

マンションライフ あっぷ

大阪市マンション管理支援機構 通信



トレンディ情報
「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」可決成立！・・・①
カルチャープラザ
「第5回セミナー＆相談会」報告・・・②
専門家からの提案・アドバイス
目からウロコの管理塾・・・③④
管理組合だより《此花区・メゾン春日出管理組合》・・・⑤
マンション管理Q&A
理事会の運営・・・⑥

マンションライフあっぷ 2002年6月25日発行 編集・発行/大阪市マンション管理支援機構 06・4801・8232 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 大阪市立住まい情報センター4階内

支援メンバー **瓦版**

暮らしのニーズに応える
ライフサポーター 関西電力

- ・安心して料理をしたい
- ・防犯のため、家のセキュリティーを強化したい

安心

快適 便利

- ・友人とお風呂がしたい
- ・お風呂にゆっくりつかって疲れをいやしたい
- ・テキパキ家事をこなしたい
- ・インターネットで最新の情報を入手したい

あなたの電化に関する疑問を解決します！

電化に関してよくある質問を解決！

- ・住まいを豊かにする電気機器について知りたい！
- ・キッチンやお風呂を電気になりたい！
- ◆IHクッキングヒーターを取り付けたい
- ◆電気浴室暖房乾燥機を取り付けたい

安心・快適・おトクな電化に関する
お問い合わせは・・・

電化ライフ相談室 ハロー キュウトウイチバン
0120-869101

●受付時間 9:00~17:00

大阪市マンション管理支援機構
登録募集中

登録組合には **マンション管理の悩み解決!!**
役立つ情報をお届けします

当機構は、一昨年6月29日、市内の分譲マンションの良好な維持管理を促進するため、公共団体、専門家団体、関連事業者団体の合計15団体が連携・協力し、設立しました。当機構では、大阪市立住まい情報センターが行う分譲マンション管理相談への支援、管理組合や市民の皆様方に対する分譲マンションの適正な維持管理のための情報提供および普及啓発事業などを実施するなど、適切な分譲マンション管理への各種支援を行うことを目的としています。

登録料は無料で、当機構主催のセミナー・シンポジウムの開催情報や情報誌「マンションライフあっぷ」をご提供いたします。また、登録していただいた管理組合のみならずには下記のような特典があります。

*ご登録後は、コンピューター処理を行いますが、すべて事務局内部資料として取り扱い、今後皆様への情報提供のための基礎資料として使用する以外には、一切使用いたしません。

お問い合わせ ☎ (06) 4801-8232

<p>特典1 タイムリーで新しい情報を載せた「ライフあっぷ臨時号」を送ります</p>	<p>特典2 「マンション管理Q&A」を差し上げます</p>
<p>特典3 管理組合の広報活動に役立つツールを提供します</p>	<p>特典4 専門家相談の抽選倍率を優遇します</p>

催し物 **ガイド**

2002年度 大阪市マンション管理支援機構 <第6回 分譲マンション 管理セミナー&相談会>

今年4月にペイオフが解禁となり、1千万円を超える定期性預金等について、金融機関が倒産した場合、全額払い戻し保証がされないこととなりました。そこで、このペイオフ問題にどのように対処したら良いか、また、管理組合運営における役員の仕事について、法的な観点から解説をするセミナーを開催します。講師としては、ファイナンシャルプランナーをはじめ弁護士、住宅金融公庫の方を予定しています。別途、個別相談会も行います。

テーマ **ペイオフ問題と管理組合運営における役員の仕事** 7月28日(日) 10:30~16:30

<p>セミナー = 無料 = 13:30~16:30</p> <p>講演1 13:40~14:50 「ペイオフ問題のポイント」 講師 ファイナンシャルプランナー(CFP)、社会保険労務士 足立 亜信子</p> <p>講演2 14:50~15:10 「平成14年度マンション修繕積立制度について」 講師 住宅金融公庫大阪支店まちづくり融資課 横井 聡輝</p> <p>講演3 15:20~16:30 「管理組合役員の仕事と責任」 講師 弁護士 丸橋 茂</p> <p>●定員/100名(先着順) ●申込締切/7月25日(木) ●会場/大阪市立住まい情報センター3階ホール</p>	<p>個別相談会 10:30~12:30 受付 10:15~</p> <p>■法律相談 (6組) ■管理一般相談 (6組) 相談時間 1組30分 ■技術相談 (3組)</p> <p>●定員/15組 (市内の分譲マンションを優先し、申込み多数の場合抽選) ●申込締切/7月21日(日) ●会場/大阪市立住まい情報センター4階 住情報プラザ内相談室</p>
---	---

■申込み方法/FAXか郵便
住所(〒)、氏名、年齢、マンション名、電話番号を明記のこと。また手話希望の有無と、個別相談会を希望される方は、相談の概要を記入し、下記へ。
FAX. (06)6354-8601
●郵便の場合は
〒530-0041
大阪市北区天神橋 6 丁目 4-20
住まい情報センター4階
住情報プラザ内
大阪市マンション管理支援機構
「第6回セミナー&相談会」係
●お問い合わせは
TEL. (06)4801-8232

『マンションの建替えの円滑化等に関する法律』 が可決成立しました！

我が国では、築30年を超えるマンションが2000年度末で12万戸。そして、2010年には、93万戸と予測されています。このように老朽化の進むマンションが年々増加する一方、建替え問題をめぐる厳しい現状の中で、ようやく建替えの円滑化に向けた法整備が動き出しました。この「円滑化法」(案)が、4月18日には衆議院で、6月12日に参議院において可決され、成立しました。

また一方、昨年誕生した、「マンション管理適正化法」や、上記の「円滑化法」に関連して、法務省の法制審議会区分所有法部会が「建物区分所有法改正要綱中間試案」を3月5日に公表しました。この試案では、集会・決議及び規約・議事録等の電子化(IT化)や建替え決議の要件と手続き、管理組合の法人化の要件などが示され、パブリックコメントを踏まえて、改正(案)としてまとめられ、今秋には国会審議が予定されています。このようにマンションを取り巻く法律の動きが急であり、今後、十分に注目しておく必要があるでしょう。

以下に「建替え円滑化法」(案)の趣旨と概要等を掲載いたしました。

法案の趣旨と概要

i. 趣旨

今後の老朽化マンションの急増に対して、区分所有者による良好な居住環境を備えたマンションへの建替えの円滑化等を図るため、マンション建替組合の設立、権利返還手続きによる関係権利の円滑な移行等の所要の措置を講ずる。

ii. 概要

1. マンション建替組合

- (1) 建物区分所有法に基づく建替え決議がされた場合、建替えに合意した区分所有者は、定款及び事業計画を定め、都道府県知事の認可を受けてマンション建替組合(以下「組合」という)を設立することができる。
- (2) 組合は、法人とし、建替えに合意した区分所有者のすべて及び参加組合員を組合員とする。
- (3) 組合は、建替えに合意しない区分所有者に対して、その区分所有権等を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

2. 権利変換手続による関係権利の変換

- (1) 組合は、権利変換計画を定め、都道府県知事の認可を受けることとし、認可を受けた権利変換計画に従い、区分所有権、抵当権等の関係権利が再建されたマンションに移行する。
- (2) 組合は、権利変換計画についての総会の議決に賛成しなかった組合員に対しその区分所有権等を時価で売り渡すべきことを、当該議決に賛成しなかった組合員は組合に対しその区分所有権等を時価で買い取るべきことを、それぞれ請求することができる。
- (3) その他、権利変換計画の作成の基準、登記の特例等権利変換手続に関する所要の規定を設ける。

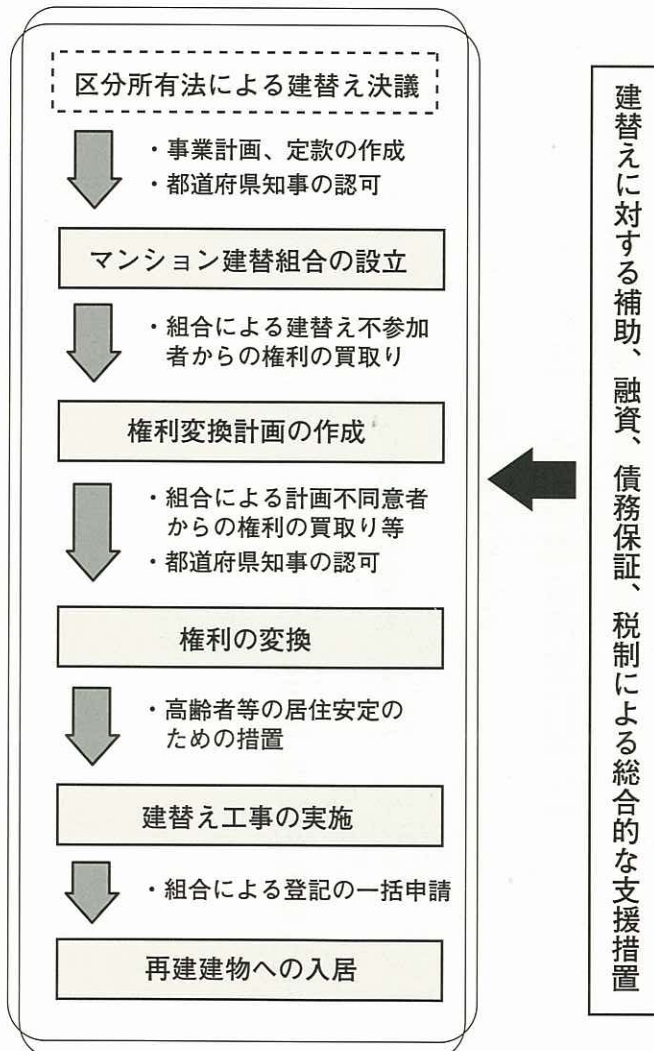
3. 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進のための措置

- (1) 保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンション(具体的な基準は、国土交通省令で規定)について、市町村長が建替えを行うべきことを勧告することができる。
- (2) 勧告が行われたマンションの建替えについて、賃借人及び転出区分所有者の居住の安定の確保に関する措置(公共賃貸住宅への入居の特例、家賃の減額等)等を講ずる。

4. その他

- (1) 組合のほか、区分所有者又はその同意を得た者(個人施行者)も、マンション建替事業を施行することができる。
- (2) 国及び地方公共団体並びにマンション建替事業の施行者は、国土交通大臣が定める基本方針に従い、賃借人及び転出区分所有者の居住の安定を図るために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

マンション建替事業の流れ



カルチャープラザ

大阪市マンション管理支援機構

2月24日 第5回セミナー&相談会 報告



標準管理規約を参考に 管理規約の見直しを！

講師 湯原 伸一 (ゆはら しんいち)
大阪弁護士会 弁護士

新旧の標準管理規約の違いは？

管理規約は、「管理のための憲法」であり、区分所有者が自主的に定めたマンション生活上守らなければいけない規範です。マンション生活上の権利関係や管理運営の基本については区分所有法で定められていますが、個々のマンションで管理運営を行って良好な共同生活を営むには、その実情に応じたルールを定めておく必要があります。このルールが管理規約です。したがって、管理規約は本来、自分たちで決めなければなりません。しかし現実には非常に専門的な知識を要するため、結局は分譲会社など第三者が作成することになります。そうすると、いろいろと問題が生じてきます。そこで、国が昭和58年に作成したのが旧標準管理規約です。しかしマンション管理も年月が経つと、例えば老朽化や騒音、駐車場、ペットなど新たな問題が生じてきます。こうした問題に対応するために平成9年に改正されたのが、現在の標準管理規約です。

平成9年に改正された標準管理規約では、管理規約をマンションのタイプごとに分類して単棟型、複合用途型、団地型の3類型にし、タイプにより管理費などの徴収の方法をはっきり分類しています。その中で、特に押さえておきたい条項を説明させていただきます。

特に押さえておきたい条項

平成9年に改正された標準管理規約では、管理規約をマンションのタイプごとに分類して単棟型、複合用途型、団地型の3類型にし、タイプにより管理費などの徴収の方法をはっきり分類しています。その中で、特に押さえておきたい条項を説明させていただきます。

(1) 3類型(単棟型、複合用途型、団地型)に共通すること

- ①「駐車場の使用に係わる規定の整理」(単棟型15条)
「専用使用権」から「駐車場使用契約により使用させることができる」という文言に変わりました。これにより専用使用権を持っていた居住者が転居し、そのあとに新たに居住者が入った時には、公平に駐車場の割当を決めることになるわけです。
- ②「専用部分のリフォーム工事に係る手続きの規定の整備」(単棟型17条)
リフォーム工事をするとき、理事長さんに承認を得なければ行ってはいけないという規定(17条)を設けていますが、仮にこの手続きがないマンションでは、やったもの勝ちになってしまうので17条の規定はなるべく早めに創設する必要があります。
- ③「犬、猫等のペットの飼育に関する事項のコメントの明示」(単棟型コメント18条関係)
ペットを飼うのであれば、使用細則に委ねるのではなく、ペットを飼っても良いという条項をちゃんと規約に設けようということですが、どのような条項を設ければいいかは書いてありません。ただ参考にするというのであれば、東京都衛生局が作成した「集合住宅における動物飼養モデル規定」があります。
- ④「専有部分である設備の共同管理の規定の整備」(単棟型21条)
専有部分にある設備のうち、共用部分と一体となった部分(たとえば配管の枝管)の管理を、共用部分の管理と一体として行う必要がある場合は、規定を設けて管理組合、つ

恒例となったセミナー&相談会。今回は、管理規約に着目。今福グランドハイイツ管理組合・理事長の浅野典成さん、南港ガーデンハイイツ管理組合・元理事長の吉永広之さんから、管理規約を中心とした管理組合活動に関する貴重な報告をいただきました。分譲マンションにおいて共同生活を快適に営むには、管理規約というルールが絶対に必要であること。そして、それを実効力のあるものにするには、居住者一人ひとりの自覚と協力が必要不可欠であることが実感できるご報告の後、湯原弁護士より「標準管理規約作成の経緯とポイント」の講演がありました。

(今回は紙面上、講演のみを掲載しましたが、各々のお話の要約は住まい情報センターで閲覧できますので、ご利用ください)

まりみんなで一斉にやりましょうということにしたものです。

⑤「長期修繕計画の作成等に関する業務を管理組合の業務とする規定の位置づけ」(単棟型31条)

今年の4月からペイオフが解禁されます。もし預金をしている銀行が破綻した時は1,000万円しか保証されないとなると、長期修繕計画の作成時に十分に検討しなければいけない課題として残るかと思えます。事例報告にもあったように、修繕委員会を設けるなどの対応方法がよいかと思えます。

⑥「総会の議決権の取り扱い」(単棟型44条)

旧標準管理規約では「1戸につき、各1票の議決権を持つ」となっていたのを、平成9年の改正では専有部分面積によって、つまり住んでいる面積の割合によって議決権も変えなさいと書いてあります。その方が公平だからというわけです。しかし実際問題として1人ひとりの面積が変わらないのであれば、1軒、1票としていても特に問題はないと思えます。

(2) 団地型

団地型というのは1つの敷地に複数のマンションが建っている形態で、各区分所有者の費用負担は、管理費と団地特別修繕費と各棟特別修繕費に分けられます。

団地総会の議決権、議決事項等の取扱いについては、団地総会と棟総会とがあり、別々に実施されます。たとえばA棟の問題はあくまでA棟の議決で決めるようにと書いてあります。

(3) 複合用途型

1階に店舗等が入っているいわゆる“下駄履きマンション”などのことを言いますが、各区分所有者の費用負担等の取扱いについては、管理費が全体管理費・住宅一部管理費・店舗一部管理費に分かれています。修繕積立金も同様です。

条項で不明ならコメントを見る

今後、平成9年の標準管理規約に対応させる場合の注意点としては、必ず2条の定義にしたがって用語の使用を間違えないで書くようにしてください。用語が違っていると、結局有効に機能しなくなるという恐れもあります。標準管理規約は、国がお墨付きを与えてくれているので、これに準拠することで法律違反にもなりません。標準管理規約には必ずコメントが付いており、条項だけでは意味が分からないという場合は、コメントを見ればたいていのことは分かるようになっています。

標準管理規約というのはあくまで手続きを定めたものですので、実際にそれを運用していかなければ、何の効果も持ちません。ただ標準管理規約に従うことによって手続きがスムーズになりますので、権利の実効性とか、運用がしやすいというメリットはかなり大きなものがあります。そこで皆さんがお住まいのマンションの規約はどうなっているかをもう一度見ていただいて、今後どのように改正手続きを踏んでいけばいいのかという検討をぜひ行っていただきたいと思えます。

ウロコから の管理塾

専門家からの提案・アドバイス

その1 マンションの“健康維持”は予防保全から

私たちがいつまでも楽しく快適に生活していくには日頃の健康管理が重要です。建物(マンション)の一生も私たちの人生と同じように、誕生(竣工)、成長・成熟(供用)、老化(補修)を経て一生を終えます(解体)。ですから、マンションライフが楽しく快適なものとなるようマンションの健康診断にも関心を持っていただきたいのです。実際、建物(マンション)の寿命や資産価値は維持管理(健康管理)の内容でずいぶん大きな差が出てくることになります。その第一歩として、建物(マンション)の身体の仕組み、維持管理(健康管理)などについてお話ししましょう。

【建物(マンション)の身体の仕組み】

●**構造体**：建物の中の人や家具、機器類などの荷重のほか建物自身の荷重を支える骨組み全体のことをいいます。力の流れですが、まず床(スラブ)で荷重を支え、その床を梁で受けて柱に伝え、基礎や杭で最終的に堅固な地盤で支えています。地震や風の力に対しても床、梁、柱、基礎がしっかりと支えています。このほか壁もこれらに有効に働くよう設計されています。

●**仕上げ**：これには大きく分けて二つあります。まず建物が周辺環境とうまく調和し、建物内で生活する人達が快適に過ごせるように意匠的に美しい仕上げ(意匠仕上げ)にすることと、構造体が雨、風、日光、温度変化などの厳しい自然条件の中で劣化を防止するための仕上げ(保護仕上げ)があります。

●**建築設備**：建物内で生活する人達が快適にまた健康的に生活するためには大変重要なものです。一般的には電気設備、給排水衛生設備、空調設備等に分類されます。電気設備は明るさを保ち電話や放送などにより、情報を伝達します。給排水衛生設備は飲料水を供給し、汚物を排除します。空調設備は室内の空気湿度を調節し、臭気や塵埃を排出して快適な環境を維持します。

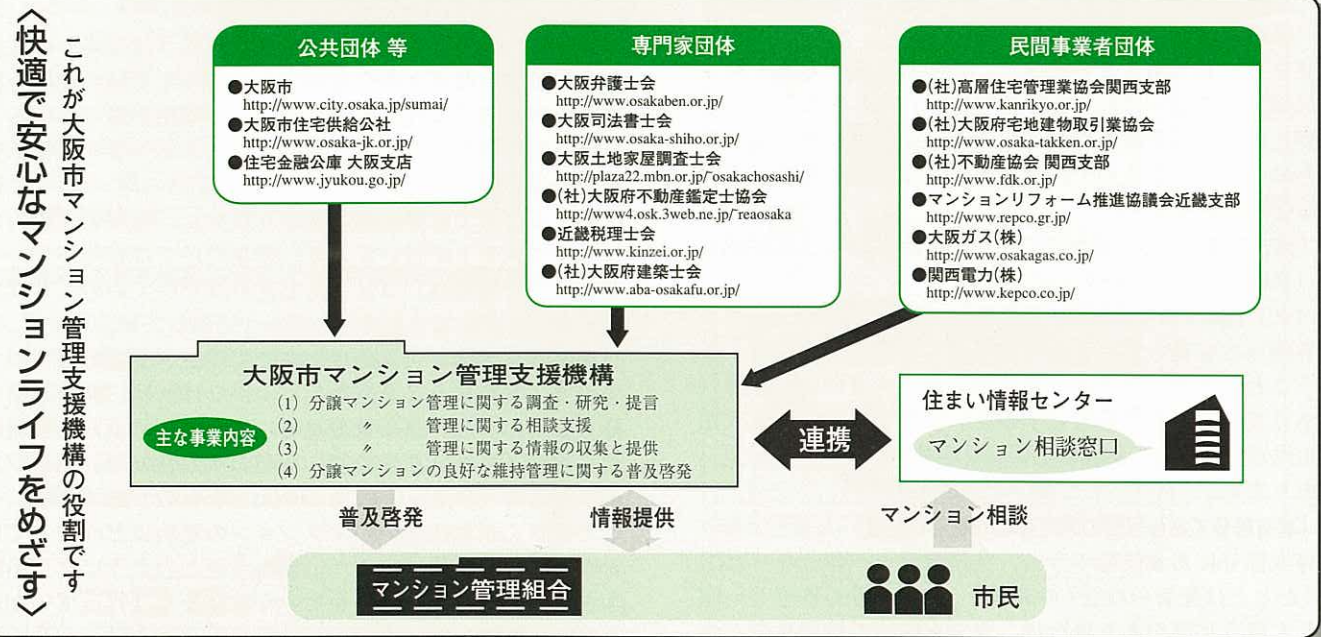
【維持管理(健康管理)】

維持管理はなぜ必要なのか

- ・建物の部品や材料には寿命があります。時間とともに劣化し、性能が悪くなりますので、適切な維持管理(健康管理)を行って建物の性能や機能を保っていくことが必要です。
- ・それに建物には火災、地震、台風、盗難などの災害や危害には安全な処理が出来るようになってはいますが、これらの機能が非常時に確実に働くようにチェックしておく必要もあります。
- ・さらに、建物の維持管理(健康管理)は建築基準法、消防法、ビル管理法などの法律で義務づけられています。

事後保全から予防保全へ

- ・建物の性能や機能の異常が現れてから初めて修繕などの処置をする方法を事後保全といいます。(私たちが病気になるまで初めて治療するのと同じです)
- ・不具合が現れるまでに機器類の性能は段々と悪くなり能力が十分発揮されないばかりか運転費用がかさんできます。(仕事などの能率が低下し、治療費が必要になります)



- ・事後補修ですと多大な時間と費用が必要となるばかりではなく、一時的には建物の機能を停止しなければならなりません。(病気で入院し治療費もかさむことになります)
- ・不具合をそのままにしておくとともに二次的な不具合や危険を招く恐れがあります。(病気の進行にともなって合併症を併発し、重症に陥ることがあります)
- ・不具合が生じる前に点検や診断(健康診断)を行うこと

で建物の劣化や損傷の程度を予測し、予防的な処置を行うことによって建物を経済的に、快適に利用いただくことが出来るのです。この方法を予防保全といいます。(予防治療に相当します)

あなたのマンションにとって維持管理(健康管理)が、いかに大切であるかをお解りいただいたでしょうか。

(参考：BELCA発行「建築・設備維持管理のしおり」)

(社)大阪府建築士会

その2 管理次第で大きく変わるマンションの資産価値

中古マンションの価格を住宅情報誌等で見る事が多いと思います。マンションによって値段が違うことが不思議に思われたことはありませんか。これは、いったいどういうことなのか考えてみましょう。(値段は総額を専有面積で割って専有面積当たりの価格で比較するとよく分かります)

マンション価格を決定する主な要因には下記のようなことが考えられます。

- ① 接近性(鉄道・商業施設・医療施設・教育施設等生活利便施設)
- ② 緑被率(公園・緑地・河川等)
- ③ 建物のグレード(高級仕様・高品質等)
- ④ 設備機能
- ⑤ 地域の知名度
- ⑥ 希少性(新築の供給が少ないエリアである)
- ⑦ 築年数
- ⑧ 管理

①～⑦によって差が付くのは納得いきます。でも、接近性や築年数、建物や設備のグレードに余り差がないのに価格に差が付くのはなぜなのでしょう。差が付いているAマンションとBマンションを比較してみましょう。

表1を見るとAマンションは管理に問題があるようですね。ルール違反の居住者がいるようすし、他の居住者も管理が不備なことにも無頓着なようです。

管理組合だけが頑張ってもダメですね。Aマンションは居住者が管理に関心がなく、マンション全体の資産価値を落としているいい見本ですね。

「管理に無関心なあなた、自らのマンションの資産価値を落としているのですよ！」

(社)大阪府不動産鑑定士協会

【表1】

	Aマンション	Bマンション
郵便ポスト	チラシが一杯入ったままです。	ほとんどチラシは入っていません。
エレベーター	落書きがあります。がっかりです。	落書きはありません。
駐車場	無断駐車、不法駐車があります。	ゲートが設置され、不法駐車はありません。
構内	なぜかペットの糞が落ちています。	きれいに清掃されています。
修繕積立金	十分に積み立てられていない。	十分に積み立てられ、修繕計画も明確です。
管理費等の滞納	何戸か滞納があるようです。	滞納はありません。

お知らせ1

共同住宅エレベーター防犯カメラ設置費補助について

大阪市では、共同住宅の防犯性と住民の防犯意識の向上を図るため、既存のエレベーターに新たに防犯カメラを設置する管理組合や自治会等に対して、その費用の一部を補助する制度を創設します。

<概要>

- 平成16年度までの時限制度
- 補助対象…共同住宅のエレベーター内の防犯カメラ設置費
- 補助額…防犯カメラの設置費の1/3かつ上限15万円(リース契約の場合は、リース契約期間中の総リース費用の1/3かつ上限15万円)

●受付期間…平成14年7月1日～平成17年2月28日

●お問い合わせ先…大阪市住宅供給公社 民間住宅課

☎ 06-6882-7053

お知らせ2

マンション修繕債券積立制度について

住宅金融公庫では「マンション修繕債券積立制度」の募集を、7月22日(月)から10月11日(金)まで(予定)行います。本制度は、マンション管理組合で住宅金融公庫の発行する債券(利付10年債)を年1回定期的(最高10回)に継続購入していただくことにより、修繕積立金の適切な管理をサポートするものです。

●お問い合わせ・資料請求先…住宅金融公庫大阪支店 まちづくり融資課

☎ 06-6281-9263 (月～金曜日)

公庫返済にお困りの方はご相談ください

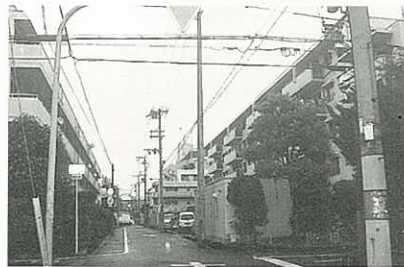
住宅金融公庫では、収入の減少などにより返済が困難になった方について、返済方法の変更などの返済相談を受け付けています。返済に不安を感じておられる方は、早めにご相談ください。なお、返済期間を最長10年間延長する等の取り扱いは、平成15年3月31日まで延長されました。

●お問い合わせ先…住宅金融公庫大阪支店 返済相談室

☎ 06-6281-9284 (月～土曜日)

閉鎖的だった管理組合運営を “情報公開”で18年目に大刷新！！

此花区春日出の住宅街にあるメゾン春日出では、現在、管理運営の大刷新が行われています。きっかけは、大組織の職場のなかで、機関紙など広報の大切さを身をもって経験された金高昭彦さんが昨年5月、理事長に就任されたことからでした。その活動について詳しくお伺いしました。



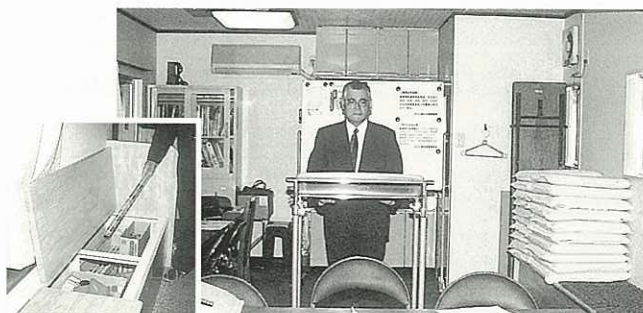
2棟建てのマンション外観
(左が1号館、右が2号館。
集会室は2号館側にある)

●抽選で三役決定など理事会運営も形式的だった

昭和58年に建設されたメゾン春日出は、室内に柱や梁の出っ張りがなく、スペースが有効に使える壁式構造。しかも低層で2棟建て(計91戸)、公団住宅と同様、住戸を左右に振り分けた階段室タイプなので各々の独立性が高く、全室採光という恵まれたプランぞろいで、建設時から評判のマンションでした。反面、お知らせや報告などの掲示や配布物は1か所ではなく、各階段ブロックごとに必要という手間もあります。まもなく専用の大型掲示板が設置されますが、こうした改善策が実施されるまでには、組合活動ともどもかなりの紆余曲折がありました。

同年春から入居が始まったこのマンションの管理運営は、当初から決まっていた管理会社に全面委託していました。理事会の運営については役員を、形式的に各階段ブロックから順番に選出し、13人体制で1年交代という形で進められてきました。理事長、副理事長、会計の三役は、10人の中から抽選で決定するというスタイルで、入居者間やマンション自体に特に問題が生じるということもありませんでした。

しかし、平成10年4月に大規模修繕工事を実施したあたりから、管理会社の運営方法や金銭面での見直しが始まりました。その先鞭をつけたのが、ちょうどその年から理事に就任した金高さんでした。38年もの長きにわたって大きな組織に所属していた金高さんは、マンションもひとつの組織、入居者の一人ひとりがもう少し自分たちの住むマンションのことを知り、管理費や修繕積立金をもっと有効に使うべきだという考えから、報告書・預金通帳の点検や入居者への広報の必要性を痛感したのです。そこで金高さんは昨年5月、ついに理事長に立候補、総会の総意で選任されました。



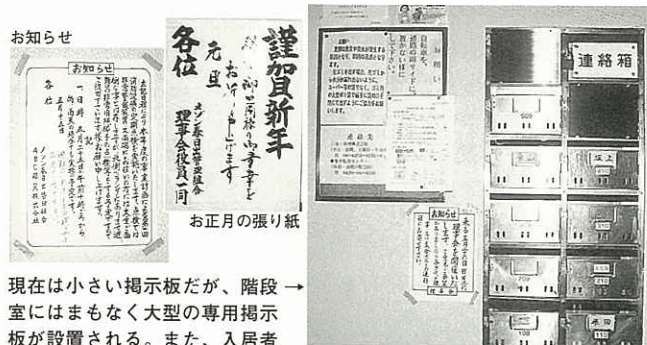
↑大改造で広く明るくなった集会室には、造り付けの長イスの下を収納庫に有効活用したり、汚れた個所だけ取り替えられる市松模様の床材を採用したり、キャスター付き演台を設置するなど、いろいろなアイデアが生かされている(写真中央:金高理事長)

●管理会社の入れ替えなど大ナタも

ただ、18年間も“全面委託”という形で管理会社に任せきりになっていた体制を、入居者主体の組織にするには簡単ではありませんでした。それが徐々に理事さんたちの協力もあり、ついに今年2月に新しい管理会社と契約し、協同でマンション内のコミュニケーションがとれる体制を作りつつあります。具体的には、理事会役員の増員や三役の抽選制の廃止を行い、また、今後情報紙(機関紙)の定期発行、拡声器の設置、消防設備・備品の充実、駐車場・自転車置場の整備やアプローチにアーチ式の門の設置を予定しています。

集会室(管理員室共)も機能的に大改造されました。広く明るくなった部屋を、理事会の集会だけでなく、子供たちの読書する場、またお年寄りの憩いの場として開放する計画もあります。

メゾン春日出では、金高さんの地道な努力により、18年の歳月を超え、今、やっと“マンション管理の大切さ”が理事さんや入居者のみなさんにも理解され出しているのです。



現在は小さい掲示板だが、階段一室にはまもなく大型の専用掲示板が設置される。また、入居者の生の声を聞くための連絡箱を設けたり、空室の郵便受けがチラシ等であふれないようアルミ板で閉鎖するなど、コミュニケーションの活性化や住環境整備にも細やかな工夫がなされている

マンション概要

所在地：大阪市此花区春日出中1丁目

	1番館	2番館
建築年	昭和58年4月(1983年)	
構造・規模	鉄筋コンクリート造	
	5階建、一部4階建	5階建、一部3・4階建
戸数	44戸	47戸
駐車場台数	8台	12台
駐輪台数	バイク9台、自転車110台	バイク12台、自転車120台
付属施設	集会室・管理人室	

役員体制・理事会運営等

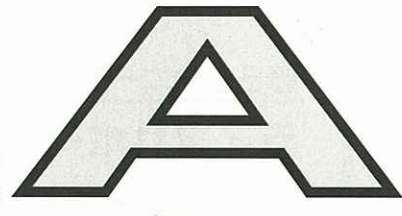
役員任期	1年(ただし再任は妨げない)
役員数	13名(うち3名は留任理事)
選出方法	各階段ブロックから順番により推選、三役は従来までは抽選
理事会開催回数	理事会は毎月1回で12回/年。
総会開催回数	総会は1回/年。ただし必要があれば臨時総会を開催する。



Question

理事会の運営

理事会をスムーズに運営するためのポイントに、管理組合の書類の扱いや記録の取り方があります。今回はこの問題をクローズアップしました。



Answer

Q. 管理組合の書類や記録は何をどう残して管理すればいいか?

A. 管理組合の書類のなかには、後日の証拠や記録のために保存が必要なものがあります。役員が毎年交代している管理組合も、少なくありません。新しい役員や区分所有者が、管理組合の状況を正確に知ることができるよう、日頃から整理し、保管しておかなければなりません。基本的な要点は以下のようなことです。

- ① 保管する書類の基準をつくる
- ② 永久保存が必要な書類かどうかを検討する
- ③ 保管場所をどこにするか
- ④ 議決記録・金銭収支記録は最重要書類

<解説>

① 保管する書類の基準をつくる
保存が必要な書類とそうでない書類を分類するための基準をつくります。また、保存する書類については、内容によって何年間保存するかを判断できるような基準もつくります。

② 永久保存が必要な書類かどうかを検討する
保存書類の中でも、大規模修繕工事などの建物の維持保全のための工事記録は、とても大切です。細かいものもできる限り保存しておく、次回の修繕計画のときに役立ちます。理事会、各種委員会、説明会、総会などの記録も永久保存が望ましいでしょう。将来訴訟になった場合、証拠書類となるような記録文書は特に注意が必要です。

③ 保管場所をどこにするか
文書保管のためのロッカーなどを用意し、管理員室などの共用部分に保存しましょう。理事長などの個人の住戸内に保管するのはあまり好ましくありません。保管スペースがない場合は、管理会社と相談してみましょう。

④ 議決記録・金銭収支記録は最重要書類
理事の任期交替などの場合、何をどう引き継ぐかはそれぞれの管理組合の事情によって異なりますが、議決に関する文書、お金に関する文書は、管理組合にとっての最重要書類であり、きちんと時間をかけてしっかりと引き継ぐようにしましょう。また工事保証書は、保管するだけでなく保証期間についても必ず引き継ぎの時に確認すべきです。

Q. 理事会の議事録も総会の議事録と同じように残しておくべきか?

A. まず管理規約を調べてみてください。一般的には、標準管理規約第51条に準じて、理事会議事録の作成を義務づけているケースが多いはず。そして、「議長(理事長)、書記、他の一名で記名押印し、組合員を限定して閲覧することができる」と定められているのが通常です。総会議事録と違って、理事会議事録は法的に作成を義務づけられているものではありませんが、仮に管理規約に記載がなくても、大事な問題を話し合う理事会の内容は記録し、残しておくのが常識と言えるでしょう。

<解説>

- 保管場所については、「建物内の見やすい場所に掲示しなければならない」と管理規約で規定しているマンションが多いようです。
- 保存期間については、内容によって、たとえば区分所有者を無期限に拘束することの根拠になる議事録なら永久保存扱いしなければいけないでしょうし、相当期間保存した後で廃棄してよいものもあるでしょう。
- 組合員が理事会の議事録を見せたいというのは当然の権利。区分所有法で規定していないので保存してなくてもいいようなものですが、「議事録は残していない」となれば、理事会が本当に開かれているのか、真面目な話し合いが行われているのかなど、組合員が理事会への不信を募らせ、組合運営がぎくしゃくする可能性もあります。

<事例>

- しっかりとした管理組合では、「理事会だより」などを発行し、理事会で話し合われたことを組合員に報告しています。こうすることで理事会の意志が組合員に伝わりやすくなり、合意形成がしやすくなります。

