

## 超高層マンションにおける長期修繕計画策定の作業フローチャート

項目	対象・作業	具体内容・要点
既存資料の確認	竣工図	構造形式(RC、PC、ALC、耐火遮音壁) 竣工時の仕様(建築・設備)
	修繕履歴	修繕・改修時期と仕様、会計区分
	総会議案書	各期の事業報告、決算書 会計区分
	定期点検報告書	不具合、点検者からの改修提案
現地調査	建物・設備	現況仕様、劣化損傷程度と残存耐用年数
住民要望の把握	アンケート	共通的な不具合の有無、改善・改造要望 駐車場、駐輪場の利用状況、将来需要予測
報告・協議 -1	現状確認結果報告	既存資料確認、現地調査、アンケート結果の報告 課題の報告・検討
修繕計画	対象範囲の設定	共用部分、専有部分の区分、足場要否区分 防災、被災後の生活維持等の施設整備、備蓄
	改修仕様の設定	要足場範囲とそれ以外を区分して耐久性を勘案して仕様・工法を設定
	修繕周期の設定	大規模修繕の周期設定、定期改修、定期交換部品の組み込み
	概略仮設計画	関係法令に基づき、枠組み足場、ゴンドラ足場、無足場施工可能範囲の設定
	修繕・改修工事費の積算	数量、概算工事費の積算、年度別工事費の集計
報告・協議 -2	修繕計画一次報告	計画概要の報告、検討 積立金計画の検討
修繕積立金計画	積立金シミュレーション	現行継続、または過不足がある場合の改定案設定
全体報告会	全居住者	計画全体の説明