

成果2 管理組合機関の構成

- 本件における合意の内容

管理組合の運営について、理事数名により理事会を組織する原則通りの方法と、理事長1名のみで管理組合を運営する方法の両方が運用することのできるよう、管理規約を規定する。

上記いずれの手段においても、理事会または理事長による業務執行を監視するため、監事1名を選任する。

- 参考となる資料

最終報告資料

P. 16 管理組合運営のパターン

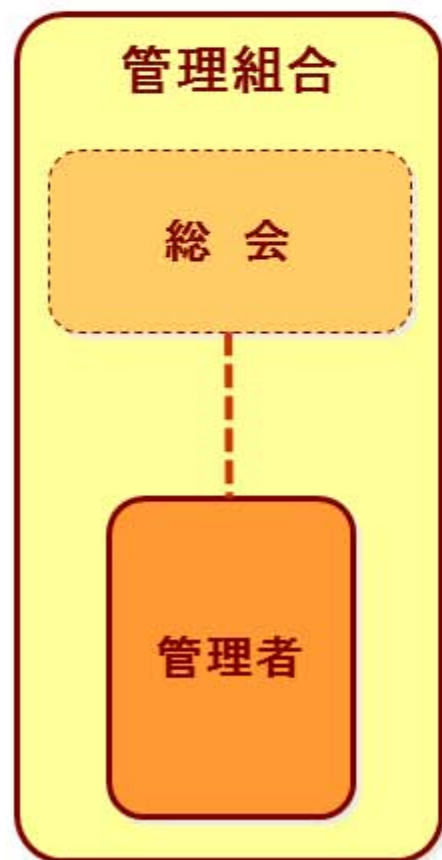
管理規約制定第2回検討会資料

P. 16 パターン別の比較

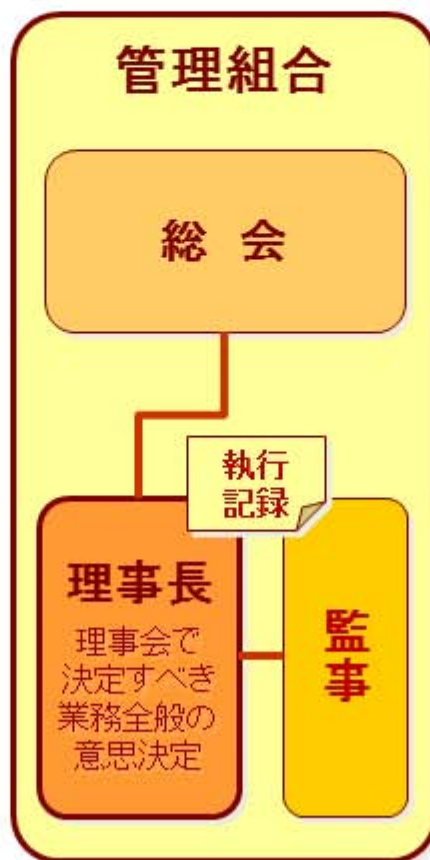
管理組合運営のパターン

(最終報告会資料 P16)

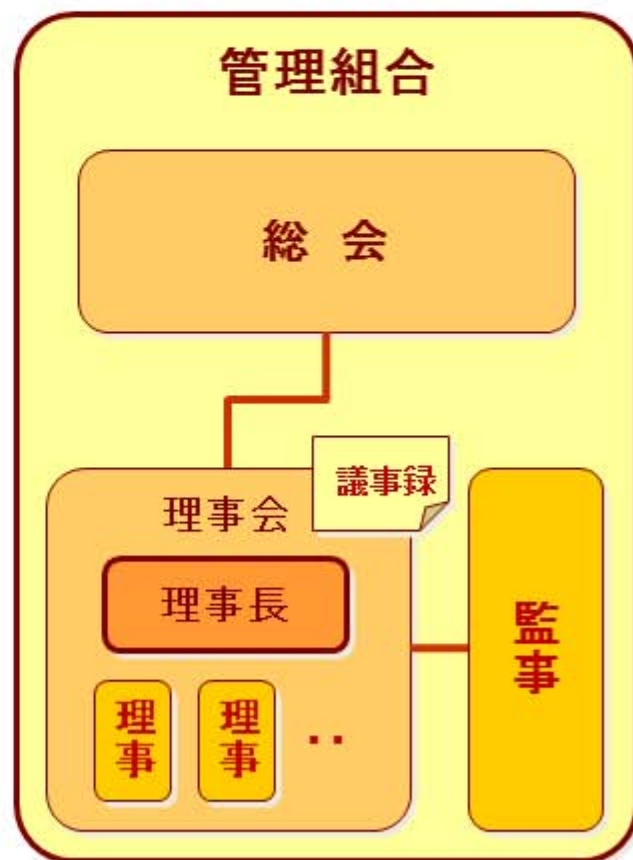
現状



パターン1.
理事会なし



パターン2
理事会あり.
組合員が役員に参加



パターン別の比較

(管理規約制定第2回検討会資料 P16)

	メリット	デメリット
パターン1 (理事会なし)	<ul style="list-style-type: none">組合員による管理組合運営に関する負荷が軽減される管理者による意思決定即業務の遂行となるため、問題解決が迅速に行われる	<ul style="list-style-type: none">管理者が負担する業務の負荷が大きい組合員の管理組合への参加機会が軽減されることによる、関心の低下が懸念される → 業務チェック機能の形骸化報告機会が限定され、通常業務の実態がブラックボックス化される
パターン2 (理事会あり)	<ul style="list-style-type: none">複数の組合員による意見を反映することのできる管理組合運営が期待できるマンション外に居住する組合員においては、理事会への参加がマンション実態を確認する機会となる	<ul style="list-style-type: none">理事会の出席など組合員の負荷が大きい役員に4名の定数を要し、2期に1回役員を行わなければならない、持ち回りの役員交代において、成り手不足の問題が常在化する会計など高い専門性を要求される業務が存在する

管理規約

標準管理規約	〇〇マンション管理規約
<p>(役員)</p> <p>第35条 管理組合に次の役員を置く。</p> <ul style="list-style-type: none">一 理事長二 副理事長 ○名三 会計担当理事 ○名四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名五 監事 ○名 <p>2 理事及び監事は、総会で選任する。</p> <p>3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。</p> <p>4 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。</p>	<p>(役員)</p> <p>第35条 管理組合に役員として1名以上3名以下の理事を置く。</p> <ul style="list-style-type: none">2 管理組合に役員として監事1名を置く。3 管理組合は、第1項の理事の中から、1名の理事長を置く。理事が1名の場合、当該理事は当然に理事長となり、単独で理事会が決議あるいは承認すべき事項の決定と管理組合の業務を執行することができる。4 前3項の役員は、組合員又は以下の各号に掲げる者のうちから、総会で選任する。<ul style="list-style-type: none">一 その組合員の配偶者(婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。)又は一親等の親族二 その組合員の住戸に同居する親族三 法人が専有部分を区分所有す場合、その代表者、又は管理組合役員の任務に当たることを当該法人の職務命令として受けた者四 組合員以外の者で、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者。ただし、その選任方法および業務の範囲は、総会の決議又は使用細則で定める。

管理規約

標準管理規約	〇〇マンション管理規約
<p>(理事会の会議及び議事)</p> <p>第53条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。</p> <p>2 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。</p> <p>3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。</p> <p>4 議事録については、第49条(第6項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49条第3項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。</p>	<p>(理事会の会議及び議事)</p> <p>第53条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。</p> <p>2 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。</p> <p>3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。</p> <p>4 理事会が組織されている場合の議事録については、第49条(第6項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49条第3項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。</p> <p>5 理事会が組織されていない場合、理事長は理事会の決議を経ずに理事会にて決議すべき事項を執行することができる。ただし、理事長は事業の執行の状況について、執行記録を作成しなければならない。</p> <p>6 前項の執行記録については、第49条(第6項を除く)の規定を準用する。ただし、第49条第3項中「議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員」とあるのは「理事長」と読み替えるものとする。</p>