

沖管連だより

平成 28 年 9 月 30 日（金）発行

9 月号（No. 12）

発行所 NPO法人 沖縄県マンション管理組合連合会 電話・FAX 098-876-6710
所在地 那覇市首里儀保町 4-101 (702) 発行人 名城禎彦 編集人 金城政榮

平成 28 年度 マンション管理セミナーを開催

NPO法人沖縄県マンション管理組合連合会は、9月17日（土）に那覇市職員厚生会館（おもろまち）で平成28年度マンション管理セミナーを開催しました。

1. 「建物の耐震診断始めませんか？」

NPO法人沖縄県建築設計サポートセンターの中本 清理事長が講演を行いました。



耐震診断の判断の第一歩は、1981年の建築基準法が改正になる前に設計建築された建物かどうかです。一般に新耐震基準で設計建築された建物は、耐震性に問題はありません。

耐震診断は、予備調査（設計図書、建築年数、使用状況、外観目視確認）で耐久性に問題があるかどうかを見ます。

その後現地調査を行います。コンクリートを抜き取り、材料試験を行います。その結果をもって、耐震診断解析を行い、耐震診断判定会にかけられます。判定会では建替え、耐震補強、健全の判定を行います。

耐震診断に掛かる費用は、建物の規模や図面等がきちんとあるかなどによって異なりますが、数十万円～百万円程度となりますが、沖縄県では市町村を通して費用に補助金を交付する制度があります。詳細は、沖縄県建築設計サポートセンター（TEL 098-879-1020）までお問合せ下さい。

2. 「標準管理規約の改正について」

沖管連の坂本副理事長が国交省のマンション標準管理規約の改正について説明しました。マンションの管理の適正化に関する指針は、新たにコミュニティ形成について位置付け、また、外部専門家の活用及びその場合の留意事項を記載した。標準管理規約の改正では、改正点を12点に絞り、改正された標準管理規約を配布し、各条項と照らし合わせて説明した。（1）選択肢を広げる項目では、外部の専門家の活用、議決権の割合の考え方。（2）規定の明確化による適正な管理として、コミュニティ条項等の再整理、管理費等の滞納に対する措置。（3）社会情勢を踏まえた改正として、暴力団等の排除規定、災害時の管理組合の意思決定、管理状況などの情報公開等について説明した。

「暴力団員の排除について」

沖縄県警察本部の暴力団対策課長補佐の福里民夫警部が今回のマンション標準管理規約に暴力団排除規定が盛り込まれた背景には、暴力団事務所が分譲マンションに潜り込んでいる状況を説明した。



管理規約に暴力団の排除規定を明記していると暴力団が入り込みにくくなること。暴力団員に関する情報を提供してもらおうことができ、暴力団の事務所を存在させないことが大切と述べた。暴力団追放沖縄県民会議（TEL 098-868-0893）の玉城裕也主査は、暴力団等での困りごとはまず相談をしてくださいと述べた。