

2001/10/25

NICE STAGE湘南台管理組合
役員各位
新役員候補各位
xxx号室 防火管理者様

株式会社 G社 横浜支店
管理主事 T.M.様

NICE STAGE湘南台管理組合
理事 xxx N.M.

第5期第3回理事会議案について

10/27(土) 10:00-12:00の第5期第3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: 2001/10/27(土) 10:00-12:00
(通常毎月第2土曜日ですが総会前のため今回のみ特別です)

場所: NICE STAGE湘南台集会室

添付資料 (()内はページ番号)

1. 第5期第3回理事会議案 (2)
2. 第5期第2回理事会議事録 (5)
3. 第4期定期総会開催のご案内(最終案) (別紙)

以上

第5期第3回理事会議案

日時: 2001/10/27(土) 10:00-12:00

場所: NICE STAGE湘南台集会室

議題

1. 前回理事会議事録の確認

第5期第2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。

2. 理事会運営

1) 定例理事会開催日

今回は12/08(土) 10:00-12:00となりますが、問題ありませんか？

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います(1時間程度)。管理組合ニュースのチェックもその場で行いますので、現理事も全員参加をお願いします。休憩なしで連続して行いますか？

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います。せっかくなので屋上、受水槽、雨水貯留槽も見学しましょうか？

3) 定期総会案内書配布

11/18(日)の2週間前までに配布(居住組合員58名+賃借人4名)または発送(非居住組合員2名)します。ちなみに、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ますので、11/10(土)までに配布・発送すれば可です。

下記の日程でいかがでしょうか？

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

4) 新役員の選出方法

総会での実際の手順は下記の方法でいかがでしょうか？

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ります。複数の立候補者があった場合には、挙手により選挙を行います。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、承認を得ます。

2. 次に理事の立候補者を募ります(1の落選者も立候補可能とします)。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ます。

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ります。複数の立候補者があった場合には、挙手により選挙を行います。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、承認を得ます。

2. 次に理事の立候補者を募ります(1の落選者も立候補可能とします)。立候補者に輪番制役員候補を加えた中から3名を選出します。

5) 総会議事録

総会后2週間以内の配布を目標とします。日程は下記でよろしいですか？

11/20(火) N理事が素案を作成し、現役員全員に配布

11/22(金) 各役員はコメントをN理事にもどす

11/26(月) 署名・押印のための回覧開始(N理事長 | 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

3. 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円を返戻します。

4. 保険関係

特になし

5. 防災関係

1) 非常通報装置

下記の宿題事項についてその後の進捗があればお願いします。

(1) 現状の配線が設計通りであることを、設計図面から明確に示していただく。

(2) なぜ2箇所のみ火災報知器だけをわざわざ非常通報システムに配線しない設計にしたのか、その理由・意図を説明していただく。

(3) H社の説明にある「消防設備特例」とは何かを具体的に説明いただく。

2) 緊急対応

前回ガス漏れ誤報の発報からC社の到着まで50分もかかったようです。ちょっと遅すぎませんか？

3) 消防訓練
避難ハッチの開け方

6. 設備関係

1) 駐車場出入口扉の蝶番不良
その後の進捗があればお願いします。

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。

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。6,720円+336円(税)=7,056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いますが、交換しましたか？G社さんの説明を伺います。

5) 機械式駐車場鉄部塗装中の仮駐車場

下記の方法を提案します。

1. 1日6台のペースで塗装を行いますので、最低10日間の仮駐車場の手配が必要です(雨天等で作業が順延する場合もあります)。
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きます(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っていただくことを条件に、協力金としてx万円を提供します。合計x万円は予備費から負担します。
4. 作業前日の夜20:00以降に指定の場所に移動していただき、当日の夜20:00前に元の位置にもどしていただきます。
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きます。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、作業後にもどします。
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します。

6) 機械式駐車場の空きスペースの有効利用方法
保留

7. 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します。
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ますが、今のところ回答はありません。添付書簡参照。

8. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

10/23(火)第12号配布。レビューありがとうございました。今回の「編集後記」はN理事長にお願いしました。次号はI副理事長にお願いします。

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います。

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。

9. 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。

10. 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xx,xxx(税別)+x,xxx(税)=xx,xxx円の返戻をしていただくことになりました。修繕積立金の雑収入として今期予算案に計上します。

11. 管理規約の見直し

1) 管理規約の製本・配布

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

12. 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います。

2) 機械式駐車場位置抽選会

下記の日程でいかがでしょうか？希望調査の具体的内容は総会後の臨時理事会で検討します。

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ます)

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社にお願いできますか？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。

13. 意見箱

1) 契約台数以上の駐輪

その後の状況をG社に確認します。

14. その他

1) 集合郵便受けのネームプレート

保留

2) Bフレツ

保留

15. 第4期定期総会議案

添付参照

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

第5期第2回理事会議事録

日時: 2001/10/13(土) 10:00-12:40

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、T役員候補、O役員候補、K員候補、I委員、G社計画研究所(株) T管理主事

議題

1. 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。

2. 理事会運営

1) 定例理事会開催日

次回は10/27(土) 10:00-12:00に実施する。

2) 新役員候補の役職決定

下記の2点の事情により、今期役員の役職は総会後に理事の互選により決定することにした。

- (1) 11月の定期総会で理事を増員する特別決議を行うため、その結果を待たないと役員数が確定しないこと。
- (2) xxxI委員とxxxN理事からすでに立候補の意思表示があり、立候補者がいないことを前提とした過去の輪番制が崩れること。

3) 定期総会日程

11/18(日) 9:30-12:00とする。委任状はG社に集めていただく。議決権行使書は特に用意をしないので、必要があれば各組合員に任意の書式で提出していただく。

3. 会計関係

1) 管理費等の自動引落とし

9月分の管理費の引き落とし額に間違いがありましたので、10月分(10/29引落)で清算する。駐輪場使用料のxxx円から、CATV料金の消費税xx円を差し引いて、1戸当たりxxx円を返戻する。

訂正額	誤記分	訂正分	差額
CATV使用料	xxx円	xxx円	+ xx円
駐輪場使用料	xxx円	x円	- xxx円
10月度精算額			- xxx円

3) 管理費等の改定

総会議案書に盛り込み済み。

4. 保険関係

総会議案書に盛り込み済み。

5. 防災関係

1) 非常通報装置

G社にて引き続き確認中。

6. 設備関係

1) 受水槽の給水停止(「にごり水」対策)

水道局の水道管切替作業に伴い10/4(木)午前0時～正午の間、水道本管の水がにごるおそれがあったので、10/03(水)23:30に給水を停止し、翌朝8時前ににごりの無いことを確認した後に再開した。作業はG社と受水槽清掃の協力会社N社にお願いした。

当マンションの受水槽の容量は3万リットルで、通常2万リットルの備蓄がある。今回の給水停止時間帯の消費水量は約7,000リットル。

減水警報が発生する可能性があったので、事前にG社からC社に連絡を入れていただいた。

2) 駐車場出入口扉の蝶番不良

G社からN社に連絡していただき、応急処置済み。しかし、施錠されていないことがよくあるので、根本的に修理が必要。見積り依頼中。

3) 月間予定表

管理委託契約書の6ページの「月間の作業日時を前月の26日までに理事会に報告を行い、掲示板に掲示すること。」の実際の運用方法として、G社のカレンダーを毎月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することにした。

4) 壁掛け時計

集会室にセイコーの電波クロック「KS220S」(定価10,000円)を設置する。エントランスについては壁がコンクリートで取り付けが困難であるため保留とする。

5) 避難ハッチのカバー留め具不良

9/22(土)にxxx号室のベランダにある避難ハッチの下側カバーの留め具のネジが緩み、突然xxx号室のベランダの上に開くという事故があった。幸いけが人等はなかったが、設置時からネジが緩んでいたと思われるので次回の消防設備点検(来年4月)では避難ハッチの留め具のネジの緩みについて全数検査を行う。

また、当マンションの避難ハッチの開けるのに特殊な操作が必要であることから、来年の消防訓練では避難

ハッチの開け方を盛り込むことを検討する。

6) 機械式駐車場の空きスペースの有効利用方法
今後の検討課題

7. 環境関係

総会議案書に盛り込み済み。

8. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

9/18(火)第11号配布。今回の「編集後記」は監事をお願いした。次号はN理事長。原稿は10/15(月)が提出期限。

2) 管理組合ホームページ

10/05(金)21:57現在、公開ページ1473アクセス、居住者用ページ1327アクセス。総コンテンツ量は160MB。

9. 自治会関係

湘南台まつり 10/13-10/14 (湘南台市民センター)。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。

10. コスト削減

1) エレベータ定期点検

総会議案書に盛り込み済み。

11. 管理規約の見直し

総会議案書に盛り込み済み。

暴力団を入居させないための記述は現在の管理規約にもあったので、議案書からは外した。

12. 管理組合行事

総会議案書に盛り込み済み。

13. 意見箱

1) たき火の煙と臭い

1階の居住者の方が専用庭でたき火をされ、周囲の方から煙と臭いにご意見をいただいたため、9/25(火)にG社から注意をしていただいた。庭の蚊を追い出すために毎日いぶしていたとのこと。ご近所に迷惑を掛けたことをご理解いただき、今後は火を焚くことは止めるとのこと。

2) 契約台数以上の駐輪

駐輪場に2台契約のところ3台停めている方があり、隣の自転車が出し入れしにくいというご意見をいただいた。G社に対応を依頼済み。

3) 管理員不在時の来客対応

xxxSさんより「管理員さんが清掃中で管理員室に不在のときでも、無線等で来訪者に対応のできる仕組みを考えて欲しい」というご意見をいただいた。インターホンのメーカーのアイホンに問い合わせたが、インターホンの管理員室親機をワイヤレスにすることは出来ないとのこと。現状では対応が困難なため、保留とする。また、訪問販売員がエントランスのインターホンで各戸に順番にセールス勧誘を行う行為があるため、このような迷惑行為を発見しやすくするようにG社に改善を依頼した。

14. その他

1) 集合郵便受けのネームプレート

保留

2) Bフレックス

藤沢市は来年1月から受付を開始するが、当初は来年夏頃に御所見地区からサービスを開始する予定。その後の展開については未定のため、11月の総会では特に議案を盛り込まないことにした。

3) ガス漏れ警報

ガス漏れ警報の誤報が1回あったが、N理事長が居住者からの依頼によって警報を止めた。C社も緊急出動し19分後に当マンションに到着したが、そのときはすでに警報は止まっていた。下記の2点について再確認した。

(1) ガス漏れ警報については役員が対応できるときは役員が対応する。

(2) 役員が対応したときには必ずG社に連絡する。

15. 第4定期総会議案

1) 収支決算報告

遅延損害金のxxx円は管理組合がまったく承知していない入金であり、前受金として会計処理を行う。総会后入金者に返戻処理を行う。

2) 来客駐車場の新設について

一般の居住者は予約はできない(早い者勝ち)という記述を議案説明書に追加する。管理組合業務としては予約ができるという条文の記述が分かりにくいので、ただし書きの形に改める。

3) 理事の増員について

理事の員数についての標準管理規約のコメントを追加する。

4) リフォーム規定の追加について
条文の番号がずれているので修正する。

5) 第5期収支予算案
植栽修繕費(合計約xx円)を予算案の中に追加する。

6) 第5期管理組合役員改選
立候補をその場で受け付ける旨の記述を追加する。
役員候補は立候補者がなかった場合の輪番制候補者4名の部屋番号と氏名を記載するのみとする。

16. 今後の予定

【管理組合活動】

10/13(土) 第5期第2回理事会(総会議案審議)
10/19(金) 管理組合ニュース発行
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) 新役員建物見学会

【点検・清掃・修繕】

10/16(火) 定期清掃(偶数月)
10/18(木) 機械式駐車設備保守点検(1,4,7,10月)
/ () エレベータ点検(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