

# マンションストック長寿命化等 モデル事業成果報告会(資料)

## マンション第二多摩川苑 【改修・管理適正化計画支援】

自主管理による管理不全マンションの建物状況調査、長期修繕計画の策定、  
大規模修繕等の工事計画・資金計画の検討



2025年 10月 9日(木)  
一般社団法人 全国建物調査診断センター

# 物件概要

物件名: マンション第二多摩川苑

所在地: 〒211-0001

神奈川県川崎市中原区上丸子八幡町1495-1

敷地面積: 608.24m<sup>2</sup>

権利関係: 所有者の共有

竣工年: 1975年3月

構造等: 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階 塔屋2階

延べ床面積: 2,900.84m<sup>2</sup>

建築面積: 416.50m<sup>2</sup>

住戸戸数: 41戸

専有部延べ面積: 1,922.59m<sup>2</sup>

## 外観



## 内観



## 当該物件の現状と課題

- 自主管理マンション。
- 総会の出席率は低く、出席者も固定化し、理事長・役員のなり手不足の状態。
- H13年に大規模修繕工事を実施して以降、大規模修繕工事を実施していない。現状は、問題がある部分のみの事後保全工事を実施しているのみ。そのため、早急に劣化状況等を把握のうえ大規模修繕工事を実施する必要がある。
- 旧耐震基準であり、H24年に1次診断は実施済みで、結果は耐震性不足である。そのため、2次診断を実施のうえ耐震改修工事を実施していく必要がある。
- 長期修繕計画が分譲当初から無く、今後の大規模修繕工事や耐震改修工事等を計画的に実施するためにも長期修繕計画の策定が必須である。
- 用途地域の変更(商業地域(容積率制限なし、建ぺい率70%)から近隣商業地域(容積率300%、建ぺい率80%))への変更に伴い、現状の容積率(約470%)は既存不適格である。建替え事業を行う場合には、現況と同規模は不可能であり、大幅に規模を縮小する必要がある。事業採算性の低下により、事業実施は非常に困難な状況であるため、当面は長寿命化を図っていく必要がある。

## 課題に対するこれまでの取り組み

---

- R3.10月頃から川崎市による管理状況ヒアリングを複数回受ける。
- R5.3月に川崎市がマンション管理適正化推進計画を策定し、同計画に基づきR5.4月から要改善マンション(管理上の問題があり、「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」に該当するマンション)に対する支援である、専門相談員(マンション管理士や建築士等)によるアウトリーチ型アドバイザー派遣を受け入れる。
- 川崎市やアドバイザーからの助言等を踏まえ、R5.7月から耐震診断(2次診断)及び耐震補強計画策定に着手。  
併せて長期修繕計画策定に向けて、勉強会や情報収集等始める。
- R6.2月に川崎市から、理事会にてマンションストック長寿命化等モデル事業の説明を受け、管理組合としてマンションストック長寿命化等モデル事業への申請を目指す方針を確認。
- R6.3月に管理組合、一般社団法人全国建物調査診断センター、川崎市の3者で、マンションストック長寿命化等モデル事業への申請のキックオフミーティングを実施。ここから全建センターがプロジェクトに参入しますが、これまでの提案や非常に困難であった合意形成に関しましては、川崎市が丁寧な説明などにより支援していました。

# 本事業における提案の概要

---

## ●建物劣化状況調査の実施

耐震建築・意匠建築・給排水衛生設備・機械設備・消防設備・電気設備・昇降機設備・ガス設備等の1次調査診断、2次調査診断の実施。

## ●建物の劣化状況や耐震診断結果等を踏まえ、部位ごとに修繕周期を検討するなど、マンションの状況に応じて、将来の維持管理コストの圧縮を図ることも考慮した長期修繕計画(30年残存期間内に大規模修繕工事2回実施)の策定。

## ●長期修繕計画の策定にあたっては、管理計画認定申請も見据え、適宜川崎市や専門相談員アドバイザーの助言を受ける。

## ●長期修繕計画に基づき、将来の維持管理コストも考慮した大規模修繕工事計画や耐震改修工事計画、資金計画等の検討・策定を実施する。後の資料に出てきますが、今回は修繕積立金の大幅な増額が必須となり、その合意形成につきましては困難を極めました。最終的に総会決議が取れましたが、田中理事長はじめ役員様方の献身的なご対応があり、住民説明会を2度開催して何とか値上げに成功しました。

## ●上記提案内容を実施後、速やかに大規模修繕工事を実施する。 大規模修繕工事实施の目標時期として、2026年内の工事竣工を目指す。

# 納品した成果物①-1 建築部門1次調査診断報告書

## ② 各部位の調査結果（防水関係）

屋上屋根（ウレタン塗膜防水）

| 防水材    | 劣化度 |   |   |   |   |
|--------|-----|---|---|---|---|
| 劣化現象   | 1   | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 滞留水跡   | ★   | ★ |   |   |   |
| 補修跡    | ★   |   |   |   |   |
| 防水層の剥れ | ★   | ★ | ★ | ★ |   |
| 錆汁汚染   | ★   | ★ |   |   |   |
| チョーキング | ★   | ★ |   |   |   |
| 下地の浮き  | ★   | ★ | ★ |   |   |
| 防水層の破断 | ★   | ★ | ★ |   |   |

塔屋屋根（ウレタン塗膜防水）

| 防水材    | 劣化度 |   |   |   |   |
|--------|-----|---|---|---|---|
| 劣化現象   | 1   | 2 | 3 | 4 | 5 |
| チョーキング | ★   | ★ |   |   |   |
| 雨水浸入   | ★   | ★ | ★ | ★ |   |
| 防水層の破断 | ★   | ★ | ★ |   |   |

梁天端・バルコニー（ウレタン塗膜防水）

| 防水材        | 劣化度 |   |   |   |   |
|------------|-----|---|---|---|---|
| 劣化現象       | 1   | 2 | 3 | 4 | 5 |
| ※上階からの目視確認 |     |   |   |   |   |

共用廊下（防滲性ビニル床シート+ウレタン塗膜防水）

| 防水材    | 劣化度 |   |   |   |   |
|--------|-----|---|---|---|---|
| 劣化現象   | 1   | 2 | 3 | 4 | 5 |
| シートの汚れ | ★   | ★ |   |   |   |
| シートの浮き | ★   | ★ | ★ |   |   |
| チョーキング | ★   | ★ |   |   |   |
| 防水層の破断 | ★   | ★ | ★ |   |   |
| 下地の欠損  | ★   | ★ | ★ | ★ |   |

外部鉄骨階段

| 防水材  | 劣化度 |   |   |   |   |
|------|-----|---|---|---|---|
| 劣化現象 | 1   | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 汚れ   | ★   | ★ |   |   |   |
| 鉄部発錆 | ★   | ★ |   |   |   |

内部階段（防滲性ビニル床シート）

| 防水材    | 劣化度 |   |   |   |   |
|--------|-----|---|---|---|---|
| 劣化現象   | 1   | 2 | 3 | 4 | 5 |
| シートの汚れ | ★   | ★ |   |   |   |
| シートの浮き | ★   | ★ |   |   |   |

| 防水材  | 劣化度 |   |   |   |   |
|------|-----|---|---|---|---|
| 劣化現象 | 1   | 2 | 3 | 4 | 5 |
|      |     |   |   |   |   |
|      |     |   |   |   |   |
|      |     |   |   |   |   |
|      |     |   |   |   |   |
|      |     |   |   |   |   |
|      |     |   |   |   |   |
|      |     |   |   |   |   |
|      |     |   |   |   |   |
|      |     |   |   |   |   |
|      |     |   |   |   |   |

| 防水材  | 劣化度 |   |   |   |   |
|------|-----|---|---|---|---|
| 劣化現象 | 1   | 2 | 3 | 4 | 5 |
|      |     |   |   |   |   |
|      |     |   |   |   |   |
|      |     |   |   |   |   |
|      |     |   |   |   |   |
|      |     |   |   |   |   |
|      |     |   |   |   |   |
|      |     |   |   |   |   |
|      |     |   |   |   |   |
|      |     |   |   |   |   |
|      |     |   |   |   |   |
|      |     |   |   |   |   |

- 1：特に劣化が認められない良好な状態。
- 2：少し劣化がはじまっているが、保護機能は充分。
- 3：劣化が進行し、修繕時期。
- 4：劣化が顕著で、早急に修繕が必要。
- 5：劣化が著しく、至急修繕の必要あり。

★4つは問題である。

## 2-1) 各部位の調査結果（外装関係）

一般外壁・階段壁面等（塗装面）

| 素地（躯体）劣化現象 | 劣化度 |   |   |   |   |
|------------|-----|---|---|---|---|
|            | 1   | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 鉄筋の腐食・露出   |     |   |   |   |   |
| 漏水         |     |   |   |   |   |
| エフロ（白華）    |     |   |   |   |   |
| モルタル層のウキ   |     |   |   |   |   |
| ひび割れ       |     |   |   |   |   |
| 欠損・破壊      |     |   |   |   |   |

| 表面劣化現象     | 劣化度 |   |   |   |   |
|------------|-----|---|---|---|---|
|            | 1   | 2 | 3 | 4 | 5 |
| コケ・カビ・藻の繁殖 |     |   |   |   |   |
| 汚れ（雨筋・塵埃）  |     |   |   |   |   |
| 変色・色ムラ     |     |   |   |   |   |
| チョーキング     |     |   |   |   |   |
| ワレ・ハガレ     |     |   |   |   |   |
| 浮き・フクレ     |     |   |   |   |   |

上表（バルコニー・廊下等）（塗装面）

| 素地（躯体）劣化現象 | 劣化度 |   |   |   |   |
|------------|-----|---|---|---|---|
|            | 1   | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 鉄筋の腐食・露出   |     |   |   |   |   |
| 漏水         |     |   |   |   |   |
| エフロ（白華）    |     |   |   |   |   |
| モルタル層のウキ   |     |   |   |   |   |
| ひび割れ       |     |   |   |   |   |
| 欠損・破壊      |     |   |   |   |   |

| 表面劣化現象     | 劣化度 |   |   |   |   |
|------------|-----|---|---|---|---|
|            | 1   | 2 | 3 | 4 | 5 |
| コケ・カビ・藻の繁殖 |     |   |   |   |   |
| 汚れ（雨筋・塵埃）  |     |   |   |   |   |
| 変色・色ムラ     |     |   |   |   |   |
| チョーキング     |     |   |   |   |   |
| ワレ・ハガレ     |     |   |   |   |   |
| 浮き・フクレ     |     |   |   |   |   |

屋上フェンス

| 塗装劣化現象     | 劣化度 |   |   |   |   |
|------------|-----|---|---|---|---|
|            | 1   | 2 | 3 | 4 | 5 |
| さび         |     |   |   |   |   |
| 変色・色ムラ     |     |   |   |   |   |
| チョーキング     |     |   |   |   |   |
| ハガレ・ワレ     |     |   |   |   |   |
| 腐食         |     |   |   |   |   |
| ホコリ・その他の汚染 |     |   |   |   |   |

屋上扉・鉄骨階段

| 塗装劣化現象     | 劣化度 |   |   |   |   |
|------------|-----|---|---|---|---|
|            | 1   | 2 | 3 | 4 | 5 |
| さび         |     |   |   |   |   |
| 変色・色ムラ     |     |   |   |   |   |
| チョーキング     |     |   |   |   |   |
| ハガレ・ワレ     |     |   |   |   |   |
| 腐食         |     |   |   |   |   |
| ホコリ・その他の汚染 |     |   |   |   |   |

廊下手摺

| 塗装劣化現象     | 劣化度 |   |   |   |   |
|------------|-----|---|---|---|---|
|            | 1   | 2 | 3 | 4 | 5 |
| さび         |     |   |   |   |   |
| 変色・色ムラ     |     |   |   |   |   |
| チョーキング     |     |   |   |   |   |
| ハガレ・ワレ     |     |   |   |   |   |
| 腐食         |     |   |   |   |   |
| ホコリ・その他の汚染 |     |   |   |   |   |

★4つは問題である。

- 注1) 鉄筋の腐食：二酸化炭素と水分の影響により、コンクリートのアルカリ性が失われてゆくと、内部鉄筋の腐食がはじまります。その結果、錆汁が流出したり、コンクリートが膨張するなど危険な状態となります。
- 注2) エフロ(白華)：コンクリートのアルカリ成分が表面に析出する現象で、ひび割れ部や漏水部に多く発生します。
- 注3) チョーキング：紫外線や降雨の影響で、塗膜表面の樹脂が破壊された状態で、手で触れるとチョークの粉のようなものが付着してくるから、チョー

# 納品した成果物①-2建築部門1次調査診断報告書

## 防水

|   |   |
|---|---|
|  | No. 1   |
|   | 屋上<br>全景<br>ウレタン塗膜防水<br>透気緩衝工法<br>既存はウレタン塗膜防水透気緩衝工法で施工されています。平面では防水層の剥れが点在しております。窓木の一部で防水層の破断が確認できます。アゴ裏では水切り目地未設置です。 |

|  |                         |
|--|-------------------------|
|  | No. 2                   |
|  | 屋上<br>立上り全景<br>ウレタン塗膜防水 |

|   |                  |
|---|------------------|
|  | No. 3            |
|   | 屋上<br>平面<br>滞留水跡 |

## 外装

|   |                              |
|---|------------------------------|
|  | No.1                         |
|   | <部位><br>東面4階上裏<br><状況><br>爆裂 |

|  |                                |
|--|--------------------------------|
|  | No.2                           |
|  | <部位><br>東面2階外壁<br><状況><br>ひび割れ |

|   |                              |
|---|------------------------------|
|  | No.3                         |
|   | <部位><br>東面1階外壁<br><状況><br>爆裂 |

# 納品した成果物②-1設備部門2次調査診断報告書

給水管は必ず  
全更新が必要  
である。

(5) 調査結果一覧表

| 調査箇所<br>No. | 測定部位   |               | [1] 部位状況 |      |     |       |      |       |       |         | [2] 内面減肉状況 |                         |      |        |         |         | [3] 内面腐食状況  |       |         |  |       | [4] 総合評価 | 部位所見 |         |
|-------------|--------|---------------|----------|------|-----|-------|------|-------|-------|---------|------------|-------------------------|------|--------|---------|---------|-------------|-------|---------|--|-------|----------|------|---------|
|             | 配管用途   | 調査箇所          | 調査方法     | 経過年数 | 管種  | 管口径   | 接続方法 | ⑤原管内厚 |       | ⑥減肉部の形状 | ⑦分布の状態     | ⑧最小減肉厚                  |      | ⑩平均腐食率 |         | ⑪推定残存寿命 |             | 判定区分  | ⑬付着物の種類 | ⑭付着物の形状                                | ⑮分布状態 |          |      | ⑯付着物の高さ |
|             |        |               |          |      |     |       |      | (mm)  | (mm)  |         |            | (mm)                    | (mm) | (%)    | (mm/年)  | (年)     | (年)         |       |         |  |       |          |      |         |
| SW1         | 共用給水立管 | 607号室 MB内給水立管 | S        | 49   | VLP | 40X20 | N    | 3.5   | 1.626 | 皿状      | 部分的        | 継手管端部で錆蝕、プリスタが発生、内ネジの減肉 |      | C      | 錆       | 突起型     | 継手内 円筒状     | 20~25 | III     | 継手内で錆蝕、プリスタが発生し、内ネジの減肉、塗膜の劣化が認められる。    |       |          |      |         |
| FW1         | 給水枝管   | 607号室 洗濯機給水管  | F        | 49   | PE  | 16    | D    | 2.7   | -     | -       | -          | PE管のため腐食無し              |      | -      | 流れ錆     | 平坦      | 管内 部分的      | 10>   | I       | 流れ錆の付着が見られる程度で、腐食等は認められない。             |       |          |      |         |
| FW2         | 給水枝管   | 607号室 洗面給水管   | F        | 49   | PE  | 16    | D    | 2.7   | -     | -       | -          | PE管のため腐食無し              |      | -      | 流れ錆     | 平坦      | 管内 部分的      | 10>   | I       | 流れ錆の付着が見られる程度で、腐食等は認められない。             |       |          |      |         |
| SW2         | 共用給水立管 | 503号室 MB内給水立管 | S        | 49   | VLP | 40X20 | N    | 3.5   | 1.626 | 皿状      | 部分的        | 継手管端部で錆蝕、プリスタが成長、内ネジの減肉 |      | C      | 錆       | 突起型     | 継手内 円筒状     | 35~40 | III     | 継手内で錆蝕、プリスタが成長し、内ネジの減肉、塗膜の劣化が認められる。    |       |          |      |         |
| FW3         | 給水枝管   | 503号室 洗濯機給水管  | F        | 49   | VLP | 20    | N    | 2.8   | 1.260 | -       | -          | 継手管端部で錆蝕が成長             |      | C      | 錆       | 突起型     | 継手管端部 部分的   | 30    | III     | 継手管端部で錆蝕が成長し、流れ錆の付着が認められる。             |       |          |      |         |
| FW4         | 給水枝管   | 503号室 洗面給水管   | F        | 49   | VLP | 20    | N    | 2.8   | 1.260 | -       | -          | 継手内、管端部で錆蝕が発生           |      | C      | 錆       | 突起型     | 継手内 管端部 部分的 | 10>   | III     | 継手内、管端部で錆蝕が発生し、流れ錆の付着が認められる。           |       |          |      |         |
| FZ1         | 雑排水枝管  | 607号室 台所排水    | F        | 49   | VP  | 40    | D    | 3.6   | -     | -       | -          | 塩ビ管のため腐食無し              |      | -      | 油脂分     | 平坦      | 管内 部分的      | 10>   | I       | 油脂分等の付着が見られる程度で、排水障害、腐食は認められない。        |       |          |      |         |
| FZ2         | 雑排水枝管  | 607号室 浴室排水    | F        | 49   | VP  | 50    | D    | 4.1   | -     | -       | -          | 塩ビ管のため腐食無し              |      | -      | 毛髪 スケール | 平坦      | 管底側 帯状      | 10>   | I       | 毛髪、スケール等の付着が見られる程度で排水障害、腐食は認められない。     |       |          |      |         |
| FZ3         | 雑排水枝管  | 503号室 台所排水    | F        | 49   | VP  | 40    | D    | 3.6   | -     | -       | -          | 塩ビ管のため腐食無し              |      | -      | 油脂分     | 波状      | 管底側 帯状      | 10>   | I       | 油脂分等の付着物、部分的な滞留が見られる程度で排水障害、腐食は認められない。 |       |          |      |         |
| FZ4         | 雑排水枝管  | 503号室 浴室排水    | F        | 49   | VP  | 50    | D    | 4.1   | -     | -       | -          | 塩ビ管のため腐食無し              |      | -      | 毛髪 スケール | 波状      | 管内 部分的      | 10>   | I       | 毛髪、スケール等の付着が見られる程度で排水障害、腐食は認められない。     |       |          |      |         |

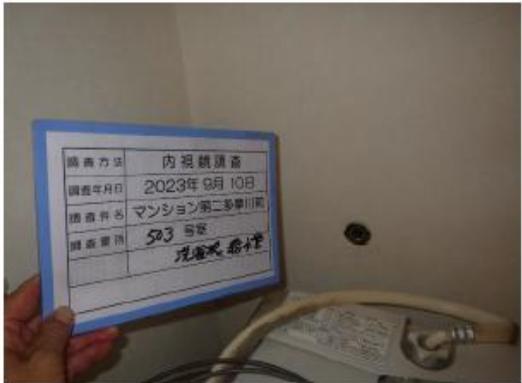
- 注1. 調査方法：F：内視鏡、U：超音波肉厚測定、X：エックス線、S：サンプリング管  
 注2. ④：接続方法のN：ネジ継手、Y：溶接、R：ロウ付け、M：メカニカル継手または差込式、D：差込接管  
 注3. ⑤：管口径が2種類以上の場合は、口径の大きいほうの原管内厚、ネジ部肉厚を表記。  
 注4. ⑤：内視鏡調査箇所の口径は内視鏡を挿入した管の口径。  
 注5. ⑤：原管内厚は、JIS 3452、K6741、6769 (M種の肉厚) を参照。  
 注6. ⑩：判定は配管劣化判定表を参照。判定区分は劣化判定区分の劣る方の判定とする。  
 (PE管、VP管の判定区分はなし)  
 注7. ⑪：内視鏡調査での錆蝕及び、付着物の高さは推定。付着物高さで10%以下は10>と表記。  
 注8. [4] 総合評価の判定は以下とする。  
 I：⑩判定で配管用途内のすべて、a：ほぼ正常な状態と判定された場合  
 II：⑩判定で配管用途内にa：ほぼ正常、b：初期劣化状態と判定された場合  
 III：⑩判定で配管用途内にa~c：中期劣化状態と判定された場合  
 IV：⑩判定で配管用途内にd：終期劣化状態が1箇所でも判定された場合  
 注9. 不明確な箇所は(一)と表記

| 記号 | 劣化状態    |
|----|---------|
| a  | ほぼ正常な状態 |
| b  | 初期劣化状態  |
| c  | 中期劣化状態  |
| d  | 終期劣化状態  |

| 記号  | 判定区分                                  |
|-----|---------------------------------------|
| I   | 大きな劣化は見られず、当分は現状のまま継続使用。              |
| II  | 腐食・劣化がはじまり、対策を検討する時期にきている。(7年~10年程度)  |
| III | 腐食・劣化が進行しており、おおむね3年~7年のうちに対策を施す必要がある。 |
| IV  | 腐食・劣化が著しく進行しており、至急対策を施す必要がある。         |

# 納品した成果物②-2設備部門2次調査診断報告書

No. 3

| 内視鏡調査撮影記録  |   |
|--|---|
| (現場写真)   |   |
|     |   |
| 調査箇所 No. FW3<br>503号室 洗濯機給水管   |   |
| 使用管種、口径<br>・管種: VLP<br>・口径: 20A  |   |
| 使用器材<br>・電子内視鏡 IV0620C (ビデオスコープ)   |   |
| 劣化判定区分 c: 中期劣化状態   |   |
| 撮影箇所 1   | 1箇所目継手(エルボ)内<br>継手管端部から錆瘤が発生し、流れ錆の付着が見られる。              |
| (内視鏡写真)  |   |
|    |   |
| 撮影箇所 2   | 2箇所目継手(エルボ)手前<br>継手管端部から錆瘤が発生し、流れ錆の付着が見られる。             |
| (内視鏡写真)  |   |
|   |   |
| 撮影箇所 3   | 3箇所目継手(エルボ)手前<br>継手管端部から錆瘤が発生し、流れ錆の付着が見られる。(水中で撮影)      |
| (内視鏡写真)  |   |
|   |   |
| 撮影箇所 4   | 3箇所目継手(エルボ)通過後の直管部<br>継手管端部から錆瘤が成長し、流れ錆の付着が見られる。(水中で撮影) |
| (内視鏡写真)  |   |
|  |   |

サンプリング管調査

調査日: 2024年 9月 10日

No. 5



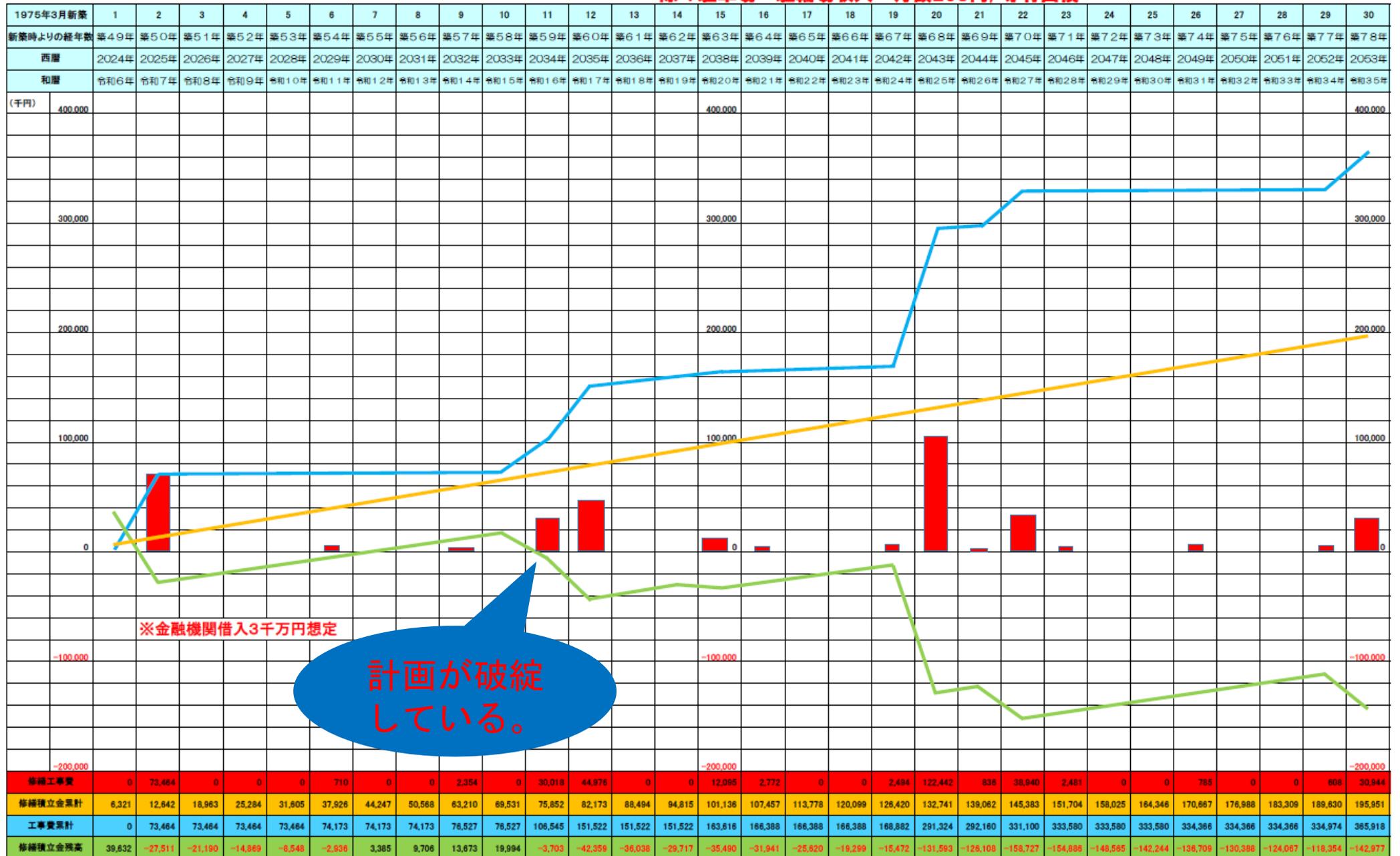
# 納品した成果物③-1長期修繕計画書

## マンション第二多摩川苑 長期修繕計画 総括表 2025年3月2日策定

| 経年年度<br>修繕項目     | 1     | 2      | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     | 10    | 11     | 12     | 13    | 14    | 15     | 16    | 17    | 18    | 19    | 20      | 21     | 22     | 23    | 24    | 25    | 26    | 27    | 28    | 29     | 30      | 計<br>(千円) |         |  |
|------------------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|---------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|---------|-----------|---------|--|
|                  | 昭和49年 | 昭和50年  | 昭和51年 | 昭和52年 | 昭和53年 | 昭和54年 | 昭和55年 | 昭和56年 | 昭和57年 | 昭和58年 | 昭和59年  | 昭和60年  | 昭和61年 | 昭和62年 | 昭和63年  | 昭和64年 | 昭和65年 | 昭和66年 | 昭和67年 | 昭和68年   | 昭和69年  | 昭和70年  | 昭和71年 | 昭和72年 | 昭和73年 | 昭和74年 | 昭和75年 | 昭和76年 | 昭和77年  | 昭和78年   |           |         |  |
|                  | 2024年 | 2025年  | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年  | 2035年  | 2036年 | 2037年 | 2038年  | 2039年 | 2040年 | 2041年 | 2042年 | 2043年   | 2044年  | 2045年  | 2046年 | 2047年 | 2048年 | 2049年 | 2050年 | 2051年 | 2052年  | 2053年   |           |         |  |
| 1.建築工事           |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |       |        |       |       |       |       |         |        |        |       |       |       |       |       |       |        |         |           |         |  |
| [1]-1 仮設工事       |       | 20,581 |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |       |        |       |       |       |       |         | 24,697 |        |       |       |       |       |       |       |        |         |           | 45,278  |  |
| [1]-2 外装工事       |       | 4,049  |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |       |        |       |       |       |       |         | 4,859  |        |       |       |       |       |       |       |        |         |           | 8,908   |  |
| [1]-3 塗装工事       |       | 11,098 |       |       |       |       |       |       |       | 3,627 |        |        |       |       |        |       |       |       |       |         | 13,312 |        |       |       |       |       |       |       |        |         |           | 28,031  |  |
| [1]-4 シーリング工事    |       | 2,450  |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |       |        |       |       |       |       |         | 2,940  |        |       |       |       |       |       |       |        |         |           | 5,390   |  |
| [1]-5 防水工事       |       | 10,362 |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |       |        |       |       |       |       |         | 12,434 |        |       |       |       |       |       |       |        |         |           | 22,796  |  |
| [1]-6 その他整備工事    |       | 5,061  |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |       |        |       |       |       |       |         | 11,089 |        |       |       |       |       |       |       |        |         |           | 16,150  |  |
| [1]-7 建具及び金物工事   |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |       |        |       |       |       |       |         |        |        |       |       |       |       |       |       |        |         |           | 0       |  |
| [1]-8 耐震補強工事     |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       | 19,500 |        |       |       |        |       |       |       |       |         | 21,500 |        |       |       |       |       |       |       |        |         |           | 41,000  |  |
| 建築工事 合計          | 0     | 53,596 | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 23,127 | 0      | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 90,831  | 0      | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      | 0       | 0         | 167,554 |  |
| 2.設備工事           |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |       |        |       |       |       |       |         |        |        |       |       |       |       |       |       |        |         |           |         |  |
| [2]-1 給水設備工事     |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |        | 24,000 |       |       |        |       |       |       |       |         | 400    |        |       |       |       |       |       |       |        | 4,800   | 29,200    |         |  |
| [2]-2 排水設備工事     |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |        | 1,000  |       |       |        |       |       |       |       |         |        |        |       |       |       |       |       |       |        | 1,200   | 2,200     |         |  |
| [2]-3 空調設備工事     |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |        | 150    |       |       |        |       |       |       |       |         |        |        |       |       |       |       |       |       |        | 160     | 310       |         |  |
| [2]-4 換気設備工事     |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |        | 550    |       |       |        |       |       |       |       |         |        |        |       |       |       |       |       |       |        | 660     | 1,210     |         |  |
| [2]-5 電気設備工事     |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |        | 4,950  |       | 7,300 |        |       |       |       |       |         |        |        |       |       |       |       |       |       |        | 9,640   | 21,890    |         |  |
| [2]-6 消防設備工事     |       |        |       |       | 300   |       |       |       | 200   |       |        | 1,600  |       | 2,000 | 330    |       |       |       | 210   |         |        |        |       |       |       | 360   |       | 220   | 5,000  | 10,220  |           |         |  |
| [2]-7 昇降機設備工事    |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |        | 2,400  |       |       |        |       |       |       |       |         |        | 30,000 |       |       |       |       |       |       |        | 480     | 32,880    |         |  |
| [2]-8 ガス設備工事     |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |       |        |       |       |       |       |         |        |        |       |       |       |       |       |       |        | 0       | 0         |         |  |
| 設備工事 合計          | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 300   | 0     | 0     | 200   | 0     | 0      | 34,650 | 0     | 0     | 9,300  | 330   | 0     | 0     | 210   | 0       | 400    | 30,000 | 0     | 0     | 0     | 360   | 0     | 0     | 220    | 21,940  | 97,910    |         |  |
| 3.設備外構           |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |       |        |       |       |       |       |         |        |        |       |       |       |       |       |       |        |         |           |         |  |
| [3]-1 外構工事       |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |       |        |       |       |       |       |         | 3,500  |        |       |       |       |       |       |       |        |         |           | 3,500   |  |
| 外構工事 合計          | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      | 0      | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 3,500   | 0      | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      | 0       | 0         | 3,500   |  |
| 4.その他経費          |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |       |        |       |       |       |       |         |        |        |       |       |       |       |       |       |        |         |           |         |  |
| [4]-1 建物調査診断業務   |       |        |       |       |       |       |       |       |       | 900   |        |        |       |       |        | 1,000 |       |       |       |         |        |        | 1,100 |       |       |       |       |       |        | 1,200   | 4,200     |         |  |
| [4]-2 長期修繕計画策定業務 |       |        |       |       |       |       |       |       |       | 500   |        |        |       |       |        | 600   |       |       |       |         |        |        | 600   |       |       |       |       |       |        | 700     | 2,400     |         |  |
| [4]-3 工事設計・監理業務  |       | 1,000  |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |       |        |       |       |       |       | 1,500   |        |        |       |       |       |       |       |       |        |         | 2,500     |         |  |
| その他経費 合計         | 0     | 1,000  | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 1,400 | 0     | 0      | 0      | 0     | 0     | 0      | 1,600 | 0     | 0     | 1,500 | 0       | 0      | 0      | 1,700 | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      | 1,900   | 9,100     |         |  |
| 建築・設備・外構・その他の合計① | 0     | 54,596 | 0     | 0     | 0     | 300   | 0     | 0     | 1,600 | 0     | 23,127 | 34,650 | 0     | 0     | 9,300  | 1,930 | 0     | 0     | 1,710 | 94,331  | 400    | 30,000 | 1,700 | 0     | 0     | 360   | 0     | 0     | 220    | 23,840  | 278,064   |         |  |
| 総経費②             | 0     | 8,189  | 0     | 0     | 0     | 45    | 0     | 0     | 240   | 0     | 3,469  | 5,198  | 0     | 0     | 1,395  | 290   | 0     | 0     | 257   | 14,190  | 60     | 4,500  | 255   | 0     | 0     | 54    | 0     | 0     | 33     | 3,576   | 41,711    |         |  |
| 予備費③             |       | 4,000  |       |       |       | 300   |       |       | 300   |       | 694    | 1,040  |       |       | 300    | 300   |       |       | 300   | 2,830   | 300    | 900    | 300   |       |       | 300   |       | 300   | 715    | 12,878  |           |         |  |
| ①+②+③の計          |       | 66,785 |       |       |       | 645   |       |       | 2,140 |       | 27,290 | 40,888 |       |       | 10,995 | 2,520 |       |       | 2,267 | 11,311  | 760    | 35,400 | 2,255 |       |       | 714   |       | 553   | 28,181 | 332,653 |           |         |  |
| 消費税              | 0     | 6,679  | 0     | 0     | 0     | 65    | 0     | 0     | 214   | 0     | 2,729  | 4,089  | 0     | 0     | 1,100  | 252   | 0     | 0     | 227   | 11,131  | 76     | 3,540  | 226   | 0     | 0     | 71    | 0     | 0     | 55     | 2,813   | 33,265    |         |  |
| 合計(千円)           | 0     | 73,464 | 0     | 0     | 0     | 710   | 0     | 0     | 2,354 | 0     | 30,018 | 44,976 | 0     | 0     | 12,095 | 2,772 | 0     | 0     | 2,494 | 122,442 | 836    | 38,940 | 2,481 | 0     | 0     | 785   | 0     | 0     | 608    | 30,944  | 365,918   |         |  |

# 納品した成果物③-2長期修繕計画書

マンション第二多摩川苑 年度別修繕計画図 2025年3月2日策定 現状 月額274円/専有面積（専有面積1,922.591㎡） ※借入金返済分は考慮しない  
 除く駐車場・駐輪場収入 月額208円/専有面積



※金融機関借入3千万円想定

計画が破綻している。



# まとめ及び本日までの進捗状況

---

## ●建物調査診断について

建築部門につきましては、2001年に大規模修繕工事を実施した後、小規模修繕を繰り返すのみであった為、各所塗装・各所シーリング・各所防水・各所建具等かなりの劣化進行が見受けられた。

以上の調査結果を踏まえ、2026年内の大規模修繕工事竣工に向け、工事計画に着手することが決定する。

設備部門に関して、排水管は樹脂管を使用している為計画修繕の必要はなく、給水管の全更新費用を長期修繕計画に盛り込む必要があると判断された。

現在の進捗状況は、大規模修繕工事設計を終え、競争入札による業者選定を実施している最中である。

## ●長期修繕計画について

長期修繕計画を策定したところ、現状の修繕積立金274円/専有面積では今後の計画修繕が実施できないとの結論に至り、修繕積立金430円/専有面積への引き上げを提案した。

理事会にて検討を重ねた結果、段階的に値上げを実施する方向で進めることとなり、今回は修繕積立金360円/専有面積にて通常総会に上程することで合意した。

2025年5月25日（日）10：00～通常総会にて修繕積立金335円/専有面積値上げ案が可決され、現在に至る。

**ご清聴ありがとうございました。**

**一般社団法人 全国建物調査診断センター**

**筆頭理事 足立 亮**

