

## ナイスステージ湘南台管理組合ニュース Vol.39 (2004年3月号)

かながわマンション管理組合ネットワーク正会員 緊急連絡先(休日・夜間):0120-xx-xxxx <http://www3.to/nicestage/>  
「忙しい忙しいと言って勉強しない人は、暇であっても勉強しない。」(中国の古い諺?)

### 特集:マンション標準管理規約の改正について 管理規約とは

一つの建物と土地を多数の区分所有者で共有する分譲マンションでは、一戸建ての場合と異なり、修繕や改築等を所有者一人の判断で自由に行うことができません。マンションの管理を適正に行っていくには、その意思決定方法や、費用負担割合、義務違反者への対応方法などを、あらかじめ全員で決めておく必要があります。また、一つの建物の中に多くの世帯が暮らす集合住宅で、快適な生活環境を得るためには、建物や設備の使用方法等に関するルールを定めて、居住者全員がそれを守ることが大切です。このような基本的なルールを定めたものが「管理規約」です。

### 標準管理規約とは

国土交通省が制定する「マンション標準管理規約」はこの管理規約の標準モデルとなるもので、当マンションの管理規約も概ねこの標準管理規約に準拠する形となっています。この標準管理規約が約7年ぶりに改正され、1月23日(金)に発表されました。今回の改正は「マンション管理適正化法」の制定や「区分所有法」の改正、マンションの長命化や滞納・ペット問題等、最近のマンションを取り巻く情勢変化を受けて行われたもので、大幅な改正となっています。

### 改正のポイント

今回の改正での主な変更点は下記の通りです。

- (1) 「マンション標準管理規約」に名称を変更し、販売業者が原始規約を作成するときの参考から管理規約変更の際の参考としての位置付けに変更。
- (2) マンション管理士その他の専門家の活用を追加。
- (3) 建替えに関する規定を追加し、建替えに関する調査や計画・設計等の費用を修繕積立金から取り崩すことが出来る規定を追加。
- (4) 共用部分の変更の決議要件の変更や、議事録・議決権行使の電子化に関する規定の整備。
- (5) 新しい管理組合業務として修繕履歴情報の整理・管理とコミュニティ形成を追加。

- (6) 未納管理費に対して理事会決議により訴訟を可能に。
- (7) 窓ガラス等の防犯・防音工事等に関して、その責任と負担を明記。
- (8) 共用部分の範囲や、ペット飼育を容認する場合・容認しない場合の規約案文例の記載など、コメントの充実。

### 当管理組合での取り組み

当マンションでは、入居前の管理組合設立総会(1997年8月26日)で管理規約が制定され、その後の部分的な変更を経て、今日に至っています。今回の標準管理規約の改正を受けて、理事会決議により「規約改正委員会」が設立され、xxx O.H.、xxx I.K.、xxx N.M.の3名が委員となりました。3月27日(日)には第1回目の会合を行い、今後の活動計画・日程を決定しました。今後毎月の会合を行い、11月の定期総会に向けて、規約改正案の策定を行います。基本的に改正標準管理規約を基本に、当マンション独自の規定を残して全面改正を行う予定です。



### 3月～4月の予定

#### 【管理組合活動】

- 3/31(水) 管理組合ニュース Vol.39(2004/03号)発行  
4/10(土) 19:00-21:00 第8回理事会 集会室  
4/17(土) 10:00-12:00 規約改正委員会 集会室  
4/18(日) 10:30-11:30 消防訓練(下記参照)  
4/20(火) 管理組合ニュース Vol.40(2004/04号)発行

#### 【点検・清掃・修繕】

- 4/09(金) 機械式駐車場定期点検

### ～ 消防訓練のお知らせ ～

日時:平成16年4月18日(日) 午前10:30～11:30  
場所:ナイスステージ湘南台 エントランス横広場  
訓練内容:通報、避難誘導、初期消火、地震体験  
※最近、マンション火災で命を落とす方のニュースが続いています。備えあれば憂いなし。年に1度の消防訓練で、イザというときの心の備えを。

## ご存知ですか？

### ごみと資源の収集ルール

平成 16 年 4 月から藤沢市でのごみと資源の分け方・出し方が変更となり、



当マンションでは下の表の通りになります。詳しくは下記の藤沢市環境部のホームページをご参照ください。

<http://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/kankyoy-j/dust-1.html>

ごみや資源を間違えて出すと収集されないため、管理組合で一時保管したり、必要な処置をしたりなどの対応を余儀なくされます。みなさんのご協力をお願いします。

種類	対象品目	収集日
可燃ごみ	・生ごみ(台所ごみ) ・紙くず・ティッシュ等・紙おむつ(排泄物等を取除く) ・木の枝(直径 10 cm未満のもの) ・草、枯葉 (木の枝等、長いものは、50cm 以内に切り、束ねたうえで木曜日に出す)	毎週 月曜日 木曜日 朝 6 時 ～8 時
不燃ごみ	・プラスチック(商品)、ビニール類 ・セトモノ類 ・ガラス製品(食器・灰皿・花瓶等) ・電球類 ・革製品、靴類 ・乾電池(充電式は、販売店に返す)・ビデオテープ等(ほかの不燃ごみとは別に透明な袋で出す) ・小型家電製品(大型ごみ以外の物)	隔週 火曜日 朝 6 時 ～8 時
資源	・カン・金属類(ナベやフライパン類) ・ビン ・新聞、折込広告類 ・古布類 ・本・雑誌・雑紙(ざつがみ)類 ・段ボール類 ・飲料用紙パック類 ・ペットボトル	隔週 火曜日 朝 7 時 ～9 時
プラスチック製容器包装	・ポリ袋、ラップ類 ・トレイ、パック類 ・カップ類 ・ボトル類 ・チューブ類 ・ふた、その他類	毎週 水曜日 朝 6 時 ～8 時

### (ルール違反の例)

1. プラスチック製容器包装を可燃ごみの日に出している
2. 発泡スチロール(プラスチック製容器包装に分類)を細かく割って出していない
3. ペットボトルのフタとラベルを取らずに出している(フタとラベルはプラスチック製容器包装として出すこと)
4. ゴルフのバッグを大型ごみ(有料)に出していない
5. 乾電池を他の不燃ごみと別の袋に入れていない
6. 卓上ガスボンベ、スプレー缶に穴を開けていない

## 第 6・7 回理事会報告

### 1) 駐輪場抽選

今年度の駐輪場の申し込みを集計した結果、2 台目までの駐輪を希望される方でちょうど 62 台分が埋まりましたので、2 月 22 日(日)に予定していた抽選会は中止としました。駐輪ラベルの貼り替えをお願いします。

### 2) 給水ポンプを交換しました

故障した給水ポンプ 1 台(No.2)の交換工事を 2 月 9 日(月)に行いました。長期修繕計画により給水ポンプに関してはオーバーホール費用が今期の予算として計上されていましたが、(1)モーター音異常の程度からベアリングの損傷だけでなく、モーターの軸自体が曲がってしまっている可能性が高いことと、(2)仮にベアリング等の交換によって一時的に修復できても、すぐに故障する可能性が高いことから、オーバーホールではなく新品交換を選択しました。交換に要した費用 xxx,xxx 円(税込)は今期の予備費(xx 万円)の中で計上する予定です。なお、長期修繕計画では築 10 年目に 2 台の交換が予定されていましたが、今回の故障により 1 台だけ 3 年前倒しで交換する形になりました。ただし、当初予定されていた交換費用 xxx 万円(2 台分)と比較すると、大幅なコスト削減が達成できていますので、将来の資金面での影響はありません。

### 3) アンケート調査にご協力をお願いします

毎年恒例となりましたアンケート調査を現在行っています。回答用紙を 3 月 18 日(木)に配布しました。提出期限は 4 月 15 日(木)ですので、ご協力をお願いします。私たちのマンションの住環境をより快適なものにするために、みなさんの忌憚のないご意見をお待ちしています。

### 編集後記

昨年の 11 月下旬、インフルエンザの予防注射をしようとかかりつけの医院に行ったところ、既にそのワクチンが無く予約待ちの状態。他の医療機関を勧められたが探す気力も無く予約して帰宅。その後、その医院からは一切音沙汰が無い。ワクチンが不足しているのはテレビ、新聞で知っているが、予約を受け付けた以上なんらかの回答があつていいのでは。またひとつ医療不信が芽生えた。

生まれて初めて役員活動を体験しています。理事会で聞き慣れない(聞いた事がない)言葉の連続で驚きの毎日で、いい緊張を味わっています。(しば)

