

## ナイスステージ湘南台管理組合ニュース Vol.16 (2002年2月号)

ナイスステージ湘南台ホームページ: <http://www2.to/nicestage/>

「人は信念とともに若く、恐怖とともに老ゆる。希望ある限り若く、失望とともに朽ちる。」(サミュエル・ウルマン)

### 当マンションから「マンション管理士」が誕生

当マンション管理組合のN理事(XXX号室)(写真)が、今年度のマンション管理士試験に見事合格しました。



「マンション管理士」は「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(マン管法)によって新設された国家資格

で、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題等、マンションの管理に関する専門的知識をもって、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とします。昨年12月の第1回試験には全国で96,906人が受験し、合格者は7,213人(合格率7.4%)という難関を突破しての快挙です。

マンション管理士試験の内容	
(1) マンションの管理に関する法令及び実務に関すること	建物の区分所有等に関する法律、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法、民法(取引、契約等マンション管理に関するもの)、不動産登記法、中高層共同住宅標準管理規約、中高層共同住宅標準管理委託契約、マンションの管理に関するその他の法律(建築基準法、都市計画法、消防法、住宅の品質確保の促進等に関する法律等)等
(2) 管理組合の運営の円滑化に関すること	管理組合の組織と運営(集会の運営等)、管理組合の業務と役割(役員、理事会の役割等)、管理組合の苦情対応と対策、管理組合の訴訟と裁判判例、管理組合の会計等
(3) マンションの建物及び附属施設の形質及び構造に関すること	マンションの構造・設備、長期修繕計画、建物設備の診断、大規模修繕等
(4) マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関すること	マンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンション管理適正化指針等

N理事コメント
たまたま輪番制で管理組合役員になった年に「マン管法」が施行され、このような国家資格が誕生したのも何かの縁でしょうか、1年間管理組合活動を経験していく中で様々な勉強ができたことが大きかったです。自分の住むマンションを良くしたいという一心で勉強を始めて受験しましたが、他マンションの管理組合役員の方々との交流を通じて、多くのマンションが共通して抱える問題の大きさを知り、合格して初めてこの資格の持つ社会的責任を感じつつあります。当マンションも永く快適な住環境を維持していくためには、大規模修繕や建替え等の問題を避けて通ることができません。まだまだ経験不足で勉強しなければいけないことばかりですが、みなさんと一緒にがんばれば、どんな問題でも解決していけると信じています。

### 「マン管法」ってなに?

マンションは多くの居住者が建物と土地を共有していることから、その維持管理には居住者全員の合意が必要となります。そのための団体が管理組合ですが、居住者の意識が低く、管理会社に任せきりで、管理組合が正常に機能していないマンションも多いのが現状です。

その結果、建物の維持管理が満足に行われず、快適な住環境が失われた結果、多くの居住者が逃げ出し、賃貸化が進み、不法占有者が増え、いわゆる「スラム化」が進んでいくこととなります。マンションがスラム化すると、単にそのマンションだけの問題に留まらず、地域全体の住環境も悪化し、大きな社会的問題となります。

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(マン管法)はこうした背景から、平成12年12月に制定され、平成13年8月から施行されました。内容としては、マンション管理会社の質的向上をめざして「マンション管理業」を登録制にし、その業務で中心的な役割を果たす「管理業務主任者」の行うべき業務を法的に定め、さらにマンション管理組合の良きアドバイザーとして、専門的知識を有する「マンション管理士」の国家資格を新設しました。

しかし法律が出来たからといっても、すべてを専門家に任せていれば十分というわけではありません。「マン管法」では、マンションの区分所有者全員が管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があるとされ、専門家の支援を得ながら、主体性を持って適切な対応をするよう心がけることが重要とされています。

### 2月～3月の予定

#### 【管理組合活動】

02/19(火) 管理組合ニュース Vol.16(2002年2月号)発行

03/09(土) 第7回理事会 19:00-21:00 集会室

03/17(日) 駐輪場抽選会 10:00- 集会室

03/19(火) 管理組合ニュース Vol.17(2002年3月号)発行

#### 【点検・清掃・修繕】

03/未定 植栽植付け(グリーンコーン、ヘデラヘリックス)



### ガス使用時には換気扇を!

最近ガス漏れ警報の誤報が多く発生しています。

誤報の大半は換気扇を回さなかったことが原因です。

**誤報発生時の連絡は警備会社へ(XXX-XXX-XXXX)**

## 第6回理事会報告

### 1) 管理費等の変更

昨年の定期総会で決議された管理費の値下げと修繕積立金の値上げがいよいよ平成14年2月引落とし分から適用されます。また同時に、今月からマイナスの駐車場使用料も「駐車場特別負担金」として管理組合より還元されます。管理会社から発行される請求明細でご確認ください。

### 2) 消防訓練

今年は4/14(日) 10:30より行います。避難、消火、通報の基本訓練に加えて、防災映画の上映を予定しています。

### 3) 来客用駐車場

居住者の方が来客用駐車場に自分の車を長時間停めていたために、せっかくのお客様が車を止められないというトラブルがあったようです。当マンションの来客用駐車場は、荷物の出し入れ等で自分の車を一時駐車することを認めています。が、「来客用」という本来の趣旨をご理解いただき、自分の車を長時間停めることは、ご遠慮願います。

### 4) 鉄部塗装

まだいくつか手直しを行う箇所が残っていますが、2/06(水)にほぼ工事を完了しました。仮駐車場への移動では、ご協力ありがとうございました。なお、今回の機械式駐車場塗装は、昨年秋の総会議案書でもともと全体の約20%の部分補修として計画されたものでしたが、事前のお知らせが不十分だったために、全体の塗り替えでないことを疑問に思われた方がかなりいらっしゃったことをお詫びします。また、理事会の判断で一部追加塗装を行った箇所があります。追加費用のxxx,xxx円(税別)は一般修繕費(今期予算: xxx,xxx円)でカバーしますので、ご了承ください。

### 5) 駐輪場抽選会

3/17(日)に抽選会を行います。2月中旬に申込案内を配布しますので、駐輪場の使用を希望される方は申込書の提出をお願いします。基本的に去年と同じ要領で、幼児用は優先して下段に配置します。駐輪場所と移動日は抽選会後に理事会で決定してご連絡します。

### 6) 管理員の在室時間帯

管理員が管理員室に在室する時間を増やすために、現在の11:30-12:00と16:30-17:00に加えて、14:30-15:00を追加することにしました。3月から実施します。

### 7) アンケート調査

管理会社および管理についてのアンケートを実施します。2/19(火)にアンケート用紙を配布し、3週間で回収する予定です。当マンションでの暮らしをより快適なものにするために、ぜひ率直なご意見・ご希望をお聞かせください。

### 8) ガス漏れ警報の誤報について

最近、管理員の帰宅後にガス漏れの誤報が多く発生しています。誤報の原因はガスコンロ使用時に換気扇を回さなかったケースが大半ですので、ガスコンロを使用される際には必ず換気扇を回すように注意してください。

なお、ガス漏れ警報が発生すると直ちに警備会社が現場に駆け付けて適切な対処をしますので、今後管理員不在時には管理員室内の警報音は鳴らないようにしました。もし誤報を発生させてしまった場合には、お手数ですが、警備会社(C警備保障 xxx-xxx-xxxx)にその旨連絡をしていただければ幸いです。

### 9) ケーブルインターネットの導入

当マンションで契約をしているCATV会社のジェイコム湘南(J-COM)(旧・藤沢ケーブルテレビ)から案内があり、ケーブルインターネットを導入するために必要な工事(双方向ブースターへの交換等)を無料で行ってもらえることになりました。共用部の工事を行うには総会決議が必要ですので、秋の定期総会で決議案とする予定ですが、もし急いで導入を希望される方がいらっしゃいましたら、お近くの役員までご連絡ください。臨時総会の開催を検討します。ちなみに、ジェイコム湘南のケーブルインターネット料金は初期費用10,000円、月額料金5,800円(ケーブルネット接続料金3,250円+ISPサービス料2,000円+ケーブルモデムレンタル料550円)ですので、Yahoo!BB等のADSL(月額3,000円程度)と比較すると多少割高のようです。

## 編集後記

寒～い日があったり、暖かい日があったり、皆様風邪には十分気を付けて下さいね。今はソルトレイク冬季オリンピックの真っ盛り。決勝はいつも明け方と、寝不足気味の方もいらっしゃるのではないのでしょうか。銀白の斜面を滑降する選手の姿に、また氷上をスピンする華麗な姿に目を奪われ、ついつい見入ってしまい、いつの間にか朝だったりして。寝不足は体調を崩す元、程々にして睡眠時間をしっかりと取らねばと、反省しきりの私です。(T)

