

2009年9月2日 発行

パークタウン五領第6団地管理組合

第3号管理組合広報

発行責任者 理事長 _____
編集責任者 理事 _____

管理組合ホームページ <http://www.parktown-goryo6.com/>
管理組合アドレス _____

組合員、居住者の皆様へ

パークタウン五領第6団地
管理組合理事会

●秋の夜長の時節となりました。組合員、居住者の皆様には健やかに過ごしのことと存じます。さて、管理組合広報も早くも第3号です。今月は、第3回の定例理事会からのご報告、また、各委員会の活動報告など中心にお届けします。秋の夜長、お時間を割いて頂き、お目通して頂けましたら幸いです。宜しくお願い致します。

管理組合広報 目次

1. 第3回定例理事会からの報告
2. 建物調査に関して
3. 長期修繕計画専門委員会活動報告
4. IT委員会活動報告
5. 規約整備委員会活動報告
6. 三者懇談会からのご報告
7. 長期修繕計画専門委員会、委員選任について〔再掲載:訂正〕
8. 管理事務所カレンダー

1. 第3回定例理事会からの報告 [8月16日(日) 9:00~13:30]

8月16日(日)、第3回定例理事会が開催されました。つきましては、以下に報告・協議・確認事項、また決議事項の主な内容をご報告させていただきます。

(1)報告・協議事項について

- 更正登記の進捗状況の報告として、組合員全員の承諾の目処がついたものの、その後、転居等で組合員からの離脱があり、新たに区分所有者となられた組合員の承諾(委任状等)を得られなければならず、更正登記の完了はまだ時間が必要との報告があった。
- 給水施設維持管理業務と清掃業務の仕様変更について、短期課題として現在交渉中との報告があった。なお、この目的は、経費削減、清掃希望の多い箇所が優先が目的で、理事会で行える変更、総会決議で変更すべき事項の確認につき協議された。
- 松栄ガスさんへの依頼事項として、躯体へのアンカー、ビスの打ち込みについて報告があり、どの程度の作業であれば、許可可能か等協議した。

(2)理事会が行うべきPC関連業務について

次の項目につき、IT委員会との諮問事項との関連も絡めて、理事会が行うべきPC関連業務について協議を行った。

- 当管理組合のHPのレンタルサーバー、インターネットの接続サービスの契約者は誰にするのが適切か等。
- 管理組合が保有するメールリストのメンテナンスは誰が行うか等。
- 新理事会の立ち上がり時に配布されているPC内資料のメンテナンスは、誰が行うのが適切か等。
- 管理組合HPのメンテナンスなどは、誰が誰の指示で行うのか等。
- PC内に保存すべき資料、またその入力、さらにバックアップ等は、どのような基準で、誰が実施するのか等。

(3)環境担当会議からの報告

7月19日(15:00~17:00)に第2回「環境担当会議」が行われましたが、その際に協議・検討された事項について、次の通り理事会に報告があり、協議されましたので、このうち主なものをご紹介します。

- 駐輪場放置自転車の一斉撤去について、29台撤去、盗難車両確認1台、所有者判明10台(3台引き取り)、所有者不明18台(7台譲り渡し)。
- 宅配・引越・介護車両の駐車ルールについて、過去問題となった事例については、規約運用の誤りがあったため、新たな規約や業者協力依頼は不必要。この点今後さらに広報等で徹底を図ることとする。
- バイク置き場の増設の件。以前バイク置き場として利用していた6号棟~9号棟の屋根無し駐輪場を、再度、バイク置き場に戻す方針で検討。
- JSクリーンメイトの業務比率確認調査とそれに基づく業務内容改善として、共用部分の階段清掃は、現在の経費での盛り込みをJSへ折衝。現状の8:30~15:00の勤務時間内での階段清掃(25階段)をJSに打診。1日1階段の掃き掃除の方向で調整中。

○円形花壇の 2 ケ所のうち 1 ケ所で肥料焼けが発生。新しい花の補植を検討したが、現状の土壌では肥料焼けが無理があり、土壌の回復待ちとした(10 月頃から)。

[樹木管理分科会からの報告]

○7・8 号棟前法面の防草シートについて、一回目刈り取り後に設置、カラーは緑、萩は刈り取らないが、事後対応も考慮する。

(備考):①7・8 号棟前法面とは、7・8 号棟専用庭と用水路の間の法面(柳のところ)。

②防草シートの導入目的は、1 階居住者の雑草による虫被害軽減を図るもので、また、雑草対策の経費の圧縮を図るもの。

○補植(垣根を含む)について、今期予定通り行うが、1 階居住者による「垣根を枯らす 蔦 植物(ノウゼンカズラ等)伐採」の協力要請が必要。ポスティングにて協力依頼する。

(4) インターロッキング補修に関して

インターロッキング補修に関して、見積もり作業で、実際に路面を剥がしてみないと確な費用が算出されないの、見積もりと同時の補修はしない等の協議がなされた。

(備考):インターロッキング(舗装)とは、舗装用コンクリートブロックを路盤またはアスファルト舗装基盤上に敷設し耐久性・安全性・快適性、および景観性を向上させる舗装のことです。

(5) 決議事項

○今年度役員(1 年目)1 名が転居されるため、その補充役員として、規約に基づき補充する。

○規約整備委員会への諮問事項について、具体的な内容及び諮問優先順位などを取り決めた。

2. 建物調査に関して

各棟・各 1 階入り口の掲示板にてお知らせしておりました「建物調査」が、下記の通り実施されました。これは、長期修繕計画の見直しの一環として実施されたもので、目視調査以外に屋根瓦の状態なども調査されました。この結果を踏まえ、今年 11 月頃に具体的な修繕計画のスケジュールが決まる予定です。

調査日:8 月 19 日～21 日 屋根瓦の調査は 8 月 21 日

調査時間:10:00 から 16:00

調査内容:①屋根瓦の下地状態調査(2・5・6 号棟の 3 棟で実施)。

②階段室の鉄部塗装・床防水等の目視調査。

③その他、外回りの鉄部塗装の状態や、舗装の状態などの確認を行うが、これらは 9 月下旬までスポット的に行う。

3. 長期修繕計画専門委員会活動報告

8 月 8 日(日)9:00～12:00、第 1 回の長期修繕計画専門委員会が開催されましたので、次の通り、主な協議内容等を報告します。

- (1). 今年度メンバー確認と委員会の進め方について協議した。
- (2). JS担当者から、以下の内容の長期修繕計画見直しに係る説明を受けた。
 - ①. 簡易目視調査等の具体的項目、日程、案内業務等について。
 - ②. 給水管工事に関する説明。
- (3). 長期修繕計画見直しのタイムスケジュールを確認

★第2回長期修繕計画専門委員会の開催は、9月12日(土)開催し、以下の議題を予定している。

- 1.委員の異動について。
- 2.JS担当者から長期修繕計画見直しシミュレーション素案に係る説明。
- 3.屋内給水管改修工事工法選択について。

4. IT委員会活動報告

8月16日(15:00~17:30)、第1回のIT委員会が開催されました。同委員会から、協議・検討された事項、また決議された主な事項を以下に紹介します。

- ①-----委員(-----)をIT委員会規約細則に従い平成21年度IT委員会委員長に選出した。
- ②委員会開催日等(第3日曜日15時より17時)、議事録確認方法等、ITメンバー・メーリングリスト等の確認及び作業を実施した。
- ③理事会諮問事項についての検討
諮問 1.管理組合HPのレンタルサーバー、インターネット接続サービスの契約者について、誰にするのが適切か。
検討結果：契約者は”パークタウン五領管理組合”で再確認。担当者名はIT委員長個人名とし、委員長に交代があれば変更する。
諮問 2.管理組合が保有するメーリングリストの転送先のメンテナンスは、誰が行うのか。
検討結果：メーリングリスト原稿は管理組合が作成し、IT委員会がメンテナンスを行うとした(従前と同様)。
諮問 3.管理組合HPの充実に向けたコンテンツ変更、メンテナンス等の業務(一例：申請書類の変更等)について、誰が誰の指示でおこなうのか。
検討結果：諮問委員会という性格を超えた実業務との認識に立ち、HPの管理・メンテナンスなどの実務・実働グループとして「ITオペレーティング・チーム」(仮称)の設立に向けた検討が必要であると判断した。
- ④HPの利用統計資料に基づきその利用状況等を確認した。

(決議)

前記の「ITオペレーティング・チーム」(仮称)の具体的な組織・位置づけ・運用方法等、次回の第2回委員会より、重要課題として検討に入ることを決議した。

〈第2回IT委員会検討課題〉※第2回委員会開催日は連休の関係で9月13日(15時~)とした。

- ①「ITオペレーティング・チーム」(仮称)についての第1回検討。
- ②管理組合議事録、広報、申請書類等アップロード作業一連の流れの検討。
- ③前記②において、そのデータをどのように当委員会としてかかわっていくのか、

また管理するのかの検討。

④HPの利用統計資料に基づきその利用状況等を確認。

(お詫び)前号でお知らせしましたIT委員会の-----委員のお名前の一部に誤りがありました。次の通り訂正させていただきます。 正：-----委員(-----)

5. 規約整備委員会活動報告

8月9日(15:00~17:10)第1回規約整備委員会が開催されました。このうち以下の通り、主な協議事項等をご報告します。

(1). 委員会メンバーの確認

- ①. 事務局より、2009年度規約整備委員会の委員名簿を配布した。委員会は、委員11名、事務局2名、合計13名でスタートすることとなった。
なお、本委員会の委員長・副委員長の選出については、前月7/12(日)の引継ぎ会で、既に、-----委員長(-----)、-----副委員長(-----)が承認されていることを再確認した。
- ②. 決議要件は、2/3以上(委員8名以上)の賛成で可決することとなる。

(2). 委員会開催日について

毎月第2日曜日の17時開催とする。

(3). 継続検討事項、理事会からの諮問について

理事会からは以下の諮問事項の検討依頼あった。

- ①. 模様替え申請許可マニュアル(案)の法的整合性の検討。
長期修繕専門委員会より提出された同マニュアル(案)が現行規約を変更することなく運用できるかを含めて文言の適否を検討する。
- ②. 全般的な規約の改正案(理事会案)の検討。
検討に当たって、委員より、限られた時間で検討していくには、検討課題の優先順位付けが必須である。また、昨年からの継続検討課題であるバリアフリー対策については、本年度中に目処を付けたい等の意見が出された。本委員会として、この1年間で、どの項目を先に検討すべきか、理事会に優先順位をつけてから下ろしてもらおうよう、事務局から理事会に確認する。

6. 三者懇談会からの報告

7月26日(日)[13:00~15:00]、第2回の三者懇談会が開催されました。つきましては、次の通り、主な報告・協議等についてご報告します。

- (1). 夏祭り実施についての報告(自治会)。
- (2). 防犯・防災パトロールについての報告(自治会)。
- (3). ゴミ置き場に関する市との交渉結果についての報告(自治会)。
★市は「鳥よけ防護ネットを設置しないが、自治会による防護ネットの設置については承諾します」とのことであった。

前記に関連して、両管理組合から次のような意見が出された。

イ. 今も、ゴミ置き場にルール違反のゴミが出されている(管理組合)。

ロ. ゴミ置き場については、「財産は市、清掃は管理組合、管理は自治会」が分担しているとする(管理組合)。

ハ. ルール違反のゴミが出された場合の対応については、自治会で整理をお願いしたい(管理組合)。

★これらルール違反のゴミ出しについては、自治会がその対応について検討し回答する(自治会)。

(4) 防災用品の購入について、発電機・灯光器2台・レスキューセット2セットを購入する(自治会)。

7. 長期修繕計画専門委員会、委員選任について〔再掲載:訂正〕

前号でお知らせ申し上げました長期修繕計画専門委員会の委員の紹介におきまして、-----委員(-----)が抜けておりました。

訂正するとともにお詫び申し上げます。また、下記の通り、委員の紹介を再掲載させていただきます。

なお、-----委員(理事委員:事務局担当)が転居のため、-----委員(理事委員:規約整備委員会より異動)が選任され、事務局担当に就任される予定です。

(敬称略・順不同)

公募委員 ----- (-----) ----- (-----) ----- (-----)
----- (-----) ----- (-----)
理事委員 ----- (-----) ----- (-----) ----- (-----)
----- (-----) ----- (-----) ----- (-----)
----- (-----) ----- (-----) 予定
委員長: ----- 事務局: ----- / ----- (予定)

8. 管理事務所カレンダー

9 月

日	月	火	水	木	金	土
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

10 月

日	月	火	水	木	金	土
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

原則として平日は9時～17時。

日付に下線のある金曜日については13時～17時。

四角囲いの土曜日は、9時～12時の営業。網かけ日は、休業となります。