

第5期第12回理事会議事録

日時: 2002/08/10(土) 19:00-22:00

場所: ナイスステージ湘南台集会室

出席者: K副理事長、T理事、T理事、N理事、I監事、K次期役員候補、
G次期役員候補、G社 T管理主事

議題

1. 前回理事会議事録の確認

第5期第11回議事録を確認した。理事会後すみやかに署名・押印のための回覧にまわす。

2. 管理組合運営

1) 次期役員候補

次期役員候補のxxx K.E.さんとxxx G.M.さんにご出席いただいたので、出席者全員が簡単に自己紹介を行った。

2) 定例理事会開催日

今回は「第6期第1回理事会」として、9/14(土) 19:00-21:00に行うことにした。

3) 第6期事業計画案・予算案

討議・修正の後、添付の内容で決議した。第6期の暫定事業計画案および暫定予算案として9月より運用する。

4) 入居者・退去者

7/25(木)入居 xxx号室 M.T.()さん (賃借)

8/06(火)にホームページのユーザーIDとパスワードを連絡済み。

5) 駐輪場抽選会

#xxはxxx号室に決定した。

6) 専有住戸の譲渡に伴う駐車位置抽選会

7/28(日) 10:00より抽選会を実施。6名の申し込みがあり、3角くじにより、No.xx(中型用2段式下)はxxx Sさんに決定。Sさんが停めていたNo.xは2名のあみだくじにより、xxx Kさんに決定。

3. 設備関係

1) ケーブルインターネット対応工事

7/28(日)の臨時総会で承認をいただいた。議事録は8/7(水)に全戸に配布済み。

8/06(火)に現地調査により、ブラスターや混合器の設置場所等を確認済み。

今後の日程は別途提出いただく予定。

2) Bフレッツ対応工事

特に進捗なし。

3) ガス警報器交換

9月に実施予定。¥xx,xxx62戸x1.05=¥xxx,xxx(税込、工事費込)。E社に発注する。

8/7(水)の朝、xxx Tさんの留守宅でガス漏れ警報器が誤作動。しばらくしても停止せず、天井から外して動作を停止させた。ガス漏れ警報器の故障と思われたため、別の良品と交換した。故障したガス漏れ警報器はまだ5年間の保証期間内のため、メーカーのM社に無料交換してもらった。

4. 会計関係

1) 未収金A

1月末残高が下記の通り完納となったことがG社から報告された。

1月末残高	¥		入金日
第1回目	2月26日まで	¥	2月27日
第2回目	3月26日まで	¥	3月27日
第3回目	4月26日まで	¥	5月15日
第4回目	5月27日まで	¥	6月6日
第5回目	6月26日まで	¥	7月17日
第6回目	7月26日まで	¥	7月17日

2) 未収金B

7/31(水)に約束通り¥ の入金があり、8月末残高が¥ であることの報告がG社よりあった。滞納者から、9月末引落日より毎月¥ の分割13回払いの希望があったが、第7期まで未収金を持ち越さないようにするために、第13回目の¥ を第12回目に合算し、第12回目を¥ とした分割12回払いなら認めることにした。また、滞納者から支払契約書を14年8月末までに管理組合理事長宛に提出していただき、管理会社からは管理費等+¥ の特別請求書を作成し、滞納者に送付していただくことにした。

回収予定は次の通り。

	引落日	返済金額	残高
第1回目	9月27日	¥	¥
⋮			
第11回目	H15/7月27日	¥	¥
第12回目	H15/8月27日	¥	¥0

3) 普通預金から定期預金への振替

普通預金(M銀行+Y銀行)の残高が5月末で 円になっているため、このうち 円を定期預金に振替することの提案があった。来年4月の普通預金に対するペイオフ解禁までの課題とすることを確認した。

5. 自治会関係

T理事より8/16(金)の湘南台灯籠流しについての報告があった。8/14(水)より準備開始。8/17(土)は後片付け。

6. 防災関係

1) 消防計画

消防計画を提出する。

2) 居住者名簿

配布については次回の理事会で検討することにした。

3) 非常事態発生時の対応

管理委託契約上、管理会社は非常時には管理組合の承認なしに業務が行えることを確認した。同様に、緊急時に必要に迫られて理事長や理事が他の理事の承認を得ないで単独で保存行為や管理行為を行うこと(あるいは管理会社に指示をすること)も認められるべきであり、事後すみやかに臨時理事会を開催するか、次の定例理事会の場で事後報告を行い、他の理事の承認を得ることを条件にすれば良いことを確認した。

4) 集中豪雨の際のパレット上昇手順

管理員不在時に下段の自動車に冠水の危険性が生じた場合、インターロックを解除して全パレットを上昇させる必要があるが、実際の手順が明確になっていないため、消防訓練の際に確認することにした。

5) 大地震発生時の対応

大地震により、マンション内の電気・水道・ガスのすべてのライフラインが停止した場合、給水槽に蓄えられている20,000リットルの水をどのように利用するか、水を取り出す方法が明確になっていないため、消防訓練の際に確認することにした。

7. 環境関係

1) 植栽管理

8月の消毒についてはお盆休み明けに実施することにした。

2) エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れ

I監事から藤沢市の法律相談で弁護士のアドバイスを受けたことの報告があった。こちらの主張はまったく正しいが、提訴するだけの時間と労力に見合うものかどうか疑問があり、管理会社を変更したことで十分と考えても良いのではないかとのこと。今後の対応についても、引き続きI監事に一任することにした。

3) エントランス屋上用水道管からの異常音

その後、異常音の発生はないことから、今後理事会の議案からは外すことにした。

8. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

7/23(火)第21号発行。今回の「編集後記」はK副理事長が担当。次号はT理事。

2) 管理組合ホームページ

8/06(木)13:21現在、公開ページ7749アクセス、居住者用ページ1720アクセス。総コンテンツ量は198MB。

9. 意見箱

管理に関するアンケート調査でいただいたコメントについて、具体的な対応策を検討した。

1) 管理員

管理員が管理員室に不在の時間が多いとのクレームが散見されるが、管理会社の変更に伴い、日常清掃に関する契約が変更になったことを、居住者に十分認知してもらう必要がある。また、G社の標準では管理員業務の80%は清掃業務。当マンションでは特別に勤務時間の8時間中の1時間半を管理員室内業務に当てて対応していることも理解していただく必要がある。

2) 清掃

共用廊下に面する各住戸の窓サッシの清掃が行き届いていないとのクレームがあるが、もともと清掃仕様書に含まれていないことであり、広報する必要がある。xxxの前の廊下のシミは現状を確認した上で、次回の理事会で対応策を検討する。

共用部分の階段は具体的にどこが清掃不十分なのか不明。

3) 管理会社

事務処理の対応が遅いとのクレームについては、理事会で決めたことがフロント担当者に十分に伝わっていなかった反省があったため、第9回理事会より議事録案をすみやかにメールで送付することで対応している。専有部分の不具合への対応は本来契約外の業務であるが、G社から今後も対応していただくことについて快諾いただいた。

4) 植栽管理

植栽剪定が不十分とのコメントがいくつかあり、調査の結果、高木・中木が伸びすぎていることから、毎年12月の剪定を前倒しで行い、6月に実施することで対応した。サブエントランスの階段付近の植栽については特に異常ないことを確認した。

5) 集会室の利用法

集会室がサブエントランスと兼ねているため利用しにくいという声があるが、パーティションを設置する等の対策は今後の課題とする。

6) 管理会社への要望

封筒の使用を控えるべきとの意見があったが、現状のままとすることにした。森林資源保護の観点からは各自で再利用・リサイクルしていただく。管理コスト削減の観点からは、封筒代は個別には請求対象になっていないことを確認した。

理事会議事録の作成方法については、来期は来期の役員に考えていただく。電灯の点灯時間の設定方法はG社にあらためて確認していただく。

7) 管理組合に対する要望

xxx号室南側に目隠し効果のある樹木を設置することについては、総会決議が必要。ただし、利益を受ける住戸が限定されることから、費用についてはそれらの住戸で負担していただくことになると思われる。

管理組合として住民の親睦を図るべきとの意見がある一方で、これ以上余計な仕事を増やすべきでないとの意見もある。本来親睦は管理組合の業務ではなく、自治会の仕事であるが、当マンションで独立した自治会を形成することは現実的ではないので、当面現状の形で管理組合行事を継続することにした。

バイクを共用廊下やポーチに置いている方へのクレームがあったが、外部の駐輪場に移動していただくことで対応済み。

自転車置場のステッカー貼付は、アンケート調査の後、徹底された。

10. 管理規約の見直し

1) 管理委託契約の変更

G社からの下記の提案をいただいた。契約変更となるので、秋の総会前に重要事項説明を行っていただく。契約期間は平成2003/02/01～2004/01/31となる。

なお、エレベーターの防犯カメラの保守契約が満了するため、定額管理費についてはxxx,xxx円 xxx,xxx円に改定されることを確認した。

平成14年7月14日

ナイスステージ湘南台管理委託契約書の見直し
変更内容（平成14年度）

G社

1. 定額管理費

p.2

（委託業務に要する費用の負担及び支払方法）
第6条2 定額委託料の額 月額xxx,xxx円 変更 xxx,xxx円
消費税等 (xx,xxx円) (xx,xxx円)

2. 定期清掃サイクル

p.11

(2) 定期清掃業務仕様書 2ヶ月1回(2,4,6,8,10,12月)
変更 年4回(9,12,3,6月)

3. エレベーター遠隔監視

p.12 (2) 業務実施の要領

3エレベーター設備、フルメンテナンス仕様による点検整備、ビデオカセット交換1回/月
変更 遠隔監視による点検、整備ビデオカセット交換3ヶ月に1回

4. エレベーター監視カメラ保守契約切れ

p.12 (2) 業務実施の要領

3エレベーター設備、ビデオカセット交換1回/月
変更 ビデオカセットの交換は3ヶ月に1回管理員が実施する。

5. 機械式駐車場のピット内清掃

p.12

外観点検1回/月、点検、整備4回/年とし、

p.13 欄外下5行目

機械式駐車装置のピット清掃は適宜実施する。
変更 点検整備の都度、必要に応じてピット内清掃を実施する。

6. 管理員の休日

p.9(2) 業務実施の態様

(2) 管理員の休日は夏期休暇4日、年未年始休暇4日(12月31日、1月2日、3日、4日)
変更 管理員の休日は夏期休暇4日、年未年始休暇5日(12月31日、1月1日、2日、3日、4日)

7. 未収納金の支払催促期間

p.6(4) 未収納金の徴収の

未収納者に対し、支払期限3ヶ月間
変更 未収納者に対し、未収納金を支払われるまでフォローする。

11. その他

1) NHKから取材申し込み

7/30(火)にNHK総合金曜夜19:30～の「特報首都圏」のディレクターから取材申し込みのメールをいただいたが、その後連絡がないとN理事より報告があった。

12. 今後の予定

【管理組合活動】

08/20(火) 管理組合ニュース Vol.22(2002年8月号)発行

【点検・清掃・修繕】

08/xx(X) 植栽消毒 (T社)

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	ナイスステージ湘南台管理組合	
議長	号室	印
議事録署名人	号室	印
同	号室	印

第6期事業計画案

0. 事業方針

(指針)
マンションの資産価値を維持し、永く安心して快適に住むことのできる良好な住環境を確保する

(目標)

- (1) 管理組合の在り方
- 管理組合を主体としたマンション管理を行う
 - 適正な運営と健全な経理を確保する
 - 管理の委託の内容を十分検討して管理事務を委託する
- (2) 区分所有者の在り方
- 管理組合の一員としての役割を十分認識する
 - 管理組合の運営に関心を持つ
 - 管理組合の運営に積極的に参加する

(重点施策)

- 管理委託契約変更に伴う重要事項説明
- コスト削減
- 管理規約の見直し
- 広報活動とアンケート調査

1. 共用部分等の保守・保全・保安に関する業務計画

項目	業者名	摘要
定期清掃	G社 (請負業者: K社)	年4回実施 (12月、3月、6月、9月)
年末特別清掃	G社 (請負業者: K社)	年1回実施 (12月) 蛍光灯器具の一斉清掃は行わない (交換の都度清掃) (年間¥xx,xxxの削減)
エレベーター保守	G社 (請負業者: T社)	リモート点検(ただし3ヶ毎に有人点検) 法定点検年1回実施 (平成15年8月) 防犯カメラの保守契約満了のため、 月額(税別)¥xx,xxx -> ¥xx,xxx(平成15年 2月~) (年間¥xx,xxxの削減)
機械式駐車場保守	G社 (請負業者: S社)	年4回実施 (10月、1月、4月、7月) ピット内清掃は保守点検の際に行う
消防用設備保守	G社 (請負業者: K社)	年2回実施(外観・機能:10月、総合:4月)
受水槽清掃	G社 (請負業者: N社)	年1回実施 (4月)
簡易専用水道検査	(社)神奈川県保健協会	年1回実施 (1月)
排水管高圧洗浄	N社	3年毎に実施 前回¥xxx,xxx -> ¥xxx,xxx(¥xxx,xxxの削減) + ¥xx,xxx(内視鏡検査)
月次建物設備点検	G社	毎月実施
年次建物設備点検	G社	年1回実施 (3月)
植栽維持管理	T社	年3回実施 (グリーンコーン剪定・レッドロ ビン剪定・芝刈り:12月、高中木剪定・低木 剪定・レッドロビン剪定・芝刈り・消毒・ 施肥:6月、消毒:8月)
機械警備	G社 (請負業者: C社)	24時間
宅配ロッカー保守	S社	年間保守契約
自家用電気工作物設備 (キュービクル)保守	(財)関東電気保安協会	年6回実施 法定点検年1回実施(8月)
共用灯取替		適宜取替とし、一斉取替は行わない
精電器		年間保守契約は結ばない

2. 補修・修繕工事計画

項目	業者名	摘要
ガス漏れ警報器一斉交換	F社	平成14年9月実施(5年毎)
給水ポンプオーバーホール	N社	実施日未定(設備点検時あるいは点検・警報等により異常が認められた時点で修理)
機械式駐車場修繕工事	未定	実施日未定(実使用上または設備点検時に異常が認められた時点で修理)
屋上防水層塗装工事	M社	3年保証(～平成16年12月31日)
鉄部塗装工事	M社	3年保証(～平成17年 2月28日)

項目	業者名	摘要
新マンション総合保険 (億 万円)	T社 (代理店: G社)	平成14年4月27日新規加入(保険期間: 平成14年4月27日～平成19年4月27日) 施設賠償責任保険を特約で付加

4. 資金運用計画

項目	摘要
普通預金	M銀行横浜支店(上限1,000万円、当面使用予定のない剰余金は適宜定期預金へ振替)
定期預金	Y銀行鶴見支店 1,000万円 湘南台にある金融機関(未定) 1,000万円 その後もペイオフ対策のため、上限1,000万円として各金融機関に分散させる

5. 組合行事計画

項目	実施日
第5期定期総会	平成14年11月実施
クリスマスツリー設置	平成14年11月実施
駐輪場抽選会	平成15年2月実施
消防訓練	平成15年3月実施

6. その他業務計画

項目	摘要
かながわマンション管理組合ネットワーク	神奈川県内マンション管理組合との情報交換、修繕工事等に関する専門的支援 年会費 xx,xxx円
管理についてのアンケート調査	管理会社、管理組合活動に対するアンケート調査を実施 問題点の把握と改善策の立案・実施 平成15年3月実施

7. 理事会運営計画

項目	摘要
理事会の役割	総会で決議された事業計画・収支予算に基づき、管理組合業務を遂行する 一般修繕費や予備費の用途等、総会の決議内容で詳細が定まっていない事項については、理事会への付託事項とみなして、理事会決議に基づいて業務を遂行する
定例理事会	毎月第2土曜日開催 19:00 - 21:00時 集会室 (定期総会後は未定) 開催日時・場所を7日前までに連絡し、誰でも気軽に参加できるようにする 役員が都合により理事会に出席できないときには配偶者等が代理として出席することを認める 議案書は各自が作成し、理事会の前日までに配布する 議事録はその次の理事会で内容確認した後、すみやかに回覧・押印し、集会室書庫に保管
管理組合ニュース発行	理事会開催日の翌々週の火曜日発行(理事会の10日後) 編集後記は全役員が輪番制で執筆(原稿は理事会の翌週の水曜日までに提出) 理事会の翌週の金曜日までに素案を全役員に配布し、全役員は理事会の翌々週の日曜日までに内容を確認(定期総会後は未定)
ホームページ運営	適宜更新(定期総会後は未定)
支払い関係書類	理事長(または副理事長)は毎回理事会に理事長印を持参する 理事会の冒頭で全員で内容の確認を行い、その結果に基づいて理事長がその場で承認印を押す
立替金の清算	1月分まとめて理事会後に行うか、あるいは発生の都度行ってもよい 清算はレシートに部屋番号・名前・購入品目を記入し、合人社に渡す
管理員室の鍵	役員全員が保管する
意見箱の鍵	理事のうち3名が保管し、定期的にチェックする
集会室書庫の鍵	役員全員が保管する
防火管理委員会	消防計画に従い、役員が防火管理委員会委員と自衛消防隊員を兼ねる
自治会活動	自治会担当理事またはその配偶者が自治会役員となる 任期は平成15年4月～平成16年3月とする 自治会からの回覧は原則として自治会担当理事が各ブロック輪番制役員に配布し、それぞれのブロックで回覧する
管理組合通帳の銀行印	理事長(または副理事長)が個人で保管する
第7期事業計画案・収支予算案	平成15年8月末までに暫定事業計画案・予算案として理事会で決議する 内容の審議および決議には第7期役員候補にも参加していただく

以上

平成14年8月10日

ナイスステージ 湘南台 第6期年間事業計画表兼進行管理表(案) (平成14年9月1日～15年8月31日)

			9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
委託業務	1	日常清掃	週・5回											
	2	定期清掃	年・4回											
	3	特別清掃	年・1回											
	4	月次建物設備点検	毎月											
	5	年次建物設備点検	年・1回											
	6	受水槽清掃	年・1回											
	7	簡易専用水道検査	年・1回											
	8	消防設備点検	年・2回											
	9	昇降機定期点検	毎月											
	10	防犯カメラテープ交換	年・4回											
	11	機械駐車装置保守点検	年・4回											
	12	機械警備	24時間											
管理業務	13	電気設備点検	年・6回											
	14	植栽(高木、中木)	年・1回											
	15	植栽(グリーンコーン)	年・1回											
	16	植栽(レッドピソ)	年・2回											
	17	植栽(低木)	年・1回											
	18	植栽(芝刈り)	年・2回											
	19	植栽(施肥)	年・1回											
	20	植栽(消毒)	年・2回											
	21	排水管洗浄	3年・1回											
	22	宅配ロッカー	24時間											
	23	ガス漏れ警報器交換	5年毎											

(注) 印は法定点検。

(注) 昇降機定期点検のうち、11月、2月、5月、8月は有人点検。他の月はリモート点検。

ナイスステージ湘南台 第6期 収支予算(案)

平成14年8月6日
(単位:円)

一般会計

平成14年9月1日～平成15年8月31日

科 目	第5期予算額	第6期予算額	備 考
(収入の部)			
管理費			@xxx,xxx × 12
専用庭使用料			@x,xxx × 12
CATV利用料			@xxx × 1.05 × 62 × 12
駐輪場使用料			@x,xxx × 12
預金利息			年0.01%
雑収入			
収入の部合計			
(支出の部)			
定額委託料			@xxx,xxx × 1.05 × 12
年末特別清掃費			K社
水道光熱費			
電気料			前期実績にて計上
水道料			前期実績にて計上
備品・消耗品費			
共用灯管球交換費			
コピー・印刷・製本費			
クリスマスツリー			
その他			清掃用具等
通信費			
電話料			非常通報機(@x,xxx × 1.05 × 12)
切手代			
交通費			
一般修繕費			〔小規模修繕・緊急工事等 長期修繕計画による予備費
保守費			
宅配ロッカー保守			@xx,xxx × 12
自家用電気工作物保守			@xx,xxx × 12
支払手数料			
自動振替手数料			@105 × 62 × 12
振込手数料			
その他			
植栽管理費			T社・年2回
CATV利用料			@xxx × 1.05 × 62 × 12
自治会費			@x,xxx × 62
組合運営費			@x,xxx × 12
駐車場特別負担金			@xx,xxx × 12
排水管高圧洗浄費			再見積(ファイバースコープ) N社
ガス漏れ感知器交換費			F社
予備費			
修繕積立金へ繰入			
保険料			
施設賠償責任保険			更新せず
新マンション総合保険			4月27日新規加入(T社)
植栽管理費			
グリーンコーン植替え			T社
中庭修復			〃
水道工事			〃
収出の部合計			
当期余剰金			
前期繰越金			
次期繰越金			

ナイスステージ湘南台 第6期 収支予算(案)

平成14年8月6日

(単位:円)

修繕積立金会計

平成14年9月1日～平成15年8月31日

科 目	第5期予算額	第6期予算額	備 考
(収入の部)			
修繕積立金			@xxx,xxx × 12
雑収入			
積立保険満期返戻金差額			x,xxx,xxx - x,xxx,xxx(S社)
消防設備点検返戻金			外観、機能点検xx,xxx × 1.05
一般会計より繰入			
収入の部合計			
(支出の部)			
鉄部塗装			実施済
屋上防水層塗装			//
給水ポンプオーバーホール			必要に応じ対応のこと
来客用駐車場新設			実施済
			(参考)
			長期修繕計画
機械式駐車場関係			リレ-リミットスイッチ等取替 ¥x,xxx,xxx × 1.05
			基盤、電磁開閉等取替 ¥x,xxx,xxx × 1.05
			必要に応じ対応のこと
支出の部合計			
当期余剰金			
前期繰越金			
次期繰越金			