

## マンションの「管理計画認定制度」がスタート！ ～マンション管理の“見える化”が始まります～



高経年マンションの増加を背景に改正されたマンション管理適正化法に基づき、横浜市では「横浜市マンション管理適正化推進計画」を令和4年4月に策定しました。今回新たに、適正な管理計画を持つ分譲マンションを市が認定する「管理計画認定制度」を令和4年11月1日に開始します。

併せて、制度の開始にあたり、申請方法などに関する説明会をオンラインで開催します。

### 1 制度の概要

#### (1) 管理計画認定制度とは

マンションの管理組合が作成した管理計画が一定の基準を満たしていれば地方公共団体の認定を受けられる制度です。※認定の有効期間は5年間

#### (2) 認定を受けるメリット

- ・適正に管理されているマンションとして、売買時に市場で評価されることが期待されます。
- ・認定申請をきっかけに、お住まいのマンションの管理状態を把握し管理運営を見直す機会となります。
- ・住宅金融支援機構による、マンション共用部分のリフォーム融資などの金利優遇が受けられます。

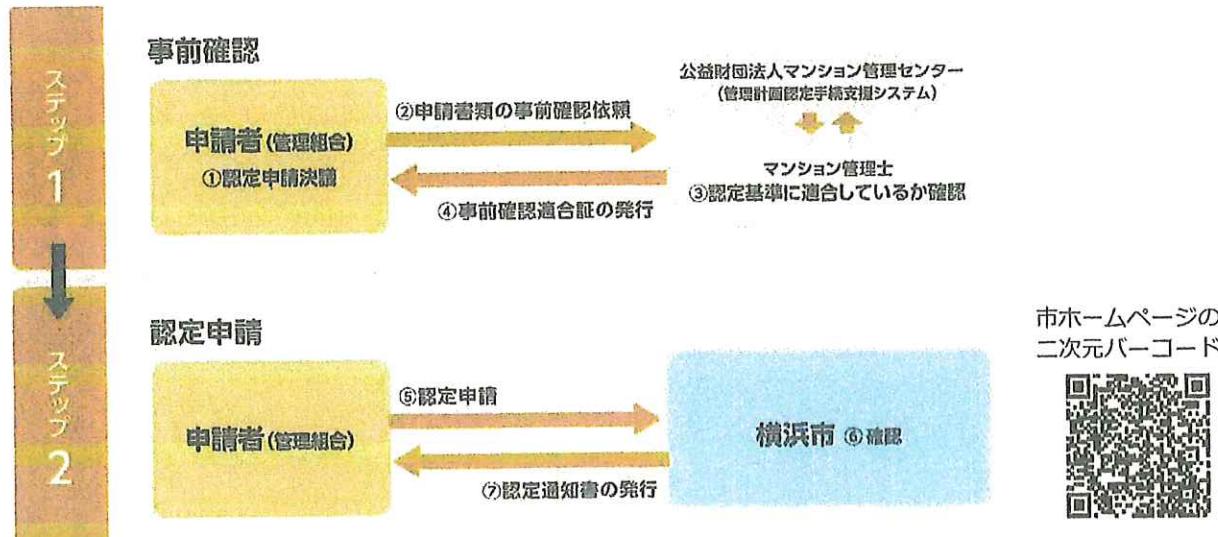
#### (3) 対象

横浜市内の分譲マンション（販売中の新築は除く）

### 2 申請の流れ

申請の流れの一例は以下の通りです。

詳しくは、市のホームページに掲載している「申請の手引き」をご確認ください。



URL : <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/manshon/kanrikeikakunintei.html>

※事前確認と認定申請はオンライン（管理計画認定手続支援システム）で行います。

また、それぞれ手数料が発生します。

裏面あり

## 【参考】管理計画認定制度について

### ○制度の概要

#### 1 管理計画認定制度とは

マンションの管理組合が作成した管理計画が一定の基準を満たしていれば地方公共団体の認定を受けられる制度です。※認定の有効期間は5年間

#### 2 認定を受けるメリット

- ・適正に管理されているマンションとして、売買時に市場で評価されることが期待されます。
- ・認定申請をきっかけに、お住まいのマンションの管理状態を把握し、管理運営を見直す機会となります。
- ・住宅金融支援機構による、マンション共用部分のリフォーム融資などの金利優遇が受けられます。

#### 3 対象

横浜市内の分譲マンション（販売中の新築は除く）

### ○認定基準

次の17項目を満たす管理計画を認定します。この基準は、お住まいのマンションが適正に管理されているかどうかの目安となります。

管理組合の運営	長期修繕計画の作成及び見直し等
■管理者等及び監事が定められている ■集会(総会)が年1回以上開催されている	■長期修繕計画(標準様式準拠)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が集会(総会)で決議されている ■長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている ■長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
■管理規約	■長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない ■長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない ■計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
■管理組合の経理	■管理費と修繕積立金の区分経理がされている ■修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ■直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全額の一部以内である
その他	■組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われている ■横浜市マンション管理適正化指針 <sup>(注)</sup> に照らして適切なものである

### ○申請について

申請はオンラインで受け付けています。なお、申請の際に手数料が発生します。  
詳しくは、市のホームページに掲載している「申請の手引き」をご確認ください。

市ホームページの  
二次元バーコード



お問合せ先

建築局住宅部住宅再生課担当課長 米満 東一郎 Tel 045-671-4458

(様式第1号) マンションの建物・設備の概要等

(団地／ 9 棟)(複数棟の場合)

(1) 敷地、建物の概要(注)団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)と棟別に区分

マンション(団地)名	和泉中央南ハイツ	
管理組合名	和泉中央南ハイツ管理組合	
理事長名	田中美智子	
所在地	横浜市泉区和泉中央南3-20-9	
敷地面積	14,374 m <sup>2</sup>	権利関係( <input checked="" type="checkbox"/> 所有権・ <input type="checkbox"/> 借地権・ <input type="checkbox"/> 地上権)
建築面積(建ぺい率)	3,065 m <sup>2</sup> (現行40%)	
延べ面積(容積率)	13,702 m <sup>2</sup> (現行80%) (注)	
専有面積の合計	約10,580 m <sup>2</sup>	最多住戸面積 56.99 m <sup>2</sup> /タイプ別専有面積:
構造	PC 造	
階数／棟数	地上 5階／ 7棟	、地上 4階／ 2棟
住戸数	住戸 184戸 (注)	
竣工日	昭和49年 (経年49年)	

(2) 設備、附属施設の概要(注)団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)と棟別に区分

給・排水設備	<input type="checkbox"/> 圧送ポンプ、 <input type="checkbox"/> 受水槽、 <input type="checkbox"/> 高置水槽、 <input checked="" type="checkbox"/> 直結増圧、 <input checked="" type="checkbox"/> 公共下水道
ガス設備	<input checked="" type="checkbox"/> ガス
空調・換気設備	<input type="checkbox"/> 空気調和機、 <input checked="" type="checkbox"/> 換気
電力設備	<input type="checkbox"/> 自家用受変電室、 <input checked="" type="checkbox"/> 避雷針、 <input type="checkbox"/> 自家発電
情報・通信設備	<input type="checkbox"/> テレビ共聴( <input type="checkbox"/> アンテナ・ <input checked="" type="checkbox"/> ケーブル)、 <input checked="" type="checkbox"/> インターネット、 <input checked="" type="checkbox"/> インターホン、 <input type="checkbox"/> オートロック、 <input type="checkbox"/> 防犯カメラ等、 <input type="checkbox"/> 電波障害対策、 <input type="checkbox"/> その他( )
消防用設備	<input type="checkbox"/> 屋内消火栓、 <input type="checkbox"/> 自動火災報知器、 <input type="checkbox"/> 連結送水管 <input type="checkbox"/> その他( )
昇降機設備	<input type="checkbox"/> 昇降機( 0 )台
駐車場設備	<input checked="" type="checkbox"/> 平面(126)台、 <input type="checkbox"/> 機械式( )台、 <input type="checkbox"/> 自走式( )台、計( )台
附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> 集会室( <input type="checkbox"/> 棟内、 <input checked="" type="checkbox"/> 別棟)、 <input checked="" type="checkbox"/> 管理員室( <input type="checkbox"/> 棟内、 <input checked="" type="checkbox"/> 別棟)
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 自転車置場、 <input checked="" type="checkbox"/> ゴミ集積所、 <input checked="" type="checkbox"/> 遊具(プレイロット)

(3) 関係者

分譲会社名	神奈川県住宅供給公社	
施工会社名	東急プレハブ株式会社	
設計・監理事務所名	神奈川県住宅供給公社	
管理会社名	自主管理 管理員名 小山	Tel ( ) - 勤務形態(平日常勤) Tel (045)803-5298

(4) 管理・所有区分

[単棟型の場合]

部位	区分(標準管理規約との相違点等)
所有区分(建物)	
(設備)	
管理区分(建物)	
(設備)	

[団地型の場合]

部分	区分
団地	団地一括管理
棟別	

(5) 維持管理の状況 (団地／ 9 株) (複数棟の場合)

①法定点検等の実施

点検等	実施年月	点検等の結果の要点
給水増圧装置定期点検	令和4年6月	特に問題なし
受水槽定期点検・水質検		
FM弁定期検査		
受水槽管理法定定期検査		

②調査・診断の実施

調査・診断	実施年月	調査・診断の結果の要点
大規模修繕工事	年 月	
1年目アフター点検	令和5年2月	
	年 月	

③主な修繕工事の実施

箇 所	実施年月	修繕工事の概要
揚水ポンプの分解整備	令和4年10月	メーカー荏原製作所による予防修繕
雑排水管の洗浄	令和4年12月	委託先:フジクス㈱ 洗浄作業未実施は7所帯
	年 月	
	年 月	
	年 月	

④長期修繕計画の見直し

時 期	実施年月	見直しの要点
2016年度見直し実施	H28年9月～	原状の劣化状態の把握。給水塔の解体時期。直結給水。汚水管の更新
2022年度見直し中	R4年3月	期間30年間に拡張。30年間で2回の大規模修繕工事、北側サッシ等
	年 月	

(6) 会計状況 (団地／ 9 株) (複数棟の場合)

借入金の残高	R5 年3月31日現在	0 (円)
修繕積立金残高	R5年3月31日現在	(円)
修繕積立金の額	戸当たり	12,200(円)
専用使用料からの繰入	月当たり・戸当たり	0 (円)
駐車場等の使用料からの繰入	月当たり・戸当たり	0 (円)
その他の繰入	月当たり・戸当たり	0 (円)

(7) 設計図書等の保管状況

<input checked="" type="checkbox"/> 設計図書	(竣工図)
<input type="checkbox"/> 構造計算書	
<input checked="" type="checkbox"/> 数量計算書	(修繕工事契約図書に基づく数量計算書)
<input type="checkbox"/> 確認申請書副本	<input type="checkbox"/> 確認済証、 <input type="checkbox"/> 検査済証
<input type="checkbox"/> 分譲パンフレット	<input type="checkbox"/> アフターサービス規準
<input checked="" type="checkbox"/> 点検報告書	<input checked="" type="checkbox"/> 法定点検、 <input checked="" type="checkbox"/> 保守契約による点検
<input checked="" type="checkbox"/> 調査・診断報告書	(過去に実施したもの)
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕工事の設計図書等	(仕様書、図面、数量計算書等)
<input checked="" type="checkbox"/> その他関係書類	<input type="checkbox"/> 電波障害協定書、 <input checked="" type="checkbox"/> その他( )
<input checked="" type="checkbox"/> 長期修繕計画	<input checked="" type="checkbox"/> 現に有効な長期修繕計画
<input checked="" type="checkbox"/> 管理規約	<input checked="" type="checkbox"/> 現に有効な管理規約 <input type="checkbox"/> 原始規約

別表 タイプ別専有面積

住戸タイプ	専有面積 (m <sup>2</sup> )
A	56.99
B	60.64
小計	
(店舗等)	
小計	
合計	

## (様式第2号) 調査・診断の概要

調査・診断箇所 /

9棟

団地共用部分

部位等	(1)劣化の現象と原因	(2)修繕(改修)方法の概要	
建物	2 屋根防水 ①屋上防水(保護) ②屋上防水(露出) ③傾斜屋根 ④庇・笠木等防水	特に問題なし: 大規模修繕工事1年目アフター	対応済み。特に問題なし
	3 床防水 ①バルコニー床防水 ②階段等床防水	特に問題なし: 大規模修繕工事1年目アフター 特に問題なし: 大規模修繕工事1年目アフター	対応済み。特に問題なし 対応済み。特に問題なし
	4 外壁塗装等 ①コンクリート補修 ②外壁塗装 ③軒天塗装 ④タイル張補修 ⑤シーリング	特に問題なし: 大規模修繕工事1年目アフター 特に問題なし: 大規模修繕工事1年目アフター 特に問題なし: 大規模修繕工事1年目アフター	対応済み。特に問題なし 対応済み。特に問題なし 対応済み。特に問題なし
	5 鉄部塗装等 ①鉄部塗装(雨掛かり部分) ②鉄部塗装(非雨掛かり部分) ③非鉄部塗装	特に問題なし: 大規模修繕工事1年目アフター 特に問題なし: 大規模修繕工事1年目アフター 特に問題なし: 大規模修繕工事1年目アフター	対応済み。特に問題なし 対応済み。特に問題なし 対応済み。特に問題なし
	6 建具・金物等 ①建具関係 ②手すり ③屋外鉄骨階段 ④金物類(集合郵便受等) ⑤金物類(メーターポック扉等)	バルコニーサッシ2022・12更新済み 特に問題なし: 大規模修繕工事1年目アフター 現況は特に問題ない 現況は特に問題はない	玄関ドア・北側4種サッシの更新は長計に組み込む 対応済み。特に問題なし 将来は更新 将来は更新
	7	特に問題はない	
	8 給水設備 ①給水管 ②貯水槽 ③給水ポンプ	2019直結増圧給水方式に変更済み 給水配水塔が無用の長物に 直結増圧ポンプ定期検査等	直結給水ポンプ周期10年で更新計画 給水塔の解体およそ5年後 対応済み。特に問題なし
	9 排水設備 ①排水管 ②排水ポンプ	公共下水道への直接放流。外構污水樹部分破損	補修手配中
	10 ガス設備 ①ガス管	地中埋設のガス管は更新済み、現況は特に問題はない	特に問題はない
設備	11 空調・換気設備 ①空調設備 ②換気設備	特に問題はない 特に問題はない	特に問題はない 特に問題はない
	12 電灯設備等 ①電灯設備 ②配電盤類 ③幹線設備 ④避雷針設備 ⑤自家発電設備	街灯などのLED化完了 特に問題ない 特に問題ない 特に問題ない 設置されていない	10年間で440万円(税抜)。×3の予算を組む 特に問題ない 特に問題ない 特に問題ない 特に問題ない
	13 情報・通信設備 ①電話設備 ②テレビ共聴設備 ③インターネット設備 ④インターホン設備等	特に問題ない 特に問題ない 戸別対応 専有部分	特に問題ない 特に問題ない
	14 消防用設備 ①屋内消火栓設備 ②自動火災報知設備 ③連結送水管設備		
	15 昇降機設備 ①昇降機	設置されていない	
外構他	16 立体駐車場設備 ①自走式駐車場 ②機械式駐車場	EV対応なし	EV車対応検討中
	17 外構・附属施設 ①外構 ②附属施設	駐車場・歩道の舗装等は経年ほどの劣化がある ネットフェンスは部分的破損が多い、鉄部には発生がある	舗装部分は長計期間内で全面改修 ネットフェンスは長計組み込み済み。
その他		7	

(様式第3-1号) 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方

項目	基本的な考え方
1 長期修繕計画の考え方	
(1) 長期修繕計画の目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するためには、適時適切な修繕工事を行うことが必要です。また、必要に応じて建物及び設備の性能向上を図る改修工事を行うことも望まれます。</li> <li>・そのためには、次に掲げる事項を目的とした長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定することが不可欠です。           <ul style="list-style-type: none"> <li>①将来見込まれる修繕工事及び改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にする。</li> <li>②計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にする。</li> <li>③修繕工事及び改修工事に関する長期計画について、あらかじめ合意しておくことで、計画修繕工事の円滑な実施を図る。</li> </ul> </li> </ul>
(2) 計画の前提等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の作成に当たっては、次に掲げる事項を前提条件とします。           <ul style="list-style-type: none"> <li>①推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させる修繕工事を基本とする。</li> <li>②区分所有者の要望など必要に応じて、建物及び設備の性能を向上させる改修工事を設定する。</li> <li>③計画期間において、法定点検等の点検及び経常的な補修工事を適切に実施する。</li> <li>④計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する。</li> </ul> </li> <li>・長期修繕計画は、作成時点において、計画期間の推定修繕工事の内容、時期、概算の費用等に関して計画を定めるものです。           <p>推定修繕工事の内容の設定、概算の費用の算出等は、新築マンションの場合、設計図書、工事請負契約書による請負代金内訳書及び数量計算書等を参考にして、また、既存マンションの場合、保管されている設計図書のほか、修繕等の履歴、劣化状況等の調査・診断の結果等に基づいて行います。</p> <p>したがって、長期修繕計画は次に掲げる事項のとおり、将来実施する計画修繕工事の内容、時期、費用等を確定するものではありません。また、一定期間ごとに見直していくことを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①推定修繕工事の内容は、新築マンションの場合は現状の仕様により、既存マンションの場合は現状又は見直し時点での一般的な仕様により設定するが、計画修繕工事の実施時には技術開発等により異なることがある。</li> <li>②時期(周期)は、おおよその目安であり、立地条件等により異なることがある。</li> <li>③収支計画には、修繕積立金の運用利率、借入金の金利、物価及び消費税率の変動など不確定な要素がある。</li> </ul> </li> </ul>
(3) 計画期間の設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・25年としています。(大規模修繕(周期12年程度)が2回含まれる期間)</li> </ul>
(4) 推定修繕工事項目の設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの形状、仕様などにより該当しない項目、また、修繕周期が計画期間に含まれないため推定修繕工事費を計上していない項目があります。</li> <li>・長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事のための調査・診断、修繕設計及び工事監理の費用を含んでいます。</li> </ul> <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・標準様式第3-2号に沿って、現状の長期修繕計画を踏まえ、保管されている設計図書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等に基づいて設定しています。</li> <li>・(必要に応じて)建物及び設備の性能向上に関する項目を追加しています。</li> <li>・マンションの形状、仕様などにより該当しない項目、また、修繕周期が計画期間に含まれないため推定修繕工事費を計上していない項目があります。</li> <li>・長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事のための調査・診断、修繕設計及び工事監理の費用を含んでいます。</li> </ul>

(5) 修繕周期の設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・推定修繕工事項目(小項目)ごとに、マンションの仕様、立地条件、調査・診断の結果等に基づいて設定しています。</li> <li>・推定修繕工事の実施の際の経済性等を考慮し、実施時期を集約しています。</li> </ul>
(6) 推定修繕工事費の算定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・推定修繕工事費は、推定修繕工事項目の小項目ごとに、算出した数量に設定した単価を乗じて算定しています。 (・修繕積立金の運用益年 %、借入金の金利年 %、物価変動年 %を考慮しています。)</li> <li>・消費税は、%とし、会計年度ごとに計上しています。</li> </ul>
①仕様の設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・推定修繕工事項目の小項目ごとに、現状又は見直し時点での一般的な仕様を設定しています。</li> </ul>
②数量計算	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状の長期修繕計画を踏まえ、保管している設計図書、数量計算書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等を参考として、「建築数量積算基準」等に準拠して、長期修繕計画用に算出しています。</li> </ul>
③単価の設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・査データ、刊行物の単価、専門工事業者の見積価格等を参考として設定しています。</li> <li>・現場管理費及び一般管理費は、見込まれる推定修繕工事ごとの総額に応じた比率の額を単価に含めて設定しています。</li> </ul>
(7) 収支計画の検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画期間に見込まれる推定修繕工事費(借入金がある場合はその償還金を含む。)の累計額を、修繕積立金(修繕積立基金、一時金、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からの繰入れ並びに修繕積立金の運用益を含む。)の累計額が下回らないように計画しています。 (・建物及び設備の性能向上を図る改修工事に要する費用を含めた収支計画としています。)</li> </ul>
(8) 計画の見直し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいますので、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要です。また、併せて修繕積立金の額も見直します。</li> <li>①建物及び設備の劣化の状況</li> <li>②社会的環境及び生活様式の変化</li> <li>③新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動</li> <li>④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、消費税率等の変動</li> </ul>

## 2 修繕積立金の額の設定の考え方

### 修繕積立金の額の設定

- ・修繕積立金の積立ては、長期修繕計画の作成時点において、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする積立方式としています。なお、5年程度ごとの計画の見直しにより、計画期間の推定修繕工事費の累計額の増加に伴って必要とする修繕積立金の額が増加します。
- ・修繕積立金のほか、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からそれらの管理に要する費用に充当した残金を修繕積立金会計に繰り入れることとしています。
- ・計画期間の推定修繕工事費の累計額を計画期間(月数)で除し、各住戸の負担割合を乗じて、月当たり戸当たりの修繕積立金の額を算定しています。  
（【修繕積立基金を負担する場合】算定された修繕積立金の額から修繕積立基金を一定期間(月数)で除した額を減額しています。）  
（・大規模修繕工事の予定年度において、修繕積立金の累計額が推定修繕工事費の累計額を一時的に下回るときは、その年度に一時金の負担、借り入れ等の対応をとることが必要です。）

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

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
<b>I 仮設</b>				
<b>1 仮設工事</b>				
①共通仮設		仮設	15年	仮設事務所、資材置き場等
②直接仮設		仮設	15年	枠組み足場、養生シート
<b>II 建物</b>				
<b>2 屋根防水</b>				
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	15年	平場防水層不良部補修:塩ビシート防水密着工法1.5mm 既存立ち上がり防水層撤去・塩ビシート防水密着工法1.5mm
		撤去・新設	30年	既存防水層全面撤去 ケレン清掃下地処理 平場防水:改質アスファルト防水(2層)
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、パラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	15年	笠木防水:塩ビシート防水密着工法1.5mm
<b>3 床防水</b>				
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	15年	ウレタン塗膜防水密着工法2.0mm アスファルト挿出しウレタン防水
②開放廊下・階段等床防水	階段の床 (側溝、幅木を含む)	修繕	15年	超速硬化型ウレタン防水1.5mm
<b>4 外壁塗装等</b>				
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	15年	ひび割れ0.3mm未満 フィラー刷り込み・0.3mm以上エポキシ圧入・鉄筋腐食修復
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	15年	微弾性フィラー、水性ウレタン2回
		除去・塗装	60年	全面剥離処理 水性シーラー、複層塗材E、水性ウレタン2回
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	15年	ターベン可溶アクリル樹脂塗装2回
		除去・塗装	60年	前面剥離処理 水性シーラー、ローラー理心2回
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	15年	既存撤去、ウレタンシーリング
<b>5 鉄部塗装等</b>				
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	7年	ケレン、エポキシ錆止め、ウレタン2回
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て橋・支持金物、货架、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	7年	ケレン、エポキシ錆止め、ウレタン2回
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	7年	ケレン、エポキシ錆止め、ウレタン2回
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	7年	ケレン、エポキシ錆止め、ウレタン2回
	(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	7年	ケレン、エポキシ錆止め、ウレタン2回
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	

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

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	
<b>6 建具・金物等</b>					
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、窓サッシ、面格子、網戸	点検・調整	15年	ハンジ・ドアチェック点検調整	
		取替	45年	玄関ドア(ポケット付き)	
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	点検・調整	15年	専用使用部分として区分所有者負担	
		取替	53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)	集合郵便受け、掲示板、等 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、立て橋・支持金物、隔て板、物干金物、スリープキャップ等	取替	53年		
		取替	53年		
		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、バイブースペースの扉等	取替	15年		
<b>7 共用内部</b>					
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	15年		
		張替・塗替	年		
<b>III 設備</b>					
<b>8 給水設備</b>					
①給水管	屋内共用給水管 直結給水方式への切り替え工事	更生	20年	給水総管+専有部分の枝管 ライニング更生工事 モバイル・リボン工法	
		変更	年	給水管更新工事+各戸目一タ一周り更新工事 直結増圧ポンプは不要の見込み	
②貯水槽	受水槽 給水塔	廃止解体	48年	直結給水方式への切り替えにより不要となる。解体後整地	
		解体	50年	ハンドクラッシャー方式。整地後解体	
③給水ポンプ	加圧給水ポンプ、	廃止・撤去	50	直結給水方式に切り替わった時点で廃止	
		取替	年		
<b>9 排水設備</b>					
①排水管	屋内共用雑排水管 汚水管、	更新	年	H19年更新工事因美	
		取替(更新)	66年	本来錆ないはずの錆鉄管に錆が発生。要請さ。H29に調査予定	
②排水ポンプ	排水ポンプは存在しない、	補修	年		
		取替	年		
<b>10 ガス設備</b>					
①ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	取替(更新)	年	地中埋設ガス管は更新済み	
<b>11 空調・換気設備</b>					
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15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	15年		

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

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	
<b>12 電灯設備等</b>					
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	15年	LED化促進	
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	年	維工事予算を用意する。	
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	年	維工事予算を用意する。	
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	廃止	年	給水塔解体時に撤去。団地内に20mを超える建物がない為移設不実。	
		取替	年		
<b>13 情報・通信設備</b>					
①電話設備	電話配線盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	年	維工事予算を用意する。	
②テレビ共聴設備	アンテナ、增幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	年	維工事予算を用意する。	
③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替	年	維工事予算を用意する。	
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	維工事予算を用意する。	
<b>14 消防用設備</b>					
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、消防隊専用栓箱等	取替	年		
<b>15 昇降機設備</b>					
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	年		
	全構成機器	取替	年		
<b>16 立体駐車場設備</b>					
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		
<b>IV 外構・その他</b>					
<b>17 外構・附属施設</b>					
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	57年		
	囲壁(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	50年		
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	43年	屋外排水樹インバート不良箇所を早急に修理。	
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	50年		
	植樹	整備	年	一般管理費から支出	
<b>18 調査・診断、設計、工事監理等費用</b>					
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		15年	大規模修繕工事の前年に委託	
②工事監理	計画修繕工事の工事監理		15年	大規模修繕工事の年度に委託	
<b>19 長期修繕計画作成費用</b>					
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		7年		

(注) 現場管理費及び一般管理費は、各項目ごとの工事費(単価)に含む。

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

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
<b>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。)</b>				
(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	玄関扉更新→耐震ヒンジ付きで耐震性が上がる。
(2) パリアフリー	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	ポンプ圧送給水方式から直結給水方式への切り替え→電力の削減 玄関ドア更新で断熱性や気密性が上がり省エネにつながる。
(4) 防犯	照明显度の確保、オートロック、防犯カメラの設置等	改修	年	LED化の促進→省エネにもつながる
(5) その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報通信(インターネット接続環境の整備等)</li> <li>・給水方式の変更(直結増圧給水方式への変更等)</li> <li>・電気容量の増量(電灯幹線の増量等)</li> <li>・利便施設の設置(宅配ボックス等)</li> <li>・外部環境(外構、植栽、工作物等の整備)</li> </ul>	改修	年	玄関扉の更新→資産価値の向上 給水塔と受水槽の廃止。跡地で約240m <sup>2</sup> ほどの広場が確保できる