

第5期第5回理事会議事録

日時: 2002/01/12(土) 17:30-19:00

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 M支店長、T管理主事

議題

1. 前回理事会議事録の確認

第5期第4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2/09(土) 19:00-21:00と定めた。O理事長は欠席予定。

2) 総会議事録

記入漏れだった日付(平成13年11月24日)は追記済み。背綴じ・割り印後、G社にて保管中。

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については1月引落とし分で清算する。1/18(金)に発行される1月分請求明細でG社から組合員の方へ説明していただく。

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するため、1/22(火)～1/23(水)にG社から引落日額リストを全役員に配布する。問題がある場合は、1/31(木)までにG社に報告する。

また、マイナスの駐車場使用料については未収の場合に権利が消失するものではなく、未収金が支払われた時点で発生するものであることを確認した。

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。さらに1年間続けていただけるかどうかは2/9までにG社に確認していただく。

4) 未収金

11月引落日時点での未収金はxxx,xxx円(x戸)。うちx戸は9月より3ヶ月間未収。年末年始休業の関係で、12月引落日状況は確認できず。1/15(火)に確認して、もし4ヶ月間未収が続いているようであれば、1/18(金)に督促状を発行する。1/15(火)に督促状の内容コピーを理事会全員に電子メールで連絡する。

4. 保険関係

特になし

5. 防災関係

1) 消防計画

消防計画に避難ハッチ2種類の開け方を記載した。

2) 消防訓練

3月に行く予定。G社に消防署との打ち合わせを依頼した。

6. 設備関係

1) 来客用駐車場

I監事により藤沢市への届け出完了(12/10(月)付)。

2) 駐車場出入口扉のヒンジ不良

1/15(火)にヒンジ部品入荷予定。1/16(水)～1/17(木)に取り付け・修理予定。

3) 屋上防水層塗装工事

12/17(月)～12/27(木)で予定通り完了。12/29(土) 10:00-12:00に内藤理事、井上監事、合人者 田中管理主事、中村管理員の4名により完成検査済み。ドレン廻りを始めとして全体的に丁寧な補修作業と塗装作業が行われており、問題なし。工事代金 円(税込)の支払いを承認した。

4) 鉄部塗装

1/15(火)～1/31(木)に実施予定。前回の理事会後、機械式駐車場は塗装に2日間かかることが分かったため、下記の日程に変更した。玄関扉枠の塗装も2日間かかる(1回の作業時間は15～20分程度)。事前に作業日を連絡し、不在の場合は外側のみの塗装とする。
雨天で日程が順延した場合は、掲示だけでなく、全戸に連絡する。

工事内容	日	1/15	1/16	1/17	1/18	1/19	1/20	1/21	1/22	1/23	1/24	1/25	1/26	1/27	1/28	1/29	1/30	1/31	2/1	2/2
	曜	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土
準備																				
廊下塗装																				
外溝及びエントランス鉄部																				
機械式駐車場補修塗装																				
手直し(全体)																				

5) 機械式駐車場鉄部塗装中の仮駐車場

仮駐車場への移動方法を12/26(水)に全世帯に配布した。上段使用者で仮駐車場が中下段に指定されている方には機械式駐車場のキーを一時貸与する必要があるため、管理員室内のスペアキーと役員全員のスペアキーを使ってもらう形にする。キーの貸与・回収についてはG社にお願いする(ノートに記録していただく)。

仮駐車場提供者9名への謝礼金(現金で 円)は工事完了後、現金でG社からすみやかに支払う。

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) エレベーターのリモート点検

1/23(水)の定期点検は有人で行い、その後の2ヶ月をリモート点検とする。年間では1,4,7,10月が有人点検。その他の月がリモート点検となる。

8) エレベーター防犯カメラ運用規則

遠隔監視で防犯カメラ映像をエレベータ会社で録画する方法についてM社とT社に問い合わせたが、そのようなサービスはないとのこと。引き続き、他のマンションの運用規則例を調べる。

7. 環境関係

1) 植栽管理

12/17(月)～12/18(火)に植栽剪定完了。枯れたグリーンコーンは撤去。グリーンコーン植替え、中庭修復工事は3月に予定。

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12/27(木)にN社から回答があったが、満足のいく内容ではなかったため、監事が「マンション管理適正化法」に基づき、1/07(月)に(社)高層住宅管理業協会に苦情解決申出書を提出した。

2) 年末特別清掃

12/18(火)に実施済み。

3) 水道管から異常音

エントランス屋上に新設した水道の配管から異常音が発生することがあると、T理事から説明があった。G社に確認していただく。

8. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

12/18(火)第14号配布。今回の「編集後記」はO理事長。次号はK副理事長(原稿は1/15(火)までに提出)。

2) 管理組合ホームページ

1/10(木)18:35現在、公開ページ2567アクセス、居住者用ページ1480アクセス。総コンテンツ量は175MB。

9. 自治会関係

2002/01/26(土) 19:00- 平成14年度第1回組長会議 (T理事が出席)

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。
精電器の年間保守契約(円+税)が2月で切れるが、費用対効果を考えて今後は締結しないことにした。

11. 管理規約の見直し

1) 管理規約の製本・配布

今回の変更部分は「消防計画」のみ。差し替え部分を1/18(金)までにN理事からG社に渡す。1部x,xxx円で100部を印刷する。印刷に3週間かかるため、配布は2月上旬とする。

12/08(土) 定例理事会で素案の審議(素案は内藤理事が用意) 済み

01/12(土) 定例理事会で内容確定 済み

02/上 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

12/25(火)深夜に撤去。N管理員に集会室地下に保管していただいた。盗難が懸念されたが、紛失したオーナメント等は1個もなかった。

2) 機械式駐車場位置抽選会

希望調査の結果、13台(上段1台+中段4台下段8台)について12/16(日)に再抽選を実施した。抽選会当日申し込み状況を知り、抽選前に「上段希望」を「抽選免除」に変更することを強く要望する方がいらっしゃったが、いったん申し込みをしたらその後の変更はできないことは使用細則上で明文化されていなくてもほぼ全員の共通理解であり、例外は認めないという考えから当初の予定通り、全員抽選に臨んでいただいた。駐車位置移動方法を12/22(土)に配布し、1/7(月)～1/11(金)にかけて駐車位置を移動していただいた。(今後の検討課題)

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。

13. 意見箱

1) 契約台数以上の駐輪改善済み。

2) 管理員

管理員の行き先表示をより具体的に変更していただいた。管理員が管理員室内にいる時間帯を11:30～12:00、16:00～17:00と定め、その旨を掲示していただくことにした。

3) アンケート調査

2月に実施することにした。G社のA3判標準フォームで問題なし。

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) 区分所有者の転出・転入
2/01(金) 108号室に新区分所有者の方が転入予定

15. 今後の予定

【管理組合活動】

01/22(火) 管理組合ニュース Vol.15(2002年1月号)発行

02/09(土) 第6回理事会 19:00-21:00 集会室

【点検・清掃・修繕】

01/15(火)～01/31(木) 鉄部塗装工事(M社)

01/23(水) エレベーター点検(有人1,4,7,10月) 10～16時

(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、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