

## 超高層マンションにおける長期修繕計画策定にあたって確認すべき事項一覧と計画の考え方

No.	項目	確認内容	種別	概要・事例・留意点
1	構造形式	構造形式による特徴、劣化予測	建築	RC(亀裂、中性化等の経年劣化等)、PC(ジョイント部の劣化等)、ALC(ジョイント部の劣化、挙動による損傷等)、耐火遮音壁(挙動による損傷等)
2	現況仕様 各部位の仕様と残存耐用年数 消耗部品、定期改修部位		建築	修繕・改修に足場を要する部位の仕様[タイルor塗装、鉄orアルミ]など
			昇降機	EV[地震時の対応、電力消費量]、機械駐車装置[駆動方式、動作システム]
			設備	給排水方式、配管[鋼管or塩ビ管]、圧送ポンプ[高低分離or一体リニア]、特殊設備(ガス圧力安定器、同緊急遮断弁)の有無、防災設備、電気容量、ガス容量
3	修繕履歴	修繕、改修を実施した部位、時期の確認	建築・設備	修繕、改修の実施に至った要因[タイル剥落、漏水、機器類の取替えなど]、定期的な改修等の時期の確認[ポンプオーバーホールなど]
4	定期点検	定期点検結果の反映	建築・設備	特殊建築物定期報告(建築・設備)、消防設備点検等の結果による修繕、改修、取替の設定
5	対象範囲	計画対象区分	建築・設備	各部位の施工における足場要否の区分
			防災	防災、被災後の生活維持等の施設整備、備蓄の要否
6	計画期間	30年～40年	建築・設備	大規模修繕の周期設定により、それを2回含む期間の設定
7	仮設計画	大規模修繕における概略仮設計画	足場	枠組み足場とゴンドラ足場の区分、ゴンドラ着床足場設置位置、無足場施工可能範囲の設定
8	改修仕様	修繕周期を考慮した仕様設定	建築・設備	要足場範囲を高耐久仕様に設定
9	機械駐車装置	利用台数の変遷と将来需要予測	昇降機	アンケートや世代的傾向、車種の変化等により将来の必要台数等の予測から、改造、廃止、撤去を含む改修計画の設定
10	住民要望	共通的な不具合の有無、改善・改造要望の把握	建築・設備	金属建具(玄関、窓等)の不具合、電気、ガスの増量要望、居住者の年齢構成に起因する改修(バリアフリー化など)の要否
11	会計区分	一般管理費、修繕積立金、駐車場使用料		区分の考え方の適否、不適切な繰入等の有無、工事費等の拠出における区分混同の有無
12	修繕積立金	積立金残高、現行積立金の単価等		借入金の有無、現行積立金の水準、積立金設定方法の適否