

## ナイスステージ湘南台管理組合ニュース Vol.23 (2002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 <http://www3.to/nicestage/>

「一番多忙な人間が一番多くの時間をもつ。」(レクサンドル・ビネ)

### 管理委託契約の変更について

現在当マンションの管理業務を委託している G 社との契約は来年の1月31日までとなっており、更新に際して下記の点について契約内容を変更する予定です。変更内容のほとんどは、今年の総会でご承認をいただいた管理仕様の変更に沿った形で、契約書を現状に合わせて修正するものですので、ご確認ください。11月の定期総会で実際の契約書案をご覧ください、みなさんのご承認をいただく予定です。

なお、昨年8月より施行された「マンション管理適正化法」に基づき、総会当日に総会に先立って合人社の管理業務主任者による契約内容の重要事項説明会も開催される予定です。年に1度、管理委託内容で不明な点を再確認する良い機会ですので、総会と併せてぜひご出席ください。

#### 契約期間

総会前に契約が自動更新されてしまうことを避けるために、現在の契約期間は2001/09/01～2003/01/31という変則的な形にしましたが、今回は2003/02/01～2004/01/31の1年間となります。

#### 定額委託料の額

エレベーターの遠隔監視と定期清掃の年4回化により、すでに2002年1月より月額xxx,xxx円に減額されていますが、2003年1月でエレベーターの防犯カメラの保守契約が満了し、その後は月額x,xxx円の保守料金がなくなるため、新しい契約では月額xxx,xxx円に減額になります。

#### 定期清掃サイクル

現状に合わせて、「2ヶ月1回(2,4,6,8,10,12月)」を「年4回(9,12,3,6月)」に修正します。

#### エレベーター遠隔監視

2002年1月より実施済みの「遠隔監視による点検、整備」を明文化します。また監視カメラの保守契約切れに伴い、その後はビデオカセットの交換は3ヶ月に1回管理員が実施することになります。

#### 機械式駐車場のピット内清掃

機械式駐車装置のピット清掃は「適宜実施」となっていますが、これを現状に合わせて「点検整備の都度、必要に応じて実施」に改めます。

#### 管理員の年未年始休日

1月1日を休日と誤解した記述になっていたため、「年未年始休暇4日(12月31日、1月2日、3日、4日)」を「年未年始休暇5日(12月31日、1月1日、2日、3日、4日)」に修正します。

#### 未収納金の支払催促期間

管理費等の未収納金への対応は、管理組合の役員にとって、大変負担の大きい仕事になります。現在は管理会社の対応は「3ヶ月間」となっていますが、これを「未収納金が支払われるまでフォローする」に改め、管理会社に最後まで責任を持って対応していただくことを明文化します。



### 9月～10月の予定

#### 【管理組合活動】

09/24(火) 管理組合ニュース Vol.23(2002年9月)発行  
10/12(土) 19:00-21:00 第6期第2回理事会 集会室  
10/22(火) 管理組合ニュース Vol.24(2002年10月)発行  
10/26(土) 19:00-21:00 第6期第3回理事会 集会室

#### 【点検・清掃・修繕】

09/20(金)・21(土) ガス警報器交換(E社)  
10/06(日)・07(月) 玄関錠改良工事(F社)  
10/18(金) 機械式駐車設備保守点検(1,4,7,10月)

### ～プラスチック製容器包装の回収開始～

日程: 10/09(水)より隔週水曜日(ペットボトルと同じ日)  
ペットボトルとは別の袋で分けて出してください。



## 第1回理事会報告

### 1) 駐車場西側扉故障

8/23(金)～8/27(火)の間通行不可となり、ご迷惑をおかけしましたが、扉が自重で傾き、鍵の位置がずれてしまったことが原因でした。扉の傾きを直し、鍵の位置を調整することで直りました。

### 2) ケーブルインターネット対応工事の実施見送り

8/06(火)の現場調査の結果、当マンションでは「ユニットケーブル」が使用されていることが分かり、現状では工事不可能との結論になりました。この「ユニットケーブル」はH社が近年マンションの工事に使用しているもので、ケーブルとケーブルのつなぎ目にある分配器が樹脂で固められているものです。インターネット接続をするためには、この部分を加工しないといけませんが、樹脂で固められていることから、困難とのことです。残念ながら今回は工事の実施を見送り、もし将来工事が可能になった場合には改めてみなさんにお知らせすることにいたします。

### 3) ガス警報器の一斉交換工事

9/20(金)～9/21(土)に集中して工事を行い、9/24(火)に無事全世帯の交換を完了しました。ご協力ありがとうございました。新しいガス警報器は一酸化炭素警報の機能も持ち、一酸化炭素警報もガス漏れ警報と同じく、警備会社に通報されます。フィルター内蔵のため、今後はアルコール蒸気等による誤報も少なくなるはずですが、ガス使用時には換気扇を回すことをくれぐれもお忘れなく。

### 4) 玄関錠の一斉改良工事

10/06(日)～10/07(月)に集中して工事を行う予定ですので、ご協力をお願いいたします。工事日程を別途配布いたしますので、指定された日時にご都合の悪い方は、F社(Tel:0120-xx-xxxx)までご相談ください。戸当りx,xxx円、管理員室を含めた63箇所の工事でxxx,xxx円(税込)の出費となりますが、理事会決済で予備費からの支出とします。

### 5) ペイオフ対策

現在普通預金の残高が1,000万円を越えており、当面多額の支払いの予定もないことから、ペイオフ対策として、そのうちの1,000万円を定期預金に振替える予定です。11月の定期総会後に新理事長名義で、T銀行湘南台支店に新たに定期預金口座を設ける予定です。

### 6) プラスチック製容器包装の回収

「容器包装リサイクル法」が2000年4月から完全施行されたことに伴い、プラスチック製容器包装の回収が藤沢市全市で10月より開始します。回収の対象となるのは、事業者(製造者・販売者)がリサイクル費用を負担している商品の容器及び包装で、ポリ袋やラップ類、トレイ・パック類、カップ類、ボトル類、チューブ類、ふた類等です。下のマークが対象品の目印になりますが、来年の3月末までは表示義務の猶予期間があり、このマークのない対象品もありますので、ご注意ください。詳細は別途配布されたパンフレットや、下記のホームページをご覧ください。

<http://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/genryo-s/puradashikata.htm>



### 7) エントランスにスロープを

意見箱に、「ベビーカーでの出入りが大変なため、エントランスにスロープを付けてほしい」との投書をいただきました。当マンションの構造上、基本的にベビーカー等での出入りは自転車置き場の通路を使用していただくのが基本ですが、かなり遠回りになることと、居住者の高齢化も視野に入れて、将来のバリアフリー化を考慮すると、車椅子でも通行可能なスロープはあったほうが良いことは確かです。この場合、エントランス外の段差にもスロープが必要となります。ただし、限られたスペースに設置可能かどうかの問題がありますので、とりあえず業者に見積を含めて検討を依頼中です。結果については追ってご連絡します。

## 編集後記

今年の夏休みは、ほとんど毎日が真夏日で外出するのおっくうになりがちでした。ここにきてやっと涼しくなってきた、秋休みがあったらと思ってしまう。今年は江ノ電が100周年だそうで、昭和のはじめ江ノ電を走っていた通称「チョコ電」がよみがえったり、イベントも行われているようで、涼しくなった秋の湘南探索などしてみたいものです。

(て)

