

ナイスステージ湘南台管理組合ニュース Vol.31 (2003年5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/>
「世間の付き合いでは、われわれは長所よりも短所によって人の気に入られることが多い」(ラ・ロシュフーコー)

第6期臨時総会開催のお知らせ

5月25日(日)の午前11時より12時まで、集会室にて第6期臨時総会を開催します。急な話で突然のご案内となりましたが、議案の背景や内容について簡単にご紹介します。

有線テレビ共聴設備の更新について

当マンションが建設された1997年当時のF社は、まだインターネットサービスを開始していなかったこともあり、当マンションの共用部分に設置されているブースター(増幅器)は450MHzまでの周波数を増幅できるタイプでした。その後J社に変わり、インターネットサービスが行われるようになってからは、現在では770MHzまでの周波数を増幅するタイプが主流になっています。

当マンションでも昨年7月28日の臨時総会にて、インターネット導入工実施の決議を行い、ブースターを770MHzまでの周波数を増幅するタイプに交換する予定でしたが、その後の現地調査により、分配器へのフィルターの設置が困難であることが判明し、ブースターの交換工事を見送った経緯があります。

その後、今年12月から東京、名古屋、大阪で地上波デジタル放送が開始するなど、ケーブルテレビでもチャンネル数の増加を行う必要が生じ、インターネット利用の有無に関わらず、770MHzタイプのブースターが必要になってきました。実際、J社でも、6月1日から一部のオプションチャンネルが450MHzを越える周波数に変更されます。

現在、当マンションではこのオプションチャンネルを契約されている方がいらっしゃるため、5月末までにブースターの交換工事を行わないと、これらの方が、サービスの提供を受けられなくなるという問題が発生します。工事費用はJ社の負担であり、耐用年数が10年程度とされているブースターも新品に交換されることから、耐久性の面でもメリットがあります。理事会としては、当議案をご承認いただくことをお願いします。

有線テレビ放送導入に関する契約変更について

現在当マンションは全戸が1~12チャンネルの地上波放送をJ社より再送信のサービスを受けています。このため全戸が月額xxx円(消費税別)のケーブルテレビ利用料を管理費等と一緒に毎月お支払いいただいています。

ところが、この月額xxx円は1997年当時のF社との契約によるものであり、現在のJ社の標準の契約では本来「無料」のものであります。このため、当マンションでも地上波放送のみの利用であれば、2003年6月から無料でサービスを提供していただくことにするものです。

なお、ホームターミナルを設置されている方は、現在は利用料金のxxxx円(税別)から、上記のxxx円を差し引いたxxx円をJ社に個別に支払っていただいておりますが、6月分からは上記のxxx円が廃止されることに伴い、利用料金のx,xxx円を直接J社にお支払いいただくこととなります。ただし、今回のチャンネル数の増加に伴い、J社より7月からの利用料金改定(xxxx円 xxxx円)の案内が契約者の方には届いているはずですので、そちらも併せてご参照ください。

5月~6月の予定

【管理組合活動】

05/20(火) 管理組合ニュース Vol.31(2003/05号)発行
05/25(日) 11:00-12:00 第6期臨時総会 集会室
06/14(土) 19:00-21:00 第6期第10回理事会 集会室
06/24(火) 管理組合ニュース Vol.32(2003/06号)発行

【点検・清掃・修繕】

05/末 有線テレビ共聴設備更新工事



~ 第6期臨時総会のお知らせ ~

日時:平成15年5月25日(日) 午前11:00~12:00
場所:ナイスステージ湘南台 集会室
議案:有線テレビ共同聴設備更新工事について、他
出席通知・議決権行使書・委任状は5/22(木)までに

第9回理事会報告

1) 駐車場特別負担金の予算額の超過について

当マンションでは機械式駐車場の駐車位置の違いによる不公平感を緩和するために、昨年2月より「駐車場特別負担金」の制度を導入し、駐車位置の再抽選に臨まれた方の管理費等を駐車位置により月額 xxxxx ~ xxxxx 円減額しています。実は、この駐車場特別負担金の第6期の予算案を理事会が作成する際に、2月から8月までの7ヶ月分しかなかった前年度実績を1年分と錯誤し、そのまま今年度の予算案としてしまいました。総会の場合でも間違いに気が付かず、年間 xx 万円の予算で決議されました。この結果、第6期を7ヶ月経過した時点で予算を超過することになりました。今年4月分以降の負担方法について理事会で検討した結果、超過分は約 xx 万円と、今年度の予備費の範囲内で十分にカバーできる金額であるため、特に予算の修正は行わずに、予備費から充当することとしました。当初の予算に不備があったことをお詫びするとともに、みなさんのご理解をいただきたく、ご報告いたします。

2) 年次建物設備点検報告

今年3月28日に行った年次建物設備点検の報告書を手しましたので、要点のみご連絡します。昨年の点検では異常箇所はすべてC判定でしたが、今年は下記の3項目がB判定となりました。これらの異常箇所については、今後の理事会で補修の検討を進めていく予定です。

異常箇所	判定
エントランス庇、軒裏(天井)に亀裂、エフロ、錆汁	B
エントランス屋根、塗膜防水表層部に劣化	B
手摺壁と植栽界壁の窓合せ部にシーリング剥離	B

判定 A:緊急に補修が必要、B:早急な補修が必要、
C:状況を見ながらの補修が望まれる

3) 共用灯と樹木照明の節電工事について

110号室前の共用灯が終日点灯しているのは電気の無駄ではないかのご意見をいただき、早速夜間みの点灯に変更する検討を行いました。211号室前にも同様の共用灯があり、どちらも配線の変更により可能であることが分かりましたが、工事費用が約 xx 万円必要になります。昼間の消灯による節電効果は月 xxx 円程度ですので、費用を回収するのに約 30 年かかる計算です。あまりメリットがないため、残念ながら今回は見送ることにしました。また、エントランスの樹木照明のワット数を落として節電を行う検討も行いましたが、こちらも費用対効果の面であまりメリットがないため、見送ることにしました。

ご存知ですか？

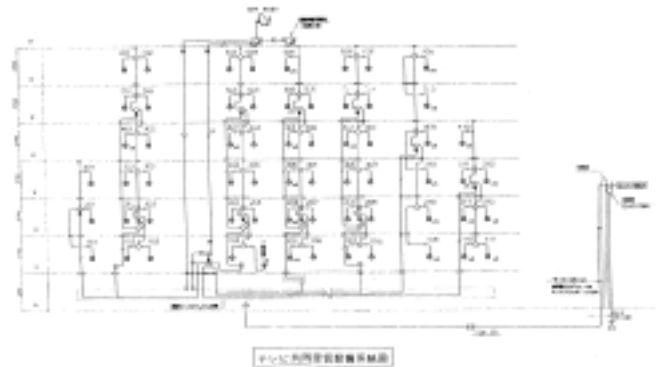
テレビ共聴設備について

集合住宅でテレビを共同受信するためには、共用部分に共聴設備が必要です。当マンションでは1~12チャンネルの地上波はケーブルテレビによって再送信を受けており、一方、BS放送は屋上にある直径90cmのパラボラアンテナで直接受信しています。

ケーブルテレビの信号と屋上のパラボラアンテナからの信号は1階にある分波・混合器で合わされた後、12個のブースターと33個の分配器、14個の分岐器を通して、全62戸に届けられます。この信号ケーブルは1階から6階に向かってタテ方向に伸びていますので、これらの設備の一部に異常が起きると、タテ1列の住戸のテレビの映りが悪くなるという症状が発生することがあります。

なお、当マンションの信号ケーブルには分配器・分岐器がジェル状のもので固められた「ユニットケーブル」が採用されており、昨年、ケーブルインターネット導入工事が出来なかった原因となりました。

これらの共聴設備はマンションの共用部分であり、全員の大変な財産です。きれいな映像でテレビを楽しむために、これらの共聴設備をしっかりと維持管理することもマンション管理組合の大事な仕事のひとつです。



編集後記

健康管理の為、引地川周辺をウォーキングし始めましたが、20~30分で体がきつく、一回目でバテてしまいました。やはり、無理に歩こうと思っただけではダメですね。その後、かたく考えず、四季折々の花を楽しんだり、家族を誘って話しながら歩いてみたら、あっと言う間に1時間経っていて驚きました。皆さんも健康管理の為と構えずに、のんびり暇つぶし感覚で歩いてみませんか？

楽しく歩けば、気分もリフレッシュが出来て、一石二鳥間違いなし！
(か)

