

# 「マンションドック」登録・診断実施要綱

施行 平成15年3月 1日

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| 1. 「マンションドック」登録・診断実施要綱           | ・・・ P 1  |
| 2. 別紙1 定期診断業務の標準（第2条第3項、第8条関係）   | ・・・ P 5  |
| 別表1 マンションドック定期診断基本事項調査表          | ・・・ P 8  |
| 別表2 アンケート調査内容                    | ・・・ P 9  |
| 別表3 調査診断部位・項目・調査方法一覧表            | ・・・ P 10 |
| 3. 別紙2 マンションドック登録基準（第3条第2項関係）    | ・・・ P 13 |
| 4. 別紙3 定期診断業務の契約標準（第7条関係）        | ・・・ P 14 |
| 別添 診断業務標準契約書                     | ・・・ P 15 |
| 5. 別紙4 マンションドック定期診断報告書様式（第9条関係）  | ・・・ P 17 |
| 6. 別紙5 マンションドック標準業務工数（第10条第2項関係） | ・・・ P 20 |

# 「マンションドック」登録・診断実施要綱

## 第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、マンションドックの登録などに必要な事項を定めることにより、マンションの定期的な診断の普及推進を図り、もって既存マンションのロングライフ化に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において次の各号に掲げる用語は、それぞれ次に定めるところによる。

- 一 マンション 「マンションの管理の適正化の推進等に関する法律」第2条第一号に定めるものをいう。
- 二 マンションドック この要綱に基づき登録を受け、マンションの定期診断を行う事業者をいう。
- 三 定期診断 マンションの共用部分の劣化・不具合等について、この要綱および別に定める「定期診断業務の標準」に基づいて定期的に診断を行うことをいう。

## 第2章 マンションドックの登録

(登録)

第3条 マンションドックの登録(以下「登録」という。)の申し込みをしようとする事業者は、別添の様式に必要な費用を添えて公益社団法人 ロングライフビル推進協会(以下「BELCA」という。)に提出するものとする。

2 前項の申し込みをしようとする事業者は、マンションの定期診断を行うに必要な専門技術者を有するなど別に定めるマンションドック登録基準(以下「登録基準」という。)を満たさなければならない。

3 登録の申し込みがなされた場合、BELCAは速やかにその内容を審査し前項に定める登録基準に適合すると認めた場合、マンションドック登録台帳に登録し、申し込み者に対してBELCA会長が登録証を交付する。

(登録の有効期間)

第4条 登録の有効期間は登録証交付の日より3年とする。

(登録の更新)

第5条 登録を更新しようとする者は、第3条に定めるところによるほか、登録の有効期間の満了の日から1カ月前までに、別添の様式により更新の登録の申し込みを行わなければならない。

(登録の抹消)

第6条 BELCA会長は次の場合には登録を抹消するものとする。

- 一 登録の有効期間が満了したとき（更新の申請を行った場合を除く）
- 二 虚偽または不正の事実に基づいて登録したことが判明したとき
- 三 当該マンションドックより登録の抹消の申請があったとき
- 四 登録基準を満たさないこととなったとき
- 五 その他、不誠実な行為があった場合

### 第3章 マンションドックの行う定期診断業務

（契約）

第7条 マンションドックは、この要綱に基づく診断を行おうとする場合、別に定める契約標準にしたがって契約を依頼者と結ぶものとする。

（マンションドックの行う定期診断業務）

第8条 マンションドックは、マンションの共用部分の外壁、防水、給排水設備などの劣化・不具合等の状況について、別に定める定期診断業務の標準に基づき、専門の技術者が定期診断を行う。

（報告）

第9条 マンションドックは、前条に定められた診断を行った場合、別に定める報告様式により、依頼者に診断の結果を報告するものとする。

### 第4章 マンションドックの倫理・責務

（適正な業務の遂行）

第10条 マンションドックは、既存マンションのロングライフ化に資するよう、適正に業務を遂行するものとする。

2 マンションドックは、診断を行うにあたり、別に定める標準業務工数を尊重しなければならない。

（知識の習得と技術・技能の研鑽）

第11条 マンションドックは、専門知識の習得と技術・技能の研鑽に努めることとする。

（報告）

第12条 マンションドックは、BELCAに毎年度、マンションドックとして行った診断の実績を報告するものとする。

（マンションドックの表示）

第13条 マンションドックは、この要綱に基づかない診断業務について、マンションドックとの表記を用いてはならない。

## 第5章 委員会

(委員会)

第14条 マンションドックの登録、診断業務などの適正かつ円滑な運営を確保するため次の委員会を設置する。

- 一 業務委員会
- 二 技術委員会

(業務委員会)

第15条 前条の規定による業務委員会は次の事項について審議する。

- 一 登録基準および契約書に関する事項
- 二 第6条第2項による登録抹消に関する事項
- 三 その他会長より意見を求められた事項(次条1項二号を除く)

2 前項の委員会はマンションに関し学識経験を有する5名以内の委員により構成する。

3 前項の委員の任期は2年とする

4 その他委員会の運営に関し必要な事項については別に定める

(技術委員会)

第16条 第14条の規定による技術委員会は次の事項について審議する。

- 一 定期診断に関する技術的事項
- 二 その他会長より意見を求められた技術的事項

2 前項の委員会はマンションの診断に関し学識経験を有する6名以内の委員により構成する。

3 前項の委員の任期は2年とする

4 その他委員会の運営に関し必要な事項については別に定める

## 第6章 情報の提供等

(情報の提供等)

第17条 B E L C Aは次の事項について情報を提供する。

- 一 登録名簿
- 二 マンションドックの行った診断の実績
- 三 その他既存マンションのロングライフ化に有用な情報

## 第7章 その他

(その他)

第18条 BELCAは特定のマンションドックの斡旋、関係者間の仲介または紛争の調停、仲裁は行わない。

(雑則)

第19条 この要綱の実施に関し、必要な事項は会長が別に定めることができる。

附 則 この要綱は平成15年3月1日より施行する。

附 則 この要綱の施行の日より、平成15年3月20日までに登録の申し込みをした者については、初回の登録に必要な費用は免除する。

## 別紙 1 定期診断業務の標準（第 2 条第 3 項、第 8 条関係）

マンションドックによる定期診断業務の標準は次の通りである。

### 1. 定期診断の考え方

マンションは建築後、おおむね 10 年を経過する前後から屋根防水、外壁、給排水設備などの劣化または劣化の兆しが把握しやすくなるので、マンションドックによる定期診断の第 1 回目を築後 10 年前後に、その後おおむね 5 年ごとに定期診断を行うことを標準とする。

### 2. 定期診断の実施

定期診断の実施にあたっては、「建築・設備総合管理技術者」、「建築仕上診断技術者」及び「建築設備診断技術者」の管理のもとに行うものとする。

なお、少なくとも一度は「建築・設備総合管理技術者」、「建築仕上診断技術者」及び「建築設備診断技術者」が現場に行くものとする。

### 3. 定期診断の内容と方法

築後おおむね 10 年程度のマンションの第 1 回定期診断の方法の概要は次の通りとする。

#### 1) 事前調査

基本事項調査・・・マンションの概要、維持管理状況等「別表 1」の内容を設計図書及びヒヤリング等により調査する。

アンケート調査・・・管理会社、区分所有者等を対象に「別表 2」の内容を調査する。

#### 2) 建物調査

「別表 3」の調査部位・対象・項目をそれぞれの調査方法にしたがって調査する。

ただし、既存のデータが存在するなど特別な事情がある場合、「建築・設備総合管理技術者」の判断により、調査を実施しないことができる。

調査範囲は原則として目視にて確認可能な範囲とし、足場の設営やゴンドラの吊り下げを伴う調査は行わない。

調査箇所数（面積）等はマンションの形状、規模、依頼者の要望等により、診断を行う者が適宜判断する。

#### 4. 診断結果の評価

別表3の各項目ごとに調査結果を記入し、以下の4段階で評価する。

| 段階            | 評価の内容  |
|---------------|--|
| A：異常なし        | 現状は特に異常は見られず、次回（5年後）の診断まで特に大きな問題は発生しないと思われる。 |
| B：経過観察        | 多少あるいは部分的に異常が見られるが、すぐに補修する必要はないと思われる。        |
| C：補修等の対策の必要あり | 異常がある、あるいは劣化が進行しており補修等の必要がある。                |
| D：要即時補修       | 落下や機能停止の危険があり至急の対策が必要である。                    |

#### 5. 診断結果の報告

診断結果の報告は要綱第9条に定める様式によることとし、次の項目を必ず記載するものとする。

- ・マンションドック名
- ・診断を管理した技術者名
- ・当該マンションの概要
- ・調査実施日および調査方法
- ・診断結果およびその評価理由
- ・建築・設備総合管理技術者による総合所見
- ・対策等が必要な場合にはその補修方法等の概案、費用の目安
- ・次回定期診断に向けたアドバイス（時期、診断内容等）

#### 6. その他

調査・診断にかかるその他の事項について以下の通り定める。

(1) 事前調査の結果、付加すべき部位・対象がある場合、依頼者と協議のうえ、診断の項目及び方法について付加することができる。

この場合、調査方法、報告事項等は依頼者とマンションドックで協議の上、適宜判断する。

(2) 第2回以降の診断の項目については、第1回の結果をもとにして診断の項目及び方法について調整することができる。

(3) 昭和56年施行の建築基準法の新耐震設計基準の適用前のマンションについては、

予め耐震診断を実施した場合、あるいは耐震補強工事が実施済みの場合は、定期診断の対象とすることができる。

( 4 ) 定期診断に関する技術的な標準等は次の文献等に拠る。

建築仕上に関する事項・・・

「建築仕上診断技術者」講習テキスト

「タイル外壁及びモルタル塗り外壁定期的診断マニュアル」

建築設備に関する事項・・・

「建築設備診断技術者」講習テキスト

維持管理、維持保全計画等に関する事項・・・

「建築・設備総合管理技術者」講習テキスト

「建築・設備維持保全計画の作り方」



# マンションドック定期診断基本事項調査表

## 1. マンション概要

- 1) マンション名称：
- 2) 所在地：
- 3) 戸数：住戸（            ）戸、店舗（            ）戸
- 4) 敷地面積：            m<sup>2</sup>
- 5) 建築面積：            m<sup>2</sup>
- 6) 延床面積：            m<sup>2</sup>
- 7) 構造：
- 8) 規模：地上      階 / 地下      階
- 9) 竣工年月日            年（平成      年）      月、竣工後      年
- 10) 設計者：
- 11) 施工者：
- 12) 特記事項：

## 2. 維持管理状況

- 1) 設計図書、建築基準法関係図書の有無
- 2) 法定点検等の実施状況
- 3) 耐震診断、劣化診断等の履歴
- 4) 増築、改修等の履歴
- 5) 被災（地震、火災、水害等）の履歴
- 6) 生活上の不具合（漏水、赤錆、結露等）の有無
- 7) 今後の補修・改修等の計画の有無
- 8) その他特記事項

## アンケート調査内容

| 項目 | アンケート内容   |
|----|---|
| A  | バルコニー、ルーフバルコニーについておたずねします。                          |
| 1  | バルコニーの床に亀裂やひび割れが多数みられますか？                           |
| 2  | バルコニーの天井に（上階のバルコニー）から水がしみだしている形跡はありませんか？            |
| 3  | 手すりがさびたりゆがんだりしていませんか？                               |
| 4  | 手すりがぐらついていませんか？                                     |
| 5  | サッシのまわりの外壁にひび割れが入ったり水がしみだしていませんか？                   |
| B  | 給排水設備についておたずねします。                                   |
| 1  | 水道から変色した水（赤水）がでたり異臭がすることはありますか？                     |
| 2  | 流し台の排水の流れが悪くなることはありますか？                             |
| 3  | 流し台の排水から異音・異臭がすることはありますか？                           |
| C  | 共用部（エントランス、廊下、階段、駐輪場、駐車場、エレベータ、ごみ置き場など）についておたずねします。 |
| 1  | 亀裂やひび割れなど、お気づきの箇所はありますか？                            |
| 2  | 金属部がさびたりゆがんでいるなど、お気づきの箇所はありますか？                     |
| 3  | ポンプなど機械部分から、異音・振動など、お気づきの箇所はありますか？                  |
| D  | その他<br>* セントラル給湯設備等特殊設備があれば追加                       |

## 調査診断部位・項目・調査方法一覧表(1)

| 部位          | 調査対象                                | 調査項目   | 標準調査方法               | 別途調査(オプション) |
|-------------|-------------------------------------|--|----------------------|-------------|
| 屋根・屋上       | 床面<br>(シート防水)<br>(露出防水)             | 防水層の割れ、浮き、剥離<br>接合部、伸縮目地の剥離、劣化                 | 目視、触診、打診<br>計測       |             |
|             | 床面<br>(保護防水)                        | 保護層のひび割れ、浮き、欠損<br>伸縮目地の剥離、劣化                   | 目視、触診、打診<br>計測       |             |
|             | 塔屋<br>(壁、梁等)                        | ひび割れ、浮き、剥離<br>発錆、破損                            | 目視、触診、打診<br>計測       |             |
|             | 屋上全般<br>(パラペット)<br>(手摺、金物)          | 錆、腐食、劣化、破損<br>シーリング材の劣化、剥離<br>支持、開閉状況          | 目視、触診、打診<br>計測       |             |
|             | バルコニー<br>(床、天井)<br>(手摺、金物)<br>(隔板等) | ひび割れ、浮き、欠損<br>錆、腐食、劣化、破損                       | 目視、触診、打診<br>計測       |             |
|             | その他                                 |  |                      |             |
| 外壁・外部階段・開口部 | 外壁<br>(吹付塗装等)                       | ひび割れ、浮き、欠損<br>表面劣化(チョーキング等)                    | 目視、触診、打診<br>塗膜接着力試験  |             |
|             | 外壁<br>(タイル、石)                       | ひび割れ、浮き、欠損、剥がれ<br>支持部材の劣化                      | 目視、触診、打診<br>タイル接着力試験 | 赤外線計測       |
|             | 外壁<br>(直仕上)                         | ひび割れ、欠損<br>鉄筋露出等                               | 目視、触診、打診<br>計測       |             |
|             | 外壁<br>(パネル等)                        | 表面塗装の劣化、金属部の錆<br>支持部材の劣化                       | 目視、触診、打診<br>計測       |             |
|             | 外部階段<br>(吹付塗装等)                     | ひび割れ、浮き、欠損<br>表面劣化(チョーキング等)                    | 目視、触診、打診<br>塗膜接着力試験  |             |
|             | 外部階段<br>(タイル、石)                     | ひび割れ、浮き、欠損、剥がれ<br>支持部材の劣化                      | 目視、触診、打診<br>タイル接着力試験 | 赤外線計測       |
|             | 外部階段<br>(直仕上)                       | ひび割れ、欠損<br>鉄筋露出等                               | 目視、触診、打診<br>計測       |             |
|             | 外部階段<br>(パネル等)                      | 表面塗装の劣化、金属部の錆<br>支持部材の劣化                       | 目視、触診、打診<br>計測       |             |
|             | シーリング材                              | 剥離、破断、劣化                                       | 目視、触診、計測             | 硬度・引張試験     |
|             | 金属部材<br>(階段、手摺)                     | 表面塗装の劣化、錆、腐食<br>変形、支持部の劣化                      | 目視、触診、打診<br>計測       |             |
|             | 金属建具<br>シャッター                       | 表面塗装の劣化、錆、腐食<br>変形、支持部の劣化、開閉状況<br>シーリング材の劣化、剥離 | 目視、触診、操作             | 硬度・引張試験     |
|             | その他                                 |  |                      |             |

注) マンションドックは、「外壁診断管理保険」への加入が登録の要件となっていますが、「外壁診断管理保険」は看板、屋上広告塔、鉄製階段等の落下などによる損害には適用されません。

## 調査診断部位・項目・調査方法一覧表(2)

| 部位                   | 調査対象                                 | 調査項目                              | 標準調査方法         | 別途調査(オプション) |
|----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------|-------------|
| 内部<br>床・<br>壁・<br>天井 | 床 面<br>(コンクリート)<br>(モルタル)<br>(タイル・石) | ひび割れ、浮き、欠損<br>伸縮目地の剥離、劣化<br>塗装の劣化 | 目視、触診、打診<br>計測 |             |
|                      | 床 面<br>(シート等)                        | 磨耗、浮き、剥離、欠損                       | 目視、触診、打診<br>計測 |             |
|                      | 壁 面<br>(コンクリート)<br>(モルタル)<br>(タイル・石) | ひび割れ、浮き、欠損<br>伸縮目地の剥離、劣化<br>塗装の劣化 | 目視、触診、打診<br>計測 |             |
|                      | 壁 面<br>(クロス・ボード)<br>(下地材)            | 変退色、剥離、破損<br>下地材の破損               | 目視、触診、打診<br>計測 |             |
|                      | 天 井<br>(コンクリート)<br>(モルタル)            | ひび割れ、浮き、欠損<br>伸縮目地の剥離、劣化<br>塗装の劣化 | 目視、触診、打診<br>計測 |             |
|                      | 天 井<br>(クロス・ボード)<br>(下地材)            | 変退色、剥離、破損<br>下地材の破損               | 目視、触診、打診<br>計測 |             |
|                      | その他                                  |                                   |                |             |
| 外部                   | 自転車置場                                | 表面塗装の劣化、錆、腐食<br>変形、支持部の劣化         | 目視、触診、打診<br>計測 |             |
|                      | 駐車場(平面)                              | 陥没、ひび割れ、浮き                        | 目視、触診、打診<br>計測 |             |
|                      | 外灯等金属部材                              | 表面塗装の劣化、錆、腐食<br>変形、支持部の劣化         | 目視、触診、打診<br>計測 |             |
|                      | その他                                  |                                   |                |             |

## 調査診断部位・項目・調査方法一覧表(3)

| 部位    | 調査対象                    | 調査項目                      | 標準調査方法            | 別途調査(オプション) |
|-------|-------------------------|---------------------------|-------------------|-------------|
| 給排水設備 | 機器類<br>水槽、ポンプ類)         | ひび割れ、腐食、錆<br>表面劣化、機能劣化    | 目視、触診、計測<br>操作    |             |
|       | 配管類<br>(給水、排水、雨水)       | 詰り、錆、腐食<br>支持部材の劣化、破損     | 目視、触診<br>内視鏡又は線測定 | 抜管          |
|       | 器具類<br>(給水栓、排水目皿)       | 詰り、錆、腐食<br>支持部材の劣化、破損     | 目視、触診             |             |
|       | 排水ピット<br>排水舂            | ひび割れ、腐食、錆、破損<br>排水滞留      | 目視                |             |
| 電気設備  | 照明器具<br>(非常灯含む)         | 機能劣化、腐食、破損<br>支持部材の劣化     | 目視、触診             |             |
|       | 各種盤類                    | 金属部の錆、腐食、破損<br>支持部材の劣化    | 目視、触診             |             |
|       | TVアンテナ<br>避雷針等          | 金属部の錆、腐食、破損<br>支持部材の劣化    | 目視、触診             |             |
| 換気設備  | 機器類                     | 機能劣化、腐食、破損                | 目視、触診             | 風量測定        |
|       | ダクト類                    | 表面塗装の劣化、錆、腐食<br>変形、支持部の劣化 | 目視、触診<br>打診、計測    |             |
| 防災設備  | 機器類                     | 錆、腐食、破損                   | 目視、触診             |             |
|       | 配管類                     | 錆、腐食<br>支持部材の劣化、破損        | 目視、触診             | 内視鏡         |
| その他   | セントラル給湯<br>セントラル空調<br>等 | 上記調査項目に準ずる                |                   |             |

\* 法定点検、メンテナンス契約等を行なっているものは標準調査対象から除く。(オプション)  
(EV、機械式駐車場、オートロック、受変電設備、防災機能、浄化槽等)

## 別紙2 マンションドック登録基準（第3条第2項関係）

1. マンションドックとして登録しようとする企業は次の要件を全て満たさねばならない。

1年間以上、BELCAの正会員であること

診断業務を行う部署が明確になっていること

登録を受けようとする事業者ごとに、建築仕上診断技術者、建築設備診断技術者、建築・設備総合管理技術者が各1名以上所属していること。なお、同一人が前記の資格を複数所有している場合も可とする。

登録を受けようとする事業者ごとに、過去3年間の既存マンションの診断実績の合計が十件以上あること

BELCA外壁診断管理保険またはこれに準ずる保険に加入していること。

なお、BELCA外壁診断管理保険に準ずる保険とは、以下の要件を満たすものをいう。

マンションのオーナーに代わり、診断事業者が付保する損害保険であること

外壁の事故に特化した損害保険であること

1事故あたりの填補限度額の対人賠償・対物賠償合計が3億円以上であること

保険の対象となる期間が2年以上あること

2. マンションドックの登録に必要な費用について次の通り定める。

1回の登録に必要な費用は、9万円とする。

登録の有効期間内に登録の抹消があった場合でも、登録に必要な費用は返還しない。

## 別紙 3 定期診断業務の契約標準（第 7 条関係）

### 1. 診断の契約書

定期診断の契約にあたっては次の事項を明記することとし、契約書は別添の診断業務標準契約書による。

- ・ 当事者名
- ・ 金額
- ・ 調査実施日
- ・ 診断結果に関する報告の期限
- ・ 診断項目・内容
- ・ B E L C A 外壁診断管理保険あるいはこれに代わる保険への加入

### 2. 標準業務工数および見積書

定期診断の契約に際しては、要綱第 10 条第 2 項に定める標準業務工数を尊重して見積書を作成し、依頼者に提出するものとする。

以上

## 診断業務標準契約書

管理組合（以下「甲」という）と、株式会社（以下「乙」という）とは以下の内容により業務委託契約を締結する。

### 第1条（総則）

甲は乙に対して、マンション第 号棟の診断業務を委託し、乙はこれを受託する。

### 第2条（診断業務）

1) 乙は、診断の実施について、「建築・設備総合管理技術者」、「建築仕上診断技術者」および「建築設備診断技術者」の各資格保有者に管理させるものとする。

2) 診断を実施する部位・項目・調査方法については、別表の通りとする。

注) 要綱の別表3をもとに、管理組合と協議の上決定した内容を表にし、契約書に添付してください。

### 第3条（業務委託費）

1) 本業務の委託費は金??????円（消費税含む）とする。

2) 業務委託費の支払いは××××（条件により決定）とする。

### 第4条（建物調査の実施日）

建物調査は、平成 年 月 日～ 月 日に行うものとする。但し、天候等調査に支障ある場合は、甲・乙協議のうえ変更できるものとする。

### 第5条（安全上の責務）

本業務の実施に伴い予想される安全上の責務は、乙が負うものとする。

### 第6条（保険加入）

乙は外壁診断管理保険又はこれに代わる保険に加入するものとする。

### 第7条（報告書の提出）

1) 乙は診断の結果報告書を ヶ月以内に（又は 月 日迄に）甲に提出する。

2) 乙は報告書の説明を甲の指定する日に 回行なうものとする。

### 第8条（守秘義務）

1) 乙は診断の成果を、事前に甲の了解を得ない限り第三者に開示又は漏洩してはならない。

2) 本契約書失効後も、本条約は存続する。

### 第9条（有効期間）

本契約書の有効期間は契約締結日より第3条に定める支払が完了した日までとする。



第 10 条 （協議）

本契約書に定めのない事項、又は疑義が生じたときは、甲乙誠意をもって協議の上、解決を図るものとする。

本契約書締結の証として本書 2 通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ各 1 通を保有する。

平成 年 月 日 甲：

乙：

# マンションドック 定期診断報告書様式

(第9条関係・含 文例)

(報告書の作成にあたって)

「マンションドック登録・診断実施要綱」に従いマンションドックが行うマンションの定期診断については、この様式に沿って報告書を作成し、管理組合等へ報告してください。

なお、本様式は報告書の様式をわかりやすく示すために、創作した文例を多く含んでいます。よって報告書内の調査結果記入例と文例等は必ずしも整合していません。

実際に報告書を作成する際には、調査結果や管理組合等との協議の結果により、当該マンションに適した表現に改めてください。

株式会社

## 報告書の構成

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| はじめに                          | ..... |
| ・マンションドック名                    |       |
| ・診断を管理した建築・設備総合管理技術者名         |       |
| ・診断を実施した建築仕上診断技術者名、建築設備診断技術者名 |       |
| 1. 当該マンションの概要                 | ..... |
| 2. 診断の目的                      | ..... |
| 3. アンケート調査                    | ..... |
| (1) アンケート期間                   |       |
| (2) アンケートの内容                  |       |
| (3) アンケートの結果                  |       |
| 1) アンケートの集計結果                 |       |
| 2) アンケートにより明らかとなった不具合など       |       |
| 3) アンケートのまとめ                  |       |
| 4. 調査の概要                      | ..... |
| (1) 調査実施日                     | ..... |
| (2) 調査対象                      | ..... |
| (3) 調査の内容                     |       |
| 1) 屋上防水調査                     |       |
| 2) 外壁調査                       |       |
| 3) 外壁タイル接着力試験                 |       |
| 4) 外壁シーリング材詳細調査               |       |
| 5) 開口部調査                      |       |
| 6) 金属部調査                      |       |
| 7) 共用部内部調査                    |       |
| 8) 建築設備調査                     |       |
| 5. 調査結果の評価方法                  | ..... |
| (1) 評価の基準                     |       |
| (2) 対策の立案など                   |       |
| 6. 調査・診断結果                    | ..... |
| (1) 総合所見                      | ..... |

- ( 2 ) 建築診断結果 . . . . .
- ( 3 ) 建築設備診断結果 . . . . .
- ( 4 ) 調査・診断結果の詳細 . . . . .

- 1 ) 建築
- 2 ) 建築設備
- ( 5 ) 補修方法の概案・費用の目安、次回の診断に向けたアドバイスなど

- ( 6 ) 調査写真
  - 1 ) 建築調査写真
    - ・外壁、防水、ベランダの目視調査にて不具合のあった箇所
  - 2 ) 建築調査写真位置図
  - 3 ) 設備調査写真
  - 4 ) 設備調査写真位置図

- 7 . 資料
  - ・外壁診断指針
  - ・建築・設備の耐用年数の一覧表
  - ・補修に関する技術資料
  - ・費用の目安として用いた積算用の資料
  - ・その他診断や判定の参考となる資料 など

## 別紙5 標準工数

### マンションドック標準業務工数(第10条第2項関係)

\*モデルは7階建て、70戸のタイル張りマンションを想定

\*技術者は次の区分を想定

A:主任技術者(有資格者)

B:技術者

C:作業員

| 作業内容       | 実施内容  | 所要日数 | 技術者          | 工数              |
|------------|---|------|--------------|-----------------|
| 1. 事前調査・準備 |   |      |              |                 |
| 1) 基本事項調査  | マンション概要、維持管理状況等を設計図書及びヒヤリング等により調査             | 0.5  | A            | 0.5             |
| 2) アンケート調査 | アンケート作成、配布、回収、分析                              | 1.0  | B            | 1.0             |
| 3) 事前準備    | 実施計画書の作成及び実施に関する各種打ち合わせ、告知                    | 0.5  | B            | 0.5             |
| 2. 本調査     |   |      |              |                 |
| 1) 建物調査    | 目視、触診及び各種スケール、ハンマー、双眼鏡等を用いて調査し、必要箇所をカメラ等で記録する | 1.0  | A            | 1.0             |
|            |   |      | B            | 1.0             |
|            |   |      | C            | 1.0             |
| 2) 接着力試験   | 外装塗膜、タイル等を各試験機にて測定し記録する                       | 1.0  | B            | 1.0             |
|            |   |      | C × 2名       | 2.0             |
| 3) 設備調査    | 目視、触診及び計測、操作等により調査し、必要箇所をカメラ等にて記録する           | 0.5  | A            | 0.5             |
|            |   |      | B            | 0.5             |
| 4) 配管内部調査  | 内視鏡又はX線により調査し記録する                             | 0.5  | A            | 0.5             |
|            |   |      | B            | 0.5             |
|            |   |      | C × 2名       | 1.0             |
| 3. 報告書作成   |   |      |              |                 |
| 1) 調査診断報告書 | 調査、記録したものを評価・整理し、総合所見を付与した報告書の作成              | 2.0  | B            | 2.0             |
|            |   | 1.0  | A            | 1.0             |
| 2) 対策概要提案  | 対策が必要な場合には、その対策方法概要及び費用の目安を作成                 | 0.5  | A            | 0.5             |
|            |   |      | B            | 0.5             |
| 4. 報告書説明   |   |      |              |                 |
|            | 管理組合等に対し、報告書をもとに内容説明(1/4日を2回想定)               | 0.5  | A(0.25 × 2回) | 0.5             |
|            |   |      | B(0.25 × 2回) | 0.5             |
|            | 所要日数の合計                                       | 9.0  |              |                 |
|            | 工数の合計   |      | Aの合計         | 4.5             |
|            |   |      | Bの合計         | 7.5             |
|            |   |      | Cの合計         | 4.0             |
| 5. 技術料     | 調査、診断、評価、所見等の技術評価                             |      |              | 上記1～4の合計の10～30% |
| 6. 諸経費     | 機材損料、現場諸経費、交通通信費、保険料、会社諸経費等                   |      |              | 上記1～4の合計の15～30% |

(修正の履歴)

・平成15年4月11日:工数の合計欄をA、B、C別に分割、実施日数を「所要日数」に改めた。