

## ナイスステージ湘南台管理組合ニュース Vol.44 (2004年10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/>  
「小さなことを重ねることが、とんでもないところにいく唯一の道」(イチロー)

### 第8期事業計画案が固まりました

第8期(平成16年9月～平成17年8月)の事業計画案の概要をご紹介します。予算案と併せて、11月の定期総会でみなさんの承認をいただく予定です。

#### 事業方針

##### (指針)

マンションの資産価値を維持し、永く安心して快適に住むことのできる良好な住環境を確保する

##### (目標)

#### (1) 管理組合の在り方

- 管理組合を主体としたマンション管理を行う
- 適正な運営と健全な経理を確保する
- 管理の委託の内容を十分検討して管理事務を委託する

#### (2) 区分所有者の在り方

- 管理組合の一員としての役割を十分認識する
- 管理組合の運営に関心を持つ
- 管理組合の運営に積極的に参加する

#### (第8期重点施策)

1. 管理委託契約変更に伴う重要事項説明
2. コスト削減
3. 広報活動とアンケート調査
4. 年次点検の指摘事項への対応

### 1. 共用部分等の保守・保全・保安に関する業務計画

共用部分等の保守・保全・保安に関しては、従来から変更となる点はありません。消火器の消火剤の詰め替えを4月に予定しています。年次建物設備点検は従来通り3月に行います。

### 2. 補修・修繕工事に関する業務計画

第8期には長期修繕計画で予定されている工事はありませんが、小工事として、今年3月の定期点検で指摘されたシーリングの破断箇所等の補修を予定しています。また、給水ポンプ(交換済みの1台を除く)のオーバーホールと機械式駐車場修繕工事については、第7期の予算を引き継いで、様子を見ながら必要に応じての対応とします。

### 3. 資金運用計画

来年4月に予定されているペイオフ全面解禁に備えて、1,000万円を上限として定期預金を各金融機関に分散させる方針を今後も継続します。特に普通預金の残高が1,000万円を越えないように注意し、当面支払い予定のない残金は早めに定期預金に移していくようにします。

### 4. 組合行事計画

第8期の行事予定です。ぜひご参加・ご協力ください。

日程	行事
平成16年 11月	第7期定期総会
11月	クリスマスツリー設置
12月	機械式駐車場抽選会
平成17年 2月	駐輪場抽選会
3月	消防訓練

第8期は機械式駐車場位置の3年毎の再抽選の年に当たります。11月の定期総会で駐車場使用細則の変更を予定していますので、前回と同様に、総会后に駐車位置の希望を募り、12月に抽選会、来年1月の駐車位置の移動を行う予定です。

(以下裏ページに続く)



### 10月～11月の予定

#### 【管理組合活動】

10/26(火) 管理組合ニュース Vol.44(2004/10号)発行

10/30(土) 19:00- 機械式駐車場位置抽選会 集会室

10/30(土) 19:00-21:00 第3回理事会 集会室

11/21(日) 10:00-12:00 第7期定期総会 集会室

11/21(日) 臨時理事会(総会后)

11/23(火) 管理組合ニュース Vol.45(2004/11号)発行

#### 【点検・清掃・修繕】

10/27(水) 消防設備点検(機器点検)

#### ～ 第7期定期総会開催のお知らせ ～

日時:平成16年11月21(日) 10:00～12:00

場所:ナイスステージ湘南台 集会室

※出欠通知・議決権行使書・委任状は、11月15日(月)までに管理組合集合郵便受けへ提出願います

## 5. その他業務計画

### 1) 重要事項説明会

当マンションの管理委託先であるG社は、現在、国土交通省から指定法人として認可されている(社)高層住宅管理業協会(高管協)と保証契約を締結しています。これは管理会社の経営破綻等に備えて、管理費等の1ヶ月分相当を限度額として金銭被害を保証する制度で、マンション管理適正化法により義務付けられているものです。しかし、G社は高管協の保証制度に不信感を持っており、来年9月末をもって高管協との保証契約を打ち切り、G社の関連会社であるTHとTN社との相互保証契約に切り替えると通告してきました。この切り替えは法的には問題はないものの、国の認可を受けている団体が行う保証と、関連会社間で行う保証とでは、信用度が大きく異なることから、理事会では今後も高管協との保証契約を継続するように、G社と粘り強く交渉を続けてきました。その結果、次回の管理委託契約は変則的に来年の9月末までとすることとし、来年の6月まで高管協の保証制度に大きなトラブルがなければ、その後も高管協との保証契約を継続した形で管理委託契約を更新することになりました。したがって、来年10月以降の管理委託契約については、来年6月に再度重要事項説明会と臨時総会を開いて決定する必要が生じますが、みなさんの財産の安全性確保のためのやむを得ない措置とご理解ください。本件に関しては、11月21日の定期総会の前の重要事項説明会でご説明します。

### 2) アンケート調査

来年も3月に管理会社と管理組合活動に対するアンケート調査を実施し、問題点の把握と改善策の立案・実施を行います。みなさんのご協力をお願いします。

## 第8期第2回理事会報告

### 1) 駐車場使用細則

10月3日(日)の説明会でいただいたご意見に基づき、駐車場使用料の改正案は下記の通りとすることになりました。これは、従来「A案」としてご紹介していたものです。来年1月の駐車位置の移動後に適用する予定です。

(駐車場使用料改正案)

駐車位置	使用料(月額)
抽選免除・平地	無料
上段・No.28	マイナス1,000円
中段・No.29	マイナス2,000円
下段・No.30	マイナス3,000円

### 2) 住戸の譲渡に伴う駐車位置抽選会の実施について

xxx号室の住戸の譲渡に伴い、機械式駐車場の駐車位置の抽選会を下記の通り行います。ご希望の方はお集まりください。

#### ～ 機械式駐車場「位置抽選会」のお知らせ ～

日時:平成16年10月30(土)19:00～

場所:ナイスステージ湘南台 集会室

抽選位置:No.5(電気室前の三段式中小型用中段)

なお、抽選は新しい入居者の方を含めて行います。現在他の駐車位置を使用中の方が当選した場合は、その当選者の方が使用していた駐車位置についてその場で希望者を募り、再度抽選を行います。以上の抽選を、新しい入居者の方が当選するまで繰り返します。

### 3) 第8期の役員候補

立候補者1名とブロック別の輪番制役員候補者4名を合わせて5名の方が理事・監事候補となりました。理事長、副理事長、自治会担当理事(\*)は、総会後に理事の互選により決定します。

役職	部屋番号	氏名(敬称略)
理事	xxx	M. Y.
理事	xxx	A. K.
理事	xxx	Y. K.
理事	xxx	K. Y.
監事	xxx	I. K.

(\*)自治会組長の任期は平成17年4月～平成18年3月

### 4) ナイスステージ湘南台へようこそ

新しく当マンションへ来られた方をご紹介します。

10/22(金)入居 xxx号室 O.K.さん

## 編集後記

相次いで日本列島を襲った大型台風と地震に、改めて自然災害の恐ろしさを思い知らされました。テレビや新聞で多量のニュースを見聞きしているにもかかわらず、自分は大丈夫と安易に思いがちです。しかし、“絶対安全”はありません。建物の耐震性はどうか、水道や電気・ガスが止まったらどうするか、食料や水、非常持ち出しの準備はあるか、避難場所は？連絡方法は？等々、問いかけてみると、便利さ・豊かさに慣れきって、備えない自分に気づきました。できること、やるべきことを考えてみようと思います。(Y.Y.)

