

新しく理事になる方のために — 今までの理事さんたちの心意気を引き継ごう —



NPO 法人 西宮市マンション管理組合ネットワーク

〒663-8233 西宮市津門川町 12-7-203

TEL0798-36-6005/fax36-3871

HP : <http://nmnet.info/>

【心構え】

- ・管理会社に全てを任してはいけません。管理組合は何をすのるかを理解しましょう。
- ・規約や細則を熟読しよう。そして、率先して守りましょう。
- ・理事会と総会の違いを頭に入れましょう。
- ・理事会には出席しましょう。欠席するときは必ず理事長に連絡し、家族がいる方は代理で出てもらいましょう。(可能かどうかは各マンションの規約を確認してください)
- ・理事会では議題に対し必ず何らかの発言をしましょう。
- ・理事になったら、マンション内を見回ろう。マンションの構造や設備について現場を見て知っておこう。
- ・次期理事の候補はなるべく早くから理事会にかかわりましょう。

【理事のお仕事】

- ・理事の役割分担（理事長、副理事、会計、書記・広報、修繕担当、消防・防犯担当、自治会担当、イベント担当など）を決め、理事長や各理事および監事の行う仕事を把握しよう。
- ・理事会は毎月定例で開催しましょう。
- ・管理会社や設備会社からの報告書には必ず目を通し、わからないことは質問しよう。
- ・総会で決められた予算と事業計画がうまく進んでいるか毎月きちんと把握しよう。
- ・居住者さんの緊急時の連絡先（実際につながる携帯電話・メールアドレスなど）を把握しておこう。連絡網を確認し自分のポジションを知っておこう。
- ・監事は、会計の監査だけでなく業務監査もする。
- ・会計は、管理会社との仕事の住み分けをしっかりと把握し、収入や支出、滞納のチェックを理事長とともにやる。
- ・引継ぎマニュアルを確認し、引継ぎ事項を整理し「引継ぎ帳」を作成する。
- ・次期理事の候補の選任はなるべく早く、また、次期理事にはなるべく早くから理事会にかかわってもらえるようにしよう。

※ 理事の任期は2年任期で半数改選、人数は奇数がベストです ※

【引継ぎ①(鍵や印鑑など)】

- ・管理室の鍵や保管庫の鍵、設備関係の鍵その他の鍵の本数や保管をする人の確認をしよう。
(管理員にしかわからないというのでは困ったものです)
- ・管理組合印、銀行印などの印鑑類の本数とその保管をする人の確認をしよう。
(全部管理会社保管ではいけません)
- ・預金通帳や保険証券・有価証券などの保管の担当を確認しよう。

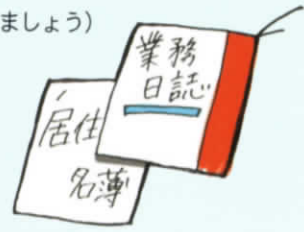
【引継ぎ②(書類・ルール)】

- ・規約関係書類を確認しよう。
- ・設計図書を確認しよう。
- ・点検関係書類を確認しよう。
- ・どんな閲覧図書（総会議事録・理事会議事録・規約・細則など）があり、どこにあるかを確認しよう。
- ・各種契約書類（エレベーター・機械式駐車場など）を確認しよう。
- ・新しく追加されたり変更されたりした決まりが反映されているか確認しよう。
- ・改修や小修繕工事の見積もりや業者選定などの工事の手順のルールの確認をしよう。
- ・理事会で行った業務の年間一覧ノート（業務日誌）を作成して次の理事に渡しましょう。

(任期中の保険適用事例・修繕の記録・起こった事案や問題と解決方法・未解決事項など)



- ・規約にない運営ルールを確認しよう。
(規約にないけれど慣例的に行われているルールや、その他運営上の決め事は運営ルールとしてまとめましょう)
- ・任期の終了時に資料整理ができていないか確認しよう。



【引継ぎ③(ソフト面)】

- ・マンションでの継続審議事項は何かを把握しよう。
- ・マンション内でのトラブル、管理会社との間の問題点は何があるか把握しよう。
- ・違反をしている住戸の状況の把握をしよう。
- ・そのほか現在進行中の出来事を把握しよう。
- ・区分所有者名簿、マンション内居住者名簿、緊急連絡網、災害弱者や災害時要援護者・援護可能者名簿の確認をしよう。(マンションにある名簿はそれぞれ違うので、あなたのマンションに合わせて確認下さい。)
- ・1年間の総会・理事会の出席率を一覧表にして次の理事に渡そう。
- ・運営事務ごと・年度別ごと・工事ごと・トラブルごとの書類を整理して引き継ごう。

【自治会と】

(地域自治会加入マンションと、マンション独自の自治会があるマンションでは少し中身が違います)

- ・自治会担当理事を決めましょう。
- ・地域自治会に参加するに当たって、担当の理事は自治会のルールを把握しておこう。
- ・地域自治会には担当理事も参加するが、できれば毎年変わることなく自治会とかかわれる人も派遣しよう。
- ・自治会と管理組合の役割は違います。きちんとその違いを理解しましょう。

【情報の共有】

- ・マンションの皆さんにできるだけ多くの情報を伝えよう(広報紙・ホームページ・理事会議事録他)。
- ・マンション住民さんから意見が出たら、どんな意見でも何らかの返答をしよう。

【マンション内のコミュニティ】

- ・区分所有者さんと、住民さんの名前を覚えよう。名前を覚えるのが大変なら顔だけでも覚えよう。
- ・住民さんには積極的に声をかけお話しよう。
- ・コミュニティ形成のためにイベントをやりましょう。マンション探索はマンションに興味をわきます。
- ・イベントのスタッフとして、管理会社の担当を引き込んで手伝ってもらおう。
- ・防火訓練をやりましょう。消防設備の点検と同時に行うと参加者が増え効果があります。
- ・小規模マンションでは、防火訓練と建物探索と排水管洗浄も同時にやることもできますよ。

【知識を身につけよう】

- ・行政からののお知らせには目を通し、勉強会などの機会を活用しよう。
- ・困ったときの手引きとして国土交通省が出している「マンション管理標準指針」などがあることを知っておこう。
- ・西宮市マンション管理組合ネットワーク(通称:NMねっと)の『なんでもおしゃべり会』に参加し、多くの情報をやりとりしよう。



「NMねっと」…こんなNPOです

地域内でも建物内でも人間関係が希薄なマンション。よく見てみれば、陸の孤島……？そこで、「陸の孤島から共生へ！！」「21世紀は、個人主義を超克した心のふれあう人間関係（コミュニティ）を！！」と考え、【互いに学び共に教えあおう！！】を合言葉にゆっくりとした活動をしています。

管理組合活動に義務や責任は付き物ですが、まずは楽しい人間関係の活動の場として考えています。

マンションは人間が生活する場所、生まれたり、育ったり、老いたりする場所です。そこで問題があるのなら、生活の自然さを抱えてその中で解決していくのが当然のこと。愛着のわくマンション作りですね。

コミュニティは、防犯、防災、命の安全、福祉等、くらし全般のベースにあるべきものでしょう。マンションを、ある生活課題を共にする集団と位置づけた、生活課題を解決する社会的なつながりとしてのマンションコミュニティ。その形成の一環としてマンション管理を考えていくのが理想だと思われます。

世の中には、問題解決のシステムとして、専門処理システム、相互扶助システム、自己解決システムがあると思われます。

「NMねっと」の活動は、その中の相互扶助、つまり、共助が活動の中心です。

「専門家に言うほどのことでもないのだが…、自分たちだけでは不安で……」「こんなこと、聞いていいんやろか……？」というような不安を皆で考え、意見を言い合う座談会！

企業でも、行政でもない、専門家にも行政にも対応できない個別の多様化したマンションのことを、互いに手をつないで考えていこうという非営利活動団体、それが「NMねっと」です。

こんなことやってます

とにかく基本はおしゃべり会（情報交換）。そして、そこから生まれた皆の希望にあわせて講師を呼んでの勉強会や便利グッズの作成…などなど、何でも身軽に動くNMねっとです。

市役所とも協働でいろんなことに取り組めるように成長してきましたよ！！