(様式 3-1) 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方

(既存マンションの場合)

項 目	基本的な考え方
1 長期修繕計画の作成の考え方	ī
(1)長期修繕計画の目的	・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。 ・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。 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。 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。 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。
(2)計画の前提等	・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。 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。 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。 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。 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。 ・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。 推定修繕工事の内容の設定、概算の費用の算出等は、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。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。 ①推定修繕工事の内容は、既存マンションの場合、 ②時期(周期)は

## (様式 3-2) 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
仮設		<u> </u>		
仮設工事				
) 共通仮設	仮設現場事務所 仮設設備・安全対策	仮設	12年	延床面積4,000㎡以上
直接仮設	外部足場・養生シート 仮設材運搬費等	仮設	12年	
I 建物				
屋根防水				
① 屋上防水(露出)	EV機械室、屋上	かぶせ	10年	アスファルト露出防水
	エントランス屋根	かぶせ	12年	ウレタン防水
	屋上廊下上	かぶせ	12年	ウレタン防水
0 112 — 1 111111	EV機械室、屋上水	かぶせ	10年	ウレタン防水 密着
	ハト小屋、基礎他	かぶせ	10年	ウレタン防水 密着
	屋上廊下上	かぶせ	10年	ウレタン防水 密着
床防水				
ルーフバルコニー床防	ルーフ	かぶせ	12年	ウレタン防水 密着全面メッシュ ノンスリップ
Κ	ルーフ笠木灯	かぶせ	12年	ウレタン防水 密着
シ バルコニー床防水	ウレタン防水	かぶせ	12年	ウレタン防水 密着 ノンスリップ゜
③ 廊下床防水	長尺シート防水	撤去·新設	24年	長尺シート貼り(端末シール共) 排水溝・巾木:ウレタン防水
〕階段床防水	長尺シート防水	撤去·新設	24年	長尺シート貼り(端末シール共) 排水溝・巾木:ウレタン防水
外壁塗装等				
① 外壁塗装	駐車場壁	塗替	12年	水性アクリルシリコン樹脂塗装
	駐車場天井	塗替	12年	非水系通気塗料
2 タイル張補修	磁器タイル貼	補修•洗浄		45二丁掛け、薬品洗浄
	外壁打継目地	打替		ポリサルファイト゛ 20×15
	タイル目地	打替	12年	ポリサルファイト゛ 10 × 15
	建具廻り(サッシ)	打替		末゚リサルファイト゛ 10 × 15
	建具廻り(扉等)	打替		ポリサルファイド 10×15
	手摺支柱根元	打替		ポリサルファイド 三角シール
	避難ハッチ廻り	打替		ポリサルファイド 10 × 10
④ バルコニー 	天井	塗替	12年	ar ·
	腰壁	塗巷		