

大規模修繕工事 工事説明資料



 株式会社 湘南住建

工事期間中は本書をお手元に置いて頂きますようお願いいたします。

1

湘南住建からのメッセージ

お客様満足度100%が
わたしたちの喜びです。

「一生のお付き合い」をさせて頂く所存でございます。



酷暑の候、皆様に於かれましては、益々ご健勝のこととお喜び申し上げます。

このたび、貴マンションの快適な住環境と資産価値を守るため、
『〇〇〇〇〇〇〇〇〇大規模修繕工事』
を行わせて頂くこととなりましたので、ご挨拶申し上げます。

お住まいの皆様に満足度100%をご提供できるよう全力を尽くすと共に、
お引渡し後のアフターメンテナンスにおいても、皆様のマンションのある限り
「一生のお付き合い」をさせて頂く想いで万全を期す所存でございます。

工事お引渡しの際には、「株式会社湘南住建に依頼してよかったです！」
と皆様ひとりひとりに実感して頂けるよう、会社一丸となって本工事を進めて参る所存です。
工事期間中は大きな音やホコリ、危険な作業等がございます。

お住まいになりながらの工事ですので、ご不便をおかけすることもございますが、
皆様の安全と生活に支障をきたさないよう万全を期して現場運営を心掛けて参ります。
皆様のご協力とご理解を心よりお願い申し上げます。

工事説明資料では、皆様へのお願いや注意事項をご説明致します。
この資料をご覧頂き、工事期間中の疑問点などご質問頂ければ幸いです。

湘南住建

検索



<http://www.shounan-jyuken.jp/>

SJ 株式会社 湘南住建



〒257-0013
神奈川県秦野市曾屋5882-1
TEL : 0463-73-7468
FAX : 0463-73-7469
Mail : k-shounan.jyuken@jewel.ocn.ne.jp



〒257-0013
神奈川県秦野市上大槻427-7

■ 湘南住建のご紹介	.....	p3
■ 工事概要	.....	p4
■ 施工管理体制	.....	p5
■ 現場代理人、現場担当者の紹介	.....	p6
■ 工事内容の概要	.....	p7
■ 工事箇所	.....	p9
■ 概略工程表	.....	p13
■ 共通仮設計画図	.....	p15
■ 工事中の連絡	.....	p17
■ バルコニー関連	.....	p19
■ 防犯対策	.....	p21
■ 各種工事の注意事項	.....	p22
■ よくあるお問い合わせ	.....	p26



3

湘南住建のご紹介



品質第一主義を掲げる、改修工事のプロフェッショナルです



会社名	株式会社 湘南住建			
代表者	代表取締役 石井 実			
本社	神奈川県秦野市曾屋5882-1			
工事部事務所/資材置き場	神奈川県秦野市上大槻427-7			
会社設立	2010年 7月			
資本金	6,000万円			
社員総数	24名/80名(協力作業員)			
有資格者	□一級〇〇〇〇	名	□一級〇〇〇〇	名
	□二級〇〇〇〇	名	□二級〇〇〇〇	名
	□二級〇〇〇〇	名	□二級〇〇〇〇	名
建設業許可番号	神奈川県知事許可(般-26)第80962号			
ISO認証番号	〇〇〇〇〇〇〇〇			
加盟団体	〇〇〇〇〇〇〇〇			

4

工事概要



皆様の安全と生活に支障をきたさないよう万全を期した現場運営

工事名称 ○○○○○大規模修繕工事

工事場所 ○○○○○○○

工事期間 2025年○月○日(○)～2025年○月○日(○)

雨天等による天候不順が続いた場合は工事期間を変更する場合があります。

作業日 月曜日～土曜日

原則として、日曜・祝祭日は作業を休みます。

しかしながら、工事遅延回復やご在宅が必要な作業の場合、止むを得ず作業を行うことがございます。
その場合は事前にお知らせ致します。

作業時間 8:30～17:30(最大延長18:00)音の出る工事は9:00～17:00

作業を中断できない場合など、30分程延長させて頂く場合がございます。片付けをして18:00には完全撤退とさせて頂きます。

建物概要 ○○○○○○造 ○棟 地上○階/住戸数:○○戸

- 工事概要
- | | |
|------------|------------|
| 1. 共通仮設工事 | 5. 外壁等塗装工事 |
| 2. 直接仮設工事 | 6. 鉄部塗装工事 |
| 3. 下地補修工事 | 7. 防水工事 |
| 4. シーリング工事 | 8. その他工事 |



5

施工管理体制



安全・確実な現場管理のために、全社一丸となって邁進します

発注者 ○○○○○株式会社

監理者
株式会社○○○○○

施工者 株式会社湘南住建

統括事業部

8888

○○ ○○

8888

○○ ○○

8888

○○ ○○

8888

○○ ○○

大規模修繕工事 現場事務所

現場代理人



湘南 太郎



緊急連絡
センター

夜間や休日等の緊急時に備えて専門スタッフが
24時間365日受付対応いたします。

お電話の際は、必ず『○○○○○○○ ○○○号室』とお伝え下さい。



現場担当者

しょうなん

たろう

湘南

太郎

現 住 所 神奈川県秦野市

生 年 月 日 2010年 7月



竣工	件名	階数	戸数
2024年	エル・ペサージ山中湖第2回大規模修繕工事	5階	47戸
2024年	厚木宿舎改修建築工事	-	-
2024年	グランプレシア大規模修繕工事	10階	174戸
2023年	クレストシティタワーズ横浜大規模修繕工事	20階	332戸
2022年	ドメーヌ熱海伊豆山大規模修繕工事	9階	110戸
2022年	ヒルサイドテラス豊ヶ丘-1団地 大規模修繕工事	2階	115戸
2021年	横浜パークタウン団地中間時鉄部塗装工事	3~11階	2597戸
2021年	横浜パークタウン団地中間時鉄部塗装工事	8階	157戸
2020年	多摩ニュータウン南大沢学園一番街団地 第2回大規模修繕工事	4~14階	1070戸

各工事における重要なポイントを押さえて、高い品質を実現します

- 新築工事と一番の違いは、既存であるものを撤去し、新設や更新を行います。
- 外壁タイル張替時等の更新後に下地が見えなくなる部分の下処理に重点を置いております。

1 共通仮設工事

騒音 ホコリ 臭い

- 工事を行うための仮設施設です。
- 資材倉庫、仮設洗い場、仮設トイレ、廃材コンテナ等の設置などがあります。



現場事務所(例)



廃材コンテナ(例)

2 直接仮設工事

騒音 ホコリ 臭い

- 建物の廻りに足場を組み立て、工事用の作業足場をつくります。
- また、塗料等の飛散・工具等の落下防止のため、メッシュシートを張ります。



メッシュシート(例)



落下物養生(例)

3 タイル工事

騒音 ホコリ 臭い

- 建物躯体のタイルにおける不具合箇所を補修します。
- これにより建物の性能を回復させ寿命を延ばす、大切な工事です。



不具合部マスキング(例)



エポキシ樹脂注入(例)



モルタル目地埋め(例)



4 車体・下地補修工事

騒音 ホコリ 臭い

- 建物車体の下地における不具合箇所の補修をします。
- これにより建物の性能を回復させ寿命を延ばす、大切な工事です。



下地マスキング(例)



フィラー処理(例)



Uカット処理(例)



鉄筋露出補修(例)

5 塗装工事

騒音 ホコリ 臭い

- 外壁や鉄部を塗装します。
- これにより、車体コンクリートや鉄部等を保護し、美観も回復させます。
- 外壁等は水性塗料を使い、臭気を減らします。



外壁裏塗装(例)



鉄部塗装(例)

6 防水工事

騒音 ホコリ 臭い

- 建物の屋根・床や外壁目地・サッシ等開口部廻りの劣化したゴム状の防水材(シーリング)を新設します。
- これにより漏水を防止することにより居住性を高めます。



ウレタン塗膜防水(例)



シーリング工事(例)



貴マンション様は以下の工事が対象となります。

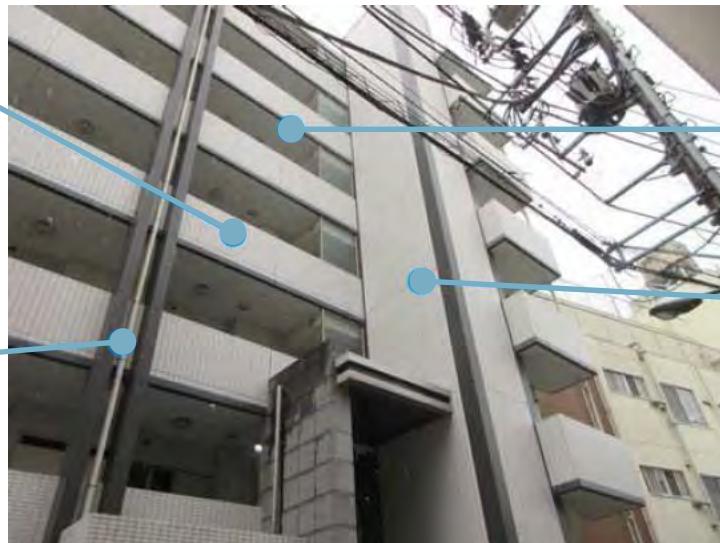
1 外観

外壁タイル面

- 不具合部補修
- 高圧水洗浄

縦樋

- 塗装



天井

- 不具合部補修
- 高圧水洗浄
- 塗装

打継目地

- シーリング打替

2 屋根廻り

避雷針 アンテナ基礎

- 塗装

笠木・端部

- 不具合部補修
- 高圧水洗浄
- ウレタン塗膜防水
- 改修用ドレン設置

屋上平場

- 不具合部補修
- 高圧水洗浄
- 改質アスファルト防水
- 脱気筒設置



通気管

- 塗装



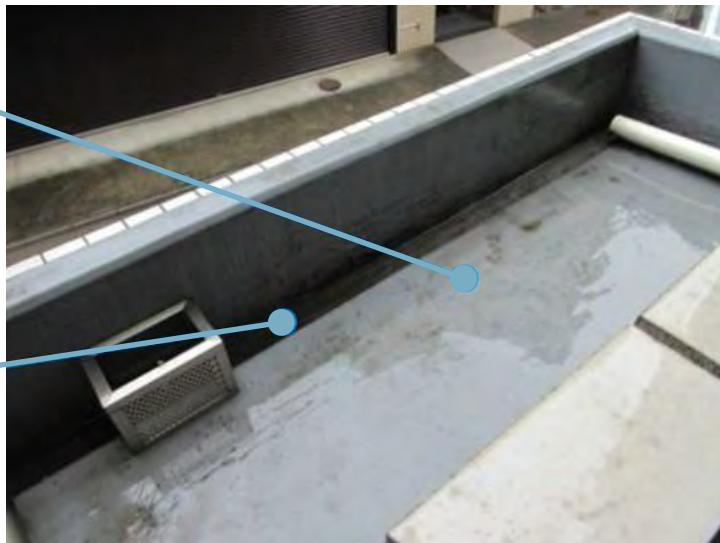
3 3階庇

平場防水

- 不具合部補修
- 高圧水洗浄
- ウレタン塗膜防水

側溝・立上防水

- 不具合部補修
- 高圧水洗浄
- ウレタン塗膜防水



4 バルコニー

天井

- 不具合部補修
- 高圧水洗浄
- ウレタン塗膜防水

隔て版

- 塗装
- ステッカー張替

手摺壁

- 不具合部補修
- 高圧水洗浄
- 塗装

サッシ廻り

- シーリング撤去
- シーリング新設

床平場

- 既存撤去
- 長尺シート張替

側溝・立上

- 高圧水洗浄
- ウレタン塗膜防水





5 廊下

天井

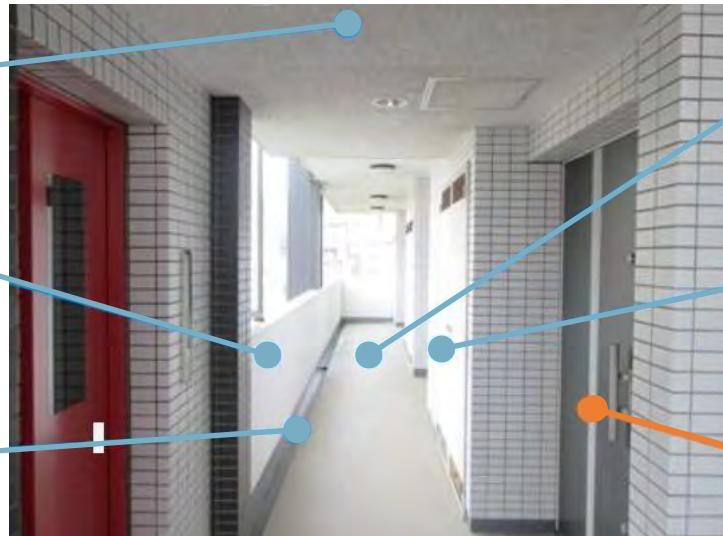
- 不具合部補修
- 清掃
- 塗装

廊下壁

- 不具合部補修
- 高圧水洗浄
- 塗装

側溝・立上

- 高圧水洗浄
- ウレタン塗膜防水



廊下床

- 高圧水洗浄
- 既存撤去
- 長尺シート張替

MB扉

- 塗装

玄関扉三方枠

- 塗装(部屋内共)
- 全戸対象**

6 階段

床平場

- 高圧水洗浄
- 長尺シート張替

側溝・立上

- 端末シール打替
- 高圧水洗浄
- ウレタン塗膜防水



壁面

- 不具合部補修
- 高圧水洗浄
- 塗装

段部

- 高圧水洗浄
- 長尺シート張替



7 その他

消火栓ボックス

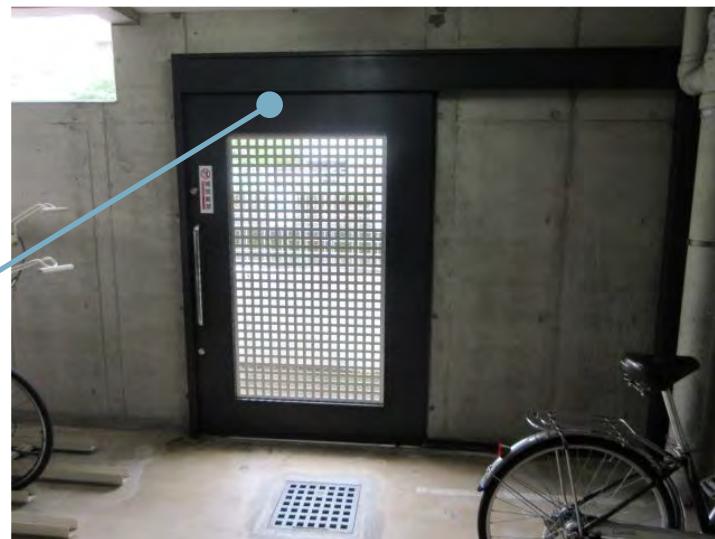
- 更新



8 その他

駐輪場扉

- 塗装



概略工程表

本工事は、以下のスケジュールを予定しております。

大規模修

*雨天等、環境不順な場合、作業を順延とし工程は天候、その他の諸条件により前後する場合があります。

長期休工期間は、ガードマンによる巡回を行います

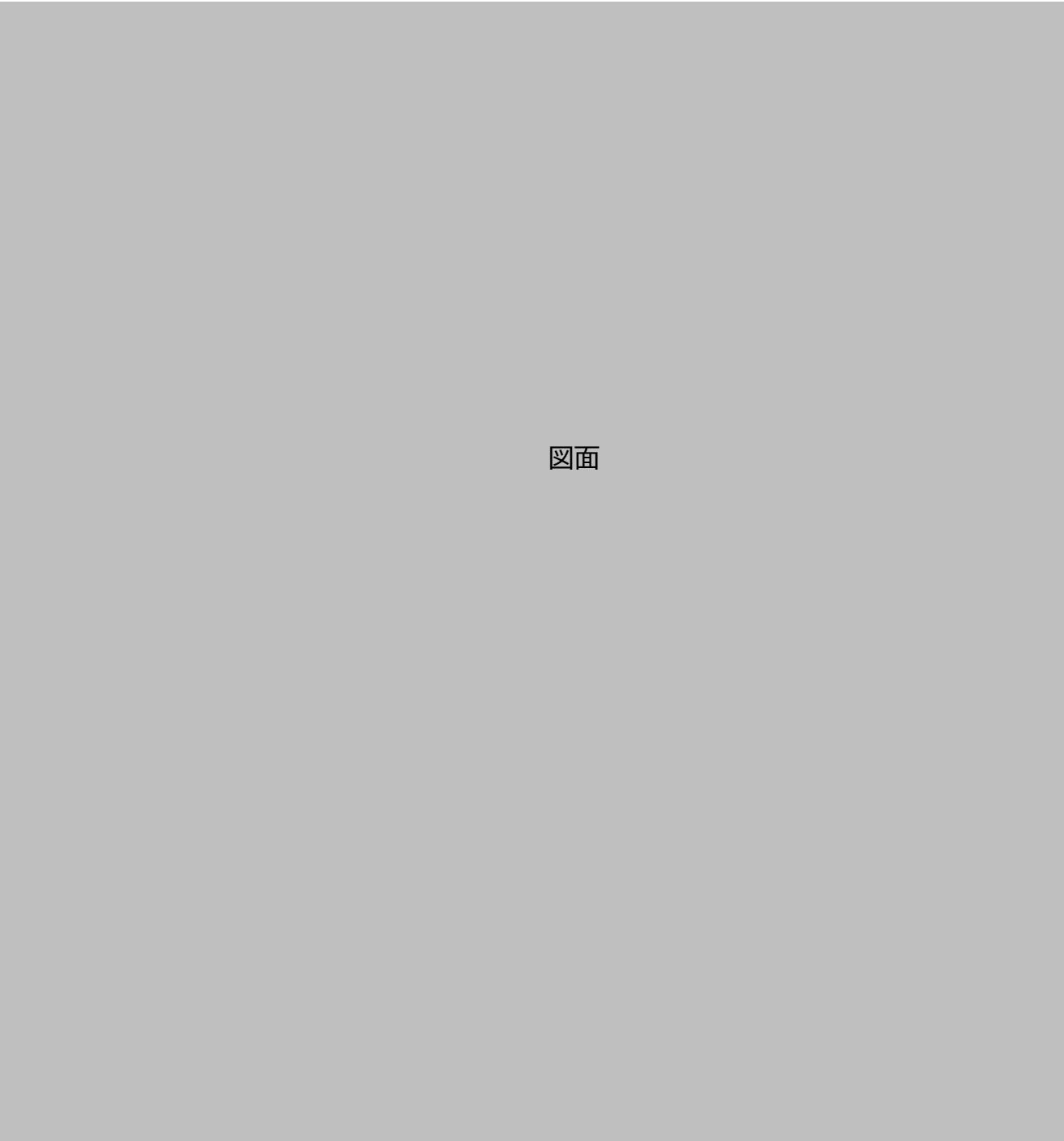


繕工事概略工程表(案)

本工事の仮設計画図は、以下を予定しております



凡例



図面



ガードマンを適宜配置致します



資材倉庫(例)



廃材置場(例)



洗い場(例)

近隣アパートを養生の上、現場事務所兼詰所を設置します。



鋼製足場(例)



メッシュシート養生(例)



出入口養生(例)



朝顔養生(例)



1階廻り金網養生(例)



昇降階段(例)

居住者様との円滑なコミュニケーションで、毎日の安心を届けます



現場事務所・当社

工事用
掲示板

エントランスに設置し、以下の情報を掲示します。

- 当日の作業内容
- 週間工程表
- 月間工程表
- 配布チラシ
- 洗濯物情報※

※ 毎日更新



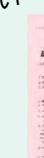
お知らせ・ご連絡

配布
チラシ

各種作業に伴うお知らせとお願いチラシを配布します。

配布用紙は**ピンク色**になりますので、捨ててしまわない
ようお願いします。※

チラシは作業ごとに着手3~7日前に各戸に対して
配布します。



連絡ポスト
の設置

連絡ポストでは以下の問い合わせやご意見を承ります。

- お問い合わせ用紙
- 各種アンケート用紙
- 工事についてのご意見、ご要望



お部屋番号	号室
氏名	
ご用件	

お問い合わせ

お問い合わせ

お電話やメールでのお問い合わせも、
承っております。



居住者のみなさま



お知らせ・ご連絡

ご不便をおかけしますが、皆様のご協力をお願いします。



工事用掲示板(皆様へのご連絡)

- マンション内エントランスに工事用掲示板を設置します。
- 都度「工程」「工事のお知らせ」等を掲示しますので、ご確認をよろしくお願いします。

※ 必要に応じ、着手3~7日前に各戸集合ポストに「工事のお知らせ」を配布致します。

洗濯物情報

2025年7月1日 水曜 お洗濯物情報											
* 洗濯物情報の記号・凡例説明 *											
○：干せます。△：8時～17時30分間は干せません。×：干せません。朝日プランへ出入り出来ません。											
ALX	6F ~ 11F										
B1K	1F ~ 5F										
1001-2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1001-3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1001-4	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1001-5	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1001-6	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1001-7	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1001-8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1001-9	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1001-10	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1001-11	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ELX	6F ~ 11F										
ELX	1F ~ 5F										
1102	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1103	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1104	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1105	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1106	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1107	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1108	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1109	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1110	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1111	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
H1K											
1101-1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1101-2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1101-3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1101-4	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1101-5	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1101-6	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1101-7	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1101-8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1101-9	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1101-10	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1101-11	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

- 毎日午後3~4時頃までに翌日分の洗濯物情報を掲示します。
- 洗濯物が干せる場合は「○」、在宅であれば干せる場合は「△」、干せない場合は「×」印で掲載します。
- バルコニー内に作業員が入らない場合でも、塗料などの飛散等を考えて洗濯物が干せなくなることもございます。
- 部屋干し用洗剤を各所一個ずつ無償配布させて頂きますのでご活用下さい。

※ 工事用掲示板、エレベーター内、工事用サイトにも同じ内容を掲載しております。

ご不明な点はお気軽にご質問ください

1

網戸について取り外し

※ 期間●月中旬頃・復旧期間●月下旬頃



期間内に取り外しをお願いします。

- 工事の支障となりますので、各自で取外して頂き、室内での保管をお願いします。



網戸の室内保管用として大きなビニール袋を無償でご提供します

- 室内での保管中、損傷・紛失した場合は責任を負えませんのでご了承下さい。
- 網戸の取外しが困難な場合は現場事務所にご連絡下さい。
- 網戸の取り外し方について、取外し方を明記したお知らせを配布致します。

2

バルコニー内のお荷物について



室内保管をお願いします。

- 工事の支障となりますので、エアコン室外機、物干しざお以外は、各戸にて処分又は室内での保管をお願いします。
- 月中旬頃までにお片付けをお願いします。
- 足場が架かり次第バルコニーを調査させて頂きます。
- 必要に応じて移動して頂きたいお荷物に関しましては、ご案内いたします。

3

バルコニー内の置物・タイルやスノコ等敷物について



解体・ご移動をお願いします。

- 工事の支障となりますので、物置は各戸にて解体又はご移動を、敷物は各戸にて解体をお願いします。
- 個人での解体が難しい場合は、個人負担（オプション）工事にて対応させて頂きます。
- 解体した物置・敷物の再組立は劣化によりできない場合多いため、申し訳ございませんが承ることができません。

ご不明な点はお気軽にご質問ください

4

廃材処分サービスについて

※ 詳細は事前にお知らせを配布します。

工事着手後に、バルコニー内の不要物（通常処分可能な物）捨て場を設けますので、設置期間内にご活用ください。

※ 処分できるもの、できないものがご不明な場合は現場事務所までご連絡ください。

バルコニー内にある小物類が対象となります

廃棄できるもの



廃棄できないもの



設置期間

●月上旬～●月中旬
(●:●～●:●)

図面

安心して生活して頂けるよう、工事を進めて参ります

1

二重施錠器



二重施錠器



※ 開き戸には使用できませんのでご注意下さい。

- 工事期間中は足場が架設されるため、不審者の侵入の危険性が高まります
- 上階であっても、足場を使ってバルコニー側からの侵入が容易になります。

そのため、工事期間中、窓は防犯のため必ず各戸で内側より施錠を忘れないようにお願いします。

- 工事が始まりましたら、ご希望のお宅には引き違い窓に取り付けできる補助錠の「ロックマン(二重施錠器)」を無償で配布致します。
- 工事着工後に全戸分ご用意致しますので、ご遠慮なくお申し付け下さい。

あくまで防犯効果を高めるための補助錠です。
必ず各戸で施錠を忘れないようにお願いします。

2

不審な営業

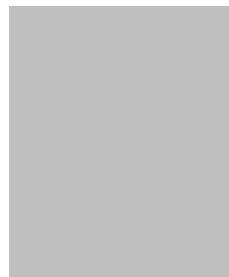
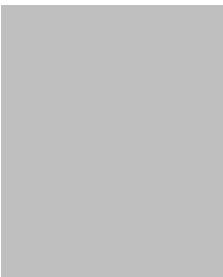


- 足場が立上がりると、工事中であることが一目瞭然です。
- そのため、工事期間中に「工事を行っている者です」と、当社を騙る不審な営業が行われる場合があります。
- 当社では、このような営業は一切行いません。オプション工事等の個人有償工事のご案内は、必ずお知らせを配布して行います。

不審に思ったら、すぐに現場事務所までご連絡下さい。

3

当社作業員と外部者との識別



- 全作業員は当社指定の ベストを着用し、
部外者との識別を図ります。
- ベストは通し番号を振り、個人識別番号を決定の上、
管理致します。



仮設資材の搬入

- 足場の資材搬出入時、トラック等の車が建物周辺に停車致します。
- 運転には充分注意しますが、危険ですので、なるべく近寄らないようにご注意ください。
- 付近に安全誘導員を配置いたしますので、ご通行の際は、安全誘導員の指示に従ってください。



足場の組立・解体

- 足場の組立・解体時など、重い物が落下すると大変危険です。
- 作業中はもとより『立入禁止』区域などには、絶対に近寄らないで下さい。
- 作業の区画やまわり道をお願いすることもございます。ご協力ください。



歩行は充分ご注意下さい

- 塗装中、出入りの際にペンキが衣服等や靴の裏に付着する恐れがあります。充分にご注意ください。
- ※ 万が一付着してしまった場合、塗料の種類によっては落せることもございますが、ほとんどの場合、付着してしまうと落とすことができません。

高圧水洗浄時の注意

- 外壁等を高圧水で洗浄致しますので、バルコニーの使用ができません。
- 施工中、隙間や結露排出孔より室内に水が入ることがあります。
- そのため、鍵を閉め、サッシ内側レールにタオルや雑巾等を敷き込んでおいてください。
- また、パソコン等電気製品は開口部より離してください。



雨天の時は内部作業です

- 工事は、外部(外壁等)作業を優先して行います。
 - しかしながら、雨天の場合は廊下等、雨のかからない場所、内部の工事に変更する場合があります。
- ※ ただし、低温、多湿のときは作業を中止する場合があります。





バルコニーへの出入り禁止

- バルコニー部分の塗装をする際、サッシをビニールで覆い塗料がガラスやサッシに付着しないようにします。
- バルコニーへの出入りができませんが、エアコンの使用は可能です。

※ 緊急時や非常時等は、ビニールを破ってください。



工事中のプライバシー確保

- 工事中は、各戸のバルコニーへ立ち入っての作業となり、ほとんどが建物側(室内側)を向いて行います。
- 予期せぬトラブル防止やお住まいの方のプライバシーを守る意味からも、カーテン閉めのご協力をお願いします。
- レースカーテンのみでも、室内はほぼ見えません。



バルコニーへの水撒き・エアコンについて

- 防水工事は水を嫌うため、着工の前日に絶対に水を撒かないでください。
- バルコニー防水時、サッシの開閉は可能ですが、出入りはできません。
- エアコンは常時使用できます。

騒音・ホコリの発生



- 足場組立・解体工事、下地補修工事、タイル研ぎ工事中などは騒音やホコリが発生します。ご了承ください。



換気にご注意下さい

- 塗装・防水工事の際、臭いが発生します。
 - なお、廊下側とバルコニー側を同時に施工することはございません。
 - 施工している面とは反対側の窓を開けて十分な換気をお願いします。
- ※ 換気扇を回すと外部より臭いを吸い込みますので臭いの発生面から離れた窓を開けてご使用ください。



化学物質過敏症

- 化学物質過敏症など臭いに関する持病をお持ちの方は、現場事務所にSDS(製品安全シート)を用意しておりますので、ご相談ください。





Q1 工事について、わからないことはどうすれば良いですか？

A1 現場事務所までご相談下さい。

- 作業員は各所作業ごとの専門職のため、工事全体のことを把握しておりません。
- 工事に関するお問合せは、作業員ではなく、必ず現場スタッフ『鐘ヶ江』までお願ひします。

Q2 バルコニー内の片付けはどのようにすれば良いですか？
また、時期はいつになるのでしょうか？

A2 各工事と時期は以下の通りです。

●月上旬頃

足場組立工事

●月中旬頃

各種工事

●月下旬～●月上旬頃

足場解体工事

手摺に取り付けているものが
あれば事前に外して下さい。

バルコニー内に入っての作業
となりますので、貴重な物・壊
れやすい物等は事前に片付け
て下さい。

足場架設後、全戸のバルコニー
をチェックし、各戸に片付け状
況を投函致します。

壁・サッシ廻り・天井等すべて
の部位が工事対象ですので、
大きな物(物置等)も片付けて
下さい。

工事終盤に、最終アンケート
を配布します。

各戸でご確認頂き、問題がな
ければバルコニーへお荷物を
戻して頂くことができます。

Q3 バルコニーの物を、一時開放廊下へ置いても良いですか？

A3 開放廊下へは置かず、室内へ移動して下さい。

- 開放廊下は避難通路です。物を置くことができません。
- また修繕工事はバルコニー側から優先して作業を行いますが、雨天等は予定を
変更して共用廊下の工事を進めます。

Q4 バルコニーの大きな植木やテーブルはどうすれば良いですか？

A4 個別にご連絡致します。

- 足場が立ち上りましたら、全戸のバルコニー調査を行います。
- お願い事項やご対応方法等は個別にご相談させて頂きますので、ご協力をお願
いします。

よくあるお問い合わせ

Q5 工事中、網戸は取り外すのでしょうか？また、取り外した網戸は、どのように保管するのでしょうか？

A5 外部に網戸があると施工できない箇所がございます。
工事の支障になりますので、取外しをお願い致します。

●月中旬頃

取外し

●月下旬頃

取付け



Q6 工事中に在宅が必要なときはありますか？

A6

対象住戸

エアコン室外機の
取外し・取付け

在宅時間目安
約30分～1時間程度

対象住戸

足場解体前アンケートに
による手直し工事のとき

在宅時間目安
約1～2時間程度

* ご在宅が必要な工事については、必ず事前(2週間前目安)に一定期間のなかのご都合の良い日をアンケートなどで確認し実施日を決定致します。

工事中のお問い合わせ先

工事期間中、工程その他工事に関するお問合せ・ご質問は、
作業員に直接ではなく、当社社員へおしつけ下さい。



現 場 事 務 所

大規模修繕工事

設 営 場 所

●●

受付対応時間

月曜日～土曜日（祝・祭日は除く）
8:30～17:30

連 絡 先

00-0000-0000
00-0000-0000

現 場 代 理 人

湘南 太郎

連 絡 先

000-0000-0000
○○○@○○○○