

県福管連

かわら版

第103号

発行日:平成 26年 7月 25日

発行:NPO法人福岡県マンション管理組合連合会

TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.com/>

E-mail fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp

【リノベーションと管理組合の対応】

マンションには、区分所有者の新陳代謝を促進する仕組みが必要である。そのためには、中古マンションは時代の変化や立地やニーズに応じた魅力づくりは欠かせない。

時代に即した共用部分のインフラ整備は、管理組合として必須だが、専有部分についてもリフォーム等がスムーズに行えるようにしておくことが求められる。

従来は壁紙や床の張り替え、トイレ、浴槽の交換など、一部分のリフォームが多かったが最近ではリノベーションが増えている。リフォームは新築時の意図に近づける修繕が主であったが、リノベーションは躯体と関係ない部屋の仕切り壁などすべてを撤去して、スケルトンにし、専有部分を新築時の意図とは次元の違う改修を行う。

リノベーションの良さは、その空間を住人が自らの考えに基づいて、自由にレイアウト等ができる点にあり、類型化されていたマンション居住空間を別のもの、好みのものにできることである。彼らは、新築マンションといった切り口ではなく、アクセスの容易性、マンション購入費用とリノベーション費用を加えた、住宅購入費用全体を新築マンションの購入よりも抑え、かつ自分たちだけの居住空間を手に入れたいと思っている。

☆ やってよいことダメなこと

都心のアクセスの良い地域の中古マンションでは、およそ80㎡で一千万程度の費用をかけて行うリノベーションが一般化しつつある。

それだけの費用を掛けるわけだが、管理組合は、その仕様や工事方法など、とくに躯体への影響が無いかなどといったことなどを精査しなければならない。さらに、水廻りの配管を大幅に配置換えすることもあるので、それを可とするか否か、十分に注意が必要だ。

問題が起こらないうちに、またリノベーションを取り組みやすくするためにも、規約などがリノベーション対応に十分であるかを見直しておきたい。

くれぐれも、躯体には手を付けないことが根本であることをしっかりと明記しておきたい。

(アメニティ382号抜粋編集)

役員の見覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

| | | | | | | | | | |
|-----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 理事長 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |



平成26年度 新理事・理事長研修会開催

平成26年度「新理事・理事長研修会」を下記要領にて開催します。
新しい理事、理事長が「何をすべきか?」「何をしてはいけないか?」等、「管理の手引き」を教科書にして、解説します。(先着20名)

- 開催日時：平成26年9月7日(日) 13時30分～16時00分
- 会場：県福管連セミナー室
- 内容 (当日内容に、若干の変更可能性あり)
 1. 「広報とコミュニティ」
 2. 「区分所有法とマンション管理規約」
 3. 「理事会と総会の運営」

講師： マンション管理士 藤野 雅子氏

- 資料代：一人/¥1,000

申込：県福管連事務局まで、平成26年9月1日(月)までに
お申込みください。 Tel093-922-4877 Fax093-922-4750

八幡支部：セミナー開催のご案内



今年、管理組合役員になられた方々、組合活動に興味をお持ちの
組合員の方々等、色々な方々が集い、情報交換ができる楽しい集いです。(50名)

- 開催日時：平成26年9月6日(土) 13時30分～17時00分
- 会場：八幡西生涯学習センター(コムシティ2階 204号会議室)
- 内容 (当日内容に、若干の変更可能性あり)
 1. 「暮らしに役立つ法律セミナー」 司法書士 田代洋平氏
 2. 「マンション大規模改修 瑕疵保険」 ハウスプラス住宅保証(株)
 3. 「役員のなり手不足対策」 八幡支部世話人発表
 4. 「支部意見交換会」

(無料)

申込：県福管連事務局まで、平成26年9月1日(月)までに
お申込みください。 Tel093-922-4877 Fax093-922-4750

マンション総合保険更新勉強会

保険会社によるマンション保険の引き受け制限が次々と発表されています。当連合会では、マンション保険バスターズ（賛助会員）と共催し、緊急対応策の「お知らせ」を企画しております。

築20年以上もしくは20年が近づいてきた管理組合の役員様にお聞きして頂きたいと思っております。「9月末までに契約すれば、有利な条件で更新できる等（詳細は別途）」

- ◇ 日時：平成26年8月3日（日） 13：30～16：00
- ◇ 場所：商工貿易会館（紺屋町バス停下車 徒歩2分）601号室
- ◇ 準備するもの：診断希望の方は、保険証券（写し）を持参願います。
- ◇ 問合せ先 福岡県マンション管理組合連合会
電話 093-922-4877 FAX 093-922-4750

改修工事実践講座のお知らせ

◇11期第1回目

主題：失敗しない改修工事の進め方

テーマ：「準備段階から計画まで」

日時：8月23日（土）13：00～15：00

場所：県福管連セミナー室

定員：先着20名迄

参加費：無料

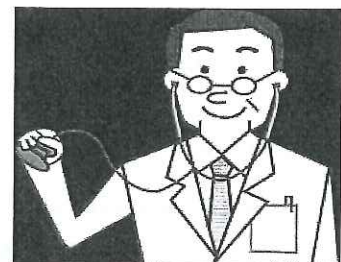
申込先：県福管連事業部：TEL093-931-0177 fax093-922-4750

無料規約診断の実施

無料管理規約診断を開催します。

未だに、分譲当初の原始規約のまま、管理組合運営を行っているマンションが数多く見受けられます。今一度、ご自分のマンションの管理規約を見ていただき、実際の管理組合の運営状況と管理規約との関係を見直していただければと思います。

- 診断実施日時：平成26年8月23日（土）10：00～12：00
- 申込み要領：事前に事務局へ電話で予約をお願いいたします。
- 申込み条件：8月23日の診断日に参加できること。
- 管理規約の送付：診断の対象となる管理規約は、8月12日（火）18時までに、コピーを1部事務局へ送付いただくか、持参してください。



マンションコミュニティ発送のご案内

平成26年度マンションコミュニティ（機関紙）夏号を近日中に発送します。
いつもより、一ヶ月近く遅れましたことをお詫び申し上げます。

今回のコミュニティでは、5月、連合会総会にて講演していただきました、マンションコミュニティ委員会、代表 廣田信子氏の講演要約、賛助会員 日本設備工業(株) 木脇祐次氏、(株)西日本洗管サービス 峯松秀文氏の給排水管更新・更正工事のメリット、デメリット、マンション保険バスターズ 野瀬裕美子氏のマンション保険の旬な情報が掲載されています。各戸一部ずつ配付されますので、是非ともご覧いただきますようお願い申し上げます。
(県福管連 事務局)

8月度 行事あんない

| 開催日時 | テーマ | 会場 | 講師・出席者 |
|-------------------------------|------------------------|----------------|------------------|
| 8月3日(日) 13時30分～ 16時00分 | マンション総合保険 勉強会 | 商工貿易会館 | マンション 保険バスターズ |
| 8月12日(火) 18時00分～ 20時00分 | 地区相談会 | 門司生涯学習 センター | 小野・吉村 |
| 8月19日(火) 17時00分～ 19時00分 | よろず相談会 (要 予約) 1件30分 | 県福管連セミナー室 | 渡邊典子弁護士 |
| 8月20日(木) 13時30分～ 15時30分 | 県相談会 | 商工貿易会館 | 小野・井上 |
| 8月23日(土) 10時00分～ 12時00分 | 無料規約診断 | セミナー室 | 石川・小野 |
| 8月23日(土) 13時00分～ 15時00分 | 改修工事実践講座 | セミナー室 | 國家 |

よろず相談会(弁護士無料相談)の案内

* 県福管連では毎月1回、弁護士による無料相談会を県福管連会議室で、開催しております。最近、おかげさまで相談件数が増加済みです。マンションに関わるどんな相談にも、マンション問題研究会所属の弁護士が対応させていただきます。事前予約が必要ですが、お悩みの懸念事項があれば、この機会に相談してみてもは如何ですか？

一回の相談会で原則4件まで対応可能です。

(予定) 8月19日(火) 渡邊 典子 弁護士 (予約満杯)

9月16日(火) 緒方 剛 弁護士