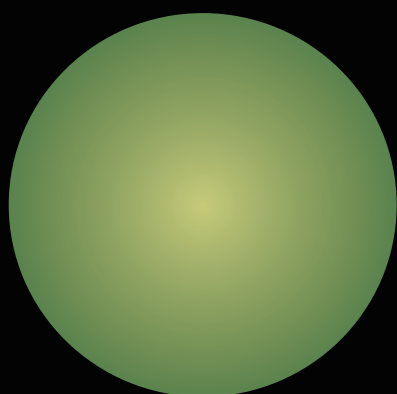
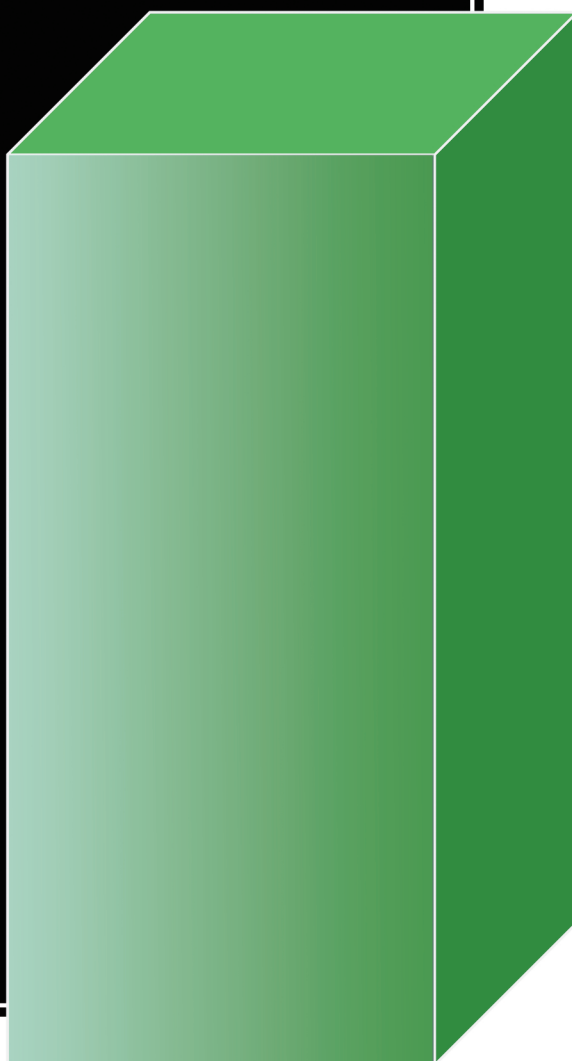


団地再生
コストシミュレーションソフト



平成 24 年 2 月

一般社団法人
団地再生支援協会



Outline

1. 団地再生 コストシミュレーション ソフトの概要

(1) 開発の目的

団地再生コストシミュレーションソフト（以下、本ソフト）は、高度成長期に集中的に建設された多くの団地が老朽化を迎えつつある中で、団地再生の検討を円滑に行うためのコストシミュレーションに関わる各種帳票及び単価データを収録したエクセルファイルである。

本ソフトは、団地管理組合等が自ら使用し、それぞれの団地の現状認識の共有化、修繕履歴等の一元管理、改修・更新の判断、及び、グレードアップ改修コストの試算を容易に行い、限られた予算をどこにいくら配分するか等、予算の最適配分と有効活用を実現し、合意形成を円滑に進めることを目的とする。また、本ソフトを団地再生を支援する専門家が使用することで、コスト管理をしながら、最適改修の提案等を行っていくことも目的にしている。

(2) ソフトの概要

1) 動作環境

Microsoft Excel 2007 以降

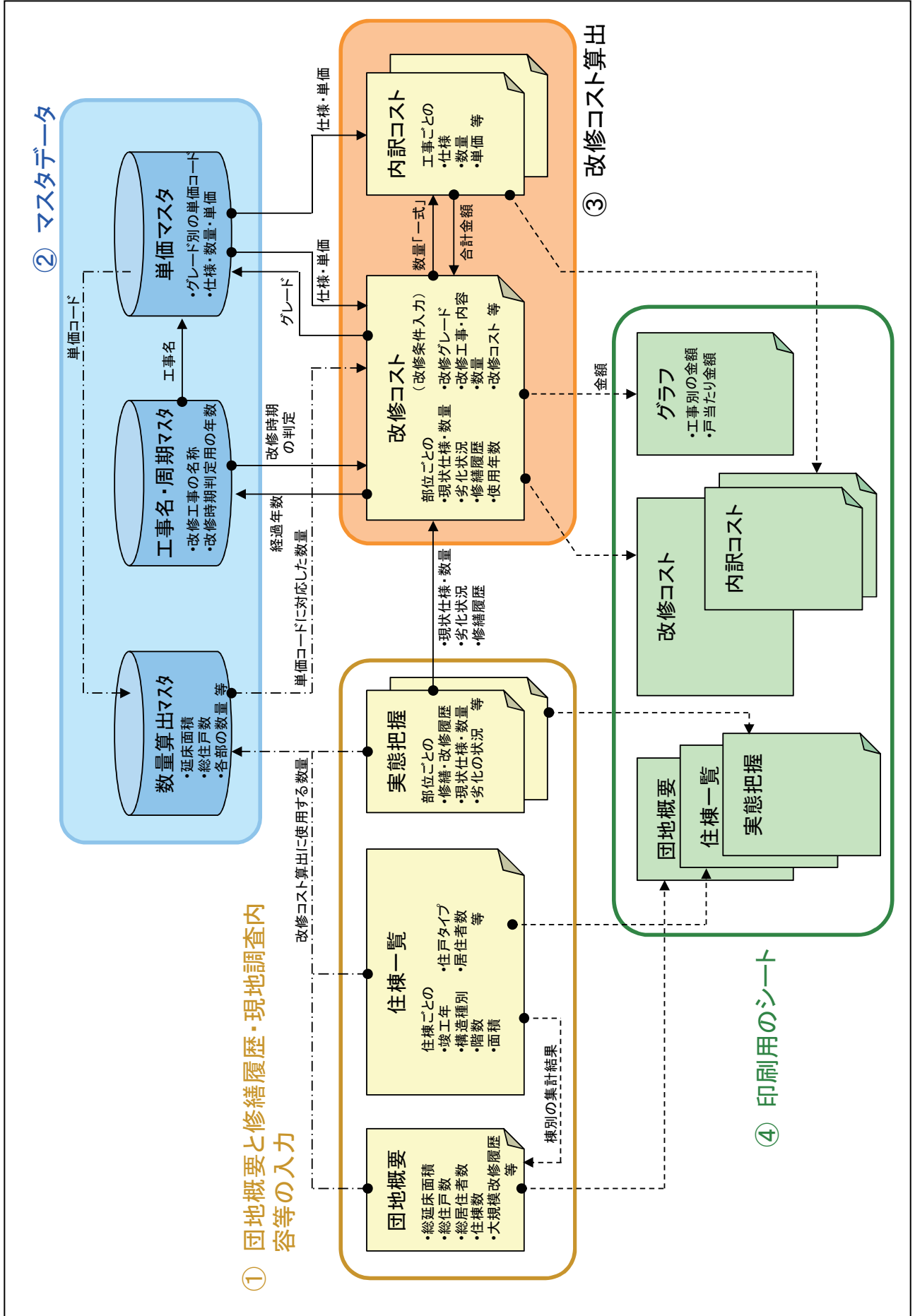
マクロは使用していない。

2) 入力から出力の流れ

エクセルを起動し、本ソフトを開き、各シートに入力操作を行う。

- ① 団地概要と修繕履歴・現地調査の内容等を入力
- ② 予め設定してあるマスタデータを用いて、改修の条件入力に応じてコストを算出する。
その際、改修の判定、単価付け、数量算出を自動で行う。
- ③ 入力内容と算出結果を印刷用シートに出力する。

図 入力から出力の流れ



3) シート構成

本ソフトは、入力操作用、印刷用、マスタ、及び計算処理用のシートで構成される。

no.	シート名	種類	説明
1	凡例	—	
2	団地概要	入力操作用	団地の概要情報を入力
3	住棟一覧	入力操作用	住棟の概要情報を入力
4	実態把握	入力操作用	現状仕様・数量、劣化状況、修繕履歴、所見を部位ごとに入力
5	改修コスト	入力操作用	部位ごとの劣化状況・修繕履歴を表示、使用年数を入力、改修優先度を判定、改修グレードを入力、改修コストの算出結果を表示
6	改修コスト内訳	入力操作用	改修コストの数量欄に「一式」とあるデータの内訳を表示、数量を入力
7	団地概要(出力)	印刷用	出力(印刷)用のシート
8	住棟一覧(出力)	印刷用	出力(印刷)用のシート
9	実態把握(出力)	印刷用	出力(印刷)用のシート
10	改修コスト(出力)	印刷用	出力(印刷)用のシート
11	改修コスト内訳(出力)	印刷用	出力(印刷)用のシート
12	グラフ(出力)	印刷用	出力(印刷)用のシート
13	工事名・周期マスタ	マスタ	改修メニューコードに対する改修工事名を登録します。また、改修工事ごとに改修時期の判定を行うための年数(修繕周期)を登録
14	単価マスタ	マスタ	単価コードは「メニューコード」+「グレード」です。それぞれ、工事名、工法・材料、数量、単位、単価、備考を登録します。
15	数量算出マスタ	計算処理用	改修コスト算出用の数量を管理。シート非表示扱い。
16	ロジック	計算処理用	改修コスト内訳を処理するためのシートです。シート非表示扱い。
17	(参考)単価データ	—	改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル H16年6月国土交通省

4) シート保護

各シートには誤操作を防ぐため、シート保護をかけた。入力操作のできるセル以外にはロックをかけた。

また、全体でブックの保護をかけた。シート構成にロックをかけた。

解除のパスワードは設定していない。シート構成及び各シートの編集を行う場合は、保護を解除して行うことができる。

5) 単価及び修繕周期の設定

単価及び工事別の修繕周期の設定については、国土交通省「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」(H16年6月)を参照した。なお、xx~xx万円/m²等とある単価は、最大値を採用した。

6) グレードの設定

改修グレードは3段階とし、次の方針に従った。

- A 省エネ、耐震、高齢化、安全性、長期優良等を考慮した最先端仕様グレード
- B 新築ベース集合住宅等の標準仕様グレード
- C 現行集合住宅の建設時性能への復旧グレード

7) 改修コスト算出用の数量

各シート内で(*)とある数量は、改修コスト算出用の数量として使用する数値とした。

(3) 今後の課題

1) 単価データ等の充実化・詳細化、及びメンテナンスについての課題

本ソフトで参照した単価データはH16段階のものである。今後、これらを最新のデータに置き換える必要がある。

本ソフトでは単価データを設定していない工事項目がある。今後、部位ごとのグレード設定を行い、単価データを整備する必要がある。

2) データ入力、及び改修コストシミュレーションの具体的な支援体制の必要性

現状データの入力に当たっては、現状の図面や過去の工事履歴等を参照する必要がある。一部に専門的な内容を伴う項目がある。また、改修コストシミュレーションについて、本ソフトは住戸数や階数、延床面積等の現状データを用いて改修コストを算出する機能を備えているが、数量を直接入力しなければコストを求めることができない工事項目がある。今後、現状データの入力、及び改修コストシミュレーションのための具体的なマニュアル整備、及び人的支援体制の整備が必要である。

3) 改修コストシミュレーション機能の充実に向けての課題

コストシミュレーション機能として、戸当たりの予算額を設定すると、予算範囲内で改修メニューを導き出す機能等が考えられる。

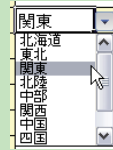
Input

II. 入力操作

(1) 団地の現状データの入力

シート1 団地の概要

ひとつの団地で1ファイルとしてください。
 入力欄は白色のセルです。キーボードの「Tab」キーで次の項目に移動できます。セルをクリックした際にドロップダウンリストが表示される場合はリストから選択してください。



団地名称	A団地		
地域	関東	所在地	
共有敷地面積	47,000.00 m ²	管理組合名	
総延べ床面積	28,000.00 m ²	理事長名	
総専有面積	26,500.00 m ²	分譲会社名	A社
総住戸数	310 戸(*)	施工会社名	A社
総居住者数	1,000 人	設計・監理事務所名	A社
住棟(建物)数	22 棟	管理会社名	
駐車可能台数	平面(56 台)	機械式(0 台)	自走式(0 台) 計(56 台)

住戸タイプ (戸)

■30m²未満 ■30~39m² ■40~49m² ■50~59m²
 ■60~69m² ■70~79m² ■80~89m² ■90m²以上

居住者数 (人)

■0~14歳 ■15~64歳 ■65歳以上

共用設備等

屋外給水設備	高置水槽	方式 ()	配管長	m
屋外排水設備	下水道	方式 ()	配管長	m
受変電設備		方式 (不明)		

付属施設

施設名	床面積	備考
管理事務所		管理員住戸兼管理事務所・集会所
ポンプ室		
計	0 m ²	

大規模修繕履歴

実施年	対象(棟、部位)	実施工事
1983年		第1回 総工事費xxx百万円 外壁塗替え等
1984年		第2回 総工事費xxx百万円 外壁塗替え等
1990年		第3回 総工事費xxx百万円 外壁塗替え等
2014年	予定	第4回 工事予算xxx百万円

備考

壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造(住棟一覧ではRC造と記入した。)
 居住者の年齢区分は不明。
 19XX年(昭和XX年)入居開始

ここで別のシートに移動できます。オレンジ色のシートが入力シートです。

シート2 住棟一覧

住棟別の建物概要を入力してください。

住棟一覧

住棟番号	名称	竣工年	耐震基準	構造種別	階数			住棟形式	延床面積	専有部面積	EV台数	階段数
					地上	地下	PH					
1	A1	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
2	A2	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
3	A3	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	2
4	A4	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	2
5	A5	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	3
6	B1	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
7	B2	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
8	B3	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
9	B4	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	2
10	B5	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
11	C1	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
12	C2	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
13	C3	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	2
14	D1	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	2
15	E1	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	2
16	A6	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
17	A7	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	2
18	F1	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
19	F2	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
20	F3	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
21	F4	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
22	F5	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
23												
24												
25	居住者数一括入力											
計									0	0	0	31

コマンド

住棟別の住戸数を入力してください。住戸タイプの「その他」は任意の文字列を入力できます。住戸数の合計は自動計算します。

専有部面積	EV台数	階段数	住戸数													居住者数			
			住戸タイプ別内訳													男	女		
			30㎡未満	30~39㎡	40~49㎡	50~59㎡	60~69㎡	70~79㎡	80~89㎡	90㎡以上	その他1	その他2	その他3	その他4	その他5				
	0	1	10						10									0	0
	0	1	10						10									0	0
	0	2	20						20									0	0
	0	2	20						20									0	0
	0	3	30						30									0	0
	0	1	10										10					0	0
	0	1	10										10					0	0
	0	1	10										10					0	0

住棟別の居住者数を男女別・年齢区別で入力してください。区分が不明の場合は任意のセルに入力してもかまいません。

住戸タイプ別内訳							居住者数								
80~89㎡	90㎡以上	その他1	その他2	その他3	その他4	その他5	男	女	年齢区別内訳						
									65歳以上		15~64歳		0~14歳		
									男	女	男	女	男	女	
							0	0	0	0			0		
							0	0	0	0			0		
							0	0	0	0			0		
							0	0	0	0			0		
							0	0	0	0			0		
	10						0	0	0	0			0		
	10						0	0	0	0			0		
	10						0	0	0	0			0		

シート3 実態把握

部位ごとに修繕・改修履歴、現状の仕様・数量、劣化の状況等を入力してください。
 (*)とある数量は改修コスト算出時に使用する数量です。

実態把握 (*)とある数量は改修コスト算出用の数量として使用する。

101 住戸内浴室

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①	住戸内点検口	2000年	住戸内床下点検口取付
②	住戸内点検口	2000年	住戸内汚水・雑排水管点検口取付
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

床防水+浴槽、バランス釜

102 住戸内給湯器

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

103 住戸内断熱

団地再生コストシミュレーション_A団地.xls [互換モード] - M

ホーム 挿入 ページレイアウト 数式 データ 校閲 表示 開発 アドイン

E531

103 住戸内断熱

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①	1階床下	2001年	1階コンクリート床版下断熱材吹付け
②	1階床下	2001年	1階床下換気改善のため点検口扉改良
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

104 住戸内サッシ

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

105 住戸内トイレ

凡例 団地概要 住棟一覧 実態把握 改修コスト 改修コスト内訳 団地概要

コマンド 100%

団地再生コストシミュレーションA団地.xls [互換モード] - M

ホーム 挿入 ページレイアウト 数式 データ 校閲 表示 開発 アドイン

E531

105 住戸内トイレ

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

202 躯体

1) 劣化状況

① ひび割れ 有り か所

② 欠損 有り か所

③ 鉄筋の発錆・露出 有り m

④ コールドジョイント 無し m² コールドジョイントは、コンクリートの打継部に生じる不連続面のことです。

⑤ ジャンカ 無し m² ジャンカは、コンクリート打設の際、モルタルペーストの周りが薄く砂利が集まった状態のことです。コンクリート強化低下や防水上の問題があります。

⑥ モルタル浮き・剥離 有り m²

2) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

3) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

旧耐震基準(1981年以前)の建物です。

4) 改修計画

① 躯体コンクリート中性化抑止
改修面積 m²(*)

団地再生コストシミュレーション_A団地.xls [互換モード] - M

ホーム 挿入 ページレイアウト 数式 データ 校閲 表示 開発 アドイン

E531

203 外部仕上げ

1) 現状仕様・数量

① 塗装仕上げ面 有り m²(*) 外壁塗装仕上げ面の合計面積を記入

② タイル張り仕上げ面 無し m²(*) 外壁タイル張り仕上げ面の合計面積を記入

2) 劣化状況

① タイルの欠損 無し 枚

② タイルの浮き・剥離 無し m²

③ タイルのひび割れ 無し m² 0.2mm程度以上のひび割れについて記入

3) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①	外壁	1983年	外壁塗替え、鉄部塗装、目地防水
②	外壁	1990年	外壁塗替え、鉄部塗装、目地防水(油性部分のみ)
③	外壁	2001年	外壁塗替え、手摺り鉄部塗装、目地防水
④			
⑤			

4) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

塗装仕上げの面積は推定

205 屋根防水

1) 現状仕様・数量

① 屋根屋上防水面 m²(*)

② 笠木 m

凡例 団地概要 住棟一覧 実態把握 改修コスト 改修コスト内訳 団地概要

コマンド 100%

団地再生コストシミュレーション_A団地.xls [互換モード] - M

ホーム 挿入 ページレイアウト 数式 データ 校閲 表示 開発 アドイン

E531

205 屋根防水

1) 現状仕様・数量

① 屋根屋上防水面 m²(*)

② 笠木 m

2) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①	屋根防水	1983年	屋根シート防水
②	屋根防水	1989年	屋根防水トップコート 塗替え
③			
④			
⑤			

3) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

屋上面積は推定(総延べ床面積÷階数)

207 ドア

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①	玄関ドア	1994年	玄関扉取替え(気密性能改善)
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

208 サッシ

凡例 団地概要 住棟一覧 実態把握 改修コスト 改修コスト内訳 団地概要

コマンド 100%

団地再生コストシミュレーション_A団地.xls [互換モード] - M

ホーム 挿入 ページレイアウト 数式 データ 校閲 表示 開発 アドイン

E531

208 サッシ

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①	外部開口部	1996年	網戸取替え(水切新設共)
②	外部開口部	2001年	アルミサッシの清掃及びフッ素コーティング、戸車等修理
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

212 エントランス

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

① エントランス床面積 m²(*)

凡例 団地概要 住棟一覧 実態把握 改修コスト 改修コスト内訳 団地概要

コマンド 100%

団地再生コストシミュレーション_A団地.xls [互換モード] - M

ホーム 挿入 ページレイアウト 数式 データ 校閲 表示 開発 アドイン

E531

215 排水設備

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①	屋内排水配管	1998年	屋内汚水排水管・雑排水管内調査
②	屋内排水配管	1999年	屋内汚水排水管・雑排水管清掃
③	1階床下	1999年	1階床下横引き排水管勾配調査
④	1階床下	2000年	1階床下横引き排水管勾配直し
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

2006年(長期計画) 屋内排水管縦管(汚水・雑2系統)更新

221 エレベーター

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

3) 改修計画

① エレベーター改修 台(*) (既存エレベーター台数 台)

② 外付けエレベーターの設置 台(*)

凡例 団地概要 住棟一覧 実態把握 改修コスト 改修コスト内訳 団地概要

コマンド 100%

団地再生コストシミュレーション_A団地.xls [互換モード] - M

ホーム 挿入 ページレイアウト 数式 データ 校閲 表示 開発 アドイン

E531

222 電灯幹線・動力設備

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①	幹線	1990年	各住戸の電気容量60Aにアップ
②	照明	1995年	階段室照明器具取替え
③	分電盤	2000年	全住戸内分電盤に漏電ブレーカー取付
④	分電盤	2000年	各棟分電盤補修整備
⑤	分電盤	2002年	棟分電盤遮断器腐食部取替え

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

303 給水塔・受水槽・ポンプ室

1) 現状仕様・数量

① 受水槽 m3

② 高置水槽 m3

③ 揚水ポンプ

④ 加圧給水ポンプ

⑤ 直結増圧ポンプ

2) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①	診断調査	1989年	給水管診断調査
②	F3~F5	1991年	屋外給水管取替え
③	A1~A3	1994年	屋外給水管取替え
④			
⑤			

3) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

2002年(長期計画) 埋設給水管取替え
 2005年(長期計画) 屋内給水管(豎管共用部) 取替え

304 屋外埋設給水管

コマンド

凡例 団地概要 住棟一覧 実態把握 改修コスト 改修コスト内訳 団地概観

100%

団地再生コストシミュレーション_A団地.xls [互換モード] - M

ホーム 挿入 ページレイアウト 数式 データ 校閲 表示 開発 アドイン

E531

304 屋外埋設給水管

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①	埋設給水管	1999年	埋設給水管腐食調査
②	埋設給水管	2002年	埋設給水管(管種)調査
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

経路:A2横の受水槽から高架水槽、高架水槽から各棟まで共有管理範囲
 材料: 鑄鉄管および塩ビライニング鋼管 各棟への引込以後 塩ビ管

305 屋外埋設排水管

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

1989年 1300人浄化槽に調整槽新設
 2004年(長期計画) 公共下水道直放流切替
 材料: 塩ビ管(建物前面の公設排水管まで)、ヒューム管(コンクリート管)

307 敷地内舗装

凡例 団地概要 住棟一覧 実態把握 改修コスト 改修コスト内訳 団地概要

コマンド 100%

団地再生コストシミュレーション_A団地.xls [互換モード] - M

ホーム 挿入 ページレイアウト 数式 データ 校閲 表示 開発 アドイン

E531

307 敷地内舗装

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

309 敷地内緑化

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

3) 改修計画

① 駐車場緑化整備面積 m²(*)

コマンド 凡例 団地概要 住棟一覧 実態把握 改修コスト 改修コスト内訳 団地概要 100%

団地再生コストシミュレーション_A団地.xls [互換モード] - M

ホーム 挿入 ページレイアウト 数式 データ 校閲 表示 開発 アドイン

E531

311 敷地内スロープ、手すり

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

312 敷地内電線

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

コマンド

凡例 団地概要 住棟一覧 実態把握 改修コスト 改修コスト内訳 団地概要

100%

(2) 改修コストのシミュレーション

シート4 改修コスト

シート4の全体イメージは次の通り。
各部の拡大図を次ページ以降に示す。

Excel spreadsheet titled "改修コスト" (Renovation Costs) showing a detailed breakdown of expenses across various categories like "造作内" (Interior Construction) and "造作外" (Exterior Construction).

分類	改修メニュー	説明 (建築仕様・構造・仕上り等)	仕様・取付位置	数量	単価	単価	単価	改修コスト	予算	備考
造作内 (内装)	100	造作内分室	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	100,000
	101	造作内床張り	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	102	造作内天井	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	103	造作内壁紙	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	104	造作内クロス	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	105	造作内フローリング	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
造作外 (外装)	200	外装	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	201	外装仕上げ	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	202	外装仕上げ	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	203	外装仕上げ	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	204	外装仕上げ	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	205	外装仕上げ	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	206	外装仕上げ	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	207	外装仕上げ	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	208	外装仕上げ	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	209	外装仕上げ	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	210	外装仕上げ	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	211	外装仕上げ	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	212	外装仕上げ	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	213	外装仕上げ	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	214	外装仕上げ	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	215	外装仕上げ	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	216	外装仕上げ	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	217	外装仕上げ	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	218	外装仕上げ	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	219	外装仕上げ	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
220	外装仕上げ	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0	
造作内 (設備)	300	造作内設備	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	301	造作内設備	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	302	造作内設備	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	303	造作内設備	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	304	造作内設備	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	305	造作内設備	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	306	造作内設備	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	307	造作内設備	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	308	造作内設備	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	309	造作内設備	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
造作外 (設備)	400	造作外設備	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	401	造作外設備	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	402	造作外設備	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	403	造作外設備	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	404	造作外設備	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	405	造作外設備	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	406	造作外設備	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	407	造作外設備	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	408	造作外設備	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
	409	造作外設備	200㎡以内、100㎡以内	20	0	0	0	0	0	0
合計金額								1,471,280,000		
原価化金額								4,746,065		

※ 数量一単位あたりの改修コストは内装費のみ

左側は、「実態把握」シート
の入力内容を転記してあり
ます。白色のセルには直接
入力してください。

改修年数を入力することで
改修時期に来ている部位を
「○」で判定します。

改修グレードをドロップダ
ウンリストから選択するこ
とで、右側に改修コストが
算出されます。

使用年数を修繕周期、
A:省エネ、耐震、高齢化、
B:新築ベース集合住宅様の機
C:現行集合住宅の建設時性能への
時期を定めている場合は判定欄
長期優良等を考慮した最先端仕
様

改修コスト

分類	改修メニュー	実態 (現状仕様・数量、劣化状況)	修繕・改修履歴	使用 年数	改修 判定	改修 グレード	
住戸内 (インフィル)	101 住戸内浴室	床防水+浴槽、バランス釜	2000:住戸内点検口 住戸内床 下点検口取付、2000:住戸内点 検口 住戸内汚水・雑排水管点検	39	○	C	浴
	102 住戸内給湯器		修繕履歴無し			-	改
	103 住戸内断熱		2001 床版 階床			-	改
	104 住戸内サッシ		修繕			-	改
	105 住戸内トイレ		修繕履歴無し			-	改
	199 住戸(インフィル)そ の他					-	改
住棟 (スケルトン)	201 鉄・アルミ部				-	-	改
	202 躯体	ひび割れ有り、欠損有り、鉄筋の発錆・露出有り、モルタル 浮き・剥離有り、旧耐震基準(1981年以前)の建物です。	修繕履歴無し	39	○	-	改
	203 外壁仕上げ	塗装仕上げ面14000㎡(*)、塗装仕上げの面積は推定	1983:外壁 外壁塗装替え、鉄部塗 装、目地防水、1990:外壁 外壁 塗装替え、鉄部塗装、目地防水(油	10	○	A	外
	204 シーリング				-	-	改
	205 屋根防水	屋根屋上防水面5700㎡(*), 屋上面積は推定(総延床 面積÷階数)	1983:屋根防水 屋根シート防 水、1989:屋根防水 屋根防水 トップコート塗装替え	22	○	B	屋
	206 床部				-	-	改
	207 ドア		1994:玄関ドア 玄関扉取替え (気密性能改善)	17	○	A	住
	208 サッシ		1996:外部開口部 網戸取替え (水切新設共)、2001:外部開口 部 アルミサッシの清掃及びフッ	10	-	B	省
	209 金物類				-	-	改
	210 屋外鉄骨階段				-	-	改
	211 内壁・内装				-	-	改
	212 エントランス	エントランス床面積0㎡(*)	修繕履歴無し	0	-	-	改
	213 浴室防水				-	-	改
	214 給水設備				-	-	改
	215 排水設備	2006年(長期計画) 屋内排水管壁管(汚水・雑2系統)更 新	1998:屋内排水配管 屋内汚水 排水管・雑排水管内調査、1999: 屋内排水配管 屋内汚水排水管・	11	-	B	排
	216 消火設備				-	-	改
	217 ガス管設備				-	-	改
	218 給湯設備					-	改
	219 冷暖房設備				-	-	改

団地再生コストシミュレーション_A団地.xls [互換モード] - Microsoft Excel										
ホーム 挿入 ページレイアウト 数式 データ 校閲 表示 開発 アドイン										
J43 B										
	219	冷暖房設備					—	-	改	
	220	換気設備					—	-	改	
	221	エレベーター		修繕履歴無し			—	A	外	
	222	電灯幹線・動力設備		1990:幹線 各住戸の電気容量 60Aにアップ、1995:照明 階居室 照明器具取替え、2000:分電盤	10		—	-	改	
	223	照明器具・配線器具					—	-	改	
	224	情報通信設備					—	-	改	
	225	テレビ共聴設備					—	-	改	
	226	防災設備					—	-	改	
	227	避雷設備					—	-	改	
	299	住棟(スケルトン)その他							-	改
敷地内施設等 (ティッシュ)	301	敷地内共用施設							-	改
	302	駐車場					—	-	改	
	303	給水塔、受水槽、ポンプ室	受水槽有り、高置水塔有り、揚水ポンプ有り、2002年(長期計画) 埋設給水管取替え 2005年(長期計画) 屋内給水管(堅管共用部)取替え	1989:診断調査 給水管診断調査、1991:F3~F5 屋外給水管取替え、1994:A1~A3 屋外給	17		○	B	給	
	304	屋外埋設給水管	経路:A2棟の受水槽から高架水塔、高架水塔から各棟まで共有管理範囲 材料:鋳鉄管および塩ビライニング鋼管 各棟への引込以	1999:埋設給水管 埋設給水管 腐食調査、2002:埋設給水管 埋設給水管(管種)調査	10		—	-	改	
	305	屋外埋設排水管	1989年 1300人浄化槽に調整槽新設 2004年(長期計画) 公共下水道直放流切替	修繕履歴無し	22		○	B	屋	
	306	敷地内照明設備					—	-	改	
	307	敷地内舗装		修繕履歴無し	39		○	C	舗	
	308	外構工作物					—	-	改	
	309	敷地内緑化		修繕履歴無し				B	駐	
	310	団地内サイン							-	改
311	敷地内スロープ、手すり		修繕履歴無し					-	改	
312	敷地内電線		修繕履歴無し					-	改	
399	敷地内施設(ティッシュ)その他							-	改	

※

国地再生コストシミュレーション_A国地.xls [互換モード] - Microsoft Excel

ホーム 挿入 ページレイアウト 数式 データ 校閲 表示 開発 アドイン

J22

場合は判定欄に「○」で示す。改修コストは3段階のグレード別の改修工事(工法・材料等)及び単価に対し、数量をかけることで算出する。
した最先端仕様

改修メニュー	改修グレード	改修工事	工法・材料等	数量	単位	単価	改修コスト
住戸内浴室	C	浴室 在来工法改修	防水、配管の撤去・更新、風呂釜、給湯器、照明、内装・建具取替え	310	戸	750,000	232,500,000
住戸内給湯器	-	改修しない					0
住戸内断熱	-	改修しない					0
住戸内サッシ	-	改修しない					0
住戸内トイレ	-	改修しない					0
住戸(インフィル)その他	-	改修しない					0
鉄・アルミ部	-	改修しない					0
躯体	-	改修しない					0
外壁仕上げ	A	外壁 外断熱改修	GRC複合断熱パネル工法	14,000	m ²	20,000	280,000,000
シーリング	-	改修しない					0
屋根防水	B	屋根防水 外断熱改修	スラブ上断熱防水露出工法	5,700	m ²	15,000	85,500,000
床部	-	改修しない					0
ドア	A	住戸ドア 取替え	全撤去・内法嵩上げ工法、郵便受け(門灯、インターホン・室名札・傘たて・新聞受けパネル等の一体化製品)共	310	戸	366,000	113,460,000
サッシ	B	省エネガラスに交換	脱着クリーニング框外し 付属建具全物取替 複層ガラス、真空ガラスに取替え	310	戸	400,000	124,000,000
金物類	-	改修しない					0
屋外鉄骨階段	-	改修しない					0
内壁・内装	-	改修しない					0
エントランス	-	改修しない					0
浴室防水	-	改修しない					0
給水設備	-	改修しない					0
排水設備	B	排水管 取替え	単管排水システム(立管:排水用塩ビライニング鋼管、横主管:硬質塩ビ管、集合管継手+MD継手)、PS解体・復旧共	310	戸	400,000	124,000,000
消火設備	-	改修しない					0
ガス管設備	-	改修しない					0
給湯設備	-	改修しない					0

232,500,000

改修グレードをドロップダウンリストから選択することで、右側に改修仕様・数量・単価が表示され、改修コストが算出されます。

冷暖房設備	-	改修しない					0	
換気設備	-	改修しない					0	
エレベーター	A	外付エレベーター設置		25	基	15,000,000	375,000,000	
電灯幹線・動力設備	-	改修しない					0	
照明器具・配線器具	-	改修しない					0	
情報通信設備	-	改修しない					0	
テレビ共聴設備	-	改修しない					0	
防災設備	-	改修しない					0	
避雷設備	-	改修しない					0	
住棟(スケルトン)その他	-	改修しない					0	1,101,960,000
敷地内共用施設	-	改修しない					0	
駐車場	-	改修しない					0	
給水塔、受水槽、ポンプ室	B	給水装置・給水施設 改修	受水槽、高置水槽、揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプの取替え	一式			19,900,000	
屋外埋設給水管	-	改修しない					0	
屋外埋設排水管	B	屋外排水設備 取替え		一式			12,320,000	
敷地内照明設備		改修しない					0	
敷地内舗装	C	舗装改修		一式			67,100,000	
外構工作物	-	改修しない					0	
敷地内緑化	B	駐車場緑化	植生ブロック舗装 厚15cm 土・植物等含む	1,500	m ²	25,000	37,500,000	
団地内サイン	-	改修しない					0	
敷地内スロープ、手すり	-	改修しない					0	
敷地内電線	-	改修しない					0	
敷地内施設(ディッシュ)その他	-	改修しない					0	136,820,000
※ 数量一式の改修コストは別紙内訳参照				合計金額			1,471,280,000	
				戸当たり金額			4,746,065	

数量欄が「一式」とある行は、改修コスト内訳の合計金額が表示されます。

▲をクリックすると「操作ナビゲーション」に移動します。

団地再生コストシミュレーション_A団地.xls

ホーム 挿入 ページレイアウト 数式 データ 校閲 表示 開発 アドイン

J1 223 =IF(ISERROR(

41 307 敷地内舗装

	名称	摘要	数量	単位	単価	金額	備考
1	307C1	車道アスファルト舗装 取替え	1500	m ²	6,000	9,000,000	
2	307C2	歩車道境界ブロック 改修	800	m	12,000	9,600,000	
3	307C3	L型側溝 取替え	1000	m	12,000	12,000,000	
4	307C4	歩道・広場舗装 取替え	2000	m ²	12,000	24,000,000	
5	307C5	インターロッキング舗装 補修	2500	m ²	5,000	12,500,000	
6	0						
7	0						
8	0						
9	0						
10	0						
11	0						
12	0						
13	0						
14	0						
15	0						
16	0						
17	0						
18	0						
19	0						
20	0						
21	0						
22	0						
23	0						
24	0						
25	0						
26		計				67,100,000	

工事別の内訳です。数量を入力してください。仕様・単価は自動で表示されますが、任意で編集することも可能です。

合計金額が「改修コスト」シートに表示されます。

凡例 団地概要 住棟一覧 実態把握 改修コスト 改修コスト内訳 団地概要<出>

コマンド 80%

(3) 印刷

Excel window: 団地再生コストシミュレーションA団地.xls [互換モード] - Microsoft Excel

ホーム 挿入 ページレイアウト 数式 データ 校閲 表示 開発 アドイン

M57

総専有面積	26,500.00 m ²	分譲会社名	A社
総住戸数	310 戸	施工会社名	A社
総居住者数	1,000 人	設計・監理事務所名	A社
住棟(建物)数	22 棟	管理会社名	
駐車可能台数	平面(56 台) 機械式(0 台) 自走式(0 台)	計(56 台)	

住戸タイプ (戸)

■30m²未満 ■30~39m² ■40~49m² ■50~59m²
■60~69m² ■70~79m² ■80~89m² ■90m²以上

居住者数 (人)

■0~14歳 ■15~64歳 ■65歳以上

共用設備等

屋外給水設備	高置水槽	方式 (不明)	配管長	m
屋外排水設備	下水道	方式 (不明)	配管長	m
受変電設備		方式 (不明)		

付属施設

施設名	床面積	備考
管理事務所		管理員住戸兼管理事務所・集会所
ポンプ室		
計	0 m ²	

大規模修繕履歴

実施年	対象(棟・部位)	実施工事
1983年		第1回 総工事費xxx百万円 外壁塗替え等
1984年		第2回 総工事費xxx百万円 外壁塗替え等
1990年		第3回 総工事費xxx百万円 外壁塗替え等
2014年	予定	第4回 工事予算xxx百万円

備考

Excel sheet tabs: 実態把握, 改修コスト, 改修コスト内訳, 団地概要(出力), 住棟一覧(出力), 実態把握(出力), 改修コスト(出力), 改修コスト内訳(出力), グラフ(出力), 工事名...

緑色のシートが印刷用です。

複数のシートを選択 (Ctrl ボタンを押しながらクリック) し、名前を付けて保存で PDF ファイルに出力します。
または、シートを選択し印刷します。
「改修コスト (内訳)」シートは A3 横
その他のシートは A4 縦です。

出力された PDF ファイルを開き、
適宜印刷してください。

団地再生コストシミュレーション_A回地.pdf - Adobe Reader
 ファイル(F) 編集(E) 表示(V) ウィンドウ(W) ヘルプ(H) / 22 67.6% ツール 注釈

団地再生コストシミュレーション_A回地.xls 団地概要 (出力)

団地の概要

団地名称	A団地		
地域	関東	所在地	
共有敷地面積	47,000.00 m ²	管理組合名	
総延べ床面積	28,000.00 m ²	理事長名	
総専有面積	26,500.00 m ²	分譲会社名	A社
総住戸数	310 戸	施工会社名	A社
総居住者数	1,000 人	設計・監理事務所名	A社
住棟(建物)数	22 棟	管理会社名	
駐車可能台数	平面(56 台) 機械式(0 台) 自走式(0 台)	計(56 台)	

住戸タイプ (戸)

■30m²未満 ■30~39m² ■40~49m² ■50~59m²
 ■60~69m² ■70~79m² ■80~89m² ■90m²以上

居住者数 (人)

■0~14歳 ■15~64歳 ■65歳以上

共用設備等

屋外給水設備	高置水槽方式 ()	配管長	m
屋外排水設備	下水道方式 ()	配管長	m
受変電設備	方式 (不明)		

付属施設

施設名	床面積	備考
管理事務所		管理員住戸兼管理事務所・集会所
ポンプ室		
計	0 m ²	

大規模修繕履歴

実施年	対象(種、部位)	実施工事
1983年		第1回 総工事費xxx百万円 外壁塗装等
1984年		第2回 総工事費xxx百万円 外壁塗装等
1990年		第3回 総工事費xxx百万円 外壁塗装等
2014年	予定	第4回 工事予算xxx百万円

備考

壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造(住棟一貫ではRC造と記入した。)
 居住者の年齢区分は不明。
 19XX年(昭和XX年)入居開始

1

参考資料

出展: 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル H16年6月 国土交通省

工事区分	項目	工事	工法・材料等	単位	下限	上限	備考
(1) 鉄・アルミ 部等塗装 工事	(1)-1 鉄部塗装 工事	塗替え	一般塗装	戸	50,000	80,000	
		塗替え	脱着塗装	戸	100,000	160,000	
(1)-2 アルミ・ステ ンレス部塗 装工事	アルミ・ステン レス部塗 装	塗替え	専用の洗浄剤の使用 清掃・錆除去後に塗装	m ²	2,000	3,000	
		塗替え	エポキシ樹脂注入・Uカットシール工法 (小さな箇所の場合)	m ²	3,000	6,000	
(2) 躯体改修工事	躯体	欠損箇所の修繕		か所	1,000	1,500	
		鉄筋の露出・露出修繕		m	3,000	5,000	
(3) 外壁仕上げ 改修工事	躯体	モルタルの全面撤去及 び再モルタル修復		m ²	6,000	10,000	
		コンクリート中性化抑止 塗膜完全除去	アルカリ性付与による中性化抑止	m ²	2,500	5,000	程度
(3)-1 塗装仕上げ 改修工事	外壁塗装	再塗装	高圧水洗・剥離剤等	m ²	3,000	4,000	
		再塗装	シリコン樹脂塗料(パターンの含む)	m ²	4,000	5,000	
(3)-2 タイル張り 仕上げ改修 工事	外壁塗装	再塗装	珪素樹脂塗料(パターンの含む)	m ²	4,000	8,000	
		外断熱工事	石材調塗料(パターンの含む)	m ²	6,000	10,000	
(4) シーリング改修工事	外壁塗装	外断熱工事	断熱材ピンネット押え工法	m ²	10,000	15,000	
		外断熱工事	GRC複合断熱パネル工法	m ²	15,000	20,000	
(5) シーリング改修工事	外壁塗装	外断熱工事	胴縁サイディング材仕上げ工法	m ²	20,000	30,000	
		外断熱工事	薬剤+温水洗浄 劣化損傷部の張り替え工法	m ²	1,000	1,500	
(6) 床部改修工事	床部防水	新設	アンカーピン固定工法	穴	1,000	1,500	アンカーピン1穴あたり
		新設	サッシ周りに目地(10×10mm程度)	m	1,000	1,500	
(6) 床部改修工事	床部防水	新設	外壁打継目地(15×25mm程度)	m	1,500	2,000	
		新設	外壁目地(15×25mm程度)	m	3,000	程度	
(6) 床部改修工事	床部防水	新設	スラブ上断熱防水露出工法	m ²	12,000	15,000	
		新設	防水層断熱ブロック押え工法	m ²	15,000	20,000	
(6) 床部改修工事	床部防水	新設	防水層断熱コンクリート押え工法	m ²	20,000	25,000	
		新設	スラブ上断熱防水露出工法	戸	160,000	200,000	5階・30戸モデル
(6) 床部改修工事	床部防水	新設	防水層断熱ブロック押え工法	戸	200,000	270,000	5階・30戸モデル
		新設	防水層断熱コンクリート押え工法	戸	270,000	330,000	5階・30戸モデル
(6) 床部改修工事	床部防水	新設	スラブ上断熱防水露出工法	戸	100,000	120,000	10階・50戸モデル
		新設	防水層断熱ブロック押え工法	戸	120,000	160,000	10階・50戸モデル
(6) 床部改修工事	床部防水	新設	防水層断熱コンクリート押え工法	戸	160,000	200,000	10階・50戸モデル
		新設	アルミ製品に取替え	m	8,000	20,000	
(6) 床部改修工事	床部防水	新設	ウレタン塗膜防水(一般)	m ²	4,000	5,000	
		新設	ウレタン塗膜防水(超硬タイプ)	m ²	6,000	7,000	
(6) 床部改修工事	床部防水	新設	塩ビシート防水(開放廊下)	m ²	5,000	7,000	
		新設	塩ビシート防水(開放階段室)	m ²	8,000	12,000	幅木・溝はウレタン塗膜防水を施すものとする。 幅木・溝はウレタン塗膜防水を施すものとする。新規防水に合わせたノン スリップの改修を含む。
(7) ドア改修工事	住戸ドア	取替え等	アルミ製焼付塗装 1.0m×2.4m	か所	80,000	150,000	
		取替え等	アルミ製・網入りガラス 1.0m×2.5m	か所	40,000	60,000	
(7) ドア改修工事	住戸ドア	取替え等	脱着水磨き塗装(ナドアチック・錠・ハンドル・ 郵便受口・エアタイトゴム等取替え)	戸	50,000	80,000	
		取替え等	投差し取替え工法	戸	100,000	120,000	
(7) ドア改修工事	住戸ドア	取替え等	差し込み工法(カバー工法)	戸	170,000	200,000	
		取替え等	全面撤去工法	戸	200,000	250,000	
(7) ドア改修工事	住戸室名札	取替え等	全撤去・内法高上げ工法	戸	200,000	300,000	
		取替え等	ステンレス製	戸	4,000	6,000	
(8) サッシ改修工事	サッシ及び付属金 物	取替え等	門灯、インターホン・室名札・傘立て・新聞受パ ネル等の一体化製品	戸	30,000	60,000	
		取替え等	脱着クリーニング枠外し 付属建具金物取替	戸	200,000	250,000	1戸あたり、バルコニー側掃き出しサッシ:2枚、共用廊下・階段側窓サッ シ:1枚とする。

参考資料

出展:改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル H16年6月 国土交通省

工事区分	項目	工事	工法・材料等	単位	下限	上限	備考	
(9) 金物類改修工事	サッシ及び付属金物	取替え等	脱着クリーニング枠外し 付属建具金物取替 複層ガラス、真空ガラスに取替え	戸	350,000	400,000	1戸あたり、バルコニー側掃き出しサッシ:2枚、共用廊下・階段側窓サッシ:1枚とする。	
	サッシ及び付属金物	取替え等	外付け二重サッシ工法(既存残し)	戸	500,000	700,000	1戸あたり、バルコニー側掃き出しサッシ:2枚、共用廊下・階段側窓サッシ:1枚とする。	
	サッシ及び付属金物	取替え等	持出しかぶせ工法(既存撤去)	戸	600,000	800,000	1戸あたり、バルコニー側掃き出しサッシ:2枚、共用廊下・階段側窓サッシ:1枚とする。	
	サッシ及び付属金物	取替え等	全面撤去工法(既存撤去)	戸	800,000	1,000,000	1戸あたり、バルコニー側掃き出しサッシ:2枚、共用廊下・階段側窓サッシ:1枚とする。	
	サッシ及び付属金物	取替え等	内付け二重サッシ(インナーサッシ)工法	戸	200,000	300,000	1戸あたり、バルコニー側掃き出しサッシ:2枚、共用廊下・階段側窓サッシ:1枚とする。	
	非常・脱出面格子ルーバー型シャッター等	取替え 新設	既存撤去 シヤッター	か所 か所	40,000 100,000	60,000 150,000		
	バルコニー・開放廊下手摺	取替え	アルミ製 H=1.1m	m	25,000	35,000		
	窓面格子	取替え	アルミ製 2.0×0.9m	か所	25,000	35,000		
	バルコニー隣戸隔て板	取替え	アルミ製 0.8×1.8m	か所	24,000	30,000		
	集合郵便受け	取替え	ステンレス製 鍵付き	戸	15,000	20,000		
	バルコニー避難ハッチ	取替え	ステンレス製 ハシゴ共	か所	12,000	15,000		
	(10) 屋外鉄骨階段改修工事	堅柱・支持金物	取替え	硬質塩ビ管 75φ 塗装共 ステンレス支持金物	m	7,000	7,000	
階段ノンスリップ		取替え	ステンレス製 ピニル付 L=0.9m	段	2,500	6,000		
バルコニー物干金物		取替え	アルミ製 天井吊型	組	15,000	程度		
バルコニー物干金物		新設	アルミ製 天井吊型 天井アンカー付	組	27,000	程度		
換気ロキヤップ		取替え	ステンレス製 100φ	か所	5,000	8,000		
外壁換気口・クーラー用スリーブ		新設	コンクリートコア抜き 75φ ステンレス製キャップ	か所	15,000	20,000		
外壁換気口・クーラー用インサート		新設	天井取付用インサート ケミカルアンカー4本	か所		12,000	程度	
換気扇排気口ウエザーカバー		取替え	ステンレス製 300φ	か所		25,000	程度	
屋外鉄骨階段		改良	全面ケレン 重防食塗層、消音シート張り	基	1,800,000	2,000,000	10階・50戸モデル	
屋外鉄骨階段		取替え	鋼材は溶融亜鉛メッキ処理、階段床及び踊り場部分はGRC	基	10,000,000	15,000,000	10階・50戸モデル	
(11) 内壁・内装改修工事		内部階段室内装	塗替え等	床・壁・天井	層	350,000	400,000	
		内部廊下内装	塗替え等	床・壁・天井 廊下幅1.5m	m	25,000	40,000	
	管理事務室内装	塗替え等	床・壁・天井 床面積10㎡	室	200,000	300,000		
	集合室内装	塗替え等	床・壁・天井 床面積60㎡	室	1,500,000	2,000,000		
	床仕上げ	取替え	磁器タイル張り	㎡	12,000	25,000		
	床仕上げ	取替え	石張り	㎡	40,000	60,000		
	壁仕上げ	取替え	自然石調塗材シート張り	㎡	10,000	20,000		
	壁仕上げ	取替え	石張り	㎡	40,000	80,000		
	天井仕上げ	取替え	岩綿吸音板 下地共	㎡	5,000	10,000		
	天井仕上げ	取替え	アルミスバンデル 下地共	㎡	15,000	20,000		
	エントランス・オートドア	取替え	手動式両開き戸からオートドアへの取替え(ステンレス建具共)	か所	1,500,000	2,000,000		

参考資料

出展:改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル H16年6月 国土交通省

工事区分	項目	工事	工法・材料等	単位	下限	上限	備考	
(13) 浴室防水改修工事	浴室防水層関連	取替え等	浴槽、風呂釜を外し、タイル、押えコンクリート、アスファルト防水層、床排水トラップ、下階天井裏の排水管を撤去し、アスファルト防水、押えコンクリート、床排水トラップ、排水管を取替え・復旧し、下階の天井を張り替える。	戸	200,000	250,000	管理組合負担分	
		取替え等	内装タイル仕上げ張替え、給水・給湯・ガス管取替え、風呂釜・給湯器、浴槽復旧、浴室ドア、照明器具、電気配線取替え、天井張替え等	戸	300,000	500,000	当該住戸負担分	
(14) 給水設備改修工事	(14)-1 給水管の更生・取替え工事	取替え	硬質塩ビライニング鋼管 SGP-VB/VD 防食異種継手	戸	250,000	300,000	5階建て30戸モデル	
		取替え	一般配管用ステンレス管 SUS-304 拡管・ハウジング他	戸	300,000	360,000	5階建て30戸モデル	
		取替え	硬質塩ビライニング鋼管 SGP-VB/VD 防食異種継手	戸	300,000	350,000	10階建て50戸モデル	
		取替え	一般配管用ステンレス管 SUS-304 拡管・ハウジング他	戸	350,000	400,000	10階建て50戸モデル	
		取替え	エポキシ樹脂ライニング審査証明工法	戸	180,000	240,000		
		取替え(隠ぺい工法)	架橋ポリエチレン管 PP 先分枝工法 電熱融着継手	戸	450,000	600,000	内装解体・復旧を含む	
		取替え(隠ぺい工法)	硬質塩ビライニング鋼管 SGP-VP 防食異種継手	戸	500,000	650,000	内装解体・復旧を含む	
		取替え(隠ぺい工法)	一般配管用ステンレス管 SUS-304 拡管・圧縮継手	戸	550,000	700,000	内装解体・復旧を含む	
		取替え(露出)	一般配管用ステンレス管 SUS304SU 保温	戸	260,000	340,000		
		取替え(露出)	耐衝撃塩化ビニル管 HI-VP 化粧カバー	戸	220,000	280,000		
(14)-2 給水装置・給水施設の改修工事	受水槽	防水更生	エポキシ樹脂シート・FRP	基	1,200,000	1,600,000	現況:コンクリート製16m ³ (2m×4m×2m)	
	受水槽	防水更生	本体FRP組立てハネル複合板(配管共)中仕切2槽	基	2,400,000	3,200,000	現況:コンクリート製32m ³ (4m×4m×2m)	
	受水槽	地上設置取替え	本体FRP組立てハネル複合板(配管共)中仕切2槽	基	3,600,000	4,300,000	5階・30戸モデル	
	受水槽	地上設置取替え	同上 基礎(植は別途)	基	5,800,000	7,000,000	10階・50戸モデル	
	受水槽	地上設置取替え	同上 基礎(植は別途)	基	1,800,000	2,400,000	5階・30戸モデル	
	受水槽	地上設置取替え	同上 基礎(植は別途)	基	2,900,000	3,800,000	10階・50戸モデル	
	受水槽	外面塗装保護	鋼板・FRP	基	400,000	500,000	5階・30戸モデル	
	高置水槽	外面塗装保護	鋼板・FRP	基	800,000	1,000,000	10階・50戸モデル	
	高置水槽	外面塗装保護	本体及び揚重・処分共	基	160,000	200,000	現況:FRP製4m ³ (1m×2m×2m) 架台3m程度	
	高置水槽	FRP製取替え	本体及び揚重・処分共	基	370,000	480,000	現況:FRP製8m ³ (2m×2m×2m) 架台3m程度	
(15) 排水設備改修工事	排水管	取替え	ステンレスポンプ片吸込渦巻	基	2,700,000	3,500,000	現況:FRP製8m ³ (2m×2m×2m) 架台3m程度	
		取替え	ステンレスポンプ片吸込渦巻	基	6,400,000	8,300,000	現況:FRP製8m ³ (2m×2m×2m) 架台3m程度	
		取替え	接水部ナイロンコーティング仕上げ	基	120,000	150,000	現況:40φ×32φ -27m×150 ³ /m×1.5kw×2台・自動交互運転	
		取替え	接水部ナイロンコーティング仕上げ	基	300,000	400,000	現況:65φ×50φ -48m×250 ³ /m×7.5kw×2台・自動交互運転	
		取替え	取替え	ステンレスポンプ片吸込渦巻	基	230,000	300,000	現況:40φ×32φ -27m×150 ³ /m×1.5kw×2台・自動交互運転
		取替え	取替え	接水部ナイロンコーティング仕上げ	基	600,000	800,000	現況:65φ×50φ -48m×250 ³ /m×7.5kw×2台・自動交互運転
		取替え	取替え	接水部ナイロンコーティング仕上げ	基	4,400,000	5,800,000	現況:27m×150 ³ /m×1.5kw 交互運転
		取替え	取替え	接水部ナイロンコーティング仕上げ	基	2,200,000	2,900,000	現況:48m×250 ³ /m×5.5kw 交互運転
		取替え	取替え	エポキシ樹脂ライニング 80φ	基	2,500,000	3,300,000	現況:48m×250 ³ /m×3.7kw
		取替え	取替え	エポキシ樹脂ライニング 100φ	基	270,000	350,000	口径80mm
(15) 排水設備改修工事	排水管	取替え	単管排水システム(立管:排水用塩ビライニング鋼管、横主管:硬質塩ビ管、集合管継手+M	戸	300,000	400,000	口径100mm	
		取替え	単管排水システム(立管:排水用塩ビライニング鋼管、横主管:硬質塩ビ管、集合管継手+M	戸	150,000	200,000	口径80mm	
		取替え	単管排水システム(立管:排水用塩ビライニング鋼管、横主管:硬質塩ビ管、集合管継手+M	戸	180,000	240,000	口径100mm	
		取替え	排水立管+通気立管(MD継手)	戸	220,000	280,000	口径80mm	

参考資料

出展:改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル H16年6月 国土交通省

工事区分	項目	工事	工法・材料等	単位	下限	上限	備考
(16) 消火設備改修工事	排水管	取替え	排水立管+通気立管(MD継手)	戸	270,000	350,000	口径100mm
	排水管	取替え	排水立管(MD継手)	戸	110,000	150,000	口径80mm
	排水管	取替え	排水立管(MD継手)	戸	140,000	180,000	口径100mm
	排水管	PS解体・復旧	コンクリートブロック壁解体・復旧	戸	100,000	200,000	
	埋設消火管	取替え	SGP-VS 口径100mm(外構復旧を含む)	戸	40,000	50,000	10階建て50戸モデル
	消防隊専用箱	取替え	ステンレス製 500×400×200mm	台	180,000	240,000	10階建て50戸モデル
	屋上消火桶給水装置	取替え	FRP製	基	450,000	580,000	10階建て50戸モデル
	屋上消火栓ポンプ	取替え	40q × 50m × 150q × 3.7kwユニット	基	1,200,000	1,600,000	内装制限されていない場合7階以上に設置
	その他消火管等	取替え		戸	80,000	120,000	10階建て50戸モデル
	(17) ガス管改修工事	屋外埋設ガス管	取替え		m	20,000	
住棟内ガス管		取替え		戸	150,000	350,000	
(18) 給湯設備改修工事	ガス給湯器	新規設置	付帯工事を含む 屋外壁掛け型(追いつき機能付き)ガス湯沸かし器 16~24号	台	250,000	400,000	
	電気給湯器	既存設置	屋外設置型深夜電力利用電気温水器 380 ^W / _{12V}	台	350,000	500,000	
	電気給湯器	新規設置	屋外設置型深夜電力利用電気温水器 380 ^W / _{12V}	台	500,000	800,000	
	電気給湯器	新規設置	局所電気式貯湯槽 10 ^W / _{12V}	台	130,000	170,000	
(19) 冷暖房設備工事	配管カバー	新設	合成樹脂製カバー(各室配管引込用カバー付き・各室取出しカバー付き)	戸	30,000	40,000	
	換気扇ダクト	清掃	台所、浴室、洗面所、便所	戸	30,000	50,000	
(20) 換気設備改修工事	防火ダンパー	取替え	台所、浴室、洗面所、便所	戸	100,000	150,000	
	屋上ルーフファン	取替え	アルミ製ルーフファン・低騒音有圧扇(動力制御器等も取替え)	戸	70,000	100,000	高層マンションが対象
(21) 電灯幹線・動力設備改修工事	ダクト方式	変更	Uダクトから分譲ダクト方式へ	戸	500,000	600,000	高層マンションが対象
	電灯幹線	容量増量工事	5階建て30戸モデル	棟	4,500,000	5,000,000	
	電灯幹線	容量増量工事	5階建て30戸モデル	戸	150,000	180,000	
	電灯幹線	容量増量工事	10階建て50戸モデル	棟	8,000,000	9,000,000	
	電灯幹線	容量増量工事	10階建て50戸モデル	戸	160,000	180,000	
	照明器具	エントランス階段室	埋め込みエントランスホール灯	個	35,000	70,000	既存撤去・処分・新品取付
	照明器具	共用廊下	FL-20W 非常灯付	個	50,000	60,000	既存撤去・処分・新品取付
	照明器具	外灯	FOL-20W 丸型	個	10,000	15,000	既存撤去・処分・新品取付
	照明器具	外灯	HFL-100W ヘッドのみ取替え	個	40,000	60,000	既存撤去・処分・新品取付
	配線器具	共用分電盤	HID-100W ポールごと取替え	基	200,000	300,000	既存撤去・処分・新品取付
(22) 照明器具・配線器具改修工事	配線器具	共用分電盤	5階建て30戸モデル	台	250,000	350,000	既存撤去・処分・新品取付
	配線器具	自動点滅器	10階建て50戸モデル	台	400,000	500,000	既存撤去・処分・新品取付
	配線器具	スイッチ	3A EE スイッチ 照度調整型	台	6,000	7,000	既存撤去・処分・新品取付
	配線器具	スイッチ	15A 片切	個	2,000	2,500	既存撤去・処分・新品取付
	配線器具	スイッチ	15A 3路	個	2,000	3,000	既存撤去・処分・新品取付
	配線器具	コンセント	15A 埋め込みダブルコンセント	個	2,000	2,500	既存撤去・処分・新品取付
	配線器具	ソーラータイマー	電子式・10年間停電補償	個	28,000	35,000	既存撤去・処分・新品取付
	MDF盤	取替え	端子付・施錠付・保安器入・ス付 60P 1000×1200×160	台	60,000	80,000	5階建て30戸モデル
	MDF盤	取替え	端子付・施錠付・保安器入・ス付 100P 1600×1100×160	台	80,000	100,000	10階建て50戸モデル
	(23) 情報通信設備改修工事	IDF盤	取替え	端子付・施錠付 20P 250×500×100	台	10,000	20,000
IDF盤		取替え	端子付・施錠付 40P 400×500×120	台	15,000	25,000	10階建て50戸モデル
インターホン機器		設置	住戸完結型 音声通話のみ	戸	15,000	20,000	
インターホン機器		設置	集合住宅型 カラー映像付	戸	45,000	60,000	
インターホン機器		設置	集合住宅型 オートドアロックシステム	戸	100,000	200,000	建築工事・共用配線工事を含まない
テレビ配線・機器類		取替え	配線、アンテナ、ブースター、分岐・分配器、直列ユニット、1住戸2テレビ受け口	棟	2,500,000	3,000,000	5階建て30戸モデル
(24) テレビ共聴設備改修工事	テレビ配線・機器類	取替え	配線、アンテナ、ブースター、分岐・分配器、直列ユニット、1住戸2テレビ受け口	戸	80,000	100,000	5階建て30戸モデル

参考資料

団地再生コストシミュレーションソフト H16年6月 国土交通省

出展:改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル

工事区分	項目	工事	工法・材料等	単位	下限	上限	備考
	テレビ配線・機器類	取替え	配線、アンテナ、ブースター、分岐・分配器、直列ユニット、1住戸2テレビ受け口	棟	3,500,000	4,000,000	10階建て50戸モデル
	テレビ配線・機器類	取替え	配線、アンテナ、ブースター、分岐・分配器、直列ユニット、1住戸2テレビ受け口	戸	70,000	80,000	10階建て50戸モデル
(25) 防災設備改修工事	避難口誘導灯	取替え	C級(10形)天井直付(吊り下げ兼用型)	個	25,000	30,000	
	通路灯	取替え	10階建て50戸モデル	棟	27,000	32,000	
(26) 避雷設備改修工事	避雷針設備	取替え	完全撤去・新設工法(10階建て)	基	600,000	800,000	
(27) エレベーター設備改修工事	エレベーター	改良・取替え	準撤去・新設工法(10階建て)	基	12,000,000	15,000,000	
	エレベーター	改良・取替え	分割改修・準撤去工法(10階建て) インバーター制御リニューアル	基	7,000,000	10,000,000	
	エレベーター	改良・取替え	平面駐車場を機械式に変更(細削、ピット、駐車装置、ポンプ新設)	基	4,000,000	5,000,000	
(28) 機械式駐車場工事	機械式駐車場	新設	平面駐車場を機械式に変更(細削、ピット、駐車装置、ポンプ新設)	台	1,500,000	2,000,000	地下ピット機械式駐車装置を50台規模と想定した場合の1台当たりの単価
	機械式駐車場	取替え	既存ピット再利用	台	1,000,000	1,500,000	地下ピット機械式駐車装置を50台規模と想定した場合の1台当たりの単価
	機械式駐車場	取替え	既存ピット除去、大型ピット駐車装置に変更	台	2,000,000	2,500,000	地下ピット機械式駐車装置を50台規模と想定した場合の1台当たりの単価
	機械式駐車場	廃止・変更	自走式立体駐車場に変更(既存ピット、機械式駐車装置除去)	台	1,800,000	2,300,000	
(29) 舗装改修工事	歩道アスファルト舗装	取替え	路盤再生工法 表層厚50mm	m ²	3,000	6,000	
	歩道境界ブロック型側溝	改修	パリアフリー化 高さ改修 接縁平板共	m	8,000	12,000	
	歩道・広場舗装	取替え	L=250	m	7,000	12,000	
	インターロックキング舗装部	取替え	平板舗装からインターロックキング舗装へ	m ²	6,000	12,000	
	木製ベンチ	補修	沈下部補修(剥がし・砂調整・復旧)	m ²	3,000	5,000	
(30) 外構工作物改修工事	フェンス	取替え	木製(L=1.8m)	か所	60,000	120,000	
	植生ブロック舗装	取替え	テザインメッシュフェンス(H=1.0m)	m	8,000	12,000	
(31) 緑化環境整備工事	排水管	取替え	厚150mm 土・植物等を含む	m ²	20,000	25,000	駐車場緑化
(32) 屋外排水設備改修工事	排水枦	取替え	硬質塩化ビニル管 200φ	m	30,000	50,000	
	排水枦	取替え	450□ H=600mm	か所	15,000	30,000	

A 団地

団地の概要

団地名称	A団地		
地域	関東	所在地	
共有敷地面積	47,000.00 m ²	管理組合名	
総延べ床面積	28,000.00 m ²	理事長名	
総専有面積	26,500.00 m ²	分譲会社名	A社
総住戸数	310 戸	施工会社名	A社
総居住者数	1,000 人	設計・監理事務所名	A社
住棟(建物)数	22 棟	管理会社名	
駐車可能台数	平面(56 台) 機械式(0 台) 自走式(0 台) 計(56 台)		

<p>住戸タイプ (戸)</p> <p>■ 30m²未満 ■ 30~39m² ■ 40~49m² ■ 50~59m² ■ 60~69m² ■ 70~79m² ■ 80~89m² ■ 90m²以上</p>	<p>居住者数 (人)</p> <p>■ 0~14歳 ■ 15~64歳 ■ 65歳以上</p>
---	---

共用設備等

屋外給水設備	高置水槽 方式 ()	配管長	m
屋外排水設備	下水道 方式 ()	配管長	m
受変電設備	方式 (不明)		

付属施設

施設名	床面積	備考
管理事務所		管理員住戸兼管理事務所・集会所
ポンプ室		
計	0 m ²	

大規模修繕履歴

実施年	対象(棟、部位)	実施工事
1983年		第1回 総工事費xxx百万円 外壁塗替え等
1984年		第2回 総工事費xxx百万円 外壁塗替え等
1990年		第3回 総工事費xxx百万円 外壁塗替え等
2014年	予定	第4回 工事予算xxx百万円

備考

壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造(住棟一覧ではRC造と記入した。)
居住者の年齢区分は不明。
19XX年(昭和XX年)入居開始

住棟一覽(概要)

住棟 番号	名称	竣工年	耐震 基準	構造 種別	階数			住棟形 式	延床面 積	専有部 面積	EV 台数	階段 数
					地上	地下	PH					
1	A1	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
2	A2	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
3	A3	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	2
4	A4	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	2
5	A5	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	3
6	B1	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
7	B2	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
8	B3	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
9	B4	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	2
10	B5	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
11	C1	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
12	C2	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
13	C3	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	2
14	D1	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	2
15	E1	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	2
16	A6	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
17	A7	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	2
18	F1	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
19	F2	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
20	F3	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
21	F4	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
22	F5	19xx年4月	旧	RC	5	0	0	階段室			0	1
25	居住者数一括入力											
	計								0	0	0	31

A 団地

住棟一覧(住戸タイプ)

住棟 番号	名称	住戸数	住戸タイプ別内訳												
			30㎡ 未満	30~ 39㎡	40~ 49㎡	50~ 59㎡	60~ 69㎡	70~ 79㎡	80~ 89㎡	90㎡ 以上	その 他1	その 他2	その 他3	その 他4	その 他5
1	A1	10						10							
2	A2	10						10							
3	A3	20						20							
4	A4	20						20							
5	A5	30						30							
6	B1	10								10					
7	B2	10								10					
8	B3	10								10					
9	B4	20								20					
10	B5	10								10					
11	C1	10							10						
12	C2	10							10						
13	C3	20								20					
14	D1	20								20					
15	E1	20						20							
16	A6	10						10							
17	A7	20						20							
18	F1	10						10							
19	F2	10						10							
20	F3	10						10							
21	F4	10						10							
22	F5	10							10						
25	居住者数一括入力	0													
	計	310	0	0	0	0	0	180	30	100	0	0	0	0	

住棟一覽(居住者)

住棟 番号	名称	居住者数											
			男	女	年齢区分別内訳								
					65歳以上		15~64歳		0~14歳				
			男	女						男	女		
1	A1	0	0	0	0			0			0		
2	A2	0	0	0	0			0			0		
3	A3	0	0	0	0			0			0		
4	A4	0	0	0	0			0			0		
5	A5	0	0	0	0			0			0		
6	B1	0	0	0	0			0			0		
7	B2	0	0	0	0			0			0		
8	B3	0	0	0	0			0			0		
9	B4	0	0	0	0			0			0		
10	B5	0	0	0	0			0			0		
11	C1	0	0	0	0			0			0		
12	C2	0	0	0	0			0			0		
13	C3	0	0	0	0			0			0		
14	D1	0	0	0	0			0			0		
15	E1	0	0	0	0			0			0		
16	A6	0	0	0	0			0			0		
17	A7	0	0	0	0			0			0		
18	F1	0	0	0	0			0			0		
19	F2	0	0	0	0			0			0		
20	F3	0	0	0	0			0			0		
21	F4	0	0	0	0			0			0		
22	F5	0	0	0	0			0			0		
25	居住者数一括入力	1000	500	500	0			1000	500	500	0		
	計	1000	500	500	0	0	0	1000	500	500	0	0	0

実態把握

101 住戸内浴室

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①	住戸内点検口	2000年	住戸内床下点検口取付
②	住戸内点検口	2000年	住戸内汚水・雑排水管点検口取付
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

床防水+浴槽、バランス釜

102 住戸内給湯器

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

--

実態把握

103 住戸内断熱

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①	1階床下	2001年	1階コンクリート床版下断熱材吹付け
②	1階床下	2001年	1階床下換気改善のため点検口扉改良
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

104 住戸内サッシ

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

実態把握

105 住戸内トイレ

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

実態把握

202 躯体

1) 劣化状況

- ① ひび割れ 有り か所
- ② 欠損 有り か所
- ③ 鉄筋の発錆・露出 有り m
- ④ コールドジョイント 無し m² コールドジョイントは、コンクリートの打継部に生じる不連続面のことです。
- ⑤ ジャンカ 無し m² ジャンカは、コンクリート打設の際、モルタルペーストの周りが悪く砂利が集まった状態のことです。コンクリート強化低下や防水上の問題があります。
- ⑥ モルタル浮き・剥離 有り m²

2) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

3) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

旧耐震基準(1981年以前)の建物です。

4) 改修計画

- ① 躯体コンクリート中性化抑止
改修面積 m²(*)

実態把握

203 外部仕上げ

1) 現状仕様・数量

- ① 塗装仕上げ面 有り m²(*) 外壁塗装仕上げ面の合計面積を記入
- ② タイル張り仕上げ面 無し m²(*) 外壁タイル張り仕上げ面の合計面積を記入

2) 劣化状況

- ① タイルの欠損 無し 枚
- ② タイルの浮き・剥離 無し m²
- ③ タイルのひび割れ 無し m² 0.2mm程度以上のひび割れについて記入

3) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①	外壁	1983年	外壁塗替え、鉄部塗装、目地防水
②	外壁	1990年	外壁塗替え、鉄部塗装、目地防水(油性部分のみ)
③	外壁	2001年	外壁塗替え、手摺り鉄部塗装、目地防水
④			
⑤			

4) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

塗装仕上げの面積は推定

実態把握

205 屋根防水

1) 現状仕様・数量

- ① 屋根屋上防水面 m²(*)
- ② 笠木 m

2) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①	屋根防水	1983年	屋根シート防水
②	屋根防水	1989年	屋根防水トップコート塗替え
③			
④			
⑤			

3) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

屋上面積は推定(総延べ床面積÷階数)

207 ドア

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①	玄関ドア	1994年	玄関扉取替え(気密性能改善)
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

実態把握

208 サッシ

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①	外部開口部	1996年	網戸取替え(水切新設共)
②	外部開口部	2001年	アルミサッシの清掃及びフッ素コーティング、戸車等修理
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

212 エントランス

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

① エントランス床面積 m²(*)

実態把握

215 排水設備

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①	屋内排水配管	1998年	屋内汚水排水管・雑排水管内調査
②	屋内排水配管	1999年	屋内汚水排水管・雑排水管清掃
③	1階床下	1999年	1階床下横引き排水管勾配調査
④	1階床下	2000年	1階床下横引き排水管勾配直し
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

2006年(長期計画) 屋内排水管縦管(汚水・雑2系統)更新

221 エレベーター

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

3) 改修計画

- ① エレベーター改修 台(*) (既存エレベーター台数 台)
- ② 外付けエレベーターの設置 台(*)

実態把握

222 電灯幹線・動力設備

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①	幹線	1990年	各住戸の電気容量60Aにアップ
②	照明	1995年	階段室照明器具取替え
③	分電盤	2000年	全住戸内分電盤に漏電ブレーカー取付
④	分電盤	2000年	各棟分電盤補修整備
⑤	分電盤	2002年	棟分電盤遮断器腐食部取替え

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

303 給水塔・受水槽・ポンプ室

1) 現状仕様・数量

- ① 受水槽 有り m³
- ② 高置水槽 有り m³
- ② 揚水ポンプ 有り
- ② 加圧給水ポンプ 無し
- ② 直結増圧ポンプ 無し

2) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①	診断調査	1989年	給水管診断調査
②	F3～F5	1991年	屋外給水管取替え
③	A1～A3	1994年	屋外給水管取替え
④			
⑤			

3) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

2002年(長期計画) 埋設給水管取替え
 2005年(長期計画) 屋内給水管(豎管共用部)取替え

実態把握

304 屋外埋設給水管

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①	埋設給水管	1999年	埋設給水管腐食調査
②	埋設給水管	2002年	埋設給水管(管種)調査
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

経路:A2横の受水槽から高架水槽、高架水槽から各棟まで共有管理範囲
 材料: 鑄鉄管および塩ビライニング鋼管 各棟への引込以後 塩ビ管

305 屋外埋設排水管

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

1989年 1300人浄化槽に調整槽新設
 2004年(長期計画) 公共下水道直放流切替

材料: 塩ビ管(建物前面の公設排水管まで)、ヒューム管(コンクリート管)

実態把握

307 敷地内舗装

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

309 敷地内緑化

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

3) 改修計画

① 駐車場緑化整備面積 m²(*)

実態把握

311 敷地内スロープ、手すり

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

312 敷地内電線

1) 修繕・改修履歴

	修繕箇所	実施年	修繕工事の概要
①			
②			
③			
④			
⑤			

2) 所見(現状の仕様・数量、劣化の状況 等)

使用年数を修繕期間と照合し、改修時期を記入している場合は判定欄に「○」で示す。改修コストは3段階のグレード別の改修工事(工法・材料等)及び単価に対し、数量をかけることで算出する。
 A:省工本・耐震・省エネルギー・安全・長期優良等を考慮した最先端仕様
 B:新築レベルの集合住宅様の標準仕様
 C:現行集合住宅の建設時性能への復旧仕様

改修コスト

分類	改修メニュー	実態 (現状仕様・数量、劣化状況)	修繕履歴	使用 年数	改修 判定	改修 グレード	改修工事	工法・材料等	数量	単価	改修コスト		
											単位	改修コスト	
住戸内 (インフィル)	101 住戸内浴室	床防水+浴槽、バランスタ	2000:住戸内点検口 住戸内床下点検口取付、2000:住戸内点検口 住戸内汚水・雑排水管品	39	○	C	浴室 在来工法改修	防水、配管の撤去・更新、風呂釜、給湯器、照明、内装・建具取替え	310 戸	750,000	232,500,000	0	
	102 住戸内給湯器		修繕履歴無し			-	改修しない					0	
	103 住戸内断熱		2001:1階床下1階コンクリート床断熱材取付、2001:1階床下1階床下断熱改修のため			-	改修しない					0	
	104 住戸内サッシ		修繕履歴無し			-	改修しない					0	
	105 住戸内トイレ		修繕履歴無し			-	改修しない					0	
	199 住戸(インフィル)その他		修繕履歴無し			-	改修しない					0	
	201 鉄・アルミ部		修繕履歴無し			-	改修しない					0	
	202 躯体	ひび割れ有り、劣化有り、鉄筋の露出、露出有り、モルタル剥離、剥離有り、旧耐震基準(1981年以前)の建物です。	修繕履歴無し	39	○	-	改修しない					0	
	203 外壁仕上げ	塗装仕上げ面14000㎡(*)、塗装仕上げの面積は推定	1983:外壁外壁塗替え、鉄部塗装、自地防水、1990:外壁外壁塗替え、鉄部塗装、自地防水	10	○	A	外壁 外断熱改修	GRC複合断熱パネル工法	14,000 ㎡	20,000	280,000,000	0	
	204 シーリング					-	改修しない					0	
	205 屋根防水	屋根屋上防水面5700㎡(*)、屋上面積は推定(総延べ床面積+階段)	1983:屋根防水 屋根シート防水、1989:屋根防水 屋根防水トッポコート塗替え	22	○	B	屋根防水 外断熱改修	スラブ上断熱防水露出工法	5,700 ㎡	15,000	85,500,000	0	
	206 床部					-	改修しない					0	
	207 ドア					○	A	住戸ドア 取替え	全撤去・内法嵩上げ工法、郵便受け(門灯、インターホン、室名札、傘立て、新聞受け)の一体化製品、共	310 戸	366,000	113,460,000	0
	208 サッシ					-	B	省エネガラスに交換	脱落クリーニング機外し付建具金物取替 複層ガラス、真空ガラスに取替え	310 戸	400,000	124,000,000	0
	209 金物類					-	改修しない					0	
	210 屋外鉄骨階段					-	改修しない					0	
	211 内壁・内装					-	改修しない					0	
	212 エントランス	エントランス床面積0㎡(*)			0	-	改修しない					0	
213 浴室防水					-	改修しない					0		
214 給水設備					-	改修しない					0		
住棟 (スケルトン)	215 排水設備	2006年(末期計画) 屋内排水管壁管(汚水・雑2系統)更新	1998:屋内排水配管 屋内汚水排水管・雑排水管内調査、1999:屋内排水配管 屋内汚水	11	-	B	排水管 取替え	単管排水システム(立管・排水用塩ビパイプ)調査、積主管・硬質塩ビ管、美合管継手(MD継手)、PS継手・復旧	310 戸	400,000	124,000,000	0	
	216 消火設備				-	改修しない					0		
	217 ガス管設備				-	改修しない					0		
	218 給湯設備				-	改修しない					0		

使用年数を修繕期と照合し、改修時期を迎えている場合は判定欄に「○」で示す。改修コストは3段階のグレーの別列の改修工事(工法・材料等)及び単価に対し、数量をかけることで算出する。

A:省エネ、耐震、高齢化、安全性、長期優良等を考慮した最先端仕様
B:新築ベース集合住宅様の標準仕様
C:現行集合住宅の建設時性能への復旧仕様

改修コスト

分類	改修メニュー	突 態 (現状仕様・数量、劣化状況)	修繕履歴	使用 年数	改修 判定	改修 グレード	改修工事	工法・材料等	数量	単価	改修コスト
敷地内施設 (ティンジュ)	219	冷暖房設備			—	-	改修しない				0
	220	換気設備			—	-	改修しない				0
	221	エレベーター			—	A	外付エレベーター設置		25	15,000,000	375,000,000
	222	電灯幹線・動力設備		10	—	-	改修しない				0
	223	照明器具・配線器具			—	-	改修しない				0
	224	情報通信設備			—	-	改修しない				0
	225	テレビ共聴設備			—	-	改修しない				0
	226	防災設備			—	-	改修しない				0
	227	避雷設備			—	-	改修しない				0
	299	住棟(スケルトン)その他			—	-	改修しない				0
	301	敷地内共用施設			—	-	改修しない				0
	302	駐車場			—	-	改修しない				0
303	給水塔、受水槽、ポンプ室	受水槽有り、高層水塔有り、揚水ポンプ有り、2002年(長期計画)埋設給水管取替え 2005年(長期計画) 屋内給水管(配管共用部)取替え 経路・A2棟の受水槽から高層水塔、高層水塔から各棟まで共有管理前室 材料、鎮静管および埋ビライニング配管 各棟への引 1999年(1300)強化樹脂二重配管新設 2004年(長期計画) 公共下水道直放流切替	1999: 診断調査 給水管診断調査、1991、F9～F5 屋外給水管取替え、1994、A1～A3 屋外給水管 1999: 埋設給水管、埋設給水管調査調査、2002: 埋設給水管埋設給水管(管種)調査	17	○	B	給水装置・給水施設 改修	受水槽、高層水塔、揚水ポンプ、加压給水ポンプ、直結増圧ポンプの取替え	一式		19,900,000
304	屋外埋設給水管			10	—	-	改修しない				0
305	屋外埋設排水管			22	○	B	屋外排水設備 取替え		一式		12,320,000
306	敷地内照明設備				—	-	改修しない				0
307	敷地内舗装			39	○	C	舗装改修		一式		67,100,000
308	外構工作物				—	-	改修しない				0
309	敷地内緑化				—	B	駐車場緑化	植生ブロック舗装厚15cm土・植物等含む	1,500	m ²	37,500,000
310	団地内サイン				—	-	改修しない				0
311	敷地内スロープ、手すり				—	-	改修しない				0
312	敷地内電線				—	-	改修しない				0
399	敷地内施設(ティンジュ)その他				—	-	改修しない				0
									合計金額		1,471,280,000
									戸当たり金額		4,746,065

※ 数量一式の改修コストは別紙内訳参照

改修コスト内訳書

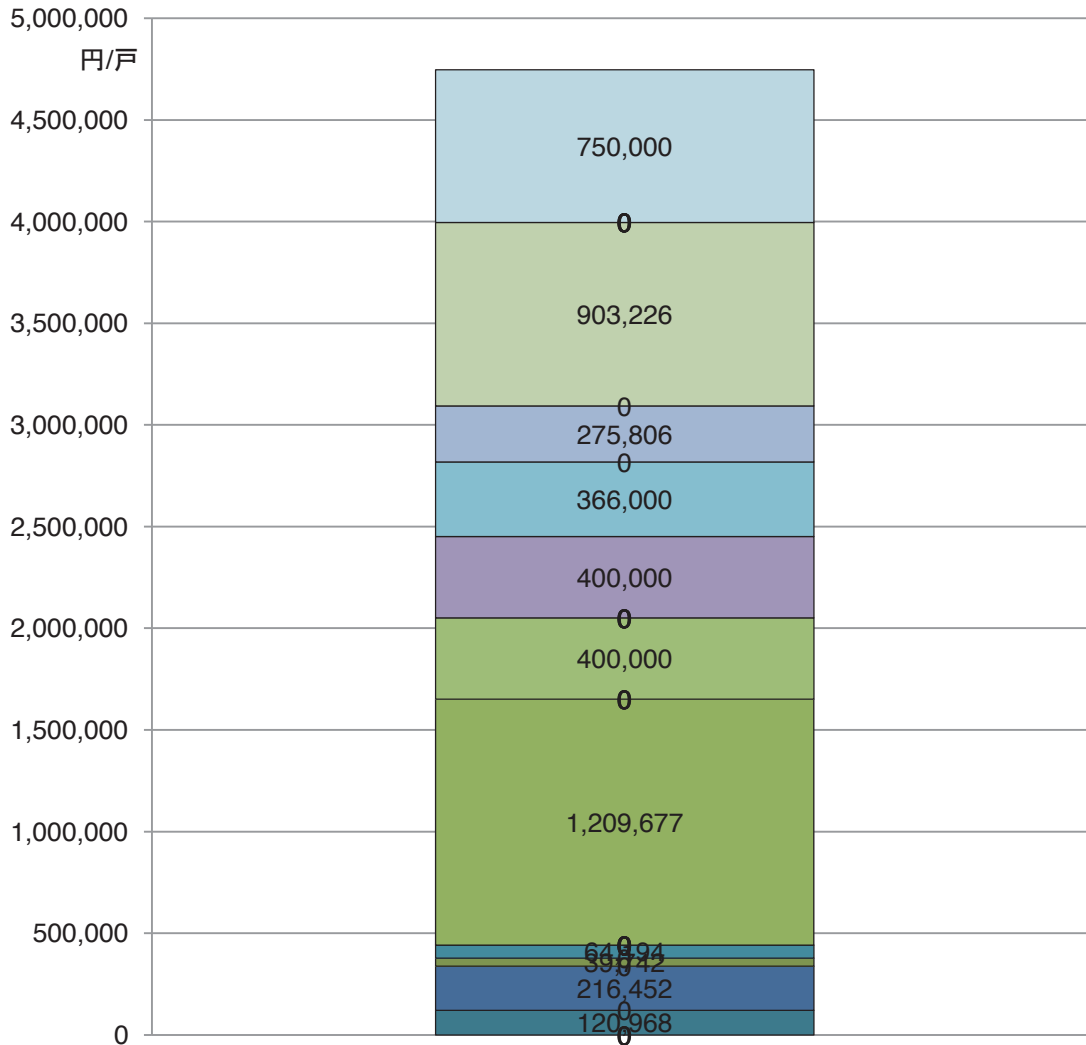
敷地内舗装

名称	摘要	数量	単位	単価	金額	備考
車道アスファルト舗装 取替え	路盤再生工法 表層厚50mm	1500	m ²	6,000	9,000,000	
歩車道境界ブロック 改修	バリアフリー化 高さ改修 接続平板共	800	m	12,000	9,600,000	
L型側溝 取替え	L-250	1000	m	12,000	12,000,000	
歩道・広場舗装 取替え	平板舗装からインターロッキング舗装へ	2000	m ²	12,000	24,000,000	
インターロッキング舗装 補修	沈下部補修(剥がし、砂調整、復旧)	2500	m ²	5,000	12,500,000	
	計				67,100,000	

A 団地

改修コスト(グラフ)

改修コスト	1,471,280,000 円
戸当たり	4,746,065 円/戸



凡例

- 敷地内施設(ティッシュ)その他
- 団地内サイン
- 敷地内舗装
- 屋外埋設給水管
- 敷地内共用施設
- 防災設備
- 照明器具・配線器具
- 換気設備
- ガス管設備
- 給水設備
- 内壁・内装
- サッシ
- 屋根防水
- 躯体
- 住戸内トイレ
- 住戸内給湯器
- 敷地内電線
- 敷地内緑化
- 敷地内照明設備
- 給水塔、受水槽、ポンプ室
- 住棟(スケルトン)その他
- テレビ共聴設備
- 電灯幹線・動力設備
- 冷暖房設備
- 消火設備
- 浴室防水
- 屋外鉄骨階段
- ドア
- シーリング
- 鉄・アルミ部
- 住戸内サッシ
- 住戸内浴室
- 敷地内スロープ、手すり
- 外構工作物
- 屋外埋設排水管
- 駐車場
- 避雷設備
- 情報通信設備
- エレベーター
- 給湯設備
- 排水設備
- エントランス
- 金物類
- 床部
- 外壁仕上げ
- 住戸(インフィル)その他
- 住戸内断熱

本ソフトは 平成 23 年度国土交通省 マンション再生環境整備事業補助金の採択を受けて開発したものである。

団地再生コストシミュレーションソフト

平成 24 年 2 月発行

企画開発 団地再生コストシミュレーションソフト開発WG

安孫子義彦 (株)ジエス

奥茂 謙仁 (株)市浦ハウジング&プランニング

済藤 哲仁 (株)現代計画研究所

井上 均 野原産業(株)

永山 隆 斎久工業(株)

石井 均 団地再生支援協会

開発協力

(株)ファインコロボレート研究所

発行 一般社団法人団地再生支援協会

東京都千代田区内神田 2-11-1 島田ビル 2 F

TEL03-6825-5557 FAX03-5265-3550

e-mail : info@danchisaisei.org

URL:www.danchisaisei.org