

はじめに

このマニュアルは、次のようなマンションを想定して作成されています。
従って、複数棟のマンションや、店舗などの施設と併存しているマンションについては、このマニュアルの内容を基本として参考にしながらか実情に応じて内容を工夫して適宜に必要な事項等を追加してください。

「マニュアル」で想定しているマンション：

1棟100戸の住宅専用マンション（エレベータ付）

また、このマニュアルは、計画修繕として管理組合が修繕積立金をもとに工事（以下「計画修繕工事」といいます。）を発注する場合を想定して作成されています。このマニュアルで使われている用語の意味は、次のとおりです。

1. 計画修繕：マンションなどの建物の持つ居住性能の回復と、資産価値の維持を目的として一定の時期ごとに計画的に実施される鉄部塗装・外壁補修・屋上防水・給排水管改修などの比較的大規模で、かつ予防的に行われる修繕。
2. 修繕計画：計画修繕について、その修繕項目・修繕周期・修繕対象の数量・修繕金額等について、それぞれの将来計画としての目安を示したもの。
3. 計画修繕工事：修繕計画にもとづいて実施される計画修繕のための工事で、一般的には「大規模修繕工事」と呼ばれることが多い。
4. 修繕積立金：修繕計画にもとづいて積み立てられる計画修繕のための資金。
5. 劣化診断：計画修繕の実施にあたり、修繕対象部分の劣化・損傷等の程度、範囲などを確認したうえで、計画修繕の実施時期等を判定し、修繕工事のための設計図書（図面・仕様書）等を作成するための基礎資料を得るための行為で、一般的には「調査・診断」とか「建物診断」などと呼ばれることが多い。
6. 修繕設計：劣化診断の結果報告にもとづいて修繕工事設計図や修繕工事仕様書を作成して、これの概算工事金額を算出すること。
注）一般には「劣化診断」に引き続いて、診断を実施したと同一の者（会社等）によって「修繕設計」までが行われケースが多いため「劣化診断＋修繕設計」が「劣化診断」として認識されていますが、このマニュアルでは、上記のように「劣化診断」と「修繕設計」とを区別して考えています。
7. 専門会社：建物の劣化状態を調査し診断する部門を持っている管理会社、建物劣化診断を専門に行う会社や建築設計事務所等を総称して「専門会社」と呼ぶこととした。

8. 専門会社〈工事監理〉：工事監理（監督）部門を持っている管理会社、工事監理を行う建築設計事務所等を総称して「専門会社〈工事監理〉」と呼ぶこととした。
9. 施工会社：工事の施工部門を持っている管理会社、塗装、防水、配管・設備などの専門工事会社、および総合建設会社（ゼネコン）等を総称して「施工会社」と呼ぶこととした。

建／築／技／術／豆／辞／典／①

コンクリートの強さ

コンクリートは、セメントと砂と砂利とを水でこね合わせて作られるもので、型枠の中で水和作用によって固まっていき一週間で目的の強さの60%～70%ぐらいの強度を発揮し、4週間ではほぼ100%に達します。

この強さは、通常の建物用のコンクリートで1㎠当り圧縮強さで200kgぐらいの物が使われています。これは、葉書の大きさの面積で約30トン

の重さを支える程の強さとなりますが、コンクリートは、引張られる力や、折り曲げられる力に対しては、ズット弱い実用上は、これらに強い鋼材—鉄骨や鉄筋に曲げ、引張り力を、コンクリートが圧縮力をと役割を分担しながら一体化した、鉄骨鉄筋コンクリート（SRC造）、鉄筋コンクリート（RC造）として使われています。