

今後の長期修繕計画の概要

長期修繕計画は、大規模修繕工事(通常12～14年程度の周期で計画)と、各種設備工事(12～30年周期で計画)、消防点検など法定点検対応工事で構成されます。

ウエルブ六甲道5番街1番館では、1度目の大規模修繕工事(築12年)と、2度目の大規模修繕工事(築26年)は、長期修繕計画の試算上では、自己資金での工事実施が可能です。築30年で計画する主要な設備更新工事と、築40年で計画する3度目の大規模修繕工事で修繕積立金の資金不足状況が発生する可能性があります。

各修繕工事項目は、概ね適正と判断される金額で想定しておりますが、たとえば、廊下の長尺シートを張り替えず補修とする、既設の換気口を取替えず、清掃のみとするなど、工事の項目を節約型で構成することで、コストダウンの余地は残っています。

従って、現状の修繕積立金の残高及び毎月の積立額は、今後30年程度を見通した長期展望においては、決して潤沢ではないことを意識した上で、必要十分な範囲での工事の計画・実施が望まれます。

早期実施が望まれる項目として、中央監視設備の改修が挙げられます。

現在、モニター画面が故障しており、修繕には関係基板共で約80万円程度必要です。

中央監視設備は、ハードディスクを有してパソコンシステム上でデータ処理と監視を行っていますので、一般に10～12年程度の周期で更新が必要です。

長期修繕計画では、12年周期で更新費用(現状の監視ポイントを元に積算)を計上していますが、現状の不具合状況を踏まえて、改修時期の検討が必要と思われます。

長期修繕計画については、大規模修繕工事の完了後に、工事実績及び工事期間中の発見事項等を踏まえて、総合的な見直しを行うことが望まれます。