

マンション だより

hakodatemankannethakodatemankannethakodatem

発行：NPO法人

函館マンション管理組合ネットワーク

2013年4月

61

nkannethakodatemankannethakodatemankannetha

セミナーで24年度事業が終了！—ご協力ありがとうございました。

3月9日に開かれた住宅都市施設公社等との共催事業「マンション管理基礎セミナー」は、約45名の皆さんにご参加いただきました。ありがとうございました。

セミナーの第1講では「函館市の（新）防災計画について」と題して、函館工業高等専門学校助教の永家忠司氏から、昨年制定された計画の概要について講演がありました。



説明する永家先生

最初に30年以内に地震や津波が起こる可能性について十勝沖（海溝型、M8.1、発生確率0.7～4%）と函館平野西縁断層帯（活断層型、M7.0、発生確率0～1%）について触れ、5年以内の確率については近く公表されるとのこと。その後、函館市の防災ビジョンや地域防災計画について説明されました。特に津波に関しては、新たに駅前のホテル等民間の建物が“津波避難ビル”として指定されるなど、速やかに避難できるよう配慮されています。また、ネット加盟のマンションも数棟指定されています。先日、新しい「防災ハンドブック」「津波ハザードマップ」が各家庭に配布されましたが、各マンションでも改めて防災対策を進める必要を痛感した講演でした。

第2講は「マンションの電子機器等の改修・整備について」と題してアイホン(株)札幌営業所の富田・千葉氏から既存施設劣化や最近の機器の状況について説明されました。サンプル品の展示もあり、防犯対策や高齢者の緊急通報等その用途の広がりを感じました。

第3講は、「マンションのエレベータ改修と補助制度について」と題して日本オーチスエレベータ(株)・三菱ビルテクノサービス(株)の各社技術担当スタッフから、耐用年数(法定償却年数17年・主要装置平均年数20年・計画年数25年等)や耐震基準・福祉対策・新安全基準等エレベータに関わる社会環境の変化等の説明がありました。特に、2009年9月の建築基準法施行令の改正による①巻上機二重ブレーキ化②P波関知型地震官制運転装置の設置+停電時自動着床装置③主要機器の耐震補強措置について説明があり、今後の改修・リニューアルの必要性を訴える内容でした。また、昨年度の補正予算で措置された「既設昇降機昇降機安全確保緊急促進事業」(補助制度)についても対象等について説明されました。

当日は降雪で交通機関に乱れがあるなか、札幌からかけつけていただいた関係者にお礼申し上げます。今後も皆さんのニーズにそったテーマ設定をしてまいります。



熱心に受講する参加者

ネットワーク新年度事業の概要

過日開催した理事会で検討した内容です。
総会に提案する予定です。

1. 研修事業

- ・マンション管理基礎セミナー（9月7日、3月7日、テーマは検討中）
- ・短期講座（10・11月、3～4回、建物設備等の維持管理中心に、少しレベルアップした内容で検討）
- ・地区別懇談会（7月、2月各3カ所実施）
- ・女性役員懇談会（8月中・下旬）
- ・新年役員研修交流会（1月下旬）

2. 相談事業

- ・住宅都市施設公社～毎週月・木曜日、13:00～16:00
- ・まちづくりセンター～5月から毎週金曜日、13:00～15:00

3. 法律相談事業

- ・管理相談～偶数月の第3木曜日、14:00～16:00、事前申込み制・2日前まで
- ・入居者個別相談～昨年同様の内容で実施（下記参照）

4. 函館マンション支援センターとの共同事業

- ・基礎セミナー、短期講座で連携
- ・パークゴルフ大会の実施

5. 広報活動

- ・マンションだよりの発行（偶数月初旬）
- ・ホームページのリニューアル

加盟マンション居住者向け法律相談事業

○相談内容：法律相談全般（相続・離婚、不動産・金銭問題等を含む）

○受付時間：月～金（祝日を除く） 9:00～16:00

○相談手順：①下記のいずれかの法律事務所に電話する。②マンション名と相談者名を伝える。
③弁護士と相談日時を打ち合わせる。④初回の法律相談は無料です（相談時間30分程度）

※引き続き相談や諸手続を依頼する場合は有料となりますので費用については
弁護士にご相談ください。

○顧問弁護士

・室田則之弁護士

室田法律事務所（函館市海岸町10-13） 電話：0138-43-4178

・和根崎直樹弁護士

和根崎法律事務所（函館市本町3-12カーニブレイス函館6階）

電話：0138-55-6668

※ネットワークに加盟しているマンションにお住まいの方、どなたでも利用できます！

◎豆知識～設備は居住者の視点がとても大事1（水道管編）～

水道管には、かつてメッキしただけの鋼管（水道用亜鉛メッキ鋼管）が使われていました。塩素で殺菌された水道水は、徐々にメッキを剥がして鉄部を腐食させていきます。赤水問題出現です。放っておくと細い末端のネジ部分から水が漏れ出します。これではまずいということで、古い管を延命する目的でライニング更生工法が開発されました。

昭和40年代になると、鋼管の内側に塩ビ管装着したライニング鋼管（水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管）が登場してきます。これなら鉄部は樹脂で保護されているので大丈夫と思いきや、赤水がまだ出てきます。管と管の繋ぎ目（継手）に以前のままの亜鉛メッキ継手が使われていたからです。そして継手の内側を樹脂でコーティングしたもの（水道用エポキシ系樹脂コーティング継手）が採用されます。それでもまだ、水と鉄部が触れる箇所があったのです。ネジの部分です。管工事業者は、まっすぐの管と曲がりの継手をパズルのように組み合わせて配管を収めていきます。まっすぐの管を現場で切ってネジを作るので、コーティングされた継手にまっすぐの管をまわし入れても、現場で切った管の端部は鉄部が露出してしまいます。

昭和50年代になると、管の端部が裸にならないようにキャップをつけるようになりました。管端防食コアの出現です。でも、管工事業者にとってはネジを切ってコアを入れる手間が増えたために、コアの入れ忘れが起きてしまうのです。そして、ついに継手に管端防食コアを組み込んだ管端防食継手が生み出されるのです。昭和60年代になっていました。しかし、水道メーター廻りの仕切弁が青銅製でライニング鋼管が鉄製なので、種類の異なる金属が接触するところに電位差が生じて異種金属接触腐食を起こすのです。鉄の標準電極電位は-0.44ボルトに対して、銅は+0.34ボルトなので鉄の腐食が進みます。それぞれの蛇口廻りにも青銅製の部品が使われることも多く、同様の腐食を招いてしまいます。継手に絶縁コーティングを施した異種金属絶縁継手が採用されだすのは、平成の時代になってからです。赤水問題との格闘の終結は、ライニング鋼管の登場から20年の月日が過ぎていました。

良い材料が開発されたからといって、全てのマンションに採用されているわけでもありません。いつの年代に建てられたマンションなのか、どんな管材でどんな継手が使われているのか。特に気を付けるポイントは、メーター廻りです。給水管は保温剤が巻かれているのが普通ですが、ちょっとめくると継手部分が見えてきます。一番に錆びやすいところなので、玄関扉の脇のパイプシャフト（PS）を勝手に物置がわりにしないで、いつでも専門家に診てもらえるようにしておきましょう。配管の上にベビーカーを突っ込んでおくなどもってのほかです。（「マンション管理センター通信2013,2月号 劣化現象とその対策2」より抜粋）

◎◎◎ 恒例となったマン管ネット・支援センター・ベルム事業協同組合の

パークゴルフ大会 ◎◎◎

6月初・中旬に桔梗高台パークゴルフ場で開催予定です！

各マンション管理組合に別途、ご案内いたします。

豪華賞品、乞うご期待！



NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

こ れ か ら の 事 業

□ マンション管理相談（無料）

日 時 毎週 月・木曜 13:00 ~ 16:00

場 所 (財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」コーナー

電 話 0138 - 40 - 3607 携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

FAX 0138 - 40 - 3609

□ マンション相談（無料）

日 時 毎月 第2・4金曜 14:00 ~ 16:00 (4月は12日・26日)

5月からは毎週金曜日 13:00 ~ 15:00

場 所 函館市地域交流まちづくりセンター 3階相談コーナー

□ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成25年4月18日・6月20日(木) 14:00 ~ 16:00

場 所 (財) 函館市住宅都市施設公社 内

相 談 顧問弁護士 室田 則之氏 (室田法律事務所)

※ 相談を希望される方は、事前に申込が必要です。

4月16日・6月18日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

□ NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク総会

期 日 平成25年5月25日(土) 16:00~17:00

会 場 ホテル函館法華クラブ

議 題 ①平成24年度事業報告・会計収支決算報告

②平成25年度事業計画(案)・会計収支予算(案)

③役員改選

④その他

※ 終了後、役員交流会があります。後日、総会議案とともにご案内いたします。



編 集 後 記

ようやく春めいてまいりました。皆様にはいかがお過ごしでしょうか。

さて、今号は、基礎セミナーの内容や新年度事業の概要などを中心に掲載しました。

NPO発足から早いもので今年7月に10周年を迎えます。この「だより」も61号となり、題字を変更するとともに基本の文字を少し大きくいたしました。総会後は複数での編集や連載ものを掲載するなど時宜に叶った情報提供につとめてまいります。今後ともよろしく願いいたします。

発行人 理事長 渡 部 英 雄 (56 - 3643) 編集担当 阿 部 義 人 (43 - 6178)