

あなたのマンション管理会社 グローバルコミュニティ株式会社がお届けする

グローバルコミュニティ便り

Hello Life マンション 2013 Spring

総会の運営・理事会の運営
マンションのゴミ問題



総会の運営

マンションでの生活をはじめると管理組合へ加入することは知っていますが、理事会や総会については聞いたことはあるが出席したことはない、両者の違いがよくわからないというのではないですか。区分所有者の意思を統一し決定するのが総会で、それを実施し、管理組合の業務を遂行してゆく機関が理事会です。

総会

管理組合の組織では、総会が最高意思決定機関として位置づけられています。理事長は、毎年1回は総会を招集しなくてはなりません。また必要があれば、理事長はいつでも総会を招集することができ、(臨時総会、多くのマンションでは4月から翌年3月末を1サイクルとするため、総会が5月

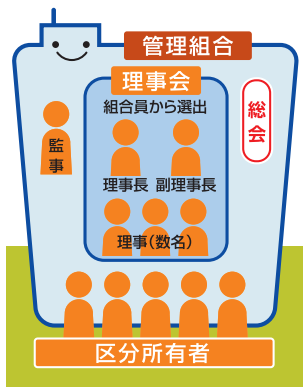
6月に集中する傾向があります。

総会は区分所有者が議案について決議を行う場所です。管理費の改定や共用部分の修繕その他マンション内で発生した重要な案件などについて決議を行います。

マンション管理においても企業と同様に会計年度を定め、当該年度での組合運営活動、管理費等収支決算事業計画および予算案、会計状況について監事の監査を経て報告し決議を取り、総会はその承認をすることも役割となっています。

議決権

区分所有法では、総会の成立に必要な最低限の出席者数(定足数)は特に定められていませんが、マンション標準管理規約では、



「総会議決事項」

- 01 収支決算及び事業報告
- 02 収支予算及び事業計画
- 03 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 04 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 05 長期修繕計画の作成又は変更
- 06 修繕の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 07 建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 08 修繕積立金の保管及び運用方法
- 09 敷地及び共用部分の管理
- 10 共同の利益に反する行為の停止等の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 11 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 12 建替え
- 13 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 14 管理委託契約の締結
- 15 その他管理組合の業務に関する重要事項

(標準管理規約より)

せんが、総会の議案が占有者に利害関係がある場合は、占有者は総会に出席して意見を述べることができ、ただし、その場合でも占有者に議決権はありません。

総会では、原則、あらかじめ通知した事項についてのみ決議できるとされています。

理事会の運営

理事会は、管理組合の運営状況について担当理事より報告する場であるとともに、管理組合の必要な事項を決議し、総会に提案する議案を作成する場でもあります。また理事会は総会で決議された事項について執行する機関です。理事会は、通常マンションに居住する区分所有者の中から選任される理事で構成されています。このため、管理規約により役員（理事長、副理事長、理事、監事）の人数及び職務を定め、総会で選任されます。実際に総会決議に基づいて、具体的に問題を処理し解決していくのは理事会の仕事です。

「理事会の主な議決項目」

- 01 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 02 規約の変更及び使用細則の制定または変更に関する案
- 03 長期修繕計画の作成及び変更に関する案
- 04 専有部分の修繕等に対する承認または不承認
- 05 その他総会提出議案
- 06 管理規約上に定める勧告または指示等
- 07 その他総会から付託された事項

（標準管理規約より）



理事長

理事長は理事会を代表するとともに、管理組合を代表します。また、理事長は区分所有法で定める「管理者」であることが一般的です。理事長は総会で決議されたことを実行し、管理規約で定められた行為を行う法律上の権限があり、義務を負います。

副理事長

理事長を補佐し、理事長に事故があるときはその職務を代行します。



理事

理事会に出席し、管理規約で理事会の職務と定められた事項の検討及び決議に参加することが主な職務です。管理規約で定めることにより、特定の業務（会計担当、渉外担当など）を担当することがあります。

監事

管理組合の業務の執行、及び会計状況を監査し、その結果を総会に報告することが職務です。理事会に参加し、意見を述べることがあります。また、監事は、重大な不正を発見し、管理組合の運営にあたる理事が信用できないと判断した場合は、対応策の審議を求め、単独で臨時総会を招集することがあります。

総会議事録

マンション管理組合総会の議事録は、議長の議事録を作成する必要があります。実際にマンション管理組合の総会議事録を作成するのは、書記等の担当者になりますが、議長には、マンション管理組合の議事内容を書面にして保存しなければいけないという責任があります。

マンション管理組合総会の議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名のマンション管理組合の総会に出席した組合員がこれに署名押印します。マンション管理組合の理事長は、マンション管理組合の総会議事録の保管場所を所定の掲示場所に掲示する義務があります。通常は管理事務所の見やすい位置に掲示している場合が多いようです。

総会議事録の重要性

管理組合の組織では、総会が最高意思決定機関として位置付けられています。総会の決議は、特定承継人に対しても効力を及ぼすだけでなく、組合員の賃借人や同居人などの占有者に対しても一定の限度で効力を有します。

議事録の作成期限

議事録の作成期限は、法には明示されていません。しかし、議事録は、これを保管し、利害関係人の閲覧に供さなくてはならないため、1ヶ月後を目安としてできるだけ速やかに作成するようにします。

マンション保険

マンションの保険は戸建ての保険と異なり独特の特徴があります。マンションにおいて万一、事故が発生したときに復旧費用の調達に困ることがないよう安定した管理体制を確立し、居住者間の良好な共同生活環境を維持していくために損害保険を有効に活用しなければなりません。

マンションには専有部分と共用部分があります。専有部分に自分で保険をかけることはもちろんですが、共用部分の場合、現在では管理組合で一括して保険をかけるケースが多くなっています。マンション管理組合で適正な保険に契約するには、マンション管理組合の運営がきちんとしていることが大変重要なことです。

管理組合の理事長は区分所有者の代理として、これらの損害保険契約に基づき保険金額の請求および受領をすることがあります。

マンションの共用部分の損害保険とは？

マンションで火災、爆発、地震等の事故が発生した場合、他の専有部分や共用部分にまで及び、被害額が多額になるケースが想定されます。このような事故が発生した場合に損害保険が付保されていないと、復旧費用の調達、負担が障害となつて復旧工事の着手に支障をきたします。またマンションでは共用部分や共用設備施設等の不備欠陥等が原因で、居住者や外来者に損害を与えたり、さらには、居住者の日常生活の不注意

から水濡れを起こし、階下に損害を与えたりなど、さまざまな事故の恐れがあります。万一、事故が発生しても、復旧費用の調達に困ることのないよう、「損害保険を活用していくことが不可欠です。」

マンションの損害保険

共用部分

- ◆被保険者 → 管理組合
- ◆物保険
 - 「火災保険」
 - 「地震保険」
 - 建物 附属設備 附属施設
 - 「地震保険」
- ◆賠償責任保険
- ◆施設賠償責任保険

マンションの共用部分(マンション敷地内の建物設備施設)の欠陥や管理の不備が原因で、他人(第三者、居住者)に怪我をさせたり、財物を損壊させたことで管理組合が法律上の賠償責任を負う場合に補償されます。

個人賠償責任保険

専有部分の配管からの階下への水濡れ、ベランダから植木鉢を落下させて怪我をさせた等、日常生活に起因する偶然な事故に備えて、区分所有者や賃借人を賠償事故から守るための保険です。



平成25年2月1日(金) 滋賀営業所を開設しました。

住所 〒525-0050 草津市南草津1丁目1番8号 レガール南草津2階
電話番号 077-516-2800 FAX 077-516-2801

マンションのゴミ問題

マンションのゴミ問題に悩んでいる管理組合は多いと思います。ほとんどのマンションにはゴミ置き場が設置されていますが、ゴミ出しのルールやスケジュールはマンションごとに自由決められるわけではなく、自治体の回収ルールやスケジュールに基づいて決められます。しかしこのルールを破って好きな時間にゴミを出す、分別しない、粗大ゴミを出すなどの違反者もいます。最悪の場合、マンションが所在する地方自治体の定めにより、ルールがきちんと守れていないと、ゴミの収集を拒否されたりするケースもあります。

ゴミ問題の対応

「部屋にゴミを置いておくのが嫌」とか、他の人も「回収日以外に出している」など、

ゴミの出し方のルールを知っていないから守らない人がいます。こういう人はなかなかルールを守ってくれません。管理組合でゴミ問題を解決する委員会を組織することが必要かもしれません。組織を作ることによって、自分のゴミの出し方は監視されているという意識が生じれば、おのずとルールは守られてゆくことが期待できます。

「ゴミをどのよう分別するか」「ゴミを出す時間・方法などを居住者に徹底することが重要です。居住者の意識を高めるためにも、ゴミ置き場にはルールなどを張り出し、また、回覧や掲示板を利用して徹底させることも必要です。不法投棄を防ぐ為に「ゴミの設置場所に鍵をつける」ことも対策のひとつでもあり、防犯対策

にもなります。ゴミには、可燃ゴミ、不燃ゴミ、資源ゴミ、粗大ゴミなどあります。棚やカゴなど設置してゴミを分別して出せる状態にしておくことも必要です。

ルールを守らないでゴミを出すルール違反者への対応措置をとる為に監視カメラの設置など管理組合で話し合いましょう。まずは、ゴミ置き場の状況を確認し、構造、管理体制を整備する必要があります。

私たちの生活は物があふれています。生活スタイルを見直すことが最も大切です。使えぬものはリサイクルへ、買入物はエコバックを利用して梱包「ゴミを減らす」など、「ゴミを出さない」ことが最大の課題といえるのではないのでしょうか。

管理組合の取り組み パレスエクセル 新伊丹

マンション管理組合の現状、問題点、課題、取り組みについて理事長と伺いました。

「パレスエクセル新伊丹は、阪急新伊丹駅近くであり、交通の便がよいマンションの60戸のマンションです。このマンションは築25年目を迎え、2度の大規模修繕も済ませています。管理組合の役員は輪番制で、役員同士の協力態勢が整っていて特に問題なく運営されているとの事。加

田理事長が役員に就任された時も、戸惑いも無くスムーズに対応できる態勢が整っていたとのことでした。

管理組合として現在、特に大きな問題を抱えているわけでは無いのですが、駐車場や駐輪場の不足の問題は他のマンションと同様にあり、解消に向けて知恵を絞ってゆかないといけない状況となっています。駐輪場は、管理員さんが横置きから縦置きに変更するなど工夫してくれたおかげで、全部の自転車が無事に納まっています。このおかげで、倒しになってしまつていなくなると、当面の問題は解決できています。ハット

の問題は、規約上禁止となっていました。9年ほど前に「1代限り可能」と変更することで解決しました。

これまでの大規模修繕では、居住者に1級建築士がおり、その方の協力があつたおかげでコスト削減をはじめ非常にスムーズに工事を進めることができました。ただ、これから築年数を重ねるに、従い設備の老朽化に対応するためのメンテナンスを考えると、修繕積立金が不足する事態が生じるのではないだろうかかと心配しています。特に、給水管、排水管が気になっており、耐用年数から

対策を考えたうえで、必要とあると強く感じています。



加田 純理事長

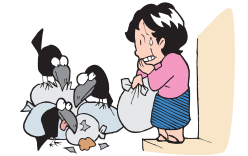
これからの取り組みとして、インターホンの交換を終えたこともあり専有部の個別監視の機能を追加することなど、安心して生活できる環境を整えるための提案をしていきたいと考えています。

ゴミ問題の対策

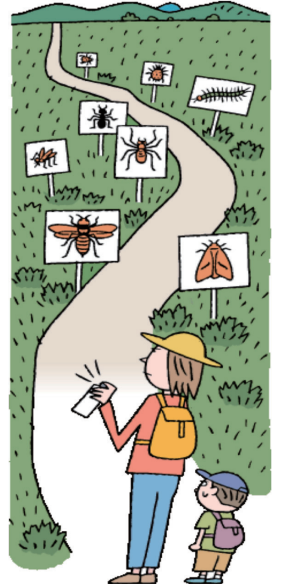
1. マンション内の見やすい場所に「ゴミの収集の案内」を数か所掲示し、居住者に周知徹底する。
2. 自治体が発行している「ゴミ出しルールブック」を取寄せ、全戸に配布する。
3. 「ゴミ置き場は常にきれいにしておく。」
4. 管理員・役員が「ゴミ出し時間」に定期巡回をする。
5. ルール違反者への対応として監視カメラの設置も検討。
6. 回収されなかった「ゴミ」があった場合、回収されない理由を掲示する。



ゴミ問題は、居住者の協力が必要で解決することはできません。半年や1年に一度は「ゴミ問題を常に意識させる」ようにしましょう。



野外活動では虫に注意!



春から夏にかけては、キャンプやハイキング、山歩きなど野外活動の季節ですが、夏の野外活動で注意したいのが虫さされによる皮膚のトラブルです。痛みやかゆみなど、あるいは腫れたりすることもあり、意外と、重症になる場合もあります。

虫刺されは、虫が発生する夏に多く、かゆみ等の症状を引き起こしますが、かきむしってしまうと、かぶれやびひなどの皮膚疾患を引き起こすこともあります。そのため、たかが虫刺されと侮らず、適切に対処しましょう。

どういった虫がいるのか、症状と被害にあいやすい場所などの注意しておきましょう。

被書にあいやすい場所
 ◆山野、花、草木が多いところ→アブ、ハチ、ムカデなどに気をつけましょう。手足などを刺されやすいです。
 ◆ツバキやサザンカ、チャなどの樹木の周辺→チャドクガの幼虫に気をつけましょう。首筋や腕などを刺されることが多いです。
 ◆小川・溪流沿い、高原→ブユに気をつけましょう。四肢、特にスネのあたりをさすことが多です。

虫さされの症状
 ◆溪流や沢などで水遊びをするときに、虫に刺されることがあります。これはブユという虫に露出した手足を刺されていることが多いようです。症状…かゆくなって、腫れてきたり、赤く発疹がでたりします。

◆樹木周辺で多いのが、毒針毛を持つ。症状…激しい痛みを伴った赤いぶつぶつが出たりします。注意してほしいのは、虫に刺された後に、短時間で嘔吐したり、じんま疹がでたり、ひどい場合は呼吸困難や全身アレルギーの症状が出る場合があります。その時は必ず病院へ行くようにしましょう。

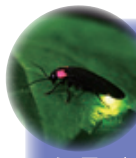
★予防が大事です★
 いすれにしても、虫に刺されないことが大事です。

被書にあいやすい場所や虫の生態などを前もって勉強しておくのも大事なことです。意外と注意すれば、虫さされは防げるものだと思います。トレッキングや山歩きなどを楽しくするために気をつけましょう。

服装
 長そで、長ズボン、帽子、手袋など着用し、肌の露出をさける。
 薄着になる時は、虫よけシートやスプレー等を忘れずに塗らむらがあるを刺されてしまつので、全体にまんべんなく塗りましょう。

虫よけ
 薄着になる時は、虫よけシートやスプレー等を忘れずに塗らむらがあるを刺されてしまつので、全体にまんべんなく塗りましょう。





ホタルの名所

きれいな水や生い茂る草などの自然環境を守りながら、幻想的なほたるの光を楽しみましょう。夏の夜空に舞うホタル、その幻想的な光景は時間も忘れて見入ってしまいます。そんなホタルが乱舞するスポットをご家族で出かけてみてください。

滋賀県

米原市にある天野川一帯は、原生ホタルが乱舞します。特に三島池のあたり最高の鑑賞スポットです。(6月中旬頃)

兵庫県

西脇市にある御谷川一帯に乱舞する数万匹のゲンジホタルはまさに圧巻。橋の上や土手の道からもホタルの群れを見下ろすことも出来ます。(6月上旬～6月中旬)

神戸市北区有馬温泉の有馬川の河原でホタルが群れを成して飛び交う、誠に幻想的な光景が見られます。(6月中旬～6月下旬)

奈良県

曾爾村にある螢公園では、清流・青連寺川の水面を飛び交うゲンジホタルとハイゲホタル。清流・青連寺川にはかすみが橋が架かっている、この橋の上からもホタルを鑑賞することができます。(6月中旬～6月下旬)

■ホタル鑑賞のおすすめ時間帯は20～22時です。(場所によって異なります)



兵庫県 日光白根山

白根山は白根火山群に属する火山。周辺には五色沼や湯ノ湖、湯滝、戦場ヶ原、小田代ヶ原など火山ならではの自然の造形物を目にすることが出来ます。麓の丸沼から日光白根山ロープウェイで、標高2000m付近まで行けるようになっているので、ある程度山に慣れた人なら誰でも簡単に登ることが出来ます。

兵庫県 六甲ロックガーデン～風吹岩
「ロックガーデン」を歩き、神戸を一望できる風吹岩に至る3時間弱のコース。高座の滝から始まるロックガーデンは関西の近代登山発祥地で、岩場があり、初心者からベテランまで楽しむことができます。



滋賀県 蓬萊山(ほうらいざん)

雪が溶けたびわ湖パレिसキー場には一面にスイセンの花が咲き、5月初旬に満開の時期を迎えます。ロープウェイを利用すれば、お子さんと一緒に楽しむ、琵琶湖や遠く丹波の山々まで開けるパノラマは絶景です。

大阪府 生駒山頂～暗峠(くらがとろが)
大阪府と奈良県の境にある生駒山頂の遊園地を目指して歩きます。テレビアンテナ群を通り、江戸時代から街道として人々に利用されてきた暗峠を下るコースです。



▲服装靴
山を歩くときは、足首まで固定して履ける登山靴やトレッキングシューズを履きましょう。山を歩くとき想像以上に汗をかいて、服装はできるだけ動きやすく、速乾性のあるもの、山ガールファッションを楽しんでみては。

▲食料水
食料は弁当のほか、かさばらないアイテムを持ていきましょう。飲みものも真水を持てい、きそのの渴きを感じた際、こまめに水分を補給するようにします。

▲ザック
荷物はすべてひとまとめにします。



用意するもの

▲レインウェア
山の天候は変わりやすく、ふもとではいいお天気でも、山に入ると急に天気が変わることがよくあります。

芦屋市立美術館は1991年の開館以来、芦屋のかりの美術家を中心とした、近代・現代の作品や芦屋の自然や歴史に関する文化財・考古資料の収集・保存・調査・研究を行い地域の文化振興に貢献してきました。これからは市民の皆様が気軽に立ち寄れる美術館を目指し、市民の皆様が美術に接する機会を提供します。また子どもたちが本物に接し、感動する手助けとなる美術館を目指します。

芦屋市立美術館
〒658-0052 芦屋市伊勢町12-25
TEL:0797-385432
FAX:0797-385434
http://ashiya-museum.jp/

■阪神電車芦屋駅からの場合 南東へ徒歩約15分または 駅南側市役所西側 阪急バス2番のりば20,26,29,31,32,36系統「緑町(美術館前)」停留所下車
■神戸市営地下鉄の場合 駅北側 阪急バス5番のりば 20,29,32,36系統 「緑町(美術館前)」停留所下車
■阪急電車芦屋駅からの場合 駅南側 阪急バス5番のりば 26,31,32,36系統 「緑町(美術館前)」停留所下車

芦屋市立美術館
Ashiya City Museum of Art & History
658-0052 芦屋市伊勢町12-25 TEL:0797-385432
http://ashiya-museum.jp/

【全期】平成25(2013)年
3月20日 - 5月6日
(水・祝) (月・振替休日)
※会期中一部展示替え

【開館時間】午前10時 - 午後5時
(入館は午後4時30分まで)

【会場】芦屋市立美術館 第1展示室、第2展示室、ホール

【休館日】月曜日
(ただし祝日の場合は翌火曜日休館)

【観覧料】一般800(640)円、大高生500(400)円、中学生以下無料
※()内は20名以上の団体料金
※高齢者(65歳以上)および身体障がい者手帳・精神障がい者保健福祉手帳・療育手帳をお持ちの方ならびにその介護の方は当日料金の半額
※2月14日(木)より当館にて前売券を販売いたします。(一般600円、大高生350円)

【主催】芦屋市立美術館 磯川浮世絵美術館
【監修】松井英男氏(磯川浮世絵美術館長)
【後援】兵庫県、兵庫県教育委員会、公益財団法人兵庫県芸術文化協会、芦屋ユネスコ協会、神戸新聞社、NHK神戸放送局、関西テレビ放送、ラジオ関西

【企画協力】アクトシステム
【展示数】約120点
【同時開催】「片岡宗壽浮世絵一珠玉のコレクション 風景のなかの「青」展

世界を魅了した「青」 浮世絵名品展
春信・歌麿の「露草青」 写楽の「藍」 北斎・広重の「ベルリンブルー」
平成25(2013)年 3月20日(水・祝) - 5月6日(月・振替休日)

鈴木春信、喜多川歌麿、東洲斎写楽、葛飾北斎、歌川広重などの名品から、青色絵具の変遷を一貫してご紹介し、浮世絵の持つ魅力に迫ります。

島崎北斎「富嶽三十六景 神奈川沖浪裏」 文政12(1829)年 磯川浮世絵美術館蔵
歌川広重「東海道五十三次之内 市野 白雨」 天保6(1835)年 磯川浮世絵美術館蔵

a present

キッズプラザ大阪

「実際にやってみることで学べる」をコンセプトに、日本で初めて誕生した本格的な子どもための博物館

「こどもの街」を中心に、展示とワークショップを融合させた参加体験型の学習空間。授乳室やおむつ交換機も完備している小さなお子様連れのご家族でも安心して一日中楽しめます。
http://www.kidsplaza.or.jp

5組10名様
無料招待券
2014年3月31日まで有効

【応募締切】2013年4月30日(火)
【応募方法】ハガキの裏面に ①氏名 ②郵便番号・住所 ③電話番号 ④「キッズプラザ大阪」または「神戸花鳥園」を明記して送付ください。
【送り先】〒542-0081 大阪府中央区南船場2-7-26 シンセイビル6F グローバルコミュニティ株式会社「HelloLifeプレゼント」係
(当選者の発表は、賞品の発送をもって発表にかえさせていただきます。)

神戸花鳥園

色とりどりの花に囲まれて、多彩な鳥類とのふれあいを楽しめるテーマパーク

完全空調ガラスハウスの中、一年中満開の色とりどりに咲く花に囲まれ、植物、鳥類、魚類などのさまざまな生物と直接ふれあえる。全天候型の園内にはバリアフリーなのでベビーカーや車椅子も安心。イベントも盛り沢山だから家族みんなで楽しめる。
http://www.kamotd.co.jp/kobe/

2組4名様
無料招待券

神戸市中央区港島南町7-1-9
TEL:078-302-8893
【交通】電車/JR 阪急・阪神三宮駅よりポートライナー空港線「京コンピュータ前」駅下車 車/阪神高速3号線「京橋」ICからポートアイランド神戸空港方面へ。
【営業時間】9:30 - 17:00(入園締切16:30) 土・日・9:30 - 17:30(入園締切17:00)
【定休日】無休
【料金】大人(中学生以上)1,500円 小人(小学生)700円 シルバー(65歳以上)1,000円 ※年齢が証明できるもの(運転免許証など)のご提示を願います。

a coupon

関西サイクルスポーツセンター

レッツゴコギエクササイズ! 楽しく遊んで健康促進!

本格的な競技用から変わり種の自転車まで、街では見ないユニークな自転車約80種。サイクルコースターやポッポサイクルなど家族みんなで1日中楽しもう! 夏にはプールも開催。
http://www.kcso.or.jp/

大阪府河内長野市天野町1304
TEL:0721-54-3101
【交通】電車/南海高野線・近鉄長野線「河内長野」よりバスで約20分 車/阪和道「岸和田・和泉」より170(大阪外環経由「海堀」)方面へ約20分
【営業時間】10:00 - 17:00 土・日・祝 9:30 - 17:30 ※季節により変動あり 【定休日】火曜日 ※春休み夏休み期間は無休。12月1日は臨時休園日あり 【料金】大人(中学生以上)800円、小人500円、シルバー(60歳以上)400円。3才未満は無料 ※別途乗り物は有料、一日乗り放題のバスポートもごさいます。

入場料の20%OFF 2014年3月31日まで有効

●他のサービスとの併用不可 ●クーポン券1枚で5名様まで有効