

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第23号

マンションライフ

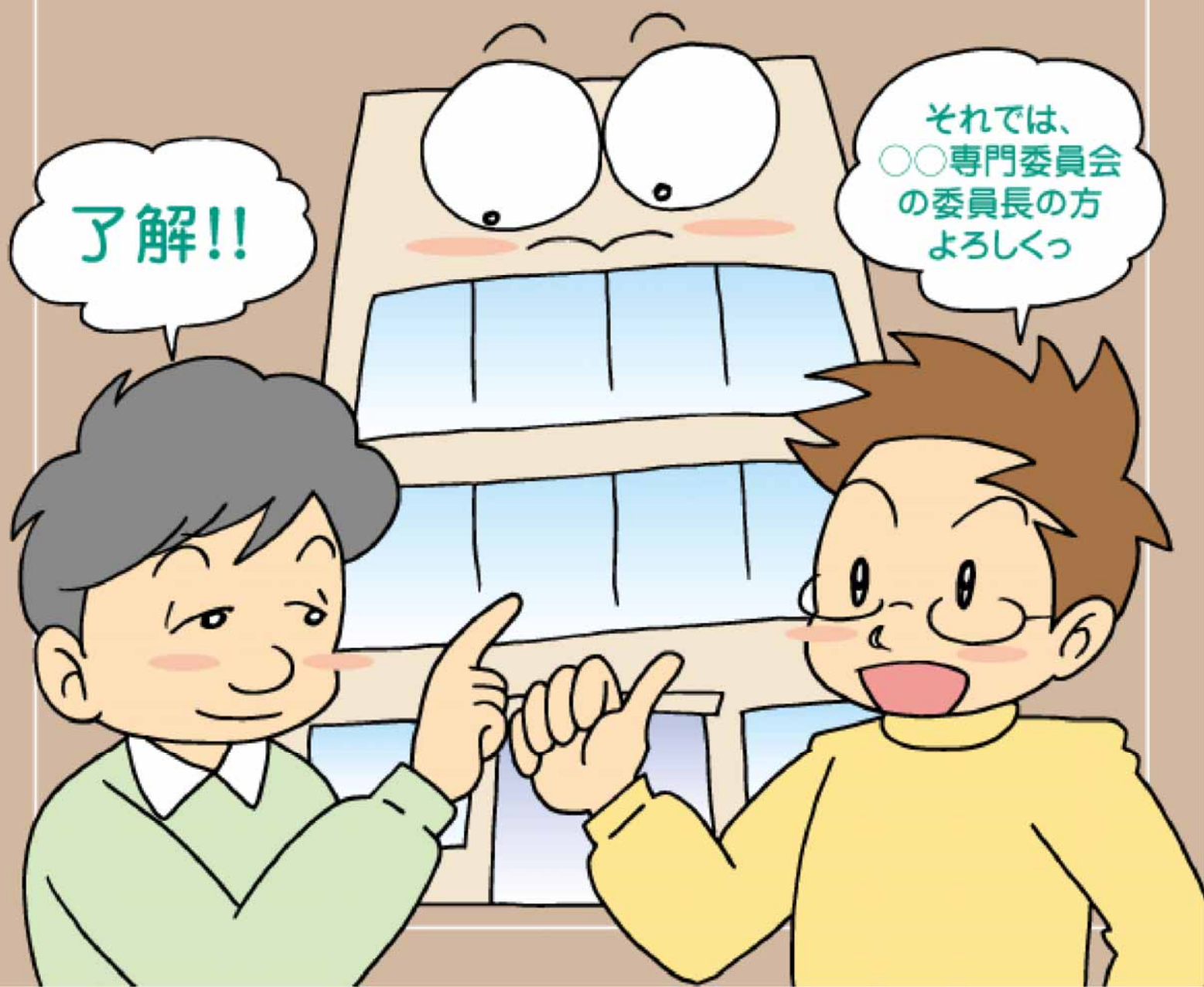
lineup ●分譲マンション管理セミナー ●高齢者の地域見守り活動実施団体募集 ●第24回分譲マンション管理組合交流会の活動報告

マンションの上手な管理運営には

特集

“専門委員会”

の活用が欠かせません



平成22年度 第3回

中央区分譲マンション管理セミナー

大規模 修繕工事の すべて

1 段階ごとの必要な検討事項

2 全体スケジュール

3 工事方式の選択

その他

準備段階から
整理段階までの
検討事項とポイント

日時 平成22年11月28日(日) 午後2時~4時
会場 中央区役所 8階 大会議室
講師 建築物診断センター代表取締役 一級建築士 マンション管理士 澤田博一
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 11月26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

今回のセミナーで、
大規模修繕工事の
疑問点は、すっかり
ばっちり解決じゃ。



“専門委員会” の活用が欠かせません

—専門委員会の必要性と設置する際の留意点を考える—

専門委員会とはどんなもの？

理事会の役割には、大規模修繕工事の実施や、規約の改正などのように専門知識や長期にわたる検討が必要な仕事があります。しかし、開催回数や理事の人数に限りがある理事会では、十分な検討ができないことが少なくありません。このような場合に活用したいのが「専門委員会」です。

専門委員会を必要とする場合とは？

●事案が長期にわたる検討を必要とする場合

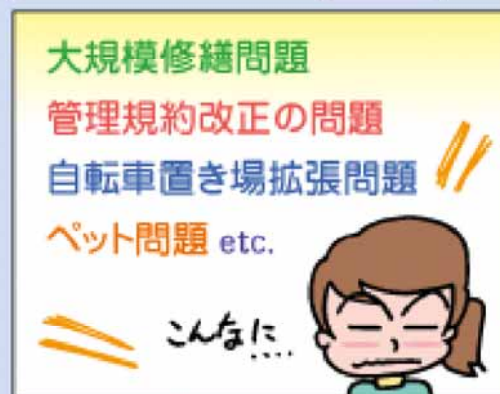
大規模修繕工事や規約の改正などは長期間に及ぶ検討が必要です。そのため、理事の任期内に結論が得られなければ、次期理事会に持ち越しということになります。専門委員会の設置によって同一メンバーによる長期間の検討が可能になり、理事の交代による審議の停滞を防ぐことができます。

●専門的知識を必要とする事案を検討する場合

管理組合の理事は立候補や輪番制など、各管理組合のルールにより選任されています。しかし、大規模修繕工事の検討やインターネット環境の構築など、専門的な知識を有しているメンバーで検討することが効率的な事案は少なくありません。専門委員会を設置すれば理事とは別に、専門的知識を有する方や検討事項に関心の高い方を区分所有者から募り集中的に検討を進めることができます。

専門委員会と理事会との関係は？

理事会は、管理組合の日常業務や総会の付託事項に関する業務を執行する機関です。一方、専門委員会は、理事会の責任と権限で設置される、特定事案について専門的に検討する委員会です。その位置づけは理事会の諮問機関であり、事業を執行する権限はありません。



専門委員会を設置するうえでの留意点

●専門委員会の設置根拠

専門委員会が理事会の諮問機関として機能するには、管理規約に専門委員会を設置できる旨の規定が必要です。標準管理規約では「理事会はその責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査または検討させることができる。専門委員会は、調査または検討した結果を理事会に具申する」と規定されています。

管理規約にこのような規定がない場合は、総会で「〇〇専門委員会設置」の議決を得なければなりません。この手続きを取らないと、折角の答申が任意団体の意見の一つに過ぎないこととなります。

●専門委員会設置時の取り決め事項

専門委員会を立ち上げるに当たり、次の項目について検討し理事会や総会の承認を得ておく必要があります。

- ・専門委員会の目的・権限・委員構成・報告の時期・報酬・経費の使途や予算
- ・任期(一般的にはプロジェクト終了まで)・専門家の招聘 など

●専門委員会のメンバーの選び方

専門委員会の委員は、検討事項に関心が高く、その分野に長けている区分所有者を中心に構成されることが理想であり、理事会が委員を募集することとなります。

また、必要に応じて区分所有者以外の専門的知識を有する者を専門委員会の相談員として参加させることもできます。大規模修繕の事案について建築士等を参加させるような場合です。

※専門家の活用について管理規約に規程がない場合は総会の承認が必要です。

●理事会と専門委員会との情報交換が大切

理事会との連携がスムーズに行われなければ、専門委員会を設置した意味がありません。また、諮問の趣旨に沿った検討が行われているか、進行状況等を確認する必要もあります。そこで、理事会と専門委員会の合同会議を開催し、情報交換を密にすることが大切です。



こんな専門委員会が活動しています。

●大規模修繕委員会

大規模修繕委員会はもっとも一般的な専門委員会です。大規模修繕工事には、長期にわたる入念な準備が欠かせません。建築の専門的知識のある区分所有者や理事経験者などを募って早めに設置することが必要です。

●規約・細則等の改正委員会

管理規約はマンションの憲法といわれ、管理組合の運営において最も重要な規範です。しかし、原始規約(分譲マンションにおいて最初に規定された規約)のまま、現在まで使用している管理組合もみられます。居住者の意識の変化や居住環境の変化に対応した見直しを行うためには、民法や区分所有法の知識が欠かせません。法律に明るい方の協力を得られれば安心です。

●開口部等の改良工事に関する専門委員会

玄関ドア・サッシなどの開口部の修繕や更新は、通常、管理組合が計画修繕工事として実施します。しかし、速やかに実施できない場合は、各区分所有者の責任と負担において実施できるよう、管理規約に規定することができます。改良工事を行う場合の条件や仕様などについて、工事を希望する区分所有者の意見をくみ取り、多くの賛同を得られる細則を検討する専門委員会です。

このほかにも、●長期修繕計画作成委員会●ベトナム問題検討委員会●駐車場・駐輪場委員会●専有部リフォーム委員会などが設置されています。これからの専門委員会は、バリアフリー対策やカーシェアリング、高齢者の見守り活動など、マンションの新たな課題に対する検討組織としても活躍が期待されます。

専門委員会の検討結果を事業として実施するには—専門委員会から理事会に答申された検討結果をもとに理事会が事業等を実施する場合は、総会の普通決議や特別決議が必要な場合があります。また、専門委員会の答申をまとめ、総会に提案するのは理事会の役割です。

高齢者の地域見守り活動実施団体を募集しています

高齢者の所在不明が相次いでニュースで報じられるなど、高齢者の孤立化が進んでいます。中央区では、ひとり暮らし高齢者の方々などが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、地域の皆さまにより行われる「地域見守り活動」に対し支援を行っています。この度、こうした活動がさらに進むよう、新たな活動団体を募集します。マンションの管理組合が活動団体となり、マンション内の高齢者の方々を見守る活動も支援対象となります。ぜひお問合せください。

1 見守り活動団体は？

- ・地域の方々5人以上で組織された団体です。

声をかけて
もらえるのは
うれしいの～

2 見守り対象となる方は？

- ・65歳以上のひとり暮らし高齢者や高齢者のみの世帯の方
- ・その他見守りが必要な高齢者や障がいのある方

3 活動内容は？

- ・月1回以上の見守り対象の方々のご自宅への訪問やまちで見かけたときの声かけ、集会室で対象者参加のお茶会を開く活動等
- ・「変だな？」と気付いたときの「おとしより相談センター」への相談や連絡等 ※活動内容は、毎月、区へ報告していただけます。

4 区の支援内容は？

- ・見守り対象の方への誕生日等のプレゼント代、お茶会を開く場合のお茶代、団体の通信費や打合せ経費等として、見守り対象者1人につき年間3千円を運営費として助成します。

“見守り隊”発進!!

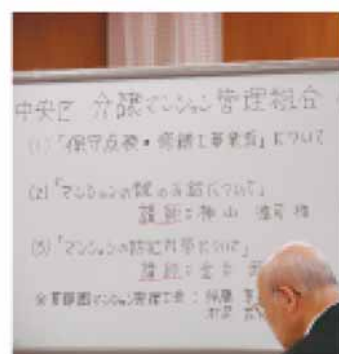
【申込(問合せ)先】中央区福祉保健部高齢者福祉課高齢者福祉係

TEL 03-3546-5353 FAX 03-3248-1322

第24回分譲マンション管理組合交流会の活動報告

10月3日(日)に第24回目の交流会が中央区役所大会議室で開催され、約30名の方が参加されました。マンション管理組合の管理・運営に関する諸問題のうち、今回は各管理組合が行った修繕工事や保守点検などについて、活発な意見交換会を行いました。

次に、鍵違い数の限界と今以上に求められる高いセキュリティのため、一部製造廃止となるマンションの鍵の対応やピッキングに弱い鍵について、鍵の専門家から話を伺いました。また、防犯アドバイザーの方から侵入者に「この家は用人深い」と思わせる防犯対策四原則(目・音・光・時間)を中心に、最新の防犯カメラや最良住宅用開き扉錠(PC-C認定鍵)についてのご講演をいただき大変有意義な内容でした。



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22年度の交流会開催予定

第25回交流会 平成23年 **3月12日(土)**
第8期定期総会



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。

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。

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 ● ホームページも是非ご利用ください

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192 <http://chuo-kouryukai.jp/>



エンジョイ♪マンションライフ! その15

10年前に「常識範囲でのペット飼育可」と規約改正をしたのですが、最近ペット飼育者が増えてきたため「ペット飼育細則」を作ることになり、まずは座談会が開かれました。飼育できる動物の頭数は? 大きさは? 種類は? 飼育届出書に写真を貼るようにしようか。飼っていない居住者に迷惑をかけないために、“マナー違反”になる行為を想定して「遵守事項」を作ろう。いっそペットクラブを立ちあげようか。そうするとクラブにも会則が要るね…皆さん結構盛り上がりました。



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