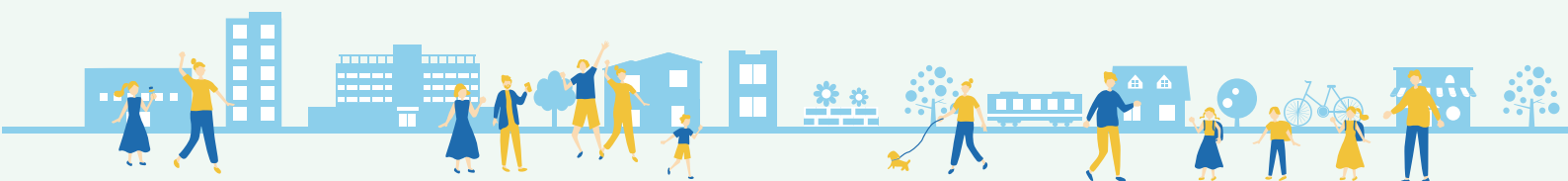


三井不動産レジデンシャルサービスの

マンション大規模修繕 支援サービス

時の経過とともに、お住いの皆さまのライフスタイル
建物のつくり、環境などによって
少しずつ個性がはっきりし、愛着がわいてくるマンション。
私たちは、永年のマンション管理を通して
積み重ねたノウハウとデータをもとに
皆さまそれぞれのマンションに寄り添った
最適な大規模修繕を提案いたします。

 三井不動産レジデンシャルサービス



大規模修繕工事とは

永く快適に住み続けていくための計画修繕工事

長期修繕計画(資金計画)にもとづいて、**12～15年に一度、建物外周に足場(作業床)を設置しておこなう工事を大規模修繕工事**といいます。

大規模修繕工事は予期せぬ不具合(タイルの剥落、住戸内への漏水など)に備える予防保全であり、**次の工事までの12～15年間にわたって資産価値を維持できるよう、しっかりとした工事計画の立案と施工が重要**です。

CONTENTS

大規模修繕工事とは	1	3つの支援プラン	5-6
実施する工事について	1-2	Assist plan	7
管理組合の対応について	3	Backup plan	8
居住の皆さまの日常生活の影響・制限について	3	Consulting plan	9-10
パートナー会社の選定について	4	独自の品質管理システムについて	11-12
		工事の完了、そして次のサイクルへ	13

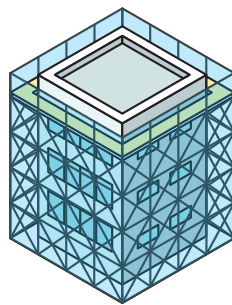
実施する工事について

大規模修繕工事では主に次の工事をおこないます。いずれも、**定められた施工方法、手順を順守することが重要**で、特に押さえておくべきポイントをご紹介します。

直接仮設工事

外壁やバルコニーの工事のため、建物の周りに足場を設置し、塗料の飛散などを防ぐため、外側からメッシュシートで覆います。

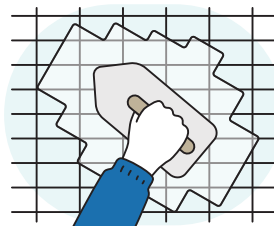
POINT お住まいのなかでの工事のため、万全な安全・防犯対策が必要です。



外壁補修工事(塗装・タイル面)

外壁に発生したひび割れ、欠損などに対して樹脂注入や、タイルの張替といった状況に適した方法で補修します。

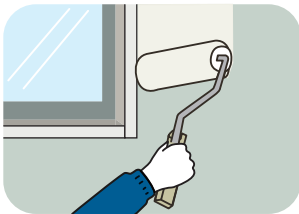
POINT 補修部分の多くは仕上がったのち見えなくなるため、適切な手順で補修する必要があります。



外壁塗装工事(塗装面(バルコニー天井など含む))

外壁補修工事のあと、外壁やバルコニーの天井などを再塗装します。

POINT 塗装は鉄筋コンクリートなどを保護するため、適切な塗膜厚が必要です。



防水工事

建物内部への雨水の浸入を防ぎ、鉄筋コンクリートなどを保護するため、屋上やバルコニーなどを防水塗膜やシートで施工します。

POINT 一般的に既存防水の上に重ねて施工するため、適切な手順で実施することが必要です。



鉄部塗装工事

さびの進行・腐食を防ぐため、鉄扉やメーターボックスなどを再塗装します。

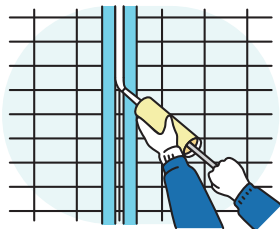
POINT 塗装は鉄扉などを保護するため、さびを確実に落とし、適切な塗膜厚が必要です。



シーリング工事

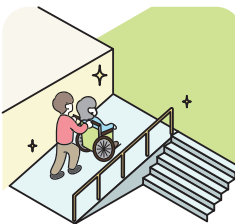
サッシ周りや外壁のシーリングを撤去し、新たに充填します。

POINT シーリングは建物内部への雨水の浸入を防ぐため、既存シーリング材の撤去など適切な手順で実施することが必要です。



その他工事

管理組合の要望や必要に応じた工事(例：駐車場ライン引き、バリアフリー工事など)をします。工事後はクリーニング・清掃をします。



施工部分の多くは仕上がったのち見えなくなるため、**確実な施工と詳細な工程の記録を残すことができる会社に工事計画の策定や施工を依頼することが大切です。**

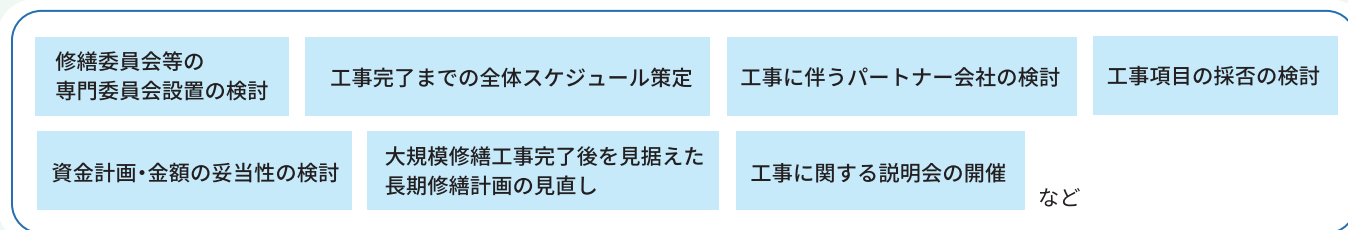


管理組合の対応について

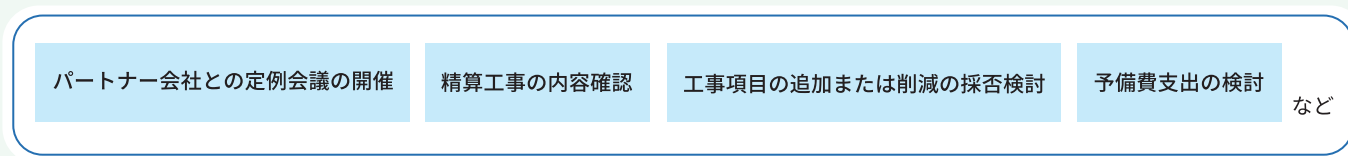
理事会の対応

大規模修繕工事の計画時や施工中は、**工事分野を含めた多岐にわたる検討と対応**が必要です。
また、進捗に応じて臨時理事会の開催が必要になったりと、通常の理事会運営とは異なる対応が求められます。

計画中の対応例



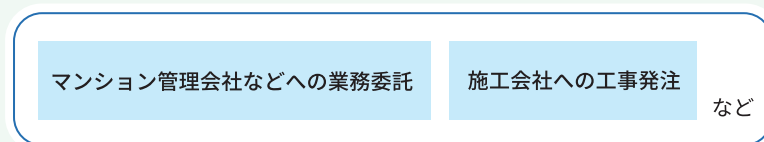
施工中の対応例



総会の対応

大規模修繕工事を実施するためのパートナー会社との契約には、総会承認が必要です。

総会承認が必要な例

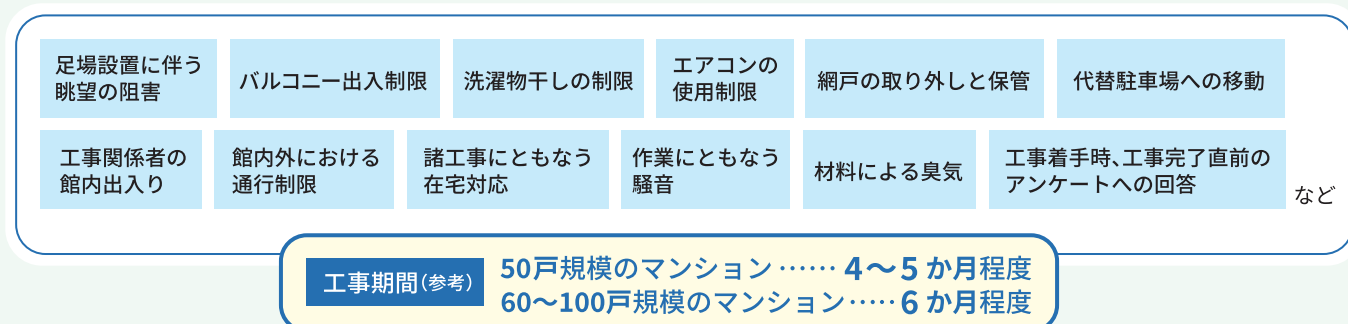


居住の皆さまの日常生活の影響・制限について

工事中的影響・制限

日常の修繕工事とは異なり、**大規模修繕工事では様々な日常生活への影響や制限が発生するため居住の皆さまの協力と理解が必要**です。また、足場伝いにバルコニーまで移動することができるため、工事中はバルコニー側も防犯対策が大切です。

発生する影響・制限の例

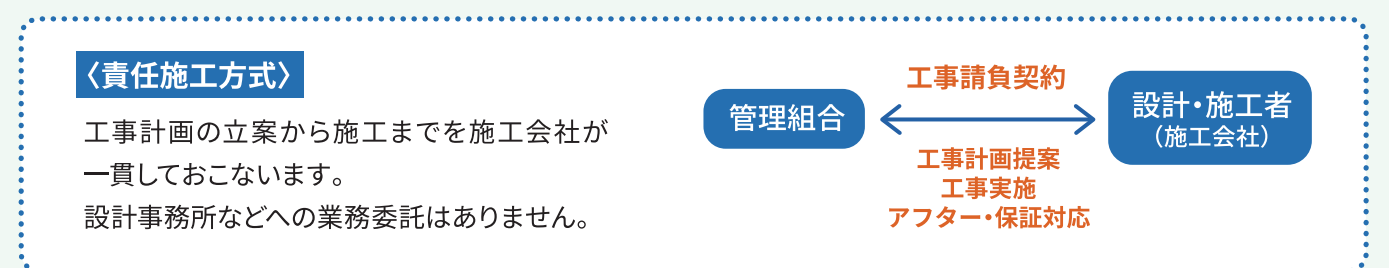


パートナー会社の選定について

パートナー会社選びが大切

大規模修繕工事は、居住の皆さまの生活のなかで実施されること、工事費用が大きな支出になることなどが特徴です。また、工事が完了したあとは工事保証期間(例：漏水保証 10 年など)が始まります。そのため、**長期にわたり信頼できるパートナー会社を選ぶことが大切**です。

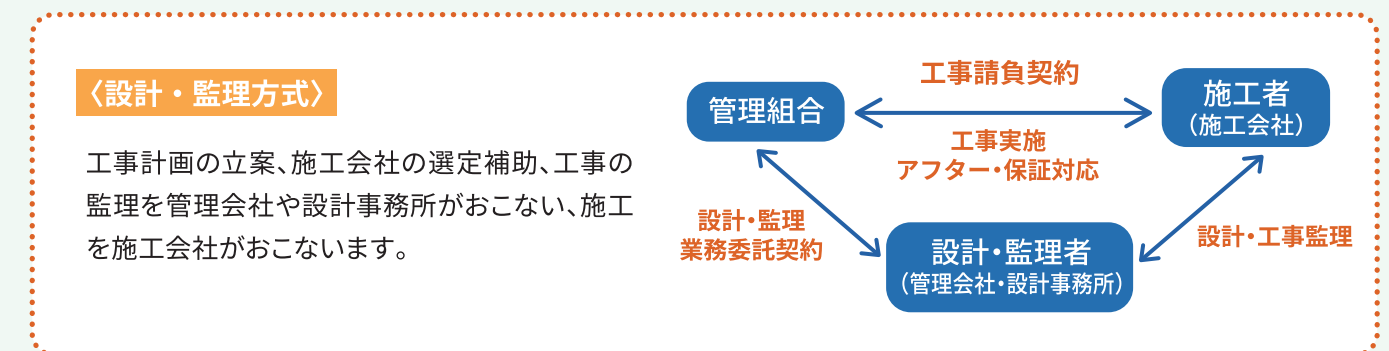
パートナー会社への発注方式



三井不動産レジデンシャルサービスでは…

Assist plan
アシストプラン

当社が定める品質・安全基準に基づいた施工ができる施工会社を管理組合に推奨し、工事計画の立案から着工までと、工事完了時の確認を支援します。



三井不動産レジデンシャルサービスでは…

Backup plan
バックアッププラン

当社管理マンションにおける実績のある設計事務所を推奨し、工事計画の立案、施工会社の選定補助、工事完了確認までを支援します。

Consulting plan
コンサルティングプラン

当社が設計・監理者として、工事計画の立案、施工会社の選定補助、工事完了確認をおこないます。

当社でご用意した**3つのプラン**の詳細は、次のページ以降をご参照ください。

Assist plan

アシストプラン

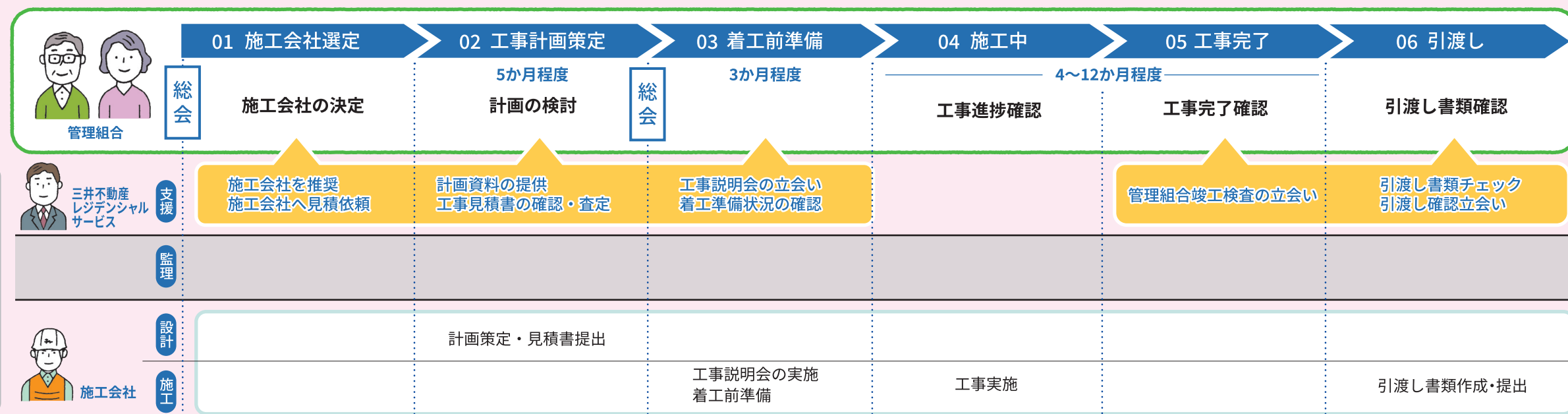
責任施工方式発注支援

POINT!

コストと品質のバランス

小規模マンション
建物形状がシンプルなマンション
向けプラン

当社がサポートする内容を
スリム化しつつポイントを
抑えて支援します



Backup plan

バックアッププラン

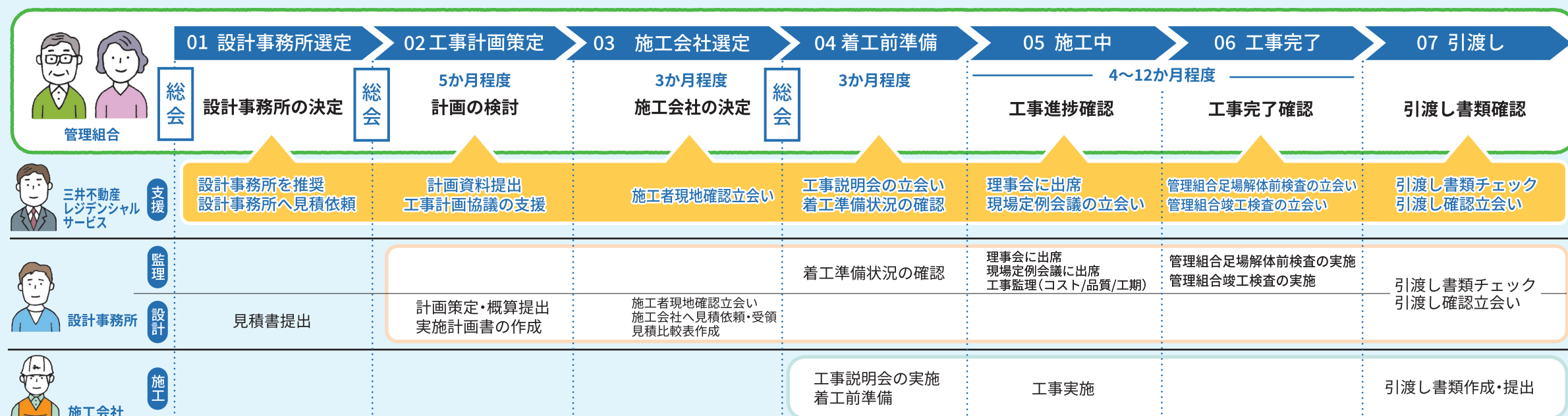
設計監理方式支援

POINT!

連携した手厚い対応

大規模マンション(タワー型・多棟型)
や建物形状が複雑なマンション
向けプラン

当社が設計事務所とともに、
工事検討から工事の完了ま
でを手厚く支援します



Consulting plan

コンサルティングプラン

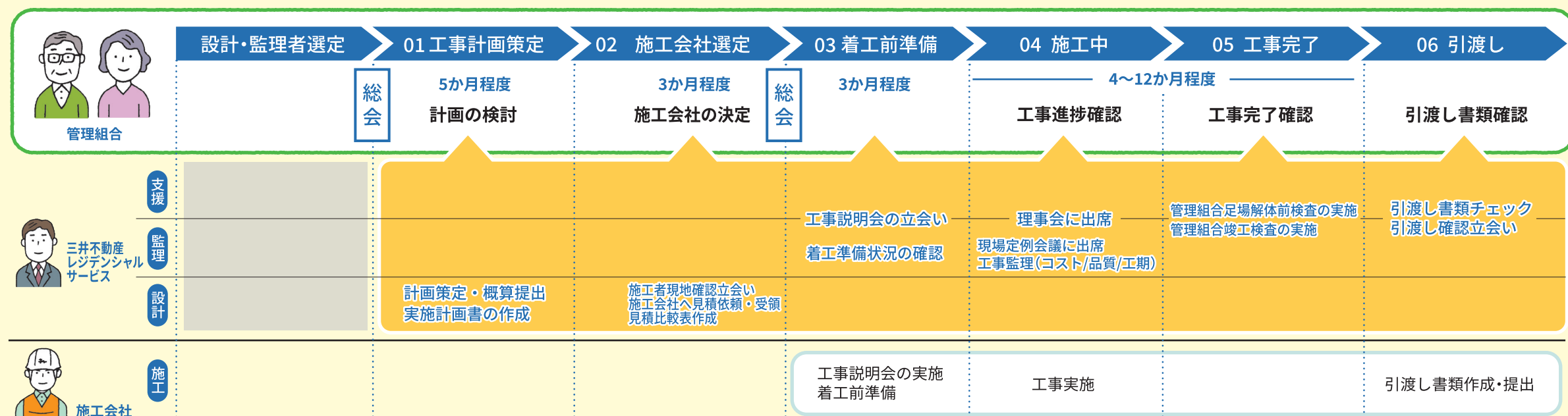
管理会社方式設計監理

POINT!

三井不動産レジデンシャル
サービスによる支援・設計・監理

当社による設計・監理を希望する
マンション向けプラン

当社独自の品質管理システムを
駆使した設計・監理業務を
実施します ※詳細はP.11をご参照ください



Assist plan

アシストプラン

責任施工方式発注支援

責任施工方式とは、工事計画の立案から施工までを施工会社が一貫しておこなう方式です。三井不動産レジデンシャルサービスでは、アシストプランとして当社が定める品質・安全基準に基づいた施工ができる施工会社を推奨し、工事計画の立案から着工までと、工事完了時の確認を支援します。

00 情報整理

建物調査診断、日常点検結果、修繕履歴、長期修繕計画などを整理し、効果的な工事計画(内容・予算)立案のための準備をします。
工事計画の立案から工事完了まで、管理組合の総会日程などを見据えたスケジュールをご提案いたします。

01 施工会社選定

工事計画の立案、工事を実施する施工会社選びを支援します。
当社が定める品質・安全基準に基づいた施工ができる施工会社を推奨し、管理組合にて1社の見積先を決めていただきます。
当社は、見積依頼から受領、依頼先決定までの検討を支援します。

02 工事計画策定

施工会社から管理組合に提出される見積書、工程表、仮設計画図などは専門的資料であるため、要約資料の作成、見積価格の査定などスムーズに工事計画が検討できるよう支援します。
また、必要に応じて組合員の皆さまに向けた工事計画に関する説明を補助し、合意形成を図ります。

03 着工前準備

管理組合と施工会社間で締結する工事請負契約書を確認することで適切な契約締結を補助し、工事に必要な各種届出、各種塗装の色決めなど管理組合の事前確認を要する事項の準備がスケジュールどおり進むよう支援します。また、着工前の工事説明会へ必要に応じて立会います。

04 施工中

05 組合検査・工事完了

管理組合竣工検査に立会い、工事の仕上りの確認を支援します。
また、施工会社による指摘内容の是正を含む工事引渡しまでのスケジュールを確認し、スムーズに工事の引渡しができるよう支援します。

06 引渡し

施工会社から管理組合に提出される竣工図書、工事保証書の内容や必要な資料が揃っていることを確認します。併せて当社より施工会社選定から引渡しまでの記録をまとめ、業務完了報告書として提出します。
また、管理組合が問題なく引渡しを受けられるよう立会いのうえ支援します。



Backup plan

バックアッププラン

設計監理方式支援

設計・監理方式とは、工事計画の立案、施工会社の選定補助、工事の監理を管理会社や設計事務所がおこない、施工を施工会社がおこなう方式です。
三井不動産レジデンシャルサービスでは、バックアッププランとして当社管理マンションにおける実績のある設計事務所を推奨し、工事計画の立案、施工会社の選定補助、工事完了確認までを支援します。

00 情報整理

建物調査診断、日常点検結果、修繕履歴、長期修繕計画などを整理し、効果的な工事計画(内容・予算)立案のための準備をします。
工事計画の立案から工事完了まで、管理組合の総会日程などを見据えたスケジュールをご提案いたします。

01 設計事務所選定

工事計画の立案、施工会社の選定補助、工事監理などをおこなう設計事務所選びを支援します。
当社管理マンションにおける実績のある設計事務所を推奨し、管理組合にて見積先を決めていただきます。
当社は、見積依頼から受領、依頼先決定までの検討を支援します。

02 工事計画策定

設計事務所が作成し、管理組合に提出される設計概算書(予算書)は専門的資料であるため、要約資料の作成を設計事務所へ依頼し、スムーズに工事計画が検討できるよう支援します。
また、必要に応じて組合員の皆さまに向けた工事計画に関する説明を設計事務所に依頼し、合意形成を支援します。

03 施工会社選定

工事を実施する施工会社選びを設計事務所とともに支援します。
設計事務所の主導のもと、当社が定める品質・安全基準に基づいた施工ができる施工会社のなかから管理組合にて複数社の見積先を決めていただきます。
見積受領後、設計事務所が比較表を作成し、管理組合での施工会社選びを補助します。

04 着工前準備

管理組合と施工会社間で締結する工事請負契約書を確認することで適切な契約締結を補助し、施工会社による工事に必要な各種届出、各種塗装の色決めなど管理組合の事前確認を要する事項の準備がスケジュールどおり進むよう設計事務所とともに支援します。また、着工前の工事説明会へ必要に応じて立会います。

05 施工中

06 組合検査・工事完了

原則毎週実施する設計事務所と施工会社との現場定例会議への出席や、管理組合のおこなう各検査に立会います。
また、工事引渡しまでのスケジュールを確認し、スムーズに工事が完了するよう支援します。

07 引渡し

施工会社から管理組合に提出される竣工図書、工事保証書の内容や必要な資料が揃っていることを確認します。同様に設計事務所から提出される工事監理報告書も確認します。併せて当社より設計事務所選定から引渡しまでの記録をまとめ、業務完了報告書として提出します。
また、管理組合が問題なく引渡しを受けられるよう立会いのうえ支援します。

Consulting plan

コンサルティングプラン

管理会社方式設計監理

設計・監理方式とは、工事計画の立案、施工会社の選定補助、工事の監理を管理会社や設計事務所がおこない、施工を施工会社がおこなう方式です。
三井不動産レジデンシャルサービスでは、コンサルティングプランとして日々のマンション管理を担う当社が設計・監理者の立場で、独自の品質管理システムにもとづいて工事計画の立案、施工会社の選定補助、着工前準備、各種検査、工事完了確認までをおこないます。

00 情報整理

建物調査診断、日常点検結果、修繕履歴、長期修繕計画などを整理し、効果的な工事計画(内容・予算)立案のための準備をします。
工事計画の立案から工事完了まで、管理組合の総会日程などを見据えたスケジュールをご提案いたします。

01 工事計画策定

当社が作成する設計概算書(予算書)は専門的資料であるため、スムーズに工事計画が検討できるよう要約資料も作成します。
また、必要に応じて組合員の皆さまに向けた工事計画に関する説明を補助し、合意形成を図ります。

02 施工会社選定

工事を実施する施工会社選びを補助します。
当社が定める品質・安全基準に基づいた施工ができる施工会社を推奨し、管理組合にて複数社の見積先を決めていただきます。
当社は、見積受領後に比較表を作成し、管理組合での施工会社選びを補助します。

03 着工前準備

管理組合と施工会社間で締結する工事請負契約書を確認することで適切な契約締結を補助し、工事に必要な各種届出、各種塗装の色決めなど管理組合の事前確認を要する事項の準備がスケジュールどおり進むよう調整します。また、着工前の工事説明会へ必要に応じて立会います。



04

施工中

05

組合検査・工事完了

原則毎週実施する施工会社の現場定例会議への出席や、**各検査**に立会います。
独自の**品質管理システムにもとづいた品質管理**をおこない記録します。
また、全体スケジュールや予算管理をおこない、スムーズに工事が完了するよう監理します。

■各検査

- ・施工会社との工程検査、足場解体前検査、竣工検査 など
- ・管理組合との足場解体前検査、竣工検査 など

■品質管理システムにもとづいた品質管理

品質管理システムを用いて確実に施工できていることを確認し、記録に残すことで高い品質管理を実現します。

主な確認・記録対象

- ・タイル面補修…浮き補修用の接着剤が十分に充填されているか
- ・アスファルト防水工事…材料の重ねしろが確保されているか
- ・鉄部塗装工事…さびの発生部分が除去されているか



06

引渡し

施工会社から管理組合に提出される竣工図書、工事保証書の内容や必要な資料が揃っていることを確認します。併せて当社より工事計画策定から引渡しまでの記録をまとめ、工事監理報告書として提出します。
また、管理組合が問題なく引渡しを受けられるよう立会います。



”施工管理”と”工事監理”について

大規模修繕工事では、“**施工管理**”と“**工事監理**”という、2種類の“**かんり**”が使い分けられています。
ここでは、この2種類の“**かんり**”について解説します。

施工管理

設計図書(見積書や仕様書等)にもとづいて、工事が計画どおりに進行するよう、安全、品質、工程、コスト、環境等のマネジメントをおこなうことをいいます。一般には、施工会社がこの役割を担います。

工事監理

管理組合に代わり設計図書と工事現場を照合して、設計図書どおりに工事が実施されているかどうかを確認することをいいます。一般には、管理会社や設計事務所がこの役割を担います。

※当社は、工事監理だけでなく、安全管理の基準や、居住の皆さまの住環境への配慮基準も定め、それに則った施工管理をおこなうことを施工会社と取り決めています。

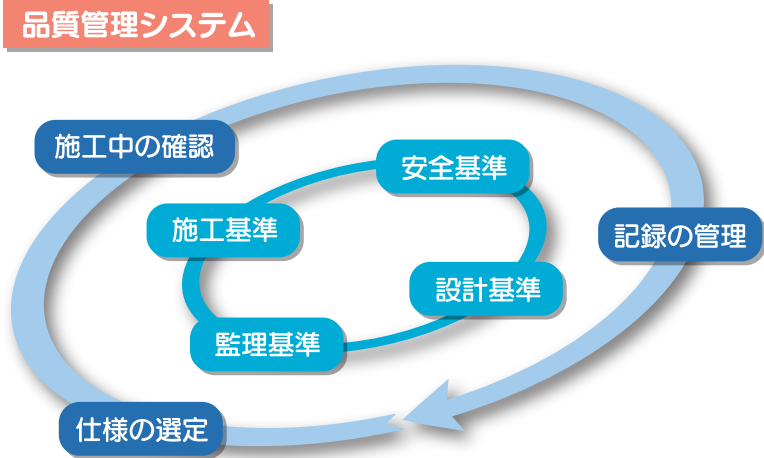
三井不動産レジデンシャルサービスの /

独自の品質管理システムについて

三井不動産レジデンシャルサービスでは、**大規模修繕工事に特化した独自の品質管理システムを構築**しています。これは、工事品質を実現するだけでなく、居住の皆さまと、工事関係者の安全を守る基準を含むシステムです。三井不動産レジデンシャルサービス、施工会社、設計事務所がプランごとに次の基準に則り工事計画策定、施工、監理をすることで、品質と安全を確保した工事を実現します。

品質管理システムの4つの基準

品質管理システムでは、設計、監理、施工、安全に関する基準を定めています。また、**工事計画策定において適切な仕様を選定し、施工中に確実に実施できているかを確認し、記録に残して管理**します。このサイクルを徹底して循環させることで、高い品質管理を実現します。



各プランにおける品質管理システムの適用

	設計基準	監理基準	施工基準	安全基準	概 要
Assist plan アシストプラン	 施工会社	—	 施工会社	 施工会社	品質管理システムに則り、施工会社が、工事計画策定から引渡しまでを実施、当社が一連の流れを支援するプランです。
Backup plan バックアッププラン	 設計事務所	— 設計事務所 独自基準	 施工会社	 施工会社	品質管理システムに則り、設計事務所が設計基準にもとづき工事計画を策定し、施工会社が施工・安全基準にもとづき施工から引渡しまでを実施、当社が一連の流れを支援するプランです。 ※工事の監理は、設計事務所の独自基準で実施します。
Consulting plan コンサルティングプラン	 三井不動産 レジデンシャル サービス	 三井不動産 レジデンシャル サービス	 施工会社	 施工会社	品質管理システムに則り、当社が設計基準にもとづき工事計画を策定し、施工会社が施工・安全基準にもとづき施工から引渡しまでを実施します。また、当社が監理基準にもとづき工事の監理をします。 当社が一連の流れに深く関与し、品質管理システムをすべて適用することで、効果を最大限に発揮するプランです。

設計基準

工事計画を策定するための基準

POINT 》 次回の大規模修繕工事(12～15年周期)まで大きな不具合が生じないことが目標であること
工事計画策定の経緯、意思決定の履歴が記録されていること

監理基準

工事の監理をするための確認・記録基準

POINT 》 あらかじめ確認すべき事項が明確になっていること
定めた事項を確認し、その結果が記録されていること

施工基準

策定された工事計画をもとに施工管理するための基準

POINT 》 あらかじめ定めておくべき手順、ルールが明確になっていること
定めた手順、ルールを踏まえた施工管理をし、その結果が記録されていること

安全基準

居住の皆さまと工事関係者の安全を守るための基準

POINT 》 居住の皆さまの動線、生活影響を考慮した仮設計画であること
タイミング、方法、情報量が適切な、広報や注意喚起であること

安全基準の一例

落下物防止対策

〈足場(作業床)、巾木、落下物防止ネット〉

細かな落下物を防ぐため網目状の作業床を使用禁止にしています。巾木と落下防止ネットを設置することで、材料や道具の落下を抑止しています。

防犯対策

〈侵入防止対策の鋼製フェンス〉

足場設置後、すみやかに鋼製フェンスを設置します。鋼製フェンスの高さは2.7mです。(一般的な高さ 1.8m)

安全対策

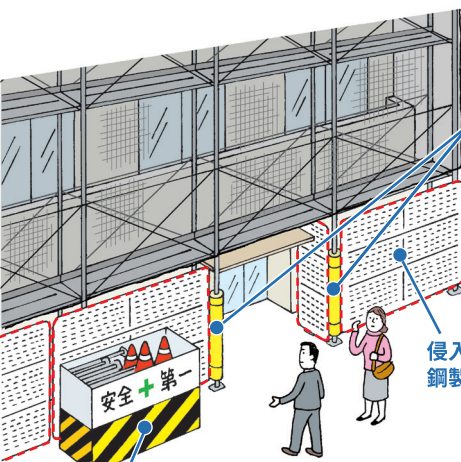
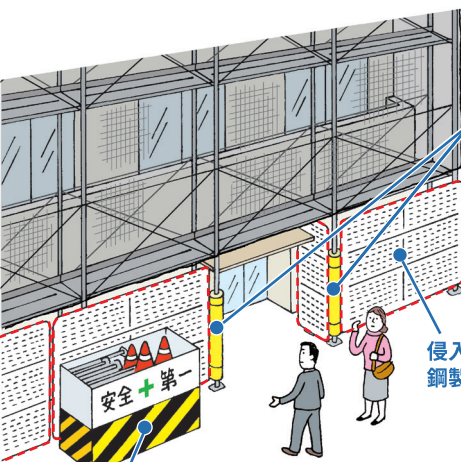
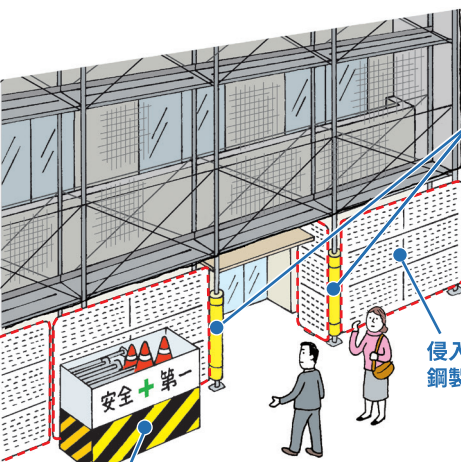
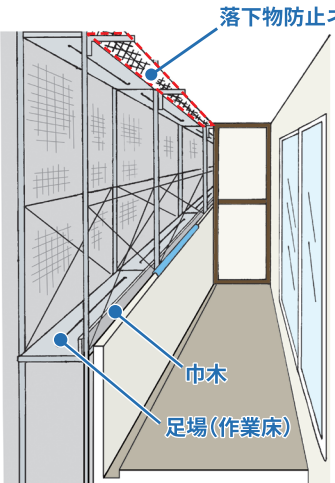
〈突起箇所の保護〉

けがをする恐れのあるコーナー部分や突起箇所は、クッション材などで保護します。

作業時間以外の安全対策

〈資機材などの置場の設置〉

作業時間外(夜間、休日等)には、工事で使用する材料・工具類はマンション敷地内においてガードフェンスなどで区画し、施錠した専用の置場で保管します。



工事の完了、そして次のサイクルへ

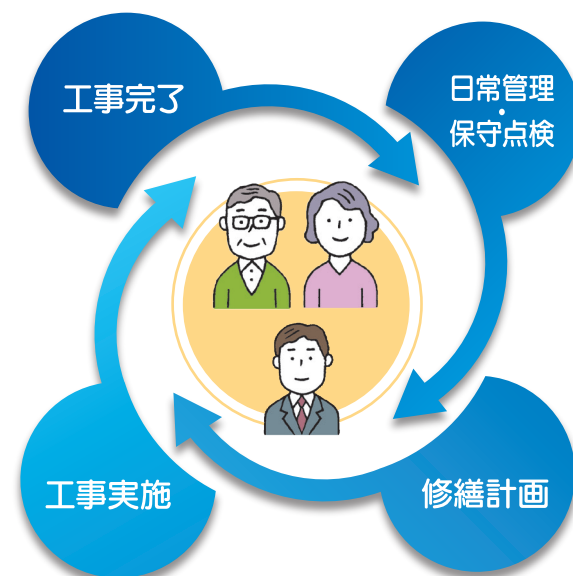
三井不動産レジデンシャルサービスは、マンション管理会社として大規模修繕工事完了後も、皆さまの快適な住まいと暮らしに寄り添います。

日常管理・保守点検

皆さまの住まいの資産価値を守り続けるため、日常管理と保守点検を続けていきます

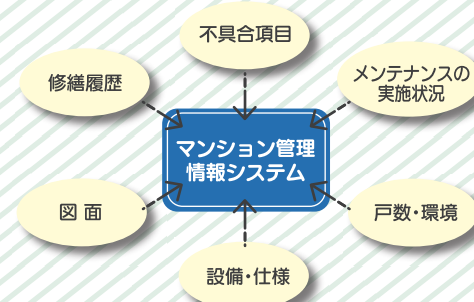
大規模修繕工事が完了したあとも、私たち三井不動産レジデンシャルサービスは、清掃をはじめとした日常管理をとおして、住まいに関する皆さまのニーズをしっかりと聞きしていきます。

また、マンションごとの点検項目にもとづき、的確で均質な保守点検を実施し、皆さまが快適に住み続けられるよう、大規模修繕工事完了後も身近でサポートします。



マンションの情報を集約した管理情報システムを活用しています

独自のマンション情報管理システムにて、マンションの基礎データはもちろん、メンテナンスの実施状況や修繕履歴にいたるまで、情報を集約しています。これにより建物・設備の適切な管理と修繕、実態に即した長期修繕計画の見直しのご提案などがおこなえます。



これからも住まいを快適に

次の大規模修繕工事に向けて暮らし続けたい大切な住まいを守ります

住まいを安全・快適に補修・維持管理していくには、12～15年周期の目安で大規模修繕を実施する必要があります。今回の大規模修繕で実施した工事の記録と、日常管理・保守点検の記録を蓄積し続け、次の大規模修繕の計画に活かしていきます。

住まいと暮らしのよきパートナーとして、皆さまのマンションを守り続ける「安心のサイクル」をお届けします。



歳月を重ねても美しく快適に。 「経年優化」する住まいを目指して。

三井不動産グループが進める「経年優化」の街づくり。

それは、時間の経過とともに、より住みやすくなっていく街をつくること。

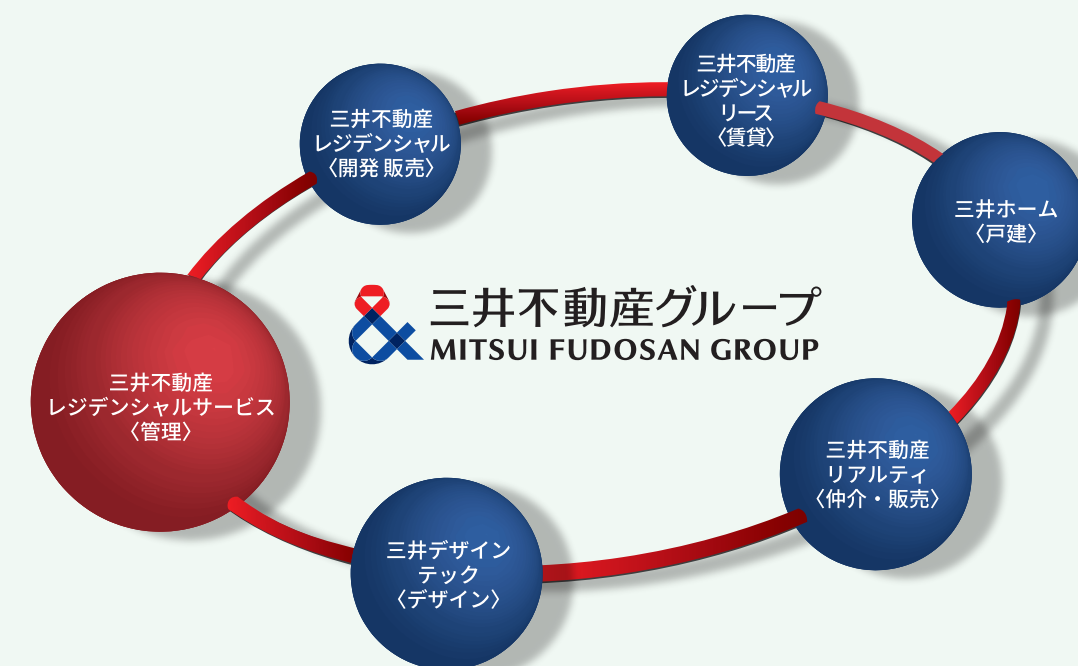
私たち三井不動産レジデンシャルサービスも、皆様と永きに渡ってお付き合いしていくパートナーとして、美しく快適な住まいを次世代へ受け継いでいくことを目指しています。

三井不動産のグループ力

三井不動産グループ内の連携により、上質なサービスをご提供します

三井不動産グループのマンションは、「製造（開発）」と「販売」を三井不動産レジデンシャルが、そして、私たち三井不動産レジデンシャルサービスが「管理」を担当。私たちは大規模開発マンション、ワンルームタイプのマンションなど、さまざまな建物管理をおこなう中で、マンションにお住まいの方々のご要望を的確に把握し、品質の高いサービスを提供することを目指しています。

三井不動産グループは、あらゆる事業を通して、お客様のニーズにお応えしてきました。総合力を生かし、これからもお客様の快適な暮らしをサポートするため、幅広いサービスを展開していきます。



総合知識のレベルアップを図る 体験型研修施設

すまラボ

マンションについての総合知識の向上を目的とした研修施設（すまラボ）。マンションの内側を「見て」「触れて」「体験して」確かめられるマンション管理の体験型施設です。この研修施設を利用し開催する「ライフサポーター（管理員）基礎導入研修」や「フロントスタッフ（コンシェルジュ等）研修」は東京都の職業訓練校として認定を受けています。



マンション施設が並ぶ研修スペース

くらしを見つめて、 私たちにしかできないことを。

ずっと暮らし続けたい、大切な住まい。

しかし、歳月による建物の劣化は避けられないもの。

いつまでも、安心して過ごせる住まいを維持するための

大掛かりな工事が、マンション大規模修繕です。

管理会社として、皆様の住まいに

誰よりも一番近くで寄り添ってきた、

私たち三井不動産レジデンシャルサービスが、

いままでも、そしてこれからも、

大切な暮らしを守り続けていきます。

大規模修繕に関するお問い合わせ先

 三井不動産レジデンシャルサービス

三井のマンションコールセンター

0120-8656-31

24時間受付(年中無休)

<http://www.mitsui-kanri.co.jp/>

三井不動産レジデンシャルサービス 



本資料に記載の内容は、マンションの状況、サービスの内容等により異なる場合があります。
本サービスは、管理組合支援もしくは設計・監理業務です。施工会社の工事施工に対する結果を保証するものではありません。