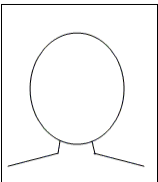


## ナイスステージ湘南台管理組合ニュース Vol.46 (2005年12月号)

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://www.nicestage.org/>  
「穏やかに生きるには二つのルールがある。一、小さいことによくよするな。二、すべては小さなことだ。」(ウエイン・ダイアー)

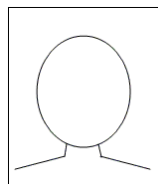
### 新役員あいさつ

#### 理事長(会計・広報担当) xxx号室 〇〇〇〇



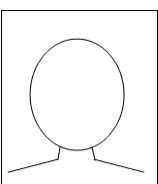
当マンションも築9年目に入りました。建替えの行われたマンションの平均築年数は36年だそうですから、当マンションもその4分の1を過ぎ、人間で言えばようやく成人式を迎えたような状態でしょうか。マンションも人間と同じで、年を取るとあちこちに疲れやトラブルが生じてきます。健全な身体を維持し、長生きするためには、日常的な健康管理が大切です。そのためには、私たち役員の努力もさることながら、住人のみなさんのご協力が欠かせません。住み慣れたこのマンションでの暮らしをより楽しく快適なものにしていくために、全員で力を合わせていきましょう。

#### 副理事長(渉外・自治会担当) xxx号室 〇〇〇〇



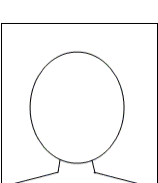
xxx号室の〇〇です。9期副理事長として皆さんの代表として頑張っただけでいいと思います。これまではマンション管理に対する関心も薄く、「役員は大変だな、順番が来たら嫌だな」程度の認識でした。まだ見えないことが多いのですがマンション管理の問題も少しずつ見えてきました。住民の皆さんのご協力も頂きながら少しずつ改善し、近い将来「誰でも出来るマンション役員業務」を目指して活動してゆきますので宜しくお願い致します。

#### 理事(設備担当) xxx号室 〇〇 〇〇



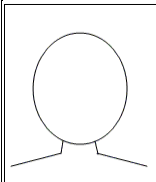
設備担当理事を仰せつかりましたxxxの〇〇です。今期は機械式駐車場塗装工事、屋上防水工事、また来客用駐輪場増設等々課題が盛りだくさんですが、出来る限り、皆様のお役に立てるようがんばります！どうぞ1年間よろしくお願い致します。

#### 理事(総務担当) xxx号室 〇〇〇〇



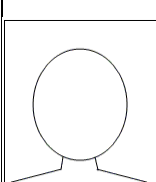
はじめまして、xxxの〇〇〇〇と申します。今回、総務という大役をお受けさせていただきましたが、まだまだ何をしたらいいのか分かりませんがナイスステージ居住者の方々のお役に立てますように新役員様方と力を合わせて行きますので宜しくお願い致しますと共に私達の気付かない小さな事がございましたら御一報いただけましたら幸いです。どうぞ宜しくお願い致します。

#### 監事 xxx号室 〇〇〇〇



今期の監事に就任しましたxxx号室の〇〇〇〇です。業務執行と経理の監査が任務ですが、理事の方々と協力して無駄の無い管理に努めてまいりますので宜しくお願い致します。

#### 管理会社フロント担当 〇〇〇〇



(株)合人社計画研究所横浜支店のK.H. (『〇〇〇〇〇〇』と読みます)です。ナイスステージ湘南台のフロントを担当することになりました。小生、全部で9件を担当いたしておりますが、独自のホームページを持って積極的活動をしているこの管理組合に驚き、かつ感動しています。フロントの経験は1年ちょっとでほんの駆出しです(実年齢はあの久米宏とほぼ同じです)。幸い理事長さんは豊富な知識と経験をお持ちで、その他の役員の方々も非常に熱心に取組んでいらっしゃいます。精一杯、頑張りますのでよろしくお願い致します。

### 12月～1月の予定

#### 【管理組合活動】

- 12/01(木) 管理組合ニュース Vol.46(2005/12号)発行
- 12/18(日) 17:00-17:30 第9期臨時総会 集会室
- 12/18(日) 17:30-19:00 第9期第4回理事会 集会室
- 01/01(日) 管理組合ニュース Vol.47(2006/01号)発行

#### 【点検・清掃・修繕】

- 12/05(月) 定期清掃(年4回)・年末特別清掃
- 12月中 機械式駐車場パレット緊急補修
- 12月中 排水管高圧洗浄(3年に1度)
- 1月中 簡易専用水道検査(年1回)
- 1月中 機械式駐車場定期点検(年4回)

#### ～ 第9期臨時総会のお知らせ ～

- 日時:平成17年12月18日(日) 17:00～17:30
- 場所:ナイスステージ湘南台 集会室
- 議案:第8期決算案、第9期予算案
- ※出席通知・委任状・議決権行使書は、12/12(月)までに管理事務室集合郵便受けにご提出ください。



## 第8期通常総会速報

第8期定期総会が下記の通り行われました。

第9期定期総会	
日時	平成17年11月13日(日) 午前10時00分～午前11時00分
場所	ナイスステージ湘南台集会室
組合員総数 及び議決権総数	組合員総数:60名 議決権総数:62個
出席組合員数 及び議決権数	出席組合員数:46名(議決権行使書 19通+委任状9通含む) 議決権数:48個(出席率77%)

会議の直前に第8期決算案と第9期予算案に大きな誤りがあることが分かり、これらの決議は見合わせました。この誤りは管理会社が会計システムの出力を総会議案書に転記する際に生じたもので、会議の冒頭で管理会社から陳謝がありました。これらについては12月18日(日)に臨時総会を行い、改めてみなさんの承認をいただく予定です。

その他の議案(第8期事業報告、管理委託契約更新、第9期事業計画、第9期役員選任)については、全員異議無く承認されました。

また、会議の後、総会議案書と一緒に配布した管理会社の重要事項説明書にも不備があることが分かりました。こちらも管理会社の手違いで、当管理組合との契約内容は今後も一切変更ありません。正しい重要事項説明書は総会議事録と一緒に配布しますので再度ご確認ください。

## 第9期 11/13・11/29 臨時理事会報告

### 1) 役員任期の見直しについて

現在、当管理組合の役員は1年任期で、毎年役員全員が交代するという輪番制になっています。しかし、マンション管理に関する知識や経験をあまり持たない新任役員も多く、管理組合業務の継続性に問題が生じています。先日の通常総会で決算案と予算案が決議に至らなかったり、管理費等の引落とし額の計算ミスが発生したりするなど、具体的な問題も発生しています。今期の理事会では、このような問題を解決するために、役員任期の見直しなどの改善策の検討に入りました。今後の理事会で詳細を詰めて、別途みなさんにご提案をさせていただく予定です。

### 2) 駐輪場の増設工事について

電気室横の共用階段の前にあるスペースを利用して、来客用駐輪場を増設するというアイデアがあります。これは現在の出入口の扉を階段に接する位置までずらして、その前のスペースに自転車4～5台が止められるようにしようというものです。空きスペースの利用方法については、

(1)来客用駐輪場にする、(2)居住者用駐輪場にする、(3)バイク置き場にする、などの提案があり、みなさんのご要望をアンケートなどで調査した上で、有効な利用方法を検討していく予定です。

### 3) 機械式駐車場パレットの緊急工事について

機械式駐車場の一部のパレットの腐食がひどく、直径5cm程度の穴が開いてしまいました。年内に緊急の補修工事を行う予定です。工事の間、車の出し入れにご不便をおかけしますが、ご協力をお願いします。

### 4) クリスマスツリーの飾りつけ

毎年恒例となったクリスマスツリーの飾り付けが11月27日(日)の15:00から行われました。「10, 9, 8, ...」のカウントダウンとともにライトが点灯され、飾り付けを手伝ってくれた子供たちには一足早いクリスマスプレゼントが渡されました。年の瀬も迫り、寒い日が続くようになりましたが、これから約1ヶ月の間、綺麗なツリーがエントランスで私たちを暖かく迎えてくれることでしょう。



### 5) 機械式駐車場のパレットが動かなかつたら

機械式駐車場のパレットが動かない原因の大半は、リミットスイッチと呼ばれる部品の不具合です。この部品は2つのパレットが同時に上昇しないようにするための安全装置ですが、ゴミや汚れによる接点不良で誤動作することがあります。お急ぎの場合には、これを一時的に解除することで、パレットを動かすことができますので、管理員または役員にご連絡ください。なお、経年劣化により、誤動作が頻発するリミットスイッチについては、交換工事を進めています。お気付きの点がありましたら、ご連絡ください。

## 編集後記

耐震データの偽造事件が世間を騒がせている。設計事務所がコスト削減のプレッシャーから耐震データを偽造し、それを監査役の地方自治体や民間の検査機関が見逃したものだ。この事件は「氷山の一角」という見方もあり、建設工事全体への信頼が揺らいでいると言える。当マンションも来年は鉄部と屋上の塗装工事、4年後には大規模修繕工事が予定されており、工事品質をどのように担保し、保証していくのかが課題になりそうだ。私たちが決して無関心ではいられない。(ま)