

平成30年9月28日(金)発行

沖管連だより

9月号(No.22)

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

平成30年度 マンション管理セミナー
を開催しました。

平成30年9月15日(土)14:00~16:00
会場: 沖縄県立博物館・美術館 講座室

1. マンション管理の状況について

沖管連 理事長 坂本 和人

NPO法人全国マンション管理組合連合会(全管連)は、2017年10月に国土交通省の補助事業の受託で民泊に関するアンケートを実施した。その結果、民泊受け入れの規約改正には92%が反対するなど明確な姿勢を示した。民泊を禁止する理由(複数回答)としては、騒音・ゴミ出し等の迷惑行為の懸念が73%、不特定の人出入り・暗証番号の流出等の安全面の懸念が77.8%、共用部分の管理・維持修繕等のコスト増加の懸念が16.4%、民泊の使用細則等の新たなルール整備の手間が6.9%となっている。

アンケートでは、徴収管理費の平均戸当たり月額、5千円から15千円が66.7%と約3分の2を占めている。徴収修繕積立の平均戸当たり月額、5千円から15千円で3分の2を占め、管理費の分布と同じである。5千円未満の低額修繕積立金も8%あり、将来の建物管理に不安を残すものと思われる。

NPO法人熊本県マンション管理組合が、地震の発生から復旧まで管理組合がやるべきことを時系列に記したカードを収めたキット「マンション地震対応箱」を作成したので、是非、活用してほしいと紹介があった。



(マンション管理セミナーの会場)

2. 大規模修繕工事の実際を知る

(株)カシワバラ・コーポレーション
専務執行役員 岡野 和雄 氏

大規模修繕について語るにあたって、集合住宅の歴史はコンクリートの誕生から始まり、軍艦島が日本最古のアパートとの説明から始まりました。



大規模修繕工事の目的は、マンション(建物・設備)の機能を回復し、資産価値を維持し、美観を取り戻すことが目的です。建物の劣化には、経年による物理的老劣化(建築・外溝、機械・電機設備)と居住生態に変化(使用目的、家族構成の変化)があります。

大規模修繕工事の主な目的は、第1回目(築約12年後)では、建物の経年劣化の進行を遅らせること、第2回目(築約24年後)では、建物及び設備機器の劣化の進行を遅らせること、第3回目(築約36年後)では、居住形態や時代の変化に対応した工事の検討となります。

大規模修繕工事の流れは、共通仮設工事、足場仮設工事、下地補修工事、シーリング工事、洗浄工事、外壁塗装工事、鉄部塗装工事、防水工事、その他の工事(スロープ新設、玄関扉交換、エントランス改修工事など)です。

管理組合が施工会社を選定するには、管理会社に依頼する「設計施工方式」、第三者機関にコンサルタントを依頼する「設計監理方式」、施工会社に直接依頼する「設計施工方式+責任施工方式」があります。

工事が決まったら、工事説明会(お子様専用のキッズ説明会も)を開催します。工事が始まったら、工事用掲示板、専用サイト、24時間対応のコールセンターなど対応を行い、安全には、十分に考慮した施工を行うことと品質管理の徹底が説明された。