

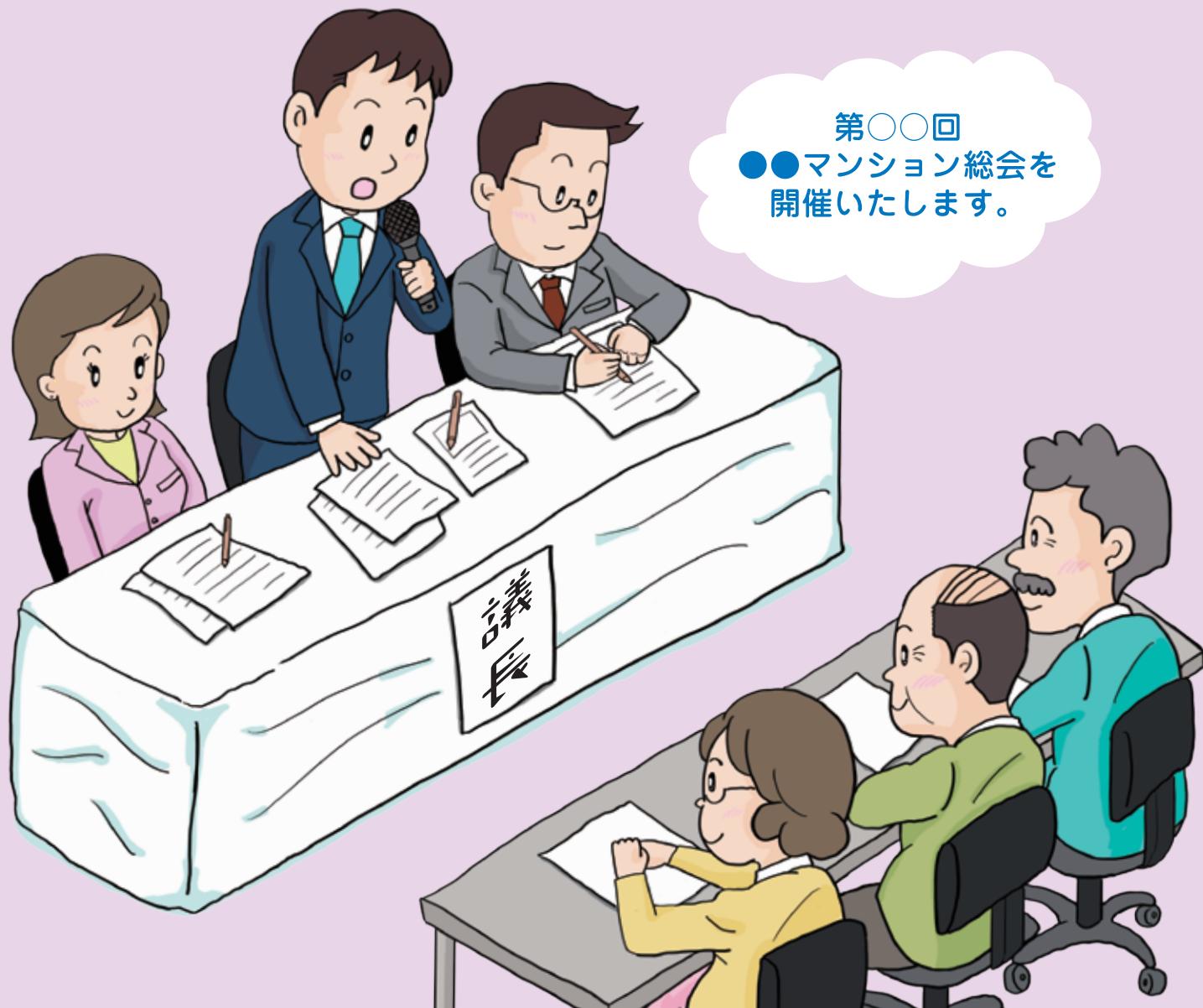
素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第**37**号

マンションライフ

特集

円滑な総会運営に 向けて役立つ情報



平成26年度第一回
中央区分譲マンション管理セミナー



- 大規模修繕工事の業務内容と盲点
- 施工会社の選定のポイント
- 修繕工事を進める上での方針と特徴

[日 時] 平成26年 **6月8日(日)** 午後1時30分～3時30分
セミナー終了後に中央区分譲マンション管理組合交流会員との座談会を行います。

[会 場] 中央区役所8階大会議室

[講 師] 一級建築士・マンション管理士 鈴木 哲夫

[対 象] 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] 5月15日(木)から6月6日(金)まで

[申込方法] 電話またはファックス

(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

ファックスは6月6日の午後5時までにお申し込みください。

[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

電話 3561-5191 FAX 3561-5192



「管理組合が失敗しない大規模修繕工事の勘どころは何か」

大規模修繕工事の進め方

特集

円滑な総会運営に 向けて役立つ情報

初めて役員になられた方は、総会運営で戸惑うことが多いことでしょう。総会は管理組合の最高の意思決定機関で、毎年必ず開催することが区分所有法と管理規約で定められています。今回は総会をスムーズに進めていくために、総会運営に関するいろいろな疑問や効果的な運営のポイントについて考えてみましょう。

「総会に出席する人が少ない。」
「毎回同じ顔ぶれしか出席しない。」

こんな悩みを抱える管理組合は少なくありません。

また総会を成立させるには、本人出席、委任状出席、「議決権行使書」の提出を合わせて、議決権総数の半数以上の出席が必要です。

出席者を増やすには、以下のような工夫が有効です。

役員が組合員へ直接声を掛ける。

自宅への訪問などにより、直接出欠通知書などを手わたすことが効果的です。フロアや階段ごとに、役員で分担して声掛けするのもよいでしょう。外部に居住する組合員には、電話で出席を依頼しましょう。



円滑な総会運営に向けて役立つ情報

総会の案内は、マンション内にできる限り多く掲示する。

所定の掲示板だけでなく、エレベータの中やエントランスの扉など、できる限り目立つ場所に数多く掲示しましょう。

開催が決まつたら早い時期に案内することにより、より多くの組合員に出席してもらいましょう。

アンケートにより開催日を検討する。

都合がよい日をアンケートで聞いてみるのもよいでしょう。週末開催といつても、午前か午後かで出席者は異なります。週末を避けたいという方が多い場合に、平日の夜間に開催する管理組合もあります。

組合員が総会へ参加するきっかけづくりとして懇談会をいっしょに開催する。

総会は、年に一度の集まりです。総会会場や集会室、場合によつてはエントランスを使用して、ささやかな懇談会を開催してみてはいかがでしょうか？



総会に向けての対応策

- 1 誰がどの組合員に直接声掛けするか。
- 2 総会の案内をどこに掲示するか。
- 3 具体的にアンケートの内容をどうするか。
- 4 懇談会をどのように開催するか。
- 5 その他

出欠通知書のポイント

総会には、組合員の意思を、正しく反映することが重要です。「委任状」は、総会を欠席する場合、議長や第三者に議決の採決を委ねるもので、また、「委任状」での参加もできますが、組合員の意見を反映させるため、賛成、反対の議決権の行使ができる「議決権行使書」欄も、追記することが望ましいでしょう。

※「委任状」や「議決権行使書」に捺印がなくても無効・棄権とすることはできません。その場合、本人からの提出であることを、確認しましょう。

総会議長宛	出欠通知書
号室：氏名	(印)
①私は 月 日の総会に出席・欠席します。 ※出席・欠席に○をつけて下さい。	
②委任状 私は、に委任します。	
③議決権行使書 第◆号議案 賛成・反対 賛成・反対に○をつけて下さい。	
※出席通知後、万一欠席の場合、議長に委任します。	

総会議案書の作成のコツ

一般的な議案書には、提案したい要領（内容を説明したもの）と提案の経緯、必要な資料を添付します。

なぜ提案するのか、どのように検討されたかなどを丁寧に説明することにより、組合員が議案の内容を判断できるように作成しましょう。



第●号議案 大規模修繕工事の実施の件

当マンションも竣工以来15年を経過し、建物調査診断を実施したところ随所に劣化が見られ～（中略）以下のとおり上程しますのでご審議をお願いします。

- (1)工事内容:外壁・防水補修・鉄部塗装等
- (2)工事期間:平成26年4月～平成26年7月
- (3)工事予算:○○○万円(税込)
- (4)発注先:△△建設(株)

※選定理由は添付の見積もり比較表のとおりです

総会の進め方のポイント

- 管理会社の担当者に総会の運営を任せ、毎回形式的な総会を行っている。
- マンション管理に関する専門用語やマンション内の設備のことがよくわからず、出席者から意見が出ないまま総会が終わってしまう。

● ● ● このようなケースになってしまいませんか？ ● ● ●

管理会社の担当者に総会の運営を任せることは、一見楽そうに見えますが、組合員が主体となって実施する総会は、組合員の納得感が違うことから、合意形成が得られやすくなります。管理組合が主体となって、総会を開催しましょう。

総会議事録の作成のポイント

総会議事録案を管理会社が作成することが多いと思いますが、署名前に、必ず内容を確認しましょう。重要な記録であることから、標準管理規約では議長の他に、総会に出席した2名の組合員の署名・押印が必要となります。

まとめ…

総会は、マンション管理の今後の方向性を決める大事な会議です。
また、総会を通じて組合員同士の交流を図ることも重要です。
組合員の協力のもとで有意義な場にしましょう。



※中央区都市整備公社では、管理組合運営のアドバイスを目的とした制度として、マンションに関する専門家 マンション管理士を派遣する制度（無料）がありますのでご活用ください。

※総会運営のポイントは「素敵にマンションライフ第22号」でも紹介しています。あわせてご参照ください。（中央区都市整備公社ホームページ URL : <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp>）

[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

平成26年度版 「応援しますマンションライフ」 を発行しました。

当公社が行っている分譲マンション支援事業をまとめた冊子「応援しますマンションライフ」の平成26年度版を作成しました。管理相談、計画修繕の調査に要する費用や共用部分の修繕工事に要する費用の助成など、分譲マンション管理組合の皆さまを支援するさまざまな施策等を掲載しております。

各分譲マンション管理組合あて発送いたしましたのでご活用ください。



分譲マンション管理組合交流会の活動報告

3月1日(土)に第11期定期総会が中央区役所大会議室で開催され、議案が全会一致で承認されました。

総会終了後に第28回交流会が開催され、マンション管理組合の管理・運営に関する諸問題を三地域3グループに分かれて活発な意見交換会を行った後、全体会で各グループで討議した内容を発表するなど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26年度の交流会開催予定

●第33回交流会 7月12日(土)

●第34回交流会 10月18日(土)

●第35回交流会 平成27年 3月14日(土)
第12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29

マンションのような集合住宅では、一戸から発生した火災が大きな惨事を招くことがあります。そこで、消防法では一定の条件のもとで、自動火災報知設備、消火器、スプリンクラーなどの設置を義務づけています。

また、管理組合等においては、ベランダに設置している避難はしごを含め、消防設備の定期点検が義務づけられています。一般的には、点検前に各戸へ「お知らせ」を配布したのち、居住されている方々の立ち合いのもとで実施されます。

室内への立ち入りに抵抗がある居住者の方もいらっしゃるかもしれません、マンションライフの安全と安心を確保するためには、各居住者の協力が重要となります。

連絡がとれないあいだに、その戸から火災が発生することも考えられますので、日ごろから管理組合と居住者とのコミュニケーションを大切にしていきましょう。



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)