

別紙4 修繕計画書

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定している修繕方法等
I 仮設				
1 仮設工事				
①共通仮設		仮設	年	
②直接仮設		仮設	年	
II 建物				
2 屋根防水				
①屋上防水(保護)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	年	
		修繕	年	
②屋上防水(露出)	屋上、塔屋	修繕	年	
		撤去・新設	年	
③傾斜屋根	屋根	補修	年	
		撤去・葺替	年	
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	年	
3 床防水				
①バルコニー床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	年	
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、幅木を含む)	修繕	年	
4 外壁塗装等				
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等 (コンクリート、モルタル部分)	補修	年	
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	年	
		除去・塗装	年	
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	年	
		除去・塗装	年	
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	年	
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	年	
5 鉄部塗装等				
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	年	
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板柵、物干金物等	塗替	年	
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	年	
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	年	
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	年	
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	年	
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	年	

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定している修繕方法等
6 建具・金物等				
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	年	
		取替	年	
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	年	
		取替	年	
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	年	
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	年	
		取替	年	
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	年	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立て樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	年	
	屋上フェンス等	取替	年	
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	年	
7 共用内部				
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	年	
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	年	
Ⅲ 設備				
8 給水設備				
①給水管	屋内共用給水管	更生	年	
	屋内共用給水管、屋外共用給水管	取替(更新)	年	
②貯水槽	受水槽	取替	年	
	高置水槽	取替	年	
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	年	
		取替	年	
9 排水設備				
①排水管	屋内共用雑排水管	更生	年	
	屋内共用雑排水管、污水管、雨水管	取替(更新)	年	
②排水ポンプ	排水ポンプ	補修	年	
		取替	年	
10 ガス設備				
①ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	取替(更新)	年	
11 空調・換気設備				
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	年	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室等の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	年	

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定している修繕方法等
12 電灯設備等				
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	年	
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	年	
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	年	
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	年	
⑤自家発電設備	発電設備	取替	年	
13 情報・通信設備				
①電話設備	電話配線盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	年	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	年	
③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替	年	
④インターホン設備等	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	年	
14 消防用設備				
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	年	
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信器等	取替	年	
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	年	
15 昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	年	
	全構成機器	取替	年	
16 立体駐車場設備				
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨造+ALC)	補修	年	
		建替	年	
②機械式駐車場	二段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ピット式)垂直循環方式等	補修	年	
		取替	年	
Ⅳ 外構・その他				
17 外構・附属施設				
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	年	
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	年	
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	年	
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	年	
	植樹	整備	年	
18 調査・診断、設計、工事監理等費用				
①調査・診断、設計、コンサルタント	大規模修繕工事の実施前に行う調査・診断計画修繕工事の設計(基本設計・実施設計)・コンサルタント		年	
②工事監理	計画修繕工事の工事監理		年	
19 長期修繕計画作成費用				
①見直し	長期修繕計画の見直しのための調査・診断 長期修繕計画の見直し		年	

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定している修繕方法等
V 性能向上工事項目 (例)(必要に応じて、Ⅱ建物又はⅢ設備に追加する。)				
(1) 耐震	耐震壁の増設、柱・梁の補強、免震、設備配管の補強、耐震ドアへの交換、エレベーターの着床装置・P波感知装置の設置等	改修	年	
(2) バリアフリー	スロープ、手すりの設置、自動ドアの設置、エレベーターの設置・増設	改修	年	
(3) 省エネルギー	断熱(屋上、外壁、開口部)、昇降機、照明等の設備の制御等	改修	年	
(4) 防犯	照明照度の確保、オートロック、防犯カメラの設置等	改修	年	
(5) その他	・情報通信(インターネット接続環境の整備等) ・給水方式の変更(直結増圧給水方式への変更等) ・電気容量の増量(電灯幹線の増量等) ・利便施設の設置(宅配ボックス等) ・外部環境(外構、植栽、工作物等の整備)	改修	年	