

- ・自然災害への対応として、震度4以上の地震発生時には資格者が足場確認の上、作業開始する。
- ・品質の方針として、施工マニュアルの他、施工に関する規定を設けている。
- ・外国人実習生について、就労許可の有無を必ず確認し、日本人職長の下で作業を行う。

[施工のポイント]

- ・安全について、周辺道路の交通量が多いので車両停車位置や資材搬入は状況を把握した上で、作業員及び入居者等への周知を行ったうえ、駐車場側敷地へ駐車・搬入を行う。
- ・駐輪場側足場設置、駐輪場屋根撤去に関しては、居住者の動線と重なるため、特に安全に配慮する。
- ・足場設置により、第三者が侵入し易い状況となるので、防犯対策としては足場1階廻りの金網を高くする。
- ・品質について、再発し易い部分、特に鉄部発錆や下地クラック補修は仕上げを行うと見えなくなるため、十分な調査を行った上で適切な施工、検査を実施する。状況によっては、管理組合による検査も行って頂く。
- ・足場設置の際は駐車場利用者の車両に干渉しないよう計画。駐輪場側は一部屋根の撤去もあるため、駐輪車両の移動のみか臨時駐輪場を設けるかを居住者に周知の上、実施する。
- ・資材収納箱や仮設トイレ等は集約し、迷惑が掛からぬように配慮する。また、仮設トイレは臭いが発生しない対策を施す。

[工程表]

- ・工事期間を2025年4月28日から9月30日の約5ヶ月を予定。ゴールデンウィーク明けから本格稼働する。
- ・天候等の影響を考慮し、進捗状況を確認しながら工事を進める。

[工事中の御願い]

- ・バルコニーの使用不可が発生するため、居住者のストレス軽減策を設ける。
- ・バルコニーの物は部屋内に収納して頂くことになるため、重い物の移動は協力すると共に網戸の取り外しは収納袋を配布する。これらは足場設置後に案内する。

[品質管理]

- ・施工計画や材料選定は、管理組合へ説明し、協力業者へ確認した上で進めていく。
- ・検査は現場検査、本社・営業所検査、日本ハウズイング検査、仕上げ前には状況に応じて管理組合検査を行う。
- ・中間検査、完了検査は、本社の担当検査員によるチェックの後、手直しを行い、管理組合に資料提示し、次の工程へ移る。

[施工管理]

- ・協力業者検査から社内検査を行う。(資料「フロー」あり)
- ・強風(台風)対策として、足場には専用のファスナー付のメッシュシートを使用する。迅速な対応が可能
- ・居住者への注意喚起や必要に応じた警備員を配置
- ・各所養生について、施工しない箇所は汚れやキズが発生しないようシート養生を行う
- ・防犯対策として、防犯カメラや人感センサーライトを設置し、且つ1階廻りの金網養生は1段高い物を使用する。
- ・工事関係者識別について、全作業員がベスト着用する。ベストは赤色が専門工種の職長、黄色が一般作業員とする。足場組立作業員は腕章を着用、色は同様である。
 (株)YKK AP ラクシー社員は専用ヘルメットを着用する。
- ・足場設置後、各居室の防犯対策として、窓の補助錠貸出サービスとして全室分を用意。

[コミュニケーション]

- ・居住者向け工事説明会を開催し、詳細を説明する。欠席者に対しては資料を配布する。
- ・工事開始後、工事案内を投函、掲示板への掲示を行う。内容によって色分けし分かり易いよう工夫する。
- ・エントランスに掲示板を設置し、工程表・案内・洗濯物情報(バルコニー利用可/不可、毎日更新)を掲示する。工事進捗が分かるよう週間工程表、基本工程表を掲示する。

[アフターメンテナンス]

- ・仕様書に基づき、保証内容毎に1, 3, 5年目に点検を行う。
- ・点検にあたっては、点検のお知らせ、居住者向けアンケート(バルコニー状況)を配布して実施する。補修完了後、報告書提出する。

[無料サービス]

- ・不要物処分については期間をお知らせの上、コンテナ設置(18立米分)するので、不要物を破棄に活用頂く。5月上旬に予定。
- ・工事期間中はバルコニー使用が制限され、洗濯物干しが出来ないため、部屋干し洗濯洗剤を配布する。
- ・網戸脱着については入室が必要ではあるが、アンケートを実施した上で協力する。但し、保管は部屋内でお願いする。

最後に(株)●●●●●●●●●●から最終見積書が提出され、金額の確認を行った。

見積金額：6,100万円(税別) ※前回から変更なし。数量増加分は値引きとしている

[施工管理体制]

- ・巡回担当と現場担当の2名体制。その他、バックアップ体制として所長等の巡回あり。
- ・アフター点検について、3年目以降はアフター点検担当者へ引継ぎ
- ・巡回担当者は経験豊富で現場担当者をフォローする体制。現場担当者は若いがフットワークが軽く、コミュニケーション能力も高い。

[工程表]

- ・工事期間は5月7日から9月30日としている。
- ・居住者対応として、期間を定めてバルコニー網戸を外し、室内での保管、併せてバルコニー内の片付けを御願ひすることになる。
- ・足場設置後に下地補修、シーリング工事、洗浄工事、外壁塗装工事、鉄部工事、バルコニー防水と進み、完了後に順次足場を解体する。
- ・作業員数は着工時こそ少ないものの全工期平均では15名(最大20~25名)程度が見込まれる。

[重点項目と周辺環境]

- ・工事にあたっては、居住者等の安全を第一に優先する。
- ・交通量が多い地域であることから、資材搬入搬出は通勤時間帯を避け、9時から13時に限定。また、周辺では時速20km程度の徐行運転とし、状況に応じて警備員を配置する。
- ・近隣月極駐車場を調査したが、区画確保は困難と思われる。車両移動に際してはコインパーキングを利用させて頂く計画としている。

[総合仮設計画]

- ・足場設置の際、車両・バイク・自転車の移動が必要となる。
- ・コインパーキング区画を借り、仮設物置場とする予定である。
- ・機械式駐車場使用制限について、足場設置および解体時に各ブロック2週間ずつ車両の移動をお願いする。
- ・バイク・自転車駐輪場について、現状25台程度駐輪されており、駐輪場の一部を仮設物置場とする。駐輪スペースとしては43台分となる。
- ・仮設物について、(資料参照)1番に廃材、2番に手洗い・トイレ、機械式駐車場横のスペースに資材倉庫を設置する。
- ・駐輪場の一角に現場事務所と資材倉庫を設置する。間仕切りを設け居住者の安全を確保する。
- ・現場事務所と資材倉庫を敷地内(駐輪場)に設置することで、費用削減、居住者負担軽減、非常時の迅速な対応が可能となる。
- ・各出入口の安全確保については足場設置後も通常通り通行でき、粉塵や落下物対策として通路上部に木製版を隙間なく設置し、安全に通行できるようにする。

[居住者とのコミュニケーション]

- ・居住者とのコミュニケーションは非常に重要と考えている。その一環として工事掲示板を設置するが、一般的なホワイトボードではなく、より一層歩行者の安全を確保するため、ボードにフレームを付けた形状(ボードの足を無くす)とする。
- ・掲示物は、工事お知らせ・洗濯物干し情報・ご意見ご要望とする。工事の御知らせについては色分けし、分かりやすく掲示する。青；一般のお知らせ、黄；日程変更、赤；重要アンケートとする。
- ・洗濯物情報は、前日 16 時頃更新し、エレベーター内にも掲示する。
- ・工事用ポストを設置し、要望等を御寄せ頂き、コミュニケーションをとりつつ工事を進める。

[主な劣化状況]

- ・ヒビ割れ、鉄部発錆、塗膜浮き、タイル浮きなどが散見された。
- ・再発防止のポイントとして
 - ヒビ割れ・・・無償で材料をグレードアップする。ダッシュフレックス（防水性能、追従性、通気性が高く、紫外線による劣化が少ない。経年による補修跡が目立ちにくい。）を使用。
 - 鉄部発錆・・・塗装面の入隅、出隅は塗膜が薄くなりがちで錆が発生しやすい。塗膜厚が保て、錆が再発しにくい塗料、プライマーを選定した。

[品質管理]

- ・必ず試験施工を行った上で本施工とする。
- ・塗装工事に関しては、下塗り・上塗り(2回)は全て塗料の色を変え、確実に施工されていることを確認する。
- ・材料搬入時に適量が納入されていること、使用済み状況を確認する。
- ・社内検査を週に1回、品質管理者による検査を月に1回行う。
- ・タイル張替は、引張検査によって確認を行う。
- ・品質管理のサイクルとして、施工後に各業者の見直し、現場担当者の自主検査、品質管理者の検査、元請検査を行い、施工不備・不良が無いように進める。

[居住者防犯対策]

- ・足場設置後の各居室サッシの防犯対策として、補助ロック貸出を行う。(全戸分用意)
- ・作業員であることを明確にするため、指定のベスト・腕章を着用する。
- ・長期休暇中(盆休み等)は警備会社による巡回を計画している。
- ・防犯対策として、足場1階出入りにテンキー式ロックを設置する。センサーライト、ダミー防犯カメラ(カメラ作動中の掲示)を設置する。

[安全対策]

- ・警備員を配置、確実な誘導を行い、歩行者の安全を確保する。
- ・日々の安全パトロール実施、強風時の足場メッシュシート対策、作業区画の明確化を行って、安全対策に務める。

[工事保証、アフターメンテナンス]

- ・仕様書に基づき、1, 3, 5年目に定期点検を実施する。
- ・バルコニー点検は、居住者へ事前アンケート実施し、結果に応じて対応する。
- ・共用部分は、管理組合と合同で点検を行った上で手直しを実施する。
- ・1年目は現場担当者、3, 5年目はアフター点検担当者が対応する。
- ・アフターメンテナンスの際、確認し難い箇所に対しドローンを活用する。点検参加者への時間短縮および安全面に配慮している。

[最終見積書提示]

6100万円(税別)仮設計画変更、諸経費見直し

【質疑応答】

[委員長]

現場担当者は御若い現場責任者の経験は？

[●●●●●●●●●●●●●●●●]

5年目、6物件の経験がある。

[委員長]

品質管理について、担当者の役割分担を確認したい。

[●●●●●●●●●●●●●●●●]

各職長→現場担当(江藤)→巡回点検(金子)→社内品質管理担当である。

[委員長]

台風時の対応について、具体的な内容を確認したい。

[●●●●●●●●●●●●●●●●]

強風が予想される段階で足場メッシュシートを絞る。強い場合は4隅を開けるなど状況に応じた対応を行う。台風の直撃が予想される場合は現場担当者が現地待機する。この場合、足場に上がったの確認等はできないが、初期対応が可能な体制をとる。

[委員長]

安全対策として作業前ミーティングが最も重要かと思うが、作業日毎のミーティングの頻度は？

[●●●●●●●●●●●●●●●●●●]

朝に朝礼と KY 活動、午後開始時に中礼(職長のみ)、終了時には職長に必ず声掛けを行った上で現場を出る。全ての作業員が1日3回は職長と顔を合わせる。

[委員長]

作業員入れ替わりがあると思われるし、午後になると緩みがちになる。15時前後に休憩を挟み、全員ミーティングを行う考えはあるか。

[●●●●●●●●●●●●●●●●●●]

要望があれば対応できる。但し、改修工事は居住者に対して音出し作業のできる時間帯(9:00～17:00)の制限があるため、新築工事と比較すると作業時間が短いのが難点であり、その中で全作業員の手を止めることになると工事の進捗に影響が出ることになる。

[委員長]

承知した。

[委員(原田)]

劣化状況として外壁タイルの浮きは少ないのか。

[●●●●●●●●●●●●●●●●●●]

打診調査できる範囲が限られていたため、あくまでも調査範囲での状況である。タイルについてはヒビ割れが多い印象である。

[委員長]

資料の写真では社員の方々は若い印象だが、会社全体としてはどうか。

[●●●●●●●●●●●●●●●●●●]

平均年齢は30代だと思う。

以上をもって(株)●●●●●●●●●●●●●●●●●●のヒアリングを終了した。

2. 施工業者選定

[●●●●●●●●●●]

ヒアリングが終了したので施工業者選定の審議を願う。工事仕様も同様、工事期間もほぼ同じ、見積金額も同額という結果であるが。

3. 予定表の確認

[●●●●●●●●●●]

総会后、工事説明資料の確認、配布、着工の流れとなる。

また、総会后にタイル見本作成を始める。数回かかると思われる。早めに取り掛かりたい。

4. 次回開催予定

[●●●●●●●●●●]

総会承認後、発注書・請負契約書の取り交わし、1ヶ月程度で契約書を準備する。

[委員長]

初回金の支払い期限は何時になりそうか。

[●●●●●●●●●●]

着工後30日以内、5月末頃の予定となる。

総会開催日が未定のため、修繕委員会の次回開催については後日調整することとした。

以上をもって、第●回修繕委員会を終了した。

●●●●号室 議長 ●●●● 印

株式会社●●●●●●●●●●

●●●●号室他 出席者 ●●●● 印

株式会社●●●●

●●●●号室他 出席者 ●●●● 印