

ナイスステージ湘南台管理組合ニュース Vol.19 (2002年5月号)

かながわマンション管理組合ネットワーク正会員 <http://www3.to/nicestage/>

「活動は必ずしも幸福をもたらすものではないが、活動のない幸福はない。」(ベンジャミン・ディズレーリ)

年次建物点検の結果報告

3/25(月)に実施した年次建物点検の報告書を入手しましたので、ご紹介します。今回、緊急または早急に補修が必要な箇所はありませんでしたが、下記の異常箇所が発見されており、状況を見ながらの補修が望まれています。

1階
xxx号室前共用廊下、天井にエフロ(注)
ライトコート吹抜xxx号室外壁、タイルに亀裂・エフロ
xxx号室前共用廊下、天井・誘発目地内に亀裂、エフロ
xxx号室前共用廊下、手摺壁天端にエフロ付着、汚れ
xxx号室前共用廊下、手摺壁に亀裂
xxx号室前共用廊下、手摺壁に亀裂
自転車置場通路、手摺壁、植栽壁の突合せ部のシーリング剥離
自転車置場、コンクリート塀に亀裂、エフロ
xxx号室北側外壁、タイルに亀裂、エフロ
xxx/xxx号室西側外壁、タイルに亀裂、エフロ

2階
xxx/xxx号室前共用廊下、手摺壁スリット部、外部タイルに亀裂、エフロ
xxx号室窓上共用廊下、壁タイルに亀裂(4枚)
xxx号室前共用廊下、外壁にエフロ
西側共用階段、手摺壁に亀裂
中央共用階段、手摺壁に亀裂
xxx号室南側外壁、窓上にエフロ

3階
xxx/xxx号室前共用廊下、手摺壁スリット部、排水溝および立上り部に亀裂、浮き
xxx号室前共用廊下、モルタル欠損
xxx号室前共用廊下、外壁にエフロ
西側共用階段、天井に錆、溶出
中央共用階段、手摺壁に亀裂
xxx号室南側外壁窓上にエフロ
xxx号室北側外壁タイルに亀裂、エフロ

4階
xxx号室前共用廊下、手摺壁、笠木天端に塗膜剥離
xxx号室南側外壁、窓上にエフロ

5階
西側共用階段、手摺壁に亀裂
西側共用階段、平場、モルタル亀裂、浮き
西側共用階段、中央壁に亀裂
xxx/xxx号室前共用廊下、手摺壁スリット部、立上り部に亀裂
xxx号室前共用廊下、天井に亀裂

6階
xxx/xxx号室メーターボックス、下枠に塗膜剥離
西側共用階段、手摺壁に亀裂、天端に亀裂、浮き
xxx号室前共用廊下、手摺壁下端に亀裂
xxx号室ベランダ、庇にエフロ

屋上
xxx号室前共用廊下屋上、立上り天端に亀裂

(注)エフロ=エフロレッセンス汚れ(セメント成分を含んだ水が染みだし固まったもの)

当マンションも竣工後4年半が経過し、経年変化による異常箇所が散見されるようになってきました。当マンションの第1回目の大規模修繕は第13期(2009/9~)に予定されていますが、今後の年次建物点検で劣化の進行状況を見ながら、適切な補修を検討していきたいと思っております。



5月~6月の予定

【管理組合活動】

05/21(火) 管理組合ニュース Vol.19(2002年5月号)発行

06/08(土) 第10回理事会 19:00-21:00 集会室

06/18(火) 管理組合ニュース Vol.20(2002年6月号)発行

【点検・清掃・修繕】

05/29(水) エレベーター点検

~ 車上荒らし、ピッキングに注意 ~

最近、近隣で車上荒らしや空き巣、ピッキングの被害が発生していますので、ご注意ください。

もし不審者を発見したら、警察に通報を。

また深夜にインターホンを鳴らすイタズラも発生しています。被害を受けた場合は警察に連絡しましょう。



第9回理事会報告

1) 居住者名簿の更新

入居時にみなさんから「居住者名簿届」を管理会社に提出していただきましたが、5年近く経ちますので、再度任意で提出していただく予定です。この名簿は非常時または管理業務上の連絡時に使用するもので、例えば大地震で当マンションが半壊するような大きな災害が発生し、復旧のための集会を召集する際に、当マンション外に避難された居住者の方と連絡をとるために必要になるものです。なお、居住者名簿はプライバシー保護のため、管理会社内に施錠管理し、非常時以外は管理会社社員も管理組合役員も閲覧できないルールにしています。

2) サブエントランスの鍵壊れ

5/14(火)に修理が完了しました。費用xx,xxx円(税込)。

3) ガス警報器交換

9月に全戸一斉交換予定のガス警報器の見積を東京ガス(エネスタ湘南台)から取得しました。従来のガス漏れ警報に不完全燃焼(COガス)警報が加わったタイプ(SC-800D)を62個で¥xxx,xxx(税・取付費込)でした。フィルター内蔵により、誤報防止の改良もされています。ただし、住居内非常通報装置が不完全燃焼警報信号に対応していないため、不完全燃焼警報はガス警報器からの音声のみになります。交換工事は事前にみなさんから工事希望日時をアンケート調査した上で、10日間程度の日程で実施する予定です。

4) 管理規約の見直し

当マンションの管理規約は古い標準管理規約をベースにしたものだったため、現行の標準管理規約と照らし合わせると欠落している部分があります。リフォーム規定等、すでに一部の規約については昨年秋の総会で改定をしましたが、引き続き今年の秋の総会でも、不足部分を追加することを検討しています。具体的な変更案については、追ってご紹介する予定ですので、よろしく願います。

5) Bフレッツ

6/24(月)から当マンションはBフレッツ(光ファイバーを利用した高速インターネット)のサービス対象エリアになりますが、共用部の工事が必要になるため、ご利用いただくには総会での承認が必要になります。6月にアンケート調査を実施予定ですが、もし早急にご利用を希望される方がいらっしゃいましたら、管理組合役員までご連絡ください。

6) アンケート調査

みなさんにご協力をいただいたアンケート調査結果の集計が完了しました。現在理事会でその内容を確認しています。6月中にはみなさんに結果をご報告できる予定ですので、もしばらくお待ちください。

データで見るナイスステージ湘南台

機械式駐車場の使用料を他のマンションと比較してみました。私たちの兄弟マンションであるNHマンション(築3年目)は、駐車位置と駐車しやすいさできめ細かい料金設定がされており、上段と中段でx,xxx円、上段と下段ではx,xxx円の格差があります。周辺の有料駐車場の相場が当マンションのおよそ倍なので、当マンションではその半額と考えれば、上段と中段でx,xxx円、上段と下段でx,xxx円の格差に相当します。隣のEマンションでの料金格差は上段と中段でx,xxx円、上段と下段でx,xxx円ですので、本来この程度の格差が妥当な金額のようです。当マンションでは上段と下段の格差はx,xxx円(抽選免除との格差はx,xxx円)しかなく、特に下段で不便を強いられている使用者の方の不公平感を軽減するには、もう一步踏み込んだ料金格差の見直しが必要のように思われます。

ビット式3段機械式駐車場使用料 (月額・円)

	ナイスステージ 新保土ヶ谷	エスタテラ 湘南台	ナイスステージ 湘南台
上段	xx,xxx-xx,xxx	x,xxx	マイナスx,xxx
中段	xx,xxx-xx,xxx	x,xxx	マイナスx,xxx
下段	xx,xxx-xx,xxx	xxx	マイナスx,xxx
周辺 駐車場	xx,xxx-xx,xxx	xx,xxx-xx,xxx	xx,xxx-xx,xxx

編集後記

「改革なくして回復なし」。これが小泉政権のスローガンです。ここでいう「改革」とは、「財政再建」と「不良債権処理」のことです。緊縮財政による財政赤字の削減と問題企業の市場からの退出を、まず優先するとの政策方針だ。政府はこうした「改革」を進めると景気回復が実現するという。しかしながら思わしくないように感じます。当マンションの管理にあてはめて見ますと、管理会社を変更し、仕様内容も同等で大幅なコスト削減をしました。その相当額は修繕積立金にドンドン蓄積されております。差額(月額)xxx,xxx円×12=x,xxx,xxx円(年額)。よって、当マンションは改革に成功し、回復もニコニコマークです。(i)

