

『失敗しない為の大規模修繕』

10月30日
日曜日

無料

問題解決セミナー第3回

— 同封のご案内ご参照下さい —

今回のセミナーでは、大規模修繕について誰でも理解できるように、調査～設計～工事～監理までを分かりやすく、詳しくご説明いたします。理事会として何をいつ位からどう準備すればよいのか、設計事務所が入った場合どのように設計監理が行われるのか、実際に工事に入った場合どのように進むのかなど、大規模修繕を行う上で知っておきたい必要な情報をご提供していきたいと思っております。理事会主導で大規模修繕を成功させるためには、皆様がよく大規模修繕を理解されることが大前提となります。一緒に勉強してまいりましょう。

また東京都の耐震診断の義務付けについてもその概要をご説明致します。

ご出席ご希望の方は、同封した参加申込書によるFAX、お電話、メールのいずれかでお申し込み下さい。

皆様のご出席お待ちしております。（複数人でのご出席大歓迎です）



マンションライフを
快適に過ごす

Q&A



Q. 理事のなり手がなく、しかたがなく毎年同じような人が選任されています。どのようにすれば一番良いでしょうか。

A. マンションでは、理事のなり手が無いことが広く問題とされています。毎月休みの日を割いて活動することは、大変な労力になります。役員に報酬を支払うケースもありますがそれだけでは、上手く理事のなり手が集まりません。この点を考慮して今年国交省では、マンションの標準管理規約を改正して理事又は幹事を「マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。」としていたのを単に「組合員のうちから、総会で選任する。」と資格基準を緩和しています。役員を選任で一番良いのは立候補者がいない場合は、輪番制にして全組合員の持ち回りにするのが、今のところベターな方法かと思えます。また役員負担を軽減することも必要です。費用はかかりますが、理事会に管理会社やマンション管理士などの専門家を入れながら情報収集など一定の事をこれらに任せていくなどです。さらに役員業務の内容まとめて、居住者に周知理解をはかりましょう。

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. 12

設計コンサルタントで 最も重要なことは、 「居住者の立場に立つ」 という事です。



こんにちは、株MDSの牛嶋です。

マンション大規模修繕のコンサルタント事務所として仕事をしていますと、私共の事務所にいろんな問合せのメールやTELがあります。

例えば、「大規模修繕をやるんだが、相談する設計コンサルをどうして選んだらよいのか？」また、「おたくでセミナーをやるそうだが、1回出ただけで大規模修繕のことが解るようになるのか？」とか「大規模修繕が終わって半年経つが、その工場の汚れが残っているが、施工者が相手にしてくれない。どうしたら良いのか？」等々です。

これらの方々と話をしたり、メールのやり取りをするなかで、管理組合の方々 genuinely 悩んでいることが推し量れます。また反面、設計コンサルや施工会社がもう少し解り易く、居住者の立場に立った説明や対応をしていたら、これらの意見もずいぶん違ったものになっているんだろうなと思わされます。

私共は、設計コンサルタントを選定するヒアリングに出ることがあります。その時に「御社のアピールポイントはどこですか」と言うような問い掛けを頂きます。

私は、その時にいつもこう言います。

「技術、知識そして経験はもちろん大事です。しかしその上で最も重要なことは居住者の立場に立つということです。マンション大規模修繕は、新築と違い居住者が生活している状況で行う工事です。だからこそ、その説明においても、居住者の皆さんが解る言葉で、また解り易い方法で対応することを私もMDSのスタッフも第一に心がけています。」

こんな設計コンサルタント事務所です。何なりとご相談ください。

また、10月30日（日曜）には、セミナーを開催いたします。お気軽にお声をお掛け下さい。



一級建築士/マンション管理士 代表取締役 牛嶋 義文

● 長期修繕計画書について

長期修繕計画とは、国土交通省によれば、建物等の劣化に対して適時適切に修繕工事等を行うために作成し、①計画期間、②推定修繕工事項目、③修繕周期、④推定修繕工事費、⑤収支計画を含んだもので作成し、これに基づいて⑥修繕積立金の額の算出を行うとあります。（平成20年6月「国土交通省長期修繕ガイドライン」等より）長期修繕計画については、国交省により計画標準様式や作成のガイドラインが発表されています。

多くのマンションでは、新築時に分譲会社から受け取った修繕計画書のまま、これまで特に見直しをされる事がないままになっているのが実際ではないでしょうか。

長期修繕計画は、できれば5年に一度位の割合で建物調査と合わせて見直しをされるのをお勧めします。

MDSでも長期修繕計画書の見直しを依頼されますので、その場合のチェックポイントをまとめてみました。

1. 必要資料の収集

- ・必要資料としては竣工図面、法定点検等の実施状況、主な修繕工事履歴、過去の調査・診断の状況、及び過去の長期修繕計画の見直し状況の確認を行います。
- ・修繕積立金の残高確認及びその他修繕費用となる収入についての確認が必要となります。
- ・共用部分の範囲や専有部分工事の取扱方、修繕積立金の使用方法など、管理規約や組合の方針について確認します。



2. 長期修繕計画のための建物調査

- ・建物調査・診断を実施し、劣化の進行状況を調べ図面や資料だけでは読み取れない問題がないか確かめ長期修繕計画書に反映します。

3. 必要改修項目と改修方法の提案

- ・長期30~40年を目安に改修が必要となる各部位や設備を選びだします。この中から日常メンテナンスで行う工事部分は除き、個別に修繕工事の方法を検討します。

4. 数量算出と工事費見積り

- ・各修繕工事の部位ごとに数量を算出し、工事見積りを作成します。

5. 各部位別修繕周期の設定

- ・修繕工事の部位ごとに修繕の周期を設定します。経過年度により各部位の改修を使い分ける事も考慮します。

6. 大規模修繕周期の設定

- ・種々の工事を多年にわたり行われることは生活環境として良くないことから、工事を一時期に集中させる事が必要と考えます。大規模修繕の周期に合わせて個別部位の周期を調整します。通常は築12年、24年、36年の12年周期で大規模修繕工事を行う場合が多く見受けられます。

長期修繕計画書の見直しには、上記したように建物調査や修繕工事の部位ごとの算出・工事見積りが必要となるため、管理会社や私どものような設計コンサルタントなどの専門家の支援を仰ぐことをお勧めします。

また、現在の修繕積立金が修繕費用に対して不足を生じるようであれば、積立金の改定など組合員への説明と理解が求められますので、この点でも専門家によるアドバイスが必要になります。

MDSでは、こうした長期修繕計画の見直しについてもお相談をお受けしております。

How-to 成功させる大規模修繕 NO12

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、大規模修繕の建築工事の最終編として仮設足場についてまとめてみます。

1. 足場の組立

一般的に大規模修繕においては、足場を組み立てておこないます。

足場とは、高所作業を安全に行うための作業床や通路のことです。作業員の足掛かりとなるだけでなく、危険物の落下防止などの役割も果たします。また、足場を組み立てた後は、工事中のゴミや粉塵などが飛散しないように建物全体を足場の外側からメッシュシートで覆います。

ただ、足場それ自体は、防水や塗装といったように建物そのものを良くする工事ではありません。あくまでも工事をする為に必要となる仮設のものです。

建物の大きさや工事の状況にもよりますが、足場に掛かるコストは大規模修繕全体の工事費のおよそ12%~13%程度掛かります。また、足場やシートが掛かっていると居住者においては風通しが悪く採光も制限されます。その為、足場を組み立てないで大規模修繕ができないかといったご相談もされることがあります。

ゴンドラによる工事

足場を使わない工事の方法としては、ゴンドラやブランコを利用する方法があります。都心の商業ビルなどでは、建物の美観や店舗の出入りを考えてゴンドラにより工事を行う場合があります。

また、1階が店舗や駐車場の出入りがものすごく不便になるなど建物全部に足場を架けずに特定の施工場所では、ゴンドラやブランコを一部併用する場合があります。

さらに、最近では工事費は逆に高くなりますが、ゴンドラのように上下する昇降足場というものもあります。

ゴンドラやブランコだけで工事をする事で、確かに仮設費は削減されるかもしれませんが工事費自体は高くなります。正確な建物調査や施工、工事後の検査の事を考えると一般的なマンションではあまりお勧めすることはできません。まずどのような施工をしたか私ども監理者（設計士）も見ることができません。

2. 足場組立後の建物調査（劣化診断）

足場が組上がってから、目視、触診、打診などにより建物の劣化状態を正確に調べ不具合箇所をマーキングしていきます。施工計画で当初見積った（修繕が必要な）数量と調査後の数量が異なる場合は実数で精算します。その為、工事費の追加が発生することがありますので、予め予算を組んでおき、総会ではこの辺も含めて承認を得ておくようにします。

3. 足場解体前の検査

工事があらかた完了したら、足場解体前に必ず監理者（設計士）などによる工事の検査を行います。足場があるからこそ確認ができ、その後の手直しができるからです。また、この時居住者にも「足場解体前のアンケート」調査を行い、居住者の目からして不具合な箇所があればその補修工事を行います。

4. 足場の解体

足場は建物につないで組み立てていましたので、解体の際、足場つなぎ痕をタッチアップしながら解体していきます。足場が払われることにより、居住者の方は綺麗になったマンションを確認することができるでしょう。



●足場にメッシュシートを取り付けた状態。内側から見るとこんな感じになります。



●ブランコを使用した工事。



●ハンマーで塗装面のモルタル浮きを調査しているところです。



●足場解体前検査にとどまらず、工事中は、日頃施工のチェックや検査をし是正箇所があれば手直しをしていきます。