

第 8 章 計画修繕の実施方針

8-1 ◆修繕の基本方針

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、大規模修繕の効率化と平準化を図るため、居住にともない随時必要となる経常修繕とあわせて長期的視点に立った計画修繕を実施します。

8-2 ◆修繕の実施方針

①経常修繕（小修繕）

当面管理するすべての市営住宅ストックにおいて、以下②で示す計画修繕の項目に含まれない個別の修繕工事を経常修繕項目とし、点検において必要が確認された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、当面は経常修繕のみの対応とし、ストックの更新が終了した時点から以下②の計画修繕サイクルを開始します。

図表 8-1 経常修繕の実施方針

実施の判断	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 ■屋上フェンス、設備機器、縦樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、へだて板枠、物干し金物等の塗装 ■屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンスの塗装 ■住戸玄関ドア、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、屋内消火栓箱等の塗装 ■水道メーターの取替 ■揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、排水ポンプのオーバーホール

②計画修繕（大規模修繕）

計画修繕に位置づける工事は、国の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しつつ、西尾市公共施設等総合管理計画に示す維持管理・修繕の実施方針に即したものとします。

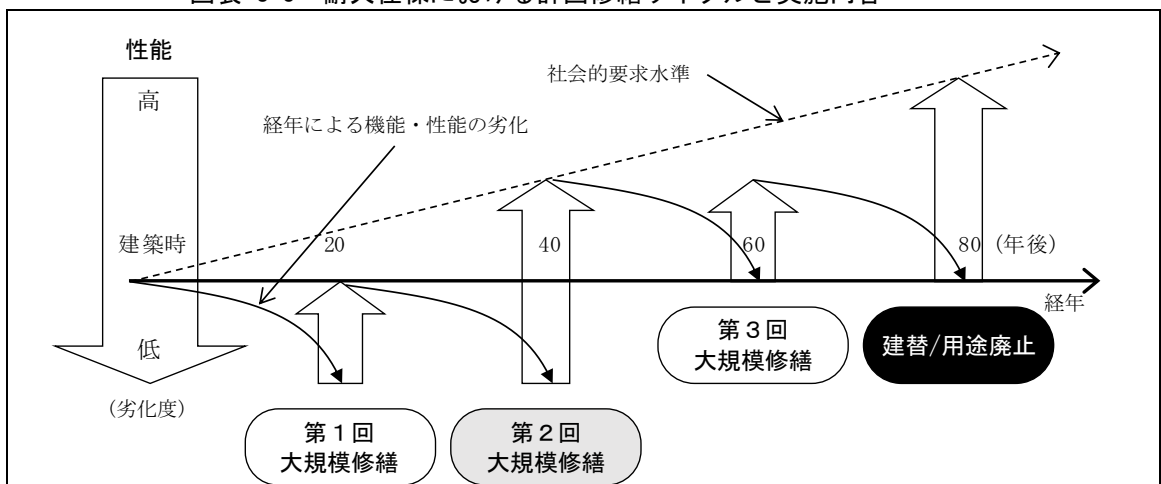
計画修繕の項目は多岐にわたりますが、長寿命化改善や空家の修繕等と連携することで効率的かつ計画的に実施するものとします。また、ストックの延命により活用期間が長期となるため、修繕項目を参考におおむね20～25年ごとの大規模修繕にグループ化し、適切な維持管理により必要な供給量（実稼働ストック数）を確保できるよう努めます。

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。これらについて、判断の基準と対応方法の考え方を以下に示します。

図表 8-2 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「×」で要改修。	■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「×」で要改修。	■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「×」で要改修。	■給水管改修 (耐久性、耐食性の向上)

図表 8-3 耐火住棟における計画修繕サイクルと実施内容



* 第3回の大規模修繕については、直近の長寿命化計画における建替・用途廃止の方針に基づき実施を判断する。

実施の判断	主な実施項目	
	改修・補修	取替
A: 原則として毎回の 大規模修繕で実施 する項目	<ul style="list-style-type: none"> ■屋上、塔屋、ルーフバルコニーの防水改修 ■傾斜屋根の補修 ■庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等の修繕 ■外壁、手すり壁等の塗替 ■外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等シーリング打替 ■(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等の塗替 	<ul style="list-style-type: none"> ■自動火災検知・報知設備の取替 ■ポンプ(揚水、加圧給水、直結増圧、排水)の取替 ■ガスメーター、給湯・暖房器、バランス釜の取替
B: 実施もしくは次回への先送りを毎回判断する項目 (改修直前の点検結果に基づく)	<ul style="list-style-type: none"> ■バルコニーの床防水(側溝、幅木を含む)の修繕 ■開放廊下・階段の床防水(側溝、巾木を含む)の修繕 ■開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分の塗替 ■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)の補修 ■外壁・手すり壁等タイル張の補修 	<ul style="list-style-type: none"> ■給水管、雑排水管(屋内)、ガスパイプ(屋外)、埋設排水管、排水桝等(埋設給水管を除く)の取替
C: 2回目の大規模修繕で実施する項目	<ul style="list-style-type: none"> ■屋上防水の改修、勾配屋根の葺替 	<ul style="list-style-type: none"> ■屋外建具・手すり、屋外鉄骨階段、屋上フェンス等の取替 ■受水槽、屋外配水管・枝管、縦樋、ガス管の取替 ■昇降機(エレベーター)の取替 ■給水管・汚水管・ガス管の取替