

第5期第8回理事会議事録

日時: 2002/04/13(土) 19:00-22:25

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. 防災関係

1) 消防訓練

4/14(日) 10:30より実施。3/15(金)に藤沢北消防署と打ち合わせ済み。4/7(日)付けでお知らせを配布済み。実施内容の最終確認を行った。

AM10:00 自衛消防隊本部の設置(1階集会室)

防火委員会のメンバー集合(自衛消防隊長はO理事長)

AM10:30 消防訓練開始

I防火管理者が火災警報ベルを鳴らす(N管理員立会い)

火災発生箇所を1階集会室とする

(1) 初期消火

「火災警報ベル」に気が付いた者は1階集会室(火元)へ駆けつける

エレベーターは停止するので使用しない(G社 T氏が1階でドアを開放にする)

(2) 通報

O隊長の指示を受けて1名が119番へ通報

(事前に消防本部へ通知しておく)

(3) 避難誘導

防火管理委員会のメンバーの誘導で、1階エントランス横の駐車場前広場に集合

西側出口:T理事、中央出口:T理事、集会室:N理事

(雨天時は集会室)

(4) 消火指導

粉末消火器の操作方法について(藤沢北消防署)

(粉末消火器は自衛消防隊で1本用意)

水消火器による消火の実践

5名毎の班に分かれて指導を受ける

(水消火器は藤沢北消防署で用意。的はG社がカラーコーンを用意)

(5) 映画鑑賞

タイトル「大地震その時あなたは」ビデオ24分

(プロジェクターとビデオデッキはN理事が用意)

(6) 評価

藤沢北消防署による実施評価

(7) 評価

理事長あいさつ

2) 消防用設備等点検

今回は春の総合点検になります。4/26(金) 9:00-17:00に実施予定。結果報告書を入手後、消防署への届け出をG社に依頼した。

3) 消防計画

消防計画の変更届け用紙を入手した。N理事が添付資料と共に作成する。

4) 居住者カード

緊急時の連絡用に再度任意で提出していただくことにした。次回の理事会にてN理事より案内文の提案を行う。

2. 前回理事会議事録の確認

第5期第7回議事録、第5期臨時理事会(2002/03/17)議事録を確認した。別途回覧・押印する。

3. 理事会運営

1) 定例理事会開催日

今回は5/11(土) 19:00-21:00と定めた。O理事長は欠席のため、K木副理事長が議長を代行する。

2) 第6期事業計画案・予算案

N理事より、下記の日程で来期の事業計画案と予算案の作成を行うことの提案があった。次期役員候補の方

にいつから参加していただくかについては、引き続き検討を行っていくことにした。

5/未まで G社から事業計画案と予算案の素案を提出いただく

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

7/13(土) 第5期第11回理事会 事業計画案と予算案の審議

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

3) 次期役員候補

輪番制役員候補は下記の方々であることを確認した。

Aブロック xxxS.H.さん

Bブロック xxxK.E.さん(xxxF.S.さんは非居住のためスキップ)

Cブロック xxxG.M.さん

Dブロック xxxK.K.さん

4) 特別委員会

N理事から第6期に下記の特別委員会を発足させることの提案があった。引き続き検討を行っていくことにした。

- 修繕委員会

大規模修繕等の実施計画、コスト削減等を長期的な視野を持って理事会に提言する機関

- 広報委員会

広報誌の発行、ホームページの運営に関して理事会をサポートする機関

4. 保険関係

1) 積立マンション保険(三井住友海上)の満期返戻金

x,xxx,xxx円の満期返戻金の送金手続きをG社に依頼した。5月の連休明けの入金になる。

2) 新マンション保険(東京海上)の契約

4/27(土)よりの契約となる。契約時にx,xxx,xxx円の支払いを行うことを確認した。

	現 行	新 規
保険会社	S社	T社
保険名称	積立マンション保険	新マンション総合保険
保険期間	1999/04/27 ~ 2002/04/27	2002/04/27 ~ 2007/04/27
払込方法	3年間(一時払)	5年間(一時払)
共用部の再調達価額	(1999年当時) xxx,xxx,xxx	(2002年時点) xxx,xxx,xxx
主契約		
保険金額	xxx,xxx,xxx	xxx,xxx,xxx
免責金額	0	xx,xxx
一時払保険料(1回分)	x,xxx,xxx	x,xxx,xxx
積立て部分	x,xxx,xxx	x,xxx,xxx
掛捨て部分	x,xxx,xxx (年間xxx,xxx)	x,xxx,xxx (年間xxx,xxx)
他物の落下・衝突	外部からの飛来物のみ	内部のいたずらも含む
ガラス割れ	なし	主契約に含む
水漏れ	なし	主契約に含む
盗難	なし	主契約に含む(動産を含む)
水害危険担保特約	なし	なし
施設賠償責任特約	別契約	xx,xxx,xxx
一時払保険料(1回分) (掛捨て)	別契約(施設賠償責任保険) (年間xx,xxx)	xx,xxx (年間xx,xxx)
施設災害補償特約	なし	なし
死亡・後遺障害		
入院保険金日額		
通院保険金日額		
施設損害担保特約	なし	なし
住宅内生活用動産包括特約	なし	なし
個人賠償責任包括特約		
保険金額	x,xxx,xxx	xx,xxx,xxx
一時払保険料(1回分) (掛捨て)	xxx,xxx (年間xx,xxx)	xxx,xxx (年間xx,xxx)
地震保険	なし	なし
一時払保険料合計	x,xxx,xxx	x,xxx,xxx
掛捨て金額合計 (別契約部分を含む)	xxx,xxx+xx,xxx (年間xxx,xxx)	x,xxx,xxx (年間xxx,xxx)
満期返戻金(保険金額の1%)	x,xxx,xxx	x,xxx,xxx
満期返戻金差益	xxx,xxx (年利0.xx%相当)	xxx,xxx (年利0.x%相当)
取扱代理店	N社	G社

5. 会計関係

1) 防火管理者謝礼金
xxxさんへの謝礼金 円は3/22(金)に支払い済み。

2) 未収金

第2回目の入金を確認した。

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
第4回目	5月27日(月)まで	円
第5回目	6月26日(水)まで	円
第6回目	7月26日(金)まで	円
合計		円

2月までの収支報告書によると未収金の額が増えているので、滞納の状況について次回理事会でG社から報告をいただくことにした。

3) 収支報告書(6ヶ月)

2001年9月～2002年2月の6ヶ月間の収支報告書の確認を監事に行っていただくことにした。総勘定元帳を監事に渡すようにG社に指示した。

6. 設備関係

1) 鉄部塗装

決定事項とその後の状況

1. 塗装仕様書と保証書(3年保証)を提出すること(来週中)

==> 仕様書は内容不十分のため再提出を依頼中。保証書は引き続き提出を依頼中。

2. 今回追加加工をしたテラス出入りロドア(2箇所)は当初の見積書にもともと含まれているようなので要確認
==> 2重請求であることが確認できたので、見積書から落としていただいた。金額にミスがあるため再提出を依頼する。

3. 下記については塗装やり直し(日程は後日連絡いただく)

- マンホールが全部茶色に変色している(来客用駐車場の1箇所は未塗装)

- 移動式消火器の扉が塗装でくっついて開かない

- 機械式駐車場のパレット、支柱、制御盤ボルトの一部に錆びや塗装のはがれが残っている(車の移動は必要ない)

- 屋上のベントキャップ、ジョイントカバーが塗装されていない

==> 2/22(金)にやり直し実施。マンホールは3/21(木)に終了。

4. 支払いは上記のやり直しの後、再度完成検査を行ってからとする

==> 完成検査は立会いの形にはせず、こちらで確認して問題があればその都度指摘する。

代金について総額の3分の2までの支払いを認めるという状況は変わらず。残金の支払いについては次回理事会で再度検討する。

2) 変圧器工事

3/22(金)の工事は電流が大きすぎて実施できず、4/11(木)に再工事を行い、完了した。

3) サブエントランスの鍵壊れ

サブエントランスの鍵のシリンダーの固定が緩み、内部の配線が断線した。応急処置で接着剤で止めたが、正式な修理を依頼することにした。見積金額¥xx,xxx(税込)。

4) 年次建物検査

3/25(月)に実施済み。特に緊急の対応が必要な箇所はなし。結果報告書(案)について4/15(月)～の週に役員間で回覧を行う。

5) 受水槽清掃

4/26(金)または4/27(土)に実施する。G社に手配をお願いした。

6) 駐車場出入口扉のヒンジ不良

進展なし。

7) エレベーター防犯カメラ運用規則

タイムラプスビデオはテープ交換時にヘッド清掃が必要という情報がある。T社とのメンテナンス契約終了後はG社にメンテナンスを行っていただくため、確認を依頼した。

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みで行い、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する。

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。

8) 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。

9) 機械式駐車場の使用料の見直し
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。

7. 環境関係

1) 植栽管理

4/6(土)にグリーンコーンと中庭修復工事を実施済み。高倉園による現場の状況判断により、当初予定していたタマリユをエレベータ横に移植することは行わず、エレベータ横にもアイビーが植えられた。グリーンコーンが根詰まり気味のため、6月の植栽剪定時にT社から対策の提案をいただくことにした。

2) エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れ

高層住宅管理業協会からの回答が相変わらず要を得ないため、4/8(月)にI監事より再度回答を求める書面を送付した。エントランス屋上の9本分の植え替え費用についてはT社の請求書を分けてもらい、N社の本社宛に損害賠償請求を行うことにした。

3) エントランス屋上用水道管からの異常音

異常音はその後聞こえたり聞こえなかったり。対策の打ちようがないため、引き続き様子を見る。

8. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

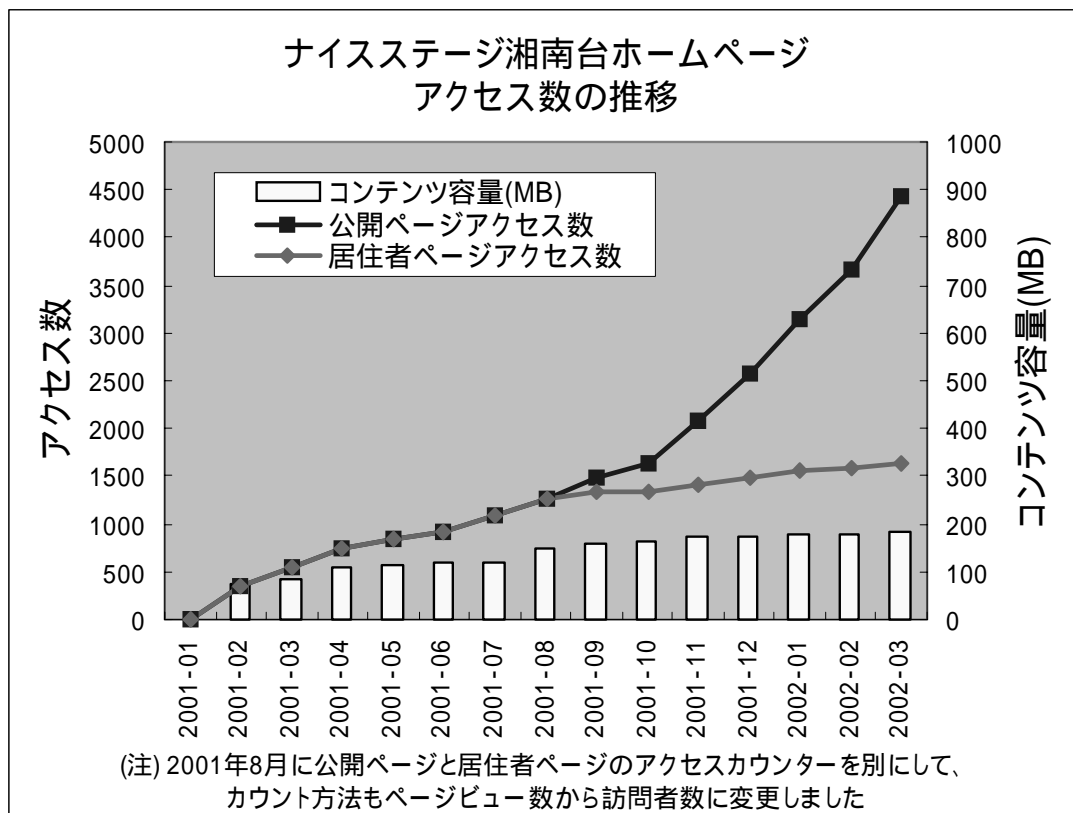
3/19(火)第17号発行。今回の「編集後記」はT理事が担当した。次号はN理事が担当。

2) 管理組合ホームページ

4/10(水)20:03現在、公開ページ4432アクセス、居住者用ページ1624アクセス。総コンテンツ量は181MB。

3/31(土)にxxxOさんとxxxKんにユーザーIDとパスワードを発行した。

3/24(日)にNHマンション(築3年目)の理事長さん(I.T.さん)から、当管理組合のコスト削減活動、長期修繕計画、アンケート調査について問い合わせのメールをいただいた。N理事が対応し、当管理組合の活動実績の資料を送付して、参考にさせていただいている。



9. 自治会関係

第1回役員会議についてT理事から報告があった。

平成13年度は会長不在という異常な体制だったが、平成14年度は会則に従い、会長を選出することになった。湘南台x-x-x O氏が会長に就任。T理事は副会長に就任した。

10. コスト削減

1) 排水管高圧洗浄

昨年J社から見積(¥xxx,xxx)を取得したが、見積有効期限が過ぎているので、再度見積を取得する。他の業者からも相見積を取得する。N社に対してはG社に見積取得を依頼した。

2) ガス感知器交換

9月末～10月頃に交換する予定。N理事が東京ガスに見積依頼する。

3) 宅配ロッカー

N理事より、年間保守料金xxx,xxx円(税別)が他のマンションに比べて割高であるという調査結果の報告があった(以下すべて年額)。

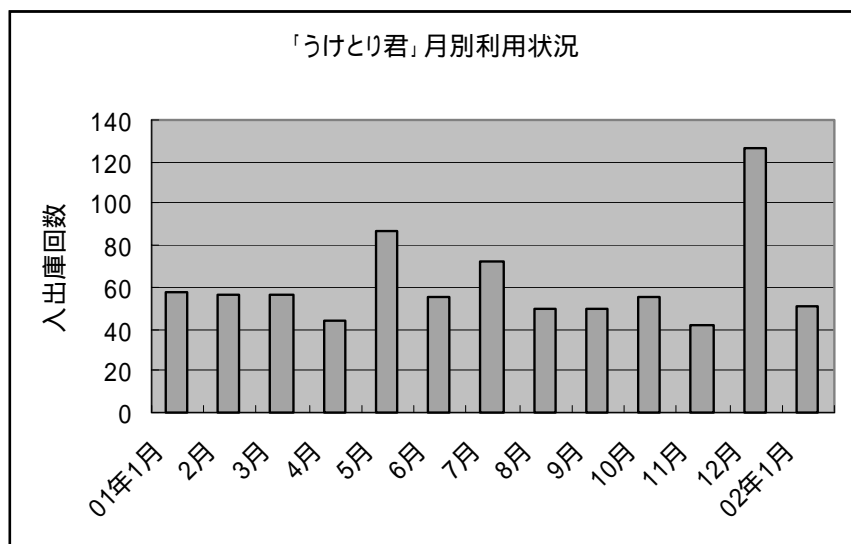
- C社
点検年1回xx,xxx円 出張費無料部品代別
- T社
点検なし(電池交換のみ)
- M社
点検なし(電池交換のみ)
- C社
点検年1回xx,xxx円～年4回xxx,xxx円、出張費xx,xxx技術料部品代別
- F社
契約4種類(xxxx円～xx,xxx円)
- F社
点検月1回xxx,xxx円

クリナップのカード式15ボックスタイプを使用している他のマンションでは、保守作業自体も清掃と受取印のインク補充程度のものだったので、メーカーに依頼せずに管理員業務に含めてしまったという話も聞いている。

当マンションの「うけとり君」は24時間オンライン対応のせいか、かなり割高になっている。契約形態についてメーカーのS社に問い合わせたが、現在の契約以外の形態はないとのこと。もし保守契約をしない場合は、オンライン対応ができないのでロッカー自体が使用できなくなるとのことで、残念ながらコスト削減の余地はあまりなかった。

参考までに昨年(01年)の使用実績を調べました。13ヶ月(¥xx,xxx(税込)x13=¥xxx,xxx)で803回の利用なので、1回当りの利用料はxxx円になる。

宅配ロッカーを保守費用の安いものに交換するのとしても多額の費用がかかり、また予想以上に利用者も多いことが分かったので、とりあえずコスト削減は見送ることにした。



合計利用状況(13ヶ月間)	803回
センター電話対応	24件
カード再発行手続き	1件
荷物滞留通知	14件
保守メンテナンス	4回
トラブル現地対応	2回

3) 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

3/31(日)に入居された601号室 小宮さんにはG社から4/5(金)に管理規約集をお渡しした。

2) 管理委託契約の変更

G社に5月末までに変更案の作成をお願いした。契約変更となるので、秋の総会で重要事項説明を行う必要があることも確認した。

(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

12. 管理組合行事

1) 駐輪場抽選会

申し込みが収容台数を下回ったため、無抽選で決定した。3/29(金)に駐輪シールと一覧表を配布済み。4/26(金) 駐輪場使用料引き落とし予定。「お知らせ」でO理事長の名前が間違っていたことをG社に連絡した。No.20のIさんとNo.21のOさんが入れ替わってしまっているので、一覧表の訂正とラベルの再作成をG社をお願いした。

xxx号室のKさん(大人用)は空き位置のNo.32に決定した。

残りの空き位置は4箇所ですが、105号室の売却と302号室の新入居者が決まっていないため、105と302の各1台の権利は保留して、とりあえず2箇所だけ再募集することにした。募集は掲示と管理組合ニュースで行い、4/26(金)に申し込み締め切り。G社により厳正な抽選を行い、当選者を決定する。4/30(火)にラベル配布、5/27(月)に駐輪場使用料x,xxx円の引き落としを行う。

2) 専有住戸の譲渡に伴う駐車位置抽選会

5/12(日) 10:00-11:00に従来xxx号室のIさんが使用されていたNo.31(上段)の使用者を決める抽選会を行う。N理事が立ち会う。

抽選が1度で終わらない場合、2回目以降はその場であみだくじを作成することにした。駐車位置移動の具体的方法については次回理事会で検討する。

13. 意見箱

1) アンケート調査

3/12(火)に締め切り。38世帯提出済み(提出率61%)。締め切り後、誤って「意見箱」に投函されていた2世帯分が発見されたが、すでに集計がかなり進んでしまっているので、この2世帯分の扱いについてはG社に一任することにした。5月の理事会で結果報告をお願いした。

2) ガス漏れ警報時の対応について

セントラル警備保障の電話番号を記載したラベルの全戸配布は4/11(木)に済み。

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) J-COMケーブルインターネット

保留

4) 神管ネット加入

4月より加入した。入会金(8,000円)と平成14年度会費(15,000円)の支払いをG社をお願いした。

今後当管理組合名を封筒等に表示する際には、「かながわマンション管理組合ネットワーク正会員」という肩書きを入れるべきという提案がI監事よりあった。

5) 302号室ベランダ窓ガラスのヒビ

4/06(土)に賃貸入居者のCさんが退去されたときに見つかったベランダの窓ガラスのヒビは、区分所有者のF原さんの負担で修理をしていただけることになった。ただし同じ材質のガラスを使って修理をする必要があるため、G社にフォローをお願いした。

T社の新マンション保険ではこのような不注意によるガラスの損傷も補償されることを確認した(ただし免責円)。

6) 入居者・退去者

3/31(日) xxx号室 K.H.さん入居

4/06(土) xxx号室 C.M.さん(賃貸)退去

7) 車庫証明

車庫証明には理事長印は必要なく、管理会社の代行印で十分であるため、車庫証明が必要な場合はN管理員に依頼すればすぐに取得可能。

15. 今後の予定

【管理組合活動】

04/14(日) 消防訓練 10:30-11:30

04/23(火) 管理組合ニュース Vol.18(2002年4月号)発行

【点検・清掃・修繕】

04/26(金) 消防用設備等点検(総合) 9:00-17:00

(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)

エレベータ点検(有人1,4,7,10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