

# マンション だより

hakodatemankannethakodatemankannethakodatem

発行：NPO法人

函館マンション管理組合ネットワーク

2016年10月

81

ankannethakodatemankannethakodatemankanneth

## “ マンション管理講座(旧基礎セミナー) 開催！ ”

去る9月3日、北海道・函館市・(一財)函館市住宅都市施設公社等と共催で実施している“マンション管理講座(旧基礎セミナー)”がサン・リフレ函館で開かれました。

今年度も、「マンションの二つの老い」をメインテーマとして設定し、「管理運営面」と、設備改修を伴うと想定される「4K・8Kテレビ」への対応についてテーマとしました。

1 講目では昨年も講師を務められた(公社)北海道マンション管理組合連合会相談員の馬場將史氏(マンション管理士)から「マンションの二つの老いを考えるPART2」と題して、1. マンション建物・設備の老朽化、維持管理方法、資金確保、2. 居住者の高齢化一助け合い(どこまでできるか?)についてお話ししていただきました。1では、建物の維持管理の今後の課題として①管理の担い手(役員のなり手不足)←規約で役員資格を拡大、選出方法の見直しと管理士等の活用、報酬・謝礼の明文化②管理に資金が必要←管理経費の確保とそのため事業計画の明確化、維持管理の目的・方向を早めに検討し組合委員の共通認識とする一等について相談事例を交えて話されました。

2では①居住者の把握確認←居住者カードの整備、②安否確認(鍵の保管や緊急対応)←管理組合には限界がある。できる範囲での実施を前提にした取り組み(例:ニコニコカードや高齢者から電話等)が必要、緊急事態への準備として規約の「(必要箇所への立ち入り)条文の改正③コミュニケーション=マンションは小さなコミュニティ←必要な費用等の支出はマンション内の合意形成が必要となる一等が話されました。

最後に、今年3月14日に公表された「マンションの管理の適正化に関する指針」「改正標準管理規約」の改正について、①コミュニティ条項等の整理関係②外部専門家の活用関係一の二つを中心にそのポイントが説明されました。

2 講目は函館マンション支援センター・マスプロ電工(株)札幌営業所の栗林広司氏から『テレビ共同受信設備に於ける「4K・8K」受信について』と題してお話をいただきました。これまでの設備では、殆どのマンション居住者が「4K・8K」放送を観ることができず受信設備の改修が必要とのこと。(次ページ図表の一部を掲載)

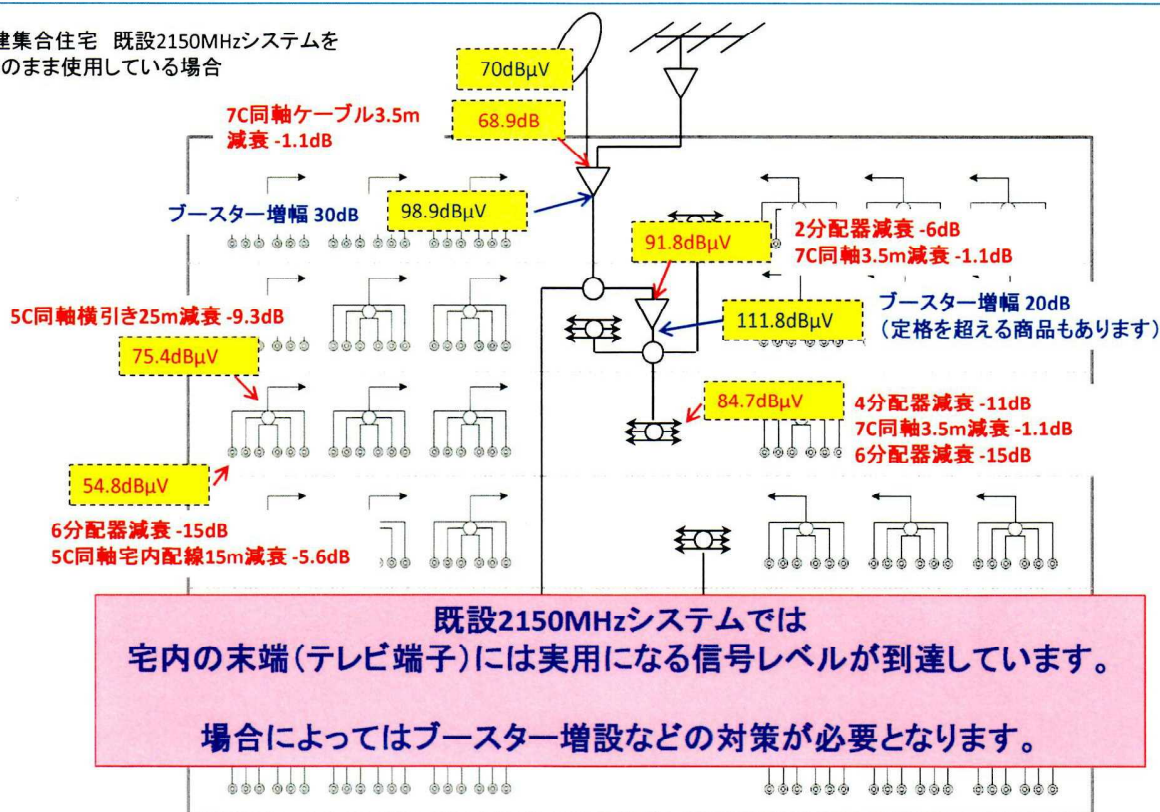
受診を希望する各戸のアンテナ設置を認めるのか、設備改修(既存設備の状況や規模にもよりますが数百万かかる可能性)か慎重な検討が必要です。また、光回線が入っているマンションでは「光テレビ」での観賞を薦めるのかも検討が必要です。いずれにしても、早めにマンションの現況を調査することが必要と話されていました。

参加者の皆さん、ご苦労様でした。

## 事例①(既設2150MHzシステム 216端子 集合住宅)

MASPRO

6階建集合住宅 既設2150MHzシステムを現状のまま使用している場合



Copyright © 2016 MASPRO DENKOH CORP.

23

## 今年も短期連続講座！

“役員・役員予定者向け短期連続講座”の8回目  
が始まります。是非、ご参加下さい。

各回とも午後6時～2時間程度、総合福祉センター（あいよる21）の2階・第2会議室  
です。軽食を用意します。参加費500円、全回参加または一部参加でも結構です。

案内は各管理組合理事長に郵送します。

### 各回の内容の概略です

第1講：新標準管理規約と入居者向け「生活の手引きについて」（11月11日）

※講師はネットワークの加藤理事です。

第2講：管理組合の運営について—総会，理事会，会計（滞納問題を含む）（11月18日）

※講師はネットワークの阿部理事長です。

第3講：給排水管の劣化診断について（11月25日）

※講師は札幌施設管理株式会社に依頼中（今年3月の管理講座で紹介）

各回の内容は予定です

## マンションのコミュニティは必須

### 見解が異なる！ ###

総務省は「町内会とマンション管理組合のつながりを大切にしたい」という方針を出していたが、国交省が全否定。マンション標準管理規約を改悪し、いくつか管理組合の実態やあるべき姿を無視したものとなった。とくにコミュニティ条項の削除については管理組合に大きな誤解を与えている。「コミュニティ条項を削除しなければならないのか」と言った理事さんからの問い合わせもある。

なぜそうなったのか。標準管理規約の改悪者たちが、「管理費の使い途に疑問があるとの住民の批判」をその一つに挙げ、夏祭りや新年会など親睦を深めるための飲食会や自由参加の行事に管理費を使わないようにといった流れをつくった。

### 主体である管理組合が決めればよい

標準管理規約は「参考」なのだが、「適用」すべきと言わんばかりなのである。忘年会やクリスマス会などのイベントにも影響が及ぶ可能性が大きい。コミュニティ条項（名称はなんでもよい）については総会に諮り、みんなで決めればよいのである。国がどうのこうのと言うことではない。管理費の使い途は、「管理費」「業務」の条項に管理組合運営上の必要性を明記すればよい。できればコミュニティとは何かを、ざっくりと（細かくしない）共有しておきたい。そこがないと、批判的になりかねない。

### 共同体意識の醸成

マンションはその規模に関わらず、知らない人たちが集まって住む共同体である。マンションの共同体は意識をして作らなければ芽生えもせず、発展もしない。共同体意識が全ての分母であり、分子としていろいろな課題や問題があり、共同体意識があつてこそ、さまざまな取り組みが可能となる。共同体意識を発揮して、ベクトルを合わせて目的や目標なりをクリアする。例えば大規模修繕工事などは、それがなければうまくいかない。音問題、ゴミ捨て問題なども同様である。



顔の見える共同体づくりにはあいさつをはじめとした、それぞれの管理組合がつくり上げたい共同体及びその意識、即ちコミュニティを分母にした運営が必須である。

## こ れ か ら の 事 業

### □ マンション管理相談（無料）

●日 時 毎週 火・木曜 13:00 ～ 16:00(祝日・休日は除く)

場 所 (一財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」コーナー

●日 時 毎週 金曜 13:00 ～ 15:00(祝日・休日は除く)

場 所 函館市地域交流まちづくりセンター 3階相談コーナー

※いずれも事前の申し込みは必要ありませんが、ご連絡は…

電話 0138 - 40 - 3607 携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部) FAX 0138 - 40 - 3609 まで

### □ マンション管理法律相談（無料）

日 時 平成28年10月20日・12月15日（木） 14:00 ～ 16:00

場 所 (一財) 函館市住宅都市施設公社 内

担 当 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。

10月18日・12月13日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

### □ 短期講座

日 時 平成28年11月11・18・25日（金） 18:00 ～ 20:30

場 所 函館市総合福祉センター会議室 2階第2会議室

2・3ページに概要を記載しています。別途管理組合あてにご案内いたします。

### □ 新年役員研修・交流会

日 時 平成29年1月28日（土） 18:00 ～ 20:00

場 所 ホテル法華クラブ函館

参加費 5,000円

別途管理組合あてにご案内いたします。

## 編 集 後 記

今号は、9月の管理講座（旧基礎セミナー）の概要報告を掲載しました。また、今年の「短期講座」の概略、新標準管理規約の問題点等のコメントも掲載しました。

前号でお知らせした「女性の集い」ですが、会場の関係もあって案内が遅れています。日時・会場が決まり次第各管理組合にご案内いたしますのでよろしくお願いいたします。

10月2日に行われた支援センターとの共催事業・秋のパークゴルフ大会は、支援センター・道南清水サッシの赤塚さんが初出場で優勝しました。また、参加賞の手配で不備がありご迷惑をおかけしましたことをお詫びいたします。参加された皆さん、お疲れ様でした。