

” 芸術の秋。アタシも芸術しよう。”



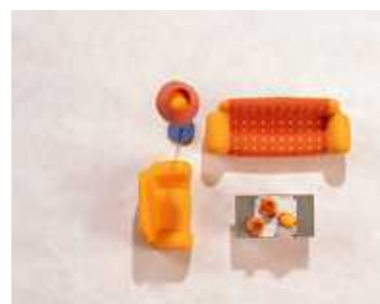
マンションライフ を快適に過ごす



Q & A

Q . ベランダで犬を遊ばせていたら、その鳴き声が「うるさい」と言われてしまいました。管理規約には何も書かれていないのですが。

我が家の犬（小型犬）は、散歩のとき以外は家の中にいるのですが、たまたま洗濯物を干しているとき、犬もベランダに出てしまい子供と一緒に少し騒いでしまいました。



すると下の家から「うるさい」としかられてしまいました。ご迷惑をかけたのですから、階下の方にはお詫びしたのですが、改めて管理規約を読んでみるとベランダに犬を放してはいけないとは書かれておらず、またその他のペット飼育についても細かいルールの記載がありませんでした。飼い主の常識としてなんとなく、そうなのかと思っていましたが、もっと細かい規約を設けたらどうなのでしょうか。

A . ペット飼育可能なマンションが増えてきており、ペットを飼わない人とのトラブルが目立ちます。

ベランダやバルコニーは、その住戸が専用して使用できますが共用部分にあたります。その為、ペット可マンションで特に規定がなくてもベランダで飼育してはいけない事になります。今回の場合は、ベランダで飼育しているわけではありませんが、共用部分と考えれば犬をベランダで遊ばせることは慎んだほうがよいと思います。管理規約にペット飼育のことが細かく書かれていない場合は、理事会の中にペット委員会を立ち上げて、居住者が気持ち良く暮らせる飼育ルールを決めておいたほうが良いでしょう。管理規約に記載する場合は、組合員（所有者）の過半数の同意が必要となります。法的な拘束力はありませんが、規約を改定しなくても飼育ルールとして周知していく方法もあります。

マンション大規模修繕の事なら専門のコンサルティング会社の^{エムディエス}株式会社MDSへご相談下さい。



エムディエス
株式会社 MDS

〒151-0061 東京都渋谷区初台1-37-1

TEL 03-5358-2500

FAX 03-5358-2501

E-mail info@mds-corp.co.jp

URL http://www.mds-corp.co.jp/

マンション大規模修繕を成功させるためのコンサルティング専門誌

ZONE

エムディエス
株式会社 MDS

〒151-0061

東京都渋谷区初台1-37-1 ひかりビル

TEL 03-5358-2500

E-mail info@mds-corp.co.jp

URL http://www.mds-corp.co.jp/

VOL. 2



理事会主導による マンション大規模修繕で、 工事費を10%削減 してみませんか。

こんにちは、マンション大規模修繕の設計コンサルティング会社MDSです。

マンション大規模修繕工事は、必ずどのマンションにおいても将来発生することですが、「良く分からない」「面倒」ということで管理会社や工務会社にお任せにしています。

最近の大規模修繕は、理事会主導によりコンサルティング会社（設計事務所）に修繕計画を依頼するケースが増えてきました。

その理由は、コンサルティング会社が大規模修繕専門の設計事務所であり、建物の調査から、契約、設計、工事監理まで一括して任せることができ、住民説明会や施工会社の選定においてもマンションの利益を守る立場からの確かなアドバイスをしてもらえるからです。

もちろんコンサルティング会社に計画を依頼する費用がかかるわけですが、それ以上に高い大規模修繕の品質を確保しながら、工事費をコストダウンすることができます。

工事費の見積書は複雑であり、マンション管理会社や工務会社にお任せでは、工事費を下げることはできません。

私たちMDSにご依頼頂ければ、大規模修繕工事費用を10%以上削減できます。

自分達のたちの資産は自分達で守る。

そのお役に立つのがMDSです。

代表取締役 山崎 弘（一級建築士）



大規模修繕はどこに依頼すればいい？

非常に専門的な大規模修繕工事を理事会だけで上手く進めていくのは困難な場合があります。建物診断、設計、工事その他全般について、専門家からアドバイスを受けながら進めていくのが一般的です。

アドバイスを受ける専門家として、

- 管理会社
- コンサルタント会社（設計事務所）
- 施工会社

のいずれかに依頼します。

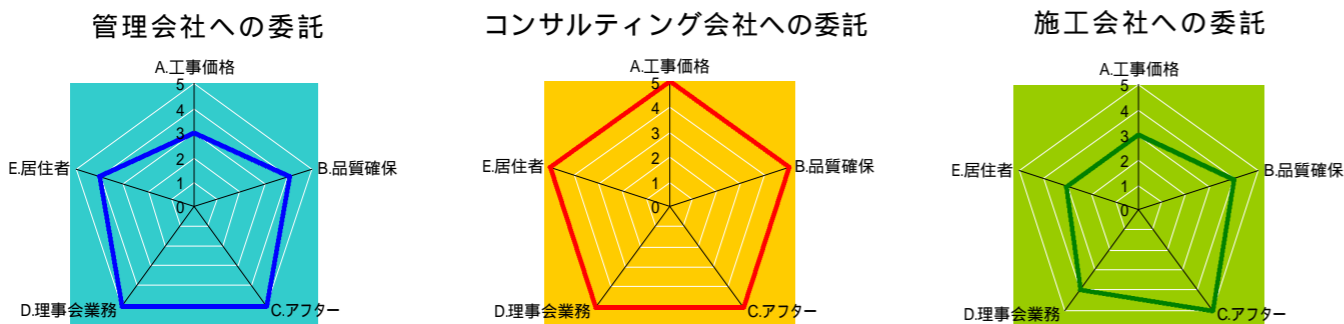
管理会社に依頼する場合は、自分たちのマンションの事を良く知っている、工事後のアフターをお願いしやすいというメリットがあります。

コンサルタント会社（大規模修繕専門の設計事務所）に依頼する場合は、適正な工事価格、工事会社の選択、工事に入ってから設計監理などにおいて、客観的な立場からマンション居住者の利益を守れるというメリットがあります。

は、施工会社をどこか一社に予め決定し、その施工会社に建物診断から設計、工事まで依頼する場合です。信頼できる施工会社を選択できれば、管理会社や設計事務所の場合と違い、責任の所在が明確になるメリットがあります。しかし、工事価格や品質において、客観性や透明性に欠ける場合があります。

と の場合には、紹介や公募により実際に工事をする施工会社を選定することになります。

適正な工事価格で発注できるか、工事品質が保てるか、工事後のアフターフォローが適正に行われるか、理事会業務の手間が省けるか、居住者に対する客観性が確保できるか、の5つの項目について、それぞれの特徴を以下のグラフにまとめてみました。



- 【項目】 A. 適正な工事価格の確保 B. 工事品質の確保 C. 工事後のアフターフォロー
D. 理事会業務の容易度（理事会の手間が省けるか） E. 居住者に対する客観性の確保



How-to 成功させる大規模修繕 NO2

このコーナーでは、大規模修繕工事についてみなさんと一緒に勉強していきます。
第2回目は大規模修繕工事に入る前の建物診断についてまとめてみます。

《建物診断》

マンションの建物診断は、目視調査と各種機械試験により建物の劣化状況を調査していきます。

第1回目の大規模修繕を前提とする場合には、主に外壁、屋上、防水、シール、鉄部塗装、躯体などを調査範囲とします。

第2回目の大規模修繕の場合には、上記のほかに給排水設備や電気設備についても調査範囲を拡げます。

1. 外壁

マンションの外壁は、タイル貼と塗装が一般的な仕上げです。

タイルについては、目視・打診検査により、浮き・はがれ、割れを調査するほか、付着力試験を行います。

また赤外線サーモグラフィにより、建物全体のタイルの浮き状況を調べる場合があります。

塗装については、汚れ、浮き、はがれ、変退色を目視調査するほか、付着力試験を行います。

2. 屋上防水

屋上防水については、主に目視検査により防水の劣化状況を調査します。

3. シール

サッシュ廻りやコンクリート打継の箇所にはシール材を打ちますが、これが劣化すると防水機能が低下し、雨漏りの原因になります。

主に目視調査を行います。シール材の弾性を調べるダンベル物性試験を行う場合もあります。

4. 鉄部塗装

塗装については、目視により錆び、はがれ、浮きがないか調べます。

5. 躯体

目視検査により、建物全体のコンクリートのひび割れを調査するほか、コンクリートの中酸化深さを測定し、建物の耐久性を確認します。



タイル打診検査と塗膜付着力試験



劣化しているアスファルト防水



シールの調査



鉄部のさび・腐食



コンクリートの中酸化試験