

第 101 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4月25日(水) 18:00~20:00
2. 開催場所 : 唐木田菖蒲館第2会議室
3. 出席者 : 8名(敬称略・左回り席順):
西山、福勢、細貝、井口、橋口、三條場、小林、小池
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101回メンテナンス部会 アジェンダ(細貝)
 - B. 高意匠性装飾仕上材シリーズ(エスケー化研パンフレット:三條場)
 - C. 4K・8Kテレビ放送受信に関する解読情報(99回Hと同一:小池)
 - D. インターネットや光電話に使用する光ファイバー回線について(小池)
 - E. フレッツ光マンションタイプの方式別比較(小池)
(その他配布資料)
建築再生展2018招待状(橋口)
管理委託業務費内訳明細(小池)

5. 議事

5.1 第101回メンテナンス部会アジェンダ(資料A:細貝)

(1) 新聞雑誌の報告

- ・「マンション地再生完全ガイド」ダイヤモンドMOOK

(2) 今後の予定

- ・5月3日(木)~5日(土) こどもまつりでマンション連絡会がブースを出店している
- ・民泊禁止の規約改正については10月総会(橋口)、5月総会(細貝)がまだだが、他はすべて実施済
- ・6月23日(土)「サッシと玄関扉の改修について」新技術研究部会(三條場)
- ・5月26日(土)耐震フェア(ベルブ永山14:30)「耐震診断」耐震促進審議会(橋口)

(3) 検討事項

① メンテ部会100回開催記念の小冊子発行

タイトル、名前、文体などの提案(福勢)、維持管理する上での問題点を絡めた説明の提案(小林)、以前の部会でまとめた資料があるのでそれも併せて検討の提案(福勢)、電気関係の文言の訂正提案(小池)、補足説明資料の提供(三條場)などがあったので、検討しながら当面は橋口さん主体に進める。

② 賛助会員による協賛セミナーの開催

「秋季ゼミナール」題材として提案することで調整中。いまのところ建装工業と京浜管鉄を予定しているが、ライニングの業者を入れるかもしれない。

③ 参加メンバーを多様化し、もう少し気楽に参加できる会合とする(継続検討)

5.2 エコカラットと同等の製品の紹介(資料B:三條場)

エスケー化研ではエコカラットの同等品として「SK カイテキテイラー」(内装用)を出しているが、その関連製品として「SK ライムテイラー」(外装用)も出している。「SK カイテキテイラー」はエコカラットと同様に内装用で調湿性、消臭性、吸音性、ホルムアルデヒド吸着性、難燃性などの特徴を持っている。今日は主に外装用のSK ライムテイラーについて説明する。

(1) 外装用のSK ライムテイラーの特徴について

- ・ライムテイラーの名前は、ライムストーン(石灰岩)から来ていて石灰岩の質感(意匠性)を持っている。
- ・実際の石灰岩の主成分は炭酸カルシウムでできていて弱アルカリ性にある。雨は通常でも、炭酸ガスが溶け込んでいて弱酸性なので、石灰岩と反応して変質しまう。このように石灰岩は弱酸性の水に反応するのでふつうは外装用には使わない。
- ・SK ライムテイラーは、そのため石灰岩の質感のある外装用シート建材としてインパクトがあるものになっている。
- ・SK ライムテイラーは外装用なので、親水性クリヤーコーティングを施して汚れにくく(超低汚染性)、主材層(パターン形成層)はアクリルシリコン樹脂を使って耐候性、耐酸性能をもつ設計になっている。
- ・カッターナイフで簡単に裁断でき、水性タイプの専用接着剤で圧着施工ができる。
- ・柔軟性がありφ600mm以上の丸柱に貼り付けることができる。

- ・厚み 2.5mm で、1 m²あたり 3.3kg と軽量である。
- ・寸法は正方形、長方形など 5 種類用意されていて、いずれも石灰岩を貼り付けたものをイメージできるように隣接面に約 5mm の透かし目地を取るよう施工する。
- ・下地としてはコンクリート、セメントモルタルなどの他に、サイディングボード、旧塗膜、磁器タイルなどに貼ることができる。

5.3 4K/8K 受信システムの問題点などについて（資料 C、D、E：小池）

現在 4K テレビや 4K 対応テレビが市販されているが、そのテレビを買えば 4K 放送が受信できると簡単に思われている場合があるので、ここではそう単純なものではないということを説明したい。

(1) 現在の 4K テレビについて

- ・2018 年に始まる予定の 4K・8K 実用放送は、現行の衛星放送とは異なる仕組みになっている。
- ・したがって、現在市販されている 4K テレビや 4K 対応テレビは、そのままでは視聴できない。
- ・ちなみに「4K 対応テレビ」とは、4K 映像信号を 4K 本来の画質（3,840×2,160）で表示できるテレビを言う。
- ・また「4K テレビ」とは 4K 対応テレビの機能に加えて、4K 放送を受信できるチューナーを内蔵しているテレビを言う。

(2) 4K・8K 放送の伝送路について（小池さん+小林さんが補足説明）

- ・BS および 110°CS 放送の電波は赤道上空・東経 110 度の静止衛星から右旋円偏波（衛星から見て時計方向に回転する偏波面を持つ電波形式）という方式で送られてきている。
- ・現在の BS・CS 用のアンテナはこの方式の電波を受信できるようになっている。
- ・2018 年 12 月から始まる実用放送では 4K、8K チャンネルの増加に伴い、帯域を増やす必要があり、右旋円偏波方式に加えて、左旋円偏波方式が新たに使われることになっている。
- ・新しい帯域確保（左旋円偏波方式）のため、BS と 110 度 CS それぞれに新しい静止衛星を打ち上げてある。
- ・この左旋円偏波方式の放送は、そのままアンテナで既存の IF 帯域上端の更に高域方向に周波数変換されるため、IF の帯域が増加した部分の放送は現在のアンテナ・設備では受信できない。
- ・したがって、現在のアンテナ等をそのまま使うと、右旋円偏波の放送は受信できるが、左旋円偏波の放送は受信できず、結果的には 4K 放送の 1 部は見ることができると 8K を含むすべての放送を見ることはできないということになる。

(3) 受信設備の施工に関して（小池さん+小林さんが補足説明）

- ・宅内受信システム機器にシールド性能の低い「直付け端子機器」を使用している場合、他の電子機器からの干渉で受信不良となる可能性がある。
- ・他の電子機器とは例えば、電子レンジ、LED 照明、無線 LAN、携帯電話、コードレス電話などが考えられる。
- ・そのため、直付けタイプの機器は F 形コネクタ接続タイプに交換する必要がある。
- ・また、団地などで共同視聴システムが導入されている場合には、アンテナ、混合器、ブースター、分配器、直列ユニット、テレビ裏配線機器などすべての機器を、また同軸ケーブルも既存システムの状態により交換する必要がある。
- ・新たな伝送帯域は、既存帯域：1032MHz～2071MHz の上端が 3224MHz に拡大される。そのため、同軸ケーブル（S-5C-FS の場合）上端周波数で 100m 当たり 10 デシベル程の減衰を伴う。これにより既存の同軸ケーブルと新たなブースターの性能に合わせたシステム設計が必要となる。
- ・(西山) 私の団地（豊ヶ丘 2-1）では、すでに共用アンテナを取り換えてあるが、追加で各棟の配線ブースターまで交換する計画で進んでいる。

(4) インターネットや光電話に使用する光ファイバー回線について（資料 D：小池）

- ・当団地（豊ヶ丘 5-3）では 2004 年に光ファイバー回線を導入した（VDSL 方式）。
- ・VDSL 方式は、VDSL までは光ファイバーが来ていて、そこから先は従来の電話線で各戸に配信される方式である。
- ・このほかに、スプリッターを用いて、各戸まで光ファイバーを導入する方式もあり、NTT は将来的にこの方式に移行したい意向のようである。
- ・今回、当団地では、各棟にスプリッターまでの取り付けを NTT に行ってもらった。（これは特例で通常はその棟に契約者がいないとやってくれない、ここまでは無料である。）

- ・スプリッターから各戸までの光ファイバー配線（光配線方式）は 15,000 円+アルファの経費が各戸負担となるが、希望すれば可能である。
- ・光配線方式になると、通信速度が10倍近くになるほか、契約すればフレッツテレビの視聴が可能になる。
- ・光配線方式には、ハイスピードタイプとギガ・スマートタイプの2種類があり、それぞれ月額 2,850 円と、3,350 円である。
- ・通信スピードが速くなっても一般に使われているインターネット通信に変化はないがゲームなどには有効と思われる。
- ・また、従来そのままでもよい住戸は何もする必要はなく、コストもかからない。

(5) 番外で質問（その他配布資料「管理委託業務費内訳明細」：小池）

- ・当団地（豊ヶ丘5-3）では管理業務をコミュニティ・ワンに委託しているが、今回配布資料のようなその他の管理業務全般を委託してくれるよう見積書が届いた。
- ・具体的には、理事会の開催、運営支援、総会の開催、運営支援、管理規約の整備、予算案の作成、通帳印鑑の保管、広報、書類の作成、長期修繕計画の作成などである。
- ・これをどうとらえてよいか、みなさんのご意見を伺いたい。特に民間マンションではどうなっているのかを知りたい。
- ・（福勢）今聞いた限りでは、民間マンションでは、おおむねこのような感じで行っている。
- ・（西山）最近はこのような提案が、高齢者対策の面から出されることが多いと聞いている。JS も同じようなことを進めているようだ。
- ・（小池）確かにそのようだ。先方は、これがだめなら降りるとまで言ってきているので困っている。

6. 次回の委員会開催

- (1) 開催日時 2018年5月25日（金）18：00～20：00
- (2) 開催場所 唐木田 菖蒲館 第2会議室
- (3) テーマ
 - ① 「最近の塗料塗材の紹介」（三條場）
 - ② その他

（議事録作成：細貝）以上