

第5期第9回理事会議事録

日時: 2002/05/11(土) 19:00-22:10

場所: ナイスステージ湘南台集会室

出席者: 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8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。T理事より、理事会での決定事項が十分にG社に伝わっていないことがあるので、理事会議事録案はG社に作成してもらうのが良いのではないかと提案があったが、検討の結果、当面は現状のままN理事が議事録案を作成することにした。ただし、N理事は理事会の2～3日後には議事録案をホームページにアップロードしているの、その際にG社にメールで連絡して内容を確認していただくことにした。なお、G社からは新年度より議事録案の作成を行ってもよいとのコメントがあり、N理事からは議事録案の作成は管理組合ニュースの作成のために必要な作業であり、G社が正式な議事録案を作成するしないによらず、11月の定期総会までは現状の形の議事録案を作成し続けるとのコメントがあった。

2. 理事会運営

1) 定例理事会開催日

今回は6/08(土) 19:00-21:00に定めた。I監事は欠席予定。

2) 第6期事業計画案・予算案

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、5/末までにG社から事業計画案と予算案の素案を提出いただくことを確認した。I監事作成の素案が紹介された。

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

来期の事業計画案と予算案について、下記の輪番制役員候補にどのタイミングから参加していただくかについては、引き続き検討を行う。

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) 特別委員会

N理事より、前回の理事会で提案した修繕委員会と広報委員会の設置案を撤回する旨の発言があった。今期役員の退任後の広報活動については、次期役員の方々の考えを尊重するべきであるので、広報誌は2002年11月号(第5期定期総会速報)を最後にN理事は作成を終了し、ホームページも同じ時期に更新を停止する予定である旨のコメントがあった。

3. 防災関係

1) 消防訓練

4/14(日) 10:30より実施し、28名の居住者に参加いただいた(うち子供6名)。最新鋭の化学消防車は車道との段差のため敷地内に入れなかったため、今後地震体験車等のイベントを行う際には事前確認が必要。上映したビデオは阪神淡路大震災前に作成されたもので、内容的にはちょっと古かった。

2) 消防用設備等点検

春の総合点検を4/26(金) 9:00-17:00に実施した。従来は6階から順に行っていたが、今回は管理会社に事前に朝一番の時間を希望した居住者が1階に多かったため、1階から行った。

3) 消防計画

消防計画の変更届けはまだ保留。xxx I防火管理者は多忙の様子であるため、甲種防火管理者の資格を持つN理事が防火管理者を引き継ぐべきであるとの提案があり、G社に防火管理者の意向を確認していただくことにした。

4) 居住者名簿

N理事より下記の案内文の提案があった。実施にあたっては、来期の事業計画の1つとして正式に総会での承認を得たり、例えば5年置きの再提出を制度化することも検討していくことにした。

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となりますと、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。

また従来の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。

4. 保険関係

1) 積立マンション保険(S社)の満期返戻金

x,xxx,xxx円の満期返戻金の入金は5/20頃になる予定。

2) 新マンション保険(T社)の契約

4/27(土)よりの契約済み。本証は5月末頃理事長宛に届く予定。

5. 会計関係

1) 未収金A

第3回目の入金がされていないため、G社に対応していただく。ただし、4月分の通常の管理費等は引き落とされていることを確認した。

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==>未納
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) 未収金B

新たに4月末で 円を滞納されている方の存在が確認された。G社に面談・督促状での対応を依頼した。

3) 収支報告書(6ヶ月)

I監事より、2001年9月～2002年2月の6ヶ月間の中間決算で、当初の予算に比べて2月分以降の管理費と修繕積立金にそれぞれ+xxx円と-xxx円の差額が生じていることの報告があった。G社になぜこのような差額が発生しているのか確認を依頼した。

6. 設備関係

1) 鉄部塗装

宿題事項の残りの提出書類(保証書、仕様書、請求書)を入手できたので、残金の支払を承認した。(鉄部塗装費用 ¥x,xxx,xxx + 追加塗装 ¥xxx,xxx - 内金入金分 ¥x,xxx,xxx = 残金 ¥xxx,xxx)

2) サブエントランスの鍵壊れ

5/20頃工事予定。

4) 年次建物検査

3/25(月)に実施した年次建物検査の結果報告書をG社より入手した。特に早急な修繕が必要な項目はなし。集会室書庫内に保管することにした。

5) 受水槽清掃

4/26(金)の消防設備点検と同時に実施した。N理事より、断水が発生する受水槽清掃と、在宅を義務付ける消防設備点検と同じ日に行うのは居住者にとって酷ではないかという意見があり、来期の事業計画では別の日に行うべきかどうか検討することにした。

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
テープ交換時にヘッド清掃を追加した。

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手配で行い、閲覧によって知り得た情報は、第3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。

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

N理事よりNHマンション(築3年目)のピット式駐車場使用料のデータの紹介があった。当マンションと同じN社とN社が設定した金額だが、駐車位置と駐車しやすいさで細かい料金設定がされており、中下段で不便を強いられている使用者の方も十分納得ができる料金格差になっている(上段と中段でxxxx円、上段と下段ではxxxx円の格差)。周辺の有料駐車場の相場が当マンションのおよそ倍なので、当マンションではその半額と考えれば、上段と中段でx,xxx円、上段と下段でx,xxx円の格差になる。隣のEマンションでの価格差(上段と中段でx,xxx円、上段と下段でx,xxx円)と照らし合わせても、この程度の格差が妥当な金額であろうとのコメントがN理事よりあった。

駐車区画	#1,2,3	#4,5,6	#7,8,9	#10,11,12	#13,14,15	#16,17,18	平均
上段	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	約xx,xxx
中段	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	約xx,xxx
下段	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	約xx,xxx

(参考) Eマンション 駐車場使用料

駐車位置	駐車場使用料(月額・円)
ピット式	上段x,xxx、中段x,xxx、下段xxx
自走式地下	大型x,xxx、普通x,xxx
自走式1F	大型x,xxx、普通x,xxx/x,xxx
自走式2F	x,xxx/x,xxx
自走式屋上	x,xxx/x,xxx
障害者用	x,xxx

7. 環境関係

1) 植栽管理

藤沢市のシルバー人材センター(藤沢市生きがい福祉センター)の申し込みが今年から抽選になってしまい、今後継続的な利用が見込めないため、コスト的にはたいへん有利だが、見送ることにした。来期の植栽管理については監事に相見積の取得をお願いした。

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は返答なし。エントランス屋上の9本分について請求書を分けてもらい、その分についてN社に損害賠償を請求することにした。

8. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

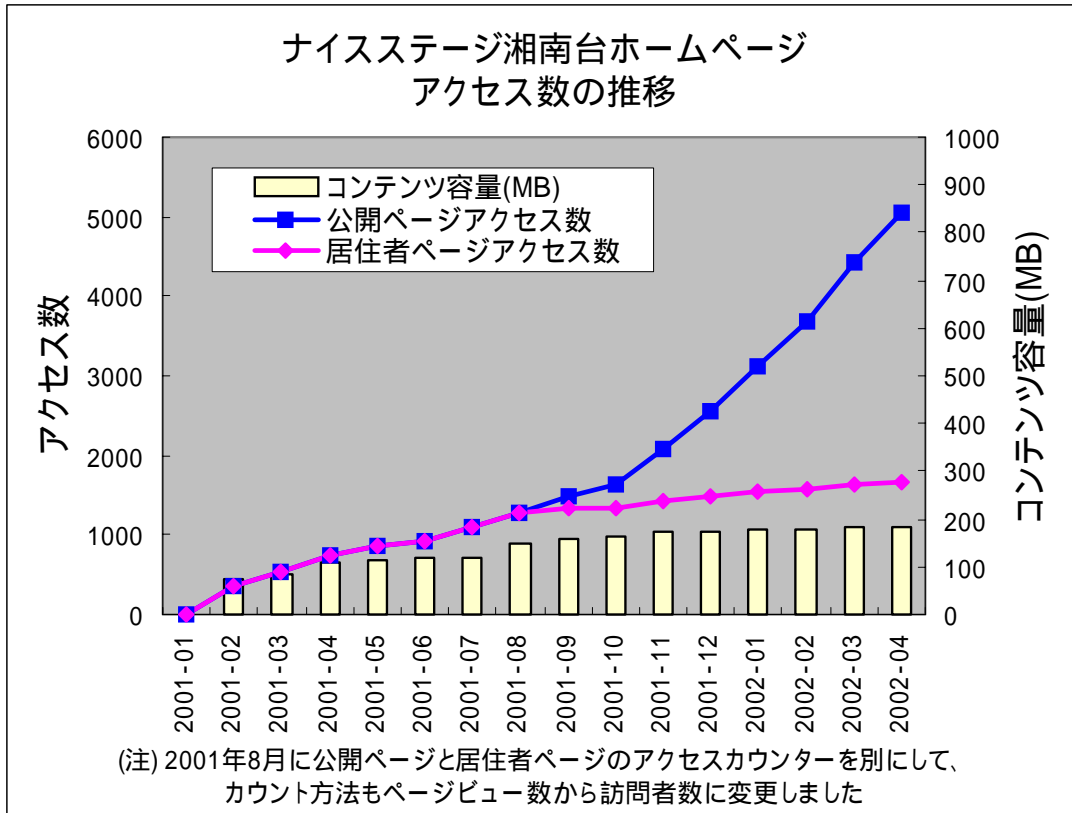
4/23(火)第18号発行。今回の「編集後記」はN理事が担当した。次号は監事。

2) 管理組合ホームページ

5/08(水)21:52現在、公開ページ5061アクセス、居住者用ページ1649アクセス。総コンテンツ量は184MB。

4/24(水)にNHマンション(築4年目)の役員さん(B.M.さん)から、4/13(土)の定期総会で管理会社をT社に無事変更決議できたとの連絡をいただき、管理業務の引継ぎ等について助言した。

5/07(火)にNHマンション(築3年目)の理事長さん(I.T.さん)から、管理会社の変更を視野に入れたコスト削減活動を開始したとの連絡をいただき、管理会社選定のポイント等について助言した。



9. 自治会関係

T自治会担当理事より、以下の報告があった。

- 1) 自治会費が未納である。==> G社に支払を依頼した。
- 2) 一人当たり日赤募金に 円、円行連合会に 円、地区6団体連合会に 円の支出を行った。
- 3) 近隣で車上荒らしや空き巣の被害が発生しており、Tマンションではピッキングによる被害が発生している。また、深夜に呼び鈴を鳴らすイタズラも発生しており、被害を受けた場合は警察に連絡してほしい。==> 管理組合ニュースで注意を呼びかける。
- 4) Eマンションの高層階でベランダの手すりにふとんを干したり、植木鉢を掛けている住戸があり、落下の危険性があるため自治会から管理会社に申し入れを行う予定。

10. コスト削減

1) 排水管高圧洗浄

J社から見積取得予定。N社からの見積はG社経由で取得予定。作業前後に光ファイバーを用いた写真撮影を2箇所(縦管、枝管)行うことで見積を取得する。

2) ガス警報器交換

E社(湘南台x-x-x、xxxx-xx-xxxx、担当:K.M.課長)から見積を取得済み。従来のガス漏れ警報に不完全燃焼(COガス)警報が加わったタイプ(SC-800D)を62個で合計¥xxx,xxx(税込)。取り付け費も込み。ただし、住居内非常通報装置がCOガス警報信号に対応していないため、CO警報はガス警報器からの音声のみになる。交換工事は事前に居住者から工事希望日時をアンケート調査した上で、9月頃に10日間くらいの日程で実施(居住者との連絡等はすべてE社で実施)。

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) 管理委託契約の変更

G社に5月末までに変更案を提出するように依頼した。
(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

監事より下記の提案があった。総会議案に盛り込む方向で引き続き検討を行う。

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。住宅宅地審議会が定めた「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、駐車場使用細則、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検討する。

5. 以下について住宅宅地審議会が定めた「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 専有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) ==> 正誤表を発行する

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。

12. 管理組合行事

1) 駐輪場抽選会

2箇所の空きに対して申し込みが3件あったため、5/1(水) 8:30 ~ に抽選会を行い、57番はxxx Oさん、39番はxxx Wさんに決定した。
残りのxxx号室とxxx号室の各1台の権利については引き続き保留とする。

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に実施する。xxx号室Kさんがもし抽選に外れてしまった場合、外部の有料駐車場を探して1ヶ月以内に場所を空けていただけることへの了解は得た。場所を空けたらN管理員に連絡していただき、新しく駐車される方にはG社から連絡をしていただくことにした。

13. 意見箱

1) アンケート調査

G社から調査結果の報告書案を入手した。全戸配布するに当たって内容に問題がないか、次回の理事会で検討することにした。

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

T理事より、6月から当マンションがサービス対象エリアになるため、理事会で検討すべきであるとの提案があり、アンケート調査を行うことにした。アンケートの案についてはT理事に作成していただくことにした。

3) J-COMケーブルインターネット 保留

4) 神管ネット加入

N理事より、理事長名が間違っていたので事務局に連絡をして変更してもらったとの報告があった(N理事長 O理事長)。

5) 入居者・退去者 なし

15. 今後の予定

【管理組合活動】

05/12(日) 駐車場抽選会 10:00-11:00 集会室

05/21(火) 管理組合ニュース Vol.19(2002年5月号)発行

【点検・清掃・修繕】

05/29(水) エレベータ点検

(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