

NICE STAGE 湘南台管理組合ニュース Vol.5 (2001年3月号)

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

暖かい日が続くようになってきました。春の訪れとともにますますホットになってきた管理組合の活動をお届けします。

お知らせ

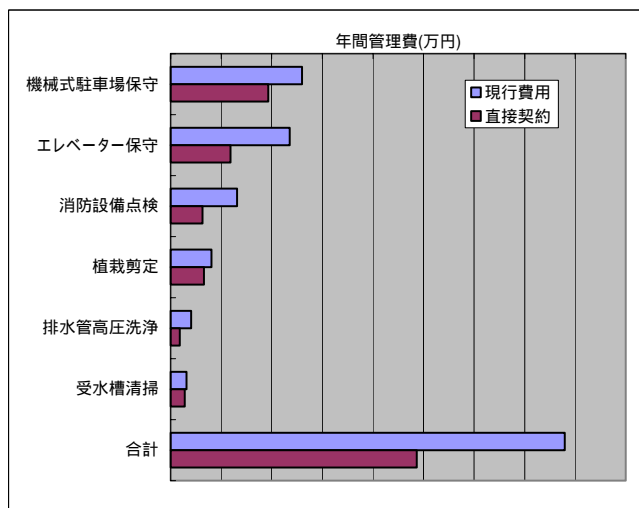
管理費はもっと安くなる?(コスト委員会活動報告)

現在コスト委員会(605N 委員長、212S 委員、505I 委員)では、機械式駐車場やエレベーター等の保守点検費用を相見積・直接契約によってコスト削減するために鋭意活動を進めています。コストが削減できてもサービスレベルが落ちてしまっては意味がありませんので、基本的に現在と同一のサービス仕様で見積依頼を行い、業者の選定にあたっては実績・評判等を考慮の上、ヒアリングを行いながら信頼のできる業者を選定しています。

右上のグラフは現在までに取得できた見積で直接契約をした場合と現行費用とを比較したものです。現行費用は管理会社のマージン 19%を含めて計算しています。また排水管用高圧洗浄は3年に1度のため、1回当りの費用の3分の1を年間費用としています。見積の詳細はホームページをご覧ください。

「合計」のグラフから分かるように、これらの6項目を直接契約に切り換えるだけで、年間150万円近くの管理費のコストダウンが可能になります(植栽剪定についてはすでに今期から実施済みです)。コスト委員会では引き続き相見積の取得によるコスト削減の検討を進めながら、並行して現在の管理会社であるN社に対しても定額管理費低減の要請を行っていく方針です。

今期は理事会やコスト委員会を始めとして積極的な管理組合活動を展開していますが、管理組合活動を活性化すればするほど今まで見えなかった様々な問題点が見えてくるようになりました。当マンションの管理費が世間の相場に比べてずいぶん高いということも、右上のグラフからお分かりいただけると思います。N社との折衝の状況によっては、より安くてサービスの充実した管理会社への変更も視野に入れた活動となりますので、みなさんのご理解とご協力をお願いします



コスト委員会の活動につきましてご意見・ご要望等ございましたら、意見箱等にお寄せください。また委員会もフリー参加で毎月開催しておりますので、是非ご参加ください。

3月の予定

【管理組合活動】

- 3/06(火) 第5回理事会 19:00-23:00 集会室
- 3/10(土) 災害用非常食の全戸配布(乾パン+アルファ米)
- 3/16(金) 第4回コスト/駐車場委員会 19:00- 集会室
- 3/20(火) 消防訓練 (下記参照)

【点検・清掃】

- 3/21(水) エレベーター点検(毎月)

～ 消防訓練のお知らせ ～

下記の通り消防訓練を実施しますので、多数の方々のご参加を是非お願いいたします。

日時: 3月20日(火) 午前10:30～11:30 (小雨決行)

場所: NICE STAGE 湘南台 駐車場前

内容: 避難訓練、通報訓練、初期消火訓練、

消防署のお話、消防設備の説明

避難に際しては、ご自宅の戸締りを確認してから避難してください



第 5 回理事会報告

1. 長期修繕計画

N 社の計算ミスから大騒ぎになりましたが、今後 30 年間の修繕計画がほぼまとまりました。やはり現状の修繕積立金では第 13 期の大規模修繕の際に資金が約 2,000 万円不足しますので、一括一時金の徴収や借入金の発生を防ぐためには、来期より修繕積立金を月額で約 3,000 円値上げする必要があります。あるいは、少なくとも住宅金融公庫の「優良中古マンション」の認定条件を維持していくためには、月額で約 1,000 円の値上げが必要です。もちろんコスト削減活動を進め、管理費+修繕積立金の合計では出来る限り負担増にならないようにがんばるつもりですが、当マンションの美観と資産価値を維持し、永く快適に住んでいくための見直しですのでご理解願います。

2. 駐車場委員会

売主による初回の駐車位置決定後、2 回目以降の位置決定方法がまだ定められていないため、その具体案を策定中です。単純に考えれば定期的な再抽選が最も公平な方法なのですが、RV 車等の様々な事情により現在の位置から動かないことを切望する方もいらっしゃいますので、希望者にはある程度の料金格差を設けた上で再抽選を免除する方向で考えています。ただし抽選免除を希望された場合でも負担増にはならないように、駐車場使用料はすべてゼロからマイナスの設定にしたいと思っています。

3. 意見箱

(1) 211 号室 A さんより駐車場のポールのチェーンで子供が遊んだりして危ないという意見があり、チェーンのみを撤去することにしました。ポールについては操作盤の保護の意味があるため残します。

(2) 509 号室 K さんよりエスタシア湘南台工事現場からの土ぼこりがひどいとの意見があり、工事事務所に盛土の撤去と、飛散防止のための散水を徹底させました。

(3) 303 号室 T さんより深夜に廊下の電灯が 1ヶ所置きになるのは防犯上や災害時に問題があるとの意見があり、検討の結果、一ヶ所置きの消灯は止めることにしました。この変更による電気料金の増加は月額 800 円程度です。

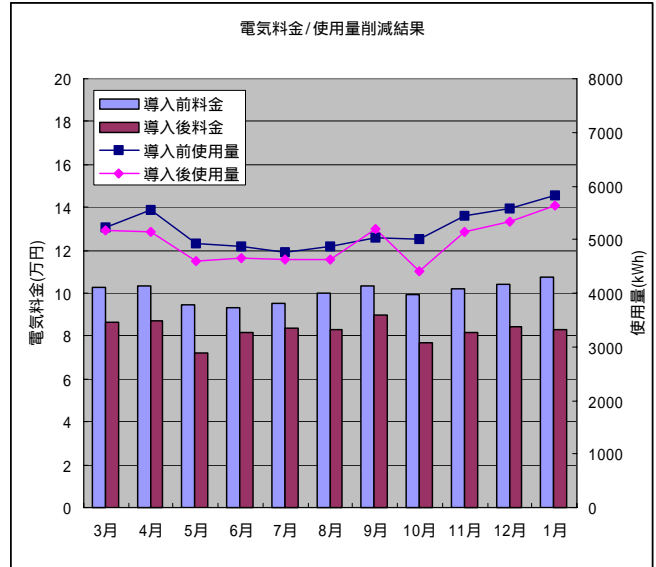
4. 駐輪場登録更新手続き

各世帯 2 台までとするとちょうど抽選なしで 62 台分に収まり、子供用自転車も全数が下段に収まりました。ステッカー

も配布済みですが、もし新しい置き場所で自転車を停めにくい等の問題がありましたら、意見箱等でご連絡ください。理事会にて場所の調整をさせていただきます。

データで見る NICE STAGE 湘南台

昨年 2 月に精電器の導入と電気使用契約の変更を行ってから 1 年が経過しましたので、電気使用量と電気料金の削減結果を調べてみました。



精電器による電気使用量の削減は約 5%でした。一方、電気料金については昨年 10 月の値下げと 3 ヶ月毎の燃料調整費による変動分を考慮に入ると、平均月額 18,150 円 (従来比 18%減)もの削減を達成することができました。やはり東京電力との契約を「業務用電力」から、「業務用季節別時間帯別電力」(昼は割高で夜は格安)に変更したことの寄与が大きかったようです。



編集後記

今年の冬は例年より寒かったようですが、厳しかった寒さに耐えて、引地川沿いの桜のつぼみも少しずつふくらんできました。満開になる日もそう遠くないことでしょう。毎年繰り返される自然の営みですが、草木が芽吹き、色とりどりの花々が咲きほこるこの季節は、なんとなく心浮き立つものがあります。みんなで花見？とはむずかしいでしょうが、散歩がてらに引地川沿いの桜の下を、思い思いに歩いてみるのも楽しいかと思いますが.....。(N.N)

