

# 第 107 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10月26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・左回り席順):  
西山、小幡、橋口、福勢、細貝、三條場、井口
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107回メンテナンス部会 アジェンダ(細貝)
  - B. 100回記念誌「鉄筋コンクリート造マンション基礎知識」(読み合わせ用原稿: 橋口)
  - C. 赤外線調査のしくみ(ネット資料: 三條場)
  - D. 「マンション管理会社の変更でトラブル」(日経アーキテクチャ2018-10-11 抜粋: 西山)
  - E. 「KYB被害マンション59棟リスト」(週刊新潮2018-11-1 抜粋: 西山)
  - F. 「外壁塗装剤にアスベストが混入している?」(アメニティ集合住宅管理新聞2018-8-5 抜粋: 西山)
  - G. 「修繕積立金の使用等に関する管理規約の変更等の創価決議の有効性が争われた裁判例」(マンション管理センター通信2018-7 抜粋: 西山)

## 5. 議事

### 5.1 アジェンダ(資料A: 細貝)

#### (1) できごとの報告

- ・10月14日(日) 秋のマンション総合ゼミナール(マンション連絡会)
- ・10月21日(日) 「団地に生涯住み続けるために」(エコリノ)

#### (2) 今後の予定

- ・10月27日(土) 「マンションの寿命を見据えた再生を考える」マンション管理セミナー

#### (3) 検討事項

- ① 100回開催記念の小冊子発行
  - ・ワード化した読み合わせ原稿で進めていきたい。
  - ・文章、写真、イラストなどの著作権問題をクリアーしたい。
- ② 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 参考資料の説明(資料D、E、F、G: 西山)

雑誌などから、関連記事をピックアップしたので簡単に紹介する。

#### (1) 「マンション管理会社の変更でトラブル」(資料D)

- ・理事会は理事長を解任できるかどうか争われた裁判事例で、1審2審は「できない」という判断だったが、最高裁の判決では「できる」としている。
- ・ただ、この案件は最高裁から高裁へ差し戻されているのでまだ結審していない。

#### (2) 「KYB被害マンション59棟リスト」(資料E)

- ・業界最大手のKYBによる免震工事のデータ改ざん事件に関する記事があったので紹介する。

#### (3) 「外壁塗装剤にアスベストが混入している?」(資料F)

- ・アメニティ(集合住宅管理新聞)からの抜粋で、1つは「マンションのカギ預かりを考える」で、何かあった時のためにカギを管理組合や管理会社が預かる取組が紹介されている。
- ・もう一つは「外壁塗装剤にアスベストが混入している?」というQ&Aで、メンテナンス部会でも何度か議論したので、関連情報として紹介する。

#### (4) 「修繕積立金の使用等に関する管理規約の変更等の創価決議の有効性が争われた裁判例」(資料G)

- ・これも裁判事例で、修繕積立金を専有部分の一体化工事として行うことは実際にはよく行われているが、そのような工事が規約改正することで有効となるかが争われた裁判である。
- ・争点は4つあり、いずれもそれに当たらないという判決になっている。
  - ① 専有部分を管理組合が工事することは、区分所有権の侵害になるのではないか?
  - ② 区分所有法第30条3項(区分所有者間の衡平)に違反するのではないか?
  - ③ 区分所有法第31条第1項(利害に特別な影響を及ぼす変更)に違反するのではないか?
  - ④ 修繕積立金の目的外使用になるのではないか?
- ・この裁判は最高裁が上告を棄却したため結審した。

### 5.3 赤外線調査のしくみ（資料C：三條場）

前回、ドローンによる赤外線調査の話をした際、赤外線調査についていくつかの質問が出たので、今回改めて別な資料を使い説明したい。資料はネットから持ってきたものだが、内容は私の知人の専門家(株)邑都建築設計/石川氏のものなので確り骨子の話が出来る。

#### (1) 赤外線調査の特徴

- 赤外線調査では、赤外線の放射強度(の積分値)を見ている。
- したがって、放射強度の相対的の差異に因り、不具合(浮き・漏水等)の箇所を知ることができる。
- 赤外線調査にあたっては、赤外線放射強度の部位による差が大きくなる局面、例えば太陽光照射が強い(日照相関の差違が出易い)日中とかを選ぶと結果を評価しやすい。
- 赤外線調査は相対的の差異を知るだけなので、怪しい部位をピックアップし解析する目的に向いている。だが、この調査のみで不良箇所を特定するのは難しいので、絞り込んだ後の打診も併用するのが実際的である。

#### (2) 温度上昇時の傾向

- タイル壁面の場合、タイルに浮きがあるところではコンクリートとタイルの間に空気層ができるため、太陽光の熱がコンクリート層に蓄積され、結果としてタイルが暖められて赤外線放射強度が相対的に高くなる。
- タイルの浮きが無い部分では、逆に太陽光エネルギーがコンクリートに伝わるので、タイルからの赤外線放射強度は相対的に低くなる。

#### (3) 温度下降時の傾向

- 熱伝導が影響するので、温度下降時には温度上昇時の結果と逆に出る場合が多い。
- 太陽光照射が減少し、相対的に暖められる速度よりも冷やされる速度の方が上回ると、逆転現象が起こる。
- この場合、コンクリートとタイルが一体化していると、熱放出はゆっくりと起こるが、コンクリートとの間に空気層がある場合、先にタイルだけで熱放出することになるので、タイルは早く冷える。
- これを赤外線調査すると、タイルが浮いている箇所は温度が低く出てくる。

#### (4) 各種ノイズの存在

- 赤外線調査では各部位からの赤外線放射強度を測定するため、意図しない放射を考慮する必要がある。例えば、①天空反射、②裏面の受熱放射、③壁面の汚れ、④日陰、陰影、⑤地面の照り返し、⑥対面壁の反射、⑦樹木等の影響、⑧室内の冷暖房、⑨柱梁部、⑩隅部への熱集中などがある。
- また、あまり斜めから測定すると精度が落ちるので、上下では45度、左右では30度を限度とする。

### 5.4 100回記念誌の内容検討（資料B：細貝）

橋口氏が執筆したメンテナンス部会の100回記念誌を、正式に発行できるように監修していきたい。そのため文書をワード形式に変換したので今日から読み合わせを行いたい。

#### (1) 全体的な構成の検討

- この原稿は、橋口氏がメンテナンス部会の中で約10回にわたって講義した内容を若干加筆訂正し1冊にまとめたものである。
- 内容的には、鉄筋コンクリートのマンションができるまでの行程を簡潔に解説したもので、一般の管理組合理事が呼んでも分かるように、平易に解説した冊子に仕上げる予定である。
- 冊子全体はメンテナンス部会の発行とする。
- 前書きを、西山部会長の名前とし、あとがきを橋口氏の名前で作ることにする。
- 奥付に、執筆者と監修者の名前と所属を列記する。
- 文章の基調はですます調で統一する。

#### (2) 各部の検討

- メンテナンス部会の始まりや、この冊子ができるに至った経緯なども前書きに載せる。
- コンクリートの説明を始めに加える。
- RC、PCなどの用語説明を加える。
- 図、イラストなどは文字が読めないので作り直す。
- 

#### (3) 予定の検討

- 全部で12章あるので、1回4章ずつ内容を検討して3回(11月~1月)で全体の読み合わせを終え

る。

- 11月（第1章：基礎工事～第4章：断熱工事）
- 12月（第5章：設備配管・ユニットバス工事～第8章：電気設備工事）
- 01月（第9章：内装工事～第12章：マンションの維持、更新）
- 2月～3月で細部調整を行い、来年の4月頃の完成を目標にする。

## 6. 次回の委員会開催

(1) 開催日時 2018年11月29日（木）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 「アスベスト最前線」（三條場）
- ② 何か（西山）
- ③ 100回記念誌の内容検討（橋口、細貝）

（議事録作成：細貝）以上