

# 長期修繕計画書（案）

2025年3月

プランズシティ東岸和田 ご購入者 各位

東急不動産株式会社  
西日本鉄道株式会社  
株式会社東急コミュニケーションズ

### 長期修繕計画の作成と適正な修繕積立金の分譲時における明示について

拝啓 時下ますますご健勝のことと存じます。

この度は、プランズシティ東岸和田をご購入頂き誠にありがとうございます。

さて、本マンション分譲にともない日頃の業務経験を基に建物概要から長期修繕計画及び資金積立計画案を作成いたしました。

本長期修繕計画は、本マンションの長期的維持保全に必要な修繕積立金の算定基礎となるものです。また本計画は永続的に活用していくものではなく、一定期間毎にその内容等を見直していく必要があります。

今後、管理組合が適正な修繕維持費用を算出するための資料として、その一助になれば幸いに存じます。

今後とも変わらぬご愛顧を賜りますようお願いいたします。

敬具

## Contents

---

1. 建物概要
2. 長期修繕計画(案)作成の考え方
  - (1)長期修繕計画の目的
  - (2)長期修繕計画(案)の前提条件
3. 長期修繕計画(案)
  - (1)長期修繕計画表
    - I . 建築
    - II . 設備
    - III. 調査等
  4. 累計工事費と積立金の推移表
  5. 累計工事費と積立金の推移表（グラフ）
  6. タイプ別修繕積立金等推移表
  7. 長期修繕計画作成ガイドライン  
「推定修繕工事項目」19項目との比較

---

## 1. 建物概要

この計画書は、下記建物を対象に作成したものです。

建物名称	プランズシティ東岸和田
所在地	大阪府岸和田市土生町三丁目4135-2(地番)
竣工年月	2026年10月(予定)
敷地面積	4,423.45m <sup>2</sup>
建築面積	3,093.28m <sup>2</sup>
延床面積	23,313.39m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造
棟数	3棟
階数	地上20階建
専有部分	240戸

## 2. 長期修繕計画(案)作成の考え方

### (1)長期修繕計画の目的

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、適時適切な修繕を行うことが大切です。そのためには、以下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算出することが望されます。

#### ①修繕計画

将来見込まれる修繕の内容、およそその時期、概算金額等を明確にする。

また、長期修繕計画についてあらかじめ合意しておくことで、計画修繕の円滑な実施を図る。

#### ②資金計画

計画修繕の実施のために積み立てる修繕積立金の根拠を明確にする。

### (2)長期修繕計画(案)の前提条件

本長期修繕計画(案)は、以下に掲げる事項を前提条件とし作成しております。主に弊社で管理させて頂いているマンションの工事実績をもとに、貴マンションに適した修繕計画となるよう作成致しました。今後、管理組合の皆様とご検討頂くための第一歩としてご活用頂ければ幸いです。

#### ①計画期間

国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン」における新築時の基準に合わせ、今後30年間を対象としております。

#### ②修繕項目

一定の周期で行う計画修繕のうち、修繕積立金より支出される項目を対象としております。そのため、修繕時期・修繕仕様の設定が困難な緊急修繕、一般会計の小修繕費等より支出されることが多い項目、また専有部分は原則対象外としています。

#### ③修繕時期

竣工年または前回修繕年から、一定の周期で設定しております。周期は、弊社管理物件の傾向より設定しています。まだ実績のない項目については、国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン」・メーカーの耐用年数なども参考にしております。

#### ④修繕仕様

劣化した建築・設備の性能や機能を、新築時または前回改修時と同等水準まで回復させる修繕を基本としております。建替および耐震改修等の改良については、管理組合内の合意が必要となるため、原則対象外としています。

#### ⑤修繕金額

修繕金額は数量に単価を乗じて、概算金額を算出しております。数量は竣工図書・現地調査等をもとに積算、および工事見積書の数量を参照しています。単価については弊社工事実績をもとに設定しております。一部の項目については、弊社実績より割り出した戸当たり単価を使用しています。諸経費は、各項目に含んで計上しております。

本長期修繕計画(案)の修繕時期・修繕仕様は目安であり、実際には定期的な点検・調査、工事前の調査・診断等に基づき判断することが望れます。また、本長期修繕計画(案)の修繕金額は概算金額であり、実際の工事金額とは異なります。修繕実施時には、調査結果に基づいた工事金額の積算をご依頼下さい。

本長期修繕計画(案)は、作成時の弊社実績・技術水準に合わせ、周期・修繕仕様・単価等を隨時見直しております。そのため、5~6年程度ごとの見直しを提案致します。

### 3. 長期修繕計画表

【単位 千円】

修繕項目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	小計	
	築1年	築2年	築3年	築4年	築5年	築6年	築7年	築8年	築9年	築10年	築11年	築12年	築13年	築14年	築15年		
建築修繕費	1. 防水等修繕費	0	0	0	0	0	2,650	0	0	0	0	90,700	0	0	0	93,350	
	2. 外壁等修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	158,810	0	0	0	158,810	
	3. 鉄部塗装等修繕費	0	0	0	0	0	16,110	0	0	0	0	28,610	0	0	0	44,720	
	4. 建具等修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	5. 金属等修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,850	0	0	0	5,850	
	6. 内装等修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	7. 外構等修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,730	0	0	0	1,730	
小計		0	0	0	0	0	18,760	0	0	0	0	285,700	0	0	0	304,460	
設備修繕費	1. 給水設備修繕費	0	0	0	0	4,230	0	0	7,640	0	10,470	0	0	0	0	18,840	41,180
	2. 排水衛生設備修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,710	0	0	0	0	0	2,710
	3. ディスポーザー処理設備修繕費	0	960	0	960	270	2,440	0	960	0	1,880	0	2,440	0	960	270	11,140
	4. ガス設備修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5. 空調設備修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,840	9,840
	6. 換気設備修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	7. 電気設備修繕費	0	0	0	0	9,534	350	1,840	484	0	20,064	0	350	0	0	31,436	64,058
	8. 情報設備修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,280	16,280
	9. 防犯・防災設備修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58,730	58,730
	10. 消防用設備等修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,720	0	0	0	0	32,570	37,290
	11. 昇降機設備等修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	12. 駐車場設備修繕費	0	0	0	0	140	0	300	0	0	140	0	1,000	0	0	0	1,580
	13. 付属設備修繕費	0	0	0	0	0	470	1,440	800	0	15,770	0	0	0	0	4,000	22,480
小計		0	960	0	960	14,174	3,260	3,580	9,884	0	55,754	0	3,790	0	960	172,146	265,468
調査修繕費	1. 大規模修繕・ンサルティング業務費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,440	2,880	3,840	0	0	0	8,160
	2. 長期修繕計画案作成業務費	0	0	0	0	1,210	0	0	0	0	1,210	0	0	0	0	1,210	3,630
小計		0	0	0	0	1,210	0	0	0	0	2,650	2,880	3,840	0	0	1,210	11,790
年度別金額合計		0	960	0	960	15,384	22,020	3,580	9,884	0	58,404	2,880	293,330	0	960	173,356	581,718
消費税10%		0	96	0	96	1,538	2,202	358	988	0	5,840	288	29,333	0	96	17,336	58,172
年度別金額合計(消費税10%含)		0	1,056	0	1,056	16,922	24,222	3,938	10,872	0	64,244	3,168	322,663	0	1,056	190,692	639,890
累計金額		0	1,056	1,056	2,112	19,034	43,256	47,194	58,066	58,066	122,310	125,478	448,141	448,141	449,197	639,889	

修繕項目	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	合計		
	築16年	築17年	築18年	築19年	築20年	築21年	築22年	築23年	築24年	築25年	築26年	築27年	築28年	築29年	築30年			
建築修繕費	1. 防水等修繕費	0	0	2,650	0	0	0	0	99,750	0	0	0	0	0	0	0	195,750	
	2. 外壁等修繕費	0	0	0	0	0	0	0	158,810	0	0	0	0	0	0	0	317,620	
	3. 鉄部塗装等修繕費	0	0	16,110	0	0	0	0	0	28,610	0	0	0	0	0	16,110	105,550	
	4. 建具等修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	5. 金属等修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	28,850	0	0	0	0	0	0	34,700	
	6. 内装等修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	8,740	0	0	0	0	0	0	8,740	
	7. 外構等修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,730	0	0	0	0	0	3,460	
小計		0	0	18,760	0	0	0	0	0	326,490	0	0	0	0	0	0	665,820	
設備修繕費	1. 給水設備修繕費	12,480	0	0	0	6,270	0	0	7,640	8,430	0	0	0	0	0	0	20,880	96,880
	2. 排水衛生設備修繕費	0	0	0	0	2,710	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,710	8,130
	3. ディポーザー処理設備修繕費	960	0	2,440	0	1,880	0	960	0	2,440	270	960	0	960	0	3,360	25,370	
	4. ガス設備修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5. 空調設備修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,840	19,680
	6. 換気設備修繕費	0	0	0	0	1,910	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,270
	7. 電気設備修繕費	0	0	350	0	48,454	0	1,840	484	350	9,534	0	0	0	0	0	51,810	176,880
	8. 情報設備修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,280	32,560
	9. 防犯・防災設備修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58,730	117,460
	10. 消防用設備等修繕費	0	0	0	0	4,720	0	0	0	0	3,620	0	0	0	0	0	45,390	91,020
	11. 昇降機設備等修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	124,000	0	0	0	0	0	0	124,000
	12. 駐車場設備修繕費	0	140	0	300	0	0	0	1,000	0	0	0	0	0	0	0	0	3,160
	13. 付属設備修繕費	0	0	0	0	19,520	470	1,440	800	0	0	0	0	0	0	0	0	15,770
小計		13,440	140	2,790	300	85,464	470	4,240	1,284	11,430	145,854	960	0	960	140	224,950	757,890	
調査修繕費	1. 大規模修繕・ンサルティング業務費	0	0	0	0	0	1,440	2,880	3,840	0	0	0	0	0	0	0	0	16,320
	2. 長期修繕計画案作成業務費	0	0	0	0	1,210	0	0	0	0	1,210	0	0	0	0	0	1,210	7,260
小計		0	0	0	0	1,210	0	1,440	2,880	3,840	1,210	0	0	0	0	0	1,210	23,580
年度別金額合計		13,440	140	21,550	300	86,674	470	5,680	4,164	341,760	147,064	960	0	960	140	242,270	1,447,290	
消費税10%		1,344	14	2,155	30	8,667	47	568	416	34,176	14,706	96	0	96	14	24,227	144,729	
年度別金額合計(消費税10%含)		14,784	154	23,705	330	95,341	517	6,248	4,580	375,936	161,770	1,056	0	1,056	154	266,497	1,592,019	
累計金額		654,673	654,827	678,532	678,862	774,203	774,720	780,968	785,548	1,161,484	1,323,254	1,324,310	1,325,366	1,325,520	1,592,017			

I . 建 築

項目	周期	修繕仕様	前回 修繕年	築1年	築2年	築3年	築4年	築5年	築6年	築7年	築8年	築9年	築10年	築11年	築12年
				2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1. 防水等修繕費															
1. 共通仮設・直接仮設															
単独防水時	単独時	廃材処分費・一般養生費・屋上仮設手摺等								770					
2. 各棟屋上															
平場・立上り・笠木【既存:アスファルト露出防水】	6年	保護塗装							1,880						
	12年	(1・2回目)アスファルト露出防水被せ工法													8,350
	12年	(3回目)ウレタン塗膜防水機械固定工法													
	12年	(4回目～)ウレタン塗膜防水													
	12年	笠木等:ウレタン塗膜防水													2,090
3. 西棟屋上															
平場・立上り・笠木【既存:アスファルト防水コンクリート押え】	対象外	(1回目)対象外													
	12年	(2回目)ウレタン複合防水													
	12年	(3回目～)ウレタン塗膜防水													
4. ELV・階段・サブエントランス屋根															
平場・立上り・笠木	12年	ウレタン塗膜防水													1,120
5. ルーフバルコニー															
平場・立上り・笠木【既存:アスファルト防水コンクリート押え】	対象外	(1回目)対象外													
	12年	(2回目)ウレタン複合防水													
	12年	(3回目～)ウレタン塗膜防水													
	12年	笠木等:ウレタン塗膜防水													960
6. 各所庇															
平場・立上り・笠木	12年	ウレタン塗膜防水													4,090
7. バルコニー															
平場/側溝等	12年	長尺塩ビシート撤去・新設/ウレタン塗膜防水													26,000
8. 開放廊下															
平場/側溝等	12年	長尺塩ビシート撤去・新設/ウレタン塗膜防水													28,930
9. 外部階段															
階段/側溝等	12年	階段用塩ビシート撤去・新設/ウレタン塗膜防水													4,470
10. 自走式駐車場															
平場	12年	超速硬化吹付ウレタン防水													14,690
<b>小計</b>										2,650					90,700

ブランズシティ東岸和田

単位:千円(諸経費込・税別)

項目	周期	修繕仕様	前回 修繕年	築1年	築2年	築3年	築4年	築5年	築6年	築7年	築8年	築9年	築10年	築11年	築12年
				2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
<b>2. 外壁等修繕費</b>															
1. 共通仮設															
大規模修繕時	12年	現場事務所・安全監視員・廃材処分費・仮設電源及び用水等													15,080
2. 直接仮設															
大規模修繕時	12年	鋼製足場・先行手摺足場(先送り方式)・メッシュシート・各種養生等													54,500
3. シーリング															
外壁目地	12年	既存撤去・露出面:変成シリコン系シーリング/被覆面:クレタン系シーリング													14,930
建具廻り	12年	既存撤去・露出面:変成シリコン系シーリング/被覆面:クレタン系シーリング													12,810
その他金属廻り	12年	既存撤去・露出面:変成シリコン系シーリング/被覆面:クレタン系シーリング													2,090
4. 車体補修															
タイル面	12年	補修・薬品洗浄													2,980
塗装面	12年	補修・高圧洗浄及び清掃													13,650
防水面	12年	補修													3,630
5. 内外壁塗装															
内外壁	12年	微弾性フラー・水性シリコン塗装													27,970
上裏	12年	シーラー・水性透湿型塗装													8,660
	12年	シーラー・AEP													2,510
<b>小計</b>															158,810
<b>3. 鉄部塗装等修繕費</b>															
1. 共通仮設・直接仮設															
単独鉄部塗装時	単独時	廃材処分費・一般養生・簡易足場等													2,100
2. 鉄部塗装															
MB扉・宅配ボックス扉・共用室扉・駐輪場屋根・メッシュフェンス等	6年	ケレン・錆止め・弱溶剤ケレン系樹脂塗装他、ケレン・錆止め・弱溶剤ケレン系樹脂塗装													14,010
鉄骨階段(駐車場棟含む)・屋上設備・バルコニー廻・玄関扉枠・堅樋・隔板等	12年	ケレン・錆止め・水性ケレン系樹脂塗装、ケレン・弱溶剤ケレン系樹脂塗装、アルミ箔ステッカー													14,600
<b>小計</b>															28,610
<b>4. 建具等修繕費</b>															
1. 建具															
玄関扉(外部)	36年	既存撤去・新設(カバー工法)													
サッシ	48年	既存撤去・新設(カバー工法)													
<b>小計</b>															

単位:千円(諸経費込・税別)

項目	周期	修繕仕様	前回 修繕年	築1年	築2年	築3年	築4年	築5年	築6年	築7年	築8年	築9年	築10年	築11年	築12年
				2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
<b>5. 金属等修繕費</b>															
1. 金物															
ルーバー面格子【既存:アルミ製】	12年	既存一時撤去・清掃・復旧													1,580
	48年	既存撤去・新設													
エレベーター扉・三方枠	12年	塩ビ系フィルム撤去・新設													4,270
集合郵便受	24年	既存撤去・新設													
隔板【既存:ボード+枠:アルミ製】	対象外	既存撤去・新設													
堅樋	48年	既存撤去・新設													
駐輪ラック【既存:2段式】	24年	既存撤去・新設													
駐輪ラック【既存:3段式】	24年	既存撤去・新設													
<b>小計</b>															5,850
<b>6. 内装等修繕費</b>															
1. 風除室・エントランスホール・ロビー・メールコーナー															
床・壁	24年	長尺塩ビシート撤去・新設、補修・洗浄・下地調整・微弾性フラー・水性シリコン塗装、ビニルクロス撤去・新設													
2. オーナーズサロン・マルチルーム・ホビールーム															
床・壁・天井	24年	既存撤去・新設、タイルカーペット撤去・新設、補修・洗浄・ビニルクロス撤去・新設													
3. スカイランジ															
床・壁・天井	24年	既存撤去・新設、補修・洗浄・ビニルクロス撤去・新設													
4. サブエントランス															
床・壁	24年	補修・洗浄													
5. 管理室・清掃員控室・トランクルーム															
床・壁・天井	24年	長尺塩ビシート撤去・新設、ビニルクロス撤去・新設													
6. 駐輪場															
壁・天井	24年	下地調整・微弾性フラー・水性シリコン塗装、下地調整・シーラー・水性透湿型塗料													
<b>小計</b>															
<b>7. 外構等修繕費</b>															
1. 敷地境界															
メッシュフェンス	対象外	既存撤去・新設													
タイル塀	—	補修・洗浄・塗装													
2. 舗床															
アスファルト	12年	既存一部撤去・補修(5%)													120
インターロッキング	12年	既存一部撤去・補修(5%)													290
区画ライン引き	12年	水系トラフィックペイント													1,320
3. 駐輪場															
駐輪場屋根【既存:鋼製】	36年	既存撤去・新設													
<b>小計</b>															1,730
<b>合計</b>															285,700
<b>累計</b>															304,460

単位:千円(諸経費込・税別)

## II. 設 備

項目	周期	修繕仕様	前回 修繕年	築1年	築2年	築3年	築4年	築5年	築6年	築7年	築8年	築9年	築10年	築11年	築12年
				2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
<b>1. 給水設備修繕費</b>															
1. 水槽類															
FRP受水槽(内部)	35年	既存撤去・新設													
	15年	内面ライニング													
定水位弁	10年	既存撤去・新設											2,040		
2. ポンプ類															
圧送方式給水ポンプ(陸上型)	5年	分解整備・損耗部品交換								4,230					
	10年	分解整備・損耗部品交換											8,430		
	15年	既存撤去・新設													
3. 給水管															
縦管【既存:ポリエチレン管】	対象外	既存撤去・新設													
埋設管	対象外	既存撤去・新設													
4. 主要弁類															
戸別減圧弁	8年	既存撤去・新設										7,640			
戸別給水弁	16年	既存撤去・新設													
5. その他															
量水器	対象外	既存撤去・新設													
<b>小計</b>										4,230		7,640		10,470	
<b>2. 排水衛生設備修繕費</b>															
1. ポンプ類															
排水ポンプ(水中型)	10年	既存撤去・新設											2,710		
2. 排水管															
汚・雑排水縦管【既存:耐火二層管・硬質塩化ビニル管】	50年	既存撤去・新設													
埋設管	対象外	既存撤去・新設													
<b>小計</b>													2,710		
<b>3. ティスボーザー処理設備修繕費</b>															
1. ティスボーザー処理設備															
ティスボーザー処理設備	適宜	既存撤去・新設						960		960	270	2,440		960	
臭突ファン	10年	既存撤去・新設											650		
<b>小計</b>								960		960	270	2,440		960	
1,230													1,880		2,440
<b>4. ガス設備修繕費</b>															
1. ガス管															
埋設管【既存:ポリエチレン被覆鋼管】	対象外	既存撤去・新設													
<b>小計</b>															

プランズシティ東岸和田

単位:千円(諸経費込・税別)

築13年	築14年	築15年	築16年	築17年	築18年	築19年	築20年	築21年	築22年	築23年	築24年	築25年	築26年	築27年	築28年	築29年	築30年	合計	備考		
2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年				
																			・予定時期 2062年 推定修繕費用 20,800千円		
	2,150																	2,150	4,300		
								2,040										2,040	6,120		
																			8,460		
																			16,860		
	16,690																		16,690	33,380	
																				・耐食性配管の為、事後保全による 対応とし対象外の計画	
																				・周期、修繕仕様の設定が困難な 為、事後保全による対応とし対象外 の計画	
																			7,640	22,920	
																			4,840	4,840	
																				・行政貸与のため対象外	
	18,840	12,480			6,270			7,640	8,430									20,880	96,880		
																			2,710	8,130	
																				・予定時期 2077年 推定修繕費用 275,950千円	
																				・周期、修繕仕様の設定が困難な 為、事後保全による対応とし対象外 の計画	
								2,710											2,710	8,130	
	960	270	960		2,440		1,230		960		2,440	270	960		960		2,710		23,420	・安永クリーンテック㈱作成の計画表を 参照し計画 ・実際の実施時期・範囲は安永クリーン テック㈱実施の保守点検結果により決 定	
																			650	1,950	
	960	270	960		2,440		1,880		960		2,440	270	960		960		3,360		25,370		
																				・耐腐食性配管の為、事後保全による 対応とし対象外の計画	

項目	周期	修繕仕様	前回 修繕年	築1年	築2年	築3年	築4年	築5年	築6年	築7年	築8年	築9年	築10年	築11年	築12年
				2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
<b>5. 空調設備修繕費</b>															
1. 空気調和機															
天井埋込かセット・天吊形エアコン	15年	既存撤去・新設													
ルームエアコン	15年	既存撤去・新設													
<b>小計</b>															
<b>6. 換気設備修繕費</b>															
1. 送風機・排風機															
送風機・排風機(内部)	20年	既存撤去・新設													
2. 脱臭装置															
脱臭器	15年	既存撤去・新設													
<b>小計</b>															
<b>7. 電気設備修繕費</b>															
1. 自家用受変電設備															
自家用受変電設備	対象外	既存撤去・新設													
2. 低压配電盤															
引込開閉器盤・電灯分電盤・動力盤	30年	既存撤去・新設													
3. 警報盤															
警報盤	30年	既存撤去・新設													
4. 非常電源															
非常用発電機	6年	損耗部品交換等									350				350
	36年	既存撤去・新設													
5. 照明器具															
LED屋内外照明(管球一体型24時間点灯)	5年	既存撤去・新設								8,160					8,160
LED屋内外照明(管球一体型)	10年	既存撤去・新設													10,530
LED屋内外照明	20年	既存撤去・新設													
LED庭園灯	15年	既存撤去・新設													
LED防犯灯	15年	既存撤去・新設													
LED非常灯	7年	バッテリー交換										1,840			
	15年	既存撤去・新設													
6. 避雷針															
避雷針	40年	既存撤去・新設(突針・ポール・架台)													

単位:千円(諸経費込・税別)

項目	周期	修繕仕様	前回 修繕年	築1年	築2年	築3年	築4年	築5年	築6年	築7年	築8年	築9年	築10年	築11年	築12年
				2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
7. 航空灯															
航空障害灯	5年	LEDユニット撤去・新設							1,374					1,374	
	8年	タイマー・照明制御機器等撤去・新設											484		
	15年	灯具・管制器等撤去・新設													
緊急着陸灯	15年	灯具・管制器等撤去・新設													
8. 低圧幹線															
配線	対象外	既存撤去・新設													
<b>小計</b>									9,534	350	1,840	484		20,064	350
8. 情報設備修繕費															
1. TV共聴設備															
BS110° CSアンテナ・増幅器	15年	既存撤去・新設													
<b>小計</b>															
9. 防犯・防災設備修繕費															
1. 監視設備															
防犯カメラ	対象外	既存撤去・新設													
2. インターホン															
集合住宅インターホン(共用・専有部分)	15年	既存撤去・新設(カメラ・モニター付)													
<b>小計</b>															
10. 消防用設備等修繕費															
1. 消火設備															
粉末消火設備	30年	既存撤去・新設													
消火器	10年	既存撤去・新設(蓄圧式消火器)											2,130		
2. 警報設備															
自動火災報知設備(駐車場棟)	25年	受信機・機器収容箱・発信機他・火災感知器撤去・新設													
自動火災報知設備(住宅棟)	15年	受信機他・火災感知器(専有部分を含む)													
3. 消火活動施設															
連結送水管設備	対象外	耐圧試験													
	10年	ホース交換											2,590		
	対象外	埋設管・弁類撤去・新設													
	35年	補給水槽撤去・新設													
	対象外	屋上部配管・縦管撤去・新設													
<b>小計</b>													4,720		

単位:千円(諸経費込・税別)

項目	周期	修繕仕様	前回 修繕年	築1年	築2年	築3年	築4年	築5年	築6年	築7年	築8年	築9年	築10年	築11年	築12年
				2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
11. 昇降機設備等修繕費															
1. エレベーター															
機械室レス式エレベーター(4台)	25年	準撤去リニューアル													
小計															
12. 駐車場設備修繕費															
1. その他															
車路管制装置	5年	受信機撤去・新設						140					140		
	7年	コントローラー・モーター撤去・新設							300						
	12年	ゲート既存撤去・新設												1,000	
小計								140	300				140		1,000
13. 付属設備修繕費															
1. 宅配ボックス															
宅配ボックス	適宜	部品交換等							470	1,440	800				
	15年	既存撤去・新設													
2. 自動ドア															
自動ドア	10年	駆動部品・電装部品撤去新設											8,400		
3. 太陽光発電設備															
太陽光発電設備	20年	既存撤去・新設													
4. 充電設備															
車両充電設備	10年	既存撤去・新設											2,930		
5. 灌水設備															
自動灌水設備	10年	既存撤去・新設											4,440		
小計									470	1,440	800		15,770		
合計				960		960	14,174	3,260	3,580	9,884		55,754		3,790	
累計				960	960	1,920	16,094	19,354	22,934	32,818	32,818	88,572	88,572	92,362	

単位:千円(諸経費込・税別)

### III. 調査等

項目	周期	修繕仕様	前回 修繕年	築1年	築2年	築3年	築4年	築5年	築6年	築7年	築8年	築9年	築10年	築11年	築12年				
				2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年				
<b>1. 大規模修繕コンサルティング業務費</b>																			
1. 調査診断																			
大規模修繕時(建築関係)	12年	-												1,440					
2. 改修設計																			
大規模修繕時(建築関係)	12年	-												2,880					
3. 工事監理																			
大規模修繕時(建築関係)	12年	-												3,840					
<b>小計</b>														1,440	2,880	3,840			
<b>2. 長期修繕計画案作成業務費</b>																			
1. 長期修繕計画案作成																			
長期修繕計画案作成	5年	-												1,210					
<b>小計</b>														1,210	1,210	1,210			
<b>合計</b>														1,210	2,650	2,880	3,840		
<b>累計</b>														1,210	1,210	1,210	3,860	6,740	10,580

ブランズシティ東岸和田

単位:千円(諸経費込・税別)

#### 4. 累計工事費と積立金の推移表

【単位 千円】

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目
年度累計工事費	0	1,056	0	1,056	16,922	24,222	3,938	10,872	0	64,244	3,168	322,663	0	1,056	190,692
累計工事費	0	1,056	1,056	2,112	19,034	43,256	47,194	58,066	58,066	122,310	125,478	448,141	448,141	449,197	639,889
年度別修繕積立金合計	24,734	24,734	24,734	24,734	24,734	39,046	39,046	39,046	39,046	53,429	53,429	53,429	53,429	53,429	53,429
年度別修繕積立基金合計	171,375	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕積立金累計	196,109	220,844	245,578	270,313	295,047	334,093	373,138	412,184	451,229	490,275	543,704	597,133	650,561	703,990	757,419

修繕積立金(月額 円／戸平均)	8,590	8,590	8,590	8,590	8,590	13,560	13,560	13,560	13,560	13,560	18,550	18,550	18,550	18,550
修繕積立基金(円／戸平均)	714,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

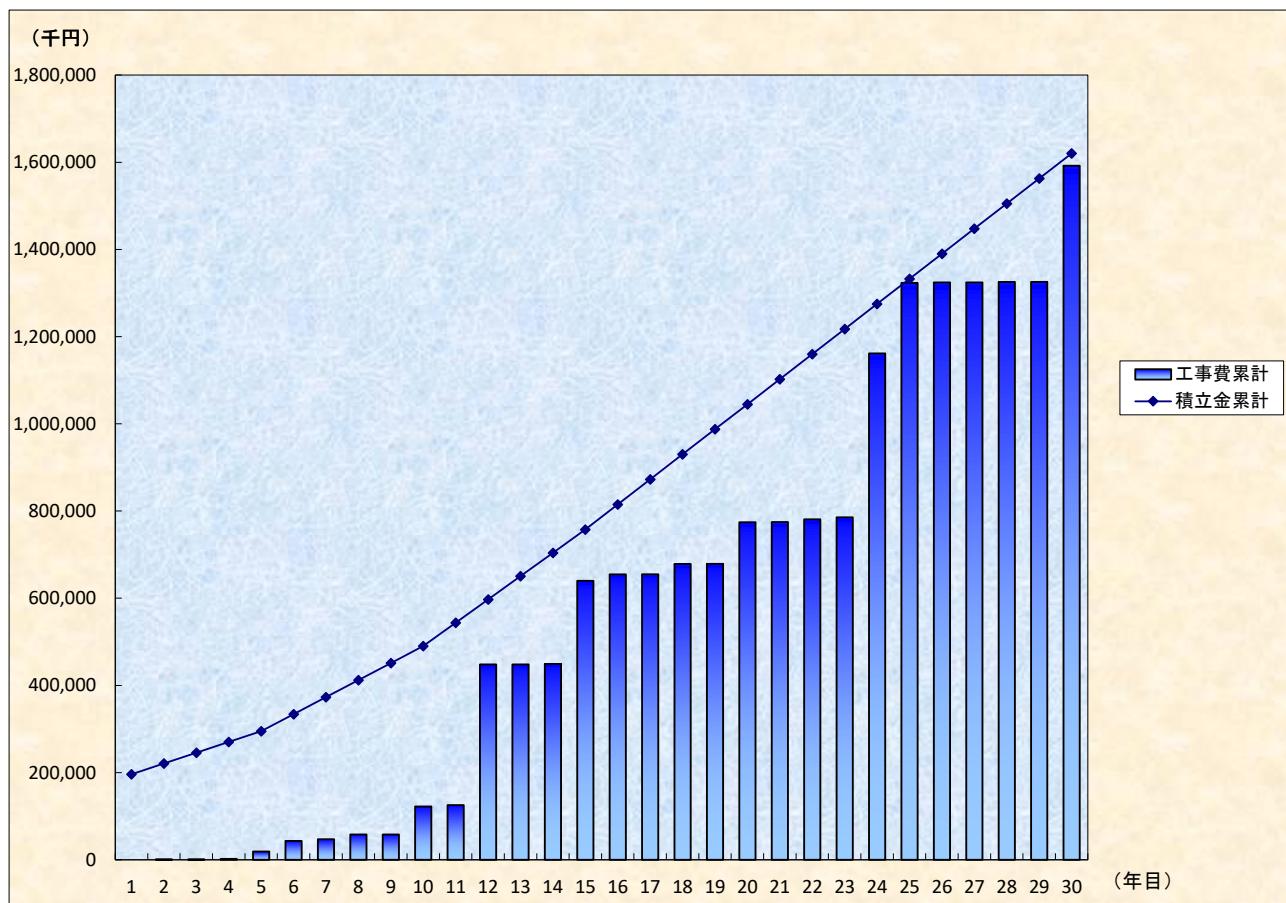
	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目
年度累計工事費	14,784	154	23,705	330	95,341	517	6,248	4,580	375,936	161,770	1,056	0	1,056	154	266,497
累計工事費	654,673	654,827	678,532	678,862	774,203	774,720	780,968	785,548	1,161,484	1,323,254	1,324,310	1,324,310	1,325,366	1,325,520	1,592,017
年度別修繕積立金合計	57,512	57,512	57,512	57,512	57,512	57,512	57,512	57,512	57,512	57,512	57,512	57,512	57,512	57,512	57,512
年度別修繕積立基金合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
修繕積立金累計	814,931	872,444	929,956	987,469	1,044,981	1,102,493	1,160,006	1,217,518	1,275,031	1,332,543	1,390,055	1,447,568	1,505,080	1,562,593	1,620,105

修繕積立金(月額 円／戸平均)	19,970	19,970	19,970	19,970	19,970	19,970	19,970	19,970	19,970	19,970	19,970	19,970	19,970	19,970
修繕積立基金(円／戸平均)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

※ご提示した修繕積立金等の推移は、あくまでも参考例です。今後、長期修繕計画に基づき、管理組合でご検討いただくことになります。

※上表の金額は100円単位で四捨五入し表記している為、合計が一致しない場合がございます。

#### 5. 累計工事費と積立金の推移（グラフ）



## 6. タイプ別修繕積立金等推移表

タイプ	専有面積 (m <sup>2</sup> )	戸数	専有面積 小計(m <sup>2</sup> )	修繕積立金						修繕積立基金			
				1~5年目 120円/m <sup>2</sup>	6~10年目 190円/m <sup>2</sup>	11~15年目 260円/m <sup>2</sup>	16~20年目 280円/m <sup>2</sup>	21~25年目 280円/m <sup>2</sup>	26~30年目 280円/m <sup>2</sup>	初年度 10,000円/m <sup>2</sup>	12年目	24年目	
A	84.75	18	1,525.50	10,200	16,100	22,000	23,700	23,700	23,700	848,000			
Ag	84.75	1	84.75	10,200	16,100	22,000	23,700	23,700	23,700	848,000			
B	75.85	19	1,441.15	9,100	14,400	19,700	21,200	21,200	21,200	759,000			
Bg	75.85	1	75.85	9,100	14,400	19,700	21,200	21,200	21,200	759,000			
C	70.48	19	1,339.12	8,500	13,400	18,300	19,700	19,700	19,700	705,000			
Cg	70.48	1	70.48	8,500	13,400	18,300	19,700	19,700	19,700	705,000			
D	70.48	19	1,339.12	8,500	13,400	18,300	19,700	19,700	19,700	705,000			
E	60.72	19	1,153.68	7,300	11,500	15,800	17,000	17,000	17,000	607,000			
F	60.72	19	1,153.68	7,300	11,500	15,800	17,000	17,000	17,000	607,000			
G	70.48	19	1,339.12	8,500	13,400	18,300	19,700	19,700	19,700	705,000			
H	59.63	16	954.08	7,200	11,300	15,500	16,700	16,700	16,700	596,000			
I	70.48	16	1,127.68	8,500	13,400	18,300	19,700	19,700	19,700	705,000			
J	80.88	15	1,213.20	9,700	15,400	21,000	22,600	22,600	22,600	809,000			
K	78.21	1	78.21	9,400	14,900	20,300	21,900	21,900	21,900	782,000			
L	65.41	2	130.82	7,800	12,400	17,000	18,300	18,300	18,300	654,000			
M	80.62	11	886.82	9,700	15,300	21,000	22,600	22,600	22,600	806,000			
N	72.31	10	723.10	8,700	13,700	18,800	20,200	20,200	20,200	723,000			
O	72.31	9	650.79	8,700	13,700	18,800	20,200	20,200	20,200	723,000			
P	60.34	7	422.38	7,200	11,500	15,700	16,900	16,900	16,900	603,000			
Q	75.85	5	379.25	9,100	14,400	19,700	21,200	21,200	21,200	759,000			
R	85.93	5	429.65	10,300	16,300	22,300	24,100	24,100	24,100	859,000			
S	79.44	1	79.44	9,500	15,100	20,700	22,200	22,200	22,200	794,000			
Sr	79.44	1	79.44	9,500	15,100	20,700	22,200	22,200	22,200	794,000			
T	63.65	1	63.65	7,600	12,100	16,500	17,800	17,800	17,800	637,000			
Tr	63.65	1	63.65	7,600	12,100	16,500	17,800	17,800	17,800	637,000			
U	75.85	1	75.85	9,100	14,400	19,700	21,200	21,200	21,200	759,000			
V	75.90	1	75.90	9,100	14,400	19,700	21,300	21,300	21,300	759,000			
W	94.96	1	94.96	11,400	18,000	24,700	26,600	26,600	26,600	950,000			
X	84.16	1	84.16	10,100	16,000	21,900	23,600	23,600	23,600	842,000			
合 計			240	17,135.48	2,061,200	3,253,800	4,452,400	4,792,700	4,792,700	4,792,700	171,375,000		

※ご提示した修繕積立金等の推移は、あくまでも参考例です。  
今後、長期修繕計画に基づき、管理組合でご検討いただくことになります。

## 7. 長期修繕計画作成ガイドライン「推定修繕工事項目」19項目との比較

本長期修繕計画(案)は、国土交通省による『長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン』を参考とし、弊社独自の書式・内容としております。

以下、「推定修繕工事項目」19項目と弊社長期修繕計画の構成・名称との比較を記載しています。

長期修繕計画作成 ガイドライン 推定修繕工事項目		東急コミュニティー 長期修繕計画		長期修繕計画作成 ガイドライン 推定修繕工事項目	
I	仮設	I	建築		
1	仮設工事	1	防水等修繕費	1	仮設工事
II	建物	2	外壁等修繕費	2	屋根防水
2	屋根防水	3	鉄部塗装等修繕費	3	床防水
3	床防水	4	建具等修繕費	1	仮設工事
4	外壁塗装等	5	金属等修繕費	4	外壁塗装等
5	鉄部塗装等	6	内装等修繕費	1	仮設工事
6	建具・金物等	7	外構等修繕費	5	鉄部塗装等
7	共用内部	8	給水設備修繕費	6	建具・金物等
III	設備	9	排水設備修繕費	7	共用内部
8	給水設備	10	給湯設備修繕費	7	外構・附属施設
9	排水設備	11	ディスポーザー処理設備修繕費		
10	ガス設備	12	ガス設備修繕費	10	ガス設備
11	空調・換気設備	13	空調設備修繕費	11	空調・換気設備
12	電灯設備等	14	換気設備修繕費		
13	情報・通信設備	15	電気設備修繕費	12	電灯設備等
14	消防用設備	16	情報設備修繕費	13	情報・通信設備
15	昇降機設備	17	防犯・防災設備修繕費		
16	立体駐車場設備	18	消防用設備等修繕費 (12:電灯設備外灯の【誘導灯】含む)	14	消防用設備
IV	外構・その他	19	昇降機設備等修繕費	15	昇降機設備
17	外構・附属施設	20	駐車場設備修繕費	16	立体駐車場設備
18	調査・診断、設計、工事監理等費用	21	水景設備修繕費		
19	長期修繕計画作成費用	22	付属設備修繕費		
		III	調査等		
		23	大規模修繕コンサルティング業務費	18	調査・診断、設計、工事監理等費用
		24	長期修繕計画案作成業務費	19	長期修繕計画作成費用

## 7. 長期修繕計画作成ガイドライン「推定修繕工事項目」修繕周期・修繕仕様の比較

本長期修繕計画(案)は、国土交通省による『長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン』を参考とし、弊社独自の書式・内容としております。

以下、推定修繕工事項目と弊社長期修繕計画の修繕周期・修繕仕様との比較を記載しています。

修繕項目		東急コムニティー 長期修繕計画 項目・周期・仕様		長期修繕計画作成 ガイドライン 推定修繕工事項目		
部位	既存仕様	修繕周期	修繕仕様	修繕周期 (参考)	修繕仕様 (参考)	
I 建築						
1 防水等修繕費						
共通仮設・直接仮設	-	単独時	廃材処分費・一般養生費・屋上仮設手摺等			
・弊社は単独工事の仮設費を防水工事の部位の一つとして計画しています。						
屋上 塔屋 ルーフバルコニー	露出アスファルト防水	6年	保護塗装	12~15年	下地処理、保護塗装 (トップコート塗り)	
		12年	(1・2回目) 露出アスファルト防水被せ工法	24~30年	下地処理、改質アスファルト防水 (撤去・新規防水)	
		12年	(3回目) ウレタン塗膜防水機械固定工法			
		12年	(4回目~) ウレタン塗膜防水			
	・弊社全面防水の修繕周期は大規模修繕工事時に合わせて計画しています。また、修繕仕様は改修コスト、実績を考慮し設定しています。					
	アスファルト防水コンクリート押え				12~15年 伸縮目地の打替え、保護コンクリート部分補修	
		24年	(1回目) ウレタン複合防水	24~30年	下地処理、ウレタン塗膜防水通気緩衝工法	
		12年	(2回目~) ウレタン塗膜防水			
	・弊社全面防水の修繕周期は2回目の大規模修繕工事時に合わせて計画しています。また、修繕仕様は実績を考慮し設定しています。					
	加硫ゴムシート防水	6年	保護塗装			
		12年	(1回目) ウレタン塗膜防水機械固定工法			
		12年	(2回目~) ウレタン塗膜防水			
	塩ビシート防水	12年	(1回目) ウレタン塗膜防水機械固定工法			
		12年	(2回目~)ウレタン塗膜防水			
	ウレタン塗膜防水	12年	ウレタン塗膜防水			
	露出アスファルト防水断熱ブロック押え・砂利押え	24年	露出アスファルト防水被せ工法+断熱ブロック・砂利一時撤去・復旧			

修繕項目		東急コミュニティー 長期修繕計画 項目・周期・仕様		長期修繕計画作成 ガイドライン 推定修繕工事項目	
部位	既存仕様	修繕周期	修繕仕様	修繕周期 (参考)	修繕仕様 (参考)
屋上 塔屋 ルーフバルコニー	屋上緑化システム (ユニット等)	12年	一時撤去・復旧	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え(ガルバリウム鋼板等)	
		24年	既存撤去・新設		
・弊社修繕仕様は各既存仕様毎に実績を考慮し、修繕周期を適宜設定しています。					
屋根	アスファルトシングル葺	12年	美観向上塗装	12～15年	塗装・部分補修
		24年	アスファルトシングル葺被せ工法	24～30年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え(ガルバリウム鋼板等)
		48年	アスファルトシングル葺撤去新設	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え(ガルバリウム鋼板等)	
	・弊社修繕仕様は実績を考慮し、全面撤去・新設は4回目の大規模修繕工事に合わせて計画しています。				
	金属葺き・ガルバリウム鋼板葺き・スレート葺き	12年	劣化部補修・塗装	12～15年	塗装・部分補修
		36年	既存撤去・新設	24～30年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え(ガルバリウム鋼板等)
	瓦葺き	36年	既存撤去・新設	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え(ガルバリウム鋼板等)	
	・弊社修繕仕様は各既存仕様毎に実績を考慮し、修繕周期を適宜設定しています。				
庇・笠木等	ウレタン塗膜防水	12年	ウレタン塗膜防水	12～15年	高压水洗の上、下地処理、ウレタン塗膜防水
バルコニー	ウレタン塗膜防水	12年	ウレタン塗膜防水	12～15年	高压水洗の上、下地処理、ウレタン塗膜防水
	長尺塩ビシート	12年	平場:長尺塩ビシート撤去 新設/側溝等:ウレタン塗膜防水	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え(ガルバリウム鋼板等)	
	・弊社修繕仕様は各既存仕様毎に、修繕周期・修繕仕様を設定しています。				
開放廊下	ウレタン塗膜防水	12年	(1回目)平場:長尺塩ビシート新設/側溝等:ウレタン塗膜防水	12～15年	高压水洗の上、下地処理、ウレタン塗膜防水
		12年	(2回目～)平場:長尺塩ビシート撤去新設/側溝等:ウレタン塗膜防水	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え(ガルバリウム鋼板等)	
	・弊社修繕仕様は、長尺塩ビシート新設を推奨とした計画としています。				
	長尺塩ビシート	12年	平場:長尺塩ビシート撤去 新設/側溝等:ウレタン塗膜防水	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え(ガルバリウム鋼板等)	
・弊社修繕仕様は各既存仕様毎に、修繕周期・修繕仕様を設定しています。					
外部階段	ウレタン塗膜防水	12年	(1回目)平場:長尺塩ビシート新設/側溝等:ウレタン塗膜防水	12～15年	高压水洗の上、下地処理、ウレタン塗膜防水
		12年	(2回目～)平場:長尺塩ビシート撤去新設/側溝等:ウレタン塗膜防水	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え(ガルバリウム鋼板等)	
	・弊社修繕仕様は、長尺塩ビシート新設を推奨とした計画としています。				
	長尺塩ビシート	12年	平場:長尺塩ビシート撤去 新設/側溝等:ウレタン塗膜防水	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え(ガルバリウム鋼板等)	
・弊社修繕仕様は、長尺塩ビシート新設を推奨とした計画としています。					

修繕項目		東急コミュニティー 長期修繕計画 項目・周期・仕様		長期修繕計画作成 ガイドライン 推定修繕工事項目	
部位	既存仕様	修繕周期	修繕仕様	修繕周期 (参考)	修繕仕様 (参考)
2 外壁等修繕費					
共通仮設	-	12年	現場事務所・安全監視員・廃材処分費等	12～15年	仮設事務所、資材置き場等
直接仮設	-	12年	鋼製足場・先行手摺足場・メッシュシート等	12～15年	枠組足場、養生シート等
シーリング	露出面:变成シリコン系/ 被覆面:ウレタン系	12年	既存撤去・露出面:变成シリコン系シーリング/被覆面:ウレタン系シーリング	12～15年	コンクリートの打継ぎ目地、サッシ回り、タイル伸縮目地のコーティング打替え
躯体補修	タイル面	12年	補修・薬品洗浄	12～15年	欠損・亀裂・浮部分補修、タイル面洗浄、磁器質タイル貼替え
	塗装面	12年	補修・高圧水洗浄および清掃	12～15年	ひび割れ・欠損・爆裂補修
内外壁塗装	吹付タイル・スタッコ	12年	水性微弾性フライ・水性シリコン塗料	12～15年	雨掛け・非雨掛け部分: 高圧水洗の上、下地処理、アクリルシリコン樹脂塗料
				24～30年	雨掛け・非雨掛け部分: 既存塗膜撤去、アクリルシリコン樹脂塗材(撤去、新規防水)
	リシン	12年	水性シーラー・水性透湿型アクリル樹脂塗料	12～15年	高圧水洗の上、下地処理、アクリルシリコン樹脂塗料
				24～30年	既存塗膜撤去、アクリルシリコン樹脂塗材(撤去、新規防水)
	•弊社修繕仕様は、実績を考慮し大規模修繕工事毎に脆弱塗膜撤去・塗装の計画としています。 (躯体補修の塗装面に計上) •既存塗膜全面撤去は弊社管理物件の傾向より対象外としています。				
	ジョリパット	12年	シーラー・外装合成樹脂エマルジョン系薄付仕上塗料		
	石調吹付	12年	石材調仕上塗料・クリアトップ		
	コンクリート打放し	12年	環境対応型水性無機高分子塗料		
	GP	12年	水性シーラー・GP		
	ボード	12年	水性シーラー・AEP		
	塗床	12年	防塵塗料		
•弊社修繕仕様は各既存仕様毎に、修繕周期・修繕仕様を設定しています。					

修繕項目		東急コミュニティー 長期修繕計画 項目・周期・仕様		長期修繕計画作成 ガイドライン 推定修繕工事項目	
部位	既存仕様	修繕周期	修繕仕様	修繕周期 (参考)	修繕仕様 (参考)
<b>3 鉄部塗装等修繕費</b>					
共通仮設・直接仮設		-	単独時	廃材処分費・一般養生費・簡易足場等	
		・弊社は単独工事の仮設費を鉄部塗装工事の部位の一つとして計画しています。			
鉄部塗装		鋼製	6年	ケレン・錆止め・弱溶剤ウレタン系樹脂塗料	5~7年 雨掛け・非雨掛け部分: ケレン・錆止め・塗替
		塩ビ製等	12年	ケレン・弱溶剤ウレタン系樹脂塗料	12~15年 下地処理、塩化ビニル樹脂塗料塗装
		亜鉛メッキ製	12年	ケレン・高濃度亜鉛末塗料(タッヂアップ10%)	
		・弊社修繕仕様は各既存仕様毎に、修繕周期・修繕仕様を設定しています。			
<b>4 建具等修繕費</b>					
玄関扉		鋼製・化粧鋼板製・塩ビ鋼板製(外部)	36年	既存撤去・新設カバー工法	12~15年 点検、補修 34~38年 建具取替、スチール枠被せ
		・弊社修繕周期・修繕仕様は3回目の大規模修繕工事時に合わせて更新のみ計画しています。			
		鋼製・化粧鋼板製・塩ビ鋼板製(内部)	48年	既存撤去・新設カバー工法	12~15年 点検、補修 34~38年 建具取替、スチール枠被せ
		・弊社修繕周期・修繕仕様は4回目の大規模修繕工事時に合わせて更新のみ計画しています。			
サッシ		アルミ製	48年	既存撤去・新設カバー工法	12~15年 点検、補修 34~38年 建具(掃出しアルミサッシ) 取替、アルミ枠被せ
		・弊社修繕周期・修繕仕様は4回目の大規模修繕工事時に合わせて更新のみ計画しています。			

修繕項目		東急コミュニティー 長期修繕計画 項目・周期・仕様		長期修繕計画作成 ガイドライン 推定修繕工事項目	
部位	既存仕様	修繕周期	修繕仕様	修繕周期 (参考)	修繕仕様 (参考)
<b>5 金属等修繕費</b>					
面格子	アルミ製	12年	既存一時撤去・清掃・復旧	12~15年	点検、補修
		48年	既存撤去・新設	34~38年	取替
・弊社修繕周期は4回目の大規模修繕工事時に合わせて更新を計画しています。					
エレベーター扉・三方枠	塗装仕上・塩ビ系フィルム貼	12年	塩ビ系フィルム撤去・新設	12~15年	(かご内装・枠・扉)下地処理 化粧樹脂フィルム貼り
		・弊社修繕仕様は実績を考慮し、エレベーター扉・三方枠のみを対象としています。			
集合郵便受	ステンレス製	24年	既存撤去・新設	24~28年	ステンレス製集合郵便受取替
手摺	鋼製	48年	既存撤去・新設(アルミ製)	34~38年	取替
		・弊社修繕周期は4回目の大規模修繕工事時に合わせて計画しています。			
隔板	鋼製	48年	既存撤去・新設(アルミ製)	24~28年	取替
		・弊社修繕周期は4回目の大規模修繕工事時に合わせて計画しています。			
堅桶	鋼製・塩ビ製	48年	既存撤去・新設	24~28年	取替
		・弊社修繕周期は4回目の大規模修繕工事時に合わせて計画しています。			
屋外鉄骨階段	鋼製			12~15年	点検、補修
				34~38年	アルミ製トップレール取替
・弊社の修繕仕様は鉄部塗装の対応として計画しています。					
メーターボックス扉等	鋼製			34~38年	スチール製扉取替
		・弊社の修繕仕様は鉄部塗装の対応として計画しています。			
駐輪ラック(内部)	平置式・スライド式・2段式・油圧式	24年	既存撤去・新設		
		・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、駐輪ラックの更新を計画しています。			
フェンス(屋上)	鋼製等(ネットフェンス)	36年	既存撤去・新設	34~38年	塗装補修及び取替(同等品)
		・塗装については鉄部塗装の対応として計画しています。			
<b>6 内装等修繕費</b>					
内部廊下・内部階段 集会室・エントランス ホール・管理事務室等	長尺塩ビシート・ビニールクロス等	24年	既存撤去・新設	12~15年	補修及び仕上材貼替等
				12~15年	(壁)下地処理、砂壁状仕上塗材(床)大理石貼欠損・亀裂部分補修(天井)下地処理、塗替
・弊社修繕周期・修繕仕様は状況に応じ大規模修繕工事時に合わせて計画しています。若しくは状況に応じ、一般会計の対応として事後保全の計画としています。※一部 2:外壁等修繕費に含む場合あり					

修繕項目		東急コミュニティー 長期修繕計画 項目・周期・仕様		長期修繕計画作成 ガイドライン 推定修繕工事項目	
部位	既存仕様	修繕周期	修繕仕様	修繕周期 (参考)	修繕仕様 (参考)
7 外構等修繕費					
駐輪ラック	2段式・スライド式他	18年	既存撤去・新設		
駐輪場屋根・ゴミ集積場	・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、駐輪ラックの更新を計画しています。				
	ポリカーボネート製 波板等	12年	既存撤去・新設	24～28年	取替
	テント	24年	既存撤去・新設		
フェンス	鋼製	36年	既存撤去・新設		
	・弊社修繕仕様は各既存仕様毎に、修繕周期・修繕仕様を設定しています。				
	鋼製等(ネットフェンス)	36年	既存撤去・新設	24～28年	塗装補修及び取替(同等品)
舗床	・塗装については鉄部塗装の対応として計画しています。				
	アスファルト・インターロッキング・平板敷	12年	既存一部撤去・新設(5%)	24～28年	インターロッキング、アスファルト舗装
	・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、舗床の補修を計画しています。				
ウッドデッキ	区画ライン引き・駐車場区画	12年	既存撤去・新設		
	・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、ライン引きの補修を計画しています。				
植樹	木製	24年	既存撤去・新設		
	・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、2回目の大規模修繕工事時に合わせて更新を計画しています。				
-				24～28年	整備
・一般管理の保守管理の想定とし対象外としております。					

修繕項目		東急コミュニティー 長期修繕計画 項目・周期・仕様		長期修繕計画作成 ガイドライン 推定修繕工事項目						
部位	既存仕様	修繕周期	修繕仕様	修繕周期 (参考)	修繕仕様 (参考)					
II 設備										
8 給水設備修繕費										
受水槽	FRP製(外部)	7年・15年	外面コーティング	12～16年 26～30年	補修 取替(同等品)					
		15年	内面ライニング							
		30年	既存撤去・新設							
	FRP製(内部)	15年	内面ライニング							
		35年	既存撤去・新設							
	ステンレス製(外部)	35年	既存撤去・新設							
	ステンレス製(内部)	40年	既存撤去・新設							
	RC製	30年	(1回目)FRPライニング							
・弊社修繕周期・修繕仕様は既存仕様、設置場所を考慮し設定しています。										
高置水槽	FRP製(外部)	7年・15年	外面コーティング	12～16年 26～30年	補修 取替(同等品)					
		15年	内面ライニング							
		25年	既存撤去・新設							
	FRP製(内部)	15年	内面ライニング							
		30年	既存撤去・新設							
	ステンレス製(外部)	35年	既存撤去・新設							
	ステンレス製(内部)	40年	既存撤去・新設							
・弊社修繕周期・修繕仕様は既存仕様、設置場所を考慮し設定しています。										
定水位弁	-	10年	既存撤去・新設							
	・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、定水位弁の更新を計画しています。									
給水ポンプ	揚水ポンプ陸上型	7年	分解整備・損耗部品交換	5～8年 14～18年	分解整備 取替(同等品)					
		15年	既存撤去・新設							
	揚水ポンプ水中型	10年	既存撤去・新設							
	圧送ポンプ陸上型	5年	分解整備・損耗部品交換							
		10年	既存撤去・新設							
	圧送ポンプ水中型	10年	既存撤去・新設							
	直結増圧ポンプ	5年、10年	分解整備・損耗部品交換							
		15年	既存撤去・新設							
・弊社修繕周期・修繕仕様はポンプの機種別に設定しています。										
給水ポンプ制御盤	-	20年	既存撤去・新設							
	・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、給水ポンプ制御盤の更新を計画しています。									
給水管 縦管	硬質塩ビライニング鋼管 +コア無	10年	抜管調査	19～23年 30～40年	更生 取替					
		15年	既存撤去・新設(コア内蔵継手)							
	硬質塩ビライニング鋼管 +更生済	12年	抜管調査							
		15年	既存撤去・新設(コア内蔵継手)							
	硬質塩ビライニング鋼管 +コア内蔵継手	25年	抜管調査							
		30年	既存撤去・新設							
	耐衝撃性硬質塩化ビニル管	対象外								
	ステンレス鋼管・ポリエチレン管	対象外								
・耐衝撃性硬質塩化ビニル管、ステンレス鋼管、ポリエチレン管については耐腐食性配管の為、対象外と設定している。										
・弊社修繕周期・修繕仕様は給水管の管種別に設定しています。										

修繕項目		東急コミュニティー 長期修繕計画 項目・周期・仕様		長期修繕計画作成 ガイドライン 推定修繕工事項目	
部位	既存仕様	修繕周期	修繕仕様	修繕周期 (参考)	修繕仕様 (参考)
戸別減圧弁・系統減圧弁	-	8年	既存撤去・新設		
・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、弁類の更新を計画しています。					
私設量水器	-	8年	既存撤去・新設		
・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、私設量水器の更新を計画しています。					
集中検針盤	-	16年	既存撤去・新設		
・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、集中検針盤の更新を計画しています。					
給水弁		16年	既存撤去・新設		
・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、給水弁の更新を計画しています。					
緊急遮断弁	-	適宜	弁撤去・新設		
		適宜	制御盤撤去・新設		
・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、緊急遮断弁の更新を計画しています。					
⑨ 排水衛生設備修繕費					
排水ポンプ	汚水ポンプ・排水ポンプ 水中型	10年	既存撤去・新設	5~8年 14~18年	補修 取替(同等品)
		10年	既存撤去・新設		
・弊社修繕周期・修繕仕様は10年毎に更新のみ計画しています。					
排水ポンプ制御盤	排水ポンプ制御盤	20年	既存撤去・新設		
・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、排水ポンプ制御盤の更新を計画しています。					
汚水・雑排水管 縦管	配管用炭素鋼々管	25年	抜管調査	19~23年 30~40年	更生 取替
		30年	既存撤去・新設		
	アルファコーティング鋼 管	25年	抜管調査		
		30年	既存撤去・新設		
	硬質塩ビライニング鋼管	35年	抜管調査		
		40年	既存撤去・新設		
	タールエポキシ塗装鋼管	35年	抜管調査		
		40年	既存撤去・新設		
	銅管	35年	抜管調査		
		40年	既存撤去・新設		
	排水鉄管	35年	抜管調査		
		40年	既存撤去・新設		
	硬質塩化ビニル管	30~50年	部分修繕		
		50年	既存撤去・新設		
・上記については物件状況を考慮の上、都度設定しています。					
耐火二層管	50年	既存撤去・新設			
耐火性硬質ポリ塩化ビニル管	対象外				
・耐火性硬質ポリ塩化ビニル管については耐腐食性配管の為、対象外と設定している。					
・弊社修繕周期・修繕仕様は汚水・雑排水管の管種別に設定しています。					

修繕項目		東急コミュニティー 長期修繕計画 項目・周期・仕様		長期修繕計画作成 ガイドライン 推定修繕工事項目	
部位	既存仕様	修繕周期	修繕仕様	修繕周期 (参考)	修繕仕様 (参考)
10 給湯設備修繕費					
膨張タンク	FRP製	30年	既存撤去・新設		
	ステンレス製	30年	既存撤去・新設		
ボイラー	-	15~20年	既存撤去・新設		
源泉ポンプ	-	15年	既存撤去・新設		
加圧ポンプ	-	15年	既存撤去・新設		
循環ポンプ	-	15年	既存撤去・新設		
給湯管 縦管	配管用炭素鋼々管	25年	抜管調査		
		30年	既存撤去・新設(ステンレス 鋼管)		
	配管用銅管	30年	抜管調査		
		35年	既存撤去・新設(ステンレス 鋼管)		
	ステンレス鋼管	35年	抜管調査		
		40年	既存撤去・新設		
熱交換器・電熱ヒー ター	-	15年	既存撤去・新設		
温水メーター	-	8年	既存撤去・新設		
・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、物件状況を考慮の上、給湯設備各部位毎の修繕を計画しています。					
11 ディスポーザー設備修繕費					
原水ポンプ・放流ボ ンプ・プロワー・臭突 ファン等	-	適宜	既存撤去・新設		
・弊社修繕周期・修繕仕様は、保守メンテナンス会社の修繕計画表に準じて計画しています。					
12 ガス設備修繕費					
埋設ガス管	配管用炭素鋼々管	25年	既存撤去・新設(ポリエチ レン管等)	28~32年	取替 (管種に関する記載なし)
	ポリエチレン管等	対象外	-		
・弊社修繕周期・修繕仕様は埋設ガス管の管種別に設定しています。また、ポリエチレン管等の耐腐食性 配管は対象外としています。					
屋内共用ガス管	-			28~32年	取替
	・屋内共用ガス管の更新は改修工事の実績がないことから対象外としています。				
13 空調設備修繕費					
エアコン	天井カセット形・天吊形・ ルームエアコン	15年	既存撤去・新設	13~17年	取替(同等品)
14 換気設備修繕費					
送風機・排風機	外部	15年	既存撤去・新設	13~17年	取替(同等品)
	内部	20年	既存撤去・新設		
ウイングジェッター	-	20年	既存撤去・新設		
脱臭装置	脱臭器	15年	既存撤去・新設		
・弊社修繕周期・修繕仕様は既存仕様、設置場所を考慮し設定しています。					

修繕項目		東急コミュニティー 長期修繕計画 項目・周期・仕様		長期修繕計画作成 ガイドライン 推定修繕工事項目		
部位	既存仕様	修繕周期	修繕仕様	修繕周期 (参考)	修繕仕様 (参考)	
<b>15 電気設備修繕費</b>						
キュービクル	外部	30年	既存撤去・新設	28~32年	取替(同等品)	
	内部	35年	内部部品撤去・新設			
	・弊社修繕周期・修繕仕様は既存仕様、設置場所を考慮し設定しています。					
引込開閉器盤・電灯分電盤・動力盤・警報盤	-	30年	内部部品撤去・新設	28~32年	取替(同等品)	
非常用発電機	-	6年	分解整備・損耗部品交換	28~32年		
	-	36年	既存撤去・新設	取替		
	・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、非常用発電機の修繕を計画しています。					
照明器具	屋内外照明	20年	既存撤去・新設(LED照明)	18~22年	取替(同等品)	
	屋内外照明 (一体型:24時間点灯)	5年	既存撤去・新設(LED照明)			
	屋内外照明 (一体型・管球のみLED化照明:取付後10年目)	10年	既存撤去・新設(LED照明) (一体型に交換の場合)			
		20年	既存撤去・新設(LED照明)			
	外灯・庭園灯・防犯灯	15年	既存撤去・新設(LED照明)			
	非常灯・誘導灯 ※18消防用設備等修繕費に記載	7年	バッテリー交換			
		15年	既存撤去・新設(LED照明)			
・弊社修繕周期・修繕仕様は照明器具の種類、設置場所を考慮し設定しています。						
避雷針	-	40年	既存撤去・新設	38~42年	取替(同等品)	
幹線設備	-			28~32年	幹線ケーブル引替	
	・幹線ケーブルの更新は改修工事の実績がないことから対象外としています。					
<b>16 情報設備修繕費</b>						
UHF/BS/CS/BS110アンテナ・増幅器	-	15年	既存撤去・新設	15~20年	取替(同等品)	
電話設備	-			28~32年	取替(同等品)	
	・電話設備の更新は改修工事の実績がないことから対象外としています。					
インターネット設備	-			28~32年	設備交換	
	・インターネット設備の更新は改修工事の実績がないことから対象外としています。					
<b>17 防犯・防災設備修繕費</b>						
防犯カメラ	-	7年	既存撤去・新設			
	・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、防犯カメラの修繕を計画しています。また、リースの場合は対象外としています。					
インターホン	-	15年	既存撤去・新設(カメラ・モニター付・子機カメラなし)	15~20年	取替(同等品)	
電気錠システム	-	15年	既存撤去・新設			

修繕項目		東急コミュニティー 長期修繕計画 項目・周期・仕様		長期修繕計画作成 ガイドライン 推定修繕工事項目			
部位	既存仕様	修繕周期	修繕仕様	修繕周期 (参考)	修繕仕様 (参考)		
18 消防用設備等修繕費							
屋内消火栓設備	-	10年	ホース交換	23～27年	消火栓ポンプ、消防管、 ホース類、屋内消火栓箱 等取替(同等品)		
		(製造年から10年が経過し 耐圧試験を実施する物件有)					
		20年	埋設管・弁類撤去・新設				
		30年	※外面被覆管は30年				
		35年	補給水槽・箱撤去・新設				
		35年	屋内消火栓ポンプ撤去・ 新設				
・弊社修繕周期・修繕仕様は屋内消火栓設備の部位別に設定しています。							
連結送水管設備	-	10年	(1回目)耐圧試験	23～27年	送水口、放水口、消防 管、消防隊専用箱等取 替(同等品)		
		3年	(2回目～)耐圧試験				
		・修繕積立金より支出の実績がある場合は計画しています。					
		-					
		10年	ホース交換				
		(製造年から10年が経過し 耐圧試験を実施する物件有)					
自動火災報知設備 (防排煙制御設備)	-	20年	埋設管・弁類撤去・新設	23～27年	感知器、発信機、表示 灯、音響装置、中継器、 受信機等取替(同等品)		
		30年	※外面被覆管は30年				
		35年	補給水槽・箱撤去・新設				
		35年	連結送水管ポンプ撤去・ 新設				
		・弊社修繕周期・修繕仕様は屋内消火栓設備の部位別に設定しています。					
		-					
避難ハッチ	鋼製	24年	既存撤去・新設カバー工 法(ステンレス製)	18～22年	ステンレス製避難ハッチ		
泡消火設備	-	35年	泡消火ポンプ撤去・新設				
スプリンクラー設備	-	35年	スプリンクラーポンプ撤去・ 新設				
粉末消火設備・不活性ガス消火設備・ハロゲン化物消火設備	-	30年	ガス容器・制御盤撤去・新 設				
不活性ガス(CO2)消火設備	-	25年	ガス容器・制御盤撤去・新 設				
消火器	-	10年	既存撤去・新設				
住宅用消火器	-	5年	既存撤去・新設				
非常警報設備	-	25年	操作部・発信機撤去・新 設				
非常放送設備	-	30年	既存撤去・新設				
ガス漏れ火災警報設備	-	25年	既存撤去・新設				
ガス漏れ検知器	-	5年	既存撤去・新設				
防排煙設備	外部	25年	排煙ファン撤去・新設				
	内部	40年					
・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、各種消防設備部位毎の修繕を計画しています。							

修繕項目		東急コミュニティー 長期修繕計画 項目・周期・仕様		長期修繕計画作成 ガイドライン 推定修繕工事項目	
部位	既存仕様	修繕周期	修繕仕様	修繕周期 (参考)	修繕仕様 (参考)
19	昇降機設備修繕費				
エレベーター	油圧式	25年	準撤去リニューアル (機械室レス式エレベーター)	26～30年	制御リニューアル(モーター、制御盤他取替)
	巻上式・機械室レス式	30年	準撤去リニューアル	26～30年	制御リニューアル(モーター、制御盤他取替)
	・弊社修繕周期・修繕仕様はエレベーターの機種別に設定しています。また、かご更新も含めた準撤去リニューアルを計画しています。(メーカー保全計画や機種により修繕周期が異なることもあります。)				
20	駐車場設備修繕費				
自走式駐車場	-	適宜	床面補修、塗装等	8～12年	床面補修、鉄部塗装
	-			28～32年	建替
	・弊社修繕周期・修繕仕様は既存仕様を考慮し設定しています。また、建替は改修工事の実績がないことから対象外としています。				
機械式駐車場	外部・内部	適宜	駆動部品・電装部品一部 撤去・新設	5年	補修(部品取替)
		25～30年	駆動部品・電装部品・パ レット・支柱等撤去・新設	18～22年	装置入替リニューアル
	・弊社修繕周期・修繕仕様は、保守メンテナンス会社の修繕計画表に準じて計画しています。				
車路管制装置	-	適宜	駆動部品・電装部品一部 撤去・新設		
	・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、車路管制装置の修繕を計画しています。				
21	水景設備修繕費				
循環ポンプ・浄化ポンプ・電動弁・浄化装置等	-	適宜	既存撤去・新設		
・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、水景設備の各部位毎の修繕を計画しています。					

修繕項目		東急コミュニティー 長期修繕計画 項目・周期・仕様			長期修繕計画作成 ガイドライン 推定修繕工事項目				
部位	既存仕様	修繕周期	修繕仕様	修繕周期 (参考)	修繕仕様 (参考)				
22	付属設備修繕費								
宅配ボックス	-	適宜	部分修繕、既存撤去・新設	24～28年	ステンレス製取替				
	・弊社修繕周期・修繕仕様は実績・保守メンテナンス会社の修繕計画表を考慮し、宅配ボックスの修繕を計画しています。								
自動ドア	-	10年	駆動部品・電装部品撤去・新設	12～15年	点検、補修				
					34～38年	建具取替			
・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、駆動部品・電装部品の更新を計画しています。また、建具取替は改修工事の実績がないことから対象外としています。									
電動シャッター	-	適宜	駆動部品・電装部品撤去・新設	12～15年	点検、補修				
					34～38年	建具取替			
・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、駆動部品・電装部品の更新を計画しています。また、建具取替は改修工事の実績がないことから対象外としています。									
ゴミ処理設備	-	適宜	駆動部品・電装部品撤去・新設						
		・弊社修繕周期・修繕仕様は実績・保守メンテナンス会社の修繕計画表を考慮し、ゴミ処理設備の修繕を計画しています。							
太陽光発電設備	-	20年	既存撤去・新設						
		・弊社修繕周期・修繕仕様は実績を考慮し、太陽電池モジュール・パワーコンディショナー部品の更新を計画しています。							
III	調査等								
23	大規模修繕コンサルティング 業務費								
大規模修繕コンサルティング業務費	-	12年	調査診断	10～12年	大規模修繕工事の実施前に行う調査・診断				
	-	12年	改修設計	12～15年	計画修繕工事の設計(基本設計・実施設計)・コンサルタント				
	-	12年	工事監理	12～15年	計画修繕工事の工事監理				
24	長期修繕計画案作成業務費								
長期修繕計画案作成業務費	-	5年	長期修繕計画案作成	5年	長期修繕計画の見直しのための点検・調査・診断 長期修繕計画の見直し				
		・弊社の長期修繕計画案作成のための調査は現仕様の確認となります。点検・劣化診断に関しては含まれておりません。							