

## 第105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8月24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、井口、橋口、小池、細貝、福勢、小林
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。【】内は資料番号  
A. 第105回メンテナンス部会 アジェンダ(細貝)【資料A/105】  
B. 4K8K対応の取り組み事例(西山)  
B1. 豊ヶ丘2-1臨時広報(西山)【資料B-1/105】  
B2. BS/CS放送・アンテナ信号のケーブル特性と4K/8K区分(小林)【資料B-2/105】  
(別紙補足資料:「右旋BSと左旋4K8K帯域へのケーブルとブースターの適用」あり)  
C. 管理組合大規模修繕工事 設計・監理候補事務所比較表と  
修繕設計・工事監理業務見積比較「西山」【資料C/105】

### 5. 議事

#### 5.1. アジェンダ(資料A:細貝)

できごとの報告、今後の予定は 特になし

##### 1) 検討事項

###### ① 100回開催記念の小冊子発行(細貝)

- a 冊子を取りあえずワード化したい。それを印刷して各自が1部持っている環境を整えたい。
- b (橋口) 先日(7月9日)の三條場さんのメール内容を反映させたい。更に皆さんの意見も。また、著作権は、無料で配布するものにも必要か? 発行元の判定は困難。特に、文章を参考文献からそのまま引用した記述は含まれていない
- c 著作権問題は、タイトルに「多摩マンション連絡会」等が入る関係でクリアにしたい。基本は図や写真は我々の著作権のものとしたいので、皆さんで対応したい
- d (福勢) 売り物では無いことの補足に「教育資料」である旨を「まえがき」等に明記した方がよい
- e その他、皆さんの意見を反映させ、今年中の完成を目指したい。

#### 5.2. 4K8K対応の取り組み事例(資料B:西山)

資料B-1により、近隣初となる、4K8K対応のテレビ放送の受信設備について、進捗状況の報告を受け、質疑応答が行われた。

##### 1) 工事概要(資料B-1より抜粋)

- ① 受信設備の対応放送は、地上波、FM、BS、CS、4K、8Kに対応するアンテナ設備
- ② 工事期間は、平成29年2月からの第1次更新工事として、アンテナと各号棟の階段(A,B2系統)毎に信号分配する為の「親端子BOX」と「子端子BOX」までを完了
- ③ 第2次工事は、各宅内のテレビ端子の交換と共に工事が完了する。尚、上下階への信号はこの端子を経由する直列配線となり、特に、CS,4K,8K視聴には全戸の端子交換が必要
- ④ ケーブルは1次工事、2次工事共に、下記型名(最新型)のものに置き換え
  - a アンテナから親端子BOXまでの1次工事ケーブルは;S-7C-FB
  - b 端子BOXから宅内配線の2次工事ケーブルは;S-5C-FB

(注:-7C-、-5C-の数字はケーブルの太さをmmで表し、太い方が信号の減衰量が少ない。資料B-2参照)

##### 2) 工事の状況説明と質疑応答

- ① 外回り(1次工事)は全て終わったが、契約はしているが、内側(2次工事)がなかなか進まない。その理由は思ったより室内の仕事が複雑。テレビ端子前の筆筒を動かすことなどに抵抗がある。組合員からは、「そこまでして本工事をやらなければならないのか? 4K,8Kは見ないので」との反対者も出て来た。
- ② 外回りまでは簡単に出来たが、宅内問題の解決に目処が立たず委員会もストップ状態。それ程急いでやるべきだったか否か・・・に立ち返っている。
- ③ 外回りでは、アンテナと接続ケーブルやブースターも替えた。また、アンテナは2箇所(3&6号棟)から4箇所(5&7号棟に追加)に増設した。既存ルートはそのまま利用。

- ④ 一部反対者等で、途中階で宅内のテレビ端子にアクセスできない場合、それ以降の階へ信号が届かなくなる「直列配線」方式について、様々な想定を交えた議論に時間を要した。
- ⑤ 配布資料には、9月から11月にずれ込むとあるが、多分無理なので、今後の進展が報告されたら再度説明したい。
- ⑥ 総会・過半数の賛成でスタートした工事が、途中で混乱する場合、收拾が困難なのは、総会での説明内容が明確に理解されないことに起因していることが考えられ、その参考例として今後の行方は貴重な内容と期待できる。

【関連情報】

- ⑦ (小池) 落雷でテレビが映らなくなり、階段室の電気も消える現象があり、東電を呼んで階段室のブレーカーを戻したら全て解決した。アンテナ用ブースター電源も階段室のブレーカーを共用していた。
- ⑧ (橋口) 3K,4Kの講習会があったが、参加費が3、4万円と高額。

【補足情報・DX アンテナ社の情報を、末尾に、付録として掲載】

### 5.3. 管理組合大規模修繕工事 設計・監理候補事務所選定について(資料C:西山)

選定基準策定を目指し、評価内容を項目毎にまとめた資料Cの説明を受け、課題とその検討を行った。

不適切コンサルタントを選ばない為にどうすべきかで悩んでいる。配布資料はたまたま担当しようとしている超高層の例で作成したもの。以前橋口さんから、売上高を入れたらどうかとの意見があり、3項の会社内容の中で(4)年間売上高、(5)報酬の目安、(6)技術者一人当たりの設計・監理業務年間平均受託率として、数値化を試みた。

(福勢) これらの情報を出してくれるのか?・・・これらが出てこない会社は不適格と見做せる。確かに出てくるか否かは気にしている。年間売り上げや作業員数は出てくると思っている。

(福勢) 悪いところが出さない場合は良いが、良いところも出さない問題。有資格者とそうでない作業者の内訳も必要では。

何とかして、不適切コンサルタントを探したい。設計事務所のグループに行っても当を得ない。年間売上高にバックマージンを含ませるのではないと・・・とも聞いている。

(橋口) バックマージンで仕事を増やしている会社もあるので、5年分の収入傾向を見る手もある。

特に、8項の担当者の評価も重要と考えている。作業員の名簿を出させる 4項の社員数の中で出してもらうことにしてある。2枚目は、数字を入れる為に造った。

現在、49階の超高層で・・・設計・監理会社の選定まで受けましょう・・・でやっている。3社を推薦し、更に絞る理由を教えてください・・・とされている。

これ以外にチェックの項目や手法があれば、提案願いたい。

【関連情報】

(福勢) 合い見積りものを管理会社とそうでないところで、工程別の値段を出せ 塗材、何工程かかるか、と聞いたところ、管理会社は 分解してこなかった。一式 と表記。

(小池) 経験を聞く 理事会にアンケートを出した・・・1件でも悪口があったらダメ。主婦の評判も重要

(福勢) 設計事務所も10人以上の場合は、裏で繋がっている。築10数年たつと、電話が掛かってくることもある。特に夜中の電話は怪しい!また、パンフレットが修繕委員に来ている 講習会の案内等・・・

### 5.4. その他

#### 1) タイル剥がれ(西山)

タイルはがれ 打ち込みタイル(工場で作ったもの)OK 現場打ちタイルに問題有り。

(橋口) シート状の他、1枚ずつ貼り付ける場合も、現場作業のものは全て問題となる。

#### 2) アスベスト対策(西山)

アスベストがかなり問題になっている。修繕対象の材料にアスベストが入っていた場合に問題となる。

今後の大規模修繕には要注意となる。要旨は以下の通り。

- ① 130戸のマンションの大規模修繕で、アスベスト対策に2000万円の見積が出た。
- ② ここでは、調査か所の全てからアスベスト含有率;0.1%(重量比)以上が検出されたので、全ての施工箇所で飛散防止の対応が求められるとしての見積となった。
- ③ 再塗装の下地面にアスベストが含まれる場合は、全面を高圧温水等で剥がすことになる。
- ④ また、足場止め等に関わる場合は、飛散防止等の対応が求められる。

- ⑤ 最近では、30年以上前の塗装面ではアスベストの検査が義務付けられている。
- ⑥ 従来、環境省の管轄であったが、今回の規定では作業者の健康面から厚生労働省も出て来た。
- ⑦ (橋口) 健康被害は、天井のアスベストで住人に被害が出た例はあるが、作業員への実害は未確認。

### 3) 残時間で

- ① (橋口) 前回の議事録に、地震の時の対応で「応急危険度判定」の記載があったが 住人がやることでは無く、役所の問題なので、その旨の補足・修正が必要
- ② 西日本の強風被害で、屋根が落ち、風力発電塔が倒れる映像が TV で報じられた。  
(橋口) 風で屋根が飛んだ中に、白いものが見えたので、パナペットとの関係で、外断熱発砲スチロールの上にアスファルトを敷いた隙間に風が入って飛ばされた様に見えた
- ③ テーマ候補として、超節水トイレによる水量不足で排水管の詰まり問題が議論された。配水管が細いことが原因とされ、建築年代や施工元により配管径が異なる事から、かなり特異な問題となることが判明。その他、雨水管の詰まり問題も議論された。

## 6. 次回の委員会開催

- (1) 開催日時 2018年9月28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) 第100回開催記念の小冊子内容の検討
  - 2) ドローンによる赤外線調査(三條場)
  - 3) 未定(西山)
  - 4) その他

### 《付録》

5.2 項の「4K8K 対応の取り組み事例の検討内容に関連して、DX アンテナへの問合せで、以下の内容が仕様書上でも確認出来ました。尚、下記内容はメーカー1社からの情報。委細は別紙(配布資料B-2の補足資料)参照。

- 1) 直列配線方式について
  - ① 従来のマンションの配線は、直列ユニットにより上の階から下に下の階へ1本の同軸ケーブルでTV信号を伝送する方式を取っている。
  - ② 途中には「直列ユニット中間型」が存在し、これが従来のものでは左旋偏波の4K8K信号では損失が大きく取りかえる必要がある。
  - ③ この直列ユニットは、テレビ端子と一体型で、宅内に実装されている。
- 2) ブースターについて
  - ① 共同受信用ブースターには、信号増幅の他に、従来のBS信号と左旋偏波の4K8K信号に使用周波数帯で生ずるケーブルの信号減衰量を補償する「入力EQ(Equalizer)」と「チルト(TILT)」と呼ばれる等化機能が装備されている。
  - ② 先ず、信号増幅では、「利得」と称して、+35dB~+45dBが選択できる。
  - ③ また、等化機能は、入力EQが-5dBと-10dBが選択出来、チルトでは0~-8dBの調整が可能。尚、機能上の数値は、帯域の上端で減衰量が大きい3224MHzを基準に帯域下端(1032MHz)の外側になる950MHzの信号レベルを例えば10dB下げること、帯域内の減衰特性を周波数の変化(現実にはTVのチャンネル切り替え)に対し、常に同等の信号レベルを保つもので、ケーブルの種類や長さで選択する。この選択により低下した信号レベルは、信号増幅機能で補う。因みに、TV受信機は、アンテナ端子での信号レベル変化を-75dBm~20dBm内で規定している。
  - ④ 例えば、参考配布のS-7C-FBの特性からは、ケーブル換算長で、80m位までは1台のブースターで賄えるが、そこで生じた-18dBは+45dBの利得でカバーする。
  - ⑤ ブースターが、アンテナからテレビ受信機までに経由出来る従属接続台数は、サーマルノイズ等の関係で3台迄。

以上

(議事録作成:小林)