

「マンションの大規模修繕調査、設計、工事 の概要を知る」シリーズ

1. 準備期間
- 2. 調査・基本設計**
3. 実施設計
4. 施工業者選定
5. 工事

2. 調査 ・ 基本設計

A. 設計契約 ・ 現場調査

理事会や総会などで決定した設計（調査）会社と契約を行い、現場調査の日程を決定します
必要な場合、管理組合アンケートで日常の不具合要望など集めたり、ヒアリングを行います
一般的な調査項目は下記のようなものです

A 躯体コンクリート調査

亀裂・爆裂・汚損・浮き/変退色・機能低下・剥離・他

- ① -1 目視（双眼鏡利用含む）通常歩行範囲調査
- ① -2 測定機器(クラックスケール等) 仕様による調査
- ① -3 打診調査（通常歩行範囲）五感チェック
 - ・ 外壁面（雨掛り・非雨掛り）
 - ・ 開放廊下側壁面、床、段裏面
 - ・ 階段室壁、床、段裏面
- ② コンクリート中性化深度試験 φ35mm
- ③ 塗膜付着力試験
- ④ シュミットハンマー強度試験（非破壊検査）

B シーリング調査（接合・打継目地・建具廻り）

界面剥離・材質選定・硬化・割れ・亀裂
目視（双眼鏡利用含む）通常歩行範囲調査
デュロメーター硬化度測定
ダンベル物性試験

C 屋上防水調査

平場 - アスファルト露出、保護塗装、亀裂、欠損、伸縮目地・ドレン廻り

立上 - 末端処理・取合部納まり

笠木 - 亀裂・浮き・水切り

① -1 目視・通常歩行範囲調査

① -2 触診・通常歩行範囲調査

笠木 - 亀裂・浮き・水切り

D 金属部調査

塗膜劣化（付着力、粉化）錆・腐食・変形

① -1 目視・通常歩行範囲調査

① -2 打検調査（通常歩行範囲）

E 外構・植栽部調査

雨水排水・舗装・区画線・付属設備・外柵等、植栽

① 目視・通常歩行範囲調査、打検調査

F 設備調査

① -1 共用設備、配管等の目視簡易調査

B. 調査報告会

設計会社による調査・診断判定報告書説明会（理事会・居住者）を行います
設計（調査）会社が作成他報告書をもとに修繕改修範囲を確定していきます
報告書の内容は概ね下記の項目からなります

- ① 建物調査診断書
- ② 総合所見
- ③ 劣化現況記録

報告書をもとに

- ① 修繕緊急度、修繕提案（方法と概算コスト）などを報告を受ける
- ② 管理体制、維持管理状況、積立金の状況を確認
- ③ 建物診断で現状の仕様と問題点を把握



C. 修繕改修範囲の確定