

沖管連だより

平成 29 年 4 月 14 日（金）発行

4 月号（No. 14）

発行所 NPO法人 沖縄県マンション管理組合連合会 電話・FAX 098-938-7300
所在地 〒904-2172 沖縄市泡瀬 3-9-7 903 編集・発行人 坂本和人

第1回 マンション管理組合のための情報交換会の開催

平成 29 年 3 月 18 日（土）に那覇市の沖縄船員会館会議室において開催されました。参加者は 12 名でした。

開催にあたり、坂本理事長は、今年も情報交換会を 3 回、マンション管理セミナーを開催する予定で、マンションを管理するためのいろいろな観点からの情報提供を行っていきますと挨拶した。

給水管の防食対策について

給水管の防食対策の必要性について、坂本理事長から情報提供があった。大規模修繕工事において、給水管工事が占める割合は 9% と大きいものです。その大部分が給水管の錆によるものとなっている。そのため錆対策として行われている各種工法を紹介しました。電流及び永久磁石を用いた（電磁気装置アリオレス）、永久磁石を用いた（マグネタイザー、パイププロテクター）、波長コンバータセラミック（ザ・バイオウォーター）、電磁コイル式（ウォーターウォッチャー）NMR 工法（NMR パイプテクター）、脱酸素システム（ブリザーバ）について説明が行われました。



（説明する坂本理事長）

管理規約の見直しのポイント

管理規約の見直しについて、岡田監事から情報提供があった。国交省が示す標準管理規約はオフィシャルルールであり、各管理組合が自分たちの住みやすいように決めた管理規約はローカルルールです。ローカルルールは、マンションでの法律となり、裁判ではこの規約が最高の力を持ちます。

管理規約を見直すとき、共用と専用使用権はしっかり決めておく必要があります。各住戸の窓ガラスや玄関扉及び網戸の扱いを明確にすべきです。また、バルコニーの専用使用についての使用方法の明記が必要です。専有部分の修繕工事の承認事項の内容を詳細に決めます、例えば床のフローリング材の遮音等級を LL-45 以上の性能にするなどです。使用細則については、いろいろな見地からなるべく具体的に細かく規定する必要があります。

情報交換会で出された質問・意見等

- ・大型マンションで規約変更された最新の管理規約を入手するには。
- ・総会で白紙委任状は、議長に委任されたものとして決議できるか。
- ・給水で増圧ポンプを用いて上層階に送るとき配管は大丈夫か。
- ・マンション屋上の携帯基地アンテナの使用料は、税金の対象になるか。
- ・サッシが老朽化したときは、居住者が負担して交換するのか。
- ・修繕等工事でその後に不良が生じたとき再工事の請求ができるか。
- ・LED 化した電球は、3 年で壊れたとき製造元に請求して交換してもらえる。
- ・防火訓練に参加しない、消防点検が実施できない居住者がいるがその対応は。これらの質問や意見に対し、沖管連や参加者から対応策や意見が述べられました。