

# 鶴居村公営住宅等長寿命化計画【概要版】

令和5年3月  
鶴居村

# 鶴居村公営住宅等長寿命化計画【概要版】

## 目次

1. 計画策定の目的と位置づけ	1
(1) 計画策定の目的	
(2) 計画の位置づけ	
(3) 計画期間	
2. 公営住宅等の概況	2
3. 公営住宅等の基本理念と長寿命化の取組方針	3
(1) 公営住宅等の総合的な活用に関する基本方針	
(2) 長寿命化に関する基本方針	
4. 将来の公営住宅等のストック量の設定	4
5. 団地別の長期的な管理の見通し	5
6. 点検の実施方針	8
7. 計画修繕の実施方針	8
8. 改善事業の実施方針	9
9. 建替事業の実施方針	9
10. 長寿命化のための維持管理による効果	9

# 1. 計画策定の目的と位置づけ

## (1) 計画策定の目的

### ①背景

鶴居村では、平成 30 年 3 月に「公営住宅等長寿命化計画」を策定しており、本計画の策定後、国においては、「住生活基本法」（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上を促進に関する基本的な計画として平成 18 年 9 月に策定した「住生活基本計画（全国計画）」の 3 度目の見直しを令和 3 年 3 月に行いました。また、北海道においても、「住生活基本計画（全国計画）」の変更を踏まえ、平成 19 年 2 月に策定した「北海道住生活基本計画」を平成 29 年 3 月に見直し、令和 4 年 3 月に 3 度目の見直しを行いました。

これら国・北海道の動向を踏まえ、鶴居村においても、この度、「公営住宅等長寿命化計画」の見直し等を行うものです。

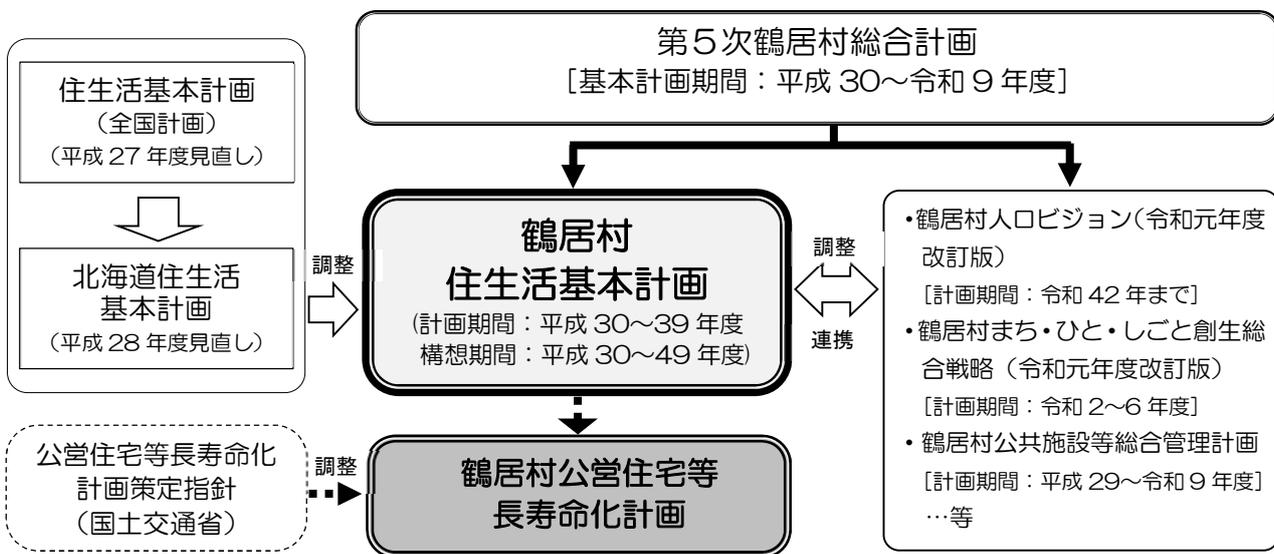
### ②目的

「公営住宅等長寿命化計画」の見直しとして、鶴居村が管理する公営住宅等の実情・事業に係る現状分析、公営住宅等対策などの課題の整理及び公営住宅等の将来ストック量等の推計と事業推進方針等の取りまとめを行うとともに、公営住宅等ストックの有効活用と長寿命化を図るための効果的で円滑かつ計画的な改善・更新等、及び適切な維持管理を位置づける計画を策定することを目的とします。

## (2) 計画の位置づけ

本計画は「第 5 次鶴居村総合計画」を上位計画とします。

その他関連するまち・ひと・しごと創生総合戦略、公共施設等総合管理計画との連携を図ります。



## (3) 計画期間

本計画は、令和 5 (2023) 年度から令和 14 (2032) 年度までの 10 年間を計画期間とし、令和 5 (2023) 年度から令和 24 (2042) 年度までの 20 年間を構想期間とします。概ね 5 年ごとに見直しを図ります。



## 2. 公営住宅等の概況

### 【管理戸数】

○公営住宅等：110棟 303戸

[内訳：公営住宅7団地28棟115戸、特定公共賃貸住宅（以下、特公賃住宅）及び地域優良賃貸住宅（以下、地優賃）3団地9棟25戸、老人住宅2団地3棟15戸、6地区70棟148戸]

### 【団地分布状況】

○公営住宅

- ・鶴居市街：17棟 75戸
- ・幌呂地区：6棟 24戸
- ・下幌呂地区：5棟 16戸

○特公賃住宅等

- ・鶴居市街：9棟 25戸

○老人住宅

- ・鶴居市街：3棟 15戸

○村有住宅

- ・鶴居市街：47棟 117戸
- ・幌呂市街：8棟 14戸
- ・下幌呂地区：2棟 3戸
- ・上幌呂地区：5棟 6戸
- ・茂雪裡地区：4棟 4戸
- ・下久著呂地区：4棟 4戸

### 【構造】

○簡易耐火構造（平屋）：56戸（18.5%）

○準耐火構造（平屋）：4戸（1.3%）

○木造：243戸（80.2%）

合計：303戸

### 【対応年限経過状況】

○耐用年限1/2経過戸数=180戸（59.4%） ※耐用年限全経過戸数を含む

○耐用年限全経過戸数 =116戸（38.3%）

### 【居住水準状況】

[公営住宅・特公賃住宅・地優賃住宅]

○浴室整備率 =100.0%（未整備率 0.0%）

○水洗化率 =100.0%（未整備率 0.0%）

○3箇所給湯設置率=100.0%（未整備率 0.0%）

[老人住宅・村有住宅]

○浴室整備率 =96.9%（未整備率 3.1%）

○水洗化率 =100.0%（未整備率 0.0%）

○高齢化対応整備率= 57.7%（未整備率 42.3%）

### 【空き家状況】

○空家戸数=8戸（公営住宅：3戸、特公賃住宅・地優賃住宅：0戸、村有住宅：5戸）

### 3. 公営住宅等の基本理念と長寿命化の取組方針

本計画の基本理念は、第5次鶴居村総合計画（計画期間：平成30～令和9年度）で示されている「むらづくりの方向」と生活環境に関する「基本目標」に基づくものとします。

また、基本理念に基づき、長寿命化の取組方針として、2つの基本方針、

- ・公営住宅等の総合的な活用に関する基本方針
- ・公営住宅等の長寿命化に関する基本方針

を位置づけるものとします。

#### ● むらづくりの方向[第5次鶴居村総合計画より]

- ・美しい自然を活かしたむらづくり
- ・村民にやさしいむらづくり
- ・「鶴居びと」を醸成するむらづくり

### 鶴居村公営住宅等長寿命化計画

#### ● 基本理念（[第5次鶴居村総合計画]の「基本目標」より）

『安心・安全で快適に暮らせるむらづくり』

#### ● 公営住宅等の長寿命化の取組方針

##### ◆公営住宅等の総合的な活用に関する基本方針

- ①居住者の安全・安心の確保
- ②高齢者・子育て世帯等への適切な設備等の対応
- ③公営住宅等の長寿命化の推進と良質なストック形成に向けた事業推進
- ④入居者の適正化と特定公共賃貸住宅の有効活用
- ⑤コンパクトなまちづくりと利便性の高い住まいづくりへの対応

##### ◆公営住宅等の長寿命化に関する基本方針

- ①ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）、修繕の実施、データ管理に関する方針
- 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

##### ■公営住宅等の実施方針

- 1) 点検の実施方針：
  - 定期点検の適切な実施
  - 日常点検の適切な実施
- 2) 計画修繕の実施方針：○建物の内外装・設備等の経年劣化に応じた計画的な修繕の実施
- 3) 改善事業の実施方針：○団地・住棟の状況に応じた、適切な改善事業の位置づけと実施
- 4) 建替事業の実施方針：○老朽化した公営住宅の建替事業の位置づけ

##### ■長寿命化のための維持管理による効果

- 1) 予防保全的な視点に立った点検による、効率的な維持管理の推進

## (1) 公営住宅等の総合的な活用に関する基本方針

### ①居住者の安全・安心の確保

- ・既存公営住宅のストックの有効活用を図ることとし、団地別・住棟別に適切に事業手法を選定し、事業を実施することにより入居者の安全・安心を確保します。

### ②高齢者・子育て世帯等への適切な設備等の対応

- ・高齢者・子育て世帯等の入居者に対応するため、団地及び住戸のバリアフリー化を推進します。
- ・高齢者・子育て世帯等の居住・生活を支援するサービスなどの導入に向けて、関係部局などとの連携等による検討を進めます。

### ③公営住宅等の長寿命化の推進と良質なストック形成に向けた事業推進

- ・公営住宅等の良質な環境の形成とストックの有効活用を図るために、長寿命化に向けた維持管理計画及び改善・更新計画を位置づけるとともに、計画に基づいた事業を推進します。
- ・公営住宅等の将来的な需要を推計し、将来の公営住宅等のストック量を設定します。

### ④入居者の適正化と特定公共賃貸住宅の有効活用

- ・真に住宅に困窮する世帯が入居できるように適正入居を推進します。高額世帯等に対し、転居先住宅の相談対応などを行いつつ、明け渡し等の適切な対応を図ります。
- ・公営住宅・特定公共賃貸住宅において、恒常的な空家状態が生じた場合には、既存ストックの有効活用について検討を進めます。  
→公営住宅で恒常的な空家状態が生じた場合には、みなし特定公共賃貸住宅としての活用  
→特定公共賃貸住宅で恒常的な空家状態が生じた場合には、みなし公営住宅としての活用

### ⑤コンパクトなまちづくりと利便性の高い住まいづくりへの対応

- ・公営住宅等の需要等を勘案しながら、老朽化が進む団地・住棟の対応においては、誰もが便利に安全・安心に暮らせる住まいづくりとともに、コンパクトなまちづくりに寄与することに配慮し、事業手法を選定します。

## (2) 長寿命化に関する基本方針

### ①ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・村が管理する公営住宅等の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、適切に蓄積します。
- ・公営住宅等の定期点検及び日常点検に努め、予防保全的な維持管理を実施します。
- ・公営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整備し、履歴を随時、確認できる仕組みを検討します。

### 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

- ・対処療法的な修繕から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等に寄与する改善を実施することにより、公営住宅の長寿命化を図ります。
- ・建物仕様の水準アップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・定期点検及び日常点検に努め、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、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

## 4. 将来の公営住宅等のストック量の設定

計画期間及び構想期間最終年度における公営住宅等のストック量を設定します。

	公営借家(公営住宅等)の入居世帯数	移転及び災害時対応を円滑に推進するための空き家戸数	公営住宅等の将来ストック量
令和14年	273戸	4～11戸程度	277戸
令和24年	254戸		265戸

## 5. 団地別の長期的な管理の見通し

種類	地区	番号	団地名	団地管理棟数	団地管理戸数	住棟名称	建設年度	構造	戸数	団地の長期的な管理の見通し				
										団地・住棟の将来的な位置づけ	用途廃止		建替・維持管理	
											戸数	団地計	戸数	団地計 =団地のR14管理戸数
公営住宅	鶴居	A1	鶴居団地	1	5	06-1	H18	木平	5戸	H18建設の木造で継続管理に問題ない場合は、構想期間で長寿命化型改善を行う。 【計画期間】:維持管理 【構想期間】:長寿命化型改善	-	-	5	5
		A2	鶴居A団地	3	18	12-1	H24	木平	6戸	H24~26建設の木造で耐用年限全経過まで長期間あるため、計画期間は計画修繕を行う。 【計画期間】:計画修繕 【構想期間】:維持管理	-	-	18	18
						13-1	H25	木平	6戸					
						14-1	H26	木平	6戸					
		A3	鶴居B団地	9	32	83-1	S58	簡平	4戸	S58~63建設の簡平で、継続管理に問題ない場合は、計画期間で居住性向上型改善を行う。 【計画期間】:居住性向上型改善 【構想期間】:維持管理	-	-	32	32
						84-1	S59	簡平	4戸					
						85-1	S60	簡平	2戸					
						86-1	S61	簡平	4戸					
						87-1	S63	簡平	4戸					
						88-1	S63	簡平	2戸					
						89-1	H1	簡平	4戸					
		91-1	H3	簡平	4戸	H1,3,4建設の簡平で、劣化状況等調査を実施し、継続管理に問題ない場合は、計画期間で居住性向上型改善を行う。 【計画期間】:居住性向上型改善 【構想期間】:維持管理	-	-	-	-				
		92-1	H4	簡平	4戸									
		A4	鶴居C団地	4	20	02-1	H14	木平	4戸	H14~17建設の木造で、耐用年限全経過まで長期間あるため、計画期間で長寿命化型改善を行う。 【計画期間】:【構想期間】:長寿命化型改善	-	-	20	20
						03-1	H15	木平	4戸					
04-1	H16					木平	6戸							
05-1	H17					木平	6戸							
B1	幌呂団地	3	12	06-1	H18	木平	4戸	H18~20建設の木造で、耐用年限全経過まで長期間あるため、計画期間は計画修繕を行い、構想期間で長寿命化型改善を行う。 【計画期間】:計画修繕 【構想期間】:長寿命化型改善	-	-	12	12		
				07-1	H19	木平	4戸							
				08-1	H20	木平	4戸							
B2	幌呂A団地	3	12	83-1	S58	簡平	4戸	S58,60,H4建設の簡平で、維持管理に問題ない場合は、計画期間で居住性向上型改善を行う。 【計画期間】:居住性向上型改善 【構想期間】:維持管理	-	-	8	12		
				87-1	S60	簡平	4戸							
				92-1	H4	簡平	4戸							
C1	下幌呂団地	5	16	82-1	S57	簡平	4戸	S57,59,61,63,H5建設の簡平・準耐火構造で、維持管理に問題ない場合は、計画期間で居住性向上型改善を行う。 【計画期間】:居住性向上型改善 【構想期間】:維持管理	-	-	12	16		
				84-1	S59	簡平	4戸							
				86-1	S61	簡平	2戸							
				88-1	S63	簡平	2戸							
				93-1	H5	準耐火	4戸							
公営住宅 合計				28	115								115	
特公賃住宅等	特公賃・地優賃	A5	鶴居団地(特公賃)	1	5	08-1	H20	木平	5戸	H20建設の木造で、耐用年限全経過まで長期間あるため、計画期間は計画修繕を行い、構想期間で長寿命化型改善を行う。 【計画期間】:計画修繕 【構想期間】:長寿命化型改善	-	-	5	5
		A6	鶴居C団地(地優賃)	2	8	10-1	H22	木平	2戸	H22~23建設の木造で、耐用年限全経過まで長期間あるため、計画期間及び構想期間は計画修繕により適正な維持管理とする。 【計画期間】:計画修繕 【構想期間】:長寿命化型改善	-	-	8	8
						10-2	H22	木平	2戸					
						11-1	H23	木平	2戸					
						11-2	H23	木平	2戸					
		A7	鶴居D団地	6	12	16-1	H28	木平	2戸	H28~30建設の木造で、耐用年限全経過まで長期間あるため、計画期間は計画修繕を行う。 【計画期間】:計画修繕 【構想期間】:維持管理	-	-	12	12
						16-2	H28	木平	2戸					
17-1	H29					木平	2戸							
17-2	H29					木平	2戸							
18-1	H30					木平	2戸							
18-2	H30	木平	2戸											
特公賃住宅等 合計				9	25								25	
村有住宅	鶴居	A8	老人福祉住宅	2	10	A	H13	木平	5戸	老人福祉住宅として、計画期間は村単費による適正な維持管理とする。H13棟のみ計画期間で村単費による計画修繕を行う。 【計画期間】:計画修繕 【構想期間】:維持管理	-	-	10	10
						B	H29	木平	5戸					
		A9	独居老人住宅	1	5	H5	H5	木平	5戸	耐用年限全経過するR10で用途廃止とする。 【計画期間】:用途廃止	5	5	0	0

種類	地区	番号	団地名	団地管理棟数	団地管理戸数	住棟名称	建設年度	構造	戸数	団地の長期的な管理の見直し																		
										団地・住棟の将来的な位置づけ	用途廃止		建替・維持管理															
											戸数	団地計	戸数	団地計 =団地のR14管理戸数														
村有住宅	鶴居	A10	鶴居市街	東1丁目	17	25	T-6(44)	S51	木平	5戸	計画期間で入居者の移転等の対応後に用途廃止とする。 【計画期間】:用途廃止	15	0															
							59	S40	木平	1戸																		
							60	S37	木平	1戸																		
							61	S37	木平	1戸																		
							62	S57	木平	1戸																		
							65	S52	木平	2戸																		
							66	S44	木平	1戸																		
							71	S55	木平	1戸																		
							69	S59	木平	1戸																		
							70	S59	木平	1戸																		
							2	S61	木平	1戸																		
							63	H12	木平	1戸																		
							64	H14	木平	1戸																		
							67	H16	木平	1戸																		
							68	H15	木平	1戸																		
				東2丁目	11	27	13	S60	木平	1戸	鶴居市街の定住対策の受け皿として、計画期間及び構想期間は適正な保守を通じた維持管理とする。 【計画期間】・【構想期間】:維持管理	0	6															
							14	S60	木平	1戸																		
							20	S63	木平	1戸																		
							27	H5	木平	3戸																		
							T-7(19)	H21	木平	3戸																		
							T-8(19)	H21	木平	3戸																		
							T-13(52)	H25	木平	3戸																		
				東3丁目	2	6	T-19(57)	H28	木平	3戸	鶴居市街の定住対策の受け皿として、計画期間は計画修繕を行う。 【計画期間】:計画修繕 【構想期間】:維持管理	0	6															
							T-20(57)	H28	木平	3戸																		
							東5丁目	1	2	T-12(51)					H25	木平	2戸	鶴居市街の定住対策の受け皿として、計画期間は計画修繕を行う。 【計画期間】:計画修繕 【構想期間】:維持管理	0	2								
										T-22(81)					H29	木平	6戸											
										T-23(82)					H30	木平	6戸											
										西3丁目					9	19	5					S48	木平	1戸	計画期間で入居者の移転等の対応後に用途廃止とする。 【計画期間】:用途廃止	6	0	
																	6					S48	木平	1戸				
				9	S57	木平	1戸																					
				10	S57	木平	1戸																					
				11	S58	木平	1戸																					
12	S49	木平	1戸																									
T-4(47)	H9	木平	5戸																									
東6丁目	2	12	T-22(81)	H29	木平	6戸	鶴居市街の定住対策の受け皿として、計画期間及び構想期間は計画修繕を行う。 【計画期間】・【構想期間】:計画修繕	0	12																			
			T-23(82)	H30	木平	6戸																						
			西4丁目	1	5	T-18(56)					H27	木平	5戸	鶴居市街の定住対策の受け皿として、計画期間は適正な保守を通じた維持管理とし、構想期間で村単費による住棟内外部の全面的改善を行う。 【計画期間】:維持管理 【構想期間】:改善事業(村単費)	0	10	3											
T-5(48)	H11	木平				5戸																						
T-9(7.8)	H23	木平				3戸																						
西7丁目	4	21				T-1(45)	S59	木平	5戸	鶴居市街の定住対策の受け皿として、計画期間は計画修繕を行う。 【計画期間】:計画修繕 【構想期間】:維持管理	0	5																
			T-2(45)	S59	木平	5戸																						
			T-3(46)	H7	木平	5戸																						
			T-21(58)	H29	木平	6戸																						
西7丁目	4	21	T-1(45)	S59	木平	5戸	鶴居市街の定住対策の受け皿として、計画期間は適正な保守を通じた維持管理とし、構想期間で村単費による住棟内外部の全面的改善を行う。 【計画期間】:維持管理 【構想期間】:改善事業(村単費)	0	21																			
			T-2(45)	S59	木平	5戸																						
			T-3(46)	H7	木平	5戸																						
			T-21(58)	H29	木平	6戸																						

種類	地区	番号	団地名	団地管理棟数	団地管理戸数	住棟名称	建設年度	構造	戸数	団地の長期的な管理の見通し						
										団地・住棟の 将来的な位置づけ	用途廃止		建替・維持管理			
											戸数	団地計	戸数	団地計 =団地の R14管理戸数		
村有住宅	幌呂	B3	幌呂市街	幌呂東4丁目	1	1	72	S58	木平	1戸	幌呂市街の定住対策の受け皿として、適正な保守を通じた維持管理とする。 【計画期間】・【構想期間】:維持管理	0		1	11	
				幌呂西2丁目	2	2	73	S44	木平	1戸	計画期間で入居者の移転等の対応後に用途廃止とする。 【計画期間】:用途廃止	2		0		
				幌呂西5丁目	5	11	76	S51	木平	1戸	計画期間で入居者の移転等の対応後に用途廃止とする。 【計画期間】:用途廃止	1	3	0		10
							H-1(55)	H27	木平	4戸	鶴居市街の定住対策の受け皿として、計画期間及び構想期間で計画修繕を行う。 【計画期間】・【構想期間】:計画修繕	0				
							H-2(83)	H30	木平	4戸	鶴居市街の定住対策の受け皿として、適正な保守を通じた維持管理とする。 【計画期間】・【構想期間】:維持管理					
							77	S57	木平	1戸						
							78	S56	木平	1戸						
	下幌呂	C2	下幌呂	2	3	80	S55	木平	1戸	下幌呂地区の定住対策の受け皿として、計画期間で計画修繕を行う。 【計画期間】:用途廃止	1		0	6		
						S-1-1(54)	H26	木平	2戸	下幌呂地区の定住対策の受け皿として、計画期間で計画修繕を行う。 【計画期間】:計画修繕 【構想期間】:維持管理	0	1	2			
						-	-	-	-	下幌呂地区における定住対策の受け皿として新規整備を行う。 【計画期間】:新規建設	0		4			
	上幌呂	D1	上幌呂	5	6	33	S48	木平	1戸	計画期間は村単費による適正な維持管理とし、構想期間で入居者の移転等の対応後に用途廃止とする。 【計画期間】:維持管理 【構想期間】:用途廃止	0	0	4	6		
						31	S49	木平	1戸							
						35	S54	木平	2戸							
						29	S58	木平	1戸	上幌呂地区の定住対策の受け皿として、適正な保守を通じた維持管理とする。 【計画期間】・【構想期間】:維持管理	0	2				
						28	H3	木平	1戸							
	茂雪裡	E1	茂雪裡	4	4	37	S38	木平	1戸	計画期間は計画修繕を実施した上で適正な維持管理とし、構想期間で入居者の移転等の対応後に用途廃止とする。 【計画期間】:維持管理 【構想期間】:用途廃止	0	0	4	4		
						38	S39	木平	1戸							
						36	S43	木平	1戸							
						39	S52	木平	1戸							
	下久著呂	F1	下久著呂	4	4	43	S39	木平	1戸	計画期間は計画修繕を実施した上で適正な維持管理とし、構想期間で入居者の移転等の対応後に用途廃止とする。 【計画期間】:維持管理 【構想期間】:用途廃止	0	0	4	4		
40						S46	木平	1戸								
41						S48	木平	1戸								
42						S56	木平	1戸								
村有住宅 合計				73	163									137		
公営住宅・特公賃住宅等 ・村有住宅 合計				110	303											
											用途廃止 合計		30			
											【内訳】建替なしの用途廃止		30		277	
											建替を伴う用途廃止		0			

---

## 6. 点検の実施方針

### (1) 定期点検の実施方針

- ・建築基準法に基づく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します。
- ・法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施します。
- ・点検の結果は、記録として適切に蓄積し、計画的な修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

### (2) 日常点検の実施方針

- ・全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に 1 回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月、国土交通省）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検とあわせて実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。
- ・定期点検の結果は、点検記録として適切に蓄積し、計画的な修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。
- ・法定点検の点検項目でない外構、遊具等、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握しておくことが必要な対象について、日常点検において点検します。
- ・バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

※注）日常点検は、建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外の者による実施も可能な簡便なものとし、日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対応を取るものとし、

## 7. 計画修繕の実施方針

計画修繕は経年劣化により老朽化した内外装・設備等を原状回復する工事が対象となります。

公営住宅等を長期にわたり良好な状態で維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な修繕を計画的に実施していく必要があります。

次に、計画修繕の実施方針を整理します。

- 修繕項目別の修繕周期表（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）、国土交通省、平成 28 年 8 月」）を参考に、定期的な点検を行い、点検結果を踏まえて、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性や安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。
- 計画修繕の実施にあたっては、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果等に基づいて優先順位をつけるなど、実情を踏まえた対応とします。
- 定期点検や計画修繕実施前の事前調査の結果として、建物の安全性等に問題ないことが確認された場合には、柔軟性をもって、予定していた計画修繕の実施時期を延期します。
- 改善事業と計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事をあわせて実施します。
- 将来の修繕や改善等の実施に向けて、修繕の内容を適切に履歴として蓄積します。

## 8. 改善事業の実施方針

本計画では、「全面的改善事業」に位置づける公営住宅等はありません。

団地・住棟の状況に応じて、「個別改善事業」を位置づけ、実施します。

次に、改善事業類型ごとの実施方針を整理します。

	実施方針
①安全性確保型	1) 非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行います。 2) 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います。
②長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき団地において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。
③福祉対応型	引き続き活用を図る高齢化対応未整備のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。
④居住性向上型	住戸・住棟の機能向上のため、住戸規模・居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修等を行い、居住性を向上させます。
⑤脱炭素社会対応型	公営住宅等の省エネルギー性向上や水道光熱費の縮減を目的とした設備等の改善を行います。

## 9. 建替事業の実施方針

本計画では、「建替事業」に位置づける公営住宅等はありません。

## 10. 長寿命化のための維持管理による効果

- 従来の対症療法的な維持管理ではなく、定期的な点検の実施により状況を把握し、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、公営住宅等の長寿命化の実現とライフサイクルコストの縮減につながることが期待されます。
- 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公営住宅等の安全性の確保が期待されます。
- 本計画に基づく予防保全的な視点に立った点検を行うことにより、限られた予算の中で効率的な維持管理につながることが期待されます。

