

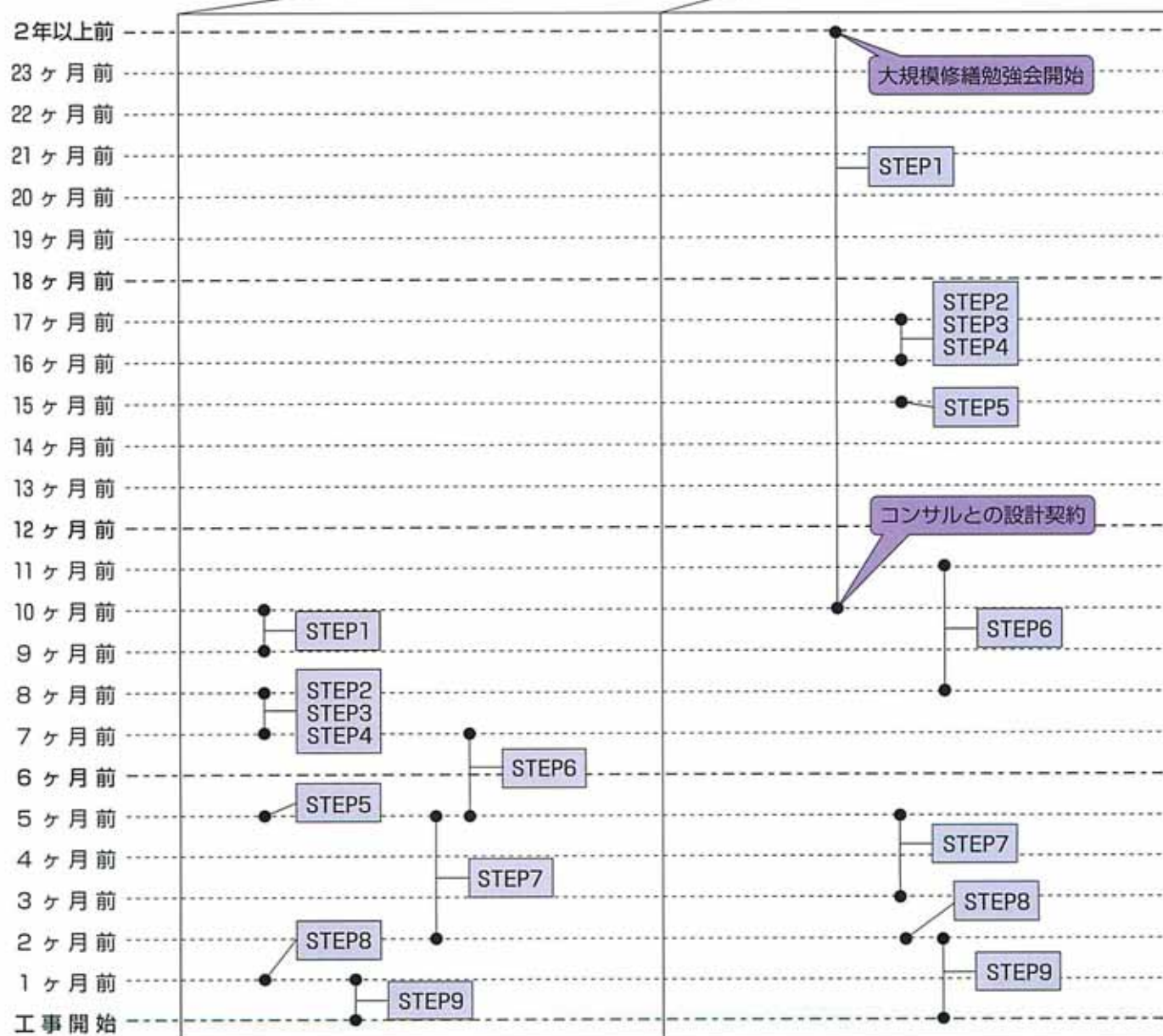
Ⅳ 巻末資料

1 大規模修繕チェックシート

段 階	確認すべき事項	チェック	
		確認	日付け
スタート 大規模修繕を考える	工事の目的と必要性を理事会レベルで確認		
	マンションの管理状況の確認		
STEP1. 大規模修繕の体制づくりとパートナー選び	大規模修繕の取組み体制の決定		
	パートナーの決定、コンサルタント業務の委託		
STEP2. 建物を見る、知る	設計図書など必要資料の確認・整理		
	建物の目視点検（管理組合としての確認）		
	居住者意向の把握（アンケート調査等）		
	専門家への建物診断の依頼		
STEP3. みんなに知らせる	診断結果の公表・周知		
	説明会		
STEP4. どのような大規模修繕をするか	基本計画の作成		
	資金計画の確認		
	現行の管理規約の内容確認（抵触部分のチェック）		
	工事をするかどうかの理事会レベルの決定		
STEP5. 大規模修繕を決定・合意する	総会決議（大規模修繕のための取組みを進めることの承認）		
STEP6. 詳細な設計図をつくる	実施設計の依頼（設計と監理業務の委託）		
STEP7. 施工会社を選ぶ	施工会社選定方法の確認		
	施工会社のリストアップと書類による選考		
	見積要項の作成		
	見積書の査定（パートナーに協力依頼）		
	施工会社の選定		
STEP8. 工事を発注する	総会決議（大規模修繕の実施と関連事項について決議）		
	契約書の作成（パートナーに協力依頼）		
	工事請負契約締結		
STEP9. 工事のお知らせと準備	工事計画の確認		
	工事説明会の開催		
	工事に必要な事項の準備（施工会社と調整）		
STEP10. 工事を始める	定例会議（2週間に1回開催）		
	安全確認		
	工事工程の確認		
STEP11. 工事が完了したら	工事完了検査		
	精算		
	竣工図書の受取り		
STEP12. 新たな維持管理へ	記録の保管		
	長期修繕計画の見直し		

2 工事着工までのスケジュール例

ステップ		小規模マンションの事例 (築17年/1棟/22戸) 外壁補修、バルコニー等の床防水、 屋上高置水槽架台の補強 等	大規模マンションの事例 (築11年/18棟/563戸) 外壁補修(タイル部分張替、全面 クリーニング)、屋根等防水の部分 補修、鉄部塗装 等
STEP1	大規模修繕の体制づくりとパートナー選び	10ヶ月～9ヶ月前	2年以上～10ヶ月前
STEP2	建物を見る、知る	8ヶ月～7ヶ月前	17ヶ月～16ヶ月前
STEP3	みんなに知らせる	8ヶ月～7ヶ月前	17ヶ月～16ヶ月前
STEP4	どのような大規模修繕をするか	8ヶ月～7ヶ月前	17ヶ月～16ヶ月前
STEP5	大規模修繕を決定・合意する	5ヶ月前	15ヶ月前
STEP6	詳細な設計図をつくる	7ヶ月～5ヶ月前	11ヶ月～8ヶ月前
STEP7	施工会社を選ぶ	5ヶ月～2ヶ月前	5ヶ月～3ヶ月前
STEP8	工事を発注する	1ヶ月前	2ヶ月前
STEP9	工事のお知らせと準備	1ヶ月前～	2ヶ月前～
STEP10	工事を始める	0	0
工 期		3ヶ月	9ヶ月



3 大規模修繕に関するアンケート調査票の例

記入者		号棟	号室	氏名	TEL	
○○ハイツ 住まいに関する不具合アンケート ※このアンケートは大規模修繕工事計画のための参考資料となりますのでご協力をお願いします						
この住戸の利用形態は（自己所有で居住・自己所有で非居住・借家として居住） この住戸にいつからお住まいですか（分譲開始年から・昭和 平成 年）						
下記の場所について該当する不具合について○印をお付け下さい 特筆すべきことは備考欄にお書きください						
室内	天井	上階からの漏水→（現在・過去にどこで原因） 亀裂（躯体）異常なし				
	壁（躯体）	外壁からの漏水→（現在・過去にどこで原因） 結露 亀裂 異常なし				
外装建具	サッシ	さび	がたつき	損傷	結露	異常なし
	網戸	がたつき	脱落	損傷	異常なし	
	玄関ドア	さび	変形	損傷	ドアチェックの異常	結露 異常なし
	面格子	さび	がたつき	損傷	異常なし	
バルコニー	天井	上階からの漏水 亀裂 塗膜の剥離 さび汁 鉄筋露出 コンクリート脱落 異常なし				
	壁	亀裂	塗膜の剥離	鉄筋露出	コンクリート脱落	異常なし
	床	水溜り	亀裂	異常なし		
	排水溝・排水口	水溜り	流れにくい	ゴミの詰まり	異常なし	
	隔て板	割れ	損傷	脱落	異常なし	
	手すり	コンクリート部	亀裂	塗膜の剥離	さび汁	異常なし
	鉄部	塗膜の剥離	変形	損傷	がたつき	異常なし
給水	台所流し	水の出が悪い 水がにこる 赤水が出る 臭いが気になる 異常なし				
	風呂	湯の出が悪い 温度調節不良				
排水	台所流し	流れが悪い	逆流する	異常なし		
	風呂	流れが悪い	逆流する	異常なし		
	便所	流れが悪い	逆流する	異常なし		
	洗面所	流れが悪い	逆流する	異常なし		
電気容量	ブレーカー	停電が多い → （停電の頻度 年 回程度） 異常なし				
換気設備	換気扇	換気能力が悪い 異常音がする 異常なし				
弱电設備	テレビ	映りが悪い ゴーストが出る 異常なし				
	インターホン	聞こえにくい	音が鳴らない	損傷	異常なし	
備考欄 ご自由にお書きください						

これは劣化診断のための住戸アンケートの一例です。項目は各マンションの仕様や経過年数などにより異なりますので、パートナーとよく相談の上作成しましょう。マンション全体の状況を把握するために専有部分に関する事項も含んでいます。回答された事項がかならずしも劣化かどうかは判断できません。きちんとした診断を踏まえて劣化状況を把握しましょう。

4 設計監理方式で大規模修繕を進める場合の建築士事務所（パートナー）の費用の構成要素

設計監理方式で大規模修繕を実施する場合には建築士事務所をパートナーとして事業を進めていくことになりますが、それにかかる費用の構成要素には以下のようなものがあります。（依頼する内容又は範囲によって異なります。）

1. 建物調査・診断業務
 - ・建物調査・診断
 - ・診断報告書の作成
 - ・管理組合向け説明資料の作成 等
2. 建物改修設計業務
 - ・基本設計
 - ・実施設計
 - ・見積要項書の作成 等
3. 施工会社選定の補助業務
 - ・施工会社選定基準案作成
 - ・現場説明会の立ち会い
 - ・入札の立ち会い
 - ・施工会社から提出された見積書の内容精査
 - ・施工会社選定の際の助言 等
4. 工事監理業務
 - ・工程管理の確認、指導
 - ・品質検査、確認、指導
 - ・工事の安全管理状況確認、指導 等
5. その他
 - ・理事会又は総会における工事に関する説明や資料作成
 - ・工事内容に関するアドバイス
 - ・組合の合意形成のサポート
 - ・工事後の定期点検
 - ・長期修繕計画作成 等

5 建物診断費の目安

戸数規模別の料金目安（築後12年、形状やや複雑、都心から20～30km圏を想定）

診 断 項 目	50戸 (1棟)	100戸 (1棟)	200戸 (2棟)	300戸 (3棟)
建築総合 (壁面塗装・鉄部塗装・防水の3種)	950,000円	1,350,000円	2,100,000円	2,800,000円
給・排水管 (各棟3箇所)	560,000円		880,000円	1,180,000円

成果物は調査診断報告書、修繕標準仕様書案、工事概算金額書

（社団法人 高層住宅管理業協会 マンション保全診断センター ホームページより）

6 大規模修繕に関する総会の進め方の例

(1) 総会の流れ

- | | |
|---------------|------------------------------------|
| ① 開会の宣言 | 管理規約に基づく総会の開催を宣する。 |
| ② 議長選出 | 管理規約に定める選出規定に基づき、議長の選出を行う。 |
| ③ 定足数の確認 | 定足数と出席組合員の議決権などを確認する。 |
| ④ 議事録署名人の指名 | 区分所有法に基づき、出席組合員より議事録署名人2名を指名。 |
| ⑤ 各議題の説明、質疑応答 | 議題ごとに行う。 |
| ⑥ 議案の採決 | 本人の出席、代理人の出席、議決権行使書面の提出により議案ごとに行う。 |
| ⑦ 閉会宣言 | 全ての議案の審議が終了した段階で必ず行う。 |
| ⑧ 議事録の作成 | 議長と出席組合員2名が署名押印。 |

大規模修繕に関する内容については、質疑応答への対応として次のような配慮をする。

- ・ 工事仕様書の作成にあたった専門家への同席依頼
- ・ 必要な区分所有者数及び議決権総数による決議を経ているか
- ・ 共用部分に関わる工事は総会の決議を、専有部分に関わる工事は各区分所有者や居住者の同意を得ているか
- ・ 総会開催する事前に反対意見などの聴取と事前の対応準備
- ・ 工事対象の面積数量、金額などの数字の確認

(2) 議案書の必要項目（大規模修繕に関連した事項）

- ① 実施する工事の計画の内容
 - ・ 修繕の目的
 - ・ 計画立案を進めるにあたって準備してきた経緯
 - ・ 計画している工事の範囲
 - ・ 工期
 - ・ 必要工事費の概算額
- ② 必要工事費の調達・負担方法
 - 修繕積立金残高の現状
 - 不足する資金の調達が必要な場合には対処方法
- ③ 工事施工会社の選定方法
 - 見積合わせ方式、入札方式、特命随意契約方式などいずれの方法で行ったのかの経過

7 総会における書式の例

総会開催通知の例

平成〇年〇月〇日

組合員各位

〇〇〇〇マンション管理組合
理事長 〇〇 〇〇

外壁補修・塗装工事等に関する臨時総会開催のご通知

皆様方には、ご健勝のこととお慶び申し上げます。

去る〇〇月〇日から当マンション管理組合も新役員の体制がスタートいたしました。前年度理事会からの引き継ぎに基づき、今年度も外壁補修・塗装工事等の実施を最重要課題として位置付け、実現に向けて鋭意取り組むこととしております。

ご承知のように、外壁補修・塗装工事等の実施については、前年度理事会のご尽力により本年〇〇月「〇〇〇〇マンション〇〇専門委員会」が設置され、工事実施に関する諸問題があらゆる角度から検討されてまいりました。

検討経過については、すでに「外壁補修・塗装工事等の実施に関する検討経過のご案内について」（〇〇、〇、〇〇付）により、皆様のお手元に届けられている通りです。

〇〇専門委員会では、その後も引き続き、より具体的な実施計画の詰めを行ってまいりましたが、このほど別添の通り「〇〇〇〇マンション計画修繕（外壁補修・塗装）工事等の実施計画（案）」として、成案を得るに至りました。

つきましては、計画修繕（外壁補修・塗装）工事等に関する臨時総会を下記の通り開催いたしますので、ご多忙のことと存じますが、ご出席くださるようお願いいたします。

議 案 計画修繕（外壁補修・塗装）工事等に関する件

日 時 〇〇月〇〇日（〇曜日）午後〇〇時から

場 所 〇〇〇〇〇〇

※なお、当日のご出席にあたっては、議案書をご持参下さい。

大規模修繕に関する総会での議案書の例

第〇号議案

(1) 目的及び経過

〇〇マンションの建物は〇〇年に竣工し、今年は築後〇〇年目にあたります。第〇回の定期総会において長期修繕計画案を提案し承認され、あわせて今年度第1回目の大規模修繕の準備を進めることが議決されました。

その後、修繕委員会と理事会を中心に準備活動を進めてまいりましたが、本（臨時）総会に工事実施計画を提案する運びとなりました。

(2) 工事種目とその概要

工事種目は次のとおり

- ①外壁補修工事
- ②屋上防水工事
- ③バルコニー床防水工事
- ④シーリング打替工事
- ⑤鉄部塗装工事

工事内容の詳細は別紙参照

(3) 工事予算

工事予算は内定施工会社見積額、積算対象工事予備費及びその他の予備費とする。

工事費総額 〇〇〇〇〇円

工事費支払いは修繕積立金を取り崩し充当する。〇回分割払いとする。

(4) 工事期間

着工日 〇月〇日 竣工日 〇月〇日 工事期間 約〇か月

(5) 工事施工会社

株式会社〇〇〇〇〇建設

住所 〇〇〇〇〇〇

代表 〇〇〇〇〇〇

(選定基準と内定までの経過については別紙に示す)

(6) 工事実施体制

施工会社との折衝窓口として修繕委員会の中に工事委員会を設置する。工事委員会が工事期間中に行う定例会に出席し、日常の折衝にあたる。

工事監理は〇〇〇〇設計事務所に依頼する。

(7) 理事会及び修繕委員会への一任事項

工事実行段階でのやむをえない工事範囲及び仕様の変更、追加項目、色彩計画等の細部の決定については理事会及び修繕委員会に一任する。

緊急の判断を必要とする場合の修繕委員会及び工事委員会への委任項目、範囲、条件については理事会が決定する。

総会議事録の例（※住宅金融支援機構の融資を利用して大規模修繕工事を行う場合の例）

<議事の例>

前回の総会で〇〇設計事務所に100万円で大規模修繕工事の設計を依頼することを決定し、その後、〇〇設計事務所の設計及び仕様及び設計見積金額を理事会で審議し、大規模修繕工事実施案をまとめた。今回の総会で、次の通り承認を受ける。

<前書き>

総会議事録

〇〇〇マンション管理組合

1 開催日時 平成〇〇年〇〇月〇〇日（〇曜日）〇〇時〇〇分～〇〇時〇〇分

2 開催場所 〇〇〇マンション集会室

3 出席状況

	総数（a）	出席者（b）	委任状（c）	計（b+c）	出席率（（b+c）／a）
組合員数					
議決権数					

定刻、管理規約の規定により議長〇〇〇〇は総会の開催を宣言し、組合員総数、議決権総数、有効出席数及び有効議決権数について報告を行い、本総会は適法に成立する旨宣言し、直ちに議案の審議に入った。

<議事内容>

第〇号議案「大規模修繕工事実施の件」

議長より「大規模修繕実施の件」について説明があり、質疑応答（具体的な内容の記載が必要）の後、議長が本議案の承認を行ったところ、賛成出席者〇〇名（うち、委任状〇〇名）及び賛成議決権数〇〇個（うち、委任状〇〇個）にて以下のとおり承認された。

【承認事項】

- 大規模修繕工事を実施すること
〇〇設計事務所の設計及び仕様にて、今期、大規模修繕工事を実施する。
大規模修繕工事の設計見積金額の合計は2,000万円。
- 工事予算
2,000万円で予備費200万円を計上し、理事会が必要と認める上記設計の追加修繕を承認する。
- コンサルタント業務及び工事監理の発注
〇〇設計事務所に引き続きコンサルタント業務（施工業者選定補助業務）及び工事監理を100万円で依頼する。
- 施工会社の選定
総会決議後、3社以上の工事業者から見積を取り、会社の信頼性、見積金額等を総合的に判断して、発注する施工会社を決定する。
施工会社選定については、理事会に一任する。
- 修繕積立金の取崩し
現在ある修繕積立金1,800万円の内、1,500万円を大規模修繕工事の支払いのため取り崩す。
- 住宅金融支援機構からの借入れ
工事金額（設計見積金額）2,000万円＋予備費200万円 総額2,200万円うち、修繕積立金の取崩し1,500万円の不足分700万円を住宅金融支援機構からの借入金でまかなうこととする。
ア、借入額 700万円
イ、借入期間 5年
ウ、借入利率（予定）〇.〇〇％（〇〇年〇月〇日現在）今後金利の変動があった場合はこれに従う。尚、借入金額は700万円を上限とし、最終的な工事総額を考慮し、理事会で決定することとする。返済期間についても、5年を上限とする範囲内で、借入時の金利、最終借入額を考慮し、理事会で決定することとする。
- 住宅金融支援機構への返済
返済には修繕積立金を充当する。5年返済の場合、月々の返済額は〇〇〇円。
- （財）マンション管理センターへの保証委託
住宅金融支援機構からの借入に際し、（財）マンション管理センターに保証委託する。
保証料は〇〇〇円。

<後書き>

以上の議案をもって本日の議事が終了したので、議長は〇〇時〇〇分閉会を宣言した。

以上、本会議の議事の経過並びに結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名捺印する。

〇〇月〇〇日
住所 〇〇市〇〇町〇〇番地〇〇号
名称 〇〇〇マンション管理組合
議長 〇〇〇〇 印
議事録署名人 〇〇〇〇 印
議事録署名人 〇〇〇〇 印

8 工事説明会における書式の例

大規模修繕工事説明会のご案内

工事の説明会を、次の通り行います。
できる限りご出席くださいますようお願いいたします。

会場 ○○○○○○マンション集会室

日時 ○○年○○月○○日（○曜日）

午前○○時○○分より

式次第

1. 開会の辞
2. 理事長・修繕委員長挨拶
3. コンサルタント挨拶
4. 施工会社挨拶
5. 工事の概略説明
6. 工事中のお願い事項の説明
7. 質疑応答
8. 閉会の辞

当日は、工事説明会資料を必ずご持参下さい。

工事説明会資料

○○○○マンション大規模修繕説明会資料

○○○マンション管理組合

株式会社○○○○建設

目次

1. 工事概要
2. 工事内容
3. 仮設工事
4. 工事工区割り
5. 工事の進め方
6. 全体工程表
7. バルコニー1戸あたりの作業内容と
予定所要日数
8. 周知の方法
9. 工事期間中のお願い

工事のお知らせ

○○○マンション

入居者の皆様へ

○○○○工事のお知らせ

○月○日（ ）に○○○○工事をを行います。

1. 作業期間
2. 作業範囲 工区（ 号室～ 号室）
3. 作業時間
4. 作業内容

工事中のお願い

株式会社○○○○建設

○○○○マンション現場事務所

工事のお知らせは、

- ・足場組立作業
- ・ゴンドラ設置作業
- ・下地補修工事
- ・高圧洗浄工事
- ・シーリング工事
- ・バルコニー外壁工事
- ・バルコニー防水工事

など、個々の工事が始まる前に居住者全員に配ります。

また、居住者の目につくよう掲示板にも掲示し周知徹底します。

工事中のお願いは、子どもにも分かりやすいようにイラストなどを添付すると良いでしょう。

9 見積要項書（条件書）の記載事項の例

〇〇〇〇マンション工事見積要項書	
工 事 名 称	〇〇〇〇マンション大規模修繕工事
見 積 書 宛 先 名	〇〇〇〇マンション管理組合理事長
提 出 期 限	〇〇年〇月〇日 〇〇時まで
提出先と提出部数	(宛て先住所) (部数)
提 出 物	①見積書 ②工程表 ③工事体制
質 疑 期 限	〇〇年〇月〇日 〇〇時まで
回 答 期 限	〇〇年〇月〇日 〇〇時までに各社にFAX
工 期	〇〇年〇月〇日～〇〇年〇月〇日
契 約 書 式	民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款（契約書） 工事完成保証人を付けること
支 払 条 件	契約時 〇〇% 工事完了時 〇〇% 工事完了後 残金精算
現 場 常 駐 者	技術者〇名以上
交 付 図 書	①見積要項書 ②工事仕様書 ③参考見積項目書 ④既存原設計図
そ の 他	現地調査は〇月〇日から〇月〇日までの〇〇時〇〇分から〇〇時〇〇分までの間とし、事前に管理事務所に電話のこと 来訪時には管理員に社名、氏名を告げること 調査時には腕章を付けること 連絡先：〇〇〇〇設計事務所 担当 〇〇

10 自主点検調査表

①建物外部まわり（外壁等）

点検調査実施日

年 月 日（曜日）

点検調査実施者名

部位		点検の状況		
		発生箇所	劣化・不具合事象の内容（該当事象を○で囲む）	修繕の必要性
基礎まわり	巾木（腰壁）		ひび割れ 欠損 さび垂れ 鉄筋露出 剥離	あり・なし
	犬走り（土間床）		沈下 ひび割れ 欠損 剥離	あり・なし
外壁全般	壁コンクリート		ひび割れ 欠損 さび垂れ 鉄筋露出	あり・なし
	壁仕上		ひび割れ 欠損 剥離 汚れ	あり・なし
バルコニー	手すり壁コンクリート		ひび割れ 欠損 さび垂れ 鉄筋露出	あり・なし
	手すり壁仕上		ひび割れ 欠損 剥離 汚れ	あり・なし
	上げ裏（天井）		ひび割れ 欠損 さび垂れ 鉄筋露出 剥離 漏水（跡）	あり・なし
	金属手すり		破損 発錆	あり・なし
	金属手すり付根		ひび割れ 欠損 さび垂れ 鉄筋露出 剥離	あり・なし
外廊下	手すり壁コンクリート		ひび割れ 欠損 さび垂れ 鉄筋露出	あり・なし
	手すり壁仕上		ひび割れ 欠損 剥離 汚れ	あり・なし
	上げ裏（天井）		ひび割れ 欠損 さび垂れ 鉄筋露出 剥離 漏水（跡）	あり・なし
	金属手すり		破損 発錆	あり・なし
	金属手すり付根		ひび割れ 欠損 さび垂れ 鉄筋露出 剥離	あり・なし
外階段	コンクリート階段		ひび割れ 欠損 さび垂れ 鉄筋露出 剥離 漏水（跡）	あり・なし
	鉄骨階段		破損 発錆 穴あき 漏水（跡）	あり・なし
庇・軒	コンクリート製		ひび割れ 欠損 さび垂れ 鉄筋露出 剥離 漏水（跡）	あり・なし
	金属製		破損 発錆 剥離 漏水（跡）	あり・なし
	落下防護庇		破損 発錆 変形 落下物	あり・なし
附属物	竖樋		破損 発錆 外れ 漏水（跡）	あり・なし
	窓面格子		破損 発錆	あり・なし
	換気口、フード		破損 発錆 目詰まり	あり・なし
	床下換気口		破損 発錆 目詰まり	あり・なし
	床下点検口		破損 発錆 変形 開閉不良	あり・なし
	看板類		破損 発錆 固定不良	あり・なし
屋根	防水面（床面）		ひび割れ 剥離 ふくれ 劣化 水溜（跡） 雑草	あり・なし
	バラベツト（立上り部）		ひび割れ 欠損 さび垂れ 鉄筋露出 剥離	あり・なし
	ドレイン（排水口）		目詰まり 水溜（跡） 発錆 雑草	あり・なし
	傾斜屋根		ひび割れ 破損 剥離 劣化 発錆	あり・なし
	屋上鉄部		破損 発錆 固定不良	あり・なし
塔屋	外壁		ひび割れ 欠損 さび垂れ 鉄筋露出 剥離	あり・なし
	屋根		ひび割れ 破損 ふくれ 剥離 劣化 水溜（跡）	あり・なし
	出入口扉		破損 発錆 変形 開閉不良	あり・なし

②屋外設備（給排水、電気等）及び外構

点検調査実施日 年 月 日（ 曜日）

点検調査実施者名

部位		点検の状況		
		発生箇所	劣化・不具合事象の内容（該当事象を○で囲む）	修繕の必要性
屋外電気設備	屋外灯設備		照明器具（破損 点灯不良 発錆）	あり・なし
			屋外灯盤（破損 発錆 過熱）	あり・なし
			自動点滅器（不作動 点滅設定不良）	あり・なし
	引込開閉器盤		破損 発錆	あり・なし
	屋外キュービクル		沈下 破損 発錆 異常音	あり・なし
	架空配線		電線・ケーブル（破損 固定不良 断線）	あり・なし
			支持柱（発錆 固定不良）	あり・なし
	ハンドホール（地中配線電気樹）		埋没 蓋破損 蓋開閉不良 樹破損 内部冠水 ケーブル異常	あり・なし
屋外給水設備	埋設給水管		陥没 漏水	あり・なし
	止水弁筐		埋没 土砂の流入 破損 漏水 蓋開閉不良	あり・なし
	止水弁		破損 発錆 漏水 開閉不良	あり・なし
	給水栓		破損 漏水 開閉不良	あり・なし
	屋外受水槽		沈下 破損 漏水 ひび割れ 発錆	あり・なし
	屋外受水槽露出配管		漏水 保温ラッキング破損 発錆	あり・なし
	屋外受水槽弁類		漏水 発錆 開閉不良	あり・なし
屋外排水設備	埋設雨水排水管		陥没 漏水	あり・なし
	埋設汚水排水管		陥没 漏水	あり・なし
	排水樹		埋没 沈下 蓋破損 蓋開閉不良 樹破損 排水滞留 土砂の流入	あり・なし
屋外消防設備	消防用防火水槽		漏水 水位異常 マンホール異常	あり・なし
	埋設消火管		陥没 漏水	あり・なし
	止水弁筐		埋没 土砂の流入 破損 漏水 蓋開閉不良	あり・なし
	止水弁類、送水口等		破損 発錆 漏水 開閉不良	あり・なし
外構	擁壁		沈下 ひび割れ 崩れ 破損	あり・なし
	斜面		沈下 ひび割れ 崩れ 破損	あり・なし
	舗装		沈下 ひび割れ 破損 水溜（跡）	あり・なし
	階段		沈下 ひび割れ 破損	あり・なし
	縁石等		沈下 ひび割れ 破損	あり・なし
	コンクリート壁		破損 ひび割れ さび垂れ 鉄筋露出 剥離	あり・なし
	柵、手すり等		破損 発錆 変形	あり・なし
	ゴミ置場		破損 ひび割れ	あり・なし
	自転車置場		破損 発錆 変形	あり・なし
	機械式駐車場		破損 発錆 作動不良	あり・なし
	遊具等		破損 発錆 腐食 変形	あり・なし
	植木		枯木 繁茂 倒木危険	あり・なし

③建物内部まわり（屋内仕上等）

点検調査実施日

年 月 日（曜日）

点検調査実施者名

部位		点検の状況		
		発生箇所	劣化・不具合事象の内容（該当事象を○で囲む）	修繕の必要性
玄関ホール	床		破損 ひび割れ 剥離 水溜（跡） 障害物	あり・なし
	壁		破損 ひび割れ 剥離	あり・なし
	天井		破損 ひび割れ 剥離	あり・なし
廊下	床		破損 ひび割れ 剥離 水溜（跡） 障害物	あり・なし
	壁		破損 ひび割れ 剥離	あり・なし
	天井		破損 ひび割れ 剥離	あり・なし
	手すり		破損 変形 発錆 固定不良	あり・なし
階段	床		破損 ひび割れ 剥離 水溜（跡） 障害物	あり・なし
	壁		破損 ひび割れ 剥離	あり・なし
	天井		破損 ひび割れ 剥離	あり・なし
	手すり		破損 変形 発錆 固定不良	あり・なし
	ノンスリップ		破損 変形 ひび割れ 発錆 浮き	あり・なし
附属物	集合郵便受		腐食 変形 破損 固定不良	あり・なし
	掲示板		腐食 変形 破損 固定不良	あり・なし
	室名札		腐食 変形 破損 固定不良	あり・なし
	給気口		破損 異音 目詰まり 汚れ	あり・なし
	排気口・フード		破損 異音 目詰まり 汚れ	あり・なし
	天井点検口		破損 変形 固定不良	あり・なし
	床点検口		破損 変形 固定不良	あり・なし
扉	住棟出入口扉		腐食 変形 開閉不良	あり・なし
	共用扉		腐食 変形 開閉不良	あり・なし
	MB・PS扉		腐食 変形 開閉不良	あり・なし
	住戸玄関扉		腐食 変形 開閉不良	あり・なし
	防火戸		腐食 変形 開閉不良 障害物	あり・なし
サッシ	共用サッシ		破損 開閉不良 ガラスひび割れ	あり・なし
	住戸サッシ		破損 開閉不良 ガラスひび割れ	あり・なし
ルーバー等	ルーバー		腐食 変形 欠損 固定不良	あり・なし
	面格子		腐食 変形 欠損 固定不良	あり・なし
住戸玄関 ポーチ	床		破損 ひび割れ 剥離 水溜（跡）	あり・なし
	壁		破損 ひび割れ 剥離	あり・なし
	天井		破損 ひび割れ 剥離	あり・なし
	門扉等		破損 変形 発錆 開閉不良	あり・なし

④屋内設備（給排水・電気等）

点検調査実施日 年 月 日（ 曜日）

点検調査実施者名

部位		点検の状況		
		発生箇所	劣化・不具合事象の内容（該当事象を○で囲む）	修繕の必要性
屋内給水設備	露出給水管		漏水 保温ラッキング破損 発錆 固定不良	あり・なし
	床下給水管		漏水 保温ラッキング破損 発錆 固定不良	あり・なし
	MB・PS内給水管		漏水 保温ラッキング破損 発錆 固定不良	あり・なし
	メーター廻り給水管		漏水 保温ラッキング破損 発錆 固定不良	あり・なし
	止水弁		漏水 発錆 開閉不良	あり・なし
	共用給水栓		漏水 発錆 開閉不良	あり・なし
	受水槽		漏水 ひび割れ 発錆 マンホール不良	あり・なし
	給水ポンプ		漏水 発錆 異常音 作動不良	あり・なし
	高置水槽		漏水 ひび割れ 発錆 マンホール不良	あり・なし
屋内排水設備	露出排水管		漏水 発錆 固定不良	あり・なし
	床下排水管		漏水 発錆 固定不良	あり・なし
	排水ビット		水位異常	あり・なし
	排水ポンプ		発錆 異常音 作動不良	あり・なし
屋内消火設備	屋内消火管		漏水 保温ラッキング破損 発錆 固定不良	あり・なし
	屋内消火栓箱		発錆 扉開閉不良 表示灯異常	あり・なし
	放水口、ホース		漏水 ホース不備	あり・なし
	消火補給水槽		漏水 ひび割れ 発錆 マンホール不良	あり・なし
	消火栓ポンプ		漏水 発錆	あり・なし
配管ビット等	マンホール、タラップ		開閉不良 発錆	あり・なし
	ビット内		水溜 配管漏水 配管固定不良	あり・なし
屋内電気設備	一般照明器具		破損 球切れ 固定不良 点灯不良	あり・なし
	非常用照明器具		破損 球切れ 固定不良 点灯不良	あり・なし
	スイッチ		破損 点灯不良	あり・なし
	コンセント		破損 固定不良	あり・なし
	開閉器盤等		破損 発錆 過熱	あり・なし
	分電盤		破損 発錆 過熱	あり・なし
	防火戸自動閉鎖装置		破損 機能不良	あり・なし
	煙感知器		破損 機能不良	あり・なし
TV共聴設備	アンテナ		破損 変形 固定不良	あり・なし
	ポール		破損 変形 固定不良 発錆	あり・なし
避雷針設備	避雷導線		破損 変形 固定不良 発錆	あり・なし
	ポール		破損 変形 固定不良 発錆	あり・なし

11 修繕記録シート

(その1)

部位	修繕項目 内 容	年(西暦) 築年数													標準的修繕周期(年)	
			○	△											○	△
屋根	①屋根露出防水(アスファルト、シート、塗膜防水等)補修、取替え														12~15	10~
	②屋根アスファルト防水コンクリート押え(ルーフィング)補修、取替え														20~30	10~
	③屋根パラペット塗膜防水取替え														10~12	
	④傾斜屋根(アスファルトシングル葺、化粧スレート板葺)補修、取替え														20~25	10~
	⑤傾斜屋根金属板葺(カラーアルミ、カラーステンレス)補修、取替え														25~35	10~
	⑥保護塗装(トップコート、屋根金物塗装)														5~7	
	⑦その他()															
外壁・ 床等	①コンクリート、モルタル等補修(ひび割れ、欠損、錆鉄筋、浮き等) 外壁塗装(外壁、手すり壁、腰壁、バルコニー等)上げ裏他)														10~15	
	②外壁タイル補修、取替え(ひび割れ、欠損、錆鉄筋、浮き等)、クリーニング														30~	10~15
	③シーリング打替え(外壁目地、サッシ枠廻り、手すり付根廻り)														10~15	
	④バルコニー床防水取替え(ウレタン塗膜防水等)														10~15	
	⑤廊下床防水取替え(ウレタン塗膜、ビニールシート防水等)														10~15	
	⑥屋外(半屋外)階段床防水取替え(ウレタン塗膜防水等)														10~15	
	⑦屋内階段床仕上取替え														10~15	
	⑧バルコニー、廊下手すり、鉄骨階段補修(腐食部、穴あき部、支持不良部等)															10~15
	⑨堅礎補修、取替え														20~30	10~15
	⑩玄関ポーチ等床タイル補修、取替え														30~	10~15
鉄部等	⑪その他()															
	①雨掛り部(屋上金物、バルコニー・廊下・外階段スチール手すり等)塗装														5~7	
	②非雨掛り部(屋内MB・PSスチールカバ、住戸玄関扉、共用扉等)塗装														10~15	
	③屋外鉄骨階段塗装														5~7	
	④エレベーター扉・枠塗装														10~15	
	⑤外部ボード部(仕上材、隔壁等)、合成樹脂部(スリブ等)塗装														10~15	
	⑥その他()															

〔凡例〕 ○：全般的改修、更新、取替え △：部分的修繕、補修、一部取替え MB：メーターボックス PS：パイプスペース

部位	修繕項目	年(西暦)																	標準的修繕周期(年)	
	内 容	築年数																	○	△
金物・扉類	①集合郵便受取替え																		10~25	
	②バルコニー避難ハッチ取替え(スチール)																		10~15	
	③バルコニー物干金物取替え																		25~35	
	④バルコニー金属手すり取替え																		25~35	
	⑤廊下金属手すり取替え																		25~35	
	⑥面格子等取替え																		25~35	
	⑦屋外鉄骨階段取替え																		30~40	
	⑧屋上出入口扉等取替え																		15~25	
	⑨住戸玄関扉取替え																		25~35	
	⑩共用扉取替え(玄関扉以外)																		25~35	
	⑪住戸アルミサッシ取替え																		30~40	
	⑫共用アルミサッシ取替え																		30~40	
	⑬その他()																			
給水設備	①屋外・床下埋設共用給水管更生、取替え																		15~	
	②外部露出共用給水管更生、取替え																		15~	
	③内部露出共用給水管更生、取替え																		15~	
	④メーター廻り共用給水管取替え(MB内)																		15~	
	⑤専有部分給水管更生、取替え																		15~	
	⑥コンクリート受水槽内防水補修																		10~15	
	⑦FRP製受水槽取替え																		20~25	
	⑧FRP製高置水槽取替え																		20~25	
	⑨給水ポンプオーバーホール、取替え																		12~18	6~9
	⑩給水制御装置取替え																		20~25	
	⑪その他()																			
排水設備	①屋外・床下埋設共用排水管取替え																		20~	
	②台所系共用排水管更生、取替え(PS内、室内露出)																		20~	
	③洗面所系共用排水管更生、取替え(PS内、室内露出)																		20~	
	④専有部分台所系排水管更生、取替え																		20~	
	⑤専有部分洗面所系排水管更生、取替え																		20~	
	⑥その他()																			

【凡例】○：全面的改修、更新、更生、取替え △：部分的修繕、補修、一部取替え MB：メーターボックス PS：パイプスペース

注1) 給排水管の標準的修繕周期は、管の材質や使用箇所などによって異なります。

注2) 給排水管の補修については、取替えか更生かを区別して記入してください。

(その3)

部位	修繕項目 内 容	年(西暦) 築年数	標準的修繕周期(年)												標準的修繕周期(年)
			○	△											
ガス 設備	①屋外・床下埋設ガス管取替え		20~												
	②屋内ガス配管取替え		30~												
	③専有部分ガス枝管取替え		30~												
	④その他()														
電気 設備	①引込開閉器盤、分電盤取替え		20~30												
	②幹線ケーブル、屋内配線取替え		30~												
	③屋内照明器具取替え		15~20												
	④屋外照明器具取替え(外灯、庭園灯)		12~18												
	⑤屋外照明配線取替え		20~												
	⑥テレビアンテナ、ブースター、分配器等取替え		12~18												
	⑦テレビケーブル取替え		20~												
	⑧オートロック等防犯装置取替え		12~18												
	⑨その他()														
消防 用 設備	①屋外埋設消火管取替え(屋外消火栓、連結送水管等)		20~												
	②屋内消火管取替え(屋内消火栓、連結送水管等)		30~												
	③雨掛け部消火栓ボックス取替え(屋内消火栓、連結送水管等)		12~												
	④屋内消火栓ポンプ取替え		20~												
	⑤自動火災報知器配線取替え		30~												
	⑥自動火災報知器受信盤取替え		20~												
	⑦火災感知器(煙感知器共)取替え		12~												
E V 設備	⑧その他()														
	①エレベーターかご内装(床、壁、天井)改善		10~15												
	②エレベーター全面取替え		30~												
	③その他()														

【凡例】 ○：全般的改修、更新、取替え △：部分的修繕、補修、一部取替え

(204)

修繕項目		年(西暦)																	標準的修繕周期(年)	
部位	内 容	築年数																	○	△
機械式駐車場	①外装塗装																		4~6	
	②バレット等補修																			10~12
	③全面取替え																		20~	
	④その他()																			
外構	①舗装全面補修、取替え																		30~	10~15
	②ネットフェンス取替え																		15~20	
	③金属製柵取替え																		20~	
	④標識類取替え																		10~25	
	⑤ベンチ、遊具等取替え																		10~25	
	⑥自転車置場(スチール製)補修、取替え																		20~	10~15
	⑦鉄部等塗装																		5~7	
	⑧その他()																			
その他																				

〔凡例〕 ○：全面的改修、更新、取替え △：部分的修繕、補修、一部取替え

●大規模修繕関連用語解説

○アフターサービス

- ・売買や請負等の契約において、契約に基づいて物件の欠陥箇所の補修を無償で行うこと。いわば契約当事者間における契約内容の一部であり、売主や請負人が営業上又は消費者サービスの観点から行う。

○基本設計

- ・建築主の意見を取りまとめてデザイン・構造計画・法的チェックなどを行い画定する業務のこと。実施設計と区別して呼ばれる。

○経常修繕（工事）

- ・比較的短いサイクル（1～2年）で行われる費用が低額な工事で、傷みの小さい段階でその都度行う。

○現場説明

- ・見積参加業者等に対して、工事現場となるマンションで見積要項書や設計図書の内容を説明するとともに、劣化状況など現場の状況を確認してもらい、不明点等を設計者と業者の質疑応答で明確にする。

○現場代理人

- ・工事請負業者を代表する者。請負契約履行のため現場に常駐し、工事現場の運営・管理などを行う工事の責任者。一般的には現場監督と呼ばれることが多い。

○工事請負契約書

- ・注文者氏名、請負者氏名、工事内容、請負代金の額、支払方法、工事着手の時期、工事完了の時期、完成引渡しの日時などを記載し、最後に「本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、署名捺印の上各自その1通を保有する」と書くのが通例。契約書には詳細な約束ごとを文書にした工事請負契約約款、設計図、工事仕様書（図面に表現できない工事内容を示したもの）等が含まれる。

○工事請負契約約款

- ・請負契約に関する詳細な約束ごとを文書にしたもの。契約の履行、図面等に不適合の場合の改良義務、工事の変更及び中止等、工期の延期、損害の防止、現場検査、完成引渡し、請負代金の支払い、瑕疵担保、履行遅滞違約金、建て主の解除権、施工会社の解除権、紛争の処理などが主な内容。

○工事監理

- ・施工図の検討・承諾等を通じ、設計意図を施工者に的確に伝達し、設計どおり工事が行われているか監督して品質を確保する業務。施工管理が工事施工者側の立場で、現場の作業員等を指揮して工事現場の管理を行う行為を指すのに対し、工事監理は依頼者側の立場で、工事が設計どおりに正確に行われているかを確認する行為をいう。

○実施設計

- ・基本設計を踏まえて、詳細な見積りや実際に工事を行うために必要な設計内容を画定する業務のこと。

○修繕設計

- ・建物診断の結果を踏まえ、修繕すべき範囲と箇所、修繕の方法や材料、数量などを決めていくこと。修繕の方針を決める基本設計と具体的な寸法などを決定する実施設計とに分けられる。

○竣工図

- ・建物の竣工時の状況を記した図面。通常、建物を新築する際に工事請負契約書に添付される図面は設計図で、竣工図は建物が竣工した後、当初の設計と変更のあった点等を反映して作成されるもの。大規模修繕等の際に必要なとなる。設計図しかない、新築の工事中に変更があった場合、その内容が反映されていないので修繕工事等の際に改めて図面を作成する必要がある。

○仕様書

- ・図面に表現できない事柄をまとめた「工事の指示書」のこと。品質、性能、施工方法、部品や材料のメーカーなどを指定する。また、保証の内容、検査方法なども記載しておく。

○設計監理方式

- ・修繕設計（診断を含む。）及び工事監理を建築士などに依頼し、施工は施工会社に依頼する大規模修繕（工事）の発注方式。

○設計施工方式（責任施工方式）

- ・修繕設計から施工まで同一業者で行う大規模修繕（工事）の発注方式。建物診断の結果をもとに、管理組合が工事内容や使用資材、数量等を定めた仕様書を作成し、それに基づいて、複数の施工会社に見積りや工事内容の提案を依頼し、その中から契約する会社を決定する。工事費用には、設計・監理費用が含まれる。

○大規模修繕（工事）

- ・一定期間の経過ごとに行う修繕計画に基づき実施される複合的な工事で、工事範囲がマンションの全体に及び、相当の費用と時間をかけて実施するもの。例えば、外壁の補修、屋上防水工事、鉄部の塗装、給排水管の工事などのこと。

○建物診断

- ・診断とは、維持保全のために建築物（躯体・仕上・設備）の全部又は一部の現在の状態を定性的、定量的に調査・測定することにより、その程度を評価・判断して将来の影響を予測するとともに、必要な対策を立案することを行う。

○パートナー

- ・大規模修繕のコンサルティングを行う専門家や、大規模修繕以外の日常の維持管理も含めてアドバイスなどを行う管理会社など。

○見積要項書（条件書）

- ・施工会社に詳細な見積りを依頼する際に、設計図書以外の見積条件を書いたもの。具体的には、工事範囲、業務の範囲（居住者への工事説明会での対応等）、工期、見積りの提出期限、提出する資料、その他施工会社が見積りを作成する際に必要となる諸条件を記載する。競争入札により施工会社を選定する場合には同一の条件で見積りを提出させる必要があるため、しっかりとしたものを作成する必要がある。