

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第28号

マンションライフ

lineup ●「分譲マンション計画修繕費助成」のご案内 ●分譲マンション管理ハンドブックⅡ ●分譲マンション管理組合交流会



何とかしたい！ 役員のなり手不足

特集



平成23年度 第3回

中央区分譲マンション管理セミナー

マンション内の事故と 管理組合の責任

～求められる管理組合の安全対策～



- 1 賠償責任を負う法的根拠
- 2 マンション内の事故の発生場所と責任の所在
- 3 判例から見る損害賠償事故



日 時 平成24年 1月29日(日) 午後2時～4時
会 場 中央区役所 8階 大会議室
講 師 弁護士 平松英樹
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
申込期間 1月11日(水)から1月27日(金)まで
申込方法 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)
電話は平日の午前8時30分から午後5時まで、
ファクスは1月27日の午後5時までにお申込みください。

申込(問合せ)先
〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階
一般財団法人 中央区都市整備公社
TEL 3561-5191 FAX 3561-5192

何とかしたい! 役員のならり手不足

毎年総会が近づくと、理事会の役員候補の選出に悩まされます。多くの分譲マンションでは役員として積極的に理事会の業務に取り組んでいただける方がなかなかいらっしゃいません。区分所有者の高齢化や外部居住者の増加は役員候補者の選出を一層困難にしています。役員のならり手不足解消のために、あなたのマンションに適した方法を考えましょう。

I 役員負担を軽くする

① 役員報酬を導入する

標準管理規約では役員に対し、役員活動の必要経費や報酬の支払いが可能とされており、マンション総合調査(平成20年度)によれば約1/5のマンションで報酬制度を実施しています。報酬を支給することで、役員に感謝の気持ちを表すことができ、役員を引き受けられない人との不公平感の緩和などが期待できます。

② 専門家の活用により負担を軽減する。

マンション管理士など専門家を活用することにより、適切な助言や指導を受けられるため、経験や知識を持たない方が役員になっても、理事会等の運営がスムーズに進むなど役員としての負担が軽減されます。



何とかしたい! 役員のなり手不足

Ⅱ 役員になれる人の対象を広げる

① 対象範囲の拡大

管理規約で定めることにより、当該マンション以外に住んでいる区分所有者も役員になれる。平成23年7月に改定された標準管理規約では、現にそのマンションに住んでいない区分所有者も役員になることができます。また、マンションの実態に合わせて、区分所有者の配偶者や同居する一親等以内の親族なども役員になれるよう管理規約で定めることも可能です。

② 法人区分所有者の関係者も役員にできる

区分所有者に法人がいる場合、その法人の関係者を役員にすることもできます。その場合は、法人の職務命令を受けた者に限定するなど、役員になれる資格について管理規約で定めておきましょう。

※管理組合が法人格を取得している場合の法人の役員就任は、事例も少ないことから、慎重に検討する必要があります。



Ⅲ 管理組合への参加意識を高める

① 総会への出席を働きかける

総会へ出席するとマンション管理の現状が分かるとともに、参加意欲が高まります。まずは組合員に総会に出席してもらうよう働きかけましょう。総会出席率を上げるには、開催通知を配布・郵送するだけでなく、知り合いへの声かけや戸別訪問などを行うと効果があります。



② 管理組合や理事会活動に関心をもってもらう

管理組合の活動を広報紙や掲示板で周知しましょう。また、理事会で検討しているテーマや問題を居住者にお知らせし、意見や希望を募ることも効果的です。



③ 開かれた理事会にする

管理組合の活動を知ってもらうために、理事会を傍聴できるようにするのも一つの方法です。この場合、理事会では非公開の内容を検討することもあるので、傍聴に関する運用ルールを定めておきましょう。

④ フロア会議などを活用する

フロアごとに理事を選出する場合に、フロア会議で候補者を決定する方法もあります。この方法では、同じフロアの組合員との意見交換が容易になり、分からないことはフロアの先輩理事に相談できるなど、協力体制が形成しやすくなります。



大規模修繕工事や高額な滞納整理などを経験した理事会はその後の活動も大変活発になるようです。課題の共有や意見交換を行い、交流を深めることによって、自分たちのマンションをより良く管理しようという意識が芽生えてきます。コミュニケーションの輪を広げる地道な取り組みが、何よりも大切であると言えるのではないでしょうか。

※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	系敵にマンションライフ

分譲マンション計画修繕調査費助成

分譲マンションの管理組合が、将来予測される大規模修繕に計画的に取り組む目的で建物および給排水管について調査診断を実施する場合に、調査費の一部を助成します。

●助成要件

築8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。

●助成となる調査項目

- ①建物の防水・壁面・鉄部等の調査
- ②給排水管の調査

●助成額・助成限度額

- ・助成額……調査費の3分の1または、助成限度額のいずれか少ない額
- ・助成限度額…①建物の防水・壁面・鉄部等の調査については、住宅として使用

している戸数に応じ次のとおり

60戸以下	250,000円
61戸以上120戸以下	360,000円
121戸以上	470,000円

②給排水管の調査

建物の規模に関わりなく 160,000円

※①②ともに10年間に1回限りの助成です。

●注意事項

調査の1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。



平成23年度は、20の管理組合から申込みがあり、総額約400万円の助成を予定しています。(平成23年12月28日現在)

建物・給排水管の調査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 受付時間 8:30~17:00(土・日・祝日、年末年始を除く)

ハンドブック第三弾、発行します。

一般財団法人中央区都市整備公社では、分譲マンション管理組合の皆様にもマンションの維持管理の指針として活用いただけるハンドブックを平成21年度から3カ年で3編作成することとしております。第一弾として管理のしくみや理事の役割について記述した**ハンドブックI「管理の手引き編」**を、第二弾として建物・設備の保守点検の重要性、長期修繕計画の立案方法、大規模修繕工事の進め方等について記述した**ハンドブックII「建物・設備の維持保全編」**を発行したところです。

作成最終年度に当たる今年度は、第三弾として**ハンドブックIII「管理運営のQ&A編」**を現在編集中です。ハンドブックIIIでは、マンション管理相談に多く寄せられる総会や理事会の運営、管理費や修繕積立金の扱い、共用部分や専有部分の管理など、さまざまな問題を取りあげ予防法や解決策をQ&A形式により、説明しております。

平成24年3月、各分譲マンション管理組合に無料で配布を予定いたしますので、是非ご利用ください。

3月発行! 今しばらくお待ちくださいませ。



中央区分譲マンション管理組合交流会へのお案内

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。

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: 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20

いつもニコニコ管理員さん。今日も朝から大忙しです。8時頃のゴミ回収に備えて仕分け業務。それからすぐに各階とエントランス、敷地内の清掃です。戻って来るなり空き缶つぶしや古紙のまとめ。植栽の水やりをしながら外周の見回り…合間に宅配業者や内装業者の来訪を受けて…ようやくお昼です。さて、午後には駐輪場の確認と電球交換の予定が入っています。建物内を巡回しながらの居住者とのコミュニケーションもかせません。目が回りそうね。でもね、「え? ストレス? 頼りなくなってきた髪くらいかなあ」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)