

第4章 市営住宅における各種実施方針

4.1 点検の実施方針

市営住宅の点検については、市営住宅に対する点検・診断の実施、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」の中で有効に機能するよう、実施方針を次のように設定します。

(1) 定期点検

- ・法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施します。
- ・法定点検の対象外となる住棟（100㎡未満の住棟等）については、建築基準法第12条の規定に準じ、同様の点検を実施するものとします。

(2) 日常点検

- ・法定点検とは別に、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、年に一度程度、定期的に日常点検を実施します。
- ・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もの（事業主体の担当者等）による実施も可能な簡便なものとしてします。
- ・点検項目は、「市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）」を参考に実施するものとします。
- ・遊具、外構、駐車場等、法定点検にはない点検項目については、適切な維持管理のため、日常点検において点検し、状況把握するものとします。

(3) 入退去時の点検

- ・入居者が専用的に使用する共用部分（バルコニー等）や、住宅内の設備等、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検、日常点検では把握することが困難な部位については、入居者の退去時に点検を実施し、点検記録を蓄積します。

(4) 点検記録のデータベース化

- ・定期点検、日常点検、入退去時の点検の記録は、それぞれデータベース化し、修繕や維持管理の計画・実施や次の点検に活用できるよう整備します。

【参考】日常点検項目一覧（「市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）より）

<木造建築物>

▼敷地及び地盤

| 点検部位 | 点検項目 | 法定点検対象 |
|-----------|------------------------------------|--------|
| ア) 地盤 | ■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況 | ★ |
| イ) 敷地 | ■敷地内の排水の状況 | ★ |
| ウ) 敷地内の通路 | ■敷地内の通路の支障物の状況 | ★ |
| エ) 塀 | ■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況 | ★ |
| | ■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況 | |
| オ) 擁壁 | ■擁壁の劣化及び損傷の状況 | ★ |
| | ■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況 | ★ |
| カ) 屋外工作物 | ■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況 | |
| キ) 屋外電気設備 | ■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況 | |
| ク) 通路・車路 | ■平面駐車場の劣化及び損傷の状況 | |
| | ■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況 | |
| ケ) 付属施設 | ■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況 | |

▼建築物の外部

| 点検部位 | 点検項目 | 法定点検対象 |
|--------------------|----------------------|--------|
| ア) 基礎 | ■基礎の沈下等の状況 | ★ |
| | ■基礎の劣化及び損傷の状況 | ★ |
| イ) 土台 | ■土台の沈下等の状況 | ★ |
| | ■土台の劣化及び損傷の状況 | ★ |
| ウ) 外壁（躯体等） | ■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 | ★ |
| エ) 外壁 （外装仕上げ材等） | ■金属系パネルの劣化及び損傷の状況 | ★ |
| | ■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況 | |
| | ■シーリングの劣化及び損傷の状況 | |
| オ) 外壁（窓サッシ等） | ■サッシ等の劣化及び損傷の状況 | ★ |
| カ) 建具 | ■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況 | |

▼屋上及び屋根

| 点検部位 | 点検項目 | 法定点検対象 |
|-------|---------------|--------|
| ア) 屋根 | ■屋根の劣化及び損傷の状況 | ★ |
| | ■雨樋の劣化及び損傷の状況 | |

▼建築設備（給水設備及び排水設備）

| 点検部位 | 点検項目 | 法定点検対象 |
|------------------------------------|---------------------------|--------|
| ア) 飲料用配管及び排水配管 （隠蔽部分及び埋設部分を除く。） | ■配管の腐食及び漏水の状況 | ★ |
| イ) 排水設備 （隠蔽部分及び埋設部分を除く。） | ■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況 | |

<耐火・準耐火建築物>

▼敷地及び地盤

| 点検部位 | 点検項目 | 法定点検対象 |
|-----------|------------------------------------|--------|
| ア) 地盤 | ■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況 | ★ |
| イ) 敷地 | ■敷地内の排水の状況 | ★ |
| ウ) 敷地内の通路 | ■敷地内の通路の支障物の状況 | ★ |
| エ) 塀 | ■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況 | ★ |
| | ■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況 | |
| オ) 擁壁 | ■擁壁の劣化及び損傷の状況 | ★ |
| | ■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況 | ★ |
| カ) 屋外工作物 | ■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況 | |
| キ) 屋外電気設備 | ■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況 | |
| ク) 通路・車路 | ■平面駐車場の劣化及び損傷の状況 | |
| | ■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況 | |
| ケ) 付属施設 | ■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況 | |

▼建築物の外部

| 点検部位 | 点検項目 | 法定点検対象 |
|--------------------|---|----------------|
| ア) 基礎 | ■基礎の沈下等の状況 | ★ |
| | ■基礎の劣化及び損傷の状況 | ★ |
| イ) 土台 | ■土台の沈下等の状況 | ★ |
| | ■土台の劣化及び損傷の状況 | ★ |
| ウ) 外壁 (躯体等) | ■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 | ★ |
| | ■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 | ★ |
| | ■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 | |
| | ■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 | ★ |
| エ) 外壁 (外装仕上げ材等) | ■塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況 | ★ (塗り仕上げ除く) |
| | ■金属系パネルの劣化及び損傷の状況 | ★ |
| | ■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況 | ★ |
| | ■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況 | |
| | ■シーリングの劣化及び損傷の状況 | |
| オ) 外壁 (窓サッシ等) | ■サッシ等の劣化及び損傷の状況 | ★ |
| カ) 建具 | ■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況 | |
| | ■シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況 | |
| キ) 金物類 | ■落下防護庇の劣化及び損傷の状況 | |
| | ■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況 | |

▼屋上及び屋根

| 点検部位 | 点検項目 | 法定点検対象 |
|-------------|----------------|--------|
| ア) 屋上面、屋上回り | ■屋上面の劣化及び損傷の状況 | ★ |
| | ■雨樋の劣化及び損傷の状況 | |
| イ) 屋根 | ■屋根の劣化及び損傷の状況 | ★ |

▼避難施設等

| 点検部位 | 点検項目 | 法定点検対象 |
|-------------|-----------------------|--------|
| ア) 廊下（共用廊下） | ■物品の放置の状況 | ★ |
| | ■手すりの劣化及び損傷の状況 | |
| | ■床の劣化及び損傷の状況 | |
| | ■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況 | |
| | ■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況 | |
| イ) 出入口 | ■物品の放置の状況 | ★ |
| ウ) バルコニー | ■手すり等の劣化及び損傷の状況 | ★ |
| | ■物品の放置の状況 | ★ |
| | ■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況 | |
| | ■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況 | |
| エ) 階段 | ■物品の放置の状況 | ★ |
| | ■階段各部の劣化及び損傷の状況 | ★ |

▼建築設備（給水設備及び排水設備）

| 点検部位 | 点検項目 | 法定点検対象 |
|------------------------------------|---------------------------|--------|
| ア) 飲料用配管及び排水配管 （隠蔽部分及び埋設部分を除く。） | ■配管の腐食及び漏水の状況 | ★ |
| イ) 給水タンク等、給水ポンプ | ■給水タンク等の腐食及び漏水の状況 | ★ |
| ウ) 排水設備 （隠蔽部分及び埋設部分を除く。） | ■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況 | |

4.2 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、適切な時期に予防保全的な観点から計画的に修繕していくため、次のように実施方針を設定します。

①工事の効率化

- ・工事の効率化を図るため、建設時期の近い住棟の工事時期を分散させたり、同じ団地内の住棟については同じ時期に修繕したりといった調整を図ります。
- ・近い将来用途廃止や建替の対象となっている住棟については、計画修繕を実施せずに当面維持管理するものとし、長寿命化を図るべき住棟を優先的に修繕します。

②計画修繕の内容と実施時期

- ・住棟の劣化状況等から判断し、修繕の必要性の高いものから順に修繕を実施します。
- ・計画修繕は、修繕周期表を参考に、住棟別に内容と実施時期を調整します。

③点検や実情を踏まえた修繕の実施

- ・点検の結果、他の住棟と比較して劣化が進んでいない住棟については、修繕時期を延期する等、住棟の実際の状況も十分に踏まえて計画修繕を実施するものとします。

④修繕記録のデータベース化

- ・修繕を実施した場合、その内容をデータベースに記録し、将来の修繕や改善等の実施に向けて有効に活用できるよう整備に努めます。

■修繕の周期（建物）

【参考】修繕周期表（「市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）より）

| 推定修繕項目 | 対象部位等 | 工事区分 | 修繕周期 | 想定する修繕工事の仕様 | 参照文献 | 修繕の目的 | | | | |
|--------------------|---|-------|------|------------------------------|------|--------|-----------|-------|--------|-------|
| | | | | | | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| 1 屋根防水 | | | | | | | | | | |
| ①屋上防水 (保護防水) | 屋上、塔屋、ルーフバルコニー | 補修 | 12年 | 伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修 | ③ | | | ○ | | |
| | | 修繕 | 24年 | 下地調整の上、露出防水（かぶせ方式） | ③ | | | ○ | | |
| ②屋上防水 (露出防水) | 屋上、塔屋 | 修繕 | 12年 | 塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式） | ③ | | | ○ | | |
| | | 撤去・新設 | 24年 | 既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等 | ③ | | | ○ | | |
| ③傾斜屋根 | 屋根 | 補修 | 12年 | 下地調整の上保護塗装 | ③ | | | ○ | | |
| | | 撤去・葺替 | 24年 | 既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替 | ③ | | | ○ | | |
| ④庇・笠木等防水 | 庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等 | 修繕 | 12年 | 高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等 | ③ | | | ○ | | |
| 2 床防水 | | | | | | | | | | |
| ①バルコニー床防水 | バルコニーの床（側溝、幅木を含む） | 修繕 | 18年 | 高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等 | ② | | | ○ | | |
| ②開放廊下・階段等床防水 | 開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む） | 修繕 | 18年 | 高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等 | ② | | | ○ | | |
| 3 外壁塗装等 | | | | | | | | | | |
| ①コンクリート補修 | 外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分） | 補修 | 18年 | ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修 | ② | ○ | | ○ | | |
| ②外壁塗装 | 外壁、手すり壁等 | 塗替 | 18年 | 高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等 | ② | ○ | | ○ | | ○ |
| ③軒天塗装 | 開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分 | 塗替 | 18年 | 高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等 | ② | ○ | | ○ | | ○ |
| ④タイル張補修 | 外壁・手すり壁等 | 補修 | 18年 | 欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄 | ② | ○ | | ○ | | ○ |
| ⑤シーリング | 外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等 | 打替 | 18年 | 既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え | ② | ○ | | ○ | | |
| 4 鉄部塗装等 | | | | | | | | | | |
| ①鉄部塗装 (雨掛かり部分) | (鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり | 塗替 | 6年 | 下地処理の上、塗装 | - | | | ○ | | |
| | (鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等 | 塗替 | 6年 | 下地処理の上、塗装 | - | | | ○ | | |
| | 屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス | 塗替 | 6年 | 下地処理の上、塗装 | - | | | ○ | | |
| ②鉄部塗装 (非雨掛かり部分) | (鋼製)住戸玄関ドア | 塗替 | 6年 | 下地処理の上、塗装 | ③ | | | ○ | | |
| | (鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等 | 塗替 | 6年 | 下地処理の上、塗装 | ③ | | | ○ | | |
| ③非鉄部塗装 | (アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等 | 清掃 | 18年 | 洗浄の上、コーティング | - | | | ○ | | |
| | (ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等 | 塗替 | 18年 | 下地処理の上、塗装 | - | | | ○ | | |
| 5 建具・金物等 | | | | | | | | | | |
| ①建具関係 | 住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア | 点検・調整 | 12年 | 動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等 | ③ | ○ | | | | |
| | | 取替 | 36年 | 撤去又はかぶせ工法 | ③ | ○ | | | | |
| | 窓サッシ、面格子、網戸、シャッター | 点検・調整 | 12年 | 動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等 | ③ | ○ | | | | |
| | | 取替 | 36年 | 撤去又はかぶせ工法 | ③ | ○ | | | | |

第4章 市営住宅における各種実施方針

| 推定修繕項目 | 対象部位等 | 工事区分 | 修繕周期 | 想定する修繕工事の仕様 | 参照文献 | 修繕の目的 | | | | |
|---------------------|--|-------|------|--|-------------|--------|-----------|-------|--------|-------|
| | | | | | | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| ②手すり | 開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン | 取替 | 36年 | 全部撤去の上、アルミ製手すりに取替 | ③ | ○ | | | | |
| ③屋外鉄骨階段 | 屋外鉄骨階段 | 補修 | 12年 | 点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等 | ③ | ○ | | | | |
| | | 取替 | 36年 | 全部撤去の上、取替 | ③ | ○ | | | | |
| ④金物類 (集合郵便受等) | 集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等 | 取替 | 24年 | 取替 | ③ | | | | ○ | |
| | 笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリープキャップ等 | 取替 | 24年 | 取替 | ③ | ○ | | | | |
| | 屋上フェンス等 | 取替 | 36年 | 全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替 | ③ | ○ | | | | |
| ⑤金物類 (メータボックス扉等) | メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等 | 取替 | 36年 | 撤去又はかぶせ工法 | ③ | | | | ○ | |
| 6 共用内部 | | | | | | | | | | |
| ①共用内部 | 管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井 | 張替・塗替 | 12年 | 床・壁・天井の塗替、張替等 | ③ | | | | | ○ |
| | エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、 | 張替・塗替 | 12年 | 床・壁・天井の塗替等 | ③ | | | | | ○ |
| 7 給水設備 | | | | | | | | | | |
| ①給水管 | 共用給水立て管 専用給水枝管 | 取替 | 20年 | 硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管 | ① ⑤ | ○ | | | | |
| | | 取替 | 35年 | 硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手) | ① | ○ | | | | |
| | | 取替 | 40年 | ステンレス鋼管 | ⑥ | ○ | | | | |
| | 水道メーター | 取替 | 8年 | 支給品 | — | ○ | | | | |
| ②貯水槽 | 受水槽、高置水槽 | 取替 | 25年 | FRP製 | ③ | ○ | | | | |
| ③給水ポンプ | 揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ | 補修 | 8年 | オーバーホール | ③ | ○ | | | | |
| | | 取替 | 15年 | | ③ | ○ | | | | |
| 8 排水設備 | | | | | | | | | | |
| ①雑排水管 (屋内) | 共用雑排水立て管 専用雑排水枝管 | 取替 | 20年 | 配管用炭素鋼鋼管 | ① | ○ | | | | |
| | | 取替 | 30年 | タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管 | ① ④ ⑤ | ○ | | | | |
| ②汚水管 (屋内) | 共用汚水立て管 専用汚水枝管 | 取替 | 30年 | 配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管 | ① ④ ⑤ | ○ | | | | |
| | | 取替 | 50年 | 鑄鉄管 | ① | ○ | | | | |
| ③排水管 (屋外) | 屋外排水管 | 取替 | 25年 | 排水用硬質塩化ビニル管 | ① | ○ | | | | |
| | | 取替 | 30年 | ヒューム管 | ④ | ○ | | | | |
| ④雨水樋 | 立て樋 | 取替 | 30年 | 硬質塩化ビニル管 | ③ | ○ | | | | |
| ⑤排水ポンプ | 排水ポンプ | 補修 | 8年 | オーバーホール | ③ | ○ | | | | |
| | | 取替 | 15年 | | ③ | ○ | | | | |
| 9 ガス設備 | | | | | | | | | | |
| ①ガス管 (屋内) | ガス管 | 取替 | 30年 | 配管用炭素鋼鋼管 | ⑥ | ○ | | | | |
| | ガスメーター | 取替 | 10年 | | — | ○ | | | | |
| ②ガス管 (屋外) | | 取替 | 20年 | 配管用炭素鋼鋼管 | ① | ○ | | | | |
| | | 取替 | 50年 | 被覆鋼管 ポリエチレン管 | ① | ○ | | | | |

第4章 市営住宅における各種実施方針

| 推定修繕項目 | 対象部位等 | 工事区分 | 修繕周期 | 想定する修繕工事の仕様 | 参照文献 | 修繕の目的 | | | | |
|------------|--|------|-------|--------------|------|--------|-----------|-------|--------|-------|
| | | | | | | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| 10 空調換気設備 | | | | | | | | | | |
| ①空調設備 | 管理室、集会室等のエアコン | 取替 | 15年 | | ③ | | | | ○ | |
| ②換気設備 | 管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ | 取替 | 15年 | | ③ | ○ | | | | |
| 11 電灯設備 | | | | | | | | | | |
| ①電灯設備 | 共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等 | 取替 | 15年 | | ③ | ○ | ○ | | | |
| | 非常用照明器具内蔵蓄電池 | 取替 | 4年～6年 | | - | ○ | ○ | | | |
| ②配電盤類 | 配電盤・プルボックス等 | 取替 | 30年 | | ③ | ○ | | | | |
| ③幹線設備 | 引込開閉器、幹線（電灯、動力）等 | 取替 | 30年 | | ③ | ○ | | | | |
| ④避雷針設備 | 避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等 | 取替 | 40年 | | ③ | ○ | | | | |
| ⑤自家発電設備 | 発電設備 | 取替 | 30年 | | ③ | ○ | | | | |
| 12 情報・通信設備 | | | | | | | | | | |
| ①情報・通信設備 | 電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等 | 取替 | 30年 | | ③ | | | | ○ | |
| ②テレビ共聴設備 | アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く | 取替 | 15年 | | ③ | | | | ○ | |
| ③光ケーブル配線設備 | 住棟内ネットワーク | 取替 | 15年 | | ③ | | | | ○ | |
| ④インターホン設備 | インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等 | 取替 | 15年 | | ③ | | | | ○ | |
| 13 消防用設備 | | | | | | | | | | |
| ①屋内消火栓設備 | 消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等 | 取替 | 25年 | | ③ | ○ | | | | |
| ②自動火災報知設備 | 感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等 | 取替 | 20年 | | ③ | ○ | | | | |
| ③連結送水管設備 | 送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等 | 取替 | 25年 | | ③ | ○ | | | | |
| 14 昇降機設備 | | | | | | | | | | |
| ①昇降機 | カゴ内装、扉、三方枠等 | 補修 | 15年 | | ③ | | | | ○ | |
| | 全構成機器 | 取替 | 30年 | | ③ | | | | ○ | |
| 15 立体駐車場設備 | | | | | | | | | | |
| ①自走式駐車場 | プレハブ造（鉄骨増+A L C） | 補修 | 10年 | 鉄部塗装、車止め等の取替 | ③ | | | | ○ | |
| | | 建替 | 30年 | 全部撤去の上建替 | ③ | | | | ○ | |
| ②機械式駐車場 | 2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等 | 補修 | 5年 | 鉄部塗装、部品交換 | ③ | | | | ○ | |
| | | 建替 | 20年 | 撤去、新設 | ③ | | | | ○ | |
| 16 外構・附属施設 | | | | | | | | | | |
| ①外構 | 平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 | 補修 | 20年 | | ① | | | ○ | ○ | |
| | 囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 | 取替 | 20年 | | ① | ○ | | | ○ | |
| | 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く | 取替 | 20年 | | ① | | ○ | | | |
| ②附属施設 | 自転車置場、ゴミ集積所 | 取替 | 20年 | | ① | | | | ○ | |
| | 植栽 | 整備 | 20年 | | ① | | | | | ○ |

第4章 市営住宅における各種実施方針

| 推定修繕項目 | 対象部位等 | 工事区分 | 修繕周期 | 想定する修繕工事の仕様 | 参照文献 | 修繕の目的 | | | |
|---------|--------------|------|------|--------------|------|--------|-----------|-------|-----------------|
| | | | | | | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 美観の維持 |
| 17 仮設工事 | | | | | | | | | |
| ①共通仮設 | | 仮設 | 18年 | 仮設事務所、資材置き場等 | — | | | | |
| ②直接仮設 | | 仮設 | 18年 | 枠組足場、養生シート等 | — | | | | |
| 18 専用部分 | | | | | | | | | |
| ①住設機器 | 浴室ユニット | 取替 | 25年 | | ① | | | | ○ |
| ②設備機器 | 分電盤 | 取替 | 15年 | | ① | ○ | | | |
| | 給湯・暖房器、バランス釜 | 取替 | 15年 | | ① | | | | ○ |
| | 換気扇 | 取替 | 20年 | | ① | | | | ○ |

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

4.3 改善事業の実施方針

改善事業については、長寿命化型、居住性向上型、安全性確保型、福祉対応型の4つの類型毎に、限りある予算の中で住棟別に必要性や効果による優先順位を考慮し、適切な改善事業を実施します。

①長寿命化型改善事業

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住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、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。

<改善の内容>

- ・外壁改修
- ・屋上防水改修
- ・給排水管・ガス管改修等

②居住性向上型改善事業

住戸・住棟設備の機能向上のための改善を実施し、居住性を向上させます。住戸規模の改善等、入居者の調整を伴う改善については、建替え時に対応するものとします。

<改善の内容>

- ・排水処理施設の整備（下水道への接続、洋式便所への変更等）
- ・給湯設備の整備 等

③安全性確保型改善事業

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。

<改善の内容>

- ・外壁落下防止改修
- ・ガス管の耐震性・耐食性向上等

④福祉対応型改善事業

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る改善を実施します。

<改善の内容>

- ・住戸内、共用部への手すりの設置等

4.4 建替事業の実施方針

建替事業の実施に際しては、以下の実施方針に基づき、事業を推進します。

①土地の高度利用による市営住宅の集約化

- ・利便性や敷地の規模、周辺の状況等を踏まえ、市営住宅の集約化による効率的な土地利用を図ります。

②バリアフリー化の推進

- ・建替えを行う際には、手すりの設置、住宅内段差の解消、1階共用部分へのスロープの設置を行う等の対応により、住戸内及び共用部、敷地のバリアフリー化を図ります。

③多様な住宅タイプの供給

- ・市営住宅への入居世帯状況を踏まえ、住宅規模と世帯規模のミスマッチが生じないように、小規模世帯向け、ファミリー世帯向け等の様々なタイプの住宅の供給について検討します。

④周辺景観や地球環境への配慮

- ・建物外観や外構のデザインに関して、本市の豊かな自然環境と調和した景観の形成を図ります。
- ・建替えを行う際には、地球環境への影響を最小限に抑えるため、日照や風通し等に配慮した住棟配置、省エネルギー性能の高い材料の選定等に努めます。

⑤入居者との合意形成

- ・入居者の移転や工事の実施に伴う騒音や振動等の発生、住宅内への立ち入り等、入居者の生活に大きな影響を与える可能性があることについて事前に理解と協力を得るよう努めます。
- ・建替えに伴い居住性や利便性が向上する一方で、家賃の上昇により、入居者の金銭的負担が大きくなることは避けられないことから、入居者との十分な合意形成を図ります。
- ・入居者に対する情報や要望の把握についても積極的に取り組むよう努めます。

ただし、3次判定の結果から、本計画内での10年間においては、新たな建替事業は実施しない予定です。

※本公郷改良アパートは、現在、令和7年度までの予定で建替えを行っています。