

多世代利用住宅（共同住宅）の適正な管理の持続化手法に関する調査検討

1 検討の目的・必要性

多世代利用住宅は、多世代にわたって利用可能な社会的資産となりうる住宅であり、その機能を十分に発揮するためには、適正な管理が将来にわたって持続されていく必要がある。

特に、多世代利用住宅が長期にわたって利用され続けるためには、建物躯体や設備等の適切な維持管理が持続的に実施されることに加え、経年に伴う社会的ニーズや居住者ニーズ等の変化に応じて、性能・機能の向上や変更等が随時行われていく必要がある。

しかし、共用部分を区分所有者全員で共有（民法上の共有）し、共有者による共同の管理を前提としているわが国の「区分所有制度」においては、経年に伴う居住者の高齢化や賃貸化の進行等により、「管理に対する区分所有者の無関心」が増大し、適正な管理が実施されていないマンションが現実存在していることや、将来的に適正な管理が実施されないマンション（いわゆる管理放棄マンション）が増加することが懸念されている。

こうした問題を踏まえ、本検討では、多世代利用住宅の管理の持続化手法について検討する。

具体的には、既に都市住宅として定着し、今後も多世代利用住宅の主要な所有形態になると想定される「区分所有」方式を前提とし、区分所有マンションにおいて適正な管理が持続されていくための管理システム・手法や、多世代利用住宅に適した維持管理計画のあり方について検討する。

なお、マンションの管理の適正化については、これまでも「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年 12 月 8 日）」の制定をはじめとし、「マンション管理標準指針（平成 17 年 12 月策定）」「中高層共同住宅標準管理規約及び同コメント（最終改正 平成 16 年 1 月）」、「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（平成 20 年 6 月策定）」など、様々な行政的取組みが行われてきており、また、管理に関心が低いマンションへの対策として、技術・専門的知識を有する第三者を管理者とする制度等の検討が行われている。

本検討は、こうした行政レベルでの取組みと連携及び適切な役割分担をしつつ、従来の長期修繕計画に基づく修繕積立金の適正な積立等を基本とする管理の標準的仕組みをベースに、多世代利用住宅により適した管理システム・手法の仕組みについて検討しようとするものである。

＜参考＞ 管理放棄されたマンションの事例

○首都圏遠郊外。5階建て、全20戸。平成2年建築。管理会社の倒産後管理組合なし。



エントランス前の当初は駐車場であった敷地内部分。現在は雑草が繁茂し、ゴミが遺棄され放題



エントランスホール部分。古雑誌やチラシ等が散乱している



エレベーターは稼働していない。
自転車が前に放置されている



各階のEVホール部分がゴミや不要物の置き場になっている



当初は高置水槽方式による給水方式であったが、受水層と高置水槽の管理が放棄されている（現在は直結給水方式になっている）。



4階以上はペットボトルの水による生活。4階の共用廊下の突き当たりがペットボトルのゴミの山になっている。

2. 検討の内容

上記の観点から、次の内容について検討する。

(1) 適正な管理の持続化のための社会システムや手法の検討

多世代利用住宅は、多世代にわたって利用可能な社会的資産となりうる住宅であり、その機能を存分に発揮するためには、適正な管理が将来にわたって持続されていく必要がある。

このため、既に都市住宅として定着し、今後も多世代利用住宅の主要な所有形態になると想定される「区分所有」方式を前提とし、多世代利用住宅の長期にわたる管理の適正化のため管理システムのあり方に関する検討を行う。

具体的には、超長期における計画修繕及び性能・機能の改善等の確実な実施を担保する仕組みとして、多世代利用住宅の将来にわたる管理・運営の方針等を定めた上位計画（以下、仮称「多世代利用住宅生涯運営計画」という。）を作成し、それに基づき、長期修繕計画を作成するという仕組みについて検討する。

(2) 多世代利用住宅に適した維持管理計画の標準型の検討

また、多世代利用住宅の維持管理計画（計画期間、部位・工事項目別の点検・補修・更新等の内容・時期、資金計画等）の標準型について検討する。既存の「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント（平成20年6月・国土交通省公表）」の考え方をベースとし、多世代利用住宅の特性（保有性能・仕様等）を踏まえつつ、多世代利用住宅に適した長期修繕計画の標準型について検討する。

3. 多世代利用住宅の管理の持続化のための社会システムや手法の検討

1) 計画修繕や性能・機能の改善の確実な実施に向けた「多世代利用住宅生涯運営計画」の必要性

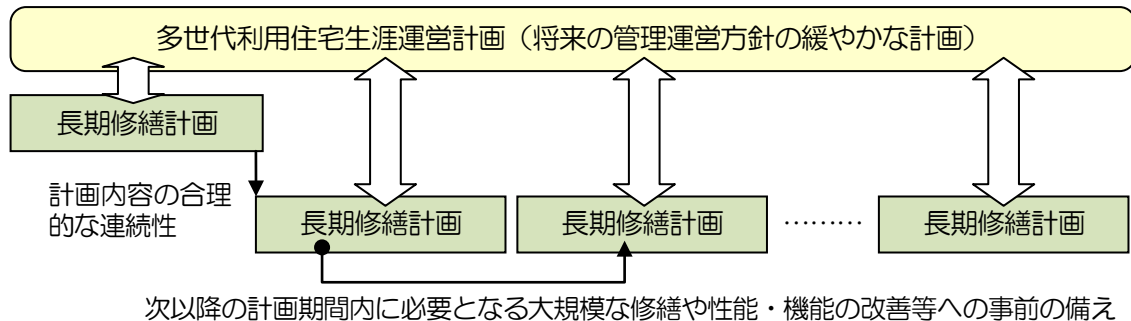
マンションの運営管理については、管理規約による運営ルールの確立と長期修繕計画の作成及びこれに基づく修繕積立金の積立による適切な維持管理の実施が標準とされてきている。これらの管理の仕組みは、マンションを安定的に維持していく上では優れた態勢であり、従来の長期修繕計画は、修繕費用の積立を通じて、計画的な修繕工事を行うことには有効であった。

しかし、既存の長期修繕計画は、計画期間が一般的には当面見通しうる30年程度の中長期的期間に限定されており、計画期間を超えて発生しうる修繕や改善等をあらかじめ見込んだ計画となっていない場合があります、計画の合理的な連続性に課題がある場合も考えられる。また、長期修繕計画は、一般的には修繕費用の積立計画としての側面が強く、建物及び設備の性能・機能を新築時と同水準に維持・回復させることに重点が置かれたものであり、将来の大規模な改修や用途変更等に向けた準備を位置づけ、ライフサイクルとしてのマンションの管理・運営の構想を検討する材料としては機能しにくい傾向がある。

一方、多世代利用住宅を超長期に利用していく上では、適正な管理が世代を超えて持続されていく必要がある。すなわち、管理の方針や内容等が次の計画に合理的に引き継がれていくことや、次以降の計画期間において将来的に必要となる大規模な修繕や、性能・機能の改善、用途変更等が必要となった場合、それが円滑に実施できるような準備を前計画からあらかじめ位置づけておくこと

などが必要になると考えられる。

こうした管理の持続性を担保する方法として、多世代利用住宅の将来にわたる管理・運営の方針等を定めた上位計画として「多世代利用住宅生涯運営計画」を作成し、それに基づき、長期修繕計画を作成するという仕組みが考えられる。



2) 「多世代利用住宅生涯運営計画」の考え方

多世代利用住宅生涯運営計画の考え方を、既存の長期修繕計画と比較すると下表のようになる。

■既存の長期修繕計画と多世代利用住宅生涯運営計画の考え方の比較

	長期修繕計画	多世代利用住宅生涯運営計画
計画の基本的性格	<ul style="list-style-type: none"> 計画修繕工事を適切に実施するため、修繕対象部位や工事項目、修繕時用、修繕周期等を設定し、修繕費用を計画的に積み立てるための計画。また、計画策定を通じて、計画修繕工事を適正に実施するための区分所有者間の合意形成ツールとして機能する。 	<ul style="list-style-type: none"> 大規模修繕や性能・機能の改善等を行いながら、多世代利用住宅を100年超にわたって超長期に使い続けるための「運営管理のマスタープラン」として機能する。 このため、長期修繕計画が対象とするハード面に加え、運営管理に係るソフト面も対象とする。
計画期間	<ul style="list-style-type: none"> 30年程度が一般的。 	<ul style="list-style-type: none"> 新築時点から100年超の超長期にわたる利用期間を想定。
計画対象	<ul style="list-style-type: none"> マンションの建物や外構等のハード面が中心。 計画期間に必要な工事に限定され、また、計画対象は、計画策定当初のマンションの初期性能に左右される（性能・機能の大幅な改善や追加等は実際には難しい）。 	<ul style="list-style-type: none"> 長期修繕計画に相当する当面見通しうる期間の修繕工事に加え、長期修繕計画の計画期間を超えて必要となる修繕計画や性能・機能の改善行為等を対象とする（必要な時期や必要となる状況等の仮設定）。 また、管理運営に係るソフト面（区分所有者の事情等の内的条件、マンションを取り巻く周辺環境等の外的条件）も対象とする。

既存の長期修繕計画と比較した、多世代利用住宅生涯運営計画の特徴は次のようになる。

①長期修繕計画の時間軸の拡張

既存の長期修繕計画は30年程度の期間を想定するのに対し、多世代利用住宅生涯運営計画について

ては、新築時点から 100 年超の長期的なスパンで見た建物の管理運営方針を考える必要がある、通常の大規模修繕工事のみならず、大規模改修や住戸区画の変更や用途変更等の方針を管理運営計画に位置づける必要がある。また、その超長期の管理運営計画（方針）を踏まえつつ、中（長）期的な長期修繕計画を策定し、その結果をまた管理運営方針にフィードバックさせていく必要がある。

また、多世代利用住宅生涯運営計画においては、30 年程度を対象とした長期修繕計画の期間を超えて必要になると予想される修繕・取替工事項目や改善計画等を適切に位置づけることにより、将来的に必要な費用（ライフサイクル的な修繕費用）を管理組合において把握することができるようにし、この計画に基づいて修繕費用を計画的に積み立てていく必要がある。

さらに、新築の多世代利用住宅の管理運営計画が適切に世代を超えて引き継がれていくためには、新築時の初期性能情報を記録した図書類を確実に保管するとともに、その後の定期点検の結果、計画修繕工事の実施等の履歴情報を生成し蓄積する仕組みが必要であることは言うまでもない。

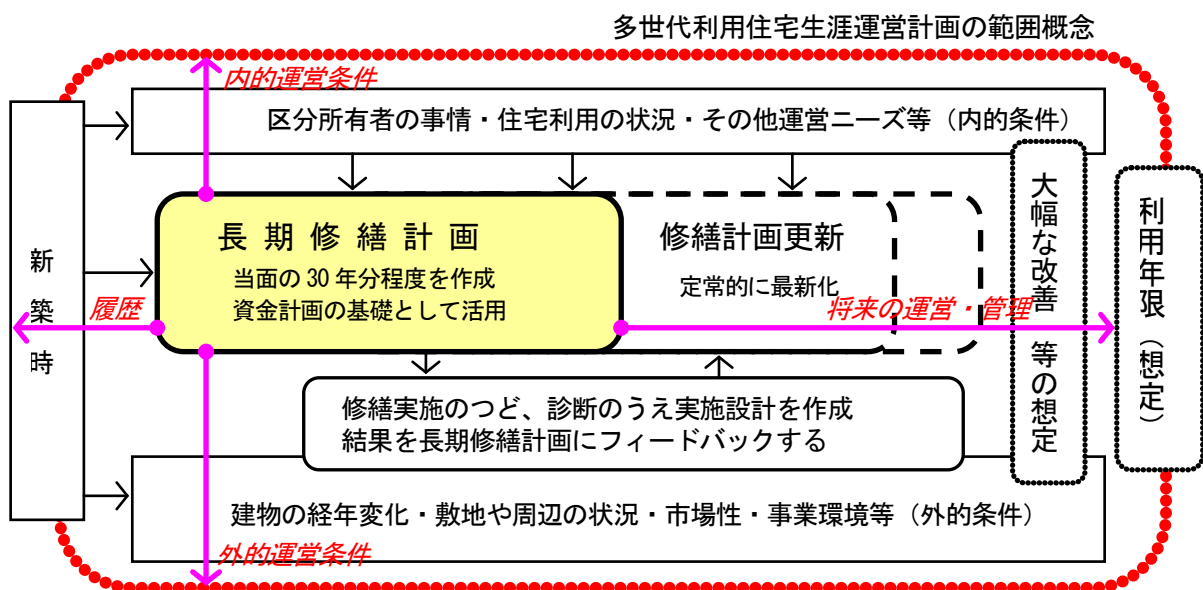
② 運営条件の拡張

長期修繕計画では一般的に扱われないソフト面での運営条件を把握し、運営方針を定める必要がある。具体的には、内的条件として「区分所有者の年齢世帯状況」「住宅利用の状況」「その他運営へのニーズ等」、外的条件として「敷地の事情」「周辺状況」「その他自治体意向等」等を適宜把握し、それらの変化を踏まえて運営方針を定めることが望まれる。

また、多世代利用住宅では、外的条件のうち「周辺環境」の変化により、住宅からより収益性の高い施設への用途変更が必要になることや、求められる住戸規模が大きく変化することや、地元自治体の意向等の変化から、福祉施設や利便施設の導入が必要になることなども考えられ、住戸規模の変更や床の一部の用途変更等を想定する必要がある。内的条件の変化からも、個人のライフスタイルや世代の変化等により、住戸規模の変更や用途変更等が必要となる場合も想定される。

こうしたマンションの内外情報を適宜把握し、それを将来の運営管理方針に反映させていくことで、一部の床の用途変更や2戸1化等の住戸規模変更を行う上で必要となる管理規約の整備等の事前対策の実施が可能となり、また、管理組合内の合意形成の円滑化に資することも期待される。

【長期修繕計画と多世代利用住宅生涯運営計画の位置関係の概念】

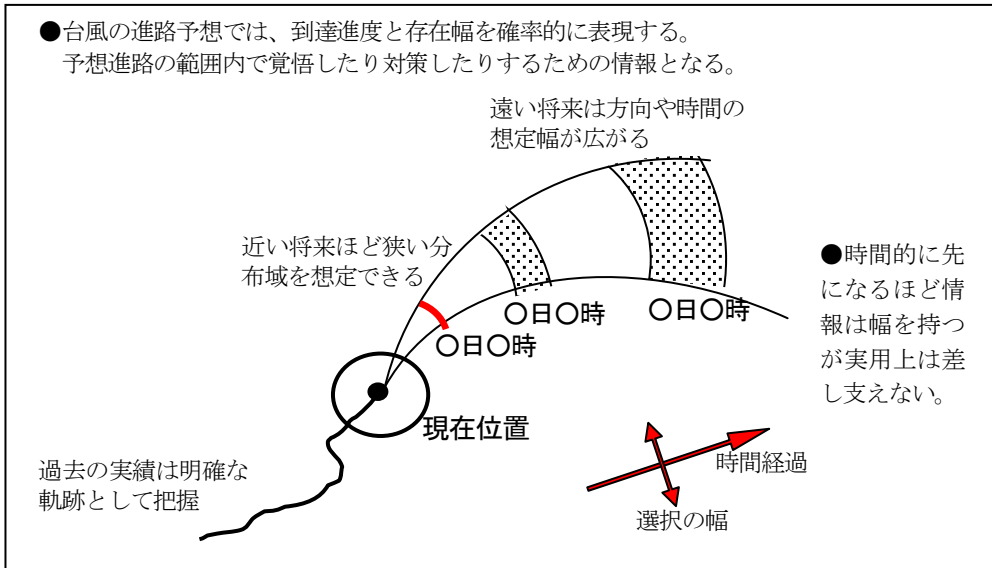


③ 固定的でなく適宜見直される、計画時期によって精粗の区別のある計画

(1) でも記述した通り、長期的な視野での大規模修繕や用途変更・規模変更等の計画を策定した上で、それにもとづき中長期的な具体的計画を策定する必要がある。

マンション生涯運営計画でも提案したように、中長期的な計画は具体的な費用積算などにもとづき近い将来行う予定の修繕・改善に備えたものであるのに対し、長期的な計画は方向性を示す程度とし、見直しの都度、柔軟に変更できる「幅を持つ緩やかな計画」とする必要がある。

■ 「幅をもつ緩やかな計画」の有効性イメージ



(3) 「多世代利用住宅生涯運営計画」の計画体系

多世代利用住宅生涯運営計画の計画体系は、区分所有者への配布用の【総合計画シート】と、総合計画シート作成のベースとなる閲覧用（管理室保管用）の下記の書式とで構成される。

- | |
|--|
| A表 [部位別計画] : マンションを構成するハード要素に特化した履歴と計画の表示 |
| B表 [運営計画] : ソフト・ハード両面にわたるマンション運営の諸条件と計画の表示 |
| C表 [固有データカルテ] 敷地・建物の諸元等マンション固有のデータの表示 |

A表 [部位別計画] は、マンションを構成するハード各要素について、部位別の修繕実績・今後の方針を記述したうえで、マンションの想定する利用期間（100年超の期間。新築時点から当面の間は具体的な利用年限を定める必要はないが、一定の年数の経過後は、多世代利用住宅もいずれ来る終末期を想定することは必要であると考えられる。）を表す年表に、修繕実績・長期修繕計画等について実施時期と費用とをプロットしたものである。さらに、部位別の費用プロットを集計すれば、修繕費用の履歴及び将来の計画が一望できる。A表 [部位別計画] では、これを修繕積立金の実績および計画とあわせてグラフ化して示す、わかりやすい資料となる。

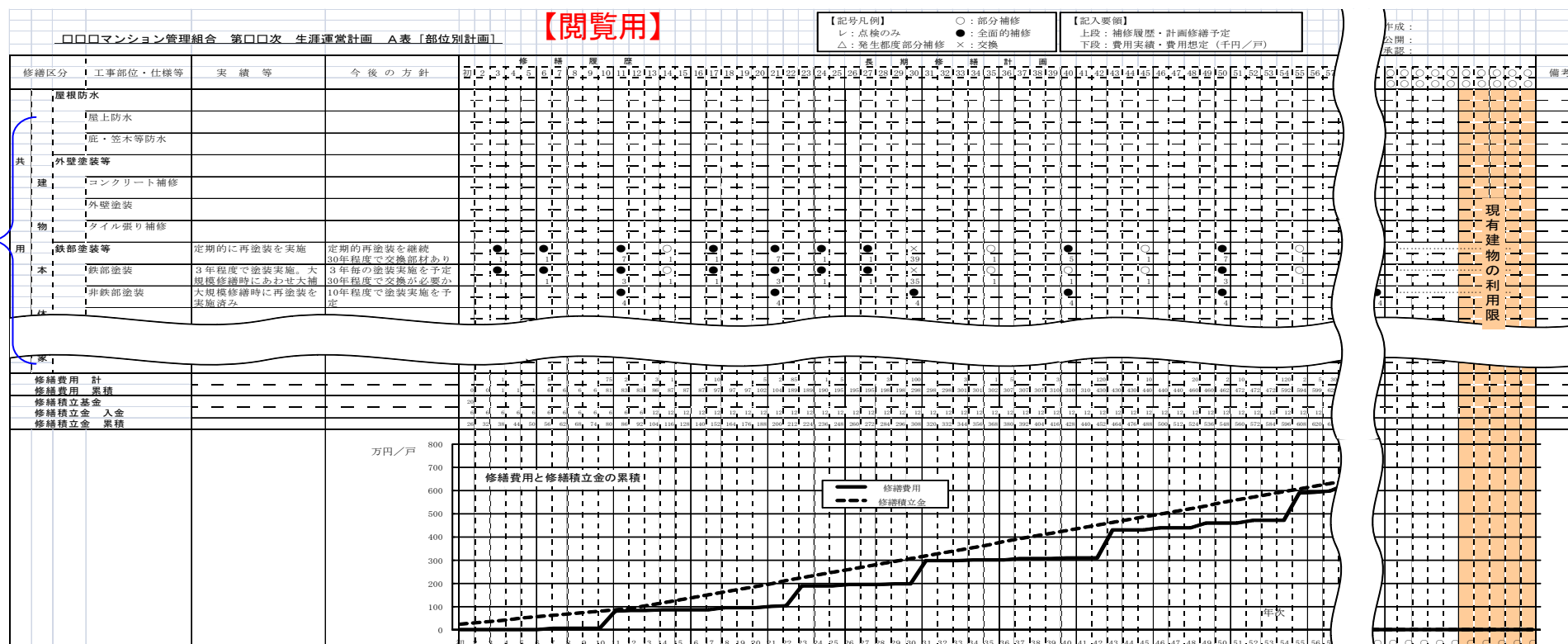
なお、A表の当面30年間程度の期間を取り出して、詳細化したものが長期修繕計画に相当する。総合計画シートのイメージとA表 [部位別計画] の関連イメージを示したのが表-1である。

表-1 多世代利用住宅生涯運営計画の総合計画シートとA表【部位別計画】の関連イメージ

【配布用】

A表【部位別計画】のイメージ

詳細な【部位別計画】をもとに、大項目単位で修繕の実施時期、費用等の情報を転載



A表【部位別計画】は、超長期の修繕計画に相当するものであり、管理室に保存する閲覧用とする。各区分所有者には、工事項目を大項目単位でまとめて情報を記した総合計画シートを配布する。総合計画シートには、これまでの修繕履歴や、今後の運営管理の方針等も記載する。

B表〔運営計画〕は、主にマンションにおけるソフト領域の情報を整理し、A表に記載された情報の概観も含めて、総合的にマンションの実績や現状・将来像を一覧整理する表となる。A表が従来の長期修繕計画に比較的に近い内容（時間軸は前後に延伸・項目ごとのコメントも付与される）であるのに対し、B表の内容は、これまで情報化されにくかった要素である。ただし、一定水準の活動をしている管理組合では、従来から旧年の維持管理活動の総括や新年度の方針を総会議案等の形で文書化している例もあり、こうした既存の取り組みを書式フォーマットへの記入という形で誘導することにより、意識を発掘したり時間的に長い管理運営の視点を与えたりするものである。

B表の作成の視点を示したものが表－2である。

C表〔固有データカルテ〕は、これら時系列要素とは別に、マンション固有のデータの一覧を目的とした資料である。A表B表が履歴と現況と将来の3分野をもつのに対し、C表は常に最新の状態に保たれればよく、必要な変化は他表と個別データシートから追跡できる。C表は必要な時に参照される存在であるほか、管理者が保有すべきデータのチェックリストとして機能する。

【今後の検討の論点】

- 多世代利用住宅生涯運営計画の計画内容（標準型）の具体的検討
- 生涯運営計画に基づく超長期の運営計画（性能・機能の向上、用途変更等）のあり方の検討
- 生涯運営計画に基づく修繕・改修費用の計画的準備（超長期の利用期間に必要な修繕費用、将来における性能・機能の改善等に要する改修費用の計画的準備）のあり方の検討
- 生涯運営計画を普及させるための仕組みの検討

表－２ 多世代利用住宅生涯計画のB表〔運営計画〕作成の視点

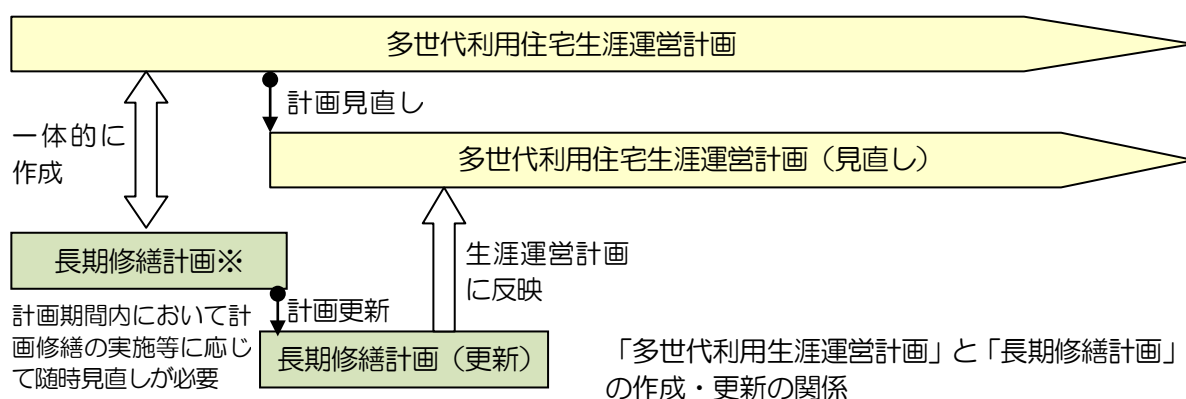
方針項目	記述内容	具体例	
建物の総合的状況	下記の建物各部分の状況を総括して、ハードとしての建築物の状況やその維持管理の実績、今後の方針等を記述する	建築物としての評価、劣化の進行状況の所見、改善策等	
建物各部分の状況	共用部分	管理組合の管理対象となる共用部分についての記述。建物ハードの部位別計画の記述が別途あり、そのポイントの総括でもある	躯体・外装・防水など建物躯体の状況、設備の状況、敷地内の住環境の状況等
	専有部分	管理対象ではないが不可分の専有部分について、特記すべき事項があれば示す。特に設備など共用部分と切り分けにくい事項は重要	給排水管や電気設備等の共用部分と一体的に維持管理するのが好ましい要素、冷暖房設備等の特殊な大型専用設備
	その他の事情等	建築物本体について、特記すべきことがあれば記述	
外的要因	下記の諸要因を総括して運営管理に影響を及ぼす可能性がある外部環境・事業条件等を整理する	マンション周辺の土地利用の動向、立地環境等の今後の事情変化、行政等のニーズも把握している範囲で記載していく	
外的要因	敷地の事情	土地資産としての所有敷地の評価につながる要素を列挙しておく	敷地面積・地域地区・その他公法規制等
	周辺状況	周辺の土地利用の変化や今後の動向、土地評価につながるマンション敷地外の事情・条件等	土地利用の変化・動向、交通条件、周囲の住宅や施設の開発動向、将来の都市計画施設の計画等
	その他	マンションの現状や将来計画について、自治体からの希望や周囲からの期待があれば記述	福祉施設・医療施設・商業施設等の設置に対する要望等
内的要因	下記の諸要因を総括して運営管理に影響を及ぼす可能性がある内部事情等を列挙する	所有者の属性、年齢構成の特徴、住宅利用の状況等を把握している範囲で記載していく	
内的要因	区分所有者の年齢世帯状況	マンションの現状や将来計画に影響を及ぼす基礎的な人的要素を把握しておく 調査等の実施があればふれておく	所有者の世帯型、年齢構成等について入居時の状況・現況・将来予測、非居住所有者の現住所等
	住宅利用の状況	現状での住宅の利用形態についての概観を把握しておく 調査等の実施があればふれておく	所有者の住宅としての利用のほか、賃貸化の進行や事務所化の状況、空き住戸の状況等
	その他運営へのニーズ等	その他、生活管理や施設整備等の運営管理に影響のある要素や期待等を記述しておく	共用施設や共用庭の使い方やニーズ、ペット問題等の居住者要望等 居住者の施設整備や生活サービス等に対するニーズ等
運営方針	マンションの将来的な管理運営や利用等についての居住者のニーズや、理事会の考え方・方針等を記述	将来的な管理・運営の方針、性能・機能の向上や変更等が必要となればその内容や予定する時期や検討を開始する状況等について記載していく 管理費・修繕積立金の現状や将来課題についても触れる	
全体計画（まとめ）	全体の記述を総合して、マンション全体での運営事情や認識を記述する。ある意味では管理者や理事会の認識の記述であるが、一定の主観的判断は議論の活性化のために必要	運営方針・現状認識・将来の課題等 総会議案に総括や方針を記載しているマンションであれば、それが相当する	

4. 多世代利用住宅に適した長期修繕計画（維持管理計画）の検討

1) 「多世代利用生涯運営計画」と「長期修繕計画」の作成・更新の関係

多世代利用住宅の長期修繕計画は計画期間を30年以上とすることとし、その作成及び更新にあたっては、前述の「多世代利用住宅生涯運営計画」を前提とすることが望まれる。

最初の長期修繕計画の作成にあたっては、多世代利用生涯運営計画と一体的に作成するとともに、長期修繕計画の更新にあたっては、多世代利用生涯運営計画を前提にしつつ、その時点における建物の状況や住宅を取り巻く内外条件を適切に把握したうえで計画内容を具体的に定めることが必要となる。また、更新された新たな長期修繕計画の内容は、多世代利用生涯運営計画にフィードバックされ、新たな長期修繕計画に基づいて多世代利用生涯運営計画が見直されることが重要となる。



2) 多世代利用住宅の特徴を踏まえた長期修繕計画のあり方

(1) 免震装置及び制震装置の耐久性など多世代利用住宅の特徴を踏まえた計画が必要

多世代利用住宅では、求められる高い耐震性を確保するため、免震装置や制震装置が採用されることが多いと思われるが、多世代利用住宅の超長期の利用期間内に必要とされる維持管理については明確にされていないと考えられる。このため、免震装置及び制震装置の維持管理の実態や耐久性等を調査検討し、それを維持管理計画に反映させる必要がある。

また、その他にも、長期優良住宅先導的モデル事業の採択提案や長期優良住宅を構成する新たな建築要素、建築時期の比較的新しい既存マンションの改修ニーズ等を把握しつつ、多世代利用住宅の特徴を踏まえた長期修繕計画の工事項目の検討が必要である。

(2) 性能・機能の向上の概念を含めた計画が必要

多世代利用住宅において将来的に求められる性能向上項目をイメージしながら、多世代利用住宅に適した維持管理計画の標準型を検討する必要がある。なお、住宅に求められる社会的水準はその時代時代によって向上するとともに、必要とされる性能向上項目は居住者のニーズによるところも大きいことから、「多世代利用住宅生涯運営計画」に性能向上工事項目を適切に位置づけ、それに基づき、長期修繕計画の更新時期に必要な工事を随時検討し、長期修繕計画に位置づけていくという仕組みが必要であると考えられる。

また、長期修繕計画は一般に個々のマンションの単独性能を前提に良好な維持管理を行うために作成するものであるが、多世代利用住宅を社会的に長持ちさせていく上では、相隣関係レベルにおける景観や街並み形成等の良好な居住環境の維持管理の視点が必要となる。

(3) 多世代利用住宅の長期修繕計画（維持管理計画）の標準的な工事項目の整理

上記を踏まえ、多世代利用住宅の長期修繕計画（維持管理計画）の標準的な工事項目を整理すると、表－4のようになる。

表－4 多世代利用住宅の長期修繕計画（維持管理計画）の標準的な工事項目（案）

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期
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
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タイル貼り補修	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
⑥外観	外観デザイン、外観色彩	変更	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、建て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	年
	屋外鉄骨階段、自転車置場	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
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、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	補修	年
		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、建て樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	補修 取替	年 年
	屋上フェンス等	取替	年
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	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. 免震・制震設備等			
①免震装置	支承(積層ゴム支承、すべり支承、転がり支承)、ダンパー(鉛、鋼材、オイル)	補修 取替	年 年
	設備配管(可撓継ぎ手部)、電気配線(変位吸収部)、避雷針	取替	年
②制震装置	制震ダンパー、フレーム	補修 取替	年 年
③ヘルスマニタリング装置	加速度センサー、通信装置、解析装置	取替	年
9. 給水設備			
①給水管	屋内共用給水管	更正	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
10. 排水設備			
①排水管	屋内共用雑排水管	更正	年
	屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	取替(更新)	年
②排水ヘッダー	排水ヘッダー、支持金具	補修	年
		取替	年
③排水ポンプ	排水ポンプ	補修	年
		取替	年
11. 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
12. 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、電気室等の換気扉、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	年
13. 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・プルボックス等	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
14. 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
15. 消防用設備			
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消化管、ホール類、屋内消火栓箱類	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、受信機等	取替	年
③連結送水管設備	送水口、放水口、消化管、消火隊専用栓箱等	取替	年
16. 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
17. 立体駐車場設備			
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造+A L C）	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・付属施設等			
18. 外構・付属施設等			
①外構	平面駐車場の舗装、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	年
	困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、パーゴラ・ベンチ等	取替	年
	埋設配水管、排水桝等	取替	年
②樹木	樹木（高木・中木・小木）、地被類	整備	年
③工作物・付属施設	自転車置場、ゴミ集積所（上屋）	補修	年
		取替	年
	プレイロット・小公園	整備	年
V 住戸区画の変更			
19. 住戸区画の変更			
①住戸規模の変更	住戸区画（外壁、戸境壁、コネクトドア、スラブ等）	規模変更	年
②用途変更（住宅から福祉施設、商業施設等）	住戸区画（外壁、戸境壁、コネクトドア、スラブ等）	用途変更	年
VI その他の性能向上項目			
20. その他の性能向上項目			
		改善	年
		改善	年
VII その他			
21. 調査・診断、設計、工事管理等費用			
①調査・診断、設計、コンサルタント	大規模修繕工事の事前前に行う調査・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
22. 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

凡例

	多世代利用住宅の耐震性の確保及び間取りの変容に係る追加項目	⇒ 生涯運営計画と連動して、計画的な補修や取替（更新）が必要
	多世代利用住宅の相隣関係における住環境のマネジメントに係る（追加）項目	⇒ 生涯運営計画と連動して、計画的な補修や取替（更新）、整備が必要
	多世代利用住宅の住戸区画の変容に係る項目	⇒ 生涯運営計画と連動して、計画的な規模変更や用途変更が必要
	その他の性能向上項目	⇒ 生涯運営計画と連動して、計画的な性能向上が必要

