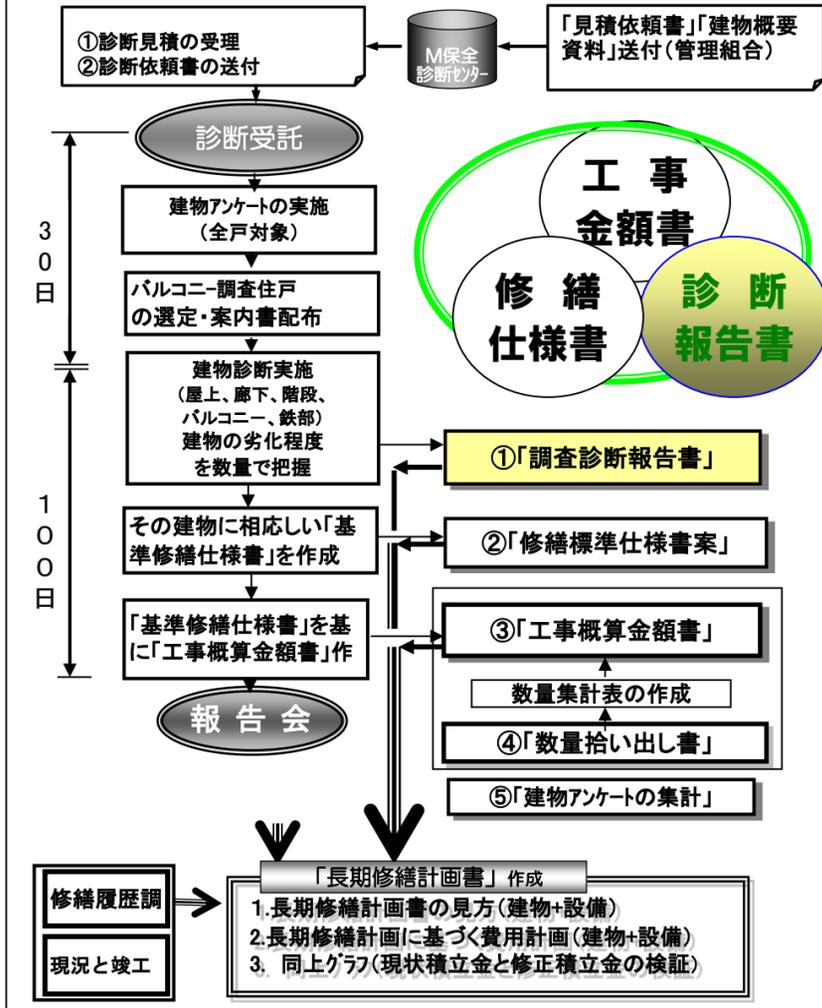


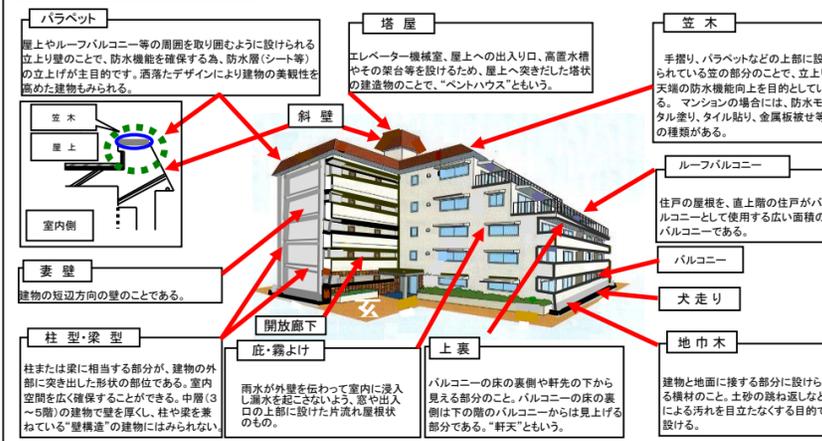
技術センター

技術センターは、前身にあたる、マンション保全診断センターが高層住宅管理業協会(現:マンション管理業協会)の内部組織として、1985年(昭和60年)に設立され、北海道から九州まで、2,123件、住戸数で約24万戸の診断実績(平成28年3月末)があります。

「建物診断」の流れと「長期修繕計画書」の作成



建物各部の名称



建物調査診断手順

1. 診断日時(予定)
 - 建物関係 平成〇〇年〇月〇日() (集合9時30分) 午前10時00分~午後4時
 - 平成〇〇年〇月〇日() 午前10時 ~ 午後4時
 - 平成〇〇年〇月〇日() [予備日]
 - 設備関係 平成〇〇年〇月〇日() 午後〇時~午後〇時(共用部) 〇日() 午前〇時~午後〇時(専有部)
2. 調査グループ編成
 - 総括責任者 1名
 - 第1班(バルコニー調査、鉄部、外構調査) 1~4名
 - 第2班(外壁調査) 3~4名
 - 第3班(中性化、塗装面引っ張り試験) 3~4名
 - 第4班(防水調査) 2~3名
 - 第5班(現地積算) 1~3名
 - 第6.7班(給排水設備調査)(電気設備調査) 3~4名
3. 調査部位、内容
 - 第1班 バルコニー内調査、鉄部、外構調査(1~2日間)
 - 第2班 外壁、外廊下壁・天井、階段室壁・天井(1日間)
 - 第3班 中性化試験、塗装面引っ張り試験(1日間)
 - 第4班 各部床防水面(塔屋、屋上、外廊下、外部階段)(1日間)
 - 第5班 積算関係細部調査(2日間)
 - 第6班 給排水設備調査(2日間) 第7班 電気設備・ELV調査(1日間)
4. 調査手法
 - 1) 基本的に目視、指触、打診音(小型ハンマー使用)による調査。
 - 2) 中性化、引っ張り試験は、ドリル・引っ張り機等工具を使用した調査。
 - 3) 設備調査は、選定された〇住戸内にて給排水管の内視鏡による調査、共用部分にて、各種設備配管及び設備機器類、電気設備は、強電・通信・防災・ELV設備について、目視調査。

外壁調査



防水調査



バルコニー・笠木部類調査



鉄部類・外構調査



それぞれのマンションは、立地条件や新築時の状況、日常管理の仕方により劣化の進行が異なります。管理組合主導による確実な建物診断を実施し、適切な修繕仕様書を基に、工事金額を掌握され、修繕積立金の有効活用を念頭に「大規模修繕に臨む」ことが大切です。マンションは適切な管理により百年以上の耐久性が期待できるのであります。