

マンション管理実践講座

第85回「給排水設備の基礎講座」①(6/13)、②(6/27)

例年好評の「給排水設備改修の基礎講座」は、宇野康彦主任専門委員(建築設備士)を講師に、盛りだくさんの内容を2回に分けて開催しました。

前編では内視鏡調査の画像を映しながら、例えば給排水管の内部が狭窄を起こしていても闇雲に管洗浄や更新工事に走るのではなく、まずはその原因や状態をきちんと把握することが大切であるとして、調査の重要性を説きました。後編では、設備改修工事の内容を決定する前に、①維持管理が適正か?②なぜその改修工事が必要なのか?をしっかりと管理組合が確認し理解することが大切であり、長期修繕計画の改修時期にきているからという理由だけで進めると無駄な工事をしてしまうこともあるとして、その理由をわかりやすく事例を交えて説明しました。また、排水管の改修方法ごとの特徴や工事工程について比較解説した他、給水給湯設備改修に関しても給水システム、そのメリット、デメリット、ランニングコストを含めた比較を行い、選択にあたっての総合的な判断を推奨しました。



第86回「管理組合運営の基礎講座 ②滞納問題を解消する！」(7/25)

集合住宅維持管理機構副理事長で弁護士の西岡芳樹が、相続放棄や自己破産、認知症などによる管理費・修繕積立金の滞納問題の解消策について講演しました。続いて、関西分譲共同住宅管理組合協議会(関住協)世話人の3名が事例報告しました。塚田雄基さんは、それまで管理会社任せだった遅延損害金を含む122万円もの滞納について、理事会の最優先課題として毎月トップ議題に取り上げ2年半でゼロにした経験を、坂根陽子さんは、理事と協力し手分けして延滞者宅へ訪問回収し、半年間で約50万円の延滞金を回収した経験を、横山幸一郎さんはフロントマンと区分所有者のトラブルがきっかけで発生した滞納をどう回収したかについて、それぞれ報告しました。



第87回「大規模改修工事の基礎講座」(8/22)

寿主任専門委員(一級建築士)が、調査、設計、施工者選定、総会承認手続き、工事請負契約、工事説明会、着工、工事竣工、引渡しに至るまでの流れと重要なポイントについて説明しました。質疑応答では、「調査診断を実施したところ、全ての項目で修繕が必要とされたが本当だろうか。」「エレベーターの更新工事、消防設備改修や給排水設備改修などについてどうすればよいか。」「アルミ手摺や窓面格子などアルミ製部材の錆び発生への対処はどうしたらよいか。」などの質問がありました。



マンション管理交流セミナー 第10回 in 明石(7/12)



関西分譲共同住宅管理組合協議会の世話人から、管理組合役員の視点にもとづいた「大規模修繕工事の準備と進め方」について、自身の経験も交えながら講演があった後、集合住宅維持管理機構の主任専門委員(一級建築士)が、技術者サイドから調査、設計、施工者選定、工事までの流れと、大規模改修工事を進める上で管理組合が理解しておくべき目的や手順、注意点について解説しました。

後半は、参加者が2つのグループに分かれて自由にディスカッションをおこないました。これまでの大規模改修工事での失敗談や、予定されている工事が本当に必要なのか、値段が妥当なのかどうかという疑問、高齢化がすすんできたことによる今後の管理への不安など、参加者はそれぞれが居住しているマンションで直面している維持管理上の問題について具体的かつ積極的に発言し、それについてグループ内で意見交換がすすめられ、要所で専門家からのアドバイスがありました。



マンションドクター®
 編集・発行：特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構
 〒542-0081 大阪市中央区南船場1丁目13番27号 アイカビル4階
 TEL 06-4708-7790 FAX 06-4708-7791
<http://www.kikou.gr.jp/>



「マンションドクター」は商標法にもとづく登録商標です。