

2002/10/10

ナイスステージ湘南台管理組合
xxx号室 O 理事長様
xxx号室 K 副理事長様
xxx号室 T 理事様
xxx号室 T 理事様
xxx号室 I 監事様

G社 横浜支店
管理主事 T.M.様

写し)

xxx号室 S 役員候補様
xxx号室 K 役員候補様
xxx号室 G 役員候補様
xxx号室 K 役員候補様
xxx号室 I 防火管理者様

ナイスステージ湘南台管理組合
xxx号室 理事 N.M.

第6期第2回理事会議案について

第6期第2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。

今期の役員候補の方もご都合がよろしければ、ぜひご出席ください。

日時: 2002/10/12(土) 19:00-21:00

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6期第2回理事会議案 (2)
2. 第6期第1回理事会議事録 (6)
3. 第5期定期総会議案書(別添)

以上

第6期第2回理事会議案

日時: 2002/10/12(土) 19:00-21:00
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6期第1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。理事会後すみやかに署名・押印のための回覧にまわします。

2. 管理組合運営

1) 定例理事会開催日

今回は10/26(土) 19:00-21:00となりますが、問題ありませんか？

2) 第5期定期総会

今後の日程は下記の通りです。

10/08(火) G社より第5期事業報告案・決算案を入手(済)
10/12(土) 第6期第2回理事会 総会議案書の審議
10/26(土) 第6期第3回理事会 総会議案書を理事会で決議
10/29(火) G社に議案書原稿を渡す
10/30(木) 印刷・製本
11/01(金) 重要事項説明書・議案書配布
11/12(火) 管理組合ニュース2002年11月号(No.25)素案作成
11/17(日) 重要事項説明会(9:30～)、第5期定期総会(10:00～)、臨時理事会(13:00～)、建物設備研修ツアー
11/19(火) 管理組合ニュース2002年11月号(No.25)発行(総会結果速報)、議事録素案作成
11/21(木) 議事録コメント締め切り
11/23(土) 議事録回覧・署名押印開始
11/27(水) G社に議事録を渡す
11/28(木) 議事録印刷
11/29(金) 議事録配布

3) 入居者・退去者

なし

3. 設備関係

1) ガス警報器交換

9/20(金)～9/21(土)にほとんどの住戸について実施。9/23(月)？に全戸完了。F社(E社)にxxx,xxx円(税込)の支払い承認をお願いします。
ただし、当初予定していた機器(SC-800D)と若干異なるタイプ(SC-800C)で、ガス漏れ警報、一酸化炭素警報のいずれの場合も、C社にガス漏れ警報が通報されます(当初予定していたSC-800Dはガス漏れ警報のみ通報で、一酸化炭素警報は室内警告音のみ)。

2) カム送り開錠対策

藤沢ロックセンターに発注。@x,xxx円 x (62戸+1戸(管理員室)) = xxx,xxx円(税別)
10/06(日)～10/07(月)に312脇本さん宅を除いてすべて完了。

3) ケーブルインターネット対応工事

9/20(金)付で掲示と全戸にお知らせを配布しました。

4) Bフレッツ対応工事

保留

5) 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。

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) 機械式駐車場の使用料の見直し

次回(2004年12月)の抽選までの検討課題としたいと思います。

4. 会計関係

1) 未収金

下記の通りG社から報告をいただきました。

	9月末	10月27日引落	11月27日引落	
A		+	+	正常化
B		本社経理交渉予定		
合計				

2) 普通預金から定期預金への振替
新理事長名でT銀行に新たに定期預金口座を設け、普通預金のうち 円を定期預金に振替えます。

5. 自治会関係

何か報告事項等がありましたらお願いします。

6. 防災関係

1) 緊急連絡先

下のようなものではいかがでしょうか？

平成 年 月 日	
ナイスステージ湘南台 居住者各位	ナイスステージ湘南台管理組合 理事長 O.Y.
緊急連絡先をお知らせください	
日頃、管理組合活動にご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。	
当マンションも築6年目に入り、入居当時に提出していただいた「居住者名簿届」に記載された緊急連絡先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。	
大災害が発生したり、留守宅でトラブルが発生したときなど、管理組合または管理会社から緊急に連絡が必要になる場合があります。また緊急時に連絡が取れないと、他の居住者の方に迷惑をかけてしまうことにもなりかねません。マンションという集合住宅の中で居住者のみなさんに安全かつ快適な生活を送っていただくためには、緊急連絡先の情報が必要不可欠なものです。	
つきましては、下の記入欄に現在の緊急連絡先の情報を差し支えない範囲で記入していただき、 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、居住者名簿や今回提出していただく緊急連絡先の情報は管理会社によって厳重に施錠管理し、緊急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しておりますので、ご協力をお願いいたします。	
以上	
------(キリトリ)-----	
緊急連絡先	
記入日	2002年 月 日
部屋番号	
氏名	
緊急連絡先名	
緊急連絡先住所	
緊急連絡先電話番号	

7. 環境関係

1) グリーンコーン植え替え

枯損したグリーンコーンの植え替え本数と費用を確認します。

2) エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れ
その後進展があればお願いします。

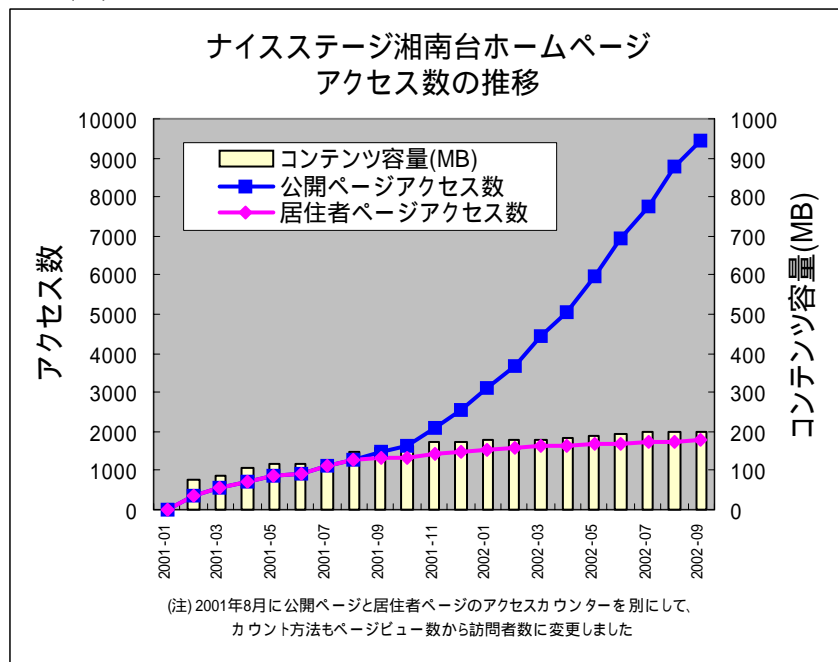
8. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

9/24(火)第23号発行。今回の「編集後記」はT理事が担当しました。次の10月号は本来はN理事の順番ですが、N理事は総会速報の11月号を担当しますので、10月号はI監事にお願ひできますか？

2) 管理組合ホームページ

10/09(水)12:28現在、公開ページ9428アクセス、居住者用ページ1767アクセス。総コンテンツ量は200MB。



9. 意見箱

1) エントランスにスロープ設置

G社に状況を伺います。

2) 共用廊下に面する各住戸の窓サッシの清掃

重要事項説明書に明記？

3) 8時間中の1時間半を管理員室内業務

8時間中の1時間半を管理員室内業務としていることを重要事項説明書に明記？

4) 集会室にパーティション設置

保留。

5) 理事会議事録の作成方法

来期の役員の検討事項。

6) 電灯の点灯時間の設定方法

G社に確認します。

7) xxx号室南側に目隠し効果のある樹木を設置

費用については利益を受ける住戸で負担していただくことになる？Sさんに確認？

10. 管理規約の見直し

1) 管理規約の見直し

区分所有法改正に伴う、管理規約の見直し。保留。

2) 管理委託契約の変更

区分所有法改正に伴う、管理委託契約の見直し。保留。

11. その他

1) 集合郵便受けのネームプレート
保留

2) 横浜市建築局からリンク許可願い

添付のメールで、横浜市建築局住宅部(<http://www.city.yokohama.jp/me/ken/housing/>)から当マンションのホームページに掲載されている細則へのリンクの許可願いをいただきましたが、PDFファイルへの直リンクではなく、「資料集」のページ(<http://www.ny.airnet.ne.jp/naito/nicestage/library.html>)へのリンクとしていただくことにしました。

2002/10/03 19:07

名前 = 横浜市建築局N.M.

email = ma00-nakazawa@city.yokohama.jp

comment =

NICE STAGE湘南台管理組合 御中

拝啓

仲秋の候、ますますご健勝のこととお喜び申し上げます。
平素は横浜市の住宅行政にご理解・協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、この度、横浜市建築局では、マンション管理の適正化を進めるため、マンション管理組合の皆様が管理ルールを整備する際に、ご参考となるよう、「マンション管理規約の作成・改定の手引き」を作成しているところです。
手引きの一部として、管理組合の細則・協定例を参考資料として掲載する予定でありますが、貴管理組合ホームページに掲載されている部分について、手引きの文中にリンクの設定をさせていただきたいと考えております。

記載例は、

管理組合 細則
<http://www. /saisoku/ .html>
のようになります。

何卒、ご了承の方、よろしくお願いたします。
誠に恐縮ですが、ご返事お待ちしております。
なお、「手引き」については、10月下旬に作成し、ホームページに掲載する予定でございますので、ご参照いただければ幸いです。
草々

横浜市建築局住宅部住宅政策課 担当 N

tel : 045-xxx-xxxx

fax : 045-xxx-xxxx

E-mail : xxxx@city.yokohama.jp

12. 今後の予定

【管理組合活動】

10/22(火) 管理組合ニュース Vol.24(2002年10月号)発行

10/26(土) 19:00-21:00 第6期第3回理事会 集会室

11/17(日) 09:30-10:00 重要事項説明会(G社)

11/17(日) 10:00-12:00 第5期定期総会 集会室

11/17(日) 13:00-15:00 第6期臨時理事会 集会室

11/19(火) 管理組合ニュース Vol.25(2002年11月号)発行

【点検・清掃・修繕】

10/15(火) 消防用設備等点検(外観・機能) 9:30-15:00 システック防災

10/18(金) 機械式駐車設備保守点検(1,4,7,10月)

以上

第6期第1回理事会議事録

日時: 2002/09/14(土) 19:00-21:30

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次期役員候補、I防火管理者、G社 T管理主事、F管理主事

議題

1. 前回理事会議事録の確認

第5期第12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。

2. 管理組合運営

1) 定例理事会開催日

今回は10/12(土) 19:00-21:00に行うことにした。

2) 第5期定期総会

第5期定期総会に向けての具体的な日程を下記のように定めた。

9/14(土) 第6期第1回理事会 総会議案書の素案作成

9/30(月) G社より第5期事業報告案・決算案を入手

10/07(月) 決算案を議案書フォーマットにする

10/12(土) 第6期第2回理事会 総会議案書の審議

10/26(土) 第6期第3回理事会 総会議案書を理事会で決議、理事会に対して重要事項説明

10/29(火) G社に議案書原稿を渡す

10/30(木) 印刷・製本

11/01(金) 重要事項説明書・議案書配布

11/12(火) 管理組合ニュース2002年11月号(No.25)素案作成

11/17(日) 重要事項説明会(9:30~)、第5期定期総会(10:00~)、臨時理事会(13:00~)、建物設備研修ツアー

11/19(火) 管理組合ニュース2002年11月号(No.25)発行(総会結果速報)、議事録素案作成

11/21(木) 議事録コメント締め切り

11/23(土) 議事録回覧・署名押印開始

11/27(水) G社に議事録を渡す

11/28(木) 議事録印刷

11/29(金) 議事録配布

3) 総会議案書

総会議案書として予定されている項目を次の通り確認した。議案書はN理事が用意することにした。

第1号議案 第5期事業報告案及び収支決算案

第2号議案 管理委託契約の変更について

第3号議案 管理組合通帳のペイオフ対策

第4号議案 防犯カメラ運用規則案について

第5号議案 居住者カード運用規則案について(その後の討議で削除)

第6号議案 管理規約の変更について(特別決議)

第7号議案 使用細則の変更について

第8号議案 修繕工事について

第9号議案 排水管高圧洗浄について

第10号議案 第6期事業計画案及び収支予算案

第11号議案 第6期管理組合役員改選

4) 入居者・退去者

8/19(月) 602号室 小宮治人さん逝去

自治会より慶弔金1万円、自治会長が告別式に参列

3. 設備関係

1) 駐車場西側扉故障

扉が自重で傾き、鍵の部分がずれてしまったことが原因。扉の傾きを直し、鍵の位置を調整することで修理した。修理費用¥xx,xxx(税別)の支出を承認。支柱が動いているため、再度故障する可能性がある。今後也要注意。

2) ケーブルインターネット対応工事

8/06(火)の現場調査で、「ユニットケーブル」が使用されていることが発覚。この「ユニットケーブル」はH社が近年マンションの工事に使用しているもので、ケーブルとケーブルのつなぎ目にある分配器がケーブルと樹脂で固められているもの。このつなぎ目部分を加工しなさいと流合雑音を拾ってしまい、インターネット接続に支障を与える可能性があるが、樹脂で固められていることから、加工が困難とのこと。ケーブルインターネット対応工事は当面保留。J社から書面で説明を入手予定なので、入手後、理事長名で全戸にお知らせする。

3) Bフレッツ対応工事

T理事より「VDSLサービス」の紹介があった。「VDSLサービス」はNTT西日本で行われている安価なサービスをNTT東日本が非公式に紹介しているもので、使用者が増えた場合、Bフレッツのように光回線を増やすという保証がないため、スピード面で不安がある。将来のブロードバンドのインフラと考えることは難しそうである。

Bフレッツの導入工事についても、NTTからは無料工事の提示を受けているが、他の業者の動向等を考慮すると、次の定期総会の議案とするには時期尚早の感があるため、今回は見送ることにした。

4) ガス警報器交換

9/20(金)～9/21(土)に実施予定。住人のみなさんへは個別に連絡済み。掲示板でも併せてお知らせする。

4. 会計関係

1) 未収金

G社から次の通り報告があった。BさんとCさんは区分所有者の変更に伴う、自動振込みの手続きが間に合わなかったことが原因で、特に問題はないことを確認した。

8月末未収金残高				
	7月末残高	8月入金	8月末残高	
Aさん	¥xxx,xxx	¥xxx,xxx	¥xxx,xxx	9月より¥xx,xxxプラスして引落し
Bさん	¥0	¥0	¥xx,xxx	9月に2か月分を引落し予定
Cさん	¥0	¥0	¥xx,xxx	9月に2か月分を振込予定
計	¥xxx,xxx	¥xxx,xxx	¥xxx,xxx	9月末残高 ¥xxx,xxx

Aさんについては、平成14年9月より通常の管理費等に+¥xx,xxxを毎月引落し、12回目の15年8月に¥xx,xxxを引落すことを確認いたしました。

2) 普通預金から定期預金への振替

総会決議後に新理事長名義で東京三菱銀行に新たに定期預金口座を設け、普通預金のうち 円を定期預金に振替することにした。

5. 自治会関係

1) 湘南台灯籠流し

8/16(金) 湘南台灯籠流しは集中豪雨による引地川の増水で足場が流され、灯籠を流せず。灯籠は来年に持ち越した。

2) 食事会

自治会会員の親睦のために、パーティールーム等を利用した食事会を土日の昼に企画。詳細は追って連絡する。

3) プラスチックごみの分別収集

プラスチックごみの分別収集が10月より開始。管理組合ニュースや掲示板でお知らせする。

4) 赤い羽根

赤い羽根を全戸に配布予定。

5) 集会室使用許可願

xxx Sさんより10/03(木)校外委員集会のため集会室使用許可願があり、承認した。

6. 防災関係

1) 消防計画

9/04(水)に消防計画を藤沢北消防署に提出して受理されたことの報告があった。

2) 居住者カード

N理事より居住者カードの運用規則案の提案があったが、かえって混乱を招くとの懸念があり、総会議案からは外すことにした。

G社標準の居住者カードには生年月日等の記入項目が多く、誤解を招く恐れがあることから、再提出のお願いにはG社の書式を使用しないことにした。

緊急連絡先のみを記入していただく形の簡単なものにした変更案を次回の理事会でN理事が用意することにした。

7. 環境関係

1) 植栽管理

8/27(火)植栽消毒済み

2) グリーンコーン植え替え

今年もルーフバルコニーのグリーンコーンが何本か枯れてしまっているため、来期の予算に植え替え費用を追加することにした。G社に本数と見積を依頼。日常の水遣り等、通常の維持管理はルーフバルコニーの専用使用者の責任であるので、枯れないようにしっかり管理していただくべきとの意見があった。

8. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

8/20(火)第22号発行。今回の「編集後記」はT理事が担当した。次号はT理事。

2) 管理組合ホームページ

8/13(金)00:16現在、公開ページ8751アクセス、居住者用ページ1744アクセス。総コンテンツ量は199MB。

9. 意見箱

1) 共用廊下に面する各住戸の窓サッシの清掃

契約に含まれないことを重要事項説明書に明記することをG社に検討いただく。

2) 8時間中の1時間半を管理員室内業務

8時間中の1時間半を管理員室内業務としていることを重要事項説明書に明記することをG社に検討いただく。

3) 203の前の廊下のシミ

現状を確認した結果、3月のアンケート調査時よりはかなり改善されていると判断し、これ以上の特別な対策は行わないことにした。

4) 集会室にパーティション設置

固定のものでなく、簡単に動かせるものか、または組み立て式のものかどうかという提案があった。

5) 理事会議事録の作成方法

来期の役員の検討事項。

6) 電灯の点灯時間の設定方法

G社が自動設定のデータを入手中。

7) xxx号室南側に目隠し効果のある樹木を設置

今期役員候補であるSさんに直接お話を伺う。

8) 玄関にスロープ

下記の無記名の投書をいただいた。基本的にベビーカーでの出入りは自転車置き場の通路を使用していたのが基本であるが、将来のバリアフリー化を考慮すると、車椅子でも通行可能なスロープはあったほうが良いことは確か。この場合、同時に玄関外の段差にもスロープがあるべき。ただし、スペース的に設置可能かどうかはアセスが必要のため、見積もりをG社に依頼した。

玄関にスロープをつけて頂きたい ベビーカーでは大変です 宜しくお願いいたします。
--

10. 管理規約の見直し

監事より、管理規約第7条第2項(3)および別表1の変更提案があった。

第7条(専有部分の範囲)第2項(3)

(現行)窓枠、窓ガラス、面格子および網戸は、専有部分に含まれないものとする。

(変更案)窓枠(クレセントを除く)、窓ガラス、面格子および網戸は、専有部分に含まれないものとする。

理由: クレセントが専有部分であることを明記して、個人での交換が可能であることを明確にするため。

別表1 共用部分 1.建物共用部分

(現行) 玄関扉、窓枠

(変更案) 玄関扉(鍵および内側塗装部分を除く)、窓枠(クレセントを除く)

理由: 第7条との整合性を持たせるため。

11. その他

特になし

12. 今後の予定

【管理組合活動】

09/24(火) 管理組合ニュース Vol.23(2002年9月号)発行

【点検・清掃・修繕】

09/20(金)～09/21(土) ガス警報器交換工事

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