

## 第2章 長寿命化に関する基本方針

---

## 2.1 ストックの状態の把握・修繕の実施・データの管理に関する方針

### (1) 維持管理の方針

- ・管理する市営住宅の整備・管理データ、劣化状況等を整理するため、情報をデータベースにより一元的に管理し、長寿命化のための中・長期的な維持管理を実施します。
- ・市営住宅の住棟単位の修繕履歴をデータベースに蓄積し、計画修繕周期に基づいた次回修繕・改善時期を確認しながら、市営住宅の効率的・効果的な修繕・維持管理を実施します。
- ・市営住宅の点検を定期的の実施し、本計画に基づいた予防保全的な維持管理を実施します。

### (2) ストックの状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

#### ア 定期点検及び日常点検の実施

- ・建築基準法第12条に基づく定期点検の実施をします。また、日常点検による状況把握を引き続き行い、建物劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕の的確な実施を図ります。

#### イ 点検結果等に基づく修繕の実施

- ・点検結果、修繕周期を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の長寿命化型改善(※)を効率的・効果的に実施することで、良好な維持管理を長期的に行います。  
※劣化防止、耐久性の向上及び維持管理の容易化を目的とした設備等の改善で、外壁、屋上防水、給排水管改修などの改修を行うもの

#### ウ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

- ・点検結果や修繕等の内容については、点検・修繕履歴を適切にデータ管理することで、今後の市営住宅の修繕・維持管理に役立てていきます。

## 2.2 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

### ア 予防保全的な維持管理

- ・定期的な日常点検等から建物状況を把握し、標準修繕周期に先立って、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るものとします。また、計画的に修繕・改善を実施する予防保全的な維持管理によって、市営住宅の長寿命化を図ります。
- ・躯体の定期的な維持保全工事を実施し、併せて必要な共同設備、配管・給湯機等の水回りの改修を定期的に行い、長寿命化を図っていきます。

### イ 修繕周期の延長

- ・長寿命化型改善による耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上等を行い、住棟の適切な維持を図るとともに、住棟の使用年数や修繕周期の延長等によってライフサイクルコスト※（以下「LCC」とする。）の縮減を図ります。

※：製品や構造物を取得・使用するために必要な費用の総額。企画・設計から、従来の対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図ります。