



長管連号外 2020. 7. 13号

新型コロナ禍での大規模修繕工事

—住民、施工者側も最大限の注意を—

新型コロナ禍は、連日新規感染者が続いているが、管理組合が事前に準備してきた大規模修繕工事をめぐって住民側、施工側とも感染者の発生に最大限の注意を払いながらの取り組みとなる。6月末、施工者団体のマンション計画修繕施工協会（MK S）は、工事の進め方について、「マンション計画修繕工事における新型コロナウイルス対策ガイドライン」を公表した。オフィスビルなどの建設については5月14日に、国交省が「建設業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」を公表しているが、そのマンション版でもある。

「千葉県下のある団地では、6月から10月までの予定で、窓サッシ、ガラスの交換工事を進めている。新型コロナ感染が広がる中での工事で、住民の不安は募る。大規模団地だけに、住民が自費で工事を済ませた住いもあるが、400戸を超える大工事だ。

職人は8時には個々の現場に入る、9時には作業開始。新しい枠を調整し、はめ込む。この間、住民は誰かが在室しなければならない。窓を開け放ち、換気、既存のサッシを撤去し、床にビニールシートを敷いて養生する。職人はマスクをつけ、作業の前にはアルコール消毒。

この作業は、事前準備が必須で、部屋の荷物を片付け、窓枠を利用しているクーラーはいったん撤去など、準備に時間がかかる。工事契約では管理組合と施工業者の連絡調整役に設計コンサルを入れた。管理組合側の意向だ。

感染予防には、作業員のマスク着用は当然だが、もし、どちらからか感染者が出たら、工事を中断、協議しなければならない。



ガイドラインでは、2020年4月に民法が改正され、工事請負約款が改正され、瑕疵担保責任が契約不適合責任に変わり、感染症対策をする旨の記載が仕様書に盛り込まれた際、何をどこまでするか明確にする必要がある、としている。また、マンションの修繕工事では、居住者が多くいるなかでの、ウイルス対策は様々で、契約の前に管理組合と十分にコンセンサスを得ておくことが重要、と記されている。

工事中管理組合対応は

工事中、打ち合わせや定例会議などで施工側は、管理組合、設計コンサルとの打ち合わせを行うが、ウェブ会議やメール、電話など、できるだけ接触を避ける方法を検討するとされ、管理組合側がパソコンやスマホなどの扱いに不慣れな場合も予測されることから、一律ではなく、選択可能かそれらの複合による方法も検討するとしている。

感染者が出た場合の対策については、作業員・従業員の場合、感染したことを速やかに受けて発注者に報告など、連絡体制の構築を図る。また保健所の指示に従い、感染者本人と濃厚接触者の自宅待機など適切な措置をとる。



長管連号外 2020. 7. 13号

また、保健所の指示に従い、感染者の行動範囲を踏まえ、保険所等の指示に従い、感染者の勤務場所の消毒を行うと共に、必要に応じて、同じ勤務場所の勤務者に待機させるなどの対応を検討する、としている。

ガイドラインでは、更に作業員の動線管理を強調している。まず、居住者の動線と作業者の動線を分離することを原則とし、以下のことを説明している。

各現場において仮設事務所や作業場所までの移動経路を検討し、できるだけ居住者と相対さない動線（足場使用）を確保する計画とする。

ベランダでの作業

ベランダ側工事については、外部足場からの動線とし、作業時には各居住者に物品の撤去と窓閉めを依頼し、各ベランダで作業を行う作業員には、消毒液を携帯させ、作業対象ベランダ内に立ち入る前に手指消毒及び作業終了時に手すり等接触部位を消毒液を用いて拭く。

エレベーターが使用できる場合

エレベーターの使用が許可される場合、作業効率や仮設工事費に係る部分なので、見積もりに前に発注者と十分協議する、として、工事に使用する場合の感染対策として以下を挙げている。

- ・朝夕の通勤・通学の時間帯は使用をしない
- ・乗車居住者がいる場合使用しない
- ・使用は〇階以上の作業員（又は、材料運搬）とする
- ・一度の乗車人員は〇人に限定する
- ・乗車中は壁面を向く
- ・抗ウイルス性・抗菌性軟質フィルムを操作パネル（壁）に貼付する
- ・EV ボタンの非接触ツールを使用する

ガイドライン作成には、委員として、マンション計画修繕施工協会から6人、オブザーバーとしてマンションリフォーム技術協会、リニューアル技術開発協会、マンション管理業協会、日本マンション管理士会連合会、全国マンション管理組合連合会、国交省住宅マンション政策室など10団体が参加した。また、医療監修として、和田耕治・国際医療福祉大学教授が参加した。

（集合住宅管理新聞「アメニティ」第454号 2020年7月5日発行より）