



娘が独立し、
リフォームを
考えています。

マンションライフ を快適に過ごす

Q & A

Q . 室内のリフォーム工事について注意することがあれば教えてください。

子供が大きくなり、一人暮らしをすることになったので、リフォームを考えています。リフォーム会社さんから、3LDKを2LDKに間取りの変更を提案してもらっています。リフォーム工事について注意することがあれば教えてください。



A . 各住戸内のリフォームについては、まずリフォームできる範囲について注意する必要があります。リフォームの範囲は、専有部分についてはリフォームすることができますが、共用部分についてはリフォームすることができません。

例えば、配線や配管のためにコンクリートの壁や床に新しく穴を開けたり、変更することはできません。注意するところとしては、窓やサッシュ、玄関ドアは各住戸で専用していますが、共用部分にあたるため変更することはできません。玄関ドアの内側表面は専有部分にあたりますが、内側の色を塗り替える場合は理事会に確認してみましょう。

おたずねのリフォーム工事の内容についてですが、上記のように窓やサッシを変更するのなければ間取り変更は、専有部分内であれば問題ありません。フローリングを貼り替える場合は、防音上、管理規約に床材の指定がある場合が多いのでそれを調べて下さい。

リフォーム工事は、管理規約上、理事会に届け出ることになっているマンションがほとんどですから、工事の範囲でご不明な点は事前に理事会と相談して下さい。またリフォームを始めると工事の音が想像以上にマンション全体に響きますので、予め各戸にお知らせし、資材の搬入には、エントランスやエレベーターの養生をしておきましょう。この点はリフォーム会社さんをお願いしておくといでしょう。

マンション大規模修繕の事なら専門のコンサルティング会社の株式会社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コンサルティング専門誌



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. 3

『失敗しない為の大規模修繕』

問題解決セミナー & ご相談会 を開催します。

H23
2/5
土曜日



こんにちは、マンション大規模修繕の設計コンサルティング会社MDSです。

あるマンションの話ですが、理事長が相見積（あいみつもり）をとる事もなく知り合いの建設会社と話を進めて大規模修繕を行おうとしていました。

その後、役員改選があり理事長も変わったところ、前理事長が一人で進めていた事に危機感を抱いた新理事たちは、これまでの事を白紙に戻して、まず客観性、透明性を持たせるためにコンサルティングを入れることにし、大規模修繕を計画からやり直しました。

施工会社の選定にあたっては、客観性・透明性を持たせるために、前理事と話しを進めていた会社、新築時にマンションを施工した会社、管理会社からの推薦による会社、居住者の知り合いの会社などを公募の形式にして、見積金額、実績、プレゼンテーション内容などをもとに理事会において決定することとなりました。

施工会社の決定にあたっては、見積金額が安かった3社に絞り、各社からプレゼンテーションをしてもらう事になりました。その上で提案の内容、現場監督・スタッフの熱意などをもとに理事会の多数決で決まりました。結果コンサルティングを入れて、当初の予定より工事費を安く抑えることができ、客観性・透明性も確保することができました。

このまま前理事長の独断で大規模修繕を進めていたら、コストカットもできず、理事会でしこりを残すところでした。

MDSでは、こうしたマンション大規模修繕の進め方などご相談会も兼ねたセミナーを開催することと致しました。

理事・修繕委員の皆様、お悩みを一緒に解決し大規模修繕を成功させましょう。

代表取締役 山崎 弘（一級建築士）



いざ大規模修繕というとき、 修繕積立金は大丈夫？

大規模修繕工事は、概ね十数年に一度の割合で行います。

マンションの規模や工事内容にもよりますが、一回目の大規模修繕工事で一戸当り50万～100万円程度かかるとも言われています。その為、大規模修繕の時期に工事費に見合う修繕積立金がないと管理組合で借入れをするか、組合員（各住戸）で一時金を出すか、

大規模修繕を先延ばしにするか、まとまった大規模修繕はできないので、最低限の補修工事に限定するか・・・いずれにしてもマンションにとって不本意な選択になってしまいます。分譲時に事業者が作成した長期修繕計画は、マンションを売りやすくするために、修繕積立金の金額設定をなるべく安く抑えようとする傾向があります。

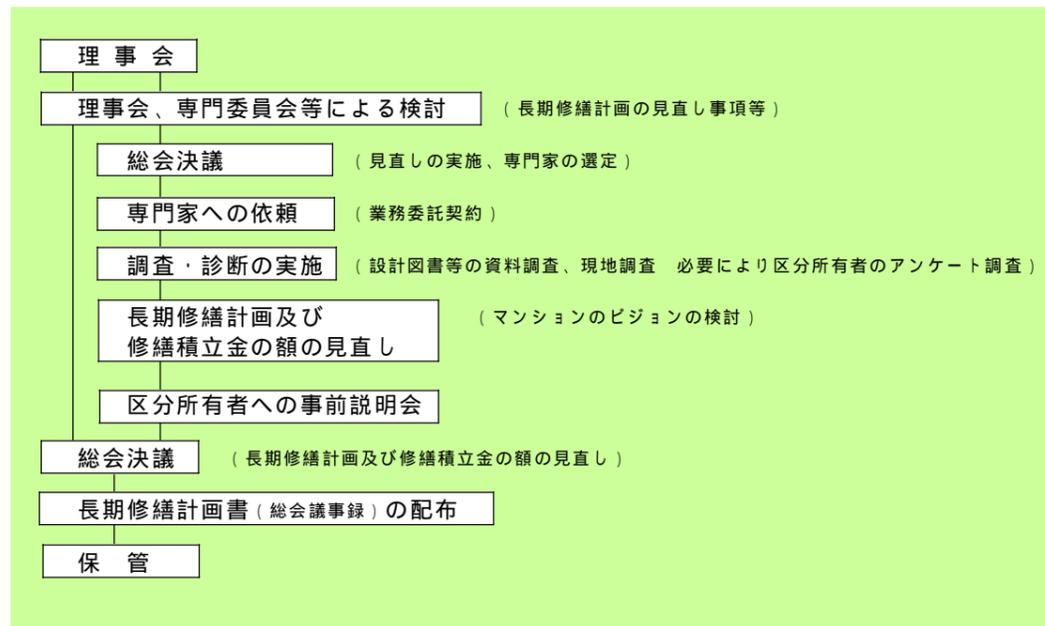
マンションの快適な居住環境を確保するために、国土交通省では、平成20年6月に長期修繕計画に関する標準様式、ガイドラインを作成しました。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseikanri.htm>

ぜひ参考にして頂き、修繕計画及び修繕積立金の見直しをはかってみてはいかがでしょうか。



長期修繕計画の見直し及び修繕積立金の額の設定の手順



(出典 国土交通省「長期修繕計画標準様式 長期修繕計画作成ガイドライン 長期修繕計画作成ガイドラインコメント」より)

How-to 成功させる大規模修繕 NO3

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、外壁タイルに関する修繕工事について2回にわたってまとめてみます。

《外壁タイル編 (その1)》

最近のマンションでは、タイル貼りのマンションが増えてきています。タイル貼りの外壁は、塗装の外壁より耐久性もあり、高級感もありますが、年数が経てば割れたり、浮いたりする箇所がでてきます。これを放置しておくと、タイルが落下する恐れがあり、大規模修繕ではタイルの割れや浮きを調査します。

1. 外壁調査

大規模修繕の計画段階では建物診断をして、タイルの割れ・浮きを調査します。このときは、足場を架けずに手の届く範囲の打診検査や赤外線を使った調査を行います。それらのデータを基に、マンション全体でどのくらい割れや浮きがあるか算出し設計数量とします。

2. 外壁実地調査

工事のための足場を架けた段階で、今度は、建物全体のタイルを目視や打診検査を行い、実際にどのくらいの割れや浮きがあるのか調べます。このとき、設計数量と実際に調査した数量に差異が生じることがあります。この場合、実数精算を行うことが大規模修繕工事では適切なやり方です。

3. タイルの焼き見本

割れたタイルについては、新たにタイルを貼り直します。タイルの種類は各マンションにより異なり、メーカーでも同じタイルをストックしていることはほとんどありません。その為、新たに同じ色のタイルをメーカーに依頼して、まず見本焼きを作ります。この見本焼きタイルを既存のタイルの色と比較し、良ければ工事に必要な枚数を発注することになります。

新たにタイルを焼く場合、極端な言い方をすると1枚焼くのも1000枚焼くのも値段は変わりません。焼き直すこと自体にコストがかかります。

その為、実際の現場では、足りなくなると困るので、必ずタイルを多めに注文しています。そこで

工事が完成した後の余ったタイルを譲り受けて、保管して置くと良いでしょう。後にタイルが数枚割れた場合に、このタイルを使って補修できますが、同じタイルがないとなると似たようなタイルで補修する事になって、意匠(デザイン)上の問題が出てきます。

次号は、タイルの修繕工事の方法についてまとめる予定です。



タイル打診検査



赤外線調査

サーモグラフィにより、タイルが浮いている箇所は赤く(温度が高く)あらわれます。



タイルの見本焼き



割れ・浮きタイルのマーキングと
タイル撤去



色違いのタイルで補修した外壁