

m a r t a



- ◇ 実例ー超高層マンションの大規模修繕工事
- ◇ マンションリフォームと marta のこれから

CONTENTS

◆ 新会長挨拶 法改正と marta の立場 会長 田中昭光 …………… 2	● ウレタン塗膜防水における機械化 田島ルーフィング(株)…………… 20
◆ 実例ー超高層マンションの大規模修繕工事 (有)日欧設計事務所 岸崎孝弘…………… 4	◆ 2018 年度定時社員総会開催 …………… 22
◆ 2018 年度定時総会記念講演 マンションリフォームと marta のこれから 前会長・(有)柴田建築設計事務所 柴田幸夫…………… 12	◆ 〔トピックス〕 marta の活動…………… 25
◆ marta 会員コーナー〈新技術・製品情報〉 ● ナノテクノロジー防錆塗料による塗替えコスト低減 (株)染め Q テクノロジー …………… 18	◆ 会員一覧…………… 26
	◆ 編集後記…………… 37
	◆ marta の特長 …………… 38
	〈表紙写真 アルク城の城壁 (ウズベキスタン)〉

法改正と marta の立場



(一般社団法人) マンションリフォーム技術協会
会長 田中 昭光

本年2月20日の定期総会・理事会にて会長に就任いたしました。柴田前会長は2期途中での退任で惜しまれながらの交代となったわけですが、最近業界を賑わせている不適切コンサルから少しでも集合住宅の管理組合様を守る工夫を行うクリーンコンサル連合(CCU)の立ち上げとともに、その会長に柴田氏が就任されることから止むを得ないと当マンションリフォーム技術協会(marta)が判断した結果によるものです。

martaも設立後15年を経過し、ある程度世のなかで知られるようになってきました。

管理組合向けはもちろん業者向けの冊子もいくつか出版され、その内容についてのセミナーも行ってきておりますし、今後大規模修繕が増える超高層の修繕計画や製品についても、まともに入っております。

また、martaのホームページのリニューアル(写真1)と共にパンフレットも一新(写真2)され、さらにコンサルである個人会員ほぼ全員によるARS新聞への月2回の交代での寄稿が、本年は“長寿命化と資産価値向上”をテーマとして例年通りこの6月から始まります。

さらに、今年の夏には、施工実態に則した350ページほどの仕様書的な書籍“施工実践マニュアル”(写真3)も発刊する予定です。この書籍は、martaの個人会員(設計者)がコーディネーターとなり、法人会員である施工業者・メーカーの経験を活かし3年程度かけて作成してきた実践的な書籍です。現在製本準備に入っており、執筆に携わった各分科会も解体され、次期活動のための再編成が検討されております。次期活動は工法開発や製品開発を目指すこととなりますが、既に昨年より某大学の研究室にて新しく開発された下地補修材についてmarta会員で性能判定を行っており、本年秋までには結果報告ができる予定です。

改修に用いられる工法・材料の大半は新築から流用されているものであり、居住しながらの修繕・改修専用工法・材料がまだまだ少ないことを考慮し、martaが目指すアカデミックな技術協会としてもう一步踏み出すよう推進していくつもりです。

昨今、既存住宅の売買でも保証がつきものになってきており、さらに品質に関する表示や性能表示なども求められる時代になってきています。その結果、改正宅地建物取引業法の施行が本年4月より始まっております。品質に対する社会ニーズと空き家住宅が800万戸を超えていることも含め一般中古住宅の流通と活用を促す政策の一環といえます。

この改正宅地建物取引業法により、不動産業界では住戸販売時のインスペクターの紹介や、個別の案件については重要事項説明の中にインスペクション結果報告が日常的に行われるようになると考えられます。このインスペクションを手掛ける技術者を育てるため国土交通省は昨年“既存住宅状況調査技術者講習登録規定”と“既存住宅状況調査方法基準”を施行いたしました。

国としては今後、検査法人の設立を各地区で求めるようになって考えられますが、状況次第では住宅瑕疵担保保険の検査業務を行っているmartaの建築士である個人会員に講習会参加依頼とともにインスペクターとしての業務委託があるのではないのでしょうか。最終的な受け皿がmartaの個人会員か、事務所として会員登録されるCCUになるのかは分かりませんがインスペクション業務に関連する業務は必ず増加していくと考えられます。

一方、昨年春に民法が改正され2020年4月には施行されるようになります。改正内容としては、築10年以上経過していても20年未満であれば損害賠償義務が認められるケースがありま

したが(すなわち20年経過後は損害賠償責任がなくなっておりましたが)、改正民法では築20年超でも損害賠償が発生することになり、今までなじんできた“瑕疵”という言葉も“契約不適合”という言葉に置き換わり、実態としてはあいまいに扱われていた契約内容がより明確な形で重視される時代になるといえるでしょう。

工事業者が不備・不具合に留意すべきはもちろんのこと、工事監理を行う設計者もこの改正民法には注意を払う必要があります。例えば国交省告示にあるように、工事監理は設計意図通り施工されているかの確認を合理的な方法で監理することで、実務上は写真判定や業者作成報告書・資料の確認でもよく、現場確認も全面100%確認ではなく部分確認でも可能ですが、その内容詳細が契約の中に織り込まれていないとトラブルになる可能性が生じ、工事上の不具合発生時にどこまで工事監理者が現地を確認したのかが問われることにもなります。

しかし、昨今問題になったシール材の軟化現象で、防水性能については問題がなくとも弾性材料ではなくなっていると指摘されるように、防水材・塗材・床材・下地材等商品自体に不具合が生じた場合の責任や、建築に携わる者であればだれでもが理解しているコンクリートの収縮ひび割れが生じた場合等、対応の困難な事項の工事監理をどうするかという課題は残されています。

特に新築ではないmartaのコンサルが行う集合住宅の修繕・改修工事は、子供から老人まで生活しており、病人もいれば入試勉強をしている学生もいる中での工事で、日曜・休日・早朝・夜間工事はほとんどできず、騒音・粉塵・飛散・臭気にも配慮、かつ引っ越し・朝夕の買い物・洗濯干し場・廊下や階段の通行・作業終了時の片付け・防犯対策等日常生活への工事期間中の対応策が必要な一方、居住者からは足場設置期間の短縮が望まれ、また、施工会社は労働時間の短縮を行政から指導されるなどの条件下で、利用できる工法や使用できる商品にも限界があり、そうしたことが品質に影響するケースもあることを説明しておかないと工事監理不十分のレッテルを貼られてしまうことになりかねません。

このような動きが予測される中、martaでは2年ほど前から不適切コンサルに対する注意を外部に向けて発信してきておりますが、下請け任せのコンサルやバックフィーを得やすくするための談合誘導、工事費の不当な吊り上げといった不適切コンサルによる行為も、検査法人等が行う工事監理中の施工や契約金額・増減査定等に関する技術的な判定・審査によって(違反が)摘発されるようになれば、減少していくのではないかと考えています。

今後のmartaはCCUと提携しながら、各集合住宅の管理組合の皆様に対し品質確保と無駄なコストをかけさせないよう、さらに努力していきたいと思っております。そのためには、ほぼ無料奉仕になっている会員皆様のご協力のもと、管理組合皆様の費用負担が少なくなるような新商品・新工法等を、実態を経験している会員皆様と開発していく必要があります。

最後に管理組合の皆様のあるゆるご要望にお応えできますよう、日常の努力と協力に対し皆様のご理解をお願いすることで会長就任の挨拶とさせていただきます。

(株)ジャトル



写真1 リニューアルされたホームページ

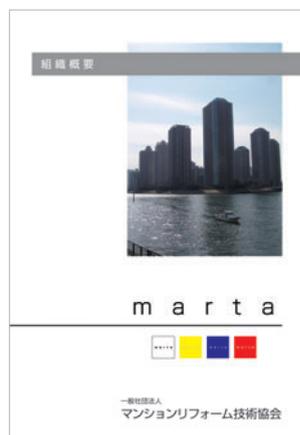


写真2 新パンフレット(予定)



写真3 新たに発刊する書籍

実例

超高層マンションの大規模修繕工事



(株)日欧設計事務所 代表取締役 岸崎 孝弘

2017年末現在、超高層マンション(20階建て60m以上)は全国で1000棟近く、総戸数も25万戸を超え、この先も2021年頃までに200棟以上、戸数にして10万戸の計画があるという活況が続いている。特に有明や豊洲、勝どき、横浜、幕張など首都圏及び近郊の湾岸域や、新宿、青山、武蔵小杉など超高層マンションのホットスポットというべきエリアも点在し、全国でも大阪や名古屋、福岡なども含め、まだまだ新たな計画が進行している状況である。最新の動向では60階200mを超える超々高層マンションといった計画も多数あり、利便性の良い地域に、上へ上へとその規模を伸ばしているのが現状だ。

一方、1990年代末までに竣工した民間の超高層マンションはほぼ築20年を迎え、多くが第1回目の大規模修繕工事を終えたものと推定されるが、これから2000年以降に竣工したものが続々と大規模修繕工事の時期に入ると考えられ、マンション改修業界は設計コンサルも、施工会社においても、活況と競争の激化は避けられないだろう。

martaにおいても、超高層マンションの大規模修繕工事に関する研究は喫緊の課題の一つである。現在、超高層マンション長期修繕計画検討ワーキンググループで検討を重ねているところで、内容がまとも次第、書籍化も予定しており、追ってご報告できるものと思われる。

以下では、筆者が直近で実施した超高層マンションの第1回目の大規模修繕工事の事例を記してみたい。



超高層マンションの林立する横浜駅東口地区

改修事例の建物概要

建物概要を以下に示す。

名 称	ザ・ガーデンタワーズ
所 在 地	東京都江東区
構 造	鉄筋コンクリート造、高強度コンクリート(600~300kg/cm ²)を使用したプレキャストコンクリート(以下PCa)先付けタイル張り工法製の柱・梁、床盤はハーフPCaのオムニア盤。地上39階、地下2階、塔屋1階、2棟(全戸分譲)
用 途	住戸(2棟合わせて470戸)、店舗4区画、集会室、防災センター、管理事務室、スポーツジム等を併設。その他機械室、電気室、ヒートプラント室(セントラル給湯システムを設置)、自家発電機室など。 総合設計制度を活用し、広大な公開空地を持ち、その地下は二層に渡る駐車場(一部機械式駐車場)が設置されている。
敷地面積	12,736 m ²
建築面積	2,748 m ² (建蔽率 21.58%)
延床面積	76,315 m ² (容積率 488.61%)
竣 工	1997年2月
管理会社	東急コミュニティ

売り主はその敷地に工場等を持っていた城東製鋼という民間の企業で、大成建設の設計施工によって建設された。

なお、本建物は大成建設が手がけた、民間の超高層分譲集合住宅の第一号案件である。

経緯

最初に筆者に連絡があったのは2013年1月初旬で、JIA 関東甲信越支部に日本設計の方から岸崎を紹介して欲しいとメールがあったことから始まる。件の方の友人が超高層マンションにお住まいで、誰かこの建物の大規模修繕を手がけることのできる人がいたら紹介して欲しい、との依頼であったという。その日本設計の方がたまたま2012年5月に日本建築士学会主催で行われた私の超高層マンションの地震被害修繕の講演を聞いていたため、JIAに私を紹介してくれるように連絡して来たのである。

そこで連絡を取り、超高層マンションに居住のご友人を紹介されてアポイントを取ったところ、まずは話を聞いて欲しいとのこと。そして実際に建物を訪問して話をお伺いしたのが1月末で、2月初めの

委員会から理事会を経て、まずはこの先どのように進めればいいのか、建物を見た上で大規模修繕の時期等の検討をし、方針を策定する、という業務を行うことになる。

実はこの建物、先だつての総会において大規模修繕工事の施工者と工事費を議事に上げたものの、施工者選定の経緯や費用について疑義が上がり、僅差で否決されたばかりという状況であった。そのため新たに委員会を再編し、居住しているゼネコンOBなどに声をかけ委員に加わってもらい、一から話を再開すべく筆者にコンタクトを取って来たということだったのである。

その否決された際の設計コンサルは marta 会員にはお馴染みの不適切と言われている会社の一つであったのだが、工事の内容を見ると私の考えるところの不要な改修工事が多く含まれており、如何に工事費を膨らませ多額のバックマーヅンを得ようとしているかが窺い知れる仕様と微妙に高い施工単価、そして明らかに適切とはいえない経緯による施工者選定であり、否決されて良かった、ともいえる内容であった。

■ 大規模修繕工事方針案

さて建物を訪問し、その実物を初めて目にした私の感想はというと、これは直すのが難しそう、しかも仮設が大変なことは想像に難しくなく、お金のかかりそうな建物だな、というもの。なにしろ、平面形状が円形でバルコニーは面ごとに区切れており、更に四方に円形を欠きこんだ形状の単独バルコニーが二カ所ずつあるうえ、2階と34階の二カ所でセットバックしているのである。

とりあえず委員の皆さんからこれまでの状況をヒアリングし、どのように進めていきたいのか確認し



タワー全景

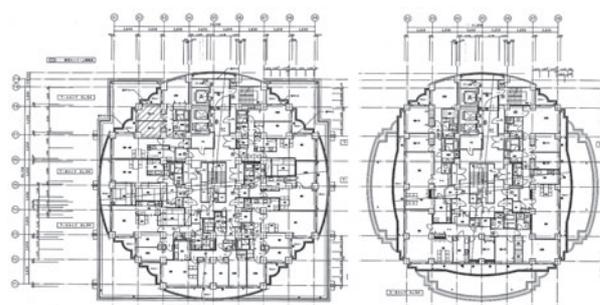
たところ、まずは現状を把握してもらい、今ある資料は有効に活用し、それを元に何時どのような形で大規模修繕工事を実施すればいいかを検討し、方針案としてまとめるところまでを5月の定期総会の議案書メ切りの4月中旬までをお願いしたい、ということでも話がまとまり、そのための業務契約を行い作業を開始した。

そして最新の長期修繕計画と修繕履歴、否決された工事仕様や設計図書の閲覧をさせて頂き、建物の状況を確認させて頂きたいということで、委員にもご協力いただいて住戸バルコニーを含み、簡易に建物全体の調査を行った。

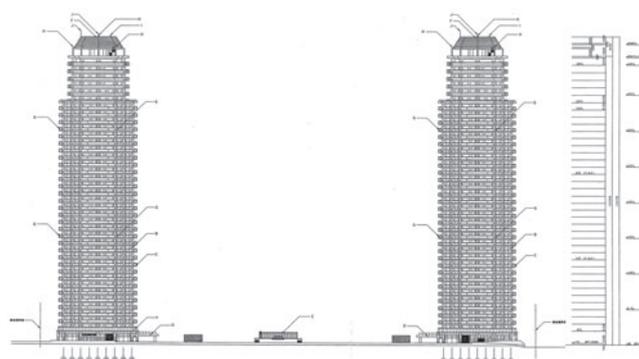
その結果を調査結果報告としてまとめながら、どのように改修するのが良いかの案を示唆し、基本的にこの方針案の後、適切な設計コンサルタントを入れて、13～14年度にかけて改修設計を進め、14年度秋頃に施工会社を選定し、15年度5月の定期総会で可決後に契約して工事を始めれば良いのではないかと意見集約されていく。

■ 改修設計へ

方針案が定期総会で承認され、いよいよ本格的に改修設計に入るという時に、管理組規約が問題となる。というのは、100万円以上の業務委託契約を行う場合は相見積を取得することという規定があるため、方針案を作ったところから随意契約で続けて設計業務を行えなかったのである。



平面図
左：低層部平面 右：セットバック部平面



立面図

委員会では設計コンサルを入れることは決めていたが、当社を含めて3社に相見積を依頼する。他2社は言わずと知れた設計コンサルタント事務所であったが、その2社は10名程度の社員を帯同し、プロジェクターを使って調査結果報告書のごときプレゼンテーションを行い、しかもコンサルフィーも当社の半分程度と安かったという。筆者はというと、計画書と見積書のコピー、会社案内だけを持ち、一人でヒアリングに臨み、しかも費用が高かったこともあって委員会で検討の結果、他社に決まったとの連絡を受けることに。普通ならこれで残念だったな、で話は終わるのだが・・・。

他社が選定されてから9ヶ月後の14年3月に大規模修繕委員長から電話があり、一度お会いできないかと言う。何かと思ひ話を聞くと、依頼したコンサルがこちらの希望するような仕様を組んでくれない、提案も遅い、委員の元ゼネコンOBとの技術的な話も平行線である、担当者が物事を決定できないため常に持ち帰りの次回回答になり動きが遅い、など期待した仕事をやってもらえないため委員会が紛糾しており、筆者を呼び戻すことはできないかという話になっているとのこと。それはそうだ、その設計コンサルは自社の人間ではなく工事会社の出向社員を担当に付け、丸投げしていたので、担当者レベルではその場で決定などできるはずもなく、バックマージンを多く取るために出来レースを仕込み工事費を膨らませているのだが、仕様にせよ工事の内容にせよ工事費が減る方向の仕様選定などできる訳もないのが明白である。

次の段階の最終仕様決定、施工者選定等の業務は次年度に別契約する予定で話は進んでいたため、現在のコンサルを継続させる必要はなく、そこで契約を打ち切り、改めてコンサルタント選定が行われた。その結果筆者が選定され、途中まで進められていた改修設計業務とその先を請け負うことになった。

ところが、実際に業務を始めてみると、数量拾いなどは概ね終わっていたのでそれを使っていいということだったが、改修設計は委員会の納得いく形にはまとまっていなかった。結局ほぼすべての仕様を見直し、改めて決めていかざるを得ず、改修設計はほぼ全てやり直すことになる。

しかしその中で工事仕様を色々検討し、限られた積立金を有効に活用するためには、長期的に建物を見て、お金をかけるところにはかけ、省けるところは省く、そのためにはどうするのが適切なのか、という議論を深め、委員会とコンサルの意識の統一が図れたことが非常に良かったと思う。

例えば、外壁の塗装は主にALCパネル面であり、

これまでの仕様ではパネル間のシーリングを打ち替え、微弾性フッ素系塗料を塗布するというものだったが、そこをアクリルゴム系外壁化粧防水材にすることで塗装の手間と初期費用はかかるが、シーリングを打ち替える必要がなく、次回以降も洗浄してトップコートをかけるだけですむという提案をし、それが支持を得て決定する。躯体改修においてもプレキャスト先付けタイルであることから、まず筆者からタイルの張替えを行うリスク（後に脱落の恐れがあり、それを防止するためにはピン等で物理的に固定する必要があるためコスト増になる）の説明をし、タイルの張替えなどはそれほどないであろうという想定のもと、ゼネコンOB氏の「モルタルで埋めて塗装してしまおう。どうせ下からはほとんど見えない」との言葉から、ピンで引っかかりを付けてのモルタル詰め塗装仕上げによる外壁改修工法に決定、同時にタイルの新規焼きも省略するなど、一般的にはそれでいいのか？というような仕様が承認されていくという、極めて珍しいプロセスを辿り詳細が決められていった。

ほかにも委員会とのやり取りには、バルコニーの上げ裏を塗装するか否かで意見が交わされる。委員からは、誰もバルコニーを見上げたりしないから塗らなくていい、との意見が出されるも、ここは筆者が絶対に譲らず美装だけでなく躯体保護の観点から塗らなくてはならないと押し切った。また、屋上防水に関しては、既存が保護アスファルト防水であるところへ通気緩衝工法によるウレタン塗膜防水が前コンサルにより予定されていたが、これは筆者と委員会の意見が揃い、漏水もしていない適切な施工がなされた屋上防水に手を入れる必要無しと決定したほか、雨樋の塗装など直接躯体に影響しないものは取り止めるなど、修繕工事に関わる全ての取捨選択と仕様の決定を1年近くかけて行っていった。

また、直接仮設工事に関しては、一応設計者の方で想定した内容で設計見積だけは作成しておくが、工事施工者ごとにそれぞれの計画があると思うので、この部分だけは提案工事として各社で自由に計画して積算することを仕様書に盛り込むことで決定した。工期に関しても各社の提案とし、短ければいいということではなく、建物を見た上で仮設の工法なども含め、最も適切な工期を設定してもらい、その内容を検討しようということでもまとまった。

設計内容を詰めながら、居住者への広報の一環として、マンション管理組合が発行している広報紙に7回に渡って連載させて頂き大規模修繕で何をやるのか、工事の内容や注意点などについて修繕への気運を高める活動を並行して行った。

■ 防災設備

2ヶ月後には現場説明会を開催、というところまで計画を進めていたある日、大規模修繕検討委員会とは別の、設備系の修繕を検討している委員会で防災設備の全面更新工事を行うことが別途進行しており、約2億円で契約する寸前まで話が進んでいることが判明する。この時点で大規模修繕工事費は約7億円と試算、それと別に2億円を使ってしまうと、組合の修繕積立金のストックがほぼなくなってしまうことが分かり、大規模の委員からその見積と工事内容を見て、なんとか金額を減らすことができないか相談を受けた。

超高層マンションともなると、中高層のマンションとは異なり、法令により自家発電設備や防災設備、泡消火設備にスプリンクラー設備など、修繕や更新が必要になる設備機器をたくさん抱えており、既存の長期修繕計画を見ても設備関係の修繕費が、建築関係の2倍以上かかることが試算されていた。

さすがにこれは筆者だけでは手に負えないと判断し、知り合いで超高層マンションの新築の設備設計などを手がけた経験のあるテアアイエンジニアリングの飯塚氏に助言を求めた。予定されている工事の内容は、防災センターにある防災設備盤一式から中継機盤、各住戸内の末端の感知器、そしてそれらをつなぐ全ての配線を含む全更新工事で、防災放送設備も合わせて、既存の機器を納入している大手メーカーが更新するという内容だった。それを見た飯塚はまず、競合する防災機器メーカー大手3社との相見積りにしていること、機器や部品の単価が高いこと、果たして既存の機器の状況から全更新の必要性がないと思われることなどを挙げ、経緯と共に内容を解きほぐしていく。その中で分かったのは、当初は既存メーカーに破損した機器類の部分更新だけを依頼していたのだが、最初にも出て来た管理規約の100万円以上の工事発注などは相見積を取る、との文言がネックとなり、部分更新では他メーカーとの仕様の違いから機器接続ができないことから、全更新を前提にしないと3社からの見積が取れないた

めということである。しかも見積の金額などから判断するに、同業他メーカー2社は既存メーカーの既得権益を奪う気が基本無いらしく、やる気のない見積であることが明白で、このままでは本来設計見積レベルである金額でそのまま契約に至ってしまう状況であった。

内容を検討すれば全更新ではなく防災センター内の主盤と中継機盤及び主配線だけの更新を行い、専有部内機器までは更新しなくても問題がないことが分かったので、飯塚氏と筆者と大規模委員会では、修繕委員会と理事会に対し、防災設備の部分改修工事を大規模修繕工事に組み込み、施工会社のスケールメリットで競争原理が働き、費用の圧縮が図れるのではないかと提案し、それが認められて防災設備工事も大規模修繕工事に組み込むこととなる。

■ 施工者選定

施工者選定は、建通新聞と月刊リフォームに公募広告を出し募集を行ったが、20階建て60m以上の超高層分譲マンションの大規模修繕工事経験のある施工会社であること、という指定を付けたため、応募は7社であった。また、元施工者である大成建設には特命で見積への参加依頼を行ったが、当時の大成建設は自社の超高層マンション大規模修繕に前向きに関わっていなかったため、断りを入れて来た。これは管理組合並びに筆者にとっても非常に残念な出来事であった。(現在の大成建設は自社施工も含む超高層マンションの大規模修繕事業を行っている)

選考の結果、4社(專業系1社、ゼネコン系3社)を現場説明会に呼んで内容説明と現地視察を行い、見積をお願いした。なお見積提出までの期間は余裕をみて2ヶ月を取った。

防災設備改修を含む約8億の設計見積に対し、4社からは約7億5千万~9億までと幅があり、もう少し費用を圧縮したいと考えていた委員会は、各社に一部の仕様変更や実数清算部分の数量を減らすことで低減を図ると共に、もう一声をお願いしてヒアリングに3社を呼ぶことになる。



防災センター内 防災設備機器が並ぶ



ヒアリング時 20名近くの委員及び理事が出席

ヒアリングには大規模修繕委員だけでなく、理事にも出席して頂き、できるだけ多くの方で話を聞いて選考するプロセスを取った。結果20名ほどの理事と委員が出席し、質疑応答も活発に行われた。

ヒアリング時の意見では、組合に資産として残らない共通仮設や直接仮設工事、現場経費や諸経費、消費税まで含めた合計が、総工事費の48%もあるのは納得がいけない、等の意見も出された。

その後、委員会で計画内容や提案を検討し、一番価格の安かった專業系と、二番札のゼネコン系の二社択一となり、委員会ヒアリング出席者の投票の結果が同数となったため、そのまま理事会へ答申し、理事会での投票により二番札であるゼネコン系のシミズ・ビルライフケアが選定された。

仕様変更や数量調整の結果の工事費は最終的に税込み7億7220万(内、防災設備改修が9500万)と7億7544万(内、防災設備改修が8532万)で、その差はわずか324万であった。この結果から見ると、防災設備改修を大規模修繕工事に組み込んだことで施工会社のスケールメリットが発生し、金額が元々契約しようとしていた額の半分以上に圧縮された。管理組合にとっては修繕積立金の節約につながり、非常に良かったと思う。超高層マンションでは、設備改修を如何に上手くコントロールするかも大きなポイントであると思わせる施工者選定であった。

■ まずは仮設～外壁調査

施工会社内定の後、定期総会で大規模修繕工事の内容や費用などが無事承認され、工事契約に至った。その後、住民説明会を土曜と日曜の2日間、合わせて4回行って、できるだけ多くの居住者に説明を聞いていただく時間を設けた。

いよいよ着工となり、仮設事務所を公開空地に設置し、一番の難題といえる足場仮設に取りかかる。先述の通り、今回工事の直接足場は各社提案によるものとしたのだが、シミズ・ビルライフケアの提案は、2階までは枠組み足場、Rの付いた長いバルコニー面はガイドレール式ゴンドラ、コーナーの雁行した部分は移動昇降式足場とし、上階のセットバック部分は屋上からの吊りゴンドラで施工するというものであった。また、ガイドレール式ゴンドラの躯体への固定には、通常の足場つなぎに使われる開先式のアンカーではなく、民間の超高層マンションでは日本初工法となるスクリュウ式のアンカーを使用し、躯体への負荷を低減すると共に、解体時の仕上げに表面をタイルと共色に焼き付けた真鍮製のキャップをシーリングで固定するという工法を選択したため、タイルの張替えによる問題も起こらず、施工

負担も少なくかつ仕上がりもきれいで、その確認も容易なものとなった。(写真①)

39階まで立ち上がった移動昇降式足場に上った時に初めて建物外壁の状況を直接視認することができた。以前、築1年の超高層マンションの外壁を点検(marta 22号参照)した際にも色々あったので、ここはどんなものかと興味津々だったのだが、築後18年ではこうなるのかと大変興味深かったのと同時に、やはり新築時には色々苦労や難しいことがあったのだろうなあと思感させられることとなった。(写真②③④⑤)

最も顕著なのがシーリングで、特に南及び西に面した上層階の露出目地シーリングは口空きやひび割れが激しく、部位によっては粉化して破断している個所もある状況で、漏水せずに良かったと思える状況であった。(写真⑥)

PCa先付けタイルは目地も含めて躯体コンクリートであることから、躯体とタイルは一体化しているため、一般的にはタイルの浮きや剥落などは起こらないと言われているのだが、この実態がどうなのかが非常に気になっていた。実際には浮きもあれば剥落もあることが分かった。また、最初からタイルを張っていない個所があり、そこにネジ穴のようなものがあったことからPCaの吊り金物部分のタイル張り忘れ個所であることが分かったほか、金属製のキャップのようなものが埋め込まれていることとその位置から、機械式継手のグラウト注入口があることなどが判明する。さらにPCa柱の全てのパネルゾーン前後の同位置がそのグラウト注入口で、その部分は全て先付けではなく、現場張りタイルである。また、PCa柱の中間部に広範囲の浮きが認められ、これも後にタワークレーンの取付け根元であることが判明する。これらは構造図面にも記載がなく、現地を見て元施工者にも確認の上、初めて分かったことで、当該部位に浮きが多く発生していた。グラウト注入口も、クレーンの取付け根元も、どちらも新築工事で最後に足場を解体する際、タイルを現場張りして仕上げている個所であると思われ、当然、張り付けた後に足場を解体してしまうと二度と確認すらできない場所である。おそらくは竣工間際の時間のなかで足場を解体しながらタイルを張り、施工監理にやや甘い部分もあったのが18年後に浮きとなって発露したものと想像される。(写真⑦⑧⑨)

また、PCa床オムニア板のバルコニー出隅部分も、タイルの浮きや剥離が見つかった部分である。タイルは45×3丁で角部分は役物ではなく組立材で作られており、工場でのコンクリート打設の際か、



①ガイドレール式ゴンドラと移動昇降式足場



②新築時の塗装塗り忘れ個所



③新築時の塗装による汚れ付着



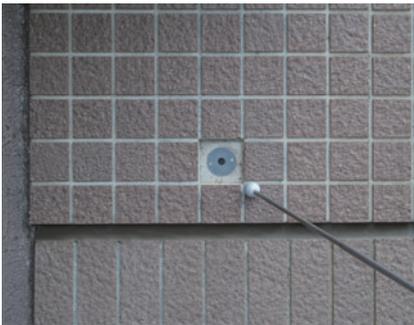
④PCa パネルゾーンと柱取合い露出目地のシール打ち忘れ



⑤グラウト注入口のタイル張り忘れ個所



⑥躯体のプレキャストピース取合い露出目地シーリングの劣化が激しい個所。完全に破断し漏水の懸念もあるような状態。



⑦パネルゾーンに使用されているPCaパネル型枠の吊り治具部、タイル張り忘れ



⑧グラウト注入口金が腐蝕膨張しタイルが割れ落ちている個所



⑨建設時のタワークレーンの付け元にタイルを現場張り、そのタイルに浮き発生

後の熱養生の問題か、施工後のタイルとコンクリートの日射による熱伸縮の差に起因する繰返し応力によるものかは不明であるが、タイルが浮いて打検ハンマーで軽く叩くだけで剥落する個所が散見された。場所によっては既にタイルが剥落しており、落ちたタイルは行方知れずで、事故に至らなかったことが幸いという状況であった。(写真⑩)

■ 改修工事

調査の結果タイル部分の改修仕様は先述の通り、浮きをピンで固定する個所と、剥がしてモルタルで埋め塗装する個所の線引きをし、順次実施していく。

クレーンの取付け根元などは1㎡規模で現場張り個所の浮きがあり、それを剥がしてモルタルで埋めることは危険と判断し、ピンで固定する工法とした。

グラウト注入口などはタイルが外側に^{はら}孕んでおり、剥がしてみると口金が錆びてタイルを押し出し



⑩PCa先付けタイル角部分の剥落箇所

ている個所なども見つかった。これらは躯体も目荒らしして、口金もケレンしてからピンを打ち、モルタルで埋めて塗装した。(写真⑪⑫(次頁))

露出している目地シーリングは全て撤去し、バックアップ材を入れて、深さ2cmまで変成シリコーンを打設している。もし今工事を実施するのであったらシリル化(テレケリックポリ)アクリレート系シ

ーリングを使用できたのだが、この時点ではまだ仕様に入れられなかったことが悔やまれる。

ALCパネルは元々塗装仕上げのため、超高弾性のアクリルゴム系外壁化粧防水材を使用して取合いシーリングやサッシ枠回りシーリングなども全てカバーしてしまう仕様とした。この材料の難しいところは、工程が5工程必要であるため初期コストが高いこと、メーカーの工業会加盟施工者でかつ所定の研修を受けたものでないと施工できないところにある。しかし、長期的に見ればメリットも多く、今後超高層マンションの外壁ALC部分に使われる材料として主流になるのではないかと予測する。(写真⑬)

バルコニーは長尺塩ビシート複合防水とし、塗膜だけ施工されていたものをグレードアップした。バルコニーの形状に円弧があり複雑なため、シートを張るにはなかなか手間がかかり仕上がり自体は良かったが、オムニア板の場合、プレキャストと現場打ちの取合い部分である床面側溝際にシーリングの施工があり、シーリングをまたいでシートを張れないためやや納まりが悪かったかもしれない。また、側溝の立ち上がりから笠木上面のPCaオムニア板同士の取合い部分にもシーリングが施工されており、そこをまたいでウレタン塗膜を施工するため、留意して施工する必要があった。(写真⑭)

ほかにも今回工事では全住戸のサッシ開閉調整及びサッシ取り外しの上、召し合わせ部分まで清掃する工事や、アルミ手摺の研磨清掃など二次部材の改

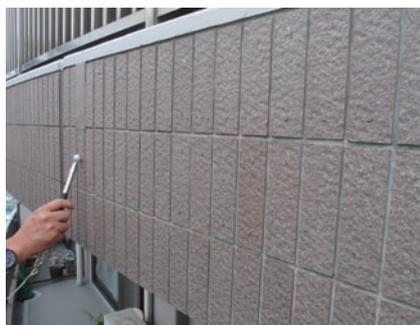
修も多く行っている。

アルミ手摺のパネル部分は、元々の皮膜が薄く既にチョーキングを起こしており、元の金属色の塗装色に戻すことが現実的ではなく、塗装であれば吹付け、あるいは特殊塩ビフィルム貼り等も検討したが、費用対効果から清掃だけでよしとして、見た目は悪くてもやむを得ないと判断するに至り、部分的に下地の白色が露出したムラのある仕上がりとなった。(写真⑮⑯)

また、管理組合の希望もあり、本工事中に都内近郊の超高層マンション管理組合へ案内を出し、現場の見学会を行った。多くの管理組合が興味を持ち集まっていたので、有意義な情報交換を行うことができた。合わせて設計者・施工者向けにも見学会を行い、こちらも好評をいただいた。(写真⑰⑱)

2015年の益明けに着工した本工事は、2017年の3月末までの約1年8ヶ月をかけて、公開空地のアスファルト路盤改修まで含む工事が無事完了した。

現在竣工1年目の点検及び補修工事を実施中であるが、特段の問題は見つかっておらず、工事が適切に完了したことが分かってホッとしているところである。また、今後1年目点検の補完調査として、ドローンを使った外壁補修個所の赤外線調査を実施する予定であり、モルタル埋め塗装仕上げ個所や、ピンにより物理固定した個所がどのような反応を示すか興味深い。(写真⑲)



⑪ PCa先付けタイルの大きな浮き面では脳天ピン打ち、物理的に固定する



⑫ タイルを剥がした個所は、モルタルで埋めて塗装で仕上げた



⑬ アクリルゴム系外壁化粧防水材の施工中、工程が多いため時間と手間がかかる



⑭ ウレタン塗膜複合防水、オムニア板のPCaと現場打設部境界にシーリングがあり、それをまたいで塩ビシートを張れない



⑮ 全戸立ち入りの上、サッシを取り外しての点検調整を実施



⑯ 被膜の薄いアルミパネルの塗膜が劣化し下地が露出、予算が足りずパネルの塗装などは次回へ持ち越し



⑰現場見学会を開催、多数の設計者、施工者、管理組合が参加



⑱足場解体前には移動昇降式足場に委員及び理事長が乗り、外壁の検査を実施



⑲ドローンによる外壁タイル補修箇所を1年目点検で実施予定(写真は参考)

■ 超高層今後の課題

超高層マンションの改修には、まだまだ技術的に解決されていない問題が多くあり、高強度コンクリート対応補修材やPCa先付けタイルの改修技術の確立などが望まれる。今回行った改修事例は、あくまでもこの建物の条件と管理組合の理解により実現できたものであり、決してスタンダードと言えるものではない。

アルミサッシなども将来的には改修の対象であるが、被せ工法で更新するとしても耐風圧など解決すべき問題も多く、まだ100m超のマンションでは実際に交換したという事例もなく、資材の開発もこれからであるという。

また、手摺などの二次部材も様々なタイプがあり、初期の支柱根元が躯体埋込のもの、アンカーによる乾式固定のもの、形状もアルミの縦格子のもの、ガラスパネルのものなど多種多様である。これらもいずれ更新することになり、その際は既存を除去し耐風圧などに考慮したものを新たに取り付けることになるが、当然施工中は一時的に手摺が存在しなくなるので居住者の安全性などに十分に配慮しなくてはならず、また、新規交換部材の揚重方法などの課題も残されている。そのため長期修繕計画などでサッシや手摺の更新を計画するにしても、現時点での既存品等で計上せざるを得ないことから、長期修繕計画は適宜見直しと更新を繰り返し、市場の動向や新規資材も適宜組み込んでいく必要がある。

さらに、設備機器類が大量に存在するため、超高層マンションの長期修繕計画においては、15年～18年程度の周期で足場を架けて実施する意匠部分の大規模修繕費用より、設備機器を計画周期で更新を続ける方が高額になるという現象が起きている。また、給排水管を更新するにも新たな管を立て込むスペース的な余裕がないなど、新築時の設計が改修を難しくさせるといった、別な問題も孕んでいる。

新築時の設計やデザインに関して言えば、外壁先付けタイルについても触れておきたい。3年ごとに

義務付けられている特定建築物等定期調査における外壁の調査ではタイルの浮き等について10年(猶予3年)の周期での全面点検が求められているが、現実的に超高層マンションで行うことはほぼ不可能である。大規模修繕時の足場仮設などに莫大な費用がかかることから、少しでも修繕積立金の節約を図りたい管理組合としては、計画修繕をできるだけ延ばしたいのが本音であり、定期点検報告にあるタイル全面打診のための足場仮設など無理難題にほかならない。また、先付けタイルに浮きや剥落が発生することも事実として存在し、混在している現場張り個所が剥落していることなども踏まえて考えれば、そもそも超高層マンションの新築設計に対して、タイル張り仕上げ自体を取り止めるべきであることを強く警告したい。

超高層マンションの大規模修繕工事はまだまだ歴史が浅く、細かなところまで適切に考えて対応できる設計コンサルも少ないのが現状である。中高層マンションの改修と同等と考えるのは安易であり、一つの町レベルの居住者が住み、建築関係者の住民も少なくないため、上手く進めることは難しい。したがって、超高層マンションの改修を適切に手がけ、また長期修繕計画を作成することができる設計者の育成は急務である。合わせて、設備改修やその長期修繕計画も非常に重要であることから、これらが行え、意匠の設計者と同等の立場でものが言え、単独でも活動ができる設備設計技術者の育成も重要な課題である。

今後の改修技術の向上と、改修設計者の育成が期待されると同時に、新築に携わる各デベロッパー・設計者・施工者には意匠的に凝りすぎず、設備も含めて修繕をしやすい新築時設計を切に望む。

(marta技術委員会建築部会 超高層マンション改修分科会 長期修繕計画研究会リーダー)

マンションリフォームと marta のこれから

marta 前会長 (有)柴田建築設計事務所 柴田 幸夫



本日（2月20日）会長を辞任させて頂き、本来ならば2年任期であと1年務めるべきところを誠に勝手なことで皆さまには謝らねばなりません、定款の変更も含め事務局にもご迷惑をお掛けする点、ご容赦頂きたいと思ひます。また今日は、こうした講演での話もあり得意ではなく、時間的にも余裕がなかったことからきちんとしたレジメも用意していませんが、これから1時間ほどお付き合い願えればと思ひます。

組織の新陳代謝と

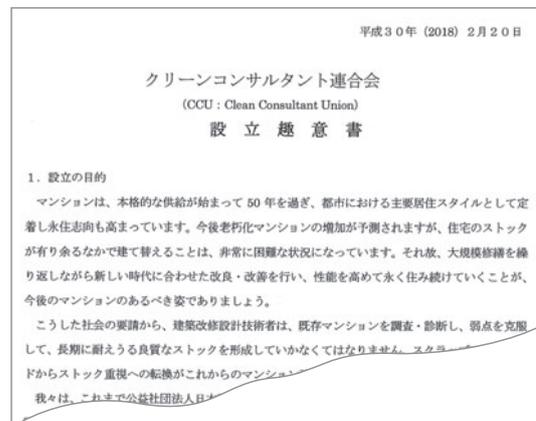
不適切コンサルタント問題への対応

先ずお話ししたいのが、私の辞任と役員交代についてです。会長辞任の大きな理由の一つは世代交代です。私も68歳を過ぎて、事務所も少し縮小して仕事を減らせばよいのかもしれませんが、内容的にも中々簡単には手を抜けない状態が続いています。ただ、マンションリフォーム技術協会も全体的に高齢化が進んできていて、組織としては若い人にどんどん置き換わっていかねばならないだろうと。若いと言っても今回の新しい理事さんは、皆さんベテランの域ですが、いずれにしろなるべく早く世代交代をしたいということは前から考えていて、それを今回実現したわけです。

もう一つが不適切コンサルタント問題です。皆さんご存知のように一昨年11月に会報 marta で“不適切コンサルタントに関する提言”を発表して以来、対外的な対応等を含め雑務が非常に増えました。それらの処理に私も手間が掛かり、講演会なども増えたことから色々なところに影響が出てきて、marta の皆さんにもご迷惑をかけたかと思ひます。総会でもお話ししたように marta はリフォーム技術協会という名の通り技術を勉強、検討する、しかもそれをコンサルタントだけではなく工事会社さん、メーカーさんが三位一体となって実行するのが本来の特徴です。それを損なわないようにするにはどうすればよいのか、ここに来てちょっと立ち止まって考えさせて頂いたということなのです。

新組織 CCU の設立

3つ目が、その結果でもあるのですが、不適切コンサルタント問題に対しては、やはりコンサルタントだけで取り組むべきではないということから、コンサルタントの新規組織を結成しようと。今お配りしましたペーパーにクリーンコンサルタント連合会（CCU）という、その新しい組織の趣旨が書かれています。こちらの活動に当面、力を入れるということで、これ以上 marta の皆さんにご迷惑をお掛けするわけにもいかないの副会長であった田中さんに会長をお引き受け頂くことに致しました。その際、私だけ交代すればいいと考えて理事会に申し入れたのですが、私以外にも同じような話が出てきて、都合、理事と監事4名が交代することになりました。



クリーンコンサルタント連合会設立趣意書（一部）

marta の新役員体制

marta も設立して14年が経過し、そろそろ執行部もある程度メンバーが代わった方がいいのではないかの正直なところ。法人化以降では当初の設立メンバーのうち5名が入れ替わったわけで、これまでも皆さんのお蔭で活発に活動してきましたが、益々活発化していくためには新しい活力を入れることにより新規事業にも取り組んでいくべきと考えたわけです。実は、しばらく休眠状態だった事業委員会が昨年からの復活し、宮城さんに委員長をお願いして新たな活動に取り組んで頂いていま

す。また、新役員体制についても先程報告がありましたが、星川さんと私は、これまでの対外的な活動や組織とのつながりもあり、理事は辞めますがそのままいなくなるのではなく、定款変更でご承認頂いた新たな役職の相談役として、多少なりともバックアップできるような立場から、必要があれば意見を聞いたり述べさせて頂くようなポストに就くことにしました。また、島村理事はお目付け役的な役目をお願いして監事に就任して頂き、岸崎前監事はまだまだお元気ですが、ご高齢でもありご退任頂くということで、長い間ありがとうございました。個人会員の新理事は今井章晴さん、尾崎京一郎さん、水白靖之さんの3名で、これからの marta を担っていただければと思います。また、法人会員については化研マテリアルの高田理事から現在事務局長を務められている小山さんに交代したというのが今回の変更点です。

先程の総会で報告されたように昨年2017年度の marta の活動は広報委員会、技術委員会、事業委員会を中心に、それぞれが活発に活動し、私としても何とか頑張っただけかと思いましたが、管理組合を第一とした技術的支援をメインに設計コンサルタント、工事会社、材料メーカーの三位一体となった活動が marta 本来の姿だと思うので、これから益々発展するために新しい力で変わって頂くのはいかがでしょうかと考えています。

不適切コンサル問題と marta のルーツ

次にお話しなくてはいけないのが不適切コンサルタント問題です。先ほども触れましたが、一昨年11月の会報での提言に対する反響の広がりです。1月には国交省が反応して注意喚起の通知を行い、一般マスコミ、いわゆる専門業界紙だけではなくTV放送や一般の新聞、雑誌にまで及び取材を受け、これは新しい動きかと思いますが、業界にも色々波紋を巻き起こしました。こうした動きに私共も当然真剣に対応していかなくてはいけないのですが、marta の会長と不適切コンサルタント問題への対応の両方を兼任するというのは、私自身の能力もそうですし、marta にとってもあまり好ましくないだろうと。そうしたことで今回に至ったわけですが、ここで不適切コンサルタント問題にもつながるかと思ひ、私共マンションリフォーム技術協会のルーツについてちょっとひも解いてみたいと思います。

昔の話で JIA 以前、1980年代半ばです。マンションリフォーム技術協会の前身がリフォーム技術研究会、その母体となったのが JIA メンテナンス部会で、さらにその前というのが皆さんもご存知か

と思います。マンションリフォームの草創期に活躍された三木哲さん、今井俊一さん、それから前会長の田邊邦男さんの3氏です。このお三方による共著「集合住宅の計画修繕」、テツアドー出版から出されたもので、月刊リフォームに執筆された連載をまとめたものだったと思いますが、これが恐らくかなり初期の頃、マンション改修に設計事務所が直接関わり始めた時代のもので、この辺りが後々の活動につながる第一歩だったかと思ひます。



管理組合との信頼関係

この JIA 以前の活動の根っこにあるのが管理組合団体との活動です。管理組合団体は現在の日住協（日本住宅管理組合協議会）の前身に当たる分住協（分譲集合住宅管理組合連絡協議会）が1969（昭和44）年に設立されています。私がちょうど大学に入った年ですが、東京、神奈川、千葉、埼玉のマンションの14管理組合で設立され、まだマンションという言葉が一般名称になっていない時代ですから分譲集合住宅ですね。旧住宅公団の分譲住宅で発生したベランダの落下や漏水といった欠陥問題に関わられたのが最初で、いわゆる欠陥住宅問題で管理組合を建築技術的側面から支援したのがきっかけかなと思います。組織的な活動としては日本建築学会の集合住宅管理小委員会主催の市民セミナーなどで活躍されていて、このお三方が本当の草分け的存在だと思います。

分住協が組織改革に伴い日住協に名称を変えたのが1984年6月で、その当時の協力技術者として今のお三方に加え、亡くなりましたが近藤武志さん、猪狩茂さん、そして今は別の仕事をされている藤木良明さんの3人、その後については私もよく分からないのですが、日住協の出版物に数名の方のお名前が出ていて、恐らく協力技術者だと思いますが、今回理事を退任された星川さんもこの頃参加されています。この辺が日住協と marta との関係の礎いしづえになっていると言え、その後の管理組合団体との付き合い、協力関係の中で信頼感が培われ強化さ

れていくことになる理由が分かるかと思います。こうした経緯は5年ほど前に出した marta の10周年記念誌にも記載されていると思いますが、改めて認識したいと思います。

JIA メンテナンス部会での活動

話を戻しますが、建築学会などでの活動が JIA のメンテナンス部会に移って行ったのが1987(昭和62)年です。実はこの年に新たな組織としての JIA が設立され、このときは建築家協会の前に“新”が付いていて“新日本建築家協会”です。その設立と同時に、このメンバーの皆さんも JIA に入会して活動を始めたという経緯があります。私の入会もこの時期で、まだマンションのメンテンスには全く関わっていない頃でした。ちなみに私の会員番号は、この年、1987年の87が頭に付いて始まるナンバーです。

ご存知かとも思いますが、新日本建築家協会は、日本建築家協会と日本建築設計監理協会が一緒になって新しくつくられた会です。その背景には、当時、いわゆる料率、建築家の報酬に関する料率が独禁法に抵触するという問題が出てきて、色々話し合いなども行われた末、新たな組織として統合されたということです。その後5年ほどで“新”の文字も取れ、現在の日本建築家協会、JIA に至っています。ここに大挙して入会したわけですが、実は以前の日本建築家協会のままでしたら恐らく私などは入れなかったと思います。本当にレベルの高い建築家のクラブで、会員も300人くらいだったと思います。それが新日本建築家協会になってから敷居も割と低くなり私も入ることができたのですが、この草創期に活躍された方々も入会して関東甲信越支部に作られた技術部会の中にメンテナンス分科会を立ち上げて活動を始めたわけですね。お蔭で活動の場が広がり、月刊リフォームなどへの執筆、また、独自の出版物としては最初かと思いますが、ご存知の「マンション百科」を発刊して、トータルメンテナンスの概念を広げていきました。

そして JIA から marta へ

JIA でのメンテナンス部会の活発な活動が、組織としての JIA には納まりきれない部分が徐々に増えてくるようになります。細かい内容は以前に JIA メンテナンス部会のセミナーでお話したと思うのですが、当初はメンテナンス分科会としてスタートして、それから色々頑張っ、ブリティンの執筆とかスクラップ&ビルドからメンテナンスへを標榜して実施した全国セミナーや講習会など活動を活発化

してきた結果、部会に昇格、そうこうしているときに阪神大震災が1995年1月に発生しました。そこで当時メンテナンス部会の人々がみんなで声を掛けあい阪神の被災地に向いて、応急危険度判定などをボランティアでやってきたわけですね。もちろん震災被害調査も行い、壊れているマンションを区ごとに手分けして一件一件調べ回り、何度か大阪に繰り出して行きました。その活動成果が「被災した集合住宅」や「マンション再生」といった本の出版につながっています。そうした活動により JIA の領域をはみ出して、さらに活発化していく要因になったのが marta の前身であるリフォーム技術研究会です。

1996年1月に建築家・設計コンサルタントと専門工事会社、材料メーカーが協働して研究しようというような趣旨で JIA メンテナンス部会の中にリフォーム技術研究会を立ち上げたのです。この頃作ったのが1998年に発刊した「集合住宅改修実践仕様書」です。ただ、やはりリフォーム技術研究会というのは会員の構成からしても JIA として活動していくには異質ですし、いろいろ窮屈な面も出てきて、それであれば JIA (メンテナンス部会) から独立した新たな組織を作ろうではないかという流れでマンションリフォーム技術協会を設立したという経緯があります。それが2003年2月で、実は当初の名称には“技術”が入らず“マンションリフォーム協会”として旗揚げしたのですが、既成団体との間で一悶着ありマンションリフォーム技術協会としてスタートすることになりました。会員は、もちろんリフォーム技術研究会と同様にコンサルタントと専門工事会社、材料メーカーが正会員で、この3者が三位一体となって活動していこうという趣旨のもと、2009年に一般社団法人に改組して現在に至っています。

こうしたこれまでの流れを踏まえて頂くと、今回なぜ不適切コンサルタント問題を提言したのかという理由もお分かり頂けるかと思います。やはり私も管理組合と共に活動してきたわけですね。その管理組合に対して不適切な行為、最終的には管理組合に損害を与えるようなことはやるべきではない、不適切であろうということが根本にあるわけですね。そこで一昨年の会報にマンションリフォーム技術協会個人会員コンサルタントの名前で不適切コンサルタント問題を発表したところ、国交省などもそれに対応し、マスコミにも取り上げられました。また、業界内にも改善に向けた色々な動きがあり、ご存知のように MKS (マンション計画修繕施工協会) の主導による新団体など、私などもオブザーバーとして足を運びました。

不適切コンサルタントによる7つの弊害

ここで改めてマンション改修業界の実態について振り返ってみたいと思います。皆さんご存知のことだと思うので詳しくは話しませんが、マンション大規模修繕においては日住協なども推進している設計事務所のコンサルタントによる設計監理方式が一番適切だという評価がある程度確立されてきました。その一方で新築工事が減少してきた中、設計事務所やコンサルタント、工事会社、マンション管理士などがマンション改修業界に多数参入してきたのですが、色々な方がいらっしゃって、中には似非コンサルタント的な方もいらっしゃる。具体的な一つのケースが不適切コンサルタントで、たとえばに触れなくともバックマーゲンを取ることに腐心するようなコンサルタントの存在を放置すればマンション業界そのものがダメになる、そして、この不適切コンサルタントの最大の問題というのは、やはり先ほども言ったようにマンション管理組合区分所有者に割高の工事による実害を与え、修繕積立金として工事に備え拠出しているマンションの所有者が被害者になるといったところかと思えます。実際、私もマンションに住んでいますが、その中で修繕積立金がこのような形で目減りするということは非常に問題があるわけです。

そして7つの弊害として別掲のような事柄を提示しました。実は、このような問題提起をする以前から、何とかならないかといった指摘やら色々な苦言が常々言われてきたのです。やはり我々からすると一番大きな問題は、コンサルタントを管理組合が競争見積りやヒヤリングで決めるとすると、だんだん安く見積もるコンサルタントが増えてきて、仕事が非常にとりにくくなってきたということにあるのです。ただ、そうは言っても、安い見積りを出したところが仕事を取れて、我々が取れないのはおかしいというのでは、第三者的に見ると内輪の揉め事になりますから、大きく7つの弊害として示したわけです。割高な工事費によって管理組合に被害を与えている。過剰な工事内容になりがちである。不明朗な工事発注になる(工事発注の経過が不明朗)。甘い工事監理。不適切コンサルタントの拡大再生産。真面目なコンサルタントの減少。業界全体の信用の失墜—ということで、この辺の具体的な内容あるいは詳細については皆さんもご存知だと思いますし、会報にも記載しています。ただ、ことある毎に私も言っているのですが、不適切なのはコンサルタントだけなのかということです。管理会社を始め工事会社にも管理組合内部にも色々な方がいらっしゃいます。各材料メーカーの営業担当者やマンション管理

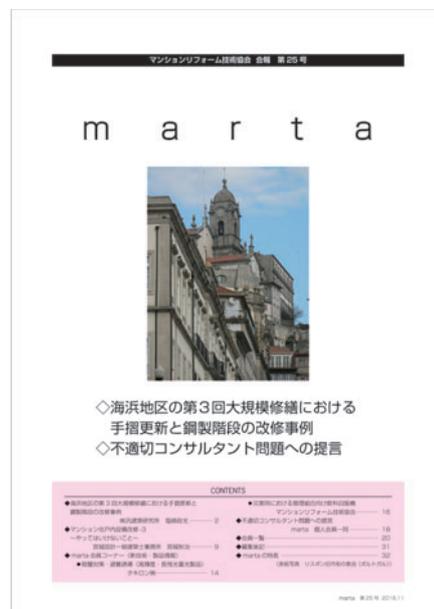
7つの弊害

1. 割高な工事費
2. 過剰な工事内容
3. 不明朗な工事発注
4. 甘い工事監理
5. 不適切コンサルタントの拡大再生産
6. 真面目なコンサルタントの減少
7. 業界全体の信用が失われる

士の方もいらっしゃいます。やはりこういう方々の中にも不適切な人が少なからずいるだろうということで、ではどうすれば良いのか、この問題に対して marta 個人会員のコンサルタントとしてどうするか、というところが出発点です。

コンサルタントとしての方向性

建築士法には“明確に常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して・・・云々”、“建築の質を向上するよう公正かつ誠実に業務を行わなければならない”とあります。また、JIA の倫理規定にも“依頼者の要請に応え、誠実に実務を遂行することによって依頼者の正当な権利を守る”とあります。ですから弁護士ではありませんが、我々のユーザーである管理組合の正当な権利を守ることは最低限必要な、必須な条件ではないかということです。そして昨年7月に発行した次の会報では、前号で掲載した“不適切コンサルタント問題の提言”への反響について紹介しました。その中で今回お話ししたクリーンコンサルタント宣言というものを提示、私共マンションリフォーム技術協会、JIA メンテナンス部会、マンションユニオン保全設計協同組合、建



築再生総合設計協同組合の趣旨を同じくする4団体で発信しました。

そして昨年11月に発行した最新の会報では“不適切コンサルタント問題—提言から1年—”ということで、この間の色々な状況を報告しています。今日皆さんにお配りしたクリーンコンサルタント連合会(CCU)設立趣意書は、こうした動きの中、やはり色々検討して構想してきた、正にできたばかりのものです。この趣意に沿って、これから新たな活動を進めていきたいと思っています。ただし、このクリーンコンサルタント連合会はクリーンコンサルタント宣言を行ったコンサルタントを中心に設立する団体で、これからクリーンになるため、あるいはクリーンにするための団体ではありません。既にクリーンであることが我々の信条であり、現在は発起人会のレベルですが、以前から当たり前のようにクリーンである仲間のコンサルタント、設計事務所が結集して作る組織です。連携協力団体として先ほど挙げた4団体に横浜マンション管理組合ネットワーク(浜管ネット)の技術者部会を加えて、各団体所属メンバーから構成される連合会というように考えています。

マンションを取り巻く不適切な行為

～是正への取組みと問題点

先程お話したように、不適切なのは設計コンサルタントだけではなく管理会社、出入りの工事会社、マンション管理士など色々で、それらの行為を総称して、マンションを取り巻く不適切な行為としているのですが、その全体を適正化していきたいというのが私どもの基本的な考えです。ですからコンサルタントに問題の焦点を当てましたが、これをきっかけに、ぜひマンション全体に視野を広げて頂ければという点が狙いでもあり、お願いでもあります。

今回の会報 marta にも少し触れていますが、様々な団体や組織、専門家が新たな方策、取組みや業務、工事発注方式などを提案しています。特に発注方式と業者選定方式について色々なメディアが取り上げ、色々な方が発信しているのですが、果たしてそうした取組みが本当に有効なのかという点が非常に悩ましいところかと思えます。これらの中には却って不適切な行為を隠ぺいする手段として用いられることも否めないような手法であったり提案であったりする類のものも見受けられます。金銭の授受などの不適切な行為を客観的に把握することは非常に困難です。簡単に分かるのであれば、そもそもそうし

クリーンコンサルタント宣言

マンション管理組合の正当な権利を守り、改修業界の適正な発展のために、私たちはクリーンなコンサルタント(設計事務所)である事を宣言いたします。管理組合に不利益となる行為(不合理な業者指定や談合補助など)を行い、関係者から見返り(バックマージン等)を受けようとする、コンサルタントとして倫理に反する行為は一切行いません。

平成 29年 7月 1日

- 一般社団法人 マンションリフォーム技術協会 (marta) 個人会員コンサルタント
- 公益社団法人 日本建築家協会 (JIA) 関東甲信越支部 メンテナンス部会
- マンション・ユニオン保全設計協同組合 (MU)
- 建築再生総合設計協同組合 (URD)

注記：当協会並びに趣旨を同じくする3団体との連名で宣言します。

※ 宣言をした4団体を中心にマンション改修設計コンサルタントの新たな組織を設立準備中です。

クリーンコンサルタント宣言

たことは行われぬはずですし、昨今の巧妙化する手口ではなおさらというのが現状でしょう。また、こうした問題を見越して、逆手に取った営業も行われているようです。さらにはもう設計事務所など入れない方がいいと設計監理方式を否定したり、設計事務所を工事業者選定から外そうというような動きも見られます。このようなことがあちらこちらで盛んに行われていて、果たして適切なマンションの改修業界が築かれていくのだろうかというところがやはり問題だと思えます。不適切な関係者を減らすことはできても、行為自体はなくならないし減ることもないのではないかという気がするのです。なくす方向に進むためには、やはり全ての関係者がそれぞれの立場から自らを律し、自らは正しようとしなければならないのではないかと、少し立派過ぎる言い方ですが、これしかないと思うのです。私どもはコンサルタント問題に焦点を当てましたが、問題にしようと思えばほかにもいくらでもあると思います。ただ、我々はコンサルタントなので、その同じ仲間がバックマージンを取ったりするのは良くないだろうと、そうした不適切な部分は改善していくべきであろうということで、内部告発に近いものがあるかとも思えます。やはり自分たちに関することは自分たちで律していかなければいけない、自分たちで改善していかなければいけない、外部や他人から言われてどうこうするものではないと思います。団体や組織が倫理規定や綱領などによって不適切な行為や取引を排除しようとしているケースが結構見られますが、確かにそれ自体は悪いことではないのかもしれませんが、だからと言って不適切な行為が必ずしもなくなるわけではないだろうと思うのです。それぞれの業界が自ら外部に発信し、外部からは社会全体によるプレッシャーが働くような業界にして

いく必要があるだろうと。具体的な不誠実な事実というのは内部からでなければ中々分かりません。昨今の企業倫理の欠如や欠陥隠しといった問題が表面化するのはいずれ内部告発によるケースが非常に多い。マスコミでの報道もほとんどが内部告発する側から情報が寄せられているわけです。ですから内部告発ではなくても、やはり自分たちのことは自分たちで考えていくしかないので。私どもも自分自身であるべきコンサルタント、適切な正しいコンサルタントを目指して日々活動しているわけですが、そのこと自体が大事で、それを他のコンサルタントの方々に強制するのではなく自らの意志でやって頂きたい。そしてコンサルタントだけではなく工事会社の皆さんも、管理会社の皆さんもそれぞれが自分たちが正当だと考えるやり方で取り組んで頂ければ少しずつでもよくなるのではないかと思います。

マンションを取り巻くあらゆる業界が、それぞれの中で自ら不適切な行為を排除していくことが必要だろうと。もっと言うと、被害者である管理組合も自覚する必要があり、不適切な業者を排除し、自らを守る必要があるというのが私自身の最終的な結論です。

新たな組織であるCCUもそうした方向で考え、活動していきたいと思っています。一方、martaですが、

田中新会長、宮城新副会長に新理事である今井さん、尾崎さん、水白さん、小山さん、そして井上副会長を始め、引き続き理事を引き受けて頂く個人、法人会員の皆さん、個人・法人8名ずつで非常にバランスの良い構成だと思いますが、さらに監事に前理事の島村さんと法人会員の山下さんということでは是非これからは今まで以上に盛り上げて頂きたい。そして星川さんと私は相談役という新しいポストで、これからは自分で言うのもおこがましいのですが、あまり表に出ることなく縁の下の力持ち的な存在となってmartaの発展に協力できれば幸せかなと思います。そういうわけで田中会長、宮城副会長、井上副会長を中心に是非皆さんでmartaを盛り上げて頂きたいと思っています。長い間とは言えず、本当に短い期間の3年間で申し訳なかったと思いますが、それなりに私も頑張らせて頂きました。これからは新しい組織CCUで、もう少し活動していきたいと。また、martaの相談役としても協力させて頂きたいと思っています。今日は拙い話でしたが、私のmarta会長退任に当たっての挨拶とさせて頂きま。どうも有り難うございました。

〈2018. 2.20 於：芝パークホテル〉

- ◇ 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。

新技術・製品情報

沿岸地域等の鉄部・立駐機等への防錆

ナノテクノロジー防錆塗料による塗替えコスト低減の提案

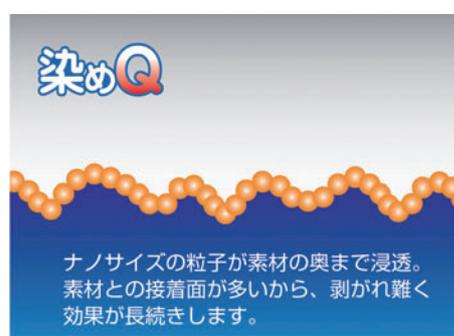
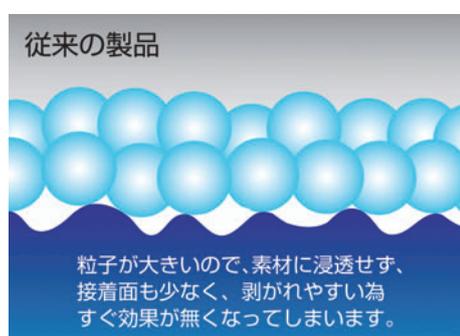
■現在の状況

一般に、マンション大規模修繕は年数を経て回を重ねるごとに修繕対象項目が増加し、工事費が増大する一方、居住者の高齢化が進み、修繕積立金の収支バランスも逼迫して十分な修繕が行えなくなる傾向にある。こうした厳しい状況を少しでも改善する手立てとして、鉄部等への塗替えに際しては、より長期に渡って性能を維持し、ランニングコストの低減を実現する防錆塗料の採用を提案したい。

■従来の防錆塗料について

現在主流の防錆塗料は、「防錆顔料による犠牲防食効果」+「上塗りによる耐候性」で外的要因を防ぎ、塗膜が破られても犠牲防食効果によって防錆塗料が鉄の代わりに先に酸化反応を起こすことで鉄を錆から守るというシステムだが、それには限界があり、沿岸部など塩害被害が激しい地域などでは、塗膜の下の躯体鉄部から錆が発生・進行し、塗膜が下から突き破られるようなケースも見られる。従来の塗料でこれに対応するためには、ケレンと言われる下地処理を徹底的に行う必要があるが、時間と手間が非常にかかる作業となる。

■ナノテクノロジー防錆塗料の仕組み



従来塗料の場合(左)、被塗装面である躯体(鉄)表面に粒子として入り込める限界があるため顕微鏡レベルでは隙間が生じてしまう。これに対してナノテクノロジー防錆塗料は粒子を微細にすることで躯体(鉄)表面に隙間なくコーティングすることが可能となり、被塗装面と塗膜の間の隙間を埋めることで、錆を進行させる「酸素」「水」が物理的に触れないようにしているのである。

■ナノテクノロジーによる付着効果

また、躯体表面に隙間なく粒子を入り込ませることにより、従来塗料に比較して数倍の付着強度が発現するため、高い防錆力を持った塗膜を長期間付着させ続けることができる。なお、この塗料は、もともとは沿岸部のプラントや橋梁などへの重防食を目的として開発されたもので、導入事例も多い。

■膜厚に依存しない防錆効果

このナノテクノロジー塗料は、先述のように防錆メカニズムが従来塗料とは異なるため、防錆力を高めるために膜厚を厚くする必要がない。従来の防錆塗料は通常下塗り1回、上塗り2回の塗布により規定膜厚を確保するが、この塗料では下塗り1回、上塗り1回を標準仕様としており、短期での塗装、作業費の低減の効果も見込むことができる。

材料評価 日本塗料検査協会 試験報告書抜粋		
塗料の種類	重防食用塗料	ナノテク防錆塗料
耐中性塩水噴霧性試験 2000 時間後の付着強さ試験		
付着強さ (単位 Mpa)	1.1 ~ 1.4	9.4 ~ 11.3
耐中性塩水噴霧性試験 (3 種ケレン塗板)		
一般部	錆・膨れ・剥がれ、割れを認めない	錆・膨れ・剥がれ、割れを認めない
カット部 最大錆・膨れ幅	3.0 mm	0.5 mm以下
画像		

■マンション大規模修繕での鉄部防錆塗装での活用

塗り回数の減少により工事時の住民負担を減らすことが可能となり、従来の防錆塗料では 1 年未満の短期での発錆が予想される部位 (立体駐車場鉄部等) や沿岸地域などに適用することで、塗替え・補修スパンの延長につながり、管理組合のコスト負担の低減が可能となる。

■マンション大規模修繕での実績

ナノテクノロジー防錆塗料は、現状ではまだ認知度が低いためマンション改修での使用件数は少ないが、徐々に実績が出始めている。大田区のマンションでは 2011 年に同塗料での鉄部防錆塗装を行い、2017 年現在補修をすることなく発錆はほとんど見られていない。2013 年に立体駐車場の防錆事例もあり、その後も経過良好と報告されている。

今後は、マンション管理組合等ユーザーへの認知を広めるとともに、従来塗料との使い分け等について設計コンサルタントにも伝えていきたい。



株式会社染め Q テクノロジー R&D テクニカルエンジニアリング 藤倉堅治

新技術・製品情報

「ウレタン塗膜防水における機械化」 ～超高層タワーマンションでの施工効率向上～

ウレタン塗膜防水における機械化については、混合不良の無い良好な品質が確保されること、現場を汚さないクリーン化、そして何より省力化に大きく貢献することが期待されている。

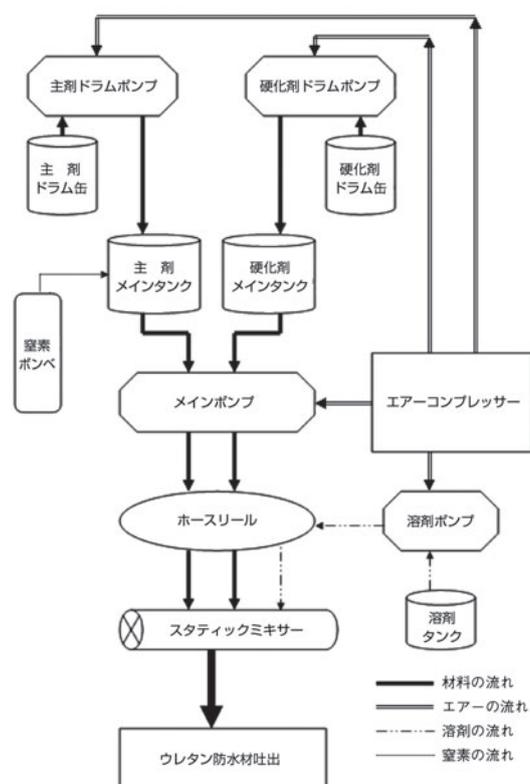
今回で紹介する機械化工法は、ウレタンを地上から圧送・混合して省力化を図るシステムと、ゴンドラ内に設置した高速振動攪拌機による混合攪拌で省力化を図るシステムの2工法で、人手不足が深刻化している建設業界においてウレタン塗膜防水の施工効率化に極めて有効であると考えている。

■自動混合・圧送システム

ウレタン防水材の「自動混合・圧送システム」は、トラックに搭載した機械によってウレタン防水材を屋上やベランダまで圧送し、ホース先端に取り付けたスタティックミキサーで自動混合する機械化工法で、20年以上の実績があり、現場での品質向上・施工効率向上・技能員不足の改善などに大きく貢献している。



オルタック・サプライ・システムのフローチャート



30階（100m）超の高さでも圧送可能なことから、近年は超高層タワーマンションでの引き合いが増加、下の写真の現場では、ホースの荷揚げをリフトクライマーで行い、施工面積 1,600㎡を2日間で完了した。

また、昨年9月から機械圧送に使用するウレタン防水材を速硬化タイプに変更、気温が23℃以上あれば1日2層でも施工可能な超省力化システムを導入し、工法進化を遂げている。



■高速振動型攪拌機 Gondraシステム

「高速振動型攪拌機 Gondraシステム」は、超高層タワーマンションの防水改修工事における工期短縮・コストダウンを可能とする工法で、振動だけで2液ウレタン塗膜防水を混合できる攪拌機と Gondra を組み合わせることで開発、実用化したもの。

超高層タワーマンション大規模修繕工事は工期が数年にわたる物件も多く、四季の気温・湿度の変化に順応しやすい2液反応形ウレタン塗膜防水材が適しているといえる。しかし、現場規模が大きいことからウレタン防水材を攪拌作業する場所「ネタ場」からバルコニーなど施工場所への運搬には必然的に時間と人手が掛かり、作業上の大きな負担となっていた。

その省力化を図るために、「2液ウレタン塗膜防水の混合攪拌を Gondra 内で行うことができないか?」というコンセプトから、Gondra に高速振動攪拌機を搭載した当システムが誕生した。Gondra メーカーとの共同開発により安全性の確保が行き届いており、今後の超高層タワーマンションの改修工事の主力工法として期待されている。



硬化剤に主剤を入れるだけ



材料飛散防止



蓋をしたまま



蓋を開け、材料を供給後、蓋を閉め戻すだけ

田島ルーフィング株式会社 マンションリニューアル関東支店 山本 忠資

新会長に田中氏を選出

改修技術の開発・普及を更に推進、新組織 CCU との連携体制へ

当協会の2018年度(第10期)定時社員総会が2月20日東京・港区の芝パークホテルで開催され、任期半ばでの柴田幸夫会長退任に伴い、田中昭光副会長(ジャトル)が新会長に選出されたほか、新年度事業計画、役員交代等、全ての議案について全会一致で承認されました。また、総会終了後は柴田前会長を講師に「マンションリフォームとマルタのこれから」をテーマとする特別講演が行われ、今回の組織改編の背景や業界のあり方などについて同氏の見解が語られました。

総会では、山田俊二理事を進行役に同氏が総会の成立を宣言、田中副会長の開会の辞に続いて柴田会長が挨拶に立ち「総会資料をご覧頂いて多少驚かれたと思うが、本来今回は役員改選のない年度であるのに、会長辞任を含めた理事の改選並びに定款変更を議事に入れさせて頂いた。後ほど予定されている講演会でもお話ししたいが、とりあえず私としては2年任期の1年という任期半ばで辞任することを理事として、また会長としてお詫び申し上げたい。一昨年末に会報で不適切コンサルタント問題への提言を掲載して以降、色々なところで話したり活動してきたが昨年1年間ほとんどそのような時間に費やしていた。一方、技術委員会、事業委員会、広報委員会とも活発に活動してきたと思うが、個人的にはコンサルタント問題に時間を追われてきたかと反省している次第だ。ただし、避けられない、取り組まざるを得ない問題だとずっと考えていたわけで、今回新たなコンサルタントの組織を作ることとなった。この件も後ほどお話ししたいと思うが、marta というのはご承知のように、設計コンサルタントと施工会社、材料メーカーが三位一体となってマンションのリニューアル、リフォームに関する技術を研鑽し、開発してユーザーに貢献していくというのが本来の役目であり、今回のコンサルタント問題も大事なテーマだとは思いますが、やはり技術協会としての基本姿勢とは少し距離を置くべきかと考えている。そうしたことで、今回は私どもから提案した役員改選など通常とは異なる議題が含まれているが、慎重審議を頂いて、ぜひ適切に対応して頂くようお願いしたい」と述べ、同氏を議長に議案審議に入りました。

議案は①2017年度(第9期)事業報告承認②同収支計算書及び財務諸表承認、監査報告③2018年度(第10期)事業計画(案)承認④同収支予算計画(案)

承認⑤定款変更⑥交代役員承認一の各件で、役員交代では前述のように田中氏の新会長就任を始め、定款変更により新たに設置された相談役を含む別掲の執行部体制が承認され、また、新年度事業計画では技術、事業、広報の各委員会から委員長ならびに部会長が活動内容及び方針を報告、そのほかの議案も含め、いずれも原案通り全会一致で承認されました。審議終了後、新役員の紹介後、新入会員として個人会員の渡辺友博氏(㈱UG都市建築)並びに法人会員の㈱オング製作所が紹介され、井上幸雄副会長の閉会の辞で総会を終了、引き続き、柴田前会長を講師とする講演会が開かれました。(講演内容は12頁～に掲載)

責任体系の厳格化を協会のメリットに

休憩後の懇親会では、星野泰史理事の進行により木村学理事が開会の辞を述べた後、田中新会長が挨拶に立ち「今回、会長の重責を仰せつかることとなり、よろしく願い申し上げます。柴田前会長が講演でも言われていたように世代交代ということで50歳前後だが若い方々4名が新役員に、一方で大先輩である岸崎さんのご退任、星川さん、島村さん、柴田前会長は相談役、監事という体制となり、一応若返りは果たせたかと思う。最近、管理組合との定例会議などでも若い理事の方々が増えてきているが、若い人が多いと中々話が通じず、説明しづらいと感ずることがある。また、理事会もハト派的なところ、タカ派的なところ、どっちつかずで中々物事が決まらないところなど色々で、martaとしてもこうした方々あるいは理事会にしっかり対応していかねばならない時代になっているのかと思う次第だ。先ほど前会長がクリーンコンサルタント連合会(CCUC)立上げについて話されたが、2020年に予定されている改正民法の施行により瑕疵という言葉が契約不適合というような用語に置き換わり、これまで最大20年だった損害賠償請求期間も上限がなくなるとみられている。社会的にも維持保全の流れが重



総会で挨拶する柴田会長



懇親会で就任挨拶する田中新会長

視され、業者さんの責任負担が増えてアメリカ的な契約書社会に日本も変わっていくように思われる。そうした中で1点希望が見出せるのは、合理的な品質検査規定や工事金額の査定、それらの技術的審査の義務化、さらに工事監理についても審査規準的なものが設定されることで、設計者も責任追及の対象になるのではないかと考えられることだ。契約は厳しい条件になっても、CCUの方々と私どもが連携し、こうした業務を遂行できるようになればと考えている。これまで私もmarta内では懸命に務めてきたつもりだが、対外的にはまだまだなので、ぜひ皆様にはご支援をお願い申し上げますとともに、柴田前会長、どうも有り難う、今後ともご協力をお願い致します」と述べ挨拶をしました。引き続き列席の来賓が紹介された後、来賓を代表してNPO法人全国マンション管理組合連合会(全管連)・川上湛永会長並びにマンション計画修繕施工協会(MKS)・坂倉徹会長から別掲の祝辞が述べられ、宮城秋治副会長の「martaの前身JIAメンテナンス部会が発足した30年前は修繕設計を依頼する設計事務所を探すのが大変で、マンションが50年経過するなど想像もつかない時代だったが、今は不適切にやって下さる方も大勢いらして、築50年も普通になり、設備の改修が待たなしの状況が来ている。これだけ課題が多い中、我々martaは不適切問題だけ注視しているわけにはいかず、そちらはクリーンコンサルタント連合会にしっかりやって頂き、martaは従来の大規模修繕を腰を据えて考えていきたいと思っているので、これまで以上のご支援を切にお願いしたい」との挨拶並びに

同氏の発声で乾杯となりました。

また、歓談が打ち続く中、井上幸雄副会長が「固い話になるが、昨今、塗材に含まれているアスベストが色々話題になっている。行政や自治体から指導が来る中で対応もしんどいが、国の方針に対応してきた規制なのだから必要とされる工事には国が補助金を出すべきではないか、そしてMKSさんなどの団体がそうした働き掛けを行っていくと。法定福利費やアスベスト問題も結局はエンドユーザーさんの負担になるところがあるので、もっと広い視野で我々ができることに取り組み、また、国を動かしていくような組織作りが重要なのではないかと思う次第だ」と述べ、中締めとなりました。

【2018年度(第10期)役員(敬称略、カッコ内は所属会社)】

▷会長・理事=(新)田中昭光(㈱ジャトル)▷副会長・理事=(新)宮城秋治(宮城設計一級建築士事務所)、井上幸雄(建装工業㈱)▷理事=(新)今井章晴(㈱ハル建築設計)、奥澤健一(㈱スペースユニオン)、(新)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)、町田信男(㈹トム設備設計)、(新)水白靖之(水白建築設計室)、山田俊二(㈹ハ生設計事務所)、浅野敬一(横浜ゴムMBジャパン㈱)、木村学(㈱エフビーエス・ミヤマ)、(新)小山義典(化研マテリアル㈱)、白岩博(㈱サクラ)、常木準二(SMCリフォーム㈱)、戸田雅巳(AGCポリマー建材㈱)、星野泰史(エスケー化研㈱)▷監事=(新)島村利彦、山下格勉(ヤマギシリフォーム工業㈱)▷(新)相談役=柴田幸夫(㈹柴田建築設計事務所)、星川晃二郎(㈱汎建築研究所)



宮城副会長の挨拶・同氏の発声で乾杯



井上副会長の中締め

懇親会来賓祝辞

■ NPO 法人全国マンション管理組合連合会(全管連) 川上湛永会長

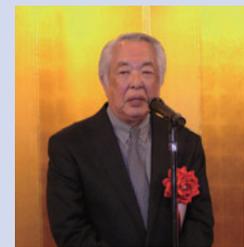
2018年定時総会無事終了おめでとう。そしてCCUも無事誕生したようだが、一昨年12月に突然martaさんがあのような大変衝撃的な(不適切コンサルタント問題への)提言をして、僕もマスコミの取材を10数回受け、大規模修繕についてほとんど知らない記者を相手にずいぶん苦労した。遅ればせながら全管連も動き始め、電話相談を開設したところかなり深刻な相談があり、例えば、管理会社から4つのコンサルを紹介されたというのでリストを送って貰ったら“不適切”が含まれていた。そこで窓口団体に依頼して色々指導してもらったが、結局、管理会社が推薦した不適切コンサルに決まってしまったようで、martaさんが仕掛けた“不適切撲滅運動”も中々難しいものがある。管理組合の意識も低く、最後は管理会社の言いなりになったり、実権を握る管理組合のボスの意向に負けてしまったりだが、一朝一夕とはいかず100年掛けてもじっくりやるしかないと思っている。全管連でも大阪、名古屋、仙台に所属している設計部隊(機構)を組織化して、単なるコンサルタントとしてではなく、ユーザーである管理組合にとって適切な業務が



何なのかを真面目に考えて取り組んでいこうと進めている。ただし、中々厳しく、安いというだけで機構が負けたケースばかり耳に入ってくるのが現状で、それでも何とか自力で頑張っていこうとしているところだ。また、1億3000万円の仕事でコンサルから2000万円要求されたという施工業者が内部告発したケースがあり、管理組合では国交省に相談したらどうかと検討しているようだが、国交省もこの程度の話まで関わるはずがなく、結局、我々管理組合連合会とmartaさんも含めた今回のCCUで取り組んでいくしかない。元の本阿弥になってしまうのが一番悲しいので、どこまでできるかわからないけれど、これから本当に本腰入れて頑張っていかなければならないと思っている。ただ、坂倉さんの前では言いにくいだけれど、コンサルがバックマージンを求めると言っても出すのは施工業者で、なぜこれを止められないのか。その蛇口が止まれば不適切コンサルの存在が段々無くなっていくだろうから、蛇口を止めて欲しいと業界紙のインタビューやラジオでもしゃべったし、ぜひ業者さんをお願いしたい。もしそれが永久に続くのであれば、管理組合連合会としては別の方法で仕事を発注するしかないと思う。管理組合は素人で技術的なことは何も知らない本当に一番弱い発注者だということ、最近には特に高齢化と女性の増加が現実化して、物事の判断も困難になり、いずれ立ち行かなくなる事態を迎えるのではないかと。そのような状況なのに不適切コンサルがはびこり施工業者さんはお金を渡す。そのお金は管理組合のお金じゃないかと。まあ、一部の大手施工業者がバックマージンを出さないと決めたとの話も聞こえてくるが、そのような動きが少しでもうねりになってくれればと思っている。全管連と言ってもスタッフが沢山いるわけではなく、ぜひともCCUさんには我々の期待を裏切らないで頑張ってもらいたい。また、日住協としては今まで柴田前会長を始めとする方々のご協力で大規模修繕支援事業を7年前から実施しており、23件すべてがmartaさんの設計者で、現在も10件が進行中だ。かつてはそれほどの関係ではなかったと思うが、結果的にmartaさんに所属するコンサルタントが技術的にも一番信用できることが分かってきて、ただ、忍びないのはmartaさんの会員同士で競争環境を作ってしまう点だ。martaさんのような組織が全国にはないので、僕はもっと組織を大きくして各地に支部ができるような時代にならないかと思っている。ぜひそうなるよう、僕も覚悟を決めているので挫折しないでしつこく頑張ってもらいたい。

■ マンション計画修繕施工協会 (MKS) ・坂倉徹会長

川上会長からご注意を色々頂き、昨年从我々の団体でも協議しているところで、実際にそのような事例もあると思うが、多くの会員はそうした受注は行ってはず、しかも管理組合さんではなく、管理会社の発注する仕事で、今回のような話題の直接的な当事者にはなっていない人もかなり多いのが現状だ。色々なケースがあると思うが、我々もこうした問題に積極的に取り組んでいこうと考えているところで、ぜひご協力ご理解を頂きたくと考えている。本日はmartaさんの法人化10周年を迎えての総会開催、本当におめでとう。私どもMKSはmartaさんに色々ご協力を頂きながら事業を進めており、特にヴィンテージマンションプロジェクトについては柴田前会長にお骨折り頂いて、この2月にその仕組みを完成させ、全国セミナーを展開し、ヴィンテージマンションとは何かを周知してきたところだ。中古マンションの価格というのは、その地域で販売されている中古住宅を参考に決められており、都心のタワーマンションなどは別として、多くの場合、買ったときよりも売るときの方が安く、それもかなり下がってしまう事例もあるわけだが、重要なのは、そのマンションがいかにかメンテナンスされてきたかということで、30年を経過したマンションについて現在までの経過、改修履歴といったものをきちっと精査し、また、大規模修繕工事を行った結果を見定め、それぞれ担当した会社と管理組合が協力してヴィンテージマンションの申請を行い、ある一定の基準を満たしたものを協議会がヴィンテージマンションとして認定していく。これを不動産業者にも十分ご理解頂き、認定マンションが従来の価格あるいは認定されていないマンションよりも高い価格水準で取引できるような仕組みづくりをしていきたいと考えている。その協議会をマンション関係団体とこぞって組織化し、現在実行に移しているところだ。柴田前会長には大変お世話になり、引き続き田中新会長にもご指導のほどお願いしたい。また、川上会長からご指摘の点は私も模索中だが、監理を行うコンサルタントの先生方については見積り金額だけで評価するのではなく、技術力や過去の履歴などを踏まえ、なおかつ、そのマンションの色々な条件に合う設計の考え方といったものが評価できるような形にして選定する方法が考えられないものかと思っている。こうしたことを、全国それぞれの地域に根付いた設計コンサルの先生方もいらっしゃるので、そうした方々と相談しながら進めていきたい。また、我々業界について申し上げると、世間からの批判を過剰に意識することによって価格のダンピングを招くようなことは絶対に反対したい。やはり、ある一定基準の価格を維持していかないと良質な工事を提供できないことは眼に見えているわけで、このことをMKSの会員会社にも十分理解して貰うと同時に、社会保険未加入対策や働き方改革といった点からは、現場で働く技能労働者に手厚くしていくことが、これからの時代に益々求められることから、業界として得られる利潤を働いている全ての人達に還元できるような仕組みを作っていくことが大事だと考えている。そのためにも業者同士がダンピングで争うようなことはあってはいけないうことだと広く浸透させていきたい。今年1年私どもも色々な事業を展開していく中で、そうしたことをまとめ上げながら、マンションに関する業務についても皆さん方から良い仕事をやってくれたと言われるような体制を目指していきたいと思うのでご協力をお願いしたい。



2017会員セミナー開催 建築・設備の部会活動状況、 外壁タイル調査事例を報告

marta恒例の会員セミナーが昨年11月28日午後1時30分から東京・文京区後楽の日中友好会館大ホールで開催され、前半は技術委員会傘下の各部会からの活動報告、後半は八生設計事務所の鈴木和弘氏を講師として「多発する外壁タイルの剥離・浮き問題」をテーマとする調査結果報告が行われました。

当日は宮城秋治事業委員長を進行役として、まず挨拶に立った柴田幸夫会長が「恒例のセミナーが大勢の参加を頂き有難う。私どもmartaも15年を数え、今日の配布資料に会の全体構成が細部まで把握できるよう協会組織図を添付しているが、これを見ても組織の隆盛がうかがえ感慨深いものがある。特に技術委員会傘下の建築部会が大規模修繕と超高層の分科会で12グループ、設備部会が価格関係、超高層関係で3グループと実に多くの方々のご協力で私どもの活動が成り立っており、marta本来の活動である技術の研鑽と普及を担う中核だと思っている。今日は第1部でこの間の各部

会における活動状況が報告され、第2部では私も常々警鐘を発している外壁タイルの問題についての報告が行われる。内容も盛り沢山で長時間に及ぶが、ぜひお役に立てていただければと思う」と述べ、次のスケジュールでセミナーに入りました。
〈第1部〉建築部会・設備部会活動報告 1. 建築部会活動状況(奥澤健一部会長) ①実践マニュアル作成分科会「マンション大規模修繕工事施工実践マニュアル」の発行に向けて(水白靖之総合リーダー) ②超高層マンション改修技術分科会活動概要(山田俊二分科会長)▷改修技術研究会(日下清治リーダー)▷グループA仮設工事(沢野由美グループ長)▷グループBサッシ・カーテンウォール・手摺(島田健一グループ長)▷グループC ALC・高強度コンクリート(小野原淳グループリーダー)▷長期修繕計画研究会(岸崎孝弘リーダー) 2. 設備部会活動状況(町



会場風景

田信男部会長) ①マンション設備改修工事費調査経過報告(山本高史氏・(一財)建設物価調査会)
〈第2部〉多発する外壁タイルの剥離・浮き問題(築10数年のマンションにおける事例を中心に)(鈴木和弘氏・(有)八生設計事務所)

また、閉会の辞として田中昭光副会長が「施工実践マニュアルは編集作業をほぼ終了し、次の活動の構想を練っているところで、設備分野も含め、これまで積極的に眼を向けてこなかった材料・工法の開発、商品化といったことも手掛けていきたいと考えている。一段落したと言ってほっとせずに引き続きご協力をお願いしたい」と述べ、セミナーを終了、一同別室での忘年会に席を移しました。

アスベスト対策セミナー開催 都環境局から講師を招聘

労働安全衛生法等の2014年の法改正以降、アスベストに係る取扱い規制が年々厳しくなる一方で建物の解体工事や大規模修繕工事が増加、アスベスト含有材料の処理対策等が問題となっている昨今、その現状や適正な対応に関する情報収集を目的とした当協会会員対象セミナーが5月16日午後3時から東京・港区西新橋の建装工業(株)会議室で開催されました。

当日は定員一杯の50名が参加、東京都環境局環境改善部大気保全課の矢島佳一氏を講師に招き、当協会・井上幸雄副会長から趣旨説明が行われた後、約1時間半にわたって石綿含有塗材等に対する都の対応や具体例が紹介され注目を集めました。



会場風景

個人会員「設計・コンサルティング」25名

阿部 一尋	一級建築士事務所(株)みらい (東京都文京区)	Tel. 03-3830-0988
伊藤 益英	(株)シー・アイ・シー (東京都台東区)	Tel. 03-5808-2167
今井 章晴	(株)ハル建築設計 (東京都千代田区)	Tel. 03-6265-3639
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
齊藤 武雄	(株)汎建築研究所 (東京都中央区)	Tel. 03-5623-3881
塩崎 政光	(株)汎建築研究所 (東京都中央区)	Tel. 03-5623-3881
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)英総合企画設計 (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 (東京都豊島区)	Tel. 03-6909-3294
田中 昭光	(株)ジャトル (東京都荒川区)	Tel. 03-5811-4560
田村日出男	(株)ミュー建築 (東京都新宿区)	Tel. 03-3361-3045
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
星川晃二郎	(株)汎建築研究所 (東京都中央区)	Tel. 03-5623-3881
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	旧 NPO 法人 マンション IT 化支援センタ 〈設備〉 (東京都練馬区)	Tel. 090-1617-9139
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
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
山田 俊二	(有)八生設計事務所 (東京都墨田区)	Tel. 03-3624-7311
渡辺 友博	(株)UG 都市建築 (東京都新宿区)	Tel. 03-5369-3120

法人会員「工事会社」50音順

(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
(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
(株)安藤・間	〒 107-8658 東京都港区赤坂 6 - 1 - 20	Tel. 03-6234-3756
一起工業(株)	〒 110-0012 東京都台東区竜泉 1 - 12 - 7	Tel. 03-3874-1964
井上瀝青工業(株)	〒 141-0022 東京都品川区東五反田 1 - 8 - 1	Tel. 03-3447-3241
エースレジン(株)	〒 206-0801 東京都稲城市大丸 327	Tel. 042-378-7221
エスアールジータカミヤ(株)	〒 103-0027 東京都中央区日本橋 3 - 10 - 5 オンワードパークビルディング 12 階	Tel. 03-3276-3903
SMC リフォーム(株)	〒 110-0003 東京都台東区根岸 1 - 2 - 17 住友不動産上野ビル 7 号館 4 階	Tel. 03-4582-3402
(株)NB 建設	〒 221-0052 神奈川県横浜市神奈川区栄町 5 - 1 YCS ビル 10 階	Tel. 045-451-8816
(株)エフビーエス・ミヤマ	〒 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
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 AD 高田馬場ビル 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. 03-5493-2516
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. 03-3266-7098
京浜管鉄工業(株)	〒 171-0031 東京都豊島区目白 2 - 1 - 1 目白 NT ビル 6 階	Tel. 03-6871-9961
建装工業(株)	〒 105-0003 東京都港区西新橋 3 - 11 - 1	Tel. 03-3433-0503
(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
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)シー・アイ・シー	〒 110-0014 東京都台東区北上野 1 - 10 - 14	Tel. 03-3845-8601
(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)シミズ・ビルライフケア	〒 104-0031 東京都中央区京橋 2 - 10 - 2 ぬ利彦ビル南館 2 階	Tel. 03-6228-7836
(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. 03-3739-8852
大成ユーレック(株)	〒 141-0031 東京都品川区西五反田 7 - 23 - 1 第 3 TOC 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	〒 170-0013	東京都豊島区東池袋 3-4-3 NBF 池袋イースト 14 階	Tel. 03-5956-6777
(株)ディーエスケー	〒 273-0014	千葉県船橋市高瀬町 31-3	Tel. 047-434-1751
(株)藤輝工業	〒 183-0014	東京都府中市是政 3-23-32	Tel. 042-207-4951
(株)ニーズワン	〒 151-0073	東京都渋谷区笹塚 2-26-2	Tel. 03-5351-1188
(株)西尾産業	〒 135-0022	東京都江東区三好 2-4-10	Tel. 03-3820-2403
日本ウイントン(株)	〒 145-0067	東京都大田区雪谷大塚町 13-1	Tel. 03-3726-6604
日本設備工業(株)	〒 104-0033	東京都中央区新川 1-17-25 東茅場町有楽ビル	Tel. 03-6222-3133
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)	〒 223-0057	神奈川県横浜市港北区新羽町 1808-1	Tel. 045-540-1146
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
(株)北栄	〒 142-0063	東京都品川区荏原 1-23-7 パルテノンオンダ 1 階	Tel. 03-3784-5660
前田道路(株)	〒 141-8665	東京都品川区大崎 1-11-3	Tel. 03-5487-0022
(株)マサル	〒 135-8432	東京都江東区佐賀 1-9-14	Tel. 03-6880-9030
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)	〒 140-0002	東京都品川区東品川 1-2-5 リバーサイド品川港南ビル 3 階	Tel. 03-3474-1941
(株)ヨコソー	〒 238-0023	神奈川県横須賀市森崎 1-17-18	Tel. 046-834-5191
リノ・ハピア(株)	〒 145-0062	東京都大田区北千束 3-1-3	Tel. 03-3748-4021
(株)リフォームジャパン	〒 114-0013	東京都北区東田端 2-2-2 第 2 今城ビル 3 階	Tel. 03-3800-1991
(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)	〒 131-0034	東京都墨田区堤通 1-19-9 リバーサイド隅田・セントラルタワー	Tel. 03-6657-1563
宇部興産建材(株)	〒 105-0023	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
(株)オンダ製作所	〒 101-0032	東京都千代田区岩本町 1-10-5 TMMビル 3 階	Tel. 03-5822-2061
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. 03-3436-4018
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)クボタケミックス	〒 103-0007	東京都中央区日本橋浜町 3-3-2 トルナーレ日本橋浜町 3 階	Tel. 03-5695-3321
(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 7 階	Tel. 03-5338-2727
(株)サンゲツ	〒 140-8611	東京都品川区東品川 3-20-17	Tel. 03-3474-1245
サンスター技研(株)	〒 105-0014	東京都港区芝 3-8-2 芝公園ファーストビル 4 階	Tel. 03-3457-1990
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
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テクノロジー	〒 306-0313	茨城県猿島郡五霞町元栗橋 5971	Tel. 0280-80-0001
タカラスタンダード(株)	〒 160-0023	東京都新宿区西新宿 6-14-1 新宿グリーンタワービル 15 階	Tel. 03-5908-1232
タキロンマテックス(株)	〒 108-6015	東京都港区港南 2-15-1 品川インターシティ A 棟 15 階	Tel. 03-5781-8150
田島ルーフィング(株)	〒 101-8579	東京都千代田区外神田 4-14-1 秋葉原UDX 21 階	Tel. 03-6837-8888
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. 03-5826-0603
日新工業(株)	〒 120-0025	東京都足立区千住東 2-23-4	Tel. 03-3882-2571
日本ペイント(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 新橋エンタービル 3 階	Tel. 03-3431-9713
山本窯業化工(株)	〒 141-0031	東京都品川区西五反田 8-1-2 第 2 平森ビル 9 階	Tel. 03-6417-0250
横浜ゴム MB ジャパン(株) 関東カンパニー	〒 105-8685	東京都港区新橋 5-36-11 浜ゴムビル 4 階	Tel. 03-5400-4880
(株) LIXIL リニューアル	〒 110-0015	東京都台東区東上野 6-9-3 住友不動産上野ビル 8 号館 2 階	Tel. 03-3842-7127
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)	〒 110-0016	東京都台東区台東 1-28-2 台東 YF ビル 2 階	Tel. 03-5816-7307
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 6 階	Tel. 03-3549-3077

一目瞭然。
マンション改修は

塩ビシート防水

リベットルーフ



アーキヤマデ <http://www.a-yamade.co.jp>

設計推進部 | 〒131-0034
東日本設計推進課 | 東京都墨田区堤通1-19-9 リバーサイド隅田・セントラルタワー Tel.03-6657-1563

さらに上質な暮らしへ。「大規模修繕工事」のアルテック。



株式会社 **アルテック**

〒231-0801 横浜市中区新山下2丁目12-43
Tel:045-621-8917 Fax:045-621-3961
<http://www.alteche.co.jp>



特定化学物質
無配合

環境対応型

1液ウレタン防水材

ガラセーナ[®] SB

全て無配合 **0%**

特化則の対象物質

MOCA TDI

その他の特定化学物質

厚生労働省が定める室内
環境基準の対象13物質

学校環境衛生基準の
対象6物質

省力化に役立ちラクラク施工を実現!

1液タイプだから!!

★計量・攪拌不要! 缶を開けたら、すぐ施工可能!

主剤と硬化剤に分かれた2液タイプと異なり、
攪拌がありません。

★硬化不良の心配なし!

計量の必要がなく、配合不良や混合不良の
心配がありません。

★材料運搬の負担を低減!

平場用9kg(受注生産)、中粘度9kg、
立上り用5kgの運びやすい荷姿を準備。



AGCポリマー建材株式会社

首都圏支店

〒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) TEL:03-6667-8421

●仙台営業所 TEL:022-299-6371 ●名古屋営業所 TEL:052-219-5491 ●大阪営業所 TEL:06-6453-6401
●九州営業所 TEL:092-431-5154 ●北海道出張所 TEL:011-241-5120

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[※]。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奨めしています。いつまでも美しさを保つ塗料が選定の秘訣です。^{※あくまで目安であり、建物の規模により異なります}

建物の美観向上に
グラニピエール

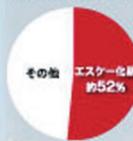
自然石調、砂岩調のシート建材仕上げが、美観向上・資産価値向上に繋がります。

建築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>

建築仕上塗材シェア



2006年 NSEK
(日本建築仕上材工業会)
の統計による



SPACE is VALUE 価値ある空間へ

マンション全ての工事にお応えします。

近年、増加しているマンションの複合工事。例えば、大規模修繕と給排水設備改修や耐震補強、外構改修など。弊社が培った新築・土木・リニューアルの技術と経験を最大限に発揮して、マンションに関するあらゆる工事にお応えいたします。

日成ビルドグループ/総合建設業

株式会社NB建設

〒221-0052 横浜市神奈川区栄町5番地1 横浜クリエーションスクエア (YCS) 10階
☎ 045-451-8920 (代) FAX 045-451-8928 <http://www.nb-const.co.jp/>



解決をあきらめない。

建築×土木、それぞれ培ってきた経験とノウハウを融合し、総合的見地から、人が生きる空間と環境を改善、想像していく。私たちは、「安全と快適を阻む、全ての問題点を解決する」という熱い思いを実現していきます。次世代に向けた「建築・土木総合リニューアル会社」へと成長し、人と社会のさらなる発展に貢献しています。

Architecture and
Civil engineering
ReNeWal
Company

**建築・土木
総合リニューアル会社**

[マンション大規模修繕工事では、超高層を含め多くの実績があります。]

安全快適追求企業

FBS

エフビーエス・ミヤマ

〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 3-1-11
TEL.03-3639-7600



効率化を実現する2つのソフトウェア！



長期修繕計画表作成ソフトKLC

国土省ガイドラインに準拠した長期修繕計画表を簡単作成

長期修繕計画表を簡単作成！

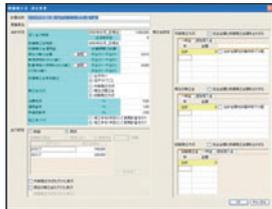
- 指定修繕工事項目 50 項目がマスター登録済み。
- Excel 書式の見積書の取込みが可能。
- 工事毎の見積データを一つの物件にまとめる事も可能。
- 単価は、高層住宅管理業協会、建設物価調査会の戸当り単価を実装。

国土省のガイドラインに準拠！

- 年表自動作成機能により、計画年数を入力すれば年表が自動作成。
- 国土交通省ガイドラインの標準様式 1～5 までに準拠した Excel を出力。
- 修繕積立金の算出は、均等積立方式、段階積立方式（20 回まで設定）から選択でき、一時金や追加借入金も設定可能。



指定修繕工事内訳編集

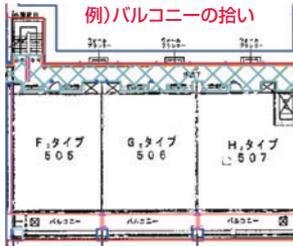


修繕積立金設定画面

リニューアル積算ソフトRSS

簡単3ステップで大規模修繕工事の積算が簡単に実現

マウスで領域をなぞるだけで長さや面積を計測



マウスで領域をなぞるだけで長さや面積を計測

エクセルで見積書を作り直す必要なし！



仕上材は改修工事用のマスタから選ぶだけ

仕上材	単価	単位	備注
壁紙	100	㎡	標準仕上
床材	200	㎡	標準仕上
天井	150	㎡	標準仕上
窓枠	500	㎡	標準仕上
ドア	1000	㎡	標準仕上

積算範囲が同じなら「壁」「シール」等を同時に計測可能！

● 業界で「好評」な成果物

見積書作成システム KYOEI COMPASS (セット製品)



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)
ホームページ <http://www.kaken-material.co.jp>
〈問合せ〉リニューアル開発部 TEL03-3436-4018

全国で毎年 35,000 戸を越える施工実績

マンション改修のことなら

建装工業へお任せください



大規模修繕工事 給水設備工事
各種防水工事 内装工事
防音工事 耐震改修工事
省エネ改修工事 建物・設備診断

おかげさまで 115 年

世紀を超えて 快適サポート



建装工業株式会社

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>

本社：東京 支店：北海道 東北 関東 千葉 横浜
中部 関西 九州 営業所：青森 柏崎 福島 茨城

樹脂製単管式排水システム

ビニコア

排水継手の新しい選択肢

「ビニコア」は、安定した排水性能・遮音性能はもちろんのこと、施工性においても優れた能力を発揮する新しい樹脂製排水継手です。パワフル&サイレントに、中・低層から高層までの幅広い集合住宅に対応します。

3つの軸から最適な継手を選択、ベストな排水環境の構築をサポートします。



水とくらしのグッドパートナー
株式会社 **小島製作所**

首都圏コアセンターMCC
〒103-0001
東京都中央区日本橋小伝馬町7-17 朝日ビル 4階
TEL.050-3732-9412 (IP電話) FAX.03-5652-6355



人、水、環境の未来へ

Maezawa

特販営業部

〒136-0071 東京都江東区亀戸2-22-17 日本生命亀戸ビル
☎03-6807-0744(代) FAX.03-6807-0746



いい仕事は、
目に見えにくい。

タイルの意匠を活かす。剥落のリスクを防ぐ。

ボンド
AQUA BIND **アクアバインド工法**

コニシ株式会社
<http://www.bond.co.jp/>

大阪本社 〒541-0045 大阪市中央区道修町1-7-1 (北浜TNKビル) Tel:06-6228-2961
東京本社 〒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

詳細は
こちら



サカクラ

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



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>

お任せください！快適な環境づくり

- ビル、工場、家屋など建築物の衛生害虫対策、ネズミ対策、鳥害対策
- 食品工場の異物混入対策など食品施設衛生管理
- 空気環境測定、水質検査、ホルムアルデヒド濃度測定など環境保全管理
- 殺菌、カビ対策、アスベスト対策など環境衛生対策



おかげさまで50周年

クリーンドクター

株式会社 **シー・アイ・シー**
CIVIL INTERNATIONAL CORPORATION

☎ **0120-179704**

<http://www.cic-net.co.jp>

クリーンドクター 検索

自然の法則 錆の発生 それを超える 圧倒的な **防錆力**



パワー防錆

短期施工・コストダウン

錆の上からでも強力密着

抜群の耐久性 塩水噴霧試験6000時間クリア



駐車場ターンテーブル



非常階段

株式会社 染めQテクノロジー
〒306-0313 茨城県取手市元栗橋5971番地
TEL 0280-80-0001 代 FAX 0280-80-0006 住
E-mail: support@somayq.com http://www.somayq.com

Next Stage

地球環境にやさしい
マンション等建物の総合改修で
次の時代へ

- ◆ マンション総合リニューアル
- ◆ マンション・集合住宅のリフォーム
- ◆ 商業ビル・公共施設のリフォーム
- ◆ 構築物工事



ISO14001・ISO9001 認証取得

株式会社 **ティースケー**

千葉本社：〒273-0014 千葉県船橋市高瀬町 31-3
TEL 047-434-1751 FAX 047-434-1789
(東京本社・神奈川支店・埼玉支店・市川営業所・津田沼営業所)
<http://www.kk-tsk.co.jp>

タキロンシーアイグループ

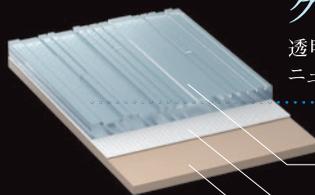
受注
生産品

WB タキストロン/タフスリップタイプ
[バルコニー専用] **NEW**

「クリアインレイド」

ならではの、リアルなデザイン。

お部屋のフローリングと統一感のある木目
デザインで、バルコニーをコーディネート。



クリアインレイド構造 
透明な色相を重ねて、床材にリアルで多彩な
ニュアンスを実現しました。

耐候性・耐摩耗性特殊
クリアインレイド層
ガラスマット中間層
塩ビ裏打層

タキロンマテックス株式会社 www.t-matex.co.jp 東京支店 TEL (03)5781-8150 FAX (03)5781-8130

従来の改修工事で寄せられた、居住者の皆さまの声

晴れた日は布団や洗濯物を干したいのに、足場があったら陽が当たらないから干せないわ。



目の前に足場があると うっとうしいし、誰かが入ってきそう。



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
マンション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



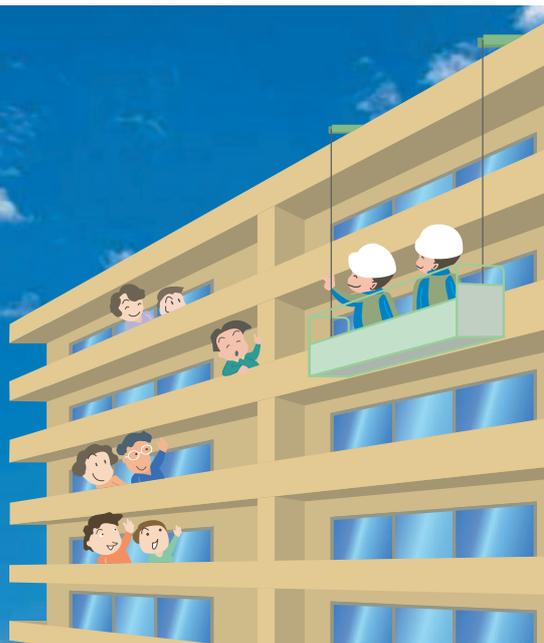
工事中の不安も解消



1/3以下
足場設置期間



設置・解体もスピーディ



日本ビソ株式会社 www.bisoh.co.jp

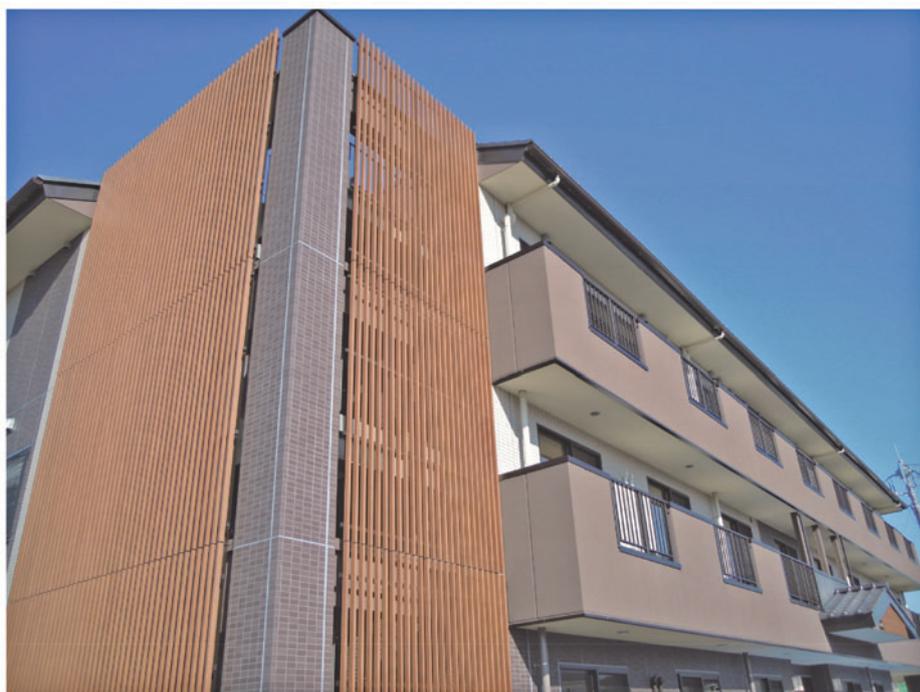
〒108-0023 東京都港区芝浦4-15-33 ☎ 0120-615090

ISO9001の取得

日本ビソは、ゴンドラレンタル事業の設計、整備、据付及びメンテナンスサービスの分野で、日本で初めて ISO9001 を取得しました。



オールアルミ製アルミルーバー



ZARK
ザーク

下地までオールアルミ製
サビに強い仕様です。

扉や手すり等も製作可能。

30mmの見付で重厚な意匠に。



扉製作例

白水興産株式会社

本 社
〒105-0004 東京都港区新橋5-8-11新橋エンタービル3F
TEL (03) 3431-9713(代) FAX (03) 3431-9708

関 東 支 店
〒340-0002 埼玉県草加市青柳6-16-1
TEL (048) 932-3853 FAX (048) 931-8164

匠の誇り、日々の挑戦
その機能
突き詰めるのは、
美しさ
追求めるのは、
一一〇年
直し続けて
建物を



https://www.yokosoh.co.jp/
Eメール info@yokosoh.co.jp
お電話 0120-34-5101

- 本社 神奈川県横浜須賀野1-17-18
- 横浜支店 神奈川県横浜市都筑区早瀬1-40-1
- 東京支店 東京都大田区東六郷1-3-10
- 北関東支店 埼玉県戸田市榎目7-2-15
- 東関東営業所 千葉県市川市湊10-16



今までも、これからも。

Hamatite



SC-MS2NB / SUPER II



SC-PS2



SC-PU2NB

YOKOHAMA

横浜ゴムMBジャパン株式会社 販売促進部

〒105-8685 東京都港区新橋5丁目36番地11号 浜ゴムビル4F
TEL.03-5400-4865 http://www.yrc.co.jp/hamatite/



YAMAGISHI



快適・集まる・改修力



創業165年

マンション・建物 大規模改修 **ヤマギシリフォーム工業株式会社**

本社・東京支店 東京都品川区東品川1-2-5 3F

TEL (03) 3474-1941

南関東支店

神奈川県横浜市都筑区中川中央1-5-9-205

TEL (045) 279-2700

東関東支店 千葉県千葉市中央区都町1237-2

TEL (043) 234-2471

関西支店

大阪府吹田市川岸町15-12

TEL (06) 6382-8410

北関東支店 埼玉県さいたま市見沼区東大宮5-53-12

TEL (048) 687-1710

福岡営業所

福岡県福岡市博多区博多駅東1-11-15-306

TEL (092) 452-1717

建物を元気に 人を笑顔にする!



マンション大規模修繕

RenoHappia



リノ・ハピア株式会社

リノ・ハピアの工事

- 仮設工事
- 下地補修工事
- タイル面補修工事
- 剥落・落下防止工事
- 塗装工事
- 防水工事
- 耐震工事
- ドア・サッシ交換工事

〒145-0062 東京都大田区北千束 3-1-3

☎ **0120-27-0451**

URL: <http://www.daikibo.net/>

リノ・ハピア 検索

建物の、資産価値を高めるリニューアル。



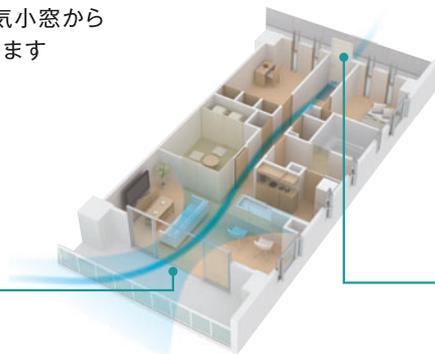
古くなった窓を交換したい

窓の性能をグレードアップさせ、結露などを抑制し快適な住空間を実現
すっきりとした意匠の換気小窓から十分な換気量が確保できます

住まい全体の
通風効果を高め
心地よさをアップ

古くなった玄関ドアを交換したい

YKK APの玄関リフォームで「初期の性能を上回る性能」へグレードアップ
更に換気機能をプラス
湿気、熱、においを解消します



EXIMA 31

換気小窓【内倒し型】パネルタイプ

R's SDX / EXIMA 80St

換気機能付き玄関ドア

YKK AP株式会社 <http://www.ykkap.co.jp/reform/>

リノベーション本部 東京改装支店 〒110-0016 東京都台東区台東 1-28-2 TEL:03-5816-7307

マンション耐久性向上への手引き

マンション大規模修繕工事と

マンション再生の成功事例

編著／マンションリフォーム技術協会
マンション性能向上データ集編集委員会
発行／一般社団法人マンションリフォーム技術協会



マンションの再生及び性能向上への取組みを

推進・支援する有効な情報が満載！

マンション大規模修繕工事の工期・工事費・工事時期・合意形成の事例とともに、耐久性と性能向上改修が資産価値の維持・向上につながることからその成功事例を集積、解説した実例集。

【目次】

▷マンション再生のための大規模修繕工事▷マンション再生のための改修成功事例；調査の概要▷調査結果・調査事例の具体的内容；建築耐久性向上事例（窓サッシ・玄関扉更新、廊下バルコニーの手摺更新他）；省エネ事例（窓サッシ・玄関扉省エネ改修、屋根断熱改修、他）；バリアフリー事例（スロープの新設、手摺の新設、他）；グレードアップ事例（外壁仕上全体のグレードアップ更新、エントランス廻り（内外）仕上等、他）；設備耐久性向上事例（給水共用・専有設備、排水共用・専有設備、他）；外構施設事例（自走式立体駐車場の新・増・建替、他）；耐震改修事例（全面改修）；その他の事例（アスベスト処理、ハト対策）▷成功事例から学ぶマンション再生の条件

◆体裁：A4判／180頁
カラー

◆定価：2,500円（本体価格）

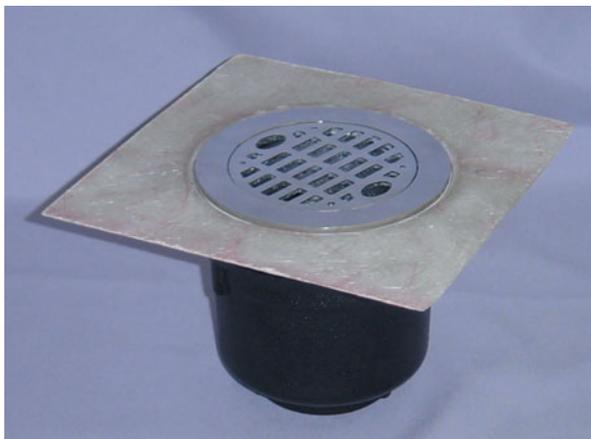
★ 製品情報 ★

MARTA1号 MARTA2号

当協会会員が共同開発した浴室防水改修用の排水専用部材です。

【特長】

床排水トラップ本体と金具枠の間に「FRP防水板」を挟み込んだ構造で、現場施工するFRP防水層との密着性を高め、防水の信頼性を高めます。



MARTA 1号（壁引管用）

〔共同開発者：(株)小島製作所、双和化学産業(株)、MARTA 設備部会〕

限界への挑戦～精度の限界Ⅱ～

編著／マンションリフォーム技術協会
外装・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

大規模修繕工事の精度の限界を打破して行くには――

よくあるトラブルやクレームの発生要因とその対応策・限界について解説。補修したひび割れが再発？／張り替えたタイルの色が合っていない？／塗り替えた塗装の模様にもらがある？／防水シートの固定金物が外れた？／露出したままのシーリングが変色した？／戸車を交換してもサッシの動きがよくなる？

【目次】

▷外壁塗装(塗替え)におけるパターンむら防止の限界への挑戦▷外壁塗装(塗替え)における色むら防止の限界への挑戦▷金属部の塗装(塗替え)における縮み・剥離発生防止の限界への挑戦▷タイル洗浄に伴う不具合防止の限界への挑戦▷タイル張替補修箇所の色合わせの限界への挑戦▷改修後のタイル剥離防止の限界への挑戦▷改質アスファルト防水トーチ工法の接着不良防止の限界への挑戦▷アスファルトシングル飛散防止の限界への挑戦▷塩ビシート防水機械固定工法のアンカー抜け防止の限界への挑戦▷露出シーリング目地変色防止の限界への挑戦▷シーリング材の剥離防止の限界への挑戦▷シーリング材の仕上げ精度の限界への挑戦▷ひび割れ補修部からのひび割れ再発防止の限界への挑戦▷厚付けモルタル補修部の不具合再発防止の限界への挑戦▷薄付けモルタル補修部の不具合再発防止の限界への挑戦▷玄関ドアカバー工法改修時の枠傾き精度の限界への挑戦▷既存スチール手摺り撤去時の切粉飛散防止の限界への挑戦▷アルミサッシを複層ガラスに改修した後の結露発生の限界への挑戦▷アルミサッシ部品交換における機能・性能回復の限界への挑戦▷【参考】設計監理者が行う工事監理の限界



◆体裁：A5判／83頁
フルカラー
◆定価：本体1,200円＋税

編集後記

4月27日、実に10年ぶりに板門店で南北首脳会談が開催された。軍事境界線越しに握手するところから始まり、お互いに境界線を跨ぎ世間の注目を浴びた。今回の首脳会談で小生が最も関心を持ったのは、つい先日まで核兵器実験を執行していたにも関わらず、「完全な非核化」(板門店宣言)に署名した事である。過去にも非核化に合意はしたが、一度も守られた事が無いという事実がある。それでも各国が粘り強く言い続けてきた事が、今回の署名に繋がり、今後は本当に実行されるのかを注目しながら、一日でも早く「安全に安心して暮らせる社会」となる事を願う。

「安全・安心」と言えば、小生の所属している会社でも最も重要にしている言葉である。どんなに良い機能や意匠を取り揃えた製品でも「安全・安心」がなくては話にならない。従って、新製品の開発を行う際も、この言葉は絶対に忘れてはならないものである。

その上で、本号でも超高層マンション(大規模修繕)の課題について触れられているが、当社に於いても常に時代や環境の変化に寄り添った製品開発を行い、それを提供し続けていく事が重要であるとする。また、現在の技術では困難な事であっても、粘り強く進める事で、今回の南北首脳会談のように、大きな一歩となり新技術・新製品の開発へと結びつくものと確信している。

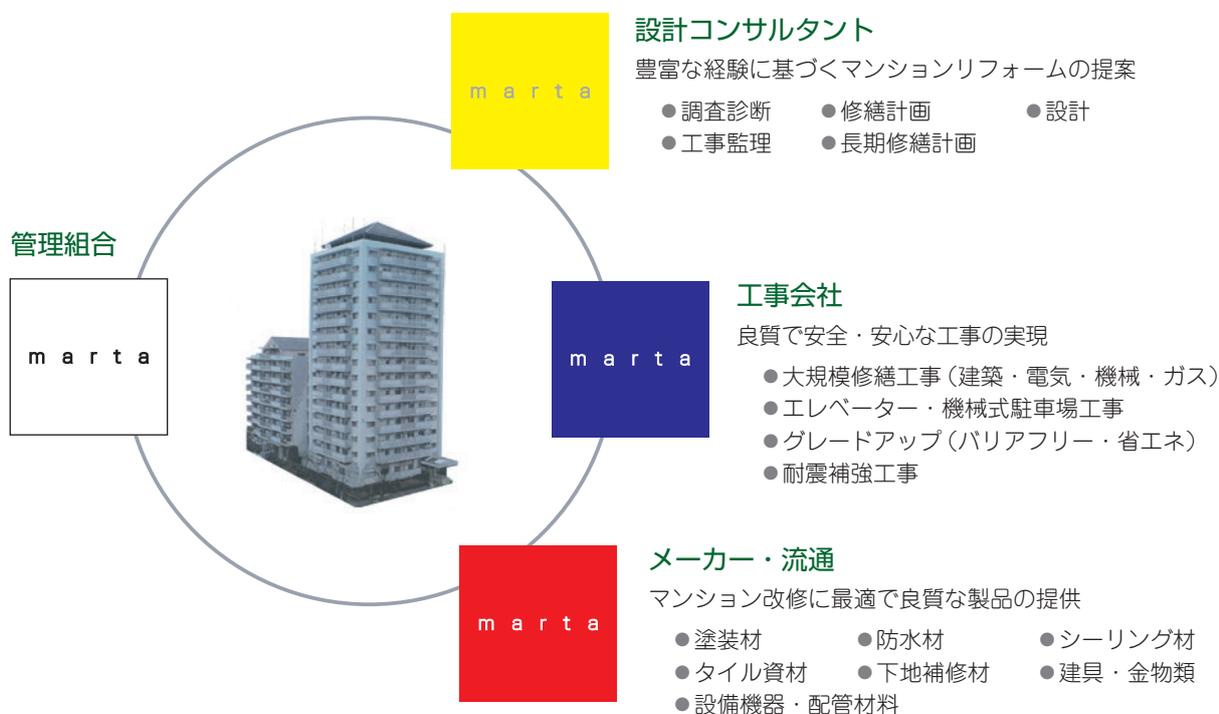
これからも、居住者がより安全に安心して暮らせる製品を提供し続ける事で、社会貢献に努めていきたい。

(R.M)



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30年6月10日 発行