

平成 27 年 9 月 30 日（水）発行

沖管連だより

9月号 (No. 6)

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

管理の課題などで講話 マンション管理セミナー

沖管連は、去る 26 日に那覇市職員厚生会館でマンション管理セミナーを開催した。約 20 名が出席して活発な質疑を交わした。

冒頭、名城禎彦理事長は「セミナーとか交流会を企画するとき会場選びに気を使いながら便利などころを選定しているつもりです。皆さんと出来るだけ顔を合わす機会を持ちたいので、ご支援をお願いしたい」と挨拶した。

セミナーは、坂本和人副理事長から「マンション管理の問題と課題」というテーマについて説明した。管理組合の運営上の課題として、マンションの区分所有者の合意形成の難しさ、マンション住民の高齢化、賃貸化率が高くなる等の潜在的な問題から、①役員のない手がない、②建替え工事の合意形成が難しい、③ルール違反者の問題など 10 項目あまりを挙げた。その中で、今回のセミナーでは 3 点のテーマを取り上げ、賛助会員の方々に専門家の立場で講話をお願いした。



(セミナーの開催状況)

最初の講師は、(株)合人社計画研究所沖縄支店の土田良彦氏が「目からウロコ、究極の管理を提言する」と題して講話であった。土

田氏はマンション管理の目的を説明した後、良い管理会社の条件として、①透明性のある管理組合運営を支援できること、②建築・設計に強いこと、③管理委託料が安いことなど 3 つを挙げた。

2 番目の講師として「マンションのメンテナンス」について日本ペイント(株)の具志堅俊弥氏は、「外壁の塗装は築後 10 年～15 年で塗り替えが必要」と述べたうえで「時期を間違えると大規模な補修工事が必要となるので、早めの対応が大事だ」と述べた。

3 番目の講師として、「マンションの建物管理」で講話した(株)東恩納組の宇江城健也氏は、県内で 20 棟ほどの大規模補修工事の実績があると説明し、「工事は使う材料のコストが工事費に影響するので統一した仕様書を作成する必要がある。そうすれば他社との比較、検討がしやすい」と講演した。

マンション管理組合との意見交換会 安全性のチェックなど学ぶ

第 3 回マンション管理組合との意見交換会（沖管連主催）が 8 月 15 日に那覇市内で開かれた。講師は主催者側の岡田五十二・監事が担当した。

岡田氏は沖縄の建築の特徴としてピロティ（1 階に壁のないゲタばき形式）が多いと述べ、地震の際に柱だけで建物を支えるため、設計時に安全確認を配慮する必要がある。そして大きな地震が起きるたびに建築基準法の一部改正が繰り返された経緯などを説明した。そのほか建物の安全性のチェックの仕方や地盤調査の方法などについても分かりやすく説明した。質疑では、役員の輪番制や管理会社の上手な使い方などで意見を交わした。