

NICE STAGE湘南台管理組合
組 合 員 各 位

NICE STAGE湘南台管理組合
理事長 N.N.

第 4 期定期総会開催のご案内

謹啓 時下益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、今般、管理規約第39条第3項に基づき、下記により第4期定期総会を開催いたしますので、ご多用中のところ誠に恐縮ですが万障お繰り合わせの上、ご出席下さいますようお願い申し上げます。

つきましては、当日ご出席の場合は別紙出席通知に、また止むをえずご欠席の場合は委任状に記入、押印のうえ、11月11日(日)までにxxx号室N理事長宅集合郵便受けへご提出願います。

敬具

記

1. 日 時 平成13年11月18日(日) 午前9:30～12:00
2. 場 所 NICE STAGE湘南台集会室
お手数ですがイスを持参してください

3. 議 題

	ページ
第1号議案 第4期事業報告案及び収支決算案 -----	2
第2号議案 管理委託契約の変更について -----	24
第3号議案 長期修繕計画案 -----	41
第4号議案 管理費及び修繕積立金の変更 -----	46
第5号議案 管理業務仕様の変更について -----	47
第6号議案 管理組合通帳のペイオフ対策と資金運用計画 -----	47
第7号議案 植栽植替・植付と水道工事について -----	48
第8号議案 来客用駐車場の新設について(特別決議) -----	55
第9号議案 来客用駐車場使用細則案について -----	58
第10号議案 駐車場使用細則改定案 -----	58
第11号議案 管理規約の変更について(特別決議) -----	62
(1) マンション名称及び管理組合名の変更について -----	62
(2) 理事の増員について -----	62
(3) 役員資格の変更について -----	62
(4) 代理権を証する書面の提出について -----	62
(5) 管理委託契約更新を総会決議事項とすることについて -----	63
(6) 管理費等徴収方法の変更について -----	63
(7) リフォーム規定の追加について -----	63
第12号議案 新マンション総合保険の加入について -----	64
第13号議案 第5期修繕工事の内容と業者選定について -----	65
第14号議案 ガス漏れ感知器一斉交換について -----	76
第15号議案 クリスマスツリーの設置について -----	76
第16号議案 かながわマンション管理組合ネットワークへの加入について -----	76
第17号議案 第5期事業計画案及び収支予算案 -----	76
第18号議案 第5期管理組合役員改選 -----	85
第19号議案 自治会組長の任期変更について -----	85
その他(議案外事項) -----	85
(1) 消防計画の変更について -----	85

4. ご持参いただくもの
本案内状
管理規約

(注意) これは公開用に加工したものです。一部省略されたページがありますので、ご了承ください。

NICE STAGE湘南台管理組合 第4期定期総会議案説明書

(決議方法について)

「特別決議」と記された議案は管理規約第44条第3項に該当しますので、組合員総数(60)の4分の3以上(45)および議決権総数(62)の4分の3以上(47)で決めます。それ以外の議案は普通決議として管理規約第44条第3項により、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合は、議長の決するところによります。普通決議の場合、採決は議長の持つ1議決権を留保した形で行いますが、議長に委任された議決権までは留保されませんので、委任状の数だけ議長は採決に参加します。

第1号議案 第4期事業報告案及び収支決算案

第4期(平成12年9月1日～平成13年8月31日)の事業報告案及び収支報告案についてご説明いたしますので、ご承認願います。

第4期事業報告書

1. 共用部等の保守・保全・保安に関する業務

項目	頻度	業者名	実施日
定期清掃	年6回	N社 (請負業者: S社)	2000/10/27 2000/12/22 2001/02/16 2001/04/23 2001/07/03 2001/08/27
年末特別清掃	年1回	N社	2000/12/22
エレベーター保守	毎月	N社 (請負業者: T社)	2000/09/27 2000/10/25 2000/11/29 2000/12/20 2001/01/24 2001/02/21 2001/03/21 2001/04/25 2001/05/30 2001/06/11 2001/07/25(法定) 2001/08/29
機械式駐車場保守	年4回	N社 (請負業者: T社)	2000/10/03 2001/01/15 2001/04/30 2001/07/20
消防設備点検	年2回	N社 (請負業者: H社)	2000/09/19(機能) 2001/04/12(総合) 2001/08/17(機能)
受水槽清掃	年1回	N社 (請負業者: B社)	2001/04/12
簡易水道水質検査	年1回	(社) 神奈川県保健協会	2001/01/23
建物設備点検	年4回	N社	2000/10/04 2001/01/09 2001/04/12 2001/07/10
機械警備	24時間	N社	
電気設備点検	年6回	(財) 関東電気保安協会	2000/10/03 2000/12/15 2001/02/06 2001/04/06 2001/06/06 2001/08/08(年次)
宅配ロッカー保守	24時間	S社	
植栽維持管理()		T社	2001/01/30-31 2001/05/10 2001/08/23

同一仕様での相見積により、T社を業者として選定しました。

植栽維持管理見積結果

業者名	見積日	見積額(税別・円)
T社	2000/12/05	
S社	2000/12	
N社 (請負業者: M社)	2000/10/30	

2. 補修・修繕工事

実施日	工事内容	業者名	費用(税込)
2000/10	6階廊下庇コーキング補修	N社	
2000/11	熱感知器不良箇所交換工事	N社	
2001/01	屋上エキスパンションジョイント部コーキング補修	N社	
2001/01	グリーンコーン植替	T社	
2001/03/15 2001/04/06	屋上防水層補修工事	N社	アフターサービス
2001/04	サブエントランス床タイル補修工事	N社	
2001/05	集会室出入口鍵カバー交換	N社	
2001/06	機械式駐車場リミットスイッチ交換(4箇所)	N社	
2001/07	エントランスホール庇当て逃げ補修	N社	
2001/08/20-23	駐輪場擁壁・サブエントランス床タイル補修工事	N社	アフターサービス

3. 損害保険に関する業務

名称	保険会社	保険金額・特約	満期
積立マンション・団地総合保険	S社	x億x,xxx万円 共用部分のみ特約 価額協定保険担保 個人賠償責任保険包括特約(x,xxx万円) 満期返戻金調整特約	2002/04/27
施設賠償責任保険	S社	(1名につき)対人 xxx万円 (1事故につき)対人 x億円、対物 xxx万円	2001/09/27

4. 管理組合行事

項目	実施日	備考
定期総会	2000/11/23	第3期定期総会
臨時総会	2001/06/24	第4期臨時総会
説明会	2001/04/21 2001/05/26	駐車場使用細則改正案とコスト削減状況の説明会 新管理会社説明会
自主防災訓練	2001/03/20	避難訓練、初期消火訓練、通報訓練、消防設備説明

5. その他の業務

実施日	実施内容
2000/12	掲示板移動
2000/12	意見箱設置
2001/01/15	NICE STGE湘南台ホームページ開設
2001/01/17	管理組合通帳名義変更(KT名義 NN名義)
2001/01/19-23	駐車場問題アンケート
2001/01/30	集会室書庫設置
2001/02/07	機械式駐車場前面チェーン用ポール撤去
2001/02/15-16	甲種防火管理講習会受講(xxx I防火管理者、xxx N)
2001/02/19	NICE STGE湘南台ホームページ用ユーザーID、パスワード配布
2001/03/23	防火管理者選任届
2001/06/27-07/02	七夕飾りの飾り付け(集会室)
2001/07/03-07/08	七夕飾りの設置(エントランス)
2001/06/27	管理業務契約終了通知

6. 理事会活動

項目	実施日	備考
定例理事会	2000/12/05 2000/12/19 2001/01/16 2001/02/06 2001/03/06 2001/04/03 2001/05/08 2001/06/05 2001/07/03 2001/08/07	第1回理事会 第2回理事会 第3回理事会 第4回理事会 第5回理事会 第6回理事会 第7回理事会 第8回理事会 第9回理事会 第10回理事会
管理組合ニュース	2000/12/15 2000/12/26 2001/01/25 2001/02/16 2001/03/16 2001/04/13 2001/05/18 2001/06/15 2001/07/13 2001/08/17	Vol.1 (2000年12月号) Vol.2 (2000年年末特別号) Vol.3 (2001年1月号) Vol.4 (2001年2月号) Vol.5 (2001年3月号) Vol.6 (2001年4月号) Vol.7 (2001年5月号) Vol.8 (2001年6月号) Vol.9 (2001年7月号) Vol.10 (2001年8月号)
臨時理事会	2000/10/15 2000/10/29 2001/07/17 2001/08/04	第3期理事会 第3期理事会 G社との引継打合せ N社、G社との引継打合せ
コスト削減委員会	2000/12/22 2001/01/12 2001/02/16 2001/03/16 2001/03/23 2001/06/23	第1回コスト削減委員会 第2回コスト削減委員会 第3回コスト削減委員会 第4回コスト削減委員会 第5回コスト削減委員会 臨時総会事前打合せ
駐車場問題検討委員会	2000/12/22 2001/01/12 2001/02/16 2001/03/16 2001/03/23	第1回駐車場問題検討委員会 第2回駐車場問題検討委員会 第3回駐車場問題検討委員会 第4回駐車場問題検討委員会 第5回駐車場問題検討委員会
業者打合せ	2001/01/27 2001/02/08 2001/02/11 2001/02/15 2001/03/03 2001/03/08 2001/03/16 2001/03/13 2001/03/17 2001/03/31 2001/04/14 2001/04/28 2001/05/07 2001/05/12 2001/06/29 2001/07/17	M社、N社 S社 M社、K社 J社 S社 N社 B社 G社 M社 N社 T社 G社 藤沢市環境事業センター N社 G社 G社、K社、S社、N社、C社

NICE STAGE湘南台管理組合 第4期収支決算書

一般会計収支報告書 平成12年9月1日～平成13年8月31日

単位:円

科 目	予算額	決算額	内 訳
収入の部			
管理費			@x,xxx,xxx × 12
専用庭使用料			@x,xxx × 12
CATV利用料			@xxx × 1.05 × 62 × 12
駐輪場使用料			@x,xxx × 63
預金利息			横浜銀行定期預金 横浜銀行普通預金
雑収入			エントランス庇破損保険金 定額管理費返戻金 13/1～13/8
収入の部合計			
支出の部			
定額管理費			12/ 9～12/12 @xxx,xxx × 1.05 × 4 13/ 1～13/ 8 @xxx,xxx × 1.05 × 8
水道光熱費			電気料金 水道料金
予備費(一般修繕費等)			感知器不良箇所交換 シリンダーカバー交換 エントランス庇補修
備品・消耗品費			集会室書庫 集会室書庫合鍵 意見箱用ポスト 意見箱用鍵 駐輪証 プリンター用紙 封筒 インクカートリッジ
保険料			施設賠償責任保険
保守費			宅配ロッカー保守 @xx,xxx × 12 キュービクル保守 12/4～13/4
通信費			切手代
支払手数料			自動振替手数料 振込手数料 残高証明書発行手数料 内容証明郵便費用
CATV利用料			@xxx × 1.05 × 62 × 12
植栽管理費			植栽剪定・消毒他
雑費			自治会費 第3期防火管理者謝礼金 防火管理者講習テキスト代 コピー 防火管理者取得費用 七夕飾り材料費
修繕積立金へ繰入			
支出の部合計			
当期余剰金			
前期繰越金			
次期繰越金			

NICE STAGE湘南台管理組合 第4期収支決算書

修繕積立金会計収支報告書

平成12年9月1日～平成13年8月31日

単位:円

科 目	予算額	決算額	内 訳
収入の部			
修繕積立金			@xxx,xxx × 12
前期損益修正益			定額管理費改定返戻分 12/4～12/8
一般会計より繰入			(キュービクル保守費返戻)
収入の部合計			
支出の部			
計画修繕費			
支出の部合計			
当期余剰金			
前期繰越金			
次期繰越金			

NICE STAGE湘南台管理組合 第4期収支決算書

一般会計貸借対照表

平成13年8月31日現在

単位:円

資産の部			負債・繰越金の部		
科 目	金 額	備 考	科 目	金 額	備 考
普通預金()		Y銀行鶴見支店	未払金		切手代 インクカートリッジ 封筒 植栽消毒費
未収入金			前受金		
			次期繰越金		当期繰越金 前期繰越金
合 計			合 計		

修繕積立金会計貸借対照表

平成13年8月31日現在

資産の部			負債・繰越金の部		
科 目	金額(円)	備 考	科 目	金額(円)	備 考
普通預金()		Y銀行鶴見支店	未払金		
定期預金		Y銀行鶴見支店	前受金		
積立マンション保険		S社	次期繰越金		当期繰越金 前期繰越金
未収入金					
合 計			合 計		

普通預金合計

NICE STAGE湘南台管理組合 第4期収支決算書

備品台帳

平成13年8月31日現在

品名	メーカー / 品番	数量	単価 (税別・円)	購入年月	保管場所
エアコン及び室外機	東芝 RAS-221JH	1	-	竣工時	管理員室
エアコン及び室外機	東芝 AIK-J804HG	1	-	竣工時	集会室
掲示板		1	-	竣工時	エントランス
屋上点検用梯子		1	-	竣工時	集会室
キーボックス		1	-	竣工時	N社
折りたたみ椅子	ITO RO-63MG	20		1998/12	集会室
会議用テーブル	ITO DS-1R	4		1998/12	集会室
掃除ロッカー	ITO CL-13W	1		1998/12	集会室
精電器	松下 FJ-E05N2	1	-	2000/02	管理員室
意見箱用ポスト		1		2000/12	管理員室前
集会室書庫	NW-0918K-AW	1		2001/01	集会室

以上のとおり報告いたします。

平成 年 月 日

理事長

印

上記の収支決算書は監査の結果適正であることを認めます。

平成 年 月 日

監事

印

勘定元帳

- 損益計算書 -

管理費	00/09/04	自動振替	9月分
	00/09/19	自動振替	9月分
	00/10/04	自動振替	10月分
	00/10/31	月末未収金計上	10月分(未収金回収)
	00/11/06	自動振替	11月分
	00/11/20	自動振替	11月分
	00/12/04	自動振替	12月分
	00/12/31	月末未収金計上	12月分(未収金回収)
	01/01/04	自動振替	1月分
	01/01/19	自動振替	1月分
	01/01/31	月末未収金計上	1月分(未収金回収)
	01/02/05	自動振替	2月分
	01/02/19	自動振替	3月分
	01/03/05	自動振替	3月分
	01/03/31	月末未収金計上	3月分(未収金回収)
	01/04/04	自動振替	4月分
	01/04/19	自動振替	4月分
	01/04/30	月末未収金計上	4月分(未収金回収)
	01/05/07	自動振替	5月分
	01/05/21	自動振替	5月分
	01/05/31	月末未収金計上	5月分(未収金回収)
	01/06/04	自動振替	6月分
	01/06/19	自動振替	6月分
	01/06/30	月末未収金計上	6月分(未収金回収)
	01/07/04	自動振替	7月分
	01/07/31	月末未収金計上	7月分(未収金回収)
01/08/06	自動振替	8月分	
01/08/09	未収金振込	8月分	
		科目計	
修繕積立金	00/09/04	自動振替	9月分
	00/09/19	自動振替	9月分
	00/10/04	自動振替	10月分
	00/10/31	月末未収金計上	10月分(未収金回収)
	00/11/06	自動振替	11月分
	00/11/20	自動振替	11月分
	00/12/04	自動振替	12月分
	00/12/31	月末未収金計上	12月分(未収金回収)
	01/01/04	自動振替	1月分
	01/01/19	自動振替	1月分
	01/01/31	月末未収金計上	1月分(未収金回収)
	01/02/05	自動振替	2月分
	01/02/19	自動振替	3月分
	01/03/05	自動振替	3月分
	01/03/31	月末未収金計上	3月分(未収金回収)
	01/04/04	自動振替	4月分
	01/04/19	自動振替	4月分
	01/04/30	月末未収金計上	4月分(未収金回収)
	01/05/07	自動振替	5月分
	01/05/21	自動振替	5月分
	01/05/31	月末未収金計上	5月分(未収金回収)
	01/06/04	自動振替	6月分
	01/06/19	自動振替	6月分
	01/06/30	月末未収金計上	6月分(未収金回収)
	01/07/04	自動振替	7月分
	01/07/31	月末未収金計上	7月分(未収金回収)
01/08/06	自動振替	8月分	
01/08/09	未収金振込	8月分	
		科目計	

専用庭使用料	00/09/04	自動振替		
	00/10/04	自動振替		
	00/11/06	自動振替		
	00/12/04	自動振替		
	01/01/04	自動振替		
	01/02/05	自動振替		
	01/03/05	自動振替		
	01/04/04	自動振替		
	01/05/07	自動振替		
	01/06/04	自動振替		
	01/07/04	自動振替		
	01/08/06	自動振替		
			科目計	

駐輪場使用料	00/09/19	前期末払分入金		
	01/03/22	振込		1台分
	01/03/26	振込		1台分
	01/05/07	自動振替		57台分
	01/05/21	自動振替		1台分
	01/05/31	月末未収金計上		2台分
		科目計		

預金利息	00/09/22	定期預金利息		
	00/09/25	定期預金利息		
	00/10/23	定期預金利息		
	00/10/24	定期預金利息		
	00/11/22	普通預金利息		
	00/11/24	定期預金利息		
	00/12/22	定期預金利息		
	00/12/25	定期預金利息		
	00/12/25	定期預金利息		
	01/01/22	定期預金利息		
	01/01/24	定期預金利息		
	01/02/19	定期預金利息		
	01/02/22	定期預金利息		
	01/02/23	定期預金利息		
	01/02/26	定期預金利息		
	01/03/22	定期預金利息		
	01/03/23	定期預金利息		
	01/03/26	定期預金利息		
	01/04/23	定期預金利息		
	01/04/24	定期預金利息		
	01/05/22	定期預金利息		
	01/05/23	定期預金利息		
	01/05/24	定期預金利息		
	01/06/22	定期預金利息		
	01/06/25	定期預金利息		
	01/07/23	定期預金利息		
	01/07/24	定期預金利息		
01/08/20	普通預金利息			
01/08/22	定期預金利息			
		科目計		

CATV利用料	00/09/04	自動振替	9月分
	00/09/19	自動振替	9月分
	00/10/04	自動振替	10月分
	00/10/31	月末未収金計上	10月分(未収金回収)
	00/11/06	自動振替	11月分
	00/11/20	自動振替	11月分
	00/12/04	自動振替	12月分
	00/12/31	月末未収金計上	12月分(未収金回収)
	01/01/04	自動振替	1月分
	01/01/19	自動振替	1月分
	01/01/31	月末未収金計上	1月分(未収金回収)
	01/02/05	自動振替	2月分
	01/02/19	自動振替	3月分
	01/03/05	自動振替	3月分
	01/03/31	月末未収金計上	3月分(未収金回収)
	01/04/04	自動振替	4月分
	01/04/19	自動振替	4月分
	01/04/30	月末未収金計上	4月分(未収金回収)
	01/05/07	自動振替	5月分
	01/05/21	自動振替	5月分
	01/05/31	月末未収金計上	5月分(未収金回収)
	01/06/04	自動振替	6月分
	01/06/19	自動振替	6月分
	01/06/30	月末未収金計上	6月分(未収金回収)
01/07/04	自動振替	7月分	
01/07/31	月末未収金計上	7月分(未収金回収)	
01/08/06	自動振替	8月分	
01/08/09	未収金振込	8月分	
		科目計	

雑収入	01/07/10	エントランスホール庇破損保険金	
	01/08/01	定額管理費返戻金	管理報酬差額 @210×8ヶ月
		科目計	

前受金	01/08/09	前受金	
		科目計	

定額管理費	00/09/11	定時請求	9月分
	00/10/10	定時請求	10月分
	00/11/01	定額管理費減額12/9~11	@36,613×3ヶ月
	00/11/10	定時請求	11月分
	00/12/01	定額管理費減額12/12	@36,613×1ヶ月
	00/12/11	定時請求	12月分
	01/01/10	定時請求	1月分
	01/02/13	定時請求	2月分
	01/03/12	定時請求	3月分
	01/04/10	定時請求	4月分
	01/05/10	定時請求	5月分
	01/06/11	定時請求	6月分
	01/07/10	定時請求	7月分
01/08/27	定時請求	8月分	
		科目計	

水道光熱費	00/09/07	電気料金		9月分	
	00/10/10	電気料金		10月分	
	00/11/07	電気料金		11月分	
	00/12/11	電気料金		12月分	
	01/01/09	電気料金		1月分	
	01/02/13	電気料金		2月分	
	01/03/12	電気料金		3月分	
	01/04/09	電気料金		4月分	
	01/05/07	電気料金		5月分	
	01/06/07	電気料金		6月分	
	01/07/09	電気料金		7月分	
	01/08/06	電気料金		8月分	
			電気料金計		
		00/09/26	水道料金		7・8月分
	00/10/02	下水道料金		7・8月分	
	00/11/27	水道料金		9・10月分	
	00/11/30	下水道料金		9・10月分	
	01/01/26	水道料金		11・12月分	
	01/01/31	下水道料金		11・12月分	
	01/03/26	水道料金		1・2月分	
	01/04/02	下水道料金		1・2月分	
	01/05/28	水道料金		3・4月分	
	01/05/31	下水道料金		3・4月分	
	01/07/26	水道料金		5・6月分	
	01/07/31	下水道料金		5・6月分	
		水道料金計			
		科目計			
一般修繕費	00/11/14	感知器不良箇所交換工事 シリンダーカバー交換工事 エントランス庇補修工事		車の当て逃げによる損害として保険処理	
		科目計			
備品・消耗品費	01/01/23	集会室書庫			
	01/02/14	意見箱用ポスト			
	01/02/14	意見箱用鍵			
	01/02/27	集会室書庫合鍵			
	01/03/08	駐輪証購入			
	01/03/16	封筒、プリンター用紙			
	01/06/12	インクカートリッジ			
	01/07/06	封筒、プリンター用紙			
	01/08/22	封筒			
	01/08/22	インクカートリッジ			
		科目計			
保険料	00/09/26	施設賠償責任保険		H12/9/27～1年間	
		科目計			
保守費	00/10/12	宅配ロッカー保守費		9～11月分	
	01/01/09	宅配ロッカー保守費		12～2月分	
	01/02/28	キュービクル保守点検費		H12/4～1年間	
	01/04/04	宅配ロッカー保守費		3～5月分	
	01/07/05	宅配ロッカー保守費		6～8月分	
	01/07/11	キュービクル保守点検費		H13/4～1年間	
		科目計			
通信費	01/03/16	切手代			
	01/04/26	切手代			
	01/06/12	切手代			
	01/07/06	切手代			
	01/08/22	切手代			
		科目計			

支払手数料	00/09/11	自動振替手数料		
	00/09/11	残高証明発行手数料		
	00/09/26	自動振替手数料		宅配ロッカー保守費振込
	00/10/12	振込手数料		
	00/10/12	自動振替手数料		
	00/10/26	自動振替手数料		
	00/11/13	自動振替手数料		
	00/11/28	自動振替手数料		
	00/12/11	自動振替手数料		
	01/01/09	振込手数料		宅配ロッカー保守費振込
	01/01/12	自動振替手数料		
	01/01/26	自動振替手数料		
	01/02/13	自動振替手数料		
	01/02/26	自動振替手数料		
	01/02/27	振込手数料		集会室書庫合鍵代振込
	01/03/12	自動振替手数料		
	01/03/27	自動振替手数料		
	01/04/04	振込手数料		宅配ロッカー保守費振込
	01/04/11	自動振替手数料		
	01/04/26	自動振替手数料		
	01/05/14	自動振替手数料		
	01/05/28	自動振替手数料		
	01/06/11	自動振替手数料		
	01/06/26	自動振替手数料		
	01/07/05	振込手数料		宅配ロッカー保守費振込
	01/07/06	自動振替手数料		
	01/07/06	自動振替手数料		
01/07/11	自動振替手数料			
01/07/11	自動振替手数料			
01/07/27	自動振替手数料			
01/07/30	振込手数料		植栽剪定費振込	
01/08/14	自動振替手数料			
01/08/27	自動振替手数料			
		科目計		
CATV利用料	00/09/26			9月分
	00/10/26			10月分
	00/11/27			11月分
	00/12/26			12月分
	01/01/26			1月分
	01/02/26			2月分
	01/03/26			3月分
	01/04/26			4月分
	01/05/28			5月分
	01/06/26			6月分
	01/07/26			7月分
01/08/27			8月分	
		科目計		
植栽管理費	01/02/27	植栽剪定		
	01/07/30	植栽剪定・消毒・施肥		
		科目計		
雑費	00/11/22	謝礼金		
	01/02/14	防火管理者講習テキスト代		
	01/02/14	コピー		
	01/02/28	第3期防火管理者謝礼金		
	01/02/28	謝礼金		
	01/03/16	防火管理者取得費用		
	01/06/12	七夕飾り材料費		
01/07/11	自治会費			
		科目計		
修繕積立金へ繰入	01/08/31	一般会計より繰入		
		科目計		

前期損益修正益	00/11/01	定額管理費改定返戻分 定額管理費改定返戻分差額		キュービクル保守費返戻 キュービクル保守費返戻
		科目計		
一般会計より繰入	01/08/31	修繕積立金会計へ繰入		
		科目計		

第2号議案 管理委託契約の変更について

第4期臨時総会(平成13年6月24日開催)の決議に基づき、平成13年8月31日付けでG社と別紙の通り管理委託契約を締結いたしましたので、ご承認ください。

管理委託契約書の細部の記述につきましては臨時総会での決議により理事会への付託事項とさせていただきますが、臨時総会でご承認をいただいた案文から下記の点について変更を行い、正式な契約書としましたのでご報告いたします。

1. 第21条のただし書きを下記のように変更

(原案)「ただし、甲及び乙から申し出がないときは、本契約は従前と同一の条件をもって更に1年間更新されるものとする。」

(変更後)「ただし、甲、乙、いずれからも申し出がないときは、本契約は従前と同一の条件をもって更に1年間更新されるものとする。」

2. 別表第1 出納業務(1)口の記述の一部を下記のように変更

(従来)「毎月20日から月末までの間に翌月分の管理費等を納付する」

(変更後)「毎月20日から月末までの間に当月分の管理費等を納付する」

3. 別表第3 定期清掃業務仕様書から「除塵」を削除(日常清掃でカバー)

4. 別表第5 非常通報業務仕様書の信号の種別を下記に変更

(1) 水位警報盤一括信号(給水ポンプ動作異常、受水槽満減水、排水ポンプ動作異常、排水槽満水、機械式駐車場設備異常、キュービクル過負荷低圧漏電)

(2) エレベーター非常警報

(3) 自動火災報知設備警報

(4) 住居内火災警報

(5) 住居内非常ボタン警報

(6) 住居内ガス漏れ警報

(7) 住居内ガス警報器結線異常警報

N I C E S T A G E 湘 南 台
管 理 委 託 契 約 書

N I C E S T A G E 湘 南 台 管 理 組 合
G 社

目 次

第1条	(総 則)	1
第2条	(本マンションの範囲及び管理対象部分)	1
第3条	(委託する業務の内容)	1
第4条	(第三者への再委託)	1
第5条	(善管注意義務)	1
第6条	(委託業務に要する費用の負担及び支払方法)	2
第7条	(実費清算項目)	2
第8条	(費用の事前承認)	2
第9条	(収支報告)	2
第10条	(立替金の補填)	2
第11条	(未収納金の取扱)	2
第12条	(管理事務室等の無償使用)	3
第13条	(有害行為の中止要求)	3
第14条	(通知義務)	3
第15条	(専有部分への立入り)	3
第16条	(規約の提供等)	3
第17条	(乙の使用責任)	3
第18条	(免責事項)	3
第19条	(契約の解除)	3
第20条	(本契約の有効期間)	4
第21条	(契約の更改)	4
第22条	(誠実義務等)	4
第23条	(合意管轄裁判所)	4
別 表	第 1	5
別 表	第 2	8
別 表	第 3	10
別 表	第 4	12
別 表	第 5	14

N I C E S T A G E 湘 南 台 管 理 委 託 契 約 書

NICE STAGE 湘南台管理組合（以下「甲」という。）とG社（以下「乙」という。）とは、NICE STAGE 湘南台（以下「本マンション」という。）の管理に関し、次のとおり管理委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（総 則）

第1条 甲は、本マンションの管理に関する業務を、次条以下に定めるところにより乙に委託し、乙はこれを受託する。

（本マンションの範囲及び管理対象部分）

第2条 本マンションの敷地及び建物は、次のとおりである。

- 一 敷地 所在地 神奈川県藤沢市湘南台四丁目11番13号
面積 2,379.82 平方メートル（公簿）
- 二 建物 構造 鉄筋コンクリート造、陸屋根、地下1階地上6階建、一棟
種類 共同住宅（住戸62戸）
建築面積 1,155.34 平方メートル（建築確認書に基づく）
延床面積 4,888.49 平方メートル（建築確認書に基づく
自動車車庫等の面積131.03 平方メートルを含む）

2 本マンションのうち、本契約に係る管理の対象となる部分は、NICE STAGE 湘南台管理規約（以下「管理規約」という。）によるものとし、その範囲は、次の各号にあげるとおりとする。

- 一 敷地
- 二 建物共用部分（専有部分以外の建物の部分）
エントランス、エントランスホール、廊下、階段、管理事務室、集会室（サブエントランス）、エレベーターホール、エレベーター機械室、エレベーターシャフト、電気室、受水槽室、バルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、室外機置場、メーターボックス、パイプスペース、基礎部分、柱、床スラブ、外壁、屋上、界壁、玄関扉、扉枠、窓ガラス、窓枠、網戸、面格子、花台、目隠しスクリーン、防雨・防風スクリーン、乗越防止柵、侵入防止スクリーン、トランクルーム等
- 三 建物付属設備（専有部分に属しない建物の付属物で建物に直接付属する設備）
エレベーター設備、非常通報設備、電気設備、照明設備、テレビ共同視聴設備、給排水衛生設備、消防用設備、受水層設備、防火水槽、オートロック設備、宅配ボックス設備、集合郵便受、掲示板、管理用諸設備、各種の配線・配管等
- 四 建物付属設備（専有部分に属しない建物の付属物で建物に直接付属しない施設）
駐車場施設、駐輪場、水道・ガス引込管、排水設備、専用庭、散水栓、塀、フェンス、緑地、植栽、プレイロット、ゴミ置場等

（委託する業務の内容）

第3条 管理業務のうち、甲が乙に委託する業務（以下「委託業務」という。）は、次のとおりとする。

- 一 事務管理業務（別表第1の事務管理業務仕様書に掲げる業務）
- 二 管理員業務（別表第2の管理員業務仕様書に掲げる業務）
- 三 清掃業務（別表第3の清掃業務仕様書に掲げる業務）
- 四 設備点検業務（別表第4の設備点検業務仕様書に掲げる業務）
- 五 非常通報業務（別表第5の非常通報業務仕様書に掲げる業務）

（第三者への再委託）

第4条 乙は、前条第一号の収納業務の一部並びに、第二号、第三号、第四号又は第五号の業務の全部又は一部を第三者に再委託することができる。

- 2 乙が委託業務を第三者に再委託した場合においては、乙は再委託した業務の適正な処理について、甲に対して責任を負う。
- 3 乙は、本契約を更新するときに再委託先会社概要及び再委託先一覧を、甲に書面で提出する。
- 4 再委託する場合及び委託先の変更がある場合には、乙は甲に事前に報告するものとする。

（善管注意義務）

第5条 乙は、善良なる管理者の注意をもって委託業務を行うものとする。

- 2 乙は甲の指示に基づいて行った業務及び乙の申し出にもかかわらず甲が承認しなかった事項に関しては、責任を負わないこととする。

(委託業務に要する費用の負担及び支払方法)

第6条 甲は、乙が委託業務を行うため必要とする一切の費用を負担するものとする。

2 甲は、前項の費用のうち、その負担方法が定額で、かつ精算を伴わない費用(以下「定額委託料」という。)を乙に対し毎月下記のとおり支払うものとする。

一 定額委託料の額 月額 , 円
〔消費税等(xx,xxx円・税率5%の場合)は別途支払う〕

二 支払期日 毎月10日までにその当月分を支払う

三 日割計算 期間が1ヶ月に満たない場合は1ヶ月を30日として日割計算を行う。

3 定額委託料の明細は、別添の「NICE STAGE 湘南台管理委託料明細表」によるものとし、同表に掲げる以外の管理に要する費用及び乙が管理組合名義で甲に配布する通知、資料等の費用(製本代、切手代、印刷代等)は、甲の実費負担とする。清算は領収書の添付を要し、甲は内容の確認を行い、これを承認する。

4 諸物価、労務費の変動等により第2項の定額委託料の額が不相当となった場合、甲乙協議の上、随時これを改定するものとする。

5 消費税法等の改正がなされた場合は、新税率を適用するものとする。

(実費清算項目)

第7条 次に掲げる費用は、これを実費清算項目とし、乙は受任者たる地位に基づいて管理組合口座から甲に代わって、その費用を支払うものとする。

- 一 電気料
- 二 水道料
- 三 備品、消耗品、雑費(管球類等)
- 四 銀行口座振替手数料(管理費等)
- 五 その他管理委託料外で甲が支出すべき費用

(費用の事前承認)

第8条 乙は、甲の事業年度開始前に、甲に対し、委託業務を行うために必要な費用の見積りを提示し、その承認を受けなければならない。

2 乙は、委託業務を行うために必要な費用が、前項の承認を受けた額を超えることとなる時(超える額が少額であるときを除く。)は、甲に対し、速やかに、その内容及びそれに要する費用の見積りを提示し、その承認を受けなければならない。

3 前2項にかかわらず、乙は、次の各号に該当する業務については、甲の承認を受けずに実施することができる。この場合において、乙は、その実施に要する費用が多額にわたるものについては、その実施後速やかに、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を甲に通知しなければならない。

- 一 事故その他の事由により、甲の承認を受ける時間的余裕がなく、緊急に行う必要があるもの又は緊急に行うことが極めて有効であると乙が判断したもの
- 二 電気料金、水道料金、その他公益事業の料金改定に伴う料金増額の支出
- 三 前2号に掲げるもののほか、偶発的に生じた業務

(収支報告)

第9条 乙は、甲の事業年度終了後2ヶ月以内に委託業務に係る管理組合の収支決算書を作成し、甲に報告しなければならない。この場合において、定額委託料については、第8条第1項に掲げる額を決算額として計上するものとする。

2 甲は、必要に応じ委託業務に係る管理組合の収支状況(定額委託料に係わるものは除く。)に関する報告を求めることができる。

3 前2項の場合において、甲は、乙に対し、委託業務の収支に係る管理組合の関係書類の提示を求めることができる。

4 前2項及び3項の報告等の提示については、請求があった日から2週間以内に管理組合に提出を行う。

(立替金の補填)

第10条 第8条第3項の措置に要する費用及びこれに準ずる費用で乙が業務遂行上やむを得ず立て替えたものについては、甲は速やかに補填の措置を取らなければならない。

(未収納金の取扱)

第11条 乙は、第3条第一号に定める業務のうち、出納業務を行うに際して、甲の組合員に対し未収納金の督促を行っても、なお収納することができないときは、乙はその責を免れるものとし、その後の収納の請求は甲が行うものとする。

2 前項の定めにかかわらず、甲は、当該未収納金に係る取立を、別途乙に委託することができるものとする。

(管理事務室等の無償使用)

第12条 乙は、委託業務を行うため、管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、器具、備品等(次項において「管理事務室等」という。)を無償で使用するができる。

2 乙の管理事務室等の使用に係る費用は、甲及び乙が協議して定めるところにより、甲が負担するものとする。

(有害行為の中止要求)

第13条 乙は、委託業務を行うため必要なときは、甲の組合員及びその所有する専有部分の占有者に対し、甲に代って、次の各号に掲げる行為の中止を求めることができる。

- 一 建物の保存に有害な行為
- 二 組合員の共同の利益に反する行為
- 三 規約、使用細則に違反する行為
- 四 組合員の共同生活上他の組合員に著しく迷惑を及ぼす恐れのある行為
- 五 所轄官庁の指示事項等に違反する行為、又は所轄官庁の改善命令を受けるとみられる違反若しくは不当な行為
- 六 前各号に掲げるもののほか、共同生活秩序を乱す行為

2 乙が前項の中止を求めても、なおかつ甲の組合員又はその所有する専有部分の占有者がその行為を中止しないときは、甲は、その行為の中止等に関する勧告又は指示若しくは警告を行わなければならない。

(通知義務)

第14条 甲及び乙は本マンションについて滅失、毀損等の事実を知った場合においては、速やかにその状況を相手方に通知しなければならない。

2 次の場合において、甲は、あらかじめ定められた書面をもって乙に通知しなければならない。

- 一 甲の役員又はその組合員が変更したとき
- 二 甲の組合員がその専有部分を第三者に占有させるとき

(専有部分への立入り)

第15条 乙は、委託業務を行うため必要があるときは、甲の組合員の専有部分又は専用使用部分に立ち入ることができる。

2 前項の場合において、乙はあらかじめその旨を当該組合員又は当該専有部分若しくは当該専用使用部分の占有者に通知し、その承諾を得なければならない。ただし防災等のため緊急を要するときはこの限りでない。

(規約の提供等)

第16条 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために、規約の提供及び修繕積立金の積立総額の明示並びに当該組合員の負担に係る管理費等の月額を明示を要求してきたときは、甲に代って、これに応じるものとする。

2 前項の場合において、乙は、当該組合員に管理費等の未収納金があるときは、甲に代って、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。

(乙の使用者責任)

第17条 乙は、乙の従業員がその業務の遂行に関し、甲又は甲の組合員に損害を及ぼしたときは、甲又は甲の組合員に対し使用者としての責任を負う。

(免責事項)

第18条 乙は、甲又は甲の組合員が次の各号に掲げる損害を受けた時は、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

- 一 天災地変等不可抗力による損害
- 二 火災若しくは盗難等の事故発生による損害
- 三 乙が善良なる管理者の注意をもって委託業務を行ったにもかかわらず生じた諸設備の故障による損害
- 四 前各号に定めるもののほか、乙の責任に帰することができない事由による損害

(契約の解除)

第19条 甲及び乙は、その相手方が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 前項の解除を行った場合は、甲又は乙は、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

3 本契約の解除を行った場合は、乙は、本契約終了後2週間以内に銀行通帳等の関係書類を甲に返却を行う。

4 本契約の解除を行った場合は、乙は、本契約において知り得た情報等について削除を行い、第三者には情報を公表しないものとする。

(本契約の有効期間)

第20条 本契約の有効期間は、平成13年9月1日より平成15年1月31日までとする。

(契約の更改)

第21条 甲及び乙は本契約の有効期間が満了する日の2ヶ月前までに、その相手方に対し、書面をもって本契約の更改(不更新、条件の変更を含む)について申し出るものとする。

ただし、甲、乙、いずれからも申し出がないときは、本契約は従前と同一の条件をもって更に1年間更新されるものとする。更新された契約についてもまた同様とする。

2 本契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのわないときは、甲及び乙は、別に暫定特約を締結することができる。

(誠実義務等)

第22条 甲及び乙は、本契約に基づく義務の履行について、審議を旨とし、誠実に行わなければならない。

2 本契約に定めのない事項で必要なものについては、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。

(合意管轄裁判所)

第23条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本マンション所轄の地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

本契約の証として契約書2通を作成し、甲及び乙が署(記)名押印したうえ、各自1通を保有するものとする。

平成13年 8月31日

甲 神奈川県藤沢市湘南四丁目11番13号
NICE STAGE 湘南台管理組合
理事長 (印)

乙 県市区町番号
G社
代表取締役 (印)

別表第1 事務管理業務仕様書

	業 務 内 容	業 務 実 施 要 領
1 出 納 業 務	<p>(1) 管理費、修繕積立金、専用庭使用料、駐車場使用料及び駐輪場使用料その他組合員が甲に支払うべき金銭（以下この仕様書において「管理費等」という。）の収納及び保管</p> <p>(2) 委託業務等に要する諸費用の支払</p> <p>(3) 帳簿等の管理</p>	<p>イ 委託業務開始の際、組合員別の1ヶ月当たりの管理費等の負担額の一覧表を甲に提出すること。その額に変更があったときも同様とする。</p> <p>ロ 毎月の管理費等の支払方法については各組合員が金融機関に、自己名義の口座を設け、乙が指定する自動振替により毎月20日から月末までの間に当月分の管理費等を納付する方法によること。ただし、管理組合預金口座への収納は金融機関等の都合を考慮し、翌月上旬までとする。</p> <p>ハ 管理費等の収納状況は、毎月甲に報告すること。</p> <p>ニ 管理費等については、指定金融機関に管理組合理事長名義の口座を設けて、収納、保管、支払等を代行すること。（印鑑は理事長にて保管）</p> <p>ホ 管理費等のうち余剰資金については、必要に応じ甲と協議のうえ定期預金、金銭信託等に振替えること。</p> <p>ヘ 管理組合名義の定期性預金等、普通預金通帳、金銭信託通帳等を保管すること。（印鑑は理事長にて保管）</p> <p>ト 有価証券(株券等再発行できないもの)の保護預り証を保管すること。（印鑑は理事長にて保管、証券は銀行等で保護預かり）</p> <p>チ 損害保険等の証券を保管すること。</p> <p>委託業務等に要する諸費用および甲の指示に基づく諸費用の支払いを行うこと。</p> <p>イ 管理組合の会計帳簿、請求書、領収証等を整理・保管すること。</p> <p>ロ 規約原本、総会議事録を保管すること。</p>

	業 務 内 容	業 務 実 施 要 領
1 出 納 業 務	(4) 未収納金の徴収	<p>イ 管理費等の組合員別の未収納金状況を毎月甲に報告すること。</p> <p>ロ 未収納者に対し、支払期限3ヶ月の間、電話、現に本マンションに居住する区分所有者への乙の営業時間内における自宅訪問、督促状の順により、その支払いの督促を行うこと。これらによる督促にもかかわらず、なお、未収金を支払わない者に対しては、甲の承認を得たうえ、その氏名を掲示すること。</p> <p>ハ 甲が訴訟を提起する等法的措置を講ずる必要が生じた場合に、甲の要請により法律事務所を紹介しその補助を行うものとする。</p>
2 会 計 業 務	<p>(1) 管理組合の予算案及び事業計画案の作成補助</p> <p>(2) 管理組合の決算案及び事業報告案の作成補助</p> <p>(3) 管理組合会計の収支状況の報告</p>	<p>甲の事業年度開始の3ヶ月前までに、甲の当該事業年度の予算案及び事業計画案を作成し、甲に提出すること。</p> <p>甲の事業年度終了後1ヶ月以内に当該事業年度の決算案及び事業報告案を作成し、甲に提出すること。</p> <p>管理組合の会計の収支状況について、年4回甲に対し報告書を提出すること。</p>
3 総 合 管 理 業 務	<p>(1) 補修工事、設備の保守点検等の外注に関する業務</p> <p>(2) 防火管理業務の補助</p> <p>(3) 施設運営の補助</p>	<p>イ 建物の補修工事、設備の保守、点検及び修理並びに建物等の清掃等（大規模修繕又は火災等の事故による修繕を除く。）を外注により、甲が他の業者に行わせる場合に、その発注、履行確認その他の必要な業務を行うこと。但し、工事監理等注意義務を伴う業務については、別途費用とする。</p> <p>ロ 予算案の素案作成時に年間実施計画を甲に提出し、甲の承認を受けること。</p> <p>ハ 月間の作業日時を前月の26日までに理事会に報告を行い、掲示板に掲示をすること。</p> <p>消防法により、甲が行わなければならない防火管理業務を補助すること。</p> <p>駐車場その他の施設の運営の補助を行うこと。</p>

	業 務 内 容	業 務 実 施 要 領	
3 総 合 管 理 業 務	(4) 各種契約の代行	駐車場等の使用の契約及びその他の施設の保守、補修等の契約に関する甲の業務を代行すること。	
	(5) 損害保険契約の代行	共用部分等の火災保険等及び専有部分の個人賠償責任保険等の契約締結等に関する甲の業務を代行すること。	
	(6) 大規模修繕計画の立案の補助	イ 大規模修繕計画案は一定年数の経過ごとに理事会の要請に基づき所定の様式で作成する。 ロ 大規模修繕計画案を作成し、甲に提出すること。	
	(7) 総会、理事会の運営の補助	甲の総会及び理事会の開催に際し、必要となる資料作成、案内の通知、会場の準備等並びに甲の総会及び理事会の運営を補助すること。	
	(8) 通知事項の伝達	組合員に対する甲又は公的機関からの通知事項の伝達を行うこと。	
	(9) 官公庁、分譲業者等との折衝	甲の業務に関し、消防署、水道局その他官公庁又は分譲業者若しくは施工業者と折衝を要することとなった場合、その折衝を行うこと。	
	(10) 管理規約等の変更についての作成補助	甲の管理規約、その他使用細則等の改定案の作成補助を行うこと。	

(注) 大規模修繕とは、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕をいう。
大規模修繕計画の作成に際し、専用の機械器具を用いる等特段の建物の診断・調査を行うための費用は定額委託料に含まない。

別表第2 管理員業務仕様書
 (1) 業務の区分及び業務内容

業 務 区 分	業 務 内 容
1 受付等の業務	(1) 外来者の対応、居住者との対応、不在者の郵便物、品物等(現金及び貴重品を除く)の保管並びに受渡し (2) 共用部分等に係る鍵の保管及び貸出並びに管理用備品の管理 (3) 通知事項の掲示並びに入居者及び退出者の届出の受理 (4) 官公庁との連絡及び粗大ゴミ収集の申込み
2 点検業務	(1) 建物、諸設備及び諸施設の点検 (建物設備点検業務の補助) (2) 照明の点灯及び消灯並びに管球類の点検 (建物設備点検業務の補助)
3 設備監視業務	(1) 諸設備の運転及び作動状況の点検並びにその記録 (補助) (2) 各種警報装置の監視及び緊急又は非常時における対応 (補助)
4 立会業務	(1) 諸設備の保守点検の際の立会い (2) 共用部分等の営繕工事の際の立会い (3) 清掃業務の立会い (4) ゴミ収集の際の立会い
5 報告連絡業務	(1) 定時報告及び緊急時の連絡 (2) 日誌の記録
6 管理補助業務	(1) 防火管理業務の補助 (2) 未収納金督促業務の補助 (3) 清掃業務(別表第3 清掃業務仕様書による) (4) 規約、使用細則違反に対する注意、勧告、撤去

(2) 業務実施の態様

業 務 実 施 要 領
(1) 本マンションの管理員の勤務は管理員 1 名による基準週 40 時間 (8 : 00 ~ 17 : 00、昼休み 1 時間は別) を原則とする。
(2) 管理員の休日は、夏季休暇 4 日、年末年始休暇 4 日 (12 月 31 日、1 月 2 日、3 日、4 日)、土曜日、日曜日、管理員に与えられる休日〔労働基準法 (昭和 22 年法律第 49 号) 第 39 条第 1 項の労働日を基準とする。〕とし、(4) 項の場合以外休日の代務は行わないものとする。
(3) 緊急時等で必要により管理員が休日に勤務した場合、休日以外の日に振替休日をとることができる。この場合乙は甲に届け出るものとする。
(4) 管理員に与えられる休日〔(2)項の「管理員に与えられる休日」〕が 3 日以上連続する場合、乙は代勤者をもって管理員業務を補うものとする。
(5) 甲及び乙は労働基準法その他関係諸法令を遵守するものとし、これらに変更があった場合同様とする。
(6) 管理員の主たる執務場所は管理事務室とする。

(注 1) 管理員業務については管理員の業務時間内に対応できる範囲内で行う。

(注 2) 管理員業務の中には、警備業法第 2 条第 1 項にいう警備業務を含まない。

(注 3) (2)項の「管理員の休日」の場合、基準週時間に満たない週が生じるも精算の対象としない。

別表第3 清掃業務仕様書

(1) 日常清掃業務仕様書

区 別	場 所 別 作 業 種 別	共 用 部 分						屋 外 部 分					
		エ ン ト ラ ン ス ホ ール	エ レ ベ ー タ ー ホ ール	開 放 廊 下	管 理 事 務 室	集 会 室		駐 車 場	駐 輪 場	植 込 部 分	建 物 廻 り	ゴ ミ 置 場	屋 外 階 段
作 業 標 準 項 目	1 床の掃き拭き												
	2 紙くず処理												
	3 吸ガラ処理												
	4 備品の除塵												
	5 ドアの拭き掃除												
	6 ドレンゴミ除去												
	7 衛生陶器清掃												
	8 拾い掃き												
	9 金属磨き												
	10 ガラス拭き												
	11 壁面ゴミ落し												
	12 水洗い												
	13 ゴミ整理												
	14 散水、除草												
	15 灯具清掃												
	備 考										に 見 応 じ 重 点 的 と し 行 状 う 況		
の 作 業 実 施 上 の 留 意 事 項	<p>場所別・作業種別毎の作業は、通常要すると認められる範囲内の作業及び時間内とすること。この場合において常時利用状態にある等のため作業実施後、直ちに汚損することがある場合等については、通常の作業工程を一通り終った段階で作業完了したものとする。清掃は、管理員がその執務時間内に行う。管理員は、各部分の利用状況、汚れ具合を勘察し、別途清掃計画を定め、これを実行する。清掃業務に使用する用具、機械器具、資材及び消耗品等は、特に定めのない限り甲の負担とする。灯具清掃については、特殊作業となるものは別途とする。</p>												

(2) 定期清掃業務仕様書

2ヶ月1回(2・4・6・8・10・12月)

区別	場所別 作業種別	共用部分					屋外部分					
		エントランスホール	エレベーター	開放廊下	管理事務室	集会室	ゴミ置場	屋外階段				
作業標準項目	1 水洗い											
	2 ワックス仕上げ											
	3 ガラス清掃											
	4 金属磨き											
	5 排水溝清掃											
	6 ドレンゴミ除去											
の留意事項	<p>場所別・作業種別毎の作業は、通常要すると認められる範囲内の作業及び時間内とすること。この場合において常時利用状態にある等のため作業実施後、直ちに汚損することがある場合等については、通常の作業工程を一通り終った段階で作業完了したものとする。</p>											

別表第4 設備点検業務仕様書

(1) 業務内容

	業 務 内 容	業 務 実 施 要 領
1 建 物 設 備 点 検 業 務	(1) 設備等の外観点検	イ 業務実施の要領(2)による別紙点検報告書による点検を行う。 ロ 管理員が行う外観点検報告書の確認を行う。

(2) 業務実施の要領

()内業務は別途契約とし、定額委託料に含まない。

業 務 対 象 箇 所	業 務 内 容		備 考
	定 期 的 外 観 点 検 等	整 備 ・ 修 理 及 び 法 定 点 検 等	
1. 建物廻り 屋上 内外壁 共同玄関廻り エントランスホール エレベーターホール 開放廊下 屋外階段	[表層部外観点検] 1回/年 表層部外観点検 1回/月 表層部外観点検 1回/月 表層部外観点検 1回/月 表層部外観点検 1回/月 表層部外観点検 1回/月 表層部外観点検 1回/月		
2. 施設 管理事務室 集会室 駐車場 駐輪場 掲示板 塀・フェンス 植栽 ゴミ置場	外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月	(剪定,施肥,消毒)	
3. エレベーター設備	フルメンテナンス仕様による点検・整備・ビデオカセット交換 1回/月	法定検査 1回/年	
4. 機械式駐車装置	外観点検 1回/月 点検・整備 4回/年		

業務対象箇所	業務内容		備考
	定期的外観点検等	整備・修理及び法定点検等	
5. 電気設備 動力制御盤 電灯分電盤 精電器 照明・コンセント器具 自動点滅器 避雷針	外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 〔外観点検〕 1回/年 〔外観点検〕 1回/年	(管球代および実費の伴う取替)	
6. テレビ共聴設備 アンテナ 増幅器・分岐器	〔外観点検〕 1回/年 〔外観点検〕 1回/年	(調整) (調整)	
7. 消防設備 自動火災報知設備 避難器具 消火器 誘導灯 連結送水管設備		法定点検 2回/年 法定点検 2回/年 法定点検 2回/年 法定点検 2回/年 法定点検 2回/年	
8. 給水設備 受水槽 加圧給水ポンプ 満減水警報装置 散水栓・止水栓 自動発停止装置	〔外観点検〕 1回/年 〔外観点検〕 1回/年 〔外観点検〕 1回/年 〔外観点検〕 1回/年 〔外観点検〕 1回/年	内清掃整備 1回/年 水質検査 1回/年 法定検査 1回/年 (整備) (整備)	
9. 排水衛生設備 屋上排水口 排水管 雨水・排水枥 雨水樋 水洗便器	〔外観点検〕 1回/年 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月	(清掃) (都度清掃) (都度清掃)	管理員室 集会室

外観点検（〔 〕の項目は除く）は、管理員業務の範囲内で月1回実施する。
（但し、タラップ、梯子、脚立を使用しなければ点検できない屋上、その他危険を伴う箇所は除外とする。）

専任の点検員による定期的外観点検等は外観点検を含め年1回実施とする。

機械式駐車装置のピット内清掃は適宜実施する。

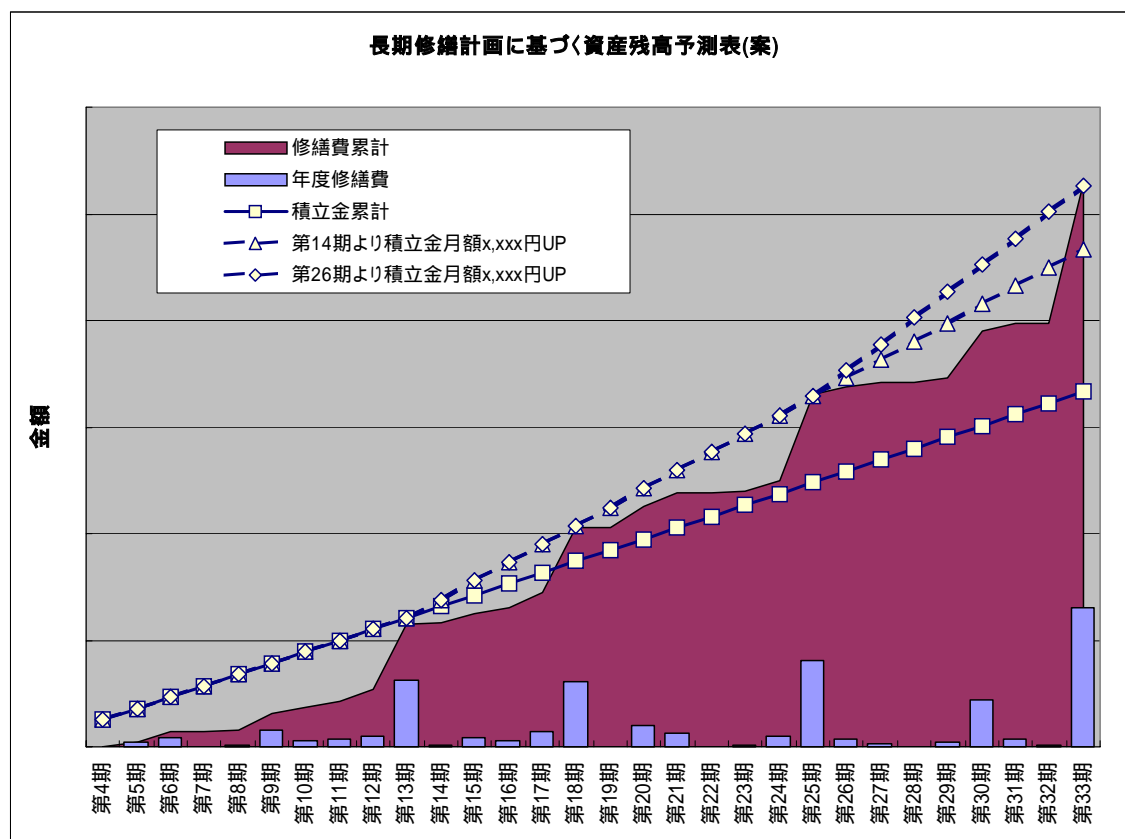
別表第5 非常通報業務仕様書

業務内容	業務実施要領
1 受信業務	<p>(1) 管理事務室の各警報受信機が検知した異常信号を、電話回線を利用して自動的に受信センターへ送信する。 (電話回線及び電話機は甲の支給とする。)</p> <p>(2) 受信センターは24時間体制で本マンションの異常事態に備える。</p> <p>(3) 受信する信号の種別は下表のとおり。</p>
2 確認業務	<p>異常信号を受信し、異常事態が発生したことを確知した時は速やかに担当員を現場へ急行させ異常事態の状況を確認する。</p>
3 通報業務	<p>(1) 必要に応じて関係先へ異常事態の状況を通報・連絡する。</p> <p>(2) 対応内容を管理組合に報告し、記録を提出する。</p>
信号の種別	
<p>水位警報盤一括信号(給水ポンプ動作異常、受水槽満減水、排水ポンプ動作異常、排水槽満水、機械式駐車場設備異常、キュービクル過負荷低圧漏電) エレベーター非常警報 自動火災報知設備警報 住居内火災警報 住居内非常ボタン警報 住居内ガス漏れ警報 住居内ガス警報器結線異常警報</p>	

第3号議案 長期修繕計画面

今後30年間の長期修繕計画面を作成いたしましたので、ご承認願います。

資産残高予測表は下図のようになります。



長期修繕計画の中で特に多額の費用を必要とするものは下記のものです。

年度	修繕項目	費用(税別)
第13期	第1回大規模修繕工事	x,xxx万円
第18期	第1回機械式駐車場建替	x,xxx万円
第25期	第2回大規模修繕工事	x,xxx万円
第30期	第1回エレベーター改修	x,xxx万円

第33期に大きなピークがありますが、これは第33期以降に発生する予定の修繕費を修繕周期で割って、第33期時点での経過年数を掛けた金額を計上しているためです。

とりあえず第13期に予定されている第1回大規模修繕では一時負担金の支払は発生することなく済みそうですが、その後第18期に予定される機械式駐車場の建替(リニューアル)や、第25期の第2回大規模修繕の際には、やはり資金不足になってしまいます。これらを考慮に入ると、例えば第14期に修繕積立金として月額で世帯平均x,xxx円もの値上げが必要になってくる状況です。

このような資金不足に陥る最大の要因は機械式駐車場の維持費が極めて高額であることによりますが、さらに他のマンションと比較して、当マンションには次のような事情があることも事態をより深刻にしています。

- 1) 他のマンションでは通常修繕積立金の大きな資金源になっている駐車場使用料が、当マンションでは当初から「無料」に設定されていること。
- 2) 他のマンションでは引渡し時に一括払いで20～30万円程度の修繕積立基金を徴収する場合があるが、当マンションではこのような徴収を行っていないこと。
- 3) 入居時から第4期まで、世間相場よりかなり高額の設定管理費を管理会社に支払ってきたこと(累計約x,xxx万円)。

もちろん修繕費についても不必要な工事を避け、相見積の取得等によって出来る限り出費を抑えていくことによって、将来の資金不足を出来るだけ小さくすることは可能です。このためには管理組合として、継続して管理費および修繕費のコスト削減のための努力を行っていかねばなりませんので、みなさんのご理解とご協力を併せてお願いいたします。

ナイスステーション湘南台 長期修繕計画(案)

(2001/10/12修正)

修繕項目関係	概算金額 単位千円	組合決算年度(年)	H12/9～ 第4期	H13/9～ 第5期	H14/9～ 第6期	H15/9～ 第7期	H16/9～ 第8期	H17/9～ 第9期	H18/9～ 第10期	H19/9～ 第11期	H20/9～ 第12期	H21/9～ 第13期	H22/9～ 第14期	H23/9～ 第15期	H24/9～ 第16期	H25/9～ 第17期	H26/9～ 第18期
外壁改修関係		修繕工事/築年数	12														
鉄部塗装工事		外壁改修塗装費	4														
屋上防水関係		鉄部塗装(外部駐車場代含)	12														
		鉄部塗装(支柱・制御盤)	12														
		屋上防水改修	4														
		屋上防水層保護塗装	4														
		共用廊下(階段)床シート張替	12														
給排水設備関係		加圧給水ポンプ取替	10														
		給水ポンプオーバーホール	5														
		給水管更新工事	50														
		受水槽取替	30														
		排水ポンプ取替	10														
		排水管(樹)施設改修	25														
		排水管高圧洗浄(注1)	3														
消防設備関係		消火器取替	13														
		消火器薬剤詰替(注1)	13														
		自動火災報知設備改修	20														
		避難ハッチ改修	20														
		移動式 소화設備取替	10														
		ガス漏れ感知器取替	5														
電気通信関係		非常通報機取替	10														
		テレビアンテナ取替(A)	10														
		共用灯照明器具取替	15														
		オートロック装置改修	20														
エレベーター関係		エレベーター設備改修	30														
機械式駐車場関係		リレー・リミットスイッチ等取替	3														
		基盤 電磁開閉等取替	5														
		漏電ブレーカ、チーン等取	8														
		機械式駐車場総取替	18														
小修繕・予備費		雑工事、その他予備費	1														
修繕計画表による修繕費		年度毎の小計															
積立修繕費																	
積立保険相殺																	
年度修繕費																	
修繕費累計																	
定額収支																	
特別支出																	
種立金																	
種立金累計		(第3期繰越金)															
現行残高																	

(注1) 一般会計からの支出項目であるが、本表では便宜上修繕費を含む

第14期より積立金月額xxxx円UP	積立金累計																
	残高																
第26期より積立金月額xxxx円UP	積立金累計																
	残高																

管理収入内訳 (生額)

	~ H13/8	~ H14/1	H14/2 ~
管理費			
専用庭使用料			
駐輪場使用料			
預金受取利息			
収入合計			

管理支出内訳 (生額)

管理委託業務費			
水道光熱料			
支払手数料			
消耗品・電灯管・組合費・備品他			
保険料			
植栽剪定			
自治会費			
宅配口ッ力一保守			
自家用電気工作物保守			
年末清掃費			
支払合計			

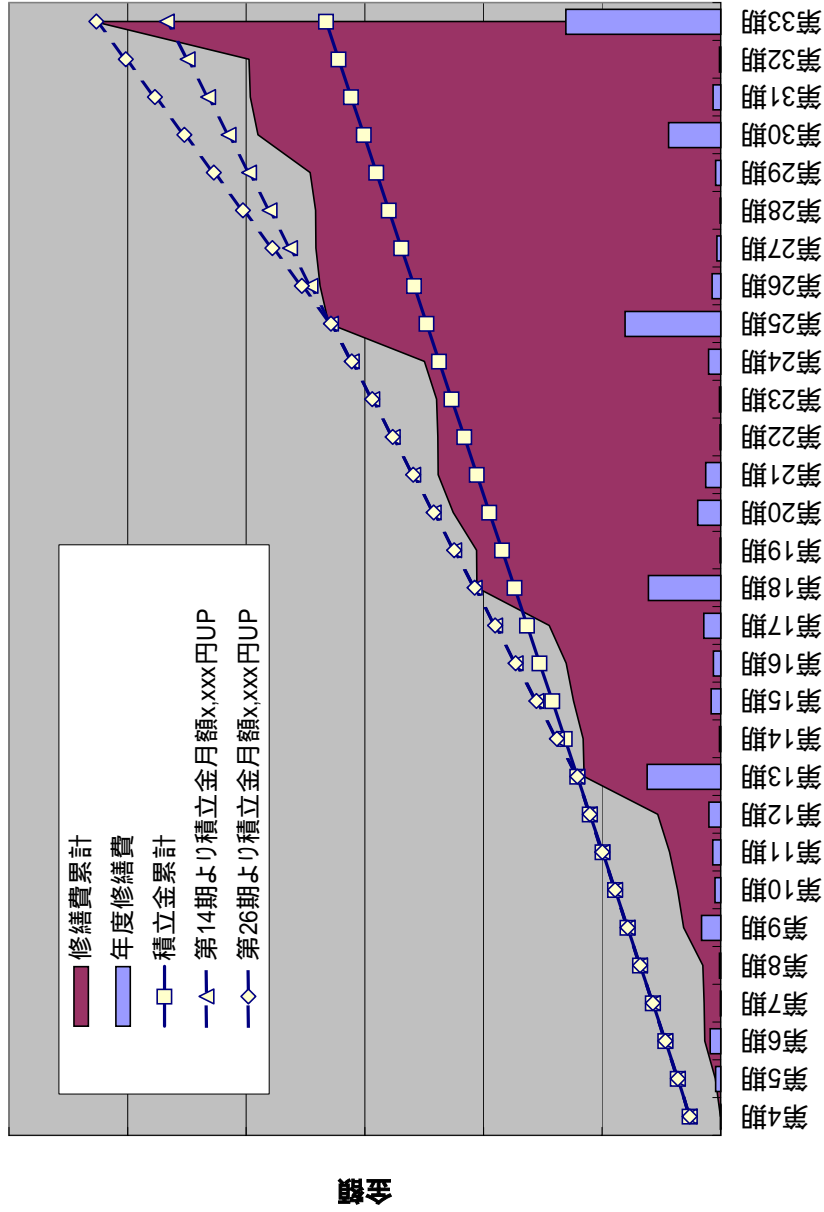
収入合計 - 支払合計 =

修繕積立金

H27/9～ 第19期	H28/9～ 第20期	H29/9～ 第21期	H30/9～ 第22期	H31/9～ 第23期	H32/9～ 第24期	H33/9～ 第25期	H34/9～ 第26期	H35/9～ 第27期	H36/9～ 第28期	H37/9～ 第29期	H38/9～ 第30期	H39/9～ 第31期	H40/9～ 第32期	H41/9～ 第33期	修繕工事 / 築年数	概算金額 単位千円
															外壁改修塗装替	12
															鉄部塗装(外部駐車場代含む)	4
															鉄部塗装(支柱・制御盤)	12
															屋上防水改修	12
															屋上防水層保護塗装	4
															共用廊下(階段)床シート張替	12
															加圧給水ポンプ取替	10
															給水ポンプオーバーホール	5
															給水管更新工事	50
															受水槽取替	30
															排水ポンプ取替	10
															排水管(桧)施設改修	25
															排水管高圧洗浄(注1)	3
															消火器取替	13
															消火器薬剤詰替(注1)	13
															自動火災報知設備改修	20
															避難ハッチ改修	20
															移動式消化設備取替	10
															ガス漏れ感知器取替	5
															非常通報機取替	10
															テレビアンテナ取替(A)	10
															共用灯照明器具取替	15
															オートロック装置改修	20
															エレベーター設備改修	30
															リレー、リミットスイッチ等取替	3
															基盤、電磁閉閉等取替	5
															漏電ブレーカ、チエーン等取替	8
															機械式駐車場総取替	18
															雑工事、その他予備費	1
															年度毎の小計	
															税込修繕費	
															積立保険相殺	3
															年度修繕費	
															修繕費累計	
															定額収支	
															特別支出	
															積立金	
															積立金累計	
															現行残高	

																第14期より積立金月額x.xxx円UP	積立金累計	
																	残高	
																	第26期より積立金月額x.xxx円UP	積立金累計
																		残高

長期修繕計画に基づく資産残高予測表(案)



第4号議案 管理費及び修繕積立金の変更

管理コストの削減により、管理費の余剰金が大きくなることから、平成14年2月分より、次表の通り管理費月額削減を行い、その分修繕積立金の増額を行うことを提案します。

具体的には修繕積立金を現行の㎡単価85円から85円値上げして㎡単価170円にし、その分管理費を現行の㎡単価303.3円から85.1円値下げして㎡単価218.2円にします。管理費を0.1円だけ余計に値下げしているのは管理費+修繕積立金の月額合計額で値上げとなってしまう世帯が発生しないようにするためのものです。この変更により当マンションは築17年以上の優良中古マンション(Bレベル住宅)の条件(修繕積立金世帯平均月額10,000円以上)もクリアすることができます。

なお、管理コストの削減により、定額管理費(月額・税込)は入居時のx,xxx,xxx円から現在はxxx,xxx円に減額しており、年間xxx万円の低減となっています。管理費の㎡単価85.1円の値下げは年間で85.1円×xxxx.xx㎡×12ヶ月=xxx万円の低減に相当します。

タイプ別管理費等月額(円)

タイプ	専有面積	戸数	現行			改定案(平成14年2月分～)		
			管理費	修繕積立金	合計	管理費	修繕積立金	合計
m2単価			303.3	85		218.2	170	
A								
B								
C								
D								
E								
F								
G								
H								
I								
J								
K								
L								
M								
N								
O								
P								
Q								
R								
S								
T								
507								
508								
509								
加重合計								
世帯平均			21,671	6,073	27,744	15,593	12,147	27,740

第5号議案 管理業務仕様の変更について

管理コストをさらに削減するために現在の管理業務仕様を見直した結果、下記の変更を提案しますので、ご承認願います。

(1) 定期清掃の頻度の変更

定期清掃(エントランス・共用廊下の機械ブラシによる水洗浄)は現在年6回、偶数月に実施していますが、現状の汚れ具合から判断すると、ここまで頻繁に定期清掃を行う必要はないように思います。また、あまり頻繁に機械ブラシによる水洗浄を行いますと、かえって共用廊下の塩ビシートやコンクリートの劣化を早めることにもなりかねません。他のマンションでは年4回実施が標準的な頻度ですので、平成14年より年4回実施(偶数月 3/6/9/12月)に変更することを提案します。なお、この変更により、定期清掃の月額が¥xx,xxx -> ¥xx,xxxとなり、年間¥xxx,xxxの削減になります。

定期清掃

	現 行	変更案
頻度	年6回(偶数月)	年4回(3,6,9,12月)
年間費用(税別・円)	xxx,xxx	xxx,xxx

(2) エレベーター定期点検のリモート化

エレベーターの定期点検は現在毎月の有人点検を実施していますが、通信制御技術の発達により、最近の新築マンションでは遠隔監視装置によるリモート点検が広く行われるようになってきました。当マンションでもこのリモート点検方式を導入し、平成14年1月より3月に2回はリモート点検(有人点検は1/4/7/10月)に変更することを提案します。なお、この変更により、エレベーター点検の月額が¥xx,xxx -> ¥xx,xxxとなり、年間¥xx,xxxのコスト削減になります。また、リモート点検はエレベーターが使用されていないときに遠隔操作で行いますので、点検作業中に居住者の方にご不便をおかけしないで済むようになります。

エレベーター定期点検

	現 行	変更案
頻度	毎月 (有人点検)	毎月 (1/4/7/10月は有人、 他の月はリモート)
年間費用(税別・円)	xxx,xxx	xxx,xxx

以上2点の業務仕様変更を行った場合、平成14年1月より定額管理費は下記の通りとなり、年間¥xxx,xxxのコスト削減になります。

定額管理費(月額・円)

	現 在	変更後	コスト削減	備 考
エレベーター点検	xx,xxx	xx,xxx	-x,xxx	カメラメンテナンス 本体(リモート点検) x,xxx xx,xxx
定期清掃	xx,xxx	xx,xxx	-x,xxx	
定額管理費合計(税別)	xxx,xxx	xxx,xxx	-xx,xxx	
消費税	xx,xxx	xx,xxx		

第6号議案 管理組合通帳のペイオフ対策と資金運用計画

来年4月のペイオフ解禁に備えて、現在Y銀行鶴見支店に開設している管理組合の預金口座を複数の金融機関に分散させますので、ご承認願います。

まず現在Y銀行鶴見支店にある普通預金口座をD銀行横浜支店(G社の近く)に移動して、通常の出入金に当てます。また、定期預金は上限1,000万円として、現行のY銀行鶴見支店に加えて、T銀行、F銀行、S銀行、Y銀行、J信金、Y信金に分散させます。さらに、少額の支払用に普通預金口座をD銀行xx支店(G社本社近く)に新設し、G社の事務取扱印で引き出し可能にします(残高上限xx万円)。

なお、管理組合口座を開設する銀行の選択および口座の変更・更新等につきましては、今後の金融業界の動向等を見極めながら臨機応変に対応いたしたく、理事会への付託事項とすることを併せてご承認願います。

種 類	現行金融機関	新金融機関	備 考
普通預金	横浜銀行鶴見支店	第一勧業銀行横浜支店	
定期預金	横浜銀行鶴見支店	横浜銀行鶴見支店 東京三菱銀行 富士銀行、他	各行上限1,000万円(元金)
普通預金 (小額支払用)	なし	第一勧業銀行広島支店	残高上限xx万円

第7号議案 植栽の維持管理について

(1) 植栽剪定

植栽剪定について下記の通り見積りを取得し、前期と同様にT社を業者として選定しましたのでご承認ください。

また、レッドロビンの剪定は前期まで年1回(12月)でしたが、生育が早いため今期から年2回(12月/6月)とします(見積額は変わりません)。

業者名	見積日	見積額(税別・円)
T社	2001/08/10	
S社	2001/07/10	
M社		

(2) グリーンコーン植替

エントランス上部とルーフバルコニーにあるグリーンコーンのうち枯れてしまった14本を植え替えますので、ご承認ください。

平成13年12月実施予定。12月の植栽剪定と同じタイミングで行います。

業者名	見積日	見積額(税別・円)
T社	2001/09/19	

(3) 中庭のタマリユウ移植とヘデラ・ヘリックス植付

中庭の植栽を修復するために、現在生育不良になっているタマリユウを比較的環境の良いエレベーター横(大きなツバキのあるところ)に移植し、新たにヘデラ・ヘリックスを植付けますので、ご承認ください。

平成13年12月実施予定。12月の植栽剪定と同じタイミングで行います。

ヘデラ・ヘリックス(通称名アイビー、和名セイヨウキツタ、ウコギ科ヘデラ属)は耐陰性・耐寒性が強く、当マンションの中庭の露地植えでも十分に生育する観葉植物として選定しました。

業者名	見積日	見積額(税別・円)
T社	2001/09/19	

(4) エントランス上部に水道の蛇口を新設

現在エントランス上部には水道の蛇口がないため、グリーンコーンに水遣りをするにはエレベーター機械室裏の蛇口からホースを延長して行わないといけません。水遣り作業を容易に行えるようにするため、エントランス上部にグリーンコーンの水遣りのための水道の蛇口を新設しますので、ご承認ください。

具体的には111号室の外の道路角にある共用水栓から塩ビの水道管を半地下部分で延長して、管理員室横からエントランス上部に持ち上げてそこに水道の蛇口を設けます。

平成13年12月実施予定。12月の植栽剪定と同じタイミングで行います。

業者名	見積日	見積額(税別・円)
T社	2001/09/19	

第8号議案 来客用駐車場の新設について(特別決議)

当マンションには現在来客用駐車場がないため、ごみ置場の空スペースを有効利用できないか、藤沢市環境事業センターに問い合わせをしました。その結果、現在のごみ置場はごみ集積場として必要とされるスペース(19.58²m²)の約2倍の面積(38.48²m²)があり、藤沢市に届け出をすることで1台分の来客用駐車スペースが確保できることがわかりました。

別紙図面のように輪止め、鉄板の渡し板、区画車線引きの工事を年内に行い、みなさんにお使いいただけるようにしたいと思いますので、ご承認願います。

工事業者については、下記の2社より同一仕様で相見積を取得し、M社を選定しましたので、併せてご承認願います。

業者名	見積日	見積額(税別・円)
M社	2001/08/09	
S社	2001/08/03	

なお、これに伴って資源ごみ等の置き場所を若干変更しますので、ご協力をお願いします。

第9号議案 来客用駐車場使用細則案について

ごみ置場に新設予定の来客用駐車場の使用ルールについて理事会で検討し、下記のように決めました。下記のように来客用駐車場使用細則案を作成いたしましたので、ご承認願います。

来客用使用細則案

駐車場の使用

来客用駐車場は、業者、来客または自己保有自動車の一時駐車のためにのみ使用し、他の迷惑となる行為をしてはならない。
また、駐車中の自動車の管理は自己の責任において行うものとし、その損害については、管理者も管理会社も一切その責を負わないものとする。

注意事項

1. 管理組合は各住戸及び管理員室に1枚ずつ、部屋番号を記載した駐車許可証を発行するものとする。
2. 保守点検等の業者の使用を最優先とする。
3. 管理員勤務時間内(月～金8:00～17:00)に駐車する場合は管理員に断らなければならない。
4. 管理員不在時(夜間・土日・管理員休日)は空いていれば自由に駐車してよいものとする。
5. 予約はできないものとする。ただし管理者または管理会社が管理組合業務で必要とする場合は予約ができるものとする。
6. 駐車中はダッシュボードに駐車許可証を提示しなければならない。
7. 来客用駐車場使用料は無料とする。

上記の使用細則では、来客の予定があっても一般の居住者の方は予約ができないことになっておりますのでご注意ください。

第10号議案 駐車場使用細則改定案

販売会社(N社)による初回の位置決め後、具体的な規定がないまま放置されている機械式駐車場の位置決定方法を定めます。

もっとも公平な方法は定期的に単純な再抽選を行うことですが、この場合、現在上段にRV車を停めている方が中下段に移動になった場合に車両制限で車を止められなくなる等、大きな混乱が予想されます。このため、「抽選免除」を希望する方は現在の駐車位置を継続して使用できるようにします。その代わりに、現在一律無料の駐車場使用料金を有料化し、「抽選免除」の特別扱いを受けた方と、公平な再抽選で駐車位置が決まった方とではその料金にある程度の格差を設けることにより、公平さのバランスを取るようになりました。

ただし「抽選免除」を選んでも負担増にはならないように、駐車場使用料はすべて無料からマイナスに設定します。マイナスの使用料は管理組合から組合員の方への支出になりますが、その財源としては管理コスト削減の成果の一部を当てます。

下記の通り駐車場使用細則改定案を定めましたので、ご承認願います。Q&Aもご参照ください。

駐車場使用細則改定案

下記の記述を追加します。

駐車位置の再抽選

1. 機械式駐車場の駐車位置は3年毎に再抽選を行うものとする。ただし初回のみ本規則の制定後直ちに行うものとする。
2. 507・508・509号室の事業協力者の使用するNo.28・29・30の駐車位置については、区分所有権の譲渡または転貸によってその位置が管理組合に返却されるまでは抽選の対象から外すものとする。
3. 抽選に先立って区分所有者は駐車する車種、登録ナンバーと現在の駐車区画番号を明記した上で「抽選免除」、「上段」、「中下段」のいずれかの希望を出すものとする。ただし、「上段」または「中下段」を希望する場合、駐車車両が車両制限のため中型用に駐車位置が限定される場合にはその旨を明記するものとし、さらに駐車不可の駐車位置(中小型用)に当選したときには当選を辞退する意思がある場合にはその旨も明記するものとする。ただし区分所有者が駐車場の専用使用権を含めてその住戸を第三者に貸与している場合に限り、区分所有者からの希望が出されなかった場合は、「抽選免除」の希望が出されたものとみなす。

(参考) 抽選対象位置

駐車位置	パレット数	車両制限
上段(中型用)	8パレット	全長5050mm, 全幅1800mm, 全高2000mm, 重量2000kg
上段(中小型用)	10パレット	全長4850mm, 全幅1800mm, 全高2000mm, 重量1700kg
中下段(中型用)	14パレット	全長5050mm, 全幅1800mm, 全高1550mm, 重量2000kg
中下段(中小型用)	20パレット	全長4850mm, 全幅1800mm, 全高1550mm, 重量1700kg

4. 「抽選免除」を希望した場合には、現在の駐車位置を引き続き使用できるものとする。ただし「抽選免除」を希望した者は、その駐車位置を他の区分所有者と交換できないものとする。
5. 「上段」あるいは「中下段」を希望した場合には、「抽選免除」希望者の駐車位置を除いた残りの部分について駐車位置の抽選を行うものとする。
6. 中型用と中小型用は抽選の際に区別をしないものとする。ただし、中型用を使用中であり、申込み時点で駐車車両が車両制限から中小型には移動不可の場合に限り、希望位置の抽選で落選した場合や、あるいは希望位置の抽選で当選しても中小型用のため辞退した場合には、残りの位置の抽選では優先して中型用に割り当てるものとする。
7. 抽選は下記の順に行うものとする。ただし(2)および(3)の抽選は(1)の抽選で外れた者と当選を辞退した者を繰り入れて抽選を行うものとする。
 - (1) 「上段」あるいは「中下段」のうち希望者数が空き数を上回っている駐車位置の抽選
 - (2) 残りの駐車位置のうち中型用に限定した抽選(現在中型用を使用中で駐車車両が車両制限から中小型には移動不可の者のみ)
 - (3) 残りの駐車位置の抽選ただし「上段」「中下段」のいずれも希望者数と空き数が一致した場合には、それぞれについて中型用駐車位置を優先して抽選を行うものとする。
8. 当選の辞退は申込み時の申告か、あるいは抽選の場でのみ可能とし、その後の辞退は認めないものとする。辞退者が出た場合は、その空き位置を埋めるための再抽選を行った後に、次の抽選に入るものとする。

駐車場使用料

1. 「抽選免除」を希望した者の駐車場使用料は駐車位置によらず「無料」とする。
2. 再抽選によって駐車位置が決定した者、およびNo.56～62(平地駐車場)とNo.28・29・30(事業協力者用)の駐車場使用料(月額)は下記とする。

駐車位置	使用料(月額)
上段・平地・No.28	マイナスx,xxx円
中下段・No.29・No.30	マイナスx,xxx円

3. マイナス使用料は管理費等の支払い履行の都度発生し、一般会計から「駐車場特別負担金」として支出するものとする。すなわち、マイナス使用料は毎月支払う管理費等から差し引きするものであり、管理費等が未納の場合は管理組合に支払い義務はないものとする。

以上

駐車場使用細則改定案Q&A

Q1. 入居前の抽選で駐車位置を決めたのに、なぜ再抽選を行わなければならないのですか？ A1. 「重要事項説明書」の12ページに「各区分所有者の専有使用箇所につきましては、初回のみ売主の指定した時期及び方法によって行わせていただきます。その後の運営及び維持管理につきましては、管理組合にて行っていただきます。」と記載されている通り、入居前の抽選は初回の位置決定を行うだけでその後は管理組合が運営することになっています。ところが、その後管理組合としてどのように位置決定を行うか具体的な運営方法が定められていなかったため、初回の抽選で決定した駐車位置のまま入居後4年以上が経過してしまいました。駐車場は組合員全員の共有物であり、本来組合員全員が平等の使用権利を持つべきものですが、現在の機械式駐車場は駐車位置によって駐車可能な車種に格差があり、車の出し入れのしやすさもかなり違うため、具体的な運営方法を定めずに現状のまま放置することは、一部の組合員に利益が偏り、組合員全員の共同の利益に反すると考え、今回の提案となりました。

Q2. 単純な再抽選を行うのがもっとも公平な手段だと思いますが、なぜそれを行わないのですか？

A2. 様々な事情により現在の位置から変更しないことを切望される方がいらっしゃるためです。例えばもと上段にRV車を停めている方や、途中でRV車に買い換えた方、今の位置から変わった場合に出し入れに不安を感じる方、あるいは現在の駐車位置に多少の不満は感じていても、せっかく今の場所で慣れたのでわざわざ再抽選をしてまで場所を変える必要はないと思っている方等がいらっしゃるためです。実際問題として、単純な再抽選では、例えば現在上段にRV車を停めている方が中下段に移動になると現在の車が止められなくなる危険性があります。管理組合としてこれらの方々の救済をどうするかまでを考えると、単純な再抽選は最適な是正策とは考えません。このような方々のためにあえて「抽選免除」の特例を設けました。ただし、一方では入居前の抽選に外れて外部の有料駐車場を借り続けていらっしゃる方や、車の買い換えを余儀なくされた方もいらっしゃいますので、「抽選免除」の特別扱いを受けた場合にはある程度駐車場使用料の格差を設けることでバランスを取るよう考えました。

Q3. 現在上段でRV車を停めていない方までも「抽選免除」を希望できるのは行き過ぎではありませんか？RV車のため中下段に移動不可の場合にのみ、上段の中だけで移動するような抽選方法は考えられないですか？

A3. 現在RV車を停めていなくても、将来RV車の購入を検討している等、様々な事情が考えられますが、個人のプライバシーの問題もありますので、料金格差を受け入れていただければあえて理由は問わずに誰でも「抽選免除」を希望できるようにしました。また、RV車だけに限定した特例を別に規定することも可能ですが、あまり色々なケースに特例を設定すると料金格差の設定が複雑になりますので、制度をシンプルにするために、特例として認めるのは現在の使用位置から変更しない「抽選免除」のみとしました。「抽選免除」を希望される方以外は全員公平な再抽選を定期的な抽選で受けていただく形になります。

Q4. そもそも当マンションは駐車場が無料ということで入居したのに有料化したり料金格差を設けることはおかしくありませんか？例えばエレベーターは1階の住人はまったく使用しないのに同じく保守費用負担をしているはずですが。

A4. 駐車場使用料が無料というのはあくまで入居時の設定です。その後の駐車場使用料は管理組合が総会の決議をもって決定すべきものであり、有料化や料金格差をもたせることを制限する根拠はどこにもありません。エレベーターの保守料金をなぜ1階の住人が負担しなければならないのかという疑問はよく引き合いに出されますが、マンションはエレベーターがあることで高層化が可能になり、販売価格をより低く設定することができています。1階住戸の販売価格にもそれが反映されているわけですから、一般のマンションではエレベーターについては使用料金格差を設けないのが普通です。またエレベーターは誰でも使いたいときに自由に利用できますが、マンションの駐車場はレストランの駐車場のように空いている場所に自由に車を止められるというものでもありませんし、もともとその駐車位置の違いが販売価格に反映されていたわけでもありません。もちろん駐車位置について定期的に単純な再抽選を行っていくのであれば、このまま全員無料でまったく問題ないと思いますが、「抽選免除」のような特例を設ける以上、このような特例には「指定席料金」として何らかの料金格差を設けない限り、全体のバランスが取れません。

Q5. 料金格差の根拠は何ですか？出し入れのしやすさに違いのある中段と下段で料金が同じなのはなぜですか？

A5. 上段と中下段の差は他のマンションの機械ピット式駐車場の駐車場使用料を参考にしました。「抽選免除」の特例の料金格差は、上段希望で抽選に外れてやむなく外部の有料駐車場に停めなければならない方とのバランスを考慮しました。中段と下段の料金が同じなのは、制度をシンプルにするためですが、定期的に抽選を行うのであえて料金格差を設ける必要はないと判断しました。上段と中下段で料金格差を設けているのは、車両制限の問題がない方を希望者の多い上段からできるだけ中下段に誘導するためのものです。

Q6. 他のマンションで通常見られるように単純に上段・中段・下段でそれぞれ駐車場使用料を設けてはいけませんか？

A6. 他のマンションでは駐車場が100%は確保されておらず、駐車場の数よりも希望者の数の方が上回っているというケースが大半で、料金設定は周辺の有料駐車場の料金とバランスを考えた料金に設定されています。したがって例えばRV車を所有している方が抽選で上段に外れても、マンション内部の駐車場は契約せず外部の有料駐車場を借りることで、個人の負担額ではあまり大差がありません。ところが当マンションでは全戸に放棄の認められない11台分の駐車場使用権が与えられており、駐車場使用料は「無料」という名目で実は管理費に含めた形で一律に徴収しているため、事情がまったく異なります。もちろん当マンションも他のマンションと同様に駐車場使用料を別途徴収する形にして使用権の放棄も認め、その分だけ管理費を値下げすることもできますが、今度は人気のない中下段の料金を周辺の相場より大幅に下げないとなかなか空き位置が埋まらないというような悩みを抱えることになりますので、あまり得策ではありません。今回のような提案になった理由は、このような事情によります。

Q7. 再抽選の対象にならない平地駐車場(No.56～62)や事業協力者の方の駐車位置(No.28～30)がマイナスの駐車場使用料なのはなぜですか？

A7. 管理規約によりNo.28～30については507～508の事業協力者の方が使用するよう定められており、同様に平地駐車場(No.56～62)も101～108号室の各戸に付随したものですので、もともと再抽選の対象にはなりません。これらの駐車位置はわざわざ「抽選免除」の特別扱いを希望しなくても、その位置が固定で確保されているという意味から、通常の再抽選を受けた場合と同様のマイナスの駐車場使用料を設けました。

Q8. 入居前の抽選では上段についてのみ中型と中小型の抽選が分かれており、本抽選の前に希望調査もありましたが、今回その方式を取らないのはなぜですか？

A8. 抽選方法をシンプルにするためと、現在実際に停められている上段の駐車車両から考えて、中型と中小型を区別する意味があまりないと判断したことによります。ただし、現在中型用に停めている車が中小型用には移動不可の場合のみ、例外的に残りの駐車位置の抽選では中型に限定した抽選を行うようにしました。

Q9. 定期的に再抽選をしたとしても「抽選免除」の制度があると上段使用者が固定化してくるのではないですか？

A9. RV車のように上段にしか停められない車が存在する限り、ある程度の固定化は止むを得ないと思います。ただし、ライフサイクルによって居住者の方が所有する車のタイプも変化があると思いますので、上段が必要なくなった方が料金的に有利な中下段希望に変わる可能性もあるでしょう。ただし今後の状況を見て、不公平感が強い「抽選免除」の特例の料金格差をさらに大きくしていくことはあり得ます。

Q10. 長期修繕計画により修繕積立金の値上げが検討されている中で、マイナスの駐車場使用料設定のための財源はあるのですか？

A10. 当マンションの美観と資産価値を維持し、永く快適に暮らしていくためには、そもそも築年数に応じて修繕積立金の値上げは止むを得ないものとご理解ください。一方、今回のマイナスの駐車場使用料は第4期にコスト削減委員会が中心となって活動を進めた管理コスト削減の成果の一部を財源とします。仮に現在上段の10名の方が「抽選免除」を希望されたと仮定すると、残りの上段の方9名と平置の方7名のマイナス1,000円、中下段の方19+17=36名のマイナス2,000円として、月額1,000円×(9+7)+2,000円×36=88,000円、年間で88,000円×12=1,056,000円の財源が必要になりますので、コスト削減額の一部をこれに当てます。もちろん、コスト削減額の残りの金額は管理費の値下げに当て、修繕積立金の値上げを相殺するための財源といたします。

Q11. 駐車場使用料の支払い(受取り)はどのような形で行うのですか？

A11. 毎月自動引き落としになっている管理費等の合計額からマイナスの駐車場使用料を差し引いた額が自動引き落としになります。

Q12. 再抽選の頻度を3年毎にした理由は何ですか？

A12. 毎年再抽選を行うのはみなさんの負担が大き過ぎると考えました。逆にあまり間隔が長過ぎるのも問題ですので、3年としました。

Q13. 再抽選はいつ行われるのですか？

A13. 第4期定期総会でみなさんの承認をいただいた後、2001年12月頃に抽選会を開催して次回の駐車場所を確定する予定です。その決定に基づいて2002年1月頃に車を移動していただきます。その後3年毎に同じ時期に抽選会および位置の移動を行います。

Q14. 駐車位置を移動するのは大変ではありませんか？

A14. 車が停められていない駐車位置がいくつかありますので、それらの空きスペースをうまく利用させていただき順番に位置を移動していただく予定です。位置の移動日や移動方法については管理組合がみなさんと個々に調整させていただき、混乱のないようにいたします。なお、全体の移動が完了するまでには多少日数がかかることも予想されますので、その点はご了承ください。

Q15. 駐車位置の移動後は駐車場の鍵も交換するのですか？

A15. 駐車場の鍵はどこでも共通ですので、中下段のままの方は現在の鍵をそのままお持ちください。中下段から上段へ移動する方は管理組合に返却していただきます。逆に上段から中下段へ移動する方は管理組合から鍵を貸与します。

Q16. 抽選で決まった駐車場所を当事者の合意で交換したり、他の区分所有者に貸借することはできますか？

A16. その旨を管理組合に文書で通知すればできます。ただし、「抽選免除」を希望した場合は、貸借はできませんが、交換はできません。

Q17. 「抽選免除」の場合に、当事者の合意で位置交換ができないのはなぜですか？

A17. 「抽選免除」はあくまで駐車場の専用使用者の個人的都合により、その駐車位置を継続して使用する権利を特別に認めるものだからです。有償・無償を問わず、将来の位置交換を行う権利までを与えるものではありません。

Q18. 賃貸の場合は、どうなりますか？

A18. 賃貸の場合は、抽選の申込みは外部にお住まいの区分所有者の方に行っていただきます。ただし賃貸の場合には外部の区分所有者の方と連絡を取りにくいことがあることが予想されるため、賃貸の場合に限って、期日までに申込みが届かない場合は、「抽選免除」の希望が出されたものとみなします。これは、例えば賃貸の居住者の方が上段にRV車を停めている場合、再抽選の際に区分所有者の方から「抽選免除」の申込みがないと中下段に変更になって車が置けなくなるという事態があり得るからです。

以上

第11号議案 管理規約の変更について(特別決議)

(1) マンション名称及び管理組合名の変更について

現在「NICE STAGE 湘南台」というローマ字表記になっていますが、これを住居表示に合わせて、分かりやすく「ナイスステージ湘南台」というカタカナ表記に変更します。

表題

(現行)NICE STAGE 湘南台管理規約
(改定案)ナイスステージ湘南台管理規約

第1条(目的)

(現行)この規約は、NICE STAGE 湘南台(以下「対象物件」という。)の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(改定案)この規約は、ナイスステージ湘南台(以下「対象物件」という。)の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(2) 理事の増員について

現在は理事3名+監事1名ですが、これを理事3名以上+監事1名に変更して、理事の数は総会の決議で決めるようにします。輪番制により全組合員が役員を経験することのメリットを生かしながら、有志の立候補者も柔軟に受け入れることを可能にします。

(参考: 中高層共同住宅標準管理規約(単棟型)コメント(住宅地審議会))

理事の員数については次のとおりとする。

- 1 おおむね10～15戸につき1名選出するものとする。
- 2 員数の範囲は、最低3名程度、最高20名程度とし、～名という枠により定めることもできる。

第32条(役員)第1項

(現行)管理組合に次の役員(4名)を置く。

(1) 理事(理事長、副理事長を含む。以下同じ。3名)

- イ. 理事長1名
- ロ. 副理事長1名
- ハ. 理事1名

(2) 監事1名

(改定案)管理組合に次の役員を置く。ただし理事は3名以上とし、員数は総会の決議により決定する。

(1) 理事(理事長、副理事長を含む。以下同じ。3名以上)

- イ. 理事長1名
- ロ. 副理事長1名
- ハ. 理事1名以上

(2) 監事1名

(3) 役員資格の変更について

現在は組合員本人しか役員になれませんが、組合員本人が仕事の関係等で役員業務を遂行できない場合、代わりに組合員の配偶者か一親等の親族であれば役員になっていただけるようにします。

第32条(役員)第4項

(現行)役員は、対象物件に現に居住する組合員とする。

(改定案)役員は、対象物件に現に居住する、組合員及びその配偶者並びに一親等の親族とする。

(4) 代理権を証する書面の提出について

代理人が総会に出席するときは、代理権を証する書面を理事長に提出しなければいけませんが、実際には代理で出席している奥様等は委任状を持っていないケースがほとんどですので、実情に合わせてこの規定を変更します。

第43条(議決権)第6項

(現行)代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(改定案)代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。ただし、対象物件に現に居住する、組合員の配偶者並びに一親等の親族については書面の提出は不要とする。

(5) 管理委託契約更新を総会議決事項とすることについて

管理委託契約の更新も総会議決事項とすることにより、平成13年8月1日から施行された「マンション管理適正化法」第72条2項の重要事項説明書の交付と同3項の管理組合の管理者等に対する説明を兼ねることとします。

第45条(議決事項)(10)
(現行)管理業務契約の締結
(改定案)管理委託契約の締結及び更新

(6) 管理費等徴収方法の変更について

現在の規約は管理会社または収納代行会社による収納代行を想定していない記述になっていますので、実情に合わせて記述を修正します。

第56条(管理費等の徴収)第1項
(現行)管理組合は、第22条に定める管理費等および第26条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から、自動振替の方法により第58条に定める口座に受け入れることとし、組合員は各自の口座に翌月分を当月末までに入金するものとする。
(改定案)管理組合は、第22条に定める管理費等および第26条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から、自動振替の方法、または管理組合が業務を委託した管理業務受託者が指定する方法により第58条に定める口座に受け入れることとし、組合員は各自の口座に翌月分を当月末までに入金するものとする。

(7) リフォーム規定の追加について

専用部分のリフォームによるトラブル(フローリング騒音等)を未然に防止するため、住宅地審議会が定めた「中高層共同住宅標準管理規約」に従って、リフォームを行う際には事前に理事会の承認を取っていただくことにします。この条文は平成9年2月に標準規約に追加されましたが、当マンションの管理規約には反映されていないため、追加します。標準管理規約に従い、下記の規定を第16条としますので、現在の第16条は第17条に変更し、以下順繰りに条文の番号を変更します。

第16条(専有部分の修繕等)
1. 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第32条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。
2. 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
3. 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会(第48条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。
4. 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
5. 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

第12号議案 新マンション総合保険の加入について

現在当マンションは下記の損害保険に加入しています。

名称	保険会社	保険金額・特約	満期
積立マンション・団地総合保険	S社	x億x,xxx万円 共用部分のみ特約 価額協定保険担保 個人賠償責任保険包括特約(x,xxx万円) 満期返戻金調整特約	2002/04/27
施設賠償責任保険	S社	(1名につき)対人 xxx万 (1事故につき)対人 x億円、対物 xxx万円	2002/09/27 (更新済み)

このうち、積立マンションについては保険の自由化以来、より有利な新保険が出ていることから、現行の保険を更新せずに、下記の新マンション総合保険(T社)に変更しますので、ご承認をお願いします。

この保険は現在担保されていないガラス割れ、水漏れ、盗難が主契約でカバーされており、補償範囲が広がるにもかかわらず、保険料の面では割安になっています(ただし、一律x万円の免責金額があります)。

地震保険はかなり割高であり、他のマンションもほとんどが加入していないことから、当マンションも加入しません。また、水害による損害も担保されていないので、ご確認願います。

なお、施設賠償責任保険は新マンション総合保険の特約でカバーされますので、新マンション総合保険に加入後、解約します。

	現行	変更案
保険会社	S社	T社
保険名称	積立マンション保険	新マンション総合保険
保険期間	1999/04/27～2002/04/27	2002/04/27～2007/04/27
払込方法	3年間(一時払)	5年間(一時払)
共用部の再調達価額	(1999年当時) xxx,xxx,xxx	(2002年時点) xxx,xxx,xxx
主契約		
保険金額	xxx,xxx,xxx	xxx,xxx,xxx
免責金額	0	xx,xxx
一時払保険料(1回分)	x,xxx,xxx	x,xxx,xxx
積立て部分	x,xxx,xxx	x,xxx,xxx
掛捨て部分	xxx,xxx (年間xxx,xxx)	x,xxx,xxx (年間xxx,xxx)
他物の落下・衝突	外部からの飛来物のみ	内部のいたずらも含む
ガラス割れ	なし	主契約に含む
水漏れ	なし	主契約に含む
盗難	なし	主契約に含む(動産を含む)
水害危険担保特約	なし	なし
施設賠償責任特約	別契約	xx,xxx,xxx
一時払保険料(1回分) (掛捨て)	別契約(施設賠償責任保険) (年間xx,xxx)	xx,xxx (年間xx,xxx)
施設災害補償特約	なし	なし
死亡・後遺障害		
入院保険金日額		
通院保険金日額		
施設損害担保特約	なし	なし
住宅内生活用動産包括特約	なし	なし
個人賠償責任包括特約		
保険金額	xx,xxx,xxx	xx,xxx,xxx
一時払保険料(1回分) (掛捨て)	xxx,xxx (年間xx,xxx)	xxx,xxx (年間xx,xxx)
地震保険	なし	なし
一時払保険料合計	x,xxx,xxx	x,xxx,xxx
掛捨て金額合計 (別契約部分を含む)	xxx,xxx+xx,xxx (年間xxx,xxx)	x,xxx,xxx (年間xxx,xxx)
満期返戻金(保険金額の1%)	x,xxx,xxx	x,xxx,xxx
満期返戻金差益	xxx,xxx (年利0.xx%相当)	xxx,xxx (年利0.x%相当)
取扱代理店	N社	G社

第13号議案 第5期修繕工事の内容と業者選定について

第5期には長期修繕計画に基づいて下記の修繕工事を行う予定ですので、ご承認願います。

(1) 鉄部塗装

平成14年5月実施予定。実施項目は下記の通りです。詳細は別紙見積書をご覧ください。

名 称	作業箇所
屋上鉄部塗装工事	ベントキャップ、ドレン、ジョイントカバー、ルーフバルコニー出入り口ドア
廊下鉄部塗装工事	各戸玄関扉枠、メーターボックス扉
外溝及び鉄部塗装工事	エレベーター機械室ドア、集会室扉枠、格子枠、非常口扉、電気室扉、ガラリ、自転車ラック、自転車置場支柱、自転車置場モヤ、自転車置場蛍光灯防護網、照明ポール、庭園灯、水道メーター蓋、マンホール蓋
機械式駐車場鉄部塗装工事	駐車バレット(補修のみ=全体の約20%)、移動式粉末消火設備、パークエース制御盤、操作盤

同一仕様での相見積結果により、M社を業者として選定しました。

業者名	見積日	見積額(税別・円)
M社	2001/02/28	
N社	2001/02/23	

(2) 屋上防水層塗装

平成14年5月実施予定。実施項目は下記の通りです。詳細は別紙見積書をご覧ください。

名 称	作業内容
屋上防水層塗装工事	ケレン・清掃、ウレタン塗装部プライマー塗布、ウレタントップコート、シルバートップコート、既存防水不良箇所補修、ドレン廻り防水補修、屋上換気架台ウレタン防水塗装

同一仕様での相見積結果により、M社を業者として選定しました。

業者名	見積日	見積額(税別・円)
M社	2001/10/10	
N社	2001/02/23	

(3) 給水ポンプオーバーホール

実施日未定。来年3月の年次建物設備点検にてオーバーホール時期の判断をします。

名 称	作業内容
給水ポンプオーバーホール	分解、点検、消耗部品交換

同一仕様での相見積結果により、(株)エヌ・アール・シーを業者として選定しました。

業者名	見積日	見積額(税別・円)
(株)エヌ・アール・シー	2001/08/09	
N社	2001/02/17	

(株)エヌ・アール・シーは現在当マンションの受水槽清掃を行っている設備保守業者です。

第14号議案 ガス漏れ感知器一斉交換について

各住戸のキッチンの天井に備え付けられているガス漏れ感知器の使用期限が2002年9月までなので、管理組合にて全戸一斉交換を考えたいと思います。

ざっと見積もって@xx,xxx 円×62=xxx,xxx 円くらいの費用がかかります。ガス漏れ感知器は専有部分ですので本来は個人で購入していただくべきものですが、古くなってくると感度が上がり、ちょっとしたことで誤報が起きやすくなり、さらに古くなるとまったく反応しなくなるため、管理組合として一斉交換をしたいと思います。

2002年9月は第6期の事業になります。総会のタイミングから第5期定期総会では間に合いませんので、今総会でのご承認をお願いします。

なお、従来は管理員室止まりだった下記の警報を9月1日より非常通報装置まで配線して、C社によるホームセキュリティーを実現しています。今後休日夜間等、管理員不在時のガス漏れ誤報については警備会社が対応します。

- 住居内非常ボタン警報
- 住居内ガス漏れ警報
- 住居内ガス警報器結線異常警報

(お願い) ガス漏れ警報の誤報防止にご協力を!

当マンションでは過去、何度かガス漏れ警報器の誤報が起きています。今期より管理員不在時のガス漏れ警報については警備会社(セントラル警備保障)にて対応する形に非常通報システムの改善を行いました。誤報はなるべく少なくするように居住者のみなさんにもご協力をお願いします。特にガス漏れ警報器は水蒸気やアルコールにも敏感に反応しますので、料理を行う際には必ず換気扇を回して、誤報のないように心掛けてください。

第15号議案 クリスマスツリーの設置について

マンション美化の一環として平成13年12月に実施予定です。ツリー、装飾品を合わせてxx万円の予算を計上しますので、ご承認願います。

ツリー・装飾品を購入後、11月末を目標にエントランスの意見箱前に設置し、12月末に撤去します。イルミネーション用の電源は管理員室入り口横の花置き台のコンセントから延長ケーブルで取り、テーピングで床あるいは天井を経由させます。また、タイマーを設置して17:00～23:00に自動点灯させます。オフシーズンの保管スペースは集会室倉庫等を検討しています。

なお、第4期に実施した七夕飾りは資材(竹)が入手困難なことから、今期は見合わせます。

第16号議案 かながわマンション管理組合ネットワークへの加入について

かながわマンション管理組合ネットワークに加入して、神奈川県内マンション管理組合の共通の問題解決のために情報提供や支援を受けますので、ご承認願います。入会金 8,000円、年会費 15,000円。

第17号議案 第5期事業計画案及び収支予算案

第5期(平成13年9月～平成14年8月)の事業計画案と収支予算案を別紙のように作成しましたのでご承認願います。

主な新施策のうち、今回独立した議案としていないものについて、下記の通りご紹介します。

項目	実施要領
管理についてのアンケート調査	平成14年1月に管理会社、管理組合活動に対するアンケート調査を実施します。これにより問題点の把握と改善策の立案・実施を行います。
改定管理規約の配布	今総会での変更内容を反映した形で管理規約をA4サイズで印刷・製本し、平成14年1月に全組合員及び全居住者に配布します。印刷・製本コストは一部当たり約x,xxx円で、70部程度作成します。 内容: 管理規約、使用細則、管理委託契約書、消防計画

第5期事業計画案

0. 事業方針

マンションの資産価値を維持し、永く安心して快適に住むことのできる良好な住環境を確保する

(重要施策)

- 計画修繕工事の実施
- コスト削減
- 管理規約の見直し
- 管理組合行事の推進
- 広報活動とアンケート調査

1. 共用部分等の保守・保全・保安に関する業務計画

項目	業者名	摘要
定期清掃	G社 (請負業者: K社)	年6回実施 => 平成14年より年4回実施に変更 (平成13年10月、12月、平成14年3月、6月、9月、12月) @¥xx,xxx × 12 × 2/6=年間¥xxx,xxxの削減
年末特別清掃	G社 (請負業者: K社)	年1回実施 (平成13年12月)
エレベーター保守	G社 (請負業者: T社)	毎月点検実施 => 平成14年1月より3月に2回はリモート点検に変更 (有人点検: 平成14年1月、4月、7月) 法定点検年1回実施 (平成14年7月) 月額¥xx,xxx -> ¥xx,xxx (年間¥xx,xxxの削減)
機械式駐車場保守	G社 (請負業者: S社)	年4回実施 (平成13年10月、平成14年1月、4月、7月) ピット内清掃は保守点検の際に行う
消防用設備保守	G社 (請負業者: K社)	年2回実施 (外観・機能: 平成13年8月(第4期)、総合: 平成14年4月) 第5期の点検は総合1回だけになるので、第5期の決算時にG社から外観・機能1回分の差額を戻入していただく 第6期からは10月(外観・機能)、4月(総合)のサイクルにもどす
受水槽清掃	G社 (請負業者: N社)	年1回実施 (平成14年4月)
簡易専用水道検査	(社)神奈川県保健協会	年1回実施 (平成14年5月)
月次設備点検	G社	毎月実施
年次設備点検	G社	年1回実施 (平成14年3月)
植栽維持管理	T社	年3回実施 (高中木剪定・グリーンコーン剪定・芝刈り: 平成13年12月、低木剪定・芝刈り・消毒・施肥: 平成14年5月、消毒: 平成14年8月)
機械警備	G社 (請負業者: C社)	下記の警報の通報を緊急対応項目に追加(従来は管理員室止まり) - 住居内非常ボタン警報 - 住居内ガス漏れ警報 - 住居内ガス警報器結線異常警報
宅配ロッカー保守	S社	年間保守契約
自家用電気工作物設備 (キュービクル)保守	(財)関東電気保安協会	年6回実施
共用灯取替 精電器		適宜取替とし、一斉取替は行わない 年間保守契約は結ばない

2. 補修・修繕工事計画

項目	業者名	摘要
来客用駐車場新設	M社	平成13年12月実施
鉄部塗装	M社	平成14年1月実施
屋上防水層塗装	M社	平成14年1月実施
給水ポンプオーバーホール	N社	実施日未定(設備点検時あるいは点検・警報等により異常が認められた時点で修理)
ガス漏れ感知器一斉交換	東京ガス(株)	平成14年9月実施(第6期)

3. 損害保険に関する業務計画

項目	業者名	摘要
積立マンション・団地総合保険 (x億x,xxx万円)	S社 (代理店: N社)	平成14年4月27日満期をもって終了
新マンション総合保険	T社 (代理店: G社)	平成14年4月27日新規加入(保険期間: 平成14年4月27日~平成19年4月27日) 施設賠償責任保険を特約で付加
施設賠償責任保険 (対人x,xxx万円(1事故につきx億円)、対物xxx万円)	S社 (代理店: N社)	平成13年9月27日~平成14年9月27日 同一契約内容で更新済み。 ただし新マンション総合保険の特約でカバーした時点で解約

4. 資金運用計画

項目	摘要
普通預金	総会決議後に一般会計用通帳をD銀行横浜支店に新設する(G社の近く)
定期預金	現行のY銀行鶴見支店の管理組合通帳は定期のみ継続し、上限は1,000万円とする(ペイオフ対策) その後は定期預金口座を上限1,000万円としてF銀行、S銀行、Y銀行、J信金、Y信金に分散させる
普通預金(小口口座)	総会決議後に少額の支払用に普通預金口座をD銀行xx支店に新設し、G社の事務取扱印で引き出し可能にする ただし口座の残高はxx万円を上限とする

5. 組合行事計画

項目	実施日
第4期定期総会	平成13年11月実施
クリスマスツリー設置	平成13年12月実施
駐車場抽選会	平成13年12月実施
駐輪場抽選会	平成14年3月実施
消防訓練	平成14年3月実施

6. その他業務計画

項目	摘要
管理費等月額改定	管理費のm2単価を月額303.3円 218.2円(世帯平均: 21,671円 15,593円)に値下げ 修繕積立金のm2単価を月額85円 170円(世帯平均: 6,073円 12,147円)に値上げ 平成14年2月より改定
かながわマンション管理組合ネットワークに加入	神奈川県内マンション管理組合の共通の問題解決ために情報交換と支援を行う組織 入会金 8,000円、年会費 15,000円
管理についてのアンケート調査	管理会社、管理組合活動に対するアンケート調査を実施 問題点の把握と改善策の立案・実施 平成14年1月実施
改定管理規約の配布	総会後にそれまでの変更内容を反映した形で管理規約を印刷・製本し、全組合員及び全居住者に配布 現在のB5サイズをA4サイズに変更。 内容: 管理規約、使用細則、管理委託契約書、消防計画 平成14年1月配布

7. 理事会運営計画

項目	摘要
定例理事会	毎月第2土曜日開催 10:00 - 12:00 集会室 開催日時・場所を事前に連絡し、誰でも気軽に参加できるようにする 役員が都合により理事会に出席できないときには配偶者等が代理として出席することを認める 議事録はその次の理事会で内容確認
管理組合ニュース発行	理事会開催日の翌々週の火曜日発行(理事会の10日後) 編集後記は全役員が輪番制で執筆(原稿は理事会の翌週の月曜日までに提出) 理事会の翌週の水曜日までに素案を全役員に配布し、全役員は理事会の翌々週の日曜日までに内容を確認
ホームページ運営	適宜更新
支払い関係書類	理事長は毎回理事会に理事長印を持参する 理事会の冒頭で全員で内容の確認を行い、その結果に基づいて理事長がその場で承認印を押す
立替金の清算	1月分まとめて理事会後に行うか、あるいは発生の都度行ってもよい 清算はレシートに部屋番号・名前・購入品目を記入し、G社に渡す
管理員室の鍵	役員全員が保管する
意見箱の鍵	理事のうち3名が保管し、定期的にチェックする
集会室書庫の鍵	役員全員が保管する
防火管理委員会	消防計画に従い、役員が防火管理委員会委員と自衛消防隊員を兼ねる
自治会活動	自治会担当理事またはその配偶者が自治会役員となる 任期は平成14年4月～平成15年3月とする 自治会からの回覧は原則として自治会担当理事が各ブロック輪番制役員に配布し、それぞれのブロックで回覧する
管理組合通帳の銀行印	理事長が個人で保管する
第6期収支予算案・事業計画案	平成14年8月末までに理事会で決議する 内容の審議および決議には第6期役員候補にも参加していただく

以上

第5期年間事業計画表

(平成13年9月～平成14年8月)

項 目		回 数	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
委託業務	日常清掃	週5回													
	定期清掃	年6->4回													
	特別清掃	年1回													
	エレベータ定期点検	毎月													
	エレベータ法定点検	年1回													
	機械式駐車場保守	年4回													
	消防設備点検	年2回(*1)													
	受水槽清掃	年1回													
	簡易専用水道検査	年1回													
	月次建物設備点検	毎月													
	年次建物設備点検	年1回													
	機械警備	24時間													
	管理業務	電気設備点検	年6回												
植栽(高木、中木)		年1回													
植栽(グリーンコーン)		年1回													
植栽(レッドロビン)		年2回													
植栽(低木)		年1回													
植栽(芝刈り)		年2回													
植栽(施肥)		年1回													
植栽(消毒)		年2回													
宅配ロッカー		24時間													
排水管清掃		3年毎(*2)													
修繕工事	植栽植替・植付														
	植栽用水道工事														
	来客用駐車場新設														
	鉄部塗装	4年毎													
	屋上防水層塗装	4年毎													
	給水ポンプ	(*3)													
諸手続き	ガス警報器交換	5年毎(*4)													
	収納代行														
	新マンション総合保険														
	施設賠償責任保険														
行事	電話加入権														
	クリスマスツリー														
	駐車場抽選会														
	駐輪場抽選会														
その他	消防訓練														
	管理費等改定														
	神管ネット加入														
	アンケート調査														
会議等	管理規約製本配布														
	第4期定期総会	每期													
	臨時総会	適宜													
	理事会	毎月													
	自治会	毎月													

(*1) 平成13年8月(第4期)に1回目を実施済み

(*2) 次回は第6期に予定

(*3) 設備点検時にオーバーホールの必要性を判断

(*4) 平成14年9月に実施予定

NICE STAGE湘南台 第5期収支予算案

一般会計

平成13年9月1日～平成14年8月31日

科 目	第4期予算額	第4期実績額	第5期予算額	備 考
収入の部				
管理費				@x,xxx,xxx × 5+@xxx,xxx × 7
専用庭使用料				@x,xxx × 12
CATV利用料				@xxx × 1.05 × 62 × 12
駐輪場使用料				@x,xxx × 62
預金利息				前期実績にて計上
雑収入				
収入の部合計				
支出の部				
定額管理費				@xxx,xxx × 1.05 × 4 +@xxx,xxx × 1.05 × 8 K社
年末特別清掃費				前期実績にて計上
水道光熱費				前期実績にて計上
電気料				
水道料				
備品・消耗品費				
共用灯管球交換費				
コピー・印刷・製本費				
クリスマスツリー				
その他				
通信費				
電話料				非常通報機(@xxxx × 1.05 × 12)
切手代				
一般修繕費				小規模修繕・緊急工事等
保険料				
施設賠償責任保険				対人x,xxx万円、対物xxx万円
新マンション総合保険				保険金額 xxx,xxx,xxx円
保守費				
宅配ロッカー保守				@xx,xxx × 12
自家用電気工作物保守				@xx,xxx × 12
支払手数料				
自動振替手数料				@105 × 62 × 12
振込手数料				前期実績にて計上
残高証明書発行手数料				前期実績にて計上
内容証明郵便費用				
植栽管理費				
植栽剪定・消毒・施肥				T社
グリーンコーン植替				T社
中庭修復				T社
水道工事				T社
CATV利用料				@xxx × 1.05 × 62 × 12
自治会費				@x,xxx × 62
組合運営費				@xx,xxx × 12
予備費				
駐車場特別負担金				@xx,xxx × 7(H14.2～8)
修繕積立金へ繰入				
支出の部合計				
当期余剰金				
前期繰越金				
次期繰越金				

NICE STAGE湘南台 第5期収支予算案

修繕積立金会計

平成13年9月1日～平成14年8月31日

科 目	第4期予算額	第4期実績額	第5期予算額	備 考
収入の部				
修繕積立金				@xxx,xxx × 5 + @xxx,xxx × 7
雑収入				
積立保険満期返戻金差額				x,xxx,xxx - x,xxx,xxx
消防設備点検返戻金				xx,xxx + 消費税分
一般会計より繰入				
収入の部合計				
支出の部				
鉄部塗装				M社
屋上防水層塗装				M社
給水ポンプオーバーホール				N社
来客用駐車場新設				M社
支出の部合計				
当期余剰金				
前期繰越金				
次期繰越金				

第18号議案 第5期管理組合役員改選

第5期の役員名を決定するため、立候補者を募ります。立候補者がいない場合、輪番制による役員候補は下記の4名です。

備考	部屋番号	氏名(敬称略)
Aブロック	xxx号室	T.S.
Bブロック	xxx号室	T.N.
Cブロック	xxx号室	O.Y.
Dブロック	xxx号室	K.K.

なお、理事長、副理事長及び自治会担当理事は選出された理事の互選で総会後に決定し、総会議事録にその結果を記載します。

また、理事長の交代により管理組合の預金口座名義を新理事長名に変更いたします。

第19号議案 自治会組長の任期変更について

当マンションは湘南台四丁目自治会に第23組として加入しています。従来、管理組合役員の交代と同時に自治会組長も交代していましたが、自治会の年度は4/1～翌3/31までとなっており、自治会長より年度途中での組長交代は避けて欲しいとの申し入れがありましたので、今後自治会組長の任期は管理組合役員任期とは関係なく4/1～3/31といたしますのでご了解ください。

この変更に伴い、現在の第4期組長は来年3/31までを任期とし、第5期の自治会組長は来年4/1～再来年3/31を任期とします。

その他(議案外事項)

以下は総会の場をお借りしてみなさんにお知らせをするもので、今回の議案ではありません。

(1) 消防計画の変更について

現在の消防計画は実状に合わない点がいくつかあるため、別紙のように全面的に改定し、必要かつ十分な内容といたします。内容をご一読いただき、日常の防火管理に努めていただけますようお願いいたします。

主な変更点は下記の通りです。

消防計画の主な変更点

1. 防火管理委員会の定例会は定期総会の日に行うことになっているが、実状と異なるため記述を削除。
2. 消防設備等と建物について自主検査を行い、その実施記録表を保管することになっているが、実状と異なるため記述を削除。
3. 一部の部屋の避難経路の間違いを訂正。
4. 総合訓練の時期を毎年4月から年1回に変更し、具体的な実施日及び内容は防火管理委員会で取り決めることにした。

以上

NICE STAGE湘南台 消防計画(案)

第1 目的と適用範囲

この計画は、NICE STAGE湘南台における、火災・地震その他の災害の予防と居住者の安全、及び被害の軽減を図ることを目的として、ここに居住する者全員が守らなければならない。

第2 防火管理者の業務

防火管理者は、この計画についての一切の権限を有して、次の業務を行う。

- 1 消防署への報告及び連絡
- 2 消防計画の周知
- 3 建物、屋外階段等の自主点検及び維持管理
- 4 消防用設備等の点検・整備の実施及び監督
- 5 消防訓練参加の呼びかけ
- 6 防災ポスターの掲示や広報紙等の回覧と整理
- 7 消防計画の見直し

第3 居住者が行う防火管理対策

- 1 住戸内の火気管理を徹底し、火災予防に努める。
- 2 玄関防火戸の閉鎖機能を維持管理する。
- 3 バルコニーには、火災の延焼拡大要因となる多量の可燃物を置かない。また、隣接住戸との仕切板部分等には避難の障害となる物品等を置かない。
- 4 バルコニーの隣接住戸との仕切板の破壊が容易ではない場合は、破壊用の器具を備えておく。
- 5 廊下及び階段等避難に使用する共用部分には、避難の障害となる物品等を置かない。
- 6 消防用設備等(消火器、発信機(非常ベル)の押しボタン、避難器具)の周囲には、操作の障害となる物品を置かない。
- 7 設置された消火器は、みだりに移動させない。
- 8 暖房用燃料の灯油等は、密栓して保管する。

第4 共用部分等における消防用設備等の点検及び報告

- 1 消防用設備等は、点検業者に委託して定期的点検を行い、防火管理者はその結果を確認し、3年に1回、消防署長に報告する。
- 2 防火管理者は、消防用設備等の点検結果報告書等を一括ファイルして保存する。

第5 火災が発生した場合の行動

- 1 火災を発生させた者又は火災を発見した者は、大声で周囲に知らせる。
- 2 消防署への通報は、火災を発生させた者又は火災の発生を知った者が協力して行う。
- 3 初期消火は、消防隊が到着するまで居住者が協力して行う。
- 4 玄関からの避難が困難な場合は、バルコニーの仕切板を破壊して隣接住戸から避難するか、又はバルコニーに避難はしご等のある場合は、状況により下階に避難する。
- 5 避難誘導は、居住者がお互いに協力して行う。
- 6 その他
 - (1) 避難には階段を使用し、エレベーターは使用しない。
 - (2) 初期消火作業が危険と判断される場合は、避難を優先する。
 - (3) 火災を発見した住戸は、非常通報機の非常ボタン又は非常ベルを押下し、非常警報設備を作動させる。
 - (4) エントランスホールを開放状態とし、消火作業の為に消防隊の入館を補助する。

第6 地震への備え

- 1 非常用食糧、飲料水、衣類、携帯ラジオ、懐中電灯及び医薬品等を準備する。
- 2 家具の転倒、物の落下や散乱がないように、転倒防止措置をはじめ備えについて工夫する。

第7 地震時の行動

- 1 地震に関する警戒宣言が発令された場合は、火気の使用停止又は火気の使用を監視する。
- 2 地震が発生した場合は、まず身の安全を図ることを第一とし、火気の使用を停止する。
- 3 避難場所への避難は、関係機関からの指示又は被害の状況等から判断し、開始する。
- 4 避難する際は、各住戸のブレーカーを遮断する。
- 5 避難は、身の安全を図りながら、当マンション駐車場に集合し、状況により、県立湘南台高校、又は広域避難場所(湘南台公園一帯、湘南台中学校)まで全員徒歩等で行う。
- 6 火災が発生したり、負傷者が出た場合は、居住者がお互いに協力して消火、及び負傷者の救護に当たる。
- 7 各設備器具は、安全を確認した後使用する。

第8 消防訓練

- 1 居住者は、マンションで実施する消防訓練及び非難訓練を積極的に行う。
- 2 居住者は、消火器を用いた消火訓練及び地域で開催される防災指導会等に積極的に参加する。
- 3 訓練は年1回以上実施することとし、実施日及び内容は防火管理委員会で取り決める。

第9 放火防止対策

- 1 マンションの共用部分及びマンション敷地内の整理整頓に努める。
- 2 ゴミは、ゴミ収集日の当日出すように配慮する。
- 3 駐車場に駐車する車両は、施錠する。

第10 工事中の防火管理

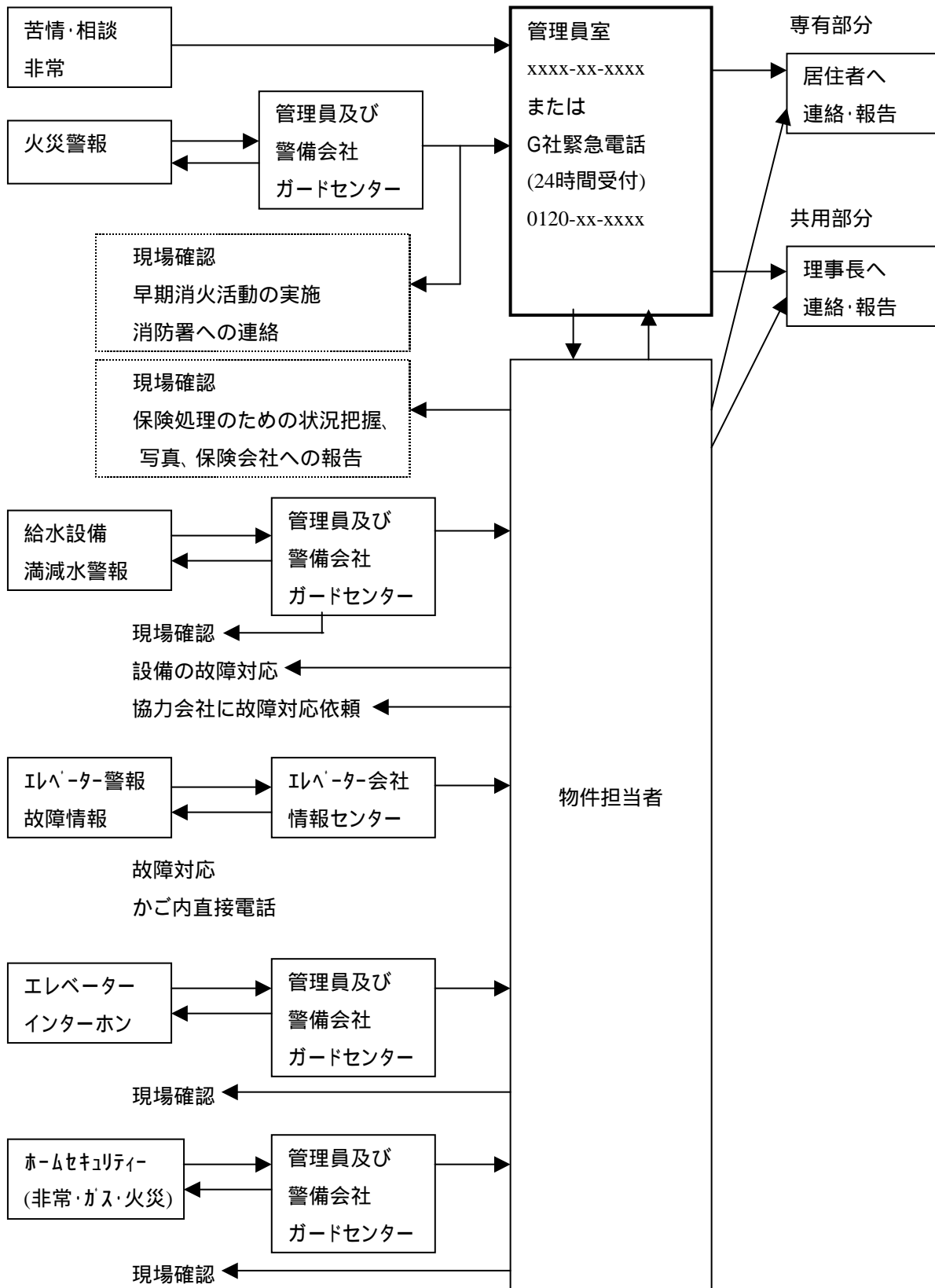
- 1 管理組合において、大規模修繕工事等を行う場合、事前に消防署へ相談する。
- 2 居住部分と工事施工部分(元請負人)との間で協議し、共同して防火管理計画を定める。
- 3 上記工事中における防火管理計画の内容は次の事項とする。
 - (1) 工事部分の消火、通報、避難に関する事
 - (2) 工事部分における溶接器・バーナー等の火気使用器具、引火性物質、危険物品、喫煙、その他の火気管理に関する事。
 - (3) 工事作業員の監督及び防災教育に関する事。
 - (4) 居住部分と工事部分との緊急時の連絡方法に関する事。
 - (5) 居住部分と工事部分との区画方法に関する事。
 - (6) 居住部分の避難に関する事。
 - (7) その他必要な事項。

別表 防火管理委員会等編成表

役員名	役職名	自衛消防隊	備考
委員長	理事長	自衛消防隊長	
副委員長	副理事長	自衛消防隊副隊長	
副委員長		自衛消防隊副隊長	防火管理者
委員	理事	自衛消防隊副隊長補佐	
委員	監事	自衛消防隊副隊長補佐	

自衛消防活動の担当者の指定と行動内容		
	担当者	行動内容
通報	火災を発生させた者 火災を発見した者	大声で火災を周囲に知らせる
	火災を発生させた者 火災の発生を知った者	お互いに協力して119番へ通報する
初期消火	火災を発生させた者 火災の発生を知った者	消火器を使い、お互いに協力して消火する
避難誘導	出火した住戸の居住者	玄関からの避難が困難な場合は、バルコニーの仕切板を破壊して隣接住戸から避難するか、又は、状況により避難はしご等で下階に避難する
	その他の住戸の居住者	出火した住戸の居住者の避難に協力する バルコニーについては、仕切板の破壊等に協力する

NICE STAGE湘南台 緊急時の連絡体系



別図 消火器の使い方

消火器の使い方
消火器は、初期消火の段階で大きな役割を果します。イザというときにあわてずに使えるようにしておきましょう。

1. 安全ピンを引き抜く



2. ホースを火の元に向ける



3. レバーを強く握って放射する



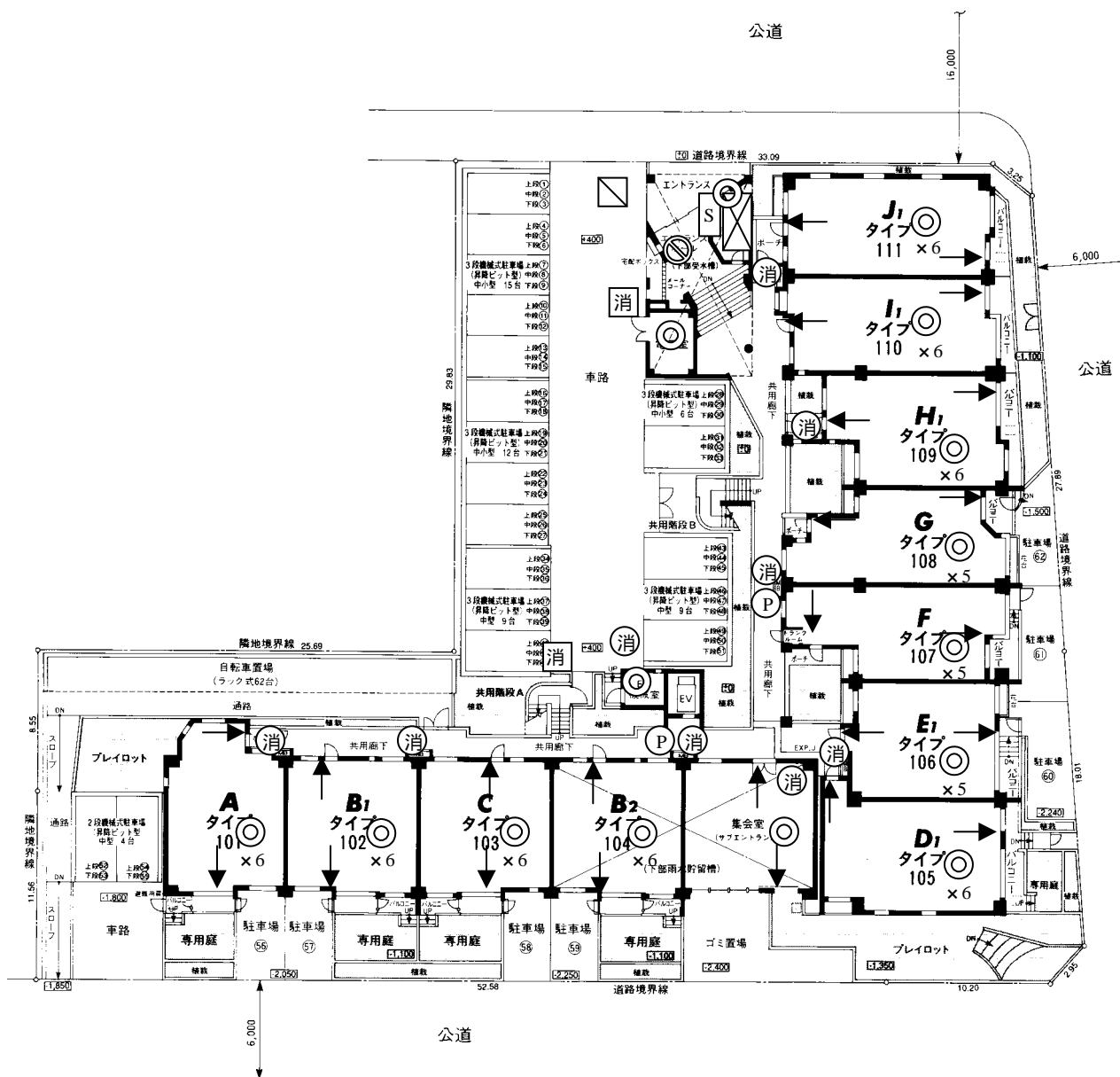
消火のコツ
できるだけ姿勢を低くして、煙や熱から身を守るように構える
逃げ口を背にして消火する
いったん火が消えたように見えても再び燃えだす危険があるので、バケツなどで水をかけて完全に消す

初期消火の限界
普通、わたしたちにできる初期消火の限界は、火が火元からカーテンや壁板を伝わり、天井に着火するまで。天井に広がると初期消火は無理なので、避難することを考えましょう。

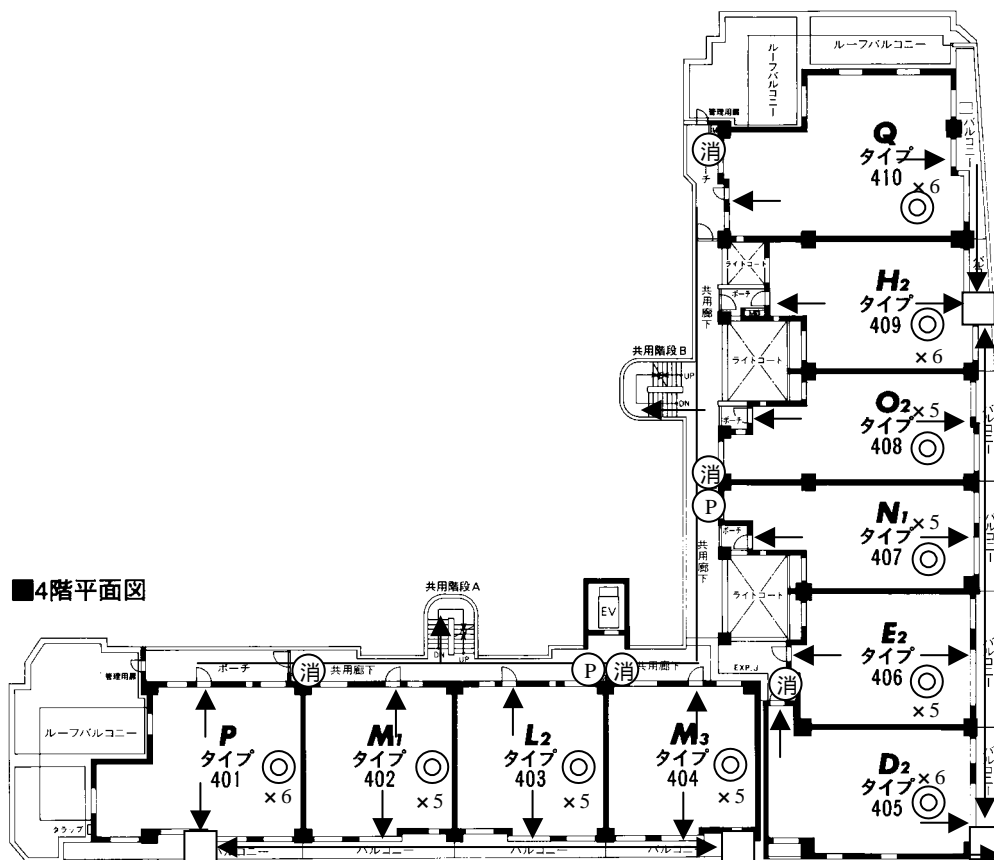
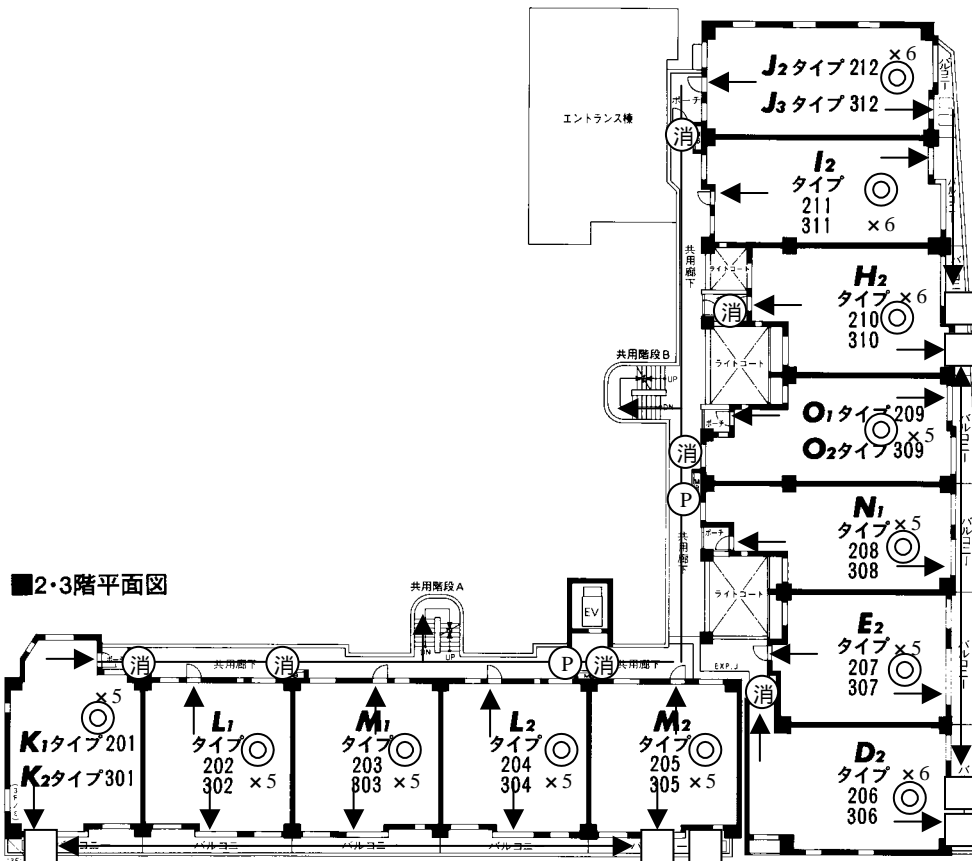
別図 各階平面図(消防設備・避難経路図)

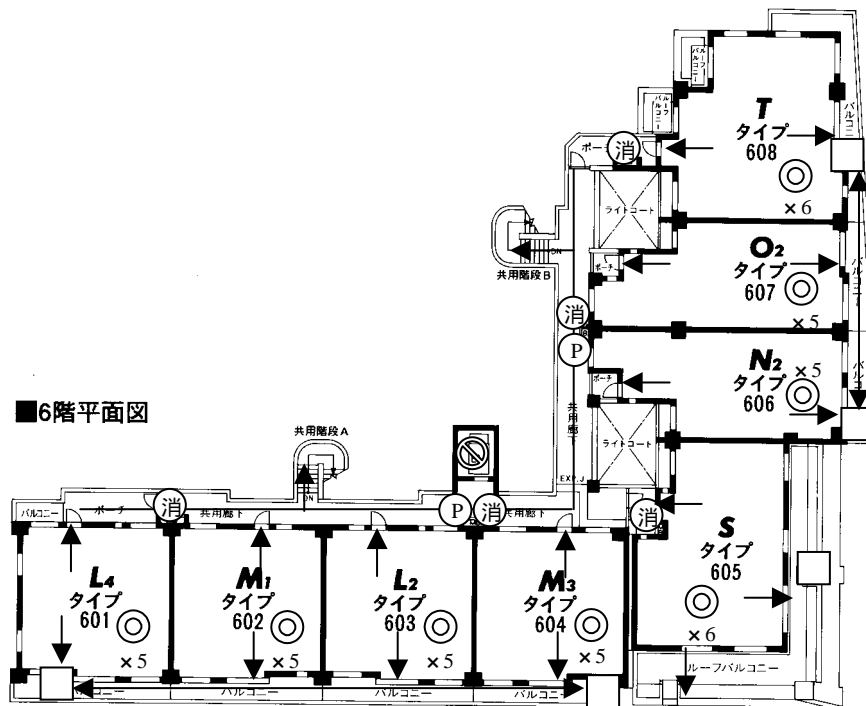
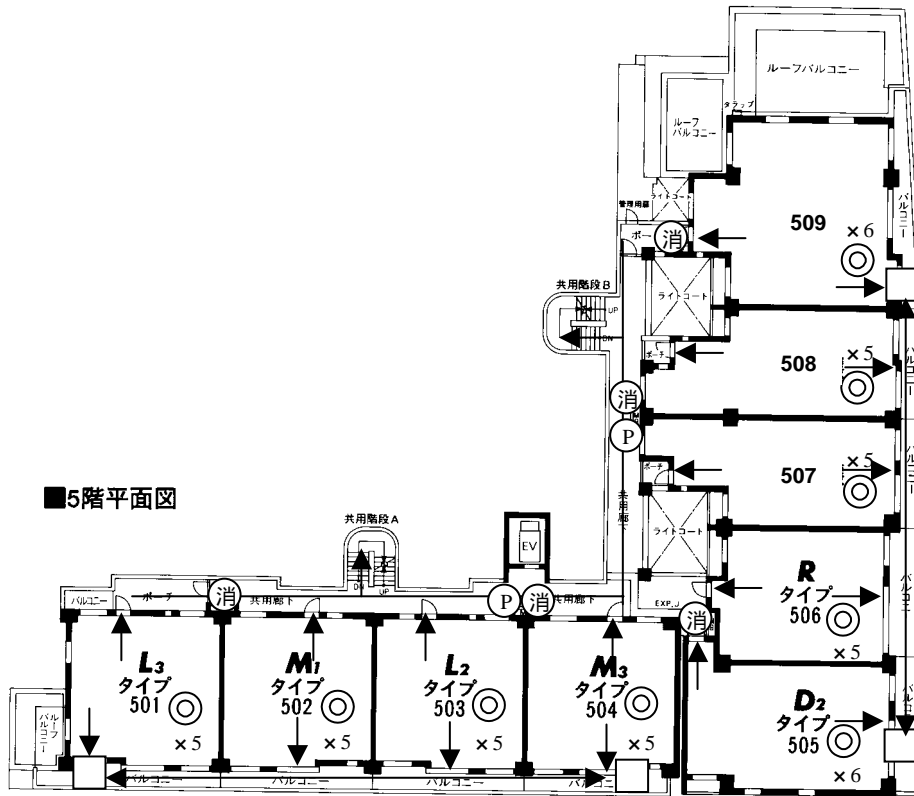
凡例

粉末消火器(10型)	消	40本
移動式消火設備	消	2基
自動火災報知設備(P-1級、住戸用)	×	1基
受信機(管理室)	P	12基
発信機	◎	382個
熱感知器	◎	2個
煙感知器	◎	2個
避難はしご(固定はしご1個を含む)	□	24個
防火シャッター(管理室)	S	1個
消防水利(40m ³)	◻	1個
避難経路	→	

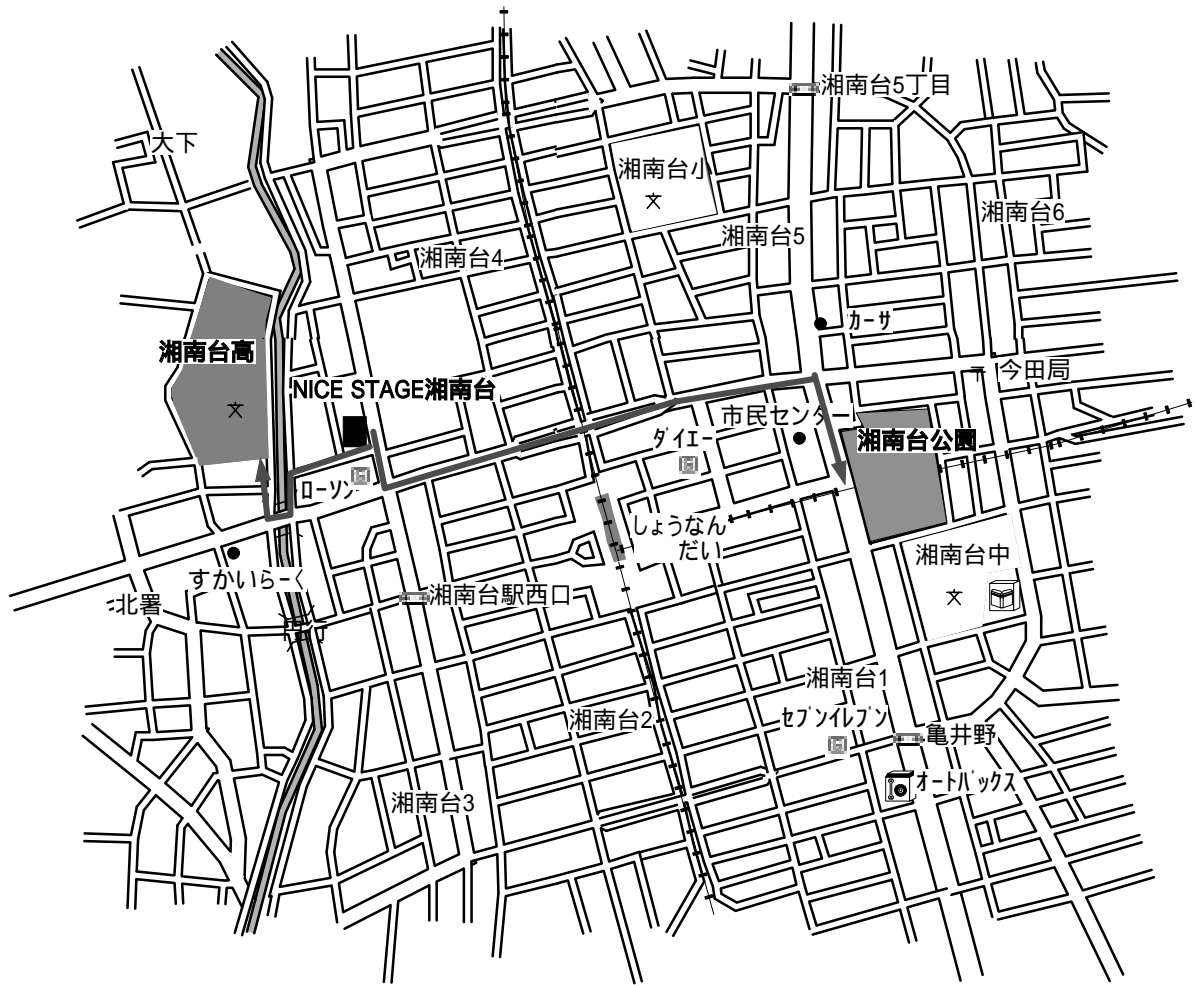


■配置図





別図 避難経路図



一時集合場所 NICE STAGE湘南台駐車場、状況により県立湘南台高校

広域避難場所 状況により湘南台公園