

# 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

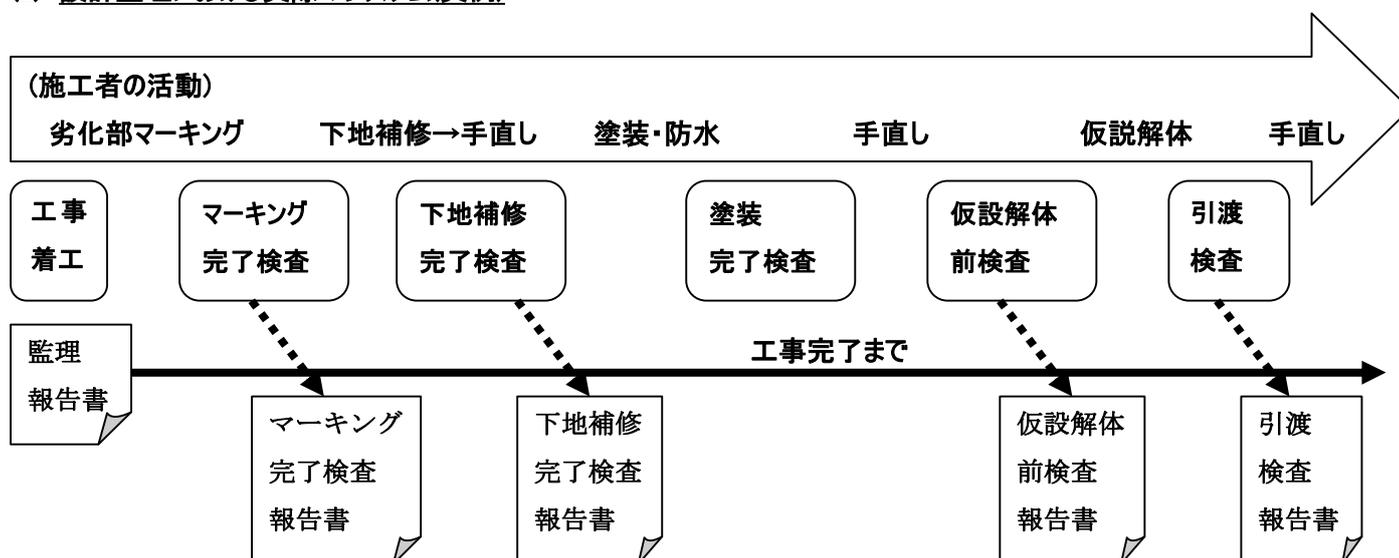
### (1) 設計監理における QCDS

『QCDS 管理』という評価方法がありました。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)の各方面から評価する方法ですが、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

株式会社 宮崎建築設計事務所  
〒810-0811 宮崎県宮崎市東下町1-1-1  
電話 0985-2211111  
FAX 0985-2211111

11月15日  
11月16日  
11月17日  
11月18日  
11月19日  
11月20日  
11月21日  
11月22日  
11月23日  
11月24日  
11月25日  
11月26日  
11月27日  
11月28日  
11月29日  
11月30日

12月1日  
12月2日  
12月3日  
12月4日  
12月5日  
12月6日  
12月7日  
12月8日  
12月9日  
12月10日  
12月11日  
12月12日  
12月13日  
12月14日  
12月15日  
12月16日  
12月17日  
12月18日  
12月19日  
12月20日  
12月21日  
12月22日  
12月23日  
12月24日  
12月25日  
12月26日  
12月27日  
12月28日  
12月29日  
12月30日  
12月31日

11月15日  
11月16日  
11月17日  
11月18日  
11月19日  
11月20日  
11月21日  
11月22日  
11月23日  
11月24日  
11月25日  
11月26日  
11月27日  
11月28日  
11月29日  
11月30日  
12月1日  
12月2日  
12月3日  
12月4日  
12月5日  
12月6日  
12月7日  
12月8日  
12月9日  
12月10日  
12月11日  
12月12日  
12月13日  
12月14日  
12月15日  
12月16日  
12月17日  
12月18日  
12月19日  
12月20日  
12月21日  
12月22日  
12月23日  
12月24日  
12月25日  
12月26日  
12月27日  
12月28日  
12月29日  
12月30日  
12月31日

11月15日  
11月16日  
11月17日  
11月18日  
11月19日  
11月20日  
11月21日  
11月22日  
11月23日  
11月24日  
11月25日  
11月26日  
11月27日  
11月28日  
11月29日  
11月30日  
12月1日  
12月2日  
12月3日  
12月4日  
12月5日  
12月6日  
12月7日  
12月8日  
12月9日  
12月10日  
12月11日  
12月12日  
12月13日  
12月14日  
12月15日  
12月16日  
12月17日  
12月18日  
12月19日  
12月20日  
12月21日  
12月22日  
12月23日  
12月24日  
12月25日  
12月26日  
12月27日  
12月28日  
12月29日  
12月30日  
12月31日

- 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は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

株式会社 宮崎建築設計事務所  
〒810-0811 宮崎県宮崎市東下町1-1-1  
電話 0985-2211111  
FAX 0985-2211111

11月15日  
11月16日  
11月17日  
11月18日  
11月19日  
11月20日  
11月21日  
11月22日  
11月23日  
11月24日  
11月25日  
11月26日  
11月27日  
11月28日  
11月29日  
11月30日  
12月1日  
12月2日  
12月3日  
12月4日  
12月5日  
12月6日  
12月7日  
12月8日  
12月9日  
12月10日  
12月11日  
12月12日  
12月13日  
12月14日  
12月15日  
12月16日  
12月17日  
12月18日  
12月19日  
12月20日  
12月21日  
12月22日  
12月23日  
12月24日  
12月25日  
12月26日  
12月27日  
12月28日  
12月29日  
12月30日  
12月31日

11月15日  
11月16日  
11月17日  
11月18日  
11月19日  
11月20日  
11月21日  
11月22日  
11月23日  
11月24日  
11月25日  
11月26日  
11月27日  
11月28日  
11月29日  
11月30日  
12月1日  
12月2日  
12月3日  
12月4日  
12月5日  
12月6日  
12月7日  
12月8日  
12月9日  
12月10日  
12月11日  
12月12日  
12月13日  
12月14日  
12月15日  
12月16日  
12月17日  
12月18日  
12月19日  
12月20日  
12月21日  
12月22日  
12月23日  
12月24日  
12月25日  
12月26日  
12月27日  
12月28日  
12月29日  
12月30日  
12月31日

11月15日  
11月16日  
11月17日  
11月18日  
11月19日  
11月20日  
11月21日  
11月22日  
11月23日  
11月24日  
11月25日  
11月26日  
11月27日  
11月28日  
11月29日  
11月30日  
12月1日  
12月2日  
12月3日  
12月4日  
12月5日  
12月6日  
12月7日  
12月8日  
12月9日  
12月10日  
12月11日  
12月12日  
12月13日  
12月14日  
12月15日  
12月16日  
12月17日  
12月18日  
12月19日  
12月20日  
12月21日  
12月22日  
12月23日  
12月24日  
12月25日  
12月26日  
12月27日  
12月28日  
12月29日  
12月30日  
12月31日

- 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)

NO	名称	仕様・形状・寸法	材料種別	単位	施工数量		計測日	備考
					原案	実績		
1	タイル(窓枠以外)の取替	ニューフェイス	タイル	枚	1,200	1,200	11/15	
2	窓枠周辺のタイル	ニューフェイス	タイル	枚	500	500	11/15	
3	窓枠周辺のタイル	ニューフェイス	タイル	枚	1,000	1,000	11/15	
4	窓枠周辺のタイル	ニューフェイス	タイル	枚	500	500	11/15	
5	窓枠周辺のタイル	ニューフェイス	タイル	枚	500	500	11/15	
6	窓枠周辺のタイル	ニューフェイス	タイル	枚	500	500	11/15	
7	窓枠周辺のタイル	ニューフェイス	タイル	枚	500	500	11/15	
8	窓枠周辺のタイル	ニューフェイス	タイル	枚	500	500	11/15	
9	窓枠周辺のタイル	ニューフェイス	タイル	枚	500	500	11/15	
10	窓枠周辺のタイル	ニューフェイス	タイル	枚	500	500	11/15	
11	窓枠周辺のタイル	ニューフェイス	タイル	枚	500	500	11/15	

NO	数量	NO	数量	NO	数量	NO	数量
1	100	11	100	21	100	31	100
2	100	12	100	22	100	32	100
3	100	13	100	23	100	33	100
4	100	14	100	24	100	34	100
5	100	15	100	25	100	35	100
6	100	16	100	26	100	36	100
7	100	17	100	27	100	37	100
8	100	18	100	28	100	38	100
9	100	19	100	29	100	39	100
10	100	20	100	30	100	40	100

- 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定に使用します。

下地補修完了検査報告書

検査報告書

検査項目: 下地補修完了検査

検査日時: 2024年10月15日

検査場所: 〇〇ビル 〇〇階

検査内容: 〇 下地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。

〇 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。

〇 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。

〇 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。

〇 全ての確認後、塗装作業開始を許可します。

部位	実施数量 (設計数量 - 実施数量) (平方メートル)	標準 (円)	工事金額 (円)
外壁	24.5	-577.5	1,800
〇〇窓枠 (2.5m未満)	50.0	400	20,000
〇〇窓枠 (2.5m以上)	1.5	1,000	1,500
大妻	145 箇所	3,000	435,000
鉄筋露出	30 箇所	900	27,000
〇〇窓枠 (床)	0.5	1,500	750
〇〇窓枠	-11.0	8,000	-88,000
鉄骨露出	-12.0	2,000	-24,000
鉄骨露出	1.5	3,000	4,500
遮断板	16.0	4,000	64,000
バルコニー	84.24	8,000	673,920
	7.5	181,000	1,357,500
合計	12 箇所	8,000	96,000
〇〇窓枠	-21.0	1,500	-31,500
遮断板	85.0	8,000	680,000
下地補修完了検査			1,800,000
総計			2,100,000

仮設解体前検査報告書

検査報告書

検査項目: 仮設解体前検査

検査日時: 2024年10月15日

検査場所: 〇〇ビル 〇〇階

検査内容: 〇 塗装作業や防水工の完了後、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。

〇 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。

〇 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

検査報告書

検査項目: 引渡検査

検査日時: 2024年10月15日

検査場所: 〇〇ビル 〇〇階

検査内容: 〇 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。

〇 その後、アフターサービス保証内容再確認。

- 〇 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。
- 〇 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。
- 〇 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。
- 〇 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。
- 〇 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。
- 〇 全ての確認後、塗装作業開始を許可します。

- 〇 塗装作業や防水工の完了後、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。
- 〇 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。
- 〇 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。

- 〇 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。
- 〇 その後、アフターサービス保証内容再確認。

