

m a r t a



◇[技術委員会]活動報告(外壁・品質保証分科会／設備部会)

◇10周年記念寄稿・marta10年を振り返る

CONTENTS

◆martaの活動	◆marta創立10周年特別寄稿
外装・品質保証分科会 活動報告	marta10年を振り返る 14
(株)スペース・ユニオン 奥澤健一 2	伊藤益英・三條場信幸・柄原 堯
タイルグループ...3 シーリンググループ...4	小保由紀夫・高柳幸洋
塗装グループ...5 防水グループ...6	◆会員一覧 22
建具・金物グループ...7 下地グループ...8	◆編集後記 27
設備部会の活動	◆martaの特長 28
「住戸内リフォーム」2冊の啓蒙書	〈表紙写真 上海・豫園〉
(株)トム設備設計 町田信男 10	

外装・品質保証分科会 活動報告 【11月30日会員セミナー発表会の概要】

(株)スペース・ユニオン 奥澤 健一



活動経過

昨年末より発足した「外装・品質保証分科会」では、大規模修繕工事におけるトラブルやクレームなどについて、設計者・施工者・メーカーが共有し、現場経験にもとづく実践的な品質向上のポイントや施工技術基準づくりに向けた研究活動を進めています。

研究活動の第1段階では、グループごとに大規模修繕工事の後にクレームと指摘される不具合やトラブルを拾い上げ、その要因を品質管理の場面で活用される「魚の骨図(特性要因図)」により整理することを試みました。本年5月発行の会報誌「marta第16号 外装・品質分科会 活動中間報告」にその概要を掲載しています。

各グループとも概ね月1回の頻度での会議を開催し、研究活動も第2段階・第3段階に移行してきました。研究活動の具体的な手順は以下の通りです。

◆第1段階

- ①グループ別にクレーム・トラブルの拾い上げ
- ②拾い上げたクレーム・トラブルから頻度や関心の高いものを3テーマほど抽出
- ③抽出した3テーマについて要因分析のための「魚の骨図」を作成

◆第2段階

- ④各テーマの魚の骨図を分析し、各要因の中から特に影響力の強い3要因を抽出

◆第3段階

- ⑤抽出された要因を解消する(潰す)ことが、クレームやトラブルの低減、ならびに品質向上に寄与することから、どのように改善するのが望ましいのかの具体的手法を検討
- ⑥どうしても解消する(潰す)ことができない要因について「限界」として整理

会員セミナー発表予定

11月30日の会員セミナーでは、約1年間にわたる分科会の活動内容に関する報告を予定しています。限りある時間の中、活動経過の全てを報告

するのは不可能です。セミナーでの発表では、手探りの中で苦しみながら参加メンバー全員が真摯に取り組んできた内容のエッセンスだけでもご理解いただけたら幸いです。

発表テーマは、以下に記載する項目を含め各グループ3テーマずつを予定しています。

① タイルグループ

- 【タイル張替えにおける補修箇所の色違い】

② シーリンググループ

- 【タイル露出目地におけるシーリング材の変色】

③ 塗装グループ

- 【塗装パターンのムラ】

④ 防水グループ

- 【塩ビシート防水機械的固定工法のアンカーの抜け】

⑤ 建具・金物グループ

- 【アルミサッシ部品交換後の不具合】

⑥ 下地グループ

- 【厚付け下地補修材の剥離・脱落・膨れ・浮き】

各テーマとも実務の場面でたいへん興味深い内容になっています。



「(仮称)精度の限界Ⅱ」に向けて

本年度の成果をとりまとめ、当分科会の前身の品質保証分科会が昨年出版した「精度の限界」を目指に、改修工事の品質や精度の向上までを見据えた「(仮称)精度の限界Ⅱ」の制作に向けた分科会活動を進めていきたいと考えています。

(marta外装・品質保証分科会)

タイルグループ

グループリーダー 小山義典（コニシ株）
コーディネーター 斎藤武雄（株汎建築研究所）

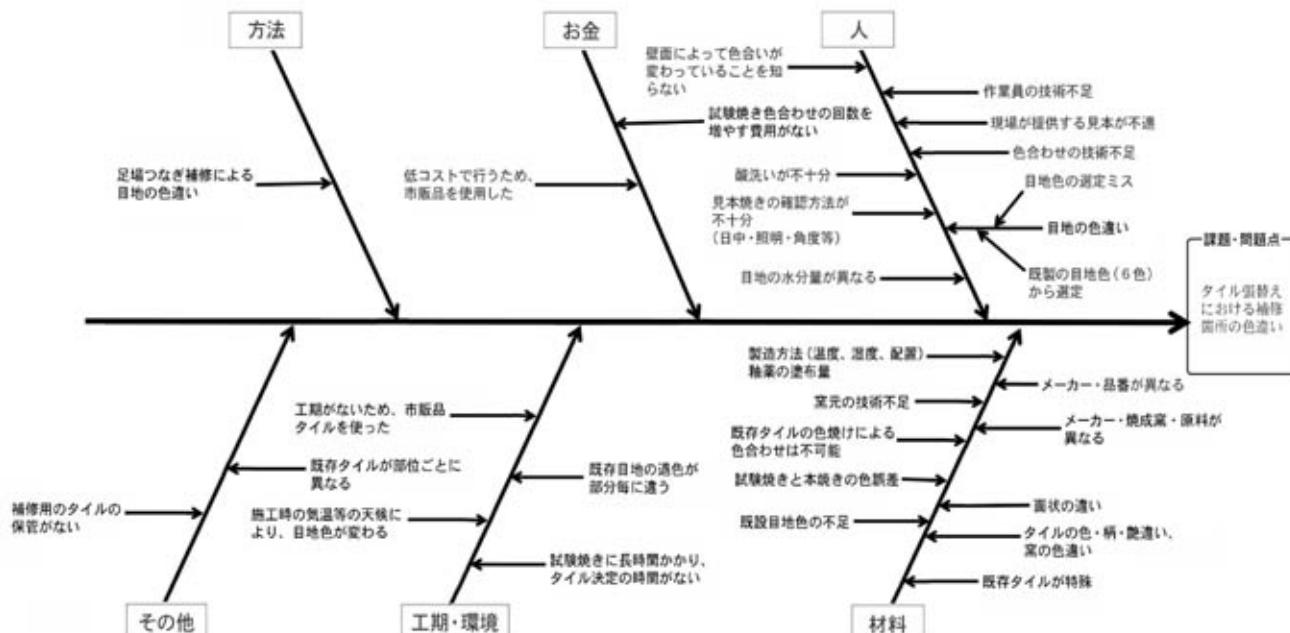
沢野由美 建装工業株
堀 竹市 株リフォームジャパン
岡田敏央 株アルテック
野中 淳 ケーアンド・イー株
佐藤恭平 株サカクラ

小野原淳 渡辺物産株
伊藤益英 株シー・アイ・シー
今井章晴 株ハル建築設計
三條場信幸 エスケー化研株
中島和幸 株INAXエンジニアリング

高木 一 昭和電工建材株
杉山友英 化研マテリアル株
関 正明 菊水化学工業株
土橋保昭 株ティーエスケートーキ支店

①品質向上に向けたクレームテーマ…【タイル張替えにおける補修箇所の色違い】

②特性要因図（魚の骨）



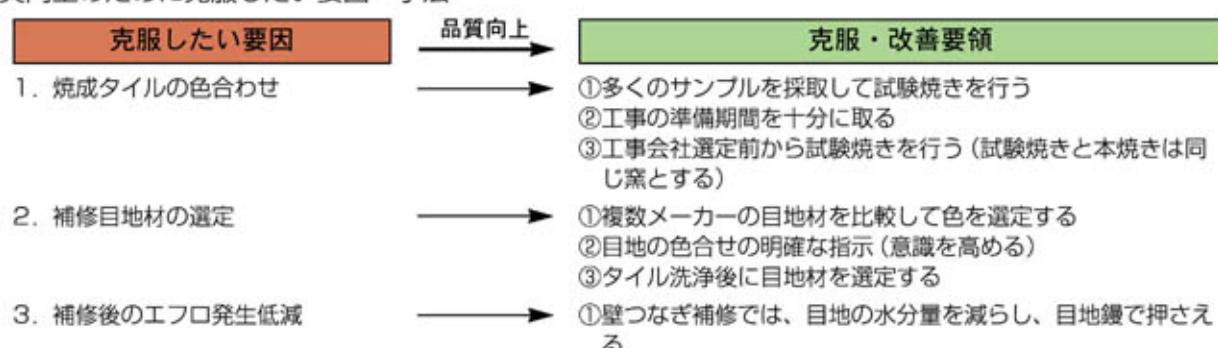
③クレーム発生のポイント3点

ポイント1
色・柄・艶違い等
窯による色違い

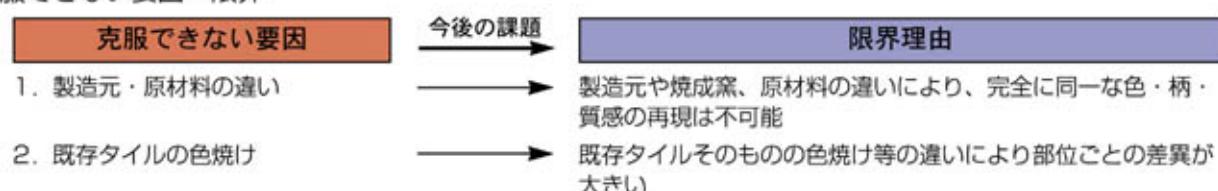
ポイント2
目地の色違い

ポイント3
足場壁つなぎ補修による
目地の色違い

④品質向上のために克服したい要因・手法



⑤克服できない要因・限界



上記以外の発表テーマ対象クレーム

【改修後のタイル剥離】・【タイル表面洗浄に伴う不具合】

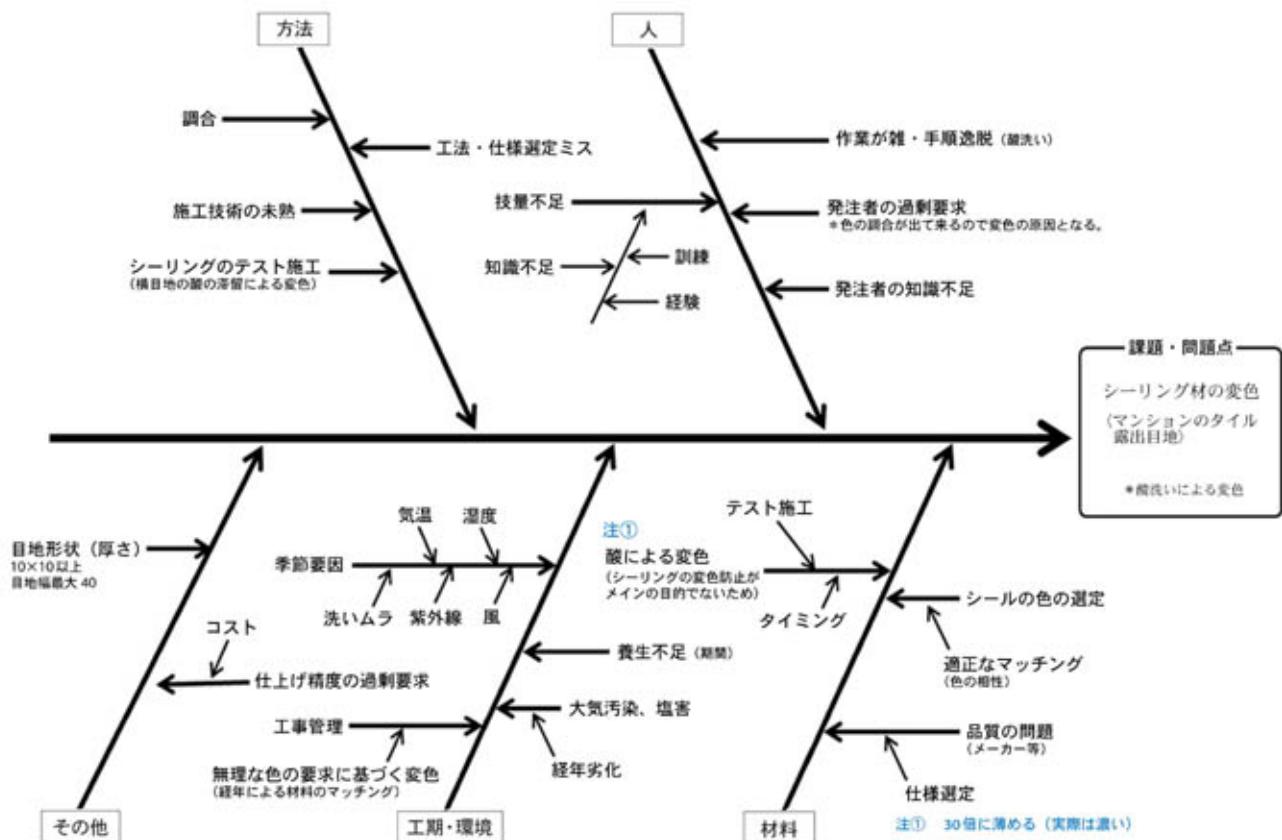
シーリンググループ

グループリーダー 常木準二 (SMCリフォーム株東京支店)
コーディネーター 尾崎京一郎 (モア・プランニングオフィス一級建築士事務所)

高柳幸洋 横浜ゴムMBジャパン(株)
大竹 宏 (株)マサル
直井義史 建装工業株

小島孝豊 (株)IK都市・建築企画研究所 森田勝利 関西ペイント販売(株)
酒井栄治 (株)ツツミワークス
小山義典 コニシ(株)

- ①品質向上に向けたクレームテーマ…【シーリング材の変色〈マンションのタイル露出目地〉※酸洗いによる変色】
- ②特性要因図（魚の骨）



- ③クレーム発生のポイント3点

ポイント1	ポイント2	ポイント3
酸洗い	淡彩色シール	材質の選定

- ④品質向上のために克服したい要因・手法

克服したい要因	品質向上	克服・改善要領
1. 酸洗いの手順	→	①シール材硬化後に洗浄する ②酸濃度の調整（試験施工等） ③酸洗い後の水洗いを十分に行う ④適正工期を確保する
2. 材質の選定	→	①露出に不適切な材質の選定（適材適所）

- ⑤克服できない要因・限界

克服できない要因	今後の課題	限界理由
1. 淡い色のシール	→	①クライアント等の要望による外壁色との色合わせ ②色焼け（黄変等） ③汚れ（塵埃、排気ガス等）
2. 材料の選定	→	①既存がシリコーン系の場合、シリコーン系以外使用が困難

上記以外の発表テーマ対象クレーム

【シーリングの剥離】・【シーリング材仕上げの悪さ】

塗装グループ

グループリーダー 八巻志帆（菊水化学工業株）
コーディネーター 水白靖之（水白建築設計室）

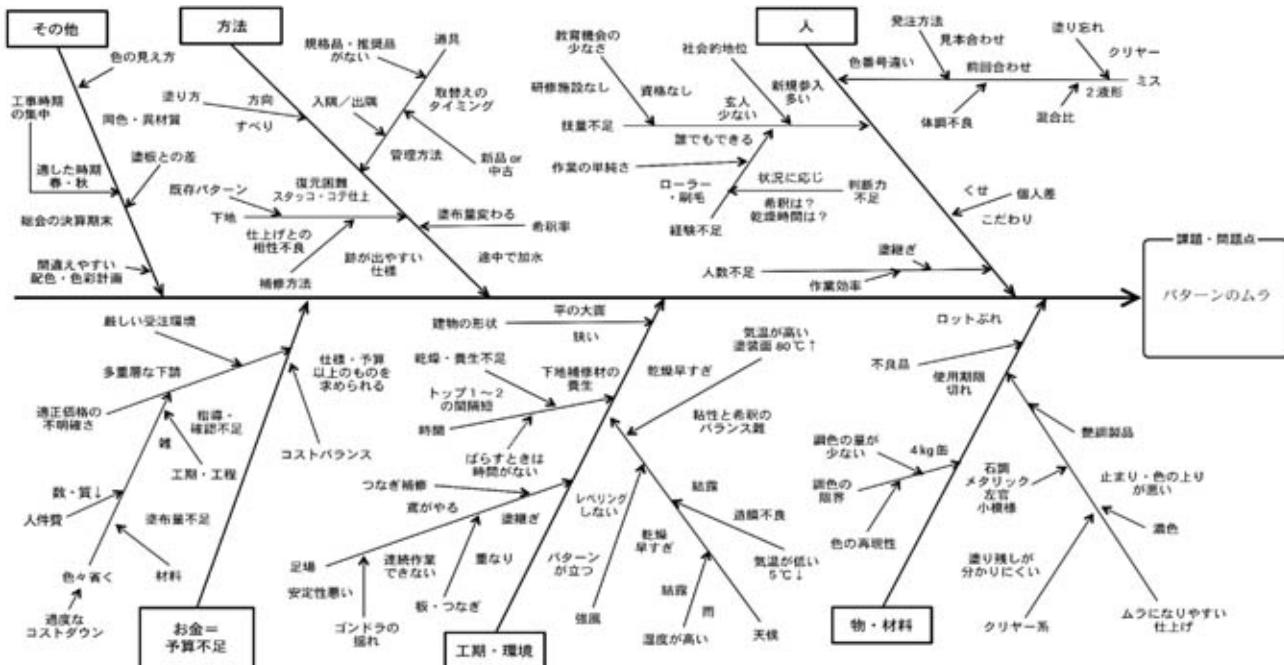
池田良春 株シミズ・ビルライフケア
植木 領 日本ペイント販売(株)
三條場信幸 エスケー化研(株)
伊藤 正 (株)ヨコソ一
竹内元貴 株染めQテクノロジイ

須藤 豪 (株)ティーエスケー
田中正之 シンヨー(株)
杉山友英 化研マテリアル(株)
黒田英昭 大日本塗料販売(株)
標 季一 (株)染めQテクノロジィ

森山和生 日本ペイント販売(株)
島村利彦 株英綜合企画設計
宮下英人 奥村組興業(株)
井上幸一 株染めQテクノロジイ
本郷靖敏 エースレジン(株)

①品質向上に向けたクレームテーマ…【パターンのムラ】

② 特性要因図（魚の骨）



③ クレーム発生のポイント3点

ポイント1 技量不足	ポイント2 道 具	ポイント3 材 料
---------------	--------------	--------------

④ 品質向上のために克服したい要因・手法

克服したい要因	品質向上	克服・改善要領
1. 経験不足 例) 教育機会が少ない、研修施設がない 例) 資格がない	→	①資格制度を作る、技能士等の制度をより活用する ②試験施工で職人同士の情報共有(確認、すり合わせ)を行う ③現場に応じたマニュアル、施工指示書等を作る
2. 道具の取換え時期 例) 新品or中古・使い古したもの	→	①取換え目安、推奨品を作る(安きに流れぬよう、○○同等品以上など) ②監理する側から、道具を確認する
3. 希釈率・幅 例) 仕様書の幅が大きくどこに合わせるのか	→	①テスト施工等で設定した率はあくまで目安 ②重視するのは見本・テスト施工の仕上り ③途中の希釈も状況により、仕様書の範囲内で

⑤ 克服できない要因・限界

克服できない要因	今後の課題	限界理由
1. 全ての職人の技量が分からぬ	→	新規・新人・応援などがいる
2. 誰でもできる作業 例)ローラー塗装	→	ローラー施工の単純さ、(質は問わず)誰でもできる作業
3. 道具が届かない部位	→	精度の限界参照

上記以外の発表テーマ対象クレーム

【色のムラ】・【金属部塗装の縮み～剥離】

防水グループ

グループリーダー 西田登志雄（アーキヤマデ株）
コーディネーター 岸崎孝弘（有）日欧設計事務所

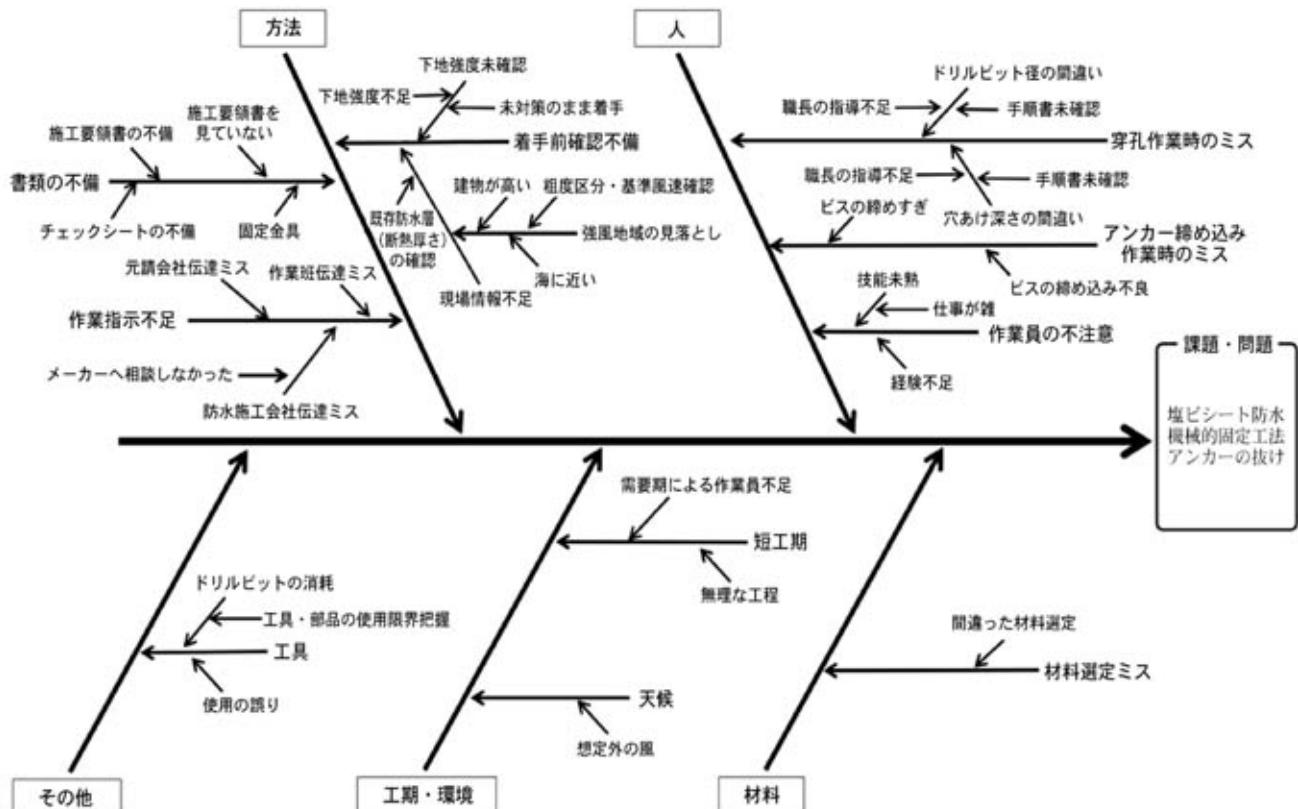
岩泉秀徳 宇部興産株
橋 勇太 AGCポリマー建材株
多々見康二 ロンシール工業株
齊藤未来 日新工業株
高橋 豊 双和化学産業株

河野政治 井上瀧青工業株
桶作英典 日本防水工業株
山本忠資 田島ルーフィング株
鎌田眞一 安藤建設株
鶴淵良明 タキロンマテックス株

塙崎政光 株汎建築研究所
高柳幸洋 横浜ゴムMBジャパン株
村上浩之 株シミズ・ビルライフケア
中島真也 株ティーエスケー東京支店

①品質向上に向けたクレームテーマ…【塩ビシート防水機械的固定工法のアンカーの抜け】

②特性要因図（魚の骨）



③クレーム発生のポイント3点

ポイント 1	ポイント 2	ポイント 3
穿孔作業時のミス	アンカーゼミ込み時のミス	工事着手前の確認不備

④品質向上のために克服したい要因・手法

克服したい要因	品質向上	克服・改善要領
1. ドリルビット径の間違い	→ 施工マニュアルやメーカーCATALOG、施工要領書を確認する	
2. 穴あけ深さの間違い	→ 既存防水の母材厚さは現場、部位によって異なる場合がある 部位毎に母材厚さを測定する	
3. 下地強度未確認	→ 引抜き試験の実施し、報告書を提出	

⑤克服できない要因・限界

克服できない要因	今後の課題	限界理由
1. 想定外の風が吹いた	→ 基準風速以上の風が吹いた	
2. 施工店・作業員教育の限界	→ ①防水施工店がメーカー系列の施工団体等に未加入だと情報が 行き届かない ②若年層の施工技能が追いつかない	

上記以外の発表テーマ対象クレーム

【アスファルトシングル工法の飛散】・【改質アスファルトトーチ工法からの漏水】

建具・金物グループ

グループリーダー 澤 延幸（三協立山株式会社）
コーディネーター 鈴木和弘（㈲八生設計事務所）

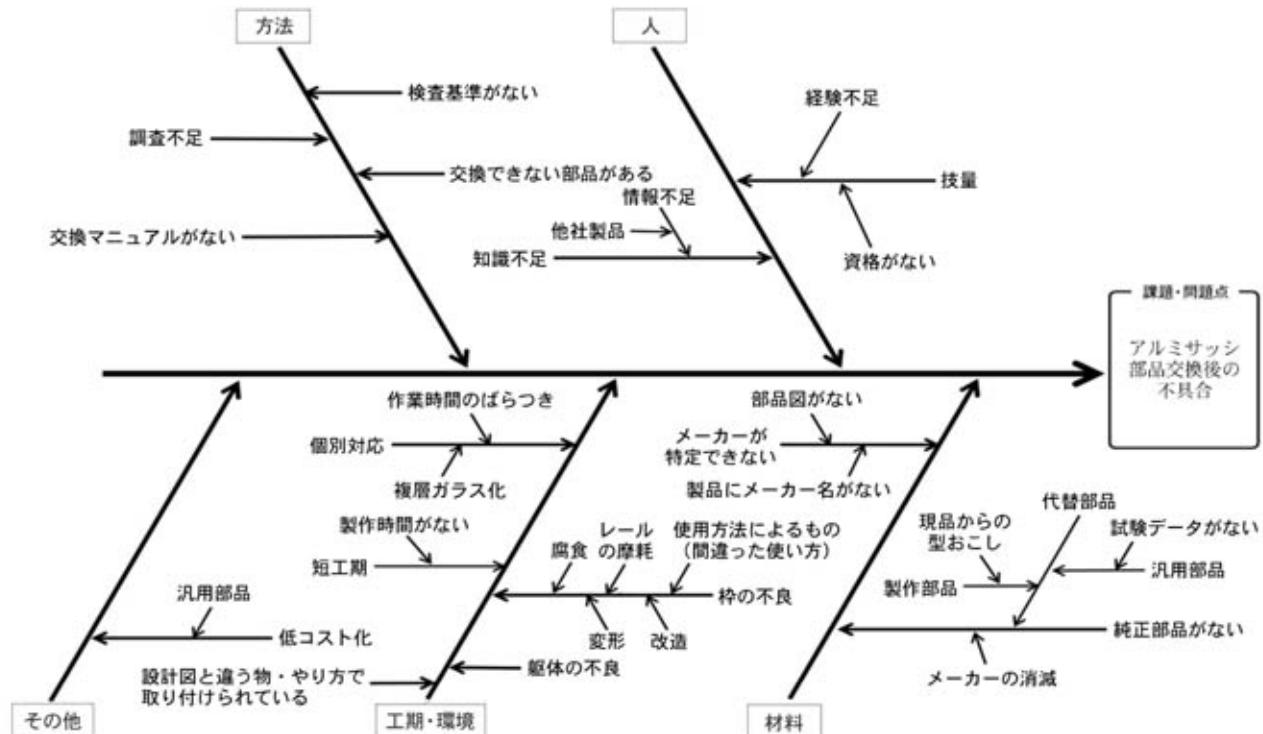
中澤直彦 YKK AP株
木村 龍 不二サッシリニューアル株
篠崎玲紀 三和アルミ工業株
山田治彦 株式会社LIXIL

信太謙治 株式会社・アイ・イー
今井章晴 株式会社ハル建築設計
富沢彰之 建装工業株
佐山 茂 ナカ・テクノメタル株

湯谷隆三 株式会社・エス
斎藤俊浩 杉田エース株

①品質向上に向けたクレームテーマ…【アルミサッシ部品交換後の不具合】

②特性要因図（魚の骨）



③クレーム発生のポイント3点

ポイント1 部品選定の不備	ポイント2 既存サッシの不良	ポイント3 施工の不備
------------------	-------------------	----------------

④品質向上のために克服したい要因・手法

克服したい要因	品質向上	克服・改善要領
1. 事前調査不足	→	①不具合の現状把握のための事前調査を行う ②不良部の原因が部品交換で改善できるか確認する ③純正部品があるかどうか確認する
2. 過去のメンテナンス不備	→	①使用者へ使用上の注意点を周知する ②管理組合で純正部品を保管する ③アルミサッシメンテナスマニュアルの作成

⑤克服できない要因・限界

克服できない要因	今後の課題	限界理由
1. 純正部品の取替不可	→	①メーカーの消滅やメーカーが特定できない等の理由で代替部品となり、初期状態に回復できない
2. サッシ枠の変形	→	②部品が取り替えできない形状になっている。軸体の変形によるアルミサッシ枠の歪みや、使用上におけるレールの磨耗については、部品交換による機能改善は不可能

上記以外の発表テーマ対象クレーム

【玄関扉カバー工法改修後の既存枠との傾き】・【手摺交換における既設スチール手摺撤去時の切粉飛散】

下地グループ

グループリーダー 三條場信幸 (エスケー化研株)

コーディネーター 須藤卓雄 (株)日本建設サポートセンター

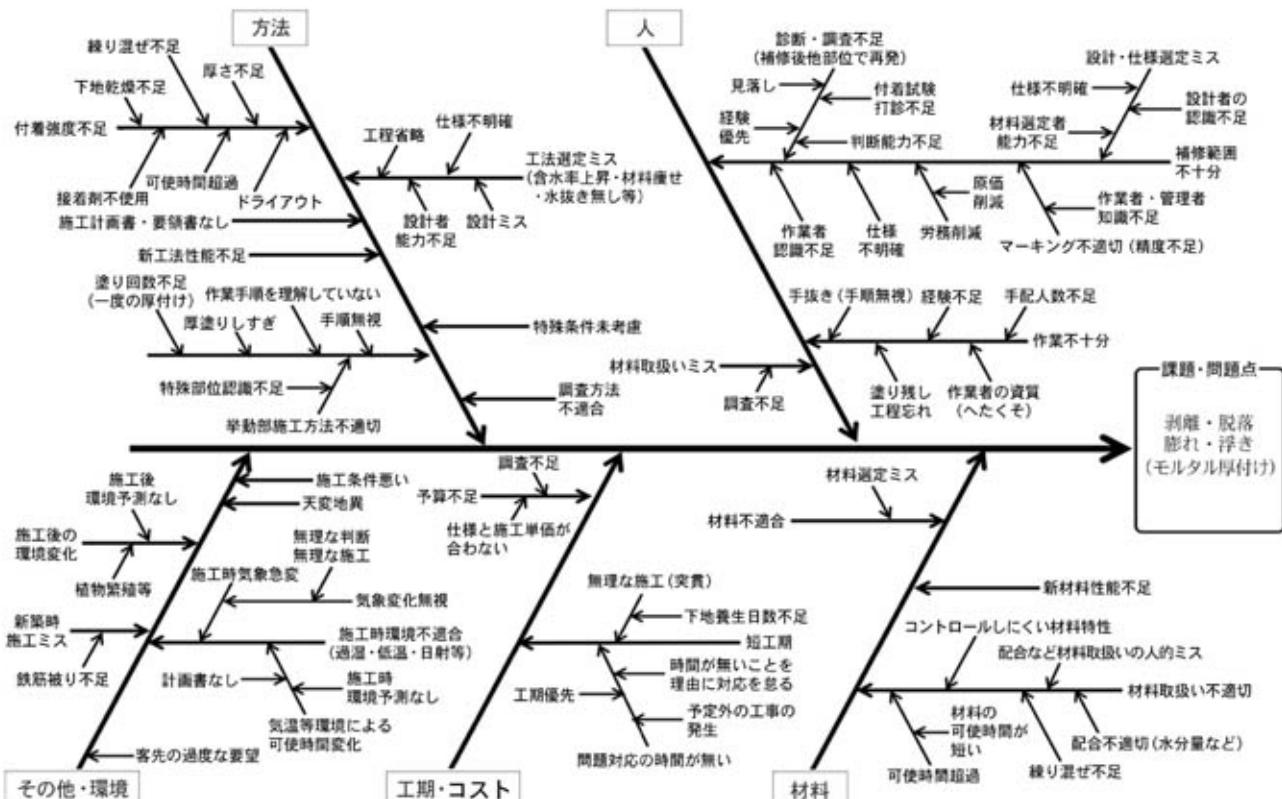
朝比奈啓祐 (株)サンゲツ
吉田英雄 (株)北栄
柏 志郎 日本ビソーグループ
今井宗一 (株)今井美装店
住田 太 菊水化学工業株

池内健一郎 タキロンマテックス株
田所康弘 (株)アシレ
吉富公昭 五洋建設株
三浦勝芳 (株)シミズ・ビルライフケア
尾見康彦 (株)大和

小俣由紀夫 日本ビソーグループ
佐々木学 五洋建設株
星野鉄博 ヤマギシリフォーム工業株

①品質向上に向けたクレームテーマ…【厚付け下地補修材の剥離・脱落・膨れ・浮き】

②特性要因図(魚の骨)



③クレーム発生のポイント3点

ポイント 1	ポイント 2	ポイント 3
補修範囲不十分	下地モルタルの付着強度不足	目地の色違い

④品質向上のために克服したい要因・手法

克服したい要因	品質向上	克服・改善要領
1. 必要十分な範囲の補修	→	①ハツリ・ケレン・防錆など補修範囲基準を作成する ②監理・施工者間で要領・手順を摺り合わせる ③随时、工程内検査を実施する
2. 製造元の取扱い方法を守る	→	①材料設計を正確に理解する ②環境条件を正確に判断する ③指定調合を守る

⑤克服できない要因・限界

克服できない要因	今後の課題	限界理由
1. 全ての潜在不良箇所の抽出	→	①仕上材に隠れた不良箇所の抽出は困難 ②付着強度不足の抽出は打検では困難な場合がある ③抜取り検査は部分の結果で全体を推測している

上記以外の発表テーマ対象クレーム

【薄付け下地補修材の剥離・脱落・膨れ・浮き】・【ひび割れの再発】

新刊案内

精度の限界

大規模修繕工事の出来栄え・保証・精度に関して
事前に知っていただくために

編著／マンションリフォーム技術協会
技術委員会品質保証分科会
発行／一般社団法人マンションリフォーム技術協会

改修工事の限界を明示した初の解説書！

維持保全による建物の延命から機能向上・時代ニーズへの対応といったグレードアップまで様々な目的で行われる集合住宅の大規模修繕工事。ただし、そこには〈住まいながらの工事〉〈既設の材料の存在〉〈仮設条件や作業スペース〉など“ゼロからのスタート”である新築とは異なる種々の制約が存在する。本書では、これら工事の出来上りに直結する改修工事特有の条件と仕上りの関係を分析、竣工後のクレームとなりがちな諸現象を精度の限界として客観的に解説している。より合理的な大規模修繕の実現につながる一冊。

【目次】

▷ 勾配屋根シングル防水の砂落ち防止の限界▷ 屋根防水のカバー工法による隠べい水処理の限界▷ 防水層上の水溜り処理の限界▷ 廊下・ペランダ床の水捌け勾配の限界▷ 床シートの水溜り処理の限界▷ 床シートの傷・汚れの限界▷ シール上の塗材ひび割れ・シールの剥れ防止の限界▷ ノンブリードシーリング材の汚れ防止の限界▷ 既存油性コーキング材の打ち替えの限界▷ シールの打ち替えと見栄えの限界▷ 外壁タイルの浮き補修の限界▷ 外壁タイル面のひび割れ・欠損補修の限界▷ 張替えタイルの色合わせの限界▷ 改修塗膜の仕上がりの限界▷ 低汚染型塗材の汚れ防止の限界▷ パターン差のある塗装見切りの限界▷ 仮設足場の繋ぎ跡ぼかしの限界▷ 機械式駐車場の塗装範囲の限界▷ 鉄部塗装の剥離・防錆処理の限界▷ 鉄部塗装の段差補修の限界▷ アルミ部材の点蝕補修の限界▷ その他塗装仕上げの限界

精度の限界

大規模修繕工事の出来栄え・保証・精度に関して事前に知っていただくために――



- ◆ 体裁：A5判／52頁
フルカラー
- ◆ 定価：本体 1,200円+税

- ◇ マンション管理でお困りのこと
- ◇ 大規模修繕などでお悩みのこと
- ◇ 本誌で取り上げて欲しい記事など

ご質問・ご要望を当協会宛お寄せ下さい。

設備部会の活動 「住戸内リフォーム」2冊の啓蒙書



(有)トム設備設計 町田 信男

【はじめに】

marta技術委員会傘下の設備部会では、2010年末に「マンション改修見積－建築・設備 見積書の見方、読み方、考え方－」の作成を終え、その後の研究課題として建築部会が行っていた「精度の限界」の設備版作成に向けて模索していました。ところが、マンション共用部分の「設備工事の限界」や「やってはいけないこと」の前に、住戸内リフォームで間違った工事、やってはいけない工事が行われているケースが多く、管理組合が行う住戸内工事の際に、居住者とトラブルになったり、二重に費用が掛かったりしている事例報告が設備部会委員から上がってきたのです。

そこで、管理組合や区分所有者（リフォーム工事発注者）及びリフォーム工事業者に向けて「住戸内リフォーム工事ガイドライン」と「住戸内リフォーム工事 やってはいけないこと」と題する小冊子的な啓蒙書を作成し、マンション関係者に発信して「間違ったリフォーム」を少なくしようということになりました。

現在その作業を進め、11月30日の会員セミナーでの中間発表を経て、2013年には完成させる予定で、設備部会員一同でがんばっているところです。

【住戸内リフォームの背景】

分譲マンションのストック戸数は、国交省によると2009年末で562万戸と報告されています。もちろん現在はそれ以上を数え、今後も増え続けていく状況にありますが、そのストックの内、築20年を経過した戸数は40%強の234万戸といわれ、それらはいわばリフォーム対象ストックとなっています。

新築時の住戸内は、ほとんどの場合、同じ内装仕上げ・同じ設備機器が設置されていますが、時の経過と共にマンションを購入した人も、入居時に比較して生活に余裕が出てきたり、家族構成や

家庭環境が変わったりする一方で、内装の劣化や設備器具の老朽化も目立つようになります。家族の生活スタイルに合ったリフォームを望むようになります。

【マンションの住戸内リフォーム工事とは】

マンションは、建物の専有部分（コンクリートの床・壁・天井・柱・梁の構造躯体で囲まれた内部）以外は全て共用部分ですので、その共用部分を各区分所有者が勝手に改修したり使用したりすることはできません。

住戸内専有部分のリフォームは、内装材の更新など簡易な工事から設備機器改修を含む大規模な工事まで様々な工事があります。簡易な工事とは、壁クロスの貼替えや照明器具の取替えなどを言い、専有部分だけで工事を行うことができます。しかし、専有部分のリフォーム工事のなかには、間取り変更で間仕切壁を撤去・更新したり、家具や棚を取り付けるために共用部分であるコンクリート壁にビスを打ったり、共用排水管を接続し直したりするなど、共用部分に影響が及ぶような大規模工事となる場合もあります。

マンションに暮らす居住者は様々で、個々に異なった生活をしており、わずかな音や臭気にも敏感な人が少なくありません。特に工事中の騒音・振動・臭気の問題や、工事完了後の騒音の発生により、近隣居住者に迷惑をかける恐れがある場合には、事前に十分に配慮したリフォーム計画を行い、トラブルを回避することが大切です。

【事故を防止するために】

マンションでは上階住戸で漏水が発生すると下階住戸が被害を受けることになります。そこで、平成16年1月に財団法人マンション管理センターが刊行した「マンション標準管理規約」の中の「土地および共用部分等の管理」の項では、「専有部分である設備のうち棟の共用部分と構造上一体とな

った部分の管理を棟の共用部分の管理と一緒にとして行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。」として、各管理組合に対して専有部分の設備配管の維持管理を、より合理的に行えるように規約の改正を勧めています。ところが住戸内専有設備配管の維持管理については区分所有者が行うリフォーム工事に任せている組合がまだ多いのが現状です。

管理組合が住戸内専有設備配管の維持管理を行う場合、修繕積立金は共用部分の維持管理のための費用であるから、専有部分の維持管理に使用してはいけないという見解がありますので、総会で修繕積立金の基になる「長期修繕計画」に、「専有部分の設備配管」の改修を織り込む提案を行い、承認を得ておく必要があると思われます。また、管理組合が専有住戸内の設備配管改修を行ったあとも維持管理区分が変わらないことを周知することも必要でしょう。

【2冊の啓蒙書】

以上のことから、設備部会では、住戸内リフォームの不合理を少しでも解消し居住者の負担軽減を図る啓蒙書として「住戸内リフォーム工事ガイド

ライン」と「住戸内リフォーム工事やってはいけないこと」の作成を進めています。

「住戸内リフォーム工事ガイドライン」について

「住戸内リフォーム工事ガイドライン」は、次のような項目で構成されます。

1	リフォーム工事の進め方
2	届出チェックリスト
3	工事着工前の届出
4	工事中の注意
5	工事完了後の届出
6	専有部分のリフォームの範囲と届出
7	リフォーム工事の注意事項

このうち「1. リフォーム工事の進め方」は管理組合、区分所有者（リフォーム工事発注者）及びリフォーム工事業者向けの『手続き関係項目』の標準的なフローを提示しています。

「2. 届出チェックリスト」は、申請者（区分所有者）とリフォーム工事業者がリフォーム工事に関連する項目をそれぞれチェックしたリストについて、管理組合が更にそれをチェックすることにより承



スケルトンリフォーム工事中写真

認・不承認を簡単に行えるシートの標準例を示しています。

「3. 工事着工前の届出関係」では必要書類の種類など、「4. 工事中の注意事項」は工事中の環境条件など工事業者に対する注意事項を挙げています。また、「5. 工事完了後の届出」は申請時と変更があった場合の工事完了後の届出関係、「6. 専有部分のリフォームの範囲と届出」では専有部分のリフォームができる範囲と簡易の工事の具体的な対象物と届出関係を示しています。「7. リフォーム工事の注意事項」としては、①間取り改造リフォーム、②コンクリート躯体の改修、③床改修に伴う遮音、④パイプシャフトと点検口の設置、⑤パイプシャフト(PS・MB)関係、⑥給水配管関係、⑦排水配管関係、⑧給湯設備関係、⑨暖房設備関係、⑩換気設備関係、⑪電気設備関係の注意事項を記載しています。更に⑫住戸内設備改修を行う場合の注意事項及び進め方、⑬設備器具の取り替え時に注意すること、などについて示しています。

以上の構成、内容により管理組合が自前の「ガイドライン」を作成する際のモデルとして利用できる資料の作成を行っています。

1. リフォーム工事の進め方																																																																																																																																																																																	
<p>1 住戸設計（工事内容と工事範囲はガイドラインを参考し、提出する既存等を記載してあることを） 提出者名とリフォーム業者</p>																																																																																																																																																																																	
<p>2 基本設計（立面イメージ化して確認を行う） 提出者名とリフォーム業者</p>																																																																																																																																																																																	
<p>3 実施設計（工事実施者（実施図面を作成し工事実施者もいる）） 提出者名とリフォーム業者</p>																																																																																																																																																																																	
<p>4 施工報告会（施工（完成）に際して工事実施者と工事実施者まで施工報告会を開催する） 提出者名とリフォーム業者 監理者とリコールリスト提出</p>																																																																																																																																																																																	
<p>5 施工（リフォーム業者）、監理者 提出者名とリフォーム業者</p>																																																																																																																																																																																	
<p>6 工事工事の進捗（エレベーター、洗面室等の必要な部材を計りきりの段階で行う） 提出者名とリフォーム業者</p>																																																																																																																																																																																	
<p>7 管理報告に必要なこと（定期による） 提出者名とリフォーム業者</p>																																																																																																																																																																																	
<p>8 工事完了</p>																																																																																																																																																																																	
2. 既存チェックリスト																																																																																																																																																																																	
<p>（既存は管理実務がでもらってください） 提出者は管理実務者と連絡を取ること</p>																																																																																																																																																																																	
<p>以下の各項目を確認し、本件内のY（はい）、N（いいえ）、○（どちらか）に印を付けてください。 提出者は管理実務者と連絡を取ること</p>																																																																																																																																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>申請者</th> <th>既存者</th> <th>管理実務者</th> <th>提出者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 建物・構造物の構造・工法等</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（1）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（2）コンクリート構造の柱や梁等が芯抜き等で改修が必要ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（3）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（4）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（5）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（6）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>2. 施工環境</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>（1）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（2）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（3）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（4）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（5）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>3. 施工方法</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>（1）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（2）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（3）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（4）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（5）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>4. 施工範囲</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>（1）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（2）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（3）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（4）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（5）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>5. 施工者</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>（1）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（2）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（3）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（4）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（5）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2">提出者 姓 名</td> </tr> <tr> <td colspan="2">提出者 手 頃</td> </tr> <tr> <td colspan="2">提出者 職 業</td> </tr> <tr> <td colspan="2">提出者 会 社</td> </tr> <tr> <td colspan="2">提出者 連絡先</td> </tr> </tbody> </table>		項目	申請者	既存者	管理実務者	提出者	1. 建物・構造物の構造・工法等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（1）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（2）コンクリート構造の柱や梁等が芯抜き等で改修が必要ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（3）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（4）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（5）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（6）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2. 施工環境					（1）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（2）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（3）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（4）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（5）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3. 施工方法					（1）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（2）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（3）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（4）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（5）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4. 施工範囲					（1）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（2）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（3）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（4）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（5）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5. 施工者					（1）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（2）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（3）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（4）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（5）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	提出者 姓 名		提出者 手 頃		提出者 職 業		提出者 会 社		提出者 連絡先		提出者 連絡先		提出者 連絡先		提出者 連絡先	
項目	申請者	既存者	管理実務者	提出者																																																																																																																																																																													
1. 建物・構造物の構造・工法等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（1）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（2）コンクリート構造の柱や梁等が芯抜き等で改修が必要ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（3）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（4）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（5）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（6）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
2. 施工環境																																																																																																																																																																																	
（1）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（2）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（3）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（4）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（5）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
3. 施工方法																																																																																																																																																																																	
（1）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（2）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（3）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（4）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（5）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
4. 施工範囲																																																																																																																																																																																	
（1）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（2）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（3）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（4）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（5）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
5. 施工者																																																																																																																																																																																	
（1）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（2）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（3）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（4）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
（5）既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？既存の構造や工法等がリフォーム可能ですか？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																																																													
提出者 姓 名																																																																																																																																																																																	
提出者 手 頃																																																																																																																																																																																	
提出者 職 業																																																																																																																																																																																	
提出者 会 社																																																																																																																																																																																	
提出者 連絡先																																																																																																																																																																																	
提出者 連絡先																																																																																																																																																																																	
提出者 連絡先																																																																																																																																																																																	
提出者 連絡先																																																																																																																																																																																	

「住戸内リフォーム工事やってはいけないこと」について

「住戸内リフォーム工事やってはいけないこと」は、次の章立てにより構成しています。

第1章	一般事項
第2章	給水設備
第3章	排水設備
第4章	給湯・ガス設備
第5章	衛生器具設備
第6章	換気設備
第7章	空調設備
第8章	電気設備
第9章	情報通信設備
第10章	住戸内建築工事

第1章 一般事項では、「リフォーム工事の手順」と「やってはいけないこと」に分けて、まず、「リフォーム工事の手順」として、1. リフォーム工事の進め方、2. リフォーム工事を行う理由、3. 管理規約等や長期修繕計画の確認、4. リフォーム工事内容を決定する前に注意が必要なことを記しています。また、この後に、5. リフォーム工事の届け出、6. 揭示・近隣挨拶、7. 共用部分のキズや破損箇所のチェック、8. 工事着手（着工）、9. 共用部分の養生（汚れや傷付け防止作業）、10. 管理組合に必要完成図書の提出、11. リフォーム工事完了後のコメントについて、更に、「やってはいけないこと」として、1. 共用部分の汚れ・傷付け防止（養生）を必ず行う、2. 構造体を傷めることはできない、3. 工事車両は、勝手に止められない、4. ゴミ等の処理は持ち帰り、5. マンション内の人には挨拶を行おう、6. 関係官庁への申請、7. 点検口は、無くしてはだめなど、「やってはいけないこと」の「問題提起」とその「現象・原因」と「対策」を記載しています。

以下、各章の項目と内容について記載します。

第2章 給水設備

1. 専有住戸内給水管の範囲、2. 管種を変えた部分的な配管の取替え、3. 行き止まりとなった配管、4. 直結化された給水管の取替など。

第3章 排水設備

1. 差込み方式による排水管接続、2. 排水管の逆勾配、3. 別系統を接続してはいけない、4. 防火区画を貫通する場合など。



台所のリフォーム



浴室のリフォーム

第4章 給湯・ガス設備

1. 専有住戸内の給湯・ガス管の範囲、2. ガス給湯器と電気温水器の設置など。

第5章 衛生器具設備

1. 洋風便器の排水不良、2. 洗濯機パンの排水不良、3. ホース接合による排水不良、4. 緊急止水弁機能付洗濯機水栓の推奨、5. ユニットバスヘリリフォームする際の排水管接続など。

第6章 換気設備

1. ダクト交換時の誤接続、2. 換気ダクトの関係法令、3. 換気ダクトは定期的な清掃が必要など。

第7章 空調設備

1. エアコン室外機の設置、2. 冷媒管の敷設ルートなど。

第8章 電気設備

1. 専有住戸内の管理区分とその説明、2. グレードアップ工事と電気設備でやってはいけないこと、3. 大型電気製品への配線、4. 電源配線の太さ、5. 平行ビニルコードを使用する場合の注意、6. テーブルタップの注意、7. 湿気のある場所の注意、8. アースが必要とされる電気製品、9. 工事の注意事項など。

第9章 情報通信設備などの設備

1. 設備の範囲、2. テレビ端子を勝手にいじってはいけない、3. 配線などは強弱を分離しなければいけない、4. システム全体で維持管理しなければならないものを勝手にいじってはいけないなど。

第10章 住戸内建築工事

1. 部分下地改修、2. 内装仕上げ、3. 下地材の選定、4. 住戸内の共用部の扱い、5. 床仕上げ材の選定、6. 給気口・点検口の扱い、7. 浴室防水工事における床面の排水不良など。

以上、現在、大項目10章、中項目58項目の『住戸内リフォーム工事でやってはいけないこと』の「問題提起」とその「現象・原因」と「対策」を作成しています。また、中項目は今後増えるものと思われます。本書編集後の『住戸内リフォーム工事 やってはいけないこと』が、管理組合や区分所有者（リフォーム工事発注者）及びリフォーム工事業者の方々の「マニュアル」として活用され、間違ったリフォーム工事が少なくなるよう設備部会では期待しています。

(marta設備部会長)

会員の皆様との出会い



伊藤 益英

一般社団法人マンションリフォーム技術協会(marta)の設立10周年、誠におめでとうございます。

今やmartaの活動がマンション修繕工事に携わる日本のあらゆる分野の指標であることは、田邊会長をはじめ常任理事と会員様の努力の賜物と存じます。

私と協会との関わりは、ゼネコンに籍を置いていた17年前。当時、JIA(日本建築家協会)メンテナンス部会の先生方が「マンションリフォーム技術研究会」を立ち上げ、改修技術の向上・新技術の開発、マンション居住者の意識改革等の活動をされていました。私は、マンション改修工事の現状について教えを請うていた(株)マサルの雪入さんが研究会の事務局を担当されると伺い、勉強会への参加をお願いしました。当時は先生方と専業者での構成でしたので、希望参加者として仲間にいれて頂きました。

平成14年、marta設立と同時に田邊会長から常任理事に任命され、コスト問題分科会の取りまとめを任せられました。メンバーは、島村先生、小島先生、鈴木先生、ヤマギシリフォーム工業株式会社・望月さん、日本ビソー株式会社・合戸さん、フジミビルサービス株式会社・加藤さん、SMCリフォーム株式会社・常木部長でしたが早速、コストレベルの設定の点で意見が分かれ、調整がつきませんでした。皆様のご意見で、積算資料『ポケット版マンションRe』ではなく、実際幾らで出来るかを明確にする方向で、手間(歩掛り)、材料費、損料、整備費、消耗品他、運搬費、諸経費と分類した価格構成とする事となりました。約一年半をかけ、歩掛り表と単価表という形でまとめました。しかし、数字があまりにも生々しく世間に発表するには問題があるとの意見も出され、資料は会員セミナーで部分的に発表した後、事務局預りとな

り、一応収束しました。

平成19年4月、コスト問題分科会を解散し、新たに宮城委員長を中心とした「工事費検討委員会」が発足。平成22年10月、物価調査会の橋本様の御協力のもと、建築・設備見積書の読み方・考え方を著した「マンション改修見積」が発刊されました。私には、本の構成内容のまとめ方が神技のように見え、自分の未熟さを痛感しました。

これまでを振り返ってみると、印象深い出来事があります。

ゼネコン在籍中、鷺谷の同潤会アパートを中心とした区画の街づくり・再開発の推進を担当していました。地権者が百数人の物件で、植栽に囲まれた古くどうしようもない建物でした。ある日何気なくテレビを見ると、鷺谷同潤会アパートが出ているではありませんか。アパートを前に、共同設計五月社の三木先生とマラソンランナーの増田明美さんが対談していました。具体的な方法を交えながら、「歴史ある建物」は解体・再開発するのではなく、建物全体をリノベーションして再活用するべきだと内容でした。後に、三木先生にお会いする機会を得、多くの事を学ばせて頂きました。

もう一つは、平成18年7月の這裏苑での勉強会です。徹夜しながらも熱心に議論し、エネルギー・シユに活動する参加者の姿。martaを支える力に感動し、今も忘れられません。

現在、私は定年を迎える常任理事を交代し、個人会員としてお手伝いしていますが、大勢の会員の方々と出会えた事を本当に感謝しています。

最後に、会員の皆様の益々のご活躍と発展、そして、この業界で働く方々がより豊かになりますようご祈念申し上げます。

(marta個人会員、元常任理事)

本質に迫る充実感を掴む



エスケー化研(株) 三條場 信幸

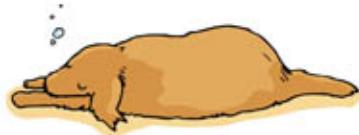
「鯨は哺乳類か?」と皆さんにお尋ねしたら、必ず殆どの方が「Yes!」とお答えになると思われます。でもそれは「鯨が哺乳類である事を知っている」から過ぎないのであって、もし、実物そのものの鯨を見ただけの我々の感性(その情報は概ね視覚に依存している)では魚類と何の区別が出来るでしょうか? 要するに、鯨が哺乳類である事を知っているからこそ、そう答える事が出来るのであって、普通に単純に感性で捕らえれば、まあ「魚!!」と答える方が現実的で、それは当然の結果であると思えます。と話を展開して行くと、「だって鯨は肺呼吸するから哺乳類じゃあないか」とおっしゃるかもしれません。でもそれも「魚類は鰓呼吸で、哺乳類は肺呼吸」である事を知っているから答える事が出来るわけだと考えます。勿論、言っている事は正しいです。正解です。何も間違っていると言ってはいません。ただ申し上げたいのは、「哺乳類とはどんな範疇なのか」と言う事を確認(規定)しないで、「A=B」は認識出来ないと言う事なのです。つまり「A=B」を知っている事と、「A=B」になる事を理解している事とは全く別だと考えて頂きたいと言う事です。これらの区別は我々の認識の勘違いとして結構、潜んでいる事が多いのです。

のっけから、変な話になってしましましたが、私が「外装・品質保証分科会」の前身である「検査確認方法分科会」でやりたかった事は、正にここにありました。あるものを検査する時に「何が解るのか?」を考えずに検査・考察するならば、その考察は客観性においては希薄なものになってしまうと言う事で、まず各々の検査で「客観的に評価(確認)出来る事は何なのか?」に拘っていた事を思い出します。「だから、そこから何がより客観的に考察出来るのか?」「その考察精度(誤差・差異)はどの程度か?」に拘ってどんどん進めていった事を覚えていています。常識的に知識として理解している事を、どんどん・ドンドン・どんどんと分析して行き、本質的に、より客観的な要素に迄、分解・抽出して行って、その考察の精度を上げて行く事になる訳です。当時、技術分科会に出席する事は、非常

に楽しみで「性に合っていた」事をよく覚えています。で、実は最初の会員セミナーで「検査確認方法分科会」として発表したのですが、「何か熱弁を振るっていたが、よく解らなかった」「完全に時間オーバーやね」などと迷惑をお掛けした結果になってしまいました。とは言え、当時の自分達のやっていた技術分科会は、何となく「手作り」で温もりがあり、「人情的な雰囲気」があったものを感じております。そしてこれらの精神が、心が、現在の技術分科会に脈々とまでとは言えないまでも、精神的な背骨・脊髄として、少しでも受け継がれて行ければ、自分にとっては幸福な事であるものと考えております。

さて「蛸は八足、烏賊は十足、では海月は何本足?」「鯨と海豚と鯢、そして鮫の区別は?(見た目だけで判別して下さい)」「三毛猫のオスは全部オカマらしいぜ!」「ビールを飲んで痛風を治す?何で?」「紫陽花の花はpH試験紙?」「遮熱塗料で何故、冬場は寒くならないの? 金星の不思議!!」「ええっ!日本酒はたった四種類に区別出来るらしいぜ」「満月は何故、日没に出て、日の出に沈むの?」なんて疑問を持った事はありませんか? これらの素朴な疑問を、建築の分野で、マンションリフォームの分野で、種々の疑問に答えてくれるのが、答えようとするのが「マンションリフォーム技術協会」であると考えています。10年を振り返るという御題目の文章にしてみれば、拙劣な内容になってしまいましたが、これからも皆様、宜しく御願い申し上げます。・・・しかし、もう十年も経ったのですか? 過ぎて見れば、長い様で短い時間であった様に感じております。

(marta外装・品質保証分科会)



三度の海外研修



栄原 尧

marta初の海外研修先、北京。分譲中のマンションは、外部は仕上がっているが内部はほぼスケルトン状態であった。コンサルの個人会員は剥き出しのコンクリートの中を「間取りは一体どうなっている」、「この配管はここでよいのか」など喜々として見学している。中国では、内装は未仕上げの状態で購入し自分の好きなように仕上げるのが一般的なようだ。続いて向かった改修中のマンションは粗末な単管足場に汚れたシート、見るからに危なそうでとても立ち入りできず、全員現場を前に佇むばかり。紫禁城内の改修現場でもその雑然とした作業環境には彼我の差を感じざるをえなかった。

2005年、設立から2年を経過して各委員会活動も漸く軌道に乗ってきた。中心を担っている技術委員会で海外研修が研究テーマに提案され早速プラン作成に着手した。研修目的、訪問先、時期、費用などが常任委員会も含めて検討された結果、

古くて新しい国・中国、そしてオリンピックを3年後に控え建設ラッシュに沸く「北京」が選ばれた。

ところが出発予定の2ヶ月前になって大規模な反日デモが勃発し、重慶から上海、ついに首都北京にまで拡大して日本大使館への投石被害も発生した。その様相は連日マスコミでも報道されたが、marta初の海外研修も1ヵ月後となり実施の判断を迫られた。今回の旅行代理店・中青旅日本㈱（北京最大手の旅行代理店の日本支社）を始め、北京に支店を持つ関係先、更に中国には数10回訪問し要人にも知り合いが多いmarta会員K社のS社長からも現地の情報を収集した。そしてS社長の「デモは自然発生だけでなく政府も関与しているので直に治まる」との言もあり、予定通り実施に踏み切った。

5月17日㈫。4日間のA班と5日間のB班が編成され、第1回marta海外研修「北京建築事情視察団」と銘打って、田邊会長を団長とする22名が成田を出発した。研修は北京市内の新築・改修中の

第1回海外研修（北京）



天安門広場

第2回海外研修（ベトナム）



ホイアンの街並み



天壇公園



ハノイ郊外のキムリエン団地

第3回海外研修（上海）



東方明珠（テレビ塔）



上海万博 中国館前で



上海環球金融中心からの眺め

マンションを始め、歴史的建造物の修復現場を視察、世界最大の木造建築「故宮（紫禁城）」、「万里の長城」、西太后が住んだ「頤和園」も見て回った。夕食後はツインの幹事部屋に15人近くが詰めかけ王府井の夜店で買ったサソリの唐揚げをつまみにその日の反省会が連夜開かれた。

2年後の2007年、第2回目の海外研修が企画された。研修先は中国と同じ共産国ベトナムである。4月9日(月)から14日(土)までの6日間、田邊団長を始め28名が参加し北部の首都ハノイから中部のホイヤン、古都フエ、南部のホーチミン（サイゴン）に至るベトナム縦断の大研修会となった。

最初の視察先は1970年代に建設されたハノイの公的集合住宅「キムリエン団地」である。国による再生計画が行われていると聞いていたが古い姿のままであった。人が生活しているので内部への立入りは遠慮しようと申し合わせていたものの、一部のメンバーは興味津々でどんどん内部に入ってしまったが、問題にはならずに済んだ。

3日目はベトナム中部に位置し、かつて“海のシルクロード”と呼ばれ世界遺産となった街並にその名残をとどめるホイヤン、翌日は同じく世界遺産としてグエン王朝時代の史跡を残す古都フエを訪問した。ホイヤンで見学した“日本人町跡”はかつて朱印船が活躍した頃東南アジアの各地で生まれた日本人町の一つで、鎖国令により帰国が叶わなくなった武士や商人がそのまま住みついた望郷の町もある。また、フエはベトナム戦争の激戦地であり、バスで移動中道端の其処此処で目にしたのは、林立する戦死者の墓標であった。

最終日にはかつて南ベトナムの拠点であったホーチミンの街並を視察し、帰国の途についた。

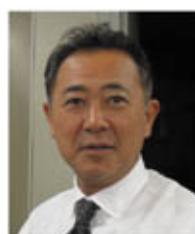
2009年、三度目の研修先は上海に決定した。そのほとんどは1990年以降に建設された数千棟の超高層ビルが林立し、1年後に万博を控えインフラ整備が急ピッチで進む上海。田邊団長以下、超高層マンション改修分科会委員を中心に総勢28名の視察団となった。9月13日(日)からの4日間である。スマogのせいかどんよりとした空、喧騒と埃だらけの街を日本ビソー社の現地法人・上海ビソーの何さんの懇切な案内により視察が行われた。

ゴンドラによる外壁改修中の超高層ビルでは、既存タイル張りの上に発泡ウレタンの断熱マットがピン止め無しで張り付けられ塗料で仕上げされていた。地震も無く台風もめったに来ないとはいえ、剥落防止など今後のメンテナンスはどうしていくのか。人口2千万を超えて活気に溢れ急成長する上海。雑踏の中で何かと考えさせられる研修でもあった。

三度の研修を振り返れば、月並みながら、実物から学び現地の風を感じ味を知る。今やネットで世界中の情報が瞬時に手に入る時代だが、やはり「ネットは一見に如かず」であった。また、海外で寝食を共にすることは、まさしく「合宿」である。日頃の付合いと異なり、参加者の人生観、考え方、会員としての姿勢や力量など互いに理解し合える深いコミュニケーションの場でもあった。そして多忙を極める各会員に「海外への機会」を提供できたことは、marta10年の活性・発展に少しは役に立ったかと思っている。今後も四大文明発祥の地であり成長するインド、政情が回復してきたタイ～カンボジア、最も近い国・韓国など、研修先候補としていかがでしょうか。

（元marta理事・事務局長）

超高層マンション改修時代の幕開け



日本ビゾー(株) 小俣 由紀夫

超高層マンション改修分科会発足は、星川副会長の一言から始まった。

2004年暮れ、marta忘年会で当時技術委員長であった星川副会長と「今後増加するであろう超高層マンション大規模修繕工事についての問題や解決策などを検証できる分科会をつくりたいね」とお酒の勢いを借り語り合ったことを記憶している。1970年代に建設が始まった超高層マンションは、第四次超高層マンションブームを迎え臨海部や都市部を中心として建設ラッシュが続いている時期でもあった。



2005年9月埼玉県川口現場視察

年が明けた2005年2月1日、分科会発足の事前打ち合わせに星川委員長と4人の有志が集結、同年2月15日待望の第1回超高層マンション改修分科会を、設計コンサル会員1社・工事会社4社・メーカー3社合計11人で開催する運びとなった。martaとしての分科会への期待は大きく、超高層マンション大規模修繕工事の事例も少ない今から、これから訪れるだろう超高層マンション改修時代に向けた技術的な資料や手引書を業界に先駆けて発表して欲しいとの要望であった。

活動では、martaによる“超高層マンションの高



分科会リーダー 株式会社建築研究所 塩崎所長(左)



2010年5月東京都平井現場視察



現場設計監理説明 (株)ジャトル 田中所長(右)



2006年2月ゴンドラメーカー視察：日本ビゾー長崎



ゴンドラ整備工場見学



2009年9月中国上海建築視察会



上海建築現場視察 田邊会長（右から2人め）

さ定義”を決定する事からスタートし、材料別問題点の抽出や仮設計画フロー作成等懸案事項のまとめ、協会会員のご協力を得て超高層マンション工事現場見学会を企画し、多くの会員の皆様に参加して頂き現場を通じて意見交換も実施した。

またゴンドラメーカー視察会や海外の超高層建築改修動向の調査を目的として中国上海の超高層マンション現場見学も協会本部の皆様のお力添えを頂き開催する事ができた。

分科会活動も佳境に入り、2007年総会における分科会の活動中間発表会、2008年には会員企業への超高層マンションに関連する意識調査や超高層マンション大規模修繕施工実績を対象としたアンケート調査を行い、会員企業の関心の高さや超高層建物に対する物件毎の違い、仮設計画の難しさなど生の声を頂いた。

分科会開催も46回を迎えた2009年10月、「超高層マンション改修の手引き」編集委員会としての編集作業が完了し待望の冊子を出版することができた。業界にとっての超高層マンション大規模修

繕工事の参考書の第1号である。翌2010年12月には、国土交通省平成22年度「マンション等安心居住推進事業」での採択事業で「超高層マンション改修小冊子」を編集出版、超高層マンション改修セミナーの開催に繋がる。

超高層マンション改修分科会の活動を振り返り、田邊会長をはじめ多くのメンバーによって実りある分科会であった事は言うまでもない。

来る超高層マンション改修時代に備え、事例毎の生データの集積や長期修繕計画費用等の見直し、さらに設備改修について、これからも深耕させたテーマとして取り組むべきと考える。

2000年以降に完成した超高層マンションが第1回目の大規模修繕工事適齢期を迎える近年、私自身も現場活動を中心に実践を積み重ねながら、marta超高層マンション改修分科会の出版第二弾となる「超高層マンション大規模修繕工事の手引き（応用編）」の作成に向け、微力ながら貢献していく所存である。

（marta超高層マンション改修分科会）

martaならではの活動成果 “精度の限界”



横浜ゴム MB ジャパン(株)東京ハマタイトカンパニー 高柳 幸洋

一般社団法人マンションリフォーム技術協会(marta)が誕生して10年を迎えるにあたり、今回「marta10年を振り返る」と題して寄稿のご依頼を広報委員会より頂きました。かくいう私も広報委員の一員であり、marta会報誌づくりに携わっておりますが、私なりにmarta10年を思い起こしてみたいと思います。

martaの設立理念“マンションリフォームにおける設計コンサルタント・施工会社・流通・材料メーカーが一体となってそれぞれの立場で研究実践し質の高いリフォームを実現する”を踏まえ、私は材料メーカーの立場から品質保証分科会において材料の品質をより高めるため、仕様材料の特性・適材、施工上の注意点から品質確保における留意点等、様々な討議をさせて頂きました。そうした中で想い出深い事柄をいくつかご紹介します。

まず思うに「marta会員の皆様は真面目！」

いろんな分科会や研究会があるのですが、集まる時間は夕方から。お腹のすく時間にも関わらず、皆で本当に真面目に討議・研究しながら研鑽しています。

その成果がmartaの特徴である出版物の多さとセミナー開催だと思います。

「マンション再生マニュアル」「マンション改修見積」「超高層マンション改修手引き」「精度の限界」他多数出版されており、これらの中で該当する分野での資料や必要な事柄などを提供しあ手伝いができた事は、私としても嬉しい限りです。特に最近出版し話題となりました「精度の限界」は、今までの業界出版物と異なり、斬新で新鮮味溢れる本だと思います。品質保証分科会のメンバーが田中委員長の発案方針のもと「マンション大規模修繕における居住者様の様々な要望と期待、現実の改修工事における問題や課題を見渡し、対処解決に余りにもコストが掛かり、費用対効果上無駄が予測されるケースをピックアップし、素直に限界がある事を知って頂く事」を主眼とし、業者側の不備の弁解あるいはクレーム集のような物ではない、客観的に正直に、様々な実例と検証を基に製作し

た本です。私自身もシーリング材・塗膜防水に於ける精度の限界について携わり、今までと違った意味で大変勉強になりました。

また、公開セミナーにおけるパネラーとしての参加(旨く説明出来たかお恥ずかしい限りですが!)や講演のお手伝いなどをさせて頂き感慨深く思い出します。

現在は新たにスタートした「外装・品質保証分科会」のメンバーとして、得意分野であるシーリンググループ・防水グループに参加させて頂きながら奥澤委員長の方針のもと「改修工事におけるトラブルやクレームなどの現場経験値を設計会社・施工業者・メーカーが共有する事で、より実践的な品質向上のポイントや施工技術基準を提案・策定する」にむけた研究活動に努めています。

余談ではありますが、私自身もマンション住まい4年前に1回の大規模修繕を経験し、その時は修繕委員長・理事長として大規模修繕における様々な問題・課題に取り組みました。そして、自身の知らない分野での対象工事の進め方など、正にmartaの出版物やセミナー・講演、更には会



公開セミナー 説明する筆者と会場風景



外装・品質保証委員会 シーリンググループ



同左 防水グループ

員の皆様からの経験やご意見などを参考にしながら修繕工事を無事終了、現在もまったく問題なく私を含めた居住者の皆さんと快適に暮らしており多少なりとも資産価値向上や建物保全向上に貢献出来たのではないかと思っています。これもmartaの会員としてマンション改修における幅広い分野での知識を得たからこそです。

これからも「外装・品質保証分科会」などを通して、居住者様の快適な生活と、何よりもマンション改修に携わる一員として品質向上のお手伝いをしていきたいと思う次第です。

(marta外装・品質保証分科会：広報委員)



広報委員会



マンションリフォーム技術協会 会員一覧

個人会員	阿部 一尋	NPO法人 横浜マンション管理組合ネットワーク（神奈川県横浜市）	Tel. 045-911-6541
「設計・コンサルティング」	伊藤 益英	〒302-0001 茨城県取手市小文間5160-182	Tel. 0297-77-8298
	今井 章晴	(株)ハル建築設計（東京都新宿区）	Tel. 03-3364-5630
	奥澤 健一	(株)スペース・ユニオン（東京都豊島区）	Tel. 03-3981-1932
	尾崎京一郎	(有)モア・プランニングオフィス一級建築士事務所（神奈川県横浜市）	Tel. 045-532-9260
	岸崎 隆生	(有)日欧設計事務所（東京都練馬区）	Tel. 03-3557-4711
	岸崎 孝弘	(有)日欧設計事務所（東京都練馬区）	Tel. 03-3557-4711
	小島 孝豊	(株)IK都市・建築企画研究所（東京都港区）	Tel. 03-3457-6762
	斎藤 武雄	(株)汎建築研究所（東京都中央区）	Tel. 03-5623-3881
	塙崎 政光	(株)汎建築研究所（東京都中央区）	Tel. 03-5623-3881
	志岐 祐二	(株)アーツコンサルタント（東京都豊島区）	Tel. 03-5958-5322
	柴田 幸夫	(有)柴田建築設計事務所（東京都文京区）	Tel. 03-3827-3112
	島村 利彦	(株)英綜合企画設計（神奈川県横須賀市）	Tel. 046-825-8575
	鈴木 和弘	(有)八生設計事務所（東京都墨田区）	Tel. 03-3624-7311
	須藤 卓雄	(株)日本建設サポートセンター（東京都北区）	Tel. 03-6903-8120
	田中 昭光	(株)ジャトル（東京都荒川区）	Tel. 03-5811-4560
	田邊 邦男	〒101-0041 東京都千代田区神田須田町2-13-1 ノルン秋葉原ビル2階	Tel. 03-5289-8641
	星川晃二郎	(株)汎建築研究所（東京都中央区）	Tel. 03-5623-3881
	水白 靖之	水白建築設計室（千葉県鎌ヶ谷市）	Tel. 047-384-2159
	宮城 秋治	宮城設計一級建築士事務所（東京都渋谷区）	Tel. 03-5413-4366
	山田 俊二	(有)八生設計事務所（東京都墨田区）	Tel. 03-3624-7311
	井田洋一郎	(有)エルグ〈設備〉（神奈川県横浜市）	Tel. 045-844-0844
	今井 哲男	今井建築設備設計事務所〈設備〉（東京都西東京市）	Tel. 0424-65-8327
	仲村 元秀	(株)ジェス診断設計〈設備〉（東京都千代田区）	Tel. 03-3288-5966
	町田 信男	(有)トム設備設計〈設備〉（神奈川県横浜市）	Tel. 045-744-2711
	松尾 義一	NPO法人 マンションIT化支援センタ〈設備〉（東京都豊島区）	Tel. 03-3979-9946
	柳下 雅孝	(有)マンションライフパートナーズ〈設備〉（東京都新宿区）	Tel. 03-3364-2457
法人会員	株アシレ	〒241-0802 神奈川県横浜市旭区上川井町359-1	Tel. 045-923-8191
「工事会社」	株アルテック	〒231-0801 神奈川県横浜市中区新山下2-12-43	Tel. 045-621-8917
	安藤建設(株)	〒108-0023 東京都港区芝浦3-12-8	Tel. 03-3457-9391
	一起工業(株)	〒110-0012 東京都台東区竜泉1-12-7	Tel. 03-3874-1964
	井上瀬青工業(株)	〒141-0022 東京都品川区東五反田1-8-1	Tel. 03-3447-3241
	株今井美装店	〒580-0005 大阪府松原市別所5-6-7	Tel. 072-336-2810
	エースレジン(株)	〒206-0801 東京都稲城市大丸327	Tel. 042-378-7221
	株エス・アイ・イー	〒130-0014 東京都墨田区亀沢2-23-2 常田ビル2階	Tel. 03-5819-7633
	SMCリフォーム(株)	〒104-0051 東京都中央区佃2-1-6 リバーシティM-SQUARE3階	Tel. 03-4582-3402
	大阪ガスリノテック(株)	〒169-0075 東京都新宿区高田馬場3-35-2 高田馬場第2長岡ビル5階	Tel. 03-3366-9251
	奥村組興業(株)	〒103-0015 東京都中央区日本橋箱崎町27-8	Tel. 03-3669-7051
	川本工業(株)	〒231-0026 神奈川県横浜市中区寿町2-5-1	Tel. 045-662-2759
	株カンドー	〒143-0016 東京都大田区大森北3-3-13	Tel. 03-5764-3232
	株協和日成	〒157-0077 東京都世田谷区鎌田2-10-1	Tel. 03-3708-8621
	クリステル工業(株)	〒164-0013 東京都中野区弥生町2-3-10	Tel. 03-3372-2451
	ケーアンドイー(株)	〒162-8557 東京都新宿区津久戸町2-1	Tel. 03-3266-0573
	京浜管鉄工業(株)	〒160-0011 東京都新宿区若葉1-12-5	Tel. 03-3358-4873
	建装工業(株)	〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1	Tel. 03-3433-0503
	五洋建設株東京建築支店	〒112-8576 東京都文京区後楽2-2-8	Tel. 03-3817-8727
	株サカクラ	〒235-0021 神奈川県横浜市磯子区岡村7-35-16	Tel. 045-753-5700
	株サンセツ	〒104-0033 東京都中央区新川1-17-25 東茅場町有楽ビル6階	Tel. 03-3551-0841
	三和建装(株)	〒188-0011 東京都西東京市田無町1-12-6	Tel. 042-450-5811
	株シミズ・ビルライフケア	〒104-0031 東京都中央区京橋2-9-2 第1ぬ利彦ビル	Tel. 03-6228-7836
	株ジェイ・ブルーフ	〒130-0011 東京都墨田区石原4-32-4 JPビル2階	Tel. 03-3624-9616
	株ジャパンリフォーム	〒160-0022 東京都新宿区新宿1-17-3 末松ビル	Tel. 03-3358-5666
	シンヨー(株)	〒210-0858 神奈川県川崎市川崎区大川町8-6	Tel. 044-366-4840

(株)スター・テック	〒144-0052	東京都大田区蒲田3-23-8 蒲田ビル9階	Tel. 03-3739-8851
大成ユーレック(株)	〒141-0031	東京都品川区西五反田7-23-1 第3TOCビル	Tel. 03-3493-4797
(株)太平エンジニアリング	〒113-8474	東京都文京区本郷1-19-6	Tel. 03-3817-5565
(株)大和	〒232-0025	神奈川県横浜市南区高砂町2-19-5	Tel. 045-225-8200
(株)ツツミワークス	〒170-0004	東京都豊島区北大塚3-34-3	Tel. 03-5907-6966
(株)ティーエスケー	〒273-0014	千葉県船橋市高瀬町31-3	Tel. 047-434-1751
日本ウイントン(株)	〒145-0067	東京都大田区雪谷大塚町13-1 鶴の木ビル	Tel. 03-3726-6604
(株)日本ネットワークヴィジョン	〒130-0021	東京都墨田区緑4-29-5 若林ビル3階	Tel. 03-5600-7352
日本ビソー(株)	〒108-0023	東京都港区芝浦4-15-33	Tel. 03-5444-3887
日本防水工業(株)	〒338-0811	埼玉県さいたま市桜区白鍬宮田57 埼玉支店	Tel. 048-858-0521
不二サッシリニューアル(株)	〒101-0064	東京都千代田区猿楽町2-8-4 猿楽町菊英ビル	Tel. 03-5259-6020
フジミビルサービス(株)	〒103-0025	東京都中央区日本橋茅場町3-1-11 日本橋ピアザビル	Tel. 03-3639-7601
(株)北栄	〒142-0063	東京都品川区荏原1-23-7 パルテノンオンド1階	Tel. 03-3784-5660
(株)マサル	〒146-0095	東京都大田区多摩川1-7-7	Tel. 03-3750-5515
ヤシマ工業(株)	〒167-0023	東京都杉並区上井草2-14-3	Tel. 03-3394-1771
ヤマギシリフォーム工業(株)	〒140-8668	東京都品川区南品川4-2-36	Tel. 03-3474-2927
(株)ヨコソー	〒144-0046	東京都大田区東六郷1-3-10	Tel. 03-3736-7751
(株)リフォームジャパン	〒116-0011	東京都荒川区西尾久1-27-8	Tel. 03-3800-1991
渡辺物産(株)	〒145-0062	東京都大田区北千束3-1-3	Tel. 03-3748-4021

(株)アイ・エス	〒103-0011	東京都中央区日本橋大伝馬町17-4 綱川ビル3階	Tel. 03-3249-3531
アーキヤマデ(株)	〒111-0052	東京都台東区柳橋2-19-6 柳橋ファーストビル4階	Tel. 03-3861-1126
宇部興産(株)	〒105-8449	東京都港区芝浦1-2-1 シーバンスN館	Tel. 03-5419-6203
AGC ポリマー建材(株)	〒103-0013	東京都中央区日本橋人形町1-3-8 沢の鶴人形町ビル7階	Tel. 03-6667-8421
エスケー化研(株)	〒169-0075	東京都新宿区高田馬場1-31-18 高田馬場センタービル8階	Tel. 03-3204-6601
化研マテリアル(株)	〒105-0003	東京都港区西新橋2-35-6 第3松井ビル	Tel. 03-3436-3010
関西ペイント販売(株)	〒144-0045	東京都大田区南六郷3-12-1	Tel. 03-5711-8905
菊水化学工業(株)	〒171-0022	東京都豊島区南池袋2-32-13 タクトビル4階	Tel. 03-3981-2500
(株)小島製作所	〒454-0027	愛知県名古屋市中川区広川町5-1	Tel. 052-361-6551
コニシ(株)	〒101-0054	東京都千代田区神田錦町2-3 竹橋スクエア	Tel. 03-5259-5737
三協立山(株)三協アルミ社	〒164-8503	東京都中野区中央1-38-1 住友中野坂上ビル18階	Tel. 03-5348-0367
(株)サンゲツ	〒140-8611	東京都品川区東品川3-20-17	Tel. 03-3474-1191
三和アルミ工業(株)	〒170-0005	東京都豊島区南大塚3-40-5 三和ビル4階	Tel. 03-5952-0226
昭和電工建材(株)	〒221-0024	神奈川県横浜市神奈川区恵比須町2-1	Tel. 045-444-1695
杉田エース(株)	〒130-0021	東京都墨田区緑2-14-15	Tel. 03-3633-5321
積水化学工業(株)	〒105-8450	東京都港区虎ノ門2-3-17 虎ノ門2丁目タワー	Tel. 03-5521-0641
双和化学産業(株)	〒108-0073	東京都港区三田3-1-9 大坂家ビル7階	Tel. 03-5476-2371
(株)染めQテクノロジイ	〒306-0313	茨城県猿島郡五霞町元栗橋5971-31	Tel. 0280-80-0010
大日本塗料販売(株)	〒144-0052	東京都大田区蒲田5-13-23	Tel. 03-5710-4503
タカラスタンダード(株)	〒131-0032	東京都墨田区東向島3-39-3	Tel. 03-5631-5191
タキロンマテックス(株)	〒108-6030	東京都港区港南2-15-1 品川インターナショナルA棟30階	Tel. 03-5781-8150
田島ルーフィング(株)	〒101-8579	東京都千代田区岩本町3-11-13	Tel. 03-5821-7711
タマガワ(株)	〒141-0031	東京都品川区西五反田7-22-17 TOCビル	Tel. 03-5437-0170
ナカ・テクノメタル(株)	〒110-0014	東京都台東区北上野2-23-5 住友不動産上野ビル2号館5階	Tel. 03-5826-0604
日新工業(株)	〒120-0025	東京都足立区千住東2-23-4	Tel. 03-3882-2571
(株)日邦バルブ	〒160-0023	東京都新宿区西新宿7-22-35 西新宿三晃ビル2階	Tel. 03-5338-2233
日本ペイント販売(株)	〒140-8677	東京都品川区南品川4-7-16	Tel. 03-5479-3613
白水興産(株)	〒105-0004	東京都港区新橋5-8-11 オリックス新橋ビル3階	Tel. 03-3431-9713
横浜ゴムMBジャパン(株) 東京ハマタイトカンパニー	〒141-0031	東京都品川区西五反田1-30-2 ウイン五反田ビル5階	Tel. 03-5435-6801
(株)LIXIL	〒110-0015	東京都台東区東上野6-9-3	Tel. 03-3842-7132
ロンシール工業(株)	〒130-8570	東京都墨田区緑4-15-3	Tel. 03-5600-1866
YKK AP(株)	〒101-0063	東京都千代田区神田淡路町2-6 神田淡路町二丁目ビル	Tel. 03-5256-2912
渡辺パイプ(株)	〒104-0045	東京都中央区築地5-6-10 浜離宮パークサイドプレイス5・6階	Tel. 03-3549-3078

マンション塗替えは超低汚染塗料が決め手！

水性セラタイトシリーズ

外壁の汚染防止と資産価値向上

大規模修繕では、塗料の占める比率はわずか1割²。ライフサイクルコストを考え、修繕積立金の低減にもつながる耐久性の高い製品の選定をお勧めしています。

いつまでも美しさを保つ塗料が選定の秘訣です。まくまで美であり、建物の価値によりなります。

建物の美観向上に

グラニビエーレ

自然石調、砂岩調のシート建材仕上げか、美観向上・資産価値向上に繋がります。

建物仕上材の総合メーカー
エスケー化研株式会社

東京営業所：東京都新宿区高田馬場1-31-18 高田馬場センタービル8F TEL:03-3204-6601

ホームページをご覧ください <http://www.sk-kaken.co.jp>

建物仕上材シェア



2009年 NBK
(日本建築仕上材工業会)の統計による



塗装仕上げを施す目地に…。



各種複層仕上塗材・滑付け仕上塗材・外壁化粧防水材等に対してもほとんど汚染しません。耐久、耐候性に優れたアクリルウレタンを主成分とした高性能建築用弾性シーリング材でJISのクラスはF-25LM(耐久性区分は9030)を取得しています。

ノンブリードタイプ 耐久性区分9030

- ▶ ブレキャストコンクリート板の各種塗装目地
▶ RC造の各種塗装目地
▶ 各種パネル、ボードの塗装目地
▶ 窓枠まわりとひび割れの補修 ▶ 各種改修工事
●ガラスまわり、窓枠目地には適しません。

- ▶ 塗装に適進
▶ 強れた耐久性
▶ 収縮性
▶ 施工迅速にあった作業性
▶ 強固な接着性

建築用シーリング材2成分形アクリルウレタン系

ボンドAUシール

コニシ株式会社

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

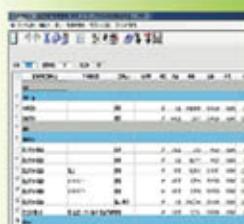
大阪本社／大阪市中央区道修町1-7-1(北浜TNKビル) 〒541-0045 TEL06(6228)2961
東京本社／東京都千代田区神田錦町2-3(竹橋スクエア) 〒101-0054 TEL03(5259)5737

長期修繕計画表作成ソフト **KLC**

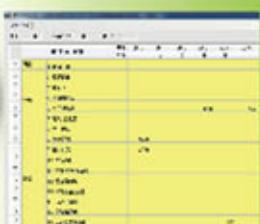
国土交通省ガイドライン書式に完全対応！！

- ◆パソコンのスキル関係無し、導入後直ぐに運用可能
- ◆国土交通省ガイドライン指定項目を標準装備
- ◆計画年数の入力を行うだけで年表の自動作成が可能
- ◆修繕積立金算出は、均等積立、段階積立(20回)の設定
- ◆成果物は全てExcel出力

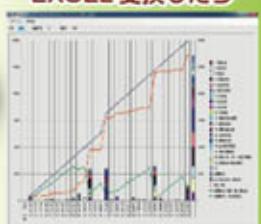
指定項目に単価を入れて



年表に自動割り振りして



積立金を設定して
EXCEL変換したら



楽々完成

企画
開発



化研マテリアル株式会社
KAKEN MATERIAL CO.,LTD.

〒105-0003 東京都港区西新橋2-35-6 (第3松井ビル) TEL03-3436-3011
リニューアル開発部 担当：木内 TEL03-5777-1483 FAX03-5401-1154
ホームページ：<http://www.kaken-material.co.jp>

製造
販売

協栄産業株式会社

TEL:03-3767-2312
ホームページ：<http://www.kyoei.co.jp>



OKENSO KOGYO

マンション修繕 トータルにお任せ下さい

大規模修繕工事
給排水設備工事
各種防水工事
防音工事
内装工事
建物・設備診断

マンションのことならトータルで
アフターメンテナンスで培われた
信頼と実績で末永いおつきあい

世紀を超えて 快適サポート



建設工業株式会社

首都圏マンションリニューアル事業部
〒105-0003 東京都港区西新橋3丁目11番1号
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535
URL : <http://WWW.KENSO.CO.JP/>



JQA-QM6964 JQA-EM6433
首都圏マンションリニューアル事業部



全国に広がるネットワーク
(支店・営業所)

札幌・東北・千葉・横浜
関西・中部・福岡

ISO9001
ISO14001
認証取得



環境との調和を図りながら 大規模修繕工事をトータルプロデュース

大規模修繕工事には、臭気や騒音、振動に加えて、資源やエネルギー等を大量に使用した塗装等の課題があります。

サカクラではマンションにお住まいの皆様方の生活環境は勿論、地球環境をも害さない工事を提供するため、品質保証の国際規格ISO9001に統いて、環境マネジメントプログラムの国際規格ISO14001を業界で初めて認証取得。「環境フィニッシュアップ」をスローガンに、周囲の環境と調和した快適な居住空間の創造を目指しています。

環境フィニッシュアップ
株式会社 サカクラ

<http://www.sakakura-kk.co.jp>

本社 〒235-0021 横浜市磯子区岡村7丁目35番の16 TEL.045-753-5700 FAX.045-753-5835
東京支店 〒105-0021 東京都港区東新橋2丁目11番7号住友東新橋ビル5号館4階 TEL.03-3436-3391 FAX.03-3436-3566

改修専門工事業 ●耐震改修 ●バリアフリー化 ●アスベスト除去 ●セキュリティ



駐輪場屋根改修システム

クリスタポート[®]

クリスタポート

検索

タキロンマテックス株式会社
<http://www.t-matex.co.jp>
事業開発部 TEL.03-5781-8101

中性化からコンクリートを守り経年変化を抑える

■建物を長く守るために選択

塗装をしていないコンクリートは、2年で表面から約5mm中性化が進行すると言われるが、進行の速さは傷み具合や塗料により異なる。「DANフィラーエボ」は弾性機能をもち、下地のひび割れを補填して防水性を付与する塗料。使用することにより中性化の進行を抑制することができる。

ホルムアルデヒド放散等級：F☆☆☆☆

■経年2年を想定した促進中性化試験 ※塗装仕様は新設仕様の試験体での比較

一般的な微弾性主材を使用した塗膜



表面から約1mm中性化が進行

「DANフィラーエボ」を使用した塗膜



進行なし (0mm)

積算価格 23,100円

材工価格(5工程・上塗りにより) 6,350~7,800円 ※2011.9月現在

お問い合わせ

日本ペイント ☎ 03-3740-1120(東京)

価格

☎ 06-6455-9113(大阪) <http://www.nipponpaint.co.jp>

マンションの長寿命化が我々の使命です

3000件を超す改修実績を持つ、ヤシマ工業の大規模修繕
その実現にはヤシマの診断技術が活きてています

耐震診断・建物劣化診断・省エネ診断

14種類の科学的診断では建物の状態を把握



- 赤外線調査
- コンクリート中性化試験
- 超音波式ひび割れ深さ測定
- 電磁波によるコンクリート内部調査
など 14種類



ヤシマ工業株式会社
03-3394-1771

www.yashima-re.co.jp
e-mail : eco@yashima-re.co.jp



Building Value Engineering

従来の改修工事で寄せられた、居住者の皆さまの声

開けた日は布団や洗濯物を干したいのに、足場があるとあつたら誰が当たらないから干せないわ。



目の前に足場があるとうとうしいし、誰かが入ってきてしつ。



改修工事って時間もお金もかかりそう。



ゴンドラ足場システムが集合住宅改修工事のイメージを一新します。



建物全体をおおいません



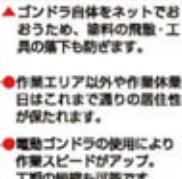
工事中の不安も解消



設置・解体もスピーディ

ビソーゴンドラ

ゴンドラ工法はベランダ面で効果を発揮します。



ゴンドラ足場とは？

ゴンドラ足場とは、下から組んでいく足場とは異なり、屋上からワイヤーロープで吊り下げたゴンドラを、電動で昇降させて作業を行なうタイプの仮設足場です。日本ビソーグの仮設ゴンドラは集合住宅・一般建物を問わず建築物の外壁工事作業に幅広く利用されています。

日本ビソー株式会社 www.bisoh.co.jp

TEL 0120-615090 ☎ 109-0023 東京都港區芝浦4-15-33

ゴンドラ足場システムの説明ビデオを登録いたします。
お気軽にお問い合わせください。

レンタル札幌支店 TEL(011)884-0001

レンタル仙台支店 TEL(022)286-8060

レンタル東京支店 TEL(03)5444-3888

レンタル札幌支店 TEL(03)5316-7611

レンタル埼玉宮前町支店 TEL(048)298-8852

レンタル多摩支店 TEL(042)567-5881

レンタル横浜支店 TEL(045)574-9911

レンタル千葉支店 TEL(043)235-3500

レンタル静岡支店 TEL(054)283-1260

レンタル名古屋支店 TEL(052)903-0001

レンタル大阪支店 TEL(06)4804-3123

レンタル神戸営業所 TEL(078)261-3510

レンタル広島支店 TEL(082)846-2601

レンタル福岡支店 TEL(092)621-1771

レンタル熊本営業所 TEL(096)311-5677

TEL 090001の取扱

日本ビソーグのゴンドラ足場

門は、ゴンドラレンタル・修理の取扱

料、修理、新規及びメンテナンスリ

ービスの分野では日本で初めて

TEL 090001を取扱いました。



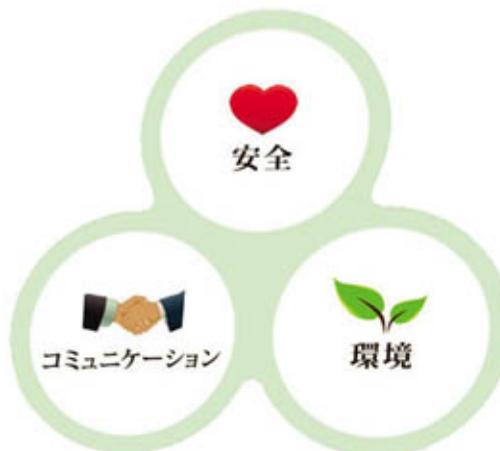
高い技術と充実したアフターサービスで信頼を！

改修工事は目立たない箇所にこそ念入りな施工が必要です

ヤマギシは改修工事の専門業者として
長年培ってきて参りました経験とノウハウを基に、
一つ一つの問題を解決し、皆様に満足して頂ける工事を提供致します。

集合住宅の主な改修工事

1. 外壁改修工事
2. 防水工事
3. 鉄部補修工事
4. 内部改装工事
5. 設備関連工事
6. 調査・診断業務



ヤマギシは信用第一で、誠実をモットーにする施工業者ですが、更に大きな責任保証が備わりました。それが工事の責任施工に万全を期した「長期性能保証」です。
ヤマギシは社長みずからが、全国マスチック事業協同組合連合会の会員として、この制度の推進に尽力しております。

——マンションの改修工事に関する問題を誠意をもって解決します。お気軽にご相談下さい。——



ヤマギシシリフォーム工業株式会社

本社 〒140-8668 東京都品川区南品川4-2-36 ☎03-3474-2900㈹ FAX.03-3450-2960
関西(支) ☎06-6310-6688 東関東(支) ☎043-234-2471 北関東(支) ☎048-687-1710

詳しくは
ホームページをご覧下さい。
<http://www.ymgs.co.jp>

HAMATITE.

ニーズに応える! 新ポリサルファイド系シーリング材

2成分形ポリサルファイド系シーリング材

SC-500NB



(ノンブリードタイプ)
※JIS A5758 F-20LM-8020(PS-2)

「SC-500NB」は、従来のポリサルファイド系シーリング材にはない「高耐候性」と「ノンブリード性能」を実現。石材に対する汚染性にも優れるシーリング材です。



高耐候

従来のポリサルファイド系シーリング材をしのぐ高耐候性を実現しました。
ひび割れ・白化等の劣化が少なく、建物の長寿命化に貢献します。

非汚染

●露出地(石目地)
従来の2成分形ポリサルファイド系と同様に石材に対する汚染性に優れ、石目地にも安心してご使用頂けます。
●塗装目地
塗装用途に幅広くご使用頂けるノンブリードタイプのシーリング材です。

主な用途(使用可能部位)

石目地、タイル目地、RC造各種目地 等

使用プライマー

適用被覆体:アルミニコンクリート プライマーNo.40

JIS A-F☆☆☆

ホルムアルデヒド放散等級

YOKOHAMA 横浜ゴムMBジャパン株式会社 東京ハマタイトカンパニー

〒141-0031 東京都品川区西五反田1-30-2 ウイン五反田ビル5F

TEL.03-5435-6801 FAX.03-5435-6806 <http://www.yrc.co.jp/hamatite/>

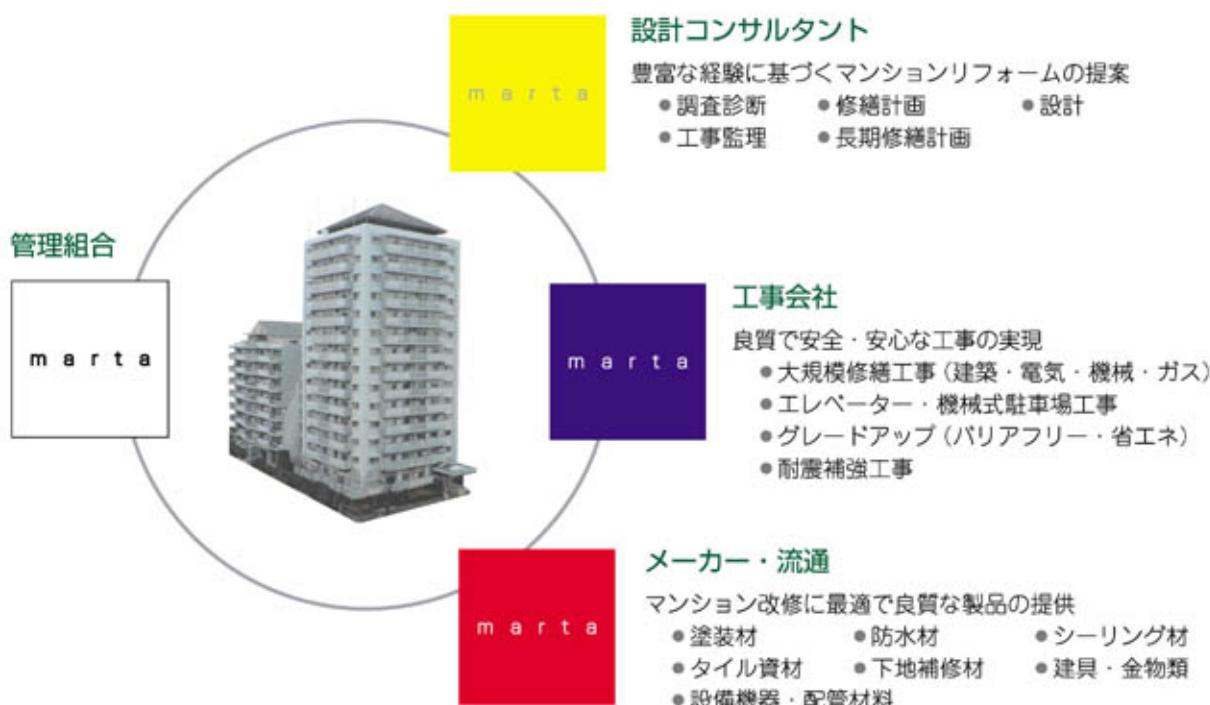
編集後記

冷暖房も要らず軽装で済む季節が段々短くなってきた気がする。急激に冬めいてきたこの頃だが、それでも冬には冬の楽しみがあるので、近所を流れる旧中川に訪れる水鳥もその一つ。おなががも、きんくろはじろ、ほしひじろ、ひとりがも、ゆりかもめなどが常連で、時として渡りの途中の珍しい輩も現れる。この旧中川、かつて昭和40年代頃までは黄褐色の液体が流れ異臭を発し、総武線沿いでは花見川、真間川と並んで世界で一番汚い川だった。それがその後の周辺工場の立退きなどで沿岸にはマンションや公営住宅が次々と建ち並び、川の土手には遊歩道や植栽が整

えられ、水鳥のほかにもメジロ、シジュウカラ、オナガ等の留鳥もたむろし、休日には家族でハゼ釣りを楽しむ風景も見られるようになった。ただ、正確に把握しているわけではないけれど昨年から水鳥たちの群れの訪れる時期が遅くなり、その数も減ってきたようなのだ。毎年年末には姿を見せるツグミも昨年は年が明けてからだった。3.11の原発絡みかとも勘ぐるのだがもうひとつ考えられるのが運河の多い江東区が最近水上スポーツに力を入れて、カヌーやドラゴンボートが頻繁に川を行き来するようになったこと。——今日もカヌーが2艇、ペアの女性のようだ。母娘だろうか、近づくにつれゴージャスな雰囲気が・・・そうか姉と妹に違いない、“カヌー姉妹”!! (AD)

特 長

一般社団法人マンションリフォーム技術協会は、設計コンサルタント、工事会社、メーカーが三位一体となった組織です。それぞれの立場のプロフェッショナルたちが一つになって質の高いマンションリフォームを実現します。



一般
社団法人 **マンションリフォーム技術協会**
m a r t a
mansion reform technology association

〒101-0041 東京都千代田区神田須田町2-13-1 ノルン秋葉原ビル2F
Tel.03-5289-8641 Fax.03-5289-8642
E-mail : mansion@marta.jp URL : <http://www.marta.jp/>

平成24年11月30日 発行