

第 102 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. 出席者 : 8名(敬称略・左回り席順):
西山、小林、福勢、細貝、橋口、井口、三條場、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102回メンテナンス部会 アジェンダ(細貝)
 - B. 外壁劣化のメカニズム(三條場)
 - C. 豊ヶ丘2-1住宅の4K8K工事について(西山)
 - C1. 豊ヶ丘2-1議案書抜粋(西山)
 - C2. 豊ヶ丘2-1臨時広報(西山)
 - D. 大規模修繕の進め方(西山)
 - E. コミュニティワンの質疑応答内容報告(小池)

5. 回覧資料
 - A. 高意匠性装飾仕上げシリーズ エスケー化研パンフレット(三條場)

6. 議事

6-1 アジェンダ(資料A:細貝)

(1) できごとの報告

- ・5月03日(木)~5日(土) ことばまつりに出店(マンション連絡会)
- ・5月13日(日)「耐震不足団地の敷地売却ルール」(国交省:常光)

(2) 今後の予定

- ・5月26日(土)「耐震診断」耐震促進審議会(ベルブ永山 14:30 橋口)
- ・5月30日(水)~6月01日(金)「建築再生展 2018」(橋口)
- ・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)

(3) 検討事項

① 100回開催記念の小冊子発行

- ・次回からプロジェクターで原稿を見ながら進める形式で行いたい。

② 賛助会員による協賛セミナーの開催

(西山)「秋季ゼミナール」で賛助会員のほとんど10社くらいに発表の機会を与えたらどうかということと方向でいまのところ考えている。内容的には給排水管の工事になると思うが、アスベストの話題も入るかもしれない。

(小林)超節水型トイレが普及してきて、タンクレスのトイレも出てきている。管理組合としてリフォームのときにどう対応するか課題となってきている。一度トイレの話題も取り上げてほしい。

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)

6-2 最近の塗料塗材の紹介(資料B:三條場)

外壁塗料の劣化のメカニズムを説明しながら、最新の塗料塗材の紹介をする。

(1) 塗料劣化のメカニズム

- ・塗料を劣化させる要因には主に紫外線と酸素、水の3つがある。
- ・この3つが、塗料の中に顔料として使用されている酸化物チタンなどの無機酸化物に作用して劣化因子(ラジカル)を発生させる。
- ・劣化因子(ラジカル)は、塗料の結合剤として使用されている樹脂の化学的結合を破壊し、塗料劣化の原因となっている。

(2) 劣化を防ぐメカニズム

- ・劣化因子(ラジカル)の拡散を防ぐため、塗料中の無機酸化物をシールドする。
- ・発生した劣化因子(ラジカル)を補足し無効化する。
- ・エスケー化研のプレミアムシリコン塗料などがこの機能を持っている。

(3) 超低汚染性塗料とは

- ・低帯電性:塗膜表面の静電気を少なくすることで汚れが付着しにくくする。

- ・高い架橋密度：汚染物質の衝突による塗膜変形を少なくし、汚れが定着しにくくする。
- ・親水性：水と親和性があることで、汚染物質を洗い流す効果が発揮される。
- ・上記3つの汚染除去の性質は、セラミック複合技術によって得られる。
- ・これは、塗料に混ぜたセラミック成分を、セラミック成分だけ表層に配置する技術である。
- ・セラミックを塗膜の表層に配置することで、低帯電性、高い架橋密度、親水性が顕現し、超低汚染性が達成される。
- ・エスケー化研のセラタイトシリーズがこれに相当する。

(質問)

(福勢) 塗料に1液型、2液型というのがあるが、今の話と何か関係するか？

(三條場) 非常によい質問である。元々は塗料は2液型で、施工直前に塗材と硬化剤を混ぜ合わせて使うタイプである。1液型は、硬化剤が事前に混入されていて、混ぜる必要が無いタイプである。1液型はナノディスパーション技術が進んだことで可能になったもので、その点で今までの話と関係がある。ペットボトルのお茶、特に濃いお茶が可能になったのもこのナノディスパーション技術の発展による。

(4) 遮熱塗料

- ・赤外線を反射することで熱として吸収しない(熱くならない)塗料を遮熱塗料という。
- ・エスケー化研の例で言うとクールタイトシリーズが相当する。
- ・ちなみに断熱塗料という場合は、熱伝導率の低い塗材を使い、熱の侵入を防ぐ働きのある塗料である。この場合にはある程度の厚さが必要である。

(5) 脱タイル宣言としての石材調塗料

- ・タイルの剥落事故など多い中、タイルを使わないで石材調の質感を出す塗料が出てきている。
- ・エスケー化研の例ではサンドエレガンスシリーズがそれに相当し、内装用と外装用がある。
- ・素材としてはホタテの貝殻や雲母を細かくしたマイカ、それにセラミック系骨材などを使っている。
- ・意匠性と機能性に優れ、従来の質感にはなかった質感も表現できるようになった。

(6) 剥落防止仕上げのご提案

- ・建築基準法が改正され、タイルについてはお竣工から10年を経た最初の調査で全面打診が必要になり、またそれとは別に歩行者に危害を加える恐れのある部分についても全面打診が義務付けられた。
- ・陶磁器タイルを下地とする塗料を使ってのタイル目地部分の補強や、シート建材をかぶせる工法もある。
- ・また最近ドローンを使った壁面の赤外線診断もさかんに研究が進んでいる。

6・3 コミュニティワンとの質疑応答内容報告(資料E:小池)

当団地(豊ヶ丘5-3)では当初団地サービスだったが、いろいろ紆余曲折があり、現在は管理会社として東急系のコミュニティワンを使っている。今回コミュニティワンから管理体制と管理内容について提案があったので、みなさんの意見を聞きたい。

- ・全体的には民間マンションで一般的に行われているレベルに合わせたサービスにしたい意向である。
- ・管理規約を国交省の標準管理規約に準拠した形に変える。
- ・資金管理、決算報告、長期修繕計画などはコミュニティワンの様式になる。
- ・収納口座は通帳、印鑑ともコミュニティワンが所有する。保管口座は通帳はコミュニティワン、印鑑は理事長が保管する。

(小池) ご意見を後でメールなどでいただければ助かる。

※資料CとDの説明は時間の関係で、次回以降に行うこととした。

7. 次回の委員会開催

- (1) 開催日時 2018年6月14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 豊ヶ丘2-1住宅の4K8K工事について(西山)
 - ② コンサルの選び方(西山)
 - ③ 新しいトイレに対応する(小林)

(議事録作成:細貝) 以上