



NPO 集改ニュース

マンションの「今」と「明日」を考える

発行 特定非営利活動法人
集合住宅改善センター

〒540-0011
大阪市中央区農人橋2-1-10大阪建築会館
電話 06-6943-8383/FAX 06-6943-8382
URL <http://www.shukai.or.jp/>

マンションの修繕か建替えかを考える 11月1日、マンションセミナー&相談会を開催します

NPO集改センターでは11月1日(日)、大阪市立住まい情報センター3階ホールで、「マンションの修繕か建替えかを考える」をテーマに、第6回新時代のマンションセミナーを開催します。将来やってくる分岐点はどこにあるのか。旧耐震と高齢化マンションの実例を紹介し、そこから見えてきた問題点を考えます。併せて、昨年一部改正された「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の影響と問題点を解説します。あわせて相談コーナーも開設し、マンションに関するさまざまな相談にお応えします。入場は無料です。どなたでもお気軽にご参加ください。

平成26年12月に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の一部を改正する法律が施行され、建替えまでのプロセスが以前よりスムーズになりました。しかし、すべてのマンションが建替えを選択できるとは限りません。

高齢化が進んでいるマンション2物件(築40年・築37年)の「修繕案」と「建替え案」の長期修繕計画の実例を紹介し、様々な問題点を提起します。

また、「相談コーナー」では、集改センターの専門家がマンションの修繕や管理、その他お悩みについてのご相談に無料でお応えします。

■日時 2015年11月1日(日) 13時30分～16時

■会場 大阪市立住まい情報センター3階ホール

大阪市北区天神橋6丁目4-20

(地下鉄「天神橋筋六丁目」駅下車 3号出口より連絡)

■お申し込み・問合せ先

NPO法人集合住宅改善センター

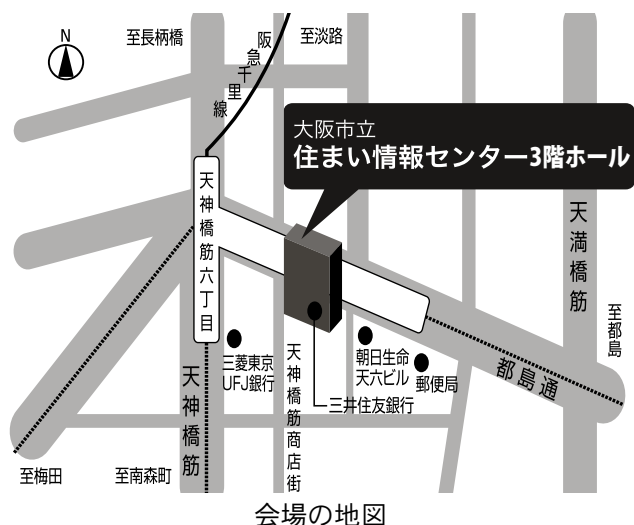
(電話 06-6943-8383)

ホームページからもお申し込みいただけます。

<http://www.shukai.or.jp/>



昨年のマンションセミナー風景



会場の地図

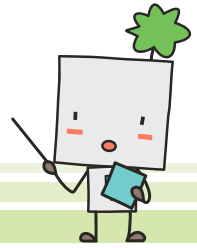
も く じ

「集改塾」レポート2・7
マンション管理士の独り言 7

匠の会会員のPRコーナー3～6
集改センターからのご案内8

「集改塾」レポート

その1「塗装現場における不具合事例」



集改センターでは、大規模修繕工事にたずさわる若手技術者のスキルアップのため、毎月1回「集改塾」を開いています。松山代表理事が塾長となり、毎回さまざまなテーマを取り上げ、塾生とともに問題解決を考えます。いま改修工事の現場ではどのような課題に直面しているのか…集改塾の取り組みをレポートしました。

塗装の不具合はなぜ起こるか

6月の集改塾では、塗料メーカーの技術者を講師に招き、「塗装現場における不具合事例」について説明していただきました。

塗膜のトラブルには、はく離、ちぢみ、ふくれ、白化などがあり、その原因はさまざまです。

冬季の施工では、結露水の影響で塗膜のはく離やちぢみが起こることがあります。寒い時期は、旧塗膜の表面に目に見えないほどの結露が発生することがあり、こうした面に塗装すると塗料が付着しません。その対策としては、塗装前に養生テープなどで確認し、湿度が高い時は塗装を避けたり、風通しを良くすることが必要です。



旧塗膜が原因でちぢみが起こるケースもあります。

旧塗膜がなんらかの原因で成膜できていなかった場合（硬化不足）や、水分・油分などの影響で付着しにくい状態になっているところに溶剤形の塗料を塗ると、旧塗膜がシンナーに溶け、ちぢみが発生することがあります。対策としては、事前にシンナーによる溶解テストやテープテストを実施することです。



内部の旧塗膜（SOP＝合成樹脂調合ペイント）ではく離が起こることもあります。

内部のSOP塗膜は外部と異なり塗膜が劣化しておらず、表面が非常にち密なため、付着性が悪くなることが考えられます。その対策としては、研



第14回集改塾（6月3日、大阪建築会館会議室）
磨紙ずりを入念に行ってから塗装することが必要です。



冬季、乾燥が不十分な状態で降雨があると、塗膜の内部に水分が入り、ふくれが発生することがあります。

対策としては、降雨が予想される場合は塗装を避け、冬季で工期にゆとりがない場合は溶剤系の使用も検討します。



塗り替え塗装を重ねると、塗膜厚が厚くなり（積層塗膜）、また塗膜が経年で劣化して内部から盛り上がり、ふくれ、われ、はく離に至るケースがあります。

対策としては、数回塗り替えが行われている場合や、積層塗膜が厚くてすでに部分的なはがれが生じている場合は、全面はく離を実施します。

塾長からのワンポイントアドバイス

会社が大規模修繕工事を受注してから工事が始まるまで、数か月はあります。この時間を有効に活用することが大切です。管理組合に頼んでテスト施工することもできるはずです。そこで不具合があればメーカーに相談することもできます。全部の作業を工期内にしようとするから無理が生じます。工事前に事前に準備しておく、クレームの発生率や作業効率は全然違います。

日本初！

「平面なのに立体的な防水シート」

3D改質アスファルトルーフィングシートのご提案

1. 防水の保証は10年間です。
2. 既設防水材は非撤去(工事中の漏水も安心)
3. メンテナンスフリーです。(セラミック骨材で塗替は不要です)
4. 重量はシングルの1/2(新築から2回修繕が可能です)
5. コストパフォーマンスに優れ、工期短縮にもなります。
6. 屋根材の飛散はありません(単層の3Dルーフィングです)
7. デザイン性があり景観を損ねません。



No.13



No.15

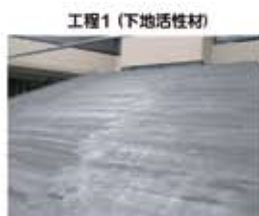


No.24



No.55

施工手順（一例）



工程1 (下地活性材)



工程2 (シート貼)



工程3 (シート固定)



アスファルト系ルーフィングシートで
世界シェアNo.1のイコパル製品

(材料販売のお問い合わせ)

中外商工株式会社

〒550-0004

大阪市西区靱本町1丁目9番15号

TEL: 06-6443-7321 FAX: 06-6443-4666

担当: 鈴鹿 e-mail: suzuka.mikio@chugai-af.co.jp



豊富な実績と高度な技術、 快適な住環境造りに貢献！！



- 35年に及ぶ技術とノウハウ
- マンション20万戸を超える豊富な実績
- ISO・9001 認証取得

専門職種による 総合改修工事

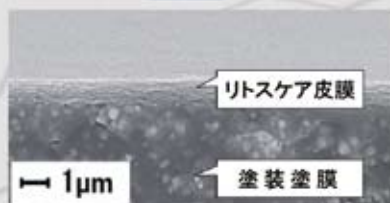


旭技建株式会社

(本社) 〒566-0054 摂津市鳥飼八防1丁目19番4号
TEL (072) 650-6020 (代) FAX (072) 653-6810
URL <http://www.asahi-giken.co.jp>
e-mail: asahigiken@asahi-giken.co.jp

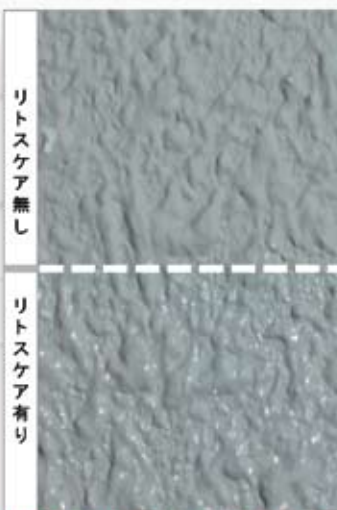
塗装・防水・内装・外構等専門スタッフにより 建物調査・診断・積算いたします。お気軽にご連絡ください。

Lithos-Care リトスケア



簡易施工で、完全無機の透明なバリア層を形成。光触媒のような美観維持効果はもちろん、過激な外部環境から塗装面を保護し、耐候性を大きく向上させる水性の塗装面保護剤です。

超促進マルハイト式耐候性試験／1817時間(屋外20年超に相当)結果



【試験材】3部艶のウレタン系塗装を施したコンクリート片

艶が完全に消え、激しくチョーキング

- ・艶はほぼ初期状態を維持
- ・チョーキング発生無し
- ・比較材として試験実施したフッ素系塗装以上の安定性を確認

■特許出願中

■経済産業省／中小企業庁
H25度ものづくり革新事業採択製品

リトスケアの施工はダイワテックにお任せ下さい。ダイワテックは塗装業からの発進で、現在も塗装のプロが在籍しております。塗装だけでなくお住まいのお悩みを迅速・丁寧に解決致します。まずはダイワテックまでご連絡下さい。



ダイワテック株式会社
マンション・ビルの改修・大規模修繕

〒546-0022 大阪市東住吉区住道矢田8-13-26
TEL 06-6703-0388 FAX 06-6703-0361
URL <http://www.daiwa-tec.co.jp>
E-mail inf@daiwa-tec.co.jp



リクシルの
あっという間の
安全・安心・快適リフォーム

これからも **ずっと** **快適に** 過ごしませんか？

毎日使うものだから、そろそろリニューアルしませんか。
『ずっとこのマンションで楽しく元気に暮らしたい!!』をお手伝い。



玄関ドアの老朽化
気になっていませんか？

玄関ドア
防犯性能・断熱・遮音
万一の地震にも対応。
住まいの顔を見つけてください。

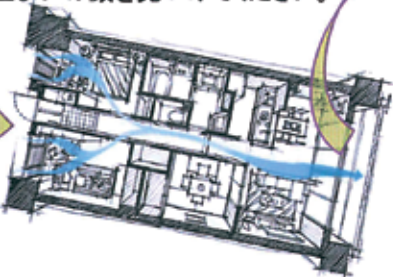
キレイ 安心



ご存知ですか？
窓は交換出来るのです!!

窓
すきま風・騒音・断熱
で困っていませんか？
窓を取り替えて
冬の窓面の冷え冷え感を
減らし、快適な室内環境に。

省エネ 快適



株式会社LIXILリニューアル 関西支店
〒532-0011
大阪市淀川区西中島3-10-11 LIXIL 新大阪ビル7F
TEL:06-6306-6134
FAX:06-6390-5255

塗料でマンションの価値をまもる。

資産価値を維持するためには、“居心地の良さ”が大切です。



**マンションの
価値を高める
良いサイクル**

——いつまでも新築気分——

外観、躯体、資産価値を、
しっかりとまもる塗料があります。

【超低汚染】【優れた耐久性】
マンション・集合住宅の塗り替え用塗料

スーパーオーデフレッシュSi



日本ペイント

お客さま
センター

☎03-3740-1120 (東京)
☎06-6455-9113 (大阪)

<http://www.nipponpaint.co.jp>



私たちTOHO株式会社は、マンション大規模修繕工事の専門会社。マンションを建て替えずに、50年100年と、ずっと住み続けていくための修繕・改修を提案し、全国の建物の長寿命化をはかっています。

TOHO株式会社は、品質および環境マネジメントの国際規格である「ISO9001」「ISO14001」の認証を取得し、企業活動を推進しています。

<http://www.toho-cp.co.jp>

TOHO株式会社 〒103-0012 東京都中央区日本橋堀留町2-8-4 TEL.03-6892-7510(代) FAX.03-6892-7520 E-mail Toho@toho-cp.co.jp

大規模修繕工事関連保険は！

当社の事業精神

JRM Risk Consultant
日本リスクマネジメント
にお任せください！

リスクマネジメントサービス

- ・ 企業が継続事業体(Going Concern)として安定して事業を継続発展させてゆくためには、これを脅かす種々のリスクによる事故発生の防止や、発生する損害の軽減に努めると共に、万一の事故による経済的負担への備えが必要です。
- ・ 保険制度は、事故に対する善後策として中心的な役割を果たしています。
- ・ 当社では企業を取り巻くリスクを洗い出し、総合的に分析した上で、もっとも合理的な保険プログラムをご提案いたします。



協賛: **富士火災**
Member of AIG

- ☆60ヶ月メンテナンス付組立保険
- ☆大規模修繕工事中の移動車両賠償責任保険
- ☆足場侵入時 火災盗難保険
- ☆管理組合向け 検査時 傷害保険
- ☆大規模修繕瑕疵保険
- ☆第三者賠償責任保険

株式会社総合保険代理店 日本リスクマネジメント

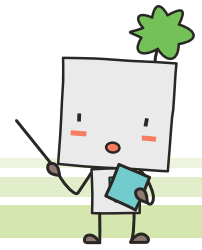
〒563-0025 大阪府池田市城南2-2-1-302

TEL072-751-8109 Fax072-751-8209

E-mail: jrm@iaa-g.jp URL <http://iaa-g.jp>

「集改塾」レポート

その2「外壁タイルの補修と施工管理」



外壁タイルの補修は、現場監督にとって大変難しい工事の1つです。

タイルの浮きは目視ではほとんど分かりません。足場を組んで打診棒でタイル面を叩いてみると、築年数の浅いマンションでも想定した数量以上に浮きが発生していることがあります。

こうしたケースでは、新築時の外壁タイルの施工になんらかの問題があったと考えられます。外壁タイルの落下は大変危険で、補修工事についても、作業員まかせではなく、十分な配慮が求められます。

例えば、作業の途中で応援が入り、メンバーが変わると、往々にして問題が起こります。また、作業の「慣れ」から集中力を欠くと、施工の不具合の原因になります。さらに夏場など、劣悪な環境下で作業を行うと職人の技量を十分発揮することはできません。

現場監督は常々こうしたことにも注意しておかなければなりません。どの現場でも必ず施工要領書を作り、現場に合った形に見直し、施工中・施工後の確認を行う必要があります。



外壁タイルの浮きは目視では分かりにくいから厄介



第16回集改塾（8月5日、大阪建築会館会議室）

マンション管理士の独り言

震災と津波で壊滅状態となった福島県女川町が、住民による復興計画第一号を完成させたそうです。他では住民による復興計画は遅々として進まないところが多いと報道されています。

なぜ、女川町が出来たのか？「還暦以上は口出すな！」と、若者中心で復興計画を進めた結果と言われています。若者が還暦以上を排除したのではありません。還暦以上の方々が、若者に将来をゆだねて、進めたのです。（若者が戻ってこない町、町の再興はありえない！）

管理組合の運営で、最近感じるがあります。今、マンションでは高度成長期に活躍してきた団塊世代以上の高齢者がお元気です。元気のあまり、総会で理事会を批判する、自己主張や持論を声高

に発言する。専門委員会に参加して自己主張を押し通す。

若い世代が、このような場面を見て、どう感じるでしょうか。管理組合の役員にはなりたくない！と考え、“仕事が忙しい”などと理由をつけて、管理組合の活動に係わりたくないとの思いから無関心派を装います。

高齢者の方をお願いしたい！豊富な人生経験と知識を管理組合活動に役立ててください。しかし他の意見にも耳を傾け、取り入れる姿勢をお持ちください。特に、若手の組合員の参加意欲を引き出してください。マンションの将来の繁栄は、これから長く生活する若手の意見が反映されるべきと考える今日この頃です。（枝）

第131回スキルアップセミナーより 「ひび割れの原因と耐震性能について」

新保 勝浩（構造設計一級建築士）

コンクリートのひび割れには様々な原因があります。
①材料と調合、②施工不良、③構造（荷重）、④環境条件一などが主なひび割れの原因となります。

ひび割れの診断と補修は「コンクリートかぶり厚・塩化物量、中性化、鉄筋」と「ひび割れ幅・長さ」や「進行性」の調査を行い、補修要否の判定及び補修の目的と意味を明確にします。補修方法は「エポキシ樹脂注入工法」など、ひび割れの程度に応じて適正に実施する必要があります。

ひび割れ対策は、耐震性能を保持する上でも大切です。詳細な調査・診断に基づいて、適正な補強・補修を行えば、構造性能に関わるリスクは、大幅に低減できると考えられます。



スキルアップセミナーの予定

月日	部門	講師 / 進行	内 容
No.132 10 / 7	管理 運営	九鬼 正光 弁護士	「九鬼弁護士のプロログから / ここが聞きたい」 マンションに関する法律、管理組合の運営、瑕疵問題・・・マンション管理では様々な問題が起こっています。法律のみならず管理組合の運営にも携わっておられる九鬼弁護士を囲んで全員参加型の会議を行います。
No.133 11 / 4	設計 監理	中野 友也 電気技術士	「改修工事における電気設備のリニューアル提案と危険回避」 高齢化マンションの電気設備の提案・新規入居を考えたマンション改修・設備導入にあたり事前対応。事前に各作業工程における予測・改修現場での電気設備の危険箇所・電気設備との賢い付き合い方。
No.134 12 / 2	管理 運営	枝 俊男 マンション管理士	「防災マニュアルの作成」 巨大地震の予告等で、マンション防災に関する意識が高まっております。関係省庁、市町村も防災組織作りや防災マンション認定制度導入。防災活動の核となる「マンション防災マニュアル」を考え、作成方法を検証します。
No.135 2 / 3	管理 運営	木村 長敏 マンション管理士	「マンション標準管理規約の改正点とその問題点」 平成 25 年 8 月末（予定）に国交省から発表された標準管理規約の主な改正点の概略とその問題点について解説及び問題提起について皆様と一緒に探ってみたいと思います。
No.137 3 / 2	設計 監理	松山 功 一級建築士	「マンション再生&長寿命化」 マンションにおける二つ（物・者）の老いについて、みなさんと考えてみたいと思います。

***** 集改センターの概要 *****

NPO 法人集合住宅改善センター（略称・集改センター）は、建物の大規模修繕・改修工事などのハード面、及び日頃の管理組合運営に関するソフト面の両面から、マンションにお住まいの方々を支援する専門家の集団です。

■代表理事 松山 功（一級建築士）

■会員

一級建築士・マンション管理士・弁護士など 75 名

■NPO法人認証

平成 15 年 1 月 31 日（認証番号 府活第 2-290 号）

■一級建築士事務所登録の年月日

平成 18 年 12 月 1 日

一級建築士事務所番号 大阪府知事登録 ロ - 第 22027 号

***** 入会のご案内 *****

■正会員

マンション購入を考えている方、マンション管理組合役員あるいは区分所有者、マンション管理士などマンション関連資格所有者などの個人が対象です。広報紙『集改ニュース』をお届けし、お得なマンション情報やセミナー等をご案内します。

・入会金 6000 円 会費 1500 円 / 月

■顧問契約会員

マンション管理組合が対象です。マンション管理士や建築士等の専門家が顧問に就任し、管理組合をサポートします。『集改ニュース』を全戸分送付、セミナー等にご優待、その他オプションで広報チラシ作成、HP 作成等議事録テープ起こし等のご相談もお受けします。

・入会金、会費等はマンションの戸数によって異なります。
本部事務局（06-6943-8383）へお問い合わせください。