

2002/06/06

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10回理事会議案について

第5期第10回理事会の資料として下記の書類を添付しますので、よろしくお願いいたします。

日時: 2002/06/08(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5期第9回理事会議案 (2)
2. 第5期第8回理事会議事録 (9)
3. 第6期事業計画表案 (16)
4. 第6期収支予算案 (17)
5. エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れに関する損害賠償の要求 (19)

前回の理事会で配布した「管理に関するアンケート 集計結果のご報告」をご持参ください。

以上

第5期第10回理事会議案

日時: 2002/06/08(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5期第9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. 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
T理事より報告をお願いします。

3) J-COMケーブルインターネット
T理事より報告あり?

4) 神管ネット

下記の通り、総会案内が来ています。特に希望者がいらっしゃらなければ、Nが出席します。

かながわマンション管理組合ネットワーク第4回通常総会

日時: 6/22(土) 14:30～17:00
場所: アカデミー会館(横浜駅西口徒歩4分)
総会 14:30～15:30 7F「武蔵(東)」
懇親会 15:30～17:00 9F「アルプス」(会費¥4,000)
第1号議案 平成13年度事業報告について
第2号議案 平成13年度決算報告並びに監査報告について
第3号議案 特定非営利活動法人(NPO)化について
第4号議案 平成14年度事業計画(案)について
第5号議案 平成14年度予算(案)について
問い合わせ先: 神管ネット事務局 045-201-2422

無料セミナー案内も来ています。ご参考まで。

横浜マンション維持管理セミナー「マンションの水の流れを知り、痛む場所を知ろう！」

場所: 東洋グループ技術研修センター(北新横浜)
日時: 6/29(土) 13:00開催 受付30分前より
テーマ:
「マンションの給排水方式のいろいろ」建築等専門技術者部会 町田信男
「水槽や排水管の水が流れる状態を見る」専門業部会 東洋グループ技術者
主 催: NPO横浜マンション管理組合ネットワーク、建築等専門技術者部会・専門業部会
共 催: 横浜市建築局
募集定員: 先着80名
参加費: 無料
申込方法: 「0629セミナー参加申込」とご記入の上、管理組合名、出席者名全員、代表連絡先TEL、管理組合住所、車または電車で来場を記し、下記あてにFAX、はがきでお申し込みください。
「NPO横浜マンション管理組合ネットワーク事務局」FAX 045-910-0210 〒224-0001 横浜市都築区中川1-4-1ハウススクエア横浜3F

第1回マンション管理基礎セミナー

日時: 7/06(土) 13時20分～16時40分
場所: 川崎市中原会館(エポックなかはら)大会議室(武蔵中原)
13:00～開場・受付開始
13:20～13:30 挨拶 (財)川崎市まちづくり公社(財)マンション管理センター
13:30～13:35 「かわさきマンション管理組合ネットワーク」会長 緒賀 博
13:35～13:55 「マンション共用部分の維持管理」住宅金融公庫東京支店 分譲融資課長 佐藤英俊
13:55～14:35 「ペイオフ対策」ファイナンシャルプランナー・CFP認定者 佐藤益弘
14:35～14:45 休憩
14:45～16:15 「マンションをめぐるトラブル(住民相互の問題について) 講師:弁護士 国重慎二
16:15～16:40 質疑応答
16:40 終了
受講定員: 150名
受講料: 無料
申込・受付: 6/10(月)より電話で申し込み。先着150名。(財)川崎市まちづくり公社住宅相談室 044-211-7851
主催: (財)川崎市まちづくり公社、(財)マンション管理センター、(社)かながわ住まい・まちづくり協会、住宅金融公庫
後援: 国土交通省・神奈川県・川崎市、(社)高層住宅管理業協会、日本放送協会・(社)日本ガス協会、かわさきマンション管理組合ネットワーク

5) 入居者・退去者
なし

3. 会計関係

1) 未収金A

その後の状況を確認します。

第1回目	2月26日(火)まで	円(済)
第2回目	3月26日(火)まで	円(済)
第3回目	4月26日(金)まで	円
第4回目	5月27日(月)まで	円
第5回目	6月26日(水)まで	円
第6回目	7月26日(金)まで	円
合計		円

2) 未収金B

4月末で 円の滞納。その後の面談・督促状での対応状況を確認します。

3) 収支報告書(6ヶ月)

2001年9月～2002年2月の6ヶ月間の中間決算で、当初の予算に比べて2月分以降の管理費と修繕積立金にそれぞれ+xxx円と-xxx円の差額が生じていることについて、G社に確認結果を伺います。

4. 意見箱

1) アンケート調査結果報告

G社の記述に問題等があれば、ご意見をお願いします。

(以下Nのコメントです)

- アンケート結果の報告書が先で、細かい集計データは後が良いのでは？
- 具体的にコメントを書いた方が特定できるような記述は削除すべき(部屋番号等)
- 「管理員について」で、「管理員に伝えて・・・活用すべきです」「管理員に伝えて・・・活用します」
- 窓のサッシ清掃 共用廊下に接する窓は対象外とはっきり書いては？
- 建物設備点検について「点検を3月中に計画」「点検を3月に実施」
- ウェンディで取り上げるとは理事会で検討すること？
- 「G社への要望事項」で、「対応する必要があります」「対応します」

2) 管理員

前の管理員は日常清掃業務の時間が少なかった関係で、子供達に接する時間がかなりありました。管理会社の変更にあたって、日常清掃は管理員が兼務するようにしたため、子供達に接する時間は少なくなり、そのことについてのコメントが見えます。子供達と接することは本来の管理員業務ではありませんし、小さな子供のいない住人から見ると管理員が本来の仕事せず無駄な時間を過ごしているようにも見えています。そもそも管理委託契約外のことですので、コメントの希望に沿う形での改善は難しいと感じますが、例えば管理員の在室時間を子供達の登校時、下校時に合わせるようなことは可能でしょうか？「いってらっしゃい」「おかえりなさい」のあいさつだけでも大きな意味があるように思います。

3) 清掃

共用廊下に面する各住戸の窓サッシは仕様書に含まれていないことを広報する必要がありますか？

xxxの前の廊下のシミは現状を確認して、修繕等を検討？

共用部分の階段は具体的にどこが清掃不十分？

4) 管理会社

事務処理の対応は、理事会で決めたことがフロント担当者に十分に伝わっていなかった反省がありますので、前回理事会より議事録案をすみやかにメールで送付しています。

建物設備点検結果報告書は全戸回覧しますか？

専有部分の修理依頼への対応はどこまで出来ますか？

5) 植栽管理

窓辺の樹木の剪定については具体的に住戸を特定して、業者から声をかけてもらうようにしましょう。高木・中木の剪定は毎年12月になりますが、必要があれば今度の6月の剪定に追加をお願いしますか？

サブエントランスの階段付近の植栽については正常？

以前、作業終了後に管理員にあいさつがなかったことがあったようで、業者にクレームしましたが、その後改善されてますか？

6) 宅配ロッカー

読み取り不良が発生しているようです。頻繁にカードを使用されている方であれば、カードの磁気面の劣化？磨耗？個人でカードの再発行を依頼していただくしかないが、読み取りヘッドの清掃は十分か？

7) ウェンディ

ナイスステージ湘南台を取り上げるならホームページ更新停止前の今期のうちにお願ひ？

集会室の利用方法は今後の理事会での検討課題

8) 管理会社への要

封筒の使用を控える

理事会議事録を管理会社が発行するのは決してスジではないが、役員負担軽減のために管理会社に作成代行を依頼する方法がある。ただし理事会の主体性が失われないように注意が必要(管理会社に任せっきりだと、住人の間に自分たちのマンションを自分たちで維持管理していくという意識が生まれず、いつまで経ってもマンション内に良好なコミュニティが形成されない)。

電灯の点灯時間の設定は現在どのようになっていますか？

9) 管理組合に対する要望

xxx号室南側の樹木の目隠し効果

住民の親睦は管理組合の業務ではない。ただし管理組合の運営上、合意形成のためには、親睦も必要。大規模マンションではマンションで自治会も形成しているため、多くの場合は自治会の仕事。しかし、当マンションのような小規模マンションでは自治会の動きには期待できない。消防訓練等、管理組合活動に沿う形で、来期は何かのイベントを企画しますか？一方で余計な行事を増やすなどという意見もあるので、そこが難しいところ。

バイクを共用廊下に置いている方は明らかにルール違反。ポーチだったらどうですか？近くにバイク用の駐輪場があればそちらに誘導するしかない。

自転車置場のステッカー貼付の徹底をお願いします。

理事長さんもうちょっとリーダーシップを発揮しましょう、というエールかな？

ホームページは管理組合公認の下でN個人が運営をしているものなので、G社に依頼するつもりはありません。当初、当マンションの住人向けの情報公開を目的としてスタートしましたが、最近はそのマンションの管理組合役員さんとの情報共有の意味のほうがはるかに大きくなりました。将来すべてのコンテンツから「ナイスステージ湘南台」という具体的なマンション名を取り除き、N個人のホームページに変身させることも検討しています。

5. 理事会運営

1) 定例理事会開催日

今回は7/06(土) 19:00-21:00となりますが、問題ありませんか？

2) 第6期事業計画案・予算案

G社より事業計画案と予算案の素案をいただきましたので、内容を検討します。

6/08(土) 第5期第10回理事会 G社による素案の説明・質疑応答

7/13(土) 第5期第11回理事会 事業計画案と予算案の審議

8/10(土) 第5期第12回理事会 事業計画案と予算案を理事会決議(暫定予算案として運用)

9/14(土) 第6期第1回理事会 総会議案書の素案を持ち寄る

10/12(土) 第6期第2回理事会 総会議案書の審議

11/09(土) 第6期第3回理事会 総会議案書の理事会決議

11/xx(X) 第5期定期総会 事業計画案と予算案を総会決議

(以下Nのコメントです)

11月の排水管清掃は総会決議のタイミングから考えて実施不可。早くても12月。

クリスマスツリーは11月末。

駐輪場契約は2月末までなので、抽選会は2月

積立マンション保険は来期は特に手続きなし

特別清掃の見積ください(蛍光灯器具の清掃は不要？蛍光灯交換時のついでに管理員さんをお願いします)

アンケート調査は毎年しましょう

3) 次期役員候補

輪番制役員候補は下記の方々です。

Aブロック xxx S.H.さん

Bブロック xxx K.E.さん(xxx F.M.さんは非居住のためスキップ)

Cブロック xxx G.M.さん

Dブロック xxx K.K.さん

6. コスト削減

1) 排水管高圧洗浄

(有)ジャパנקリーンサービスから見積取得しました。62戸(台所、洗面、洗濯、浴室) × @x,xxx+共用部 ¥xx,xxx+内視鏡調査(2箇所 × 作業前後)¥xx,xxx+諸経費¥xx,xxx+税¥xx,xxx=xxx,xxx(税別)

エヌアールシーからの見積りはG社経由で取得予定。

2) ガス感知器交換

9月に実施予定。

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。

7. 自治会関係

何か報告事項等がありましたらお願いします。

8. 防災関係

1) 消防用設備等点検

4/26(金)の総合点検の結果が出ているようでしたら、G社さんから報告をお願いします。

2) 消防計画

防火管理者の変更についてG社に状況を伺います。

3) 居住者名簿

管理組合ニュース(2002年5月号)で事前にご案内しましたので、最近入居された方を除いて配布しましょうか？

5年前の入居時に、同居居住者全員の氏名や勤務先等を記載した「居住者名簿届」を管理会社に提出していただきましたが、書類を提出していただいてからすでに5年が過ぎようとしていますので、勤務先等の情報が古くなってしまっている方も多いいと思います。

この名簿は非常時または管理業務上の連絡時に使用するものですので、内容が古いままでと、今後たとえば大地震で当マンションが半壊または全壊するような大きな災害が発生した場合、当マンション外に避難された居住者の方との連絡がとれなくなってしまうことが想定されます。万一そのようなことになると、修繕や建替え等のための総会を召集することもできなくなり、復旧に向けての活動に大きな困難が生じることで、結果的に管理組合の役員や他の居住者が大変苦勞をされることになってしまいます。これは1995年の阪神淡路大震災の際に、大きな教訓として残りました。

また従来書式には勤務先以外に非常時の連絡先を記入する欄がないという不備もありましたので、今回、再度みなさんに居住者名簿の提出をお願いしたいと思います。添付の書式に差し支えのない範囲で記入していただき、添付の封筒に入れて 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、提出していただいた書類は管理会社によって厳重に施錠管理し、非常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いたしますので、ご理解とご協力をお願いいたします。

9. 保険関係

1) 積立マンション保険(三井住友海上)の満期返戻金

x,xxx,xxx円の満期返戻金の入金状況を確認します。

2) 新マンション保険(東京海上)の契約

証書は届きましたか？保険の約款をください。

10. 設備関係

1) サブエントランスの鍵壊れ

5/14(火)に修理完了。¥xx,xxx(税込)。

2) 年次建物検査

検査結果により、建物については来期に修繕のための特別な予算を組む必要はないと理解しました。

検査の対象になっていない部分について、何か来期の修繕を検討すべきものはないでしょうか？

例えば、機械式駐車場については長期修繕計画により、来期に「リレー、リミットスイッチ等取替」(xxx万円)と「基盤、電磁開閉等取替」(xxx万円)が予定されています。基本的には壊れたら直すという考えで十分だと思いますが、先日リミットスイッチの故障も発生したようですし、何か提案があればお願いします。

3) 駐車場出入口扉のヒンジ不良

進展なし。オートクローザーがないままでも特に問題はないように思いますので、このまま秋の総会で共用部の変更承認(普通決議?)をいただくかと思いますが、いかがでしょうか？

4) エレベーター防犯カメラ運用規則

特に問題がなければ下記を総会議案としたいと思います。

防犯カメラ運用規則(案)

1) 録画装置及び録画済みテープは理事会が施錠管理を行う。

2) 録画済みテープの閲覧は事件が発生した場合のみとし、理事会の承認を必要とする。

3) 閲覧は管理組合役員の立会いの元で行い、閲覧によって知り得た情報は、第3者に口外したり公表してはならない。

4) 事件の証拠として録画済みテープを提出する場合は、理事会の承認を必要とする。

5) 録画テープは3ヶ月ごとに新品に交換し、同時にヘッド清掃を行う。

6) 録画装置から取り出した録画済みテープは最低2週間施錠保管した後、3ヶ月以内にテープを裁断して廃棄する。

8) 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。

9) 機械式駐車場の使用料の見直し

出し入れが不便であり、集中豪雨による水没の危険性も大きい下段使用者の使用料をマイナスxxxx円にすることを提案します。同時に駐車位置の変更も3年ごとではなくて、毎年にすることを提案します。場所を動きたくない方は「抽選免除」を選ばないだけでですので、再抽選の頻度を増やしても問題はないように思います。それよりは現在不便な場所への駐車を強いられている方々に場所移動のチャンスをより多く与えることのほうが好ましいように思います。

ただし、昨年の再抽選を受けた方は、希望すれば向こう3年間は現在のマイナス使用料でその場所を継続使用できるものとします(?)。

希望位置は上段、中段、下段、抽選免除の4通りとします。その他の抽選方法は現在の方法に準じます。

	現行	変更案
抽選免除	無料	無料
上段・平地	マイナスx,xxx円	マイナスx,xxx円
中段	マイナスx,xxx円	マイナスx,xxx円
下段	マイナスx,xxx円	マイナスx,xxx円
再抽選頻度	3年毎	毎年

(参考) NHマンション(築3年目)のピット式駐車場使用料

駐車区画	#1,2,3	#4,5,6	#7,8,9	#10,11,12	#13,14,15	#16,17,18	平均
上段	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	約xx,xxx
中段	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	約xx,xxx
下段	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	約xx,xxx

(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

11. 環境関係

1) 植栽管理

6月は植栽剪定(レッドロビン、低木、芝刈り、施肥、消毒)が予定されています。日程の調整はG社にお願いします。

来期の植栽管理については監事に相見積の取得をお願い中です。

2) エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れ

添付の書面を監事がナイスコミュニティー宛に送りました。

3) エントランス屋上用水道管からの異常音

進展があればお願いします。

12. 管理組合行事

1) 駐輪場抽選会

残りの105号室と302号室の各1台の権利について、G社さんは何か情報をつかんでますか？

2) 専有住戸の譲渡に伴う駐車位置抽選会

5/12(日) 10:00-11:00に実施し、No.31(上)にはxxx号室さんが当選されました。xxx号室KさんはNo.6(下)に決定しました。

Kさんは現在車を買替え中で、車が納入され次第、移動をお願いしています。

13. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

5/21(火)第19号発行。今回の「編集後記」は監事が担当しました。次号はO理事長をお願いします。

2) 管理組合ホームページ

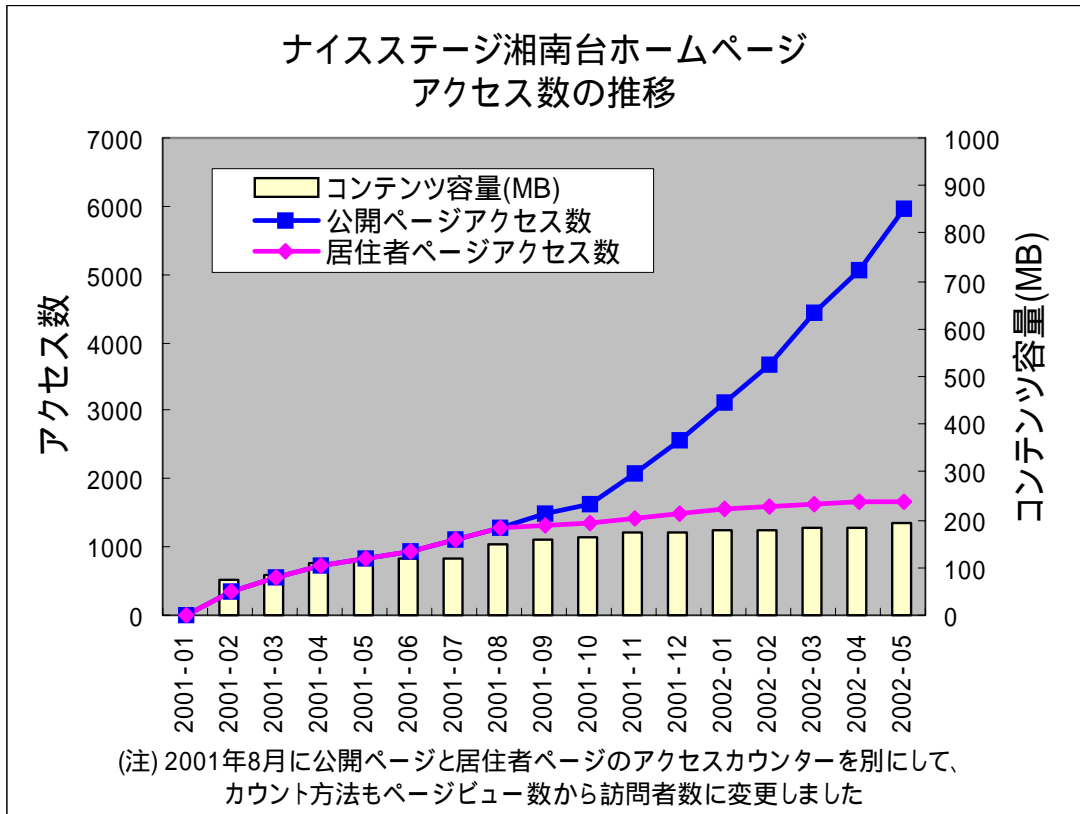
6/06(木)19:29現在、公開ページ5950アクセス、居住者用ページ1677アクセス。総コンテンツ量は191MB。従来、管理組合ホームページの「お知らせ」には次の2つのアイテムが含まれていました。

(1) 理事会議事録、管理組合ニュースの発行等、当管理組合の活動に関する情報

(2) 住宅新報、日経等の各メディアのホームページに掲載されたマンション管理に関する情報

このうち(2)に関してはリンクや引用の方法に著作権上適切でない部分がありましたので、5/27(月)より掲載を中止し、著作権上問題のない形に変えて、N理事の個人のホームページ(

<http://www.ny.airnet.ne.jp/naito/notes/>)に移動させました。



14. 管理規約の見直し

1) 管理委託契約の変更

G社さんから提案をお願いします。契約変更となりますので、秋の総会で重要事項説明を行っていただきます。

(現在までに分かっている変更内容)

- 定額管理費
- 定期清掃サイクル
- エレベーター遠隔監視
- エレベーター監視カメラ保守契約切れ
- 機械式駐車場ピット内清掃(点検時)
- 管理員の休日
- 未収納金の支払催促期間

2) 管理規約の見直し

Nより下記の提案をします。

別表1 共用部分 1.建物共用部分

(現行) 玄関扉、窓枠

(変更案) 玄関扉(鍵を除く)、窓枠(クレセントを除く)

理由: 鍵とクレセントが専有部分であることを明記して、個人での交換が可能であることを明確にする。

管理規約の別表1に「建物付属設備(建物に直接付属する設備で専有部分に属しないもの)」は共用部分とありますが、給排水管については専有住戸内にあるものについては専有部分という理解で良いでしょうか(漏水事故が起きたときは、区分所有者に賠償責任がある)? また、熱感知器は共用部分として過去管理組合が修理費用を負担していましたが、上の記述では専有共用部分になってしまう? 記述の変更が必要?

監事よりの提案は下記の通りです。

1. 藤沢市及び近隣住民との協定の遵守

藤沢市及び自治会等から今後なんらかの申出があった場合は定めがなく対応出来ません。住宅地審議会が定めた「中高層共同住宅標準管理規約」に従って追加提案します。

下記の管理規約を第67条とし、以下順次繰り下げの条文に変更とする。

第67条(藤沢市及び近隣住民との協定の遵守)
区分所有者は、管理組合が藤沢市間又は近隣住民との締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

2. 第17条(使用細則等)

「来客用駐車場使用細則」の文言を加文すること。

(現行)対象物件の使用については、別に、使用細則、エレベーター使用細則、自転車置場使用細則、駐車場使用細則、宅配ボックス使用細則、集会室使用細則等(以下「使用細則等」という。)を定めるものとする。

(変更案)対象物件の使用については、別に、使用細則、エレベーター使用細則、自転車置場使用細則、駐車場用細則、宅配ボックス使用細則、集会室使用細則、来客用駐車場使用細則等(以下「使用細則等」という。)を定めるものとする。

3. 来客用駐車場使用細則
末尾に平成13年11月18日制定施行。加文すること。

4. 駐車場使用細則
第10項は平成12年11月23日追加施行。末尾に加文すること。
駐車位置の再抽選、駐車場使用料、平成13年11月18日追加施行。加文すること。
車庫証明の取得方法についての記述を追加するかどうかを検討する。

5. 以下について住宅地審議会が定めた「中高層共同住宅標準管理規約」に従って追加提案します。

第20条(敷地および共用部分等の管理に関する責任と負担)
2項 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

第46条(議決事項)
- 第20条2項に定める管理の実施
- 長期修繕計画の作成又は変更

第52条(議決事項)
- 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 第16条に定める承認又は不承認

第66条(合意管轄裁判所)
2項 第46条(6)に関する訴訟についても、前項と同様とする。

6. 以下の各条文の番号の訂正(総会の議題ではない)

第45条9の文言中の、第40条を第41条
第46条(5)の文言中の、第25条を第26条
第57条4の文言中の、第24条を第25条
第57条7の文言中の、第61条を第62条
第60条の文言中の、第25条を第26条

7. 使用細則
以下の通り追加提案します(貸与ができています)。

専用部分貸与
管理規約第18条2項による誓約書の様式は次のとおりとする。

賃借借契約書

1. 条 賃借人は、対象物件の使用、収益に際して、ナイスステージ湘南台管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守しなければならない。

2. 賃借人が、前項に規定する義務に違反したときは、賃貸人は、本契約を解除することができる。

誓約書

私は、 (賃貸人)とのナイスステージ湘南台 号室(以下「対象物件」という。)の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

記

対象物件の使用に際しては、ナイスステージ湘南台管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。

平成 年 月 日

ナイスステージ湘南台管理組合
理事長 殿

住所
氏名

印

(参考) この様式は「中高層共同住宅標準管理規約」による。

15. 今後の予定

【管理組合活動】

06/18(火) 管理組合ニュース Vol.20(2002年6月号)発行

【点検・清掃・修繕】

06/xx(X) 植栽剪定(レッドロビン、低木、芝刈り、施肥、消毒)

以上

第5期第9回理事会議事録

日時: 2002/05/11(土) 19:00-22:10

場所: ナイスステージ湘南台集会室

出席者: K副理事長、T理事、T理事、N理事、I監事、G社 T管理主事

議題

1. 前回理事会議事録の確認

第5期第8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。T理事より、理事会での決定事項が十分にG社に伝わっていないことがあるので、理事会議事録案はG社に作成してもらうのが良いのではないかと提案があったが、検討の結果、当面は現状のままN理事が議事録案を作成することにした。ただし、N理事は理事会の2～3日後には議事録案をホームページにアップロードしているの、その際にG社にメールで連絡して内容を確認していただくことにした。なお、G社からは新年度より議事録案の作成を行ってもよいとのコメントがあり、N理事からは議事録案の作成は管理組合ニュースの作成のために必要な作業であり、G社が正式な議事録案を作成するしないによらず、11月の定期総会までは現状の形の議事録案を作成し続けるとのコメントがあった。

2. 理事会運営

1) 定例理事会開催日

今回は6/08(土) 19:00-21:00に定めた。I監事は欠席予定。

2) 第6期事業計画案・予算案

下記の日程で来期の事業計画案と予算案の作成を行うこと、5/末までにG社から事業計画案と予算案の素案を提出いただくことを確認した。I監事作成の素案が紹介された。

6/08(土) 第5期第10回理事会 G社による素案の説明・質疑応答

7/13(土) 第5期第11回理事会 事業計画案と予算案の審議

8/10(土) 第5期第12回理事会 事業計画案と予算案を理事会決議(暫定予算案として運用)

9/14(土) 第6期第1回理事会 総会議案書の素案を持ち寄る

10/12(土) 第6期第2回理事会 総会議案書の審議

11/09(土) 第6期第3回理事会 総会議案書の理事会決議

11/xx(X) 第5期定期総会 事業計画案と予算案を総会決議

3) 次期役員候補

来期の事業計画案と予算案について、下記の輪番制役員候補にどのタイミングから参加していただくかについては、引き続き検討を行う。

Aブロック xxx S.H.さん

Bブロック xxx K.E.さん(xxx F.M.さんは非居住のためスキップ)

Cブロック xxx G.M.さん

Dブロック xxx K.K.さん

4) 特別委員会

N理事より、前回の理事会で提案した修繕委員会と広報委員会の設置案を撤回する旨の発言があった。今期役員の退任後の広報活動については、次期役員の方々の考えを尊重するべきであるので、広報誌は2002年11月号(第5期定期総会速報)を最後にN理事は作成を終了し、ホームページも同じ時期に更新を停止する予定である旨のコメントがあった。

3. 防災関係

1) 消防訓練

4/14(日) 10:30より実施し、28名の居住者に参加いただいた(うち子供6名)。最新鋭の化学消防車は車道との段差のため敷地内に入れなかったため、今後地震体験車等のイベントを行う際には事前確認が必要。上映したビデオは阪神淡路大震災前に作成されたもので、内容的にはちょっと古かった。

2) 消防用設備等点検

春の総合点検を4/26(金) 9:00-17:00に実施した。従来は6階から順に行っていたが、今回は管理会社に事前に朝一番の時間を希望した居住者が1階に多かったため、1階から行った。

3) 消防計画

消防計画の変更届けはまだ保留。xxx I防火管理者は多忙の様子であるため、甲種防火管理者の資格を持つN理事が防火管理者を引き継ぐべきであるとの提案があり、G社に防火管理者の意向を確認していただくことにした。

4) 居住者名簿

N理事より下記の案内文の提案があった。実施にあたっては、来期の事業計画の1つとして正式に総会での承認を得たり、例えば5年置きでの再提出を制度化することも検討していくことにした。

5年前の入居時に、同居居住者全員の氏名や勤務先等を記載した「居住者名簿届」を管理会社に提出していただきましたが、書類を提出していただいてからすでに5年が過ぎようとしていますので、勤務先等の情報が古くなってしまっている方も多いいと思います。

この名簿は非常時または管理業務上の連絡時に使用するものですので、内容が古いままですと、今後たとえば大地震で当マンションが半壊または全壊するような大きな災害が発生した場合、当マンション外に避難された居住者の方との連絡がとれなくなってしまうことが想定されます。万一そのようなこととなりますと、修繕や建替え等のための総会を召集することもできなくなり、復旧に向けての活動に大きな困難が生じることで、結果的に管理組合の役員や他の居住者が大変苦勞をされることになってしまいます。これは1995年の阪神淡路大震災の際に、大きな教訓として残りました。

また従来の書式には勤務先以外に非常時の連絡先を記入する欄がないという不備もありましたので、今回、再度みなさんに任意で居住者名簿の提出をお願いしたいと思います。添付の書式に差し支えない範囲で記入していただき、添付の封筒に入れて 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、提出していただいた書類は管理会社によって厳重に施錠管理し、非常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いたしますので、ご理解とご協力をお願いいたします。

4. 保険関係

1) 積立マンション保険(S社)の満期返戻金

x,xxx,xxx円の満期返戻金の入金は5/20頃になる予定。

2) 新マンション保険(T社)の契約

4/27(土)よりの契約済み。本証は5月末頃理事長宛に届く予定。

5. 会計関係

1) 未収金A

第3回目の入金がされていないため、G社に対応していただく。ただし、4月分の通常の管理費等は引き落とされていることを確認した。

第1回目	2月26日(火)まで	円(済)
第2回目	3月26日(火)まで	円(済)
第3回目	4月26日(金)まで	円==>未納
第4回目	5月27日(月)まで	円
第5回目	6月26日(水)まで	円
第6回目	7月26日(金)まで	円
合計		円

2) 未収金B

新たに4月末で 円を滞納されている方の存在が確認された。G社に面談・督促状での対応を依頼した。

3) 収支報告書(6ヶ月)

I監事より、2001年9月～2002年2月の6ヶ月間の中間決算で、当初の予算に比べて2月分以降の管理費と修繕積立金にそれぞれ+xxx円と-xxx円の差額が生じていることの報告があった。G社になぜこのような差額が発生しているのか確認を依頼した。

6. 設備関係

1) 鉄部塗装

宿題事項の残りの提出書類(保証書、仕様書、請求書)を入手できたので、残金の支払を承認した。
(鉄部塗装費用 ¥x,xxx,xxx + 追加塗装 ¥xxx,xxx - 内金入金分 ¥x,xxx,xxx = 残金 ¥xxx,xxx)

2) サブエントランスの鍵壊れ

5/20頃工事予定。

4) 年次建物検査

3/25(月)に実施した年次建物検査の結果報告書をG社より入手した。特に早急な修繕が必要な項目はなし。集会室書庫内に保管することにした。

5) 受水槽清掃

4/26(金)の消防設備点検と同時に実施した。N理事より、断水が発生する受水槽清掃と、在宅を義務付ける消防設備点検と同じ日に行うのは居住者にとって酷ではないかという意見があり、来期の事業計画では別の日に行うべきかどうか検討することにした。

6) 駐車場出入口扉のヒンジ不良

進展なし。

7) エレベーター防犯カメラ運用規則
テープ交換時にヘッド清掃を追加した。

防犯カメラ運用規則(案)

- 1) 録画装置及び録画済みテープは理事会が施錠管理を行う。
- 2) 録画済みテープの閲覧は事件が発生した場合のみとし、理事会の承認を必要とする。
- 3) 閲覧は管理組合役員の手配で行い、閲覧によって知り得た情報は、第3者に口外したり公表してはならない。
- 4) 事件の証拠として録画済みテープを提出する場合は、理事会の承認を必要とする。
- 5) 録画テープは3ヶ月ごとに新品に交換し、同時にヘッド清掃を行う。
- 6) 録画装置から取り出した録画済みテープは最低2週間施錠保管した後、3ヶ月以内にテープを裁断して廃棄する。

8) 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。

9) 機械式駐車場の使用料の見直し

N理事よりNHマンション(築3年目)のピット式駐車場使用料のデータの紹介があった。当マンションと同じN社とN社が設定した金額だが、駐車位置と駐車しやすいさで細かい料金設定がされており、中下段で不便を強いられている使用者の方も十分納得ができる料金格差になっている(上段と中段でxxxx円、上段と下段ではxxxx円の格差)。周辺の有料駐車場の相場が当マンションのおよそ倍なので、当マンションではその半額と考えれば、上段と中段でx,xxx円、上段と下段でx,xxx円の格差になる。隣のEマンションでの価格差(上段と中段でx,xxx円、上段と下段でx,xxx円)と照らし合わせても、この程度の格差が妥当な金額であろうとのコメントがN理事よりあった。

駐車区画	#1,2,3	#4,5,6	#7,8,9	#10,11,12	#13,14,15	#16,17,18	平均
上段	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	約xx,xxx
中段	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	約xx,xxx
下段	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	xx,xxx	約xx,xxx

(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

7. 環境関係

1) 植栽管理

藤沢市のシルバー人材センター(藤沢市生きがい福祉センター)の申し込みが今年から抽選になってしまい、今後継続的な利用が見込めないため、コスト的にはたいへん有利だが、見送ることにした。来期の植栽管理については監事に相見積の取得をお願いした。

2) エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れ

高層住宅管理業協会からは返答なし。エントランス屋上の9本分について請求書を分けてもらい、その分についてN社に損害賠償を請求することにした。

8. 広報関係

1) 管理組合ニュースの発行

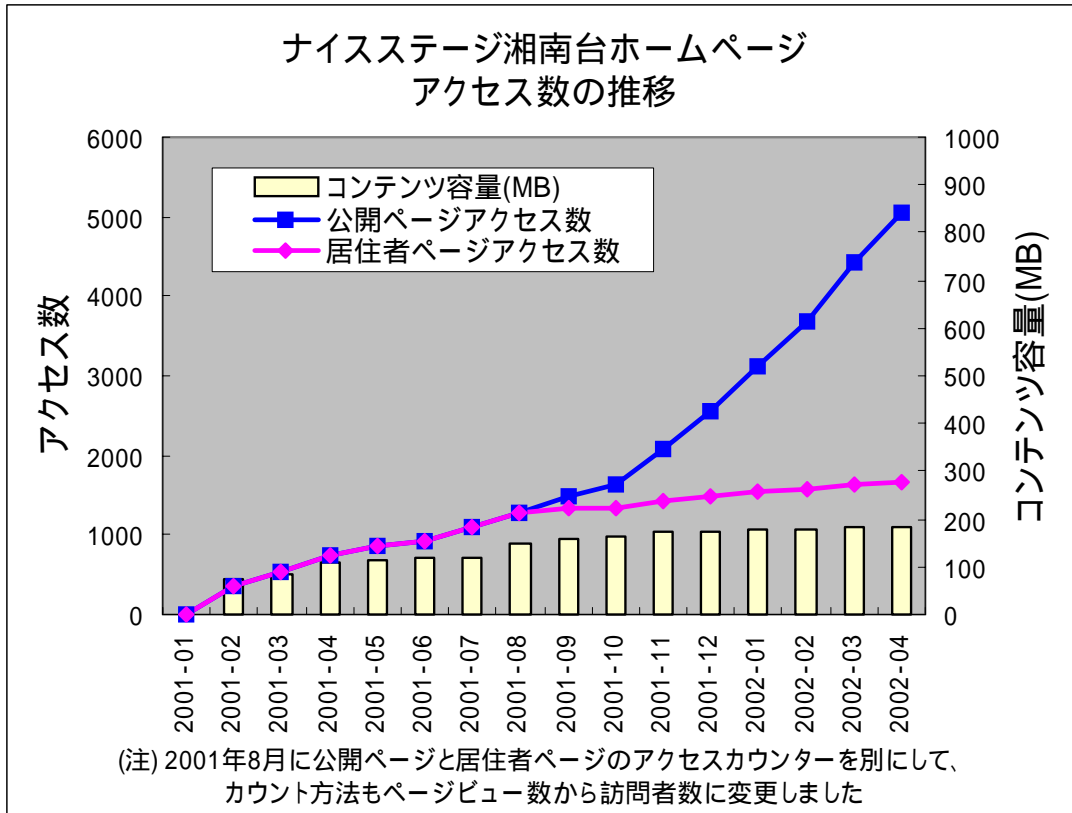
4/23(火)第18号発行。今回の「編集後記」はN理事が担当した。次号は監事。

2) 管理組合ホームページ

5/08(水)21:52現在、公開ページ5061アクセス、居住者用ページ1649アクセス。総コンテンツ量は184MB。

4/24(水)にNHマンション(築4年目)の役員さん(B.M.さん)から、4/13(土)の定期総会で管理会社をT社に無事変更決議できたとの連絡をいただき、管理業務の引継ぎ等について助言した。

5/07(火)にNHマンション(築3年目)の理事長さん(I.T.さん)から、管理会社の変更を視野に入れたコスト削減活動を開始したとの連絡をいただき、管理会社選定のポイント等について助言した。



9. 自治会関係

T自治会担当理事より、以下の報告があった。

- 1) 自治会費が未納である。==> G社に支払を依頼した。
- 2) 一人当たり日赤募金に 円、円行連合会に 円、地区6団体連合会に 円の支出を行った。
- 3) 近隣で車上荒らしや空き巣の被害が発生しており、Tマンションではピッキングによる被害が発生している。また、深夜に呼び鈴を鳴らすイタズラも発生しており、被害を受けた場合は警察に連絡してほしい。==> 管理組合ニュースで注意を呼びかける。
- 4) Eマンションの高層階でベランダの手すりにふとんを干したり、植木鉢を掛けている住戸があり、落下の危険性があるため自治会から管理会社に申し入れを行う予定。

10. コスト削減

1) 排水管高圧洗浄

J社から見積取得予定。N社からの見積はG社経由で取得予定。作業前後に光ファイバーを用いた写真撮影を2箇所(縦管、枝管)行うことで見積を取得する。

2) ガス警報器交換

E社(湘南台x-x-x、xxxx-xx-xxxx、担当:K.M.課長)から見積を取得済み。従来のガス漏れ警報に不完全燃焼(COガス)警報が加わったタイプ(SC-800D)を62個で合計¥xxx,xxx(税込)。取り付け費も込み。ただし、住居内非常通報装置がCOガス警報信号に対応していないため、CO警報はガス警報器からの音声のみになる。交換工事は事前に居住者から工事希望日時をアンケート調査した上で、9月頃に10日間くらいの日程で実施(居住者との連絡等はすべてE社で実施)。

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。

11. 管理規約の見直し

1) 管理委託契約の変更

G社に5月末までに変更案を提出するように依頼した。

(現在までに分かっている変更内容)

- 定額管理費
- 定期清掃サイクル
- エレベーター遠隔監視
- エレベーター監視カメラ保守契約切れ
- 機械式駐車場ピット内清掃(点検時)
- 管理員の休日
- 未収納金の支払催促期間

2) 管理規約の見直し

監事より下記の提案があった。総会議案に盛り込む方向で引き続き検討を行う。

1. 藤沢市及び近隣住民との協定の遵守

藤沢市及び自治会等から今後なんらかの申出があった場合は定めがなく対応出来ません。住宅宅地審議会が定めた「中高層共同住宅標準管理規約」に従って追加提案します。

下記の管理規約を第67条とし、以下順次繰り下げの条文に変更とする。

第67条(藤沢市及び近隣住民との協定の遵守)

区分所有者は、管理組合が藤沢市間又は近隣住民との締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

2. 第17条(使用細則等)

「来客用駐車場使用細則」の文言を加文すること。

(現行)対象物件の使用については、別に、使用細則、エレベーター使用細則、自転車置場使用細則、駐車場使用細則、宅配ボックス使用細則、集会室使用細則等(以下「使用細則等」という。)を定めるものとする。

(変更案)対象物件の使用については、別に、使用細則、エレベーター使用細則、自転車置場使用細則、駐車場使用細則、宅配ボックス使用細則、集会室使用細則、来客用駐車場使用細則等(以下「使用細則等」という。)を定めるものとする。

3. 来客用駐車場使用細則

末尾に平成13年11月18日制定施行。加文すること。

4. 駐車場使用細則

第10項は平成12年11月23日追加施行。末尾に加文すること。

駐車位置の再抽選、駐車場使用料、平成13年11月18日追加施行。加文すること。

車庫証明の取得方法についての記述を追加するかどうか検討する。

5. 以下について住宅宅地審議会が定めた「中高層共同住宅標準管理規約」に従って追加提案します。

第20条(敷地および共用部分等の管理に関する責任と負担)

2項 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

第46条(議決事項)

- 第20条2項に定める管理の実施
- 長期修繕計画の作成又は変更

第52条(議決事項)

- 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 第16条に定める承認又は不承認

第66条(合意管轄裁判所)

2項 第46条(6)に関する訴訟についても、前項と同様とする。

6. 以下の各条文の番号の訂正(総会の議題ではない) ==> 正誤表を発行する

第45条9の文言中の、第40条を第41条

第46条(5)の文言中の、第25条を第26条

第57条4の文言中の、第24条を第25条

第57条7の文言中の、第61条を第62条

第60条の文言中の、第25条を第26条

7. 使用細則

以下の通り追加提案します(貸与ができています)。

専用部分貸与

管理規約第18条2項による誓約書の様式は次のとおりとする。

賃貸借契約書

1. 条 賃借人は、対象物件の使用、収益に際して、ナイスステージ湘南台管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守しなければならない。
2. 賃借人が、前項に規定する義務に違反したときは、賃貸人は、本契約を解除することができる。

誓約書

私は、 (賃貸人)とのナイスステージ湘南台 号室(以下「対象物件」という。)の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

記

対象物件の使用に際しては、ナイスステージ湘南台管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。

平成 年 月 日

ナイスステージ湘南台管理組合
理事長 殿

住所
氏名

印

(参考) この様式は「中高層共同住宅標準管理規約」による。

12. 管理組合行事

1) 駐輪場抽選会

2箇所の空きに対して申し込みが3件あったため、5/1(水) 8:30～に抽選会を行い、57番はxxx Oさん、39番はxxx Wさんに決定した。
残りのxxx号室とxxx号室の各1台の権利については引き続き保留とする。

2) 専有住戸の譲渡に伴う駐車位置抽選会

5/12(日) 10:00-11:00に実施する。xxx号室Kさんがもし抽選に外れてしまった場合、外部の有料駐車場を探して1ヶ月以内に場所を空けていただけること了解は得た。場所を空けたらN管理員に連絡していただき、新しく駐車される方にはG社から連絡をしていただくことにした。

13. 意見箱

1) アンケート調査

G社から調査結果の報告書案を入手した。全戸配布するに当たって内容に問題がないか、次回の理事会で検討することにした。

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

T理事より、6月から当マンションがサービス対象エリアになるため、理事会で検討すべきであるとの提案があり、アンケート調査を行うことにした。アンケートの案についてはT理事に作成していただくことにした。

3) J-COMケーブルインターネット 保留

4) 神管ネット加入

N理事より、理事長名が間違っていたので事務局に連絡をして変更してもらったとの報告があった(N理事長 O理事長)。

5) 入居者・退去者 なし

15. 今後の予定

【管理組合活動】

05/12(日) 駐車場抽選会 10:00-11:00 集会室

05/21(火) 管理組合ニュース Vol.19(2002年5月号)発行

【点検・清掃・修繕】

05/29(水) エレベータ点検

(参考)(平成14年より)

定期点検(1,4,7,10月)

定期清掃(3,6,9,12月)

エレベータ点検(有人1,4,7,10月、他の月は遠隔)

機械式駐車設備保守点検(1,4,7,10月)

自家用電気工作物設備点検(偶数月)

以上、本会議の議事の経過並びに結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名・押印する。

年 月 日

住所	藤沢市湘南台4-11-13	
名称	ナイスステージ湘南台管理組合	
議長	号室	印
議事録署名人	号室	印
同	号室	印

ナイスステージ 湘南台 第6期年間事業計画表(案) (平成14年9月1日～15年8月31日)

			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	1	日常清掃	週・5回											
	2	定期清掃	年・4回											
	3	特別清掃	年・1回											
	4	月次建物設備点検	毎 月											
	5	年次建物設備点検	年・1回											
	6	受水槽清掃	年・1回											
	7	簡易専用水道検査	年・1回											
	8	消防設備点検	年・2回											
	9	昇降機定期点検	毎 月											
	10	機械駐車装置保守点検	年・4回											
	11	機械警備	24時間											
管理業務	12	電気設備点検	年・6回											
	13	植栽(剪定)	年・1回											
	14	植栽(施肥)	年・1回											
	15	植栽(消毒)	年・2回											
	16	排水管清掃	3年・1回											
	17	宅配ロッカー	24時間											
	18	ガス漏れ警器	5年毎											
諸手続き	19	収納代行	毎 月											
	20	積立マンション総合保険	5年満期											
	21	防火管理者	毎 年											
行事	22	クリスマスツリー	毎 年											
	23	駐輪場抽選会	毎 年											
	24	消防訓練	毎 年											
会議等	25	第4期定期総会	毎 期											
	26	臨時総会	適 宜											
	27	理事会	毎 月											
	28	自治会	毎 月											
その他	29	管理組合ニュース	毎 月											
	30	意見箱	適 宜											

NICE STAGE 湘南台 第6期 収支予算(案)

平成14年6月3日
(単位:円)

一般会計

平成14年9月1日～平成15年8月31日

科 目	第5期見込額	第6期予算額	備 考
(収入の部)			
管理費			@xxx,xxx × 12
専用庭使用料			@x,xxx × 12
CATV利用料			@xxx × 1.05 × 62 × 12
駐車場使用料			@x,xxx × 12
預金利息			年0.01%
雑収入			
収入の部合計			
(支出の部)			
定額管理費			@xxx,xxx × 1.05 × 12
年末特別清掃費			
水道光熱費			
電気料			前期実績にて計上
水道料			前期実績にて計上
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			清掃用具等
通信費			
電話料			非常通報機(@x,xxx × 1.05 × 12)
切手代			
交通費			
一般修繕費			小規模修繕・緊急工事等
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			@xxx × 62 × 12
振込手数料			
その他			
植栽管理費			G社・年2回
CATV利用料			@xxx × 1.05 × 62 × 12
自治会費			@x,xxx × 62
組合運営費			@xx,xxx × 12
駐車場特別負担金			@xx,xxx × 12
排水管高圧洗浄費			@x,xxx × 1.05 × 62 再見積
ガス漏れ感知器交換費			@xx,xxx × 1.05 × 62
予備費			
修繕積立金へ繰入			
保険料			
施設賠償責任保険			更新せず
新マンション総合保険			4月27日新規加入(T社)
植栽管理費			
グリーンコーン植替え			G社
中庭修復			"
水道工事			"
収出の部合計			
当期余剰金			
前期繰越金			
次期繰越金			

NICE STAGE 湘南台 第6期 収支予算(案)

平成14年6月3日
(単位:円)

修繕積立金会計

平成14年9月1日～平成15年8月31日

科 目	第5期予算額	第6期予算額	備 考
(収入の部)			
修繕積立金			@xxx,xxx × 12
雑収入			
積立保険満期返戻金差額			x,xxx,xxx-x,xxx,xxx(S社)
消防設備点検返戻金			外観、機能点検xx,xxx × 1.05
一般会計より繰入			
収入の部合計			
(支出の部)			
鉄部塗装			実施済
屋上防水層塗装			〃
給水ポンプオーバーホール			必要に応じ対応のこと
来客用駐車場新設			実施済
支出の部合計			
当期余剰金			
前期繰越金			
次期繰越金			

株式会社
代表取締役社長 様

平成14年6月3日

ナイスステージ湘南台管理組合
理事長
(代理人)
監事

エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れに関する損害賠償の要求
について。

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。
さて標記の件で、下記の根拠と、その理由により損害賠償を要求致します。
若しも反論がある場合、又は話合う場合は、その根拠を明文化の上、理由書を添え
て6月14日(金)迄にご回答下さい。尚ご回答がなければ要求を認識されたもの
と見做し、追って損害賠償の請求を致します。 敬具

記

(根拠) 当管理組合の管理業務契約書より関連条文を抜粋。

第1条(総則)

甲は次条以下に定める甲の業務を乙に代行させ乙は誠実にこれを履行するものとする。

第5条(善管注意業務) → 通常は善管注意義務であるが社会通念上特に問題ない。
むしろ意識して業務としたならばそのほうが問題である。

1. 乙は善良なる管理者の注意をもって管理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および乙の申し出にかかわらず甲が承認し
なかつた事項に関しては責任を負わないものとする。

第16条(通知義務)

甲または乙は管理物件について滅失毀損の事実を知ったときは速やかにその状況を
相手方に通知するものとする。また甲は役員および組合員等に変更が生じたときは
書面で速やかに乙に通知するものとする。

第20条(免責事項)

乙は、甲または甲の組合員が、次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を
賠償する責任を負わないものとする。

- (1) 天災地変等不可抗力による損害。
- (2) 火災、盗難等の事故の発生による損害。
- (3) 乙が善良なる管理者の注意をもって管理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。
- (4) 前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰することができない事由による損害。

第24条(誠実義務等)

1. 甲および乙は、本契約に基づく義務の履行について、信義を旨とし、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、甲および乙は、誠意をもつ
て協議するものとする。

管理員業務について

管理業務契約書の別表第5 管理員業務仕様書 (1)業務の区分および業務内容
業務区分 2. 点検業務 (1)建物、諸設備および諸施設の点検。
諸施設とは管理規約第4条(対象物件の範囲)および管理業務契約書第2条(管理
物件の表示)および管理対象部分)の相方に付属施設の中に植栽は当然明文化されて
います。

エントランス屋上のグリーンコーンは日常清掃(水遣り)と日常点検が業務となっている事は言うまでもありません。
植栽の点検業務仕様書の定めはありませんが点検とは「一つ一つ検査すること」と広辞苑にあります。
少なくとも一つ目視点検をし水遣り不足、成育(生育)振り、害虫公害等の異状はないか管理することが第三者から見ても容易に推測されよう。
特に今回の立ち枯れは露地植えではなく、エントランス屋上のプランター植えです。しかも管理規約第63条(容認および承継事項)(2)のとおり区分所有者の共有の貴重な資産です。

(理由)

1. 平成9年9月入居以来の管理員が平成13年7月13日付で退職されました。(勤続約4年間)その後任の管理員は不特定多数で実には5名のオカが入り替り立ち替りの管理員体制で従事。平成13年8月31日で管理業務契約解約の短期間中に集中的にグリーンコーンが立ち枯れを見るに至りました。水遣りが充分であったか、さらに点検業務を組合せて管理がなされたならば、今回の立ち枯れは未然に防止可能であったこと。
2. 立ち枯れは、害虫、公害等の自然環境に起因するものではないこと。
3. 立ち枯れは、水遣り不足の人的行為が起因していること。明々白々です。
4. エントランス屋上のすぐ上階に位置する4階のルーフバルコニーのグリーンコーンは1本も立ち枯れがしていないこと。
居住者→区分所有者が維持管理義務を誠実に履行されている結果であることも正に証明していること。
5. 4の事実関係と、エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れした場所および立地条件、自然環境条件、共に同等でありながら、短期間中に集中的に立ち枯れの原因は、管理員の管理業務が不注意であったことを正に正真正銘の証しです。
6. 立ち枯れの重大な問題が発生したにも拘らず、一度も現場検証、調査がありません。しかもデスク上で言い逃れに終始している姿勢は、信義、誠実は無塵の心もなく冷酷です。
7. 10月31日付の回答書の散水記録については、7月13日、18日、30日、31日、8月6日、8日、9日、20日、23日、の以上合計9日間は管理日誌に記録がありません。何を根拠に記録を追加(捏造)されたのですか。
文書偽造(罪)迄も行使し有利に見せかけ、事を行わせたい考え方は、信義、誠実は無縁です。(論外です。)

(結論)

第1条および第24条に係る債務不履行
第5条に係る義務違反
第16条に係る義務違反
以上により第20条に合法。よって損害賠償を要求します。

以上

(参考)

追って別添の写を是非ご参考下さい。