

2010年3月10日 発行

パークタウン五領第6団地管理組合

## 第9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 [mailto: ■](mailto:)

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

3月の季語に炬燵塞（こたつふさぎ）という言葉があるそうです。  
文字通り炬燵をしまう季節ということでしょうか・・・。  
なるほど、温かい日が多くなってきました。  
早いもので今年度の管理組合活動もそろそろ終盤に向かいつつあります。  
現在、管理組合では、5月開催予定の通常総会に向けての協議がより具体化しております。

さて、毎月お届けしておりますこの管理組合広報も第9号となりました。  
今回も、定例理事会の会議から報告・協議された事項、そして各委員会からはそれぞれ検討されている事項、さらには、火災警報器設置に関するアンケートの最終的な集計結果報告など掲載させて頂いております。  
また、第20回通常総会開催のご案内や、役員公募結果について、さらに役員免除申請について、新役員候補者会議についてのお知らせなども掲載しております。  
「ちょっと予備知識」は、マンションの構造に関しまして若干説明させて頂きました。  
何卒ご一読下さいますようお願い申し上げます。

## 〔目次〕

1. 第20回通常総会開催のご案内
2. 役員公募結果について
3. 役員免除申請について
4. 新役員候補者会議について
5. 第9回定例理事会からの報告〔2月21日(日) 9:00～13:30〕
6. 長期修繕計画専門委員会活動報告
7. IT委員会活動報告
8. 規約整備委員会活動報告
9. 火災警報器設置に関するアンケート(1回目+2回目)の集計結果の報告
10. ちょっと予備知識〔マンションの構造〕
11. 管理事務所カレンダー

## 1. 第 20 回通常総会開催のご案内

第 20 回となります管理組合通常総会を下記の日程で開催させていただきます。

なお、他の詳細なご案内は、当広報及び階段掲示板等にてお知らせ申し上げます。

また、議案書等の配布は 5 月上旬を予定させて頂いております。

ご予約して頂き、ご出席の程宜しくお願い申し上げます。

(記)

日 時： 平成 22 年 5 月 30 日 (日曜日) 13 時 30 分から 17 時 15 分

場 所： 東松山市民文化センター 大会議室

※会議終了時間は予定です

## 2. 役員公募結果について

次年度における新役員候補（理事及び監事）の公募を「役員の選任等に関する細則」第 3 条に従い、2 月 1 日から 2 月 15 日までの期間、当広報及び各階段掲示板にて行いましたが、役員候補への立候補届けはありませんでした。

ご報告申し上げます。

つきましては、同細則第 4 条に従い役員年度別順位で候補者を選任することとなりました。あわせてご報告致します。

## 3. 役員免除申請について

役員の選任等に関する細則第 5 条において、

「前条 1 項にかかわらず、役員の就任が社会通念上極めて困難な組合員はその免除を書面にて理事会に申し出ることができる」とあります。

この免除申請をされたい役員候補者がおられましたら、「**至急**」各棟の理事にその旨お知らせ下さい。

免除申請書面の書式は自由書式ですが、基本申請書も準備しております。

集会所窓口にて用意しておりますのでご利用下さい。

なお、理事会にて免除が認められても、免除が認められるのは当該年度の 1 年限りとなっており、その次の年度に再度選出順番がまわってきます。

この点、誤解の無いようお願いいたします。

ただし、再度の免除申請も認められております。

「社会通念上極めて困難な」とは、一例ですが、ご本人若しくはご家族の方が重い病気にかかられている方、ご本人が身体に障害をお持ちで障害者手帳等の交付を受けられている方や、介護認定を受けられている方などで、かつご家族で他の役員適格者がいなく、役員活動が極めて困難なことを意味します。

また、その承認・不承認は、理事会において行なわれます。

## 4. 新役員候補者会議について

改めてお知らせ申し上げます。

すでに各棟の担当理事が新役員候補の皆様にご案内致していることと思いますが、下記の通り会議を行いますのでお集まり下さい。

この会議は、新役員候補者の担当役職等に関する打ち合わせが中心の会議となりますので、ご予約を頂き是非とも出席の程お願い致します。

なお、ご集合時間は厳守でお願い致します。

(記)

日 時：3月21日(日曜日) 10時～12時

場 所：第6団地集会所(和室)

※会議終了時間は予定です

## 5. 第9回定例理事会からの報告【2月21日(日) 9:00～13:30】

2月21日(日曜日)、第9回の定例理事会が開催されましたが、同会議の中から、報告や確認された事項、また協議された事項等について以下の通りご紹介いたします。

### 報告・確認・協議事項

#### 〔更正登記〕〔長期滞納者〕

① 更正登記に関して、適確な時期を逃さないためにも早急に実施したいとの報告がありました。また、組合費の長期滞納者に関しての報告がありました。

#### 〔滞納者に対する遅延損害金〕

② 組合費等滞納者に対する遅延損害金の考え方と、その損害金の計算の仕方について本理事会で確認を行い承認されました。また、同件に関連して、「組合費等の滞納に関する細則」において、改めて次年度規約整備委員会へ確認事項として、諮問としたら良いのでは・・との意見等が出されました。

#### 〔すまい・る債〕

③ すまい・る債利息の計算の仕組み、及び今後の棟別積立金額と棟別利息の割り振り方について、報告があり本理事会で確認し、承認されました。

④ 理事会等においての長期欠席者の対応について前回に引き続き協議されました。

### 【最高裁判例：「不在居住者への管理費等増額」に関して】

最高裁判例として、「不在居住者への管理費等増額」に関しての報告がありました。

これは、マンション管理費等の額をめぐり、部屋を持ちながら自らは住まいしていない「不在所有者」には「居住所有者」より上乗せにし、請求出来るか否か・・・が主な争点として争われた事件で、最高裁はこれを認めたものです。

また、同問題について、次年度の規約整備委員会に検討課題として諮問してはいかがか・・・との意見がだされました。

### 【専用庭の樹木管理方法等について】

環境担当理事より、専用庭の樹木管理方法(樹木管理基準)等について報告があり、検討されました。これは、専用庭に植えてはいけない樹木等と、今後撤去すべき樹木等について検討されたものです。また、規約を改正して、より具体的な禁止事項を明記した方が良いのでは・・・との意見もだされました。

### 【営繕関係の平成 22 年度の事業計画について】

営繕担当理事から施設関係として平成 22 年度の事業計画について以下の通り提案・報告がありました。

- ・給水設備管理 ・水質検査 ・受水槽清掃 ・雑配水管清掃 ・専有管劣化診断
- ・勾配屋根釘増打ちと点検 ・その他設備補修工事 ・理事による目視点検

以上、8 項目について確認するとともに協議を行いました。

### 【平成 22 年度役員候補の選出について】

総務担当理事から、役員公募の結果、立候補が無かったとの報告とともに、役員候補の選出日程等のスケジュールなど提案があり、了承されました。

また、役員年度別順位の確認をし、その周知方法等についても了承されました。

## 6. 長期修繕計画専門委員会活動報告

2 月 13 日（土曜日）に開催されました長期修繕計画専門委員会の会議から、下記の通りご報告します。

#### 1. 今後の委員会活動について

- ・当面の課題を下記案件とし、継続審議を行うこととしました。
  - 1). 専有給水管工事が計画修繕に計上されていることに関する諸対応について
  - 2). 管工事時のコンサルタント費用と工事内容について
  - 3). 模様替え申請マニュアルの検討について
  - 4). その他

#### 2. 次回委員会開催について

- ・「スクエア J S」の見学会を下記日程にて実施します。

記

日 時 : 平成 22 年 3 月 13 日(土)

見学先 : 「スクエア J S」見学会

さいたま市桜区田島 7-2-3

## 7. IT委員会活動報告

2月21日(日)に開催されました第7回IT委員会から、主な報告・協議の内容等を以下の通りご紹介します。

### a. HPにおける運用状況等について

- ① アクセス数等を「利用統計」表により確認したが引き続き問題はなかった。また、GUMBLER ウィルスなどのHP改ざんの発生は認められなかった。引き続き監視を進めたい、との報告がなされました。
- ② さらに GUMBLER ウィルス対策として、HPアドレスに制限を加える(特定のIPアドレスやドメイン名からのみFTP接続を許可するといった運用)方法を検討したほうが良い、との提案もなされ、同提案に基づき検討されました。

**特記:** 会議終了後、担当委員より同件に関して以下の通り報告がありました。

GUMBLER ウィルスによるHP改ざん予防のためのHF T P接続元規制に関して、規制が不可能と判った。

については、従来どおり適宜監視を実施することでとりあえず進めたい。

(理由): 接続元規制が可能なレンタルサーバの種類が次のものが対象となる。1. さくらのレンタルサーバの内 2. ビジネス 3. ビジネスプロ parktown-goryo6.com で実際に試したが、規制は出来なかった。

### b. HPにおける「チャレンジ的な改良案」/「新コンテンツ導入案等」第一回目の検討について

- ① 委員長よりHPの新レイアウトが提案された。
- ② 特に更新情報をトップページに置き、さらに管理組合広報バックナンバー欄をリニューアルし、より見やすくしたとの説明がなされた。
- ③ その後、同新レイアウトが検討され、ニュース欄を更新欄に集約し、トップページに置いたほうが良いのではとの意見がだされた。
- ④ また、委員より、広報バックナンバーにおいて、用語による検索機能が加えられないか、との意見がだされ検討されたが、技術的なものも含め、今後の課題として位置づけるとの意見集約をみた。  
さらに、バナー広告の掲載についての意見交換も行われ、掲示板等設置に関しての問題点の提起もなされたが、掲示板設置に関しては否定的な意見で統一をみた。
- ⑤ 各委員により、下記の通り、具体的な提案・報告がなされた。
  - ・ 写真を多用しビジュアルにしたほうが良いのでは・・・
  - ・ 三者談会にて同写真の提供について協議して頂きたい。事務局が理事会に要請
  - ・ パスワードによる組合員のみ閲覧が可能な、専用情報ページがあったほうが良いのでは。また、月ごとにパスワードを変え、このパスワードを管理組合広報にて、毎月お知らせすれば良いのでは・・・。専用ページは、来期から試験的に行うとしたらいかがか・・・
  - ・ リンク集に便利サイトとして、パークタウン近郊の各種店舗等のアドレスをリンクさせて頂くと何かと便利ではないか・・・。例えば、スーパー/クリーニング店/飲食店/医療関係/災害時の非難場所等わかるサイト/学校/

洋服店／ビデオ店など。

★上記について、とりあえず近郊のスーパー／クリーニング店などに、リンクについての許諾等の打診を行う。

### 3. 活動報告書について

- ① 事務局より、本年度定例総会に向けての I T 委員会活動報告書の要請がなされました。

付加事項：HPにおける「チャレンジ的な改良案」／「新コンテンツ導入案等」については、引き続き平成 22 年度の I T 委員会活動計画課題とする、との意見一致をみました。

### 4. 第 8 回委員会の予定検討課題等

開催日時：平成 22 年 3 月 21 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：①HPにおける運用状況の確認等  
②第二回：HP「チャレンジ的改良案」／「新コンテンツ導入等」の検討

## 8. 規約整備委員会活動報告

2 月 14 日（日）、第 7 回の規約整備委員会が開催されましたので、以下の通りその検討・協議内容等ご報告します。

### 1. 理事会からの要請

- ① 議案書用に規約整備委員会本年度活動報告と次年度活動予定を整理して、3 月下旬から 4 月上旬までに準備して欲しいとの要請があった。
- ② 規約改正議案を、3 月の理事会に提出して欲しいとの要請もあった。

### 2. 協議事項

- ① 規約改定の検討：第 31 条について

前回の協議決定事項をレビューした。この結果、組合員が団地内に複数戸を所有していた場合、複数回の役員を行うことを、規約又は細則に明文化しておいた方が良いとの結論に至り、「役員を選任等に関する細則」第 4 条（役員を選出順位）6 項として盛り込むこととした。これにより、前回話し合った条文案の第 4 条 6 項、7 項は、それぞれ 1 項ずつ繰り下げとなる。また、細則 4 条 6 項～8 項の文章案を見直し、以下のような記載とした。

<第 6 回規約整備委員会改正案>

「役員を選任等に関する細則」第 4 条（役員を選出順位）

第 4 条 6 項 組合員が所有する複数戸の役員選出順位が重なる場合は、重複して役員となることはできないものとする。

第 4 条 7 項 複数戸を所有する組合員の役員選出順位が重複した場合、その順位は理事会において調整する。

### <第7回規約整備委員会改正案>

「役員を選任等に関する細則」第4条（役員を選出順位）

第4条6項 団地内に居住する組合員が複数の住宅を団地内に所有する場合、住戸毎に役員として選出されるものとする。

第4条7項 複数戸を所有する組合員の役員選出順位が重なる場合、重複して役員となることはできないものとする。

第4条8項 前項の場合、役員選出順位は理事会において調整する。

**理由：**規約第31条で規定しているのは役員選任の範囲であり、複数戸所有していた場合、複数回、役員を行うことが明文化されていないため、「役員を選任等に関する細則」第4条（役員を選出順位）に新たに盛り込むこととした。

また、団地内に住んでいて2つ以上の住戸を所有している場合は、所有している住戸毎の役員の順番が回ってきた時に、役員の順番が重なった場合は、一方の順番をずらすこととする。

但し、順番が重なった場合には、原則、①同時に役員の順番が回って来た場合は、現に居住している住居の役員を優先して考える。②1年ずれて役員の順番が回って来た場合は、先に回ってきた住居の役員を2年行った後に、次に回って来た住居の役員を2年行うことになるが、役員選出順位は理事会において、調整する。

### 3. 次回の検討項目

- ① 理事補充についての組合員への事前告知方法について
- ② 規約改正議案の内容確認
- ③ 長期修繕専門委員会より提出された模様替え申請許可マニュアル案の法的整合性の検討

### 4. 今後の開催予定

第8回規約整備委員会：3月14日（日）／17：00～19：00／集会室

## 9. 火災警報器設置に関するアンケート(1回目+2回目)の集計結果の報告

パークタウン五領第6団地居住の皆様へ

防火管理者：■■■■

アンケートへのご協力ありがとうございました。

回答率は32%でした。

火災警報器の設置率は20%程度と低い状況でした。

すでに本広報にてお知らせしておりますが、条例にて寝室に使用している部屋には火災警報器の設置が義務化されております。

万一の火災発生時の早期発見、人的被害予防の観点から、火災警報器の設置を重ねてお願い致します。

なお、詳しいアンケート結果を**巻末**に掲載しております。

## 10. ちょっと予備知識【マンションの構造】

今月は、何時もととはちょっと違い、マンションの構造やその特徴など、いわゆるハード面を少し説明させていただきます。

マンションの構造は一般的に「RC」という構造が多く採用されています。

RC構造とは鉄筋コンクリート構造のことで、英語の Reinforced-Concrete(補強したコンクリート)の頭文字をとってRCと呼ばれています。

鉄筋コンクリート構造は、建築上、理想の構造体と言われています。名の通り、鉄筋(鉄の棒です)とコンクリートを組み合わせた構造で、鉄筋の短所とコンクリートの短所を、お互いに補完しあう組み合わせで構成される構造体です。

例えば鉄の棒である鉄筋は、熱に弱く、それに鉄ですから錆びます。また引っ張り力には強いですが、圧縮力には弱いという特徴があります。反面、コンクリートは圧縮力には強いけれど、引っ張り力に弱いという特徴があります。したがって、鉄筋をコンクリートで覆うことによって、お互いの弱点をカバーすることができます。このように、2つの材料を組み合わせることによって、マンションなど建物に必要な強度や耐久性を持たせることができるという優れた構造体です。

さらに、鉄筋コンクリート構造の特徴としては、まわりがコンクリートで中に鉄筋が入っている仕組みのため、好きな形にできるということがあります。鉄筋を組んでまわりに型枠を組み、コンクリートを流し込むということで、型枠の組み方によって、いろんな形にすることができるというのも特徴です。

ここで注意したいことは、鉄筋の周りにどのくらいの厚さのコンクリートが囲まれているか、ということです。鉄筋より外側にあるコンクリートの厚さを「かぶり厚さ」といいます。その厚みは土に直接接する部分、柱・梁・耐力壁、床スラブ・屋根スラブなどの部位ごとに必要な厚さが変わってきます。このかぶり厚さは、このように部位ごとに決まっており、正しく施工しなければなりません。建物の耐久性ばかりか、その強度も大きくかわってきます。

さて、「壁式構造」という言葉もよく耳にします。

この壁式構造は、比較的低層のマンションに多く見られるのですが、私たちパークタウンの各棟の建物もこの壁式構造で作られています。

基本的に5階建て以上では採用されるケースは殆どありません。

この構造は、柱や梁の「線」で力を受けるのではなく、壁という「面」で力を受けます。壁で力を受けるため、開口部の大きさに制約が出てしまいます。また、この壁で力を受けているので(耐力壁と言います)、リフォームなどでその壁を取り払ったり、また加工したりすると建物の強度・剛性等が変化してしまいます。極端な場合、危険な建物になってしまう場合も考えられます。

しかし、室内に柱・梁が出ないため、すっきりとした空間になるという特徴を持っており、適正に設計・建築されれば、耐久性ばかりか、地震などにも比較的強いと一般

的に言われています。

ちなみに耐力壁と非耐力壁の簡易的な見分け方は、手でコンコンと壁を叩くと、ゴツゴツと硬い音が出れば耐力壁、パンパンと軽い音が出れば、たんに部屋を仕切っている非耐力壁です。ぜひやって見て下さい。ただし、この方法はごく簡易的なもので、構造によっては違う結果がでる可能性もあります。念のため付記させていただきます。

ちょっと蛇足ですが、前述しました鉄筋の錆に関することです。

コンクリートはアルカリ性なので、その中に入っている鉄筋は錆びにくいのですが、アルカリ性から中性化に向かってしまうと、鉄筋が錆びやすくなってしまいます。

これが問題となる「コンクリートの中性化」です。

特に最近、大きな環境問題となっています酸性雨などの影響でコンクリートの中性化がより進む傾向にあります。外壁の塗装は美観を保つばかりか、この中性化を阻むこととなり、塗装はこの意味でも重要です。

意外なのは、建物の外壁よりも、むしろ室内の方が一般的にコンクリートの中性化が進むと言われています。それは人間が吐く二酸化炭素のせいと言われています。したがって、内装のクロス類もこの非中性化に貢献しているということとなります。

なお、コンクリートの中性化は、コンクリート自体の強度に直接には影響しない、と一般的に言われています。

今回は、良く聞く言葉ですが、知っているようで、実はなかなか難しい「委任」に関して紹介させて頂く予定です。

## 11. 管理事務所カレンダー

平成 22 年 3 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			

平成 22 年 4 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	

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。

# 火災報知器設置に対するアンケート集計結果(1回2回合計)

H22年2月21日 理事会資料 作成:

号標名	1号標	2号標	3号標	4号標	5号標	6号標	7号標	8号標	9号標	10号標	号標名無し	合計	割合
住居数	25	25	20	18	30	20	30	20	20	30	238		
回答数	8	11	5	7	9	3	8	9	6	8	3	77	
回答率	32.0%	44.0%	25.0%	38.9%	30.0%	15.0%	26.7%	45.0%	30.0%	26.7%		32.4%	
1-①設置あり	2	1	1	2	1		4	1	1	1		14	18.2%
1-②設置無し	6	10	4	5	8	3	4	8	5	7	3	63	81.8%
2-①喫室全て	2			1			3	1				7	9.1%
2-②喫室の一部	1			1			1					3	3.9%
2-③リビング				1			3					4	5.2%
2-④キッチン	1		1	1			2		1	1		7	9.1%
2-⑤廊下、玄関、その他				1	1							2	2.6%
3-①近日中			1				1			2		4	5.2%
3-②3ヶ月以上	1		1							1		4	5.2%
3-③未定	7	10	2	1	8	1	7	7	6	4		53	68.8%
3-④予定無し			1				1	2		te	3	4	5.2%
4-①必要無	3	2		4	2	3	4	4	2	2		28	36.4%
4-②必要あり	5	8	4	2	7	4	4	5	4	6	1	50	64.9%
5-①説明会	3	2	2	1	3	1	1	2	1	2		18	23.4%
5-②商品説明		1	1		3			2				9	11.7%
5-③団体購入	4	6	3	1	7	2	3	5	6	6	1	44	57.1%
5-④その他			1		1		1					3	3.9%

## その他要望等(1回目)

- ①組合で推奨業者選定、設置、価格、保守等お願いしたい。
  - ②購入でなくレンタルもあります。
  - ③階段に私物を置いて防災通路として障害あり、組合で巡回を
  - ④当団地の報知器設置状況はどの程度あるのか？
  - ⑤悪質業者対策として一括購入希望
  - ⑥管理組合にてまとめてほしい(機種選定、取り付け方法、メンテナンス等わからない)
  - ⑦リビングルームの天井に販売時点で報知器が設置されているはずでは？(入居時説明パンフレットP24に記載あり)
  - ⑧報知器を設置できない人もいるのではないか？
- その他要望等(2回目)
- ①自己責任で設置すべき。
  - ②入居時にキッチンに設置してあった物は感知性能が過敏で取り外してある。
  - ③性能面で不安有り、公的検定は何を保証するのか、性能、耐用年数など説明を受けたい。
  - ④購入希望したものより安価なものがドコカのチラシにのっていました。
  - ⑤管理組合で購入案内でポスティングされたものが煙式でしたので購入を迷った、台所は熱式で喫室は煙式と思いましたが総合的なものはあるか？
  - ⑥チラシ(煙式)の推奨理由を教えてください。
  - ⑦キッチンに最初から付いていました。