

令和 7 年度版

工事管理のひけつ

～優れた工事管理の取組事例集～

令和 7 年 1 1 月

公益財団法人横浜市建築保全公社

ま え が き

本冊子は、公共建築物の営繕工事における品質の向上及び適正な施工に資することを目的として、今年度の優良工事施工者表彰を受けられた皆様の実践内容を取りまとめたものです。

当公社では、毎年表彰を受けられた皆様方の実践されている創意工夫について、少しでも多くの修繕工事に携わる方々の参考となるよう、事例集として提供しております。

公共建築物の修繕工事に携わる方々におかれましては、本冊子を参考に、創意工夫や一層の充実を図っていただくことを期待しております。

本冊子作成にあたりまして、表彰を受けられた皆様方に多大なご協力を賜りましたことに、厚くお礼申し上げます。

令和7年11月

公益財団法人横浜市建築保全公社
理 事 長 鵜 澤 聡 明

目 次

【建築部門】		頁
京王建設横浜株式会社	鶴見土木事務所屋上防水改修その他工事	1
株式会社サクラ	深谷中学校体育館屋根改修その他工事	2
坂本建設株式会社	新治小学校給食室改修その他工事（建築）（その2）	3
株式会社白井組	西柴中学校ほか1校給食配膳室改造その他工事（建築・電気・機械）	4
株式会社似田貝建設	鴨居保育園天井改修その他工事（建築・電気）	5
馬淵建設株式会社	桜丘高等学校第一体育館棟ほか1棟外壁改修その他工事	6
株式会社谷津建設	茅ヶ崎中学校外壁改修その他工事	7
株式会社芳垣建設	海の公園中央トイレほか1施設トイレ改修工事（建築・電気・機械）（その2）	8
和同建設株式会社	川和中学校トイレ改修その他工事（建築・電気）	9
【電気設備部門】		
株式会社ESC	生麦小学校ほか2校非常放送設備改修工事	10
K・T・A株式会社	北綱島小学校ほか1校自動火災報知設備改修工事	11
株式会社江電社	磯子第二ポンプ場ほか2施設照明設備等更新工事	12
大栄電子株式会社	中尾小学校内線電話改修工事	13
東洋電装株式会社	太尾小学校ほか1校照明設備改修工事（ESCO対象工事）	14
メルビック電工株式会社	金沢水再生センター場内外灯設備改修工事	15
株式会社横山電気工業	南本宿消防出張所分電盤等更新工事	16
【機械設備部門】		
カナレイ株式会社	北部第二水再生センター第7系列等電気室空調設備改修工事	17
興和工業株式会社	こども自然公園青少年野外活動センター衛生設備更新工事	18
株式会社司工事	保土ヶ谷小学校ほか1校職員室空調設備更新工事	19
株式会社ニッセツ	戸塚地域療育センター空調衛生設備改修工事	20
株式会社ヨコレイ	長浜ホール吸収冷温水機等更新工事	21

※掲載は、工事部門別に五十音順（施工者名）としております。

京王建設横浜株式会社

代表取締役社長 山菅 正人

鶴見土木事務所屋上防水改修その他工事

完成年月日 令和7年2月20日 契約金額 53,394,000 円

本工事は、ZEB Ready 取得を目的とした鶴見土木事務所の屋上断熱防水改修、事務室等空調室の建具改修（ガラス交換・二重窓設置）、設備更新に伴う天井改修を主に行うもので、同じ目的の電気設備、給排水・空調設備工事は建築工事とは別に設備更新工事として発注されました。

工期については、10月初旬から翌年2月末までの約5ヶ月でしたが、施設を運用しながらの工事であったため、施設職員の執務や施設利用者に配慮し、平日は施設利用に支障のない外部作業を主に行い、内部作業については土日祝日限定としました。

限られた時間内で建築工事が完了しないと電気・設備業者へ引き継げない作業もあり、事前に優先すべき作業を整理し、施設担当者のもとより、建築・電気・設備の施工者で綿密な調整を行い、工期内に完成することが出来ました。

工事を行う上で『施設利用者に不快な思いをさせない』、『将来不具合を起こさない』を重点管理目標とし、大きな騒音が発生する屋上断熱防水工事では、下階の会議室利用時間を施設担当者とスケジュール調整をし、会議のない時間帯に施工するよう配慮しました。また、防水の断熱材で段差が生じる部分はモルタルにてスロープを成形し施工する計画でしたが、モルタル下地では経年劣化で割れが発生する可能性もあり、担当監督員へスロープ下地材をZAM材（高耐食性メッキ鋼板）で製作し内部には発泡ウレタンを充填する提案を行い、ご了解を得て仕様変更して施工しました。

今回工事が無事故・無災害で順調に竣工できたことは、担当監督員、施設関係者その他の関係者のご指導・ご鞭撻があり、施設関係者に関してはご理解・ご協力があったからこそ結果であったと思っております。

今後も今回の経験を活かし、より良い建物づくりを目指してまいります。



株式会社サクラ

代表取締役社長 坂倉 徹

深谷中学校体育館屋根改修その他工事

完成年月日 令和6年11月8日 契約金額 59,433,000 円

本工事は、中学校の体育館棟の屋根改修及び外壁改修を行う工事でした。

屋根のカバー工法及び妻壁の石綿含有スレート板全面撤去を行い、鋼板スレートへ変更する工事であり安全管理、工程管理が非常に難しい現場でした。

体育館内装が工事範囲外であった為、漏水による木部床やボード壁面の劣化を発生させないように注意が必要だと感じました。

既存建物の漏水状況は激しく、雨が降るたびに滝のように窓廻りから漏水が発生してくるというお話を副校長より伺い、漏水対策を万全に行う事と工事で完全な止水を行うことを目標とし作業を行いました。

過去の漏水の発生状況を、施設管理者の方から詳細に報告をしていただいたおかげで、工事完成前には台風時にも漏水が止まったことが確認できました。

大きな漏水の原因は、体育館屋根の軒樋の排水が追い付かなくなり、オーバーフローを起こすことにより内部へ逆流している事でした。

排水ドレーンの拡張やオーバーフロー管の設置を行い、既存の問題を軽減できたことで漏水の発生確率が大きく下がり、工事後の漏水もないと報告を受け、施設管理者の方々の苦労の軽減や、授業・部活動を行う空間として問題が少なくなったことが、現場代理人としてとてもうれしい限りです。

また、酷暑の中での労働という環境にもかかわらず、精一杯実力を発揮してくれた作業員や、日々の施設管理に取り組む施設管理者の皆様、一人一人の工事への対応に感謝しております。

今後も公共性の高い施設の高品質な改修を行えるよう、横浜市建築保全公社の皆様と安全で安心が担保されていけるような施工を行うよう努力をしていきます。



坂本建設株式会社

代表取締役社長 山田 義孝

新治小学校給食室改修その他工事（建築）（その2）

完成年月日 令和7年3月6日 契約金額 188,100,000 円

本工事は、校舎内1階にある給食室並びに、その上階にある理科教室及び普通教室を全面改修するという工事でした。

今回の工事で最も重要視したのは「工程管理」です。

令和6年度より制度改定があり、原則すべての工事が週休2日の対象となりました。そこで法令遵守のためにも、週休2日を75%以上は達成するという目標を掲げ、いつも以上に綿密な計画を練り全体工程表を作成しました。

夏休み期間中に終えなくてはならない主な工事を、石綿含有建材除去作業及び躯体撤去等の音出し工事とし、さらに1か所しかない昇降口が2階教室改修範囲直下にありましたので、天井仕上及び照明器具復旧までも夏休み期間中に完成させることとし、その他の部分について、冬休み期間中の施工に分ける工程計画を立て、日々の進捗状況の管理・作業人員の確保を行い、全体工程に遅れが生じないよう工程管理を徹底しました。

その結果、現場説明書に記載されていた引渡し日の条件及び週休2日工事の75%以上の達成も守ることができました。

このように工程通り進められ、無事故・無災害で竣工を迎えられたのも、学校関係者や保護者の方々のご理解とご協力の賜物と心より御礼を申し上げます。

また、公社監督員の方のご指導や、迅速なご対応にも改めて感謝しております。

今後もこの経験を活かし、施設を利用される皆様に喜んで頂けるよう、より一層努力をして参りたいと思います。



株式会社白井組

代表取締役社長 白井 崇雄

西柴中学校ほか1校給食配膳室改造その他工事（建築・電気・機械）

完成年月日 令和7年3月17日 契約金額 74,580,000円

本工事は、教室・特別教室の改造を主とした内容で、校舎2外壁改修その他工事との合併工事として発注されました。

短期間での工期にもかかわらず、余裕を持って完成を迎えられたのは、発注者、施設関係者の皆様、そして協力業者の皆様のご理解とご協力の賜物であり、心より感謝申し上げます。

限られた工期内の工程管理と作業効率の向上をテーマに、工事管理の成果をご報告致します。

1. 工事量の的確な把握と計画精度の向上

限られた期間内の工事量を整理し、施工手順と期間を明確化することで工程管理の精度が向上し、効率的かつ無駄のない作業進行が可能となりました。

2. 仮設計画の早期策定

総合仮設計画図に工事概要や要望事項を集約し、関係者間での早期共通認識を形成したことで、現場対応の柔軟性と創意工夫が向上し、意思決定の迅速化に繋がりました。

3. 想定力と即応力の融合

改修工事で撤去後に判明する事象を事前に想定していたことで、現場で即時に協議・解決でき、工程遅延を防止できました。

4. 関係者との信頼関係と情報共有

監督員・施設管理者との良好な関係構築により、迅速な回答体制が整い、まさに「一体となった工事運営」が実現しました。

5. A S Pによる完成検査の導入

本現場で初めてA S Pを活用した本検査を実施し、検査業務の効率化と成果品の納め方に新たな可能性を見出しました。

結びに、執務並行工事では関係者との協力が不可欠です。信頼される行動を心がけ、感謝の気持ちと品質へのこだわりを持って、より良い成果を追求する姿勢こそが、工事管理において特に重要だと考えています。



株式会社似田貝建設

代表取締役 似田貝 眞道

鴨居保育園天井改修その他工事（建築・電気）

完成年月日 令和6年11月13日 契約金額 18,513,000円

本工事は保育室天井の獣害による汚損・劣化箇所の改修及び衛生面の不安を解消し、害獣の侵入を防止するための工事でした。

通常の保育をしながらの工事でしたので5室を順番に1室ずつ施工し、工事が完了した保育室について使用前検査・引渡しを行った後、隣の保育室を次の工事のために空けていただくという工程を計4回繰り返しました。

全体工期に影響が出てしまわないよう、保育室の移行を極力短期間でできるように保育園との日程調整を密にとらせていただき、先生方にも多くのご協力をいただきました。そのため、全ての保育室の工事においてスムーズな移行ができ、工期内に無事完工いたしました。

工事場所の保育室へは園庭を通行しますので、園児と作業員の動線が交錯してしまいます。そこで、仮設計画を作成するにあたり、撤去材の搬出・資材の搬入時には園児に危険が及ばないように、搬出入の経路・時間・撤去材の保管場所・車両の配置場所等を保育園と綿密に調整させていただき、園児の安全確保を第一優先に仮設計画を作成しました。また、外部作業の仮囲い撤去・設置も園児の少ない土曜日に施工できるよう保育園と日程を調整させていただきました。

既存天井の撤去時には天井内の埃等による作業環境の悪化を防ぐため、作業中の清掃・整理整頓は頻繁に行い、作業後の清掃・片付けも徹底し、作業場及び作業場以外の保育室・廊下の環境をより良い状態に保つことを心がけました。

夏季の室内作業ということで、作業場に熱がこもらないように考慮し、特に熱中症の対策として、こまめな水分補給と休憩、体温の上昇を抑えるための冷却措置、スポットクーラー・扇風機を設置するなど作業員の体調管理にも注意し、オーバーワークにならないように心がけて作業を進めました。

公共施設での改修工事の場合、ほとんどが施設を運営しながらの工事となります。

施工管理と同様に施設関係者及び施設利用者に対しての配慮と安全の確保が重要と考えます。また、作業環境を良くすることにより、作業員の安全確保・体調維持にもつながると思いますので、今後もこのことに留意し工事管理に努めてまいります。そして、今回の工事が事故なく、工期の遅れもなく無事に完工できましたことは、ひとえに保育園関係者の皆さまをはじめ、協力会社の皆さまのご理解とご協力、担当監督員様のご指導の賜物と心より感謝申し上げます。



馬淵建設株式会社

代表取締役社長 馬淵 圭雄

桜丘高等学校第一体育館棟ほか1棟外壁改修その他工事

完成年月日 令和7年1月24日 契約金額 131,450,000円

本工事は体育館の石綿を含有した外壁及びプール棟の外壁を改修するもので、学生をはじめ多くの皆様が施設を利用しながらの工事でした。弊社は2年前にも校舎外壁改修工事を経験しており、当時より進学校で部活動も盛んなことから、主要な学校要望5項目について対策を検討しました。

要望1 プール使用期間の確保のための工程を調整してほしい。

対策としてプール棟の外壁調査実施を延期しました。

要望2 4日間の文化祭期間中の暑さ対策として体育館の窓を開放したい。

対策として対応作業含め7日間休工にしました。

要望3 工事中のグランド使用範囲と期間を最小限にしてほしい。

対策として足場・石綿除去時は最大範囲とし、それ以外の期間は最小範囲で仮囲いの盛替を含めて対応しました。

要望4 安全な石綿除去計画。

対策として施設利用者のばく露防止に重点を置いた仮設計画と体育館の作業計画を行いました。

要望5 テスト期間及び特進級の授業への騒音軽減。

対策としては要望事項や週休二日実施より作業を2つに区分し、主な騒音発生作業である足場・石綿除去は日・月曜日、他の作業は火・水曜日を休業にしました。

各対策のため、足場作業順序をA～Fの6段階、工事計画を1～8段階に区分し全体工程表に反映したことで、当初の工期を2か月延期する必要が発生しましたが、工期変更をご承認いただき工事に着手しました。

工事中も体育館屋根漏水対応などの追加工事が発生し、12月上旬に実施しました。

安全対策は、毎朝作業の事前報告を実施し、作業エリアは毎日作業に合わせ通常通路以外に迂回路(雨天対応)を設置。掲示板も10カ所配置して安全通行周知に努めました。

本工事は、学校関係者様並びに施設利用者の皆様のご理解とご協力、そして担当監督員様にご指導いただいたことで、無事に工事を完成させることができました。当工事に携わって頂いた全ての方々に感謝申し上げます。誠にありがとうございました。



株式会社谷津建設

代表取締役 谷津 精二

茅ヶ崎中学校外壁改修その他工事

完成年月日 令和6年11月19日 契約金額 114,840,000円

今回、本工事を施工させて頂くにあたり、安全管理の徹底と仕上げの品質向上及び均一化をメインに取り組むことを考えました。

安全管理の徹底については、特に資材搬出入時に於ける安全対応を徹底させました。中学校工事の為、常に授業や部活動が行われている環境での施工条件でしたので、学校関係者と常に綿密な打ち合わせを実施し、工事区画及び搬出入ルートを完全に独立させ、搬出入時間も含め事前周知を徹底すると共に、関係車両の駐車位置や駐車時間及び、交通誘導員の配置体制をお互いに明確に事前周知させたうえでの作業を常として、第三者災害が絶対発生しない環境づくりを徹底しました。

品質管理に於いては、各作業における施工要領とチェックリストを出来るだけシンプルにまとめたものを各作業員用に別途作成しました。そして、事前打合せの場を設けて説明し、各作業員が明確に理解した事を確認したうえで作業させました。当たり前の事ではありますが、その当たり前を徹底する事で品質の向上に努めました。

特に各工事の仕上工程については、作業能力による仕上げむらが出ない様に施工手順についても数値化した基準を設け、基準達成が誰もが分かり易くなるようにしたところ、曖昧な状態を減らすことが出来、一貫性のある仕上がりにすることが出来ました。

各関係者の協力あってこそその結果ではありますが、安全・工程・品質について納得いく施工体制と結果を出す事が出来たと考えられると共に、改めて改修工事時の事前準備の重要性を認識する事が出来ました。

今後もこの経験を活かして、より良い工事をしていきたいと考えております。



株式会社芳垣建設

代表取締役社長 芳垣 彰謙

海の公園中央トイレほか1施設トイレ改修工事(建築・電気・機械)(その2)

完成年月日 令和7年3月31日 契約金額 61,886,000円

本工事は、海の公園中央トイレほか1施設の改修工事であり、既存構造を活かしつつ、建築・電気・機械を一体化した更新を行いました。

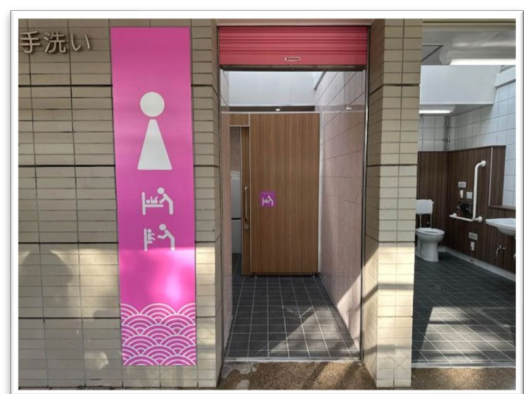
利用者数が多い公園施設であったため、「安全」「衛生」「景観調和」を軸に施工計画を立案しました。

特に課題となったのは、来園者の動線と搬入経路が重なる点でした。仮設計画を立て、ルールを作りました。作業車両動線を明確にし、搬入時間帯を公園利用が少ない早朝・閉園時間帯に限定しました。また、強風時や週末イベント開催時には一時停止ルールを設け、第三者災害ゼロを徹底しました。

解体時には粉塵・騒音対策として、分別解体と散水及び集塵機併用を行い、作業区画を整備しました。新設配管後は防水層・勾配を実測図を作成した上で検討し、水溜まりが生じないよう仕上げ精度を追求しました。更に、建築・電気・機械各職と日々のミーティングによって干渉を防ぎ、限られたスペース内での作業効率と安全性を両立させました。

現場では、公園を日常的に点検される方々からの率直な意見を参考に、照明配置や衛生器具の高さなど細部を確認・調整しました。また地域の方々への気持ちの良い挨拶、相手への関心を持って日々の何気ない会話をも大事にするように心掛けておりました。

施工に携わった全員が「利用者目線」を意識し、無事故・無災害で竣工できたことを誇りに感じています。改めて関係者へ感謝申し上げると共に、今後も本工事の経験を糧に、安全第一で地域の方々に長く愛される施設づくりに努めてまいります。



和同建設株式会社

代表取締役 金子 守

川和中学校トイレ改修その他工事（建築・電気）

完成年月日 令和6年10月22日 契約金額 42,790,000円

本工事はトイレドライ化改修及び流末給水管改修に伴う天井改修工事でした。

品質確保と工期厳守はもちろんのこと、本工事は学校という施設内での工事のため、生徒、教員、保護者等の安全確保と、授業への影響が最小限になるような施工計画が必要と考えました。

夏休み後の作業も考え、担当監督員や協力業者の理解を得たうえで学校が休みの土曜日に作業ができるよう、日曜日・月曜日を休工日として安全及び学校運営への影響を極力減らすことを計画し実行しました。

安全管理としては、工事対象前の廊下が生徒の登下校の動線となっており、床養生のめくれや、仮間仕切りに不具合がないか等の確認を常に行っていました。

平日作業時は生徒と作業員との接触を避けるため、工事エリアに出入りする際の規則を決めて周知徹底しました。

仕上げ面では、過去の経験を活かし床掃除口の納まりを検討し段差なく仕上げる事が出来ました。また、壁塗装仕上げにおいては既存下地に塗装となっている所も、仕上がりを考え下地補修を徹底的に行うことで出来栄の良い壁仕上げとなりました。

工程ごとに自主検査を行い、すべてクリアした後、次工程に進むよう管理を徹底した結果、手戻り無く、良い品質で工期内に完成することができました。

今回の工事において、学校関係者の方々並びに担当監督員の御協力もあり無事故無災害で工期内に工事が完成したことを感謝しております。今後もこの経験を活かし、なお一層の技術力向上、品質向上に努めて参りたいと思います。



株式会社 E S C

代表取締役 齋藤 雅幸

生麦小学校ほか 2 校非常放送設備改修工事

完成年月日 令和 6 年 12 月 3 日 契約金額 16,423,000 円

本工事は、生麦小学校を始め三つの小学校における非常放送設備の改修工事でした。

非常放送設備は火災発生時の警報伝達や避難誘導を担う重要な設備であります。

火災報知設備との連動や法定規格への適合、消防署による検査受検など、クリアすべき項目が多くありました。

そのため、専門技術者やメーカー各社のご協力を仰ぎながら、慎重に施工を進めました。

小学校の先生や児童が活動している中での作業となり、まずは学校の通常運営に配慮し、授業や行事への支障を最小限に抑えることを第一としました。

夏休みから 12 月末にかけての施工期間中は、運動会など学校行事の有無を踏まえ、3 校の工程を組み合わせる調整に特に時間を掛け、各学校の副校長先生に向き合い協議を続け、特に放送設備工事では音を出しての確認・調整が必要であるため、各校の予定を調整しながらスケジュール管理を徹底しました。

また、体育館や運動場の高所に設置するコラムスピーカーの取付け作業では、高所作業車を使用して、特に校庭で遊ぶ児童との接触を防止するため、カラーコーンなどを置き、作業区画を明確にし、誘導員を配置し安全第一を心掛けました。

本工事での創意工夫は、細かな事ですが、各所に分散していた音量調整器を一箇所に集約する事に依って、学校運営上の利便性を向上させました。

今回、学校関係者の方々、公社担当監督員様のご協力のもと、無事故で工事を完了できたことに心より感謝しております。今後もこの経験を活かし、皆様に喜んでいただけるよう、なお一層精進してまいります。



K・T・A株式会社

代表取締役社長 川邊 和義

北綱島小学校ほか1校自動火災報知設備改修工事

完成年月日 令和7年2月21日 契約金額 12,221,000円

本工事は、小学校2校における自動火災報知設備の更新工事でした。

工事に際しては基本に忠実に、安全管理と品質確保に十分留意するとともに、関係各所との密なコミュニケーションを心掛けました。

まず安全面については、小学校での工事において児童の安全確保は特に重要な事項となります。感知器や発信機は学校の至るところに設置されているので、好奇心旺盛な児童の動向には常に注意を払いながら作業を行いました。また、施設管理者様から提供いただいた情報を基に、曜日ごとに異なる授業スケジュール、休み時間、下校時間を把握し、できる限り学校活動に影響の出ない作業計画を立てました。

品質面においては、当初の感知器設置時から使用状況が変更されている箇所を選別し、施設管理者様と今後の使用状況を含めて打合せのうえ、現状に即した感知器の種別変更や増設を行いました。

また、過去の改築工事により間仕切りが変更され、新設当初より狭くなっていたPS内には、物理的に交換作業が困難な感知器が複数ありました。これらについては、今後の保守点検も考慮の上、所轄消防署の許可を得て設置位置の変更を行いました。

無事故で工期内に工事を無事完了できたのは、ひとえに関係各所の皆様のご協力のおかげです。日々の教育活動と並行しながらご協力くださった教職員の皆様、種々ご指導いただいた担当監督員様、また専門的知見をもって対応いただいた協力会社の皆様に、心よりお礼申し上げます。



株式会社江電社

代表取締役社長 松田 隼輔

磯子第二ポンプ場ほか2施設照明設備等更新工事

完成年月日 令和6年12月10日 契約金額 36,784,000円

本工事は、磯子ポンプ場・磯子第二ポンプ場・揚水3施設の照明器具を更新いたしました。

工事全体の90%を占める磯子第二ポンプ場は、ほぼ無人の管理施設で工事を進めやすい環境でした。しかし、無人施設だからこそ施設管理者様との調整を綿密に行い、施設の機械備品等の破損等には十分注意いたしました。また、作業後の清掃は施工前より綺麗にする様に心掛けました。

作業環境としましては、地上2階・地下4階の建物で、特に地下階の階高が高く、地下4階は地下30mと深く、施設にはエレベーターが無い事もあり、作業場所への移動や器具の搬入・撤去品の搬出作業は階段を使つての作業になり、とても過酷な状況でした。

作業開始時期が9月中旬でしたので、熱中症予防対策として、水分・塩分の補給には特に気を配りました。

高天井の照明器具交換作業に必要な足場の組立作業では、入念な足場材の搬入搬出計画、足場組立作業計画を立て、施設管理者様・公社担当監督員様と協議し、架設場所に適した足場への変更対応等を調整させて頂きました。

今回の工事では、施設管理者様のご理解とご協力を頂き、公社監督員様には的確なご指摘とご指示を賜り、無事工事を完成できた事を心から御礼申し上げます。

今後も良い施工ができる様精進していきたいと思います。



大栄電子株式会社

代表取締役 梶地 明

中尾小学校内線電話改修工事

完成年月日 令和7年2月26日 契約金額 11,234,850 円

本工事は内線電話改修工事のため、学校が休みの日に作業を実施しましたが、地域開放利用により、児童、保護者のみならず、体育館やグラウンドの外部利用の皆様が校内に在中での施工でした。また、既存インターホン設備の撤去を行いながらの作業となりました。

寒さと乾燥の厳しい時期での施工であったため、新型コロナやインフルエンザへの感染対策が必要でしたので作業員には検温、消毒および体調管理を徹底するように周知し、注意を払いました。

工期が学校の長期休暇中ではなく、下校時間後及び休日だったため、当日の作業箇所確認、施設の鍵の受け渡し等について学校関係者と綿密な打ち合わせを進めさせていただき、天井配線、既存機器撤去、新規器具付けを進めました。

本工事は、施設関係者、公社の担当監督員、関係業者の方々の努力とご協力があつて、無事完了できたもので、心より感謝申し上げます。

本工事の経験と打ち合わせの大切さを活かし、今後もお客様が満足できる施工が出来るよう、一層精進してまいります。



東洋電装株式会社

代表取締役 和田 隆

太尾小学校ほか1校照明設備改修工事（ESCO対象工事）

完成年月日 令和6年9月20日 契約金額 86,031,000円

本工事は小学校2校（太尾小学校、港北小学校）の照明設備をLEDに交換する工事であり、両校とも夏休み期間中に作業を終わらせてもらいたいとのご要望がありました。

また酷暑期と重なることや休み期間中も児童が出入りすることから、施工に際してはきめ細かな工程管理と安全・品質管理を中心に取り組むこととしました。

工程に関しては、両校とも夏休み中のイベントが多々あるにもかかわらず、副校長先生、担当職員の方々に過分のご配慮を頂きながら、適正な工程を組むことが出来ました。特に体育館は過密な使用予定にもかかわらず、両校とも切れ目なく施工させていただきました。

日々の作業状況は、進捗（施工完了・未施工・本日の作業）を分かりやすく、色分けしたものを作業前に先生方に確認していただき、作業エリアを微調整しながら進めてまいりました。

安全・品質管理ですが夏休み期間でも児童・保護者の出入りも多く、通路エリアなどの作業エリアは立入禁止措置をしました。動線が重なる場合は迂回の看板を設置し、弊社職員が安全通路を誘導などの措置を行いました。

また給食室の器具交換の際、食品への混入防止の為、ビスのキャップ取付けをやめました。これは施工説明書に小さく書かれていたもので、監督員に今後の注意点として展開をお願いしました。

また清掃には特に気を使いました。毎日作業後はチェックを徹底し、ビスや電線くずなどないか十分に確認しました。また廃棄物コンテナは飛散防止カバーを取り付けて風で飛散しないよう配慮しました。

熱中症対策としては毎朝、体温チェックと体調確認を行い、ウォータージャグ、個包装の梅干し（作業員には好評でした）などを常備し、熱中症にならない環境整備を目指しました。特に教室と休憩室内は学校側にご配慮をして頂き、エアコンを使用させていただけた点は大きかったと思います。

学校の校舎内は制約も多く、担当監督員様、各小学校の副校長先生、担当の教職員方のご教示・ご協力があったからこそ、無事故・無災害・熱中症ゼロで竣工できました。支えて頂きました皆様と、ご協力頂きました児童・保護者の方々、協力会社のメンバーにも心より感謝申し上げます。



メルビック電気株式会社

代表取締役 宇佐美 良二

金沢水再生センター場内外灯設備改修工事

完成年月日 令和7年3月7日 契約金額 29,997,000 円

本工事の概要は水再生センター場内東側外周道路及び沈殿池用のLED照明の新設及び既設ハイポール照明塔の水銀灯投光器及びを撤去するというものでした。

東側外周道路にコンクリート柱7本（投光器28台）設置予定でしたが、掘削するにあたり土壌の調査が必要になる事、更には埋設物の関係にて掘削が出来ない事が判明しました。そこで施設担当者様に代替案を提出して頂き、西側の電気室の屋上に投光器を28台、南側外周道路に15m柱1本・金属ポール2本（投光器6台）設置し、外周道路と沈殿池を照らす内容に変更となりました。

当初の設計より大幅な変更となった為、当社での設計施工となりました。

計画変更に伴い施工内容や仕様が決まるまでに時間がかかり、現場施工期間が5か月から2か月程まで縮まりました。照明器具の納期が厳しく、検査の1週間前に納入できたものの、取付け・試験調整など施工期間の短さに人員を増やして対応しました。

工夫した点は、投光器設置用の架台のサンプルを作成して、仮設置を行い確認と承認を得て製作しました。

また、道路掘削及び建柱作業時に外周道路を部分的に通行止めにする必要があった為、他工事の業者との調整などを早めに工程を決定することによって円滑に施工が出来るようにしました。

既設ハイポール照明塔の水銀灯投光器の撤去においては、ハイポールの昇降装置が故障し、投光器が下がらなくなってしまった為、レンタルしていた高所作業車を10m以上伸びるものと変更して撤去を試みたりと、出来る限り施設側からの要望に応えました。

無事故無災害にて工期内に完工出来たのは、担当監督員様及び施設担当者様、施設関係者様のご協力があったの事だと思っています。誠にありがとうございました。

今回の工事の経験を生かして今後もより一層品質向上、技術向上に努めて参ります。



株式会社横山電気工業

代表取締役 海老塚 博

南本宿消防出張所分電盤等更新工事

完成年月日 令和7年3月19日 契約金額 7,329,080円

本工事は、消防出張所の分電盤及び空調設備の手元開閉器盤と、発電機接続盤の更新を行う工事でした。

工事前に出張所内の注意すべき点を把握し、工程管理と安全管理について特に留意しました。

工程管理は、緊急出動時には事務所が無人になり閉鎖される為、施設管理者と打合せをしながら作業を行いましたが、出動がある場合は即座に外部作業に切替える工夫をして柔軟な対応をするため、常に現場状況を把握することを徹底しました。

安全管理は、消防職員様が常駐している為、細心の注意を払い、工事内容と停電時の影響を説明し、御理解を頂いたうえで、作業区画・安全通路の確保を行い、第三者災害防止に努めました。

緊急出動への配慮として、工事車両や作業場所について日々打合せを実施し、緊急車両の出入りに支障がないよう、車庫を横断せずに迂回ルートを確認しました。また、撤去材の飛散防止対策として、外部に仮置きせずに、その日のうちにすべて持ち帰る運用を実施しました。

品質管理では、作業員との着工前打合せを通じて施工方法や作業手順を事前に確認し、停電日当日の作業時間の短縮を図り、チェックリストを活用して動作確認を確実に実施して品質の確保に努めました。

電灯分電盤の更新は、重要回路等も全停電となり直接人命に関わる為、所轄消防署・消防指令・消防システム業者と綿密な打合せを行い、停電日前に出張所の災害時訓練を兼ね、作業手順書をもとに停電時の既設設備の動作確認、電源切替盤への指令用発電機の接続・運転を行い、問題点を把握・改善して停電作業当日の工事を行いました。

手元開閉器盤の製作に当たっては、動力盤の開閉器容量と手元開閉器盤の開閉器容量が異なっていた為、担当監督員様の了承を頂き、既設空調機メーカーの推奨開閉器容量に合わせて製作・更新しました。

今回の工事が、無事故で竣工できたことは、施設関係者の皆様のご理解、ご協力と担当監督員様のご指導があったのことに感謝しております。

これからも品質向上に向けてより一層の努力をしていきたいと思っております。



カナレイ株式会社

代表取締役 後藤 吉孝

北部第二水再生センター第7系列等電気室空調設備改修工事

完成年月日 令和7年3月18日 契約金額 34,155,000円

本工事は電気室の床置形設備用パッケージエアコンの更新工事であり、工事期間中、電気室内の空調機能や施設都合を考慮した工程管理に注意して取り組みました。

現場では電気室3部屋の各室にペアの空調機が2組ずつ設置されており、各室1組ずつ更新する工程としました。それによって電気室内の電気設備の冷却機能を維持しつつ、発熱源の多い電気室内で作業する作業員の労働環境の改善を実現できました。

また工事対象施設内の別会社様から頂いた、騒音や振動の影響がわからない為判断が難しいという意見に対しても、1組目の工事で状況を体感していただき、影響がなかったことから結果として時間的制約等なく、円滑に作業を進めることができました。

その他にも屋外機置き場が雑草の多い環境だった為、屋外機廻りをネット張としたことや、ドレン排水の屋外放流の設計箇所を地階既設雑排水槽への放流に変更するなど、事前の工事説明を通して施設管理者様のご意向に沿った施工を実施しました。

設計図面に忠実に施工をすることは基本的であり重要なことですが、書面だけでは見つけることができない施設管理者様や近隣施設の要望、施設環境に注視して施工を計画することで、その現場にとって最善の施工を実現できることを、本工事を通して経験することができました。



興和工業株式会社

代表取締役 小堀 段

こども自然公園青少年野外活動センター衛生設備更新工事

完成年月日 令和7年3月18日 契約金額 42,405,000 円

本工事は、こども自然公園内施設の浴室系統の給湯方式をボイラーから給湯器に改修する工事と男女各浴槽の濾過装置の交換工事でした。

工事場所が宿泊施設を兼ねており、浴室設備を停止することが不可であること、また同施設が幼児・児童の利用が多いこと、さらに大きな公園内の一施設であるため、四方よりの侵入が可能であったことから、施工するにあたっては、工程・安全管理の徹底が最重要課題となりました。

まず、工程管理についてですが、浴室設備を停止しなくてもよい作業、屋外作業、屋内作業を事前に細かく洗い出し、適切なネットワーク工程を組みました。その上で、工事中盤からは施設側のご協力により、最小限の浴室停止期間で工事を進めることができたため、工期に余裕をもって完了することができました。

安全管理については、当然のことではありますが、工事エリアの区画、各種掲示、安全通路の確保、資材・廃材の飛散落下防止策を徹底的に講じ、無事故で工事を終えることができました。

そのほかにも、設計書からより最適な浴場システムを再検討し、その方向性が設計者様と合致したため、設計資料等を引き継ぎ、メーカー様との複数回の打合せや施工図の確認のもと、メーカー仕様と横浜市仕様の両基準に沿えるよう施工いたしました。これは、品質の向上につながったと評価しております。

無事、工事を完成することができましたこと、改めて、施設管理者様、協力会社様、担当監督員様をはじめとする関係各所に御礼申し上げます。本当にありがとうございました。



株式会社司工事

代表取締役 清田 真弘

保土ヶ谷小学校ほか1校職員室空調設備更新工事

完成年月日 令和6年12月11日 契約金額 8,204,900円

当社が工事を行うにあたって重要としている事は、「施設関係者」・「発注者」に対し工事内容に満足して頂けるよう、どのような施工・監理をしていくべきかを現場担当者だけではなく、工事部及び工事関係者と共に常日頃から打ち合わせをし、「顧客満足度の向上」・「安全管理の重視」に努めることです。

今回の工事につきましては、以前行った職員室空調機更新工事での経験と反省点を踏まえながら下記の事項に注意し工事を無事完了いたしました。

① 学校管理者とのヒアリングの結果、平日は職員室内に随時先生方がいらっしゃることで、児童の方々がいるため音出し作業が難しく、かつ搬出入時の接触の危険性を加味し、室内の作業は学校運営に極力影響が出ない土日祭日のみの作業工程を作成いたしました。

② 職員室という場所の特性上、学校関係者の方々の立ち会いが必要だったため、工期の短縮、戻り作業がないよう留意しました。

工期の短縮を図るため、生徒の方々との接触のない屋外作業を平日に行いました。

また、戻り作業がないよう作業のやり忘れ、間違いをしないために各工程ごとにチェックリストを用いて随時確認を行いました。

③ 作業時間の短縮、ビスや工具等忘れものがないよう、動線・作業範囲の養生を徹底しました。

また作業範囲を個別化しビニルシートで区画養生を行うことで、清掃範囲の縮小及び清掃時間の短縮に心掛けました。よって、学校業務の妨げや引き渡しを最小限に出来たのではないかと思います。

最後に、学校関係者様、施設利用者様、保全公社担当者様のご協力により、無事に工事を完了できました事を感謝いたします。



株式会社ニッセツ

代表取締役社長 宮下 和利

戸塚地域療育センター空調衛生設備改修工事

完成年月日 令和7年3月3日 契約金額 117,986,000 円

この工事の対象施設は、地域療育センター、地区センター、ケアプラザの複合施設であり、療育センターは通常保育及び診察業務、地区センターは2ヶ月休館、ケアプラザは通常一般利用ありと様々な制限がある中での工事でした。

特に療育センターは、通園時間中は大きな音を出せない、通園送迎バスの時間帯は搬出入を避ける、診察が16時頃まで行われるために診察エリアでの工事は業務移転期間中限定工事とする等、様々な制限がありました。

定められた期間内に定められたエリアの工事を終わらせ、使用可能な状態に切り替える必要があり、作業日程の調整、仮設計画の見直し、資機材の置き場の工夫など、1か月先の工事エリアでの施工と工事後の運用開始を常に考えて協力業者の手配、資材の搬出入管理を徹底しました。

また、現場代理人だけで切り盛りするには限界があると判断し、会社としてバックアップを強化して施工管理を行いました。

施工面に関しては、過去何度も改修工事が行われている施設のため、記録に残っていない設備改修が行われたことも多くあり、特に自動制御設備において、想定外の改修が必要となりました。

そこで、施設保守に入っている業者に協力業者として施工に係ってもらい、複雑化した自動制御設備の中、設置する機器との整合を図り、既設同様に機能するよう施工いたしました。

この改修工事では、3施設に確実に情報提供、共有が必要であったことに加え、同時期に別発注されたエレベーター改修工事や庇改修工事の各業者を交え、工事連絡調整会議を企画実施し、工事における断水や騒音振動等に関する情報共有を図ったことも、工事をスムーズに進める上で非常に重要でした。この連絡調整会議にて周知をしたことにより、トラブルなく無事工事を終えることができました。

非常に難易度の高い工事でしたが、施設関係者様の多大なるご協力をいただいたことが、この工事を無事に終えることのすべてだったと実感しております。

今後もさまざまな改修工事において、施設管理者様とのコミュニケーションをしっかりと、信頼してもらえ、工事管理を行ってまいりたいと思います。



株式会社ヨコレイ

代表取締役 有井 清

長浜ホール吸収冷温水機等更新工事

完成年月日 令和7年1月24日 契約金額 38,126,000 円

本工事は、当該施設から離れた屋外機械室に設置してある吸収冷温水機(冷却塔一体型)及び接続配管の更新と、新たに水質管理装置を設置する工事です。

施工場所は、他設備の配管も近接し、公園の樹木の枝も伸びて落葉が多いなどの制約がありましたが、区画されており第三者への配慮は少ない場所でした。

災害防止の為、近接配管や現場内各所の障害になると思われる個所にセーフティリボンを取付、工事関係者への注意喚起を行い、無事故で工事を完了させる事が出来ました。

冷温水配管の溶接の際は、作業前や作業中も落葉の清掃を行い、作業終了後は水を散水、残火確認を確実にを行うことを徹底し、災害を起こさない取組もいたしました。

工事範囲は、屋外機械室のみでしたが、工事期間中の施設は休館されておりトイレ等は施設の地下トイレを使用させていただきましたので通路及びトイレの全面養生を行い、施設への配慮も徹底致しました。

又、通路入口から第三者が入館しないような取り組みも行いました。

工事期間中に、施設内の冷温水配管内の水を落水をさせない為に途中のバタフライ弁を閉鎖、それ以降の配管を更新し、通水の際は十分に留意しバタフライ弁を操作しました。

試運転後、施設内の各ファンコイルのエア抜きと温度測定を実施し、温水の循環状態を確認しました。

お引渡し時には、暖房運転で以前に比べ格段に暖かさを感じると、施設の方々に喜んで頂けました。施工担当者としてうれしく思える瞬間です。

又、本工事は週休二日制該当工事につき、工事計画、工程も綿密に計画を立て実行し達成することが出来ました。

担当監督員様、施設の方々、ビジネスパートナーの方々、弊社書類作成チームのご協力ご支援を頂き無事に完了致しました。改めて御礼を申し上げます。

今後も今回の経験を活かし品質の向上・技術の向上に努めてまいります。



令和 7 年度版 工事管理のひけつ

編集・発行 公益財団法人横浜市建築保全公社
横浜市中区相生町 3-56-1 KDX 横浜関内ビル
6 階（総務部・技術部）7 階（営繕部）
TEL 045-641-5106 FAX 045-664-7055
<https://www.y-hozen.or.jp>

発 行 日 令和 7 年 11 月 28 日

本文はそれぞれの原稿を元に一部修正等を行っておりますが、その責任は当公社にあります。無断で本書の全部もしくは一部を転載・複写することをご遠慮ください。

