

VI.(1)長期修繕計画

(税抜き/千円)

修繕項目	1年目(14) 2003年度	2年目(15) 2004年度	3年目(16) 2005年度	4年目(17) 2006年度	5年目(18) 2007年度	合計
(共用部)						
1. 建築関係 (計)	529千円	181千円	5,000千円	9,500千円	0千円	15,210千円
(1)各戸、玄関扉修繕工事	395千円					395千円
(2)照明自動点滅器固定及びフード固定工	17千円					17千円
(3)共用玄関扉修繕工事	117千円					117千円
(4)量水器柵蓋更新工事		181千円				181千円
(5)大規模修繕工事			5,000千円			5,000千円
イ. 共用仮設工事 313,000						0千円
ロ. 共用鉄部塗装工事 530,400						0千円
ハ. 防水工事 1,647,860						0千円
ニ. 駐車場修繕工事 2,110,370						0千円
ホ. 諸経費 625,000						0千円
ヘ. 出精値引き ▲226,630						0千円
(6)屋上及び4階ルーフバルコニー防水工事				7,100千円		7,100千円
(7)外壁洗浄業務				2,400千円		2,400千円
2. 給排水・衛生関係 (計)	0千円	1,049千円	0千円	0千円	163千円	1,212千円
(1)給水ポンプユニット取替工事		1,049千円				1,049千円
(2)給水管内視鏡調査					163千円	163千円
3. 電気関係 (計)	0千円	0千円	0千円	0千円	0千円	0千円
4. 搬送機器関係 (計)	0千円	0千円	0千円	0千円	0千円	0千円
5. その他 (計)	292千円	268千円	268千円	268千円	268千円	1,364千円
(1)屋上アンテナ錆落とし清掃	24千円					24千円
(2)植栽剪定業務	100千円	100千円	100千円	100千円	100千円	500千円
(4)屋上及び4階ルーフバルコニー排水口清掃	42千円	42千円	42千円	42千円	42千円	210千円
(5)共用部 腰壁洗浄	126千円	126千円	126千円	126千円	126千円	630千円
A. 共用部 合計	821千円	1,498千円	5,268千円	9,768千円	431千円	17,786千円
(専有部・原状回復費(主負担分))						
1. 設備関係 (計)	2,618千円	2,618千円	2,618千円	2,618千円	2,618千円	13,088千円
2. 内装関係 (計)	9,123千円	9,123千円	9,123千円	9,123千円	9,123千円	45,615千円
B. 専有部 合計	11,741千円	11,741千円	11,741千円	11,741千円	11,741千円	58,704千円
合計 (A + B)	12,562千円	13,239千円	17,009千円	21,509千円	12,172千円	76,490千円

上記提案内容の補足

※ ERとの工事項目の差異と、PMとしての提案のポイントを必ず箇条書きにて記載してください

共1. 建築関係(5)は2005年を見越しての金額となるため、概算。
 (6)は2006年を見越しての金額となるため、概算。
 (1)各戸、玄関扉修繕工事→各戸の玄関扉の枠塗装及び丁番交換工事
 経年により各戸扉・枠・丁番等に発錆が見られるため、修繕工事をご提案致します。
 (2)照明自動点滅器固定及びフード固定→1階外壁の照明自動点滅器固定及びELV機械室換気扇フードのビス留め固定工事
 屋外共用廊下等の照明を自動点滅させるための器具が外壁に固定されておらず、またELV機械室換気扇フードのビスが欠落しているため工事をご提案致します。
 (3)共用玄関扉修繕工事→エントランス扉のサッシ補修及び戸当り設置工事
 現状ではエントランス扉に戸当りがないために扉の一部がサッシに接触し、傷がついて(凹んでしまっ)ております。
 枠サッシ傷(凹み)部分の修繕及び戸当り設置工事をご提案致します。
 (4)量水器柵更新工事→1階駐車場水道メーター量水器柵の更新工事
 現状、量水器柵蓋が没落しておりますので更新工事をご提案致します。
 (5)大規模修繕工事
 イ. 共用仮設工事→資材置場、一般養生等:大規模工事実施時に資材置場等が必要になります。
 ロ. 共用鉄部塗装工事→共用扉や共用照明器具の塗装工事:共用鉄部に発錆が見られるため、塗装工事をご提案致します。
 ハ. 防水工事→共用廊下、階段の防水工事
 4階廊下の塩ビシートに一部剥離が見られます。また、排水溝の防水が更新の時期になりますので、各階の廊下、階段に塩ビシートを貼り、防水の更新工事をご提案致します。
 ニ. 駐車場修繕工事→駐車場縁石及びタイルの修繕工事:経年の劣化により道路際で縁石及び床タイルの割れが見られますので、補修工事が必要になります。
 (6)屋上及び4階ルーフバルコニー防水工事→屋上・EVホール屋上(庇含む)及び4階ルーフバルコニーの防水工事
 2002年及び2003年春に所有者により防水工事が実施されておりますが、2006年までには再工事の必要が出てくるのが予想されますので工事をご提案致します。

共2. 給排水・衛生関係
 (1)給水ポンプユニット取替工事→既存給水ポンプユニットを撤去し、更新する工事(ポンプ設置場所の変更無し)
 既存ポンプが更新時期にかかるため、交換工事をお勧め致します。
 (2)給水管内視鏡調査→共用部の給水管一部の内視鏡による調査
 2007年度、NOTIOの築年数は15年を越えるため、給水管の調査実施をご提案致します。
 (一般的には給水管の更新時期は15年から20年とされております)

共5. その他(3)は2006年を見越しての金額となるため、概算
 (1)屋上アンテナ錆落とし清掃→屋上アンテナ及び同取付金具の錆落とし清掃
 屋上アンテナ及び同取付金具に発錆が見られるため、清掃をご提案致します。
 (2)植栽剪定業務→建物敷地内、共用部の植栽剪定及び除草業務
 高木があるため、毎年剪定を実施しないと敷地内より外部に枝木が出ることが予想されますので、毎年の剪定をご提案致します。
 (3)外壁洗浄業務→建物全館の外壁洗浄:
 2003年現在は外壁に目立った汚れは見られませんが立地状況を考慮致しますと2006年度には汚れが目立ってくるものと思われるので、洗浄のご提案を致します。
 (4)屋上及び4階ルーフバルコニー排水口清掃→屋上及び4階ルーフバルコニーの排水口の清掃:
 排水口の詰り防止の為、定期的に清掃を実施することをお勧め致します。
 (5)共用部 腰壁洗浄→各階 外廊下及び外階段の腰壁(内面)の清掃:
 現状では塗装面に数ヶ所汚れが有る程度で特に目立った汚れは有りませんが、塗装面の性質上、雨垂れ等の汚れが付着致しますと清掃で落とすことが困難となりますので、塗装面が比較的綺麗な初期の段階からの定期的な清掃をご提案致します。(年3回実施)

※清掃に当たっては屋上よりロープにて作業することが可能な物件であり、足場施工等の必要が無い為、コストを洗浄費、資材材費のみでのご提案の為、他工事と同時実施の場合も金額の差異は殆どありません。
 ※大規模修繕工事の範囲には、共用部の内装は含まれておりません。