

第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1. 既存住宅の劣化度及び緊急度の確認と判定方法

計画期間内（今後10年間）に実施する事業について判断するため、劣化度及び緊急度の確認に向けた調査を実施した。また、既存の調査結果を合わせて整理し、主に屋上防水及び外壁に関する劣化度を総合的に判断し、緊急度の判断を行った。

基本的な判定基準は、次のとおりとした。

表 劣化度及び緊急度の判定基準

●劣化度			
ランク		基本的な判定基準	
2017	2018		
1	A	【屋上防水】ドレーンの軽微な損傷、防水シートのめくれ 【外壁塗装・躯体】修繕中又は修繕済み	
2	B	【屋上防水】部分的に防水シートの破れ、屋上シート防水内部への浸水 【外壁塗装・躯体】部分的にはがれ・浮き・ひび割れ	
3	C	【屋上防水】防水シートの浮き、防水層の劣化・内部への浸水 【外壁塗装・躯体】広範囲にはがれ・浮き・ひび割れ、一部爆裂あり	
4	D	【屋上防水】防水シートの裂け・めくれ・劣化 【外壁塗装・躯体】広範囲にはがれ・浮き・幅広のひび割れ、複数箇所に爆裂あり	
5	E	【屋上防水】ドレーンの破損、ドレーン周りシート防水の浮き 【外壁塗装・躯体】広範囲にはがれ・浮き・幅広のひび割れ、複数箇所に爆裂あり、アスベスト・結露有り	
●緊急度			
ランク		基本的な判定基準	
2018			
A		「支障なし」 当面は通常点検で管理する（目安10年以上）	
B		「基本的に部分補修にて対応」：中期（目安5年～10年）での更新が必要 当面は軽微な維持管理の中で対応する	
C		「部分補修又は全面改修を検討必要」：短期（目安5年以内）での更新が必要 重大な事故には繋らないが、部分的な修繕の検討が必要	
D		「計画的に全面改修の検討必要」 重大な事故には繋らないが、全面的な修繕の検討が必要	
E		「早い時期に全面改修必要」 重大な事故に繋がる恐れがあり、緊急な更新が必要	

2. 劣化度及び緊急度の判定結果

劣化度及び緊急度の判定結果を、次に示す。

完成年	住宅名称	号棟	建設年度	屋上防水計画劣化度(2017年)			外壁改修計画劣化度調査(2017年)			劣化度・緊急度調査(2018年)						緊急度 (屋上 +外壁)	
				屋上防水		劣化度	備考	外壁改修		塗装劣化	躯体劣化	備考	劣化度 (外壁)	塗装			緊急度 (屋上 +外壁)
				前回工事	経過年	ランク		前回工事	経過年	ランク	ランク						
H9	花祇		1997	1997	20	1		1997	20	3	2	一部タイル	C	上げ裏、外壁にはがれ	スロープや外壁に複数ひび割れあり(側面は一部補修済み)、階段部に大きなひび割れ	C	
S45	松降	西	1970	1990	27	4		2007	10	1	1	一部タイル	A	修繕中	修繕中		A
S46	松降	東	1971	1990	27	4		2007	10	1	1	一部タイル	A	修繕中	修繕中		A
S58	朝日		1983	1983	34	2		2003	14	2	1		B	上げ裏にはがれ、外壁に浮き・汚れ	階段室・スロープにひび割れ多数、階段室入口に爆裂有り		B
S61	河端	3	1986	1986	31	5		1986	31	5	4	結露	A	修繕済み	修繕済み		A
S62	河端	4	1987	1987	30	5		1987	30	5	4	結露	A	修繕中	修繕中		A
S59	今伊勢		1984	1984	33	4		1984	33	4	4		E	全体的に汚れ	爆裂箇所複数、窓枠下部にひび割れあり		E
S37	大山	A	1962	2016	1	1		1997	20	3	3		C	全体的に劣化(一部補修済み)、上げ裏にはがれ	部分的にひび割れあり(階段室入口に大きな亀裂あり)		C
S37	大山	B	1962	2016	1	1		1998	19	3	3		C	上げ裏にはがれ	部分的にひび割れあり		C
S38	大山	C	1963	1991	26	4	前回工事不明	2000	17	3	4	爆裂有	D	全体的に劣化(一部補修済み)	全体的にひび割れあり(一部補修済み)		C
S38	大山	D	1963	2014	3	1		1999	18	3	3		C	はがれ(階段室)	一部爆裂(階段室)、窓枠下部のひび割れは補修済み		C
S39	大山	E	1964	1991	26	5		1995	22	3	3		C	浮き、はがれ	全体的にひび割れあり(一部補修済み)、耐震補強部にひび割れ		C
S40	大山	F	1965	1991	26	2		1995	22	2	3		C	はがれ(階段室)	全体的にひび割れあり(一部補修済み)		C
S40	大山	G	1965	1991	26	2		1997	20	2	3		C	はがれ(階段室)	ペランダ手摺下部や壁面にひび割れあり、耐震補強部にひび割れ		C
S43	大山	H	1968	1990	27	2		1995	22	3	2		C	上げ裏にはがれ	全体的にひび割れあり(一部補修済み)		C
H14	時之島	I東	2002	2002	15	1		2002	15	2	1		B	全体的に汚れ	側面に大きなひび割れ、スロープ・廊下部分・窓枠下部・ペランダ手摺下部にひび割れ		B
H16	時之島	I西	2004	2004	13	1		2004	13	2	1		B	全体的に汚れ	側面に大きなひび割れ、スロープ・廊下部分・窓枠下部・ペランダ手摺下部にひび割れ		B
H18	時之島	2	2006	2006	11	2		2006	11	1	1		B	全体的に汚れ	側面に大きなひび割れ、スロープ・廊下部分・窓枠下部・ペランダ手摺下部にひび割れ		B
S45	春明	1	1970	2015	2	1		2013	4	1	1		A	修繕済み	修繕済み		A
S46	春明	3	1971	2012	5	1		2014	3	1	1		A	修繕済み	修繕済み		A
S47	春明	4	1972	1995	22	2		1997	20	4	4		C	全体的に汚れ、階段室・ペランダ・廊下部分上げ裏にはがれ	ペランダ手摺下部にひび割れ(全体的に)、階段室上げ裏に爆裂有り		E
S46	春明	5	1971	1995	22	2		1998	19	3	3		C	階段室・ペランダ手摺下部に浮き・はがれ、ペランダ上げ裏にはがれ	側面に補修跡有り、ペランダ手摺下部にひび割れ、階段部分に横方向のひび割れ多数		C
S53	春明	6	1978	1991	26	2		2002	15	2	2		B	階段室・ペランダ手摺下部に浮き・はがれ、ペランダ上げ裏にはがれ	ペランダ上げ裏にひび割れ		B
H4	莉安賀	西	1992	1992	25	1		1992	25	3	4		C	全体的に汚れ、階段上げ裏にはがれ、(非常階段の檻にさび)	爆裂箇所複数、外壁に大きなひび割れ、		D
H6	莉安賀	東	1994	1994	23	1		1994	23	3	4		C	全体的に汚れ	側面の装飾にひび・はがれ、外壁にひび割れ、		D
S47	島村	1	1972	2015	2	1		2017	0	5	5	結露、雨漏り	D	ペランダ上げ裏にはがれ(全体的に)、塗装は修繕済み	ペランダ手摺下部や壁面にひび割れあり(全体的に)		D
S49	島村	2	1974	1990	27	5		2001	16	4	5	結露、雨漏り	E	階段室・屋根・ペランダ上げ裏にはがれ(一部修繕済み)	基礎部分にひび割れ・爆裂、窓枠周辺にひび割れ(一部修繕済み)		C
S48	島村	3	1973	2014	3	1		1999	18	5	5	結露、雨漏り	E	全体的にはがれ・浮き、窓枠下に汚垂れ	窓周辺・外壁にひび割れ、ペランダ下部に欠損、基礎部分に爆裂		E
S48	島村	4	1973	2000	17	3		2000	17	4	3	結露	D	階段室・屋根・ペランダ上げ裏にはがれ(一部修繕済み)	窓周辺・外壁にひび割れ(一部修繕済み)		D
S50	島村	5	1975	2011	6	1		2001	16	4	3		D	側面下部・北側に浮き・はがれ、階段室・屋根・ペランダ上げ裏にはがれ	窓周辺・ペランダ手摺下部にひび割れ		C
S63	島村	6	1988	2011	6	1		1988	29	3	3		C	ペランダ上げ裏・外壁にはがれ	側面・窓枠下部にひび割れ		D
S51	島村	7	1976	1990	27	3		2002	15	3	3		C	側面等に浮き・はがれ	ペランダ手摺下部には全体的にひび割れあり、基礎部分・屋根上げ裏に爆裂、窓枠周辺にひび割れ(一部修繕済み)		C
S51	島村	8	1976	1990	27	2		2003	14	3	3		C	側面等に浮き・はがれ、ペランダ上げ裏にはがれ	ペランダ手摺下部には全体的にひび割れ		C
S52	島村	9	1977	1991	26	2		2006	11	2	2		B	ペランダ上げ裏にはがれ、外壁に浮き	基礎部分にひび割れ、ペランダ手摺下部には全体的にひび割れ		B
S52	島村	10	1977	1991	26	2		2006	11	2	2		B	ペランダ上げ裏にはがれ	基礎部分にひび割れ		B
S52	島村	11	1977	1991	26	2		2006	11	2	2		B	ペランダ上げ裏にはがれ、屋根上げ裏に浮き・はがれ	基礎部分・窓枠下部にひび割れ		B
H11	島村	12	1989	1989	28	2		1989	28	3	3		C	全体的に劣化、側面にはがれ	ペランダ上げ裏に白華、ひび割れ補修跡あり		D

完成年	住宅名称	号棟	建設年度	屋上防水計画劣化度(2017年)			外壁改修計画劣化度調査(2017年)				劣化度・緊急度調査(2018年)						
				屋上防水		劣化度	備考	外壁改修		塗装劣化	軸体劣化	備考	劣化度(外壁)	塗装			緊急度(屋上+外壁)
				前回工事	経過年	ランク		前回工事	経過年	ランク	ランク						
S60	天井		1985	1985	33	4		1985	33	5	4		E	上げ裏や外壁にはがれ、全体的に汚れ	ペランダ上げ裏に白華、一部爆裂あり(階段室入口)、ペランダ手摺下部にひび割れあり	E	
S56	宝江	西	1981	1981	37	4		2005	13	2	2		B	外壁一部汚れ	ひび割れ補修跡あり	E	
S57	宝江	東	1982	1982	36	4		2005	13	2	2		B	外壁一部汚れ	スローパーにひび割れ	E	
S42	荻原		1967	1992	26	4		1992	26	4	4		D	浮き、はがれ	窓枠下やペランダ手摺下部にひび割れあり(一部補修済み)、爆裂のおそれのある箇所あり、耐震補強部にひび割れ	E	
S50	毛受	1	1975	1990	28	4		2000	18	3	3		C	ペランダ手摺下部・上げ裏に全体的に浮き・はがれ(他の箇所にもあり)	窓周辺・外壁にひび割れ(一部補修済み)	D	
S50	毛受	2	1975	1990	28	4		2001	17	3	3		C	全体的に汚れ、ペランダ手摺下部・上げ裏に全体的に浮き・はがれ(他の箇所にもあり)	ペランダ手摺下部や壁面にひび割れあり	D	
S51	毛受	3	1976	1990	28	4		2002	16	3	3		C	全体的に浮き・はがれ、ペランダ上げ裏にはがれ	ペランダ手摺下部にひび割れあり	D	
S51	毛受	4	1976	1990	28	4		2003	15	3	3		C	ペランダ上げ裏にはがれ	ペランダ手摺下部にひび割れあり	D	
S54	大和東	南	1979	1979	39	3		2005	13	2	2		B	外壁にはがれ・浮き、上げ裏にはがれ	ひび割れ(一部補修済み)	D	
S55	大和東	北	1980	1980	38	3		2005	13	2	2		B	外壁にはがれ・浮き、上げ裏にはがれ	ひび割れ(一部補修済み)	D	
H8	和光		1996	1996	22	5	仕上材一部飛散	1996	22	3	2	一部タイル	C	全体的に汚れ、屋根上げ裏にはがれ	階段室・スローパーにひび割れ多数、ペランダ手摺下部にひび割れ、横方向にも大きなひび割れ	E	
S56	東五城	1	1981	1981	37	3		2006	12	2	2		B	上げ裏・外壁にはがれ・浮き	部分的にひび割れあり	D	
S57	東五城	2	1982	1982	36	3		2006	12	2	2		B	上げ裏・外壁にはがれ・浮き	部分的にひび割れあり	D	
S58	開明	1	1983	1983	35	3		2012	6	1	1		B	はがれ	ペランダ手摺下部にひび割れあり	D	
S59	開明	2	1984	1984	34	3		1996	22	3	3		C	はがれ	ペランダ手摺下部に爆裂(複数)・ひび割れあり	D	
S60	開明	3	1985	1985	33	4		1997	21	3	3		C	全体的に汚れ、外壁に浮き	階段室の庇部分等にひび割れ、ペランダ隅部・手摺下部に爆裂箇所あり、	D	
S62	開信	1	1986	1987	31	3		1998	20	3	3		C	窓下に汚垂れ、ペランダ上げ裏にはがれ	窓枠下部に部分的にひび割れあり、窓枠に縁剥、ペランダ上げ裏にひび割れ	D	
S63	開信	2	1987	1988	30	3		1993	25	3	3		C	外壁に汚垂れ・はがれ(複数)	窓枠下部に部分的にひび割れあり、雨水管接続部に水漏れ、ペランダ下部に爆裂・ひび割れ	D	
H1	開信	3	1989	1989	29	3		1994	24	3	3		C	全体的に汚れ	ペランダ手摺下部から上げ裏にかけて部分的に大きなひび割れあり	D	
H3	開信	4	1991	1991	27	3		1998	20	3	3		C	全体的に汚れ	階段室の庇部分に爆裂(落ちかけ)、ペランダ手摺下部ひび割れあり	D	
H5	富田	1	1993	1993	25	1		1993	25	2	2		B	はがれ	ペランダ手摺下部から上げ裏にかけて部分的に大きなひび割れあり	C	
H7	富田	2,3,4	1995	1995	23	1		1995	23	2	2		B	全体的に汚れ	窓枠下部にひび割れあり	C	
H9	富田	5,6,7	1997	1997	21	1		1997	21	2	2		B	全体的に汚れ	窓枠下部にひび割れあり	C	
H12	玉野	1	2000	2000	18	1		2000	18	3	3		C	全体的に汚れ		C	
H22	玉野	2	2010	2010	8	1		2010	8	1	1		A			A	
H24	玉野	3	2012	2012	6	1		2012	6	1	1		A			A	
S10	内割田		1965	2005	13	-	前回工事不明	1995	23	3	3		B	全体的に劣化	全体的に劣化	B	

3. 事業実施予定

中長期的な計画目標を基に、今後 10 年間に実施する修繕、改善等の事業実施計画を作成する。事業実施計画は、財政状況や災害等により隨時修正する必要があるため、年度毎に見直しを図りながら作成する。

○事業実施計画の設定方法

- ・実施する事業は、第 4 章の一次～三次判定による事業手法の判定結果、本章の劣化度及び緊急度判定を考慮し設定する。
- ・基本的に、三次判定で「維持管理」（将来にわたって継続管理）と判定した住棟、「維持管理」以外の住棟でも劣化度及び緊急度の判定より必要性が高いと考えられるものは、長寿命化型改善を実施する。
- ・基本的に、劣化度及び緊急度が高い住棟は計画の前半（5 年目まで）、劣化度及び緊急度が低い住棟は計画の後半（6 年目以降）に事業を実施することとする。