

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年間続けていただくことを確認した。

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) 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、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慮し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月中旬に案内の配布、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