

10/14

# 管対協・設備改修セミナー

主催：NPO 法人 京滋マンション管理対策協議会  
共催：NPO 法人 マンションセンター京都

◆ **と き**：2018年 10月14日(日) 午後 2:00～5:00

◆ **ところ**：管対協・MCKセミナールーム

(京都市中京区西洞院通三条下る柳水町84番地 三洋六角ビル3階)

◆ **テーマ**：設備改修工事の実施時期と業者選定方法

1. 講演：マンション給排水管更新工事の課題

講師：山口 実 氏(建物診断設計事業協同組合理事長)

2. 事例報告

報告：シャルム大津管理組合  
深草西浦住宅管理組合

3. 高経年マンションの保険問題

提案説明：(有)エス・ティ・アイ(日新火災海上保険(株)代理店)  
(株)JIP保険グループ(総合代理店)

◆ **参加費無料**

## アクセス

●地下鉄(烏丸線・東西線)

「烏丸御池駅」下車、南改札6番出口より南西へ徒歩7分

●阪急「烏丸駅」下車、22番出口より北西へ徒歩10分

●市バス「烏丸三条」下車、徒歩6分

会場略図



## 申込み・問い合わせ

別紙の「参加申込書」を管対協事務局までFAXをしていただくか、お電話でお申し込みください。



NPO法人 京滋マンション管理対策協議会

〒604-8242 京都市中京区西洞院通三条下る柳水町84番地三洋六角ビル305

TEL：075-231-8182 FAX：075-231-8202

<http://www.kantaikyoo.org/>

## 山口 実 氏 プロフィール

昭和25年生まれ、東京都大田区出身。設備メンテナンス会社、マンション管理会社、建築設計事務所等に勤務した後、建物診断設計事業協同組合の設立を呼びかけ平成8年に同協同組合を設立し、理事長に就任、現在に至る。  
マンション学会学術委員、(財)マンション管理センター修繕計画検討委員、同マンション管理標準設計検討委員を始め住宅金融公庫のマンション管理関係の委員等を歴任。  
住宅金融公庫、(財)マンション管理センター、(財)経済調査会及び地方公共団体等主催の講演会の実績が多くある。

### [主な著作]

『図解・マンション給排水の知識101』(財)経済調査会 『すぐに役立つ・マンション管理ガイド』日経アーキテクチャー(共著)

『事例に学ぶ・大規模修繕』学芸出版社(共著) 『マンション管理の診断マニュアル』オーム社(共著)

『得するマンション管理を始めよう』ワンツーマガジン社

『積算資料ポケット版・マンション修繕編』(財)経済調査会(共著/総合アドバイザー)

◆山口実氏も執筆を担当されている「マンション給排水モデル事例集」(経済調査会刊)をセミナー当日、会場で販売いたします。



## 給排水管更新工事の課題は実施のタイミングと業者選定の方法

◆ **漏水事故の多発と保険契約の更新拒否**

築30年をこえると、マンションでは給排水管からの漏水事故が増えていきます。これは給排水管が耐用年数に達していることを示しています。このような給排水管からの漏水に対して、管理組合は基本的に保険で対応してきました。このため、漏水事故が発生しても管理組合に資金的な負担はあまり生じてきませんでした。しかし、高経年マンションの漏水事故が多発するようになって、各保険会社も対策として漏水事故の多い管理組合とは更新時期がきても、契約更新しないというところが増えてきました。保険契約を打ち切られるような事態を迎えて、管理組合はあわてて給排水管の更新工事を行なう事例が増えており、その結果、十分な準備や居住者への説明が不足したまま着工してしまう事例が多く見られるようになりました。

◆ **信頼できる専門家がほとんどいない状況での適切な業者選定の方法とは？**

このように給排水管更新工事のタイミングが遅れると、漏水事故が多発し、保険契約も拒否される事態となります。更に給排水管工事が難しいのは、改修工事に精通した専門家が少ないという点です。マンションの修繕工事は一般的に複数の業者の相見積で業者を決めます。しかし、相見積をとるためには、見積の基準となる工事仕様書が必要で、設備工事は、ほとんどの管理組合で経験が少なく、大規模修繕のように経験を積んだ管理組合が自ら工事仕様書を作成するという事は、設備改修工事の場合は難しいと考えられています。

◆ **設備老朽化と保険の問題**

高経年化による給排水設備の劣化に伴うもう一つの問題は、保険です。経年数が増すにつれて漏水事故が増えることから、高経年マンションでは保険料の値上げや更新拒否などが大きな問題になっています。しかし、一部の保険会社は、設備改修工事の実施によって漏水事故が減少することを見込んで、保険料の値下げを実行しています。そこで、今回のセミナーでは高経年化による保険料の高騰化への対策を、管対協パートナー企業の保険代理店から提案させていただきます。

