

# CYBERHOME

2012 MAR VOL.8

08

特集

マンション修繕って...

どんなこととするの?!

【屋上防水編】

震災で学んだコミュニティ形式の重要性  
東日本大震災の被災時、本当に役立つもの

今回の逸品

『本場手造り牛たんとゆで牛たん詰合せ』

# 特集

## マンション修繕って…どんなことをするのか？

### 【屋上防水編】



マンションの屋上防水がどのようなものか知っていますか？  
雨水等が建物内に浸入するのを防いでいる防水層。  
建物の資産価値を守るために重要な役割を果たしています。  
今号では、屋上防水改修についてご紹介いたします。



2012 MAR VOL.8

# 08

### C O N T E N T S

#### 特集 1

マンション修繕って…どんなことするのか？【屋上防水編】

3

#### 特集 2

震災で学んだコミュニティ形式の重要性

8

#### 特集 3

東日本大震災の被災時、本当に役立ったもの

9

#### 今回の逸品

『本場手造り牛たんとゆで牛たん詰合せ』

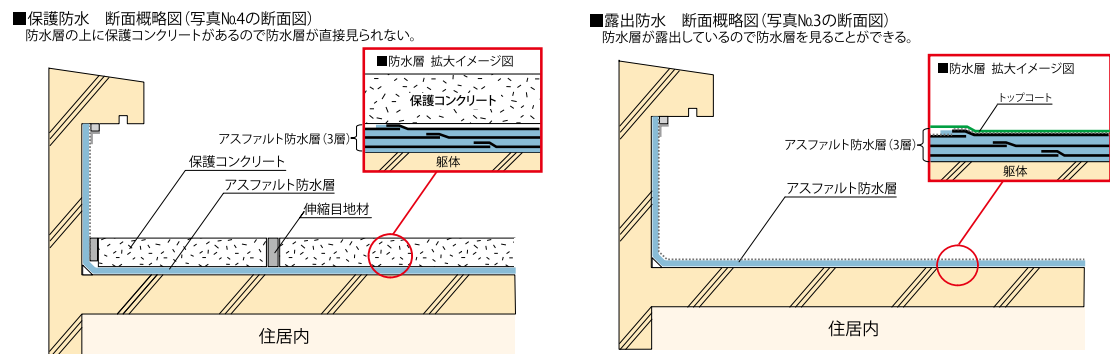
10

新企画「管理組合役員向け定期セミナー」開催のご案内

11



テーマ：大規模修繕工事で行う防水改修工事って？



3 防水改修工事の必要性

は大規模修繕工事の周期と同様に10〜12年に1度改修工事が行なわれているケースが多いようです。しかしながら、外壁改修工事のように建物廻りに枠組足場を必要としないため、大規模改修工事とは分けて実施されているケースもあるようです。

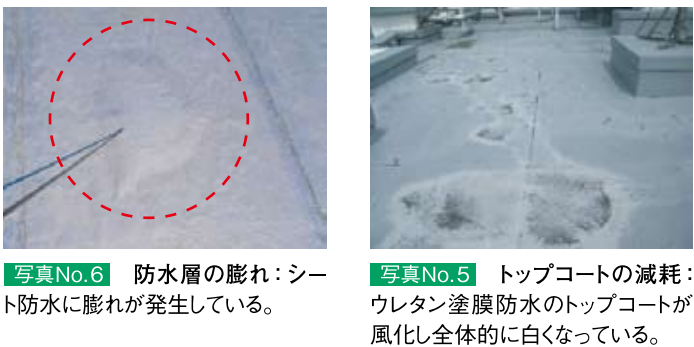
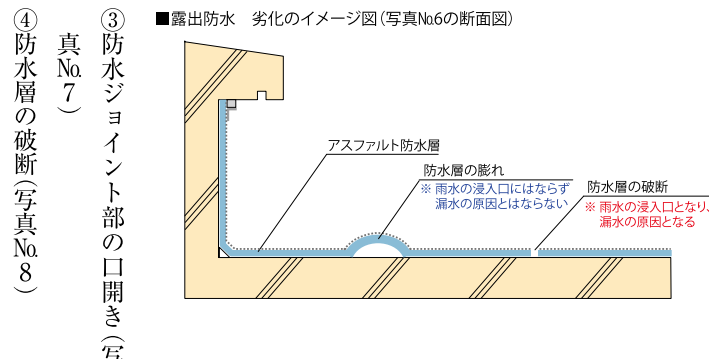
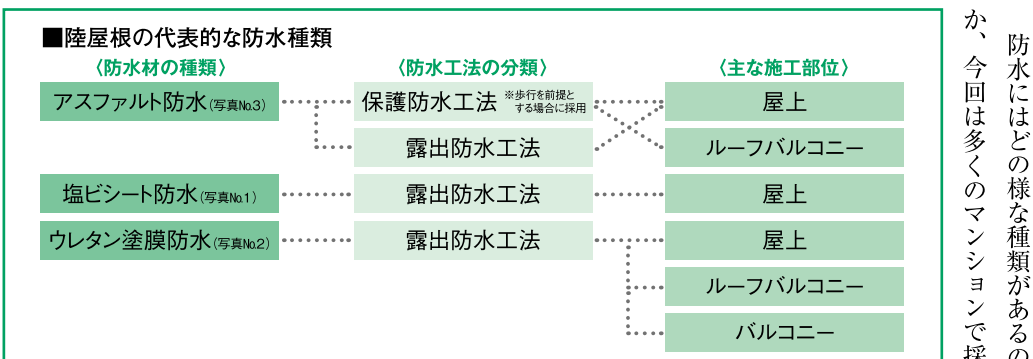
防水は屋上やルーフバルコニー等に施工されることから、防水層自体が常に風雨や直射日光に曝されており、非常に過酷な条件の中におかれています。そのため、その様な過酷な条件にも耐え得る仕様ですが、経年により劣化を進行していくのが実情です。防水の代表的な劣化として、次の例が挙げられます。

- ① トップコート（保護仕上材）の減耗（写真No.5）
- ② 防水層の膨れ（写真No.6）

1 屋上防水の役割

マンションなど建築物における防水は、居室など建物内部に雨水等が侵入するのを防ぐだけではなく、躯体等コンクリートを雨水等の外的劣化要因から保護し、建物の耐久性の劣化を防ぐ重要な役割を果たしています。しかしながら、タイルや塗装の外壁面と比べて居住者の方が普段目にする機会はほとんどありませんし、屋上やルーフバルコニーの防水がどのように施工されているのかをご存じの方も多くはありません。そこで今回は、マンション屋上やルーフバルコニーの防水改修工事について、具体的にどのような工事が行なわれるのかをご紹介します。

2 屋上防水の種類



用されている陸屋根（勾配の殆どない平らな屋根のこと）の場合の代表的な事例をご紹介します。

陸屋根の場合、代表的なものとして「アスファルト防水」「塩ビシート防水（写真No.1）」「ウレタン塗膜防水（写真No.2）」などがあります。

【アスファルト防水】アスファルト防水には、露出防水工法と保護防水工法があり、それぞれ施工部位の用途によりその工法が選択されます。マンションの屋上では居住者が歩行することを前提としないケースが多いので、露出アスファルト防水工法（写真No.3）の採用が多く、ルーフバルコニーでは居住者の歩行が前提ですので、保護アスファルト防水工法（写真No.4）が採用されます。なお、屋上でも歩行することが前提となる場合は、後者の保護アスファルト防水が採用されるケースがあります。

【塩ビシート防水／ウレタン塗膜防水】塩ビシート防水とウレタン塗膜防水の場合は露出防水として施工されており、ウレタン塗膜防水の場合は歩行を前提とした施工部位であっても対応可能です。種類や工法により、耐用年数は異なりますが、一般的に防水改修

トップコートの減耗や防水層の膨れが漏水に直結する危険性は無いものの、放置しておくことで防水層の破断に至る原因となる場合があるので注意が必要です。

防水層ジョイント部の口開きや防水層の破断は、雨水の浸入口となってしまう、防水層として機能していない状態といえるので、早急に処置する必要があります。

【保護防水における劣化例】

- ① 保護コンクリートの反り返り
- ② 伸縮目地材の押し出し（写真No.9）
- ③ 保護コンクリートの欠損（写真No.10）
- ④ 植物の繁茂（写真No.11）

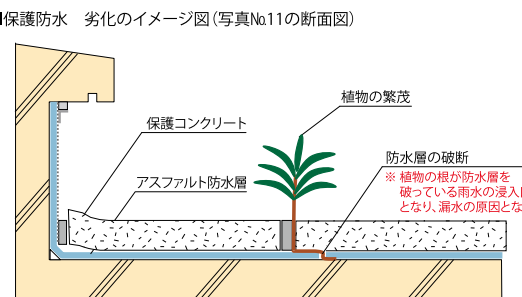
保護防水の場合、防水層を直接確認することができないので、保護層であるコンクリートの劣化状況から防水の劣化状況について推察することとなります。保護コンクリートの反り返りや欠損は防水層に悪影響を与える可能性があります。植物の根が防水層を貫通させる可能性があるため、植物の繁茂も、植物の根が防水層を貫通させる可能性があるため、注意が必要です。それぞれの代表的な劣化の例を挙げましたが、劣化を放置しておくことで、いずれ漏水に至ります。居室内での漏水の発生は、天井や壁を濡らし、家具や家財に損害を与えるばかりではなく、躯体自体に







写真No.11 植物の繁茂: 伸縮目地部に植物が根を張り繁殖している。



ダメージを与える可能性も考えられます。

また、劣化した防水を放置したために、部分撤去(部分補修)改修では済まず、全面撤去を伴う改修が必要になる場合もあり、多額の改修費用を要する要因にもなります。

適切な時期に適切な防水改修を行うことは、建物の健全な状態を維持するのみだけでなく、長期的な改修コストの削減になるため、

します。

### ■下地補修

既存防水層の部分的な浮きや膨れ等の不良箇所は、切開してトーチバーナーで熱を加えて炙り戻し(写真No.12)て接着させ、平滑になるよう補修を行います。立上りの既存防水層は撤去し(写真No.13)ポリマーセメントモルタル等で下地調整を行います。

### ■防水施工

①下地補修完了後、下地活性材を全面に塗布します。(写真No.14)  
②改質アスファルトルーフィングを敷設します。シートの重ね幅を確保し、ルーフィング裏面のはく離紙をはがしながら平均に押し広げて転圧・密着させます。(写真No.15)

③トップコート塗布

ルーフィング敷設後、ローラー等を用いてトップコートを塗布します。(写真No.16)

### 事例2

#### 「ルーバルコニー」での保護アスファルト防水の改修工事

#### ■洗浄

高圧水洗浄を行い、接着を防止するホコリ、レイタンス(コンクリートから浮き出てくる不純物)油分などを高圧水で除去し清掃します。(写真No.17)

定期的な診断と早めの防水改修工事が快適な住環境とマンションの資産価値の維持に繋がります。

# 4

## 防水改修工事の工法

防水改修の工法には、既存の防水層を全て撤去する「撤去工法」と、既存防水層の上に改修する「被せ工法」の大きく2種類に分かれます。

既存の防水層の劣化状況により既存防水層を全面撤去せざるを得ない場合は「撤去工法」が採用されます。多大な費用や工期がかかってしまうデメリットがありますが、新築時と同じ状態へ戻す事が可能です。

「被せ工法」は既存の仕様や状況などにより下地調整が変わりますが、「撤去工法」と比較し一般的には費用や工期が抑えられるため、マンションの防水改修工事では「被せ工法」が多く採用されています。

# 5

## 防水改修工事の流れ

具体的な防水改修工事の一般的な流れをご紹介します。

### 1 事前の調査診断

防水改修工事に向けた第一歩として、調査診断を行います。既存防水材の種類や劣化状況把握し、この結果に基づいて適切な改修工事の仕様を検討します。調査方法は、目視・打診等の非破壊調査が主体となります。

### 2 着工

ふたつの代表的な改修施工をご紹介します。

#### 事例1 「屋上での露出アスファルト防水の改修工事」

#### ■高圧水洗浄

高圧水洗浄を行い、接着を防止するホコリや油分、既存防水層の表面の砂などを高圧水で除去し清掃

#### ■下地補修

保護コンクリート層のひび割れや欠損、浮き等の諸劣化に対して、Uカットウレタンシール処理等、適切な補修を行います。また、伸縮目地については既存の目地材を撤去し、丸バッカー挿入後ウレタンシーリング材を充填する処理を行います。(写真No.18)

#### ■防水施工

①下地補修完了後、下地を十分に乾燥させた後、通気緩衝シート敷設用の接着剤を全面に塗布し、通気緩衝シートを敷設します。(写真No.19)  
②通気緩衝シート敷設後、ウレタン塗膜防水材をコテ等を用いて、規定の塗布量を数回に分けて塗布します。(写真No.20)  
③トップコート(保護仕上剤)塗布

ウレタン防水材塗布・硬化後、トップコートを全面に塗布します。(写真No.21)  
防水本体を保護する役目のトップコートには、樹脂の成分により一般的に多く利用される「アクリルウレタン系」や耐候性に優れた「フッ素系」などの種類があり、それぞれマンションに適切な素材が選択されます。

今回は防水改修工事のご紹介を



写真No.12 既存防水層の膨れ部を切開しトーチバーナーで炙り戻しを行っている。



写真No.13 既存防水層の立上り部を撤去している。



写真No.14 既存防水層に下地活性材を塗布している。

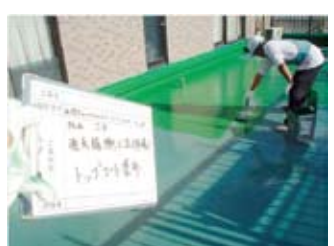


写真No.15 改質アスファルトルーフィング(2層目)を転圧ローラーを用いて敷設している。

いたしました。普段目につかないだけにお住まいのマンションの屋上防水を見てみたら、実は劣化が進行していたということもあるかもしれません。どの様な防水が施工されていて、どのくらい劣化が進行しているのか、改修する場合はどの様な方法になるだろうと考えてみる良い機会となれば幸いです。



写真No.20 通気緩衝シートの上にウレタン防水材を塗布している。



写真No.21 トップコートを塗布している。



## 特集2 震災で学んだ コミュニティ形成の重要性

昨年発生した東日本大震災より早1年が経ちました。私たちはこの大震災により、さまざまなことを学んだのではないのでしょうか？そこで今回の特集では、大震災に学んだコミュニティ形成の重要性についてお話したいと思います。

今回、仙台市内のとある超高層（大規模）マンションの理事長様から、東日本大震災当時のマンションの状況を伺うことができました。そこで、いただいたコメントをご紹介します。

皆様ご存知のとおり、地震発生直後から仙台市内では電気、水道、ガスのインフラが停止しました。そのためマンションでも地震発生直後からの停電により、エレベータが停止するなど大きな影響を受けることとなりました。

「震災発生後、マンションの1階



で炊き出しをしました。自分自身で階段を降りて1階まで炊き出しを受け取れる人は良いのですが、独居の高齢者など、炊き出しを取りにいけない方への対応をマンションとしてどのように実施するかがとても重要でした。」という話です。

いかがでしょうか？皆様はお住まいのマンションでどんな方がどのお部屋に住んでいるかをご存知でしょうか？電気が止まってしまった…。水道が止まってしまった…。ガスが止まってしまった…。震災時は多くのマンションがこのような経験をされたはずですよ。

電気が止まれば、エレベーターが動かなくなります。水道が止まればトイレが利用できなくなりま。このような事態が発生した場合、果たしてマンション「居住者全員が同じように行動」できるでしょうか？

マンションを購入した理由に「他人との関わりを避けたい」という理由を聞くことがあります。しかし、コミュニケーションの不足が原因で、マンションの居住者同士、あるいは近隣地域住民との助け合いができないために、震災時に不自由な思いをせざるを得なくなるかもしれません。



では、管理組合としてどのようなことをすればいいのでしょうか？例えば、災害時の対策のため、管理組合で居住者名簿を作成し、どのお部屋にどのような方が住んでいるのかを事前に把握して有事に備える。作成した名簿をもとに連絡網を作成したり、手助けが必要な方への対応方法や安否確認方法を検討されても良いかもしれません。

また、マンション内のコミュニケーション形成だけではなく、近隣の自治活動に積極的に出席することにより、震災時における助け合いの効果が生まれるのではないのでしょうか？

それでは次に、マンション内で実施されているコミュニケーション活動について、いくつかご紹介しましょう。

しましょう。

大規模なマンションで多く見られるのがサークル活動です。同様な趣味をお持ちの方々が集まり、交流を深めています。また、同世代のお子さんを持つお母さんが子供会のようなグループを結成したりしています。

もちろん、規模が大きくなって、クリスマス会・餅つき大会、花見、夏祭り、防災訓練等、マンション全員参加型のイベントを企画しているマンションもあります。イベントを楽しむことも重要ですが、居住者同士がお互いに話しをするきっかけの場としても役立つのではないのでしょうか？このように普段からコミュニケーション形成ができていれば、いざという時にもお互いに頼りなく助けあえるかもしれません。

### 細いタイプの懐中電灯

紐をつけて首にかけておけばいつでも使えて、両手があきま



## 特集3 東日本大震災の被災時、 本当に役立ったもの

東日本大震災で被災された方々がインターネット上に、その経験を記録として残されています。今回はその貴重な声を集め、「被災時に本当に役に立ったもの」としてまとめてみました。

### 水道が使えない状態で生活するために

震災時、何よりもまず確保すべきは「飲料水」であるというのは周知の事実です。しかし、生活ではそれ以外にも多くの水が必要とします。飲料水以外の水を極力消費しないことに気をつけなければなりません。

### 水を使わないために役立つグッズ

**サランラップ**  
お皿にラップをかけて使用することで、皿洗いが不要に

**携帯トイレ、猫の砂**  
猫の砂は消臭効果があります

### 水のいらないシャンプー

体はウェットティッシュで拭けますが、頭を洗うには多量の水を必要とするので

### 液体歯磨き

うがいをするためだけに水を消費しないように利用

### 赤ちゃんのおしりふき

ウェットティッシュよりも厚手で体を拭くのに最適

### 手の消毒液

手を洗う代わりに利用

### ホームベーカー

180ccほどの水でパンが1斤つくれます。腹持ちがよく、水を使わない料理として活躍

### ガスが使えない状態で生活するために役立つもの

### 圧力鍋、カセットボンベ

ガスが使えない状態での料理はカセットコンロとガスボンベを使うこととなりますが、ガスボンベも思っているよりも消費が早いので、調理時間をできるだけ短縮するために活躍するの



### その他

**ホイッスル**  
建物倒壊時などに居場所を知らせるために



### マスク

ホコリを吸い込まないように



いかがでしたでしょうか。防災袋の中に新たに追加しておいたほうがよさそうなものもあれば、普段から家庭にあるものも多くありました。状況に応じて使い方を工夫するだけで、限られた環境下でも生活に役立つものがありますので、是非参考にしてください。



## 新企画スタート

# 管理組合役員向け定期セミナー開催！

ファミリーネット・ジャパンでは、会報誌に留まらず、管理組合様に有益な情報を提供するために、管理組合役員様向けに、定期的なセミナーを開催させていただくことといたしました。定期セミナーでは、弊社からのマンション管理に関する情報提供の講演に加え、講演テーマにそった出席者によるディスカッションの時間を設け、皆様のマンションが抱える課題や課題に対する成功事例等の情報交換の場もご提供！皆様のご参加を心よりお待ちしております。

### こんな役員様のご参加をお待ちしております！

他のマンションはどうだろう？  
他のマンションの役員と情報交換してみたい！  
マンション管理に役立つ情報が聞きたい！

- 開催日時 2012年4月26日(木) 19:00～20:40
- 開催場所 (株)ファミリーネット・ジャパン 本社  
東京都渋谷区渋谷3-12-18 渋谷南東急ビル2階
- テーマ マンションのコミュニケーション課題と対策
- セミナー構成 第1部 マンション内のコミュニケーションの課題と対策  
◇マンションにおけるコミュニケーションの課題  
◇コミュニケーションの課題への対策  
第2部 出席者によるディスカッション(お食事をとりながら)
- 募集定員 20名(応募者多数の場合、抽選となります)
- 応募締切 2012年4月15日(日) 当選された方にはメールにてご連絡いたします。
- その他 お食事・お飲み物は弊社にてご用意いたします。

応募はこちら

— URL —

<http://www.fnj.co.jp/kumiai-seminar/>

ネットでサポート! マンション管理お役立ちマガジン

**CYBER HOME**

2012 MAR Vol.8 **08**

発行日 2012年3月  
発行人 株式会社ファミリーネット・ジャパン



じっくり熟成された牛たん焼と、箸でも切れる  
柔らかいゆでたん。本場仙台の味を、ご家庭で！

※写真は牛たん味噌です

次に「牛タン味噌」を試食。  
室温で解凍した後、熱したフライパンに軽く油を引いて強火でさっと焼きます。味噌ダレは焦げやすいので、火加減と焼きすぎには特に注意が必要です。

焼いたものやシチューでは食べたことがありますが、ゆでただけのものは初めてです。スープごと冷凍されているので湯煎でじっくり温めます。長ネギをたくさん刻んでスープごとどぶりに投入。「やわらかい！」というのが第一印象です。見た目は地味ですが、スープも牛タンもとても美味しいです！

東日本大震災からもう一年が過ぎましたが、被災地はまだ厳しい状況が続いていると思います。今回は、被災地の応援も兼ね、仙台の「牛タン」をお取り寄せしてみました。届いたのは3種類の牛タンセット「本場手造り牛たんゆで牛たん詰合せ」です。ゆでタン、牛たん味噌、牛たん塩。どれから食べるか迷いますが、まずは「ゆでタン」からチャレンジしてみました。

## 今回の逸品

『本場手造り牛たんと  
ゆで牛たん詰合せ』



牛たん塩140g×1、牛たん味噌140g×1、  
ゆでたん60g×2  
価格：4,200円(税込)  
メーカー名：ひがしやフードサービス  
URL：<http://www.4129.net>

柔らかいながらもタン特有の歯ざわりが心地良く、この味噌ダレの味と相まって赤ワイン、日本酒、焼酎のお供に、また、ご飯のおかずにも愛称ピッタリで、おかわりが止まらなくなりそうです。  
そして最後に「牛タン塩」。  
厚みがあつて、やわらかく、とってもジューシー！味もしっかりしているので、こちらもご飯が進みます。フライパンで焼くだけの簡単調理で、自宅で仙台の味を楽しめました。  
今回ご紹介した「本場手造り牛たんゆで牛たん詰合せ」は、仙台の牛タン専門店「うまい牛タン東山」の人気商品です。インターネットでお取り寄せできますので、是非お試しください。



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