

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げていきます。

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。

表22 経常修繕の実施方針

実施判断	主な実施内容
日常点検等で状況を確認し、必要に応じて随時実施	<ul style="list-style-type: none"> ■ 非常用照明器具内蔵蓄電池の取替 ■ 開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装 ■ 設備機器、縦樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干し金物等の塗装 ■ 自転車置場、遊具、フェンスの塗装 ■ 住戸玄関ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類等の塗装 ■ 水道メーターの取替 ■ 加圧給水ポンプ、浄化槽ブロアーのオーバーホール

(2) 計画修繕（大規模修繕）

計画修繕に位置づける工事は、公営住宅等長寿命化計画策定指針において示される対象部位ごとの修繕周期を参考にすると共に、修繕周期が長くLCCを低減できる仕様への変更により修繕コストの縮減も行います。

計画修繕の項目は多岐にわたりますが、長寿命化改善や空家修繕等と連携することで効率かつ計画的に実施するものとします。また、ストックの長寿命化により活用期間が長期となるため、適切な維持管理により必要な供給量（実稼働ストック数）を確保できるよう努めます。

また、大規模修繕の実施にあたっては長寿命化型維持管理を念頭におき、特に躯体や大型設備の安全性・機能性の維持に係る予防保全的な措置を優先します。

表23 計画修繕の必要性を判断する項目と基準（長寿命化型維持管理にかかる項目）

判断項目	判断基準	対応方法
外壁	建物躯体や外装仕上げ材等の劣化・損傷状況から防水性や安全性に問題が確認され、改修が必要である場合は要改修。	外壁改修 (防水性、耐久性、安全性の向上)
屋上防水	防水性に問題があり、改修が必要である場合は要改修。	屋上防水改修 (防水性、耐久性の向上)
設備関係	漏水や錆・腐食等で継続して使用するのに問題があり、改修が必要である場合は要改修。	給水管改修 (耐久性、耐食性の向上)

表24 修繕周期表

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			○		
			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 撤去・ 新設	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
			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 撤去・ 葺替	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
			24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え、かぶせ工法	③			○		
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バラベツ天端・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・塩ビシート	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	18年	下地処理の上、耐候性塗装	⑦			○		
	(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	18年	下地処理の上、耐候性塗装	⑦			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	18年	下地処理の上、耐候性塗装	⑦			○		
② 鉄部塗装(非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	18年	下地処理の上、耐候性塗装	⑦			○		
	(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	18年	下地処理の上、耐候性塗装	⑦			○		
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	○				
			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、ピート等)の取替等	③	○				
			36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
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 取替	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
			36年	全部撤去の上、取替	③	○				

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	修繕の目的					
					参考文献	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
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、スリーブキャップ等	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	36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	36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	36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	鋳鉄管	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	36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	○				
⑥ 浄化槽	浄化槽	修繕	5年	水中ポンプ、ブローア	⑦	○				
		取替	30年	FRP 製	⑦	○				
9. ガス設備										
① ガス管(屋内)	ガス管	取替	36年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年	供給会社負担	-	○				
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	○				
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	18年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	6年		-	○	○			

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	参考文献	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 配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	36年		③	○				
③ 幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	36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	36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	36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	18年		③				○	
③ 光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	18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	18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	ブレハブ造(鉄骨増+ALC)	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、ピット式)、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					○
17. 仮設工事										
① 共通仮設		仮設	—	仮設事務所、資材置き場等	—					
② 直接仮設		仮設	—	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・洗面台	取替	36年		①				○	
	キッチン	取替	36年		⑦				○	
② 設備機器	分電盤	取替	18年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	18年		①				○	
	換気扇	取替	18年		①				○	

参考文献凡例

- 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(独立行政法人都市再生機構/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)
- ⑦ LC(ライフサイクル)評価、長期修繕計画、診断、資産評価、ER(エンジニアリング・レポート)のための建築物のライフサイクルマネジメント用データ集((社)ロングライフビル推進協会/平成26年3月)