

神戸海岸通ハーバーフラッツウエスト

団地共用

長期修繕計画書

2023年（令和5年）2月

株式会社 M T K

◇ 長期修繕計画について ◇

1. 長期修繕計画は、各時期に必要と考えられる修繕積立金の額を試算するために作成されたものです。共用部において竣工時と同水準の機能維持を目標に、定期的を実施する必要のある修繕項目と、その実施時期および工事費用を長期にわたって想定したものです。
2. 本マンションの共用部分、共用附属施設等の維持管理は、区分所有者全員のご負担となります。
3. 収入の計画は、長期修繕を実施するために必要となる金額をどのように積み立てていくかを試算したものです。実際の積立方法は、組合の議決により決定が必要です。
4. 収入の計画は、修繕積立金および一時金の改定により修繕費用をまかなうための試算をしたものであり、金利や金利の変動は含んでおりません。
5. 不可測の工事、実施時期の繰り上がり、大幅な改良等には、一時負担金や借入で対応する必要がある場合もあります。
6. 修繕周期は社会的に確立されたものではありません。本計画の修繕周期は、他のマンション等の実例により想定したものです。
修繕周期の目安としては、国土交通省が参考例としている周期に準拠しました。
7. 物価の上昇や下落、消費税率等の変動、施工技術の革新等は見込んでおりません。
8. 工事の時期や範囲については、建物・設備の事前の調査診断等による見極めが必要です。
9. 元施工、環境、使用状況等による修繕周期の変動は見込んでおりません。
10. 工事見積りの数量として使う場合は、工事範囲や仕様、劣化数量についての再確認が必要です。
11. 修繕計画費用は、当長期修繕計画表を作成した時点での試算ですので、実際のお見積もりとは異なります。
12. 専有部の修繕は見込んでおりません。
13. 長期修繕計画書は、5年毎に見直しすることが推奨されています。

(様式第1号) マンションの建物・設備の概要等

(1) 敷地、建物の概要

マンション名	神戸海岸通ハーバーフラッツウエスト / 団地共用		
管理組合名	神戸海岸通ハーバーフラッツウエスト 管理組合		
理事長名	岸田 亜由美 理事長		
所在地	兵庫県神戸市中央区脇浜海岸通4丁目3番		
敷地面積	9,997.70 m ²	権利関係 (<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> 地上権)	
建築面積 (建ぺい率)	4,786.91 m ²	(現行	%)
延べ面積 (容積率)	32,398.92 m ²	(現行	%)
専有面積の合計	21,981.12 m ²	/タイプ別専有面積: 別表	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造		
階数/棟数	地上8~15階	地下1階/	4棟
住戸数	住戸 251戸		
竣工日	2003年(平成15年) 2月、11月 (経年19年)		

(2) 設備、附属施設の概要

給・排水設備	<input type="checkbox"/> 直結直圧方式、 <input checked="" type="checkbox"/> 加圧給水ポンプ、 <input type="checkbox"/> 直結増圧ポンプ、 <input checked="" type="checkbox"/> 受水槽、 <input type="checkbox"/> 高架水槽		
ガス設備	<input checked="" type="checkbox"/> ガス		
空調・換気設備	<input checked="" type="checkbox"/> 空気調和機、 <input checked="" type="checkbox"/> 換気		
電力設備	<input checked="" type="checkbox"/> (自家用)受変電室、 <input checked="" type="checkbox"/> 避雷針、 <input type="checkbox"/> 自家発電		
情報・通信設備	<input checked="" type="checkbox"/> テレビ共聴(<input checked="" type="checkbox"/> BSアンテナ・ <input checked="" type="checkbox"/> ケーブル)、 <input checked="" type="checkbox"/> インターネット、 <input checked="" type="checkbox"/> インターホン、		
	<input checked="" type="checkbox"/> オートロック、 <input checked="" type="checkbox"/> 防犯カメラ等、 <input type="checkbox"/> 電波障害対策、 <input type="checkbox"/> その他()		
消防用設備	<input type="checkbox"/> 屋内消火栓、 <input checked="" type="checkbox"/> 自動火災報知器、 <input checked="" type="checkbox"/> 連結送水管		
	<input checked="" type="checkbox"/> その他(消火器、移動式粉末消火器)		
昇降機設備	<input checked="" type="checkbox"/> 昇降機 (9)台		
駐車場設備	<input checked="" type="checkbox"/> 平面(3)台、 <input checked="" type="checkbox"/> 機械式(217)台、 <input type="checkbox"/> 自走式()台、計(220)台		
附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> 集会室 (<input checked="" type="checkbox"/> 棟内、 <input type="checkbox"/> 別棟)、 <input checked="" type="checkbox"/> 管理員室 (<input checked="" type="checkbox"/> 棟内、 <input type="checkbox"/> 別棟)		
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 自転車置場、 <input checked="" type="checkbox"/> バイク置場、 <input checked="" type="checkbox"/> ゴミ集積所、 <input checked="" type="checkbox"/> 遊具 (プレイロット)		
	<input checked="" type="checkbox"/> 屋上緑化		

(3) 関係者

分譲会社名	近鉄不動産株式会社		
施工会社名	安藤建設株式会社、鹿島建設株式会社		
設計・監理事務所名	株式会社安井建築設計事務所		
管理会社名	会社名:	近鉄住宅管理株式会社	TEL (078) 221 - 9800
	管理員名:	勤務形態: 日勤	TEL (078) 242 - 0182

(4) 管理・所有区分

〔単棟型の場合〕

部位	区分（標準管理規約との相違点等）
所有区分（建物）	標準管理規約と同趣旨の規定
（設備）	同上
管理区分（建物）	標準管理規約と同趣旨の規定
（設備）	同上

(5) 維持管理の状況

①法定点検等の実施

点検等	実施年月	点検等の内容
共用設備点検		1回/2ヶ月
エレベーター点検		1回/3ヶ月
機械式駐車施設保守点検		1回/2ヶ月 ※2023年5月から1回/3ヶ月（一部は1回/6ヶ月）
宅配ロッカー点検		1回/3ヶ月
ゴミドラム点検		1回/3ヶ月
消防設備機器点検		1回/年
消防設備総合点検		1回/年
受変電設備保守点検		1回/2ヶ月
簡易専用水道検査		1回/年
特殊建物定期調査		1回/3年（2024年予定）

②調査・診断の実施

調査・診断	実施年月	調査・診断の内容
建物劣化診断	2015年 2月	クラック調査、コンクリート強度試験、中性化試験、他

③主な修繕工事の実施

箇所	実施年月	修繕工事の概要
共用部	2009年 3月	鉄部塗装工事
屋根・外壁・他全面	2018年 3月	大規模修繕工事（建築工事）
給水設備	2018年 11月	給水ポンプ改修工事
消防用設備	2020年 3月	9番館埋設連結送水管設備改修工事
外構	2021年 9月	ロボットゲート更新工事
空調設備	2021年 11月	空調設備更新工事
消防用設備	2021年 12月	消火器更新等
宅配ボックス	2021年 1月	宅配ボックス制御リニューアル
照明器具	2022年 7月	照明器具LED化工事
中央監視装置	2022年 3月	中央監視装置更新工事
インターホン等	2022年 7月	インターホン設備・自動火災報知設備更新工事

④長期修繕計画の見直し

時 期	実施年月	見直しの要点
竣工後10年	2012年 7月	大規模修繕項目全般
大規模修繕工事前	2015年 6月	大規模修繕項目全般（長期修繕計画書の見直し）

(6) 会計状況

借入金の残高	2022年5月31日現在	(円)
修繕積立金残高	2022年5月31日現在	107,485,859 (円)
修繕積立金の額	月当たり・戸当たり平均	(円)
駐車場使用料からの繰入	年当たり	24,049,590 (円)

(7) 設計図書等の保管状況

<input checked="" type="checkbox"/> 設計図書	(竣工図)
<input type="checkbox"/> 構造計算書	
<input type="checkbox"/> 数量計算書	(竣工図に基づく数量計算書)
<input type="checkbox"/> 確認申請書副本	<input type="checkbox"/> 確認済証、 <input type="checkbox"/> 検査済証
<input checked="" type="checkbox"/> 分譲パンフレット	<input type="checkbox"/> アフターサービス規準
<input checked="" type="checkbox"/> 点検報告書	<input type="checkbox"/> 法定点検、 <input type="checkbox"/> 保守契約による点検
<input checked="" type="checkbox"/> 調査・診断報告書	(過去に実施したもの)
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕工事の設計図書等	(仕様書、図面、数量計算書等)
<input type="checkbox"/> その他関係書類	<input type="checkbox"/> 電波障害協定書、 <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書、
	<input type="checkbox"/> 設計住宅性能評価書、 <input type="checkbox"/> 石綿使用調査結果の記録、
	<input type="checkbox"/> その他 ()
<input checked="" type="checkbox"/> 長期修繕計画	<input type="checkbox"/> 現に有効な長期修繕計画
<input checked="" type="checkbox"/> 管理規約	<input type="checkbox"/> 現に有効な管理規約、 <input type="checkbox"/> 原始規約
<input type="checkbox"/> 各種ハザードマップ	<input type="checkbox"/> 洪水ハザードマップ、 <input type="checkbox"/> 土砂災害ハザードマップ

(様式第4-1号) 長期修繕計画総括表

区分	推定修繕工事項目	暦年	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
		経年	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	
仮設	1 仮設工事												14,917		
	建 築	2 屋根防水												6,881	
		3 床防水												2,610	
		4 外壁塗装等												11,944	
		5 鉄部塗装等			4,281									5,595	
		6 建具・金物等												4,459	
		7 共用内部												4,012	
設 備	8 給水設備		7,500					17,570				2,250			
	9 排水設備		1,000									300			
	10 空調・換気設備		1,740												
	11 電灯設備等												5,000		
	12 情報・通信設備		7,530												
	13 消防用設備		760					4,100			290				
	14 昇降機設備														
	15 立体駐車場設備		19,530					49,350						196,280	
外構	16 外構・附属施設、他												21,797		
コ ン サ ル	17 調査・診断、 設計、工事監理等費用		600	1,100			600	1,100				3,100	6,000		
	18 長期修繕計画作成費用						980					980			
小 計			600	39,160	4,281		1,580	72,120			290	6,630	279,495		
消費税			60	3,916	428		158	7,212			29	663	27,950		
支 出	推定修繕工事費 年度合計		660	43,076	4,709		1,738	79,332			319	7,293	307,445		
	推定修繕工事費 累計		660	43,736	48,445	48,445	50,183	129,515	129,515	129,515	129,834	137,127	444,572	444,572	
	(借入金の前還金 年度合計)														
	支出 年度合計		660	43,076	4,709		1,738	79,332			319	7,293	307,445		
	支出 累計		660	43,736	48,445	48,445	50,183	129,515	129,515	129,515	129,834	137,127	444,572	444,572	
収 入	修繕積立金の残高(修繕積立基金)		118,738												
	修繕積立金 年度合計 (@0円/㎡・月)														
	駐車場使用料 年度合計		24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	
	修繕積立金の運用益 年度合計														
	収入 年度合計		142,788	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	
	収入 累計		142,788	166,837	190,887	214,937	238,986	263,036	287,085	311,135	335,184	359,234	383,284	407,333	
年度収支			142,128	-19,026	19,340	24,050	22,312	-55,282	24,050	24,050	23,731	16,757	-283,395	24,050	
修繕積立金 次年度繰越金			142,128	123,101	142,442	166,491	188,803	133,521	157,570	181,620	205,350	222,107	-61,288	-37,239	
修繕積立金等累計 現行			142,788	166,837	190,887	214,937	238,986	263,036	287,085	311,135	335,184	359,234	383,284	407,333	

※総会の決定を受け大規模修繕工事の周期を15年で計算しています。

神戸海岸通ハーバーフラッツウエスト / 団地共用

(単位：千円)

2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	合計
32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	
													14,917					29,834
													4,984					11,865
													2,610					5,220
													11,944					23,888
					4,281								8,189					22,346
													16,214					20,673
													246					4,258
					7,500								2,250					37,070
					1,000								300					2,600
	5,500			1,740												5,500		14,480
							15,580											20,580
									7,530									15,060
				760		290										290		6,490
																		—
			19,530					19,530					19,530					323,750
													3,080					24,877
600	1,100			600	1,100	1,610	1,020	600	1,100			1,200	4,020		600	1,100		27,150
		980					980					980					980	5,880
600	6,600	980	19,530	3,100	13,881	1,900	17,580	20,130	8,630			2,180	88,283		600	6,890	980	596,021
60	660	98	1,953	310	1,388	190	1,758	2,013	863			218	8,828		60	689	98	59,602
660	7,260	1,078	21,483	3,410	15,269	2,090	19,338	22,143	9,493			2,398	97,112		660	7,579	1,078	655,623
445,232	452,492	453,570	475,053	478,463	493,732	495,822	515,160	537,303	546,796	546,796	546,796	549,194	646,306	646,306	646,966	654,545	655,623	
660	7,260	1,078	21,483	3,410	15,269	2,090	19,338	22,143	9,493			2,398	97,112		660	7,579	1,078	655,623
445,232	452,492	453,570	475,053	478,463	493,732	495,822	515,160	537,303	546,796	546,796	546,796	549,194	646,306	646,306	646,966	654,545	655,623	
																		118,738
24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	721,488
24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	24,050	840,226
431,383	455,432	479,482	503,532	527,581	551,631	575,680	599,730	623,780	647,829	671,879	695,928	719,978	744,028	768,077	792,127	816,176	840,226	
23,390	16,790	22,972	2,567	20,640	8,780	21,960	4,712	1,907	14,557	24,050	24,050	21,652	-73,062	24,050	23,390	16,471	22,972	
-13,849	2,941	25,912	28,479	49,118	57,899	79,858	84,570	86,477	101,033	125,083	149,132	170,784	97,722	121,771	145,161	161,631	184,603	
431,383	455,432	479,482	503,532	527,581	551,631	575,680	599,730	623,780	647,829	671,879	695,928	719,978	744,028	768,077	792,127	816,176	840,226	

(様式第4-3号) 長期修繕計画表 (推定修繕工事項目 (小項目) 別、年度別)

推定修繕工事項目	工事区分	周期	暦年	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
			経年	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
I 仮設	1 仮設工事													14,917	
	共通仮設	仮設	15年											13,565	
	直接仮設	仮設	15年											1,352	
II 建物	2 屋根防水													6,881	
	①屋上防水 (保護)	補修・修繕	30年										屋上庭園→	2,374	
	②屋上防水 (露出アスファルト防水)	補修・修繕	15年											1,475	
		撤去・新設	45年												
	③屋上防水 (露出塩ビシート防水)	補修・修繕	15年											427	
		撤去・替替	45年												
	④庇・笠木等防水	修繕	15年											2,605	
	3 床防水													2,610	
	②開放廊下・階段等床防水	修繕	-											2,610	
	4 外壁塗装等													11,944	
	①躯体コンクリート補修	補修	15年											5,763	
	②外壁塗装	塗替	15年											3,469	
		除去・塗装	60年												
	③上裏塗装	塗替	15年											631	
		除去・塗装	60年												
	④タイル張補修	補修	15年											1,216	
	⑤シーリング	打替	15年											865	
	5 鉄部塗装等					4,281								5,595	
	①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	塗替	7年			3,175								3,175	
	②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	塗替	7年			659								659	
	③非鉄部塗装	清掃・塗替	15年			↓屋外部分								1,314	
	④機械式駐車装置塗装	塗替	7年			447			(屋外装置入替)					447	←屋外
	6 建具・金物等													4,459	
①建具関係	点検・調整	15年											355		
	取替	45年										自動ドアエンジン更新→	1,000		
②手すり	取替	60年													
④金物類 (集合郵便受等)	取替	30年	※2021年度宅配ボックス制御リニューアル										3,104	←ステ	
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	補修	45年													
7 共用内部													4,012		
①共用内部	貼替・塗替	15年										管理事務室、集会室等含む→	4,012		
III 給水設備	8 給水設備				7,500				17,570				2,250		
	②貯水槽	取替	25年						17,570						
	③給水ポンプ	補修	8年	※2018年度分解整備										2,250	
取替		16年			7,500										

神戸海岸通ハーバーフラッツウエスト / 団地共用

(単位：千円)

2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	小計	消費税	合計
32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49			
													14,917					29,834	2,983	32,817
													13,565					27,130		
													1,352					2,704		
													4,984					11,865	1,186	13,051
																		2,374		
																		1,475		
													1,850					1,850		
																		427		
													529					529		
													2,605					5,210		
													2,610					5,220	522	5,742
													2,610					5,220		
													11,944					23,888	2,389	26,276
													5,763					11,527		
													3,469					6,937		
													631					1,263		
													1,216					2,431		
													865					1,730		
					4,281								8,189					22,346	2,235	24,581
					3,175								3,175					12,700		
					659								659					2,636		
													1,314					2,628		
部分塗装(屋内装置入替)					447								3,041					4,382		
													16,214					20,673	2,067	22,740
																		355		
													14,920					15,920		
ッカー貼、宅配ボックス取替													1,204					4,308		
													90					90		
													246					4,258	426	4,684
													246					4,258		
					7,500								2,250					37,070	3,707	40,777
																		17,570		
													2,250					4,500		
					7,500													15,000		

(様式第4-3号) 長期修繕計画表 (推定修繕工事項目 (小項目) 別、年度別)

推定修繕工事項目	工事区分	周期	暦年	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
			経年	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
9 排水設備					1,000								300		
②排水ポンプ	補修	8年											300		
	取替	16年			1,000										
10 空調・換気設備					1,740										
①空調設備	取替	15年	※2021年度取替												
②換気設備	取替	15年			1,740										
11 電灯設備等														5,000	
①電灯設備	取替	20年	※2022年度共用照明更新												
③幹線設備	取替	30年												5,000	
12 情報・通信設備					7,530										
⑤非常放送設備	取替	20年			7,530										
⑥防犯カメラ	取替	20年	※防犯カメラは現在リース契約												
13 消防用設備					760				4,100				290		
③消火器設備	取替	10年			760	←移動式粉末取替							290		
④泡消火設備	取替	25年							4,100						
15 立体駐車場設備					19,530				49,350						196,280
①機械式駐車場	補修	5年			19,530				15,750						3,780
	取替	25・30年						屋外装置入替→ 33,600			屋内装置入替→			192,500	
IV 外構・その他															21,797
①外構	補修、取替	30年				アスファルト、インターロッキング舗装補修含む→						9,527			
②附属施設	取替、整備	30年	※2021年度チェーンゲート更新									フェンス取替→		2,270	
③ロータリードラム	取替、整備	30年													10,000
17 調査・診断、設計、工事監理等費用				600	1,100			600	1,100				3,100	6,000	
①点検・調査・診断		14年		600				600					3,100		
②設計等		15年		上記に含む				上記に含む						2,500	上
③工事監理		15年			1,100				1,100					3,500	
18 長期修繕計画作成費用								980					980		
①見直し		5年						980					980		
小計				600	39,160	4,281		1,580	72,120				290	6,630	279,495
消費税(10%)				60	3,916	428		158	7,212				29	663	27,950
推定修繕工事費 年度合計				660	43,076	4,709		1,738	79,332				319	7,293	307,445
推定修繕工事費 累計				660	43,736	48,445	48,445	50,183	129,515	129,515	129,515	129,834	137,127	444,572	444,572

※総会の決定を受け大規模修繕工事の周期を15年で計算しています。

神戸海岸通ハーバーフラッツウエスト / 団地共用

(単位：千円)

2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	小計	消費税	合計
32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49			
				1,000									300					2,600	260	2,860
													300					600		
				1,000														2,000		
	5,500			1,740												5,500		14,480	1,448	15,928
	5,500															5,500		11,000		
				1,740														3,480		
							15,580											20,580	2,058	22,638
							15,580											15,580		
																		5,000		
									7,530									15,060	1,506	16,566
									7,530									15,060		
				760		290										290		6,490	649	7,139
				760		290	←消火器取替 ※既存消火器：2021年製										290	2,390		
																		4,100		
			19,530					19,530					19,530					323,750	32,375	356,125
			19,530					19,530					19,530					97,650		
																		226,100		
													3,080					24,877	2,488	27,365
													570	←ライン引き等のみ				10,097		
													2,510	←チェーンゲート更新				4,780		
																		10,000		
600	1,100			600	1,100	1,610	1,020	600	1,100			1,200	4,020		600	1,100		27,150	2,715	29,865
600				600		1,610		600				1,200			600			9,510		
上記に含む				上記に含む		上記に含む		上記に含む					2,000	上記に含む						
	1,100			1,100		1,020		1,100					2,020			1,100		13,140		
		980					980						980				980	5,880	588	6,468
		980					980						980				980	5,880		
600	6,600	980	19,530	3,100	13,881	1,900	17,580	20,130	8,630			2,180	88,283		600	6,890	980	596,021	59,602	655,623
60	660	98	1,953	310	1,388	190	1,758	2,013	863			218	8,828		60	689	98	59,602		
660	7,260	1,078	21,483	3,410	15,269	2,090	19,338	22,143	9,493			2,398	97,112		660	7,579	1,078	655,623		655,623
445,232	452,492	453,570	475,053	478,463	493,732	495,822	515,160	537,303	546,796	546,796	546,796	549,194	646,306	646,306	646,966	654,545	655,623			

(様式第4-4号) 推定修繕工事費内訳書

2003年(経年19年) 地上8~15階 地下1階/4棟 251戸

神戸海岸通ハーバーフラッツウエスト / 団地共用

推定修繕工事項目		対象部位等	工事区分	仕様等	単位	数量	単価	金額	修繕周期 目安	本計画 周期	
I 仮設	1 仮設工事										
	共通仮設		仮設	仮設事務所、資材置き場等	式	1.0		13,565,000	12~15年	15年	
	直接仮設		仮設	枠組足場、養生シート等	式	1.0		1,352,000	12~15年	15年	
II 建物	2 屋根防水										
	①屋上防水(保護)	屋上庭園(集会室屋根、ロータリードラム室屋根)	補修・修繕	下地調整、ウレタン塗膜防水、植栽撤去・復旧	m	128.0	18,550	2,374,400	12~15年	30年	
		ルーフトラス	補修・修繕	下地調整、ウレタン塗膜防水の上、塩ビシート貼				各棟に計上	-	-	
	②屋上防水(露出アスファルト防水)	電気室屋根等	補修・修繕	高圧水洗、下地調整、改質アスファルト防水	m	125.0	11,800	1,475,000	12~15年	15年	
			撤去・新設	下地調整の上、改質アスファルト防水	m	125.0	14,800	1,850,000	24~30年	45年	
	③屋上防水(露出塩ビシート防水)	受水槽天端部、ロータリードラム室屋根	補修・修繕	高圧水洗、下地調整、塩ビシート防水	m	34.0	12,550	426,700	12~15年	15年	
			撤去・葺替	下地調整の上、塩ビシート防水	m	34.0	15,550	528,700	24~30年	45年	
	④庇・笠木等防水	庇、笠木、パラペット、架台の天端等	修繕	高圧水洗、下地調整、ウレタン塗膜防水	式	1.0		2,605,000	12~15年	15年	
	3 床防水										
	①バルコニー床防水	バルコニーの溝、巾木等	修繕	高圧水洗、下地調整、ウレタン塗膜防水				各棟に計上	-	-	
		バルコニーの床	修繕	高圧水洗、下地調整、塩ビシート貼				各棟に計上	-	-	
	②開放廊下・階段等床防水	廊下・階段の溝、巾木等	修繕	高圧水洗、下地調整、ウレタン塗膜防水				各棟に計上	-	-	
		開放廊下の床	修繕	高圧水洗、下地調整、塩ビシート貼				各棟に計上	-	-	
	②開放廊下・階段等床防水	地下駐車場階段の床等	修繕	高圧水洗、下地調整、塩ビシート貼	式	1.0		2,610,000	12~15年	15年	
	4 外壁塗装等										
	①躯体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天、庇等	補修	ひび割れ・浮き・欠損・モルタルの浮き等	m	11762.0	490	5,763,380	12~15年	15年	
	②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	高圧水洗、下地調整、吹付タイル	m	1982.0	1,750	3,468,500	12~15年	15年	
			除去・塗装		m	1982.0	4,750	9,414,500	24~30年	60年	
	③上裏塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の上裏部分	塗替	高圧水洗、下地調整、リシン吹付	m	451.0	1,400	631,400	12~15年	15年	
			除去・塗装		m	451.0	4,400	1,984,400	24~30年	60年	
	④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	欠損、浮き・剥離、ひび割れの補修、洗浄	m	715.0	1,700	1,215,500	12~15年	15年	
	⑤シーリング	外壁目地、建具周り、部材接合部等	打替	ポリサルファイド系、ウレタン系	式	1.0		865,000	12~15年	15年	
	5 鉄部塗装等										
	①鉄部塗装(雨掛かり部分)	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	塗替	下地処理の上、塗装	式	1.0		3,175,000	5~7年	7年	
	②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	住戸玄関ドア、共用部分ドア等	塗替	下地処理の上、塗装	式	1.0		659,000	5~7年	7年	
	③非鉄部塗装	サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ等	清掃・塗替		式	1.0		1,314,000	12~15年	15年	
	④機械式駐車装置塗装	機械駐車装置	塗替	下地処理の上、塗装	式	1.0		3,041,000	5~7年	7年	
6 建具・金物等											
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、窓サッシ等	点検・調整		式	1.0		355,000	12~15年	15年		
		取替	住戸玄関ドア、エントランスドア等 (アルミサッシ含まず)	式	1.0		14,920,000	34~38年	45年		
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	取替	格子手摺、格子柵、他	式	1.0		2,160,000	34~38年	60年		
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修					各棟に計上	12~15年	15年		
		取替					-	34~38年	-		
④金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、笠木、架台、宅配ロッカー等	取替	その他補修改良工事共	式	1.0		3,104,000	24~28年	30年		
⑤金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	補修	部分補修	式	1.0		90,000	34~38年	45年		
7 共用内部											
①共用内部	管理員室、集会室等の壁、床、天井	貼替・塗替	ビニールクロス、吹付、塗装等	式	1.0		4,012,000	12~15年	15年		
III 設備	8 給水設備										
	①給水管	屋内共用給水管	更生						19~23年	-	
		屋内共用給水管、屋外共用給水管	取替	塩ビライニング鋼管				各棟に計上	-	-	
	②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	受水槽:木製円形、有効27t、木製取替	式	1.0		17,570,000	26~36年	25年	
	③給水ポンプ	加圧給水ポンプ、揚水ポンプ等	補修	オーバーホール	式	1.0		2,250,000	5~8年	8年	
			取替	加圧給水ポンプ7.5kw×3台-2組	式	1.0		7,500,000	14~18年	16年	
④水道メーター	各戸水道メーター(量水器)	取替	弁類・バルブのみ				各棟に計上	-	-		

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	仕様等	単位	数量	単価	金額	修繕周期 目安	本計画 周期
9 排水設備									
①排水管	屋内共用雑排水管	更生						19~23年	-
	屋内共用雑排水管、汚水管	取替	塩ビライニング鋼管				各棟に計上	-	-
②排水ポンプ	排水ポンプ	補修		式	1.0		300,000	5~8年	8年
		取替	1.5kw×2台-1組、2.2kw×2台-1組	式	1.0		1,000,000	14~18年	16年
10 空調・換気設備									
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替		式	1.0		5,500,000	13~17年	15年
②換気設備	管理員室等の換気扇、換気口、換気ガラリ等	取替	58台	式	1.0		1,740,000	13~17年	15年
11 電灯設備等									
①電灯設備	共用廊下等の照明器具、配線器具、非常照明等	取替	一般照明320台、庭園灯116台、外灯10台	式	1.0		15,580,000	18~22年	20年
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替					各棟に計上	-	-
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	自家用受変電キュービクルのみ	式	1.0		5,000,000	28~32年	30年
12 情報・通信設備									
①電話設備	電話配線盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替					各棟に計上	-	-
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等	取替					各棟に計上	-	-
③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替					各棟に計上	-	-
④インターホン設備等	インターホン設備、オートロック設備等	取替					各棟に計上	-	-
⑤非常放送設備	アンプ、スピーカー設備等	取替		式	1.0		7,530,000	15~20年	20年
⑥防犯カメラ		取替	現在リース契約→買取検討中	式	1.0		7,200,000	15~20年	20年
13 消防用設備									
①自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、受信器等	取替	中央監視設備共				各棟に計上	-	-
②連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	非常電話共				各棟に計上	-	-
③消火器設備	消火器、移動式粉末消火器等	取替		式	1.0		1,050,000	10年	10年
④泡消火設備	泡消火ポンプ等	取替		式	1.0		4,100,000	23~27年	25年
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装	補修	9基				各棟に計上	-	-
	全構成機器	制御リコール	5停止、6停止、7停止、8停止、11停止×各1基、15停止×4基				各棟に計上	-	-
15 立体駐車場設備									
①機械式駐車場	二段方式、多段方式、垂直循環方式等	補修	部品交換	式	1.0		19,530,000	5年	5年
		取替		式	1.0		226,100,000	18~22年	25・30年
IV 外構・附属施設、他									
①外構 ②附属施設 ③ロータリードラム	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、排水溝等	補修、取替	アスファルト舗装全面補修等	式	1.0		9,527,400	24~28年	30年
	フェンス、自転車置場、ゴミ集積所、植樹	取替、整備	フェンス、チェーンゲート取替等	式	1.0		4,780,000	24~28年	30年
		取替、整備		式	1.0		10,000,000	-	30年
17 調査・診断、設計、工事監理等費用									
①点検・調査・診断	計画修繕工事の実施に向けた点検・調査・診断			式	1.0		1,200,000	10~12年	14年
②設計等	計画修繕工事の設計等			式	1.0		2,000,000	12~15年	15年
③工事監理	計画修繕工事の工事監理			式	1.0		2,020,000	12~15年	15年
18 長期修繕計画作成費用									
①見直し	見直しに向けた点検・調査・診断、長期修繕計画の見直し			式	1.0		980,000	5年	5年

※総会の決定を受け大規模修繕工事の周期を15年で計算しています。

(様式第4-2号) 収支計画グラフ 【 30年計画 】

900,000,000

800,000,000

700,000,000

600,000,000

500,000,000

400,000,000

300,000,000

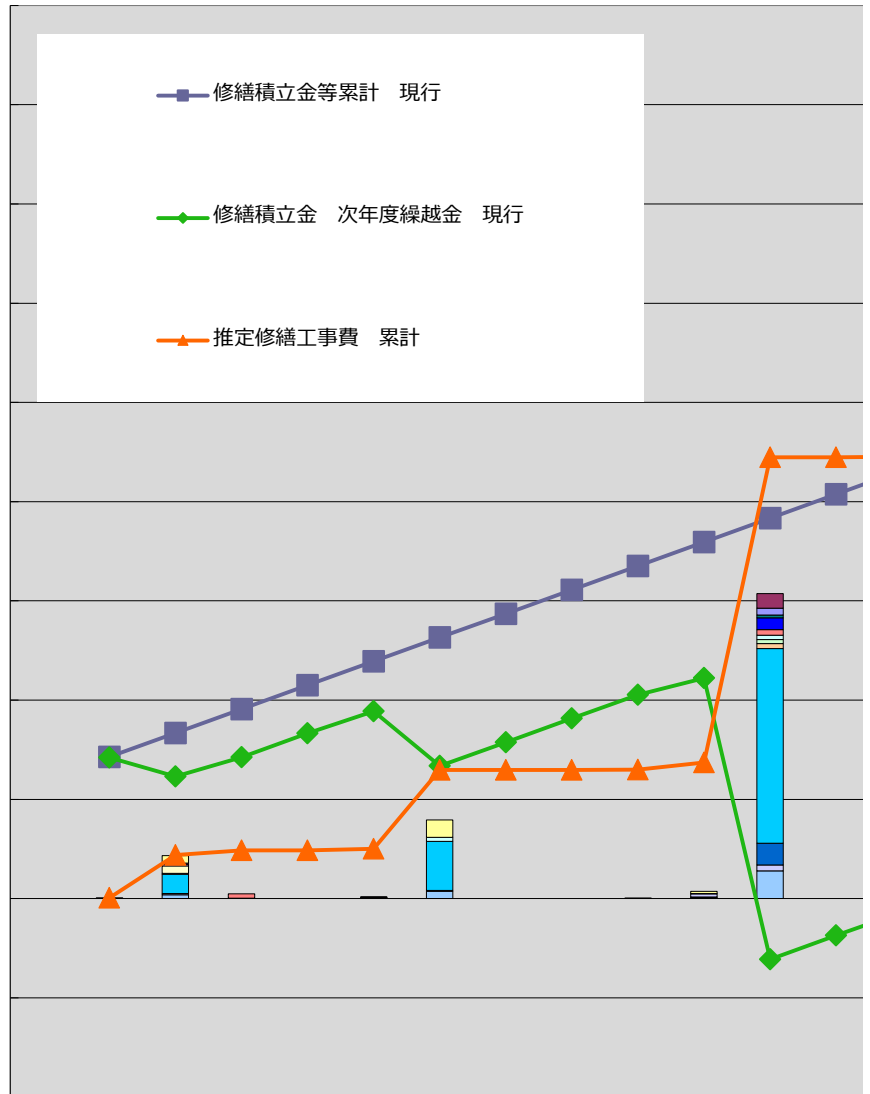
200,000,000

100,000,000

0

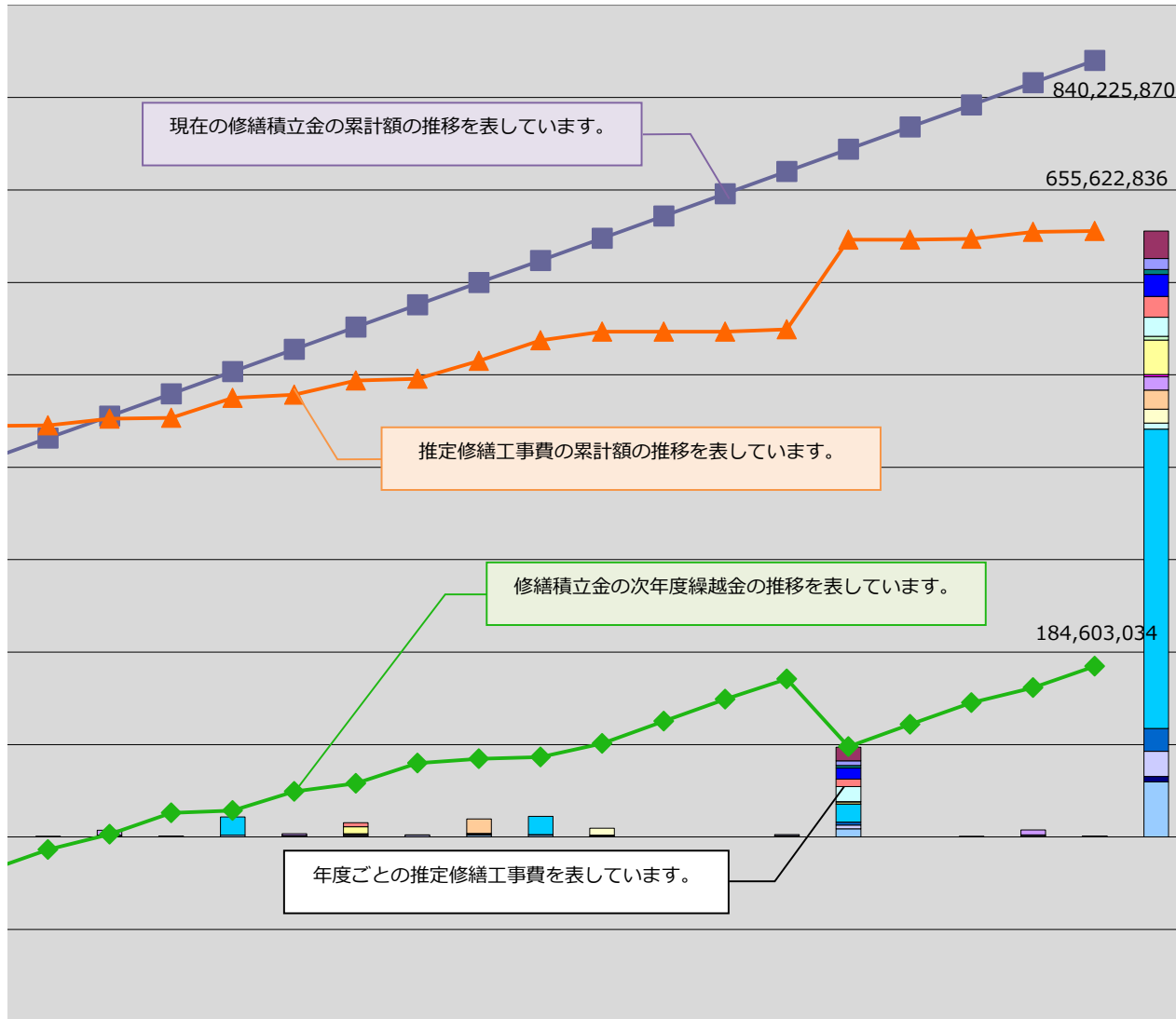
-100,000,000

-200,000,000



西暦	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
経年	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
(1) 仮設工事											14,917,000	
(2) 屋根防水											6,881,100	
(3) 床防水											2,610,000	
(4) 外壁塗装等											11,943,780	
(5) 鉄部塗装等			4,281,000								5,595,000	
(6) 建具・金物等											4,459,000	
(7) 共用内部											4,012,000	
(8) 給水設備		7,500,000				17,570,000				2,250,000		
(9) 排水設備		1,000,000								300,000		
(10) 空調・換気設備		1,740,000										
(11) 電灯設備等											5,000,000	
(12) 情報・通信設備		7,530,000										
(13) 消防用設備		760,000				4,100,000			290,000			
(14) 昇降機設備												
(15) 立体駐車場設備		19,530,000				49,350,000					196,280,000	
(16) 外構・附属施設											21,797,400	
(17) 調査・診断、設計、工事監理等費用	600,000	1,100,000			600,000	1,100,000				3,100,000	6,000,000	
(18) 長期修繕計画作成費用					980,000					980,000		
消費税	60,000	3,916,000	428,100		158,000	7,212,000			29,000	663,000	27,949,528	
修繕積立金等累計 現行	142,787,760	166,837,350	190,886,940	214,936,530	238,986,120	263,035,710	287,085,300	311,134,890	335,184,480	359,234,070	383,283,660	407,333,250
修繕積立金 次年度繰越金 現行	142,127,760	123,101,350	142,441,840	166,491,430	188,803,020	133,520,610	157,570,200	181,619,790	205,350,380	222,106,970	-61,288,248	-37,238,658
推定修繕工事費 累計	660,000	43,736,000	48,445,100	48,445,100	50,183,100	129,515,100	129,515,100	129,515,100	129,834,100	137,127,100	444,571,908	444,571,908

※総会の決定を受け大規模修繕工事の周期を15年で計算しています。



2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	合計
32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	
													14,917,000					29,834,000
													4,983,700					11,864,800
													2,610,000					5,220,000
													11,943,780					23,887,560
					4,281,000								8,189,000					22,346,000
													16,214,000					20,673,000
													246,000					4,258,000
					7,500,000								2,250,000					37,070,000
					1,000,000								300,000					2,600,000
	5,500,000			1,740,000													5,500,000	14,480,000
								15,580,000										20,580,000
									7,530,000									15,060,000
				760,000		290,000										290,000		6,490,000
				19,530,000				19,530,000					19,530,000					323,750,000
													3,080,000					24,877,400
600,000	1,100,000			600,000	1,100,000	1,610,000	1,020,000	600,000	1,100,000			1,200,000	4,020,000		600,000	1,100,000		27,150,000
		980,000					980,000					980,000					980,000	5,880,000
60,000	660,000	98,000	1,953,000	310,000	1,388,100	190,000	1,758,000	2,013,000	863,000			218,000	8,828,348		60,000	689,000	98,000	59,602,076
431,382,840	455,432,430	479,482,020	503,531,610	527,581,200	551,630,790	575,680,380	599,729,970	623,779,560	647,829,150	671,878,740	695,928,330	719,977,920	744,027,510	768,077,100	792,126,690	816,176,280	840,225,870	
-13,849,068	2,940,522	25,912,112	28,478,702	49,118,292	57,898,782	79,858,372	84,569,962	86,476,552	101,033,142	125,082,732	149,132,322	170,783,912	197,721,674	221,771,264	245,160,854	266,631,444	286,003,034	
445,231,908	452,491,908	453,569,908	475,052,908	478,462,908	493,732,008	495,822,008	515,160,008	537,303,008	546,796,008	546,796,008	546,796,008	549,194,008	646,305,836	646,305,836	646,965,836	654,544,836	655,622,836	