

2015年3月14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

(2014年度 第9号)

発行責任者 理事長
編集責任者 副理事長

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】

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

桃の節句を過ぎて、ようやく春の温もりを感じられる季節となりました。また、この季節は、旅立ちや移動の時期にも当たります。子供の進学や就職、または、転勤等で引越しをされる居住者の方々もいらっしゃるかと思います。大規模改修工事期間中のため、通路等が手狭になっております。また、階段室外壁やエントランス等、工事内容によっては階段の上り下り等で支障が出る可能性もありますので、引越しを予定される場合、事前にご相談頂けます様お願い致します。

なお、現在のところ大規模改修工事は、ほぼ計画通り進んでおります。居住者の方々のご協力に感謝申し上げます。

さて、今回の広報には、本年度第9回定例理事会等の報告、委員会等活動報告やお知らせ事項などを掲載いたしました。是非、ご一読ください。

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は可能な限りお答えしたいと存じます。

〔目次〕

1. 第9回定例理事会（第4回工程会議）の報告
2. 第6回臨時理事会（第5回工程会議）の報告
3. 委員会等活動報告
4. 本年度1年目理事交代のお知らせ
5. 2015年度 自転車・バイク用駐輪ステッカー更新のお知らせ（再掲載）
6. 管理事務所カレンダー
7. 階段清掃予定のお知らせ

1. 第9回定例理事会（第4回工程会議）の報告

〔2月21日（土） 9:00～12:30 開催〕

【出席：18名（理事長、副理事長2名、理事14名 監事1名）、欠席：2名】

2月21日（土）、第4回工程会議、および、本年度第9回定例理事会を開催しました。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

- * 消防設備点検報告書を、J Sさんより消防署に提出済みの報告
- * 1月初めに駐車場システムに不具合が生じたが、I Tオペのサポートを受けて解決出来た事を報告
- * 大規模改修工事の事前準備として、1月8日に団地内共有地の植栽について巡回確認し、1月14日に、足場作業に影響ありそうな植栽の剪定作業を実施した事を報告

(2) 各業務（総務・営繕環境・長修・規約・IT・三者）の進捗状況の報告

- * 総務 : 第25回総会に向けてのスケジュール確認を行い、総会時の役割分担の割振り方法、および、議長候補者について取り決めた
- * 営繕環境 : 総会に向けての予算/議案を作成中
議案としては、
 - ① 6号棟東側の植栽 樺の取り扱い
 - ② 管理棟前のフェンス 鉄柵塗装のため植栽伐採の対応方法
 - ③ 現在使用しない様になっている敷地内遊具の取り扱い
 - ④ 2、3、4号棟間の通り抜け対策等を検討中です
- * 規約整備委員会 : 2月1日 委員会開催の報告
- * IT委員会 : 各委員会の議事録を提出してもらうよう依頼
- * 三者会 : 年末大掃除・ゴミゼロ・親睦会の結果報告等、1月25日 開催の三者会の内容を報告

(3) 大規模改修工事関係の報告・確認及び決議事項

- * 前回広報にて屋根の下地材として、メーカーより硬質発泡パネル（Rパネル）の提案が有った事を報告致しましたが、この下地材について検討してもらった結果、現状の栈木の中に、もう1本栈木を追加する事によって、十分実用に耐える事を確認致しました。当初予定していた下地材に比べて断熱性能が約3倍向上する事や、重量が軽くなるため耐震性の向上が期待出来る事から、実績をメーカーに再確認し、提案頂いた硬質発泡パネル（Rパネル）にて、工事を進めてもらう事としました。なお、現在のところ既存の屋根下地は、非常に良好な状態であるため、栈木の追加に掛る費用は、当初見込んだ費用の範囲内で賄える見通しです
- * 4号棟の架設足場工事にて、機材運搬中に勝手口外部の照明器具を損傷したと報告がありました。今後、注意して作業を進めてもらうとともに、速やかな報告をお願いしました。なお、共用部の照明器具については、今回の工事にてLED照明へ交換を考えていますが、該当の照明器具が交換対象に含まれていなかった事が判明しました。この照明器具を含めて、交換対象に含まれていなかった壁付けの照明器具の数量を再確認し、追加工事とする事としました
- * 3号棟バルコニー手摺パネル表面材がアルミ化粧シートとなっているため、補修が難しい事が分かりました。今回は報告のみで、対応については、今後の検討課題としました。同じ施工業者による他の2棟（5号棟および7号棟）も同様の状況と考えられます
- * 1～4号棟の着工前アンケート結果について、バルコニーの水たまり報告が複数の居住者から寄せられました。前回広報にて報告の通り、改善はかなり難しい状況ですが、対策について検討してもらっております。対策の1つとして、排水溝部分にはメッシュを入れなくて、塗膜の厚さの違いから段差をつける事を考えています。
バルコニーの水たまり以外にも、軒樋から水があふれる等の報告が上がって来ております。軒樋については、障害部分の交換で対応予定ですが、どの程度の割合で交換が必要になるか、詳細を確認してもらう事としています。また、排水口の詰り対策も行う予定です。
その他の個々の不具合については、それぞれ個別に対応を検討しています
- * バルコニー床のウレタン防水仕上げ色については、既存色とする事を確認しました。サンプルを準備して最終確認する予定です。ウレタン防水仕上げの床は、滑りやすいとの意見もあるため、含まれる砂の量を確認してもらう事としました。ただし、現在も防滑仕様の床になっており、砂の量を多くすると汚れも目立つ様になるため、兼ね合いが難しい様です

- * 管理事務所およびエントランス廻りの補修に使用するタイル見本を確認、補修跡が出来るだけ目立たないものを準備する事としました。なお、満足出来る近似タイルを準備出来ない場合、漏水の問題がなければ、そのまま残す事も検討する事としました
- * 前回広報にて、手摺りのパイプに穴を開けた状態になる事を報告致しましたが、ファイバースコープにてパイプ内部をチェックしたところ、パイプ内に錆が多く発生している箇所が見受けられました。穴から錆汁が出る可能性がある事を全戸にお知らせする事としました。腐食の激しいところについては、アンカーの状態をチェックする予定です。(1、2号棟については、問題ないことを確認済みです)
パイプの穴は、今後も手摺りの根元の強度を保つために必要な処置になりますので、ふさがない様にして下さい
- * シーリングの打ち替えに関して、P C板のジョイントの目地が小さくシーリング材を入れられない箇所があり、このままでは水が浸透する可能性がある事が指摘されました。対策としてP C板を削って隙間を作り、シーリング材を入れるようにする必要があるが、予定外の工事となります。理事会決議にて、対策を依頼する事としました
- * 次回、大規模改修工事の中間期の支払について、支払時期と出来高について再確認を行う事としました
- * 今後の工程会議実施日については、3月7日、3月21日、4月4日、4月18日を予定

(4) その他の主な報告・確認及び決議事項

- * 地デジ化で不要になった4号棟屋根に設置している近隣向けアンテナ撤去については、足場の掛っている間の対応としています。URと工事施工者間で対応方法を直接決めてもらい、結果報告をもらう事としました。費用はUR負担としているが、URが直接かかわっていない機材が含まれていた場合の費用は、管理組合負担となる事を確認。また、架台は躯体への影響を考慮して、そのまま残す予定です
- * 次年度1年目役員候補者の担当決め打合せを、3月7日(土)10:00から行う事を再確認しました

(5) その他

- * 次回は、3月7日の午前9時より、第5回工程会議に合わせて臨時理事会を実施する

2. 第6回臨時理事会（第5回工程会議）の報告

〔3月7日（土） 9:00～12:30 開催〕

【出席：15名（理事長、副理事長2名、理事11名 監事1名）、欠席：5名】

3月7日（土）、第5回工程会議、および、本年度第6回臨時理事会を開催しました。主な報告・協議・決議事項は、以下のとおりです。

(1) 大規模改修工事関係の報告・確認及び決議事項

- * バルコニーの隔て板について、前回広報にてお知らせした様に、可能な棟はスイングする方法で仮復旧していますが、取り付けている金物の違いにより対応出来ない棟もありました。対応出来ない場合、バルコニーのウレタン防水工事が完了するまで、隔て板を取り外す事としました
- * エアコン室外機のドレインホース等が経年劣化によって脆くなっているケースが見られるとの事です。作業前に状態を確認し、劣化が見られる場合、事前に居住者の方へ伝えてもらう事としました
- * バルコニーのウレタン防水について、ノンスリップ仕様メーカー基準見本の確認を行いました。メーカー基準では、汚れが付きやすいため、通常は砂の量を半分程度に抑えているとの事です。ウレタン防水は滑りやすいとの指摘もあるため、砂の量を検討してもらっています
- * 網戸の張り替え等、各種オプション工事について、確認を行いました。今月の10日頃案内を出し、申込期間を2週間程度とする予定です。なお、期間中に申し込みされた場合、通常に比べて10%程度安くしているとの事です
- * 給湯機の排水ホースがバルコニーの床に固定されている場合、工事に支障をきたすため個別に撤去を依頼する事としましたが、工事後、施工者に復旧を依頼する場合、有償のオプション工事となる事を『お知らせ』にて案内する事としました

(2) その他の主な報告・確認及び決議事項

- * 号棟1年目の理事 さんが転居し理事を退任したため、規約に則って、理事会決議にて、次の役員選出順位の さんを選任し、本広報『項目4. 本年度1年目理事交代のお知らせ』にてお知らせする事としました
- * 農林水産省と環境省から「住宅地等における農薬使用について」の通達も出されていることから、今後、当団地でも原則として殺虫剤・除草剤散布を行わない事としました。この点も含めて来年度の植栽管理について、管理を委託しているJSさんを交えて打合せを行いました。対策としては、病害虫の発生が予想される前に樹木を剪定すること、芝生・雑草刈り込みを従来の年2回から年3回にする事としました。また、病害虫駆除については、剪定による補殺や樹木への薬剤注入等になります
- * 今年度の芝生と樹木の施肥については、大規模改修工事の状況を見ながら今月中に行う事としました

(3) その他

- * 次回の定例理事会を、第6回工程会議に合わせて3月21日(土)に開催予定

3. 委員会等活動報告

規約整備委員会報告 [2月1日(日) 17:00~19:00 開催]

委員出席者10名(議決権なし1名)、欠席者5名、合計9名の議決権を有するので、本委員会の議案議決要件3分の2を満足している

協議内容

- ・ 前回、役員に就任しない組合員は、負担金(協力金)を負担することで意見が一致した。(子細については後で協議を行う)
- ・ 今回、特別負担金の請求等に関する細則の改正案、草案として第2条の二項目に、「役員の選任等に関する細則第4条による役員の選出順位に該

当するにも関わらず、選出を拒否する組合員。」と追加した。

次にこの案で進めた場合、やらない人の代わりはどのようにするのか？
やらない理由、免除申請をどうするのか？などと幾つかの項目を追加する方向で一つずつ議論を行った。

- ・ 次回もひきつづき、特別負担金の請求等に関する細則の改正案（資料）をベースに第2条二項について議論を進めて行く。

次回開催予定：2015年3月1日（日） 17:00～

IT委員会活動報告 [2月21日（土） 15:00～16:20 開催]

出席者 10名、欠席者 4名

(1) 前回の議事録確認

特に修正箇所なし

(2) IT オペ作業

1) 稼動状況（アクセス状況の確認）

1月分アクセス数 1,019アクセス（平均1,130アクセス/月）

不正アクセスなし

2) 自治会だより 2014年度1号から8号の掲載および広報第8号の掲載

3) その他

メンバー変更に伴うメーリングリスト更新作業

(3) 諮問事項の確認および状況について

1) 過去の紙ベースのデータ（総会の議案・理事会議事録・各種委員会議事録）の電子的処理による保存方法の検討

- ・受取ったデータをフォルダに格納した。書面にて現在の保存状況を報告、入手出来ていない分について継続して入手に努める

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

- ・1)の状況と合わせて、管理事務所サーバ内理事会資料の一元化の状況について報告。また、外部サーバへの保管は、依頼が有れば、即対応可能な状況になっている事を報告

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

次回、他の管理組合のホームページ等を参考にして、ニーズの多そうなものを、

具体的に考えてみる

- 4) その他管理組合業務に係る実行可能な IT 関連サポートの検討
光回線に変更した後のサポートやメンテナンスを継続中
- 5) IT オペレーティング・チームのバックアップ
ホームページ掲示物のチェック等継続中

次回開催予定 : 日程については別途連絡

4. 本年度 1 年目理事交代のお知らせ

本年度 1 年目理事として、営繕環境および規約整備委員会を担当して頂いた 号室
さんが転居のため役員を退任致しました。このため『パークタウン五領第 6 団地
管理組規約 第 3 1 条第 3 項』、および、『役員の選任等に関する細則 第 6 条第 2 項』に基
づいて、 号室
さんを、3 月 7 日開催の理事会にて決議を行い後任理事に選
任致しました。

さんの任期は、『パークタウン五領第 6 団地管理組規約 第 3 2 条第 2 項』により、
前任者の残任期間となります。

【備考】

- ・パークタウン五領第 6 団地管理組規約 第 3 1 条第 3 項 (2014 年 10 月 5 日の臨時
総会にて第 6 項から第 3 項に改訂されています)
役員の任期中に欠員が生じた場合で、補充の役員のみを選任し、理事長、副理事長、
監事の変更を伴わないときは、理事会の決議で補充の役員を選任することができる。
ただし、この場合は組合員に速やかにその旨を通知しなければならない。
- ・役員の選任等に関する細則 第 6 条第 2 項
就任 1 年目の役員に欠員（スライドによる欠員を含む。）が生じて補充する場合、又は
就任 2 年目の役員と就任 1 年目の役員が同時に欠員となって補充する場合は、役員選
出順位により、順次、規約第 3 1 条第 3 項又は第 4 項の手続きにより役員に選出され
るものとする。
- ・パークタウン五領第 6 団地管理組規約 第 3 2 条第 2 項
役員の欠員により新たに選任された役員の任期は、前任者の残任期間とする。

5. 2015年度 自転車・バイク用駐輪ステッカー更新のお知らせ

前回広報でもお知らせしましたが、2015年度 自転車・バイク用駐輪ステッカーを、自転車駐輪場使用細則第4条第2項に則り、下記日程にて管理事務所窓口で交付致します。細則にも定められておりますが、新ステッカーへの更新は4月中にお願い致します。

管理事務所窓口にて備え付けの申込用紙に、必要事項を記入の上、お申込み下さい。バイク用ステッカーを申込みの場合は、申込み時に「登録ナンバー」を申告下さい。

また、ステッカーは、後輪泥よけカバー上部等、目立つ場所に貼付願います。

記

交付開始日 : 4月1日(4月中に更新願います)

料金 : 自転車・50cc以下のバイク 500円/台
50cc超のバイク 1,000円/台

(バイク用ステッカー申込み時、「登録ナンバー」を申告願います)

6. 管理事務所カレンダー

2015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				

2015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。

7. 階段清掃予定〔2015年2月17日(火)～2015年4月27日(月)〕

作業日	号棟	階段	作業日	号棟	階段
2015年2月17日(火)	1号棟	第1	2015年3月24日(火)	1号棟	第1
2015年2月18日(水)	1号棟	第2	2015年3月25日(水)	1号棟	第2
2015年2月19日(木)	1号棟	第3	2015年3月26日(木)	1号棟	第3
2015年2月20日(金)	2号棟	第1	2015年3月27日(金)	2号棟	第1
2015年2月23日(月)	2号棟	第2	2015年3月30日(月)	2号棟	第2
2015年2月24日(火)	2号棟	第3	2015年3月31日(火)	2号棟	第3
2015年2月25日(水)	3号棟	第1	2015年4月1日(水)	3号棟	第1
2015年2月26日(木)	3号棟	第2	2015年4月2日(木)	3号棟	第2
2015年2月27日(金)	4号棟	第1	2015年4月3日(金)	4号棟	第1
2015年3月2日(月)	4号棟	第2	2015年4月6日(月)	4号棟	第2
2015年3月3日(火)	5号棟	第1	2015年4月7日(火)	5号棟	第1
2015年3月4日(水)	5号棟	第2	2015年4月8日(水)	5号棟	第2
2015年3月5日(木)	5号棟	第3	2015年4月9日(木)	5号棟	第3
2015年3月6日(金)	6号棟	第1	2015年4月10日(金)	6号棟	第1
2015年3月9日(月)	6号棟	第2	2015年4月13日(月)	6号棟	第2
2015年3月10日(火)	7号棟	第1	2015年4月14日(火)	7号棟	第1
2015年3月11日(水)	7号棟	第2	2015年4月15日(水)	7号棟	第2
2015年3月12日(木)	7号棟	第3	2015年4月16日(木)	7号棟	第3
2015年3月13日(金)	8号棟	第1	2015年4月17日(金)	8号棟	第1
2015年3月16日(月)	8号棟	第2	2015年4月20日(月)	8号棟	第2
2015年3月17日(火)	9号棟	第1	2015年4月21日(火)	9号棟	第1
2015年3月18日(水)	9号棟	第2	2015年4月22日(水)	9号棟	第2
2015年3月19日(木)	10号棟	第1	2015年4月23日(木)	10号棟	第1
2015年3月20日(金)	10号棟	第2	2015年4月24日(金)	10号棟	第2
2015年3月23日(月)	10号棟	第3	2015年4月27日(月)	10号棟	第3