

2001/12/05

ナイスステージ湘南台管理組合
役員各位
xxx号室 | 防火管理者様

G社 横浜支店
管理主事 T.M.様

ナイスステージ湘南台管理組合
理事 xxx N.M.

第5期第4回理事会議案について

12/09(日) 19:00-21:00の第5期第4回理事会の資料として下記の書類を添付しますので、よろしくお願いたします。

日時: 2001/12/09(日) 19:00-21:00
(通常毎月第2土曜日ですがO理事長のご都合により今回のみ特別です)

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5期第4回理事会議案 (2)
2. 第5期第3回理事会議事録 (10)
3. 第5期臨時理事会(2001/11/18)議事録 (14)
4. G社打合せ(2001/11/22)議事録 (16)
5. エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れについて、他 (19)
6. 植栽の枯損について (21)

別紙: 管理規約 (配布案)

以上

第5期第4回理事会議案

日時: 2001/12/09(日) 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5期第3回議事録、臨時理事会(2001/11/18)議事録、G社打合せ(2001/11/22)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。

2. 理事会運営

1) 定例理事会開催日

次回は1/12(土) 19:00-21:00となりますが、問題ありませんか？

2) 総会議事録

予定通り11/30(金)に配布しました。総会議事録の添付書類として、長期修繕計画、資産残高予測表、第5期事業計画、第5期収支予算書の正式版も配布しました。議長の署名・押印に日付(平成13年11月24日)が記入されていなかったため、背綴じ・割り印の際に記入していただくよう、G社にお願いしています。

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をG社にお願いします。組合員の方への経緯の説明もお願いします。

3) 定額管理費の変更

平成14年1月分から下記の通り変更します。

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				カメラメンテナンス 本体(リモート点検)
定期清掃				
定額管理費合計(税別)				
消費税				

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します。G社から事前にリストを入手して、今度は間違いのないようにしたいと思います。

3) 防火管理者謝礼金

xxx さんへの謝礼金xx,xxx円の支払いを予定しておく必要があります。xxx さんは2001/03/23に着任。1年経過した時点で支払い？

4. 保険関係

特になし

5. 防災関係

1) 非常通報装置

その後の進捗があればG社から説明をお願いします。

2) 消防計画

消防計画に避難ハッチの開け方を記載するために、G社に取扱説明書の入手をお願いしていますが、その後の進捗をお聞かせください。

3) 消防訓練

来年3月に行いますので、そろそろ構想を練りはじめたいと思います。
今年の目玉を何にしましょうか？煙体験ルームとか地震体験車とか実施可能であれば面白いかも。避難ハッチの開け方は、ハッチのあるお部屋にご協力をいただければ。
ちなみに今年3/20実施の訓練内容は下記の通りです。

日時 平成13年3月20日(祝) 午前10時30分～11時30分
天候 晴れ
場所 NICE STAGE湘南台 駐車場前

訓練内容

1 避難訓練

- (1) 10時30分頃、非常ベルが鳴り「地震発生」の合図
- (2) その場に合った「身の安全」を確保
- (3) "ゆれ"がおさまったら(およそ1分経過後)火の元を確認した後、階段を使いエントランスホール前に避難。

3 初期消火訓練

訓練用消火器(水消火器)を使用し、交代で消火の訓練を行った。
実際の粉末消火器の放出時間は15秒程度とのこと。
「火事だ」と周囲の人に伝えながら、火元に近づき、下から掃くように消火する。

2 通報訓練

交代で119番への通報要領の訓練を行った。
固定電話の場合は藤沢南消防署に通じる。携帯電話の場合は横浜や川崎に繋がってしまう場合があり、その場合は藤沢に転送になるのでやや時間がかかる。
電話機の近くに住所と目標物を書いたメモを貼っておくと、頭がパニックでもそれを読むだけでいい。
目標物に対して東西南北の位置関係で言うと分かりやすい。当マンションは「藤沢北消防署の西にあるローソンの北」。

4 消防署員の火災予防等のお話

藤沢北消防署の方から講評をいただいた。
とにかく落ち着いて行動することが大切。

5 消防設備の説明

N社S氏により消防設備についての説明があった。
駐車場の移動式消火器を見学。消火栓は無いことが判明(ちょっとお粗末)。

6 理事長の挨拶

407号室N理事長の挨拶があった。
火元の管理をしっかり行いましょう。

6. 設備関係

1) 来客用駐車場

12/03(月)「来客用駐車場駐車許可証」を全戸に配布(表面に部屋番号、裏面に使用細則を印字し、パウチ処理)

12/03(月) 11:00～15:00 工事完了(立会い: N管理員、I監事、N理事)

12/05(水) 使用開始

図面に明記されていなかった車止めの位置は壁から105cm離して設置しました。機械式駐車場の車止めの位置が100cmですので、それよりは若干余裕があることとなります。余程大きな車でなければ、お尻が壁にぶつかる心配はないと思います。あとはG社に藤沢市への届け出をお願いします。

2) 駐車場出入口扉のヒンジ不良

N社の動きなし。M社に見積依頼中。壊れたヒンジは生産終了品のためメーカーに在庫がなく、あちこちに在庫問い合わせをしていますが、現在のところ見つかっていません。扉ごと交換するとコストがかかりますので、クローズタイプ(自動的に閉まるタイプ)でないものも含めた形で引き続き探してもらっています。年内には修理を完了する目標で動いてもらっています。

xxxさんからホームページに「いまだに直らないようですがまだかかるようでしたら安全のためにも直るまで使用禁止にした方がよいのではないかと思いますがいかがでしょうか？」という意見をいただいておりますが、どうでしょうか？

3) 壁掛け時計

セイコーの電波クロック「KS220S」設置済み。電波受信問題なし。1秒のズレもなく、正確に時を刻んでいます。

4) 共用廊下蛍光灯

電球色のものに交換済み。

5) 屋上防水層塗装工事

当初来年の1月を予定していましたが、業者(M社)と日程を詰めた結果、下記の通り行いたいと思います。

日程: 平成13年12月17日(月)～12月27日(木)

工程表

工事内容	日	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
	曜	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木
作業段取り養生、荷揚げ作業												
床既存防水層不良箇所切断、張替補修												
ドレン廻り防水補修												
床、露出防水層張り合わせ部 き裂補修												
既存下地清掃ブラッシング												
屋上換気架台及びウレタン 防水部ウレタン防水保護塗装												
露出防水保護塗装 シルバーコート2回塗り												
養生片付け清掃作業												(*)

(*) 午後のみ

6) 鉄部塗装

M社から工程表を入手予定。

7) 機械式駐車場鉄部塗装中の仮駐車場

今回の調査により、空きスペースが9箇所あることが分かり、9名の方全員が仮駐車場としての提供を申し出ていただきました。残念ながら上段の空きスペースはありませんでしたが、12/05(水)から利用可能となった来客用駐車場も併用することで、来月の鉄部塗装の際の仮駐車場の確保はなんとか乗り切れそうです。仮駐車場は最低6台あれば十分ですが、現在駐車場を使っていない方への管理費の還元の意味も含めて9名全員に現金で 円づつを提供したいと思います。いかがでしょうか？支払いは工事完了後？

下記の方法を提案します。

- 1日6台のペースで塗装を行います。
- 来客用駐車場は中下段に駐車できないRV車等の仮駐車場とします
- 基本的に夜21:00以降に指定の場所に移動していただき、翌日の夜18:00～21:00の間に元の位置にもどしていただきます。
- ただし、RV車用の空きスペースが1箇所しかないことから、現在上段に停めている方で、中下段にも駐車可能な方は、変則的に2日間仮駐車場に停めていただき、夜21:00以降に指定の場所に移動していただき、翌々日の夜18:00～21:00の間に元の位置にもどしていただく場合があります。
- RV車の方は夜21:00以降に指定の場所に移動していただき、翌日の夜18:00～21:00の間に別の仮駐車場に移動していただいた後、翌々日の夜18:00～21:00の間に元の位置にもどしていただく場合があります。
- 指定日時に車の移動が出来ない方は相談に応じます。どうしても調整が見つからない場合は、各自の負担で外部の有料駐車場等に退避していただきます。あるいは、スペアキーを前日までに預かることが出来れば業者が責任を持って仮駐車場への車の移動を行い、作業後にもどします。
- 以上の通りに全員に移動を行って頂かないと鉄部塗装が完了しませんので、事前に書面で確認を取ります。
- 上段の方に中下段の仮駐車場を使用していただく際には、スペアキーを移動の当日に管理員からお渡しします(不在の場合はポスト)。元の場所にもどった後に速やかに管理員または管理事務室用ポストに返却していただきます。

8) 機械式駐車場の空きスペースの有効利用方法

今回の調査で9台分の空きスペースがあることがわかりましたので、有効利用方法を考えましようか？例えば、

- (1) 本人の希望により空きスペース情報を掲示板等で公開し、2台目の車の駐車場としてあっせんする(ただし個々の契約について管理組合は責任を持ちません)。
- (2) 管理組合で一括月額x,xxx円程度で借り上げて、来客用駐車場等として使用させてもらう。

9) エレベーターのリモート点検
遠隔点検装置の設置等はどうなっていますか？

10) エレベーター防犯カメラ運用規則
エレベーターの防犯カメラのビデオテープの保管、再生、廃棄等についてのルールが何も定められていないので、運用規則を決めたいと思います。下は他のマンションのエンタランスに設置された防犯カメラシステムの例をです。

運用規則防犯カメラシステム運用規則

本システムは、×マンションの各住戸への来訪者を、録画装置により録画すると共に各住戸のテレビにより直接確認することにより、安全で快適な共同生活を維持することを目的とし、以下の運用規則を定める。

- 第1条 録画テープの閲覧は、システムの調整の場合、又は事件が発生した場合のみとし、閲覧は、必ず管理組合役員立ち会いの元に複数人で行う。
- 第2条 事件解決の為に、止むを得ず第3者に貸与しなければならない時は、理事会の過半数の承認を得る事とする。
- 第3条 防犯システムにより知り得た情報は、決して他人に口外してはいけない。
- 第4条 録画内容は、最低1週間保管することとする。
- 第5条 防犯カメラシステムの取り扱い方法については、添付資料の内容とする。
- 第6条 本システム運用上、問題及び不明事項が発生した場合は、管理組合理事会において協議を行い判断することとする。

7. 環境関係

1) 植栽管理

12月の植栽剪定、水道工事の発注をG社にお願いします。日程は決まりましたか？
グリーンコーン植替え、中庭修復工事についてはT社の勧めに従い、来年3月に延期したいと思います。やはり冬場は根が休眠状態なので植替えは避けたほうがよいそうです。
エンタランス屋上のグリーンコーンの植替えについてはN社から回答がありましたが、再度質問状を送っています。添付書簡参照。

2) 花台

現在N管理員が個人負担で花を飾ってくださっているとのことですが、それでは申し訳ありませんので、管理組合としてある程度予算を組んで実費精算という形にしたいと思います。いかがでしょうか？

3) 年末特別清掃

12/18(火)の定期清掃は年末特別清掃を兼ねるものでしょうか？

8. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

11/20(火)第13号配布。総会の速報版として発行しました。今回の「編集後記」は前副理事長にお願いしました。次号はO理事長にお願いします(原稿は12/11(火)までに提出願います)。
次号では「新役員からのひとこと」として、みなさんからの簡単な自己紹介文あるいは抱負等を掲載したいと思います。下記のような一言で結構ですので、原稿を12/11(火)までにN理事に提出願います。
また、外部居住者の方にはエンタランスのクリスマスツリーの写真(カラープリンターによる印刷)を同封したいと思います。

(例)

理事 xxx号室 N正裕

「前期の理事として様々な改革を進めてきましたが、それらを軌道に乗せるために、留任させていただきました。みなさんが『このマンションに住んでいて良かった』と思えるように、今期もがんばります。」

2) 管理組合ホームページ

12/05(火)22:00現在、公開ページ2081アクセス、居住者用ページ1411アクセス。総コンテンツ量は172MB。

9. 自治会関係

2002/01/26(土) 19:00- 平成14年度第1回組長会議 (T理事が出席)

10. コスト削減

1) 電気契約

現在の電気契約は「業務用季節別時間帯別電力」ですが、これを「業務用季節別時間帯別電力2型」に変更することを提案します。当マンションの契約電力は現在16kWなので、基本料金が(1,860-1,560)×16=4,800円高くなりますが、その代わりに平日昼間(8:00～22:00)の電気量料金が安くなりますので、その時間帯の給水ポンプ、排水ポンプ、エレベーター、機械式駐車場、共用灯、自動ドア、エアコン等による電気代の低減が見込めます。

業務用季節別時間帯別電力2型のご案内

「業務用季節別時間帯別電力2型」は電力負荷設備を年間を通じて効率的にご使用いただけるお客さまにおすすめです。ピーク時間から夜間や日曜・祝日などに負荷を移行することで電気の使用方の格差を小さくしていただくなど、使用方の工夫により電気料金がお得になるメニューです。

1. 対象のお客さま

高圧で電気を受電されている業務用電力の適用範囲に該当するお客さまで、当メニューをご希望されるお客さま。

2. ご契約の内容

実施期日

平成12年4月1日よりご利用いただけます。

契約電力(供給約款の業務用電力、選択約款の業務用季節別時間帯別電力の場合と同様です)

契約電力が500kW未満の場合：実量値(実際の最大需要電力)にもとづき決定します。

契約電力が500kW以上の場合：年間最大需要電力等を基準として、お客さまと当社との協議によって決定します。

電力量料金

2季節3時間帯に区分して計算します。

・ 季節区分

夏季：毎年7月1日から9月30日までの期間をいいます。

その他季：毎年10月1日から翌年6月30日までの期間をいいます。

・ 時間帯区分

ピーク時間：夏季の平日(土曜日を含みます)の午後1時から午後4時までの時間をいいます。

昼間時間：平日(土曜日を含みます)の午前8時から午後10時までの時間をいいます。

ただし、ピーク時間に該当する時間を除きます。

夜間時間：ピーク時間および昼間時間以外の時間をいいます。

ただし、日曜日、祝日(「国民の祝日に関する法律」に規定する休日)および

1月2日・3日、4月30日、5月1日・2日、12月30日・31日は、

全日「夜間時間」といたします。

料金単価

(単位：1kW、1kWh)

		業務用季節別時間帯別電力2型	参考:業務用季節別時間帯別電力(6kV)	
基本料金		1,860円00銭	1,560円00銭	
電力量料金	ピーク時間	17円80銭	19円95銭	
	昼間時間	夏季	16円50銭	18円50銭
		その他季	15円35銭	17円25銭
	夜間時間	6円10銭	6円10銭	

契約期間

契約期間は、需給契約またはその変更が成立した日から、料金適用開始の日以降1年目の日までとし、期間満了後は、1年ごとに自動的に継続いたします。なお、原則として契約期間満了に先だて、他の契約種別に変更できません

この契約変更による効果を第4期の実績値に当てはめて計算すると、第4期の電気料金x,xxx,xxx円(税込)は、概算で約xx万円(税込)となり、年間約x万円の削減となる見込みです。

(計算式)

基本料金： 料金単価 × 契約電力 × (185-力率) / 100

電気量料金： (「ピーク時間」、「夏季昼間時間」、「その他季昼間時間」または「夜間時間」の料金単価+/-燃料費調整額) × 使用電力量

合計金額(税込)： (基本料金+電力量料金) × 1.05

年月分	使用期間	金額(税込・円)	消費税分(円)	契約(kW)	使用量(kWh)	季時別基本料金(円/kWh)	季時別昼間単価(円/kWh)	季時別夜間単価(円/kWh)	燃料調整(円/kWh)	力率	昼間使用量(kWh)	夜間使用量(kWh)	季時別2基本料金(円/kWh)	季時別2昼間単価(円/kWh)	季時別2夜間単価(円/kWh)	季時別2金額(税込・円)
2000年	7/16-8月/15			14	1560	18.5	6.1	0.15	100				1860	16.5	6.1	
2000年	8/16-9月/15			14	1560	18.5	6.1	0.15	100				1860	16.5	6.1	
2000年	9/16-10月/15			14	1560	17.25	6.1	0.27	100				1860	15.35	6.1	
2000年	10/16-11月/15			14	1560	17.25	6.1	0	100				1860	15.35	6.1	
2000年	11/16-12月/15			14	1560	17.25	6.1	0	100				1860	15.35	6.1	
2001年	12/16-1月/15			15	1560	17.25	6.1	0.13	100				1860	15.35	6.1	
2001年	1/16-2月/15			16	1560	17.25	6.1	0.13	100				1860	15.35	6.1	
2001年	2/16-3月/15			16	1560	17.25	6.1	0.13	100				1860	15.35	6.1	
2001年	3/16-4月/15			16	1560	17.25	6.1	0.31	100				1860	15.35	6.1	
2001年	4/16-5月/15			16	1560	17.25	6.1	0.31	100				1860	15.35	6.1	
2001年	5/16-6月/15			16	1560	17.25	6.1	0.31	100				1860	15.35	6.1	
2001年	6/16-7月/15			16	1560	18.5	6.1	0.25	100				1860	16.5	6.1	
	合計															

(注) 計算の便宜上、ピーク時間も夏季昼間時間の単価で計算しています。

11. 管理規約の見直し

1) 管理規約の製本・配布

別紙「管理規約」を参照。バインダー形式にして、今後の改定時に差し替えが可能な形にするアイデアもありますが、どうでしょうか？

12/08(土) 定例理事会で素案の審議(素案はN理事が用意)

01/12(土) 定例理事会で内容確定

01/末 G社により印刷・製本・配布

12. 管理組合行事

1) クリスマスツリー

下記の部材を購入し、12/1(土) 15:00よりエントランスで飾り付けを行いました。予想を上回りたくさんの子供さんが集まり、用意した120個のオーナメントは10分程であっという間になくなりました。大勢で短時間で飾り付けをした割には綺麗なツリーが完成したと満足しています。現在、タイマーで16:30～23:00の間点灯させています。

仕様

ツリー	中城産業 コドラドツリー COT-240 (高さ240cm、横幅130cm)
ライト	コロナ産業 スーパーライトICくん 300球防水(グリーンコード/クリア球、36m、120W) コロナ産業 200球防水型(グリーンコード/クリア球、24m、80W) x2セット
オーナメント	80mmボール 金x12個、70mmボール 赤x12個、67mmボール 金x24個+赤x32個 7.5cmボックス 金x4個+赤x6個、アップル 赤x8個+黄x6個 レースベル 金x12個、モール(5m) 金x2本+赤2本
その他	自己融着テープ、床用モール(1m)x4本、モールテープ、ステッカー 電源延長コード(5m)(*1)、タイマー(ニッソーウイークリータイマー NT200)(*2)

(*1)(*2) N理事の遊休品寄贈

費用：¥20,790(ツリー)+¥59,156(その他)=¥79,946(税込) + 交通費

電気代：クリスマスライトは消費電力280Wなので6.5時間全点灯(16:30-23:00)としても電気代は一日28円くらい(実際には点滅させているのでそれ以下)。

2) 機械式駐車場位置抽選会
希望調査の結果は添付の通り。

	上段 希望	中下段 希望	抽選免除 希望	非該当	計	備 考
現在上段	0	1	17	1	19	
現在中段	4	0	14	1	19	2段式下段を含む
現在下段	5	3	8	1	17	未提出のxxx Fさん(賃貸)を含む
計	9	4	39	3	55	

ある程度予想はしていましたが、やはり抽選免除希望の方が多く、抽選によって動くのは13台(上段1台+中段4台下段8台)だけでした。9台分の空きスペースを使えば、移動は簡単に行えそうです。

日程は当初の予定通り。

11/25(日) 希望調査配布(空きスペースの利用協力依頼を兼ねる) 済み

12/02(日) 提出期限 済み

12/16(日) 抽選会 (10:00-11:00 集会室)

01/12(土) 抽選結果をもとに車の移動方法を検討・決定

01/末 車の移動を完了

(今後の検討課題)

今期の駐車場特別負担金は月額で¥x,xxx x1(上段)+¥x,xxx x4(中段)+¥x,xxx x8(下段)+¥x,xxx x8(非該当)+¥x,xxx x2(非該当)=¥xx,xxxとなり、当初の予算の月額¥xx,xxxを大幅に下回ることになりました。前期のコスト削減による財源の関係から今回はとりあえず上段¥x,xxx/中下段¥x,xxxに設定しましたが、中段・下段使用者の不公平感をより解消するために、もっと格差を大きくすべきかもしれません。

実際に隣のEマンションでは下記のような使用料の設定になっています。

(参考) Eマンション 駐車場使用料

駐車位置	駐車場使用料(月額・円)
ピット式	上段x,xxx、中段x,xxx、下段xxx
自走式地下	大型x,xxx、普通x,xxx
自走式1F	大型x,xxx、普通x,xxx/x,xxx
自走式2F	x,xxx/x,xxx
自走式屋上	x,xxx/x,xxx
障害者用	x,xxx

これを参考に、例えばマイナス使用料を上段¥x,xxx、中段¥x,xxx、下段¥x,xxxに変更すると、駐車場特別負担金の月額は¥x,xxx x1(上段)+¥x,xxx x4(中段)+¥x,xxx x8(下段)+¥x,xxx x8(非該当)+¥x,xxx x1(非該当)+¥x,xxx x1(非該当)=¥xx,xxxとなります。

とりあえず来年は再抽選の年ではないので、周辺の状況に合わせた駐車場使用料の改定という形で提案するか、遅くとも3年後の再抽選の年には使用料の見直しを行いたいと思います。

13. 意見箱

1) 契約台数以上の駐輪

その後の状況をG社に確認します。

2) 「駐車場希望位置および車両調査票」フリーコメント

今回「駐車場希望位置および車両調査票」の裏面に設けたフリーコメント欄に書いていただいたコメントです。

(xxx M.K.)

現在、所有する車両は、全高の関係で上段しか駐車できなため、敷地外の有料駐車場に駐車中である。上段に選ばれないのであれば、現在の位置でかまいません。

(xxx T.H.)

駐車場の件、

- ・現在下段を使っています。新車購入の際も駐車スペースを最優先に考え買い換えました。
- ・これからワンボックス車等、中下段に入れられない車を考えている人は、外にかりるしかないと思われます。
- ・私は大きい車を今後考えているので、外に駐車場を探そうとも思っています(抽選の結果は期待しています)。
- ・今は下段ですが、時間と手間を考えるとせめて中段を使うことを希望します。中・下段を1くりでまとめて抽選するよりも、中段と下段を分けてほしいと思います(現在下段を使っている人をもっと考慮してほしいのでは? お金ではなく)。
- ・上段の変更がないのであれば、中段と下段の人3年間交代でもいいのではとも思います。
- ・上段を希望しておりますが、今乗っている車が小型車なので、上段でなくてもさしつかえありません。中段を希望したいと思います。抽選の条件が、上段と中下段の2つであれば、上段を希望します。どうしても下段の使用者の不公平感が残ります。金額に換算して使用料をランク分けすることで不公平感をなくそうとすることもよくわかりますが、
- ・変わらないと思われていたものが、変わるということは画期的だと思います。そうなる、いろいろな意見が出、太わくを決めるだけでも大変だと思います。よりよい運営を期待し、参加したいと思います。

(xxx C.K.)

管理人さんが掃除などで、日中ほとんど管理員室を不在としている様に感じます。管理員室に在席する割合を増やせる様に出来ないでしょうか。

(xxx K.K.)

いつもご苦労様です。

14. その他

1) 集合郵便受けのネームプレート
保留

2) Bフレッツ
保留

3) 借借人の転出・転入
11/10(土) xxx号室 Oさん転出

4) 組合員の転出・転入
12/23(日) xxx号室 Kさん転出予定

15. 今後の予定

【管理組合活動】

- 12/09(日) 第4回理事会 19:00-21:00 集会室
- 12/16(日) 機械式駐車場位置抽選会 10:00-11:00 集会室
- 12/18(火) 管理組合ニュース Vol.14(2001年12月号)発行
- 01/12(土) 第5回理事会 19:00-21:00 集会室

【点検・清掃・修繕】

- 11/28(水) エレベーター点検(毎月)
- 12/17(月)～12/27(木) 屋上防水層塗装保護塗装工事(M社)
- 12/18(火) 定期清掃(偶数月)
- 12/26(水) エレベーター点検(毎月)

(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)
- エレベーター点検(有人3,6,9,12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

第5期第3回理事会議事録

日時: 2001/10/27(土) 10:00-11:40

場所: NICE STAGE湘南台集会室

出席者: N理事長、N理事、I監事、T役員候補、K役員候補、G社計画研究所(株) M支店長、T管理主事

議題

1. 第4期定期総会議案

N理事から修正済みの内容について説明があった。

- 1) 全体の構成を変更(最後にまとめていた添付資料を本文中に追加)
- 2) 8ページの一般会計貸借対照表に前受金のxxx円を追加。
- 3) 18ページに勘定元帳を追加
- 4) 58ページの注意事項5の予約ができない旨の記述を変更。さらに 印で一般の居住者は予約できないことの説明文を追加。
- 5) 62ページの(2)「理事の増員について」に、標準管理規約のコメントを追加。
- 6) 63ページの(7)「リフォーム規定の追加について」の条文番号の間違いを修正。
- 7) 81ページの植栽管理費にグリーンコーン植替・中庭修復・水道工事の費用を追加。
- 8) 82ページの消防設備点検返戻金を追加。
- 9) 83ページのG社見積書を平成13年8月1日付のものに替替え
- 10) 85ページの「管理組合役員改選」の記述を変更。役職は総会後に理事の互選で決定し、結果を総会議事録に記載する旨を追加。
- 11) 「消防計画(案)」の中の「避難梯子の使い方」を削除(ただし消防計画を正式に発行する際には正しいものを追加する)

さらに下記の修正を行うことで承認された。

- 1) 7ページの修繕積立金会計の内訳の数字に3桁区切りのコンマを挿入
- 2) 46ページの定額管理費の減額の金額をxxx万円 xxx万円に修正
- 3) 55ページの38.48m²のカッコが上付き文字になっているので 38.48m²)に修正

2. 前回理事会議事録の確認

第5期第1回議事録を確認し、承認された。

3. 理事会運営

1) 定例理事会開催日

次回は12/08(土) 10:00-12:00

2) 定期総会後の臨時理事会

11/18(日) 9:30-12:00の定期総会後に新理事の役職決定等のための臨時理事会を行う(1時間程度)。管理組合ニュースのチェックもその場で行うので、現役員にも全員参加いただく。その後、N管理員の案内で当マンションの設備についての見学会を行う。屋上は希望者のみ。受水槽、雨水貯留槽は危険なため、上から覗くだけ。

3) 定期総会案内書配布

管理規約上は7日前までに通知を発することになっているため、11/10(土)までに配布・発送すれば可だが、11/18(日)の2週間前までに配布するために下記の日程で行うことにした。

居住組合員58名+賃借人4名に配布し、非居住組合員2名に発送する。管理組合保管用に1部と予備分を加えた部数を印刷。両面印刷でホチキス2箇所止め。委任状・出席通知はブルーの用紙に印刷(用紙はN理事がG社に渡す)。封筒はG社標準のものに「NICE STAGE湘南台管理組合 第4期定期総会議案書」と横書きし、「重要」と赤字でスタンプする。

委任状は50枚以上集めることを目標にする。50枚集まった時点でG社による戸別の回収は中止する。

10/30(火) N理事から紙の原稿をG社に提出

10/31(水) ~ 11/1(木) G社で印刷(リソグラフ)

11/02(金) 配布・発送

11/11(日) 出席通知兼委任状の提出期限

11/12(月) N理事長からG社に未提出の組合員リストを提出

11/13(火) ~ 16(金) G社により戸別に委任状を回収

11/17(土) 委任状提出状況をG社からN理事に報告

4) 新役員の選出方法

総会での実際の手順は下記の方法とする。

A. 理事を3名以上とする規約変更が認められた場合

1. まず監事の立候補者を募る。複数の立候補者があった場合には、挙手により選挙を行う。立候補者がいない場合は輪番制4名の中から1名をその場で選出し、承認を得る。
2. 次に理事の立候補者を募る(1の落選者も立候補可能とする)。立候補者に輪番制役員候補を加えた全員を理事とすることの承認を得る。

B. 規約変更が認められなかった場合

1. まず監事の立候補者を募る。複数の立候補者があった場合には、挙手により選挙を行う。立候補者がいない場合は輪番制4名の中から1名をその場で選出し、承認を得る。
2. 次に理事の立候補者を募る(1の落選者も立候補可能とする)。立候補者に輪番制役員候補を加えた中から3名を選出する。

5) 総会議事録

総会後2週間以内の配布を目標とするため、日程は下記とする。

片面印刷とし、遅くとも12/02(日)までに配布を完了すること。

11/20(火) N理事が素案を作成し、現役員全員に配布

11/22(木) 各役員はコメントをN理事にもどす

11/25(日) 署名・押印のための回覧開始(N理事 N理事長)

11/26(月) N理事長 副理事長

11/27(火) 副理事長 監事

11/28(水) 監事からG社に渡す

11/29(木) G社にて印刷

11/30(金) 全戸配布

4. 会計関係

1) 管理費等の自動引落とし

10月分請求書配布済み(10/29引落)。1戸当たりxxx円の返戻。

5. 保険関係

特になし

6. 防災関係

1) 非常通報装置

G社により引き続き確認中。

2) 緊急対応

10/06(土) 19:45にガス漏れ発報、C社の到着が遅れ、20:35に到着したときには、すでにN理事長の奥様が誤報を確認して警報を止めていた。今回の到着の遅れは現場の担当者の連絡ミスによるもの。初期通報を受けた担当者が別の事故処理に手間取ったため到着が遅れたもので、本来の手順では速やかに別の担当者に現場への急行を依頼しないといけない。基本的には25分で現場に到着するのがルールであることを確認。なお、9月以降、その他の緊急対応事例は下記の2件。自動通報装置の動作には記録上問題なし。

10/15 住戸内非常ボタン発報。居住者により停止。

10/24 エレベータかご内非常ボタン発報。異常なし。

また、管理員室内のC社の電話番号がマンション内インターホンに表示されているので、C社に電話しようとして誤ってインターホンで通話を試みてつながらないというトラブルがあった。表示を分かりやすくするとともに、警報発生時の作業手順書の作成をG社に依頼した。

3) 消防訓練

避難ハッチの開け方を訓練に盛り込む。G社にメーカーから取扱説明書を入手していただく(11月中)。

7. 設備関係

1) 駐車場出入口扉の蝶番不良

G社からN社に催促していただく。対応が悪い場合は別業者へ見積依頼する。

2) 月間予定表

カレンダーを毎月20日から月末まで2ヶ月分を並べて掲示することで対応済み。xxxさんより、別掲示板設置の提案があったが、特に問題はないため、現状のままとする。

3) 壁掛け時計

セイコーの電波クロック「KS220S」(定価10,000円)を注文済み。x,xxx円+xxx円(税)=x,xxx円

4) 共用廊下蛍光灯

1箇所だけ電球色でないものが使われており、G社に電球色に変更していただく。共用廊下の円形蛍光灯については集会室倉庫内に在庫がないため、G社が不良交換のために購入したものが誤って昼光色だったことによるもの。

5) 機械式駐車場鉄部塗装中の仮駐車場

N理事より下記の提案があり、引き続き検討する。

1. 1日6台のペースで塗装を行うので、最低10日間の仮駐車場の手配が必要(雨天等で作業が順延する場合もあり)。

2. 駐車場に車を停めていない16名の方にご協力いただき、空きスペースを利用させていただく(ただし現状で上段が空いているのは1箇所のみ)。

3. 空きスペースの提供者には駐車場位置の再抽選による車の移動の際にも使わせていただくことを条件に、協力金として1万円を提供する。合計6万円は予備費から負担。

4. 作業前日の夜20:00から当日の朝8:00の間に指定の場所に移動していただき、当日の夜18:00から20:00までの間に元の位置にもどしていただく。

5. 指定日時に車の移動が出来ない方は各自の負担で外部の有料駐車場等に退避していただく。あるいは、スペアキーを前日までに預かることが出来れば業者が責任を持って仮駐車場への車の移動を行い、作業後にもどす(業者からの提案)。

6. 塗装作業中は来客用駐車場は工事業者用として管理組合が予約使用する。

6) 機械式駐車場の空きスペースの有効利用方法

保留

8. 環境関係

1) 植栽管理

総会後にG社から12月の植栽剪定、エントランス屋上以外の部分のグリーンコーン植替え、中庭修復工事、水道工事の発注をお願いする。

エントランス屋上のグリーンコーンの植替えについてはN社の負担で植替えを要求しているが、今のところ回

答はない。xxxさんより理事会の対応が消極的であるとの意見をいただいております、回答を要求する。

9. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

10/23(火)第12号配布。今回の「編集後記」はN理事長。次号は副理事長。
次号は総会結果の速報版とするため、下記の通り変則的な発行を行う。
11/05(月) 編集後記を提出(I副理事長)
11/07(水) 素案を現役員に配布(総会議案がすべて可決された場合を想定して作成)
11/18(日) 総会後の臨時理事会で内容確認・修正
11/20(火) 全戸配布

2) 管理組合ホームページ

10/25(木)22:04現在、公開ページ1627アクセス、居住者用ページ1349アクセス。総コンテンツ量は165MB。

10. 自治会関係

湘南台ファンタジア 10/27-10/28 (駅前パレード等)。

11/18(日) 自治会1日清掃デー。

11. コスト削減

1) 消防設備点検返戻金

今期は秋の機能点検を行わないため(8月に実施済み)、今期末にG社よりxx,xxx(税別)+x,xxx(税)=xx,xxx円の返戻をしていただくことになった。修繕積立金の雑収入として今期予算案に計上済み。

12. 管理規約の見直し

1) 管理規約の製本・配布

下記の日程で行うことにした。
12/08(土) 定例理事会で素案の審議(素案はN理事が用意)
01/12(土) 定例理事会で内容確定
01/末 G社により印刷・製本・配布(外注)

13. 管理組合行事

1) クリスマスツリー

総会後の臨時理事会でN理事から具体的な提案を行う。

2) 機械式駐車場位置抽選会

N理事から下記の日程の提案があった。希望調査の具体的内容は総会後の臨時理事会で検討する。

11/25(日) 希望調査配布(空きスペースの利用協力依頼を兼ねる)

12/02(日) 提出期限

12/16(日) 抽選会 (10:00-11:00 集会室)

01/12(土) 抽選結果をもとに車の移動方法を検討・決定

01/末 車の移動を完了

抽選用のツールの用意はG社にお願いする。また、鉄部塗装の際に仮駐車場への車の移動が必要になるので、そのタイミングで位置変更を兼ねることができればベスト。

14. 意見箱

1) 契約台数以上の駐輪

G社に対応を依頼。

15. その他

1) 集合郵便受けのネームプレート 保留

2) Bフレッツ

保留

16. 今後の予定

【管理組合活動】

10/27(土) 第5期第3回理事会(総会議案確定)

11/04(日) 定期総会開催の案内配布

11/09(金) 管理組合ニュース発行

11/18(日) 定期総会 (午前9:30～12:00 集会室)

11/18(日) 臨時理事会・新役員建物見学会

【点検・清掃・修繕】

10/29(月) 定期清掃(偶数月)

11/28(水) エレベーター点検(毎月)

(参考)

定期点検(1,4,7,10月)

定期清掃 (偶数月)

エレベーター点検(毎月)

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	NICE STAGE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

第5期臨時理事会(2001/11/18)議事録

日時: 2001/11/18(日) 13:00-15:00

場所: ナイスステージ湘南台集会室

出席者: 第4期役員 N理事長、I副理事長、N理事、I監事、
第5期役員 O理事長、K副理事長、T理事、T理事、I監事、
G社計画研究所(株) M支店長、T管理主事、N管理員

議題

1. 新役員の役職決定

新理事の互選により、理事長、副理事長、自治会担当理事を決定した。

役職	部屋番号	氏名
理事長		O.Y.
副理事長		K.K.
理事(自治会担当)		T.S.
理事		T.N.
理事		N.M.
監事		I.K.

2. 役員業務引継ぎ

第5期事業計画に基づき、業務引継ぎを行った。ただし、定例理事会の開催日は毎月第2土曜日の19:00-21:00とすることにした。

また、管理員室の鍵は監事を除く理事全員が保管することにした。

なお、集会室倉庫の鍵と書庫の鍵については不足分の調達をG社に依頼した。

項目	摘要
定例理事会	毎月第2土曜日開催 19:00 - 21:00 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)(初回はO理事長) 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	理事全員が保管した
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(O理事長、K副理事長、N理事が保管)
集会室書庫の鍵	役員全員が保管(ただしT理事、T理事については後日引渡し)
集会室倉庫の鍵	役員全員が保管(O理事長、K副理事長、T理事、T理事については後日引渡し)
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

3. 総会議事録

総会後2週間以内の配布を目標とし、下記の日程で作成・配布することを確認した。

11/20(火) N理事が素案を作成し、現役員全員に配布

11/22(金) 各役員はコメントをN理事にもどす

11/26(月) 署名・押印のための回覧開始(N理事長 I副理事長 I監事)

11/28(水) 石渡監事からG社に渡す

11/29(木) G社にて印刷

11/30(金) 全戸配布

4. クリスマスツリー

N理事より下記の仕様の紹介があった。12/1(土) 15:00よりエントランスで飾り付けを行う予定。

- ツリー 中城産業 コドラドツリー COT-240 (高さ240cm、横幅130cm) ¥xx,xxx(税別)
- ライト コロナ産業 スーパーライトI.Cくん 300球防水 (グリーンコード/クリア球、36m) ¥xx,xxx(税別)
- オーナメント ¥xx,xxx程度
- その他(延長ケーブル、タイマー、自己融着テープ等) ¥xx,xxx程度

5. 機械式駐車場位置抽選会

N理事より、抽選前の希望調査のための「機械式駐車場希望位置/駐車車両調査票」の提案があり、記入項目に車両登録番号(ナンバープレート)を追加することを条件に承認された。日程についてはT理事より多忙な12月は避けたらどうかとの提案があったが、特に問題がないことを確認し、下記の日程で行うことになった。

11/25(日) 希望調査票配布(空きスペースの利用協力依頼を兼ねる)

12/02(日) 提出期限

12/16(日) 抽選会 (10:00-11:00 集会室)

01/12(土) 抽選結果をもとに車の移動方法を検討・決定

01/末 車の移動を完了

6. 植栽管理

G社に12月の植栽剪定、エントランス屋上を含めたグリーンコーン植替え、中庭修復工事、水道工事の発注をお願いした。

エントランス屋上のグリーンコーンの植替えについては引き続きN社の負担での植替えを要求する。

7. 定例理事会開催日

今回は岡村理事長の都合により、12/09(日) 19:00-21:00とすることにした。

8. 設備見学ツアー

中村管理員の案内により、当マンション内の設備・現況を見て回った。(管理員室、受水槽、電気室、移動式消火器、エレベーター機械室、機械式駐車場制御盤、避難ハッチ、共用水栓、屋上、排水桝等)

以上

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

G社打合せ(2001/11/22)議事録

日時: 2001/11/22(木) 19:00-21:00
 場所: ナイスステージ湘南台集会室
 出席者: N理事、井上監事、G社計画研究所(株) T管理主事

議題

1. 第4回定期総会での決定事項の再確認とその実施方法

- 1) 第1号議案 第4期事業報告案及び収支決算案
 G社にて原本を保管済みであることを確認した。
 前受金については今後の自動引落しにて清算する。G社から組合員の方へ経緯の説明をする。
- 2) 第2号議案 管理委託契約の変更について
 特になし。
- 3) 第3号議案 長期修繕計画案
 総会議事録で正式版を配布する。
- 4) 第4号議案 管理費及び修繕積立金の変更
 平成14年2月分より自動引落し額を変更する。。

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		1						
B		2						
C		1						
D		5						
E		4						
F		1						
G		1						
H		4						
I		3						
J		3						
K		2						
L		9						
M		10						
N		4						
O		4						
P		1						
Q		1						
R		1						
S		1						
T		1						
507		1						
508		1						
509		1						
加重合計		62						
世帯平均	71.45		21,671	6,073	27,744	15,593	12,147	27,740

- 5) 第5号議案 管理業務仕様の変更について
 平成14年1月より下記の通り定額管理費の減額を行うことを確認した。

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				カメラメンテナンス 本体(リモート点検)
定期清掃				
定額管理費合計(税別)				
消費税				

- 6) 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
 横浜銀行鶴見支店の普通預金口座を解約して、xx万円を第一勧業銀行広島支店に新設する普通預金口座に、残りを第一勧業銀行横浜支店に新設する普通預金口座に移動。第一勧業銀行広島支店は事務取扱印で引き出し可能にする。定期預金は岡村理事長名に名義変更。
 口座開設・名義変更等には総会議事録のコピーと理事長の免許証のコピーが必要なため、G社で用意していただく。
 定期預金口座の新設も近いうちに要検討。ただし、鉄部塗装と屋上塗装で約xxx万円の支払いが

発生するので、当面は1,000万円を越える心配はないことを確認した。

7) **第7号議案 植栽の維持管理について**

植栽剪定と水道工事については高倉園グリーンセンターに発注する。ただしT社の勤めに従い、グリーンコーンの植替と中庭の修復については冬季の植替を避けて、来年の3月に実施する方向で次回の理事会で提案する。

8) **第8号議案 来客用駐車場の新設について(特別決議)**

藤沢市への届け出をG社に行っていただく。
M社への発注はM社標準の注文書を使用してN理事が行うことにした。

9) **第9号議案 来客用駐車場使用細則案について**

駐車許可証を作成し、発行する。N理事の作成した見本に従ってG社にパウチ加工で作成していただく。
基本的に次回の理事会で承認を得た後に配布するが、それ以前に工事が完了する場合には、居住者の方の便宜を考えてすぐに配布を行い、理事会で事後承認という形にする。

10) **第10号議案 駐車場使用細則改定案**

抽選結果により、平成14年2月より自動引落し額を変更する。場所の移動が発生する場合には駐車場使用契約の更新が必要。

11/25(日) 希望調査票配布(空きスペースの利用協力依頼を兼ねる) (内部60世帯+外部2世帯)

12/02(日) 提出期限

12/16(日) 抽選会 (10:00-11:00 集会室)

01/12(土) 抽選結果をもとに車の移動方法を検討・決定

01/末 車の移動を完了

11) **第11号議案 管理規約の変更について(特別決議)**

井上監事より製本する代わりにバインダー綴じにして変更時の差し替えが容易にできるようにする提案があり、次回の理事会で諮ることにした。

12/09(日) 定例理事会で素案の審議(素案はN理事が用意)

01/12(土) 定例理事会で内容確定

01/末 G社により印刷・製本・配布(外注)

12) **第12号議案 新マンション総合保険の加入について**

現在の積立マンション・団地総合保険(S社)が2002年4月27日に満期後、新たに新マンション総合保険(T社)に加入することを確認。その特約でカバーされる現在の施設賠償責任保険(S社)は解約することを確認した。

13) **第13号議案 第5期修繕工事の内容と業者選定について**

N理事より鉄部塗装と屋上防水層塗装をM社に発注する。M社標準の契約書を入手することにした。またM社には、工事完了後、支払までに多少時間がかかることを了解してもらう必要があり、N理事が確認をとることにした。
給水ポンプについては来年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する。

14) **第14号議案 ガス漏れ感知器一斉交換について**

ガス漏れ感知器一斉交換の見積依頼をする必要があることを確認した。

15) **第15号議案 クリスマスツリーの設置について**

11/23(金)にツリーが届くので、エントランスに設置してみても設置場所の検討を行う。12/1(土) 15:00よりエントランスで飾り付けを行う。

16) **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**

次の理事会で申込書を作成する。

17) **第17号議案 第5期事業計画案及び収支予算案**

総会議事録で正式版を配布する。

18) **第18号議案 第5期管理組合役員改選**

「ナイスステージ管理組合」名で下記の内容で掲示板に掲示する。

役 職	部屋番号	氏 名
理事長		O
副理事長		K
理事(自治会担当)		T
理事		T
理事		N
監事		I

19) **第19号議案 自治会組長の任期変更について**

特になし。

20) **その他(議案外事項)**

(1) 消防計画の変更について

管理規約と共に印刷・製本する。
避難ハッチの取扱説明書をG社に入手していただく。

2. その他

1) 駐車場出入口扉の蝶番不良
N社の動きが止まっているため、M社に見積を依頼した。11/23(金)にM社に現状を確認していただく。

2) 集会室書庫・倉庫の鍵作成
書庫用鍵 2個、倉庫用鍵 4個作成済み。N理事が保管。次回の理事会にて配布する。

3) 総会議事録
原本はA4版両面印刷とし、署名・押印した後、背綴じ・割り印をせずに回す。印刷後に背綴じ・割り印を行い、G社に保管を依頼する。

4) 管理員室横の花台の花の維持管理
現在はN管理員が個人で維持管理をしてくださっていることを確認した。維持管理のために必要な経費は管理組合に要求するようにG社に依頼した。

以上

エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れについて、他

拝啓 時下益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。

首題の件、ご回答をいただきましたが、いただいた内容では納得出来かねます。下記の点について明確なご説明をお願いするとともに、御社の負担により植替えをしていただくことを再度要求させていただきます。

敬具

記

1. 御社の善管注意義務に問題がなかったことの根拠に植栽への散水頻度を挙げておられますが、御社の散水記録は露地植えを含めた植栽全般への散水記録であり、今回問題となっているエントランス屋上のグリーンコーンへの散水が適切に行われていたかどうかの判断はできません。仮に御社の記録通りに散水が行われていたとしても、実際に水遣り不足によるグリーンコーンの立ち枯れが発生している以上、その散水量や散水場所、散水方法等に問題があったことを示すだけで、御社が責任を回避できるものではありません。エントランスのすぐ上に位置する4階のルーフバルコニーのグリーンコーンは居住者の方が適切に水遣りを行っていた結果、一本も立ち枯れしていないことや、さらに、エントランス屋上も9月以降は立ち枯れがまったく進行していないことから、7～8月にかけての御社の管理に手落ちがあったことは明白です。以上のことを考慮しても、それでも御社に責任がないと主張されるのであれば、その根拠をご説明願います。
2. 仮に御社が主張されるようにグリーンコーンへの水遣りにまったく問題がなかったとすれば、立ち枯れの原因は水遣り以外にあるということになりますが、では、7～8月の当時立ち枯れの原因がどこにあると判断されておられましたか。4階のルーフバルコニーのグリーンコーンにはまったく異常がないことを、その原因で説明できますか。またその原因に対して、立ち枯れの進行を食い止めるために、具体的にどのような対策を講じられましたか。あくまでも水遣りに問題がないことを主張されるのであれば、この異常事態に対して管理業者として専門家である御社が、当時善管注意義務に従って状況をどのように判断し、どのような対処をされたのかをご説明ください。
3. 御社の記録通りに水遣りが行われていたのであれば、8月上旬頃から目立つようになった今回のグリーンコーンの立ち枯れは当マンションの共用部分である植栽の異常として当然初期の段階から認識をされていたことと思いますが、管理員からはいつどのような形で最初の報告がありましたか。その異常を私ども管理組合に速やかに通知いただけなかったのはなぜですか。もっと速やかに異常の発見をご報告いただければ、これほどまでに被害が広がることなく対応を協議できたのではありませんか。なぜ初期の段階で速やかに通知いただけなかったのかをご説明ください。

また、xxx号室I氏の質問状に対して下記の点についても併せてご回答をいただきましたが、質問の趣旨を理解されておられないようですので、改めてご質問させていただきます。

損害遅延金の件

当管理組合としては当該組合員の方に管理規約第56条第3項に基づいて損害遅延金を請求した事実はなく、まったく受け取るいわれのない入金ですので、第4期収支決算書では「前受金」として計上いたしました。I氏の質問状は当管理組合に一言の断りもなく、当該組合員の方の意思だけで損害遅延金として計上した御社の勝手な対応を追及するものです。業務を統括する責任者としてのご見解をお聞かせください。

予算実績対応表の件

第3期定期総会の第2号議案で、キュービクル保守費返戻金は修繕積立金の雑収入として計上すると決議されました。ところが総会当日に配布され、第3号議案で承認された予算案では、キュービクル保守費返戻金は一般会計の雑収入として予算計上されており、この部分の訂正については当日御社より何も説明はなかったため、この予算案はそのまま決議され、総会の場では明らかに矛盾した決議が行われました。ところが、総会議事録に添付された収支予算書では、予算案の中では一般会計の雑収入として計上されていたキュービクル保守費返戻金が、いつの間にか修繕積立金の雑収入に変更されて計上されており、総会での決議内容を正しく表していない議事録が作成されていたことが分かりました。いかに総会での決議が矛盾しているといえ、いったん総会で決議された予算案を御社の判断で勝手に書き換えて議事録に添付することは、議事録の捏造に等しく到底許される行為ではありません。御社が作成した予算案にミスがあり、それが原因で矛盾した決議をしてしまったのであれば、その後臨時総会を開くなり、全員の書面決議を得るなりで修正した予算案を改めて決議するというのが正しい方法ではありませんか。この質問はこのような御社の非合法的な対応を追及するものです。業務を統括する責任者としてのご見解をお聞かせください。

以上

2001年10月31日

NICE STAGE湘南台管理組合 御中
理事 殿

(株)
湘南営業所

植栽の枯損の件

拝啓 時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

ご管理業務の契約中は、種々のご助言・理解をいただきまして誠に有難うございました。さて、標記の件ですが、原因は、夏場の水遣り不足で、当社の善管注意義務違反とのご指摘をいただきました。

当方の記録では、2001年7月～8月に当該箇所への散水は、次の通り実施いたしております。

7月 12・13・18・19・23・24・25・(26雨天)・30・31

8月 2・6・8・9・13・14・15・16・17・20・(21雨天)・23
27・28・29・(31雨天)

以上、善管注意義務を怠ったものとは認識致しがたく、植替え費用の負担は、ご容赦の程お願いいたします。

尚、 号室 氏より遅延損害金と予算実績対比表につきましてお手紙をいただきましたので併せてご案内いたします。

遅延損害金の件

自動振替のできなかった方より、遅れたペナルティーとして同額も含めてお振込になりましたので、ご本人の意思通りに計上いたしました。

もし、同額の計上方に付きまして、仮受金でとのご指示であれば訂正のうえご提出いたします。

予算実績対比表

ご質問の意図が理解できませんでしたが、お電話で確認させていただきましたところ、予算実績対比表の予算が、第3期定期総会にて承認された予算(総会当日配布)と異なっているとのご指摘と理解いたしました。氏は、総会当日配布された予算案でご承認されたご認識はお持ちな様ですが、第3期定期総会開催通知と併せてご配布したものと錯誤されていらっしゃる様です。今回改めて確認させていただきましたが、ご承認された予算通りに記載されておりました。

氏への直接のお返事とも思いましたが、管理組合理事様へのご回答が本道と考えお伝えいたします。今後につきましても、当社でできる範囲にてご対応させていただきますことを申し添えさせていただきます。

敬具

機械式駐車場再抽選申込み状況

3段機械式 (T社 型)

上1 xxx	中下段希望	車路	エントランス ホール		
中2 xxx	抽選免除				
下3 xxx	上段希望				
上4 xxx	抽選免除				
中5 xxx	抽選免除	空き			
下6 xxx	上段希望				
上7 xxx	抽選免除	空き			
中8 xxx	抽選免除				
下9 xxx	上段希望	空き			
上10 xxx	抽選免除				
中11 xxx	抽選免除	空き			
下12 xxx	中下段希望				
上13 xxx	抽選免除	空き	電気室		
中14 xxx	上段希望				
下15 xxx	抽選免除	空き			
上16 xxx	抽選免除				
中17 xxx	抽選免除	空き	上28 xxx 中29 xxx 下30 xxx	非該当 非該当	空き
下18 xxx	上段希望				
上19 xxx	抽選免除	空き	上31 xxx 中32 xxx 下33 xxx	抽選免除 抽選免除	
中20 xxx	抽選免除				
下21 xxx	中下段希望	空き			
上22 xxx	抽選免除				
中23 xxx	抽選免除	空き			
下24 xxx	中下段希望				
上25 xxx	抽選免除	空き	共用階段		
中26 xxx	上段希望				
下27 xxx	抽選免除	空き			
上34 xxx	抽選免除				
中35 xxx	抽選免除	空き	上43 xxx 中44 xxx 下45 xxx	抽選免除 上段希望 上段希望	空き
下36 xxx	抽選免除				
上37 xxx	抽選免除	空き	上46 xxx 中47 xxx 下48 xxx	抽選免除 抽選免除	
中38 xxx	上段希望				
下39 xxx	抽選免除	空き	上49 xxx 中50 xxx 下51 xxx	抽選免除 抽選免除	
上40 xxx	抽選免除				
中41 xxx	抽選免除	車路			
下42 xxx	抽選免除				

2段機械式 (T社 型)

上52 xxx	抽選免除			上54 xxx	抽選免除	
下53 xxx	抽選免除			下55 xxx	抽選免除	