



マンション問題を解決する

NPO長管連ニュース

第1巻 第1号

発行日 2011年10月1日

発行責任者 西脇金一郎

マンション問題を解決する集団として 長管連会長 西脇金一郎

この度、7月の総会にて当連合会会長に選任されましたフォーレ桜馬場管理組合の西脇金一郎です。私たちの連合会は、2010年現在で、会員管理組合10、賛助会員16であり、マンションの居住戸数919と組織人員は弱小であり、また結成されて数年しか経たない組織です。しかしながら、私たちの目標として『快適で住みやすい住環境の確立』という崇高な課題の実現に向けて、相互の知恵を絞って「マンション問題を解決する」集団として再出発することにしました。区分所有法第3条に「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び付属

施設の管理を行う…」とあります。正に管理組合の目的ですが、入居間もないマンション住民は専有部分のみしか関心がありません。人間関係(人)、建物・設備(物)、管理費・修繕積立金など(金)の問題が発生して、初めて管理組合の重要性に気づきます。

私たち連合会の当面の課題は、「マンション問題を解決する」集団として管理組合の相談相手となり、解決への道筋をご支援することです。私たち連合会は、管理組合の「頼もしい味方」として認められるよう努力する所存ですので、皆様のご支援・ご協力をよろしくお願いいたします。

長管連の歩み

・1999(平成11)年10月

長崎市内のマンション管理組合理事長経験者の3名(松尾則夫【コアマンション長崎ガーデンヒルズ】、竹田博明【ダイアパレス葉山】、實藤義人【ボンヌール長崎】の各氏)が発起人となり、マンション問題を考える勉強会・研究会を発足させた。

・2002(平成14)年4月

従来 of 研究会を「長崎マンションネットワーク」として再スタートした。全国マンション管理組合連合会(全管連)へのオブザーバー参加も行われた。

・2003(平成15)年11月23日

「長崎マンション管理組合連合会」として発足、情報交換等で全管連との連携を強めた。

・2005(平成17)年7月17日

「長崎県マンション管理組合連合会」へと名称変更された。

・2008(平成20)年7月

「NPO法人長崎県マンション管理組合連合会」の設立認証及び登記が完了する。

平成23年度通常総会 長管連理事及び賛助会員諸氏





フォーレ若葉の全容

23年度 NPO法人

長崎県マンション管理組合連合会

新体制

会 長 西脇金一郎

(フォーレ桜馬場)

副会長 高木 将而

(中島川パークサイド)

副会長 木下 克己

(ダイアパレスグランヴェュー本原)

事務局長 住永 俊之

(フォーレ若葉)

コンサルタント担当 松尾 則夫

(コアマンション長崎ガーデンヒルズ)

総務担当 赤沢智津子

(ゼネラス伊勢町)

監 事 本野 武

(ソフィール中川)

正会員紹介（１）：フォーレ若葉管理組合

当マンションは、平成2年3月に完成し、4月から入居が始まった。当初自主管理で運営を行っていたが、平成11年1月から管理会社に管理を委託し、現在に至っている。

建物の概要は、鉄骨・鉄筋コンクリート・地上10階建、総戸数は36戸で、1階部分は駐車場・エントランス、2階以上が住宅専用となっている。また、当マンションはオール電化で、ガス設備はない。給湯には、電気温水器を設置している。

これまで、管理費を1回改定、修繕積立金を3回改定し、現在に至っている。

長期修繕計画は、当初20年間分

を策定していたが、平成14年に第1回目の大規模改修工事が完了したことに伴い、見直しを行い、平成33年までの長期修繕計画に改定し現在に至っている。

役員は、当初7名で自主管理していたが、管理委託に伴い、理事4名、監事1名の計5名となり、現在・任期は2年、前任者との引継日に就任し、半数ずつ交代している。

現役員

理事長 住永俊之

副理事長 山田達也

理事 濱辺淳一

理事 足立昭美

監事 濱辺陸郎

マンション管理基礎セミナーのご案内

○会場 長崎市男女共同参画推進センターアマランス

○日時 平成23年11月18日（金）

○主催 県・市・（財）マンション管理センター

○対象者 一般市民

○プログラム

14時 開始

14:05～14:20 （財）マンション管理センター

14:20～14:50 住宅金融支援機構

14:50～15:20 国交省九州地方整備局

15:20～15:30 休憩

15:30～16:00 長崎県マンション管理組合連合会

長崎県マンション管理士会

16:00～17:00 福岡県マンション管理士会

○問合せ先 長崎県住宅課まちづくり班 坂本華奈子

<kn-fuka@pref.nagasaki.lg.jp>

電話：095-894-3104

FAX：095-894-3464

ダイアパレスグランビュー本原

当マンションは平成10年9月に新築され、築12年となります。

建物の概要は鉄筋コンクリート造、地上8階建、総戸数は31戸です。

平成12年頃から長管連の前身である『マンション問題を考える勉強会・研究会』に参加し、管理規約の変更及び管理会社への委託業務の見直しを行い、立体駐車場保守点検、定期清掃、消防設備などを管理組合から直接発注し、歳出削減を行うなど、居住者皆様が積極的に管理組合運営に参加されております。

平成20年4月に大規模修繕工事のための建物劣化診断を行い、塗装、屋上防水、シーリングなどの劣化について『危険』等の判定がなされ、平成21年10月の定期総会にて大規模修繕工事を行う方向を検

討すべきとなり、平成22年2月に理事会の諮問機関として修繕委員会（理事役員・修繕委員等計12名）が設置されました。

平成22年10月の定期総会に向け工事発注方式の検討を行い、コンサルタント方式（NPO長崎県マンション管理組合連合会）と管理会社請負方式（当マンションの管理会社コミュニティワン）を選定し各業者より説明、見積りを受け、修繕委員会にてコンサルタント業務比較表を作成し検討を行った結果、『管理組合が主体となった運営を行うことにより契約面・改修工事及び費用面が入居者に沿った対応を図れる』との事でコンサルタント方式（NPO長崎県マンション管理組合連合会）を選定し、定期総会にて議決されました。（続く）



コンサルタント方式とは

・工事発注者（管理組合）側のお手伝いで
す。

勉強会の中で、使用材料、メーカー、工事範囲を決定し、工事仕様書を作成していきます。

・工事金額と施工業者選定方法の透明化

仕様書に基づいて、業者の名前と工事種別の金額を一覧表にし、オープンにする事で、決定過程を透明にします。

・決定過程の仕方が解りやすく、誤解を受けにくい方式

「大規模改修工事をなぜしなければならないか」を基本に、日常建築に関係ない人と建物の仕組みから使用材料の選定、工事の流れ、検査方法を解り易く少しでも工事そのものを理解してもらえように、勉強会を進めています。

進行過程で、内定メーカーにより、外壁面の一部を借りて試験塗りを 実施、居住者に下塗り、中塗り、上塗り（仕上げ）と、実感して 頂けるよう公開します。

・見積参加業者の公募

管理組合推薦、居住者推薦、等いろいろありますが、通常6～7社で

書類審査や施工実績により数社に絞り、選考基準に沿って、点数により応札業者を絞ります。

この度の東日本大震災で被災されました皆さまに心よりお見舞い申し上げます。

この度、第63回全管連代表者会議及び被災マンション復興支援集会在仙台市にて以下の日程で開催されますので、長管連から西脇会長と松尾理事2名が出席します。

10月16日（日）耐震見学会 及び 被災マンション復興支援集会

10月17日（月）第63回代表者会議

悲惨な災害の中で日夜復興に向けて努力されている東北管連の現状をそして耐震化の効果を証明したマンションの実情を報告いただけると思います。被災地の1日も早い復興を心から祈念申し上げます。

特定非営利活動法人 長崎県マンション管理組合連合会
長崎県マンション管理組合連合会
事務局
〒850-0015
長崎市桜馬場2-4-18フォー
レ桜馬場1201

電話 &FAX 095(821)4998
Email: nishikin@coral.plala.or.jp

マンション問題を解決する

ホームページ
<http://www.chokanren.com/>

NPO法人長管連の主な事業

- 管理運営についての相談
- セミナー・役員研修会の開催
- 規約改正の指導
- 各種委託契約の見直し
- マンション管理相談会の開催
- ニュース・出版物等の刊行
- 劣化診断と長期修繕計画作成の指導
- 大規模改修工事のコンサルタント
 - ★劣化診断書の作成
 - ★長期修繕計画の作成と積立金の見直し
 - ★工事計画・資金計画へのアドバイス
 - ★工事進行の調整

ただ今、長管連会員募集中!!

入会方法

<会員>

★事務局へ入会申込書の提出

★入会金・年会費の納入

(後で、連合会の預金口座振込先をお知らせします。)

本会の目的に賛同して入会した分譲マンションの管理組合及びその法人又は管理組合活動に関心を持つ個人

<賛助会員>

本会の事業を賛助する個人及び企業・団体

会費

1 正会員 (管理組合)

入会金 1万円

年会費

1万円 + 300円 × 戸数

(個人) 年会費 5千円

2 賛助会員

入会金 2万円

年会費 2万円