

マンション維持修繕技術者の修繕工事に関わる  
施工状況確認(工事監理) ガイドライン(案)

2023年6月

一般社団法人 マンション管理業協会

## 1. はじめに

### (1) マンションの現状

マンションは昭和50年には約50万戸であったものが、20年後の平成7年には約300万戸になり、そのストック数が急激に増大してきた。平成30年末現在は約655万戸となり、国民の1割超が居住する重要な居住形態となっている。

一方で高経年マンションのストックが増大し、築40年を超えるストックは平成30年末現在で約81.4万戸、10年後には約2.4倍の197.8万戸、20年後には約4.5倍の366.8万戸に急増すると見込まれる。

### (2) 良質なストックの形成

マンションは多様な価値観を持った区分所有者間の合意形成に多くの労力と時間を要すること、修繕や改修等の工事やその計画策定等に当たって技術的な専門知識を要することなど、多様な課題を有している。

マンションの維持管理・再生が適切になされずに放置されると、当該マンションの居住環境や資産価値が悪化するだけでなく、例えば、震災時の倒壊等による被害拡大、外壁等の落下事故、給排水管の破損放置による悪臭や漏水被害等、重大な事故に繋がることが想定されるため、適正な時期に計画的な修繕を実施して良質なストックの形成が求められる。

## 2. マンション維持修繕技術者とは

マンションの維持・修繕に関して一定水準の知識と技術を有しているマンション維持・修繕のスペシャリストであり、一般社団法人マンション管理業協会の認定資格です。計画的な修繕の企画や実施の調整等のための専門知識を持った技術者です。

## 3. マンション維持修繕技術者の具体専門知識

- ①マンションの維持管理や修繕工事のコンサルティング
- ②建物調査診断や修繕設計業務
- ③修繕工事の工事監理業務
- ④設備調査診断や修繕設計業務
- ⑤設備工事の工事監理業務
- ⑥長期修繕計画の作成や管理組合への説明等
- ⑦マンションの修繕に関わる法律等の知識

## 4. ガイドラインの目的

このガイドラインは3-③⑤の工事監理業務に関して、マンション維持修繕技術者が行う施工確認項目と確認方法の一例を標記して、適正な修繕工事の確認者として活用することを目的とする。

## 5. 用語の定義

本ガイドラインで使用する用語の定義は次のとおりとする。

- 工事監理 : 工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりを実施されているか  
いなかを確認することをいう。
- 工事監理者 : 工事監理をする者をいう。
- 建築主 : 建築物に関する「工事請負契約」の注文者をいう。
- 工事施工者 : 建築物に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事をする  
者をいう。
- 設計図書 : 建築物の建築工事の実施のために必要な図面及び仕様書をいう。
- 品質管理記録 : 施工記録、試験成績書、材料搬入報告書等工事請負契約に基づいて工事施工者  
が作成する工事に関して行う品質管理に係る記録をいう。
- 立会確認 : 施工の中間時や完了時で工事現場等において工事監理者自らが目視、計測、試  
験等を行う方法、又は工事監理者が工事施工者が行うこれらの行為に立ち会  
う方法により、当該工事又はその一部を設計図書と照合し、それが設計図書  
のとおりを実施されているか  
いなかを確認することをいう。
- 書類確認 : 施工の中間時や完了時で工事請負契約の定めに基づいて工事施工者から品質  
管理記録が提出される場合において、工事監理者がその品質管理記録を設計  
図書と照合して確認することにより、当該工事又はその一部を設計図書と照  
合し、それが設計図書のとおり  
実施されているか  
いなか等を確認すること  
をいう。
- 写真確認 : 施工の中間時や完了時で工事施工者が撮った工事写真が当該工事又はその一  
部を設計図書と照合し、それが設計図書のとおり  
実施されているか  
いなか  
を確認することをいう。

## 6. 施工確認項目と確認方法の一例

### (1) 施工確認項目(対象工事)

- ① 修繕工事【建築】 施工確認項目一覧 (別紙 1)
- ② 修繕工事【給排水衛生設備】 施工確認項目一覧 (別紙 2)

施工確認項目一覧①②は、「工事監理ガイドライン」※の「別紙 1 確認項目及び確認方法の例示一覧（非木造建築物 建築工事）」及び同「例示一覧（非木造建築物 給排水衛生設備工事・空調換気設備工事）」を参考に協会にて作成

※「建築士法第二十五条の規定に基づき、建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準」（平成 31 年告示 98 号）において、「工事監理に関する標準業務」とされているもののうち、「工事と設計図書との照合及び確認」の確認対象工事に応じた合理的方法を例示するもの

### (2) 確認方法(業務内容)

- ① 立会確認
- ② 書類確認
- ③ 写真確認

※ 優先度◎>○はマンション管理業協会会員社の調査に基づき参考として記載

### (3) 留意事項

- ① 施工確認項目一覧に標記のないマンションの修繕工事でもマンション維持修繕技術者は施工確認ができる技術者である。
- ② 国家資格者が施工確認を実施するか、マンション維持修繕技術者が実施するかは各社の判断に委ねる。

別紙1 【建築】修繕工事 施工確認(立会確認・書類確認・写真確認)項目(一例)

(参考) 優先度◎>○

工事種別	施工確認項目		確認事項	確認方法				
				立会確認	書類確認	写真確認		
共通事項	施工前	仕様決定	・仕様書との照合	○	○	○		
		検収	材料	・性能 ・規格 種類 材厚 ・色 品番 ・品質	◎	○	○	
		搬入・搬出 保管	資材 資材	方法 経路 保管方法 保管場所	○	○	○	
	施工中	(補修完了 状態含む)	下地補修	ひび割れ	補修工法 埋め戻し 錆落とし・防錆処理 固定・除去 除去	◎	○	○
			欠損	鉄筋露出				
			浮き	エフロレッセンス				
			マーキング調査	除去				
	認定工法		工法適合確認	○				
	完了時	仕上	形状 模様	◎	○	○		
		施工状況	・品質 仕上げ ・施工不良有無	◎	○	○		
防水工事	施工前	検収	材料	共通事項参照	○	○	○	
		排水能力	ドレン	排水能力問題有無	○	○	○	
	施工中	下地補修	躯体	共通事項参照	◎	○	○	
		下地	既存防水層 防水層撤去部	乾燥・清掃状態 撤去又は部分補修状況	◎	○	○	
	完了時	防水層仕上	端部、立上	雨仕舞納まり (水密性)	◎	○	○	
			ドレン回り	・接合部 ・排水性	◎	○	○	
		平場 (全体)	・施工範囲 ・接合部 ・排水性	◎	○	○		
		平場 (部分補修)	膜厚	◎	○	○		
		塗膜防水	・設置状況	◎	○	○		
	押え金物	シーリング	防水層端部 金物回り 目地	・接着状況 ・充填状況	◎	○	○	
タイル工事	施工前	検収	材料	共通事項参照	○	○	○	
	施工中	下地補修	張替部下地	共通事項参照	◎	○	○	
		タイル下地	マーキング調査	下地処理状況				
	完了時	目地	張替部	充填状況	◎	○	○	
試験		引張試験	接着力					
塗装工事	施工前	検収	材料	共通事項参照	◎	○	○	
			塗材 耐候性	種類(呼び名) 期待耐用年数				
	施工中	下地補修	ひび割れ部等	共通事項参照	◎	○	○	
		下地処理	ケレン	錆・塗膜(劣化)の除去				
			洗浄 素地調整	汚れ除去 乾燥 平滑さ 段差修正				
完了時	仕上	塗回数	2回以上	◎	○	○		
建具工事	施工前	検収	材料	共通事項参照	○	○	○	
			枠・障子	キズ・汚れ 性能				
	完了時	組立、作動	枠・障子	状態	◎	○	○	
		シーリング	枠・ガラス廻り	・接着状況 ・充填状況	◎	○	○	
外壁シーリング	自動開閉装置	動作	動作確認	◎	○	○		
	施工中	撤去時	既存全撤去	全撤去済か	◎	○	○	
完了時	仕上	任意抜取確認	充填状況	◎	○	○		

工事種別	施工確認項目	確認事項	確認方法					
			立会確認	書類確認	写真確認			
共通事項	施工前	仕様決定	仕様書との照合	◎	○	○		
		検収	配管材料 (配管・継手) 管端防食継手 配管付属品 計器 等	・規格(認定材料) ・仕様 性能 ・色 品番 ・関係法令適合品表示 ・防火区画貫通材 (認定材料) ・識別塗装	◎	○	◎	
			搬入・搬出 保管	方法 経路 保管方法 保管場所	◎	◎	◎	
	施工中	隠蔽部・埋設部	・位置 寸法 ・勾配 支持 接合状態 ・機器接続状態	◎	○	◎		
		認定工法	工法適合確認	◎	○	○		
	完了時	完成状態	・据付 取付 ・耐震固定 ・防火区画貫通部処理	◎	○	◎		
		運転調整	・状況	◎	○	○		
		試験	総合調整 総合性能機能試験	・水量調整結果 ・測定結果 ・停復電総合試験結果 ・水槽試験結果	◎	○	○	
	共通工事	施工中	配管施工 一般事項	ウォーターハン 継手	・防止措置 ・分流及び合流部分 ・伸縮管継手固定 ・ガイド ・絶縁継手の設置 ・管端防食管継手部	◎	◎	◎
			建物導入部配管	可とう性(破損防 止)	◎	◎	◎	
		管の接合		取付・接続状況	◎	◎	◎	
		勾配・吊り・支持		設置状況	◎	◎	◎	
埋設配管		防錆処理		◎	◎	◎		
保温		材質 厚 状態		◎	◎	◎		
塗装		規格,種類,部位,塗回数		◎	◎	◎		
防錆		規格 膜厚 塗回数		◎	◎	◎		
貫通部処理		設置状況 防食処理	◎	◎	◎			
関連工事		建築工事(附帯工事)	◎	◎	◎			
完了時	試験	試験結果	◎	○	○			
給排水衛生 機器等	施工中	衛生器具	・取付状態 ・管接続状態 ・水量調整	◎	○	◎		
		給排水衛生機器	・アンカーボルト取付部 ・据付け状態 防振措置 保有距離	◎	○	◎		

【建築】修繕工事 施工確認(立会確認・書類確認・写真確認)項目(一例)

(参考)

工事種別	施工確認項目		確認事項	立会確認	書類確認	写真確認		
共通事項	施工前	仕様決定	・仕様書との照合	58%	58%	58%		
		検収	材料	・性能 ・規格 種類 材厚 ・色 品番 ・品質	67%	50%	50%	
		搬入・搬出 保管	資材 資材	方法 経路 保管方法 保管場所	58%	50%	58%	
	施工中	(補修完了 状態含む)	下地補修	ひび割れ 欠損	補修工法 埋め戻し	67%	50%	50%
			鉄筋露出	錆落とし・防錆処理				
			浮き	固定・除去				
			エフロレッセンス マーキング調査	除去				
	認定工法		工法適合確認	58%	50%			
	完了時	仕上	形状 模様	67%	58%	58%		
		施工状況	・品質 仕上げ ・施工不良有無	67%	50%	50%		
防水工事	施工前	検収	材料	共通事項参照	58%	50%	58%	
		排水能力	ドレン	排水能力問題有無				
	施工中	下地補修	躯体	共通事項参照	75%	50%	58%	
		下地	既存防水層 防水層撤去部	乾燥・清掃状態 撤去又は部分補修状況	75%	50%	58%	
	完了時	防水層仕上	端部、立上	雨仕舞納まり	75%	50%	58%	
			ドレン回り	(水密性)				
		平場 (全体)	・接合部 ・排水性	75%	50%	58%		
		平場 (部分補修)	・施工範囲 ・接合部 ・排水性	75%	50%	58%		
		塗膜防水	膜厚	75%	50%	58%		
	押え金物	・設置状況	67%	50%	58%			
シーリング	防水層端部 金物回り 目地	・接着状況 ・充填状況	75%	50%	58%			
タイル工事	施工前	検収	材料	共通事項参照	58%	58%	50%	
	施工中	下地補修	張替部下地	共通事項参照	75%	58%	58%	
		タイル下地 補修範囲	マーキング調査	下地処理状況				
	完了時	目地	張替部	充填状況	75%	50%	58%	
試験		引張試験	接着力					
塗装工事	施工前	検収	材料 塗材 耐候性	共通事項参照 種類(呼び名) 期待耐用年数	67%	58%	58%	
	施工中	下地補修	ひび割れ部等	共通事項参照	75%	50%	58%	
		下地処理	ケレン	錆・塗膜(劣化)の除去	75%	50%	58%	
			洗浄 素地調整	汚れ除去 乾燥 平滑さ 段差修正				
	塗材	塗回数	2回以上	75%	50%	58%		
完了時	仕上	外観	色調 ムラ 艶 模様	75%	50%	58%		
建具工事	施工前	検収	材料 枠・障子	共通事項参照 キズ・汚れ 性能	58%	50%	58%	
	完了時	組立、作動	枠・障子	状態	75%	50%	58%	
		シーリング	枠・ガラス廻り	・接着状況 ・充填状況	75%	50%	58%	
		自動開閉装置	動作	動作確認	75%	50%	58%	
外壁シーリング	施工中	撤去時	既存全撤去	全撤去済か	75%	50%	58%	
	完了時	仕上	任意抜取確認	充填状況	75%	50%	58%	