

長期修繕計画案

建物名称 ステージグランデ西調布アジュールコート

建物完成 平成20年 6月

提出日 平成25年12月11日

完成後 6年目

所在地 東京都調布市上石原 3-10-4

マンション管理業登録 国土交通大臣(4)第032546号



株式会社 快適空間

〒154-0023

東京都世田谷区若林3-4-11 第7明和ビル

TEL 03-3424-1747

FAX 03-3424-1753

平成25年 12月 11日

ステージグランデ西調布アジュールコート
管理組合 御中

株式会社 快適空間

長期修繕計画案について

謹啓 貴管理組合におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素より格別のお引き立てを頂き、厚く御礼申し上げます。

さて、貴マンションの建物及び設備の長期修繕計画案を作成いたしましたので提出いたします。将来発生する計画修繕に対処するため、修繕積立金の増額等資金計画立案の資料としてご利用頂ければ幸いと存じます。


今後とも、ご愛顧のほど宜しくお願い申し上げます。

謹白

【長期修繕計画案ご利用上の留意点】

1. 当長期修繕計画案は、竣工時とほぼ同等水準の機能・外観を保つために、定期的実施する必要がある計画修繕の実施時期及び工事概算費用を予測し、それによって必要と考えられる修繕積立金額を算出するために作成したものです。
2. 修繕周期は社会的に確立されたものではなく、設計条件、施工状況、維持保全状態によって異なるものであり、本資料の周期は当社の管理実績や一般的な施工事例から標準的な年数として算出されたものです。
3. 実際の計画修繕工事の実施時期については建物、給排水設備、電気設備についての調査診断等による見極めが必要です。
4. 数量は竣工図を基に、一部を実測により修正した概算値であるため、修繕工事見積もりの数量として使用する場合は、別途積算が必要です。また、以後の活用を視野に入れて、できる限り本積算実施が好ましいと言えます。
5. 手引書の工事費用は、当長期修繕計画案作成時の実勢単価によって算出したものです。
6. 不可測で生じる工事、実施時期の繰り上がり、大幅な改良工事等には、一時負担金等で対応する必要が生じる場合もあります。
7. 建物の小修繕、給排水設備や電気設備等の部品交換、ポンプ類のオーバーホール等は、日常的に発生する修繕項目とし、管理費等の一般会計で支出するものとするため計上しておりません。

ステージグランデ西調布アジュールコート管理組合 御中

〒154-0023
 東京都世田谷区若林3-3-17
 株式会社 快適空間
 TEL 03-3424-1747
 FAX 03-3424-1753

【建物概要】

建物名称	ステージグランデ西調布アジュールコート		
所在地	東京都調布市上石原3-10-4		
管理組合名	ステージグランデ西調布アジュールコート管理組合		
管理組合代表者			
構造	鉄筋コンクリート構造		
階数	地上4階		
棟数・戸数	1棟・住戸	62戸	
敷地面積	862.03 m ²		
建築面積	494.56 m ²		
延床面積	1,910.07 m ²		
専有延床面積	1,580.47 m ²		
付属施設	駐輪場・ごみ置場・バイク置場		
竣工年月	2008年(平成20年6月)	決算月	10月
分譲会社	株式会社 明和住販		
施工会社	株式会社 合田工務店		
管理会社	株式会社 快適空間		
計画作成	2013年(平成25年12月)		
作成者(長期修繕計画案)	【建築】	鹿浜秀雄	
	【電気】	磯部安正	
	【設備】	戸花夏男	

計画後10年間修繕総支出		64,469,150 円
計画後20年間修繕総支出		126,435,235 円
計画後30年間修繕総支出		200,333,061 円
計画後10年間総専有面積1m ² 当たりの積立金必要平均月額 (修繕総支出金－前期繰越金)/120ヵ月/専有面積	277 円/m ²	7,049 円/戸
計画後20年間総専有面積1m ² 当たりの積立金必要平均月額 (修繕総支出金－前期繰越金)/240ヵ月/専有面積	302 円/m ²	7,689 円/戸
計画後30年間総専有面積1m ² 当たりの積立金必要平均月額 (修繕総支出金－前期繰越金)/360ヵ月/専有面積	331 円/m ²	8,437 円/戸
	現行 70 円/m ²	1,782 円/戸

4 防水工事													
屋根 防水	1	屋上防水											
		アスファルト防水		12	24	36		年	499	m ²	11.0	5,489	
		ウレタン塗膜防水	笠木・パラペット	12	24	36		年	166	m ²	4.0	664	
バル コ ニー	2	バルコニー防水											
		長尺シート張り防水	複合工法	12	24	36		年	237	m ²	10.0	2,370	
廊 下	3	解放廊下防水											
		長尺シート張り防水	複合工法	12	24	36		年	222	m ²	10.0	2,220	
階 段	4	外階段防水											
		長尺シート張り防水	複合工法	12	24	36		年	79	m ²	15.0	1,185	
5 塗装工事(雨掛り部)													
外 部	1	消火栓BOX		6	12	18	24	30	年	0	箇所	0.0	0
	2	鋼製扉(片開き・両面)		6	12	18	24	30	年	2	箇所	11.6	23
	3	バルコニー隔て板		12	24				年	33	箇所	14.0	462
	4	バルコニー隔て板取り替え		36					年	33	箇所	30.0	990
	5	物干し金物		12	24	36			年	0	箇所	0.0	0
	6	雑塗装	壁樋・換気口・設備配管・他	12	24	36			年	62	戸	16.0	992
	7	自転車置場上屋塗装		6	12	18	24	30	年	2	基	150.0	300
内 部	塗装工事(内部)												
	1	玄関扉(三方枠のみ)	W800×H1900	12	24	36			年	62	箇所	2.8	174
	2	鋼製扉(片開き・両面)	W800×H1900	12	24	36			年	1	箇所	11.6	12
	3	PS・MS扉(片開き・両面)	W500~W600×H1900	12	24	36			年	31	箇所	7.5	233
4	エレベーター枠	W800×H2000	12	24	36			年	4	箇所	20.0	80	
6 その他工事(共用内外装)													
共 用 内 外 装	1	床材貼り替え	450角タイル	36					年	34	m ²	25.0	850
	2	壁材貼り替え	大理石	36					年	45	m ²	50.0	2,250
	3	床材貼り替え	長尺シート	12	24	36			年	6	m ²	4.5	27
	4	巾木取り替え	60	12	24	36			年	15	m	0.8	12
	5	壁・天井クロス貼り替え		12	24	36			年	31	m ²	1.8	56
	6	壁・天井塗り替え		12	24	36			年	58	m ²	2.5	145
	7	外部壁御影石		36					年	0	m ²	0.0	0
7 外構工事													
舗 床	1	舗床工事											
		インターロッキング		12	24	36			年	0	m ²	0.0	0
		アスファルト舗装		12	24	36			年	130	m ²	10.0	1,300
		コンクリート舗装修理		12	24	36			年	31	m ²	5.0	155
困 障	2	困障工事											
		ステンレスデザインフェンス		30					年	0	m	0.0	0
		目隠しフェンス取り替え		30					年	0	m	0.0	0
		格子フェンス取り替え		30					年	107	m	20.0	2,140
		花壇補修	H500	30					年	1	式	300.0	300
	自転車置場上屋交換		30					年	2	基	1,500.0	3,000	

B・給排水設備工事内訳書		ステージグランデ西調布アジュールコート						単位:千円			
区分	修繕部位・仕様	修繕周期			数量	単位	単価	金額	備考		
1 給水設備											
ポンプ類	1	ポンプ類(交換)工事 増圧ポンプ取り替え	20		年	1	組	1,800.0	1,800	撤去・据付・配管・電気工事・役所届共	
	2	動力制御盤本体交換	30		年	1	面	750.0	750	撤去・据付・配管・電気工事・役所届共	
ライニング	3	給水管PS内ライニング更正工事 VLP32・40φ	15		年	62	戸	33.0	2,046		
	4	共用枝管更正 VLP5m 保温・仕切弁含む	15		年	62	戸	50.0	3,100	ガス管・配水管の切り回しは別	
	5	バルブ類交換	15		年	62	戸	19.0	1,178		
更新	6	共用縦管(PS内共用管) VLP32・40φ(階高3m)	25		年	62	戸	120.0	7,440	VLP、保温含む	
	7	共用枝管更新 VLP5m、保温・仕切弁含む	15		年	62	戸	50.0	3,100		
地中埋設管	8	地中埋設管 32・40φ	20		年	75	m	20.0	1,500	掘削・埋戻し・残土処理含む	
		(1次側配管、敷地内埋設管) 弁柵類	20		年	2	箇所	150.0	300		
		量水器柵	20		年	2	箇所	170.0	340		
診断	8	給水管劣化診断	15		年	1	式	480.0	480	内視鏡調査・PS内メーター廻り抜管	
2 排水設備											
ポンプ	1	排水ポンプ交換	10	20	30	年	4	台	350.0	1,400	撤去・据付・配管・電気工事・役所届共
盤	2	動力制御盤本体交換	30		年	2	面	700.0	1,400	撤去・据付・配管・電気工事・役所届共	
更新	3	雑排水・汚水管・共用縦管(更新) 耐火2層P100φ-3m(階高)	30		年	62	戸	120.0	7,440		
	4	同上工事に伴う建築工事	30		年	62	戸	100.0	6,200	1住戸にPSが1箇所の場合	
	5	1階床下配管(ピット内配管)更新 VP 50φ	30		年	75	m	35.0	2,625	既存配管撤去・配管・金物含む	
		VP 125φ	30		年	150	m	52.0	7,800		
外構	6	地中埋設管更新 VP 100φ				63	m	15.0	945	掘削・埋戻し・残土処理含む	
	7	合弁柵 更新				27	基	30.0	810		
診断	8	排水管劣化診断	15	30	年	1	式	450.0	450	内視鏡調査・PS内メーター廻り抜管	
3 空調・換気設備											
	1	換気ファン交換	管理室 FY-24×H1	15	30	年	3	台	150.0	450	撤去・搬入・据え付け含む
			産置場 FY-27BK2/41	15	30	年	1	台	160.0	160	
	2	管理事務室空調機交換	壁掛け RAS-2254D	15	30	年	1	組	200.0	200	
4 消火設備											
	1	消火ポンプユニット(交換)									
	2	消火栓箱更新									
	3	消火器更新	10	20	30	年	10	台	15.0	150	
5 その他											
	1	ガス管(銅管)PS内縦管更新	ホリエチレン管 20A~50A	30		年	150	m	30.0	4,500	
	2	ガス地中埋設管更新	50A	30		年	10	m	45.0	450	(概算)既設の銅管から更新

C・電気設備工事内訳書 **ステージグランデ西調布アジュールコート** **単位：千円**

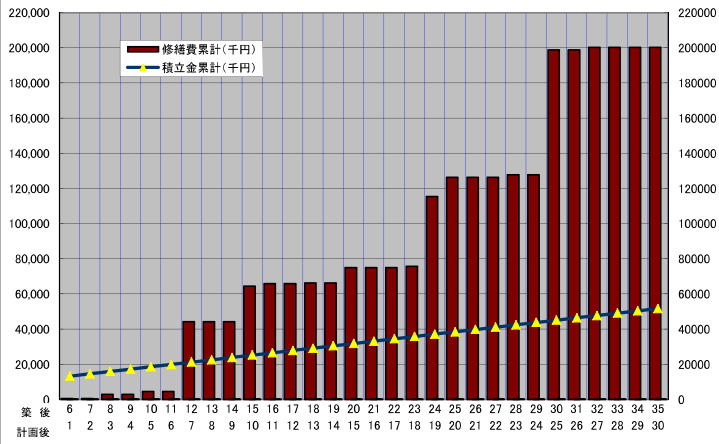
区分	修繕部位・仕様	修繕周期	数量	単位	単価	金額	備考		
1	強電設備								
	盤類	1 配電盤類							
		引込開閉盤	電灯・動力回路 10回路以下	30	年	1 面	900.0	900 撤去・据付・産廃処理・接地工事共	
		共用分電盤	電灯回路 20回路以下			1 面	450.0	450 撤去・据付・産廃処理・接地工事共	
		動力制御盤	動力2回路＋リレー制御			3 面	350.0	1,050 リレー制御・試験・調整共	
	2	屋内照明器具	20	年					
		A-エントランス・メー角コーナー	HLA1478KM			26 台	9.0	234	
		M-集合玄関機上	NL72654W			1 台	11.8	12	
		ライト	LR006120			1 台	3.6	4	
		P-1階廊下	NL08226W			1 台	6.3	6	
		フランチユニット	NP22121W			1 台	1.4	1	
	ライト	LL0155015			1 台	2.7	3		
							小計	260	
照明器具	3	屋外照明器具	15 30	年					
		I-庭園灯	YF31665U			2 台	35.7	71	
		J-駐輪場	FSW41051Z			8 台	22.7	182	
		J-ガード	FK41533			8 台	6.3	50	
		N-共用廊下	HEW8633			27 台	15.5	419	
		N-階段	HEW6177C			11 台	16.7	184	
								小計	906
	4	非常照明器具	8 15 23 30	年					
		B-エントランス・他	SAH415N			9 台	36.1	325	
		F-共用廊下	SAH418N			10 台	35.1	351	
	H-管理室	FF42082J			1 台	61.3	61		
							小計	737	
2	弱電設備								
	アンテナ・増幅器	1	テレビ共聴設備(アンテナ・増幅器交換)						
		衛星放送(BS)	750cm BSコンバータ付	15 30	年	1 基	210.0	210	
		2	増幅器 BS・UV増幅器	15 30	年	4 基	200.0	800 出力調整共、機器収容箱別途	
	分岐・分配	3	分岐・分配器						
			1分配器				4 個	18.0	72
			4分配器				2 個	13.0	26
			8分配器				4 個	24.0	96
		4	アンテナアウトレット	直列ユニット 2端子	30	年	63 個	10.0	630
		5	同軸ケーブル	7C-FB	30	年	550 m	1.5	825
	インターホン	6	インターホン設備(全体交換)						
			テレビドアホン	親機十玄関子機			62 戸	55.0	3,410
		集合インターホン	集合玄関機・通話			1 台	1,000.0	1,000	

3 防災設備											
自 火 報	1	自動火災報知器									
		複合型受信機	P-1級	30		年	1	面	1,250.0	1,250	
		非常ベル、ランプ、発信器		30		年	12	面	100.0	1,200	
		感知器類交換		30		年	259	個	10.0	2,590	
避 難	2	避難口									
		垂直避難口(取替)	避難口(SUS製)・梯子(銅鉄)	25		年	7	組	150.0	1,050	
		避難梯子		25		年	14	基	80.0	1,120	
避 雷 針	3	避雷針設備交換									
		本体交換		20		年	1	基	150.0	150	
		固定金物、避雷導線					120	m	3.0	360	
		接地銅板、接地棒					2	箇所	150.0	300	

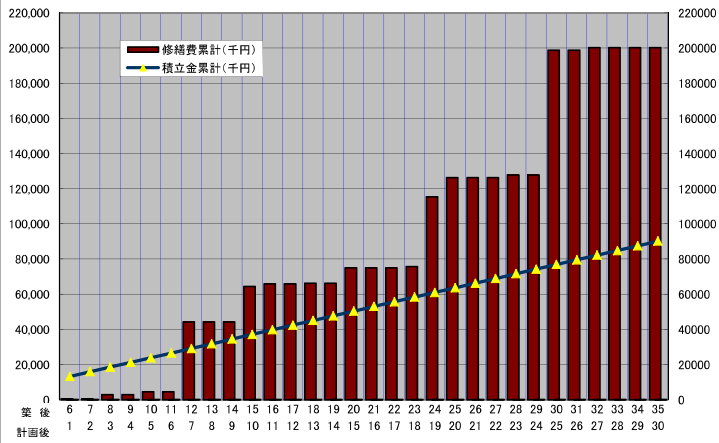
D・その他設備内訳書										
ステージグランデ西調布アジュールコート										
単位:千円										
区分	修繕部位・仕様			修繕周期		数量	単位	単価	金額	備考
4 その他設備										
1	昇降機									
		昇降機交換	4階建 6人 45m/min	30		年	1	基	7,500.0	7,500
2	共通仮設			20		年	1	式	600.0	600

ステージグランデ西調布アジュールコート 30年(築6～35年)修繕計画案

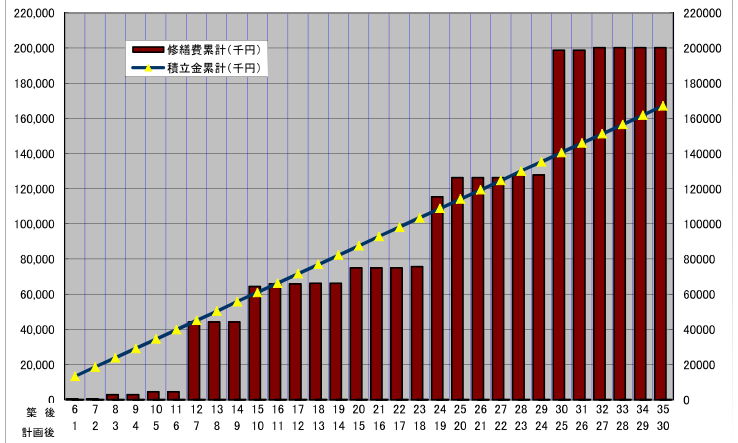
現行の場合30年間の修繕費と積立金のバランス



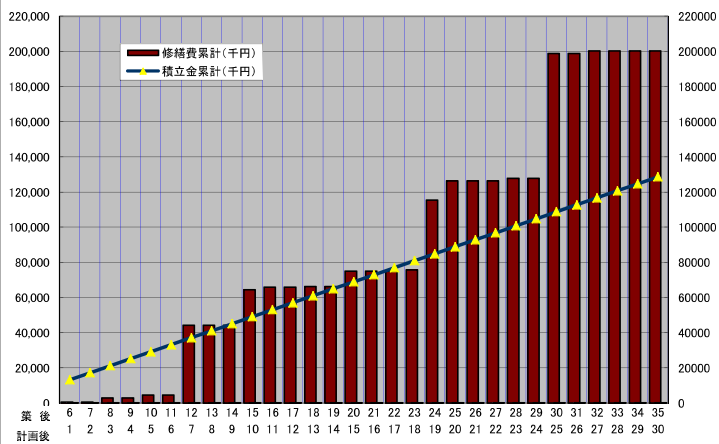
1案：7期2倍の場合30年間の修繕費と積立金のバランス



3案：7期4倍の場合30年間の修繕費と積立金のバランス



2案：7期3倍の場合30年間の修繕費と積立金のバランス



4案：7期5倍の場合30年間の修繕費と積立金のバランス

