

## 第 139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 : 2022年1月20日(木) 14:00~16:00
2. 開催場所 : 唐木田菖蒲館副理室にて
3. 出席者 : 5名(敬称略):  
西山、三條場、橋口、宮村、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. 「永く住み続けられるマンションとは」(橋口)
  - B. 「マンション考現学: コンサルタントが考えるマンションの長寿命化と資産価値」(marta 第35号: 西山)
  - C. 「マンション大規模修繕フォーラム」(日経新聞 2022/1/7?切り抜き: 西山)
  - D. 「ルネッサンス計画1」(UR 都市機構: 橋口)
  - E. 「評価・検証」(UR 都市機構: 橋口)
  - F. 「RE・do 診断 報告書」(KEYMAN 作成資料: 三條場)
5. 議 事
  - 5.1 配布資料説明(資料B、C)

### 日経フォーラム(資料C)

(西山) 2月5日には、「今だからこそ、住民主導で考えるマンション大規模修繕フォーラム」というタイトルで、建装工業やNSリノベーション(旧日本水理株式会社)、三和建装、京浜管鉄工業など大手企業が講演するフォーラムが日経新聞主催で開催されるが、その案内が日経新聞に掲載していたので紹介する。

(宮村) 「住民主導」という文字がタイトルに入っているのが、今の時代を現わしている。

(西山) その通りだ。特に設備改修が絡むと、住民が主体的にかかわることが大切だ。

### 設備工事現場の状況

(西山) タワーマンションの設備改修ができる場所は、各社まだ経験していないので、今のところ建装工業しかない。設備改修を一番数多くやっているのは川本工業である。その次は、建装工業、太平エンジニアリングと続く。京浜管鉄工業は、数は多くやっているが、あまり大きな仕事はやっていない。なぜかと言うと、それは職人さんの問題があるからだ。

### 職人さんのチームとそれを束ねる現場代理人が大事

(西山) 戸数が大きな工事になると、職人さんのチームを何組か、同時並行で動かす必要が出てくる。つまり、何組の工事チームを動かせるかで、大きな工事ができるかどうかが決まってくる。そのときに、そのチームを率いる現場代理人の力量が重要なポイントになる。特に、3チーム以上同時に動かすときなどは、現場代理人のうちの1人は建築のことに詳しい人が入っていたほうがよい。また各チームが、同じ技術レベル、同レベルの遂行能力を持っていないと、工事進行上支障をきたすことになってしまう。実際には3組動かすのはたいへんである。

(細貝) 職人さんの世界は現場代理人と職人さんがいつも同じチームで動いているのか?

(西山) そうだ。職人さんは現場代理人についていることが多いと思う。一度、あるマンション管理組合が、現場代理人を変えてくれといったことがあったが、実際に現場代理人が変わったら、2週間くらい仕事が動かなかったと聞いている。また、ある工事では、施工会社が派遣した現場代理人の下に、下請けが3つ入っていて、実際にはその下請けのリーダーが現場代理人の役割を果たしていたケースもある。そのときは、実質的な竣工検査は下請けが行ったので、本当の竣工検査のときに正式な現場代理人が細かいことを何も知らないということがあった。

### 職人さんたちの状況

(西山) 去年は、大規模修繕工事の費用はそれまでの7割~8割できて安かった。それは、下請けを持っていない会社は、集めなければならぬので、それなりに高くつくが、建築工業など普段から下請けのチームを抱えている企業は、仕事がないよりあったほうがよいので、コロナの時期には安くても引き受けてくれたからだと思う。ところが、今年は逆になって、オリンピックなどの要因もあり、どこの会社も来年の夏までは仕事でいっぱいということになっている。そのため、相見積もりをとっても応札してこない企業も多い。そのため、この間は、普段聞かない中村塗装店が出てきていた。

(宮村) 中村塗装店は、新築の塗装屋さんだ。橋梁やプラントなどもよくやっている。

### コンサルタントが考える長寿命化 (資料B)

(西山) marta の記事でマンション考現学というコラムがあり、元汎建築研究所の星川さんをはじめ、コンサルタント3人の論者が掲載されているので紹介する。

## 5.2 RE・do 診断報告書から簡易耐震診断について (資料F)

(三條場) この資料は、株式会社キーマンが作成したマンション向けの簡易耐震診断のサンプル報告書である。

(橋口) ここで言う簡易診断は、「一次診断」という理解でよいか？

一般的に一次診断は、壁と柱の断面積で構造強度を判定する。すべて図面による判定である。2次診断も基本的には図面によるが、鉄筋の入り方を考慮した診断である。

(西山) 一次診断は日住協でもやっている。

(三條場) RE・do 診断は、図面から、フローアごとのIS値を求めて、弱いところは、どのような耐震工事をやったらよいかも見積もっている。鉄筋のことは言っていないので、いわゆる1次診断と判断してよいと思う。費用は50万円からということらしい。この資料を作ったキーマンは、診断専門ではなく、そのあとの耐震工事が主体なので、耐震補強工事をやるつもりなら、いろいろなアドバイスができる会社である。

(橋口) 東京都の耐震マークは1次診断では出せない。耐震診断の助成金も各自治体で各様なので、多分、その辺のアドバイスをしてくれるのもメリットとしてあると思う。

(宮村) 多摩市には、耐震診断を扱う部署はなく、立川の東京都の合同庁舎の建築指導事務所に聞きに行くことになる。

### 壁式構造は新耐震になっても変わっていない

(橋口) 壁式構造は、旧耐震の頃から基準はほとんど変わっていないので、逆に言えば、耐震性はほとんど問題ないと考えてよいと思う。もちろん、ピロティがあるとか、変形構造は別だが。

(宮村) そうだ、今までの大地震でも、壁式構造のRCは壊れたところはないと聞いている。

(三條場) その意味からは、壁式構造のマンションが、わざわざ耐震診断をやって OK をもらう必要性もあまりないかもしれない。安心料としては50万円は高いかもしれない。逆に、ダメなところは、耐震診断をやって、そのあとに莫大な改修工事費用が発生するので、やりたくてもできないという面がある。

(西山) ただ、補助金をもらうためには、耐震診断をして、IS値を0.6以上を証明しなければならない。0.6以下なら、当然耐震補強をしなければならない。これは、現実的には難しいので、古いマンションほど、補助金をもらえないというジレンマになっている。

#### 補助金を使つてのサッシの交換

(細貝) 今、うちの団地で補助金を使って、サッシの交換と、給排水管の更新工事を計画中である。

(西山) そのような、異種の工事を同時にやるときは、設計事務所を入れたほうがよい。

(橋口) サッシ交換は、カバー工法でやる場合、新しいサッシ枠は、現行のものより数センチ外に飛び出るので、シーリングはもちろんだが、上部にアルミの水切りを入れるなど、水対策は大事である。首都高沿いのあるマンションの改修工事では、サッシの工事には、防音専門の業者が入ってやっていた。

(三條場) サッシが新しくなると気密性が高まるので、換気や、湿気対策も大事である。

(橋口) 最近のサッシは、換気用の小窓ではなく、スリットのような換気框(かまち)になっている。

(宮村) 24時間換気は知らない人が多い。ユニットバスを変えるとき、24時間換気するように変えるのがよい。

(橋口) 調湿タイルなどを貼るのもよい。

(宮村) とにかく、初めてのものは現物を確かめることが大事だ。

(橋口) そのため、できるだけショールームに行ったほうが良い。

### 5・3 秋のゼミナールのテーマの検討

(西山) 4月17日にパルテノンで春ゼミをやる予定である。そのときの講演テーマがまだ決まっていないので、メンテナンス部会のみなさんの意見を聞いておきたい。

1つとしては、4月1日から始まるマンションの管理計画認定制度がホットな話題としてあるので、それもテーマの1つになるのではないかと考えている。

(橋口) 国交省の認定制度は、マンション管理業協会が実施に向けて準備を進めているので、どこかの管理会社に声をかければ、説明をしてくれそうである。あるいは、連絡会内部で人を立てて説明してもよいと思う。

(西山) もうひとつは、環境問題も考えて、アスベストの問題も浮上してくるので、その基礎知識もあるかと思っている。どのくらいの調査が必要で、どのくらいの金額がかかるのかという点を伝えておきたい。アスベストは、昔は住民の被害を考えていたが、今の対策は職人さんの被害が主体になっている。

(橋口) アスベストは大切な問題だが、一般的な関心事からはちょっと外れると思う。できれば、工事に関係したテーマを1つ入れたいと思う。

(細貝) 工事については、公団系と、民間マンションで関心事が別になってしまっているの、選ぶときに注意したい。

(西山) 最近は民間マンション部会も活発に議論しているようなので、民間マンションでの関心事をとりあげてもよい。

(橋口) 民間マンション部会では、大規模修繕工事の比較などが一段落して、今は話題が長期修繕計画(長計)のほうに向かっている。前回のゼミナールでは、柴田さんに積立金の話をしてもらったので、流れとしては、今回は長期修繕計画の話でもよいと思う。

(西山) 資金については、貯めるだけでなく、借りて、終わった後返していくというやり方もあり得ると思っている。あと、長期修繕計画の国交省のガイドラインが変わったので、その話題もよいかもしれない。それから、長計を総会承認とっていないケースもあるので、その点も注意喚起しておきたい。

(橋口) 長計そのものよりも、その意味とか役割、重要性などを中心にテーマにするのがよいのではないかと思う。そうすれば、民間マンションも公団系も一緒にテーマに入れるのではないか。では今年の春ゼミは、メンテナンス部会の見解としては、マンションの管理計画認定制度と、長期修繕計画の意味と役割という2つのテーマでやるのがよいということにする。長計の講師を誰にするかだが、八生設計事務所などはどうか？

(西山) 決まれば連絡する。

(橋口) あと、講演料の2万円を見直したらどうかと思っている。

(西山) 自分が知っているところでは、新宿区で話すと5万円、浦安では3万円、都庁では5万円だったので、連絡会には3万円にしてもよいのではないかと思う。あと、連絡会の人間が話すときも1万円くらい出してもよいと思う。

(橋口) ではその点も、理事会で話してみる。

#### 5・4 永く住まい続けられるマンションとは

##### URのルネッサンス計画1について

(橋口) URのルネッサンス計画1を調べていたら、10年前にひばりが丘団地にマンション連絡会で見学に行っている。URの団地再生は、建て替えと既存を生かした再生、土地を売ってしまうの3つに分かれている。諏訪、永山、貝取、豊ヶ丘は建て替えの方針で、鶴巻、貝取1、落合6、聖ヶ丘、豊ヶ丘、愛宕は既存活用の方針だそうだ。

ひばりが丘団地では、解体する前に、ストック再生実証実験と称して、2戸を1戸にしたり、エレベーターをつけたり、メソネットタイプに変更したりする実験を、実際にやっている。今日は、時間が無くてできないが、やりたかったことは、永く住み続けるための条件をみなさんと検討したいということだ。次回それをやりたいので、みなさんの意見を出してもらいたい。

6. 次回（第140回メンテナンス部会）の開催

(1) 日時：2022年2月10日（木）14：00～16：00

(2) 場所：永山公民館学習室（ベルブ永山4階）

(3) テーマ：

- ① 永く住み続けるためのマンションについて話し合い
- ② その他の話題

（議事録作成：細貝）以上