

2013年1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年度第7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

新春の候、今年は例年になく寒さとのことですが、皆様お元気で新年をお迎えられたと思います。

新たな気持ちで今年一年よろしく願いいたします。また、寒さ厳しき折から、くれぐれもお体にお気をつけてください。

今回の広報で、管理組合役員の公募、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. 管理組合役員公募について
2. 定例理事会の報告
3. 委員会等活動報告
4. 管理事務所カレンダー
5. 階段清掃予定



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19日開催予定される第23回総会の日を持って任期満了となります。

つきましては、管理組合規約及び役員の選任等に関する細則に基づき、次期役員の公募を1月4日(金)～1月15日(火)までの期間で行います。立候補される方は、管理事務所窓口立候補用紙をご用意しておりますので、必要事項記入の上、公募期間内に管理事務所窓口にご提出ください。公募終了後に、立候補人数等を確認した上で理事会よりご連絡いたします。

2. 定例理事会のご報告 [12月16日(日) 9:00～12:00 開催]

【出席：15名(理事長、副理事長、理事=10名 監事=2名欠席：5名)】

12月16日(日)に第7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]

- ・10号棟にアライグマが出没し警察に通報したが捕獲できず取り逃がした。

(2) 各委員会より業務の進捗状況報告

ア. 総務

- ・新年度役員確定までのスケジュールについての説明
- ・役員公募告示日の確認
- ・総会のスケジュール打ち合わせを、前回決定した6名で12月23日に行う。

イ. 営繕・環境

- ・大掃除の報告
- ・街路樹の工事について、来年度の予定でJ Sに依頼中である。(県営側の道路際樹木の改修方法)
- ・9号棟脇、駐車場の障害となる樹木伐採についての要望あるため、検討する。
- ・2台目駐車場の抽選スケジュールの確認

ウ. 長期修繕委員会 12月8日開催

- ・諮問事項の対応優先順位の確認
- ・工事实行方式の選定について、メリット、デメリットを確認し、消費税増税前契約を完了する予定で早急に検討、選定する。
- ・専有部分の開口部分、強い要望ある二重サッシについて工事の調査をする。
- ・5号棟の屋根瓦落下の原因、応急処置、緊急点検について説明

- ・屋根の老朽化による今後の対応について、高額な費用を考慮し大規模修繕と同時に行う事を検討する。(各棟の屋根の葺き替えには約800万円ほど掛かる)

エ. 規約整備委員会 12月9日開催

- ・第31条役員選任について、総会に向けての内容、文言を修正確認
- ・細則と条文の整合性を確認
- ・適用の時期の検討

オ. 三者会議 11月25日開催

- ・年末大掃除、自治会総会予定の報告
- ・ゴミ問題等の情報共有も含め、2月に五領町自治会の参加で4者会談を行う。
- ・屋根瓦落下事故の状況説明報告
- ・第8団地の自転車・バイク盗難、第6団地アライグマ出没の件、説明報告

(3) 理事長報告事項

ア. 5号棟屋根瓦落下事故の損害に対する保険会社との示談交渉、内容について。

イ. 大規模修繕工事の実施時期・発注方法、その他作業フロー等

ウ. JSからの建物劣化診断業務の見積もりと予算計上について(業者は未定)

エ. 規約・協定・細則集の進捗状況

- ・役員の資格等について、規約改正案の議案として整備し提出される。
- ・第8団地で民生委員より名簿関係の情報開示要請があり、第6団地管理組合においては、その対応として、理事会で知りえた情報は個人情報保護法に則り対処することとする。
- ・スマイル債の積み立てについて、今後の継続積み立て及び解約に向けての説明を総会で行う為の準備を進める。

(4) 決議事項

ア. 役員公募告示について、1月4日～1月15日までとし、1月4日に掲示する。

イ. 2台目駐車場について、日程は検討中、次回広報に掲載する。

ウ. 広報第7号発行予定1月10日

(5) 次回定例理事会は1月20日(日)9:00から開催

3. 委員会等活動報告

(1) IT委員会

12月16日(日)第4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

- ・11月分アクセス数1496
- ・不正アクセスなし

ウ. イベントカレンダーの更新について

- ・管理組合の登録担当は副理事長に決定済みだが、登録作業のレクチャーができていない。

総務理事の■■■■理事がレクチャーを受け、管理組合イベントの更新を行う。

エ. ホームページについて

- ・総会資料1号議案のデジタルデータを渡し済み。昨年度の活動報告をアップする。
- ・ホームページ中の各ページに合ったイラスト・写真など次回提案してもらう。

オ. ML管理者アドレスの登録状況

ML管理者アドレスはITオペで登録済み。概存のアドレスは2～3ヶ月後に削除

カ. 諮問事項について

(ア) 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

本日管理事務所において、■■■■委員、■■■■委員により、紙ベースデータのボリュームの把握と電子化のトライアルが行われた。

JSの■■■■主任に電子化の処理方法をレクチャー済み。

3月末まではには、総会議案書と議事録の電子化は可能と思われる。

- ・電子化の対象資料は、総会議案書・総会議事録。理事会議事録でよいのではないか。
- ・保存方法については、総会議案書・総会議事録20年間分を1枚のDVDに収めることを検討
- ・管理方法については、管理組合で決めてもらう。
- ・JSの■■■■主任には作業を継続してもらう。次回理事会において、作業の進捗状況を確認する。

(イ) 高齢化・災害に対する危機管理対応としてのIT関連対策の調査・研究

- ・引き続き検討調査する。

キ. 次回開催予定 1月20日(日) 16時30分～18時30分

(2) 規約整備委員会

12月9日(日)第5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い、別紙改定資料に現行と改定案との条文項目の対比・取り纏めを行った。
- イ. あらかじめ、役員の職務代理者が分かっている場合は、議案書にその旨を表記する必要があるのではないだろうか。
- ウ. 次回は他の条文・細則との整合性についてもチェックを行う予定
- エ. 次回総会への議題として取り上げた場合、適用を次年度の役員からか若しくは、総会の翌日から適用するか、云々の検討も必要
- オ. 次回開催予定 1月13日(日) 16時～

(3) 長期修繕計画専門委員会

12月8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. 諮問事項対応の優先順位と対応方法について

{諮問事項}

- (ア) 給水管改修工事の技術的方法の検討について
- (イ) 大規模改修工事、給水管改修工事の工事实行方式等の検討について
- (ウ) 規約第13条関連事項について
- (エ) 規約第12条関連事項について
- (オ) 模様替え申請許可マニュアルの再検討について
 - ・(ア)と(イ)を優先順位の第1位(エ)(オ)を第2位とし(ウ)を第3位として取り組んでいく。
- イ. 工事实行方式の選定について
 - ・平成22年8月15日付の■■■■理事長より長期修繕計画専門委員会への諮問文書の中に、工事实行の4方式が簡単に紹介されている。それぞれにメリット、デメリットがある。長期修繕計画専門委員会としては、それらを明らかにして工事实行方式を取捨選択する必要がある。長期修繕計画に基づく、大規模改修等の工事の実施予定年は2014年である。同年4月から、消費税が現行5%から8%へ増税する可能性が高い(翌年10月にはさらに10%)来年9月30日までに契約を完了すると、工事は2014年でも、消費税は現行のままである。そうした状況も視野に、

本委員会としては、工事方式の検討及び選定を急ぐ必要がある。

- ・次回委員会(1月12日)までに、委員長が工事方式のメリット、デメリット等について調査し、資料を作成して用意する。

ウ. 5号棟の屋根瓦落下の原因と対応状況について

理事長の報告では、原因については正確にはわからないが、棟の建築後、約20年を経て、瓦を留めてある釘がしっかり効いていないところに台風による強風で落下したと思われる。ただ保険会社との交渉で、落下の原因が「台風」だとした場合と、「管理組合の責任」だとした場合とでは、後者の方が保険からの補償額が大きいことがわかったので「管理組合の責任」としたことのことである。尚、緊急措置として、5号棟の屋根の軒先にはネットをかけ、落下を防止することとした。

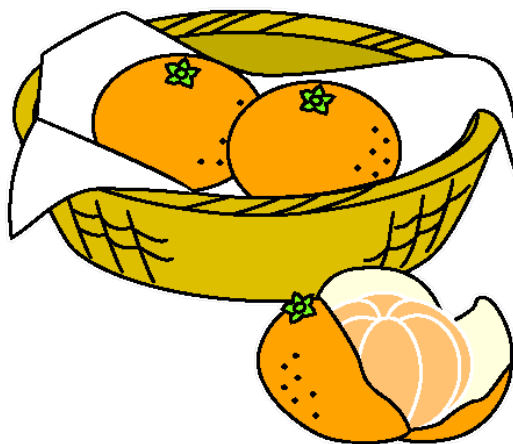
又、業者に依頼して、5号棟を含む全棟について、屋根瓦の緊急点検を実施し、釘が効いていない瓦には、ねじ込み式の釘を打ってもらった。

費用については今のところ不明とのこと。

エ. 5号棟屋根瓦落下に対する対応策について

- ・屋根瓦の落下は、人の命と安全に関係することなので、最優先で対応せざるを得ない。
- ・落下の原因が建築以来、約20年を経て、屋根の老朽化が進んできたのが原因と考えられる。屋根瓦の吹き替えの必要がある。
- ・吹き替えには足場を組む必要がある。足場を組むにはそれだけでも団地全体で3000万円の費用がかかる。それであれば、大規模修繕と同時に行えば足場を組む費用は1回分で良い。
- ・11月下旬のJ Sとの説明会には長期修繕委員の方からも参加したかった。

オ. 次回開催の予定 1月12日(土) 9時30分～



4. 管理事務所カレンダー

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		

2013年2月						
日	月	火	水	木	金	土
					1	2
3	4	5	6	7	<u>8</u>	<u>9</u>
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	<u>22</u>	<u>23</u>
24	25	26	27	28		

- ◆ 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。

5. 階段清掃予定 [1月9日(水)～3月22日(金)]

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