

2002/11/17

ナイスステージ湘南台管理組合  
xxx号室 O 理事長様  
xxx号室 K 副理事長様  
xxx号室 T 理事様  
xxx号室 T 理事様  
xxx号室 I 監事様  
xxx号室 S 役員候補様  
xxx号室 K 役員候補様  
xxx号室 G 役員候補様  
xxx号室 K 役員候補様

G社 横浜支店  
管理主事 T.M.様

写し)  
xxx号室 I 防火管理者様

ナイスステージ湘南台管理組合  
xxx号室 理事 N.M.

## 2002/11/17臨時理事会議案について

2002/11/17臨時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: 2002/11/17(日) 13:00-15:00

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. 2002/11/17理事会議案 (2)
2. 第6期第3回理事会議事録(案) (6)

以上

## 2002/11/17臨時理事会議案

日時: 2002/11/17(日) 13:00-15:00  
場所: ナイスステージ湘南台集会室

### 議題

#### 1. 前回理事会議事録の確認

第6期第3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。理事会後すみやかに署名・押印のための回覧にまわします。

#### 2. 管理組合運営

##### 1) 第5期定期総会

今後の日程は下記の通りです。

11/17(日) 重要事項説明会(9:30～)、第5期定期総会(10:00～)、臨時理事会(13:00～)、建物設備研修ツアー(中止)

11/19(火) 管理組合ニュース2002年11月号(No.25)発行(総会結果速報)、議事録素案作成

11/21(木) 議事録コメント締め切り

11/23(土) 議事録回覧・署名押印開始

11/27(水) G社に議事録を渡す

11/28(木) 議事録印刷

11/29(金) 議事録配布

##### 2) 引継ぎ

印鑑、鍵、回覧板の引渡しを行います。

##### 3) 理事会開催日

従来は毎月第2土曜日の19:00-21:00に行っていましたが、今後はどうしますか？

##### 4) 理事会議事録の作成方法

この臨時理事会まではN理事が作成します。今後はどうしますか？

#### 3. 設備関係

##### 1) Bフレッツ対応工事

保留

##### 2) 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。

##### 3) 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。

##### 4) 機械式駐車場の使用料の見直し

次回(2004年12月)の抽選までの検討課題。

#### 4. 会計関係

##### 1) 未収金

G社からその後の状況報告をいただきます。

	9月末	10月27日引落	11月27日引落	
A		+	+	正常化
B		本社経理交渉予定		
合計				

##### 2) 普通預金から定期預金への振替

新理事長名でT銀行に新たに定期預金口座を設け、普通預金のうち 円を定期預金に振替えます。

##### 3) 鉄部塗装費用

過払い分のxx,xxx円の返還について確認します。

#### 5. 自治会関係

何か報告事項等がありましたらお願いします。

K理事に2003年4月～2004年3月の自治会組長をお願いします。

#### 6. 環境関係

##### 1) 植栽剪定

12月の剪定(高木・中木、グリーンコーン、レッドロビン、芝刈り)の確認をします。

##### 2) グリーンコーン植え替え

来年春に枯損したグリーンコーン6本の植え替えを行います。費用はxx,xxx円(税込)。

##### 3) エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れ

その後進展があればお願いします。

#### 7. 意見箱

##### 1) 電灯の点灯時間の設定方法

G社に現在の設定を確認します。

##### 2) xxx号室南側に目隠し効果のある樹木を設置

藤沢市が無料で配布している生垣用の樹木の入手を検討する(?)。

#### 8. 管理規約の見直し

##### 1) 管理規約・管理委託契約の見直し

現在第155回臨時国会で審議中の区分所有法の改正を受けて、当マンションの管理規約の変更が必要になります。来年4月頃に標準管理規約・標準管理委託契約も改定される見通しですので、それに合わせて管理委託契約の見直しも必要になります。来年の定期総会での決議を目標に変更の検討をお願いします。

ちなみに今回の区分所有法の改正の主なポイントは下記の9点です。

- (1) 共用部分の変更は形状又は効用の著しい変更を伴わなければ普通決議で可能にしたこと、
- (2) 管理者及び管理組合法人に損害賠償請求等の当事者適格を認めたこと、
- (3) 規約は駐車場や広告塔等の利用権が一部に偏ることのないように、区分所有者の利益の衡平が図られるように定めるべきとされたこと、
- (4) 管理組合を法人化するときの人数要件(30人以上)が撤廃されたこと、
- (5) 規約や議事録、議決権行使等の電子化を認めたこと、
- (6) 建物の2分の1を越える部分が滅失したときの復旧で、復旧に賛成しない住戸の「買取指定者」を指定できる等、より具体的な手続きを規定したこと、
- (7) 建替え決議を5分の4以上の賛成で可能にする一方で、建替え決議のための会議の通知事項を具体的に定め、説明会の開催を義務付けたこと、
- (8) 団地内の建物の建替えは、その建物で5分の4以上の賛成に加えて、団地全体で4分の3以上の賛成を必要とすること、
- (9) 団地全体を一括して建替えるには、団地全体で5分の4以上の賛成と、各建物ごとに3分の2以上の賛成があればよいこと。

## 9. 防災関係

### 1) 緊急連絡先

下のような調査を提案します。新役員への引継ぎ事項とします。

平成 年 月 日

ナイスステージ湘南台  
居住者各位

ナイスステージ湘南台管理組合  
理事長

### 緊急連絡先をお知らせください

日頃、管理組合活動にご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

当マンションも築6年目に入り、入居当時に提出していただいた「居住者名簿届」に記載された緊急連絡先の情報が古くなってしまっている方も多いことと思います。

大災害が発生したり、留守宅でガス漏れ発生などのトラブルが発生したときに、管理組合または管理会社から緊急に連絡が必要になる場合があります。また緊急時に連絡が取れないと、他の居住者の方に迷惑をかけるだけでなく、思わぬ大事故になってしまうことにもなりかねません。マンションという集合住宅の中で居住者のみなさんに安全かつ快適な生活を送っていただくためには、緊急連絡先の情報が必要不可欠なものです。

つきましては、下の記入欄に現在の緊急連絡先の情報を差し支えない範囲で記入していただき、 月 日までに管理事務室用集合郵便受けにご提出願います。

プライバシー保護のため、居住者名簿や今回提出していただく緊急連絡先の情報は管理会社によって厳重に施錠管理し、緊急時以外には管理会社社員も管理組合役員も閲覧できないルールにしておりますので、ご協力をお願いいたします。

以上

------(キリトリ)-----

緊急連絡先（複数の記入可。携帯電話の番号でもかまいません。）

記入日	2002年 月 日
部屋番号	
氏名	
緊急連絡先 複数可 名称、所在地、 電話番号等を 記入してください。 携帯電話の番号 でも結構です。	

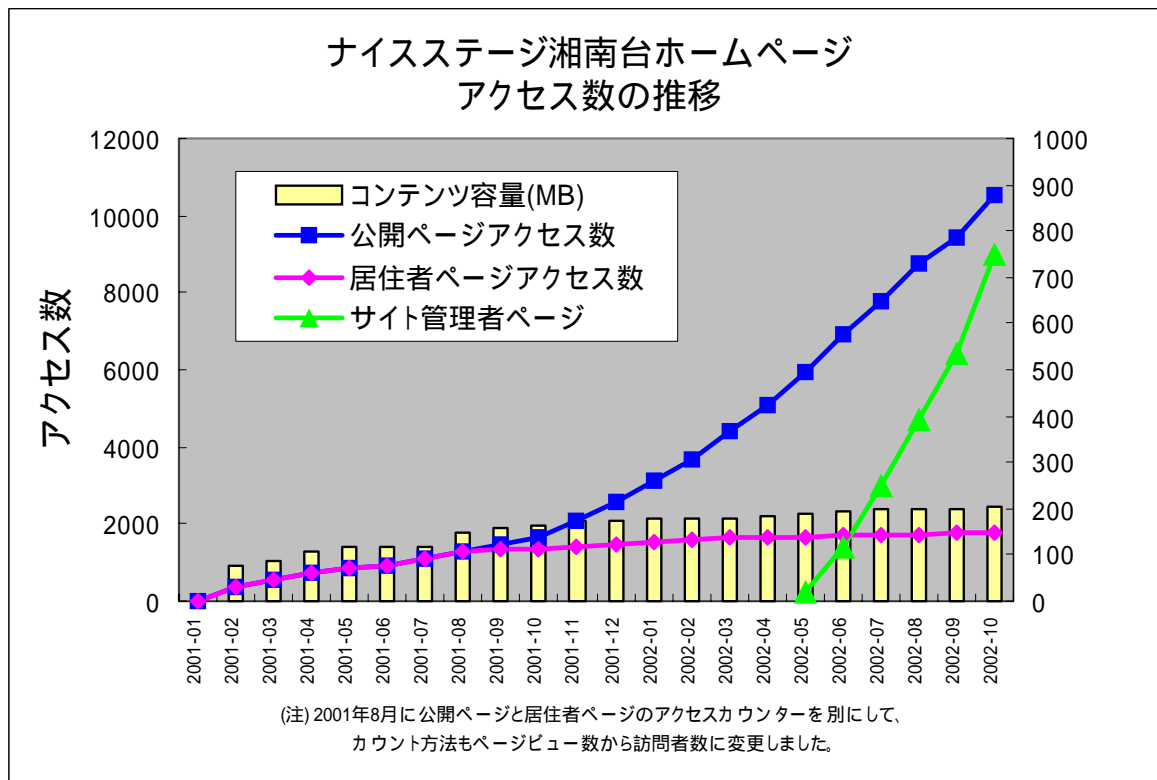
## 10. 広報関係

### 1) 管理組合ニュースの発行

次の11月号は総会速報として、総会直後の11/19(火)に発行します。編集後記はN理事が担当します。今後はどうしますか？

### 2) 管理組合ホームページ

11/16(木)23:39現在、公開ページ10549アクセス、居住者用ページ1784アクセス。総コンテンツ量は201MB。今後はどうしますか？



## 11. その他

### 1) 集合郵便受けのネームプレート 保留

### 2) クリスマスツリーの飾りつけ

飾りつけをいつ行いますか？昨年は11/24(土)に掲示でお知らせして、12/01(土)15:00より飾りつけを実施。ツリーの組み立てと電球700個のセッティング、タイマー・電源ケーブルの配線は事前に準備が必要。

## 12. 今後の予定

### 【管理組合活動】

11/17(日) 13:00-15:00 第6期臨時理事会 集会室

11/19(火) 管理組合ニュース Vol.25(2002年11月号)発行

xx/xx(X) クリスマスツリーの飾りつけ

### 【点検・清掃・修繕】

xx/xx(X) 植栽剪定(T社)

以上

## 第6期第3回理事会議事録

日時: 2002/10/26(土) 19:00-22:25

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、N理事、I監事、  
K役員候補、S役員候補、G役員候補、I防火管理者、  
G社 M取締役支店長、T管理主事、F管理主事

### 議題

#### 1. 前回理事会議事録の確認

第6期第2回議事録を確認した。理事会後すみやかに署名・押印のための回覧にまわす。

#### 2. 管理組合運営

1) 第6期役員役職について

10/16(水)から10/25(金)まで立候補者を募ったが、理事・監事のいずれも立候補者がなかったため、輪番制役員候補4名によりくじ引きで下記の通り理事候補と監事候補を決定した。また、役職についても下記の通り、仮決定を行った。

(第6期役員候補)

理事 Dブロック xxx K.K. (理事長)  
Aブロック xxx S.H. (副理事長)  
Bブロック xxx K.E. (理事(自治会担当))

監事 Cブロック xxx G.M.

2) 理事会開催日

次回は11/17(日)の総会当日の13:00-15:00に臨時理事会を行い、その後引き続き新役員向けの建物・設備の見学ツアーを行うことにした。

3) 第5期定期総会

今後の日程を下記の通り確認した。

10/08(火) G社より第5期事業報告案・決算案を入手(済)  
10/12(土) 第6期第2回理事会 総会議案書の審議(済)  
10/26(土) 第6期第3回理事会 総会議案書を理事会で決議  
10/29(火) G社に議案書原稿を渡す  
10/30(木) 印刷・製本  
11/01(金) 重要事項説明書・議案書配布  
11/12(火) 管理組合ニュース2002年11月号(No.25)素案作成  
11/17(日) 重要事項説明会(9:30~)、第5期定期総会(10:00~)、臨時理事会(13:00~)、建物設備研修ツアー  
11/19(火) 管理組合ニュース2002年11月号(No.25)発行(総会結果速報)、議事録素案作成  
11/21(木) 議事録コメント締め切り  
11/23(土) 議事録回覧・署名押印開始  
11/27(水) G社に議事録を渡す  
11/28(木) 議事録印刷  
11/29(金) 議事録配布

4) 入居者・退去者

なし。

#### 3. 設備関係

1) カム送り解錠対策

10/15(火)にxxx Wさん宅の工事を行い、すべて完了した。F社にxxx,xxx円(税込)を支払うことを承認した。

2) Bフレッツ対応工事

保留

3) 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。

4) 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。

5) 機械式駐車場の使用料の見直し

次回(2004年12月)の抽選までの検討課題。

#### 4. 会計関係

##### 1) 未収金

Bさんについては10/27に引き落とし予定。

	9月末	10月27日引落	11月27日引落	
A		+	+	正常化
B		本社経理交渉予定		
合計				

##### 2) 普通預金から定期預金への振替

新理事長名でT銀行に新たに定期預金口座を設け、普通預金のうち 円を定期預金に振替える。さらに、現在の1ヶ月定期を1年定期に変更する。

##### 3) 鉄部塗装費用

支払い金額に間違いがあったことの報告があった。支払い総額は当初の見積x,xxx,xxx円(税込)+追加工事xxx,xxx円(税込)=x,xxx,xxx円であるべきところ、実際には1回目支払い1x,xxx,xxx円+2回目支払い1xxx,xxx円=x,xxx,xxx円を支払っている。差額のxx,xxx円は1回目の支払いの消費税額に相当する金額で、M社が2回目の支払いの請求書を作成するときに計算間違いをしたもの。この件については、M社も間違いを認めており、返還していただく。

ただし、第5期の決算上はこのまま修正せず、来期の予算案で雑収入として鉄部塗装費用の過払い金としてxx,xxx円を計上することにした。

さらに、追加工事分の費用xxx,xxx円については、修繕積立金会計には計上せず、一般修繕費として、一般会計で計上することにした。

#### 5. 自治会関係

##### 1) 赤い羽根募金 xxx,xxx円

##### 2) 1日清掃デー 11/17(日) 9:00 渋谷ヶ原周辺集合

3) 簡易生命保険団体還付金を利用してバス旅行を企画、会員は無料、非会員は多少の負担をしていただく。

##### 4) 10/05 六会小学校運動会に寄付 xx,xxx円

#### 6. 環境関係

##### 1) 植栽剪定

12月の剪定(高木・中木、グリーンコーン、レッドロビン、芝刈り)の手配をG社にお願いした。

##### 2) グリーンコーン植え替え

枯損したグリーンコーンは6本で、植え替え費用はxx,xxx円(税込)。植え替えの時期は来年春とする。

##### 3) エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れ

N社の回答書をO理事長が受け取っていないため、O理事長より再度回答書の提出を要求することにした。

#### 7. 意見箱

##### 1) 理事会議事録の作成方法

総会当日の臨時理事会まではN理事が作成する。

##### 2) 電灯の点灯時間の設定方法

G社が確認中。

##### 3) xxx号室南側に目隠し効果のある樹木を設置

総会決議が必要であることを確認した。費用については利益を受ける住戸で負担していただく可能性が高いが、監事より藤沢市が無料で配布している生垣用の樹木を入手する方法もあるとの意見があった。

#### 8. 管理規約の見直し

##### 1) 管理規約・管理委託契約の見直し

区分所有法の改正を受けて、来年4月頃に標準管理規約・標準管理委託契約も改定される見通しのため、それに合わせて、当マンションの管理規約と管理委託契約の見直しが必要になることを確認した。第6期事業計画案に追加した。

## 9. 防災関係

### 1) 緊急連絡先

下のような調査の提案があった。新役員への引継ぎ事項とする。

平成 年 月 日

ナイスステージ湘南台  
居住者各位

ナイスステージ湘南台管理組合  
理事長

### 緊急連絡先をお知らせください

日頃、管理組合活動にご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

当マンションも築6年目に入り、入居当時に提出していただいた「居住者名簿届」に記載された緊急連絡先の情報が古くなってしまっている方も多いことと思います。

大災害が発生したり、留守宅でガス漏れが発生するなど、トラブルが発生したときに、管理組合または管理会社から緊急に連絡が必要になる場合があります。また緊急時に連絡が取れないと、他の居住者の方に迷惑をかけるだけでなく、思わぬ大事故になってしまうことにもなりかねません。マンションという集合住宅の中で居住者のみなさんに安全かつ快適な生活を送っていただくためには、緊急連絡先の情報が必要不可欠なものです。

つきましては、下の記入欄に現在の緊急連絡先の情報を差し支えない範囲で記入していただき、 月 日 までに管理事務室用集合郵便受けにご提出願います。

プライバシー保護のため、居住者名簿や今回提出していただく緊急連絡先の情報は管理会社によって厳重に施錠管理し、緊急時以外には管理会社社員も管理組合役員も閲覧できないルールにしておりますので、ご協力をお願いいたします。

以上

------(キリトリ)-----

緊急連絡先（複数の記入可。携帯電話の番号でもかまいません。）

記入日	2002年 月 日
部屋番号	
氏名	
緊急連絡先 複数可 名称、所在地、 電話番号等を 記入してください。 携帯電話の番号 でも結構です。	



## 10. 広報関係

### 1) 管理組合ニュースの発行

10/22(火)第24号発行。決算案作成の遅れから、実際の配布は10/23(水)深夜になった。今回の「編集後記」は監事が担当した。次の11月号は総会速報として、総会直後の11/19(火)に発行する。編集後記はN理事が担当する。今後どうするかについては定期総会後の臨時理事会で話し合うことにした。

### 2) 管理組合ホームページ

10/24(木)21:53現在、公開ページ9918アクセス、居住者用ページ1773アクセス。総コンテンツ量は201MB。今後どうするかについては定期総会後の臨時理事会で話し合うことにした。

## 11. その他

### 1) 集合郵便受けのネームプレート 保留

### 2) クリスマスツリーの飾りつけ

飾りつけについては定期総会後の臨時理事会で話し合うことにした。

## 12. 今後の予定

### 【管理組合活動】

10/26(土) 19:00-21:00 第6期第3回理事会 集会室

11/17(日) 09:30-10:00 重要事項説明会(G社)

11/17(日) 10:00-12:00 第5期定期総会 集会室

11/17(日) 13:00-15:00 第6期臨時理事会 集会室

11/19(火) 管理組合ニュース Vol.25(2002年11月号)発行

xx/xx(X) クリスマスツリーの飾りつけ

### 【点検・清掃・修繕】

xx/xx(X) 植栽剪定(T社)

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