

サンコーポ浦安 住民説明会

1. 長期修繕計画の概要
2. エレベーターの更新計画
更新機種の特徴
更新日程
3. 大型工事の計画



2022年11月26日
管理組合 理事会

1. 重点修繕項目

修繕項目	対象	概要	改修 周期	実施履歴		予定							
				時期	費用 M円	時期	費用 M円	時期	費用 M円	時期	費用 M円		
躯体	屋上防水	シート防水	2021年度完了 15-20年は持つはず	15年	2020-21	68							
		アスファルト防水	今度は、全部はがしてアスファルトからやり直し その後は、15年おきにシートを張り増す	50年	建設時		2035	300	2050	80	2065	80	
		ハト小屋			2015	9							
	廊下防水	長尺シート	2019年度更新 30年は持つはず。部分補修しながら、点検して回収時期を見極める	30年	2019	82	2049	100					
	エントランス	天井・壁・床	30年毎に検討	30年	2013	68	2043	70	2070	70			
		ガラスドア→自動ドア	ドアヒンジの不具合頻発 自動ドア化を検討(18カ所)	30年			2023	50	2053	50			
		庇	20年毎に張り替えを検討	20年			2048	10	2068	10			
	玄関・ポーチ	玄関ドア	2009年度更新 40年もたせたい	40年	2009	152	2049	200					
	外壁塗装	外壁塗装足場工事	2012年度 全塗装 2032年から診断	25年	2012	410	2037	300	2063	300			
		内階段外壁目地	25年後に全部はがして、塗り直しを検討	30年			2038	300	2068	300			
	ベランダ	手摺	笠木はゴンドラで補修した アルミ手摺・パネル板・笠木機裂	40年	2020-21	64	2060	300					
		遮蔽板	既存のFRPを、半透明板に更新				2027	110					
	外階段	3ランクに分ける 全更新 F3,A1,E1,B1,F1 延命補修 D1,A2,B2 不具合補修 C1,C2,D2,E3	F3棟の実績を評価してA1棟を改修	50年	2008	36	2021	50					
			E1を改修				2022	50					
			B2を改修				2023	50					
F1を改修			2024				50						
A2B1を改修			2040				100						
アルミ手摺			2026				80						
延命補修	2022	30	2042	30	2062	30							
開放廊下	手摺	2013年度 更新	40年	2010-13	310	2050	400						
ごみ集積所	面格子	40年後に診断の結果、アルミ製に更新	40年	2017	162	2057	100						
	大扉・小扉の更新		40年			2028	80						
設備	給水設備	給水配管のSUS化	あと60年は部分補修	-	2008	105	-	-					
		CDE直結増圧化	ABFは直結化完了	40年	2019	50	2022	50					
	排水設備	排水集合管	ABFは錆の進行を診断して、鉄管を塩ビ管に更新	30年	2002(ABF)	231	2245	500					
		通気管	500㎜×100件				2022	50					
	TV共同受信	アンテナ、ブースター	Jcom化も検討	20年	2010	37	2030	50	2051	50	2070	50	
	電源設備	分電盤ブレーカー更新		30年	2010-14	20	2051	40					
	エレベータ	補修部品入手不能のため、全体更新、停電対策 全棟を順次更新	まずギア歯面が劣化の、D棟2台	40年	2004 制御更新	2021	43						
			次の6台			2022	150						
			最後の6台			2023	150						
	交通	駐車場	アスファルト、集水桝	震災後部分改修したが、舗装面の陥没、亀裂がひどいところから改修 来るべき大地震後に、改修を検討する	40年	BD	2022	50					
E・中庭						2024	100						
F						2025	50						
A・C						2025	50						
自転車置場	建替え、照明追加		30年			2030	100	2060	200				
防災	消防設備	消火ポンプ		20年	2009-11	11	2031	20	2051	20			
		防災監視盤、放送設備		30年	2009	36	2041	50					

年次	年度	支出						収入	繰越					
		現場系				総務系				合計				
		人件	燃料	設備	交通	小計	人件	小計	一般					
29	H20	2008	実績	38	17	179	0	234	11	88	352	106	317	699
30	H21	2009	実績	14	153	47	1	215	2	81	322	235	316	693
31	H22	2010	実績	63	17	51	1	132	1	80	239	98	312	766
32	H23	2011	実績	75	15	22	2	114	82	282	100	314	817	
33	H24	2012	実績	477	15	16	2	510	1	82	619	89	306	503
34	H25	2013	実績	162	80	28	2	271	1	86	383	168	310	431
35	H26	2014	実績	15	25	7	2	48	1	98	170	125	303	565
36	H27	2015	実績	12	27	16	1	56	1	90	170	118	302	697
37	H28	2016	実績	37	28	19	0	84	2	101	207	129	302	792
38	H29	2017	実績	19	27	15	2	63	1	103	190	132	300	902
39	H30	2018	実績	59	31	14	2	106	2	95	225	129	299	976
40	R1	2019	実績	79	24	62	2	167	2	111	284	137	298	990
41	R2	2020	実績	101	30	28	1	161	2	111	282	143	304	1,062
42	R3	2021	実績	92	40	62	1	195	2	108	314	110	297	1,045
43	R4	2022	予定	393			50				643	200	300	702
44	R5	2023		100		150					450	200	300	552
45	R6	2024		50			100				350	200	300	502
46	R7	2025						100			300	200	300	502
47	R8	2026		80							280	200	300	522
48	R9	2027		110							310	200	300	512
49	R10	2028		80							280	200	300	532
50	R11	2029									200	200	300	632
51	R12	2030			50	100					350	200	300	582
52	R13	2031						20			220	200	300	662
53	R14	2032									200	200	300	762
54	R15	2033									200	200	300	862
55	R16	2034									200	200	300	962
56	R17	2035		300							500	200	300	762
57	R18	2036									200	200	300	862
58	R19	2037		300							500	200	300	662
59	R20	2038		300							500	200	300	462
60	R21	2039									200	200	300	562
61	R22	2040		100							300	200	300	562
62	R23	2041			50						250	200	300	612
63	R24	2042		30							230	200	300	682
64	R25	2043		70							270	200	300	712
65	R26	2044									200	200	300	812
66	R27	2045			500						700	200	300	412
67	R28	2046									200	200	300	512
68	R29	2047									200	200	300	612
69	R30	2048		10							210	200	300	702
70	R31	2049		100							300	200	300	702
71	R32	2050		480							680	200	300	322
72	R33	2051			90			20			310	200	300	312
73	R34	2052									200	200	300	412
74	R35	2053		50							250	200	300	462
75	R36	2054		200							400	200	300	362
76	R37	2055									200	200	300	462
77	R38	2056									200	200	300	562
78	R39	2057		100							300	200	300	562
79	R40	2058									200	200	300	662
80	R41	2059									200	200	300	762
81	R42	2060		300		100					600	200	300	462
82	R43	2061									200	200	300	562
83	R44	2062		30							230	200	300	632
84	R45	2063		300							500	200	300	432
85	R46	2064									200	200	300	532
86	R47	2065		80							280	200	300	552
87	R48	2066									200	200	300	652
88	R49	2067									200	200	300	752
89	R50	2068		310							510	200	300	542
90	R51	2069									200	200	300	642
91	R52	2070		70		50					320	200	300	622
92	R53	2071									200	200	300	722

大型工事									
船体		設備							
外階段改修	36		屋上高架水槽	174					
玄関ドア	152		集中監視盤	36					
塔屋目地	53		TV共同受信	37					
			溜化P更新	10					
外壁塗装	407								
廊下手摺	310	玄関リフォーム	69						
			電子温度計電線	20					
ハト小屋防水	9								
		塔屋屋上	2	排風機	9				
面格子	19			防カメ	7				
				LED化	31				
長尺シート	82			直結増圧	48				
外階段改修	39	ペランダ笠木	48	受水槽改修	16				
外階段	50	エレベータ	43						
GDE直結	50	外階段	80	エレベータ	163	通気管	50	駐車場	50
		エレベータ	150	自動ドア	50	外階段	50		
駐車場	100	外階段	50						
駐車場	50	駐車場	50						
外階段手摺	80								
アラック遮断板	110								
ゴミ集積所	80								

TV共同受信	50	自転車置場	100
消火P	20		

屋上防水 300

外壁塗装 300

内階段外壁 300

外階段 100

防災監視盤 50

外階段 30

エントランス 70

ABF排水管 500

アラック庇 10

長尺シート 100

廊下手摺 400

分電盤アレイ 40

自動ドア 50

玄関ドア 200

面格子 100

自転車置場 100

アラックペランダ笠木 300

外階段 30

外壁塗装 300

屋上防水 80

アラック庇 10

内階段外壁 300

エントランス 70

TV共同受信 50

現場系小計と総務系小計の和と、支出合計の差異は、
 < 業務費用白伝票と役員手当 >
 過去12年間の、収入の平均は、3.1
 億円/年
 不具合改修工事を含む一般支出の
 平均は、1.7億円/年

長期修繕項目の費用を加算して、支出額を推定
 長期修繕資金としての、差引き繰越残高を見直す

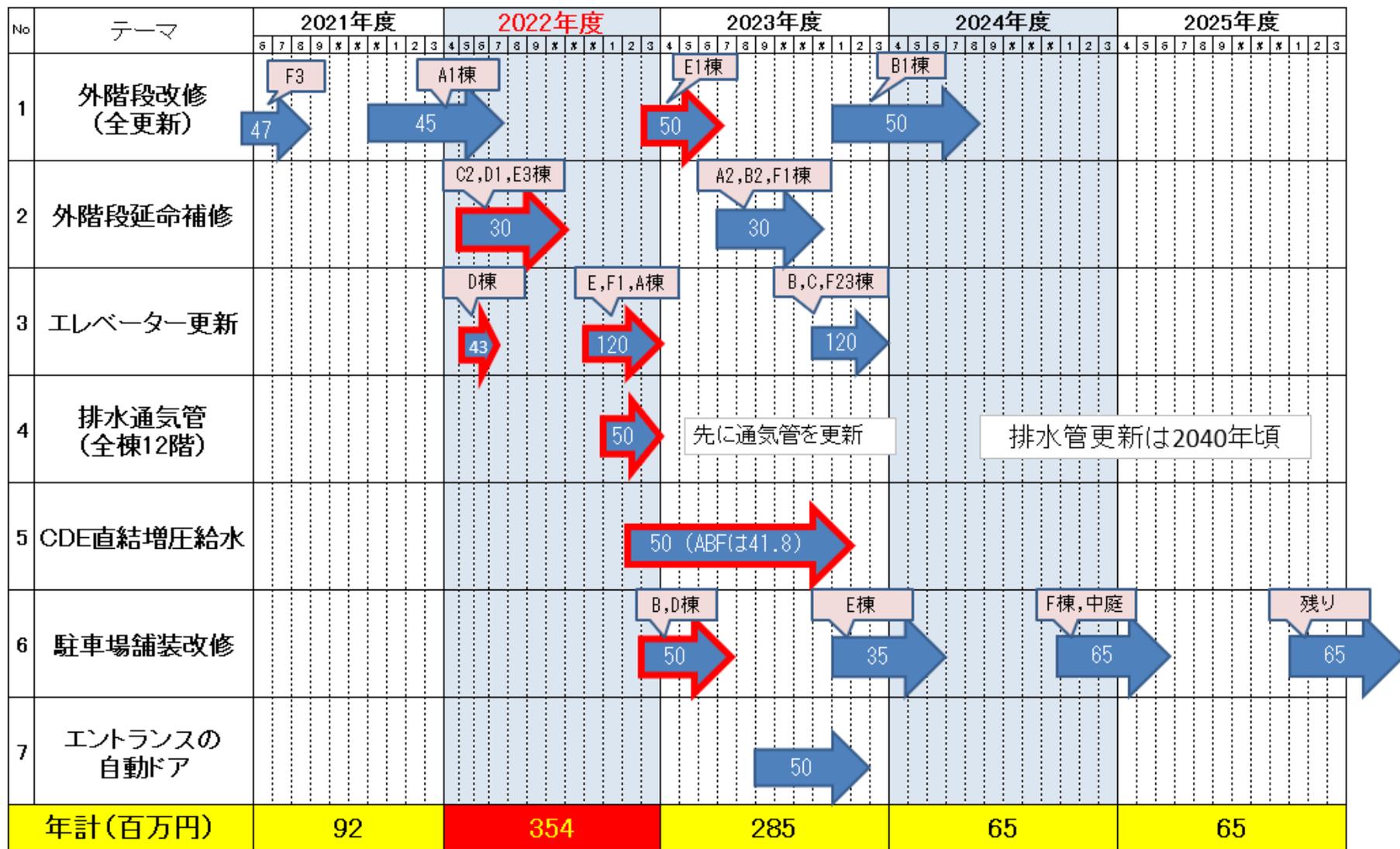
毎年の収入は3億円で一定と仮定
 一般支出は2億円で一定と仮定

災害対策等で、少なくとも3億円は、確保しておきたい

直近の日程案(長期修繕計画)

2022.11.6

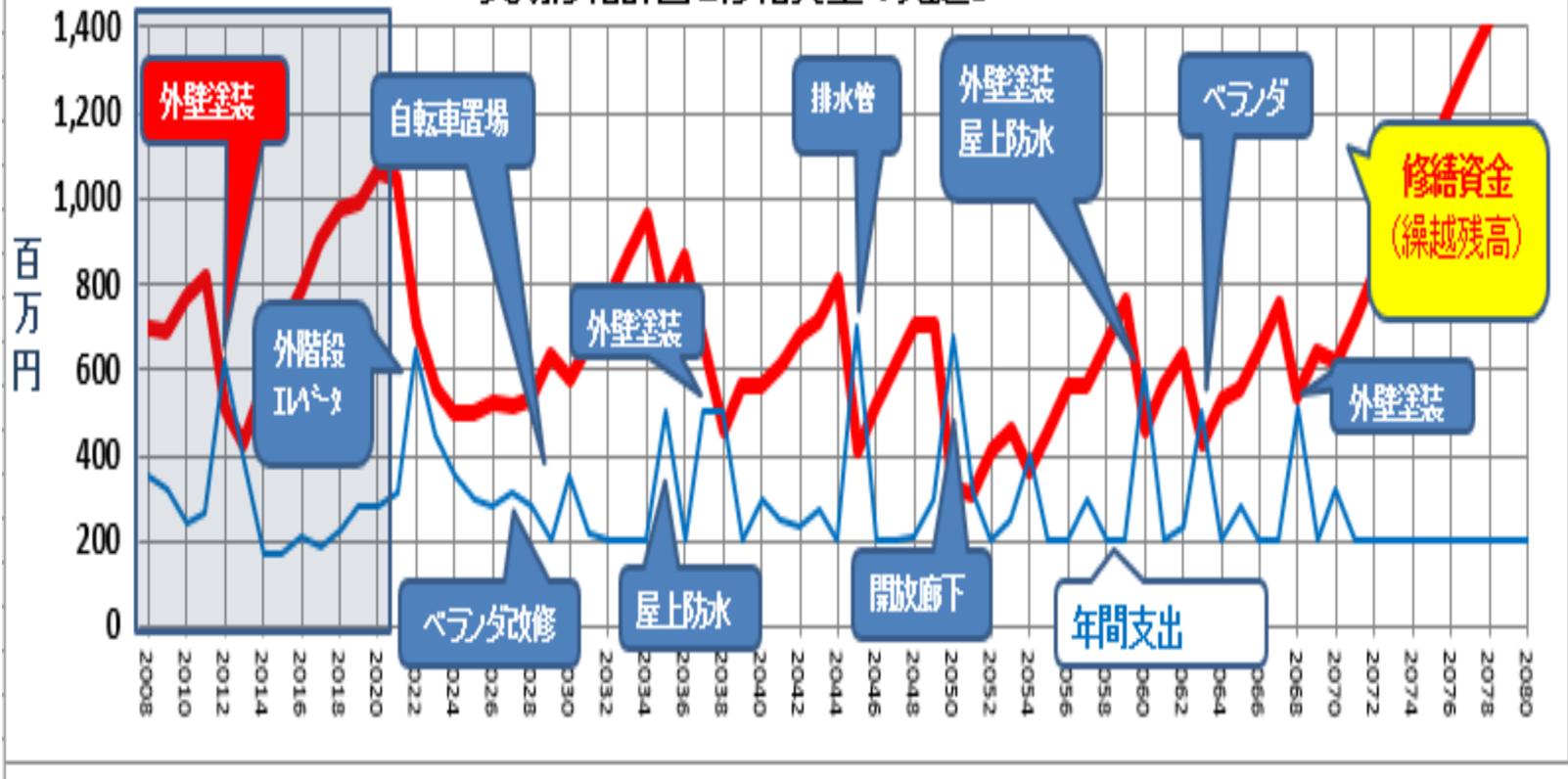
山口雅行



(予算:366.5)

単位:百万円

長期修繕計画と修繕資金の見通し



詳細は、「**管理組合だより**」105号(2022年冬期)などをご参照ください

2. エレベーター更新計画

今回の、更新機種の特徴

1. 巻き上げ機交換、制御リニューアル
巻き上げ機のギヤレス化
インバーターによる最適制御
2. 安全・安心・快適
戸開走行保護
カラー表示インジケータ
操作盤リニューアル
3. 籠内・乗り場
照明のLED化
籠内壁・床・内装
ドア開閉装置のベルト駆動化
4. 地震対策
安全基準クリア
(09耐震・14耐震)
耐震安全増し
初期微動感知
地震時管制運転
停電時自動着床装置
2重ブレーキ
つり合い錘脱落防止

新旧比較



更新日程

2022年5月に、D棟の2台を更新した

今回は、次の6台を順次更新する

12月に、E1棟の1台（E1）とF1棟の1台（F1）

A棟の2台（A-左, A-右）とE棟の2台（E3-左, E3-右を1月

と2月に順次

補助金の手続きは終了し、D棟と同様の補助金が約束されている

来年は、B棟の2台（B-左, B-右）、C棟の2台（C-右, C-左）、F3棟の2台（F3-右, F3-左）を更新する予定

3. 大型工事の計画

予算化済

E1外階段

エレベーター6基

全棟排水通気管

CDE給水設備

BD駐車場改修

今後の検討テーマ

残りの外階段

エレベーター残りの6基

駐車場改修

エントランスの自動ドア

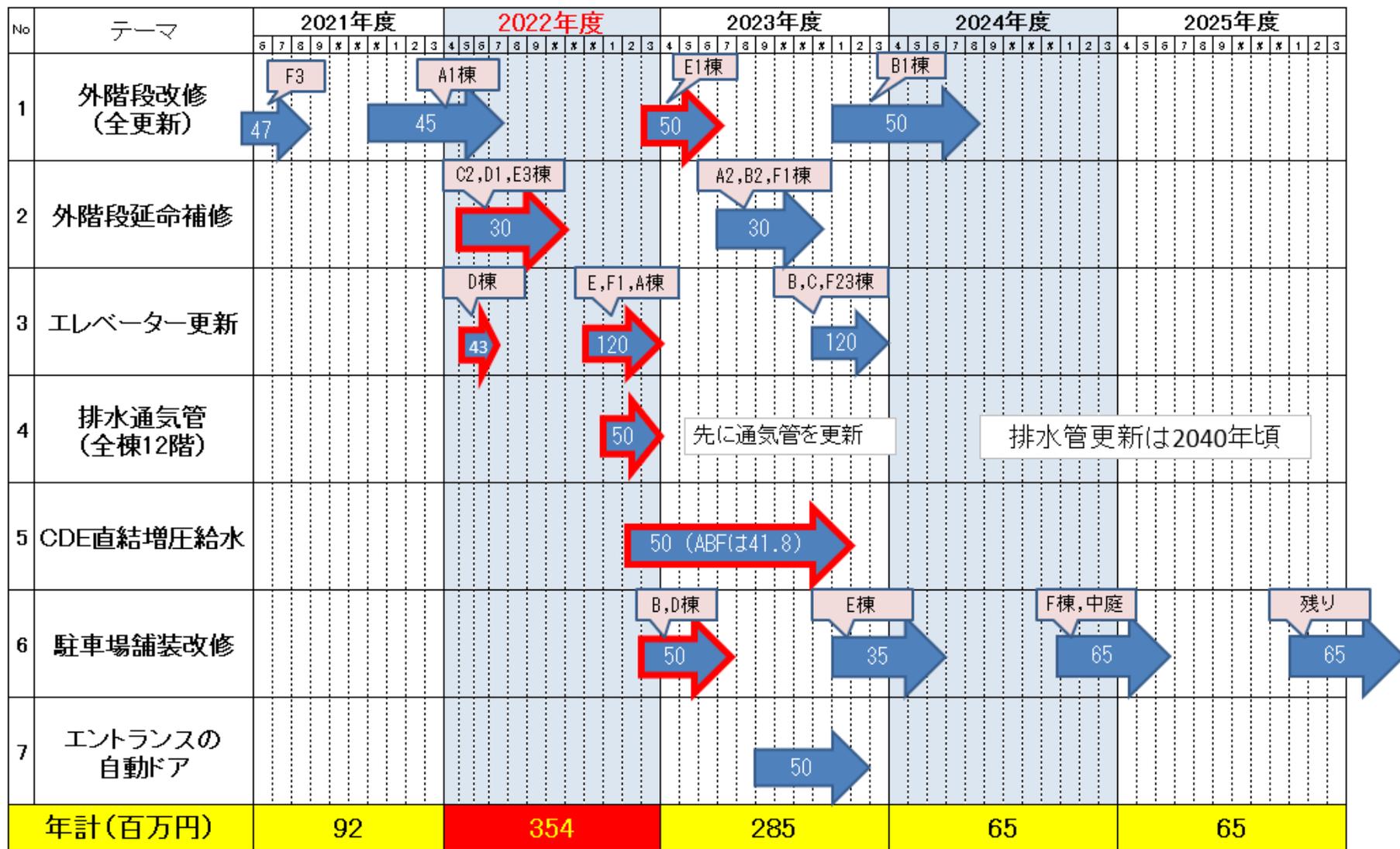
宅配ボックス

電気自動車用充電スタンド

直近の日程案(長期修繕計画)

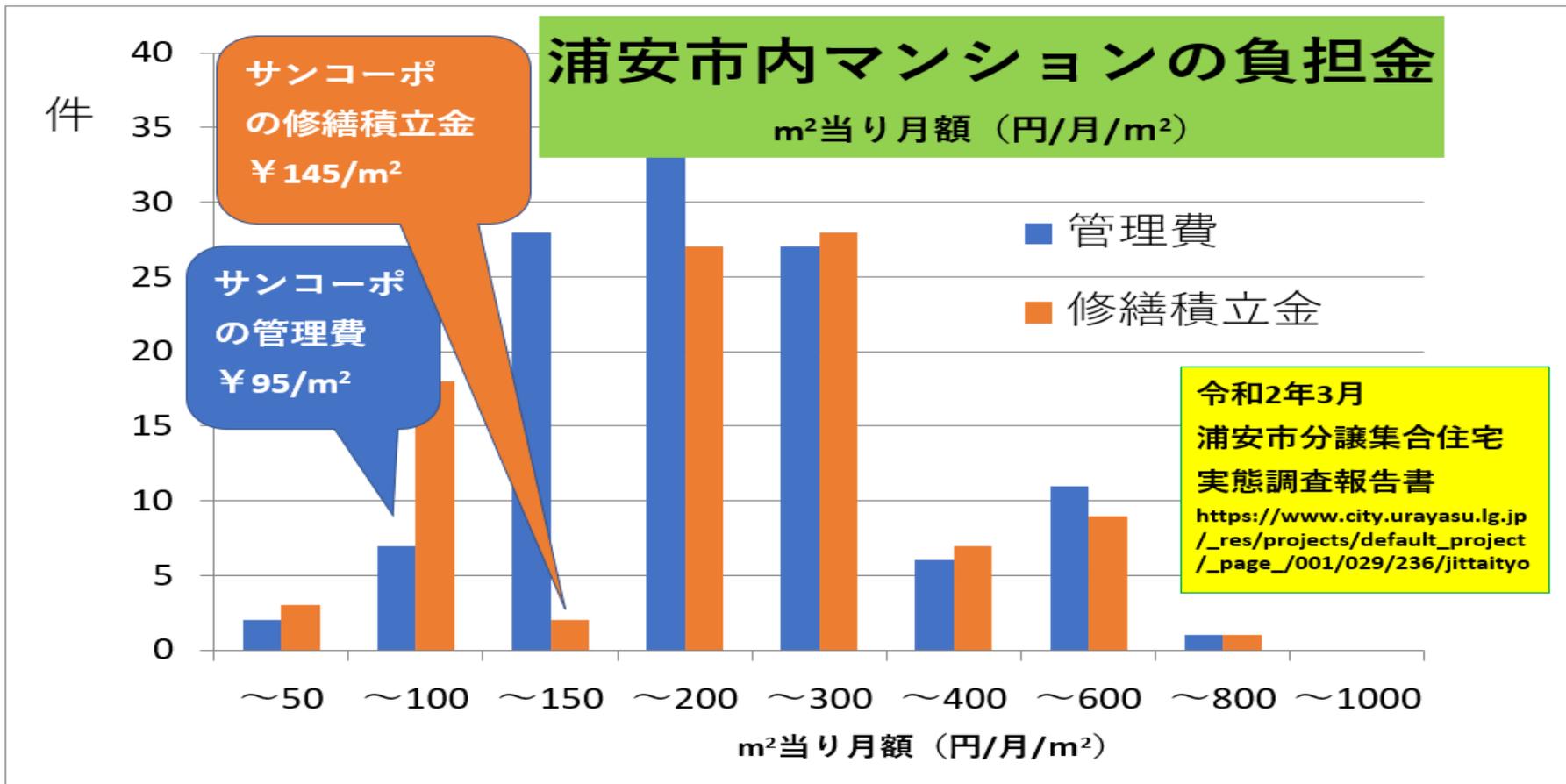
2022.11.6

山口雅行



(予算:366.5)

単位:百万円



H16(2004)年に、修繕積立金を改訂 (11%値上げ)のあと、20年間値上げ無し
 H6(1994)年に、管理費を改訂 (5%値上げ)のあと、30年間値上げ無し



以上です