

アルファステイツ宰都第1回大規模改修工事 調査診断・改修設計及び工事監理業務内容

1. 調査診断業務

(1) 調査診断業務の内容と調査方法

① 建物

	調査部位	調査内容	調査方法
壁面関係	1. 外壁 2. 共用内壁・天井	1. コンクリート、モルタル等のひび割れ、鉄筋露出、欠損、浮き、白華現象等の劣化状況調査 2. 仕上げ材の汚れ、剥がれ、ひび割れ、浮き、膨れ、白亜化、変退色等の劣化状況調査	1. ヒヤリング 2. アンケート 3. 目視 4. 打診（手の届く範囲によるサンプル調査） 5. 触診 6. 塗膜付着力試験 7. コンクリート中性化試験
鉄部等	1. 手摺 2. 各種扉 3. 鉄製階段 4. 各種鉄製配管 5. その他鉄製品	1. さび 2. 欠損 3. 光沢 4. 塗装等の劣化状況調査	1. ヒヤリング 2. アンケート 3. 目視 4. 触診
防水関係	1. 屋上等の屋根 2. 庇 3. バルコニー 4. 共用廊下・階段 5. 各種目地材 6. その他防水箇所	1. 露出防水層のふくれ、ひび割れ、破断 2. 押さえコンクリート等のひび割れ、破断、浮き 3. 目地材の割れ、硬化等の劣化状況調査 4. パラペット、シーリング、ドレーン廻り等の劣化、破損等状況調査	1. ヒヤリング 2. アンケート 3. 目視 4. 打診 5. 触診

② 設備・・・給排水設備・電気・ガス設備目視点検

給排水設備のみ、サンプル調査■無・□有（ファイバー 箇所・抜管 箇所）

(2) 診断フローチャート

①設計監理業務委託契約→②調査診断工程表提出→③アンケート実施→④アンケート内容を参考にバルコニー等立ち入り調査住戸選定（7階全戸、501号室及び残戸のうち20%程度の戸数）→⑤各部位調査実施→⑥報告書作成→⑦報告書提出

(3) 作成する報告書類（各2部提出）

1) 調査診断報告書

- ・ 調査診断により現況を総合的に把握し、各種データを分析して、診断結果をまとめ報告書作成
- ・ 調査状況写真を部位毎に収録

2) 改修基本計画案（改修標準仕様書案）

- ・ 調査に基づく状況より判断し、建物の将来性を考慮し、有効な改修仕様を提案する。

3) 工事概算書

- ・ 上記仕様で工事をする場合の概算費用を、工事項目ごとに算出する。
- ・ 管理組合と工事範囲・仕様等打合せ

2. 改修工事設計業務

- (1) 改修部位別仕様の検討
- (2) 特記仕様書作成（12条点検の外壁全面打診診断を含む。）
- (3) 共通仕様書作成
- (4) 仮設計画図案の作成
- (5) その他必要な設計図書の作成

※ 改修施工要領、配置図、平面図、立面図、天井伏図、屋根伏図等を一式製本作成（2部提出）

3. 工事予算書作成業務

- (1) 改修項目毎の数量算出
- (2) 工事予算書案の管理組合との打合せ
 - ・ 理事会、総会説明
- (3) 工事予算書作成提出（2部提出）

4. 施工業者選定

- (1) 見積参加業者募集要綱作成・打合せ
- (2) 見積参加業者へ配布する見積要綱書、工事仕様書、見積内訳書等資料作成
- (3) 建設新聞社等への公募依頼
- (4) 見積参加業者からの質疑の文書回答（全見積参加業者送付）
- (5) 各見積参加業者提出の見積書の比較検討資料作成
- (6) 一次選考合格者の絞込み
- (7) 一次選考合格者別現場説明と質疑の文書回答（全一次選考合格者送付）
- (8) 一次選考合格者合格者の見積書の比較検討資料作成
- (9) 施工業者決定への協力

5. 施工監理業務

- (1) 工事請負契約書のチェック、監理者としての押印
- (2) 施工計画書のチェック、調整
- (3) 居住者への工事説明への協力
- (4) 色彩計画・工事確認、検査、工程会議出席
- (5) 全戸アンケート調査、施工業者への手直し指示
- (6) 追加変更処理
- (7) 中間検査・竣工検査
- (8) 手直し検査
- (9) 追加変更、実費精算等の工事費の処理
- (10) 竣工引渡図書のチェック
- (11) 工事施工監理報告書提出

6. 長期修繕計画書（建築及び設備）作成業務

- (1) 各部位ごとの修繕時期とその概算費用算出（必要に応じ調査）
- (2) 累計修繕積立金と修繕費用の比較
- (3) 一戸当たり必要修繕積立金算出（タイプ別）
- (4) 長期修繕計画表作成提出（2部）

※ 長期修繕計画作成期間は、改修工事完了後から、30年間とする。

7. 竣工後定期検査及び瑕疵調査

- (1) 竣工後1年、3年、5年及び9年目に検査を実施し、状況報告書を文書提出。
- (2) 保証期間中の発生瑕疵調査及び調査報告書提出。（注）

（注）

- 1 定期検査は、有償。
- 2 保証期間中の発生瑕疵調査は無償。
- 3 竣工後定期検査及び瑕疵調査について、特別の調査を必要とするときは、費用負担について、施工業者を含めて別途3者で協議する。