

3 - 3 工事費の考え方 足場を必要とする工事

- ・ 足場を必要とする工事の工事費は、工事の単価×施工面積に、直接仮設費(外部足場)、共通仮設費(仮囲い他)を加えて算出される。
- ・ 足場を設置して、まとめて工事を実施することで、仮設経費を低減できる。

修繕工事費の構成例

| | 修繕工事(足場を必要とする工事) | | | | |
|-----------|----------------------|---------|-----|----------------|-----------|
| | 工事費の主な構成要素 | | | (参考) 工事費例 2 | 必要になる仮設工事 |
| | 主な工事 (工事数量に応じて増加) | 工事費の算出法 | | | |
| 工事内容 1 | | 数量 | 円/戸 | | |
| 床防水 | バルコニー防水 | 単価(材工) | 面積 | 130,000 | 外部足場 |
| | 廊下・階段防水 | 単価(材工) | 面積 | | |
| 外壁塗装等 | 外壁洗浄・剥離 | 単価(材工) | 面積 | 286,000 | 外部足場 |
| | コンクリート補修 | 単価(材工) | 面積 | | |
| | 外壁塗装・タイル張り補修 | 単価(材工) | 面積 | | |
| | シーリング工事 | 単価(材工) | 延長 | | |
| 鉄部塗装等 | 下地処理、塗装 | 単価(材工) | 面積 | 34,000 | 外部足場 |
| 建具・金物等 | 金属手すり等建物付属物 | 単価(材工) | 面積 | 25,000 | 外部足場 |
| | 鋼製建具 | 単価(材工) | 箇所数 | 335,000 | |
| 直接仮設 | 外部足場 | 単価(材工) | 面積 | 155,000 | |
| 共通仮設 | 仮囲い・ガードマン他 | 単価 | 数量 | 31,100 | |
| 改修工事費計 | | | | 996,100 | |

1 材工共の市場価格は、「マンションRE((財)経済調査会)」「建築コスト情報((財)建設物価調査会)」で把握することができる

2 「マンション改修価格情報((財)建設物価調査会)」には、工事内容や数量により大きな幅をもって実例から調査した価格が掲載されているが、ここにはその中央値を記載した。

3 「マンション改修見積((財)建設物価調査会)」における、モデル建物の第1回改修工事費による。事例が蓄積されれば、2と同様の提示が可能である。

3 - 3 足場を必要としない工事

- ・ 足場を必要としない工事の工事費は、工事の単価×施工面積に共通仮設費(仮囲い他)を加えて、算出される。
- ・ 劣化状況に応じてまとめて工事を実施することにより、共通仮設費を低減できる。

| | 修繕工事(足場を必要としない工事) | | | | 備考 |
|---------|--------------------------------|----------------------------|----------------|---------|----------------|
| | 工事費の主な構成要素 | | | (参考) | |
| | 主な工事 (工事数量に応じて増加) | 工事費の算出法 | | 工事費例 2 | |
| 工事内容 1 | | 数量 | 円/戸 | | |
| 屋根防水 | 既存防水層の処理 防水面の仕上げ 庇、笠木等防水 | 単価(材工) 単価(材工) 単価(材工) | 面積 面積 面積 | 117,220 | 1単価に 3数量を乗じて算出 |
| 共用内部 | 集会所・廊下等 エントランス・エレベーターホール | | | 14,810 | 3 |
| 共通仮設 | 事務所・仮囲い・ガードマン他 | 単価 | 数量 | 11,369 | |
| 改修工事費計 | | | | 143,399 | |
| 給水設備 | 給水管更新・補修 | 単価(材工) | 延長 | 135,000 | |
| 共通仮設 | 事務所・ガードマン他 | 単価 | 数量 | 13,400 | |
| 改修工事費計 | | | | 148,400 | |
| 排水設備 | 排水管更新・補修 | 単価(材工) | 延長 | 106,000 | |
| ガス設備 | ガス管・メーターの修繕、取替え | 単価(材工) | 延長 | 76,000 | |
| 共通仮設 | 事務所・ガードマン他 | 単価 | 数量 | 13,400 | |
| 改修工事費計 | | | | 195,400 | |
| 空調・換気設備 | 空調設備の更新、補修 | 単価(材工) | 台・箇所 | 9,280 | |
| 電灯設備等 | 電灯設備 | 単価(材工) | 基 | 16,200 | |
| 情報・通信設備 | テレビ・共聴機器・アンテナ | 単価(材工) | 台・個 | 6,380 | |
| 共通仮設 | 事務所・ガードマン他 | 単価 | 数量 | 13,400 | |
| 改修工事費計 | | | | 45,260 | |
| 消防用設備 | 屋内消火栓・ポンプ連結送水管 | 単価(材工) | 個 | 9,880 | |
| 共通仮設 | 事務所・ガードマン他 | 単価 | 数量 | 13,400 | |
| 改修工事費計 | | | | 23,280 | |
| 昇降機設備 | エレベーター機器・かご内装改修 | 単価(材工) | 台 | 28,500 | |
| 立体駐車場設備 | 機械式駐車場整備 | 単価(材工) | 台 | 57,980 | 3(30台) |
| 共通仮設 | 事務所・ガードマン他 | 単価 | 数量 | 20,660 | |
| 改修工事費計 | | | | 107,140 | |

建築系工事

修繕時期があれば、大規模計画修繕として実施することで共通仮設費を低減できる。

設備系工事

修繕時期があれば、工事をまとめて同時に実施することで共通仮設費を低減できる。