

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第17号

マンションライフ

特集

とうとうとうとう
なつてしまった!!
管理組合の理事つて
なにをするの?



?

?

?

?

?



どうなっています？ 管理会社との関係…

1 管理会社と管理組合のトラブル事例

2 管理会社と上手につきあうには？

緊張感のある信頼関係を作ろう。

日 時 平成21年6月6日(土) 午後2時～4時
会 場 中央区役所 8階 大会議室
講 師 重松マンション管理士事務所 重松秀士
対 象 中央区内の分譲マンションにお住まいの
区分所有者および管理組合の役員
定 員 100名(先着順)
費 用 無料
申込方法 6月5日(金)までに電話またはファクス
(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号を記入)
でお申込みください。

申込(問合せ)先
〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階
(財)中央区都市整備公社
TEL 3561-5191 FAX 3561-5192



とうとうなってしまった!! 管理組合の理事ってなにをするの?

管理組合の理事って…「マンションの価値は管理で決まる」これは、マンションに携わる多くの方が感じていることだと思います。手入れが行き届き、しっかり修繕されているマンションと、そうでないマンションとの違いは歴然としています。そして、マンションの管理を行うのは管理組合の役員である理事の仕事です。理事は自分たちの財産を守り、快適な居住環境を維持するための代表選手です。みんなの期待に応えられるよう頑張りましょう。…で、理事ってどんな仕事をするんだろう。

初めの一步は引き継ぎから

管理組合の仕事は広範に及び、マンションごとにそれぞれの課題を抱えています。

理事になったときには、これまでの業務の進め方や課題への取り組み状況などについて、詳しく引き継ぎを受ける必要があります。引き継ぎは管理会社任せにせず、先輩理事から後輩理事へ「マンションに対する愛着」も引き継ぎましょう。



理事の活動

管理会社とタッグを組んで

多くの管理組合では業務を管理会社に委託しています。理事は、管理会社とともに業務を進めていきます。

自分たちの財産を守る仕事です。

管理会社に任せきりにせず緊張感のある信頼関係を築くことが大切です。

ソフト、ハードのマンションチェック

理事はマンションのことを良く知ることが大切です。

建物の状況の把握、

管理規約や使用細則の確認など、勉強することがたくさんあります。

トラブルやクレーム処理

いろいろな方が住んでいるマンション。

居住者同士のトラブルや

クレームは少なくありません。

居住者の意見を良く聞き、

迅速で適切な処理が求められています。

コミュニケーションの輪を広げて

快適なマンションライフの基礎は

居住者の良好な人間関係です。

日頃の挨拶に始まり、

イベントの企画や管理組合の活動内容などを

知らせる情報誌の発行など、

コミュニケーションを活発にすることが大切です。



とらとらなってしまう!! 管理組合の理事ってなにをするの?



やりがいもありそうだけど、なんだか大変そう…。マンションを購入した方はいつかは管理組合の理事になる日がきます。理事になったらこんなことに取り組んでみてはいかがでしょうかでしょう。

まずは基本的なことの確認から

「管理規約」や「使用細則」、 「管理委託契約書」を再チェックしよう

マンションの法律である管理規約、使用に関する細かなルールを定めた使用細則。管理会社との契約内容などについては、私たちの生活にあったものに見直していくことが必要です。理事の交代時期が新たな視点で見直しを行うチャンスです。



注意しておかなければ!!

理事や理事会の 「独り善がり」はもってのほか

理事になったからからといって、張り切りすぎて突っ走ってしまうと居住者の反感を買ったり、総会などでもめごとが起る要因にもなります。理事会に届けられる意見やクレームを十分検討し、判断の分かれる問題や大きな課題についてはアンケート調査を行うなど、常に居住者のニーズをつかむよう心がけましょう。



共用部分と専有部分を把握しよう

管理組合の業務のほとんどはマンションの共用部分に関する仕事です。共用部分と専有部分の境界を正しく認識することから理事の仕事が始まります。

理事の任期中にこんなことを検討してみてくださいは?

理事の任期を考えよう

もし、理事の任期が1年なら、「任期は2年で理事の半数を交代」する制度に改正してはいかがでしょうか。いつも1年間の業務を経験した先輩理事がいて、業務の引き継ぎもスムーズです。

理事の任期(例)

2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度
理事グループ	理事グループ	理事グループ	理事グループ	理事グループ	理事グループ
A B	B C	C D	D E	E F	F G
半数交代	半数交代	半数交代	半数交代	半数交代	半数交代



専門家チームを作ろう

マンションの管理業務には、専門性の高い仕事や長い時間をかけて検討や対応をしなければならぬ業務もあります。これらの業務を担当するチームを専門委員会として理事会のもとに設置してはいかがでしょうか。建築や設備の知識がある居住者をつくる「修繕委員会」や植物が好きな人たちでつくる「みどりの委員会」などはいかがでしょうか。



■ 分譲マンションに関するご相談は、お気軽に中央区都市整備公社にどうぞ。

(財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

分譲マンション共用部分改修費用助成が 利用しやすくなります。

申請回数が、10年に1回から10年に2回までに拡大 (10年間の限度額に変更はありません。)

助成金申請の例

これまで



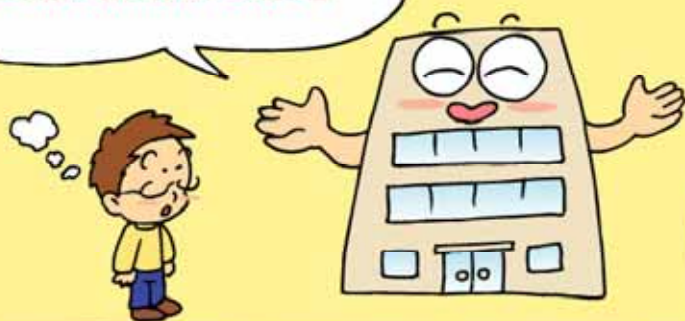
これから

平成20年度に共用部分改修工事として外壁補修、鉄部塗装、屋上防水を実施…**A工事**
助成額:対象工事費用が9千万円の場合
 $9千万円 \times 10\% \times 2/3 = 6百万円$
(助成限度額との差4百万円は使用できない)

平成20年度に**A工事**の助成6百万円を受けた後、平成28年度に共用部分改修工事として、給排水管の更生工事、受水槽の耐震型への取替えを実施
助成額:対象工事費用が6千万円の場合
 $6千万円 \times 10\% \times 2/3 = 4百万円$
(2回目の申請として受付、前回助成額と助成限度額との差額を限度に助成します。)

設計費用に対する助成も同様の取扱いとなります。

しっかりとした長期修繕計画を立て、
修繕積立金を無理なく蓄えていけば、
助成金も効果的に活用できます。



分譲マンション共用部分 改修費用助成事業とは

分譲マンション管理組合による適切なマンションの維持管理や防災対策を推進するため、共用部分の修繕工事や防災対策工事を行う場合に、設計費用と工事費用の一部を補助します。

助成額

- 設計費用 助成対象部分にかかる設計費の3分の2
- 工事費用 助成対象工事費の10%の3分の2

助成限度額

- 設計費用 10年間で100万円(申請は2回まで)
- 工事費用 10年間で1,000万円(申請は2回まで)

★助成を受けるには、事前の申請が必要です。

詳しくは「応援しますマンションライフ」または公社のホームページをご覧ください。

平成21年度版

「応援しますマンションライフ」 中央区分譲マンション支援事業案内を 発行しました。

中央区都市整備公社では、中央区の分譲マンション支援事業等を紹介する冊子、「応援しますマンションライフ」を作成し、各分譲マンション管理組合宛に発送しました。

この冊子は、それぞれの支援事業の内容、申請手続きなどの事務の流れをわかりやすく表示しています。管理組合事務室等に備えていただき、ご活用ください。



中央区分譲マンション 管理組合交流会への 入会のご案内

平成21年度の交流会開催予定

第20回交流会 7月11日(土)

第21回交流会 11月8日(日)

第22回交流会 平成22年3月14日(日)
第7期定期総会

交流会とは？

- 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は？

- 団体会員
分譲マンション管理組合代表者
- 個人会員
分譲マンションの区分所有者

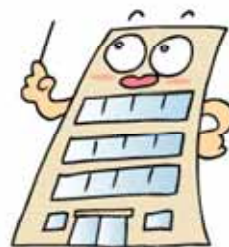


活動は？

- 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。今年度は、マンション管理に係わる様々な体験談を募集しています。

費用は？

- 年会費3,000円です。



交流会事務局では、
皆さんの様々な体験談を綴った冊子の発行を計画しています。
ぜひ声を聞かせていただけませんか。

いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか？ 見学もできます。

【申込(問合せ)先】 交流会事務局：(財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

エンジョイ♪マンションライフ! その9

「私は建築関係の仕事をしているので、大規模修繕の見積書に目をおさせてくださいませんか?」「会社で経理を担当しておりますので理事会の会計ならお役に立てるかも」「ずっと花を育ててきました。植栽の事でしたらなんとか…」等々、ちょっと声をかけただけでこういう声が聞こえてきました。居住者の中には、みんなのために尽くしたい。と考えている人が結構いるものです。



編集・発行

(財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ分庁舎(京橋プラザ2階)

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/>(中央区役所のホームページとリンクしています)

公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日