

〇〇ビル
長期修繕計画書(案)

2022年3月

株式会社 MKリニューアル

長期修繕計画書（案） 目次

1. 長期修繕計画書の見方	1
2. 建物・設備の概要	2
3. 調査・診断の概要	別添
4. 長期修繕計画書の作成・修繕積立金の額の設定の考え方	3
4-1 長期修繕計画書の作成・修繕積立金の額の設定の考え方	
4-2 推定工事項目、修繕周期等の設定内容	
5. 長期修繕計画	9
5-1 長期修繕計画総括表	
5-2 収支計画グラフ	
5-3 長期修繕計画表	
5-4 推定工事費内訳書	
5-5 修繕積立金額の設定	
6. 長期修繕計画書（案）計画表	別添
7. 長期修繕計画書（案）に基づく工事費累計・積立金残高推移	別添
8. 修繕工事金額内訳書（大規模修繕工事・建築関係）	別添
9. 修繕工事金額内訳書（設備関係）	別添
10. 修繕工事金額内訳書（外構関係）	別添
11. 修繕工事金額内訳書（劣化調査・長期修繕計画）	別添

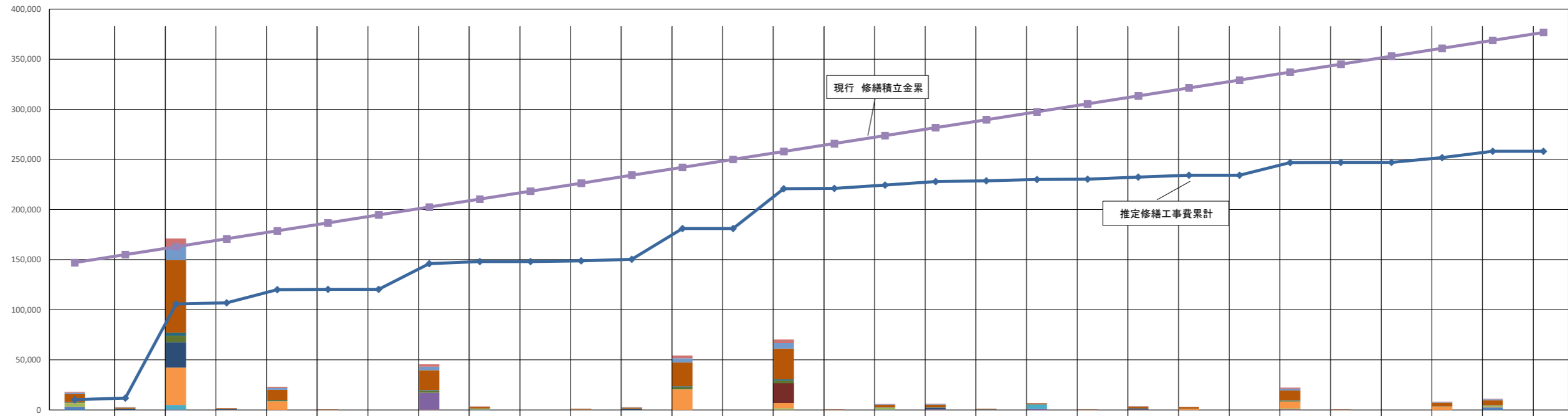
(様式第3-2号) 推定工事項目、修繕周期等の設定内容

	推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期			想定している修繕方法	特記
				前回修繕年	以後の修繕	次回修繕予定年		
A 建築工事								
I 内外壁補修工事								
①	管理用倉庫・廊下塗装	管理用倉庫	補修・塗替	-	28年周期	2022年	カチオン系アクリルシリコン樹脂系シーラー+アクリル樹脂エマルジョンペイント	
②	管理用倉庫・廊下床貼替	管理用倉庫	補修・貼替	-	28年周期	2022年	タイルカーペット貼替	
③	YCS防災センター内部塗装	YCS防災センター	補修・塗替	-	28年周期	2022年	カチオン系アクリルシリコン樹脂系シーラー+アクリル樹脂エマルジョンペイント	
④	YCS防災センター内部床貼替	YCS防災センター	補修・貼替	-	28年周期	2022年	タイルカーペット貼替	
⑤	アーケード柱石張面洗浄	アーケード柱	洗浄	-	8年周期	2022年	高圧洗浄	
⑥	アーケード柱石張面補修	アーケード柱	補修	-	8年周期	2022年	劣化状況に応じ補修	
⑦	アーケード柱石張面目地シーリング	アーケード柱	打替	-	8年周期	2022年	シーリング打ち替え	
⑧	アルミスバンドレル洗浄	アルミスバンドレル	洗浄	-	8年周期	2022年	高圧洗浄	
II 鉄部等塗装工事								
①	外部鋼製建具(雨掛り)	グレーチング・マンホール等	塗替	2015年	7年周期	2022年	エポキシ樹脂系錆止+ウレタン樹脂塗装	
②	内部鋼製建具(非雨掛り)	電気室扉、防災センター扉等	塗替	2018年	7年周期	2025年	エポキシ樹脂系錆止+ウレタン樹脂塗装	
III その他・外構工事								
①	外構床補修	車路・アーケード歩道など	補修・修繕張替	2014年	14年周期	2022年	インタロックング、不陸調整、タイル部分張替	不良部のみ実数清算項目・劣化状況により計上
②	駐車場ライン引き直し	駐車場	塗替	-	8年周期	2022年	融着式	
③	車止めポール取替	車止め	交換	-	8年周期	2022年	SUS製	
④-1	街区案内板取替	街区案内板	交換	-	16年周期	2022年	舗装とも	
④-2	街区案内板補修	街区案内板	補修	-	8年周期	2030年	プリントシール	
B 設備工事								
IV 給排水設備 年次点検結果により適宜計画								
①	給水管更新	外部・ピット内給水管	取替	-	35年周期	2029年	HIVP管	
②	排水管更新	排水管ピット内	取替	-	35年周期	2029年	HIVP管	
③	雨水・汚水樹	雨水・汚水樹 破損部等	補修	2018年	12年周期	2041年	部分補修・部分交換	
		雨水・汚水樹	取替	-	35年周期	2029年	既存同等品	
④	給湯器		取替	2009年	15年周期	2024年	既存同等品	
⑤	ガス配管		事故修繕	-	-	-		
V 空調換気設備								
①-1	有圧扇取替	電気室・発電機室	交換	-	17年周期	2024年	低騒音型	
①-2	有圧扇取替	ゴミ貯留室	交換	-	17年周期	2024年	低騒音型	
②	排風機取替	発電機室	交換	-	17年周期	2024年	軸流型	
③	空調設備取替		交換	-	17年周期	2024年	空冷式パッケージエアコン	
VI 電灯設備等								
①	電灯設備	アーケード、発電機室等	交換	2016年	10年周期	2026年		
②-1	高圧機器	VCS、変圧器等	取替	-	30年周期	2024年		
②-2	UGS新設	UGS	新設	-	25年周期	2024年		
③-1	発電設備	発電機	取替	-	30年周期	2024年		
③-2	冷却水槽	冷却水槽	取替	2020年	-	-		
③-3	冷却水ポンプ	冷却水ポンプ	取替	2014年	-	-		
④-1	発電機始動用蓄電池取替	蓄電池	取替	2014年	10年周期	2024年		
④-2	発電機始動用蓄電池触媒柱	触媒柱	取替	2012年	5年周期	2022年		
⑤	整流器取替	整流器	取替	-	30年周期	2024年		
⑥	低圧盤	低圧盤	修繕(部分)	2014年	10年周期	2036年		
			取替	-	32年周期	2026年		
⑦	空調設備取替		取替	2014年	20年周期	2034年		
VII 情報・通信設備								
①	保守用インターホン	保守用インターホン	取替	-	30年周期	2024年		

(様式第3-2号) 推定工事項目、修繕周期等の設定内容

	推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期			想定している修繕方法	特記
				前回修繕年	以後の修繕	次回修繕予定年		
②	テレビ共聴設備	テレビ共聴設備	部分交換	2010年	15年周期	2025年		
③	中央監視設備システム	監視盤システム	部分修繕	2010年	30年周期	2039年		
		監視盤システム	取替	-	30年周期	2024年		
④	監視盤電池	非常放送盤、自火報受信機等	電池取替	2013年	10年周期	2023年		
VII 消防用設備								
①	自動火災報知設備		取替	2016年	20年周期	2036年		
IX 調査・診断、設計、工事監理等費用								
①	建築工事	調査・診断、設計、工事監理			14年周期			
②	設備工事	調査・診断、設計、工事監理			25年周期			
X 長期修繕計画作成費用								
①	長期修繕計画	見直し・作成			7年周期		国土交通省標準様式仕様	

(様式第4-2号) 収支計画グラフ



西暦 管理組合年度(期:4/1~3/31)	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027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	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	合計
	28期	29期	30期	31期	32期	33期	34期	35期	36期	37期	38期	39期	40期	41期	42期	43期	44期	45期	46期	47期	48期	49期	50期	51期	52期	53期	54期	55期	56期	57期	
1 内外壁補修工事	3,006								512								512								512				2,494	7,036	
2 鉄部塗装工事	370			287				370			287				370			287					370					287		370	2,998
3 その他外構工事	3,117								860						1,367		1,750											860		1,367	9,321
4 給排水設備			350					16,900										350		900											18,500
5 空調換気設備			4,687																		4,687										4,687
6 電灯設備等	403		37,206			8,775	203						20,600		5,485																84,653
7 情報・通信設備		1,055	25,493	500																											31,358
8 消防用設備																															19,400
9 調査・診断、設計、工事監理等	687	105	6,280	78	874	20		1,720	137		49	105	2,052		2,652	20	225	233	50	90	20	142	120			842	20	316	421	17,257	
10 長期修繕計画作成費用																															
上記共通仮設費	345	53	3,152	39	439	10		864	69		25	53	1,030		1,331	10	113	117	25	45	10	71	60			423	10	159	212	8,663	
小計	7,928	1,213	72,481	905	10,088	233		19,854	1,577		563	1,213	23,682		30,605	233	2,600	2,687	575	1,035	233	1,638	1,380			9,719	233	3,649	4,864	199,187	
経費(現場管理費、一般管理費及び法定福利費等)	1,412	216	12,909	161	1,797	42		3,536	281		100	216	4,218		5,451	42	463	479	102	184	42	292	246			1,731	42	650	866	35,476	
消費税	934	143	8,539	107	1,188	27		2,339	186		66	143	2,790		3,606	27	306	317	68	122	27	193	163			1,145	27	430	573	23,466	
【現行】修繕積立金累計 (@860千円/月)	147,079	154,997	162,915	170,833	178,751	186,669	194,587	202,505	210,423	218,341	226,259	234,177	242,095	250,013	257,931	265,849	273,767	281,685	289,603	297,521	305,439	313,357	321,275	329,193	337,111	345,029	352,947	360,865	368,783	376,701	
推定修繕工事費累計	10,274	11,845	105,775	106,947	120,020	120,322	120,322	146,051	148,095	148,095	148,825	150,397	181,086	181,086	220,747	221,050	224,420	227,901	228,646	229,987	230,289	232,412	234,200	234,200	246,795	247,097	247,097	251,826	258,129	258,129	

消費税			934	143	8,539	107	1,188	27	0	2,339	186	0	66	143	2,790	0	3,606	27	306	317	68	122	27	193	163	0	1,145	27	0	430	573	0				
推定修繕工事費 年度合計			10,274	1,572	93,929	1,172	13,073	302	0	25,729	2,044	0	730	1,572	30,690	0	39,661	302	3,370	3,482	745	1,341	302	2,123	1,788	0	12,595	302	0	4,729	6,303	0				
推定修繕工事費 累計			10,274	11,845	105,775	106,947	120,020	120,322	120,322	146,051	148,095	148,095	148,825	150,397	181,086	181,086	220,747	221,050	224,420	227,901	228,646	229,987	230,289	232,412	234,200	234,200	246,795	247,097	247,097	251,826	258,129	258,129				

※諸経費には「長期修繕計画作成ガイドライン」33ページに示すとおり、現場管理費・一般管理費・法定福利費のほか、大規模修繕取組保険の保険料なども見込んで修繕積立金を検討することが重要です。