

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5-3
TEL (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(名古屋工業大学同窓会)
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 国土交通省局長賞 (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



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33,843.9㎡
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 7,076.77㎡
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 1,218.23㎡
竣工年月： H26年5月



岡山ハッピーライフ操風
用 途： 診療所、デイサービス
サービス付高齢者向け住（72室）
構造・規模： S造 5F 4,177㎡（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 7,776㎡
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・
サービス付高齢者向け住宅
構造・規模： S造 3F 2,579.37㎡
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 1,089㎡
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 483㎡
竣工年月： H22年12月



（社福）敬人会特別養護老人ホーム 白亜館
用 途： 特別養護老人ホーム 増築
構造・規模： RC造 5F 6,370.59㎡
竣工年： H23年

実 績



早島保育園
用 途： 保育園
構造・規模： W造 2F 1,547.08㎡
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 4,059.09㎡
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 1,265.89㎡
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 1,507㎡
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 2,306.41㎡
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 4,544.14㎡
竣工年月： H19年3月



学び館「サエスタ」
用 途： 生涯学習センター
構造・規模： RC造一部S造 3F地下1F 5,118.60㎡
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 1,273㎡
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 3,004.69㎡
竣工年： R 4年1月



アールケア東高崎
用 途： 老人デイサービス
構造・規模： S造 2F 995.47㎡
竣工年： R3年10月



岡山百花プラザ
用 途： 文化センター
構造・規模： S造 4F 5,019.38㎡
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 6,753㎡
竣工年： H16年



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 471.24㎡
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 1,120.28㎡
竣工年： H23年



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

(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

[illegible]

■ 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 リベール津島京町	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 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)	高松市／26 戸 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	ダイヤモンドパレスばら公園 両備グレースマンション妹尾駅前伍番館 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)	福山市／30 戸 岡山市／73 戸 倉敷市／36 戸 倉敷市／78 戸
平成 25 年	グローバル原尾島 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／70 戸 岡山市／328 戸
平成 26 年	リベール国富 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 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) リベール森下町Ⅱ(調査・設計・監理支援)	岡山市／47 戸 岡山市／75 戸 岡山市／47 戸 岡山市／35 戸 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式番館 藤和中島田ハイタウン(調査・設計・監理支援)	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 岡山市／50 戸
平成 28 年 平成 28 年 (続き)	リベール瀬戸駅前 フローリアンコート茶屋町駅前 グローバル原尾島	岡山市／43 戸 倉敷市／32 戸 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 コープ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	岡山市／119 戸
	セレスト東島田【調査・設計・長期修繕計画】	岡山市／30 戸
	アルファライフ門田屋敷【調査・設計・長期修繕計画】	岡山市／36 戸
	門田屋敷マンション【調査・設計・長期修繕計画】	岡山市／36 戸
平成 30 年	サーパス住吉公園	岡山市／36 戸
	リベール大元駅前	岡山市／20 戸
	リベール岡北スクエア	岡山市／30 戸
	ルビアン東津山	津山市／45 戸
	ビ・ウェル西大寺	岡山市／33 戸
	リベール原尾島	岡山市／53 戸
平成 31 年 令和元年	パークヒルズ門田屋敷	岡山市／57 戸
	サンシティ川端	鳥取市／44 戸
	フローレンス中山下グランドアーク	岡山市／113 戸
令和 2 年	フローレンス本町グランドシティ	岡山市／67 戸
	朝日ブラザ岡山サウスフロント	岡山市／179 戸
	アルファライフ岡山駅南	岡山市／54 戸
	サンシティ永楽通り	鳥取市／37 戸
	ルミナス芳泉トゥールモンド	岡山市／81 戸
	アルスブラージュ【調査・設計・長期修繕計画】	玉野市／39 戸
令和 3 年	アルファステイツ中庄駅前Ⅲ	倉敷市／79 戸
	ライオンズマンション野田公園	岡山市／49 戸
	エヌ・グランデ西大寺	岡山市／33 戸
	ビ・ウェル妹尾	岡山市／47 戸
	アルファライフ岡大医学部前Ⅱ	岡山市／36 戸
	サンシティ川端【調査・設計・長期修繕計画】	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	パラッショ弓之町	岡山市／60 戸
	北方マンション	岡山市／74 戸
	リビンコートプライム伊福町	岡山市／94 戸
令和 5 年	リベール桑田町セントラルシティ	岡山市／58 戸
	リベール岡山駅 WEST	岡山市／35 戸
	クリーンピア医大前大供	岡山市／30 戸
	アイパークス岡山	岡山市／66 戸
	ポレスター中庄リーモ	倉敷市／40 戸
	アイパークス岡山	岡山市／66 戸
	ライオンズマンション岡山医大東	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あるが、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、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、材料メーカー等によりべ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】

施工業者を入札で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必要があります。

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？

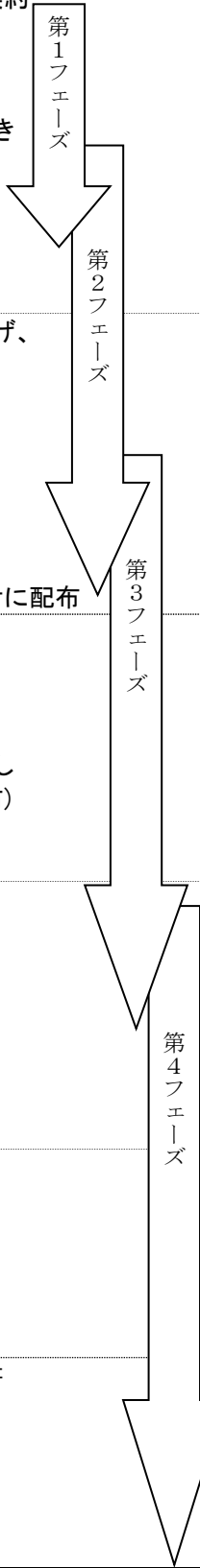
弊社見解：可能です。しかし、しっかりした監理方針**添付資料④**が不可欠です。

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

実施月	会 議 等 の 日 程	工 程	備 考
1ヶ月目 ～ 3ヶ月目	設計監理・コンサルティング契約*1 修繕委員会(1回/月)・理事会提出 臨時総会*3 居住者配布*4	事前調査 調査計画・準備 調査診断*2 劣化報告資料/検討資料作成	*1 設計監理・コンサルティング全般の協議・確認・契約 *2 約2～3週間 *3 建物の現状報告→調査診断報告書・工事仕様書 大規模修繕について→見積書・長期修繕計画書 工事費用の捻出方法の検討・修繕積立費の据え置き 今後の建物の保全についての検討(長期修繕計画) (総会后理事会)工事発注実施についての検討 *4 『調査診断写真報告書』を 各戸に配布します。 (現状報告+写真→住民の理解を求める)
4ヶ月目 ～ 6ヶ月目	戸別訪問ヒアリング*5 修繕委員会(1～2回/月) 理事会①*8 *入札業者決定	工事仕様書作成 ～ ～ ～工事仕様書完成 VE作業*6 概算工事予算作成 ¥ 共通仕様書作成*7	*5 居住者からの要望は施工計画の策定前に全て吸上げ、 それらを出来る限り盛り込んだ工事仕様を策定 *6 バリュエエンジニアリング(修繕設計改善) *7 工事仕様・数量・工法等指定 *8 調査結果→方針決定 ・建築の大規模修繕+設備関係 ・概算予算の検討 ・入札メンバーの決定 他 →報告書と各決定の根拠説明書を会終了後居住者に配布
7ヶ月目 ～ 9ヶ月目	修繕委員会(1～2回/月) 理事会②*9 ↓ 臨時総会	競争入札 ～ヒアリング会(必要に応じて) ～入札価格査定 業者価格交渉 施工業者決定 長期修繕計画作成 財務計画作成 ¥	*9 検討議案 ・工事仕様書 ・概算見積書と入札査定結果、発注交渉経緯説明 ・長期修繕計画 ・工事費用の調達方法の検討・修繕積立費の見直し ・総会にむけての準備(日程・内容・委任状の配布)
10ヶ月目 ～ 12ヶ月目	修繕委員会(1回/月) 理事会③*10 住民説明会*11	～工事発注完了 施工計画作成 工事準備 /施工開始(工期60～90日間を想定) ↓ 随時バリュエエンジニアリング(施工改善)	*10 工事業者との発注・契約確認 施工計画(工事工程及び日程)の検討 *11 施工計画(工事工程及び日程)説明会 注意事項など
13ヶ月目 ～ 15ヶ月目	修繕委員会(1回/月) 引渡し検査*12	↓ 施工終了	*12 施工業者自社検査 管理組合(コンサルタント)検査
16ヶ月目 ～ 18ヶ月目	提出→修繕委員会(1回/月)・理事会④	工事報告書*13/施工業者・メーカー保証書*14作成	*13 修繕前後写真・数量表・劣化図面・を含む完了報告書 *14 工事全般→工事保証書 防水工事→防水保証書 設備工事→品質保証書+工事保証書



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
	外壁及び共用手掛かり部		
	屋上等防水個所		
	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試験	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・本見積に含ず)	
(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査
(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(詳細収まり指示・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)用工事数量調査		
	・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)

[illegible]

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

〇〇〇〇〇〇〇〇〇 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	5月	(理事会・修繕委)・設計監理見積・日程案など 提案と説明	※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 <div></div> 区分所有者・居住者集まり <div></div> 施工会社へのハードル
	6月	↓	
	7月	(理事会・修繕委)・設計監理契約・日程など確認	
	8月	戸別アンケート実施・建物調査の告知と日程調整 ↓ ↳ 『設計監理お知らせ①大規模修繕とは?』 ◆建物調査・バランダ立入り調査◆ ↓ ↳ 『設計監理お知らせ②アンケート・建物調査報告・報告会案内』	
	9月	(9/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 ↓	
	10月	◆新聞公募・インターネット公募実施(1週間)◆ ↓ (10/中旬 理事会・修繕委) ・公募結果の検討→見積参加会社選定 ↓	
	11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) ↓ (11/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』	
	12月	(12/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 ↓	
	1月	(1/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 ↓	
	2月	【2/下旬 総会】→大規模修繕工事金額・発注先の決議 ↓	
R7年 2025年	3月	大規模修繕工事の発注 ↓ ↳ 工事着工までの準備・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)	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
	4月	↓ (4/下旬 定例会事報告会 (理事会・修繕委員会)・進捗・数量報告	
	5月	各段階での検査実施 ↓ ↳ 『設計監理お知らせ⑤施工主検査のポイント』	
	6月	↓ (5/下旬 定例会事報告会 (理事会・修繕委員会)・進捗・検査報告	
	7月	↓ (6/下旬 定例会事報告会 (理事会・修繕委員会)・進捗・検査報告	
	8月	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ヶ月点検(設計監理担当者実施)	
	9月	◆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	
	10月		

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

〇〇〇〇〇〇〇〇 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	※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 <div></div> 区分所有者・居住者集まり <div></div> 施工会社へのハードル
	11月	↓	
R7年 2025年	12月	(理事会・修繕委)・設計監理契約・日程など確認	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	戸別アンケート実施・建物調査の告知と日程調整 ↓ ↳ 『設計監理お知らせ①大規模修繕とは?』 ◆建物調査・バランダ立入り調査◆ ↓ ↳ 『設計監理お知らせ②アンケート・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 ↓	
	8月	大規模修繕工事の発注 ↓ ↳ 工事着工までの準備・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施工主検査のポイント』 ↓ (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/下旬 定例工事報告会 (理事会・修繕委員会)・進捗・検査報告 ↓ (11/下旬 定例工事報告会 (理事会・修繕委員会)・進捗・検査報告	
R8年 2026年	10月	↓ (10/下旬 定例工事報告会 (理事会・修繕委員会)・進捗・検査報告	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 ヶ月点検報告書
	11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	
	12月	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	
	1月	↓	⇒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随時受付けて対応。
	2月	↓	
	3月	↓	

設計監理者からのお知らせ

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

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



【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こします。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. 躯体 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 写真は、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 写真は、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. 躯体・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...



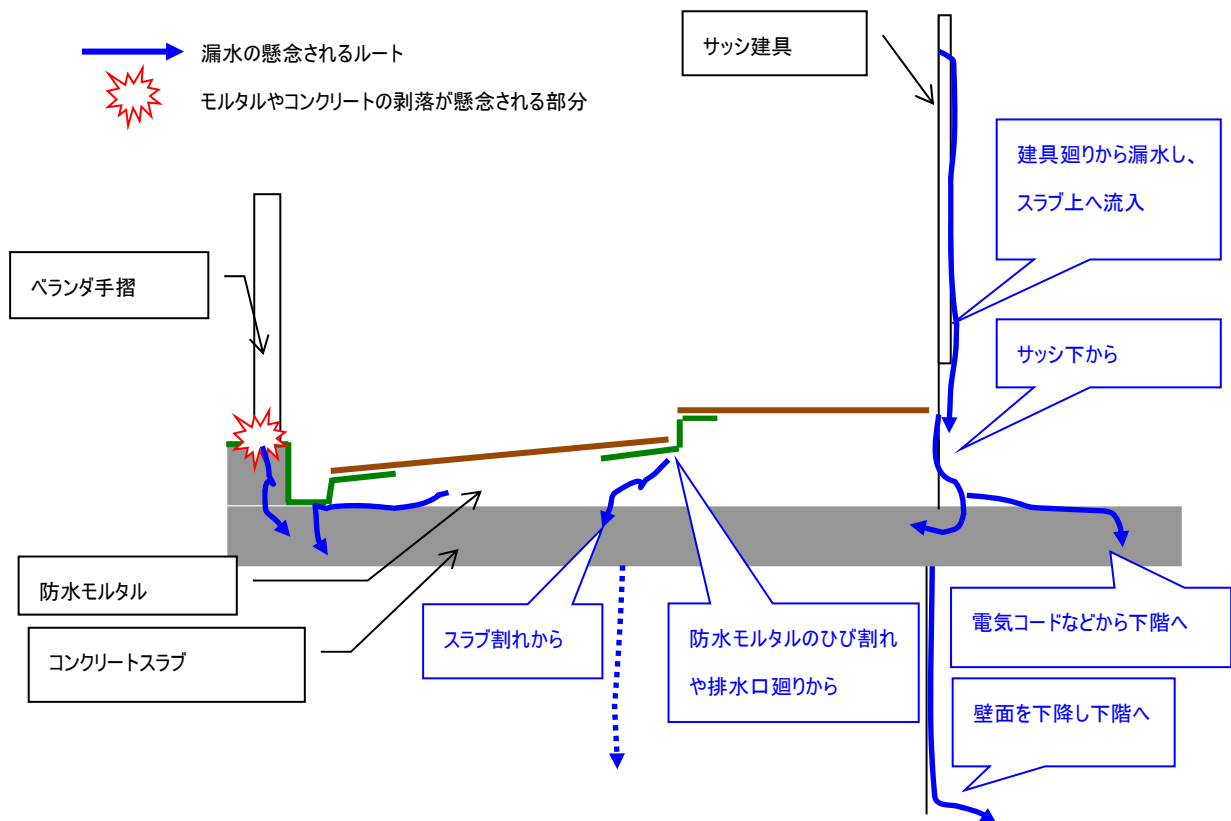
13階に
表出
←



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、直接に躯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. 躯体・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、直接に躯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躯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

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

それに対して

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必要があります。

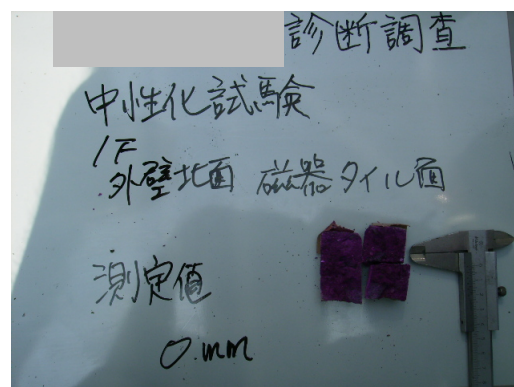
< 磁器タイル面 >

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なく、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

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

それに対して

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躯体部分(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。

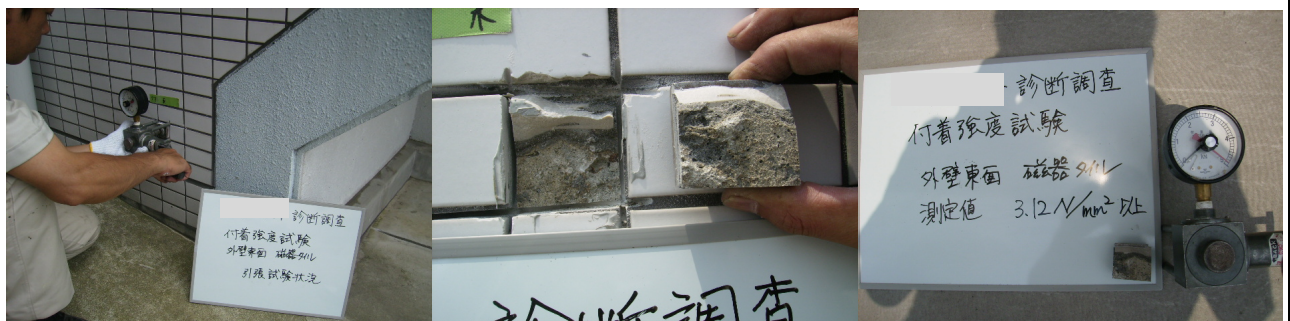
カンタブ 低濃度品 換算表									
コンクリート用									
カンタブ の値	塩素イオン (%)	カンタブ の値	塩素イオン (%)	カンタブ の値	塩素イオン (%)	カンタブ の値	塩素イオン (%)	カンタブ の値	塩素イオン (%)
1.4	0.0033	3.5	0.0112	5.6	0.0486	7.7	0.0665	9.8	0.0854
1.5	0.0036	3.6	0.0121	5.7	0.0482	7.8	0.0661	9.9	0.0850
1.6	0.0044	3.7	0.0121	5.8	0.0503	7.9	0.0682	10.0	0.0871
1.7	0.0049	3.8	0.0140	5.9	0.0523	8.0	0.0703	10.1	0.0892
1.8	0.0055	3.9	0.0150	6.0	0.0543	8.1	0.0724	10.2	0.0913
1.9	0.0061	4.0	0.0159	6.1	0.0564	8.2	0.0745	10.3	0.0934
2.0	0.0070	4.1	0.0169	6.2	0.0584	8.3	0.0766	10.4	0.0955
2.1	0.0080	4.2	0.0179	6.3	0.0604	8.4	0.0787	10.5	0.0976
2.2	0.0089	4.3	0.0189	6.4	0.0625	8.5	0.0808	10.6	0.0997
2.3	0.0098	4.4	0.0198	6.5	0.0646	8.6	0.0829	10.7	0.1018
2.4	0.0108	4.5	0.0208	6.6	0.0667	8.7	0.0850	10.8	0.1039
2.5	0.0117	4.6	0.0218	6.7	0.0688	8.8	0.0871	10.9	0.1060
2.6	0.0127	4.7	0.0228	6.8	0.0709	8.9	0.0892	11.0	0.1081
2.7	0.0136	4.8	0.0237	6.9	0.0730	9.0	0.0913	11.1	0.1102
2.8	0.0146	4.9	0.0247	7.0	0.0751	9.1	0.0934	11.2	0.1123
2.9	0.0155	5.0	0.0257	7.1	0.0772	9.2	0.0955	11.3	0.1144
3.0	0.0165	5.1	0.0268	7.2	0.0793	9.3	0.0976	11.4	0.1165
3.1	0.0174	5.2	0.0278	7.3	0.0814	9.4	0.0997	11.5	0.1186
3.2	0.0185	5.3	0.0288	7.4	0.0835	9.5	0.1018	11.6	0.1207
3.3	0.0193	5.4	0.0299	7.5	0.0856	9.6	0.1039	11.7	0.1228
3.4	0.0202	5.5	0.0309	7.6	0.0877	9.7	0.1060	11.8	0.1249

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す。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。

【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でないこともありますが、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しての対策項目です。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用の用紙配布→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～ (理事会議事録に 同封)	「設計監理のお知らせ」第2号配布 ・建物調査結果と建物現状の報告と工事ポイント説明 ・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～公募にて入札作業(第2フェーズ)開始	
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

〇〇マンション大規模修繕工事に向けて

第4号 (2009.01.30)

(株)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

設計監理者からのお知らせ

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

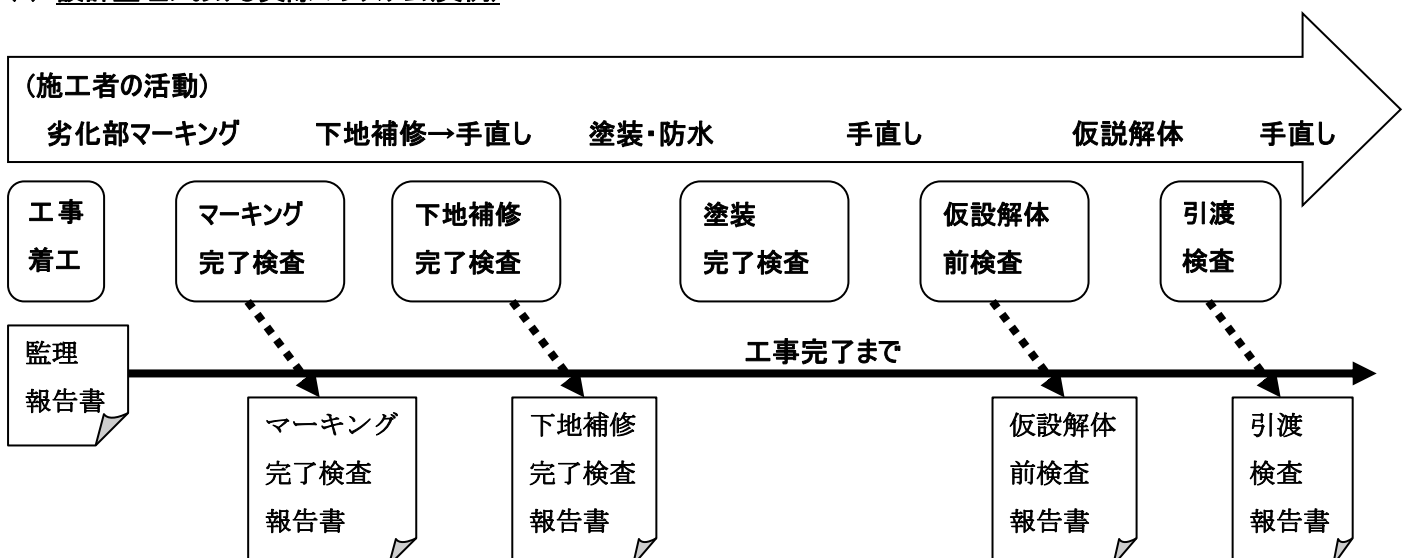
(1) 設計監理における QCDS

『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 QCDS E 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でも是正し、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)



各検査報告の実例と内容

監理
報告書

[illegible]

- 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

[illegible]

- 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。

躯体補修実施数量表(外壁)

H24.15.15

H24.15.15(外壁)

NO	区分	仕様・材質・寸法	材料標準	単位	施工数量				合計	備考	H24.15.15(外壁)									
					数量	面積	体積	重量			NO	数量	NO	数量	NO	数量	NO	数量	NO	数量
1	劣化マーキングの塗り剥ぎ工事	ニューフローコート	4,500/0	㎡	1,000.0	1,000.0	1,200.0	1,750	4,350.0	-0.00	NO	数量	NO	数量	NO	数量	NO	数量	NO	数量
2	劣化剥離の除去(養生)	遮水機施工	1,600/0	㎡	50.0	50.0	240.0	360.0	600.0	50.00	4	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
3	劣化剥離の除去(養生)	防水工	1,600/0	㎡	—	—	—	—	—	—	5	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
4	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	7	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
5	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	8	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
6	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	9	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
7	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	10	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
8	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	11	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
9	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	12	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
10	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	13	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
11	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	14	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
12	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	15	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
13	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	16	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
14	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	17	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
15	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	18	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
16	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	19	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
17	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	20	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
18	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	21	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
19	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	22	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
20	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	23	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
21	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	24	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
22	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	25	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
23	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	26	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
24	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	27	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
25	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	28	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
26	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	29	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
27	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	30	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
28	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	31	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
29	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	32	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
30	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	33	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
31	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	34	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
32	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	35	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
33	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	36	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
34	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	37	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
35	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	38	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
36	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	39	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
37	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	40	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
38	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	41	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
39	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	42	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
40	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	43	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
41	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	44	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
42	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	45	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
43	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	46	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
44	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	47	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
45	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	48	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
46	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	49	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
47	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	50	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
48	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	51	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
49	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	52	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
50	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	53	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
51	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	54	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
52	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	55	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
53	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	56	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
54	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	57	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
55	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	58	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
56	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	59	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
57	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	60	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
58	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	61	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
59	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	62	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
60	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	63	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
61	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	64	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
62	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	65	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
63	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	66	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
64	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	67	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
65	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	68	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
66	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	69	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
67	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	70	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
68	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	71	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
69	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	72	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
70	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡	60.0	60.0	60.0	60.0	1,800.0	1,800.00	73	1.0	36	1.0	71	1.0	109			
71	劣化剥離の除去(養生)	養生シート貼り	150	㎡																

下地補修
完了検査
報告書

〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1
株式会社 宮崎建築設計事務所
〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1
TEL: 03-XXXX-XXXX FAX: 03-XXXX-XXXX

平成 30 年 12 月 31 日
検査項目: 下地補修完了検査
検査場所: 東京都千代田区千代田 1-1-1
検査内容: 下地補修完了検査

1. 検査目的
本検査は、下地補修工事の完了を確認し、補修部分の品質を評価することである。

2. 検査範囲
本検査は、下地補修工事の完了を確認し、補修部分の品質を評価することである。

3. 検査方法
本検査は、目視検査と、必要に応じて、計測器を用いた検査を行う。

4. 検査結果
本検査の結果、下地補修工事の完了を確認し、補修部分の品質を評価することである。

5. 検査者
本検査は、下地補修工事の完了を確認し、補修部分の品質を評価することである。

6. 検査結果のまとめ
本検査の結果、下地補修工事の完了を確認し、補修部分の品質を評価することである。

項目	実測数量 (設計数量 - 実測数量) (単位: ㎡)	標準 (㎡)	工事金額 (円)
外壁	54.16	50.00	1,080,000
内装	14.5	10.00	110,000
天井	14.5	10.00	110,000
床	14.5	10.00	110,000
柱	14.5	10.00	110,000
梁	14.5	10.00	110,000
土間	14.5	10.00	110,000
基礎	14.5	10.00	110,000
その他	14.5	10.00	110,000
合計	14.5	10.00	110,000

- 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。

仮設解体
前検査
報告書

〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1
株式会社 宮崎建築設計事務所
〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1
TEL: 03-XXXX-XXXX FAX: 03-XXXX-XXXX

平成 30 年 12 月 31 日
検査項目: 仮設解体前検査
検査場所: 東京都千代田区千代田 1-1-1
検査内容: 仮設解体前検査

1. 検査目的
本検査は、仮設足場の解体前を確認し、解体後の状態を確認することである。

2. 検査範囲
本検査は、仮設足場の解体前を確認し、解体後の状態を確認することである。

3. 検査方法
本検査は、目視検査と、必要に応じて、計測器を用いた検査を行う。

4. 検査結果
本検査の結果、仮設足場の解体前を確認し、解体後の状態を確認することである。

5. 検査者
本検査は、仮設足場の解体前を確認し、解体後の状態を確認することである。

6. 検査結果のまとめ
本検査の結果、仮設足場の解体前を確認し、解体後の状態を確認することである。

- 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。

引渡
検査
報告書

〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1
株式会社 宮崎建築設計事務所
〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1
TEL: 03-XXXX-XXXX FAX: 03-XXXX-XXXX

平成 30 年 12 月 31 日
検査項目: 引渡し検査
検査場所: 東京都千代田区千代田 1-1-1
検査内容: 引渡し検査

1. 検査目的
本検査は、引渡し検査の完了を確認し、引渡し後の状態を確認することである。

2. 検査範囲
本検査は、引渡し検査の完了を確認し、引渡し後の状態を確認することである。

3. 検査方法
本検査は、目視検査と、必要に応じて、計測器を用いた検査を行う。

4. 検査結果
本検査の結果、引渡し検査の完了を確認し、引渡し後の状態を確認することである。

5. 検査者
本検査は、引渡し検査の完了を確認し、引渡し後の状態を確認することである。

6. 検査結果のまとめ
本検査の結果、引渡し検査の完了を確認し、引渡し後の状態を確認することである。

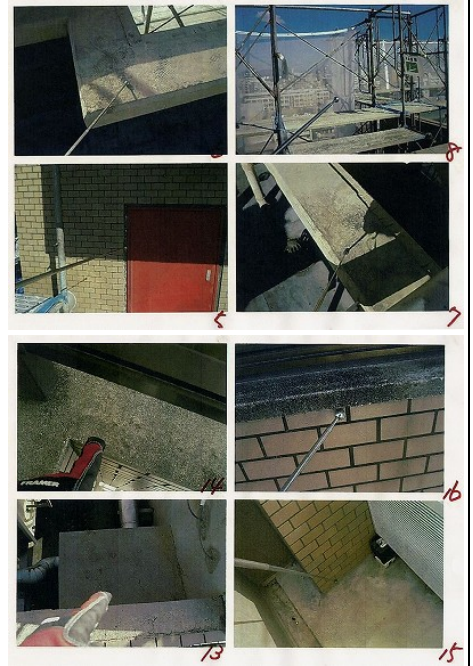
- 工事完了引渡し前には、管理組合理事や修繕委員の立会いで検査を行い、検査後の手直し作業が完了して、工事完了となります。
- その後、アフターサービス保証内容再確認。

その他の文書

巡回
是正
指示書

[illegible]

作業打合せ・指示書 (現場巡回用)				
工事名称 大規模改修工事			指示者 山崎	
施工会社 (有)リコム		工種 現場管理	受領者(サイン)	
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・手続等】				
契約工期 平成20年10月20日～平成21年1月31日			お1 通関 応答	
パソコン - 例 上段 かつ、防犯カメラ 下段 防犯カメラ				
【注意事項 及び 修正指示】				
① 安全確保				
1	※ 作業開始の名称は、現場に於いて、作業の進捗を知らせる			
2	・ 安全確保のため、作業開始の名称は、現場に於いて、作業の進捗を知らせる			
3	・ 作業開始の名称は、現場に於いて、作業の進捗を知らせる			
4				
5				
6				
7				
8				
【工程・品質管理】				
1	① 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
2	② 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
3	③ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
4	④ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
5	⑤ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
6	⑥ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
7	⑦ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
8	⑧ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
9	⑨ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
10	⑩ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
11	⑪ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
12	⑫ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
13	⑬ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
14	⑭ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
15	⑮ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
16	⑯ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
17	⑰ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
18	⑱ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
19	⑲ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
20	⑳ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
21	㉑ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
22	㉒ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
23	㉓ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
24	㉔ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
25	㉕ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
26	㉖ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
27	㉗ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
28	㉘ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
29	㉙ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
30	㉚ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
31	㉛ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
32	㉜ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
33	㉝ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
34	㉞ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
35	㉟ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
36	㊱ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
37	㊲ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
38	㊳ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
39	㊴ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
40	㊵ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
41	㊶ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
42	㊷ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
43	㊸ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
44	㊹ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
45	㊺ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
46	㊻ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
47	㊼ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
48	㊽ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
49	㊾ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			
50	㊿ 現場の状況、作業の進捗を知らせる			



- 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 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		
	〇〇建設減額折衝												
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	エントランス 平屋	1	式		76,000					-76,000	変更	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	管理人室横トイレを利用する
②	作業員詰所	エントランス 平屋	1	式		71,250					-71,250	変更	現集会室を利用する
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	大型車・トラック車の
②	外部足場掛払	枠組足場	4325	m	780	3,373,204					-3,373,204	変更	搬入回数を減らすため
②	外部足場掛払	ビーク足場		m			4325	700	3,027,234		3,027,234	新規	ビーク足場に変更する
	ハコラダ(小1～6)												
②	防滑塩ビシート貼り		18.5	m	2,080	38,480					-38,480	変更	ハコラダ(西以外)の
②	シート端末シーリング		1	式		24,370					-24,370	変更	防滑塩ビシート貼り
②	平場ルナ塗膜防水			m			18.5	3,680	68,080		68,080	新規	をルナ塗膜防水に変更
②	1・2階 廊下格子	美装及撤去・復旧	1	式		120,000					-120,000	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	縦樋塗装		278	m	560	155,736					-155,736	中止	
③	受水槽ハコ補塗装	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	天井配管廻り化粧プレート取付工事		7	枚	1,450	10,150					-10,150	中止	
③	天井配管廻り化粧プレート取付工事		3	枚	1,190	3,570					-3,570	中止	
③	天井縦樋廻り化粧プレート取付工事		76	枚	1,450	110,200					-110,200	中止	
③	ELV箱内壁ダクトシート貼り		4	ヶ所	29,470	117,880					-117,880	中止	
③	EV扉・枠ダクトシート貼り		4	ヶ所	29,860	119,440					-119,440	中止	
③	SD1扉片面ダクトシート貼り		51	ヶ所	13,510	689,010					-689,010	中止	
③	廊下ハコキャップ(取替)		47	ヶ所	6,800	319,600					-319,600	中止	
③	ハコラダ ハコキャップ(取替)		51	戸	6,800	346,800					-346,800	中止	
③	ハコラダ アルミ手摺 留金具緩み調整		51	ヶ所	1,280	65,280					-65,280	中止	
③	サッシ緩み及不具合確認・調整		1	式		200,000					-200,000	中止	
③	縦樋支持金物・掴み金物取替え		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		
													弊社推奨のみの場合
	値引合計										-4,014,056		-3,344,420