

県福管連

かわら版

第128号

発行日:平成28年8月29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.net/>

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

県福管連 支援活動紹介



今回も前号に続きまして県福管連が実施しています管理組合支援業務の中の「大規模改修支援」を紹介します。支援には ① 大規模改修工事コーディネート ② 長期修繕計画の作成 ③ 建物劣化診断 ④ 特殊建築物定期報告 の4項目があります。

大規模改修工事コーディネート

大規模改修工事は管理組合が行う業務の中でも重要な業務です。マンションを100年もたせるためにもしっかりした工事を行う事が必要です。

マンションも10年が経過すると外壁塗装の浮き、割れ、汚れが目立ちタイルも割れや、エフロ（白華現象・・・コンクリートの中の石灰分が雨水等により溶けて染み出し白く結晶化する事）、浮きがでてくる恐れがあります。大規模改修工事はコンクリート躯体の劣化補修を主眼に実施しますが、バリアフリーや照明のLED化など工事にあわせて住みやすく快適なマンションに変えていくことも大切です。

マンションの大規模改修工事には下記の方法があります。

- ① 管理組合主体方式
- ② 設計管理方式
- ③ 責任施工方式

管理組合主体方式

県福管連は、管理組合様が納得のいくまで、資料及び情報の提供を行いながら、具体的なアドバイスをさせていただき、工事計画の立案、工事仕様書の作成、材料メーカー及び施工業者の選定について、管理組合様で合意形成をはかり、判断をしていただきます。工事着工後は、出来る限りコーディネーターと現場管理を行っていただき、満足のいただける改修工事が出来るものと確信いたしております。

改修工事に関する資料等の全ては、県福管連が作成し、改修委員会（勉強会）で説明された内容、委員の皆様の意見について議論を深め、準備を進めてまいります。

これは「区分所有法第3条」にある建物、敷地、付属設備の管理を区分所有者全員が行うという考え方です。（県福管連の方式）

コーディネート料（戸数により増減）は、工事費には含まれていません。

2頁に続く

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									

設 計 管 理 方 式

新築工事等で良く見られる方式です。

工事計画の立案や仕様書の作成及び着工後の工事管理を専門家に依頼し、工事は別の業者に発注する方式です。建築設計事務所等とコンサルト契約をする事になります。

(コンサルト契約料は一般に、総工事費の4～5%と言われています。)

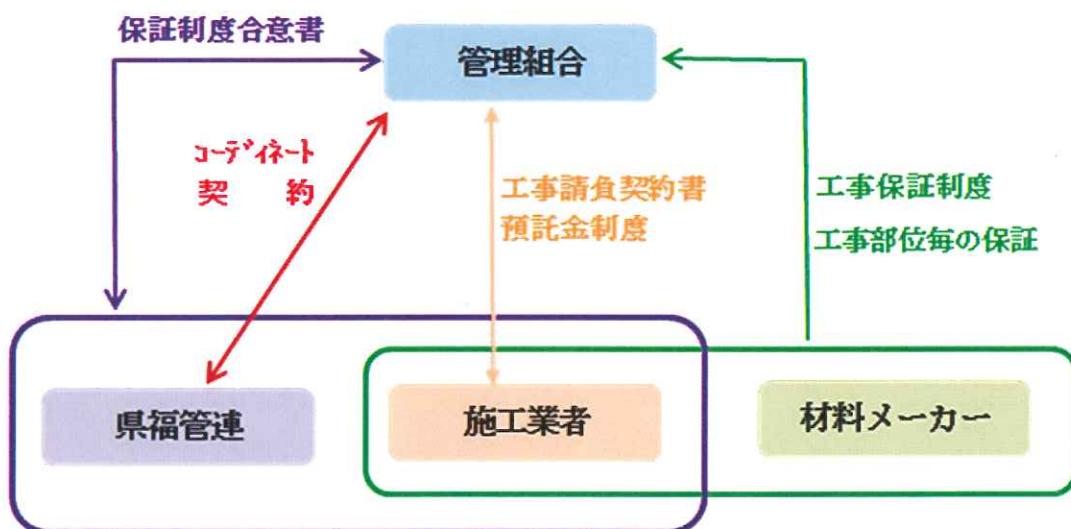
責 任 施 工 方 式

管理組合が建築士等の力を借りずに独自に工事の発注を施工業者に行う方式です。

工事管理も含めて施工に関する責任は受注した施工業者が行います。

(一般に、大規模改修工事を実施する為の工事計画、仕様書等の作成費は工事費に含まれます。)

県 福 管 連 お 勧 め 工 事 方 式



無償定期点検 (1年、3年、5年、10年)

皆様方が車や家電製品を購入される際、性能や仕様等色々な検討をされ購入されると思います。大規模改修工事も同じです。多額の費用を掛け、時には融資を受けてでも行う工事です。区分所有者全員が納得、理解して改修工事を行いたいものです。

無償定期点検や工事保証制度、更に預託金制度と他の工事方式にはない県福管連独自の方式です。大規模改修工事を検討されておられる管理組合様には是非「管理組合主体方式」をご検討ください。

お問い合わせは県福管連事業部 事業部長松本まで ☎ 093-931-0177

(注1) (工事保証制度) 塗装工事、防水工事、コーキング工事などの保証工事に、施工業者と塗料メーカーの3年、5年、10年の共同保証があります。

(注2) (預託金制度) 補修保証金として工事費の一定額を管理組合が施工業者より預り、無償定期点検時の補修工事費用に充て、保証期間満了時工事業業者に返金します。

副会長 梅崎

新役員研修会盛況裡に終了

平成28年7月30日 セミナー室で行われました、新役員研修会は25名の参加でセミナー室に入りきれないほどの参加でした。講義終了後もたくさんの質問があり大変有意義な研修会ではした。来年も又、企画しますので沢山のご参加をお待ちしています。



改修工事実践講座のお知らせ

今年、4回目の改修工事実践講座を開催します。
大規模修繕を予定している管理組合様又は、過去の大規模修繕に禍根を残した管理組合様、是非ともご参加ください。
講座終了後、個別相談（長期修繕計画作成等を含む）も承ります。

◇ 13期第4回目

テーマ：大規模改修工事の進め方

日時：9月17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

※ 事前に相談内容をお知らせ頂ければ対応致します。

申込先：県福管連事業部：（^{くにが}國家）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、分譲当初の管理規約のまま、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。



（県福管連モデル管理規約を基準にして、診断いたします。）

- 診断実施日時：平成28年9月17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。（4件まで）
- 申込み条件：9月17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、9月9日（金）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 2016年夏号 記事訂正とお詫び

マンションコミュニティ 2016年夏号の記事の中で間違いがありましたので、お詫びをすると共に訂正をお願いします。(赤字部分が訂正箇所です。)

3. 管理委託契約の更新

(1)重要事項説明

- ① 従前の管委託契約と同一の条件で管理委託契約を更新しようとする場合の重要事項説明

間違い

管理者等の選任状況		書面交付先	説明方法等
同一条件の更新	管理組合理事長	管理者等及び区分所有者全員	管理業務主任者証を提示して、対面で管理者等に説明
	未選任	区分所有者全員	同上

正解

管理者等の選任状況		書面交付先	説明方法等
同一条件の更新	管理組合理事長	管理者等及び区分所有者全員	管理業務主任者証を提示して、対面で管理者等に説明
	未選任	区分所有者全員	説明の必要なし

8末～9月度 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
8月30日(火) 18時00分～ 19時30分	第4回理事会	セミナー室	役員
9月6日(火) 17時00分～ 19時00分	無料法律相談会 (よろず相談会)	セミナー室	緒方 剛 弁護士
9月13日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会(予約要)	生涯学習センター	吉村・小野
9月14日(水) 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	八幡西生涯 学習センター	石川

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。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。

9月6日(火) 17:00～19:00 緒方 剛 弁護士