

2002/01/10

ナイスステージ湘南台管理組合
役員各位
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5回理事会議案について

1/12(土) 17:30-19:00の第5期第5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: 2002/01/12(土) 17:30-19:00
(開始時間を19:00から17:30に変更しましたのでご注意ください)

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5回理事会議案 (2)
2. 第5期第4回理事会議事録 (6)
3. ごみ集積場所の形状等の変更に関する申請書(来客用駐車場) (11)
4. 機械式駐車場再抽選結果 (12)
5. 駐車位置移動方法 (13)
6. 鉄部塗装工事期間中の仮駐車場について (14)
7. エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れについて、他(回答催促) (16)
8. 植栽の枯損について(N社回答) (17)
9. エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れについて(苦情解決申出書) (18)

別紙: 消防計画 (案)

以上

第5期第5回理事会議案

日時: 2002/01/12(土) 15:30-19:00
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4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。

2. 理事会運営

1) 定例理事会開催日

次回は2/09(土) 19:00-21:00となりますが、問題ありませんか？

2) 総会議事録

記入漏れだった日付(平成13年11月24日)の追記と、背綴じ・割り印・保管についてG社に状況を確認します。

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の処理と組合員の方への経緯の説明についてG社に状況を確認します。

2) 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します。G社からリストを入手して、事前確認します。特にマイナスの駐車場使用料については注意が必要です。

3) 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います。さらに1年間続けていただけるかどうか確認する必要がありますか？ 今年は防火管理者講習への参加者を募る必要はありませんか？(甲種防火管理者、講習2日間、日当 円、テキスト代と交通費は管理組合負担)

4) 未収金

11月引き落とし時点での未収金が 円もある状況なので、12/27(木)引き落とし時点での未収金の状況を確認します。

また、滞納者への対応方法についても再度確認します。なお、滞納者への督促状については監事に内容を確認していただいています。

4. 保険関係

特になし

5. 防災関係

1) 消防計画

消防計画に避難ハッチ2種類の開け方を記載しました。

2) 消防訓練

3月に行います。G社に消防署との打ち合わせ状況を確認します。

6. 設備関係

1) 来客用駐車場

監事により藤沢市への届け出完了(12/10(月)付)。添付書類参照。

1ヶ月間の駐車記録
(主にN理事が深夜帰宅時にチェックしたもの)

2001/12/06 xxx号室 A
2001/12/07 xxx号室 B
2001/12/08 xxx号室 C
2001/12/10 xxx号室 C
2001/12/11 xxx号室 C
2001/12/12 xxx号室 C
2001/12/13 xxx号室 A
2001/12/15 xxx号室 D
2001/12/21 xxx号室 A
2001/12/23 xxx号室 D
2001/12/26 xxx号室 E
2001/12/27 xxx号室 D
2001/12/29 xxx号室 D
2001/01/07 xxx号室 D
2001/01/10 xxx号室 D

利用者に若干偏りがありますが、有効利用していただいているようです。ただし、夜間ご自分の車を来客用駐車場に停めて、逆にお客様(?)の車をご自分の駐車場に停めていたルール違反の方がいらっしゃいました。もし今後も続くようであれば注意しないといけません。

2) 駐車場出入口扉のヒンジ不良

12/28(金)にヒンジ部品が届き、M社が修理を試みましたが、部品の発送ミスでサイズが合わず取り付けが出来ませんでした。すでに倉庫が年末年始休みで部品を取り寄せることが出来ず、今年に持ち越し。在庫の確認は取れているので、もうすぐ直せる見込みです。

3) 屋上防水層塗装工事

12/17(月)～12/27(木)で予定通り完了。12/29(土) 10:00-12:00にN理事、I監事、G社 T管理主事、N管理員の4名が完成検査を行いました。ドレン廻りを始めとして全体的に丁寧な補修作業と塗装作業が行われており、問題ないことを確認しました。

<p>ナイスステージ湘南台 理事会様</p> <p>屋上防水補修工事仕様</p> <p>作業項目</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 防水層不良箇所補修 切開・熱溶接・まし張り・ポルトランドセメント塗装 2. ドレン廻り防水補修 アスファルトコーキング 及び ポルトランドセメント塗装 3. 防水層張り合わせ部塗装 ポルトランドセメント塗装 4. 防水層保護塗装 下地調整 シルバートップコート (2回塗り) 5. 換気架台 及び コンクリート部保護塗装 ウレタン保護塗装 6. その他、養生・廃材処分等 <p>部材</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 増し張り用防水シート : ガンロンMGベース(田島ルーフィング(株)) ● アスファルトコーキング : ユナイトコーキングアスファルト(ユナイト(株)) ● ポルトランドセメント : アクリル系ポリマー(樹脂) WB433 (太平洋セメント(株)) ● ウレタントップコート : サラセーヌ(旭硝子ポリウレタン建材(株)) ● シルバートップコート : 水性アクリルシルバー SPライト (田島ルーフィング(株)) 	<p>平成13年12月26日</p> <p>M社 建設部</p>
--	----------------------------------

4) 鉄部塗装

1/15(火)～1/31(木)の予定で行います。機械式駐車場は塗装に2日間かかることが分かったため、下記の日程に変更しました。

玄関扉の塗装も2日間かかります(1回の作業時間は15～20分程度)。塗装作業希望日の調査を行う必要がありますか？

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)																				

5) 機械式駐車場鉄部塗装中の仮駐車場

仮駐車場への移動方法を12/26(水)に全世帯に配布しました。上段使用者で仮駐車場が中下段に指定されている方には機械式駐車場のキーを一時貸与する必要があります。管理員室内のスペアキーと役員全員のスペアキーを使ってもらおう形にしようと思いますが、いかがでしょうか？キーの貸与・回収についてはG社にお願いします。
仮駐車場提供者9名への謝礼金(現金で 円)は工事完了後、G社からすみやかに支払いをお願いします。

6) 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。

7) エレベーターのリモート点検

遠隔点検装置の設置等についてその後の状況確認。

8) エレベーター防犯カメラ運用規則
他のマンションの例。遠隔監視でエレベータ会社で録画する方法。

7. 環境関係

1) 植栽管理

12/17(月)～12/18(火)に植栽剪定完了。枯れたグリーンコーンは撤去。グリーンコーン植替え、中庭修復工事は3月に予定。

エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れの件については12/27(木)にN社から回答がありましたが、満足のいく内容ではなかったため、「監事が「マンション管理適正化法」に基づき、(社)高層住宅管理業協会に苦情解決申出書を提出しています(添付参照)。

2) 年末特別清掃

12/18(火)に実施済み。

8. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

12/18(火)第14号配布。今回の「編集後記」はO理事長にお願いしました。次号はK副理事長にお願いします(原稿は1/15(火)までに提出願います)。

2) 管理組合ホームページ

1/10(木)18:35現在、公開ページ2567アクセス、居住者用ページ1480アクセス。総コンテンツ量は175MB。

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「業務用季節別時間帯別電力2型」に変更する提案。保留。

11. 管理規約の見直し

1) 管理規約の製本・配布

今回の変更部分は「消防計画」のみ。

12/08(土) 定例理事会で素案の審議(素案はN理事が用意) 済み

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

12/25(火)深夜に撤去。N管理員に集会室地下に保管していただいた。盗難が懸念されましたが、紛失したオーナメント等は1個もありませんでした。

2) 機械式駐車場位置抽選会

希望調査の結果、13台(上段1台+中段4台下段8台)について12/16(日)に再抽選を実施した。抽選会当日申し込み状況を知り、抽選前に「上段希望」を「抽選免除」に変更することを強く要望する方がいらっしゃいましたが、いったん申し込みをしたらその後の変更はできないことは使用細則上で明文化されていなくてもほぼ全員の共通理解であり、例外は認めないという考えから当初の予定通り、全員抽選に臨んでいただいた。結果は別紙の通り。

駐車位置移動方法(別紙)を12/22(土)に配布し、1/7(月)～1/11(金)にかけて駐車位置を移動していただいた。

(今後の検討課題)

周辺マンションの状況に合わせた駐車場使用料の見直し。保留。

13. 意見箱

1) 契約台数以上の駐輪

その後の状況をG社に確認します。

2) 管理員

管理員の行き先表示をより具体的に变更していただいた。管理員室内にいる時間を増やすことについては、その後の検討結果をG社に伺います。

3) アンケート調査

1月にアンケート調査を実施します。G社の標準フォームに加えて何か調査が必要な項目はありますか？

14. その他

1) 集合郵便受けのネームプレート

保留

2) Bフレツ

保留

3) 区分所有者の転出・転入

xx/xx() 108号室 さん転入

15. 今後の予定

【管理組合活動】

01/12(土) 第5回理事会 17:30-19:00 集会室

01/22(火) 管理組合ニュース Vol.15(2002年1月号)発行

【点検・清掃・修繕】

01/15(火)～01/31(木) 鉄部塗装工事(M社)

01/23(水) エレベーター点検(毎月) 10～16時

(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

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I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1万円づつを提供する。

基本的な仮駐車場の利用方法は下記とする。

1. 1日6台のペースで塗装を行う。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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N社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す。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(M社)
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

H13年12月10日

藤沢市開発行為及び中高層建築物の建築に関する協議により設置された
ごみ集積場所の形状等の変更に関する申請書

藤 沢 市 長

申請者

住所 藤沢市湘南台4-11-13-406

理事長 ナイスステージ湘南台管理組合
氏名



変 更 内 容	(形状変更) ごみ集積場の面積 移設・構築物の設置 について
場 所	名称 ナイスステージ湘南台 藤沢市湘南台4丁目11-13
面 積	変更前 38.48 m ²
	変更後 23.33 m ²
世 帯 数	62戸
そ の 他 (参 考)	駐車場面積 $5050 \times 3000 = 15.15 \text{ m}^2$ → 求積面積よりやや加算しております。
添 付 書 類	案内図 平面図 立面図 求積図 第3期定期総会の図面と添付済。

経過説明

5月7日市環境事業センター

12月10日 同上 両氏来訪 設置済確認

12月11日 本様式(申請書)受理 申請の要請あり

12月16日 理事長より押印受理

12月17日市環境事業センター

両氏来訪 申請書手渡す 管理員、さん立会い、日誌に記録するよう指示す

申請責任者
号室

→日付は12月10日に逆戻す

機械式駐車場再抽選結果

上段

駐車番号	当 選 者
第 1号 (上)	XXX 様

中下段

駐車番号	当 選 者
第 3号 (下)	XXX 様
第 6号 (下)	XXX 様
第 9号 (下)	XXX 様
第12号 (下)	XXX 様
第14号 (中)	XXX 様
第18号 (下)	XXX 様
第21号 (下)	XXX 様
第24号 (下)	XXX 様
第26号 (中)	XXX 様
第38号 (中)	XXX 様
第44号 (中)	XXX 様
第45号 (下)	XXX 様

平成14年1月に駐車位置を移動していただきます。
 移動日・方法については別途管理組合より連絡いたします。

ナイスステージ湘南台管理組合

鉄部塗装工事期間中の仮駐車場について

すでに管理組合ニュース等にてご案内しました通り、平成14年1月15日～1月31日に鉄部塗装工事を行います。
 機械式駐車場の塗装補修もしますので、下図の要領で、指定された移動日に指定された仮駐車場に車の移動をお願いします。
 中下段の高さ制限の関係から、一部の上段の方には長期間仮駐車場への移動をお願いしますが、ご協力をお願いいたします。

移動: 移動日の23:00～翌朝9:00の間に仮駐車場に移動してください
 (仮駐車場がすでに空いている場合は、移動日の18:00～23:00の間に移動していただいても結構です)
 戻り: 戻り日の18:00～23:00の間に元の駐車位置に戻ってください

(注意事項)

- 1) 雨天の際は工事が順延になります。掲示板でお知らせしますので、工事期間中は掲示板の掲示にご注意ください。
- 2) 工事期間中は来客用駐車場は仮駐車場として使用しますので、一般の方は駐車禁止です(空いていても停めないでください)。
- 3) 塗装工事する隣のパレットは上・中・下段とも車をビニールで覆う養生をするため、出入りに時間がかかります。
- 4) ビニール養生された車を夜間出し入れする際には個人で取り外し・取り付けをお願いします。翌朝業者がチェックして直します。
- 5) パレットNo.16～27は工事が2回に分かれます。一部工事中となるため、車の出入りに時間がかかる場合があります。
- 6) 戻り日の23:00を過ぎても仮駐車場に駐車されている場合は、元の駐車位置を仮駐車場として使用させていただくことがあります。
- 7) 工事当日9:00までに車のスペアキーを管理員がお預かりできれば、業者の責任で車の移動を行ないます(貴重品は置かないこと)。
- 8) 上段の方で仮駐車場が中下段に指定されている場合は、移動日当日までに管理組合より機械式駐車場のキーをお渡します。
- 9) 指定日に仮駐車場への移動ができず、キーもお預かりできない方は、個人負担にて外部の有料駐車場等に移動願います。
- 10) ご質問や緊急時の連絡は、xxx号室 N理事 (090-xxxx-xxxx) までお願いします。

3段機械式 (東急ネオ・トパーク TPG型)

	制限	工事日	移動日	戻り日	仮駐車場		制限	工事日	移動日	戻り日	仮駐車場				
上1 xxx	高	1/17-18	1/16	1/25	中11	車路	エントランス ホール	高	1/25-26	1/24	1/26	上43			
中2 xxx					中23							中29 xxx	中35		
下3 xxx					下12							下30 xxx	中38		
上4 xxx					来客用							上31 xxx	来客用		
中5 xxx					下30							中32 xxx	中38		
下6 xxx					中44							下33 xxx	中44		
上7 xxx	高	1/27-28	1/26	1/28	上43			車路	電気室	高	1/25-26	1/24	1/26	上43	
中8 xxx	中38				中29 xxx									中35	
下9 xxx	空				下30 xxx									中38	
上10 xxx	高				上31 xxx									来客用	
中11 xxx	空				中32 xxx									中38	
下12 xxx	空				下33 xxx									中44	
上13 xxx	高	1/19-20	1/18	1/20	上1	車路	共用階段			高	1/23-24	1/22	1/24	上43 xxx	
中14 xxx					中35									中44 xxx	中23
下15 xxx					下30									下45 xxx	下30
上16 xxx					来客用									上46 xxx	上1
中17 xxx					下9									中47 xxx	下12
下18 xxx					中44									下48 xxx	下15
上19 xxx	高	1/21-22	1/20	1/22	来客用			車路	共用階段	高	1/23-24	1/22	1/24	上49 xxx	
中20 xxx					中35									中50 xxx	来客用
下21 xxx					中38									下51 xxx	下15
上22 xxx					下12										下15
中23 xxx					中23										中35
下24 xxx					中44										中38
上25 xxx	長	1/21-22	1/20	1/22	来客用	車路	共用階段			長	1/23-24	1/22	1/24	上49 xxx	
中26 xxx					下9										来客用
下27 xxx					中44										下15
上34 xxx					来客用										中35
中35 xxx					下30										中38
下36 xxx					上1										中38

2段機械式 (東急ネオ・トパーク TPA型)

上52 xxx	高	1/29-30	1/28	1/30	来客用	上54 xxx	1/29-30	1/28	1/30	中11
下53 xxx	長	1/29-30	1/28	1/30	中35	下55 xxx	1/29-30	1/28	1/30	中44

車路

業者用駐車場

下9(ただし1/19～1/20は下15、1/27～1/28は中44)

仮駐車場ローテーション表

仮駐車場	サイズ	位置	1/17-18	1/19-20	1/21-22	1/23-24	1/25-26	1/27-28	1/29-30
下9 xxx	中小型	3段式下段	工事業者()	xxx	工事業者	工事業者	工事業者	(工事日)	工事業者
中11 xxx	中小型	3段式中段	xxx	xxx	xxx	xxx	(xxx)	(工事日)	xxx
下12 xxx	中小型	3段式下段	xxx	xxx	xxx	xxx	(空き)	(工事日)	(空き)
下15 xxx	中小型	3段式下段	xxx	工事業者()	xxx	xxx	(空き)	(工事日)	(空き)
中23 xxx	中小型	3段式中段	()	(工事日)	xxx	xxx	xxx	xxx	(xxx)
下30 xxx	中小型	3段式中段	xxx	xxx	xxx	xxx	(工事日)	xxx	(空き)
中35 xxx	中型	3段式中段	xxx	xxx	()	(工事日)	xxx	xxx	xxx
中38 xxx	中型	3段式中段	xxx	xxx	(工事日)	xxx	xxx	xxx	(空き)
中44 xxx	中型	3段式中段	xxx	xxx	xxx	(工事日)	xxx	工事業者	xxx
来客用 (臨時仮駐車場)	中型	平地	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
上1 xxx	中小型	3段式上段	(工事日)	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
上43 xxx	中型	3段式上段	xxx	xxx	xxx	(工事日)	xxx	xxx	xxx

印の場所は塗装工事が隣のパレットで行なわれるため、車をピニールで覆う養生がされます。

株式会社湘南営業所

平成13年12月24日

所長 様

ナイスステージ湘南台管理組合

監事

イントランス屋上のグリーンコンの立枯れについて、他、

拝啓 時下益々清栄のごとお喜び申し上げます。

さっそくですが、^な標題につき、^な期間にならうとしている現在、いまだにご返答がなく、不信の念をいだいてあります。何故是程長期間放置されておられるのですか？それとも全く無視しておられるのですか？このまま放置および無視することは絶対出来ません。

12月28日迄に文書にてご回答なければ「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第92条4項、95条2項、96条及び100条に基づき、苦情の解決と改善命令をもって善後策を講じますので念のため申し添えます。

敬具

追って、「マンション管理の知識」(財)マンション管理センター(編著)654ページ「善管注意義務」を是非ご参照下さればと思っております。

2001年12月27日

NICE STAGE湘南台管理組合 御中
理事 殿

(株)
湘南営業所

植栽の枯損の件

前略

標記の件ですが、水不足も騒がれたような雨不足の天候でした。改めてご検討させていただきましたが、前回ご回答申し上げました通り、植替え費用の負担は、ご容赦の程お願いいたします。

尚、決算報告書につきましては、貴管理組合の決算案の素案としてご提出いたしましたものでございます。理事会でご検討いただき、計上方や表記方等改めるご指示をいただければ修正後、再提出させて頂いておりますことも前回ご案内いたしました。

敬具

追伸 役職のご変更があったものかと存じますが、前期の役職名にてご送付させていただきます。

苦情解決申出書

受付年月日	H14年 1月 7日 13時 22分	受付者氏名	印	
※申出人	氏名	理事長	マンション名	ナイスステージ湘南台管理組合
	電話番号		所在地	藤沢市湘南台4丁目11-13
	住所	〒252-0804 藤沢市湘南台4丁目11-13-406	役職名	理事長
	勤務先 会社名	差控ま ^せ す。	竣工年	H9年 戸数 62戸
	電話番号		管理会社名	(株)湘南営業所
	住所	〒 -	電話番号	湘南営業所 本社
			住所	〒

申出事項	<p>エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れについて。 当管理組合からの要求とそれに対する管理会社よりの回答。別紙(写)のとおり →既に提出済です。</p> <p>1階目の廊下の要求書とその回答書共にコピーと手渡しで行ったが電話して来た 尚、1階目の廊下の記録のうち 7/13 7/18 7/30 7/31 8/6 8/8 8/9 8/20 8/23 8/27日 については管理会社(管理建設)に記録を提出の旨申しあげた。</p>
------	---

※ 申出事項は、申出内容及び添付書類内容を記入してください。

備考	<p>苦情解決申出書の年月日は実際の面談日に遡及して提出しております。 尚当日指示のありました管理業務契約書の(写)を同封しましたのでご査収下さい。 発送年月日は14.1.9付</p>
----	--

上記内容に相違ありません。
なお、マンションの管理の適正化の推進に関する法律95条及び苦情解決制度の説明を受けました。

平成14年 1月 7日
申出人の代理人(監事)

受付印

ナイスステージ湘南台 消防計画

第1 目的と適用範囲

この計画は、ナイスステージ湘南台における、火災・地震その他の災害の予防と居住者の安全、及び被害の軽減を図ることを目的として、ここに居住する者全員が守らなければならない。

第2 防火管理者の業務

防火管理者は、この計画についての一切の権限を有して、次の業務を行う。

- 1 消防署への報告及び連絡
- 2 消防計画の周知
- 3 建物、屋外階段等の自主点検及び維持管理
- 4 消防用設備等の点検・整備の実施及び監督
- 5 消防訓練参加の呼びかけ
- 6 防災ポスターの掲示や広報紙等の回覧と整理
- 7 消防計画の見直し

第3 居住者が行う防火管理対策

- 1 住戸内の火気管理を徹底し、火災予防に努める。
- 2 玄関防火戸の閉鎖機能を維持管理する。
- 3 バルコニーには、火災の延焼拡大要因となる多量の可燃物を置かない。また、隣接住戸との仕切板部分等には避難の障害となる物品等を置かない。
- 4 バルコニーの隣接住戸との仕切板の破壊が容易ではない場合は、破壊用の器具を備えておく。
- 5 廊下及び階段等避難に使用する共用部分には、避難の障害となる物品等を置かない。
- 6 消防用設備等（消火器、発信機（非常ベル）の押しボタン、避難器具）の周囲には、操作の障害となる物品を置かない。
- 7 設置された消火器は、みだりに移動させない。
- 8 暖房用燃料の灯油等は、密栓して保管する。

第4 共用部分等における消防用設備等の点検及び報告

- 1 消防用設備等は、点検業者に委託して定期的点検を行い、防火管理者はその結果を確認し、3年に1回、消防署長に報告する。
- 2 防火管理者は、消防用設備等の点検結果報告書等を一括ファイルして保存する。

第5 火災が発生した場合の行動

- 1 火災を発生させた者又は火災を発見した者は、大声で周囲に知らせる。
- 2 消防署への通報は、火災を発生させた者又は火災の発生を知った者が協力して行う。
- 3 初期消火は、消防隊が到着するまで居住者が協力して行う。
- 4 玄関からの避難が困難な場合は、バルコニーの仕切板を破壊して隣接住戸から避難するか、又はバルコニーに避難はしご等のある場合は、状況により下階に避難する。
- 5 避難誘導は、居住者がお互いに協力して行う。
- 6 その他
 - (1) 避難には階段を使用し、エレベーターは使用しない。
 - (2) 初期消火作業が危険と判断される場合は、避難を優先する。
 - (3) 火災を発見した住戸は、非常通報機の非常ボタン又は非常ベルを押下し、非常警報設備を作動させる。
 - (4) エントランスホールを開放状態とし、消火作業の為に消防隊の入館を補助する。

第6 地震への備え

- 1 非常用食糧、飲料水、衣類、携帯ラジオ、懐中電灯及び医薬品等を準備する。
- 2 家具の転倒、物の落下や散乱がないように、転倒防止措置をはじめ備えについて工夫する。

第7 地震時の行動

- 1 地震に関する警戒宣言が発令された場合は、火気の使用停止又は火気の使用を監視する。
- 2 地震が発生した場合は、まず身の安全を図ることを第一とし、火気の使用を停止する。
- 3 避難場所への避難は、関係機関からの指示又は被害の状況等から判断し、開始する。
- 4 避難する際は、各住戸のブレーカーを遮断する。
- 5 避難は、身の安全を図りながら、当マンション駐車場に集合し、状況により、県立湘南台高校、又は広域避難場所（湘南台公園一帯、湘南台中学校）まで全員徒歩等で行う。
- 6 火災が発生したり、負傷者が出た場合は、居住者がお互いに協力して消火、及び負傷者の救護に当たる。
- 7 各設備器具は、安全を確認した後使用する。

第8 消防訓練

- 1 居住者は、マンションで実施する消防訓練及び非難訓練を積極的に行う。
- 2 居住者は、消火器を用いた消火訓練及び地域で開催される防災指導会等に積極的に参加する。
- 3 訓練は年1回以上実施することとし、実施日及び内容は防火管理委員会で取り決める。

第9 放火防止対策

- 1 マンションの共用部分及びマンション敷地内の整理整頓に努める。
- 2 ゴミは、ゴミ収集日の当日出すように配慮する。
- 3 駐車場に駐車する車両は、施錠する。

第10 工事中の防火管理

- 1 管理組合において、大規模修繕工事等を行う場合、事前に消防署へ相談する。
- 2 居住部分と工事施工部分（元請負人）との間で協議し、共同して防火管理計画を定める。
- 3 上記工事中における防火管理計画の内容は次の事項とする。
 - (1) 工事部分の消火、通報、避難に関すること
 - (2) 工事部分における溶接器・バーナー等の火気使用器具、引火性物質、危険物品、喫煙、その他の火気管理に関すること。
 - (3) 工事作業員の監督及び防災教育に関すること。
 - (4) 居住部分と工事部分との緊急時の連絡方法に関すること。
 - (5) 居住部分と工事部分との区画方法に関すること。
 - (6) 居住部分の避難に関すること。
 - (7) その他必要な事項。

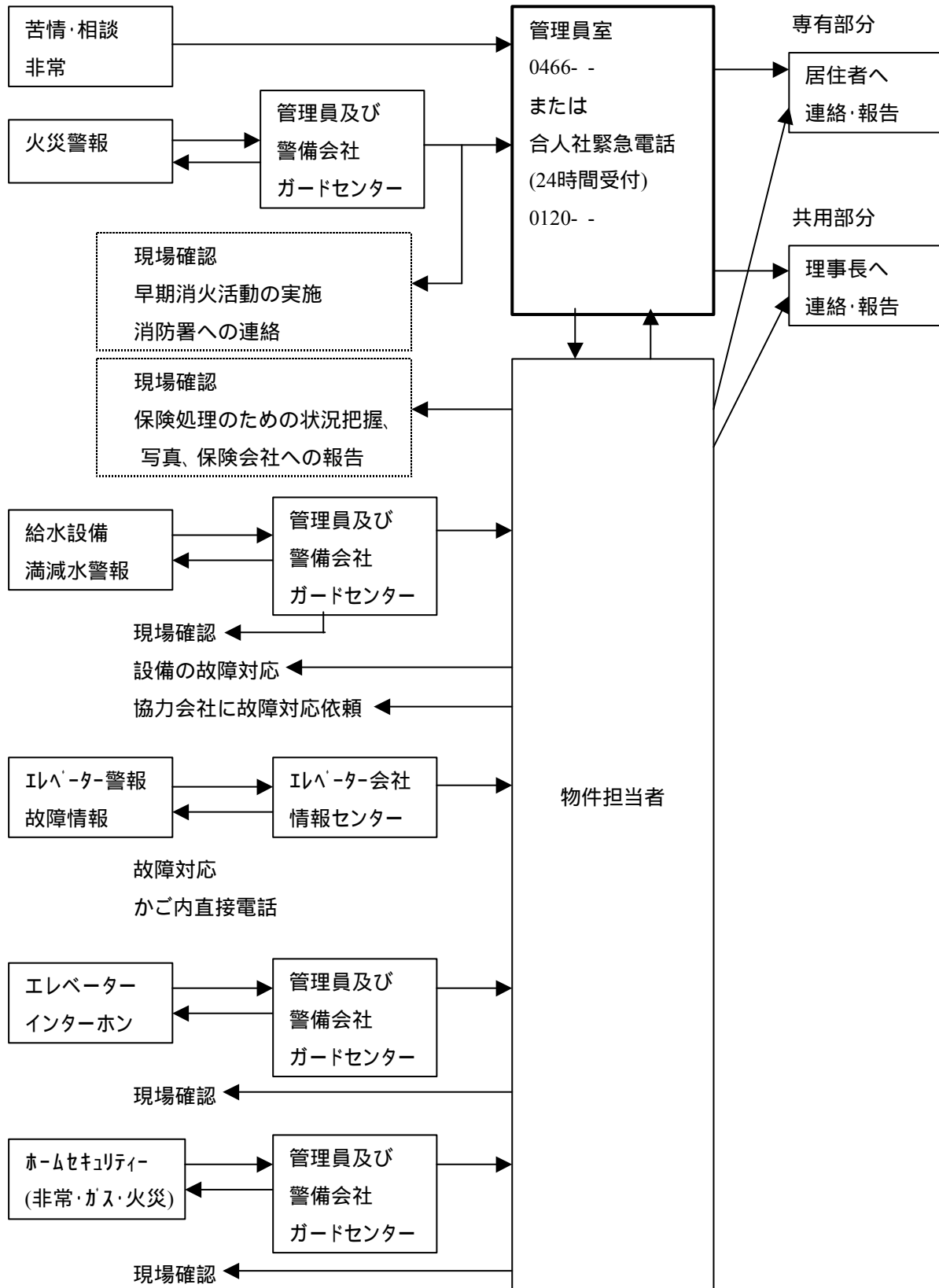
別表 防火管理委員会等編成表

役員名	役職名	自衛消防隊	備考
委員長	理事長	自衛消防隊長	
副委員長	副理事長	自衛消防隊副隊長	
副委員長		自衛消防隊副隊長	防火管理者
委員	理事	自衛消防隊副隊長補佐	
委員	監事	自衛消防隊副隊長補佐	

自衛消防活動の担当者の指定と行動内容		
	担当者	行動内容
通報	火災を発生させた者 火災を発見した者	大声で火災を周囲に知らせる
	火災を発生させた者 火災の発生を知った者	お互いに協力して119番へ通報する
初期消火	火災を発生させた者 火災の発生を知った者	消火器を使い、お互いに協力して消火する
避難誘導	出火した住戸の居住者	玄関からの避難が困難な場合は、バルコニーの仕切板を破壊して隣接住戸から避難するか、又は、状況により避難はしご等で下階に避難する
	その他の住戸の居住者	出火した住戸の居住者の避難に協力する バルコニーについては、仕切板の破壊等に協力する

別図 緊急対応システム

ナイスステージ湘南台 緊急時の連絡体系



別図 消火器の使い方

消火器の使い方

消火器は、初期消火の段階で大きな役割を果たします。イザというときにあわてずに使えるようにしておきましょう。

1. 安全ピンを引き抜く



2. ホースを火の元に向ける



3. レバーを強く握って放射する



消火のコツ

できるだけ姿勢を低くして、煙や熱から身を守るように構える

逃げ口を背にして消火する

いったん火が消えたように見えても再び燃えだす危険があるので、バケツなどで水をかけて完全に消す

初期消火の限界

普通、わたしたちにできる初期消火の限界は、火が火元からカーテンや壁板を伝わり、天井に着火するまで。天井に広がると初期消火は無理なので、避難することを考えましょう。

別図 避難梯子の使い方

当マンションの避難梯子には2種類あります。自分の部屋がどちらのタイプかを知り、緊急時に備えて、その使い方を十分に理解しておいてください。

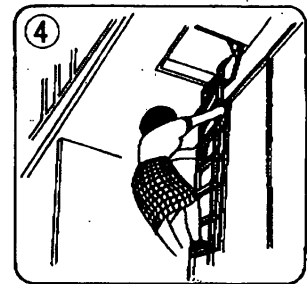
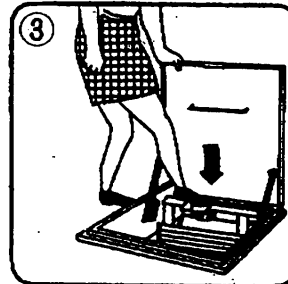
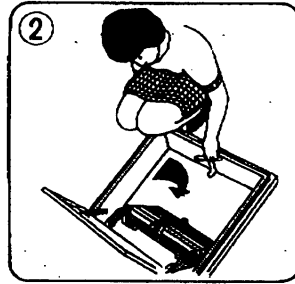
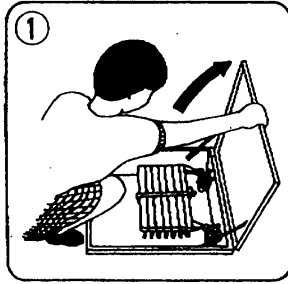
A. 上ボタンを開け、さらに下ボタンを開けるタイプ (号室, 号室, 号室, 号室, 号室)

ハッチの上ボタンを開け、確実にロックする。
(直角の位置でロックします)

下ボタンロックを解除する。
(下ボタンが開きます)

階下の安全を確かめ、はしごのストッパーを強く押す。
(はしごが下がります)

安全に避難する。



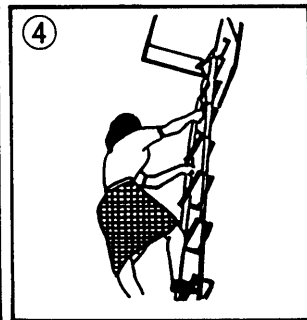
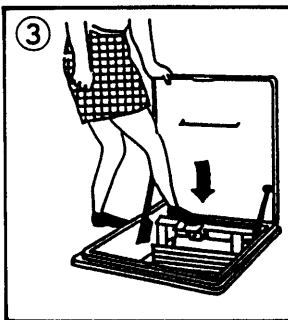
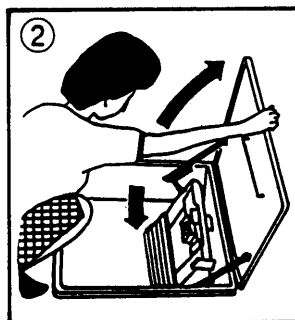
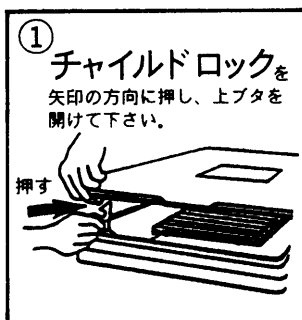
B. 上ボタンと連動して下ボタンが開くタイプ (号室, 号室, 号室, 号室, 号室を除く各部屋)

チャイルドロックを矢印の方向に押し、上ボタンを開ける。
(下ボタンも同時に開きます)

上ボタンが固定されるまで開ける。
(直角の位置でロックします)











階下の安全を確かめ、はしごのストッパーを強く押す。
(はしごが下がります)

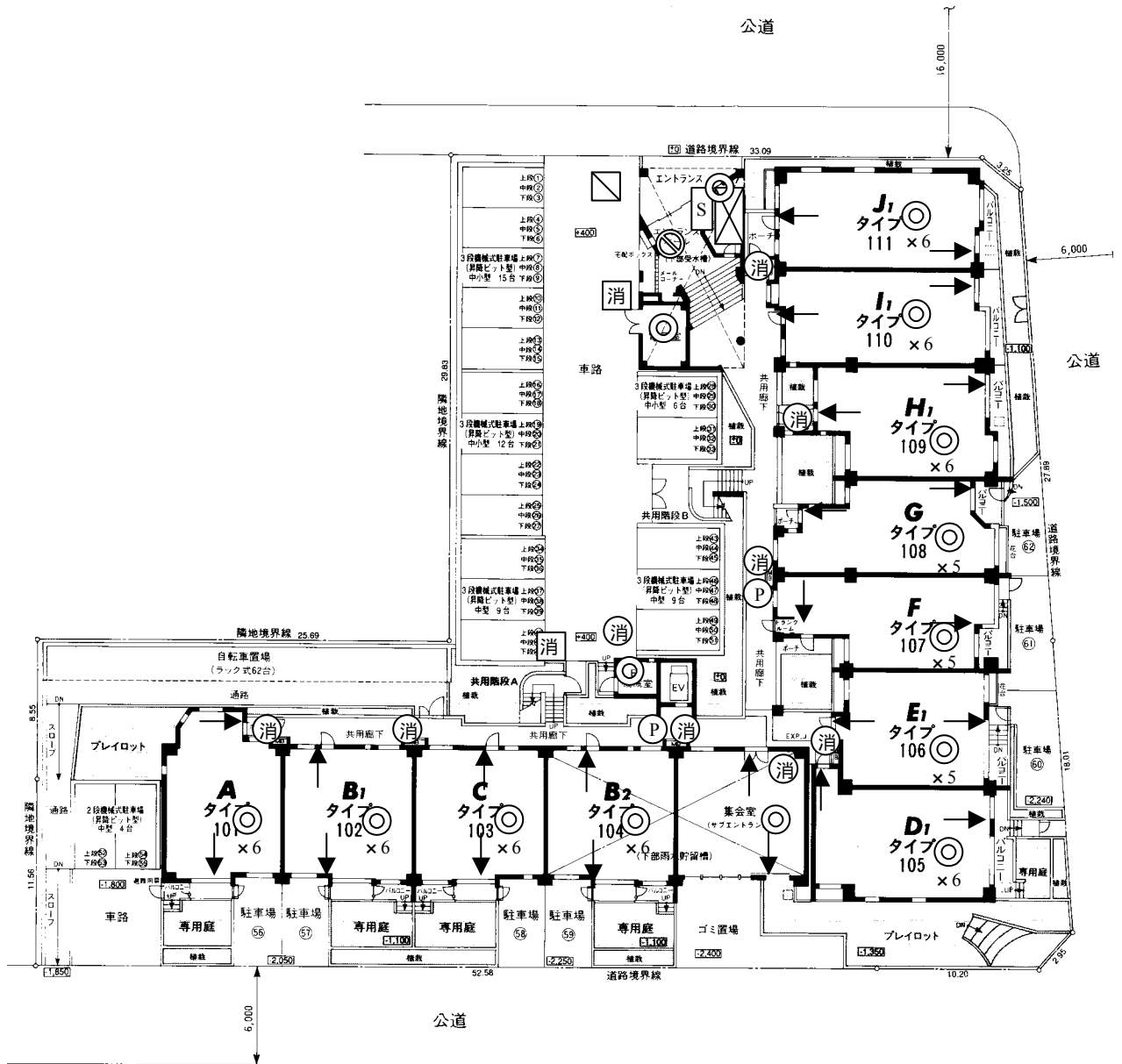
安全に避難する。



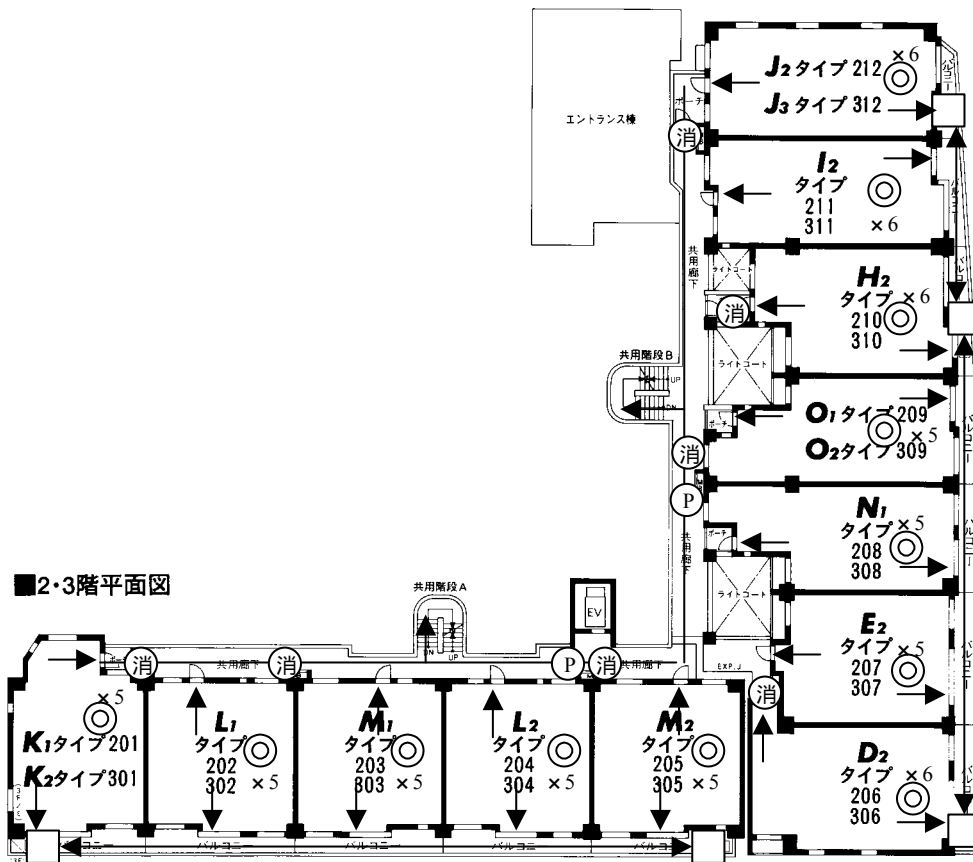
別図 各階平面図(消防設備・避難経路図)

凡例

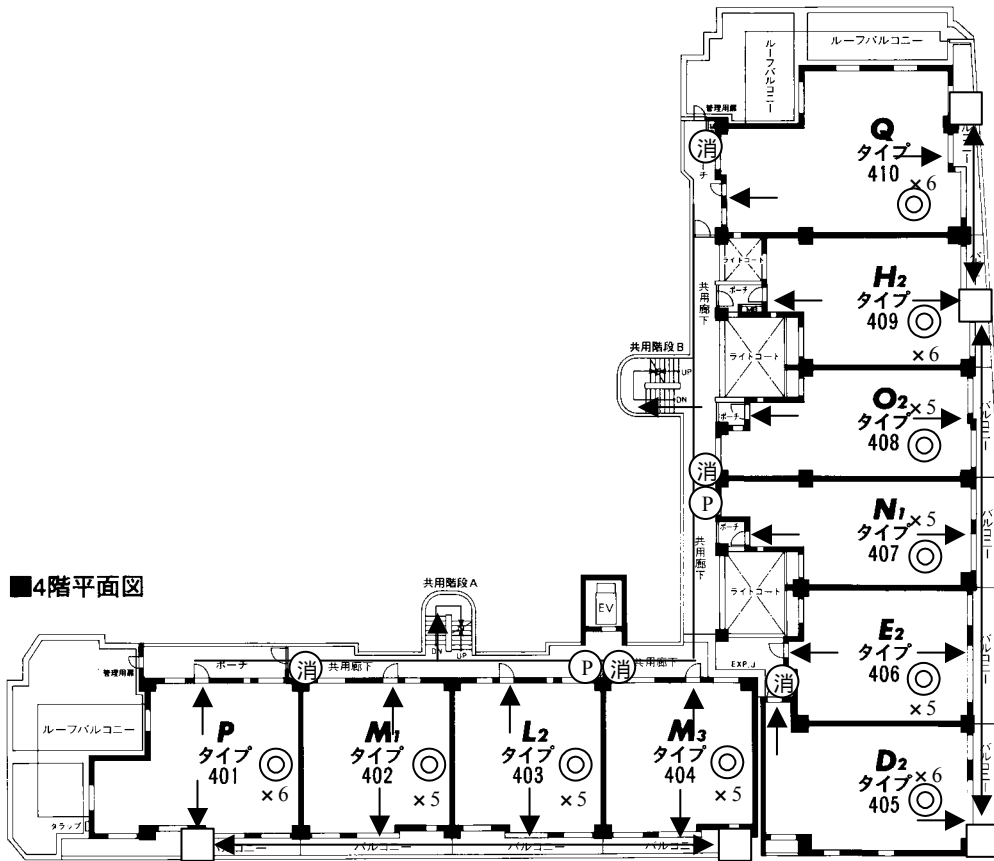
粉末消火器(10型)		40本
移動式消火設備		2基
自動火災報知設備(P-1級、住戸用)		
受信機(管理室)		1基
発信機		12基
熱感知器		382個
煙感知器		2個
避難はしご(固定はしご1個を含む)		24個
防火シャッター(管理室)		1個
消防水利(40m ³)		1個
避難経路		

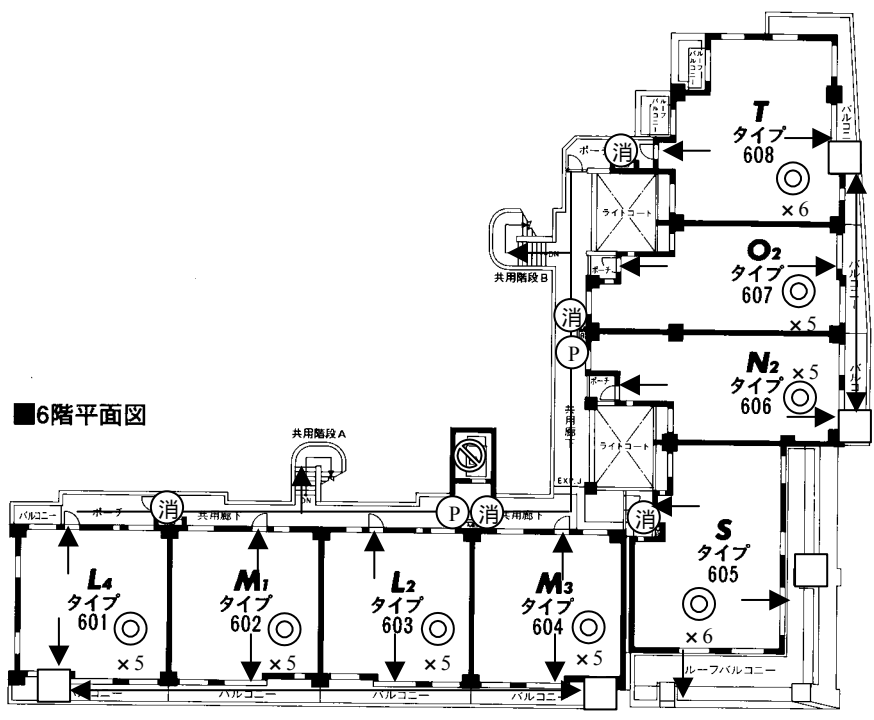
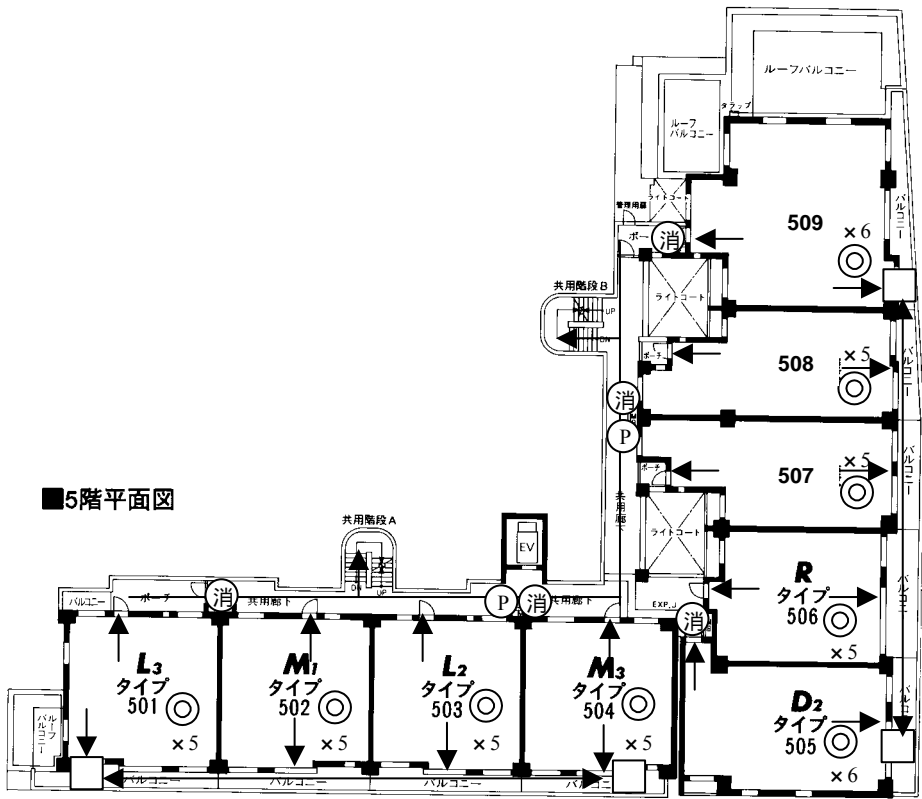


■配置図

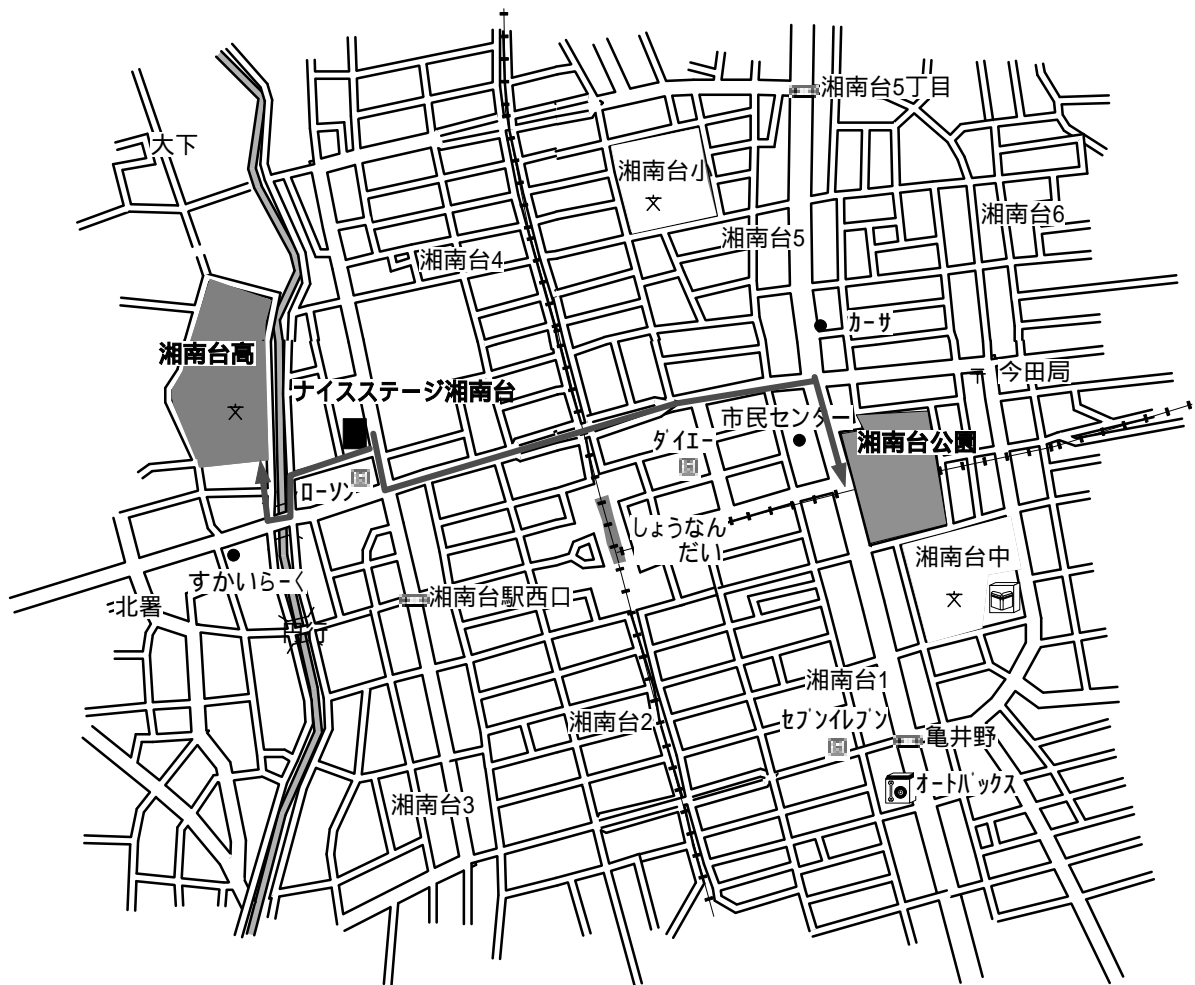


■4階平面図





別図 避難経路図



一時集合場所 ナイスステージ湘南台駐車場、状況により県立湘南台高校

広域避難場所 状況により湘南台公園