

2009年11月5日 発行

パークタウン五領第6団地管理組合

# 第5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

11月となりました。やはり温暖化・・・と言ってもこの時期になると、さすがに朝晩ちょっと冷え込みます。そこで心配になるのは、新型インフルエンザウイルスの諸問題です。連日のごとくテレビ等で報じられておりますが、ワクチンの絶対量からいくと国民には、とりあえず直ぐには接種できないということで、寒さが重なり、さらなる流行が大変心配されるところです。

さて、11月といえば「晩秋」ということになります。この読みはご存知の通り「ばんしゅう」と読みますが、一部地方ではこの読みを「おそあき」と読むそうです。いわゆる訓読みです。味わいのある、なかなか良い読みと感心した次第です。

また前置きが長くなってしまいました。管理組合広報第5号をお届け致します。今月も第5回目の定例理事会の中から、主な決議事項や報告事項、さらに各委員会の会議から主な検討内容等をご紹介します。ご一読賜れば誠に幸いです。

可能な限り管理組合にかかわる事項や、理事会で現在協議されております内容・項目、あるいは各委員会の検討内容など、この広報で発信できればと思っております。

従前と同様、管理組合活動にご協力・ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

### 〔目次〕

1. 第5回定例理事会からの報告
2. 長期修繕計画専門委員会活動報告
3. IT委員会活動報告
4. 規約整備委員会活動報告
5. 三者懇談会からの報告
6. ちょっと予備知識 [マンション管理業者について]
7. 管理事務所カレンダー

## 1. 第5回定例理事会からの報告〔10月18日(日) 9:00～13:20〕

10月18日(日)、第5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) 決議事項

- ① 玄関ドアの改修(1ドア2ロック)について、模様替え等の申請があった場合の取り付け位置など詳細な規定については、営繕担当が検討することとし、それまでの間、1ドア2ロックの模様替え等の申請に関する承諾については理事長に一任する。
- ② インターロッキング舗装補修工事を実施する。  
工事期間:11月24日(火曜日)から11月27日(金曜日)  
請負業者:日本総合住生活株式会社・関東支社・西埼玉店  
工事箇所:2号棟(歩道2箇所)／5号棟(歩道4箇所)  
6号棟(歩道2箇所+通路1箇所)／花壇(歩道1箇所+通路1箇所)  
8号棟(歩道2箇所+通路2箇所)／出入口(車道部1箇所)  
備考〔工事箇所の詳細地図等を1階踊り場掲示板に提示する予定です〕

③ 屋外灯電球交換を実施する。

④ 火災報知器の設置義務のお知らせ(広報第6号を予定)と実態調査を実施する。

### (2) 各担当理事からの報告

以下の内容につき各担当理事から報告がありました。

- ① (営繕関係):インターロッキング舗装補修工事の実施について。  
屋外灯電球交換箇所及び見積もり金額について(数量8個／工事箇所8箇所)。また、その交換履歴についても報告。
- ② (環境関係):植栽費の改善に向けた取り組み状況について。  
階段清掃についてJSとの交渉状況。
- ③ URによる更正登記申請の進捗状況について。  
〔既にご存知のようにURより印鑑証明書提出に関する文書が送付されております〕
- ④ 自衛消防訓練通知書を消防署に提出。また、消火器の点検が適切に行われていないので、適切に行うようJSに申し入れた。
- ⑤ JSが保管している口座について残高確認を実施した。
- ⑥ 4号棟前とちの木(ツバキ)の樹皮のはがれについて。

### (3) 管理業務の説明会について

JSの管理業務概要の説明会を実施するとともに質疑を実施した。

### (4) 第6回定例理事会について

11月15日(日曜日)13時から開催する。

ただし、防災訓練が中止の場合は10時から開催する。

## 2. 長期修繕計画専門委員会活動報告

10月10日(土曜日)、第3回長期修繕計画専門委員会が開催されました。つきましては、以下に協議内容、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). 検討課題と決議事項

#### ①. 屋内給水管改修工事工法選択について

各委員の意見が出された後、下記の3案について採決が行われた。

[第一案]これまで通りの計画で、2年後ライニング更生を実施する。15年後に更新。ライニング前の劣化診断は行わない。(更生→更新または更生)

[第二案]まず来年、劣化診断を実施する。計画上は2011年、ライニング更生を実施し、15年後更新と載せてはおくものの、診断結果によってはライニング更生の時期をずらす。場合によっては、ライニング更生せずに更新に変わる可能性もある。(診断→更生→更新または更生)

[第三案]国が示す基準どおり30年後、それまで給水管工事をせずにその時に更新する。(更新)

採決の結果、**第二案**が可決された。

この決議を踏まえ、次の事項が附されました。

[まずは診断を行うこととするが、費用が無駄になるかも知れない。しかし、給水管工事諾否の有効な手段と説得力がある。診断によっては、他にも悪い所が見つかり、その対応が図れるかもしれない。]

#### ②. 鉄部塗装(棟別)周期について

#### ③. 長期修繕計画に係る事務的経費(コンサルティング費用)を計上することについて(更新時の設計費用・仕様書など)

#### ④. 瓦補修(棟別)について

#### ⑤. 全体共用部分シミュレーションの見直しについて

上記②～⑤までの4項目について各委員の意見が出された後、以下の通り決議された。

②. 時期・工事設定・項目について提出案を全会一致で可決

③. 事務的経費は計上しないことを全会一致で可決

- ④. 調査結果を踏まえ、提出案を全会一致で可決
- ⑤. 提出案を全会一致で可決。ただし、もう少し健全な収支にするためには積立金をいくらにすると良いかの試算が必要であると附された。

## (2). 今後について

次回 31 日の委員会において、J S さんからの長期修繕計画見直し(案)最終版の提出を受けて最終確認を行い採択に臨む。その後、理事会への提出に係る付帯説明事項等検討を行う。

## (3). 次回開催日 10月31日(土) 9:00～

### 3. IT委員会活動報告

10月18日(日)に開催された第3回IT委員会から主な検討内容等を以下の通りご紹介します。

#### 議事内容

- (1) ウイルスバスターを 3 年契約にすると決議した。
- (2) ホームページ運用状況
  - ①HPの運用状況を確認した結果、特に問題は認められなかった。
  - ②また、一般のアクセス状況を把握するため、10月4日から監視機能を停止した。
  - ③2006年10月からの累計アクセス数は6942件であった
- (3) ホームページに関しての技術図書購入について各委員から報告がなされた。
- (4) ITオペレーティングチーム(以下ITオペ)に関しての検討(第2回目)
  - ①ITオペ検討課題(前回提示)の改訂資料が提出された。  
主内容：発足までのステップ(位置づけの確立～メンバー募集の計7項目)  
位置づけ(IT委員会の下部組織とする/他の計4項目)  
スタンス(実務を中心とする/他の計3項目)  
実務の内容(緊急対応のサポートについて/他の計5項目)
  - ②ホームページ管理マニュアル(案)が提出された。[2009年10/12改訂IT委員会]  
主内容：ホームページの構成  
掲載内容  
コンテンツの掲載基準・承認  
ホームページのコンテンツ掲載管理  
ホームページの運用管理  
関係団体からの掲載依頼 附則資料  
付表：コンテンツ/掲載基準  
ホームページ掲載申請書/ホームページ掲載処理手順

- ③ I T オペ・チームの活動費について、以下の意見等があった。
- ・ I T オペ・チームから要望を出すのか。
  - ・ 理事会において活動費の原案を出してもらった方がよいのでは・・・。
  - ・ どのくらいの金額が妥当なのか。
  - ・ 次回の総会に合わせる為には、3月位までには（案）をまとめなければならぬのではないか。
- ④ 魅力あるホームページについて以下の意見が出された。
- ・ 新しいコンテンツが必要ではないか。
  - ・ 内容の更新が必要。
  - ・ 新しい人材を入れる（専門知識のある人材）。

(5) 次回の検討課題等

開催日時 : 11月14日(土曜日) 15時～17時

主な議題 : 「I T オペレーティング・チーム」(仮称) 第3回目の検討  
I T オペ・チームの活動費等について

#### 4. 規約整備委員会活動報告

10月11日(日)に開催された第3回規約整備委員会の会議から、主な議事内容をご報告します。

#### 議事内容

(1) 事務局からの報告事項

- ① 新委員の紹介：規約整備委員会理事委員として新規就任された委員の紹介がなされた。
- ② 理事会からの要望として、「規約改正案の表」の検討については、役員欠員補充時に係わる規約の見直しから、先ずは検討をお願いしたい旨を連絡した。

(2) 協議事項

① 規約改定の検討

役員に欠員が生じた場合、補充が必要であるが、役員が若干名欠けた場合でも、即、規約違反とならないよう、また補充の方法等について、条文及び細則の見直しを行う目的で協議を開始した。以下に現条文、理事会改正案、理由を記載する。

〔管理規約 29 条〕

**現条文：**第 29 条 組合には、理事長 1 名、副理事長 2 名、理事 15 名及び監事 2 名（以下「役員」という。）を置く。

**改正案：**第 29 条 組合には、理事長 1 名、副理事長 1 名以上 2 名以内、理事 12 名以上 15 名以内及び監事 1 名以上 2 名以内（以下「役員」という。）を置く

**理由：**改正案では、役員は 15 名以上 20 名以内となる。転出、死亡、その他の事情で、副理事長、監事が任期途中で各 1 名欠けても、また理事が若干名欠け

ても、即、規約違反とならないように、まず大枠を改訂する。

〔31条2項〕

**現条文：2** 役員<sup>1</sup>の任期中に欠員が生じた場合は、前項の規定にかかわらず、団地に現に居住する、組合員又はその組合員<sup>2</sup>と同居する配偶者若しくは成人である一親等の親族の中から、組合員の過半数の書面による合意を得た者を、役員として選任することができる。

**改正案：2** 理事<sup>1</sup>の任期中に欠員が生じた場合は、前項の規定にかかわらず、団地に現に居住する、組合員又はその組合員<sup>2</sup>の配偶者若しくは成人である一親等の親族の中から、理事会の決議で、理事として選任することができる。

理由：転出、死亡、その他の事情で、理事に欠員が生じた場合、補欠理事の選任がより速やかにできるように規約を改訂する。ただし、理事長、副理事長、監事の欠員に際しては、当規定は適用できないものとする。したがって、副理事長の2名または監事の2名が共に欠員となった場合は、総会で新規に被選任者を選出することになる。

〔各委員より出された主な意見〕

- ・理事長、副理事長、監事の補充は、総会での承認が必要と思われる。
- ・補充の方法だが、棟の順番ではなく、今までの理事経験者に短期間であればお願いするというのも考えられる。
- ・欠員が生じた場合、どのような場合に補充するのか、あるいは補充しないのが規定上で分からないと、棟別の繰り上げ役員は、非常に不安である。
- ・役員を欠員補充した場合、役員任期が短くなるので、不公平感がある。
- ・棟によって、入居世帯数が異なることで、役員の順番が回ってくるスピードに差がある。現行の各棟から2名ずつの選出ではなく、団地全体として役員を一定数選出している他団地もある。

②規約 29 条に付随する項の洗い出し

規約第 29 条、35 条、役員の選任等に関する細則第 2 条、第 4 条の見直しが必要である。

(3) 次回の検討項目

理事会スタート時には 20 名体制とし、欠員が生じた場合でも、理事会が支障なく運営できるような形（第 29 条 2 項を作る方向）で、規約及び細則を見直し、答申案を作成する。

(4) 次回の開催予定：11 月 8 日（日） 17：00～19：00

## 5. 三者懇談会からの報告

9月27日（日曜日）13時～14時45分まで、パークタウン五領自治会様、パークタウン五領第8団地管理組合様、及び当パークタウン第6団地管理組合の3者による第3回三者懇談会が開催されました。同会議から主な議事内容について次の通り報告いたします。

### 〔自治会からの報告等〕

- ①ゴミ置き場について、今年度は2カ所にネットを設置する。
- ②防災訓練について、11月15日（日曜日）に実施するが、雨天の場合は中止する。  
訓練内容は、避難訓練、消火・通報などの体験訓練を予定。
- ③年末大掃除とゴミゼロ運動について。
  - ・ 年末大掃除：12月6日（日曜日）に実施。
  - ・ ゴミゼロ運動：今回は年末大掃除に合わせて行う。
- ④11月24日・25日開催の防災リーダー研修について、市からその案内書が届いている。

### 〔両管理組合からの報告等〕

- ①災害時の要介護者の調査結果について、プライバシー保護から、保護と活用の範囲を明確にした方が良いとの意見がだされた。
- ②自主防災組織体制表について、体制表に管理組合の防火管理者を加えて、との要望がだされた。

第4回三者懇談会開催予定日：11月8日（日曜日） 第6団地管理組合集会所

## 6. ちょっと予備知識 【マンション管理業者について】

マンション管理業者（私たちににとっては現在JSさんです）というのは、国土交通省の「マンション管理業者登録簿」に登録されている事業者です。法人会社の管理業者もありますし、個人で行っている管理業者もいます。

平成20年度のマンション総合調査（国交省）によりますと、100%自主管理を行っているというマンションは全体の5%で、その他のマンションは、その業務の一部又は全部をマンション管理業者又はマンション管理業者以外の者に委託しています。また一般に、委託するにあたっては、その委託する業務内容に関し、委託契約書等を取り交わしています。

マンション管理業者は登録が義務付けられていて、5年ごとに更新します。不動産取引の宅地建物取引業者と似ております。もし、「マンション管理の適正化の推進に関する法律」（通称：マンション適正化法）に規定された業務に違反すると、国土交



通大臣から業務停止命令や登録の取り消し処分を受けます。つまり、マンション管理業者は、国土交通省の監督下にあるということです。

では、具体的な法の規制内容には、どのようなものがあるのでしょうか。

- 管理業務主任者の設置。事務所ごとに一定数の専任の管理業務主任者（国家資格で毎年1回試験が実施されています）をおこななければなりません。
- 重要事項の説明。管理組合と管理事務の委託を受ける契約を結ぶとき、管理業務主任者は重要事項説明事項の説明義務があります。
- また、管理事務の報告、書類の閲覧義務、それに管理業者が知りえた情報の秘密保持義務があります。

以上の事項を管理業者は業務として実施、また守らなければならないことになっております。かなりダイジェスト的な説明でしたが、ご参考になれば幸いです。

## 7. 管理事務所カレンダー

### 11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					

### 12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。