

芦屋市住宅マスタープラン (後期版)

平成 26 年 3 月 芦屋市



－見直しの基本方針－

現行マスタープランの計画期間は、平成 20 年度から平成 29 年度までの 10 年間であり、実施にあたっては、社会経済情勢の変化等を考慮して概ね 5 年後に見直しを行うこととしていましたので、平成 24 年度になり、実態に即した取り組みを掲げた重点プログラムを中心に見直しを進めていくこととしました。

【前期重点プログラムについて、到達度の評価・検証を行うこと】

関連するデータ等を出来る限り把握し、到達度を明らかにするとともに、後期の課題へつなげていきます。

【前期の評価・検証と社会経済情勢の変化等を踏まえ、後期重点プログラムを設定すること】

- ①前期重点プログラムのうち、未だ完成に至っておらず、より拡充を図る必要がある課題
- ②現在の本市においては、切迫した課題にはなっていないものの、5 年間を経てより鮮明さが増してきた課題や後半の 5 年間で実現すべき課題については、後期重点プログラムに掲げ取り組んでいくこととします。

1 前期（5年間）重点プログラムの評価・検証

当計画において設定している6つの前期重点プログラムの取り組み状況およびその評価・検証は、それぞれ以下のとおりです。

重点プログラム①
「まちづくりルール」づくり

芦屋市都市景観条例や景観法に基づいて、芦屋らしい建物デザイン等の規制・誘導等を行う「まちなみルール」づくりに取り組み、魅力ある都市景観の形成を図ります。

地域住民が主体となったすまい・まちづくりの勉強会の開催や地区計画等を活用したマンションとの共存等に関するルールづくりを引き続き支援します。

現在の到達状況 *市域全体を景観地区に指定するとともに、地区計画、建築協定、まちづくり協定などによりルールづくりを実現しています。

■地区計画の区域（平成25年3月現在） 資料：いずれも芦屋市HP

名称	面積	名称	面積	名称	面積
南芦屋浜地区地区計画	約125.6ha	若宮町地区地区計画	約4.2ha	翠ヶ丘町地区地区計画	約26.6ha
楠町西地区地区計画	約2.6ha	奥池町地区地区計画	約63.4ha	月若町地区地区計画	約6.1ha
浜風町南地区地区計画	約4.5ha	奥池南町地区地区計画	約78.3ha	大原町地区地区計画	約18.1ha
潮見町南地区地区計画	約15.0ha	六麓荘町地区地区計画	約37.7ha	船戸町地区地区計画	約7.6ha
緑町西地区地区計画	約4.0ha	新浜住宅地区地区計画	約2.4ha	三条南町地区地区計画	約7.8ha
業平町地区地区計画	約6.9ha	高浜町南地区地区計画	約4.1ha	西芦屋町地区地区計画	約6.1ha
浜風町第2地区地区計画	約0.8ha	松ノ内町地区地区計画	約6.9ha	浜風1街区地区計画	約1.7ha

■建築協定等の区域（平成25年3月現在）

	地区名称
建築協定区域 (基準法の認可)	芦屋浜シーサイドタウン潮見町第5地区
	芦屋市潮見町第1地区
	芦屋浜シーサイドタウン緑町西地区
	レジデンステラス山芦屋
自主協定区域	六麓荘町地区建築協定
	奥池町開発及び建築協定
	芦屋ハイランド(奥池南町)居住協定
	大原町建築・開発に関する配慮事項
	浜風1街区まちの自主ルール

■まちづくり協定について

考え方	まちづくり協定は、既に地区計画等の策定がなされている地域においては、地区計画等の策定の中で反映できなかった内容について、現行の地区計画等を補完するような位置づけで利用できる制度として活用できます。 これから地区計画等の策定を検討されている地域においては、まちづくりの入門的な位置づけでも活用できます。
手続き	芦屋市住みよいまちづくり条例の改正 平成25年1月1日施行

■各制度の比較

■景観地区等の指定状況（平成25年3月現在）

地区名称	範囲等
芦屋景観地区	芦屋市全域（芦屋川特別景観地区を除く）
芦屋川特別景観地区	面積：約42.6ha 位置：芦屋市平田町、平田北町、川西町、前田町、月若町、緑町、浜芦屋町、精道町、公光町、業平町、松ノ内町、西山町、山芦屋町、東芦屋町、山手町、奥山の各一部

芦屋川特別景観地区については、「芦屋川の文化的景観」として平成24年4月1日芦屋市指定文化財に指定。

重点プログラム②
「わが家の安全・安心」の確保

「簡易耐震診断推進事業」や「住宅耐震改修促進事業」等を活用して、すまいの耐震化を促進します（新耐震基準適合率/平成15年度：87%→平成27年度目標：98%以上）。

専門家等の協力を得て相談窓口を設置し、すまいのリフォームの実施を支援します。

積極的な広報等を通じて、住宅用火災警報器の設置に向けた普及の促進に努めます。

現在の到達状況 *新耐震基準適合率は微増（平成15年度：87%→平成20年度：88.5%）
*住宅用火災警報器の設置率（H25.6現在） 芦屋市の設置率：83.4%
全国の設置率：79.8%
いずれの施策も市民に一定の負担を求めて進める手法であるため、早期に抜本的に改善を図ることは難しい状況にあります。全国・県等の動向も同様の状況。

■簡易耐震診断推進事業の実績

年度	診断件数	耐震性有り	耐震性無し	戸数	備考
H20	12棟	0棟	12棟	27戸	共同住宅1棟
H21	9棟	2棟	7棟	9戸	
H22	6棟	1棟	5棟	11戸	共同住宅1棟
H23	13棟	1棟	12棟	33戸	共同住宅2棟
H24	10棟	0棟	10棟	98戸	共同住宅3棟

■住宅耐震改修促進事業の実績

年度	改修件数	戸建住宅	共同住宅	戸数
H20	4棟	4棟	0棟	4戸
H21	1棟	1棟	0棟	1戸
H22	2棟	2棟	0棟	2戸
H23	7棟	5棟	2棟	66戸
H24	4棟	4棟	0棟	4戸

■住宅の耐震化に向けた啓発活動

- *市広報紙による促進記事の掲載（1～2回/年）
- *H23～25：フォーラムの実施（1回/年）
- *アンケートの実施
- *パンフレットの個別配布（地域限定1回）
- *パンフレットの個別送付（簡易診断によるNGの家屋）
- *各種催しにおいて広報活動
- *S56以前建築物マップの作成

■住宅用火災警報器の設置に向けた啓発活動

- *H20年以降、市広報紙による促進記事の掲載（2回/年）
- *H21・22年度 各戸へのビラ配布
- *H24 市ホームページに促進記事の掲載
- *その他、防災訓練や防災組織での催しにおいて広報活動を実施

01

02

重点プログラム③
既存マンションの
更新・改善

既存マンションの良好な維持管理や改善等の課題解決に向けた情報交換・共有の場としてのマンション管理組合のネットワークづくりを支援するとともに、専門家等の協力を得て相談窓口を設置し、既存マンションの更新・改善を支援します。

現在の到達状況 *マンションセミナーは毎年開催
*マンション管理のNPO等を主体とする相談窓口を設置（平成24年度）
相談窓口設置を皮切りにネットワークづくりと更新・改善支援に広げていく計画としますので、後期においても継続して拡張を図ります。



■マンション管理基礎セミナー in 芦屋の開催状況

日時	会場	内容	人数
(平成20年度) 平成20年 11月20日(木) 14:00～16:30	芦屋市民センター 401号室	「マンション管理とトラブル」弁護士 津久井進氏 「相談事例から見る管理組合のあり方」 (財)マンション管理センター大阪支部長 長田康夫氏 「相談窓口の紹介」ひょうご住まいサポートセンター、兵庫県住宅再建共済基金等	38名
(平成21年度) 平成22年 2月10日(水) 13:30～16:00	芦屋市 消防本部3階 多目的ホール	「マンション管理とトラブル」弁護士 津久井進氏 「長期修繕計画作成ガイドライン」 (財)マンション管理センター大阪支部長 長田康夫氏 「相談窓口の紹介」ひょうご住まいサポートセンター、兵庫県住宅再建共済基金等	36名
(平成22年度) 平成23年 3月22日(火) 13:30～16:00	市役所 分庁舎2階 大会議室	「マンション管理とトラブル」弁護士 津久井進氏 「マンション管理の基礎知識」 (財)マンション管理センター大阪支部長 長田康夫氏 「相談窓口の紹介」ひょうご住まいサポートセンター、兵庫県住宅再建共済基金等	38名
(平成23年度) 平成24年 2月25日(土) 13:30～16:00	市役所 分庁舎2階 大会議室	「良いマンションとして残るために」 NPO法人集合住宅改善センター 田村哲夫氏 「マンション管理センター業務の案内」 (財)マンション管理センター大阪支部長 長田康夫氏 「相談窓口の紹介」ひょうご住まいサポートセンター、兵庫県住宅再建共済基金等 「個別相談会」	39名
(平成24年度) 平成25年 2月2日(土) 13:30～16:00	市役所 分庁舎2階 大会議室	「今、マンション管理に必要なこと～チームワークができていますか?～」 マンション管理士・一級建築士 田村哲夫氏 「マンション管理センター業務の紹介と現在の動向について」 (財)マンション管理センター大阪支部長 長田康夫氏 「相談窓口の紹介」ひょうご住まいサポートセンター、兵庫県住宅再建共済基金等 「個別相談会」	24名

■芦屋市住宅相談窓口の概要

主に分譲マンションにおける諸課題（管理組合理事会の運営、管理会社の選定、長期修繕計画の策定、入居者間のトラブル等）に対する相談窓口を設置することにより、市内に良好な分譲マンション管理を拡げていくことを目的に、専門的なスキルを有する団体へ当該相談対応を委託するもの。

芦屋市の規模では、弁護士や建築士などの資格者が常駐し直接回答する方法では高コストになることから、レファレンスサービス（必要な事項にたどり着くことが出来るよう支援するサービス）を中心に行うこととし、その仕様は、後掲の1)ウェブサイトによる受付、2)問い合わせ先データベースの整備、3)既存相談窓口への同行サービス等とする。

なお、専門的なスキルを応用できる場合は、分譲マンションに限らず、賃貸住宅、戸建て住宅についての相談も対応する。

また、相談に付随する業務として後掲の業務に取り組み、より有用な相談体制とする。

業務1) ウェブサイトの運営

- *住宅情報の更新（マンション・賃貸・戸建て・その他相談窓口）
- *よくあるQ&A欄の更新等（マンション関係）
- *ウェブ上の相談フォームの運用による回答
- *ウェブサイト案内チラシを作成し、案内窓口で常備。一部は郵送

業務2) 市役所相談室における面談形式による相談対応（予約制、月1回2枠）

業務3) 参照連絡先と情報の充実化と既存相談窓口への同行サービス

- *行政窓口リスト、マンション管理等に関する参照連絡先リストの作成及び充実を図る。
- *相談者の希望に応じ、既存窓口(*)との調整役を担い、既存資源の有効活用を図る。
※既存窓口は、マンション管理センター（国交省）、ひょうご住まいサポートセンター（兵庫県）、すまいるネット（神戸市）などを想定。

業務4) 芦屋市マンションネットワークの主導

- *セミナー開催の機会を活かし、管理組合の理事会同士が意見交換を行う場を呼びかけ。

業務5) 要支援マンションへ出前講座の実施

- *マンション管理組合理事会等に対し、2時間以内の出張（出前）講座へマンション管理士を派遣する。

業務6) マンション管理セミナー及び個別相談会の開催

- *マンション管理運営のために基礎知識について解説し、区分所有者の自主的な管理運営を目指す。同時に個別相談会も行う。（年2回）

業務7) 市内マンションリストアップ準備

- *市内マンションの所在地、建築年、面積・戸数等の建築データ及び区分所有者の動向等の法務データを収集し、住宅政策立案へ活用するためのデータベース化作業を準備する。

重点プログラム④
福祉施策と連携した
すまいの整備

「コレクティブ・ハウジング」の普及に努めるとともに、市営住宅の空家等を活用して子育て・高齢者サービスと連携したすまいの整備をすすめ、多様なライフスタイル・ライフステージに対応するすまいづくりを支援します。

現在の到達状況 *「コレクティブ・ハウジング」普及へ向けた取り組みは、情報提供に止まっています。
*現行の高齢者福祉施策と整合させていく必要がありますので、今後は行政内部の連携をさらに強化し、具体的な取り組みとしていきます。

重点プログラム⑩
すまいとまちのこを
考える機会の創出

防犯や耐震、環境、コミュニティなど様々なテーマのセミナーや様々な立場の人が参加する「芦屋らしいすまい感を考えるサロン」等を開催し、すまい・まちづくりへの意識と知識の醸成を図ります。

小学校において総合的な学習の時間等を活用し、次代を担う子どもたちの「すまい感」の醸成を図ります。

すまい・まちづくりに関する総合的な情報発信・支援拠点の創設を検討します。

現在の到達状況

- *「芦屋らしいすまい感を考えるサロン」は、平成20年度にセミナー形式で実施しましたが、常設サロンというスペースを確保するには至っていません。
- *重点プログラム⑩と合わせた広がりが必要になると考えています。
- *また、小学校のカリキュラムの活用はむずかしい状況でしたので、出前講座等の課外の方法も合わせて検討していく必要があります。

■芦屋らしいすまい感を考えるサロン（セミナー）の開催状況

日時	内容	人数
(平成20年度) 平成20年 9月11日(木) 14:00~16:00	ティータイム交流会 『芦屋スタイルの住生活をめざして より快適なマンションライフのありかた』 「住宅マスタープランについて」 住宅課 永瀬俊哉主査 「住宅用火災警報器について」 消防本部予防課 吉岡幸弘課長 「耐震診断・耐震改修について」 建築指導課 辻 宏治技師	25名

重点プログラム⑪
「市営住宅ストック総合活用計画」の策定

住宅性能面における新旧格差や高齢入居者の急増などの課題を解決し、住宅セーフティネットとして市営住宅を適切に維持管理・活用するために「市営住宅ストック総合活用計画」を策定します。

計画に基づいて効率的・効果的なストック活用を進めるとともに、高齢者等入居者の多様なニーズへの対応や適正な管理が可能となる新たな運営体系を構築することにより良好なコミュニティを形成します。

市営住宅以外の公的住宅については、関係機関と連携して施策を進めます。

現在の到達状況

- *市営住宅ストック総合活用計画の策定は完了し、同計画に基づく建替事業に着手しています。
- *また、既存ストックについては、全市的に策定した公共施設保全計画との整合を図り、計画的改修を軌道に乗せようとしているところです。
- *今後の建替については、5年経過によるストック総合活用計画自体の見直しを行い、大規模集約住宅建設事業を進めていきます。



■芦屋市営住宅ストック総合活用計画のあらまし（抜粋）

計画の位置づけと期間

計画の位置づけ 芦屋市営住宅等ストック総合活用計画は、芦屋市住宅マスタープランの5年間で取り組む「重点プログラム」の一つであり、第3次芦屋市総合計画・後期基本計画等の関係行政計画との整合性を保ちつつ策定したものです。

計画期間 計画期間は平成22年度から41年度までの20年間とし、総合計画等の計画期間をふまえて、その前期を平成22年度から平成31年度までの10年間、後期を平成32年度から平成41年度までの10年間とします。
なお、計画の実施にあたっては、今後の財政状況の推移や市営住宅等の入居者ニーズを見極めるとともに、総合計画の改定や社会経済情勢の変化等を考慮して概ね5年程度に見直しを行います。

計画の対象住宅 計画の対象住宅は、芦屋市が管理している28団地・80棟・1,765戸の市営住宅等とします。

ストック活用

全国的に住宅ストックが量的に充足するとともに、本格的な少子・高齢社会や地球規模での環境問題への対応の必要性など社会経済情勢が著しく変化する中で、住宅政策も新たな取り組みの転換が求められています。市営住宅等についても新規供給量から良質な住宅の活用や更新等の機能が図られつつあり、本市の厳しい財政状況等をふまえて市営住宅等を適切に維持管理することにより、良好なストックとして次世代に継承していく必要があります。

そこで、市営住宅等ストックの活用にあたっては、特に、昭和30年代から40年代にかけて大量供給されたストックが更新時期を迎え、早期の建替や計画的な修繕・改修により長寿命化を図るもの判別など、効率的・効果的なストック活用計画を作成するとともに、災害復興公営住宅をはじめとした十分な安全性や居住性を備えており長期活用を図るべき住棟については、予防保全の観点から維持管理計画に基づいて適切な維持管理を実施します。事業等の実施にあたっては、入居者をはじめとする市民のみならずの理解と協力を基本とし、適切に維持管理するとともに計画の活用を行い、市営住宅等としての特性を生かした良質なストックを形成してまいります。

また、高齢者等入居者の多様なニーズに対応するとともに、共同生活の住み方ルールや防犯の意識向上による適正な自主管理が可能となる新たな運営体系を構築することにより、良好なコミュニティを形成してまいります。

ストック活用の手法 市営住宅等のストック活用手法は次の3つとします。

①建替 既設の市営住宅等を除去して、その土地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅等を建設します。

②用途廃止 市営住宅等としての投資効果が低いものや建替事業の財源確保等の観点から、市営住宅等としては廃止します。

③維持管理 「修繕」：定期的な点検を行い、適切な時期に修繕を行い、居住性・安全性等の維持・向上を図り、市営住宅等の効用を維持し長期的に活用します。
「個別改善」：市営住宅等の質の向上のために、以下の事項のうち必要な改善を行います。
*居住性向上型：住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上など
*福祉対応型：住戸・共用部・屋外のバリアフリー化など
*安全性確保型：耐震改修、避難設備や経路の整備・確保、防犯性向上や落下・転倒防止など
*長寿命化型：耐久性の向上や維持管理を容易にするための予防保全的な改修
「全面的改善」：上記の個別改善事項を全て含み、躯体を現住戸内現在の生活スタイルに適合する設備や仕様に改善します。

ストック活用手法の選定指標と流れ

評価指標：以下の3段階にわたって、各団地の活用手法を選定するための評価指標をそれぞれ設定し、各団地を判定します。

【1次判定】 *老朽度（耐用年数）
*需要条件（交通利便性、空室率）
*高度利用（敷地規模・形態、地形、接道幅員、用途地容、他法規制）
*立地環境（住工などの混在の有無）
*改善履歴：活用手法を制限するよう改善の有無

【2次判定】 *躯体の安全性（耐震性能の確保の有無）
*避難の安全性（二方向避難の可否）
*住戸・共用部分の居住性（住戸規模、浴室の有無、給湯設備、高齢化対応の状況）
*団地内の屋外居住性（屋外付帯施設の整備状況【改善団地が対象】）
*長寿命化型（長寿命化型に該当する改善工事の有無）

【3次判定】 *段階的建替の可能性（団地の規模）
*仮住居確保の容易性（仮住居を周辺で確保できる立地環境の有無）
*まちづくりへの貢献度（都市計画事業の予定の有無）
*周辺道路の状況（工事の容易性：幹線道路との距離）
*建替による事業効果（戸数増の可能性）

各団地の事業の促進性を判断する指標を設定して判定

手法選定の流れ：以下のような流れで、各団地の活用手法を選定します。

図1: 評価指標に基づく活用手法の選定フローチャート。A: 平成7年以前に建設された住棟、B: AとC以外、C: 既に耐用年数に達している。また、もしくは10年以内に入居する住棟。評価指標の合計点を算出し、0点以上5点未満は維持管理、5点以上6点未満は修繕、6点以上7点未満は建替、7点以上8点未満は用途廃止、8点以上9点未満は全面的改善、9点以上10点未満は全面的改善+修繕、10点以上11点未満は全面的改善+用途廃止、11点以上12点未満は全面的改善+建替、12点以上13点未満は全面的改善+用途廃止+建替、13点以上14点未満は全面的改善+用途廃止+建替+修繕、14点以上15点未満は全面的改善+用途廃止+建替+修繕+個別改善、15点以上16点未満は全面的改善+用途廃止+建替+修繕+個別改善+全面的改善、16点以上17点未満は全面的改善+用途廃止+建替+修繕+個別改善+全面的改善+修繕、17点以上18点未満は全面的改善+用途廃止+建替+修繕+個別改善+全面的改善+修繕+個別改善、18点以上19点未満は全面的改善+用途廃止+建替+修繕+個別改善+全面的改善+修繕+個別改善+全面的改善、19点以上20点未満は全面的改善+用途廃止+建替+修繕+個別改善+全面的改善+修繕+個別改善+全面的改善+修繕。

将来管理戸数

公営住宅法の改正をふまえて入居資格の厳格化等に取り組み、建替事業等を計画的に実施することにより、計画の最終年度における市営住宅等の管理戸数を約1,700戸とします。

建替事業等の実施方針

計画期間における取り組み 建替もしくは用途廃止する団地については、段階的な必要戸数の建替、建替における社会福祉施設等との併設、用途廃止による用地の他用途への転換又は売却等をすすめます。
具体的建替計画の作成にあたっては、住戸規模や駐車場の水準や将来の世帯構成の変化に対応できる住戸の仕様等についても配慮します。
なお、財政状況等を勘案したうえで、建替以外の市営住宅等として良好な住宅ストックを形成するための手法についても検討します。

原住者との合意形成の方針 建替事業の実施に際しては、事前に十分な余裕をもって対象団地の入居者に連絡するとともに、説明会やアンケート調査を実施して入居者の意向を十分に把握し、建替事業への理解と協力を求めます。
また、建替事業を実施する団地の入居者のうち、再入居を希望する入居者には仮住居を確保するとともに、他の住宅への住み替えを希望する入居者には既存ストックを活用し、入居者の意向に沿った住宅への住み替えを支援します。
用途廃止する団地の入居者は他の住宅への住み替えが必要となるため、住み替え前後等に際しては、廃止団地周辺の市営住宅等を確保するなど、可能な限り入居者の希望に沿えるように配慮します。

他の事業主体との連携 市営住宅等の建替を実施する場合、地域の住宅ストックの活用をすすめるためには、多様な公共賃貸住宅の選択肢の中から、可能な限り居住ニーズに合致した住宅を選択することができると同時に、市内において異なる事業主体により公共賃貸住宅が供給されている場合等については複数の事業主体との連携を図ります。

ストックの長寿命化に関する実施方針

【長寿命化に関する基本的考え方】

ストックの状態の把握および日常的な維持管理 市営住宅等の適切なストックマネジメントの実施には、ストックの状況を的確に把握し管理することが重要であり、その整備・管理データを団地別に住棟単位で整理するとともに、住棟単位修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できるしくみをつくります。
そして、これらのデータを基に、長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から市営住宅等の定期点検や修繕・改善事業等の維持管理を推進します。

長寿命化およびライフサイクルコストの削減 市営住宅等の長寿命化を図るためには、住棟の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等未然に防ぐ維持管理が重要であり、修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、住棟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事業の効率的な実施につなぐ、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る改善事業を必要に応じて実施し、市営住宅等の長寿命化を図ります。
加えて、耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕標準周期の延長などにより、市営住宅等の維持管理に必要なライフサイクルコストの削減を図ります。

【長寿命化のための維持管理計画】

計画期間における取り組み 改善事業を行う団地については必要な修繕を実施するとともに、対象住宅の状況や過去の修繕履歴等を勘案しながら、安全性・利便性・快適性の向上のため、住宅の適切な改善・維持管理、設備改善、新旧格差是正等による良好な住宅ストックの形成を図り、計画的かつ効率的に改善事業を実施します。
各改善メニューの実施は、国庫補助制度をもとに財政状況等を勘案したうえで、効率的・効果的な実施に努めるとともに、全面的改善事業の緊急性や必要性など事業効果等を総合的に考慮しながら取り組み費・共益費の負担増などに関する入居者の合意形成等を前提として事業をすすめます。

管理・維持保全のための適正修繕費計画 住宅団地の良好な居住環境を保全するためには、市営住宅等を良好な住宅ストックとして適切に管理・維持保全する必要があります。その方法としては、設備等の日常的な「保守点検」、水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定な時期に生じる支障に対して実施する「経路修繕」、屋根防水工事の実施等、定期的に実施する「計画修繕」、空室となった時に住戸内の修繕を行う「空室修繕」などがあります。
一般に、建設後の年数経過に伴い必要となる費用が増大するとともに、計画修繕の実施により一時期に多額の費用がかかることが想定され、これらの修繕を的確に実施するために、将来必要となる修繕の内容とその実施時期及び修繕費用を適正に見積もったうえで計画的に修繕を実施します。

良好なコミュニティの形成および効率的な管理に向けた取り組み

ア 高齢者や障がい者への対応 地域での生活が継続できることを基本とし、入居者が安心して生涯にわたって住み続けることができるような総合的な対策を検討します。
ハード面では、身体機能の低下や障害が生じた場合に、安心して住み続けることができるようバリアフリー化の施策を推進するとともに、居住者同士が交流し、支え合う共同の空間を備えたコネクティブ・ハウジングの普及を図ります。
ソフト面では、日常の生活支援として、入居高齢者に対する日常生活指導、安否確認、緊急時に連絡等のサービスを提供する生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による支援サービスを提供し、介護サービスとしては「通い」を中心として、要介護者の様態や希望に応じて、随時「訪問」や「泊まり」を組み合わせて支援する高齢者サービスと連携し、介護が必要になっても住み慣れた地域で生活が継続できるよう多様なニーズに対応した整備を推進します。
イ コミュニティの形成 住民による地域福祉活動を積極的に続けていくためには拠点が必要であり、コミュニティづくりの一環として、その他となる集会所の地域開放等の積極的な活用を図ります。
また、一人一人が役割を持って生きていくための「共助」の仕組みを整備し、空き住居等を活用した「いきいきサロン」の開催等、ボランティアやコーディネーターと連携したネットワークづくり活動などの展開を図ることにより良好なコミュニティを形成します。
ウ 専業主婦について 義務教育終了の子供がいる世帯や若年世帯の優先入居、高齢者や障がい者等が安心して暮らせるために親子の近居募集を実施するなど、多様なニーズに対応する募集方法の検討を行います。
エ 管理体制の充実 入居者サービスの向上と効率的な管理のためには、多様な入居者ニーズの的確な把握と迅速な対応が可能な体制が不可欠であり、民間管理会社等を積極的に活用し、管理体制を充実させます。