

第5期第1回理事会議事録

日時: 2001/09/08(土) 10:00-13:30

場所: NICE STAGE湘南台集会室

出席者: N理事長(代理)、N理事、I監事、T役員候補、O役員候補、K役員候補、I委員、G社 M所長、T管理主事

議題

1. 前回理事会議事録の確認

第4期第10回議事録(第5期事業計画案及び予算案を含む)を確認した。一部の誤字を修正して承認された。

2. 理事会運営

1) 定例理事会開催日

次回は10/13(土) 10:00-12:00、9/21(金)にN社から決算報告と事業報告があり、その後11月に定期総会が予定されているので、次回は定期総会議案書の素案の作成を主な議題とする。役員候補の方にも全員ご出席いただき、役職を決定する。

また、11/18(日)を定期総会開催日とすると2週間前の11/04(日)には総会案内と議案書を配布したいので、議案書の最終確認のために11月の定期理事会は10/27(土)に前倒しで開催することにした。

3. 会計関係

1) 管理費等の自動引落とし

全組合員からD社の自動引落とし申込書の提出完了。従来は当月5日と19日の2回引き落とし日があったが、今後は当月27日のみになり、9/27(木)が第1回引き落としになる(9月分)。

引き落としにならかった場合、請求書が届き、別途振込みを依頼する形になる(自動引き落としはできない)。

未納があった場合、契約書ではG社は3ヶ月しか支払催促を行わないことになっているが、M支店長より未納がある限りは永遠に督促することの約束をいただいた。

2) 第4期決算報告・事業報告

9/21(金)の第4期決算報告と同時に事業報告も提出するようN社に要請した。

4. 保険関係

1) 賠償責任保険

1名につき対人 1000万円、1事故につき対人 1億円/対物 500万円、9/27(木)満期。

8/1(水)にN社により同一内容で更新済みであることが判明。代理店は当初G社に変更予定だったが、N社のまま。N社からは契約更新の連絡なし。

2) 積立マンション・団地総合保険

6億5,990万円、共用部分のみ特約、価額協定保険担保、個人賠償責任保険包括特約 (3,000万円)、満期返戻金調整特約、2002/04/27満期。

G社から新たな契約内容の提案があった。共用部分の再調達価格が平成11年当時の6億5,990万円から平成14年には5億2,801万2千円に下がる見込みであり、その20%を保険金額とすることによりコストを削減する提案。個人賠償責任保険は現在と同額。

施設賠償責任特約については現在の契約内容との相違点をG社に確認依頼した。

5. 防災関係

1) 非常通報装置

9/1(土)にG社へ管理会社に変更になったことに伴い、非常通報システムをN社からS社に切替えを行ったが、このとき一部の火災報知設備の信号が自動通報機に配線されておらず、万一の際に警備会社に通報がいかないようになっていたことが分かった。具体的にはエントランスの煙感知器と管理員室の熱感知器の信号が各親機までとなっており、自動通報機まで配線されていない。

G社に確認を依頼したところ、竣工図の基本設計が消防設備特例により、エントランスと管理員室の火災報知器は独立設計になっていることが分かった。したがって、竣工時の配線ミスではない。また他のマンションでも同様に共用部分の火災報知器は独立設計とする場合が多いとのこと。また、もし自動通報器にまで配線をする場合には親機を交換しないとイケない可能性もある。

エントランスと管理員室は特に危険な火元がないこともあり、特に配線を行うことは考えず、今回は現状把握のみとする。

2) ガス漏れ感知器

605号室はその後誤報がないので、東京ガスに点検を依頼することは見送り、当面様子を見る。

6. 設備関係

1) 駐輪場タイル割れ、サブエントランス補修

8/20(月)～8/23(木) 実施

2) 駐輪場の樋から雨漏り

N社に修理依頼。修理済み。

3) エレベーター点検

今月は9/26(水)に実施予定。

4) 電話の新設

電話番号はxxxx-xx-xxxxに決定した。管理員不在時は留守番電話にしてある。居住者全員に番号を通知す

る。

5) 備品購入

9/4(火)に管理員室の机・椅子・FAX電話を購入済み。

集会室の備品・消耗品についてはN理事と委員により当管理組合に所有権があることを主張するFAXをN社に送った結果、黄色いロッカーを含めてすべて残していった。

6) 機械式駐車場の空きスペースの有効利用方法

今後の検討課題

7) 機械式駐車場のピット内清掃

定期点検時に同時に清掃を行うことをG社から約束をいただいた。

8) 駐車場出入り口の扉不調

駐車場西側出入り口の扉の蝶番部分の固定が緩んでおり、カギがうまくかからない場合があるのでG社で見えていただくことにした。

9) 来客用駐車場

新設工事の見積が揃った。工事仕様は同一で、S社 ¥xxx,xxx、M社 ¥xxx,xxx。この結果により、M社を工事業者として選定した。

7. 環境関係

1) 植栽消毒

8/22(水)の予定だったが、台風のため8/23(木)に実施。T社グリーンセンターより、xx,xxx円(+税xxx円)の請求が来ているので、G社に振込みを依頼した。

2) グリーンコーン枯れ

今年の夏は当初雨がまったく降らずに猛暑が続いたせいか、エントランス上部やルーフバルコニーにあるコニファー(グリーンコーン)のうち、何本かが枯れてきてしまっている。

G社を通じてT社に植替えの必要な本数を確認していただく。植替えの時期は植栽剪定に合わせて11月とする。

T社の前期実績はx,xxx円/本。

3) 中庭の修復

中庭の植栽が荒れた状態になっているので、修復を検討する。G社を通じてT社に修復のための提案をいただく。

4) 植栽剪定実施計画

T社からの提案により、下記のように今期の実施計画を変更する。前期と比べて夏のレッドロビン垣根剪定が追加になっている(前期は冬のみ)。ただし、見積は前期と同額(¥xxx,xxx(税別))。前期は作業の都度支払いを行ったが、今期はすべての作業が終わる2002年8月以降にまとめて支払う(T社からの提案)。今後請求書はT社からG社に送付していただく。

また、T社のサービス品質が悪いということについては具体例を挙げて注意を行い、改善の約束をもらった。

	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
高木、中木剪定												
グリーンコーン剪定												
レッドロビン垣根剪定												
低木剪定												
芝刈り												
施肥												
消毒												

8. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

8/17(金)第10号配布。今回の「編集後記」は副理事長にお願いした。次号は順番から行くとN理事だが、N理事は第9号で執筆しているのでスキップして、監事をお願いすることにした。

2) 管理組合ホームページ

9/06(木)0:42現在、1268アクセス。総コンテンツ量は150MB。今月からページのデザインとコンテンツの構成、カウンターの設置方法を変えた。

外向けのホームページは現在拡張工事中。コンテンツは基本的に居住者向けと同様のものを載せるが、居住者向けと外向けではすべて別のものを用意する。すなわち、居住者向けのページでは一部の役員専用のものを除いてすべての情報を公開するが、外向けのページでは個人や企業の固有名詞は伏せて、管理費、見積等の金額も公開しない。

サイトマップは居住者向けも外向けもいずれも次のような構成になる。

NICE STAGE湘南台ホームページ(http://www2.to/nicestage)サイトマップ

<p>home</p> <p>お知らせ</p> <p>ご案内 はじめに パスワード変更 サイト管理者紹介</p> <p>管理組合活動 管理組合の役割 管理組合役員 防火管理委員会 専門委員会 管理組合活動記録 点検・清掃・修繕記録 機械式駐車場緊急作業記録</p> <p>自治会活動</p> <p>管理組合ニュース</p>	<p>暮らしのメモ 居住者名簿 駐輪場位置 駐車場使用区画 集会室使用許可願 年間事業計画表 設備保守業者一覧 公共事業所一覧</p> <p>資料集 物件概要 植栽詳細 管理規約・使用細則 管理委託契約書 事業計画案・予算案 預金情報 保険情報 長期修繕計画 消防計画 総会議事録 理事会議事録 コスト削減委員会 駐車場問題検討委員会 見積書</p>	<p>改善活動報告 定例理事会の開催 広報誌の発行 意見箱の設置 管理コストの削減 (順次追加予定)</p> <p>掲示板 NICE STAGE湘南台掲示板</p> <p>リンク集</p> <p>お問い合わせ</p> <p>サイトマップ</p> <p>役員専用ページ (役員のみがアクセスできます)</p> <p>居住者名簿(役員用) 収支報告書 図面集 設計図書一式 届出書類</p>
---	---	---

9. 自治会関係

特になし。

10. コスト削減

1) エレベータ定期点検

遠隔監視化によるコスト削減検討中。G社に再度見積もりの提出を依頼中。次回の理事会で提案をいただく。

11. 管理規約の見直し

下記の改定を行う予定。11月の定期総会で特別決議とする。

(1) 第32条(役員) 第1項

(現行) 管理組合に次の役員(4名)を置く。

(1) 理事(理事長、副理事長を含む。以下同じ。3名)

- イ. 理事長1名
- ロ. 副理事長1名
- ハ. 理事1名

(2) 監事1名

(改定案) 管理組合に次の役員を置く。ただし理事は3名以上とし、員数は総会の決議により決定する。

(1) 理事(理事長、副理事長を含む。以下同じ。3名以上)

- イ. 理事長1名
- ロ. 副理事長1名
- ハ. 理事1名以上

(2) 監事1名

(目的) 4ブロックの輪番制により役員業務を全組合員が順番に経験することのメリットを生かしながら、有志の立候補者も柔軟に受け入れることが可能な形にする

(2) 第32条(役員) 第4項

(現行) 役員は、対象物件に現に居住する組合員とする。

(改定案) 役員は、対象物件に現に居住する、組合員及びその配偶者並びに一親等の親族とする。

(目的) 組合員の仕事上の都合等により、奥様等が常時役員業務を代行されることがあり得るため

(3) 第43条(議決権) 第6項

(現行) 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。

(改定案) 全文削除

(目的) 総会に委任状を持参せず奥様が代理で出席されているのが実情なので、それを合法化する

(4) 第45条(議決事項) (10)

(現行) 管理業務契約の締結

(改定案) 管理委託契約の締結及び更新

(目的) 管理会社継続の可否を毎年総会決議案とするため。また、平成13年8月1日から施行された「マンションの管理の適正化に関する法律」第72条2項の重要事項説明書の交付と同3項の管理組合の管理者等に対する説明も定期総会で兼ねることとするため。

(5) 第56条(管理費等の徴収) 第1項

(現行) 管理組合は、第22条に定める管理費等および第26条に定める使用料について、組合員が各自開設

する預金口座から、自動振替の方法により第58条に定める口座に受け入れることとし、組合員は各自の口座に翌月分を当月末までに入金するものとする。

(改定案) 管理組合は、第22条に定める管理費等および第26条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から、自動振替の方法、または管理組合が業務を委託した管理業務受託者が指定する方法により第58条に定める口座に受け入れることとし、組合員は各自の口座に翌月分を当月末までに入金するものとする。

(目的) 管理会社または収納代行会社の口座を経由した管理費等の徴収を、実情に合わせて規約上も可能にするため。

(6) リフォーム規定の追加

(現行) 規定なし

(改定案) 標準管理規約では下記の規定になっています。特に問題がなければ同様の記述とします。

(専有部分の修繕等)

- 第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第32条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。
- 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
 - 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会(第48条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。
 - 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
 - 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

(目的) 専用部分におけるリフォームによるトラブル(フローリング化による騒音問題等)を未然に防止するため

(7) 第18条(区分所有者の責務)

(現行)

- 区分所有者は、対象物件について、その価値および機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。
- 区分所有者は共同生活秩序を侵害する占有者を退去させる義務を負うこと。

(改定案)

- 区分所有者は、対象物件について、その価値および機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。
- 前項にいう管理の実行を充実させるため、区分所有者は、その専有部分を譲渡又は貸与するときは、共同生活環境が侵害される恐れのある者及び暴力団構成員これら準ずる者(以下「暴力団構成員」という。)又は暴力団関係者等に譲渡又は貸与してはならない。
- 区分所有者は、自ら暴力団構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。
- 区分所有者は、その専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等を居住させ又は反復して出入りさせてはならない。
- 専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等が居住し又は反復して出入りするときは、他の区分所有者の全員は、総会の決定に基づき、当該専有部分の区分所有者に対し、その専有部分お全面的使用禁止を請求することができる。
- 前項の決議は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数とする。
- 第5項の訴訟手続きに要する費用(弁護士費用を含む)は、当該専有部分の区分所有者が負担する。

(目的) 暴力団関係者を入居させないための具体的な規約を追加

12. 管理組合行事

1) クリスマスツリー設置

N理事が担当する。エントランスの意見箱前に設置予定。

総会での決議後にツリー・装飾品を購入し、11月末を目標にエントランスに設置。自由に飾り付け。12月末に撤去。

イルミネーション用の電源は管理員室入り口横の花置き台のコンセントから延長ケーブルで取ります(テーピングで床あるいは天井を経由)。

タイマー設置で17:00~23:00に自動点灯させる。

火災防止のための安全とオフシーズンの収納場所の確保が課題。

本物のもみの木の設置についても提案があったが、やはりオフシーズンの置き場所と維持管理が難しいと思われる。

管理組合として七夕飾りやクリスマスツリーの設置のような行事を行うことを疑問視する声があるが、理事会としてはこれらは当マンションの美観を向上するもので、「組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務」と位置付けているとしてご理解をいただく。ただし、自治会で行うべきこと(地域社会での親睦)と、管理組合で行うべきこと(マンション共用部分の維持管理)は、今後もしっかりと区別していくことを確認した。

13. 意見箱

特になし。

14. その他

1) 集合郵便受けのネームプレート

ネームプレートの表示がない状態は単に美観の問題というだけでなく、集合郵便受けとして十分に機能していないことも意味しているため、管理組合として全員分のネームプレートを購入して表示をお願いすることを検討する。G社にメーカーと価格の調査を依頼した。すでに入居時に購入済みの方については購入費用の代金分の管理費を返還することも考える。

ただし、プライバシーの問題から名前の表示をしたくないという居住者の方がいることも考えられるため、アンケート調査により、事前に名前の表示の意思について確認を行うことも検討する。

2) Bフレッツ

2002年1月から藤沢市がBフレッツ(光ファイバーを利用した100Mbpsの高速インターネット、ただしPNAを利用すると10Mbps)の対象エリアとなるが、月額で3,800円の「マンションタイプ」を利用する場合、当マンションにはLAN配線がないため、電話回線を利用した端末機器(PNA=Phoneline Networking Alliance)を利用する必要があり、月額1,200円が追加となって合計で月額5000円の利用料となる(プロバイダー料金は別、その他に契約料800円+工事費27,100円程度が必要)。マンション内に共用設備を設置する必要があるため、総会議案が必要になる。また管理組合からの申し込みになるので、希望者がいる場合は管理組合での対応が必要になる(ただし最低10契約が見込まれることが条件)。

PNAを利用する場合、ガス漏れ等の自動通報および、電気、ガス、水道等の自動検針、遠隔制御等のサービス利用のために、別途配線工事が必要となる場合があるが、当マンションではガス漏れ通報はインターホンの独立配線を使用しているため、問題ない。

また、個人で「ベーシックタイプ」を希望する場合、光ファイバーはエアコンのダクトから居室に引き込むが、外壁に小型のフックを取り付ける必要があるため管理組合の承認が必要となる。実際にどのような工事が必要になるかG社に調査していただき、管理組合として工事を認めるかどうかの確認を事前に行う。

3) マンション名と管理組合名の変更

現在当マンションと管理組合の正式名称はそれぞれ「NICE STAGE湘南台」、「NICE STAGE湘南台管理組合」であるが、ローマ字を正式名称としているマンションは他にはあまりなく、住居表示も「ナイスステージ湘南台」とカタカナ表記であることから、今後はカタカナ表記に改めて、それぞれ「ナイスステージ湘南台」「ナイスステージ湘南台管理組合」に変更することにする。管理規約第1条の変更が必要。

なお、実際の住居表示と登記簿登録がどうなっているかはG社に確認を依頼した。

4) G社による管理開始

9/1(土)の管理スタートから1週間が経過したが、特に大きな問題なし。月間予定表が見やすくなったとの声あり。

また、掲示板の役員名がフルネームで表示されていたので、理事会第2回の議事録に従い、苗字のみの表示に変更を依頼し、変更済み。

5) 引継ぎ資料

引継ぎ資料はG社に保管を依頼するもの(管理規約原本、総会議事録原本、保険証書(2枚)、ゴム印)を除いて、すべて集会室倉庫に保管中。ガラス書庫の追加についてG社から提案をいただく。

6) 壁掛け時計

K役員候補より集会室とエントランスに壁掛け時計の設置の提案があり、設置することにした。G社に購入・設置を依頼した。

7) 役員引継ぎ時の建物内見学

11/18(日)の総会後の役員引継ぎの際に、新役員全員で建物内の設備等を知っていただくための見学を実施する。N管理員に案内をお願いする。

15. 第4期定期総会議案

現在のところ第19号議案までである。次回の理事会で素案を作成する。

第4期定期総会議案(案)

1. 第4期収支決算案及び事業報告案
2. 管理費等徴収方法の管理規約の変更について(特別決議)
3. 管理委託契約の変更について
4. 長期修繕計画案
5. 駐車場使用細則改正案
6. 管理費及び修繕積立金の変更
7. 管理組合通帳のペイオフ対策と資金運用計画
8. 来客用駐車場の新設について(特別決議)
9. 来客用駐車場使用細則案について
10. 積立マンション保険の継続と施設損害賠償特約追加について
11. ガス漏れ感知器一斉交換について
12. 第5期修繕工事の内容と業者選定について
13. 第5期収支予算案及び事業計画案
14. 理事の増員について(特別決議)
15. 役員資格の変更について(特別決議)
16. リフォーム規定の追加について(特別決議)
17. 消防計画の変更について
18. 自治会組長の任期変更について
19. 第5期管理組合役員改選

16. 今後の予定

【管理組合活動】

- 9/08(土) 第5期第1回理事会(管理開始後の問題点、総会議案素案を審議)
- 9/14(金) 管理組合ニュース発行
- 9/20(金) 第4期決算報告案及び事業報告案素案を入手
- 10/13(土) 第5期第2回理事会(総会議案審議)
- 10/19(金) 管理組合ニュース発行
- 10/27(土) 第5期第3回理事会(総会議案確定)

11/04(日) 定期総会開催の案内配布
11/09(金) 管理組合ニュース発行
11/18(日) 定期総会 (午前9:30～12:00 集会室)

【点検・清掃・修繕】

9/26(水) エレベータ点検(毎月)

(参考)

定期点検(1,4,7,10月)

定期清掃(偶数月)

エレベータ点検(毎月)

機械式駐車設備保守点検(1,4,7,10月)

自家用電気工作物設備点検(偶数月)

以上、本会議の議事の経過並びに結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名・押印する。

年 月 日

住所	藤沢市湘南台4-11-13	
名称	NICE STAGE湘南台管理組合	
議長	号室	印
議事録署名人	号室	印
同	号室	印