

# 第121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 : 2020年1月20日(月) 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):  
西山、小池、福勢、細貝、三條場、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121回メンテナンス部会 アジェンダ(細貝)  
B. 「リニューアル技術開発協会25周年記念シンポジウム」(2019年11月30日配布資料:西山)

## 5. 議事

### 5.1 実績報告と今後の予定から(資料A:細貝)

#### (1) 議事録が滞っている

(細貝) 議事録作成が最近滞っていてたいへん申し訳ない。

(西山) 今度広報にメンテナンス部会の活動履歴を載せる予定なので、簡単に3行程度で報告がほしい。

(細貝) 了解した。

#### (2) 春のゼミナール

(西山) 今度はマンション保険の話になりそうで、現在講師候補と交渉中である。今年はパルテノンが改修に入るので3月になった。これに備えて今会員に向けてアンケートを取っている所だ。

#### (3) 建て替えテーマについて

(細貝) 個人的には、建て替えの実務がどうなっているのかを知りたい感じがする。

(西山) 野毛山住宅の建て替えの実際をまとめた資料があるので次回持ってくる。そこは社宅で利用していた戸が多く、現在は必要なくなったので合意形成がとりやすかった。この団地は30数年間1度も大規模修繕工事を行っていなかった。

(三條場) あと、建て替えができなかった管理組合の事情もあるので、その事例もあるので話題にできると思う。

(橋口) 戸建て住宅は、子供世代が建て替えるが、マンションはそのような世代交代がないので建て替えが難しくなっている。

(井口) 建て替えではないが、豊ヶ丘5-1住宅はオリンピックが終わった後、2020年の秋から大規模修繕工事に入る予定である。

(西山) コンサルは工事が始まる2年前に選定しておいたほうがよい。1年前でも可能だが、それだと管理組合の意見はほとんど入らない。

### 5.2 フリーディスカッション

#### (1) アスベストの話題についての補足

(小池) うちの団地では、アスベストの情報がはっきりしないまま、いろいろな意見が先行してしまっている。アスベストの対策はしなければいけないという認識だが。

(三條場) そのとおりだが、アスベストの状況によって工事の方法が決められているということがポイントだ。つまりアスベストの状況を、工事をする前に知っておく必要があるわけだ。そのための事前調査は必ず行う必要がある。その結果として、工事の方法が決まってくる。当然コストにも影響してくる。

(三條場) 軒天が一番心配すべきところだ。軒天はリシンを使っている場合が多いので、ちょっとさわっただけでアスベストが空気中に離散する可能性がある。

(橋口) アスベストの許容範囲のようなものを決めてもらおうと、非常にやりやすくなると思うのだが。

(三條場) 現在の考え方では、人体への影響を考えているので、アスベストが一本でもあるとだめというこ

とになってしまっている。どれくらいならよいということではない。

(2) リニューアル技術開発協会 25 周年記念シンポジウムの内容、その他

(西山) 基調講演はほぼ期待通りの内容だった。この資料 B はパネルディスカッションの内容がよくまとめられているので、この点は非常に参考になると思う。

(西山) マンション管理組合連合会は全国的には 19 団体ある。北九州にある福岡管理組合連合会は、もともと管理組合の人たちがマンション管理士の資格を取ってやっている。全管連の事務所は日住協の中にある。

(西山) 今、伊東のリゾートマンションの案件に関わっている。リゾートだが、300 戸のうち 250 戸くらいが実際に住んでいる。一回目の説明会のとき 150 人くらい来た。

(西山) 建築業界としては、今年の春は工事が無くて、工事費が安くなっているようだ。来春は逆に工事が一斉に入ってくるのでたいへんになるそうだ。

(西山) 今工事現場では外人が多くなっている。

(橋口) 次回はこの資料 B を読み込んだあとの議論をしてみたい。

### 5.3 これからのテーマ設定の検討

(1) 三條場さんのテーマ提案

(I) : 保証出来る事!! 保証しているフリをしている事

(II) : シーリング材の耐用年数の考察

(III) : 断熱断熱・遮熱断熱⇔添付資料

(IV) 塗膜品質の考え方⇔添付資料(未完成)

(V) : 塗膜の耐用年数

(VI) : 火力発電について

(VII) : 地球環境を考察する/酸性雨(NOx・SOx 等論点)

(VIII) : 原子力発電について

(IX) : 架橋ポリエチレン管の本音

(X) : 弾性接着剤の実態考察⇔磁器タイル脱落(浮き)問題を斬る!!

(XI) : 外断熱工法の本音

(XII) : アスベスト最前線

(XIII) : 大規模修繕工事において押えておくべき留意点⇔大クレーム事例より抽出

(XIV) : 岩石学(閑話休題)

(XV) : ビールを飲んで「痛風」を治そう!! (閑話休題)

(XVI) : 日本酒を飲んで「糖尿病」治そう!! (閑話休題)

(XVII) : 地震対策/事前・最中・事後。

(三條場) 以上の項目をメールで送るので、どれがよいかみなさんの意見を送ってほしい。それを加味してスケジュールリングしたい。

## 6. 次回(第122回メンテナンス部会)の開催

(1) 日 時 : 2月28日(金) 18:00~20:00

(2) 場 所 : 唐木田 菖蒲館 第3会議室

(3) テーマ :

① 三條場さんの提案をもとに年間スケジュールの検討

② 「リニューアル技術開発協会 25 周年記念シンポジウム」資料に基づいて議論

③ 野毛山住宅の建て替え資料から建て替えの議論

④ その他話題

(議事録作成: 細貝) 以上