第 96 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）日時　　２０１７年１１月２１日（火）　18：00～20：00
2）場所　　唐木田菖蒲館　第三会議室
3）出席者　　西山、橋口、三條場、福勢、細貝、小池、井口
4）配布資料
　A）第 96 回　メンテナンス部会アジェンダ（細貝）
　B）アスベスト基礎知識（三条場）
　C）大規模修繕工事のコンサルタント選び（セミナー開催のご案内；三條場）
5）議事
5.1．第９６回メンテナンス部会アジェンダ（資料 96-A:細貝）
　1）実績報告と出来ごと
　厚生労働省と国土交通省、大規模マンション建設の際に建設業者に保育所の併設を要請するよう都道府県に通知。待機児童対策として。
　西山会長兼メンテナンス部会長が、「高齢化マンションで管理組合が新たな活動に挑戦」と題して講演した。第 10 回多摩マンション管理組合連絡会通常総会の特別講演として。
　2）今後の予定
　１２月９日（土）セミナー「大規模修繕工事のコンサルタント選び」（三條場さん紹介）
　3）検討事項
　①年に１回、公開発表会の件、年次レポートの作成を含めて１００回記念セミナー（３月頃）案を次回検討する。
　②民間マンション部会のような部会を作り、ふつうのマンションの現状と課題などを正面から取り上げられるように理事会で提案したい。（継続検討）
　③外部講師（賛助企業）に来てもらうことを念頭に来年の重点テーマをピックアップしておきたい。（次回忘年会時含めて）
　④参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。（忘年会のときに）
　4）　その他
　配布資料を電子化して保存。ただし閲覧は部会員の範囲に限る。
5.2　マンションの施工過程　４－２（資料９３-D：橋口）
　橋口氏より配布資料により以下の説明があった。
4）弱電設備
1）インターホン設備
　個別タイプ：　チャイム音のみのものから話せる機能が加わりさらにＴＶカメラ付き、室内火災報知機と連動して外部に警報を出すタイプがある。
　システムタイプ：　玄関のオートロックから各戸へ接続、加えて火災報知機と連動、管理室との通話あるいは宅配ボックスの表示など可能としたシステムがある。このシステムの工事上の問題は、ある１戸で破損した場合、取替はこのシステムの対応機種に限定されることである。リフォームで室内機の位置変更に際しケーブル長不足の場合、各階ごとに中継／分岐ボックス内に数メートルの予備がありその余長を利用できることが多い。それでも不足の場合、適合ケーブルで延長する必要があるので、位置移動は要注意。
　システムタイプのインターフォンは専有部分か共用部分か、について疑問が出され、室内機は専用部分、ケーブルは定かでない。個別管理組合の規定で異なる、ＯＥ管理組合では共用扱いであるが、故障交換費用は自弁としている等の意見があった。
□）電話設備
　元々ＮＴＴ一社で末端の電話機まで設置されていたが、自由化になり変化が激しい。
　外部からの取り入れ箇所のＭＤＦから各階のＩＤＦを通して各戸にケーブルが取り込まれる。最近では２回線使用可のケーブルで引き込まれ、戸内では主要部屋に各々差込み可能な端子を設けるの

が普通である。

ﾊ）テレビ受信設備

古いマンションでは屋上にアンテナを設置し、アンテナ線を縦に最上階から１階まで接続分配する。したがって各戸同じ位置にアンテナ端子が設置されている。この方式では不用意に分岐を行ったりすると他の階に悪影響を及ぼす恐れがあるので注意が必要である。

現在は各戸毎に１本引込み、ユニットバスの天井などに置かれた分岐盤から各部屋に分配するので、戸内の変更は自由。

４K、８K＊　テレビ（２０２０年放送開始）受信にはケーブル等の新規取替が必要。

豊ヶ丘２丁目の団地では８K対応可能設備に変更済み（工事費１６００万円）。

ケーブルＴＶ受信では受像機以外各戸の設備には変更はない。

＊　表示パネルの横画素数が 3,840（約 4,000）なので４Kテレビと言われる。現在のフルハイビジョンテレビは横画素数が 1,920、縦画素数は 1,080。縦横合計 207 万 3600。４Kテレビはそれぞれ 3,840、2,160。縦横合計 829 万 4400 で総画素数で４倍（8Kは 16 倍）となる。

ﾆ）インターネット設備

古いマンションでは現在光ケーブルで引き込み、建物内は既存の電話回線にのせて通信する形式が多いが、利用内容によっては速度不足を来すといわれる。通信速度問題解消のため直接光ケーブルを部屋に引き込む要求もあるが、リフォーム等の影響で不可能のケースもあるので、要注意（小池氏）。

新しいマンションではケーブルテレビを利用するタイプと光ケーブル引込の２タイプがある。光ケーブル方式でもシステムによって通信速度にかなりの違いが有り、利用法（例えば対戦型ゲーム）によっては満足できないケースが現れている。

ﾎ）火災報知設備

大型マンションには自動火災報知設備があり管理室制御盤に接続されている。２００６年にすべての住宅に火災報知機の設置が義務付けられた。団地各戸の各居室、台所及び階段上（東京都の場合）に取り付ける事となった。室内で警報音が鳴るタイプでなく、外部に通報できるタイプが望ましい。このタイプには無線で発信するタイプ、インタフォンと連動するタイプがある。諏訪１丁目のＯＥマンションでは火災発生の階全体に知らせるタイプが設置されている。

5.3　マンションの施工過程　５（資料９４－Ｅ：橋口）

配布資料に基づいて以下の説明があった。

１）床工事

１－1）床下地

ｲ）直下地

配管を床に敷設する場合はシンダーコンクリートで嵩上げして配置する。漏水が起こると床スラブとシンダーコンクリートの隙間を通じて予想もしない広がりとなり、障害箇所発見・原因突き止めに時間がかかる。資料に掲載の漏水事例は２００戸規模のマンションで８戸発生したものである。この工法で床の水平実現には、流動性の高いセルフレベリング材を床に流し自然に水平に固まるのを待つ。直床用フローリング材の生産量から見ると直床の採用は多いが、どちらかというと低価格マンションに用いられることが多い。

ﾛ）根太組下地（一般的な工法）

コンクリートスラブ上に大引き（90×45 程度）を 90ｃm間隔に、その上に根太（40×45 程度）を直角方向に 30ｃm間隔（和室の場合 45ｃm間隔）で並べて板を貼る。その上にフローリング又はビニールの床材を貼る、あるいはカーペットを敷く。この工法は遮音性はない。直仕上用のフローリングを根太組仕上げの床に張り遮音性を謳ったケースがあるが効果はない。

ﾊ）置床工法

パーティクルボード（木のチップを固めたもの、20～40mm 厚）を下部にゴムのついた脚で支えるタイプ。パーティクルボードの上に合板を捨て貼りしフローリング等を張る。脚のゴムに制振ゴムを使用することで遮音性能を持たせることができる。脚にゴムを用いているので、踏込めば気付かない程度の沈み込みがある。壁際には堅いゴムを使用して動きを低減させる。

諏訪ＯＥマンションでは踏込みによる沈みが感じられる（防振ゴム付支持脚による二重床構造／遮音性能：ＬＬ４５）ので、大地震の際の家具の防災対策として前縁に厚めのスペーサを入れるように指導している。

１－2）床材

ｲ）フローリング

①種類と特徴

無垢と集成があり、無垢フローリングは天然木材で気孔を含むため保温性がありひんやりしない。床暖房には不向き（熱によりひび割れなどが生じることがある）。一方集成フローリングは合板の表面に 0.3mm 厚の木材の薄膜を張った**もので、保温性は劣りひんやり感が有る。床暖房（不向きの種類もある）や車いす対応に適する。

＊＊12mm 厚の合板表面に 0.3mm にスライスした木材を接着剤を用いて加熱圧着をする。基本は 0.3×1.8m のサイズだが浅い溝を設け無垢の板張りに見せかけてある。

②フローリングの直張り

下地全体としては水平は保たれているものの、局部的な窪み等の補修を行う必要がある。

和室をフローリングに変える場合、直張りにするには元あった畳の厚さ分の高さ調整のためモルタルなどで嵩上げする必要がある。レベル合わせのために畳の下に砂を入れているケースがあった（橋口氏）。木毛セメント板も使われていた（小池氏）。

カーペット張りをフローリングに変える場合、下地の調整を要することが多い。カーペットの性質に依るのか下地の調整が粗い。12 畳部屋の一端から他端で 3cm のレベル差が有るのを体験したことがある（橋口氏）。

③遮音

直張り用には下にゴムあるいはフェルトの貼ってあるものを用いる。踏むと沈み込みを感じる。直張り用のフローリングの持つ性質と言える。

遮音性能に等級があるがそれは材料の性能であって、その材料で施工した時に実現できる性能は、マンションの建物構造に大きく左右される。例えばスラブの厚さや梁で囲った面積により異なる。工事後測定しなければわからないといえる。

ＬＬ45 等の規格でいう音の減衰量ははスラブ厚１５ｃｍ、梁で囲まれた床の面積１０㎡の条件での試験データで、現実このような面積ごとに梁で囲ったマンションはまず存在しない。

遮音性能には軽量衝撃音（スリッパの音、椅子の音、スプーンを落とした音など）及び重量衝撃音（子供が椅子から飛び降りた、飛び跳ねた音、重いものを落とした音）に対する規格がある。

重量衝撃音性能はスラブ厚、梁の太さ、入れ方の細かさ等の構造体で決まるもので、床材で性能はほとんど出せない。ちなみに、現在の新しいマンションではスラブ厚２０ｃｍが普通であるのに対し、旧公団系の建物は１２ｃｍで、２倍近い差が有る。

ﾛ）クッションフロア（ＣＦシート）

安価で耐久性あり、水に強く長尺シートなので洗面所等の水場に敷けばつなぎ目が無く床下への水漏れ防止になる。足触り（夏場のペタペタ感）の改良もされてきている。

（議事録作成　井口）以上

6）次回の予定

第９７回メンテナンス部会

日時　　１２月１８日（月）１６時～１８時

場所　　唐木田菖蒲館　第二会議室

議題

1)　　橋口さん　「鉄筋コンクリートの建築工程」（続き５～最後）

2)　　三條場さん　（アスベストを含む塗料による外壁塗装除去時の問題）

（忘年会）終了後、多摩センター界隈へ