

県福管連

# かわら版

第158号

発行日:平成31年2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)

## 長持ちマンションを作る 管理組合運営のツボは！



週刊「東洋経済」にマンション特集があり、会員管理組合のご皆様に参考にして頂きたく「ポイント8カ条」を下記に記載しました。ご自分の管理組合運営と比較検討されて下さい。ちなみにこの特集のお題は「マンション 絶望未来」。

1. 管理組合の総会が年に1回以上開催されているか  
1年に1回の開催が義務付けられている通常総会が開かれていない場合はNG。  
開かれている場合も出席率が低いかのチェック。
2. 管理組合の役員が選任され、適切な頻度で理事会が開催されているか  
1カ月に1回程度の開催頻度が望ましい。極端に少ない場合は要注意。
3. 理事会に委員会が設置されているか  
大規模修繕委員会やペット飼育委員会、防災対策委員会など、特定の課題を解決するための委員会などを設置しているか、設置する計画があるならばOK。
4. 管理規約の見直しなどを行っているか  
民泊問題、改良リフォーム、役員選任方法、個人情報保護法の適用など新たな課題に対応した管理規約の見直しを行っていればOK。
5. 管理費や修繕積立金の滞納が放置されていないか  
3カ月を超える滞納がないように、管理組合が督促の対応をする必要がある。  
放置している場合はNG。
6. 30年以上の長期修繕計画が立てられているか  
古いマンションでは25年以上の長期修繕計画という場合もあるが、第3回の工事まで計画することが望ましい。  
30年以上の計画を立てていたり、見直しがされていればOK。
7. 長期修繕計画に沿って修繕積立金が積み立てられているか  
第2回、第3回の大規模修繕工事の費用が賄えるように積み立てられているか、  
修繕積立金の増額を計画していればOK。
8. 耐震性に関して安全性が認識されているか  
巨大地震や耐震偽装問題などを契機に、マンションの耐震性について確認したり、  
自治体に相談して専門家による耐震診断（書類チェックによる簡易な診断を含む）  
を行っているなどしていればOK。

(参考出典:2018年12/8 週刊「東洋経済」一部修正)

\*\*マンション管理センター通信2月号に「管理不全とならないための理事会運営を考える」が特集されています。ご確認下さい。\*\*

管理組合の皆様！「かわら版」は必ず関係者に回覧し情報共有をお願いします。

理事長									



## <1月県福管連・賛助会員によるセミナー報告>

◆開催日時：平成31年1月26日（土）13:00～15:00

◆会場：県福管連セミナー室

◆テーマ：「鳥害」

◆講師：株式会社アンテック 九州事業所 高木 善成 様

◆参加者：12名

◆内容

・公園で「ハト」と遊ぶ幼児の微笑ましい姿、「ちょっと待って！」

「ハト」は通称・空飛ぶドブネズミと言われ、健康に多大な影響を及ぼします。

・「ハト」は都市部では年中繁殖し、寿命は10年から20年。わずか数cmの狭い場所でも営巣し、種々の被害（ストレス）を居住者に与え続けます。

特に空き部屋のある所は、いつの間にか「ハト」の糞が山の様に・・・。要注意です。

・「感覚被害（鳴き声、羽音）、美観被害（糞が壁に垂れる）、生活被害（洗濯物に糞がかかる）、そして一番の被害は「衛生・健康被害」です。ハトの糞は、病気や寄生虫を蔓延させ、付着すると金属を腐食させ、羽毛はアレルギー症状を招きます。

・ハトの糞の中には、病原菌として「サルモネラ菌」、寄生虫の「ダニ」、またゴキブリ等が発生します。本当に恐ろしい鳥です。

・他、「カラス」「ムクドリ」の説明もありましたが、やはり「ハト」は恐怖です。

・対策では薬剤による忌避もありますが、やはり一番の効果は、物理的な対策にあるようです。（因みに、CDやカラス擬態のぶら下げは、ほぼ効果ゼロとのこと）

・物理的対策として下記写真にある「ハト対策専用ネット」「スパイク（剣山の様なもの）や「鳥類用電気ショック」があり、ネットは大規模修繕工事時に張れば経費が削減されるそうです。

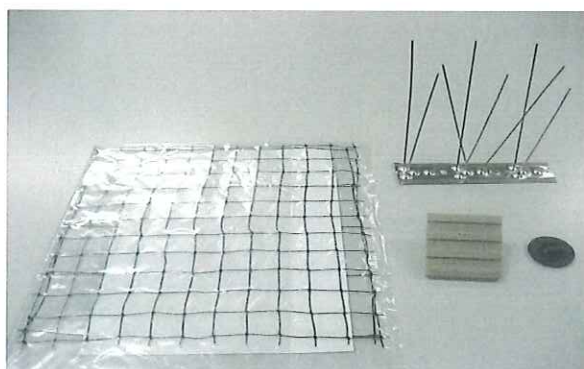
・尚、全国で「ハト」の生息数が一番多い都市は、「北九州市」とのこと。

以上

\* 「ハト」等の「鳥害」でお困りの管理組合は下記へ直接ご連絡されて下さい。

携帯：090-3869-9555

担当：西山 瞳 様（必ず、「県福管連の会員です」と伝えて下さい）



## 相談事例

福岡県マンション管理組合連合会（略：県福管連）は、会員、非会員を問わず電話や来訪等で各種相談事案に対応しています。

記

【非会員（築18年：30戸、管理会社委託）】

■インターホン全戸一斉取替に関する相談事例

- 組合員の方から、マンションのインターホンを全戸一斉に交換することになった。そこで管理会社が臨時総会でP社1社のみ企画及び見積を提案してきた。
- 1社限定であれば、競争力が働かないのでその業者の言い値となるので、他の業者の見積をなぜとらないのかと追及したところ、臨時総会での議案は撤回された。
- 参考のため、追求した責任上管理会社が提案した内容に基づき、他者へ見積を依頼したところ、かなり安い見積がでた。参考として、管理会社へこの見積を提出した。
- しかし、管理会社は、この見積を無視して、2社による見積をアンケートとして全戸に配付した。連合会で相談をしながら見積の内容を見ると、当初提案した見積額より高くなっていることに気がついた。値上げの理由については、後日管理会社に問い合わせをしたい。
- 参考として、管理会社へ提出した見積は、同等品でありながら見積額はかなり安くなっているのに、これを無視して管理会社推薦業者に限り見積を提出し、管理組合へ高い買い物をさせようとする管理会社の姿勢を許すことができないと、相談者は、今からが管理会社との戦いだと言い、連合会の事務所を後にしました。

追伸： 連合会には、多数の業者（賛助会員）が登録をしています。管理会社のみに見積を依頼するのではなく、管理組合自身が見積もりを取ることが大切です。遠慮なく連合会にお問い合わせください。

## 「管理規約」無料診断を活用して下さい



マンションの最高規範である「管理規約」を確認して下さい。マンションの竣工から一度も改定していない「管理規約」は問題です。「管理規約」の改定・見直しは管理組合活動の必須事項です。是非とも管理規約の無料診断をご利用ください。

以上

記

1. 規約診断日 平成31年3月30日（土）午前10時～12時まで。
2. 会場 県福管連セミナー室（当日参加できることが条件です。）
3. 現在有効な管理規約を、3月19日（火）までに事務局へ届けて下さい。
4. 提出の管理規約は「写し」をお願いします。返却できませんので承知下さい。
5. 診断は、会員限定です。



## 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
3月5日(火) 17時～19時	よろず相談会(要予約) 093-922-4877	県福管連 セミナー室	渡辺弁護士
3月12日(火) 18時～20時	地区相談会(申込不要) 受付は19:30まで	門司生涯学習 センター	吉村M、役員
3月16日(土) 13時～16時30	平成30年度第2回 マンション管理基礎 セミナー	西日本総合展示場 新館 AIM 311・312会議室	「大規模修繕工事 のポイント」「総会 の進め方」
3月30日(土) 10時～12時	管理規約無料相談 (先着順)	県福管連 セミナー室	役員

### よろず(弁護士)相談会の案内：会員限定

顧問弁護士による無料相談会を開催。(対象：管理組合役員、区分所有者、賛助会員)

#### 記

- ・当日は居住マンションの「管理規約」「使用細則」等の資料をご持参ください。
- ・相談時間は原則30分/件。(事前に相談内容はまとめておいて下さい。)
- ・相談日時：平成31年3月5日(火)17:00～ 渡辺晶子弁護士
- ・申込電話番号：093-922-4877(事前予約制です)

### ※※正会員の紹介(入会手続き済み分)※※

- ①「グランド・ルー浅川学園台ネオシティ」管理組合 27戸(2月)北九州市八幡西区
- ②「徳力団地分譲住宅第一管理組合」 40戸(2月)北九州市小倉南区

### 運営に関する支援事業について

- ①「管理規約」「使用細則」の改正支援・作成業務を有料で行います。
- ②「会計支援」「役員派遣」を有料で行います。

### 工事に関する支援事業について

県福管連は、大規模修繕・改修工事に関する「アドバイザー業務」(有料)を行います。

### ※※※理事長交替に対するお願い※※※

管理組合の理事長が交替する時期となりました。交替された場合必ず交替のご連絡を県福管連にお願いします。

※事務局：093-922-4877(担当：中里)