

ひなちゃんの マンション生活

メールボックス・
宅配ボックス?

管理組合総会?

マンションの
構造?

エレベーター?



メールボックス編



暗証番号を忘れたり、錠前が故障して開かない。

※郵便物でポスト内が一杯になっている場合は、郵便物がじゃまをして、錠前が開かないことがあります。その場合、一度投函口から少しずつ郵便物を取り出し、錠前の付近に隙間をつくり、再度解錠を行うと開く場合があります。

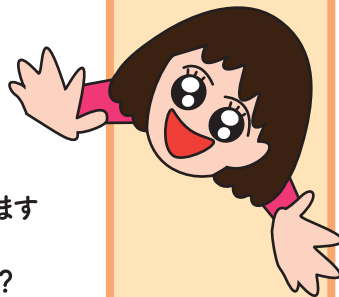
こんな時は
管理会社に
相談して下さい



の予告

次は

- 住戸の横にあるBOXは何が入っているの?
- 共用廊下にはいろいろなものが付いています
- EV以外にも内外階段があります
- 共用部って? 専有部って?
- 各住戸のバルコニーにある設備は?
- 清掃員さんの仕事って?



その次は

- マンション1階にある施設・設備ってな～に?
- エントランスの掲示板に何が書かれているの?
- マンションへの電気は? お水は? 排水は? ガスは? 全てが疑問?
- ひなちゃんのお家のゴミはどうして捨てるの?
- 建物のお外には何があるの?

バックナンバーは <http://www.glob-com.co.jp> で

宅配ボックス編



これは、何だろう？

宅配ボックスじゃよ。

へえ～ そうなんだ！
ありがとう！



宅配ボックスは、
家に誰もいない時に一時的に
預けておくツールなんじゃ。

わしのメールボックスに
入っているこの不在配達表の
暗証番号で開けて、
荷物を受け取るんじゃよ。

マンションのことをよく知っているジーちゃん

わしは、このマンションの
3階に住んでいるんじゃが、
わからないことがあったら
何でも聞いてね。

こんな時は
管理会社に
相談して下さい

暗証番号が分からない(忘れてしまった)。

宅配会社が指定した暗証番号で開かない。

子供がいたずらで宅配ボックス内に入り、カギが掛かってしまった*。

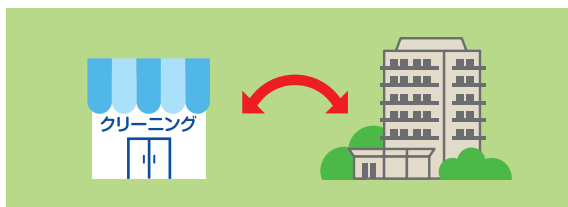
引っ越しなどの理由で前居住者の使用していた解錠番号の変更をしたい。

※大型のボックス内には非常脱出用のレバーやボタンがついているため、非常脱出用レバー・ボタンを使用し、内側より扉をあけることができます。

宅配ボックスを使った新しいサービス

① クリーニングサービス

宅配ボックスを利用した、クリーニングサービスもあります。



② レンタサイクル、カーシェアリング

宅配ボックスを利用して、レンタサイクルやカーシェアリングのキーの受け渡しをするサービスもあります。

③ AEDボックス、消火器ボックスの設置

宅配ボックスに専用のボックスを設置することにより、AEDや消火器などを入れることができます。

扉はいつでも開く状態ですが、多くは取出した際に非常音などが鳴るような仕組みになっています。



④ 小型の宅配ボックス

集合ポストの下のデッドスペースを有効活用することができる小型の宅配ボックスもあります。



資料提供：株式会社キョーワナスタ

管理組合総会編



人がたくさん
集会室から出てきたけれど、
何があったの？

管理組合の
総会が
あったんじゃよ。



総会って？

1年に1度開かれる、
このマンションの大事なことを決める集会じゃ。



どんなことを決めるの？

このマンションでみんなが気持ちよく生活してゆくために、この1年
間で使ったお金の報告やこれから使うお金の使い方、決まったこと
を具体的に進めてゆく理事会の役員さんを決めたりするんじゃよ。



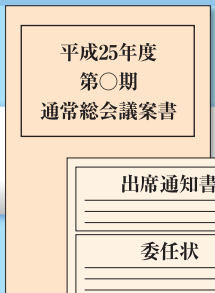
みんなで決めないといけないことが
たくさんあるんだね！

そうじゃよ。総会は、このマンションをみんなで管理してゆくための
一番大事な集会なんじゃ。
管理規約集の内容を変えたりすることを決めるのも総会なんじゃよ。



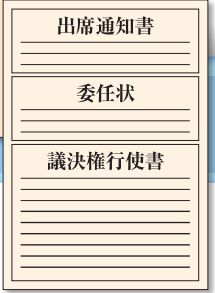
総会にどうしても出席できない人は
どうするの？

委任状と言って、別の人に
自分の代わりをお願いするんじゃよ！



じゃあ、出席する人が少ないと、
みんなで決めるのじゃなくなるんじゃないの？

総会の前に決めたいことの内容の
お知らせがあるから、
議決権行使と言って先に
賛成か反対かを言うておくこともできるんじゃ。



へえ～！ そうなんだ～…

ひなちゃんにはちょっと難しかったかな？
ご拝読いただいているみなさんは右ページを参考にしてください。



マンション標準管理規約(単棟型・抜粋)

第4節 総会

- 【出席資格】 第45条
組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。
- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。
- 【議決権】 第46条
各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げたとおりとする。
- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

【総会の会議及び議事】

- 第47条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
- 一 規約の制定、変更又は廃止
 - 二 敷地及び共用部分等の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)
 - 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
 - 四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

- 【議決事項】 第48条
次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。
- 一 収支決算及び事業報告
 - 二 収支予算及び事業計画
 - 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
 - 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
 - 五 長期修繕計画の作成又は変更
 - 六 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
 - 七 第28条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
 - 八 修繕積立金の保管及び運用方法
 - 九 第21条第2項に定める管理の実施
 - 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
 - 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
 - 十三 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
 - 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
 - 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

第5節 理事会

- 【議決事項】 第54条
理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。
- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
 - 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
 - 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
 - 四 その他の総会提出議案
 - 五 第17条に定める承認又は不承認
 - 六 第58条第3項に定める承認又は不承認
 - 七 第60条第3項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
 - 八 第67条に定める勧告又は指示等
 - 九 総会から付託された事項

1 あ、かんりいんさん こんにちは

2 エレベーター 定期点検のお知らせ

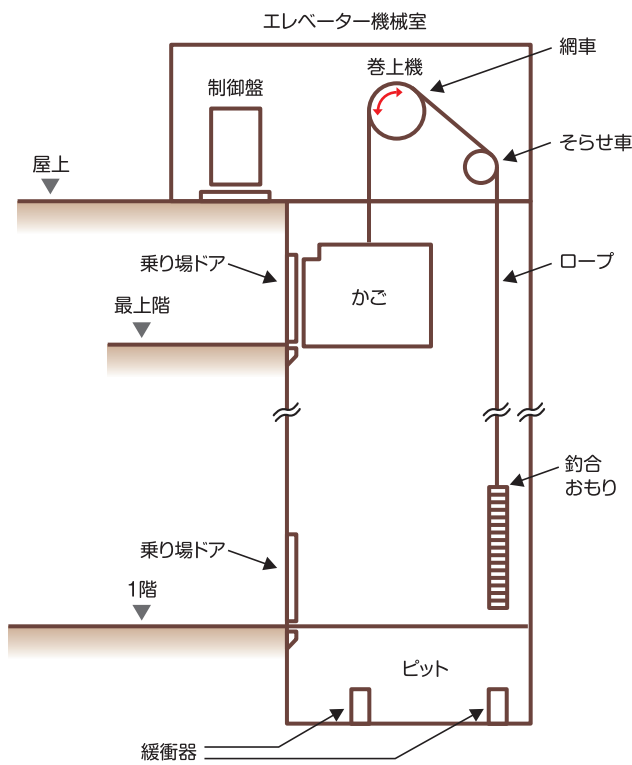
3 エレベーターの健康診断みたいなもんじゃよ

4 エレベーターのけんこうじんだん?

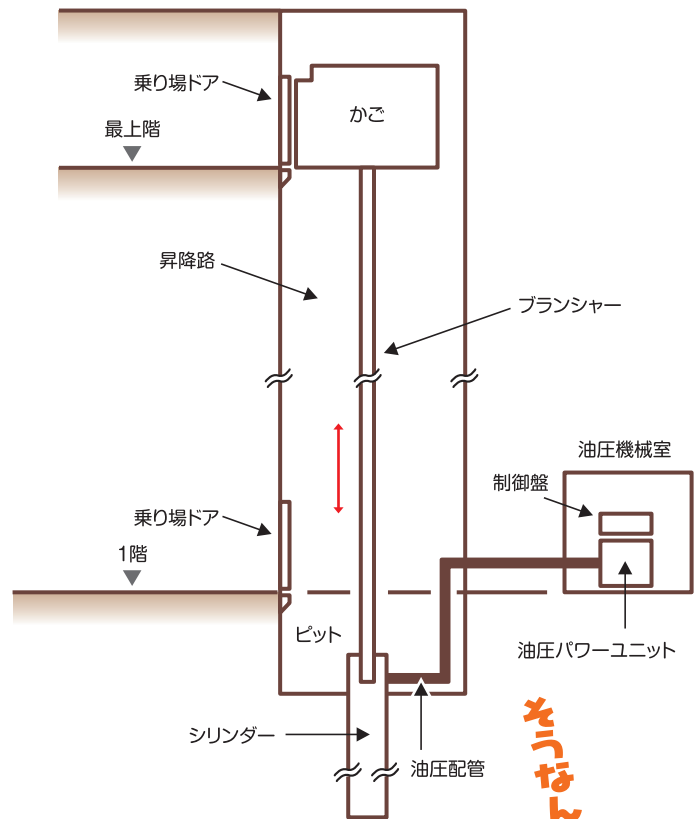
エレベーターには、
 ※1 保守点検と
 ※2 定期検査が必要です。
 主に①ロープ式と
 ②油圧式があります。

◆ エレベーターの構造を見てみよう!!

① 一般的なロープ式エレベーター



② 一般的な油圧式エレベーター



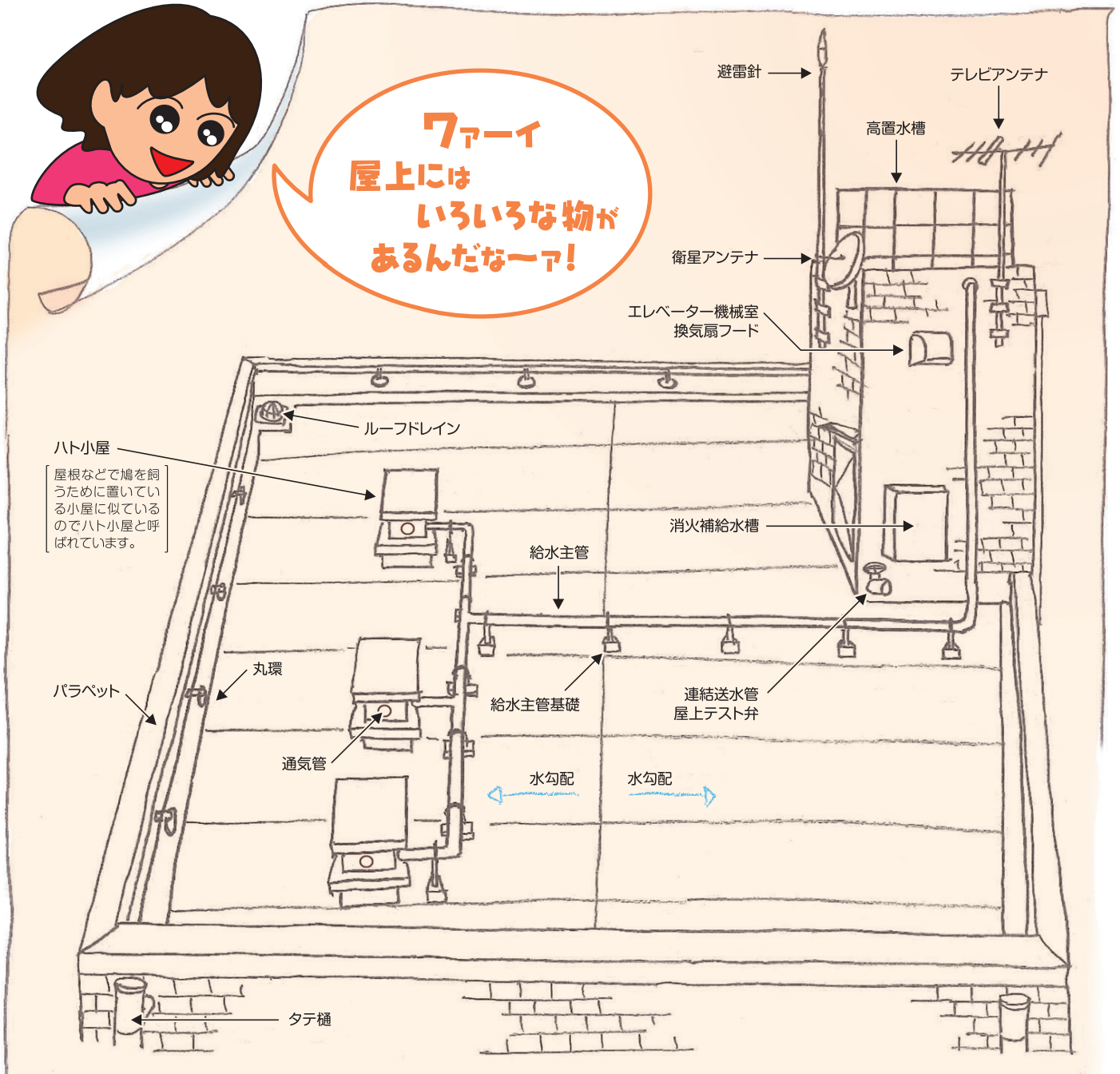
そらなんだー!



- エレベーターには高層・低層建物や設置場所等に応じて、ロープ式・油圧式などの稼働方法があります。
- エレベーターは万一の地震対策として、感震装置により一定以上の地震発生時には、自動的に最寄りの階に着床し乗り場のドアが開になる機能もあります。

※1 保守点検……おおむね1ヶ月以内ごとに行う点検及び必要な整備又は補修。

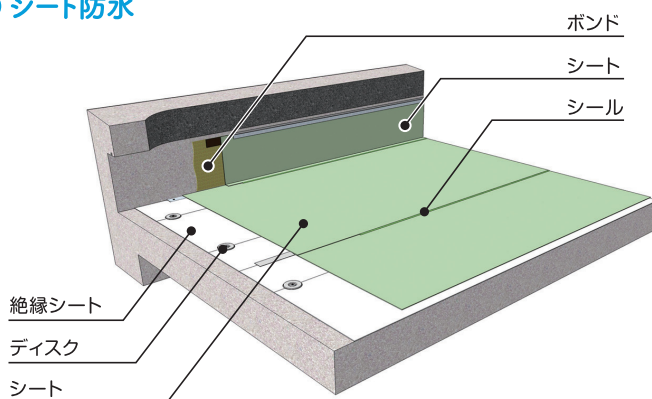
※2 定期検査……建築基準法第12条により、定期的な実施が定められている検査。



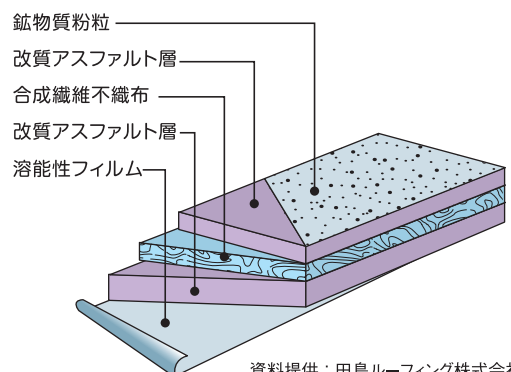
雨が降ってもお部屋に水が入ってこないのは、屋上で防水しているからです。

防水には大きく2通りの工法があります。

① シート防水



② アスファルト防水



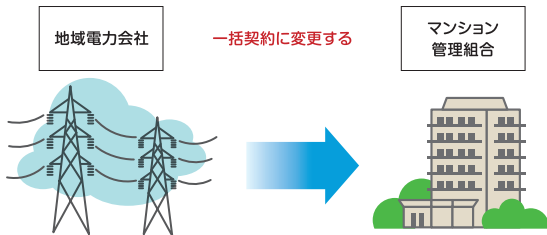
資料提供：田島ルーフィング株式会社

グローバルコミュニティが提案しているサービス

高圧一括受電サービス

マンションの電気料金が
安くなります。

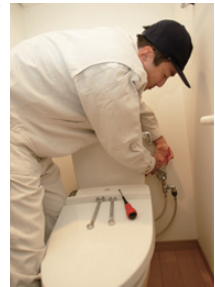
グローバルコミュニティでは、高圧一括受電サービスの導入で電気料金の削減の提案を行っています。



ルーム安心ダイヤル

暮らしの「困った!」に
24時間365日フリーコールで対応する
生活サポートサービスです。

お部屋に関わる水のトラブルや鍵のトラブルなどのお困りの時に駆け付けサポートメニューでサービススタッフが駆け付け対応いたします。その他にもさまざまな生活サポートメニューを会員特典でうけることが出来るサービスです。



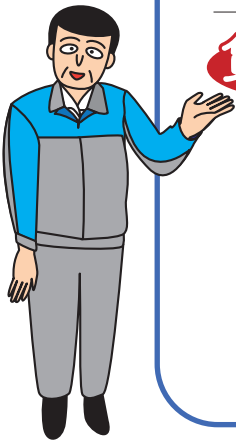
※加入契約は管理組合様とのお契約となります。
(個人様でのお申し込みは出来ません)

TAKUSU

貸したい時 売りたい時 買いたい時 管理員までぜひご一報下さい。



習熟した業務フローで、効率的な賃貸経営をお約束します。



編集後記

ひなちゃんとマンションのことを学び始めて第2号となります。今回は、管理組合総会について、標準管理規約を紹介しています。ひなちゃんには難しすぎる内容ですが、やはり知っておいでいただきたい内容ですので、あえて掲載しました。これからのひなちゃんの成長が楽しみです。

マンションペディア編集部

世界を魅了した やまとなでしこ 浮世絵美人帖

6月15日(日)まで開催

江戸時代美術を代表する浮世絵には、華やかに装う美人の姿が数多く描かれています。今日美人画と呼ばれるジャンルの浮世絵版画からは、庶民文化が著しく発達した当時の女性の風俗をうかがい知ることができます。

本展では大正の時代に商社員で、芦屋に居住されていた片岡家のご当主が、国内外で集められた浮世絵のうち約120点の美人画を展示し、江戸時代の女性もつ魅力に迫ります。



開館時間：午前10時～午後5時
(入館は午後4時30分まで)
会場：芦屋市立美術博物館
第1展示室、第2展示室
歴史資料展示室、ホール
休 日：月曜日(ただし祝日の場合は翌火曜日休館)
観 覧 料：一般700(560)円
大高生400(320)円
中学生以下無料

- * ()内は20名以上の団体料金。
- * 高齢者(65歳以上)および身体障がい者手帳・精神障がい者保健福祉手帳・療育手帳をお持ちの方ならびにその介護の方は各当日料金の半額。
- * 前期展示をご覧の方は半券持参により後期展示を団体料金に割引。
- * 着物を着用の方は各当日料金の半額。

歌川國芳「源氏雲浮世曲合」
天保14～弘化3(1843～46)年 片岡家蔵



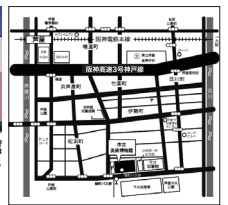
芦屋市立美術博物館

〒659-0052 芦屋市伊勢町12-25

TEL:0797-38-5432

FAX:0797-38-5434

http://ashiya-museum.jp/



- 阪神電車芦屋駅からの場合 南東へ徒歩約15分または 駅南側市役所西側 阪急バス2番のりば26、29、31、32、36、131系統
- JR芦屋駅からの場合 駅北側 阪急バス5番のりば29、31、32、36、131系統
- 阪急電鉄芦屋川駅からの場合 駅南側 阪急バス5番のりば31、32、36、131系統 いずれも「緑町(美術博物館前)」停留所下車

芦屋市立美術博物館
Ashiya City Museum of Art & History
659-0052 芦屋市伊勢町12-25 / tel.0797-38-5432
http://ashiya-museum.jp/