

# 貴方のマンションにお伺いする 出張セミナー & 建物相談会 をご利用下さい。

成功する  
大規模修繕  
情報の共有

MDSでは定期的にセミナーを開催したり、個別に多くのご相談をお受けしております。ただ、そこで得た情報をマンションに持ち帰ってさらに他の理事の方や組合員の方に上手くお伝えするのはなかなか難しい場合もあるようです。

そこでMDSでは、お住まいのマンションに出張して、理事や組合員の方向けのセミナーや相談会を開催することもあります。会場は、いつも理事会を開催するときのマンション内の共有スペースで充分ですが、適当なスペースがなければ近くの公共の場で開催する事も可能です。

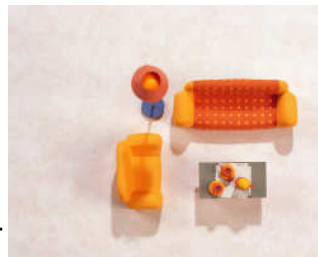
**大規模修繕を成功させる近道は、特定の理事の方だけがご苦労されるのではなく、住んでいる方が共通の認識を持ち、情報を共有する事です。**

普段理事会活動に無関心の組合員の方に対しても、一緒になってマンションの事に関心を持って頂けるような仕組みを考えていきましょう。

MDSのスタッフは、一級建築士やマンション管理士などによる経験豊富な専門家集団ですので、どうぞ活用下さい。

マンションライフを  
快適に過ごす

## Q & A



**Q. 家の玄関の鍵は、ディンプルキーを使用しているのですが、最近抜き差しが悪く引っかかるようになってきました。鍵の開け閉めには大丈夫ですが、良いメンテナンスはありますか。**

**A.** 最近では、玄関の鍵にディンプルキーを採用しているマンションが多いかとおもいます。ご質問のような場合、鍵を軟らかい布で拭いて綺麗にしてあげ、潤滑を良くする専用の粉が売られていますのでそれでメンテナンスをして下さい。スプレー用のものがありますので、一つ管理人室に用意しておくとして居住者で使い回しができて良いでしょう。簡単な代替品としては、鍵のくぼみ（ディンプル）を鉛筆の芯で書くか、芯の粉をまぶしても効果があります。くれぐれも鍵穴や鍵に油性のスプレーを吹きかけないようにして下さい。返って悪くなります。

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. 10

## 『失敗しない為の大規模修繕』セミナー第2回 ●東日本大震災から学ぶマンションの耐震性

# ご来場有り難う 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。

先月に開催いたしました『失敗しない為の大規模修繕』第2回「東日本大震災から学ぶマンションの耐震性」に多数のご来場を頂き、ありがとうございます。

当日は、①東日本大震災における仙台市と首都圏のマンションの被害状況のレポート、②旧耐震の建物の耐震診断、③大規模修繕の進め方、についてお話しさせて頂きました。



大震災後のセミナーということもあり、皆様大変熱心に拝聴下さいました。

また、セミナー後の個別相談会にも多くのマンション理事の方からご相談を頂きました。地震により何らかの被害を受けておられ、今後、補修の進め方あるいは大規模修繕の進め方についてお聞きになられる方、耐震診断の必要性や補助金などのご相談内容が多かったようです。

旧耐震（昭和56年以前）の建物であれば、現在各自治体による補助金制度などがございますので耐震診

断をされる事をお勧めいたしますが、新耐震後の建物の場合は基本的には耐震診断の必要性はありません。今回の地震の被害状況に応じて建物診断またはそれに基づいた補修工事をされればよいと思います。

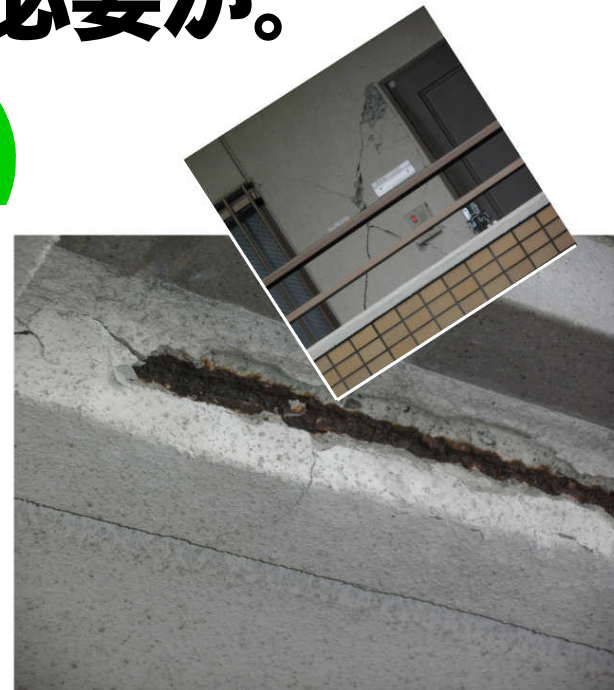
建物診断は、耐震診断と異なり費用もそれほどかかりません。ご心配の方はどうぞ一度ご相談下さい。

一級建築士/マンション管理士 代表取締役 牛嶋 義文

# ●大規模修繕は、必要か。

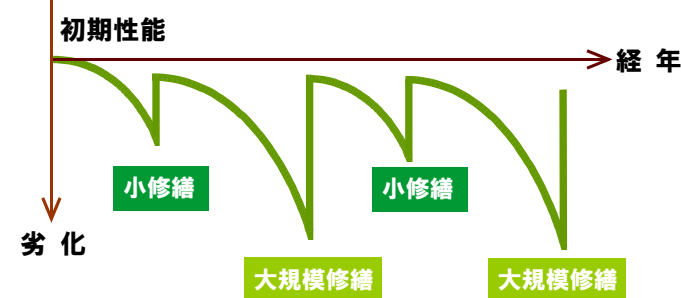
100 コンクリートは  
年は持ちます。

なぜ



●東日本大震災によるせん断破壊(上)  
●経年劣化により雨水の浸入などを原因とする爆裂の状態(下)

## 【建物劣化と修繕の概念図】



## ●建物調査＋ 長期修繕計画の見直し。

現在、MDSではあるマンションの長期修繕計画書の見直し作成業務をしています。

最近、分譲時に修繕積立一時金を徴収するケースもあり、第1回目の大規模修繕では、ほとんどのマンションにおいて修繕積立金が不足することは少ないでしょう。その後、2・3回目の大規模修繕においては、配管や設備の取替・メンテナンスも発生してきますので、第1回目より工事費が多くなる場合があります。それに加えて滞納などもあり、修繕積立金が不足しがちです。工事費も物価に応じて将来は、上がっていきます。

その為、**積立金の有効な活用と将来を見据えた大規模修繕の為に、5年に一度位の目安で、建物調査＋長期修繕計画の見直しをセットでされることをご提案します。**

## マンション居住者の半分は ついですまい 終の棲家と考えている。

国土交通省による平成20年の調査では、マンション居住者の49.9%の人が「永住するつもり」であり「いずれは住み替えるつもりが19.4%とあります。さらに永住意識は増えていく傾向にあります。

物理的劣化の修繕に合わせて機能的劣化の改良を行いながら、マンションで末永く快適に暮らしていくことが大切です。

# How-to 成功させる大規模修繕 NO10

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シーリング工事についてまとめてみます。

## 《防滑性長尺塩ビシート貼り》

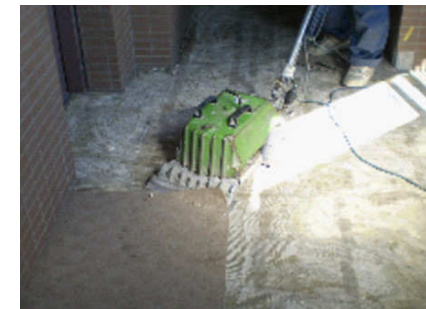
今回は、防水工事の一つでもある共用廊下とバルコニーの防滑性長尺塩ビシート貼りについてです。

「防滑性」とは、表面がごつごつした滑りにくいシートの事です。「長尺」とは、長物寸法のものに対して一般的に長尺という言葉を使います。

防滑性長尺塩ビシートは、共用廊下やベランダなどの床に貼られています。それにより防水、防滑、防音の性能や機能があります。

表面がモルタル仕上げの開放廊下やベランダの場合には、「より良くする」改良工事として新たに設置する場合もあります。

### 【施工方法】



1. 既存シートを剥ぎ取ります。このとき、少し音が出ます。
2. その後、清掃し下地の補修を行います。この時に、水溜り箇所を確認し平滑にモルタルで仕上げます。凹凸があるとシートが新しくなっても水たまりができるので丁寧な仕事が必要です。



3. シート貼り用の接着剤を塗布します。この時、少し接着剤の臭いがします。
4. ローラーで転圧しながら浮き・しわがないように貼っていきます。
5. シートのつなぎ目はシート同士を熱で溶かしながら（溶接させて）融着させます。
6. 手摺り側の溝（側溝）は、ウレタン防水を施します。
7. 壁側の端部をシーリングします。