

新宿マンション ～彩り～ 創刊号

令和7年6月30日 発行

創刊のあいさつ

このたび、マンション管理についての様々な情報をお届けする新しい情報誌「新宿マンション～彩り～※」を創刊しました！

マンションの管理ってちょっと難しいイメージがありませんか？「管理組合って何をするの？」「理事会って大変なの？」「大規模修繕ってどうやるの？」そんな疑問や「もっとマンションライフを快適にしたい！」という皆さんの声に応えるべく、この情報誌が誕生しました。

記念すべき創刊号では、マンション管理の「きほん」をテーマに、①管理組合とは？、②理事会の役割、③管理会社と管理組合の違いなどを解説します。

「新宿マンション～彩り～」では初めて役員になった方も、そうでない方も、「なるほど！」と思える内容を目指していきます。これからも皆さんのマンションライフがより良いものになるよう実践的なアイデアや新宿区の役立つ情報をお届けしていきます。

それでは、マンションの未来を考え、楽しみながら
マンションの管理について学んでいきましょう！

※～彩り～・・・生活の多様な彩りや、日々の中にある小さな輝き、豊かで多面的なマンションライフの可能性を表現しています。単に「美しい」や「素敵」と表現するだけではなく、変化や進化を感じさせ、未来へのポジティブなメッセージを表しています。



コマちゃん

これから、この「新宿マンション～彩り～」
を案内するキャラクターたちです。



カブキくん

①「管理組合とは？」基本的な役割と目的

マンション生活において、「管理組合」という言葉を聞いたことがある方も多いと思います。でも、具体的にどんな役割を果たしているのか、改めて考えるとちょっと難しい……。ここでは、「管理組合とは？」についてわかりやすくお話ししていきます。

・管理組合とは所有者全員が参加するチーム！

簡単に言うと、管理組合はマンションを維持・管理し、住みやすい環境を作るために、区分所有者（マンションの部屋を所有している人）全員で構成される組織です。



・建物の修繕や共用部分の
維持管理を行う。



・騒音やルール違反などの
トラブル対応を話し合う。



・理事会で組合運営について
検討し総会に議案上程する。

**これらはすべて、管理組合のメンバーである組合員が
主体となって取り組むものです。**

・なぜ管理組合が必要？

マンションは一人の持ち物ではなく、組合員全員が敷地や共用部分を共有しています。だからこそ、一人ひとりが好き勝手に決めるのではなく、みんなで話し合い、合意を形成して運営するための仕組みが必要です。管理組合がないと、共用部分のメンテナンスも進まなければ、いざという時の防災対策も十分に行えなくなります。



・法律にも基づいた組織です！

管理組合の存在は建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）という法律で定められており、マンションを購入した時点で自動的にその管理組合の一員となります。加入や脱退が自由なサークルとは違い、マンション生活には欠かせない“正式な組織”なんです。

・管理組合と聞くと、ちょっと堅苦しい感じがするけれど…

実際には、住民同士が協力し合い、マンションをより住みやすい場所にしていく「交流の場」としての側面もあります。

マンション内でのイベントの開催



防災訓練の企画



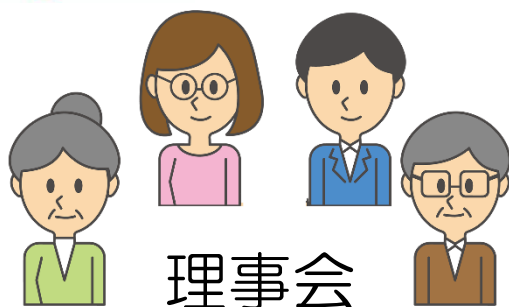
住民同士の交流を深めることも管理組合の大切な役割です。



どうでしょう、少し身近に感じてもらえましたか？管理組合は「マンション生活の基盤を支える大事なチーム」です。次のページでは、管理組合の中核を担う「理事会」について、もう少し掘り下げてみましょう！

②理事会の役割

管理組合の中でも重要な役割を担う「理事会」。名前は知っていても、具体的に何をしているのかピンとこない方も多いかもしれません。ここでは、理事会の役割や実際に行う仕事について見てみましょう。



・理事会は管理組合の「エンジン」!

理事会は、管理組合の中で日々の運営を進める「エンジン」のような存在です。管理組合全体での意思決定は、通常年に一度開催される総会で行われますが、日々発生する課題や事務処理を進めるのが理事会の役割です。言い換えれば、マンション運営を実行するためのリーダーチームです。

・具体的にどんなことをしているの?

理事会で行う主な業務には、次のようなものがあります。

- 総会承認事項の執行 総会において承認された事業計画を実施します。
- 修繕計画の進行管理 屋根や外壁、エレベーターなど、マンションの建物や設備の長期的な修繕計画をチェックし、計画どおりに進むよう調整します。
- トラブル対応 住民間で発生する騒音問題や共用部分のルール違反など、日常的なトラブルに迅速に対応します。
- 予算管理 管理費や修繕積立金の適正な運用を監視し、透明性のある財務管理を行います。
- 総会の準備 総会の議題を決め、必要な資料を準備し、組合員に共有します。





次は理事会を構成するメンバーや、取巻く人物の役割を見てきましょう！

・理事長、副理事長、その他の役員の役割

理事会にはそれぞれ役職があり、各役職が重要な役割を果たします。

- 理事長 理事会のリーダーであり、管理組合全体の運営を統括します。組合員や管理会社との調整役も担います。
- 副理事長 理事長をサポートし、必要に応じて代理を務めます。
- 会計担当 財務管理の中心人物で、管理費や修繕積立金の収支を管理します。
- 広報担当 組合員への情報共有や総会資料の作成を担当します。
- 修繕担当理事 日常に起きたマンションの維持のための修繕工事を担当します。
- 監事 理事会の活動や財務管理が適切に行われているかをチェックする監督役を担います。管理組合運営の透明性を確保する重要な役割です。

役職によって業務内容は異なりますが、どの役職もマンション運営に欠かせない存在です(マンションの規模や理事の人数によって理事の役職は違います。また必ずしも設置しなければならないものではありません)。



今後は、お年寄りや認知症の方が住み慣れたマンションで安全・安心に暮らせるように
福祉担当理事※ができるといいですね



※福祉担当理事とは、高齢者や認知症等の方への対応策をスムーズに進めるため、活動の中心となる福祉担当者を決め、高齢者や認知症等についての情報収集や、各団体との連携を行い、管理組合や該当される方、居住者にフィードバックする役割を担う役職をいいます。

・理事って大変なの？

正直なところ、忙しい生活の中で理事の仕事をこなすのは簡単ではありません。理事会の準備やトラブル対応など、日常的な業務が発生することもあります。ただ、住民全員の暮らしをより良くするための活動に関わるやりがいは非常に大きいです。

「自分たちのマンションを自分たちの手でより良い場所にしている」という実感を得られる貴重な機会です。



・実は理事の魅力もたくさん！

特に理事会の良いところは、マンション内で知り合いが増えること！ 理事会の会議やイベントの準備を通じて、これまで顔見知り程度だった住民の方々と会話をする機会が生まれます。マンション内に知り合いがいない方にとっては、気軽に話せる人ができるきっかけになるかもしれませんね。

実際に、理事会の経験を通じて「同じマンションでこんなに頼れる人がいるんだ」と感じたという声もよく聞かれます。住民同士の信頼関係が深まると、マンション全体の雰囲気も良くなりますよ！



次は、管理会社と管理組合の違いについてお話しします！



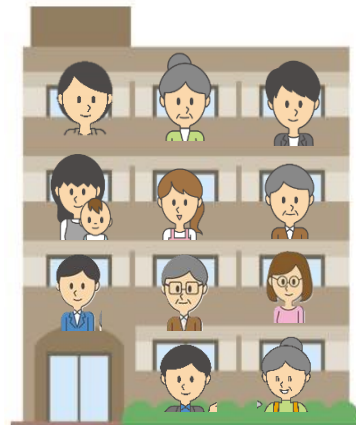
③管理会社と管理組合の違い

名前が似ている「管理会社」と「管理組合」。

どちらもマンションの運営に関わる大切な存在ですが、役割は全く違います。ここでは、よく混同しやすい両者の違いを説明します。

・管理組合は“組合員のチーム”

管理組合は、マンションの組合員全員で構成される組織です。マンションをどう運営するか、修繕計画や住民間のルールをどう決めるかなど、管理組合の組合員自身が話し合い、決定するのが管理組合です。



**組合員みんなで決める仕組みがあるからこそ、
マンションの快適さが保たれます。**

・管理会社は“プロのサポート役”

一方で管理会社は、管理組合を支援するための専門業者です。組合員の手に負えない業務を請け負い、マンション運営を円滑に進める役割を担っています。

管理業者の主な業務

- 管理組合の会計の収入および支出の調定
- 出納業務
- マンション維持修繕の企画や調整

他にも次のような業務があります。

- 共用部分の設備の点検
- 管理員、清掃員派遣
- 理事会運営、総会運営支援業務



**管理会社は「頼れるプロ」であり、組合員と管理組合が
安心して生活できるように支える存在です。**



さて、創刊号ではマンション管理の「きほん」をご紹介しました。
「新宿マンション～彩り～」では今後も様々なテーマを取り上げ、みなさまに
わかりやすくお伝えしていきますので次号も楽しみにしてください。
次の号は何をこの～彩り～で教えてくれるのでしょうか？
最近マンションを購入したある夫婦のやり取りを見ていきましょう！



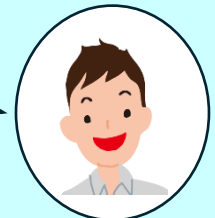
マンションを購入したけど、マンションの管理組
合と管理会社って全く違うのね。
私はこの部屋を気に入って軽い気持ちで購入した
のに、なんだか大変そう。

そうだね。でも、自分たちで購入したってこと
は、自分たちの責任もあるからそれは一軒家でも
同じだよ。今回、管理組合の目的やその役割、
管理組合と管理会社の違いについて少し理解でき
てよかったよ。マンションだからこそ、みんなで
協力してやっていかないとね。



そうそう、次の「新宿マンション～彩り～」でも
「きほん」の続きが掲載されるそうよ。
マンション管理士、建築士、弁護士などマンショ
ンを取り巻く方々の役割りや大規模修繕工事の
「きほん」も掲載されるそうよ。なんだか気にな
るわ。次回の「新宿マンション～彩り～」が楽し
みね。

そうだね、「きほん」から少しずつ理解をして素敵
なマンションライフを送れるように学ぼうよ。僕
も一緒に学ぶよ。



～ 次号は9月末頃に発行予定 ～

発行：新宿区

記事監修：東京都マンション

管理士会新宿支部