

2002/03/07

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7回理事会議案について

3/09(土) 19:00-21:00の第5期第7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: 2002/03/09(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7回理事会議案 (2)
2. 第5期第6回理事会議事録 (8)
3. エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れに関する苦情について (11)
4. 神管ネット正会員参加申込書 (13)
5. 専有部分修繕等工事に関する申請書・誓約書 (14)

以上

第5期第7回理事会議案

日時: 2002/03/09(土) 19:00-21:00
場所: ナイスステージ湘南台集会室

議題

1. 防災関係

1) 消防計画

消防計画の変更届けについてG社に状況を確認します。

2) 消防訓練

4/14(日) 10:30より実施します。内容は基本訓練(避難、消火、通報)と防災映画(16ミリ)の上映。G社に具体案を提示していただき、詳細を詰めます。

3) 居住者カード

災害時の緊急連絡用に居住者カード(居住者全員の氏名、緊急連絡先等を記載)を入居時に作成しましたが、5年目になりましたので変更箇所も多いと思います。再度任意で提出をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか? 今後も例えば4年ごとくらいに定期的に提出をお願いするのが良いのではないのでしょうか? さらに、居住者カードの保管方法もはっきりと定めたいと思います。N社はそのまま管理員室に置いてましたが、プライバシー保護の観点から、平時は封印して保管し、災害時のみに開封するような仕組みにすべきと思います。ご意見を伺いたく。

2. 前回理事会議事録の確認

第5期第6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。

3. 理事会運営

1) 定例理事会開催日

次回は4/13(土) 19:00-21:00となりますが、問題ありませんか?

4. 会計関係

1) 防火管理者謝礼金

xxx さんへの謝礼金 円の支払いを3/22(金)にお願いします。

2) 未収金

4ヶ月分の未収金について滞納者の方から下記の内容で月額 円ずつの分割払いの誓約書を提出していただきました。初回の振込みはしていただけたとのことです。

第1回目	2月26日(火)まで	円
第2回目	3月26日(火)まで	円
第3回目	4月26日(金)まで	円
第4回目	5月27日(月)まで	円
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

5. 保険関係

特になし

6. 設備関係

1) 駐車場出入口扉のヒンジ不良

オートクローザーは2/16(土)に修理を試みましたが、再度部品の品番違いで取り付けができませんでした。引き続き部品を取り寄せ中です。

2) エレベーター防犯カメラ運用規則

「3ヶ月ごとに交換」を追加しました。ご意見があればお願いします。

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する。

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(焼却? 消去?)して廃棄する。

3) 来客用駐車場

管理組合ニュースで自分の車を長時間停めるのは遠慮していただくようお願いします。その後いかがでしょうか?

4) 鉄部塗装

2/16(土)に下記の通り完成検査を実施しました。

日時: 2002/02/16(土) 10:00-12:00
場所: ナイスステージ湘南台集会室
出席者: N理事、I監事、N管理員、M社 Y氏

決定事項とその後の状況

1. 塗装仕様書と保証書(3年保証)を提出すること(来週中)
=> 提出が遅れており、3月末までに入手
2. 今回追加工事をしたテラス出入り口ドア(2箇所)は当初の見積書にもともと含まれているようなので要確認
=> 確認中
3. 下記については塗装やり直し(日程は後日連絡いただく)
 - マンホールが全部茶色に変色している(来客用駐車場の1箇所は未塗装)
 - 移動式消火器の扉が塗装でくっついて開かない
 - 機械式駐車場のパレット、支柱、制御盤ボルトの一部に錆びや塗装のはがれが残っている(車の移動は必要ない)
 - 屋上のベントキャップ、ジョイントカバーが塗装されていない
=> 2/22(金)にやり直し実施。マンホール以外は終了。マンホールは道路上にあるため粘着力の強いタール系の塗料を使用しており、経年変化によって茶色く変色するのは止むを得ない。現在は茶色と黒のまだら模様であるが、時間が経てば綺麗な茶色に安定するとのこと。
4. 支払いは上記のやり直しの後、再度完成検査を行ってからとする
=> 完成検査は立会いの形にはせず、こちらで確認して問題があればその都度指摘する。

5) 機械式駐車場鉄部塗装中の仮駐車場
仮駐車場提供者9名への謝礼金(現金で 円)の支払い状況を確認します。

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
周辺マンションの状況に合わせた駐車場使用料の見直し。保留。

7. 環境関係

1) 植栽管理

3月に行うグリーンコーンと中庭修復工事の予定を確認します。エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れの件については高層住宅管理業協会から添付の通り回答がありました。ある程度予想された結果でしたが、単に管理会社からの回答をそのままこちらに伝えるだけのもので、まったく役立たずでした。N社に対しては今後は損害賠償請求を行っていく予定です。
エントランス屋上用水道管からの異常音はその後どうですか？

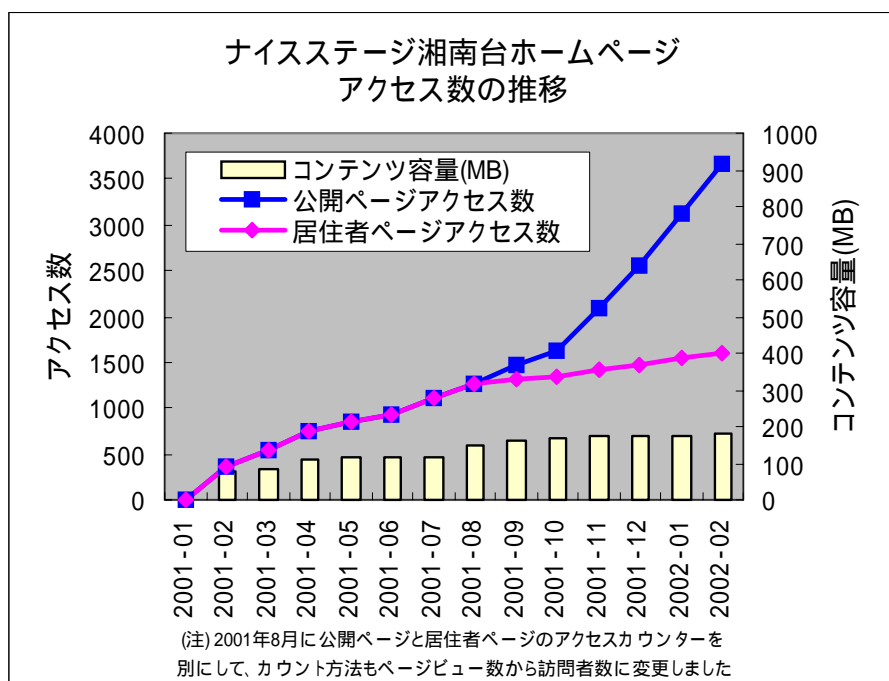
8. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

2/19(火)第16号発行。今回の「編集後記」はT理事にお願いしました。次号はT理事にお願いします(原稿は3/12(火)までにいただけますか?)。

2) 管理組合ホームページ

3/06(水)14:15現在、公開ページ3674アクセス、居住者用ページ1588アクセス。総コンテンツ量は179MB。



2001/01/15にホームページを開設してから、1年ちょっとが過ぎました。この1年間に外部の方から「お問い合わせ」や「掲示板」に寄せられたコメントのいくつかを紹介します。

2002/02/27(お問い合わせ)

K.S.さん

今日は、

お忙しいところ申し訳ありません。前回に引き続きHPについてお願いします。
住民用のコーナーは、広報紙とか専用の掲示板などが中心でしょうか。内部の掲示板は書き込み者が少ないと聞いておりますが、やはりハンドルネームでしょうか。初歩的な質問で申し訳ありません。

本日は、ゆっくりと広報紙を読ませて頂きました。
他の管理会社からG社への変更、理事会や情報の公開、役員の上候補と輪番の併用性、「自分たちのマンションは自分たちで管理する」という基本等々、私たちと似たところが多く心強い限りです。

他のBBSを拝見していると、管理会社が悪いとか規約が可笑しいというグチに等しい発言にはある種のストレスを感じるこの頃です。管理会社への「お任せ」ではなく発想の転換が必要ではないかと感じています。

今後とも、よろしく願いいたします。

Sマンション K.S.

2002/01/27(お問い合わせ)

Bさん

Nマンションの役員をしています。当マンションでも管理費(33戸、13F、円/戸・月(駐車場使用料も全額管理費で使用されていて、その分も加えました))の削減を検討しております。管理会社をN社からG社に変更されたようですが、安いからといって特に問題は起きていないでしょうか？または管理会社のサービスレベルは現状より改善したのでしょうか？お教え頂ければ幸いです。

2001/09/13(お問い合わせ)

Nさん

はじめまして、Nと申します。

貴管理組合のホームページを拝見し、メールさせていただきました。

私は東京都区にあるLマンション理事をつとめております。当理事会では、今年より、管理組合のHP開設を目的とした担当理事を置き活動しています。

現在、インターネットを使って関連するHPなどの情報収集を行っているところなのですが、管理組合の性格上、対外的に公開されているHPが少ない為なのか、ただ単に探し方が下手なのか、なかなか目当ての情報を見つけられないでいます。

そんな中で貴管理組合のホームページを発見し、拝見してみると情報量も多く、非常に見やすく作られており大変参考になりました。

我々の管理組合でもこのような立派なHPが開設できればいいなと思い拝見したのですが、実際立ち上げとなると、住民の意思確認や、運営方法など、クリアすべき事項も多いし、私自身、パソコンの利用暦はながいのですが、HP立ち上げについては素人同然で、開設までの道のりは遠そうです。

そこで、お忙しいところ大変恐縮なのですが、管理組合HP開設の先輩に、いくつか質問させていただいてもよろしいでしょうか。

Q1. 貴管理組合ではHP開設の際、住民にHP開設の是非、内容の公開・非公開などについて住民アンケートなど意思確認を行ったのでしょうか？行った場合、どのような事項について確認されたのでしょうか？

Q2. ホームページの管理・運用方法についてですが、管理者はやはり専門知識が必要だと思いますが、理事交代時は管理者も引き継いでいるのでしょうか？それとも決まった方が管理者をされているのでしょうか？

Q3. 経費についてですが、HP開設は無料サービスを利用されているのでしょうか？また、アップロードするためのインターネット接続は、どなたか個人の契約に頼っているのでしょうか？それとも管理組合独自に契約をしているのでしょうか？

Q4. インターネット接続環境を持たない住民に対しては、何か配慮されているのでしょうか？

(たとえばHP上にアップした情報は同じ内容を紙に印刷して配布するなど)

以上なのですが、答えられるものだけでも結構ですのでどうぞご教示ください。よろしくお願いいたします。

最後に、ご参考に当マンションの概要です。

Lマンション

住所：東京都区 X-X-X

世帯数：65

竣工：平成10年2月

管理組合の理事は設立当初は総会出席者の中から自薦・他薦などで選出していましたが、だんだん総会出席者も決まった顔ぶれになってしまい、今年(第4期目)から輪番制に変更しました。理事(任期2年)は10名、毎年5名ずつ入れ替えています。

2002/02/15(掲示板)

序さん

拝啓

今般、マンション管理士試験をセーフになり、登録手続きを始めた者です。

マンション管理センターのサイトで、もりもり@神戸さんがなかなかの人格者であることを知り、序(ついで)のHNで遊びに行っています。

当地においては、自主管理を行っている管理組合は皆無に近く、デベロッパー子会社の餌になっていることに気付いてない管理組合役員に、覚醒した管理組合の活動状況との比較して見せるため、Up Load されているページをコピーさせて頂きました。

当地の管理組合役員が、永の睡眠から目覚め、活動できる見本にさせて頂けるようよろしくお願い申し上げます。

敬具

2002/01/19(掲示板)

はじめまして / 銀狐さん

九州で、細々とマンションのHPを運営しています。

今は役員ではないため、管理組合公認というには、ほど遠くオフラインでの対応が多々あります。一つ屋根の下に暮らすにはただならぬ縁があるわけですから、何とか和気あいあいとしたコミュニティー住宅になってほしいと願っています。このページのように、オープンな環境を理想にしています。

たびたび寄らせて頂きたいと思いますので、宜しくお願いします。

p.s. 私のHPにリンク貼らせて頂きたいのですが、宜しいでしょうか？

2001/09/26(掲示板)

宜しくお願いします。 / まつさん

新築分譲長崎編のまつです。

本日、リンクが完了しました。

ホームページの管理運営は大変でしょうが、頑張ってください。

2001/09/25(掲示板)

了承ありがとうございます / 天満さん

マンションNの天満です。

リンクの了承ありがとうございます。

広報誌の公開、参考にしてくれる方々が沢山いると思います。

今後も、よろしくお願い致します。

2001/09/25(掲示板)

はじめまして / もりもり@神戸さん

すごく感じの良いページですね。特に、バックのマンションの写真が素敵です。私も今秋にはホームページを立ち上げたいと考えておりますので、その時には、リンクの連絡を入れさせてください。

2001/09/25(掲示板)

リンクしました / くわさん

管理組合熊本版のくわです。リンクありがとうございます。こちらからもリンク貼りました。管理会社変更でたいへんと思いますが、リアルタイムの情報公開していただき、参考になるところ多いと思います。これからもよろしくお願い致します。では

なお、現在当マンションのホームページは(有)エー・アイ・エムの無料URL転送サービスを利用していますが、従来のアドレスは年間2,000円で有料化されることになり、無料サービスを継続するためにはアドレスを下記の通り変更しなければならなくなりました。

<http://www2.to/nicestage/> --> <http://www3.to/nicestage/>

このまま無料サービスを継続して受けたいので、当マンションのホームページのアドレスを上記のように変更したいと思います。ご承認ください。

(参考) (有)エー・アイ・エムからの通知

From: admin@aim.to
2002/02/27 02:59

To: bzb05510@nifty.com

cc:

Subject: 短縮URL www2.to/nicestage が www3.to/nicestage に変更になります

(中略)

<http://www2.to/> の仕様変更に伴い、短縮URL www2.to/nicestage が www3.to/nicestage に変更になります
現在は http://www2.to/nicestage と http://www3.to/nicestage の両方が <http://www.ny.airnet.ne.jp/naito/nicestage/> へ転送されるようになっていますが、今後順次以下のように変更になります

- (1) www2.to/nicestage と www3.to/nicestage の両者が使える状態(現状)
- (2) www3.to/nicestage が利用でき、www2.to/nicestage からは短縮URL 変更の案内が表示
- (3) www3.to/nicestage のみが利用でき、www2.to/nicestage の利用は停止

それぞれの状態は2週間以上の間隔をおいて移行します

(中略)

今後とも当サービスのご愛用、よろしくお願いいたします

以下は www2.to/nicestage の継続利用をお望みの方のみお読みください

現在 www2.to の転送サービスは回線およびサーバーの負荷が限界近くに達しており、時間帯によりましては良質なサービスの維持が困難となっております
無料転送を www3.to に段階的に移行し、www2.to は大幅な機能拡張の上、有料サービス(年間2千円)として再スタートする予定です(時期は未定)

機能拡張の内容は以下のようになります

- (1) 短縮URLの英字部分の任意部分を大文字に置きかえても使用可能
- (2) ハイフン(-)の部分は下線(_)に置き換えても使用可能
- (3) ドットプラス機能などによる短縮URLの拡張が可能(現状では10個まで)
- (4) 拡張した短縮URLにも個々のアクセスカウンターが使用可能

広告表示や当サービスのサイトへのリンクバナーは当然ながら不要となります

上記(3)(4)に関しての詳細は <http://www2.to/> のトップページをご覧ください

また <http://www3.to/> のトップページで紹介している多重転送先URL設定機能も今後取り入れる予定です(現状ではサーバーの負荷の関係ですぐには対応できません)

以下のURLで予約登録をさせていただくと、上記(1)から(4)の機能拡張がすぐに利用可能となります

有料サービスとして再スタートした時に実際にご加入になるかどうかはその時期になりましてからご判断いただければ結構ですが、サーバーの負荷軽減のためにもできるだけ新サービスにご加入するおつもりのある方に予約登録していただくと大変ありがたいと思います

<http://www2.to/home/enhance.cgi?nicestage%2Cjwxn9716%2C>

9. 自治会関係

3/10(日) 総合防災訓練

10. コスト削減

1) 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。

11. 管理規約の見直し

1) 管理規約の製本・配布

2/18(月)に配布済み。

12. 管理組合行事

1) 駐輪場抽選会

下記の日程で行いたいと思いますが、いかがでしょうか？

3/07(木) 申込書配布。

3/14(木) 申し込み締め切り。

3/15(金) 申し込み結果を確認して、抽選方法を決定。

3/16(土) もし無抽選で済む場合は、抽選会中止の案内を全戸配布。

3/17(日) 抽選会実施。抽選会后、理事会にて場所決定。

3/xx(X) 駐輪シール配布

4/26(金) 駐輪場使用料引き落とし

2) 専有住戸の譲渡に伴う駐車位置抽選会

駐車場の位置が抽選で決まることを知らずに売買が行われてトラブルが発生することのないように対応いただけたでしょうか？

13. 意見箱

1) 契約台数以上の駐輪

その後の状況確認。

2) 管理員

管理員が管理員室内にいる時間帯として14:30-15:00を追加しました。

3) アンケート調査

2/18(月)にアンケート用紙配布。3/12(火)までに回答。

4) ガス漏れ警報時の対応について

管理員不在時は警報音を止めることにし、管理組合ニュースでも誤報防止のために換気扇の使用をお願いしました。その後の状況はどうでしょうか？

14. その他

1) 集合郵便受けのネームプレート

保留

2) Bフレッツ

保留

3) J-COMケーブルインターネット

やはり工事承諾書なしでの調査は出来ないようですので、11月の総会で決議をしてから、調査・工事を依頼する方針である旨をジェイコム湘南に連絡しました。無料工事の申し込みについては特に期限はないそうです。

4) 神管ネット加入

3/4(月)にFAXにて申し込み済み(添付)。神管ネットの理事会にて承認後に加入が認められる見込み。

5) 専用部分修繕工事

xxx号室(N.M.)でフローリングの修繕工事を3月に行う予定です。一部のフローリングの表面がはがれてきてしまったので、1坪分の張替えを行います。G社の標準様式の工事申請書(添付)を2部提出しますので、ご承認願います。

15. 今後の予定

【管理組合活動】

03/09(土) 第6回理事会 19:00-21:00 集会室

03/17(日) 駐輪場抽選会 10:00- 集会室

03/19(火) 管理組合ニュース Vol.17(2002年3月号)発行

04/14(日) 消防訓練 10:30-11:30

【点検・清掃・修繕】

03/27(水) エレベーター点検(リモート点検?)

(参考)(平成14年より)

定期点検(1,4,7,10月)

定期清掃(3,6,9,12月)

エレベーター点検(有人1,4,7,10月、他の月は遠隔)

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6回理事会議事録

日時: 2002/02/09(土) 19:00-21:30

場所: ナイスステージ湘南台集会室

出席者: K副理事長、T理事、T理事、N理事、I監事、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5回議事録を確認した。別途回覧・押印する。

2. 理事会運営

1) 定例理事会開催日

今回は3/09(土) 19:00-21:00と定めた。

3. 会計関係

1) 管理費等の自動引落とし

第4期に発生した前受金の処理と組合員の方への経緯の説明は完了。

2) 管理費等の変更

管理費の値下げと修繕積立金の値上げを平成14年2月引落日分から適用。G社からリストを入手して、確認済み。

3) 防火管理者謝礼金

2001/03/23に着任したxxx さんへの謝礼金 円は3/22(金)に支払う。さんにはさらに1年間続けていただけることを確認した。

4) 未収金

9月分から12月分までの4ヶ月未収の方に配達記録付きの督促状を1/29(火)着で送付した。その後1月分については入金を確認できたので、当面は4ヶ月分の未収金の処理の問題になる。滞納者の方から滞納分について月額 円ずつの分割払いをしたいとの申し出があり、誓約書を提出していただくことを条件に理事会が了承した。誓約書はG社に作成していただく。
なおG社による確認の結果、法的措置として少額訴訟を行う場合は、当マンションの管理規約第63条第3項により、臨時総会を開催することなく提訴が可能であることを確認した。

4. 保険関係

特になし

5. 防災関係

1) 消防計画

藤沢北消防署に新しい消防計画の届け出を行うことをG社に依頼した。

2) 消防訓練

3/10(日)、17(日)は地域の防災訓練と重なるため、3月に行うとすると下旬になるが、年度末と重なることから3月は避けることにし、4/14(日) 10:30より行うことにした。内容は基本訓練(避難、消火、通報)と防災映画(16ミリ)の上映とするが、具体案についてはG社に作成を依頼した。次回の理事会には防火管理者にも参加いただき、詳細を詰めることにした。

6. 設備関係

1) 駐車場出入口扉のヒンジ不良

1/19(土)にヒンジ部分のみ修理。オートクローザーは部品入手済み。近日中に修理予定。

2) エレベーター防犯カメラ運用規則

N理事から他のマンションの例とWendy-netを参考にした運用規則案の提案があった。秋の定期総会で議案とすることを目標に引き続き検討する。なお、現在メンテナンス契約を行っているタイムラプスビデオは今年中に設置後5年が経過しメンテナンス契約の延長ができなくなるため、その後はメンテナンス契約なしで使用を続けることにした。

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) 保守作業により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(焼却?消去?)して廃棄する。

3) 来客用駐車場

先日居住者の方が自分の車を長時間停めていたために、せっかくのお客様が車を止められなかったというトラブルがあった。使用細則では特に機械式駐車場の中下段使用者の便宜を考えて、荷物の出し入れ等で自分の車を一時駐車することを認めているが、あまり長時間自分の車を停めてしまつては、「来客用」という本来の趣旨から外れたものになってしまうため、居住者の方に自分の車を長時間駐車することは遠慮していただくよう、管理組合ニュースでお願いをすることにした。

4) 鉄部塗装

1/15(火)～2/06(水)で完了。途中、1/19(土)に塗料の色合わせ、2/03(日)に塗装品質についての打ち合わせを業者(M社)と行った。2/03(日)の打ち合わせではタッチアップ用の塗料を残すこと、2年保証で1年後・2年後には検査を行っていただくことにした。なお、打ち合わせの席上、M社の社長から「3年保証する」という話があったため、理事会としては3年保証を要求することにした。

また、当初の見積に含まれていなかったが、現状から判断して下記について追加工事を行った。費用の¥xxx,xxx(税別)は一般修繕費(今期予算:xxx,xxx円)でカバーする。

- 排気口(100x82箇所、200x44箇所)
- ルーフバルコニー出入口(2箇所)
- トランクルーム扉・枠(xxx号室)

完成検査は2/16(土) 10:00～に予定。完成検査後に支払承認を行う。

5) 機械式駐車場鉄部塗装中の仮駐車場

仮駐車場提供者9名への謝礼金(現金で 円)は、G社から現金で手渡ししていただくことにした。

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

周辺マンションの状況に合わせた駐車場使用料の見直し。保留。

8) 簡易水道水質検査

1/25(金)に簡易水道検査が終了。検査事業者は従来通り神奈川保健協会。

7. 環境関係

1) 植栽管理

3月に予定されている中庭修復工事の発注をG社に依頼した。エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れの件についてはその後進展なし。

エントランス屋上用水道管からの異常音はその後発生が続いているが、原因の特定ができず、引き続き注意をしていく。

来期の植栽剪定には昨年申し込みが間に合わなかったシルバー人材センターの利用を再度考え、I監事に申し込みをしていただくことにした。

8. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

1/22(火)第15号発行。カラープリンターのトラブルで配布は2日ほど遅れた。今回の「編集後記」はK副理事長。次号はT理事(原稿は2/12(火)までに提出)。

2) 管理組合ホームページ

2/07(木)15:06現在、公開ページ3133アクセス、居住者用ページ1550アクセス。総コンテンツ量は177MB。

9. 自治会関係

T理事が平成14年度自治会のセンター窓口と円行自治会の窓口となった。

10. コスト削減

1) 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。

11. 管理規約の見直し

1) 管理規約の製本・配布

2/12(火)～の週に印刷、2/18(月)～の週に配布予定。

12. 管理組合行事

1) 駐輪場抽選会

3/17(日)に抽選会を行うことにした。基本的に去年と同じ要領で行う。大人用と幼児用に分けて希望を出していただき、抽選に外れた場合はどちらを優先するかを記入していただく。幼児用は優先して下段に配置。駐輪場所は理事会で決定する。去年の反省はハンドルの形状を考えていなかったことで、隣とハンドルがぶつかってうまく駐輪できないケースが発生した。今年はそのようなことのないように注意する必要がある。2月中に案内の配布、抽選会の実施等をG社に依頼した。

2) 専有住戸の譲渡に伴う駐車位置抽選会

機械式駐車場の上段を使用している区分所有者の方が現在住戸を売却中。専有住戸の譲渡があった場合、機械式駐車場の駐車位置は管理組合に返却されるため、駐車場使用細則に基づいて使用者の再抽選が行う必要がある。G社に抽選会の準備を依頼した。また、駐車場の位置が抽選で決まることを知らずに売買が行われてトラブルが発生しないよう、G社に対応を依頼した。

13. 意見箱

1) 契約台数以上の駐輪

違反者に再度G社から注意を行い、2/10(日)に移動することを約束していただいた。

2) 管理員

管理員が管理員室内にいる時間帯として14:30-15:00を追加することにした。3月より実施。

3) アンケート調査

2/19(火)にアンケート用紙を配布。3週間で回収する。

4) ガス漏れ警報時の対応について

ガス漏れの誤報が多く、管理員不在時に役員宅の負担が増えてきているため、管理員が不在のときは管理員室内の警報は音がしないようにすることにした(音がしなくても警備会社に通報が行くため問題はない)。また、誤報を発生させた居住者も役員等への連絡は不要とするが、できれば警備会社に誤報であった旨の連絡をしていただくことが望ましい。ガスコンロを使用する際には必ず換気扇を回すことと合わせて、管理組合ニュースで居住者全員に徹底を図ることにした

14. その他

1) 集合郵便受けのネームプレート
保留

2) Bフレッツ
保留

3) J-COMケーブルインターネット

ジェイコム湘南からケーブルインターネット導入の案内があり、「工事承諾書」を提出すると下記のことを無料でやってもらえることになった。

(1) ケーブルインターネットが可能かどうかの調査(配線が古かったり傷ついていてノイズが大きいとダメです)

(2) 双方向ブースターへの交換(11箇所、現在は単方向)(工期:約1.5ヶ月)

(3) 全戸のテレビ端子をフィルター付のタイプに交換(ノイズが大きく、必要な場合のみ)(工期:約1ヶ月)

ただし共用部の軽微な変更(改善を目的としていて、多額の費用が発生しないもの)になるため、「工事承諾書」を提出するには総会の決議が必要。承諾書なしに調査だけやってもらえないか交渉中。また、いつまでに「工事承諾書」を提出すればいいのかも確認する。

ただし、初期費用10,000円、月額料金5,800円(ケーブルネット接続料金3,250円+ISPサービス料2,000円+ケーブルモデムレンタル料550円)と、ADSLに比較して割高のため、希望者はあまりいないものと思われる。管理組合ニュースで案内を行い、希望者がいる場合は臨時総会の開催を考えるが、特に希望者がいない場合は秋の定期総会の議案とする。

4) 区分所有者の転出・転入

12/24(月) xxx号室 さん転入。管理費等の自動引落しは2月分より。

5) 神管ネット加入

N理事が申し込みを行うこととした。

15. 今後の予定

【管理組合活動】

02/09(土) 第6回理事会 19:00-21:00 集会室

02/16(土) 鉄部塗装完成検査 10:00-

02/19(火) 管理組合ニュース Vol.16(2002年2月号)発行

【点検・清掃・修繕】

(参考)(平成14年より)

定期点検(1,4,7,10月)

定期清掃(3,6,9,12月)

エレベータ点検(有人1,4,7,10月、他の月は遠隔)

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	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

ナイスステージ湘南台管理組合

理事長 様

エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れに関する苦情について

平成14年1月11日付で貴管理組合から申し出のあった標記の件につきまして、平成14年1月18日に 株式会社へ苦情の内容の通知、事情聴取を行い、その後、弊会へ「当該個所の水遣りは管理員業務との認識はあるが、日常清掃の範疇として実施し、植栽枯損を保証した内容とは考えておらず、当社の負担による植替えは行わない」旨の回答がありましたので貴管理組合へご報告致します。

なお、弊会はマンション管理適正化推進法の指定団体として会員の営む業務に関する苦情解決を業務としておりますが、その趣旨は、事情調査を行い、会員に対し迅速な処理を求めるものであり、仲裁又は和解若しくは斡旋を行うものではありません。

上記により、当該苦情解決業務は同社回答の貴管理組合への報告をもって終了させていただきますので何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。

平成14年2月14日

社団法人 高層住宅管理業協会

苦 情 解 決 委 員 会

委員長



平成14年2月22日

ナイスステージ湘南台管理組合
理事長 様

東京都港区虎ノ門1-23-7
虎ノ門23森ビル3階
社団法人高層住宅管理業協会
TEL (03)3500-2721
FAX (03)3500-2722

書 類 送 付 の 件

謹啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、有難くお礼申し上げます。

さて、下記書類ご送付申し上げますのでご査収の上よろしくお願い申し上げます。

敬具

記

- ・ 報告書 1通
- ・ 当該苦情解決申出書(写) 1通

以上

かながわマンション管理組合正会員参加申込書 (FAXまたは返信用)

NO	
----	--

(略称：神管ネット)

かながわマンション管理組合ネットワークの趣旨に賛同し、参加申し込みします。

申 込 年 月 日		平成14年3月4日	
管理組合名称又は管理組合連合組織の名称		ナイスステージ湘南台管理組合	
所 在 地		〒252-0804 藤沢市湘南台4-11-13	
理事 長又 は会 長	氏 名	印 (管理組合理事)	
	連絡先	住 所	〒252-0804 藤沢市湘南台4-11-13-605
		TEL/FAX	TEL:
管理事務所の所在地・電話番号		〒252-0804 藤沢市湘南台4-11-13	
総戸数・階数・棟数		62戸(内住戸以外0戸) 6階～階 1棟	

送付先

FAX番号045-664-9359

神管ネット事務局

(社)かながわ住まい・まちづくり協会

横浜市中区弁天通三丁目48番地

県公社弁天三丁目共同ビル2階

電話：045-664-6896

専有部分修繕等工事に関する申請書・誓約書

平成14年 3月 7日

ナイスステージ湘南台管理組合
理事長 O.Y. 様

申請者(区分所有者)
(住戸番号) xxx 号

(氏 名) N.M. 印

(電話番号) xxxx-xx-xxxx

1. 作業実施日 自 x月 xx日
(予定) 至 x月 xx日
2. 作業場所(修繕する室名 例……リビングルーム)
リビングルーム
3. 作業内容(仕様)
フローリング破損部分(約2m²)の張替え
フローリング材は元の材料と同一のもの(L-40等級)を使用します
(添付参照)
4. 施行会社(現場責任者名)
M社 Y.H. TEL: xxx-xxx-xxxx(代)

私はxxx号室の専有部分の修繕等工事にあたり、管理規約第16条第2項に基づき、下記条件を遵守することを誓約し、工事着工の許可を申請いたします。

記

- (1) 着工前には上下階、左右等の住戸に説明いたします。
- (2) 騒音問題が発生した場合は、申請者である区分所有者が責任をもって、誠実に騒音対策を実施いたします。
- (3) 万一、騒音問題が解決しない場合は、組合の指示に基づき原状復帰の工事を、申請者である区分所有者の責任及び費用にて実施いたします。
- (4) 床仕上のフローリング等の遮音性能(日本建築学会の基準)についてはL-40(軽量床衝撃音)以上(ただし1階住戸はL-55以上)の性能を確保できる工法といたします。

以上

平成 年 月 日

上記、誓約書に基づく修繕等工事の着手を承認します。

ナイスステージ湘南台管理組合

理事長

印

ナイスステージ湘南台

N 様

M 社 工事部

XXX-XXX-XXXX

フローリング貼替工事仕様書

既設フローリング撤去

- ・ 破損部をカッターにて切断
- ・ はがし作業
- ・ 下地チェック

不良個所があれば補修

フローリング材 取付け作業

- ・ ボンド接着
- 清掃 及び ワックス掛け

作業時間 : 2 m² = 3 時間程度
: 作業予定日 平成 14 年 x 月 xx 日 () 予定

使用部材 : ナショナル床材 (V K G 6 2 5 R Z) ブラウンオーク 御支給品
(V K G 6 2 5 D E V) ブラウンオーク 御支給品
・ L - 4 0 等級の物
: ワックス (市販フローリング用ワックス)

工事に際し既設撤去時、新材貼付け時に騒音・振動が発生する場合があります。