

県福管連

# かわら版

第135号

発行日:平成 29年 3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.net/>

E-mail [fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp](mailto:fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp)

## 不良設計コンサルタントにご注意



### 大規模修繕工事の発注等の相談窓口開設

国土交通省は、1月27日付で、全管連などの関係各団体に「大規模修繕工事の発注等の相談窓口の開設」について周知するよう連絡がありました。

これは、昨年11月に設計コンサルタントの団体である一般社団法人マンションリフォーム技術協会が11月発行の会報で「不適切コンサルタント問題への提言—マンション改修業界の健全な発展のために—」を公表、バックマージンを工事業者からうけとることは、マンション管理組合に不利益をもたらす、として勇気ある提言を行ったことを受けたものです。相談窓口の一つである「(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター」は、施工費用については、「見積もりチェックサービス」(無料)も実施してくれます。

設計コンサルタントの業界から、不適切な行為を行うコンサルタントが横行していることを認めたことは、多くの管理組合が不利益を被っていることとなります。

弊害として挙げられていることは、① 割高な工事費 ② 過剰な工事内容 ③ 不明瞭な工事発注 ④ 甘い工事管理 ⑤ 不適切なコンサルタントの拡大再生産 ⑥ 真面目なコンサルタントの減少 ⑦ 業界全体の信用が失われる 以上の弊害を挙げています。弊害が横行する要因の一つには、管理組合が競争入札でより安い見積金額を提示したコンサルタントを選ぶことが多く、それが不適切コンサルタントの付け目になっていることです。管理組合もコンサルタントを選ぶときには、値段だけではなく進め方にも注意を払う必要があります。業者選定の際にも競争入札を行い、コンサルタントが必要以上に進める業者があれば要注意です。おかしいと感じたら(公財)住宅リフォーム・紛争処理センターに連絡し、見積もりチェックサービスを活用して確認する勇気が必要です。自分たちのマンションは自分たちで守る気構えで管理組合を運営していきたいものです。

(住宅リフォーム・紛争処理センター 北九州 0570-016-100 一般電話 03-3556-5147)

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									

## 「コミュニティ・福祉セミナー」が開催

平成29年2月25日（土）ウェル戸畑にて「コミュニティ・福祉セミナー」を開催しました。

今回のテーマは、悩ましい「管理費滞納」を未然に防ぐ予防策を医療、行政の専門家から説明して頂きました。

- ① 「家族が病気になったとき」（県民向け出前講座）
- ② 「誰もが自分らしく生きられる地域づくりのため～地域における生活困窮者の支援～」

①は初コラボ企画として公益法人福岡県社会福祉士会・医療委員で社会福祉士・西村ますみ氏から、医療現場での事例紹介、苦勞話をして頂きました。特に治療費、入院費で金銭的に困窮する場合は、病院に在中するソーシャルワーカー、社会福祉士に遠慮なく相談することを力説されました。

②は福祉法人北九州市社会福祉協議会の南里佳代子氏から生活困窮者に対する行政の各種支援策が説明され、支援により社会復帰された方の事例紹介がありました。

高齢化（北九州市は政令指定都市の中で高齢化率がトップ）、孤立化と、今後管理組合が取り組む事案は多々あり、これを見過ごすことによるマンションの「スラム化」「資産価値の低下」等が懸念されます。

今後は、管理組合としても各種方面（行政、社協、民生委員、社会福祉士等）と連携した支援取組を積極的に取り組むことが喫緊の課題とされます。



講師 西村 ますみ氏



講師 南里 佳代子氏



全 体 風 景

## 県福管連モデル規約改正説明会開催のお知らせ

下記要領で県福管連モデル規約改正説明会を開催いたします。

記

- 1、日 時 平成29年4月15日（土）13時30分～16時30分
- 2、会 場 真鶴会館 第2会議室（小倉北区真鶴一丁目5-15）093-571-7861
- 3、参加費 会 員 無料（資料は管理組合に1部とさせていただきます。）  
非会員 1000円（資料代として）
- 4、申込要領 4月10日（月）までに県福管連（093-922-4877）まで申込下さい。  
当日参加もOKですが、その場合は資料がないことがあります。

## 全管連九州ブロック会議開催

平成29年3月12日 県福管連セミナールームで全管連九州ブロック会議が開催されました。参加団体は鹿児島県マンション管理組合連合会、宮崎県マンション管理組合連合会、熊本県マンション管理組合連合会から1名、マンションネットワーク大分から2名、長崎県マンション管理組合連合会からは4名、県福管連から石川会長はじめ4名、さらにオブザーバーとして福岡マンション管理組合連合会から1名、合計14名の参加でした。

まず初めに、各団体の活動報告があり活発な活動状況の報告がありました。その中で特質すべき情報としては、マンションネットワーク大分からの報告でした。大分市と別府市のマンションすべてを戸別訪問し、マンションの実態調査を実施していることで、その中で管理不全マンションが数棟発見され市でも対策に苦慮しているとのことでした。

鹿児島では、滞納金額が1億6千万ありどうすればよいのかと、マンションからの相談に頭を悩ましていると報告がありました。

熊本からは、震災発生からの援助に感謝の言葉があり、業者の不足から費用の値上がりと共に復旧にはまだ相当な時間がかかるが今後も復旧に努力していくと報告がありました。

長崎からは、懸案であったマンション水道メータが今後は市の負担で交換、貸与していくことが市から報告があったとのこと、やっと解決しましたと報告がありました。

福岡では業態別交流会（団地、小規模、大規模、築10年以下、築30年以上等）を開催し、好評を得ているそうです。

今後も連携して活動していくことが確認され、今回は、福岡市で開催されることが決まり、会議は終了しました。

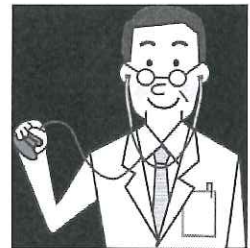
## 無料規約診断の実施

無料管理規約診断を実施します。

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29年4月22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：4月22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、4月13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。
- 申込先：☎ 093-922-4877 Fax 093-922-4750



### 3月末～4月度 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
3月28日(火) 18時00分～ 19時30分	第11回理事会	セミナー室	役員
4月4日(火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会	セミナー室	河合 洋行 弁護士
4月5日(水) 18時00分～ 20時00分	県相談会	商工貿易会館	井上 (真)
4月11日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会 (予約要)	八幡西 生涯学習センター	村中、石川
4月15日(土) 13時30分～ 16時30分	モデル管理規約 改正説明会	真鶴会館 4階 第2会議室	引間

### 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、県福管連顧問弁護士(マンション問題研究会所属)が対応させていただきます。

事前予約が必要ですが、お悩みの問題や懸念事項があれば、この機会に是非相談してみても如何でしょうか?(連合会に加盟されていれば、管理組合役員だけではなく区分所有者も相談可能です。)

当日は管理規約をご持参下さい。

相談時間は原則30分/件とさせていただきます。

平成29年4月4日(火) 17:00～ 河合 洋行 弁護士

申込電話番号 093-922-4877

### 事業部担当の西脇職員退職のお知らせ

大規模改修工事のコーディネーターとして、永年にわたり会員の皆様方には大変お世話になりました、県福管連の西脇職員が、平成29年3月31日をもちまして退職することをお知らせいたします。彼は、平成18年11月県福管連に入社し、大規模改修工事のコーディネーターとして、10年以上にわたり、マンション居住者の皆様方の立場に立ち、満足いただけるよう業務に邁進してまいりました。彼の功績を称え今後の益々のご健勝を祈ります。

会長 石川 靖治