

第 7 章 点検の実施方針

7-1 ◆点検の基本方針

法定点検は、法令に基づく適切な点検を実施します。法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて点検（あわせて「定期点検」とする。）を実施します。

本市が当面管理する総ストック数から考えると、3 か年に一度の点検としても平均で年当たり 8 団地 400 戸近くが対象となることから、効率的な実施に配慮します。

また、すべての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に一度を目処に「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）」に則り実施することを基本とします。

定期点検の結果は、修繕・維持管理の計画見直しや次回以降の点検の実施方針に役立てられるよう、逐次データベースに登録して集計・分析が可能な状態とします。

7-2 ◆点検の実施方針

①点検のスケジュール

本計画期間内に実施が必要となる法定点検は、西尾市公共施設等総合管理計画に示す点検・診断等の実施方針と整合を図りつつ、3 か年ごとの実施を前提として計画期間内で平準化したものとします。なお、建替や長寿命化改善の事業進捗にあわせて適宜見直しを行います。

図表 7-1 計画期間中の点検スケジュール

定期点検年度	対象団地	現況の棟数・戸数
2019・2022・2025・2028	中野郷／下町／宮浦	33 棟 420 戸
2020・2023・2026	巨海／鎌谷／室／野々宮／父橋／中原／犬塚／住崎／対米	94 棟 434 戸
2021・2024・2027	味浜／大切間／神ノ木／神明塚／木田／王塚／元屋敷／富好／須原／鳥羽／鳥羽第 2／鳥羽第 3	46 棟 360 戸

②実施体制

日常点検は、公営住宅等の事業主体の担当者等が現場において目視で行うことができる範囲の内容としますが、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人で実施することを原則とします。

また、重大な事故につながり易く、専門的な視点が必要なエレベーター、飲料水用の貯水槽・加圧設備、遊具等については専門職による点検を原則とします。

③事前準備

日常点検を行う際には、前回の点検時に《所見あり》とされた箇所と内容を事前に確認します。前回点検時に《経過観察》とされた箇所については、劣化事象の進行程度や、既に修繕済みの箇所についてはその後の経過を重点的に点検します。

また、前回の点検実施後に発見・報告された不具合や修繕の記録、今後の計画修繕の予定等も事前に確認します。

④点検項目の一覧

団地の敷地および構造別の住宅ストックに対する点検項目は以下の通りとします。

図表 7-2 敷地及び地盤等に係る点検項目

部位	確認する項目	法定点検
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	■組積造の塀また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	

図表 7-3 建築物の外部に係る点検項目（耐火・簡易耐火造）

部位	確認する項目	法定点検
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(外壁仕上げ材等)	■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	○*
	■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	■共用部ドア、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、室名札等の劣化及び損傷の状況	

* 塗り仕上げを除く。

図表 7-4 屋上及び屋根に係る点検項目（耐火・簡易耐火造）

部位	確認する項目	法定点検
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	○

図表 7-5 建築設備に係る点検項目（耐火・簡易耐火造）

部位	確認する項目	法定点検
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、給水ポンプ等	■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	

図表 7-6 避難施設等に係る点検項目（耐火・簡易耐火造）

部位	確認する項目	法定点検
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	■手すり等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	○

図表 7-7 【参考】建築物の外部に係る点検項目（木造）

部位	確認する項目	法定点検
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(外壁仕上げ材等)	■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	

図表 7-8 【参考】屋上及び屋根に係る点検項目（木造）

部位	確認する項目	法定点検
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	

図表 7-9 【参考】建築設備に係る点検項目（木造）

部位	確認する項目	法定点検
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	