

第112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 : 2019年3月19日(火) 18:00~20:00
2. 開催場所 : 唐木田菖蒲館 第2会議室
3. 出席者 : 7名(敬称略:席順左回り):
西山、福勢、細貝、三條場、小池、井口、橋口
4. 配付資料 : (注) カッコ内は資料の出所と提供会員名等を示す。
 - A. 第112回メンテナンス部会 アジェンダ(細貝)
 - B. 「マンション大規模修繕工事136戸のマンションの事例から、外壁改修、アスベスト除去」(日住協資料:西山)
 - 107-B. 「鉄筋コンクリート造マンション(基礎知識)」(100回記念資料編集:橋口)

5. 議事

始める前に三條場さんから話があるということで聞いた。

(三條場) 4月10日で60歳になり、現在の会社を定年退職することになった。今後のことはまだ決めていないが、メンテナンス部会には、引き続き参加させていただきたいと思っている。

(西山) ぜひ残って活動を続けていただきたい。

5.1 連絡事項など(資料A:細貝)

(1) 小幡さんにメールリストによる情報が届いていないようだ

(井口) 小幡さんにメールリストによる連絡がとどいていないようだ。いつもはホームページの予定欄等を見て来ているようだが、最近は更新されていないので、わからないとのことだった。

(細貝) メールリストに登録してもらうように松崎さんに頼んでみる。

後日譚: メールリストを確認してもらったところ、以前のメールアドレスになっていた。新しいメールアドレスはなぜか登録できず、しばらく、メールリスト外で連絡することにする。

(2) その他連絡事項

- 2019年02月23日(土)「マンション建替えの現状と団地再生の新たな方向性」
(多摩市主催マンション再生セミナー 永山ベルブホール 10:00~12:00)
(細貝) 前に諏訪二丁目の建て替えに係った人で、住民主導で団地再生を考えるべきという話でたいへんに参考になった。
- 2019年03月05日(火)~8日(金) 建築建材展
3/6 10:30~12:30 『管理組合の自立管理を目指して!』柴田幸夫氏
(細貝) 特に真新しい話はなかった。
- 2019年04月13日(土)「続発する修繕積立金不足」
(NPO法人リニューアル技術開発協会管理組合セミナー
長谷工芝二ビル 1階セミナールーム 14:00~16:30)
- 2019年04月28日(日) 春の公開勉強会
第1部 管理組合運営の実情と問題点 (プレゼンター・常光奎吾氏:マンション管理士)
第2部 大規模修繕等の進め方と資金問題 (プレゼンター・西山博之氏:連絡会会長)
- 2019年07月07日(日) 新任理事実務講習会
- 2019年03月06日 マンション総会決議無効 東京新聞朝刊
(西山) このような事例があるので、いろいろなことを聞いても最近弁護士がはっきり回答しなくなっている。
- 2019年03月14日 全固体電池サンプル出荷 東京新聞朝刊

(小池) これが実用化されればすばらしいことである。

5・2 小林さんから紹介された水と燃料を融合させた新技術について (三條場)

(三條場) 今日は小林さんは不在だが、彼から相談され資料をもらったので、その資料からわかる範囲で説明する。これは Eneco Holdings という会社が独自開発した技術らしく、水と油を完全融合させるナノエマルジョン技術で、油に水 50% を混ぜても燃料として使用できるという話である。

したがって、水だけで燃料になるという話ではない。水と燃料を分子レベルで分散させることで、水を半分まぜても、油だけの燃料と同じように使うことができ、単位時間あたりに供給される燃料は変わらないので、燃料効率も変わらないということである。これはある程度本当のことは書いてあるが、記述としては甘美なところがあり正確ではない。次回詳しく説明したい。

(井口) 話を聞いてもよくわからない。

(小池) 肝心のことを言っていないようなので、若干不信感を持っている。

5・3 大規模修繕工事でアスベストが発見された場合の処理事例 (資料 B : 西山)

アスベスト対策の事例として、横浜市青葉区の大規模修繕工事を紹介する。この事例では、アスベストの存在は計画段階では予想していなかった。結果としてアスベストが 7 棟 18 階段の上裏から出たのが意外だった。除去のため約 850 万円かかった。この時代に建設した団地 10 か所を調べて 2 ヶ所はまったく出なかったところもある。ここでは下地調整剤からアスベストが出たようだ。

(三條場) 軒天と外壁では、軒天の方がアスベストが出やすいと思う。外壁の場合、吹付タイルが多いので、アスベストが入っているのは主材層の部分になる。これは主材の可撓性を良くしたり、粘度調整剤などにアスベストを含有させたりするためである。トップコートには基本的にアスベストは入っていない。それに対して、軒天はリシンを使っているので、そこにアスベストが入っているとすぐに拡散してしまう。法律では、仕上げ材の中にアスベストが入っていなければよいという規定になっている。

(井口) わたしのところの団地では来年度に大規模修繕工事を予定しているので、事前に 1 ヶ所調査したらアスベストが含有していることがわかった。工事に当たってはアスベスト関連法令に従った手続及び処置をしなければならない。このことは、住民説明会 (30 年 9 月開催) で説明している。この部会での情報提供をお願いしたい。

(西山) 住民にはきちんと説明しておいた方がよい。

5・4 シーリング材に PCB が含まれていると言われた件について (西山)

(西山) PCB がシーリング材に含まれているかもしれないということで施工会社がその処理費用を計上してきたので、どうしたらよいか相談したい。私自身はシーリング材に PCB が入っているという認識がなかったので、確認したいと思った。

(小池) 蛍光灯の安定器に絶縁体として PCB 入っていて、以前どこかの学校でそれが落ちて問題になったことがある。また、昔は不燃性があるので柱上トランスに含まれていた。PCB がある場合は、廃棄処理方法はきちんとすでに決まっている。

(三條場) シーリング材に実際 PCB が含まれているものなのかどうか、念のため確認してみる。

5・5 100 回記念資料「鉄筋コンクリート造マンション基礎知識」の内容検討。(資料 107-B 橋口)

(1) 本文の検討 (35 ページ~40 ページ)

35 ページ : セラミックハイブリッドの説明で「配向」という言葉を一般に分かりやすいように「複合」に変える。

36 ページ : 炝器質タイルの組成を確認する。

「金物などに引っ掛けたり」を削除する。

図 10-1 は大きなものに差し替える。

38 ページ：図 11-1～3を大きなものに差し替える。

40 ページ：「更新として～」を改行する。

今回は 40 ページ途中迄とし、次回は 40 ページ「維持保全」から読み合わせを行う。

6. 次回（第 113 回メンテナンス部会）の開催

(1) 日 時：4月24日（水） 18:00～20:00

(2) 場 所：唐木田 菖蒲館 第2会議室

(3) テーマ：

- ① 「100回記念資料」内容の検討
- ② 今後のテーマの検討
- ③ 情報提供（三條場、西山、小林）

（議事録作成：細貝）以上