

大規模改修工事のコンサルタント業務

目 次
大規模改修工事コンサルタント業務
工事監理者
大規模改修工事コンサルタントに求められる能力
プロジェクト型コンサルティング
劣化診断業務
提出書類
劣化診断報告書
改修工事仕様書
改修工事数量積算書
施工会社選定
施工会社選定のプロセス1
施工会社選定のプロセス2
施工会社選定のプロセス3
見積もり内容の検討1
見積もり内容の検討2
工事監理業務について
基本改修設計とオプション工事
主要仕様設定部位の耐用年数と工事監理
施工計画（工程、仮設、色彩計画等）
現場重点監理
施工図について
検 査
産業廃棄物処理の手続きの精査
工事監理書式フォーム
工事監理報告書フォーム

大規模改修工事のコンサルタント業務とは

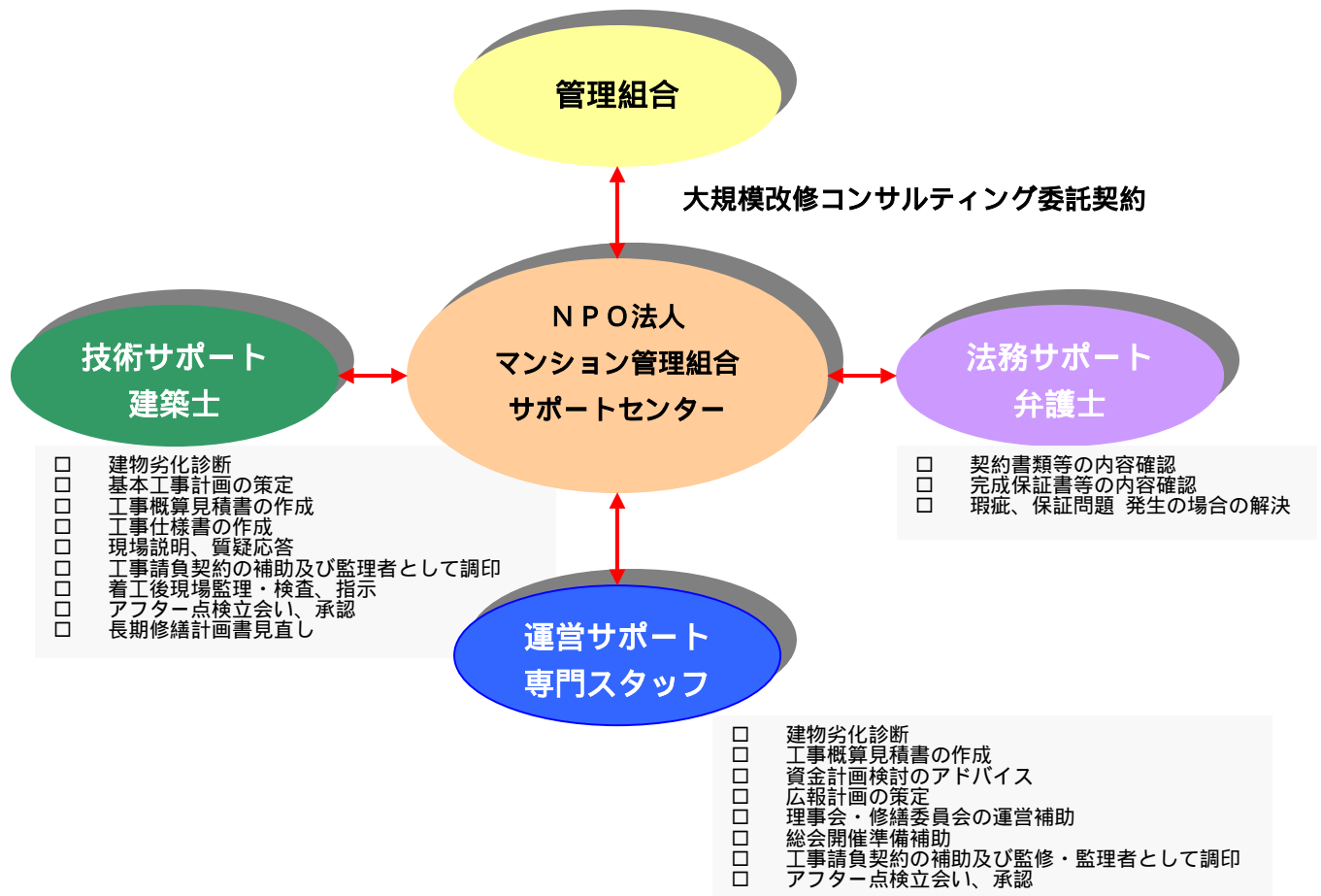
大規模改修工事のコンサルタント業務は、一見すると『技術的監理』だけと考えられがちですが、修繕工事を成功させるためにはそれ以外にもたくさんの要素があります。

- ・ 施工会社選定は、透明性の高い選考方法をとること。
- ・ 理事会、総会は規約を遵守し適法に運営していくこと。
- ・ 瑕疵保証問題におけるトラブルの回避、解決の担保を持つこと。
- ・ 住民の合意形成を構築していく手法を持つこと。

等々

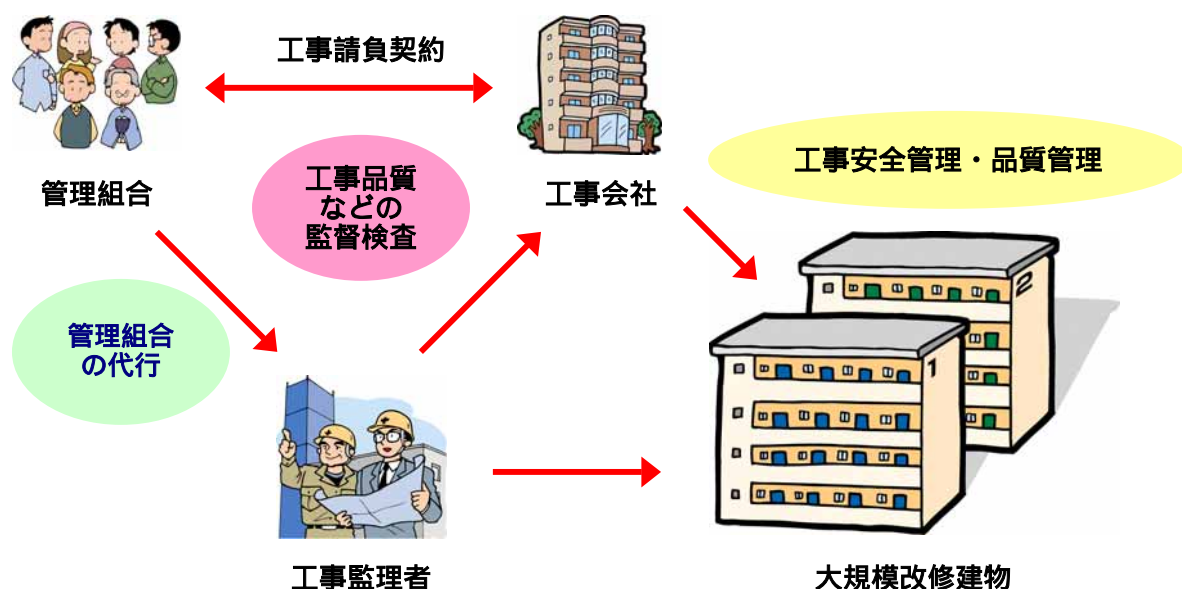
様々な問題に対応していく必要があります。

これらすべての要素を考慮し、サポートセンターは大規模改修コンサルティングに臨むため、**監理・監修**という考え方をとっています。

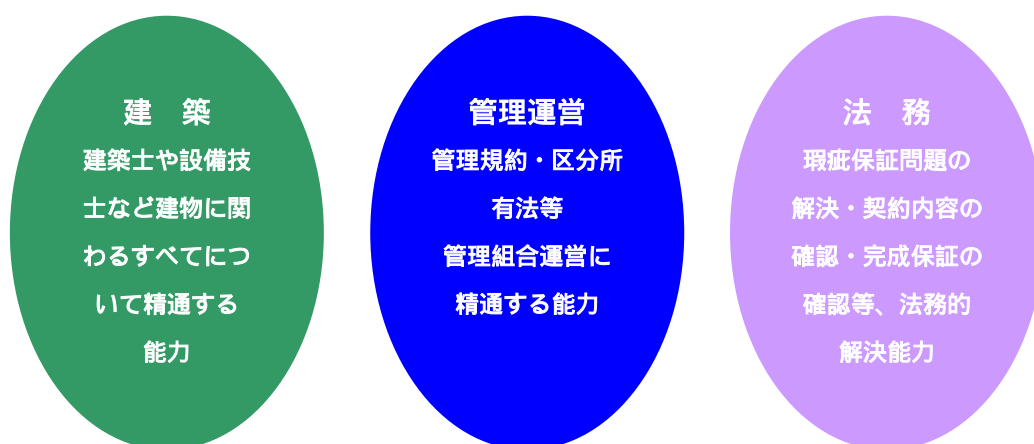


工事監理者

工事監理者は管理組合の委託をうけ、専門的な工事の品質や工程・瑕疵の未然防止など、工事業者に対する監理を行います。しかしこれだけで本当によいのでしょうか。

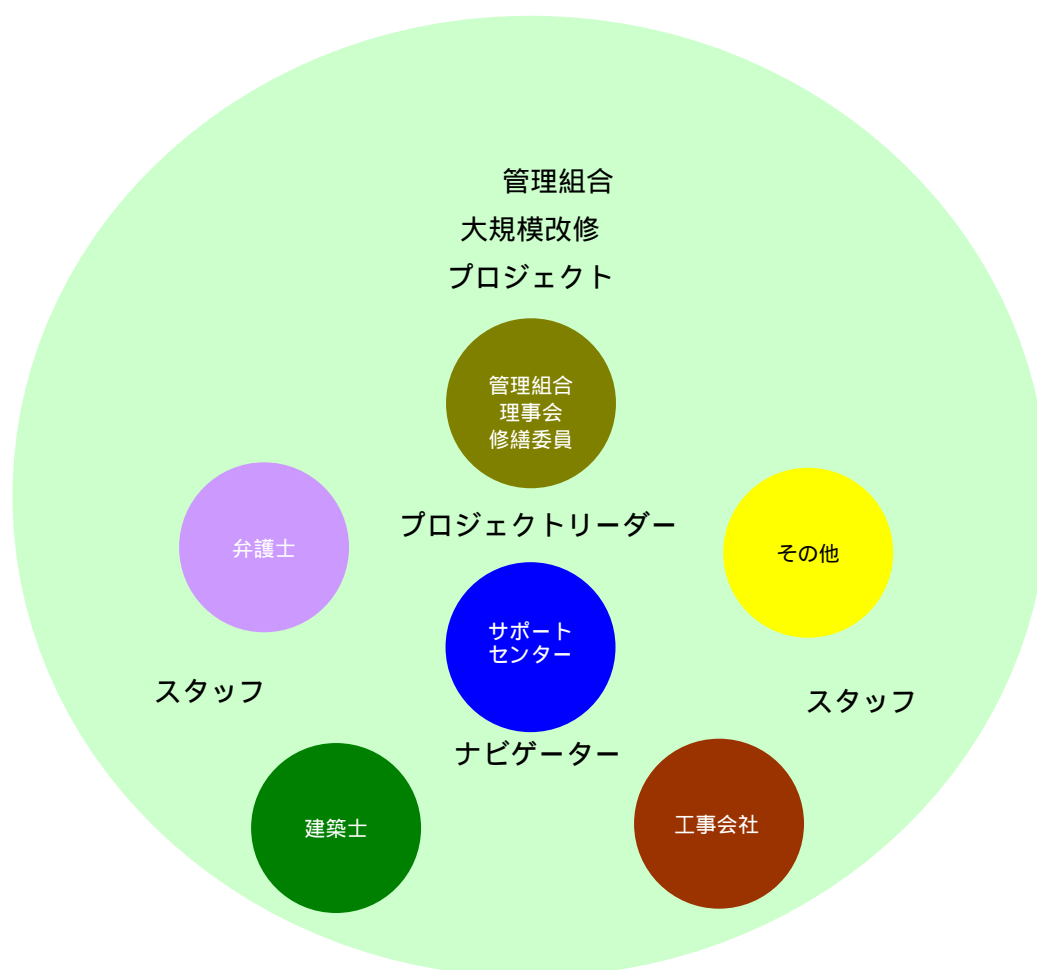


大規模改修工事コンサルタントに求められる能力（管理組合の代理として）



これらすべてを持ち合わせる人などは存在しません。
そこで必要になるのが**プロジェクト型コンサルティング**です。

プロジェクト型コンサルティングとは



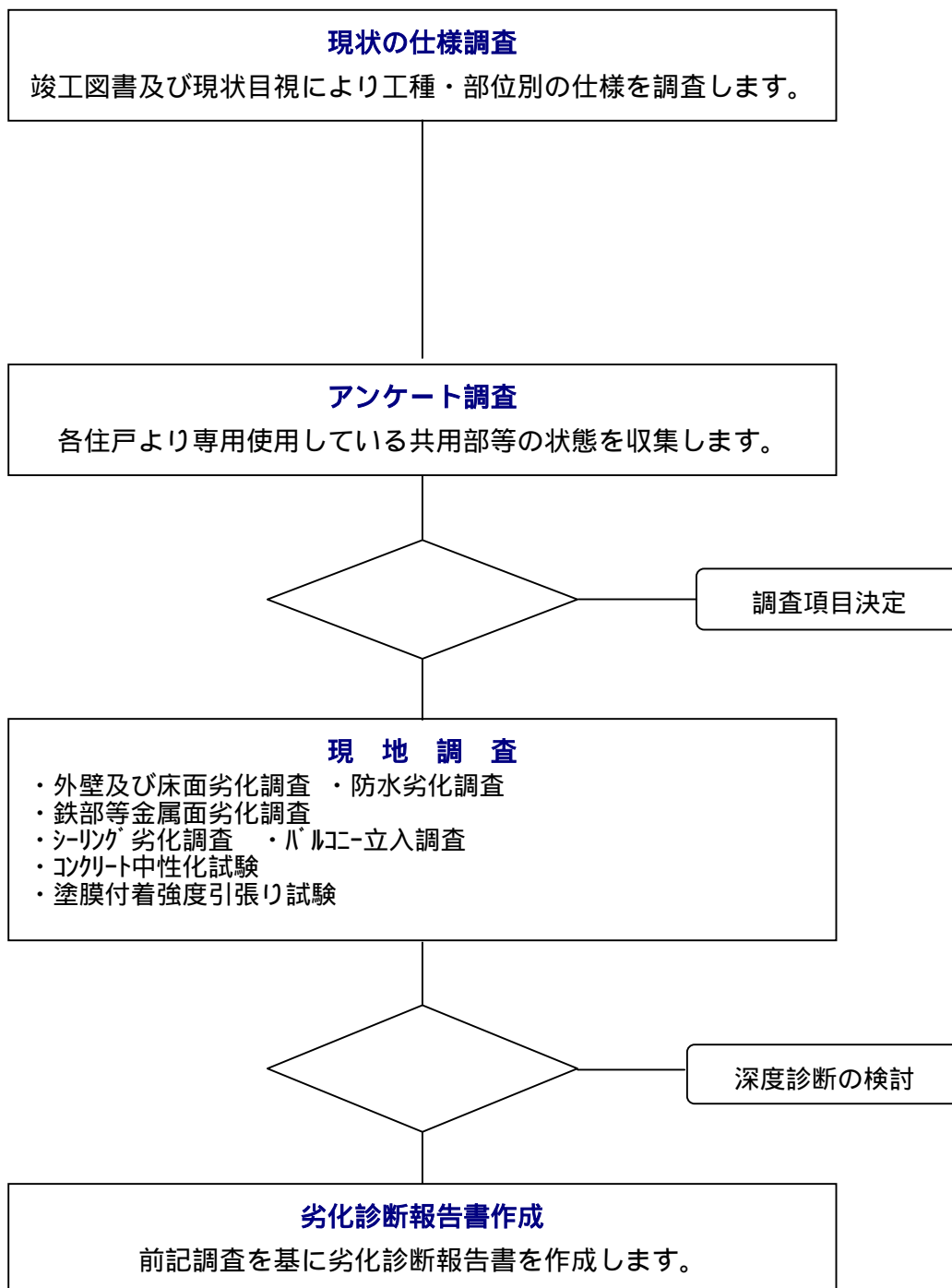
図のように区分所有者や工事会社も含め工事に直接、間接を問わず関わる人すべてがプロジェクトスタッフとなり単に請負契約や委託契約で結ばれた関係だけではなく、**最良の結果**を導くことを目的としたプロジェクトであると考えています。サポートセンターはプロジェクトリーダーである管理組合理事会のナビゲーター役として各スタッフとの連絡調整、プロジェクトの進捗管理など管理組合のあらゆる業務をサポートして行きます。

劣化診断について

建物劣化診断・修繕設計業務の目的

建物の劣化状況の把握と適正な修繕工事に向けた競争見積りの土俵づくりです。

建物劣化診断業務フロー



提出書類

<p>劣化診断報告書</p> <p>どのように劣化しているのか</p>	<p>改修工事仕様書</p> <p>どのように改修するのか</p>	<p>改修工事数量積算書</p> <p>どれだけ改修するのか</p>	<p>改修工事予算概算書</p> <p>修繕積立金の取崩し予算作成</p>
-------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	---------------------------------------

劣化診断報告書

『劣化診断報告書』が、劣化診断業務における、管理組合に引き渡す成果物となります。

『劣化診断報告書』は、病院（医者）で言えば、『診断書』にあたるものです。したがって、どこが悪いのかだけでなく、『なぜそうなったか？（原因）』が最も重要です。つまり、皆さんが納得できる技術的裏付けを持ち、なおかつ解りやすいことが必要です。つまり、『インフォームド・コンセント』こそが、重要と考えています。しかし、解りやすさを追求するといっても、報告すべき建物の状態によっては、専門用語も使用せざるを得ませんので、私たちは診断報告書を提出するだけでなく、『劣化診断報告会』においての説明も、報告書提出と同様、重要な部分であると考えています。また報告は、区分所有者全員に公開されるべきだと考えておりますので、「理事会・修繕委員会向け」だけでなく、「一般区分所有者向け」にも報告説明会を開催します。

The collage displays several key components of the report:

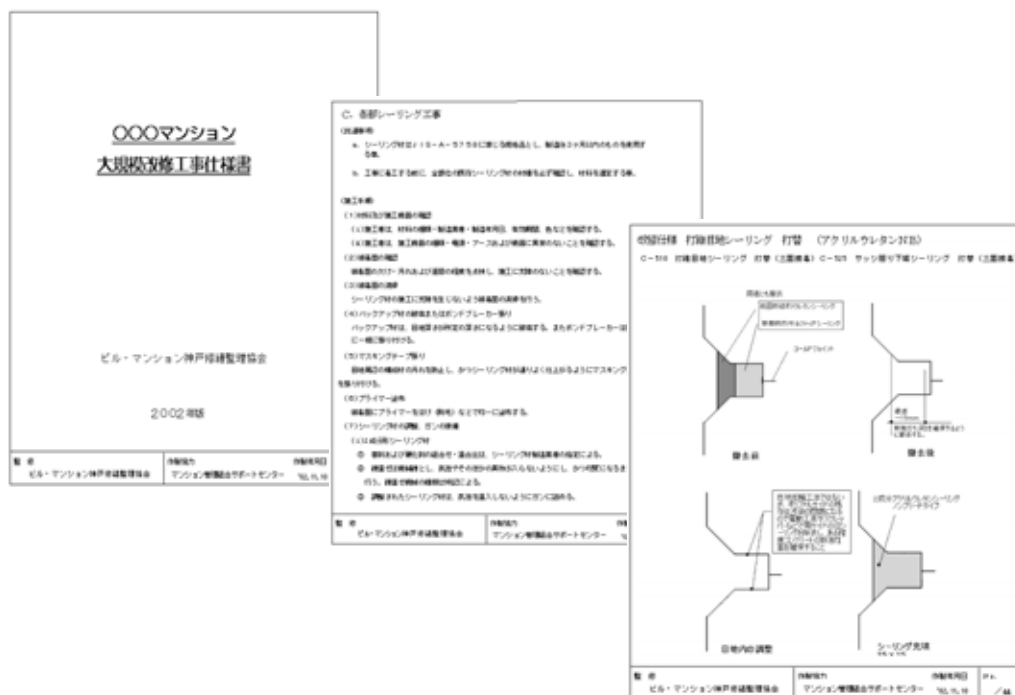
- Cover Page:** Features the title '0000マンション 建物劣化診断報告書' and a photograph of the building.
- Table of Contents:** Lists sections such as '1. 調査目的・概要' (4), '2. 調査内容・調査結果' (5-11), and '3. 劣化原因の調査' (12-14).
- Inspection Results Table:** A table with columns for '調査項目' (Inspection Item), '調査結果' (Inspection Result), and '劣化原因' (Deterioration Cause). For example, '外壁のクラック' (Cracks on exterior wall) is listed with a result of 'A' and a cause of '経年劣化' (Aging).
- Investigation of Deterioration Causes:** A detailed section with sub-sections like '劣化原因の調査' and '劣化原因の調査結果'. It includes photographs of wall and ceiling damage with red arrows pointing to specific issues.

改修工事仕様書

『大規模改修工事仕様書』が、改修設計業務における、管理組合に引き渡す成果物となります。

一般に、設計という言葉から受けるイメージは、図面作成作業のようにとらえられますが、修繕工事においては、建物そのものが現にそこにあることを考えると、劣化診断で得られた諸元に基づいて、修繕すべき個所をどのような方法で修繕するかを示す『大規模修繕工事仕様書』が、設計図書となります。もちろん、修繕や改良にあたって図面作成が必要な場合は、設計作図作業は含みます。

仕様書の作成にあたっては、新築時、また過去の工事で採用した仕様が、今日に至ってその狙い通り、性能を維持し機能してきたかどうかの判断、確認を建物の現状と照らし合わせて行い、現状に問題がある場合は、仕様の変更、材質の変更、グレードの変更等を検討する場合があります。また、今後の建物の長期保全を考慮して仕様を決定していくことも重要で、当面の工事だけを捉えた狭义的な考えをもつべきではありません。



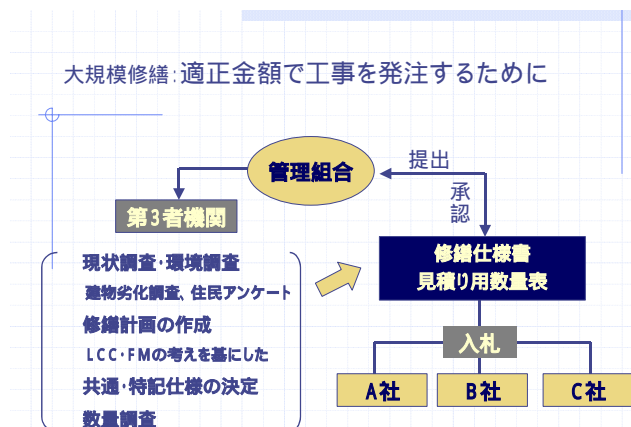
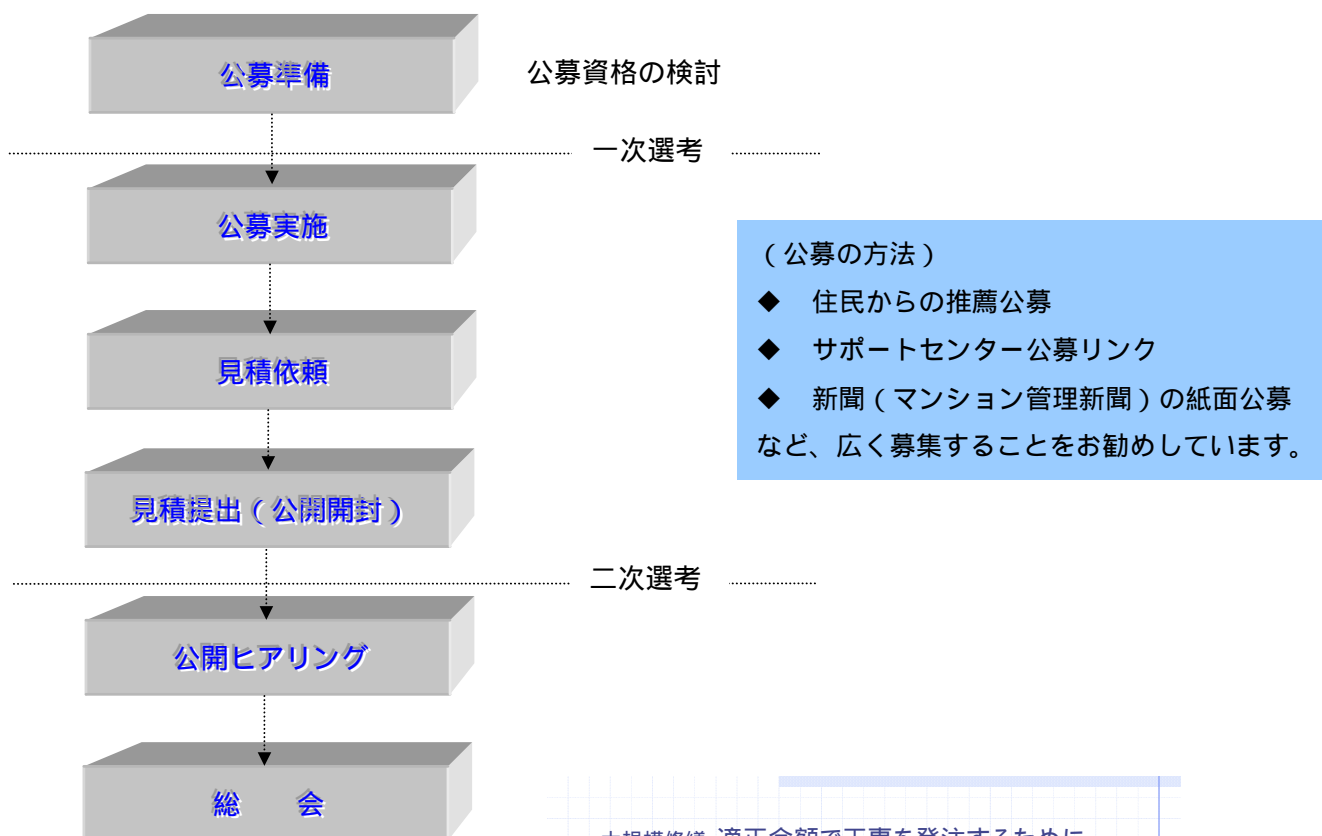
施工会社の選定業務

大規模修繕工事を進めるにあたって、重要なことは、**透明性と公開性** です。

この基本があってこそその住民合意です。

なかでも、最も重要なポイントは、**施工会社選定における公明性**です。

施工会社の選定業務フロー



施工会社決定におけるプロセス1

改修工事見積会社選定基準の作成

施工会社より見積りを徴収するにあたり、理事会・修繕委員会と共に『公募条件』の検討を行います。区分所有者全員を対象に公募を行い、施工会社選定をスタートします。

また、選定にあたって広く公募業者の選定ができるように『ネット公募』のシステムも構築しておりますので、その提供も行ってまいります。(ご希望の場合)

一次選考

一次選考は、見積参加希望会社が、上記『公募条件』確認作業となります。

現場説明会

見積り参加会社を集めて、『仕様書』『数量表』を渡すと共に、『仕様書』『数量表』に対する質疑応答日、見積提出期限を伝えます。

現場説明会は必須事項ですが、何よりも見積り参加会社に対して、第三者であり、競争見積が公平に行われるような土俵設定に努め、見積り参加会社にもその原則を理解させるための場であると考えております。

見積書の公開開封

見積書は、厳封とし、理事会・修繕委員会主催にて、公開での同時一斉開封とします。

平成14年9月1日

大規模改修工事見積り参加業者の公募公告

〇〇〇〇マンション管理組合
理事長 〇〇 〇〇

本管理組合では、大規模改修工事を実施するにあたり、見積り参加希望会社を下記の要項にてお願いいたします。

本工事は、当マンションの資産向上を図るとともに、今後永らく住民が快適に生活をしていくための重要なものです。施工会社の皆様におかれましてはその職責をご理解いただき積極的な応募をお願ひする次第です。

1. 基本事項

発注者	〇〇〇〇マンション管理組合
工事名称	〇〇〇〇マンション管理組合 大規模改修工事
工事場所	兵庫県神戸市〇〇区〇〇 〇丁目〇
建物概要 (用途・構造)	〇F・PH2F/RC造(バルコニーはPC)115戸
予定工期	着工予定 平成14年〇月22日 完成予定 平成15年〇月下旬
工事内容	1. 躯体補修補修工事 2. 外壁タイル補修及び塗装工事 3. シーリング改修工事 4. 金属制塗装工事 5. 屋上防水を除く一部防水工事 6. 外構工事 7. その他設備・改修工事
選考方法	1次選考: 提出書類による選考 2次選考: 提出見積り書の内容により選考 3次選考: ヒアリングのうえ、見積り合せ

2. 応募資格及び応募要項

(応募資格)

事業所所在地	近畿圏内で業務を営み、所轄する事業所が近畿圏において専ら所登記がなされていること。
設立	法人設立後、5年以上経過していること。
許可・登録	以下の建築業許可を有していること 建築工事業・建築工事業・防水工事業
資本金・売上高	資本金 <input type="checkbox"/> ゼネコン系 〇,000万円以上 <input type="checkbox"/> 改修専門業者 〇,000万円以上 売上高(過去3年間の平均) <input type="checkbox"/> ゼネコン系 〇00,000万円以上 <input type="checkbox"/> 改修専門業者 〇00,000万円以上 (但し、協賛保証・工事保証人等を別途立てる場合は考慮する)
実績	過去3年間で、〇,000万円以上、又は〇戸以上の共同住宅改修工事の実績が心積付以上あること
有資格者	施工現場責任者とする現場代理人(社員に限定)を複数させることが出来ること
その他	1. 過去3年間に支払不設備、事故を起こしていないこと 2. 共同住宅改修工事に対する経験が充実していること 3. 大規模団地区分マンションの修繕工事実績があること

(応募要項)

提出書類 (A-4 70頁3部)	1. 見積参加願ひ・・・改修工事実績表(配布印刷様式) 2. 会社紹介・工事従事者(様式自由) 3. 経営事項審査結果通知書コピー(最新版) 4. 協賛保証・工事保証人等を別途立てる場合はそのことを証する書類
応募書類配布場所	(大規模修繕工事監視・監視) 監理施設事務所 神戸市中央区御幸通4丁目2番12号2F TEL: 079-271-9819 FAX: 079-271-9812
提出先・提出期限	提出先: 同上 提出期限: 平成14年〇月〇日

一次審査(書類審査)にて選考の後、改修工事現場説明会を 〇/〇(〇)11:00~ 現地での実施を予定しております。

施工会社選定のプロセス 2

各社比較表の作成

各社見積り提出値の比較表については、当然作成するものですが、特に私たちは、躯体の下地補修について様々な仕様による見積りを要求します。下地補修は、コンクリート躯体の長期保護に非常に重要な部分であり、仕様の理解度を見積りでチェックし、各社の力量を精密に比較することで、業者選定の根拠が浮き彫りになってきます。

私たちは、どのような業者に発注されても、品質の確保・向上に努めるべき監理者であることは、当然、自覚しておりますが、大規模修繕工事での業者選定は、工事の成功に向けた非常に重要な要素となります。

私どもは、第三者の立場にありますので、どの業者が優れているか、またどの業者が手抜きをするかなどの誘導は行いません。

しかし、実際に提出された見積りや資料から、「仕様書の理解が不十分と考えられる」部分については、解析の上、助言します。

業者選定は、当然、管理組合の意思と責任で行っていただきますが、選定のための見積の見方、解釈についてはできる限り助言いたします。

業者決定までのプロセスに関わる理事会、修繕委員会の皆さんが、区分所有者の代表であり、その後ろには多くの区分所有者、居住者が控えているということをしっかりと認識し、業者決定には、説明責任が十分に行える根拠を持って内定していくことを念頭に進めます。

公開ヒアリング会の実施

各社のヒアリング会は、区分所有者全員を対象に公開で行います。しかし、しかるべき事前準備をして臨まないと、ヒアリング会は、ただの業者の宣伝合戦と化してしまい、結局「口の長けた営業マン」のいる会社が一番良かったという結果になってしまいます。

管理組合ペースでヒアリングを行うために、全業者共通の質問を用意し、この質問は、「仕様書を理解しているか?」「現場を見て劣化状況を捕捉できているか?」「本工事中トラブルになりそうなことをあらかじめ想定しているか?」などの答え求めます。

業者にはヒアリング数日前に質問を送り考える時間を与えます。(それでもすべての質問に良い回答ができる業者は限られてきます。)

こうした方法で公正な選定を行うように努力しております。

施工会社決定におけるプロセス3

業者を審議する総会への出席・説明

総会等は、基本的には、議決権のある管理組合員自身のみにて行うことが理想ですが、工事細部の技術的説明を求められた場合は、利害関係を有するものとして発言が求められるのは当然と考えています。要請があれば出席し、説明を行います。

契約の補助業務

契約書を整え、円滑に契約に至るように努めるのは当然ですが、旧四会連合の契約書では、工事における追加負担費用や天災などの特例と考えられる工期延長について、必ずしも発注者（契約書上は「甲」）を際限なく保護してはいません。したがって前述した管理組合の「予算主義」の会計原則があるにもかかわらず、場合によっては施工者（契約書上は「乙」）を保護する内容も含まれているので、予算超過や工期延長は、施工者の責任とは必ずしも言えない事態が、まれにあるということになります。監理者はそのことを踏まえて、契約時のみならず、契約後も、先回りしてそのような不測の事態を避け、管理組合に不利な状況を作らないように配慮しなければならないと考えております。

工事説明会

工事説明会は、必須です。コンサルタントは本来、品質、安全、工程の部分では施工業者とは距離をとり、場合によっては手直し、やり直し指示など対立する場合がありますが、工事の円滑な進行を図るという意味では、管理組合、施工業者、コンサルタントの三者（プロジェクトスタッフ）の連帯関係が築けなければ、適正な修繕工事は実現しないと考えています。基本的に居住者に様々な回路を使って情報公開を行います。工事説明会もそのひとつです。

また、マンション居住者ということでは、賃貸居住者も総会議決権を持たないだけで、協力していただくことについては区分所有者と何ら変わらないので、工事説明会の出席はもちろん、事前の情報発信についても区分所有者相当の扱いをする必要があります。逆に管理組合から排除する姿勢を見せれば、反発されて、工事施工が円滑に進まなくなってしまいます。

工事説明会を居住者に対する情報公開の一環として位置付けております。

見積り内容の検討 1

各社見積り金額 比較資料

作成: H4-10-01

単位: 円

No	名 称	〇〇建設	〇〇工業	〇〇工業	〇〇組	〇〇工務店	〇〇建設	〇〇工業
A	共通仮設工事	1,800,000	2,220,000	950,000	2,195,000	3,765,000	3,320,000	2,735,000
B	直接仮設工事	10,084,700	8,203,800	8,160,680	8,789,600	10,118,685	8,654,180	8,663,600
C	シーリング工事	1,711,470	2,436,480	2,625,380	2,007,170	2,252,860	2,257,505	1,810,508
D	外壁塗装工事	25,191,945	22,697,612	23,600,685	19,470,421	26,355,025	29,517,185	26,289,965
E	鉄部塗装工事	3,248,620	3,647,540	4,731,810	5,901,460	5,874,370	4,542,680	4,389,524
F	屋上防水工事	5,171,525	5,760,270	6,069,502	4,471,545	5,153,445	6,232,684	6,521,237
G	塔屋防水工事	139,115	194,600	139,455	165,445	139,240	152,640	143,395
H	バルコニー防水工事	4,016,190	2,751,192	4,139,024	3,694,840	3,995,594	3,995,240	3,405,620
I	共用廊下床防水	4,692,500	3,815,000	5,790,350	5,032,150	5,473,750	4,795,400	4,647,260
J	非常階段床防水	2,214,280	1,820,860	2,014,825	1,749,460	2,402,344	2,700,220	1,905,307
K	建具工事	11,521,000	12,696,000	11,898,000	13,820,000	10,427,200	9,061,000	12,678,750
L	タイル張り工事	476,340	167,420	264,090	375,350	392,630	251,130	339,486
M	外観クリーニング工事	460,825	236,750	158,055	305,125	355,725	436,075	650,575
N	その他工事	984,400	1,091,200	903,000	814,000	1,010,680	981,000	1,328,140
O	諸経費	5,846,000	3,300,000	3,500,000	6,500,000	2,329,000	4,500,000	4,674,300
	【合 計】	77,609,000	72,057,454	74,844,866	76,401,566	80,045,538	81,398,049	80,182,687
	出精値引控	▲ 11,609,000	▲ 57,454		▲ 1,401,566	▲ 2,045,538	▲ 2,398,049	
	【改め後の合 計】	66,000,000	72,000,000	74,844,866	75,000,000	78,000,000	79,000,000	80,182,687

提出された見積り金額、会社データなどから、公開ヒアリング会に呼ぶ施工会社を絞り込みます。

	〇〇建設	〇〇工業	〇〇工業	〇〇組	〇〇工務店	〇〇建設	〇〇工業
法人設立	昭和〇年	大正〇年	昭和〇年	昭和〇年	昭和〇年	昭和〇年	昭和〇年
資本金(万円)	〇〇〇,000万円	〇〇〇,000万円	〇〇〇,000万円	〇〇〇,000万円	〇〇〇,000万円	〇〇〇,000万円	〇〇〇,000万円
本社所在地	大阪市〇区	大阪市〇区	大阪市〇区	西宮市〇町	東京都〇区	東京都〇区	大阪市〇区
管轄する事業所	神戸支店	大阪本店	大阪本店	関西本店	関西支店	大阪支店	関西支店
同上所在地	神戸市〇区	大阪市〇区	大阪市〇区	西宮市〇町	大阪府〇〇市	大阪市〇区	大阪市〇区
完工高(2001年)	〇〇〇億円	〇〇〇億円	〇〇〇億円	〇〇〇億円	〇〇〇億円	〇〇〇億円	〇〇〇億円
うち改修実績(%)	〇〇億円	〇〇億円	〇〇億円	〇〇億円	〇〇億円	〇〇億円	〇〇億円
うち共同住宅改修実績(%)	〇〇億円	〇〇億円	〇〇億円	〇〇億円	〇〇億円	〇〇億円	〇〇億円
3,000万円以上の件数(%)	〇件	〇件	〇件	〇件	〇件	〇件	〇件
経常利益(%)	〇〇千万円	〇〇千万円	〇〇千万円	〇〇千万円	〇〇千万円	〇〇千万円	〇〇千万円
従業員数(人)	事〇人・技〇人	事〇人・技〇人	事〇人・技〇人	事〇人・技〇人	事〇人・技〇人	事〇人・技〇人	事〇人・技〇人
経営事項審査 総合評点(P)	〇〇〇点	〇〇〇点	〇〇〇点	〇〇〇点	〇〇〇点	〇〇〇点	〇〇〇点
技術力評点(Z)	〇〇〇点	〇〇〇点	〇〇〇点	〇〇〇点	〇〇〇点	〇〇〇点	〇〇〇点
経営状況評点(Y)	〇〇〇点	〇〇〇点	〇〇〇点	〇〇〇点	〇〇〇点	〇〇〇点	〇〇〇点
見積り提出額(円)	66,000,000	72,000,000	74,844,866	75,000,000	78,000,000	79,000,000	80,182,687

見積り内容の検討 2

各社見積り金額 明細資料

作成: H14-10-01

No.	名 称	単位	数量	〇〇建設		〇〇工業		〇〇建設工業		〇〇組		〇〇工務店		〇〇建設		〇〇工業	
				単価	金額	単価	金額	単価	金額	単価	金額	単価	金額	単価	金額	単価	金額
A 共通費取工事																	
	現場事務所	式	1		250,000		600,000		70,000		180,000		300,000		350,000		250,000
	敷設イレ	=	1		80,000		70,000		50,000		120,000		65,000		100,000		130,000
	資材倉庫	=	1		90,000		100,000		30,000		100,000		100,000		200,000		180,000
	安全対策費	=	1		50,000		150,000		30,000		55,000		50,000		50,000		60,000
	安全指導員	=	1		480,000		400,000		200,000		360,000		1,170,000		800,000		650,000
	発生廃材処分費	=	1		400,000		250,000		200,000		250,000		580,000		300,000		500,000
D 外壁塗装工事																	
1	外壁下地補修	式	1		4,205,000		3,241,000		5,842,000		4,198,241		6,554,000		8,194,000		3,271,201
	既設塗料剥離	㎡	2,665	150	399,750	80	212,800	350	931,000	90	239,400	500	1,330,000	650	1,729,000	110	292,600
	目上撤去	㎡	2,665	400	1,066,000	150	399,750	700	1,862,000	80	212,800	350	1,230,000	1,000	2,665,000	170	452,000
	ケラフ部防水・樹脂修繕	m	58	2,300	1,334,000	3,000	1,740,000	2,800	1,624,000	4,500	2,810,000	4,000	2,320,000	4,000	2,320,000	2,530	1,487,400
	ケラフ部防水補修	㎡	1,358	200	270,400	300	405,600	250	339,000	200	270,400	500	675,000	250	339,000	280	375,600
	エポキシ樹脂補修	箇所	5	3,500	17,500	1,500	75,000	2,500	125,000	4,000	200,000	3,800	190,000	2,000	100,000	920	46,000
	鉄骨階段下地補修	㎡	15	3,500	52,500	2,000	30,000	3,500	52,500	3,000	45,000	6,500	97,500	2,500	37,500	920	13,800
	高圧水洗	㎡	12,631	80	1,010,480	30	378,000	80	1,010,480	70	882,000	80	1,010,480	80	1,010,480	70	882,000
2 外壁塗装工事																	
	一般外壁防水塗装	㎡	8,866	2,000	17,732,000	1,840	6,313,000	1,600	4,184,000								
	ハーフ外壁塗装	=	80	2,000	160,000	1,840	165,600	1,600	144,000								
	共用廊下手摺り外壁防水塗装	m	280	2,000	560,000	1,200	348,000	1,600	448,000								
	非常階段手摺り外壁防水塗装	=	30	2,000	76,000	1,200	46,000	1,600	61,000								
	共用廊下7&11サイン	箇所	36	500	18,000	1,360	49,600	300	11,000								
	同上	=	1	500	6,000	1,120	13,440	300	3,000								
	共用廊下上裏塗装	㎡	1,358	650	882,700	700	950,600	700	950,600								
	ハーフ上裏塗装	=	84	650	54,600	700	58,800	700	58,800								
	階段室上裏塗装	=	22	650	14,300	700	15,400	700	15,400								
	駐車場壁	=	31	550	17,050	700	21,700	950	29,050								
	駐車場天井	=	66	550	36,300	700	46,200	950	62,100								
	ゴミ処理室壁	=	70	550	38,500	700	49,000	950	66,500								
	ゴミ処理室天井	=	28	550	15,400	700	19,600	950	26,600								

各社の単価を精査するとその業者の仕様書の理解度が判ります。
A仕様@2,000円・B仕様@1,000円 と
A仕様@1,500円・B仕様@1,500円 は
 見積り合計金額が同じでも、工事の理解度に明確な差があります。正確な見積りができない業者は、きちんと工事ができない場合が、多々あります。

公開ヒアリング会開催時には、参加各社の改修に対する取り組み方（考え方）や提出された見積り単価金額の確認など、大きな視点・小さな視点、定性的・定量的な視点からヒアリングを行ないます。

工事監理業務について

基本改修設計とオプション工事

基本仕様設計に基づいて工事は行なわれますが、それとは別に管理組合の要望の追加工事（オプション工事）がある場合があります。積算と仕様書の作成後、要望工事を含めたものに再編成する必要があります。この場合追加工事の仕様設計について相当の費用がかかる場合は、コンサルタント料は別途となる場合もありますが多くの場合は軽微な変更ですので、追加費用が発生することはほとんどありません。

主要仕様設定部位の耐用年数と工事監理

耐用年数については、工事終了後の長期修繕計画の見直し等につなげて今後の資金計画、保全計画に活かしたいとする組合からの要望と考えております。なお耐用年数については、サポートセンターでは、外壁、屋上防水等長期性能を発揮させる目的の品質が求められる部位については旧建設省の「総プロ式」推定耐用年数の計算を品質検査の基準として採用しており、別紙「大規模修繕工事監理報告書」サンプルをご覧ください。

施工計画（工程、仮設、色彩計画等）

工程、仮設、色彩については工事着工までに、施工業者に工程表、仮設計画図、見本を作成させ、サポートセンターにて精査後、管理組合の承認となります。

施工計画については、何よりも施工業者の裁量に任せてしまうのではなく、管理組合の考えを汲みいれて、居住者の立場を中心に考えます。ただし、無制限に居住者の立場に立つものではありません。工事を円滑に進めるには、居住者にある程度の負担を強いることは避けられません。よくあることですが、技術と経験のないコンサルタントが居住者の無理難題を全部丸呑みして施工業者に全部おっかぶせるようなやり方では業者も混乱して工事が進まなくなってしまいます。そのような状態ではかえって施工業者の技術力が押さえ込まれて発揮できなくなってしまい、結局良い品質は得られません。できる限り管理組合の意向に沿うように致しますが、できないことはできないとはっきり言うのが結局管理組合のためにもなるという信念を、私どもは大規模修繕のコンサルタント業務の経験から学んでおり、その原則は正しいと考えております。

現場重点監理

現場監理については、週 1 回の定例会議出席により、施工業者の管理者の安全、工程、品質管理について精査し、助言、是正措置を行います。必要な案件は管理組合に相談し、ご希望や指示を伺います。定例会議議事録を作成し、施工業者から週間工程、週間工事報告を提出させ、精査し、提出させていただきます。

設計には狙いの品質があります。また塗装、防水などは、下地と一体に性能を発揮しま

す。そのような内容を施工業者と入念に打ち合わせします。施工業者との打ち合わせにおいて、施工業者の現場常駐管理者が技術的な打ち合わせをする能力に欠けると判断した場合は、施工業者に管理者の入替えを指示します。修繕工事は建築といっても特有の領域が非常に大きく、新築工事の技術能力や経験、資格だけでは工事の品質が守れません。また、修繕工事の経験がなければ、例え一級建築士であっても現場管理も工事監理もできません。経験が豊富で、工期が読め、トラブルや危険を事前に察知でき、品質についても管理できなければなりません。加えて管理組合、管理規約についての基本知識（どこまでが専有でどこが専用使用権でどこが共用なのか、など）がなければとてもできるものではありません。また設計変更についての施工業者からの提案についても、まったく受け付けないというスタンスは取りません。しかし、あくまでも設計当初の品質を落とさないコストダウン提案や逆にグレードアップ提案などであれば検討するという基本姿勢で臨みます。また仕様、設計変更はすべて管理組合に対してオープンに情報公開し、コンサルタントや施工業者の独断変更は一切行わないことが原則であると考えております。

施工図について

新築工事と改修工事との決定的な違いは、前者が図面主義であるのに対して、後者は図面と既存状態との折衷となる点です。施工図の必要性は 2 つあります。ひとつは収まりを確認することです。例えば防水が塩ビシートとウレタン防水と端末シールの異種材質複合である等で施工図が必要となります。もうひとつの問題は、工事内容の保管です。何をやったかを 5 年後、10 年後にはっきりわかることが重要です。10 年後にもう一度劣化診断や工事の仕様設計をやるとしたら何が残っていてほしいか、また保障期間中の瑕疵に対する原因調査をするときにどんな資料が残っていてほしいか、10 年後に再びその立場に立った場合を考えて判断します。

ただし、下地劣化部のマーキングについては、仕上げ塗装で消えてしまいますので、すべての補修箇所を図面作成させ記録しておくことが必要です。

検査

ここが一番大事なところですが、いくら高価な塗料や防水で仕上げても、下地の劣化部をしっかりと補修し、適切に工事をしないと塗料や防水の性能は発揮できません。また膜厚の確保、端部の収まり、取合いの検討が非常に重要になります。検査では「総プロ式」推定耐用年数の計算を基本とし、展開できない部位については、打診、指触、抜取り等の検査を実施します。

産業廃棄物処理の手続きの精査

法的には産業廃棄物の処理については、発注者たる管理組合に責任が発生します。したがって合法的に処理させねばならず、マニフェスト（処分処理票）等の確認が必要です。

工事監理書式フォーム

【提出書類の種類】

提出書類	部数	提出時期	備考
01. 仮設工事 図式と記号リスト	1部	開始7日以内	1部提出を要しないこと
※ 契約書	※	開始7日以内	
※ 契約仕様書	※	開始7日以内	指示図書がある場合は併付のこと
※ 契約図書審査し	※	開始7日以内	
02. 工事着手届け	※	開始7日以内	
03. 現場代理人及び主任技術者届	※	開始7日以内	経歴書添付のこと
04. 工事管理計画書	※	開始7日以内	各部署報告書併記のこと
05. 現場安全衛生管理組織表	※	開始7日以内	各部署報告書併記のこと
06. 仮設工事開始先	※	打合せ	
07. 協力業者台帳	※	打合せ	
08. 使用材料リスト承認書	※	打合せ	
09. 工事実施工程表	※	打合せ	
10. 仮設工事計画書	※	打合せ	

工事監理は提出書類の確認から始まります。

【工事着手後提出書類】

NO.	提出書類	部数	提出時期
11.	打ち合わせ記録	3部	打ち合わせ時
12.	工事実施工程表	3部	工程開始時
13.	現場工事計画書	3部	毎週更新
14.	仮設工事計画書	3部	毎週更新
15.	仮設工事実施記録	3部	指示図書
16.	仮設工事計画書及び社内検査報告書	3部	工程終了時

監理履歴は書類にして保存します。

工事監理マニュアル

仮設工事チェックリスト

項目	確認事項
1.	仮設事務所が規定どおり設置されているか
2.	足場は関係法令に適合し組み立てられているか
3.	健康災害防止対策は講じられているか
4.	廃棄・地下災害防止対策は講じられているか
5.	災害防止対策は講じられているか
6.	火災防止対策は講じられているか
7.	有毒有害物中毒防止対策は講じられているか
8.	住民の安全確保は確保されているか
9.	足場防止対策は講じられているか
10.	材料保管場所の管理は徹底されているか
11.	車両の管理（保管・安全）はできているか
12.	点検対策は行われているか

検査-申請・竣工(社内)

申請・竣工検査記録(社内)

検査実施日	年 月 日	実施時間	: ~ :
検査項目			
検査実施者	現場担当:		
	社内検査部:		

NO	指摘箇所	指摘内容	補修日	確認日

工事監理報告書フォーム

〇〇〇〇マンション大規模修繕工事 工事監理報告書

平成〇年〇月〇日

1. 外壁塗装、鉄部塗装の推定耐用年数の計算

（旧建設省『建築物の耐久性に関する
『鉄筋コンクリート造建築物の耐久
性技術』等による＝いわゆる「総プ

A. 工事概要

- 1) 工事名称 〇〇〇〇マンション大規模修
2) 工事場所 〇〇市〇〇町〇丁目〇-〇
3) 発注者 〇〇〇〇マンション管理組
4) 施工業者 株式会社〇〇〇〇工務店
5) 塗料メーカー 株式会社〇〇〇〇〇

B. 塗装工事施工検査要領

1. 目的 本検査要領書は、各塗料の耐久性の防水機
能に、施工管理レベル評価と施工検査評価を
「施工管理係数」の基本資料とし、それをもと
にする。

2. 施工・工事管理計画の評価

1) 施工者、管理者による係数区分

管理者資格	無資格	2級建築士、2級建築	1級建築士、1級建築
施工者資格		施工管理技士	施工管理技士
無資格	0.7	0.9	0.9
2級建築塗装技能士	0.8	1.0	1.1
1級建築塗装技能士	0.9	1.1	1.2

表-1

	氏名	資格	
管理者	〇〇 〇〇	1級建築士	登録〇〇〇〇〇号
施工者	〇〇 〇〇	1級建築塗装技能士	

注) 施工管理者とは、施工、品質、安全等の現場の総合的管理を行う技術者を対象とする。

一般外壁

3) 施工検査のレベル

検査レベル	検査手法、概要
I次検査	主として目視あるいは指触による
II次検査	比較的簡単な検査器具類を用いる
III次検査	専用の検査測定器具を用いるもので、部分的な塗膜の破損を伴うもの

図-7

4) 検査場所の選定

施工検査場所は検査項目にもよりますが、各棟2所帯程度の範囲を基準として行う。

5) 検査方法

検査対象、項目ごとに次項により行う。

検査対象 塗材

検査項目	検査レベル	検査内容	判定	
塗料の品質	I	受入検査	合格	<input checked="" type="checkbox"/>
		仕様書との整合性、ロット番号、内容物の目視確認をする。	否 II次へ	<input type="checkbox"/>
塗料の品質	II	試験成績書確認	合格	<input checked="" type="checkbox"/>
		塗料メーカー提出の試験成績書による適合性、不適合性の確認をする。	否 II次へ	<input type="checkbox"/>
塗料の品質	III	品質検査	合格	<input checked="" type="checkbox"/>
		公的検査機関にて再検査を行い適合性、不適合性の確認をする。	不可	<input type="checkbox"/>

表-8

検査材料の品目

- ・ 1液水性アクリルシリコン樹脂塗料 (〇〇〇〇〇〇〇〇)
- ・ 微弾性下地調整材 (〇〇〇〇〇〇〇〇)

全ての検査レベルに合格している。〇〇〇〇の報告書を参照のこと。