

工 事 概 要

東京都住宅供給公社

1. 件 名 トミンハイム蓮根二丁目外壁改修、屋上防水、鉄部塗装及びその他工事
2. 工事場所 板橋区蓮根 2-31-21
3. 工 期 契約日の日より 155 日間
または または

4. 工事概要

住棟及び附帯施設の外壁調査・補修・塗装、屋上防水、鉄部塗装、集合郵便受取替及び共用部リニューアル工事等を行う。

【施工対象】

住棟：SRC造 片廊下型 13階建 全1棟 102戸（平成10年度事業）
附帯施設：自転車置場、ポンプ室

【施工内容】

＜外壁調査・補修＞（目地等シーリング含む）

工事標準仕様書（建築）第25章及び第26章による

※建物躯体の剥離、剥落等を調査結果に基づき補修する。なお、外壁補修数量は想定数量につき、調査結果報告書を基に協議の上、変更対象とする。

※バルコニー上裏全面（ボード張り面を含む）を調査対象とする。

※外壁調査工事及び外壁補修工事については中間検査対象とし、事前に調査完了日及び補修完了日に合わせ、公社検査を監督員へ依頼すること。

※外壁補修は外壁調査中間検査対象範囲の受検後（指摘があった場合は是正確認後）に当該部位の施工開始とする。

＜外壁塗装＞

素地調整、高圧洗浄（8MPa以上10MPa未満）又は水拭き・ケレン清掃の上、水性微弾性調整材、水溶性シーラー、水性アクリル樹脂塗装（AU）2回塗、EP2回塗、高耐候可とう性水系アクリル樹脂

※外壁塗装は、外壁補修中間検査対象範囲の受検後（指摘があった場合は是正確認後）に当該部位の施工開始とする。

＜屋上防水＞

既存押えコンクリートの上、下地調整、断熱材（厚25mm）敷設の上、

改質アスファルト防水2層（自着工法・絶縁工法）、

アスファルト防水層撤去、ケレン清掃、下地調整の上、

改質アスファルト防水2層（自着工法・密着工法）

ウレタン塗膜防水（X-3、X-2、X-1）、改修用ドレン設置、脱気筒設置

※住棟屋上の改質アスファルト防水2層は、高日射反射率防水とする。

高日射反射率防水は、トップコートに高反射率塗料を使用するものとし、その他の工程等は、工事標準仕様書（建築）による。

※高反射率塗料は、第三者機関においてJIS K5602（塗膜の日射反射率の求め方）に準じて測定した近赤外域（780～2,500nm）の日射反射率が、50%以上の性能を有するものとする。

＜鉄部塗装＞

ケレン・錆止めの上、つや有合成樹脂エマルジョンペイント1回塗、同2回塗、SOP1回塗、同2回塗

＜雑工事＞

雨樋塗装、公社マーク撤去

＜手摺等点検＞

手摺等点検及び報告書作成 一式

＜共用部リニューアル＞

内外装改修（床、壁、天井等）、玄関戸・EV外装改修（塩化ビニル樹脂シート貼り等）、

宅配ロッカー新設、館銘板改修、共用廊下・外部階段ビニル床シート貼り、ウレタン塗膜防水（X-4）、その他設計図書による

〈集合郵便受取替〉

集合郵便受箱 撤去・新設

【共通仮設】

仮設事務所、材料倉庫、仮設トイレを設置する。左記の仮設物の周りは高さ1.8m以上の仮囲い(L=25.2m)を設け、第三者の侵入防止対策を講じる事。交通誘導員 延べ134人。

現場作業や搬出入等がある日については1名以上配置すること。

荷揚げ用ウィンチ設置 延べ46日

【直接仮設】

特記仕様書(1)【足場について】による

※底等の上部に足場架設を計画する際は、事前に荷重計算を行い、必要に応じてサポート等補強を行うこと。

※足場出入口は、居住者等第三者通行に配慮し、出入口(受注者名入)表示とともに、組立作業主任者票、関係者以外立入禁止、許容荷重(kg表記)などを掲示すること。

※足場は、壁面に設置されている盤類(電力、通信機器など)の開閉に支障をきたさないよう計画すること。

なお、盤類の開閉に支障があった際は、受注者の負担により対応すること。

【アスベスト】

今回の工事対象建築物等について、当公社の事前の分析調査の結果は以下のとおり

○住棟：外壁面「有」、上裏「有」、外廊下腰壁「有」

○付帯施設：外壁面「有」、上裏「有」

○屋上防水層：含有みなし

○戸境板：含有みなし

○既存ビニル床シート：含有みなし

※ほかにアスベスト含有のおそれのある場合は、5. 注意事項 17) による。

5. 注意事項

- 1) 本工事は、工事標準仕様書(建築)によること。
- 2) 工事の施工にあたっては労働安全衛生法等の基準に従って、常に工事の安全に留意し現場管理を行い、災害及び事故の防止に努めること。また、大型車輛及びクレーン等(クレーン付トラック車含む)による資機材の搬出入時や建設機械等が移動する時には、誘導員を配置すること。重点点検工事における仮設足場の架け払いは、原則として、施設休館日とすること。
- 3) 施工に際しては居住者の日常生活に支障を来さぬよう、十分に配慮し工事を行うこと。
- 4) 工事着手前に、監督員と協議のうえ必要に応じ居住者説明会を行うと共に、現場代理人を現場に常駐させること。(工事請負契約書約款第9条第3項の規定の場合を除く。)
- 5) 本工事で使用する建設機械(ディーゼルエンジン仕様)の燃料は、規格(JIS)に合った軽油を使用すること。
- 6) 工事中に第三者へ損害被害を及ぼす危険性の高い工事のことを「重点点検工事」、また、重点点検工事以外の足場仮設を伴う点検強化を図る工事を「点検強化工事」とし、本工事は、【重点点検工事】に該当する。(特記仕様書(2)参照)
- 7) 公社の休業日(工期に含まれない土、日、祝日等)及び夜間には現場作業を行わないこと。但し、やむを得ず作業が必要となった場合は、事前に監督員へ書面を提出し承諾を得ること。荒天時緊急対応等については、この限りではない。
- 8) 現場着手前に、工事対象範囲及びその周辺に既に汚破損等の不具合が発生している箇所が無いか確認すること。なお、不具合を確認した場合は、記録を取るとともに、監督員に報告し、対応について確認をすること。
また、居住者(団地自治会等)からの申し出等があった際も同様に監督員に報告すること。(本工事対象の有無に関わらず)
- 9) 階段室出入口口及びその周辺を施工する際は、居住者及び通行人の動線を確保の上、施工すること。また、居住者及び通行人の安全対策を講ずること。
- 10) 足場の組立・解体、材料倉庫等の仮設物を設置する際は、事前に居住者(団地自治会等)に規模、位置等の説明を行い、監督員の確認を受けてから設置すること。また、住民及び通行人の安全対策を十分に考慮すること。
- 11) 資機材の搬入計画を入念に検討すること。なお、当日使い切らない分は仮設倉庫など屋内保管を原則とすること。また、足場材等で休日(休業日含む)、夜間に屋外仮置きとなる場合はH1.8m以上の仮囲い(施錠)内とし、安全管理を徹底すること。

- 12) 塗装工事はイメージパース又はCG等色彩計画書を3案提出し、公社色彩検討委員会の決定により、施工すること。
- 13) 塗装時には注意喚起を行い、居住者等の衣服等に触れないよう周知を徹底すること。
- 14) 塗装や屋上防水トップコートなど硬化時間が必要な材料を使用する場合は、硬化不良を引き起こす要因（施工後の天候・気温など）を検証し、塗料等の流出が無いよう、都度、入念に作業計画の検討を行い施工すること。
- 15) 行政の定める条例等に基づき、届出書類を作成し、遅延なく提出すること。
- 16) 防水保証書は竣工検査合格の日よりとし、公社指定様式にて監督員に提出すること。
- 17) 受注者は契約後、監督員からの石綿使用状況等の提供資料に基づき、速やかに事前調査（設計図書及び現場目視等による調査）を実施すること。なお、監督員からの提供資料により材料の石綿含有が判明しない場合は、分析調査等の実施について、監督員と別途協議すること。
- 18) 受注者は事前調査実施後、関係法令に基づき、速やかに「調査結果」を書面にて交付し、説明すること。
- 19) 受注者は上記18) による事前調査の結果に応じ、工事に先立ち、施工計画書等にて石綿含有仕上塗材の範囲内外を明確にするとともに、各々の範囲に係る施工方法等について明記すること。なお、各工事の仕様については「工事標準仕様書」及び「アスベスト含有仕上材の除去を伴う工事 特記仕様書」による。
- 20) 調査の結果、「現場」と「設計図書等」に相違が生じた場合は、設計変更の対象とする。
- 21) 本工事において、石綿の除去等の作業を行った場合は、通常の現場書類等のほかに、石綿の除去を伴う工事に伴い作成した書類等を別冊に集約し、提出すること。
- 22) 調査結果が含有の場合は関係法令及び条例等で定められた届出を行うこと。また、届出に必要な資料を作成した場合には監督員の確認を受けること。
- 23) 外壁改修工事の施工対象範囲及び周辺の以下の部位について、不具合等を発見した場合は、速やかに公社監督員に報告し、補修等の対応について協議すること。
 - バルコニー・廊下手摺のガタツキ、破損等
 - 天吊物干し金物のガタツキ
 - 通気等、露出配管の腐食、ガタツキ
 - 屋上水槽外装パネルの脱落、腐食
 - 屋上の点検に利用する屋上マンホールのガタツキ、施錠可否
 - その他不具合のある部位
- 24) 鉄部塗装工事の施工対象範囲及び周辺の以下の部位について、不具合等を発見した場合は、速やかに公社監督員に報告し、補修等の対応について協議すること。
 - 浴室天井モルタルの剥落
 - 通気等、露出配管の腐食、ガタツキ
 - その他不具合のある部位
- 25) 屋上防水工事の施工対象範囲及び周辺の以下の部位について、不具合等を発見した場合は速やかに公社監督員に報告し、補修等の対応について協議すること。
 - 外壁モルタルの剥落
 - 屋上水槽外装パネルの脱落・腐食
 - 屋上の点検に利用する屋上マンホールのガタツキ、施錠可否
 - その他不具合のある部位
- 26) 特記仕様書（1）【掘削・搾孔作業を伴う工事についての注意】について、搾孔等施工の際は、塩ビ管・鉄管等が確認できる探査機により埋込み管等の調査を行ったうえ、搾孔の注意範囲等を当該箇所にマーキングし施工すること。
- 27) 本工事は、施工段階にて最新の「東京都における公共工事の新型コロナウイルス感染症拡大防止対策ガイドライン」に基づき感染拡大防止対策を行うこと。
- 28) 感染拡大防止対策を実施する上で、追加経費が必要となる場合は、受発注者間で設計変更の協議を行う。

その上で、感染拡大防止のために必要と認められる対策については、受注者による施工計画書への反映と確実な履行を前提として設計変更を行い、契約金額の変更又は工期の延長を行うなど適切に対応する。

上記の対応を含め、感染拡大防止対策に係る経費については、受注者の責によらないものとして、既存の積算基準や工事請負契約設計変更ガイドライン等に基づき変更手続きを行う。