第９４回メンテナンス部会議事録

多摩マンション管理組合連絡会　メンテナンス部会

１．開催日時　：２０１７年9月２５日（月）１８：００～２０：００
２．開催場所　：トムハウス会議室
３．出 席 者　：（敬称略・着席左回り順）：
　　小池、三條場、西山、福勢、橋口、細貝、小林、井口
４．使用資料　：（注）カッコ内は資料の出所と提供会員名等を示す。
　A．第９４回メンテナンス部会　アジェンダ（細貝）
　B．温水洗浄便座工業会からの安全啓発のお知らせ（温水洗浄便座工業会資料抜粋：小池）
　C．「改修塗装仕様を考察（創造）する！！」（ﾘﾆｭｰｱﾙ技開協ｾﾐﾅｰ資料：三條場）
　D．「サーモシャット工法」（エスケー化研リーフレット：三條場）
　E．マンションの施工過程-５（橋口）
　前回配布資料
　C（93 回）一般住宅、団地の場合（小池）
　※前回配布資料はC93 のように表記する
５．議　事
　５．１　第９４回メンテナンス部会アジェンダ　（資料A：細貝）
　（１）できごとの報告
　・9月０９日（土）　2017 年耐震キャンペーン（橋口さん紹介）
　・9月０６日（水）初の民間マンション四谷コーポラス建替え（東京新聞記事）
　（２）今後の予定
　・１０月２８日（土）「専有部分給排水設備改修工事の問題点と解決に向けた方策」セミナー（西山さん紹介）
　（３）検討事項
　①　議事録の公開について検討し、この議事録から、原則公開とし、パスワードロックを外すことにする。
　②　年に１回公開発表会、年次レポート作成を行う件、継続検討とする。
　③　民間マンション部会の件、理事会に諮り了承をもらうよう働きかけたい。
　　メンテナンス関連だけでなく、規約、会計など全般にわたって民間マンション独特の事情があり、それらの情報共有や議論などを行えるようにしたい。
　５．２　塗料に含まれるアスベストについて（資料なし：西山、三條場）
　　昔の塗料にアスベストが使われていることがわかったので、塗料にどういう風に入っているのか、今後どのように対処したらよいのかなど、知識として知っておいた方がよいので、三條場さんに説明をお願いする（西山）
　（１）　塗料（仕上塗材）に含まれるアスベストの取扱いについて（三條場）
　① ある年代まではアスベストの規制が全くなかったので仕上塗材にも配合されていた。おおむね２０年以上前の塗料は（全部ではないが）アスベストが配合されている可能性がある。
　② 規制が無かった時期は、アスベストは仕上塗材の主材（厚みをつけるための材料）等に配合されていた。
　③ 環境省が昨年に各市町村に、アスベストが重量%で 0.1%以上配合されていた仕上塗材の可能性がある場合には施工時に注意しなさいという通達を出した。（①に対して、より慎重な確認が要求されている）
　④ それによると、塗膜を剥がす工事等をするときに、アスベストが含まれている場合での工事レベル判定を行なう必要がある。
　⑤ レベル１は、アスベストが空気中に飛散する可能性の高い場合の施工方法を規定していて、レベル３は、アスベストが固定されていて飛散し難い場合の施工工法である。（このレベル判定に物議有り）
　⑥ ４回目～５回目の大規模修繕工事の壁面塗装では既存の塗膜を全部剥がす場合が多くなるので、その時に塗料に含まれるアスベストが大きな問題となるかもしれない（西山）。
　⑦ 足場つなぎのとき、コンクリートの中性化試験をやるときなどにも、躯体下地まで塗膜を穿孔したり削ったりするのでアスベストに注意した施工が必要である。
　５．３　団地の電気設備について（前回の補足説明、資料C93、資料Ｂ：小池）

（1）　建物、住居に対する標準的な電力負荷を知るための指標（資料C93）

業務用建物の場合には、需要率と標準負荷という指標で、建物に対してどの程度の電気設備を設計すればよいかの目安とすることができる。同様に、一般住宅や団地の場合には、標準的な負荷想定があり、住宅面積に応じた最大需要電力の目安にすることができる。

①「需要率」は、負荷設備容量に対する使用電力の割合で、デパート、店舗、事務所などで標準的な需要率が経験則から知られている。

②「標準負荷」は、建物の種類によって電力負荷密度（1㎡あたり設備容量（VA））がほぼ定まっているので、床面積を掛けることにより、その建物に必要な標準的な電力容量を計算することができる。

③「負荷想定」は、一般住宅において住宅面積に応じた最大需要電力と、定格電流値の参考値を計算で知ることができる。安易に契約電力量を大きくすることは住民に不要な負担増を招くことになるので注意が必要である。

（2）　温水洗浄便座の安全性について（資料B）

温水洗浄便座は、安全性を保つために、必ずアース（接地）を行う必要があるので、注意喚起する意味から、メーカーなどの注意書きを紹介する。

① 温水洗浄便座工業会の安全啓発のお知らせによると、「～長期使用による経年劣化事故や故障した状態での継続使用により発生する事故が断続的に発生しております。～」とあり、標準的な使用期間を10年と考えているようだ。

② パナソニックの取扱い説明書には（必ずお守りください）として、「（アース工事がされていないとピリピリしたり漏電の時に感電する原因）」とあり、アース工事を別途販売店に依頼してほしい旨注意書きがある。

③ パナソニックのカタログにも、「～アース線を確実に取り付けてください、故障の時に漏電や感電する恐れがあります～」と書いてある。

④ TOTO の説明書には、小さい字で「～この表示を無視して誤った取扱いをすると人が死亡したり重傷を負う可能性が想定される～」と書いてある。

5．4　遮熱、断熱塗料について（資料D：三條場）

（1）　遮熱と断熱の違い

① 遮熱とは、塗料の赤外線領域の吸収率が低い（反射する）性能を言う。

② 遮熱性能を評価するには、例えば赤外線ランプの照射時間と温度の上昇の関係を調べるとわかる。

③ 断熱とは、熱を通し難い性質（熱貫流抵抗値：熱伝導率の逆数）を言う。

④ 断熱性能を評価するには、熱伝導率をコンクリートなど他の材質と比較することで得られる。

⑤ この断熱性能は一般的には厚みに比例する。同じ厚みで比較すると断熱塗料はコンクリートの数倍の性能があるが、実際の施工では、コンクリートの方が格段に厚く、結果として断熱性能はコンクリートの方が高くなる事もあるので、その点は注意しておく必要がある。

（2）　遮熱・断熱塗料「サーモシャット工法」

① サーモシャット工法では、下塗り（シーラー）と主材塗り（ベースコート）と上塗り（トップコート）の３層で施工するが、主材に特殊バルーンなどを配合し、断熱性に優れた性能になっており、また、上塗り材には遮熱性能に優れた設計のものを採用している。

② サーモシャット工法には、そのほかに高耐久性や、超低汚染性、ひび割れ追従性、防かび、防藻性などの特徴があり、これらは塗料表面の汚染を防ぐことで間接的に遮熱性能維持に寄与している。

6．次回　第95回メンテナンス部会

日時：2017年10月16日（月）18:00～20:00

場所：唐木田菖蒲館第２会議室

議題：（1）「豊ヶ丘5-1住宅の給水・給湯管更新工事について」（井口、小林）

（2）タイル施工の問題点、課題など（西山）

（3）マンションの施工過程5（橋口）

（議事録作成　細貝）以上