

中央の森式番街
管理組合ニュース
第38期第6号（通算第84号）

発行日：2020/1/23



長期修繕計画の2019年度見直し結果報告

長期修繕計画(以下「長計」と言います。)は、原計画である第31期定期総会(2013/5/26開催)にて可決承認された2012年度版を基に、その後は見直しの都度、その年から5年先までの計画に最新の状況変化に応じた修正を加える作業をしております。今期も同様に、前期2018年度年会計年度までの修繕積立金収支額・修繕工事实績額をベースに、2019年から5年間である2023年までの計画を見直しをいたしました。今期の特徴は、2023年度に計画されている大規模修繕工事の実施項目とその内容についての検討を加えました。前年度の長計見直し版(管理組合ニュース、通算73号、2018/11/16発行にて報告済み)と対比して、以下の通り今期の見直し結果を報告いたします。

理事長・修繕専門委員会委員長

■長計見直し作業の方針

長計見直し作業は、従来通りの下記の基本方針の下で行いました。

- ① 長計は、築60年(2041年)までを計画し、築60年経過後も建物・設備・外構等を継続して維持保全することを前提とする。従って、**建替えや更地化は計画しない**。
- ② 計画は、国土交通省の「**長期修繕計画作成ガイドライン**」に準じて策定するが、専門家の助言と修繕専門委員会の全委員が持つ知識と経験をもって中式の実態に則した計画とする。
- ③ 計画修繕工事には、新築時の建物・外構等の機能構造・意匠を維持保全するものとし、**グレードアップを目的とした工事(バリアフリー化等)は、原則として計画しない**。ただし、ニーズが生じた時は、その工事に関する内容と予算執行の総会決議を経て長計に追加することを否定しない。
- ④ 数十年先の経済動向等を見通すことは困難であるので、見直し作業実施の年度から向こう5年間の計画工事を精査し、**築60年度末の修繕積立金会計収支の黒字化を目標**とする。

■今期作業で考慮した状況変化

特に考慮した今期における状況の変化は、次の

通りです。

- ① 2019年4月から適用された、消費税増税と全戸の玄関ドア更新に対応した**修繕積立金徴収額の増額**(第36期定期総会可決事項)を適用する。
- ② 2019年10月以後に工事完了した案件の工事費には、**10%の消費税**を適用する。
- ③ 2023年までの**物価上昇率は、毎年1%増**と見込む。その後の物価上昇予測は困難であるので、上昇率の変化は無いものとする。
- ④ **2023年に計画される大規模修繕工事**(通算3回目)の工事項目・内容の精査を行う。その一環として、建物を中心とした現況調査を行うことにした。

■今期の長計見直しの総括

次ページの**表1**は、前期の2018年度見直し版との比較における今回の見直し作業の結果であり、向こう5年間の修繕計画支出と年毎の修繕積立金会計の収支、並びに築60年度末における累計の収支を金額で表したものです。

昨年の見直しでは、築60年度末の修繕積立金会計の収支額(B-A)が、126,966千円でしたが、今回は**118,276千円**となり、目標の黒字ながら**8,690千円減額**の結果になりました。

その主な理由は、最近の建築資材と人件費の

上昇で工事単価が、微増していることによります。
ただし、今期から開始した2023年大規模修繕工事案件の洗い出しと内容検討が、ここ2年間ほど継続してまいりますので、その結果によっては、最新施工法や素材の採用・施工時期延長等の手段

で、支出は大幅に変動し得るので、今回の築60年度末の収支の大小を議論する必要は、無いと判断しております。

尚、2020年から2022年の間の修繕計画は、工事単価見直し程度にいたしました。

表1 長期修繕計画 2018年見直し版vs2019年度見直し版（年間物価上昇率1.0%織り込み）単位：千円

区分	修繕対象部位/項目	上段： 2018年度版				下段： 2019年度版	
		*1 2019年 築38年	2020年 築39年	2021年 築40年	2022年 築41年	*4 2023年 築42年	*2 2041年 築60年(累計)
仮設	1. 仮設工事	0	0	0	0	118,460	236,105
		0	0	0	0	120,498	241,379
建物	2. 屋根防水	0	0	0	0	99,074	234,215
		0	0	0	0	100,780	239,160
	3. 床防水	0	0	0	0	108,060	301,384
		0	0	0	0	83,535	282,258
	4. 外壁塗装等	0	0	0	0	233,325	465,048
		0	0	0	0	237,339	475,430
5. 鉄部塗装等	0	0	0	0	45,033	123,706	
	0	0	0	0	45,405	124,904	
6. 建具・金物等	81,440	0	0	0	97,382	288,040	
	61,028	0	0	0	99,059	272,079	
共用設備	7. 給水設備	1,778	0	32,460	1,831	1,850	353,255
		1,760	0	33,017	1,813	1,832	358,891
	8. 排水設備	0	0	0	0	0	356,278
		0	0	0	0	0	356,291
	9. 電灯設備等	0	0	0	0	80,050	276,925
		0	0	0	0	81,428	283,451
10. 情報・通信設備	0	0	18,043	0	0	36,885	
	0	0	18,355	0	0	37,713	
11. その他共用設備	0	0	0	0	0	246,483	
	0	0	0	0	0	248,179	
付属設備	12. 付属建物	0	0	0	0	5,876	21,858
		0	0	0	0	5,979	22,362
外構	13. その他付属設備	0	0	0	0	0	12,844
		0	0	0	0	0	12,828
他	14. 外構(舗装等)	0	0	0	0	4,740	119,908
		0	0	0	0	4,693	119,865
積立金	15. その他(調査費・予備費等)	19,381	16,883	17,051	25,203	20,847	518,418
		16,550	16,716	16,883	25,171	20,736	506,893
会	期別修繕工事費	102,600	16,883	67,554	27,034	814,698	3,591,353
		合計 (1~15)	79,338	16,716	68,254	26,984	801,284
計	A 修繕工事費	728,595	745,477	813,031	840,065	1,654,763	3,591,353
		累計額 *3	696,517	713,233	781,486	808,470	1,609,754
収支	B 積立金収入	1,449,523	1,554,291	1,659,059	1,763,827	1,866,695	3,718,319
		累計額 *3	1,431,155	1,535,934	1,640,702	1,745,470	1,848,338
収支	B-A 積立金次年度繰越額	720,928	808,814	846,028	923,761	211,931	126,966
		734,638	822,701	859,216	936,999	238,584	118,276
収支	収支改善額	13,710	13,887	13,188	13,238	26,653	-8,690

《補足説明》

*1: 下段の2019会計年度の値は、見込みを示します。

*2: この欄は、長期修繕計画初版作成年度の2012年から築60年(2041年)末までの累積額を表します。

*3: 長期修繕計画初版作成年度の2012年から各年度末における累積額を示しています。

*4: 大規模修繕工事の項目は、「1. 仮設工事～6. 建具・金物等」及び「12. 付属建物」、他は通常の計画工事です。

■2023年大規模修繕工事案件の精査

今期の見直し作業の最大のポイントである2023年の大規模修繕工事の内容を精査するに当たり、建物等の現況調査を実施しましたので、その結果の概要と長計への反映について、以下報告をいたします。

● 2023年までの概略日程

大規模修繕工事の内容・仕様・監査体制・施工会社選定等の事前の作業については、凡そ次の日程を考えています。次項以下の報告内容は、この日程を前提にしております。

第38期(～2020年5月)

工事対象建物部位の現況調査を含めた、工事項目・内容・仕様等の検討を開始する。

第38期～第40期(2020年6月～2022年5月)

工事仕様の詰め作業を継続、2022年3月末を目標に工事監理会社を決める。

第41期(2022年6月～2023年5月)

- ・工事内容説明会の開催
- ・施工会社を競争入札で決める。
- ・大規模修繕工事实施を総会に諮る。

第42期(2023年6月～2024年5月)

2024年3月末までの目標で、工事施工と工事完了を目指す。

● 建物等現況調査

大規模修繕工事を前にして、工事対象物や部位の現状を把握して、工事の必要性、実施に当たっての工法の最適化、そして実施時機が適当であるかの判断材料とすべく、10月3日と17日に全棟の外観・屋上防水の点検、及び計16戸の居住者の皆様のご協力を得て、専用使用部分(ベランダ・専用庭等)の建物の壁・床・金物類等に対し、打音検査を含めた点検調査を行いました。調査委託先：一級建築士事務所(株)改修設計

● 建物等現況調査の結論

① 屋根防水

屋根防水シートの状態は、前回の大規模修繕工事(低層棟は2008年、他は2009年)で実施した全面貼り替え工事以後の劣化は、部分的な防水シートのめくれと表面保護塗装の劣化が散見される程度でした。図1・図2参照
因って、防水シートの全面貼り替え工事は、

2023年から2037年予定の第4回大規模修繕工事の中間年位まで引き延ばしが可能と判断しております。このことから、防水シートの部分補修を行うことを優先し、今期中に補修箇所を洗い出して、可能な限り早期に部分補修を行うことにいたします。

この一連の作業後に、2023年大規模修繕工事の屋根防水工事の仕様を明確にしたいと考えておりますが、計画工事費から約75,000千円の減額ができる見込みです。

図1 低層棟の屋根表面塗装劣化の例



図2 高層棟の屋根表面塗装劣化の例



② 床防水

現在のベランダの床表面には、一般的なウレタン塗装を施しておりますが、2018年度見直しの長計までは、大規模修繕工事に合わせて塩ビシート貼りにする計画でした。塩ビシート貼付けの床は、見栄えは大変良くなりますが、ベランダは共有部分の専用使用部分に当たりますので、表面の汚れ等に対する清掃(階段室や廊下で行われてる床洗浄機を用いた定期清掃に相当)の責任は、各組合員に委ねられます。

塩ビシートは、表面が滑り止め加工されていることで、細かい溝に土砂が堆積し、時間経過と

共に汚れが大変目立ちます。低工事費と補修の容易さから現行と同じウレタン塗装を全面的にやり直す方法を採用します。このことで、対2018年計画に対し、**24,525千円の減額**が可能となります。

② その他大規模修繕工事

今回の見直しは、工事単価の上昇分(2019年の単価は、2012年の初期計画に対し約16%、2018年に対しては約3%上昇している。)のみ考慮し、工事の内容は、従来の計画通りを基本としました。従って、2018年計画に対し微増の結果となりました。

● 2023年大規模修繕工事見直しの総括

大規模工事項目別の今期の見直し結果は、下の総括表(表2)に2018年長計と対比して表しました。

● 今後の進め方

前記の概略日程の通り、今期は2023年大規模修繕工事の内容精査の第一歩の年としました。

今後も引き続き、最善の工法・手段・金額での工事を目指し、繰り返し検討精査してまいります。又、工事前には組合員の皆様への説明会と総会の承認の下に工事の実施をしまいる所存です。

表2 2023年大規模修繕工事見直し作業総括表

単位：千円

修繕対象部位(*)	2018計画	2019計画	増減	増減理由と見直しの主な点
▲ 1. 仮設工事	118,460	120,498	2,038	工事単価見直しによる予算増
▽ 2. 屋根防水	99,074	100,780	1,706	部分補修に切り替え、約75,000千円減額の見込み
▼ 3. 床防水	108,060	83,535	-24,525	ベランダ床の塩ビシート貼りをウレタン塗膜防水に変更
▲ 4. 外壁塗装等	233,325	237,339	4,014	工事単価見直しによる予算増
▲ 5. 鉄部塗装等	45,033	45,405	372	2019年玄関扉更新で塗装不要、他が工事単価増
▲ 6. 建具・金物等	97,382	99,059	1,678	一部の金物更新を塗装補修に変更し、予算増を抑制
▲ 12. 付属建物	5,876	5,979	102	工事単価見直しによる予算増
▲ 合計	707,210	692,595	-14,615	

▼：工事費削減案で決定 ▽：工事費削減方向で検討中、未決定 ▲：工事費増、減額案を継続検討
(*)：大規模修繕工事の対象部位を示し、番号と項目名は表1と同じです。

訂正とお詫び

12月度定例理事会議事録の添付資料として回覧されました「12月修繕専門委員会議事録」の内容に不備がありましたので、以下の通り訂正し、不手際がありましたことをお詫び申し上げます。

訂正対象記録：議事録の第1項「長期修繕計画、2019年度見直し作業完了報告」

原文：今期の長計見直し作業は、作業委託先の改修設計による建物等の現況調査(10月)を含め、7月(第2回委員会)～11月(第6回委員会)に亘る修繕専門委員会での検討の結果、築60年(2041年)度における修繕積立金会計の収支が、昨年の18年度版では126,966千円であったものが、**179,304千円**となり、**52,338千円**の収支**改善**となる計画で収斂した。



訂正後：アンダーライン部分をそれぞれ、「**118,276**」「**8,690**」「**減額**」に訂正します。
他の記録事項については、この管理組合ニュースによる報告内容をご参照ください。