

5. 市営住宅の点検、計画修繕、改善事業等の実施方針

(1) 点検の実施方針

① 法定点検

- ・ 本市は建築主事を置く特定行政庁であり、市営住宅は建築基準法第12条第2項及び第4項の法定点検の対象となっている。
- ・ 安全・予防保全の観点から、引き続き建築基準法に基づく適切な点検を実施する。

② 年に一度程度の点検の実施

- ・ 法定点検のほかに、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、年に一度程度の点検を行う。
- ・ 点検の方法・内容、記録（チェックリスト）は、公営住宅等日常点検マニュアル（平成28（2016）年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）を参考とする。
- ・ 修繕・維持管理の的確な実施や、次回の点検に役立てることを目的に、点検の記録（チェックリスト）を蓄積・一元管理する。

<留意点>

- ・ 外構・自転車置場等、法定点検の点検項目にはないが、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検を行う。
- ・ 入居者がいる状態で住宅内部に立ち入り、定期点検や日常点検を実施することは困難であるため、入居者が専用的に使用する共用部分（バルコニー等）や専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等（台所・浴室のガスホース等）については、入退去時に点検を実施し、その点検記録を蓄積する。（なおガス設備については、入居者にガスを安全に使用してもらうために、ガス事業法に基づき事業者が実施する「ガス設備定期保安点検」（4年に1回以上）がある。）
- ・ 昇降機については、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」（平成28（2016）年2月 国土交通省住宅局建築指導課）等を参考に、点検を実施する。

(2) 計画修繕の実施方針

① 計画修繕の対象と実施方針

- ・ 計画修繕の検討対象は、全ての市営住宅とする。
- ・ 計画修繕の具体的な対象や時期・内容等は、全公共施設を対象とした保全・改修計画（来年度、策定予定）を踏まえて検討する。
- ・ 計画修繕の検討にあたっては、定期点検・日常点検の記録、「公営住宅等長寿命化計画[※]策定指針（改定）」に示された修繕周期表等を参考とする。
- ・ 次期の修繕に活かすことができるよう、修繕履歴（主要な部位・部材の修繕の仕様と内容、実施時期等）を整理、一元管理する。

② 効率的・効果的な計画修繕の実施に向けて

- ・ 例えば計画修繕とその他の改善事業の実施時期が近い場合は、工事実施時期を調整し両工事をあわせて実施するなど、効果的・効率的な維持管理の実施に努める。

■ 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）の修繕項目別の修繕費乗率を用いた計画期間中の修繕の目安[※]

| | 建設年度 | 合計 |
|-----------|------|----------------|
| 北町第一住宅 | H19 | 45,898 千円/10年 |
| 桜堤住宅 | H21 | 107,105 千円/10年 |
| 関前住宅 | S46 | 2,649 千円/10年 |
| 北町第二住宅1号棟 | S51 | 37,786 千円/10年 |
| 北町第二住宅2号棟 | S52 | 25,539 千円/10年 |
| 合計 | | 218,977 千円/10年 |
| | | 21,898 千円/年 |

※費用は過去の主な建設工事費と公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）の修繕項目別の修繕費乗率を用いて試算した修繕費の目安であり、実際に行う修繕内容や建設物価の動向等によって変わるものである。

■修繕周期表（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課））

| 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 | 修繕の目的 | | | | | |
|-------------------|---|-------------------|-------|------------------------------|----------------------------|--------|---------|-------|--------|-------|
| | | | | | 参考文献 | 安全性の確保 | 供給処理機能の | 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 | | | ○ | | |
| | | | 修繕 | 12年 | 塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式） | ③ | | | ○ | |
| ② 屋上防水（露出防水） | 屋上、塔屋 | 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 | | | ○ | | |
| | | | 補修 | 12年 | 下地調整の上保護塗装 | ③ | | | ○ | |
| ③ 傾斜屋根 | 屋根 | 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 | | | ○ | | |
| | | | 補修 | 12年 | 下地調整の上保護塗装 | 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・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 | ○ | | | |
| ② 手すり | 開放廊下・階段、防風スクリーン バルコニーの手すり | 取替 | 36年 | 撤去又はかぶせ工法 | ③ | ○ | | | | |
| | | 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、立て樋・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（メーターボックス扉等） | 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 | | | | ○ | |