

田川市市営住宅等長寿命化計画

令和4年8月

福岡県 田川市

I 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

1. 計画の背景と目的

これまで国の住宅政策は「量の確保」、「居住水準の向上」を主眼において行われてきました。従来、本市の住宅政策も、炭鉱閉山後の劣悪化した旧炭鉱住宅地区の住環境整備、住宅地区改良事業による市営住宅建設に主眼を置いた住宅政策を推進してきました。

その結果、当該地区の住環境は大きく改善され、公営住宅としての一定の成果をもたらしてきたところです。

しかしながら近年、国の住宅政策においては住宅の「量の確保」を図る政策から既存のストックを重視し、住宅セーフティネットの確保や健全な住宅環境の整備を図りながら、国民の住生活の「質の向上」を図る政策への転換が図られました。

これにより、これまでの住宅政策を転換し、今後は中・長期的な視点に立った住宅政策を推進していく必要があります。

このことを受けて、平成 18 年には『住生活基本法』が制定され、また同法に掲げる基本理念や基本施策を具体的に推進すべく『住生活基本計画（全国計画）』が策定されました。平成 19 年には福岡県内における市町村が住宅施策を展開する際の指針となる『福岡県住生活基本計画』が策定され、本市においても平成 14 年度、平成 19 年度に『田川市市営住宅等ストック総合活用計画』を策定し、公営住宅ストックを有効に活用すべく計画を実施してきたところです。

現在本市は、市営住宅 4,980 戸（公営住宅 943 戸、改良住宅 4,037 戸）を保有するに至り、今後は少子高齢化、人口・世帯の減少が予測されるなか、市営住宅ストックの中には老朽化が進んでいるものや建物の耐用年数に関する問題などの課題があります。

本市の住宅政策は『田川市第 5 次総合計画』を上位計画として、国・県の住宅政策の方針や社会情勢の変化を踏まえ、本市の実情に即した住宅政策を計画的に推進すること、また現在・将来における市民の住生活の安定と向上を図ることを目的として『田川市住宅マスタープラン』が策定されています。

今回の『田川市市営住宅長寿命化計画』は、平成 28 年度に改定された公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき、住宅政策の方向性及び公営住宅等の役割を見直し、各団地を長期的に活用していくための点検、計画修繕、改善、及び建替事業の具体的方策を実施することを目的とします。

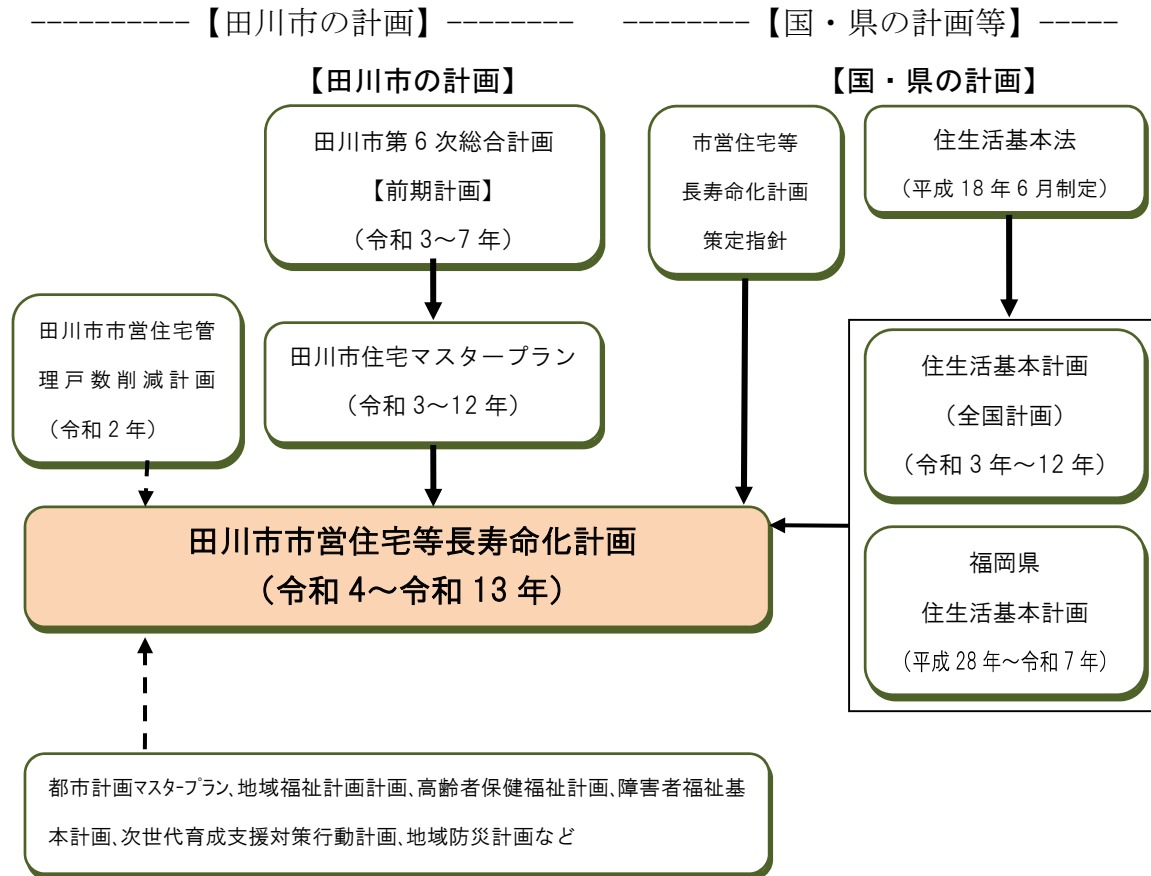
*住宅ストック：現在存在する、既存の市営住宅すべてをいう。

*住宅セーフティネット：最低限の生活を保障する社会制度や対策の一環として、住宅に困窮する世帯に対する住宅政策。

2. 計画の位置付け

本計画は『田川市住宅マスタープラン』の施策別具体的な計画として市営住宅等に関する整備方針を定めるものです。

■計画の位置付け



II 計画期間

計画期間は、令和4年度から令和13年度までの前期5か年、後期5か年の計10か年の計画とし、団地ごとの事業手法、スケジュール等を定めるなど事業実施のプログラムを位置付けています。なお、前期5か年経過後、社会・経済情勢の変化などを勘案し、必要に応じて見直しを行うこととします。

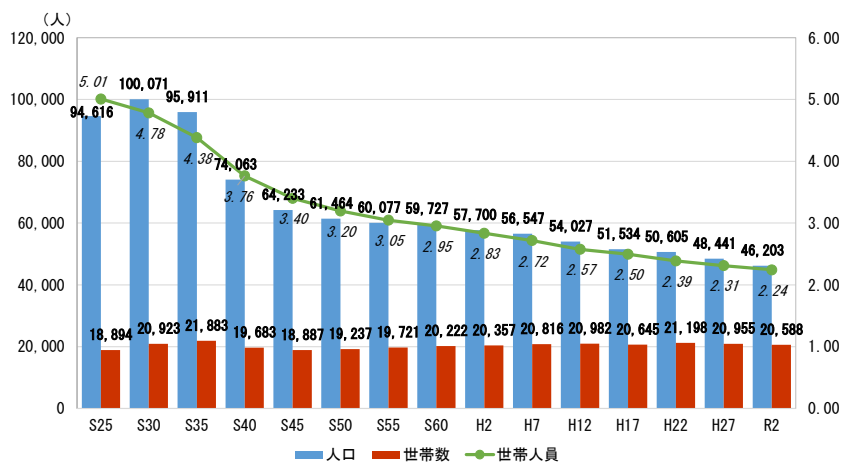
また、本計画では、中長期（今後30年）な管理の見通しを位置づけ、その見通しに基づき、10か年の計画を策定します。

Ⅲ 本市の概要

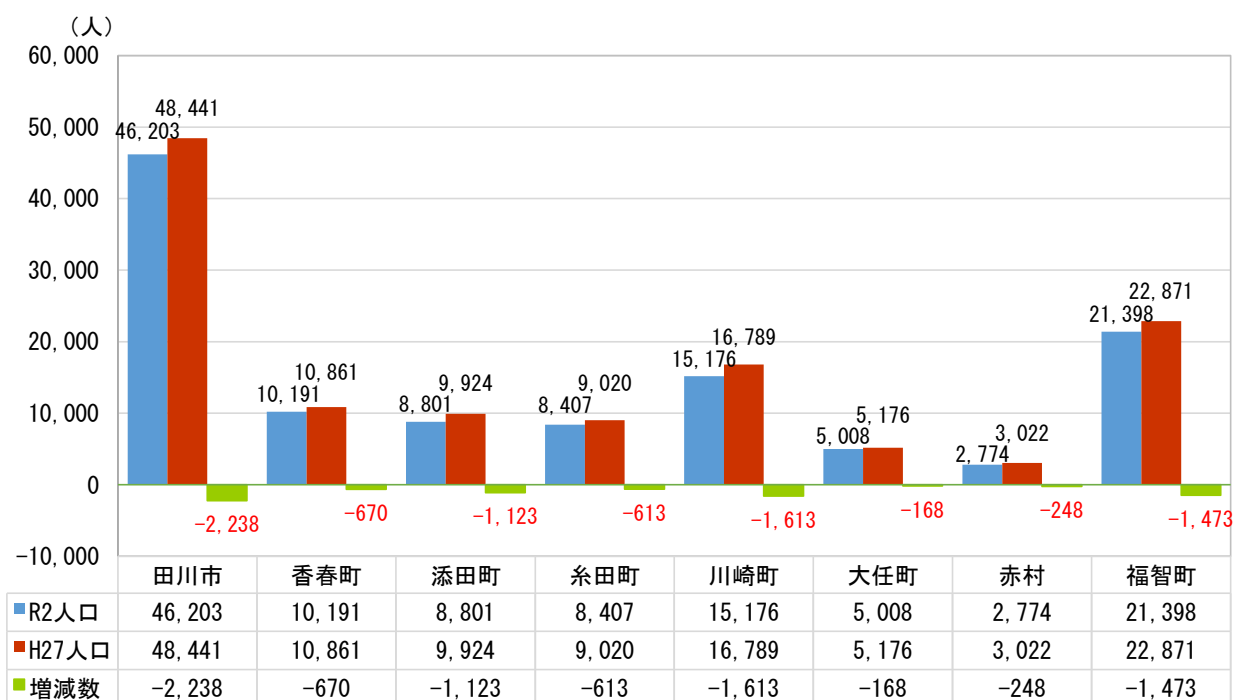
1. 人口世帯等の推移

- 令和2年10月時点の総人口は46,203人、総世帯数は20,588世帯、世帯人員は2.24人/世帯となっています。総人口、世帯人員は緩やかに減少しています。
- 田川市の人口は、石炭鉱業の盛隆に伴い、昭和30年にピークを迎え100,071人となっていました。その後、相次ぐ炭鉱閉山により昭和30年から昭和45年にかけて人口が急減し、その後は緩やかに減少し続けています。令和2年の人口は46,203人で過去最少となっています。
- 世帯数は昭和45年から平成22年までは増加し続けて平成22年には21,198世帯になっていましたが、平成27年以降、減少に転じ令和2年には20,588世帯となっています。世帯人員は、昭和25年の5.01人から一貫して減少し続けており、令和2年には2.24人にまで減少しています。

■田川市の人口、世帯数の推移



■田川市郡の人口、世帯数の推移



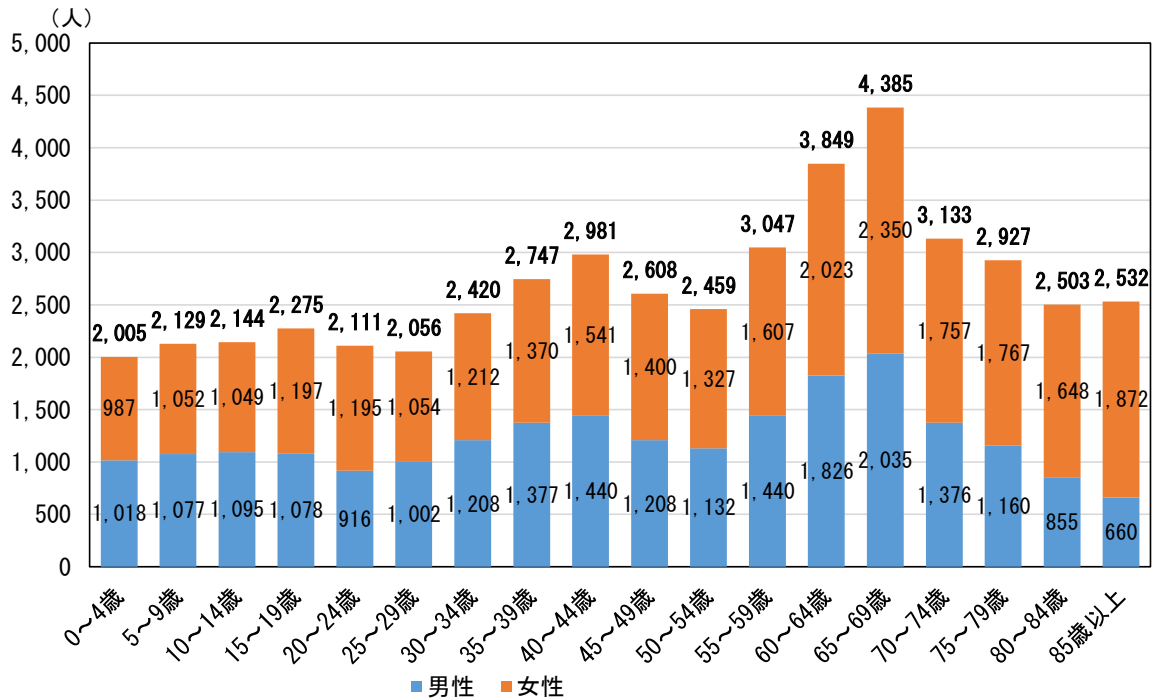
資料：国勢調査

2. 年齢別人口の推移

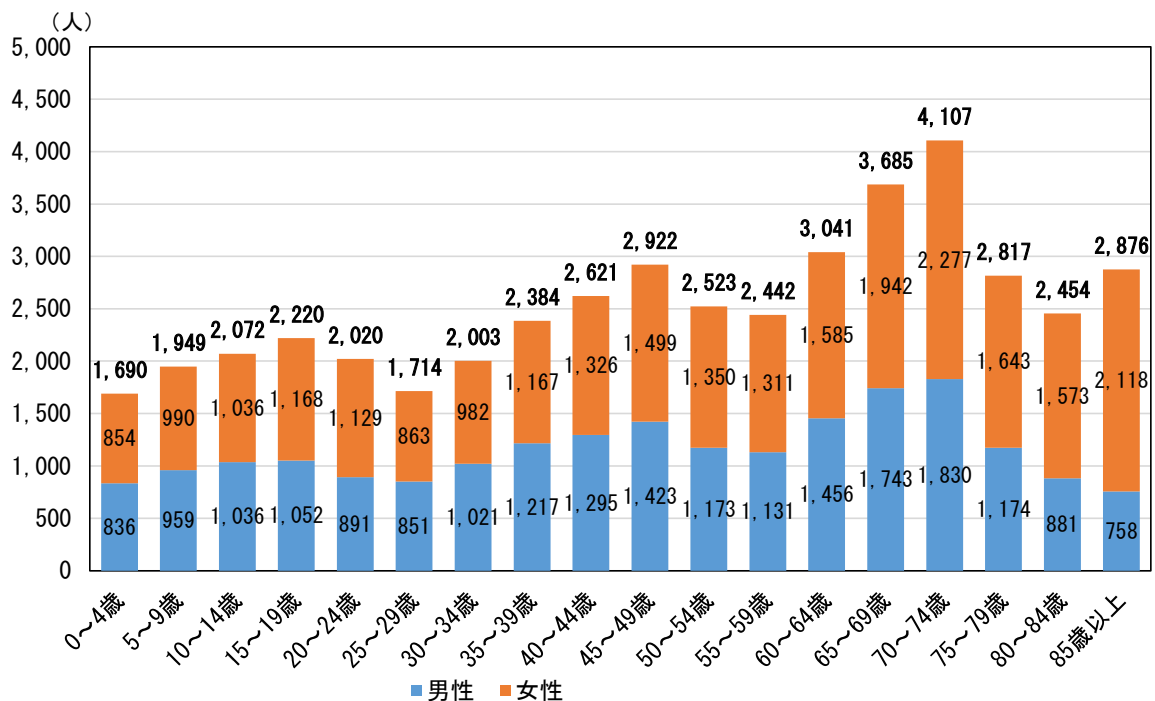
田川市の年齢別人口を平成27年と令和2年で比較すると、平成27年では65～69歳の人口が一番多くなっているが、令和2年では70～74歳へと移行しています。

二番目に多い年齢層は65～69歳となり、計画期間内にますます少子高齢化が進むこととなります。

■年齢別人口（平成27年）



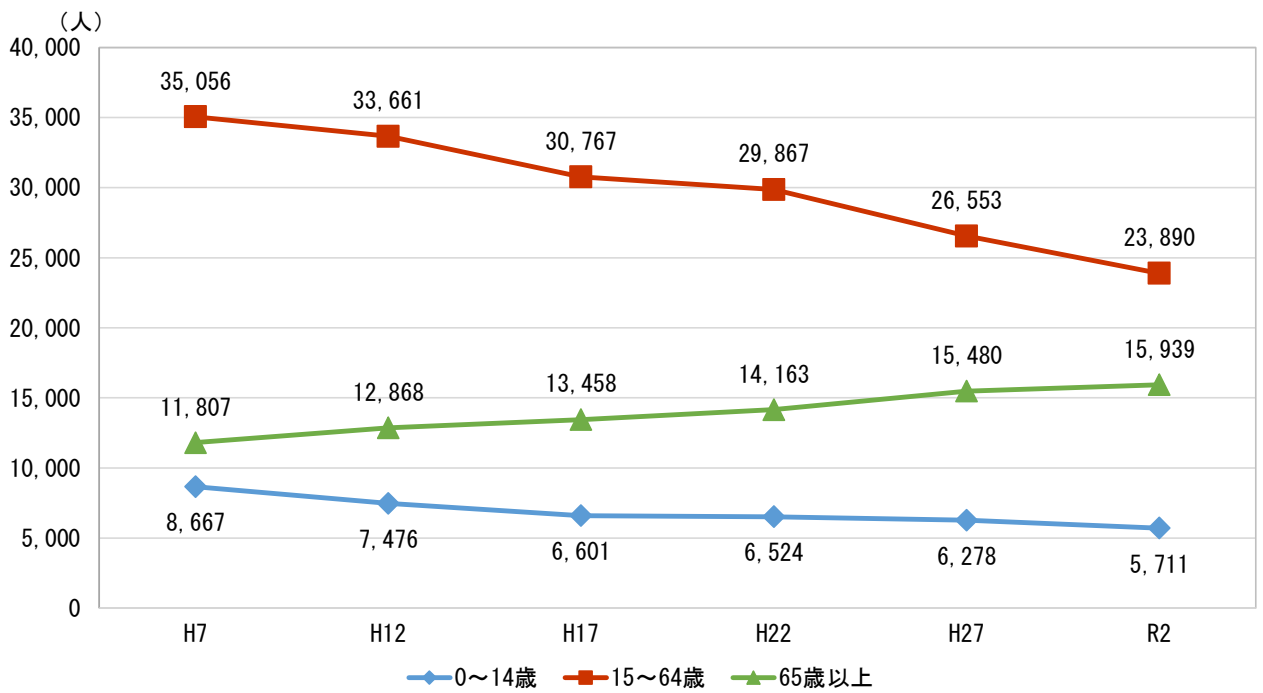
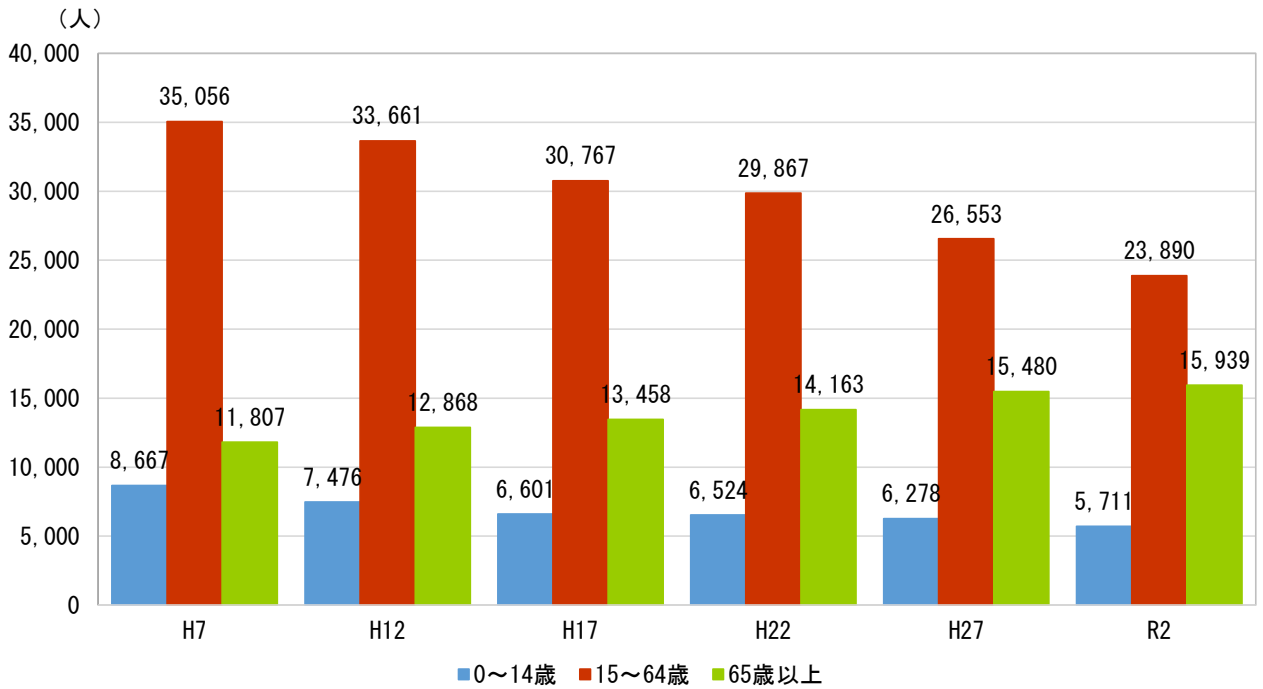
■年齢別人口（令和2年）



資料：国勢調査

- ・ 若年人口（0歳～14歳）と生産年齢人口（15歳～64歳）は年々減少しています。
- ・ 65歳以上の人口割合は増加を続けていることから今後も少子高齢化が進むと考えられます。

■年齢3区分別人口の推移



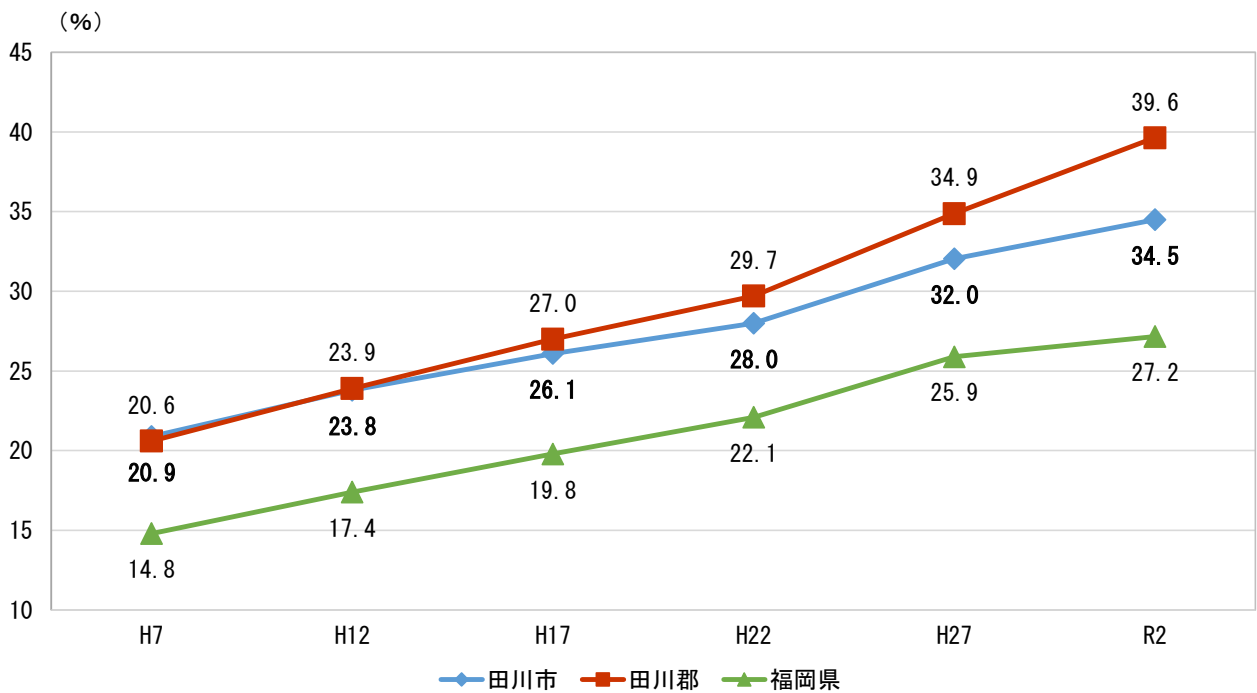
資料：国勢調査

3. 高齢化率

- ・ 田川市の高齢化率の推移をみると、65歳以上の人口割合増加を続けています。平成7年は20.9%でしたが、25年後の令和2年には約14ポイント増の34.5%になっています。
- ・ 福岡県と田川市の高齢化率を比較してみると、令和2年では福岡県の65歳以上の人口割合が27.2%なのに対し、田川市の65歳以上の人口割合は34.5%になっており、福岡県よりも約7ポイント高い割合になっています。

■田川市の高齢化率の推移

高齢化率：全国 28.0% (R2)



資料：国勢調査

IV 市営住宅の管理状況

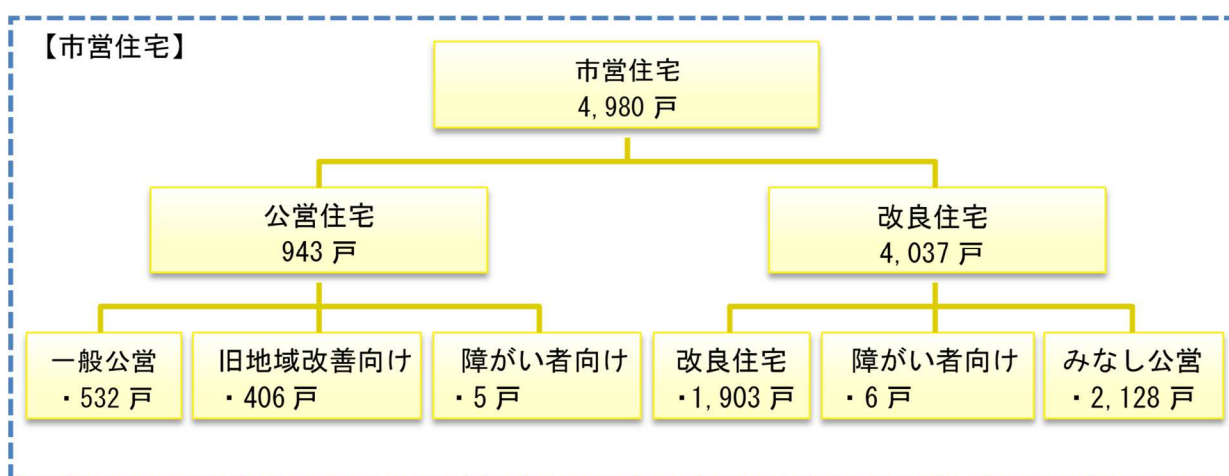
1. 市営住宅（公営・改良）ストックの現状

- ・ 市営住宅には、低所得者等向けに建設された公営住宅 943 戸と旧炭鉱住宅地区の住環境整備のために建設された改良住宅 4,037 戸を合わせた 4,980 戸があります。
- ・ 公営住宅 943 戸には、旧地域改善向け住宅（*1）406 戸、障がい者向け住宅 5 戸が含まれており、一般公営住宅は（*2）532 戸となっています。
- ・ 改良住宅は、事業対象者の退去等によって空き家となった場合には、みなし公営住宅（*3）として取り扱われています。

*1：歴史的かつ地域的な事情により供給された公営住宅をいう。

*2：公営住宅のうち、旧地域改善向け住宅、障がい者向け住宅の特定目的公営住宅を除いた住宅をいう。

*3：改良住宅のうち、住宅地区改良事業の事業対象者が入居せず、又は使用しなくなった場合において、旧公営住宅法を準用し公営住宅とみなして管理する住宅をいう。



■市営住宅の概要

項目	公営住宅	改良住宅
目的	住宅に困窮する低所得者層に低廉な家賃の賃貸住宅を供給することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する。	不良住宅等が密集すること等により住環境整備が必要と認められる地区において、不良住宅を全て除去し、生活道路、児童遊園、集会所等を整備し、従前の居住者のための改良住宅を建設することにより、不良住宅地区の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むことのできる住宅の集団的な建設を促進する。
根拠法令	公営住宅法	改良住宅法
入居基準	月額 158,000 円以下（一般世帯）	事業対象者
家賃算出方法	応能応益方式	家賃限度額方式

本市の総世帯数 20,588 戸（R2 国勢調査）に対し、改良住宅 4,037 戸、公営住宅 943 戸であり、市営住宅が占める割合は約 24.2%となっています。この割合は、県内市町村の中でも高い割合となっています。

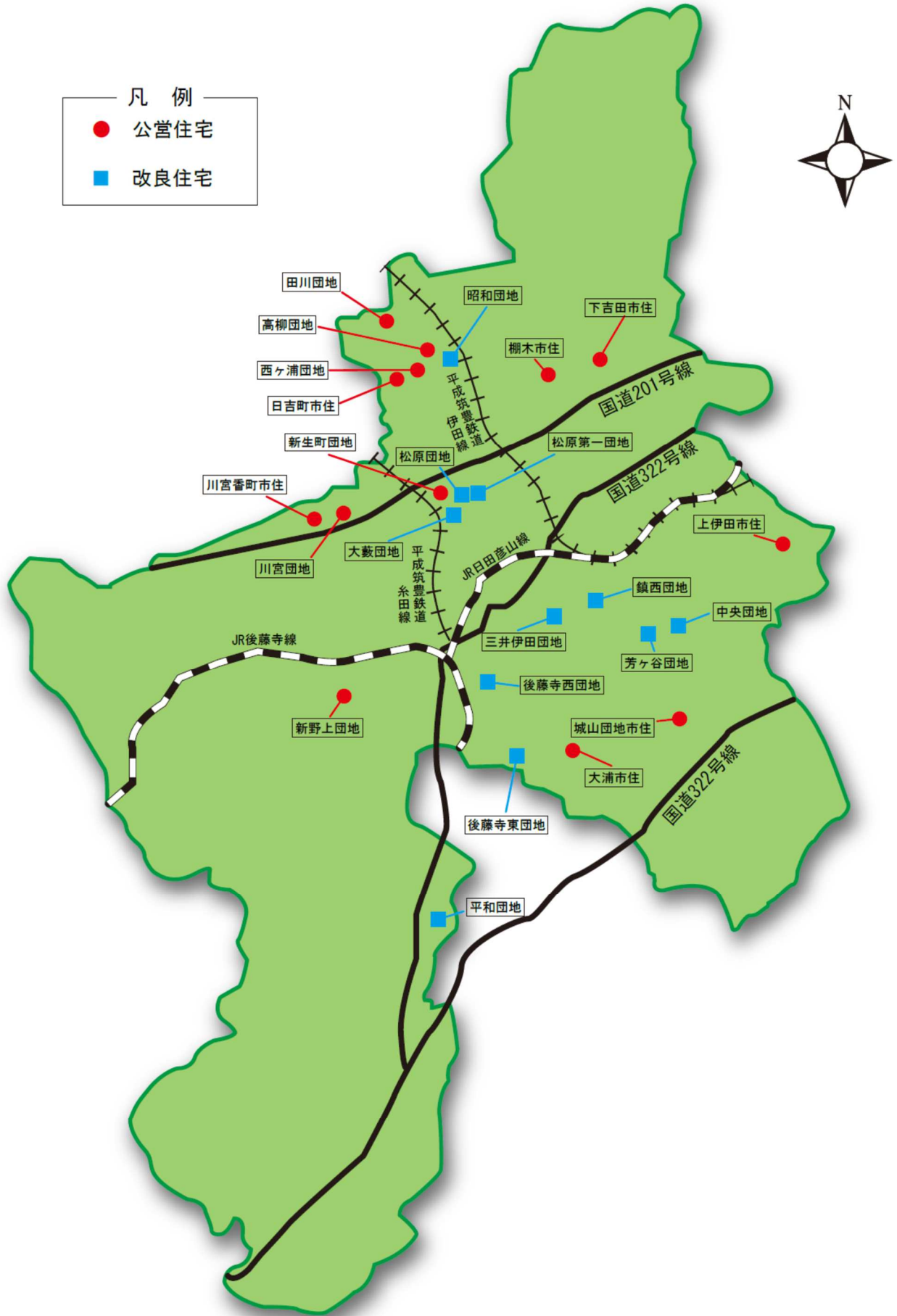
2. 計画の対象となる市営住宅

田川市営住宅は、令和4年3月末時点において24団地4,980戸（公営住宅13団地943戸、改良住宅11団地4,037戸）の住宅ストックを保有しています。

■市営住宅管理戸数

区分	団地名	敷地面積(m ²)	建設年度	構造	戸数
公営住宅	日吉町市住	14,023	昭和36～44	簡二	126
	大浦市住	4,457	平成27	木平	26
	上伊田市住	6,124	昭和50～52	簡二	18
			平成26	中耐	20
	高柳団地	17,700	昭和45～49	簡二	66
	新野上団地	19,576	昭和45～51	簡二	122
	川宮香町市住	2,108	昭和47	簡二	18
	棚木市住	2,509	昭和48	簡二	12
	新生町団地	2,152	昭和51	簡二	16
	下吉田市住	2,964	昭和52	簡二	14
	西ヶ浦団地	29,659	昭和52～54	中耐	150
	川宮団地	4,972	昭和54	中耐	38
	田川団地	40,016	昭和54～56	中耐	220
			昭和55	簡平	3
城山団地市住	19,095	昭和60～62	中耐	94	
公営住宅合計		165,355			943
改良住宅	中央団地	30,909	昭和48～51	簡二	150
	平和団地	7,353	昭和52	簡二	50
	大藪団地	71,227	昭和53～54	簡二	4
			昭和52～55	中耐	500
	鎮西団地	100,902	昭和53～平成7	中耐	410
	昭和団地	5,279	昭和54	中耐	60
	芳ヶ谷団地	25,049	昭和54～55	中耐	210
	後藤寺西団地	28,743	昭和54～平成元	中耐	153
	後藤寺東団地	44,898	昭和56～平成元	中耐	490
	三井伊田団地	72,665	昭和56～平成5	中耐	728
	松原団地	152,712	昭和57～平成10	中耐	940
松原第一団地	74,757	平成12～24	中耐	342	
改良住宅合計		614,494			4,037
公営+改良 合計		779,849			4,980

■市営住宅の位置図

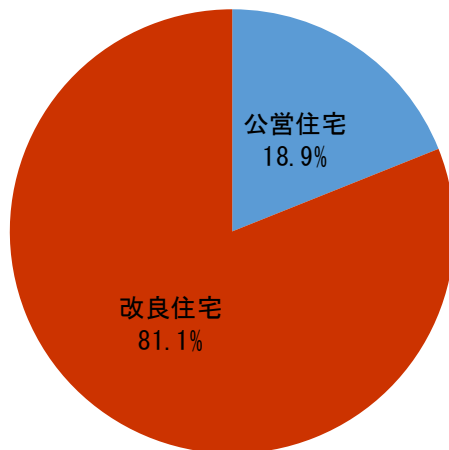


3. 構成比

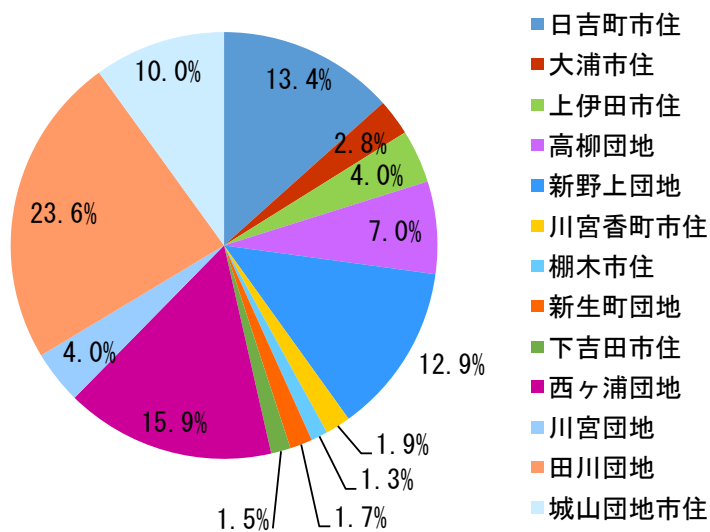
(1) 事業別・管理戸数構成比

- ・ 事業別では改良住宅が約 80%、公営住宅が約 20%の比率になっています。

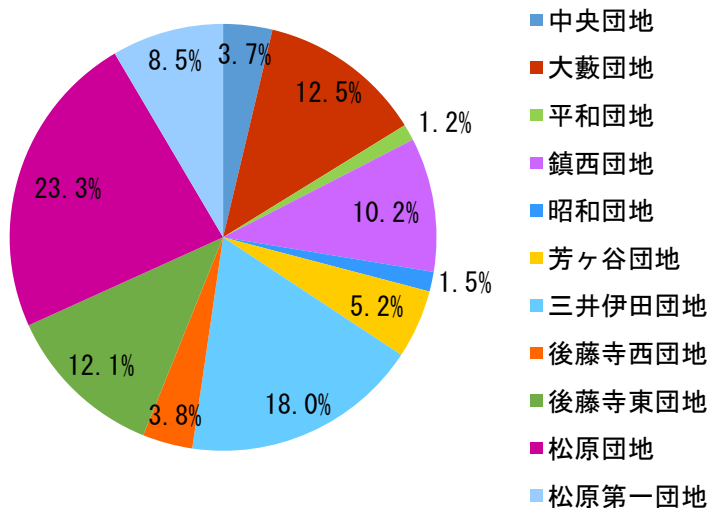
■事業別：管理戸数比



■公営住宅：管理戸数比



■改良住宅：管理戸数比



(2) 年度別構成比

住宅ストックを建設年度別の構成比で見ると、昭和 50 年代のストックが最も多く、全体の約 4 割を占めています。

(全体)

昭和 30 年代ストック 1.6% (80 戸)、昭和 40 年代ストック 5.9% (296 戸)

昭和 50 年代ストック 41.6% (2,071 戸)、昭和 60 年度以降ストック 50.9% (2,533 戸)

(公営住宅)

昭和 30 年代ストック 8.5% (80 戸)、昭和 40 年代ストック 24.6% (232 戸)

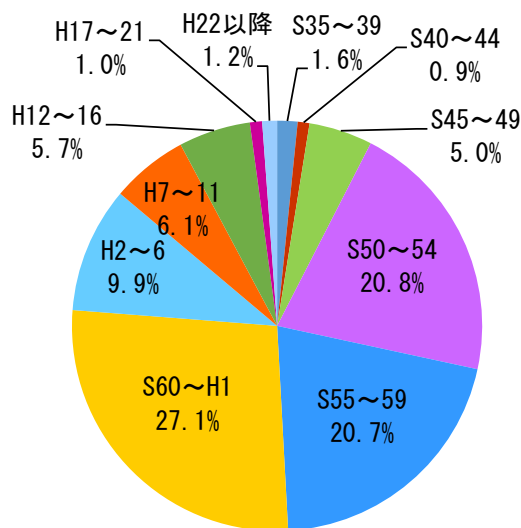
昭和 50 年代ストック 52.1% (491 戸)、昭和 60 年度以降ストック 14.8% (140 戸)

(改良住宅)

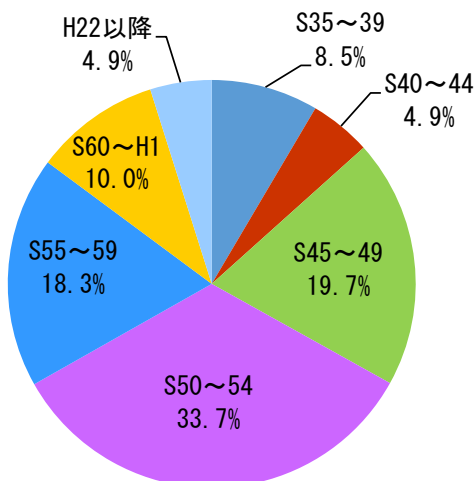
昭和 30 年代ストック 0% (0 戸)、昭和 40 年代ストック 1.6% (64 戸)

昭和 50 年代ストック 39.1% (1,580 戸)、昭和 60 年度以降ストック 59.3% (2,392 戸) となっています。

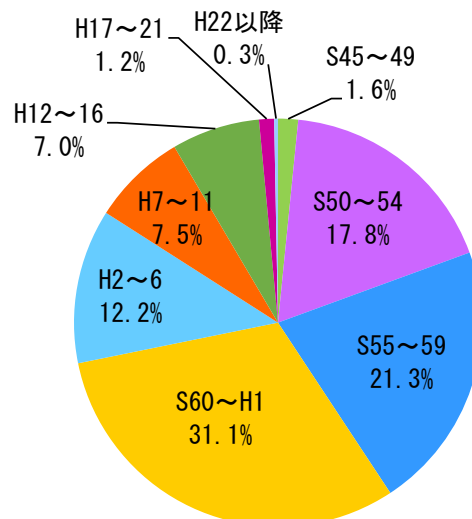
■年度別構成比：全体



■年度別構成比：公営住宅



■年度別構成比：改良住宅



(3) 構造別構成比

住宅ストックを構造別の構成比でみると

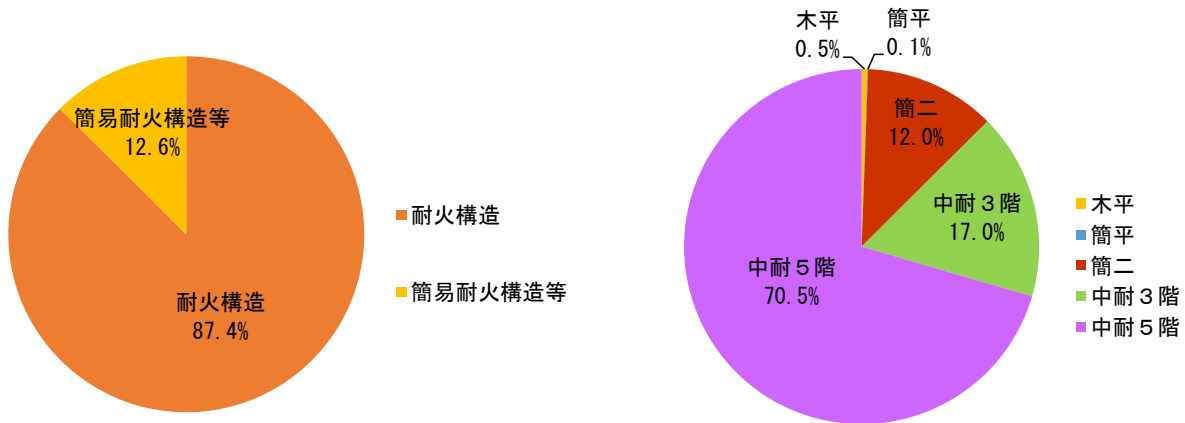
<全体>耐火（中耐）87.4%（4,355戸）、簡易耐火等（木平、簡平、簡二）12.6%（625戸）

<公営>耐火（中耐）55.4%（522戸）、簡易耐火等（木平、簡平、簡二）44.6%（421戸）

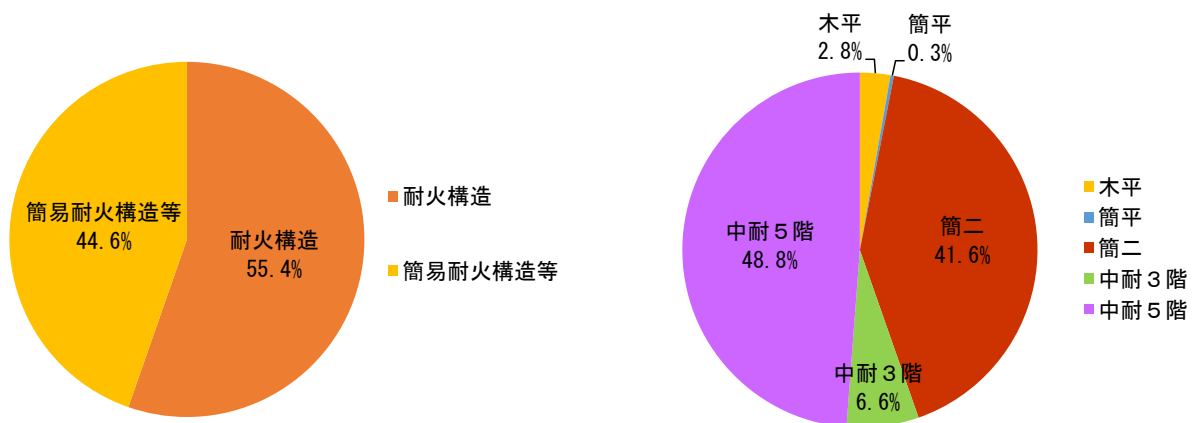
<改良>耐火（中耐）94.9%（3,833戸）、簡易耐火等（木平、簡平、簡二）5.1%（204戸）

となっています。左右の円グラフは区分を中耐全体と中耐3、5階建てで分けて表示しています。

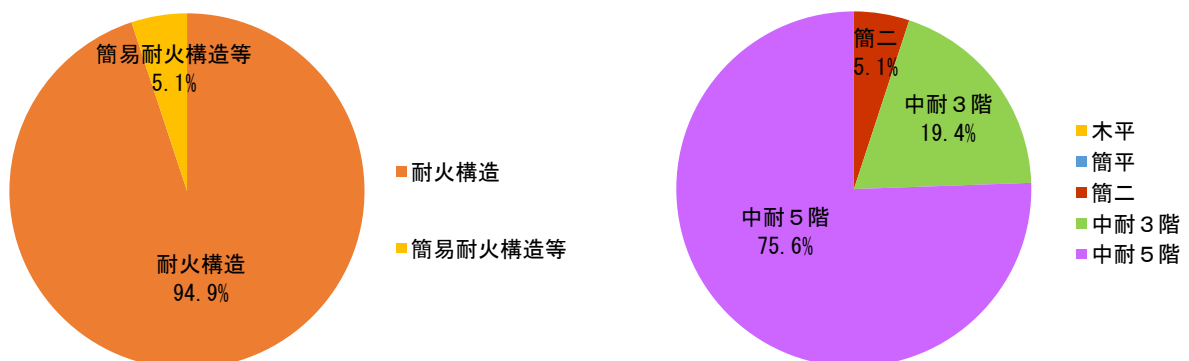
■市営住宅全体の構造別構成比



■公営住宅の構造別構成比



■改良住宅の構造別構成比



(4) 規模構成比

住宅ストックを規模別の構成比でみると

<全体>

60～70㎡の住宅ストックが61.8%（3,077戸）と大半を占め、70㎡以上の25.1%（1,250戸）を加えると60㎡以上の住宅ストックは86.9%（4,327戸）となります。40㎡未満の狭小な住宅ストックが2.0%（100戸）、40～60㎡未満の住宅ストックが11.1%（553戸）となっています。

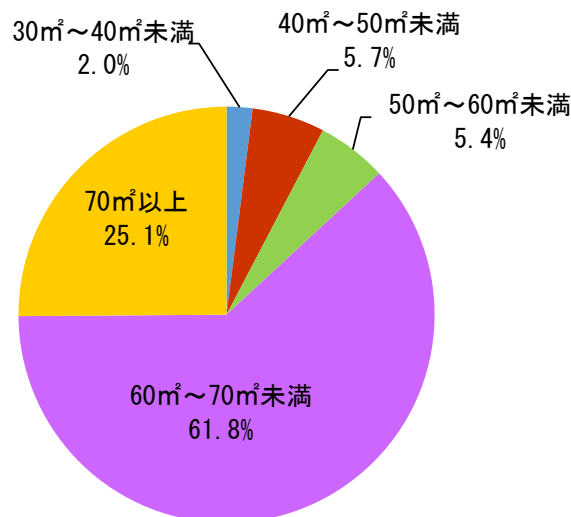
<公営>

60～70㎡の住宅ストックが32.9%（310戸）と最も多く、70㎡以上の18.7%（176戸）を加えると60㎡以上の住宅ストックは51.5%（486戸）となります。40㎡未満の狭小な住宅ストックが10.6%（100戸）、40～60㎡未満の住宅ストックが37.9%（357戸）となっています。

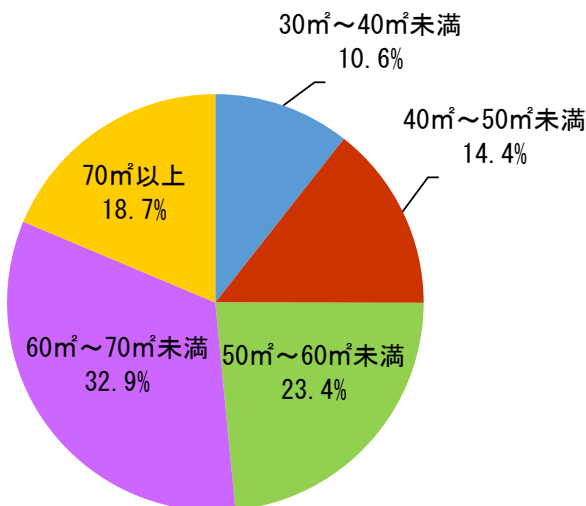
<改良>

60～70㎡の住宅ストックが68.5%（2,767戸）と大半を占め、70㎡以上の26.6%（1,074戸）を加えると60㎡以上の住宅ストックは95.1%（3,841戸）となります。40㎡未満の狭小な住宅ストックが0.0%（0戸）、40～60㎡未満の住宅ストックが4.9%（196戸）となっています。

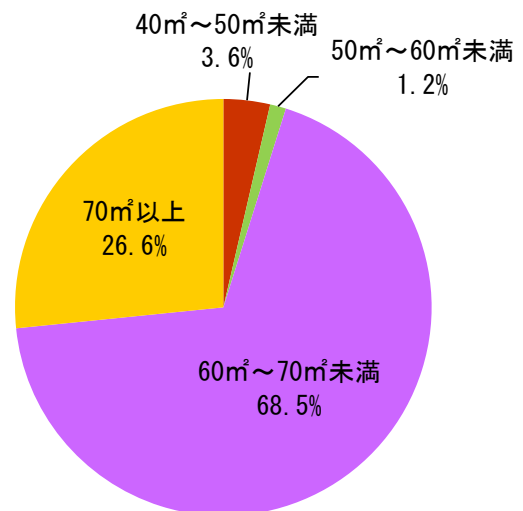
■市営住宅全体の規模別構成比



■公営住宅の規模別構成比



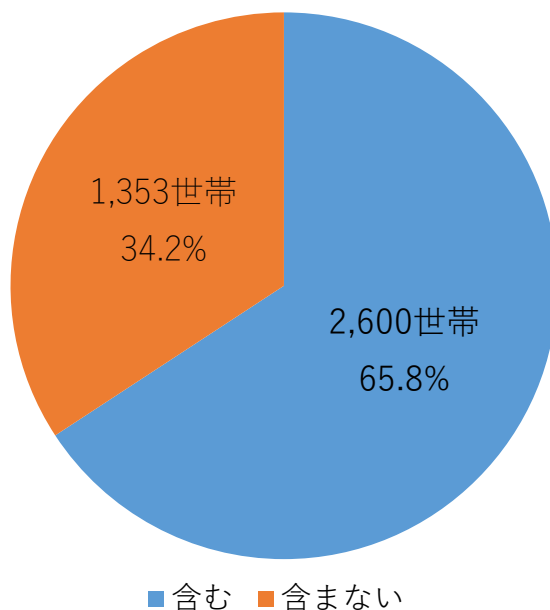
■改良住宅の規模別構成比



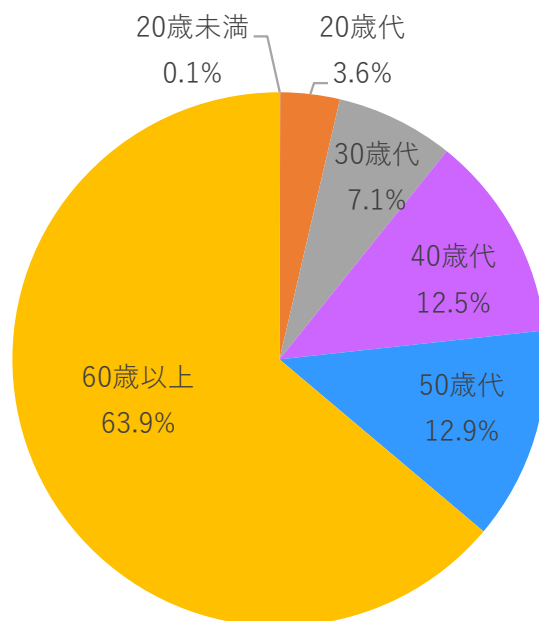
(5) 入居者別・年齢別構成比

令和3年3月末時点において市営住宅に入居している3,953世帯のうち、公営住宅法に定める高齢者（60歳以上）を含む世帯は2,600世帯、65.8%を占め、入居者の高齢化が進んでいます。

■高齢者を含む世帯の割合



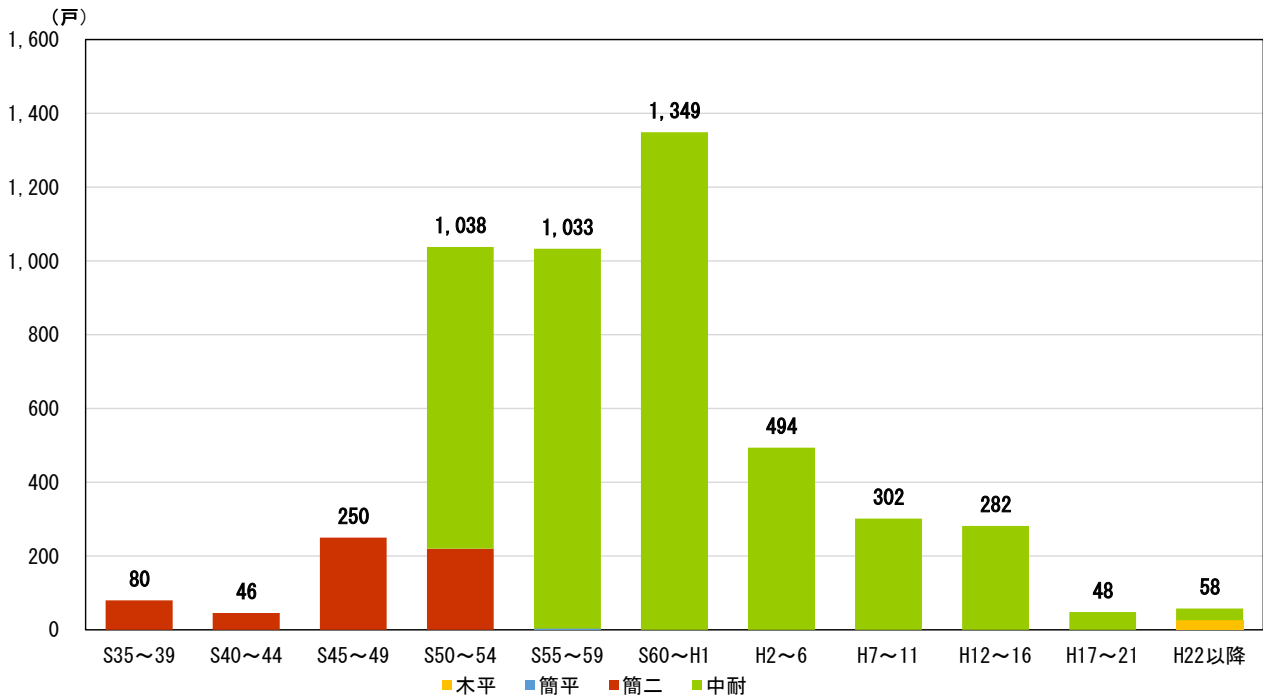
■市営住宅入居者の世帯主年齢



4. 年度別・構造別・規模別住宅数

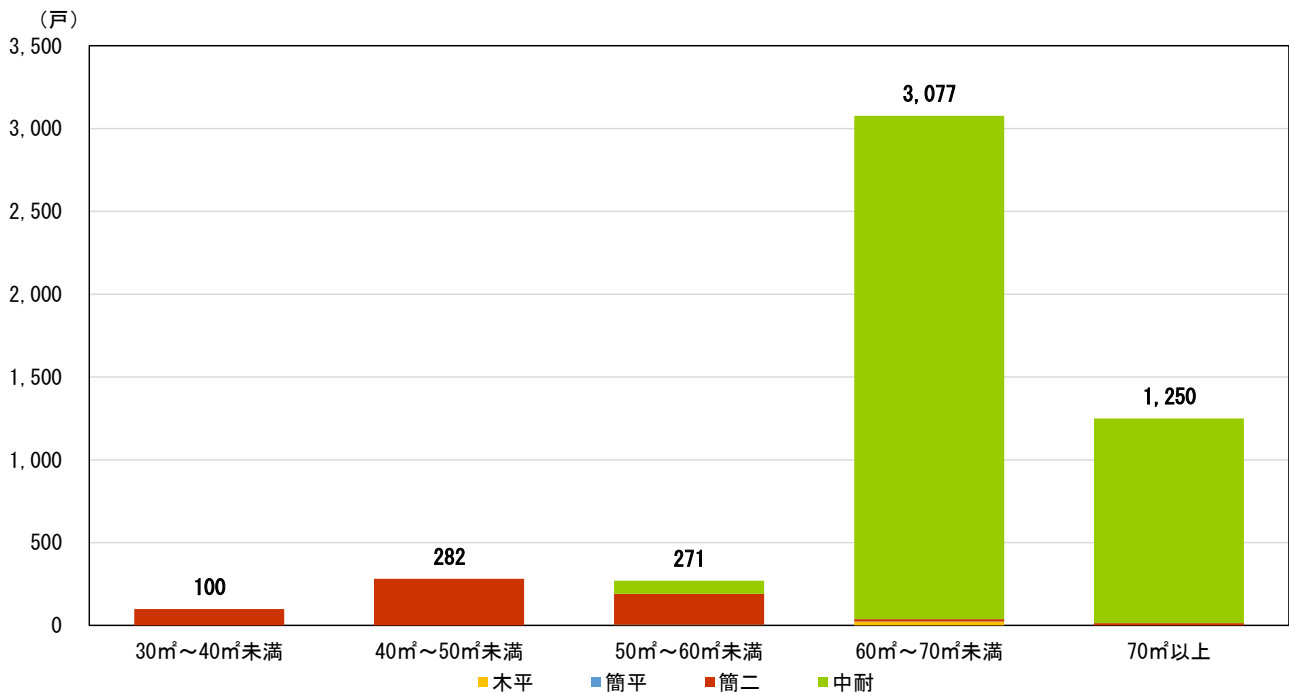
(1) 年度別・構造別

住宅ストックを年度別・構造別にみると、昭和49年度以前はすべて簡易耐火住宅（簡平・簡二）で昭和50年度以降はほとんどが中層耐火住宅になっています。



(2) 規模別・構造別

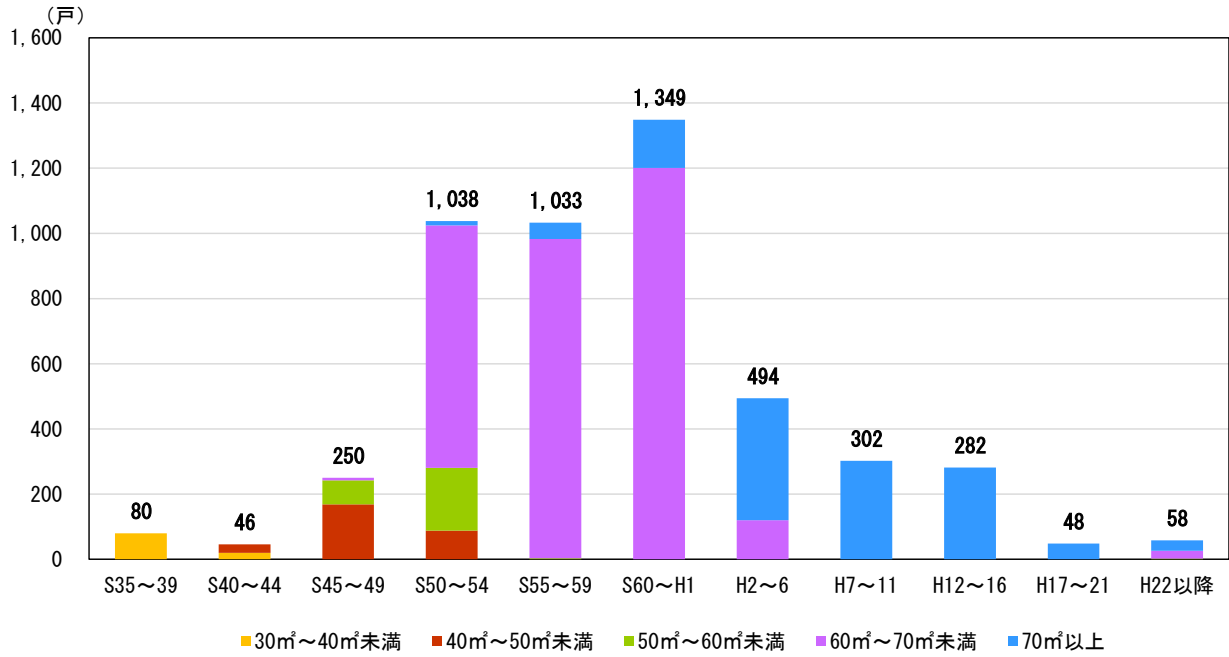
住宅ストックを規模別・構造別にみると、60㎡以上のストックの多くは中層耐火であり、50㎡未満はすべて簡易耐火住宅（簡二）となっています。



(3) 規模別・年度別

住宅ストックを規模別・年度別にみると、昭和50年度以降から平成6年度以前までは60～70㎡のものも多く、平成7年度以降は70㎡以上のものが多い。

■耐用年限経過状況別管理戸数(現状：R3)



5. 耐用年数経過戸数

(1) 耐用年限経過ストックの推移

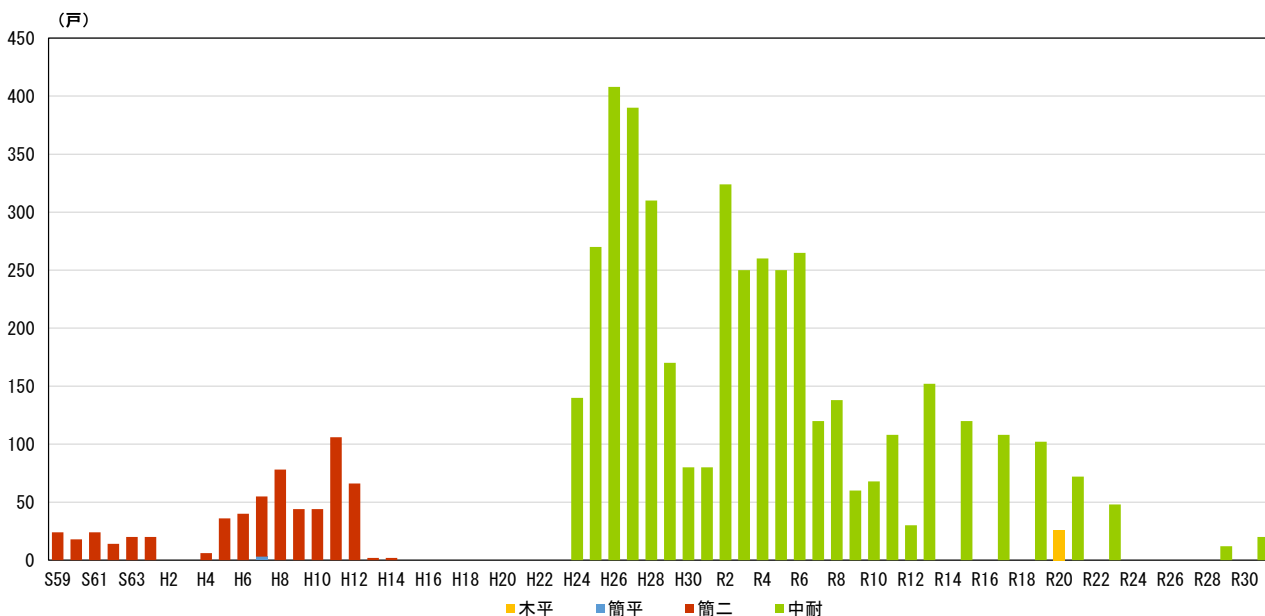
- ・ 耐用年数 1/2 経過は昭和 59 年度～平成 14 年度にかけて主に簡平・簡二が経過し、平成 24 年度以降は主に中耐が経過します。
- ・ 耐用年数経過は平成 18 年度～令和 6 年度にかけて主に簡平・簡二が経過し、中耐に関しては令和 29 年度以降から順次、耐用年数の経過時期を迎えます。

参考：耐用年限（耐用年限の 1/2）

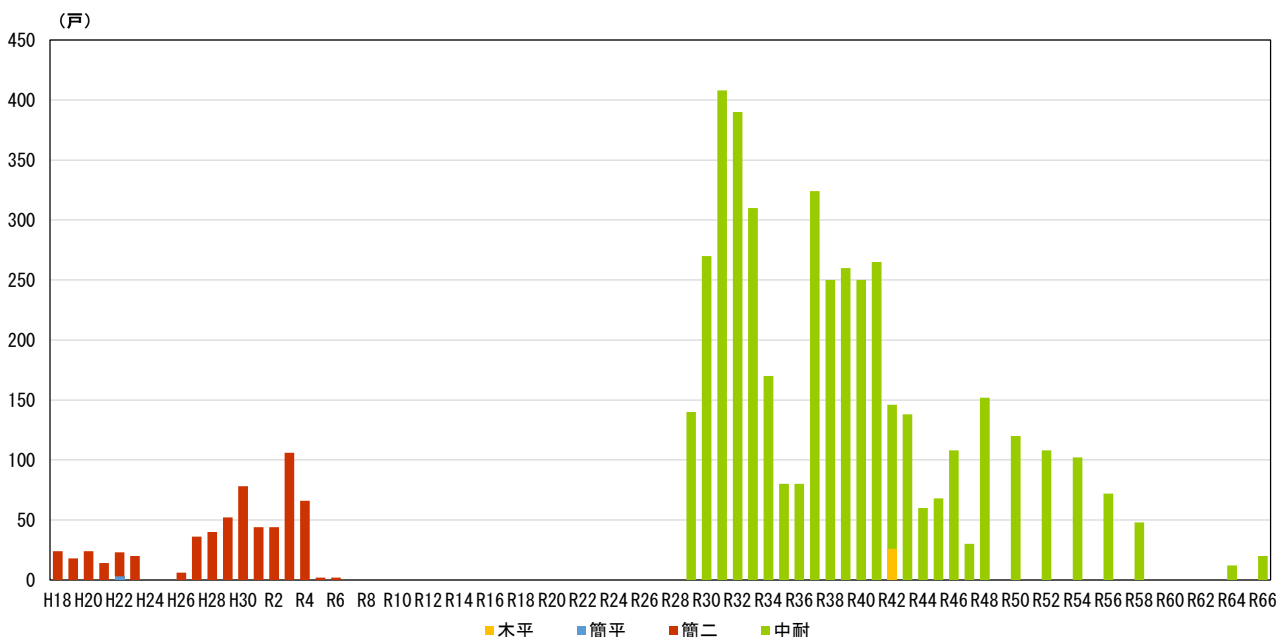
簡平	簡二・木平	耐火造
30 年（15 年）	45 年（22.5 年）	70 年（35 年）

※本市にある木造住宅造の団地は平成 27 年築と新しいため、耐用年限を 45 年とする。

■耐用年数 1 / 2 経過戸数



■耐用年数経過戸数



(2) 現状 (令和3年度)

- 令和3年度には簡平の100.0%、簡二の88.3%が耐用年数を経過し、中耐の55.6%が耐用年数1/2を経過します。

		木平 (26戸)	簡平 (3戸)	簡二 (596戸)	中耐 (4,355戸)	計 (4,980戸)
1/2経過	戸数	0	3	596	2,422	3,021
	割合	0.0%	100.0%	100.0%	55.6%	全体の60.7%
耐用年数 経過	戸数	0	3	526	0	529
	割合	0.0%	100.0%	88.3%	0.0%	全体の10.6%

(3) 目標年 (令和13年度)

- 令和13年度には簡平の100.0%、簡二の100.0%が耐用年数を経過し、中耐の88.9%が耐用年数1/2を経過します。

		木平 (26戸)	簡平 (3戸)	簡二 (596戸)	中耐 (4,355戸)	計 (4,980戸)
1/2経過	戸数	0	3	596	3,873	4,472
	割合	0.0%	100.0%	100.0%	88.9%	全体の89.8%
耐用年数 経過	戸数	0	3	596	0	599
	割合	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	全体の12.0%

6. 4・5階の空き住戸の状況（令和4年2月末時点）

- ・ 中耐の空き住戸を階別にみると、5階の空き住戸が40.1%、4階の空き住戸が37.9%と4・5階の空き住戸が多い状況となっています。

団地	5階	4階	3階	2階	1階	計
西ヶ浦	7	3	0	1	1	12
	58.3%	25.0%	0.0%	8.3%	8.3%	
川宮 ※	1	0	0	0	0	1
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
田川	12	4	1	0	0	17
	70.6%	23.5%	5.9%	0.0%	0.0%	
城山 ※	5	1	4	3	1	14
	35.7%	7.1%	28.6%	21.4%	7.1%	
芳ヶ谷	16	19	4	0	0	39
	41.0%	48.7%	10.3%	0.0%	0.0%	
昭和	6	4	2	0	0	12
	50.0%	33.3%	16.7%	0.0%	0.0%	
鎮西	38	25	13	3	0	79
	48.1%	31.6%	16.5%	3.8%	0.0%	
三井伊田 ※	34	38	36	1	0	109
	31.2%	34.9%	33.0%	0.9%	0.0%	
松原 ※	47	38	7	1	0	93
	50.5%	40.9%	7.5%	1.1%	0.0%	
松原第一 ※			4	1	0	5
	0.0%	0.0%	80.0%	20.0%	0.0%	
大藪	41	38	18	0	0	97
	42.3%	39.2%	18.6%	0.0%	0.0%	
後藤寺西 ※	11	7	5	0	0	23
	47.8%	30.4%	21.7%	0.0%	0.0%	
後藤寺東	21	49	25	0	0	95
	22.1%	51.6%	26.3%	0.0%	0.0%	
計	239	226	119	10	2	596
	40.1%	37.9%	20.0%	1.7%	0.3%	

4・5階	多い順ランク
10	5
83.3%	
1	1
100.0%	
16	2
94.1%	
6	12
42.9%	
35	4
89.7%	
10	5
83.3%	
63	8
79.7%	
72	11
66.1%	
85	3
91.4%	
	13
0.0%	
79	7
81.4%	
18	9
78.3%	
70	10
73.7%	
465	
78.0%	

※ 3階建てを含む。

7. まとめ

(1) 戸数

令和3年度時点で、市営住宅は24団地4,980戸（公営：13団地943戸、改良：11団地4,037戸）となっており、総世帯数に占める市営住宅の割合は、24.2%となっています（4,980戸/20,588世帯）。

(2) 建設年度、構造別、規模別、入居者年齢別の構成比

ア 全体では、昭和50年代のストックが41.6%、昭和60年度以降のストックが50.9%となっており、昭和59年度以前のストックをあわせて49.1%を占めています。昭和40年代以前のストックが約7.6%あり全体的に老朽化が進んでいます。

イ 構造別では、耐火（中耐）が約87.4%と大半を占めており、そのうち約70.5%は中耐5階建てになっています。簡易耐火等（木平・簡平・簡二）は12.6%となっています。

団地種別ごとにみると、公営住宅の約半数である44.6%が簡易耐火等（木平・簡平・簡二）となっています。

ウ 住戸規模では、60㎡～70㎡のストックが61.8%となっています。一方、最低居住面積（40㎡）未満の住戸も2.0%（1団地：100戸）あり、40㎡～60㎡未満の住戸も11.1%あります。また、住戸規模を年度別にみると、昭和44年度以前の古い住戸は全体の2.5%（全て簡二）であり、その多くが40㎡未満の住戸となっています。

エ 入居世帯では令和3年4月1日時点において市営住宅に入居している3,953世帯のうち、高齢者（60歳以上）を含む世帯は2,600世帯で65.8%を占め、入居者の高齢化が進んでいます。計画期間内に60歳以上になる50歳代を含めた世帯主年齢は、全体の76.8%になります。

(3) 耐用年数経過戸数

ア 令和3年度時点で耐用年数が1/2以上を経過している市営住宅は3,021戸（簡平：3戸、簡二：596戸、中耐：2,422戸）で全体の60.7%となっています。

イ 10年後の令和13年度に耐用年数が1/2以上を経過する市営住宅は4,472戸で全体の89.8%になります。そのうち簡平3戸・簡二596戸の全住戸及び中耐の3,873戸が該当します。

ウ 10年後の令和13年度に耐用年数を経過する市営住宅は、599戸で全体の12.0%（簡平：3戸、簡二：596戸）になり、全ての簡易耐火造が耐用年数を経過します。

8. 公営住宅等の課題と役割

(1) 耐用年数の経過

令和3年3月末時点において、耐用年数を経過した住戸は529戸（簡平：田川団地・簡二：上伊田市住、日吉町市住、新野上団地、棚木市住、高柳団地、新生町団地、川宮香町市住、中央団地）で、全体の10.6%となっています。また、計画期間内（10年以内）に耐用年数を経過する住戸は599戸（簡平：田川団地・簡二：上伊田市住、日吉町市住、新野上団地、下吉田市住、棚木市住、高柳団地、新生町団地、川宮香町市住、大藪団地、中央団地、平和団地）あり、全体の12.0%になります。

また、計画期間内に耐用年数を経過する住戸12.0%のうち、日吉町市住の100戸（全体の2.0%）が最低居住面積水準の40㎡を下回っており、これは昭和40年度以前に建設された簡二の住戸です。

今後は、老朽化による耐震性や安全性への課題が考えられる簡平・簡二住戸の住戸改善や建替え、用途廃止を計画的に検討する必要があります。

また、耐用年数が1/2を経過している中耐2,422戸に関しても、より長く安全かつ快適に使用できるよう計画的な住戸改善等を検討する必要があります。

(2) 中耐住宅の適切な維持管理

市営住宅ストックの87.4%が中耐住宅です。全ての住棟は、昭和52年度以降に建設されたもので、最初に耐用年数を経過する住棟は令和29年度となっています。中耐住宅は耐用年数の経過年が偏っており、耐用年数の経過を待つと、住戸・住棟の更新時期が集中します。

そのため、令和20年度を目途に、耐用年数の経過を待たず、耐用年数の半数を経過した住棟から随時、前倒しで集約建替え等を行い、建設時期及び建設費の平準化を図ります。

(3) 入居者の高齢化対応

市営住宅に入居している世帯主が60歳以上の世帯は63.9%となっています。今後10年間で60歳以上となる世帯を含めると全体の76.7%になります。

ここ10年の間に、手すりの設置など的高齢化対応型の住戸改善が行われましたが、まだ、改善ができていない住戸もあります。

今後、実施する建替えは中高層を基本とし、エレベーター整備を含むバリアフリー化に取り組めます。また、敷地または周辺環境等の条件によっては低層化によるバリアフリー化も検討します。需要に応じて、車いす対応住宅等の障がい者向け住宅の供給を検討します。

(4) 需要が少ない4・5階への対応

入居者の高齢化にともない、エレベータが設置されていない4・5階の住戸への需要が少なくなっています。管理戸数の削減に向けて、需要の少ない4・5階の住戸から年度ごとに一定数の募集停止に取り組めます。

(5) 市営住宅の役割

本市では、市営住宅の役割として「住宅に困窮する低所得者等の市民を救済すること」を第一に考えながらも、将来的な人口減少や既存ストックの活用を視野に入れ、今後の市営住宅の役割を次のとおり設定します。

- 本市在住の住宅に困窮する低所得者に対する住宅セーフティネット
- 本市在住の高齢者や障がい者等の特に居住の確保に配慮が必要な者に対する住宅供給
- 本市在住の子育て世帯のニーズに対応した住宅供給及び居住の支援
- 移住・定住を促進する受け皿としての活用

V 長寿命化に関する基本方針

1. 日常的な維持管理の方針

- (1) 入居者との情報交換を進めるなどにより、建物の劣化状況を適切に把握する。
- (2) 住棟単位での修繕履歴のデータを整備してデータベース化を行い、随時、履歴を確認し、最新のデータに更新できる仕組みを作る。
- (3) 収集した管理データを有効に活用することで、管理情報を適切に把握し、中長期的な維持管理計画の基礎にする。
- (4) 日常的な点検や定期点検を実施することで、建物の劣化や事故防止など予防的な維持管理を行う。

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

- (1) 従来の対処療法型の維持管理から、定期的な点検や予防保全を実施することによって長寿命化を図る。
- (2) 改善による耐久性の向上や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ライフサイクルコストの縮減を図る。
- (3) 建物の現状を把握しながら、適切な時期に適切な修繕を実施する。

※日常的な保守点検の充実は、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぎ、修繕工事の効率的な実施につなげることができます。そのため、適切な時期に調査・点検を行ったうえで建物の安全性等が確認された場合は、目安とされる修繕時期を必要に応じて延長し、長寿命化やライフサイクルコスト縮減を行うことができると考えています。