

第99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2月22日(木) 18:00~20:00
2. 開催場所 : 永山公民館学習室
3. 出席者 : 9名(敬称略・左回り席順):
西山、橋口、小池、三條場、細貝、小幡、井口、小林、福勢
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99回メンテナンス部会 アジェンダ(細貝)
 - B. 外壁タイルに関わる問題の原因及び浮きの事例と補償対策例(西山)
 - B1. タイル浮きの原因と補償対策例
 - B2. 「別府マンション事件」最高裁判決の衝撃レポート
 - B3. データに見るマンション劣化の標準像
 - B4. タイル張りマンションのタイルの浮き比率は何%?(NPO日住協:山田建築士回答)
 - B5. タイル落下「施工不良のせい」(マン管新聞2018.2.15)
 - B6. 築16年9階建マンションのタイル浮き事例写真
 - B7. タイル張替え事例写真(検査結果と付着力試験)
 - C. クリーンコンサルタント連合会(CCU)設立書状:支援団体加盟勧誘、設立趣意書(西山)
 - D. 日本マンション学会関東支部第7回講演会案内状(西山)
 - E. 大規模修繕を如何に推進すれば良いか(福勢)
 - F. ライムストーン調軽量シート建材パンフレット(三條場)
 - G. SKカイトキイラーパンフレット(三條場)
 - H. 4K・8Kテレビ放送受信に関する解説情報(小池)
5. 回覧資料
 - A. 諏訪2丁目住宅がブリリア多摩ニュータウンとなるまでの変化をたどる
(NPO多摩ニュータウンまちづくり専門家会議:比較住宅都市研究会2018.2.23 使用資料)
 - B. 改修工事に伴う法的な諸問題とその解釈:専有部給排水設備改修の問題点と解決に向けた方策
(マンション学会関東支部セミナー2017.10.28 使用資料)
 - C. 給排水管補修に関する賛助会員の工事事例の資料
(過去に実施された専有部及び共用部の給排水管補修工事に関する、建装及び京浜管鉄両社講演資料)
6. 議事
 - 6・1 第98回メンテナンス部会アジェンダ(資料A:細貝)
 - (1) できごとの報告
 - ・2月10日(土)エコノリ協議会の提案発表会(出席:細貝)
 - (2) 今後の予定
 - ・3月3日(土)「超高齢化マンション管理組合の運営方法とは」
ー日本マンション学会関東支部第7回講演会(西山部会長の基調講演、配布資料D)
 - ・3月8日(木)マンション管理組合の大規模修繕と管理運営の自立を考える
ー日経新聞社主催、日住協協力のシンポジウム(コトバ:日住協・柿沼広報室長)
 - (3) 検討事項
 - ① メンテ部会100回開催記念の小冊子発行
建屋についての執筆担当の橋口氏に加え、電気関係については小池氏が担当し、冊子発行日時は別として、3月の部会時に概要を説明できるようにする。
 - ② 賛助会員による協賛セミナーの開催
賛助会員の協力を得てのセミナーは、メンテナンス部会の主催というよりはマンション連絡会全体としての行事と位置付けるべく連絡会理事会へ「秋季ゼミナール」題材として提案する。内容は「専用部・共用部にまたがる給排水管補修工事」(回覧資料C)はどうか。
 - 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)
 - 6・2 外壁タイルに関わる問題の原因及び浮きの事例と補償策事例(資料B一式:西山)
資料B1を主体に、資料B2~B7を補足資料として下記の解説があった。
 - (1) タイル浮きの原因
平成23年(2011)以降、外壁タイルが広範囲に剥落するケースが発生しているが、その多くは下記のような原因のコンクリート下地の問題である。

原因①：平成10年（1998）以前の建物は躯体コンクリート表面にモルタルを塗った上にタイル貼りしていたが、そのような工事が減少している。

原因②：近年はパネコート型枠で固められたコンクリート躯体のツルツル面にタイルを直貼りするケースや型枠離脱を容易にするため使用された油脂系離脱剤のコンクリート面への付着残

原因③：直貼工法の際のコンクリート面は清掃及び目粗が必要であるが、それが不十分

（2）タイル浮きの対策例

大規模修繕を迎える時期でのタイル浮きの比率には標準的見解はなく、従来は2～3%とするケースが多かった。その後、1985年に高層住宅管理業協会（現 マンション管理業協会）が調査結果を基に7%と公表している。（配布資料B3：「データに見るマンション劣化の標準像」参照）

築20年以内での大規模修繕工事、あるいは築10年以内でもタイル剥離事故やタイル浮きが全面積の7%以上である場合には分譲会社と補償交渉の余地がある。

大規模修繕時のタイル工事計画では、従来は2～3%の交換率で見えていたが、10%として資金やタイル手配を計画した方がよい。

（3）タイル浮きの事例（2017年調査）

首都圏での大規模なタイル剥離や浮き事例には下記のようなものがある。

事例	建物規模	剥離や浮き比率（全タイル面積比）	参考情報
①	築16年 13階 187戸	8.8～12%を見込んだが、実績は2.0%	
②	築15年 14階 562戸	平均で8.36%	KS社：8,000万円補償
③	築17年 4階 25戸	平均で11%	HK社：補償に応じず
④	築16年 9階 77戸	平均で5.2%	実物写真（配布資料B6）参照
⑤	築13年 14階 200戸	6～8%を見込んだが、実際は1.8%	
⑥	築6年 14階 66戸	6～8%を見込んだが、実際は2.0%	

（注1）事例①②④～⑥は上記調査以前（築3～7年）に剥離が発生し、分譲会社のアフタサービスなどで補修あり。

（注2）補償に応じた例：KS社（8,000万円）、TS社（1億2,000万円）

補償が進まない例：MS社（株主総会マターとなることへの渋り）

（注3）補償交渉には時間が掛かり、工事の延期や費用手配などが発生

（注4）売主への請求は築10年迄を期限と考えるべき

6.3 その他

（1）CCU（Clean Consultant Union）の発足

適正コンサルタントによる設計管理方式推進に向け、日本建築家協会（JIA）、マンションリフォーム技術協会（marta）、マンション・ユニオン保全設計協同組合（MU）、建築再生総合設計協同組合（URD）、浜管ネットがCCUを設立（2018.2.20）した。

＜参考＞マンション改修設計コンサルタント協会（MCA）：前回の委員会で話題となった組織

6.4 他予定テーマ（資料E・F・G・H）は、次回に延期

7. 次回の委員会開催

（1）開催日時 2018年3月28日（水）18：00～20：00

（2）開催場所 唐木田 菖蒲館 第2会議室

（3）テーマ：第99回委員会で配付の資料E、F、G、Hがテーマです、資料を持参下さい

① 大規模修繕を如何に推進すれば良いか（福勢）

② エコカラットと同等の製品の紹介（三條場）

③ 4K・8K受信システムの問題点（小池）

（議事録作成：福勢）以上