

A 建物劣化診断調査報告書作成業務

建物調査	資料 ①
写真撮影	資料 ②
仮の修繕ヶ所項目の対策と処置案の作成	資料 ③
仮の修繕内容の確定	資料 ④
仮の仕様書作成	資料 ⑤

調査ヶ所	調査部位	調査項目	調査方法	現況の状態	
床	共用廊下側	・モルタル部	目視・打診・触診	・両階段前 206号室前 PS前 ほとんどのヶ所に、劣化による、クラック有り。(構造クラックでは、ありません)	
		・モルタル溝部	目視・打診・触診	・一部浮きが見られる。	
	専用バルコニー東側	・シート貼り部	目視・打診・触診	・シート自体は、通常の劣化であるが、シート下のシーリングは、激しく、磨耗劣化している。特に206号室前。	
		・モルタル部	目視・打診・触診	・202号室 手摺パネル下 床 浮きが見られる。(0.6*0.6)(0.4*0.4)-2ヶ所 クラック (l=1.4m)-3ヶ所。	・205号室 床に浮きが見られる。(0.8*0.5程度)(0.4*0.5)-2ヶ所 クラック (l=1.4m)-2ヶ所。
壁	共用廊下側	・モルタル溝部	目視・打診・触診	・通常の劣化。 09.4.24調査	・通常の劣化。 09.4.25調査
		・内壁 塗装部・下地	目視・打診・触診	・チョーキング現象 塗膜の亀裂。 204号室換気扇部 コンクリートの浮き	204号室 203号室 202号室 中連窓部 激しいクラック有り。
		・RC手摺 内側塗装部・下地	目視・打診・触診	・チョーキング現象 塗膜の亀裂 シーリングの磨耗劣化。	
		・RC手摺 外側タイル部・下地	目視・打診・触診	・手の届く範囲では、浮き クラック等は、見られない。	
		・専用玄関鋼製建具シーリング	目視・触診	・磨耗劣化。	
	専用バルコニー東側	・中連アルミサッシ シーリング	目視・触診	・磨耗劣化。	
		・内壁 タイル部・下地	目視・打診・触診	・202号室 マグサ部分 平部に浮き (0.5*0.7)-1ヶ所。 クラックl=1.4m	・205号室 マグサ部分タイル浮き (0.1*0.5)-1ヶ所 モルタル面台クラックl=0.3-3ヶ所
		・RC手摺 内側塗装部・下地	目視・打診・触診	・チョーキング現象 塗膜の亀裂 シーリングの磨耗劣化。	・小穴有り-4ヶ所 物干し金物の取り付け間違い?
		・RC手摺 外側タイル部・下地	目視・打診・触診	・手の届く範囲では、浮き クラック等は、見られない。	・手の届く範囲では、浮き クラック等は、見られない。
		・はわき出しアルミサッシ シーリング	目視・触診	・磨耗劣化。	・磨耗劣化。
天井	共用廊下側	・天井塗装・下地	目視・打診・触診	・チョーキング現象 塗膜の亀裂 シーリングの磨耗劣化。	
	専用バルコニー東側	・天井塗装・下地	目視・打診・触診	・205号室 チョーキング現象 非難ハッチ コーナ-にクラック(l=0.6)-4ヶ所	
金物 種・A W ド レ イ 摺 ン	共用廊下側	・AW手摺	目視・触診	・劣化による汚れ。	
		・樋 VP管	目視・打診・触診	・変褐色 継ぎ手部分の異常変色。	
		・樋掴み金物 根元金物	目視・触診	・錆が激しい。	
		・ドレン	目視・打診・触診	・劣化による汚れ、錆が見られる。	
		・AW手摺	目視・触診	・202号室 汚れ 劣化	
	専用バルコニー東側	・樋 VP管	目視・打診・触診	・劣化による汚れ。	・205号室 汚れ 劣化
		・樋掴み金物 根元金物	目視・触診	・劣化による汚れ。	・劣化による汚れ。
		・ドレン	目視・打診・触診	・掴み、根元部分に劣化が見られるが、然程、錆は見られない。	・掴み、根元部分に劣化が見られるが、然程、錆は見られない。
		・物干し金物	目視・触診	・磨耗劣化。	・磨耗劣化。
		・手摺パネル	目視・触診	・激しく錆・剥れが見られる。	・激しく錆・剥れが見られる。
その他	共用廊下側	・パイプシャフト鋼製建具	目視・触診	・206号室 異常錆が見られる。 その他は、経過年数を考慮すれば状態は良い。	
	専用バルコニー東側	・専用玄関鋼製建具枠廻り	目視・触診	・変褐色 剥れ。	
階段	エントランス階段	・床	目視・打診・触診	・202号室 変褐色 劣化 枠-チョーキング現象。	
		・壁	目視・打診・触診	・205号室 変褐色 劣化 枠-チョーキング現象。	
		・天井	目視・打診・触診	・	
		・RC外手摺 タイル部・下地	目視・打診・触診	・路面 け込み部にクラックあるが浮きは見られない。 2F部に浮き(1.2*1.0)-1ヶ所。 踊場の表面劣化による砂状化現象。 踏面ノンスリップ部 モルタルの欠落。	
		・RC内手摺 塗装部・下地	目視・打診・触診	・手の届く範囲では、浮き クラック等は、見受けられない。一部に白樺現象が見られる。	
	中央階段	・天井	目視・打診・触診	・チョーキング現象	
		・床	目視・打診・触診	・チョーキング現象	
		・壁	目視・打診・触診	・全体的にクラックは、有るが浮き等は見られない。	
		・RC外手摺 タイル部・下地	目視・打診・触診	・手の届く範囲では、浮き クラック等は、見られない。一部に白樺現象が見られる。	
		・RC内手摺 塗装部・下地	目視・打診・触診	・チョーキング現象 塗膜の亀裂。 地震による貫通構造クラックと見られる部分有り。	
給排水	共用廊下側	・換気扇	目視	・劣化による錆 有りヶ所と無いヶ所が見られる。	
	専用バルコニー東側	・換気扇	目視	・202号室 多少の錆 有り。	
設備電	共用廊下側	・	目視	・特に問題無し。	
	専用バルコニー東側	・	目視	・特に問題無し。	
その他	共用廊下側	・専用玄関前タイル	目視・打診・触診	・203室 205号室 専用玄関前タイル部浮き (0.3*0.2)-2ヶ所。	
	専用バルコニー東側	・	目視	・202号室 特に無し。	
	階段 エントランス	・階数表示板(各階2ヶ所)	目視	・	

部位	調査部位	調査項目	仮の修繕ヶ所項目の対策と処置案
床	共用廊下側	・モルタル部 ・モルタル溝部 ・シート貼り部 ・モルタル部	・既存シートを撤去しモルタル浮部を適切な（特記仕様）下地処理を行い、シート(特記仕様)を新設する、又は既存のまま。 ・既存モルタル浮部を適切な（特記仕様）下地処理を施しウレタン系塗膜防水(特記仕様)を行う、又は既存のまま。 ・既存シート、シーリングを全面撤去し、シーリング(部位対応 特記仕様)を再充填し、シート(特記仕様)を新設する、又は、シーリング部分のみシートを撤去し、シーリングのみ再充填する、又は、既存のまま。 ・適切な下地処理(特記仕様書)を施し、シート(特記仕様)を新設する、又は、既存のまま。
	専用バルコニー	・モルタル溝部	・適切な下地処理(特記仕様)を行い、ウレタン系塗膜防水(特記仕様)を行う、又は、既存のまま。
壁	共用廊下側	・内壁 塗装部 ・下地 ・RC手摺 内側塗装部 ・下地 ・RC手摺 外側タイル部 ・下地 ・専用玄関鋼製建具シーリング ・中連アルミサッシ シーリング	・適切な下地処理（特記仕様）を行い、塗装(特記仕様)する。 ・適切な下地処理（特記仕様）を行い既存シーリング撤去し、シーリング(部位対応 特記仕様)を再充填し、塗装(特記仕様)する。 ・適切な下地処理(特記)＋薬液洗浄(特記)＋表面仕上剤塗り(特記)又は、適切な下地処理(特記)＋薬液洗浄(特記)のみ又は、下地処理(特記)＋高圧洗浄(特記)のみ又は、既存のまま ・ ・既存部を撤去し、部位に、対応したシーリング(特記仕様)を、再充填する。
	専用バルコニー	・内壁 タイル部 ・下地 ・RC手摺 内側塗装部 ・下地 ・RC手摺 外側タイル部 ・下地 ・はわき出しアルミサッシ シーリング	・適切な下地処理(特記)＋薬液洗浄(特記)＋表面仕上剤塗り(特記)又は、適切な下地処理(特記)＋薬液洗浄(特記)のみ又は、下地処理(特記)＋高圧洗浄(特記)のみ又は、既存のまま ・適切な下地処理（特記仕様）を行い、塗装(特記仕様)する。 ・適切な下地処理(特記)＋薬液洗浄(特記)＋表面仕上剤塗り(特記)又は、適切な下地処理(特記)＋薬液洗浄(特記)のみ又は、下地処理(特記)＋高圧洗浄(特記)のみ又は、既存のまま ・既存部を撤去し、部位に、対応したシーリング(特記仕様)を、再充填する。
天井	共用廊下側	・天井塗装・下地	・適切な下地処理（特記仕様書）を行い、塗装(特記仕様)する。
	専用バルコニー	・天井塗装・下地	・適切な下地処理（特記仕様）を行い、塗装(特記仕様)する。
金物・A・D・W手摺	共用廊下側	・AW手摺 ・樋 VP管 ・樋個み金物 根元金物 ・ドレイン	・清掃又は、既存のまま。 ・適切な下地処理（特記仕様）を行い、塗料を施す。 ・樋本体継手部は、詰まりがないか調査する事を進めます。樋個み金物、根元と共に新設する。又は、個み金物だけ新設、根元は塗料(特記)を施す。今後の耐用年数及び費用対効果を考慮し決定する。 ・適切な下地処理（特記仕様）を行い、塗料(特記仕様)を施す又は、既存のまま。
	専用バルコニー	・AW手摺 ・樋 VP管 ・樋個み金物 根元金物 ・ドレイン ・物干し金物 ・手摺パネル	・清掃又は、既存のまま。 ・樋本体継手部は、詰まりがないか調査する事を進めます。樋個み金物、根元と共に新設する。又は、個み金物だけ新設、根元は塗料(特記)を施す。今後の耐用年数及び費用対効果を考慮し決定する。 ・樋個み金物、根元部と共に新設する。又は、個み金物だけ新設、根元は塗料(特記仕様)を施す。 ・適切な下地処理（特記仕様）を行い、塗料(特記仕様)を施す又は、既存のまま。 ・既存部を、撤去し、新設(特記仕様)する又は、既存のまま。 ・清掃又は、既存のまま。
その他塗	共用廊下側	・パイプシャフト鋼製建具 ・専用玄関鋼製建具枠廻り	・適切な下地処理（特記仕様）を行い、塗料(特記仕様)を施す。 ・適切な下地処理（特記仕様）を行い、塗料(特記仕様)を施す。
	専用バルコニー	・隔ケイカル板及び枠	・適切な下地処理(特記仕様)を行い、塗料(特記仕様)を施す。
階段	エントランス階段	・床 ・壁 ・天井	・既存シートを撤去しモルタル浮部を適切な（特記仕様）下地処理を行い、シート(特記仕様)を新設する、又は既存のまま。 ・適切な下地処理(特記)＋薬液洗浄(特記)＋表面仕上剤塗り(特記)又は、適切な下地処理(特記)＋薬液洗浄(特記)のみ又は、下地処理(特記)＋高圧洗浄(特記)のみ又は、既存のまま ・適切な下地処理（特記仕様）を行い、塗装(特記仕様)する。
	中央階段	・床 ・壁 ・天井	・適切な下地処理（特記仕様書）を行い、塗装(特記仕様)する。 ・既存シートを撤去しモルタル浮部を適切な（特記仕様）下地処理を行い、シート(特記仕様)を新設する、又は既存のまま。 ・適切な下地処理(特記)＋薬液洗浄(特記)＋表面仕上剤塗り(特記)又は、適切な下地処理(特記)＋薬液洗浄(特記)のみ又は、下地処理(特記)＋高圧洗浄(特記)のみ又は、既存のまま ・適切な下地処理（特記仕様）を行い、塗装(特記仕様)する。 ・適切な下地処理（特記仕様書）を行い、塗装(特記仕様)する。
給排水	共用廊下側	・換気扇	・既存撤去の上、新設する、又は、既存のまま。
	専用バルコニー	・換気扇	・既存撤去の上、新設又は、既存のまま。
設備電	共用廊下側	・	・
	専用バルコニー	・	・
その他	共用廊下側	・専用玄関前タイル	・タイル浮き部 下地処理(特記仕様)を行う。又は、既存のまま。
	専用バルコニー	・	・
階段 エントランス	・階数表示板（各階2ヶ所）	・既設階数表示板を撤去し、新設する又は、清掃する、又は、既存のまま。	

資料 ②

*/**/*

* * * * 管 理 組 合 様

* * * * 大規模修繕工事 調査ヶ所 写真

(株)チュウマン建企社 1級建築士事務所

資料 ④ 仮の修繕内容の確定

*****東大規模修繕工事 全対策案と処置案

- A 修繕する。 ***
- B 修繕(設置若しくは新設)した方が良い。
- C 修繕しなくてもしてもどちらでも良い。
- D 既存のまま。
- E 修繕(設置若しくは新設)の見積金額次第で決める。

2階～7階

部位	調査部位	調査項目	対策と処置 (確定)	*年*月*日理事会での決定内容	
床	共用廊下側	・モルタル部	・既存シートを撤去しモルタル浮部を適切な (特記仕様) 下地処理を行い、シート(特記仕様)を新設する、又は既存のまま。	A	・下地処理+シート
		・モルタル溝部	・既存モルタル浮部を適切な (特記仕様) 下地処理を施しウレタン系塗膜防水(特記仕様)を行う、又は既存のまま。	A	・下地処理+ウレタン系塗膜防水
	・シート貼り部	・既存シート、シーリングを全面撤去し、シーリング(部位対応 特記仕様)を再充填し、シート(特記仕様)を新設する、又は、シリング部分のみシートを撤去し、シーリングのみ再充填する、又は、既存のまま。	A	・撤去+下地処理+シーリング+シート	
	専用バルコニー	・モルタル部	・適切な下地処理(特記仕様)を施し、シート(特記仕様)を新設する、又は、既存のまま。	A	・下地処理+シート
壁	共用廊下側	・モルタル溝部	・適切な下地処理(特記仕様)を行い、ウレタン系塗膜防水(特記仕様)を行う、又は、既存のまま。	A	・下地処理+ウレタン系塗膜防水
		・内壁 塗装部 ・下地	・適切な下地処理 (特記仕様) を行い、塗装(特記仕様)する。	A	・
		・RC手摺 内側塗装部 ・下地	・適切な下地処理 (特記仕様) を行い既存シーリング撤去し、シリング(部位対応 特記仕様) を再充填し、塗装(特記仕様)する。	A	・
		・RC手摺 外側タイル部 ・下地	・適切な下地処理(特記) + 薬液洗浄(特記) + 表面仕上剤塗り(特記) 又は、適切な下地処理(特記) + 薬液洗浄(特記)のみ又は、下地処理(特記) + 高圧洗浄(特記)のみ又は、既存のまま	A	・下地処理+薬液洗浄+表面仕上塗り材
		・専用玄関鋼製建具シーリング	・既存部を撤去し、部位に、対応したシーリング(特記仕様)を、再充填する。	A	・
	専用バルコニー	・中連アルミサッシ シーリング	・既存部を撤去し、部位に、対応したシーリング(特記仕様)を、再充填する。	A	・
		・内壁 タイル部 ・下地	・適切な下地処理(特記) + 薬液洗浄(特記) + 表面仕上剤塗り(特記) 又は、適切な下地処理(特記) + 薬液洗浄(特記)のみ又は、下地処理(特記) + 高圧洗浄(特記)のみ又は、既存のまま	A	・下地処理+薬液洗浄+表面仕上塗り材
		・RC手摺 内側塗装部 ・下地	・適切な下地処理 (特記仕様) を行い、塗装(特記仕様)する。	A	・
		・RC手摺 外側タイル部 ・下地	・適切な下地処理(特記) + 薬液洗浄(特記) + 表面仕上剤塗り(特記) 又は、適切な下地処理(特記) + 薬液洗浄(特記)のみ又は、下地処理(特記) + 高圧洗浄(特記)のみ又は、既存のまま	A	・下地処理+薬液洗浄+表面仕上塗り材
		・はわき出しアルミサッシ シーリング	・既存部を撤去し、部位に、対応したシーリング(特記仕様)を、再充填する。	A	・
天井	共用廊下側	・天井塗装・下地	・適切な下地処理 (特記仕様) を行い、塗装(特記仕様)する。	A	・
	専用バルコニー	・天井塗装・下地	・適切な下地処理 (特記仕様) を行い、塗装(特記仕様)する。	A	・
金物・A・D・W・レ・手摺・ン	共用廊下側	・AW手摺	・清掃又は、既存のまま。	D	・
		・樋 VP管	・適切な下地処理 (特記仕様) を行い、塗料を施す。	A	・
		・樋掴み金物 根元金物	・樋本体継手部は、詰まりがいかに調査する事を進めます。樋掴み金物、根元と共に新設する。又は、掴み金物だけ新設、根元は塗料(特記)を施す。今後の耐用年数及び費用対効果を考慮し決定する。	A E	・掴み金物 根元金物共新設
		・ドレイン	・適切な下地処理 (特記仕様) を行い、塗料(特記仕様)を施す又は、既存のまま。	A E	・
		・AW手摺	・清掃又は、既存のまま。	D	・
	専用バルコニー	・樋 VP管	・樋本体継手部は、詰まりがいかに調査する事を進めます。樋掴み金物、根元と共に新設する。又は、掴み金物だけ新設、根元は塗料(特記)を施す。今後の耐用年数及び費用対効果を考慮し決定する。	A	・
		・樋掴み金物 根元金物	・樋掴み金物、根元と共に新設する。又は、掴み金物だけ新設、根元は塗料(特記仕様)を施す。	A E	・掴み金物 根元金物共新設
		・ドレイン	・適切な下地処理 (特記仕様) を行い、塗料(特記仕様)を施す又は、既存のまま。	A	・
		・物干し金物	・既存部を、撤去し、新設(特記仕様)する又は、既存のまま。	A	・
		・手摺パネル	・清掃又は、既存のまま。	D	・
塗装	共用廊下側	・パイプシャフト鋼製建具	・適切な下地処理 (特記仕様) を行い、塗料(特記仕様)を施す。	A	・
	専用バルコニー	・専用玄関鋼製建具枠廻り	・適切な下地処理 (特記仕様) を行い、塗料(特記仕様)を施す。	A	・
階段	エントランス階段	・床	・既存シートを撤去しモルタル浮部を適切な (特記仕様) 下地処理を行い、シート(特記仕様)を新設する、又は既存のまま。	A	・各戸 ケイカル板の割れが無いかなアンケート調査
		・壁	・適切な下地処理(特記) + 薬液洗浄(特記) + 表面仕上剤塗り(特記) 又は、適切な下地処理(特記) + 薬液洗浄(特記)のみ又は、下地処理(特記) + 高圧洗浄(特記)のみ又は、既存のまま	A	・溝を設置した場合 設置しない場合の金額を出す。
		・天井	・適切な下地処理 (特記仕様) を行い、塗装(特記仕様)する。	A	・
	中央階段	・床	・既存シートを撤去しモルタル浮部を適切な (特記仕様) 下地処理を行い、シート(特記仕様)を新設する、又は既存のまま。	A	・溝を設置した場合 設置しない場合の金額を出す。
		・壁	・適切な下地処理(特記) + 薬液洗浄(特記) + 表面仕上剤塗り(特記) 又は、適切な下地処理(特記) + 薬液洗浄(特記)のみ又は、下地処理(特記) + 高圧洗浄(特記)のみ又は、既存のまま	A	・下地処理+薬液洗浄+表面仕上塗り材
		・RC外 手摺タイル部下地	・適切な下地処理 (特記仕様) を行い、塗装(特記仕様)する。	A	・
		・RC内 手摺塗装部下地	・適切な下地処理 (特記仕様) を行い、塗装(特記仕様)する。	A	・
		・天井	・適切な下地処理 (特記仕様) を行い、塗装(特記仕様)する。	A	・
水給排	共用廊下側	・換気扇	・既存撤去の上、新設する、又は、既存のまま。	A	・
	専用バルコニー	・換気扇	・既存撤去の上、新設又は、既存のまま。	D	・
設備電気	共用廊下側	・	・		・
	専用バルコニー	・	・		・
その他	共用廊下側	・専用玄関前タイル	・タイル浮き部 下地処理(特記仕様)を行う。又は、既存のまま。	A	・
	階段 エントランス	・階数表示板 (各階2ヶ所)	・既設階数表示板を撤去し、新設する又は、清掃する、又は、既存のまま。	D	・

*****大規模修繕工事 内容一覧概要

資料 ⑤ 仮の仕様書の作成

1	一般事項	・着工前 竣工後写真	・ 必		
		・工事写真	・ 必		
		・施工前再調査	・ 必		
		・竣工図書	・ 必		
		・各保証書	・ 必		
		・			
2	仮設工事	・現場事務所	・ 不		敷地内の使用は不可
		・仮設WC	・ 不		敷地内の使用は不可
		・資材置き場	・ 不		敷地内の使用は不可
		・仮設足場	・ 必		
		・仮設電気 貸与 竣工後実費精算	・ 不		仮設で引き込む
		・仮設水道 貸与 竣工後実費精算	・ 可		仮設メーターを設置。後日実費精算
		・工事用駐車場 借用	・ 不		敷地内の使用は不可
		・			
3	防水工事	(水溜りヶ所再調査、雨後)			
	・7階陸屋根	・平部 ① 既存撤去の上、新設案	・ する		10年保証対応の為、既存撤去後新設する。
		・立上り部 撤去の上、新設	・ する		
		・金物 撤去の上、新設	・ する		
		・シーリング 撤去の上、再充填	・ する		
		・笠木上部 下地処理補修の上、ウレタン系塗膜防水	・ する		
		・笠木立ち部	・ する		
		・			
	・8階陸屋根	・平部 ① 既存撤去の上、新設案	・ する		10年保証対応の為、既存撤去後新設する。
		・立上り部 撤去の上、新設	・ する		
		・金物 撤去の上、新設	・ する		
		・シーリング 撤去の上、再充填	・ する		
		・笠木上部 下地処理補修の上、ウレタン系塗膜防水	・ する		
		・笠木立ち部	・ する		
		・各種基礎の上部 下地処理の上、ウレタン系塗膜防水	・ する		
	・				
	・				
	・屋上EV、1F機械、エントランス屋根	・上記に準ずる。	・ する		上記に準ずる。

*****大規模修繕工事 内容一覧概要

3	防水工事				
	・2F～7F 廊下床	・既存シーリング撤去、再充填	・ する		
		・モルタル浮き部処理	・ する		
		・溝部、ウレタン系塗膜防水	・ する		
		・専用玄関前タイル浮き処理	・ する		
		・			
	・エントランス・中央階段床	・モルタル浮き部処理	・ する		
		・表面モルタルの砂状部の、下地処理。	・ する		
		・踏面 け込み 踊り場部に溝を作る。	・ する		
		・			
	・バルコニー床	・モルタル浮き部処理	・ する		
		・溝部、ウレタン系塗膜防水	・ する		
		・非難ハッチ廻り、既存シーリング撤去、再充填	・ する		
		・			
	・シーリング	既存撤去の上、再充填	・ する		
		・建物建具全部（金属製 鋼製）	・ する		
		・各階打継ぎ目地	・ する		
		・各階緩衝目地（手摺縦部 上部）	・ する		
		・ポンプ室建具廻り	・ する		
		・機械室建具廻り	・ する		
・ゴミ置場建具廻り		・ する			
・ドレン廻り			・ しない		
・					
・					
4	外壁改修工事	・塗装部 塗装部 下地処理の上、塗装	・ する		
		・コンクリート部 コンクリート部 下地処理の上、塗装	・ する		
		モルタル部 下地処理の上、塗装	・ する		
		・タイル部 想定の下地処理（Uカット目地シール 注入 タイル張替え）	・ する		
		タイル薬液洗浄+表面仕上げ塗り材	・ する		
		・バルコニー部の出窓、下面	・ する		
		・コンクリート庇	・ する		
		・囲い塀、下地処理 塗装	・ する		
		・			
		・			

*****大規模修繕工事 内容一覧概要

5	建具改修工事	・共用エントランス玄関調整 (フローアヒンジ)	・ する			
		・7F屋根建具 鍵	・ する			
					・ しない	
		① ゴミ置場 ドアクローザー取替え 2ヶ所	扉 金物 鍵共に新設 追記	・ する		
		② ゴミ置場 扉の取替え 2ヶ所 (引き違いカバー工法)				
		・自転車置場 ドアクローザー取替え 2ヶ所	・ する			
		・専用玄関のドアクローザー調整 35ヶ所			・ しない	
		・パイプシャフトドア開閉 調整			・ しない	
		・506号室パイプシャフト	・ する			枠のみ取替え、扉は再利用する。
		・				
・						
・						
6	内装改修工事	・廊下床 既存シート撤去、の上、新設シート貼り	・ する			
		・2F～7F 端末シーリング	・ する			
		・立上り部(壁側) ウレタン系塗材 H=50～100	・ する			
		・バルコニー床 新設シート貼り	・ する			
		・2F～7F 端末シーリング	・ する			
		・立上り部(壁側) ウレタン系塗材 H=50～100	・ する			
		・エントランス階段床 新設シート貼り 踏面 け込み ノンスリップ	・ する			
		・2F～7F 端末シーリング	・ する			
		・立上り部(壁側)(手摺側)(耐力壁側) ウレタン系塗材 H=50～100	・ する			
		・中央階段床 新設シート貼り 踏面 け込み ノンスリップ	・ する			
		・2F～7F 端末シーリング	・ する			
		・立上り部(壁側)(手摺側) ウレタン系塗材 H=50～100	・ する			
		・				
7	塗装改修工事	・建物全体の塗装部の再塗装	・ する			
		・1F ピロティ部 駐車場 天井(ボード面)	・ する			
		・囲い塀	・ する			
		・樋VP管	・ する			
		・樋VP養生鋼管-1	・ する			
		・樋VP養生鋼管(電気メッキ部)-5			・ しない	
		・鋼製建具	・ する			
		・鋼製建具枠	・ する			
		・自転車置場 (本体)	・ する			
		・ゴミ置場、アングル	・ する			
		・連結送水管	・ する			
		・				
		・				

*****大規模修繕工事 内容一覧概要

7	塗装改修工事	・放水口BOX	・ する		
		・7F樋	・ する		
		・7F陸屋根部樋	・ する		
		・隔板ケイカル板	・ する		
		・隔板（非難文字）	・ する		
		・雨水、汚水枡1F	・ する		
		立体駐車場	・ する		
		・1F床	・ する		
		・BF床	・ する		
		・手摺	・ する		
		・その他鉄部(ボルト)	・ する		安全点検を業者に確認。報告書有り。
		・その他処理	・ する		
		・水道メーターBOX 汚水枡蓋 雨水枡蓋 ガス蓋	・ する		
		・受水槽基礎 鉄部		・ しない	
		・各階ドレン廻り	・ する		
		・照明器具（共用部 蛍光灯）		・ しない	
・1F 引き込み電源BOX盤	・ する				
・EV扉	・ する				
8	耐震改修工事	1F 地震による亀裂 5ヶ所	・ する		耐震調査済み。報告書有り。
		・超音波探傷試験			
		・非破壊探査			
		・レーダー探査	・ する		耐震調査済み。報告書有り。
9	環境配慮改修工事	・			
		・			
10	その他改修工事	・1Fエントランス 金属天井 2ヶ所 新設	・ する		
		・アルミ隔枠新設			・既存のまま
		・隔板ケイカル板新設			・既存のまま
		・隔板取り付け金物（数ヶ所）	・ する		一部取替え
		全樋掴み金物取替え	・ する		
		・掴み	・ する		
		・根元	・ する		
		・物干し金物新設 35室	・ する		
		・7F陸屋根 置き金物新設	・ する		
		・8F陸屋根 置き金物新設	・ する		
・ビル名 新設 2ヶ所		・ しない			
・ビル名 清掃 2ヶ所 ビル名だけ残し、サーパス名は撤去(2ヶ所共)	・ する				

*****大規模修繕工事 内容一覧概要

10	その他改修工事	・立体駐車場の既存フェンス撤去、新設			・既存のまま
		・自転車場の既存フェンス撤去、新設			・既存のまま
		・受水槽既存フェンス撤去、新設			・既存のまま
		・エントランス階段 中央階段 1F～7F 手摺新設 (片側)	・ する		
		・各住戸網戸の張り替え	・ する		
		・既存アスファルト撤去			・既存のまま
		・アスファルト新設			・既存のまま
		・既存アスファルトにオーバーレイ(上から舗装)			・既存のまま
		・ライン引き (自転車 バイク置場含む)	・ する		
		・番号	・ する		
		・車止め	・ する		
		・インターロッキングの不陸調整			・既存のまま
		・空調室外機一時移動、復旧	・ する		
		・廊下側、面格子の脱着、復旧	・ する		
		・既存AW手摺清掃 (廊下 バルコニー)			・既存のまま
		・既存手摺パネル清掃 (バルコニー)			・既存のまま
		・仮設足場設置による、立木の伐採			・既存のまま
		・階数表示板新設 各階2枚*7			・既存のまま
		・専有部室名札 35戸			・既存のまま
		・非難ハッチ標示板 非難ハッチ本体は、そのまま (14ヶ所)	・新設 (現地に無い場合)	・ する	
			・既存を利用して取り付ける (現地に有る場合)	・ する	
		・1F樋養生鋼管が必要と思われるヶ所 2ヶ所			・既存のまま
		・			
・					
・					
11	電気設備改修工事	・共用灯 (丸型) 7階 1ヶ所			・既存のまま
		・照明器具 (ダウンライト) 7階 1ヶ所			・既存のまま
		・照明器具 (蛍光灯)			・既存のまま
		・			
12	給排水衛生設備改修工事	廊下側 換気扇			
		・一01号室前 天井換気扇	・ する		
		・バルコニー側 換気扇			・既存のまま

*****大規模修繕工事 内容一覧概要 想定 of 修繕 実測できた部分の数量

バルコニー床浮き 壁タイル浮き クラック 爆裂等 調査実地 部屋番号
 202号室 205号室 301号室 306号室 403号室 405号室 502号室 504号室 601号室 606号室 702号室 705号室

階数	下地補修ヶ所	床 浮き実数 (09.5.30提出の建物調査報告書より算出)						壁 浮き実数(09.5.30提出の建物調査報告書及び実績データより算出)						その他		
		廊下床	バルコニー床		エントランス階段床	中央階段床	廊下100角床 タイル	壁 45二丁掛けタイル		廊下壁	バルコニー手摺壁	エントランス階段壁	中央階段壁	タイルクラック 1フロア	RC面クラック 1フロア	爆裂 1フロア 100*100程度
			705号室	0				705号室	1.11							
7F	5.0	705号室	0	0.1	0.09	0.01	705号室	1.11	2.6	0	0.57	0	6.0	14.3	6	
			702号室				0	702号室								0.9
6F	0.7	606号室	0.3	2.5	0.4	0.06	606号室	0	0.17	0	0	0	1.3	7.0	3	
		601号室	3.0				601号室	0.9								
5F	0.24	504号室	0	0.5	1.75	0.12	504号室	0.03	0	0	0	0	1.5	13.0	2	
		502号室	0				502号室	0.02								
4F	3.0	405号室	2.7	0.8	1.75	0.32	405号室	0.3	0	0	0	0	1.1	8.0	1	
		403号室	3.8				403号室	0.03								
3F	3.0	306号室	3.6	0	0	0.09	306号室	0.02	0	0	0	0	1.2	9.2	1	
		301号室	1.6				301号室	0.21								
2F	3.0	205号室	0.8	1.1	0	0.06	205号室	0.05	0	0	0	0	2.1	21.8	0	
		202号室	0.5				202号室	0.35								
1F	0		0	0	0	0		0.12	0	0	0	0	5.5	45.0	5	
計	14.9		16.3	5.0	3.99	0.66		4.04	2.77	0	0.57	0	18.7	118.3	18	

(株) チュウマン建企社1級建築士事務所7-6

大規模修繕工事 内容一覧概要 想定の修繕の数量 今後、費用が発生する可能性がある部分の数量及び金額

部 位	項 目	下地処理	実測数値	想定の数値	想定数値の根拠	調査後最大限数量		単価	単位円	
						必要になる可能性のある金額	必要金額の根拠及び数量			
床	2F～7F 廊下床 床面積 223.5㎡	・モルタル浮き部処理 アンカーピンニング部分エポキシ 樹脂注入工法 16本/㎡	14.9	15.6	床面積の7% 223.5*0.07	223.5*0.01	2.23	0	0	床面積223.5*1%
	防滑性ビニル床シートを貼る為に必要	・100角床タイル浮部 アンカーピンニング部分エポキシ 樹脂注入工法 1000以下*200以下 5本/㎡	0.66	35ヶ所	実際のヶ所 ㎡数より 算出	7ヶ所	7	0	0	1フロアー*1ヶ所
	バルコニー床 床面積 480.6㎡ 防滑性ビニル床シートを貼る為に必要	・モルタル浮き部処理 アンカーピンニング部分エポキシ 樹脂注入工法 16本/㎡	81.2	81.7	調査部 16.3㎡/7フロアー 平均2.32*35戸数 床面積の17%	480.6*0.04	19.2	0	0	床面積480.6*4%
	エントランス・中央階段床 床面積 150.0㎡ 防滑性ビニル床シートを貼る為に必要	・モルタル浮き部処理 アンカーピンニング部分エポキシ 樹脂注入工法 16本/㎡	8.99	10.5	床面積の7%	150.0*0.02	3	0	0	床面積150.0*2%
壁	45二丁掛けタイル タイル総面積 2474.7㎡	・ヒビ割れ部タイル下地処理 樹脂注入工法		74.5	18.7*4面	74.5*0.2	14.9	0	0	総数74.5mの20%
		・浮部下地処理 アンカーピンニング部分エポキシ 樹脂注入工法 25本/㎡		123.7	タイル総面積*5%	2474.7*0.01	24.7	0	0	タイル総面積2474.7*1%
		・タイル張替え工法		49.5	タイル総面積*2%	2474.7*0.005	12.3	0	0	タイル総面積2474.7*0.5%
	吹付けコンクリート面	・ヒビ割れ部下地処理 幅0.2mm未満 下地調整材塗布		191.0	吹付RC総面積*6.5%	2952.5*0.02	59.1	0	0	吹き付総面積2952.5*2%
	吹付けコンクリート総面積 2952.5㎡	幅0.2mm未満 Uカットシール工法		191.0	吹付RC総面積*6.5%	2952.5*0.01	29.5	0	0	吹き付総面積2952.5*1%
		・浮部下地処理 アンカーピンニング部分エポキシ 樹脂注入工法 25本/㎡		147.6	吹付RC総面積*5%	2952.5*0.005	14.7	0	0	吹き付総面積2952.5*0.5%
		・爆裂欠損下地処理 0.1*0.1程度		70	1フロアー10ヶ所		21	0	0	7フロアー*3ヶ所
	塗膜剥れ		14.7	吹付RC総面積*0.5%		14.7	0	0	吹き付総面積2952.5*0.5%	
総括						合計			0	