

マンションライフを  
快適に過ごす

# Q&A



**Q. 最上階に住んでいますが、最近の豪雨で、部屋の天井から壁にかけて雨漏りがありクロスなどが染みてしまいました。屋上か建物の外壁から雨水が浸入したようですが、理事会に言ったところ、部屋内の修繕費は個人負担と言われましたが、本当にそうなのでしょうか。**

**A.** 建物の共用部分でしかも専用使用していない場所、今回で言えば建物の外壁や屋上から漏水している事が原因なら、居住者の個人負担ではなくマンション全体の修繕積立金において修繕すべきものです。また、マンションによっては、共用部について保険に入っており第三者への賠償特約を掛けている事が多いので、その場合は組合でその保険を利用して個人の部屋でも修繕することができるでしょう。さらに、そのマンションが新築後10年以内なら、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により構造躯体や雨水の浸入を防止する部分つまり屋根・屋上や外壁については瑕疵担保責任の範囲に入り、雨漏りの状況においては瑕疵の可能性もあるので、その場合には分譲会社の責任となるでしょう。

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 無料 をご利用下さい。

〈 大規模修繕を成功させるには、みんなで大規模修繕の事を知る事です 〉

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に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しています。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所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

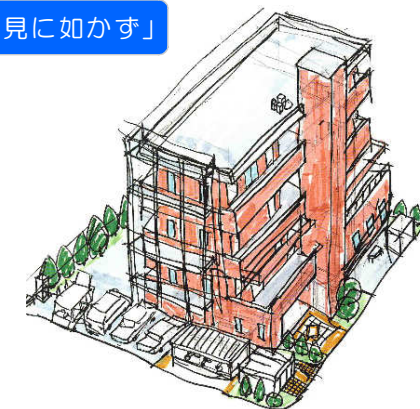
Google Yahoo **大規模修繕 MDS** 検索

VOL. 14

現場見学会を開催

「百聞は一見に如かず」

## MDSが設計監理をする 実際の大規模修繕工事を 皆様に見て頂きました。



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。

5月13日に、『設計事務所が監理する大規模修繕』現場見学会&第5回セミナー

を開催し、実際の工事を皆様に見て頂きました。見学会へは多数のご来場を頂き、ありがとうございます。

当日は、工事現場にてコンクリートの中酸化試験やタイルの付着力試験、コンクリートのひび割れ補修など、大規模修繕工事の際に、実際に行われる調査・試験・工事を見学してもらいました。



目で見て体感  
大規模修繕工事  
見学会

またその後は、近隣の会場に移動して頂き、大規模修繕や設計事務所が行う監理についてセミナーを開催致しました。

丁度、見学会会場周辺でこれから大規模修繕を考えておられるマンションの修繕委員の方のご参加により、大変具体的かつ熱心なご質問もあり、活気溢れる見学会&セミナーとなりました。マンション管理会社や施工会社にお任せにせず、理事会主導で大規模修繕を成功させる為には、まず大規模修繕をよく理解することがその第一歩です。

現場見学会は、3月に多摩市聖蹟桜ヶ丘での開催、そして5月は日野市において開催いたしました。これからも各地で開催しながら、皆様に実際の現場を見て頂ける機会を増やしていきたいと思っております。



一級建築士/マンション管理士  
代表取締役 牛嶋 義文

# ●設計事務所と進める

## マンション大規模修繕 —設計監理方式—

MDSがマンションの理事や修繕委員の方とお話しをさせて頂くとき、共通のご質問に、「どのように大規模修繕を進めれば良いのか具体的に分からない」「どこの工事会社にすれば良いのか分からない」という内容が数多くあります。私たち設計事務所は、そうした不安やお悩みを解決しながら理事や居住者の方の立場に立って大規模修繕を成功に導く水先案内人でもあります。特にMDSでは、一級建築士を初めマンション管理士など大規模修繕に特化した設計・コンサルタント事務所ですので、大規模修繕など建物の事に限らず、理事会・総会などの進め方も一緒にアドバイスしていくことができます。



●MDS主催の勉強会

### 《大規模修繕の進め方》

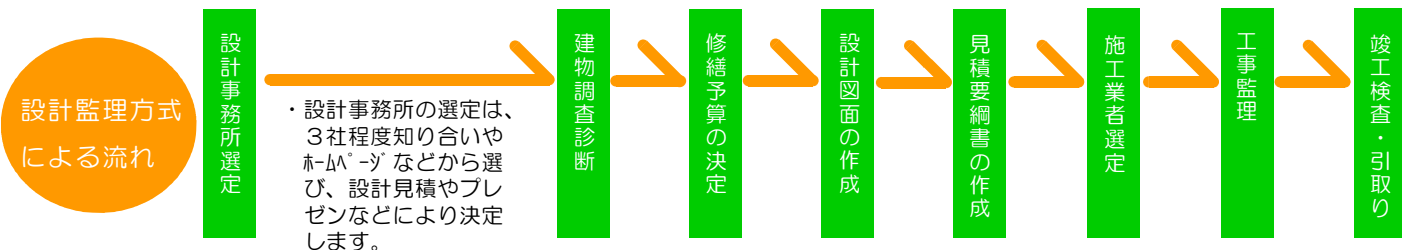
大規模修繕の進め方としては、大きく分けて次の3つのやり方があるとされています。

1. 工事会社の責任施工方式・・・施工会社に調査から大規模修繕工事まで委託する方法
2. マンション管理会社主導方式・・・管理会社に調査から大規模修繕工事まで委託する方法
3. 設計監理方式・・・設計事務所に調査設計・監理を委託し、施工会社を監理する方法

もちろん、それぞれにメリットはあると思いますが、理事会主導で大規模修繕を進めるには設計監理方式が一番優れていると思います。

### 《設計監理方式のメリット》

- (1) 理事会や修繕委員会の相談に答え、大規模修繕の全体の流れを描きながら進めることができます。修繕の技術的なアドバイスはもちろん、理事会・総会の心強い見方となります。
- (2) 設計事務所のアドバイスを元に良質な施工会社の選定ができます。施工会社に競争見積をさせても、元になる共通仕様書などの設計図書がないと各社それぞれの判断で見積をする為、比較検討に困ります。共通仕様書は設計事務所が作成します。
- (3) 設計事務所が入る事により第三者として公平性・客観性が保たれます。施工会社の選定や工事の範囲・内容など理事会や居住者の方でも意見や価値観は様々ですが、常に公平・客観的立場から物事を進めることができます。施工会社に対しても同様の立場から指導ができます。
- (4) 工事費を安く抑えることができます。設計事務所が作成した設計図書に基づいて施工会社数社に見積らせることで、競争原理が働きます。設計監理方式は設計料が余計にかかる方と考えられますが、逆に工事費が安くなりトータルでも他の方式より費用が少なく済みます。
- (5) 設計事務所による工事監理で適正な品質を確保できます。工事中は、設計事務所が入って定例打合せや検査を実施しますので、工事の品質を確保します。



# How-to 成功させる大規模修繕 NO13

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、設計事務所が行う建物調査（劣化診断）についてまとめてみます。

## 《設計事務所が行う建物調査》

### ■調査概要

建物調査については、以前VOL.2で取り上げましたが、今回は特に設計事務所が行う建物調査（劣化診断）です。

私たち大規模修繕の設計事務所が建物調査のご依頼を受けたとき、初めに理事の方や修繕委員の方とヒアリングを行いながら、建物調査の方法をご説明してまいります。また、マンションの図面や修繕の経歴が分かるものを資料としてお見せ頂けると調査がスムーズに進みます。

### ①アンケート調査

調査は、基本的に足場を架けずに行いますので各住戸のバルコニー内などは調査することができない為、事前に 居住者の方に不具合に関するアンケート調査を行います。但し、理事の方など一部住戸については、バルコニー内に入らせて頂きサンプル調査を行います。

### ②目視・指触調査、打診調査、各種性能試験

調査方法は、目視・指触調査を中心に手の届く範囲は適宜打診棒などによる打診を行い、「ひび割れ・浮き・欠損・鉄筋露出」などの劣化状況を確認します。また、各種性能試験—コンクリート中性化試験、タイル・塗膜付着力試験、シーリング材物性試験—を行います。

### ③調査範囲

調査範囲は、一般外壁・バルコニー（一部住戸）・共用廊下・共用階段・ エントランス・屋上など共用部の外装・内装、防水、シーリング、塗装及び外構などが含まれます。また、2回目以降の建物については、別途給排水設備などについてもご依頼があれば調査を行います。

### ④機能評価

これらの調査・試験を踏まえて調査者の判断により機能評価を行います。MDSでは国土交通省大臣官房営繕部監修の仕様書や（社）建築・設備維持保全推進協会

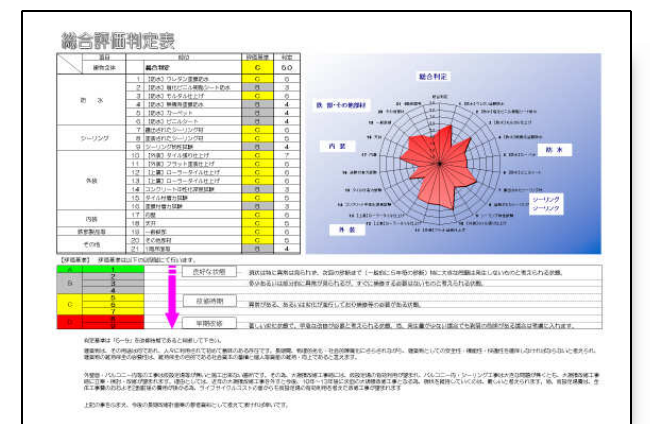
（BELCA）の資料踏まえて、評価を全体で4ランク、細部において9段階にて各部位と総合評価を加えています。

### ⑤建物調査診断報告書

調査・試験及び機能評価を報告書として取りまとめて提出致します。



●ひさし裏の爆裂（鉄筋が錆びると体積が膨張してコンクリート・モルタルを押し出している状態）小さな劣化も見逃しません。



●報告のまとめとして、機能評価書を報告書に添付します。