

第5章 点検の実施方針

1 定期点検の実施方針

本市の保有する公営住宅は、建築基準法第12条に基づく法定点検の対象規模に満たないため、点検義務はありませんが、法定点検の規定に準じて同様の点検を行うとともに建物劣化状況調査によりA～D評価で劣化状況を把握します。

2 日常点検の実施方針

市担当課において全ての住棟を対象に、専門業者等による定期点検の結果に基づいて現地を確認し、同時に入居者からの情報収集することにより、計画修繕等の実施に繋がっていきます。

3 住戸内部における点検の実施方針

住戸内の設備やバルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部については、住戸内部に立ち入る必要がありますが、定期点検や日常点検での把握が困難であるため、入退去時に状態を確認することで修繕等の必要性を判断します。

第6章 計画修繕の実施方針

1 基本方針

修繕の実施にあたっては、部位ごとに定められている修繕周期を目安として、将来見込まれる修繕工事の内容や修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定します。

また、定期点検、日常点検（自主点検）の結果を踏まえ、予防保全的な観点から計画修繕を実施します。

2 実施方針

(1) 経常修繕（小修繕）

当面管理する全ての市営住宅のストックにおいて、大規模修繕に含まれない個別の修繕工事を経常修繕項目とし、点検において修繕の必要性がある場合は随時修繕を実施します。

なお、10年以内に建替・長寿命化改善あるいは用途廃止を予定する既存の住宅ストックについては、当面経常修繕のみ対応とし、ストックの更新が終了した時点から計画修繕のサイクルを開始します。