

修繕周期・修繕時期の設定

区分	修目	指定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	現状および想定している工事内容・改修仕様等	次回修繕
1	I 仮設	共通仮設工事(外壁塗装時)	-	仮設	18年	外壁塗装工事の際に必要な、現場事務所やゴミ置場等の費用。	2022年
		直接仮設工事(外壁塗装時)	-	仮設	18年	外壁塗装工事の際に必要な、足場や各種養生費。	2022年
3		屋上防水改修工事	住棟屋根、付帯棟屋根	改修	36年	屋上のアスファルト一部防水部分は、膨れなどの不具合が目立つ。大規模修繕工事に併せて、塩ビシート防水の高耐久仕様(15年保証、30年耐久)で改修を計画。	2022年
4		屋上防水補修	住棟屋根、付帯棟屋根	補修	18年	屋上防水改修後は、2回目の大規模修繕工事に合わせて、部分補修と全面保護塗装を計画。	2040年
5		ルーフバルコニー防水改修工事	ルーフバルコニー床まわり	改修	18年	ルーフバルコニーの床面は、アスファルト防水の上に設置コンクリートが打設されている。2回目の大規模修繕工事の際に、コンクリートの上に防水層を新設する改修工事を計画。	2040年
6		ルーフバルコニー防水補修	ルーフバルコニー床まわり	補修	18年	ルーフバルコニーの床面は、1回目の大規模修繕工事の際は、部分補修と表面の保護塗装のみ計画。	2028年
7		庇・笠木等防水工事	屋上パラペット・各種梁台天端面、副上階廊下庇、各所窓庇等	修繕	18年	屋上パラペットの手前側面や立上がり部分、バルコニーや廊下の副上階庇天端面などには、ウレタン塗膜防水が施されている。大規模修繕工事に併せて、18年周期で防水水(ただしトップコートはフッ素樹脂系)を計画。	2022年
8		バルコニー床シート工事	各住戸のバルコニー床 平場シート面	貼替	18年	各住戸のバルコニー床面には、防滑性塩ビシートが貼られている。大規模修繕工事に合わせて、シートを貼り替えるを計画。	2022年
9		バルコニー側溝等防水工事	各住戸のバルコニー側溝・立上がり・巾木等、塗膜防水面	修繕	18年	各住戸のバルコニー側溝や巾木部分等には、ウレタン塗膜防水が施されている。同部分も大規模修繕工事に合わせて、塗膜防水による防水工事を計画。	2022年
10		開放廊下床シート工事	各階開放廊下・玄関ポーチの床 平場シート面	貼替	25年	開放廊下の床面には、防滑性塩ビシートが貼られている。工事に足場が必要なことから、第25年目に貼り替えるを計画。	2033年
11		開放廊下側溝等防水工事	各階開放廊下・玄関ポーチ側溝・立上がり・巾木等、塗膜防水面	修繕	18年	開放廊下の側溝や巾木には、ウレタン塗膜防水が施されている。大規模修繕工事に合わせて、18年周期で防水水工事を計画。	2022年
12		外部階段床シート工事	外部階段の床シート面 (踊り場・給湯・履上面)	貼替	25年	外部階段の床面にも、防滑性塩ビシートが貼られている。一部、シートの膨れや破断が見られるが、工事に足場が必要なことから、全面貼り替えは第25年目に計画。	2033年
13		外部階段側溝等防水工事	外部階段の側溝・巾木・ササラ拵等	修繕	18年	外部階段の側溝や巾木にも、ウレタン塗膜防水が施されている。大規模修繕工事に合わせて、18年周期で防水水工事を計画。	2022年
14		外壁補修工事	外壁・天井・床等の コンクリート・モルタル下地部分	補修	18年	外壁塗装工事(二大規模修繕工事)の際に、塗装に先立っておこなう、コンクリートやモルタル面の劣化部(ひび割れ、浮き、欠損等)補修工事。	2022年
15		外壁・上裏壁塗装工事	外壁・天井・手摺壁等の塗装仕上げ面	塗装	18年	外壁や天井の塗装は、18年周期で実施する。外壁塗装の仕様は、耐久性に優れた水素系樹脂塗料とし、上裏(バルコニーや廊下・階段天井、庇の上裏面)の塗装面も、外壁塗装の際に再塗装。	2022年
16		タイル補修工事	外壁・手摺壁・床等の タイル貼り仕上げ面	補修	18年	外壁塗装工事(二大規模修繕工事)に併せておこなう、タイル面の劣化部(ひび割れ、浮き、欠損等)補修工事。	2022年
17		シーリング改修工事	外壁目録、建具周囲、 金物取付部等のシーリング施工部位	打替	18年	外壁タイル目地や建具まわり等のシーリング材は、外壁塗装工事に合わせて、打ち替えを計画。	2022年
18		鉄部塗装工事①(足場必要)	屋上の配管等鉄部、共用廊下等、 その他、足場架設を要しない鉄部	塗装	9年	屋上の金物類や玄関扉等、共用廊下等の鋼製建具類で、工事の際に足場架設を必要としない鉄部の塗装を、9年周期で計画(2回1回は、外壁塗装工事に併せる)。	2022年
19		鉄部塗装工事②(足場必要)	外壁上階部やバルコニー内等、 工事に足場架設を必要とする鉄部	塗装	18年	外壁面上階部にある金物等、工事に足場架設を必要とする鉄部は、外壁塗装工事に併せて18年周期で計画。	2022年
20		アルミ・ステンレス部材清掃	各所アルミ製手摺、面格子、 池 アルミまたはステンレス部材	清掃	18年	バルコニー手摺等のアルミ部材やステンレス製金物は、鉄に比べ腐食に強い材料だが、外壁塗装工事に合わせて、研磨・補修・潤滑工事を計画。	2022年
21		非鉄部塗装工事	補欄やバルコニー欄で板等、 非鉄部材(樹脂部材等)の塗装面	塗装	18年	各住戸のバルコニー欄手摺板や、欄に設置された樹脂部材等が、外壁塗装工事に合わせて、外壁塗装工事に併せて再塗装を計画。	2022年

修繕周期・修繕時期の設定

区分	種目	推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	現状および想定している工事内容・改修仕様等	次回修繕
22		鋼製建具類点検・開閉調整	MB扉、共用廊扉、他 鉄部金物類	点検調整	9年	玄関扉やMB扉、その他共用部建具の、各種付属金物類の点検や調整、部分補修を、鋼製建具等の鉄部塗装工事にあわせて実施（予算計上）。	2022年
23		玄関扉取替工事	各住戸の玄関扉	取替	50年	玄関扉については50年間、改修の予定は組まない（上記、建具補修で対応）。	期間外
24		アルミサッシ取替工事	各住戸のアルミサッシ	取替	50年	各戸のアルミサッシについても、50年間、改修の予定は組まない（補修は戸別対応）。	期間外
25		集合郵便受補修	エントランス部にある集合郵便受	補修	25年	エントランス扉メーカーによる交換を、築25年目に補修（ダイヤル錠の交換等）で計画。	2033年
26	II	雨樋取替工事	雨樋および支持金物	取替	50年	雨樋は塗装による修繕で維持し、50年目まで取り替えは行わない。	期間外
27	建	その他金物等改修工事①	掲示板、換気ガラリ、物干金物等の各種金物類	取替	18年	工事に足場が必要な、各住戸の換気ガラリや物干金物、使用頻度により劣化が進みやずいエントランスにある掲示板等の金物類の交換を、大規模修繕工事にあわせて計画（周期は18年）。	2022年
28	建	その他金物等改修工事②	室名札付き新聞受け、遅廻りハッチ等	取替	25年	各住戸の室名札付き新聞受け、ステンレス製遅廻りハッチ、工事に足場が必要な部分の換気ガラリ等の金物類の交換は、築25年目に計画（50年で1回のみ）。	2033年
29		エントランスホール内装工事	エントランスホールの内装仕上げ材（天井・壁・床）	補修 塗替	18年	エントランスホールの内装修繕（塗装や清掃）は、大規模修繕工事にあわせて18年周期で計画。	2022年
30		集会室内装工事	3階集会室の内装仕上げ材（天井・壁・床）	塗替 塗替	25年	集会室のリフォームは築25年目に計画。	2033年
31		管理事務所内装工事	管理事務所の内装仕上げ材（天井・壁・床）	塗替 塗替	25年	管理事務所室内のリフォームは築25年目に計画。	2033年
32		屋内外共用給水管更新工事	敷地内埋設管、受水槽～壁管までの横引管、各系統管、各住戸量水器までの縦管等、廊内共用給水管	取替	50年	埋設給水管には鋼鉄管、建物内の共用管にはステンレス鋼管が使用されており、材質や継手の施工方法から判断し、50年間で修繕は不要なものとして計画から除外。	期間外
33		※屋内専有部給水・給湯管更新	各住戸内の専有部給水・給湯管	取替	50年	各住戸の量水器以降の専有部給水管、および給湯管には、ポリエチレン管が用いられている。腐蝕の懸念がないことから、専有部部分であることから、本計画からは除外する。	対象外
34		受水槽取替工事	地下にあるFRP製受水槽	取替	30年	屋外地上面にあるFRP製の受水槽は、紫外線による劣化も想定される。築30年目の2038年に更新を計画（将来、直結給水方式に変更した場合には、受水槽は不要となる）。	2038年
35		給水ポンプ取替工事	受水槽の水を各戸へ圧送するポンプ	取替	16年	圧送ポンプ（受水槽の水を各住戸へ送水）の取替を、一般的な耐用年数である設置後16年を目安に計画（但し、給水施設管理の結果を考慮して実施）。	2024年
36		給水ポンプオーバーホール	受水槽の水を各戸へ圧送するポンプ	補修	8年	上記、圧送ポンプのオーバーホール（詳細点検整備）を、8年おきに計画（但し、給水施設管理結果を考慮して実施）。	2030年
37	III	各種弁類取替・補修工事	減圧弁や定水位弁等の主要な弁類	補修 取替	8年	減圧弁や定水位弁等は、給水施設管理の結果を考慮し、部品ごとに適時、実施するものとし、本計画では8年毎に予算計上の措置とする。	2024年
38	備	屋内共用雑排水管補修	台所や浴室・洗面所等の雑排水管（共用部） 専有部はオプション工事として対応	補修	35年	雑排水（台所や浴室・洗面所系統）の排水管（共用管）は鋼鉄管で配管されており、管の材質から判断し、45年以上の体積年数が見込まれるが、熱等による腐損を考慮し、築35年目に部分補修を計画。	2035年
39	備	便所汚水管補修	便所系統の汚水管（壁管・横引き主管）	補修	35年	便所の汚水管も鋼鉄管が使用されており、築35年目に補修費用を計上。	2035年
40	備	屋外埋設排水管補修	雑排水・汚水・雨水の土中埋設排水管 （敷地内）および排水側	補修 取替	10年	埋設された屋外排水管（汚水・雑排水・雨水管、硬質塩化ビニル管）は事故修繕取扱いの部分補修とし、定期的に予算計上として計画。	2020年
41		屋内外共用ガス管取替工事	建物内の共用ガス管	取替	50年	屋内のガス配管は、ガス配管用炭素鋼管が使用されており、管の内部の銹蝕劣化は殆ど無い。屋外埋設ガス管は、ポリエチレン樹脂管が使用されており、いずれも50年以上の耐用年数はあると思われる。	期間外
42		集会室等空調設備工事	集会室や管理事務所の空調設備	取替	25年	集会室の空調設備（エアコンや換気扇）を築25年を目安に更新（50年間で1回）。	2033年
43		共用部換気設備工事	集会室やゴミ置場、給水施設等の共用部換気設備 （換気扇など）	取替	25年	管理事務所や集会室、ゴミ置場や給水施設等の共用部の換気設備（換気扇など）を築25年を目安に更新。	2033年

修繕周期・修繕時期の設定

区分	項目	推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	次回修繕	現状および想定している工事内容・改修仕様等
44	電灯設備	屋内共用灯取替工事	エントランス・開放廊下・外部階段等にある共用照明器具(非常用照明を含む)	取替	18年	2022年	共用部の照明器具(非常用照明を含む)の取替(LEDタイプ)を、大規模修繕工事にあわせて18年周期で計画。
45		屋外灯取替工事	マンシオン敷地内にある屋外灯、庭園灯	取替	18年	2022年	屋外灯(庭園灯を含む)の取替も、18年周期で計画。
46		制御機器点検・調整	引込開閉器、配電盤等	補修	20年	2020年	引込開閉器等の制御機器は、定期的な点検・調整・補修で対応するものとし、予算計上として計画。
47		電灯幹線更新工事	電灯幹線(ケーブル)類	取替	50年	期間外	電灯幹線設備に使用されている配線類は50年以上の耐用年数があるものと判断(計画期間外)。
48	Ⅲ 設備	避雷針設備改修工事	避雷突針、支柱、支持金物、導線等	取替	50年	期間外	屋上に設置してある避雷針設備も50年間、取替無しで計画。
49		電話設備取替工事	電話配線箱(MDF)、配線類	取替	50年	期間外	電話設備についても50年以上の耐用年数があるものと判断(計画期間外)。
50		テレビ共聴設備類補修	B/Sアンテナ、増幅器等のテレビ共聴設備	補修 取替	10年	2020年	テレビ共聴設備として、屋上等に設置されているアンテナ類や、増幅器、分配器、分岐器等の設備は、事故修繕として対応するものとし、定期的に予算計上として計画(CATV会社負担分は対象外)。
51	情報通信	インターホン設備取替工事	各住戸のインターホン設備	取替	16年	2024年	各戸のインターホン設備(消防設備連動型)は、機器の一般的な耐用年数である16年を目安に、取替えを計画。
52		※防犯設備取替工事	防犯カメラや記録装置等	取替	-	対象外	防犯設備として、防犯カメラや映像記録装置、配線類は、事故修繕かつ管理費支出として対応するものとし、本計画の対象外とする。
53		自動火災報知設備補修	火災受信機や表示灯、電鈴等	補修 取替	10年	2028年	火災報知設備類の更新は、法定点検の結果をもとに、随時補修・交換にて対応する必要がある。本計画では10年毎に予算計上。
54		消防設備	消防活動用の灌漑送水管	取替	50年	期間外	消防用の灌漑送水管はステンレス製につき、更新時期は本計画の期間外と判断。
55	昇降機	消火用補助水槽取替工事	屋上にある補助水槽	取替	30年	2038年	屋上にある灌漑送水管のための補助水槽は、紫外線劣化も考慮して、築30年目に計画。
56		エレベーター設備更新工事	エレベーター(カゴ、内装、構成機器)	部分 取替	25年	2033年	エレベーターは、築25年を目安にリニューアル工事(制御装置やカゴ内装材、その他交換必要部材)として計画。
57	外構・附属施設	舗装・緑石等補修	マンシオン敷地内の車歩道、立体駐車場の舗装・緑石類	補修	10年	2028年	敷地内の歩道や車道、駐車場、御湯等の補修は、適宜、部分的に実施するものと考え、10年おきに予算計上として計画。
58		フェンス類補修	敷地内のフェンス類	補修	25年	2033年	フェンス類は25年周期で部分補修を計画。
59		各種工作物塗装工事	駐輪場、その他マンシオン敷地内にある塗装された工作物	補修 塗装	9年	2022年	駐輪場屋根の支柱など、敷地内にある各種工作物の鉄部塗装を、建物の鉄部塗装に合わせて9年周期で計画(駐輪場の補修を含む)。
60		立体駐車場塗装工事	立体駐車場の鉄骨材等	塗装	9年	2020年	立体駐車場の鉄部塗装を、建物の鉄部塗装に合わせて9年周期で計画(ただし、亜鉛メッキ処理されているため、1回目は築23年目)。
61	Ⅳ 外構・その他	長期修繕計画見直し	-	-	6年	2023年	長期修繕計画の見直しを6年周期で計画。
62		建物調査診断・設計	-	-	18年	2020年	建物調査診断(外壁等)業務費用ならびに修繕設計業務費用を、外壁塗装(大規模修繕)工事の2年前に計上。
63		設備調査診断	-	-	30年	2038年	排水管の調査診断業務費用を、築30年目に計画。
64		計画修繕工事監理	-	-	-	2022年	外壁塗装工事(大規模修繕工事)等の大型工事の監理費用を、各々の工事年度に計上。

