

補修、修繕、改良のサイクルで資産価値を守る！
長期修繕計画について学ぼう

マンションの資産価値を守りながら、いつまでも快適に、安全に住み続けるためには、さまざまな部位の補修やメンテナンスが必要です。今回は、そんな共用部の長期修繕計画について学んでいきましょう。

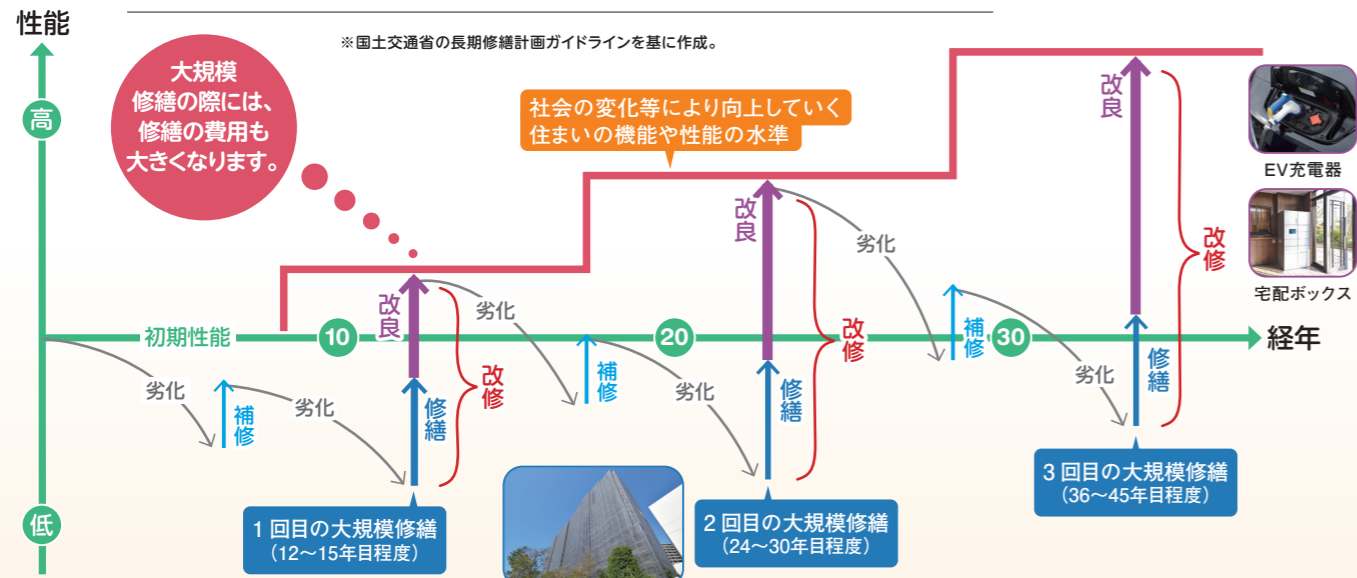


(30年以上の修繕の流れを知りましょう)

マンション共用部の修繕項目は、非常に多岐にわたります。下にあるのは、新築時から30年以上の期間を対象とした長期修繕計画のスケジュール表です。どの部位のどの設備を、どのくらいの時期に手を入れしていかなければいけないのかを、イメージしていただけるのではないのでしょうか。また、長期修繕計画だけでなく、社会の変化に応じた機能・性能向上などを目的とした「改良」にも目を向けることが大切です。

CHECK POINT
マンションの補修・修繕・改修の概念図

*国土交通省の長期修繕計画ガイドラインを基に作成。



改修:現状レベルを現時点で望まれるレベルまで回復させる(修繕+改良) **修繕:**現状レベルを新築当初のレベルまで回復させる
補修:現状レベルを実質上支障のないレベルまで回復させる

大規模修繕の際には、修繕の費用も大きくなります。



CHECK POINT
マンション共用部の補修・修繕・交換等のサイクル

修繕・補修 交換・更正 部分を一体で実施することを一般的に「大規模修繕」と言います。

経年 1~11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40

1回目の大規模修繕

- 屋上防水
- 外壁塗装、タイル張り、床防水、シーリング等
- 鉄部塗装
- 建具・屋外鉄骨階段等

2回目の大規模修繕

- 屋上防水
- 外壁塗装、タイル張り
- 床防水、シーリング等
- 鉄部塗装

3回目の大規模修繕

- 屋上防水
- 外壁塗装、タイル張り、床防水、シーリング等
- 鉄部塗装
- 建具・手すり・屋外鉄骨階段等

オートロック設備

集合郵便受等

オートロック設備

給水ポンプ

給水ポンプ

給水ポンプ

給水ポンプ

照明器具

テレビ共聴設備・インターホン設備・防犯設備(防犯カメラ)等

テレビ共聴設備・インターホン設備・防犯設備等

照明器具

自動火災報知設備

屋内消火栓設備・連結送水管設備

自動火災報知設備

エレベーター

扉交換

排水管更新

立駐

立駐

立駐

立体駐車場

立駐

立駐

立駐

立駐

宅配ボックス

宅配ボックス

宅配ボックス

駐輪場設備

*上記スケジュール表は、国土交通省作成の「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン」を基に、概ねの工事時期がイメージできるように作成したものです。実際の計画は、5年に一度程度、計画の見直しを行うことを推奨しています。また、工事の実施状況によって項目や内容、時期等が変更される場合があります。

改良

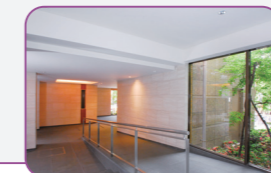
「改良」の各項目は、特定の年数ではなく、社会の変化やマンション居住者の必要性に応じて適切な時期に実施することを推奨します。

- EV充電器
- 宅配ボックス
- 防犯カメラ
- 水害対策
- 省エネ化

オートロック化



バリアフリー化



ご相談はマンションの担当フロント、または下記までお願いいたします。

長谷工コンタクトセンター
0120-009-226

長期修繕計画についての詳しいご説明は動画でご確認ください。

