

行政情報

マンションの地デジ対応はお済みですか？

～今年7月24日にアナログ放送は終了します！～

総務省が昨年12月末に行った調査によると、全国約213万施設（約2,070万世帯が利用）に設置されている集合住宅共聴施設の内、94.0%の約200.6万施設（約1,990万世帯、約96%）がデジタル化対応済です。

まだ未対応のマンションではぜひ管理会社や保守業者と相談し、早急に改修計画を立てて対応して下さい。

1. マンションの地デジ化工事を行う場合

マンション内の共聴施設を地デジ対応に改修する場合やケーブルテレビに変更する場合、国から助成金が出ます。

【助成対象工事】

共聴施設を改修する工事費

ケーブルテレビへ移行する工事費・契約料

【助成額】

対象となる世帯当たりの費用が35,000円を超える場合、国から最大1/2を限度として助成されます。

例：1）視聴世帯当たり費用35,000円……視聴世帯負担額：35,000円 国：0円

2）視聴世帯当たり費用50,000円……視聴世帯負担額：35,000円 国：15,000円

3）視聴世帯当たり費用80,000円……視聴世帯負担額：35,000円 国：45,000円

2. ビル陰対策共聴アンテナを改修する場合

ビル陰対策共聴アンテナの有無を確認して下さい。

- ・マンション建設時に周辺住民向けのビル陰対策の共聴アンテナが設置されたかどうか確認して下さい。
- ・管理会社や保守業者に問い合わせるか、マンション購入時の重要事項説明書、管理組合の決算報告書などに、「ビル陰対策共聴施設」や「電波障害対策施設」の項目の有無で確認できます。

ビル陰対策共聴アンテナがある場合

- ・デジタル放送電波は受信障害に強いいため、デジタル放送になると電波障害が解消することが多いです。
- ・まず、受信障害がデジタル化後も残るかどうか調査が必要です。調査についてはデジサポに問い合わせして下さい。

障害が解消する場合

- ・障害が消える場合、解消地域の受信者は自己負担で個別に受信対応することになっています。ビル陰対策共聴アンテナの加入者に対し、「現在の共聴アンテナを撤去するので、各戸で地デジを受信できるよう対応して下さい。」ということを知して下さい。
- ・将来的には、ビル陰対策共聴アンテナを撤去しましょう。

障害が残る場合

- ・この場合、ビル陰対策共聴アンテナの改修やケーブルテレビへの移行が必要となります。対応策については管理会社や保守業者、デジサポに問い合わせして下さい。
- ・なお、場合によっては、改修工事や移行工事に国から次のような助成がなされます。

【助成対象工事】

共聴施設を改修する工事費

ケーブルテレビへ移行する工事費・契約料

【助成額】

共聴施設を改修する工事費

総経費の1/2を国が助成。

例：1) 加入する世帯当たり費用20,000円……視聴世帯負担額：10,000円 国：10,000円

2) 加入する世帯当たり費用50,000円……視聴世帯負担額：25,000円 国：25,000円

3) 加入する世帯当たり費用100,000円……視聴世帯負担額：50,000円 国：50,000円

なお、受信障害共聴施設を新設する場合は、総経費の2/3を国が助成します。

ケーブルテレビへ移行する工事費・契約料

移行のための一時経費の1/2を国が助成します。(ただし、上限有り)

なお、毎月の受信料に対する助成はありません。

デジサポのお問い合わせ先

◆地デジ対応全般について 0570-07-0101

◆助成金について 0570-093-724

ホームページ <http://digisuppo.jp/>

書評

『高層マンション子育ての危険』 おすすめ度：★★★★☆

織田 正昭 / メタモル出版発行 2006年2月 価格：¥1,470 (税込)

ずっと前のことですが、高層マンションで生まれ育った子供達は何らかの問題を抱えていることが多い、という内容のテレビ報道を見たことがあります。詳しい内容はすっかり忘れてしまいましたが、「高層マンションで育った子供達」「問題を抱える子供が多い」という単純な構図だけは記憶に刷り込まれていたようです。図書館の検索端末でこのタイトルを見つけたときは、その単純な構図がすぐに浮かびましたが、果たしてその構図が正しいのかも含めて詳しく知りたくなりました。

高層マンションは住宅の量的確保という面からは優れた形態といえるでしょう。物理的高さは眺望価値として歓迎され、開放感、時に優越感も得られ煩わしい人付き合いが無いこともメリットなのかもしれません。しかしこういったメリットは、ほとんどが造る側の都合や宣伝に利用されるもので、実生活者としての立場からの健康面や行動生態的視点はほとんど加味されておらず、ましてや子供の考え方や視点などは取り入れられる余地すらありませんでした。高層住宅で育った子供は、高さに対する恐怖を感じる能力が低いといわれています。また、自立的行動の開始年齢が遅く社会性が貧しいということなども、低層住宅で育った子供との比較調査等により分かってきました。果たしてこれら諸問題は解決可能なのでしょうか。

著者は東京大学医学部卒の小児感染予防研究の専門家。縁あって「高層住宅と母子の健康影響」というテーマを研究することになったとのこと。そして、断言します「私がここで述べたいのは、高層マンションに住むことが悪いことではなく、乳幼児の育児の担当者たる親が、高層マンションという大地から離れた、外出しにくい空中環境で育児をしているという意識を日頃から持たないと、子供の将来は大変なことになる」と警告したいのです。そうです安心して下さい、これら諸問題は親の心がけで十分解決可能なのです。自立的行動の開始が遅いことや社会性が貧しいことは、何も高層住宅の高さそのものが与える影響ではありません。それは、高層階は構造上必然的に外出に時間がかかるので、外出そのものが億劫でつい住戸内にこもりがちになり、結果的に母子間が過剰な心理的密着状態になることが原因であると。分かりやすくいうと外で他の子供達と遊ばずに家の中でいつもお母さんとべったりだと良くないということなのです。

しかし、この明快な回答と引き換えに、漠然とした不安を感じませんか。外出が億劫になり、ついには社



会から孤立してしまうことは高層住居の母子に限ったことではありません。高齢者、都市生活者、独身者、老若男女、高層低層・一戸建てに関係なく、日本中のすべての人々はその可能性を持っているといっても過言ではないでしょう。公園デビュー、無縁社会、孤独死、どれもいい響きを持った言葉ではありません。少しくらい無理をしてでも外に出て、他者と関わりを持つことの大切さを認識させてもらえる良著です。

用語解説

意外と知らない・知って得するマンション用語

第8回★ マンション管理組合「総会」について

今回の用語解説は「総会」です。毎回、用語解説のテーマをどうするか悩むのですが、今回のテーマは、前回解説時より「総会」と決めていました。理由は、「規約」「管理組合」「理事会」と解説してきた中で、「総会」がマンションの最高意思決定機関であると説明してきましたが、この「総会」の解説で、管理組合の組織運営の解説が一段落するからです。総会はとても重要なテーマであり、解説したい事も数多くあります。今回は主に総会の法的定義、招集手続きのルール、出席者資格等を解説します。次回以降、総会決議事項など順次解説します。それでは、区分所有法、標準管理規約を基に解説を始めます。

区分所有法第3条では、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行なうための団体を構成し、この法律の定めるところにより、**集会**を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる」とあります。区分所有法には総会という言葉はなく「集会」という言葉を使用していますが同義語です。第3条では、「(省略)集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる」とあるので、総会開催は義務ではなく任意です。しかし、区分所有法第34条(集会の招集)では、以下のような規定があります。

第1項 集会は、管理者が招集する。

第2項 管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。

区分所有法第3条と第34条の2つの条文を合わせると、「管理組合は、集会を開き、規約を定めたり、管理者(理事長)を定めることができるが、管理者(理事長)を設置したら、年に1回は総会を開催しなければならない。」と要約できます。皆さんのマンションでは、理事会(理事長)が存在すると思われるので、総会は任意ではなく義務となります。また、総会の招集権者は、管理者(理事長)です。但し、招集権者については、第34条第3項以下に下記の規定があります。

第3項 区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減することができる。

第4項 前項の規定による請求がされた場合において、2週間以内にその請求の日から4週間以内の日を会日とする集会の招集の通知が発せられなかったときは、その請求をした区分所有者は、集会を招集することができる。

第3項、第4項の規定は、「区分所有者が、規約による一定の要件を満たせば、誰でも集会招集を請求でき、管理者(理事長)はそれを妨げることが出来ません。」という意味であり、この規定により、全ての区分所有者が規約上の要件を満たすことにより総会招集権利を持つこととなります。

総会開催の時期ですが、標準管理規約第42条第3項では、「理事長は、通常総会を毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集しなければならない。」と規定されています。臨時総会は、必要と認める場合には、理事会の決議を経ていつでも招集できます(標準管理規約第42条第4項)。恐らく皆さんのマンションでも同様の総会開催規定があると思われます。規約通りに総会が開催されているのが注意が必要です。

次に招集手続きについて説明します。区分所有法上、集会の招集は、区分所有者に出席の機会と準備の余裕を与えるため、会日の少なくとも**1週間前**までに、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなればなりません。この「1週間」という期間は、規約で伸縮できます。ちなみに、標準管理規約第43条第1項では、「総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の**2週間前**(会議の目的が建替え決議であるときは2か月前)までに、**会議の日時、場所及び目的**を示して、組合員に通知を発しなればなりません。」と規定されています。各区分所有者が総会議案をじっくり検討するための時間を確保するための時間として、区分所有法の「1週間」を標準管理規約では「2週間」と延伸しているのです。

会議の目的にあたる事項が、次の6項目に該当する場合は、招集通知において、会議の目的だけでなく、その議案の要領（具体的内容）も通知しなければなりません（区分所有法第35条第5項）。

- 一. 共用部分の変更(その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く)(17条1項)
- 二. 規約の設定・変更・廃止(31条1項)
- 三. 建物の大規模滅失の場合の復旧(61条5項)
- 四. 建物の建替え(62条1項)
- 五. 団地規約の設定(68条1項)
- 六. 団地内の2以上の特定の区分所有建物について一括して建替え承認決議に付する旨の決議(69条7項)

全てとても重要な事項であり、会議の目的とする場合には、議案の要領を通知して、区分所有者が十分な検討をした上で集会に臨むことができるようにするための規定です。共用部変更や規約変更などをご検討されている理事会の方は、総会招集の段階から議案要領の規定があることをご留意ください。

ところで、皆さんのマンションで、住所が不明な不在所有者はいませんか。そのような場合に通知をどこに届けばいいのでしょうか……。次に通知の宛先について説明します。通知の宛先は、区分所有者が通知を受け取るべき場所をあらかじめ届けているときはその場所、届けていなかったときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあてて行えばよいことになっています。また、この通知は、通常それが届くべきときに届いたものとみなされます。更に、建物内に住所を有する区分所有者または通知を受け取るべき場所を届けていない区分所有者に対しては、規約で定めるところにより、建物内の見やすい場所に掲示する方法で通知に代えることもできます。この場合は、その掲示を行った時に通知が到達したものとみなされます。

長々と招集手続きについて説明してきましたが、区分所有法では、招集手続きを省略出来る条文も定めています。区分所有法第36条（招集手続きの省略）によれば、「集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで開くことができる。」とあります。以前、あるマンションの理事の方とお話をした時に、「当マンションは、自主管理で小規模なこともあり全区分所有者が何らかの役員をしている。」とのことでした。このような普段から良好なコミュニケーションがとれているマンションでは、面倒な招集手続きを経なくても、好きな時に集まって集会を行ったほうが効率的なことがあります。「雨漏れが発生したので緊急に対策を協議したい。土曜の夜に集まれますか？」と全員に電話をして全員の了承があれば総会となります。特に小規模マンションの理事の方にこの規定をご留意いただければ幸いです。

最後に総会の出席資格について説明します。区分所有法では、総会の出席資格についての規定はありません。標準管理規約第45条（出席資格）では、以下の規定があります。

第1項 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

第2項 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

恐らく、皆さんのマンション規約でも同様の規定があると思います。総会出席資格の確認は、総会成功のために重要な作業です。トラブル防止のために慎重かつ厳格に確認したいものです。

UR 都市機構賃貸住宅 と 雇用促進住宅 の 管理受託

弊社は本年4月1日より、次の UR 都市機構賃貸住宅と雇用促進住宅の管理業務を受託することになりました。

1. UR 都市機構賃貸住宅 金沢市内の2団地(ライブ1かなざわ・新神田)、196戸
2. 雇用促進住宅 富山県内の47団地、3,720戸

今後とも、住まいづくりやコミュニティづくりの分野で、多彩で幅広い業務をこなす地域密着の活動を行ってまいりますので、よろしくお願いいたします。