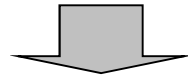

団地型マンションにおける 修繕費の棟別格差について

— 首都圏に建つ二団地の外壁等総合改修工事を事例として —

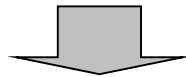
一級建築士 藤 木 亮 介

I. 概要

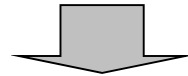
団地型マンションの修繕に対する資金（会計）は棟別に会計するのが理想とされるが、実際に棟別会計が必要か？



団地型マンションで、現在一般的に取られている会計手法を整理し、棟別会計の利点を確認。



実際にはどのように棟ごとに修繕費の格差が生じているかを検証。



団地型マンションにおける修繕費の棟別格差の要因を整理し、団地型マンションの円滑な管理推進の一助とする。

Ⅱ. 修繕積立金会計の会計区分と修繕積立金の構成

会計区分概念 ①

修繕積立金（団地全体一括会計）

②

団地修繕積立金

住棟修繕積立金（全住棟一括会計）

③

団地修繕積立金

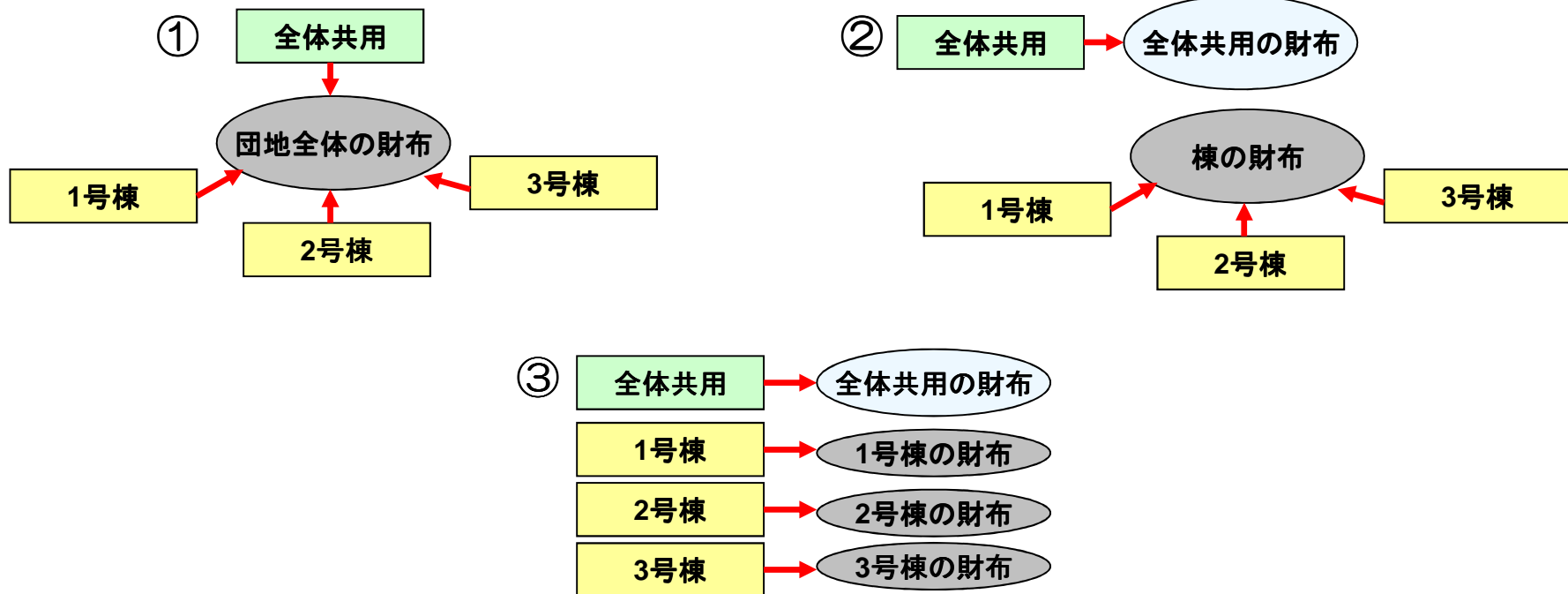
各棟修繕積立金
（1号棟会計）

各棟修繕積立金
（2号棟会計）

各棟修繕積立金
（3号棟会計）

.....

【例】

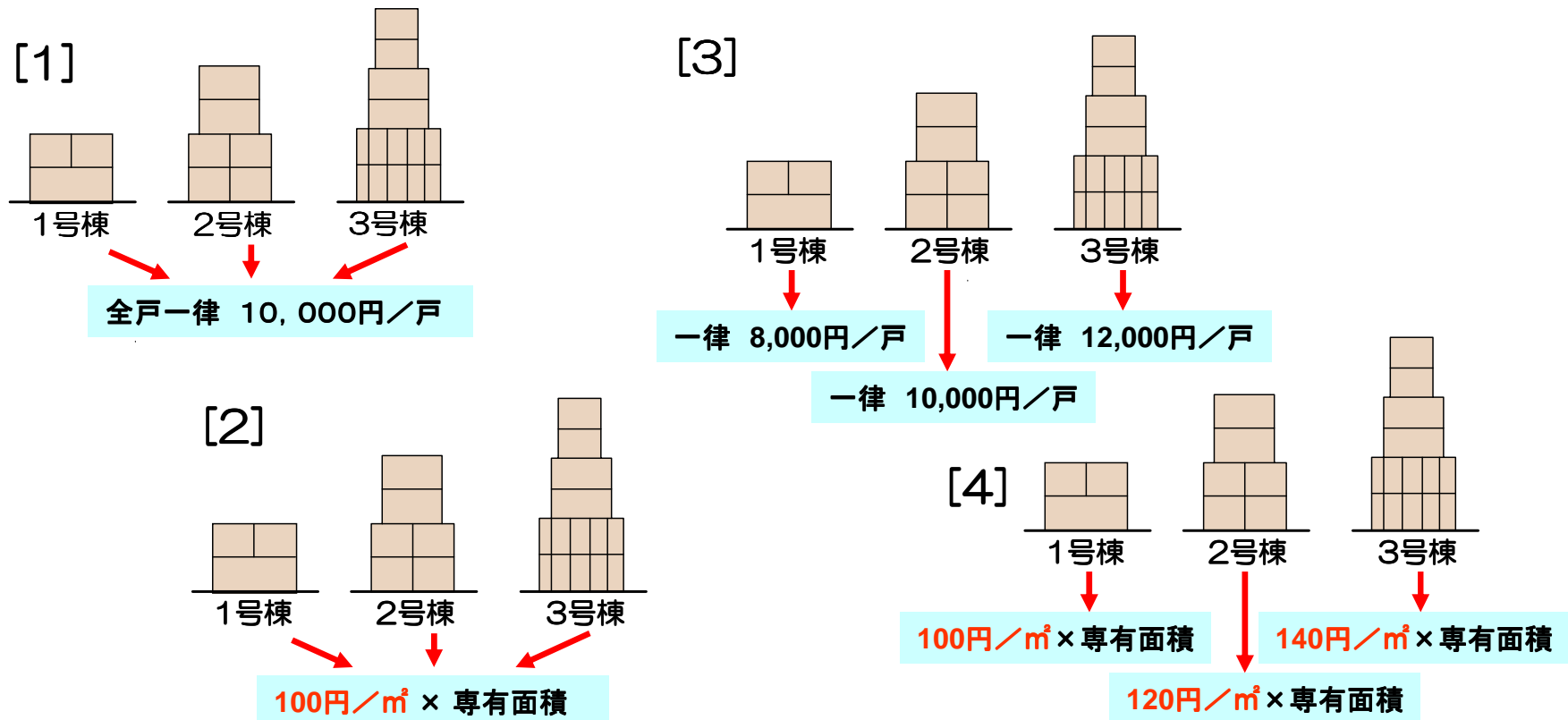
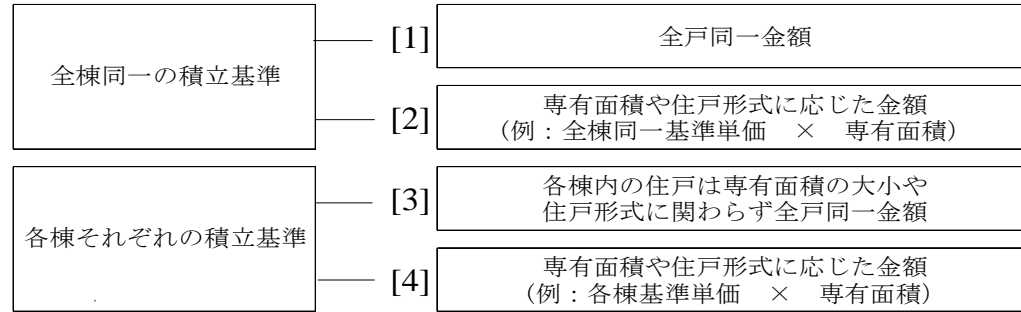


Ⅱ. 修繕積立金会計の会計区分と修繕積立金の構成

修繕積立金の算出方法

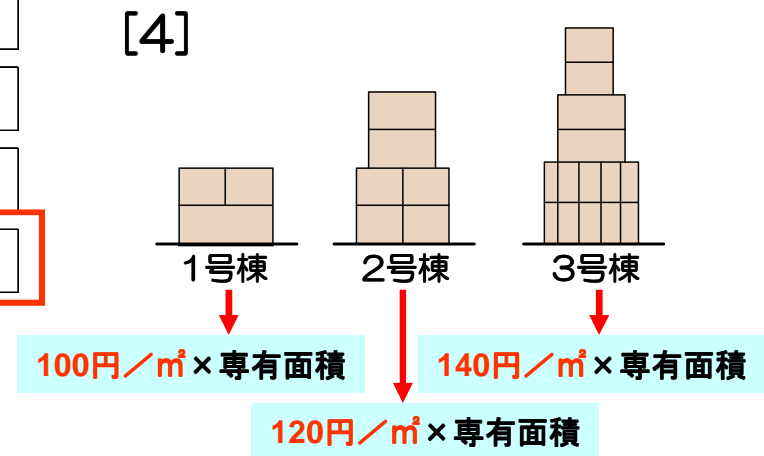
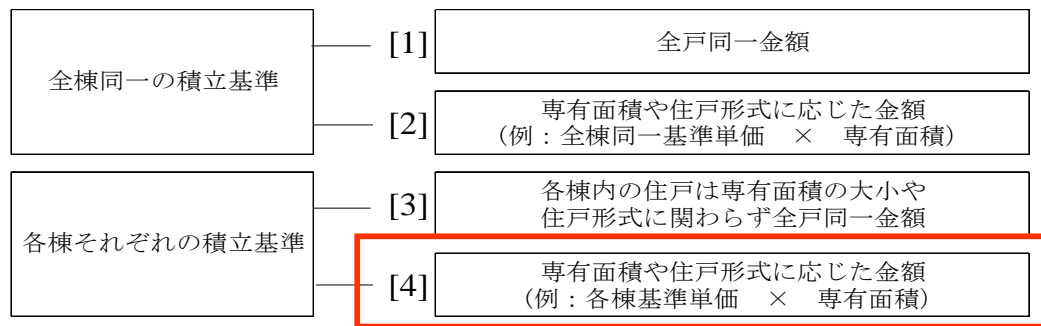
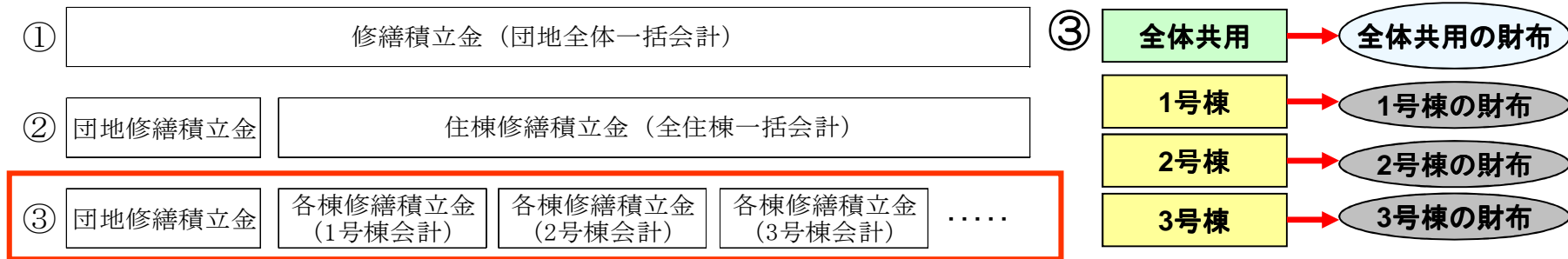
【例】

1号棟：低層
2号棟：中層
3号棟：高層



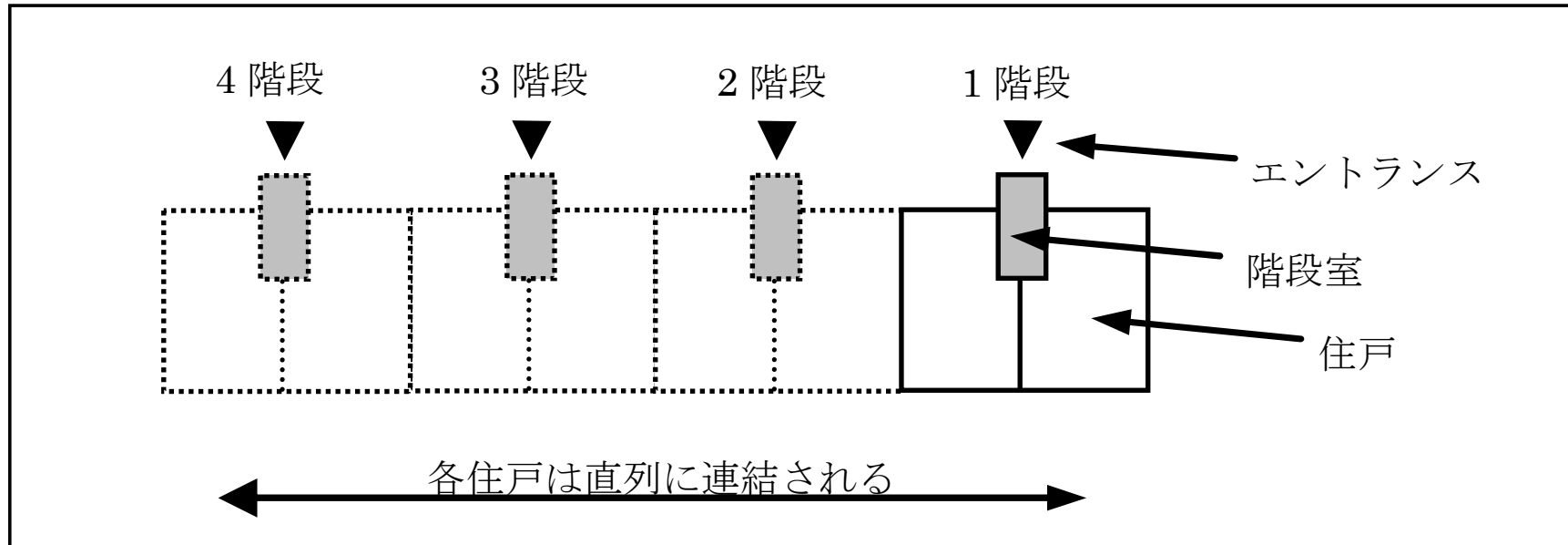
Ⅱ. 修繕積立金会計の会計区分と修繕積立金の構成

■ 望ましい修繕積立金会計の会計区分と修繕積立金



Ⅲ. 形の類似した住棟で構成される団地型マンションの修繕費

【分析対象マンション】



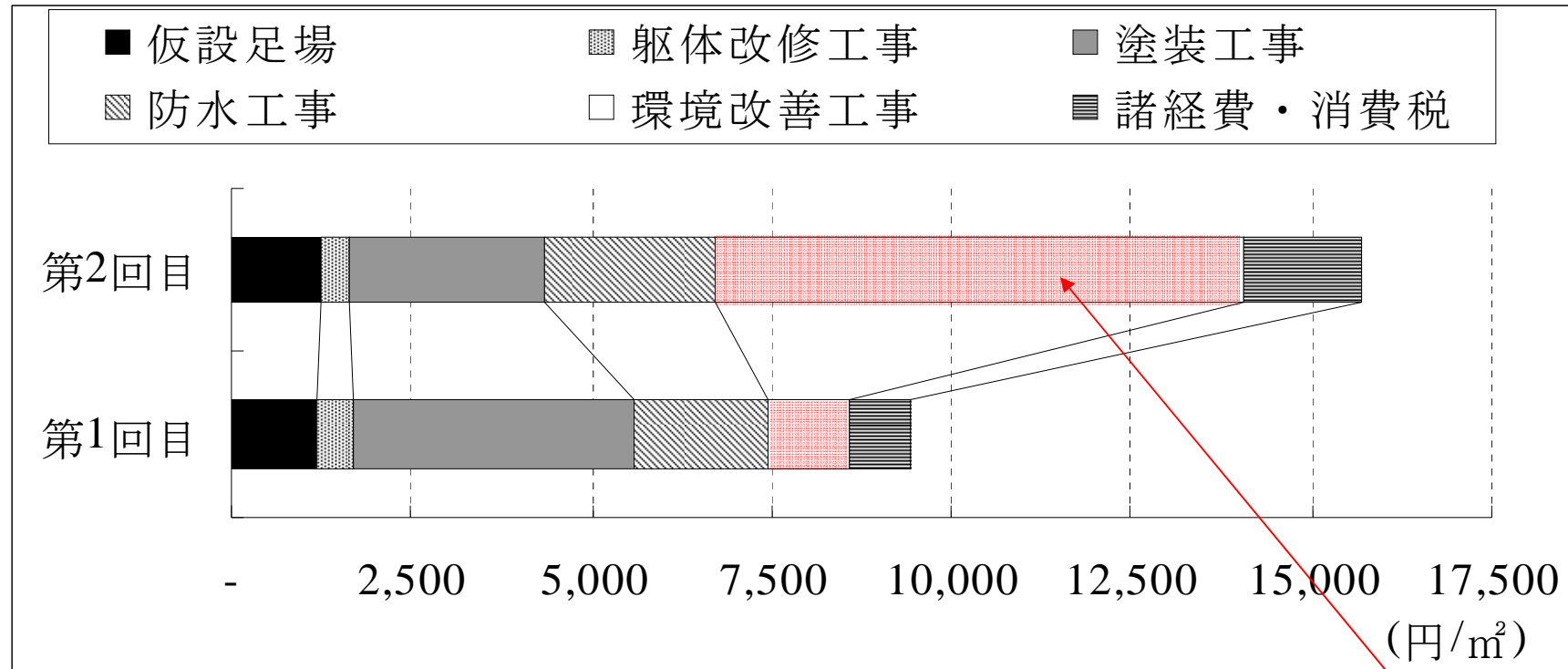
- 首都圏に建つ1980年に分譲された団地型マンション。
- 全PC造、5階建て、住戸が直列に配置された階段室型建物。
- 13棟からなる住棟は概ね類似した建物。

A区分：3LDK→3棟

B区分：3DK→9棟

C区分：4DK→1棟

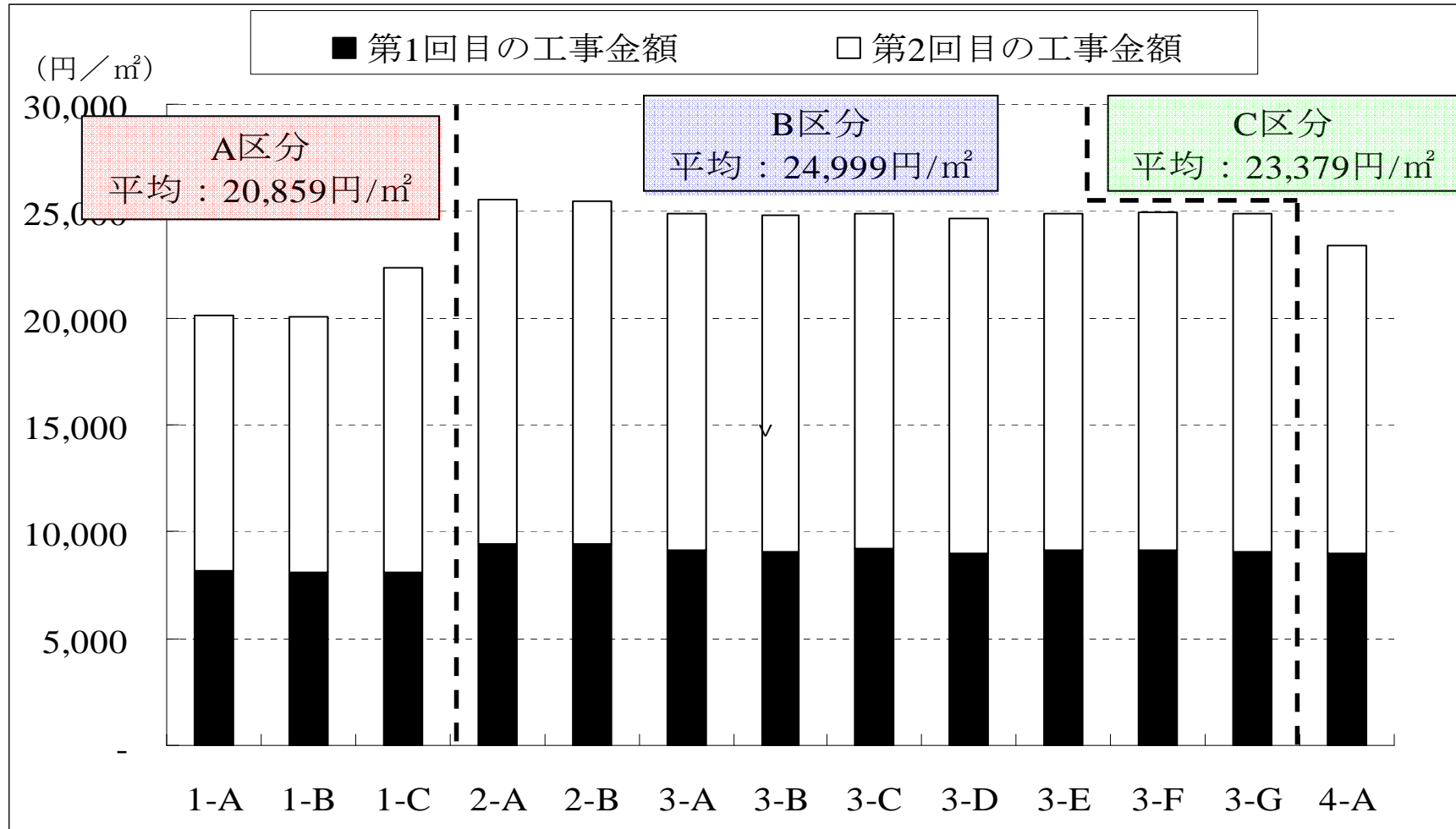
Ⅲ. 形の類似した住棟で構成される団地型マンションの修繕費



H団地の2回の工事における専有面積1㎡あたりの工事費

環境改善工事の割合が極端に増えている

Ⅲ. 形の類似した住棟で構成される団地型マンションの修繕費



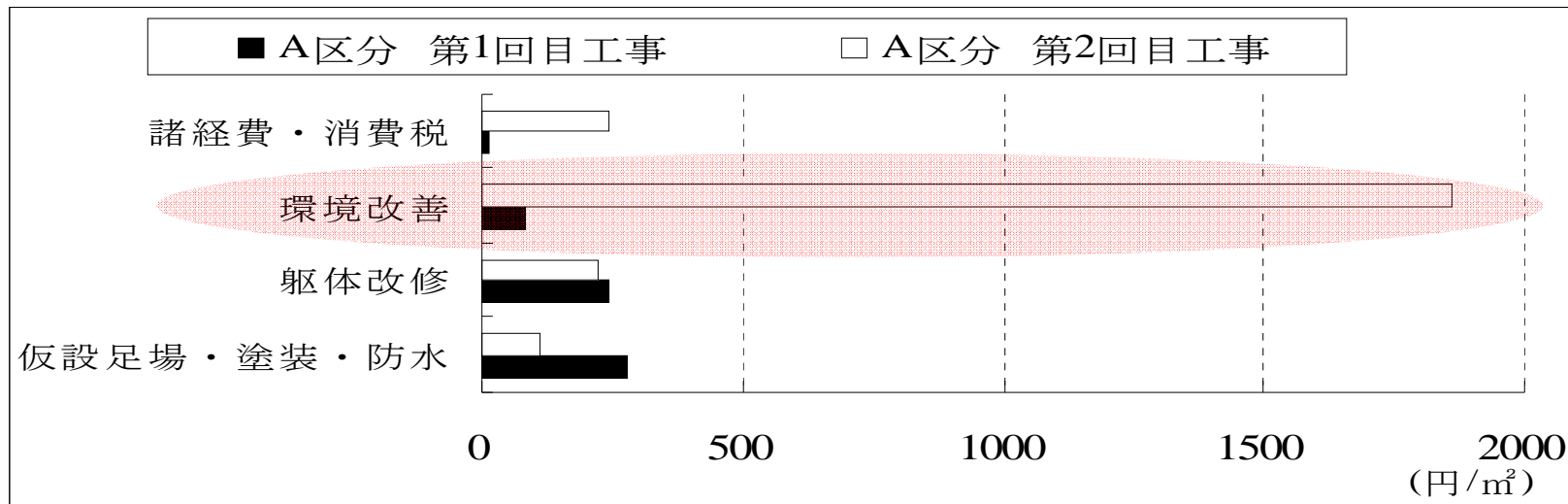
H団地の各棟の専有面積1㎡あたりの工事費

Ⅲ. 形の類似した住棟で構成される団地型マンションの修繕費

A区分において最高金額・最低金額を示した住棟の金額差

工種	1回目工事時金額			2回目工事時金額		
	平均工事費	最大の金額差 ※1	平均工事費に 対する差額の割合	平均工事費	最大の金額差 ※1	平均工事費に 対する差額の割合
諸経費・消費税	725 円/㎡	11 円/㎡	2%	1,292 円/㎡	241 円/㎡	19%
環境改善工事	488 円/㎡	84 円/㎡	17%	5,088 円/㎡	1,860 円/㎡	37%
躯体改修工事	326 円/㎡	247 円/㎡	76%	175 円/㎡	223 円/㎡	127%
仮設足場・塗装・防水工事	6,593 円/㎡	276 円/㎡	4%	6,171 円/㎡	110 円/㎡	2%

※1 「最大の金額差」とは、各会計区分において、工事金額が最高であった住棟と最低であった住棟の差額を示す



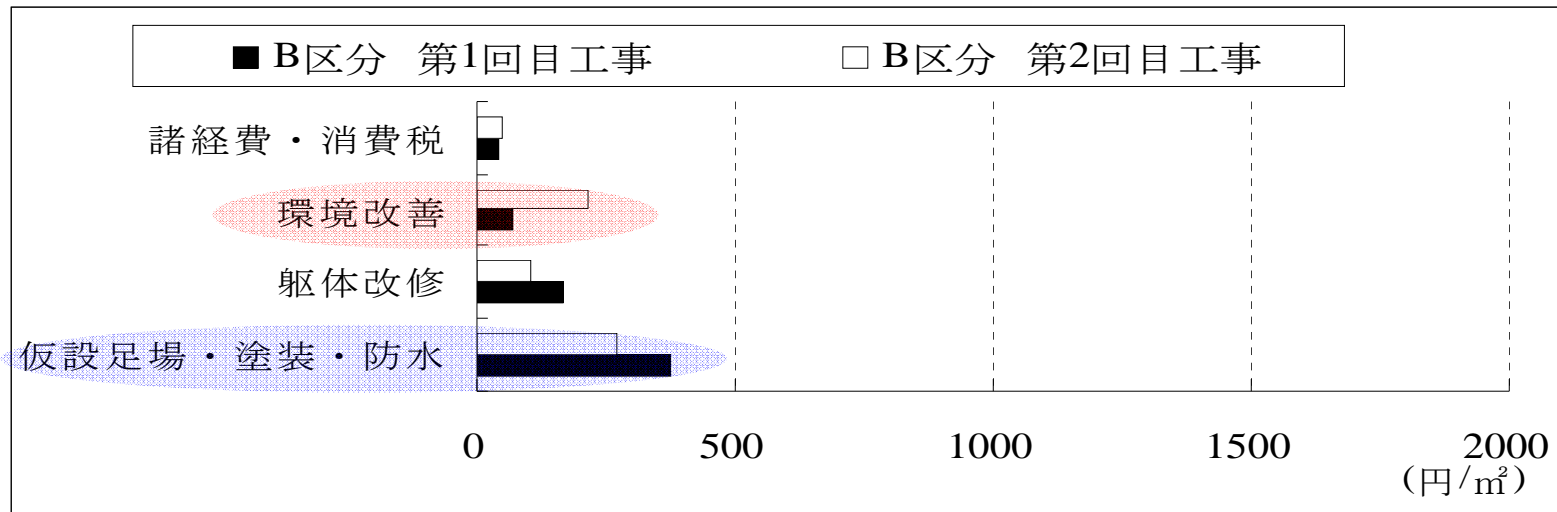
A区分における各工種の工事費の差額

Ⅲ. 形の類似した住棟で構成される団地型マンションの修繕費

B区分において最高金額・最低金額を示した住棟の金額差

工種	1回目工事時金額			2回目工事時金額		
	平均工事費	最大の金額差 ※1	平均工事費に 対する差額の割合	平均工事費	最大の金額差 ※1	平均工事費に 対する差額の割合
諸経費・消費税	812 円/㎡	41 円/㎡	5%	1,599 円/㎡	47 円/㎡	3%
環境改善工事	983 円/㎡	67 円/㎡	7%	7,596 円/㎡	215 円/㎡	3%
躯体改修工事	535 円/㎡	168 円/㎡	31%	318 円/㎡	107 円/㎡	34%
仮設足場・塗装・防水工事	6,778 円/㎡	378 円/㎡	6%	6,231 円/㎡	274 円/㎡	4%

※1「最大の金額差」とは、各会計区分において、工事金額が最高であった住棟と最低であった住棟の差額を示す



B区分における各工種の工事費の差額

Ⅲ. 形の類似した住棟で構成される団地型マンションの修繕費

① 同程度の規模の住棟であっても…

- 建物形式の違いにより「環境改善工事」に伴う修繕費用の棟別格差が大きく生じる。
- 同形状の住棟であっても、建物付帯物の劣化程度によって修繕費用に棟別格差が生じる。

② 躯体改修工事

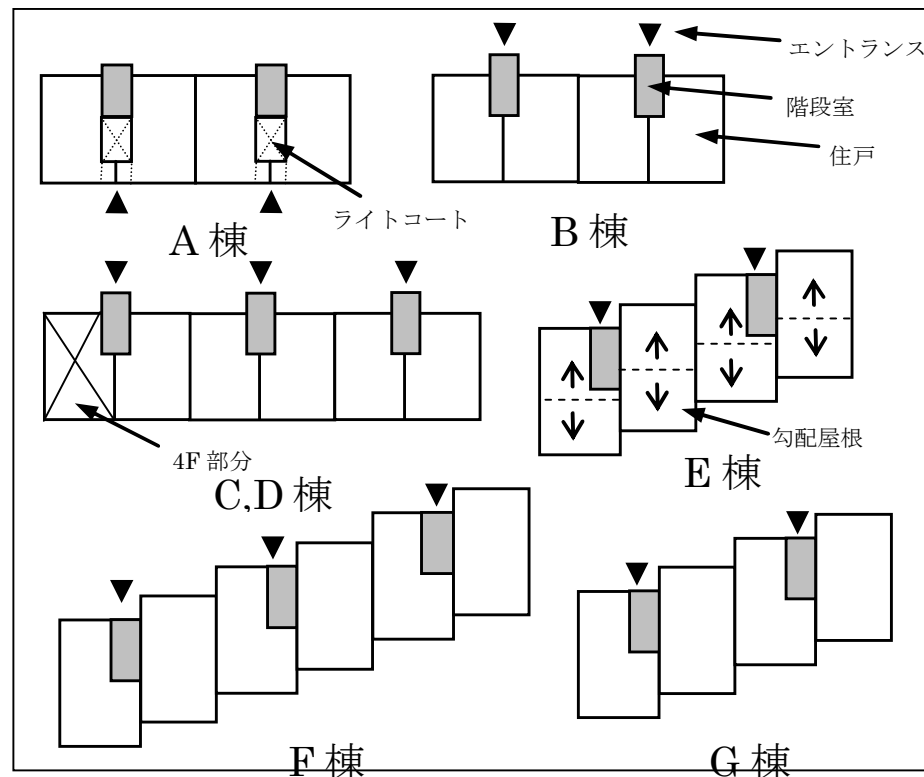
- 外壁等総合改修工事全体からすると小額工事であるが、修繕費用の棟別格差は生じやすく、第1回目、ならびに第2回目の工事とも、比較的大きな格差が生じている。

③ 同形式の住棟であっても…

- 階段数（住戸数）の違いにより、「仮設足場・塗装・防水工事」の工事費に棟別格差が生じる。

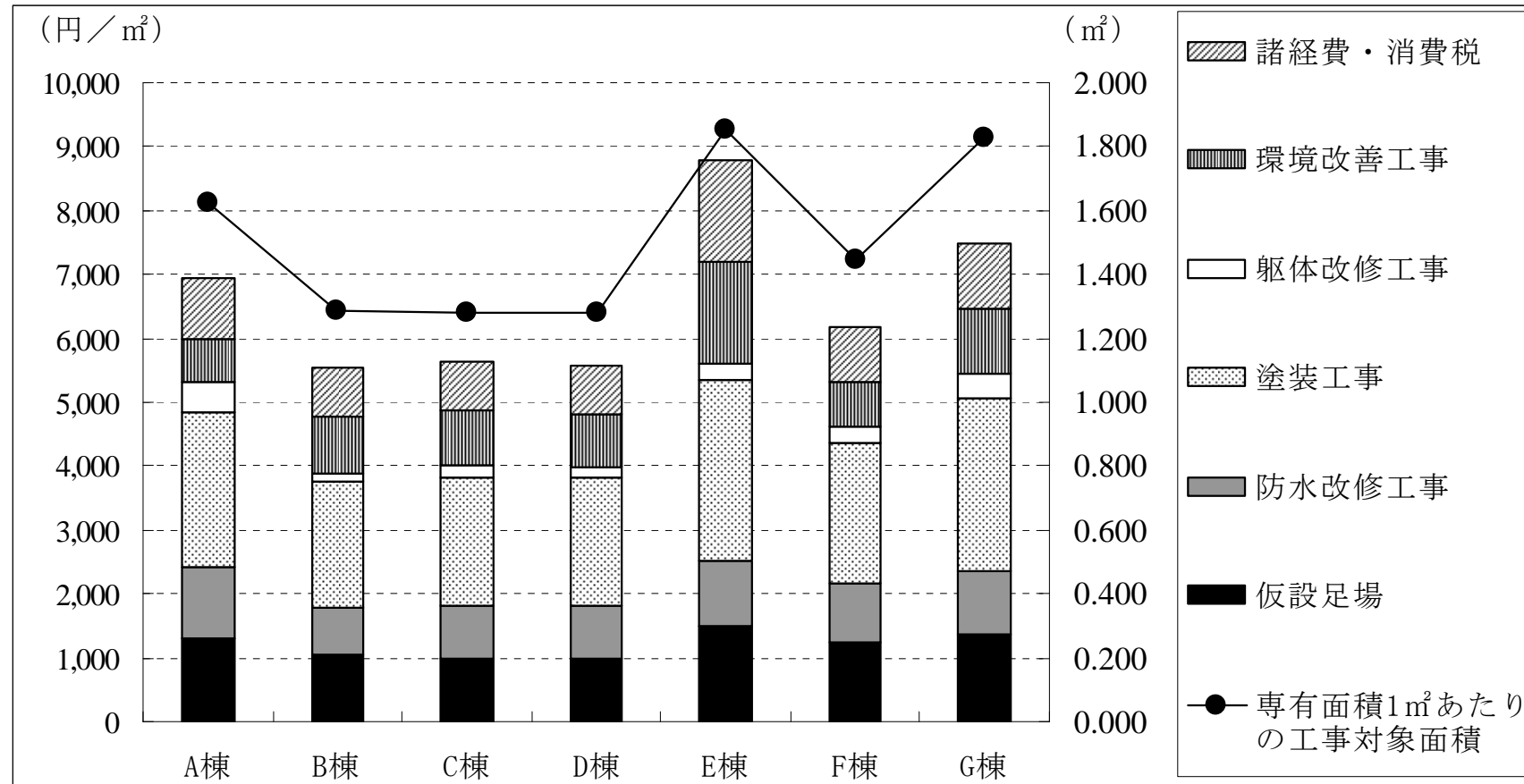
IV. 形の異なる住棟で構成される団地型マンションの修繕費

【分析対象マンション】



- **6タイプの異なる住棟で構成。**
- 各棟とも専有面積の異なる2つの平面構成の住戸で構成されている。
- 5階建て、住戸が直列に配置された階段室型建物 RC造・PC造 混合。

IV. 形の異なる住棟で構成される団地型マンションの修繕費



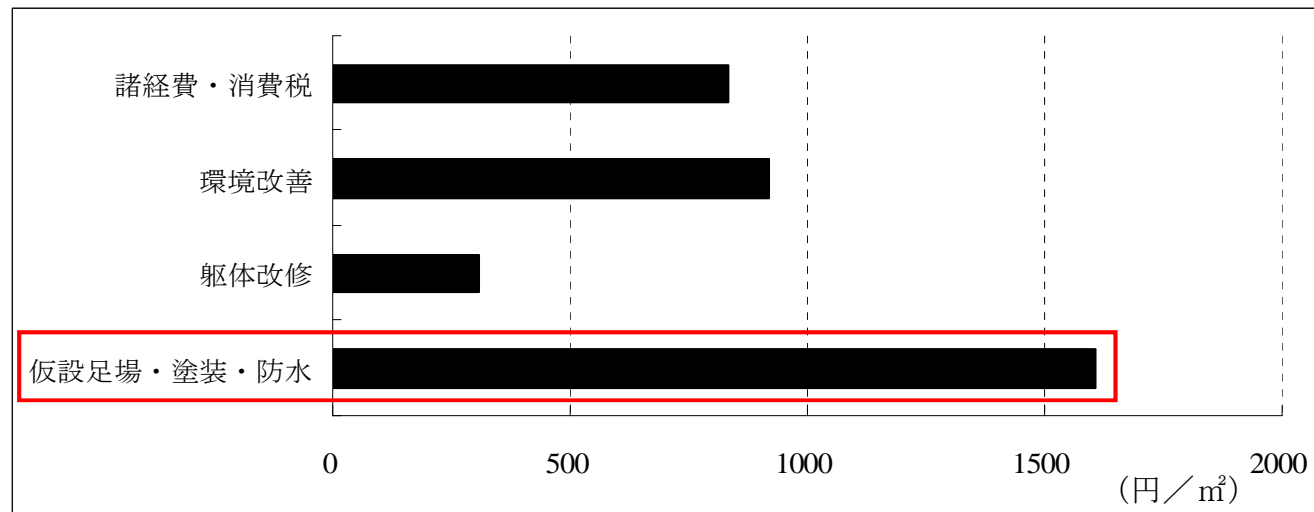
各棟における専有面積1㎡あたりの工事費と外壁塗装工事対象面積

IV. 形の異なる住棟で構成される団地型マンションの修繕費

K団地において最高金額・最低金額を示した住棟の金額差

工種	2回目工事時金額		
	平均工事費	最大の金額差 ※1	平均工事費に対する 差額の割合
諸経費・消費税	1,083 円/m ²	832 円/m ²	77%
環境改善工事	1,365 円/m ²	919 円/m ²	67%
躯体改修工事	259 円/m ²	306 円/m ²	118%
仮設足場・塗装・防水	4,540 円/m ²	1,607 円/m ²	35%
合計	7,247 円/m ²	3,248 円/m ²	45%

※1 「最大の金額差」とは、各会計区分において、工事金額が最高であった棟と最低であった棟の差額を示す



各工種の工事費の差額

IV. 形の異なる住棟で構成される団地型マンションの修繕費

① 建物形状の違いに伴う工事対象面積の格差

- 各棟の工事費は、専有面積1㎡あたりの外壁廻り塗装対象面積と相関する
- 棟別格差が最も大きい工種は「仮設足場・塗装・防水工事」である

② 各棟の建物形状の違いは「環境改善工事」にも影響

- H団地と同様に、建物形状の違いに伴う「環境改善工事」の費用格差が、棟別格差を拡大させる

③ 躯体改修工事

- K団地におけるその他の工種と比較すると、最も少ない差額である。

V. まとめ

【形の類似した住棟】

「環境改善工事」で大きな修繕費用の格差が生じる。
第2回目の外壁等総合改修工事時には「環境改善工事」の金額が増大。

→ 「環境改善工事」を主体として、最大5,471円/m²
(約344,000円/戸)の棟別格差が生じている。

【形の異なる住棟】

建物の形の違い（工事対象面積の違い）が、工事費に大きな影響を与える
また、環境改善工事も棟別格差に影響を与えている。

→ 工事対象面積に伴う修繕費用の棟別格差は1,607円/m²。
→ 基準額に13円/m²以上の差額を設定しなければならない。

高経年化した団地型マンションにあっては、様々な環境改善工事が発生することが予測され、今後は修繕費用の棟別格差が大きく生じる可能性がある。

→ 棟別会計制度を準備する必要がある。