

2009年12月2日 発行

パークタウン五領第6団地管理組合

# 第6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

管理組合広報第6号をお届け致します。

11月開催の定例理事会の中から、今月も主な協議事項や報告事項、各専門委員会の会議から主な検討・協議内容等、防火管理者からの住宅用火災警報器設置のお願い、また年末大掃除・ゴミゼロ運動実施についてのお知らせ、さらには監事による中間監査報告などご紹介いたします。なお、最終頁には「火災警報器設置に対するアンケート」のお願いを掲載しております。ご協力の程、お願い申し上げます。

本年もあと僅かになりました。

皆様におかれましては何かとお忙しいことと存じますが、是非この広報をご一読頂き、管理組合活動をより身近なものと感じ下されば、誠に幸いです。

来年も引き続き役員一同、より一層組合活動にあたらせて頂く所存です。ご理解・ご協力の程、何卒宜しくお願い申し上げます。

#### 〔目次〕

1. 第6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. 年末大掃除・ゴミゼロ運動実施についてのご案内
7. 監事による会計・業務 監査報告【9月～10月の中間報告】
8. ちょっと予備知識〔簡易専用水道とは〕
9. 住宅用火災警報器設置のお願い
10. 管理事務所カレンダー
11. 火災警報器設置に対するアンケート

## 1. 第6回定例理事会からの報告〔11月15日(日) 13:00～16:30〕

11月15日(日)、第6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、また決議事項などの主な内容をご報告させていただきます。

### (協議・確認事項)

- a. 「マンション管理適正化法施行規則の一部改正する省令」について(事前説明会が必要となる)。
- b. 消火器の点検について(営繕担当が把握して次回理事会にて報告)。
- c. 専用庭の中高木の伐採について(居住者同意の上伐採した)。・・・等協議・確認した。

### (報告事項)

- a. 居住者名簿の更新について(必要性を検討するため現名簿を確認する)。
- b. 各申請書の見直しの進捗状況とホームページ掲載について。
- c. 屋外水銀灯交換工事について。
- d. 電気開閉器締め付け工事について。
- e. インターロッキング補修工事について。
- f. 清掃仕様変更などの協議の進捗状況について。
- g. 専用庭樹木管理の委員会の進捗状況について。
- h. ITオペレーションチームの活動費の必要性について。・・・等担当から報告がなされた。

### (決議事項)

長期修繕計画専門委員会の12月19日(土)スクエアJS(西浦和)見学会において、

- ① 合同見学会とする。
- ② 交通費を支給する。
- ③ 昼食(兼、意見交換会時)の弁当代等を支給する。・・・が決議された。

なお、スクエアJSの予約が上記日程で取れず、見学会の日程は平成22年3月13日(土)の予定に変更されています。

### (次回、第7回定例理事会について)

第7回定例理事会の開催は、12月20日(日曜日)9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31日(土曜日)第4回の長期修繕計画専門委員会が開催されましたので、以下にその会議の内容等をご紹介します。

### 議題 a. 「長期修繕計画書(案)報告書」(最終版)の説明(JS)

#### 1). 説明の要点

[見直し案報告書(213ページ)の内、主要項目についての説明を受ける]

- ①. 長期修繕計画書(案)見直し基準について
  - ・ 主たる見直し箇所 ・ 屋内専有給水管の劣化診断の新規計上
  - ・ 管工事

- ・ 単独工事
  - ・ 計画で考慮していない項目
  - ・ 現行積立金、年度末残高、繰入金 ・シミュレーション等について
- ②. サイクル表について
- ③. 工事項目別コメントについて
- ・ 全体共用について
  - ・ 号棟別について
- ④. シミュレーション結果
- ・ 所見について
  - ・ 全体共用と棟別について・所見
- ⑤. その他
- 2). 上記見直し案報告書に関する質疑応答(J S)
- ・ 各委員から、報告書の内容・説明に対し質疑応答が行われた。
  - ・ 報告書内容の修正・訂正・追記等の箇所確認を行った。
- 3). 採決
- 「長期修繕計画書(案)報告書」について採決を行い、全会一致で可決した。
- 4). 答申書作成に向けての意見集約
- 【各委員からの主な意見】
- ・ 全体共用の資金面をどうするか。方向性は決まっている。長修委員会で案を作成してもいいのではないか。管理費を上げるか、駐車料金をどうするか。延ばせば負担増につながる。今決着をつけるべきではないか。
  - ・ 更生や更新(給水管工事)の議論は、これまで幾度となく議論してきたのであるから、この案をそのまま出したほうが良い。
  - ・ 劣化診断結果にもよるが、ライニング更生とは?、更新とは?、メリットやデメリットを説明したほうが良い。
  - ・ 総会で4案のシミュレーションを1案に絞った経緯は多少なりとも説明の必要あり。
  - ・ 棟別修繕費の見直し、格差是正をどうするか。
  - ・ 30年後までの工事を全部、今実施する話ではない。修繕費用の現状を知らせておく必要あり。
  - ・ 現状シミュレーションでは、一時的に一時金不足であって30年後は不足ではないから、今取り上げる必要はない。
  - ・ 専有部分の給水管工事は、個人ではなく全体でやろうとのことで計画に盛り込んできた。個人負担よりは費用も安く済むので、その方向を選択し今進めていることを告知したほうがよい。
  - ・ 専有部分をいじる話は規約で決まっている。個人負担は変わらない。
  - ・ 理事会への提出は、個人負担の話は必要ないのではないか。
  - ・ 既に工事を実施した人。模様替えを済ませた人。費用をかけている人がいて、再度の工事でどうなるか。
  - ・ 説明会の必要性の有無について。周知はどうしたら良いか。
  - ・ 「長期修繕資金計画シミュレーショングラフ」と「修繕周期(サイクル)表」をインターネットホームページで公開したらどうか。パソコンをお持ちでない方には、管理事務所で資料をお渡しする。外部に漏れないように、「パ

スワード」をつける。パスワードは広報で知らせる方法で。

- ・総会準備に至るまでに(組合員から)ご意見をいただく。……等々
- (まとめ) 各委員の意見を集約し、次回委員会までに委員長が答申書を作成することとなった。

### 議題 b. 今後の委員会活動について

展示施設の見学会(案)

場 所：JS 西浦和研究所

開催日：12 月第 2 土曜日を設定(委員会の代替とする)

(JSの予約が上記日程で取れず、見学会の日程は平成 22 年 3 月 13 日(土)の予定に変更されています)

## 3. IT委員会活動報告

11 月 14 日(土)に開催された第 4 回 I T 委員会から、主な検討内容等を以下の通りご紹介します。

### A. HP 運用状況について、以下の報告がなされた

①障害の発生は認められなかった。

なお、10 月 4 日からは外部監視サービスを停止したため、申告ベースでの対応となる。

②アクセス数は、11 月 14 日 AM 時点で 7077 件(2006 年 10 月からのカウント)。

③ホームページへのアクセス(V I S I T)件数は、300~400 件/月程度で、この値に大きな変動はなかった。

### B. 長期修繕委員会からの打診(長期修繕計画のシミュレーション結果のHPへの掲載)に対する技術的対応方法につき、委員から以下の案(手順)が示され検討された

①電子掲示板で使用している./httpasswd によるホームページアクセス制限。

②棟毎にページを用意し、棟毎にパスワードによる制限を行う。

(棟毎に作成、パスワードを用いることは可能であるが、実施に関しては考慮すべき点があるのでは、との意見があった。)

③棟の組合員はそのページにアクセスする。

④パスワードの通知は、広報配布時に棟毎にパスワード通知書を添付する。

⑤棟毎ページにアクセスしPDFファイルを開く。PDFファイルにパスワードを設定しておき、このページ上にさり気なくパスワードを画像として貼り付けおく。

★ その他、HP上にPDFファイルにパスワードを設定するのみで、そのパスワードを広報に掲載する案も提案されたが、セキュリティのレベルが低いのではないかという意見があった。

★ 結論として、「セキュリティをどのレベルにするかによって方法は変わるが、技術的には対応可能である。資料をHPから閲覧できるようにすべきかどうかを理事会で判断してもらい、理事会から依頼があった後に手法について議論する」こととした。

### C. HP管理マニュアルについて

HP管理マニュアルの中で、「既存コンテンツ項目内の掲載追加、あるいは更新については、理事会の承認を省略することができる」とある表現は、「既存コンテンツ項目内の掲載追加、あるいは更新については、理事会へ事後報告とすることができる」と修正する。また、HPの掲載手順においても、その流れがわかる処理フローに訂正することとした。

### D. 管理組合広報のHP掲載における個人情報関連取り扱いについて。

広報掲載時の役員などの紹介部分は、個人情報としては氏名のみを削除して、号棟・号室を残す対応でも問題なく、そのほうが自分の棟の役員を確認するためにもよいという意見はあったが、心情的な問題があるので、氏名・号棟・号室を全て削除して掲載することとした。なお、既にHP掲載済みの中に個人情報が残っていないか確認し対応することとした。

### E. ITオペレーティング・チーム(仮)の活動費について

委員より下記の内容(主な)の「ITオペレーティング・チームの活動費について」の提案があり、協議された。

①インセンティブとして等、活動費の位置づけ。

②支払い方法などの時期及び方法。

③活動費用のランク分けについて(メンバー一律か、リーダーについては、担当内容によって変える等)。

④どの程度の作業が生じるかが予算段階で想定できるのか。また、与えられた業務のみを行うのか、それともメンバーからの提案による作業は認められるのか等の問題点と課題。

⑤月額活動費について。

★ITオペレーティング・チーム活動費として、月額5千円・メンバー一律、をIT委員会の案とするが、活動費及び支払い方法等について、業務内容・作業時間などを考慮して、妥当な金額を理事会において協議してもらうこととした。

### F. 第5回委員会の予定検討課題等

開催日時 : 12月20日(日曜日) 15時より17時

開催場所 : 第6団地集会所(洋室:予定)

主な議題 : ①「ITオペレーティング・チーム」(仮称)第4回目の検討  
HPメンテナンス実務について(広報の掲載・申請書の更新)  
②HP運用状況の確認/等

## 4. 規約整備委員会活動報告

11月8日(日)に開催された第4回規約整備委員会の会議から、主な議事内容をご紹介します。

### A. 規約改定の検討(第29条・第31条について)

第29条について、役員に欠員が生じた場合に問題が生じていることに鑑み、前回

協議した第 29 条の改正案では、役員の数数は 20 名があくまで基本であることが不明確であり、誤解を招きかねず、新たに項を起し、第 29 条 2 項を設けることにより誤解を生じないようにすることで協議し、以下に記載した案文について了承しました。第 31 条については、案文について検討も含め、さらに議論することにした。

### 改正条文案

<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。

<第 3 回規約整備委員会改正案>

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

<第 4 回規約整備委員会改正案>

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。

同条第 2 項 理事長を除く役員の数中に欠員が生じた場合、前項にかかわらず

副理事長 1 名以上 2 名以内、

理 事 12 名以上 15 名以内、

監 事 1 名以上 2 名以内とすることができる。

(理由)第 29 条 1 項で役員の数数は現行規約どおりであることを明確にしつつ、第 2 項により、任期途中の役員欠員問題の解決を図るものとした。

### B. その他の協議事項

- ・役員の数補をどうするか、どのような手法で行うかを議論。
- ・現に居住するという条文の解釈で意見交換を実施。
- ・管理組合理事就任における免除願いの案文について意見交換を実施。

### C. 次の検討項目・開催日

第 5 回委員会は、12 月 13 日(日曜日)、17:00 から開催予定。

議題：引き続き第 31 条についてさらに協議する。

## 5. 三者懇談会からの報告

11 月 8 日(日)に開催されました第 4 回三者懇談会から、協議・報告内容など以下の通りご紹介いたします。

- (1) 11 月 15 日開催の防災訓練について、参加応募者が 168 名との報告とともに、避難訓練、体験訓練などの説明があった。
- (2) 12 月 6 日開催の年末大掃除について、今回はゴミゼロ運動と合わせて実施することとし、9 時から開始、10 時から親睦会を行う旨の説明がなされた。

- (3) 花いっぱい運動に関連して、迷惑駐車防止のためプランターを置いているが、その設置の目的が分かるように表示した方が良い、との行政相談員様から意見があったことが報告された。
- (4) 10月4日開催のお月見・花火大会において、参加者256名と盛大に行われたことが報告された。
- (5) 今年度、ゴミ置き場への防備ネットを2箇所増設したが、ゴミの散乱防止にさらに効果があった、との報告がなされた。
- (6) 第6団地管理組合より、「自治会設立20周年記念事業の予定」の質問があったが、自治会としては特に予定していないとの答弁であった。

## 6. 年末大掃除・ゴミゼロ運動実施について

年末大掃除・ゴミゼロ運動実施について以下の通りお知らせ申し上げます。  
本年より、年末大掃除(9時から)と、ゴミゼロ運動(大掃除終了後30分間)が「同日開催」となります。

### 〈開催日時〉

年末大掃除 :12月6日(日) 9:00 から  
冬のゴミゼロ運動 :大掃除終了後30分間  
親睦会(炊き出し) :ゴミゼロ終了後から11:30まで

### 〈年末大掃除のご注意〉

例年より年末大掃除の時間がやや足りない棟・階段もあるとは思いますが、その後にゴミゼロ運動がありますので、大掃除の終了時間を意識されて取り組んで頂きますようお願い申し上げます。また、各棟、階段ごとにお打ち合わせ頂き、清掃をお願い致します。

## 7. 監事による会計・業務 監査報告【9月～10月の中間報告】

2009年度(2009年9月1日から2009年10月31日)の理事等の職務執行(会計ならびに業務)について監査を行った結果、適正と認めます。

監事 ----- (-----) ----- (-----)

## 8. ちょっと予備知識〔簡易専用水道とは〕

私たちパークタウン第6団地の水道は、既にご承知かと思いますが、簡易専用水道です。以前は専用水道でしたが、数年前、この簡易専用水道に変更されております。またご参考ですが、お隣の第8団地様も私たちと同じく簡易専用水道です。

専用水道、簡易専用水道ともに、その定義はいずれも水道法という法律で明文規定されております。さすが法治国家日本です。水道にもちゃんと法律があります。ちなみに、各階段1階に設置されておりますそれぞれの郵便受箱も、郵便法という法律に基づき設置されています。

そこで今回は、簡易専用水道とはどのようなものか、ということを変更して水道法から簡単に説明させて頂くことにします。

・水道法第3条第7項

「簡易専用水道」とは、水道事業の用に供する水道及び専用水道以外の水道であって、水道事業の用に供する水道から供給を受ける水のみを水源とするものをいう。ただし、その用に供する施設の規模が政令で定める基準以下のものを除く。

・水道法施行令第2条

法第3条第7項ただし書に規定する政令で定める基準は、水道事業の用に供する水道から水の供給を受けるために設けられる水槽の有効容量の合計が10立方メートル(以下の場合適用除外)であることとする。

繰り返しになりますが、日本では給水の維持管理について「水道法」の規定が適用されます。この法律では、水槽の容量や、引き込み配管の口径や長さにより、いくつかの種類に分類され、集合住宅は「専用水道」か「簡易専用水道」に区分されます。そでは、水質検査などの受検義務は、どのようになっているのでしょうか。

●簡易専用水道の設置者は、水道法第34条の2及び水道法施行規則第56条に基づき、厚生労働大臣の登録を受けた検査機関による検査を1年に1回以上受検する義務があります。

●検査内容の詳細については、「簡易専用水道の管理に係る検査の方法その他必要な事項」（平成15年7月23日、厚生労働省告示第262号）（法令検索第3篇 健康 第1章 健康、厚生労働省）に記されております。

●点検などについては次のようになっています。

#### 簡易専用水道の場合

- 1.水槽の掃除を1年以内ごとに1回定期に実施（定期検査）。
- 2.水槽の点検（水の汚染防止）。
- 3.給水栓における水の色、濁り、臭い、味その他の状況により供給する水に異常を認めた場合は水質検査を行う。
- 4.人の健康を害する恐れがあることを知った場合は給水停止し、かつ使用の危険を関係者へ知らせる措置をとる。

・・・となっています。

毎日、不自由なく利用している水道ですが、しっかりと法律に基づき、衛生管理の努力があって、初めて私たちは気軽に蛇口の水を口にすることができるわけです。

#### 9. 住宅用火災警報器設置のお願い 第6団地防火管理者 -----

第六団地居住者の皆様には、日頃より防火活動にご協力ご支援を頂くとともに、11

月 15 日に実施いたしました防災訓練にも多数のご参加をいただき誠にありがとうございます。

防災訓練の中で、消防署担当よりご説明、ご指導があり居住者の皆様におかれましては、すでにご存知とは思いますが、東松山市条例にて平成 20 年 6 月 1 日より、住宅用火災警報器の設置が義務化となっております。

当団地への適用条件としては、寝室と使用している居室すべてへの取り付けが義務化されております。又、台所へは取り付けが推奨となっております。

まだ取り付けておられないご家庭がございましたら、できるだけ早い時期に取り付けをお願い致します。

住宅用火災警報器の種類としては、熱を感知するタイプと、煙を感知するタイプとがあり、親機と子機が連動するものや、単独で作動するものと機能も色々あり、電源仕様も電池式と家庭用 AC100V 式とがありますが、どのタイプを取り付けるかは各ご家庭で自由に選択できます。(価格も家電量販店やホームセンター等での実売価格で 3,000 円程度から、10,000 円以上するものまで各種あります)

管理組合への手続きとして、設置の際取り付け面が建物の主要構造部(建物構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋根等：主にコンクリートで構成されている箇所です)へ穿孔を伴う取り付けを行う際は、「住宅模様替え等承諾願い」の提出が必要となります。(取り付け面が主要構造部以外の所や、取り付け方法が接着式で穿孔を伴わない場合は承諾願いの提出は不要です。)

万が一の火災発生時に人的被害を発生させないように、取り付けへのご理解、ご協力の程よろしくお願い申し上げます。

尚、管理組合といたしましては、火災警報器の設置状況と、今後取り付け予定の皆様に対する支援(商品説明会、団体購入による価格交渉)の必要性等を把握するため、アンケート調査を実施いたしますので、ご協力の程よろしくお願い致します。

以上

## 10.管理事務所カレンダー

2009 年 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		

2010 年 1 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
24/31	25	26	27	28	29	30

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。

訂正とお詫び： 第 5 号管理組合広報の管理事務所カレンダーにおきまして、12 月の休業日などに一部誤りがございました。上記のカレンダーが正しいものです。訂正するとともにお詫び申し上げます。

## 11.火災警報器設置に対するアンケート

パークタウン五領第6団地管理組合  
防火管理者：-----

### パークタウン第6団地居住の皆様へ

平成20年6月より条例により各ご家庭に火災警報器の設置が義務付けられておりますが、当団地の設置状況の把握と、今後管理組合としての対応(支援活動の必要性、ご希望等)をどの様に行うべきかの方向性を決定すべく、アンケート調査を実施いたします。

ご多忙中とは存じますが、ご協力の程よろしくお願い致します。

尚、本アンケートにて知り得た情報は管理組合の適正な業務のみに使用いたします。

回答はお手数ですが管理組合事務所ポストへ12月10日(木)までにご投函下さい。

(号棟名のみご記入ください→ 号棟)

当てはまる項目番号に丸印をご記入ください

質問1 火災警報器は設置されていますか？

- ① 設置している→質問2へお進み下さい。
- ② 設置していない→質問3へお進み下さい。

質問2 設置されている場所はどこですか？(設置場所が複数ある場合は複数ご記入ください)

- ① 寝室として使用している部屋すべて
- ② 寝室として使用している部屋の一部
- ③ リビングルーム
- ④ キッチン
- ⑤ 廊下、玄関、その他

質問3 今後の設置予定は？

- ① 近日中
- ② 3ヶ月以内
- ③ 未定
- ④ 設置済みの為、予定無し

質問4 管理組合として火災警報器設置の支援が必要ですか？

- ① 必要ない
- ② 必要あり→質問5へお進み下さい。

質問5 管理組合として支援が必要な事柄は何でしょうか？

- ① 設置場所、設置方法等についての説明会
- ② 設置機器の商品説明(メーカー担当者に依頼して)
- ③ 管理組合にて商品の団体購入の取り纏めと価格交渉
- ④ その他(下記欄に具体的内容をご記入ください。)

本件に対するご意見、ご希望とございましたら下記へご記入ください。