



I'mネット通信 No. 51

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

『新任理事のための2021 基礎講座 前編』の講演

5月の定例会で講演する予定でしたが、コロナ禍のため、7月になってしまいました。梅雨時のお足元の悪い中でしたが、たくさんの方にご参加いただきまして、ありがとうございました。新メンバーも数名加わっていただきました。

◆はじめに

公益財団法人マンション管理センター発行の『新任理事のための基礎講座』から、重要な部分をピックアップして、分かりやすい図なども入れ、Power Point に編集したものを、私、首藤が講演させていただきました。長編になりますので、前編と後編に分割し、後編は次回9月に予定させていただきます。

◆マンション管理の基礎知識

区分所有者、区分所有権、共有持分権、敷地利用権などの説明をしました。団地型のマンションの場合は、別の棟は共有持分権が無いので、修繕積立金は各棟別にお財布を分けておくことも説明しました。区分所有法には強行規定と任意規定があるので、「規約で別段の定めができるかどうか」に注意しましょう。

適正化法では、管理会社を守らなければならないことが定められています。標準管理規約には、「単棟型」、「団地型」、「複合用途型」の3種類があります。ご自分のマンションの形態に合わせて、モデルとして参考にしてください。規約改正をご検討の場合は、マンション管理士にお声をかけていただければ、お手伝いさせていただきます。

「専有部分」と「共用部分」の説明や、「法定共用部分」や「規約共用部分」の説明もしました。バルコニーなどは共用部分ですが、「専用使用部分」でもあります。「通常の使用に伴うもの」は「専用使用権」を有する者が責任と負担において管理願います。

「総会」や「理事会」の説明もしました。理事会の諮問機関としての「専門委員会」なども活用しましょう。「規約改正委員会」や「大規模修繕専門委員会」などがあります。

「管理費」と「修繕積立金」は、区分経理しておきましょう。前述の団地型は、「団地修繕積立金」と「各棟修繕積立金」と区分経理しておきましょう。

管理会社をチェックする項目もお伝えしました。「委託契約書」の内容を今一度確認願います。「管理会社がやってくれない。」と言う前に、委託契約書に明記されているかを確認しましょう。

「新耐震」と「旧耐震」の説明もしました。昭和56年6月1日というのも頭に入れておきましょう。この日以降に建築確認を受けていれば新耐震基準が適用されています。

「長期修繕計画」の話もしましたね。長期修繕計画の目的は3つありましたが、頭に入っていますか？①将来見込まれる修繕工事及び改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にする、②計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にする、③修繕工事及び改修工事に関する長期計画について、あらかじめ合意しておくことで、計画修繕工事の円滑な実施を図る、の3つでしたね。

長期修繕計画を作成する際、国土交通省が平成20年6月に策定した「長期修繕計画標準様式」を使用すると、内容の理解やチェックが容易です。25年スパンにして、大規模修繕工事が2回入っている計画にしてください。そして、6年に1度程度は見直しをしてください。長期修繕計画を見直した時は、総会の議事録と併せて戸別配布などの方法により十分周知することが重要です。

◆次回は

次回は、理事の1年間の業務、引継ぎ、理事会以外での理事の業務、総会の開催準備、総会議案の検討、総会の招集、総会の成立要件、総会のシナリオ、役割分担、議事進行、議事録の作成などの説明をさせていただきます。お楽しみに！

(文責 首藤 靖平)

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755 (直通)
FAX / 072-620-1730

**次回の定例会は2021年9月10日(金)19時から
男女共生センターローズ WAM 501会議室にて行う予定です。**