

第108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. 出席者 : 9名(敬称略・左回り席順):
西山、小林、小幡、福勢、細貝、橋口、三條場、小池、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108回メンテナンス部会 アジェンダ(細貝)
 - B. 「アスベスト最前線」(独自資料:三條場)
 - C. 「アスベスト含有の外壁改修」(アメニティ 2018-10-5 抜粋:西山)
 - D. 「[参考資料] 工事請負契約に係る消費税増税に伴う経過措置」(西山)
 - E. 「2019年10月1日の消費税増税に関する想定Q&A」(西山)
 - F. 「右旋BSと左旋4K8K帯域へのケーブルとブースターの適用」(小林)
 - G. 「欠勤コンクリートマンション基礎知識(一般的なマンションについて)」(100回記念資料:橋口)

5. 議事

5.1 情報提供(資料C、D、E:西山)

(1) アスベストに関する情報(資料C)

- ・実際にアスベストの処理を行った事例(約130戸で850万円)の記事である。
- ・あと、建築工業が扱った約370戸で約800万円の事例がある。
- ・そのほかの事例はまだ出ていないので、今事例を収集中である。
- ・階段室の天井(上裏)はリシンが使われている場合が多く、問題となっている。

(2) 消費税増税に関する情報(資料D、E)

- ・指定日(2019年4月1日)以前の契約であれば、着工、引き渡しは施工日(2019年10月1日)以降でも消費税は8%でよい。
- ・契約、着工が指定日以降でも、引き渡しは施工日以前であれば、消費税は8%でよい。
- ・指定日以降の契約、発注、着工の場合、引き渡しは施工日以降であれば消費税は10%となる。
- ・指定日以降、施工日以前に契約変更や工期変更があった場合、増額分のみが10%となる。
- ・継続的な役務の場合は、施工日以降の作業が10%扱いとなる、等々。

5.2 アスベスト最前線(資料B:三條場)

この資料は、ある管理組合で大規模修繕工事寸前にアスベストの事前調査をやったところ、仕上塗材等に含まれている可能性があることが分かり、アスベスト含有前提で大規模修繕工事を今現在行っているところのもので、管理組合の人たちに説明するために作られた資料である。そのため、たいへん参考になると思う。

(1) アスベストとは

- ・アスベストは、クリソタイル、クロシドライト、アモサイトなど6種類ある。そのうち、クリソタイルは、先がとがっている度合い(アスペクト比)が大きいので、特に注意が必要である。
- ・アスベスト含有建材はいろいろあるが、以下の3つのカテゴリーに分類できる。
- ・「吹き付け材」は著しく発塵しやすいので、アスベスト除去を行う場合には、作業場所の隔離や保護衣の着用などのレベル1の施工が必要である。
- ・「保温材等」は発塵しやすいので、塵の封じ込め対策や保護マスクの着用などレベル2の施工が必要である。
- ・「その他の石綿含有建材」は発塵性が低く飛散性もほぼ無いので、原則的に防塵マスク着用で湿式作業をおこなうレベル3の施工になる。

(2) アスベスト処理に関する規制

- ・2017年5月30日に環境省から各自治体に「アスベストを0.1%以上含まれている吹き付け工法で施工さ

れた建築用仕上塗材”はレベル1の扱いということが各都道府県・政令指定都市等へ通知された。

- 大気汚染防止法が改正され、解体工事におけるアスベスト飛散防止対策の届け出義務者が発注者（管理組合）に変更になった。
- また同時に、解体工事にあたってアスベストの有無の事前調査と、結果説明が義務化された。
- 環境省は大気汚染防止の流れから環境そのものの安全性を念頭に置いている。
- 一方、厚生労働省は、作業労働者の安全確保の観点から見ている。
- 2006年9月1日以降に新築された建物については、アスベストが含まれていないという前提で事前調査の対象外としても良い。

(3) アスベスト事前調査

- 以下は、アスベストを含有している仕上塗材の話が中心である。
 - 対象となる大規模修繕工事の項目では、壁つなぎ、シカット、鉄筋爆裂補修、塗膜剥離などがある。
 - 特にリシンは材料構成上、剥き出しになっている層自体にアスベストが含まれている事になるので、外壁よりも、リシンを施工することが多い軒天などで問題になり易い。
 - この例では、外壁や軒天(天井)など部位・仕様ごとに3か所ずつサンプルリングを行い、アスベストが0.1%以上含まれているかどうかの定性・定量分析を行っている。
 - 事前調査で、アスベストが検出されなかった場合も、その旨を所轄官庁に報告する。
- (西山) 事前調査費用はおおよそ20万円～30万円で、多くても50万円以内と考えておけばよい。

(4) アスベスト除去工事

- アスベストが含まれていた場合は、以下の手続きとなる。
 - 施工者は、管理組合に調査結果を説明する。
 - 第三者が見える位置に調査結果を掲示する。
 - 市役所に「特定粉じん搬出等作業実施届け」を管理組合名義で提出する。
 - 使用工具は、防塵マスク、防護眼鏡、手袋など所定の用具を使う。
 - 所轄官庁の指示により適切な工事方法で施工する。
 - 産業廃棄物の保管、搬出、処理を行う。
- (井口) 保護衣は使い捨てか？(三條場) 隔離室の隣に負圧室がありそこで着替える。保護衣は紙製で使い捨てである。
- (西山) 住宅会社が造った建物については、国が何らかの対応をすべきだという想いがある。

6. 次回の開催

(1) 開催日時 2018年12月25日(火) 16:00～18:00

(2) 開催場所 唐木田 菖蒲館 第3会議室

(3) テーマ:

- ① 「右旋BSと左旋4K8K帯域へのケーブルとブースターの適用」(小林)
- ② 100回記念誌の内容検討
- ③ その他情報(西山)

※開始時刻が、通常より2時間前倒しになっている。

※部会終了後に忘年会を行う予定(場所は追って連絡)

(議事録作成: 細貝) 以上