

ナイスステージ湘南台管理組合ニュース Vol.47 (2006年1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/>
「おもしろき こともなき世を おもしろく すみなしものは 心なりけり」(高杉晋作)

耐震偽装問題への対応について

イーホームズ(株)の内部監査により発覚した姉齒建築設計事務所による構造計算書の偽造事件は、その後の捜査が進む中で、多くの企業が偽装工作に関わっていた疑惑が濃厚になりつつあります。実際に姉齒事務所が関与した物件以外にも耐震性能が不足しているとみられる物件が多数見つかリ、私たちマンション居住者にとっては建築確認制度という「住」の安全性を根底から覆される社会問題となりました。

当マンションは、建築確認の審査業務が民間に開放された2000年よりも前の1997年竣工であり、現在問題になっている事件(人物、会社)との直接の接点はありません。また、昨年7月に関東地方を襲った震度5強の地震でも、当マンションの建物には特に異常は認められなかったことから、当管理組合として特別な緊急対応は不要であると判断しています。

しかし、当管理組合で保管している書類を調べた結果、藤沢市による建築確認書や竣工図等の図面、コンクリートを流し込む前の鉄筋の施工状態を記録した写真等はあったものの、構造計算書は保有していないことが分かりました。したがって、今回の事件が少し落ち着いてから、販売主であるナイス(株)を通じて、施工主である(株)長谷エコーポレーションに当マンションの耐震性能への見解、計算書の保管の有無等を確認し、出来れば構造計算書を手に入れておくようにする予定です。

なお、横浜市などでは構造計算の再検証費用を一部補助する動きもあります。事件の進展によっては、当管理組合でも専門家による再確認など、その後の対応を検討する予定です。

～ 排水管高圧洗浄のお知らせ ～

日時:平成18年1月15日(日)

9:00～12:00(1～3階)、13:00～15:00(4～6階)

※3年に一度のチャンスです!ご在宅をお願いします。

第9期臨時総会速報

第9期臨時総会が下記の通り行われました。

第9期臨時総会	
日時	平成17年12月18日(日) 午後5時00分～午後5時30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:49名(議決権行使書 19通+委任状21通含む) 議決権数:51個(出席率82%)

11月13日の第8期通常総会で未採決となった第8期決算案と第9期予算案について説明と審議が行われ、全員賛成で承認されました。ご協力ありがとうございました。

意見箱から

エントランスの階段に手すりを

当マンションのエントランスの階段に手すりをつけるご提案をいただきました。ご指摘の通り、当マンションの共用階段にはすべて手すりが設置されているものの、エントランスの階段にだけ手すりがありません。電気室側の壁沿いに手すりをつける形で、実現に向けて検討したいと思います。ご提案ありがとうございました。



1月～2月の予定

【管理組合活動】

01/01(日) 管理組合ニュース Vol.47(2006/01号)発行

01/15(日) 17:00-19:00 第9期第5回理事会 集会室

02/01(水) 管理組合ニュース Vol.48(2006/02号)発行

02/19(日) 17:00-19:00 第9期第6回理事会 集会室

2月中 駐輪場抽選会

【点検・清掃・修繕】

01/15(日) 排水管高圧洗浄

1月中 機械式駐車場パレット緊急補修

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)

1月中 機械式駐車場リミットスイッチ交換工事

第9期第4回定例理事会報告

1) 鉄部塗装および屋上防水工事

今期の予算では、鉄部塗装工事と屋上防水工事に設計監理費用(コンサルタント費用)として〇〇円を計上していますが、それほど多額の工事にはならないことから、今回はコンサルを用いない責任施工方式を採用することにしました。ただし、適正な工事内容と工事費用を担保するため、数社から工事内容の提案と見積を取得して比較検討しながら、理事会で工事内容の詰めと業者選定を行う予定です。その後、4月に臨時総会を行ってみなさんのご承認をいただいた後、5月に工事を実施する予定です。

2) 役員任期の見直しについて

役員の継続性の確保のための、検討を進めています。具体的には、現在の役員は全員来期も留任し、来期の新役員から任期を2年に改正するアイデアです。その結果、輪番制役員の総数は現在の2倍の8名となり、そのうちの4名が毎年改選される形になります。ただし、従来は1年だった役員任期が今後は2年に増えてしまうことから、2年目の役員にはその労に報いるために、月〇〇円程度の役員報酬を出すことも検討されています。今後、アンケート調査や説明会などでみなさんのご意見を伺いながら、詳細を詰めていく予定です。

3) 規約集の印刷配付について

管理規約や使用細則を1冊にまとめた規約集は第5期(2002年2月)にみなさんに配布しましたが、その後2004年秋の定期総会で管理規約や使用細則の内容に大幅な改正が行われています。このため、最新の内容を反映した規約集を今年3月に発行する予定です。従来の内容に加えて、公共機関の連絡先を追加することも計画中ですので、お楽しみに。

4) 機械式駐車場のリミットスイッチの交換工事

不具合が頻発していたパレットのリミットスイッチを交換することにしました。今回は9箇所のパレット(No.7~18)のリミットスイッチ18個を交換します。その他に、ショートが発生した制御用基板の交換とその再発防止対策も同時に行います。このための修繕費用約〇〇円は予備費からの支出とします。なお、穴の開いたパレットについては修理用部材が入手出来次第工事を行いますので、しばらくお待ちください。

5) 予算管理と支払承認プロセス

昨年11月の第8期通常総会で決算案が未採決に終わるなど、今まで日常の予算管理がきちんと行われていなかったことの反省を踏まえて、今期の理事会では会計科目毎に予算管理責任者を決めました。例えば、小工事費については設備担当理事、雑費については総務担当理事が予算管理者となり、それぞれの予算科目について責任を持ちながら業務を執行していく形です。このため、各種の支払について、従来は理事長が書類に署名・押印するだけで決裁が行われていたのが、今後は予算管理責任者の同意を要する形に改善しました。また、従来は不明確だった役員のリ替金精算方法についても、具体的に決めました。今後実際に運用していく中で、不都合があればその都度改善していく予定です。

6) 排水管高圧洗浄

1月15日(日)に、3年に一度の排水管高圧洗浄を行います。共用部に加えて、各専有住戸内の台所、洗面所、洗濯機、浴室の各排水管にこびりついた油脂や汚れを高圧の噴射水できれいにします。今回を逃すと、次回は2009年になってしまいますので、当日はぜひ在宅をお願いします。当日ご不在の方は、お知り合いの方などに鍵を預けていただければ幸いです。ご協力をお願いします。

7) パススルー方式の地上デジタル放送開始

2011年7月24日に地上アナログ放送が停波することに備えて、昨年12月1日から当マンションでもCATVパススルー方式の地上デジタル放送が受信可能になりました。これは、地上デジタル放送の信号を周波数変換して、そのままケーブルテレビに送信するものです。これにより、地上デジタル放送対応のテレビやチューナーをお持ちであれば、今後は「J:COM デジタル」(月額5,229円)の契約なしでも、無料で地上デジタル放送が楽しみいただけます。どうぞご利用ください。

編集後記

あけましておめでとうございます。
今年の干支の「戌」の字は「滅ぶ」で、草木が枯れる・万物が滅びゆく状態を意味しますが、それは同時に万物が成熟し新しい春の芽吹きに備え蓄えることも意味しているそうです。日経平均株価も1万6000円を越え、日本経済もようやく長いトンネルを抜け出しつつあります。ぜひ良い1年にしましょう。(ま)

