

2002/08/08

ナイスステージ湘南台管理組合  
役員各位  
次期役員候補各位  
xxx号室 防火管理者様

G社 横浜支店  
管理主事 T.M.様

ナイスステージ湘南台管理組合  
理事 xxx N.M.

## 第5期第12回理事会議案について

第5期第12回理事会の資料として下記の書類を添付しますので、よろしくお願いたします。

日時: 2002/08/10(土) 19:00-21:00

場所: ナイスステージ湘南台集会室

添付資料 (( )内はページ番号)

1. 第5期第12回理事会議案 (2)
2. 第5期第11回理事会議事録 (11)
3. 第6期事業計画案 (16)
4. 第6期年間事業計画表兼進行管理表(案) (19)
5. 第6期収支予算案 (21)
6. 排水管高圧洗浄見積書 (N社) (23) ( 公開用では省略しています)

以前の理事会で配布した「管理に関するアンケート 集計結果のご報告」を今回もご持参ください。

今回は第6期の事業計画案と予算案が含まれていますので、次期役員候補の方にも資料を配布し、任意でのご出席をお願いしております。

以上

## 第5期第12回理事会議案

日時: 2002/08/10(土) 19:00-21:00  
場所: ナイスステージ湘南台集会室

### 議題

#### 1. 前回理事会議事録の確認

第5期第11回議事録を添付しますので、事前にご確認願います。問題があればその場で修正します。理事会後すみやかに署名・押印のための回覧にまわします。

#### 2. 管理組合運営

##### 1) 次期役員候補

今回は第6期の事業計画と予算案を決議しますので、第6期の輪番制役員の方に任意でご出席をお願いしました。よろしく願います。

Aブロック xxx S.H.さん

Bブロック xxx K.E.さん(xxx F.M.さんは非居住のためスキップ)

Cブロック xxx G.M.さん

Dブロック xxx K.K.さん

##### 2) 定例理事会開催日

次回は9/14(土) 19:00-21:00となりますが、問題ありませんか？

9月から第6期になりますので、「第6期第1回理事会」の名称でよろしいですか？

##### 3) 第6期事業計画案・予算案

前回のコメントを反映した形で修正した事業計画案と予算案をG社から提出いただきましたので、添付します。暫定事業計画案および暫定予算案として理事会で決議します。

6/08(土) 第5期第10回理事会 G社による素案の説明・質疑応答(済)

7/13(土) 第5期第11回理事会 事業計画案と予算案の審議(済)

8/10(土) 第5期第12回理事会 事業計画案と予算案を理事会決議(暫定予算案として運用)

9/14(土) 第6期第1回理事会 総会議案書の素案を持ち寄る

10/12(土) 第6期第2回理事会 総会議案書の審議

11/09(土) 第6期第3回理事会 総会議案書の理事会決議

11/xx(X) 第5期定期総会 事業計画案と予算案を総会決議

##### 4) 入居者・退去者

7/25(日)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しました。

##### 5) 駐輪場抽選会

#39はxxx号室に決定しました。

##### 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.53(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.3は2名のあみだくじにより、xxx Kさんに決定しました。

#### 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きました。議事録は8/2(金)までに全戸に配布予定。

8/06(火)に現地調査。ブースターや混合器の設置場所等を確認。

8/08(木)に今後の日程を提出いただく予定。

##### 2) Bフレット対応工事

その後の進捗があればお願いします。

##### 3) 排水管高圧洗浄

前回の理事会で入手したN社からの見積¥xxx,xxx(税込)(=@x,xxx x62戸+共用部xx,xxx+内視鏡調査xx,xxx+諸経費xx,xxx+税xx,xxx)を添付します。

##### 4) ガス警報器交換

9月に実施予定。¥xx,xxx x62戸x1.05=¥xxx,xxx(税込、工事費込)。そろそろE社に発注したいと思いますので、ご承認ください。

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、別の良品と交換しました。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うことになりました。

##### 5) 電気契約

現在の電気契約「業務用季節別時間帯別電力」を「業務用季節別時間帯別電力2型」に変更する提案。保留。

6) エレベーター防犯カメラ運用規則  
特に問題がなければ下記を総会議案とします。

#### 防犯カメラ運用規則(案)

- 1) 録画装置及び録画済みテープは理事会が施錠管理を行う。
- 2) 録画済みテープの閲覧は事件が発生した場合のみとし、理事会の承認を必要とする。
- 3) 閲覧は管理組合役員の出立会の元で行い、閲覧によって知り得た情報は、第三者に口外したり公表してはならない。
- 4) 事件の証拠として録画済みテープを提出する場合は、理事会の承認を必要とする。
- 5) 録画テープは3ヶ月ごとに新品に交換し、同時にヘッド清掃を行う。
- 6) 録画装置から取り出した録画済みテープは最低2週間施錠保管した後、3ヶ月以内にテープを裁断して廃棄する。

7) 機械式駐車場の空きスペースの有効利用方法  
9台分の空きスペースの、有効利用方法。保留。

8) 機械式駐車場の使用料の見直し  
次回(2004年12月)の抽選までの検討課題としたいと思います。

#### 4. 会計関係

1) 未収金  
G社から下記の報告書をいただきました。

ナイスステージ湘南台管理組合 殿		平成14年8月7日	
		G社	
未収金について			
1. 未収金A			
1 月末残高が完納となりましたので、下記の通りご報告します。			
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			
(1) 未収金残高について			
6月末残高	¥		
7月末	¥	¥	7月31日入金
8月1日	¥		
8月末残高	¥		
(2) Bさんの希望			
Bさんは8月末残高¥ を9月末引落日より毎月¥ の分割13回払いを希望されて			
います。			
9月末引落日より毎月の管理費等¥ + ¥ となります。			
(3) 回収予定			
	引落日	引落日金額	残高
第1回目	9月27日	¥ + ¥	¥
⋮			
⋮			
第12回目	H15/8月27日	¥ + ¥	¥
第13回目	H15/9月27日	¥ + ¥	¥0
(4) 対策			
Bさんは支払契約書を14年8月末までに管理組合理事長宛に提出する。			
管理会社は管理費等 + ¥ の特別請求書を作成し、Bさんに送付する。			
以上			

2) 普通預金から定期預金への振替  
普通預金(みずほ銀行+横浜銀行)の残高が5月末で 円になっています。このうち 円を定期預金に振替することを提案します。  
(金融機関候補) 三井住友銀行横浜支店または東京三菱銀行横浜支店

#### 5. 自治会関係

8/16(金) 湘南台灯籠流し  
何か報告事項等がありましたらお願いします。

## 6. 防災関係

### 1) 消防計画

とりあえず消防計画のみ提出したいと思います。

### 2) 居住者名簿

管理組合ニュース(2002年5月号)で事前にご案内しましたので、最近入居された方を除いて配布しましょうか？

5年前の入居時に、同居居住者全員の氏名や勤務先等を記載した「居住者名簿届」を管理会社に提出していただきましたが、書類を提出していただいてからすでに5年が過ぎようとしていますので、勤務先等の情報が古くなってしまっている方も多いことと思います。

この名簿は非常時または管理業務上の連絡時に使用するものですので、内容が古いままですと、今後たとえば大地震で当マンションが半壊または全壊するような大きな災害が発生した場合、当マンション外に避難された居住者の方との連絡がとれなくなってしまうことが想定されます。万一そのようなことになると、修繕や建替え等のための総会を召集することもできなくなり、復旧に向けての活動に大きな困難が生じることで、結果的に管理組合の役員や他の居住者が大変苦勞をされることになってしまいます。これは1995年の阪神淡路大震災の際に、大きな教訓として残りました。

また従来書式には勤務先以外に非常時の連絡先を記入する欄がないという不備もありましたので、今回、再度みなさんに**任意**で居住者名簿の提出をお願いしたいと思います。添付の書式に差し支えない範囲で記入していただき、添付の封筒に入れて 月 日までに管理事務室用集合郵便受けにご提出願います。

プライバシー保護のため、提出していただいた書類は管理会社によって厳重に施錠管理し、非常時以外には管理会社社員も管理組合役員も閲覧できないルールにいたしますので、ご理解とご協力をお願いいたします。

### 3) 災害時の対策マニュアル

6/19(水)の外灯漏電事故の反省から、何か突発的な事故やトラブルが発生した場合の対応を日頃から検討しておきたいと思います。

とりあえず決めておきたいこと。

#### (1) 非常事態発生時の対応

基本的に災害発生時に、一般修繕費あるいは予備費の予算内で特別なマンションの保存行為や管理行為を行うためには、理事会の決議が必要になります。したがって、非常事態発生時には理事長が理事会を緊急召集することが基本になります。しかし、管理委託契約第8条3項により、「事故その他の事由により、甲(管理組合)の承認を受ける時間的余裕がなく、緊急に行う必要があるもの又は緊急に行うことが極めて有効であると乙(管理会社)が判断したもの」については、管理組合の承認なしに、業務が行えることになっています。すなわち、緊急時には管理会社が臨機応変の対応を行うことを認めています。

上と同様に、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)も認められてよいのではないかと思います。この場合は、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でしょう。もちろん理事の間で日頃から緊急連絡網を確立しておき、事前に連絡がとれるのであれば、できる限り他の理事の同意を得るべきであると思われれます。

#### (2) 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ります。しかし、実際の手順が明確になっていないように思います。

誰が？どのように？判断基準は？インターロックの解除方法は理解している？パレット上昇前にマンション住人への連絡は？ひとりで全パレットを上昇させるのに必要な時間は？

水位センサー動作 非常通報発令 セントラル警備保障到着(20分以内=間に合う?) 全パレット上昇

#### (3) 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。水洗トイレは使えず、オートロック、インターホン、エレベーターや機械式駐車場も当然使用不可。電話も極めてつながりにくい状態。管理員は出勤不可。フロント担当のサポートも期待できない状態。この状況の中で、マンション共用部分の管理責任のある私たちは何をすべきでしょうか？

例えば、エレベータ内に閉じ込められた人をどのように救出するか？そのためのバール等のツールはありますか？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？水を取り出す方法は？

阪神淡路大震災では、3日間は給水車も来ないし、食料の配給もありませんでした。トイレの問題もありました。3日間分の飲料水と食料の備蓄、簡易トイレの用意は各戸の責任としても、管理組合としては何を留意しておくべきなのかを日頃から検討しておく必要があるように思います。

## 7. 環境関係

### 1) 植栽管理

8月の消毒についてはG社に日程を調整していただきます。

### 2) エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れ

監事から報告をお願いします。

### 3) エントランス屋上用水道管からの異常音

進展があればお願いします。

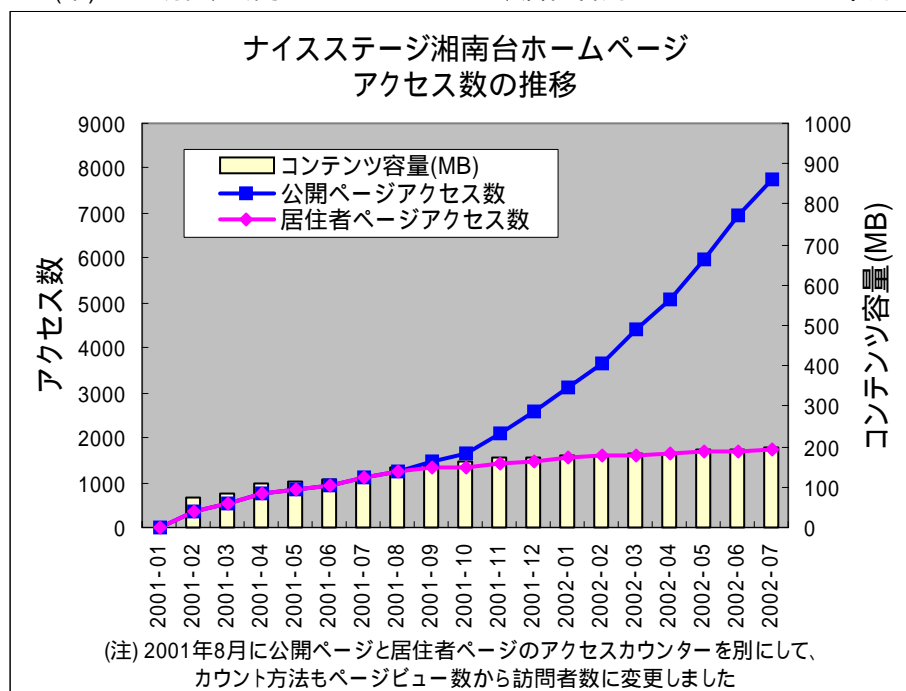
## 8. 広報関係

### 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副理事長が担当しました。次号はT理事にお願いします。

### 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いと思います。以下はNの個人的な意見です。

### 1) 管理員

前の管理員は日常清掃業務の時間が少なかった関係で、子供達に接する時間がかなりありました。管理会社の変更に当たって、日常清掃は管理員が兼務するようにしたため、子供達に接する時間は少なくなり、そのことについてのコメントが散見されます。子供達と接することは本来の管理員業務ではありませんし、小さな子供のいない住人から見ると管理員が本来の仕事せず無駄な時間を過ごしているようにも見えてしまいます。そもそも管理委託契約外のことですので、コメントの希望に沿う形での改善は難しいと感じますが、例えば管理員の在室時間を子供達の登校時、下校時に合わせるようなことは可能でしょうか？「いってらっしゃい」「おかえりなさい」のあいさつだけでも大きな意味があるように思います。

### 2) 清掃

共用廊下に面する各住戸の窓サッシは仕様書に含まれていないことを広報する必要がありますか？  
xxxの前の廊下のシミは現状を確認して、修繕等を検討？  
共用部分の階段は具体的にどこが清掃不十分？

### 3) 管理会社

事務処理の対応は、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りますので、前回理事会より議事録案をすみやかにメールで送付しています。  
建物設備点検結果報告書は全戸回覧しますか？  
専有部分の修理依頼への対応はどこまで出来ますか？

### 4) 植栽管理

窓辺の樹木の剪定については具体的に住戸を特定して、業者から声をかけてもらうようにしましょう。高木・中木の剪定は毎年12月になりますが、必要があれば今度の6月の剪定に追加でお願いしますか？  
サブエントランスの階段付近の植栽については正常？  
以前、作業終了後に管理員にあいさつがなかったことがあったようで、業者にクレームしましたが、その後改善されてますか？

6) 宅配ロッカー

読み取り不良が発生しているようです。頻繁にカードを使用されている方であれば、カードの磁気面の劣化？ 磨耗？ 個人でカードの再発行を依頼していただくしかないが、読み取りヘッドの清掃は十分か？

7) ウェンディ

ナイスステージ湘南台を取り上げるならホームページ更新停止前の今期のうちにお願ひ？  
集会室の利用方法は今後の理事会での検討課題

8) 管理会社への要望

封筒の使用を控える

理事会議事録を管理会社が発行するのは決してスジではないが、役員負担軽減のために管理会社に作成代行を依頼する方法がある。ただし理事会の主体性が失われないように注意が必要(管理会社に任せっきりだと、住人の間に自分たちのマンションを自分たちで維持管理していくという意識が生まれず、いつまで経ってもマンション内に良好なコミュニティが形成されない)。  
電灯の点灯時間の設定は現在どのようになっていますか？

9) 管理組合に対する要望

xxx号室南側の樹木の目隠し効果

住民の親睦は管理組合の業務ではない。ただし管理組合の運営上、合意形成のためには、親睦も必要。大規模マンションではマンションで自治会も形成しているため、多くの場合は自治会の仕事。しかし、当マンションのような小規模マンションでは自治会の動きには期待できない。消防訓練等、管理組合活動に沿う形で、来期は何らかのイベントを企画しますか？ 一方で余計な行事を増やすなという意見もあるので、そのバランスが難しいところ。

バイクを共用廊下やポーチに置いている方への対応はとなりましたか？ 自転車置場後方のプレイロットにバイク用駐輪場の設置を検討しますか？

自転車置場のステッカー貼付の徹底をお願いします。

理事長さんもうちょっとリーダーシップを発揮しましょう、というエールかな？

ホームページは管理組合公認の下でN個人が運営をしているものなので、G社に依頼するつもりはありません。当初、当マンションの住人向けの情報公開を目的としてスタートしましたが、最近では他のマンションの管理組合役員さんとの情報共有の意味のほうがはるかに大きくなりました。将来すべてのコンテンツから「ナイスステージ湘南台」という具体的なマンション名を取り除き、N個人のホームページに変身させることも検討しています。

## 10. 管理規約の見直し

### 1) 管理委託契約の変更

G社さんからの下記の提案をいただきましたので、内容をご確認ください。契約変更となりますので、秋の総会前に重要事項説明を行っていただく必要があります。契約期間は平成2003/02/01～2004/01/31となります。

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 円 円に改定される見込みです。

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 円 変更 (円)  
消費税等 (円) (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

口 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。

2) 管理規約の見直し  
[第11回理事会で監事より提案されたものは下記の通りです。]

届出義務  
管理規約第29条による届出書面の様式は次のとおりとする。

届 出 書		様式3
		平成 年 月 日
ナイスステージ湘南台管理組合 理事長 殿		
当マンションにおける区分所有権の取得及び喪失について、下記のとおり届け出ます。		
記		
1. 対象住戸	_____	号室
2. 区分所有権を取得した者	氏名	
3. 区分所有権を喪失した者	氏名	
	住所(移転先)	
4. 区分所有権の変動の年月日	平成 年 月 日	
5. 区分所有権の変動の原因		

(参考)

この様式は「中高層共同住宅標準管理規約」による

使用細則に次の通り加文する。 一般禁止事項の次に

申請書、誓約書及び届出書等の様式

(1) 専有部分の修繕等

管理規約第16条による申請書の様式は別紙1のとおりとする。

(2) 専有部分の貸与

管理規約第18条による誓約書の様式は別紙2のとおりとする。

(この様式は前回追加提案済みのものです。)

(3) 届出義務

管理規約第29条による書面届の様式は別紙3のとおりとする。

使用細則

以下の通り追加提案します。(様式の定めがありません)

専有部分の修繕等

管理規約第16条1項及び2項による申請書の様式は次のとおりとする。

専有部分修繕等工事申請書		様式1
		平成 年 月 日
ナイスステージ湘南台管理組合 理事長 殿		氏 名 印
下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、当マンション管理規約第16条の規定に基づき申請します。		
記		
1. 対象住戸	_____	号室
2. 工事の内容		
3. 工事期間	平成 年 月 日	
	平成 年 月 日	
4. 施工業者		
5. 添付書類		
設計図、仕様書及び工程表		

専用部分修繕等工事承認書

平成 年 月 日

殿

平成 年 月 日に申請のありました 号室における専用部分の修繕等の工事については、実施することを承認します。  
(条件)

ナイスステージ湘南台管理組合  
理事長

(参考)

この様式は「中高層共同住宅標準管理規約」による

[第10回理事会でN理事より提案されたものは下記の通りです。]

別表1 共用部分 1.建物共用部分

(現行) 玄関扉、窓枠

(変更案) 玄関扉(鍵を除く)、窓枠(クレセントを除く)

理由: 鍵とクレセントが専用部分であることを明記して、個人での交換が可能であることを明確にする。

管理規約の別表1に「建物付属設備(建物に直接付属する設備で専用部分に属しないもの)」は共用部分とありますが、給排水管については専用住戸内にあるものについては専用部分という理解で良いでしょうか(漏水事故が起きたときは、区分所有者に賠償責任がある)?また、熱感知器は共用部分として過去管理組合が修理費用を負担していましたが、上の記述では専用共用部分になってしまう?記述の変更が必要?

[第9回理事会でI監事より提案されたものは下記の通りです。]

1. 藤沢市及び近隣住民との協定の遵守

藤沢市及び自治会等から今後なんらかの申出があった場合は定めがなく対応出来ません。住宅地地審議会が定めた「中高層共同住宅標準管理規約」に従って追加提案します。

下記の管理規約を第67条とし、以下順次繰り下げの条文に変更とする。

第67条(藤沢市及び近隣住民との協定の遵守)

区分所有者は、管理組合が藤沢市間又は近隣住民との締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

2. 第17条(使用細則等)

「来客用駐車場使用細則」の文言を加文すること。

(現行)対象物件の使用については、別に、使用細則、エレベーター使用細則、自転車置場使用細則、駐車場使用細則、宅配ボックス使用細則、集会室使用細則等(以下「使用細則等」という。)を定めるものとする。

(変更案)対象物件の使用については、別に、使用細則、エレベーター使用細則、自転車置場使用細則、駐車場用細則、宅配ボックス使用細則、集会室使用細則、来客用駐車場使用細則等(以下「使用細則等」という。)を定めるものとする。

3. 来客用駐車場使用細則

末尾に平成13年11月18日制定施行。加文すること。

4. 駐車場使用細則

第10項は平成12年11月23日追加施行。末尾に加文すること。

駐車位置の再抽選、駐車場使用料、平成13年11月18日追加施行。加文すること。

車庫証明の取得方法についての記述を追加するかどうかも検討する。

5. 以下について住宅地地審議会が定めた「中高層共同住宅標準管理規約」に従って追加提案します。

第20条(敷地および共用部分等の管理に関する責任と負担)

2項 専用部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

第46条(議決事項)

- 第20条2項に定める管理の実施

- 長期修繕計画の作成又は変更

第52条(議決事項)

- 長期修繕計画の作成又は変更に関する案

- 第16条に定める承認又は不承認

第66条(合意管轄裁判所)

2項 第46条(6)に関する訴訟についても、前項と同様とする。

6. 以下の各条文の番号の訂正(総会の議題ではない)

第45条9の文言中の、第40条を第41条  
第46条(5)の文言中の、第25条を第26条  
第57条4の文言中の、第24条を第25条  
第57条7の文言中の、第61条を第62条  
第60条の文言中の、第25条を第26条

7. 使用細則

以下の通り追加提案します(貸与ができています)。

専用部分貸与

管理規約第18条2項による誓約書の様式は次のとおりとする。

賃貸借契約書

1. 条 賃借人は、対象物件の使用、収益に際して、ナイスステージ湘南台管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守しなければならない。
2. 賃借人が、前項に規定する義務に違反したときは、賃貸人は、本契約を解除することができる。

誓約書

私は、 (賃貸人)とのナイスステージ湘南台 号室(以下「対象物件」という。)の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

記

対象物件の使用に際しては、ナイスステージ湘南台管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。

平成 年 月 日

ナイスステージ湘南台管理組合  
理事長 殿

住所  
氏名

印

(参考) この様式は「中高層共同住宅標準管理規約」による。

11. その他

1) 集合郵便受けのネームプレート  
保留

2) 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」のディレクターさんから取材申し込みのメールをいただきましたが、その後連絡がないのでボツになったようです。

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

# 第5期第11回理事会議事録

日時: 2002/07/13(土) 19:00-22:30

場所: ナイスステージ湘南台集会室

出席者: O理事長、K副理事長、T理事、T理事、N理事、I防火管理者、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10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. 設備関係

#### 1) ブロードバンド対応

T理事よりアンケート調査結果について報告があった。ケーブルインターネットの導入を検討している方が7世帯あることが分かったため、7/28(日) 11:00-12:00に臨時総会を開いて、ジェイコム湘南によるインターネット対応工事についての決議を行うことにした。臨時総会の議案書は、ジェイコム湘南と交渉を行ってきたN理事が作成することにした。管理規約により、総会の7日前までに全戸に案内を配布する必要があることを確認した。

Bフレットの導入を検討している方も5世帯あったが、こちらはまだ不確定要素が大きいため、引き続きT理事がNTTとの交渉に当たり、必要があれば別途臨時総会を開催するか、秋の定期総会で決議することにした。

#### 2) 外灯の漏電事故

6/19(水)の17:00頃、駐車場を除く共用部分のすべての外灯と自転車置場の蛍光灯が点灯しない状況になったことへの報告があった。結局、102号室西側の庭園灯にひびが入ったことによる漏電が原因だったが、原因箇所の特定に時間がかかり、エントランス横の外灯を除く復旧は6/21(金)、エントランス横の外灯の復旧は6/22(土)になった。

庭園灯の修理は7/11(木)に完了し、調査・改修工事代金xxx,xxx円(税別)、庭園灯修復工事代金xx,xxx円(税別)の支払いを承認した。

エントランス横の外灯を蛍光灯に変更する案(改修工事費用xxx,xxx円(税別))も業者から出されたが、当面内部の25W110V電球を2個から1個に減らして発熱を抑えることで信頼性を向上させることにした。また、事故発生時、O理事長が不在だったため、K副理事長が代理で管理会社に原因と対策についての報告書の提出と回覧を要請した旨の報告があった。

N理事より、今後このような事故が発生したときの対応方法(コンティンジェンシー・プラン)を具体的に定めていきたいとの意見があった。

#### 3) 排水管高圧洗浄

相見積の結果、J社からの見積¥xxx,xxx(税込)、N社からの見積¥xxx,xxx(税込)(=@x,xxx x62戸+共用部xx,xxx+内視鏡調査xx,xxx+諸経費xx,xxx+税xx,xxx)となった。価格が安く、当マンションの給水槽清掃やにごり水対応でもすでに実績のある業者であることから、N社を業者として選定した。

ファイバースコープによる2箇所x2回の写真撮影は高価であるが、来期は実施することを再度確認した。

### 3. 会計関係

#### 1) 未収金A

その後の状況を確認した。

第1回目	2月26日(火)まで	円(済)
第2回目	3月26日(火)まで	円(済)
第3回目	4月26日(金)まで	円(5/16済)
第4回目	5月27日(月)まで	円(6/12済)
第5回目	6月26日(水)まで	円(7/15予定)
第6回目	7月26日(金)まで	円
合計		円

#### 2) 未収金B

管理費等は9/27(金)より支払うとのこと。それまでの滞納額 円(見込み)。

次のような分割返済をしたいとの申し出があった。

第1回目	2002年 7月中	円
第2回目	2002年 9月分	円
第3回目	2002年10月分	円
第4回目	2002年11月分	円
第5回目	2002年12月分	円
第6回目	2003年 1月分	円
第7回目	2003年 2月分	円
第8回目	2003年 3月分	円
第9回目	2003年 4月分	円
第10回目	2003年 5月分	円
第11回目	2003年 6月分	円
第12回目	2003年 7月分	円
第13回目	2003年 8月分	円
合計		円

とりあえず初回の 円を期限までに支払っていただき、それを確認した後に、理事会としてその後の分割返済を認めるかどうかの決定を行うことにした。

#### 3) 新マンション保険(T社)の契約

保険の約款を受領した。書庫に保管する。

4) 積立マンション保険の満期と新マンション保険加入に係る処理について  
積立マンション保険の満期と新マンション保険加入に係る処理について、下記の通り監事によって仕訳がなされ、問題がないことが確認された。ただし、1監事より、証憑書類の現物確認の要求があり、次回の理事会で用意することにした。

#### 仕 訳

借 方 科 目	金 額	貸 方 科 目	金 額
(積立マンション保険 満期戻入金入金) (同配当金入金)	円 x,xxx,xxx xxx,xxx	(積立マンション保険 (解約)) (雑収入)配当金	円 x,xxx,xxx xxx,xxx
合 計	x,xxx,xxx	合 計	x,xxx,xxx

満期保険金入金と解約処理です。

(積立マンション保険 満期戻入金入金) (同保険料の掛捨分)	x,xxx,xxx x,xxx,xxx	(保険料支出金)	x,xxx,xxx
合 計	x,xxx,xxx	合 計	x,xxx,xxx

(損害保険料) 当年度分として1/5損金計上 (前払費用) 以降4年間で每期@263,131円づ つ取崩し損金計上処理とすること になる。	xxx,xxx x,xxx,xxx	(新マンション保険料) 掛捨分、5年間分の総額	x,xxx,xxx
合 計	x,xxx,xxx	合 計	x,xxx,xxx

掛捨部分と前払費用(未経過費用)の処理です。

#### 4. 管理組合運営

##### 1) 定例理事会開催日

今回は8/10(土) 19:00-21:00と定めた。O理事長は欠席予定。

##### 2) 第6期事業計画案・予算案

下記について修正が必要であることが分かり、次回の理事会で最終案をG社から提出いただくことにした。

- 機械式駐車場の修繕費用を追加

##### 3) 次期役員候補

次回の理事会は第6期の事業計画と予算案を決議するので、下記の輪番制役員候補の方々にも理事会資料を配布することにした。ただし、出席は任意とする。

Aブロック xxx S.H.さん

Bブロック xxx K.E.さん(xxx F.M.さんは非居住のためスキップ)

Cブロック xxx G.M.さん

Dブロック xxx K.K.さん

##### 4) 入居者・退去者

7/01(月)入居 xxx号室 K.S.( )さん

7/05(金)入居 xxx号室 M.K.( )さん(貸借)

7/10(水)にホームページのユーザーIDとパスワードを連絡した。

G社から役員全員への連絡は、今後はN管理員をお願いすることにした。

##### 5) 駐輪場

xxx号室は#xxを使用。xxx号室は#xxを使用。ただしxxx号室が権利を放棄する場合は、前回の抽選会で外れたxxx号室に#xxを使用していただくことにした。

##### 6) 専有住戸の譲渡に伴う駐車位置抽選会

xxx号室のNo.xx(中型用2段式下)の抽選会を7/28(日)10:00-11:00に実施することにした。前回のNo.xxと同じ要領でG社さんに準備をお願いした。

#### 5. 自治会関係

7/14(日) 円行町内会館の清掃 (T理事が参加)

8/16(金) 湘南台灯籠流し

#### 6. 防災関係

##### 1) 消防計画

とりあえず消防計画のみ提出することにした。

##### 2) 防火管理者

防火管理者と話し合った結果、理事会への出席依頼が直前であったこと、意思の疎通を欠いていたことを理事会としてお詫びし、今後もさんには防火管理者として、引き続きご協力をいただくことになった。

#### 7. 環境関係

##### 1) 植栽管理

6/17(月)～18(火)に植栽剪定(レッドロビン、低木、芝刈り、施肥、消毒)を実施済み。12月に予定していた高木、中木の剪定も、枝が伸びすぎていたことから、前倒しで今回実施していただいた。追加費用xx,xxx円(税

込)の支払いを承認した。

2) エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れ

N社から返答がなかったため、I監事がN社宛に植替え費用の損害賠償請求書を送ったが、回答なし。今後の交渉も監事に一任することを確認した。

3) エントランス屋上用水道管からの異常音

T社に調べていただいたが、原因不明。その後、異常音は発生しない。引き続きフォローする。

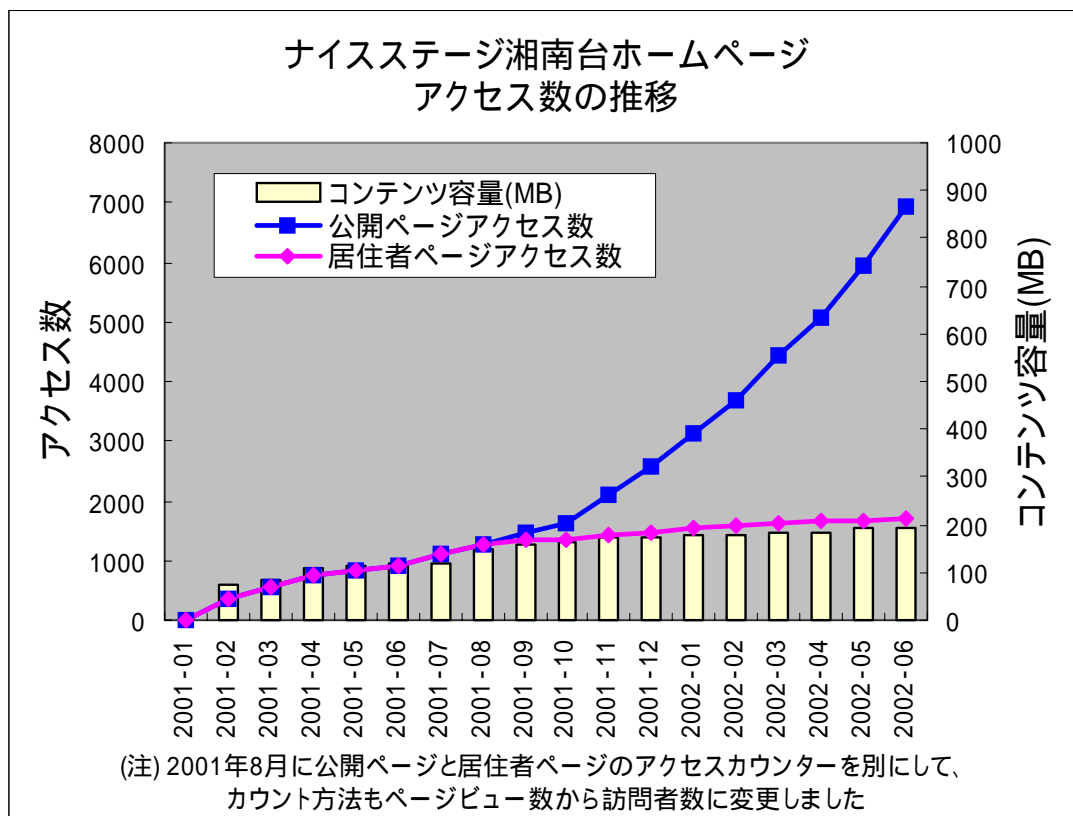
### 8. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

6/19(火)第20号発行。今回の「編集後記」はO理事長が担当した。次号はK副理事長が担当。

2) 管理組合ホームページ

6/06(木)19:29現在、公開ページ6929アクセス、居住者用ページ1708アクセス。総コンテンツ量は194MB。



### 9. 意見箱

1) アンケート調査結果報告

アンケート調査結果を回覧中。

2) 共用廊下にバイク放置

6月末までに移動していただいた。ただし、T理事から最近また置かれていたとの報告があり、G社に確認をお願いした。

### 10. 管理規約の見直し

1) 管理委託契約の変更

G社さんから変更案を提出いただき、次回の理事会で内容を詰めることにした。

(現在までに分かっている変更内容)

- 定額管理費
- 定期清掃サイクル
- エレベーター遠隔監視
- エレベーター監視カメラ保守契約切れ
- 機械式駐車場ピット内清掃(点検時)
- 管理員の休日
- 未収納金の支払催促期間

2) 管理規約の見直し  
今回、監事より下記の提案があった。

届出義務  
管理規約第29条による届出書面の様式は次のとおりとする。

様式3	
届 出 書	
平成 年 月 日	
ナイスステージ湘南台管理組合 理事長 殿	
当マンションにおける区分所有権の取得及び喪失について、下記のとおり届け出ます。	
記	
1. 対象住戸	_____号室
2. 区分所有権を取得した者	氏名
3. 区分所有権を喪失した者	氏名
	住所(移転先)
4. 区分所有権の変動の年月日	平成 年 月 日
5. 区分所有権の変動の原因	

(参考)

この様式は「中高層共同住宅標準管理規約」による

使用細則に次の通り加文する。 一般禁止事項の次に

申請書、誓約書及び届出書等の様式

(1) 専有部分の修繕等

管理規約第16条による申請書の様式は別紙1のとおりとする。

(2) 専有部分の貸与

管理規約第18条による誓約書の様式は別紙2のとおりとする。

(この様式は前回追加提案済みのものです。)

(3) 届出義務

管理規約第29条による書面届の様式は別紙3のとおりとする。

使用細則

以下の通り追加提案します。(様式の定めがありません)

専有部分の修繕等

管理規約第16条1項及び2項による申請書の様式は次のとおりとする。

様式1	
専有部分修繕等工事申請書	
平成 年 月 日	
ナイスステージ湘南台管理組合 理事長 殿	
氏 名 印	
下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、当マンション管理規約第16条の規定に基づき申請します。	
記	
1. 対象住戸	_____号室
2. 工事の内容	
3. 工事期間	平成 年 月 日
	平成 年 月 日
4. 施工業者	
5. 添付書類	
設計図、仕様書及び工程表	

専用部分修繕等工事承認書

平成 年 月 日

殿

平成 年 月 日に申請のありました  
 については、実施することを承認します。  
 (条件)

号室における専有部分の修繕等の工事につ

ナイスステージ湘南台管理組合  
 理事長

(参考)

この様式は「中高層共同住宅標準管理規約」による

**11. その他**

1) かながわマンション管理組合ネットワーク(神管ネット)総会

6/22(土) 14:30 ~ 17:00にアカデミー会館(横浜)で行われた第4回通常総会に出席したN理事から報告があった。

2) セミナー参加報告

7/06(土) 13:20 ~ 16:40に川崎市中原会館(エポック中原)で行われた「第1回マンション管理基礎セミナー」に出席したN理事から報告があった。

3) 日経新聞の取材

日本経済新聞社 生活情報部のI記者より取材協力の依頼があり、6/30(日) 10:30 ~ 13:00にNとI監事の2名で取材を受け、7/12(金)付け夕刊に掲載されたことがN理事より報告された。

**12. 今後の予定**

【管理組合活動】

07/23(火) 管理組合ニュース Vol.21(2002年7月号)発行

07/28(日) 10:00-11:00 駐車場抽選会 集会室

07/28(日) 11:00-12:00 第5期臨時総会 集会室

08/10(土) 19:00-21:00 第5期第12回理事会 集会室

【点検・清掃・修繕】

なし

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

<p>(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</p> <p>(目標)</p> <p>(1) 管理組合の在り方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 管理組合を主体としたマンション管理を行う</li> <li>- 適正な運営と健全な経理を確保する</li> <li>- 管理の委託の内容を十分検討して管理事務を委託する</li> </ul> <p>(2) 区分所有者の在り方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 管理組合の一員としての役割を十分認識する</li> <li>- 管理組合の運営に関心を持つ</li> <li>- 管理組合の運営に積極的に参加する</li> </ul> <p>(重点施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 管理委託契約変更に伴う重要事項説明</li> <li>- コスト削減</li> <li>- 管理規約の見直し</li> <li>- 広報活動とアンケート調査</li> </ul>
--

### 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7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時間対応
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)

## 3. 損害保険に関する業務計画

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 万円 M銀行横浜支店 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1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





# 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
<b>(収入の部)</b>			
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			
<b>(支出の部)</b>			
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
<b>(収入の部)</b>			
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			
<b>(支出の部)</b>			
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			