

県福管連

# かわら版

第166号

発行日:2019年10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)

## 北九州市の「分譲マンション」に対する取組をマスコミが掲載しました。



「マンション管理新聞」「西日本新聞」の掲載記事をご報告します。

記

＜マンション管理新聞＞出典：2019年9月25日 第1116号

9月13日の北九州市議会9月定例会本会議で、北橋健治市長が2019年度にマンション実態調査を実施する、と表明した。当日の一般質問で分譲マンション対策について問われ、答えた。管理状況の認証制度の検討についての質問もあり、建築都市局長が「まずは実態調査の中で課題を把握していきたい」と答弁した。

金子秀一市議（公明党）の質問に答えた。質問は、国土交通省の19年度「マンション管理適正化・再生推進事業」に採択された同市が取り組む内容、市のマンション管理士派遣事業の実績や管理組合がないマンションへの同事業の積極的活用、神戸市で検討されているような管理状況の認証制度創設への見解を尋ねた。北橋市長は、国交省の補助事業について分譲マンションの支援策を検討する基礎資料として「今年度、分譲マンション実態調査を実施する予定」と述べた。

実態調査では管理組合の有無、空室や賃貸化・長期修繕計画の作成・大規模修繕工事の実施・管理費等の徴収の各状況など実態把握に努めることにした。

無料の管理士派遣事業の実績は累計7件にとどまるとしたが、「事前に窓口相談で解決するケースが多いためと思われる」とした。実態調査でニーズを把握した上で「管理組合が正常に機能していない等支援が必要なマンションに個別に働き掛け、制度の利用促進を図っていく」と述べた。

認証制度については建築都市局長が実態調査で管理上の課題を把握した上で「本市にとって、より効果的な施策を他都市の事例なども参考にしていきたい」とした。

同市は13年から15年にかけて初の実態調査を実施している。アンケートには調査対象1612棟中823棟が回答した。回収率は51.1%。長期修繕計画の作成率は43.0%にとどまっている。耐震診断は未実施が55.2%で最多。築38年以上の旧耐震マンションは9685戸だった。

＜西日本新聞＞出典：2019年10月12日土曜日 25面 北九州京築版

記事：“かけはし”（北九州編集部長 宮田英紀）

「マンションと年を取る」の記事の一部を記載します。

「コンクリートの巨大なハコの中、外からうかがいしれないまま進行している危機は、やがて周囲の住環境も損なう形で噴き出すことになる。このままでは街中の至る所に時限爆弾が潜んでいるようなものだ。対策は早め、早めなほどいい」と記事は結んでいます。

以上

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										

## 令和元年度「第1回マンション管理基礎セミナー」開催報告

令和元年10月12日(土)13時30分から16時40分まで、「北九州国際会議場21会議室」において、令和元年度「第1回マンション管理基礎セミナー」が多数の出席により開催されました。

今回のセミナーは、1.「健康長寿を合言葉に高齢者が主役になるまちづくり」、2.「排水管は取り換えなくてもよみがえる」の二つのテーマでした。以下、二つのテーマの概要をご紹介します。



### 1. 「健康長寿を合言葉に高齢者が主役になるまちづくり」

講師：北九州市 保健福祉局 地域福祉部 長寿社会対策課長 青柳祥二様

2065年(46年後)のわが国の総人口は9,000万人を割り込み、高齢化率は38%の高水準。平均寿命は男性が84.95歳、女性が91.35歳となり、人生100年時代が到来する予想。

北九州市はとくに一人暮らしの女性の高齢者が増加傾向にあり、このような中で、北九州市は高齢者支援計画を策定し、「支援」から「いきいき長寿」へ、健康長寿を合言葉に高齢者が主役になるまちづくりを目指していく。

### 2. 「排水管は取り換えなくてもよみがえる」

講師：総合メンテ(株)主任 磯部正和様、(株)P・C・Gビルテック 専務取締役 川下昌宏様

国内のマンションの排水管は昭和55年頃までは亜鉛メッキ鋼管が多く使用されており、それらの排水管は内部の腐食が激しく対策が必要とされている。

排水管の補修方法には大きく分けて配管を全く新しいものに交換する「更新工事」と、現在の配管を再生し延命を図る「更生工事(ライニング工法)」がある。そして、更生工事には管内の錆・付着物を除去した後に、エポキシ樹脂を管の内側に付着させる「塗布工法」とエポキシ樹脂を含浸した特殊繊維チューブにより管内面の防錆と補強を行い、パイプの中に新たなパイプを形成する「パイプインパイプ(樹脂含浸)」の2種類の工法がある。以上

## <県福管連・賛助会員によるセミナーのご案内(会員限定)>

「屋上防水工事」(「シート防水」「アスファルト防水」等)とは、「何ぞや!!」を平易に説明して頂きます。(工法や補償も説明予定です)

記

◇開催日時 2019年11月16日(土)13時～15時

◇会場 県福管連セミナー室

◇講師 (株)カシワバラ・コーポレーション

1級建築施工管理技士 坂井 健二様

1級建築施工管理技士 金子 和史様

◇内容 「屋上防水工事」のイロハ

◇定員 20名(要予約) 11月12日(火)までに。事務局093(922)4877

## ＜9月全管連「令和元年度通常総会」開催報告＞

◆日時：2019年9月23日（月）～24（火）

◆会場：東京都江東区亀戸 亀戸文化センター

◆出席者：18団体 32名

◆内容

1) 23日（月）：合同専門委員会

①会員増対策は喫緊の課題。

②高齢者対策は行政との連携。

2) 24日（火）：通常総会

①第1～4号議案が審議され、全案可決されました。

（総会会場）

②各管連から報告

・北海道：税務署が携帯基地、自販機等に対する徴収を強化している。

地震で管理組合の防災意識が高まった。（非常電源の購入、水道のバイパス）

・東北：仙台市は「マンション防災マニュアル作成の手引」を作製した。

・北陸：災害時安否確認企画が国交省補助事業に認定された。

・熊本：県住宅政策課に「マンション支援班」が設置された。



## 「マンション保険」無料相談会(会員限定)のご案内



### 2021年1月に、再度、火災保険料は変更される予定です！

マンション保険は、損害保険会社で保険料、補償内容が違います。「内容が理解できない」「補償内容や保険料は適切か」等、保険専門のファイナンシャルプランナーが、皆様のご質問にお答えします。

記

1. 規約診断日 2019年11月20日（水）15時～17時

2. 会場 県福管連セミナー室

3. 現在有効な保険証券を持参して下さい。

4. 診断者 (株)保険バスターズ担当者

5. 要予約 093 (922) 4877

6. 予約締切日 11月15日（金）17時

## 「管理規約」無料相談会(会員限定)のご案内



①規約相談日 2019年11月30日（土）10時～12時

②会場 県福管連セミナー室（当日参加出来ることが条件です。）

③現在有効な管理規約（写し）を、11月22日（金）までに届けて下さい。（郵送可）

④提出の写しは返却できません。

⑤要予約 093 (922) 4877

## 行事のご案内

開催日時	テーマ	会場	出席者
11月5日(火) 17時～19時	弁護士相談会(要予約) 093-922-4877	県福管連 セミナー室	小鉢弁護士 会員限定
11月6日(水) 13時30～15時30	県相談会(要予約) 093-533-5443	商工貿易会館	井上M・役員
11月12日(火) 18時～20時	地区相談会(申込不要) 受付は19:30まで	小倉南生涯学習 センター	吉村M・役員
11月16日(土) 13時～15時	賛助会員セミナー 「屋上防水工事」	県福管連 セミナー室	会員限定
11月20日(水) 15時～17時	マンション保険相談会	県福管連 セミナー室	会員限定
11月30日(土) 10時～12時	管理規約相談会	県福管連 セミナー室	会員限定

### 弁護士無料相談会の案内：会員限定

県福管連顧問弁護士による無料相談会(対象：管理組合役員、区分所有者、賛助会員)

記

- ・当日は、相談に必要な資料等(管理規約、使用細則)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：2019年11月5日(火)17:00～小鉢 由美 弁護士
- ・申込電話番号：093-922-4877(事前予約制です)

## 県福管連の来年度役員を募集します。

県福管連は、来年度の総会で役員改選時期を迎えます。

◇ ◇ 役員募集要領 ◇ ◇

- ①応募資格：会員マンションの組合員(役員経験者、マン管、業管、建築士等の資格保有者の方は是非)
- ②役員任期：2年間(再任可)
- ③役員活動：理事会、セミナーの参加、その他会員等への支援活動です。
- ④手 当：活動費を支給します。
- ⑤応募方法：県福管連にご連絡下さい。詳細をご説明します。

(事務局) ☎ 093-922-4877



# 食の宝庫 下関を楽しんで

## あす、14日 海響グルメフェス

### 山口

下関が誇る食材と人気料理人の技術を生かした食のイベント「しものせき海響グルメフェス2019」が13、14の両日、山口県下関市豊田



下関市のオーヴィジョン海映ゆめ広場で開かれる。下関を代表する老舗旅館や人気飲食店が一堂に会し、食の魅力とシェフの腕前を詰め込んだ初の催しで、13日・14日、山口県下関市豊田の両日、山口県下関市豊田

などをつくる「しものせき海響グルメフェス実行委員会」が主催。メニューはふぐ刺し▽海鮮丼▽ノドグロ▽トラフグのにぎり▽し▽やトラフグのにぎり▽し▽

マンコウのピヤベース▽長州黒かじの焼き鳥▽手延べそうめん▽トリユフを使った冷製カルボナーラ▽長州鶏とサバが揚げ込んだ下関カレーなど、スペシャル料理を提供する。価格は一品800~1600円。生ビールやワインなども販売する。営業時間は13日が午前10時半~午後5時、14日は同く午後4時。下関市の前田晋太郎市長は「下関は食の宝庫。地元産の素晴らしいグルメを大勢の人に味わってほしい」と来場を呼び掛けている。

28日(月)午前9時半、八幡東区尾倉の血倉山ゲールカー山麓乗合車・受付。野草研究科の山下智道さんと一緒に、血倉山を散策しながら秋の自然や野草とふれあおう。弁当など持参。ハーブティと野草のスイーツ付きで4千円。対象は18歳以上。定員15人。申し込みは、フックスやハガキ、メールで17日まで。血倉登山鉄道ファンズス11093(6)0483。

# かけはし

北九州編集部長  
宮田英紀

36年ぶりに北九州市で暮らして始めて1カ月余り、街の印象が変わったと感じるものの一つがタワマンシヨンの存在だ。都心部の見通しが利く所では、視界のどこかにその姿がある。ただ、目標を少し落とすと、結構な年季が入っているようなマンションも少なくない。

北九州市が2014年度に市内の分譲マンション1612棟(6万4807戸)を対象に行った調査では、回答した823棟のうち、築35年以上が戸数ベースで約24%、築40年以上も約13%あったとい

# マンションと年を取る

福岡市の16年度の調査では、築36年以上が約21%、築41年以上は約7%。こちらは棟数ベースなので単純比較できないが、民間のまとめでも同様の傾向が示されており、政令市の「先聲」である北九州市の方が古いマンションが多いことがうかがえる。

北九州市の調査では、行政への要望として、修理、改修へのアドバイス、技術支援などが寄せられた。ただ、管理不全に陥っているようなケースは、調査以前から行っている無料相談なども含め「直接苦が上がりしている」と、実際はあまりない(市住宅計画課)という。

高齢化による管理組合役員の手不足をはじめ、長期修繕計画を作っておらず大規模修繕資金が枯渇した、管理会社が修繕工費を滞り上げた、一部役員が金銭管理が不明瞭等々

「うちには相談が来てますけどね」。NPO法人「県マンション管理組合連合会」(小倉北区)の山内誠一郎会長は苦笑する。同会は北九州市を中心に管理組合など377団体・個人が加入(9月末現在)。月1回の弁護士無料相談などを行っているが、これらと別に事務所

40年たてば、40歳でマンションを買った人は80歳。建物も一緒に年を取るわけで、いろいろな不都合が出てくる。にもかかわらず、住民の高齢化などで施設管理に手が回らなくなった「管理不全マンション」の問題は全国的に指摘されている。

「うちには相談が来てますけどね」。NPO法人「県マンション管理組合連合会」(小倉北区)の山内誠一郎会長は苦笑する。同会は北九州市を中心に管理組合など377団体・個人が加入(9月末現在)。月1回の弁護士無料相談などを行っているが、これらと別に事務所

で、積立金を月額万単位で引き上げなければならなくなったケースもあるようだ。山内会長によると、北九州市のマンションは管理会社を入らずに住民が自主管理している物件が多く、管理費の会計と修繕積立金の会計が区別されないまま

「コンクリートの巨大なハコの中、外からうかがいしれないまま進行している危機は、やがて周囲の住環境も損なう形で噴き出すことになる。このままでは街中の至る所に時限爆弾が潜んでいるようなものだ。対策は早め、早めなほうがいい。」

# 北九州京築

J:COMチャンネル北九州  
0120-999-000 11ch

8.30 北九州人図鑑  
10月前半  
前北九州市長の公益財団法人アジア成長研究所顧問/末吉興一さん

11.00 泉秀樹の歴史を歩く  
小西行長の野望  
日本と朝鮮に挟まれ商人でありながら武人として生きた小西行長マダな野望と挫折のドラマに迫る

9.10 & Hata Life  
健康編▽肩こりや体形維持などにおすすの簡単にできるヨガポーズを紹介!

▼本日放送のその他の番組▼  
Jcomチャンネル北九州

文化ワークル  
北九州版

合気道(黒石拓馬講師) 合気道黒石塾教習者マカワイ・ヒロ(カワイヒロ、専任講師) マハンコン講座(マカワイ・ヒロ) コンスクールインストラクター

青果市況 11日

品名	単価	数量	合計
米	151	151	22826
...	...	...	...

県内各地の気温

11日の気温

市町村	最高	最低
福岡	26.5	17.6
...	...	...

12日の予想気温

市町村	最高	最低
福岡	24	22
...	...	...

最低気温は0時まで、最高気温は15時までに観測

福岡 24 ~ 22  
北九州 23 ~ 20  
筑後 23 ~ 21