

# リブゼ横浜サザンピアリ

＜長期修繕計画＞

第6期 定期総会承認済

第7期 以降改定案

平成25年2月24日（日）

リブゼ横浜サザンピアリ管理組合

## 『目 次』

1. 建物概要
2. 留意事項
3. 工事概要
4. 長期修繕計画表
5. 長期修繕計画グラフ
6. 修繕積立金改定表（タイプ別）
7. 修繕積立金改定表（戸別）

## 1. 建物概要

- 建物名称      リブゼ横浜サザンピアリ
- 所在地          神奈川県横浜市南区通町2-44-2
- 住戸数          26戸
- 構造            鉄筋コンクリート造
- 階数            地上10階      1棟
- 竣工年          平成18年
- 敷地面積        344.99m<sup>2</sup> (公簿)
- 建築面積        235.49m<sup>2</sup>
- 延べ床面積     2,030.68m<sup>2</sup>

## 2. 留意事項

大規模修繕工事に伴い、平成23年より30年間（築36年）にわたり長期修繕計画を作成いたしました。

今後、物価上昇や消費税率の引上げなどを考慮致しますと、現在の修繕積立金額では赤字になる為、計画的に修繕積立金の見直しを行う必要があります。

本計画書は大規模修繕工事・給排水設備改修工事などといった大工事を行う際に毎回の見直しをする必要があります。

1. 修繕周期や方法は立地・環境・変化・施工・使用状況等により変化します。  
また、実際の修繕実施時期や施工方法については事前に、建物・設備関係の調査診断を行うことが必要です。
2. 修繕計画費用は長期修繕計画案を作成した時点での試算ですので、実際の見積もり金額ではありません。景気の変動も考慮しなければなりません。  
従って、実施時期の前に見積もりをする必要があります。
3. 当計画書は物価上昇等による修繕単価の変動は見込んでおりません。
4. 消費税については、現在まで：5%、平成26年：8%、平成27年以降：10%で計算しております。
5. 設備工事内、排水管更新については住戸内壁等の開口・復旧工事が伴います。  
本計画書には金額の反映は行っておりませんので、工事前に詳細調査を実施し、見積もりをとる必要があります。  
また、排水管の寿命延命の為に年一回の排水管洗浄を必ず行って下さい。
6. 修繕周期は社会的に確立されたものではなく、設計条件、施工状況、維持保全状態によって異なるものであり、当計画の周期は弊社の管理実績及び、一般的な施工事例から標準的な年数として算出されたものです。
7. 不可測で生じる工事、実施時期の繰り上がり、大幅な改良工事には、一時負担金等で対応する必要が生じる場合があります。
8. 建物の主修繕や設備類の部品交換等（電球の交換など）、日常的に発生する修繕項目は管理費の一般会計で支出するものとする為、計上しておりません。
9. 当計画書の工事金額設定は社団法人高層住宅管理業協会マンション保全診断センターや国土交通省ガイドラインの資料等を参考にし、作成されたものです。

### 3. 工事概要

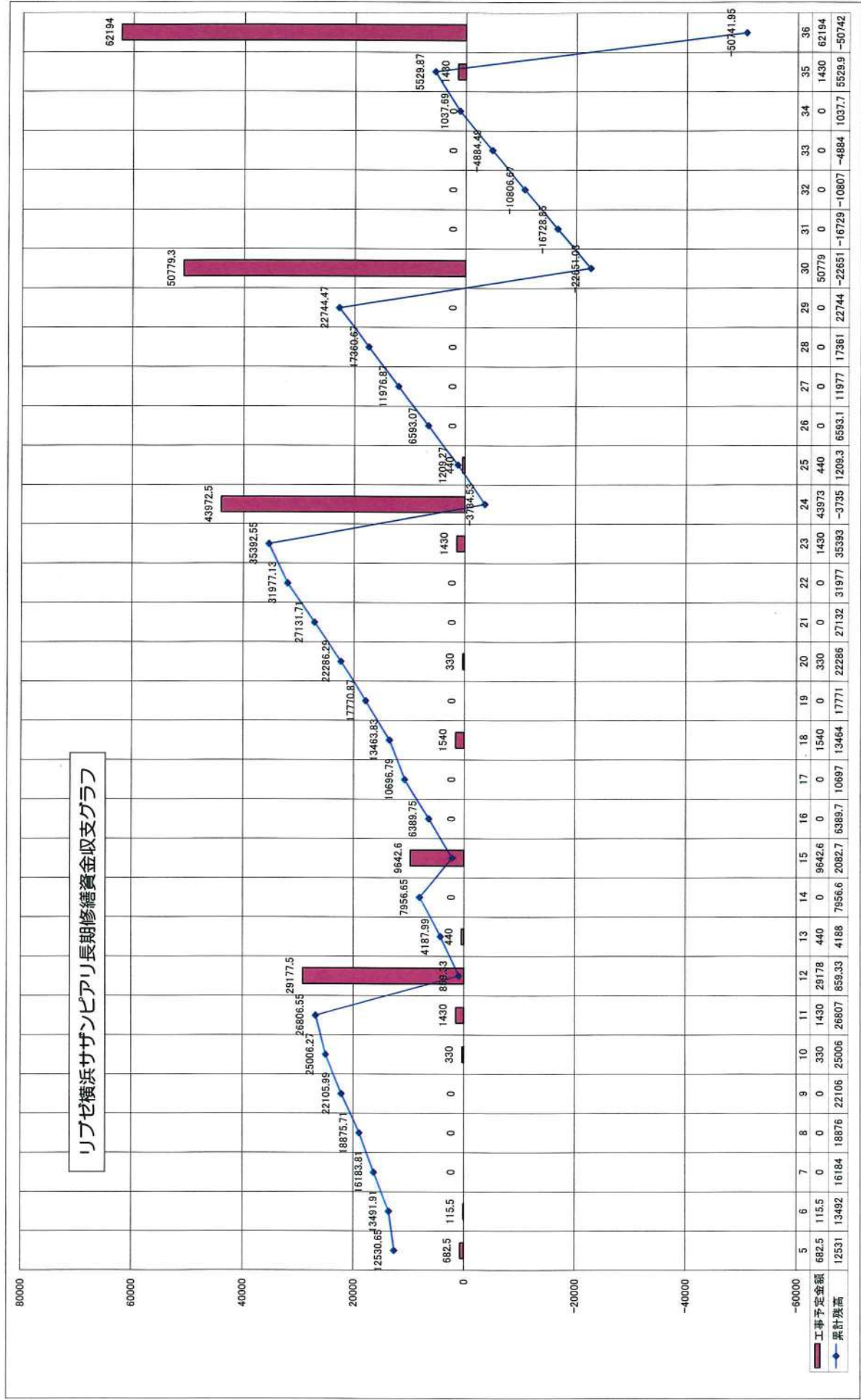
項 目		周 期	工 事 内 容
仮設工事		12年	共通仮設：仮設トイレ・資材置き場・現場事務所等 直接仮設：外部足場・養生ネット・資材置き場等
防 水	屋上・庇・傾斜屋根防水	12年	既存補修の上、改質アスファルト防水等
	バルコニー・廊下・階段床等防水	12年	既存補修、撤去及び張替等
外 壁	コンクリート・タイル張補修	12年	既存補修、エポキシ樹脂注入等
	共用内部塗装（外壁・軒天塗装）	12年	微弾性フィラー・水性シリコン塗料塗装
	シーリング	12年	既存撤去及び外壁目地・建具周り・部材接合部打替
建 物	鉄部・雑塗装	6年	玄関枠・MB等下地調整及び塗替
	建具・金物関係	12年	玄関ドア・手摺・MB及びPS扉・郵便受補修及び取替
給排水管	給水ポンプ補修及び更新	15年・30年	メンテナンス及び交換
	給水管補修及び更新	15年・30年	屋内共用給水管メンテナンス及び交換
	排水ポンプ補修及び更新	15年・30年	メンテナンス及び交換
	排水管補修及び更新	15年・30年	屋内共用雑排水管・汚水管・雨水管メンテナンス及び交換
空調・照明・情報通信設備	空調・換気設備更新	24年	管理室エアコン・換気扇・換気口・換気ガラリ交換
	照明設備更新	15年	共用廊下照明器具・配線器具・非常照明等交換
	配電盤類更新	30年	配電盤・プルボックス等交換
	幹線設備更新	30年	引込開閉器・幹線（動力・照明）等交換
	避雷針設備更新	15年	避雷針・ポール・支持金物・導線・接地極等交換
	電話設備更新	30年	電話配線盤（MDF）・中間端子盤（IDF）等交換
	テレビ共視聴設備更新	15年	アンテナ・増幅器・分配器等交換
	インターネット設備更新	30年	住棟内ネットワーク設備交換
	インターホン設備更新	30年	インターホン設備・オートロック設備交換
	消 防 設 備	自動火災報知器設備更新	24年
連結送水管設備更新		24年	送水口・放水口・消火管・消火隊専用栓箱等交換
避難ハッチ更新		24年	避難ハッチ交換
消火器更新		10年	消火器交換
外 構	ネットフェンス補修・更新	15年	ネットフェンス補修（塗装）及び交換
	区画ライン補修・更新	15年	既存撤去及び引き直し
	外構補修	12年	舗装・排水溝等補修、整備及び交換
	屋上看板補修	12年	屋上看板塗装及び撤去
	駐車場防塵補修及び更新	15年	防塵塗装
	自転車置場塗装・補修・更新	15年	自転車置場・ゴミ集積所補修、整備及び交換
機械式駐車場補修及び更新		6年	機械式駐車場設備部品交換、メンテナンス及び本体交換
E V	エレベーター三方枠等補修	12年	内装、扉、三方枠等補修
	エレベーター更新	36年	全構成機器交換
そ の 他	調査・診断・設計費	工事实施前年	計画修繕工事の調査・診断・設計等
	工事監理費	工事实施年	計画修繕工事の工事監理費
	長期修繕計画表作成費	工事实施前後年	長期修繕計画の見直し
	予備費	工事实施年	工事金額の5%～10%

※ 機種変更及び仕様変更の際は上記の周期は変化します

※ 設備の使用状況及び環境により上記の周期及び工事項目は変化します



# 5. 長期修繕計画表グラフ





## 7. 修繕積立金改定表（戸別）

単位：円

タイプ	号室	①1.0倍 (～6年目)	②2.5倍 (7～9年目)	③3.0倍 (10～12年目)	④3.5倍 (13～15年目)	⑤4.0倍 (16～19年目)	⑥4.5倍 (20～24年目)	⑦5.0倍 (25～30年目)	⑧5.5倍 (31～36年目)
A	201	2,570	6,425	7,710	8,995	10,280	11,565	12,850	14,135
B	202	2,680	6,700	8,040	9,380	10,720	12,060	13,400	14,740
A	301	2,570	6,425	7,710	8,995	10,280	11,565	12,850	14,135
B	302	2,680	6,700	8,040	9,380	10,720	12,060	13,400	14,740
C	303	5,310	13,275	15,930	18,585	21,240	23,895	26,550	29,205
A	401	2,570	6,425	7,710	8,995	10,280	11,565	12,850	14,135
B	402	2,680	6,700	8,040	9,380	10,720	12,060	13,400	14,740
C	403	5,310	13,275	15,930	18,585	21,240	23,895	26,550	29,205
A	501	2,570	6,425	7,710	8,995	10,280	11,565	12,850	14,135
B	502	2,680	6,700	8,040	9,380	10,720	12,060	13,400	14,740
C	503	5,310	13,275	15,930	18,585	21,240	23,895	26,550	29,205
A	601	2,570	6,425	7,710	8,995	10,280	11,565	12,850	14,135
B	602	2,680	6,700	8,040	9,380	10,720	12,060	13,400	14,740
C	603	5,310	13,275	15,930	18,585	21,240	23,895	26,550	29,205
A	701	2,570	6,425	7,710	8,995	10,280	11,565	12,850	14,135
B	702	2,680	6,700	8,040	9,380	10,720	12,060	13,400	14,740
C	703	5,310	13,275	15,930	18,585	21,240	23,895	26,550	29,205
A	801	2,570	6,425	7,710	8,995	10,280	11,565	12,850	14,135
B	802	2,680	6,700	8,040	9,380	10,720	12,060	13,400	14,740
C	803	5,310	13,275	15,930	18,585	21,240	23,895	26,550	29,205
A	901	2,570	6,425	7,710	8,995	10,280	11,565	12,850	14,135
B	902	2,680	6,700	8,040	9,380	10,720	12,060	13,400	14,740
C	903	5,310	13,275	15,930	18,585	21,240	23,895	26,550	29,205
A	1001	2,570	6,425	7,710	8,995	10,280	11,565	12,850	14,135
B	1002	2,680	6,700	8,040	9,380	10,720	12,060	13,400	14,740
C	1003	5,310	13,275	15,930	18,585	21,240	23,895	26,550	29,205