

第5期第7回理事会議事録

日時: 2002/03/09(土) 19:00-21:30

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、I監事、G社 T管理主事

議題

1. 防災関係

1) 消防計画

消防計画の変更届けをI監事に出していただくことにした。

2) 消防訓練

G社から具体案を提出していただき、下記の通り行うことを定めた。

1. 実施日時: 平成14年 4月14日(日) AM10:00 ~ 11:30

2. 場所: ナイスステージ湘南台

3. 訓練内容 一般火災を想定した総合訓練とし、実践を通して各係員並びに隊員の任務や行動を確認する。

- (1) 通報
- (2) 初期消火
- (3) 避難誘導
- (4) 映画鑑賞

4. スケジュール

- 2/05(火) 消防訓練の打診(藤沢北消防署管理課)
- 3/07(木) 消防訓練の事前相談(藤沢北消防署管理課)
 - (1) 訓練日の予約(4月14日(日))
 - (2) 訓練内容の確認
 - (3) 消防訓練申込書の受領(「消防訓練等届出書」)
- 3/09(土) 定例理事会において「訓練計画」内容の検討
- 3/15(金) 藤沢北消防署管理課への申込み
「消防訓練等届出書」の提出
- 3/22(金) 居住者への消防訓練実施の告知
- 4/06(土) 居住者への消防訓練実施のお知らせ
実施内容と自衛消防隊編成表の配布
- 4/14(日) 消防訓練の実施

5. 消防訓練の内容

I防火管理者の指示の基に通報、消火、避難誘導の訓練を実施する。I防火管理者が不参加の場合はN理事(甲種防火管理者資格取得済)が代行する。また、消防訓練等届出書の担当者欄には実務的な連絡先としてI監事の名前と電話番号を記入することにした。

10:00 自衛消防隊本部の設置(1階集会室)

防火管理委員会のメンバー集合

O自衛消防隊長の挨拶

10:15 藤沢北消防署到着(4~5名)

10:30 消防訓練開始

火災警報ベルを鳴らす(防火管理者)

(1) 通報

通報連絡員は管理事務室の電話で119番への通報
(防火管理者は事前に消防本部へ通知しておく)

(2) 初期消火

消火員は近くの消火器を持って1階エントランス横の駐車場前広場へ集合

(3) 避難誘導

避難誘導員はお互いに声をかけながら定められた場所へ避難する
(一時避難集合場所をエントランスホール横の駐車場前広場とする、雨天時は集会室)

(4) 消火指導

消火器の使い方(藤沢北消防署)
粉末消火器の操作方法について
場所 駐車場前広場
消火器 自衛消防隊で1本用意
消火訓練(藤沢北消防署)
水消火器による消火の実践
5名毎の班に分かれて指導を受ける
水消火器は藤沢北消防署で用意

(5) 映画鑑賞

タイトル「大地震その時あなたは」ビデオ24分
プロジェクターは岡村理事長が用意、ビデオデッキは内藤理事が用意

(6) 評価

藤沢北消防署による実施評価

3) 居住者カード

災害時の緊急連絡用として入居時に提出した居住者カードの記載内容が古くなっている可能性があるため、再度全員に任意で提出を依頼すべきであり、さらにプライバシー保護の観点から保管方法やどのような場合に使用可能かについても明確に定めるべきであるとの提案がN理事よりあり、引き続き検討を行うことにした。なお、現在居住者カードはG社にて保管されていることを確認した。

2. 前回理事会議事録の確認

第5期第6回議事録を確認した。別途回覧・押印する。

3. 理事会運営

1) 定例理事会開催日

今回は4/13(土) 19:00-21:00と定めた。

4. 会計関係

1) 防火管理者謝礼金

3/22(金)にxxx さんへの謝礼金 円の支払いをG社に依頼した。

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いた。初回の振込みを確認した。

なお、誓約書の〇理事長の名前に1字だけ漢字の間違いがあり、本人に訂正文書を出しておくことにした。

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

1) 新マンション総合保険

新マンション総合保険への加入に伴い、現在の施設賠償責任保険を4/27(土)付けで解約することを確認した。

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)に修理を試みたが、再度部品の品番違いで取り付けができなかった。引き続き部品を取り寄せ中。

2) エレベーター防犯カメラ運用規則

案に「3ヶ月ごとに交換」を追加。引き続き検討を行う。なお、当マンションの防犯カメラ用のタイププラスビデオは168時間録画タイプ。最近では2/27にカセット交換済み。平成15年4月30日でメンテナンス契約は終了(5年を過ぎるので継続不可)。

過去の古いビデオカセットはN管理員に廃棄をお願いした。

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た。その後特に問題なし。

4) 鉄部塗装

2/16(土)に下記の通り完成検査を実施した。

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ロドア(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)にマンホール以外はやり直し実施。マンホールについては未塗装の部分があり、変色についても納得のいく説明が得られないため、引き続きやり直しを要求する。パレットについてもやり残しとすでに塗装がはげてきている箇所がある。
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。

代金の支払いは総額の3分の2までを認めることにした。残りの3分の1は上記1.2.3.の宿題事項がクリアできた段階で支払うことにした。

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)の支払いを確認した。

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。

7. 環境関係

1) 植栽管理

3月に行う予定だったグリーンコーンと中庭修復工事は高倉園の提案で、より根付きがよくなる4月初旬に延期。具体的な日程についてはG社に詰めていただく。
 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回答があったが、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、まったく役立たずだった。引き続き監事が再度の審議を依頼中。
 エントランス屋上用水道管からと思われる異常音はその後も続いているが原因がつかめず、T社に診ていただく。

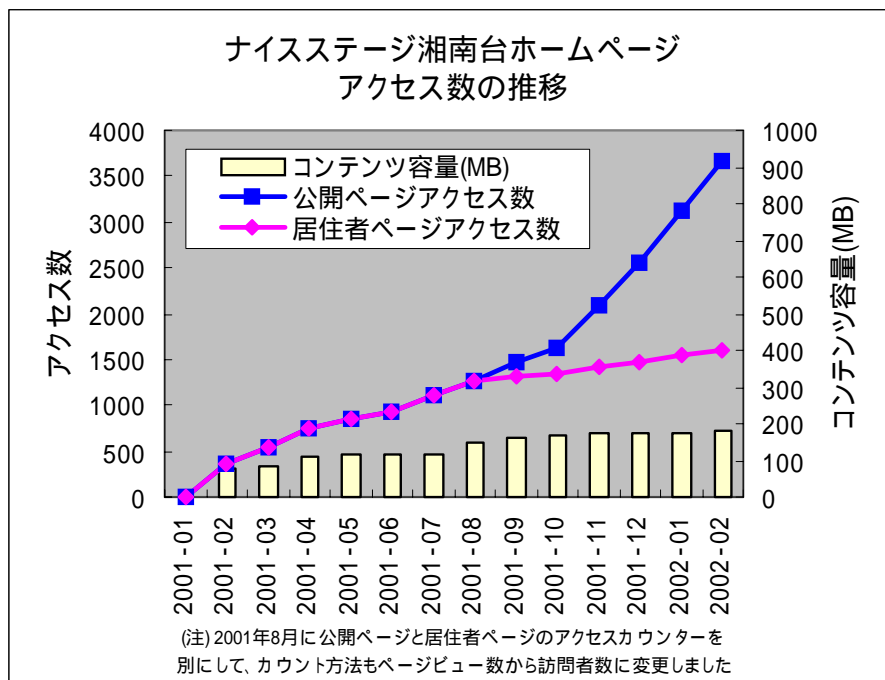
8. 広報関係

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理事が担当。次号はT理事(原稿はすでに受領済み)。

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。



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るが、従来のアドレスは年間2,000円で有料化されることになった。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下記のように変更することにした。

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

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

下記の日程で行うことにした。ただし現在駐輪場の利用者から申込書が出されていない場合は、ご本人に声をかけることにした。

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、G社により場所決定(N理事がサポート)。

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

3/8(金)にxxx号室Iさん退去済みのため、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G社にフォローをお願いした。また、xxx号室Oさんも現在住戸を売りに出しているため、G社からOさんに駐車場の位置は抽選で決まることの確認の電話を入れていただくようお願いした。

また、今後区分所有者や居住者の入退去があった場合には、回覧タグ等を変更しないといけないため、G社から役員全員にすみやかに連絡を入れていただくことにした。

13. 意見箱

1) 契約台数以上の駐輪

その後は問題なし。

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を追加した。管理員室窓口にも掲示済み。

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。回答率が6割に満たない場合は、貼り紙で再度提出をお願いする(3/19期限)。5月の定例理事会で結果を報告いただく。

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た。その後3回のガス漏れ誤報があったが、役員の負担はなし。ガス漏れ誤報を発生させてしまった場合の連絡先として、C社の電話番号を記載したラベルを全戸に配布することにした(3/11の週)。

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

やはり工事承諾書なしでの調査は出来ないことが分かり、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た。無料工事の申し込みについては特に期限はないとのこと。

4) 神管ネット加入

3/4(月)にFAXにて申し込み済み(添付)。4月からの加入が決定した。

5) 専用部分修繕工事

xxx号室(N.M.)からフローリングの修繕工事申請書の提出があり、問題がないことを確認して工事を承認した。

作業実施日: 3/16(土)

作業場所: リビングルーム

作業内容: フローリング破損部分(約2m²)の張替え(L-40等級)

施行会社: M社

6) 蛍光灯切れの点検

他のマンションに習い、毎週全点灯試験を行うことにした。

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】

(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