



I'mネット通信 No. 56

「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2022基礎講座』について

2019年5月以降、毎年この時期に「新任理事のための基礎講座」を私、首藤が講演させていただいておりますが、今年もこれで4年目となりました。土砂降りの悪天候の中、ご出席いただきました皆様には感謝申し上げます。ありがとうございました。新任理事となってまだ日が浅いこの時期に、必要な知識をつけていただきたく、講演させていただきました。

◆適正化法改正について

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下「適正化法」という)が、令和2年6月に改正され、令和4年4月のこの春から施行されました。改正後の適正化法では、地方公共団体等が法的な根拠をもってマンションの管理の適正化を図ることに能動的に取り組めるよう、助言・指導及び勧告を行うことができるようになりました。

一方、管理組合の管理者等にとっては、マンションの管理計画を作成し、市長の認定を申請することができる「マンション管理計画認定制度」が創設されました。これにより、マンション管理に力を入れている管理組合は、それなりの資産価値を高めることができるようになりました。

「マンションは管理を買え」と言われて久しいのですが、いよいよマンション管理の質によって資産価値を上げる時代になってきたように思われます。詳しくは、次回7月8日の定例会で上田英悟氏による「マンション管理計画認定制度」の講演を予定しておりますので、ぜひご出席ください。

◆マンション管理の基礎知識について

基礎知識として、まずマンションの類型、標準管理規約、専有部分と共用部分、法定共用部分、規約共用部分、専用使用部分などの説明をしました。専用使用部分の「通常の使用に伴うもの」とは何か、その注意点は？等の説明もいたしました。

そして、総会、理事会、専門委員会と注意する点、管理費と修繕積立金、管理組合の収入、駐車場使用料収入で注意する点、管理組合の会計などの説明もいたしました。

そして、長期修繕計画とその目的、国土交通省が策定した「長期修繕計画標準様式」などを詳しく説明しました。計画期間は30年以上とし、かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるようお願いいたします。見直しは5年から7年以内に行い、総会の開催に先立ち説明会等を開催して区分所有者に説明することとし、長期修繕計画の作成又は変更は、総会決議を必要とします。決議されましたら、戸別配布などの方法により十分周知することをお薦めします。

続いて、理事の1年間の業務の話をしました。規模が大きいマンションでは、業務の執行機関であ

る理事会運営をスムーズに行うために部会等を設け、理事会の業務を役員が分担して行う方法を紹介しました。①総務部会、②会計部会、③管理(環境)部会、④建築(営繕)部会、⑤広報部会、⑥コミュニティ部会など、皆様の管理組合の実情に合わせてご検討ください。

理事会の運営にとって最も必要とされることが「継続性」です。できれば2年任期の半数交代で理事を選任することもご検討ください。引継ぎのルールづくりや、全員でマンションの建物、設備、敷地内を見学する事例も紹介させていただきました。

「あなたからの引継書」の話もさせていただきました。役員用のマニュアルを作成すると、次からの役員は業務が楽になります。しかし、わざわざ作成するというよりも、1年間の記録を詳細に残しておきます。「●月●日に●●をした」等を記録しておけば、毎年同じ時期にほとんど同じ活動が繰り返されますので活用できます。次の役員がそれを引継ぎ、毎年その記録を更新していく方法をお薦めします。

出来ればパソコンに記録を残すと便利ですが、無ければノートに手書きで作成することでも良いと思います。次の人が書き込みやすいように、空白を設けておくのが良いと思います。

十分な引継ぎができるように、役員となった今の内から準備しておきましょう。せっかく一生懸命に取り組んだ活動も、引継ぎが不十分では「一からの仕切り直し」になることが多くあります。

大事なのは、理事会の中で引き継ぎが毎年、きちんと行われるような仕組みにすること。そのためにも、書面化することが大切なのです。

◆最後に

管理組合内の意見の相違や、ボタンの掛け違いによる紛争は、理事が基本的な知識を共有していないことや、居住者とのコミュニケーション不足が問題を大きくしている場合が少なくありません。一生懸命に管理組合活動に打ち込むだけでなく、居住者に伝えるべきことが忘れがちになります。常に「広報」を考えておいてください。

本日の講演が、管理組合理事就任に対する不安をなくし、自信をもって管理組合運営を行っていただける一助になれば幸いです。

(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

**次回は定例会を2022年7月8日(金)19時から
男女共生センターロース WAM 会議室にて行う予定です。**