

素敵に

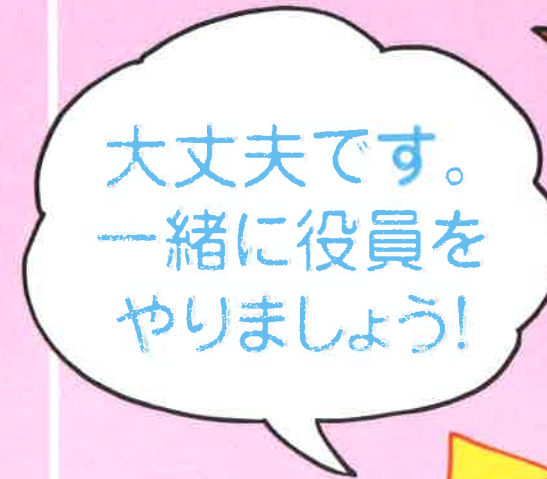
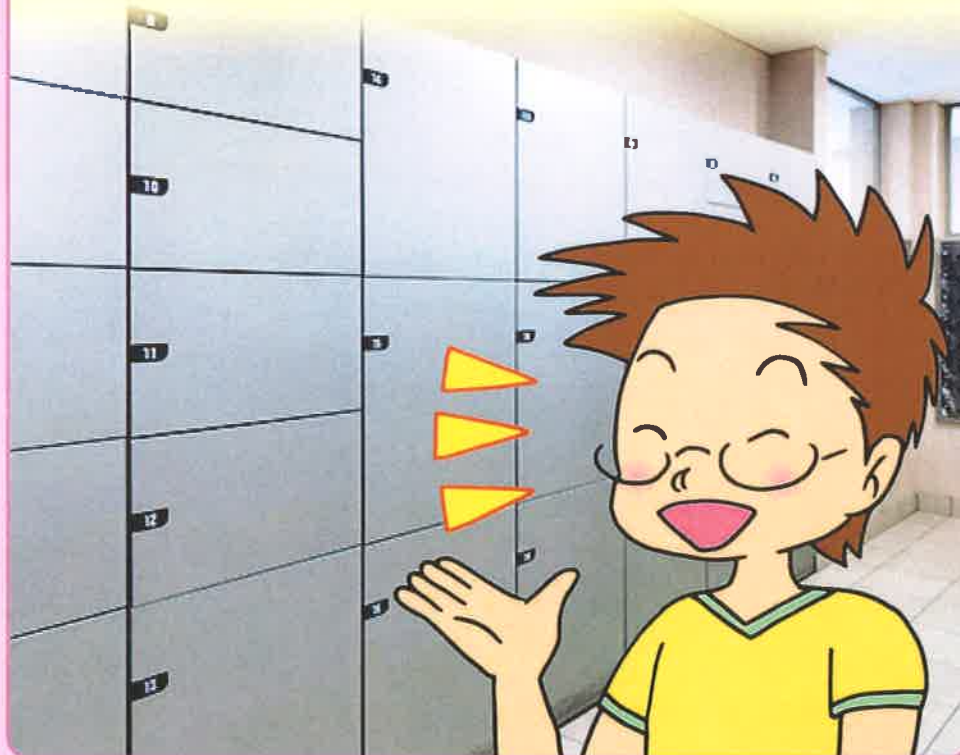
中央区分譲マンション管理情報誌 第57号

マンションライフ

エンジョイ♪マンションライフ! その49

築30年を越えたウチのマンション。修繕費に余裕があるし、エントランスにはちょうどいい具合のスペースもあるので、「思い切って宅配ボックスを設置しようじゃないか。」ということになりました。これで、新聞受けに不在通知を見つけて宅配便の方に申し訳ない気持ちにならなくてもすむし、マンションの資産価値も上がるかも……。

きっかけは、目安箱に入っていたひとり暮らしの高齢者からの「おちおちトイレにも入れない!」という一通の手紙でした。少しずつ、暮らしやすくしていきましょう。



初めての 特集 管理組合役員

編集・発行
一般財団法人 中央区都市整備公社

〒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 <https://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

分譲マンション管理組合の 新型コロナウイルス感染予防は？

現在、新型コロナウイルスの感染拡大が続いていますが、皆さんの管理組合では感染予防の対策はとられていますか。

管理会社は……

新型コロナウイルスについて管理会社はどう対応するのか、「(一社)マンション管理業協会」では「マンション管理業における新型コロナウイルス等感染症対応ガイドライン」をだしています。管理会社はこのガイドラインに添って業務を行いますので、管理組合は管理会社と業務遂行について事前に協議しておくことが重要です。

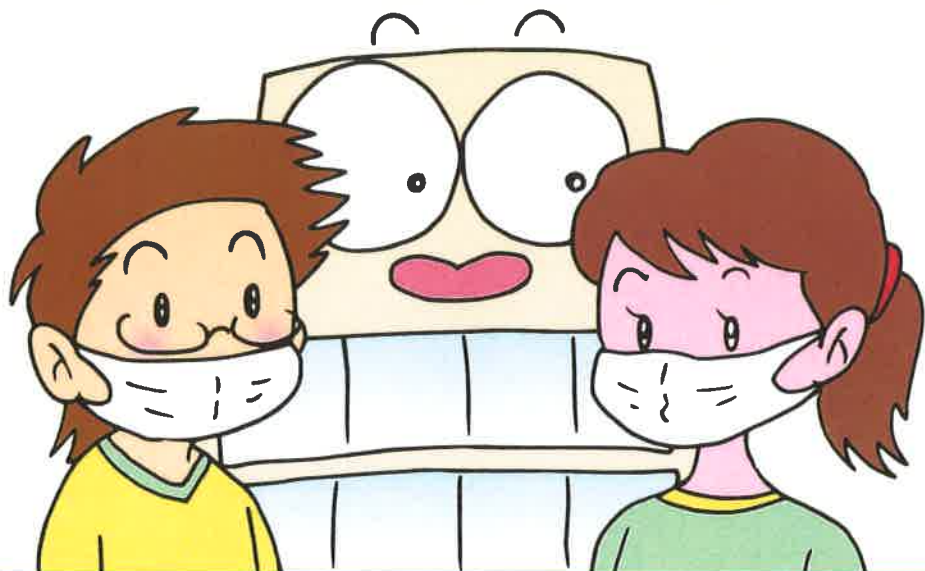
通常(定期)総会は……

年一回の通常総会は大勢の方が集会室等に来るので3密状態になる可能性が高く、開催が難しくなっています。「(公財)マンション管理センター」では、ホームページに「新型コロナウイルス感染拡大における通常総会開催に関するQ&A」や「新型コロナウイルス感染拡大におけるITを活用した総会・理事会の開催に関するQ&A」を提示しています。参考にしてみてくださいはいかがでしょうか。

3密防止対策は……

マンションの共用部分(エントランス、エレベーター等)で3密にならないような対策はとられていますか。マンションの構造やエレベーターの大きさなどによって変わりますが、密閉空間の換気や密集にならないよう協力依頼することや、一人一人が手洗いなどの予防を行ってもらうため、管理組合の広報誌や掲示板に掲示することが大事です。

分譲マンションはそれぞれ
その特性により、予防
対策が多少異なってくる
と思いますが、種々の参
考資料を検討しながら、
ご自分の管理組合で感染
予防対策を創意工夫な
さってはいかがでしょうか。



特集 初めての 管理組合役員

初めて管理組合の役員になった方から、「何をすればいいのかわからない」という声がよく聞かれます。今回は、役員の業務や役割等についてご紹介します。

1 そもそも、管理組合ってどんな組織？

(1) マンション管理組合の役割

- ① 共用部分の維持管理：清掃、設備の保守点検・修繕、ゴミ処理、大規模修繕計画
- ② トラブルの対応：〔例〕生活音、違法駐輪・駐車、ゴミ出し、ペット飼育
- ③ 地域や住民同士の交流の場づくり：〔例〕夏祭り、防災訓練、防犯パトロール等々……

(2) 管理組合の仕組み



※監事は理事に含まれませんが、
役員の一員として扱われることがあります。

初めての管理組合役員

2 理事会ってどんな役割？

管理組合に関する大事な事は、区分所有者全員の参加が基本とされている総会で話し合っ

て決めていきます。理事会は月1回程度開催され、総会で決まった年間計画を実際に進めたり、管理会社に委託した業務がきちんと実行されているかの確認などを行ったりします。また、急なトラブル等の解決策を検討することもあります。

(1) 理事会が行う業務(例)

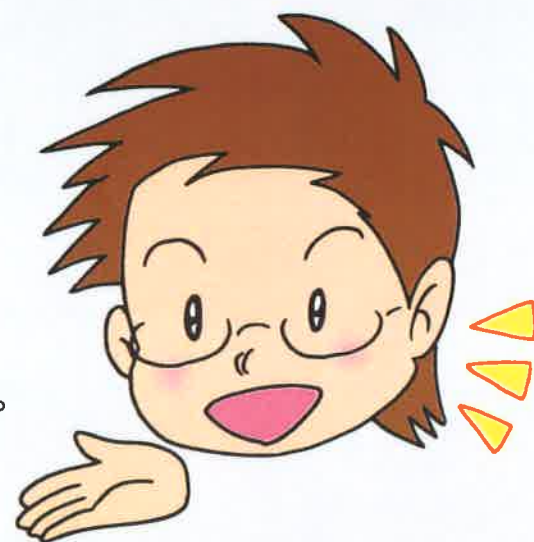
- ・管理費等の納入状況確認や滞納者への対応。
- ・管理会社からの月次報告の内容確認。
- ・リフォーム申請の承認・不承認。
- ・ルール違反者への注意。
- ・当期決算・事業報告案、次期予算・事業計画案作成。

(2) 各役員の役割

- ・理事長…管理組合の代表者。業務を統括。
- ・副理事長…理事長補佐。理事長不在時の代行。
- ・会計担当理事…管理費等の収納、保管などの会計業務。
- ・監事…組合の業務の執行や財産状況を監査。

(理事ではないため、決議に参加はできないが、意見を述べるができる。)

※特定事項の担当役職を置くマンションもあります。

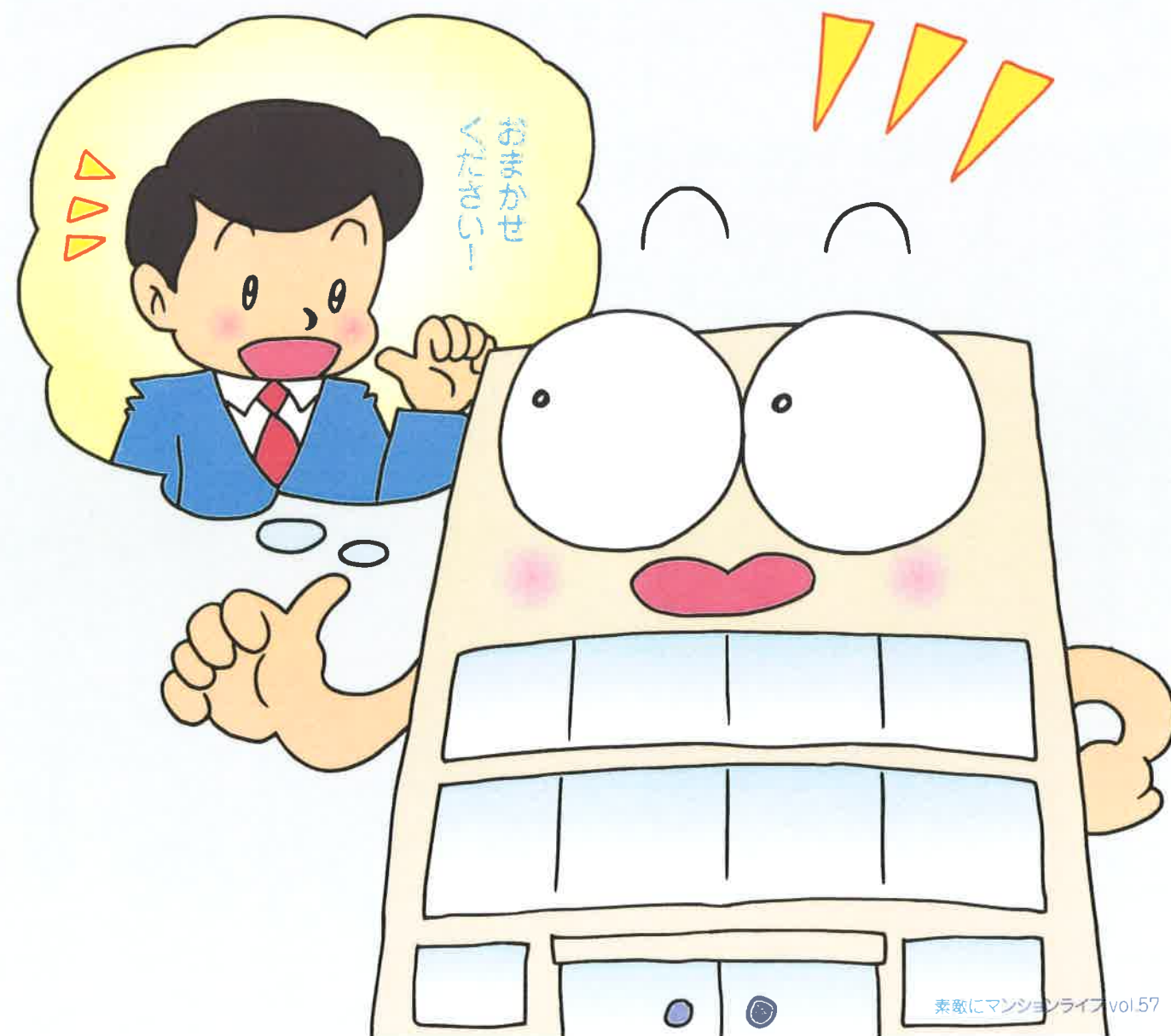


3 役員は大変？

このようにしてみると、「トラブルの対応が特に大変そう。」「決算書や予算書の作り

方なんて分からない。」という方も多いと思います。この点について、管理会社に委託している管理組合であれば、管理会社が全般的に業務をサポートしてくれます。その場合、役員は管理会社の業務状況をチェックし、諸問題に関して管理組合としての意見を反映させていくことがメインの仕事になります。

また、理事会は理事の半数以上の参加により成立し、参加理事の過半数で決議されますので、自分一人に責任がかかることはありません。



4 さいごに

(1) まずは管理規約を読んでみる

管理組合運営を行ううえで、まず重要なことは管理規約を理解することです。管理規約は管理組合のルールブックです。管理会社やマンション管理士に委託する場合も、管理規約の規定に従って業務をサポートします。

一度管理規約の全体像を把握することで役員の業務はずっと行いやすくなります。また、管理規約は皆さんのマンションで快適に過ごすとともに、資産価値を保つためにあるものです。

そのため、管理規約に実態と不整合なところがあったり、改善したほうが良いと思う箇所を見つけた場合には、改定する必要があります。

(2) 主体的に取り組む

管理会社は管理組合の運営をサポートする委託先です。また、管理組合では築年数が進むほど役員経験がある方も増えてきます。

管理会社に任せっきりではなく、管理組合で対応できることは対応していく体制づくりも重要です。「自分たちのマンションである。」という主体性をもって取り組みましょう。



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

令和2年国勢調査を実施しています

回答はかんたん便利なインターネットで！



国勢調査

2020



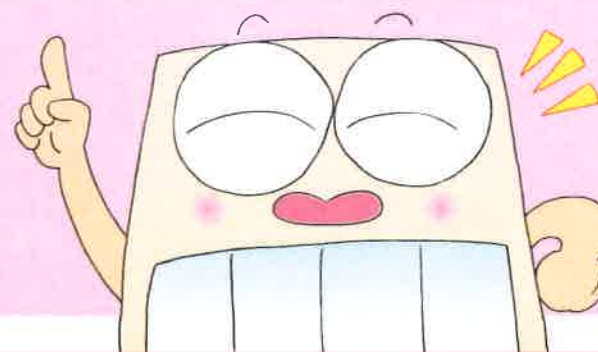
- 調査書類は郵便受けなどに入れてお配りしています。
- ご回答は10月7日までに、郵送またはインターネットでお願いします。
- 新型コロナウイルス感染症の感染防止のため、みなさまと調査員が対面しない非接触の方法で行うようにしています。ご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

「国勢調査2020 総合サイト」 <https://www.kokusei2020.go.jp/>



中央区コールセンター 電話 03-5050-0404

受付時間 10月20日(火)までの午前8時～午後7時(土・日・祝日もご利用可能です)



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

令和2年度の 交流会開催予定



第18回定期総会・
第52回交流会

令和3年3月13日(土)

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

