

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第**35**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 ●分譲マンション管理組合交流会

理事会運営の ポイント **特集**



理事会運営の ポイント

特集

「輪番制で初めての理事になったものの、一体何をすれば良いのかわからない…。」「毎回、なんとなく理事会に参加はしているけれど、管理会社に任せきりで一方的に話を聞くだけ」という役員の方もいると思います。

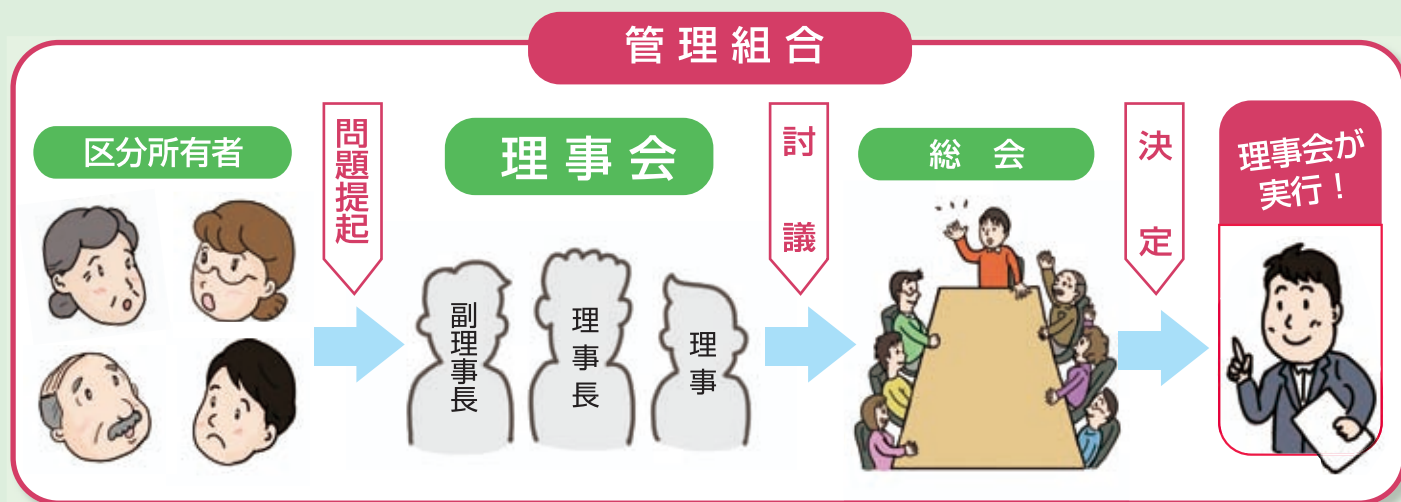
今回は、より良い理事会運営の進め方について考えてみましょう。

理事になったけど、何をすればいいんだろう？



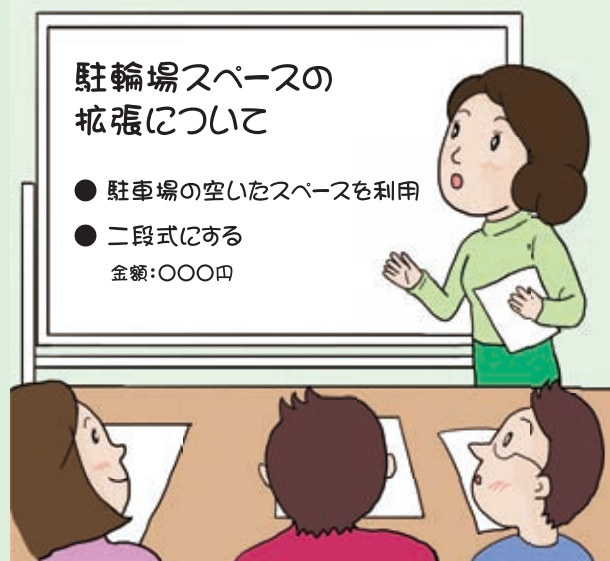
理事会の仕事とは

管理組合の組織においては「総会」が「最高意思決定機関」であり、「理事会」は管理組合の運営業務のほか、総会で決議された事項に従って「業務執行機関」として活動します。管理組合運営を良いものにするかどうかは理事会の取組にかかっています。管理会社任せにせずに、自分たちの財産であるマンションをより良くするために積極的に活動しましょう。



理事会の進め方は

理事会は理事長が招集します。一般的に理事会の議長は理事長が務め、各理事に自分の担当業務についての報告を行ってまいります。管理会社の担当者にはオブザーバー及び管理業務の報告者として出席してもらい、前月に行った委託業務の実施状況、工事状況・支払状況、月次の管理費・修繕積立金の収納状況、居住者からのクレーム・要望事項などの報告を受けます。管理会社からの毎月の報告や各種要望・課題等に早目に対処するためにも、理事会は月1回定期的に開催することが望ましいです。



理事会と管理会社との関係

管理組合の業務は多岐の分野にわたり専門性を必要とする業務も多いため、多くの管理組合はほとんどの業務を管理会社に委託しています。管理会社は管理委託契約書の内容に沿って仕事をしますが、担当理事はその委託業務が適性に履行されているかチェックすることが重要な役割となります。適正に履行されていない場合は、理事会に報告し、理事会として管理会社にその改善を求めましょう。また、工事の実施状況等は、管理会社から単に報告を受けるだけではなく、実際に理事の皆さんで現場を確認する必要があります。面倒でもこの確認作業を行うことで管理会社にも緊張感が生まれ、より良い管理を行ってもらうことができます。



~~全部おまかせ~~



理事会が主導となる

理事会での決議の方法は

理事会ではマンションで起きていることを把握し、事案の緊急性、重要性の高いものから順に解決するために話し合いを行い決議します。もれなく決議を行うためには理事会資料をきちんと作成し、それに従って決議していきます。

標準管理規約では「理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。」となっていますが、理事会の招集方法や成立条件は一般的には管理規約や細則に決められているので、内容を確認しておきましょう。

規約に従い成立条件を満たせば決議は成立しますが、早急な場合を除いては多数決で強引にすすめるのではなく、何度も話し合いを重ね、多くの理事の合意を得るようにすることが望ましいです。



議事録は誰がどうつくる

総会及び理事会の議事録は標準管理規約では議長が作成するとされています。管理会社が議事録案を作成する場合がありますが、必ず内容を見て、審議検討されたことが正しく記載されているか確認してください。そのうえで修正する必要がある場合は修正を行い、理事会での内容が他の組合員にも読みやすく理解しやすいよう作成しましょう。

議事録は組合員に配布することまでは規定されていませんが、理事会の内容を組合員に知らせるという意味では、全戸配布をしたり、掲示板に貼り出している組合もあります。

より多くの機会を利用し、理事会でどのような議論が行われ決定したかをタイムリーに組合員に周知し、管理組合の活動に関心をもってもらいましょう。

議案中は、
必要事項等をメモ書きし、
あとでPCなどを使用して
きれいに作り直すのが良いでしょう。
また、作成した議事録は、
大切に保管しておきましょう!



理事会運営をよりよいものにするためには

まず、各理事が自らの担任業務に責任を持ち、マンションの現況を理解・把握し、マンションに関する知識や理事としての経験を培うことが重要です。マンションの改善点や問題点も見え、マンションへの関心が生まれることで積極的に課題に取り組む意欲が増し、活気ある理事会運営にもつながります。

一方、理事の任期が1年で、翌年には理事が全て入れ替わってしまう組合は、せっかく培ってきた理事としての知識や経験が一年で終わってしまいます。このため、理事の任期を二年とし、半数の理事が残り理事会運営をするとスムーズな業務執行が可能となります。

さらには、理事会の理事同士のコミュニケーションを積極的に図ることが重要です。理事会では必ずしもすべての理事の意見が一致するとは限りません。お互いの意見を理解し、尊重していくことが大切です。そのためにも日頃から様々な機会を利用し積極的にコミュニケーションを図っていくと円滑な理事会運営につながります。



マンションの維持管理を適切に行い良好にマンションの維持していくためには、日頃からの維持管理業務の遂行が不可欠です。その意味でも業務執行機関である理事会の役割は大変重要ですが、その分理事の負担が大きくなります。任せきりはいけません。委託先の管理会社をうまく利用することが必要です。適度な緊張感を保ちつつ管理会社をよきパートナーとして良好なマンションの管理を実現させましょう。

[参照]

「標準管理規約」 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

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おります。「応援しますマンションライフ」でご紹介しております。



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。



「マンション管理情報コーナー」のご案内

中央区都市整備公社では、分譲マンション管理組合の皆さまが管理組合を円滑に運営するうえで参考とさせていただけるよう、マンション管理に関連する実務書やマンションに関する法律の解説書、入門書、マニュアル等を取りそろえた「マンション情報コーナー」を公社事務室の一画に開設しております。利用方法等は次のとおりです。お気軽にお立ち寄りください。

●利用時間 平日の午前9時～午後5時（休業日：土・日・祝日、年末年始）

●利用対象者 区内在住者、区内分譲マンション管理組合役員及び区分所有者

●利用方法

- ・書籍・雑誌類は自由に閲覧することができます。情報コーナーに備えた「利用申込書を提出のうえご利用ください。
- ・貸し出しを希望する方は、住所・氏名が確認できるものを添えて貸出の申込をしてください。書籍は2週間以内、1回につき2冊までの貸出となります。

●主な書籍一覧

- ・大規模修繕工事関係 13冊
- ・長期修繕計画関係 6冊
- ・マンション関連法令関係 8冊
- ・管理費等の滞納整理対応関係 2冊
- ・管理運営関係 24冊
- ・紛争・トラブル対策関係 10冊
- ・その他報告書、防災関係、中央区、
都市整備公社発行書籍 21冊

◎詳しくは都市整備公社のホームページに掲載しています。

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25年度の交流会開催予定

●第32回交流会

平成26年**3月1日**（土）
第11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
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2回行っています。また、分譲マンションの管理・運営に関する特定のテーマについての勉強会を随時開催しています。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。

会費は？ 無料

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。

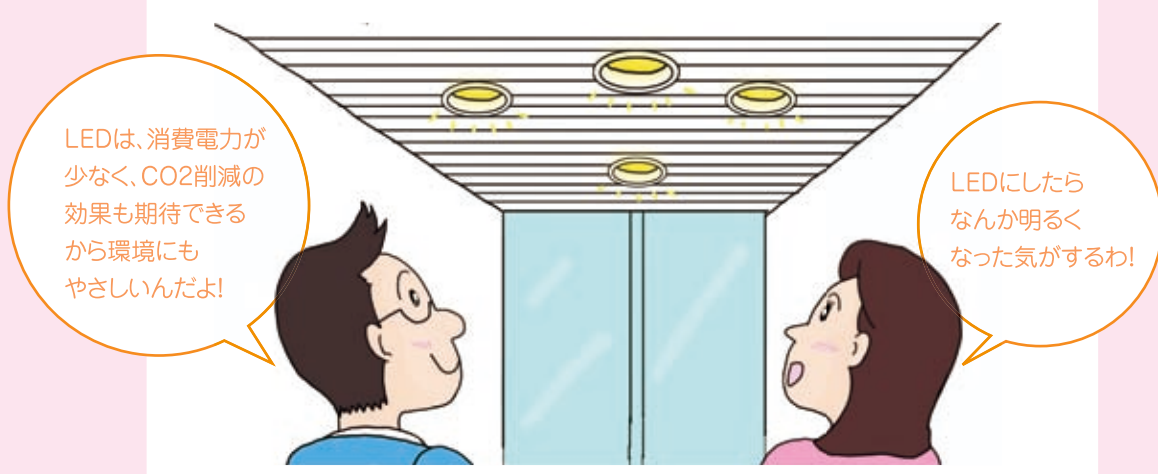
【申込（問合せ）先】交流会事務局：中央区都市整備公社まちづくり支援第一課

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



エンジョイ♪マンションライフ! その27

共用部分の節電は、管理費削減につながる大きな課題のひとつです。照明についていえば、単純に間引きしたり、エントランスや駐車場を除いて時間が来ると消灯するように設定されているマンションもあるようです。しかし、それではセキュリティに問題が生じかねません。そこで注目されたのがLED照明の導入です。初期費用はそれなりに必要ですが、長期間を考えると節電に大きな効果があるようです。価格もこなれてきているようです。また、次世代CCFL蛍光灯「E・COOL」はこれまでの蛍光灯より約40%の省エネ効果があるとPRされています。さらには、電力の契約そのものを変更するという方法もあるようです。エレベータやエアコンも大きな電力を消費します。居住者の理解と協力を得ながら、さらなる節電に取り組んでみてはいかがでしょうか。



LEDは、消費電力が少なく、CO2削減の効果も期待できるから環境にもやさしいんだよ!

LEDにしたらなんか明るくなった気がするわ!

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)