

## 7 点検の実施方針

大田区は区営住宅等の維持管理を指定管理者等に委託して管理運営を行っている。このため「5 長寿命化に関する基本方針」(P24)で整理した内容は、担当課と指定管理者等が連携して実施していくものとする。

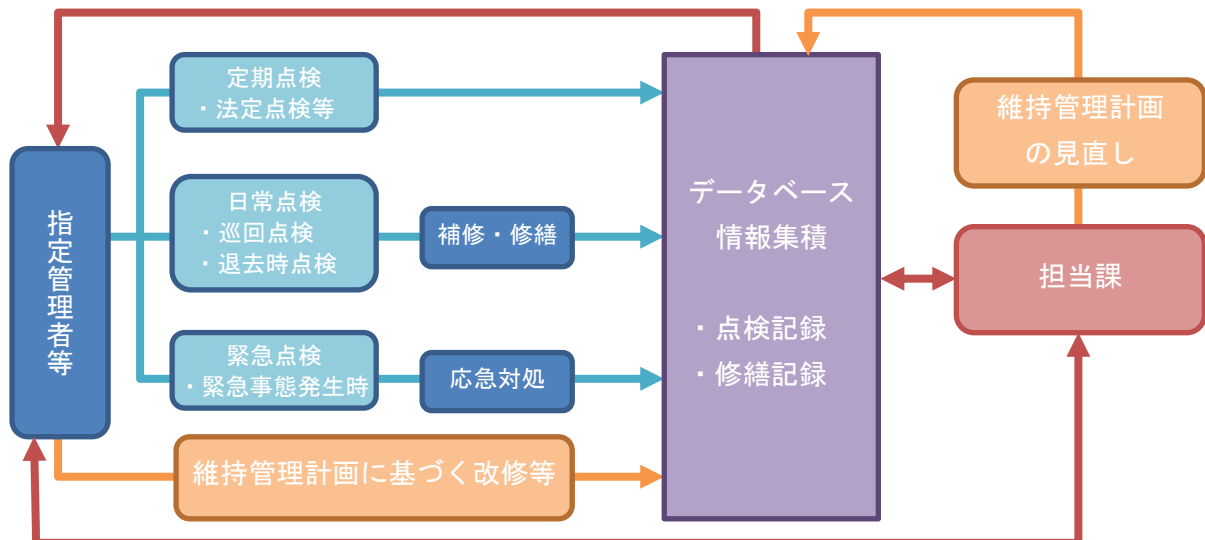
なお、点検は指定管理者等が行うとともに、日常点検で発見した小規模な不具合や入居者等から寄せられた修繕依頼も合わせて指定管理者等が修繕を行うものとする。

また、点検及び修繕を行った場合は、維持管理データベースに点検・修繕記録を入力して次回の点検に役立てることとする。これらの一連の流れを継続的に運用していき、メンテナンスサイクルの構築を図るものとする。

### ■点検の実施内容

点検の分類		点検方針	対象
定期点検	法定点検等	消防設備点検や昇降機点検、建築基準法12条点検などを実施する。	建築基準法12条点検 昇降機点検 消防設備点検 水道施設点検 避雷設備点検 汚水貯留槽等点検 など
日常点検	巡回点検	月1回の定期的な巡回点検を実施する。巡回は、施設設備等の保守点検及び補修などを実施するとともに、点検結果を記録・保管する。	施設内外
	退去時点検	入居者の退去に合わせて住戸内の設備点検を実施するとともに、点検結果を記録・保管する。	住戸内
緊急点検	緊急事態発生対応	緊急事態が発生した時は、実地調査と応急対応を行い、担当課へ報告する。また、修繕方法については担当課と調整を行うものとする。	施設内外

### ■メンテナンスサイクル模式図



## 8 計画修繕の実施方針

日常点検や法定点検で確認された設備の不具合を修繕する際には、長寿命化計画の維持管理計画で定めた改修スケジュールを確認するとともに、修繕の緊急性や修繕にかかる費用を考慮して修繕の実施時期の検討を行うものとする。また、緊急性を要するものなど、必要に応じて維持管理計画の見直しを図るとともに、見直しを行った際には、その理由や履歴を管理データベースに蓄積し、今後の維持管理に活かすものとする。

## 9 改善事業の実施方針

計画期間中の改善事業は、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善事業と個別改善事業に大別される。個別改善事業では、安全性確保型改善として「外壁落下防止対策」等、福祉対応型改善として「住戸内の福祉対応」等、長寿命化型改善として躯体を長く持たせるための「屋上防水」等、居住性向上型改善として「給水方式の変更」等、脱炭素社会対応型改善として「照明器具のLED化」を実施する。

また、これらの改善事業の実施に際しては、各住棟において外壁とバルコニーの手すり等の改修を同時に行うことで、効率的な事業実施を図る。

### (1) 「安全性確保型」改善対応

#### 【基本方針】

#### 1) 外壁の落下防止対策

##### ○モルタル仕上げ（リシン吹付）の外壁

外壁改修後、既に修繕周期（18年）を経過した住棟は、外壁改修にあわせて、落下のおそれのあるモルタル下地の除去等による落下防止対策を行う。特に、劣化状況調査等によりモルタル下地等のひび割れや浮き、剥離等の劣化事象が著しい住棟は、優先的に改善事業を実施する。

また、モルタル下地の除去による躯体露出にあわせて、躯体のコンクリート中性化抑止・耐久性向上を図るため、シリコン系・フッ素系の複層塗材での仕上げなどを実施する。

##### ○コンクリート直仕上げ（リシン吹付等）の外壁

鉄筋の腐食等、構造的な要因による塗材やかぶりコンクリートのひび割れや浮き、剥離等の劣化事象が著しい住棟は、優先的に塗材の除去後塗替えにより躯体コンクリートの落下防止対策と、中性化抑止・耐久性向上を図る。

## 2) 廊下・バルコニーの手すりのアルミ化、開口部の更新

廊下・バルコニーの手すりですチール製のものは、アルミ製に取り替えることを基本とする。特に、鉄部腐食や支持部のコンクリートの劣化状況を踏まえ、外壁改修やその他外部改修にあわせて取替を行う。また窓枠の落下防止等を防ぐために開口部の更新を実施する。

## 3) 避難ハッチの取替

バルコニーに設置されたスチール製マンホール型避難ハッチは、外壁改修やその他外部改修にあわせて、「避難器具用ハッチの基準について（通知）平成4年4月15日消防予第85号」などの基準に適合したものに取替える。特に、二方向避難の確保のために、当該避難ハッチを使用した垂直避難を要する住棟は、優先的に取替を進める。

## 4) エレベーターの更新

エレベーター設置もしくは更新後、修繕周期30年を経過したエレベーターについては順次更新を行い、利用者に対する安全性を確保するとともに、利用者の利便性の向上を図る。

## 5) 機械式駐車場の更新

機械式駐車場の設置もしくは更新後、修繕周期30年を経過した機械式駐車場については順次更新を行い、利用者に対する安全性を確保するとともに、利用者の利便性の向上を図る。

## 【実施内容】

### ○外壁落下防止対策

- 1-1 大森東一丁目住宅
- 1-6 蒲田本町二丁目アパート
- 1-10 西六郷三丁目アパート2号棟
- 1-25 中央八丁目アパート1号棟、2号棟 等

### ○廊下・バルコニーの手すりのアルミ化

- 1-1 大森東一丁目住宅
- 1-25 中央八丁目アパート1号棟、2号棟
- 1-31 プラムハイツ山王
- 2-1 プラムハイツ本羽田 等

### ○開口部更新

該当なし

### ○避難ハッチの取替

該当なし

### ○エレベーターの更新

- 1-17 プラムハイツ西馬込
- 1-18 プラムハイツ西蒲田
- 1-21 プラムハイツ久が原
- 1-22 プラムハイツ東矢口
- 1-24 プラムハイツ千鳥
- 3-3 シルバーピア南馬込
- 3-6 シルバーピア下丸子 等

### ○機械式駐車場の更新

- 2-2 プラムハイツ大森西 等

## (2)「福祉対応型」改善対応

### 【基本方針】

#### 1) エレベーター及びスロープの設置

エレベーターが設置されていない4階以上の住棟で、住棟の形状や敷地現状から設置が困難な住棟及び20戸未満の小規模戸数住宅でエレベーター設置の施行が著しく不効率な住棟を除き、エレベーター設置及びスロープ設置を行った。

今後は、エレベーター設置が難しい住棟でもスロープの設置が必要な住棟で、住棟の形状や敷地現状から設置が困難な住棟を除き、スロープを設置する。

#### 2) 住戸内の福祉対応

##### ○浴室のバリアフリー化（またぎやすい浴槽の設置）の推進

浴室に浴槽（風呂釜）が設置されていない住戸は、空き家修繕時に浴槽（風呂釜）等の設置を行う。

##### ○住戸内手すり設置の推進

高齢者及び身体障がい者世帯を対象に玄関、トイレ、浴室等への「手すり」の設置等住宅設備のバリアフリー対策を実施する。

### 【実施内容】

#### ○住戸内の福祉対応

毎年期間を設けて高齢者及び身体障がい者世帯を対象に玄関、トイレ、浴室等への「手すり」の設置等住宅設備の改善工事の申込みの受付を行い、工事を実施する。

### 3) シルバーピアの緊急通報システム更新

現在シルバーピアでは緊急通報システムが設置済であるが、高齢者が安心して居住できるよう、緊急通報システムは前回更新から概ね17年を経過したものについて、順次更新を実施する。

#### 【実施内容】

##### ○緊急通報システムの更新

3-1 シルバーピア大森本町

3-2 シルバーピア中央

3-3 シルバーピア南馬込 等

### (3) 「居住性確保型」改善対応

#### 【基本方針】

#### 1) 給水方式の改善

給水の安全性・効率性を向上させるため、給水方式は、原則として直結給水方式とし、受水槽・高架水槽方式を廃止する。なお、給水方式の変更にあわせて、配管の耐久性等の向上を図るため屋内給水管を取替える。給水ポンプや高置水槽などの更新周期を経過した団地・住棟から優先して進める。

ただし、給水方式変更に伴う配管取替は長寿命化型改善対応で実施する。

#### 2) 給水ポンプの高効率化

給水ポンプの修繕周期 15 年を経過したものについては、順次給水ポンプを省電力で高効率のものに更新し、省エネルギー化を図る。

#### 3) 給湯設備更新

給湯器の修繕周期 15 年を経過したものについては、給湯器を省エネで高効率のものに更新し、従来よりもエネルギーの消費が少なく、環境にも優しい改善を実施する。ただし、シルバーピアについては、各戸ごとに更新しているため本計画からは除く。

#### 4) 住戸内の居住性改善

浴室に浴槽（風呂釜）が設置されていない住戸は、空き家修繕時に浴槽（風呂釜）等の設置を行う。

※またぎやすい浴槽の整備として実施

**【実施内容】**

○給水方式（受水槽・高架水槽方式の直結給水方式等へ）の改善

1-3 本羽田一丁目アパート

1-9 本羽田三丁目アパート

1-20 本羽田一丁目第2アパート 等

※配管取替は、長寿命化型改善対応で実施する。

○給水ポンプの高効率化

1-1 大森東一丁目住宅

1-5 蒲田二丁目アパート

1-6 蒲田本町二丁目アパート

1-10 西六郷三丁目アパート 等

○給湯設備更新

1-17 プラムハイツ西馬込

1-18 プラムハイツ西蒲田

1-22 プラムハイツ東矢口 等

#### (4)「長寿命化型」改善対応

##### 【基本方針】

##### 1) 屋上の防水性・耐久性向上を図る防水層改修

###### 更新時期を経過したアスファルト露出防水

既存防水層を撤去して断熱工法による防水層のグレードアップを図り、防水層やスラブ躯体の耐久性を向上させる。

防水改修にあわせて、笠木やドレイン金物等の部材の耐久性を向上させる。

##### 2) 設備配管の耐久性・耐食性の向上

更新時期を経過した給水管について、耐食性・耐久性の向上を図るよう順次配管のグレードアップを行う。

##### 【実施内容】

###### ○屋上の防水性・耐久性向上を図る防水層改修

1-3 本羽田一丁目アパート

1-27 南馬込一丁目アパート 1号棟、2号棟

1-31 プラムハイツ山王

1-32 プラムハイツ大森西四丁目 等

###### ○給水管の耐久性・耐食性の向上

1-3 本羽田一丁目アパート

1-5 蒲田二丁目アパート

1-9 本羽田三丁目アパート

1-10 西六郷三丁目アパート 等

(5)「脱炭素社会対応型」改善対応

【基本方針】

1) 照明器具の LED 化

住棟の照明器具の LED 化を実施し、従来の照明より省電力化を図る。

【実施内容】

○照明器具の LED 化

1-1 大森東一丁目住宅

1-6 蒲田本町二丁目アパート

1-10 西六郷三丁目アパート 等

## ■事業手法の決定 1/2

### ◆全面的改善

大規模改修工事	3-4	シルバーピア蒲田	
	3-5	シルバーピア靴谷	

### ◆個別改善

#### ◇安全性確保型

改善内容	対象住棟		
外壁改修	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-25	中央八丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	1号棟
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	2号棟
	2-1	プラムハイツ本羽田	
	2-2	プラムハイツ大森西	
鉄部塗装工事	3-1	シルバーピア大森本町	
その他外部	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-25	中央八丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	2-1	プラムハイツ本羽田	
	2-2	プラムハイツ大森西	
昇降機更新	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-21	プラムハイツ久が原	
	1-22	プラムハイツ東矢口	
	1-24	プラムハイツ千鳥	
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
	2-1	プラムハイツ本羽田	
	2-2	プラムハイツ大森西	
	3-1	シルバーピア大森本町	
	3-3	シルバーピア南馬込	
3-6	シルバーピア下丸子		
昇降機耐震対策工事	1-26	大森南二丁目アパート	
防火扉改修工事	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-29	北靴谷一丁目アパート	1号棟
防火シャッター改修工事	2-1	プラムハイツ本羽田	
機械式駐車場更新工事	2-2	プラムハイツ大森西	

#### ◇福祉対応型

改善内容	対象住棟		
緊急通報システム更新	3-1	シルバーピア大森本町	
	3-2	シルバーピア中央	
	3-3	シルバーピア南馬込	
	3-6	シルバーピア下丸子	
	3-7	シルバーピア中馬込	

※改善事業の重複あり。

#### ◇居住性確保型

改善内容	対象住棟		
給水変更・配管取替	1-3	本羽田一丁目アパート	
	1-9	本羽田三丁目アパート	
	1-20	本羽田一丁目第2アパート	
	1-26	大森南二丁目アパート	
	1-29	北靴谷一丁目アパート	1号棟
	1-29	北靴谷一丁目アパート	2号棟
	3-3	シルバーピア南馬込	
給水ポンプ	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-5	蒲田二丁目アパート	
	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-15	中馬込一丁目アパート	1号棟
	1-15	中馬込一丁目アパート	2号棟
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-24	プラムハイツ千鳥	
	1-28	池上八丁目第2アパート	
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	1号棟
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	2号棟
3-1	シルバーピア大森本町		
給湯器取替	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-22	プラムハイツ東矢口	
	2-3	プラムハイツ北靴谷	
室内電気設備	1-2	大森南五丁目アパート	1号棟
	1-2	大森南五丁目アパート	2号棟
	1-7	池上三丁目アパート	
	1-11	多摩川二丁目アパート	1号棟
	1-11	多摩川二丁目アパート	2号棟
	1-13	大森西一丁目第2アパート	
	1-14	矢口二丁目第2アパート	
	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-19	仲池上二丁目アパート	
	1-20	本羽田一丁目第2アパート	
	1-21	プラムハイツ久が原	
	1-22	プラムハイツ東矢口	
	1-23	大森南一丁目アパート	
	1-24	プラムハイツ千鳥	
	1-26	大森南二丁目アパート	
	2-1	プラムハイツ本羽田	
2-2	プラムハイツ大森西		
3-2	シルバーピア中央		
3-6	シルバーピア下丸子		

※改善事業の重複あり。

## ■事業手法の決定 2/2

### ◇長寿命化型

改善内容	対象住棟		
屋上防水	1-3	本羽田一丁目アパート	
	1-9	本羽田三丁目アパート	
	1-27	南馬込一丁目アパート	1号棟
	1-27	南馬込一丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	1号棟
給水変更・配管取替	1-3	本羽田一丁目アパート	
	1-9	本羽田三丁目アパート	
	1-20	本羽田一丁目第2アパート	
	1-26	大森南二丁目アパート	
	1-29	北糞谷一丁目アパート	1号棟
	1-29	北糞谷一丁目アパート	2号棟
	3-3	シルバーピア南馬込	
給水管更新	1-5	蒲田二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	2号棟
	3-2	シルバーピア中央	

### ◇脱炭素社会対応型

改善内容	対象住棟		
屋外灯改修	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-11	多摩川二丁目アパート	1号棟
	1-11	多摩川二丁目アパート	2号棟
	1-14	矢口二丁目第2アパート	
	1-19	仲池上二丁目アパート	
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-25	中央八丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	2-2	プラムハイツ大森西	
	3-2	シルバーピア中央	

※改善事業の重複あり。

## 10 建替事業の実施方針

東京都から移管を受けた区営住宅等は公営住宅法施行令で定める法定耐用年数(70年)の2分の1を経過し、かつ、同年代に建設された住棟が多いことから、住棟の建替え時期が集中することが懸念されている。

建替事業量の長期的な見通しを踏まえると、築80年で建替を行うと仮定した場合、2050年から2059年の10年間における建替費用は、単年度あたり20億円を超える。

一時的に建替事業が集中することによる財政負担の増大を回避するためには、建替事業量のピークを均し、平準化を図ることが求められる。このため、本計画期間において建替事業の着手に向けた検討を行うこととした。

建替事業の実施にあたっては、大田区公共施設等総合管理計画に基づき、土地の高度利用や効率化を図る集約建替えを検討する。

さらに、建替えに際しては、高齢者や障がい者、子育て世帯等に向けた地域に密着した生活支援サービス等を行うための施設の併設や、団地の集約化により空き地となる用地を公園や緑地として再整備するなど、まちづくり用地として適正かつ有効な活用を図ることも検討する。

## 11 長寿命化のための事業実施予定一覧

本計画期間内における事業の実施予定は【様式1】～【様式3】の通りである。

なお、本計画期間内においては、新規整備事業、共同施設に係る事業の実施予定はない。



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都大田区

住宅の区分： 公営住宅 （公営住宅） 特定公共 （特定公共） 改善住宅 （改善住宅） その他 （その他）

回地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16			
西六郷三丁目 アパート	1号棟	48	SRC	S50	毎年度	屋外灯改修	室内電気設備	給水ポンプ										119,229	
西六郷三丁目 アパート	2号棟	25	RC	S50	毎年度	屋外灯改修	室内電気設備	給水ポンプ	外壁改修									99,652	
多摩川二丁目 アパート	1号棟	12	RC	S52	毎年度		屋外灯改修	室内電気設備											
多摩川二丁目 アパート	2号棟	12	RC	S52	毎年度		屋外灯改修	室内電気設備											
南六郷一丁目 第3アパート	1号棟	24	RC	S48	毎年度		屋外灯改修	室内電気設備											
南六郷一丁目 第3アパート	2号棟	20	RC	S48	毎年度		屋外灯改修	室内電気設備											
南六郷一丁目 第3アパート	3号棟	15	RC	S51	毎年度		屋外灯改修		室内電気設備										
大森西一丁目 第2アパート		60	SRC	S46	毎年度			室内電気設備											
矢口二丁目第 2アパート		30	RC	S46	毎年度		室内電気設備	屋外灯改修											
中馬込一丁目 アパート	1号棟	6	RC	S51	毎年度				室内電気設備										給水ポンプ





【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都大田区



住宅の区分： 特別公共  
改善住宅 賃貸住宅 (公営住居) 改修住宅 (その他 ( ))

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 総算列表 (千円/ 年)	備考				
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16						
プラムハイッ 山王		17	RC	H20	毎年度		屋上防水 外壁改修 その他外部 屋外灯改修													180,458		
プラムハイッ 大森西四丁目	1号棟	43	RC	H20	毎年度		屋上防水 外壁改修 その他外部 屋外灯改修		給水ポンプ											182,907		
プラムハイッ 大森西四丁目	2号棟	105	RC	H22	毎年度																	







