

函館マンションだより

発行 NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATE

セミナーで20年度事業が終了！—ご協力ありがとうございました。

3月7日に開かれた住宅都市施設公社等との共催事業「マンション管理基礎セミナー」は、約40名の皆さんにご参加いただきました。ありがとうございました。

セミナーの第1講では「マンション管理士等無料派遣事業について」と題して、(財)マンション管理センターの平野研究員から事業の説明がありました。

最初に、(財)マンション管理センターの多岐にわたる各種事業の概要説明がありました。続いて本題である「マンション管理士等無料派遣事業」についての説明がありました。概略は当日配布された資料から一部抜粋したものを下記に転載しましたが、当ネットワークの「出前相談、(昨年から実施)と同様な内容ですが、より専門的なアドバイスが受けられるものと思います。ご利用に当たってはネットワークにご相談下さい。

次に、「ビル陰共聴施設のデジタル対応について」と題して、総務省北海道総合通信局情報通信部の内園有線放送課長から、これまでも何度か取り上げてきたデジタル放送への対応について講演がありました。各マンションでも近隣の住戸に対応している「電波障害対策」に関わる話は今回が初めてであり、道南にも「デジサポ」が開設されるなど対策が強化されています。詳細は次頁に掲載しましたが、単にマンションのデジタル対応だけでなく、近隣住戸も含めた対策の必要性について興味深く講義を聴くことが出来ました。

■ お申込みいただける管理組合

函館市に所在し、以下のアドバイスと登録を希望されるマンションの管理組合

■ アドバイスと登録の内容

- ① マンション管理士等が管理組合に訪問し、以下のアドバイス項目の中からご希望のいずれかについて無料でアドバイスを行います。(複数項目可)

1.管理組合運営	2.管理規約	3.会計方法	4.修繕履歴の整備
5.長期修繕計画等の整備(長期修繕計画・修繕積立金算出サービスを含む)			
6.情報共有化の整備	7.組合運営状況の診断	8.居住者間コミュニティ形成	
9.耐震改修等	10.大規模修繕工事	11.その他	

- ② アドバイスを受けたマンション管理組合は、「マンションみらいネット」の以下の項目を登録します。(初年度登録料は無料です。次年度からは更新料が必要です。)
登録項目は選択できるとともに、訪問したマンション管理士等が登録作業の支援も行いますので、簡単に登録できます。

【必須項目】「A.マンション情報概要シート及びH.登録者・チェック者情報シート」
【選択項目】「B.管理情報シートのうち、管理組合運営及び共用部分の保険」
「C.会計情報シート」、「D.管理規約チェックシート」
「E.長期修繕計画チェックシート及びF.修繕履歴シート」

■お申込み方法 裏面の申込書にご記入の上、ファックスでお申込みください。

■お問合せ先 (財)マンション管理センター北海道支部 TEL 011-208-9116

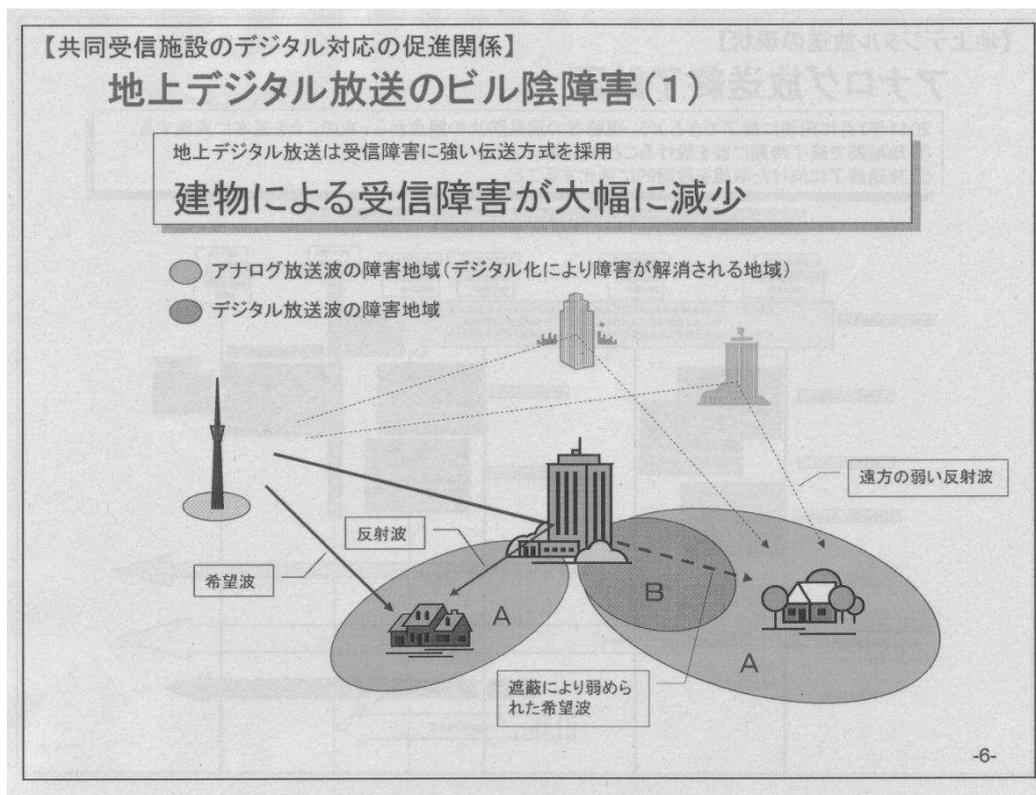
**マンション管理
基礎セミナーより**

アナログ放送は2年で終了!

これまでネットでは、各マンションのデジタル対応について何度か研修テーマに挙げてきましたが、電波障害対応について本格的な研修は初めてでした。下図にあるように、デジタル放送（函館地区は昨年より放送開始）では、受信障害が大幅に減少します。これまで数戸～数十戸に有線で電波障害対応をしてきたマンションでも、その対象は大幅に減少する可能性があります。

すでにデジタル対応への相談窓口である「総務省テレビ受信者支援センター」（通称：デジサポ）の道南センターも開設されています。当日は青木センター長から、「市内の主要な道路沿いについては事前調査もかなり進

んでいるので、気軽にご相談いただければ測定車（下記参照）を使用しなくても対応方法についてアドバイスができると思います。」とのお話もありました。
ネットでも「デジサポ」と連携をとりながら充実した対応をしております。



デジサポ

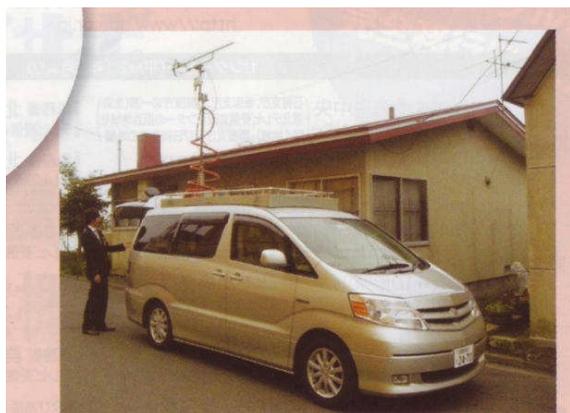
電話は0570-07-0101

悪質商法等にご注意を!

地上放送のデジタル化に便乗し、架空請求の疑いのある請求書が一般家庭に配付された事例が総務省に報告されています。(例：地上デジタル放送を受信するための工事費用等について、一方的に所定の銀行口座に振り込むよう請求書が届く等々)

マンションにお住まいの方で、地上デジタル放送が視聴できない場合は、各マンションの管理組合にお問い合わせ下さい。共聴設備の改修やマンション内の配線交換などが必要な場合があります。

(マン管ネットにもお気軽にご相談下さい。)



■受信不良地区の把握と情報共有

- 測定車による調査で受信不良地区を把握します
- 把握した受信不良地区情報は放送事業者へ提供し、対策検討を要請します
- 関係団体へ情報を提供し、受信環境の改善を支援します

受信状況の調査・把握



マンション管理相談室より

○貴マンション管理組合の「管理規約」を見直しませんか？

～～相談室では“お手伝い”をいたします。

平成13年以降、立て続けにマンション関連法案が下表のように改正・施行となりました。ネットワークでは、「法務研修会」等の研修議題として取り組んで参りましたが、昨年からは相談窓口での対応を強化してきました。「相談員」は、マンション管理士・管理業務主任者の資格を保有しています。

【表】マンション管理を中心とした法整備の歴史

1962年（昭和37年）	区分所有法が施行される
1981年（昭和56年）	建築基準法が改正される（新耐震基準）
1982年（昭和57年）	中高層共同住宅標準管理規約が制定される
2000年（平成12年）	住宅の品質確保の促進に関する法律（品確法）が施行される
2001年（平成13年）	マンション管理適正化法が施行される
2002年（平成14年）	マンション建て替え円滑化法が施行される
2003年（平成15年）	マンション標準管理委託契約書が制定される
2003年（平成15年）	区分所有法が改正される（建て替え要件の見直しなど）
2004年（平成16年）	マンション標準管理規約が制定される

☆見直しの手法は？

相談室では、①「標準管理規約」と「貴マンション管理規約」を対比し、担当者のコメントを付したものを「理事会検討用」として作成いたします。

②その後、理事会と担当者による“キャッチボール”（やりとり）をして成案となるまでお手伝いいたします。＝コピー代は実費を頂きます＝

管理組合員の高齢化、建物の高経年化、役員のみ手がない等々の問題のベースに、総会・理事会の意思決定の方法や理事会内部の対立、理事長の専横、理事の資格、管理組合の運営に関する相談が多くあります。

当地は、自主管理のマンションが多く、役員の長期化・高年齢化と1年交替制のマンションに2極化しています。結果として諸事項が先送りになることによって問題が発生しています。①管理規約と標準管理規約と違っている、おかしい！②実態にあっていない③規約変更の方法が解らない…多くの悩み抱えて困っている。一当然です。

この機会に相談をご利用いただき、関係法令に沿った「管理規約」に変更するようお勧めします。

◎◎◎ 恒例となったマン管ネット・支援センター・ベルムのパークゴルフ大会 ◎◎◎

6月に開催予定です！各マンション管理組合に別途、ご案内いたしますの。

乞うご期待！



NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

これからの事業

□ マンション管理相談（無料）

日時 毎週月・木曜 13:00～16:00

場所 (財)函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」

電話 0138-40-3607 携帯 090-3779-8843 (阿部)

FAX 0138-40-3609

どなたでもご利用できます。

□ マンション管理法律相談（無料）

期日 平成21年4月16日(木) 14:00～16:00

場所 (財)函館市住宅都市施設公社内

相談 顧問弁護士 室田 則之氏 (室田法律事務所)

※ 相談を希望される方は、事前に申込が必要です。

4月14日までに、お電話下さい。携帯 090-3779-8843 (阿部)



□ NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク総会

期日 平成19年5月23日(土) 16:00～17:00

会場 ホテル函館法華クラブ

- 議題
- ①平成20年度事業報告・会計収支決算報告
 - ②平成21年度事業計画(案)・会計収支予算(案)
 - ③その他

※ 終了後、役員交流会があります。後日、総会議案とともにご案内いたします。

編集後記

今年は例年になく3月末に雪が降るかと思えば、4月に入ってから好天が続くなど“不順”な日が続いておりますが、皆様にはお元気にお過ごしのことと思います。

当ネットワークは、昨年6月に石井前理事長がご逝去されるということがありましたが、会員の皆様のご協力により、無事、平成20年度の事業を終えることができ、総会の準備に着手しております。

昨年は、「原点に帰る」ということで法務研修会では「管理費滞納」「ペット問題」「標準管理規約」「委託管理」と基本的な問題をテーマにしましたし、「出前相談」の事業も始めました。まだ、利用は数件ですが今年度も継続してきます。今年は、住宅都市施設公社と協力して建築数の多い西部地域でも「相談事業」を開始いたします。(場所は「地域まちづくりセンター」(旧丸井)です。)当面は、第2・4金曜日の14:00～16:00に実施いたしますのでご利用下さい。

今年度もより一層、事業の充実をめざしてまいります。今後ともご協力をお願いいたします。

発行人 理事長 山田 富雄 (41-8051) 編集担当 阿部 義人 (43-6178)