

マンション管理組合のみなさまへ



管理規約の
改正は...



マンションの修繕工事を
放置したら...

困ったことはありませんか？

県福管連なら きっと解決!



自主管理マンションって
どうすれば....



管理会社へ
委託しているけど...



NPO法人「福岡県マンション管理組合連合会(略称:県福管連)」をご存知ですか？

実は、創立30周年を迎えました。県福管連は、管理組合が抱えている問題や課題について、解決策を見出すべく「相談・助言・支援等」を行っている団体です。

この機会に、マンション管理組合の皆様方に「県福管連」を知っていただきたいと思い、資料を作成いたしましたので是非ご利用ください。

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

NPO法人 福岡県マンション管理組合連合会

マンション アドバイザー 県福管連

おかげさまで30周年



KEN FUKUKANREN

修繕積立金 編



Q 築年数によって、マンション管理に違いがありますか？

A 新しいマンションは、長期的な課題（大規模修繕や設備改修工事等）に早い段階から対策を検討し、準備を進め対応していくことが非常に重要です。また、築20年を超えてくると、経年劣化による漏水等、急を要する問題が発生し易くなり、様々な難題に対応しなければならなくなります。そのためにも長期的な視点が大切です。

Q 漏水等が発生した場合、どのような問題がありますか？

A 日常生活に影響し放置できなくなりますので、早急に工事する必要があります。資金が不足するからと言って、借入金により工事を行うと、その借入金は金利込みで返済しなければなりません。これは、修繕積立金の値上げを意味します。

Q そのためには、どのような事前の対策がありますか？

A 今後どのような工事（外壁、屋上防水、配管、エレベーターの改修等）が必要か、いくらかかるのか、長期修繕計画を作成する必要があります。その上で、修繕積立金の見直しを検討しなければなりません。

以上から、修繕積立金を早い段階から少しずつ積み立てて、計画的に工事を実施していくことが最善の策となります。なお、消費税アップや工事費の高騰等も考慮しておく必要があります。

維持・修繕工事 編



Q マンションの修繕工事を放置したら、どうなりますか？

A 鉄筋又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建物でも年数が経過するにつれて、外壁の塗料が剥げ、コンクリートにひび割れが生じたり、そこから水が浸入しコンクリート内の鉄筋にサビが発生し、耐久性が落ちてきます。

Q マンションの維持・修繕には、どのような工事がありますか？

A 大規模修繕工事（外壁・屋上防水等）、設備改修工事（給排水管改修、エレベーター改修、配管・配線改修等）、耐震改修工事（昭和56年以前の旧耐震基準によるマンション）などがあります。それぞれの修繕周期については、国土交通省が目安を公表しています。また、2回目の修繕工事は、設備改修工事の時期と重なってきますので、修繕積立金の計画的な積立が一層重要な意味を持ちます。

※県福管連では、管理組合様の大規模改修工事について、支援（コーディネート）を行っております。（正会員限定：有料）

長期修繕計画の作成 編

Q 計画的な工事は、どのように考えれば良いですか？

A 計画修繕工事の適切かつ円滑な実施を図るため、国土交通省は、「長期修繕計画作成ガイドライン（平成20年6月17日公表）」を作成しています。このガイドラインでは、計画期間は、既存マンションで25年以上、新築マンションでは30年以上としています。

※県福管連でも、長期修繕計画書の作成を受け賜っております。（正会員限定：有料）

法定点検・報告等 編

Q マンションの設備点検や報告義務には、どのようなものがありますか？

A 消防設備点検（年2回、3年に1回消防署へ報告）、連結送水管の耐圧試験（築10年経過後3年毎に実施義務）、特殊建築物定期報告（3年に1回、エレベーター等の設備も含む）などがあります。なお、自主管理マンションでは、管理組合が見落とすケースも発生していますので、注意が必要です。

※なお、特殊建築物定期報告につきましては、県福管連でも受け賜っております。（正会員限定：有料）

あなたのマンションは大丈夫ですか？

多くのマンション管理組合で抱える課題 《Q&A》

管理規約・使用細則 編



Q 管理規約・使用細則の改正は、どのような場合に必要ですか？

A 次のような点を判断材料として点検し、必要があれば、改正をお勧めします。
①最近の新築マンションは、分譲時に標準管理規約に即して作成されていると思われませんが、それだけでは不足するもの（暴力団排除条項など）もあり、また、分譲業者、管理会社に都合のよい規約になっていないとも限りません。
②分譲時から一度も規約改正を行っていないマンションや、標準管理規約（国交省が管理組合の参考として作成）が平成16年に大幅改正された後、規約改正されていないマンションは、早急に改正する必要があります。

※県福管連では、管理規約の診断（正会員限定：無料）、管理規約改正支援を行っています。（正会員限定：有料）
※また、標準管理規約に不足する事項や地域事情等も考慮して、「県福管連モデル規約」を作成しております。

委託管理 編



Q 管理会社へ委託している場合、どのような点に注意すべきですか？

A 管理組合として、主に、次のような点をチェックする必要があります。
①委託契約通りに業務が実施されていますか。例：会計報告など
②管理会社お任せになっていませんか。

Q そのほか、どのような点に注意すべきですか？

A 次のようなことを考えて置く必要があります。
①管理会社は、マンション管理全般に責任を持っているのではなく、委託契約内容に限って責任を持っているに過ぎません。
②管理の基本方針は、あくまでも管理組合が決定しなければなりません。
③また、委託費用の額についても、疑問があれば、数社に同一仕様で見積りを取り、現在の委託内容と比較してみる等の方法もあります。

自主管理 編



Q 自主管理マンションの場合、陥りやすい問題点がありますか？

A 1～2年毎に役員全員が入れ替わるような自主管理マンションでは、各種法定点検・報告が未実施、適切な会計処理がされていない、長期修繕計画が作成されていない、などが見受けられます。

Q 自主管理マンションでは、どのようなことに注意すべきですか？

A 次のような点をチェックしてみてください。
①会計、決算書類等は、適切に処理・作成されていますか。
②大規模修繕工事、設備改修工事は計画的に実施されていますか。
③長期修繕計画は作成されていますか。
④修繕積立金は、不足しないように見直しましたか。
⑤法定点検は確実に実施し、報告義務も果たしていますか。
⑥管理規約は、分譲時のままになっていませんか。
⑦その他

※ご心配な点があれば、一度、県福管連にご相談下さい。

あなたのマンションは大丈夫ですか？

多くのマンション管理組合で抱える課題 <Q&A>

その他



Q そのほか、マンションでは、どのような問題がありますか？

- A** 多くのマンションで頭の痛い問題として、次のようなものがあります。
- ①区分所有者等居住者名簿の作成… 作成までの手続きや個人情報保護法との関係
 - ②ペット飼育・騒音問題等 …… 規約や細則の整備、対策など
 - ③滞納対策 …… 督促、法的措置など
 - ④役員の成り手不足問題 …… 規約の整備、意識の改革、外部専門家の活用等
 - ⑤正しい総会の開き方 …… 規約に則った総会になっていますか
 - ⑥議事録の作成 …… 適切に作成されていますか
 - ⑦理事会の開催 …… 月1回が望ましい。会計報告など
 - ⑧その他 …… 破産、相続人不明など

※上記 表の様な問題や、現在、抱えている課題があれば、一度、県福管連にご相談下さい。専門家が対応します。

知っているようで知らないマンション管理組合連合会 北九州地区の既会員の方にお話を聞きました。

小倉北区
管理組合法人元理事長
村田 由佳さん

困ったときの県福管連

県福管連さんには、設立当初からお世話になっています。いつでも相談ができ、専門的立場からの適切なアドバイスが頂けて安心です。
また、サポートも充実していて、各種セミナーや他マンションとの交流会、弁護士・マンション管理士による無料相談会等、活動内容や経験が豊富なのも魅力的です。
第一回目の大規模改修工事実施にあたっては、県福管連のコーディネート無くしては実現できませんでした。同時に、全くの素人であった管理組合のレベルアップが図れたことは言うまでもありません。
自主管理・委託管理にかかわらず、県福管連は管理組合の心強い味方になってくれると思います。

小倉北区
元理事長
窪田 由紀夫さん

県福管連の指導で、築40年目で管理組合を立ち上げる！

昭和49年竣工、4階建のマンションです。一昨年、当マンションに入居し管理組合がないのに気が付きました。県福管連の存在を知り、すぐに入会し管理組合立上げの支援をしていただきました。準備や手続で半年ほどかかりましたが、臨時総会を開催し、管理組合立上げに成功しました。
現在は、管理組合の日常の管理運営について、丁寧な支援をいただいています。

県福管連：入会について

入会方法

管理組合理事長名で、入会申込書を提出して下さい。個人で入会される場合は、ご本人のお名前で入会申込書を提出して下さい。
入会申込書は事務局に準備していますので、ご連絡をいただければ郵送させていただきます。
入会金及び年会費の振込みを確認させていただいた時点で、入会が確定いたします。

会員

会員は正会員と賛助会員です。
1. 正会員：この法人の目的に賛同いただき、入会した個人、管理組合及びその法人
2. 賛助会員：この法人の目的に賛同いただき、当方の理事会が承認した個人、法人団体

会費

1. 正会員：入会金／20,000円
1) 年会費には、組合割(管理組合単位)と戸数割(マンションの戸数)があります。
2) 組合割：24,000円
3) 戸数割：戸数×240円
4) 戸数が20戸までは、24,000円／年となります。
5) 戸数が21戸からは、24,000円+(戸数×240円)となります。
例：50戸の場合、24,000円+(50戸×240円)=36,000円となります。
(1戸当たりの負担は、1ヶ月60円です。年度途中の加入は月割り計算をします。)
2. 賛助会員：当会規定による。



Information

私達の団体は、1986年12月に北九州で誕生しました。発足当時は会員数5管理組合で情報交換や経験者との交流を図るなど活動を行っていました。1999年4月に、福岡県よりNPO法人第一号の認証を受け、現在は会員数241管理組合・12,164世帯の団体となりました。
北九州を中心に、マンション管理組合の悩みを管理組合と一緒に解決できるよう支援活動を行っています。

Access

特定非営利活動法人 福岡県マンション管理組合連合会
〒802-0085 北九州市小倉北区吉野町13-1 チュリス小倉107
TEL (093) 922-4877 FAX (093) 922-4750
URL <http://www.kenfukukanren.net> Eメール fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp



お車でお越しの場合
駐車場が手狭なため、お車でご来訪の際は、お近くの有料駐車場をご利用下さい。

西鉄バスご利用の場合
小倉駅バスセンター(3番のりば)より国道3号線(三萩野経由・黒崎方面)のバス(20・21・22・23・24・43系統)白銀町バス停下車徒歩約3分です。

北九州モノレールご利用の場合
香春口三萩野駅を下車、徒歩約10分です。

おかげさまで30周年

