

ナイスステージ湘南台管理組合ニュース Vol.42 (2004年7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/>
「非番の時にはやきもきするな。」(デヴィッド・シーベリー)

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。詳しい調査結果につきましては、すでに全戸配布済みの報告書をご覧ください。当紙面ではみなさんからいただいたコメントのうち、主なものをご紹介します、現在理事会で検討中の対応策についてご報告します。

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18日(木)

回収日:平成15年4月15日(木)

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:31部(回収率 51%)

定期清掃について

ご指摘の通り、排水溝清掃後の汚水処理に不十分な点がありましたので、業者に改善策を提示させました。通路の内壁と角の部分についても清掃が行き届いていないとのご指摘をいただきましたが、場所の特定ができないため対策については保留にしています。具体的な場所について管理員までご連絡をいただければ改善策を検討します。

植栽剪定について

職人の身だしなみについてコメントをいただきましたので、業者に改善を依頼しました。プランターの植え込みについては当該住戸の方に水遣りでの注意点などをガイドするよう業者に依頼しました。また、今後植栽剪定を行う際には、事前に植栽付近の住戸には業者から声をかけ、ご希望を伺うようにします。

エレベーターについて

エレベーター内の臭いについてのご指摘をいただきました。カゴが停止時にはファンも自動停止するため、臭いがこもる原因になっていると思われます。現在、カゴが停止時にもファンを回し続けるような設定変更ができないかどうか、業者に確認をしています。

消防設備点検について

点検の際に避難ハッチの清掃がなされていないとのコメントをいただきました。避難ハッチは専用使用部分にありますが、業者でないと清掃の難しい部分もありますので、点検時に清掃を行うよう契約の見直しを検討します。

宅配ロッカーについて

1回でカードを読み込まない場合があることのご指摘をいただきました。カードの読取装置は定期的にヘッドのクリーニングを行っていますが、頻繁に起こるようであれば管理員までご連絡ください。磁気カードの磨耗による場合は、カードの再発行(有料)が必要となります。

機械式駐車場について

駐車位置の公平性の確保については、他のマンションの例も参考に、利用のしやすさ、車両制限等により適正な料金格差を設けることで、不公平感をより緩和する方向で駐車場使用細則の見直しを進めています。今のところ、平地・上段・中段・下段の使用料を、それぞれ無料・マイナス1000円・マイナス2000円・マイナス3000円の4段階とする案が検討されています(抽選免除は無料)。

(次頁へ続く)



7月～8月の予定

【管理組合活動】

7/31(土) 管理組合ニュース Vol.42(2004/07号)発行

8/21(土) 17:00-19:00 規約改正委員会 集会室

8/21(土) 19:00-21:00 第12回理事会 集会室

8/31(火) 管理組合ニュース Vol.43(2004/08号)発行

【点検・清掃・修繕】

8/23(月)～26(木) 植栽剪定

8/27(金) エレベーター点検 14:00～16:30

～ 植栽剪定のお知らせ ～

日時:平成16年8月23日(月)～26(木)

※薬剤散布を8月23日午後15時より行います。

(前頁からの続き)

また、現在上段を使用中的の方が、次の再抽選を待たずに中下段への変更を希望されたケースがありましたが、現在の駐車場使用細則はこのような場合を想定しておらず、残念ながら対応ができませんでした。今後はこのようなケースにも対応できるように、住戸の譲渡があった場合の再抽選の方法に準じる形で、規定の追加を検討しています。

来客用駐車場について

特定の車が頻繁に駐車しており、来客があった場合に止めることができないというご指摘をいただきました。公平性の確保のため、予約制の導入、有料化などの検討を進めています。

配布物について

月間管理報告書、会計報告書、管理組合ニュースについては、昨年と同様、高い比率で目を通していただいています。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。なお、会計報告書について予算書と勘定科目の配列が異なるというご指摘があり、管理会社と改善を検討しています。

以上でご紹介した以外にも、今回いただいたコメントについてはひとつひとつを理事会で取り上げて改善策の検討を行っています。それらの検討結果については、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。

第 11 回理事会報告

1) 光ファイバー導入検討

5月27日よりNTT B フレッツによるVDSL 100Mbpsでのサービスが開始されたのに続き、7月からは有線ブロードネットワークスによるVDSL 100Mbpsのサービスも開始されました。これは各マンションのMDF(電話線の主配電盤)まで光ファイバーを引き込み、そこにVDSL装置を置くことにより、各住戸までは既存の電話線を通して最大100Mbpsの高速通信を可能にするものです。当マンションでは集会室内にMDF室があり、そこにVDSL装置を設置することになります。当マンションにも光ファイバーによるインターネットサービスの利用を希望される方が出始めましたので、現在光ファイバーの導入工事の検討を進めています。共用部分の工事となるため、11月の定期総会または臨時総会での決議を予定しています。

2) 集会室の洗面所・トイレの施錠について

6月初旬に、集会室の洗面所・トイレに植木や土を詰ませるといった悪質ないたずらがあり、理事会で検討した結果、当分の間、洗面所・トイレには鍵をかけることにしました。鍵は管理員室にありますので、利用希望の方は管理員または役員までご連絡ください。ご不便をおかけしますが、ご協力をお願いします。

3) 第4回規約改正委員会

6月12日(土)と7月17日(土)に第4回目、第5回目の会合を行い、長期修繕計画の見直しを行いました。主に下記の点について大幅な見直しを行った結果、今後30年間は大幅な修繕積立金の値上げなしに十分な修繕工事を行っていくことが可能であることが分かりました。

- (1) 工事項目・周期・金額を全体的に見直し。
- (2) 一般管理費からの繰り入れを考慮せず、修繕積立金だけを原資とする。
- (3) 排水管清掃、ガス感知器交換等の一般管理費支出項目は除外。
- (4) 機械式駐車場の建替え工事の周期を18年から24年に変更。

9月には当委員会がこれまでに検討してきた改正案の内容について、みなさんへの説明会の開催を予定しています。日時については別途ご連絡しますので、ぜひご出席ください。

4) 5階住戸でのボヤ発生について

7月28日(水)午後9時半頃、5階住戸内で調理中の油鍋に引火したことによるボヤが発生しました。幸い大事には至らず、消火器により消火されましたが、念のため消防署への通報が行われ、消防署員による対応が行われました。共用部分等の被害もありませんでした。

編集後記

現在、管理規約の見直しを進めていますが、その際1つ1つの規約にはそれなりの意味があることを実感しました。管理規約は単なる決め事では無く、ここで快適に暮らすために必要なものなんだなと思いました。(O.H.)



※お詫び： 諸般の事情により、管理組合ニュース2004年6月号はお休みとさせていただきます。