

# マンションのこと みんなでなんでも話し合ってみよう 連続座談会ニュース 第122、123合併号

板橋マンション管理組合ネットワーク

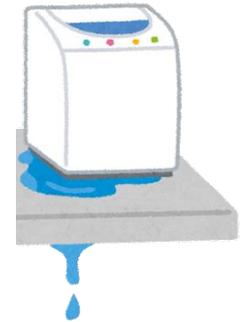
## 第122回のテーマは

「給排水管の漏水事故の事例と対応」

講師は藤田崇大氏(配管保全センター株代表取締役)

### ◎更生工事の費用がムダに!?

専有部の給湯管の漏水リスクが最も高い。専有部の給水・給湯管の更生工事を行っても漏水が多発し、結局更新工事を行う必要が生じて、更生工事の費用がムダになってしまう管理組合も多い。



### ◎排水管の詰まりを少なくする方法

ラーメンや、肉類の鍋の余ったスープ等はそのままキッチンに流さず、洗う前にふき取る(高温の熱湯を捨てること厳禁)⇒塩ビ管が変形し、破損の原因に。

排水箇所にはネット・ヘアキャッチャーを装着してゴミ・抜け毛の流れるのを防止。

定期的な管理組合での排水管洗浄は必ず行う。

## 第123回のテーマは

「マンションにおける第三者管理」

講師は金子 清氏 (マンション管理士)

### ◎マンションにおける第三者管理とは?

区分所有者以外の第三者(個人・法人)Aが、そのマンションの管理者に選任され、権限と義務を負うこと。

様々な権限を A に与えることなので、移行を検討する場合は慎重な対応が必要。

#### メリット

- ・区分所有者の負担軽減(役員にならなくてもよい等)
- ・高齢化に対処 ・管理レベルの向上

#### デメリット

- ・費用が掛かる(管理費高騰)
- ・利益相反リスク→この方式を管理会社に委託する場合、利益相反事案が多くなる(自社の利益を優先し、その結果管理組合側が不利益を被る)、余計な工事計上も?
- ・管理方式変更が困難(一度変更すると、従来の管理方式に戻しにくい)

