

2024(令和6)年1月20日

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
理事長 畠山 政隆 様

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
ウェルシー委員会 委員長 若松 純一

答 申 (長期修繕計画の見直し) (案)

2022(令和4)年2月19日付けでいただいた諮問(長期修繕計画の見直し)について、委員会における検討の結果について、下記のようにご報告申し上げます。詳細な内容は、添付する長期修繕計画案文書にまとめました。ご査収ください。

記

1. 答申概要(長期修繕計画の見直し)

- ① 長期修繕計画の見直し、検討にあたっての考え方、目指すビジョンなどの検討を最初に行った。
- ② 計画期間はガイドラインに沿って、30年間とした。
- ③ 修繕項目の設定にあたっては、現行計画および保全協会版長期修繕計画を参考にして、前バージョンで未計上の項目についても保全協会の協力を得て、詳細な検討を加えた。
- ④ 修繕周期の設定では、保全協会版長期修繕計画を参考にして、既存項目の周期は維持し、追加項目の周期は標準資料等を参考に設定した。
- ⑤ 費用の低減については、種々のアイデアを検討し、可能な低減策をいくつも盛り込む事が出来た。
- ⑥ 30年間での費用合計が17.9億円となり、2024年度以降の積立金を12.1%値上げすることで、必要な修繕維持積立金を確保出来ると算定した。

2. 答申文書

「長期修繕計画 Ver9.0 (案) 2024(令和6)年1月」という名称で、文書にまとめたものを、添付する。

以上

長期修繕計画 Ver9.0 (案)

(ウェルシー委員会答申案向け資料)



秦野南が丘もくせい西住宅管理組合

2024(令和6)年1月

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 長期修繕計画 Ver9.0 (案)



(ウェルシー委員会答申案向け資料)

1. 本資料：長期修繕計画 Ver9.0 (案) について

本計画は、現行の長期修繕計画 Ver8.2 の見直しを行うべく、理事会からの諮問を受けて、ウェルシー委員会において検討を行った結果としての答申資料として策定したものです。

2. 建物の概要

名 称： 秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
住 所： 秦野市南が丘 3 丁目 2 番地
事業年度： 昭和 6 3 年度
入居年月： 第 6 期： 1 9 9 1 年 (平成 3 年) 3 月
第 7 期： 1 9 9 2 年 (平成 4 年) 3 月

項 目	内 容
構 造	※鉄筋コンクリート構造 3～5階建
面 積 等	※敷地面積 32,800.97㎡ ※建築面積 9,523.13㎡ ※延床面積 35,822.27㎡
住 棟 戸 数	※第 6 期： 3 棟 1 8 2 戸 第 7 期： 4 棟 1 5 1 戸
付 属 施 設	※管理棟、給水施設、東電借室等

3. 計画表の注意事項

- 1) この計画表は、西暦 2024 年度より 30 年間 (入居より 62 年間) の修繕工事の見込み表です。
- 2) 推定周期については長期修繕計画ガイドライン及びかながわ土地建物保全協会版長期修繕計画を参考に表示しています。一応の基準としていますが、劣化状況等によって前後することがあります。
- 3) 計画修繕金額については、2023 (令和 5) 年度までの修繕実績値 (特に、直近の大規模修繕工事における実績値) が存在する場合は、その金額に相応の値上がり幅を想定した金額を主に用い、実績値の無い項目については、保全協会版長期修繕計画における概算金額を参考にして見込んだ金額とします。又、毎年物価上昇率、修繕積立金への金利は掛けないものとします。(3 年毎の見直し時期において、インフレ率・運用実績などを加味する見直しを行うこととします)
- 4) ここで算出した計画修繕金額は、修繕積立金を決める為の概算金額ですので、この金額を基に修繕工事を発注することは出来ません。工事を発注する際には、修繕範囲、工法等を定めた上で、必要な図面、見積等を作成する必要があります。

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 長期修繕計画 Ver9.0 (案)



(ウェルシー委員会答申案向け資料)

4. 長期修繕計画 Ver9.0 (案) 作成の考え方について

4.1 長期修繕計画の目的

本計画の作成にあたっては、国土交通省が策定・公表している長期修繕計画作成ガイドライン等を参考として、次のように目的を捉えています。

- ・マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するためには、適時適切な修繕工事を行なうことが必要です。また、必要に応じて建物及び設備の性能向上を図る改修工事を行なうことも望まれます。
- ・そのためには、次に掲げる事項を目的とした長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定することが不可欠です。
 - ① 将来見込まれる修繕工事及び改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にする。
 - ② 計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にする。
 - ③ 修繕工事及び改修工事に関する長期計画について、あらかじめ合意しておくことで、計画修繕工事の円滑な実施を図る。

4.2 ビジョン

長期修繕計画の見直し作業に取りかかる前に、ウェルシー委員会において、長期修繕計画の考え方として、すでに存在する計画（現行の Ver8.2 計画、保全協会版長期修繕計画の 2 案）を念頭において、現行計画以上に極端な緊縮案を想定した場合の思考実験結果の分析から、目指す状態を表すビジョンを以下の様に捉えることとした。

長期修繕計画検討におけるビジョン

安心居住・随時売却可能な資産価値

(良好な管理状態を極力維持し、安心して居住でき、希望時に売却出来る未来を目指す)

4.3 計画期間の設定

ガイドラインに従い、第 3 回目および第 4 回目の大規模修繕工事が含まれる、30 年間とします。

4.4 推定修繕工事項目の設定

現行計画(Ver8.2)および保全協会版長期修繕計画を参考に、項目の検討を行った。前バージョンで未計上の項目にも、保全版などを参考に、いったん金額を計上する。保全版に追記されているコメントを評価不明点がある項目については、調査を実施し、保全協会の協力を得て詳細な検討を加えて、計画への計上および今後の取扱いの注意点などを判断して、計画表への計上や備考欄への追記を実施

した。さらに、付加価値的な項目の検討を実施し、全てについて計上しないこととした。

4.5 修繕周期の設定

現行計画(Ver8.2)および保全協会版長期修繕計画を参考に、既存項目の修繕周期は維持しました。追加項目の周期は、標準資料等を参考に設定した。

4.6 推定修繕工事費の算定（仕様、数量、単価、未計上項目）

- ① 仕様については、多くの項目で、保全協会版長期修繕計画および第2回大規模修繕工事における施工仕様を前提とすることを基本として検討しました。
- ② 数量については、現行計画(Ver8.2)および保全協会版長期修繕計画を参考に、設定しました。
- ③ 単価については、保全協会版長期修繕計画および第2回大規模修繕工事における実績値を参考に設定しました。実績値を用いるにあたっては、入札時点から計画設定時点までの建設物価の動向に留意し、+16%と仮定して算出しました。

実績値活用時の値上がり想定幅について

第2回大規模修繕工事の入札は、2019年11月5日付けで見積依頼書が発送され、2019年12月7日に開封されている。従って、この工事の単価は、2019年11月時点の工事原価（指数119.8）をベースにしていると考えられる（建設物価調査会2022/12/12版建築費指数から）。

指数が得られているのは、2023年1月（指数141.7）までであり、その後の円レートの変動による資材費の値下げ分を見込んだとしても、コロナ禍後の需要回復による値上がりは継続的にあるものと想定され、消費者物価の上昇基調（年率4.0%）からみて、人件費の値下がりには全く期待出来ない。また、この情勢が向こう15年間続くとも考えにくい。

上記指数間の値上がり率は+18.3%となる。第2回大規模修繕工事の実績値を長期修繕計画に用いるに際して加味すべき値上がり幅としては、前回検討したとおり、+16%と仮定する。

- ④ 保全協会版長期修繕計画において、第4回目の大規模修繕工事において、外壁塗膜と屋上防水シートの全面撤去を前提としている点と、項目を残しながら何らかの理由で未計上としている点が21項目に及び、それぞれの理由・考え方が長期修繕計画表中に記載されている。第4回大規模修繕での外壁塗装・屋上防水については新工法などを期待して、既存斫り無しの金額を採用する。また、21項目のコメントを精査して、21項目中4項目のみを要検討と判断して精査・討議し、残りは妥当と判断して、未計上とした。精査の結果をそれぞれ、反映している。
- ⑤ 大規模修繕の支払いを2年に分けることで費用の山を下げることで、外柵整備、自転車置場取替、2052年の通路補修、給水管・排水管改修を調査結果を基に2045年以降に、それぞれ延期すると、直接架設の実績値採用などにより、費用増加の低減を図った。

4.7 収支計画・修繕維持積立金の額の設定

本文書策定時点では、30年間での費用合計が17.9億円となり、2024年度以降の積立金を12.1%値上げすることで、必要な修繕維持積立金を確保出来ると算定した。

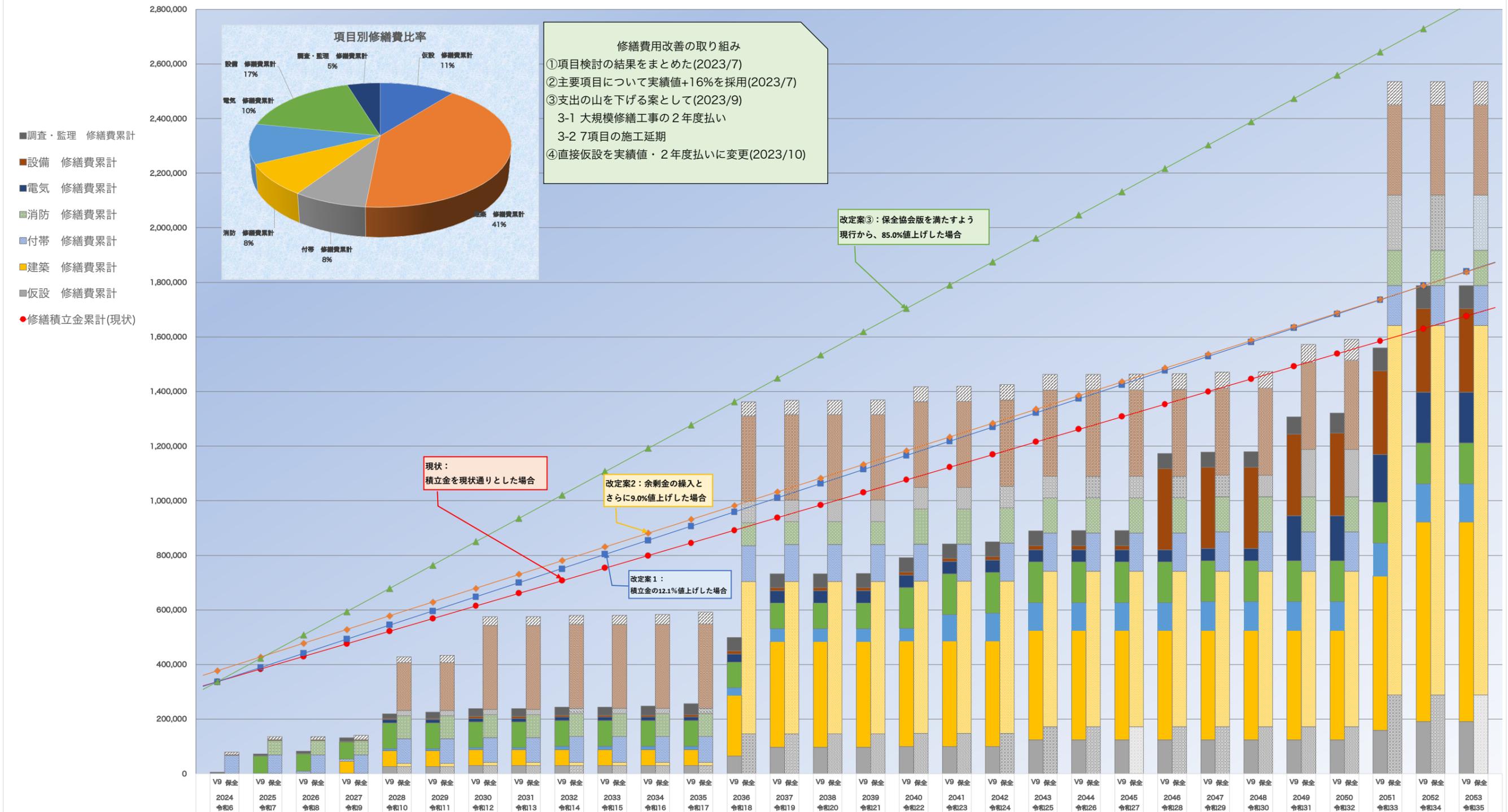
（以下に、修繕項目・費用の表および推移グラフを示す）

以上

Main table with columns for project items, schedule, budget, and a 35-year timeline from 2024 to 2058. Includes sub-sections for building exterior, interior, and common areas.

Summary table with columns for project items, budget, and a 35-year timeline. Includes a total row and a legend for symbols used in the main table.

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 長期修繕計画表Ver9.0案 20231014k2版



西 暦	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
	令和6	令和7	令和8	令和9	令和10	令和11	令和12	令和13	令和14	令和15	令和16	令和17	令和18	令和19	令和20	令和21	令和22	令和23	令和24	令和25	令和26	令和27	令和28	令和29	令和30	令和31	令和32	令和33	令和34	令和35
仮設 修繕費累計	0	1,407	1,407	1,407	26,236	26,236	29,974	29,974	29,974	29,974	29,974	29,974	64,830	97,503	97,503	97,503	98,910	98,910	98,910	123,557	123,557	123,557	123,557	123,557	123,557	123,557	123,557	158,413	191,087	191,087
建築 修繕費累計	0	0	0	44,000	57,767	57,767	57,767	57,767	57,767	57,767	57,767	222,487	387,207	387,207	387,207	387,207	387,207	387,207	387,207	400,974	400,974	400,974	400,974	400,974	400,974	400,974	400,974	565,694	730,414	730,414
設備 修繕費累計	0	62,706	62,706	62,706	93,957	93,957	93,996	93,996	93,996	93,996	94,034	94,034	94,034	94,034	94,034	149,468	149,468	149,468	149,468	149,468	149,468	149,506	149,506	149,506	149,506	149,506	149,506	149,545	149,545	149,545
電気 修繕費累計	0	0	0	0	13,167	13,167	13,167	13,167	13,167	13,167	13,167	13,167	28,899	44,632	44,632	44,632	44,632	44,632	44,632	44,632	44,632	44,632	44,632	44,632	44,632	44,632	44,632	164,632	175,258	185,885
調査・監視 修繕費累計	4,976	6,552	7,552	12,703	17,854	23,153	28,452	28,863	29,274	29,274	33,429	41,136	49,254	49,665	51,012	52,359	52,770	53,901	54,621	54,621	55,032	55,443	57,329	63,779	74,010	83,832	93,654	103,476	113,298	
修繕費累計	5,985	72,683	82,692	131,843	220,008	225,307	238,201	243,927	243,927	248,082	256,837	298,733	498,733	732,137	732,137	733,484	791,672	842,477	849,521	889,664	890,673	890,711	1,173,404	1,177,919	1,179,805	1,307,264	1,321,543	1,560,037	1,787,716	1,787,716
仮設 修繕費累計(仮全)	0	1,407	1,407	1,407	26,236	26,236	29,974	29,974	29,974	29,974	29,974	29,974	146,252	146,252	146,252	146,252	147,659	147,659	147,659	172,306	172,306	172,306	172,306	172,306	172,306	172,306	172,306	288,584	288,584	288,584
建築 修繕費累計(仮全)	0	0	0	0	11,443	11,443	11,443	11,443	11,443	11,443	11,443	11,443	57,815	57,815	57,815	57,815	57,815	57,815	57,815	57,815	57,815	57,815	57,815	57,815	57,815	57,815	57,815	135,499	135,499	135,499
設備 修繕費累計(仮全)	67,546	67,546	67,546	67,546	90,786	90,786	90,786	90,786	90,786	90,786	94,890	94,890	94,890	94,890	94,890	135,460	135,460	135,460	135,460	135,460	135,460	140,114	140,114	140,114	140,114	140,114	140,114	146,496	146,496	146,496
電気 修繕費累計(仮全)	0	52,501	52,501	52,501	83,911	83,911	83,944	83,944	83,944	83,944	83,944	83,944	83,977	83,977	83,977	83,977	83,977	83,977	83,977	83,977	83,977	83,977	83,977	83,977	83,977	83,977	83,977	83,977	83,977	83,977
調査・監視 修繕費累計(仮全)	2,018	3,027	3,027	3,027	17,854	17,854	23,153	23,153	23,153	23,153	23,153	23,153	28,452	28,452	28,452	28,452	28,452	28,452	28,452	28,452	28,452	28,452	28,452	28,452	28,452	28,452	28,452	28,452	28,452	28,452
修繕費累計(仮全)	9,506	11,062	11,062	16,233	21,384	26,535	32,393	32,393	32,393	32,393	32,393	32,393	63,159	63,159	63,159	63,159	63,159	63,159	63,159	63,159	63,159	63,159	63,159	63,159	63,159	63,159	63,159	63,159	63,159	63,159
修繕積立金累計(現状)	337,256	383,450	429,644	475,838	522,032	568,226	614,420	660,614	706,808	753,002	799,196	845,390	891,584	937,778	983,972	1,030,166	1,076,360	1,122,554	1,168,748	1,214,942	1,261,136	1,307,330	1,353,524	1,399,718	1,445,912	1,492,106	1,538,300	1,584,494	1,630,688	1,676,882
修繕積立金累計(改定案①)	337,256	389,060	440,864	492,668	544,472	596,276	648,080	699,884	751,688	803,492	855,296	907,100	958,904	1,010,708	1,062,512	1,114,316	1,166,120	1,217,924	1,269,728	1,321,532	1,373,336	1,425,140	1,476,944	1,528,748	1,580,552	1,632,356	1,684,160	1,735,964	1,787,768	1,839,572
修繕積立金累計(改定案②)	377,256	427,630	478,004	528,378	578,752	629,126	679,500	729,874	780,248	830,622	880,996	931,370	981,744	1,032,118	1,082,492	1,132,866	1,183,240	1,233,614	1,283,988	1,334,362	1,384,736	1,435,110	1,485,484	1,535,858	1,586,232	1,636,606	1,686,980	1,737,354	1,787,728	1,838,102
修繕積立金累計(改定案③)	337,256	422,700	508,144	593,588	679,032	764,476	849,920	935,364	1,020,808	1,106,252	1,191,696	1,277,140	1,362,584	1,448,028	1,533,472	1,618,916	1,704,360	1,789,804	1,875,248	1,960,692	2,046,136	2,131,580	2,217,024	2,302,468	2,387,912	2,473,356	2,558,800	2,644,244	2,729,688	2,815,132