

沖管連だより

2022年8月19日（金）発行

8月号（No42）

発行所 NPO法人 沖縄県マンション管理組合連合会 電話・FAX 098-938-7300

所在地 〒904-2172 沖縄市泡瀬 3-9-7 903 編集・発行人 坂本和人 info@okikanren.com

第8回マンション管理講座が開催されました

日時:2022年7月23日(土)14:00~16:00

場所:なは市民活動センター会議室

講座1「マンションに永く安心して住むための大規模修繕は」のテーマで(株)カシワバラ・コーポレーションの岡野和雄専務と岩本圭司部長が講演しました。講演は、管理組合の運営について、大規模修繕とは、大規模修繕の進め方、給排水設備工事についての話でした。

管理組合の運営では、暮らしの悩みとして「騒音」、「ペット飼育」、「水回りのトラブル」などの問題が生じています。管理組合の管理では、「管理組合の役員のなりて不足」、「管理費滞納の問題」、「管理員や清掃員の人件費高騰の問題」、が生じています。これらの問題を解決することがマンションでの運営のキーポイントとなっています。

大規模修繕工事についても話がありました。

給排水工事について、給水管の歴史では、配管用炭素鋼鋼管(SGP)は、1950年代に大量生産され、建物の配管の主流を占めていましたが、赤水問題が議論され、赤水対策の硬質塩化ビニルライニング鋼管が使用されるようになり、その後新製品開発が急速に始まりました。

排水管の歴史では、配管用炭素鋼鋼管が使用されていましたが、現在は排水用鋳鉄管、耐火二層管などが採用されています。

給排水設備工事では、給排水管の経年劣化による事故を未然に防ぐ必要があります。なぜ、給排水改修工事をしないのか？漏水等の事故が発生していないから、劣化が目に入らないから、必要な建物改修工事より優先度が低いから、修繕積立金が不足しているからなどの理由となっています。給排水管の耐用年数の限界がくると、ある日、突然の重大事故が発生するかもしれません。給水が滞ったり、排水が出来ず溢れ下階に落水したりすると、内装や家財の損害発生、日常生活ができなくなります。事故を未然に防ぐための予防・保全が重要です。



(熱心に説明に聞き入る参加者の皆さん)

講座2「マンションのエレベーターの安全管理」のテーマで沖管連の坂本理事長が講演しました。

これまでに起きたエレベーターの事故を見ると、賃貸住宅で、自転車と一緒にエレベーターに乗っていた高校生が降りようとしたら、戸が開いたまま、突然、エレベーターのかごが上昇し、かごの床と天井に体を挟まれ、窒息死した。このような事故や地震時等に起こるかご内の閉じ込め事故を防止するため、平成21年9月に「戸開走行保護装置」「地震時管制運転装置」の設置が義務付けられました。

戸開走行保護装置では、①二重系ブレーキで、主たるブレーキと機械的に独立させた補助ブレーキを設ける。②検出装置、③独立した安全制御プログラムで安全に制御して停止できる安全対策を実施すること。

地震時に有効な対策では、①巻上機の綱車からのロープ外れ防止。②釣合いおもりの脱落防止。③ロープの絡まり防止。④地震時管制運転装置の設置。地震が発生した時、最寄り階に停止する安全対策を実施するようにと、話しがありました。

マンション管理セミナー開催の案内
令和4年9月23日（金）14時から
県立博物館 講座室にて
講師：全管連会長 畑島義昭氏ほか