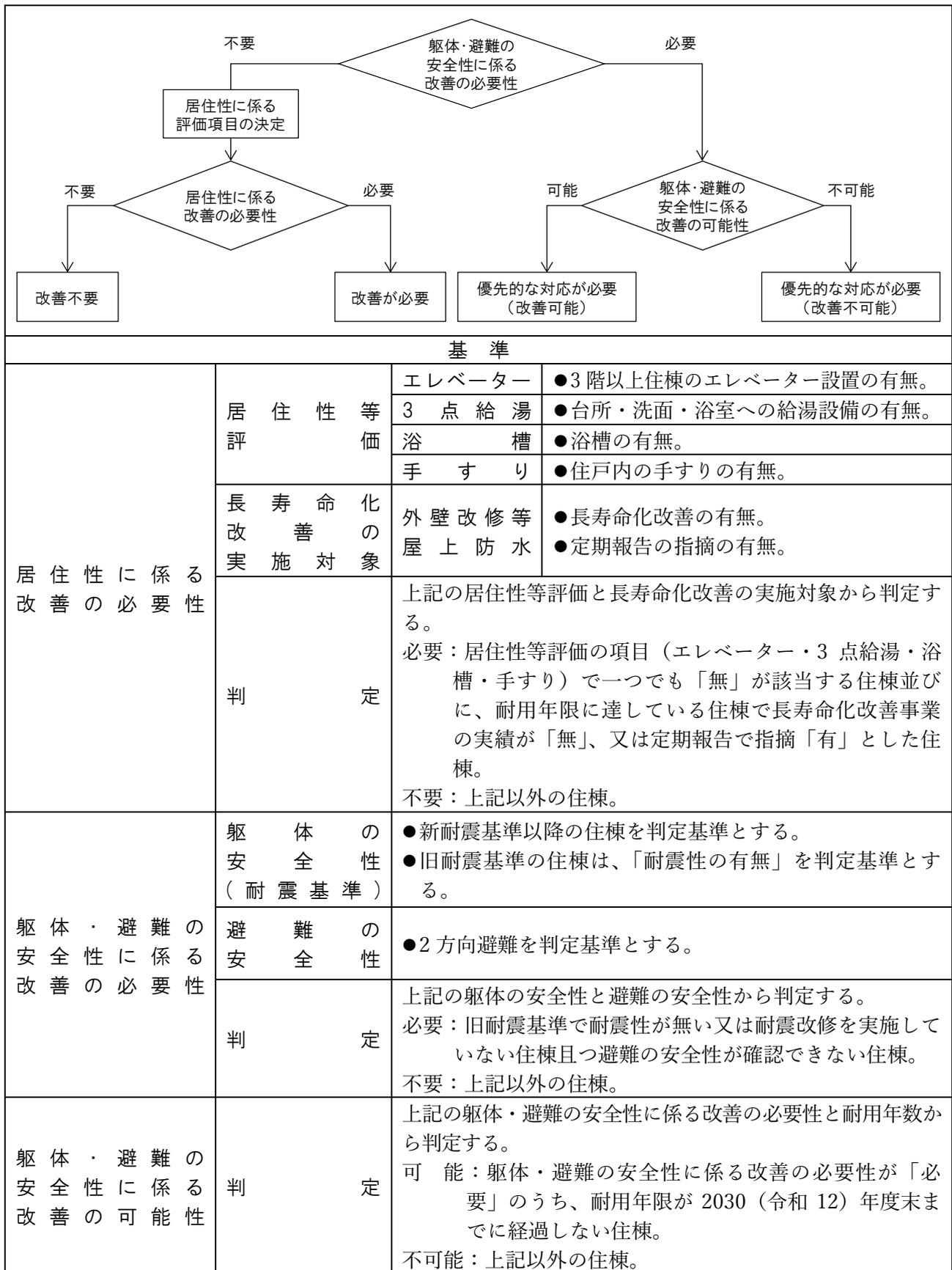
13-2. 1～3次判定の考え方

(1) 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

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

基準		
i) 需要	応募倍率	●応募倍率は、直近3ケ年の応募状況を判定基準とする。 【応募倍率=応募世帯÷募集戸数】により算出。
	空家率	●現在の空家率（2020(令和2)年4月1日時点）を判定基準とする。 【空家率=空家戸数÷管理戸数】により算出。 ※全団地の平均空家率23.6%を判定基準値とする。
	募集停止	●政策的に募集停止を行っている団地を判定する。
	判定	上記の応募倍率と空家率から判定する。 判定○：応募倍率が0を超えている又は空家率が平均空家率より低い団地 ※応募していない団地は空家率のみで判定する。 判定×：上記以外の団地及び、政策的に募集停止を行っている団地。
ii) 効率性	敷地形状	●敷地形状が「整形地」、「ほぼ整形地」を判定基準とする。
	敷地面積	●全団地の敷地面積の中央値（2,034㎡）を判定基準値とする。
	判定	上記の敷地形状・面積の判定基準から判定する。 判定○：敷地形状が「整形地」、「ほぼ整形地」、且つ敷地面積が2,034㎡を超える団地。 判定×：上記以外の団地。
iii) 立地	利便性	●萩市都市計画区域を判定基準とする。
	災害危険区域	●土石流・地すべり・急傾斜・洪水・浸水・ため池・津波の災害危険区域（レッドゾーン）を判定基準とする。
	判定	上記の利便性と災害危険区域から判定する。 判定○：都市計画区域に含まれる且つ災害危険区域に含まれない団地。 判定×：上記以外の団地。

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性



③ 1次判定の結果

“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”と“住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性”の判定から、下表の太枠内の結果が導き出される。

	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)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について 判断を保留する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止

↓
 2次判定
Aグループ

↓
 2次判定
Bグループ

(2) 2次判定: 1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

① Aグループ: LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

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）比較により、事業手法「改善」または「建替」を仮設定する。

② Bグループ: 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループの団地を対象として、将来のストック量を踏まえ、需要、効率性、立地、躯体の安全性、居住性等の観点から優先順位をつけ、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い、事業手法を仮設定する。

具体的には、ストック推計で算定した著しい困窮年収未満の世帯数で設定した **2030（令和12）年度末の公営住宅の目標管理戸数である 715 戸以上確保すること**を考慮し、優先順位の低いものを「余剰」、優先順位の高いものを「不足」として判定を行う。

③ 2次判定結果

“Aグループ”と“Bグループ”の判定から、下表の太枠内の結果が導き出される。

	2次判定 Bグループ		2次判定 Aグループ				
	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)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地							
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

(3) 3次判定:計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、以下の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

検討項目	概要
集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定	<ul style="list-style-type: none">●1～2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。●あわせて、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。
事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	<ul style="list-style-type: none">●中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。●事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。●これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。
長期的な管理の見通しの作成【30年程度】	<ul style="list-style-type: none">●事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。
計画期間における事業手法の決定	<ul style="list-style-type: none">●長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止等）を決定する。

萩市公営住宅等長寿命化計画

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

