

8 修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上, 塔屋, ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替, 保護コンクリート部分補修	③			○		
			24年	下地調整の上, 露出防水(かぶせ方式)	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上, 塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
			24年	撤去・新設	既存防水層全面撤去の上下地調整, 露出アスファルト防水等	③			○	
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
			24年	撤去・葺替	既存屋根材を全面撤去の上下地補修, 葺替え	③			○	
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	12年	高圧洗浄の下地調整, 塗膜防水等	③			○		
2 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	18年	高圧洗浄の上下地調整, 塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・ 階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝, 巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整, 塗膜防水等	②			○		
3 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	18年	ひび割れ, 浮き, 欠損, 鉄筋の発錆, モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁, 手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理, 仕上塗材塗り等	②	○		○		○
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	18年	高圧洗浄の上下地処理, 仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張 補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損, 浮き, 剥離, ひび割れの補修, 洗浄	②	○		○		○
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	18年	既存シーリング材を全面撤去の上, 下地処理, 打替え	②	○		○		
4 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	6年	下地処理の上, 塗装	-			○		
	(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	6年	下地処理の上, 塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段, 自転車置場, 遊具, フェンス	塗替	6年	下地処理の上, 塗装	-			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり 部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上, 塗装	③			○		
	(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	6年	下地処理の上, 塗装	③			○		
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	18年	洗浄の上, コーティング	-			○		
	(ボード, 樹脂, 木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上, 塗装	-			○		
5 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 取替	12年	動作点検, 金物(丁番, ドアチェック等)の取替等	③	○				
			36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ, 面格子, 網戸, シャッター	点検・調整 取替	12年	動作点検, 金物(戸車, クレセント, ビート等)の取替等	③	○				
			36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月，国土交通省住宅局住宅総合整備課）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
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	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
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	24年	取替	③				○	
	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、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 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	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	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	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	-	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
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	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鋳鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		-	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 0 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	15年		③					○
②換気設備	管理員室, 集会室, 機械室, 電気室換気扇, ダクト類, 換気口, 換気ガラリ	取替	15年		③	○				
1 1 電灯設備										
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		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年 ~6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器, 幹線(電灯, 動力)等	取替	30年		③		○			
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	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
1 2 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤(MDF), 中間端子盤(IDF)等	取替	30年		③					○
②テレビ共聴設備	アンテナ, 増幅器, 分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③					○
④インターホン設備	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	15年		③					○
1 3 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	25年		③	○				
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	20年		③	○				
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	25年		③	○				
1 4 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装, 扉, 三方弁等	補修	15年		③					○
	全構成機器	取替	30年		③					○
1 5 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨増+ALC)	補修	10年	鉄部塗装, 車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式, 多段方式(昇降式, 横行昇降式, ビット式), 垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装, 部品交換	③					○
		建替	20年	撤去, 新設	③					○
1 6 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	20年		①			○	○	
	囲障(塀, フェンス等), サイン(案内板), 遊具, ベンチ等	取替	20年		①	○				○
	埋設排水管, 排水桝等, ※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場, ゴミ集積所	取替	20年		①					○
	植栽	整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所, 資材置き場等	-					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場, 養生シート等	-					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器, バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 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（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）