

MIYAZAKI Architectural office.



会社案内
Introduction to MIYAZAKI Architectural office

株式会社 宮崎建築設計事務所

会社概要

株式会社 宮崎建築設計事務所

代表者 代表取締役 宮崎 勝秀

所在地 〒700-0975
岡山市北区今2丁目5-3TEL (086) 241-2622 FAX (086) 245-1789
E-mail info@miyazaki-arc.com
HP <http://www.miyazaki-arc.com/>業務内容 1,建築設計監理業務
2,都市計画、都市再開発の設計業務

登録 一級建築士事務所 岡山県知事登録 12319号 (ISO9001:2008認証取得)

沿革 1976年 7月 宮崎一級建築士事務所 開業
1985年 1月 組織変更 株式会社 宮崎建築設計事務所
2006年10月 高梁営業所開設所属団体 一般社団法人 日本建築学会会員
公益社団法人 日本建築家協会/中国支部幹事
一般社団法人 岡山県建築士事務所協会/会長
一般社団法人 岡山県建築士会
協同組合 岡山県設計技術センター/元理事長
岡山建築設計クラブ/元代表幹事
岡山中央ライオンズクラブ/元会長
一般社団法人 名古屋工業会岡山元支部長(名古屋工业大学同窓会)
岡山県立操山高校同窓会/副会長
岡山経済同友会/幹事
岡山地方・簡易裁判所/専門委員、民事調停委員、司法委員、仲裁委員
岡山検察審査協会会員
NPO法人 岡山県マンション管理組合連合会 理事スタッフ 一級建築士 11名 建設マネジメント 1名
二級建築士 5名 消防設備士・一級電気工事施工管理技士 1名
建築設備士 1名 マンション改修コンサルタント 1名
総務 2名

受賞歴

- 2023年 令和4年度 岡山市景観まちづくり賞
(株式会社システムエンタープライズ新社屋)
- 2018年 旭日双光章 (平成30年5月9日)
- 2016年 国土交通大臣表彰
- 2016年 平成27年度 岡山市景観まちづくり賞 (岡山市立市民病院)
- 2012年 平成23年度 岡山市景観まちづくり賞 (しな子レディースクリニック)
- 2011年 國土交通省局長賞 (岡山市西大寺公園「百花プラザ」都市公園)
- 2010年 第3回おかやまUDコンテスト 優秀賞 (百花プラザ)
- 2008年 建設事業関係功労者知事表彰
- 2005年 日本建築士事務所協会連合会 奨励賞 (吉備中央町大和小学校)
- 2001年 岡山市まちづくり賞 (くまの子保育園)
- 1996年 岡山市まちづくり賞 (岡山市御南公民館)
- 1990年 岡山市優秀建築物賞 (エクセルメゾン岡山)
- 1981年 岡山県地域木造住宅コンクール優秀作品賞 (小坂歯科住宅)
- 1980年 岡山市優秀建築物賞 (操南保育園)
- 1977年 岡山市優秀建築物賞 (井上歯科ビル)

株式会社システムエンタープライズ新社屋
令和4年度
岡山市景観まちづくり賞受賞岡山市立市民病院
平成27年度
岡山市景観まちづくり賞受賞しな子レディースクリニック
平成23年度
岡山市景観まちづくり賞受賞百花プラザ
国土交通省局長賞
第3回おかやまUDコンテスト優秀賞吉備中央町大和小学校
日本建築士事務所協会連合会 奨励賞

実績



岡山市立市民病院

(久米設計・宮崎建築設計事務所JV)
用 途： 総合病院（400床）
構造・規模： SRC造 8F 約33,843.9m²
竣工年月： H26年12月



医療法人東浩会 石川病院

用 途： 診療所
構造・規模： S造 4F 7,076.77m²
竣工年月： H28年2月



赤磐市立熊山診療所

用 途： 診療所
構造・規模： S造 2F 1,218.23m²
竣工年月： H26年5月



岡山ハッピィライフ操風

用 途： 診療所、デイサービス
サ-ビス付高齢者向け住（72室）
構造・規模： S造 5F 4,177m² (50室)
竣工年月： H24年12月



市立備前病院

(久米設計・宮崎建築設計事務所JV)
用 途： 総合病院（90床）
構造・規模： RC造 5F 7,776m²
竣工年月： H24年8月



（仮称）せのお駅前ビル

用 途： 診療所・老人デイサービス・
サ-ビス付高齢者向け住宅
構造・規模： S造 3F 2,579.37m²
竣工年月： H25年9月



河合外科内科

用 途： 医院・リハビリテーション
構造・規模： S造 3F 1,089m²
竣工年月： H20年10月



しな子レディースクリニック

用 途： 診療所（婦人科・皮膚科）
構造・規模： RC造 2F 地下1F 483m²
竣工年月： H22年12月



（社福）敬人会特別養護老人ホーム 白亞館

用 途： 特別養護老人ホーム 増築
構造・規模： RC造 5F 6,370.59m²
竣工年： H23年

実績



早島保育園

用 途： 保育園
構造・規模： W造 2F 1,547.08m²
竣工年月： H25年3月



津山市立北小学校

用 途： 小学校
構造・規模： RC造 3F 4,059.09m²
竣工年月： H24年3月



遍照保育園

用 途： 保育園
構造・規模： RC造 2F 1,265.89m²
竣工年月： H18年6月



真庭落合こども園

用 途： 幼稚園・保育園
構造・規模： S造 平屋 1,507m²
竣工年月： H19年3月



吉備中央町立大和小学校

用 途： 小学校
構造・規模： RC造 2F 2,306.41m²
竣工年月： H16年3月



就実高校・中学校新校舎

用 途： 中学校・高校
構造・規模： RC造一部S造 6F 4,544.14m²
竣工年月： H19年3月



学び館「サエスタ」

用 途： 生涯学习センター
構造・規模： RC造一部S造 3F地下1F 5,118.60m²
竣工年月： H10年11月



くまの子保育園

用 途： 保育園
構造・規模： S造 2F 1,273m²
竣工年月： H12年7月

実績



株式会社 システムエンタープライズ新社屋

用 途：オフィスビル
構造・規模：S造 4F 3,004.69m²
竣工年：R4年1月



フローアール泉田店

用 途：老人デイサービス
構造・規模：S造 平屋 471.24m²
竣工年月：R3年6月



アルフィック東河原デイサービスセンター

用 途：老人デイサービス（リハビリセンター）
構造・規模：S造 2F 1,120.28m²
竣工年：H23年



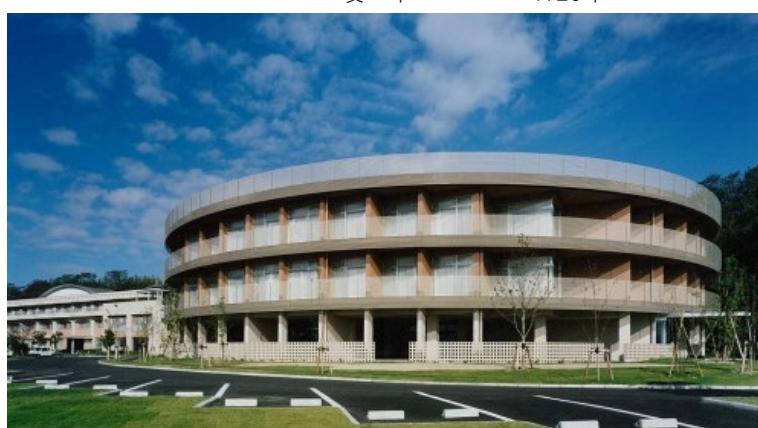
成通・ハリービル

用 途：店舗
構造・規模：S造 8F 2,133.58m²
竣工年月：H25年11月



岡山百花プラザ

用 途：文化センター
構造・規模：S造 4F 5,019.38m²
竣工年：H20年



特別養護老人ホーム「あじさいのおか牛窓」

用 途：特別養護老人ホーム
構造・規模：RC造 4F 6,753m²
竣工年：H16年

(株)宮崎建築設計事務所 会社案内

■ 事務所概要・沿革

名称	株式会社 宮崎建築設計事務所
代表者	代表取締役 宮崎 勝秀
所在地	〒700-0975 岡山市北区今2丁目5-3 TEL (086) 241-2622 / FAX (086) 245-1789 E-mail info@miyazaki-arc.com
業務内容	1. 建築設計監理業務 2. 都市計画、都市再開発の設計業務
登録	一級建築士事務所 岡山県知事登録第12319号 (ISO9001:2015認証取得)
沿革	1976年1月 宮崎一級建築士事務所 開業 1985年1月 組織変更 株式会社 宮崎建築設計事務所 2006年10月 高梁営業所開設

■ 代表者経歴

経歴	1947年10月 岡山県生まれ 1966年3月 岡山県立操山高等学校 卒業 1970年3月 名古屋工業大学 建築学科 卒業 1976年1月 宮崎一級建築士事務所 開業 1985年1月 法人に改組 代表取締役に就任
受賞歴	操南保育園 岡山優秀建築物賞 (1980年) 小坂歯科住宅 岡山県地域木造住宅コンクール優秀作品賞 (1981年) エクセルメゾン岡山 岡山優秀建築物賞 (1991年) 岡山市立御南西公民館 岡山市景観まちづくり賞 (1996年) くまの子保育園 岡山市まちづくり賞 (2001年) 吉備中央町大和小学校 日本建築士事務所協会連合会奨励賞(2005年) 建設事業関係功労者知事表彰 (2008年) 百花プラザ 第3回岡山UDコンテスト 優秀賞 (2010年) 百花プラザ 国土交通省局長賞 (2011年) しな子レディースクリニック 岡山市景観まちづくり賞 (2012年) 岡山市立市民病院 岡山市景観まちづくり賞 (2016年) 国土交通大臣表彰 (2016年) 旭日双光章 (2018年) システムエンタープライズ 岡山市景観まちづくり賞 (2023年)
所属団体	(一社)日本建築学会 (公社)日本建築家協会 中国支部幹事 (社)岡山県建築士会 (社)岡山県建築士事務所協会 元会長
その他	岡山経済同友会 幹事 岡山県立操山高等学校同窓会 副会長 岡山地方・簡易裁判所 専門委員・民事調停委員・司法委員・仲裁委員

■ 所属技術者名簿

一級建築士	11名
建設マネジメント	1名
二級建築士	5名
一級電気工事施工管理技士 消防設備士	1名
建築設備士	1名
マンション改修コンサルタント	1名
総務	2名
◆協力事務所	構造設計 (有) コア構造設計事務所
	積算 (株) 縁
	電気設備設計 (株) ナガヤマ設備設計事務所
	機械設備設計 (株) ナガヤマ設備設計事務所
	測量 (有) あきた設計事務所

◎ 施工監査報告書(工事監査文書の提出申請書)

- 計画監査上の問題点を監査に実施の工事に施工の方法が不適切、審査に誤謬がある場合は予定の施工に反するもの。
- 監査結果一覧結果表の提出については、お問い合わせの場合はお問い合わせ下さい。
- 相談料: 0.3% 施工監査料: 500、2% 施工監査料: 1,000円(税込)で、併存不能な料金になります。

平成30年12月1日
高松市立公営住宅
株式会社 宮崎建築設計事務所
相談料: 0.3% 施工監査料: 500、2% 施工監査料: 1,000円(税込)
TEL: 088-261-2022 Fax: 088-261-1381

◎ 監査結果

部位	実際の費用	標準	工事全額(改修料)
(改修料 - 施工料)		(円)	(円)
(算定増加)(削減)		(標準増加)(標準削減)	(標準増加)(標準削減)
外壁	-107万	1,050	-1,070,000
外壁(柱9.1m 高さ)	501万	450	24,630
外壁(柱3.3m 以上)	175万	1,000	-175,000
天井	140 万円	3,000	140,000
床面積	22 間面	9,000	100,000
内壁面積	0.7m	1,500	1,050
内壁(柱)	-11.6m ²	8,000	-93,000
内壁(柱)	-11.6m ²	8,000	-93,000
壁面地盤	1.7m	3,000	6,000
床面積	1.5m	4,500	7,500
ベランダ	64.24 m ²	1,500	413,000
ベランダ	1.5m ²	181,000	-301,500
(改修料 14.0 m ²)		0.7m ² (改修料)	
外壁面積	12 間面	8,000	-4,000
外壁(柱)	-21m	1,500	-31,500
外壁(柱)	15.4 m ²	4,500	76,300
下地壁面積合計			-309,500
改修料合計			7,100,000
改修料合計(改修料)			7,100,000



◎ 施工監査報告書

平成30年12月1日
高松市立公営住宅
株式会社 宮崎建築設計事務所
相談料: 0.3% 施工監査料: 500、2% 施工監査料: 1,000円(税込)
TEL: 088-261-2022 Fax: 088-261-1381

◎ 監査結果



■ マンション大規模修繕設計監理業務実績（平成 21 年～令和 5 年 12 月現在）

平成 21 年	マリンキャット 藤和ハイタウン医大南 リベル津島京町	備前市／47 戸 岡山市／43 戸 岡山市／36 戸
平成 22 年	アルファガーデン宮脇町	高松市／26 戸
	ダイヤモンドフォーラム原尾島(調査・設計・監理支援) パサージュ倉敷(調査・設計・監理支援)	岡山市／58 戸 倉敷市／76 戸
平成 23 年	ファミール伊島 ピュアグランデ中井町 両備グレースマンション原尾島南館	岡山市／51 戸 岡山市／52 戸 岡山市／24 戸
平成 24 年	ダイアパレスばら公園 両備グレースマンション妹尾駅前伍番館	福山市／30 戸 岡山市／73 戸
	クリーンピア倉敷児島(調査・設計・監理支援) ルビアン倉敷(調査・設計・監理支援)	倉敷市／36 戸 倉敷市／78 戸
平成 25 年	グローバル原尾島	岡山市／70 戸
	ファミールタワープラザ岡山イーストタワー(調査・設計・監理支援)	岡山市／328 戸
平成 26 年	リベル国富 ピュア藤原西町 グラン・コートさいV番館 西古松パークホームズ	岡山市／47 戸 岡山市／75 戸 岡山市／47 戸 岡山市／35 戸
	クリーンピア大元(調査・設計・監理支援) クリーンピア倉敷運動公園前(調査・設計・監理支援) リベル森下町 II(調査・設計・監理支援)	岡山市／48 戸 倉敷市／35 戸 岡山市／49 戸
平成 27 年	パーソンズカーサ津島 両備グレースマンション妹尾駅前六番館 フローリアンコート壱番館 両備グレースマンション大元 ジェイシティ倉敷 旭川ハイツ 駅元町第 1 開発ビル(岡山コンベンションセンター) フォレストビュータワー鹿田町弐番館	岡山市／28 戸 岡山市／42 戸 倉敷市／54 戸 岡山市／51 戸 倉敷市／81 戸 岡山市／80 戸 岡山市／90 戸 岡山市／42 戸
	藤和中島田ハイタウン(調査・設計・監理支援)	岡山市／50 戸
平成 28 年	リベル瀬戸駅前	岡山市／43 戸
(続き)	フローリアンコート茶屋町駅前	倉敷市／32 戸
	グローバル原尾島	岡山市／70 戸
平成 29 年	サーパス北新保 ポレスター児島 グランドメゾン丸之内 アイ・ふきや コーポ野村伊島コートハウス	岡山市／56 戸 倉敷市／39 戸 福山市／29 戸 津山市／60 戸 岡山市／24 戸

平成 29 年 (続き)	サーパス東古松 セレスト東島田【調査・設計・長期修繕計画】 アルファライフ門田屋敷【調査・設計・長期修繕計画】 門田屋敷マンション【調査・設計・長期修繕計画】	岡山市／119 戸 岡山市／30 戸 岡山市／36 戸 岡山市／36 戸
平成 30 年	サーパス住吉公園 リベール大元駅前 リベール岡北スクエア ルビアン東津山 ビ・ウェル西大寺 リベール原尾島	岡山市／36 戸 岡山市／20 戸 岡山市／30 戸 津山市／45 戸 岡山市／33 戸 岡山市／53 戸
平成 31 年 令和元年	パークヒルズ門田屋敷 サンシティ川端 フローレンス中山下グランドアーク	岡山市／57 戸 鳥取市／44 戸 岡山市／113 戸
令和 2 年	フローレンス本町グランドシティ 朝日プラザ岡山サウスフロント アルファライフ岡山駅南 サンシティ永楽通り ルミナス芳泉トゥールモンド アルスプラージュ【調査・設計・長期修繕計画】	岡山市／67 戸 岡山市／179 戸 岡山市／54 戸 鳥取市／37 戸 岡山市／81 戸 玉野市／39 戸
令和 3 年	アルファステイツ中庄駅前Ⅲ ライオンズマンション野田公園 エヌ・グランデ西大寺 ビ・ウェル妹尾 アルファライフ岡大医学部前Ⅱ サンシティ川端【調査・設計・長期修繕計画】	倉敷市／79 戸 岡山市／49 戸 岡山市／33 戸 岡山市／47 戸 岡山市／36 戸 鳥取市／44 戸
	厚生町マンション(調査・設計・監理支援)	岡山市／69 戸
令和 4 年	パラッシオ弓之町 北方マンション リビンコートプライム伊福町	岡山市／60 戸 岡山市／74 戸 岡山市／94 戸
令和 5 年	リベール桑田町セントラルシティ リベール岡山駅 WEST クリーンピア医大前大供 アイパークス岡山 ポレスター中庄リーモ アイパークス岡山 ライオンズマンション岡山医大東	岡山市／58 戸 岡山市／35 戸 岡山市／30 戸 岡山市／66 戸 倉敷市／40 戸 岡山市／66 戸 岡山市／40 戸

【 その他 】

- ・2022 年 岡山市マンション基礎セミナー 講演（山崎）『長期修繕計画の見直し方～適正管理計画の認定制度～』
- ・2014 年 岡山市・倉敷市マンション基礎セミナー 講演（山崎）『マンション大規模修繕工事の実務と事例』
- ・2014～2022 年 岡山市マンション基礎セミナー 相談員（宮崎・山崎）

■ 大規模修繕工事の方法は適切ですか？

マンションの経年に伴う大規模修繕工事の必要性が高まるにつれて、一般的な大規模修繕の手法も確立されてきました。現在では、マンション管理組合が弊社のような設計会社と『設計監理・コンサルティング契約』を締結した上で、建物詳細調査→工事仕様策定→施工会社による競争入札→工事実施という進め方が確立されています。

この一般的な進め方は、本当に無駄のない、疑問の余地のない方法といえるのかどうか？これは大規模修繕事業に取り掛かるに際して、マンション管理組合内で十分に情報収集し、議論し、確認して頂きたい課題です。

一般的なマンション大規模修繕工事の進め方は下記のような内容です：

- 1:理事会で諮問委員会(修繕委員会等)を編成
- 2:設計会社を設計監理者として選考
- 3:設計監理者が建物調査診断を実施・報告
- 4:設計監理者が作成した共通仕様書に基づき施工業者に見積入札依頼
- 5:競争入札による施工業者選考
- 6:総会承認
- 7:着工
- 8:完工

この進め方を実行するにあたり、管理組合の皆さんに、次のような疑問は無いでしょうか？弊社の見解と共に記しますのでご参考になれば良いと思います。

【設計会社やコンサルタントの選び方】

管理組合（中には建築業界の人もいるが、修繕業務に精通しているかとなるとそれは疑問）が、修繕に詳しい設計会社やコンサルタントを探すことが出来るのか？

弊社見解：難しいですが出来ないことはありません。しかし、マンション大規模修繕の設計監理業務マニュアル等を他社からフランチャイズ・購入して実施したり、工事仕様書を施工業者に作成させたり、専門分野担当者の層が薄いために十分な設計検討の行えない設計会社やコンサルタントが存在することも考えられます。

設計会社やコンサルタントの業務体制・マンション修繕実績を確認すると共に、数社の設計会社(出来れば都道府県に建築士事務所登録済の法人)による入札とプレゼンテーションが必要です。

更に、その設計会社(設計監理者)が、実績として確立した進行手順添付資料①・『概要日程案』など、明確な業務内容と成果物定義 添付資料②、管理組合とのコミュニケーションノウハウ添付資料③を有することを確認すると良いでしょう。

【マンション大規模修繕における設計監理の役割と職務】

マンション大規模修繕は建築基準法上の『大規模な修繕や模様替え、増築』と考えられるので建築確認申請や、建築士による工事監理が必要か？

弊社見解：建築基準法第2条14号には「大規模の修繕 建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいう」と規定されています。建築基準法上の「大規模の修繕」は、建物の骨格(構造)を半分以上の改変ですが、一般的に使われるマンションの大規模修繕は、構造には影響しない工事のため、建築基準法上の「大規模の修繕」には当たりません。

この分かりにくさを利用して、建築士専従による工事監理へ誘導して400万円以上の高額の設計監理料を請求する設計業者が存在します。弊社では建築士、積算士、工事マネジメントを適所に配置し、大規模修繕事業全体で無駄のない体制をご提供しています。平均的なマンション大規模修繕工事における設計監理業務の適正価格は300～400万円です。

※同様に法律の分かりにくさを利用して、建築士法第24条の7に規定されている「契約時の重要事項説明」の義務規定を、マンション大規模修繕工事における「建築士の専従」規定のように“誤訳”して自社営業に利用する設計業者も存在します。

【設計会社と施工会社の関係】

設計会社やコンサルタントと建設業界・施工業者との距離は近くないのか？（設計会社が施工業者、材料メーカー等にリベートを要求することは無いのか？）

設計会社が開発や営業に関与した工法、材料を指定することにより、通常の工事単価よりも高額となるリスクは有りませんか？

弊社見解：施工業者へのリベート要求、更にはその施工業者の意向・教示を受けながら業務を実施する設計会社やコンサルタントには大きなリスクがあります。

設計監理業務契約時点では、1～2年間の長期業務でありながら100～200万円程度の安値で契約し、工事入札段階で特定の施工会社を推薦したり、理事会や総会での決定を強行したり、そのような設計会社やコンサルタントの場合は施工業者選定の段階で疑わしい部分が露呈してきます。

では競争入札の参加会社を新聞公募することで拡大し、談合や不正の発生しにくい方法を採用していますが、入札に参加する施工業者を公募せず、設計会社やコンサルタントが推薦したり、決定したりすることは望ましくありません。

【設計会社としての過去事例】

これまでに御社による不正行為やミスにより、契約先の管理組合から設計監理契約を解除された事例はないか？

弊社見解：弊社においてはそのようなことは一切ありませんが、**自社推薦の施工会社に高値受注させる為に、見積数量を水増しする設計業者も存在します。**設計会社の選定においては、このような過去の契約解除実績の有無を先ず確認することが必須です。

【施工会社に対する見積入札の是非】

施工業者を入れて競わせることで工事費に余計なコストが加算されないか？

弊社見解：施工業者選定の競争入札で、管理組合側にコストはかかりません。ほとんどの場合、競争によって工事費コストは削減できます。ただし、そのコスト削減は工事品質を維持できる範囲に限定するべきです。

入札結果を精査し、管理組合側のリスクや疑問点を解決し、管理組合の選んだ業者と更に価格交渉をすること**添付資料⑦**は、管理組合と設計会社の連携によって効果的に行われます。その意味では、管理組合側にも時間と手間はかかります。

【施工中の設計監理者の業務】

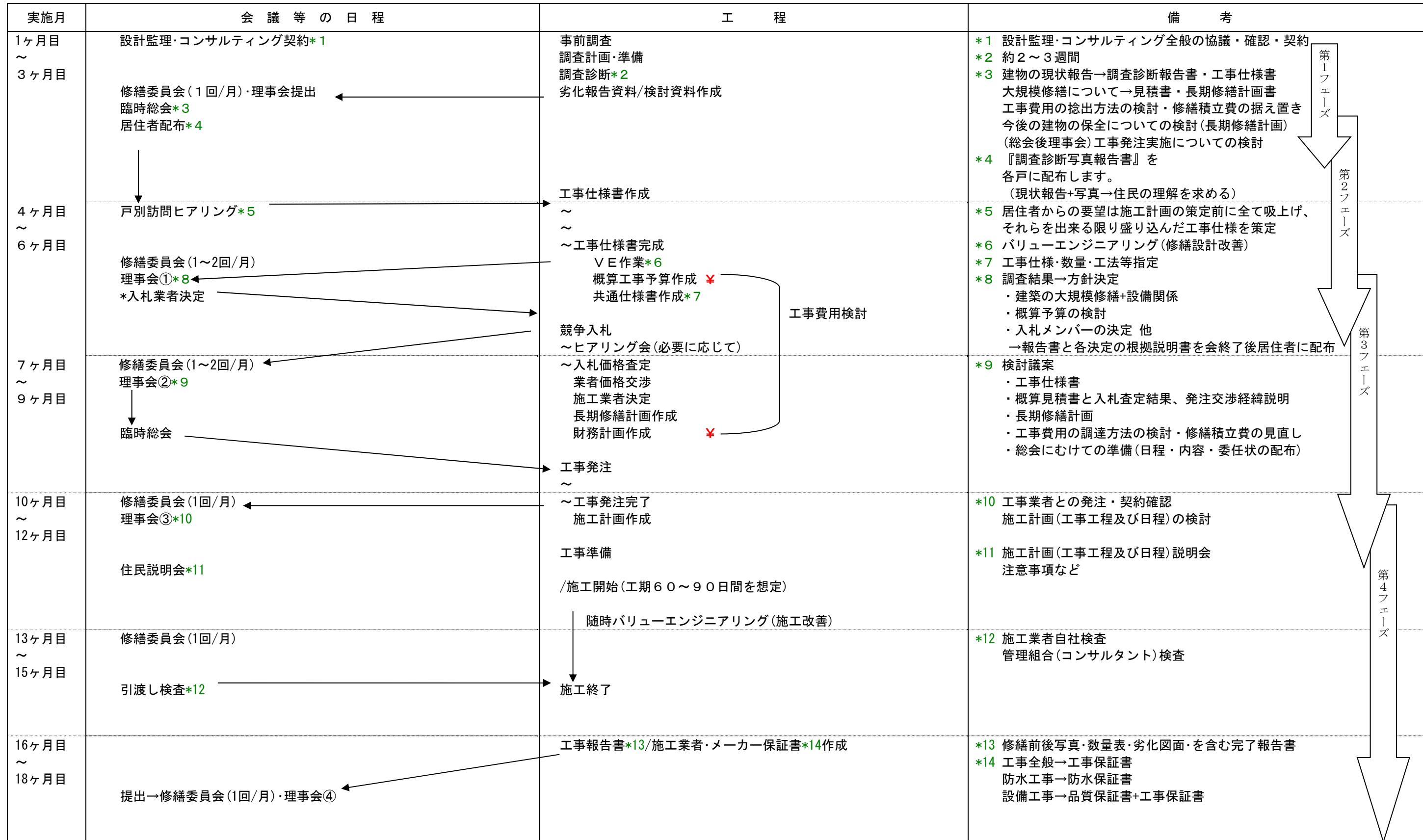
週に数回程度の現場巡回や定例打合せで、設計監理者はきちんと工事監理が出来るのか？

弊社見解：可能です。しかし、しっかりした監理方針**添付資料④**が不可欠です。

大規模修繕コンサルタントには、本当に**週1回様子見に来るだけ**というのも存在するようですが、これでは監理は出来ないと考えた方が良いでしょう。施工現場を見廻るだけでなく、大規模修繕工事監理の実績と事例に基づいて、発生しやすい不具合や失敗しやすい箇所を、事前に、具体的に写真や図面で指示しながら施工業者を指導し、実際に指示通りに施工されているかどうかを細かく確認しなければなりません。

その為、工事の段階によっては毎日監理実施することもあります。また、施工業者との報告確認作業は、毎日実施されなければなりません。設計監理者は工事開始から完了まで、実質的には直接間接に毎日監理実施していることが必要です。

添付資料① 一般的マンション大規模修繕工事設計監理・コンサルティング日程モデル



MEMO

添付資料②

建物調査・修繕設計業務(成果物定義)

見積書 項目	名 称	摘 要	成果物定義
(1)-1・2	診断準備作業		
	アンケート調査集計及び設計図書、その他関連図書等事前検討		アンケート集計一覧
(1)-3	現地建物調査	建物各部の目視・打診・指触等調査	建物調査報告書
	外壁及び共用手掛けり部		
	屋上等防水個所		
調査内容	鉄部等その他必要個所		
	シーリング調査	打ち継ぎ・サッシ周り等	
	ベランダ立入調査	(全戸の40%程度)	
(1)-3	機器調査		試験結果報告書
"	既存塗膜付着力引張り試験・タイル付着力引張り	8箇所程度	
"	コンクリート中性化調査	8箇所程度	
"	給水管内視鏡検査		
"	コンクリート圧縮強度試験・塩分含有量試験	状況により実施(4~5万円程度/税込・本見積に含む)	
(1)-4	建物診断報告書作成業務		
(2)-1・3	修繕設計業務	修繕設計仕様作成・改修改良提案	見積入札要領書・共通仕様書・現場説明書
(2)-2	積算業務(竣工図等貸与ください)	工事数量明細書作成	見積入札用工事数量調書
(2)-2	工事概算費用設定業務		
(2)-2	修繕設計図面作成業務	修繕設計CAD(詳細收まり指示・要領図)	
(2)-4・5	建物調査結果報告業務	理事会・総会資料等の作成を含む	
※ 提出物	提出部数:正1部+副2部 (他にUSBメモリ添付)		
・建物調査報告書／試験結果報告書			
・見積(入札)用工事数量調書			
・見積(入札)要領書・共通仕様書・現場説明書			
(1)-5 (2)-6	上記に関わる理事会、修繕委員会等の調整・補佐・協議資料作成業務を実施します。		

添付資料②

工事監理・監修業務(成果物定義)

大規模修繕工事設計監理概要日程・実施内容【令和7(2025)年春工事】案

○○○○○○○○ 管理組合 様		設計監理担当者による業務と成果物
R6年 2024年	<p>5月 (理事会・修繕委)・設計監理見積・日程案など 提案と説明</p> <p>↓</p> <p>7月 (理事会・修繕委)・設計監理契約・日程など確認</p> <p>↓</p> <p>戸別アンケート実施・建物調査の告知と日程調整</p> <p>↓ ↗『設計監理お知らせ①大規模修繕とは?』</p> <p>◆建物調査・ベランダ入り調査◆</p> <p>↓ ↗『設計監理お知らせ②アカート・建物調査報告・報告会案内』</p> <p>9月 (9/中～下旬 理事会・修繕委)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物調査報告・新聞公募条件・見積入札参加会社選定方法検討 <p>↓</p> <p>↓</p> <p>10月 ◆新聞公募・インターネット公募実施(1週間)◆</p> <p>↓</p> <p>(10/中旬 理事会・修繕委)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公募結果の検討→見積参加会社選定 <p>↓</p> <p>11月 ◆見積入札・インターネット見積入札実施◆</p> <p>(入札業者選定・入札説明・質疑応答の内容作成と実施)</p> <p>↓</p> <p>(11/下旬 理事会・修繕委)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・応札結果の開封・確認 ・業者面接(ヒアリング会)対象会社の検討・決定 ・発注先選定方針の検討 <p>↓ ↗『設計監理お知らせ③入札結果と選定方針』</p> <p>12月 (12/中旬 理事会・修繕委)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ヒアリング結果の査定・比較内容の検討・承認 <p>↓</p> <p>↓</p> <p>1月 (1/中旬 理事会・修繕委)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・価格折衝結果の検討→総会議決案の検討・承認 <p>↓</p> <p>2月 【2/下旬 総会】→大規模修繕工事金額・発注先の決議</p> <p>↓</p>	<p>※以下は大規模修繕工事へ向けて全体的な手順を把握するために、主な業務項目のみ記載。毎回の理事会・修繕委員会で更新します。</p> <p>※以下記載以外にも、設計監理業務は設計監理業務は管理組合をサポートする業務全般に及びます。(詳細は打合せにて)</p> <p>※凡例</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> 区分所有者・居住者集まり 施工会社へのハードル </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> 建物調査報告書 共通仕様書・設計概算見積内訳書 </div> <p>◆建物調査報告会◆</p>
R7年 2025年	<p>3月 大規模修繕工事の発注</p> <p>↓ ↗工事着手までの準備・調整・協議</p> <p>↓ ↗『設計監理お知らせ④工事準備と監理方針』</p> <p>◆大規模修繕工事説明会(居住者・区分所有者向)◆</p> <p>◆大規模修繕工事の着工◆</p> <p>施工管理及び設計監理(調査図面と施工部位との逐次照合と確認)</p> <p>↓</p> <p>4月 ↓ (4/下旬) 定例工事報告会 (理事会・修繕委員会)・進捗・数量報告</p> <p>各段階での検査実施</p> <p>↓ ↗『設計監理お知らせ⑤施工監査のポイント』</p> <p>↓ (5/下旬) 定例工事報告会 (理事会・修繕委員会)・進捗・検査報告</p> <p>6月 ↓</p> <p>7月 ↓</p> <p>中旬までに工事完了</p> <p>↓ ↗『設計監理お知らせ⑥完了報告と保証説明』</p> <p>8月 ↓</p> <p>1ヶ月点検(設計監理担当者実施)</p> <p>↓</p> <p>◆アフターサービスと定期点検(5年間)へ◆</p> <p>(理事会)</p> <p>大規模修繕工事に関する監理業務内容・点検結果等の報告</p> <p>9月</p> <p>10月</p>	<p>住民説明会の実施監督</p> <p>(以後、工事期間中)</p> <p>設計監理報告(定例会議・是正指示・実施数量精算などの報告)</p> <p>設計監理報告(工事進行に沿っての各種検査などの報告)</p> <p>設計監理報告(工事進行に沿っての各種検査などの報告)</p> <p>工事の完了(※引渡日を持って工事完了日とする)</p> <p>[施工者より納品]工事保証書・メーカー保証書・完了図書</p> <p>1ヶ月点検報告書</p> <p>◆施工者と共同で実施→工事保証により定期点検と無償補修</p> <p>⇒毎年1回理事会出席して現状方向と検討(ご要望により)</p> <p>⇒コンサルティング業務期間終了後も工事のアフターサービス、保証、その他の不具合発生に伴う相談等隨時受付けて対応。</p>

本契約業務範囲

大規模修繕工事設計監理概要日程・実施内容【令和7(2025)年秋工事】案

○○○○○○○○ 管理組合 様		設計監理担当者による業務と成果物
R6年 2024年	10月 (理事会・修繕委)・設計監理見積・日程案など 提案と説明 ↓ 11月 (理事会・修繕委)・設計監理契約・日程など確認 ↓ 12月 戸別アンケート実施・建物調査の告知と日程調整 ↓ R7年 2025年	※以下は大規模修繕工事へ向けて全体的な手順を把握するために、主な業務項目のみ記載。毎回の理事会・修繕委員会で更新します。 ※以下記載以外にも、設計監理業務は設計監理業務は管理組合をサポートする業務全般に及びます。(詳細は打合せにて) ※凡例 区分所有者・居住者集まり 施工会社へのハードル 建物調査報告書・共通仕様書・設計概算見積内訳書 ◆建物調査報告会◆
	1月 ↓ ↗『設計監理お知らせ①大規模修繕とは?』 ◆建物調査・ペランダ入り調査◆ ↓ ↗『設計監理お知らせ②アカート・建物調査報告・報告会案内』 2月 (2/中～下旬 理事会・修繕委) ・建物調査報告・新聞公募条件・見積入札参加会社選定方法検討 ↓ ↓ 3月 ◆新聞公募・インターネット公募実施(1週間)◆ ↓ (3/中旬 理事会・修繕委) ・公募結果の検討→見積参加会社選定 ↓ 4月 ◆見積入札・インターネット見積入札実施◆ (入札業者選定・入札説明・質疑応答の内容作成と実施) ↓ (4/下旬 理事会・修繕委) ・応札結果の開封・確認 ・業者面接(ヒアリング会)対象会社の検討・決定 ・発注先選定方針の検討 ↓ ↗『設計監理お知らせ③入札結果と選定方針』 5月 (5/中旬 理事会・修繕委) ・ヒアリング結果の査定・比較内容の検討・承認 ↓ ↓ 6月 (6/中旬 理事会・修繕委) ・価格折衝結果の検討→総会議決案の検討・承認 ↓ 7月 【7/下旬 総会】→大規模修繕工事金額・発注先の決議 ↓	見積入札図書(入札要領・現場説明書・現況確認要領・共通仕様書・見積数量書) 入札結果査定の詳細報告(入札価格比較表) ◆5/中旬 業者ヒアリング実施◆ 再見積入札の査定・発注業者交渉・選定についての補助 ◆価格折衝◆ ↓ ← 大規模修繕工事に関する総会資料
	8月 大規模修繕工事の発注 ↓ ↗工事着手までの準備・調整・協議 ↓ ↗『設計監理お知らせ④工事準備と監理方針』 ◆大規模修繕工事説明会(居住者・区分所有者向)◆ ◆大規模修繕工事の着工◆ 施工管理及び設計監理(調査図面と施工部位との逐次照合と確認) ↓ 9月 ↓ (9/下旬) 定例工事報告会(理事会・修繕委員会)・進捗・数量報告 各段階での検査実施 ↓ ↗『設計監理お知らせ⑤施主検査のポイント』 ↓ (10/下旬) 定例工事報告会(理事会・修繕委員会)・進捗・検査報告 11月 ↓ ↓ 12月 ↓ (11/下旬) 定例工事報告会(理事会・修繕委員会)・進捗・検査報告 中旬までに工事完了 ↓ ↗『設計監理お知らせ⑥完了報告と保証説明』 1月 1ヶ月点検(設計監理担当者実施) ↓ ◆アフターサービスと定期点検(5年間)へ◆ (理事会) 大規模修繕工事に関する監理業務内容・点検結果等の報告 3月	住民説明会の実施監督 (以後、工事期間中) 設計監理報告(定例会議・是正指示・実施数量精算などの報告) 設計監理報告(工事進行に沿っての各種検査などの報告) 設計監理報告(工事進行に沿っての各種検査などの報告) 工事の完了(※引渡日を持って工事完了日とする) [施工者より納品]工事保証書・メーカー保証書・完了図書 1ヵ月点検報告書 ◆施工者と共同で実施→工事保証により定期点検と無償補修 ⇒毎年1回理事会出席して現状方向と検討(ご要望により) ⇒コンサルティング業務期間終了後も工事のアフターサービス、保証、 その他の不具合発生に伴う相談等隨時受付けて対応。
R8年 2026年	本契約業務範囲 ↓	

〇〇マンション大規模修繕工事に向けて

設計監理者からのお知らせ

本号の内容

- 【1】当建物修繕のポイント … 今回の工事の重点修繕項目の解説です
- 【2】工事実施の選択について … 概算工事費の区分とその考え方
- 【3】大規模修繕工事に向けて … 今後の予定について

第2号 (2009.07.19)

株式会社 宮崎建築設計事務所

中四国マンションサポート部門



【1】当マンション建物修繕のポイント

平成21年7月の宮崎建築設計事務所作成の『〇〇マンション建物調査診断報告書』では、現状認められる様々な劣化内容が列挙されています。この中から当マンション修繕のポイント(重点項目)となる重大な劣化部分について再確認してみましょう。(これら以外の劣化については『〇〇マンション建物調査診断報告書(1階ロビーにて閲覧予定)』及び『〇〇マンション建物調査診断報告書:簡易版(各戸配布予定)』をご覧ください。)

(1) 調査結果から重大な劣化である**躯体**と**漏水**についての説明です

1. 全般的な状況

本建物の外壁は躯体コンクリートを付け送りモルタル又はセメント系下地調整材で平滑にした後、アクリル吹付けタイル及び磁器タイル張りが施工されており、共用廊下・階段段裏・バルコニー上げ裏はアクリルリシンが施工されています。他の部分は塗装仕上げになっています。

防水に関しては、屋上屋根面は、ゴムシート防水、14Fルーフバルコニーは、押さえコンクリート防水、エントランス屋上は、アスファルト防水、ベランダ・共用廊下側溝は、セメント系防水材により施工されています。

住居壁、屋上部外部階段手摺壁等は部分的にひび割れ処理、再塗装が行われていますが、大規模改修は行われていません。

現状を総合的に判断すると漏水、躯体のひび割れ、爆裂、塗装面の劣化が著しいため早期に大規模改修が必要と考えられます。

2. **躯体** 外壁やベランダの梁(構造部分なので重大)などのひび割れが多い



考察 躯体コンクリートのひび割れが、多数認められます。ひび割れの発生は特に上階に数多く見受けられます。共用廊下やバルコニーの上げ裏及び外部階段段裏のひび割れの大部分で漏水が認められます。今のところ漏水していないひび割れでも、このまま放置すると、今後漏水すると考えられます。

写真は、14階外壁のひび割れで、巾が0.6mmあります。コンクリートでは、漏水する危険性があるひび割れ巾は0.2mm以上と考えられています。ひび割れは、漏水の原因になるだけでなく、ひび



割れから浸入した雨水等により周辺塗膜の浮きや剥離を引き起します。また、ひび割れに沿って中性化が健全な部分に比べ早く鉄筋の位置まで進行します。中性化が鉄筋の位置まで進行し、雨水等が鉄筋と接触すると鉄筋が発錆します。

特にベランダの梁へのひび割れは建物の強度を担保する構造部分であるだけに重大で、当建物においてはこのタイプのひび割れが多いことが特徴です。

又、当該立地条件は塩害も考慮する必要があります。従って、ひび割れ補修は改修工事において大変重要な工事といえます。

3. 車体 コンクリート及びモルタルの浮き・欠損・爆裂(鉄筋露出)

ベランダに鉄製手摺基部の錆・コンクリートの爆裂が確認されました。基部固定金具の錆び発生が原因と考えられ、今後はコンクリート脱落の危険が増すと考えられるので、早急な対策が望まれます。



考察 写真是、バルコニー手摺り金物支柱足元の充填モルタルの浮きです。支柱足元においては、ひび割れ程度の症状が大多数でしたが、今後コンクリートやモルタルの浮きが発生する可能性があります。ひび割れの発生が多数見受けられることから今後、徐々に増加するものと考えられます。

コンクリート及びモルタルの欠損

内壁等で欠損が認められる箇所があります。大きなひび割れが多数認められるために今後モルタルの欠損が増加する可能性は否定できません。



考察 写真是、外部階段段裏の露筋です。鉄筋の被り厚が薄いことと漏水が原因と考えられます。

全体としては、露筋や鉄筋の発錆が原因と考えられるコンクリートの浮きは、極端に多くありませんが、ひび割れや共用廊下やバルコニー上げ裏の漏水箇所は、今のまま放置すると露筋が発生する可能性があり、剥落事故の要因にもなるため早急に改修することが必要です。

3. 車体・漏水 ベランダにおける貫通クラックと漏水



←14階
ルーフ
バルコニー
からの
漏水
が…



←3階
ベランダ
からの
漏水
が…
2階に
表出
←



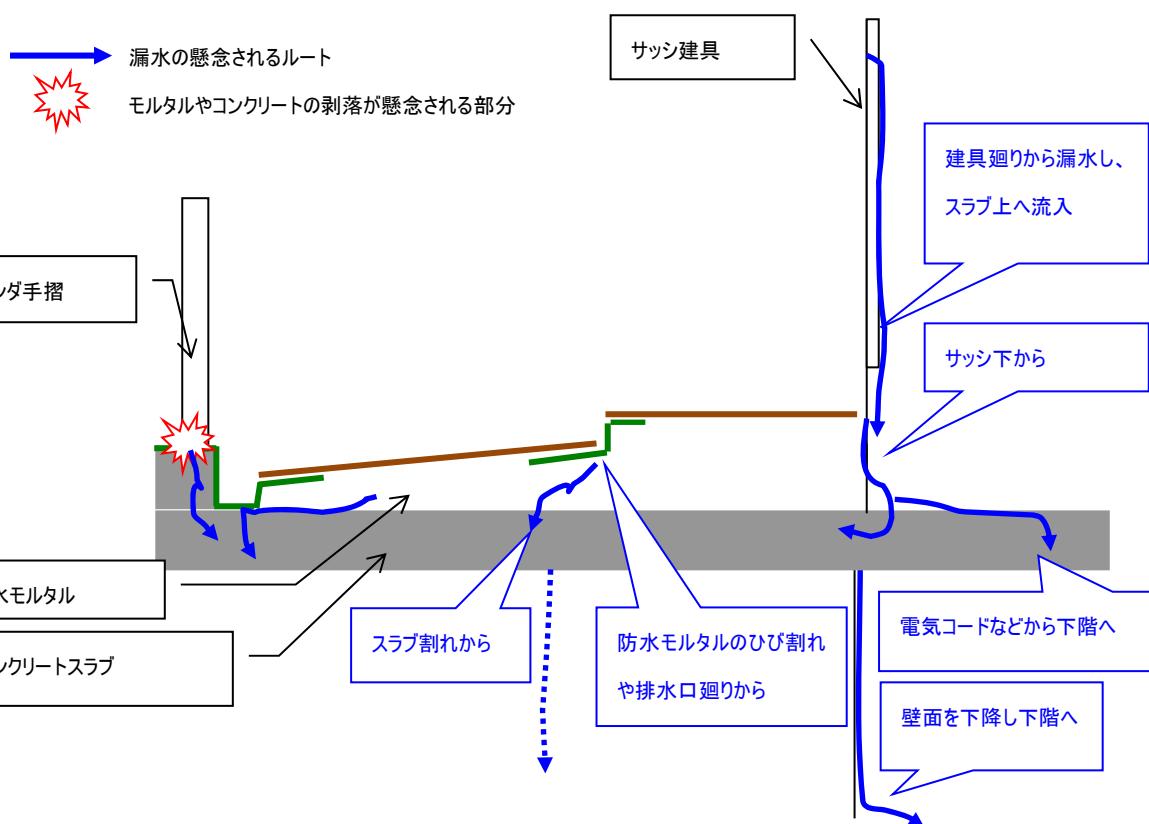
13階に
表出
←



2階に
表出
←

考察 戸別調査の結果、ベランダの多くで下階まで貫通するクラックとその結果の白華現象(エフロレッセンス)が非常に多く見られます。これらのクラックは、ベランダ手摺固定基部の浮きや、ベランダ梁のクラックと連続している可能性があり、直接に車体への悪影響となるため早急に適切な対応が必要です。

【状況概念図】



ベランダ防水の現状は防水モルタルコテ押さえのみですが、モルタル自体の防水性能はクラック、微細クラックの発生により、特に日中温度差が大きいと考えられる上部階において低下しており、修繕工事実施の際にはウレタン塗膜防水(緑線部分)・シート防水(茶線部分)などの新規設置が必要と考えられます。

4. 車体・漏水 共用廊下・外部階段における貫通クラックと漏水



↓↓この写真部位の下部↓↓



↓↓この写真部位の下部↓↓



考察 右列の写真は、13階共用廊下上げ裏の漏水箇所より流出しているエフロレッセンスです。上階より雨水が流れ出したものと考えられます。周辺塗膜も著しく剥離しています。バルコニー上げ裏の漏水箇所でもエフロレッセンスが認められ、直接に車体への悪影響となるため早急に適切な対応が必要です。



エフロレッセンスはコンクリート車体のひび割れ箇所や漏水箇所に白色粉状またはツララ状になって発生します。これはコンクリート中のセメントが水和反応し、その副産物として生成された可溶性アルカリ成分(水酸化カルシウム)が、雨水と接したとき溶解し、壁面に流出し(炭酸カルシウム)凝固したものです。従って、いずれの箇所も漏水と関わりがあります。

上げ裏の漏水は、その部分のみ補修しても短期間で現状と同じような状況に戻ります。それを防ぐには、水の入り口である床面の防水工事や鼻先のひび割れ補修工事を十分にやることが不可欠です。

5. 試験結果

- ① コンクリート中性化試験・既存塗膜面及び磁器タイル面各 4箇所
(付着強度調査箇所を使用)



【結果】

<既存塗膜面>

中性化深さを測定した部分の竣工当初の仕上材はアクリル吹付けタイルで、現在まで大規模改修は行われていません。『仕上材料工法のコンクリート中性化に及ぼす影響』表により計算しますと、現在までの12年間の中性化深さは

$$\text{予測値 } 1.28 \times 0.279 = 0.35 \text{ (cm)} = 3.5 \text{ (mm)}$$

それに対して

$$\text{測定値(4箇所平均) } 8.65 \text{ (mm)}$$



既存塗膜面の予測値と測定値を比べると、4箇所中3箇所で予測値以上の中性化深度を示しています。しかし、標準的な鉄筋の被り厚さが確保されていれば、今のところ問題となる数値ではありません。さらに、中性化速度は時間の経過と共に遅くなるので、今まで以上に急激に中性化が進むことはないと考えられます。

しかし、ひび割れ箇所は、ひび割れに沿って中性化が奥へ進むため、健全な部分に比べ鉄筋の位置まで中性化が速く進み、ひび割れより浸入した雨水が鉄筋と接触すると、鉄筋が発錆します。従って、ひび割れの補修を十分に行うことが必要です。

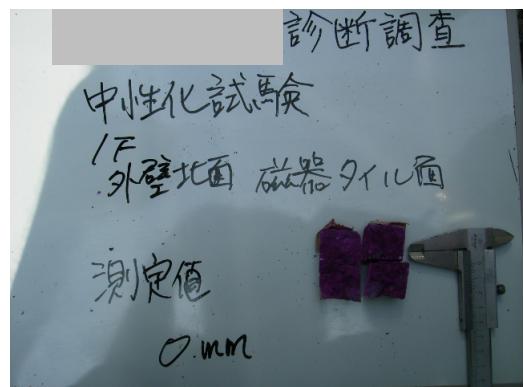
<磁器タイル面>

磁器タイル面はタイル面より炭酸ガスが進入するのでは無く、主に目地モルタル面より炭酸ガスが進入するため、『仕上材料工法のコンクリート中性化に及ぼす影響』表の「セメントモルタル塗り」により計算しますと、現在までの12年間の中性化深さは

$$\text{予測値 } 1.28 \times 0.217 = 0.28 \text{ (cm)} = 2.8 \text{ (mm)}$$

それに対して

$$\text{測定値(4箇所平均) } 0.0 \text{ (mm)}$$



磁器タイル面においては、予測値と測定値を比較すると、4箇所中4箇所とも、中性化の進行は見受けられず、問題ありません。

② 塩分(塩化物イオン)含有量試験・既存塗膜面及び磁器タイル面各 4箇所 (中性化試験供試体を使用)

【結果】コンクリート中の塩化物総量規制では、1立方メートル中に含まれる塩化物の含有量を 0.3kg/m³以下とすることとし、塩化物量が 0.6kg/m³を超える場合においては鉄筋への有効な防錆対策を講ずることとされています。

<既存塗膜面>

今回の推定量の結果においては、鉄筋の防錆対策を行う規定値以下の数値(0.6 kg/m³)となっており特に問題は無いと推定されます。但し、表層に近い箇所については規定値より高い塩化物量の含有がある可能性があります。よって、爆裂補修箇所については亜硝酸リチウム塗布により塩害対策を施し、再度、塗材による改修が必要と考えられます。

<磁器タイル面>

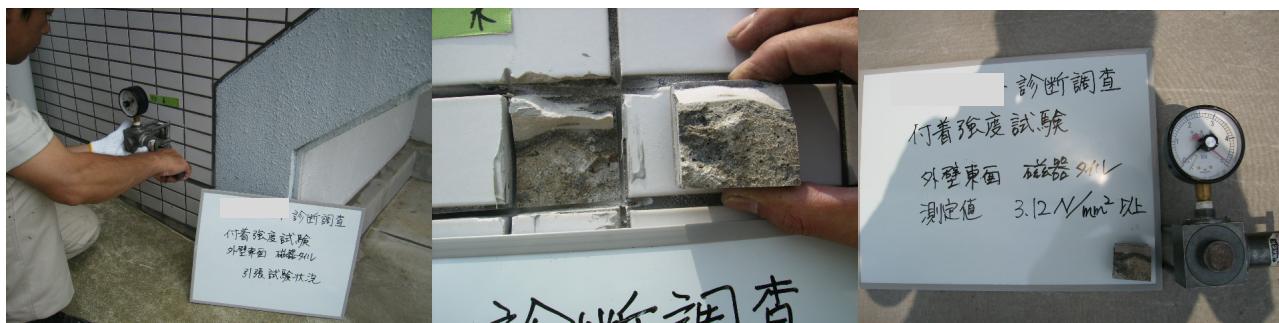
今回試験を行った磁器タイル裏面の軸体部分(深さ L=35~61mm)においては、0.28~0.4kg/m³の推定塩分量が計測されました。既存塗膜面より高い数値となっておりますが、遮塩対策(鉄筋への有効な防錆対策)を必ず行う必要は無いと考えられます。

③ 外壁塗膜付着強度調査・既存塗膜面及び磁器タイル面各 4箇所 (建研式単軸油圧引張り試験)

【結果】



<既存塗膜面>既存塗膜付着強度は、4箇所中4箇所とも基準値以上の数値を示しました。健全な部分では良好な付着性を十分に維持していると考えられます。従って、塗膜の完全ケレン除去の必要はなく、塗膜の浮き部分や脆弱部を十分にケレン除去、ひび割れの処理を行えば問題ないと判断します。



<磁器タイル面>磁器タイルの付着強度については、浮きやひび割れなどの発生していない外観上健全な部分について測定を行った結果、4箇所測定中、4箇所ともいずれの部位も付着強度は基準値を超えていました。よって、付着強度は維持されており問題ないと考えられます。但し、外観目視、及び一部打診調査を行った結果、磁器タイルの浮き、ひび割れが確認されていますので、不具合箇所においては浮き、ひび割れの処置が必要です。

カンタブ 低濃度品 換算表 Lot No. 502078			
コンクリート用			
カンタブ 塩素イオン カンタブ 塩素イオン カンタブ 塩素イオン の値 カンタブ 塩素イオン の値 カンタブ 塩素イオン の値	の値	の値	の値
0.033	3.7	0.0231	5.8
0.038	3.8	0.0221	5.7
1.6	0.0044	3.7	0.0500
1.7	0.0049	3.8	0.0503
1.8	0.0055	3.9	0.0549
1.9	0.0061	4.0	0.0594
2.0	0.0067	4.1	0.0644
2.1	0.0080	4.2	0.0779
2.2	0.0089	4.3	0.0899
2.3	0.0104	4.4	0.0986
2.4	0.0108	4.5	0.0988
2.5	0.0117	4.6	0.0918
2.6	0.0136	4.7	0.0728
2.7	0.0136	4.8	0.0729
2.8	0.0146	4.9	0.0785
2.9	0.0155	5.0	0.0770
3.0	0.0165	5.1	0.0813
3.1	0.0174	5.2	0.0802
3.2	0.0183	5.3	0.0818
3.3	0.0193	5.4	0.0834
3.4	0.0207	5.5	0.0850

© 太平洋マテリアル株式会社 東京都中央区日本橋本通り4-8-15

【2】工事実施の選択について

マンション建物の詳細な調査と図面確認、現場での寸法確認などから、『共通仕様書』(どのような方法で修繕するかを規定するもの)が作成され、『概算工事費』(修繕設計時点での工事費の試算)が明らかとなります。

大まかな区分ですが、この際の『概算工事費』は、工事実施を検討する上での選択材料として、下記のように区分することが出来ます。

【1】修繕必須項目＝緊急・危険部分 仕様・材料に選択余地なし

【2】仕様選択可能項目＝仕様と材料を選択可能・各選択肢の
損益と工事費への影響による

【3】実施選択可能項目＝修繕を実施するかしないかの選択が可能

こうした優先順位を十分に把握して入れば、効率的な価格折衝が可能になります。

添付資料⑦へ

今回の建物調査により、ベランダの上下貫通クラックは通常エポキシ樹脂を注入充填する工法が採られます。が、ベランダ形状(張出しが大きいこと)や立地環境から考えて、おそらく今後も建物、ベランダ共に挙動があると考え、そのような場合に硬い材質のエポキシ樹脂では躯体の動きに追従できず破断する可能性が高いので、クラックの開口には上下共に U カット工法(割れ目に沿って U 字型の溝を切って、追従性のあるシーリング材を充填する。)を採用するなど、通常以上に手間を掛けなければ完全な修繕とならないことが見えてきました。

しかしこの部分は、修繕設計の中でも特に躯体の劣化対策として必須項目であって、仕様や工法や材料に選択の余地が少ない部分です。上記の区分【1】に該当し、前項の【1】当マンション建物修繕のポイントで説明した内容はこれにあたります。

対して、塗装材料などは材料レベル等の選択が可能です。上記の区分【2】に該当します。工事費の大勢を左右するほどには金額差がないこともあります。それぞれの選択肢のメリットとデメリットをよく検討しなければなりません。

もうひとつ選択の余地がある部分は、例えばベランダの逆勾配による雨水滞留に対して、防水モルタルを増打ちして勾配をつけたり、サッシ下に小規模の排水溝を新設して滞留水を逃がすなど、現状では建物に被害は少ないけれども、使用上不便な事柄に対する対策項目です。これは実施するかしないかを工事費と合わせて検討しなければならない部分であり、上記の区分【3】に該当します。

基本的には、必須部分には必要十分な対策を講じ、選択余地のある部分は必要条件を満たす選択肢各種の検討、区分所有者、理事会との協議を十分に行う方針です。

【3】 大規模修繕工事に向けて

5月25日(済)	アンケート・返信用封筒→管理会社より発送
5月28日(済)	各戸アンケートの実施(建物不具合の例を添付)
6月10日(済)	回収(各戸より宮崎設計事務所へ返送)
6月13日(済)	理事会(アンケート結果報告・建物調査とベランダ立入日程連絡調整方法検討)
6月15日(済)	「設計監理のお知らせ」第1号配布
6月20日(済)	調査実施スケジュール表・ベランダ立入日程調整の為の用紙配布→調整
7月4日～(済)	調査診断の実施
7月11日(済)	理事会(調査作業途中報告・概算予算・入札準備検討)
7月21日～	「設計監理のお知らせ」第2号配布
(理事会議事録に	・建物調査結果と建物現状の報告と工事ポイント説明
同封)	・8月12日建物調査診断報告説明会の案内
7月下旬	調査診断結果報告書提出
	・調査診断結果と対策
	・暫定共通仕様(工事仕様)・概算工事費
	・保管用1部・閲覧用2部(合計3部)
	・別途簡易版(A3・1枚)各戸配布
	・簡易版には質問FAX用紙を添付
8月12日	建物調査診断報告説明会
	(13:00～15:00 / ■■市立■■市民会館(■■地域公民館)2F会議室)
	・診断結果の報告・説明
	・暫定共通仕様書、概算工事費の説明と意見交換
↓ここまで	
第1フェーズ	： 建物調査診断～現状報告と工事仕様・積算数量・概算予算の報告
↓8/17～	<u>公募にて入札作業(第2フェーズ)開始</u>
第2フェーズ	： 競争入札計画～競争入札実施・査定～工事発注先検討～総会決議
第3フェーズ	： 発注先との交渉～工事契約～工事準備～工事実施～完工引渡
第4フェーズ	： アフターサービスと定期点検の受益期間

以上

○○マンション大規模修繕工事に向けて

設計監理者からのお知らせ

第4号 (2009.01.30)

株式会社 宮崎建築設計事務所 (ISO9001認証)

中四国マンションサポート部門

本号の内容

【1】修繕工事の設計監理方針 … 弊社の工事設計監理システム説明



【1】修繕工事の設計監理方針

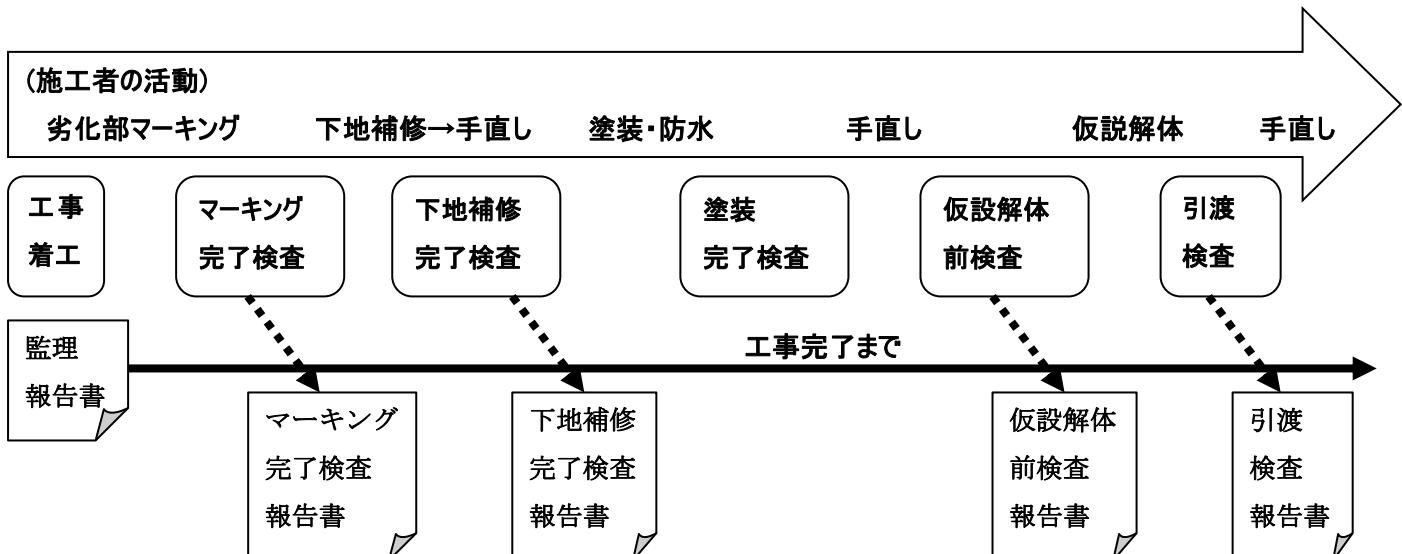
(1) 設計監理における QCDS

『QCDS 管理』という評価方法では、製品の評価方法を Quality(品質) Cost(価格) Delivery(納期や入手性) Service(対応やサポート)の各方面から評価しますが、建築施工においては、Quality(品質) Cost(価格) Delivery(工期) Safety(安全)を意味する品質管理目標として使用されています。昨今はこれに Environment(環境)の E が加わって QCDSEとも言われます。設計監理業務において建設工事のマネジメントをする場合、実際に工事を担当する施工者が QCDS を主軸として工事を進め、管理しているかどうかを監理することとなります。

しかし、QCDS を形式的に管理するだけでは、目的の成果を達成するには不足と言わざるを得ません。施工者の工事を高品質に保つため、資材の品質検査、使用量検査をし、建築物の工程管理をチェックし、作業所の職人や関係者の安全確保方法を検査し、工事現場周辺地域と作業所の環境について問題が無いよう常にチェックしつつ、問題がある場合は工事を中断しても是正し、なおかつ円滑に進めていく事が求められます。専門家としての工事施工者のモチベーションを保ちながら、最高の工事成果をあげることも重要な目標となります。形式的な設計監理ではなく、臨機応変に最適項を探し出す努力を継続することが重要と考えています。

では、大規模修繕工事着工後に、弊社で実施されている設計監理業務の実例(システム)についてご紹介します。

(2) 設計監理における実際のシステム(実例)



添付資料④

各検査報告の実例と内容

監理
報告書

- 工事の節目の各検査、毎週2～3回程度の現場巡回以外に、毎日の作業状況を監理します。
 - 作業予定や安全対策などに是正が必要な場合は、その都度指示し、記録に残します。
 - 毎日の記録は1～2週間毎に上のような『監理報告書』として管理組合に提出します。

マーキング 完了検査 報告書

- 仮設足場が完成してから、建物全体の劣化部分にチョーク、ラッカースプレー や番号シールで目印をつけて、それぞれの目印の位置と劣化の現状(クラック・タイル浮きなど)を図面に記録します。この作業を『劣化マーキング』と言います。
 - マーキングが終わったら、設計監理者と現場担当者が仮設足場を巡回し、全てのマーキング箇所を確認して訂正や追加などを行い、その結果を劣化マーキング図面と集計表にまとめます。

軸付部材実数調査表(外壁)										H25.11									
NO	毛利	仕様	仕様-参考寸法	実測寸法	単位	施工計量			合計m	重量	NO	測定	施工計量			NO	測定		
						東面	西面	南面					東面	西面	南面				
7	木とモルタル(外壁)接合部	ニューマイク工法	4900mm	東: 130.0 W: 36.0 H: 1.0	m	1,280.0	1,280.0	1,270.0	4,830.0	-80.0	1	30	36	18	71	28	108	1	30
2	木とモルタル(外壁)接合部	モルタル工法	160.0	東: 96.0 W: 54.4 H: 1.0	m	96.0	54.4	96.0	96.0	96.0	2	44	27	32	75	58	187	2	44
3	木とモルタル(外壁)接合部	モルタル工法	125.0	東: 81.0 W: 48.0 H: 1.0	m	—	—	—	—	—	3	35	24	35	76	54	139	3	35
4	木とモルタル(外壁)接合部	モルタル(外壁)	125.0	東: 80.0 W: 48.0 H: 1.0	m	80.0	48.0	80.0	80.0	80.0	4	35	29	35	74	53	138	4	35
5	断熱材補修	断熱材補修	モルタル(外壁)	10.0	m	80.0	80.0	80.0	80.0	80.0	5	33	40	43	76	67	110	5	33
6	断熱材補修	断熱材モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	10.0	m	60.0	60.0	71.0	59.0	59.0	6	32	40	33	76	68	111	6	32
7	断熱材補修	断熱材モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	10.0	m	60.0	60.0	71.0	59.0	59.0	7	34	40	34	76	68	112	7	34
8	断熱材補修	断熱材モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	10.0	m	—	—	—	—	—	8	32	44	40	79	54	114	8	32
9	断熱材補修	断熱材モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	10.0	m	—	—	—	—	—	10	32	43	42	76	52	115	10	32
10	モルタル(外壁)接合部	モルタル(外壁)接合部	モルタル(外壁)	320.0	m	97.1	112.3	88.0	80.0	204.0	—	11	34	34	76	64	177	11	34
11	モルタル(外壁)接合部	モルタル(外壁)接合部	モルタル(外壁)	180.0	m	117.0	105.0	88.0	88.0	324.0	—	12	34	40	79	54	74	12	34
12	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	140.0	m	—	—	—	—	—	13	36	46	18	63	54	46	14	36
13	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	140.0	m	—	—	—	—	—	14	32	40	14	54	44	40	15	32
14	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	15	34	40	21	67	56	47	16	34
15	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	16	36	40	21	67	56	47	17	36
16	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	17	36	40	21	67	56	47	18	36
18	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	19	34	40	21	67	56	47	19	34
20	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	21	34	40	21	67	56	47	20	34
22	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	23	34	40	21	67	56	47	21	34
24	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	25	34	40	21	67	56	47	22	34
26	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	27	34	40	21	67	56	47	23	34
28	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	29	40	46	20	66	56	48	24	40
30	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	31	40	46	20	66	56	48	25	40
32	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	33	40	46	20	66	56	48	26	40
34	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	35	40	46	20	66	56	48	27	40
36	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	37	40	46	20	66	56	48	28	40
38	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	39	40	46	20	66	56	48	29	40
40	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	41	40	46	20	66	56	48	30	40
42	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	43	40	46	20	66	56	48	31	40
44	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	45	40	46	20	66	56	48	32	40
46	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	47	40	46	20	66	56	48	33	40
48	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	49	40	46	20	66	56	48	34	40
50	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	51	40	46	20	66	56	48	35	40
52	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	53	40	46	20	66	56	48	36	40
54	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	55	40	46	20	66	56	48	37	40
56	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	57	40	46	20	66	56	48	38	40
58	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	59	40	46	20	66	56	48	39	40
60	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	61	40	46	20	66	56	48	40	40
62	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	63	40	46	20	66	56	48	41	40
64	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	65	40	46	20	66	56	48	42	40
66	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	67	40	46	20	66	56	48	43	40
68	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	69	40	46	20	66	56	48	44	40
70	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	71	40	46	20	66	56	48	45	40
72	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	73	40	46	20	66	56	48	46	40
74	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	75	40	46	20	66	56	48	47	40
76	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	77	40	46	20	66	56	48	48	40
78	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	79	40	46	20	66	56	48	49	40
80	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	81	40	46	20	66	56	48	50	40
82	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	83	40	46	20	66	56	48	51	40
84	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	85	40	46	20	66	56	48	52	40
86	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	87	40	46	20	66	56	48	53	40
88	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	89	40	46	20	66	56	48	54	40
90	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	91	40	46	20	66	56	48	55	40
92	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	93	40	46	20	66	56	48	56	40
94	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	95	40	46	20	66	56	48	57	40
96	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	97	40	46	20	66	56	48	58	40
98	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	99	40	46	20	66	56	48	59	40
100	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	101	40	46	20	66	56	48	60	40
102	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	103	40	46	20	66	56	48	61	40
104	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	105	40	46	20	66	56	48	62	40
106	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	107	40	46	20	66	56	48	63	40
108	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	109	40	46	20	66	56	48	64	40
110	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	111	40	46	20	66	56	48	65	40
112	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	113	40	46	20	66	56	48	66	40
114	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	115	40	46	20	66	56	48	67	40
116	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	117	40	46	20	66	56	48	68	40
118	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	119	40	46	20	66	56	48	69	40
120	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	121	40	46	20	66	56	48	70	40
122	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	123	40	46	20	66	56	48	71	40
124	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	125	40	46	20	66	56	48	72	40
126	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	127	40	46	20	66	56	48	73	40
128	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	129	40	46	20	66	56	48	74	40
130	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	モルタル(外壁)	260.0	m	—	—	—	—	—	131								

- 劣化マーキング図面と集計表は、下地補修が完了した際の検査資料として、また補修を実施した数量が工事契約と食い違っていないかどうかの判断に使用します

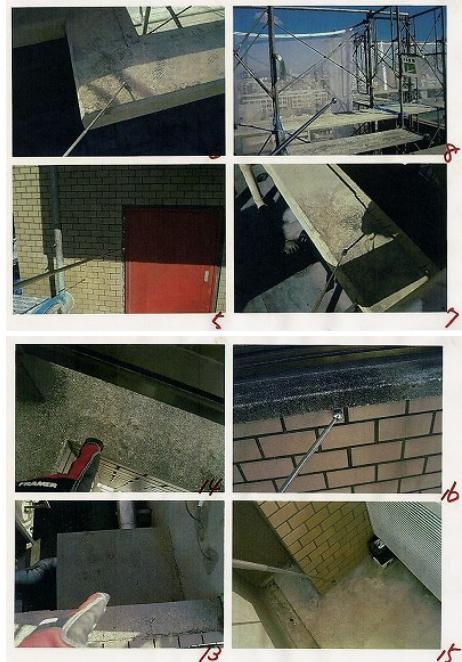
添付資料④

<p>下地補修完了検査報告書</p>  <p>平成30年1月1日 株式会社 宮崎建築設計事務所 〒889-0001 熊本県熊本市中央区 TEL:096-321-0123 FAX:096-321-0124 担当者名:工事監理者 監理者名:施工監理者 監理者連絡先:096-321-0123</p> <p>(1) 施工箇所</p> <p>○ 施工実績上、既存の外壁面に下地補修が施された箇所を確認。新しい剥離がある場合は予算の見直しを行います。 ○ 計画数量・実施数量：箇所分については、次一ヶ月毎の数量をみておきください。 ○ 構造上、既存の外壁面に下地補修があり、許容可能な範囲にあります。</p> <p>(2) 施工検査結果(下地補修完了時の状況写真等)</p> <p>○ 施工実績上、既存の外壁面に下地補修が施された箇所を確認。新しい剥離がある場合は予算の見直しを行います。 ○ 計画数量・実施数量：箇所分については、次一ヶ月毎の数量をみておきください。 ○ 構造上、既存の外壁面に下地補修があり、許容可能な範囲にあります。</p> <p>(3) 施工計量実施結果</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>部位</th> <th>実施箇所裏 (既存計量 - 実施計量) (単位: 増加 単位: 不足)</th> <th>単価 (円)</th> <th>工事金額上段 (単位: 増加 単位: 不足)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">外壁</td> <td>タッパ 外壁面(3.3mm未満)</td> <td>503.5m²</td> <td>490 -502,500</td> </tr> <tr> <td>外壁面(3.3mm以上)</td> <td>125m²</td> <td>1,300 16,500</td> </tr> <tr> <td>天井</td> <td>143.5m²</td> <td>3,600 517,800</td> </tr> <tr> <td rowspan="10">鉄筋露出</td> <td>既存露出</td> <td>900m²</td> <td>106,800 合計: 593,800円(上)</td> </tr> <tr> <td>ひび割れ(1)</td> <td>0.7m</td> <td>1,800 1,260</td> </tr> <tr> <td>ビニール</td> <td>-11.8m²</td> <td>6,800 -76,400</td> </tr> <tr> <td>既存目地洗浄</td> <td>1.7m²</td> <td>3,700 -33,700</td> </tr> <tr> <td>既存外化</td> <td>16m²</td> <td>4,800 72,000</td> </tr> <tr> <td>既存外化 バラン位置</td> <td>64.24m²</td> <td>9,500 611,800</td> </tr> <tr> <td>既存外化 (横幅14.0m)</td> <td>11.5m²</td> <td>-101,800 合計: 510,000円(上)</td> </tr> <tr> <td>既存外化 既存外化</td> <td>12.5m²</td> <td>-4,800 合計: 505,200円(上)</td> </tr> <tr> <td>既存外化 (横幅14.0m)</td> <td>-21.9m²</td> <td>1,200 -26,400</td> </tr> <tr> <td>既存外化</td> <td>155.5m²</td> <td>4,500 70,250</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">下地補修金合計外壁面</td> <td>-309,100</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">外壁補修工事</td> <td>71,000</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">合計</td> <td>45,900</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">内装</td> <td>95.2%</td> </tr> </tbody> </table>	部位	実施箇所裏 (既存計量 - 実施計量) (単位: 増加 単位: 不足)	単価 (円)	工事金額上段 (単位: 増加 単位: 不足)	外壁	タッパ 外壁面(3.3mm未満)	503.5m ²	490 -502,500	外壁面(3.3mm以上)	125m ²	1,300 16,500	天井	143.5m ²	3,600 517,800	鉄筋露出	既存露出	900m ²	106,800 合計: 593,800円(上)	ひび割れ(1)	0.7m	1,800 1,260	ビニール	-11.8m ²	6,800 -76,400	既存目地洗浄	1.7m ²	3,700 -33,700	既存外化	16m ²	4,800 72,000	既存外化 バラン位置	64.24m ²	9,500 611,800	既存外化 (横幅14.0m)	11.5m ²	-101,800 合計: 510,000円(上)	既存外化 既存外化	12.5m ²	-4,800 合計: 505,200円(上)	既存外化 (横幅14.0m)	-21.9m ²	1,200 -26,400	既存外化	155.5m ²	4,500 70,250	下地補修金合計外壁面			-309,100	外壁補修工事			71,000	合計			45,900	内装			95.2%	<ul style="list-style-type: none"> ○ 下地(コンクリート躯体やモルタル・鉄筋など)の補修が終わったら、補修部分が塗装で隠れてしまう前に『下地補修完了検査』を行います。 ○ 設計監理者と現場担当者が仮設足場を巡回し、全ての補修箇所を劣化マーキング図面と集計表を照合しながら確認し、補修漏れや補修のやり直しが必要な部分を確認します。 ○ この検査には、管理組合理事や修繕委員、区分所有者も希望により立会いをして頂くことがあります。 ○ 下地補修完了検査の後、補修の手直しが完了したら、もう一度仮設足場を巡回して確認し、最終的な補修実施数量を図面と集計表に記録します。 ○ 実施された補修数量と、当初の工事予算に予定されていた補修数量に大きな差がないかを確認し、補修実施数量が予定数量よりも大幅に少ない場合は、工事費の減額や他の工種との調整を検討します。 ○ 全ての確認後、塗装作業開始を許可します。
部位	実施箇所裏 (既存計量 - 実施計量) (単位: 増加 単位: 不足)	単価 (円)	工事金額上段 (単位: 増加 単位: 不足)																																																											
外壁	タッパ 外壁面(3.3mm未満)	503.5m ²	490 -502,500																																																											
	外壁面(3.3mm以上)	125m ²	1,300 16,500																																																											
	天井	143.5m ²	3,600 517,800																																																											
鉄筋露出	既存露出	900m ²	106,800 合計: 593,800円(上)																																																											
	ひび割れ(1)	0.7m	1,800 1,260																																																											
	ビニール	-11.8m ²	6,800 -76,400																																																											
	既存目地洗浄	1.7m ²	3,700 -33,700																																																											
	既存外化	16m ²	4,800 72,000																																																											
	既存外化 バラン位置	64.24m ²	9,500 611,800																																																											
	既存外化 (横幅14.0m)	11.5m ²	-101,800 合計: 510,000円(上)																																																											
	既存外化 既存外化	12.5m ²	-4,800 合計: 505,200円(上)																																																											
	既存外化 (横幅14.0m)	-21.9m ²	1,200 -26,400																																																											
	既存外化	155.5m ²	4,500 70,250																																																											
下地補修金合計外壁面			-309,100																																																											
外壁補修工事			71,000																																																											
合計			45,900																																																											
内装			95.2%																																																											
<p>仮設解体前検査報告書</p>  <p>平成30年1月26日 株式会社 宮崎建築設計事務所 〒889-0001 熊本県熊本市中央区 TEL:096-321-0123 FAX:096-321-0124 担当者名:工事監理者 監理者名:施工監理者 監理者連絡先:096-321-0123</p> <p>(1) 施工箇所</p> <p>○ 施工実績上、既存の外壁面に下地補修が施された箇所を確認。新しい剥離がある場合は予算の見直しを行います。 ○ 施工実績上、既存の外壁面に下地補修が施された箇所を確認。新しい剥離がある場合は予算の見直しを行います。 ○ 施工実績上、既存の外壁面に下地補修が施された箇所を確認。新しい剥離がある場合は予算の見直しを行います。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 塗装作業や防水工事の完了後、仮設足場を解体する前に、全体を巡回して施工漏れや手直しが必要な部分を確認し、是正指示をします。 ○ この検査には、多くの場合、管理組合理事や修繕委員の立会いをして頂きます。 ○ 検査で指示した手直し作業などが完了したら、もう一度仮設足場を巡回して確認し、仮設足場解体作業の開始を許可します。 																																																													
<p>引渡検査報告書</p>  <p>平成30年1月26日 株式会社 宮崎建築設計事務所 〒889-0001 熊本県熊本市中央区 TEL:096-321-0123 FAX:096-321-0124 担当者名:工事監理者 監理者名:施工監理者 監理者連絡先:096-321-0123</p> <p>(1) 施工箇所</p> <p>○ 施工実績上、既存の外壁面に下地補修が施された箇所を確認。新しい剥離がある場合は予算の見直しを行います。 ○ 施工実績上、既存の外壁面に下地補修が施された箇所を確認。新しい剥離がある場合は予算の見直しを行います。 ○ 施工実績上、既存の外壁面に下地補修が施された箇所を確認。新しい剥離がある場合は予算の見直しを行います。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 工事完了引渡し前には、管理組合理事や修繕委員の立会いで検査を行い、検査後の手直し作業が完了して、工事完了となります。 ○ その後、アフターサービス保証内容再確認。 																																																													

添付資料④

その他の文書

巡回
是正
指示書



作業打合せ・指示書（現場巡回用）

工事名稱		施工者名	
大規模改修工事		山崎	
施工会社	工種	受領者（サイン）	
(有)リコム	現場管理者		
作成日	平成 20年 12月 18日	作業日	平成 20年 12月 18日
【作業の内容・手順等】			
契約期間 平成20年10月20日～平成21年1月31日			
PLC→PLC 上層 ウォルブロック→下層 電気配管			
【注意事項 及び 是正指示】			
(安全監視)			
1	※作業開始時の危険度は、焼田に付与された上層の危険度より多く		
2	・上部電気配管、熱線センサ配管の危険度。		
3	・荷物搬入中の危険度区段 (1/4の段以上)		
4			
5			
6			
7			
8			
1 工程・品質監査			
1	フランジ取扱い、接続の接合部から漏れなし		
2	②上部構造部材の色合いが異常。(1/2階外壁面)		
3	③接続ケーブル漏れなし。		
4	④上部エアコートからの電気配管及び火災警報は上部(2/4階)まで。		
5	⑤電源、空調の窓一覧		
6	⑥シールドセメントの塗装		
7	⑦屋上、排水管、瓦棒の接合部		
8	⑧床面、床板、天井、ワントーン。(1/2階平面踏むと音)		
9	⑨各部屋の組合せの確認、床面及び天井の隙間の見落し		
10	⑩各部屋(2階部)の床面に付す床板(1/2階)の床面に付す床板		
11	高級感漂するアートの位置計測に位置表示。		
12	⑪各部屋(2階部)。		
13	⑫各部屋(2階部)。		
14	複数回、既設配管材との接続の空き等。		
15	⑯主回路、副回路の外観パターン化(上部)、複数回、空き等。		
16	⑰回路表記、回路、接続回路。		
17	⑲ケーブルの接続、カーブ		
18	⑳配管、配管油栓、配管、配管の接続箇所		



- 検査以外に毎週2～3回程度現場を巡回し、その都度是正が必要な箇所を指摘し、是正方法を文書と写真を用いて、施工者の工事責任者を立ち合わせて内容を確認しつつ指示し、是正が完了するまでチェックします。

添付資料⑦

段階	名 称	仕 様	原 設 計			変 更 設 計			増 減		摘要	備 考	
			数量	単位	単 価	金 額	数量	単 価	金 額	数量	金 額		
	○○建設減額折衝												
①										-550,000		弊社推奨 弊社非推奨	
	段階①(企業努力再見積) 値引計									-550,000			
②	現場事務所	ユニットハウス 平屋	1	式		76,000				-76,000	変更	現集会室を利用する 管理人室横トドク利用する 現集会室を利用する	
②	工事用トイレ	簡易水洗式 1槽用	1	式		47,500				-47,500	変更		
②	作業員詰所	ユニットハウス 平屋	1	式		71,250				-71,250	変更		
②	居住者所有物置場整備			式			1		70,000		70,000	新規	
②	足場資材荷上げ費		12	車	45,000	540,000	6	45,000	270,000		-270,000	変更	
②	外部足場掛払	枠組足場	4325	m ²	780	3,373,204				-3,373,204	変更		
②	外部足場掛払	ビケ足場		m ²			4325	700	3,027,234		3,027,234	新規	
	△ラシダ (小1~6)												
②	防滑塗ビシート貼り		18.5	m ²	2,080	38,480				-38,480	変更		
②	シート端末シリング			1	式	24,370				-24,370	変更		
②	平場ルタツ塗膜防水			m ²			18.5	3,680	68,080		68,080	新規	
	△1・2階廊下格子	美装及撤去・復旧	1	式		120,000				-120,000	変更	△ラシダ (西以外) の 防滑塗ビシート貼り をルタツ塗膜防水に変更	
②		美装のみ		式			1		30,000		30,000	新規	
②	△1~2階階段格子	美装及撤去・復旧	2	ヶ所	22,800	45,600				-45,600	変更		
②		美装のみ		ヶ所			2	5,000	10,000		10,000	新規	
②	△1~2階階段格子	美装及撤去・復旧	1	ヶ所		8,000				-8,000	変更		
②		美装のみ		ヶ所			1		1,000		1,000	新規	
	△段階②(仕様修正) 値引計									-868,090			
③	豎樋塗装		278	m	560	155,736				-155,736	中止	弊社推奨のみの場合	
③	受水槽ハサミ塗装	附属配管・ 鋼製架台補修共	1	式		112,000				-112,000	中止		
③		附属配管・ 鋼製架台補修のみ		式			1		35,000		35,000	新規	
③	天井配管廻り化粧フレート取付工事		7	枚	1,450	10,150				-10,150	中止		
③	天井配管廻り化粧フレート取付工事		3	枚	1,190	3,570				-3,570	中止		
③	天井豎樋廻り化粧フレート取付工事		76	枚	1,450	110,200				-110,200	中止		
③	ELV箱内壁ダブルタック貼り		4	ヶ所	29,470	117,880				-117,880	中止		
③	EV扉・枠ダブルタック貼り		4	ヶ所	29,860	119,440				-119,440	中止		
③	SD1扉片面ダブルタック貼り		51	ヶ所	13,510	689,010				-689,010	中止		
③	廊下△ソドキヤップ(取替)		47	ヶ所	6,800	319,600				-319,600	中止		
③	△ラシダ△ソドキヤップ(取替)		51	戸	6,800	346,800				-346,800	中止		
③	△ラシダ△手摺留金具緩み調整		51	ヶ所	1,280	65,280				-65,280	中止		
③	サッソ緩み及不具合確認・調整		1	式		200,000				-200,000	中止		
③	豎樋支持金物・掘み金物取替え		246	ヶ所	1,550	381,300				-381,300	中止		
	△段階③(工事項目削減) 値引計									-2,595,966			
	△値引合計									-4,014,056		-3,344,420	