

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128、129合併号

板橋マンション管理組合ネットワーク

第128回のテーマは

「エレベーターよもやま話」 講師は中村進氏

- ◎更新の裏ワザ…それはスケルトン更新。元の部品をすべて撤去して躯体をスケルトン化してから全て新品を設置する。これにより EV 業者の変更が可能となった。5大メーカー間で「他社の製品のリニューアルには手を出さない」という不文律を覆した。→4棟で行ったので、量のメリットもあったのでは。

- ◎災害時の対応…エレベーターでの避難は危険、階段を利用する。

地震や火災発生時にエレベーターに乗り合わせたら、階ボタンを全て押し、止まって開いた階で降りる。

閉じ込められてしまったら、SOS（非常）ボタンを押し、外部（管理員室等）へ連絡。非常用備品ボックスを活用して、救助・復旧を待つ。



エレベーター保守契約の種類

- **フルメンテナンス (FM) 契約**
点検・修繕費等が含まれ、修繕頻度が増える15年目以降のマンションに適する。
- **POG 契約**
FM 契約に比べ費用は安いですが、契約外の部品交換や修繕は別途支払いとなるため割高とな

第129回のテーマは

「外国人居住者との管理組合活動」 講師は細谷光子氏

- ☹️細谷氏のマンション133戸には中国人が多数（24戸）居住している。
空室が発生すればほとんど中国人が入居し、理事もすぐに輪番で回ってくる。
- ☹️しかし、理事10名のうち、6名の中国人理事が理事会に全員欠席し理事会不成立となったこともあり、半数を超えないよう留意している。
- ☹️管理組合活動では内容の理解が難しい面もあるが、広報紙は中国人理事が翻訳を担当してお互いの意思の疎通を図るのに役立っている。（議事録も同様）
- ☹️現在進行中（もうすぐ終了予定）の配水管更新工事においても、スケジュール等の内容について中国語訳の協力が得られている。

