

素敵に

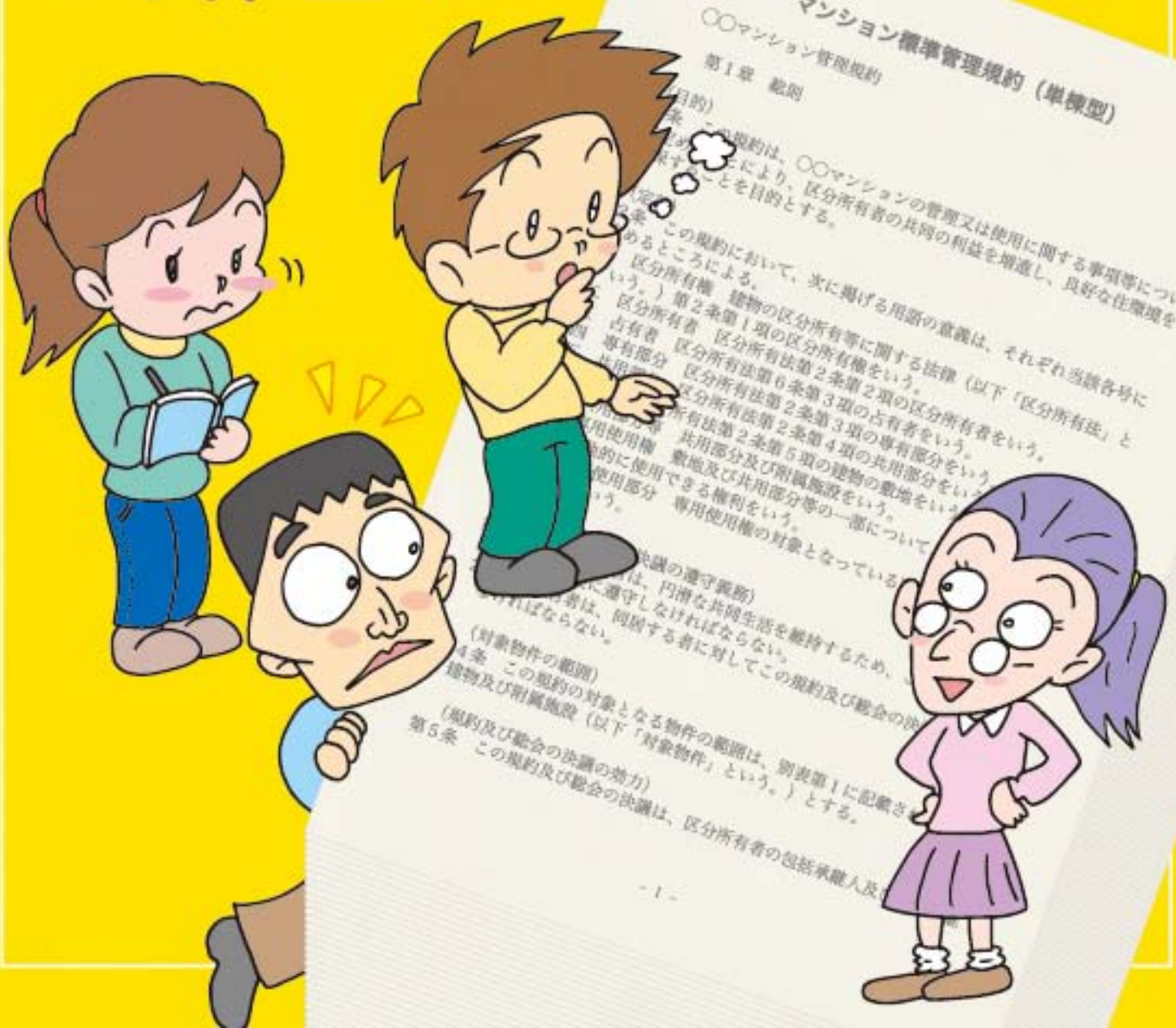
中央区分譲マンション管理情報誌 第27号

マンションライフ

lineup ●「分譲マンション共用部分改修費用助成」のご案内 ●第27回分譲マンション管理組合交流会の活動報告

特集

標準管理規約 改定のポイント



標準管理規約改定のポイント



平成23年7月にマンション標準管理規約が改定されました。

マンション標準管理規約(以下「標準管理規約」)は、個々のマンションの実態に合わせて規約の制定、変更をするときの雛形とも言えるものです。国土交通省は、標準管理規約を社会情勢の変化や法律の改正に対応するよう改定しています。今回はどのように改定されたのでしょうか。

今回の改定の主なポイントはこの3点です。

- I 理事会の適正な体制の確保
- II 総会での議決権の取扱いの適正化
- III 管理組合財産の適切な管理

理事会の適正な体制の確保

(1) 役員の資格要件を緩和しました

分譲マンションの賃貸化やマンション居住者の高齢化が進行しています。そのため、多くのマンションで役員のなり手不足が深刻になっています。こうした役員のなり手不足を解消するため、役員の資格要件について規約が改定されました。

(標準管理規約第35条第2項)

改定前:「理事及び監事は〇〇マンションに現に居住する組合員のうちから総会で選任する。」
改定後:「理事及び監事は組合員のうちから総会で選任する。」



◆マンション管理士から一言!

これにより、区分所有者がそのマンション以外に住んでいる場合でも、理事や監事になることができるようになりました。理事・監事の対象範囲が広がったので、役員の候補を考える場合にも少し選びやすくなるでしょう。



これからは一緒に、よろしくお願いま〜す♥



(2) 理事会の権限を明確にしました

①「共用部分の軽微な変更や狭義の管理行為を理事会の決議事項として規約に定めることが可能である」と標準管理規約コメント(以下「コメント」)に付け加えられました。ただし、その場合には理事の行為が組合員全体の利益に反しないよう監査体制に留意し、理事会活動の透明性を確保することが必要です。(コメント第54条関係①)



◆マンション管理士から一言!

「軽微な変更」とは「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」であり、例えばバリアフリーのための手すりの設置などを指します。また「透明性確保」のためには、理事の行為が組合員全体の利益に反することがないよう、契約についてのルール化や告知活動が重要です。

去年から決まっていたエレベーターのリニューアル工事、ようやく終わりましたね〜。



12月12日(月)よりバリアフリーのための手すり設置工事が始まります。住民の皆様のご理解、ご協力をお願いいたします。

〇〇マンション管理組合

こりゃあいいや。



②新会計年度の開始から総会で収支予算案が承認されるまでの間に、支払うことが必要な経常的な経費や、前年度の総会で承認された年度をまたがって行われる工事などの支出は、理事会の承認で行えることが規約で明確になりました。(規約第58条第3項・第4項、第54条第1項第6号、コメント第58条関係①~③)

◆マンション管理士から一言!

理事会の承認で支出できる経費とは、例えば共用部分の電気代や、委託契約上の経常的な経費、前年度の総会で予算承認されている工事費などの支出です。



標準管理規約改定のポイント



総会での議決権の取扱いの適正化

総会は管理組合の最高の意思決定機関ですが、年に一度の総会にも出席されない区分所有者が多数いるのが実情です。

総会に出席できない区分所有者でも、総会の議決に対する賛否が適切に表明できるよう、議決権行使書や委任状の取扱い方法についての基本的な事項がコメントに記載されました。

(コメント第46条関係①～⑥)

(1) 区分所有者の意思を総会で適切に反映させるための工夫

- ① 総会に出席できない場合でも、区分所有者本人の意思を議決に適切に反映させるには、議決権行使書による賛否の表明が望まれます。
- ② そのためには総会招集通知に議案の内容をあらかじめ明確に示すことが大切です。
- ③ 代理人に委任する場合には、いわゆる「白紙委任状」とならないよう、代理人欄を空欄にすることは避け、適当な代理人がいない場合には議決権行使書で本人の賛否を示せるようにします。
- ④ 代理人を選ぶ場合には「区分所有者の立場から利害関係が一致する人」を選びます。
- ⑤ 「暴力団員」は代理人になれないことを規約に定めることも可能です。



了解です。

◆マンション管理士から一言!

総会で個々の区分所有者が主体的に賛否の表明をすることは、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な居住環境の維持・向上に繋がります。管理組合は、委任状の様式や議案書の内容を工夫し、区分所有者の意思が適切に反映できるように心がけましょう。



管理組合財産の適切な管理

管理組合の預金口座、預金通帳や印鑑など組合財産等を適切に管理するためのコメントが記載されました。

(1) お金について厳正に管理することが求められています

① マンション管理適正化法施行規則に則した方式であること。(コメント第60条関係①)

管理会社に管理費等の徴収を委託している場合にはマンション管理適正化法施行規則に則した方法で管理する必要があります。



◆マンション管理士から一言!

改正されたマンション管理適正化法施行規則に則り、管理費等を一時的に管理するための口座(収納口座)と、修繕積立金等を継続して保管する口座(保管口座)とに役割を分けて、明確に管理することが必要です。管理会社、管理組合ともに、適切に口座管理が行われているかを確認しましょう。



② 印鑑等の保管については金庫などの施錠ができる場所に保管し、印鑑と金庫の鍵を理事長と副理事長に分けて保管するなど、適切な取扱いを検討し、その取扱いについて総会の承認を得て細則等に定めることが望ましいとコメントが追加されました。(コメント第62条関係)

◆マンション管理士から一言!

お金の流れや預金口座の管理、通帳や印鑑等の保管について、管理組合でルールを定めて透明性のある管理を行いましょう。



最後に—マンションの管理規約は、マンション居住者の快適な生活を支え、管理組合の業務を適正に遂行するうえで、管理の基本としてとても重要です。あなたのマンションでも、規約を再点検してみましょう。

◆標準管理規約についてはこちらを参照ください。 http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070123_3/03-1.pdf

特集記事監修：一般社団法人 首都圏マンション管理士会事務局

〒101-0021 東京都千代田区外神田1-1-5昌平橋ビル3階 TEL 03-3453-3563

共用部分リフォームローン保証料助成	管理相談	管理セミナー
マンション管理士派遣	計画修繕調査費助成	共用部分改修費用助成
アドバイザー制度利用助成	すまいるコミュニティ	素敵にマンションライフ

分譲マンション共用部分改修費用助成

分譲マンションの管理組合が、共用部分の改修工事や防災対策工事を行う場合に、設計費用や工事費用の一部を助成します。

●助成要件

築20年以上経過し、現に住宅として使用している分譲マンションが対象になります。

●対象となる工事

〈修繕工事〉

壁面の改修、鉄部の塗装・取替、屋上・バルコニー等の防水、給排水管の更生・取替

〈防災対策工事〉

受水槽、高架水槽の耐震型への取替および感震器連動型止水弁の設置、エレベーターへの地震時管制運転装置の設置など

●助成額・助成限度額

〈設計費〉

- ・助成額……助成対象部分にかかる設計費×3分の2（住宅部分に限る）
- ・助成限度額…10年間で100万円（申請は2回まで）

〈修繕工事〉

- ・助成額……助成対象工事費×10%×3分の2（住宅部分に限る）
- ・助成限度額…10年間で1,000万円（申請は2回まで）

●注意事項

工事着手の2カ月前までに必要な書類を添付のうえ申請してください。
詳しくは、中央区都市整備公社へお問い合わせください。

中央区都市整備公社で行っている分譲マンション管理組合支援事業は、毎年各管理組合にお送りしている「応援しますマンションライフ」でご紹介しています。



事業を開始した平成20年度からの3年間で25の管理組合に対し、約6,700万円の助成をしています。

大規模修繕工事を予定されている管理組合の皆様には、早速、中央区都市整備公社にお問い合わせください。



【お問合せ先】一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり事業部 まちづくり支援第一課
TEL 03-3561-5191 営業時間 8:30~17:00(土・日・祝日、年末年始を除く)

第27回分譲マンション管理組合交流会の活動報告

3月11日の大震災による福島原発事故の影響により、夏期の電力供給量が大幅に減少したことから、皆様も政府の電力削減の方針に基づき電力不足に対する節電に取り組まれたことと思います。ご家庭や企業、公共機関などのご努力により、今夏はどうか電力不足による一斉停電は回避できました。

しかし、節電対策は今後の原発問題、省資源や経費削減の面からも重要なテーマであることから、第27回交流会は11月12日(土)「節電対策」をメインテーマとして中央区役所大会議室において開催され、20名の方が参加されました。

今回は「マンションへ供給される電気のしくみと節電」について、大和小田急建設㈱の電気設備の専門家の方をお招きして講話をいただき、交流会役員から「節電対策について」をテーマに事例発表、その後全体会で活発な意見交換を行いました。



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23年度の交流会開催予定

第28回交流会 平成24年 **3月10日(土)**
第9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。



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：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



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。

エンジョイ♪マンションライフ! その19

竣工から28年になる12階建ての当マンション、2基あるエレベーターをリニューアル工事しました。1基の工事に11日、計22日間の工事でした。みんな、はじめのうちは1基しか動かないことに軽いストレスを感じていたようですが、6階に住む元気な60歳代の前理事長のAさんなどは毎日階段を利用するようになって…すぐに慣れました。工事が終わって2基ともスイスイ動き始めた日、Aさん曰く「そんじゃ、これからは日曜日だけ乗るかな」ですって。



編集・発行

一般財団法人 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、年末年始(12月29日～1月3日)