

2012年 2月 27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9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:\[REDACTED\]](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

寒気も少しずつ緩みはじめましたが、皆様いかがお過ごしですか。

インフルエンザが猛威を振るっている様で、埼玉県患者数も増加傾向が続いている状況のようです。インフルエンザは普通の風邪が鼻や喉の症状から始まることが多いのに対し、急に高い熱が出て発熱とともに悪寒や頭痛、関節痛、筋肉痛などの全身症状も強く、鼻汁や咳などの症状は発熱のあとから出てくるのが特徴です。また、気管支炎や肺炎を併発しやすく、重症化すると脳炎や心不全を起こすことがあるようですので、インフルエンザかな？ と思ったら、早めに医療機関を受診してください。

まだまだ寒さが厳しいですが、くれぐれもご自愛ください。

さて、今回の広報では、第22回通常総会開催のご案内や管理組合役員公募結果および定例理事会の報告、各委員会等活動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. 第22回通常総会開催のご案内
2. 管理組合役員公募結果について
3. 2台目駐車場の抽選の実施と台数割り当ての考え方について
4. 2012年度 自転車・バイクの駐輪ステッカー更新のお知らせ
5. 定例理事会のご報告
6. 委員会等活動報告
7. 管理事務所カレンダー
8. 階段清掃予定について

1. 第22回通常総会開催のご案内

第22回管理組合通常総会を下記の日程にて開催いたします。議案書等詳細についてのご案内は、広報および階段掲示板等でお知らせいたしますので、組合員の皆様におかれましては、是非ご出席いただきますようお願いいたします。

記

日 時： 2012年5月20日（日） 13：30より

受 付： 同日13：15より

会 場： 東松山市松山市民活動センター（旧中央公民館）・大会議室

2. 管理組合役員公募結果について

次年度における新役員候補の公募を、管理組合規約および役員の選任等に関する細則に基づき、1月26日（木）～2月13日（月）までの期間、広報および階段掲示板等で行いましたが、役員候補への届け出はありませんでした。

つきましては、規約「役員選任等に関する細則」第4条（役員の立候補がない棟については、予め決められた順位〈役員年度別順位〉で選出する）により、次年度の新役員候補を選出することとなりましたのでご報告いたします。

3. 2台目駐車場の抽選の実施と台数割り当ての考え方について

当マンションは駐車場の数は各住戸分の駐車スペースしかなく、来客用や2台目等のスペースは最初から無い設計になっております。しかし、居住者の中には車に乗れない方や、何らかの事情である期間駐車場を必要としない方等がいらっしゃる関係で、毎年数台の空きスペースが発生しており、その状況をみて理事会で来客用と2台目の割り当て台数を決めております。今年度は空きスペースが全部で18台分あったことから、来客用を9台と2台目を9台で割り当てて運用してまいりました。

現時点で来年度の2台目駐車場を割り当てる上で空きスペースの状況を調べたところ、全部で14台分しか確保できない状況であることから、管理組合として円滑な運営を考慮し、来年度は来客用を7台と2台目を7台で割り当てて運用することとなりましたのでご連絡いたします。

つきましては、来年度7台分の2台目駐車場につき、以下の要領で申込み及び抽選を実施いたします。（既に階段掲示板でお知らせ済）

(1) 申し込み

受付期間： 2012年2月20日（月）～3月4日（日）まで

申込方法： 管理事務所にある申込み用紙にご記入の上、同事務所までご

提出ください。

(2) 抽選日及び契約条件

抽 選 日： 2012年 3月11日（日）9：00から

抽 選 場 所： 管理事務所 洋室

駐 車 料 金： 月額 4,000円

契 約 期 間： 2012年 4月 1日～2013年 3月31日

4. 2012年度 自転車・バイクの駐輪ステッカー更新のお知らせ

2012年度「自転車・バイクのステッカー」を自転車駐輪場使用細則第4条第2項に則り、以下の要領で交付いたします。

(1) 交付期間： 2012年4月2日（月）～4月28日（土）まで

(2) 交付時間： 管理事務所の窓口受付時間内

(3) 交付場所： 管理事務所窓口

(4) 交付料金： 自転車・原動機付自転車（50cc以下のバイク）1台 500円
50cc超のバイク 1台1,000円

(5) ステッカー： 2012年のステッカー 『緑色』

*貼付位置…自転車は後輪泥よけカバー上部に、バイク等は目立つ場所に貼り付けてください。

(6) その他： ①原動機付自転車（50cc以下バイク）およびバイクのシール購入者は、購入時に管理事務所窓口で「登録ナンバー」を申告してください。

②自転車置き場以外の共有部分に、自転車等を放置しないでください。

また、整理整頓を心掛け皆さんで気持ち良く利用しましょう。

5. 定例理事会のご報告〔2月19日（日）9:00～12:40 開催〕

【出席：18名（理事長、副理事長、理事=16名 監事=2名）、欠席：2名】

2月19日（日）に第9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) 今年度の雑排水管清掃（6月目途に実施）について

前回の理事会で決議した上記清掃について、業者変更による実施費用が当初予算の2倍程度に増加してしまうことでの実施方法について再協議を行った。管理組合も予算を前提に活動することが原則であるという考えから、毎年1回（3月頃）実施してきている

清掃を、3～4か月後ろ倒しで6月頃実施しても大きな影響は無いのであれば、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ことがベストな方法であるということと再決議を行った。

(2) その他の報告確認協議事項について

- ① 緑地整備提案に対する意見・質問（障害樹木の伐採）について
- ② 引っ越し他大量搬入・搬出用の届出書の暫定使用について
- ③ 本年度の消防設備総合点検の消防署への届出について
- ④ 通常総会に向けてのスケジュール、議案書作成等について

* 次回の定例理事会は、3月18日（日）9：00～

6. 委員会等活動報告

(1) 規約整備委員会活動報告

1月8日（日）第6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は前回同様、特別負担金の請求に関する協議が中心で行われました。

- ・ 外部居住者でも役員に就任できる方向で協議を行ってきているが、委員会の任命（各委員会細則 第6条）についても、“組合員又は同居人の親族の中から”の文言を“組合員又は組合員の配偶者若しくは成人である一身等の親族の中から”と改正してはどうだろうか。（人選の範囲が広がる形）
- ・ 役員に就任（活動）しない組合員に対し、負担金を課す形で検討を重ねているが、代理人（配偶者若しくは一親等の親族…）が役員に就任したが、何らかの形で役員の活動が出来なくなった場合、代理人に負担金の請求がされる場合がある。代理人を引き受ける時点で同意書の提出が必要と思うが、その文言に“負担金が課せられる場合がある”と記載する必要があるのではないだろうか。
- ・ 役員に就任し、理事会に出席し活動を行ったものには活動費という形で報酬を支払う形とし、出席しない場合は負担金を支払う形としてはどうだろうか。例えば12回ある理事会にすべて出席した場合は満額報酬の金銭を受け取る、6回の場合は出席と欠席が同数なので金銭の収受はゼロ。まったく、出席しないものについては12回分の負担金を課す形。委員会についても上記のペナルティを課すのか否か？
- ・ 活動したいにもかかわらず何らかの理由（高齢、疾病・・・等）により就任

できない者については理事会の承認を得て減免措置がとれる必要があると考えられる。

- ・ 次回委員会にて「特別負担金の請求に関する細則」として、3月に向けて理事会答申をするかどうか検討する予定。

* 次回の規約整備委員会は、2月12日（日）17:00～

(2) 長期修繕計画委員会活動報告

1月14日（土）第5回、2月11日（土）第6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。

《第5回委員会の協議内容》

今年度理事会より諮問された下記2項の諮問事項の主旨を再度理事長より説明を受け協議内容の確認が行われました。

- ① 平成23年度諮問事項 IIIの規約第13条関連事項について
 - ・ 本件共用部分と構造上一体となった部分（配管、配線等）……。を当該工事を棟別修繕費積立金で賄う……。という文言に対して、既に専有部分の配管等工事を実施している組合員への費用返還をするのか？等の様々な意見や苦情にどのような対処をすれば良いか、具体的に検討・協議をしていただくことが諮問の主旨。
- ② 平成23年度諮問事項 IVの規約第12条関連事項について
 - ・ 開口部に係る改良工事（1. サッシの交換・増設 2. 玄関ドアの交換 3. 窓ガラスの交換）……。は、管理組合がその責任と負担にあいて計画修繕として実施する。とあるが、計画修繕が策定されていない状態なので、
 - ア) 【許可される工事の具体的な内容】
 - イ) 【計画修繕に定める工事の種類及び仕様】

上記、2項目について、過去の実績や（財）マンション管理センター発行の工事細則モデル等により、具体的な内容や仕様を検討・協議をしていただくことが諮問の主旨。

* 上記内容を検討するに当たり、より効率良い協議・検討をするためと委員メンバーのスキルアップを目的に、（財）マンション管理センター発行の仕様例記載の文献を11冊購入する。（¥800/1冊×11冊＝¥8,800）

- ③ 委員会としての活動や決定事項等、総会への準備をいつから実施するか？

- ・4月に取りまとめでは間に合わないことが予想されるので、次回から準備し、3月中に取りまとめる必要がある。

《第6回委員会の協議内容》

① 総会に向けての準備について

- ・次回、3月10日（土）の第7回委員会に、委員長が活動報告書（案）を用意するので、それをたたき台として検討協議を行い纏めることとする。

② 長期修繕の今後の課題

- ・今後長期修繕委員会として、どのような検討課題があるか、委員の意見を出し合う。

- a. 建物階段に手摺を付けるか？
- b. 災害時に管理組合として、準備しておくことがあるか？

上記のようなことを、検討課題として必要であるか、他にもあるかを今後も検討していく。

③ 「マンション標準管理規約第22条 第2項 細則モデル」について

- ・今後、「修繕に対する仕様や決定」や「規約を改定する」といった作業を外部に委託する、又は、理事会で自ら作業をするにしても、ある程度の知識を持たなければ先へ進めない状況が差し迫っているので、今日から少しずつ勉強会を実施する。

④ 「修繕計画」に関する勉強会の実施

- ・次回の委員会では、J Sさんから来ていただき、現在の長期修繕計画の中で、本来管理組合として計画に入れておくべき、共用部の修繕計画が漏れていないか確認をする。
- ・J Sさんが管理する他の団地で、給水管専有部の修繕工事が、どのように行われているか確認する。

*次回の長期修繕計画専門委員会は、3月10日（土）9:00～

(3) I T委員会活動報告

1月15日（日）第5回のI T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 前回の議事録確認
- ② HPの稼働状況の確認

- ・ 12 月分 831 アクセス。不正アクセスは無い。
- ③ HP の改良状況報告
- ・ 背景を変えたので、全員で閲覧した。
 - ・ イラストのデータをもらったが、まだ HP に組み込んでいない。
- ④ HP の意見交換・アイデアについて
- ・ 背景のデータ (90 種類) を実際に委員全員で確認した。
 - ・ 空と雲の画像がさわやかな感じでいいのと、カモメの画像も使えそうだが、編集が必要。(編集 ■■■)
 - ・ 画像処理ソフトで編集をするとよい。フリーソフト「JTrim」が使いやすい。
 - ・ 著作権情報の項目を作成する。(担当 ■■■)
 - ・ サイトマップを作成する。(担当 ■■■)
 - ・ イラストデータを入れるスペースを作っておくとよい。
 - ・ 団地の写真を入れるとよい。
 - ・ 管理組合のロゴを募集することも考えてよい。
 - ・ 横長のイラストが適当。内容は理事会で検討する。(■■■が理事会に提案する)
- ⑤ HP アップのスケジュール
- ・ 2 月、3 月でさらに見直す。
 - ・ 4 月 15 日 IT 委員会後、最終版をアップロードする。
 - ・ 季節のバージョンは来年度以降考える。

* 次回の IT 委員会は、2 月 19 日 (日) 15 : 30 ~

7. 管理事務所カレンダー

2012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

2012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。

8. 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)
	5号棟	第2	2月6日(月)	3月12日(月)	10号棟	第1	2月23日(木)
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)				