

第 127 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12月24日(木) 14:00~15:30
2. 開催場所 : 唐木田菖蒲館第2会議室
3. 出席者 : 4名(敬称略):

西山、三條場、橋口、細貝

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127回メンテナンス部会アジェンダ」
(細貝)

5. スライド資料 : (注) カッコ内は資料の出所と提供会員名等を示す。

B. 「命綱付きドローンを超高層で一本釣り」(日経アーキテクチュア 10/8: 橋口)

C. 「非接触方式による外壁調査の診断手法及び調査基準に関する検討」(日本建築防災協会: 橋口)

D. 「シーリング材の基礎知識」(リニューアル技術開発協会/新技術研究部会: 三條場)



6. 議事

6.1 活動報告(資料A: 細貝)

A 管理組合のタイル説明会について

(細貝) 先日の説明会はどうだったか?

(西山) 私もタイルについては関心があるので、先日の説明会の概略を聞きたい。

(橋口) 了解した。概略を説明する。A 管理組合から先日多摩マンション管理組合連絡会に依頼があり、タイルの剥離問題で施工側と折衝過程にはいったので、同席して様子を把握した後アドバイスなどをしてほしいということだった。A 管理組合は連絡会の会員ではないが、連絡会は、管理組合がかかえる問題をサポートする活動なので、連絡会としてできる範囲での協力をするようになった。メンテナンス部会から私と三條場さんが説明会に同席した。当日の話によるとタイルの浮きは、仕様書の基準値の約2倍だったそうだ。A 管理組合としては、別府マンション事件の判例を根拠として、施工側に賠償請求を行いたいということだった。

(三條場) 別府マンション事件の判決は、私の理解では、タイルの浮きが人身事故につながる可能性があるということを言っている判決である。今回の場合は、原則として、争点が、そういう話ではなく、施工上の責任が監理者や施工者にあるということを立証しなければならない。相手側は補償期間が過ぎているので対応できないと言っている。たとえ補償期間がそうであっても、内容的には初期補償の範疇なので、施工不良があったということが重要な論点だ。初期施工が悪ければ、当然補償の対象となると思う。目荒らしをしなくてもよいということはない。はがれないような施工をしなければならないはずだ。目荒らしをしなくてもよかったのでやっていない、その結果はかかれてもしょうがないということにはならないはずだ。

(細貝) これについては次のステップは決まっているのか?

(橋口) いや、まだ決まっていない。前回は説明会の後に、A 管理組合のメンバーと懇談する予定だったが、予定が入ったらしくそれができなかったので、メールかなにかで、私と三條場さんの見解と今後の進め方などについて意見を言うておこうと思っている。

(三條場) もう数回程度は対応してみてもよいが、その先は、管理組合として正式に設計事務所を入れるとか、1 級建築士などの専門家と契約して、本格的に推進して行くべきだと思う。

(西山) それはその通りだ。こういうことは設計事務所が入ってこうだということを示して交渉しなければだめだ。もし連絡会の会員であれば、積極的なアドバイスができるのではないかと思う。

6・2 外壁調査にドローンを活用する試みについて (資料 B、C：橋口)

ラインドローンシステム

(橋口) 建築研究所と日本ツーバイフォー建築協会、西武建設の3者が共同開発を進めているラインドローンシステムの公開実験が中野サンプラザであった。超高層ビルの屋上から釣り竿で釣り糸を地上と張り、釣り糸にドローンを通して外壁調査するシステムだ。この方法だと、ビル風に吹かれてドローンが建物と接触したりするリスクを回避できるのと、万一墜落しても釣り糸に沿って真下に落ちるので被害も回避できるということだ。

ドローンの赤外線画像から浮きを自動判定

(橋口) これは建築検査学研究所と日本システムウェア、do の3社が主体になり、建築検査学コンソーシアムの枠組みの中で進めているもので、ドローンで赤外線調査をして、同時に引張試験を行い、赤外線調査と実際の引張試験の結果を参照して赤外線調査の精度を上げていこうという試みだ。

スマートライルセーバー

(橋口) これは竹中工務店が進めるもので、ドローンで撮影した赤外線画像を AI で画像解析してタイルの浮きを自動検出するシステムだ。また同時にドローンでタイルの目地割付図を自動的に作ることができる。このドローンによる1次診断が可能になると、足場は重点箇所のみで済ませることもできると期待されている。

非接触方式による外壁調査の診断手法及び調査基準に関する検討

(橋口) 政府もドローン活用の補助金事業を行っていて、2018年度の事業では、日本建築防災協会などが受けてドローンの可能性を調査した報告書が出ている。今後、このような技術的な課題の克服が進めば、将来的にはドローンが外壁調査手段の有力なものに育っていく可能性はある。

7. 次回 (第128回メンテナンス部会) の開催

(1) 日 時：2021年1月14日 (木) 19:00~21:00

(2) 場 所：永山公民館3階視聴覚室

(3) テーマ：

- ① シーリング材総集編 (三條場)
- ② 西山さんの情報提供
- ③ その他話題

(議事録作成：細貝) 以上