



マンションライフ を快適に過ごす

Q&A

Q. 娘がピアノを習っており、我が家でも購入しようかと思っています。ご近所付き合いもありますので、マンションでピアノを購入するときの注意点を教えてください。

A. マンションでピアノを弾く場合は、思っている以上に音が響きます。ピアノの音だけでなく、自分にとって不快な音は、一度気になり出すと小さな音でも耳がそれを拾ってさらに気になり出す傾向があります。音の問題は大きなトラブルに発展することがありますので、是非、良好な住環境を保つための注意をして下さい。



メーカーで出されている防音ルームや防音壁を設ければ心配ないでしょうが、高額の為そこまでかけることができないのが一般的です。その為音漏れがしないようなサイレント機能が付きピアノや電子ピアノにしたいところです。

それでも、ピアノを弾く方にとってみればヘッドホンなしで自分のピアノの音を聞きながら弾いてみたいものです。その場合には、近隣の方と何時～何時の間というように事前に話しをしておきましょう。また、ピアノを弾くようになってからも顔を合わせる機会があれば挨拶の中でするさくなく確認しておく事が、上手い近所付き合いといえるでしょう。サイレント機能付きのピアノでも、ペダルの音が響く場合があります。フローリングに直に置くのではなく、絨毯など音を吸収する物の上にピアノを設置したほうがよいでしょう。

マンション大規模修繕の事なら専門の一級建築士事務所の株式会社MDSへご相談下さい。



一級建築士事務所 エムディエス
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

一級建築士事務所 エムディエス

株式会社 MDS

〒151-0061

東京都渋谷区初台1-37-1

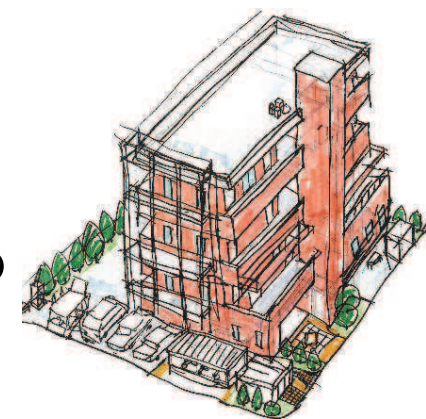
TEL 03-5358-2500

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

Google Yahoo **大規模修繕 MDS** 検索

VOL. 6

『失敗しない為の大規模修繕』セミナー ご来場頂き、 有り難うございます。



こんにちは、マンション大規模修繕の一級建築士事務所MDSです。

かねてよりご案内しておりました『失敗しない為の大規模修繕』セミナーを2月5日に中野サンプラザにて開催いたしました。

当日は、マンション理事の皆様のご参加により会場は満席となり、窮屈な思いをさせてしまったかと反省しております。セミナーが終了した後も個別に「エレベーターを設置するにはどうしたらよいか」「一度建物調査に来てもらえるか」など色々のご質問を頂き、改めて理事の皆様の大規模修繕への思いを感じることができたセミナーでした。

次回のセミナー開催も只今準備中です。決定次第「ZONE」とホームページ上でご案内させていただきます。



大規模修繕に 専門の一級建築士事務所が 必要なメリットをまとめてみます。



How-to 成功させる大規模修繕 NO6

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。

MDSは、マンションの大規模修繕に特化した一級建築士事務所であり、理事会や居住者の皆様と一緒に大規模修繕を成功させるための専門のコンサルタント会社です。

その為、MDSのスタッフは一級建築士はもとより、一級施工管理技士、マンション管理士など多数の資格を持ったスペシャリストです。

建物の資産を守り、修繕積立金を有効に活かすため、大規模修繕の専門の一級建築士事務所に設計コンサルを委託することをお勧めしています。

それでは、なぜ専門の一級建築士事務所が必要となるのでしょうか。そのメリットをまとめてみます。

1 理事会や修繕委員会の相談に乗りながら大規模修繕までの面倒な業務のお手伝いができる。

大規模修繕においては、理事や修繕委員の方が休みの日を使って膨大な労力を強いられます。MDSではこれまでの経験を活かして的確なアドバイスや情報・資料を供給しながら、皆様の労力を減らしながら総会の対応も踏まえて大規模修繕を成功に導くための案内人となります。

2 良質な施工会社の選定ができる。

施工会社を選定する際は、見積金額はもちろんの事、会社の規模、工事実績は重要な要素になります。ただ、そうした数字に表れたものでなく、現場担当者や会社の姿勢、実際に工事をする作業員の質、下請け業者への丸投げがないか、工事後のアフターメンテの対応など総合的に判断して選定しなければなりません。

3 第三者として公平性、客観性が保たれる。

工事は必要最低限でよいと考える人、建物をもっと良くしたい人などマンションにお住まいの方の中でも様々な意見があります。また大規模修繕は大きなお金がからみ、施工会社や工事部門を持っている管理会社では自社で工事をするように押しつけてきたりするケースがあります。また居住者の方からここを使えと言ってくるケースもあります。理事の人の縁故で工事会社を選定したとありもしない疑いをかけられた例もありました。そうした場合、一級建築士が入ることにより専門的な知識と経験の裏付けにより建物にとって一番最適な判断をアドバイスしていくことが可能となります。

4 大規模修繕工事費を安く抑えることができる。

私たちがのような専門の一級建築士事務所を使う事は費用がかかります。しかしながら、施工会社が修繕計画をたてる場合と異なり、無駄な工事費用をかける事なく建物にとって最良の計画を考えます。また施工会社に適正な見積競争をさせることで、(経験値で)最終的に約10%程度のコスト削減することができています。



5 設計監理を通して良質の修繕工事ができる。

工事が設計とおりの品質を保っているか、施工者への安全・工程チェックをおこない、期待されたとおりの良質な工事へと導くことができます。

《塗装編②》

今回は鉄部塗装について書いてみました。鉄部塗装の場合は、塗装の下地処理としてケレンが大切です。

今回は、外壁塗装やバルコニーその他の箇所の塗装についてまとめてみます。

外壁塗装では、1回目の大規模修繕の場合は、基本的に既存の塗膜の上に塗装していきます。2回目3回目の大規模修繕においては、既存の塗膜自体が浮いているなど下地として活かさない場合があるため、「塗膜付着力試験」を行い脆弱な部分については、除去(ケレン)した上で塗装をすることになります。既存塗膜の除去は高圧洗浄や超音波ケレンなど幾つか工法があり、ケレンする箇所に応じて判断していきます。

2. 外壁塗装

大規模修繕では、吹き付けによる塗料の飛散を防ぐ為一般的にはローラーによる作業が一般的です。

外壁塗装の工程としては、

①下地処理

高圧洗浄により塗膜に付着しているチリや汚れを除去します。

②下塗り

下塗り専用の微弾性タイプの塗料を使用して、微細なひび割れ、ピンホールなどを塗りつぶします。

③上塗り(2回)

下塗り材との適合性を確認して仕上げ塗料を選定し、ローラーで上塗りをします。乾燥を確認して2回塗りを行います。

3. 外壁塗装

外壁・バルコニーのほか、廊下の天井、樋、バルコニーの隔板、玄関扉の枠などを塗装していきます。マンションによってはシングル葺きの屋根があったりしますが、そうした箇所も塗り替えることにより耐候性を高めます。また、タイル面においてもタイルの保護や目地の防水性を保護する為に、保護塗料を塗る場合もあります。

塗装工事においては、工事箇所に応じて適正な塗膜が確保されているか膜圧を測定する場合があります。また工事完了後、施工会社は塗装材料の出荷証明書をメーカーから提出してもらうことで、必要な塗料の量が使われることを確認しています。



●塗膜付着力試験



●高圧洗浄



●バルコニー(上塗り1回目)



●外壁タイル 保護塗装



●たて樋 塗装



●シングル葺き屋根 塗装