

## 第98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 : 2018年1月31日(金) 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・順不同):  
西山、福勢、細貝、三條場、橋口、井口、小池
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98回メンテナンス部会 アジェンダ(細貝)
  - B 外壁の石綿含有建築用仕上げ塗材の処理方法と粉じん飛散防止技術(西山)
  - C MCA 一般社団法人マンション改修設計コンサルタント協会(西山)
  - D LIXIL エコカラット・エコカラットプラスパンフレット(橋口)95-D アスベスト 基礎知識(三條場)

### 5. 議事

#### 5・1 第98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

- 01月18日(木) エスケー化研新春交礼会(出席:西山、福勢、細貝)
- 01月20日(土) 「認知症トラブル マンション切実」 東京新聞夕刊

##### (2) 今後の予定

- 02月10日(土) 「あなたの団地・マンションの未来を語ろう」(エコリノ協議会)

##### (3) 検討事項

- ① 年に1回、公開発表会の件、年次レポート作成案も含めて100回記念セミナー案を検討したい。  
この件は議論の結果、メンテナンス部会の主催というよりはマンション連絡会全体としての行事と位置付けてやった方がよいということになり、理事会に諮って、しばらく途絶えている夏の正副理事長会合か、今年の秋のマンション総合ゼミナールに合わせて考えるようにすることとしたい。また、100回記念のレポートについても、管理組合の有志が集まって小冊子を作るようなことは、他に例がないのでぜひやったほうがよいということになり、橋口さんの建築工程を一般の人にもわかるレベルに再構成してまとめることとした。当面橋口さんにそのベースとなるたたき台を作ってもらおう予定。
- ② 外部講師(賛助会員企業)に来てもらうことを念頭に今年の重点テーマをピックアップしておきたい。  
この件は議論の結果、建装工業と京浜管鉄工業にまとをしぼり、西山さんを通して依頼し、3~4か月後に実現することを目指したい。
- ③ 参加メンバーを多様化し、もう少し気楽に参加できるように考えたい(継続検討)

#### 5. 2 エコカラット(吸湿性吸臭性タイル)の紹介(橋口:資料D)

前回吸湿性タイルが話題となったので、見本を持ってきた。

- ・吸湿性は非常に優れていて、霧吹きで吹き付けてもすぐに水分が吸収される(霧吹きで実演)。有害物質の吸収もしてくれるということだ。
- ・吸収された水分は、乾燥時に外に放出されるので、珪藻土や土壁と同じような動きをする。
- ・タイルで厚さも有り、吸湿性能は珪藻土よりも優れている。
- ・効果は半永久的である。
- ・水を吸わないで湿気だけを吸うタイプもある。
- ・タイルは壁、天井に貼る。床には敷かない。
- ・施工は非常に簡単で貼り付けるだけなので素人でもできる。
- ・価格の目安としては㎡1万3千円前後である。
- ・有害物質の吸着性能も有り、マンションには向いていると思う。

### 5. 3 不適切コンサルタント問題について（西山：資料C）

本日はタイルの話の予定だったが、都合で次回に回し、代わりにアスベストの資料とMCAの資料に基づいて解説する。

- バックマージンをもらっているいわゆる不適切コンサルタント問題が提起されているが、バックマージンをもらうのは問題だという派と、問題ではないという派に業界的には分かれている。
- 昨年12月20日に発足した「マンション改修設計コンサルタント協会（MCA）」は、従来から不適切コンサルタントとして問題視されていた要注意企業が多数参加しているので紹介する。
- 特に発起人となっている三社はかなり問題視されていた要注意企業である。
- これらの企業は積極的に宣伝を行っているので注意が必要である。
- 一方で「マンションリフォーム技術協会」を中心とする4団体は、新たな組織を準備中である。
- こちらは柴田建築設計事務所を中心とするクリーン派の企業が集まっており、MCAとの対立構図となりそうである。
- マンション管理組合の理事長、建築担当理事は少なくとも、この辺の事情は知っておいた方がよい。

### 5. 4 アスベストの情報（西山：資料B）

- 高経年マンションでは、1回目の塗装にアスベストが入っている可能性が高い。
- 40年目くらいでそれを全面剥離するときに、アスベスト問題が表面化する。
- また、足場を組む時の足場繋ぎ穴を開けるときの問題になりそうだ。

### 5. 5 アスベストの基礎知識（三條場：資料95-D）

- アスベストは針状結晶になっているので、肺に突き刺さりガンや肺気腫などの病気の原因となる。
  - 環境省が平成29年5月30日に出した通達が、発端となっている。主に塗膜を破砕するときはアスベストが飛散する危険性が高くなるので注意が必要という内容だった。
  - 今の問題点は、仕上げ塗材の中にアスベストが含まれている可能性があるという点だ。
  - 仕上げ塗材は、吹付タイル、リシン、スタッコなどで、その主材にアスベストが含まれている可能性がある。
  - 吹付タイルの場合は、トップコートでカバーされているので、まだ条件的によいが、リシン、スタッコの場合は、条件によってはアスベストが飛散する恐れが高くなる可能性がある。
  - 実際には、作業者は防護服を着て、減圧環境下で集塵装置を使うなど対策を講じる必要があると考えられる。
  - 足場繋ぎ穴を開ける場合には、水で濡らして飛散しないようにしての工事で承認されている場合が多い。
  - アスベストが含まれているかどうかは、まずヒヤリング調査を行い、塗膜の製品名・製造時期などが分かれば、メーカーに問い合わせればアスベストが含有（配合）されているかどうかはわかる。
  - メーカーが仕上塗材を製造する時、原料の中のアスベスト含有量を特定出来ない事もあり、メーカーでは証明時にはアスベストは「配合されていない」という表現をしている事が多い。
  - 過去、無機のセメントリシンなどには材料設計上としてアスベストを配合している場合が多かった。
  - アスベストの含有可能性がある塗材が製造されていたのは1999年までがほとんどである。
  - したがって2000年以降に建築されたマンションは、塗材のアスベスト問題はおおむね無いと考えてよい。
  - 現在での問題は、剥離等の作業するときの作業員が被害を被るという問題が中心なので、アスベストが含まれている可能性がある場合、管理組合としては作業コストの上乗せを考慮しておかなければならない。
  - あとは、剥離しなければアスベストは封じ込まれているので、全面ケレン（又は、その層までをケレン）しないという考え方も出てきている。
- （西山） 施工業者がこの辺に無頓着だと、壁面の塗膜を全面剥離するときにアスベストが飛散して住民にまで被害が及んでしまうこともあり得る。
- （西山） 庭石に使う蛇紋岩にはアスベスト（クリソタイル）が含まれているので、造園業者にアスベスト関連で労災がでているようだ。

## 5. 5 その他情報交換

(三條場) 「21世紀のマンション大規模修繕工事」(マンションリフォーム協同組合発行)という小冊子に原稿を書いたので、紹介する。ほしい人は1200円で購入できる。

- ・次回開催日迄に御申し込み頂ければ、私が購入して次回に持参致しますが、運賃分だけ安くなります。

(小池) 前回話題になった4K/8Kの件についての情報、2018年に始まる4K・8K実用放送は現行の衛星放送とは異なった仕組みで放送される。現在販売されている4K・8Kテレビはそのままでは視聴できない。チューナーが必要だが仕様が決まっておらず製造に入れないと某メーカーの話もある。電波の必要帯域が広くなりその漏洩が心配され、その漏洩電波に関する基準が無く他の電気機器と干渉してしまう恐れがある。団地内の配信に関して方式がまだ決定していないので困っているとの情報がNTT技術者から得られた。

- ・また、従来各団地が採用しているフレッツ光マンションタイプはVDSL方式と言って団地内は電話回線で接続されていたが光ケーブルを各戸内まで引き込む最新式のギガスマートタイプと言う方式は各戸で申し込みNTTに依頼して光ケーブルを引いてもらう方式の為団地として一括導入は出来ない。

## 次回

開催日時 2018年2月22日(木) 18:00~20:00

開催場所 永山公民館学習室(理事会の要望があり変更)

テーマ 候補

- 1) 西山さん「タイル施工と補修事例について」
- 2) 福勢さん「大規模修繕をいかに推進すればよいか」
- 3) 三條場さん「エコカラットと同等の製品の紹介」
- 4) 小池さん「4K/8K受信システムの問題点」

(議事録作成: 細貝) 以上