

2012年12月10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
(2012年第6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 <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

師走、霜寒の候、何かと気ぜわしいこの頃となりましたが、皆様におかれましては、ご健勝ことと存じます。

団地の大掃除も終わり、皆様は新年の準備などで心せわしい年の暮れを迎えると存じますが、お体にお気をつけて良き年をお迎えください。

今回の広報で、定例理事会の報告や各委員会の活動報告、報告事項を掲載しておりますので皆様、是非ご確認をお願いいたします。

〔目 次〕

1. 定例理事会の報告
2. 委員会等活動報告
3. 管理事務所カレンダー
4. 階段清掃予定



1. 定例理事会のご報告 [11月18日(日) 9:00~12:00 開催]

【出席：16名(理事長、副理事長、理事=15名 監事=1名欠席：4名)】

11月18日(日)に第6回定例理事会が開催されました。主な報告・協議・決議事項は、下記のとおりです。

(1) 月次業務報告

ア. 月次報告

[報告事項]

- ・年末年始の窓口業務の休みは、12月29日より1月3日まで6日間とする。
- ・老朽化した事務所エアコンの不具合について、理事会で購入を了承
- ・次年度総会会場予約
- ・4号棟警報装置設置の件、その後の対応について

(2) 各委員会より業務の進捗状況報告

ア. 総務

- ・第5回理事会議事録の確認
- ・次年度理事会役員候補者の順位確認配布についての説明

イ. 営繕

- ・並木の改修について、前回理事会後にJSより説明を受け来年実施するにあたり大まかな方針を決定

ウ. 環境

- ・11月10日(土)に秋の花壇の植替え作業を実施しました。参加者6名で約200鉢の花(パンジー、ビオラ、葉ボタン、スツク、ナデシコ等)3ヶ所の花壇の植替えを行いました。

エ. 長期修繕委員会 11月10日開催

- ・新委員長に■■■さん就任決定
- ・2014年大規模修繕工事による消費税問題、駆け込み需要による値上げの問題、委員の継続性に対する問題等を協議検討する。
- ・5号棟の屋根瓦落下の原因について説明、また前回の大規模修繕の資料を理事会へ要望
- ・メーリングリストを導入する。
- ・諮問事項については次回協議
- ・次回開催予定 12月8日(土)

オ. 規約整備委員会

- ・ 第31条役員選任1項～3項について引き続き検討
- ・ 文章、細則についても協議を進め、次年度総会議題に掲示する事を検討中である。

カ. IT委員会 11月18日開催

- ・ メールアドレス登録方法と、メーリングリストの操作方法の設定について、確認検討を行う。

キ. 三者会議

開催なし 次回開催11月25日

(3) 理事長報告事項

ア. 5号棟屋根瓦の保険補償について

- ・ 保険会社から報告を受け、来週補償額等についての詳細な説明をJSより受ける予定
- ・ 破損した車の修理費用及びレンタカー代金の支払いは管理組合費より立替えとする。(支払いが遅れることによりレンタカー代等の費用がかさむ為)

イ. 屋根瓦の点検、補修の工程表

- ・ 各棟へ掲示済み

ウ. 4号棟、7号棟の躯体ビス打ちの件

- ・ 専有棟内へ移設、7号棟については文書での提出を要請中

エ. 1号棟でのアライグマの捕獲

- ・ 警察に要請し捕獲後、保健所での処分

オ. 総会のスケジュール管理について

総務2名、(■■■■、■■■■)■■■■、■■■■、前理事2名のチームで今後打ち合わせ、準備を進める。

カ. 次期大規模修繕について

大規模修繕を早める事を検討し、今後のタイムスケジュール等、来週JSより説明を受ける。

(4) 決議事項

ア. 次年度総会は、2013年5月19日(日)「東松山市民文化センター」に決定

イ. 広報発行予定12月10日

(5) 次回定例理事会は12月16日(日)9:00から開催

2. 委員会等活動報告

(1) IT委員会

11月18日(日)第3回IT委員会が開催されました。同委員会の協議内容を、報告させていただきます。

〔協議内容〕

ア. 前回議事録の確認

イ. HPの稼働状況の確認

- ・10月分アクセス数1364
- ・不正アクセスなし

ウ. HP申請書類の更新作業について

- ・申請書類はすべてアップ済み
- ・「来客用駐車場使用申込書」については修正済み。窓口へも確認済み。

エ. イベントカレンダー・メーリングリストについて

- ・前回理事会において、更新は管理組合副理事長が行う事に決定。更新作業のレクチャーについては、日程調整をして後日行う。

オ. ホームページについて

- ・昨年度の活動報告をアップしたいので、総会資料のデジタルデータ（1号議案）を理事会からもらいたい。

カ. 更新フローについて

キ. 諮問事項について

- ・「過去の紙ベースのデータの電子的処理による保存方法の検討」について作業の優先順位を決め、コピー機を使いPDF化していくのが良いのではないかと。

①総会議案②総会議事録③広報④理事会議事録⑤各種委員会議事録は必要。

⑥理事会資料⑦各種委員会資料⑧その他については必要性を検討してから決めるが当面棚上げとした。

紙データがどのくらいのボリュームか、理事会に報告してもらおう。

12月16日理事会開催日に■■委員、■■委員が管理事務所に外向き一部ドキュメントのボリュームを把握する予定とした。この結果を同日のIT委員会で報告することとした。

ク. その他

- ・諮問事項「高齢化・災害に対する危機管理対応としてIT関連対策の調査・研究について」は次回提案

ケ. 次回開催予定 12月16日(日) 15時～17時

(2) 規約整備委員会

10月14日(日)第3回規約整備委員会が開催されました。委員会の協議内容を報告させていただきます。

〔協議内容〕

ア. 第31条の役員の選任関係について検討を行った。

イ. ■委員より特別負担金(協力金)徴収の検討に至った経緯を説明

- ・役員就任に協力的でない者・役員として活動しない者等々に対し、どのように対処していけば良いかの中で、負担金を課すことにより不公平感を無くす事が考えられる。その場合、現行の規約では「団地に現に居住する」とあり、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、そのような者に対して役員に就任できるようにすること、合わせて法人の場合についての取り決めが現行では記載されていない。

それらを踏まえ、今回は第31条の改正案のたたき台となる文面がある程度、形となったと思われる。次回再度推敲を重ね取り纏めていく予定

- ・今後「対象者と非対象者の区分負担金の有無と期間、請求の判定など」(本年1月付)表の内容について協議を進めていく。

ウ. 次回開催予定 11月11日(日) 17時～

(3) 長期修繕計画専門委員会

11月10日(土)長期修繕計画専門委員会が開催されました。委員会の協議内容を報告させていただきます。

[協議内容]

ア. 委員長の件

- ・委員の互選により、■■■さんに新委員長をお願いした。
■■■前委員長からは今後も委員として■■■新委員長を全面的に補佐するとの言葉をいただいた。
- ・個人的な問題で、委員会を2回も延期したことについてお詫びがあった。

イ. 消費税増税問題について

- ・J Sからの「請負工事に関する経過処置」の書面が配布された。
- ・2014年の大規模修繕工事約2億円
大規模修繕時まで延期した給水管補修工事1億円
単純計算で1,500万円の消費税増が見込まれる。
- ・駆け込み需要で工事会社が強気の価格を出す可能性もあるので、その検討も急務である。

ウ. 大規模修繕工事を検討する際に、現状の委員の半分は管理組合理事であり、理事を退任すると、委員会も退任することが多く、議論の継続性が持てないと問題提起があった。

エ. 理事会への要望事項

- ・瓦落下事案について
 - ▶ 落下の原因は何か。
原因が分かっているのであれば、今後の大規模修繕工事を検討していく際の検討材料にしていきたい。
 - ▶ 今後の対応はどう計画されているのか。
落下したのは5号棟で、これまでの認識とは違いがある。
長修としても重大な事故と認識しているので、原因に即した的確な対応になっているか確認したい。
 - ▶ 長期修繕計画専門委員会でのこれまでの認識
4・6・9・10号棟は積水製で劣化がひどく、次回の外壁工事に改修予定。
1・2・3・5・7・8号棟は大和製で、十分強度を保っているとの報告だった。

- ・前回の大規模修繕工事に関する資料の開示
 - ▶ 前回行った大規模修繕工事について、タイムスケジュール、工程などの資料があれば開示してほしい。今後の建物診断等、実施時期等の参考にしていきたい。（特に■■■■理事長は詳しいと思うので、その辺の指導をいただくようお願いする。

オ. 今期の諮問事項について

管理組合広報第3号に今期の諮問事項が5項目載っているが、その優先順序を次回検討することになった。

カ. 決定事項

- ・メーリングリストを長期修繕計画専門委員会でも導入する。
■■■■委員長宛に各自、メールアドレスを届出し、■■■■委員長がメーリングリストに登録する。
今後はメーリングリストを活用し、より活発に委員同士が意見交換を出来るようにしていく。
- ・議事録作成者について
今期は3名（■■■■、■■■■、■■■■）が順番で作成することになっていたが、■■■■前委員長のご指導により、専任者を1名とする事になった。
（今期は■■■■さん、■■■■さん欠席時は■■■■さんが担当することになった。）
- ・長期修繕計画専門委員会の議事録は、■■■■副理事長、■■■■副理事長にメールすることになった。

キ. 次回開催の予定 12月8日（土） 9時30分～12時

(4) 三者会議

11月25日第4回三者会議が開催されました。会議内容を報告させていただきます。

[協議内容]

ア. 自治会からの報告

- ・年末大掃除、冬のゴミゼロ運動、冬の親睦会の説明
12月9日（日）に実施する。冬のゴミゼロ運動は、植栽関係は行わない。
冬の親睦会はおしるこを準備し実施する。
飲み物は500本準備（負担は各管理組合で折半）
実施の有無は前日天候等を考慮し判断決定する。
- ・ゴミ出しについて注意喚起の階段掲示版に掲示する。
- ・五領町自治会との四者会談を実施したい。（情報の共有するために行いたい。）
- ・自治会の総会を3月28日（日）に予定している。

イ. 第6団地管理組合からの報告

- ・管理組合の総会を5月19日（日）に予定している。
- ・屋根瓦落下の事案について現在作業中の状況説明

ウ. 第8団地管理組合から報告

- ・管理組合の総会を5月19日（日）に予定している。
- ・自転車、バイクの盗難事件があった。盗難等の事案が発生した場合は、管理事務所にも届けてください。

エ. 行政パートナー

- ・11月11日にアライグマを1号棟の階段で発見、警察に捕獲してもらった。見かけた場合は、警察に通報してください。危険なので自分で捕獲等はしない。噛まれたりした場合、破傷風等の危険ありますので、注意してください。

オ. 次回開催予定 2月3日（日）9時から 第6団地集会所



3. 管理事務所カレンダー

2012年12月						
	月	火	水	木	金	土
						1
2	3	4	5	6	<u>7</u>	<u>8</u>
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	<u>21</u>	<u>22</u>
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

2013年1月						
日	月	火	水	木	金	土
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	<u>11</u>	<u>12</u>
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	<u>25</u>	<u>26</u>
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。網掛け日は休養日となります。
- ◆ 年末年始の休みは12月29日～1月3日まで。

4. 階段清掃予定 [12月3日(月)～2月19日(火)]

棟号	階段	作業日	作業日	棟号	階段	作業日	作業日
1号棟	第1	12月14日(金)	1月28日(月)	6号棟	第1	1月9日(水)	2月15日(金)
	第2	12月17日(月)	1月29日(火)		第2	1月10日(木)	2月18日(月)
	第3	12月18日(火)	1月30日(水)	7号棟	第1	1月11日(金)	2月19日(火)
2号棟	第1	12月19日(水)	1月31日(木)		第2	12月3日(月)	1月15日(火)
	第2	12月20日(木)	2月1日(金)		第3	12月4日(火)	1月16日(水)
	第3	12月21日(金)	2月4日(月)	8号棟	第1	12月5日(水)	1月17日(木)
3号棟	第1	12月25日(火)	2月5日(火)		第2	12月6日(木)	1月18日(金)
	第2	12月26日(火)	2月6日(水)	9号棟	第1	12月7日(金)	1月21日(月)
4号棟	第1	12月27日(水)	2月7日(木)		第2	12月10日(月)	1月22日(火)
	第2	12月28日(木)	2月8日(金)	10号棟	第1	12月11日(火)	1月23日(水)
5号棟	第1	1月4日(金)	2月12日(火)		第2	12月12日(水)	1月24日(木)
	第2	1月7日(月)	2月13日(水)		第3	12月13日(木)	1月25日(金)
	第3	1月8日(火)	2月14日(木)				