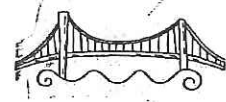


発行日：平成25年5月25日

第89号 **かわら版** (県福管連)



NPO法人 福岡県マンション管理組合連合会

※詳しくはホームページで

[県福管連](#)

[検索](#)

管理組合の運営／理事会の運営【マンション管理サポートネットから】

・理事会の意義と議決の仕方などの留意点

区分所有法では、管理組合法人の理事を除き、理事や理事会に関する規定はありませんが、標準管理規約では、管理組合法人以外の管理組合でも、理事や理事会に関する規定が置かれています。理事会は、最高議決機関である総会の決議事項の執行機関として位置付けられ、理事長が理事の代表として管理組合の業務を執行するに当たっての業務執行の具体的意思決定機関といえます。一方、総会は年に1～2回しか開催されず、そこでの決議は自ずと重要または基本的事項となることが多いため、理事会は、管理組合の具体的な運営方針を検討し策定する機関としても位置付けられます。理事会の決議は一般に出席理事の過半数で決めます。

・組合員から理事会議事録の閲覧を求められた場合は…

議事録は、個人情報保護などに十分留意して作成・保管し、組合員又は利害関係人の書面による閲覧の請求があったときは、速やかに提供できる状態にしておく必要があります。また、議事録は、組合員の個人に係る事項が記載されることがあるので、閲覧には注意を要します。

・理事会で決められることは、どのようなことですか。

標準管理規約では、第54条で以下の事項を理事会の議決事項としています。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- (4) その他の総会提出議案
- (5) 第17条(専有部分の修繕等)に定める承認又は不承認
- (6) 第58条第3項(新年度予算案承認までの間の経費の支出等)に定める承認又は不承認
- (7) 第60条第3項(管理費等の徴収に係る法的措置)に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟、その他法的措置の追行
- (8) 第67条(理事長の勧告及び指示等)に定める勧告及び指示等
- (9) 総会から付託された事項

その他、標準管理規約では、下記についても理事会で決議できるものとしています。

- ① 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任(第35条)
- ② 理事長の職務(第38条)
- ③ 職員の採用・解雇(第38条)
- ④ 理事長職務の他の理事への委託(第38条)
- ⑤ 理事の業務分掌(第40条)
- ⑥ 臨時総会の招集(第42条)
- ⑦ 総会の招集期間の短縮(第43条)

役員の見覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									

コミュニティで支えるマンション管理

分譲マンションを購入したあと、マンションの全員の財産である共用部分等を自分たちで管理していくことを想像して、マンションを購入する人がどれほどいるのでしょうか。「役員のみなり手がなく、総会の参加率が悪い」など、あちこちのマンションから声が聞こえてきます。

管理組合の役員さん達に原因を聞いてみますと、「高齢化が進んだから、組合活動に対する関心が低いから」と口をそろえて言われます。すると、私達も「そうですね、大変ですね」と誰に対しても同じことを言ってしまう。

何かが違うような気がします。今年3月に開催された、県福管連のセミナーで、東京からこられた、マンションコミュニティ研究会の、廣田信子代表が講演された「コミュニティで支えるマンション管理」のお話を聞き、とても感動しました。

それは、人は誰でも、どこかで誰かとつながっているというお話でした。管理組合の活動でとても大切なのは、やはり、人と人のつながりではないでしょうか。築経過年数の高いマンションでは、すでに「コミュニティ」は、何らかの形で形成されている場合が多いのではないかと思います。皆が気付かないだけだと思います。

つながりに気付く方法や、つながりを築く方法について、廣田講師がセミナーでお話しされた内容を、一部ご紹介しますので参考にされたいかがでしょうか。



● コミュニティには、二つの意味があります。

① 地域を主体とする集合体（地域コミュニティ）

一定の地域社会に居住し、共属感情をもつ人々の集まり、地域社会、共同体

② 目的や価値観などを共有する集合体



「マンションコミュニティは①②のミックス」

- ・ 同じマンションという「地域」を主体としたコミュニティ かつ
同時にマンションを維持管理、運営していくという共通の目的を持つ人の集まり



- ・ 組合員の考え方、興味、価値観は必ずしも同じではない→そこをどうつないでいくかが大きなテーマ
- ・ 賃貸化が進む→組合員と居住者のずれが大きくなる→別の工夫が必要

● マンションにおける3つの「つながり」

- ① ご近所という物理的関係
- ② 管理組合、自治会、防災会、祭りの実行委員会などの組織に属することによる関係
- ③ 趣味やサークル、子供の友人関係など個人的な関係によるもの

● ①～③の必然的な「つながり」を、コミュニティ活動で生かす工夫が重要ではないでしょうか。そして、たしかに「つながり」ができることで、管理組合活動に明るい未来がみえてくるのではないのでしょうか。 県福管連コミュニティ・福祉委員：湊、山本

八幡地区支部・マンション基礎セミナー開催のご案内

(交流会・相談会)

日頃、マンション管理組合の活動を熱心に続けておられる方や、今年初めて管理組合の役員になられた方等、色々な立場の方々が集い、情報交換ができる楽しい集まりです。

○期日：平成25年6月15日(土曜日)

○場所：八幡西生涯学習総合センター (コムシティ201会議室)

○スケジュール：受付：13:00

○参加費：無料 申込み・問い合わせは、県福管連事務局(093-922-4877)まで

講演1：13:30～15:00

「マンション総合保険～築20年以上に保障不足の危機」

～激変！保険会社が引き受けを断る時代に～

～漏水保障が付けられないなんて～先手必勝の対処方法

講師：マンション保険バスターズ 野瀬 裕美子氏

講演2：15:00～16:00

「知って得するマンションの気になる情報と対策」

～マンショントラブルQ&A～

～コミュニケーションのとりかた～

情報交換会 16:00～16:30

個別相談会 16:30～16:50 (管理運営・保険・その他)

平成25年度 特殊建物定期報告書作成のご案内

特殊建物定期報告というのは、3年毎に、建物の現状を県知事(政令都市は市長)に提出することが、条例で義務付けられている報告です。

今年は、小倉北区・飯塚(シャトー第2水江)が報告提出年です。近日中に北九州市・福岡県から「定期報告」の提出要請があります。一回も「定期報告」をしたことがない管理組合様には、要請が来ませんが、「定期報告」を提出しないで、タイル等の崩落事故を起こすと大変な処罰及び補償が発生します。当連合会では、今年度より2人体制で対応可能となり、廉価で「特殊建物定期報告」の作成をお引き受けいたします。

- 定期報告の申込み予約及び費用は、県福管連の下記担当者までご連絡、お問い合わせください。
- 申込み期限 7月25日(火)
- 検査予定日 8月～10月に予定(検査日はご相談の上決定)
- 検査当日準備して頂くものは、予約連絡時、説明します。

福岡県マンション管理組合連合会 事業部

Tel093-931-0177 Fax093-922-4750

担当者 松本・^{くに}家

改修工事実践講座のお知らせ

◇1期第1回目（講師・テーマ・開催曜日を刷新しました。）

主題：準備段階から計画段階まで

テーマ：「管理組合主体方式とは」

日時：6月22日（土）13:00～15:00

場所：県福管連セミナー室

定員：先着20名迄

参加費：無料

申込先：県福管連事業部：：Tel093-931-0177 fax093-922-4750

5月～6月度 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師
6月6日（木） 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	小倉南生涯学習総合センター	小野
6月11日（火） 18時00分～ 20時00分	地区相談会	生涯学習総合センター	小野 吉村
6月15日（土） 13時30分～ 16時30分	八幡地区 マンション 基礎セミナー	八幡西生涯学習 総合センター	野瀬氏（保険） 石川
6月18日（火） 17時00分～ 19時00分	よろず相談会 （要 予約）1件30分	県福管連セミナー室	油布弁護士
6月22日（日） 13時00分～ 18時00分	改修工事実践講座	県福管連セミナー室	國家

*八幡西生涯学習総合センターの場所が、八幡西区相生から、八幡西区黒崎のコムシティ（3F）へ移転しました。お間違えのないように。

理事会報告

平成24年度「第12回」理事会が開催され、以下の件が協議された。

1. 開催日：平成25年4月22日（月）
2. 参加者：理事11名 監事2名（1名欠席）
3. 議題：① 第15回定期総会の議案
② 総会講演「演目」
③ 総会理事役割分担

以上の件が議案として提出され、全て了承された。

以上