

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第**50**号

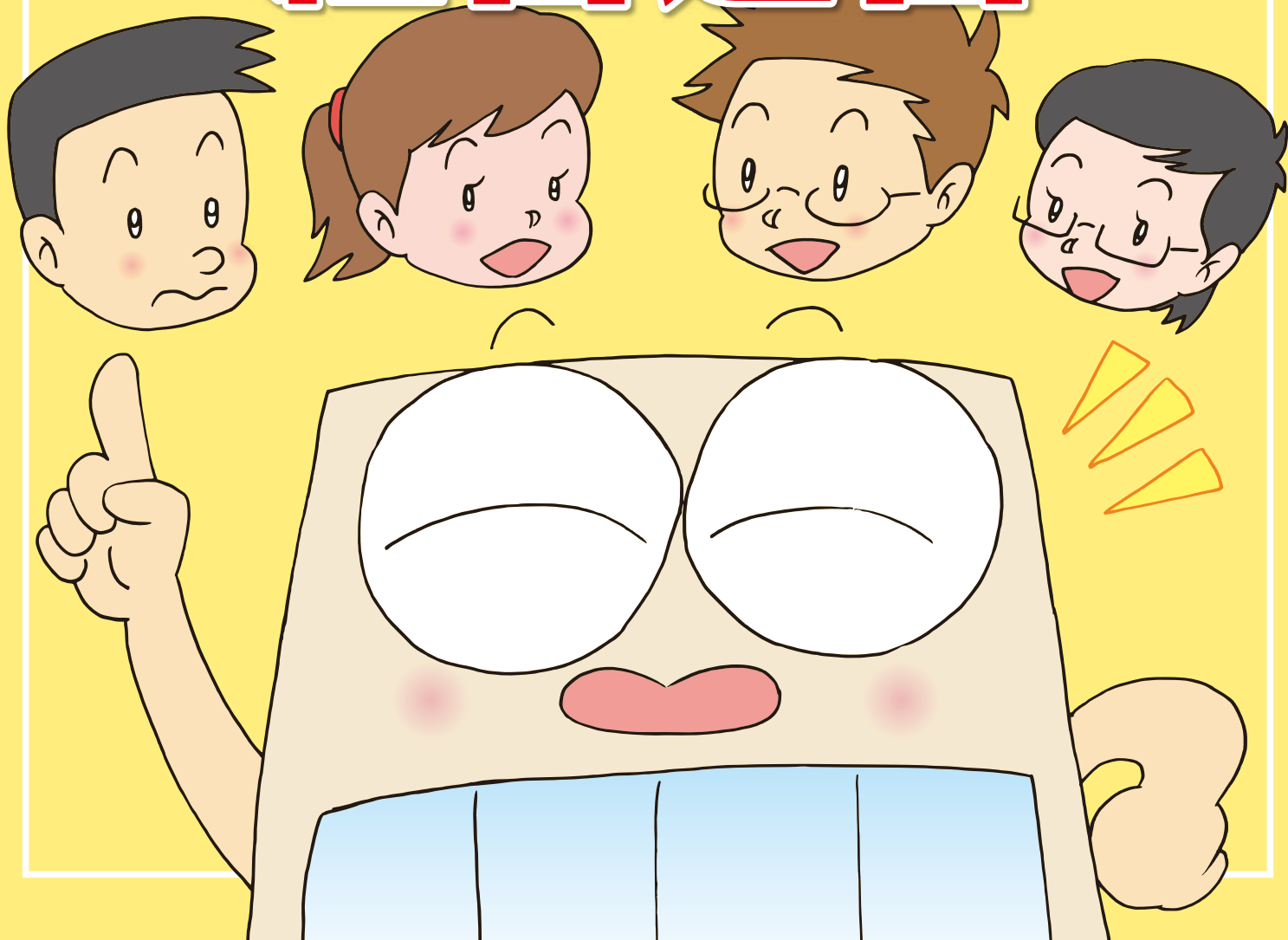
マンションライフ

目指せ!

特集

全員参加の

組合運営



平成30年度—第1回

中央区分譲マンション管理セミナー



- 1 専有部分や共用部分の使用をめぐるトラブル
- 2 役員解任や理事会運営をめぐるトラブル
- 3 管理費・修繕積立金の使途をめぐるトラブル

マンション管理規約の 解釈や運用をめぐる 管理組合内部のトラブルと対策

日時 平成30年**6月3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 弁護士・マンション管理士 平松英樹
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(火)から6月1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1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
TEL 3561-5191 FAX 3561-5192

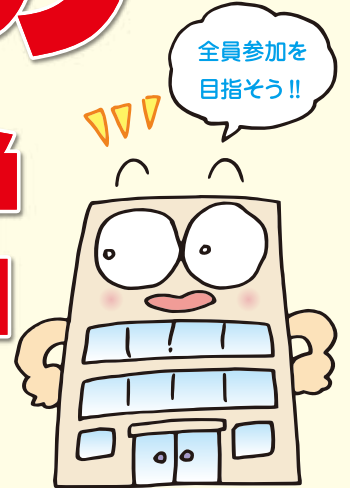
思いがけない
トラブルも
あるものなのちゃ!



特集

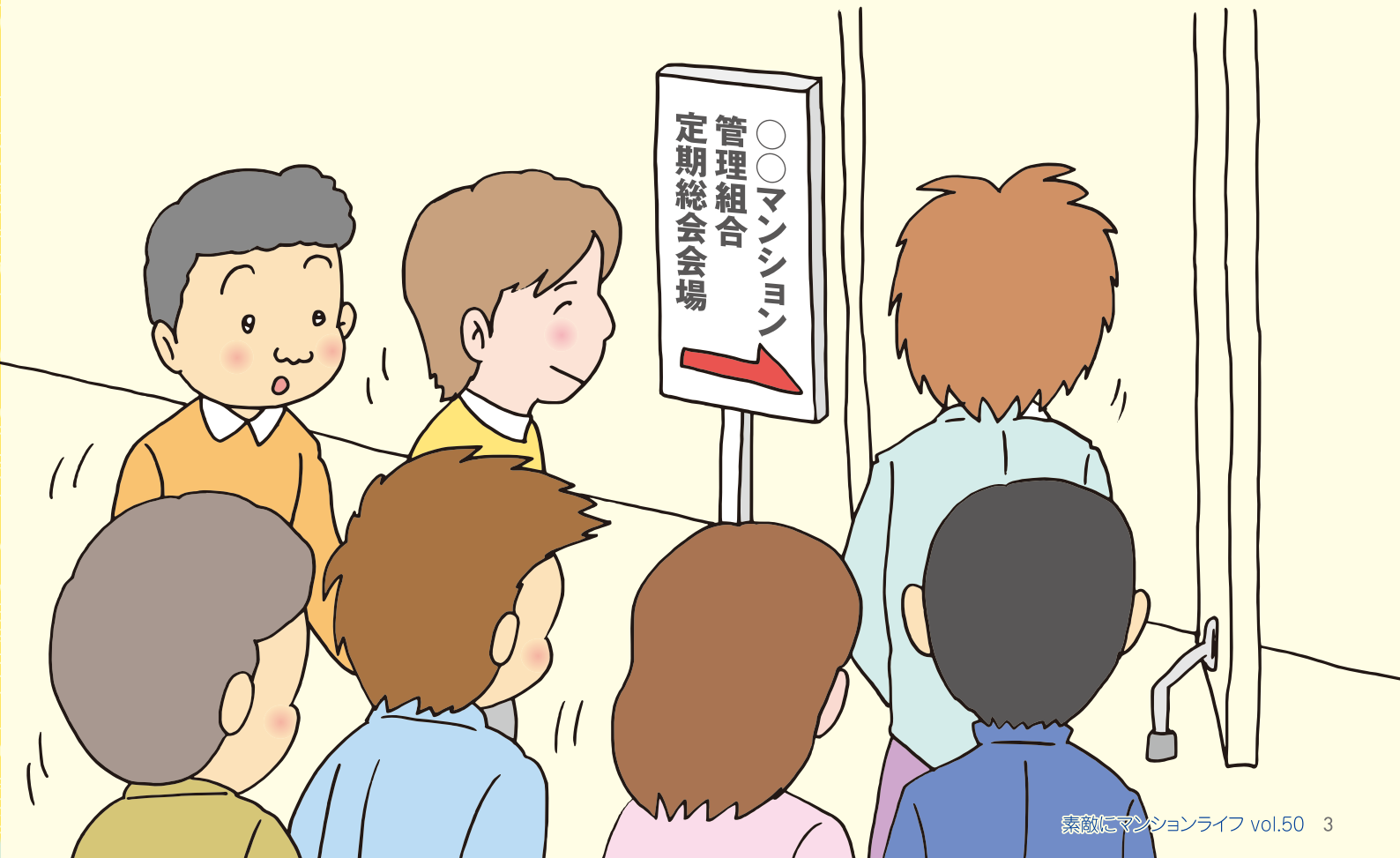
目指せ! 全員参加の 組合運営

全員参加を
目指そう!!



総会の出席率を高めていきましょう!

総会は、議決権総数の半数以上を有する組合員の出席で成立しますが、区分所有者等の意見を十分に反映しながら運営することが重要です。そのためには、一人でも多くの組合員が参加したうえで合意形成を図ることが望めます。そこで、管理組合は、日ごろから全組合員に向けた情報の開示、運営の透明化等に留意することで組合運営に対する関心を高めていくことも必要です。これは、管理組合の重要な業務の一つと言えます。



目指せ！全員参加の組合運営

1 総会の決議を必要とする事項と決議要件

管理組合での各事業は、その大半が総会の承認を得ることが必要です。組合運営における主な総会決議事項は次のとおりです。

(1) 全員合意

債権放棄(管理組合法人は、区分所有法第52条に基づく集会の決議)
区分所有法に基づく敷地売却

(2) 「組合員総数」と「議決権総数」のそれぞれ5分の4以上

建替え決議

(3) 「組合員総数」、「議決権総数」および「敷地利用権の持分の価格」のそれぞれ5分の4以上

マンション建替法に基づく敷地売却

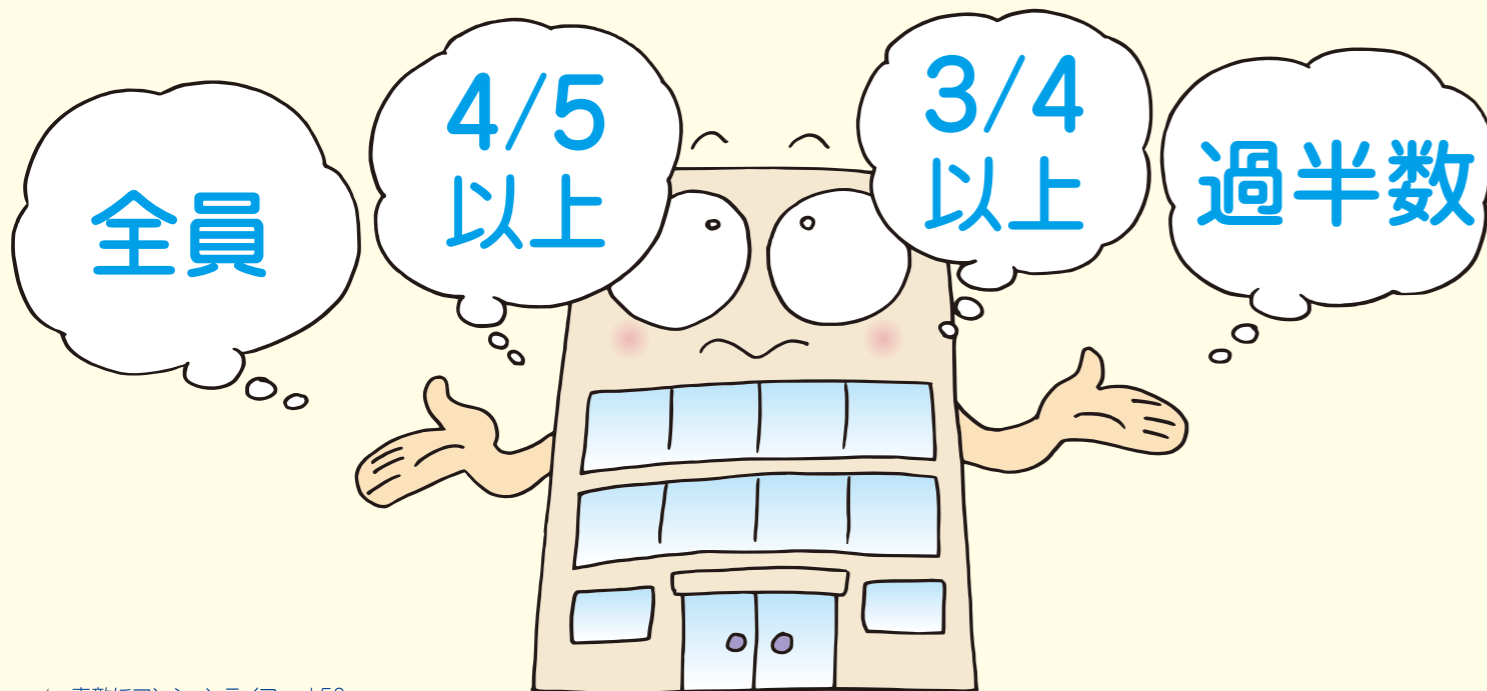
(4) 「組合員総数」と「議決権総数」のそれぞれ4分の3以上

管理規約の制定・変更、敷地および共用部分等の変更など

(5) 「出席組合員の議決権」の過半数

事業報告および収支決算、事業計画および収支予算、長期修繕計画の作成または変更
修繕積立金の取崩し、管理委託契約の締結等

詳細は、区分所有法の定めと管理規約で定めることになっています。



2 管理組合が行う合意形成の手法

総会では、規定数を満たしていれば承認を得たこととなります。しかし、より多くの組合員から賛同を得る努力をすることが望まれます。そのために、総会の招集通知では、あらかじめ議案の内容をできるだけ明確に示すことが重要です。さらに、理事会での検討の段階から組合員間で情報を共有しながら関心を高めていくために様々な合意形成の手法を活用することが有効です。

(1) 説明会、アンケート

新たな事業を計画する際に、説明会などを開催し、組合員の意見や要望を事前に把握します。また、管理全般に関するアンケートを定期的に行うことも有効です。

(2) 勉強会

特定のテーマについて、専門家等によるレクチャーやワークショップなど、知識を高め、自ら考える機会を創出することで意識向上の効果も期待できます。

(3) 広報資料の掲示・配布

理事会議事録、理事会便りなどで提案内容、検討状況について情報提供します。

(4) インターネットの活用

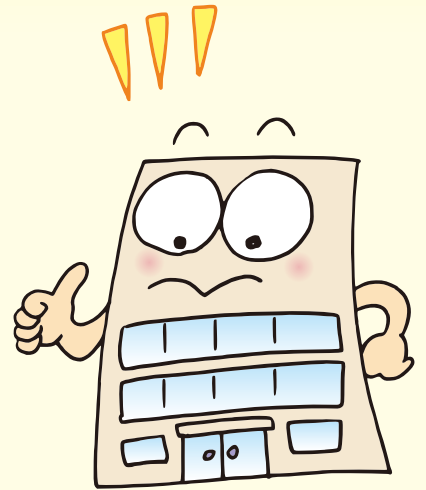
組合内部で作成するホームページや外部提供のWEBサービスを活用して、理事会や組合内での情報共有を行います。



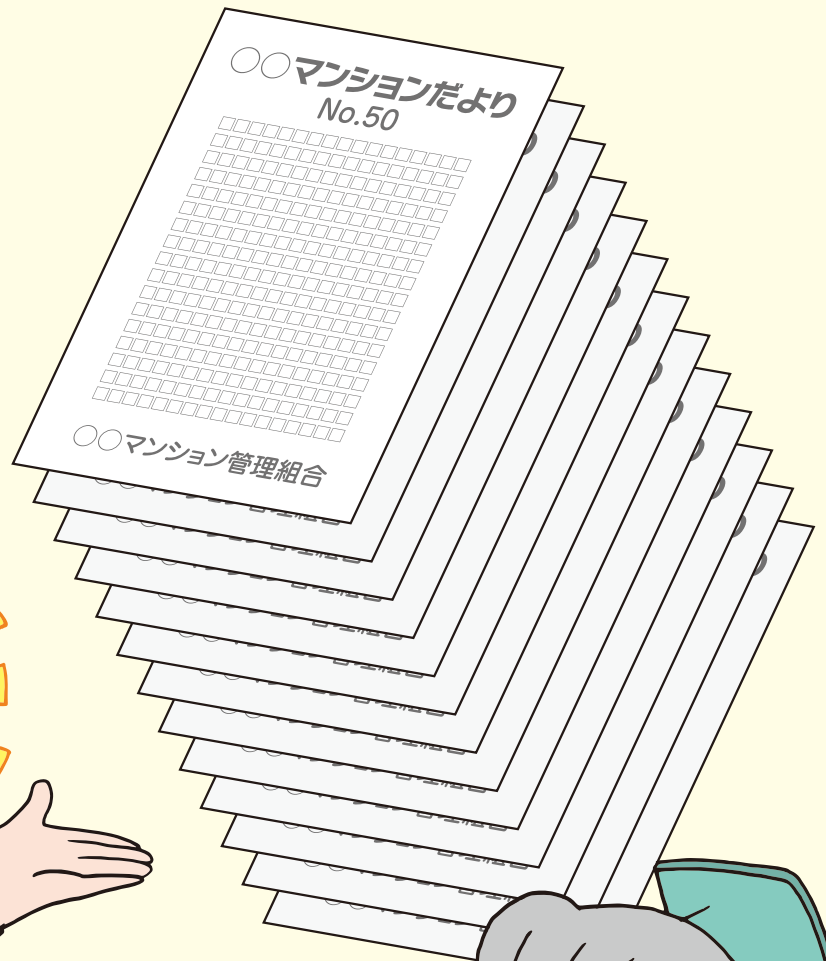
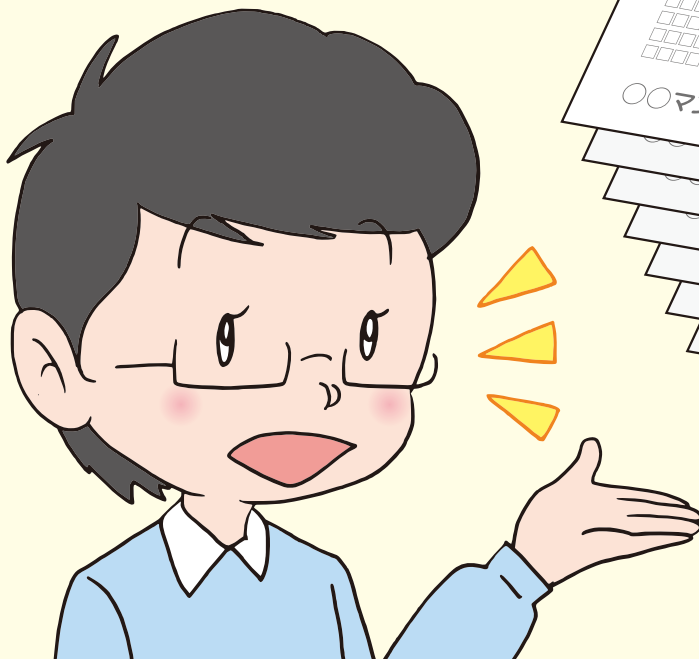
3 広報は継続することが重要

様々な合意形成の手法がありますが、特に日ごろの管理組合の運営状況(理事会活動)等を継続して広報していくことは、後々の合意形成を進めるために有効です。

組合の状況に応じて専門委員会を設けたり、管理会社や外部の専門家等にサポートを仰ぐことも広報を継続するための一つの方法です。説明会を開催しても人が集まらない、アンケートをしても回収率が低い、広報紙を配布しても読んでいない……と、諦めてしまっては何も進みません。無理のない範囲で継続することがとても大切です。



広報活動は、無理のない範囲でコツコツ継続することが大切です。



さいごに—総会の出欠状況の確認は、管理会社にお任せにしていますか？
できれば、役員の皆さんからお声がけなどしてみませんか？ 出席率が向上した例があります。1年間議論を尽くして運営してきた成果を一人でも多くの組合員に正しく知っていただきましょう！



特集記事監修：一般社団法人 東京都マンション管理士会 都心区支部

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-3-8神田Nビル5階 TEL 03-3527-9514

平成30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30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10日(土)に第15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44回交流会が開催され、中央区総務部防災課早川課長の「中央区のマンションの防災対策について」の講演後、3グループに分かれて「マンションにおける防災問題」などについて活発な意見交換会を行った後、全体会で各グループが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30年度の 交流会開催予定



第45回交流会 平成30年 **7月22日(日)**

第46回交流会 平成30年 **10月14日(日)**

第47回交流会 平成31年 **3月16日(土)**
第16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。

費用は? ● 無料です。

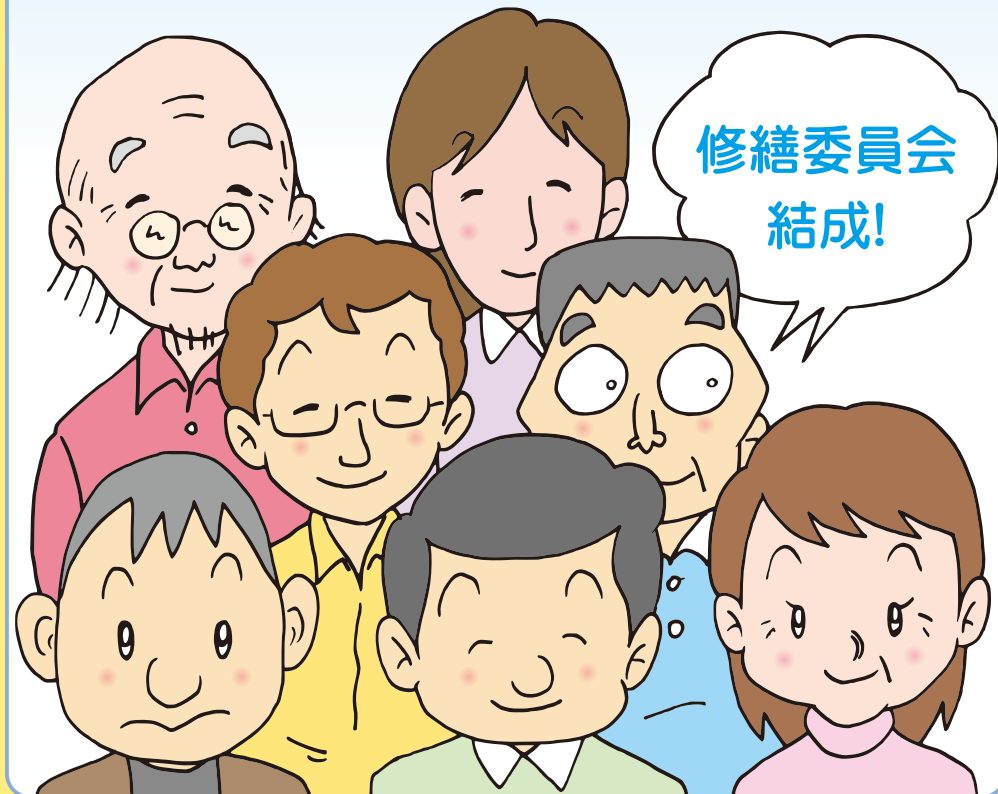
いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【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42

3年後に3度目の大規模修繕を実施することになった、築30年目を迎えた当マンション。役員とは別に「修繕委員会」を置くべく住人から有志を募ったら、建築会社社員、資材業を営む社長、運輸会社社員、リフォーム会社OB、デザイナー……様々な職業の方が10名ほど集まりました。大規模修繕はマンションにとって一大事業。費用や工事期間についてはもちろん、例えば外壁塗装ひとつとっても下塗り上塗りの時期やその厚み、その間のベランダの使用法まで気を配らなければなりません。頼もしいメンバー達に期待が膨らみます。



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)