第６章 改善事業等の実施方針

６－１ 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する。

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する。
- 法定点検の対象外となる住棟についても、建築基準法第 12 条の規定に準じ、同様の点検を実施する。

２．日常点検

- 点検項目は、「公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。
- 法定点検とは別に、外観からの目視により確認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する。
- 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者（事業主体の担当者等）による実施も可能な簡便なものとする。
- 法定点検にはない点検項目（遊具、外構、自転車置場等）については、適切な維持管理のため、日常点検において状況把握する。

３．入退去時の点検

- 定期点検や日常点検では把握することが困難な部位（バルコニーや住戸内の設備等）については、入退去時に点検を実施する。

４．点検記録のデータベース

- 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定期点検、日常点検、入退去時の点検記録は、それぞれデータベース化する。

日常点検項目一覧

【参考】公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

＜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	

■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	□共同部ドア、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	★

■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	

６－２ 計画修繕の実施方針

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、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、次のように実施方針を設定する。

１．工事の効率化

- 工事の効率化を図るため、同じ団地内の住棟は同時期に修繕を行い、建設時期が近い住棟は工事時期を分散するなど実施時期を調整する。
- 建替や用途廃止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、当面維持管理するものとし、他の住棟を優先的に修繕するものとし、コスト縮減を図る。

２．計画修繕の内容と実施時期

- 計画修繕は、修繕項目別の修繕周期表を参考に、住棟別に計画修繕の内容と実施時期を調整する。
- 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実施する。

３．点検結果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行していない住棟については、修繕時期を延長するなど、実情も十分に踏まえて計画修繕をする。

４．修繕記録のデータベース化

- 修繕した内容についてはデータベース化し、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する。

修繕周期表

■修繕の周期（建物）

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　屋上防水										
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	伸縮目地の打替え、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、葺替え	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、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			○		
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、竪樋・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、塗装	－			○		
	（ﾎﾞｰﾄﾞ、樹脂、木製等）隔て板、ｴｱｺﾝｽﾘｰﾌﾞ、雨樋等	塗替	18 年	下地処理の上、塗装	－			○		

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
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、ﾄﾞｱﾁｪｯｸ等）の取替え等	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、ﾋﾞｰﾄ等）の取替え等	③	○				
		取替	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え	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、取替え	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	取替え	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、竪樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24 年	取替え	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え	③	○				
⑤金物類（ﾒｰﾀｰﾎﾞｯｸｽ扉等）	メーターボックス扉、パイプスペース扉等	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・天井の塗替え、張替え等	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・天井の塗替え等	③					○
7　給水設備										
①給水管	共用給水立管 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）	共用雑排水立管 専用汚水枝管	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）	共用汚水立管 専用汚水枝管	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		○			
		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	竪樋	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		○			

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
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		○			
	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		○			
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	○	○			
	非常用照明器具内蓄電池	取替	4～6 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（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（鉄骨造＋ALC）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替え	③				○	
		建替	30 年	全部撤去の上、建替え	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				○	

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
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		⑥		○			
	囲障（塀、ﾌｪﾝｽ等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20 年		－		○			
	埋設排水管、排水桝等、※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							
	植栽	整備	20 年		①		○			
１７　仮設工事										
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置場等	－					
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（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）

６－３ 改善事業の実施方針

改善事業については、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型、安全性確保型４つの区分で、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する。

１．長寿命化型改善事業

耐久性の向上、躯体への影響の低減、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う。

改善内容：屋上防水改修、外壁改修等

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、居住性の向上を図る。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。

改善内容：共同アンテナの設置、３点給湯設備の設置等

３．安全性確保型改善事業

躯体の安全性の確保や防災性の向上、生活事故防止に配慮した改善を行う。

改善内容：手摺りのアルミ化等

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、住戸内のバリアフリー化を行う。

改善内容：住戸内の段差解消、浴室・トイレの手摺り設置等

６－４ 建替事業の実施方針

建替事業の実施に際しては、財政面や環境面への配慮を前提とすることに加えて、以下の点に留意する。

１．団地の集約化による効率的な土地利用

複数の団地が比較的近接して立地しているため、利便性や敷地の規模、周辺の状況等を踏まえ、公営住宅等の集約化による効率的な土地利用を図る。

２．多様な住宅タイプの供給

入居世帯状況を踏まえ、高齢者世帯向け、単身から２人世帯の小規模世帯向け、ファミリー世帯向けなど、世帯構成に合わせた住宅の供給について検討する。

３．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など、全住戸をバリアフリー対応の住戸とし、原則として３階建て以上の住宅にはエレベーターの設置をする。

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、周辺の街並みと調和した景観の形成を図り、建替えを行う際は、地球環境への影響を最小限に抑えるため、日照や風通し棟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る。

５．入居者との合意形成

入居者の要望の把握や、建替えに関する適切な情報提供に努め、建替えの実施に際しては、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など、入居者の生活に大きな影響を与えることとなるため、事業を行う上では、入居者に十分に配慮し、理解と協力を得ながら進める。