

物件名称:マイキャッスル武蔵浦和Ⅱ

長期修繕計画書(案)

- 1 工事着手の際は、事前に建物・設備診断を行い、劣化状況に応じた工事計画を立てる必要があります。当計画案においては目安となる工事時期を記載しておりますので、実情と異なることがあります。
- 2 調査診断は工事予定時期の2年前を目安に行い、建物・設備の適切な工事方法を立案する必要があります。
- 3 長期修繕計画は、建物全体の社会的・機能的・物理的劣化を考慮の上、概ね5年毎の見直し・調整が必要となります。
- 4 管理費に計上されております雑排水管の清掃については、当計画案には記載しておりません。
- 5 物価変動率はみておりません。

作成日:2021年2月



株式
会社 **エムシーサービス**

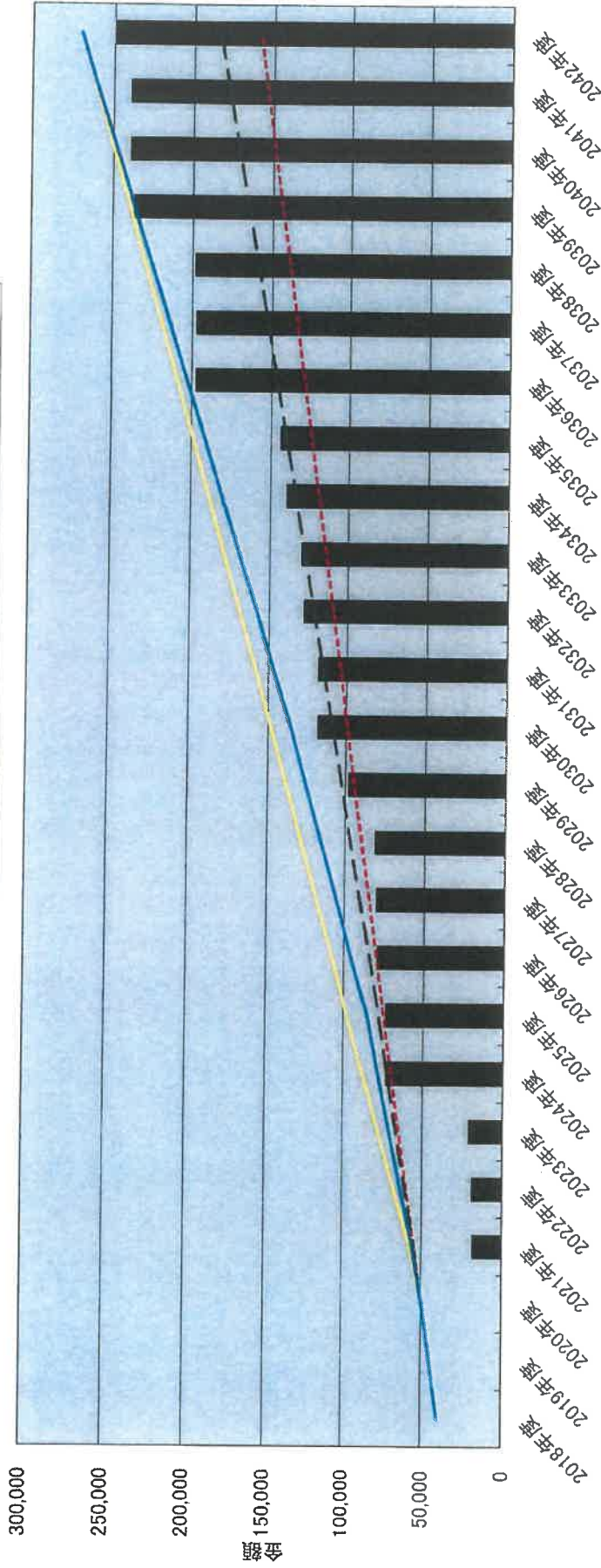
長期修繕計画(案) 年別工事概算表

[illegible]

	2019年度	2018年度	2017年度	2016年度	2015年度	2014年度	2013年度	2012年度	2011年度	2010年度	2009年度	2008年度	2007年度	2006年度	2005年度	2004年度	2003年度	2002年度	2001年度	2000年度	1999年度	1998年度	1997年度	1996年度	1995年度	1994年度	1993年度	1992年度	1991年度	1990年度	合計(千円)	
建設部門、設備部門 合計金額/年	0	0	0	18,268	545	2,033	51,764	383	2,241	762	1,198	17,081	20,159	0	8,890	1,730	10,078	3,833	53,724	0	1,016	58,321	2,577	0	9,993							
累計工事金額	0	0	0	18,368	18,912	20,945	72,709	73,072	78,953	79,715	80,913	97,974	118,132	118,132	118,132	127,812	129,543	135,822	143,554	197,276	198,295	238,616	239,193	238,153	249,175							

工事金額と修繕積立金の推移予測

— 工事金額の推移 - - - 現状修繕積立金推移予測 — 第16期通常総会承認プラン — 改正案1(均等積立方式プラン) — 改正案2(段階増額積立方式)



年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度	2036年度	2037年度	2038年度	2039年度	2040年度	2041年度	2042年度
累計工事金額	0	0	0	18,368	18,912	20,945	72,709	73,072	78,953	79,715	80,973	97,974	118,132	118,132	127,812	129,543	139,622	143,554	157,278	157,278	182,295	238,616	239,193	239,193	249,175
現状修繕積立金推移予測	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951	4,951
積立金累計(2019年3月時点)	39,923	44,873	49,824	54,775	59,726	64,677	69,628	74,579	79,530	84,481	89,432	94,383	99,334	104,285	109,236	114,187	119,138	124,089	129,040	133,991	138,942	143,893	148,844	153,795	158,746
工事費との差額	39,923	44,873	49,824	36,407	40,813	43,731	-3,062	1,506	576	4,764	8,517	-2,593	-18,801	-13,850	-15,380	-15,353	-20,488	-19,470	-68,243	-63,222	-59,358	-30,354	-85,004	-90,435	-90,435
第16期通常総会承認プラン	4,951	4,951	4,951	5,317	5,683	5,683	5,683	5,683	5,683	5,683	5,683	5,683	5,683	5,683	5,683	5,683	5,683	5,683	5,683	5,683	5,683	5,683	5,683	5,683	5,683
積立金累計(2019年3月時点)	39,923	44,873	49,824	55,141	60,457	65,773	71,089	76,405	81,721	87,037	92,353	97,669	102,985	108,301	113,617	118,933	124,249	129,565	134,881	140,197	145,513	150,829	156,145	161,461	166,777
工事費との差額	39,923	44,873	49,824	36,773	41,912	45,582	-518	4,801	5,184	10,844	15,690	4,372	-13,943	-22,000	-26,237	-31,724	-35,580	-32,419	-50,770	-44,487	-33,200	-71,337	-67,871	-61,428	-55,167
改正案1(均等積立方式プラン)	4,951	4,951	4,951	7,534	10,118	10,118	10,118	10,118	10,118	10,118	10,118	10,118	10,118	10,118	10,118	10,118	10,118	10,118	10,118	10,118	10,118	10,118	10,118	10,118	10,118
積立金累計(2019年3月時点)	39,923	44,873	49,824	57,358	67,476	77,594	87,711	97,829	107,947	118,064	128,182	138,300	148,417	158,535	168,653	178,770	188,888	199,006	209,123	219,241	229,359	239,477	249,594	259,712	269,830
工事費との差額	39,923	44,873	49,824	38,990	48,564	58,049	15,002	24,757	28,994	38,350	47,269	40,328	30,285	40,403	40,840	49,228	49,266	55,451	11,845	21,963	31,064	2,861	10,401	20,519	20,554
改正案2(段階増額積立方式)	4,951	4,951	4,951	6,135	7,320	7,320	7,320	7,320	7,320	7,320	7,320	7,320	7,320	7,320	7,320	7,320	7,320	7,320	7,320	7,320	7,320	7,320	7,320	7,320	7,320
積立金累計(2019年3月時点)	39,923	44,873	49,824	55,959	63,279	70,599	77,919	85,239	92,559	105,479	115,592	125,710	135,828	145,946	156,064	166,182	176,300	186,418	196,536	206,654	216,772	226,890	236,997	247,105	257,213
工事費との差額	39,923	44,873	49,824	37,592	44,367	49,854	5,211	12,168	16,405	25,760	34,660	27,736	17,698	28,889	30,402	39,865	40,979	48,240	5,709	16,902	27,079	-48	8,567	19,761	20,971

↑22期は2021年4月～9月まで約115円/m、10月～2022年3月が約170円/mとして計上。

タイプ別修繕積立金プラン

現状修繕積立金推移予測		約115円/㎡																										
		2018年度 19期末	2019年度 20期末	2020年度 21期末	2021年度 22期末	2022年度 23期末	2023年度 24期末	2024年度 25期末	2025年度 26期末	2026年度 27期末	2027年度 28期末	2028年度 29期末	2029年度 30期末	2030年度 31期末	2031年度 32期末	2032年度 33期末	2033年度 34期末	2034年度 35期末	2035年度 36期末	2036年度 37期末	2037年度 38期末	2038年度 39期末	2039年度 40期末	2040年度 41期末	2041年度 42期末	2042年度 43期末		
タイプ	戸数	専有面積																										
A/Ag	6	81.38	9,360	9,360	9,360	9,360	9,360	9,360	9,360	9,360	9,360	9,360	9,360	9,360	9,360	9,360	9,360	9,360	9,360	9,360	9,360	9,360	9,360	9,360	9,360	9,360		
B/Bg	6	66.95	7,700	7,700	7,700	7,700	7,700	7,700	7,700	7,700	7,700	7,700	7,700	7,700	7,700	7,700	7,700	7,700	7,700	7,700	7,700	7,700	7,700	7,700	7,700	7,700		
C/Cg	6	59.21	6,810	6,810	6,810	6,810	6,810	6,810	6,810	6,810	6,810	6,810	6,810	6,810	6,810	6,810	6,810	6,810	6,810	6,810	6,810	6,810	6,810	6,810	6,810	6,810		
D/Dg	6	64.04	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360		
E/Ed	6	61.13	7,030	7,030	7,030	7,030	7,030	7,030	7,030	7,030	7,030	7,030	7,030	7,030	7,030	7,030	7,030	7,030	7,030	7,030	7,030	7,030	7,030	7,030	7,030	7,030		
F/Fg	6	61.05	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020		
G/Gg	6	63.56	7,310	7,310	7,310	7,310	7,310	7,310	7,310	7,310	7,310	7,310	7,310	7,310	7,310	7,310	7,310	7,310	7,310	7,310	7,310	7,310	7,310	7,310	7,310	7,310		
H/Hg	5	78.35	9,010	9,010	9,010	9,010	9,010	9,010	9,010	9,010	9,010	9,010	9,010	9,010	9,010	9,010	9,010	9,010	9,010	9,010	9,010	9,010	9,010	9,010	9,010	9,010		
I	2	67.76	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790		
J/Jg	4	64.00	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360	7,360		
K	1	80.45	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950		
合計	54	3587.7	412,560	412,560	412,560	412,560	412,560	412,560	412,560	412,560	412,560	412,560	412,560	412,560	412,560	412,560	412,560	412,560	412,560	412,560	412,560	412,560	412,560	412,560	412,560	412,560		
		年間4,950,720円																										

年間4,950,720円

第16期通常総会承認プラン				2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度	2036年度	2037年度	2038年度	2039年度	2040年度	2041年度	2042年度	2043年度	2044年度
タイプ	戸数	専有面積	19期末	20期末	21期末	22期末	23期末	24期末	25期末	26期末	27期末	28期末	29期末	30期末	31期末	32期末	33期末	34期末	35期末	36期末	37期末	38期末	39期末	40期末	41期末	42期末	43期末			
		約115円/㎡	9,360	9,360	9,360	9,360	10,740	10,740	10,740	10,740	11,900	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	
A/Ag	6	81.39	9,360	9,360	9,360	9,360	10,740	10,740	10,740	10,740	11,900	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	
B/Bg	6	66.95	7,700	7,700	7,700	7,700	8,840	8,840	8,840	8,840	9,710	9,710	9,710	9,710	9,710	9,710	9,710	9,710	9,710	9,710	9,710	9,710	9,710	9,710	9,710	9,710	9,710	9,710	9,710	
C/Cg	6	59.21	6,810	6,810	6,810	6,810	7,820	7,820	7,820	7,820	8,590	8,590	8,590	8,590	8,590	8,590	8,590	8,590	8,590	8,590	8,590	8,590	8,590	8,590	8,590	8,590	8,590	8,590	8,590	
D/Dg	6	64.04	7,360	7,360	7,360	7,360	8,450	8,450	8,450	8,450	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	9,290	
E/Ed	6	61.13	7,030	7,030	7,030	7,030	8,070	8,070	8,070	8,070	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	
F/Fg	6	61.05	7,020	7,020	7,020	7,020	8,060	8,060	8,060	8,060	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	8,850	
G/Gg	6	63.56	7,310	7,310	7,310	7,310	8,390	8,390	8,390	8,390	9,220	9,220	9,220	9,220	9,220	9,220	9,220	9,220	9,220	9,220	9,220	9,220	9,220	9,220	9,220	9,220	9,220	9,220	9,220	
H/Hg	5	78.35	9,010	9,010	9,010	9,010	10,340	10,340	10,340	10,340	11,360	11,360	11,360	11,360	11,360	11,360	11,360	11,360	11,360	11,360	11,360	11,360	11,360	11,360	11,360	11,360	11,360	11,360	11,360	
I	2	67.76	7,790	7,790	7,790	7,790	8,940	8,940	8,940	8,940	9,830	9,830	9,830	9,830	9,830	9,830	9,830	9,830	9,830	9,830	9,830	9,830	9,830	9,830	9,830	9,830	9,830	9,830	9,830	
J/Jg	4	64.00	7,360	7,360	7,360	7,360	8,450	8,450	8,450	8,450	9,280	9,280	9,280	9,280	9,280	9,280	9,280	9,280	9,280	9,280	9,280	9,280	9,280	9,280	9,280	9,280	9,280	9,280	9,280	
K	1	80.45	8,950	8,950	8,950	8,950	9,960	9,960	9,960	9,960	10,770	10,770	10,770	10,770	10,770	10,770	10,770	10,770	10,770	10,770	10,770	10,770	10,770	10,770	10,770	10,770	10,770	10,770	10,770	
合計	54	3587.7	412,560	412,560	412,560	412,560	473,580	473,580	473,580	473,580	520,270	520,270	520,270	520,270	520,270	520,270	520,270	520,270	520,270	520,270	520,270	520,270	520,270	520,270	520,270	520,270	520,270	520,270	520,270	
			年間4,950,720円				年間5,316,840円				年間5,682,960円				年間5,843,240円															

約145円/㎡

約132円/㎡

年間6,243,240円

年間5,682,960円

1 22期は2021年4月～9月まで約115円/㎡、10月～2022年3月が約132円/㎡として計上。

改正案1(均等積立方式プラン)

[illegible]

12期は2021年4月～9月まで約115円/㎡、10月～2022年3月が約170円/㎡として計上。

管理規約等変更資料
－第13期臨時総会（H24.10.07）にて承認－

議事録より抜粋

第一号議案 廊下駐輪場設置の件（特別決議）

当マンションの廊下・アルコープにおいて、自転車を駐輪する件について、前回の通常総会では以下の通り決定したが、駐輪できる台数など、その他の件について十分な議論を尽くすことができなかったもので、下記の通り提案し承認された。出席者7名全員賛成、議決権行使による賛成7名、理事長への一任による賛成票：35名、合計49名。

【前総会での 決定事項】

- 1) 各戸が自転車を廊下の壁際（原則として部屋の壁際の凹んだ場所）に止めることを認め、その代わりに1台当たり400円の使用料を徴収する。具体的に何台の駐輪を認めるかは再度検討の上決定する。
- 2) アルコープについても同様として、自転車を駐輪するためには1台当たり400円の使用料を徴収する。
- 3) 使用料の400円は、本来の駐輪場下段の料金300円に100円をプラスして400円とする。

変更時期：未定。総会の予定時間を大きく超過してしまい、廊下等に何台駐輪させるのかについて議論する時間がなくなったので、その変更時期についても未定とした。

【今回の提案承認事項】

1) 駐輪台数

廊下駐輪台数：原則として1台とする。特別の事情があれば2台目を認めるが、特別の事情とは、通勤、通学のために必要な場合で理事会に申告書を提出してその承認を得た場合のみとする。

アルコープの駐輪台数：アルコープでの駐輪は2台までとし、1台目は無料、2台目は毎月400円を支払うものとする。

- 2) アルコープについては、そのままアルコープの名称を残すものとし、上記内容について廊下と区別するものとする。その他については、廊下と同一とする。アルコープ使用料は、これまでと同様継続する。

3) 実施時期

平成24年12月15日から試験的に実施し、使用料の徴収は平成25年1月1日から正規に実施・徴収する。

(管理規約の追加・変更)

規約第15条に5. を追加する。

「廊下及びアルコープに自転車を駐輪することを認める。廊下については、原則として1台駐輪を認め、特別の事情があれば2台目を認めるが、区分所有者から理事会に申告書を提出してその承認を得た場合に限る。区分所有者は、1台当たり毎月400円を支払う。

アルコープには、2台まで駐輪することができるものとし、1台目は無償、2台目は毎月400円支払うものとする。」

使用細則第2条(四)に以下の条文を追加する。

「共用の廊下、階段等にたとえ一時でも私物を置くこと。

但し、理事会の承認の下に自転車を置くことができる」

自転車置場使用細則の変更

第1条2. 以下の通り変更する。

「自転車置場の使用权は、総会で決定した駐輪場を使用するものとし、廊下及びアルコープについては、一定の限度で駐輪することを認める。但し、廊下については特別の事情を理事会で認めた場合を除き1台のみとする。使用料は毎月400円とする。アルコープについては2台まで駐輪できるものとし、1台目は無料、2台目は毎月400円とする。理事会は駐輪できる場所を指示することができる」

使用細則改定案

※改定する第1条及び第2条のみ抜粋

※現行の第2条第1項第7号が第2条第1項第5号と同文の為、削除し、第7号に変更案を追加。

マイキャッスル武蔵浦和Ⅱ管理組合（以下「管理組合」という）は、マイキャッスル武蔵浦和Ⅱの区分所有者及び占有者並びにその家族（以下「居住者」という）の利益を守り、快適な共同生活を維持するため、マイキャッスル武蔵浦和Ⅱ管理規約（以下「規約」という）に基づき次の通り、使用細則を定める。

第1条（専有部分及び専用使用部分の使用）

居住者は、当該専有部分及びその専用使用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- （一）規約に定められた用途以外の用途に供すること。
- （二）共用部分に影響を与える変更をすること。
- （三）建物の外観を変更すること。
- （四）犬、猫、その他、他人に迷惑または危害を及ぼす虞れのある動植物を飼育研究すること。
- （五）トイレに生理用品、紙おむつ等を流すこと。
- （六）騒音、振動、または電波等により他の居住者に迷惑をかけること。
- （七）テレビ、ラジオ、ステレオ、各種楽器等の音量を著しくあげること。
- （八）楽器等を夜間等長時間演奏すること。
- （九）構造体を損傷する恐れのある重量物、危険物、多量の引火または発火の恐れのある物品もしくは不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。
- （十）体育用具等重量物を室内で投擲、落下させること。
- （十一）窓またはバルコニー等から外部に向けて広告をすること、及び物を投げ棄てること。
- （十二）共有の土地またはバルコニーにゴミ、発火物等を搬入すること。
- （十三）バルコニーに突風、強風の際、飛散または落下等他に害を及ぼす恐れのある物を放置すること。
- （十四）その他、公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

2. バルコニー、ルーフバルコニー及びテラスについては、次のような使用をしてはならない。

- （一）庭園（泉水、築山、植樹）温室の構築。
- （二）家畜、家禽飼育小屋、柵、その他の構築。
- （三）収納庫、サンルーム等屋根、周壁を有するものの設置。
- （四）バルコニー等の手摺、窓枠等に寝具、敷物、洗濯物等を干すこと。
- （五）調理、花火その他の火気の使用や電子タバコ含む喫煙。**

第2条（共用部分の使用）

居住者は、共用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- （一）機械室、その他立入禁止場所等危険な場所に立入ること。
- （二）屋上に立入ること。
- （三）屋上に展望鏡、無線用アンテナ、投光器等を設置すること。
- （四）共用の廊下、階段等にたとえ一時でも私物を置くこと。
- （五）敷地及び建物の外周（遮断子を含む）その他の共用部分並びに付属施設等に看板、掲示板、広告、標識等を掲示及び設置すること。但し、管理組合の承認を得た場合を除く。
- （六）駐輪場以外に自転車や自動車等を駐輪すること。
- （七）調理、花火、その他火気の使用や電子タバコを含む喫煙。