

7. 長寿命化のための維持管理計画

(1) 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

市営住宅ストックの適切な維持管理に向けて、次の修繕・改善事業を実施します。

(修繕対応)

市営住宅の良好な居住環境を保全するために、今後とも適切に維持保全を行います。

維持保全の内容としては、以下のものを計画的に実施します。

- a) 保守点検：受水槽などの設備類の日常的な保守点検
- b) 計画修繕：屋根修繕など、周期的に実施する必要がある修繕
- c) 一般修繕：水漏れ、外壁のひびわれなど、支障が生じるたびに実施する必要がある修繕
- d) 空家修繕：退去後の修繕

なお、計画修繕に関しては、屋根修繕、外壁修繕は概ね20年ごと、給排水設備修繕は概ね25年～35年ごとに、具体的には個々の建物の劣化状況を判断しながら計画修繕を実施します。

また、一般修繕は、予算の範囲内において、外壁の補修、塗装の必要性のある住棟について実施します。

【計画修繕の修繕周期の想定】

部位	工種	対象	修繕周期		
			推奨値	実績値	採用値
屋根	塗装	簡易耐火及び勾配屋根耐火住棟		10～15年	概ね15年
	葺替	簡易耐火及び勾配屋根耐火住棟		概ね25年	概ね25年
	防水シート改修	陸屋根耐火住棟	18～25年	概ね20年	概ね20年
外壁	塗装	簡易耐火住棟	10～15年	概ね20年	概ね20年
		耐火住棟	10～15年	概ね20年	概ね20年
給排水設備	給水管改修	耐火住棟	20～25年		概ね25年
	排水管改修	耐火住棟	25～30年		概ね30年
ガス設備	ガス管改修	全棟	30～40年	概ね35年	概ね35年
換気設備	換気設備取替	ロスナイ設置住棟			概ね20年
電気設備	幹線改修	簡易耐火住棟		20～30年	概ね25年
	引込線改修	耐火住棟	27～32年	概ね30年	概ね30年
物置	建替	簡易耐火及び耐火住棟		20～30年	概ね25年

推奨値は、国土交通省「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」より参照
採用値は、残りの活用期間（廃止までの期間）が5年以上の場合実施することが望まれる

(長寿命化型)

弥生団地の一定の居住性や安全性が確保され、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

【実施内容】

屋根・外壁の耐久性向上、給排水管の耐久性向上

【弥生団地の住棟別の長寿命化型改善事業の概要】

長寿命化型改善事業の方針		改良住宅						公営住宅	
		A	B	C	D	E	F	G	H
外壁改修	外壁塗装の改修								
	シーリング改修								
	サッシ取替え								
	バルコニー手摺取替え								
金属屋根改修									
屋上防水改修									
給水管、排水管更新									

印は当該住棟で想定している長寿命化型改善事業の主な工種を示します。

< 参考 >

【弥生団地の長寿命化型改善の想定】

外壁塗装改修	・アクリル系弾性吹付タイルから、ウレタン樹脂溶剤系の透湿弾性複層塗材にし、塗膜の膨れの防止、寒暖の差による躯体の温度収縮への追従性向上等により耐久性の向上を図る。
シーリング改修	・塗装下地にノンブリードタイプのポリウレタン系シーリング材を使用し、汚れに対する耐久性の向上を図る。
金属屋根改修	・カラー鉄板から、カラーガルバリウム鋼板 t=0.4 に材質を変更し、耐久性の向上を図る。
屋上防水改修	・シート防水から、ウレタン防水の緩衝工法に仕様を変更し、耐久性の向上を図る。
サッシ取替え	・外窓のスチールサッシをアルミサッシに交換すると共に、内窓の木製サッシを樹脂サッシ(ペアガラス)に交換し、耐久性及び断熱性能の向上を図る。
バルコニー手摺取替え	・スチール製手摺を、アルミ製手摺に交換し、耐久性の向上を図る。
配管更新	・住民が生活しながらの更新できる工法を採用する。 ・給水管は、建物外部に仮設給水管を布設し、住戸内への供給を維持しながら、パイプシャフト内の既存の給水管を撤去の上新たな管を布設し、直圧加圧給水方式への給水方式の変更を行う。 ・汚水及び雑排水管のうち、流し台の排水管については住戸内部に新たな排水管を布設し、排水を行う。また、浴室の排水管については、既存排水管の経路に布設替えを行い、排水を行う。汚水管は、トイレ内に新設汚水管を布設し、経路を変更する。なお、パイプスペース内の既存の雑排水管は撤去するほか、屋外排水は新たに排水管を設け、順次切替を行う。 ・配管の更新にあたっては、ステンレス鋼管や塩ビライニング鋼管などに変更し、耐久性の向上を図る。

注：金属屋根改修、屋上防水改修、サッシ取替え、バルコニー手摺取替えは、住棟によって対象とするか否かが異なります。

(2) 事業予定一覧

【様式1】住棟単位の修繕・改善事業予定一覧

【公営住宅】

事業主体名：江別市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地産地消（公営住宅） 改良住宅 その他（ ）

(千円/年・棟)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC 削減効果	備考	
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33				
中央団地	A	32	耐火	H8	H28														
	B	54	耐火	H10	H25														
	C	56	耐火	H12	H27														
新栄団地	新B平37-1~4	4	簡平	S37	H27														H29建替予定
	新B平37-5~8	4	簡平	S37	H27														H29建替予定
	新B平37-9~12	4	簡平	S37	H27														H29建替予定
	新B平37-13~16	4	簡平	S37	H27														H29建替予定
	新B平37-17~20	4	簡平	S37	H27														H29建替予定
	新B平37-21~24	4	簡平	S37	H27														H29建替予定
	新A二38-1~6	6	準耐火	S38	H24														H25建替予定
	新A二38-7~12	6	準耐火	S38	H24														H25建替予定
	新A二38-13~18	6	準耐火	S38	H24														H25建替予定
	新A二38-19~24	6	準耐火	S38	H24														H25建替予定
	新A平39-1~4	4	簡平	S39	H25														H27建替予定
	新A平39-5~8	4	簡平	S39	H25														H27建替予定
	新A平39-9~12	4	簡平	S39	H25														H27建替予定
	新A平39-13~16	4	簡平	S39	H25														H27建替予定
	新A二39-1~4	4	準耐火	S39	H24														H25建替予定
	新A二39-5~8	4	準耐火	S39	H24														H25建替予定
	新B平39-1~4	4	簡平	S39	H25														H27建替予定
	新B平39-5~8	4	簡平	S39	H27														H29建替予定
	新B平39-9~12	4	簡平	S39	H27														H29建替予定
	新A二40-1~6	6	準耐火	S40	H24														H25建替予定
	新A二40-7~12	6	準耐火	S40	H24														H25建替予定
	新A平40-1~4	4	簡平	S40	H25														H27建替予定
	新A平40-5~8	4	簡平	S40	H25														H27建替予定
	新A平40-9~12	4	簡平	S40	H25														H27建替予定
	新B平40-1~4	4	簡平	S40	H25														H27建替予定
	新B平40-5~8	4	簡平	S40	H25														H27建替予定
	新B平40-9~12	4	簡平	S40	H25														H27建替予定
	新A二41-1~4	4	準耐火	S41	H24														H25建替予定
	新A二41-5~8	4	準耐火	S41	H24														H25建替予定
	新A二41-9~14	6	準耐火	S41	H25														H27建替予定
	新A二41-15~18	4	準耐火	S41	H25														H27建替予定
	A	48	耐火	H25															H24着工、H25竣工予定 48戸供給予定
B	48	耐火	H27															H26着工、H27竣工予定 48戸供給予定	
C	48	耐火	H29															H28着工、H29竣工予定 48戸供給予定	
D	48	耐火	H31															H30着工、H31竣工予定 48戸供給予定	
E	49	耐火	H33															H32着工、H33竣工予定 49戸供給予定	

(千円/年・棟)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容								LCC 削減効果	備考			
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31			H32	H33	
弥生団地	G	24	耐火	S56	H28										屋上、外 壁改修	481	外壁改修、屋上防水改 修、H34配管更新	
	H	55	耐火	H6	H25				屋上防水 改修							1,449	屋上防水改修、H34外 壁改修、H35配管更新	
あけぼの団地	A1	4	簡平	S41	H28													
	A2	4	簡平	S41	H28													
	A3	4	簡平	S41	H28													
	A4	4	簡平	S41	H28													
	A5	2	準耐火	S42	H28													
	A6	2	準耐火	S42	H28													
	A7	2	準耐火	S42	H28													
	A8	2	準耐火	S42	H28													
	A9	2	準耐火	S42	H28													
	A10	2	準耐火	S42	H28													
	A11	2	準耐火	S42	H28													
	A12	2	準耐火	S42	H28													
	A13	3	簡平	S43	H28													
	A14	3	簡平	S43	H28													
	A15	3	簡平	S43	H28													
	A16	4	簡平	S43	H28													
	A17	3	簡平	S43	H28													
	A18	3	簡平	S43	H28													
	B1	6	準耐火	S41	H28													
	B2	2	準耐火	S41	H28													
	B3	6	準耐火	S41	H28													
	B4	4	準耐火	S41	H28													
	B5	6	準耐火	S41	H28													
	B6	4	準耐火	S41	H28													
	B7	6	準耐火	S41	H28													
	B8	2	準耐火	S41	H28													
	B9	6	準耐火	S41	H28													
	B10	4	準耐火	S41	H28													
	B11	6	準耐火	S41	H28													
	C1	4	簡平	S42	H28													
	C2	4	簡平	S42	H28													
	C3	4	簡平	S42	H28													
	C4	4	簡平	S42	H28													
	C5	4	簡平	S42	H28													
C6	4	簡平	S42	H28														
C7	4	簡平	S43	H28														
C8	4	簡平	S43	H28														
C9	4	簡平	S43	H28														
C10	4	簡平	S43	H28														
C11	6	準耐火	S43	H28														
C12	6	準耐火	S43	H28														
C13	4	簡平	S41	H28														
C14	2	簡平	S41	H28														
C15	4	簡平	S41	H28														
C16	4	簡平	S41	H27													H31建替予定	
C17	4	簡平	S42	H28														
C18	4	簡平	S42	H27													H31建替予定	

(千円/年・棟)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容								LCC削減効果	備考		
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31			H32	H33
あけぼの団地	J1	6	準耐火	S49	H28												
	J2	6	準耐火	S49	H28												
	J3	6	準耐火	S49	H28												
	J4	6	準耐火	S49	H28												
	J5	6	準耐火	S49	H28												
	J6	6	準耐火	S49	H28												
	J7	6	準耐火	S49	H28												
	J8	4	簡平	S49	H28												
	J9	4	簡平	S49	H28												
	K1	6	準耐火	S50	H28												
	K2	6	準耐火	S50	H28												
	K3	6	準耐火	S50	H28												
	K4	6	準耐火	S50	H28												
	K5	6	準耐火	S50	H28												
	K6	4	簡平	S50	H28												
	K7	4	簡平	S50	H28												
	K8	6	準耐火	S51	H28												
	K9	6	準耐火	S53	H28												
	K10	6	準耐火	S53	H28												
	K11	6	準耐火	S53	H28												
L1	6	準耐火	S51	H28													
L2	6	準耐火	S51	H28													
L3	6	準耐火	S52	H28													
L4	6	準耐火	S52	H28													
L5	6	準耐火	S52	H28													
L6	6	準耐火	S53	H28													
L7	6	準耐火	S53	H28													
L8	6	準耐火	S54	H28													
L9	6	準耐火	S54	H28													
L10	6	準耐火	S54	H28													

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【改良住宅】

事業主体名：江別市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
民間住宅 (公団等) 改良住宅 其他 ()

(千円/年・棟)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果	備考
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33		
野幌団地	改B二41-1~6	6	準耐火	S41	H27												H31用途廃止予定
	改B二41-7~10	4	準耐火	S41	H27												H31用途廃止予定
	改B二41-11~16	6	準耐火	S41	H27												H31用途廃止予定
	改B二41-17~20	4	準耐火	S41	H27												H31用途廃止予定
	改B二41-21~24	4	準耐火	S41	H27												H31用途廃止予定
	改B二42-1~4	4	準耐火	S42	H27												H31用途廃止予定
	改B二42-5~10	6	準耐火	S42	H27												H31用途廃止予定
	改B二42-11~16	6	準耐火	S42	H27												H31用途廃止予定
	改B二42-17~20	4	準耐火	S42	H27												H31用途廃止予定
	改B二42-21~24	4	準耐火	S42	H27												H31用途廃止予定
	A	18	耐火	S53	H28												H33用途廃止予定
	B	18	耐火	S54	H28												H33用途廃止予定
C	18	耐火	S55	H28												H35用途廃止予定	
新栄団地	改B二40-1~4	4	準耐火	S40	H26											H29用途廃止予定	
	改B二40-5~8	4	準耐火	S40	H26											H29用途廃止予定	
	改B二40-9~12	4	準耐火	S40	H26											H29用途廃止予定	
	改B二40-13~16	4	準耐火	S40	H26											H29用途廃止予定	
	改B二40-17~20	4	準耐火	S40	H26											H29用途廃止予定	
	改B二40-21~24	4	準耐火	S40	H26											H29用途廃止予定	
弥生団地	A	24	耐火	S47	H24			屋根、外壁		配管更新					289	外壁改修、屋根改修 配管更新	
	B	24	耐火	S48	H25			屋根、外壁		配管更新					285	外壁改修、屋根改修 配管更新	
	C	24	耐火	S49	H26					屋上防水、外壁		配管更新			304	外壁改修、屋上防水改修、配管更新	
	D	24	耐火	S50	H27						屋上防水、外壁		配管更新		316	外壁改修、屋上防水改修、配管更新	
	E	24	耐火	S51	H27							屋上防水、外壁		配管更新	316	外壁改修、屋上防水改修、配管更新	
	F	24	耐火	S52	H28								屋上防水、外壁	配管更新	316	外壁改修、屋上防水改修、配管更新	
あけぼの団地	D4	4	準耐火	S44	H28												

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧

事業主体名：江別市

住宅の区分：公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地價補
(公社借給) 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										備考	
				H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33		
新栄団地	新栄集会所	S42	H 25												H27建替予定
	多目的集会所	H27					新設								RC造平屋建、390㎡ 多世代交流スペース、 団地集会所他

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。