

ナイスステージ湘南台管理組合ニュース Vol.32 (2003年6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/>
「今から一年もたてば、私の現在の悩みなど、およそ下らないもの見えることだろう」(サミュエル・ジョンソン)

アンケート調査の結果報告

3月に行った管理に関するアンケート調査の結果がまとまりましたので、概要をご紹介します。詳しい調査結果につきましては、現在回覧中の報告書をご覧ください。

ナイスステージ湘南台 管理に関するアンケート

配布日:平成15年 3月 4日(火)

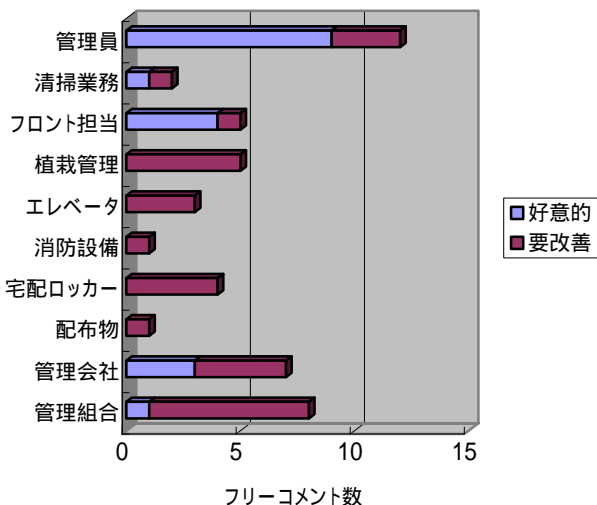
回収日:平成15年 3月31日(月)

調査方法:無記名、選択式・フリーコメント併用

配布部数:60部(区分所有者全員)

回収部数:37部(回収率 62%)

管理に関するアンケート(平成15年)

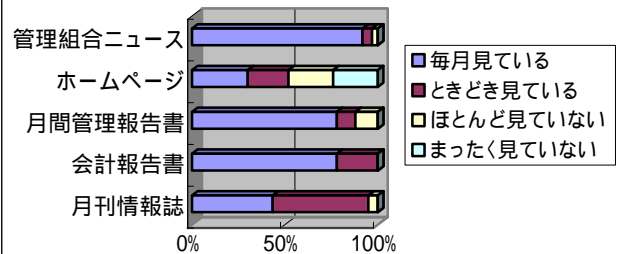


今回のアンケート調査では、48件のフリーコメントをいただきました(うち好意的なコメントが18件、改善要求が30件)。項目別に見てみると、管理員とフロント担当者については、概ね好意的なコメントが大半でしたが、管理員に対しては「あまり気を使わずに済むように」という声も目立ちました。

植栽管理については、作業後の後片付けや、樹種や薬剤に対するご意見、エレベーターについては夏場の換気、窓への貼り紙の防犯上の問題、保守基準に対するご意見等がありました。また、宅配ロッカーについては、いくつかの不具合のご指摘をいただきました。

管理会社に対しては、配布物の封筒が不要とのご意見や、長期修繕計画の作成を望む声があり、管理組合に対しては、駐車場下段の不公平感の解消、鉄部塗装後のアフター点検、住人名簿の作成などを望むご意見がありました。

管理組合・管理会社からの配布物について



配布物についても、昨年の調査と比較してより多くの方にご覧いただくようになり、特に当管理組合ニュースは89%の方に毎月ご覧いただいていることが分かりました。居住者のみなさんが管理組合活動に高い関心を持っていただいていることに感謝いたします。今回の調査結果を踏まえて、理事会では改善策の検討を行い、来年度の事業計画に反映させる予定です。ご協力ありがとうございました。

6月～7月の予定

【管理組合活動】

06/24(火) 管理組合ニュース Vol.32(2003/06号)発行

07/12(土) 19:00-21:00 第6期第11回理事会 集会室

07/22(火) 管理組合ニュース Vol.33(2003/07号)発行

【点検・清掃・修繕】

06/23(月) 定期清掃

07/14(月) エレベーター点検



～ 車上荒らしにご注意! ～

近隣のマンションで車上荒らしによる被害が続出しています。犯罪防止には住人の防犯意識が大切です。不審者を見かけたら、声をかけるか、110番通報を。

第 10 回理事会報告

1) 共聴設備更新工事について

5月25日(日)の第6期臨時総会で、ケーブルテレビの帯域変更に対応するための増幅器(ブースター)の更新が承認されました。これを受けて、5月29日から6月2日にかけて更新工事を行い、無事完了しました。

2) ケーブルテレビ利用料の廃止について

上記の臨時総会で、ケーブルテレビ利用料(月額 xxx 円+税 xx 円)の廃止も決議されましたので、6月分の管理費の自動引落しから、税込み金額で xxx 円の徴収を廃止しました。すでに配布済みの月次管理報告書に同封された「管理費等のお知らせ」にてご確認ください。なお、この変更に伴い、ホームターミナルを設置されている住戸の方は、6月分より J 社に直接お支払いいただくケーブルテレビ利用料が改定になりますので、ご注意ください。また、総会でご指摘をいただいた、新しい覚書の記述が不備な点に関しては、秋の定期総会に間に合わせることを目標に J 社に修正を要求しています。

3) 定期総会までの日程について

秋の定期総会までの日程を下記の通り決めました。また、輪番制による次期役員候補の方には、総会議案の作成に加わっていただくために、新年度の9月の理事会からご出席をお願いすることにしました。ご協力をお願いします。

7/12(土) 定例理事会(第7期事業計画・予算案審議)
8/09(土) 定例理事会(第7期事業計画・予算案決議)
9/13(土) 定例理事会(第6期定期総会議案審議)
10/11(土) 定例理事会(第6期定期総会議案審議)
10/25(土) 臨時理事会(第6期定期総会議案決議)
11/16(日) 第6期定期総会

4) 管理規約の変更について

6月1日に改正区分所有法が施行されました。これに伴い、当マンションの管理規約も、改正が必要になっています。現在、国土交通省で、改正区分所有法に基づいた標準管理規約の改正が進められており、この結果を待って当マンションの管理規約の改正を行う予定ですが、改正標準管理規約の発行が今年の11月中旬に予定されており、秋の総会には微妙なタイミングとなりそうです。このため、今年8月に予定されているパブリックコメントの募集で発表される改正案を反映した形で総会議案とし、改正標準管理規約の正式発行後に修正が必要になった場合は、来年の総会で再度変更を行う方向で考えています。

ご存知ですか？

集合住宅でのペット飼育について

当マンションの使用細則では、「他に迷惑または危害を及ぼす動物を飼育すること」が禁止されています。逆に言えば、他に迷惑をかけず、危害も及ぼさない動物であれば飼育することが出来ますので、当マンションでは実際に室内犬などを飼育されている方もいらっしゃいます。ただし、この条文は一般に「あいまい規約」と呼ばれているもので、迷惑を感じるレベルが人によって異なることから、不幸にも住人間のトラブルにつながってしまうケースも多く、詳細なペット飼育細則を定めることで解決を図っているマンションもあります。例えば国土交通省が公開しているペット飼育細則例では、次のようなルールを推奨しています。

- (1) 飼育は専有部分で行うこと
- (2) バルコニー等で給餌、排尿、排便、ブラッシング、抜け毛の処理をしないこと
- (3) 盲導犬を除き、エレベーター、廊下等の共用部分等では、必ず動物を抱きかかえるかケージに入れて運ぶこと
- (4) 共用庭等の敷地及び屋上等共用部分で動物を遊ばせる等の行為をさせないこと
- (5) 動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期における鳴き声等に注意すること

しかし、厳格なルールを定めればそれで万事が解決するという単純なものではなく、結局のところ、ペット飼育に関するトラブルは、隣人の顔も名前も分からないような未熟なコミュニティーに根本的な原因があることが大半です。考え方も価値観も違う、もともとは見ず知らずの住民同士が、ひとつの建物の中で共同生活をしていくためには、マンション内に良好なコミュニティーを形成し、全員が快適に暮らしていくにはどうしたら良いかということ、皆で考えていく必要があります。これは、ペット問題に限らず「騒音」や「駐車場」といったマンション内のトラブルの一番の解決策でもあります。このような良好なコミュニティーの形成も、管理組合の大事な仕事のひとつと言えるでしょう。

編集後記

ホテルを覗ようと湯河原まで足を延ばしてみました。日が沈み空が暗くなるにつれ「ポツ」と一つ光り、そしてまた一つ。いつの間にか目の前は何とも幻想的な空間となりました。このホテル、人工的にふ化させ、放たれたとの事。ホテルが増えるには、汚染されていないきれいな水とさなぎになるために上陸に必要な土がなければならないそうで、やはり自然の環境が一番大切だということ。 (す)

