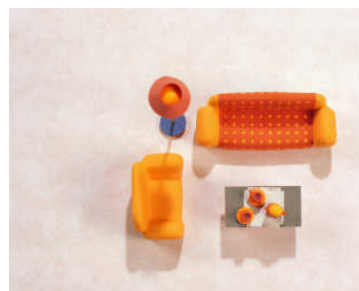


Q&A

マンションライフ を快適に過ごす

Q. 我が家のマンションでは、共用廊下側にそれぞれの住戸専用の門扉（ポーチ）がついています。このスペースに大きな物を置いているお宅があり、汚くして見苦しいのですが、良い解決方法がありますか。

A. 最近では、各住戸に専用の門扉（ポーチ）がついているマンションも多くなりました。この門扉（ポーチ）のスペースは専用使用の共用部分にあたりますのでベランダ同様周囲の方に対するマナーが必要ですね。ただ、実際にどう使えば良いのか意外と難しいところもあり、小さな植木鉢などを置いてオシャレに演出しているお宅もあれば、家の中に仕舞えないような大きな荷物を置いているお宅など様々です。あるマンションでは、管理会社による開放廊下の清掃の際、このポーチも一緒に清掃してもらう事にしました。ただ、「荷物を置いてあるお宅は清掃しません」としたところ、みんなが綺麗に使いたしたという事例があります。あまりにも目を覆うような場合には、管理規約上、ある程度使用方法を制限した記載を加える事を討議する方法もありますが、まずは管理会社や理事会からマナーに対するお知らせで周知してみたら如何でしょうか。



今回の地震につき、個別にマンションにお伺いして

無料 建物相談をお受けしています。

首都圏のマンションでは、今回の地震による構造的な損傷はなかったかものの、クラックやタイルの割れ・剥落、エクスパンションの損傷などは数多く目に致します。

MDSでは、理事会様より、今回の地震による被害の建物調査や耐震診断のご依頼を多くお受けしておりますが、その前に、被害がどの程度か、修繕するにはどうすれば良いかなどご心配の点もたくさんあるかと思えます。どうぞお気軽にご相談下さい。

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. 9

マンションにも、戸建て住宅と同じ 太陽光発電の 補助システムを！



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。東日本大震災から3ヶ月近く経ち、東京では生活物資の不足という話は聞かなくなってきました。ただ建築業界においては依然、メーカーの工場が被災を受けた事や石油価格高騰による影響で、断熱材やベニヤ板など、まだ一部物が入りにくい状況は続いています。

ところで、先日、総理大臣が自然エネルギーの活用として1000万戸の家に太陽光発電を設置するとサミットで声明を発表しました。これは戸建住宅の事だけで言っているのか、マンションなどの集合住宅も含めて考えているのかは分かりませんが、少なくともマンションの屋上には、ソーラーパネルを設置するに十分なスペースがあります。

太陽光発電世界のドイツでは、一軒一軒の家の屋上にソーラーパネルを乗せるというより、メガソーラーといって広大な敷地にソーラーパネルを敷いて発電しています。山間部が多く設置場所が限定される日本では、住宅の屋根や屋上は有効な敷地(?)ということになるでしょう。

マンションでの太陽光発電を考える場合、世帯単位で電線を引くというより、マンション全体(共有)で発電して廊下などの共用灯をまかなう。そして余った電力は電力会社に売ること、区分所有者の負担する管理費を低くすることができると考えます。ただ、太陽光発電の補助金や売電のシステムは世帯単位を前提としており、マンション全体で共有するという事ではまだ整備されていません。国全体で自然エネルギーを考えていくためには、早急にこの点も整備してほしいものだと思います。

6月25日(土)

『失敗しない為の大規模修繕』
セミナー開催

●東日本大震災から学ぶ
マンションの耐震性



一級建築士/マンション管理士
代表取締役 牛嶋 義文

東日本大震災 ●今回の地震による ひび割れ について

前回は首都圏の液状化について報告しましたが、今回は建物のひび割れ（クラック）についての報告を致します。大地震から2カ月経った、5月11日に仙台市内の地震被害の様子の確認に行ってきました。もう既に2カ月経っていたので、被害状況はあまり見られないかもしれないと思って行ったのですが、長引く余震の影響や集中する工事の段取り等の問題もあってか、被害後も手付かずのままの建物が多くありました。



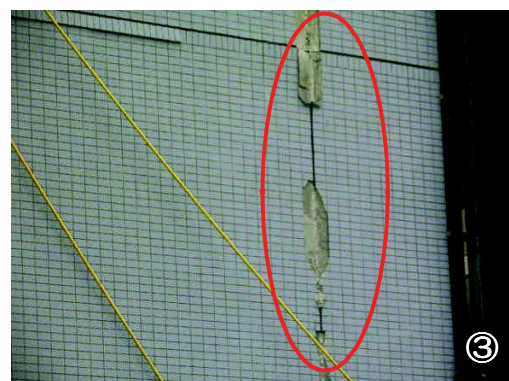
①の写真は仙台市の若林区のマンションです。

開放廊下に面する住戸の壁ですが、玄関ドアと窓の間の方立壁に地震によるせん断応力が働き、せん断クラックの典型というべき、X状のクラックがほぼ各階に発生していました。



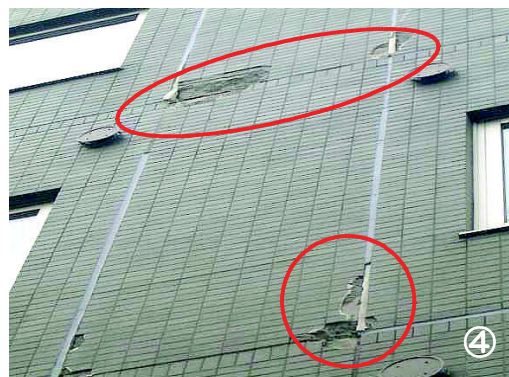
②は仙台市の宮城野区のマンションです。

妻側の外壁の方立壁に①と同様のせん断クラックが発生し、コンクリートが崩落して穴が開いた状態になっていました。恐らく、この状態の改修方法が決定されていないので、取りあえず外壁面にネットを掛けて落下防止の措置だけが施されていました。ちなみに、このマンションは二つ共、1980年代の後半の竣工で、新耐震基準で施工された建物ですが、基準の趣旨である、大地震（震度6強から震度7程度）に対して外壁の損傷等は発生するものの、倒壊等の被害を生じないという、まさしくその趣旨を現わした状態と言えると思います。



③は仙台市宮城野区のマンションです。

外壁の構造スリット目地沿いにタイルが剥離しています。



④は横浜市中区の建物です。

同様に構造スリット目地沿いにタイルが剥離、崩落しています。今回の地震では、地震の震度が大きかったこともあって、この構造スリット目地沿いのタイルがめくれ上がったり、崩落したりしている建物が多く目につきました。当然のことながら、構造スリット部分は壁と柱の縁を切っている部分ですから、コンクリート躯体の動きにタイルの挙動が追いつかず、割れたり剥離したりしています。

①②と同様に③④も新耐震基準の建物ですが、クラックやタイルの剥離といった被害はかなり発生しています。これは東北地方に限らず、首都圏でも多く発生しています。

こういう状況からも、**地震被害の補修にとどまらず、この機会に建物の調査診断と、さらに旧耐震基準の建物は耐震診断を行うことをお勧めします。**現在お住まいのマンションが、これから先も安心して安全に住み続けられるように手を掛けていくことが大切だと思います。

How-to 成功させる大規模修繕 NO9

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。

《シーリング工事編①》

今回は、マンションの防水にとっても大変大切なシーリング工事についてです。コーキングという呼び方もありますが、一般的には同じ事を言います。

シーリングとは、建物の各部分の取り合い箇所でも雨漏りの侵入を防止するものですが、自然条件（日照、排気ガス、風雨など）によって劣化し、大体10年位でその機能が落ちてきます。これが雨漏りの原因にもなりますので、大規模修繕の機会には全面的な取替えを行います。

シーリング材にはいろいろな種類があり、建物の部位（サッシ廻り、タイル目地、金属部など）や使用目的によって使い分けをします。

1. それでは写真を例に、一般的なシーリングの施工方法を見ていきましょう

- ①既存のシールを剥ぎ取り、ブラシなどで溝の清掃を行います。
- ②養生テープ（マスキングテープ）を貼り、シールがはみ出さないようにします。
- ③プライマーを塗布します。プライマーとは下地とシールを密着させるための接着剤と考えて下さい。
- ④新しいシーリング材を充填します。この箇所は、シールの上から塗装するのでポリウレタン系のシーリング材を使用しています。このように、シールの上に塗装するかによっても、材料が変わってきます。
- ⑤ヘラで押さえて仕上げます。シール工事を行った直後は非常に柔らかいので充分乾燥するまで触らないように注意します。
- ⑥養生テープを剥がして終了です。



2. 次にシーリングがどのような箇所で施工するのか代表的な施工例をみてみます。

- ①サッシ・建具廻り 台風や雨の時に一番雨水が廻りやすい箇所ですのでしっかりと施工します。
- ②タイルの打ち継ぎ目地 新築の施工時に各階毎にコンクリートを打ち継いだ時の目地部分です。
- ③手摺りの根本廻り ひび割れが入りやすく、雨水が浸入しやすいところです。
- ④ひび割れ（クラック）補修 ひび割れ箇所から雨水が入らないようコンクリートのひび割れを補修します。

