

## NICE STAGE 湘南台管理組合ニュース Vol.4 (2001年2月号)

NICE STAGE 湘南台ホームページ: <http://www2.to/nicestage/>

寒い日が続く毎日ですが、いかがお過ごしですか? 風邪などひかないようご自愛ください。

### お知らせ

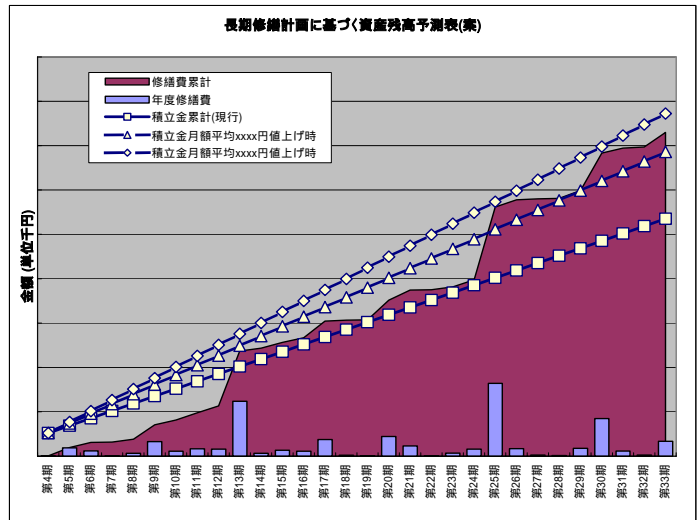
#### 長期修繕計画

先月号で速報として N 社から提出された資産残高予測表をご紹介しましたが、これには大きな計算間違いがあることがわかりましたので、訂正いたします。

第 3 期末時点での当管理組合の資産額が実際には 1,761.5 万円であるのに、N 社はその倍の 3,523 万円があるものと計算をして、当面「資産が枯渇する心配はない」と結論づけていました。私たちのマンションの通帳と印鑑を保管して財務状況を一番良く知っているはずの管理会社がこのような間違いをすることはちょっと信じられない話ですが、理事会として十分に内容を吟味する前にみなさんに間違っただけの情報をお伝えしてしまったことをお詫びします。N 社の案にはこの他にも細かい間違いが多く、505 号室 I.K.さんの計算をもとに修正した案を逆に提出して嚴重に注意をいたしました。この計算間違いを早期に見出し、すみやかに理事会にご連絡をくださった I さんにこの場をお借りしてお礼申し上げます。

正しい計算によると現在の修繕積立金では第 13 期の大規模修繕の際に資金が約 2,400 万円不足することになります。これは 1 戸当たり平均 38 万円程度の一時金を負担していただくことを意味します。一時金の出費を避けるには右上のグラフからわかるように来期(第 5 期)から修繕積立金の月額を 1 戸当たり平均 3,500 円値上げしないとイケません。第 25 期の大規模修繕まで考えにいたった場合には来期から平均 5,500 円の値上げが必要ということになります。

もちろん理事会としてはこのような一時金の負担や積立金の値上げは出来るだけ避けたいと考えておりますので、コスト削減活動をさらに推進することで組合員のみなさんに余計な負担をしていただくことがないようにがんばりたいと思います。引き続き理事会ならびにコスト削減委員会の活動にご理解とご協力をいただけますようお願いいたします。



### 2~3月の予定

#### 【管理組合活動】

- 2/06(火) 第 4 回理事会 19:00-23:00 集会室
- 2/08(木) エレベーター業者打合せ 10:00-12:00 集会室
- 2/11(日) 駐車場/消防設備業者打合せ 10:00-12:00
- 2/16(金) 第 3 回コスト/駐車場委員会 19:00- 集会室
- 2/24(土) 災害時用非常食の配布(アルファ米、乾パン)
- 3/06(火) 第 5 回理事会 19:00-21:00 集会室
- 3/20(祝) 自主防災訓練(避難、初期消火等)

#### 【点検・清掃】

- 2/16(金) 定期清掃(偶数月)
- 2/21(水) エレベーター点検(毎月)



#### ~ 不審火にご注意!!! ~

最近藤沢市南部(藤沢駅周辺)で主にマンションを狙った放火が多発しています。ごみ収集日以外に放置されている生ごみや、故紙回収のため外に置かれた古新聞の束などが放火犯の格好のターゲットとなっているようですので、ご注意ください。当マンションでも駐車場や駐輪場の扉が相変わらず開けっ放しになっていることがあります。防犯上開けたら必ず閉めることを再度徹底願います。

## 第4回理事会報告

2/6(火) 19:00～23:00 に集会室で行われた第4回理事会の内容の一部を紹介します。詳しい議事内容をお知りになりたい方はホームページをご覧くださいか、お近くの役員までご連絡くだされば議事録のコピーをさしあげます。

### 1. コスト削減委員会活動報告

すでにいくつかの業者と具体的な交渉を進めており、2月中にエレベーター、機械式駐車場、消防設備等の点検費用の見積を取得します。並行してN社に対しても現行の定額管理費の再見直しを要請しています。

### 2. 駐車場問題検討委員会活動報告

1/19(金)～1/26(金)に第1回アンケート調査を行い、62世帯中38世帯の方から回答をいただきました(回収率62%)。同じ建物の中に住んでいながら、なかなかお互いを知る機会がありませんので、今回多数の方からコメントを頂き、たいへん感謝しております。詳細な結果はホームページ上でご覧いただくか、お近くの役員までご連絡ください。

頂いたご意見の中に、前面チェーン用のポールが邪魔で人の出入りがしにくいという意見があり、安全性に問題がないことを確認して早速撤去いたしました。また、大雨時の排水の心配をされている声もありましたが、1時間当たり40mmまでの降雨に耐える排水能力があり、万一ポンプが故障しても大丈夫のように2台のポンプがペアで配置されています。さらに24時間監視の水位センサーも備えており、非常時には全パレットを地上に上げることも可能ですので、ご安心ください。ボタンを押したままでなく手をはなしても動くようしたり、中段を地上位置にしてはという意見もありましたが、これらは安全性や美観の面で出来ません。

残念なのは「駐車位置は入居前の抽選で決まっております」という間違った理解をされている方が結構多かったことです。再抽選や有料化をするにしてもしないにしても、みなさんにまず「入居前の抽選は初回の位置を決めたもので、固定ではない。入居後の駐車位置は管理組合が決めるべきもの。ただし、現在はその具体的な方法がまだ規定されていない状態。」という事実の共通理解を持って頂かないと議論が噛み合いません。この点に関してはN社からも支持を頂き、誤解を解くべく第三者の立場から今後の啓蒙活動に協力をいただくことになりました。

### 3. 意見箱から

集会室をもっと有効利用できないかというご意見をいただいています。理事会では不要物の撤去や書庫の設置等、集会室の整備を進めており、理事会や業者との打合せ等で、有効利用される機会が増えていますが、この集会室をさらに使いやすくするにはどのような改善を行えば良いでしょうか？どんなアイデアでもよいのでみなさんのご意見をホームページあるいは意見箱までぜひお寄せください。

### 4. 管理組合ホームページ運営

各居住者ごとのユーザーIDとパスワードは現在準備中です。コンテンツ用に管理規約や総会議案・議事録のソフトコピーを入手しましたので、近日中にアップロード予定です。竣工設計図書一式についてもソフトコピーが入手できることになりましたので、入手出来次第アップロードします。

### 5. 駐輪場登録更新手続き

現在の登録が2月末で切れますので、更新手続きを行います。今期は幼児用・子供用自転車を大人用自転車との接触を避けるため、優先的に下段にいたします。具体的な抽選方法は申し込み状況を見ながら理事会にて決定させていただきますのでご了承ください。

### 6. 自主防災訓練の実施

3/20(火)春分の日 10:30～11:30 に実施します。内容は避難訓練、初期消火訓練等になる予定ですが、詳細は決まり次第別途ご連絡します。

### 編集後記

今年は暖冬だという予想に反し2月になって立春が過ぎても寒い日が続いています。1月20日の大寒の日に雪が降って今年は雪が多いのかなと思って



いたら、次の週末の27日にまたあんな大雪が降るとは、子供たちにとってはうれしい雪も大人にとっては辛いものがありました。私もタイヤチェーンを外すのにこずっしまいました。でもその後がまた大変でした。雪が凍って溶けるのに5日もかかってしまいました。中国の北京では雪かきをしないと罰金を取られるそうですが、当マンションでも駐車場と駐輪場ぐらいいは子供たちと遊びながらも雪かきをしてはどうでしょうか。(か)