

2003/02/15

ナイスステージ湘南台管理組合

xxx 号室 K 理事長様

xxx 号室 S 副理事長様

xxx 号室 K 理事様

xxx 号室 G 監事様

xxx 号室 N 様

xxx 号室 T 様

写し)

xxx 号室 I 防火管理者様

G 社
管理主事 T.M.

2003/02/15 第 6 期第 6 回理事会議案について

2003/02/15 第 6 期第 6 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：2003/02/15 (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. 2003/02/15 第 6 期第 6 回理事会議案 (6)
2. 消防訓練実施要領 (案) (2)
3. 駐輪場置場位置一覧表 (1)
4. 駐輪場置場位置調整表 (1)
5. 裏口自動ドア工事完了報告書・見積書 (3)
6. 第 6 期第 5 回理事会議事録 (案) (5)

以上

第 6 期第 6 回理事会議案

日時：2003 / 02 / 15 (土) 19:00 - 21:00

場所：ナイスステージ湘南台集会室

議題

1 . 前回理事会の議事録の確認

2002/01/18 第 6 期第 5 回理事会議事録を添付しますので、事前に確認願います。問題があれば即修正します。理事会後、すみやかに署名・押印のための回覧に回します。

2 . 管理組合運営

1) 管理組合

今後の日程は下記の通りです。

02 / 15 (土) 19:00 ~ 21 : 00 第 6 期第 6 回理事会

02 / 25 (火) 管理組合ニュース Vol.28 発行

2) マンション内見学ツアー

第 6 期の役員引継ぎ時にマンション内の、見学ツアーが実施できませんでしたので、消防訓練終了後に行いたいと思います。機械駐車場のインターロックの解除方法や災害時の給水槽の利用方法等を含めて実施します。

3) 名義変更

2002/12/20 に預金通帳 (Y 銀行 (普通、定期) M 銀行 (普通)) の代表者名義変更を完了しました。合人社より、積立マンション保険証券の名義変更にあたって、2002/2/15 に「マンション総合保険承認請求書」に K 理事長の理事長印請求がありました。変更後の保険証券は副理事長が保管することになっています。

3 . 防災関係

1) G 社より消防訓練実施要領(案)の提示がありました。

1 : 実施日時 平成 14 年 4 月 13 日 (日) AM10 : 00 ~ 11 : 30

2 : 場所 ナイスステージ湘南台

3 : 訓練内容 一般火災を想定した総合訓練とし、実践を通して各係員並びに隊員の任務や行動を確認する。

(1) 通報

(2) 避難誘導

(3) 初期消火

(4) その他 (煙体験ルーム、地震体験車)

4 : スケジュール

1 月 27 日	(月)	消防訓練の打診 (藤沢北消防署管理課) 訓練日の予約 (4 月 13 日 (日) ・ 20 日 (日))
2 月 10 日	(月)	消防訓練の事前相談 (藤沢北消防署管理課) (1) 訓練日の再確認 (2) 訓練内容の確認

2月15日	(土)	定例理事会において (1) 防訓練日の決定 (2) 訓練内容の検討
2月17日	(月)	藤沢北消防署管理課への日時申込み 「消防訓練等届出書」の受領
3月8日	(土)	定例理事会において 訓練内容の決定
3月10日	(月)	藤沢北消防署管理課への申込み 「消防訓練等届出書」の提出
3月31日	(月)	居住者への消防訓練実施のお知らせ 実施内容について
4月13日	(日)	消防訓練の実施

5：消防訓練の内容

池田防火管理者の指示の基に通報、消火、避難誘導の訓練を実施する。

- A M10：00 自衛消防隊本部の設置（1階集会室）
防火管理委員会のメンバー集合
K 自衛消防隊長の挨拶
- A M10：15 藤沢北消防署到着（4～5名）
- 10：30 消防訓練開始
火災警報ベルを鳴らす（防火管理者）
- (1) 通報
通報連絡員は管理事務室の電話で119番への通報
（防火管理者は事前に消防本部へ通知しておく）
 - (2) 初期消火
消火員は近くの消火器を持って1階エントランス
横の駐車場前広場へ集合
 - (3) 避難誘導
避難誘導員はお互いに声をかけながら定められた場所へ避難する。
（一時避難集合場所をエントランスホール横の駐車場前広場とする。）
 - (4) 消火指導
消火器の使い方（藤沢北消防署）
粉末消火器の操作方法について
場所 駐車場前広場
消火器 自衛消防隊で1本用意
消火訓練（藤沢北消防署）
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
 - (5) 体験指導
煙体験ルーム又は地震体験車を要請中
 - (6) 評価
藤沢北消防署による実施評価

2) 緊急連絡先

下記の用紙を1月の理事会で確認の上、配付し、1月中に回収しました。

(1) スケジュール

01/18(土) 第5回理事会「緊急連絡先」用紙の検討

01/21(火)「緊急連絡先」用紙の配布

01/31(金) 管理事務室用集合郵便受けにて49戸分回収

(2) 緊急連絡先用紙の保管と管理

G社横浜支店の保管専用ロッカーに施錠、保管します。

4. 設備関係

1) Bフレッツ対応工事

環境変化が速いので、対応は急がず、しばらく静観することにしました。保留

2) 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。電気料金の改定があったため

保留。

3) 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。

4) 機械式駐車場の見直し

次回(2004年12月)の抽選までの検討課題。

保留。

5) 裏口自動ドアのキースイッチ不具合について

2/3 総合ロックが応急処置をしました。破損の原因は使用頻度が高く、プラスチックのベース板が破損していました。詳細は添付見積書の通りです。

5. 会計関係

1) 未収金

G社からの報告

	12月未残	1月27日請求	1月27日引落	1月残	
A	xx,xxx	xx,xxx+xx,xxx	xx,xxx+xx,xxx	xx,xxx	正常化
B	xx,xxx	xx,xxx+xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	本社経理交渉予定
C	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	本社経理交渉予定
D		xx,xxx		xx,xxx	本社経理交渉予定
合計	xxx,xxx			xxx,xxx	

2) 普通預金から定期預金への振替

2002/12/21にK理事長名義でT銀行に新たに定期預金口座を設けましたが、1月中に振込みができなかったため、2月中にM銀行の普通預金から円を定期預金に振り替えます。

6. 自治会関係

1) 自治会の組長をxxx号室のT.S.様が2003年3月31日まで担当されていますので、理事会の開催案内を4月度までおこないます。

2) K理事の任期は2003年4月1日~2004年3月31日となります。

7. 環境関係

1) 植栽剪定

平成15年度第6期植栽剪定予算についてT社に植栽剪定の計画を提出するようG社に依頼しました。

8. 管理組合行事

1) 駐輪場抽選会の実施

下記の日程で行います。

- 1/25(土) 申込書配布
- 2/03(月) 申込み締め切り
- 2/11(火) 申込み結果を確認して抽選方法を決定
- 2/12(水) 抽選方法が変わった場合は、抽選会中止の案内を全戸に配布
- 2/15(土) 3台申込者3戸の抽選会を19:00よりの理事会開催前に実施
- 2/15(土) 抽選会実施後、理事会で置場位置を決定
- 2/27(木) 駐輪シール配布
- 3/27(木) 駐輪場使用料引落開始

9. 意見箱

1) 電灯の点灯時間の設定方法について

電工施工会社のK社にタイマー調整を依頼し、1/23に調整方法の確認をしました。

2) アンケート調査

ナイスステージ湘南台の「管理についてのアンケート」を3月に実施予定。

9. 管理規約の見直し

1) 管理規約・管理委託契約の見直し

現在第155回臨時国会で審議中の区分所有法の改正を受けて、当マンションの管理規約の変更が必要になります。3月頃に標準管理規約・標準管理委託契約も改定される見通しですので、それに合わせて管理委託契約の見直しも必要になります。来年の定期総会での決議を目標に変更の検討を進めてまいります。

ちなみに今回の区分所有法の改正の主なポイントは下記の9点です。

- (1) 共用部分の変更は形状又は効用の著しい変更を伴わなければ普通決議で可能にしたこと、
- (2) 管理者及び管理組合法人に損害賠償請求等の当事者適格を認めたこと、
- (3) 規約は駐車場や広告塔等の利用権が一部に偏ることのないように、区分所有者の利益の衡平が図られるように定めるべきとされたこと、
- (4) 管理組合を法人化する際の人数要件(30人以上)が撤廃されたこと、
- (5) 規約や議事録、議決権行使等の電子化を認めたこと、
- (6) 建物の2分の1を越える部分が滅失したときの復旧で、復旧に賛成しない住戸の「買取指定者」を指定できる等、より具体的な手続きを規定したこと、
- (7) 建替え決議を5分の4以上の賛成で可能にする一方で、建替え決議のための会議の通知事項を具体的に定め、説明会の開催を義務付けたこと、
- (8) 団地内の建物の建替えは、その建物で5分の4以上の賛成に加えて、団地全体で4分の3以上の賛成を必要とすること、
- (9) 団地全体を一括して建替えるには、団地全体で5分の4以上の賛成と、各建物ごとに3分の2以上の賛成があればよいこと。

10. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

継続

2) 管理組合ホームページ

2/15(金)18:42現在、公開ページ12,809アクセス、居住者用ページ1,820アクセス。総コンテンツ量は201MB。
N前理事が担当

11. その他

1) 集合郵便受けのネームプレート

保留

12. 今後の予定

【管理組合活動】

2/15(土) 19:00~21:00 第6期第6回理事会(集会室)

2/25(火) 管理組合ニュースVol.28発行

3/8(土) 19:00~21:00 第6期第7回理事会(集会室)

3/18(火) 管理組合ニュースVol.29発行

【点検・清掃・修繕】

3/24(月) 年次建物設備点検

3/24(月) 定期清掃

第6期第5回理事会議事録

日時：2003/01/18(土) 19:00 - 20:50

場所：ナイスステージ湘南台集会室

出席者：K 理事長、S 副理事長、K 理事、G 理事、N 前理事、I 防火管理者

G 社 T.M.

議題

1. 前回理事会の議事録の確認

2002/12/07 第6期第4回理事会議事録を確認した。理事会後、すみやかに署名・押印のための回覧に 回す。

2. 管理組合運営

3) 管理組合

今後の日程は下記の通りとする。

01/18(土) 19:00~21:00 第6期第5回理事会

01/28(火) 管理組合ニュースVol.27 発行

2) 理事会議事録作成方法

G社で議事録を作成し、承認後に議長から、署名する各理事に回覧した上で理事長に戻し、保管する。

3) 名義変更

2002/12/20に預金通帳(Y銀行(普通、定期)、M銀行(普通))の代表者名義変更を完了した。12/21に神管ネットの代表者名義変更届けを実施、積立てマンション保険証券は名義変更を未完了のままで、2002/12/07に管理組合に返還した。なお、保険証券は副理事長が保管することとした。

3. 設備関係

1) Bフレッツ対応工事

環境変化が速いので、対応は急がず、しばらく静観することとなった。

保留。

2) 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。電気料金の改定があったため、保留。

3) 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。

4) 機械式駐車場の見直し

次回(2004年12月)の抽選までの検討課題。

保留。

5) 自転車置場の使用申込みについて

平成15年度スケジュール

01/25(土) 申込書配布

02/3(日) 回収

02/16(日) 抽選会

02/28(金) 自転車置場決定・シール配布

6) 排水管の清掃と内視鏡調査を下記の通り実施した。

2002/12/15 高圧洗浄実施件数 全62戸(100%)

内視鏡調査 2戸

排水管清掃後の排水管内詰まりは1年間保証されている。

4. 会計関係

1) 未収金

合人社からの報告

	11月末残	12月27日請求	12月27日引落	12月末残	
A	xx,xxx	xx,xxx + xx,xxx	xx,xxx + xx,xxx	xx,xxx	正常化
B	xx,xxx	xx,xxx + xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	本社経理交渉予定
C		xx,xxx		xx,xxx	本社経理交渉予定
合計	xxx,xxx			xxx,xxx	

2) 普通預金から定期預金への振替

2002/12/21 に K 理事長名義で T 銀行に新たに定期預金口座を設けた。1 月中に M 銀行の普通預金から円を定期預金に振り替える。

3) 鉄部塗装費用

01/17 に M 社より過払いとなっていた xx,xxx 円の振込み入金があった。

5. 自治会関係

1) 自治会の組長を xxx 号室の T.S.様が 2003 年 3 月 31 日まで担当されているので、管理会社が理事会の開催案内を 4 月度まで配布する。

2) K 理事の次期自治会役員の任期は 2003 年 4 月 1 日～2004 年 3 月 31 日となる。

3) I 防火管理者の任期は 3 月 31 日まで。

6. 環境関係

1) 植栽剪定

平成 15 年度第 6 期植栽剪定予算についての実施計画を T 社より提出させ、2 月度の第 6 回理事会で検討することとする。

2) グリーンコーン植替えとその後について

枯損したグリーンコーン 6 本の植替えを 12/2 (月) に実施した。

7. 意見箱

1) 電灯の点灯時間の設定方法について

電気工事施工会社の K 社にタイマー調整を依頼した。

8. 管理規約の見直し

1) 管理規約・管理委託契約の見直し

現在第155回臨時国会で審議中の区分所有法の改正を受けて、当マンションの管理規約の変更が必要になります。3月頃に標準管理規約・標準管理委託契約も改定される見通しですので、それに合わせて管理委託契約の見直しも必要になります。来年の定期総会での決議を目標に変更の検討を進めまいります。

ちなみに今回の区分所有法の改正の主なポイントは下記の9点です。

- (1) 共用部分の変更は形状又は効用の著しい変更を伴わなければ普通決議で可能にしたこと、
- (2) 管理者及び管理組合法人に損害賠償請求等の当事者適格を認めたこと、
- (3) 規約は駐車場や広告塔等の利用権が一部に偏ることのないように、区分所有者の利益の衡平が図られるように定めるべきとされたこと、
- (4) 管理組合を法人化するときの人数要件(30人以上)が撤廃されたこと、
- (5) 規約や議事録、議決権行使等の電子化を認めたこと、
- (6) 建物の2分の1を越える部分が滅失したときの復旧で、復旧に賛成しない住戸の「買取指定者」を指定できる等、より具体的な手続きを規定したこと、
- (7) 建替え決議を5分の4以上の賛成で可能にする一方で、建替え決議のための会議の通知事項を具体的に定め、説明会の開催を義務付けたこと、
- (8) 団地内の建物の建替えは、その建物で5分の4以上の賛成に加えて、団地全体で4分の3以上の賛成を必要とすること、
- (9) 団地全体を一括して建替えるには、団地全体で5分の4以上の賛成と、各建物ごとに3分の2以上の賛成があればよいこと。

9. 防災関係

1) 緊急連絡先

下記の用紙を1月の理事会で再確認し、調査を実施することとした。

2) スケジュール

01/18(土) 第5回理事会「緊急連絡先」用紙の検討

01/21(火) 「緊急連絡先」用紙の配布

01/31(金) 管理事務室用集合郵便受けに回収

回収封筒はG社宛の返信用専用封筒を使用する

4) 緊急連絡先用紙の保管と管理

G社横浜支店の保管専用ロッカーに施錠、保管する。

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 K.K.

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。

留守宅でガス漏れが発生するなど、トラブルが発生したときに、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るだけでなく、思わぬ大事故になっ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、1月31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 (複数の記入可。携帯電話の番号でもかまいません。)

記入日	2003年 月 日
部屋番号	
氏名	
自宅電話番号	
緊急連絡先 複数可 名称、所在地、 電話番号等を 記入してください。 携帯電話の番号 でも結構です。	

10. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

理事会からの要請を受けてN前理事が引き続き作成する。
1月号の編集後記はK理事長が担当した。

2) 管理組合ホームページ

01/18(土)現在、公開ページ 11,976 アクセス、居住者用ページ 1,812 アクセス。総コンテンツ量は201MB。
今後もN前理事に作成を依頼した。

11. その他

1) 集合郵便受けのネームプレート 保留

12. 今後の予定

【管理組合活動】

01/18(土) 19:00~21:00 第6期第5回理事会(集会室)

01/28(火) 管理組合ニュースVol.27発行

02/15(土) 19:00~21:00 第6期第6回理事会(集会室)

02/25(火) 管理組合ニュースVol.28発行

【点検・清掃・修繕】

01/20(月) 簡易専用水道点検

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