

2012年 1月 20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8号)

発行責任者 理事長 [REDACTED]  
編集責任者 副理事長 [REDACTED]

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

〔規約・細則〕 ログインID: [REDACTED] パスワード: [REDACTED]

管理組合アドレス mailto:[REDACTED]

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

新年あけましておめでとうございます。

新年を迎え、組合員・居住者の皆様におかれましては、益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。役員一同、今年も引き続き円滑な管理組合活動に向け努力してまいりますので、何卒宜しく願い申し上げます。

さて、今回の広報では、次年度新役員の公募や定例理事会の報告、各委員会等活動報告、監事による会計・業務監査報告等を掲載しておりますので、是非ともご一読いただきますよう宜しくお願いします。

## 〔目次〕

1. 「管理組合役員公募」について
2. 「パークタウン五領第6団地管理組合緑地整備提案」について
3. 定例理事会のご報告
4. 委員会等活動報告
5. 監事による会計・業務監査報告〔10月～12月中間報告〕
6. 管理事務所カレンダー
7. 階段清掃予定について

【添付用紙】「パークタウン五領第6団地管理組合緑地整備提案」に関するご意見・ご質問について《第2回目》

## 1. 管理組合役員公募について

本年度2年目の管理組合役員は、5月に開催を予定している第22回総会の日をもって任期満了となります。

つきましては、管理組合同規約および役員を選任等に関する細則に基づき、次期役員公募を1月26日(木)～2月13日(月)までの期間で行います。立候補される方は、管理事務所窓口で立候補届をご用意しておりますので、必要事項を記入の上、期間内に管理事務所窓口へご提出ください。公募期間終了後に、立候補人数等を確認した上で、理事会よりご連絡します。

## 2. 「パークタウン五領第6団地管理組合緑地整備提案」について

前回発行の広報(第7号)に掲載した、緑地整備の事業提案につきまして、現在理事会に寄せられているご質問の中で、個別回答に加え、組合員の皆さんにご説明が必要と思われる内容についてご報告いたします。

「住民説明会」実施の有無に関するご質問がありました。本件事業内容の検討初期の段階で「住民説明会」を実施する(予定)との文言が広報第4号の環境担当活動報告の中に記載があることがご質問の主旨ですが、その時点での広報での掲載は、あくまで環境担当理事を中心とした会議上での協議項目の報告事項ということで記載しております。

その後、数か月に渡りスケジュール等を含め検討協議を重ねてきた結果、最終的には理事会としての判断として、現段階では広報を通して事業内容(計画)を組合員の皆さんにご提示し、ご意見・ご質問等を書面で頂く中で、それらの結果を踏まえ、必要に応じて対応していくという方向で考えております。要するに、今現在は住民説明会を行う予定はありません。

よって、今回の広報巻末にも再度用紙を添付しましたので、ご意見・ご質問がありましたら、2月17日(金)まで管理事務所窓口へご提出ください。

## 3. 定例理事会のご報告〔1月15日(日) 9:00～12:00 開催〕

【出席：16名(理事長、副理事長、理事=14名 監事=2名)、欠席：4名】

1月15日(日)に第8回定例理事会が開催されました。主な報告・協議・決議事項についてご報告いたします。

### (1) 雑排水清掃業者の選定について

9月の定例理事会の中で、雑排水管清掃業務の勉強会を兼ねた説明会を実施いただいた住宅環境サービス㈱より見積書が提示され、金額を踏まえ業者選定についての具体

的な協議を行った。

当初より理事会として想定していたとおり、現在行われている作業内容に比べて清掃範囲が広範にわたる（縦管・横引き管を含む）作業内容（方法）であることで、一戸当たりの作業時間や清掃日数が増加する（現状の清掃期間が全日程で3日間で11日間で約4倍の工数増）ことにより、費用が増額（約2倍）となり予算を大幅に上回っている。費用の大部分が人件費ということから考えれば、ある程度妥当な金額提示であることや、現時点でもJSさんから何の提案も出てきていないこと等、本件の本質が、「現業者が（JSさんの下請け）費用はかなり安い仕事は雑である」、「居住者から度々クレームも入る」等といった内容・作業面が不十分であることが検討の発端であることから、一度業者を変更し、どの程度の内容の違いがあるのか等を見極める上でも、今回は住宅環境サービス㈱で実施する方向で理事会決議した。

また、今回の業者変更の背景として、最近いくつかの棟（2・8・10号棟）の住戸より「配管内から異音がある」といった問い合わせが管理事務所に寄せられており、調査しても水漏れはしていないという調査結果となつてはいるが、必ずしも音の問題が解決しているわけでもないとのことで、当マンションも築20年以上経過していることから、管の中に異物が混入して音が発生している等も原因として考えられることから、現時点では管理組合としては配管清掃をしっかりと実施していくことが必要であろうとの意見で一致したものである。

しかしながら、当初予算の2倍程度になることで全体の予算内では納まるものの、臨時総会等の手続きの有無の判断も難しいことから、理事会終了後、相談役等と協議した結果、毎年の清掃時期が3月頃で、これを6～7月頃の実施でも当マンションの場合毎年1回実施していることから、時期の後ろ倒しも3～4か月程度であれば大きな影響もないであろうと判断できることから、次回の総会議案として審議いただき承認を得た上で進めていく方向とし、次回の理事会で再審議することとした。

## **(2) 年末大掃除の日程について**

自治会との合同開催の年末大掃除と冬のゴミゼロ運動の来年度の実施日について、自治会より第6団地管理組合としての希望日の打診があった。ここ数年12月の第1週の日曜日が清掃日ということで若干年末というには早い感もあったことから、第一希望を第2週の日曜日（12/9）、第2希望を第3週の日曜日（12/16）として、自治会に希望日としての回答をすることで決議した。

## **(3) その他の報告確認協議事項について**

- ① 滞納者への内容証明付き督促状の提出について
- ② 長期修繕計画専門委員会で諮問事項検討用参考文献購入について

③ 来年度役員（1・2年目）の各役職、各委員会への割り振り人数について

④ 次年度役員候補向けの発信文書の確認について

⑤ 次年度役員候補者会議（各担当決め）日程の決定

- ・日 時 2012年3月18日（日） 10:00 から
- ・場 所 パークタウン五領第6団地管理事務所（和室）

\*次回の定例理事会は、2月19日（日）9:00～

#### 4. 委員会等活動報告

##### (1) 規約整備委員会活動報告

12月11日（日）第5回の規約整備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。

○現行の規約では外部居住者は役員になることが出来ないことになっている。特別負担金の請求に関する細則に関して協議を進めていく上で負担金を課すことになった場合、外部居住者でも役員就任の意思（役員の実務を遂行出来る状況にあるもの）がある組合員にも負担金を課すことになるので、そのようなものに対して役員に就任できるように、規約並びに細則の改定が必要となる。規約及び細則の改正の内容と改正案について協議を行った。

- ・規約第7章 第31条の（役員を選任）の条文内容については、“団地に現に居住する”という文言を削除し、外部居住者も役員に選任できることとする内容に修正する案を検討した。
- ・役員に就任したものが突発的な理由により理事会等に出席できなくなった場合、その意見を代弁できるように理事（監事は含まないのであえて“理事”としました）の代理人を出席できるかたちに文言を加筆してはどうだろうか。・・・第9章 第54条（委任状ではあくまで委任なので当該役員の見解が反映されない）役員を選任と同様、代理人と成り得る配偶者等も居住の有無は関係無いこととする。

\*次回の規約整備委員会は、1月8日（日）17:00～

##### (2) IT委員会活動報告

12月18日（日）第4回のIT委員会が開催されました。同委員会の協議内容を

ご紹介いたします。

- ① 前回の議事録確認
- ② HP の稼働状況の確認
  - ・ 訪問者 901 アクセス。不正アクセスは無い。
- ③ 理事会用の管理組合の広報の取りまとめ状況について
  - ・ 2007 年 1 号から 2009 年の 9 号までが無い。
  - ・ ワードで章立てなどをきちんと作ったものは「表紙」「挨拶」などにわかりやすく PDF 化されるので、そういう形式で作ってくるとよい。
  - ・ 全体のファイルサイズがそれほど大きくないので、全部をまとめて文字検索を可能にしておくとうい。
  - ・ ファイルデータが見つからない場合は、紙データを PDF 化するか、OCR でデータにする。
- ④ HP の改良状況報告
  - ・ 新しい HP はまだ、空のページもあるがだんだんと情報がそろってきた。
  - ・ HOME に戻るのにはページ上部のバナーをクリックする。
  - ・ ボタンの幅を変更。
  - ・ 各委員会の 2010 年の活動内容を入れた。
  - ・ JS さんの植栽改良プランのイラストを使う。(全員で閲覧)
- ⑤ HP の意見交換・アイデアについて
  - ・ 全体的に暗いので季節の花などを入れ、年に 4 回ほど入れ替えたかどうか。
  - ・ 写真は背景のように大きくして使うと、文字とかぶって見づらくなるのでは。
  - ・ 新しい HP の背景は見にくいので、シンプルな方がいい。  
→背景を何パターンか作って選ぶ。
  - ・ サイトマップがまだできていない。
  - ・ 著作権情報等がまだできていない。
  - ・ 1 月にデザインの変更を確認し、動作確認をする。

\* 次回の IT 委員会は、1 月 15 日 (日) 15 : 30 ~

## 5. 監事による会計・業務監査報告〔10 月～12 月中間報告〕

2011 年度 (2011 年 10 月 1 日～2011 年 12 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 ■ ■ ( ■ )、 ■ ( ■ )

## 6. 管理事務所カレンダー

2012年 2月							2012年 3月						
日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土
			1	2	3	4					1	2	3
5	6	7	8	9	10	11	4	5	6	7	8	9	10
12	13	14	15	16	17	18	11	12	13	14	15	16	17
19	20	21	22	23	24	25	18	19	20	21	22	23	24
26	27	28	29				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。

## 7. 階段清掃予定について

号棟	階段	作業日	作業日	号棟	階段	作業日	作業日
1号棟	第1	1月24日(火)	2月28日(火)	6号棟	第1	2月10日(金)	3月16日(金)
	第2	1月25日(水)	2月29日(水)		第2	2月13日(月)	3月19日(月)
	第3	1月26日(木)	3月1日(木)	7号棟	第1	2月14日(火)	3月21日(水)
2号棟	第1	1月27日(金)	3月2日(金)		第2	2月15日(水)	3月22日(木)
	第2	1月30日(月)	3月5日(月)		第3	2月16日(木)	3月23日(金)
	第3	1月31日(火)	3月6日(火)	8号棟	第1	2月17日(金)	3月26日(月)
3号棟	第1	2月1日(水)	3月7日(水)		第2	2月20日(月)	3月27日(火)
	第2	2月2日(木)	3月8日(木)	9号棟	第1	2月21日(火)	3月28日(水)
4号棟	第1	2月3日(金)	3月9日(金)		第2	2月22日(水)	3月29日(木)
	第2	2月6日(月)	3月12日(月)	10号棟	第1	2月23日(木)	3月30日(金)
5号棟	第1	2月7日(火)	3月13日(火)		第2	2月24日(金)	4月2日(月)
	第2	2月8日(水)	3月14日(水)		第3	2月27日(月)	4月3日(火)
	第3	2月9日(木)	3月15日(木)				

## 「パークタウン五領第6団地管理組合緑地整備提案」に関する ご意見・ご質問について《第2回目》

1. ご意見ご質問をお受けしますので、下記にご記入ください。  
受付は、2月17日（金）までとさせていただきます。  
管理事務所郵便受けに投函していただくか、FAXにてお願いします。
2. ご質問については、理事会で協議した後、別途回答する予定ですが、時間がかかる場合がありますので、ご理解の程お願い申し上げます。また、ご意見に関しましては原則回答しませんが、内容を検討する上で参考にさせていただきます。

日付：           年           月           日	
パークタウン五領第6団地管理組合 行 (管理事務所 FAX 0493-25-1929)	号棟           号室
お名前：	印
(お名前は必ずご記入ください)	
電話番号：	

ご意見・ご質問（どちらかに○をお願いします）

プライバシーポリシー：知り得た個人情報に関しては、厳格に管理し、この範囲のみ使用いたします。