

2001/09/06

NICE STAGE湘南台管理組合
役員各位
今期役員候補各位
206号室 防火管理者様

株式会社 G社 横浜支店
管理主事 T.M.様

NICE STAGE湘南台管理組合
理事 605 N.M.

第5期第1回理事会議案について

9/01(土)から第5期が始まり、G社による管理も無事スタートいたしました。

9/08(土) 10:00-12:00の第5期第1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。

今期役員候補の方もぜひご参加ください。

日時: 2001/09/08(土) 10:00-12:00 (毎月第2土曜日)

場所: NICE STAGE湘南台集会室

添付資料 (()内はページ番号)

1. 第5期第1回理事会議案 (2)
2. 集会室内の物品の所有権について (7)
3. 第4期第10回理事会議事録 (8)
3. 第5期事業計画案 (11)
4. 第5期収支予算案 (15)
5. 第5期年間事業計画表 (17)

以上

第5期第1回理事会議案

日時: 2001/09/08(土) 10:00-12:00

場所: NICE STAGE湘南台集会室

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。

2. 理事会運営

1) 定例理事会開催日

今回は10/13(土) 10:00-12:00を予定していますが、問題ありませんか? 9/21(金)にN社から決算報告があり、その後11月に定期総会が予定されていますので、今回は定期総会議案書の素案の作成が主な議題となります。役員候補の方にも全員ご出席いただき、役職を決定します。

また、仮に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)に前倒して開催したいと思いますが、いかがでしょうか?

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。9/27(木)が第1回引き落としになります(9月分)。

4. 保険関係

1) 賠償責任保険

1名につき対人 xxx万、1事故につき対人 x億円/対物 xxx万円、9/27(木)満期。
同一内容で更新します。代理店はG社に変更。

2) 積立マンション・団地総合保険

x億x,xxx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 (x,xxx万円)、満期返戻金調整特約、2002/04/27満期。
保険代理店としてのG社に現在の契約内容を見ていただいて、もっと安くて良いものがあれば紹介していただきます。

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社に切替えを行いました。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していることが分かりました。
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現在自動通報機まで配線されていません。
竣工時の配線ミスの可能性もあるため、G社から確認結果を報告いただきます。

2) ガス漏れ感知器

605号室のガス漏れ感知器の感度に問題がないかどうか東京ガスに点検を依頼しますか? ちゃんと換気扇を回すようにしてから発報がないので、点検してもあまり意味がないかもしれません。

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)~8/22(水) 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

今月の日程が記載されていませんが、いつでしょうか?

4) 電話の新設

電話番号は0466-xx-xxxxに決定しました。

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理事と井上委員により添付の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ただきました。

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. 環境関係

1) 植栽消毒

8/22(水)の予定でしたが、台風のため8/23(木)に実施。T社より、xx,xxx円(+税xxx円)の請求が来ていますので、振込みをお願いします。

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ます。適当な時期に植替えを行いたいと思いますが、いかがでしょうか？ T社の前期実績だとx,xxx円/本です。

3) 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したいと思います。いかがでしょうか？ 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ます(前期は冬のみ)。ただし、見積は前期と同額(¥xxx,xxx(税別))です。前期は作業の都度支払いを行いました。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います。また、高倉園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、改善の約束をもらいました。

	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。レビューありがとうございました。今回の「編集後記」は副理事長にお願いしました。次号は順番から行くとN理事ですが、N理事は第9号で執筆しているのでスキップして、I監事をお願いします。

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ました。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ますが、居住者向けと外向けではすべて別のものを用意します。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しますが、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ません。

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ります。

NICE STAGE湘南台ホームページ(http://www2.to/nicestage)サイトマップ		
home	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	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)
お知らせ		掲示板 NICE STAGE湘南台掲示板
ご案内	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	リンク集
はじめに パスワード変更 サイト管理者紹介		お問い合わせ
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		サイトマップ
自治会活動		役員専用ページ (役員のみがアクセスできます)
管理組合ニュース		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

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社に再度見積りの提出をお願いしています。

11. 管理規約の見直し

下記の改定を行う予定です。11月の定期総会で特別決議をとります。内容をご確認ください。

(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に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33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。

2 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。

3 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49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。

4 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。

5 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) 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)

1. 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。
2. 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)

1. 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。
 2. 前項にいう管理の実行を充実にさせるため、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。
 3. 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。
 4. 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。
 5. 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出来る。
 6. 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。
 7. 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理事が担当します。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(テープングで床あるいは天井を経由)。

タイマー設置で17:00～23:00に自動点灯させます。

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 保留

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)の対象エリアとなります。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円の利用料となります(プロバイダー料金は別、その他に契約料800円+工事費27,100円程度が必要です)。マンション内に共用設備を設置する必要があるため、総会決議が必要になります。また管理組合からの申し込みになりますので、希望者がいる場合は管理組合での対応が必要になります。ただし最低10契約が見込まれることが条件です。

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ため、そもそも当マンションでPNAが設置できるかどうか、G社に確認をお願いします。

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みますが、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ります。このような小型のフックの取り付けと光ファイバーの引き込みを認めるにも総会決議が必要ですか？勝手に取り付けた場合、どうなります？

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」ですが、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いように思います。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」に変更しませんか？

4) G社による管理開始

9/1(土)の管理スタートから1週間が経過しましたが、何かお気づきの点があれば、お願いします。

15. 第4期定期総会議案

現在のところ第19号議案まであります。この内容・順番でよいか確認をお願いします。

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】

/ () 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

平成13年 8月12日

N社 湘南営業所
所長 S.T. 様

NICE STAGE湘南台管理組合
理事 N.M.

集会室内の物品の所有権について

拝啓 時下益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。
日頃は管理業務に対しましてご協力頂き厚く御礼申し上げます。

さて、去る8月4日(土)17:00からの臨時理事会にて、御社は当マンションの集会室内に常備されている備品・消耗品のうち蛍光灯を除くすべての物品を引き上げると主張され、これらの物品は引継事項リストから削除されました。しかし、その後8月7日(火)の第10回定例理事会(役員4名+組合員3名参加)にて、御社の主張は不当であるとの意見があり、再検討の結果、それらの物品は当マンションの所有物であり、御社が引き上げる理由がないことが確認されました。

つきましては、下記の通りこれら備品・消耗品は当マンションに所有権があることをご確認いただき、9/1(土)の引継事項に加えさせていただきたく、よろしくお願いいたします。

引継ぎが間近でありますので、取り急ぎ文書にてご回答下さるようお願い申し上げます。仮に御社の所有権を主張され引き上げるのであれば、その根拠、理由等を具体的かつ明確に文書にてご回答くださいますようお願い致します。

敬具

記

(根拠)

管理業務契約

- 第3条(管理業務の範囲)
- 第6条(管理業務に要する費用の負担および支払方法)

(理由)

1. 集会室に常備されている物品の購入のための費用は、過去「物件費」として管理組合が負担してきたこと

管理業務費計算明細(月額円)(平成9年9月～平成12年12月)

科 目	金 額	備 考
物件費		
備品・消耗品費	xx,xxx	点検工具、オイル、グリス、ウェス他
共用灯取替費	xx,xxx	蛍光管、グロー取替

2. これらの物品はすべて当マンションに常備され、当マンションの管理の目的のみに使用されてきたこと
3. 同じ物件費のうち、蛍光灯については御社も管理組合の所有権を認めていること
4. 過去の物件費の支払総額から考えて、むしろ実費との差額の返済があってもしかるべきこと

備品・消耗品費積算: (xx,xxx円 + xx,xxx円) × 1.215() × 40ヶ月 = x,xxx,xxx円

() 一般管理費 + 管理報酬

(結論)

以上のことから、集会室内に現存している物品は、修繕のためと思われる建築資材等を除いて、すべて当管理組合に所有権があります。

以上

第4期第10回理事会議事録

日時: 2001/08/07(火) 19:00-23:00

場所: NICE STAGE湘南台集会室

出席者: N理事長(代理)、I副理事長、N理事、I監事、T次期役員候補、O次期役員候補、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9回議事録、7/17臨時理事会議事録、8/04臨時理事会議事録を確認した。いくつかの質疑応答の後に承認された。

ただし、N社からの引継事項の中で、集会室内の備品・消耗品を撤去することについては異議が上がり、再度検討した結果、集会室内の備品・消耗品は当管理組合の所有物であることを、あらためてN社に申し入れることにした。この件についてはコスト委員会にN社との折衝を付託した。

2. 理事会関係

1) 定例理事会開催日

次回は9/8(土) 10:00-12:00

G社による管理がスタートしてから1週間後の理事会のため、管理開始後の問題点についてのフィードバックが主な議題となる予定。

2) 第5期事業計画案及び予算案

第5期事業計画案と予算案について添付の通り決議された。

3. 防災関係

1) 消防設備等点検

消防設備等点検(外観・機能)が8/17(金)に行われるため、来期の消防設備点検は4月の総合点検のみとする。

第6期より本来の4月(総合)と10月(外観・機能)のサイクルにする。

4. 会計関係

1) 理事長印の管理方法

9/01から理事長印は管理組合で保管することになるが、貸金庫等は利用せず、理事長個人が保管することにした。

5. 設備関係

1) 長期修繕計画

給水ポンプのオーバーホール費用をG社の見積額に合わせて修正した。

2) ガス漏れ感知器

N理事より、管理組合にて全戸一斉交換をする場合、ガス漏れ感知器は規約共有部分に変更すべきかどうかの質問があったが、専有部分のまま問題ないことを確認した。

また、ガス漏れ警報の誤報が多い住戸があるようなので、誤報が多いガス漏れ感知器の点検を東京ガスに依頼することにした。保証期間は5年間なので、問題がある場合、無料で修理してもらう。とりあえず今まで2回誤報を行っている605号室のガス漏れ感知器の感度に問題がないかどうか東京ガスに点検を依頼する予定(9月)。

3) 駐輪場タイル割れ補修

8/20(月)～8/21(火) 実施予定

4) エントランスのルーフ部分の当て逃げ補修

工事済み。保険金支払額: 建物xxx,xxx(損害保険金) - x,xxx(免責額) + xxx,xxx(臨時費用保険金=迷惑料) + xx,xxx(廃材処理費) = xxx,xxx円(7/6支払手続き済み)。

工事代金xxx,xxx(税込)(7/23請求書)。

5) 機械式駐車場ピット内清掃の具体的方法

ピット内清掃は機械式駐車場の点検時に同時に行うことをG社に依頼した。

6) ごみ置場に来客用駐車スペース

来客用駐車場使用細則について検討し、下記のように定めた。

(1) 業者の使用を最優先とする。

(2) 管理員勤務時間内(月～金 8:00～17:00)に駐車する場合は管理員に断ること。

(3) 管理員不在時(夜間・土日・管理員休日)は空いていれば自由に駐車してよい。

(4) 駐車中の車両のダッシュボードには部屋番号を明記した駐車許可証を提示すること。

8) 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

6. コスト削減活動

1) 管理費等の自動引落とし

D社の自動引落とし申込書の提出状況をG社に確認した。8/7現在、40世帯から提出済み。8/15までに提出がない場合は電話で提出のお願いをすることにした。

また、万一D社が倒産したときには、管理費等はG社の債務となることを確認した。

2) 電話の新設

9/1(土)午前中から回線が使用可能になることを確認した。電話番号は未定。

3) 管理委託契約書の一部変更

案文(5)を作成。案文(4)からの変更点は下記の3箇所。またサイズをB5からA4に変更した。案文(5)の内容で最終的に契約書を作成した。

1. 別表第1 出納業務(1)口の記述の一部を下記のように変更
(従来)「毎月20日から月末までの間に翌月分の管理費等を納付する」
(変更後)「毎月20日から月末までの間に当月分の管理費等を納付する」
2. 別表第3 定期清掃業務仕様書から「除塵」を削除(日常清掃でカバーする)
3. 別表第5 非常通報業務仕様書の信号の種類を下記に変更
 - (1) 水位警報盤一括信号(給水ポンプ動作異常、受水槽満減水、排水ポンプ動作異常、排水槽満水、機械式駐車場設備異常、キュービクル過負荷低圧漏電)
 - (2) エレベーター非常警報
 - (3) 自動火災報知設備警報
 - (4) 住居内火災警報
 - (5) 住居内非常ボタン警報
 - (6) 住居内ガス漏れ警報
 - (7) 住居内ガス警報器結線異常警報

7. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

7/18(金)第9号配布。今回の「編集後記」はN理事長にお願いしたが、原稿が間に合わなかったため、急遽N理事が執筆した。次号は副理事長が担当。

2) 管理組合ホームページ

8/03(金)21:18現在、1098アクセス。「BBS(電子掲示板)」には5名の方から書き込みがあり、「お問い合わせ」のメールは2件(うち1件は他のマンションの方)。総コンテンツ量は119MB。

N理事より、今までは専ら内部の居住者に対する情報開示を目的としたものだったが、今後は他マンションの方と問題点や情報を共有するために、現在のホームページの「エントランス」(パスワード不要の部分)の内容をもっと充実させたいという提案があった。下記のようなコンテンツの提案があったが、これらのうち、管理規約と管理委託契約書についてはG社のノウハウが含まれるので公開しないほしいとの依頼がG社よりあった。そこで、G社に具体的に公開できない部分を明らかにしていただき、それらを伏せた形で他の部分を公開する形で検討することにした。

- マンション全景写真
- 物件概要
- 管理規約、使用細則、管理委託契約書(金額、部屋番号、専有面積等は伏せます)
- 湘南台駅からの地図(現在も載せています)
- 近隣紹介(湘南台の良さを紹介します)
- 管理組合活動紹介(当マンションのソフト面での良さを紹介します)
 - (1) オープンな理事会
 - (2) 広報誌の毎月発行
 - (3) 意見箱の設置
 - (4) 居住者向けホームページの開設
 - (5) 管理費の削減活動
 - (6) 30年先を見据えた長期修繕計画(グラフのみ、ただし金額は載せません)
 - (7) 駐車位置の再抽選の実現
 - (8) ホームセキュリティの改善
 - (9) 管理委託契約書の見直し
 - (10) 管理規約の見直し
 - (11) 精電器の導入
 - (12) 機械式駐車場の維持費について
 - (13) 共用廊下蛍光灯の色変更
 - (14) 来客用駐車場の新設
 - (15) 駐輪場の位置決め方法
 - (16) 消防訓練の実施
 - (17) 等々
- 電子掲示板(BBS)あるいはゲストブック
- 関連リンク(他マンションとの相互リンクを含みます)
- お問い合わせ(現在もあります)

8. 管理規約の見直し

(時間切れのため審議せず)

9. 管理組合行事

(時間切れのため審議せず)

10. 自治会関係

(時間切れのため審議せず)

11. 意見箱

1) 植栽剪定業者について
一部の居住者の方から今期の植栽剪定業者(高倉園グリーンセンター)のサービス品質が悪いという話(例えば、「芝刈りがいい加減」、「作業終了時に管理員に報告しない」等)を聞いているため、今月の消毒作業や来期の剪定作業では改善を要求することにした。

12. その他

1) 集合郵便受けのネームプレート
保留

2) 花置き台
N理事長より管理員さんに返却を依頼済み。

3) Bフレッツ
(時間切れのため審議せず)

4) マンション名と管理組合名の変更
(時間切れのため審議せず)

13. 第4期定期総会議案

(時間切れのため審議せず)

14. 今後の予定

【管理組合活動】

8/07(火) 第4期第10回理事会
8/17(金) 管理組合ニュース発行
9/01(土) G社による管理スタート
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
11/03(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
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】

8/17(金) 消防設備等点検(外観・機能)
8/27(月) 定期清掃(偶数月)
8/29(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

第5期事業計画案

0. 事業方針

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

(重要施策)

- 計画修繕工事の実施
- コスト削減
- 管理規約の見直し
- 管理組合行事の推進
- 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

(1) 定期清掃

業者名: G社 (請負業者: K社)

年6回実施 => 平成14年より年4回実施に変更 (平成13年10月、12月、平成14年3月、6月、9月、12月)

@¥xx,xxx × 12 × 2/6=年間¥xxx,xxxの削減

(2) 年末特別清掃

業者名: G社 (請負業者: K社)

年1回実施 (平成13年12月)

(3) エレベーター保守

業者名: G社 (請負業者: T社)

毎月点検実施 => 平成14年1月より3月に2回はリモート点検に変更 (有人点検: 平成14年1月、4月、7月?)

法定点検年1回実施 (平成14年7月)

月額¥xx,xxx -> (見積依頼中)

(4) 機械式駐車場保守

業者名: G社 (請負業者: S社)

年4回実施 (平成13年10月、平成14年1月、4月、7月)

ピット内清掃は保守点検の際に行う

(5) 消防用設備保守

業者名: G社 (請負業者: H社)

年2回実施 (外観・機能:平成13年8月(第4期)、総合:平成14年4月)

第5期の点検は総合1回だけになるので、第5期の決算時にG社から外観・機能1回分の差額を戻入していただく

第6期からは10月(外観・機能)、4月(総合)のサイクルにもどす

(6) 受水槽清掃

業者名: G社 (請負業者: N社)

年1回実施 (平成14年4月)

(7) 簡易専用水道検査

業者名: (社)神奈川県保健協会

年1回実施 (平成14年5月)

(8) 月次設備点検

業者名: G社

毎月実施

(9) 年次設備点検

業者名: G社

年1回実施 (平成14年3月)

(10) 植栽維持管理

業者名: T社

年3回実施 (高中木剪定・グリーンコーン剪定・芝刈り:平成13年12月、低木剪定・芝刈り・消毒・施肥:平成14年5月、消毒:平成14年8月)

(11) 機械警備

業者名: G社 (請負業者: S社)

下記の警報の通報を緊急対応項目に追加(従来は管理員室止まり)

- 住居内非常ボタン警報
- 住居内ガス漏れ警報
- 住居内ガス警報器結線異常警報

(12) 宅配ロッカー保守

業者名: S社

年間保守契約

(13) 自家用電気工作物設備(キュービクル)保守

業者名: (財)関東電気保安協会

年6回実施

(14) 共用灯取替

適宜取替とし、一斉取替は行わない

(15) 精電器

年間保守契約は結ばない

2. 補修・修繕工事計画

(1) 来客用駐車場新設

業者名: S社またはM社

平成13年12月実施

(2) 鉄部塗装

業者名: M社

平成14年5月実施

(3) 屋上防水層塗装

業者名: M社

平成14年5月実施

(4) 給水ポンプオーバーホール

業者名: 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)

(5) ガス漏れ感知器一斉交換

業者名: 東京ガス(株)

平成14年9月実施(第6期)

3. 損害保険に関する業務計画

(1) 積立マンション・団地総合保険 (x億x,xxx万円)

S海上火災保険(株) (代理店: N社)

平成14年4月27日満期・継続加入(保険期間: 平成14年4月27日～平成17年4月27日)

契約更新時に施設賠償責任の特約を付加、代理店はG社に変更

契約内容の見直しについてはG社から提案をいただく

(2) 施設賠償責任保険 (対人x,xxx万円(1事故につきx億円)、対物xxx万円)

S海上火災保険(株) (代理店: N社)

平成13年9月27日～平成14年9月27日

同一契約内容で更新、ただし代理店はG社に変更

ただし積立マンション保険の特約でカバーした時点で解約(またはその後の更新を行わない)

4. 資金運用計画

(1) 普通預金

総会決議後に一般会計用通帳をD銀行横浜支店に新設する(G社の近く)

(2) 定期預金

現行のY銀行鶴見支店の管理組合通帳は定期のみ継続し、上限は1,000万円とする(ペイオフ対策)

その後は定期預金口座を上限1,000万円としてF銀行、S銀行、Y銀行、J信金、Y信金に分散させる

(3) 普通預金(小口口座)

総会決議後に少額の支払用に普通預金口座をD銀行広島支店に新設し、G社の事務取扱印で引き出し可能にする

ただし口座の残高は50万円を上限とする

5. 組合行事計画

(1) 第4期定期総会

平成13年11月実施

(2) クリスマスツリー設置

平成13年12月実施

(3) 駐車場抽選会

平成13年12月実施

(4) 駐輪場抽選会
平成14年3月実施

(5) 消防訓練
平成14年3月実施

6. その他業務計画

(1) 管理費等月額改定
管理費のm2単価を月額xxx.x円 xxx.x円(世帯平均: xx,xxx円 xx,xxx円)に値下げ
修繕積立金のm2単価を月額xx円 xxx円(世帯平均: x,xxx円 xx,xxx円)に値上げ
平成14年2月より改定

(2) かながわマンション管理組合ネットワークに加入
神奈川県内マンション管理組合の共通の問題解決ために情報交換と支援を行う組織
入会金 8,000円、年会費 15,000円

(3) 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14年1月実施

(4) 改定管理規約の配布
総会後にそれまでの変更内容を反映した形で管理規約を印刷・製本し、全組合員及び全居住者に配布
現在のB5サイズをA4サイズに変更。
内容: 管理規約、使用細則、管理委託契約書、消防計画
平成14年1月配布

7. 理事会運営計画

(1) 定例理事会
毎月第2土曜日開催 10:00 - 12:00 集会室
開催日時・場所を事前に連絡し、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
議事録はその次の理事会で内容確認

(2) 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月曜日までに提出)
理事会の翌週の水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

(3) ホームページ運営
適宜更新

(4) 支払い関係書類
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

(5) 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、G社に渡す

(6) 管理員室の鍵
役員全員が保管する

(7) 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

(8) 集会室書庫の鍵
役員全員が保管する

(9) 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

(10) 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14年4月～平成15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

(11) 管理組合通帳の銀行印
理事長が個人で保管する

(12) 第6期収支予算案・事業計画案
平成14年8月末までに理事会で決議する
内容の審議および決議には第6期役員候補にも参加していただく

以上

第5期収支予算案(素案)

一般会計

平成13年9月1日～平成14年8月31日

科 目	第4期予算額	第4期見込額	第5期予算額	摘 要
収入の部				
管理費				
専用庭使用料				
CATV利用料				
駐輪場使用料				
預金利息				
雑収入				
収入の部合計				
支出の部				
定額管理費				
年末特別清掃費				
水道光熱費				
電気料				
水道料				
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				
通信費				
電話料				
切手代				
一般修繕費				
保険料				
施設賠償責任保険				
積立マンション・団地総合保険				
租税公課				
印紙代				
保守費				
宅配ロッカー保守				
自家用電気工作物保守				
支払手数料				
自動振替手数料				
振込手数料				
残高証明書発行手数料				
植栽管理費				
CATV利用料				
自治会費				
組合運営費				
予備費				
駐車場特別負担金				
修繕積立金へ繰入				
支出の部合計				
当期余剰金				
前期繰越金				
次期繰越金				

第5期収支予算案(素案)

修繕積立金会計

平成13年9月1日～平成14年8月31日

科 目	第4期予算額	第4期見込額	第5期予算額	摘 要
収入の部				
修繕積立金				
雑収入				
積立保険満期返戻金差額				
一般会計より繰入				
収入の部合計				
支出の部				
鉄部塗装				
代替駐車場使用料				
屋上防水層塗装				
給水ポンプオーバーホール				
来客用駐車場新設				
支出の部合計				
当期余剰金				
前期繰越金				
次期繰越金				

NICE STAGE湘南台 第5期年間事業計画表 (平成13年9月～平成14年8月)

項 目		回数	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	日常清掃	週5回												
	定期清掃	年6->4回												
	特別清掃	年1回												
	エレベータ定期点検	毎月												
	エレベータ法定点検	年1回												
	機械式駐車場保守	年4回												
	消防設備点検	年2回(*1)												
	受水槽清掃	年1回												
	簡易専用水道検査	年1回												
	月次建物設備点検	毎月												
	年次建物設備点検	年1回												
	機械警備	24時間												
	管理業務	電気設備点検	年6回											
植栽(高木、中木)		年1回												
植栽(グリーンコーン)		年1回												
植栽(レッドロビン)		年2回												
植栽(低木)		年1回												
植栽(芝刈り)		年2回												
植栽(施肥)		年1回												
植栽(消毒)		年2回												
宅配ロッカー		24時間												
排水管清掃		3年毎(*2)												
修繕工事	来客用駐車場新設													
	鉄部塗装	4年毎												
	屋上防水層塗装	4年毎												
	給水ポンプ	(*3)												
	ガス警報器交換	5年毎(*4)												
諸手続き	収納代行													
	積立マンション保険													
	施設賠償責任保険													
	電話加入権													
行事	クリスマスツリー													
	駐車場抽選会													
	駐輪場抽選会													
	消防訓練													
その他	管理費等改定													
	神管ネット加入													
	アンケート調査													
	管理規約製本配布													
会議等	第4期定期総会	每期												
	臨時総会	適宜												
	理事会	毎月												
	自治会	毎月												

(*1) 平成13年8月(第4期)に1回目を実施済み

(*2) 次回は第6期に予定

(*3) 設備点検時にオーバーホールの必要性を判断

(*4) 平成14年9月に実施予定