

第5期第3回理事会議事録

日時: 2001/10/27(土) 10:00-11:40

場所: NICE STAGE湘南台集会室

出席者: N理事長、N理事、I監事、T役員候補、K役員候補、G社 M支店長、T管理主事

議題

1. 第4期定期総会議案

N理事から修正済みの内容について説明があった。

- 1) 全体の構成を変更(最後にまとめていた添付資料を本文中に追加)
- 2) 8ページの一般会計貸借対照表に前受金のxxx円を追加。
- 3) 18ページに勘定元帳を追加
- 4) 58ページの注意事項5の予約ができない旨の記述を変更。さらに 印で一般の居住者は予約できないことの説明文を追加。
- 5) 62ページの(2)「理事の増員について」に、標準管理規約のコメントを追加。
- 6) 63ページの(7)「リフォーム規定の追加について」の条文番号の間違いを修正。
- 7) 81ページの植栽管理費にグリーンコーン植替・中庭修復・水道工事の費用を追加。
- 8) 82ページの消防設備点検返戻金を追加。
- 9) 83ページのG社見積書を平成13年8月1日付のものに差替え
- 10) 85ページの「管理組合役員改選」の記述を変更。役職は総会後に理事の互選で決定し、結果を総会議事録に記載する旨を追加。
- 11) 「消防計画(案)」の中の「避難梯子の使い方」を削除(ただし消防計画を正式に発行する際には正しいものを追加する)

さらに下記の修正を行うことで承認された。

- 1) 7ページの修繕積立金会計の内訳の数字に3桁区切りのコンマを挿入
- 2) 46ページの定額管理費の減額の金額をxxx万円 xxx万円に修正
- 3) 55ページのxx.xxm²のカッコが上付き文字になっているので xx.xxm²)に修正

2. 前回理事会議事録の確認

第5期第1回議事録を確認し、承認された。

3. 理事会運営

1) 定例理事会開催日

今回は12/08(土) 10:00-12:00

2) 定期総会後の臨時理事会

11/18(日) 9:30-12:00の定期総会後に新理事の役職決定等のための臨時理事会を行う(1時間程度)。管理組合ニュースのチェックもその場で行うので、現役員にも全員参加いただく。その後、N管理員の案内で当マンションの設備についての見学会を行う。屋上は希望者のみ。受水槽、雨水貯留槽は危険なため、上から覗くだけ。

3) 定期総会案内書配布

管理規約上は7日前までに通知を発することになっているため、11/10(土)までに配布・発送すれば可だが、11/18(日)の2週間前までに配布するために下記の日程で行うことにした。

居住組合員58名+賃借人4名に配布し、非居住組合員2名に発送する。管理組合保管用に1部と予備分を加えた部数を印刷。両面印刷でホチキス2箇所止め。委任状・出席通知はブルーの用紙に印刷(用紙はN理事がG社に渡す)。封筒はG社標準のものに「NICE STAGE湘南台管理組合 第4期定期総会議案書」と横書きし、「重要」と赤字でスタンプする。

委任状は50枚以上集めることを目標にする。50枚集まった時点でG社による戸別の回収は中止する。

10/30(火) N理事から紙の原稿をG社に提出

10/31(水) ~ 11/1(木) G社で印刷(リソグラフ)

11/02(金) 配布・発送

11/11(日) 出席通知兼委任状の提出期限

11/12(月) N理事長からG社に未提出の組合員リストを提出

11/13(火) ~ 16(金) G社により戸別に委任状を回収

11/17(土) 委任状提出状況をG社からN理事に報告

4) 新役員の選出方法

総会での実際の手順は下記の方法とする。

A. 理事を3名以上とする規約変更が認められた場合

1. まず監事の立候補者を募る。複数の立候補者があった場合には、挙手により選挙を行う。立候補者がいない場合は輪番制4名の中から1名をその場で選出し、承認を得る。
2. 次に理事の立候補者を募る(1の落選者も立候補可能とする)。立候補者に輪番制役員候補を加えた全員を理事とすることの承認を得る。

B. 規約変更が認められなかった場合

1. まず監事の立候補者を募る。複数の立候補者があった場合には、挙手により選挙を行う。立候補者がいない場合は輪番制4名の中から1名をその場で選出し、承認を得る。
2. 次に理事の立候補者を募る(1の落選者も立候補可能とする)。立候補者に輪番制役員候補を加えた中から3名を選出する。

5) 総会議事録

総会後2週間以内の配布を目標とするため、日程は下記とする。

- 片面印刷とし、遅くとも12/02(日)までに配布を完了すること。
- 11/20(火) N理事が素案を作成し、現役員全員に配布
- 11/22(木) 各役員はコメントをN理事にもどす
- 11/25(日) 署名・押印のための回覧開始(N理事 N理事長)
- 11/26(月) N理事長 | 副理事長
- 11/27(火) | 副理事長 | 監事
- 11/28(水) | 監事からG社に渡す
- 11/29(木) G社にて印刷
- 11/30(金) 全戸配布

4. 会計関係

- 1) 管理費等の自動引落とし
- 10月分請求書配布済み(10/29引落)。1戸当たりxxx円の返戻。

5. 保険関係

特になし

6. 防災関係

- 1) 非常通報装置
G社により引き続き確認中。
- 2) 緊急対応
10/06(土) 19:45にガス漏れ発報、C社の到着が遅れ、20:35に到着したときには、すでにN理事長の奥様が誤報を確認して警報を止めていた。今回の到着の遅れは現場の担当者の連絡ミスによるもの。初期通報を受けた担当者が別の事故処理に手間取ったため到着が遅れたもので、本来の手順では速やかに別の担当者に現場への急行を依頼しないといけない。基本的には25分で現場に到着するのがルールであることを確認。9月以降、その他の緊急対応事例は下記の2件。自動通報装置の動作には記録上問題なし。
10/15 住戸内非常ボタン発報。居住者により停止。
10/24 エレベータかご内非常ボタン発報。異常なし。
また、管理員室内のC社の電話番号がマンション内インターホンに表示されているので、C社に電話しようとして誤ってインターホンで通話を試みてつながらないというトラブルがあった。表示を分かりやすくするとともに、警報発生時の作業手順書の作成をG社に依頼した。

3) 消防訓練

避難ハッチの開け方を訓練に盛り込む。G社にメーカーから取扱説明書を入手していただく(11月中)。

7. 設備関係

- 1) 駐車場出入口扉の蝶番不良
G社からN社に催促していただく。対応が悪い場合は別業者へ見積依頼する。
- 2) 月間予定表
カレンダーを毎月20日から月末まで2ヶ月分を並べて掲示することで対応済み。xxx さんより、別掲示板設置の提案があったが、特に問題はないため、現状のままとする。
- 3) 壁掛け時計
セイコーの電波クロック「KS220S」(定価10,000円)を注文済み。x,xxx円+xxx円(税)=x,xxx円
- 4) 共用廊下蛍光灯
1箇所だけ電球色でないものが使われており、G社に電球色に変更していただく。共用廊下の円形蛍光灯については集会室倉庫内に在庫がないため、G社が不良交換のために購入したものが誤って昼光色だったことによるもの。
- 5) 機械式駐車場鉄部塗装中の仮駐車場
N理事より下記の提案があり、引き続き検討する。
 - 1. 1日6台のペースで塗装を行うので、最低10日間の仮駐車場の手配が必要(雨天等で作業が順延する場合もあり)。
 - 2. 駐車場に車を停めていない16名の方にご協力いただき、空きスペースを利用させていただく(ただし現状で上段が空いているのは1箇所のみ)。
 - 3. 空きスペースの提供者には駐車場位置の再抽選による車の移動の際にも使わせていただくことを条件に、協力金としてx万円を提供する。合計x万円は予備費から負担。
 - 4. 作業前日の夜20:00から当日の朝8:00の間に指定の場所に移動していただき、当日の夜18:00から20:00までの間に元の位置にもどしていただく。
 - 5. 指定日時に車の移動が出来ない方は各自の負担で外部の有料駐車場等に退避していただく。あるいは、スペアキーを前日までに預かることが出来れば業者が責任を持って仮駐車場への車の移動を行い、作業後にもどす(業者からの提案)。
 - 6. 塗装作業中は来客用駐車場は工事業者用として管理組合が予約使用する。
- 6) 機械式駐車場の空きスペースの有効利用方法
保留

8. 環境関係

- 1) 植栽管理
総会後にG社から12月の植栽剪定、エントランス屋上以外の部分のグリーンコーン植替え、中庭修復工事、水道工事の発注をお願いする。
エントランス屋上のグリーンコーンの植替えについてはN社の負担で植替えを要求しているが、今のところ回答はない。xxx さんより理事会の対応が消極的であるとの意見をいただいております。回答を要求する。

9. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

10/23(火)第12号配布。今回の「編集後記」はN理事長。次号はI副理事長。
次号は総会結果の速報版とするため、下記の通り変則的な発行を行う。

11/05(月) 編集後記を提出(I副理事長)

11/07(水) 素案を現役員に配布(総会議案がすべて可決された場合を想定して作成)

11/18(日) 総会後の臨時理事会で内容確認・修正

11/20(火) 全戸配布

2) 管理組合ホームページ

10/25(木)22:04現在、公開ページ1627アクセス、居住者用ページ1349アクセス。総コンテンツ量は165MB。

10. 自治会関係

湘南台ファンタジア 10/27-10/28 (駅前パレード等)。

11/18(日) 自治会1日清掃デー。

11. コスト削減

1) 消防設備点検返戻金

今期は秋の機能点検を行わないため(8月に実施済み)、今期末にG社より69,600(税別)+3,480(税)=73,080円の返戻をさせていただくことになった。修繕積立金の雑収入として今期予算案に計上済み。

12. 管理規約の見直し

1) 管理規約の製本・配布

下記の日程で行うことにした。

12/08(土) 定例理事会で素案の審議(素案はN理事が用意)

01/12(土) 定例理事会で内容確定

01/末 G社により印刷・製本・配布(外注)

13. 管理組合行事

1) クリスマスツリー

総会後の臨時理事会でN理事から具体的な提案を行う。

2) 機械式駐車場位置抽選会

N理事から下記の日程の提案があった。希望調査の具体的内容は総会後の臨時理事会で検討する。

11/25(日) 希望調査配布(空きスペースの利用協力依頼を兼ねる)

12/02(日) 提出期限

12/16(日) 抽選会 (10:00-11:00 集会室)

01/12(土) 抽選結果をもとに車の移動方法を検討・決定

01/末 車の移動を完了

抽選用のツールの用意はG社にお願いする。また、鉄部塗装の際に仮駐車場への車の移動が必要になるので、そのタイミングで位置変更を兼ねることができればベスト。

14. 意見箱

1) 契約台数以上の駐輪

G社に対応を依頼。

15. 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

16. 今後の予定

【管理組合活動】

10/27(土) 第5期第3回理事会(総会議案確定)

11/04(日) 定期総会開催の案内配布

11/09(金) 管理組合ニュース発行

11/18(日) 定期総会 (午前9:30～12:00 集会室)

11/18(日) 臨時理事会・新役員建物見学会

【点検・清掃・修繕】

10/29(月) 定期清掃(偶数月)

11/28(水) エレベーター点検(毎月)

(参考)

定期点検(1,4,7,10月)

定期清掃 (偶数月)

エレベーター点検(毎月)

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	NICE STAGE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