

素敵に

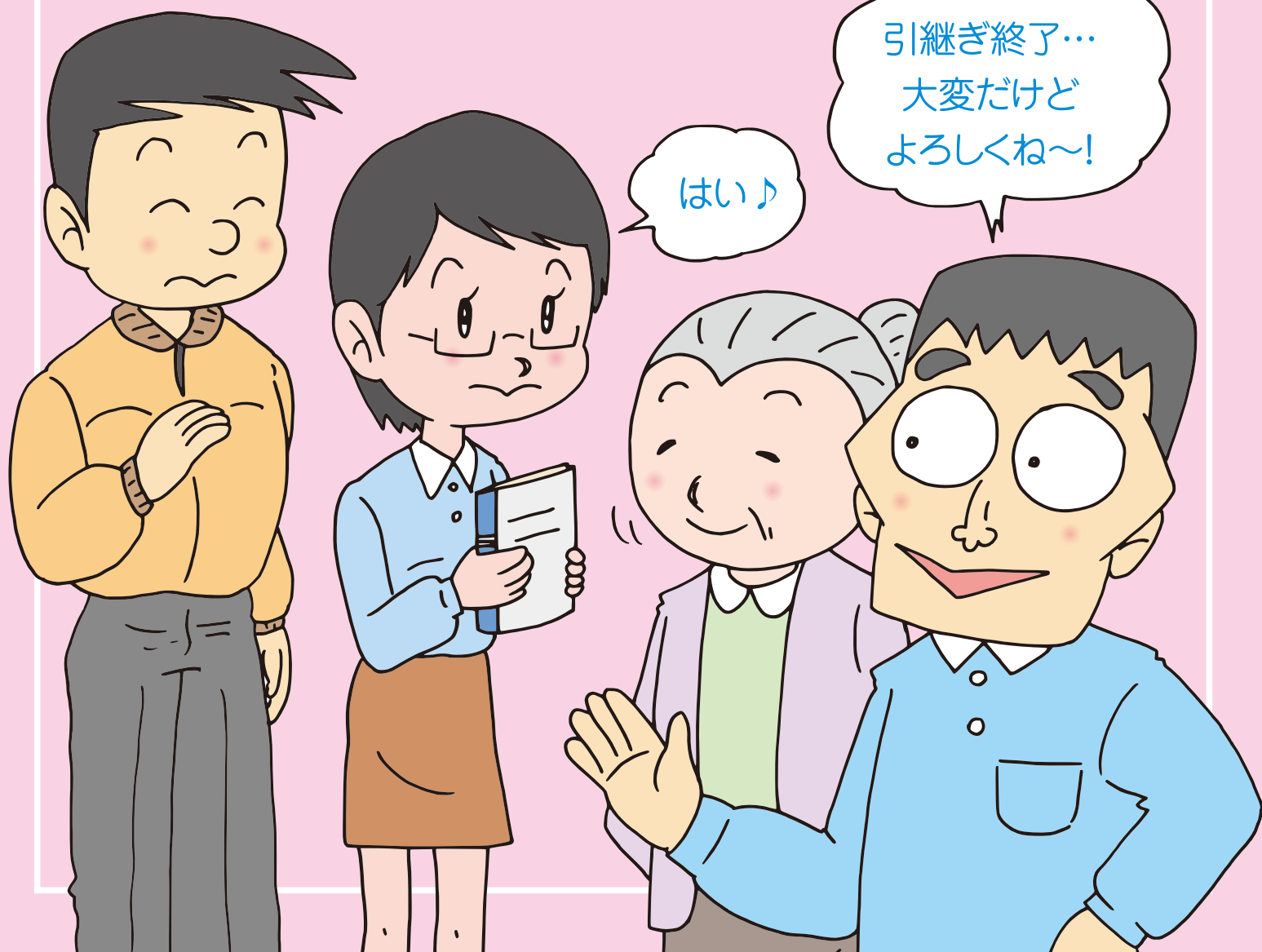
中央区分譲マンション管理情報誌 第44号

マンションライフ

特集

理事会の運営と 理事の役割について

～はじめて理事になる方にむけて～



平成28年度—第1回

中央区分譲マンション管理セミナー

マンション 標準管理規約 改正のポイント

- 1 見直しのコンセプト
- 2 改正の要点
- 3 運用上の注意点

こりゃ知って
おかなくっちゃ!!

日時 平成28年**6月5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 東京都マンション管理士会理事長・マンション管理士 親泊 哲

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16日(月)から6月3日(金)午後5時まで

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、

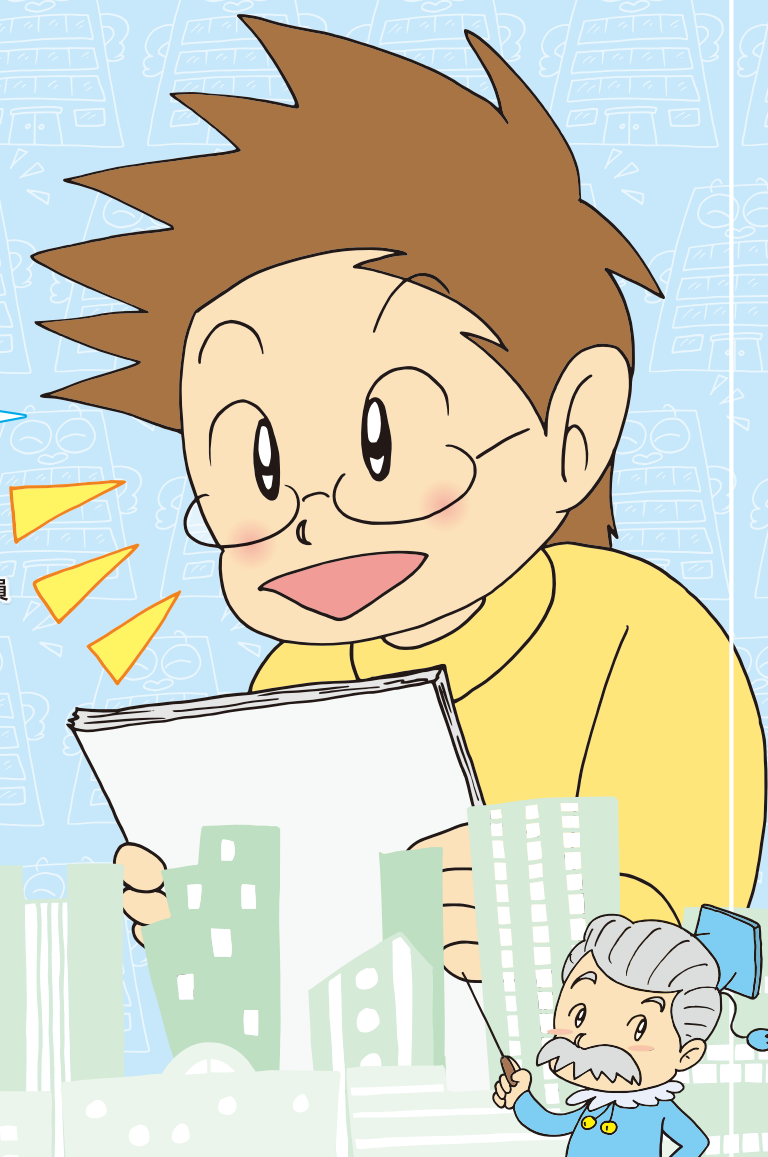
ファクスは6月3日の午後5時までにお申込みください。

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



特集

理事会の運営と 理事の役割について

～はじめて理事になる方にむけて～

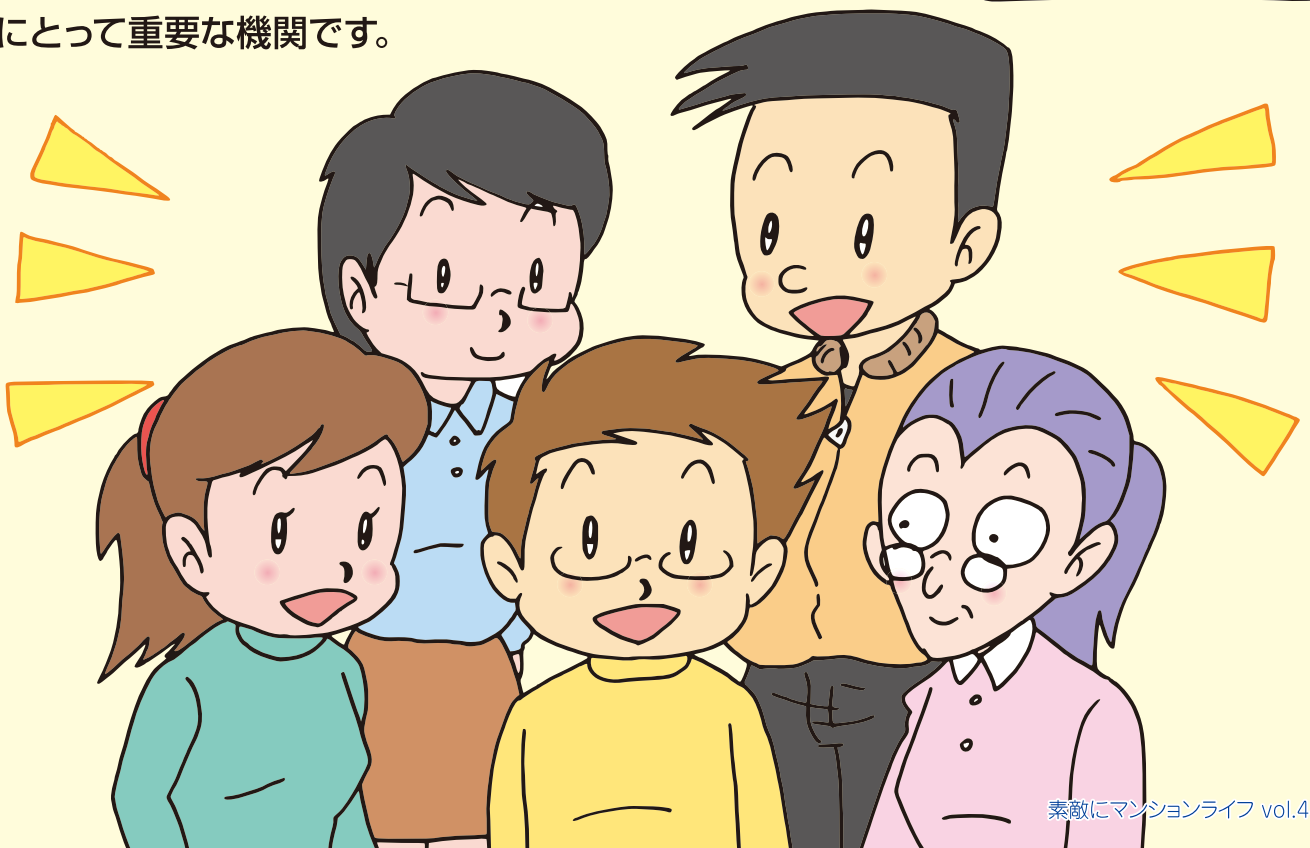
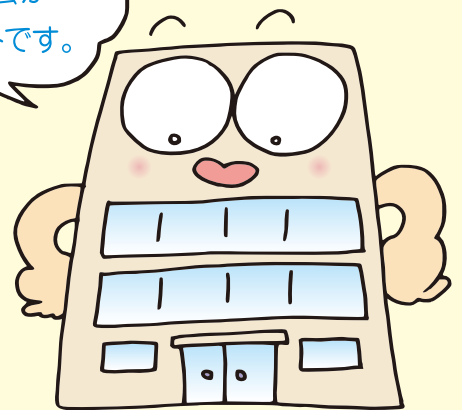
区分所有者（分譲マンション購入者）としてマンションに入居すると、ほとんどの分譲マンションでは、輪番制などにより管理組合の理事がまわってきます。はじめて理事に選ばれた方は、「理事って何をすればよいのか?」「理事会はどんなことに注意して運営していけばよいのか?」など不安になったり、疑問に思うことが多いことでしょう。今回は、特に理事になって重要となる理事会の運営や理事の役割について考えてみましょう。

1 管理組合と理事会の関係は?

管理組合は、区分所有者全員で構成されます。管理組合の役員（理事や監事）は、最高の意思決定機関である「総会」で選出されます。

理事会は、総会で決められたことや日常の管理業務を執行するなど、管理組合を直接運営する理事にとって重要な機関です。

さあ、今期の
理事会が
スタートです。



2 理事会の概要

(1) 役職

- 理事長…理事会を代表するとともに管理組合を代表します。区分所有法で定める「管理者」となります。
- 副理事長…理事長を補佐するとともに、理事長が不在となったときにその業務を代行します。
- 理事…理事は理事会の構成員で、管理規約の定めにより、管理組合の業務を執行します。
- 監事…監事は役員ですが理事ではありません。管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査します。理事会で決議に参加することはできませんが、必要に応じて理事会に出席して意見を述べるすることができます。

(2) 最初の理事会でやること

- ① 総会で役員が改選されたら、すみやかに理事会を開催しましょう。
- ② 前期の理事から、継続審議事項や現状の問題点・課題など、しっかり引継ぎを受けましょう。
- ③ 理事の職務分担を決めます。(理事長、副理事長、会計担当理事の他に例えば駐車場・駐輪場担当理事、防災・防犯担当理事などを置くと良いでしょう。)
- ④ 総会で承認された予算及び事業計画に基づき、管理組合の年間スケジュールを確認しながら、優先順位をつけて取り組んでいきましょう。

(3) 理事会は定期的開催する

- ① 理事会は、月に1回程度定期的で開催しましょう。
(国土交通省 平成25年度マンション総合調査によると、48.5%の管理組合が月1回理事会を開催している。)
- ② 管理会社からの業務・会計報告や点検等の報告を受けることによって、管理組合の状況を把握し、迅速に対応できます。
- ③ その期の理事の都合に合わせて、なるべく多くの理事が出席できるよう調整した上で、理事会の開催日程を決定しましょう。

今月の定例理事会は
○月○日(○)
00時00分より
1階集会室にて

〇〇マンション管理組合

3 理事会の運営で注意すること

理事会の運営をスムーズに行うため、下記の事項に注意しましょう。

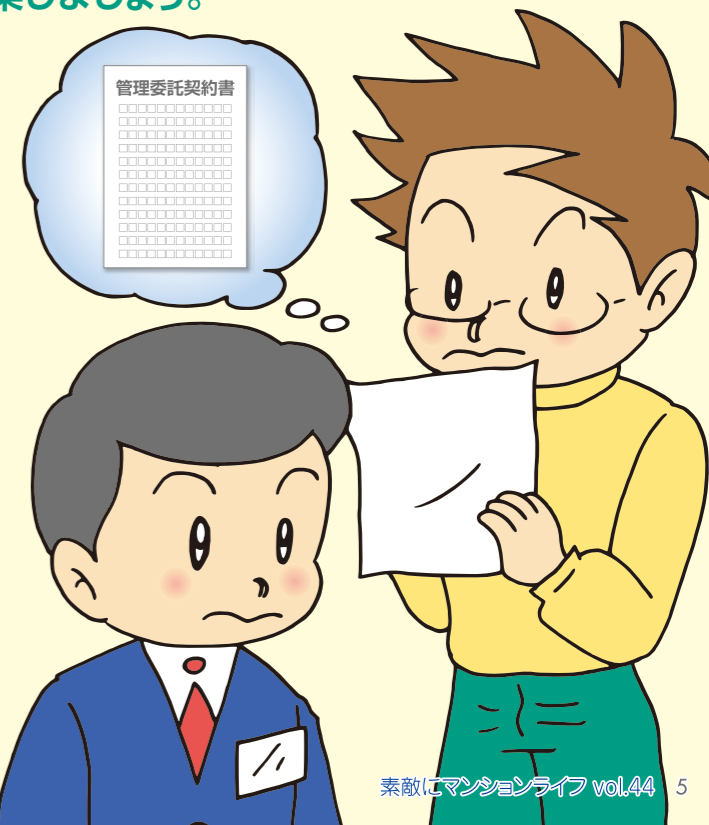
(1) 居住者の意見に耳を傾けましょう。

理事会で新しい事業を計画するときなどは、アンケート調査を活用するなど、役員以外の居住者の意見を聞くことが重要です。ニーズをしっかりと把握した上で、事業を進めていきましょう。



(2) 管理会社と緊張感を持った関係を構築しましょう。

- ① 管理会社はあくまで協力者です。
マンションの管理運営の主体は管理組合であり、執行するのは理事の役割です。
- ② 補修工事や改修工事などで多額の費用を要する場合は、理事会としても別に見積を取るようにしましょう。
- ③ 管理会社との業務委託内容は「管理委託契約書」で決めます。契約期間や契約解除に関する事などは契約書本文に、詳細については契約書の中の仕様書に記載しますのでしっかりチェックしましょう。



4 理事の役割

(1) マンションの共用部分(建物や設備など)の状態を確認しましょう。

理事になったらマンションの共用部分である建物や設備、外構回りなどで、清掃等の維持管理がきちんと行われているか確認しましょう。

(2) マンション内でのトラブルや苦情の処理

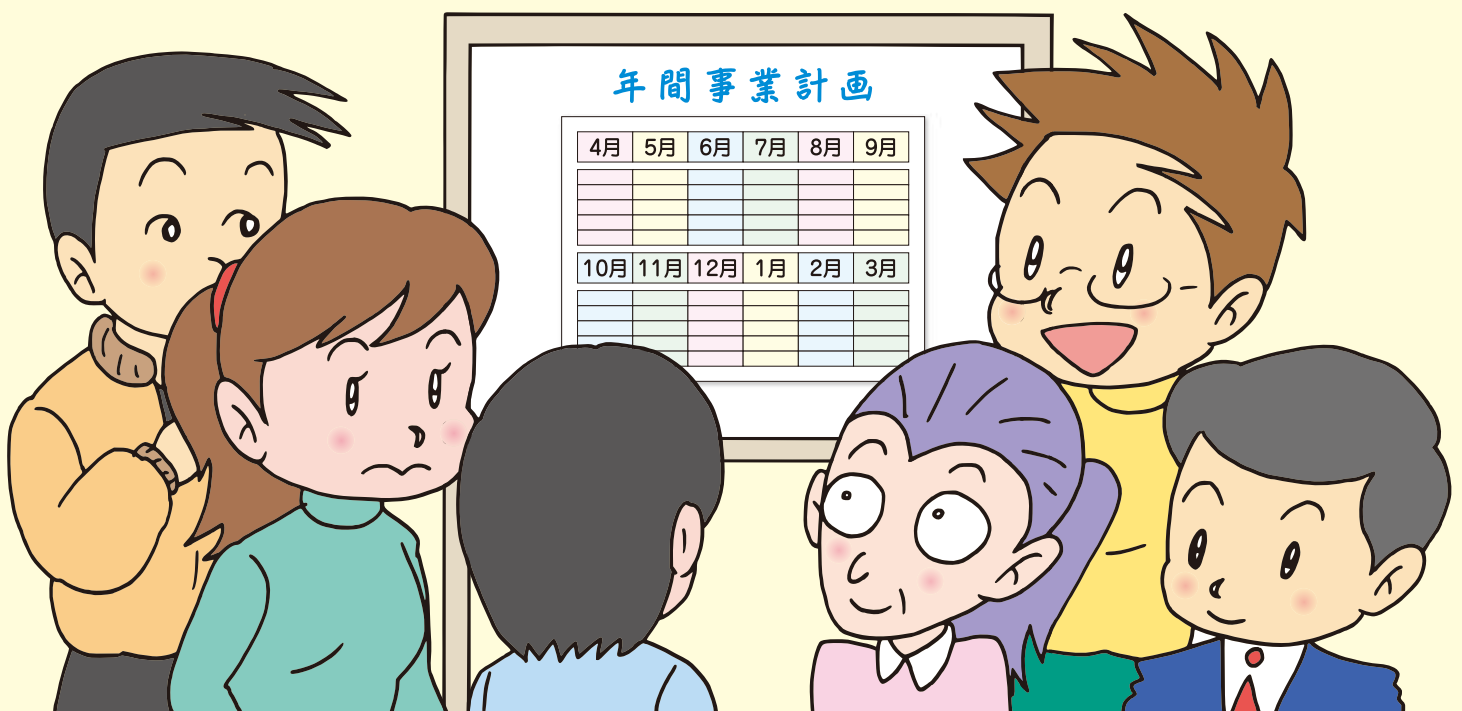
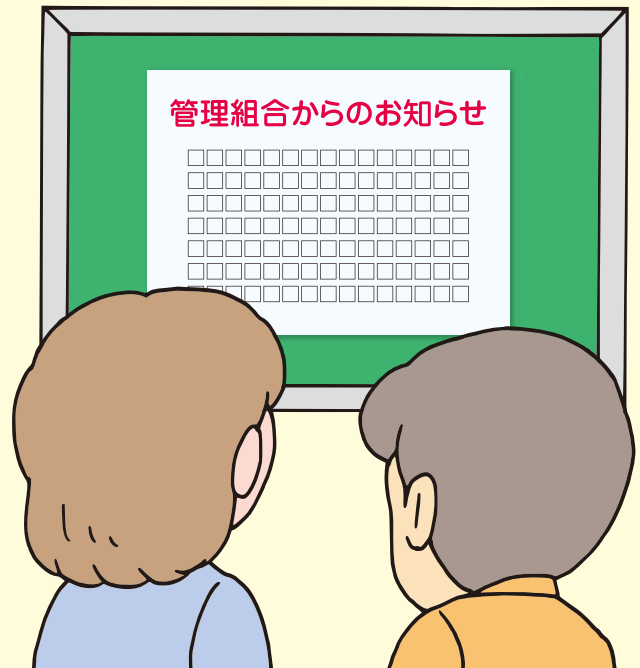
騒音・ペット問題、ゴミ出しのルール違反等によるトラブルについては、状況をしっかり確認した上で、管理規約・使用細則等に基づき、掲示板等でマンションのルールやマナーの周知徹底を行うなど対策を行っていきましょう。

(3) 長期修繕計画案の作成や変更

マンションの建物を良好に維持・管理していくためには、長期修繕計画の作成が重要な作業となります。実施可能で効率的な計画となるよう、工事時期・資金計画等の検討を行っていきましょう。

(4) 事業計画や予算案の執行状況の確認

年間スケジュールに沿って事業計画が進んでいるか、予算案どおりに修繕工事等が行われているかを確認しましょう。



特集記事監修：一般社団法人 東京都マンション管理士会事務局

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-3-8神田Nビル5階 TEL 03-3453-3563

平成28年度版

「応援しますマンションライフ」 を発行しました。

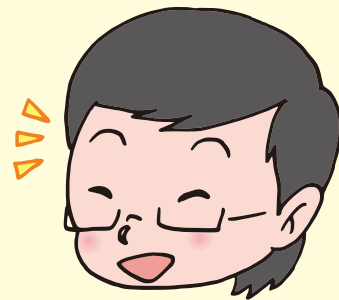
当社が行っている分譲マンション支援事業をまとめた冊子「応援しますマンションライフ」の平成28年度版を作成しました。管理相談、計画修繕の調査に要する費用や共用部分の修繕工事に要する費用の助成など、分譲マンション管理組合の皆さまを支援するさまざまな施策等を掲載しております。各分譲マンション管理組合あて発送いたしましたのでご活用ください。



分譲マンション管理組合交流会の活動報告

3月12日(土)に第13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38回交流会が開催され、「民泊」などについて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28年度の 交流会開催予定



第39回交流会 平成28年 **7月24日(日)**

第40回交流会 平成28年 **10月15日(土)**

第41回交流会 平成29年 **3月11日(土)**
第14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? ● 無料です。

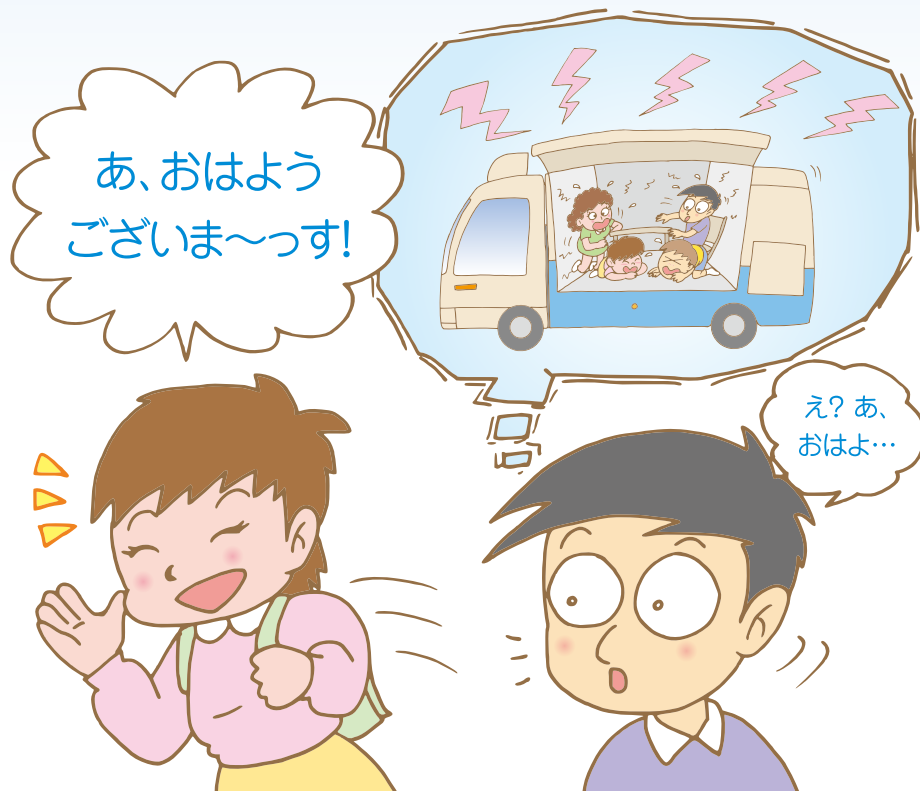
いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【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36

先月、消防署に協力してもらって防災訓練を実施しました。子どもからお年寄りまで、思っていたより沢山の居住者が参加してくれました。大人も子どもも順番に消火器やAEDの操作を体験……なかでも大人気だったのは地震体験車です。子どもは大人と一緒に乗り込むのですが、体験したことのない震度7のゆれを体感し、泣き出す男の子を励ます女の子が微笑ましかった……。良いコミュニケーションになったのか、最近住人同士が「あいさつ」を交わすシーンを度々目にします。これは思いがけない素敵な収穫でした。



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)