

ナイスステージ湘南台管理組合ニュース Vol.43 (2004年9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/>
「人間にとって、最大の幸福とは何か。それは、新しい発展に参加することだ。」(ユーリ・A・ガガーリン)

規約・細則改正案の紹介

当管理組合では第7期の重点施策のひとつとして、規約改正委員会を設置して、管理規約・使用細則と長期修繕計画の見直し作業を進めてきましたが、このたびその中間案が策定されましたので、要点をご紹介します。なお、今後11月の定期総会に向けて最終案のまとめを行っていくに当たり、10月3日(日)の午前10:00から集会室にて説明会を行いますので、ぜひご参加ください。

管理規約改正のポイント

国土交通省の標準管理規約(2004年1月23日改正)に準拠して、以下の項目を追加・変更しました。

- (1) ペットの飼育に関する規定を追加
- (2) 窓ガラス等の改良工事に関する規定を追加
- (3) マンション管理士等の活用に関する規定を追加
- (4) 建替えに関する規定を追加
- (5) 電磁的方法に関する規定を追加
- (6) 集会によらない決議方法を追加
- (7) 大規模修繕工事の決議要件の緩和
- (8) 専門委員会の設置に関する規定を追加
- (9) 管理組合消滅時の清算に関する規定を追加

また、新築入居時の特別規定として残っていた、(1) 近隣電波障害対策、(2) ケーブルテレビ導入契約、(3) 附則、の3項目を削除する一方で、当管理組合の独自規定として、(1) 専用使用部分の管理組合負担による管理、(2) 守秘義務、の2項目を新たに追加しました。

駐車場使用細則改正のポイント

不公平感の緩和のため、利用のしやすさ、車両制限の違いにより、駐車場使用料を2段階から4段階に細分化します。「抽選免除」を希望する場合は、現行通り「無料」で変更ありません。ただし、No.28の使用料については規約改正委員会では意見がまとまらず、「A案(マイナスx,xxx円)」 「B案(無料)」の両論併記で理事会に上申されています。

(現行)

駐車位置	使用料(月額)
抽選免除	無料
上段・平地・No.28	マイナス x,xxx 円
中下段・No.29・No.30	マイナス x,xxx 円

(改正案)

駐車位置	使用料(月額)
抽選免除・平地・No.28(注)	無料
上段・No.28(注)	マイナス x,xxx 円
中段・No.29	マイナス x,xxx 円
下段・No.30	マイナス x,xxx 円

(注) No.28 は A 案ではマイナス 1,000 円、B 案では無料

また、廃車その他の理由により3年毎の再抽選を待たずに位置変更を希望する場合は、管理組合に書面で届けることにより、位置交換の請求を可能にします。

(次ページへつづく)



9月～10月の予定

【管理組合活動】

- 9/26(日) 管理組合ニュース Vol.43(2004/09号)発行
10/03(日) 10:00-12:00 規約改正説明会 集会室
10/16(土) 19:00-21:00 第2回理事会 集会室
10/30(土) 19:00-21:00 第3回理事会 集会室
10/31(日) 管理組合ニュース Vol.44(2004/10号)発行

【点検・清掃・修繕】

10/04(月) 駐車場定期点検

～ 規約改正説明会のお知らせ ～

日時:平成16年10月3日(日) 10:00～12:00

場所:ナイスステージ湘南台 集会室

内容:

- (1) 管理規約改正案
- (2) 駐車場使用細則改正案
- (3) 来客用駐車場使用細則改正案
- (4) 長期修繕計画改正案
- (5) 光インターネット導入工事について

来客用駐車場使用細則改正のポイント

必要なときに止められないという不都合を解消するために、管理台帳を用いた予約制を導入します。管理台帳(ノート)は管理員室前に置く予定です。

- (1) 利用者は管理台帳に部屋番号・氏名・利用時間帯を記入。
- (2) 予約可能。予約取消しの際は、すみやかに消去。
- (3) 使用料は無料のまま据え置き。

長期修繕計画改正のポイント

管理組合ニュース2004年7月号でもお知らせした通り、今回の見直しのポイントは以下の通りです。その後、規約改正委員会および理事会にて細部の調整が行われましたが、結果として、現状の修繕積立金額で当面は資金計画上の大きな問題はないことが分かりました。第25期に予定されている2回目の大規模修繕工事では若干資金不足となる見込みですが、1回目の大規模修繕工事後に再度長期修繕計画を見直す予定ですので、その際の課題としたいと思います。

- (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、消火剤詰替え、ガス感知器交換等、一般管理費支出項目は除外。
- (4) 機械式駐車場総取替の周期を18年から24年に変更。

第8期第1回理事会報告

1) 光インターネット導入検討

N社とU社による現地調査が終了しました。N社は16ポートのVDSL装置を1台、U社は16ポートのVDSL装置を2台置く予定です。11月の定期総会でみなさんの承認をいただいた後に、設置工事を行います。基本的に設置工事は各社の負担で行われ、各社の装置の電気代も各社の負担となります。ただし、MDF室内に各社の装置が乱雑に置かれることを避けるために、管理組合側でサーバーラック(約〇〇円)を用意する方針です。なお、N社とU社のいずれも、申込み・契約に関しては管理組合では取りまとめは行いませんので、個別にお願いします。総会后に、各社による説明会が予定されており、別途ご案内いたしますので、申込みを検討される方はご参加ください。

2) 第7期定期総会日程

下記の日程で行うことを確認しました。定期総会は11月21日(日)の午前中に行いますので、ご出席ください。

- | |
|--------------------------------|
| 10/08(金) 第7期決算書の提出 |
| 10/09(土)~10/15(金) 会計監査(O.T.監事) |
| 10/16(土) 第2回理事会(総会議案書の審議) |
| 10/30(土) 第3回理事会(総会議案書の決議) |
| 11/06(土) 総会議案書の配布 |
| 11/21(日) 重要事項説明会 (9:30~10:00) |
| 11/21(日) 定期総会 (10:00~12:00) |

3) 定期清掃について

前回クレームを行った排水溝清掃後の汚水処理が不十分な点については改善が見られましたが、それ以外にも汚れの落ち具合が不十分な点があり、再度管理会社に改善を要求しました。なお、通路の内壁の清掃が行き届いていない部分は、雨水による水垢の汚れを指したものとご指摘いただきました。しかし、この水垢は定期清掃では落とすことができず、新築時の状態にもどすには再塗装等を行う必要があるようです。今後再塗装工事の実施も含めて理事会で検討をしていく予定です。

4) 第8期の役員募集

現在、第8期の役員を募集中です。立候補される方は10月9日(土)までに、届出書を管理事務室ポストにご提出ください。役員の選出は11月の定期総会で行います。なお、当管理組合では、組合員の方以外に、その配偶者や一親等の親族の方も役員になることができますので、積極的にご応募ください(ただし当マンションにお住まいの方に限ります)。

編集後記

猛暑、高校野球、オリンピック。今年の夏を賑わしたキーワード。特に駒大苫小牧高校の快挙に驚いた人も多かったのではないかと。インタビューにおいて、「内地」との練習の違いと苦勞を聞かれて『今や室内練習場もあり、何も変わらない練習ができたこそ優勝につながった』と答えていたのが印象に残った。もはや地域差によるハンデはない。

長かった夏休みも終わり、子供たちも登校を始めた。元気に遊ぶ声がマンション内から消えたが今度は『ってきます、ただいま』の声が聞こえる。いつまでも活気のある空間であって欲しい。(しば)

