

2002/10/24

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.

### 第6期第3回理事会議案について

第6期第3回理事会の資料として下記の書類を添付しますので、よろしくお願ひいたします。

日時: 2002/10/26(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6期第3回理事会議案 (2)
2. 第6期第2回理事会議事録(案) (6)
3. 第5期定期総会議案書(別添)

以上

## 第6期第3回理事会議案

日時: 2002/10/26(土) 19:00-21:00  
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2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6期役員役職について

理事・監事のいずれも立候補者はありませんでしたので、輪番制役員候補4名の中から監事候補1名を決定する必要があります。

理事長・副理事長は理事3名の互選で決定します。

自治会担当理事は平成15年4月～平成16年3月の1年間、湘南台四丁目自治会第23組の組長となります。

(第6期役員候補)

Aブロック xxx S.H.さん

Bブロック xxx K.E.さん

Cブロック xxx G.M.さん

Dブロック xxx K.K.さん

##### 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予定ですが、問題ありませんか？

##### 3) 第5期定期総会

今後の日程は下記の通りです。

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。xxxは区分所有者変更？

#### 3. 設備関係

##### 1) カム送り開錠対策

10/15(火)にxxx Wさん宅の工事を行い、すべて完了しました。藤沢ロックセンターにxxx,xxx円(税込)の支払い承認をお願いします。

##### 2) Bフレツ対応工事

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

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

新理事長名で東京三菱銀行に新たに定期預金口座を設け、普通預金のうち10,000,000円を定期預金に振替えます。

##### 3) 鉄部塗装費用

支払い金額に間違いがありました。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= $x,xxx,xxx$ 円を支払っています。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です。この件については、M社も間違いを認めています。決算書の修正方法を検討します。

#### 5. 自治会関係

10/19～10/20 湘南台まつり

その他、何か報告事項等がありましたらお願いします。

#### 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)の手配をG社にお願いします。

##### 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3月？

##### 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) 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理事が作成します。

##### 2) 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。

##### 3) xxx号室南側に目隠し効果のある樹木を設置

費用については利益を受ける住戸で負担していただくことになる？Sさんに確認？

#### 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です。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ります。第6期事業計画案に追加しました。

## 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。	

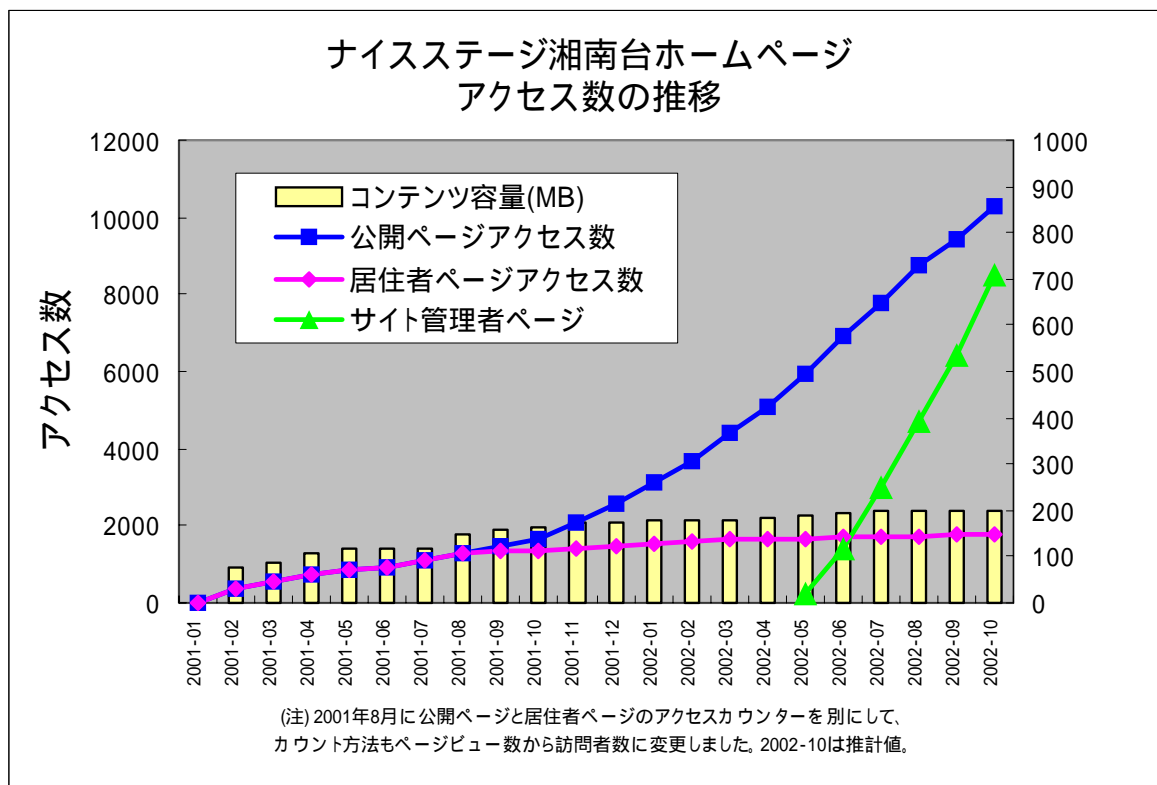
## 10. 広報関係

### 1) 管理組合ニュースの発行

10/22(火)第24号発行。実際の配布は10/23(水)深夜になりました。今回の「編集後記」はI監事が担当しました。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

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】

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

## 第6期第2回理事会議事録

日時: 2002/10/12(土) 19:00-21:00

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、I監事、  
K役員候補、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1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) 定例理事会開催日

次回は10/26(土) 19:00-21:00に行うことを確認した。理事候補と監事候補を決める必要があるので役員候補にも出席を呼びかける。

##### 2) 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

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

##### 3) 入居者・退去者

なし

#### 3. 設備関係

##### 1) ガス警報器交換

9/20(金)~9/21(土)にほとんどの住戸について実施。9/24(火)に全戸完了。F社(E社)へのxxx,xxx円(税込)の支払いを承認した。

ただし、当初予定していた機器(SC-800D)と若干異なるタイプ(SC-800C)で、ガス漏れ警報、一酸化炭素警報のいずれの場合も、セントラル警備保障にガス漏れ警報が通報されることになった(当初予定していたSC-800Dはガス漏れ警報のみ通報で、一酸化炭素警報は室内警告音のみ)。

##### 2) カム送り開錠対策

藤沢ロックセンターに発注。@x,xxx円 x (62戸+1戸(管理員室)) = xxx,xxx円(税別)

10/06(日)~10/07(月)にxxx Wさん宅を除いてすべて完了(Wさん宅は10/15(火)に終了)。

##### 3) ケーブルインターネット対応工事

9/20(金)付で掲示と全戸にお知らせを配布した。

#### 4. 会計関係

##### 1) 未収金

下記の通りG社から報告があった。A氏の9月分は手違いにより引き落としができなかったため、11月分で引き落とし、正常化する。

	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

新理事長名で東京三菱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。

#### 5. 自治会関係

10/19(土)、10/20(日) 湘南台まつり

10/09(水)よりプラスチック製容器包装の回収が始まった。

食事会については他の案も出ており、保留。

## 6. 防災関係

### 1) 緊急連絡先

下記の通り調査票の案を作成したが、総会前の実施は見送ることにして、総会後の役員への引継ぎ事項とすることにした。

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。	

## 7. 環境関係

- 1) 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)。
- 2) エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れ  
N社は植え替え費用の支払いの意思なし。

## 8. 広報関係

- 1) 管理組合ニュースの発行  
9/24(火)第23号発行。今回の「編集後記」はT理事が担当した。次の10月号はI監事が担当し、N理事は総会速報の11月号を担当することにした。
- 2) 管理組合ホームページ  
10/09(水)12:28現在、公開ページ9428アクセス、居住者用ページ1767アクセス。総コンテンツ量は200MB。

## 9. 意見箱

- 1) エントランスにスロープ設置  
エントランスの階段は長さ5m高さ1.5mで30%の勾配があり、障害者基準の5%勾配のスロープとすると長さ30m、運用基準の10%勾配のスロープとしても長さ15mのスペースが必要。ところが、実際のエントランスのスペースは長さ8mしかなく、自走式のスロープは設置不可。バリアフリー化するには現在ツバキが植えてある部分にリフトを設置する必要があり、費用はxxx万円(税別)。リフトのメンテナンスや停電時の対応等を考えるとあまり現実的ではないので、今回は見送ることにした。検討結果については、管理組合ニュースでお知らせすることにした。
- 2) 共用廊下に面する各住戸の窓サッシの清掃  
共用廊下に面する各住戸の窓サッシが清掃範囲に含まれないことについて、重要事項説明書には記載しないとの説明がG社よりあった。
- 3) 8時間中の1時間半を管理員室内業務  
8時間中の1時間半を管理員室内業務としていることについて、重要事項説明書には特に記載しないとの説明がG社よりあった。
- 4) 電灯の点灯時間の設定方法  
現状の設定がどうなっているかをG社に確認していただくことにした。

## 10. 管理規約の見直し

- 1) 管理規約の見直し  
区分所有法改正に伴う、管理規約の見直し。保留。
- 2) 管理委託契約の変更  
区分所有法改正に伴う、管理委託契約の見直し。保留。

## 11. その他

- 1) 横浜市建築局からリンク許可願い  
横浜市建築局住宅部(<http://www.city.yokohama.jp/me/ken/housing/>)から当マンションのホームページに掲載されている細則へのリンクの許可を求められたので、PDFファイルへの直リンクではなく、「資料集」のページ(<http://www.ny.airnet.ne.jp/naito/nicestage/library.html>)へのリンクとしていただくことにした。
- 2) 第5期定期総会議案書  
第5期定期総会議案書(案)の検討を行った。10/26(土)の理事会で最終案の検討を行うことにした。
- 3) 役員候補の募集  
第6期新役員の立候補者を募ることにした。G社に10/16(水)にお知らせの全戸配布と掲示(4箇所)をお願いした。10/25(金)を締め切りとする。
- 4) 積立マンション保険証券  
マンション管理適正化法により、有価証券は管理会社で保管することができなくなったが、積立マンション保険の証券も有価証券とみなされるため、今後は副理事長が保管することにした。10/26(土)の理事会でG社から引渡しを受けることにした。
- 5) 普通預金通帳の取引データのオンライン利用  
G社から提案があったが、オンライン利用の詳細が不明のため、次回にあらためて詳しい話をしていただくことにした。



## 12. 今後の予定

【管理組合活動】

10/22(火) 管理組合ニュース Vol.24(2002年10月号)発行

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

【点検・清掃・修繕】

10/15(火) 消防用設備等点検(外観・機能) 9:30-15:00 S社

10/18(金) 機械式駐車設備保守点検(1,4,7,10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