

# 第5期第4回理事会議事録

日時: 2001/12/09(日) 19:00-22:00

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監事、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3回議事録、臨時理事会(2001/11/18)議事録、G社打合せ(2001/11/22)議事録を確認した。第5期第3回議事録と臨時理事会(2001/11/18)議事録については第4期役員で回覧・押印する。

I監事より今後の理事会の会議運営をどのように行うのかの確認を求める意見があり、当面従来通りの方法でN理事が議案書・議事録の作成を行うこととした。ただし、現在N理事が事前に配布している議案書は、N理事個人がその理事会で提案する内容をまとめたものであり、本来理事会の議案は各出席者が自由に持ち寄って、理事会の場で討議すべきものであることを確認した。

### 2. 理事会運営

#### 1) 定例理事会開催日

今回は1/12(土) 19:00-21:00と定めた。

#### 2) 総会議事録

予定通り11/30(金)に配布。総会議事録の添付書類として、長期修繕計画、資産残高予測表、第5期事業計画、第5期収支予算書の正式版も配布した。議長の署名・押印に日付(平成13年11月24日)が記入されていなかったため、背綴じ・割り印の際に記入していただくよう、G社にお願いした。

#### 3) 鍵の引渡し

前回の臨時理事会(2001/11/18)で鍵の引渡しを受けていなかった役員全員の鍵の引渡しを完了した。集会室書庫の鍵2個(T理事、T理事)、集会室倉庫の鍵4個(O理事長、K副理事長、T理事、T理事)

### 3. 会計関係

#### 1) 管理費等の自動引落とし

第4期に発生した前受金は平成14年度1月引き落とし分で清算する。組合員の方への経緯の説明はG社にお願いした。

#### 2) 定額管理費の変更

平成14年1月分から下記の通り変更することをG社に確認した。

定額管理費(月額・円)

	現在	変更後	コスト削減	備考
エレベーター点検				カメラメンテナンス 本体(リモート点検)
定期清掃				
定額管理費合計(税別)				
消費税				

#### 3) 管理費等の変更

管理費の値下げと修繕積立金の値上げを平成14年2月引落とし分から適用することを確認した。間違いのないように、次回理事会でG社から引落とし額リストを入手してチェックすることにした。

#### 4) 防火管理者謝礼金

2001/03/23に着任したxxx さんへの謝礼金として、 円を1年経過した時点で支払うことを確認した。

### 4. 保険関係

特になし

### 5. 防災関係

#### 1) 非常通報装置

その後の進捗なし。エントランスは半開放であり、防火上は特に大きな問題がないため、今回は現状把握のみに留めて、これ以上の調査は打ち切ることにした。

#### 2) 消防計画

消防計画に避難ハッチの開け方を記載するために、今月中にG社に取扱説明書を入手していただき、N理事宛に送付していただくこととした。

#### 3) 消防訓練

来年3月の消防訓練の内容として、煙体験ルーム、地震体験車、ビデオ上映等の提案があった。G社と監事に消防署との折衝をお願いした。

## 6. 設備関係

### 1) 来客用駐車場

12/03(月)「来客用駐車場駐車許可証」を全戸に配布(表面に部屋番号、裏面に使用細則を印字し、パウチ処理)

12/03(月) 11:00～15:00 工事完了(立会い: N管理員、I監事、N理事)

12/05(水) 使用開始

図面に明記されていなかった車止めの位置は壁から105cm離して設置した。藤沢市への届け出はI監事をお願いした。

### 2) 駐車場出入口扉のヒンジ不良

M社により、壊れたヒンジの在庫が確認できた。12/25(火)までに修理する予定。

xxxさんから安全のため直るまで使用禁止にすべきという意見をいただいたが、修理予定が決まったことから、現状のままとすることにした。

### 3) 壁掛け時計

セイコーの電波クロック「KS220S」設置済み。電波受信問題なし。

### 4) 共用廊下蛍光灯

電球色のものに交換済み。

### 5) 屋上防水層塗装工事

当初来年の1月を予定していたが、業者(M社)と日程を詰めた結果、下記の通り行うことにした。

日程: 平成13年12月17日(月)～12月27日(木)

#### 工程表

工事内容	日	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
	曜	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木
作業段取り養生、荷揚げ作業												
床既存防水層不良箇所切断、張替補修												
ドレン廻り防水補修												
床、露出防水層張り合わせ部 き裂補修												
既存下地清掃ブラッシング												
屋上換気架台及びウレタン 防水部ウレタン防水保護塗装												
露出防水保護塗装 シルバーコート2回塗り												
養生片付け清掃作業												(*)

(\*) 午後のみ

### 6) 鉄部塗装

M社の工程表に従い、平成14年1月に下記の日程で行うこととした。

工事内容	日	1/15	1/16	1/17	1/18	1/19	1/20	1/21	1/22	1/23	1/24	1/25	1/26	1/27	1/28	1/29	1/30	1/31	2/1	2/2
	曜	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土
準備																				
廊下塗装																				
外溝及びエントランス鉄部																				
機械式駐車場補修塗装																				
手直し(全体)																				

### 7) 機械式駐車場鉄部塗装中の仮駐車場

今回の調査により、空きスペースが9箇所あることが分かり、9名全員から仮駐車場としての提供の申し出をいただいた。この9箇所のうち1箇所は業者用の駐車スペースとするため、残りの8箇所に12/05(水)から利用可能となった来客用駐車場を加えた9箇所を仮駐車場とする。実際の車の移動方法については、N理事が案を作成し、年内に居住者に配布して協力を依頼することにした。仮駐車場の提供をしていただく9名には現金で 円づつを提供する。

基本的な仮駐車場の利用方法は下記とする。

- 1日6台のペースで塗装を行う。
- 来客用駐車場は中下段に駐車できないRV車等の仮駐車場とする。
- 基本的に夜21:00以降に指定の場所に移動していただき、翌日の夜18:00～21:00の間に元の位置にもどしていただく。
- ただし、RV車用の空きスペースが1箇所しかないことから、現在上段に停めている方で、中下段にも駐車可能な方は、変則的に2日間仮駐車場に停めていただき、夜21:00以降に指定の場所に移動していただき、翌々日の夜18:00～21:00の間に元の位置にもどしていただく場合がある。
- RV車の方は夜21:00以降に指定の場所に移動していただき、翌日の夜18:00～21:00の間に別の仮駐車場に移動していただいた後、翌々日の夜18:00～21:00の間に元の位置にもどしていただく場合がある。
- 指定日時に車の移動が出来ない方は相談に応じる。どうしても調整が見つからない場合は、各自の負担で外部の有料駐車場等に退避していただく。あるいは、スペアキーを前日までに預かることが出来れば業者が責任を持って仮駐車場への車の移動を行い、作業後にもどす。
- 以上の通りに全員に移動を行って頂かないと鉄部塗装が完了しないので、事前に書面で確認を取る。
- 上段の方に中下段の仮駐車場を使用していただく際には、スペアキーを移動の当日に管理員からお渡しする(不在の場合はポスト)。元の場所にもどった後に速やかに管理員または管理事務室用ポストに返却していただく。

#### 8) 機械式駐車場の空きスペースの有効利用方法

今回の調査で9台分の空きスペースがあることがわかったため、N理事より下記のような有効利用方法の提案があった。今後の検討課題とする。

- (1) 本人の希望により空きスペース情報を掲示板等で公開し、2台目の車の駐車場としてあ�せんする(ただし個々の契約について管理組合は責任を持たない)。
- (2) 管理組合で一括月額 円程度で借り上げて、来客用駐車場等として使用させてもらう。

#### 9) エレベーターのリモート点検

遠隔点検装置は12/20過ぎに設置予定。

#### 10) エレベーター防犯カメラ運用規則

エレベーターの防犯カメラのビデオテープの保管、再生、廃棄等についてのルールが何も定められていないので、運用規則を決めるべきであるとN理事より提案があった。他のマンションの運用規則例を調査し、今後の検討課題とする。  
また、最近では遠隔監視でエレベーター会社内でビデオ録画する方法もあり、G社に資料の入手をお願いした。

### 7. 環境関係

#### 1) 植栽管理

エントランス屋上の水道工事は12/3(月)に完了。植栽剪定は12/17(月)～12/18(火)に実施予定。  
グリーンコーン植替え、中庭修復工事についてはT社の勤めに従い、冬場は根が休眠状態なので植替えは避け、来年3月に延期することにした。  
エントランス屋上のグリーンコーンの植替えについては引き続きナイスコミュニティーに費用負担を要求中。

#### 2) 花台

N理事より管理組合として負担をすべきという提案があったが、N管理員のご厚意により、現状通りの維持管理方法を続けていただくことにした。

#### 3) 年末特別清掃

12/18(火)の定期清掃は年末特別清掃を兼ねる。そのため通常は9:00～16:00の作業時間が9:00～18:00となる予定。

### 8. 広報関係

#### 1) 管理組合ニュースの発行

11/20(火)第13号配布。総会の速報版として発行した。今回の「編集後記」は前副理事長。次号はO理事長にお願いした(原稿は12/11(火)までに提出)。  
次号では「新役員からのひとこと」として、みなさんからの簡単な自己紹介文あるいは抱負等を掲載することにし、原稿を12/11(火)までにN理事に提出することにした。  
また、外部居住者の方にはエントランスのクリスマスツリーの写真(カラープリンターによる印刷)を同封する。

(例)

理事 xxx号室 N.M.

「前期の理事として様々な改革を進めてきましたが、それらを軌道に乗せるために、留任させていただきました。みなさんが『このマンションに住んでいて良かった』と思えるように、今期もがんばります。」

#### 2) 管理組合ホームページ

12/05(火)22:00現在、公開ページ2081アクセス、居住者用ページ1411アクセス。総コンテンツ量は172MB。

### 9. 自治会関係

2002/01/26(土) 19:00- 平成14年度第1回組長会議 (T理事が出席)

### 10. コスト削減

#### 1) 電気契約

現在の電気契約「業務用季節別時間帯別電力」を平成12年4月に新たにできた「業務用季節別時間帯別電力2型」に変更すべきという提案がN理事よりあり、年間約 円のコスト削減ができるという試算が紹介された。これは、やや高めの基本料金を払うことにより、昼間の電気料金が割安になるというもので、当マンションのように昼間の使用量が比較的多い場合には有利になる。今後の検討課題とする。

## 11. 管理規約の見直し

### 1) 管理規約の製本・配布

N理事より「管理規約」の改定・製本案が紹介された。バインダー形式にして、今後の改定時に差し替えが可能な形にするアイデアもあったが、差し替え作業が煩雑になるため、通常に背綴じしたものにする事にした。今後の改定の際には補遺を発行し、3～4年毎にそれまでの改訂内容をまとめて新たに製本・配布するという方向性を定めた。

12/08(土) 定例理事会で素案の審議(素案はN理事が用意)

01/12(土) 定例理事会で内容確定

01/末 G社により印刷・製本・配布

## 12. 管理組合行事

### 1) クリスマスツリー

下記の部材を購入し、12/1(土) 15:00よりエントランスで飾り付けを行った。予想を上回るたくさんの子供さんに集まっていたが、無事飾り付けが完了した。現在、タイマーで16:30～23:00の間点灯させている。

仕様

ツリー	中城産業 コドラツリー COT-240 (高さ240cm、横幅130cm)
ライト	コロナ産業 スーパーライト.Cくん 300球防水 (グリーンコード/クリア球、36m、120W) コロナ産業 200球防水型(グリーンコード/クリア球、24m、80W) x2セット
オーナメント	80mmボール 金x12個、70mmボール 赤x12個、67mmボール 金x24個+赤x32個 7.5cmボックス 金x4個+赤x6個、アップル 赤x8個+黄x6個 レースベル 金x12個、モール(5m) 金x2本+赤2本
その他	自己融着テープ、床用モール(1m)x4本、モールテープ、ステッカー 電源延長コード(5m)(*1)、タイマー (ニッソーウイークリータイマー NT200)(*2)

(\*1)(\*2) N理事の遊休品寄贈

費用: ¥xx,xxx(ツリー)+¥xx,xxx(その他)=¥xx,xxx(税込) + 交通費

電気代: クリスマスライトは消費電力280Wなので6.5時間全点灯(16:30-23:00)としても電気代は一日28円くらい(実際には点滅させているのでそれ以下)。

### 2) 機械式駐車場位置抽選会

希望調査の結果は添付の通り。

	上段希望	中下段希望	抽選免除希望	非該当	計	備考
現在上段	0	1	17	1	19	
現在中段	4	0	14	1	19	2段式下段を含む
現在下段	5	3	8	1	17	未提出のxxx Fさん(賃貸)を含む
計	9	4	39	3	55	

ある程度予想はしていたことであるが、やはり抽選免除希望の方が多く、抽選によって動くのは13台(上段1台+中段4台下段8台)だけ。9台分の空きスペースを使えば、移動は簡単に行える見込み。

日程は当初の予定通り。

11/25(日) 希望調査配布(空きスペースの利用協力依頼を兼ねる) 済み

12/02(日) 提出期限 済み

12/16(日) 抽選会 (10:00-11:00 集会室)

01/12(土) 抽選結果をもとに車の移動方法を検討・決定

01/末 車の移動を完了

(今後の検討課題)

当マンションの上段・中段・下段の料金格差を隣のEマンションと同等にすべきという意見がN理事よりあり、今後の検討課題とすることにした。

## 13. 意見箱

### 1) 契約台数以上の駐輪

12/09(日)にG社により違反者の方に口頭にて注意をしていただいた。

### 2) 「駐車場希望位置および車両調査票」フリーコメント

今回「駐車場希望位置および車両調査票」の裏面に設けたフリーコメント欄に書いていただいたコメントを全員で確認した。

特に管理員が管理員室にほとんど不在であることについては、今後は月～金の昼間に来客駐車場を使用する際に、使用者に不便をかけることになるため、次の改善案の提案があった。

1) 管理員がどの時間帯に管理員室にいるかについて居住者の方に認識していただく(現在は11:30過ぎ～12:00、16:30過ぎ～17:00の2つの時間帯はほぼ管理員室内にいる)

2) マグネット等の表示で現在どこで作業中かがよく分かるようにする。

3) 14:30～15:00頃も管理員室内にいる時間帯にできないか、G社に検討していただく。

#### 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  
保留

3) 賃借人の転出・転入  
11/10(土) xxx号室 Oさん転出

4) 組合員の転出・転入  
12/23(日) xxx号室 Kさん転出予定

5) 年末年始生ごみ収集日  
12/31(月)最終、1/07(月)開始

6) 管理組合預金通帳  
今月はいつつかの支払いが発生するため変更を見送り、次回理事会にて定期預金口座の名義変更や普通預金口座の開設手続きを行うことにした。

7) 宅配ロッカー保守料金の自動引落し  
現在年4回振込を行っている宅配ロッカー保守料金を今後は自動引落としとすることにした。振込手数料が不要になるため、コスト削減になった。

#### 15. 今後の予定

【管理組合活動】

12/09(日) 第4回理事会 19:00-21:00 集会室  
12/16(日) 機械式駐車場位置抽選会 10:00-11:00 集会室  
12/18(火) 管理組合ニュース Vol.14(2001年12月号)発行  
01/12(土) 第5回理事会 19:00-21:00 集会室

【点検・清掃・修繕】

11/28(水) エレベーター点検(毎月)  
12/17(月)～12/27(木) 屋上防水層塗装保護塗装工事(明和テクノ)  
12/18(火) 定期清掃(偶数月)  
12/26(水) エレベーター点検(毎月)

(参考)(平成14年より)

定期点検(1,4,7,10月)  
定期清掃(3,6,9,12月)  
エレベーター点検(有人3,6,9,12月?他の月は遠隔)  
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	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