

横浜市マンション管理組合サポートセンター事業

---

横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ハード編）

# ～大規模修繕工事の全体の流れ～

---

相談員 一級建築士 梅原 香

---

# 1-1. 全体の流れ

## 全体の流れ

長期修繕計画の確認 ⇒ コンサルタントの導入 ⇒ 建物の現状を知る

⇒ 建物調査診断の結果を受けて提案された修繕・改修計画の決定 ⇒ 設計内容説明会（住民説明会）

⇒ 補助金や助成金なども含めた資金確保 ⇒ 施工会社選定 ⇒ 工事説明会（住民説明会）

⇒ 大規模修繕工事実施



## 1-2. 全体の流れ

### 体制づくり

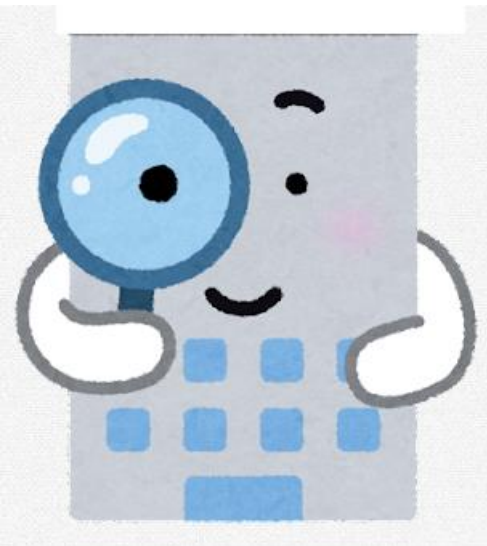
- 管理組合が大規模修繕を行う委員会を組織
- 積立金・長期修繕計画・修繕箇所の確認

### コンサルタントの選定

- コンサルタントの選定と業務委託

### 建物診断

- 劣化状態など問題点の把握
- 修繕工事の基礎資料の収得



# 1-3. 全体の流れ

## 基本構想・計画の作成

- 診断結果を基に修繕計画、資金計画を立てる

## 実施設計

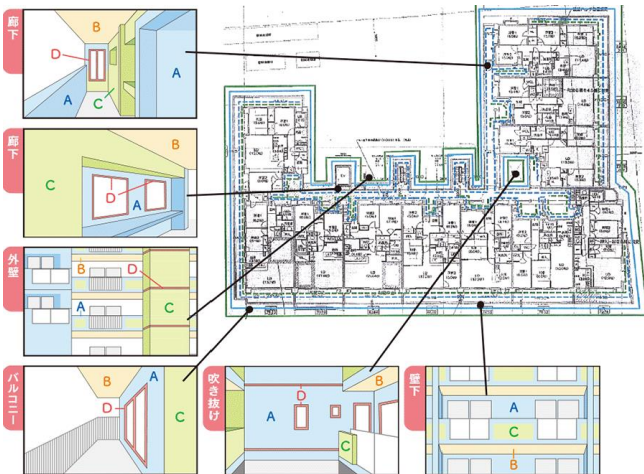
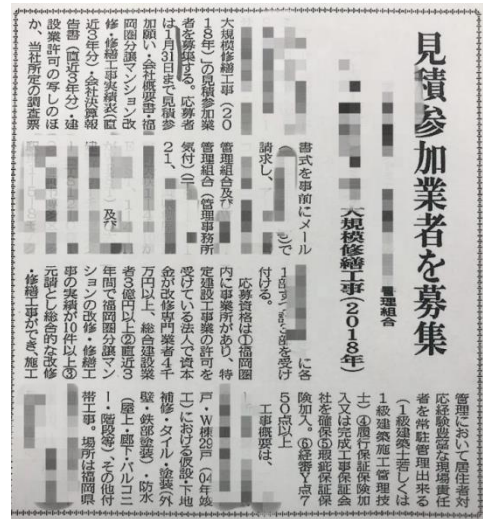
- 大規模修繕工事を具体的に設計する

## 工事請負者の内定

- 工事の見積もりをとり 施工会社を選定

## 住民説明会

- 工事請負会社・工事金額・工事内容の説明



## 1-4. 全体の流れ

### 着工

- 工事請負契約、管理委託契約締結 工事説明会

### 工事実施

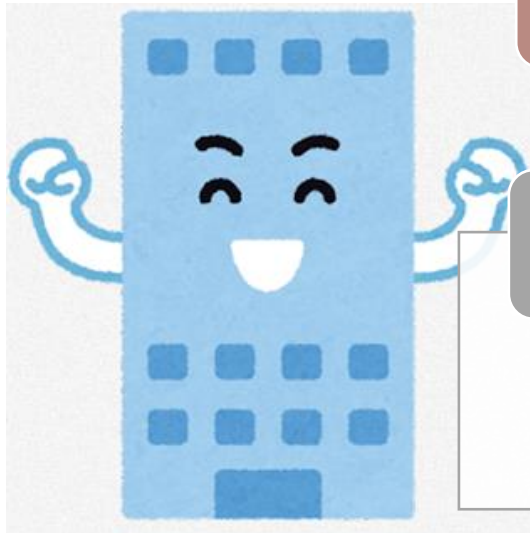
- 工事の管理・工事中的の変更・追加工事などの協議・決定

### 竣工

- 竣工検査 施主検査

### 工事総括 長期修繕計画の見直し

- 工事実施項目かかった金額 次回工事への申し送り事項などの総括
- 次回工事への申し送り事項 長期修繕計画の見直し





# 3. 建物診断

建物の現状を知るために

- ①事前調査
- ②住民アンケート調査
- ③外壁調査
- ④防水調査
- ⑤シーリング調査
- ⑥金属部調査
- ⑦外構調査
- ⑧物性試験

(検査機器による調査)



修繕工事項目		例示
1	屋根防水	屋根葺き替え、防水等
2	外壁等	躯体、タイル、塗装、シーリング等
3	床防水等	開放廊下・階段、バルコニーの床等
4	鉄部等	手すり、扉、盤、鉄骨階段等(塗替)
5	建具・金物等	玄関扉、窓サッシ、郵便受等(交換)
6	共用内部等	管理人室、エントランスホール等の内装
7	給水設備	給水管、受水槽、高置水槽、給水ポンプ等
8	排水設備	雑排水管、雨水管、污水管、桝等
9	ガス設備	ガス管等
10	空調・換気設備等	換気扇、ダクト等
11	電気設備等	電灯、電気幹線、避雷針等
12	情報・通信設備等	電話、テレビ共聴、インターネット設備等
13	消防設備	自動火災報知器、屋内消火栓、連結送水管等
14	昇降機設備	駆動装置、カゴ等
15	立体駐車場設備	自走式の構造体、機械式の構造体・駆動装置等
16	外構・付属施設	駐車場、自転車置場、ゴミ置場、通路、公演等
17	診断・設計・監理等費用	調査・診断、設計、工事監理等
18	長期修繕計画作成費用	作成、見直し



# 4. 物性試験

## 試験項目

- ・アスベスト含有試験  
(2005年以前竣工建物)
- ・塗膜付着力試験
- ・タイル付着力試験
- ・コンクリート中性化試験
- ・シーリング試験



試料 No.	試料名称	層 No.	偏光顕微鏡による定性分析結果		石綿以外で確認された繊維		別添データ No.
			石綿の種類	推定石綿質量分率			
1	4階 腰壁 複層塗材	1	—	不検出	有	CE	1
		2	—	不検出			
		3	—	不検出			
		4	Chr	0.1~5%			
2	4階 天井 無機複合塗材塗 (外壁薄塗材E)	—	—	不検出	有	CE	2

備考  
※各建材の仕上げ面(表面)から層1、層2…を示す。不検出の試料については、試料全体の結果を示す。

- 注1) 石綿の種類には、次の記号で記載している。  
Chr:クリンタイト Amo:アモサイト Cro:クロシドライト Tre:トレモライト  
Act:アクチノライト Ant:アンソフィライト
- 注2) 推定石綿質量分率の報告区分は「不検出」「検出」「0.1~5%」「5~50%」「50~100%」がある。
- 注3) 推定石綿質量分率の報告区分「検出」は、分析中に繊維が1本又は2本だけ検出されたことを示す。
- 注4) 『石綿以外で確認された繊維』の例としては、ロックウール、グラスウールなどの人造鉱物繊維(MBMF)、セルローズ(CE)、合成有機繊維(SYN)、タルク(TA)、ウォラストナイト(WO)、ネマライト(繊維状ブルーサイト、NE)、石こう(GYP)、セピオライト(SE) などがある。





## 5. 終わりに

### 交流会に参加してみませんか

- マンションでの困り事を話しあい、「どのように解決したらよいか」を考える場です。
- マンションにお住まいの方であれば、役員に限らずどなたでも参加可能です。
- 専門家が適宜アドバイスをします。
- 毎月、横浜市内18区とZOOMで開催しています。  
(注意：新型コロナウイルスの感染状況によっては会場開催を中止する可能性があります)



### 横浜市マンション管理組合サポートセンター

横浜市マンション管理組合サポートセンターは、横浜市建築局と下記の4団体が協働して推進する事業です。

- ・ 一般社団法人神奈川県マンション管理士会
- ・ 特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク
- ・ 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
- ・ 特定非営利活動法人建物ドクターズ横浜

<http://www.yokohama-ysc.jp/>



#### 連絡先

- ・ 231-0028 横浜市中区翁町1-5-14
- ・ Tel&Fax 045-663-5459
- ・ メール support@yokohama-ysc.jp

