

ネットでサポート! マンション管理お役だちマガジン

[サイバーホーム]

CYBERHOME

2011 DEC Vol.7

07

特集

マンション修繕って...
どんなこととするの?!

管理組合役員登録制度がスタート!!

今回の逸品

『絹フロマージュ』



2011 DEC VOL.7

07

C O N T E N T S

特集

マンション修繕って… どんなことするの？

3

[インタビュー] 神奈川県川崎市のマンション
修繕委員長：山崎さま
副理事長：和島さま

管理組合役員登録制度がスタート!!

8

今回の逸品

『絹フロマージュ』

9

マンション管理会社セミナー

10

マンション修繕って…どんなことするの？



マンションという大切な資産を守るために行う大規模修繕工事。
実際どのような工事が行われるのかご存知ですか？
今号では、外壁修繕工事にスポットを当てて、実際に行われている工事内容をご紹介します。

特集 マンション修繕って… どんなことするの？

テーマ：大規模修繕工事で行う外壁改修工事について

1 大規模 修繕工事について

マンションの大規模修繕工事と言われて、どんな場面をイメージされますか？

大規模修繕工事を体験したことのある方は具体的なイメージを持てるかもしれませんが、多くの方はマンションの周囲に足場が掛かっている風景ぐらいで、具体的にどんな工事が行われるかまではわからないのではないのでしょうか。

大規模修繕工事は一般的に10～12年に一度の周期で、どのマンションでも必ず計画的に行なわれる大掛りな工事で、皆様が毎月納めている修繕積立金から多額の費用を捻出することとなります。

また、大規模修繕工事は新築工事とは異なり、居住者が普段の生活を営みながらの施工となるため、工事期間中は全ての居住者に影響を与えることとなります。

大規模修繕工事を円滑に進めるためには、より多くの居住者に関

心をもってもらい、どのような工事が行なわれるのか、一人一人が知っておくことがとても大切です。そのためには、事前に管理組合から居住者へ情報を発信し、意識付けするなど、工事への理解と協力を得る働きかけが必要となります。

そこで今回は、大規模修繕工事として行なわれる外壁改修に焦点を当てて、具体的な工事内容をご紹介します。

2 外壁改修の 必要性

建物は経年と共に劣化していきます、放置しておくとも劣化の進行も早くなります。

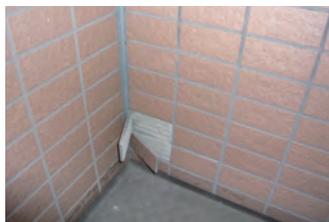
外壁部分の代表的な劣化は、ひび割れや塗膜の剥離、爆裂[※]、タイルの浮き・剥落といった現象が挙げられます。(写真No.1～3)これらの劣化はマンションの美観を損ねるだけでなく、放置しておくとも劣化が進行していくため、いざ直そうとすると簡単な修繕では済まず、予想以上に多額の費用が必



写真No.1 塗膜剥離：既存塗膜が剥離している



写真No.2 爆裂：上げ裏部分のコンクリートが欠損している



写真No.3 タイルの剥落：ひび割れを伴ってタイルが剥離している

要となりますので、マンションという大切な資産を守るためにも、長期修繕計画に基づいた客観的な修繕工事が必要不可欠です。

※躯体内の鉄筋が、ひび割れからの雨水浸入などにより錆付いて膨張し、周囲のコンクリートを押し出す現象

3 外壁改修の 具体的な 工事内容

では、具体的に外壁改修工事ではどのようなことが行われるのか、一般的な流れをご紹介します。

1 事前の調査診断

外壁改修工事に向けた第一歩は、調査診断を行なうことです。この調査診断の結果を踏まえて外壁改修工事の具体的な施工仕様を検討することになります。

一般的に外壁面の種類にはタイル面と塗装面とがあります。タイル面では、タイルのひび割れや浮き、剥落の状況を目視や打診により調査(写真No.4)を行ないます。

塗装面では、ひび割れや浮きの状況を始め、塗膜の剥離や爆裂を目視や打診により調査を行ないます。また、機械を用いた既存塗膜の付着力強度を確認する試験(写真No.5)を行ない、既存の塗膜の上



写真No.7 調査：タイル面の劣化をマーキングしている



写真No.6 洗浄：タイル面の薬品洗浄作業



写真No.5 事前調査：既存塗膜の付着力強度試験を行っている



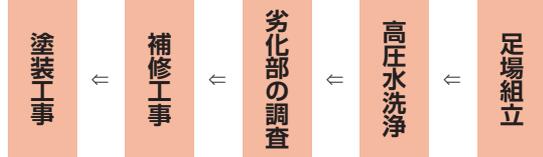
写真No.4 事前調査：打検棒でタイルの浮きを調査している

2 着工後

に新たな塗装が行なえるか（塗り重ねることができるのか）について確認します。

外壁改修工事が始まった際に行なわれる工事内容について、タイル面と塗装面を分けてご紹介いたします。

〈外壁改修工事の大まかな流れ〉



〜タイル面〜

洗浄
タイル張りのマンションでは、高圧水洗浄の他に弱酸性薬剤によりタイルの洗浄(写真No.6)を行なう場合があります。この場合、使用する薬剤によってはタイル表面に焼けが生じる可能性もあるの

で、事前に試験施工を行なうことをお勧めします。

■劣化部の調査

タイルのひび割れや欠損・浮きを確認し、マーキングを行い補修箇所を確定します。(写真No.7)

■補修工事

タイルの補修方法は、新しいタイルの「張替え」とエポキシ樹脂の注入などによる「再接着」に分けることができます。

ひび割れているタイルや、タイル自体が浮いている場合は、該当部分のタイルを撤去し張替えまします。また、タイル下地のモルタル層とコンクリート躯体層との間で浮きが生じている場合は、エポキシ樹脂とステンレスピンによる再接着処理(写真No.8)を採用することが一般的です。

なお、タイルの張替えにあたっては、既存のタイルの在庫が十分に確保されていない場合が多いので、既存のタイルに色や質感等が類似したタイルを新たに焼成する必要があります。

〜塗装面〜

■洗浄

高圧水洗浄を行い、既存塗膜の洗浄作業や脆弱部の剥離作業を行います。一般的には水道水程度の水温で洗浄を行なっていますが(写真No.9)、最近では、洗浄や剥



写真No.11 補修：塗装面のひび割れにUカット処理をしている



写真No.10 補修：塗装面のひび割れに低圧注入をしている



写真No.9 洗浄：塗装面の高圧水洗浄作業



写真No.8 補修：タイル面のエポキシ樹脂注入作業

離効果を高めるために70〜80℃程度の温水で洗浄を行なう場合もあります。

■劣化部の調査

ひび割れや欠損・浮きを確認しマーキングを行い躯体補修箇所を確定します。

■補修工事

ひび割れや、欠損、浮き、爆裂等の諸劣化に対して、適切な補修を行います。ここでは、ひび割れの一般的な補修方法をご紹介します。

ひび割れの補修方法は、ひび割れの大きさや発生箇所、発生要因や性質により適切な補修方法を選択します。一般的にひび割れの幅が0・3mm未満の微細なものは、ポリマーセメントペーストを擦り込む処理を行います。0・3mm以上の場合は、低粘度のエポキシ樹脂を低圧カートリッジによりひび割れ内部に注入する「低圧注入処理(写真No.10)」を行います。挙動性があり内部への雨水等の浸入の恐れのある場合は、ひび割れに沿ってディスクサンダーでU字型にカットし(写真No.11)、シーリング材を充填したうえで、ポリマーセメントモルタルを塗り込み周辺になじませる処理(Uカットシーリング処理)を行います。

■塗装工事

外壁等の仕上塗材は、主材と呼

特集 マンション修繕って… どんなことするの？

ばれる基層部の上に、トップコート(仕上材)を塗り重ねる「複層塗材」と、主材だけで仕上げる「単層塗材」とに分けることができます。最近では、塗装面のパターンが豊富、色彩や光沢の自由度などの観点から、複層塗材を採用する場合があります。

トップコートは樹脂の成分により「アクリル系」「ウレタン系」「シリコン系」「フッ素系」などの種類がありますが、この中で耐候性が最も高いのがフッ素系となります。また、それぞれに溶剤系と水性があり、マンションの外壁改修工事では人が住みながらの工事となるので、臭気や環境を配慮して、水性か弱溶剤系の材料が多く採用されています。

以上が、外壁改修工事の一般的な工事内容となります。

外壁改修工事を行うまでには、多くのことについて検討し、居住者への周知・合意が必要です。まだ先のことから考えず、今から大規模修繕工事について考えてみる良い機会となればと思います。

FNJの修繕履歴システムを活用しよう！

こんなに便利！マンション専用ホームページを利用したFNJの修繕履歴システム

外壁改修工事を含む大規模修繕工事は一度行えば終わりというものではなく、建物を維持していく上で、一定の周期で計画的に行わなければならないものです。

大規模修繕工事の工事記録はもちろんのこと、長期修繕計画に基づいて行なわれる、その他の計画修繕の履歴といった情報は、マンションの弱点や不具合の傾向、施工不良などを探す手がかりになり、次に行なわれる修繕工事の修繕設計や修繕時期を検討する上で重要な資料となります。

しかし、これらの記録は、きち

んと整理して保管されているケースが少ないのが現実のようです。ファミリーネット・ジャパンでは、インターネット(マンション専用のホームページ)を通じて、以下のような修繕履歴システムのサービスを無償でご提供しております。内容をご確認いただき、これを機会により多くの管理組合様にご利用いただきたいと思います。

- ・ 共用部や専有部の修繕履歴を簡単に登録
- ・ 過去の修繕履歴を簡単に閲覧！
- ・ 長期修繕計画と連動した修繕履歴管理も可能
- ・ 図面のデータ管理も可能

修繕履歴システムのお問い合わせはこちら

kumiai-support@cyberhome.ne.jp

① 共用部分の修繕履歴画面



② 図面データ管理画面



③ 長期修繕計画の実績画面





委員長(右)と副理事長(左)

神奈川県川崎市のマンション(600戸)

修繕委員長 : 山崎さま(長)
副理事長 : 和島さま(副)

築4年目に修繕委員会を設立、現在1年が経過。マンションの維持管理に関して積極的に取り組んでいる修繕委員会委員長の山崎様と管理組合副理事長の和島様にお話を伺いました。

(長・山崎委員長、副・和島副理事長、
F・ファミリーネット・ジャパン)

F: 修繕委員会が設立された経緯を教えてください。

長: 私は第2期の理事会で会計を担当しましたが、当初は修繕委員会というものに関心もなく、知識もありませんでした。ある時その第3期の理事から修繕委員会を立ち上げませんか?と相談されたのが設立のきっかけです。

第3期の理事会では、今の修繕積立金で1回目の大規模修繕工事が予定通り実施できるのか?早い段階から大規模修繕工事に対して取り組むべきでないか?修繕委員会が必要ではないか?という話になり、まずは理事を経験したメンバーで修繕委員会を立ち上げようということ、私を含め第2期で理事を務めた2人と、第3期の理事2人の計4名でスタートさせました。

F: 修繕委員は何名いらっしゃいますか?

長: 現在委員は7名います。居住者に修繕委員の募集を行

なったところ、1名立候補してくれた方が加わりました。また、理事会からも2名委員会のメンバーとして構成するように会則を定めています。

F: なぜ、理事の方を修繕委員と兼務するようになったのですか?

長: 連絡体制の強化を図りたかったからです。委員会で検討したことを理事会へ報告するのは書面でもできますが、書面では表せない部分を理事会へ伝えるためにも理事の方に直接検討の場へ参加してもらい、一緒に考えた答えを理事会へ伝えてもらうのが一番だと考えたからです。また、修繕工事はお金の掛かる話なので、会計担当理事にも出席してもらう方が効率がよいと考えました。

副: 私は副理事長として委員会と理事会へ出席して、委員会の内容を理事会へ報告していますが、書面では伝えきれない修繕委員の熱意を強く感じています。その分、委員会で検討された結果は理事会へ正しく伝わるよう配慮しています。理事会では修繕委員会から出された報告は尊重して扱われています。

F: 修繕委員は、専門知識を持った人が多いですか?

長: 専門的な知識を持っている方が1人、宅建やマンション

管理士の資格を持っている人はおりますが、実務レベルでの知識を持っている人はいません。管理会社やいろいろな団体が開催しているマンションセミナー等に参加して勉強しているといった感じです。

Q: これまでの修繕委員会の取り組みを教えてください。

A: 大規模修繕工事まで、まずは長いですが、今からできることとして修繕積立金の見直しを行いました。それには先ず長期修繕計画の見直しを行なう必要がありますので、分譲時に渡された長期修繕計画がマンションに即した内容となっているか、各工事内容は妥当なのかを精査しました。結果的に大幅な費用削減を見込むことができましたが、現状の修繕積立金のまま推移していくと、第2回目の大規模修繕工事を行なう際に資金不足となることが確認できたので、早い段階で修繕積立金の値上げを実施することになりました。修繕積立金の値上げについては、計画的に時間を掛けて居住者へ周知できましたので、総会決議では満場一致で可決されました。

Q: 今後、どの様なことに取り組む予定ですか?

A: ハード面では、修繕計画の見直し(修繕周期や修繕項目などの精査)を行い、大規模

修繕工事を迎える準備をしたと思います。ソフト面では、修繕委員会の活動報告を定期的に居住者へ報告し、大規模修繕工事に対する意識・関心を高めていきたいと考えています。600戸のマンションなので大規模修繕工事を行う際は、合意形成を図る難しさが出てくると思うので、円滑に進めるために今から居住者へ情報配信して、居住者全員が理解した状態で工事を迎えたいと思っています。

F: 修繕委員会があることで理事会として助かっていることはありますか?

副: 理事会は町内会の行事や居住者からのご意見などいろいろな事に対応しなければなりません。一つの内容に特化して時間を費やせないで、修繕委員会があることは大変助かっています。

F: 今後修繕委員会に期待することはありますか?

副: 当マンションの理事は1年間で全員入れ替わってしまいます。しかし、修繕委員会の任期は5年間なので、マンションの維持管理にじっくりと時間を掛けて取り組んでいただいて、よりよいマンションづくりに貢献してもらいたいです。

管理組合役員登録制度がスタート!!

◆登録すると……?

- ➔ 管理組合様へF N Jが提供する有益なサービスをご紹介!
- ➔ 弊社スタッフがマンションにお伺いして、インターネットを利用した管理組合運営・効率化・コミュニケーションの活性化などのご提案!
- ➔ 毎月抽選で、防災備品をプレゼント!!
- ➔ インターネット相談会等の行事もサポート!!



〈管理組合様〉

管理組合をもっと効率的に
運営したい

マンション内の
コミュニケーションを
活性化したい

インターネットを活用した
管理組合運営の
方法が知りたい

管理組合の情報を
インターネットで
住民に**通知**したい

[毎月プレゼント実施中!]

※当選の結果は賞品の発送をもってかえさせていただきます。

※賞品は変更になる場合もございます。



ご提案例

- ・インターネットを活用した管理組合様向けサービスのご案内
- ・マンション専用のホームページ活用事例ご紹介
- ・防犯カメラなどのご提案
- ・管理組合役員様向け会報誌の発送

など

お住まいのマンションのニーズに沿ったご提案をさせていただきます。

登録はこちら

サイバーホーム

検索

サイバーホームの
トップページから
右のパナーをクリック



マンション管理
組合運営を
お手伝いします

管理組合役員様登録制度

すぐアクセス!

濃厚なチーズの風味とさこわやかな
後味が絹のような滑らかさと絶妙なバランス

今回の逸品

アルチザン。パティシエイタバシ 『絹フロマージュ』

美味しいスイーツを食べたい！
東京都の広尾にある天現寺カフェでは全国の選りすぐりスイーツが購入できることで、さっそくいつてきました。

店内は日差しがやわらかく差し込み、白を基調としていてオシャレ。入口を入ってすぐのショーケースにオリジナルスイーツの他、お取寄せスイーツが並んでおり、どれも美味しそうに悩んでしまいました。

その中でも今回は、皆で分けて食べられるチーズを使ったスイーツ「絹フロマージュ」をご紹介します。
フロマージュ(Fromage)とは、フランス語で「チーズ」を意味し、チーズの風味を活かしたスイーツの名称に使われていることが多いそうです。

『絹フロマージュ』は、茨城県結城市にある「アルチザンパティシエイタバシ」からのお取り寄せスイーツです。カフェの方に伺ったところ、アルチザンのパティシエである板橋氏は、店名ARTISAN(フランス語「職人」)の示すとおり、確かな技術と経験に裏打ちされた本場に美味しいスイーツの作り手「職人」です。とおっしゃっていました。

ですが、今回のスイーツ、実はそんな板橋パティシエの小さな失敗から誕生した偶然のスイーツなのです。さっそく冷凍保存の5号サイズをテイクアウトし、ゆっくり解凍。およそ4時間後、冷気を帯びていた表面が柔らかくなった頃が食べごろです。食べてみるとスフレ状で優しい食

感の舌触り。とてもしっとりとして濃厚で、だけど口の中で滑らかに溶けていきました。

チーズの風味もとても軽やかで、また甘すぎず、紅茶と合わせていただくのにぴったり。密度がとても濃いため、贅沢な気分になります。

さて、先だってお伝えしましたパティシエの小さな失敗。実は粉を一切使わないで作っているとの事。修行中の頃、眠い目をこすりながら作っていた所、粉の分量を入れ間違えて出来た産物とのことでした。そこで、天現寺カフェの方に、粉を使ったチーズケーキとの違いとして、特徴的な点を伺ってみました。

天現寺カフェ

「絹フロマージュ」はベイクドともレアとも違う独特の滑らかな食感です。

『繊細でやわらかい結城紬(ゆうきつむぎ)をイメージして作ったチーズケーキです。』

デンマーク産のクリームチーズにフレッシュクリーム、那須高原の地鶏の卵を贅沢に使い、じつくりと絹のようなくちやうに焼き上げました。』とは、板橋パティシエの弁です。『ちなみに「結城紬(ゆうきつむぎ)」とは、国の重要無形文化財に指定されている茨城県・栃木県で生産されている絹織物のことだそうです。土地を愛されて作られた想いが伝わってくるようですよ。』

今回ご紹介した「絹フロマージュ」は、アルチザンパティシエイタバシと天現寺カフェでのみ購入できる限定商品です。お取寄せも可能ですのでぜひ皆さんも味わってください。

※お取り寄せについて

冷凍クール便でのお届けとなり、解凍後のお召し上がりとなります。



絹フロマージュ(5号) 2,520円(税込)

天現寺カフェでは、全国から集めたスイーツの他、ティーコンシェルジュがブレンドするオリジナルハーブティ、洋食をベースとしたシェフこだわりの食事などいただけます。

アルチザンパティシエイタバシでは、フランス菓子の販売をはじめ、光が降り注ぐガラス張りのサロンで、できたての繊細なデザートもお楽しみいただけます。



天現寺カフェ

東京都港区南麻布4-12-2
ピュアール広尾1F
ラストオーダー
20:00 ~ 23:00
(木・金・土25:00 ラストオーダー)
TEL : 03-5475-6788
お取寄せご注文はホームページにて。
<http://www.tengenjicafe.jp/>



ARTISAN Patissier ITABASHI

(アルチザン パティシエ イタバシ)

茨城県結城市結城城ノ内8782-5
10:00 ~ 19:00 (定休日:月曜日、祝祭日は営業)
お取寄せご注文はお電話にて。
TEL : 0296-34-0070
<http://www.patissier-artisan.com/>

「選ばれる管理会社へ」



FNJ勤務10年、そして夢のマンション購入から、もうすぐ2年を迎えようとしています。

うきうき気分も薄れ、そろそろ管理組合役員の順番が回ってきそうな気配！
そこで今回は、当社(FNJ)主催のマンション管理会社向けのセミナーに参加してみました。

プログラムは3部構成。第一部の「選ばれる管理会社へ」から始まり、第二部では管理組合役員の方を招いたパネルディスカッション、第三部はITツールを活用したマンションコミュニティの活性化と続きます。会場は満員で、なかなかの盛況ぶりです。

■選ばれる管理会社へ

まずは、第一部「選ばれる管理会社へ」になるためには？からです。管理会社の成功(失敗)事例や目先の利益にとらわれないお客様目線のサービス事例など、各管理会社でいろんな工夫をしているようです。

また、マンション内コミュニティの形成にも気を配り、管理組合、管理会社が連携をとり、いろんな試みをしていることもわかりました。

管理会社がどこまでお客様目線のサービスを提案できるか、マンションの管理・運営だけでなく快適なマンションライフというところまで踏み込んだサービスを提供できるかが「選ばれる管理会社」のポイントになりそうです。

■リアルな悩み・要望を聞く

次は第二部のパネルディスカッション。現役の管理組合役員を招いているとのこと、私としては本日のメインイベント！マンション住人として、とても身近で気になる話「マンション内コミュニティの形成について」です。

やはりコミュニティ形成には気を配っていて、様々な取り組みをしているそうです。マンション内だけでなく周辺地域の方とのコミュニケーションも活発に行なっ

ているマンションもありました。

私のマンションは規模が小さいせいとか、イベントなどもなく、エレベーターで会ったときに挨拶をする程度。少しうらやましいような気がしましたが、

マンション専用ホームページの「マンション掲示板」から、住人同士のコミュニケーションが広がった話などを聞いて、コミュニティのきっかけはいろいろなところにある、マンションにあった方法を見つけたいのでは？と思いました。

そして一番興味深かったのは、マンションの住人が自分の専門分野や趣味を生かして、セミナーを開いたりイベントを行っているという話です。

管理組合と管理会社の連携、住人の積極的なコミュニティへの参加で、マンションならではの楽しみが発見できました。

また、それとは逆にコミュニティの形成がうまくいっていない事例として「コミュニティの形成は管理組合自身で考えること！」管理会社の仕事ではない！など、管理会社との連携がうまくいっていないために、住人同士のコミュニケーションのきっかけが少なかったり、管理組合役員の方の負担が大きくなってしまうというケースもあるようです。役員の「負担増」



は、「成り手不足！」にもつながり、悪循環となっています。管理会社が自分たちの目線で動いているため、せつかくのサービスチャンスを見逃しているそうです。住人としては、管理費削減はとても重要ですが、それだけでなく管理組合にあった一歩踏み込んだ提案もしてもらえたらうれしいと思いました。

■コミュニティの活性化にITツールを！

最後は、マンション付加価値サービスやインターネットを活用した組合運営サポートの話です。びつくりしたのは、マンション住人の9割の人がインターネットを使っていくということ。最近ネット家電やスマートフォンも普及し、より手軽にインターネットを利用できる時代になっています。

また、インターネットを利用したマンションコンシェルジュは、小規模マンションでは難しいコンシェルジュサービスが手軽に実現できます。

このように、今までできなかったことが、インターネットを活用することで実現できたり、管理組合役員の負担が軽くなったりする話を聞くと、いつか自分にも戻ってくる「役員」も、なんとかなるかもと思えてきます。またメールや電子掲示板はマンションのコミュニティツールとして、とても手軽に活用できます。

自分が役員になった時、管理会社の方がマンションの個性を考えてサービスを提案してくれるような、すごく頼りになる人であることを祈ります！

ネットでサポート! マンション管理お役だちマガジン

CYBER HOME

[サイバーホーム]

2011 DEC VOL.7

07

発行日 2011年12月

発行人 株式会社ファミリーネット・ジャパン

編集後記

いつも弊社インターネットサービスをご利用いただきまして、有難うございます。日に日に寒さが身に染みてくる季節となつてまいりましたが、如何お過ごしでしょうか。

さて、今回の会報誌では「大規模修繕工事」について取り上げさせていただきました。具体的な工事内容を紹介することで、実際にどのような作業が行われるか、イメージしていただくことができたのではないかと思います。

そして、インタビューでは大規模修繕工事に積極的に取り組んでいるマンションの修繕委員長と副理事長へお話を伺い、貴重な意見をいただくこともできました。会報誌を作る上で、皆様の「生の声」というのは、とても説得力があり勉強になることがたくさんありました。

また、弊社提供の「修繕履歴システム」のご紹介なども、併せて掲載しておりますので、今後の皆様のマンション修繕のお役に立てればと思っております。

今後とも、よりよい会報誌作りを心がけていきますので、管理組合向け会報誌「CYBER HOME」をご愛読くださいますようお願い申し上げます。

編集部一同



株式会社ファミリーネット・ジャパン

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 3-12-18 渋谷南東急ビル2F
TEL : 03-5774-1400 (代表) MAIL : kaihousi_ch@cyberhome.ne.jp