

2014年5月19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

(2013年度 第11号)

発行責任者 理事長
編集責任者 総務理事

管理事務所 電話番号

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

【規約・細則】 ログイン _____ パスワード: _____

管理組合メールアドレス

組合員および居住者の皆様

パークタウン五領第6団地管理組合 理事会

新緑の季節を迎えました。相変わらず、ご健勝のことと推察申し上げます。

管理組合には日々いろいろな課題が生まれてきていますが、役員一同、一つ一つ確実に、皆で知恵を出し合い解決していくよう、鋭意、努力しております。

さて、今回の広報には、本年度第10回定例理事会の報告ばかりでなく、その前の4月13日に開催された臨時理事会におけるお知らせ事項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。

〔目次〕

- | | |
|----------------------------------|--------------------|
| 1. 臨時理事会の報告 | 6. 広報第10号の記載誤りの訂正 |
| 2. 定例理事会の報告 | 7. 第24回通常総会開催のお知らせ |
| 3. 委員会等活動の報告 | 8. 管理事務所カレンダー |
| 4. 大規模改修工事計画策定に関する
第2回説明会（概要） | 9. 階段清掃予定 |
| 5. 放置自転車一斉撤去のお知らせ | |

1. 臨時理事会の報告（2014年4月13日（日） 9:00～13:30 開催）

【出席：19名（理事長、副理事長2名、理事14名 監事1名）、欠席：1名】

4月13日（日）、4月20日に開催される本年度第10回定例理事会に先立ち、臨時理事会を開催しました。4月20日には、5月25日に開催予定の年次総会に提出する議案書などの審議を主に行うこととしたためです。臨時理事会での主な報告・協議・決議事項は、以下のとおりです。

(1) 月次管理業務報告/月次会計報告

- ・ 主任から上記および下記に関する報告があった。なお、下記には、報告のほか、理事会の対応も含む。
- ・ 第3回理事会において協議した異臭問題について、再度当事者より管理組合窓口に苦情があった。：この件については、前回は貼り紙掲示をして、対応をしており、異臭の原因も不明瞭な上、他所から同じクレームはまったく出ておらず、明確な証拠が無いため、管理組合は対応しないこととする。
- ・ 「アメニティ」新聞の購読を中止する。：異議なし。
- ・ 第5回理事会において協議したピアノ教室騒音問題について、ピアノ教室を運営している組合員より理事会あてに教室運営の許可申請があった。：この件に関しては前例が無く、継続審議とする。

(2) 各業務（総務・営繕環境・長修・IT・三者）の進捗状況の報告

主な報告およびそれに関する理事会の決定は、下記のとおり。

* 総務：

- ① 新旧役員交流会の開催：総会后、管理組合事務所洋室にて開催。準備については役割分担表を参照のこと。
- ② 第24回通常総会・議事進行会議開催：5/18（日）定例理事会後、総会議事進行の打ち合わせを行うので、進行に係る理事は集合すること。
- ③ 第24回通常総会役割分担：前年度担当者を入れて役割分担をしているので、不明な点は相談し合うこと。
- ④ 「第24回通常総会開催のご案内」の配布：次回理事会後に配布予定。
- ⑤ 第24回通常総会会場レイアウトについて

***営繕環境:**

- ・ 駐車場移動日に、2件移動されていない車があったが、リストから当事者に確認を取り、無事終了した。
- ・ 駐車場割振一覧をホームページ（4/4更新）にアップ完了した。
- ・ 駐車場 No. をフロント駐車希望者了解のもとにバック駐車に変更した。
- ・ 未契約者が1名いたが、駐車場 No. を割り当て、契約を完了した。

***長期修繕委員会:** 開催なし

***規約整備委員会:** 5月18日17時より開催予定。

***IT委員会:**

- ・ IT委員会が作成した「組合ホームページに関するアンケート結果」（図表）を提示：文章で説明してほしいという意見が出され、広報担当理事が、「広報」に掲載するため、これに基づき文案を作成し、次回理事会に提示することとなった。

***三者懇談会:** 開催なし

(3) その他の主な報告事項

理事長から、以下の報告があった。

- ・ マンションNPO作成の「基本計画概算予算書」の完成が遅れているが、5月20日の定例理事会における説明に間に合うよう送ってもらい、コピーを各理事に配布する。
- ・ 新年度に役員になる組合員の代理人には「代理人届」を提出してもらおう
- ・ 第24回通常総会議案書の確認・訂正を行った。

2. 第11回理事会の報告（2014年4月20日（日） 9:00~16:00 開催）

【出席：19名（理事長、副理事長2名、理事14名 監事1名）、欠席：1名】

4月20日（日）2013年度第11回定例理事会を開催しました。5月25日に開催予定の年次総会に提出する議案書などの審議及びマンション管理支援協議会による「大規模改修工事基本計画」についての説明を聴取しました。

(1) 第24回通常総会議案書の確認

2013年度管理組合事業報告・決算・予算に関する議案書の内容の確認作業を理

事会出席者全員で実施しました。

(2) 通常総会議案書説明分担者

通常総会における議案書の説明を分担する者を、下記のとおり、決定した。

*活動報告説明者：

規約整備委員会： 理事、長期修繕計画専門委員会： 理事

IT委員会： 理事

*議案書説明者：

第3号議案： 理事、第4号議案： 理事、

第5号議案： 理事、第6号議案： 理事

第7号議案： 副理事長、第8号議案： 理事

(3) 議事進行会議の開催

- ・通常総会の議事進行会議は、5月18日に開催の第12回理事会終了後に1時間程度を予定している。

(4) その他

- ・本日配布の「組合HPに関するアンケート結果」(説明文)は、文章表現の調整を理事長と関係理事との間で行い、「広報第11号」に掲載する。

3. 委員会等活動の報告

規約整備委員会報告

* 4月13日(日)17:00~20:00 第9回委員会を開催した。

委員出席者9名(議決権なし2名)、欠席者2名、議決権を有する者合計7名で、議案議決要件3分の2を満している。

<協議内容>

- ・第24回通常総会の議案として、理事会より「規約改正(修正)案について」の議案書に対して文言の見直し修正を行い、また、附則を追記することとした。
- ・前回に引き続き、「特別負担金の請求に関する細則」の改正案(資料)について議論を行った。たとえば、負担金(協力金)を課すことになった場合、その

対象者としては、「病気・高齢者」、「単身で、土・日仕事等で抜けられない者」、「海外(遠方)赴任者」などが考えられる。そのような組合員に負担金を課すのか、通院することもままならないような(病気・高齢)の組合員に対しては、負担金の免除とするのか。

- ・ また、役員に就任しない・しても活動しない者に対しては、どの程度の不活動を活動しない者と判断するのか、現在の規約においては、免除申請は1年ごとに先延ばしにすることができる。免除申請の運用そのものを見直すことを含め、今後、負担金(協力金)の議論をしていく。
- ・ 次回も引き続き、特別負担金の請求等に関する細則の改正案(資料)の第2条及び第3条について議論を進めて行く。
- ・ 今回は、5月11日(日)17:00から開催する。

IT委員会報告

* 4月20日(日)15:00~17:00 2013年度第7回委員会を開催した。

出席者 6名、欠席者 6名

(1) ホームページ関連

- 1) 稼動状況：3月分アクセス数 1,102、不正アクセス なし。
- 2) IT委員会における運営マニュアルについて：
現状のITオペ運用作業手引書(5種類)のうち、「メーリングリスト登録に関する運用ルール」、「メーリングリスト設定ルールと登録操作方法」及び「組合ホームページの掲示板への広報等の掲載処理手順」を各自確認するよう要請が委員長からあった。
- 3) 駐車場レイアウトの更新について：作業完了の報告があった。
- 4) 来客用駐車場コンテンツの更新について：作業完了の報告があった。
- 5) その他：広報No9、10のHP掲載にあたって墨消しの範囲を確認。

(2) 諮問事項の確認及び状況について

- 1) 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：前回と変化なし。
- 2) 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：サーバーのバックアップ方法としてストレージ・サービスでの検討についての進捗状況に関する報告があった。
- 3) ホームページのリニューアル版の継続的洗練化の検討：
 - ・ 掲載コンテンツ受付窓口は、理事会総務担当とし、掲載内容が掲載基準に合致しているかを確認する。

- ・コンテンツ掲載に関する技術的サポートは IT オペレーション・チームが行う。
- ・コンテンツの掲載作業は IT オペレーション・チームが行う。

(3) その他

- 1) 2013 年度活動報告の確認。
- 2) 管理事務所の光回線開通について：ADSL から光回線へ契約変更し、その結果、10 倍以上の高速化がはかれた。
- 3) その他：理事会における「管理組合ホームページに関するアンケートの結果」に対する報告の内容について確認し、必要な修正を要請した。
- 4) 次回開催予定：6 月 15 日(日) 15 時～

4. 大規模改修工事計画策定に関する第 2 回説明会（概要）

NPO 法人 マンション管理支援協議会の 事務局長、 一級建築士から、概要、下記のような説明があった。

* 今後のスケジュールとしては、6 月から業者選定に入り、それと並行して工事内容も決めていく予定である。

* 前回大規模改修工事の仕様範囲の見直しについて

- 1) 外壁塗装の棟の妻側に見られる亀裂の再発抑制のため、微弾性塗料剤を使用し、下塗りを 1 工程追加することによって外壁塗装の仕様費用が増加する。
- 2) 階段室上げ裏（天井）面のコンクリート中性化の抑制措置として、保護塗装をする。
- 3) バルコニー防水はガラス繊維等のメッシュ補強を繋ぎ目だけでなく全体に施し、繋ぎ目部分にはさらにもう一層メッシュ補強を行う。
- 4) 出窓や底面の上面、及びアルミ一体出窓もウレタン塗膜防水塗装とする。
- 5) その他の追加的工事の提案
- 6) 4 号棟ルーフバルコニーの防水関係についての処置方法の説明。

7) アルミ手摺目隠しパネル面塗装は、既存塗膜剥離を撤去した後、付着性の高い塗装仕様を行う。

***その他の留意点**

1) 階段室内の塩化ビニールシート床面について

- ・改修の緊急性がないので、シミ汚れ等を洗浄して済ませることもあり得る。＜質問＞水洗浄の場合、9号棟は室内に水が入ってくる恐れがあり、現在も大掃除の時は水を流さないようにしている。＜回答＞この点は、改めて確認する。

2) 屋根の改修工事について

- ・既存スレート波板瓦及び栈木は全面撤去とする。
- ・新規使用瓦は3つの候補をあげてあるが、それぞれに長所・短所がある。

3) バルコニー手摺支柱内への雨水侵入対策について

- ・全手摺の支柱埋設部分にエポキシ樹脂系充填剤を充填し、内部に水が溜まらないようにする。なおかつ、支柱足元に水抜き穴を設け、排出できるようにする。

4) 階段室手摺新設について

- ・工区毎に階段幅が違うので、引っ越し等の搬入搬出時の支障が生じる懸念があるため、今回の設置費用の試算は見送りとする。

* 次回のNPO説明会は5月18日（日）の理事会の中で行う。その時点で、仕様確定を行い、6月からの業者選定に取り掛かる。

5. 放置自転車の一斉撤去のお知らせ

今年度の新ステッカー（オレンジ色）を未貼付の自転車に、5月18日（日）最終チェックし放置自転車等として、警告札を取り付けました。

なお、シール未貼付の自転車は6月16日（日）一時保管場所（管理事務所横）に移動します。

（1）撤去後の保管期間等詳細については、後日階段掲示板でお知らせします。

- (2) 撤去自転車を引き取る場合は、ステッカーを購入し、自転車に貼り付けてください。
- (3) 特別な事情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。
- (4) 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。

6. 広報第 10 号に関する記載誤りの訂正

広報第 10 号 3 ページ下から 4 行目：

「2014 年新役員は 10 名中 7 名であった。」を「2014 年度新役員は 10 名中 5 名であった。」に訂正いたします。記載誤りを謹んでお詫び申し上げます。

7. 第 24 回通常総会開催のお知らせ

管理組規約第 41 条第 4 項に基づき、下記により、第 24 回通常総会を開催いたします。

ご多用のことと存じますが、万障繰り合わせの上、ご出席くださるよう、お願い申し上げます。なお、ご出席の方は、すでに配布いたしました議案書をお持ちください。

記

日 時：2014 年 5 月 25 日（日）午後 1 時 30 分より

受 付：同日 午後 1 時 15 分より

会 場：東松山市松山町 松山市民活動センター

目 的：議案書で通知した議案の決議

8. 管理事務所カレンダー

2014 年 5 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

2014 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					

- ・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。

9. 階段清掃予定〔2014年4月18日（金）～2014年7月1日（火）〕

棟	階段	年	月	日	曜日	年	月	日	曜日
1号棟	第1	2014	4	18	金	2014	5	28	水
	第2	2014	4	21	月	2014	5	29	木
	第3	2014	4	22	火	2014	5	30	金
2号棟	第1	2014	4	23	水	2014	6	2	月
	第2	2014	4	24	水	2014	6	3	火
	第3	2014	4	25	金	2014	6	4	水
3号棟	第1	2014	4	28	月	2014	6	5	木
	第2	2014	4	30	水	2014	6	6	金
4号棟	第1	2014	5	1	金	2014	6	9	月
	第2	2014	5	2	火	2014	6	10	火
5号棟	第1	2014	5	7	水	2014	6	11	水
	第2	2014	5	8	木	2014	6	12	木
	第3	2014	5	9	金	2014	6	13	金
6号棟	第1	2014	5	12	月	2014	6	16	月
	第2	2014	5	13	火	2014	6	17	火
7号棟	第1	2014	5	14	水	2014	6	18	水
	第2	2014	5	15	木	2014	6	19	木
	第3	2014	5	16	金	2014	6	20	金
8号棟	第1	2014	5	19	月	2014	6	23	月
	第2	2014	5	20	火	2014	6	24	火
9号棟	第1	2014	5	21	水	2014	6	25	水
	第2	2014	5	22	木	2014	6	26	木
10号棟	第1	2014	5	23	金	2014	6	27	金
	第2	2014	5	26	月	2014	6	30	月
	第3	2014	5	27	火	2014	7	1	火