

3 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の実施方針

町営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくため、点検等に基づいて、不定期に生じる支障等に対応した経常修繕、周期的に実施する必要がある計画修繕を実施する。

計画修繕のうち、多額の費用を要する修繕事業（以下「大規模改修」という。）は修繕計画を定め、計画的に実施する。

表 維持修繕等の内容の分類

分 類		内 容
保守点検		・エレベーター、消防設備の点検、受水槽の清掃等、通常の住宅管理に必要な保守点検
経常修繕		・水漏れ、外壁のひび割れ等、不測の時期に生じる支障に対するその都度の修繕 ・軽微な維持補修、退居修繕等
計画修繕	一般修繕	・周期的に実施する必要がある修繕のうち、大規模改修に比べ多額の費用を要さないもの（建具改修、浴槽、流し等の改修、倉庫扉改修、外構補修等）
	大規模改修	・周期的に実施する必要がある修繕のうち、屋上防水改修、外壁改修、給水管改修、排水管改修、ガス管改修、浴室改修、床下地改修等、多額の費用を要するもの

(2) 大規模改修の実施方針

ア 基本的な考え方

大規模改修は、屋上防水改修、外壁改修、給水管改修、排水管改修、ガス管改修について、修繕周期、修繕履歴、劣化状況調査で把握した劣化状況（屋上防水（屋根）、外壁）等を踏まえた優先度を判定した上で、効率的な事業実施、事業の平準化等を考慮しながら大規模改修の実施内容、整備時期を設定する。

参考表 修繕周期の設定

部位	工事区分	想定する修繕工事の部位・仕様	修繕周期
屋根・屋上防水	修繕	屋上保護防水（下地調整、露出防水）	24年
	撤去・新設	屋上露出防水（既存全面撤去、下地調整、露出防水）	24年
	撤去・葺替	傾斜屋根（既存全面撤去、下地補修、葺替え）	24年
外壁・バルコニー	補修	コンクリート外壁補修（ひび割れ、欠損、鉄筋発錆等の補修）	18年
	塗替	外壁塗装（高圧洗浄、下地処理、仕上塗材塗り）	18年
	打替	外壁目地シーリング材（既存撤去、下地処理、打替え）	18年
	修繕	バルコニー床（高圧洗浄、下地処理、塗膜防水等）	18年
給水管	取替	共用立管、専用枝管（硬質塩化ビニル管、亜鉛メッキ鋼管）	20年
	取替	同（硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手））	35年
排水管（屋内）	取替	共用立管、専用枝管（配管用炭素鋼鋼管）（雑排水管）	20年
	取替	同（配管用炭素鋼鋼管）（污水管）	30年
	取替	同（タールエポキシ塗装鋼管）（雑排水管・污水管）	30年
	取替	同（硬質塩化ビニル管）（雑排水管・污水管）	30年
	取替	同（硬質塩化ビニルライニング鋼管）（雑排水管・污水管）	30年
ガス管	取替	ガス管（屋内）（配管用炭素鋼鋼管）	30年
	取替	ガス管（屋外）（配管用炭素鋼鋼管）	20年

注：策定指針の修繕周期表を基に主な修繕項目を抽出した。

イ 大規模改修実施に係る優先度の検討

(7) 検討対象住棟

大規模改修は、現在管理している団地のうち、長期的に活用する耐火構造の住棟を対象とした。（長期的な活用方針を「用途廃止」とした団地は除く。）

(4) 優先度の検討

大規模改修の優先度、実施内容及び整備時期は次の方法により設定した。

<屋上防水（屋根）改修・外壁改修>

- ① 建設又は大規模改修実施後の経過年数と現地調査で把握した劣化状況を考慮して優先度を判定する。
- ② 優先度「高」と判定した住棟について、投資可能額等に配慮しながら整備時期を設定する。

<給・排水管改修、ガス管改修>

- ① 建設又は大規模改修実施後の経過年数により優先度を判定する。
- ② 優先度「高」と判定した住棟について、投資可能額等に配慮しながら整備時期を設定する。

表 大規模改修に係る優先度の判定基準

部位		経過年数	劣化度	優先度	修繕周期の設定	
屋上防水 (屋根)・ 外 壁	・ 未経過		A	低	<屋上防水> ・ 露 出：24年(1.5倍：36年) ・ 金属板：30年(1.5倍：45年) <外壁> ・ 塗 装：18年(1.5倍：27年)	
			B	低		
			C～E	高		
	・ 経過 1 (修繕周期の 1.5倍未満)		A	低		
			B	中		
			C	高		
	・ 経過 2 (修繕周期の 1.5倍以上)		A	中		
			B	高		
			C	高		
給水管 排水管	・ 未経過 (30年未満)		－	低	・ 硬質塩ビ管：30年 (1.5倍：45年)	
	・ 経過 1 (修繕周期の1.5倍未満)		－	中		
	・ 経過 2 (修繕周期の1.5倍以上)		－	高		
ガス管	住棟内	・ 未経過 (30年未満)		－	低	・ 屋内ガス管：30年 (1.5倍：45年)
		・ 経過 1 (修繕周期の1.5倍未満)		－	中	
		・ 経過 2 (修繕周期の1.5倍以上)		－	高	
	屋 外	・ 未経過 (20年未満)		－	低	・ 屋外ガス管：20年 (1.5倍：30年)
		・ 経過 1 (修繕周期の1.5倍未満)		－	中	
		・ 経過 2 (修繕周期の1.5倍以上)		－	高	

注-1：経過年数は、建設又は大規模改修実施後の経過年数で、令和7年度末時点。

-2：劣化度は、劣化状況調査（令和7年度実施）により判断した。判断基準は次のとおり。

- A：劣化なし、または劣化の程度僅少
- B：劣化がある程度みられ、部分的な改修が必要
- C：劣化が進み、大規模改修が必要
- D：相当部分で劣化し、機能低下が顕著で全面的改修が必要
- E：劣化の程度が著しく、建替が必要

-3：劣化度欄「－」は、非調査

表 大規模改修実施に係る優先度の検討（屋上防水（屋根）、外壁）

団地番号	団地名	棟名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	屋上防水							外 壁						
								工法	劣化度	改修実施年度	経過年数	修繕周期	優先度	整備時期	工法	劣化度	改修実施年度	経過年数	修繕周期	優先度	整備時期
3	ベイシティー坂	-	公営	耐火	14階	H 9	50	ステンレス鋼板	A	-	28	未	低	-	吹付タイル	B	H28	9	未	低	-
4	平成ヶ浜住宅	1号館	特公賃	耐火	8階	H17	20	アスファルト防水	B	-	20	未	低	-	吹付タイル	B	-	20	経1	中	-
		2号館	特公賃	耐火	9階	H19	20	シート防水	B	-	18	未	低	-	吹付タイル	B	-	18	経1	中	-
		3号館	特公賃	耐火	10階	H22	10	シート防水	B	-	15	未	低	-	吹付タイル	B	-	15	未	低	-
5	北新地二丁目住宅	1号棟	公営	耐火	3階	R 1	21	シート防水	A	-	6	未	低	-	サイディングボード	A	-	6	未	低	-
		2号棟	公営	耐火	3階	R 1	23	シート防水	A	-	6	未	低	-	サイディングボード	A	-	6	未	低	-
9	小屋浦一丁目住宅	-	公営	耐火	3階	R 1	31	シート防水	A	-	6	未	低	-	サイディングボード	A	-	6	未	低	-

表 大規模改修実施に係る優先度の検討（給水管、排水管、ガス管）

団地番号	団地名	棟名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	給水管					排水管					ガス管									
								専用部・共用部					専用部・共用部					住棟内					屋外				
								改修実施年度	経過年数	修繕周期	優先度	整備時期	改修実施年度	経過年数	修繕周期	優先度	整備時期	改修実施年度	経過年数	修繕周期	優先度	整備時期	改修実施年度	経過年数	修繕周期	優先度	整備時期
3	ベイシティー坂	-	公営	耐火	14階	H 9	50	-	28	未	低	-	-	28	未	低	-	-	28	未	低	-	-	28	経1	中	-
4	平成ヶ浜住宅	1号館	特公賃	耐火	8階	H17	20	-	20	未	低	-	-	20	未	低	-	-	20	未	低	-	-	20	経1	中	-
		2号館	特公賃	耐火	9階	H19	20	-	18	未	低	-	-	18	未	低	-	-	18	未	低	-	-	18	未	低	-
		3号館	特公賃	耐火	10階	H22	10	-	15	未	低	-	-	15	未	低	-	-	15	未	低	-	-	15	未	低	-
5	北新地二丁目住宅	1号棟	公営	耐火	3階	R 1	21	-	6	未	低	-	-	6	未	低	-	-	6	未	低	-	-	6	未	低	-
		2号棟	公営	耐火	3階	R 1	23	-	6	未	低	-	-	6	未	低	-	-	6	未	低	-	-	6	未	低	-
9	小屋浦一丁目住宅	-	公営	耐火	3階	R 1	31	-	6	未	低	-	-	6	未	低	-	-	6	未	低	-	-	6	未	低	-