

COMMUNITY

長期修繕計画書

東急コミュニティー

Contents

- 長期修繕計画作成の目的
- 建物概要

I. 長期修繕計画案の作成にあたって

1. 長期修繕計画案作成の考え方
2. 資金積立計画案作成の考え方
3. ご利用上の注意点

II. 長期修繕計画案&修繕資金積立計画案

1. 長期修繕計画案総括表
2. 長期修繕計画案総括表(項目別)
3. 計画工事費の推移
4. 修繕資金積立計画案

III. 計 画 案 資 料

1. 長期修繕計画表(案)
2. 修繕仕様概要
3. 修繕積立金検討についての考察(参考)

Ⅱ. 長期修繕計画案&修繕資金積立計画案

1. 長期修繕計画案総括表

今後30年間に想定される修繕工事について、年度ごとの計画工事費を表であらわしたものです。

ここで「いつごろ」「どのくらいの費用がかかるのか」を見ることができます。

なお、この計画案では対象となる修繕項目を大まかに4つに区分しています。具体的には、建築/設備/外構・付属建物等/調査等です。調査等費用は大規模修繕工事に伴う調査診断・設計・工事監理費用などを想定していますが、建物の維持保全に必要な費用という観点から計画に含めています。

詳細な修繕内容・修繕費用等については、計画案資料の『長期修繕計画表(案)』及び『修繕仕様概要』をご覧ください。

(単位：千円)

西暦年	築年数	修繕費			調査等	年度合計額
		建築	設備	外構・付属建物等		
2015年	築20年		12,920			12,920
2016年	築21年	29,680	41,090			70,770
2017年	築22年		52,740			52,740
2018年	築23年		19,370			19,370
2019年	築24年		10,000			10,000
2020年	築25年		45,790		1,300	47,090
2021年	築26年		33,980		2,700	36,680
2022年	築27年	290,300	20,420	3,230	3,500	317,450
2023年	築28年		18,550			18,550
2024年	築29年		3,140			3,140
2025年	築30年		203,780			203,780
2026年	築31年		24,660			24,660
2027年	築32年		20,950			20,950
2028年	築33年	25,170	28,970			54,140
2029年	築34年		12,000			12,000
2030年	築35年		117,320			117,320
2031年	築36年		50,300			50,300
2032年	築37年		20,520		1,300	21,820
2033年	築38年		24,550		2,700	27,250
2034年	築39年	288,160	3,420	2,640	3,500	297,720
2035年	築40年		143,320			143,320
2036年	築41年		47,290			47,290
2037年	築42年		40,520			40,520
2038年	築43年		18,690			18,690
2039年	築44年					
2040年	築45年	25,260	26,320			51,580
2041年	築46年		27,750			27,750
2042年	築47年		8,420			8,420
2043年	築48年		34,950			34,950
2044年	築49年		13,020		1,300	14,320
累計額		658,570	1,124,750	5,870	16,300	1,805,490

2. 長期修繕計画案総括表(項目別)

前項の長期修繕計画案総括表の修繕費及び調査等費用の項目別内訳を表であらわしたものです。
 なお、修繕費は長期修繕計画の一般的な見直し周期であり、計画を具体化していくための中期的な修繕計画の期間として適当な5年ごとにまとめています。

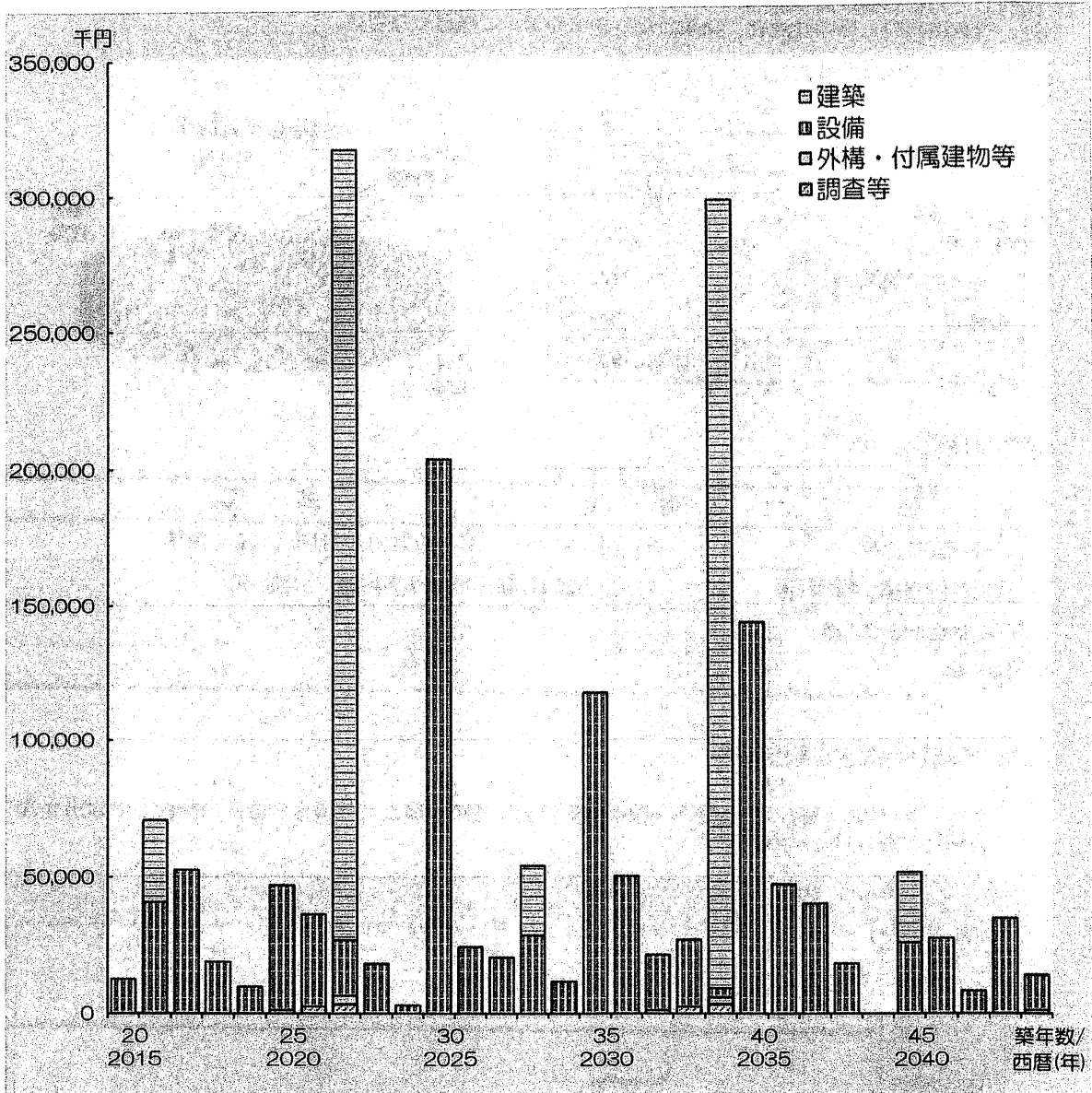
(単位：千円)

修繕項目	～2019年	～2024年	～2029年	～2034年	～2039年	～2044年
	～築24年	～築29年	～築34年	～築39年	～築44年	～築49年
建 築	29,680	290,300	25,170	288,160		25,260
1. 防水等修繕費	17,670	85,360	13,160	59,500		13,530
2. 外壁等修繕費		168,360		168,360		
3. 金属等塗装修繕費	12,010	16,690	12,010	13,540		11,730
4. 金属建具等修繕費				30,080		
5. 金属等修繕費		18,870		16,550		
6. 内装等修繕費		1,020		130		
設 備	136,120	121,880	290,360	216,110	249,820	110,460
1. 給水設備修繕費	27,420	450	125,610	22,830	4,590	
2. 排水衛生設備修繕費	2,960		2,960	1,000	124,460	
3. 空調設備修繕費	3,000			3,000		
4. 換気設備修繕費	5,930				5,930	
5. 電気設備修繕費	33,080	1,500	19,250	23,140	27,990	1,500
6. 情報設備修繕費		6,630			6,630	
7. 防犯・防災設備修繕費				31,000		
8. 消防用設備等修繕費		15,420		62,960	4,010	10,500
9. 昇降機設備等修繕費		10,200	59,840			
10. 駐車場設備修繕費	62,980	87,680	81,950	72,180	75,460	98,460
11. 付属設備修繕費	750		750		750	
外構・付属建物等		3,230		2,640		
1. 舗床等修繕費		3,230		2,640		
調査等		7,500		7,500		1,300
1. 調査・診断費		1,300		1,300		1,300
2. 設計・監理・コンサルティング費		6,200		6,200		
合 計 額	165,800	422,910	315,530	514,410	249,820	137,020
累 計 額	165,800	588,710	904,240	1,418,650	1,668,470	1,805,490

3. 計画工事費の推移

今回作成いたしました長期修繕計画案に基づき、修繕項目別・年度別の計画工事費の推移をあらわしたグラフです。

ここで大規模修繕工事をはじめ、まとまった工事資金を必要とする年度がわかります。



総括コメント

- ・ 前回長期修繕計画及び、現在までの修繕工事履歴を考慮の上、今後30年間の長期修繕計画案を作成いたしました。
- ・ 2010年に実施された大規模修繕工事から、12年周期で次回以降の大規模修繕工事の実施を想定いたしました。
- ・ 金属部分の塗装修繕工事は6年周期で実施する計画といたしました。
- ・ 築49年を超える修繕周期項目は、今回の計画案には計上されておりません。今後、約5年毎に計画の見直しが必要です。

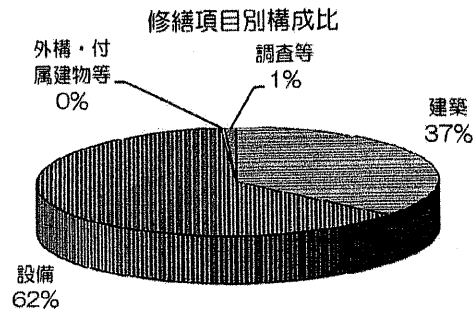
4. 修繕資金積立計画案

ここでは今回の長期修繕計画案を基に修繕を実施していく場合の資金面の状況を把握します。
 具体的な資金計画を反映したものではありませんが、現在の積立金額のまま修繕を実施した場合の修繕資金の過不足から、資金状況を大まかに見ることができます。
 不足がある場合には、修繕積立金の見直しや不足発生時点での一時金及び借入れなど、計画的な資金調達を検討しておく必要があります。
 別途、資金調達のための計画をご提案いたしますので、ご検討ください。

①計画工事費の累計額

(単位：円)

修繕項目	工事費
建築	658,570,000
設備	1,124,750,000
外構・付属建物等	5,870,000
調査等	16,300,000
合計	1,805,490,000



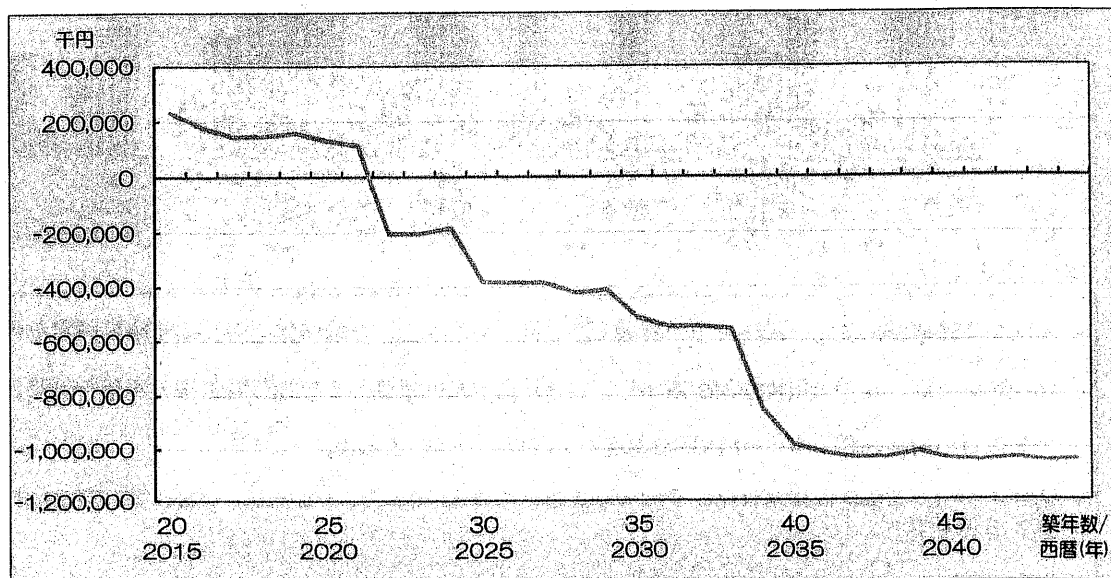
②修繕積立金の状況

(単位：円)

項目	金額	備考
修繕積立金残高	230,269,499	2015(平成27)年3月末日 決算金額
現在の修繕積立額(年額)	22,627,920	月額戸当たり平均額 7,453 円
その他の収入(年額)		
借入金		

③修繕積立金残高の推移予想

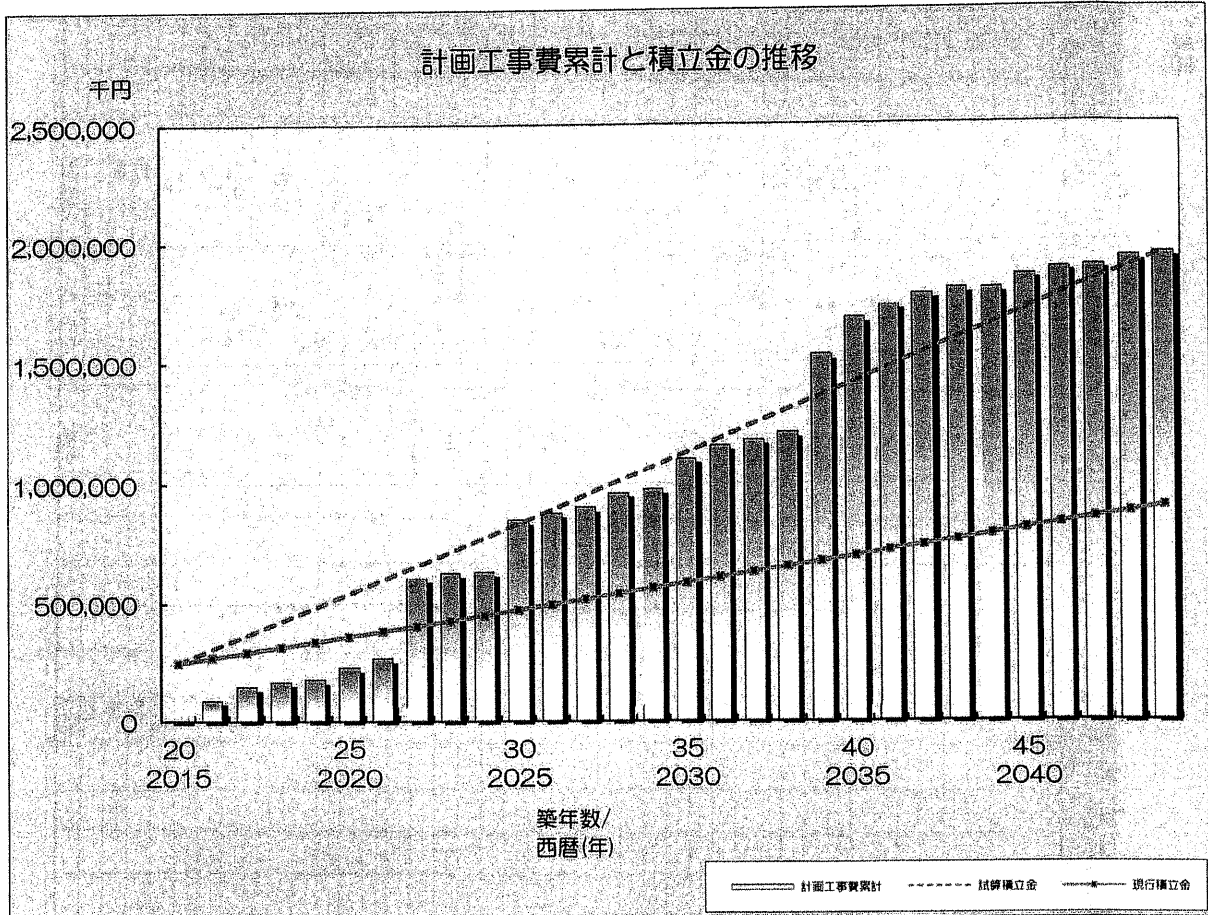
下のグラフは、現在の修繕積立金額を変更せずに30年間積立てた場合の計画工事費との差引き残高の推移をあらわしたものです。



④修繕資金積立計画表

今回の長期修繕計画案に対する資金面の状況を把握するため、計画工事費の累計額と修繕積立金積立額の推移をグラフであらわしたものです。

修繕積立金積立額の推移については、現在の修繕積立金額のまま積立てを継続した場合と、30年間の計画工事費を賄うために必要な積立額を試算したものの二つのパターンを示しています。



●現在の積立金を継続した場合

(単位：円)

項目	30年目(2044年)
①修繕積立金の累計額	903,450,119
②予想工事費の累計額(税込み)	1,949,929,200
③過不足額	-1,046,479,081
④過不足額/戸(③÷戸数)	-4,136,281

左表の各項目についての補足説明です。

①修繕積立金と別科目の会計収入等や借入金返済に伴う支払利息がある場合には算入しています。

②消費税等は8%で計算しています。

④1戸当たりの過不足額は、修繕積立金累計額と予想工事費累計額との差額を、単純に総戸数で割った数値です。

●予想工事費の累計額から試算した必要積立額

(単位：円)

項目	30年目(2044年)
①予想工事費の累計額(税込み)	1,949,929,200
②現在の修繕積立金残高	230,269,499
③必要積立累計額	1,725,316,681
④必要積立金試算額(③÷戸数/月)	19,339

④必要積立金試算額は、必要積立金累計額に対して、1年目の12ヶ月間は現在の金額を積立てたと仮定し、2年目から29年間の1戸当たりの平均月額として試算しています。

Ⅲ. 計 画 案 料

1. 長期修繕計画表

I. 建築

事項	事項名称	事業年度	年度																												項目別 合計				
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28		29	30		
1. 防水等修繕費	屋根・壁・床・天井・外壁・付随部等	2015年度	2015年度																												2016年度				
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28		29	30		
1. 屋上部防水等	屋根	平葺き上り	8,810						1,960						5,700				1,960											5,700				24,130	
			790					220							790					220											790			2,810	
			100					30							100					30											100			300	
			60					60							60					60											60			300	
			680					680							680					680												680			1,980
			1,250					1,250							1,250					1,250												1,250			3,750
			1,270					280							280					280												280			3,470
			40					10							10					10											10			140	
			180					180							180					180												180			540
			740					740							740					740												740			2,910
			140					140							140					140												140			500
250					250							250					250												250			750			
					930							930					930												930			1,860			
					H26年部分							H26年部分					H26年部分																		
					24,250							24,250					24,250																		
					2,680							2,680					2,680																		
					290							290					290																		
					80							80					80																		
					370							370					370																		
					2,140							2,140					2,140																		
					26,820							26,820					26,820																		
					260							260					260																		
					480							480					480																		
					22,090							22,090					22,090																		
					110							110					110																		
					2,720							2,720					2,720																		
					300							300					300																		
					220							220					220																		
					1,610							1,610					1,610																		
					85,300							85,300					85,300																		
					17,670							17,670					17,670																		
					13,160							13,160					13,160																		
					59,500							59,500					59,500																		
					15,530							15,530					15,530																		
					189,220							189,220					189,220																		

単位及び仕上	事業年度	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	項目別		
														2015年	2016年
5. 金属等修繕費	機械仕様														
1. 外部金属等	直工事車庫														
屋上金属	H27年														
手摺	H28年														
外部金属	H29年														
窓枠	H30年														
2. 内部金属等	H31年														
メッキ加工金属	H32年														
集合頭受	H33年														
鉄骨金属	H34年														
自転車カブ	H35年														
小計	H36年														
6. 内装等修繕費	H37年														
1. 内装北用部分等	H38年														
天井石膏ボード	H39年														
床	H40年														
壁	H41年														
窓	H42年														
天井	H43年														
管理事務所	H44年														
床	H45年														
壁	H46年														
天井	H47年														
洗面所・トイレ	H48年														
床	H49年														
壁	H50年														
天井	H51年														
床	H52年														
壁	H53年														
天井	H54年														
床	H55年														
壁	H56年														
天井	H57年														
集合室	H58年														
床	H59年														
壁	H60年														
天井	H61年														
小計	H62年														
合計													668,570		
累計													658,570		

注1) 謝辞等は修繕工事費に含まれていません。
注2) 当期工事費に消費税は含まれておりません。

年度	年度																														項目別 合計	
	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年		
1. TV 昇格設備																																
小計																																
7. 防犯・防災設備修繕費																																
1. 侵入検知																																
小計																																
8. 消防設備修繕費																																
1. 消火設備																																
小計																																
9. 昇降機設備修繕費																																
小計																																
10. 駐車場設備修繕費																																
小計																																
11. 付属設備修繕費																																
小計																																
合計																																

注1) 謝辞費は各算入工事費に含まれています。
 注2) 当該算入金額に消費税は含まれておりません。

1.長期修繕計画表

Ⅲ. 外権・付属建物等

項目別 合計	(単位：千円)																															
	20年 H27年	21年 H28年	22年 H29年	23年 H30年	24年 H31年	25年 H32年	26年 H33年	27年 H34年	28年 H35年	29年 H36年	30年 H37年	31年 H38年	32年 H39年	33年 H40年	34年 H41年	35年 H42年	36年 H43年	37年 H44年	38年 H45年	39年 H46年	40年 H47年	41年 H48年	42年 H49年	43年 H50年	44年 H51年	45年 H52年	46年 H53年	47年 H54年	48年 H55年	49年 H56年		
1. 編入等修繕費																																
1. 借移等費																																
エ. トリ/アテナ子等																																
床																																
公開空地																																
床																																
小計																																
合計																																
累計																																

注) 附修費は各歳修工事費に含まれています。
注) 当修費金額に消費税は含まれておりません。

1.長期修繕計画表

東急ドエル・コンセールタワー所沢

IV.調査等

調査・診断費	(単位：千円)																															
	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	項目別									
委託業務種別	2015年 H27年	2016年 H28年	2017年 H29年	2018年 H30年	2019年 H31年	2020年 H32年	2021年 H33年	2022年 H34年	2023年 H35年	2024年 H36年	2025年 H37年	2026年 H38年	2027年 H39年	2028年 H40年	2029年 H41年	2030年 H42年	2031年 H43年	2032年 H44年	2033年 H45年	2034年 H46年	2035年 H47年	2036年 H48年	2037年 H49年	2038年 H50年	2039年 H51年	2040年 H52年	2041年 H53年	2042年 H54年	2043年 H55年	2044年 H56年	項目別	
1.調査・診断費																																
1.建築物化調査診断																																
建築関係調査診断																																
建築関係全体																																
小計																																
2.設計・監理・CG制作費																																
1.大規模修繕工事設計監理																																
大規模工事細則																																
工事対象																																
工事対象																																
小計																																
合計																																
合計																																
累計																																

注)当概算金額に消費税は含まれておりません。

1.長期修繕計画表

東急ドエル・コンセンタータワー所沢

V. 総括

(単位：千円)

項目別 合計	年次																																				
	2016年 H27年	2017年 H28年	2018年 H29年	2019年 H30年	2020年 H31年	2021年 H32年	2022年 H33年	2023年 H34年	2024年 H35年	2025年 H36年	2026年 H37年	2027年 H38年	2028年 H39年	2029年 H40年	2030年 H41年	2031年 H42年	2032年 H43年	2033年 H44年	2034年 H45年	2035年 H46年	2036年 H47年	2037年 H48年	2038年 H49年	2039年 H50年	2040年 H51年	2041年 H52年	2042年 H53年	2043年 H54年	2044年 H55年	2045年 H56年	2046年 H57年	2047年 H58年	2048年 H59年	2049年 H60年			
I. 建築																																					
1. 防水等修繕費	17,670																																			189,220	
2. 外壁等修繕費																																				348,720	
3. 金属等装飾修繕費	12,010																																			85,980	
4. 金属器具等修繕費																																				30,080	
5. 金属管修繕費																																				35,420	
6. 内装等修繕費																																				1,150	
合計	29,680																																		658,570		
II. 設備																																					
1. 給水設備修繕費	27,420					450																														180,910	
2. 排水衛生設備修繕費																																				131,380	
3. 空調設備修繕費																																				6,000	
4. 電気設備修繕費																																				11,860	
5. 電気設備修繕費	1,000																																			106,460	
6. 情報設備修繕費																																				13,260	
7. 防災・防災設備修繕費																																				31,000	
8. 消防用設備等修繕費																																				92,890	
9. 昇降機設備等修繕費																																				70,040	
10. 駐車場設備修繕費	12,920																																			478,710	
11. 付属設備修繕費																																				2,250	
合計	12,920	41,090	52,740	19,370	10,000	45,790	33,980	20,420	18,550	3,140	202,780	24,660	20,950	28,970	12,000	117,320	50,200	20,520	24,550	3,420	143,320	47,290	40,520	18,680	26,320	27,750	8,420	34,950	34,950	7,920	26,750	15,820	10,500	15,820	70,040		
III. 外構・付属建築物																																					
1. 地床等修繕費																																					5,870
合計																																				5,870	
IV. 調査・診断費																																					
1. 調査・診断費																																					3,900
2. 設計・監理コンサルティング費																																				12,400	
合計																																				15,300	
総計	12,920	70,770	52,740	19,370	10,000	47,000	36,690	21,450	18,550	3,140	203,780	24,660	20,950	54,140	12,000	117,320	50,300	21,820	27,550	297,720	143,320	47,290	40,520	18,680	26,320	27,750	8,420	34,950	34,950	7,920	26,750	15,820	10,500	15,820	1,805,480		
総黒計	12,920	83,690	136,430	155,800	165,800	212,880	249,570	267,020	285,570	688,710	792,490	817,150	858,100	892,540	904,240	1,021,580	1,071,860	1,093,680	1,120,930	1,418,650	1,561,970	1,608,280	1,649,780	1,688,470	1,688,470	1,720,050	1,747,800	1,756,220	1,791,170	1,805,480	1,805,480	1,805,480	1,805,480	1,805,480			

注1)諸経費は各概算工費費に含まれています。
 注2)当概算金額に消費税は含まれておりません。

2. 修繕仕様概要

東急ドエル・コンセールタワー所沢

I. 建築

1. 防水等修繕費

部位及び仕上/現状仕様	周期	区分	初回計上年	修繕仕様・工事内容
1) 屋上部防水等				
屋上 :平場立上り (アスファルト防水コンクリート押え立上り露出)	18年	全面修繕	2016年	ウレタン塗膜複合防水(脱気工法)
	24年	部分修繕	2022年	保護塗装
	30年	全面更新	2028年	重ね塗布
屋上 :笠木 (塗装仕上)	12年	全面修繕	2016年	ウレタン塗膜防水(密着工法)
	6年	部分修繕	2022年	保護塗装
屋上 :手摺基礎 (防水モルタル仕上)	12年	全面修繕	2016年	ウレタン塗膜防水(密着工法)
	6年	部分修繕	2022年	保護塗装
屋上 :ヘルポートマーク・文字	6年	全面修繕	2016年	アクリル樹脂塗料
屋上 :単独工専用仮設	12年	-	2016年	スタンプ
ペントハウス :勾配面 (塗膜防水)	12年	全面修繕	2016年	重ね塗布
ペントハウス :平場立上り (アスファルト防水コンクリート押え立上り露出)	18年	全面修繕	2016年	ウレタン塗膜複合防水(脱気工法)
	24年	部分修繕	2022年	保護塗装
	30年	全面更新	2028年	ウレタン塗膜防水(密着工法)
ペントハウス :笠木 (コンクリート直仕上)	12年	全面修繕	2016年	ウレタン塗膜防水(密着工法)
	6年	部分修繕	2022年	保護塗装
ペントハウス :単独工専用仮設	12年	-	2016年	スタンプ+昇降用足場
塔屋屋根 :平場立上り (アスファルト露出防水)	12年	全面修繕	2016年	同仕様オーバーレイ工法
	6年	部分修繕	2022年	保護塗装
	36年	全面更新	2040年	機械固定工法
塔屋屋根 :笠木 (コンクリート直仕上)	12年	全面修繕	2016年	ウレタン塗膜防水(密着工法)
	6年	部分修繕	2022年	保護塗装
塔屋屋根 :単独工専用仮設	12年	-	2016年	スタンプ+昇降用足場
店舗屋根 :勾配面 (瓦葺き)	12年	部分修繕	2022年	劣化部補修
3階屋根 :平場立上り (アスファルト防水コンクリート押え緑地仕上)	24年	全面修繕	2022年	緑地撤去+ウレタン塗膜防水(密着工法)+緑地復旧
3階屋根 :平場立上り (アスファルト防水コンクリート押え立上り露出)	18年	全面修繕	2016年	ウレタン塗膜複合防水(脱気工法)
	6年	部分修繕	2022年	保護塗装
	12年	全面修繕	2028年	重ね塗布
3階屋根 :笠木 (コンクリート直仕上)	12年	全面修繕	2016年	ウレタン塗膜防水(密着工法)
	6年	部分修繕	2022年	保護塗装
3階屋根 :単独工専用仮設	12年	-	2016年	スタンプ

2) 笠木・庇部防水等					
店舗庇	:平場立上り (塗膜防水)	12年	全面修繕	2016年	重ね塗布
		6年	部分修繕	2022年	保護塗装
店舗庇	:壁面 (塗膜防水)	12年	全面修繕	2022年	重ね塗布
3) 外部床防水等					
バルコニー	:床 (塗膜防水)	12年	全面修繕	2022年	重ね塗布
バルコニー	:床(ベントハウス) (塗膜防水)	12年	全面修繕	2022年	重ね塗布
バルコニー	:床(店舗) (コンクリート直仕上)	12年	全面修繕	2022年	ウレタン塗膜防水(密着工法)
開放廊下	:床 (長尺塩ビシート仕上)	12年	全面更新	2022年	既存撤去・新設
開放廊下	:床(店舗) (タイル仕上)	12年	部分修繕	2022年	劣化部補修
外部階段	:床 (SFRC成型板)	12年	全面修繕	2022年	着色吸水防止剤塗布
外部階段	:床 (防水モルタル仕上)	12年	全面修繕	2022年	着色吸水防止剤塗布
外部階段	:床 (タイル仕上)	12年	部分修繕	2022年	劣化部補修
外部階段	:床(テラス) (アスファルト防水コンクリート押え石仕上)	24年	全面修繕	2022年	石貼撤去+ウレタン塗膜防水(密着工法)+石貼復旧

2. 外壁等修繕費

部位及び仕上/現状仕様	周期	区分	初回 計上年	修繕仕様・工事内容	
1) 外壁・上裏部仕上					
外壁	:壁面 (タイル仕上)	12年	全面修繕	2022年	洗浄+補修+吸水防止剤
外壁	:壁面 (石仕上)	12年	全面修繕	2022年	洗浄+補修+吸水防止剤
外壁	:壁面 (複層塗材仕上等)	12年	全面修繕	2022年	微弾性フィーラー+水性シリコン塗装
外壁	:壁面(開放廊下・吹抜面) (複層塗材仕上等)	12年	全面修繕	2022年	微弾性フィーラー+水性シリコン塗装
外壁	:上裏 (透湿塗装)	12年	全面修繕	2022年	下地処理の上、塗装仕上
外壁	:上裏 (透湿塗装)	12年	全面修繕	2022年	下地処理の上、塗装仕上
外壁	:塗装面下地補修 (壁・天井)	12年	全面修繕	2022年	洗浄+補修
共通仮設	:仮設事務所等 (設置・撤去・損料等)	12年	-	2022年	現場事務所・資材倉庫・産業廃棄物等 ※工事条件により設定

直接仮設	:外部足場 (枠組足場・養生シート・落下防止等)	12年	-	2022年	枠組及び単管足場併用・養生シート等 ※先行手摺足場使用含む
直接仮設	:外部足場 (コンドラ)	12年	-	2022年	
2) 目地部仕上					
建具廻りシーリング	:縦横目地(1-2F) (変成シリコン系)	12年	全面更新	2022年	既存撤去・打替
建具廻りシーリング	:縦横目地 (変成シリコン系)	12年	全面更新	2022年	既存撤去・打替
外壁目地シーリング	:打継目地等 (変成シリコン系)	12年	全面更新	2022年	既存撤去・打替
外壁目地シーリング	:パーキングタワー(屋根共) (変成シリコン系)	12年	全面更新	2022年	既存撤去・打替
外壁目地シーリング	:バルコニー床・上裏・見付等 (変成シリコン系)	12年	全面更新	2022年	既存撤去・打替
外壁目地シーリング	:開放廊下床・上裏・見付等 (変成シリコン系)	12年	全面更新	2022年	既存撤去・打替
金属廻りシーリング	:手摺支柱足元 (変成シリコン系)	12年	全面更新	2022年	既存撤去・打替
その他シーリング	:温水プール方立・ガラス廻り (変成シリコン系)	12年	全面更新	2022年	既存撤去・打替
その他シーリング	:その他 (変成シリコン系)	12年	全面更新	2022年	既存撤去・打替

3. 金属等塗裝修繕費

部位及び仕上/現状仕様	周期	区分	初回計上年	修繕仕様・工事内容
1) 内外部金属塗装等				
内外部鉄部塗装 :建具・隔板・堅樋・設備機器等 (鋼製等)	6年	全面修繕	2016年	ケレン・錆止め・ウレタン樹脂塗装(隔板・ドレン・堅樋等除外)
	24年	全面修繕	2022年	ケレン・錆止め・ウレタン樹脂塗装
	36年	全面修繕	2034年	ケレン・錆止め・ウレタン樹脂塗装(屋上手摺・堅樋・玄関扉更新のため除外)
	6年	全面修繕	2040年	ケレン・錆止め・ウレタン樹脂塗装(隔板・ドレン・堅樋・屋上手摺(アルミ化)等除外)
内外部鉄部塗装 :エレベーター扉 (ダインックシート)	24年	全面修繕	2034年	ダインックシート貼
直接仮設 :塗装用足場等	12年	全面修繕	2016年	

4. 金属建具等修繕費

部位及び仕上/現状仕様	周期	区分	初回計上年	修繕仕様・工事内容
1) 外部建具等				
開放廊下建具 :玄関扉 (鋼製)	36年	全面更新	2034年	既存撤去・新設(カフセ工法)

5. 金属等修繕費

部位及び仕上/現状仕様	周期	区分	初回計上年	修繕仕様・工事内容
1) 外部金属等				
屋上金属 :手摺 (鋼製)	36年	全面更新	2034年	既存撤去・新設
外部金属 :壁樋 (樹脂製)	36年	全面更新	2034年	既存撤去・新設
2) 内部金属等				
メールコーナー金属 :集合郵便受 (ステンレス製)	24年	全面更新	2022年	既存撤去・新設
駐輪場金属 :自転車ラック (鋼製)	24年	全面更新	2022年	既存撤去・新設

6. 内装等修繕費

部位及び仕上/現状仕様	周期	区分	初回計上年	修繕仕様・工事内容
1) 内部共用部分等				
エントランスホール :床 (石仕上)	24年	部分修繕	2022年	劣化部補修
エントランスホール :壁 (石仕上)	24年	部分修繕	2022年	劣化部補修
エントランスホール :壁 (複層塗材仕上)	12年	全面修繕	2022年	下地清掃の上、塗装仕上
エントランスホール :天井 (塗装仕上)	12年	全面修繕	2022年	下地清掃の上、塗装仕上
管理事務室 :床 (塩ビシート仕上)	24年	全面更新	2022年	既存撤去・新設
管理事務室 :壁 (クロス仕上)	24年	全面更新	2022年	既存撤去・新設
管理事務室 :天井 (化粧石膏ボード仕上)	24年	全面修繕	2022年	下地清掃の上、塗装仕上
洗面所・トイレ :床 (塩ビシート仕上)	24年	全面更新	2022年	既存撤去・新設
洗面所・トイレ :壁 (クロス仕上)	24年	全面更新	2022年	既存撤去・新設
洗面所・トイレ :天井 (化粧石膏ボード仕上)	24年	全面修繕	2022年	下地清掃の上、塗装仕上
メールコーナー :床 (塩ビシート仕上)	24年	全面更新	2022年	既存撤去・新設
メールコーナー :壁 (クロス仕上)	24年	全面更新	2022年	既存撤去・新設
メールコーナー :天井 (塗装仕上)	12年	全面修繕	2022年	下地清掃の上、塗装仕上

集会室	床 (塩ビシート仕上)	24年	全面更新	2022年	既存撤去・新設
集会室	壁 (クロス仕上)	24年	全面更新	2022年	既存撤去・新設
集会室	天井 (塗装仕上)	12年	全面修繕	2022年	下地清掃の上、塗装仕上

2. 修繕仕様概要

Ⅱ. 設 備

1. 給水設備修繕費

部位及び機器/現状仕様	周期	区 分	初回 計上年	修繕仕様・工事内容
1) 水槽類				
FRP受水槽(住宅用) (4.5×19.0×2.0H 171ton)	30年	全面更新	2025年	既存撤去・新設
FRP受水槽(店舗・コミュニティー用) (4.0×4.5×2.0H 36ton)	30年	全面更新	2025年	既存撤去・新設
2) ポンプ類				
圧力タンク方式給水ポンプ陸上型(住宅用) (100A×800ℓ/m×116m×30kW)	15年	全面更新	2016年	既存撤去・新設
圧力タンク方式給水ポンプ陸上型(店舗用) (50A×350ℓ/m×39m×7.5kW)	15年	全面更新	2016年	既存撤去・新設
圧力タンク方式給水ポンプ陸上型(コミュニティー用) (40A×260ℓ/m×30m×2.2kW)	15年	全面更新	2016年	既存撤去・新設
3) 給水管				
縦管等(調査) (更新後)	25年	調査	2020年	サンプリング調査
縦管等(更新) (硬質塩ビライニング鋼管)	30年	全面更新	2025年	既存撤去・新設
4) 主要弁類				
減圧弁 (20A×237個)	10年	全面更新	2016年	既存撤去・新設

2. 排水衛生設備修繕費

部位及び機器/現状仕様	周期	区 分	初回 計上年	修繕仕様・工事内容
1) ポンプ類				
排水ポンプ水中型 (50A×100ℓ/m×15m×2.2kW×4組)	10年	全面更新	2017年	既存撤去・新設
2) 排水管				
縦管等(調査)	35年	調査	2030年	サンプリング調査
縦管等(更新) (塩ビライニング鋼管)	40年	全面更新	2035年	既存撤去・新設

3. 空調設備修繕費

部位及び機器/現状仕様	周期	区 分	初回 計上年	修繕仕様・工事内容
1) 空気調和機				
カセット型 (冷 7.1kW他)	15年	全面更新	2017年	既存撤去・新設

4. 換気設備修繕費

部位及び機器／現状仕様	周期	区分	初回計上年	修繕仕様・工事内容
1) 送風機・排風機				
送風機・排風機 (350φ他)	20年	全面更新	2017年	既存撤去・新設

5. 電気設備修繕費

部位及び機器／現状仕様	周期	区分	初回計上年	修繕仕様・工事内容
1) 自家用受変電設備				
屋内キュービクル (全体共用、店舗・コネクティイ)	35年	全面更新	2030年	既存撤去・新設
2) 中央監視制御盤				
中央監視制御盤 (部分修繕)	5年	部分修繕	2016年	消耗部品交換
3) 配電盤				
引込み開閉器盤他	30年	全面更新	2025年	既存撤去・新設
4) 非常電源				
自家用発電機 (点検、整備)	5年	点検	2017年	総合点検
	10年	部分更新	2017年	バッテリー、充電器撤去・新設
5) 照明器具				
屋内照明	20年	全面更新	2017年	既存撤去・新設
屋外照明	15年	全面更新	2017年	既存撤去・新設
非常灯	20年	全面更新	2017年	既存撤去・新設
	10年	部分修繕	2027年	バッテリー交換
誘導灯	10年	部分修繕	2025年	バッテリー交換
	20年	全面更新	2035年	既存撤去・新設
6) 避雷針				
避雷針	40年	全面更新	2035年	既存撤去・新設
7) 航空ヘリポート灯				
航空ヘリポート灯	15年	全面更新	2017年	既存撤去・新設

6. 情報設備修繕費

部位及び機器／現状仕様	周期	区分	初回計上年	修繕仕様・工事内容
1) TV共聴設備				
TV共聴設備	15年	全面更新	2021年	既存撤去・新設

7. 防犯・防災設備修繕費

部位及び機器/現状仕様	周期	区分	初回計上年	修繕仕様・工事内容
1) インターホン				
集合住宅インターホン(共用部・専有部)	15年	全面更新	2030年	既存撤去・新設

8. 消防用設備等修繕費

部位及び機器/現状仕様	周期	区分	初回計上年	修繕仕様・工事内容
1) 消火設備				
屋内消火栓設備(ポンプユニット)低層階用 (125A×1100ℓ/m×50m×18.5kW)	35年	全面更新	2030年	既存撤去・新設
屋内消火栓設備(ポンプユニット)高層階用 (125A×300ℓ/m×130m×15.0kW)	35年	全面更新	2030年	既存撤去・新設
連送プーンスターポンプユニット (150A×2400ℓ/m×71m×55.0kW)	35年	全面更新	2030年	既存撤去・新設
泡消火ポンプユニット (125A×1680ℓ/m×77m×37.0kW)	35年	全面更新	2030年	既存撤去・新設
屋内消火栓設備兼連結送水管設備	35年	全面更新	2030年	既存撤去・新設
消火用中間水槽	35年	全面更新	2030年	既存撤去・新設
自動火災報知設備(感知器含む) 火災報知盤他除く	25年	全面更新	2020年	既存撤去・新設
自動火災報知設備 火災報知盤他	25年	全面更新	2040年	既存撤去・新設
排煙機 (#7×5600m ³ /H×70Aq×30kW)	40年	全面更新	2035年	既存撤去・新設

9. 昇降機設備等修繕費

部位及び機器/現状仕様	周期	区分	初回計上年	修繕仕様・工事内容
1) エレベーター				
ロープ式エレベーター (常用24STOP, 常用14STOP, 非常用24STOP)	30年	全面修繕	2025年	巻上機用モーター・制御盤・かご内装の更新
油圧式エレベーター (4STOP)	25年	全面修繕	2020年	※油圧式エレベーターの製作中止により部品入手困難な為、機械室レス巻上式エレベーターで計画しました。

10. 駐車場設備修繕費

部位及び機器/現状仕様	周期	区分	初回計上年	修繕仕様・工事内容
1) 駐車機(塗装費含む)				
三段昇降ピット式 (鋼製)	随時			部品交換等
		全面更新		既存撤去・新設
二段昇降ピット式 (鋼製)				部品交換等
		全面更新		既存撤去・新設

11. 付属設備修繕費

部位及び機器/現状仕様	周期	区分	初回計上年	修繕仕様・工事内容
1) 自動ドア				
自動ドア (両開き式)	10年	全面更新	2017年	既存撤去・新設

2. 修繕仕様概要

Ⅲ. 外構・付属建物等

1. 舗床等修繕費

部位及び仕上/現状仕様	周期	区分	初回計上年	修繕仕様・工事内容
1) 車路歩道等				
エントランスアプローチ等 :床 (タイル仕上)	12年	部分修繕	2022年	劣化部補修
公開空地 :床 (木レンガ舗装)	24年	全面修繕	2022年	既存撤去・新設

2. 修繕仕様概要

IV. 調査等

1. 調査・診断費

委託業務種別	初回計上年	仕様・内容
1) 建物劣化調査診断		
建築関係調査診断 :建築関係全体 (大規模工事事前調査)	2020年	器具使用・サンプル試験

2. 設計・監理・コンサルティング費

委託業務種別	初回計上年	仕様・内容
1) 大規模修繕工事設計監理		
大規模工事範囲 :工事対象 (実施設計)	2021年	実施設計図書作成,業者見積比較・選定等
大規模工事範囲 :工事対象 (監理)	2022年	工事監理 週1回程度

3. 修繕積立金検討についての考察(参考)

この長期修繕計画案は冒頭に記載の通りの主旨で作成していますが、今回の見直しによる修繕積立金の試算額は以下のとおりとなり、前回ご提出いたしました長期修繕計画書との比較(主な項目のみ)を以下に記載いたしました。

■平均修繕積立金(円/戸・月)

管理費	今回(平成27年10月)		前回(平成23年3月)	
	修繕積立金		修繕積立金	
現行	現行	試算額	現行(当時)	試算額
13,554	7,453	19,339	7,453	14,543

現行積立金と試算額とは乖離した状況にあります。これは現行積立金が改定されることなく据え置かれえたまま現在に至り、修繕積立金の残高が増えていない事が影響しております。今後、築年の経過と共に修繕費用が増える傾向にありますので、早めの修繕積立金改定のご検討をお奨めいたします。

その他項目ごとの変更内容は以下のとおりです。

項目	変更内容	
全体	計画期間は前回から25年を30年間に延長しておりますので、同じ30年間で変更ありません。	
建築	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕工事時に於ける直接仮設費用が法改正による安全基準強化の為増額になっています。 ・将来的に積立金不足が生じないように、現在の工事単価設定に替えました。 ・外部金属の堅樋及び内部金属の自転車ラックの取替を計画に入れました。 	
設備	設備に関しては、項目の分類は変更ありませんが、順序を国土交通省のガイドラインなどに沿って改めました。	
	給水設備	給水ポンプの更新を至近の築21年(H28年)に計上しました。中間整備費を計上していません。 減圧弁の更新は逐次更新中ですが、まとめて築21年(H28年)に計上しました。
	排水衛生設備	排水ポンプの更新を至近の築22年(H29年)に計上しました。
	空調設備	空気調和設備の更新を至近の築22年(H29年)に計上しました。
	換気設備	送風機・排風機の更新を至近の築22年(H29年)に計上しました。
	電気設備	自家用発電機は前回同様部分修繕のみ計上しました。 照明器具の更新は一部更新済をまとめて築22年(H29年)に計上しました。
	情報設備	TV共聴設備の更新をH18年地上デジタル化後15年目に計上しました。
	消防用設備等	消火用ポンプの更新を30年から35年に延伸しました。 屋内消火栓設備兼連結送水管設備の更新を30年から35年に延伸しました。 自動火災報知設備は火災報知盤と以外の2通りにて計上しました。
	昇降機設備等	油圧式エレベーターの全面修繕を機械室レス巻上式エレベーターで計画しました。

