



2011年6月15日 発行

パークタウン五領第6団地管理組合

管 理 組 合 広 報

(2011年度 第1号)

発行責任者 理事長 
編集責任者 副理事長 

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

〔規約・細則〕 ログインID:  パスワード: 

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

梅雨の折から、皆様にはますますご健勝の事と存じます。

皆様のご協力をおもちまして、2010年度の第21回通常総会を終えることが出来ました。改めてここにご報告申し上げますとともに、厚く御礼申し上げます。

この6月より、2011年度の新役員による管理組合がスタートしました。今年度も管理組合が取り組むべき課題が山積しております。遅滞なく、一つ一つ確実に、皆で知恵を出し合い解決していければと、役員一同、気持ちを新たにしているところです。

つきましては、昨年度と同様、皆様のご協力を賜りたくお願い申し上げます。

さて、今回の広報では、第21回通常総会の報告、また新役員・相談役のご紹介や理事会からのご報告・お知らせ事項（各委員会委員の公募・新HP・トップ画面のイラストデザインの公募）や委員会等活動報告などを掲載いたしました。

本誌の掲載事項につきまして、ご意見・ご要望、あるいはご質問等ございましたら、各棟役員、管理事務所窓口、またはe-mail等を通じて理事会にお伝えください。組合員の皆様への質疑等に可能な限りお答えしたいと存じます。これから1年間、よろしくお願い申し上げます。

〔目次〕

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| 1. 第21回通常総会のご報告 | 7. 定例理事会のご報告 |
| 2. 各委員会・委員の公募 | 8. 委員会等活動報告 |
| 3. ITオペレーティング・チーム員の公募 | 9. 放置自転車の一斉撤去等について |
| 4. 新HP・トップ画面のイラストデザインの公募 | 10. 管理事務所カレンダー |
| 5. 新役員のご紹介 | 11. 階段清掃予定について |
| 6. 2010年度決算の修正について | |

1. 第 21 回通常総会審議結果のご報告

第 21 回通常総会が 5 月 22 日（日）、東松山市松山市民活動センター・大会議室（旧中央公民館）に於いて行われました。総会は、出席 19 名、委任状 100 名、議決権行使書 95 名の計 214 名（全組合員数 237 名／全議決権数 238）で、すべての議案の決議に必要な要件を満たすことが認められ成立、適法に開催されました。各議案の採決結果は、下記のとおりです。

なお、同議事録の開示は現在のところ 8 月以降を予定しております。閲覧を希望される方は事前に 8 月上旬以降に管理事務所窓口にお問い合わせください。

（議案／結果）

第 1 号議案 : 2010 年度 事業報告（普通決議） **【拍手承認】**

第 2 号議案 : 2010 年度 決算報告（普通決議） **【拍手承認】**

第 3 号議案 : 日本総合住生活（J S）さんの管理組合トータル会計システムの導入について（普通決議） **満場一致【承認】**

第 4 号議案 : セイヨウベニカナメモチ及びベニカナメモチの生垣の撤去とアカバナトキワマンサクの新植について（普通決議）
賛成多数（反対 8）【承認】

第 5 号議案 : 「特別負担金の請求に関する細則」の新設について（普通決議）
賛成多数（反対 4）【承認】

第 6 号議案 : 2011 年度 事業計画・予算案（普通決議） **【拍手承認】**

第 7 号議案 : 2011 年度 役員を選出（普通決議） **【拍手承認】**

備考 : 第 1 回資格審査報告（出席 19／委任状 100／議決権行使書 95＝214）

第 2 回資格審査報告（出席 22／委任状 99／議決権行使書 96＝218）

特記〔J S さんの重要事項の説明について〕

第 3 号議案の審議に入る前に、日本総合住生活株式会社さんからマンションの管理の適正化の推進に関する法律・第 72 条に規定する重要事項の説明がありました。

2. 各委員会・委員の公募

【長期修繕計画専門委員会／規約整備委員会／IT委員会】

2011年度の各委員会委員（任期は8月～翌年7月末）を公募いたします。自薦他薦、形式などは問いません。応募される方は、管理事務所窓口、または各棟役員（**新役員のご紹介を参照**）までお申し出ください。各委員会の役割及び募集人員は、以下のとおりです。

ご応募の程、何卒よろしくお願ひ申し上げます。

(1) 委員会の活動内容

① 長期修繕計画専門委員会

長期修繕計画の立案及び大規模修繕工事等を、円滑かつ適正に執行するための諮問機関として、理事会を補佐し助言する。

② 規約整備委員会

規約及び細則と管理組合業務運営との整合性が、適切に保たれるように規約等の整備を進め、時代の変化に応じた組合運営を実現するように、理事会を補佐し助言する。

③ IT委員会

IT化の立案及びIT化の執行を通じ、活動の充実を図るための基盤整備を的確に行い、時代の変化に応じた組合運営を実現するように、理事会を補佐し助言する。

(2) 募集人員

| 委員会名 | 募集人員 |
|-------------|----------------|
| 長期修繕計画専門委員会 | 各棟1名以上、合計15名以下 |
| 規約整備委員会 | |
| IT委員会 | |

注：募集人員については理事会役員を含んでいます。各棟1名以上を目標としています。

(3) 応募締切日

7月3日（日）までにお願いします。

3. ITオペレーティング・チーム員の公募

昨年の第20回通常総会で決議・設置されました「ITオペレーティング・チーム」のチーム員を同運用細則第6条、第8条に基づき下記内容にて公募いたします。任期は第1回活動日から翌年7月末です。応募される方は、管理事務所窓口、または各棟役員（**新役員のご紹介を参照**）までお申し出ください。

ご応募の程、何卒よろしくご願ひ申し上げます。

(1) チーム員の活動内容

IT関連の諮問検討を担当するIT委員会の下部組織として、IT関連の実務・実働を担当する。

(2) 応募資格

ITに関する知識を有するものとし、以下のいずれかの条件を満たしていること。なお、当該年度のIT委員会委員が兼務することができる。

1. IT委員会に2年以上の在籍経験者
2. IT委員会委員長経験者
3. 管理組合理事長経験者
4. 長期修繕計画専門委員会、若しくは規約整備委員会の公募委員として2年以上在籍経験者
5. 理事長に指名されたもの

(3) 活動費について

活動費として各チーム委員に月額5,000円が支給される。

(4) 募集人員

2名以上、5名以内

(5) 応募締切日

7月3日（日）までにお願いします。

4. 新HP・トップ画面のイラストデザインの公募

現在、IT委員会でHP（ホームページ）のリニューアル作業を進めていますが、このたび、トップ画面を作成するにあたり当団地をイメージするようなイラストデザインを掲載していきたいと考えております。

つきましては、組合員の皆さんから公募をさせていただきたいと思ひます。自薦他

薦、形式などは問いません。応募される方は、管理事務所窓口、または各棟役員（**新役員のご紹介を参照**）までお申し出ください。実際の掲載サイズとしては、縦4 cm×横5 cm程度を予定しております。

なお、ご応募は **8月10日（水）まで** にお願ひします。

5. 新役員のご紹介

第21回通常総会において2011年度の新役員の選出が可決され、下記の体制で運営してまいります。緊急的な用件がある場合は、各棟役員までお問い合わせください。

また、6月5日（日）、2011年度の新体制での第1回理事会の席で相談役が決まりましたので、あわせてご紹介いたします。

(敬称略)

| 区分 | 前年度からの継続役員 | | | 2011年度からの新規役員 | | | |
|---------|------------|-------|-------|---------------|-----|-------|-----|
| 役職名 | 委員会 | 氏名 | 号室 | 役職名 | 委員会 | 氏名 | 号室 |
| 理事長 | 全統括 | ■■■■■ | ■■■ | | | | |
| 副理事長 | 長修・三者 | ■■■■■ | ■■■ | 副理事長 | 規約 | ■■■■■ | ■■■ |
| 理事 事 | 総務 | I T | ■■■■■ | 総務 | I T | ■■■■■ | ■■■ |
| | 総務 | 規約 | ■■■■■ | 会計 | I T | ■■■■■ | ■■■ |
| | 会計 | 三者 | ■■■■■ | 営繕 | 長修 | ■■■■■ | ■■■ |
| | 会計 | 規約 | ■■■■■ | 営繕 | 長修 | ■■■■■ | ■■■ |
| | 営繕 | 長修 | ■■■■■ | 環境 | 長修 | ■■■■■ | ■■■ |
| | 営繕 | 長修 | ■■■■■ | 環境 | 規約 | ■■■■■ | ■■■ |
| | 環境 | I T | ■■■■■ | 環境 | I T | ■■■■■ | ■■■ |
| | 環境 | 長修 | ■■■■■ | | | | |
| 監事 | I T | ■■■■■ | ■■■ | 監事 | 三者 | ■■■■■ | ■■■ |

備考：長修＝長期修繕計画専門委員会/規約＝規約整備委員会/I T＝I T委員会/三者＝三者懇談会

*■■■■■氏（元理事長；■■■■■）、■■■■■氏（元副理事長；■■■■■）、■■■■■氏（前副理事長；■■■■■）計3名の相談役選任を理事会で決議し、快くお引き受けいただきました。

6. 2010年度決算の修正について（3号棟生垣倒木復旧の保険処理）

上記倒木の補植・復旧工事（2010/4実施）に関する経理処理に関して、本来、全体共有部分の工事ため組合費で処理すべき内容のものを、3号棟の棟別修繕費積立金として経理処理を行ってしまったため、今回修正処理をすることになりました。2010

年度決算の修正に関しまして、組合員の皆様にお詫び申し上げますとともに、下記内容にて実施しましたことをご報告いたします。

(誤)

- 補植・復旧費用を棟別修繕費積立金（3号棟）から支出：支出金額 26,985 円
- 同保険金を棟別修繕費積立金（3号棟）に入金：収入金額 32,488 円



(正)

- 補植・復旧費用を組合費（補植工事費）から支出：支出金額 26,985 円
- 同保険金を組合費（雑収入）に入金：収入金額 32,488 円

なお、当管理組合の会計は発生主義により処理を行っておりますので、今回の修正に伴う財産保有状況に変更はありません。

7. 定例理事会のご報告〔6月5日（日） 8:30～13:30 開催（昼食休憩 30分含む）〕

【出席：18名（理事長、副理事長、理事=18名 監事=2名）、欠席：2名（内2名委任状提出）】

6月5日（日）新体制としての第1回定例理事会が開催されました（2011年度の定例理事会としては第3回目）。主な報告・協議・決議事項についてご報告いたします。

(1) 7月の理事会での勉強会実施について

新役員が加わり新体制となったことから、次回の理事会で、管理組合業務を進めていく上での基礎知識取得と、J Sさんとの顔合わせを目的に、管理委託契約先である J S さんの各担当者を招いて、契約内容や業務内容（通常・窓口業、植栽関係、給水設備関係等）の勉強会実施についての提案があった。

(2) 第21回通常総会第4号議案（アカバナトキワマンサク新植）の費用について

植替え対象区域としていた中で、2号棟南側はベニカナメモチ類ではなく『モッコク』という樹木であることがここにきて判明。非常に類似している品種のようで専門家でも見分けがつきにくいとのこと。結果として、新植予定のアカバナトキワマンサクの発注本数が減ることにより、全体予算が約40万円程安くなり240万円程度の見込みに変更になる見通しとのこと。

(3) 第21回通常総会第6号議案（全階段掲示板貼付面補修工事、4号棟・6号棟シーリング打替え工事）の発注先について

J S さんを含め3社から見積もりを取って進めているが、やはり間が入らな

い直の工事業者（塗装屋さん）が一番安い。階段掲示板ラバー貼替工事も、ラバーだけでなく木が収縮してしまっている部分も含めて補修工事をしてしまっても予算内で納まりそうな金額提示だったとのこと。

(4) 専用庭に植えられた、または自生した樹木、植物等により専用庭の生垣（全組合員の所有物）に著しい障害が発生している個所、または発生が予見される箇所がみられることへの対応について

規約第11条、第24条第3項、専用庭の使用等に関する協定第5条により、専用庭の生垣の生育に障害となるような「つるの這う植物、地下茎がのびる植物、高木類（根、枝、葉、幹による障害）、繁殖力が強く通常の管理が不能となるような植物」等は十分留意し、他の障害や迷惑とならないように自己の責任と負担において管理いただくよう、専用庭利用者に文書で通知するとともに、現状で確認できる住戸の組合員に対しては、理事長ならびに担当理事で個別に伐採等根絶に向けてご協力いただくよう直接申し入れることにした。

(5) 消防設備点検と消防署への届出について（当マンションは3年ごと）

年2回の消防設備点検【総合点検（機器点検含む）1回・機器点検のみが1回】が行われていて、消防署への届出は毎回11月の総合点検の時期に提出しているが、JSさんと管理組合との間での届出に関するルール作りが必要である。

(6) 相談役の選任について・・・【5. 新役員のご紹介参照】

(7) 2010年度決算の修正（3号棟生垣倒木復旧の保険処理）について
・・・【6. 2010年度決算の修正について参照】

(8) 共有名義となっている住戸比率。あわせて総会の出席届、委任状、議決権行使書への共有者署名押印の徹底について

(9) 各役員が作成したデジタルファイルの管理組合PCへの保管の徹底について

(10) 委員会への諮問事項（案）について

① IT委員会

- ・HPの初期画面の変更検討、規約・細則・申請帳票の更新（原案は総務作成）

② 長期修繕計画専門委員会、規約整備委員会・・・下記テーマで各々関連する内容について諮問する

- ・開口部改良工事細則モデル（マンション管理センター）に匹敵する細則又

は協定の作成の検討

- ・ 規約第 13 条（専有部分の設備の管理の特例）に係る工事、特に配管更新工事を実施する際の費用負担者又は負担額の取り決め（ルール化）について

* 次回の定例理事会は、7 月 17 日（日）9 : 00～

8. 委員会等活動報告

(1) IT 委員会活動報告

5 月 15 日（日）第 9 回の IT 委員会が開催されました。同委員会の協議内容をご紹介します。

① 事務局より理事会での報告

- ・ 改訂帳票（模様替え申請・駐車場契約書）の HP 上の差換え完了
- ・ 駐車場のフロント駐車およびバック駐車を HP にアップ完了
- ・ 個人情報保護方針を HP に掲載していく旨を理事会に承認いただく（最終的には自治会の承認）

② 今回の議案事項

- ・ HP の運用状況・・・2011 年 4 月度アクセス状況 369 アクセス。不正アクセスなし。
- ・ HP にお問い合わせフォームを作成したらどうか？
- ・ HP に管理組合の活動がわかるように写真を掲載していく。

③ 次回の議案

- ・ 活動内容の確認
- ・ 規約修正の内容確認

* 次回の IT 委員会は、6 月 5 日（日）15 : 00～

(2) 長期修繕計画委員会活動報告

6 月 11 日（土）第 11 回の長期修繕計画委員会が開催されました。同委員会の協議内容をご紹介します。

① 新委員紹介

- ・ 新理事委員として加わることに決まった、■■■■理事（■■■■）、■■■■理事（■■■■）、■■■■理事（■■■■）の3名について、理事長より紹介があった。

② 長期修繕計画委員会としての今後の進め方について

- ・ J Sさん提案の長期修繕計画では、今年度に共用部の給水管については取替え、専有管については更生工事（ライニング工法）になっているが、当委員会では基本的には更生一本の方向性と、いくつかある給水管延命工法（ライニング、電気防蝕、脱気等）を少し時間をかけてでもしっかり勉強し、当団地で最適な工法を選択するよう検討を重ねていくことを再確認した。
- ・ 現時点で、脱気工法を施工している業者と連絡が取れており、今度、見積り、工事内容等情報収集を行なっていく予定。
- ・ 委員長がHPでいくつもの業者を調べた中では、給水管の延命工法としては現時点では、ライニング工法が一般的なことは確か。取扱っている業者が圧倒的だったとのこと。

③ J Sさんによる長期修繕計画の見方、考え方の説明と質疑応答

- ・ 当団地の長期修繕計画書の見方、考え方について、J Sさんご担当者2名から一通りご説明を頂いた。
- ・ 給水管の修繕計画について、J Sさん以外の業者で電気防蝕等の工事を施工した場合でも、長期修繕計画には今後も盛り込む（5年毎に見直し）ことは可能で、J Sさんが推奨していない工法を取り入れたとしても全体観としては変わらないとのこと。
- ・ J Sさんとして担当者の経験則ではあるものの、給水管については、まだ5年程度は時間的には大丈夫なのではないかとの見解を改めて示して頂いた。
- ・ J Sさんとしては、カルシウムによる給水管延命工法は飲料水に加えるという点で不安がある、電気防蝕についてはまだ歴史が浅く、効果に確信が持てない。
- ・ 現在の修繕計画では、建て替えについては考慮していない。

* 次回の長期修繕計画委員会は、7月9日（土）9:00～

(3) 三者懇談会報告

6月12日（日）第1回の三者懇談会が開催されました。同懇談会の協議内容をご紹介します。

- ① 新入居者への「自治会からのお知らせ案内」等の配付方法等について
 - ・ 自治会から新入居者に対する案内書類(自治会入会案内、ゴミ分別方法、つくし会案内、自治会規約、総会資料等)の配付について、管理事務所窓口を利用した提案が示されたが、業務委託契約他現時点では、いくつかの問題点もあることから、自治会で今一度再考してもらうことと、管理組合として協力できることについて次回の理事会で協議することにした。

- ② 第6団地 9号棟と10号棟のプランターのついて
 - ・ 団地内を見渡したところ、プランターの配置というかバランスが良くないので、数も含めて全体的に検討したいという提案があり、基本的には自治会で総個数も含めて配置案を検討し、新たな場所に設置等が決まった時は、管理組合に要望として答申してもらうよう依頼した。

- ③ 夏祭りについて
 - ・ 今年の夏祭りは、現時点で8月20日(土)に予定しているとのこと。
 - ・ 管理組合としては、来客用の駐車場の予約台数について良識の範囲での対応してもらうよう依頼した。

- ④ 第8団地の雑草について
 - ・ 第8団地の管理組合に対し、5・6・7号棟の南側の草が大人の腰以上の高さまで伸びていて、景観の問題や子供の遊び場としても危険な状態なので、定期的に業者に委託等してでも対応してほしいと自治会から要望が出され、第8団地理事会として検討してもらうことにした。
 - ・ 雑草が繁殖してきている理由の一つに、4~5年ほど前から、市からはゴミゼロ運動時の雑草は出さないでほしいと言われているようで、従来やっていた除草が出来なくなっている事情もあるとのこと。

- ⑤ 防災訓練について
 - ・ 今年の防災訓練は、近隣の4町合同で実施する予定とのこと。実施時期が11月ということだけで、詳細の日程等は未定。

*次回の三者懇談会は、7月24日(日)9:00~

9. 放置自転車の一斉撤去等について〔ご報告及びお知らせ〕

- (1) 5月15日（日）に放置自転車にステッカー購入の警告書を取り付けました。
- (2) 6月5日（日）に管理事務所横へ一斉撤去しました。
- (3) 今後のスケジュールは下記のとおりです。
 - ・ 管理事務所横への撤去後保管期間・・・6/5～7/15（予定）
 - ・ 所有者判明分に個別ポスティング実施・・・6/20～6/24
 - ・ 警察に依頼し盗難車両の確認・・・6/27～7/1

* 詳細につきましては、後日、掲示板でもお知らせいたします。

* 撤去自転車を引取る場合は、ステッカーを購入し、自転車に貼り付けてください。

* 特別な事情等により撤去された自転車の所有者は、速やかに管理事務所窓口にご連絡ください。

* 所有者が判明する放置自転車につきましては、処分費用をご請求させていただきます。

10. 管理事務所カレンダー

| 2011年6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 | | |

| 2011年7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。

11. 階段清掃予定について〔6月10日（金）～7月29日（金）〕

| 6月の作業日 | 棟 | 階段 | 7月の作業日 | 棟 | 階段 |
|---------------|-----|----|---------------|------|----|
| 2011年6月10日(金) | 1号棟 | 第1 | 2011年7月1日(金) | 7号棟 | 第1 |
| 2011年6月13日(月) | 1号棟 | 第2 | 2011年7月4日(月) | 7号棟 | 第2 |
| 2011年6月14日(火) | 1号棟 | 第3 | 2011年7月5日(火) | 7号棟 | 第3 |
| 2011年6月15日(水) | 2号棟 | 第1 | 2011年7月6日(水) | 8号棟 | 第1 |
| 2011年6月16日(木) | 2号棟 | 第2 | 2011年7月7日(木) | 8号棟 | 第2 |
| 2011年6月17日(金) | 2号棟 | 第3 | 2011年7月8日(金) | 9号棟 | 第1 |
| 2011年6月20日(月) | 3号棟 | 第1 | 2011年7月11日(月) | 9号棟 | 第2 |
| 2011年6月21日(火) | 3号棟 | 第2 | 2011年7月12日(火) | 10号棟 | 第1 |
| 2011年6月22日(水) | 4号棟 | 第1 | 2011年7月13日(水) | 10号棟 | 第2 |
| 2011年6月23日(木) | 4号棟 | 第2 | 2011年7月14日(木) | 10号棟 | 第3 |
| 2011年6月24日(金) | 5号棟 | 第1 | 2011年7月15日(金) | 1号棟 | 第1 |
| 2011年6月27日(月) | 5号棟 | 第2 | 2011年7月19日(火) | 1号棟 | 第2 |
| 2011年6月28日(火) | 5号棟 | 第3 | 2011年7月20日(水) | 1号棟 | 第3 |
| 2011年6月29日(水) | 6号棟 | 第1 | 2011年7月21日(木) | 2号棟 | 第1 |
| 2011年6月30日(木) | 6号棟 | 第2 | 2011年7月22日(金) | 2号棟 | 第2 |
| | | | 2011年7月25日(月) | 2号棟 | 第3 |
| | | | 2011年7月26日(火) | 3号棟 | 第1 |
| | | | 2011年7月27日(水) | 3号棟 | 第2 |
| | | | 2011年7月28日(木) | 4号棟 | 第1 |
| | | | 2011年7月29日(金) | 4号棟 | 第2 |