

# マンション改修の 実務を知る

第10回

(有)共同設計・五月社

一級建築士事務所 主宰 三木 哲

- 第1章 調査診断と改修計画
- 第2章 長期修繕計画の見直しと改修設計
- 第3章 請負会社選定と工事監理
  - 1. 大規模修繕工事の施工会社選定
  - 2. 工事契約から着工へ
  - 3. 着工準備
  - ④. 大規模修繕工事と施工監理
  - 5. 居ながら工事の秘訣
  - 6. 竣工引渡しとアフターケア

数字の白抜きは今回分

## 4. 大規模修繕工事と工事監理

### 4.1 工事の品質と施工監理

大規模修繕工事の施工監理とは、修繕設計が意図するものを実現することである。工事請負契約には、改修工事仕様書、図面集、仕上表、見積内訳書、質疑共通回答

書などが添付される。工事監理者はこれらの設計図書に盛込まれたものを実現するために、発注者(管理組合)との間で、「工事監理業務委託(受託)契約書」を締結する。

監理者は契約図書に沿って、施工計画書のチェック、試験施工立会い、各工程検査・確認を行い、良質な改修工事の品質を確保する。

監理者は、施工会社に対し改修工事仕様書で示された



既存の外壁塗膜の剥離ケレンのテスト施工

[左上] アイスプラスト工法によるテスト施工と製氷機 [左下]

[右上] 超音波剥離機による剥離テスト施工

[右下] 軟化材を塗布の上、超高压温水器によるケレンテスト施工

表6 大規模改修工事 施工図・施工計画書・サンプルなど提出依頼一覧表

施工計画書・施工図	
1	共通仮設 施工図 施工計画書(仮設建物 組立加工場 仮設給排水 電気計画図 工用車輛など明示)
2	足場架設 施工図 施工計画書(労働基準監督署申請図書写し) 足場アンカーボルト位置明示
3	足場架設 北側引違いサッシ(空調室外機置場新設)廻り詳細図
4	足場架設 専用庭出入口廻り詳細図
5	足場障害・樹木 配置図 移動計画図(調査図)
6	専用庭足場障害・樹木など 調査図
7	空調室外機冷媒配管、給湯器など工事障害 調査図
8	電気幹線、携帯電話受信配線など仮配線等の施工図
9	高圧剥離 ケレン洗浄工事 テスト施工要領書(アイスプラスト 超音波ケレン 軟化剤併用高圧水洗ケレンなど)
10	高圧剥離 ケレン洗浄工事 施工計画書 施工要領書
11	躯体改修調査 マーキング図 施工計画書 施工要領書
12	躯体貫通スリーブ新設・補修工事 調査図 施工図 施工計画書 室内電気配線調査図
13	外壁・外断熱化工事 施工計画書 施工要領書
14	外断熱パネル割付・納まり等 施工図
15	外壁・天井等吹付塗装工事 施工計画書 施工要領書 カラーサンプル板
16	アルミサッシ 全住戸採寸調査図 サッシ更新済み住戸納まり施工図
17	既存サッシ修繕工事 施工計画書 施工要領書 付属金物リスト・サンプル(戸車・ガラスビード)
18	既存サッシ 付属金物部品リスト・サンプル(戸車・ガラスビード) YKK 三協
19	更新サッシ(サッシ二重化、被せ工法) 施工製作承認図 施工計画書 施工要領書
20	更新サッシ(サッシ二重化、被せ工法) カラーサンプル、原寸大見本可能か?
21	住戸内立入り 作業員名簿
22	玄関扉 全住戸調査図
23	玄関扉修繕工事 施工計画書 施工要領書
24	玄関扉 付属金物部品リスト・サンプル(エアタイトゴム・レバーハンドル錠など)
25	共用部鋼製扉修繕工事 施工計画書 施工要領書 付属金物リスト・サンプル(ラッチ錠)
26	共用部鋼製点検口扉更新工事 施工製作承認図 施工計画書 施工要領書
27	空調室外機置場新設工事 施工製作承認図 施工計画書 施工要領書(排水用ドレイン明示)
28	妻側窓手摺新工事 施工製作承認図 施工計画書 施工要領書
29	バルコニー隣戸隔板更新工事 施工図 施工計画書 施工要領書
30	バランス釜排気筒水切金物新設工事 施工製作承認図 施工計画書 施工要領書
31	物干金物・設備機器用キャップ・室名札・階数表示板 サンプル提出 施工計画書 施工要領書
32	シーリング改修工事 施工計画書 施工要領書
33	塗膜防水修繕工事 施工計画書 施工要領書
34	屋根防水修繕工事 調査図 施工計画書 施工要領書
35	鉄部塗装・研磨清掃工事 施工計画書 施工要領書 カラーサンプル板
36	AB棟台所系統換気設備改修工事 調査図 施工図 施工計画書 施工要領書
37	CD棟浴室・洗面所・便所系統換気ダクト接続工事 施工図 施工計画書 施工要領書

各工事種目や工程ごとに施工計画書や施工要領書を求める。

上の一覧表(表6)は、ある改修工事現場で、施工会社に提出を求めた書類一覧のサンプルである。

## 4.2 施工計画書と試験施工

改修工事の品質は、工事全体がバランスよく施工されることと同時に、各工事項目別の改修工事の内容や目的を実際に行う専門作業員がよく理解し、均一な施工精度を確保することである。

各工事工程ごとに、設計図書・改修工事仕様書をもとに「施工図」「施工計画書・要領書」などを求め、必要に応じて試験施工を行い、作業内容や効率などを確認する。

工事監理者は、施工会社の現場代理人に、各工事工程

ごとに、設計主旨、目的などを説明し、その「施工図」「施工計画書・施工要領書」や「サンプル品」、必要に応じて「原寸模型」などの提出を求める。

現場代人は、各専門工事会社の責任者に、改修設計図書・仕様書・設計図を基に、「施工図」「施工計画書・施工要領書」を作成させ、内容を協議・確認した上で、工事監理者に提出する。

工事監理者は、施工図の納まり、寸法・形状、デザイン性などを検討し、必要に応じて「サンプル品」や「原寸模型」などの提出を求める。

さらに、その工事工程を実際に行なう専門作業員の資格、班編成、作業手順、材料・工具、工程などをチェックし、確認する。

「施工要領書」に基づき、実際に施工する専門作業員に