

# 修繕等実施基準

令和6年4月版

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構

## 目 次

はじめに	・ ・ ・ ・ ・	P 2
建築編	・ ・ ・ ・ ・	P 3
土木・造園編	・ ・ ・ ・ ・	P 8
機械編	・ ・ ・ ・ ・	P 11
電気編	・ ・ ・ ・ ・	P 15

## はじめに

### (1) 適用範囲について

本実施基準は、賃貸住宅、施設及び共用施設等の計画修繕に適用します。

### (2) 修繕周期について

外壁塗装等計画的修繕に係るものの修繕時期の基準年（修繕周期）は、部分的な修繕対応ではなく全面的修繕の実施が効率的と考えられる“始期”について、これまでの修繕実績、経年による損耗の程度等から定めたものです。

ただし、団地、棟、住戸毎の立地条件等により損耗の程度は一樣ではないことから、計画修繕の実施に当たっては、修繕周期を一つの目安として、定期的を実施する建物等の点検結果を確認の上、適切な時期に実施することとします。

### (3) 修繕範囲について

計画的修繕は全面的修繕を前提としていることから、団地又は棟単位等で行います。

### (4) 修繕方法等について

修繕方法及びその仕様については、保全工事共通仕様書（令和5年版）及び基盤整備工事共通仕様書（令和2年度版）によることとします。

【建築編】

修繕項目	現状仕様	修繕を要する状況	修繕方法	保全工事 共通仕様書 (令和5年版)
屋根防水層の修繕	露出アスファルト防水	1 部分修繕(経常)経歴の多いもの 2 全体的に劣化等の著しいもの	・外断熱露出アスファルト防水 ・外断熱加硫ゴムルーフィングシート防水	〔建築編〕 2章4節
	防水押えコンクリート	1 部分修繕(経常)経歴の多いもの 2 全体的に劣化等の著しいもの	・脱気絶縁複合防水(歩行用ウレタンゴム系) ・脱気絶縁複合防水(歩行用ポリマーセメント系) ・脱気絶縁複合防水(軽・非歩行用加硫ゴム系) ・脱気絶縁複合防水(非歩行用改質アスファルト系)	〔建築編〕 2章5節 又は 2章6節
屋根外断熱防水修繕	アスファルト防水の上、外断熱全面修繕(コンクリートブロック又はアスファルト成形板)	1 部分修繕(経常)経歴の多いもの 2 全体的に劣化等の著しいもの	・コンクリートブロック又はアスファルト成形板撤去の上、外断熱露出アスファルト防水工法又は外断熱加硫ゴム系ルーフィングシート工法	〔建築編〕 2章4節
勾配屋根改修	シングル	全体的に劣化等の著しいもの	・改質アスファルトシート張り(かぶせ工法)	〔建築編〕 2章11節
	スレート(平形)		・改修用金属屋根材(かぶせ工法)	
バルコニー等床防水	モルタル仕上げ又はコンクリート打放し素地	概ね18年以上経過したもので、モルタル等のひび割れ等が著しく、漏水のおそれのあるもの	・塗膜防水工法(ウレタンゴム系塗膜防水工法又はポリマーセメント系塗膜防水工法)	〔建築編〕 2章7節
	ウレタンゴム系塗膜防水又は無機質系塗膜防水	バルコニー等床防水工事完了後、概ね18年以上経過したもので 1 部分修繕(経常)経歴の多いもの 2 全体的に劣化等の著しいもの	・塗膜防水工法(ウレタンゴム系塗膜防水工法又はポリマーセメント系塗膜防水工法)	〔建築編〕 2章7節

修繕項目	現状仕様	修繕を要する状況	修繕方法	保全工事 共通仕様書 (令和5年版)
階段室床防水	モルタル仕上げ 又はコンクリート 打放し素地	概ね18年以上経過したもので、 モルタル等のひび割れ等が著しく、 漏水のおそれのあるもの	・超速硬化ウレタン吹付工法 (ノンスリップ修繕含む。)	〔建築編〕 2章10節
	超速硬化ウレ タン吹付防水	1 部分修繕(経常)経歴の多い もの 2 全体的に劣化等の著しいもの	・仕上塗料塗替え工法 (ノンスリップ修繕含む。)	
外壁修繕	モルタル塗りの 上仕上材塗り	概ね18年以上経過したもので 1 部分修繕(経常)経歴の多い もの 2 モルタルの浮き又はひび割れの 多いもの、又は全体的に劣化 等の著しいもの	・エポキシ樹脂注入工法又 は注入口付アンカーピン併 用エポキシ樹脂注入工法 ・可とう性エポキシ樹脂充填 工法 ・ポリマーセメントスラリー注入 工法 ・モルタル欠損部修繕 ・外装仕上材塗り	〔建築編〕 3章2節 8章6節
	タイル張り	概ね18年以上経過したもので 1 部分修繕(経常)経歴の多い もの 2 モルタル(タイル)の浮き又はひ び割れの多いもの、又は全体 的に劣化等の著しいもの	タイル下地モルタルの浮き補 修 ・エポキシ樹脂注入工法 ・注入口付アンカーピン併用 エポキシ樹脂注入工法  タイル剥落欠損部の補修 ・タイル部分張替え工法 ・タイル張替え工法 ・モルタル成形工法	〔建築編〕 3章3節
	コンクリート打 放し素地又は 打放しの上仕 上材塗り	概ね18年以上経過したもので 1 ひび割れ等による漏水事例が あり、部分修繕(経常)経歴の 多いもの 2 全体的に劣化等の著しいもの	・ひび割れ幅 0.3mm を超 え、1mm 未満のものは自 動式低圧樹脂注入工法 ・ひび割れ幅1mm以上のも のはUカットの上、可とう性 エポキシ樹脂充填 ・コンクリート欠損部修繕 ・外装仕上材塗り	〔建築編〕 3章4節 及び 8章6節

修繕項目	現状仕様	修繕を要する状況	修繕方法	保全工事 共通仕様書 (令和5年版)
外壁修繕	PC目地	概ね18年以上経過したもので 1 PC目地のひび割れ等による漏水事例があり、部分修繕(経常)経歴の多いもの 2 全体的に劣化等の著しいもの	・劣化等の著しい部分の目地コーキングを除去し、シーリング補修 ・外壁塗装と分離して施工する場合は、当該補修部分の最小壁面について塗装	〔建築編〕 3章4節
	・モルタル塗り ・タイル張り ・コンクリート素地	浮き、ひび割れ、欠損等が著しく、剥離落下や欠損落下のおそれのあるもの	・アンカーピン及びネット等による複合補修工法	〔建築編〕 3章5節
	複合補修工法	上記のうち、専用フィラー塗り工法により修繕された外壁面で、部分的に浮き、ひび割れ、欠損等が著しく、剥離落下や欠損落下のおそれのあるもの		〔建築編〕 3章6節
	雨樋及び樋持ち金物 ・鋼製 ・樹脂製	1 部材、部品の破損、摩耗しているもの 2 部材、部品の腐食が著しいもの 3 部材、部品の変形が著しいもの 4 脱落のおそれのあるもの	・縦樋は、VU管に取替え ・樋持ち金物は、ステンレス製に取替え	〔建築編〕 10章8節
		5 硬質塩化ビニル樹脂製で、部材の汚損等が著しいもの	・汚れ等を除去し、塗装	〔建築編〕 8章2節
外回り鉄部塗装 ・手すり(バルコニー、窓、屋上等) ・屋上昇降口天蓋 ・バルコニー隔板枠 ・その他	SOP、UE 塗り 他	概ね3年以上経過したもので、発錆、塗膜の剥がれ、ひび割れ等の著しいもの	・下地ケレンの上、塗装	〔建築編〕 8章2節
外回り建具等塗装 ・玄関扉(鋼製) ・PS扉(鋼製) ・住戸内設備配管(鋼製) ・その他	SOP、UE 塗り 他	概ね6年以上経過したもので、発錆、塗膜の剥がれ、ひび割れ等の著しいもの	・下地ケレンの上、塗装	〔建築編〕 8章2節 又は 8章3節

修繕項目	現状仕様	修繕を要する状況	修繕方法	保全工事 共通仕様書 (令和5年版)
屋外工作物等 鉄部塗装 ・遊戯施設等 ・金網柵等 ・自転車置場 ・厨雑芥置場 ・その他	SOP 塗り他	概ね4年以上経過したもので、発錆、塗膜の剥がれ、ひび割れ等の著しいもの	・下地ケレンの上、塗装	{建築編} 8章2節
集会所の内装 修繕	塗装等	汚損等の著しいもの	・室内塗装等内装修繕	{建築編} 8章4節
	ビニルクロス張り	1 汚損しているもの 2 部分的な剥がれ、浮き	・清掃又は塗装 ・張替え	{建築編} 8章5節
		3 剥離、破損の著しいもの	・張替え	{建築編} 9章11節
シャッター修繕	鋼製	概ね15年以上経過したもので 1 全体的に変形、磨耗、腐食等の著しいもの 2 部分修繕(経常)経歴の多いもの	・既設と同一仕様のものに取替え、ただし、座板、ガイドレールはステンレス製に取替え	{建築編} 7章5節
室内壁等塗装	OP、EP、EP-G、SOP 塗及びリシン仕上げ等	概ね15年以上経過した玄関、台所(DKを含む。)、洗面所、浴室、便所の壁(浴室天井を含む。)塗装で汚損等の著しいもの	・合成樹脂エマルジョンペイント及びつや有合成樹脂エマルジョンペイントによる全面塗装	{建築編} 8章4節
建具等修繕	アルミ製建具	浴室扉の空錠又はサムターン式空錠で、内部に鋼製の部材を使用しているもの	・空錠又はサムターン式空錠取替え	{建築編} 7章9節3項
ドアチェーンのドアガード化	ドアチェーン	ドアガードでないもの	・普通ドアガードに取替え	{建築編} 7章7節3項

修繕項目	現状仕様	修繕を要する状況	修繕方法	保全工事 共通仕様書 (令和5年版)
丁番の対震丁 番化	普通丁番	ラーメン構造住棟で梁下に玄関扉 があり、以下の住棟形式に該当す る住戸	・対震丁番に取替え	〔建築編〕 7章7節5項
	ドアチェーン又は普 通ドアガード	1 ラーメン構造形式で3階建て以 上の中高層 2 玄関扉の方向が桁方向に平行 な住戸（廊下等に平行に扉が 付いている住戸） 3 廊下に面する窓等から避難が困 難な住戸（脱出対応型面格 子が設置されている住戸） 4 玄関がアルコープ型となってい ない住戸 5 玄関扉の耐震対策を行っていな い住戸（耐震枠付き扉、耐震 ドア等対策が行われていない住 戸）	・対震ドアガードに取替え	〔建築編〕 7章7節6項
玄関扉錠前の レバーハンドル 化	にぎり手形状がに ぎり玉の錠前	レバーハンドル錠でないもの	・レバーハンドル錠に取替え	〔建築編〕 7章7節1項



【土木・造園編】

修繕項目	現状仕様	修繕を要する状況	修繕方法	基盤整備工事 共通仕様書 (令和2年度版)
道路修繕	アスファルト舗装等	概ね 20 年以上経過したもので、 ・部分修繕（経常）経歴の多いもの ・全体的に劣化等の著しいもの	・アスファルト舗装等に打替え又はオーバーレイ （必要に応じ、道路に付帯する街渠・柵等の取替えを行う。）	〔保全編〕 8 章 6 節 7 章 4 節 7 章 5 節 5 章 5 節
通路修繕	コンクリート舗装・平板舗装等	概ね 20 年以上経過したもので、 ・部分修繕（経常）経歴の多いもの ・全体的に劣化等の著しいもの	・コンクリート舗装等に打替え （必要に応じ、通路に付帯する街渠等の取替えを行う。）	〔保全編〕 6 章 1 節
遊戯施設修繕	可動系及び固定系遊戯施設	標準使用期間(※1)を経過したもので、 ・部分修繕（経常）経歴の多いもの ・全体的に劣化等の著しいもの ※1 標準使用期間とは、遊具製造者が設定する期間。標準使用年数が不明な遊具については、構造部材が鉄製の場合は 15 年、木製の場合は 10 年を経過したものを対象とする。可動部については、遊具製造者が推奨する交換期間を経過したものを対象とする。	・全面取替え（必要に応じ別仕様を検討）	〔保全編〕 6 章 3 節
外柵修繕	金網柵等	概ね 20 年以上経過したもので、 ・部分修繕（経常）経歴の多いもの ・全体的に劣化等の著しいもの	・網目フェンス、縦格子フェンス等、同等機能を要するフェンスに取替え	〔保全編〕 6 章 5 節 2 項

修繕項目	現状仕様	修繕を要する状況	修繕方法	基盤整備工事 共通仕様書 (令和2年度版)
下水管修繕	ヒューム管等	<p>概ね 20 年以上経過したもので、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・部分修繕（経常）経歴の多いもの</li> <li>・樹根の侵入等による管及び柵の閉塞が著しいもの。又は、全体的に劣化の著しいもの</li> <li>・油脂等による流水阻害で、流下能力に支障を来しているもの</li> <li>・破損、管ずれ、たわみ等勾配不良のもの</li> <li>・柵蓋が老朽化しているもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・TVカメラ調査</li> <li>・管清掃</li> <li>・布設替え、管更生</li> <li>・柵、柵蓋等取替え</li> </ul>	〔保全編〕 5章
団地案内板修繕	鋼製等	<p>概ね 20 年以上経過したもので、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・部分修繕（経常）経歴の多いもの</li> <li>・全体的に劣化等の著しいもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取替え等</li> </ul>	〔保全編〕 6章4節
雨水浸透施設修繕	雨水浸透トレンチ・浸透柵	<p>概ね 17 年経過したもので、</p> <p>泥溜めや管内の土砂堆積や目詰まりにより、浸透機能が著しく損なわれているもの</p>	<p>（主な対策工）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・柵内の堆積土砂等の除去</li> <li>・取り付け柵等の改修</li> </ul>	〔保全編〕 5章
橋梁修繕	鋼橋、コンクリート橋	<p>概ね 20 年経過したもので、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・部分修繕（経常）経歴の多いもの</li> <li>・全体的に劣化等の著しいもの</li> </ul>	<p>（主な対策工）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上部、下部構造に係る修繕（塗装塗替、断面修復、ひび割れ補修など）</li> <li>・橋面に係る修繕（舗装打替、橋面防水、など）</li> <li>・高欄等附属物の修繕（塗装塗替など）</li> </ul>	〔保全編〕 7章9節

修繕項目	現状仕様	修繕を要する状況	修繕方法	基盤整備工事 共通仕様書 (令和2年度版)
樹木修繕	樹木管理	植栽後概ね40年以上経過した樹木のある団地のうち、高さ5m以上の高木が100本以上あり、全体に樹木の不健全度が高いものの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・伐採の上、必要に応じて補植</li> <li>・樹形を大きく縮小（樹高を半分以下縮めるなど）する再生剪定</li> <li>・植栽基盤改良</li> </ul>	〔造園編〕 3章1節 〔保全編〕 4章4節 1項

【機械】

修繕項目	現状仕様	修繕を要する状況	修繕方法	保全工事 共通仕様書 (令和5年版)
洗面化粧台付 帯工事	洗面器、洗面化粧ユニット、洗面化粧台(給湯無)	洗面化粧台を設置するに当たり、ふろ釜等の改造、配管及び配線を必要とする住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ふろ釜の改造</li> <li>・給水配管の設置</li> <li>・電源用コンセント設置及び配線等</li> </ul>	〔機械編〕 3章、12章 〔電気編〕 2章
給水管修繕 (屋外)	水道用鋳鉄管 水道用石綿管	概ね18年以上経過したもので、経年腐食等により、赤水等の著しいもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水道配水用ポリエチレン管、水道用ダクタイル鋳鉄管、水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管又は水道用ポリエチレン粉体ライニング鋼管等に取替え</li> </ul>	〔機械編〕 3章
給水管修繕 (屋内)	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管(管端防食継手のないもの)	(住戸内専用部) 概ね25年以上経過したもので、経年腐食等による漏水事例の多いもの又は赤水等の著しいもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・金属強化ポリエチレン管、架橋ポリエチレン管又はポリブテン管により取替え</li> <li>・水掛かり部分は、一般配管用ステンレス鋼管に取替え</li> </ul>	〔機械編〕 3章
		(共用立て管及びメーター回り部分) 概ね25年以上経過したもので、経年腐食等による漏水事例の多いもの又は赤水等の著しいもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般配管用ステンレス鋼管、水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管、水道用ポリエチレン粉体ライニング鋼管又は水道用高密度ポリエチレン管に取替え</li> </ul>	
水道メーター修繕	接線流羽根車式 平型 その他	計量法による検定の有効期間が満了するもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計量法の定めによる。</li> </ul>	〔機械編〕 4章
給水ポンプ・モーター修繕	給水ポンプ等	概ね8年を経過したもので、ピーク時における給水能力に支障を来すおそれのあるもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(ポンプ) 分解修理又は取替え</li> </ul>	〔機械編〕 5章
			<ul style="list-style-type: none"> <li>・(モーター) 分解修理又は取替え</li> </ul>	〔機械編〕 5章2節15項

修繕項目	現状仕様	修繕を要する状況	修繕方法	保全工事 共通仕様書 (令和5年版)
雑排水管修繕 (台所流し用 排水管)	配管用炭素鋼鋼管	概ね18年以上経過したもので、経年腐食等による漏水事例が多いもの	・硬質ポリ塩化ビニル管(カラー管及び一般管)、排水用ノントールエポキシ塗装鋼管又は排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管に取替え	〔機械編〕 6章3節
雑排水管修繕 (浴室系排水 管)	配管用炭素鋼鋼管 (ドレナージ継手)	概ね50年以上経年したもので、経年腐食等による漏水事例が多いもの	・排水用ノント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又は硬質ポリ塩化ビニル管(カラー管及び一般管)に取替え ・浴室排水トラップ部分及び躯体貫通部分は更生工法	〔機械編〕 6章
汚水ポンプ・モーター修繕	汚水ポンプ等	概ね3年を経過したもので、ピーク時における処理能力に支障を来すおそれのあるもの	・(ポンプ) 分解修理又は取替え	〔機械編〕 8章
			・(モーター) 分解修理又は取替え	〔機械編〕 5章2節15項
	湧水・排水ポンプ等	概ね8年を経過したもので、ピーク時における処理能力に支障を来すおそれのあるもの	・(ポンプ) 分解修理又は取替え	〔機械編〕 8章
			・(モーター) 分解修理又は取替え	〔機械編〕 5章2節15項
汚水処理施設 修繕	送風機	概ね5年以上経過したもので、各部品の損耗等が著しいもの	・分解修理又は取替え	〔機械編〕 9章2節9項
	破砕機	概ね6年以上経過したもので、各部品の損耗等が著しいもの	・分解修理又は取替え	〔機械編〕 9章2節10項
	汚泥掻寄機	概ね5年以上経過したもので、各部品の損耗等が著しいもの	・分解修理又は取替え	〔機械編〕 9章2節12項 仮設による水処理方法は、9章3節2項

修繕項目	現状仕様	修繕を要する状況	修繕方法	保全工事 共通仕様書 (令和5年版)
汚水処理施設 修繕	機械攪拌機	概ね5年以上経過したもので、各部品の損耗等が著しいもの	・分解修理又は取替え	〔機械編〕 9章2節22項
消火設備修繕	住宅用メンテナンスフリー消火器	消防法により表示が義務付けられている使用期間又は使用期限が満了するもの	・取替え	〔機械編〕 11章
	消火器	製造後5年を経過するもの	・蓄圧式消火器に取替え	
浴室排気孔新設(シャワー付ふろ釜への改良)	シャワー設備のない住宅	シャワー付ふろ釜を設置するに当たり、躯体等の穴開け、配管及び配線を必要とする住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給排気筒等の穴開け</li> <li>・給排気筒等の新設</li> <li>・給水・ガス用配管等の新設</li> <li>・ふろ釜等の架台設置</li> <li>・電源用コンセント設置及び配線等</li> </ul>	〔機械編〕 12章
ふろ釜等修繕	ふろ釜等(鋼板製)	鋼板製ふろ釜	・取替え(ステンレス製)	〔機械編〕 12章
	ふろ釜等(ステンレス製)	外箱(ケーシング)、熱交換器及び給排気筒等の腐食等が著しいもの又は穴の開いているもの及び部品の損耗、腐食、振動等が著しいもので、部分修繕により難しいもの	・取替え	
	給湯器等	部品等の劣化が著しく、部分修繕により難しいもの	・取替え	〔機械編〕 14章

修繕項目	現状仕様	修繕を要する状況	修繕方法	保全工事 共通仕様書 (令和5年版)
ふろ釜等修繕	鋼板ホーロー浴槽	1 腐食等が著しいもの又は 穴の開いているもの 2 本体に著しい変色等があるもの	・取替え(FRP製)	〔機械編〕 12章
	FRP製浴槽	1 亀裂又は穴の開いているもの 2 本体に著しい変色等があるもの		
大型浴槽への 改良	800型以下の浴槽	大型浴槽を設置するに当たり、 躯体等の穴開け、配管及び配線を 必要とする住宅	・給排気筒等の穴開け ・給排気筒等の新設 ・給水、ガス用配管等の新設 ・ふろ釜等の架台設置 ・電源用コンセント設置及び配線等	〔機械編〕 12章
屋外ガス管修繕	配管用炭素鋼鋼管	概ね22年以上経過したもので、 腐食等により腐食孔等が生じるおそれのあるもの	・ガス用ポリエチレン管等に 取替え	〔機械編〕 15章
機械式駐車装置修繕	多段式昇降式・多段式昇降横行式駐車装置	概ね20年以上経過したもので、 各部品の消耗等が著しく使用に支障を来すもの	・取替え	〔機械編〕 20章

## 【電気】

修繕項目	現状仕様	修繕を要する状況	修繕方法	保全工事 共通仕様書 (令和5年版)
照明器具修繕	共用灯 (非常照明及び誘導灯を含む。)	1 使用開始後 15 年を経過するもの 2 概ね 10 年以上経過したもので、 ① 経常的な修繕頻度が高いもの ② 絶縁劣化の著しいもの ③ 腐食の著しいもの ④ 照度の低下が著しいもの	・既設と同等以上の性能を有するものに取替え (LED 等の高効率な器具へ取替え) ・自動点滅器は、点灯照度調整機能付に取替え ・ソーラータイマーは、既設と同一型のものに取替え	〔電気編〕 2 章 8 節
屋外灯設備修繕	屋外灯	1 使用開始後 15 年を経過するもの 2 概ね 10 年以上経過したもので、 ① 経常的な修繕頻度が高いもの ② 絶縁劣化の著しいもの ③ 腐食の著しいもの ④ 照度の低下が著しいもの	・既設と同等以上の性能を有するものに取替え (LED 等の高効率な器具へ取替え) ・自動点滅器は、点灯照度調整機能付に取替え ・ソーラータイマーは、既設と同一型のものに取替え	〔電気編〕 2 章 9 節
蓄電池の取替え	蓄電池内蔵の非常用照明器具又は誘導灯の蓄電池	概ね 5 年を経過したもので、電池容量の低下が著しいもの	・既設と同一型式のものに取替え	〔電気編〕 2 章 8 節
電力量計の検定又は取替え	JIS 規格	計量法による検定証印又は基準適合証印の有効期間が満了するもの	・計量法に基づく電力量計の検定又は取替え	〔電気編〕 2 章 15 節
電灯幹線の改修〔40A 化〕 (共用部幹線)	戸当り電気容量が 30A の住宅	住宅電灯幹線の内、引込線取付点から各住宅の電力量計取付板までの配線等(共用部幹線)で、戸当り電気容量が 30A 対応のもの	・共用部幹線を、戸当り電気容量が 40A 対応となるよう改修	〔電気編〕 2 章 13 節



修繕項目	現状仕様	修繕を要する状況	修繕方法	保全工事 共通仕様書 (令和5年版)
電灯幹線の改修〔40A化〕 (住戸内幹線)	戸当り電気容量が30Aの住宅	住宅電灯幹線の内、各住宅の電力量計二次側から住宅内の分電盤までの配線等(住戸内幹線)で、戸当り電気容量が30A対応のもの	・住戸内幹線を、戸当り電気容量が40A対応となるよう改修	〔電気編〕 2章13節、11節
漏電遮断器の設置	漏電遮断器が未設置の住宅	電灯幹線の改修〔40A化〕済みの住棟で漏電遮断器が未設置の住宅	・漏電遮断器を設置	〔電気編〕 2章13節、11節
室内コンセント修繕	配線器具	1 ネジ端子式のもの 2 概ね15年以上経過したもので、 ① 内面結露等により、機能低下の著しいもの ② 全体的に劣化の著しいもの	・ネジ端子式のもの、差込式に取替えるとともに、金属製取付枠を絶縁型取付枠に取替え ・ネジ端子式以外のものは、施設場所・使用用途により接地極付または既設と同一型式のものに取替え	〔電気編〕 2章11節
動力設備修繕	動力制御盤	概ね16年以上経過したもので、 1 経常的な修繕頻度が高いもの 2 全体的に劣化の著しいもの	・既設と同一型式のものに取替え	〔電気編〕 2章14節
エレベーター設備修繕(かご・三方枠)	かご室、三方枠	概ね20年以上経過したもので、 1 劣化の著しいもの 2 腐食の著しいもの	・かご及び操作盤は取替え ・三方枠は塗装又は取替え、ステンレス保護板貼付け	〔電気編〕 3章3節
テレビ共同受信設備修繕(アンテナ)	受信用アンテナ	概ね10年以上経過したもので、 1 経年腐食により、機能低下の著しいもの 2 受信状態の不良のもの	・原則として、既設と同一型式のものに取替え	〔電気編〕 7章4節

修繕項目	現状仕様	修繕を要する状況	修繕方法	保全工事 共通仕様書 (令和5年版)
テレビ共同受信 設備修繕(増 幅器)	増幅器	概ね10年以上経過したもので、 1 機能低下の著しいもの 2 利得調整のできないもの	・原則として、既設と同一 型式のものに取替え	〔電気編〕 7章4節
テレビ共同受信 設備修繕(衛 星放送受信設 備)	衛星放送受信設備未 設置	1 衛星放送受信設備とし て、共聴設備が施されてい ない住宅(CATV等が 接続され、衛星放送の受 信が可能な住宅を除く。) 2 CATVにより衛星放送 の受信が可能だが、デジタ ル化等に伴い視聴環境が 変わるもの	・共同受信設備に衛星放 送受信設備を付加	〔電気編〕 7章4節
防災設備修繕	住宅用火災警報器	設置後10年を超えるもの	・既設と同一型式のものに 取替え	〔電気編〕 8章8節
受変電設備修 繕	高圧電力ケーブル (CV、CVT、EM-CE、 EM-CET) (E-Tタイプ)	・水の影響がある敷設環境 (地中埋設等)の場合 は、使用開始後15年を経 過したもの ・水の影響がない敷設環境 (架空等)の場合は、使 用開始後20年以上経過 したもの	・水トリーへの耐性を強化 した高圧電力ケーブル (E-Eタイプ)に取替え	〔電気編〕 4章2節、5節、 9節