



# マンションみらいネット インフォメーション No.40

## 将来に備えて修繕履歴を蓄積しましょう!

### 修繕履歴が修繕工事の計画的・効率的な実施をもたらします

マンションの維持修繕を的確に行うためには、まずきちんとした長期修繕計画を作成し、定期的に見直すことが重要になります。

修繕計画の見直しの際には、過去に実施済みの工事について、どのような種類の工事を、いつ行ったかということを把握しておく必要があります。

マンションみらいネットでは、修繕工事履歴をデータとして整理・保管するのみならず、議案書や議事録、契約書等の文書類、設計・工事関係の図面類も電子化保管することができますので、いつでも必要な時に過去の修繕工事記録を取り出して、修繕計画の見直しに役立てていただけます。

マンションみらいネットは、精度の高い修繕計画の策定を促し、計画的・効率的な修繕工事を実施するための基盤整備的役割を果たします。

#### ●みらいネットに登録できる修繕履歴情報

##### 1. 工事実施日及び工事項目・部位

- ① 工事実施日・・・工事終了時期（年・月）を西暦表示で登録
- ② 工事項目・部位・・・以下の分類に整理して登録

工事項目	部位（主なものだけ抜粋）
屋根防水	屋上防水、屋根、塔屋、ルーフバルコニー等
外壁等	外壁、開放廊下天井（軒天）・壁、バルコニー天井（軒天）・壁等
床防水等	開放廊下床、開放階段床、バルコニー床等
鉄部塗装等	廊下手摺、バルコニー手摺、避難ハッチ、鉄骨階段、住戸玄関ドア等
建具・金物等	手摺、階段、ドア、アルミサッシ、集合郵便受け、隔て板、笠木等
共用内部等	エントランスホール、管理室、集会室、階段室、エレベーターホール等
給水設備	給水管、受水槽、高置水槽、給水ポンプ等
排水設備	雑排水管、汚水管、雨水管、桧、浄化槽、排水ポンプ等
ガス設備等	ガス管等
空調・換気設備	換気扇（共用部）、エアコン（共用部）等
電気設備等	電灯設備（共用灯、外灯等）、電気幹線、避雷針設備等
情報・通信設備	テレビ共聴設備、電話設備、オートロック設備、インターネット設備等
消防設備	自動火災報知設備、屋内消火栓、連結送水管等
昇降機設備	駆動装置、カゴ内装・ドア・枠等
立体駐車場設備	自走式駐車場、機械式駐車場等
外構・附属施設	舗装、囲障、植栽、自転車置場・バイク置場、駐車場、ゴミ置場等
その他	プール、遊戯施設、ディスプレイ排水処理システム等

##### 2. グレードアップ工事項目・部位

機能向上を伴う改修工事（グレードアップ工事）を以下の分類にて整理して登録



工事項目	部位 (主なものだけ抜粋)
耐震改修工事	柱、壁、梁等
省エネルギー改修工事	屋根、外壁、窓サッシ、玄関ドア等
防犯改修工事	防犯カメラ設置、オートロック、玄関ドア(錠)、窓サッシ等
バリアフリー改修工事	屋外スロープ、エレベーター、自動ドア、手摺等
電気容量増加工事	電気幹線等
テレビ受信システム改修工事	地上デジタル放送対応、CATV導入、BS、CS導入等
インターネット導入工事	FTTH方式、VDSL方式、棟内LAN方式、無線方式、CATV方式等

### 3. 自由記載欄の活用 (任意登録)

備考 (自由記載欄) を活用すれば、修繕履歴項目とともに発注先 (工事会社等) や工事金額、簡単な工事内容等を記録しておくことができます。

こうしたデータを蓄積していくことで、より精度の高い修繕計画を策定することが可能となり、ムダのない効率的な修繕工事の実施につながります。

#### ●インターネットで修繕履歴情報を共有化

登録管理組合の組合員は、専用のID・パスワードを用いて、インターネットを通じて組合員専用画面から自分たちの修繕履歴を常に確認することができます。

情報の共有化が図れることにより、修繕計画の策定時や修繕工事の実実施時の合意形成が容易になります。

#### 《一般への修繕履歴公開画面例》

修繕工事の実施年と実施工事箇所のみ公開されます。

マンションの修繕履歴です

【点検・診断】	
耐震診断	耐震診断の実施を 専門委員会等において耐震性についての検討を 耐震診断の結果に基づいて必要な耐震改修工事を実施
	該当なし してはいない している
【工事実施状況】	
記号の意味: ◎ = 計画修繕 ○ = 經常修繕 □ = 調査・診断 - = 未実施	
工事項目	屋根防水 外壁等 床防水等 鉄部等 共用内部等 建具・金物等 排水設備 ガス設備等 空調・換気設備等 情報通信設備 消防設備 昇降機設備 立体駐車場設備 その他 耐震改修工事 省エネルギー改修工事 防犯改修工事 バリアフリー改修工事 電気容量増加工事 テレビ受信システム改修工事 インターネット導入工事
年	7 6 5 4 3 2 1
実施年	2008 2007 2004 2003 2002 2001 2000

組合員はここから詳細閲覧可

#### 《登録組合専用の修繕履歴閲覧画面例》

専用ID・パスワードにより履歴情報の詳細を共有化できます。

2006年修繕履歴一覧表 (全工事項目)

計画修繕 - 表示しない工事項目をクリックすると画面内を移動できます

經常修繕 - 表示しない工事項目をクリックすると画面内を移動できます

記号修繕 - 時期が工事が終了した月を表示しています

時期	部位	仕様	範囲	備考
12月	屋根防水	修繕	全部	〇〇〇〇建設 発注金額2,000万円
	屋根	修繕	一部	
	屋根	修繕	一部	
	ルーフバルコニー	修繕	一部	
12月	その他	修繕	一部	
	屋根	補修	一部	△△△△興業 発注金額100万円
06月	屋根	補修	一部	××××工務店 発注金額500万円
	ルーフバルコニー	補修	一部	
01月	その他	補修	一部	□□□□デザイン工房 発注金額30万円

## ★マンションみらいネットの訪問説明 (無料) 実施中!

当センターでは、マンション管理士を派遣して分かりやすくマンションみらいネットの説明を行い、ご質問にお答えします。無料で利用できますので、ぜひお気軽にお問い合わせください。

「マンション管理士無料訪問説明」専用ページ

<http://www.mankan.or.jp/mirai-net/html/explain.html>

お問合せ先 TEL 03-3222-1518 (財) マンション管理センター 企画部  
ホームページ 「マンションみらいネット」専用ページ <http://www.mirainet.org/>