

中央の森式番街
管理組合ニュース
 第35期第4号(通算第60号)

発行日：2016/12/21



長期修繕計画の2016年改訂版について

中武の長期修繕計画(以下、「長計」といいます。)は、第31期定期総会(2013年5月26日開催)で可決された計画(長計2012年版)を基に、築60年目(2041年)の修繕積立金会計の収支バランスを見極めながら、アドバイザーとして活用する一級建築士事務所(株式会社改修設計、東京都新宿区)と共に、必要に応じ、見直し作業を行ってまいりました。

本年は、比較的規模と工事費が大きい共用排水管改修工事が一段落した機を捉え、前回見直した長計2015年版について、計画通りの修繕積立金会計収支で推移するものかどうか、計画中の全工事について、その必然性・計画工事費の妥当性、そして実施のタイミングにつき再評価いたしました。その結果、ここ5年以内に修繕積立金の値上げをしなくても築60年目の修繕積立金会計収支が黒字化する計画が出来ましたので、今回の見直しのプロセスと結論についてご紹介いたしますので、ご理解をいただきたく存じます。

管理組合 修繕専門委員会

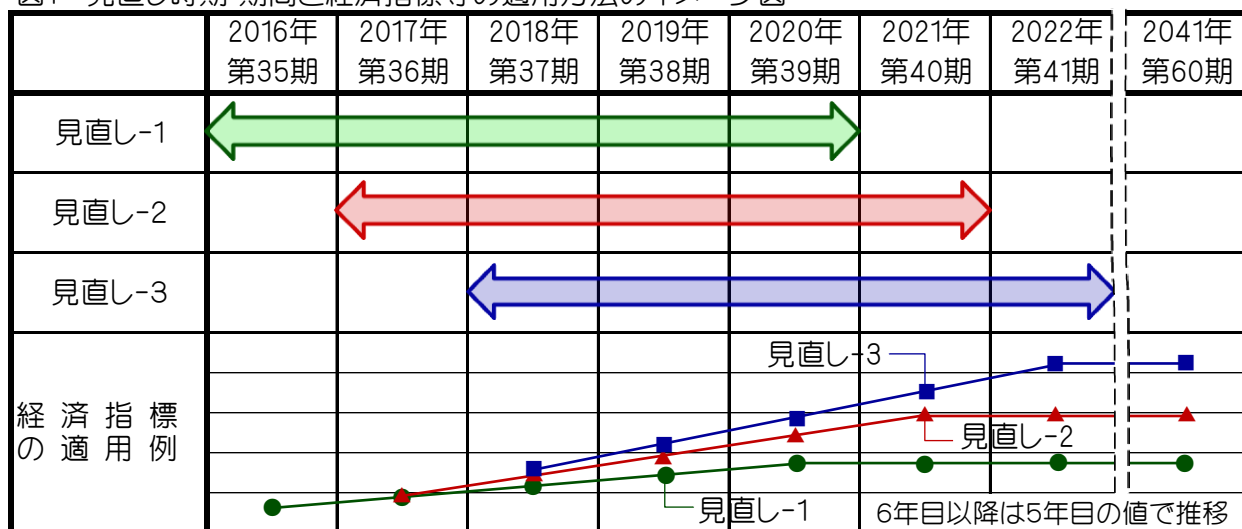
■長計の見直しは5年先までとし、築60年目の積立金収支を予測

長計で計画した工事費用の変動要因は、消費税率の変更・消費者物価指数の変動・建築資材の価格や建築土木従事者の工賃の動向がありますが、指標や動向を長期に亘り予測することは、不可能と言えます。

従って、私達の作業に当たっては、その年を含め5年先の期間を見直すものとし、毎期見直し(ローリング)を行う事を原則としております。更に、見直しの作業におけ

る長計の変動要因の扱いを、見直し対象期間の最終年、つまり5年目の値が、6年目以降の期間にそのまま推移するものとし、修繕積立金徴収額の変更等の議論は、長計のシミュレーションで築60年目の修繕積立金会計の収支が赤字に転じた時に行うことにいたします。今後もこの考え方を踏襲し、継続いたします。下の図1にこの考え方のイメージを図に表わしました。

図1 見直し時期・期間と経済指標等の適用方法のイメージ図



■長計の見直し履歴と築60年目の積立金収支予測

➤長計基本計画(2012年版、2012年11月30日作成、第31期定期総会可決案)

中式の長計の基本計画である2012年版では、築60年目の積立金収支予測は、**2億6千万円の黒字**の計画でスタートしました。

➤長計2015年版(2015年11月30日見直し)

当年の見直し時点では、東日本大震災復旧工事需要の高まりや東京オリンピック関連工事の活況で経済情勢が急変し、特に、建築資材の値上がりと人件費の上昇が、私達の長計中の計画事案や実際の工事費を押し上げる状況になっていました。例えば、この時点で既に工事を実施することで進めていた「共用排水管改修工事」の費用

も計画に対し27%増額(2.86から3.63億円)となりました。これによって、長計の工事費計算の基礎データである品目別内訳表の千点以上ある価格データ(原本: 国交省、公共工事費積算基準)を全面的に約11%増額の改定をいたしました。

その結果、築60年目の積立金収支は、**6.6億円程の赤字**になることが予測され、計画工事の一件毎の見直しを迫られました。が、「共用排水管改修工事」が終わる今日まで、その機会を後送りしていたものです。

長計基本計画(2012年版)策定時とその後の見直し作業における、築60年目の修繕積立金会計収支については、表1に示しました。

表1 長計策定時・見直し時における築60年目の修繕積立金会計収支

単位: 千円

	基本計画 2012年版	2015年版	2016年版 (今回)	特 記 事 項
修繕積立金累計	3,550,232	3,590,748	3,590,748	・2014/4/1から修繕積立金の徴収額を5.4%UP ・2015年版から工事費積算表見直し 工事品目単価を10.6%UP
修繕工事費累計	3,288,689	4,255,148	3,570,765	
修繕積立金収支	261,543	-664,400	19,983	

■長計2016年版の見直しの詳細

➤2016年～2020年5カ年の工事案件別見直し結果

2015年版長計を徹底的に見直すことで、築60年目の積立金収支の黒字化を目標に今期2016年の工事案件と2020年までの5年間の計画工事案件を再評価しました。

見直しに当たっては、築60年目の修繕積立金会計の収支黒字化を目的にせず、純粋に技術的に工事内容を全修繕専門委員

の知恵を出し合って検討しました。長計から除外する工事・縮小して行う工事・実施時期を変更して行う工事等により、築60年目の積立金収支予測が**2千万円弱の黒字**の計画(表1参照)として出来上がりました。

今回の見直しの対象であった2016年から2020年までの修繕工事案件別の見直し結果は、次の表2と計画工事案件別の説明をご参照ください。

表2 2016年版長期修繕計画 (2016年～2020年5カ年計画)

単位: 千円

区分	工事内容	工事分野	2015年版 工事費	2016年版長計 工事費				
				2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
建物	① 屋上防水	補修	16,475	16,475	0	0	0	0
	② 鉄部塗装(建物外)	塗替	11,042	12,894	0	0	0	0
	③ 鉄部塗装(建物内)	塗替	18,053	18,053	0	0	0	0
共用設備	④ 給水ポンプ	整備	1,217	0	1,600	1,600	1,600	0
	⑤ 排水管(共用部)	改修	336,111	83,315	243,056	0	0	0
	⑥ 電話設備	更新	9,392	0	0	0	0	0
	⑦ 消防用ポンプ	更新	0	0	0	0	0	0
	⑧ 火災警報設備	更新	3,821	0	0	0	0	0
	⑨ 地下湧水ポンプ	更新	0	0	0	6,514	0	0

(つづく)

表2 2016年版長期修繕計画 (2016年～2020年5カ年計画) (つづき)

単位: 千円

区分	工事内容	工事分野	2015年版 工事費	2016年版長計 工事費				
				2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
共用設備	⑩ 給水非常用ENG	更新	0	0	0	0	0	0
	⑪ 給水管(住棟共用部)	更新	0	0	0	107,214	0	0
改善	⑫ 防雨対策(高層棟)	改修	2,433	0	4,866	0	0	0
付属設備	⑬ 変電室屋上防水	補修	74	74	0	0	0	0
	⑭ 変電室鉄部塗装	塗替	105	105	0	0	0	0
	⑮ 集会所洋室空調	更新	2,068	1,550	0	0	0	0
	⑯ 集会所給水管	更新	0	0	0	1,187	0	0
外構	⑰ 外構鉄部(外灯等)	塗替	641	641	0	0	0	0
	⑱ 遊歩道舗装	改修	4,632	8,900	0	0	0	4,632
	⑲ 植栽周り縁石	補修	608	1,200	0	0	0	608
他	⑳ 一般修繕	修繕	13,382	18,518	14,545	14,545	14,545	14,545
集計	㉑ 年間計画工事費計		420,054	161,725	264,067	131,060	16,145	19,785
	㉒ 同上消費税込み		453,658	174,663	285,192	141,545	17,760	21,764
	㉓ 消費物価指数		—	1.010	1.020	1.030	1.041	1.051
	㉔ 年間計画工事費合計		453,658	176,410	290,925	145,834	18,481	22,874

➤2016年版、計画工事内容別説明

次の工事内容別説明の文頭にある○内番号は、表2の工事内容欄の番号と一致します。

① 屋上防水:

計画通り今期中に実施します。その後2030年に同様の工事を計画しました。

② 鉄部塗装(建物外=全住棟の雨掛り部位対象、例=外階段・エレベータホール鉄サッシ):

今期2016年計画予算は、現場点検の結果による損傷状況を考慮し増額しました。その後、2030年と2037年に同様の工事を計画しています。

③ 鉄部塗装(建物内=全棟の非雨掛り部位対象、例=階段手摺格子・メーターボックス扉):

計画通り今期中に実施します。その後の計画は、②と同様です。

④ 給水ポンプ(修繕に等しい定期オーバーホール):

保守整備担当の日立産機と共同で作成した整備計画に基づき、最新実績工事費を用いて修正しました。2016年は計画しませんが、2基のポンプ毎に5年間隔で、オーバーホール作業を計画します。

⑤ 排水管(共用部):

2016年の工事費は、排水管更生工事費の実績(83,315千円)を示し、2017年計画の工事費(243,056千円)は、更新工事の検収と会計上の工事費合計額が計上されるのが、来期2017年になる事を示しています。築60年末まで同じ工事計画はありません。

⑥ 電話設備(配電盤等):

長計で計画的に行う工事とせずに、修繕の必要な時に一般修繕費(㉑)で行います。

⑦ 消防用ポンプ(高層棟用消火栓用):

2012年基本計画には、今期に更新計画(3,834千円)がありましたが、メーカーや業界の情報から、耐用年数は60年以上あると判断し、このポンプの更新計画は、長計から削除しました。

⑧ 火災警報設備(警報器等):

毎年の法定の点検で不具合の指摘された設備のみ、その時点で一般修繕費で更新することにいたします。

⑨ 地下湧水ポンプ:

2012年の基本計画通り、2018年更新する計画を維持します。又、2034年にも同じ工事計画があります。

⑩ 給水非常用エンジン(集会所地下に設置されている2基):

現在のエンジンの状態は、稼働による劣化よりも湿度の高い場所に設置されていることが主原因で、腐食等の老朽化が見られます。更に、製造から30年以上経過したことで、修理用の補給部品の入手が困難になっています。

2012年基本計画には、2018年に更新計画(27,982千円)がありましたが、使われる頻度に比べ工事費が高額であることから、エンジンに置き換わる安価な非常用の給水ポンプ駆動装置がないかを含め、広範囲のスタディが必要と考えました。このことから、取り敢えず長計上では、実施時期を2021年まで延期して、考える時間を確保しました。

⑪ 給水管(住棟共用部):

2012年基本計画/2015年版の通り、2018年更新する計画とします。その後、築60年まで更新の計画はありません。

⑫ 防雨対策(高層棟エレベーター非停止階非常ドア):

2016年には、計画(2,433千円)通り実施しませんでした。2017年に9・8階を同時に実施する計画に変更しました。その後6階以下は、必要あれば一般修繕費(⑳)で対応することに変更しました。

⑬ 変電室屋上防水(ガス調圧室含む):

①と同様に計画通り今期中に実施します。その後2030年に同じ工事を計画します。

⑭ 変電室鉄部塗装(ガス調圧室含む):

計画通り今期中に実施します。その後の計画は、②と同様です。

⑮ 集会所洋室空調:

実績見積工事費に修正して、今期実施します。その後の計画はありません。

⑯ 集会所給水管

2012年版/2015年版の長計から洩れていました。⑪と同時実施の計画としました。

⑰ 外構鉄部(外灯等):

計画通り今期中に実施します。その後の計画は、②と同様です。

⑱ 遊歩道舗装:

2018年計画(4,632千円)を先取りして、2016年に集中実施する計画としました。

2020年以降には、2年毎に部分舗装補修費として4,632千円/回を計画しています。尚、参考までに、駐車場等の舗装修繕は、2026年(41,435千円)に組まれています。

⑲ 植栽周り縁石:

2018年計画(608千円)を先取りして、2016年に集中実施する計画にしました。その後の2020年以降は、毎年(608千円)計画されていますが、次回見直しの対象にいたします。

⑳ 一般修繕:

予想不可能な突発的な不具合に対応する一般修繕用の計画工事費を示します。

2012年基本計画では、年平均11,400千円規模で計画していましたが、今回の見直しでは、長計に基づいて計画的に行う工事から除外し、一般修繕費で都度行う工事にした案件が増えたことを考慮して、年間約15,000千円を確保することにいたしました。

常に修繕積立金会計の黒字化を図る、毎年の支出コントロールが必要ですが、過去の実績から年間約15,000千円は、妥当と判断しています。

㉑ 年間計画工事費計:

工事内容①から㉑の合計額を示します。消費税は含まれません。

㉒ 同上消費税込み(消費税込み年間計画工事費計):

㉑の合計金額に、2018年までは8%、2019年以降は10%の消費税を加えた額です。

㉓ 消費物価指数:

対前年比の消費者物価指数を表します。今回の見直しでは、年率1.0%としました。

㉔ 年間計画工事費合計:

㉒の消費税込み年間計画工事費に、㉓の指数を掛け合わせた修繕積立金会計からの支出額に当たる値を示しています。

以 上