

No. 39

すぺりあ佐屋

—誰にでも快適なマンションをめざし—

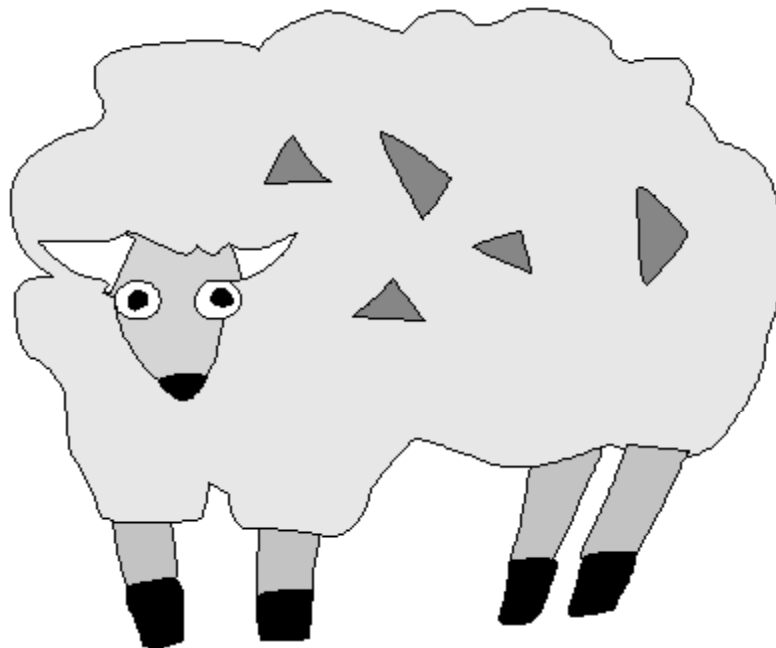
謹 賀 新 年

《発行》平成15年(2003)1月 1日

《発行者》スペリア佐屋管理組合理事長



賀 正



第4回定期総会のお知らせ

日 時 平成15年3月30日(日) 10時予定

場 所 集会室

12月14日開催の理事会で、「管理費の取り扱いに関する細則(案)」と「来年度の改善計画(案)」を決定し、次期定期総会に提案することにしました。

管理費の取り扱いに関する細則(案)

スペリア佐屋管理規約に基づき「管理費の取り扱いに関する細則」を次のように定める。

(小口現金取扱い口座)

1. 理事長は、小口現金支払いのために保管するための口座を開設することができる。
 - ① 口座の開設は〇〇佐屋支店の普通口座とする。
 - ② 口座で管理する金額は20万円を上限とする。

(管理費の使用)

2. 総会で決定した以外に物品購入や改修工事等に管理費を使用する場合は、次の通りとする。
 - ① 理事長の判断で、一件、3万円まで使用することができる。
 - ② 理事長、副理事長、会計担当理事の承認により、一件、10万円まで使用することができる。
 - ③ 理事会の決議より、一件、20万円まで使用することができる。
 - ④ 緊急時に20万円を使用する必要がある場合は、理事会出席者の4分の3以上の決議により使用することができる。

(預貯金の移動)

3. 総会で決定されていない管理費等の預貯金を他の金融機関の口座に移動するには、理事会の決定により行うものとする。

(事務の委託)

4. 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を管理会社に委託することができる。

(細則の改廃)

5. この細則の改廃は、総会出席者の過半数で決する。

(発効)

6. この細則は、平成15年3月30日から発効する。

来年度の改善計画(案)

次年度の改善工事等の予算は〇〇万円とし、次の予定の中から理事会の決議に基づき実施する。

1. 南館外部階段の扉の改善

踊り場のスペースがなく、扉を開いた場合に外側にいると危険なため扉を内開きに改善する

2. 携帯電話基地局の下の自転車置場の改善

ラージタイヤ自転車置き場には、車輪を固定する物がないため倒れないよう改善する

3. 東側歩道に自転車置場の増設

盗難防止用のチェーンで固定するためのステンレス製バーの取り付け
歩道用のライン引き

4. 西側歩道にバイク置場の増設

盗難防止用のチェーンで固定するためのステンレス製バーの取り付け
歩道用のライン引き

5. パティオ付近の粉塵防止舗装

鉄棒付近、東館側の東出口の歩道、砂場付近、南館側植木付近の防塵舗装を実施

6. 降雨対策(新井組が改修のため除く)

大雨の際に砂場下付近から玄関に至り水はけが悪いため改修する

7. 南館内部階段の照明の改善

各階のスイッチをタイマーで「昼間は消灯」「夜間は点灯」するように変更する

8. ガス庫と浄化槽の制御室付近にネット(金網等)を張る

人が入れる隙間があり危険なため、ネットでふさぐ

9. 電気室内工事

中電から返される電気室内スペースの金網工事

10. 南館外部階段下の改善

階段の下は雨天時の犬の排泄場所となっているため、間仕切りをつくり内部を物置にする

11. ごみ置き場の屋根取り付け(佐屋町役場が実施予定のため除く)

12. 共同玄関西側の敷地内歩道に3〜4基の街路灯の設置

南館1階の道路に面した箇所が暗く、空き巣や車上狙い等が発生しているため明るくする

13. カーブミラーの設置

駐車場内の危険箇所にカーブミラーを設置する。

「備品として以下の物を購入する。」

◎ 災害対策

停電時に備え受水槽から汲み上げ用ポンプの購入

仮水槽の購入

停電時に備え水槽室やパティオ付近用の照明器具の購入

ディーゼル発電機の購入

◎ 車椅子の購入

病人・けが人等の移動ために、各住戸から車に乗り降りする間で利用する

集会室使用細則について

集会室の使用に関しては細則に定められていますが、一部不明確な点があるので、今後の取り扱いを以下のとおりとします。

細則第4項（使用制限）の②

「営利行為に利用する事はできません。ただし、講師等に対し謝礼程度を支払う習い事や、入居者の利益になると考えられる展示会は販売会はのぞきます。」

のうち「講師などに支払う謝礼程度」の見解について、以下のように明確化します。

1. 講師などに謝礼を出して習い事などをする場合は、「習い事のグループ」を管理組合に届け出て登録をし、管理組合で審査した後、許可をする。
 - ① 原則として継続して行う習い事など対象とする。
 - ② グループ名、グループメンバーを提出する。
 - ③ グループに外部の人が参加する場合は、その「氏名」「住所」「連絡先」等を提出する。
ただし、細則6項⑥の「地域住民との親睦の目的」の項を逸脱しないこと。
2. 講師などへの謝礼は1回 5,000 円以内とする。また、謝礼は原則としてグループ参加者が当分に負担する。
3. 使用料については、
 - (ア)グループが住居者のみの場合は、「居住者の親睦等の使用」の項と同じとする。
 - (イ)グループに外部の人がいる場合は、「その他の使用」の項と同じとする。
4. この件は15年2月1日より実施する。

通信カラオケ使用について

通信カラオケの使用については「集会室使用細則」に基づき、自治部が次の様に管理します。

1. 使用出来る時間は午前10時より午後10時までとする。
2. 使用希望者は、原則として1ヶ月前から所定の「集会室使用申請書」用紙で予約して下さい。
3. 予約申し込み後も管理組合等の使用や細則で定められた使用優先順位者の使用があった

場合は、変更や取り消しを行うことがあります。

4. 飲食物の持ち込みは自由ですが、使用後はゴミ等は必ず持ち帰って下さい。
5. 使用料は、1時間当たり500円（和室使用料含む）として、毎月の管理費等の支払い時に管理組合口座に振り込んで下さい。
6. カラオケ使用に関する費用については管理組合で受領、支払いを行い、期末に必要な費用を自治部に請求する。

住宅金融公庫積立金について

昨年度から修繕積立金を住宅金融公庫へ積み立てることが決定しましたが、今回は次のように実施します。

- ◎金額 〇〇万円
- ◎期日 平成15年1月14日から2月7日の間
- ◎送金 普通預金から指定銀行(みずほコーポレート銀行本店)へ、役員と管理会社職員が立会い手続きを行います。

マナーを守ってペットの飼育を

先日、当マンションのある住民が犬の散歩をしており、糞をそのまま放置しているのを見かけました。さっそく注意をしたら「はあー」との返事でしたので、再び注意したら糞を始末しないで立ち去りました。

放置された糞は衛生的にも悪いし他の人が見ても不快なことであり、糞の始末が出来ない人はペットを飼う資格はありません。

今後、人に注意されるまでもなく必ず始末してください。

自治会・ペット部

※ 南館外部階段下で糞をさせる住戸がありますのでご注意ください。

水漏れやパイプの詰まりには

水漏れやパイプの詰まりでお困りの場合、CMでお馴染みの「クラシアン」の仕事を入居者の

方がやって見えますのでご紹介します。

主な業務内容は、水漏れ・トイレや流し台の詰まり・パッキンの交換を始め、台所や洗面所、浴室の蛇口を混合水栓に取り替えるとか、浴室のシャワーホースの取替えなどを行われておりますので、詳しくは次の方にお問い合わせください。

なお、施工依頼をされる場合は各戸の責任でお願いします。

(株)クラシアン 0120-

サービススタッフ さん(号) 携帯 090-

ホームページについて

昨年の8月1日に管理組合の公式ホームページをオープンしましたが、スペリアの住民ばかりでなく外部にも大きな影響を与えているようです。

まず、10月には横浜市建築局住宅部が市のホームページで、「マンション管理規約の手引き・細則、協定の設定、参考例」として、他のいくつかの管理組合と共にスペリア佐屋の細則をリンク(紹介)して頂きました。

11月には北海道建築部指導課が、道内の数名の建築士、マンション管理士、弁護士などに編集を委嘱して作成した「北海道マンショントラブル・大規模修繕事例集」に、「前月の25日から当月の5日納入」に変更した管理規約や、「ベランダに布団を干す場合は、バルコニーの上部より1m以上さげないこと」といった細則を取り上げて頂きました。

また、筆者からは「ホームページの内容、分かりやすさなど管理組合のホームページではナンバーワン」とコメントを頂いたり、「北海道のセミナーで講師を頼まれた場合や、管理組合の役員に会う場合は必見のページだ」と紹介してくださっているようです。

ホームページをご覧になった方々は、12月26日現在で9,641名となっております。

インターネットをおやりの方は、ぜひホームページをご覧ください。

スペリア佐屋管理組合ホームページ <http://s-saya.cside.com/>

管理組合のホームページ紹介

全国には、数万の管理組合があると思われませんが、公式なホームページを開設しているところはそんなに多くありません。

そこで、今回は次の管理組合を紹介しますが、何れのところも管理会社に業務を委託していても、管理組合が主体的な活動を行っているようです。

海のまち管理組合(兵庫・西宮市) <http://www.uminomachi.gr.jp/>

阪神大震災後の復興住宅として分譲された団地型のマンションであり、当初から自主的な管理組合活動が行われています。

入居後の歴史が浅いにもかかわらず住民のコミュニティ活動が活発で、フェスティバル、大型プロジェクターによるワールドカップ観戦、各種サークル活動も活発で、「自分たちで行う」精神が貫かれている管理組合の運営を行っています。

昭島つつじが丘ハイツ北住宅団地管理組合(東京・昭島市) <http://www.tutuji.net/>

入居後、20年になる団地タイプの管理組合で入居者の意識も高く、パソコン教室、大運動会や子ども会活動も活発に行っている管理組合です。

ファミリータウン東陽管理組合(東京・江東区) <http://toyoboy.tripod.co.jp/>

車椅子などの介護用品を貸し出したり、祭りのお神輿、茶話会、囲碁、餅つき大会、ベルマーク集めなど幅広い活動を行っている管理組合です。

ナイスステージ湘南台管理組合 <http://www.ny.airnet.ne.jp/naito/nicestage/>

資料の豊富さと整ったホームページは群を抜いており、広報紙や理事会議事録を毎月掲載している管理組合です。

1 2 月 度 理 事 会

◎ 日 時 12月14日(土) 20時より
出 席 ○○
委 任 ○○
欠 席 ○○

<以上 敬称略、順不同>

◎ 主な内容

1. 管理費等の滞納について
2. 管理費の取り扱いに関する細則について
3. 来年度の改善計画について
4. 集会室の使用について
5. その他

騒音の苦情が増えています!!

最近、「騒音の苦情」が多く寄せられています。

マンション使用細則では「午後10時から翌朝5時まではお互いに静かにする」ことが決めています。

また、午後8時から翌日8時までには楽器の演奏をしないことになっています。他に、昼間における苦情もありますが、目にあまること以外は「受忍限度内」と考えられます。

しかし、午後10時すぎでも、次のような苦情があります。

- 多数の住戸が集まって話す声、または多数の子供が走って騒いでいる
- イスから飛ぶ下りたり跳ねたりする音
- 洗濯機の回転の異常音
- 電話での会話(廊下やバルコニーでの携帯電話使用と思われる)
- 共用廊下における履物の音
- テレビ、音楽の音等

最近では受験シーズンにより、お互いにナーバスになっていることも考えられますが、決められた時間内はお互いに守り相手に迷惑をかけないようにご注意願います。

今後、騒音の苦情を寄せられる場合は、日時、発生すると考えられる住戸名等を併せて連絡してください。

また、音は縦横ばかりでなく、斜め上下階からも伝わる場合があります。

マンション生活で快適な生活を送るには「思いやりと忍耐」が必要になることをお互いに留意してください。

休日の緊急連絡について

緊急の場合のみ管理室()へ電話すると、管理員の携帯へ転送するようになっています

ただし、非通知電話はお受けしないことを、ご注意ください。