

2002/07/11

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11回理事会議案について

第5期第11回理事会の資料として下記の書類を添付しますので、よろしくお願いいたします。

日時: 2002/07/13(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5期第11回理事会議案 (2)
2. 第5期第10回理事会議事録 (12)
3. 応動報告書((財)関東電気保安協会) (18) (公開版では省略)
4. 外部電灯設備絶縁不良事故報告書(K社) (19) (公開版では省略)

前々回の理事会で配布した「管理に関するアンケート 集計結果のご報告」を今回もご持参ください。

G社さんは前回のコメントを反映した形で修正した事業計画表と予算案をお持ちください。

以上

第5期第11回理事会議案

日時: 2002/07/13(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5期第10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. 設備関係

1) ブロードバンド対応

T理事よりアンケート調査結果等について報告をお願いします。

2) 外灯の漏電事故

6/19(水)の17:00頃、駐車場を除く共用部分のすべての外灯と自転車置場の蛍光灯が点灯しない状況になりました。結局、102号室西側の庭園灯にひびが入ったことによる漏電が原因でしたが、原因箇所の特定に時間がかかり、エントランス横の外灯を除く復旧は6/21(金)、エントランス横の外灯の復旧は6/22(土)になりました。

庭園灯の修理は7/11(木)に完了? 調査・改修工事代金xxx,xxx円(税別)、庭園灯修復工事代金xx,xxx円(税別)。詳細は別紙参照。

エントランス横の外灯を蛍光灯に変更する案が業者から出されていますが、どうしますか? 改修工事費用xxx,xxx円(税別)。

今回は幸い、共用廊下の蛍光灯には影響がなかったため、それほど大きな不都合はありませんでしたが、このような事故が発生したときの対応方法(コンティンジェンシー・プラン)が具体的に定められていないことを反省しました。

例えば、下記について理事会にて日頃から十分に話し合っておく必要があると思います。また、管理会社にどのような対応を求めるのかも明確にし、場合によっては契約の見直しが必要と思われます。

- 共用廊下の蛍光灯がすべて(あるいはある階のみすべて)点灯しない状況になった場合、どう対処するのか?
- 給水ポンプが2台とも故障した場合はどうするのか?
- 管理員不在時に集中豪雨で機械式駐車場の下段の車が水につかりそうな状況のとき、どう対処するのか?
- 長時間の停電が発生した場合、どう対処するのか?
- 長時間の断水が発生した場合、どう対処するのか?
- 長時間ガスの供給が停止した場合どう対処するのか?

阪神淡路大震災の経験から考えると、停電1週間、断水4-6週間、ガス停止12週間を想定した防災プランの策定が必要になるようです。管理組合としては何をするのか、どこまで対応するのか等を考えておく必要があります。今後防災活動の一環として、検討をしていきたいと思えます。

3) 排水管高圧洗浄

J社からの見積¥xxx,xxx(税込み)と、N社からの見積(G社経由で取得)を比較します。

4) ガス感知器交換

9月に実施予定。

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) エレベーター防犯カメラ運用規則

特に問題がなければ下記を総会議案とします。

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。

7) 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。

8) 機械式駐車場の使用料の見直し

出し入れが不便であり、集中豪雨による水没の危険性も大きい下段使用者の使用料をマイナスxxxx円にすることを提案します。同時に駐車位置の変更も3年ごとではなくて、毎年にすることを提案します。場所を動きたくない方は「抽選免除」を選べばいいだけです。再抽選の頻度を増やしても問題はないように思います。それよりは現在不便な場所への駐車を強いられている方々に場所移動のチャンスをより多く与えることのほうが好ましいように思います。

ただし、昨年の再抽選を受けた方は、希望すれば向こう3年間は現在のマイナス使用料でその場所を継続使用できるものとします(?)。

希望位置は上段、中段、下段、抽選免除の4通りとします。その他の抽選方法は現在の方法に準じます。

	現行	変更案
抽選免除	無料	無料
上段・平地	マイナスx,xxx円	マイナスx,xxx円
中段	マイナスx,xxx円	マイナスx,xxx円
下段	マイナスx,xxx円	マイナスx,xxx円
再抽選頻度	3年毎	毎年

(参考) NHマンション(築3年目)のビット式駐車場使用料

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)
ビット式	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

3. 会計関係

1) 未収金A

その後の状況を確認します。

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(5/16済)
第4回目	5月27日(月)まで	円(6/12済?)
第5回目	6月26日(水)まで	円(済?)
第6回目	7月26日(金)まで	円
合計		円

2) 未収金B

具体的な支払い期限・方法等はどのようになりましたか？結果については6/14(金)までにメールで理事会メンバーに連絡をいただき、その後の対応方法について決定を行う予定でしたが。

3) 新マンション保険(T社)の契約

保険の約款をください。

4) 積立マンション保険の満期と新マンション保険加入に係る処理について
監事より下記の質問状が届いています。

積立マンション保険の満期と新マンション保険加入に係る処理について
月次決算報告書より(5月31日現在)推定試算して見ました。
次回理事会でG社のT氏に伺います。

仕 訳

借 方	金 額	貸 方	金 額
科 目		科 目	
(積立マンション保険 満期戻入金入金) (同配当金入金)	円 x,xxx,xxx xxx,xxx	(積立マンション保険 (解約)) (雑収入)配当金	円 x,xxx,xxx xxx,xxx
合 計	x,xxx,xxx	合 計	x,xxx,xxx

満期保険金入金と解約処理です。

(積立マンション保険 満期戻入金入金) (同保険料の掛捨分)	x,xxx,xxx x,xxx,xxx	(保険料支出金)	x,xxx,xxx
合 計	x,xxx,xxx	合 計	x,xxx,xxx

(損害保険料) 当年度分として1/5損金計上 (前払費用) 以降4年間で毎月@263,131円づ つ取崩し損金計上処理とすること になる。	xxx,xxx x,xxx,xxx	(新マンション保険料) 掛捨分、5年間分の総額	x,xxx,xxx
合 計	x,xxx,xxx	合 計	x,xxx,xxx

掛捨部分と前払費用(未経過費用)の処理です。

実証物の精査が必要です。

次期定期総会で当該保険に係る入出金処理に対する質疑があった場合、万全を期する必要あり。

満期時の配当相当(予想)も明示する必要がある。

ナイスコミュニティーの事務処理は正当でなかったことを指摘して来たが、G社に変更し正当な事務となっ
た。あたりまえの事ではある。

上記の事務費用については理事会の議事録には確実に残しておく必要があります。前払費用の損金計
上、満期時の処理方法等の参考になります。管理会社任せではいけません。管理組合が主役で自主性
を持つことが必要です。

G社のT氏にお願いしたい事項(理事会でも共用される事柄です)

1. 国土交通省は、マンション管理適正化法における財産の分別管理、重要事項説明について関係団体に
通達した。W誌6月15日号より。現行法と変わっているようで、その通達のコピーをご提出願いません
か。
2. 「マンション管理情報新聞」の広告をW誌6月15日号で見ました。T氏の支店で購読されている場合は最新
号1部拝借できませんか。
3. 社団法人高層住宅管理業協会が発表されたとする「マンション管理業の21世紀ビジョン」の内容を知りた
い。

4. 管理組合運営

1) 定例理事会開催日

今回は8/10(土) 19:00-21:00となりますが、問題ありませんか？

2) 第6期事業計画案・予算案

前回のコメントを反映した形で修正した事業計画案と予算案をG社から提出いただきます。

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(済)

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議案

3) 次期役員候補

輪番制役員候補は下記の方々です。次回の理事会は第6期の事業計画と予算案を決議するので、任意参
加で理事会資料だけはお配りしましょうか？

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) 入居者・退去者
7/01(月)入居 xxx号室 K.S.()さん
7/05(金)入居 xxx号室 M.K.()さん

7/10(水)にホームページのユーザーIDとパスワードを連絡しました。
今回、G社から役員全員への連絡はどのように行われましたか？

5) 駐輪場抽選会
xxx号室とxxx号室の各1台の権利はどうになりましたか？

6) 専有住戸の譲渡に伴う駐車位置抽選会
xxx号室のNo.xx(中型用2段式下)の抽選会を実施する必要があります。前回の要領でG社さんに準備をお願いします。

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) 消防計画
とりあえず消防計画のみ提出したいと思います。

2) 居住者名簿

管理組合ニュース(2002年5月号)で事前にご案内しましたので、最近入居された方を除いて配布しましょうか？

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になりましたら、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。

7. 環境関係

1) 植栽管理

6/17(月)～18(火)に植栽剪定(レッドロビン、低木、芝刈り、施肥、消毒)を実施済み。今回は高木、中木の剪定もあったようですが、
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中です。

2) エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れ

N社から返答がなかったため、I監事がナイスコミュニティー宛に植替え費用の損害賠償請求書を送りました。

3) エントランス屋上用水道管からの異常音

T社に調べてもらったのでしょうか？進展があればお願いします。

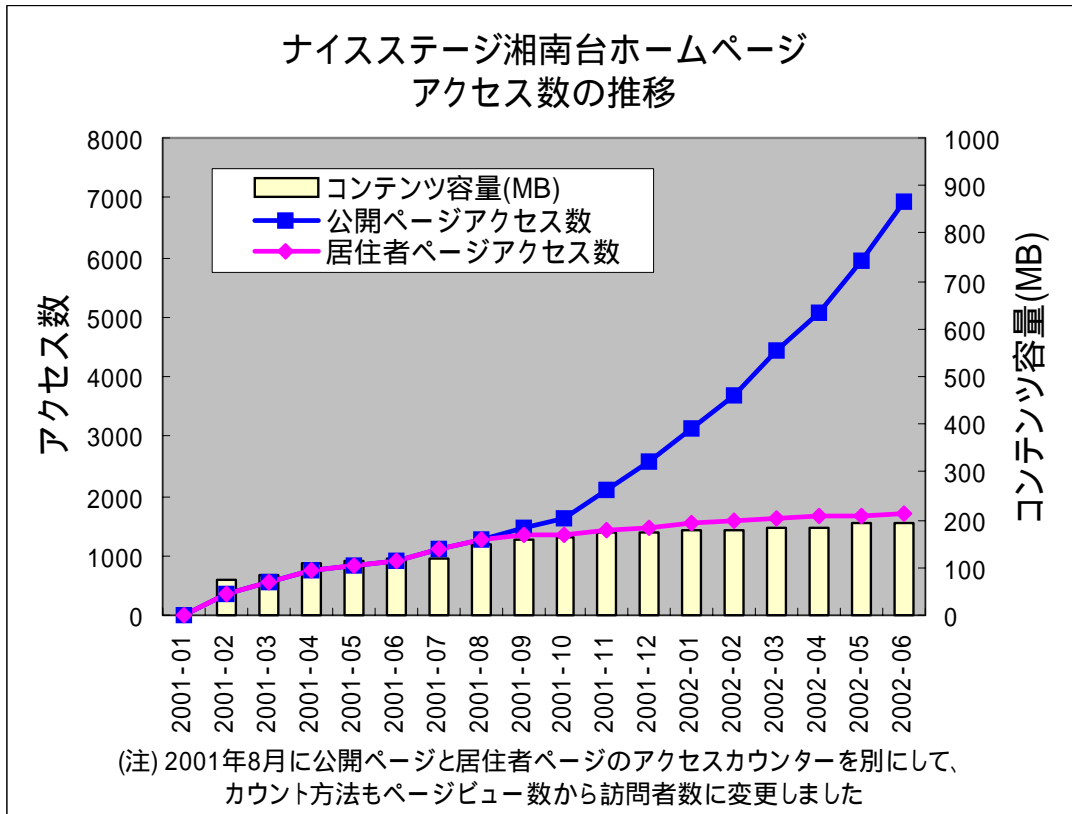
8. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

6/19(火)第20号発行。今回の「編集後記」はO理事長が担当しました。次号はK副理事長にお願いします。

2) 管理組合ホームページ

6/06(木)19:29現在、公開ページ6929アクセス、居住者用ページ1708アクセス。総コンテンツ量は194MB。



9. 意見箱

1) アンケート調査結果報告

アンケート調査結果は回覧中？

2) 管理員

前の管理員は日常清掃業務の時間が少なかった関係で、子供達に接する時間がかなりありました。管理会社の変更に当たって、日常清掃は管理員が兼務するようにしたため、子供達に接する時間は少なくなり、そのことについてのコメントが散見されます。子供達と接することは本来の管理員業務ではありませんし、小さな子供のいない住人から見ると管理員が本来の仕事をしなくて無駄な時間を過ごしているようにも見えています。そもそも管理委託契約外のことですので、コメントの希望に沿う形での改善は難しいと感じますが、例えば管理員の在室時間を子供達の登校時、下校時に合わせるようなことは可能でしょうか？「いってらっしゃい」「おかえりなさい」のあいさつだけでも大きな意味があるように思います。

3) 清掃

共用廊下に面する各住戸の窓サッシは仕様書に含まれていないことを広報する必要がありますか？
xxxの前の廊下のシミは現状を確認して、修繕等を検討？
共用部分の階段は具体的にどこが清掃不十分？

4) 管理会社

事務処理の対応は、理事会で決めたことがフロント担当者に十分に伝わっていなかった反省がありますので、前回理事会より議事録案をすみやかにメールで送付しています。
建物設備点検結果報告書は全戸回覧しますか？
専有部分の修理依頼への対応はどこまで出来ますか？

5) 植栽管理

窓辺の樹木の剪定については具体的に住戸を特定して、業者から声をかけてもらうようにしましょう。高木・中木の剪定は毎年12月になりますが、必要があれば今度の6月の剪定に追加をお願いしますか？
サブエントランスの階段付近の植栽については正常？
以前、作業終了後に管理員にあいさつがなかったことがあったようで、業者にクレームしましたが、その後改善されていますか？

6) 宅配ロッカー

読み取り不良が発生しているようです。頻繁にカードを使用されている方であれば、カードの磁気面の劣化？磨耗？個人でカードの再発行を依頼していただくしかないが、読み取りヘッドの清掃は十分か？

7) ウェンディ

ナイスステージ湘南台を取り上げるならホームページ更新停止前の今期のうちにお願ひ？
集会室の利用方法は今後の理事会での検討課題

8) 管理会社への要望

封筒の使用を控える

理事会議事録を管理会社が発行するのは決してスジではないが、役員負担軽減のために管理会社に作成代行を依頼する方法がある。ただし理事会の主体性が失われないように注意が必要(管理会社に任せっきりだと、住人の間に自分たちのマンションを自分たちで維持管理していくという意識が生まれず、いつまで経ってもマンション内に良好なコミュニティーが形成されない)。

電灯の点灯時間の設定は現在どのようになっていますか？

9) 管理組合に対する要望

xxx号室南側の樹木の目隠し効果

住民の親睦は管理組合の業務ではない。ただし管理組合の運営上、合意形成のためには、親睦も必要。大規模マンションではマンションで自治会も形成しているため、多くの場合は自治会の仕事。しかし、当マンションのような小規模マンションでは自治会の動きには期待できない。消防訓練等、管理組合活動に沿う形で、来期は何かのイベントを企画しますか？一方で余計な行事を増やすなどという意見もあるので、そのバランスが難しいところ。

バイクを共用廊下やポーチに置いている方への対応はどうになりましたか？自転車置場後方のプレイロットにバイク用駐輪場の設置を検討しますか？

自転車置場のステッカー貼付の徹底をお願いします。

理事長さんもうちょっとリーダーシップを発揮しましょう、というエールかな？

ホームページは管理組合公認の下でN個人が運営をしているものなので、G社に依頼するつもりはありません。当初、当マンションの住人向けの情報公開を目的としてスタートしましたが、最近はそのマンションの管理組合役員さんとの情報共有の意味のほうがはるかに大きくなりました。将来すべてのコンテンツから「ナイスステージ湘南台」という具体的なマンション名を取り除き、N個人のホームページに変身させることも検討しています。

10. 管理規約の見直し

1) 管理委託契約の変更

G社さんから提案をお願いします。契約変更となりますので、秋の総会で重要事項説明を行っていただきます。

(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

今回、I監事より下記の提案がありました。

届出義務

管理規約第29条による届出書面の様式は次のとおりとする。

様式3	
届 出 書	
平成 年 月 日	
ナイスステージ湘南台管理組合 理事長 殿	
当マンションにおける区分所有権の取得及び喪失について、下記のとおり届け出ます。	
記	
1. 対象住戸	_____号室
2. 区分所有権を取得した者	氏名
3. 区分所有権を喪失した者	氏名
	住所(移転先)
4. 区分所有権の変動の年月日	平成 年 月 日
5. 区分所有権の変動の原因	

(参考)

この様式は「中高層共同住宅標準管理規約」による

使用細則に次の通り加文する。 一般禁止事項の次に

申請書、誓約書及び届出書等の様式

(1) 専有部分の修繕等

管理規約第16条による申請書の様式は別紙1のとおりとする。

(2) 専有部分の貸与

管理規約第18条による誓約書の様式は別紙2のとおりとする。

(この様式は前回追加提案済みのものです。)

(3) 届出義務

管理規約第29条による書面届の様式は別紙3のとおりとする。

使用細則

以下の通り追加提案します。(様式の定めがありません)

専有部分の修繕等

管理規約第16条1項及び2項による申請書の様式は次のとおりとする。

専有部分修繕等工事申請書				様式1			
				平成	年	月	日
ナイスステージ湘南台管理組合							
理事長		殿		氏名		印	
下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、当マンション管理規約第16条の規定に基づき申請します。							
記							
1. 対象住戸				号室			
2. 工事の内容							
3. 工事期間	平成	年	月	日			
	平成	年	月	日			
4. 施工業者							
5. 添付書類							
						設計図、仕様書及び工程表	

専用部分修繕等工事承認書				平成		年		月		日	
				殿							
平成				年		月		日に申請のありました		号室における専有部分の修繕等の工事につ	
いては、実施することを承認します。											
(条件)											
						ナイスステージ湘南台管理組合 理事長					

(参考)

この様式は「中高層共同住宅標準管理規約」による

[第10回理事会でN理事より提案されたものは下記の通りです。]

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(鍵を除く)、窓枠(クレセントを除く)

理由: 鍵と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。

管理規約の別表1に「建物付属設備(建物に直接付属する設備で専有部分に属しないもの)」は共用部分とありますが、給排水管については専有住戸内にあるものについては専有部分という理解で良いでしょうか(漏水事故が起きたときは、区分所有者に賠償責任がある)?また、熱感知器は共用部分として過去管理組合が修理費用を負担していましたが、上の記述では専有共用部分になってしまう?記述の変更が必要?

[第9回理事会でI監事より提案されたものは下記の通りです。]

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)

21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21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)

21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)

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。

11. その他

1) 集合郵便受けのネームプレート
保留

2) かながわマンション管理組合ネットワーク(神管ネット)総会
6/22(土) 14:30～17:00にアカデミー会館(横浜)で第4回通常総会があり、N理事が出席しました。正会員35組合中、参加12組合、委任状10組合で総会は成立し、平成13年度の事業・決算、平成14年度の事業計画・予算が承認され、特定非営利活動法人(NPO)化も承認されました。
正会員の管理組合には築年数の大きいマンションが多く、このようなマンションとのネットワークを構築することで、当マンションの今後の大規模修繕等の際に、大変参考になる情報が得られると思いました。

3) セミナー参加報告

神管ネットより案内があり、7/06(土) 13:20～16:40に行われた「第1回マンション管理基礎セミナー」に出席しました。約150名の参加者で会場は一杯でした。ファイナンシャルプランナー・CFP認定者の佐藤益弘氏による「ペイオフ対策」と弁護士の国重慎二先生による「マンションをめぐるトラブル(住民相互の問題について)」がメインテーマでしたが、特に国重先生のお話は次のようなきわめて具体的な内容で、たいへん参考になりました。

- 居室前の廊下で猫に餌をやることまで禁止できるか
- 生活騒音(ピアノの音など)をどのように規制すればよいか
- 専有部分に原因がある水漏れ事故にどう対処すればよいか
- 部外者が敷地内に放置した自転車をどう処理すればよいか
- バルコニーに物置を設置してもよいか
- アルコーブへ古新聞やビンを積み置く住人にどう対処すればよいか
- 掲示板の無断使用にどう対処すればよいか
- ゴミ置場の使用ルールを守らない者にどう対処すればよいか

4) 日経新聞の取材

日本経済新聞社 生活情報部のI記者より取材協力の依頼があり、6/30(日) 10:30～13:00にNとI監事の2名で取材を受けました。

次のようなことをお話しました。7/12(金)の夕刊の生活面に掲載予定とのこと。

- 築5年目、62戸のマンションであること
- 昨年1月からインターネットのホームページを開設して、理事会議事録等を閲覧可能にしていること
- 2年前にある住人の方が理事会宛に出した質問状がきっかけだったこと
- 入居後3年くらいは管理会社まかせで、あまり問題意識がなかったこと
- 近隣業者から相見積を取って、管理費が高すぎるのが分かったこと
- 住人の合意形成が重要であると思ったこと
- 長期修繕計画を作成したら、現状では資金不足になることが分かったこと
- 同じ建物の中に住んでいても、生活時間が異なり、顔を合わず機会があまりないこと
- 部屋を賃貸していて、遠方に住んでいる組合員もいること
- インターネットを使えば住人間でのコミュニケーションが容易に取れること
- 紙の広報紙と合わせて、広報活動を行ってきたこと
- 昨年6月の臨時総会で管理会社の変更について合意が形成できたこと
- その結果多額の管理コスト削減が達成できたこと
- 管理費を値下げした分を修繕積立金の増額に当てることができたこと
- 他のマンションの管理組合役員の方との情報交換にも役立っていること
- この活動をどのように継続していくかが、今後の課題であること

12. 今後の予定

【管理組合活動】

07/23(火) 管理組合ニュース Vol.21(2002年7月号)発行

【点検・清掃・修繕】

以上

第5期第10回理事会議事録

日時: 2002/06/08(土) 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副理事長、T理事、T理事、N理事、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9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. 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/J-COMケーブルインターネット

T理事よりアンケート調査案の説明があり、内容の検討を行った。T理事は下記のコメントを反映して内容修正後、6/14(金)までにG社に原稿をメールで送付する。G社は印刷を行い、6/17(月)の週の早い時期に全戸配布し、6/28(金)を締め切り日とする。特に回収率の目標は設定しない。

(コメント)

1. カバーレターにO理事長名と「アンケートの回答はこの封筒に入れて投函」してもらう旨の記述を追加

2. 問い合わせ先はT理事とN理事とし、名前と電話番号を入れる

3. 問1の「2.いいえ」の後に「(問5に進んでください)」を追加

4. 問6の「ブロードバンド対応サービスが利用可能」は「ブロードバンド対応サービスが導入可能」に変更

5. 「対応工事後、別途個人での契約が発生します」を「インターネット接続のためには、対応工事後、別途個人での契約が必要です」に変更

6. 問8の「導入を検討している」に続けて、ベーシック、ファミリー、ニューファミリー、マンションの各タイプのどれを検討しているかを問う

7. 問9の「無線データ送信などによる常時接続サービス」は「無線データ送信などによるブロードバンド常時接続サービス」に変更

8. 問10と問11は意味がないため削除(管理組合としての負担はないことが分かったため)

9. 別紙の参考資料の月額料はインターネット接続料金とプロバイダ利用料の2つのカラムに分ける

10. 用語説明を下記のように修正

ADSL: Asymmetric Digital Subscriber Line -> Asymmetric Digital Subscriber Line

ホームPNA: すでに家庭内に敷かれている電話線のネットワークを用いて、インターネットにアクセスできるようになる。-> すでに家庭内に敷かれている電話線を用いて、安価で高速の情報通信ネットワークを構築する技術

3) 神管ネット

6/22(土) 14:30 ~ 17:00にアカデミー会館(横浜駅)で第4回通常総会があり、N理事が出席することにした。

下記の無料セミナーの案内が来ていることについてN理事より紹介があった。

6/29(土) 13:00 ~ 横浜マンション維持管理セミナー「マンションの水の流れを知り、痛む場所を知ろう！」

7/06(土) 13:20 ~ 16:40 第1回マンション管理基礎セミナー

4) 入居者・退去者

6月末にxxxの新しい区分所有者の方が入居予定。

5) 集会室利用届

集会室利用届の用紙を管理員室に常備することにした。6/10(月)~の週に準備する。

3. 会計関係

1) 未収金A

その後の状況を確認した。若干の遅れはあるものの、大きな問題なし。

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 <== 5/16入金済み
第4回目	5月27日(月)まで	円 <== 6/12入金予定
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

4月末で 円の滞納。区分所有者の方と連絡がとれないため、身内の方が所有権の名義変更後、代わりに支払う旨の意思表示をされている。6/10(月)~の週にG社が身内の方と交渉を行い、具体的な支払い期限・方法等を詰める。結果については6/14(金)までにメールで理事会メンバーに連絡をいただき、その後の対応方法について決定を行う。

3) 収支報告書(6ヶ月)

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については、G社の入力ミスであったことが分かった。xxx号室の管理費xxxxx円を誤ってxxxxx円に、修繕積立金xxxxx円を誤ってxxxxx円にしていたもので、すでにG社社内での内部チェックで問題を発見し、3月分の定額管理費で調整済みであることを4月までの月次決算報告書で確認した。

4. 意見箱

1) アンケート調査結果報告

全居住者に見ていただくものとして記述に問題がないか確認し、G社にコメントした。G社はコメントの内容を反映させた形で、4部のカラーコピーを作成し、6/13(木)に各ブロックの役員(T理事、T理事、O理事長、K副理事長)に配布する。各役員は各ブロックで回覧を行うことにした。

2) 共用廊下・ポーチへのバイク駐輪

アンケート調査の結果、共用廊下に置かれたバイクの危険性を指摘するコメントがあった。そもそも共用廊下やポーチにバイクを置くことは許されていないことであり、地震等での転倒によるガソリンの流出事故等の危険性もあるため、防災上も問題が大きい。消防署からの指導もあり、6月末までに撤去していただくことにした。

5. 理事会運営

1) 定例理事会開催日

今回は7/13(土) 19:00-21:00に決定した。

2) 第6期事業計画案・予算案

G社より事業計画案と予算案の素案の説明があり、内容を検討した。いくつかのコメントがあり、それら反映した形で修正していただく。

(コメント)

11月の排水管清掃は総会決議のタイミングから考えて実施不可。早くても12月。

クリスマスツリーは11月末。

駐輪場契約は2月末までなので、抽選会は2月

積立マンション保険は来期は特に手続きなし

特別清掃から蛍光灯器具の清掃を外す(日頃の蛍光灯交換の際に管理員さんをお願いする)

排水管洗浄の金額を内視鏡検査を入れたものに修正

アンケート調査は毎年行う

第6期収支予算案の「第5期見込額」は「第5期予算額」の間違い

長期修繕計画で予定された機械式駐車場の修繕費用を予算に盛り込む(ただし実際に壊れた場合に対応)

(今後の日程)

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。次回の理事会ではまだ声をかけないことにした。

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

6. コスト削減

1) 排水管高圧洗浄

N理事からJ社の見積結果の紹介があった。62戸(台所、洗面、洗濯、浴室) × @x,xxx+共用部¥xx,xxx+内視鏡調査(2箇所 × 作業前後)¥xx,xxx+諸経費¥xx,xxx+税¥xx,xxx=xxx,xxx(税別)

N社からの見積りはG社経由で取得予定。

2) ガス感知器交換

9月に実施予定。

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。

7. 自治会関係

6/09(日) 自治会役員会(湘南台灯籠流しについて)

8. 防災関係

1) 消防用設備等点検

4/26(金)の総合点検結果を入手した。特に問題なし。

2) 消防計画

G社に防火管理者の意向を確認していただき、今後も継続してやっていただけるとのことだったが、ご多忙のご様子であるため、来年の2月からはxxxN氏(現理事)を防火管理者とすることに決定した。来年の1月までは引き続きI氏に防火管理者としての職務を継続していただく。

3) 居住者名簿

管理組合ニュース(2002年5月号)で事前に案内を行った。最近入居された方を除いて7月に配布予定。次の理事会で具体的に詰める。

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になりましたら、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。

9. 保険関係

1) 積立マンション保険(S社)の満期返戻金
円の満期返戻金は5/16(木)に入金済み。

2) 新マンション保険(T社)の契約
証書はG社で保管中。保険の約款をいただく。

10. 設備関係

1) サブエントランスの鍵壊れ
5/14(火)に修理完了。費用¥xx,xxx(税込)の支払いを承認した。

2) 年次建物検査
検査結果から特に来期の補修が必要な項目はないことを確認した。

3) 駐車場出入口扉のヒンジ不良
オートクローザーがないままでも特に不都合はなく、むしろ扉が開いたままになっていることも少なくなったため、現状のままで良しとする。

4) エレベーター防犯カメラ運用規則
特に問題がなければ下記を総会議案とする。

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立会いの元で行い、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、出し入れが不便であり、集中豪雨による水没の危険性も大きい下段使用者の使用料をマイナスxxx円にすることを提案があった。今後の検討課題とする。

(提案内容)

希望位置を上段、中段、下段、抽選免除の4通りとし、毎年抽選を行う。その他の抽選方法は現在の方法に準ずる。

	現行	変更案
抽選免除	無料	無料
上段・平地	マイナスx,xxx円	マイナスx,xxx円
中段	マイナスx,xxx円	マイナスx,xxx円
下段	マイナスx,xxx円	マイナスx,xxx円
再抽選頻度	3年毎	毎年

11. 環境関係

1) 植栽管理

6月は植栽剪定(レドロビン、低木、芝刈り、施肥、消毒)が予定されているので、日程の調整をG社にお願いした。

アンケート調査でコメントのあった「窓にかかった枝」については、可能であれば今回の剪定に盛り込む。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中です。

2) エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れ

監事がN社宛に送った書面が紹介された。

3) エントランス屋上用水道管からの異常音

6月の植栽剪定の折に、工事を行ったT社に診ていただくことにした。

12. 管理組合行事

1) 駐輪場抽選会

xxx号室は6月末に新しい区分所有者の方が入居予定のため、その時点で駐輪場利用の有無がはっきりする。年度途中からの契約でも年額x,xxx円を支払っていただく。xxx号室については未定。

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に実施した抽選会の結果、No.xx(上)はxxx号室さん、xxx号室KさんはNo.x(下)に決定したことが報告された。

6/06(木)に車の移動済み。

13. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

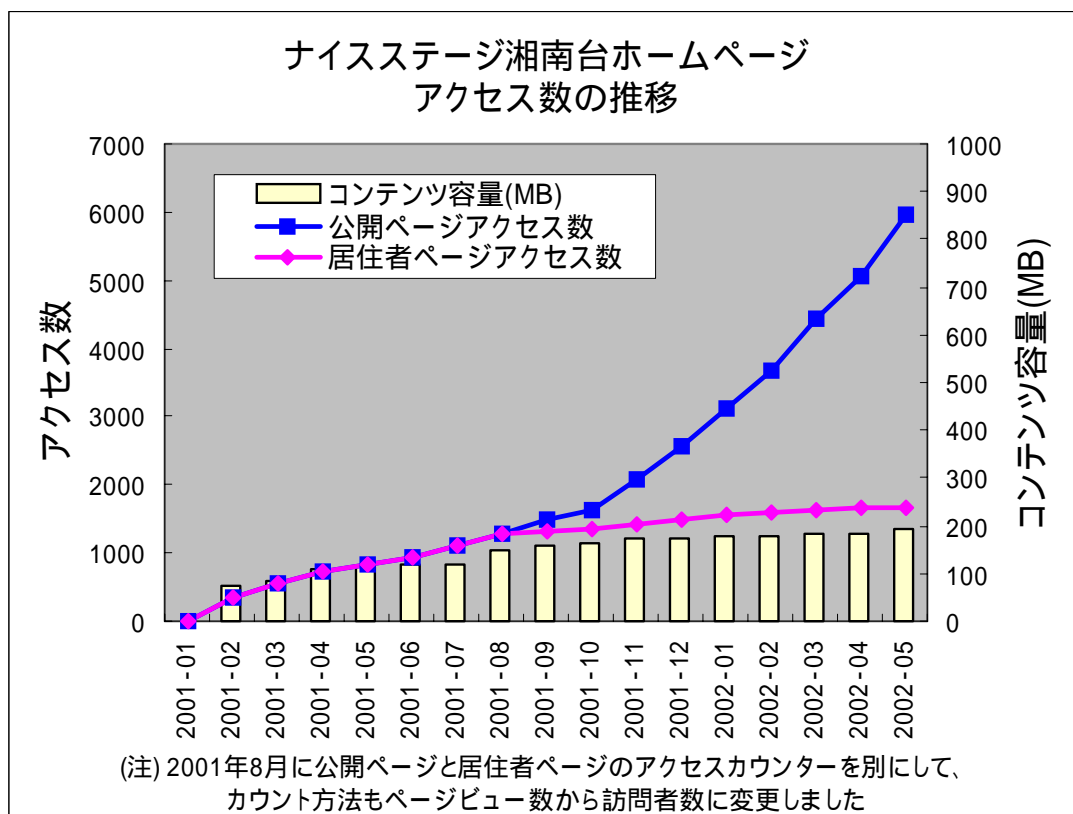
5/21(火)第19号発行。今回の「編集後記」は監事が担当。次号はO理事長をお願いした。

2) 管理組合ホームページ

6/06(木)19:29現在、公開ページ5950アクセス、居住者用ページ1677アクセス。総コンテンツ量は191MB。N理事より、従来管理組合ホームページの「お知らせ」に含まれていた下記のコンテンツのうち、(2)に関してはリンクや引用の方法に著作権上適切でない部分があったので、5/27(月)より掲載を中止し、著作権上問題のない形に変えて、N理事の個人のホームページに移動したことの報告があった。

(1) 理事会議事録、管理組合ニュースの発行等、当管理組合の活動に関する情報

(2) 住宅新報、日経等の各メディアのホームページに掲載されたマンション管理に関する情報



14. 管理規約の見直し

1) 管理委託契約の変更

G社さんから提案をしていただく。
(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

Nより下記の提案があった。

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(鍵を除く)、窓枠(クレセントを除く)

理由: 鍵と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。

なお、管理規約の別表1に「建物付属設備(建物に直接付属する設備で専有部分に属しないもの)」は共用部分とあり、専有部分に属する給排水管、熱感知器等はすべて専有部分であることを再確認した。ただし、消防設備の一部である熱感知器については従来からも共用部の管理と一体して行うべきものとして、専有部分でありながらも、管理組合負担で修理してきた経緯を再確認した。

前回監事よりあった提案は下記の通り。引き続き検討課題とする。

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)

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. 第 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。

15. 今後の予定

【管理組合活動】

06/18(火) 管理組合ニュース Vol.20(2002年6月号)発行

【点検・清掃・修繕】

06/xx(X) 植栽剪定(レッドロビン、低木、芝刈り、施肥、消毒)

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