

正

# ダイアパレス日野グランステージ

## 長期修繕計画書

(2018年05月21日案)

年 月 日

受領者 : ダイアパレス日野グランステージ管理組合

理事長 \_\_\_\_\_ 印

支店長	担当者



コミュニティワン株式会社

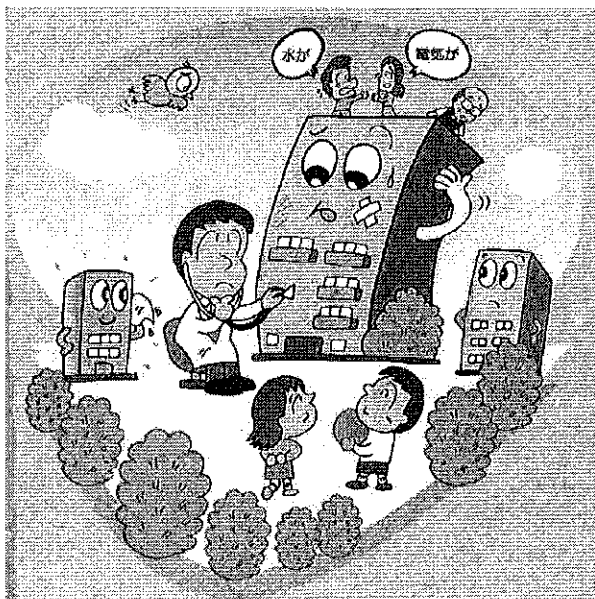
## はじめに

### ◎長期修繕計画とは？

耐久性のある鉄筋コンクリート造・鉄骨造の建物でも、日常の風雨や太陽光線等の自然環境要因や人的使用状況により、経年と共に材料の強度や性能に老朽化・劣化が顕れます。

マンションの快適な居住環境を確保し資産価値の維持・向上を図ることを目的とし、長期的な観点から将来発生するであろう劣化状況を予測し、修繕内容、修繕時期(周期)、工事費用を算定したものを、長期修繕計画といいます。

注)長期修繕計画書の工事費用は、あくまでも予測値となりますので実際の工事実施にあたっては新たに工事見積を取る必要があります。



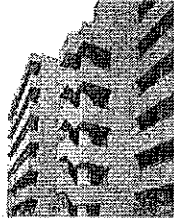
「わかりやすいマンション診断の手引き」より(社団法人 (旧)高層住宅管理業協会)

### ◎本計画書ご利用にあたっての留意事項

1. 本計画は、共用部分を対象に今後30年間の修繕計画を作成したものであり、専有部分については基本的に含んでおりません。
2. 作成にあたっては、図面等からの読み取り・推定に基づいており、詳細な調査診断は行っておりません。また、修繕仕様については劣化した部材、あるいは設備機器等の性能や機能を原状または使用上支障がない状態まで回復させることを目的としております。
3. 本計画の骨子は、修繕工事の費用・時期を決定させるものではなく、それぞれの条件を設定して、いつ頃どの程度の工事費用が必要になるのかを想定し、その為の適切な修繕費用の積立方法を提案するものであります。
4. 工事項目、工事時期及び工事周期は確定されたものではなく、あくまでも当社の想定であり、建物の状況・資金の状況等に合わせ柔軟にお考え下さい。
5. 工事費用は図面等からの算出による予想額であり、工事の見積金額としては使用できません。実際の修繕工事実施のためには工事実施前(1年程度)の建物診断と詳細見積書の徴収が必要となります。
6. 修繕の実施状況及び現在の社会的現況に基づき本書を作成しておりますので、物価の変動、改修方法の進歩等による工事単価の変動、社会的ニーズの変化による改善・改良費用等は、見込んでおりません。そのため、本計画書を定期的(概ね5年程度)に見直す必要があります。その結果、修繕費用が増減する場合があります。
7. 日常的に発生する修繕項目(小規模修繕、部品交換等)に関しては、基本的に管理費会計処理となりますので、本計画書には含んでおりません。
8. 本計画書は通常の経年劣化に対応するものであり、地震・風・水害等の天災地変を考慮したものではありません。

# 標準的な修繕部位とその周期

## 外壁補修工事



- 外壁塗装  
塗装(10~15年)
- タイル補修  
補修(10~15年)
- 外部階段手摺  
塗装(4~8年)
- シーリング打替

- 手摺塗装  
塗装(4~8年)
- 共用廊下床  
修繕(10~15年)

- 自転車置場  
塗装(4~8年)  
屋根修繕(10~15年)

- 駐車場、通路のアスファルト  
修繕(15~20年)



**鉄部塗装工事**  
マンションには鉄骨階段・メーターボックス扉・設備配管ボックス等、屋外に露出した鋼製の物があります。これらに塗られている塗料は比較的寿命が短く、また塗料が剥がれると錆が発生し全体の耐久性が短くなります。定期的に重要なものの一つです。



**共用部分内装工事**  
玄関ホール・管理室・集会所・室内廊下・室内階段等の内装工事です。これらも長い間には汚れや破損が出てきます。

マンションの外壁は、タイル貼りや吹付け塗装仕上げの二種類に大別されます。いずれも長い間にはひび割れ・汚れ・タイルのはがれ等が起きてきます。短い間で行う部分補修と長い周期で行う全面改修に分れます。外壁と並んで重要なのが、窓廻りやコンクリート打継部のシーリング補修です。このシーリングが劣化すると

- 屋上防水  
原状塗装(6年毎)  
修繕(10~15年)

- 避雷針・架台  
塗装(4~8年)  
交換(20~30年)
- 高架水槽  
架台塗装(4~8年)  
交換(20~25年)
- TVアンテナ  
交換(10~15年)

## 各種防水工事



屋上・ルーフバルコニーの防水工事で、雨漏れを起こさないために行います。露出アスファルト防水・保護アスファルト防水・塗膜防水等各種の工法があります。

- バルコニー・ルーフバルコニー床  
修繕(10~15年)

- 雨樋  
塗装(10~15年)

## 遊戯施設

- 自動ドア  
交換(10~15年)

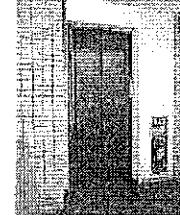
## 受水槽・高架水槽、給水・排水ポンプの修繕



受水槽・高架水槽類は強化プラスチックで出来ており、長い間には劣化します。ポンプ類、特に揚水及び排水ポンプは故障すると日常生活に影響が出ます。いずれも重要視すべき箇所として交換することになります。

- 受水槽  
架台塗装(4~8年)  
交換(20~30年)
- 給水・排水ポンプ  
給水ポンプ交換(8~15年)
- 給水管  
修繕(20~30年)

## エレベーター取替



丈夫に見えるエレベーターにも寿命があります。マンションの中でも重要な設備で、モーターや籠等をそっくり取替えることとなります。また、機械駐車装置においても同様で

## 電気設備関係の修繕



電気設備の修繕工事には次のようなものがあります。  
●照明器具・スイッチ・コンセントの取替  
●共用分電盤類の取替  
●集合インターホン・火災報知機器・テレビ共聴機器等の取替  
上記の他、電線・ケーブル類の引替え等の工事が必要になる場合が想定されます。

## 給水管取替工事



給水管材には錆の出てにくい製品が使用されていますが、長い間にはいろいろな障害が出てきます。工事は配管をそっくり取り替える他にも各種の更生工事があり

## 屋上メンブレン防水の標準耐用年数

防水層の種類	耐用年数
押えアスファルト防水	17年
露出アスファルト防水	13年
押えシート防水、露出シート防水	13年
露出ウレタン塗膜防水	10年

「わかりやすいマンション修繕の手引き」(社)高層住宅管理業協会 より

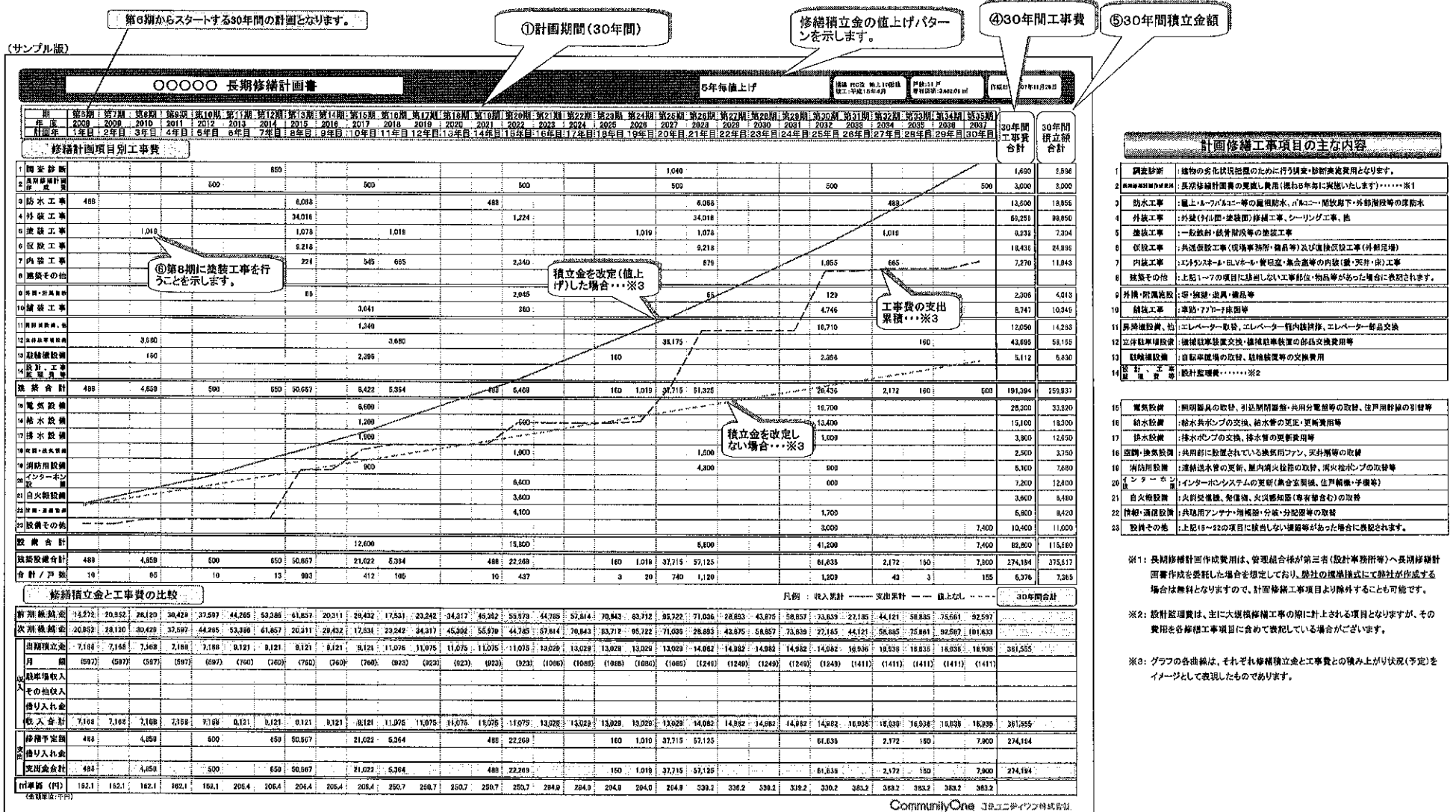
## 代表的な給水管更生工法の種類

- サンドライニング工法
- 電気防食工法
- 磁気工法
- 脱気工法

注2:更生工法にはそれぞれ特徴があり、どの更生工法が適しているかは、それぞれの建物により違いがあります。そのため、更生工法選定の際には詳細な調査診断が必要となります。

※注1:修繕時期は材質や建物の立地条件による経年劣化状況の差異により、各建物で異なります。

長期修繕計画書の見方について(30年間の計画工事内容と修繕積立金収支予定の内容を一覧表として纏めたもの(ごさい))



- ①計画期間(30年間) : 長期修繕計画書の見直しを実施する年度より30年分の計画書となっており、管理組合様の会計年度と、それに対応する西暦と、見直し実施年からの経過年数を表記しております。
- ②計画修繕工事項目 : 修繕工事における修繕大項目を表記しております。(詳細内容については、「長期修繕計画(期間30年)項目別工事費」をご覧ください)
- ③修繕積立金の収支予定 : 各計画年度における収入(修繕積立金収入や駐車場収入、等)と支出(計画修繕工事の支出額、等)の状況、及び次年度への繰越金の状況を表記しております。
- ④30年間工事費合計 : 各年度に設定した計画修繕工事を実施した場合における30年間の工事費支出金の累積額を示します。
- ⑤30年間積立額合計 : 30年間における積立目標額を示します。(積算根拠は「長期修繕計画(期間30年)項目別工事費」における積立額の合計金額となります)
- ⑥第8期予定の塗装工事 : 第8期に工事実施を設定した塗装工事費用を表します。(詳細については、「修繕工事項目予定一覧」の2010年部分をご覧ください)





タイプ別修繕積立金(専有面積按分)戸当り月額

改定なし

単位(円)

タイプ	戸数	専有面積	今期の 修繕積立金	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	1戸当りの累積額
				(17期)	(18期)	(19期)	(20期)	(21期)	(22期)	(23期)	(24期)	(25期)	(26期)	
				2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	
				(27期)	(28期)	(29期)	(30期)	(31期)	(32期)	(33期)	(34期)	(35期)	(36期)	
2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年					
(37期)	(38期)	(39期)	(40期)	(41期)	(42期)	(43期)	(44期)	(45期)	(46期)					
H	1	77.33	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	積立金累計額 : 7,992,000
				22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	値上げ額 : 0
				22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	
I	1	77.85	22,350	22,350	22,350	22,350	22,350	22,350	22,350	22,350	22,350	22,350	22,350	積立金累計額 : 8,046,000
				22,350	22,350	22,350	22,350	22,350	22,350	22,350	22,350	22,350	22,350	値上げ額 : 0
				22,350	22,350	22,350	22,350	22,350	22,350	22,350	22,350	22,350	22,350	
J	1	87.46	25,080	25,080	25,080	25,080	25,080	25,080	25,080	25,080	25,080	25,080	25,080	積立金累計額 : 9,028,800
				25,080	25,080	25,080	25,080	25,080	25,080	25,080	25,080	25,080	25,080	値上げ額 : 0
				25,080	25,080	25,080	25,080	25,080	25,080	25,080	25,080	25,080	25,080	
K	1	87.30	25,070	25,070	25,070	25,070	25,070	25,070	25,070	25,070	25,070	25,070	25,070	積立金累計額 : 9,025,200
				25,070	25,070	25,070	25,070	25,070	25,070	25,070	25,070	25,070	25,070	値上げ額 : 0
				25,070	25,070	25,070	25,070	25,070	25,070	25,070	25,070	25,070	25,070	
計	43	3,216.95	921,410											
上段 下段	月額合計 年額合計			921,410	921,410	921,410	921,410	921,410	921,410	921,410	921,410	921,410	921,410	積立金累積額 : 331,707,600
				11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	駐車料繰入金 累積額 : 38,217,600
				921,410	921,410	921,410	921,410	921,410	921,410	921,410	921,410	921,410	921,410	921,410
				921,410	921,410	921,410	921,410	921,410	921,410	921,410	921,410	921,410	積立金残高 : 35,864,955 (今期末)	
				11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	総積立金累積額 : 405,790,155

※修繕積立金額は、長期修繕計画に基づいて修繕積立金を積み立てるための1つのプランです。  
大規模修繕工事の工事時期、仕様、工期等の決定には、総会での決議が必要です。  
また、修繕積立金額の変更にも、総会での決議が必要です。

※30年間の積立金の目標額は 棟全体で 305,327,880円です。  
(戸当り平均で 7,100,648円です。)  
累積額は 棟全体で 405,790,155円です。  
(戸当り平均で 9,436,980円です。)

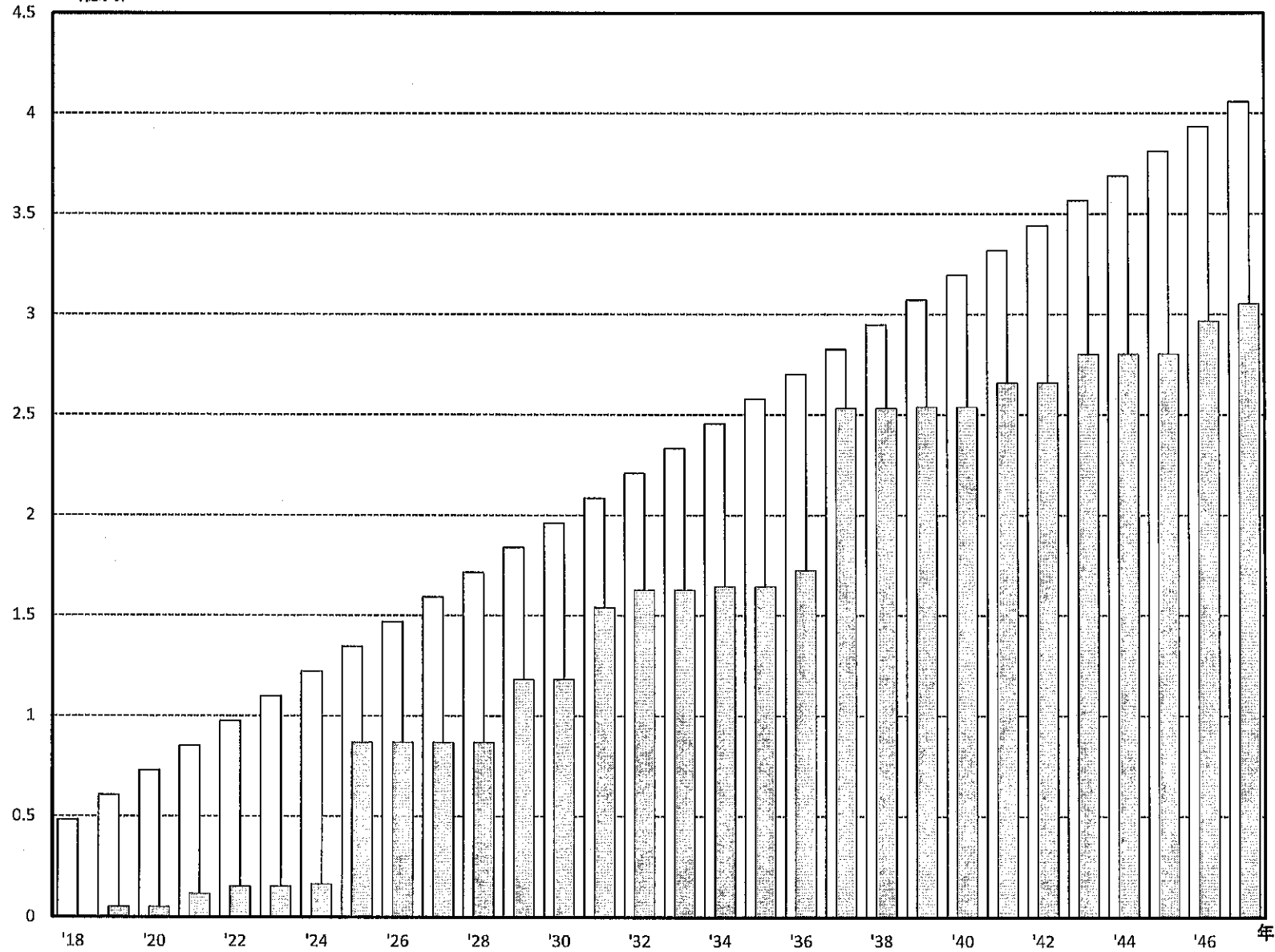
※修繕積立金の前期(15期)の残高は 32,065,315円です。  
※駐車料からの繰入金(現在の金額)は月額 106,160円です。  
※今期調整額は -8,521,200円です。  
-インナー交換工事5,724,000円-増圧ポンプ交換工事2,797,200円

		2018年 (17期)	2019年 (18期)	2020年 (19期)	2021年 (20期)	2022年 (21期)	2023年 (22期)	2024年 (23期)	2025年 (24期)	2026年 (25期)	2027年 (26期)
収入の部	修繕積立金	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920
	積立金戸当り月額(平均)	(21,428)	(21,428)	(21,428)	(21,428)	(21,428)	(21,428)	(21,428)	(21,428)	(21,428)	(21,428)
	駐車場使用料金繰入金	1,273,920	1,273,920	1,273,920	1,273,920	1,273,920	1,273,920	1,273,920	1,273,920	1,273,920	1,273,920
積立金累積額		48,195,795	60,526,635	72,857,475	85,188,315	97,519,155	109,849,995	122,180,835	134,511,675	146,842,515	159,173,355
支出の部	工事費支払金	0	5,179,020	0	6,380,000	3,676,200	0	1,089,000	70,520,010	0	0
	支出累積額	0	5,179,020	5,179,020	11,559,020	15,235,220	15,235,220	16,324,220	86,844,230	86,844,230	86,844,230
	次期繰越金	48,195,795	55,347,615	67,678,455	73,629,295	82,283,935	94,614,775	105,856,615	47,667,445	59,998,285	72,329,125
		2028年 (27期)	2029年 (28期)	2030年 (29期)	2031年 (30期)	2032年 (31期)	2033年 (32期)	2034年 (33期)	2035年 (34期)	2036年 (35期)	2037年 (36期)
収入の部	修繕積立金	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920
	積立金戸当り月額(平均)	(21,428)	(21,428)	(21,428)	(21,428)	(21,428)	(21,428)	(21,428)	(21,428)	(21,428)	(21,428)
	駐車場使用料金繰入金	1,273,920	1,273,920	1,273,920	1,273,920	1,273,920	1,273,920	1,273,920	1,273,920	1,273,920	1,273,920
積立金累積額		171,504,195	183,835,035	196,165,875	208,496,715	220,827,555	233,158,395	245,489,235	257,820,075	270,150,915	282,481,755
支出の部	工事費支払金	0	31,350,000	0	35,858,020	8,580,000	0	1,848,000	0	7,997,000	80,712,610
	支出累積額	86,844,230	118,194,230	118,194,230	154,052,250	162,632,250	162,632,250	164,480,250	164,480,250	172,477,250	253,189,860
	次期繰越金	84,659,965	65,640,805	77,971,645	54,444,465	58,195,305	70,526,145	81,008,985	93,339,825	97,673,665	29,291,895
		2038年 (37期)	2039年 (38期)	2040年 (39期)	2041年 (40期)	2042年 (41期)	2043年 (42期)	2044年 (43期)	2045年 (44期)	2046年 (45期)	2047年 (46期)
収入の部	修繕積立金	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920	11,056,920
	積立金戸当り月額(平均)	(21,428)	(21,428)	(21,428)	(21,428)	(21,428)	(21,428)	(21,428)	(21,428)	(21,428)	(21,428)
	駐車場使用料金繰入金	1,273,920	1,273,920	1,273,920	1,273,920	1,273,920	1,273,920	1,273,920	1,273,920	1,273,920	1,273,920
積立金累積額		294,812,595	307,143,435	319,474,275	331,805,115	344,135,955	356,466,795	368,797,635	381,128,475	393,459,315	405,790,155
支出の部	工事費支払金	0	660,000	0	12,100,000	0	14,298,020	0	0	16,500,000	8,580,000
	支出累積額	253,189,860	253,849,860	253,849,860	265,949,860	265,949,860	280,247,880	280,247,880	280,247,880	296,747,880	305,327,880
	次期繰越金	41,622,735	53,293,575	65,624,415	65,855,255	78,186,095	76,218,915	88,549,755	100,880,595	96,711,435	100,462,275



ダイアパレス日野グランステージ  
(億円)

累積修繕積立金・累積工事費



□ 修繕積立金累積額  
▨ 修繕工事費累積額

工事は30年目以降も行われるため、31年目以降の工事費の一部はあらかじめ積み立てておく必要があります。したがって30年目でも積立金累積額と工事費累積額は一致しません。

長期修繕計画(期間30年)項目別工事費

構造 : RC造 地上7階建  
 管理開始 : 平成14年9月  
 戸数 : 43戸  
 専有面積合計 : 3,216.95㎡

工事項目	修繕区分	初回工事(年次)		工事周期	回数	工事単価(円)	数量	工事費(円)	消費税(5%)(円)	消費税(8%)(円)	消費税(10%)(円)	積立額(円)	戸当たり単価(円)	備考				
		7	12															
調査	調査診断料		7	12	1.0	990,000	1式	990,000	0	0	99,000	1,089,000	70					
			19	12	1.0	1,100,000	1式	1,100,000	0	0	110,000	1,210,000	78					
小計													2,299,000	149				
建築	防水工事	塗り張替	2	12	3.0	3,400	518㎡	1,761,200	0	0	528,360	6,811,960	375	保護塗装				
			8	12	1.0	13,500	518㎡	6,993,000	0	0	699,300	7,692,300	497	露出アスファルト被せ工法 塔屋含む				
			20	36	1.0	20,000	518㎡	10,360,000	0	0	1,036,000	11,396,000	736	露出アスファルト防水 撤去工法 塔屋含む				
			2	12	3.0	2,900	230㎡	667,000	0	0	200,100	2,201,100	142	トップコート				
			8	12	2.0	6,400	230㎡	1,472,000	0	0	294,400	3,238,400	209	ケララ塗膜防水 密着工法				
			8	12	2.0	6,800	128㎡	870,100	0	0	174,080	1,914,880	124	ケララ防水 大庇・出窓天端				
			8	12	2.0	6,800	25㎡	170,000	0	0	34,000	374,000	24	長尺塩ビシート				
			8	12	2.0	6,400	8㎡	51,200	0	0	10,240	112,640	7	アプローチ屋根 ケララ塗膜防水				
			8	12	2.0	2,900	76㎡	220,100	0	0	44,080	484,880	31	テラス床 100角タイル				
			8	12	2.0	106,000	10㎡	1,060,000	0	0	212,000	2,332,000	151	階段用長尺塩ビシート				
			8	12	2.0	11,500	12㎡	138,000	0	0	27,600	303,600	20	室外機置場 長尺塩ビシート				
			8	12	2.0	11,500	496㎡	5,704,000	0	0	1,140,800	12,548,800	811	長尺シート防水				
			8	12	2.0	10,500	478㎡	5,019,000	0	0	1,003,800	11,041,800	713	長尺塩ビシート				
			小計													59,452,360	3,811	
			外装	外壁	タイル貼	8	12	2.0	2,200	2,272㎡	4,998,400	0	0	999,680	10,996,480	710	45二丁掛タイル	
8	12	2.0				2,700	3,019㎡	8,151,300	0	0	1,630,260	17,932,860	1,158					
8	12	2.0				380,000	1式	380,000	0	0	76,000	836,000	54	雑ソール				
8	12	2.0				1,500	879㎡	1,318,500	0	0	263,700	2,900,700	187	外壁目地				
8	12	2.0				1,300	2,790㎡	3,627,000	0	0	725,400	7,979,400	516	建具廻り				
20	36	1.0				170,000	43戸	7,310,000	0	0	731,000	8,041,000	519	建具改修費用(玄関扉)				
8	12	2.0				1,800	1,174㎡	2,113,200	0	0	422,640	4,649,040	300	バルコニー・廊下・階段等 シン吹付				
8	12	2.0				6,000	6㎡	36,000	0	0	7,200	79,200	5	梁型 玄関吹付タイル				
8	12	2.0				1,800	571㎡	1,027,800	0	0	205,560	2,261,160	146	天井ボード面 廊下				
8	12	2.0				1,800	364㎡	655,200	0	0	131,040	1,441,440	93	天井ボード面 ビロデー				
小計													57,117,280	3,690				
塗装	鋼製扉	塗り張替	8	12	2.0	2,500	261㎡	652,500	0	0	130,500	1,435,500	93					
			8	12	2.0	600	262㎡	187,200	0	0	31,440	345,340	22	枠のみ				
			8	12	2.0	800	550㎡	440,000	0	0	88,000	968,000	63					
			8	12	2.0	2,500	48㎡	120,000	0	0	24,000	264,000	17					
小計													40,000	28	雑塗装			
小計													3,459,340	223				
仮設工事	外部足場	仮設	8	12	2.0	2,800	3,788㎡	10,522,400	0	0	2,104,480	23,149,280	1,495	直接仮設				
			8	12	2.0	2,500,000	1式	2,500,000	0	0	500,000	5,500,000	355	共通仮設				
小計													28,649,280	1,851				
共用部内装	玄関・E.Lホール	塗り張替	8	12	2.0	6,000	60㎡	360,000	0	0	72,000	792,000	51	壁面 シリカハ吹付				
			8	12	2.0	1,800	63㎡	113,400	0	0	22,680	249,480	16	天井ボード面				
			20	36	1.0	7,200	63㎡	453,600	0	0	45,360	498,960	32	床 御影石				
			8	24	1.0	22,000	6㎡	132,000	0	0	13,200	145,200	9	内装一式				
			8	12	2.0	1,800	15㎡	27,000	0	0	5,400	59,400	4	天井ボード面				
			8	12	2.0	3,500	16㎡	56,000	0	0	11,200	123,200	8	天井 スバンドレル				
小計													1,868,240	121				
共用部備品	集合郵便受	取替	8	24	1.0	18,000	45戸	810,000	0	0	81,000	891,000	58					
			20	36	1.0	430,000	1式	430,000	0	0	43,000	473,000	31	館名板 アプローチ庇				
小計													1,364,000	88				
外構	舗装	補修	8	12	2.0	3,000	172㎡	516,000	0	0	103,200	1,135,200	73	車路、駐車場				
			20	36	1.0	5,200	22㎡	114,100	0	0	11,410	125,840	8	エントランスアプローチ床 御影石				

工事項目		修繕区分	初回工事 (年後)	工事周期	回数	工事単価 (円)	数量	工事費 (円)	消費税(5%) (円)	消費税(6%) (円)	消費税(10%) (円)	積立額 (円)	戸当り単価 (円)	備考		
建築	外構	扉	補修	8	12		2.0	3,800	129㎡	490,200	0	0	98,040	1,078,440	70	CB
小計													2,339,480	151		
機械設備	機械設備	エレベータ	取替	14	30		1.0	12,000,000	1基	12,000,000	0	0	1,200,000	13,200,000	853	7F 9人乗
		駐車機設備	"	12	28		1.0	1,700,000	9基	15,300,000	0	0	1,530,000	16,830,000	1,087	3段昇降式 27台
		"	"	12	28		1.0	1,800,000	7基	12,600,000	0	0	1,260,000	13,860,000	896	2段ハズル式 11台
		"	塗装	5	7		1.0	85,000	38台	3,230,000	0	0	323,000	3,553,000	230	
		"	"	19	7		1.0	85,000	38台	3,230,000	0	0	323,000	3,553,000	230	
		"	"	26	7		1.0	85,000	38台	3,230,000	0	0	323,000	3,553,000	230	
		"	補修	5	7		1.0	74,000	1式	74,000	0	0	7,400	81,400	5	2段ハズル式 部品交換工事
		"	"	5	7		1.0	38,000	1式	38,000	0	0	3,800	41,800	3	3段昇降式 部品交換工事
		"	"	19	7		1.0	74,000	11台	814,000	0	0	81,400	895,400	58	2段ハズル式 部品交換費用
		"	"	19	7		1.0	38,000	27台	1,026,000	0	0	102,600	1,128,600	73	3段昇降式 部品交換費用
		"	"	26	7		1.0	250,000	11台	2,750,000	0	0	275,000	3,025,000	195	2段ハズル式 部品交換費用
		"	"	26	7		1.0	170,000	27台	4,590,000	0	0	459,000	5,049,000	326	3段昇降式 部品交換費用
		オートドア装置	取替	2	15		2.0	680,000	1基	680,000	0	0	136,000	1,496,000	97	引き分け
		駐輪機設備	"	8	24		1.0	42,000	40基	1,680,000	0	0	168,000	1,848,000	119	2段式ラック
		"	塗装	20	12		1.0	3,000	80台	240,000	0	0	24,000	264,000	17	2段式ラック
		自転車置場	補修	8	24		1.0	58,000	16㎡	928,000	0	0	92,800	1,020,800	68	2段式サイクルポート
		機械設備	その他	8	24		1.0	66,500	6㎡	399,000	0	0	39,900	438,900	28	バイク置場(上区)
小計													69,837,900	4,511		
設備	電気設備	共用照明・スイッチコンセント	取替	4	20		2.0	1,500,000	1式	1,500,000	0	0	300,000	3,300,000	213	非常照明を含む LED照明除く
		"	"	19	20		1.0	1,100,000	1式	1,100,000	0	0	110,000	1,210,000	78	LED照明
		分電盤・配電盤	"	14	30		1.0	4,300,000	1式	4,300,000	0	0	430,000	4,730,000	306	
小計													9,240,000	597		
	給排水設備	増圧ポンプユニット	取替	15	15		2.0	2,500,000	1式	2,500,000	0	0	500,000	3,000,000	355	
		給水管	"	14	30		1.0	10,700,000	1式	10,700,000	0	0	1,070,000	11,770,000	780	
		排水ポンプ	"	2	10		3.0	600,000	1式	600,000	0	0	180,000	1,980,000	128	3組
		排水管	"	29	40		1.0	15,000,000	1式	15,000,000	0	0	1,500,000	16,500,000	1,066	
小計													35,750,000	2,309		
	空調換気設備	ベントキャップ	取替	20	36		1.0	1,300,000	1式	1,300,000	0	0	130,000	1,430,000	92	専有部を含む
小計													1,430,000	92		
	消防設備	消火栓ボックス	取替	4	20		2.0	2,600,000	1式	2,600,000	0	0	520,000	5,720,000	370	
		消火栓管	"	24	40		1.0	5,200,000	1式	5,200,000	0	0	520,000	5,720,000	370	
		移動式粉末消火器	"	2	15		2.0	1,000,000	1式	1,000,000	0	0	200,000	2,200,000	142	
小計													13,640,000	881		
	防災防犯設備	集合インターホン機器	取替	15	15		2.0	5,300,000	1式	5,300,000	0	0	1,060,000	11,660,000	753	専有部機器を含む
		自動火災報知設備	"	14	30		1.0	2,600,000	1式	2,600,000	0	0	260,000	2,860,000	185	
小計													14,520,000	938		
	情報通信設備	テレビ機器	取替	4	20		2.0	1,700,000	1式	1,700,000	0	0	340,000	3,740,000	242	
小計													3,740,000	242		
	避難針設備	避難針設備	取替	14	30		1.0	570,000	1式	570,000	0	0	57,000	627,000	41	
小計													627,000	41		
小計													305,327,880	19,724		

※1. 本計画は、建物共用部を目的とし、専有部については含んでおりません。ただし、システム等の関係で共用部との同時改修が必要なものについては、その限りではありません。  
 ※2. 工事単価は、平成30年5月現在で基本的に現仕様と同程度のものとしております。ただし、各種条件により現仕様での改修が困難と思われるものについては、その限りではありません。  
 ※3. 本計画は今後30年とし、修繕積立金は、金利、物価上昇は考慮しておりません。また、将来の技術革新についても考慮しておりませんので、一定時期(5年程度)での見直しが必要となります。  
 ※4. 工事項目・仕様・周期は、最終的に管理組合との協議のうえ、決定するものです。  
 ※5. 塩害・寒冷地、他地域特性によって必要な特別対策が必要な地域については、工事仕様・周期に十分な配慮が必要です。  
 ※6. 設備工事に伴う建築復旧費は、特記なき限り基本的に含んでおりません。また、電波障害対策費についても同様ですので、別途算定となります。  
 ※7. 2014年より消費税8%、2019年より消費税10%

# 修繕工事項目予定一覧

2018年～2047年

ダイアパレス日野グランステージ

計画年(税率)	工事項目	修繕区分	単価	数量	工事費	消費税	計	備 考		
2019年(10%)	防水工事	屋上	塗装	3,400	518 m <sup>2</sup>	1,761,200	176,120	1,937,320	保護塗装	
		ルーフバルコニー	塗装	2,900	230 m <sup>2</sup>	667,000	66,700	733,700	トップコート	
	機械設備 給排水設備 消防設備	オートドア装置	取替	680,000	1 基	680,000	68,000	748,000	引き分け	
		排水ポンプ	取替	600,000	1 式	600,000	60,000	660,000	3組	
		移動式粉末消火器	取替	1,000,000	1 式	1,000,000	100,000	1,100,000		
年 計					4,708,200	470,820	5,179,020			
2021年(10%)	電気設備 消防設備 情報通信設備	共用照明・スイッチコンセント	取替	1,500,000	1 式	1,500,000	150,000	1,650,000	非常照明を含む LED照明除く	
		消火栓ボックス	取替	2,600,000	1 式	2,600,000	260,000	2,860,000		
		テレビ機器	取替	1,700,000	1 式	1,700,000	170,000	1,870,000		
年 計					5,800,000	580,000	6,380,000			
2022年(10%)	機械設備	駐車機設備	塗装	85,000	38 台	3,230,000	323,000	3,553,000		
		駐車機設備	補修	38,000	1 式	38,000	3,800	41,800	3段昇降式 部品交換工事	
		駐車機設備	補修	74,000	1 式	74,000	7,400	81,400	2段バスル式 部品交換工事	
年 計					3,342,000	334,200	3,676,200			
2024年(10%)	調査診断料		990,000	1 式	990,000	99,000	1,089,000			
年 計					990,000	99,000	1,089,000			
2025年(10%)	防水工事	屋上	張替	13,500	518 m <sup>2</sup>	6,993,000	699,300	7,692,300	露出アスファルト被せ工法 塔屋含む	
		ルーフバルコニー	塗装	6,400	230 m <sup>2</sup>	1,472,000	147,200	1,619,200	ウレタン塗膜防水 密着工法	
		庇	塗装	6,800	128 m <sup>2</sup>	870,400	87,040	957,440	ウレタン防水 大庇・出窓天端	
		庇	張替	6,800	25 m <sup>2</sup>	170,000	17,000	187,000	長尺塩ビシート	
		防水工事	その他	塗装	6,400	8 m <sup>2</sup>	51,200	5,120	56,320	アプローチ屋根 ウレタン塗膜防水
		防水工事	その他	補修	2,900	76 m <sup>2</sup>	220,400	22,040	242,440	テラス床 100角タイル
		防水工事	その他	張替	106,000	10 FL	1,060,000	106,000	1,166,000	階段用長尺塩ビシート
		防水工事	その他	張替	11,500	12 m <sup>2</sup>	138,000	13,800	151,800	室外機置場 長尺塩ビシート
		バルコニー	張替	11,500	496 m <sup>2</sup>	5,704,000	570,400	6,274,400	長尺シート防水	
		開放廊下	張替	10,500	478 m <sup>2</sup>	5,019,000	501,900	5,520,900	長尺塩ビシート	
		外装	外壁	タイル貼	2,200	2,272 m <sup>2</sup>	4,998,400	499,840	5,498,240	45二丁掛タイル
		外装	外壁	吹付タイル	2,700	3,019 m <sup>2</sup>	8,151,300	815,130	8,966,430	
	外装	外壁	シール	打替	380,000	1 式	380,000	38,000	418,000	雑シール
	外装	外壁	シール	打替	1,500	879 m	1,318,500	131,850	1,450,350	外壁目地
	外装	外壁	シール	打替	1,300	2,790 m	3,627,000	362,700	3,989,700	建具廻り
	外装	外装	その他	塗装	1,800	364 m <sup>2</sup>	655,200	65,520	720,720	天井ボード面 吹付
	外装	外装	その他	塗装	6,000	6 m <sup>2</sup>	36,000	3,600	39,600	梁型 石調吹付タイル
	外装	外装	その他	塗装	1,800	571 m <sup>2</sup>	1,027,800	102,780	1,130,580	天井ボード面 廊下
	外装	外装	その他	塗装	1,800	1,174 m <sup>2</sup>	2,113,200	211,320	2,324,520	バルコニー・廊下・階段等 リン吹付
	塗装	鋼製扉	塗装	600	262 m	157,200	15,720	172,920	枠のみ	
	鋼製扉	塗装	2,500	261 m <sup>2</sup>	652,500	65,250	717,750			
	堅樋	塗装	800	550 m	440,000	44,000	484,000			
	隔て板	塗装	2,500	48 m <sup>2</sup>	120,000	12,000	132,000			
	塗装	その他	200,000	1 式	200,000	20,000	220,000	雑塗装		
	仮設工事	外部足場	仮設	2,800	3,758 m <sup>2</sup>	10,522,400	1,052,240	11,574,640	直接仮設	
	仮設工事	仮設工事	仮設	2,500,000	1 式	2,500,000	250,000	2,750,000	共通仮設	
	共用部内装	玄関・ELホール	塗装	1,800	63 m <sup>2</sup>	113,400	11,340	124,740	天井ボード面	
	玄関・ELホール	塗装	6,000	60 m <sup>2</sup>	360,000	36,000	396,000	壁面 ジョイント吹付		
	管理員室	補修	22,000	6 m <sup>2</sup>	132,000	13,200	145,200	内装一式		
	玄関ポーチ	塗装	3,500	16 m <sup>2</sup>	56,000	5,600	61,600	天井 スパントレル		
	玄関ポーチ	塗装	1,800	15 m <sup>2</sup>	27,000	2,700	29,700	天井 ボード面		
	共用部備品	集合郵便受	取替	18,000	45 戸	810,000	81,000	891,000		

# 修繕工事項目予定一覧

2018年～2047年

ダイアパレス日野グランステージ

計画年(税率)	工事項目	修繕区分	単価	数量	工事費	消費税	計	備 考			
	外構	舗装	3,000	172 m <sup>2</sup>	516,000	51,600	567,600	車路、駐車場			
	機械設備	塀	補修	3,800	129 m	490,200	49,020	539,220	CB		
		駐輪機設備	取替	42,000	40 基	1,680,000	168,000	1,848,000	2段式ラック		
		自転車置場	補修	58,000	16 m <sup>2</sup>	928,000	92,800	1,020,800	2段式サイクルポート		
		機械設備	その他	68,500	6 m <sup>2</sup>	399,000	39,900	438,900	バイク置場(上屋)		
年 計					64,109,100	6,410,910	70,520,010				
2029年(10%)	機械設備	駐車機設備	取替	1,700,000	9 基	15,300,000	1,530,000	16,830,000	3段昇降式 27台		
		駐車機設備	取替	1,800,000	7 基	12,600,000	1,260,000	13,860,000	2段バスル式 11台		
	給排水設備	排水ポンプ	取替	600,000	1 式	600,000	60,000	660,000	3組		
年 計					28,500,000	2,850,000	31,350,000				
2031年(10%)	防水工事	屋上	塗装	3,400	518 m <sup>2</sup>	1,761,200	176,120	1,937,320	保護塗装		
		ルーフバルコニー	塗装	2,900	230 m <sup>2</sup>	667,000	66,700	733,700	トップコート		
	機械設備	エレベータ	取替	12,000,000	1 基	12,000,000	1,200,000	13,200,000	7F 9人乗		
		電気設備	分電盤・配電盤	取替	4,300,000	1 式	4,300,000	430,000	4,730,000		
	給排水設備	給水管	取替	10,700,000	1 式	10,700,000	1,070,000	11,770,000			
	防災防犯設備	自動火災報知設備	取替	2,600,000	1 式	2,600,000	260,000	2,860,000			
	避雷針設備	避雷針設備	取替	570,000	1 式	570,000	57,000	627,000			
	年 計					32,598,200	3,259,820	35,858,020			
2032年(10%)	給排水設備	増圧ポンプユニット	取替	2,500,000	1 式	2,500,000	250,000	2,750,000			
	防災防犯設備	集合インターホン機器	取替	5,300,000	1 式	5,300,000	530,000	5,830,000	専有部機器を含む		
年 計					7,800,000	780,000	8,580,000				
2034年(10%)	機械設備	オートドア装置	取替	680,000	1 基	680,000	68,000	748,000	引き分け		
	消防設備	移動式粉末消火器	取替	1,000,000	1 式	1,000,000	100,000	1,100,000			
年 計					1,680,000	168,000	1,848,000				
2036年(10%)	調査診断料 機械設備			1,100,000	1 式	1,100,000	110,000	1,210,000			
		駐車機設備	塗装	85,000	38 台	3,230,000	323,000	3,553,000			
		駐車機設備	補修	74,000	11 台	814,000	81,400	895,400	2段バスル式 部品交換費用		
		駐車機設備	補修	38,000	27 台	1,026,000	102,600	1,128,600	3段昇降式 部品交換費用		
	電気設備	共用照明・スイッチコンセント	取替	1,100,000	1 式	1,100,000	110,000	1,210,000	LED照明		
年 計					7,270,000	727,000	7,997,000				
2037年(10%)	防水工事	屋上	張替	20,000	518 m <sup>2</sup>	10,360,000	1,036,000	11,396,000	露出アスファルト防水 撤去工法 塔屋含む		
		ルーフバルコニー	塗装	6,400	230 m <sup>2</sup>	1,472,000	147,200	1,619,200	ウレタン塗膜防水 密着工法		
		庇	塗装	6,800	128 m <sup>2</sup>	870,400	87,040	957,440	ウレタン防水 大庇・出窓天端		
		庇	張替	6,800	25 m <sup>2</sup>	170,000	17,000	187,000	長尺塩ビシート		
		防水工事	その他	6,400	8 m <sup>2</sup>	51,200	5,120	56,320	アプローチ屋根 ウレタン塗膜防水		
		防水工事	その他	2,900	76 m <sup>2</sup>	220,400	22,040	242,440	テラス床 100角タイル		
		防水工事	その他	11,500	12 m <sup>2</sup>	138,000	13,800	151,800	室外機置場 長尺塩ビシート		
		防水工事	その他	106,000	10 FL	1,060,000	106,000	1,166,000	階段用長尺塩ビシート		
		バルコニー	張替	11,500	496 m <sup>2</sup>	5,704,000	570,400	6,274,400	長尺シート防水		
		開放廊下	張替	10,500	478 m <sup>2</sup>	5,019,000	501,900	5,520,900	長尺塩ビシート		
		外装	外壁	タイル貼	補修	2,200	2,272 m <sup>2</sup>	4,998,400	499,840	5,498,240	45二丁掛タイル
			外壁	吹付タイル	塗装	2,700	3,019 m <sup>2</sup>	8,151,300	815,130	8,966,430	
	外壁		シーリング	打替	1,500	879 m	1,318,500	131,850	1,450,350	外壁目地	
	外壁		シーリング	打替	1,300	2,790 m	3,627,000	362,700	3,989,700	建具廻り	
	外壁		シーリング	打替	380,000	1 式	380,000	38,000	418,000	雑シーリング	
	外装		その他	取替	170,000	43 戸	7,310,000	731,000	8,041,000	建具改修費用(玄関扉)	

# 修繕工事項目予定一覧

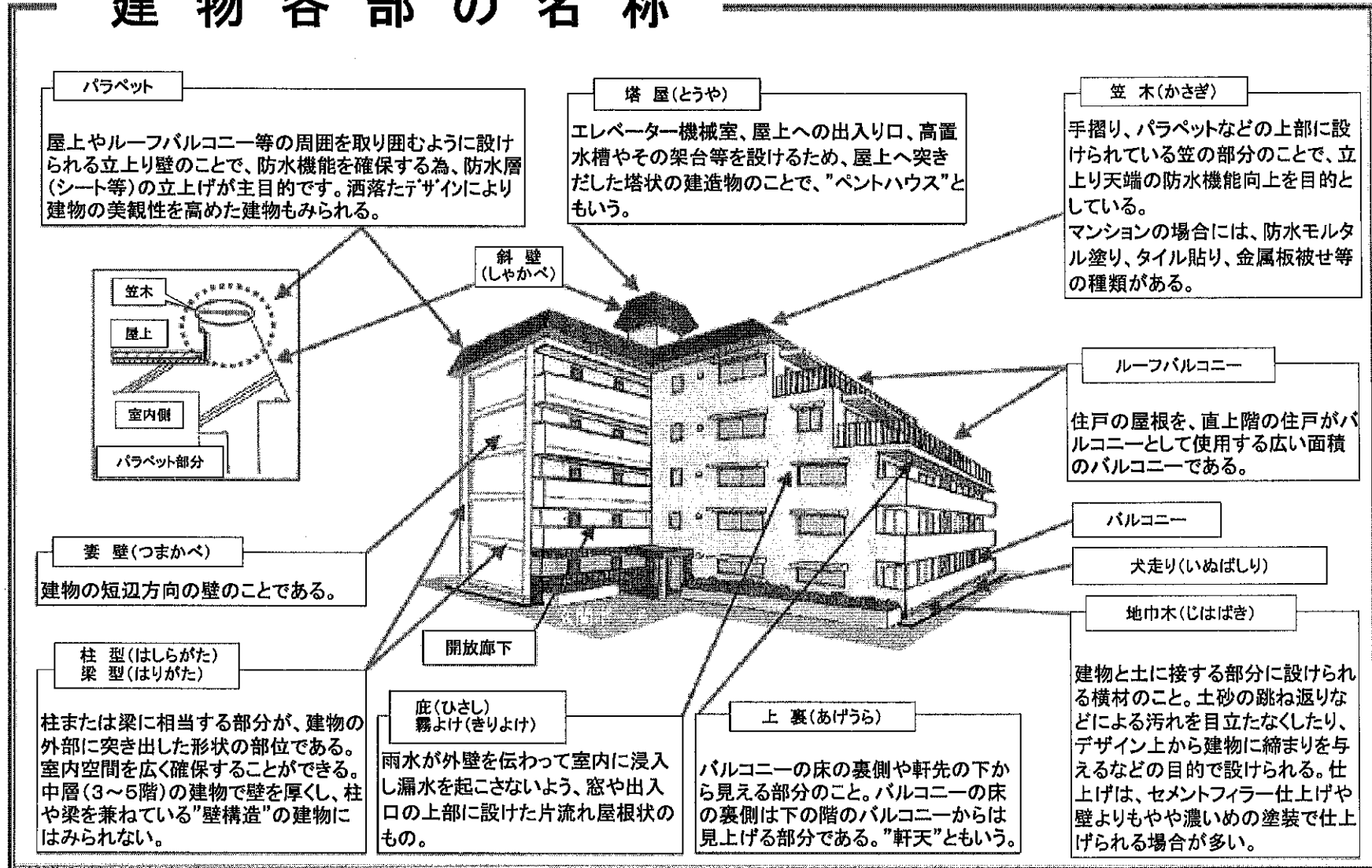
2018年～2047年

ダイアパレス日野グランステージ

計画年(税率)	工事項目	修繕区分	単価	数量	工事費	消費税	計	備考	
塗装	外装	その他	塗装	1,800	1,174 m <sup>2</sup>	2,113,200	211,320	2,324,520	バルコニー・廊下・階段等 リン吹付
	外装	その他	塗装	6,000	6 m <sup>2</sup>	36,000	3,600	39,600	梁型 石調吹付タイル
	外装	その他	塗装	1,800	571 m <sup>2</sup>	1,027,800	102,780	1,130,580	天井ホート面 廊下
	外装	その他	塗装	1,800	364 m <sup>2</sup>	655,200	65,520	720,720	天井ホート面 ビロティ
	鋼製扉		塗装	2,500	261 m <sup>2</sup>	652,500	65,250	717,750	
	鋼製扉		塗装	600	262 m	157,200	15,720	172,920	枠のみ
	堅樋		塗装	800	550 m	440,000	44,000	484,000	
	隔て板		塗装	2,500	48 m <sup>2</sup>	120,000	12,000	132,000	
	塗装	その他	塗装	200,000	1 式	200,000	20,000	220,000	雑塗装
	仮設工事	外部足場	仮設	2,800	3,758 m <sup>2</sup>	10,522,400	1,052,240	11,574,640	直接仮設
	仮設工事	仮設工事	仮設	2,500,000	1 式	2,500,000	250,000	2,750,000	共通仮設
	共用部内装	玄関・ELホール	塗装	6,000	60 m <sup>2</sup>	360,000	36,000	396,000	壁面 ショバット吹付
	共用部内装	玄関・ELホール	塗装	1,800	63 m <sup>2</sup>	113,400	11,340	124,740	天井ホート面
	共用部内装	玄関・ELホール	補修	7,200	63 m <sup>2</sup>	453,600	45,360	498,960	床 御影石
	共用部内装	玄関ポーチ	塗装	3,500	16 m <sup>2</sup>	56,000	5,600	61,600	天井 スパントレル
	共用部内装	玄関ポーチ	塗装	1,800	15 m <sup>2</sup>	27,000	2,700	29,700	天井ホート面
	共用部備品	共用部備品	補修	430,000	1 式	430,000	43,000	473,000	館名板 アプローチ庇
	外構	舗装	補修	3,000	172 m <sup>2</sup>	516,000	51,600	567,600	車路、駐車場
	外構	舗装	補修	5,200	22 m <sup>2</sup>	114,400	11,440	125,840	エントランスアプローチ床 御影石
外構	塀	補修	3,800	129 m	490,200	49,020	539,220	CB	
機械設備	駐輪機設備	塗装	3,000	80 台	240,000	24,000	264,000	2段式ラック	
空調換気設備	ベントキャップ	取替	1,300,000	1 式	1,300,000	130,000	1,430,000	専有部を含む	
年 計					73,375,100	7,337,510	80,712,610		
2039年(10%)	給排水設備	排水ポンプ	取替	600,000	1 式	600,000	60,000	660,000	3組
年 計					600,000	60,000	660,000		
2041年(10%)	電気設備	共用照明・スイッチコンセント	取替	1,500,000	1 式	1,500,000	150,000	1,650,000	非常照明を含む LED照明除く
消防設備	消火栓ボックス	取替	2,600,000	1 式	2,600,000	260,000	2,860,000		
消防設備	消火栓管	取替	5,200,000	1 式	5,200,000	520,000	5,720,000		
情報通信設備	テレビ機器	取替	1,700,000	1 式	1,700,000	170,000	1,870,000		
年 計					11,000,000	1,100,000	12,100,000		
2043年(10%)	防水工事	屋上	塗装	3,400	518 m <sup>2</sup>	1,761,200	176,120	1,937,320	保護塗装
防水工事	ルーフバルコニー	塗装	2,900	230 m <sup>2</sup>	667,000	66,700	733,700	トップコート	
機械設備	駐車機設備	塗装	85,000	38 台	3,230,000	323,000	3,553,000		
機械設備	駐車機設備	補修	170,000	27 台	4,590,000	459,000	5,049,000	3段昇降式 部品交換費用	
機械設備	駐車機設備	補修	250,000	11 台	2,750,000	275,000	3,025,000	2段バスル式 部品交換費用	
年 計					12,998,200	1,299,820	14,298,020		
2046年(10%)	給排水設備	排水管	取替	15,000,000	1 式	15,000,000	1,500,000	16,500,000	
年 計					15,000,000	1,500,000	16,500,000		
2047年(10%)	給排水設備	増圧ポンプユニット	取替	2,500,000	1 式	2,500,000	250,000	2,750,000	
防災防犯設備	集合インターホン機器	取替	5,300,000	1 式	5,300,000	530,000	5,830,000	専有部機器を含む	
年 計					7,800,000	780,000	8,580,000		
合 計					277,570,800	27,757,080	305,327,880		



# 建物各部の名称





## 参考資料—2

# 修繕に関する用語集

大規模修繕 (工事)	一定期間毎に行う修繕計画に基づき実施される複合的な工事で、工事範囲がマンションの全体に及び、相当の費用と時間をかけて実施するもの。例えば、外壁の補修、屋上防水工事、鉄部の塗装、給排水管の工事などのこと。建築基準法第2条(用語の定義)14号でいう「大規模の修繕」とは異なる為、注意を要する。	改修・改良	劣化した対象物又はその部分の性能及び機能を初期の水準以上に改善すること。
		修繕設計	調査・診断結果を基に修繕工法・材料の仕様を定め仕様書、(必要に応じて図面含む)を作成すること。管理組合へ提案する際の修繕設計を修繕基本設計といい、管理組合と詳細な打ち合わせのうえで計画を固めたものを修繕実施設計という。
調査	修繕の要否の判定及び修繕計画の作成・修繕設計・修繕工事に必要な情報の収集・整理・確認を行うこと。	工事監理	管理組合の委託を受け、施工業者に対し、修繕工事が修繕設計どおりに実施されるよう指示・監督すること。
本調査	予備調査の結果を受けて、マンション建物及び附属設備の現状を把握するために行う各種の詳細調査のこと。破壊検査を伴うこともある。	現場管理	現場代理人が、修繕工事現場における工事を適正に実施するために行う、施工計画の作成・工程管理・品質管理・安全管理その他の行為及び工事に直接従事する者に対して行う指導をいう。
診断	劣化状況を把握し、劣化度を判定、修繕時期を推定し修繕設計及び修繕工事の方向付けをすること。		
保全・保守	初期の性能及び機能を維持する目的で定期的又は継続的に行う小部品の取替などの軽微な作業をいう。	一級建築士	国土交通大臣の免許を受け、一級建築士でなければ法的にできない設計、工事監理等の業務を行う者をいう。(建築士法)
補修・修繕	劣化した部分の性能及び機能を使用上支障のない状態に回復させること。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替えなどは除く。	建築設備士	建築設備に関する知識及び技能につき国土交通大臣が特別に定める資格を有する者をいう。(建築士法)
更新・交換	劣化した部材・部品などを新しいものに取り替えること。	マンション維持修繕技術者 〔(社)高層住宅管理業協会 認定資格〕	日常の維持修繕、大規模修繕を行う際に、調査・診断・修繕設計・修繕工事監理業を一貫して行える能力を有すると認められた者をいう。