

プレビュー Preview セミナー内容予告

『失敗しない為の大規模修繕』 問題解決セミナー & ご相談会

無料

主催・株式会社MDS

セミナー内容

●「マンション大規模修繕の進め方 計画～実施まで」

これまで多くの理事会・管理組合様をサポートしてきているマンション管理会社の社長から大規模修繕工事について、理事会として知っておきたい知識と進め方を話して頂きます。

●「設計・コンサルタント会社（一級建築士）が行う建物調査・計画・設計監理」

コンサルタント会社（設計事務所）が入った場合の建物調査から計画・設計監理までを実例に基づいて、スライドで分かりやすくご説明します。
大規模修繕の流れが理解できるようになります。

●「解決します。大規模修繕の疑問・お悩み」

これまでにMDSに寄せられた理事や修繕委員様の疑問・お悩みの事例を解決し、その場にて皆様のご質問もお受けいたします。
当日は、ご希望の方に個別相談もお受けしております。

セミナーご出席の方に3つの特典付

1 個別出張無料相談

お住まいのマンションなどにおいて、個別に無料相談を承ります。ご希望により理事会や修繕委員会に無料出張いたします。

2 無料建物簡易診断

ご希望によりマンションの無料建物劣化診断をいたします。報告書を作成いたしますので今後の大規模修繕のご参考にしてください。

3 大規模修繕Q&A集

大規模修繕の疑問・お悩みとその回答のまとめ集を差し上げます。理事・修繕委員の皆様にご活用下さい。

マンション大規模修繕の事なら専門の設計・コンサルティング会社の(株)MDSへご相談下さい。



株式会社 MDS

〒151-0061 東京都渋谷区初台1-37-1

Google Yahoo 大規模修繕 MDS 検索

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設計・コンサルティング専門誌

ZONE

株式会社 MDS

〒151-0061

東京都渋谷区初台1-37-1

TEL 03-5358-2500

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

Google Yahoo 大規模修繕 MDS 検索

VOL. 5

最終ご案内

〈無料〉

2/5

土曜

pm1:30~pm3:30

2月5日開催します。
まだ出席のお申込みできます。

『失敗しない為の大規模修繕』
問題解決セミナー & ご相談会

新年明けましておめでとうございます。
年が明け、これから本格的に大規模修繕工事を考えなければならぬ、あるいは数年先だがこれから少しずつ準備をしていこうとお考えの理事・修繕委員様に向けて、『失敗しない為の大規模修繕』問題解決 & ご相談会」を開催いたします。（詳しくは裏面をご覧ください）
当日は、エム・ディ・エスの一級建築士スタッフの他に、客観的な立場から理事会様をサポートしているマンション管理会社の社長も出席され、失敗しない為にはどのように大規模修繕を計画していけばよいか、より具体的なお話しをさせて頂きます。
大規模修繕の時期に理事・修繕委員をご担当される方のご苦労は大変なものがあると存じます。
この機会をお見逃しなく、皆様のご出席をお待ちしております。

■開催日時：2月5日 pm1:30~pm3:30

■会場：中野サンプラザ 7F
東京都中野区中野4-1-1 「中野」駅北口1分

■お申込方法：次のいずれかでお申し込み下さい

- ①別紙にてFAX
- ②お電話 03-5358-2500
- ③メール info@mds-corp.co.jp



■お問い合わせ先：株式会社MDS TEL03-5358-2500 又は メールでお問い合わせ下さい

平均築10年で、一回目の大規模修繕を行っています。

国土省の調査によると大規模修繕は、平均して約10年頃に一回目に工事を実施するのがケースが多いようです。

もちろん、小規模な修繕工事を行いながら20年近く経っても大規模修繕をしていないマンションもありますが、私たちの経験でも10年～12年で最初の大規模修繕をされているようです。

ただ、実際に大規模修繕工事に入るまでには、修繕委員会などの専門委員会の設置、情報収集、建築士（コンサルタント）など専門家の選任、建物調査の実施、修繕計画の作成、理事会での検討、施工業者の選任、総会決議など実際に工事が始まるまで1年以上は準備にかかると考えて下さい。

●「大規模修繕の実施時期」平成15年マンション総合調査 国土交通省より

実施時期	外壁塗装工事		鉄部等塗装工事		屋上防水工事		給水管工事		排水管工事	
	実施率 (%)		実施率 (%)		実施率 (%)		実施率 (%)		実施率 (%)	
	今回	前回	今回	前回	今回	前回	今回	前回	今回	前回
1～2年目	2.8	0.3	3.7	0.6	3.2	0.7	3.2	0.8	3.2	1.1
3～4年目	3.0	0.3	7.0	5.1	3.6	0.3	1.1	0.6	0.8	0.4
5～6年目	2.7	0.9	14.8	17.8	4.5	1.5	2.2	0.4	1.7	0.4
7～8年目	3.4	1.1	6.0	6.3	3.9	2.3	0.6	0.6	0.6	0.7
9～10年目	12.6	14.1	7.8	7.2	10.2	9.7	2.4	1.9	2.0	1.4
11～12年目	10.0	15.8	5.1	5.7	7.7	10.0	0.9	1.3	0.5	0.9
13～14年目	6.1	9.4	3.3	3.7	4.4	7.2	1.1	2.1	0.5	1.1
15～16年目	4.2	4.3	2.6	2.1	4.4	4.7	2.5	2.9	1.2	0.8
17～18年目	1.9	1.0	0.9	0.8	1.9	1.9	0.9	3.9	0.8	1.5
19～20年目	1.3	1.0	0.9	0.6	1.4	1.9	2.4	2.0	1.3	1.1
21～25年目	0.9	0.2	0.7	0.3	0.9	0.7	4.2	2.1	3.1	1.3
26～30年目	0.6	0.1	0.5	0.2	0.4	-	2.2	0.8	1.7	1.0
30年目超	-	-	-	-	-	-	0.2	0.3	0.8	0.3
平均実施時期 (年)	10.8	11.8	8.2	8.3	10.3	12.0	14.2	15.5	14.2	14.7

建築士を活用する22.7%

〈平成21年4月 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 結果報告書より〉

続いて、平成20年に国土交通省で総合調査したマンションの46%超において専門家を活用していると回答し、その内、22.7%で建築士を活用していると答えています。専門家の中では建築士が最も多い比率となっています。

建築士以外の専門家としては、弁護士18.6%、マンション管理士13.1%などとなっています。

専門家を活用している具体的な内容は記されていませんが、建築士の場合は大規模修繕など建物にかかわる依頼と推測されます。

また、大規模修繕において建築士（コンサルタント）を入れるマンションは今後ますます増えていくと思われます。



How-to 成功させる大規模修繕 NO5

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。

今回は、大規模修繕や建物維持管理の為に必ず出てくる塗装工事についてまとめてみます。

《塗装編①》

マンションで塗装の範囲としては、

- 鉄部塗装・・・鉄骨階段や玄関扉及び枠、パイプスペース扉など
- 外壁塗装・・・外壁、ベランダ手摺りの内側壁
- 軒天塗装・・・バルコニー、廊下の天井
- その他・・・上記のほか、タイルの保護塗装やシングル葺き屋根の塗装、樋・バルコニーの隔板

などの範囲において塗装箇所があり、それぞれ塗装材が異なります。

1. 鉄部塗装

鉄部の塗装は大規模修繕時以外にも、一般的には3～4年ごとに実施することが有効だといわれていますので、計画的に塗り替えを実施し、鉄部素材を保護する事が重要です。

また、玄関扉が鉄扉の場合、扉の内側表面は専有部分にあたり、区分所有者がメンテナンスすることが一般的ですが、大規模修繕の場合には内側の塗装も一緒に工事範囲に含めると良いでしょう。

鉄部塗装の工程としては、

①ケレン

サンドペーパーなどで脆弱塗膜（もろい部分）をケレンして除去します。特に錆びている箇所は入念にケレンしていきます。
※「ケレン」とは、いわゆる下地調整で不良箇所の除去や鉄部の錆び落としの事をいいます。ケレン処理をしっかりとしないと塗り替えても早期に塗膜のはがれや浮きが生じてしまいます。

②サビ止め（下塗り）

ケレンの後、サビを防止するための塗料を最初に塗ります。その後の塗り工程を確認するため、なるべく塗料の色を変えるようにします。

③中塗り

サビ止めが充分乾燥したことで、付着物がないことを確認して、仕上げ塗りの1回目（中塗り）を行います。

④上塗り

中塗りの乾燥と付着物がないことを確認して、カスレやダレのないように仕上げ塗り（上塗り）を行います。

塗装工事中は、施工者からの「お知らせ」などにより、施工箇所や使用制限、接触注意などの情報をご確認ください。



●サンドペーパーでケレンしています



●赤い色がサビ止め塗料です



●中塗り塗料を塗ります



●上塗り塗料を塗ります（仕上げ）



●ペンキ塗りたてにご注意下さい