

魚津市営住宅長寿命化計画
(令和3年3月 第3次改定版)

平成24年7月

魚津市都市計画課

1. 長寿命化計画の目的

(1) 背景

昭和 30～40 年代に建設された市営住宅ストックは更新時期を迎えているが、少子高齢化の急速な進行等といった社会情勢の変化も踏まえながら、定期的で確実な点検、計画的な修繕による予防保全的管理及び長寿命化に資する改善を実施していくことが重要となっている。そのため「魚津市営住宅ストック総合活用計画」との整合を図った中長期的な維持管理計画により、更新コストの縮減を目指しながら公営住宅の需要に的確に対応していくことが求められている。

(2) 目的

本計画は、市営住宅ストックの状況の整理とともに、予防保全的維持管理の方針、計画及び事業効果の算出により、ライフサイクルコストの縮減及び維持管理費の平準化並びに安全で快適な市営住宅の長寿命化を図り、効率的かつ円滑な更新の実現を目的とする。

2. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・基礎的な情報を団地単位、住棟単位で整理した「施設保全台帳」を作成する。
- ・整備や管理のデータを住棟単位で整理する。
- ・定期点検を実施し、適切な予防保全的維持管理を実施する。
- ・公営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備する。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・従来の対症療法型の維持管理から、予防保全的維持管理及び耐久性の向上を図る改善工事を実施することによって、建物の長寿命化を図る。
- ・使用材料のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的維持管理の実践による修繕周期の延長によって、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・定期点検を実施し、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、改善工事や改修の効率的な実施につなげる。
- ・構造的な問題等から、改善事業によって十分な居住性の向上が見込めない住宅については、建替え又は用途廃止を想定し従来の維持管理によって延命化を図る。

3. 計画期間

10 年間 【平成 25 年度から令和 4 年度まで】

4. 公営住宅等ストックの状況

(市営住宅管理戸数)

市営住宅の管理戸数は、令和 3 年 1 月 1 日現在、公営住宅法に基づく市営住宅が 327 戸、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく特定公共賃貸住宅が 16 戸、合計 343 戸である。

(構造別建築年次別状況)

- ・構造別では、中層耐火構造の住宅が 286 戸、簡易耐火構造の住宅が 51 戸、木造の住宅が 6 戸となっている。
- ・昭和 32 年に魚津市の大火があり、その住宅対策とし昭和 32 年から 45 年にかけて多くの住宅が整備されたが、老朽化による除却が進み、現状は全体の 8.7%となっている。
- ・木造や簡易耐火構造の住宅が全体の 16.6%であり、そのうち 91.2%が耐用年数を経過している。
- ・中層耐火構造の住宅は昭和 52 年から平成 4 年に 4 団地 208 戸が整備され、平成 8 年から平成 13 年には建替えにより 2 団地 78 戸が整備された。

(住戸規模別状況)

- ・住戸規模別でみると、60~70 m²の住戸が 50.4%で最も多く、次いで 50~60 m²の 16.0%、70~80 m²が 14.6%、40~50 m²が 9.0%、30~40 m²が 8.1%、20~30 m²が 0.2%の順となっている。

(入居者の状況)

- ・平均世帯人員は 1.71 人で、1 人又は 2 人世帯が半数以上を占めている。
- ・高齢化に伴い、65 歳以上の高齢者世帯の割合は約 39%である。

(入居者の収入状況)

- ・令和 3 年 1 月 1 日現在の入居者の収入状況は、収入分位 1 分位(0~10%)が 69.9%で最も多く、本来の施策階層である 1 分位~4 分位(0~25%)の割合は 84.2%となっている。

(空き家と応募状況)

- ・政策空き家（政策上募集を行っていない空き家）を除く空き家率は 14.3%程度であり、平成 24 年時の 0.5%と比較すると市営住宅の需要は落ち込んでいる。
- ・過去 3 年間における平均応募倍率は、0.4 倍となっている。

市営住宅の現況

1) 施設現況

現在、公営住宅は10団地、管理戸数343戸（うち公営住宅327戸、特定公共賃貸住宅16戸）であり、耐用年限を既に経過している住戸が52戸（15.2%）ある。

市営住宅の現況（ 令和3年1月1日 現在）

[公営住宅]

団地名	敷地面積	棟・号	竣工年度	管理戸数		入居戸数		構造	耐用年限	経過年数	備考	竣工年月日
				年度別	団地計	年度別	団地計					
本江	800.0		S 2 9	8	8	7	7	簡耐2	45年	65年	募集停止空家1戸	S30. 3. 31
上村木	721.5		S 3 1	8	8	5	5	簡耐2	45年	64年	募集停止空家3戸	S31. 7. 20
慶野	797.5		S 3 2	0	0	0	0	簡耐2	45年	63年		S32. 8. 3
小川田	9,285.7		S 3 2	6	6	1	1	木造平	30年	63年	募集停止空家5戸	S32. 8. 30
吉島	19,949.0	1~150	S 3 3	0	0	0	0	簡耐平	30年	62年		S33. 6. 30
		151~156	S 3 6	0		0		簡耐平	30年	59年		S36. 12. 20
		157~170	S 3 6	0		0		木造平	30年	59年		S36. 12. 25
西川原	3,455.1 5,331.9		S 3 7	0	0	0	0	簡耐平	30年	57年		S38. 3. 20
			S 3 7	0		0		簡耐平	30年	57年		
諏訪町	428.8		S 4 1	0	0	0	0	簡耐2	45年			S41. 12. 30
住吉	4,091.0	1~18	S 4 2	18	35	5	5	簡耐2	45年	53年	募集停止空家27戸 政策空家 3戸	S42. 12. 30
		19~23	S 5 6	5		0		簡耐2	45年	38年		S57. 3. 8
		24~35	S 4 5	12		0		簡耐2	45年	49年		S46. 1. 25
青島	4,293.0	1号棟	S 5 2	16	40	15	38	中耐4	70年	43年	政策空家1戸	S52. 12. 26
		2号棟	S 5 3	24		23		中耐4	70年	41年	S54. 3. 31	
道下	3,558.1	1号棟	S 5 4	24	40	22	35	中耐4	70年	40年		S55. 3. 31
		2号棟	S 5 5	16		12		中耐4	70年	39年		政策空家1戸
六郎丸	6,523.2	1号棟	S 5 8	16	64	12	50	中耐4	70年	36年	政策空家1戸	S59. 3. 31
		2号棟	S 5 9	16		14		中耐4	70年	35年	S60. 2. 28	
		3号棟	S 6 0	16		12		中耐4	70年	34年	S61. 3. 10	
		4号棟	S 6 2	16		13		中耐4	70年	33年	S62. 7. 1	
川の瀬	6,349.9	1号棟	S 6 3	24	64	19	57	中耐4	70年	31年	政策空家1戸	H1. 2. 28
		2号棟	H 1	8		8		中耐4	70年	30年	H2. 3. 15	
		3号棟	H 1	8		8		中耐4	70年	30年	H2. 3. 15	
		4号棟	H 4	24		21		中耐4	70年	28年	H4. 5. 30	
天王	6,142.1	1号棟	H 8	24	40	21	33	中耐4	70年	23年	政策空家1戸	H9. 3. 31
		3号棟	H 9	8		7		中耐4	70年	22年	H10. 3. 25	
		4号棟	H 9	8		8		中耐4	70年	22年	H10. 3. 25	
上野方	5,119.6	1号棟	H 1 1	12	22	12	20	中耐3	70年	20年		H12. 1. 31
		2号棟	H 1 2	10		9		中耐3	70年	19年		政策空家1戸
計					327		251				募集停止空家計36戸	

[特定公共賃貸住宅]

団地名	棟・号	竣工年度	管理戸数		入居戸数		構造	耐用年限	経過年数	備考	竣工年月日
			年度別	団地計	年度別	団地計					
天王	2号棟	H 9	8	8	4	4	中耐4	70年	22年		H10. 3. 25
上野方	3号棟	H 1 3	8	8	8	8	低耐2	70年	19年		H13. 11. 8
計				16		12					

令第3条第2項

耐用年数で簡耐平は、木造として扱う（公営住宅の管理より）

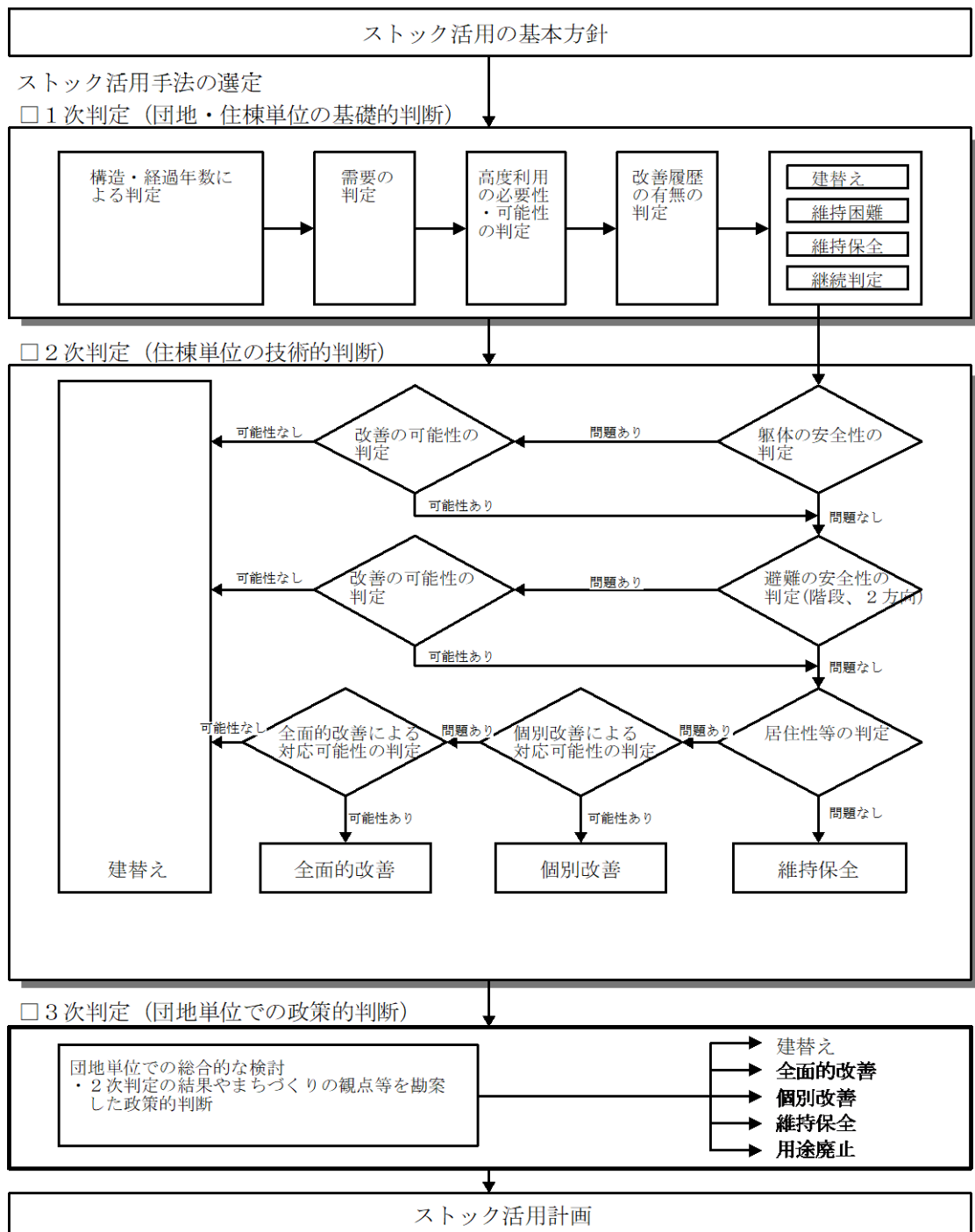
5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

1. 活用手法の選定

活用手法の選定にあたっては、下記の選定フローに基づき、団地・住棟単位の基礎的判断を行う「1次判定」、住棟単位の物理的な判定を行う「2次判定」、団地単位の政策的判断を行う「3次判定」により、既存ストックの選定をする。

1) 活用手法の選定フロー

(平成12月旧建設省指針より)



2) 活用手法の選定

□1次判定（団地・住棟単位の基礎的判断）の評価指標

<構造・経過年数による判定>

	経過年数 H17年度末時点	耐火構造 耐用年数70年	準耐火構造 耐用年数45年	木造 耐用年数30年
S30年代ストック '55～'64	41～50年	建替 維持困難	建替 維持困難	建替 維持困難
S40年代ストック '65～'74	31～40年	建替 維持困難	建替 維持困難	建替 維持困難
S50年代ストック '75～'84	21～30年	維持保全 継続判定	維持困難／維持保全 継続判定	建替 維持困難
S60年代～平成ストック '85～'05	0～20年	維持保全 継続判定		

<需要の判定>

地域需要	応募倍率	応募倍率 100%以下	応募倍率 100%以上
	公営住宅原則階層 かつ民賃居住世帯 割合	15%未満 15%以上※	需要なし 需要なし

※「公営住宅の新規採択時評価」指標

<高度利用の可能性の判定>

		選定基準
団地規模	50戸未満	可能性なしと判定
団地規模	50戸以上	可能性有り判定

□1次判定の目安

・建替え対象団地

S30年代ストック及びS40年代ストック及び木造のS50年代ストックのうち、需要が見込め、高度利用の可能性が有りと判定された団地・住棟

・維持困難対象団地

S30年代ストック及びS40年代ストック及び準耐火構造と木造のS50年代ストックのうち需要がなく、高度利用の可能性がなし判定された団地・住棟

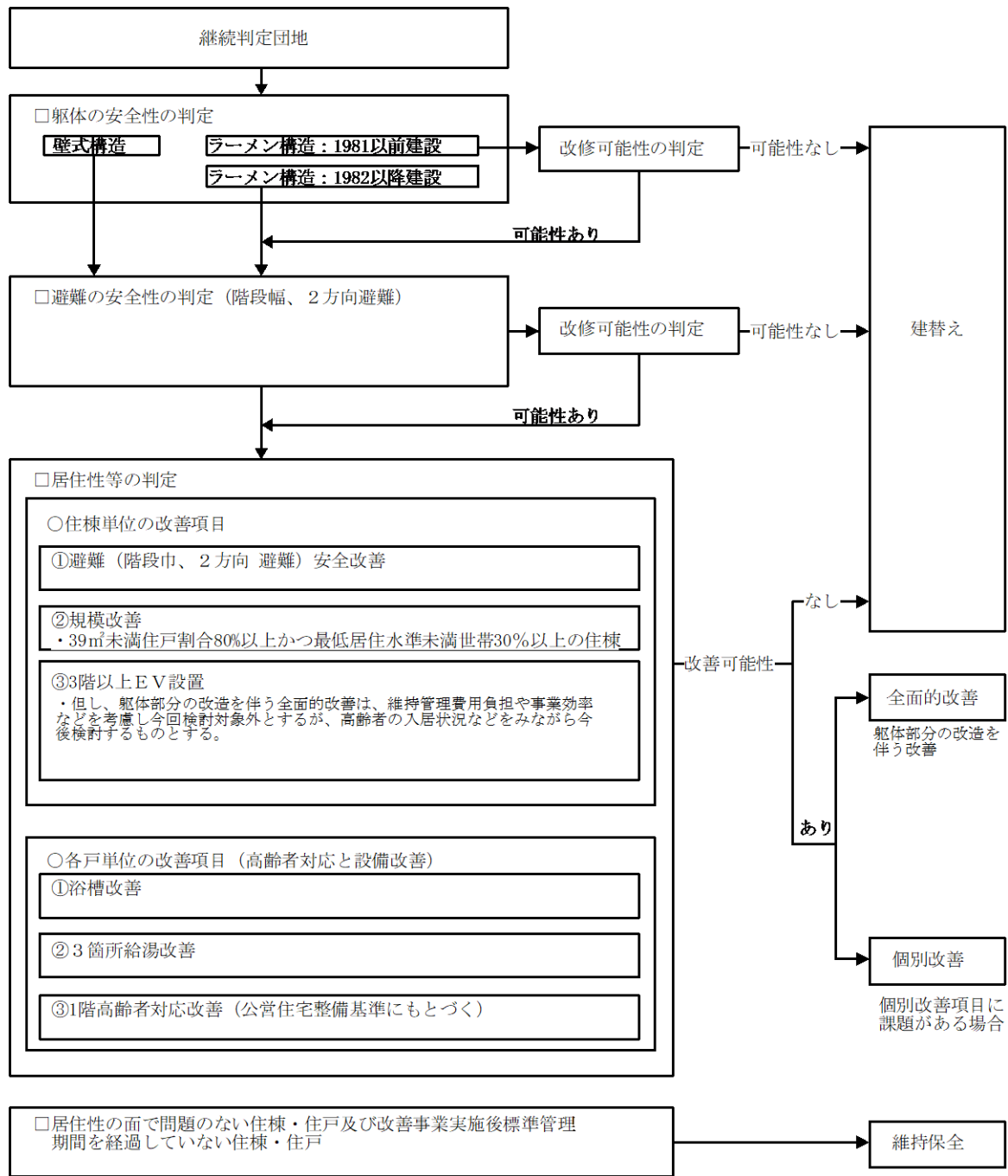
・維持保全対象団地

建設後あるいは改善事業の実施後10年を経過していない団地・住棟

・継続判定対象団地

上記以外の団地・住棟

□ 2次判定（住棟単位の技術的判断）の評価指標



□ 2次判定の目安

- ・ 建替え対象団地
躯体の安全性、避難の安全性ともに問題ありの住棟
- ・ 個別改善対象団地
躯体の安全性、避難の安全性、居住性のいずれかに問題ありの住棟
- ・ 維持保全対象団地
居住性の面で問題のない住棟

□ 2次判定の指標の考え方と判定の概要

2次判定では住棟単位の技術的判断を目的とし、以下のような考え方に基づき評価指標を設定する。

〈躯体の安全性の判定〉

昭和56年（1981年）の建築基準法施行令（新耐震基準）への適合可否で判定する。

壁式構造及び昭和56年以降の構造について適合と判断する。

（判定の概要）

昭和56年以前の経過年数の古い建物で、耐震性能を確保できない住棟があるのは、本江、上村木、小川田、住吉の一部の各団地である。但し、これらの団地は、1次判定で維持困難の判定となっている。

上記以外は壁式構造であり、適合と判断する。

〈避難安全性の判定〉

2方向避難の確保、避難経路（共用階段）の幅員をもとに判断する。

（判定の概要）

全ての住棟は、避難ハッチの設置などにより適合と判断する。

〈規模改善住棟の判定〉

各住棟において、住戸専用面積39㎡（3人世帯の最低居住水準）未達の住戸の占める割合が80%以上、かつ、世帯総数に占める最低居住水準未達世帯の割合が30%以上の住棟（世帯数と住戸規模のミスマッチの恒常的状況）を「全面的改善」と判断する。

（判定の概要）

39㎡未達の住戸があるのは、小川田団地であるが、最低居住水準未達世帯の割合は少ないことから規模改善対象ではないと判断する。

〈3階以上の住棟でエレベーター設置の判定〉

3階以上（中層以上）の住棟でエレベーターのある住棟を適合と判断する。

（判定の概要）

青島、道下、六郎丸、川の瀬、天王、上野方の各住棟でエレベーター設置改善が必要と判定されるが、維持管理費負担、事業効率などを考慮し、エレベーター設置は今回改善対象から除く。

<省エネ改善の判定>

旧省エネ基準（昭和55年（1980年）：住宅の省エネルギーに対する建築主の判断基準）以降建設の住棟については、断熱性能を有するものと判定し、それ以前のものについて図面等より判定する。

（判定結果の概要）

本江、上村木、小川田、住吉の各団地とも1次判定で、維持困難と判定された団地である。

その他の団地では、対応済みである。

<住戸内設備から見た判定>

浴槽なし住戸について「浴槽改善」を行うものとして判定する。

台所、洗面所、風呂への3箇所給湯なし住戸について「3箇所給湯改善」を行うものとして判定する。

<高齢者・障害者対応の判定>

高齢者・障害者対応未整備住戸の判定基準は、「公営住宅等整備基準」を原則とする。

（判定結果の概要）

天王、上野方団地については対応済みである。

高齢者・障害者対応未整備住棟で改善履歴のない住棟については、1階部分の改善を行うものとする。

□ 3次判定の指標の考え方と総合判定の概要

前項で検討を行った判定結果に基づき、既存ストックの団地別活用方針を示す。

○ 用途廃止団地

<本江、上村木、小川田、住吉>

1次判定で維持困難とした団地については、順次用途廃止していくこととし、現段階では建替えは考慮しない。

○ 改善対応団地

<青島、道下、六郎丸、川の瀬、>

屋上防水や外壁改修など長寿命化のため修繕・改善計画をたて、維持管理を行っていく。

○ 修繕対応団地

<天王、上野方>

平成8年度から平成13年度に建替えを行った団地であり、予防保全的な計画をたて、維持管理を行っていく。

6. 点検の実施方針

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。

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（あわせて「定期点検」とする）を実施する。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

定期点検の結果は、それぞれ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役立てることとする。

7. 市営住宅等における建替事業の実施方針

(1) 住宅供給量の設定

今後の公営住宅の供給に関しては、民間市場を補完しながら、急激な少子高齢化の進行に対応しつつ、平成18年度に住生活基本法、平成19年度に住宅セーフティネット法が施行されたことを踏まえ、社会のセーフティネットとして真に住宅に困窮するものに対して的確に住宅を供給していくことが極めて重要であると考えている。

(2) 市営住宅整備事業

昭和52年以降に建設した青島、道下、六郎丸、川の瀬、天王、上野方の6団地275戸については、維持管理していく予定としている。それ以前の古い団地については、順次用途廃止していく予定としており、現段階では建替え事業の予定はないが、少子高齢社会を迎え、公営住宅に対する需要の動向も変化することが想定されることから、今後、人口減社会に対応した建替事業の実施方針も整理することが重要と考えている。

3) 判定結果
 ・1次判定～2次判定
 公営住宅

令和3年1月1日

団地名	棟・号	戸数	建設年度	構造・住棟形式	階数	1次判定：経過年数・団地需要・高度利用判定			住戸改善履歴 規模増改善等	1次判定結果	2次判定（技術的判断）：住棟判定										2次判定結果	
						経過年数	応募	高度利用の可能性			構造形式	躯体安全性	耐震診断実施	避難安全	E.V設置	省エネ(断熱)	平均面積	39㎡未満	高齢対応未整備	浴槽無戸数		3箇所給湯無
本江	1～8	8	1954	簡耐	2	57	募集停止	なし	無	維持困難	壁式RC	81以前		OK	-	不明	40.00	-	8	8	8	
	計	8								-	-		無	-					40.00		8	
上村木	1～8	8	1956	簡耐	2	55	募集停止	なし	無	維持困難	壁式RC	81以前		OK	-	不明	39.56	-	8	8	8	
	計	8								-	-		無	-					39.56		8	
小川田	2～72	6	1957	木造	1	54	募集停止	なし	無	維持困難	木造軸組	81以前	無	OK	-	不明	30.57	6	6	6	6	
	計	6								-	-		無	-					30.57	6	6	
住吉	1～18	18	1967	簡耐	2	44	募集停止	なし	無	維持困難	PCコン	81以前		OK	-	不明	39.48	-	18	18	18	
	19～23	5	1981	簡耐	2	30				維持困難	PCコン	81以前		OK	-	不明	57.26	-	5	5	5	
	24～35	12	1970	簡耐	2	41				維持困難	PCコン	81以前		OK	-	不明	42.74	-	12	12	12	
	計	35								-	-		無	-					43.14		35	
青島	1	16	1977	中層耐火	4	34		なし	無	継続判定	壁式RC	81以前	診断	OK	なし	対応済	52.00	-	16	0	16	個別改善
	2	24	1978	中層耐火	4	33				継続判定	壁式RC	81以前	診断	OK	なし	対応済	52.00	-	24	0	24	個別改善
	計	40								-			OK	-					52.00		40	0
道下	1	24	1979	中層耐火	4	32		なし	無	継続判定	壁式RC	81以前	診断	OK	なし	対応済	61.47	-	24	0	24	個別改善
	2	16	1980	中層耐火	4	31				継続判定	壁式RC	81以前	診断	OK	なし	対応済	61.47	-	16	0	16	個別改善
	計	40								-			OK	-					61.47		40	0
六郎丸	1	16	1983	中層耐火	4	28		有り	無	継続判定	壁式RC		-	OK	なし	対応済	61.63	-	16	0	16	個別改善
	2	16	1984	中層耐火	4	27				継続判定	壁式RC		-	OK	なし	対応済	61.63	-	16	0	16	個別改善
	3	16	1985	中層耐火	4	26				継続判定	壁式RC		-	OK	なし	対応済	61.63	-	16	0	16	個別改善
	4	16	1987	中層耐火	4	24				継続判定	壁式RC		-	OK	なし	対応済	61.63	-	16	0	16	個別改善
	計	64								-			新耐震	-	-	-			61.63		64	0
川の瀬	1	24	1988	中層耐火	3	23		有り	無	継続判定	壁式RC		-	OK	なし	対応済	68.86	-	24	0	0	個別改善
	2	8	1989	中層耐火	3	22				継続判定	壁式RC		-	OK	なし	対応済	68.86	-	8	0	0	個別改善
	3	8	1989	中層耐火	3	22				継続判定	壁式RC		-	OK	なし	対応済	68.86	-	8	0	0	個別改善
	4	24	1992	中層耐火	3	19				継続判定	壁式RC		-	OK	なし	対応済	68.86	-	24	0	0	個別改善
	計	64								-			新耐震	-	-	-			68.86		64	0
天王	1	24	1996	中層耐火	4	15		なし	無	維持保全	壁式RC		-	OK	なし	対応済	64.16	-	0	0	0	維持保全
	3	8	1997	中層耐火	4	14				維持保全	壁式RC		-	OK	なし	対応済	77.96	-	0	0	0	維持保全
	4	8	1997	中層耐火	4	14				維持保全	壁式RC		-	OK	なし	対応済	77.96	-	0	0	0	維持保全
	計	40								-			新耐震	-	-	-			69.68		0	0
上野方	1	12	1999	中層耐火	3	12		なし	無	維持保全	壁式RC		-	OK	なし	対応済	59.36	-	0	0	0	維持保全
	2	10	2000	中層耐火	3	11				維持保全	壁式RC		-	OK	なし	対応済	58.86	-	0	0	0	維持保全
	計	22								-			新耐震	-	-	-			58.86		0	0
公営住宅	計	327															6	265	57	201		

特定公共賃貸住宅

団地名	棟・号	戸数	建設年度	構造・住棟形式	階数	1次判定：経過年数・団地需要・高度利用判定			住戸改善履歴 規模増改善	1次判定結果	2次判定（技術的判断）：住棟判定										2次判定結果	
						経過年数	応募	高度利用の可能性			耐火構造形式	躯体安全性	耐震診断実施	避難安全	E.V設置	省エネ(断熱)	平均面積	39㎡未満	高齢対応未整備	浴槽無戸数		3箇所給湯無
天王	2	8	1997	中層耐火	4	14		なし	無	維持保全	壁式RC		新耐震	OK	なし	対応済	82.30	-	0	0	0	維持保全
	計	8								-	-		-	-	-				82.30		0	0
上野方	3	8	2001	耐火	2	10		なし	無	維持保全	壁式RC		新耐震	OK	なし	対応済	57.80	2	0	0	0	維持保全
	計	8								-	-		-	-	-				57.80	2	0	0
特公賃住宅	計	16																2	0	0	0	

(資料根拠等)

高齢者対応整備については、H10年以前のもは未整備と判定した。

・3次判定

公営住宅

段地名	棟名	戸数	1次判定結果	2次判定結果	3次判定:団地単位の政策的判断	総合判定
本江	1～8	8	維持困難		一次判定で維持困難になっている。いずれも敷地規模が1000㎡未満で高度利用の可能性が低い。以上を総合的に勘案し、これらの団地は将来的に用途廃止とする	用途廃止
	計	8	—			
上村木	1～8	8	維持困難			用途廃止
	計	8	—			
小川田		6	維持困難		1次判定で維持困難となっている。周辺に学校や病院、駅や店舗もなく不便なため、将来的に用途廃止とする	用途廃止
	計	6	—			
住吉	1～18	18	維持困難		1次判定で維持困難となっている。下水道未整備、浴槽未設置、駐車場が無いなど課題が多いことから将来的に用途廃止とする	用途廃止
	19～23	5	維持困難			
	24～35	12	維持困難			
	計	35	—			
青島	1	16	継続判定	個別改善	計画に基づき、順次修繕・改善を実施する。	改善対応
	2	24	継続判定	個別改善		改善対応
	計	40	—	—		—
道下	1	24	継続判定	個別改善	計画に基づき、順次修繕・改善を実施する。	改善対応
	2	16	継続判定	個別改善		改善対応
	計	40	—	—		—
六郎丸	1	16	継続判定	個別改善	計画に基づき、順次修繕・改善を実施する。	改善対応
	2	16	継続判定	個別改善		改善対応
	3	16	継続判定	個別改善		改善対応
	4	16	継続判定	個別改善		改善対応
	計	64	—	—		—
川の瀬	1	24	継続判定	個別改善	計画に基づき、順次修繕・改善を実施する。	改善対応
	2	8	継続判定	個別改善		改善対応
	3	8	継続判定	個別改善		改善対応
	4	24	継続判定	個別改善		改善対応
	計	64	—	—		—
天王	1	24	維持保全		予防保全的な維持管理を実施する。	修繕対応
	3	8	維持保全			修繕対応
	4	8	維持保全			修繕対応
	計	40	—	—		—
上野方	1	12	維持保全		予防保全的な維持管理を実施する。	修繕対応
	2	10	維持保全			修繕対応
	計	22	—	—		—
	合計	327				

特定公共賃貸住宅

段地名	棟名	戸数	1次判定結果	2次判定結果	3次判定:団地単位の政策的判断	総合判定
天王	2	8	維持保全		予防保全的な維持管理を実施する。	修繕対応
	計	8	—			—
上野方	3	8	維持保全		予防保全的な維持管理を実施する。	修繕対応
	計	8	—			—
	合計	16				

<公営住宅>

(単位：戸)

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	327 戸
・維持管理予定戸数	270 戸
うち修繕対応戸数	62 戸
うち改善予定戸数	208 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	57 戸

<特公賃住宅>

(単位：戸)

対 象	合 計
特公賃住宅管理戸数	16 戸
・維持管理予定戸数	16 戸
うち修繕対応戸数	16 戸
うち改善予定戸数	0 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注3) 公営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式をもとに作成する。

8. 長寿命化のための維持管理計画

計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分にしたがって記載する。

(修繕対応)

・ 実施方針

標準修繕周期を踏まえ、定期点検結果により適切な時期に予防保全的修繕を実施する。

【実施内容】

計画修繕、経常修繕、定期点検等

(居住性向上型)

・ 実施方針

居住性を向上させるための設備等の改善事業を実施する。

【実施内容】

電気設備の改善（電気容量のアップ、階段照明のLED化）、給湯設備の改善、屋上や外壁の断熱化、付帯施設の整備等

(福祉対応型)

・ 実施方針

高齢者、障害者等の円滑な利用に供するための設備等の改善事業を実施する。

【実施内容】

共用部分への手摺の設置、住戸内部の段差解消、浴室やトイレ等への手摺の設置、非常用ブザーの設置等

(安全性確保型)

・ 実施方針

安全性能を確保するための設備等の改善事業を実施する。

【実施内容】

外壁落下防止改修、避難タラップ等設備の更新など

(長寿命化型)

・ 実施方針

耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減を図るための改善事業を実施する。

【実施内容】

外壁、屋根、配管の耐久性向上に資する工事等

(その他)