

第6章 整備・管理の実施方針

6-1 点検の実施方針

全ての団地を対象として、以下の方針で定期点検及び日常点検を実施します。

(1) 定期点検

定期点検（建築基準法第12条の規定に基づく法定点検等）については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、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とします。

(2) 日常点検

日常点検は、年に一度程度「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局 H28.8）」に則り実施することを基本とし、遊具、外構、自転車置場等、法定点検の点検項目にはないが、市営住宅の適切な維持管理のために必要な対象については、日常点検において点検を行います。

また、バルコニー等の入居者が専用的に使用する部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に確実に点検を実施します。

6-2 計画修繕の実施方針

全ての団地を対象として、以下の方針で計画修繕を実施します。

定期点検及び日常点検の内容や、修繕項目別の修繕周期表を踏まえて、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図ります。

建物の主要部位（屋上、外壁、内装、外部建具、台所、浴室、給排水設備、電気設備、ガス設備、昇降機等）の周期的な計画修繕については、他の改善事業との一体化や住棟毎の実施時期を調整するなど、財政負担の軽減を図りながら実施します。また、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することも検討します。

(1) 住宅用火災警報器、自動火災報知設備の更新

引き続き活用を図る団地について、火災に対する安全性を確保するため、住宅用火災警報器又は自動火災報知設備の更新を実施していきます。

【実施内容】 住棟改善・・・住宅用火災警報器又は自動火災報知設備の更新

修繕項目別の修繕周期表

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
1 屋根防水				
①屋上防水 (保護防水)	屋上、搭屋、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
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)
②屋上防水 (露出防水)	屋上、搭屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)
		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傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装
		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
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等
2 床防水				
①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
3 外壁塗装等				
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手摺壁、軒天、庇等	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外壁塗装	外壁、手摺壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等
④タイル張補修	外壁・手摺壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄
⑤シーリング	外壁目地、建具廻り、スリーブ廻り等	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
4 鉄部塗装等				
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	開放廊下・階段、バルコニーの手摺	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、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)	住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	共用部分ドア、MB扉、手摺、照明器具、設備機器、配電盤類	塗替	6年	下地処理の上、塗装
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、手摺、避難ハッチ等	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	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
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法
	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
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法
②手摺	開放廊下・階段、バルコニーの手摺	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手摺に取替
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
		取替	36年	全部撤去の上、取替
④金物類	集合郵便受、掲示板	取替	24年	取替
	笠木、架台、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、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
	MBの扉、PSの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法
6 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
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)
		取替	40年	ステンレス鋼管
	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
		取替	15年	

第6章 整備・管理の実施方針

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
7 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
		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
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
		取替	50年	鑄鉄管
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
		取替	30年	ヒューム管
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	
8 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
	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
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管
9 電灯設備				
①電灯設備	共用廊下、配線器具、非常照明、避難口、通路誘導灯、外灯等	取替	15年	LED照明
	非常用照明器具内臓蓄電池	取替	4年～6年	
②配電盤類	配電盤、ブルボックス等	取替	30年	
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年	
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	
10 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	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等	取替	15年	
11 昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年	
	全構成機器	取替	30年	
12 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	
	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、排水樹等	取替	20年	
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	
13 専用部分				
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年	
②設備機器	分電盤	取替	15年	
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年	
	換気扇	取替	20年	

6-3 改善事業の実施方針

整備手法の選定で改善と判定された団地について、以下の方針で改善事業（個別改善事業）を実施します。

（1）居住性向上型

引き続き活用を図る団地について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性向上を図ります。

【実施内容】 住戸改善・・・給湯器の設置による台所・風呂等の給湯化等
住棟改善・・・給湯方式の変更等

（2）福祉対応型

引き続き活用を図る団地について、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部のバリアフリー化を進めます。

【実施内容】 住戸改善・・・手摺の設置や段差解消、レバーハンドルへの交換等

（3）安全性確保型

引き続き活用を図る団地について、建物の劣化を防ぐと共に、入居者が安全・安心して居住できるよう、外壁塗装や外壁落下防止改修等を進めます。

【実施内容】 住棟改善・・・外壁塗装、外壁落下防止改修、防水改修、EVの更新等

（4）長寿命化型

一定の安全性等が確保され、長期的に活用すべき住戸・住棟について、耐久性向上や居住性向上、躯体の経年劣化の軽減、維持管理の容易性確保等の観点から予防保全的な改善を行います。

【実施内容】 住戸改善・・・浴室のUB化、配管の耐久性向上化等
住棟改善・・・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上、共用灯・外灯のLED化等

個別改善事業のメニュー例

項目	住戸改善	住棟改善	屋外・外構改善
居住性向上型	・間取りの改修 ・給湯設備の設置（台所、風呂等の給湯） ・電気容量のアップ ・外壁、最上階の天井等の断熱 ・開口部アルミサッシ化等	・給湯方式の変更 ・断熱化対応 ・共聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応等	・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備等
福祉対応型	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新等	・廊下、階段の手摺設置 ・中層エレベーターの設置、機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等	・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化等
安全性確保型	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防犯警報器の設置 ・アスベストの除去等 ・防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・エレベーターかご内防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置等	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置等
長寿命化型	・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事等	・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 ・LED化等	・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事等

6-4 建替事業の実施方針

整備手法として建替を選定する場合には、次の点について留意するものとします。

- ① 原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年限を経過し躯体が著しく劣化している場合などは、建替事業を選定します。
- ② 安全性の確保に課題のある団地・住棟の建替事業や改善事業については優先的に実施します。
- ③ 他の団地との集約・再編等について検討を行います。

整備手法の選定で建替と判定された団地については、以下の方針で建替事業を実施します。

(1) 民間活力の導入

施設整備から維持管理業務までの一括発注による工期短縮やコストの削減、性能発注方式の優れた提案による低廉で良質な住環境の提供、民間事業者の経験やノウハウの活用による入居者へのサービス向上、市の財政負担の平準化などが期待できることから、沼津市 PPP/PFI 導入指針に基づき、民間活力の導入を優先的に検討します。

(2) 周辺環境と調和した居住環境の形成

歩道の拡幅や緑化、公園や広場等のパブリックスペースの整備、公共交通の利便性向上、周辺環境と調和した連続性のある団地計画など、まちづくりの視点を考慮した居住環境の形成を検討します。

(3) 福祉機能との連携

住宅単体の施設とするのではなく、周辺地域において必要な福祉機能を検討した上で、福祉施設等の併設を検討します。