

県福管連

# かわら版

第112号

発行日:平成 27 年4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](mailto:fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp)

## 省エネ改修補助金 受付開始日に「締切」 【18億円の予算、翌日で到達！】

経済産業省がマンション向けに用意した18億円の省エネ改修補助事業の一次公募が受け付け開始した3月31日の翌日、金額到達の為に終了となった。開始初日での締切。同省では「極めて異例」と驚くが、事業者からは「いつ発送すべきだったのか」と不満の声も聞かれる。5月上旬に予定している第2次公募では先着順を見直す考えだ。

問題の補助事業は「既存住宅・建築物における高性能建材導入促進事業」。高性能のガラス・窓・断熱材を導入する工事費などの3分の1以内・戸当たり上限150万円を補助する。事務局の一般社団法人環境共創イニシアチブ(SII)は4月1日、予算到達の為に「3月31日到着分をもって公募終了」と発表した。提出書類の書式発表は3月31日の午前10時。31日到着分とは当日消印有効ではなく、営業終了午後5時までの物理的な到着分。持ち込み提出は不可。31日発送で31日到着は可能だったのか？

SIIは到着件数や内訳の郵便件数は「回答を控えたい」と話す。「配送状況が確認できる方法であれば郵送以外でも良く、受理した書類にはバイク便もある。」という。同事業は13年度の実績では予算40億円に対し申請10億円未達だったが、14年度の当初予算30億円は1次公募の段階で金額到達により終了した。

大手リフォーム業者は「昨年2次募集を期待していたが実現しなかったため、今回の補正予算分では注意していた。

事前にサッシメーカーへの見積依頼件数が増えていたので、申請が多くなるのは予想できた。応募要領は「配達状況が確認できる簡易書留等」として手段を郵便に限定していない。関西の分は当日新幹線で移動し、書類を本社に集め首都圏の支店なども含めバイク便で配送したと業者は打ち明ける。

資源エネルギー庁省エネルギー対策課は、2次募集は行おうが現行の先着順の受け付け方法は「見直しを検討中。金額も弾力的に考えたい」と話す。(マンション管理新聞4/15号)

(役員の見覧をお願いします。)

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 大規模修繕工事は「三方よし」が前提

### ◇ 中間方式は丸投げの言いかえか？

管理会社などが大規模修繕工事の元請けになることの批判を避けるために、設計管理方式でも責任施工方式でもない、「中間方式」や「第三者方式」なる方法を提案している。

しかも「私たちが責任を持ちます」と謳う。実態は施工会社への丸投げが殆んどであろう。謳い文句と実態には大きな乖離がある。第三者方式なるものは、それを行うことによってその分、割高になる旨を明記しているのではないか？

ある專業改修業者は、管理会社の元請け工事を受注するが、丸投げぶりと、管理会社による手数料名目の搾取によって、工事費が圧迫されていることに困惑している。

大規模修繕工事の実行部署もあり施工経験が豊富な管理会社もあるが、少数である。単に口利き料を搾取するような管理会社等の大規模修繕工事の誘いには十分に気をつけたい。ちなみに管理会社変更の際、原価スレスレの廉価でも契約を取りたいと思っている管理会社の中には「大規模修繕」の美味しい餌を期待しているのではないか？と思われる例も現実に存在する。

### ◇ 工事費の適切な配分を管理組合も意識しよう

大規模修繕工事には「設計管理方式」と「責任施工方式」がある。設計管理方式は管理組合と設計コンサルタント（コンサル）が協議し、コンサルが仕様設計する。それを基に見積もり合わせをし、選ばれた施工会社が工事を行いコンサルが監理もする。責任施工方式はすべてを同一会社が行うので、チェック機能が働きにくい。連合会は、設計管理方式を薦める。コンサルによる適切な仕様設計と監理、施工会社による品質を意識した工事、発注者である管理組合が「三方よし」となってこそ建物などの保全が図れる。

この主張を逆手に取ったのが冒頭の中間方式などである。「元請けではない」「設計・監理もやります」と謳っているが、見せかけの方便である。管理会社等による方便を見抜きたい。大切な修繕積立金の使途が建物・設備等の維持・保全に繋がるよう、真剣に向き合ってくれる設計監理コンサルを探し、工事費の適切な配分を管理組合が意識することも必要である。

（アメニティ 390号抜粋編集）

## 第17回(通算30回)定期総会開催のご案内

○期日：平成27年5月24日(日曜日)

○場所：ホテルニュータガワ新館2F(華栄の間) 小倉北区古船場町3-46

○スケジュール：受付：13:30

講演：14:00~15:20

演題：「高経年マンションに冬の時代」

(新時代に突入したマンション保険)

講師：マンション保険バスターズ 西澤 健之氏

総会：15:30~17:00

第1号議案：平成26年度事業報告及び決算報告の件

第2号議案：平成26年度監査報告の件

第3号議案：平成27年度事業計画及び予算案承認の件

第4号議案：剰余金の取崩し(30周年事業へ向けて)

懇親会：17:10~19:10 参加費：3,000円/1人(会員)

(総会当日徴収させていただきます。)

(\*今総会は、来年の30周年事業へ向けての説明も行います。多くの会員の御出席をお願いいたします。)

## 平成27年度 特殊建築物定期報告書作成のご案内

特殊建築物定期報告というのは、3年毎に建物の現状を県知事(政令指定都市は市長)までに提出することが、条例で義務づけられている報告です。義務違反での事故発生の場合、多大な法的罰金も科せられます。

今年は、八幡西区・八幡東区・若松区が報告書提出義務年となっています。近日中に北九州市・福岡県から「定期報告」の提出要請があります。(但し、報告をしたことがない管理組合には来ません。)

当連合会では、「特殊建築物定期報告」の作成を廉価にてお引き受けします。

★定期報告書作成の申込み予約は下記までにご連絡ください。追って現場検査日を連絡いたします。費用に関しても担当者がお答えいたします。

◇ 申込期間 : 平成27年7月下旬

◇ 検査予定日 : 8~10月に予定(相談の上決定)

◇ 検査当日に準備して頂く書類や鍵・捺印等は予約連絡時説明します。

福岡県マンション管理組合連合会

Tel.093-931-0177(事業部) Fax093-922-4750

担当者：松本・國家(くにか)

## \*\*小倉支部・八幡支部セミナー交流会出席の御礼

### 及び総会出席お願い\*\*

3/29（日）に商工貿易会館にて小倉支部セミナー&交流会、4/12（日）にコムシティにて八幡支部セミナー・交流会と連続して、開催しましたが、出席頂いた方々に厚く御礼申し上げます。今年度も内容を工夫し、交流会なども充実し、開催させていただきます。又、来年、県福管連創立30周年を迎えるにあたり、数々のイベントも企画しております。5/24（日）の総会にて概略説明等をいたしますので是非とも総会にもご出席くださいます様、お願い申し上げます。

（県福管連 事務局）

## 4～5月度 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
4月23日(木) 18時00分～ 19時30分	臨時理事会	セミナー室	役員
5月12日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会	城野市民センター	小野・吉村
5月12日(火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会（予約要）	セミナー室	時枝弁護士
5月13日(水) 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	コムシティ 205号室	石川
5月20日(水) 13時30分～ 15時00分	県相談会（予約要）	商工貿易会館	小野・井上
5月25日(月) 18時00分～ 19時30分	マンション問題研究会	セミナー室	弁護士・役員

## よろず相談会(弁護士無料相談)の案内:会員限定

\* 県福管連では毎月1回、弁護士による無料相談会（会員管理組合限定）を県福管連セミナー室で、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、この機会に是非相談してみても如何ですか？（連合会加盟の管理組合役員だけではなく区分所有者、賛助会員も可です。）管理規約持参のこと。

一回の相談会で原則4件まで対応可能で、来月は1件予約可能です。

（予定）5月12日（火）17:00～ 時枝 和正 弁護士